

補償のあらまし



埼玉県では、都市のにぎわいと田園のゆとりを併せ持つ本県の特徴を生かして、県民の皆様が暮らしやすく、魅力を実感できるまちづくりを進めています。

一方、まちづくりには県民の皆様の御理解と御協力が欠かせません。例えば、大切な土地を譲っていただいたり、お住まいを移転していただくかなければならない場合もございます。

そこで、このような場合の補償手順などについて御説明します。

補償のながれ ①

1 事業説明会

事業を円滑に進めるため、地域のみなさまに計画の概要、施行計画などの説明をします。



2 用地幅杭の打設

説明会が終わりますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため用地の幅を示す杭を打設させていただきます。



3 土地や建物などの調査

幅杭を打ち終わりますと、土地所有者の方からお譲りいただく土地の面積、移転していただく建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木を詳しく調査します。



4 土地調書・物件調書の確認

調査結果にもとづき、お譲りいただく土地や移転していただく物件の数量などについて調書を作成し、内容を確認させていただきます。



5 補償の説明

御確認いただいた調査結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、県が定めた「補償基準」により補償金を算定し、補償の内容について御説明させていただきます。

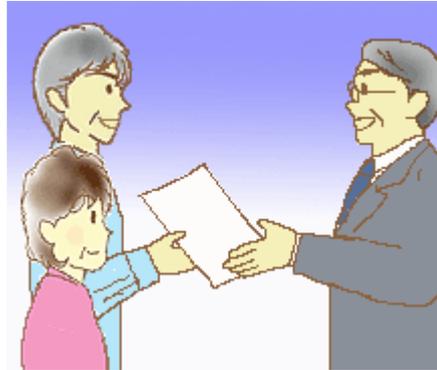


補償のながれ ②

6 契約

公共事業に御協力いただける場合、契約書などへの署名と押印をお願いします。

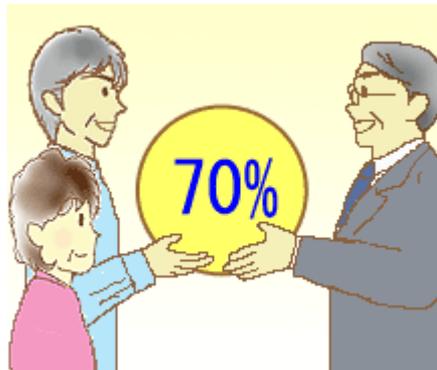
土地をお譲りいただく場合、登記手続のために必要となりますので、**印鑑証明書**と**実印**を御用意ください。また、補償金の入金先となる口座の**通帳**と**マイナンバーが分かる書類**も併せて御用意ください。



7 補償金の支払い (前金払い)

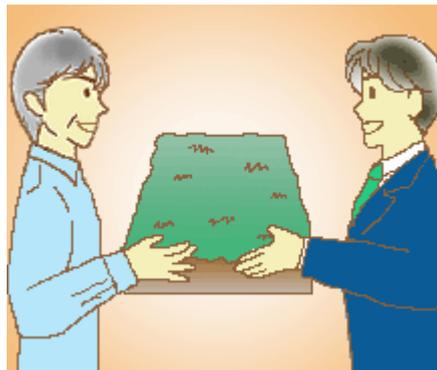
契約を締結し、必要書類を提出していただいたのち、前金払いを御希望の方には契約金額の70%以内の額をお支払いします。

※ ごく稀に前金払いをできないことがあります。(土壌汚染の可能性がある場合など)



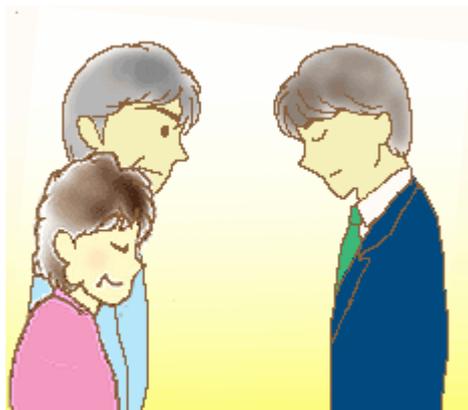
8 建物などの移転 ・土地の引渡し

建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただきます。



9 補償金の支払い (残金払い・一括払い)

土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡し完了した後(物件がある場合は、物件の移転完了後となります)に、前金を受け取られた方には残額を、それ以外の方には全額を一括してお支払いします。



補償の内容①

土地の補償

土地をお譲りいただく場合、その土地の「正常な取引価格」を補償させていただきます。

「正常な取引価格」は、付近の土地の取引価格、公示価格、基準価格などを基に、不動産鑑定士の意見を踏まえて算定いたします。

算定にあたっては、面積、形状、利用形態、地目、公法上の規制など、様々な要因を考慮します。そのため、付近の土地同士でも「正常な取引価格」は大きく異なる場合があります。

建物など物件の補償

お譲りいただく土地の上に物件（建物・工作物・立木等）がある場合、その物件を移転していただくため、補償をさせていただきます。



【建物】



建物の財産価値や機能が保たれるよう、建物の位置、種類、構造、用途、その他の条件を考慮して、埼玉県がその移転工法（取り壊しての再築、曳家、改造などの方法）を認定いたします。

そして、その工法に必要な費用を想定の上、補償をさせていただきます。

※ 築後経年した建物を再築しますと、新築建物となり財産価値が増加することになります。公平を期すため、移転工法を「取り壊しての再築」とさせていただいた場合、想定費用から経過年数等による一定の控除を行った上で補償をさせていただきます。

補償の内容②

【工作物】



塀や看板など、建物以外の工作物も、一つずつ移転工法を認定の上、想定費用を補償させていただきます。工作物の移転工法は、移設もしくは取り壊しての再設となります。

※ 建物と同様、再設費用を補償させていただく場合には、想定費用から設置年数等による一定の控除を行った上で補償させていただきます。

【立木】



立木とは、木などの植物です。

庭木などは、一本ずつ移転工法を認定の上、想定費用を補償させていただきます。この場合の移転工法は、移植もしくは伐採しての再植となります。

※ 果樹園の果樹や、林業用の林、財産価値が認めがたい雑木などは、補償の内容が異なります。

その他の主な補償

【動産移転】

建物を移転していただく際、引っ越しを伴う移転工法を認定させていただいた場合には、家財道具の運搬などに要する費用を想定の上、補償させていただきます。



【仮住居】

建物を移転していただく際、一時的な仮住まいを伴う移転工法を認定させていただいた場合には、それに要する家賃などを想定の上、補償させていただきます。

【移転雑費】

建物を移転していただく場合、その移転先を探す費用、建築確認を申請する費用、住居移転に必要な費用、建築祝い等に必要な費用、引越しの挨拶に要する費用などを想定の上、補償させていただきます。

