


令和8年5月31日
都市局 都市計画部

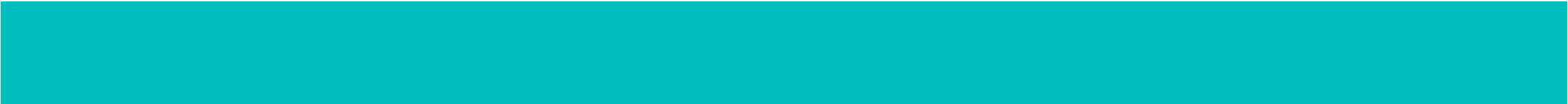
説明会資料
都市計画課
開発・盛土調整課

次第

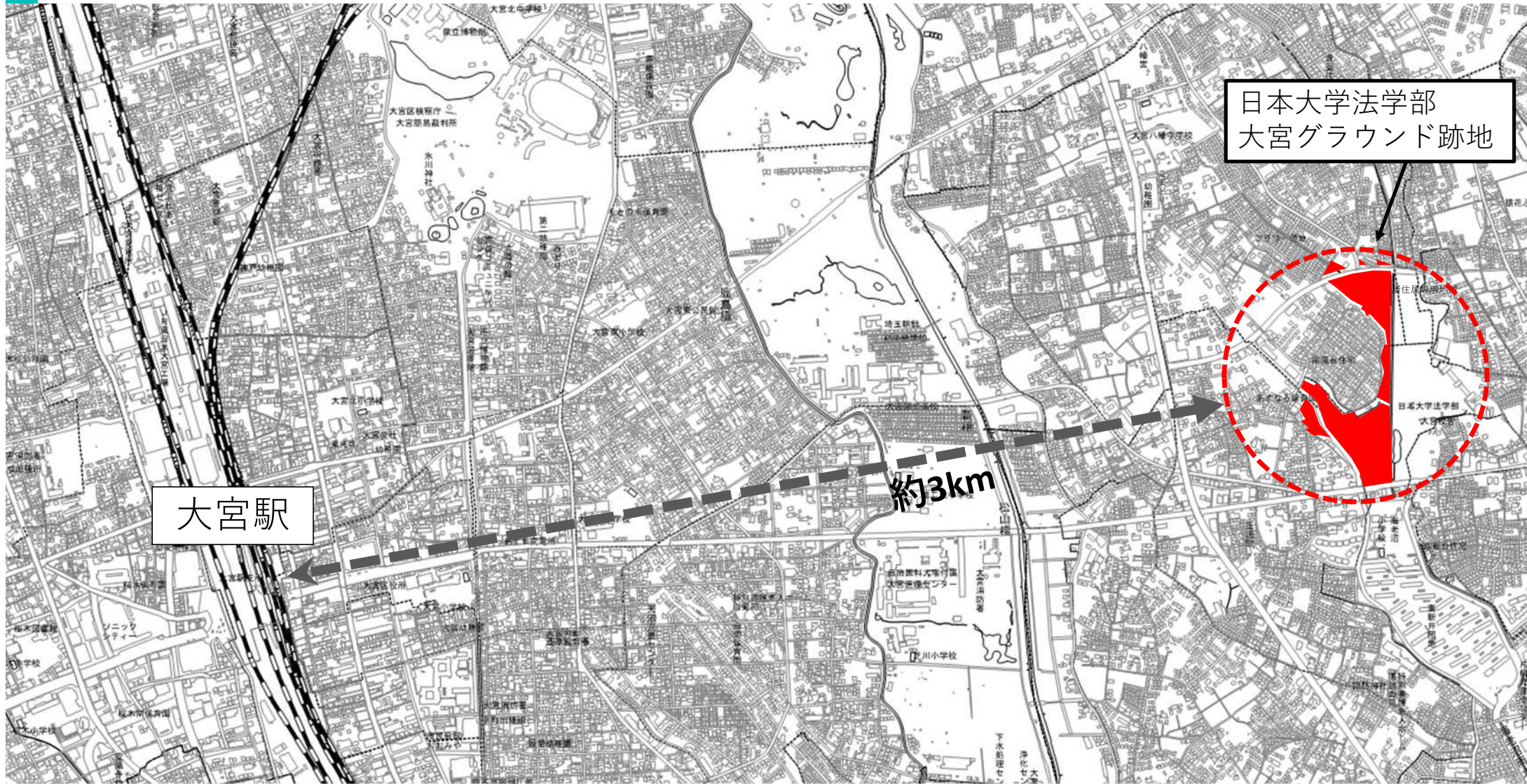
1. 日大グラウンド跡地の都市計画上の位置付け
2. 開発計画の全体像
3. 要望書等への回答
4. 質疑応答



