

北袋町 1 丁目地区における 都市計画決定・変更に関する原案説明会

【開催日時】

令和 7 年 5 月 1 6 日（金）午後 6 時～

令和 7 年 5 月 1 7 日（土）午後 1 時 3 0 分～

本日の説明内容

1. 説明会の趣旨について
2. 北袋町 1 丁目地区について
3. 北袋町 1 丁目地区の都市計画変更の内容について
 - ①用途地域
 - ②防火地域及び準防火地域
 - ③地区計画
4. 都市計画変更のスケジュールについて

都市計画法第 16 条第 1 項に基づく説明会

都市計画を変更する際には、都市計画法に基づく手続きを行う必要があります。今回は、用途地域、防火地域及び準防火地域を指定及び変更する際に行うこととされている、都市計画法第 16 条第 1 項に基づく公聴会または、それに代わる説明会ということで、説明会を行わせていただくものです。

また、後ほどご説明させていただきますが、地区計画につきましては都市計画法第 16 条第 2 項に基づく縦覧及び意見の徴収を行うこととなっております。

本日の説明内容

1. 説明会の趣旨について

2. 北袋町1丁目地区について

3. 北袋町1丁目地区の都市計画変更の内容について

①用途地域

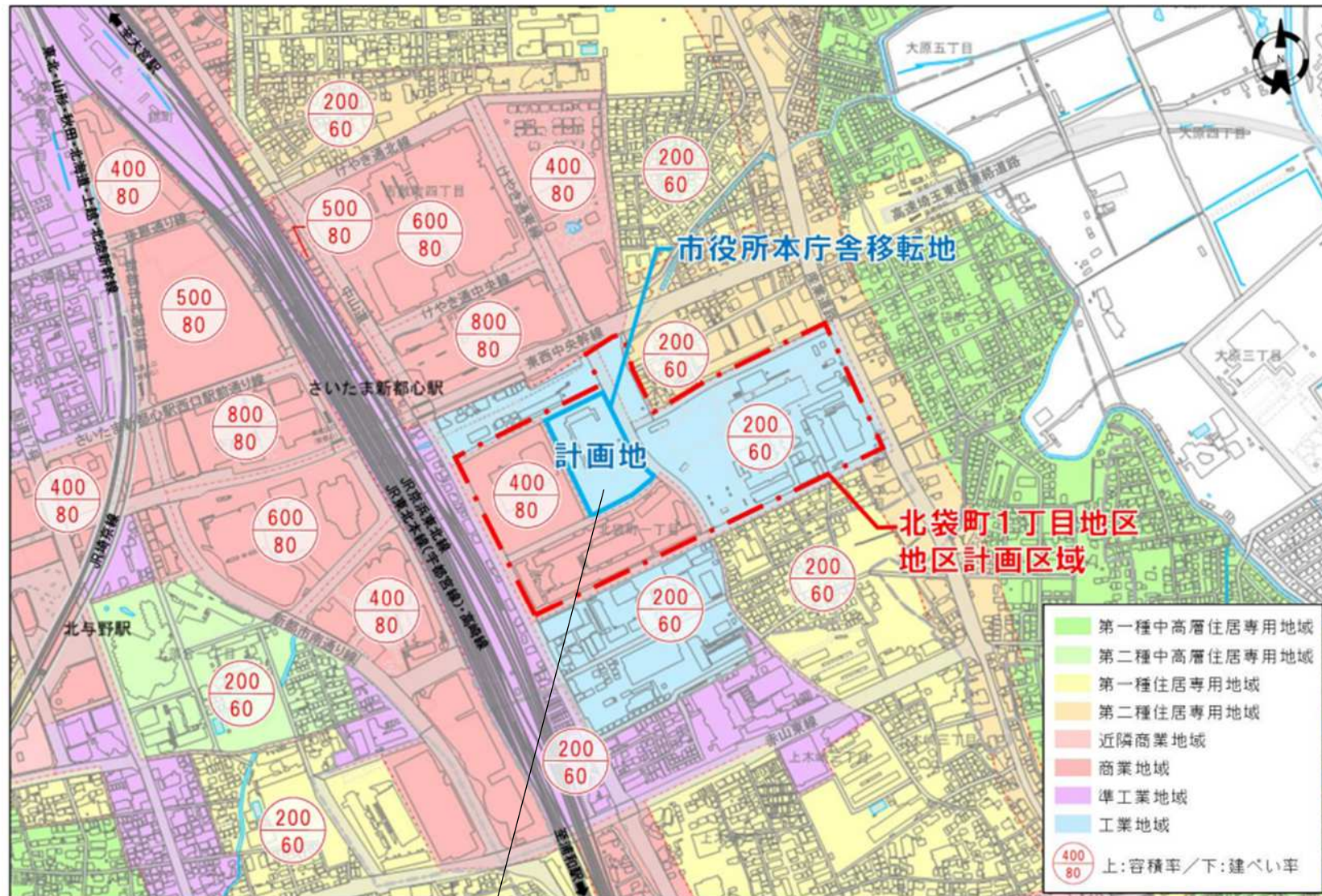
②防火地域及び準防火地域

③地区計画

4. 都市計画変更のスケジュールについて

北袋町 1 丁目地区について

2.地区について



さいたま市大宮区北袋町 1 丁目 6 0 3 番地 1、2

本日の説明内容

1. 説明会の趣旨について
2. 北袋町 1 丁目地区について
3. 北袋町 1 丁目地区の都市計画変更の内容について
 - ①用途地域
 - ②防火地域及び準防火地域
 - ③地区計画
4. 都市計画変更のスケジュールについて

