

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、地域の皆様に計画の概要、施行計画などの説明をします。



2 用地測量

説明会后、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たせていただきます。併せて土地所有者の方からお譲りいただく土地の面積を測量します。



3 土地評価・物件調査

お譲りいただく土地、移転していただく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 用地交渉

調査結果を基に、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ます。個別の用地交渉で、補償金額や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

5 契約締結

公共事業に御協力いただける場合、契約書などへの署名・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。



6 補償金の支払い (前金払)

契約を締結し、必要書類を提出していただいた後、前金払の対象の方には契約金額の70%以内の額をお支払いします。

前金払の対象となる物件か否かは、物件調査を基に判断します。



7 工作物などの移転 ・土地の引渡し

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。

農作物の作付けをされている方は、その収穫が完了した後に引き渡すことができます。



8 補償金の支払い (残金払・精算払)

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、周辺の土地の取引価格、国の公示価格、県の基準地価格などを基に、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。

工作物など物件の補償

お譲りいただく土地の上に物件（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。

物件の解体・撤去は、補償を受けた方が行うことになります。



【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、金銭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。

※ 金銭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をさせていただきます。

補償の内容②

【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、金銭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。

※農作物の場合は、その収穫を待って土地の引渡しを行っていただくため、農作物自体の移植・伐採費用の補償は想定しておりません。

その他の主な補償

【動産移転】

お譲りいただく土地に物置などが設置されている場合には、物置の中に保管されている物品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。



【移転雑費】

例えば、用地交渉や契約の締結に伴い、お仕事に従事できなくなる日数などを認定し、適宜補償させていただきます。

