

氷川町土地区画整理事業区域内に位置する
都市計画道路 2 路線の計画等に係る説明会
【質疑応答概要】

○令和 7 年 3 月 1 5 日（土）

		質 問	回 答
都市計画道路の計画・見直しについて	1	都市計画道路 2 路線の当初決定の経緯は	都市計画決定された当初は国で決定しています。その際は、本市だけでなく広域的な交通ネットワークを踏まえ、決定しています。 <u>※説明会では県による決定と説明しましたが、正しくは国による決定でしたので訂正させていただきます。</u>
	2	国の決定の後、市としてはどのように整備する想定だったのか	市としては、2 路線の延長のうち氷川町土地区画整理事業と計画区域が重なる区間については、土地区画整理事業での一体施行を想定していました。 そのため、氷川町土地区画整理事業の見直しと併せて都市計画道路 2 路線の計画についても見直しを行い、検証の結果、現在の都市計画決定を維持させる判断をしています。
	3	都市計画道路の見直しはもう行わないのか	社会情勢の変化や周辺状況の変化に併せて適宜都市計画道路の見直しは実施していきます。
	4	土地区画整理事業は計画を廃止することはそもそもできるのか	県内でも都市計画決定を廃止した事例があるため、一定の手続きを経て、廃止することは可能だと考えています。

5	都市計画道路の見直しというのは計画幅員やルートの変更の可能性もあるのか	道路幅員やルートの変更の可能性も踏まえて見直しの検証をしております。検証結果によっては幅員やルート変更の可能性もありますが、現時点では現行の都市計画決定を維持する判断をしています。
6	交通混雑度の算出に用いている設定容量とは何か	その都市計画道路が一日当たり円滑に交通を処理できる台数を指しています。
7	交通混雑度を算出した図面において西町高砂線・谷塚松原線の整備によって変動が予想されない箇所の数値が変動している部分があるが、こういった算出をしているのか	広域な交通ネットワーク上でシミュレーションした結果のため、周辺の交通ネットワークも踏まえた結果となっています。
8	信号の処理も踏まえたシミュレーション結果なのか	今回のシミュレーションは信号処理を踏まえた結果ではありません。今後具体的に事業計画を検討する際に信号処理についても併せて検討します。
9	都市計画道路の計画の見直しはこれまで何回実施しているのか	埼玉県の見直し指針に基づき、見直しを行っており、これまで平成17年及び令和元年度の2回実施しています。
10	これまでの都市計画道路の計画の見直し結果は閲覧が可能なのか	埼玉県のホームページに見直し結果として掲載がされています。

説明会について	11	谷塚松原線の谷塚町方面も含めて路線全体で説明会を行うべきではないか	今回の説明会の趣旨は、氷川町土地区画整理事業の計画を見直すに当たり、土地区画整理事業との一体施行が見込まれた本区間において、計画を維持させる旨をお伝えするものです。 谷塚松原線の谷塚町方面については、そうした背景、事業性が異なることから別々に説明を実施する予定です。
	12	この説明会の後は、個別相談会のみ実施し全体での説明会は行わないのか	氷川町土地区画整理事業の見直しにかかる意見交換会や勉強会にて全体の権利者に対する参加者が少ない状況を踏まえ、全体での説明会を1回とし、個別での相談会にて対応する形を想定しています。
	13	都市計画道路も勉強会のような形で権利者のみで計画について検討する機会が設けられてもいいのではないか	都市計画道路については、個々の状況で判断するのが難しく、都市全体として整備の必要性を判断していきます。
	14	今回の説明会は全体で何件に開催通知を配付しているのか、また、回答は何件あったのか	概算ですが、谷塚松原線・西町高砂線ともに約600件ポストイング、地区外の権利者には、約100件郵送しています。その内、回答があったのは22件です。
	15	本説明会の開催通知は賃貸居住者にも配付したのか	賃貸居住者にも配布しています。
	16	都市計画道路の計画に係る個別相談はどのように周知するのか。	氷川町土地区画整理事業の見直しに係るまちづくりニュースの中ではなく、別途案内文をお送りします。
	16		

事業の内容について	17	事業概要説明会の開催時期は	事業開始時期が未定のため、事業概要説明会の時期も未定となっています。
	18	用地買収時に発生する残地の処理はどうなるのか	残地については原則買収の対象にはなりませんが、敷地の残り方など個別の状況によって対応を検討していきます。
補償について	19	実際の土地建物の補償費はどの程度の金額が想定されるのか	建物の状況や設備等の状況に応じて補償金額は変動するため、一概に補償費を申し上げられません。しかし、一般的には建物を建ててからの経過年数によって減価償却を踏まえて補償率を算出します。 変動するため参考にはなりますが例えば、令和6年度においては20年経過した建物は、約70%。40年経過した建物だと、約50%の補償率になっています。この他、引っ越しに係る費用等も個別に算出します。
	20	建物を購入した際に、予め都市計画の事業区域内であることを承認する書類にサインをしたが、この書類が補償の際に不利に働くことがあるのか	都市計画法第53条の建築許可の書類や重要事項説明書だと思われませんが、そういった書類があることで補償の際に不利に働くようなことはありません。
	21	公拡法（公有地拡大の推進のための法律）は市役所に行けば土地を買ってもらえるのか	一定の条件を満たしている土地であれば、公拡法による買収は事業認可前の現在でも可能です。また、土地の金額も公平公正な評価をしたうえで提示し、所有者と協議します。

	22	補償費の算出には鑑定評価、取引事例、地価公示価格のどの価格が優先されるのか	補償費は取引事例や地価公示価格に基づく不動産鑑定価格を提示します。
--	----	---------------------------------------	-----------------------------------