

○ 区画整理事業に伴う建物補償費の概要について

当事務所で実施している土地区画整理事業に対するご理解を深めていただくため、物件移転補償費のうち大きな割合を占める建物補償費の概要についてお知らせします。

土地区画整理事業では、仮換地（移転先）が定められると、現在ある建物を仮換地へ移転していただく場合があります。仮換地へ建物に移転する必要がある場合は、事業者である鴻巣市が移転補償費をお支払いします。移転補償費を基に、建物所有者等が建物の移転や建替等工事を行っていただくことになります。

移転手続きの流れ

- (1) 現地調査および補償費用の算定
仮換地が定められ移転が必要となった場合には、詳細な現地調査（物件調査）を実施し、移転に必要な各種費用について、国の損失補償基準等に基づき、適正に補償費用を算定します。
- (2) 補償費等の説明
補償費については、建物所有者や占有者（借家人等）へ個別に説明させていただきます。
- (3) 補償契約の締結
協議の結果、移転に同意いただいた後に、市と建物所有者等との間で移転補償契約を締結します。移転補償契約の締結後、速やかに移転補償費の約7割をお支払いします。
- (4) 建物等の移転及び土地の引渡し
その後、建物所有者は直接、工務店等に仮換地への移転工事等を発注し、従前地（現在の土地）を更地状態（地下埋設物等もすべて撤去が必要です。）にして、道路等となる公共事業用地を市に引渡していただき、移転工事の完了となります。移転工事の完了確認後、速やかに移転補償費の残り約3割をお支払いします。

○ 移転補償費を受け取った場合の税金について

仮換地が指定され、従前地（現在の土地）にある建築物や工作物等を仮換地（移転先）に移転する場合は、その移転のための正当な補償を市が行います。

一般的な補償内容としては、建物移転料・工作物移転料・動産移転料・仮住居補償・移転雑費・立木補償などがあげられます。

建物等が移転の対象となった場合、移転補償金が支払われますが、これらの補償金には、税制上の優遇措置が受けられる場合があります。但し、一回のみとなります。

その他、いろいろなケースがありますので、詳しくは事務所までお尋ね下さい。

○ 職員異動のお知らせ

令和7年4月1日付け人事異動により新井副課長、花島主幹が転任となり、新たに篠澤主幹、馬場主査が着任しました。土地区画整理3地区と再開発を含め、計9名で事業を実施してまいりますので、よろしくお願いいたします。



◇◆◇ 事業に関するお問い合わせ先 ◇◆◇
〒369-0195 鴻巣市吹上富士見 1-1-1 吹上支所第二棟
都市建設部 市街地整備課 北新宿第二土地区画整理事務所
電話：048-548-8291 FAX：048-548-8299
E-mail：fu-kukaku@city.kounosu.saitama.jp

