

**都市計画道路 第二産業道路（東大宮工区）事業計画に関する説明会
議事要旨**

1. 開催日時 令和8年5月22日（金） 午後 7時 ～午後 8時 開催
 令和8年5月23日（土） 午前10時 ～午前11時 開催
 令和8年5月23日（土） 午後 1時30分～午後 2時30分 開催
2. 開催場所 東大宮コミュニティセンター ホール
3. 配布資料
 - ①次第
 - ②説明用スライド資料
 - ③参考図（計画平面図）
 - ④説明会資料と議事要旨について
 - ⑤パンフレット（さいたま市道路整備計画＜概要版＞）
4. 次第
 - ① 開会
 - ② あいさつ
 - ③ 職員紹介
 - ④ 事業計画説明
 - （1）さいたま市の都市計画道路整備について
 - （2）（都）第二産業道路（東大宮工区）の都市計画について
 - （3）事業概要について
 - ⑤ 質疑応答
 - ⑥ 閉会

5 質疑応答

【事業計画について】

Q 道路整備後は、現況からどの程度拡幅されるのでしょうか。

A 現況の道路幅員が 16m であり、拡幅後の幅員が 22m となることから、両側に 3m 程度拡幅されます。

Q 市道 11078 号線付近に押しボタン式信号機がありますが、道路整備後も残るのでしょうか。当該箇所は見沼小学校の通学路に指定されており、撤去されてしまうと、児童がかなりの距離を迂回することになってしまいます。

A ご質問の箇所の押しボタン式信号機を残すことについては、交通管理者である警察と協議を行ってまいります。

Q 東大宮駅入口交差点は、栄東中学校・高等学校の生徒が多く通行していますが、道路の整備後はどのような交差点になるのでしょうか。

A 現在の予定では、道路整備後も現状と同様の歩車分離式信号機となる予定です。

Q 東大宮駅入口交差点は歩行者が斜めに横断できないので、スクランブル方式にしていただけないでしょうか。

A スクランブル方式への変更については、交通管理者である警察と協議を行ってまいります。

Q 東大宮陸橋南側のコーナードイト東大宮店前の交差点についてですが、東大宮駅東口から第二産業道路に抜けてくる際に、交差市道側に右折レーンがないため、右折車が止まっていると、後続車が進めません。時間帯にもよりますが、かなり渋滞しています。交差市道側の信号機の青時間を長くすることで、対策はできませんか。また、この対策は道路整備に先行してできると思いますので、早い時期に対応できませんか。

A ご意見も踏まえて、交通管理者である警察と協議を行ってまいります。

Q 以前に、市から受領した都市計画道路の参考図と、今回提示された計画図は、隅切りの部分の事業範囲が違っていますが、計画に変更があったのでしょうか。

A 事業化にあたり、設計を進めていく中で、交通管理者である警察と協議を行った結果、交差点の安全性を考慮し、隅切り部分を事業範囲に含めています。

Q 道路整備後は、中央分離帯は設置されるのでしょうか。また、敷地に反対車線から右折

で入れるのでしょうか。

A 交差点以外には中央分離帯が設置されます。4車線の道路となり横断は危険なため、反対車線からの右折侵入はできなくなります。

Q 歩道と車道には段差ができるのでしょうか。また、車の出入りは可能でしょうか。

A 歩道と車道にはほとんど段差はできませんが、歩者道境界ブロックは設置されます。車の出入りについては、間口を設置することで確保します。

Q 歩道の切り下げ位置は現況と変わらない位置に設置していただけるのでしょうか。また、切り下げ位置の要望は聞いていただけるのでしょうか。

A 基本的には沿道の利用状況に応じて、対応させていただきますが、今後、工事が進捗した段階で権利者様と切り下げの位置や幅は調整をさせていただきます。

Q 自転車歩行者道になると、歩道内で自転車と歩行者が同時に通行することとなりますが、接触事故を防ぐようよう対策はしてもらえるのでしょうか。

A 自転車と歩行者がそれぞれ通行するスペースが視覚的にわかるような対策は想定しておりますが、今後検討を進めてまいります。

Q 自転車歩行者道に街路樹が設置されると、通行スペースが狭くなってしまいますが、自転車や歩行者の通行量も多く、危険だと思います。自転車歩行者道の詳細な計画について教えていただきたいです。

A 自転車歩行者道が3.5mであり、この幅員内で実施可能な対策について、詳細設計を進めていく中で、検討を進めてまいります。

Q 今回の事業区間は3.5mの自転車歩行者道が整備されても、事業区間外の歩道は狭いので、事業区間外になると歩道を走っていた自転車が車道を走らなくてはいけなくなると思います。事業区間外とのつながりの部分はどのように考えているのでしょうか。

