

都市計画法第16条に基づく 都市計画道路中山道の変更に関する説明会

【議事概要】

- 1 開催日時：令和8年5月22日（金）19：00～19：40
5月23日（土）10：00～11：30
- 2 会 場：辻小学校 1階 研修室
- 3 出席者：令和8年5月22日 6名
5月23日 7名
- 4 次 第
 - (1) 開 会
 - (2) あいさつ
 - (3) 都市計画変更の説明
 - ① 都市計画道路の見直しについて
 - ② 都市計画変更の素案について
 - ③ これまでの取り組みについて
 - ④ 今後の予定について
 - (4) 質疑応答
 - (5) 閉 会

【問合せ先】

- さいたま市都市計画課：TEL：048-829-1404

説明会でいただいた質問等

令和8年5月22日、23日に開催しました、都市計画法第16条に基づく都市計画道路中山道の変更に関する説明会にて、住民の皆様から寄せられた質問について、回答を作成しました。

【都市計画道路について】

- Q. 都市計画道路の現在の状況について知りたい場合どうしたらよいか。
- A. 南部都市計画指導課、北部都市計画指導課に設置されている、タッチパネルシステム、若しくは窓口にて、都市計画情報をお調べいただけます。
さいたま市のホームページにて「さいたま市地図情報システム」を公開しており、そちらからもお調べいただけます。
※都市計画道路中山道の廃止手続きについては、都市計画課までお問い合わせください。

さいたま市 都市計画課

TEL:048-829-1404

さいたま市 南部都市計画指導課（中央区、桜区、浦和区、南区、緑区）

TEL:048-840-6178

さいたま市 北部都市計画指導課（西区、北区、大宮区、見沼区、岩槻区）

TEL:048-646-3178

さいたま市地図情報システム

<https://www.sonicweb-asp.jp/saitama/>

- Q. 都市計画道路の整備手法は。
- A. 都市計画道路の整備手法は大きく2種類あります。都市計画道路の用地に土地を所有されている権利者の方から、道路用地を取得させていただき用地買収方式と、土地区画整理区域の中に都市計画道路を含め、土地区画整理事業の中で道路を整備する方法があります。
- Q. 都市計画決定した段階で予算化や事業の時期などは定まっていないのか。
- A. 未整備の都市計画道路については、事業化にあわせて予算措置しますので、都市計画決定した段階では、予算化はしておりません。

さいたま市内の都市計画道路につきましては、昭和20～40年代に都市計画決定されてから、事業化されていない路線が多く存在しております。こうした未整備の都市計画道路について、「さいたま市道路整備計画」において、将来を見据えた都市機能の強化や、道路交通の円滑化、安全・安心な道路整備が図られるよう、「都市の機能強化を図る道路整備」、「効果的・効率的な道路交通円滑化対策」、「安全・安心な都市生活に資する道路整備」の3つの基本方針を定め、整備効果の高い路線の整備優先度を設定し、整備効果の高い路線については、事業化予定路線に位置付け、事業化にあわせて予算措置します。

Q. 現在、都市計画道路中山道上の土地について都市計画は残っていて、都市計画の廃止が完了するまでは建築制限がかかり、建築する場合は都市計画法第53条に基づく手続きは必要なのか。

A. お見込みのとおりです。都市計画の廃止が決まっても、変更、告示があるまでは都市計画区域となることから、都市計画道路上の建築に際しては、従来どおりの申請が必要です。なお、都市計画道路中山道について、手続きが順調に進んだ場合、都市計画の変更・告示は令和8年9月を見込んでおり、告示後、権利者の皆様に通知させていただきます。

【都市計画道路中山道の外環状道路以南の存続区間について】

Q. 都市計画道路中山道について、辻南小学校の前のエリアだけ残した理由を教えてください。

A. 都市計画道路中山道を南下すると蕨市となりますが、市境に接する区域で錦町土地区画整理事業が施行されており、都市計画道路中山道に接続する形で都市計画道路元蕨法ヶ田線が計画されております。その土地区画整理事業の施行者である蕨市にも意見を聞いており、その意向を踏まえ、蕨市境から外環状道路までは存続としております。

