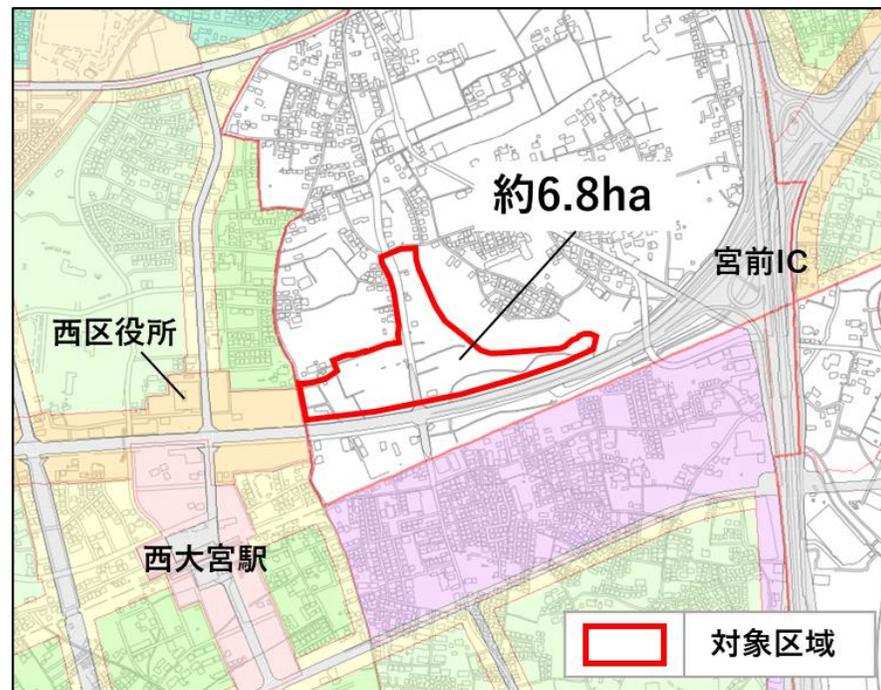


新たな産業集積拠点「宮前地区」 都市計画変更に関する説明会



令和6年6月8日（土）

1. 新たな産業集積拠点「宮前地区」の位置づけについて
2. 都市計画素案 | 土地区画整理事業について
3. 都市計画素案 | 区域区分について
4. 都市計画素案 | 用途地域について
5. 都市計画素案 | 防火地域及び準防火地域について
6. 都市計画素案 | 地区計画について
7. 今後の都市計画手続きの予定について



※本日の資料は後日市ホームページへ掲載します。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p114746.html>



1. 新たな産業集積拠点「宮前地区」の位置づけについて

産業集積拠点を創出する目的

『まもり、まねいて、そだてます』をテーマに、さいたま市の優位性を活かした企業誘致活動を展開することで、「**地域経済の活性化**」「**財政基盤の強化**」「**雇用機会の創出**」を図ります。

さいたま市の優位性

- 首都圏に位置し、東京都心から約30km圏内、東北地方や上信越地方だけでなく、都心へのアクセスにも優れた**交通の要衝**であり、企業の**立地検討ニーズが高い**です。
- さいたま市の人口は現在も増加傾向のため、**中長期的な労働力確保**が可能です。

1. 新たな産業集積拠点「宮前地区」の位置づけについて

宮前地区の優位性

①労働力確保が比較的容易

- 自動車でのアクセスに加え、JR川越線「西大宮駅」から約500mと徒歩圏内です。隣接する住宅地や周辺自治体から通勤が可能のため、労働力確保に優位性があります。

②大規模な産業用地の確保

- 市街化調整区域内のため、宅地化が進んでおらず、大規模な敷地の確保が可能です。

③交通利便性が良い

- 国道16号西大宮バイパス沿道のため、広域的なアクセス性をもち、東京都心部や大宮まで近い場所に位置しています。
- 国道17号新大宮道路（自動車専用道路）が事業化され、近くに高速道路I.C（宮前I.C）が整備される予定です。



1. 新たな産業集積拠点「宮前地区」の位置づけについて

宮前地区の位置づけ①

さいたま市産業立地基本方針において、市内6地区の産業集積拠点候補の一つとして、『首都高北伸・宮前地区』が位置付けされています。



コンセプト	駅近での人材の集めやすさと、新大宮上尾道路（首都高延伸）の整備を契機とした「 広域的な交通利便性 」と「 大消費地への近接性 」の強みを活かした研究開発施設・工業・流通系産業の集積拠点を創出します。
手法	市街化区域への編入と併せた、 土地区画整理事業 を想定します。
行政の関わり	市街化区域編入手続（都市計画手続き）、事業具現化に向けた合意形成の支援、事業推進に向けた支援を行います。
対象業種	研究開発施設、製造業、物流施設が対象になります。