1. 日大グラウンド跡地の 都市計画上の位置付け

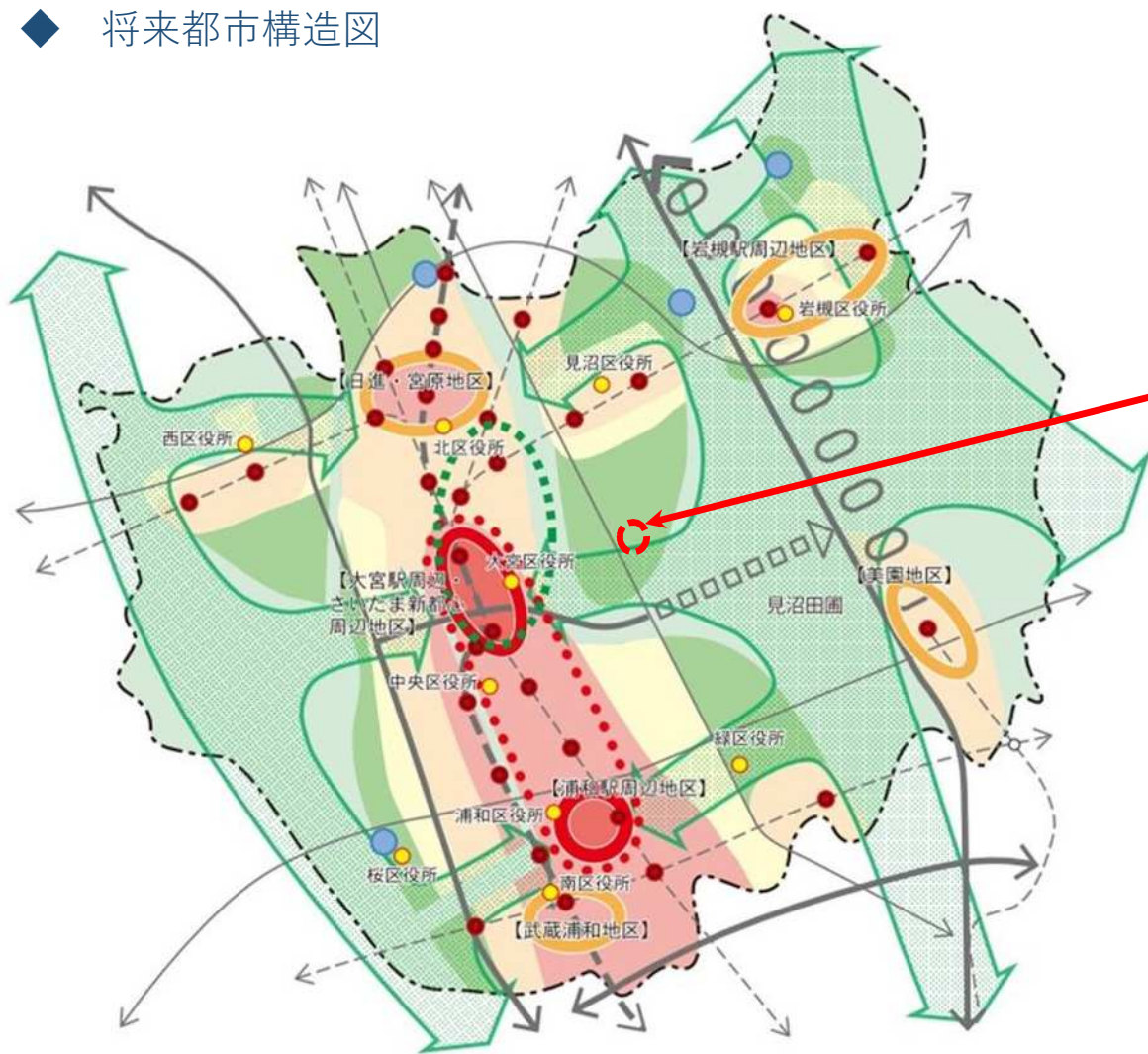


日大グラウンド跡地の広域的な位置



日大グラウンド跡地の上位計画（都市計画マスタープラン）の位置づけ

◆ 将来都市構造図



