

## 令和2年度第1回さいたま市都市計画審議会 会議録

### 1 会議の日時及び場所

- (1) 日時：令和2年4月27日（月） 午前10時00分から  
(2) 場所：ときわ会館5階大ホール

### 2 出席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
久保田 尚 会長	新井 森夫 委員	田中 倫英 委員	
石井 依子 委員	井原 隆 委員	(代理 山田 寧氏)	
伊藤 義夫 委員	神田 義行 委員	金子 勉 委員	
上田 真弓 委員	武田 和浩 委員	澤口 清貴 委員	
小池 知子 委員		堀内 真代 委員	
吉田 学 委員			

### 3 欠席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
足立 文 委員			
久野美和子 委員			
深堀 清隆 委員			

### 4 議題及び公開又は非公開の別

- 議案第395号 さいたま市都市計画道路の変更について（さいたま市決定）…公開  
○議案第396号 さいたま市都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）…公開  
【大宮南銀座地区】  
○議案第397号 さいたま市都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）…公開  
【宮原団地地区】  
○議案第398号 さいたま市都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）…公開  
【大宮駅西口第四地区】

### 報告事項

- (1) 令和元年度第3回さいたま市都市計画審議会（令和2年1月27日）答申案件の結果について  
…公開

### 5 傍聴者数

0名

6 賛否の数（議長を除く）

- 議案第395号・・・・・・・・ 13名中 賛成13名
- 議案第396号・・・・・・・・ 13名中 賛成13名
- 議案第397号・・・・・・・・ 13名中 賛成13名
- 議案第398号・・・・・・・・ 13名中 賛成13名

7 問合せ先

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4 電話：048-829-1409

[午前10時00分 開会]

○事務局（岩田） 定刻となりましたので、ただいまより令和2年度第1回さいたま市都市計画審議会を開催いたします。

本日、司会を担当いたします都市計画課の岩田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日、代理出席でご出席いただいている委員をご報告させていただきます。

国土交通省関東地方整備局大宮国道事務所長の田中倫英様が所用で出席できませんので、同副所長、山田寧様が代理でご出席されております。どうぞよろしくお願いいたします。

また、さいたま市の幹事に変更がありましたので、自己紹介でお願いいたします。

○幹事（長谷川） おはようございます。都市局長の長谷川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事（土屋） 都市局理事、都市計画部長を兼務しております土屋です。よろしくお願いいたします。

○幹事（篠崎） 都市計画部次長の篠崎と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（岩田） どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議資料は、配付資料一覧表のとおりでございます。本日お配りしました資料は、資料4-3のみでございます。進行中に資料の不足等がございましたら、お知らせください。

それでは、これより審議に入りたいと思います。

審議に当たりましては、さいたま市都市計画審議会条例の規定により、これからの進行は久保田会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長（久保田） 皆さん、おはようございます。

世の中、今、大変な状況になっておりますけれども、どうしてもこの審議をしないわけにいかないということで、こういう形で換気をしながら、皆さん、マスクをしていただきながら開催ということにさせていただきます。もちろん必要な議論はさせていただきますけれども、いつもよりまして効率的、また慎重なご議論をいただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、まず、委員の出席状況につきまして、事務局からご報告をお願いします。

○事務局（岩田） それでは、委員の出席状況についてご報告いたします。

本日は、足立委員及び久野委員から欠席の連絡が入っております。また、深堀委員につきましては、まだ来られていないため、委員定数17名のうち、14名の出席でございます。さいたま市都市計画審議会条例の規定による委員の2分の1以上の定足数に達しておりますので、本日の会議は成立いたしますことをご報告いたします。

○議長（久保田） ただいまの報告のとおり、本日の会議は成立でございます。

続きまして、会議録の署名委員を決めたいと思います。施行規則の規定によりまして、私から指名をさせていただきます。

本日は、石井委員、それから武田委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

後日、事務局が会議録を作成の上お持ちしますので、ご署名をよろしくお願い申し上げます。

今回、本審議会へ諮問のありました案件は、お手元の案件一覧にありますとおり、議案第395号から議案第398号までの4件でございます。

では、次に、議案の公開、非公開につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（岩田） 本日の会議で非公開事項に該当する議案はございません。

以上でございます。

○議長（久保田） ただいま事務局から、本日の議案は非公開事項に該当しないという報告がありましたけれども、委員の皆さん、それでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長（久保田） では、本日は非公開とする議案はなしということで進めてさせていただきます。

傍聴の方がいらっしゃったら、ここで入室を認めることといたしたいと思います。

それから、本日の配付資料及び後日作成する会議録につきましても公開となりますので、この場で皆さんの了承を頂きたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長（久保田） ありがとうございます。