1. 新たな産業集積拠点「宮前地区」の位置づけについて

宮前地区の位置づけ②

さいたま市の都市計画の方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和5年1月13日告示）」では、宮前地区に関して次のとおり位置づけられています。

- 交通利便性等に優れた宮前地区などにおいて、**製造業や流通業等の産業機能を集積するため、新たな拠点の形成**を図る。
- 産業集積拠点の整備を予定している地区については、**事業実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行った上で、市街化区域へ編入**するものとする。
- **おおむね10年以内に実施を予定**する主な事業（土地区画整理事業）として「（仮称）宮前地区」が掲載。

さいたま都市計画

都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針

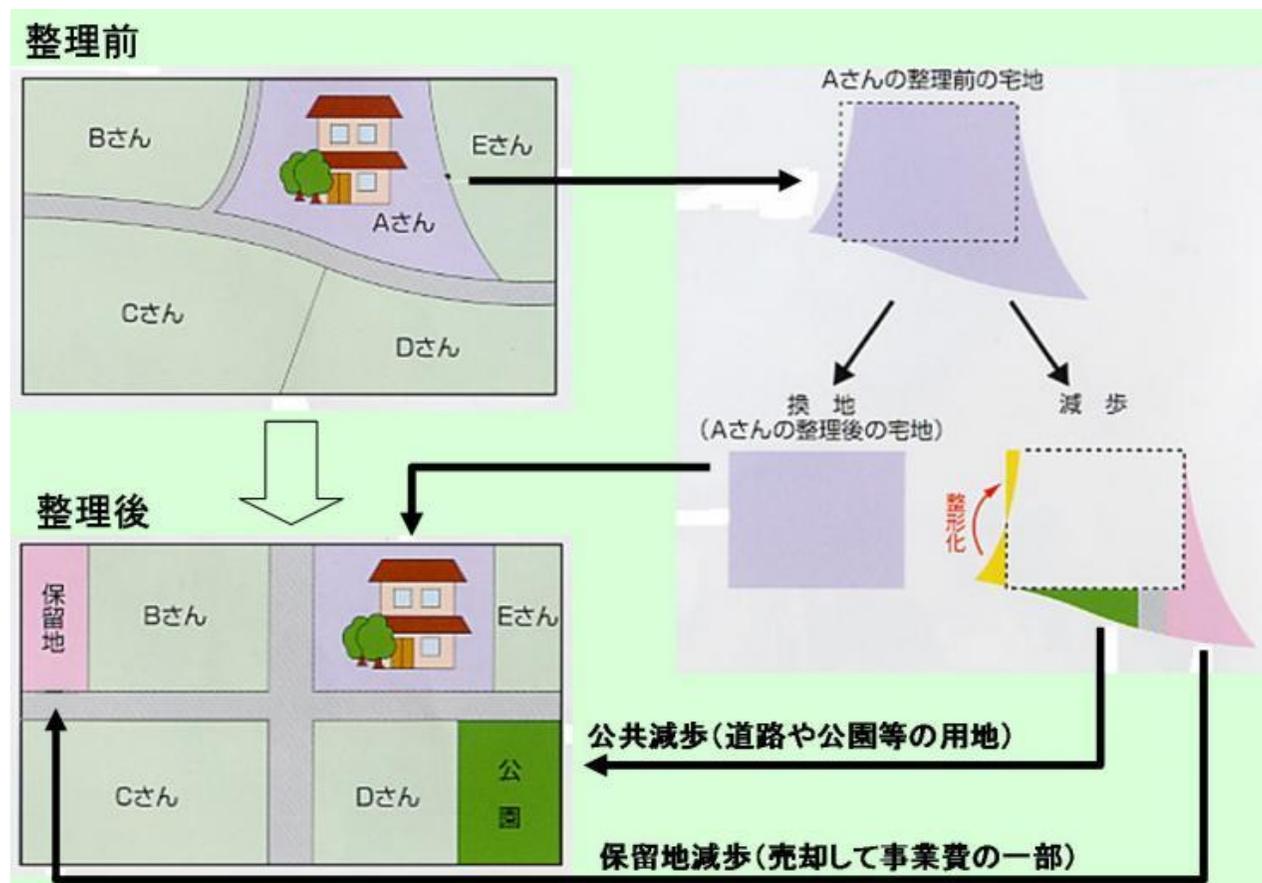
さいたま市

都 変	市 更	計 告	画 示	令和5年1月13日
さいたま市				

2. 都市計画素案 | 土地区画整理事業について

土地区画整理事業とは

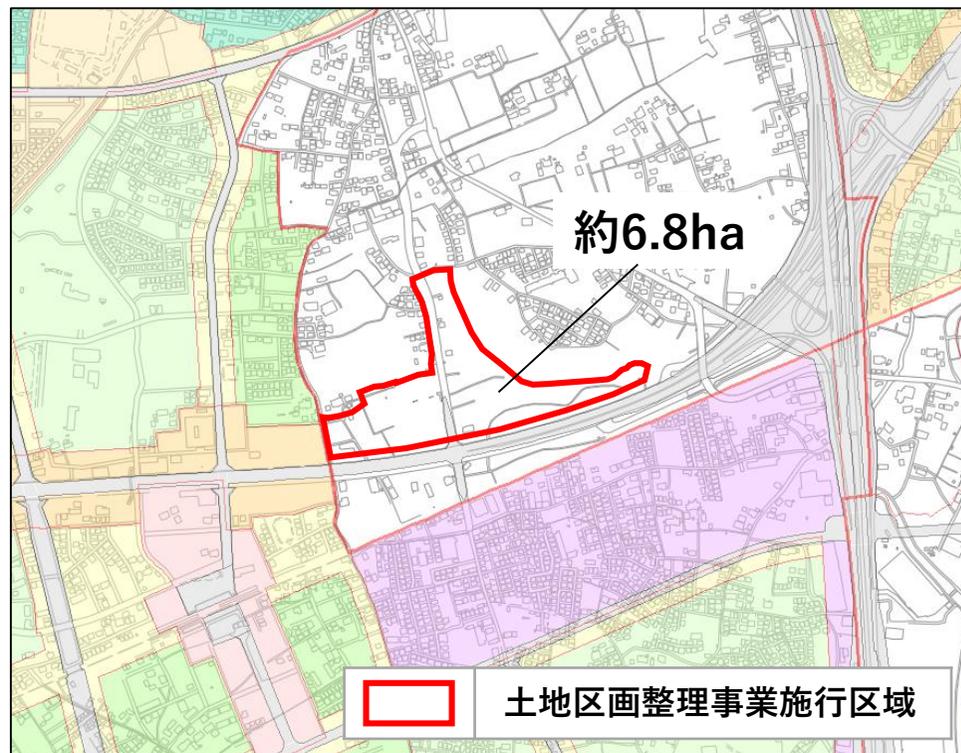
道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。



土地区画整理事業のイメージ (出典：埼玉県ウェブサイト)

新たに土地区画整理事業を決定

交通利便性が高い地区特性を活かした新たな産業集積拠点の先行整備地区として、地区周辺の市街地環境等に配慮しつつ研究開発や製造業、流通業等、産業機能が集積可能な市街地を形成するため、新たに**土地区画整理事業（約6.8ha）**の都市計画を決定します。



