

さいたま市都市再生特別地区運用指針

さいたま市

さいたま市都市再生特別地区運用指針

目次

1. 都市再生特別地区の運用について	
(1)趣旨	… 2
(2)運用に当たっての基本的な考え方	… 2
(3)審査の視点	… 4
2. 提案の審査体制	
(1)さいたま市都市再生特別地区審査会	… 7
(2)さいたま市都市再生特別地区検討会	… 7
(参考)さいたま市都市再生特別地区審査会及び検討会組織表	… 8
3. 提案の審査等フロー	… 9
4. 提出書類	… 10
(様式1)都市計画提案書	… 12
(様式2)計画説明書	… 13
(規則様式)都市再生事業に関する計画書	… 14
(様式3)土地所有者等一覧	… 16
(様式4)同意書	… 17
(様式5)周辺環境等への影響の検討に関する資料	… 20
(様式6)周辺住民等への説明の経緯に関する資料	… 21
(様式7)都市計画提案に対する審査の視点への対応概要	… 22
(様式8)都市計画提案取下書	… 25

1. 都市再生特別地区の運用について

(1) 趣旨

さいたま市では、都市再生緊急整備地域の指定により、東日本の交流拠点都市づくりに向けて民間による都市開発事業を誘導・促進し、緊急かつ重点的に整備を進めている。

都市再生特別地区は、都市再生特別措置法により創設された都市計画であり、都市再生緊急整備地域において地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果の大きい事業計画に対して広範な都市計画特例を認めることにより、事業者の創意工夫を生かした優良なプロジェクトの実現を図ろうとするものである。

こうした点を踏まえて、都市再生特別地区の運用にあたっては、従来の都市開発諸制度のような詳細かつ汎用的な運用基準は定めないが、運用の基本的な考え方を示すことにより、民間事業者の独創的なアイデアを生かし、その力を最大限に発揮できる都市計画提案を促進し、本制度の積極的かつ幅広い活用を図ることとする。

(2) 運用にあたっての基本的な考え方

① 事業者提案を基本

ア 都市再生特別地区は、民間事業者の創意工夫による都市の再生に貢献する計画内容の検討・立案を発端とし、その計画内容が地域整備方針等に即した都市再生効果の高いものかどうかを重要となることから、都市再生特別地区の都市計画案の作成にあたっては、事業者からの都市計画提案を基本とする。

イ 提案内容にかかる都市再生効果は、事業の実施により発現されるものであることから、資金計画や事業の継続性等の観点から、明らかに事業者が事業遂行能力を有しないと判断される計画提案については都市計画決定しないこととする。

また、都市計画決定後に当初計画どおりの事業実施が見込めない状況に至った場合は、提案者との協議や再提案等を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画変更、又は廃止等、必要な措置を講ずるものとする。

② 手続の流れ

ア 事業者から都市再生特別地区等の都市再生特別措置法に基づく都市計画提案がなされた場合には、原則として、6か月以内の迅速な都市計画手続が求められるため、本市においては、庁内に「さいたま市都市再生特別地区審査会（以下「審査会」という。）」及び「さいたま市都市再生特別地区検討会（以下「検討会」という。）」を設置し、関係機関等との調整を行いながら、迅速かつ的確な対応を行う。