それでは、傍聴の方がいらっしゃったら入室をお願いいたします。

○事務局（岩田） 本日は傍聴者がおりませんので、このまま審議をお願いいたします。

#### 〔議 事〕

議案第395号 さいたま都市計画道路の変更について（さいたま市決定）

議案第396号 さいたま都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）

【大宮南銀座地区】

議案第397号 さいたま都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）

【宮原団地地区】

議案第398号 さいたま都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）

【大宮駅西口第四地区】

○議長（久保田） では、傍聴がないということなので、ここから審議に入りたいと思います。

では、令和2年度第1回さいたま市都市計画審議会の議事に入ります。

先ほど申しましたように、本日は4議案でございます。

では、ここから議案説明に入ります。

まず、議案第395号「さいたま都市計画道路の変更について」説明をよろしくをお願いいたします。

○都市計画課長（古市） それでは、議案第395号「さいたま都市計画道路の変更について」ご説明いたします。

○議長（久保田） 着席で進めてください。

○都市計画課長（古市） ありがとうございます。それでは、着座にて進めさせていただきます。

本議案は、都市計画道路七里駅南北自由通路の新規決定についてお諮りをするものです。

説明につきましては、前方スクリーンを中心に進めさせていただきますが、お手元の議案書並びに資料のほうも併せてご覧ください。

それでは、初めに、七里駅の位置についてご説明をいたします。

七里駅は、さいたま市見沼区大字風渡野に位置する東武野田線（東武アーバンパークライン）の駅で、大宮駅から4番目の駅でございます。

次に、七里駅の現状と課題についてご説明をいたします。

右上の写真は、駅を南側から撮影したものです。七里駅は、現在、南口のみ片側改札の地上駅となっており、改札口が片側しかないため、改札反対側の駅利用者にとって駅へのアクセス性が低い状態になっております。また、線路北側からの駅利用者は、駅から250メートル以上離れた踏切を渡らなければならず、南北の市街地が分断されている状況にあります。さらに、駅周辺では2か所で土地区画整理事業が施行中であり、地区内人口のさらなる増加が見込まれております。このような現状と課題と解決するため、早急な駅舎改良が必要となっており、これまで東武鉄道株式会社と協議を進めてまいりました。

こちらは、平成30年度に市民の方を対象とした駅舎のデザインアンケートを実施し、その結果の七里駅の完成イメージ図でございます。平成21年6月には、国土交通省より自由通路の整備及び管理に関する要綱が発出されており、自由通路については基本的に都市計画に定めることとされており、七里駅南北自由通路につきましても、本要綱の第3条に基づき、今回、道路として都市計画に定めるものでございます。

続きまして、都市計画決定の概要についてご説明をいたします。

まず、初めに、都市計画道路の位置についてご説明いたします。

決定する位置としましては、既存の都市計画道路東大宮七里線及び七里駅南大通線の駅前広場に接続するよう、赤色で示す位置に都市計画決定するものです。

こちらは計画平面図です。赤色で示す部分が今回都市計画道路として計画決定する範囲です。計画決定する範囲の考え方としましては、人が通るための空間を確保することを前提に、柱や壁の内側部分を計画決定の範囲としております。今回決定する範囲につきましても、都市計画法第11条第3項に基づき、立体的な範囲を定めることとしております。なお、立体的な範囲を定めることにより、都市計画決定範囲の上下空間について、都市計画法における建築制限をあらかじめ除外することが可能となります。高さにつきましては、自由通路の起点から終点まで一律3メートルとしております。

こちらは、同じく通路部の左下、点線位置での断面図です。幅員は6メートルとなっております。こちらは、階段、エスカレーター部、エレベーター部の断面図です。左側からエレベーター、階段、エスカレーターとなっております。幅員につきましては、階段部が3メートル、エスカレーターが1.6メートルの、合わせて4.6メートルとなっております。

最後に、駅舎全体のイメージ図をご説明いたします。こちらは、現在の七里駅の北側から撮影した航空写真でございます。こちらが七里駅の完成イメージ図です。赤色で示した部分が、今回、都市計画道路として決定する範囲となります。

続きまして、説明会の開催状況と都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告をいたします。

お手元の資料では、資料1-2をご覧ください。

まず、説明会の開催状況についてご報告をいたします。

都市計画法第16条に基づく説明会を令和元年11月15日及び16日の2回開催し、合計13名の方々の出席をいただきました。説明会では、都市計画の変更については賛同を頂いたところでございます。

次に、都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告をいたします。

都市計画法第17条に基づく縦覧を令和2年2月3日月曜日から2月17日月曜日までの2週間実施し、縦覧者数は2名でした。意見書は、縦覧期間と同じ2週間受付を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第395号の説明を終了いたします。ご審議のほどどうぞよろしくお願いいたします。