A 自転車利用者が安全に通行できるように、交通管理者である警察と協議をしながら、今後検討を進めてまいります。

Q 東大宮陸橋は建設から相当長い時間が経過していますが、耐震補強の工事も行うのでしょうか。

A 東大宮陸橋については、2車線で通行している箇所が4車線になり交通量が増加しますので、橋にかかる荷重も増加するため、東大宮陸橋の補強を行います。併せて、現行の基準に合わせた耐震補強の工事も行います。

- Q 東大宮陸橋を補強すると、橋梁の幅員も拡幅されるのでしょうか。
- A 橋梁の幅員は拡幅せずに補強を行う予定です。
- Q 現況は東大宮陸橋の防護柵が低いですが、橋の下に物が落ちないように、防護柵の高さの変更や、車両がぶつかっても壊れないような構造にするなどの対策はしてもらえるのでしょうか。
- A 今後、詳細な設計は進めていきますが、東大宮陸橋の補強に併せて、現行の基準に合わせた防護柵の高さに変更を行い、車両がぶつかっても壊れない構造に変更します。
- Q 歩道の一般部の幅員は3.5mですが、橋梁部は2.25mとなります。朝や夕方は通行する歩行者や自転車も多く、歩行者や自転車の安全性が確保されないのは困ります。また、エレベーターを利用する方が多くなり、エレベーター前に渋滞が発生することも懸念しています。歩行者や自転車が円滑に通行できるように、橋梁部の歩道も拡幅することを検討してもらえないでしょうか。
- A 橋梁部については、現況歩道が1.6mであり、歩行者や自転車のすれ違いができませんので、拡幅をさせていただきますが、既存の橋梁を補強して使用しますので、2.25mに拡幅する計画としております。東大宮陸橋を通行する自転車が多いことも承知しておりますので、歩行者や自転車が円滑に通行できるような歩道橋等の計画は、今後検討を進めてまいります。
- Q 副道も拡幅されるのでしょうか。
- A 副道の幅員を拡幅するための用地買収は行わない予定ですが、一部用地買収を予定しております。
- Q 東大宮陸橋の副道は、計画図だと歩道橋と位置が被っており、車両が通行できないように見えますが、道路整備後はどのような構造になるのでしょうか。
- A 東大宮陸橋の副道は、現況と変わらず、車両も通行可能です。
- Q 東大宮陸橋上を歩行者と自転車が通れなくなると、副道を通ることになりますが、歩道橋は両側歩行者や自転車は通行可能なのでしょうか。
- A 歩道橋については、両側歩行者や自転車が通行できるように、今後検討を進めてまいります。
- Q 歩道橋には東大宮陸橋の副道からも入れるのでしょうか。
- A 歩道橋には副道からのみ入ることができる計画を想定しておりますが、詳細は今後検討を進めてまいります。

Q 歩道橋はどの程度副道側に張り出すのでしょうか。

A 詳細は今後検討を進めてまいります、上空部分で張り出しますので、車両の通行には支障はありません。

Q 昭和 38 年から計画があり、事業区間が渋滞していることは把握していたと思いますが、事業開始が今になった理由を教えてください。

A 東大宮陸橋の構造の検討に時間を要しておりましたが、橋梁を拡幅せずに補強を行って 4 車線化することの調整ができましたので、この時期に事業化をさせていただくこととなりました。

Q 用地買収の対象となる敷地の裏に住んでおりますが、計画が変更になり用地買収の対象となることはあるのでしょうか。

A お示しました事業計画から大きく変更になることはありませんので、基本的には用地買収の対象となる敷地の裏の方が買収対象となることはありません。なお、用地測量を行う際に、用地買収にかかる土地の面積を確定させるために、裏の家の方には立会にご協力いただく必要があります。

Q 今回の事業区間の舗装の計画を教えてください。

A 今後詳細設計を進めていく中で、4 車線化後の交通荷重に耐えうる舗装構成の検討を進めてまいります。

Q 総事業費はどの程度でしょうか。

A 今後精査は行っていますが、現時点では約 86 億円程度を想定しております。

【工事について】

Q 工事は夜間に行うのでしょうか。

A 今後、詳細設計の中で施工展開の検討は進めてまいります、基本的には交通を通しながら、昼間の工事を想定しております。

Q 車道の拡幅される部分を先行して整備して、その部分を通行できるように交通を切り替えてから、現況が車道の部分の工事を行うのでしょうか。

A お見込みのとおりです。

Q 工事時の騒音はどのように対応されるのでしょうか。

A 工事前に周辺にお住いの方にはお知らせを配布させていただきますので、ご協力をお

願いたします。

【用地買収・補償について】

Q 補償の基本的な考え方を教えていただきたいです。

A 土地をお売りいただくことの対価である「土地代金」は、近隣の公示地価や売買の実勢状況を参考に、本市の委託を受けた不動産鑑定士の評価に基づき算定いたします。また、お売りいただいた土地は、更地の状態でお引渡しいただく必要があります。そのため、土地代金以外の補償金として、「建物移転料」「工作物移転料」「立竹木移転料」「移転雑費補償金」等があります。補償金の算定に際しては、市が委託した専門の補償コンサルタント業者が物件調査を行い、現地を確認したうえで、国土交通省の「損失補償基準」に基づき、個別に算定いたします。