- イ 事業者による事業計画の内容に関する説明会が、住民等の意見を提案内容に反映させるために適切に行われている場合には、当該説明会の開催をもって公聴会に代えることができる。
 - ウ 都市再生特別地区の都市計画提案に関連して、都市再生特別措置法に基づくさいたま市決定の都市計画が並行して提案される場合には、審査会及び検討会(以下「審査会等」という。)において、一括して処理を行う。
 - エ 都市再生特別地区の都市計画提案に関連して、上記以外の都市計画が並行して提案され、当該都市計画の変更を都市再生特別地区の決定と同時に行う必要があると判断された場合には、都市再生特別措置法に基づく提案が可能な都市計画に含まれないが、都市再生特別地区の都市計画決定の処理期間と同様に円滑に進められるよう処理を行う。
- ③ 一律的な基準によらない1件ごとの個別審査
- ア 都市再生特別地区は、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた上で、事業者の創意工夫による独創的で都市再生効果の高い事業計画の実現を目指すものであることから、一律的な基準に基づき評価を行うことは適当でない。
そのため、都市再生特別地区の運用に当たっては、従来の都市計画のような基準は定めず、市において、「3 審査の視点」に基づき事業者による提案内容を1件ごとに個別審査して、提案に基づいて都市計画素案の必要性及び妥当性を総合的に判断することとする。
 - イ 審査会等は、提案内容について適切な判断を行うため、事業者に対して、法に基づく必要図書のほか、都市計画素案の必要性と妥当性についてどのように考えたのかを示す説明資料の提出を求め、また、原則として事業者から提案内容について説明を聴取することとする。
 - ウ 提案内容に対する評価の透明性、公平性及び公正性を確保するため、都市計画決定権者としての最終的な評価結果やその理由等について、公開できるようにするとともに、計画提案者や利害関係者との打合せ記録等について、事前相談の段階から記録を作成しておくこととする。
- ④ 事業者の説明責任
- ア 都市再生特別地区は事業者提案を基本として都市計画案を作成することとなるため、事業者に対して提案内容に対する説明責任を果たすよう求める。事業者は、審査会等が提案内容について適切な判断を行うため、法に基づく必要図書のほか、都市計画素案の必要性と妥当性についての説明資料を提出する。
 - イ 事業者が都市再生特別地区等の都市計画提案を行う際には、地権者の三分の二以上の同意が必要となるが、提案内容を実現するためには、地権者の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民等

の理解が必要となることから、事業者に対し、提案に先立ち計画内容等について住民等へ十分な説明を行い、理解を得るように努めることを求めるとともに、その説明状況等に関する資料の提出について協力を求める。

ウ 都市再生特別地区等の都市計画提案を受けた場合には、その内容を公衆の閲覧に供するとともに、事業者も提案内容の公開を行うよう協力を求める。これに伴い提案内容に関する事業者への質問に対しては事業者が誠意をもってこれに応じるよう要請する。

エ 都市再生特別地区等の都市計画提案がなされ、当該提案に基づく都市計画案の付議又は当該提案に対して都市計画の決定等を行わない場合の意見聴取がさいたま市都市計画審議会で行われる場合、必要に応じ、提案を行った事業者の出席を求めることとする。

(3) 審査の視点

① 地域整備方針や都市計画区域マスタープラン等との整合

ア 国が定めた地域整備方針との整合が図られているか。

イ 都市計画区域マスタープランやまちづくりビジョン等に示された地域のまちづくりの考え方との整合が図られているか。

ウ 都市全体の総合的な視点から見た当該計画の効果と影響について、事業者としてどのような検討を行ったか。

エ 都市再生特別地区の都市計画提案にあわせて、関連する都市計画の決定又は変更を必要とする場合には、都市再生特別措置法第 37 条又は都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案を併せて行うものとする。

オ 上記にかかわらず、関連する都市計画の変更に関して都市再生特別措置法又は都市計画法による都市計画提案を行うことが客観的にみて困難と考えられ、かつ、事業者がその既定の都市計画の変更の必要性について相応の根拠を示す場合には、直ちに既定の都市計画との不整合を理由に決定しないこととするのではなく、事業者が提案する内容を十分に吟味し、既定の都市計画の変更の必要性について改めて検討した上で、都市再生特別地区を決定するか否か適切な判断を下すこととする。

② 環境への配慮

ア 風害、騒音、振動など当該提案内容が周辺環境へ及ぼす影響について検討を行い、影響が予測される場合に必要な措置を施しているか。

イ 日照については、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響についての検討を行っているか、また、地区内の日照の条件についてどのように考えたか。