○議長（久保田） ありがとうございます。

では、ただいまのご説明につきましてご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

ございませんでしょうか。お願いします。

○武田委員 すみません、ちょっと質問をさせていただきます。

七里駅は、大体1日に2万人ぐらいの利用者があるということですのでけれども、今後この駅舎が南北で結ばれることによって、さらに都市計画の北側ですね、あちらのほうも住民の人口が増えると思うんですけれども、その辺を見越してこの認定道路の幅だと思えるんですけれども、その辺はどのように考慮されたのかを教えてくださいたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長（久保田） お願いいたします。

○都市計画課長（古市） これから人口が増えるということでございますけれども、既存の通路はかなり狭いというようなところもございまして、今後の人口増加も踏まえまして少し広めを取っております。通常の鉄道事業者と協議するに当たりまして、標準的な幅員というのがあるんですけれども、階段部については通常3メートル、それとエスカレーターについてはバリアフリー法の規定がございまして、2人乗りのエスカレーターを造るということで1.6メートル、合わせて4.6メートル、自由通路の通路部については6メートルということで、標準と大体同じぐらいの広さを確保しているという形でございます。

以上でございます。

○武田委員 ありがとうございます。開発に伴う人口増も見越して道路幅を考えていただいたということでありがとうございます。

それと、もう一点なんですけれども、ちょっとこの意見書とかの提出がなかったということで、そうなのかなというところなんですけれども、実は私が聞くところによると、直接この認定道路とは関係ないんですけれども、やはり七里の駅のシンボルとして桜があるんですけれども、あれを先ほど駅前ロータリーなんか1本ぐらい残していただければという話を最近多く聞いていますので、ちょっと今後そのようなことも検討できればというところを提案をいたしまして、質問を終了させていただきます。ありがとうございます。

○議長（久保田） ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。お願いします。

○神田委員 1点だけ、この自由通路を造るということに関連してですが、この実際の地権者というか、これは東武鉄道ですか、その敷地内で全部済むというか、そういうことでよろしいでしょうか。新たに例えば地権者で買収等が必要な道路が発生しているのかどうか、その点についてだけお聞きします。

○議長（久保田） お願いします。

○都市計画課長（古市） 地権者は東武鉄道株式会社のみでして、東武鉄道の敷地の中で造っていくという形になります。

○議長（久保田） ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

〔「なし」の声あり〕

○議長（久保田） では、ただいまから議案第395号につきまして、原案のとおり賛成する委員の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（久保田） ありがとうございます。

賛成多数でございますので、本案は原案のとおり可決いたしました。

続きまして、議案第396号「さいたま都市計画地区計画の変更について」を議題といたします。

ご説明をお願いします。

○都市計画課長（古市） それでは、議案第396号「さいたま都市計画地区計画の変更について」ご説明をいたします。

すみません、着座にて失礼いたします。

本議案は、大宮南銀座地区の地区計画を新規決定するものでございます。

初めに、大宮南銀座地区の位置についてご説明をいたします。

本地区は、JR大宮駅の東側に位置し、その中でも南銀と呼ばれる飲食店を中心とした商業機能が集積する県内随一の繁華街となっております。さらに、平成29年には大宮駅周辺地域が内閣府より都市再生緊急整備地域に指定され、東日本の滞留拠点にふさわしいまちづくりを進めていく地域でございます。

地区の現状といたしましては、主要道路である南銀座通りや片倉新道は幅員が約5メートルと狭く、電柱や看板などが立ち並び、緊急車両の通行や消火活動等も困難な状況でございます。また、地区内の建物は、老朽化や耐震化への対策が必要となっている一方で、道路幅員による容積率や高さの制限を受け、駅前にふさわしい土地利用ができず、建物更新の促進が困難な状況となっております。

このような状況を改善するためにも、街路整備による安全確保や繁華街としてのにぎわいが連続する町並みの形成が求められております。平成27年度には、地元商店街や自治会関係者の方々による大宮南銀座まちづくり勉強会が設立され、まちづくりの実現に向けて勉強を重ねてまいりました。平成29年8月には、まちづくり勉強会で「大宮南銀座まちづくりコンセプト」を策定し、道路の拡幅や無電柱化等の推進を定め、平成30年度からまちづくり手法について地元権利者の方々と議論を重ね、街並み誘導型地区計画である本地区計画を導入することとなりました。

令和元年6月には、まちづくり勉強会からの地区計画の策定依頼を受けたことから、市におきましても権利者に対し意向調査を行い、その結果を踏まえて都市計画手続へと進むことといたしました。

ここで街並み誘導型地区計画についてご説明をいたします。

一般的には、周辺道路の幅員に応じて容積率の制限や斜線制限を考慮して建築をする必要がございます。街並み誘導型地区計画は、地区の特性に応じた建築物の高さや壁面の位置の制限などを定め、建築物の更新に併せて地区の目指す町並みとなるよう誘導していく制度でございます。