変更前

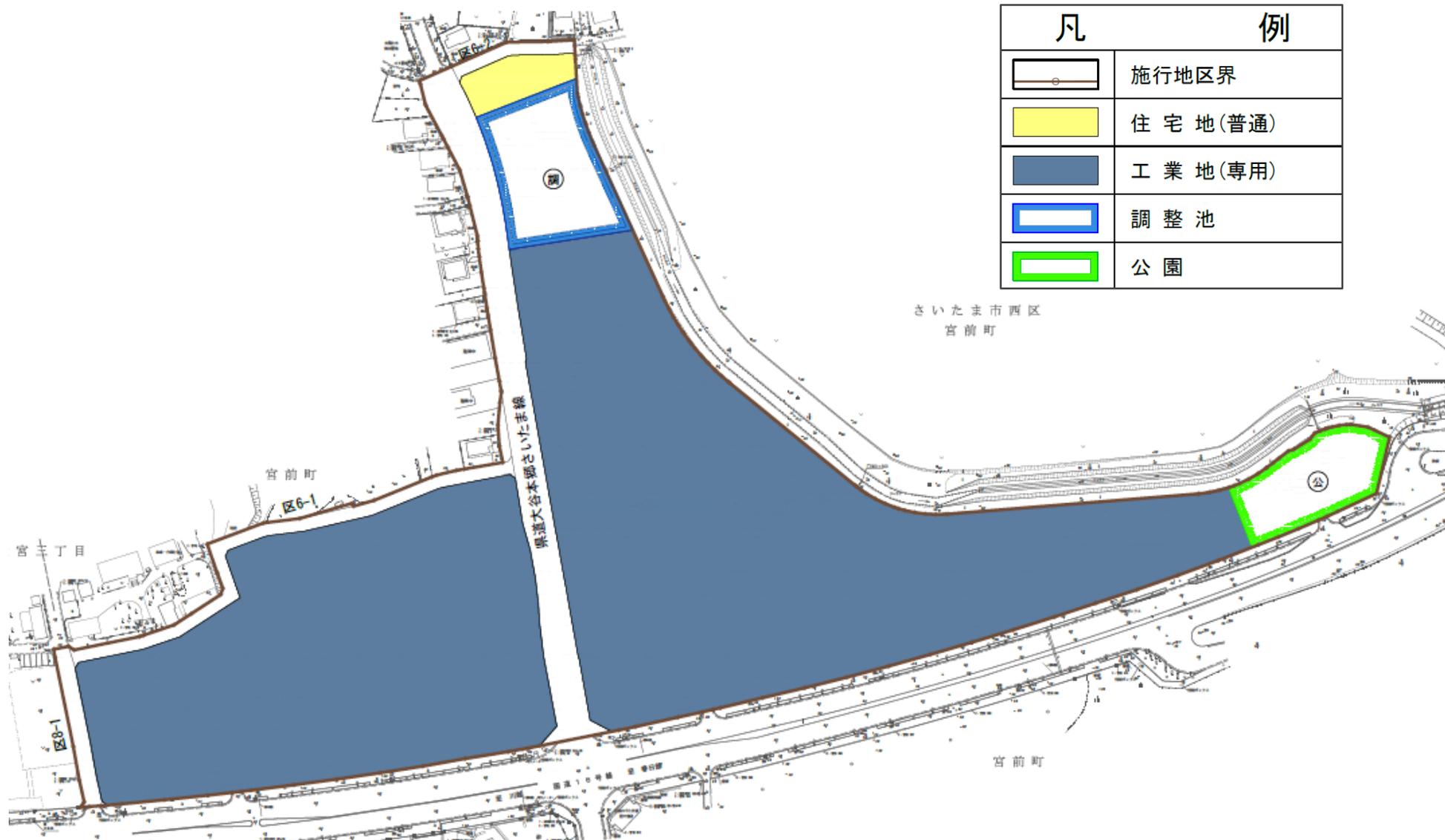
指定なし

変更後

宮前土地区画整理事業

2. 都市計画素案 | 土地区画整理事業について

(参考) 市街化予想図 ※今後変更となる場合があります



3. 都市計画素案 | 区域区分について

区域区分とは

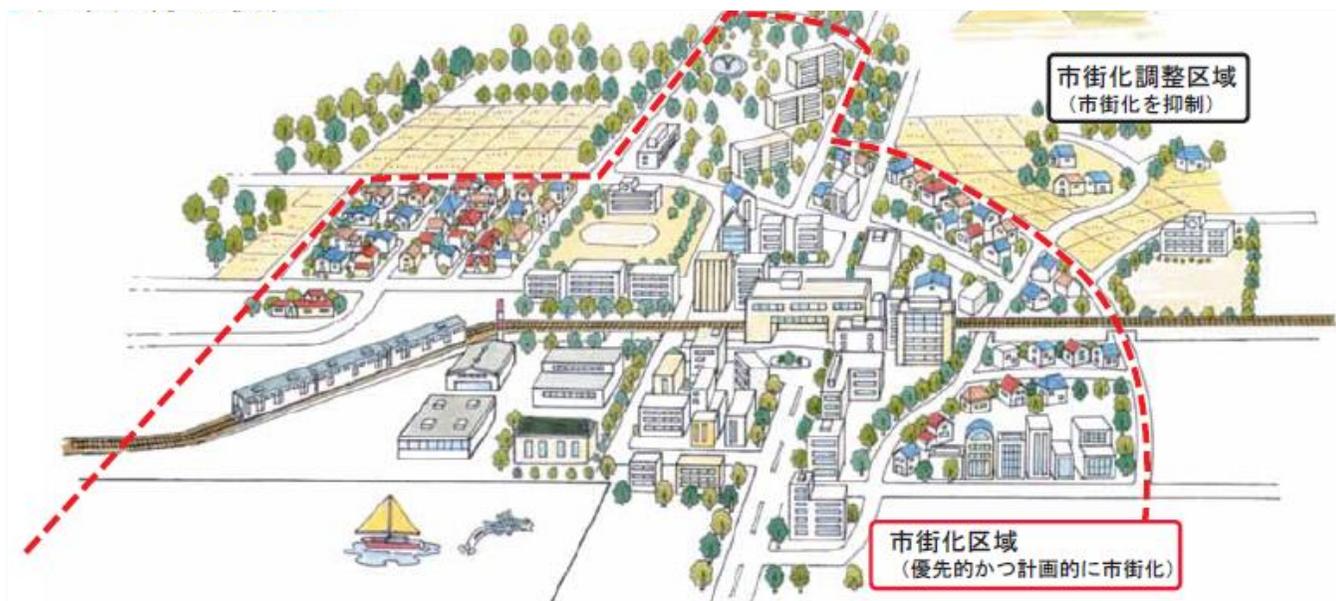
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域（※本市の場合は市全域）を**市街化区域**と**市街化調整区域**に分けることをいいます。