ウ 電波障害については、予測できる場合への対応のほか、事後的に障害が判明

した場合の対策についてどのように考えているか。

エ 省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO₂ 排出量の抑制など都市環境や地球環境に与える影響の軽減に努めているか。

オ 敷地内をはじめとする緑化を積極的に行い良好な環境形成の創出に努めているか。

カ 福祉のまちづくりやユニバーサルデザインに十分配慮されているか。

キ 地形条件、周辺の建築物等との関係などを考慮し、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。その際、建築物等の配列、規模、高さなどと景観との関係についてはどのように考えたか。また、高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風などとの関係から、斜線制限についてどのように考えたか。

③ 都市基盤との調和

ア 計画によって一体的に整備される公共施設も考慮しながら、自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画が講じられ、都市基盤に対する負荷について、支障がないものとなっているか。

イ 下水道、地域冷暖房など供給処理施設についての検討が適切に行われているか。

ウ 周辺市街地において複数のプロジェクトが想定されている場合には、それらの複合的な影響について、どのように考え、どのような対応をする方針であるのか、その考え方が明確にされているか。

④ 都市再生への貢献

ア 提案内容の優良性を評価するにあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、有効空地の確保、公益施設の導入、公共施設の整備・更新などに限定することなく、下記の例示をはじめとして、都市機能の改善・向上、地球環境の改善、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的にとらえて、積極的に評価することとする。

イ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

〈評価対象の例〉

- ・文化・交流機能や防災機能など、地域に求められるにもかかわらず不足している機能の強化・充実を図るもの。
- ・地域に不足する歩行者空間の充実やアクセシビリティの向上など、地区外における関連公共施設等整備への貢献を図るもの。
- ・地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力や賑わいの創出、独自の地域

文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるもの。

- ・ 地域への十分な都市再生への貢献とともに、都市環境の改善・向上へ寄与する取り組みとして、都心部における公共空間、市内の良好な緑地や水辺空間、または歴史的建造物などの都市の環境資産を創出・保全・活用するもの。

⑤ 容積率の限度等の設定

都市計画で定めることとなる容積率や高さの限度などについて、その必要性及び妥当性を判断する際には、あらかじめ数値基準や上限を設定することはしないが、プロジェクトごとに事業者が提案する容積率等の設定の考え方や具体的な設定方法等について説明を求めながら、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、総合的見地から評価する。

⑥ 用途の取扱い

- ア 業務商業床については、当該地域に求められる用途のあり方、都市再生効果を勘案し、導入機能が適切なものとなっているか総合的に判断する。
- イ 新たに導入する用途が現行の用途地域で禁止されている場合には、地域整備方針に位置付けられた機能導入の方向、地域特性を踏まえたその用途の導入の必要性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容などを総合的に評価し、妥当性を判断する。

⑦ 都市再生事業の見通し

- ア 提案内容の実現のために不可欠な事項について、提案者と都市計画決定権者若しくは公共施設管理者等との間で協定を締結すること等により、提案内容の実現が担保されるかどうか。該当する事項として、例えば、事業化がなされる建築計画と、提案内容のうち都市再生への貢献や環境への配慮に関する重要事項との整合性の確保、地区内で整備される公共施設の管理、導入された機能やオープンスペース等についての適切な維持管理、地区外の関連公共施設等の整備などが考えられる。
- イ 都市再生事業を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュールとなっているか。

⑧ 住民等の意見への配慮

- ア 周辺住民等へ適切な説明が行われているか。
- イ 説明会等で提出された住民等の意見に対して都市再生事業計画においてどのように対応しているか。

2. 提案の審査体制

本市は、審査会等を設置し、事業者からの提案について、提案内容を1件ごとに個別審査し、都市再生特別地区等の決定又は変更の必要性及び妥当性を総合的に判断する。

(1)「さいたま市都市再生特別地区審査会」(部長級組織)