鴻巣都市計画事業 北新宿第二土地区画整理事業

No.ー25
鴻巣市 都市建設部
市街地整備課
北新宿第二土地
区画整理事務所
☎ 048-548-8291
発行 令和7年7月

区画整理だより

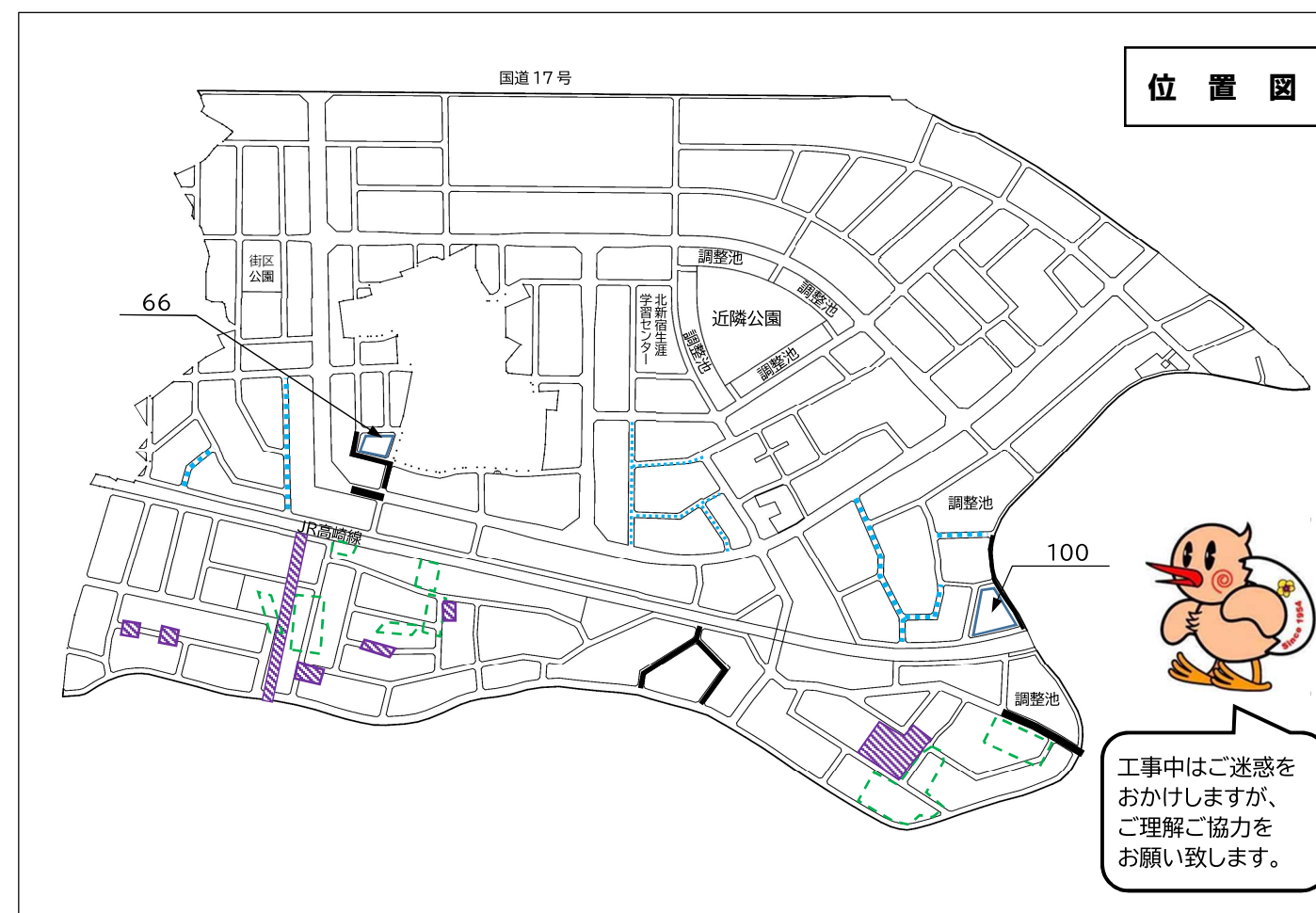
～潤いのある うつくしいまちづくり～

事業の進みぐあい ～令和7年3月31日現在～

◇仮換地指定率 99.8% ◇使用収益開始率 58.1%

令和7年度の事業の概要

令和7年度の北新宿第二土地区画整理事業の当初予算は、総額6億1,100万円となりました。事業概要としては、道路築造工事及び宅地造成工事等で1億5,806万円、上下水道工事負担金で1,626万円、物件移転補償で1億9,290万円、測量や設計等委託料で5,293万円、償還金等で1億3,840万円、その他諸事業費等で5,245万円を予定しております。



保留地を公売しております！



現在公売している保留地は 2 画地となっております。詳しくは、市のホームページで保留地公売のご案内をしております。また、事務所でも詳細説明をいたしますので、土地をお探しの方や興味のある方はお気軽にご連絡ください。