都市計画変更の内容について

3. 都市計画変更

● 新庁舎整備に伴う主な都市計画の変更内容（予定）

① 用途地域

新庁舎整備地を工業地域（容積率 200%・建ぺい率 60%）から商業地域（容積率 400%・建ぺい率 80%）に変更

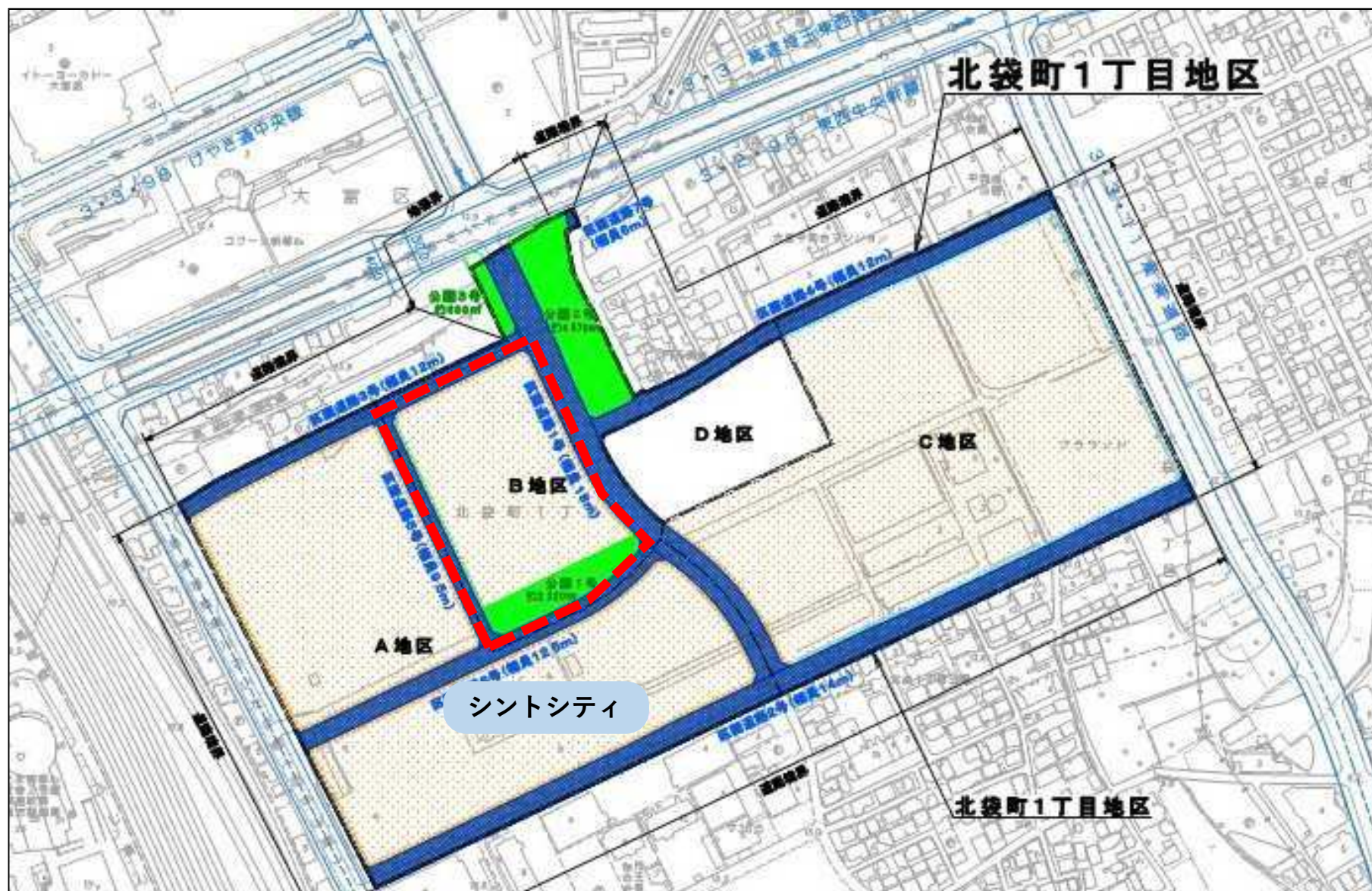
② 防火地域

新庁舎整備地に防火地域の指定を追加

③ 地区計画

- ・ 地区施設として位置付けられている公園 1 号（新都心みどり広場）・公園 3 号（まちかど広場）を、市民広場として再編するための変更
- ・ 新庁舎整備地に壁面後退制限を追加
- ・ 新庁舎整備地に建築できる建築物の用途制限を変更

