

さいたま市立地適正化計画

Saitama City Location Normalization Plan

《概要版》

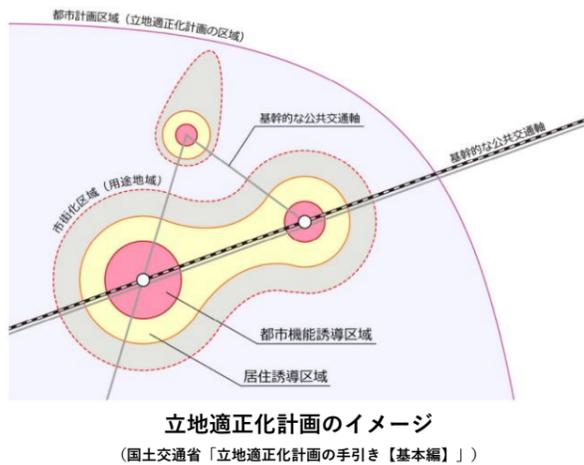
01. 立地適正化計画について

■立地適正化計画とは

- 立地適正化計画とは、全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進展及び市街地の拡散・低密度化への対応、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえて防災・減災対策を推進し、安心安全で持続可能な都市構造を実現することを目的とした制度。
- 都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、ゆるやかな居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進し、長期的に都市の体質の改善を図るもの。
- 本計画は、一極集中、すべての人口の集約など誤解が生じやすいが、基本的な考えは「ゆるやかな誘導」。

◀立地適正化計画で定める主な内容▶

- 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域及び誘導施設
- 施策・事業等
- 防災指針



都市計画区域 (= 計画区域)

市街化区域

居住誘導区域

「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」で、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」で、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

■さいたま市における計画策定の背景・目的

- 本市は、新幹線6路線等が乗り入れる「東日本の玄関口」である大宮駅を有するとともに、新大宮上尾道路の整備や核都市広域幹線道路の検討、地下鉄7号線の延伸促進などにより、広域的な交通ネットワークの更なる充実が期待。
- 市域の約半分を占める市街化区域に人口の約9割が居住しており人口の面からはコンパクトな構造となっているとともに、2035年までは人口増加が続く推計となっており、その後の人口減少下においても全国的にみて高い水準の人口密度を維持し続ける見通し。
- 一方、高齢化の加速度的な進展、生産年齢人口の減少等が見込まれ、税収の減少や社会保障費の増加が懸念。
- そこで、**本市が目指す将来都市構造「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」の実現に向け、広域的な位置づけや地理的優位性を生かしながら、持続可能な都市経営を実践していくためのアクションプランとして「さいたま市立地適正化計画」を策定。**(※社会情勢の変化に合わせ、概ね5年ごとに見直しを実施。)

02. 将来都市構想

■将来都市像 (さいたま市総合振興計画)

「さいたま市総合振興計画」において、本市が目指す将来都市像 (2050年) は以下のとおり定義。

将来都市像 1 上質な生活都市

都市部に住みながらも豊かな水と緑を身近に感じることで、快適さとゆとりを同時に楽しみながら、生き生きと健康で安心して暮らせる新しいライフスタイルを生み出すことで、全ての人々がしあわせを実感し、自らが暮らすまちに誇りを感じることができる都市

将来都市像 2 東日本の中枢都市

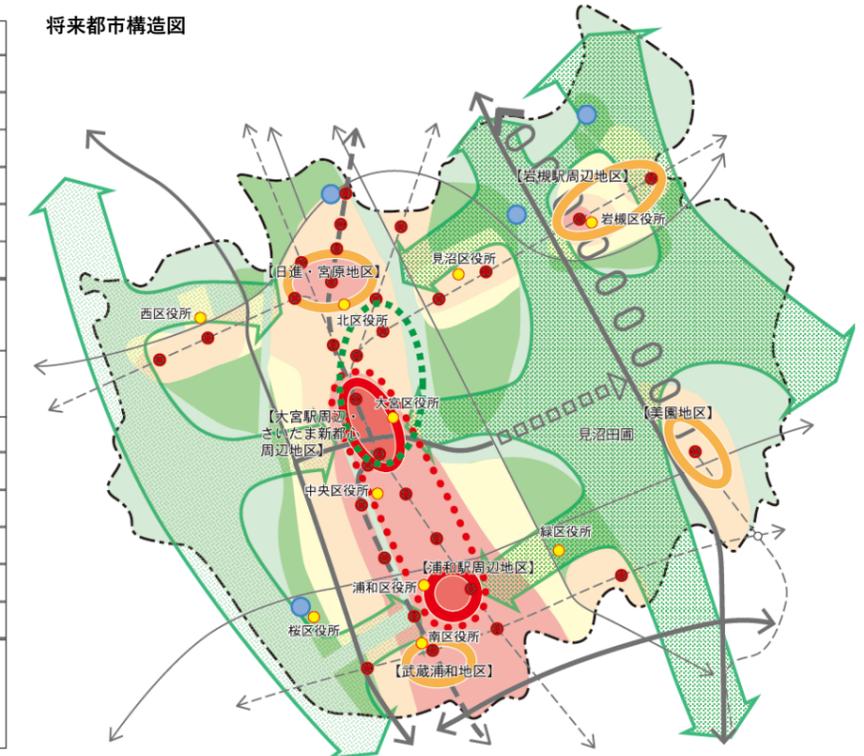
東日本全体の活性化をけん引する中枢都市として、国内外からヒト・モノ・情報を呼び込み、新たな地域産業や市民活動等の多様なイノベーションを生み出すことで、市民や企業から選ばれ、訪れる人を惹きつける魅力にあふれる都市

■将来都市構造 (さいたま市都市計画マスタープラン)

都市機能を集積し、各拠点を公共交通ネットワークで接続することで、市街地の拡大を抑制し、市街地周辺の自然環境の保全を図る「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」。

拠点 都市機能の集積を促進する拠点		都心
		副都心
		地域生活拠点
		地域活動拠点
		産業集積拠点
		みどりのシンボル核
交通ネットワーク 都市活動を支える骨格的な幹線道路と公共交通網		広域幹線道路ネットワーク (構想路線)
		軌道系公共交通ネットワーク (地下鉄7号線)
		中心市街地
主な都市空間のゾーニング 密度にメリハリのある都市空間		高密度・複合機能ゾーン
		高密度・広域機能ゾーン
		中高密生活ゾーン
		低中密生活ゾーン
		低密生活ゾーン
		緑地・集落ゾーン
水とみどりのネットワーク 地域資源の活用による環境インフラの形成		環境インフラ

