

都市計画道路中山道の変更に関する説明会 【都市計画法第16条に基づく説明会】

令和8年5月22日

23日

さいたま市 都市計画課

－ 本日の内容 －

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

1. 都市計画道路の見直しについて

都市計画道路とは

- ・都市計画法に基づいて位置や規模などを定めた道路
- ・大きく4つに分類
 - ・自動車専用道路: 高速道路等の自動車専用の道路
 - ・幹線街路: 市内のまとまった交通を受け持ち、都市の骨格を形成する道路
 - ・区画街路: 主に区画整理事業や再開発事業の地区内で計画される道路
 - ・特殊街路: 歩行者専用道路や自転車専用道路、路面電車等の交通用の道路

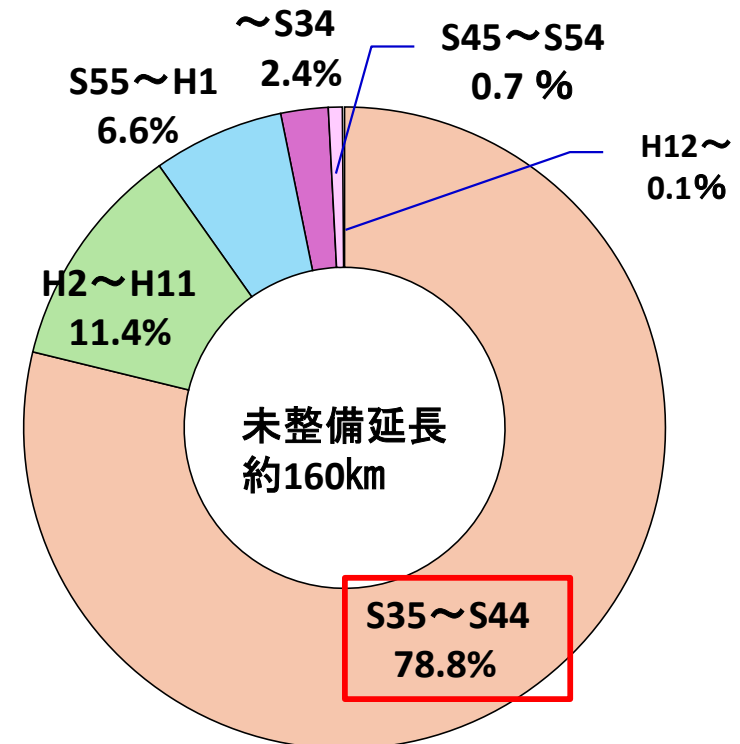
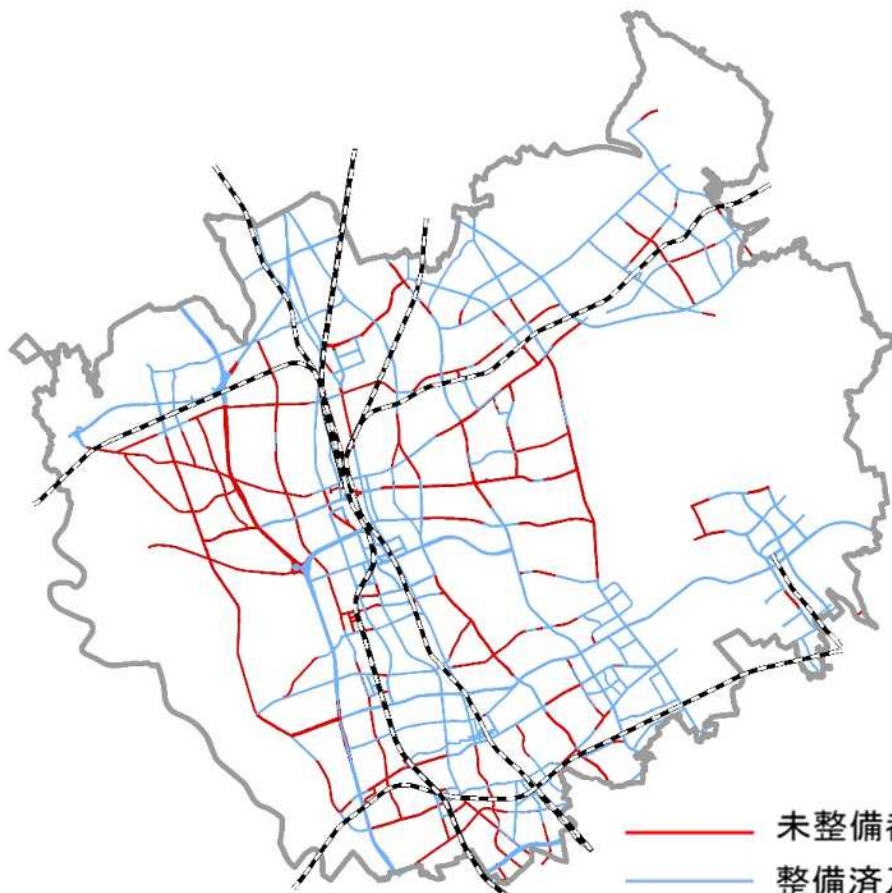