※ 都市計画変更の内容は、さいたま市役所新庁舎の移転整備に必要な変更を行うものであり、市以外の各関係権利者所有敷地に定められた都市計画に変更はありません。



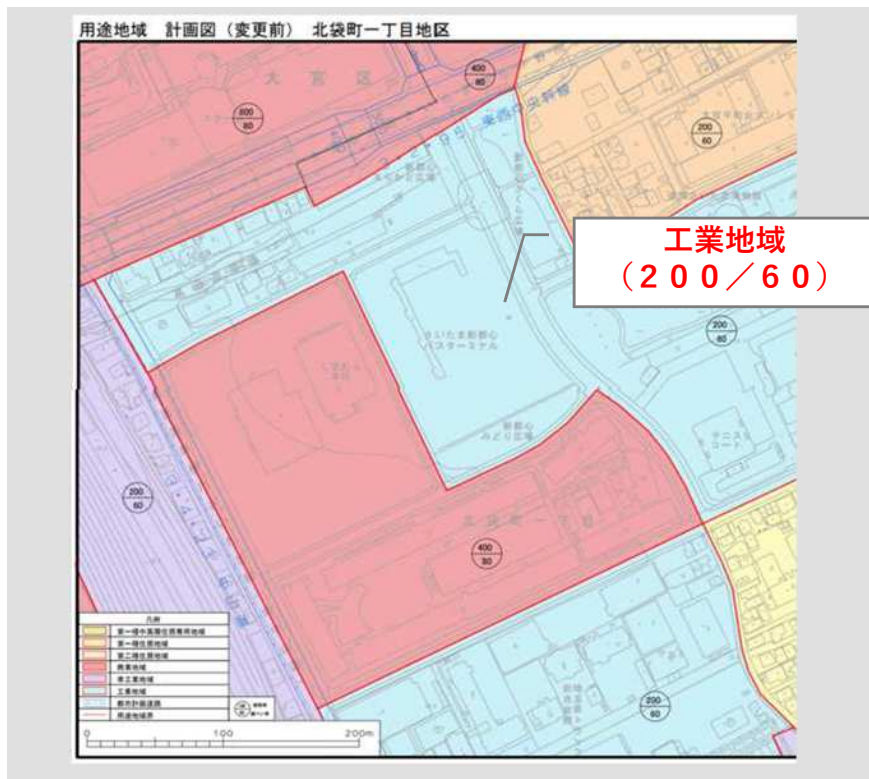
都市計画変更の内容について

①用途地域

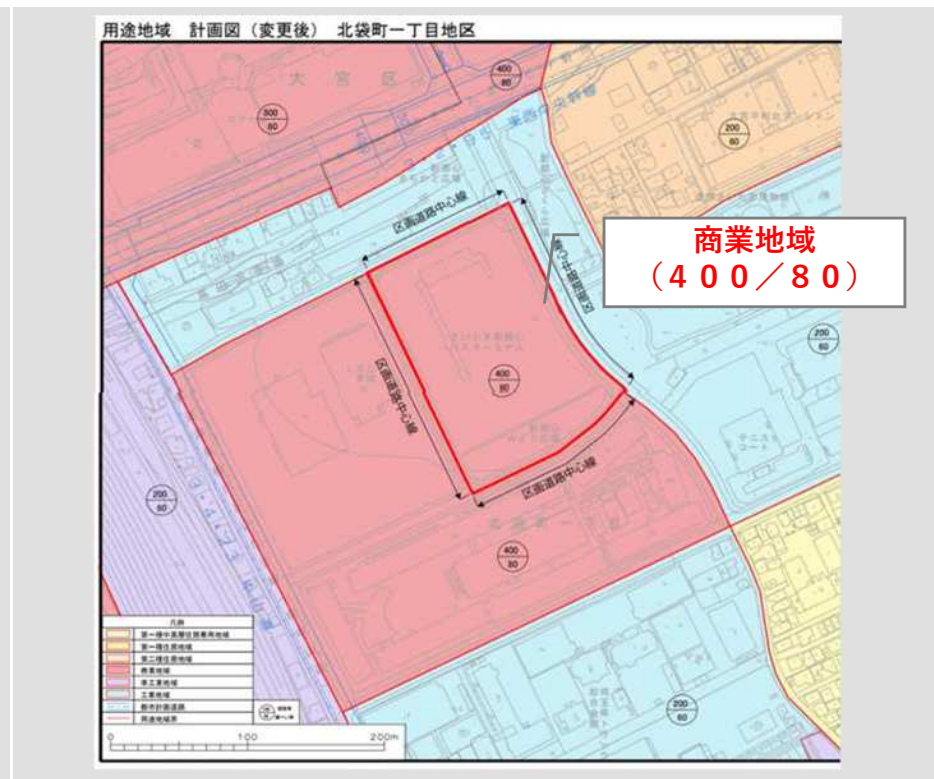
●変更理由

さいたま市都市計画マスタープランに定める土地利用転換誘導地区として位置づけられる本地区について、市役所本庁舎の移転を契機に本地区に期待されている機能を一層補完するとともに、市役所本庁舎や商業用途の土地利用を誘導するために、用途地域を変更するものです。

変更前



変更後



() 内は、容積率／建ぺい率

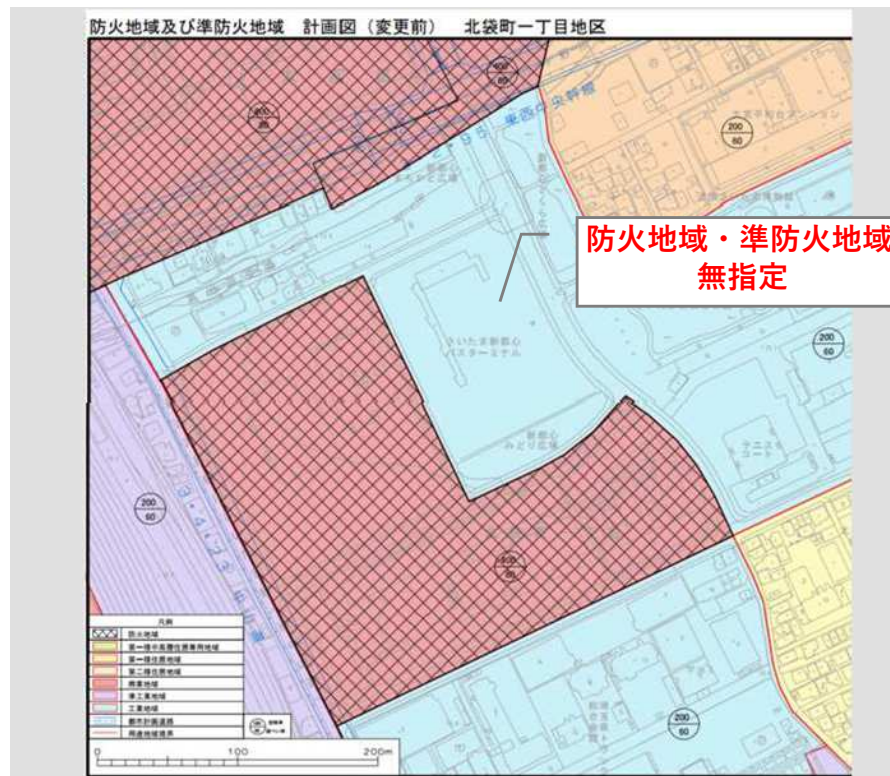
都市計画変更の内容について

②防火地域

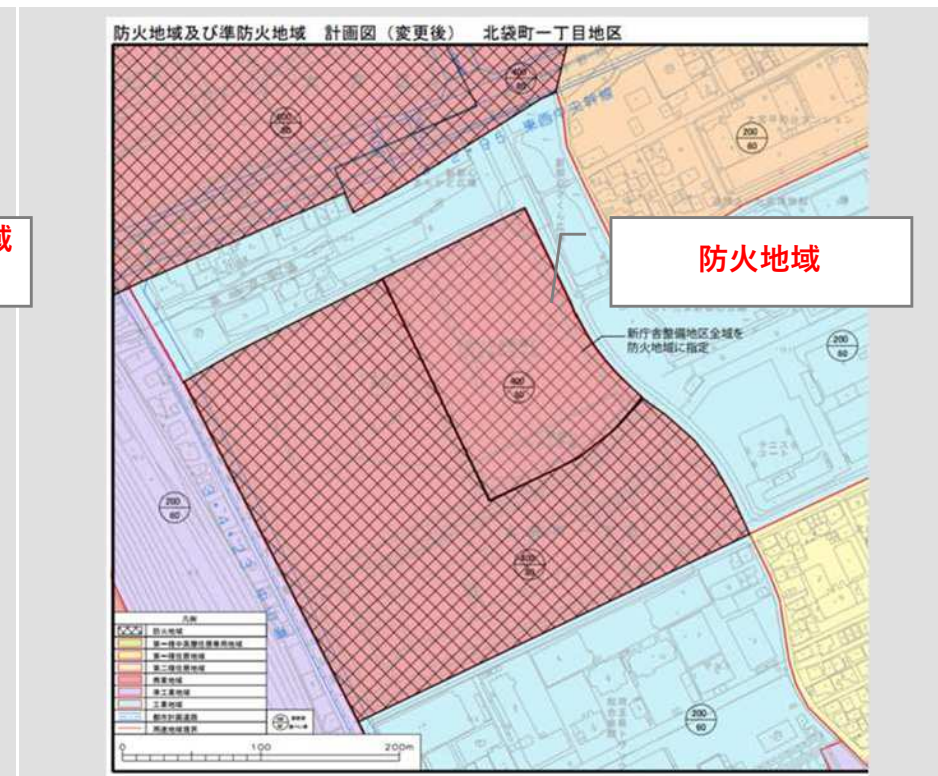
●変更理由

本地区では、市役所本庁舎整備に伴い、今まで以上に人が集積する地区となることから、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、新たに防火地域として指定するものです。