●市街化区域

既に市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に市街化を図るべき区域をいいます。

●市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいいます。



市街化区域と市街化調整区域のイメージ（出典：国土交通省資料）

宮前地区を市街化編入

本地区は「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に産業集積拠点として位置づけられており、かつ、土地区画整理事業により計画的な市街地整備の実施が確実であることから、**市街化区域に編入する**ものです。

※対象区域は土地区画整理事業の施行区域と同様です。

変更前	変更後
市街化調整区域	市街化区域

4. 都市計画素案 | 用途地域について

用途地域とは

土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備及び保全、都市機能の向上を目的として**建築物の用途、容積率、建ぺい率、建築物の高さ等の制限を定める制度**で、「住居系」「商業系」「工業系」など13種類あります。

4. 都市計画素案 | 用途地域について

第一種低層住居専用地域



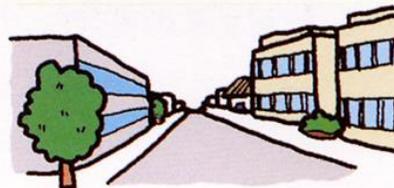
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



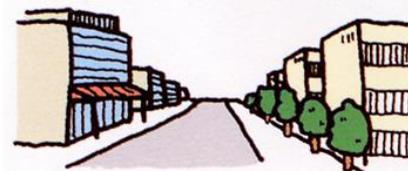
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



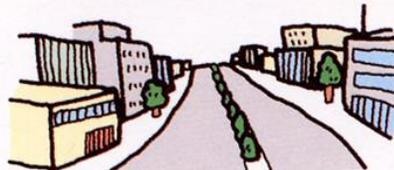
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

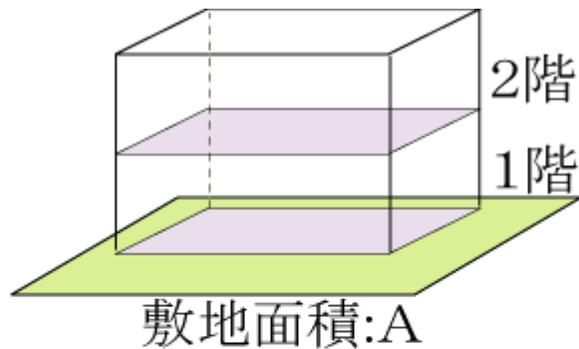


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

容積率とは

建築物の各階の床面積の合計（延べ床面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率} = \text{延べ床面積} \div \text{敷地面積}$$

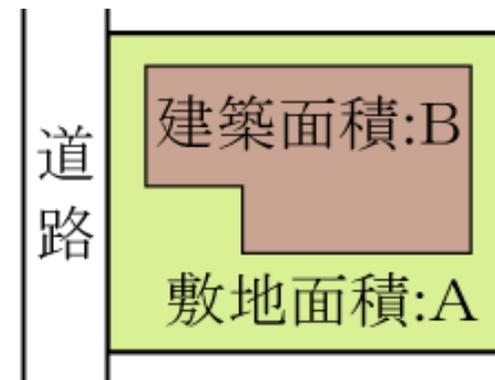


$$\begin{aligned} \text{容積率(\%)} \\ &= \text{各階の床面積} \\ &\text{の合計} \div A \times 100 \end{aligned}$$

建ぺい率とは

建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積}$$



$$\begin{aligned} \text{建ぺい率(\%)} \\ &= B \div A \times 100 \end{aligned}$$

宮前地区では新たに工業地域を指定

土地の計画的かつ合理的な土地利用を図るとともに、研究開発施設や流通系などの産業機能の集積を図られるよう、**市街化区域編入にあわせて、新たに工業地域（容積率200%/建ぺい率60%）に指定**します。

工業地域では、どのような工場でも建てられます。住宅等も建築が可能ですが、学校や病院、宿泊施設などは建築できません。

なお、危険性等のおそれがある工場を制限するなど、**建築物の用途については後述の地区計画において詳細な設定**を行います。

※対象区域は土地区画整理事業の施行区域と同様です。

変更前	変更後
指定なし	工業地域（容積率200%/建ぺい率60%）

5. 都市計画素案 | 防火地域及び準防火地域について

防火地域及び準防火地域とは

防火地域及び準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。

同地域内における建築物の構造制限の概要は以下のとおりです。

種 別 階 数	延べ床面積	防火地域		準防火地域 (階数算定には地階を除く)		
		100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上						
3階			耐火建築物等	(注1)	耐火建築物等 又は 準耐火建築物等	耐火建築物等
2階以下		耐火建築物等 又は 準耐火建築物等		木造建築物 でも可(注2)		

※ 本表は、建築基準法第61条及び建築基準法施行令の概要であり、すべての制限について記載したものではない

※ (注1) 準防火地域における3階建てのうち延べ床面積500㎡以下のものについては、建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物の場合には建築することが可能