続きまして、本地区計画の区域についてご説明いたします。

まちづくり勉強会の区域とすることも検討いたしました。権利者のおおむねの同意が得られた赤線で囲まれた部分を先行的に地区計画区域とし、今後、段階的に区域を拡大してまいります。

次に、地区計画の目標についてご説明をいたします。

まちづくりコンセプトに位置づけられた街路整備や建物更新の促進等の実現に向け、主要道路を中心に段階的に区域を拡大しながら、さらなるにぎわいの創出と安心・安全で品格のある町並みを形成することを目標としております。

区域の整備・開発及び保全に関する方針につきましては、土地利用は、低層部ににぎわいを生み出す用途の誘導と、壁面後退部分を歩道上に連続するよう整備してまいります。地区施設は、骨格となる道路を幅員8メートルとして街路整備を行い、地区施設と壁面後退空地は一体的な歩行者空間といたします。建築物等の整備の方針では、建物更新を通じて町並みの形成を図るとともに、建築基準法の認定を受けた建築物に対して斜線制限や容積率制限を緩和いたします。

続きまして、地区整備計画についてご説明をいたします。

地区施設は、南銀座通りの赤い点線で示す部分で、道路中心から両側4メートルの幅員8メートルの道路として定めるものです。なお、地区の南側と北側の部分は、道路の片側のみが地区計画区域となっているため、幅員約6.5メートルとしておりますが、大宮駅グランドセントラルステーション化構想の実現や地区計画区域の拡大により、最終的には8メートルの整備を目指してまいります。

次に、地区整備計画の制限内容についてご説明をいたします。

全部で6項目あり、1つ目は、建築物等の用途の制限でございます。用途の制限は、低層部に商業機能などを誘導し、にぎわいを生み出すことを目的として、建築物の1階部分に倉庫業を営む倉庫や工場の用途とする建築物を制限するものです。

2つ目は、建築物の容積率の最高限度でございます。現在、本地区の指定容積率は600%と定められておりますが、南銀座通りは幅員が狭く、前面道路幅員による容積率制限を受けるため、600%まで使うことができない状況にあります。建築基準法の認定を受けたものは、容積率制限が適用除外となり、最高限度の600%まで建築可能となります。

3つ目は、建築物の敷地面積の最低限度でございます。敷地面積の最低限度は、地区内の区割りや現状の敷地規模を踏まえ100平方メートルといたします。

4つ目は、壁面の位置の制限でございます。壁面の位置の制限は、①の道路中心線から4メートル以上の後退、②の高さが2.5メートル以下は、道路境界線から1メートル以上後退という2つの制限を定めており、壁面後退をすることにより10メートル相当の街路空間が確保されることとなります。

5つ目は、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。壁面後退区域は、歩行者空間として利用することを目的として、歩行者の妨げとなる工作物の設置を制限するものです。

最後、6つ目は、建築物等の高さの最高限度でございます。現在、道路斜線制限等により高さが制限されておりますが、容積率600%が利用でき、地区にふさわしい町並みを形成するために建築物の高さを45メートル以下とし、建築基準法の認定を受けた建築物に対して斜線制限を緩和する者です。

以上が地区計画で定める内容となります。

続きまして、議案第396号の説明会の開催状況及び都市計画法第16条、第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告をいたします。

お手元の資料では資料2をご覧ください。

まず、都市計画手続の状況についてご報告をいたします。



説明会は、令和元年10月25日と26日の2回開催し、計4名の方々の出席をいただきました。

続きまして、説明会における地区計画に関する意見の概要についてご報告をいたします。

主なご意見としましては、1つ目が、にぎわい創出のために住宅用途も制限したほうがよいのではないかという内容、2つ目が、工作物設置制限について、停車防止の車止めなどは柔軟な対応をしてほしいという内容、最後3つ目が、駐車場附置義務に対する内容でした。

ご意見に対する市の考え方としましては、1つ目のご意見につきましては、地区内に住居利用があることから、住宅の制限は難しい状況と考えております。2つ目につきましては、固定工作物は地区計画により制限されますが、固定されない工作物につきましては、地元のまちづくりルールの中で検討してまいります。また、3つ目につきましては、現状では駐車場附置義務条例の対象となりますが、本地区の繁華街という地域特性にちなんだ駐車場ルールを検討してまいりたいというふうに考えております。

次に、都市計画法第16条第2項に基づく地区計画原案の縦覧結果についてご報告をいたします。

縦覧期間につきましては、令和元年11月1日から11月15日までの2週間を行い、その後の1週間を加えた11月22日まで意見書の提出期間を設けました。その結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画法第17条に基づく地区計画案の縦覧結果についてご報告いたします。