変更前



変更後



都市計画変更の内容について

③地区計画

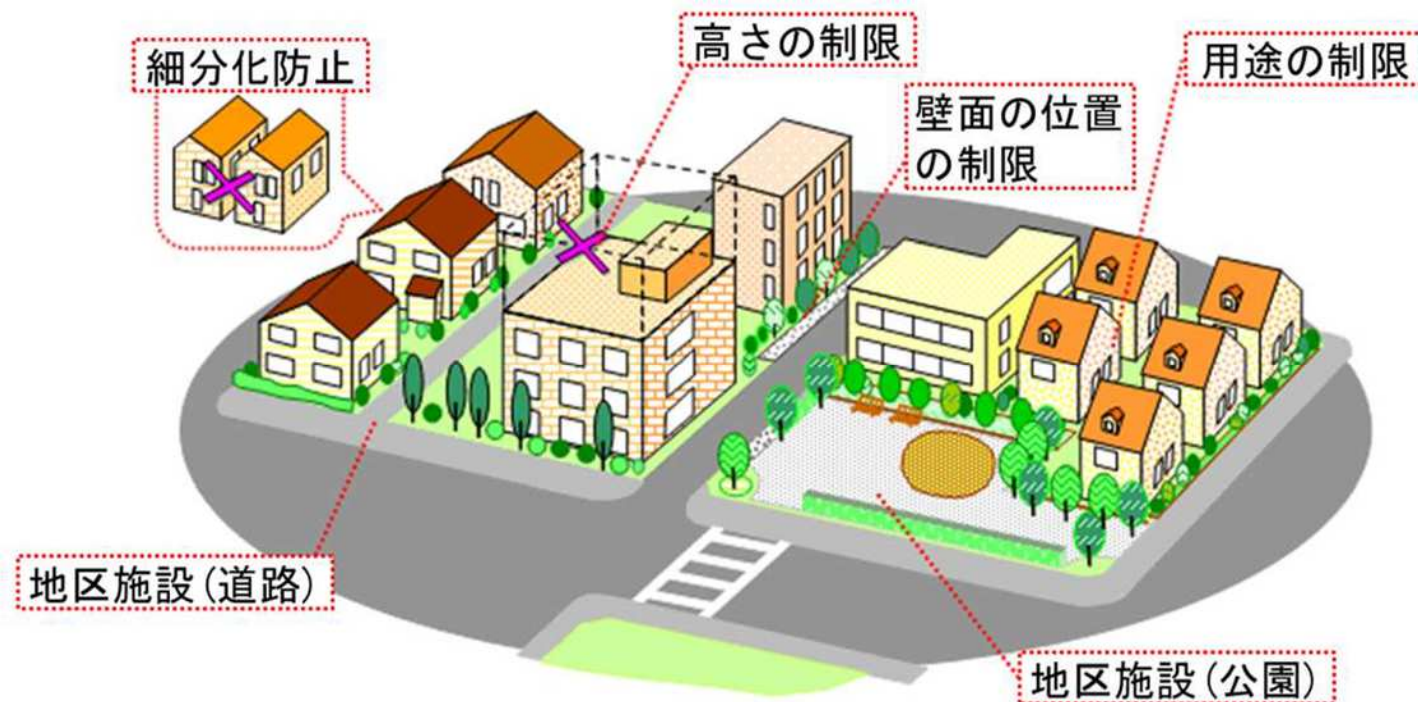
地区計画とは・・・

総合的・詳細・自由度の高い計画制度

地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく

住民参加のまちづくり

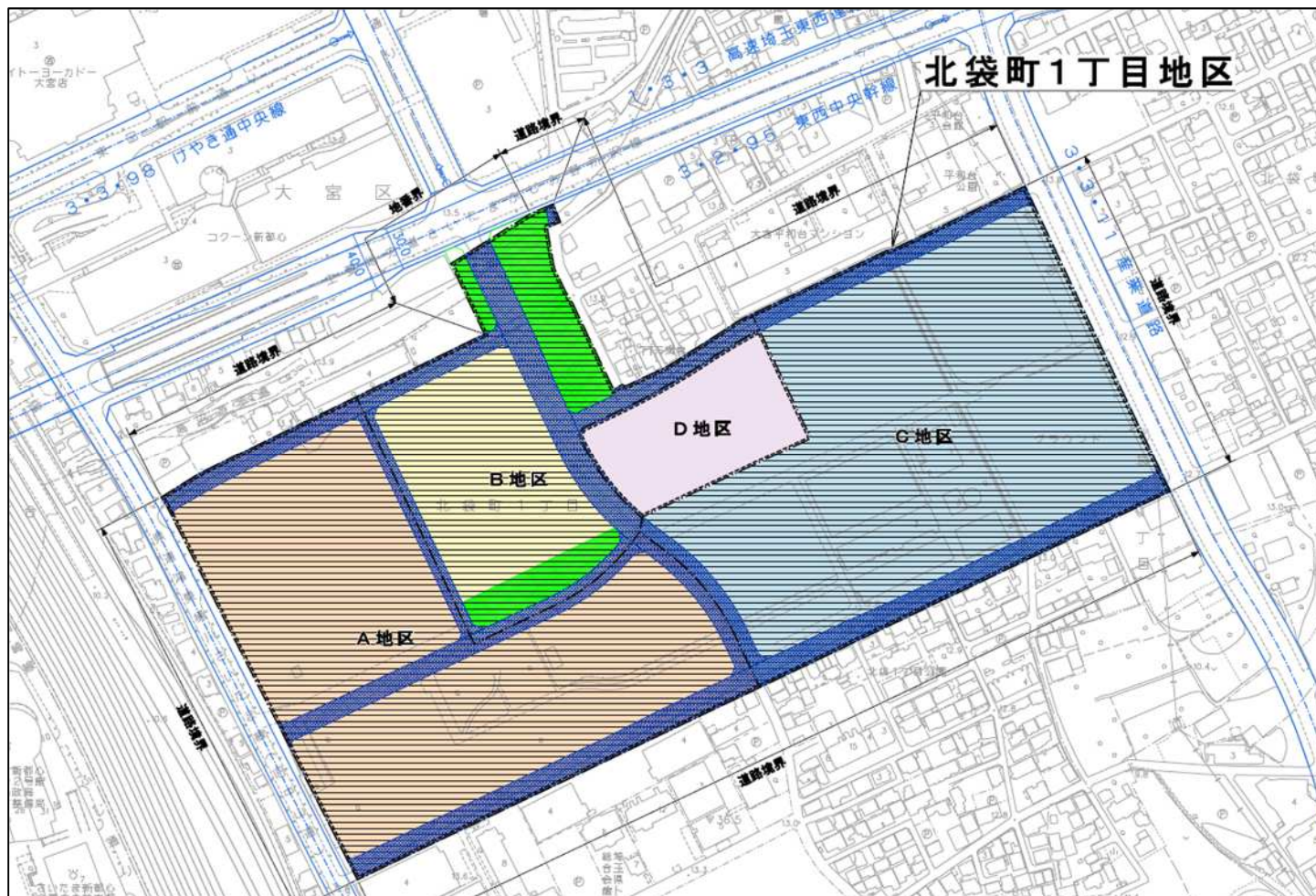
計画案づくりの段階から地区のみなさまの意向を十分反映することが義務づけられた、住民参加のまちづくりの手法



