

2025年3月15日

氷川町土地区画整理事業区域内 都市計画道路に係る説明会

草加市役所

都市整備部
建設部

都市計画課
道路整備課

1. 氷川町土地区画整理事業について
2. 都市計画道路の概要
3. 都市計画道路の役割機能・必要性
4. 一般的な都市計画道路整備までの流れ
5. 今後について

本説明会の趣旨

計画の位置・区域の決定（都市計画決定^{※用語集①}）

都市計画道路2路線
（1963.12.14 決定）

見直し
検討

3つの観点から
都市計画道路の計画を維持

・路線機能、周辺状況

・上位計画との整合性

・将来交通需要（交通量推計）

都市計画決定に基づく道路整備
（事業化時期は未定）

氷川町土地区画整理事業
（1968.5.10 決定）

見直し
検討

3つの観点から
土地区画整理事業の計画を廃止

・基盤整備の必要性

・上位計画との整合性

・計画の実現可能性

土地区画整理事業に代わる
まちづくりを検討・推進

本日の説明会では、
都市計画道路2路線の計画を維持する理由・今後の進め方についてご説明します。

1. 氷川町土地区画整理事業について

氷川町土地区画整理事業の概要

1968年5月10日

- ・氷川町土地区画整理事業が区域決定
(面積:約125.8ha)

□□の区域

1975年3月15日

- ・氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業
(通称:氷川一次)が先行的に事業認可
(面積:約34.1ha)

□の区域

2005年6月10日

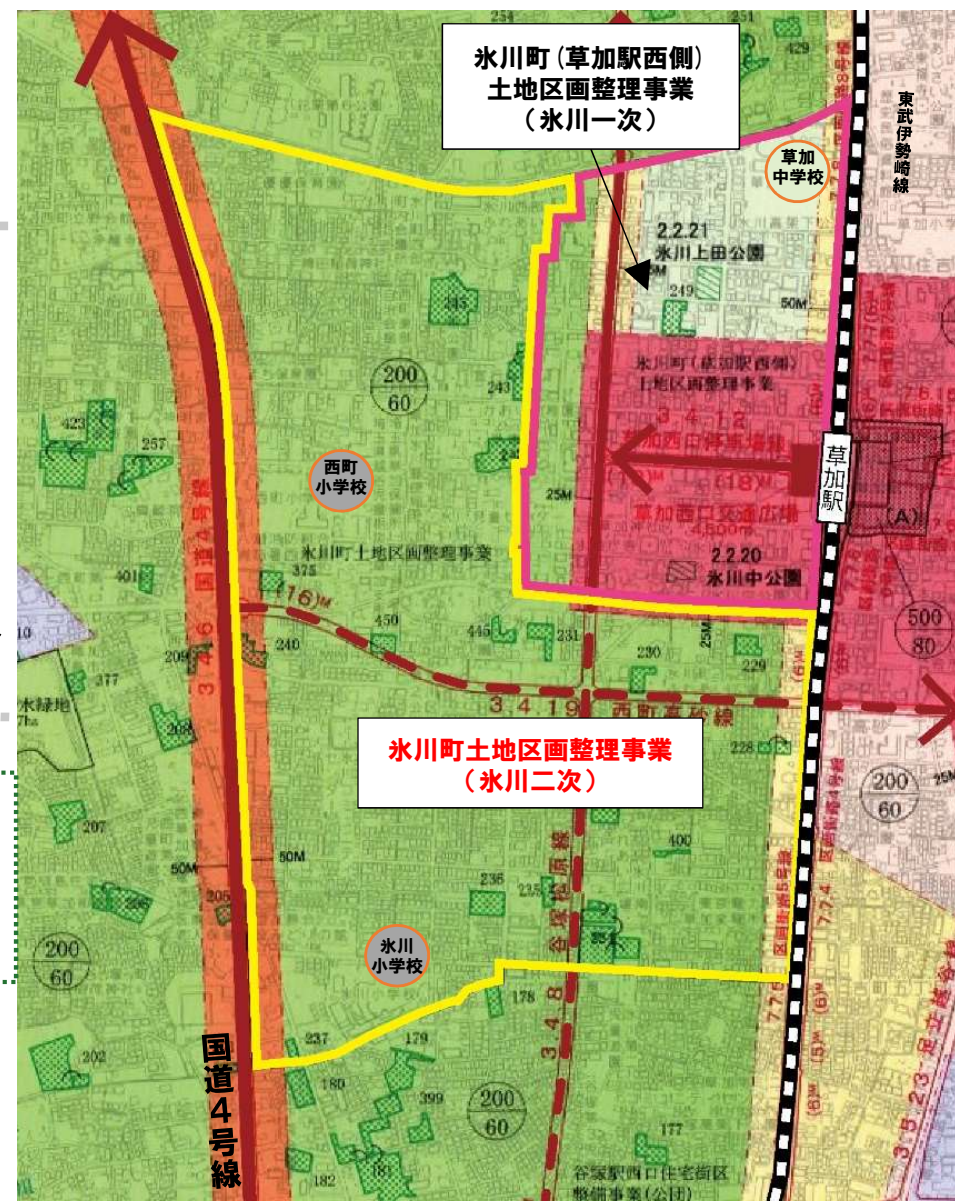
- ・氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業の換地処分

- ・氷川町土地区画整理事業
(通称:氷川二次)
(面積:約91.7ha)

□の区域

2017年以降

- 区域の都市計画の廃止を検討中



土地区画整理事業見直しの経緯

年次	内容
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画マスタープランの改定(見直しを進めることを明言し、見直しスタート) ●見直し調査実施(地区の現状把握と課題整理、まちづくりの方向性等の検討)
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ●前年度の補足調査 ●町会・自治会長への調査結果等の説明
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ●<u>説明会の開催(全4回 404名参加)</u> ⇒これまでの経緯、地区の現状、これからのまちづくりについて ●<u>まちづくりに関するアンケート調査</u>(現状のまちの満足度、今後のまちづくり)
令和2～3年度 コロナ禍のため地域との対話を休止	
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ●<u>意見交換会の開催(全4回 228名参加)</u> ⇒目指す整備水準と課題、今後の整備の検討について
土地区画整理事業の計画廃止を前提とした検討を開始	
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ●<u>まちづくり勉強会の開催</u> <ul style="list-style-type: none"> 《第1回》(3エリア各1回 計3回 45名参加) 《第2回》(3エリア各1回 計3回 30名参加) ⇒グループワーク形式でまちの課題を抽出し、課題に応じた改善策を検討
令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ●<u>意見交換会の開催(全2回 42名参加)</u> ⇒勉強会の報告・今後の進め方について ●<u>まちづくり勉強会の開催(21名参加)</u> ⇒地域整備計画・地区計画(案)の内容検討