縦覧期間につきましては、令和2年2月14日から2月28日までの2週間行い、また、同期間で意見書の提出期間を設けました。その結果、縦覧者は1名で、意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第396号の説明を終了いたします。ご審議のほどどうぞよろしくお願いたします。

○議長（久保田） ありがとうございます。

では、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

特によろしいでしょうか。

〔「なし」の声あり〕

○議長（久保田） それでは、議案第396号「さいたま都市計画地区計画の変更について」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（久保田） ありがとうございます。

皆さんに手を挙げていただきましたので、原案のとおり可決とさせていただきます。

続きまして、議案第397号「さいたま都市計画地区計画の変更について」、もう一件、地区計画でございます。

説明のほうをよろしくお願いたします。

○都市計画課長（古市） それでは、議案第397号「さいたま都市計画地区計画の変更について」ご説明をいたします。着座にて説明させていただきます。

本議案は、宮原団地地区地区計画の変更についてお諮りをするものでございます。

初めに、宮原団地地区の位置についてご説明いたします。

宮原団地地区は、JR宮原駅より北へ約1.5キロメートルに位置し、昭和30年代前半に計画的に開発された良好な環境のゆとりある住宅地でございます。地区計画区域の面積は約6.5ヘクタールとなります。土地利用に関する区分としましては、低層住宅地として緑豊かで良好な環境の維持・保全を図る住宅地区としてのA地区と、都市計画道路吉野原今羽線の沿道に立地し、周辺の

住宅地と調和した沿道サービス機能を併せ持った土地利用を図る沿道地区としてのB地区から構成しております。本地区は、平成13年の建築協定更新を契機に、地元自治会を中心に地区計画移行の検討を重ね、平成17年に地区計画が決定され、現在に至っているところでございます。

今回の地区計画変更の経緯といたしましては、平成28年より地元自治会を中心に、地区計画内容の検討が行われ、おおむねの合意が図られたことから、令和元年度に地区計画変更に関する依頼書が提出されました。その後、自治会と協議を進めながら地区計画変更案について検討してまいりました。

それでは、変更を行う地区計画の計画内容についてご説明いたします。

今回の変更では、近年の土地活用の状況変化を背景とした地区計画の目標の変更及び地区計画の目標の実現のための地区整備計画のうち、2項目を変更するものでございます。

まず、地区計画の目標の変更内容についてですが、こちらは旧計画書の内容に加え、戸建ての低層住宅を中心とした居住環境の維持・保全を図ること、災害に強く安心して住み続けられるまちの形成を図ることという内容を追加するものでございます。

次に、地区整備計画の変更についてご説明いたします。

現在、宮原団地地区においては、スライドでお示しした8項目の制限がございます。今回の変更では、建物の用途の制限、垣または柵の構造の2項目の制限内容を変更いたします。まず、建物の用途の制限ですが、こちらの制限につきましては、変更前は、地区計画の制限上では住宅の戸数についての制限はございませんでした。変更後は、戸建て住宅の戸数について、現在建築されている敷地を除き、3戸以上の長屋を制限することといたします。なお、2世帯住宅を想定した2戸までの長屋については、引き続き建築が可能となります。また、この項目では、事務所・店舗を兼ねる住宅についても同様の制限がかかります。

次に、垣または柵の構造の制限の変更についてですが、こちらにつきましては、地区の防災・防犯上の観点から、垣または柵の構造の基礎の部分の高さについての制限を追加するものでございます。地区計画変更前では、基礎部分を除きフェンス等の透視可能な材料で造られたもの、かつ高さ1.8メートル以下という制限内容であり、基礎部分の高さの制限がないことから、災害時に基礎部分の倒壊の危険性や敷地内部の見通しが悪いことによる防犯上の懸念がございました。そのため、変更案では、基礎部分の高さを0.6メートルまでとする制限を加えました。これにより災害に強く安心して住み続けられるまちの形成を目指してまいります。

以上が地区計画の変更内容となります。

続きまして、議案第397号の説明会の開催状況と都市計画法第16条、第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告をいたします。

お手元の資料では、資料3-2をご覧ください。

まず、都市計画手続の状況についてご報告をいたします。

説明会は、令和元年12月13日と14日の2回開催し、計41名の方々に御出席をいただきました。説明会での主な意見としましては、地区計画の目標の維持・保全を維持・向上に変更してほしい。また、建築工事時の騒音などの周辺への配慮を加えてほしいという内容でした。

市の考え方としましては、地区計画原案については、地元で合意形成が図られた内容をベースに作成していることから、現状の居住環境については十分に守られていくこととなり、さらなる制限や誘導が必要な場合は、その手法も含めて地域でその必要性について話し合いを継続していた