都市計画変更の内容について

③地区計画

北袋町一丁目地区地区計画



- ・平成27年 3月30日（当初指定）
- ・平成28年11月25日（第1回変更）※風営法の改定により

都市計画変更の内容について

③地区計画

●変更理由

本地区内、B地区の一部を、さいたま市役所本庁舎移転地として、地域の複合交流拠点を有する都市経営の拠点を形成するため、地区計画の変更を行うものです。

北袋町1丁目地区地区計画

① 地区計画の方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、
開発及び保全の方針

区域の整備、
開発及び保全
に関する方針

② 地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模
- 建築物等に関する事項
(建築物等の用途、敷地面積、
壁面の位置の制限 など)

※下線部分は、今回変更を行う項目

土地利用の方針

- B地区が新庁舎地となるため、従前の土地利用の方針を踏まえ、新庁舎整備基本計画を基に、庁舎が建設される場所として相応しい土地利用の方針に変更。

変更前	変更案
<p>2. B地区</p> <p>さいたま新都心の広域的防災機能及びみどりを補完するため、公園・緑地を整備するとともに、交流の拠点性を高める施設等の導入により、地域の複合交流拠点を形成する。</p>	<p>2. B地区</p> <p><u>市の行政・防災機能の中核を担う行政施設及び多くの市民が集い・憩える広場や緑地等を効果的に整備することにより、さいたま新都心の既存の広域的防災機能及びみどりを一層補完し、併せて周辺の主要な施設との回遊性を高めることで、地域の複合交流機能を有する都市経営の拠点を形成する。</u></p>

地区施設の整備の方針

- 各道路・公園については整備済みであるため、維持・保全をしていくための記載に変更。

変更前	変更案
<p>さいたま新都心周辺地区のまちづくりを支える都市基盤及び骨格道路ネットワークの形成を図るため、以下の地区施設の整備を行う。</p> <p>[以下各地区施設の整備方針]</p>	<p>さいたま新都心周辺地区のまちづくりを支える都市基盤及び骨格道路ネットワークを形成する<u>地区内の道路、公園等の機能、環境が損なわれないよう維持保全を図る。</u></p> <p><u>[以下各地区施設の整備方針 削除]</u></p>

その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針

- 道路は整備済みであるため、「新設する」の文言を削除
- 広場の整備、維持・保全について追記

変更前	変更案
<p>沿道や敷地内の緑化を推進し、都市機能がみどりでつながりあうまちの形成を図る。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 新設する道路の緑化を推進し、みどりで豊かで潤いある街並みを形成する。・ 敷地内緑化を推進し、まとまったみどり空間を創出する。	<p>沿道や敷地内の緑化を推進し、都市機能がみどりでつながりあうまちの形成を図る。</p> <ul style="list-style-type: none">・ <u>新設する道路の緑化を推進し、みどりで豊かで潤いある街並みを形成する。</u>・ 敷地内緑化を推進し、まとまったみどり空間を創出する。・ <u>土地区画整理事業でつくられた公園の代わりとなる広場の機能を整備し、維持保全を図る。</u>

都市計画変更の内容について

③地区計画

●変更理由

本地区内、B地区の一部約16.3haの区域、さいたま市役所本庁舎移転地として、地域の複合交流拠点を有する都市経営の拠点を形成するため、地区計画の変更を行うものです。

北袋町1丁目地区地区計画

① 地区計画の方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

区域の整備、
開発及び保全
に関する方針

② 地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模
- 建築物等に関する事項
(建築物等の用途、敷地面積、
壁面の位置の制限 など)

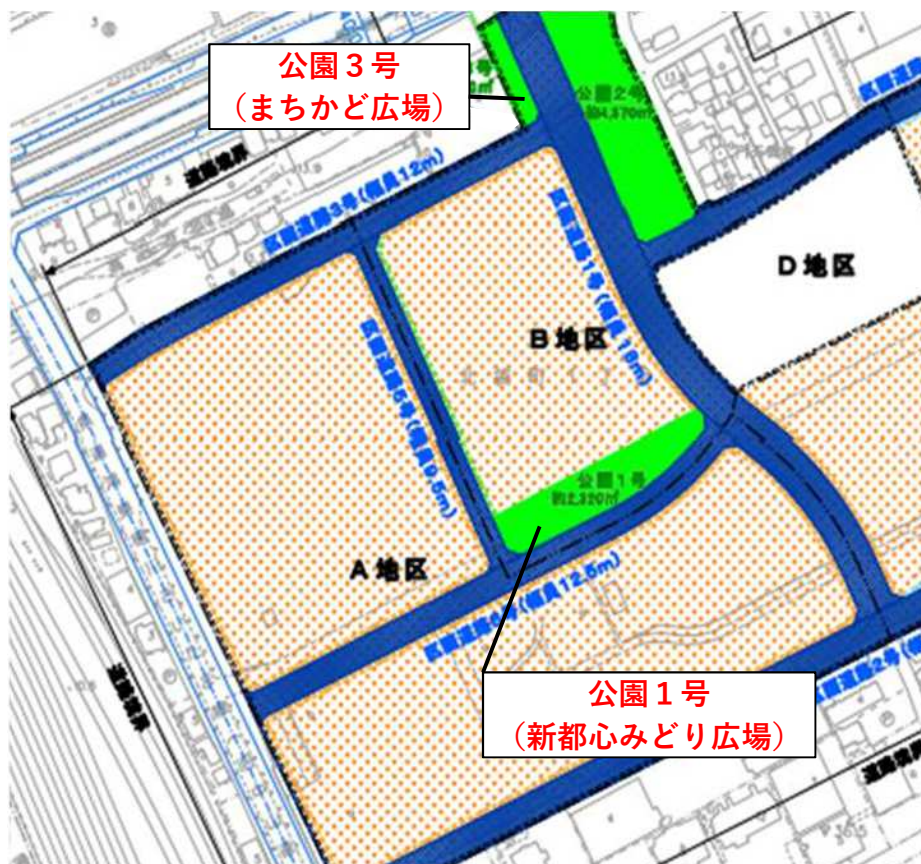
※下線部分は、今回変更を行う項目

都市計画変更の内容について

③地区計画

地区施設の配置及び規模

- 付け替えを行う公園 1 号（新都心みどり広場）・公園 3 号（まちかど広場）の削除
- 公園 1 号と 3 号の廃止に伴い、「公園 2 号」の表記を「公園」に変更



変更前

- ・ 区画道路 1 ～ 7 号 [省略]
- ・ 公園 1 号 面積 約 2,320 m²
- ・ 公園 2 号 面積 約 4,570 m²
- ・ 公園 3 号 面積 約 600 m²

変更案

- ・ 区画道路 1 ～ 7 号 [省略]
- ・ ~~公園 1 号~~ ~~面積 約 2,320 m²~~
- ・ ~~公園 2 号~~ 面積 約 4,570 m²
- ・ ~~公園 3 号~~ ~~面積 約 600 m²~~