見直しに向けた調査
及びその報告

区画整理・基盤整備の必要性**低**
区画整理の実現可能性**低**



代替となるまちづくりを提案

代替となるまちづくり
の内容について検討中

土地区画整理事業の見直しに係る基盤整備の状況調査

○必要な基盤整備の水準

項目	整備完了水準	地区内の現状(H30調査時点)	
①避難場所へのアクセス	100%	○	避難所から最も遠い位置まで約1,060m 避難所の前面道路の幅員は6m以上確保しています。
②消防活動困難区域の解消	100%	△	生活道路の充実としては課題がありますが、消防活動が困難となる箇所はありません。
③広場の確保	区域の3%以上	○	区域内広場率:約5.0%
④未接道宅地の解消	100%	△	建築基準法制定以前(1949年以前)に建築された建物は現地調査により接道条件を確認しています。 制定以後は建築確認手続きにより接道条件を確認。
⑤都市計画道路の整備	100%	×	3・4・8 谷塚松原線(W=18m) 3・4・19 西町高砂線(W=16m) の整備方針の具体化に至っていません。

結果: 都市計画道路の整備水準が満たされていないため整備が必要。

2. 都市計画道路の概要

都市計画道路とは

都市計画道路とは、「都市計画法」に基づき位置や幅員(道路の幅)などを都市計画として決定し、整備を行っていく道路。

本市では、47路線、総延長70.41kmのうち57.73kmが整備済(整備率81.99%)。(令和6年4月1日現在)

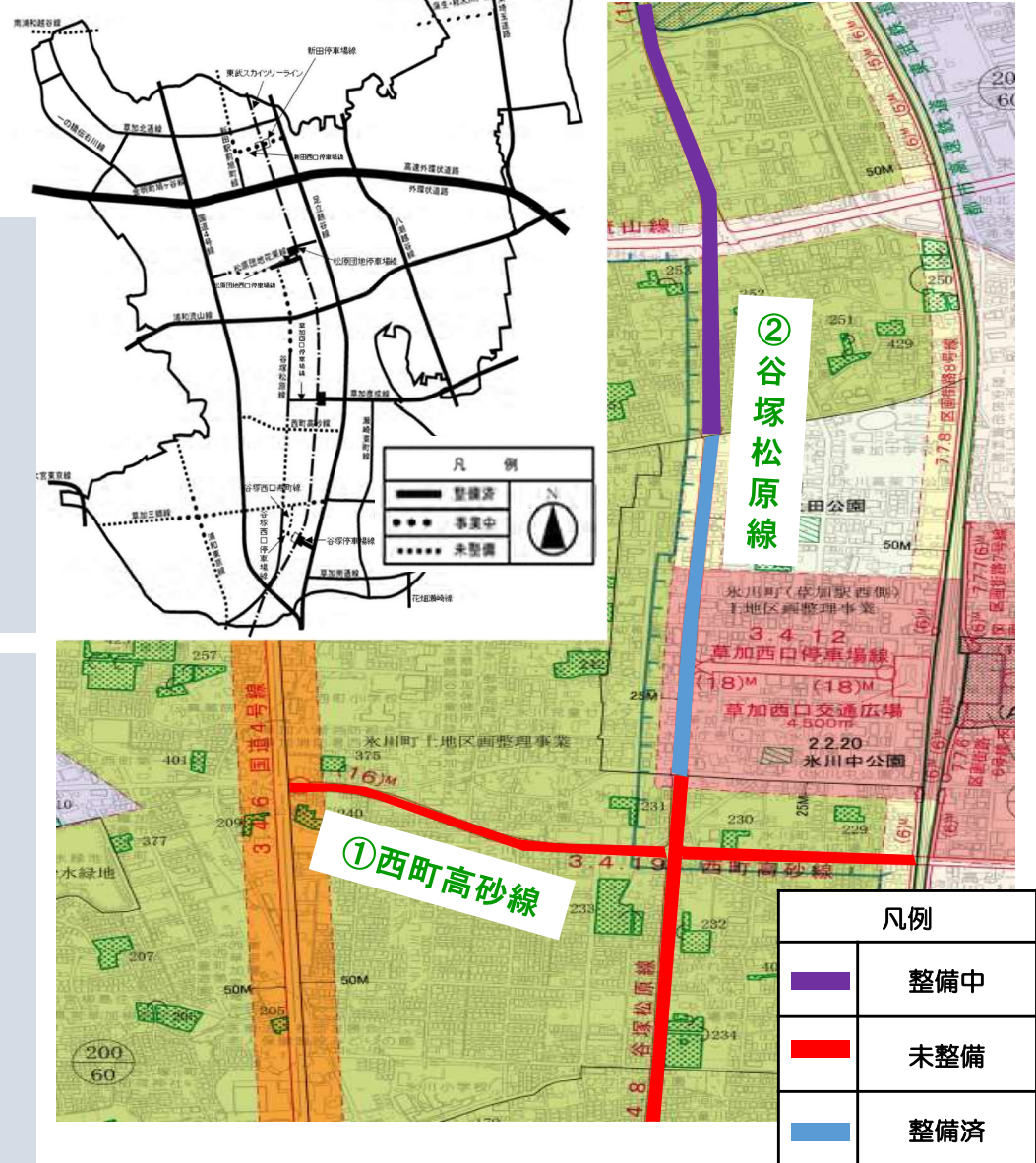
①西町高砂線

- ・都市計画決定年月日 1963年12月14日
- ・計画総延長 1,270m
- ・計画区間 西町(西町交差点) ~ 高砂1丁目(草加市役所入口交差点)
- ・計画幅員 16m

②谷塚松原線

- ・都市計画決定年月日 1963年12月14日
- ・計画総延長 4,310m (未整備延長1,362m)
- ・計画区間 谷塚上町(東京都足立区県境) ~ 松原1丁目(男女土橋交差点)
- ・整備中区間 旧道浦和草加線 ~ 男女土橋(南)交差点(691m)
- ・計画幅員 18m

◎整備状況図



3. 都市計画道路の役割機能・必要性

都市計画道路の役割機能

◎都市計画道路は多目的な機能を持ち、その果たす役割は重要。

【交通機能】

自動車交通を円滑化し、人・物資のスムーズな移動を確保。歩行者の安全性と、自転車走行環境が向上。

【空間機能】

上・下水道等の生活をさせるインフラ施設の収容。

【防災機能】

災害時の避難路を確保し、火災の延焼を防止。

【景観向上機能】

電線類の地中化や植栽整備により、良好な都市景観を創出。

都市計画道路の役割・機能（交通）

『交通機能』

自動車交通を円滑化し、人や物資の円滑な移動を確保。
自転車通行帯・歩道の整備により歩行者の安全性・自転車の走行環境を確保。
生活道路内への通過交通の流入を減らし、周辺の住環境を向上。