※ (注2) 準防火地域における木造建築物については、防火措置等を講じることにより、建築することが可能

宮前地区では新たに準防火地域を指定

市街化区域編入にあわせ、地区内の建築物の不燃化を進めることにより市街地の防災性の向上を図り、火災の危険を防除するとともに、延焼火災からの安全確保を図り計画的で安全・安心のまちづくりを推進するため、新たに**準防火地域を指定**します。

※対象区域は土地区画整理事業の施行区域と同様です。

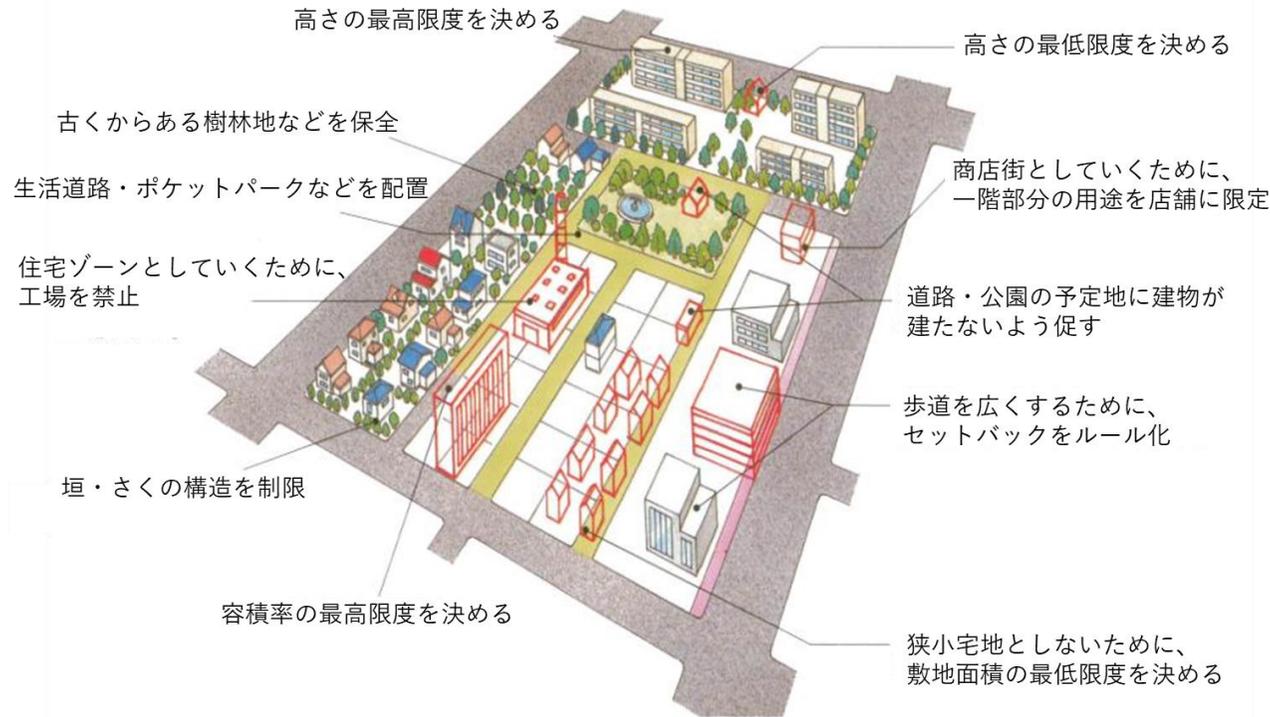
変更前	変更後
指定なし	準防火地域

6. 都市計画素案 | 地区計画について

地区計画とは

地域の実情に応じた、**まちづくりのきめ細かいルール**です。

建築物の用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、最低建築面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、緑化率などを定めることができます。