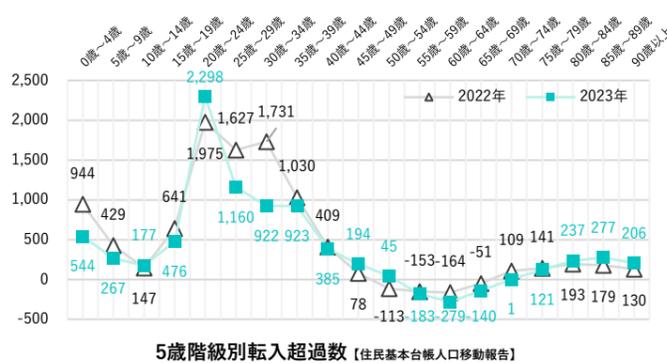
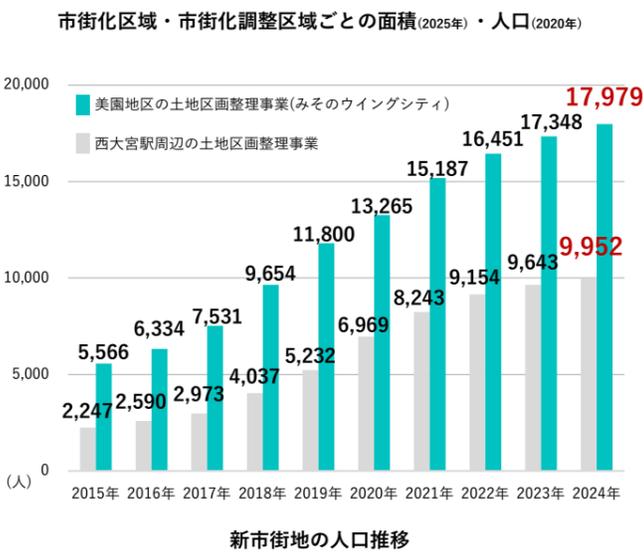
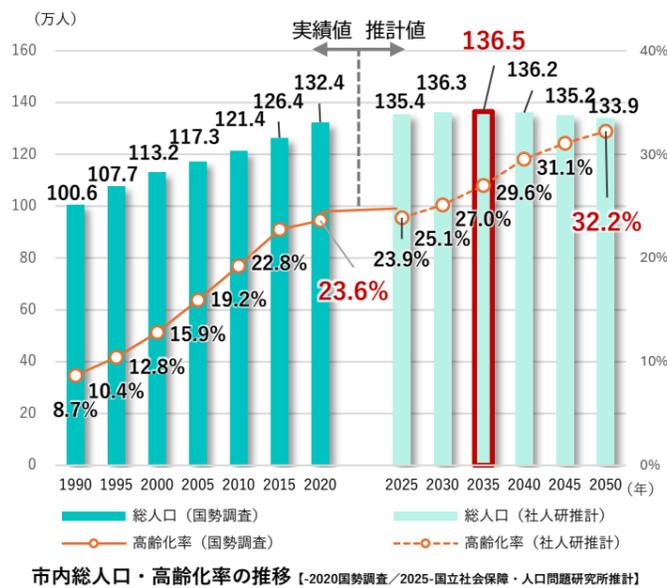
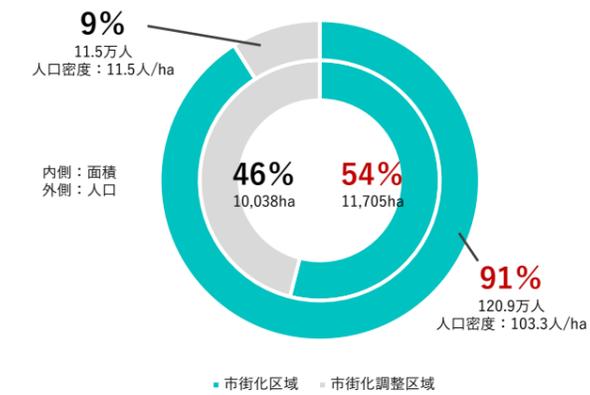
将来都市構造図