◎草加彦成線（幅員16m）



自転車通行帯

都市計画道路の役割・機能（空間）

『空間機能』

まちの生活利便性を支えるインフラを収容する空間を確保。
雨水管の設置により冠水被害の軽減等、都市の機能を確保し安全性を向上。

◎草加彦成線（幅員16m）



都市計画道路の役割・機能（防災）

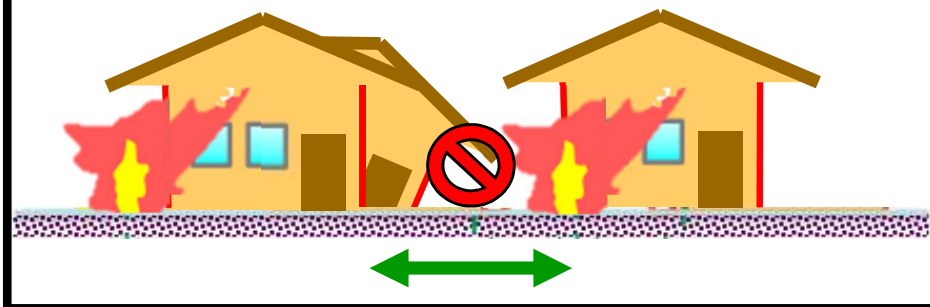
『防災機能』

道路幅員の確保及び無電柱化の推進により道路閉塞する確率が低い避難路を形成。

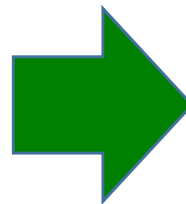
道路幅員15m以上を確保することで延焼遮断効果有り。

延焼遮断帯なし

- 建物間で延焼
- 建物倒壊による道路閉塞

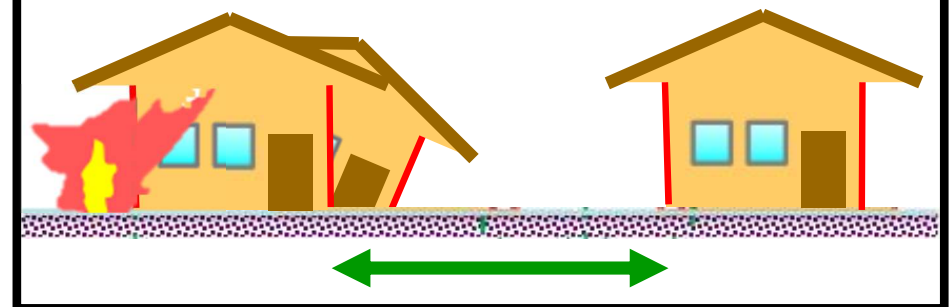


幅員の狭い道路



延焼遮断帯あり

- 建物間での延焼を防止
- 建物倒壊による道路閉塞を防止



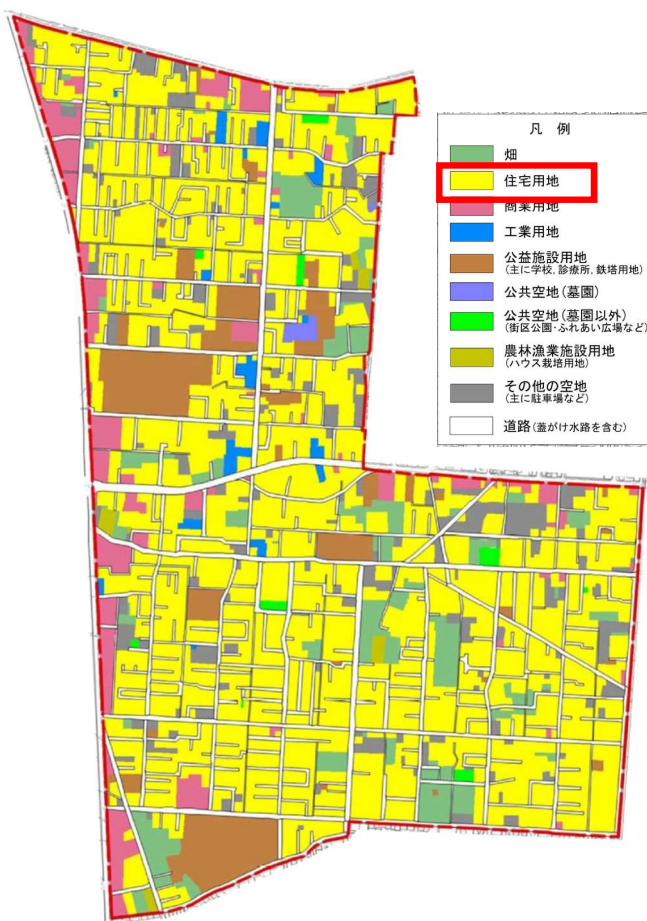
幅員の広い道路

都市計画道路の役割・機能（防災）

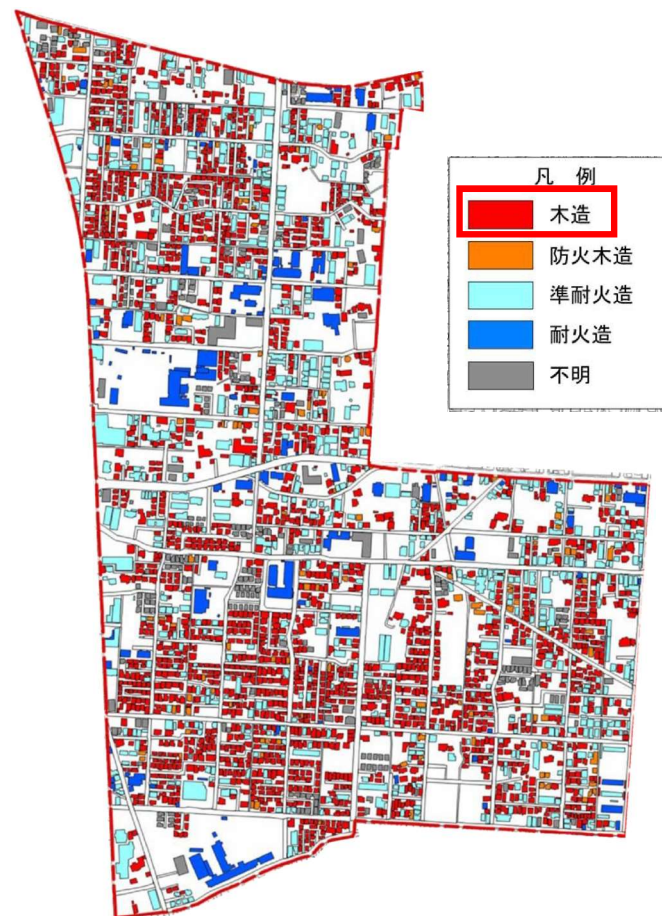
本地区の現状

氷川町・西町地区は、大部分が住宅用地であり、建物の構造も約6割以上が木造となっていることから、地震・火災時の被害想定も大きいと推測される。

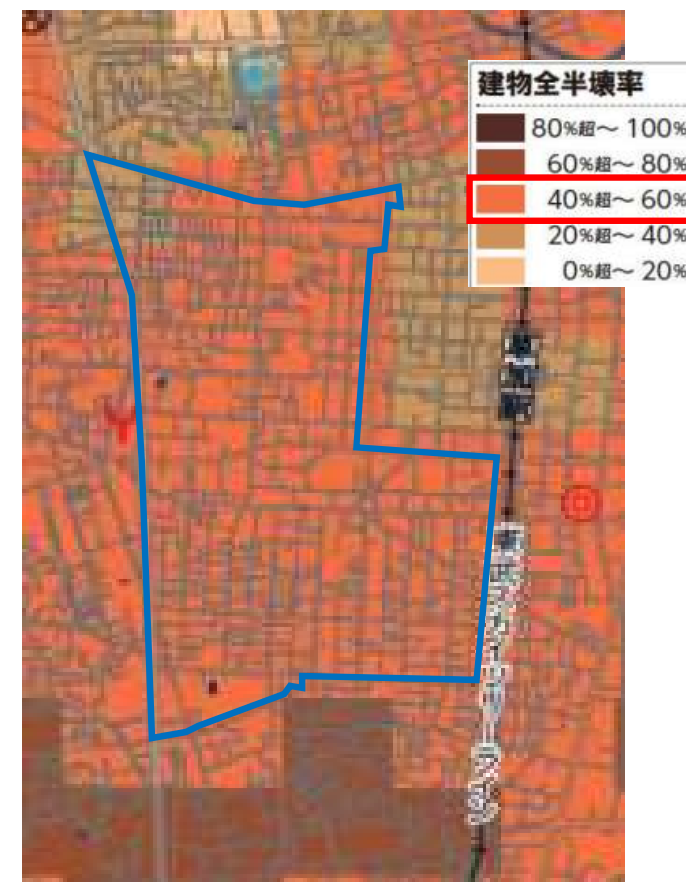
◎土地現況図(H29調査データ)



◎建物現況図(H29調査データ)



◎建物被害想定図(草加市ハザードマップ)



※関東平野北西縁断層帯地震、立川断層帯地震を基に設定

都市計画道路の役割・機能（景観）

『景観向上機能』

無電柱化や植栽整備により、良好な都市景観を創出。

※無電柱化・植栽イメージ

◎草加駅東口（草加彦成線）



都市計画道路の役割・機能（周辺環境）

『谷塚松原線』

路線全体として、獨協大学前<草加松原>駅、草加駅、谷塚駅の各駅前路線に接続し、各駅へと繋がる交通上・防災上重要な南北方向の路線。

整備により国道4号から足立越谷線の間で南北方向の交通の円滑化が見込まれる路線。

また、氷川町区間の北側（旧道浦和草加線以北）及び南側（県道草加三郷線以南）にて整備済みもしくは整備中であり、路線全体としての機能を確保するため、本区間も同様の整備を想定。

『西町高砂線』

市内では東西方向の慢性的な渋滞が大きな課題。

整備により、現在の幅員が狭い草加神社通りの慢性的な渋滞の解消や歩道・自転車通行帯の整備による歩行者の安全を確保。

また、本庁舎が災害時には防災拠点となることから庁舎の前面道路として災害時の路線機能を確保。

都市計画道路の見直し（必要性）