だきたいというふうを考えております。また、建築工事時の配慮については、自主規制ルールに定めるという方法もあるというふうと考えてございます。

同様に、戸建ての低層住宅を中心としたという表現では、低層戸建て住宅以外の割合が多いように捉えられてしまうのではないかというご意見がございましたが、こちらにつきましても、地区の現状を踏まえ、地区整備計画の中で具体的に制限をしていることから、原案の目標でも長屋や低層戸建て住宅以外のものが増えるということはないと考えております。

その他、細かいご意見ございましたが、意見に対する市の見解を説明し、関係権利者の方々にはご理解をいただいております。

次に、都市計画法第16条第2項に基づく地区計画案の縦覧結果についてご報告いたします。

縦覧期間は、令和元年12月13日から12月27日までの2週間行い、意見書の提出期間をその後の年末年始を挟み令和2年1月6日まで設けました。この縦覧の結果、縦覧者は2名で、意見書の提出はございませんでした。

最後に、都市計画法第17条に基づく地区計画案の縦覧結果についてご報告をいたします。

縦覧期間につきましては、令和2年2月14日から2月28日までの2週間行い、また、同期間で意見書の提出期間を設けました。この縦覧の結果、縦覧者は2名で、意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第397号の説明を終了いたします。ご審議のほどどうぞよろしく願いいたします。

○議長（久保田） ありがとうございます。

では、ご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

特によろしいでしょうか。

[「なし」の声あり]

○議長（久保田） では、議案第397号につきまして原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

○議長（久保田） ありがとうございます。

全員挙手いただきましたので、原案のとおり可決とさせていただきます。

4番目、議案第398号、これも地区計画ですね、「さいたま都市計画地区計画の変更について」ご説明のほうをよろしく願います。

○都市計画課長（古市） それでは、議案第398号「さいたま都市計画地区計画の変更について」ご説明をいたします。

着座にて説明させていただきます。

本議案は、大宮駅西口第四地区地区計画の変更についてお諮りをするものでございます。

初めに、大宮駅西口第四地区の位置についてご説明いたします。

本地区は、JR大宮駅の西側に位置する約9.2ヘクタールの区域となっており、土地区画整理事業の施行により、にぎわいと温もりのあるまちづくりを目指しているエリアでございます。本地区は、平成7年にスクリーンに緑色で示している区域におきまして土地区画整理事業が事業決定しており、この土地区画整理事業区域から墓地の部分を除いた赤色で示した区域で、平成17年に地区計画を決定いたしました。当該地域は、商業・業務などの集積と都市型住宅の整備による複合市街地の形成を図り、魅力と活力にあふれた都市拠点形成の一翼を担うまちづくりを誘導することを目標としております。

さらに、平成29年8月には、この大宮駅西口第四地区を含む大宮駅周辺が都市再生緊急整備地域に指定されました。大宮駅周辺地域都市再生緊急整備地域では、東日本の滞留拠点にふさわしい、魅力とにぎわいを備えた都市空間の形成などを目標としており、増進すべき都市機能としてオフィス、ホテル、会議室等が掲げられております。また、昨年4月には、本市におきまして宿泊施設及びオフィスの整備に着目した容積率緩和方針の運用を開始いたしました。この方針は、先ほど申し上げたような国からの位置づけを背景として、拠点としての機能向上のために創設された制度でございます。この方針では、適用地域内において宿泊施設やオフィスを建築する際に、一定の条件を満たすものについては、高度利用地区などの制度を活用することによって、容積率の緩和ができることとしております。

次に、大宮駅西口第四地区地区計画についてご説明をいたします。

本地区は、地区をA、B、Cの3つの地区に区分し、それぞれに土地利用の方針が定められております。A地区は、土地の高度利用による合理的な活用を促進する地区となっております。続きましてB地区は、駅周辺のにぎわいのある市街地形成を図る地区となっております。最後にC地区は、生活利便性を向上するため、店舗や事務所、住宅等の立地を図る地区となっております。

今回変更を行いますのは、本地区地区整備計画のうち容積率の最高限度に関する制限です。A地区では、本来用途地域で容積率を500%と規定しておりますが、本地区に望ましい施設規模を確保し、敷地の細分化の防止を図る目的から、敷地面積500平方メートル未満の場合には400%とする制限を定めております。その際に、敷地面積が500平方メートル以上の場合も明文化するため、500%という上限を設けた経緯がございます。

このように地区計画で容積率の最高限度が定められた場合、高度利用地区などの制度を用いても、この制限を緩和することができませんので、現在の地区計画の制限内容では、A地区でのみ容積率緩和制度が活用できないという状況となっております。この現状に対し、本市としましては、本地区を含む大宮駅周辺地域につきましては、都市再生緊急整備地域の指定などを背景として、土地利用の方向性が変化してきており、総合振興計画などをはじめとする各種関連計画においては、業務・商業施設等の立地や土地の高度利用の推進、オフィス、ホテルなどの多様な機能の集積が求められていることから、A地区のみ容積率緩和制度の活用ができない状況は、各種関連計画とそごが生じており、一層の土地活用を推進していくため地区計画の変更が必要であると判断し、手続に着手をしたところでございます。