地区計画のイメージ（出典：国土交通省資料）

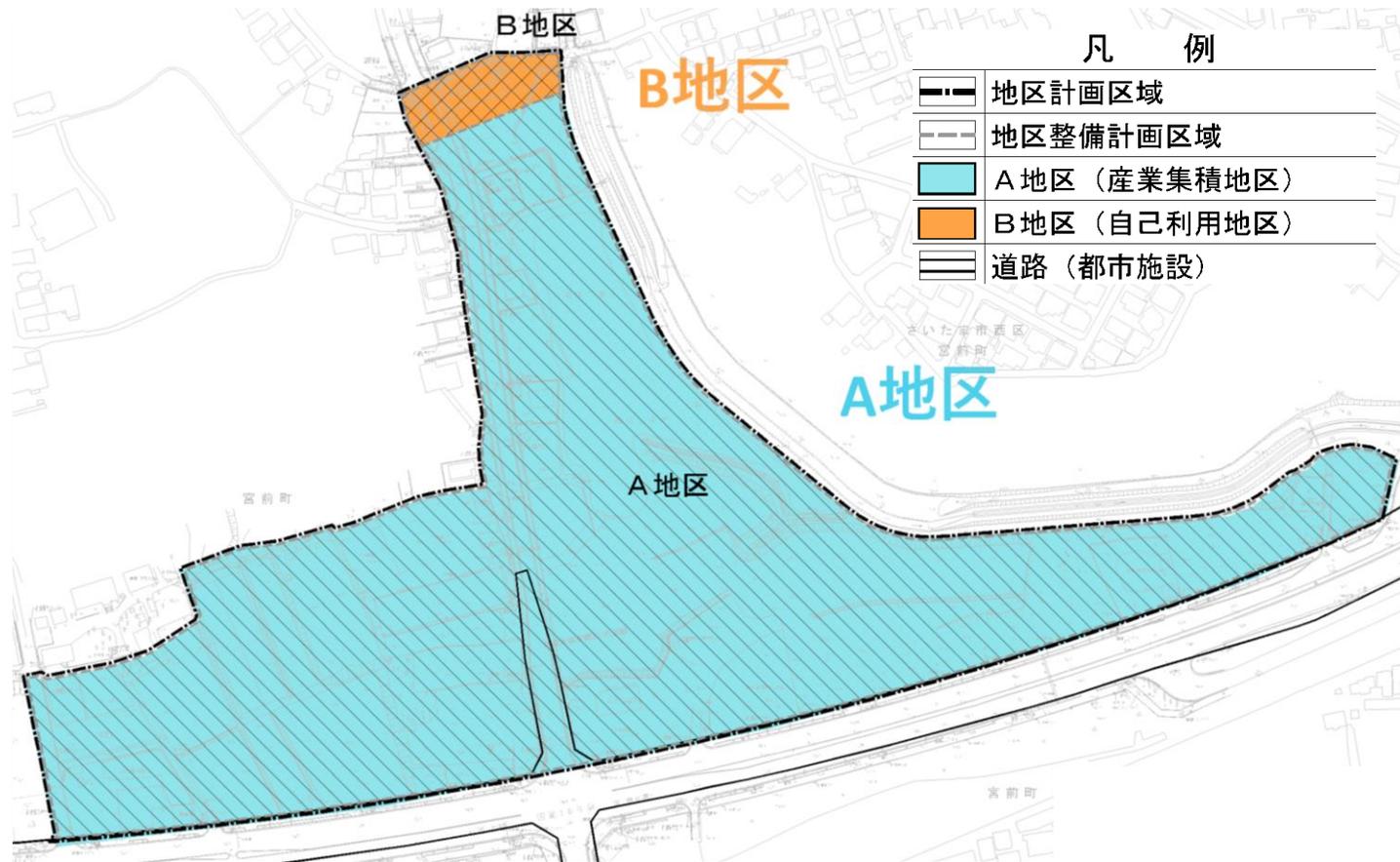
宮前地区では新たに地区計画を指定

市街化区域編入にあわせ、研究開発や製造業、流通業等の産業機能を集積するため、建築物等を計画的に誘導し、土地区画整理事業による整備効果の増進を図るとともに、地区周辺の市街地環境等に配慮した市街地の形成を図ることを目標とし、新たに**地区計画を指定**します。

変更前	変更後
指定なし	宮前地区地区計画

地区区分

宮前地区では、産業系施設の立地を誘導するエリアを「**産業集積地区（A地区／約6.6ha）**」、既存住宅等を集約し、良好で健全な低層住宅地の保全を図るエリアを「**自己利用地区（B地区／約0.2ha）**」として区分します。



産業集積地区（A地区）の地区整備計画

産業集積地区（A地区）の制限内容は次のとおりです。

- ※ 既存施設については、不適合にならないよう配慮します。
- ※ 自己利用地区（B地区）については、住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿以外は建築できないよう制限します。

建築物の用途の制限	○	 <p>工業系の用途や事務所、倉庫は建築できます。 ※ 周辺環境に配慮して、危険性の大きい工場は不可とします。</p>
	×	 <p>危険性の大きい工場、住宅、店舗・飲食店、パチンコ屋、老人ホーム・保育所などは建築できません。 ※ 従業員のために事業所に附属して設ける保育所は可です。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>3, 0 0 0 m² ※ 公衆便所や公共用歩廊など、公共公益上必要な施設には適用されません。</p>	
壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建物の壁・柱まで2 m以上の距離が必要です。</p>	
形態・色彩その他意匠	<p>建築物等の外壁又はこれに代わる柱、屋根及び屋外広告物は、原色や刺激的な色彩及び装飾を避け、落ち着いた色調とすることが必要です。</p>	