氷川町土地区画整理事業の見直しとともに、事業区域内に位置する都市計画道路2路線（西町高砂線・谷塚松原線）の計画を見直し。

■見直しの観点

次の3つの観点から、都市計画道路2路線の計画の必要性について検証。

3つの観点

- ◎ 路線機能・周辺状況
- ◎ 上位計画との整合性
- ◎ 将来交通需要（交通量推計）

都市計画道路の見直し（必要性）結果

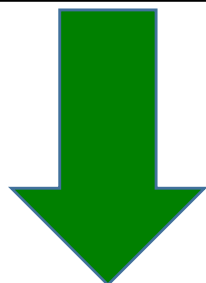
項目	内容
◎路線機能・ 周辺状況	<p>路線機能や周辺状況の観点から必要性を検証。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 交通処理機能（鉄道駅へのアクセス性・バス路線の位置づけ） 交通安全機能（自転車・歩行者の通行安全性の確保） 防災・空間機能（避難路・緊急輸送路※用語集②の位置づけ・火災時の延焼遮断機能・インフラの収容）等において必要性が高い。 ● 周辺の幹線道路の整備に伴い、交通渋滞及び生活道路への車両流入が地域の課題。 地区内において幹線道路を補助し、周辺交通を円滑化する路線機能の必要性が高い。
◎上位計画 との整合性	<p>草加市都市計画マスタープランでの位置づけについて確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画マスタープランでは、道路・交通の基本方針として、誰もが安全に安心して移動できる道路環境を整備していくことを定めております。併せて道路は防災上重要な役割をもつことも示しております。 <p>【具体的な位置づけ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助幹線道路 ⇒ 幹線道路に囲まれた市街地内での自動車交通の円滑化を図る路線として整備する。 ・整備手法を検討する路線 ⇒ 氷川町土地区画整理事業の見直しの進捗状況と併せて整備手法を検討する。 ・市指定緊急輸送路（谷塚松原線の一部） ⇒ 沿道建物の不燃化・無電柱化等の整備により路線機能を確保する。
◎将来 交通需要 （交通量推計）	<p>現況の交通混雑度及び都市計画道路整備後の交通混雑度の算出により、都市計画道路の整備による交通機能を検証。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 将来交通需要を踏まえ、渋滞緩和など整備の必要性は高い。 <p>【谷塚松原線】 整備により、並行する足立越谷線・国道4号において <u>昼間12時間の慢性的な混雑 ⇒ 通勤時間等のピーク時間を中心とした数時間の混雑に良化。</u></p> <p>【西町高砂線】 通勤時間等のピーク時間を中心とした数時間の混雑 ⇒ <u>ピーク時1～2時間の混雑に良化。</u></p>