本市は、都市再生特別措置法第37条の規定による、事業者からの提案について、検討会の報告を受け、都市再生特別地区等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するため、審査会を設置する。

(所掌事務) 審査会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- ① 都市再生特別地区等の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断に関すること。
- ② その他審査会において必要と認める事項に関すること。

(2)「さいたま市都市再生特別地区検討会」(課長級組織)

本市は、都市再生特別措置法第37条の規定による、事業者からの提案について、審査会の判断に必要な検討・調整を実施するため、検討会を設置する。

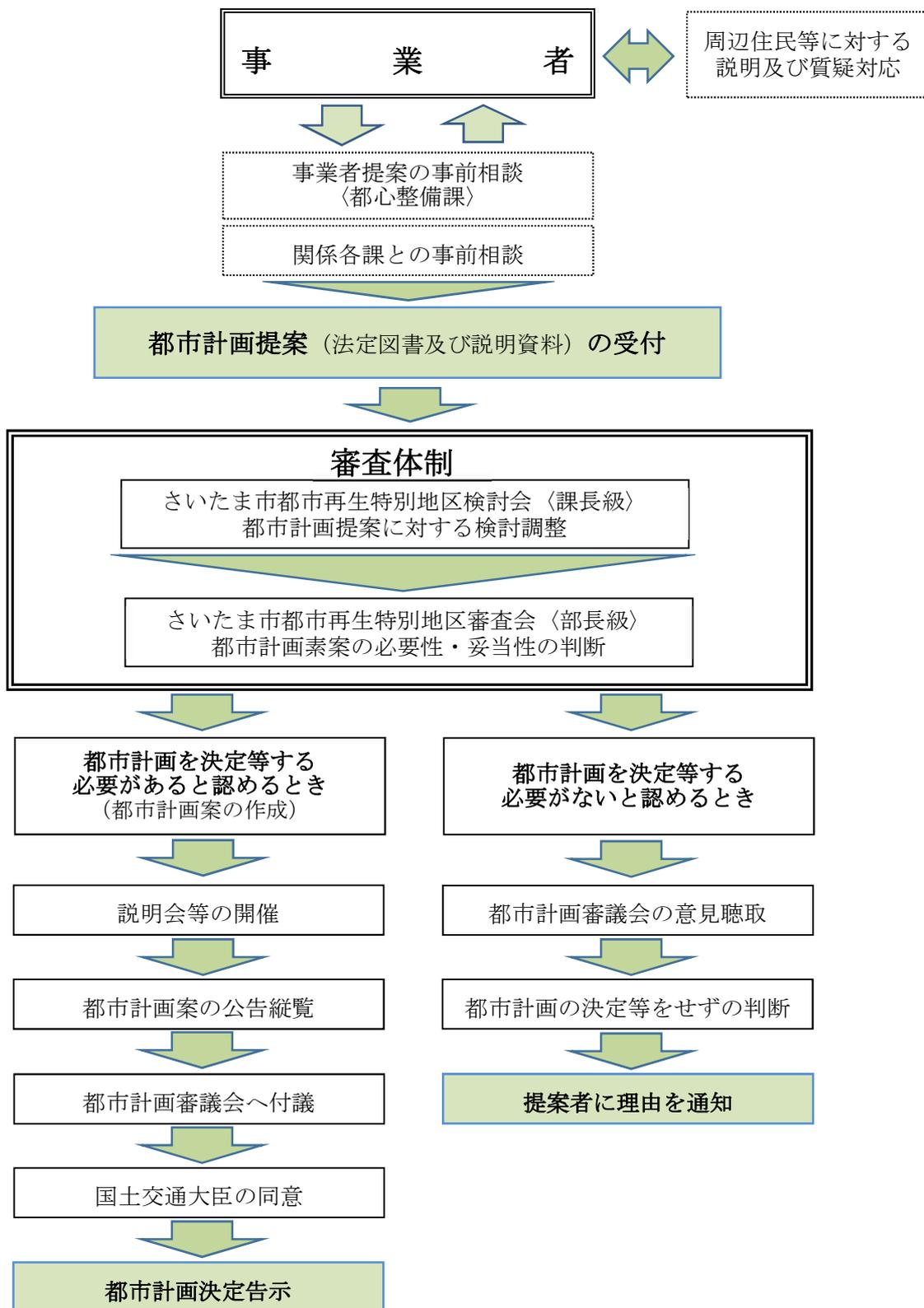
(所掌事務) 検討会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- ① 「さいたま市における都市再生特別地区の運用指針について」に記載されている審査の視点及び当該都市再生事業の検討調整に関すること。
- ② 検討会の結果を審査会に報告すること。
- ③ その他検討会において必要と認める事項に関すること。

