

理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、さいたま都市計画大宮駅西口第3-B地区第一種市街地再開発事業の決定についての理由を示したものです。

I. さいたま都市計画区域における位置等

さいたま都市計画区域において本地区は、さいたま市大宮区の中央、JR大宮駅西口の西側に位置しています。

II. 決定の必要性

さいたま市総合振興計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び都市計画マスタープランにおいて、「大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区」は、高度で広域的な都市機能が集積し、多様な都市活動や市民生活の拠点となる「都心」として位置づけられ、本市の交通、経済の中心地にふさわしい拠点の形成を図るとしています。そこで、この地区においては、商業・交通・市民サービス機能、広域交流機能、アミューズメント機能や都心居住機能を充実させ、市街地再開発事業や土地区画整理事業により、道路と歩行者ネットワークを整備するとともに、土地の高度利用を図り、既存の商業業務施設の更新・充実を進めるとしています。

また、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」(H22.5公表)においても、大宮駅周辺地域は多様な都市活動が展開される東日本の交流拠点都市として、また、さいたま市の顔として、市民が誇りに思える地域を目指し、既存の商業・業務集積エリアを中心に、多様性のある商業機能や高次業務機能などのおもてなし機能を展開するとしています。

「大宮駅西口第三地区まちづくり方針」では、広域商業業務地の中で、駅周辺の商業業務地との連続性やまちの奥行きをつくるため、必要な商業・業務機能を積極的に導入するとともに、従来のまちの個性に配慮しながら、都心居住機能の立地を誘導する地区として、「にぎわいのある、安心・安全なまち」を掲げています。

しかしながら、大宮駅西口第三地区は、駅近にありながら、防災性に問題があり、自動車でのアクセス性や土地の活用が進まない状況にあります。そのため、地区の良さを活かしながら、地区が抱える問題を解決し、さいたま市の「都心」に相応しい市街地を形成していくことが課題です。都市基盤整備の遅れを解消するためには、地区内の補助幹線道路整備が不可欠であり、民官協働のまちづくりが求められています。

大宮駅西口第3-B地区では、大宮駅西口第三地区のまちづくりを牽引する地区として、土地・建物利用の高度化・防災性の向上等を図るため、施設建築物及び道路等の公共施設を一体的に整備することを目的に、都市計画道路の変更と併せて、第一種市街地再開発事業の決定、用途地域(容積率)の変更、防火地域及び準防火地域の変更、及び高度利用地区の変更を行います。

Ⅲ. 関連する都市計画

本決定とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

①用途地域（さいたま市決定）

市街地再開発事業の決定に併せて、用途地域の変更を行う。

②高度利用地区（さいたま市決定）

市街地再開発事業の決定に併せて、高度利用地区の変更を行う。

③防火地域及び準防火地域（さいたま市決定）

用途地域の変更に併せて、準防火地域から防火地域に変更する。

④都市計画道路（さいたま市決定）

地区の骨格を形成し、まとまりのある市街地の形成に寄与する連続した道路空間を確保するため、都市計画道路の変更を行う。