★ 上記の検証結果を踏まえ、2路線ともに**都市計画決定を維持**。

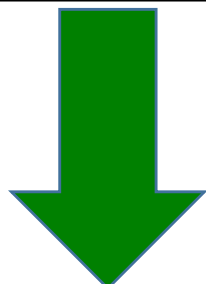
交通量推計の概要

◎交通量推計の流れ

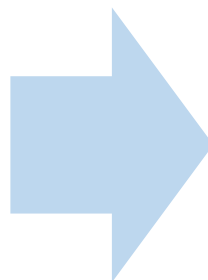
どこからどこへ交通が集中するか



車両がどこからどこへ行くか



どの経路を使うか



◎交通混雑度の算出

交通量配分・推計の算出
(平成27年現況再現、
令和12年～22年将来推計)



都市計画道路整備による交通機能
を検証するため、**混雑度**を算出

$$\text{混雑度} = \text{交通量配分結果の日交通量} \div \text{設定容量}$$

また、混雑度の一般的解釈は下表のとおりとされている。

表 2-12 混雑度の解釈

混雑度	一般的解釈
1.0 未満	昼間 12 時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。
1.0～1.25	道路が混雑する可能性があるのは昼間 12 時間のうちピーク時の 1～2 時間程度、何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25～1.75	ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が増加する可能性が高い。
1.75 以上	昼間 12 時間を通して、慢性的な混雑状態となっている。

(資料：「道路の交通容量」社団法人 日本道路協会より要約)

交通量調査・推計の結果（交通混雑度の算出）

◎現況交通混雑度



◎将来交通混雑度(谷塚松原線整備あり)



◎将来交通混雑度(西町高砂線整備あり)



凡例	
—	1.25以上
—	1.25未満
数値：混雑度	

谷塚松原線の整備による効果

足立越谷線の混雑度が**減少**。

国道4号の混雑度が**減少**。

西町高砂線の整備による効果

草加神社通りの混雑度が**減少**。

※一般的には、1.25以上未満で渋滞の有無が判断されます。

4 一般的な都市計画道路整備の流れ

都市計画決定等と建築制限

①都市計画道路の位置・区域の決定 (都市計画決定)

弱

現在

公拡法

建築等の制限

②都市計画道路 着手の決定

(都市計画の事業認可)
※用語集⑤

用地交渉

強

事業
施行

買収
補償

③都市計画道路完成

① 都市計画決定(現在)

- ・建築制限: 都市計画道路の整備の支障にならない建築物のみ許可。

(都市計画法第53条※用語集③)

- ・用地交渉: 公有地拡大の推進に関する法律に基づき買取協議の上、先行的に用地交渉・取得。

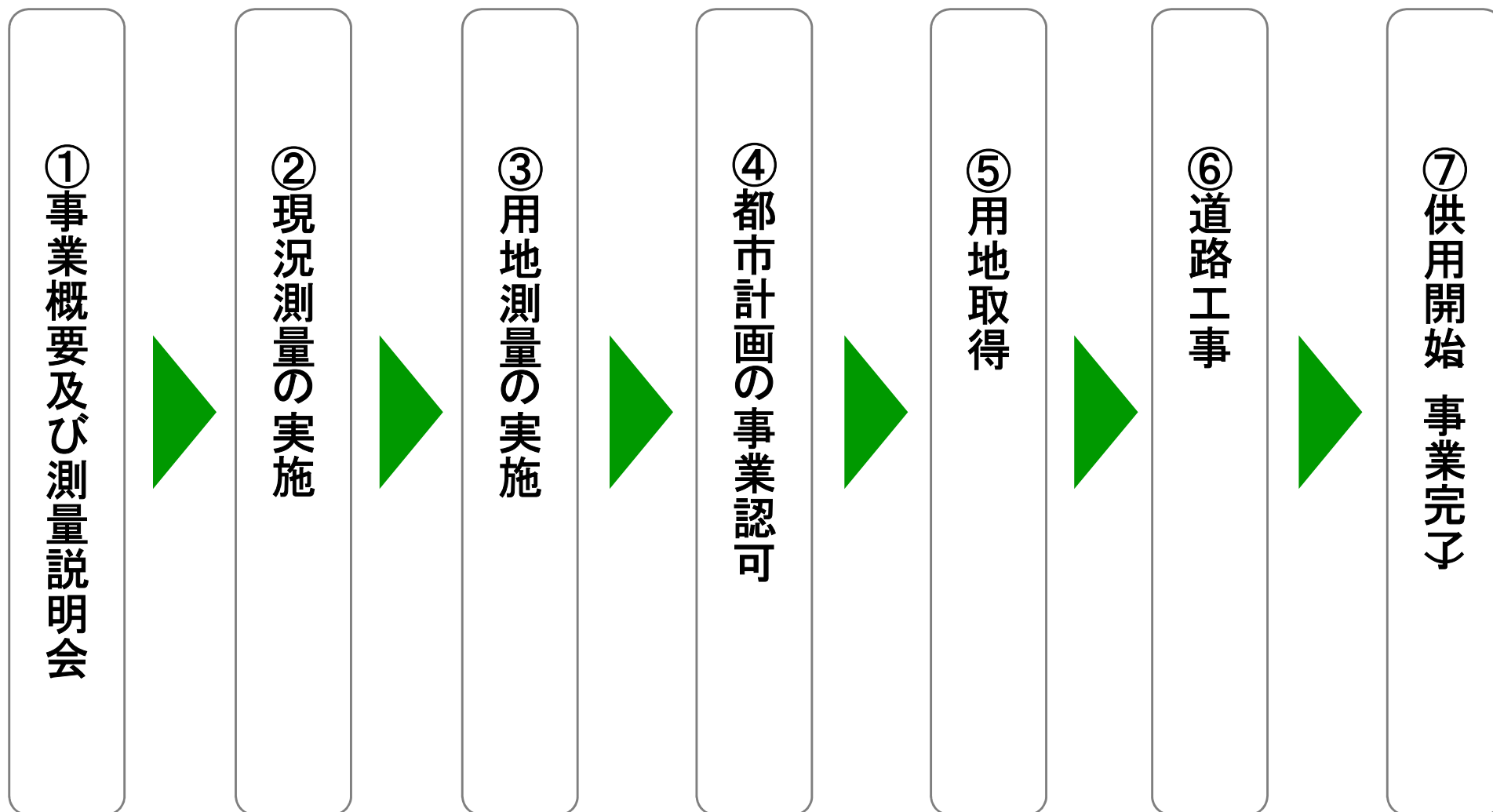
② 都市計画の事業認可(時期未定)