(参考)さいたま市都市再生特別地区審査会及び検討会組織表

都市再生特別地区審査会	都市再生特別地区検討会
都市局長	都心整備部長
未来都市推進部長	未来都市推進部副参事
危機管理部長	防災課長
環境共生部長	環境総務課長 脱炭素社会推進課長 環境対策課長
商工観光部長	産業展開推進課長 観光国際課長
都市計画部長	都市計画課長 交通政策課長 自転車まちづくり推進課長
みどり公園推進部長	みどり推進課長
都心整備部長	都心整備課長 氷川参道対策室長 東日本交流拠点整備課長 大宮駅東口まちづくり事務所長 大宮駅西口まちづくり事務所長
土木部長	道路環境課長 道路計画課長
建築部長	建築総務課長 建築行政課長
下水道部長	下水道維持管理課長

3. 提案の審査等フロー



※迅速な事務処理を行うためにさいたま市都市再生特別地区検討会を提案受付前でも開催することができる。

4. 提出書類

●提案の提出

提案者は、都市計画の決定等の提案を行う場合、都市計画提案書に次に掲げる書類を添えて、市長に提出して下さい。

(1)都市計画提案書【様式1】

- ・住所及び氏名(法人その他の団体の場合にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者名を記載)
- ・提出書類の一覧表(添付図書及び説明資料)

(2)添付図書

① 都市計画の素案

- ・計画説明書(都市計画の種類、名称、位置及び区域等、都市計画の素案の内容を記載した書面)【様式2】
- ・総括図(都市計画図(地域制図又は施設計画図)に都市計画の素案の内容を記載した図面)
- ・計画図(都市計画図に都市計画の素案の内容を記載した図面)
- ・理由書(都市計画の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面)

② 都市再生事業に関する計画書【都市再生特別措置法施行規則別記様式第5】

③ 都市再生事業に関する図書

- ・方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
- ・縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
- ・縮尺、方位及び間取りを表示した建築する建築物の各階平面図
- ・縮尺を表示した建築する建築物の二面以上の立面図

④ 都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の同意を証する書類

- ・土地所有者等一覧書【様式3】
(全ての土地所有者の氏名、権利種別、権利を有する土地の所在地及び地積並びに同意の状況を記載)
- ・土地所有者等の同意書【様式4】

(同意の日付及びあて先(計画提案者氏名)、同意した土地所有者等の氏名、住所、連絡先、権利種別、権利を有する土地の所在地及び地積並びに法第37条第1項に基づく計画提案に対する同意である旨が記載されている書面で、同意した土地所有者等の本人による署名又は記名押印があるもの)

- ・ 都市計画の素案の対象となる土地の区域内の権利関係を明らかにする書類(当該区域内に係る全ての土地又は建物の登記事項証明書、地番図等で交付後3ヶ月以内のもの等)

- ⑤ 環境影響評価法に規定する環境影響評価書の公告を行ったことを証する書類(環境影響評価書を作成した旨を公告した書面の写し)