03. 現状・課題

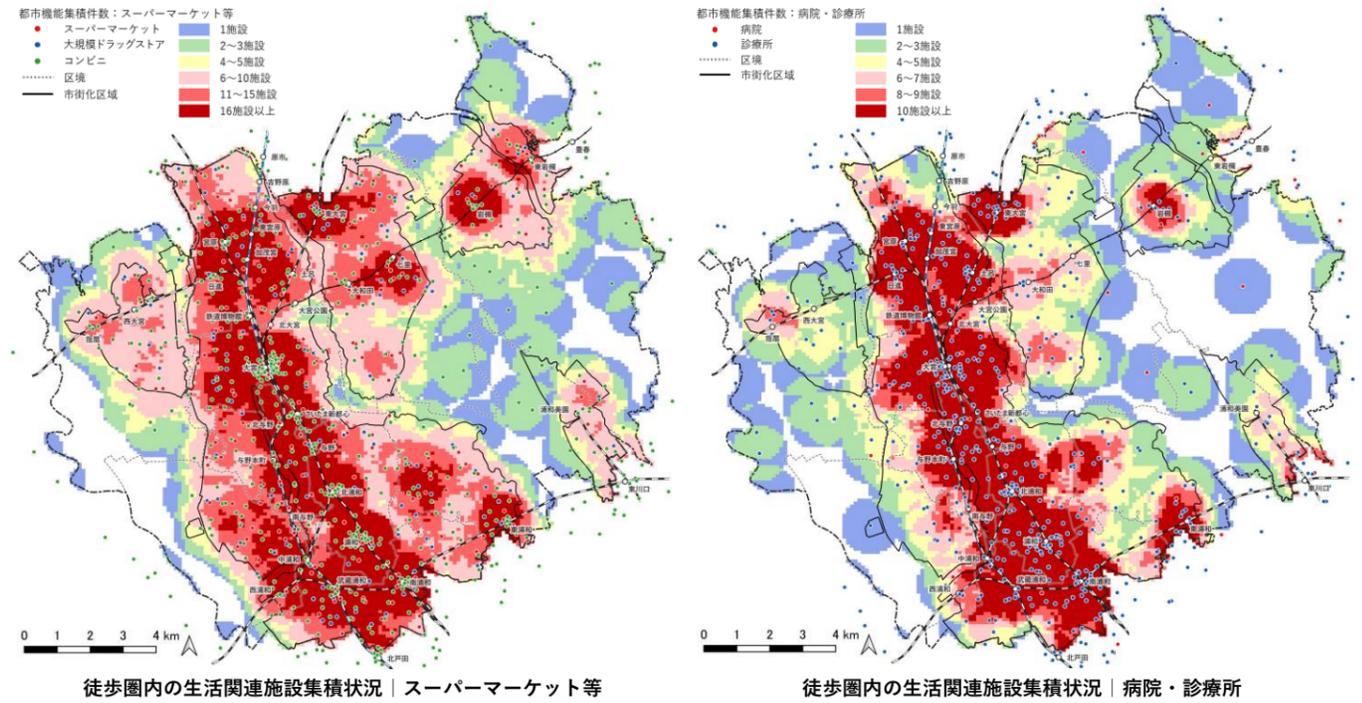
■人口

- 本市は、市域の約半分を占める市街化区域に人口の約9割が居住しており人口の面からはコンパクトな構造となっている。
- 本市は、美園地区、西大宮駅周辺等の土地区画整理事業による新市街地開発も一因として、子育て世代を中心とした転入により人口増が続いており、特に鉄道駅周辺で人口が増加している。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2035年まで人口増が続く見込みとなっており、その後人口減少に転じるが、2050年も現在と同等の人口密度であることが見込まれており、全国的にみて高い水準の人口密度を維持し続ける見通し。
- さらに、地下鉄7号線の延伸促進に取り組んでおり、中間駅などの新駅設置に伴う新たな市街地形成も検討中。
- 一方、高齢化率は2020年現在約24%が2050年には約32%となる見込みであり、高齢化の加速度的な進展、生産年齢人口の減少等により税収の減少や社会保障費の増加が懸念。



■生活環境

- 日常生活に必要な生活関連施設は市街地に広く分布し、徒歩でアクセス可能。
- 障がいの有無や年齢などに関係なく、誰もが安心して暮らせる社会を目指す「インクルーシブ」の観点から、あらゆる人の公共交通へのアクセス性や、住宅の多様性、多様な人々の居場所・つながる場づくりが求められている。
- こどもまんなかの観点から、こども・子育て世代の居場所づくりが求められている。
- 鉄道・路線バスのネットワークが充実しているが、一部交通空白地区が存在するとともに、全国的に路線バスは深刻な運転手不足に陥っており、本市においても減便等のおそれがある。
- 本市は「ゼロカーボンシティ」を表明しており、2050年度温室効果ガス排出実質ゼロを目指している。

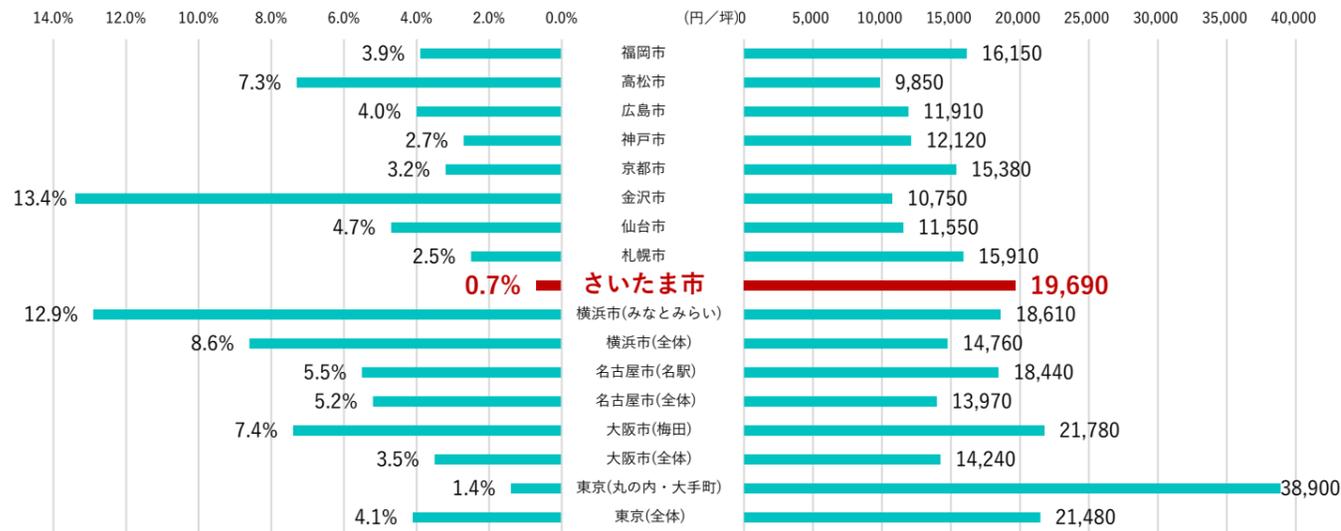


- 課題
- 日常生活に必要な生活関連施設に徒歩でアクセス可能な生活環境を維持・向上するとともに、鉄道駅周辺を身近な生活拠点として維持・向上することが必要。
 - 誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの整備や地域コミュニティで支える移動手段の確保、多様な人々をつなぐ場の創出が必要。
 - こども・子育て世代が暮らしやすい空間・機能の創出が必要。
 - 温室効果ガス排出量の削減、再生可能エネルギーの利用促進、グリーンインフラの推進など気候変動への対応が必要。

- 課題
- 引き続き市街地の無秩序な拡大を抑制することを基本としながら、高齢化の進展、生産年齢人口の減少等に伴う税収減・社会保障費増に備え、新たな市街地形成を含め本市のポテンシャルを生かした人口の誘導や維持が必要。
 - 特に、生活利便性が高く安心安全なエリアにこども・子育て世代の流入を誘導し、人口の社会増を図ることが必要。