Q. 都市計画道路中山道の都市計画道路外環状道路から南側の存続する区間について、いつ整備されるのか。

A. 事業化の時期は未定です。さいたま市内の都市計画道路については、令和6年4月策定の「さいたま市道路整備計画」にて、10年以内に事業化を予定する、「事業化予定路線」を定めております。当該区間については、現計画において事業化予定路線に位置付けられていないことから、路線の位置づけは、令和16年4月以降の次期道路整備計画で判断されることとなります。

「さいたま市道路整備計画」に関するお問い合わせ先

さいたま市 道路計画課

TEL : 048-829-1496

さいたま市 HP : さいたま市道路整備計画 (令和6年4月)

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/018/007/006/002/p099306.html>

Q. 辻南小学校前に都市計画道路を整備することで、近隣住民から反対が出るのではないか。

A. 「さいたま市道路網計画」において、「都市構造からみた検討」、「道路の役割・機能からみた検討」の二つの観点から15の評価指標を基に、路線を評価し、本市が目指す将来道路網を検討しました。その結果、当該区間の都市計画道路辻東通り線について、「市街地開発事業との整合性」の面で評価されました。

当該区間について、事業化の目途は立っておりませんが、都市計画道路を整備する段階となりましたら、改めて説明の機会を設けさせていただきます。

Q. 都市計画道路中山道と都市計画道路外環状道路の交差部について、隅切りを縮小するのはなぜか。

A. 昭和43年の当初都市計画決定の際には、都市計画道路中山道と都市計画道路外環状道路の計画について、交差を前提として、交差部隅切りの設置を計画しておりました。しかし、廃止を想定し実施した警察協議にて、交通安全上の課題等から、直接交差はできないとの指摘があり、都市計画道路中山道を都市計画道路外環状道路の側道に接続させることとし、それに伴い、交差部隅切りを縮小することとしております。

Q. 都市計画道路中山道の都市計画道路外環状道路から南側の存続する区間について事業化した際、残地の救済措置はあるのか。

A. 残地について、形状が悪くなり、残った土地の価格が下がるなどで残地補償が生じることはありますが、事業時の補償調査によることから、現段階では回答いたしかねます。

【辻地区の都市計画について】

Q. 都市計画道路中山道の廃止する部分の周辺について、用途地域はどうなっているのか。

A. 用途地域は第一種住居地域、高度地区（20m地区）に定められております。都市計画情報の詳細は、さいたま市のホームページにて「さいたま市地図情報システム」を公開しておりますので、そちらを御覧ください。

さいたま市地図情報システム

<https://www.sonicweb-asp.jp/saitama/>

Q. 都市計画道路が廃止されることで、建築制限がなくなるという話を伺ったが、今回の都市計画廃止に伴い、高層建築物が建設される等、住環境が変化しないか心配である。

A. 都市計画道路を廃止した場合でも、用途地域、高度地区が変更することはなく、現在の第一種住居地域、高度地区（20m地区）のままとなります。

さらに、第一種住居地域において、高さが10mを超える建築物を建築する場合、「さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例」に該当し、近隣住民等への説明及び報告書の提出義務が発生します。詳しくは以下の市ホームページを御覧ください。

さいたま市ホームページ：紛争防止条例の概要について

<https://www.city.saitama.lg.jp/005/003/014/004/p009267.html>

なお、建築制限については、「①階数が3階以下で、かつ地下を有しないこと、②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造であること」となっており、廃止された場合、それらがなくなります。

Q. 土地区画整理事業を廃止した辻地区について、防災性能向上を図るために、準防火地域に指定したとのことだが、具体的にどのような効果があるのか。

A. 準防火地域に指定されると、防火性能の高い構造や設備が義務付けられます。こうした制限により、延焼防止・延焼遅延といった効果が期待できます。準防火地域の具体的な制限について以下のとおり。

準防火地域内の構造制限の概要（建築基準法第61条、第62条）

種別	準防火地域（階数算定には地階を除く）		
延べ面積	500㎡以下	500㎡超	1,500㎡超
階数		1,500㎡以下	
4階以上	耐火構造物等		
3階	耐火建築物、準耐火建築物等		
2階以下	防火措置した建築物		