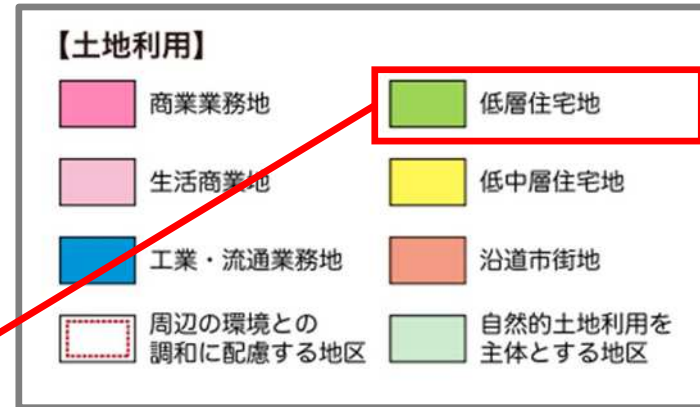
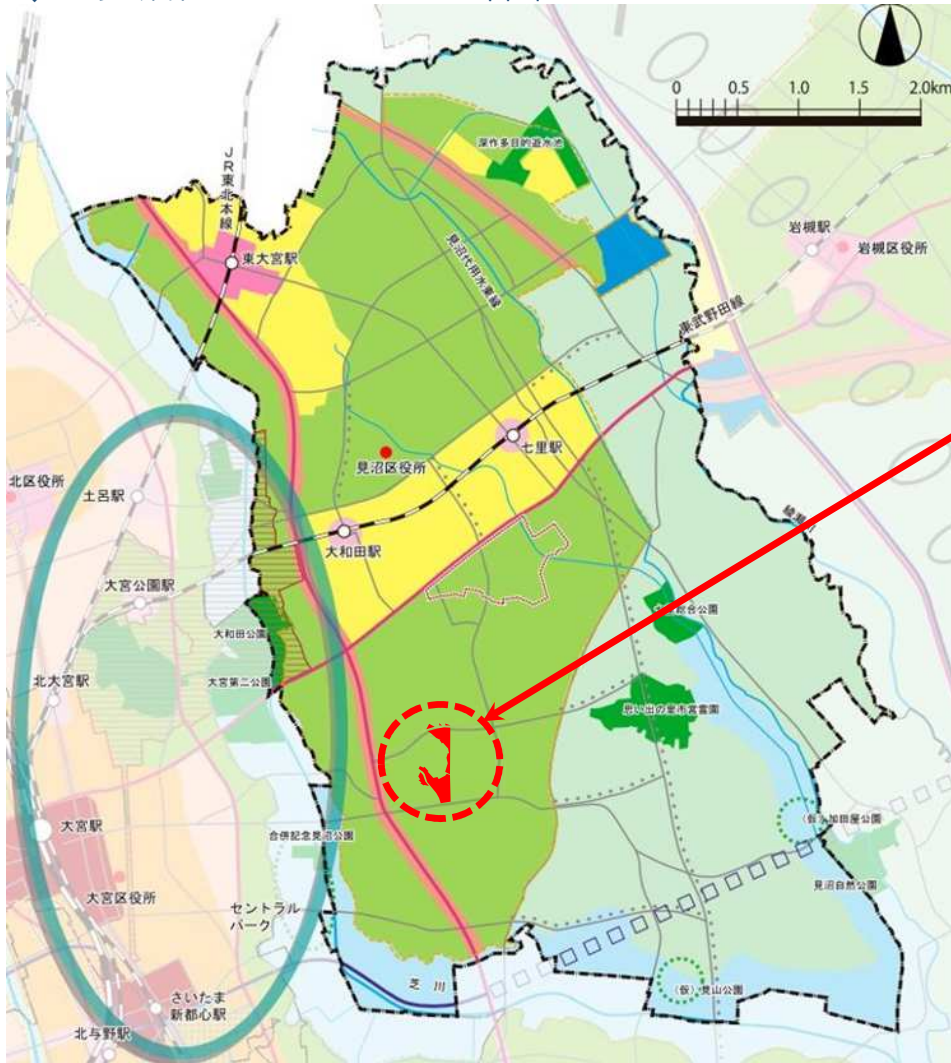
主な都市空間のゾーニング 密度にメリハリのある都市空間	
	高密・複合機能ゾーン
	高密・広域機能ゾーン
	中高密生活ゾーン
	低中密生活ゾーン
	低密生活ゾーン
	緑地・集落ゾーン