本年度も新規保留地の公売（抽選）を予定しておりますので、市広報やホームページ等でご確認ください。

○ 使用収益開始について

当事務所では、街区の四方向の道路整備等が完了した場所から使用収益を開始しております。令和 7 年度は、66 街区、100 街区の使用収益開始を予定しています。

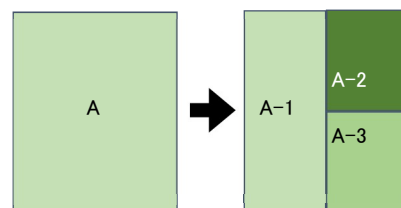
該当画地の地権者の方は、使用収益開始後の維持管理等よろしくお願い致します。

★使用収益開始とは今までお預かりしていた土地を地権者にお返しすることです。

文字通り地権者が（一定の制限の範囲内で）使用を始められるのですが、開始に伴い除草等を含め、維持管理面も全て地権者の責任で行っていただくようになります。

○ 仮換地等の分割を行うとき

土地を分筆しようとするときは、事前にご相談ください。
（なお、分筆に係わる費用は権利者の負担となります。）



○ 清算金について（土地区画整理法第 94 条）

土地区画整理事業による施行前の土地（従前地）と施行後の土地（換地）の評価上の不均衡を解消するために〈徴収〉又は〈交付〉される金銭のことを「清算金」といいます。

土地区画整理事業は施行前の土地（従前地）と施行後の土地（換地）が同評価となるようにすることが原則であるため、施行前の土地（従前地）の評価に比べ施行後の評価（換地）が高い場合はその評価分が清算金〈徴収〉され、逆に評価が低い場合はその低い分が清算金〈交付〉となります。清算金は不均衡の是正が目的であるため〈徴収〉金額と〈交付〉金額の合計は、施行地区全体で差引ゼロになります。

「清算金」は施行前の土地（従前地）と施行後の土地（換地）の評価を比較することで算定されます。土地区画整理事業の完了（換地処分公告）により、換地の権利が確定し、同時に「清算金」が確定します。

「清算金」は、換地処分公告の日に登記されている土地所有者・借地権者等の方に対して、〈徴収〉又は〈交付〉が行われます。

☆☆☆☆☆ みなさまへのお願い！ ☆☆☆☆☆

1 住所等の変更や権利の移動が生じたとき

住所や名前を変更、または相続・売買等により所有権の移転が生じたときは、速やかに事務所までお届けください。その際は、住民票、登記事項証明書等を添付してください。

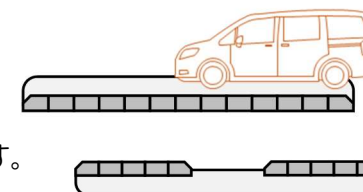
※相続等で時間がかかる場合は、代表者の連絡先を早急にお知らせください。

2 道路の歩車道境界ブロックを開口または変更するとき

事業施行地区内の幅員 9m 以上の道路には歩道がありますが、歩車道境界ブロックを新たに開口、又は開口部を変更したい場合には、許可が必要です。

（新たに開口又は開口部の変更をする場合の施工費用は自己負担です）

また、許可を受けた場合でも側溝の入替をした部分以外に車の乗入れ等をして、側溝の蓋が割れてしまった場合の復旧修繕工事費は、自己負担となります。



3 建築行為等を行うとき（土地区画整理法第 76 条）

土地区画整理事業を施行中の区域内で、下記の工事等を行う場合は、着工前に土地区画整理法第 76 条許可申請が必要です。

※ 許可を得ないで行った行為については、自己負担での撤去等の対象となることもありますので、ご注意ください。

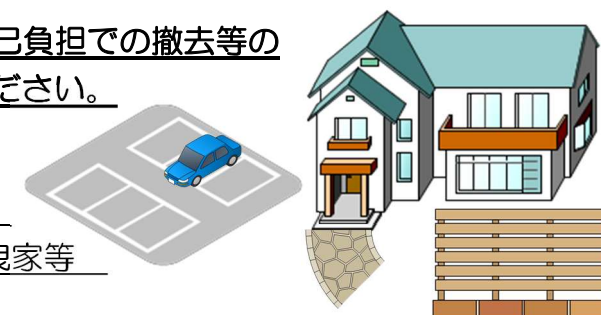
＜制限を受ける行為＞

- ① 土地の形質の変更（切土、盛土、掘削等）
- ② 建築物その他工作物の新築、改築、増築、曳家等
- ③ 移動の容易でない物件の設置、たい積

＊ 設置又はたい積の制限を受ける物件は、その重量が 5 トンを超える物件（容易に分割され、各部分の重量がそれぞれ 5 トン以下となるものを除く）

（注）土地の形質の変更は砂利敷き等も許可の対象となる場合も有ります。

また、その他の工作物には敷地内の舗装、ブロック塀や土留め等の施工、車庫や物置の設置も許可申請の対象となるので事前にお問合せください。



4 地区計画について（都市計画法第 58 条の 2）

北新宿第二土地区画整理事業地内には都市計画法による地区計画が指定されています。

区域内で建物等の建築や垣根又は外柵などに設置制限等があり、鴻巣市に事前に届出が必要になります。

【制限の内容】

最低敷地面積、建物の高さの制限、建築が可能な建物、壁面後退、垣根又は外柵の設置制限など

詳しくは都市建設部 都市計画課 計画担当にご相談下さい。

都市計画課 鴻巣市中央 1-1 市役所本庁舎 2 階 TEL: 048-541-1321（代）