都市計画道路 道場三室線 (浦和区常盤5)

都市計画道路見直しの考え方

平成24年時

- ・さいたま市都市計画道路 164路線、総延長約392kmが決定済
- ・都市計画道路の総延長の約半分が未整備
- ・未整備道路の約8割が50年以上前に計画決定した道路



都市計画決定時期別延長割合

都市計画道路見直しの経緯

計画検討時の背景（平成22年～）

■背景

多くの未着手の都市計画道路があり、それにより長期間建築制限をかけていることから、是正が必要となった。

■道路整備の方針

都市・人口規模に合わせた自動車の道路網への転換。需要ではなく必要性に着目し、道路網を構築

平成24年10月

さいたま市道路網計画を策定

164路線、総延長約392km

計画策定後の取組（平成24年度～令和2年度）

■廃止候補路線に位置付けられた25路線約45kmのうち、

15路線約22kmの廃止手続きの実施

■存続候補路線においても、**幅員の減少等13路線の都市計画変更手続きの実施**

令和5年5月

道路網計画改定
(廃止候補路線3路線)

165路線、総延長約370km

- 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標、及び本市が抱える課題から、道路の役割・機能から見た評価指標を設定
- 評価指標は、評価 1 ～ 8 は前計画同様（考え方や評価条件は変更している）であるが、新たに 3 つの評価を追加した。

【まちづくりの目標】

環境 次世代に継承する良好な環境のあるまち	
自然環境の保全・活用	環境インフラを形成することにより、本市の特徴である水とみどりの自然環境を保全・活用します。
都市活動の低炭素化	都市活動に伴い排出される CO ₂ の量を削減・吸収するため、市街地及び交通環境の低炭素化を図ります。
良好な生活環境の形成	都市・生活型公害の防止を図り、市街地の特性に応じた良好な生活環境を形成します。
生活 誰もが安心して快適に暮らすことのできるまち	
安全で安心な生活の実現	災害時の被害の軽減を目指して防災性を向上するとともに、日常生活における防犯性、救急・事故における安全性を確保します。
誰もが暮らしやすい都市空間の形成	若者から高齢者、単身者からファミリー、障害者など誰もが暮らしやすい都市空間を形成します。
誰もが都市的サービスを享受できる機会の充実	公共施設の適正配置や都市機能の拠点への集約化をすとともに、徒歩や公共交通による拠点へのアクセスの向上を図り、誰もが都市的サービスを受けられる機会を確保します。
多様な地域性を生かした快適性の向上	身近なみどり、オープンスペースの充実、地域特性を生かした良好な景観形成により、まちの快適性を向上します。
経済 都市の活力や自立性の向上につながる活発な経済活動のあるまち	
広域的な商業業務機能の強化	骨格的交通網の形成、広域的な交通結節点の充実を図るとともに、市街地の商業業務機能強化を図ります。
産業力の強化	産業界拠点の改善と新規整備、産地の保全・活用による産業の振興、人や物の移動による産業の活性化を図ります。
多様な集客資源を活用した活力・魅力の強化	歴史文化資源の保全・活用を行うとともに、魅力ある都市空間や地域資源を結ぶ回遊ネットワークを形成し、都市としての活力や魅力を強化します。
健全な財政の維持	経済的な活力を維持し、税収を確保しつつ、都市施設の効率的、効果的な更新、維持管理、新設を進めます。