- ・建築制限等: 原則、建築物等の建築は認められない。(都市計画法第65条※用語集④)

- ・用地交渉: 都市計画道路の計画線にかかる建物・土地所有者と個別に交渉し、金銭補償により用地取得を行っていく。

※ 都市計画道路を対象としたイメージとなります。

都市計画道路の整備までの流れ



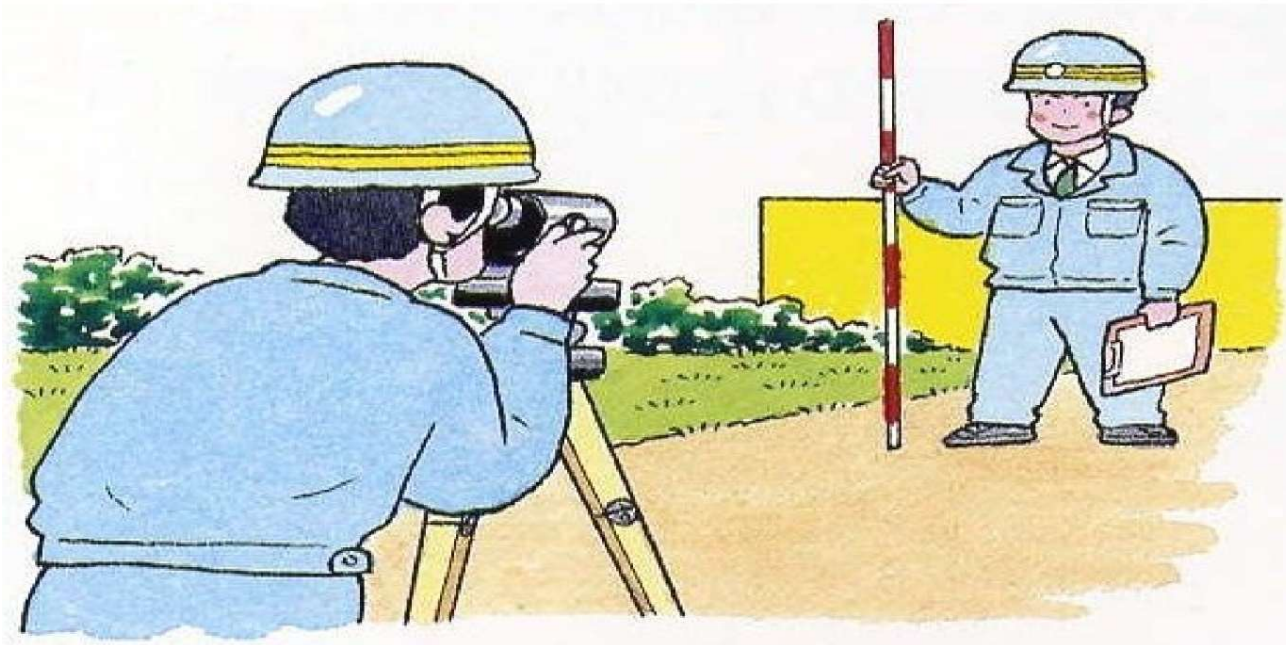
①事業概要及び測量説明会



事業概要及び測量説明会では、土地・建物の権利者やテナント等の関係者に事業の必要性や目的、工事内容、用地買収の進め方等について説明を実施。

②現況測量の実施 ③用地測量の実施

土地の調査(筆界確認と用地幅杭の設置)



関係者への説明後、事業に必要な土地について隣接地との境界確認を実施。

また、事業に必要な土地の範囲を示す杭を設置。

④ 都市計画事業認可

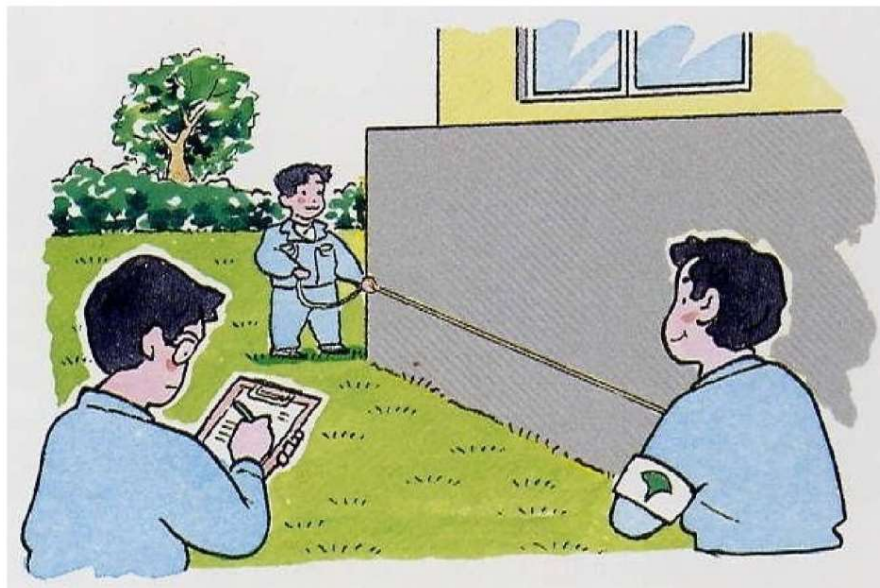
- ▶ 事業着手の手続きをとります（都市計画法第59条^{※用語集⑤}）。

都市計画事業認可の告示後は、用地買収が進められていきますが、さらなる用地買収の円滑化を図り、事業を促進するために都市計画法、土地収用法に基づく効果が発生します。

- 1、建築等の制限(都市計画法第65条)
- 2、土地建物等の有償譲渡の制限(都市計画法第67条)
- 3、地権者からの土地の買取請求(都市計画法第68条)

⑤用地取得

1 物件等の調査



移転を要する建物や店舗、倉庫、ブロック塀、立木などの調査を実施。
移転により営業に支障が出る場合や借家人の移転が必要となる場合は、営業内容や借家の契約内容の調査等を併せて実施。