【辻地区の今後のまちづくりについて】

Q. 南高通りを拡幅できないのか。

A. 6月実施の動画配信へアンケート結果や、任意説明会の中で、南高通りの拡幅計画を進めてほしいなどの御意見がありました。拡幅計画はありません。

南高通りについては、バス通りでもあり、一部区間を拡幅し、歩道整備の御意見があることは認識しております。道路拡幅には沿道の方から土地を供出いただくなど、御協力が必要であり、土地が確保できれば整備につなげられる可能性は高くなります。

なお、当該区間について、すでにゾーン30に指定されており、さらにラバーポールなどで一部分を狭くすることで、通行車両の速度抑制や歩行空間の確保などゾーン30プラスの取組は考えられますが、バス通りのためバス事業者との調整が必要となります。

Q. 土地区画整理事業を廃止した辻地区について、今回廃止する都市計画道路中山道が残るので土地区画整理事業を廃止したという経緯もある。この度の都市計画の廃止に伴い、当該地区に対応する相談窓口を設けてほしい。

A. 土地区画整理事業を廃止した地区に相談窓口を設置した事例はこれまでありません。さいたま市には、住民の皆様の自主的なまちづくり活動を支援する「まちづくりの専門家派遣制度」や「まちづくりの支援補助金制度」を用意しておりますので、御活用ください。

さいたま市 HP：さいたま市まちづくり専門家派遣制度について

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/010/004/p005544.html>

さいたま市 HP：さいたま市まちづくり支援金交付制度

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/010/004/p005542.html>

【固定資産税の減額補正について】

Q. 都市計画道路の廃止にあたり、固定資産税の減額措置はどうなるのか。

A. 都市計画道路に係る土地の固定資産税については、敷地に対して、都市計画道路の占める割合に応じて評価額が補正・減額されております。

今回、都市計画が廃止されれば、令和9年度の評価替え時に見直しを行います。

なお、固定資産税の評価額減額措置の詳細については、個人情報にあたるので、南部市税事務所資産課税課に個別に問い合わせをお願いいたします。

さいたま市 南部市税事務所 資産課税課

TEL：048-829-1571

Q. 不動産会社からは都市計画道路に位置する物件について、道路が整備される見込みがないため、固定資産税が優遇されるということで、物件を購入したのだが、この度、都市計画道路が廃止されるにあたって、その前提が崩れてしまう。

A. 都市計画道路を廃止せず、未整備のまま存続させることは、権利者の皆様に長期間にわたり建築制限を課し続けることとなります。この点に関連し、平成17年には最高裁判所においても、長期未着手となっている都市計画道路の見直しの必要性が指摘されています。

こうした背景を踏まえ、本市では「さいたま市道路網計画」に基づき将来の道路ネットワークの見直しを行い、その結果、必要性が認められなかった路線については廃止候補路線として位置付け、関係機関および住民の皆様のご理解をいただきながら手続きを進めてまいりました。

なお、不動産会社による説明内容については、本市として関知しておりません。

【今後について】

Q. 今後のスケジュールを教えてください。

A. 手続きが順調に進めば、令和8年7月に都市計画法第17条に基づき、都市計画案の2週間の縦覧、令和8年8月に都市計画審議会に付議、令和8年9月に都市計画の変更、告示を予定しております。なお、都市計画審議会は例年11月、3月にも開催を予定しており、令和8年度中には都市計画の変更、告示まで完了できればと考えております。

※補足説明

都市計画法第17条の都市計画案の縦覧については7月の下旬頃を予定しておりますが、日程が決まり次第、市報・ホームページ等でお知らせします。

Q. 都市計画法第17条に基づく縦覧の際の意見書の提出方法について教えてください。

A. 意見書の提出について、都市計画法第17条縦覧に基づく縦覧期間に受け付けております。また提出方法について、市のホームページからインターネット上で、また書面での提出については都市計画課等の縦覧窓口や郵送でも受け付けております。