出典：さいたま市都市計画マスタープラン

【本市が抱える課題】

新たに追加した視点

- 移動ニーズの変化への対応
- 自動車以外の移動手段も使いやすい道路空間の構築
- ポストコロナを見据えた計画づくり
- 大規模で広域的な取り組みへの対応

新たに追加した視点

評価1：拠点間の連携強化

評価2：周辺市との交流拡大

評価3：道路混雑の解消

評価4：移動時の安全性の向上

評価5：救急医療施設へのアクセス性

評価6：緊急輸送のためのネットワーク形成

評価7：鉄道駅周辺の多様な移動空間の確保

評価8：バスの移動性の向上

評価9：歩行者の移動性向上

評価10：自転車走行ネットワーク形成

評価11：物流交通を支えるネットワークの形成

新たな評価による廃止候補路線



2. 都市計画変更の素案について

中山道 位置図

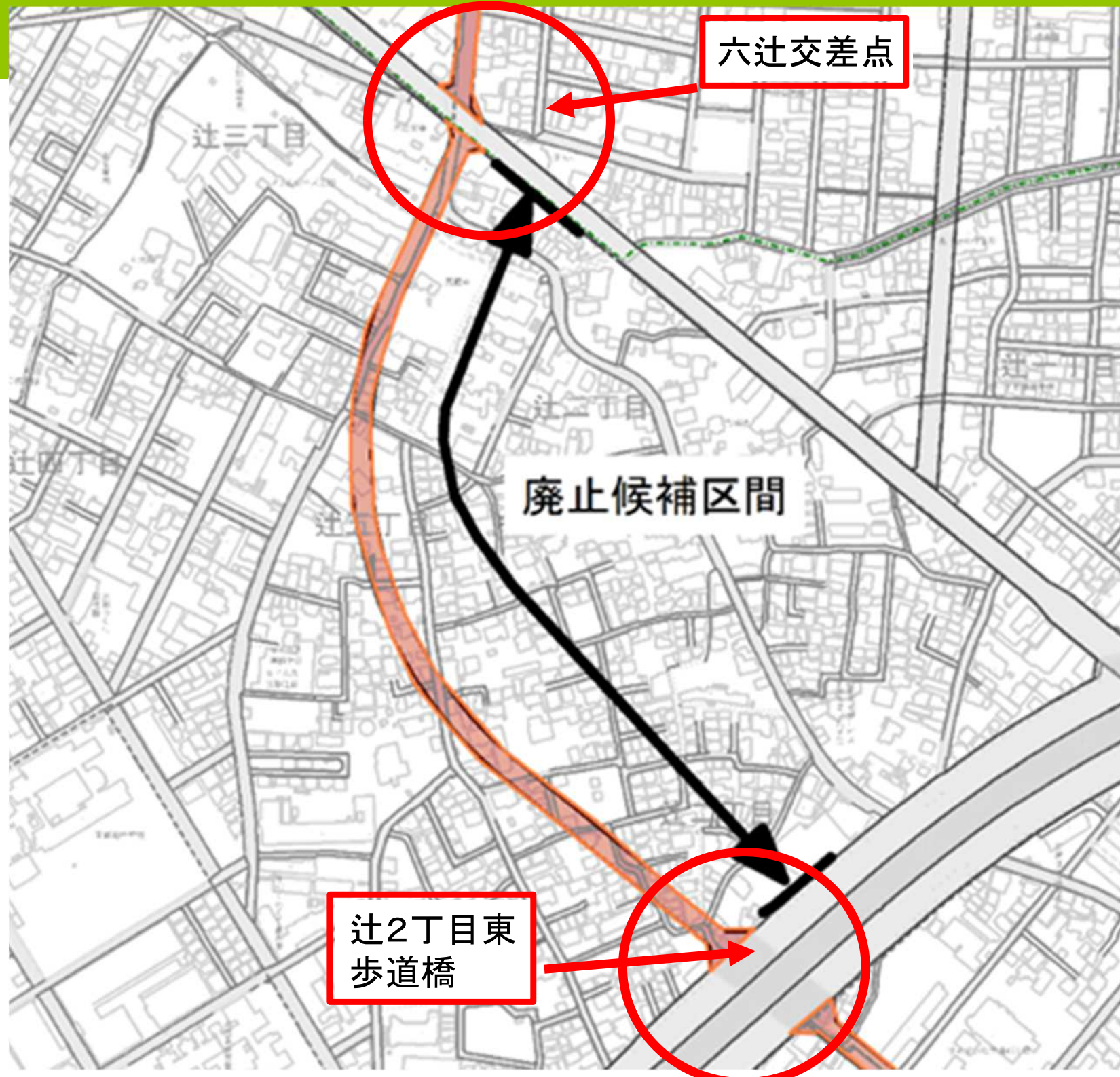


中山道

- ・当初決定:昭和38年8月12日
- ・延長:約15,870m 幅員:16m

外環状道路

- ・当初決定:昭和43年10月30日
- ・延長:約1,920m 幅員:62m



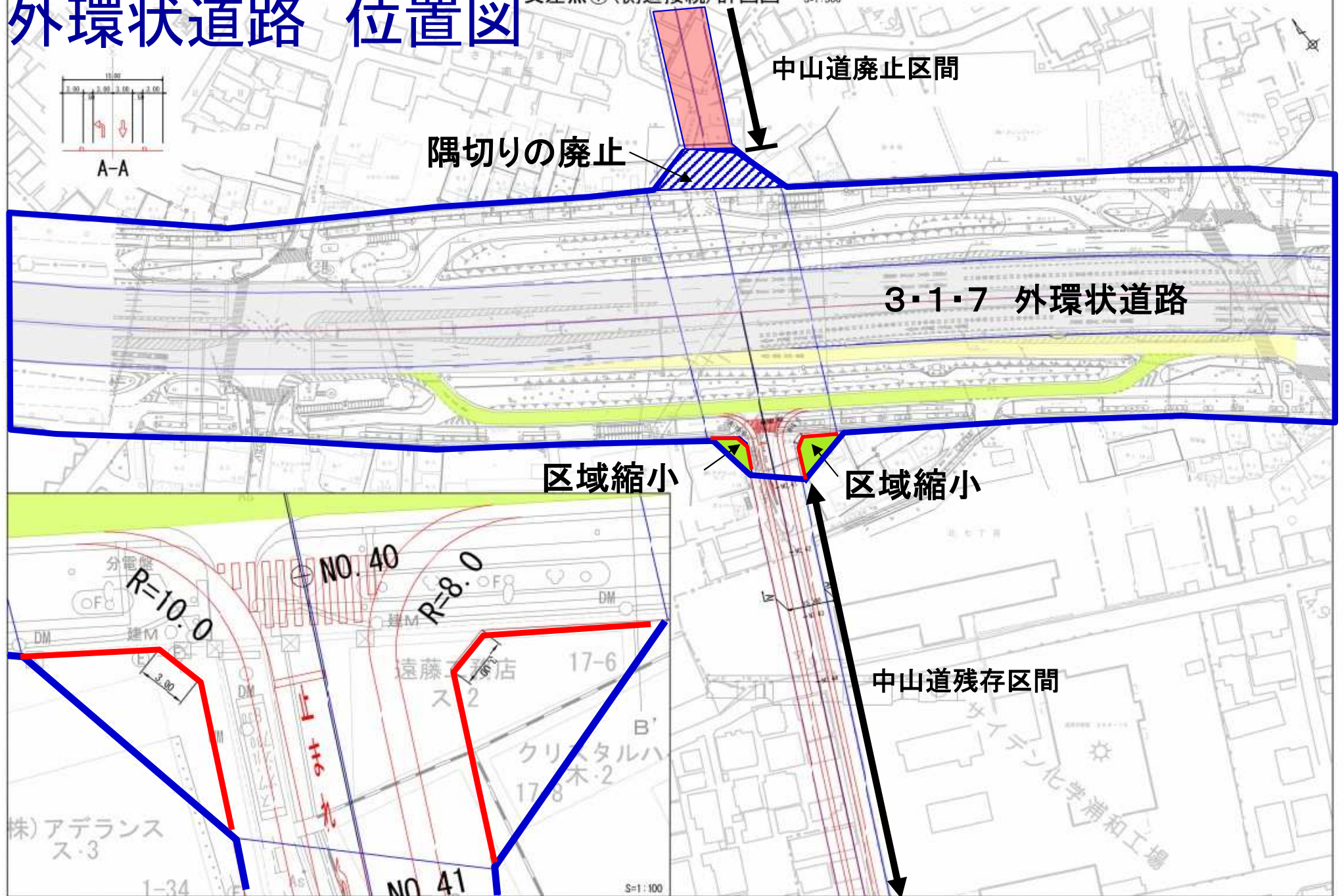
六辻交差点

廃止候補区間

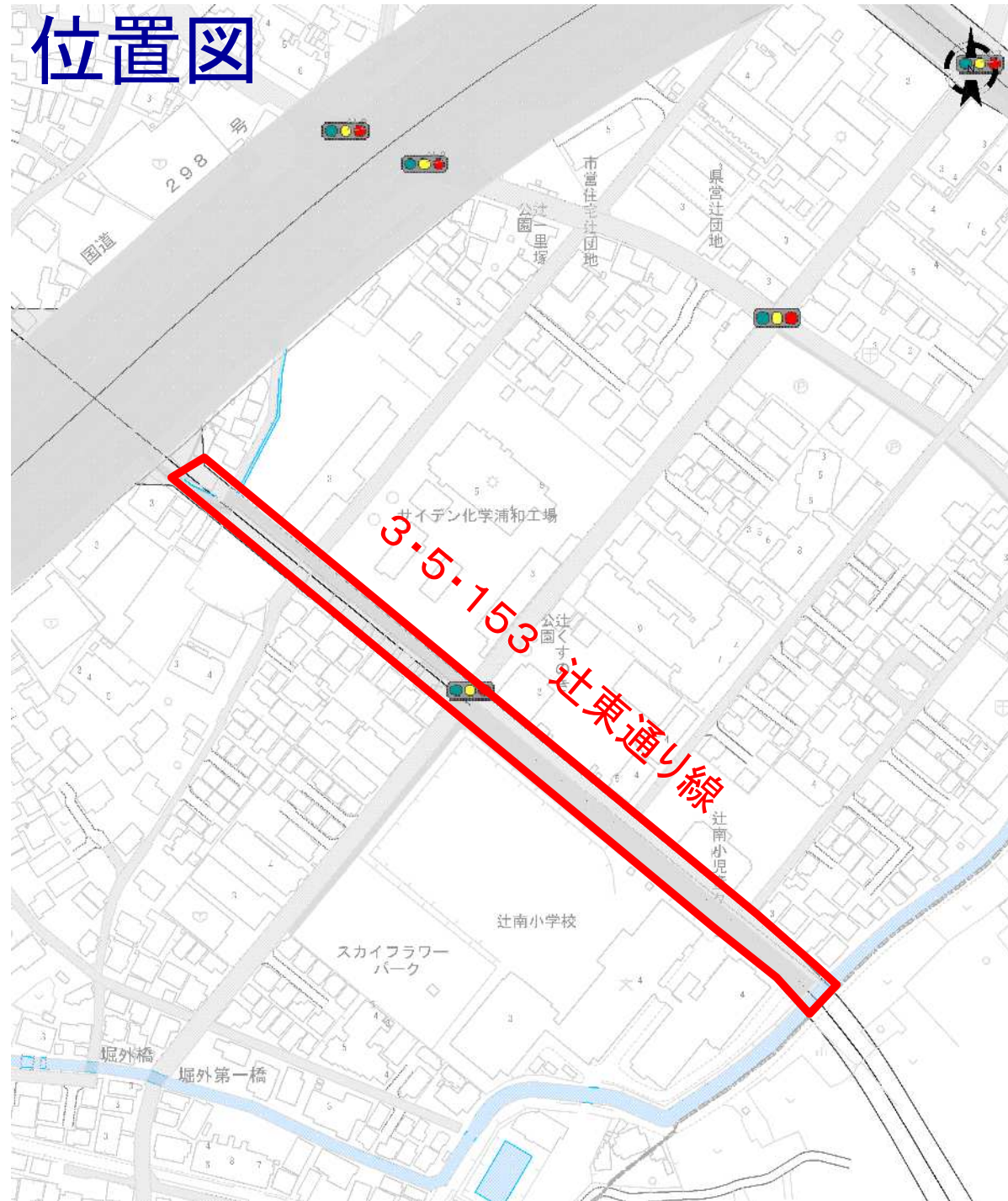
辻2丁目東
歩道橋

外環状道路 位置図

交差点①(側道接続)計画図 S=1:500



辻東通り線 位置図



辻東通り線
・延長:約350m
・幅員:15m

都市計画道路を廃止した場合の影響

1) 建築行為の制限がなくなります。

【現在の建築制限の内容】

- ・ 階数が3階以下で、かつ地下を有しないこと