⑤用地取得

2 物件の補償金の積算



国・県の補償基準に基づき、物件の移転費用を積算。
店舗等を営業されている方は、営業補償金^{※用語集⑥}も併せて算出。

⑤用地取得

3 土地の価格の評価



市が取得する土地は、取引事例や地価公示価格を踏まえ、不動産鑑定士による不動産鑑定評価※用語集⑦に基づく鑑定価格により評価。

⑤用地取得

4 補償金概算額の提示



土地の買収価格や物件移転補償金を概算額として提示。
個別に金額を提示し、その内容を説明。
概算額で了解を得られた段階で、詳細な金額について提示。

⑤用地取得

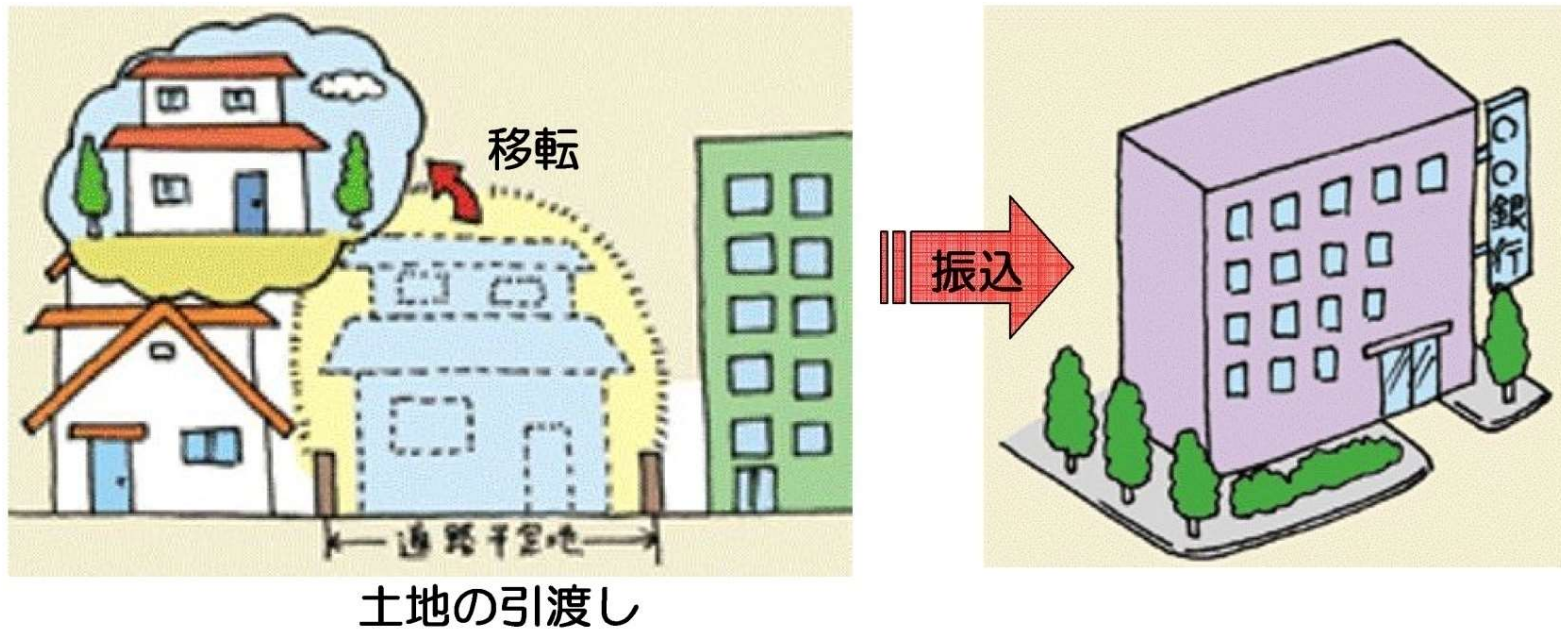
5 契約の締結と所有権移転登記



土地売買契約書や登記承諾書にて契約を締結。
取得後の土地は、市の囑託で分筆、所有権移転登記を実施。

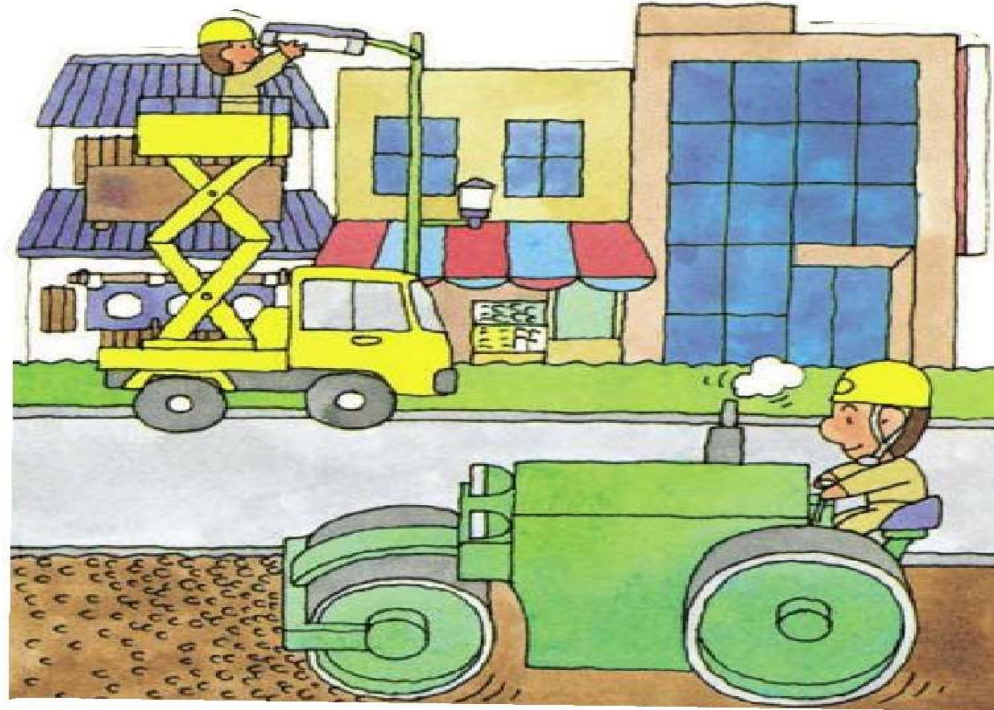
⑤用地取得

6 補償金のお支払い



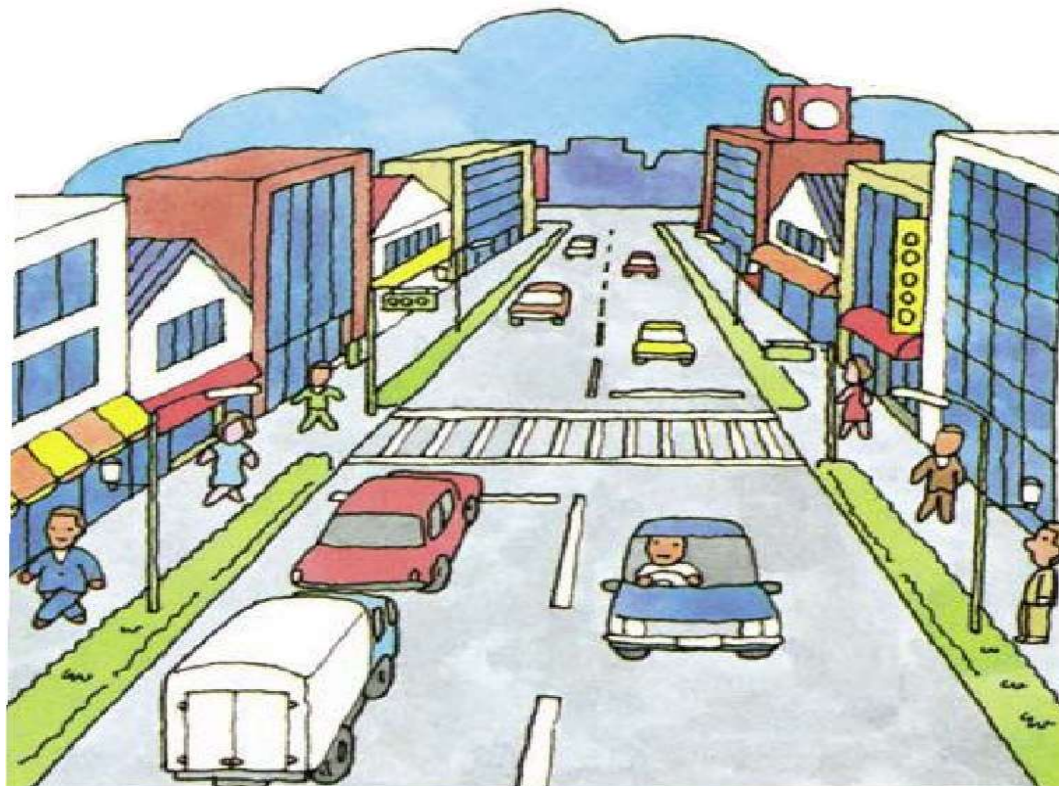
市による所有権移転登記、権利者による物件の移転、退去、土地の引渡しが完了した後、土地や物件の補償金を支払い。

⑥道路工事



道路工事前に、必要に応じて説明会を実施。
その後、車道や歩道の舗装、排水施設や道路照明灯、
標識などの整備。

⑦ 供用開始



工事完了後、道路が開通（供用開始）。
都市計画道路の事業が完了。

5 今後について

今後について

本市の予算や市全体での整備優先度を踏まえ、順次、事業化(事業認可の取得に係る手続き)を図ってまいります。

事業化までの期間については、公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律) ※用語集⑧に基づき、都市計画道路の計画線に係る土地を市で買い取る制度があります。

また、事業化に際しては、改めて事業説明会等を実施します。

公拡法の制度によって買い取られた土地については、租税特別措置法の規定により、1,500万円の特別控除(税務署の協議が必要)が受けられます。

◎本制度の活用については
担当までお尋ねください。

問合せ先

(都市計画道路上での公拡法の相談)

草加市役所都市計画課

電話：048-922-1790 (直通)

(公拡法の制度概要・届出窓口)

草加市役所開発審査課

電話：048-922-1904 (直通)

【参考】1,500万円の特別控除適用(例)

	適用無	適用有
①売買価格	2,000万円	2,000万円
②取得費 (①の5%)	100万円	100万円
③譲渡利益 (①-②)	1,900万円	1,900万円
④課税対象額	1,900万円	400万円
⑤所得税 (④の15%)	285万円	60万円
⑥復興特別所得税 (⑤の2.1%)	5.9万円	1.2万円
⑦住民税 (④の5%)	95万円	20万円
課税額	385.9万円	81.2万円

※公拡法の活用には、建物の解体を所有者で行う必要があります。
※この試算は一定条件下で算出した課税項目の一例です。

用語集

①都市計画決定(P.3)