■経済・産業

- 本市は新幹線6路線等が乗り入れる大宮駅を有し、国の首都圏広域地方計画において「東日本の玄関口」として位置づけられており、国内外からヒト・モノ・情報が集まる東日本のネットワークの結節点としての連携・交流機能の集積・強化等が求められている。
- また、新大宮上尾道路の整備や核都市広域幹線道路の検討、地下鉄7号線の延伸促進などにより、広域的な交通ネットワークの更なる充実が期待され、地理的優位性を有し、産業立地のポテンシャルを有する。
- 一方、オフィス、MICE機能（コンベンション施設、ホテルなど）が不足するとともに、他の政令指定都市と比較すると人口あたりの年間商品販売額、製造品出荷額は高くない状況。また、都心における土地の高度利用が図られておらずポテンシャルが生かされていない。
- また、都心と比べ副都心（特に、美園地区及び岩槻駅周辺地区）の商業業務機能等の集積が進んでおらず、拠点性が低い状況。



都市別オフィス空室率(左)・想定成約賃料(右) [JAPAN OFFICE MARKETVIEW 2024年第2四半期 | CBRE]

- 課題**
- 東日本の玄関口として、広域的な交通ネットワークを含む地理的優位性や都市のポテンシャルを生かし、都心、副都心等の拠点機能の向上、産業集積拠点の整備促進が必要。

■防災

- 自然災害に強い立地特性を生かした、災害時における首都圏のバックアップ機能の強化が求められている。
- 近年、全国的に風水害、地震災害などの自然災害が激甚化・頻発化しており、本市においても荒川を中心とした河川沿いに水害リスク、密集地等における延焼・避難困難リスク等を抱える。

- 課題**
- 広域的な防災拠点機能の強化が必要。
 - 災害リスクの回避・低減に向けたハード・ソフト対策による都市防災力の向上が必要。

04. 基本方針

人口、生活環境、経済・産業、防災の課題を踏まえ、「災害に強いまちづくり」を土台として、

立地適正化の基本方針

- 多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成
- 東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成を設定。

課題（再掲）

立地適正化の基本方針

人口

- 引き続き市街地の無秩序な拡大を抑制することを基本としながら、高齢化の進展、生産年齢人口の減少等に伴う税収減・社会保障費増に備え、新たな市街地形成を含め本市のポテンシャルを生かした人口の誘導や維持が必要。
- 特に、生活利便性が高く安心安全なエリアにこども・子育て世代の流入を誘導し、人口の社会増を図ることが必要。

生活環境

- 日常生活に必要な生活関連施設に徒歩でアクセス可能な生活環境を維持・向上するとともに、鉄道駅周辺を身近な生活拠点として維持・向上することが必要。
- 誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの整備や地域コミュニティで支える移動手段の確保、多様な人々をつなぐ場の創出が必要。
- こども・子育て世代が暮らしやすい空間・機能の創出が必要。
- 温室効果ガス排出量の削減、再生可能エネルギーの利用促進、グリーンインフラの推進など気候変動への対応が必要。

経済・産業

- 東日本の玄関口として、広域的な交通ネットワークを含む地理的優位性や都市のポテンシャルを生かし、都心、副都心等の拠点機能の向上、産業集積拠点の整備促進が必要。

防災

- 広域的な防災拠点機能の強化が必要。
- 災害リスクの回避・低減に向けたハード・ソフト対策による都市防災力の向上が必要。

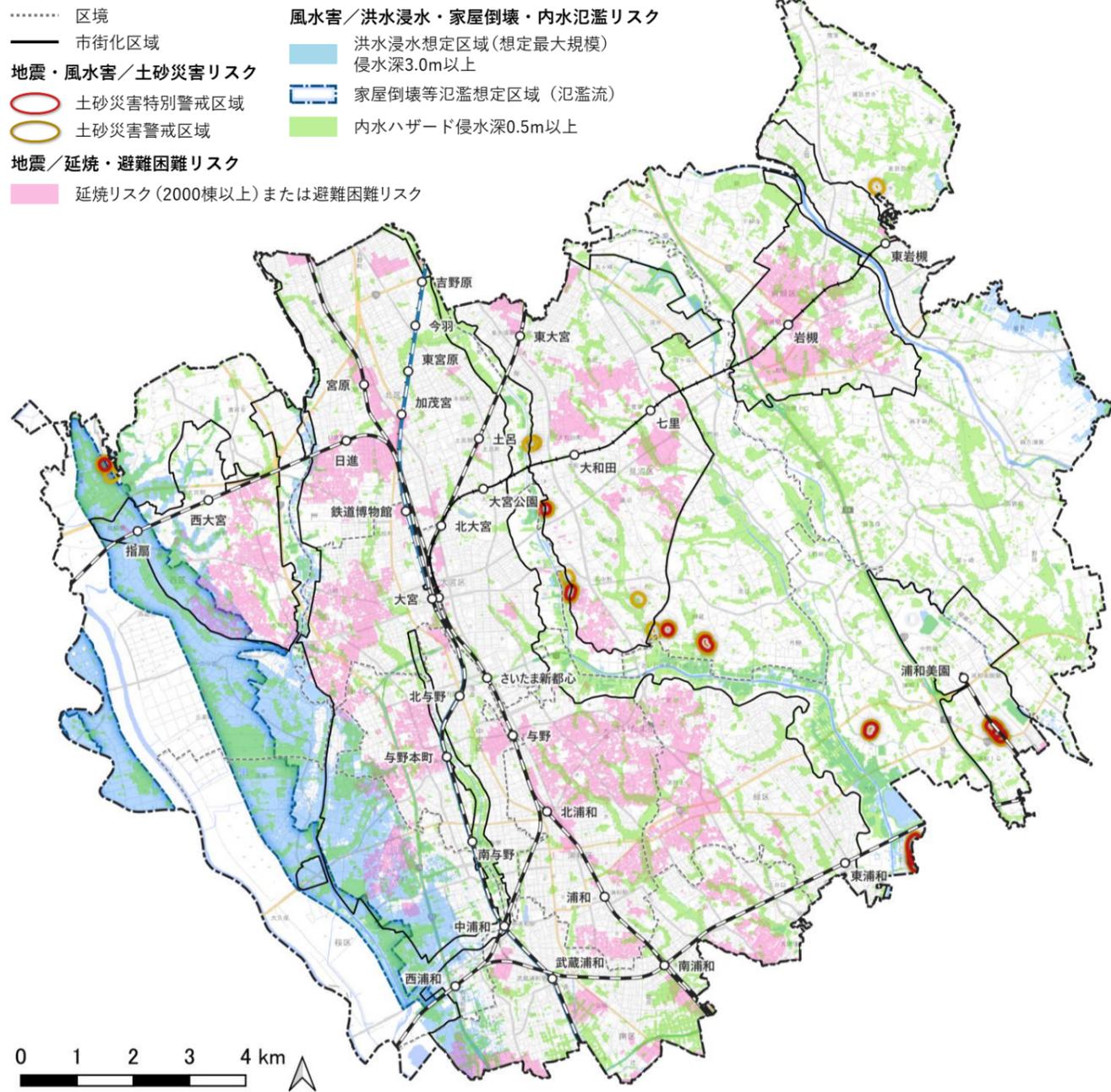
多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成