Q 補償の範囲や内容は敷地によって変わってくるのでしょうか。

A お見込みのとおりです。

Q 用地交渉は、1件1件個別に行うのでしょうか。

A 基本的には、1件1件個別に説明をさせていただきます。

Q 敷地の一部が拡幅用地にかかっておりますが、どのような補償になるのでしょうか。

A 詳細な補償内容は物件調査を実施したうえで、算定いたします。

Q 拡幅用地に建物がかかっており、建替えを行う必要がありますが、建替えにかかる費用はすべて市に補償してもらえるのでしょうか。

A 基準に則って算定いたしますので、建替えにかかる費用がそのまま補償されるわけではありません。なお、詳細な補償内容は物件調査を実施したうえで算定いたしますが、現在の機能を回復することを念頭に構内再築や構外再築といった工法の中で、最も経済的な移転工法を認定し、算定させていただきます。また、補償金を算定する際には、建物の経過年数に応じた減価を考慮します。

Q 庭の木が拡幅用地にかかっておりますが、あらかじめ撤去しておいた方が良いでしょうか。

A 市と契約する際に現地に存在するものを補償させていただきますので、あらかじめ撤去していただく必要はありません。

Q 駐車場の一部が拡幅用地にかかっておりますが、拡幅用地を更地にする際に、残地部分にも仕上げの工事が発生すると思います。その費用も補償されるのでしょうか。

A 詳細な補償内容は物件調査を実施したうえで算定いたしますが、一般的には残地部分における仕上げの工事にかかる費用も補償させていただきます。

Q 物件調査の結果、構外移転となった場合には、引っ越し代金も補償されるのでしょうか。

A 詳細な補償内容は物件調査を実施したうえで算定いたしますが、一般的には引っ越し代金も補償させていただきます。

Q 借家人への補償はあるのでしょうか。

A 詳細な補償内容は物件調査を実施したうえで算定いたしますが、一般的には引っ越し代金等を補償させていただきます。

Q 借家人への交渉も市にしてもらえるのでしょうか。

A 借家人に対しても市が個別に説明をさせていただきます。

Q 営業補償はしてもらえるのでしょうか。

A 詳細な補償内容は物件調査を実施したうえで算定いたしますが、営業補償を行う場合もございます。

Q 代替地は用意してもらうことや、市から紹介してもらうことはできるのでしょうか。

A 市から代替地を提供することや、市から紹介することはしておりません。

Q 一部残地が残りますが、残地も買収してもらえるのでしょうか。

A 基本的には残地の買収は行いません。

Q 共有の土地の交渉は、どのように進めていくのでしょうか。

A 土地の登記簿等を確認させていただき、権利をお持ちの方皆様に個別に説明をさせていただきます。

Q 土地・建物の用地交渉は、事業認可取得後に行うのでしょうか。

A 用地測量及び事業認可取得が完了した後（令和10年度以降）に、順次、権利者の皆さまとのお話し合いを開始できればと考えております。

Q 用地買収の補償金は更地にならないとすべて支払われないのでしょうか。

A 市との契約後、前金として契約金額の70%相当額をお支払いします。その後、移転の工事等を実施していただき、土地が更地になったことを確認したうえで、残金として契約金額の30%相当額をお支払いします。

Q 土地の価格はどのように決めているのでしょうか。

A 近隣の公示価格や土地の売買事例を参考に、本市の委託を受けた不動産鑑定士の評価に基づき算定いたします。

Q 敷地の一部が事業用地にかかる場合は、土地代金の算出方法は、一体評価と単体評価のどちらになるのでしょうか。

A 土地の評価については、画地で評価を行います。本市の委託を受けた不動産鑑定士により、権利者様ごとに現在の利用状況や事業用地となる面積を確認した上で、個別に算出いたします。

Q 抵当権等の権利関係を持っている方への交渉等は、市に行ってもらえるのでしょうか。

A 市との土地売買契約後、各金融機関（抵当権者）に対して、市から抹消の依頼をさせていただきます。金融機関によっては、債務者（権利者様）にご本人様確認や一部繰上げ返済等の対応を求められる場合がございますので、その際は権利者様にご対応いただくこととなります。