都市計画法に基づく一定の手続きにより将来のまちづくりに必要な、用途地域や道路、公園などの都市施設等の区域・位置等を決定することです。広域的・根幹的な都市計画については都道府県が、身近な都市計画は市町村が決定します。

②緊急輸送路(P.19)

緊急輸送道路とは、災害発生時に、被災者の避難及び救急活動人員や物資等の緊急輸送を円滑に行うための路線です。

③都市計画法第53条(P.23)

都市計画道路区域内は、都市計画決定から事業認可までの期間において、都市計画法第53条の建築行為の制限がかかります。本市での制限内容は以下の通りです。

- 1 階数が3階以下で、かつ地階を有しないこと。
- 2 主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
- 3 容易に移転し、または除却できるものであること。

用語集

④都市計画法第65条(P.23)

都市計画道路区域内は、事業認可から事業完了までの期間において、都市計画法第65条の建築行為等の制限がかかります。

都市計画事業区域内において、事業の施工の障害となる恐れがある「土地の形質の変更」、「建築物の建築」、「その他工作物の建設」または「移動の容易でない物件の設置」について制限がかかります。

⑤都市計画の事業認可・都市計画法第59条(P.23、27)

「事業認可」とは、都市計画事業として都市計画に定められた都市施設の整備を行うにあたり、都市計画法第59条の規定により施行者が認可権者よりうける認可です。

街路事業は、都市計画に定められた道路や都市高速鉄道などの都市施設の整備を行うため、事業認可を受け事業を進めていきます(ただし、都市計画に定められた都市施設をすべて都市計画事業で整備するものではありません)。

都市計画事業は、原則として市町が県知事の認可を受けて施行します。

⑥営業補償金(P.29)

営業を休止するための補償で、以下3点が主な補償対象です。

- 1.収益補償
- 2.経費補償
- 3.給料補償

営業の実態等により休業ができない場合、営業を継続する補償も有。

また、仮営業所の設置又は借入に要する補償があります。ただし、この期間の休止補償はありません。

用語集

⑦不動産鑑定評価(P.30)

不動産鑑定士によって、算出される「土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値とその価額」のことです。(不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項より)

⑧公有地の拡大の推進に関する法律(P.37)

この法律は、土地を第三者に有償で譲り渡そうとする場合、あらかじめ届け出ることが義務づけられている「届出制」と、土地を地方公共団体等に関心を持ってほしい場合にその旨を申し出ることができる「申出制」の二つの制度があります。

地方公共団体等は、届出または申出のあった土地が公共施設の整備等に必要であると判断した場合には、その土地を買い取るために土地の所有者と協議を行い、合意に達すればその土地を買い取るものです。また、こうして買い取られた土地の譲渡所得税については、租税特別措置法の規定により、1,500万円の特別控除(税務署の協議が必要)が受けられることとなっています。