東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成

災害に強いまちづくり
(土台)

05. 災害に強いまちづくり（防災指針）

本市では、洪水浸水、延焼、土砂災害などの各種災害リスクが存在（主なリスクは下図のとおり）。近年、全国的に風水害、地震災害などの自然災害が激甚化・頻発化する中、これらのリスクへ対応した「災害に強いまちづくり」が非常に重要となっている。



<p>洪水浸水想定区域「浸水深3m以上」</p> <p>荒川沿いの西区、桜区に広く分布。市域の約12%にあたる2,702haが該当し、約12万人が居住。</p>	<p>家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）</p> <p>荒川沿い、特に西区に広く分布。市域の約5%にあたる1,121haが該当し、約3.3万人が居住。</p>	<p>土砂災害（特別）警戒区域</p> <p>土砂災害特別警戒区域が11箇所、土砂災害警戒区域が17箇所存在するが、範囲は限定的。</p>
---	---	--

延焼リスクまたは避難困難リスク

各区に広く分布しており、浦和区などに広くまとまった区域が存在。

内水ハザード「浸水深0.5m以上」

河川の近くなど市域に広く分布。市域の約19%にあたる4,201haが該当し、約23.4万人が居住。

災害種別	リスク種別	災害リスクに対する基本的な考え方	
風水害	洪水浸水	洪水時に浸水深3m（一階居室浸水相当）以上、氾濫流による家屋倒壊が広く分布する荒川（治水橋）について、避難指示の発令等に着目したタイムラインでは、レベル3（高齢者等避難）、レベル4（避難指示）から氾濫までそれぞれ目安として6時間、4時間のリードタイムがあり十分避難が可能であること、本市の人口増加・維持のポテンシャルや、リスクの範囲が広範囲にわたり多くの人口が分布していることを踏まえ、リスクの回避（立地を避ける）ではなく、ソフト・ハード両面からリスクの低減を図る。また、内水氾濫については、浸水深0.5m(床上浸水相当)以上となる範囲が河川沿いや低地を中心に市域の広範囲にわたっているが、本市の人口増加・維持のポテンシャルや、多くの人口が分布していることを踏まえ、同様にソフト・ハード両面からリスクの低減を図る。	リスクの「低減」
	家屋倒壊		
	内水氾濫		
地震	延焼・避難困難	地震時は突発的に発生しうる（発災のタイミングを予測することが難しい）が、対策を講じることで被害が軽減できること、本市の人口増加・維持のポテンシャルや、リスクの範囲が市域の広範囲にわたり多くの人口が分布していることを踏まえ、リスクの回避（立地を避ける）ではなく、ソフト・ハード両面からリスクの低減を図る。	リスクの「回避」
	建物倒壊		
	液状化		
地震/風水害	土砂災害	災害レッドゾーンである土砂災害特別警戒区域は自己用住宅の開発以外は既存制度において原則認められていないこと、地震時は突発的に土砂災害が発生しうる（発災のタイミングを予測することが難しい）こと、リスクの範囲は限定的で土地利用のコントロールが現実的であることから、リスクの回避（立地を避ける）を図る。	リスクの「回避」

災害リスクに対する基本的な考え方		施策
低減	適応	防災まちづくりの強化・推進
		災害リスクへの理解と防災意識の醸成による自助・共助の促進
		防災体制の充実・強化
	緩和	土地利用・建築物の防災性能の向上
		防災拠点の整備・強化
		強靱な都市インフラの構築
回避	高リスクエリアへの立地を避ける	土砂災害リスクを回避する立地誘導・土地利用抑制の推進

06. 居住誘導

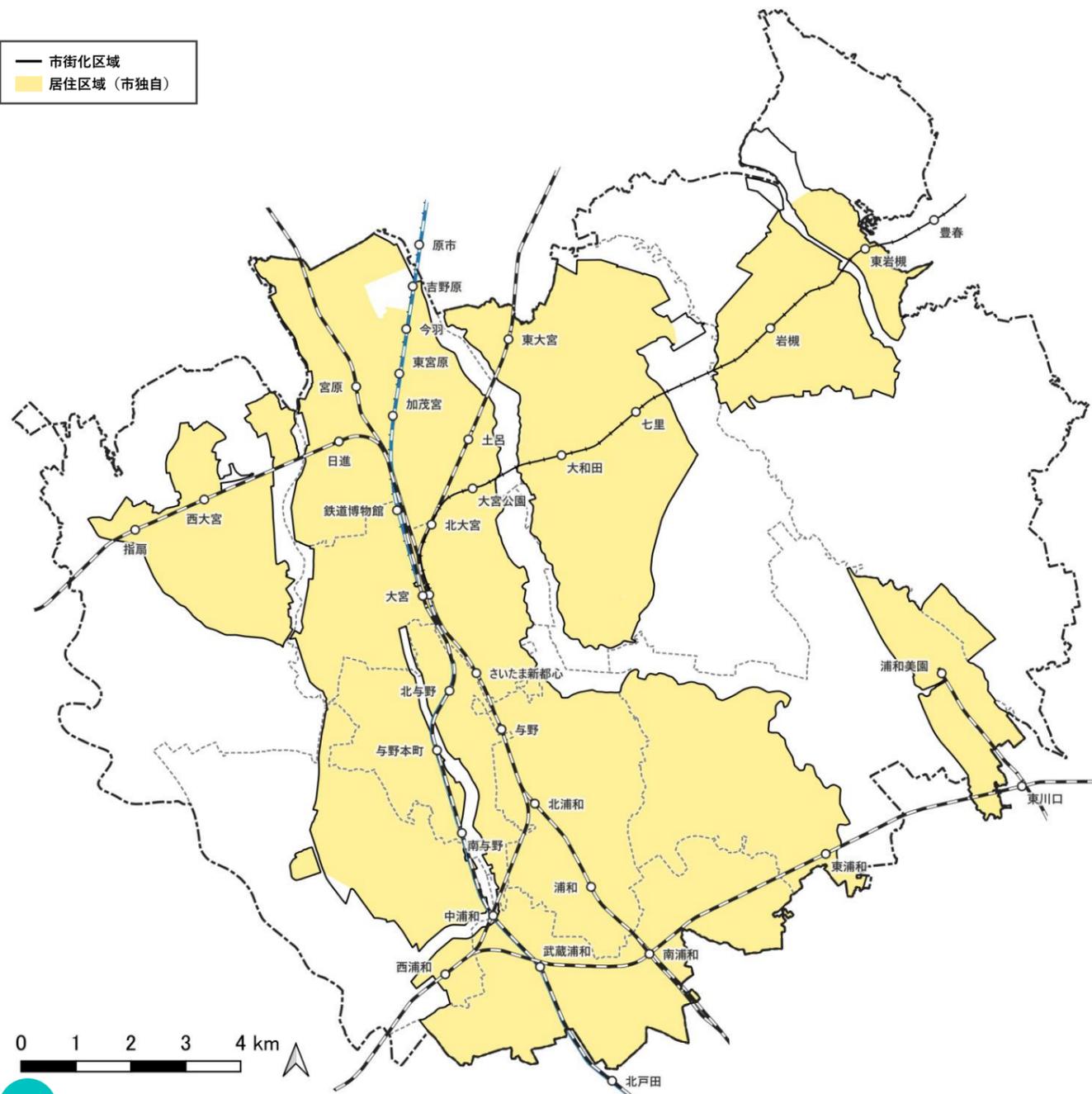
基本方針「多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成」、また、本市の人口増加・維持のポテンシャルを踏まえ、市街化区域内において、