建築物等に関する事項（建築物等の用途の制限）

- B地区の一部を工業地域から商業地域に変更することに伴い、建築できる建築物の用途規制が変更になるため、A地区（シントシティ地区）と同様の用途制限に変更する。

変更案

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

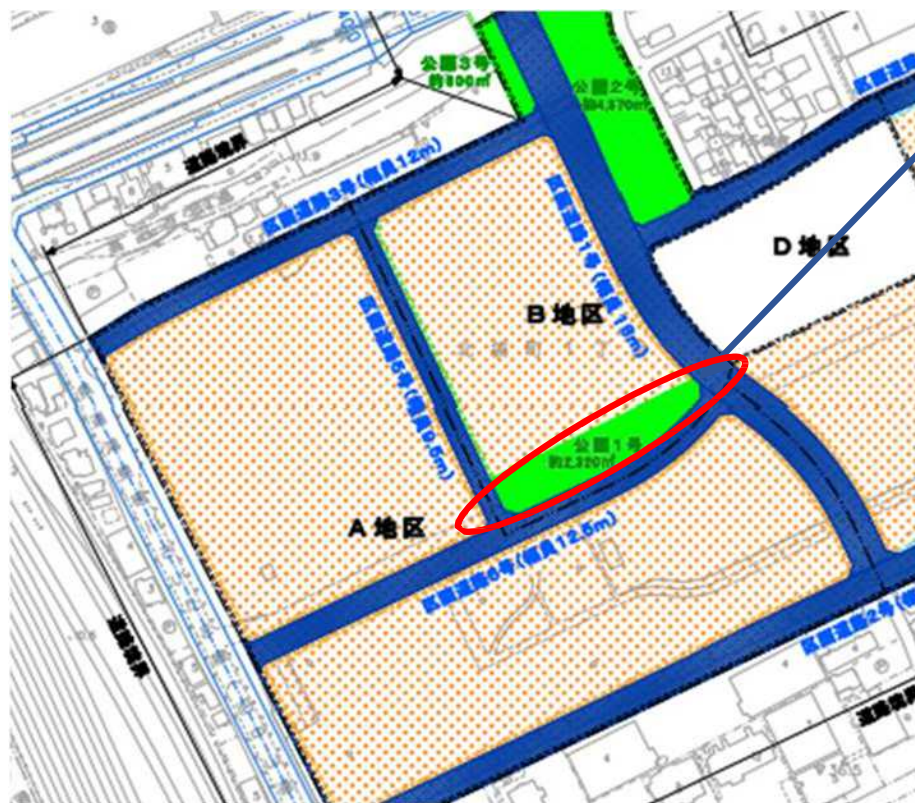
- ①建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの
- ②建築基準法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所
- ③建築基準法別表第2（に）項第6号に規定する畜舎
- ④葬祭場
- ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業及び同条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営むもの