- ・ 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

※都市計画道路以外の規制（用途地域や建築基準法上の規制）は、継続されます。

都市計画道路を廃止した場合の影響

2) 固定資産税評価額への減額補正がなくなります。

- ・都市計画道路の計画区域内の土地については、計画道路の占める割合に応じて、固定資産税評価額の減額補正を実施しています。

都市計画道路の廃止



- ・固定資産税評価額の見直しは、固定資産税の評価替え時に実施 → 次回の評価替えは、令和9年度課税分を予定しています

詳しくは、南部市税事務所 資産課税課へ

3. これまでの取り組みについて

中山道(一部区間廃止)のこれまでの取り組み

令和6年2月

- ・ 辻自治連にて、「さいたま市道路網計画」の概要説明

令和7年2月

- ・ 辻自治連にて、中山道の一部区間が廃止候補路線であることの説明、意見聴収

令和7年3月、7月(YouTube)

- ・ 権利者の方を対象に、「さいたま市道路網計画」での中山道の位置付け(廃止候補路線)説明・動画視聴、意見聴収

令和7年9月、令和8年2月

- ・ 辻自治連にて、今後の進め方について説明

令和8年3月

- ・ 権利者の方を対象に、廃止に向けた検討内容について説明

<説明会等での主な意見>

都市計画道路について

- 土地利用を図りたい人からすると、ずっと計画だけ残されても困るのではないか。
→都市計画道路廃止により、現用途での土地利用が可能となる。
- 今のご時世、新規で道路を整備することは非常に財政的にも難しいことだろうから、今ある道路の改良を進めるほうが優先すべきことだと思われる。