- **日常生活の利便性と生活環境を維持・増進する基盤的な居住エリアとして「居住区域（市独自設定）」**
- その中でも、**安心安全で、都市基盤整備や公共交通ネットワークと連携し、より重点的に居住を誘導するエリアとして「ネットワーク連動型居住誘導区域（法定区域）」**を設定。

■居住区域

「居住区域」は、生活関連施設が概ね充足し、これまで道路、下水道等の都市基盤を優先的に整備してきた市街化区域を基本とする。ただし、以下は含めないこととする。

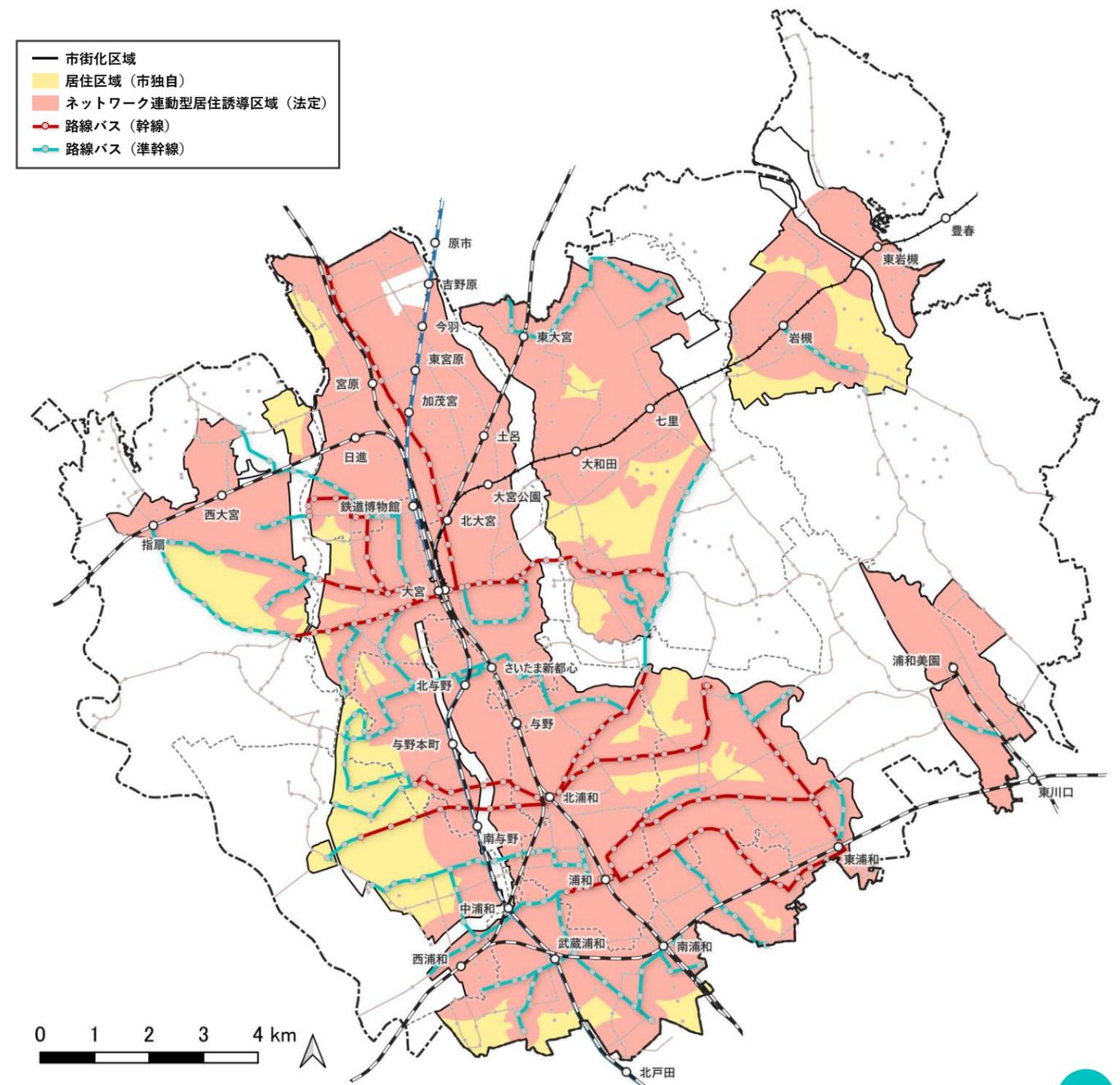
- リスクを回避する土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
- 住宅建設を制限している工業専用地域（用途地域）、特別用途地区
- 産業集積拠点の創出を目的としている地区