都市計画変更の内容について

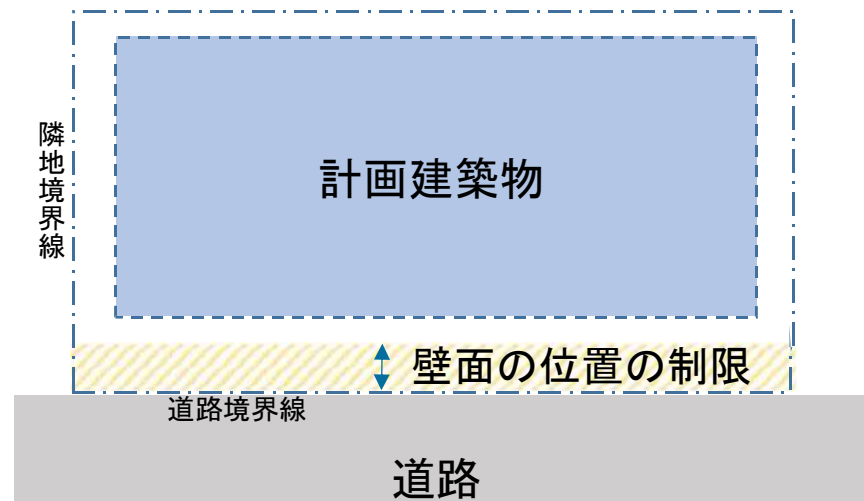
③地区計画

建築物等に関する事項（壁面の位置の制限）

- 壁面の位置の制限がかかっていなかった公園部分に対して、沿線の制限と同様に、壁面の位置の制限を追加するもの。



地区整備計画図に壁面位置の制限を追加
西側：道路境界線a（後退距離3.5m）
東南側：道路境界線b（後退距離2.0m）



黄色のハッチがかかっている部分には、建築物を建築してはならない（一部除外あり）。

建築物等に関する事項（壁面の位置の制限）

- 新庁舎地区内の壁面後退区域内に、公益上必要なものが建築できるよう、建築制限から除外するもの。

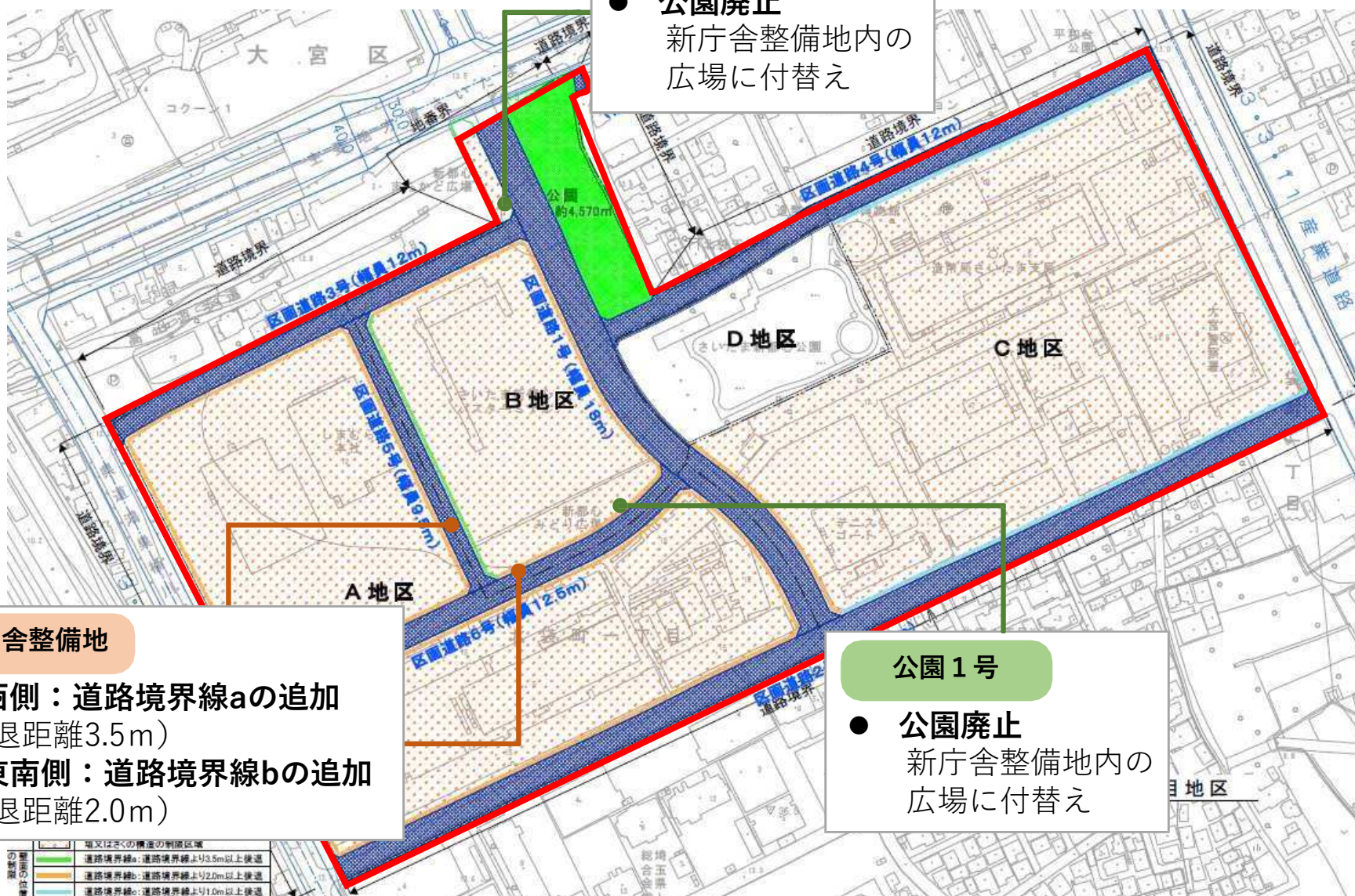
変更前	変更案
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する人工地盤はこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する人工地盤 <u>及び公益上必要なもの</u> はこの限りでない。

都市計画変更の内容について

③地区計画

公園3号

- **公園廃止**
新庁舎整備地内の
広場に付替え



公園1号

- **公園廃止**
新庁舎整備地内の
広場に付替え

新庁舎整備地

- **西側：道路境界線aの追加**
(後退距離3.5m)
- **東南側：道路境界線bの追加**
(後退距離2.0m)

型別の位置		場又はその構造物の設置区域
		道路境界線a:道路境界線より3.5m以上後退
		道路境界線b:道路境界線より2.0m以上後退
		道路境界線c:道路境界線より1.0m以上後退

▲地区整備計画図変更案

都市計画変更の内容について

③地区計画

さいたま都市計画地区計画の変更（さいたま市決定）
（案）

さいたま都市計画北袋町1丁目地区地区計画を次のように変更する

名 称	北袋町1丁目地区地区計画		
位 置	さいたま市大宮区北袋町1丁目の一部	面 積	約 16.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、首都機能の分担に資する広域行政拠点の形成と業務・商業機能のほか高次の都市機能を集積し、情報、文化等を発信する埼玉の自立性の高い拠点を形成する「さいたま新都心」の一翼を担い、更なる発展が期待される地区である。</p> <p>そのため、以下の方針に沿ってまちづくりを行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 大宮周辺地区とさいたま新都心の既存の都市機能と適切に連携、分担する業務機能、商業機能、生産機能、都市型居住機能のほか、公共公益機能の導入を図り、広域的な都市活動の拠点、にぎわいあふれるまちを形成する。 さいたま新都心が有する広域防災機能の強化・充実に向け、大規模災害発生時の避難場所、活動の拠点、警察拠点機能の導入による地域の更なる安心・安全に寄与するまちを形成する。また、エネルギーマネジメントの導入を促進し、環境に配慮したまちを形成する。 見沼田圃、氷川参道、中山道等の地域資源を生かし、みどりのつながりや回遊性を創出し、地区の骨格的な景観となる公園・緑地を整備し、豊かなみどりと都市機能が融合するまちを形成する。 		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p><土地利用の方針></p> <p>地区の特性に応じて4地区に区分し、それぞれ次の方針にもとづいて土地利用を誘導することにより、広域的な都市活動の拠点形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> A地区 <p>さいたま新都心の奥行きをつくる商業・業務等機能と多様な人が住み続けられる都市型居住機能の誘致により、多様な都市機能が複合する拠点を形成する。</p> B地区 <p>市の行政・防災機能の中核を担う行政施設及び多くの市民が集い、憩える広場や緑地等を効果的に整備することにより、さいたま新都心の既存の広域的防災機能及びみどりを一層補完し、併せて周辺の主要な施設との回遊性を高めることで、地域の複合交流機能を有する都市経営の拠点を形成する。</p> C地区 <p>地域の更なる安心・安全の向上に寄与する警察拠点機能、高度な産業機能及び業務機能による高次の都市機能が集積した拠点を形成する。</p> D地区 		

				さいたま新都心が有する広域防災機能の強化・充実に向け、防災機能を持った都市公園を整備し、災害発生時の避難・活動の場を形成する。		
				<p><地区施設の整備の方針></p> <p>さいたま新都心周辺地区のまちづくりを支える都市基盤及び骨格道路ネットワークを形成する地区内の道路、公園等の機能、環境が損なわれないよう維持保全を図る。</p>		
				<p><建築物等の整備の方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 地区ごとの土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の保全及び合理的な土地利用を図るため、用途の制限を定める。 本地区にふさわしい施設規模を確保し、良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の最低敷地面積を定める。 安全でゆとりある歩行者空間の確保とみどり豊かで潤いのある沿道景観の形成を図り、歩いて楽しめる空間とするため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 高質な都市空間及び魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 		
				<p><その他当該地区の整備、開発及び保全の方針></p> <p>沿道や敷地内の緑化を推進し、都市機能がみどりでつながりあうまちの形成を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路の緑化を推進し、みどり豊かで潤いある街並みを形成する。 敷地内緑化を推進し、まとまったみどり空間を創出する。 土地区画整理事業でつくられた公園の代わりとなる広場の機能を整備し、維持保全を図る。 		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模			区画道路 1 号	幅員 18m、延長 約 340m	
				区画道路 2 号	幅員 14m、延長 約 615m	
				区画道路 3 号	幅員 12m、延長 約 275m	
				区画道路 4 号	幅員 12m、延長 約 345m	
				区画道路 5 号	幅員 9.5m、延長 約 170m	
				区画道路 6 号	幅員 12.5m、延長 約 275m	
				区画道路 7 号	幅員 6m、延長 約 15m	
				公園	面積 約 4,570 m ²	
				(配置は計画図表示のとおり)		
	地区の区分	区分の名称	区分の面積	A地区	B地区	C地区
				約 6.0ha	約 3.1ha	約 6.2ha