それでは、地区計画変更の具体的な内容についてご説明をさせていただきます。

現行の制限内容をスクリーンに示してございます。今後もA地区において土地の細分化を防ぐ目的から、敷地面積の規模に応じた従来の制限はそのまま残すべきと考えております。

続きまして、こちらが本市が作成した地区計画変更案となります。従来の制限はそのままに、敷地面積500平方メートル以上の場合には容積率を緩和するその他の制度が使えるよう、ただし書きを追記いたしました。

それでは、追記部分の詳細をご説明いたします。

ただし書きの中で、容積率を緩和する制度として4つの制度を明記いたしました。各制度によって定める内容や条件は異なりますが、それぞれ空地の確保や特定の用途を入れるなど、何らかの公共貢献を行うことで容積率を緩和することができるようになります。したがって、この地区計画の変更により、A地区内で、敷地面積が500平方メートル以上で、かつ高度利用地区などの

制度により容積率が緩和される場合には、地区計画の制限である容積率500%を超えて建築が可能となります。

以上が変更の内容となります。

続きまして、手続の状況についてご報告をいたします。

まず、法手続に先立ち、関係権利者の皆様を対象にアンケート調査及び説明会を実施いたしました。アンケート調査につきましては、地域の皆様が地区の位置づけについてどの程度ご存じなのかや、地区のまちづくりについてどのように感じているか、また、市が地区計画を変更することについてどのような印象をお持ちになるかを把握するため実施したものでございます。

調査期間は、令和元年12月3日から令和2年1月20日で、調査対象者559名のうち229名の方にご提出いただきましたので、回収率は約41%となっております。アンケート調査結果からは、地区の位置づけをあまり知らなかったという方や、地区のまちづくりの状況がまだ目標に近づいていないのではないかとのお考えの方が多数あったということ、そして市が地区計画を変更することについては、過半数の方によいとお考えいただいているということが確認できました。一方で、変更内容がよく分からず、心配だというお声もございましたので、住民説明会では詳細を説明させていただき、意見交換を行いました。

住民説明会につきましては、令和2年1月19日と20日に計2回開催し、計30名の方々にご出席をいただきました。

主な質問・ご意見としましては、まず、地区内に大きなホテルやビルが少ないということや、さらなる土地利用を推進していったほしいという容積率緩和制度の活用を可能とすることに対して前向きなご意見を複数いただいたところでございます。一方で、容積率緩和が適用された建築物が建った場合の影響を心配する声や、既に土地利用をされている方からは、これから土地利用する人だけ容積率緩和ができるようになるのは不公平ではないかというご意見もございました。

これらのご意見に対しましては、一定規模以上の建築物を建てる場合には、中高層建築物の建築などに係る紛争防止条例や環境影響評価条例など各種条例等による規定に基づいて、事業者に必要な措置が求められることや、実際に容積率緩和を行うためには公共空地の確保などといった公共貢献が必要となることなどをご説明させていただきました。

次に、議案第398号の都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況と都市計画法第16条、第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告をいたします。

お手元の資料では資料4-2をご覧ください。

まず、都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況についてご報告をいたします。

説明会は、令和2年2月28日と29日に計2回開催し、合わせて18名の方々の出席をいただきました。説明会における主なご意見としましては、1点目の地球温暖化防止の観点から、容積率を緩和すべきでないというご意見につきましては、持続可能なまちをつくるという点においては、環境問題だけではなく、人や都市機能の配置など様々な視点が大切であり、今回の変更もまちづくりという観点からは必要なものであると考えており、ご意見いただいた環境問題に関しましては、専門部署を筆頭に引き続き全市的に取り組んでいくことを説明させていただきました。

2点目としまして、周辺の交通事情等の状況を考えると、容積率を緩和するべきではなく、仮に高層建築物が建つ場合には、駐車場の入り口の配置や道路渋滞への対応についてしっかりと考えてほしいというご意見でございました。このご意見につきましては、今回の地区計画変更では、

実際に容積率を緩和したり、具体的な建築計画を定めるものではないことから、参考意見として頂戴いたしました。本市といたしましても、地区計画変更以降に一定規模以上の建築物が建築される際には、各種規程にのっとり、事業者に対しても周辺環境への配慮をお願いしていく必要があると考えております。

その他のご質問といたしましては、変更手続に関するものや具体的な容積率緩和の方法、現在施行中の土地区画整理事業に関する質問などを頂き、ご回答をさせていただいたところでございます。