■ネットワーク連動型居住誘導区域

「ネットワーク連動型居住誘導区域（法定区域）」は、居住区域のうち、以下を基本とする。

- 公共交通の利便性が高いエリア（鉄道駅1km圏、総合都市交通体系マスタープランにおいて幹線・準幹線に位置づけられるバス路線300m圏）
- 市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業）の施行区域
- 洪水浸水想定区域「浸水深3m以上」、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に該当しない区域



07. 都市機能誘導

■都市機能誘導区域

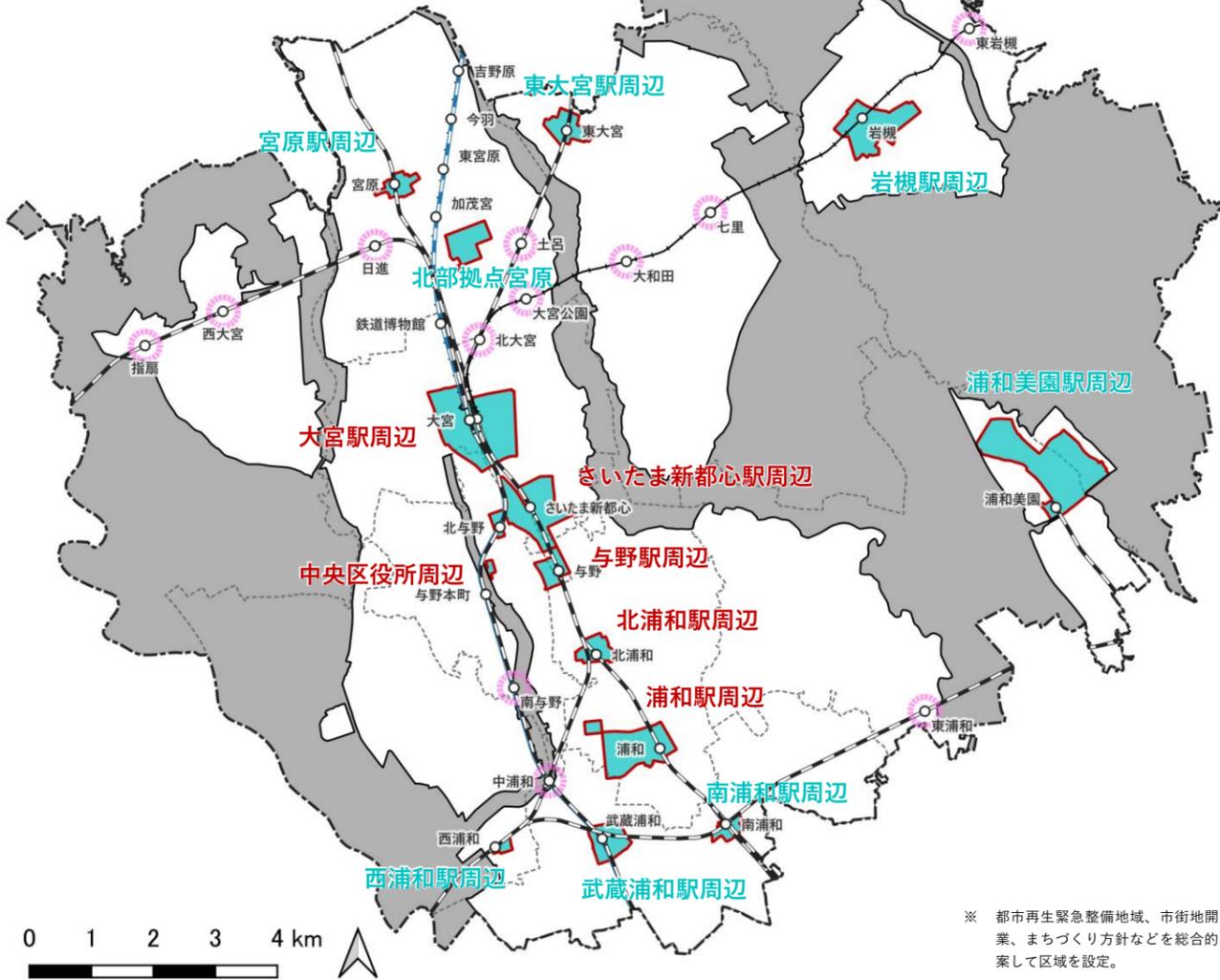
基本方針「東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成」、「多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成」を踏まえ、

- 都市再生や土地の高度利用、都市基盤の整備に合わせた商業業務機能、交流機能の充実・強化を図る必要のある **都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点 (①)**
- 都心に次ぐ拠点である **副都心及びその周辺の商業活動の拠点 (②)** を都市機能誘導区域として設定する。

①	大宮駅周辺、さいたま新都心駅周辺、与野駅周辺、中央区役所周辺、北浦和駅周辺、浦和駅周辺
②	宮原駅周辺、北部拠点宮原、東大宮駅周辺、西浦和駅周辺、武蔵浦和駅周辺、南浦和駅周辺、浦和美園駅周辺、岩槻駅周辺

市街化区域
 都市機能誘導区域
 その他生活商業地

生活商業地とは、地域の特性を生かした商業・サービス機能などの充実を図り、地域の顔となる商業地づくりに取り組むエリア（都市計画マスタープラン：土地利用の方針より）



※ 都市再生緊急整備地域、市街地開発事業、まちづくり方針などを総合的に勘案して区域を設定。

■誘導施設

本市は、スーパーマーケット、診療所、高齢者福祉施設、幼稚園・保育園など **日常生活に必要な生活関連施設は市街地に広く分布し、徒歩でアクセス可能な生活環境が構築**されており、このような生活環境を維持するため、生活関連施設は、基盤的な居住エリアである「居住区域」において維持・誘導を図る。
都市機能誘導区域においては、魅力ある拠点の形成に資する、以下の施設を誘導する。

機能	誘導施設	
	都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点	副都心及びその周辺の商業拠点
商業・業務機能	大規模商業施設*（延床面積10,000㎡以上）、業務施設（本社・支社等オフィス、コワーキング、シェアオフィス、インキュベーション）、宿泊施設	大規模商業施設*（延床面積10,000㎡以上）、業務施設（本社・支社等オフィス、コワーキング、シェアオフィス、インキュベーション）、宿泊施設
交流・文化・教育機能	コンベンション施設、展示場・ホール、エンターテインメント施設（映画館、eスポーツ施設等）、多世代交流・子ども遊戯施設、観光施設、大学、専門学校*	多世代交流・子ども遊戯施設、観光施設、大学、専門学校*