(3) 説明資料

- ① 周辺の環境への影響の検討に関する資料【様式5】

(都市計画の素案の対象となる土地の区域内及びその周辺の環境への影響に関する資料)

- ② 土地所有者等及び住民等への説明の経緯に関する資料【様式6】

- ③ その他計画提案の妥当性を明らかにするために必要な資料

- ・ 都市計画提案に対する審査の視点への対応概要【様式7】

●提案の取下げ

提案者は、都市計画の決定等の提案を取下げの場合、都市計画提案取下書を市長に提出して下さい。【様式8】

(様式1)

都市計画提案書

(宛先)さいたま市長

都市再生特別措置法第37条第1項の規定に基づき、都市計画の決定(変更)について提案します。

なお、提出書類について事実と相違ないことを申し添えます。

年 月 日

(計画提案者)

住 所

氏 名

(法人その他の団体の場合にあつては、主たる
事務所の所在地、名称及び代表者名を記載)

(提出書類)

- 1 都市再生特別措置法施行規則第7条に定める図書
 - ①都市計画の素案
 - ②都市再生特別措置法施行規則別記様式5による都市再生事業に関する計画書
 - ③都市再生特別措置法施行規則第7条第3号に掲げる都市再生事業に関する図書
 - ④都市再生特別措置法第37条第2項第2号の同意を得たことを証する書類
 - ⑤都市再生特別措置法第37条第2項第3号に定めるところにより環境影響評価法第27条に規定する公告を行ったことを証する書類
- 2 説明資料

計画説明書

計 画 内 容	位 置							
	区 域	別添区域図のとおり						
	面 積							
	都 市 計 画 の 種 類							
	都 市 計 画 の 内 容							
	提 案 理 由							
	予 定 さ れ る 事 業 計 画	事 業 名						
事業着手の予定時期								
都市計画決定の希望時期								
上記を希望する理由								
参 考 事 項	現 行 の 都 市 計 画							
	都 市 計 画 以 外 の 規 制							
	同 意 状 況	土地所有者等の数	所 有 権	総 数	数 量	同 意 者 数	同 意 率	数 量
					借 地 権			
		(賃借権)						
		(地上権)						
		そ の 他						
		合 計						
	面 積	面 積	所 有 権	総 数	数 量	同 意 者 数	同 意 率	数 量
					借 地 権			
		(賃借権)						
		(地上権)						
		そ の 他						
	合 計							
備 考								

都市再生事業に関する計画書

1. 事業の名称

2. 事業の目的

3. 事業区域

(1)位置

(2)面積 m^2

4. 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1)建築物の建築面積等

建築物 番号	階数	高さ	建築 面積	延べ 面積	敷地 面積	容積率	建ぺい 率

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

注2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2)建築物の構造方法、設備及び用途

建築物番号		
構造方法		
設備		
用途		

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

注2 [構造方法]の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

注3 [設備]の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

注4 [用途]の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

5. 公共施設の種類及び規模

公共施設 番号		
公共施設 の種類		
公共施設 の規模		

注1 [公共施設番号]の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

注2 すべての整備する公共施設について公共施設ごとに作成してください。

注3 [公共施設の規模]の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

6. 工事着手の時期及び事業施行期間

事業の着手の予定年月日	
事業の完了の予定年月日	

7. 資金計画

(百万円)

	内 訳	金 額
支 出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借 入 金 利 息 そ の 他	
	計	
収 入	自 己 資 金 借 入 金 (借 入 先) そ の 他	
	計	

(様式3)

土地所有者等一覧

	氏名	権利種別	土地又は建物の所在地	地積	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
計					/

(様式4(1))

同 意 書

(計画提案者氏名)様

年 月 日

都市再生特別措置法第37条第1項の規定に基づく都市計画の決定(変更)の提案
に関し、別添の都市計画の素案に同意します。

所 在 地: さいたま市 区

権利種別: 1. 土地所有者 2. 借地権者

面 積(共有名義人は持分も記入): m^2

住 所:

氏 名:

※氏名欄は原則として本人による署名又は記名押印すること

※一筆ごとの作成を標準とし、一筆につき複数名の権利者がいる場合は、住所・氏名を適宜記入すること。権利者が多数の場合
は、様式第4号(2)へ記入すること

※法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること

※複数筆の権利者については、一括の同意書も可とし様式第4号(3)に所在地・権利種別・面積を記入すること

(様式4(2))

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

※氏名欄は原則として本人による署名又は記名押印すること

※住所、氏名は権利者数に応じて、適宜追加して使用すること

(様式4(3))

所在地	さいたま市 区
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者
面積	m ²

所在地	さいたま市 区
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者
面積	m ²

所在地	さいたま市 区
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者
面積	m ²

所在地	さいたま市 区
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者
面積	m ²

所在地	さいたま市 区
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者
面積	m ²

※所在地、権利種別、面積は筆数に応じて、適宜追加して使用すること。

(様式5)

周辺環境等への影響の検討に関する資料

年 月 日

検討項目	影響への配慮事項
1. 自然的構成要素 (1)大気質 (2)日照 (3)騒音 (4)振動 (5)悪臭 (6)水質 (7)地形・地質 (8)土壌	
2. 生物的要素 (1)動物 (2)植物 (3)生態系	
3. 人と自然の触れ合い (1)景観 (2)触れ合いの場	
4. 環境への負荷 (1)廃棄物等 (2)その他	

※計画提案の内容により検討項目を選定し、現在の環境を悪化させないことを前提に配慮した事項を記入する。

(様式6)

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

年 月 日

1. 説明会等開催状況

回数	日 時	場 所	参加人数	説明内容
	年 月 日 時 分～ 時 分			
	年 月 日 時 分～ 時 分			
	年 月 日 時 分～ 時 分			

2. 説明会等参加者の意見要旨と意見への対応

回数	意見要旨	意見への対応

3. 説明会等開催の周知

(1) 周知範囲

(2) 周知対象数(提案区域内外別の人数又は戸数)

(3) 周知方法・期間

4. その他

※説明会等で使用した資料を1部添付してください。

③ 都市基盤との調和	
審査の視点	対応概要
ア 自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画 イ 下水道、地域冷暖房など供給処理施設についての検討 ウ 他のプロジェクトとの複合的な影響について対応	

④ 都市再生への貢献	
審査の視点	対応概要
ア 都市再生への効果 イ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等により都市再生効果を一層高めるもの	

⑤ 容積率の限度等の設定	
審査の視点	対応概要
容積率や高さの限度の考え方	

⑥ 用途の取扱い	
審査の視点	対応概要
ア 業務商業床については、導入機能が適切か総合的に判断する。 イ 適切な機能の導入	

⑦ 都市再生事業の見通し	
審査の視点	対応概要
ア 提案内容の実現の担保 イ 都市再生事業を実施するために無理のない体制、 資金計画、事業スケジュール	

⑧ 住民等の意見への配慮	
審査の視点	対応概要
ア 周辺住民等へ適切な説明 イ 住民等の意見に対する対応	

(様式8)

都市計画提案取下書

(宛先)さいたま市長

年 月 日付で提出した都市計画提案書を取り下げます。

年 月 日

計画提案者
氏名又は名称

計画提案書提出日 年 月 日
計画提案の場所



さいたま市都市再生特別地区運用指針: 令和元年11月22日 策定
令和3年 3月11日 改正
令和4年 3月31日 改定
令和5年 5月 2日 改正

さいたま市 都市局 都心整備部
都心整備課

【TEL】 048-829-1577

【FAX】 048-829-1937

【E-mail】 toshin-seibi@city.saitama.lg.jp