次に、都市計画法第16条に基づく地区計画原案の縦覧結果についてご報告をいたします。

お手元の資料では、資料4-2の2ページ目になります。

縦覧期間につきましては、令和2年2月27日から3月12日までの2週間行い、その後の1週間を加えた3月19日まで意見書の提出期間を設けました。その結果、縦覧者は3名で、意見書の提出が1件ございました。

提出された意見書の要旨といたしましては、地区計画の変更により容積率緩和の適用を受けた高層建築物が建つことに伴う周辺日照の悪化、CO<sub>2</sub>の排出量の増加による地球温暖化の助長、ビル風の問題などがある、低層の建築が必要であるという内容でございます。

この意見に対する本市の見解といたしましては、説明会で頂いたご質問への回答と同様であり、原案の修正は行わないことといたしました。

次に、都市計画法第17条に基づく地区計画案の縦覧結果についてご報告をいたします。

お手元の資料では、資料4-3をご覧ください。

縦覧期間につきましては、令和2年4月6日から4月20日までの2週間行い、また同期間で意見書の提出期間を設けました。その結果、縦覧者は5名で、意見書の提出が1件ございました。

提出された意見書の要旨といたしましては、地区計画の変更により容積率が緩和されれば、日当たりが悪くなりエネルギーが消費され、車の増加と渋滞でCO<sub>2</sub>がより排出され、温暖化を助長する。自然光の利用による温暖化の削減が必要であるという内容のものでございます。

このご意見に対する本市の見解としましては、説明会及び16条縦覧での回答と同様であり、案の修正は行わないことといたしました。

以上で議案第398号の説明を終了いたします。ご審議のほどどうぞよろしくお願いいたします。

○議長（久保田） ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

特によろしいでしょうか。お願いいたします、どうぞ。

○小池委員 今回の変更をするに至った経緯については、先ほど抽象的な話としていろいろ理由を伺いましたけれども、現在の容積率で具体的にこういうところが都市計画で問題があって、すごく支障があるという具体的な事例があれば教えていただければと思います。

○議長（久保田） お願いします。

○都市計画課長（古市） 今現在では特に区画整理事業をやっているということで、地権者の方が土地活用を図っていくという中では、その上限の500%というのは特に今の段階では支障にはなっていないんですが、やはりさいたま市としましてホテルですとか、大宮駅のすぐ直近のところでございますので、ホテル、オフィスが非常にさいたま市、需要が逼迫しているというようなこともありまして、そういった機能を積極的に誘導していきたいという市の考えがございます。そうし

た場合に、現在の500%の上限がある容積率ですと、なかなか容積率の緩和制度が使えないという  
ような課題がございまして、さいたま市として全庁挙げて、今、ホテル、オフィスの誘致をして  
いるという中で、先行して都市計画を変更してその誘致を促進していくというのが大きな目的で  
ございます。

以上でございます。

○議長（久保田） ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

よろしいですか。

〔「なし」の声あり〕

○議長（久保田） では、よろしければ採決をいたします。

議案第398号「さいたま都市計画地区計画の変更について」原案のとおり賛成する委員の挙手を  
求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（久保田） ありがとうございます。

賛成多数ですので、原案のとおり可決とさせていただきます。

以上をもちまして、本日の審議につきましては終了でございます。ご審議いただいた事項につき  
ましては、速やかに市長に答申をさせていただきます。

〔報告事項〕

(1) 令和元年度第3回さいたま市都市計画審議会（令和2年1月27日）答申案件の結果について

○議長（久保田） では、次第の3番、報告事項に移ります。

「令和元年度第3回さいたま市都市計画審議会答申案件の結果について」報告をお願いいたしま  
す。

○事務局（岩田） それでは、「令和元年度第3回さいたま市都市計画審議会答申案件の結果につい  
て」ご報告いたします。

お手元の資料5をご覧ください。

令和2年1月27日開催の令和元年度第3回さいたま市都市計画審議会での答申案件については、  
資料記載のとおり告示をしております。

以上でございます。

○議長（久保田） ありがとうございます。

以上で今回の審議会にて予定しておりました内容は全て終了でございます。ご協力大変ありがと  
うございました。

では、事務局にマイクをお返しいたします。よろしく申し上げます。

○事務局（岩田） 最後に、事務局より連絡事項をいたします。

令和2年度第2回都市計画審議会は、令和2年8月27日木曜日午後を予定しております。また第  
3回都市計画審議会は、令和2年11月下旬頃の開催を、第4回都市計画審議会は、令和3年3月  
下旬頃の開催を予定しております。詳細が決まりましたら、事務局より改めてご連絡いたしま  
す。既にご都合がつかない方がいらっしゃいましたら、会議閉会后、事務局までお申しくださ

い。

事務連絡は以上となります。

本日は、委員の皆様にはご審議を頂きまして、誠にありがとうございました。

これもちまして、令和2年度第1回さいたま市都市計画審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

[午前10時51分 閉会]