- ※ これらの施設整備に合わせた、一時退避場所・一時滞在施設等防災機能の確保、緑地・広場等のグリーンインフラ・交流空間の創出、建築物の環境性能向上等を推進。
- ※ 住宅整備においても低層部には商業機能の配置を誘導。
- ※ ★以外の施設は、都市再生特別措置法に基づく届出の対象外。

■施策

誘導施設を誘導するための施策として「**商業・業務機能等高質な都市機能の誘導・集積**」、これに合わせた**周辺環境整備に関する施策**として、「**都市空間の高質化**」、「**拠点間ネットワークの強化**」を推進する。

分類	施策	内容
誘導施設を誘導するための施策	商業・業務機能等高質な都市機能の誘導・集積	以下の取組により、誘導施設の誘導等を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 都市再生特別地区、特定用途誘導地区の活用による容積率の緩和 ➢ 誘導施設整備や、これに合わせた一時退避場所・一時滞在施設等防災機能の確保、グリーンインフラ・交流空間の創出、建築物の環境性能向上等の公共貢献に伴うインセンティブの検討（宿泊施設及びオフィスの整備に着目した容積率の緩和は制度化済） ➢ 市街地再開発事業による誘導施設の立地誘導・地域の防災性向上 ➢ 都市再生緊急整備地域における環境影響評価手続きの緩和 ➢ 企業立地の促進（産業進出促進事業等賃借料補助金、産業立地促進補助金） ➢ 住宅整備における建物低層部への商業機能の配置誘導の検討 ➢ 低未利用な公共用地の利活用
周辺環境整備に関する施策	都市空間の高質化	駅前広場の整備・再構築、まちなかウォークアブルの推進、防災の観点も含めた公園・広場・緑地の整備、公民連携やデータ・デジタル技術を活用したエリア価値向上などにより、高質な都市空間を創出する。
	拠点間ネットワークの強化	地下鉄7号線の整備促進、バス（幹線軸）の輸送力強化、モビリティハブの整備などにより、拠点間のネットワークを強化する。

08. 計画の推進

■モニタリング（都市の健康診断）

本計画を評価（都市の体質がどの程度維持・改善されているかを把握）するため、**概ね5年ごとに以下の指標についてモニタリング（都市の健康診断）**を実施。

基本方針		モニタリング指標	現状	目標
立地適正化の基本方針	多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成	居住区域内人口密度	約100人/ha(2020)	約100人/ha(2050)
		居住区域内の子育て機能（公立保育園・認可保育所、幼稚園、認定こども園）の徒歩圏カバー率	約97%(2025)	約97%(2050)
		ネットワーク連動型居住誘導区域内人口割合	約76%(2020)	約79%(2050)
		サービス水準を下回る幹線・準幹線のバス路線数	0路線(2025)	0路線(2035)
	東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成	都市機能誘導区域内の業務施設、宿泊施設、商業施設、商業系複合施設、商業・業務併用住宅の棟数	4,164棟(2020)	〳現状以上
		都心の地価公示価格（商業）の対前年比（5年間の平均）	約4%増(2020-2025の平均)	約4%増(2025-2030の平均)
都市機能誘導区域内の鉄道駅の乗降客数		1,551,438人/日(2024)	〳現状以上	
災害に強いまちづくり	日頃から災害に備えて対策を取っている市民の割合	69%(2024)	80%(2030)	
	建物耐震化、道路整備、河川改修など、災害に強いまちづくりが進んでいると感じる市民の割合	46%(2024)	53%(2030)	

■今後の進め方

- 本計画の策定に伴い活用可能となる「都市構造再編集集中支援事業」など**国の支援事業を活用**し、都市再生、災害に強いまちづくり、公民連携やデータ・デジタル技術を活用したエリア価値向上などを着実に推進。
- 誘導施設整備や、これに合わせた防災機能の確保、グリーンインフラ・交流空間の創出、建築物の環境性能向上等の公共貢献に伴うインセンティブなど、**都市機能の誘導を図るための新たな取組・制度を検討**。併せて、本計画の**誘導施設をより具体化（規模等）し、取組・制度と紐づけ**。
- 本計画の検討過程において把握した都市の健康診断の状況、本市の魅力・特性、社会要請、気候変動などの社会課題等を踏まえ、2030年に目標年次を迎える「**都市計画マスタープラン**」の**全面リニューアルを検討**。その**将来都市構造や目標等に合わせ、本計画の改定を検討**。
- 概ね5年ごとの定期的な計画見直しに加え、機動的なアクションプランという特性を生かし、地下鉄7号線中間駅周辺地区等まちづくりの動向などを踏まえ、**都市機能誘導区域、誘導施設等を必要に応じて柔軟に見直し**。

届出について

■ネットワーク連動型居住誘導区域に関する届出

都市再生特別措置法第88条に基づき、ネットワーク連動型居住誘導区域**“外”**で下表の対象行為を行おうとする場合は届出が必要。なお、住宅の建築を制限するものではない。

対象区域	対象行為	
居住誘導区域 “外”	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000平方メートル以上のもの
	建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ● 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅とする場合

■都市機能誘導区域に関する届出

都市再生特別措置法第108条に基づき、都市機能誘導区域**“外”**で下表の対象行為を行おうとする場合は届出が必要。なお、商業施設等の建築を制限するものではない。また、都市機能誘導区域**“内”**で誘導施設の休止または廃止を行おうとする場合も届出が必要。

対象区域	対象行為	
都市機能誘導区域 “外”	開発行為	● 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
	建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ● 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ● 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域 “内”	休止・廃止	● 都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止を行おうとする場合

届出対象の誘導施設	定義
大規模商業施設	店舗等の延床面積の合計が10,000㎡以上の施設 ※他の機能との複合施設も対象です。
専門学校	学校教育法第124条の専修学校のうち専門課程を置くもの



WEBページ
(届出詳細)



さいたま市立地適正化計画 2026（令和8）年3月

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
TEL：048-829-1403 FAX：048-829-1979
MAIL：toshi-keikaku@city.saitama.lg.jp



WEBページ