辻地区の道路について

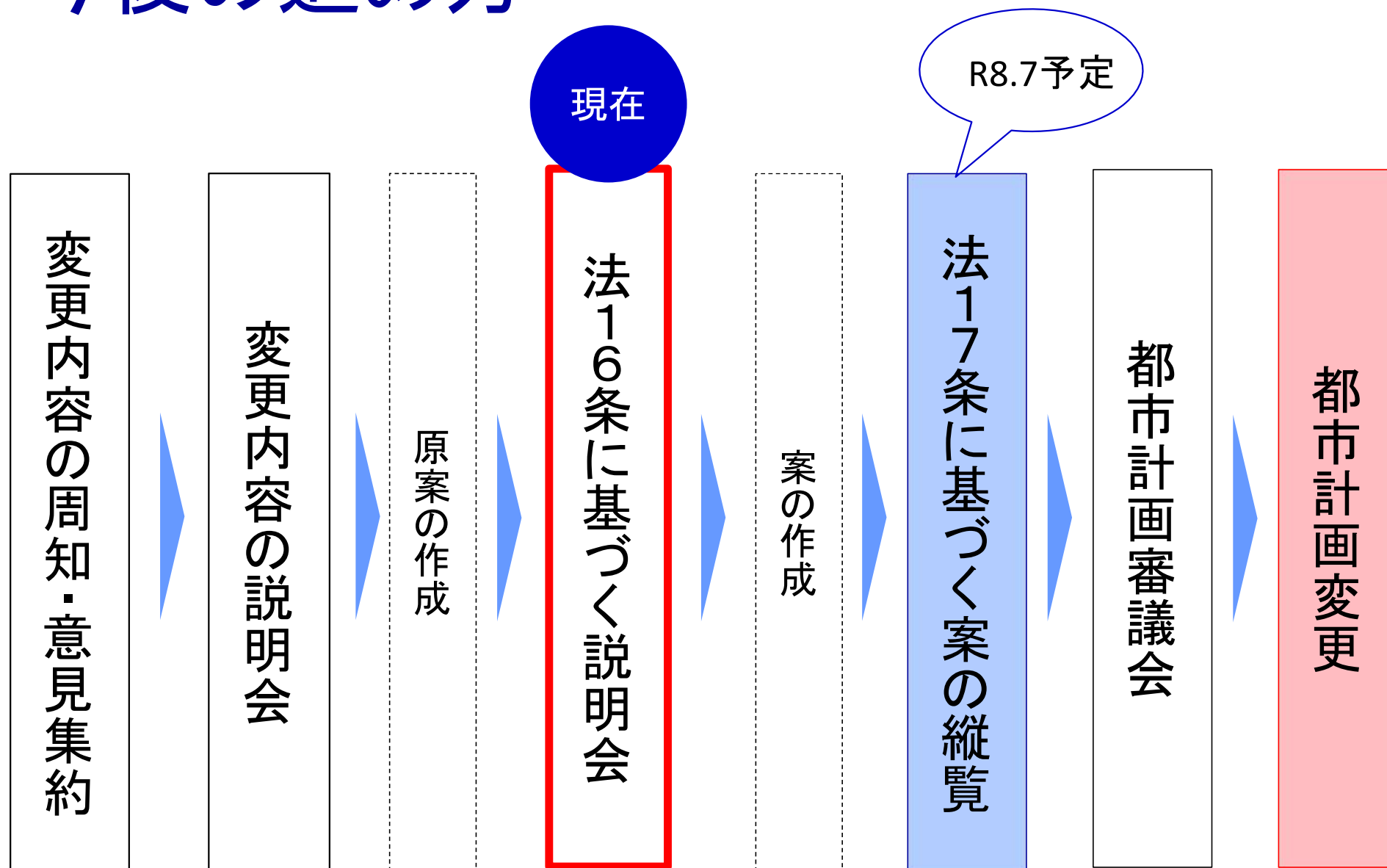
- 六辻交差点からチャペルまでの幅員が非常に狭い。歩道が無く、危険である。
→「ゾーン30」を整備済みである。スピードの抑制にはつながっている。
- もし、当該計画が廃止された場合、既存の道路の補修や幅員を広げるような事業は可能か？
→現道拡幅や補修については、担当部署と調整が必要となるが、幅員を広げるような事業は現時点ではない。

その他意見

- 計画道路付近の町は区画整理が必要と思われます。本計画を利用して区画整理を行い、消防車も入れない町を解消した方が良くと思います。
→区画整理事業を廃止した経緯があり、辻地区については、防災性向上施策を担うために準防火地域の指定を行ってきました。
- 廃止した場合、固定資産税評価額の減額補正がなくなるとあるが、どの程度の減額か？
→各土地の状況により減額補正が違います。お問合せは、南部市税事務所まで。¹⁸

4. 今後の予定について

今後の進め方



説明は以上です。
ご清聴ありがとうございました。