都市計画の種類	変更前	変更後
土地区画整理事業	指定なし	宮前土地区画整理事業
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域	指定なし	工業地域 (容積率200%/建ぺい率60%)
防火地域及び準防火地域	指定なし	準防火地域
地区計画	指定なし	宮前地区地区計画

7. 今後の都市計画手続きの予定

7. 今後の都市計画手続きの予定

区域区分/用途地域
/準防火地域/土地区画整理事業

地区計画

6/8

都市計画素案に関する説明会 ※今回

6/17~7/1

都市計画原案の閲覧・公述申出

地区計画原案の縦覧・意見書

※意見書提出は7/8まで

7/20

公聴会

※公述人がいない場合は中止

区域区分に係る県意見聴取・国事前協議 / その他都市計画の県協議

都市計画案の縦覧（2週間）

都市計画審議会への付議

区域区分に係る国同意

告示

7. 今後の都市計画手続きの予定

都市計画原案の閲覧

以下の期間・場所で都市計画原案の図書を閲覧することができます。

※市ホームページでもご確認いただけます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p114747.html>



(1)閲覧期間：令和6年6月17日(月) から 令和6年7月1日(月) まで

※窓口での閲覧は開庁時間(平日8時30分から17時15分まで)のみ

(2)閲覧場所：

課	住所
都市計画課	さいたま市浦和区常盤6-4-4(市役所本庁舎9階)
北部都市計画事務所都市計画指導課	さいたま市大宮区吉敷町1-124-1(大宮区役所6階)
南部都市計画事務所都市計画指導課	さいたま市中央区下落合5-7-10(中央区役所3階)
西区総務課	さいたま市西区西大宮3-4-2(西区役所3階)

7. 今後の都市計画手続きの予定

公聴会の開催

以下の日時・場所で公聴会を開催します。

なお、**公聴会に出席し意見を述べること（公述）をご希望の方は、公述申出書の提出が必要**となります（次ページ参照）。

(1)日時：令和6年7月20日(土)10時から

(2)場所：西区役所 2階 大会議室(さいたま市西区西大宮3-4-2)

※ 公共交通機関を利用して会場へお越しいただきますようお願いします。

※ **公述申出者以外の方も傍聴が可能**です。事前申込不要ですので、直接会場へお越しください。

※ **公述申出者がいない場合は中止**となります。中止の場合は市ホームページでお知らせします。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p114747.html>



7. 今後の都市計画手続きの予定

公述申出書の提出

公聴会に出席し意見を述べること（公述）をご希望の方は、公述申出書の提出をお願いいたします。



(1)公述人の資格：さいたま市内に住所を有する方

(2)公述申出書の様式配布：

閲覧期間中に閲覧場所と同じ窓口で配布します。

※6月17日(月)から市ホームページでダウンロードすることもできます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p114747.html>

(3)公述申出書の提出期限：令和6年7月1日(月)まで

(4)公述申出書の提出場所：

直接または郵送で「さいたま市都市計画課」へ提出をお願いいたします。

※郵送の場合は必着です。

7. 今後の都市計画手続きの予定

地区計画原案の縦覧

宮前地区に権利をお持ちの方を対象とした手続きです

以下の期間・場所で地区計画原案の図書を縦覧することができます。

※市ホームページでもご確認いただけます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p114748.html>



(1)縦覧期間：令和6年6月17日(月) から 令和6年7月1日(月) まで

※窓口での縦覧は開庁時間(平日8時30分から17時15分まで)のみ

(2)縦覧場所：

課	住所
都市計画課	さいたま市浦和区常盤6-4-4(市役所本庁舎9階)
北部都市計画事務所都市計画指導課	さいたま市大宮区吉敷町1-124-1(大宮区役所6階)
南部都市計画事務所都市計画指導課	さいたま市中央区下落合5-7-10(中央区役所3階)
西区総務課	さいたま市西区西大宮3-4-2(西区役所3階)

7. 今後の都市計画手続きの予定

地区計画原案に対する意見書の提出 宮前地区に権利をお持ちの方を対象とした手続きです

地区計画原案の内容について、意見書を提出することができます。



(1) 提出者の資格：宮前地区内に権利を有する方

(2) 意見書の様式配布：

縦覧期間中に縦覧場所と同じ窓口で配布します。

※6月17日(月)から市ホームページでダウンロードすることもできます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p114748.html>

(3) 意見書の提出期限：令和6年7月8日(月)まで

(4) 意見書の提出場所：

直接または郵送で「さいたま市都市計画課」へ提出をお願いいたします。

※郵送の場合は必着です。

● 区域区分・用途地域・準防火地域・地区計画に関すること

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

住所 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤六丁目4番4号 9階

電話 048-829-1403

● 産業集積・土地区画整理事業に関すること

さいたま市 経済局 商工観光部 産業展開推進課

住所 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤六丁目4番4号 5階

電話 048-829-1356