Q 物件調査は建物の中に入って調査をするのでしょうか。

A 建物の中に入らせていただき、調査をさせていただきます。

Q 建物の改装を予定しておりますが、物件調査後に実施したほうが良いのでしょうか。

A 市として建物の改装時期を指定することはありませんが、補償の考え方としては、市と契約する際に現地に存在するものを補償させていただきます。

Q 建物の工事は市で行ってもらえるのでしょうか。

A 市は補償金をお支払いしますが、工事は権利者様に行っていただくこととなります。

Q 用地買収はどの部分から進めていくのでしょうか。

A まずは、工区全体の中で、土地の境界が確定している権利者様のうち、早期に用地買収にご協力いただけるご意向の方から契約を進めていく予定です。

【用地測量について】

Q 用地買収にかかる土地はすべて用地測量に入るのでしょうか。また、副道は基本的には拡幅しないとお聞きしましたが、副道にも測量は入るのでしょうか。

A 用地買収にかかる土地はすべて用地測量をさせていただきます。その際に、隣接している土地の権利者様にも立会をお願いすることとなります。副道についても、測量を行わ

せていただきます。

Q 用地測量は、対象地の権利者と隣接地の権利者全員が揃わないといけないのでしょうか。

A 基本的に立会が必要な権利者様は全員同じタイミングでの立会をお願いしておりますが、ご都合が合わない場合は、その方のみ別日で立会をしていただくことも可能です。

Q 用地買収の対象となる敷地の裏に住んでおりますが、用地測量の立会は必要になるのでしょうか。

A 用地買収の対象となる敷地の境界を確定させる必要がありますので、裏にお住まいの方にも立会をお願いしております。

Q 用地測量の際には、民地と民地の境界も示してもらえるのでしょうか。

A 用地買収に必要な民地と民地の境界については、用地測量に際にお示しさせていただきます。

Q 立会の時間はどの程度でしょうか。

A 確認していただく境界杭の数によりますが、約 30 分程度と考えております。

Q 立会は平日でしょうか。

A 基本的には平日でお願いしておりますが、ご都合が合わない場合は、土日等で調整をさせていただきます。

Q 測量の立会はいつになるのでしょうか。

A 令和 9 年 2 月頃を予定しております。

【その他について】

Q 2 車線から 4 車線になることで、騒音・振動は現況からどの程度増加するのでしょうか。

A 現況の騒音・振動については、8 箇所程度測定しており、4 車線後の交通量を想定した予測を行っております。現況の測定結果、予測結果は以下のとおりです。

<騒音>

- ・ 現況 (昼間) 56～69dB (夜間) 52～65dB
- ・ 予測値 (昼間) 71～73dB (夜間) 65～67dB

<振動>

- ・ 現況 (昼間) 38～47dB (夜間) 33～42dB
- ・ 予測値 (昼間) 46～48dB (夜間) 39～42dB

- Q 騒音・振動が増えることの対策は行ってもらえるのでしょうか。
- A 整備後の予測結果が基準値内に収まっていることから、対策を行うことは考えておりませんが、整備後にモニタリング等を行ってまいります。
- Q 1 年程度前に東大宮陸橋付近でボーリング調査を行っていましたが、こういった目的の調査なのでしょうか。
- A 歩道橋やエレベーターの基礎となる部分の調査を目的に、実施しました。
- Q 今後もこのような説明会は設けてもらえるのでしょうか。
- A 約 1 年後、事業認可取得後に再度説明会は行わせていただきます。
- Q 事業計画に関する説明会は 3 回開催されましたが、説明会での意見をフィードバックする説明会は開催されるのでしょうか。
- A ホームページに議事録を公開し、説明会での意見のフィードバックは行います。次回の説明会は、事業認可取得後に再度行わせていただきます。
- Q 道路の拡幅に伴い、敷地面積が減少することで建築基準法を満たさなくなった場合は、どのような対応になるのでしょうか。
- A 既存不適格として扱われることとなります。用地買収後に建替えを行う場合は、用地買収後の面積を基に、建築確認をしていただくこととなります。
- Q 東大宮陸橋の北東側で新しくマンションが建設されていますが、調整はしているのでしょうか。
- A 新しく建設されているマンションは拡幅用地にはかかりませんので、マンションが建設されることは問題ないと考えております。
- Q 事業認可を取得しないと予算措置はされないのでしょうか。
- A 事業認可の取得手続きと並行して来年度の予算編成は行っていますが、物件調査や用地取得等については、事業認可取得後に実施をさせていただきます。

———以上———