都市計画変更の内容について

③地区計画

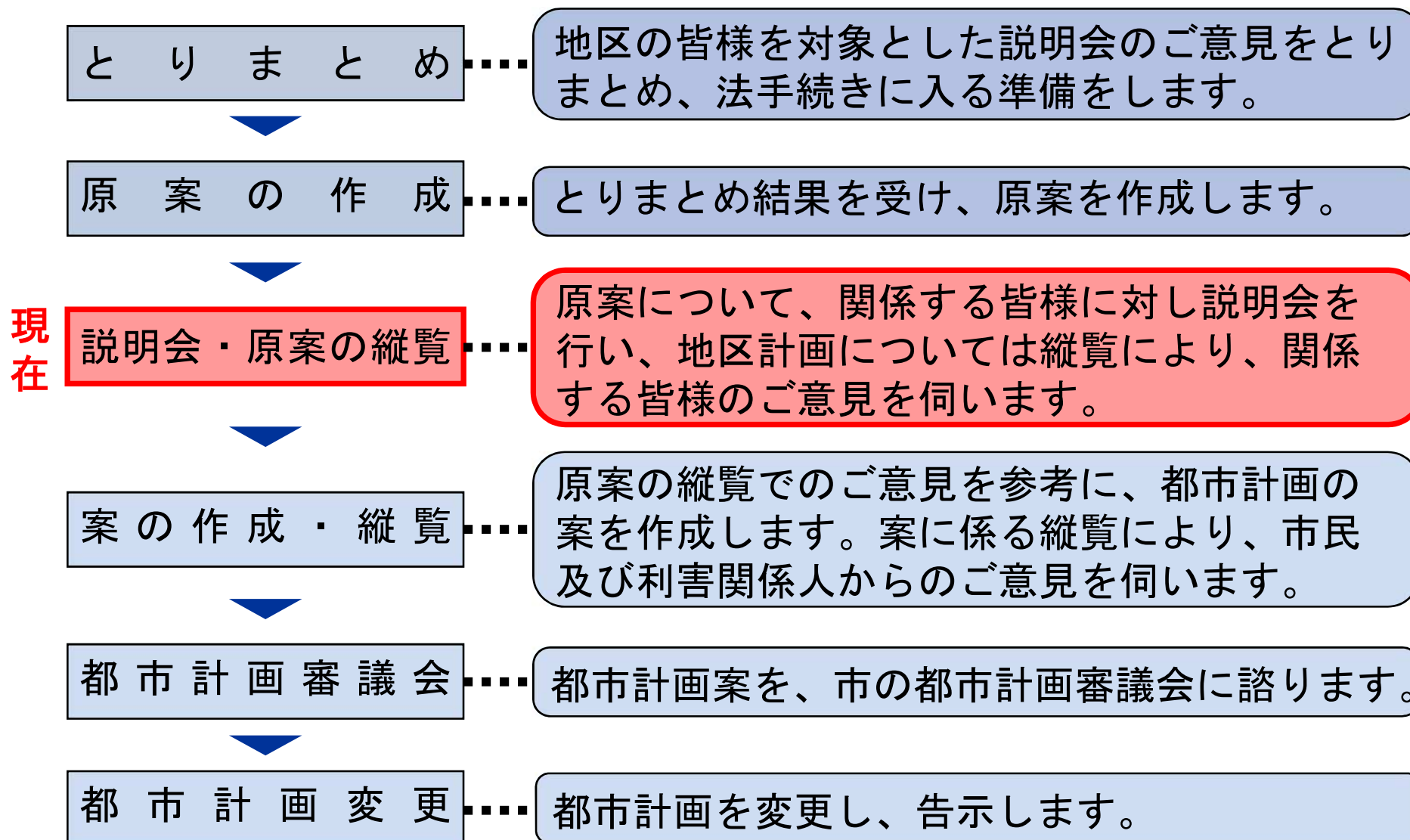
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 建築基準法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所 ③ 建築基準法別表第2（に）項第6号に規定する畜舎 ④ 葬祭場 ⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業及び同条第6項各号に規定する店舗型風俗特殊営業を営むもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業を営むもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1,500㎡	—	—
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する人工地盤及び公益上必要なものはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、警察施設、防犯・防災上必要な施設についてはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、警察施設、防犯・防災上必要な施設についてはこの限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区整備計画図に示す道路境界線bから2.0m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。	地区整備計画図に示す道路境界線aから3.5m以内、道路境界線bから2.0m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。	地区整備計画図に示す道路境界線bから2.0m以内の壁面後退区域には、道路面との間に段差を生じる工作物、階段、広告物、自動販売機、駐車・駐輪施設などの工作物などは設置してはならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の外壁は、美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を用いることを避け、地区の環境に調和したものとす。 2. 建築物及び敷地内にさいたま市屋外広告物条例に規定する屋外広告物を表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。ただし、同条例の規定に従い適用除外とされる屋外広告物はこの限りでない。 なお、自己の社名、店名、商標、建築物の名称、管理用広告物、又は催し物用の広告物については、都市景観に十分配慮しなければならない。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等及び安全管理上必要な部分はこの限りではない。 ① 生垣や植栽を中心としてつくられたもの。 ② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもの。 位置は、壁面の位置の制限以上に後退させるものとする。	1. 地区整備計画図に示す道路境界線bに面する部分においては、以下のとおりとする。 道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等及び安全管理上必要な部分はこの限りではない。 ① 生垣や植栽を中心としてつくられたもの ② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもの。 位置は、壁面の位置の制限以上に後退させるものとする。 2. 地区整備計画図に示す道路境界線cに面する部分においては、以下のとおりとする。 道路に面する側の垣又はさくは、都市景観や防災に十分配慮したものとする。

理由 本地区内、B地区の一部約16.3haの区域、さいたま市役所本庁舎移転地として、地域の複合交流拠点を有する都市経営の拠点を形成するため、地区計画の変更を行うものです。

都市計画変更のスケジュール

4. スケジュール



《縦覧期間》

令和7年5月16日(金)～令和7年5月30日(金)

※ 8:30～17:15 (土・日・休日を除く)

《縦覧場所》

- ・ 都市局 都市計画部 都市計画課 (市役所9階)
- ・ 都市局 都市計画部 南部都市計画指導課 (中央区役所3階)
- ・ 都市局 都市計画部 北部都市計画指導課 (大宮区役所6階)

《意見書の提出》

①提出期間 令和7年5月16日(金)～令和7年6月6日(金)

※ 8:30～17:15 (土・日・休日を除く)

②提出先 縦覧場所と同じ

※ 郵送による提出も可能。(期間内到達分が有効)

330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4 さいたま市都市計画課 宛

ご清聴ありがとうございました



北袋町1丁目地区の都市計画変更の内容について

防火地域

防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要

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)		