都市計画マスタープランにおける位置づけ

- 「将来都市構造」において、主な都市空間のゾーニングとして**低密生活ゾーン**に位置付け、主に戸建て住宅と低層の集合住宅からなるゾーンとしている。

日大グラウンド跡地の上位計画（都市計画マスタープラン）の位置づけ

◆ 見沼区まちづくり方針図



都市計画マスタープランにおける位置づけ

- 「見沼区まちづくり方針図」において、住宅を主体とする地区として**低層住宅地**に位置付け、多様な住まいのニーズに配慮しつつ、低層の住宅を主体とする低密な土地利用を維持するとともに緑化を誘導し、ゆとりある住宅地を形成する方針としている。

日大グラウンド跡地の主な都市計画の状況

都市計画図



【用途地域】

第一種低層住居専用地域	準住居地域
第二種低層住居専用地域	近隣商業地域
第一種中高層住居専用地域	商業地域
第二種中高層住居専用地域	準工業地域
第一種住居地域	工業地域
第二種住居地域	工業専用地域

- 【用途地域】 中高層住宅の良好な環境を守る地域として、**第一種中高層住居専用地域**を指定している。また、地区南側の道路沿道の一部において、住居の環境を守りつつ一定規模の店舗・事務所等は建てられる地域として、**第一種住居地域**を指定している。
- 【都市計画道路】 地区南側は**大宮中央通線（新方須賀さいたま線）**、北側は**御蔵中央通線**に接している。また地区の約500m西側には**第二産業道路**、約500m東側には**蓮沼御蔵線**が配置されている。
- 【高度地区】 市街地の環境を維持するため、建築物の高さの最高限度**15m地区**を指定している。

2. 開発計画の全体像

各計画の概要

※記載内容は2026年5月時点の「さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例」の情報に基づいているため、内容は変更となる可能性があります。

(株)創建

事業区域面積 17,743.88㎡

専用住宅 93戸

(株)創建

事業区域面積 15,619.56㎡

専用住宅 74戸

(株)創建

事業区域面積 3,861.53㎡

専用住宅 23戸

開発許可: 令和8年4月27日許可

(株)フージャースコーポレーション

事業区域面積 8,996.74㎡

共同住宅・訪問介護施設 1棟 180戸 5階建て

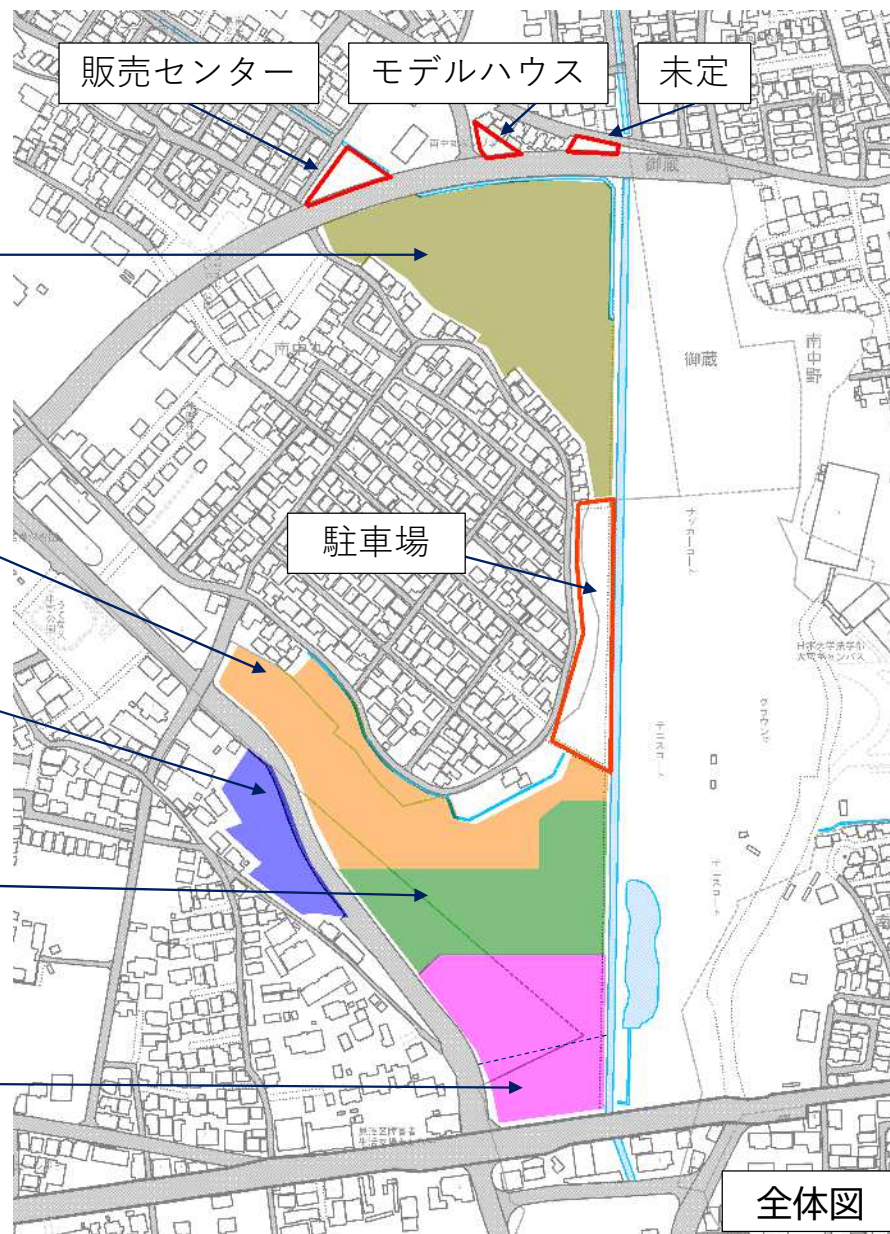
開発許可: 令和8年2月13日許可

(株)マミーマート

事業区域面積 3,501.58㎡

物品販売業を営む店舗 1棟 2階建て

駐車場 約200台 駐輪場 約60台



工事中の安全対策について

市が行う指導内容の一部

- 開発区域における雨水、地表水の流出、湧水の排出及び土砂の流出、
がけ崩れについて十分注意し、周辺地域に被害が生じないよう措置すること
- 工事に起因する騒音、振動、地盤沈下の防止に努め、周辺住民に被害を与えないよう
工事等の管理をすること
- 登下校の時間帯には工事を避ける、車両の出入りを避ける、車両の出入り時には
警備員を配置する等事故を起こさないための配慮を尽くすこと

3. 要望書等への回答

要望事項・質問事項

片柳地区自治会連合会からのご要望事項

- (1) 市主催の説明会の開催
- (2) 交差点整備と信号機能の強化
- (3) 通学路の安全施設整備の強化
- (4) 雨水排水（治水）対策の強化
- (5) 地盤沈下・舗装沈下への抜本的対策
- (6) 新方須賀さいたま線の安全対策強化

海老沼小学校PTAからのご要望・質問事項

【さいたま市への要望・質問事項】

1. 通学路の安全施設拡充について
2. 信号機の新設および調整について
3. 歩道の環境改善について

【教育委員会への要望・質問事項】

1. 児童数増加に伴う教育環境への懸念について
2. 通学路の見直しに関する協議について
3. 学校行事等における連携体制について

要望事項・質問事項

片柳地区自治会連合会からのご要望事項

- (1) 市主催の説明会の開催
- (2) 交差点整備と信号機能の強化
- (3) 通学路の安全施設整備の強化
- (4) 雨水排水（治水）対策の強化
- (5) 地盤沈下・舗装沈下への抜本的対策
- (6) 新方須賀さいたま線の安全対策強化

海老沼小学校PTAからのご要望・質問事項

【さいたま市への要望・質問事項】

1. 通学路の安全施設拡充について
2. 信号機の新設および調整について
3. 歩道の環境改善について

【教育委員会への要望・質問事項】

1. 児童数増加に伴う教育環境への懸念について
2. 通学路の見直しに関する協議について
3. 学校行事等における連携体制について

主要要望事項に対するご回答（交差点整備、信号機新設等）

（２）交差点整備と信号機能の強化

▶ 片柳地区自治会連合会

新方須賀さいたま線と海老沼小学校前市道が交差する地点について、市道側の交差点拡幅および右折レーン整備を含む改良を実施してください。併せて右折信号の新設を行ってください。

２．信号機の新設及び調整について

▶ 海老沼小学校PTA

- ・ 信号機のない交差点への簡易信号機の設置を要望いたします。
- ・ 大型車両による巻き込み事故防止のため、交差点信号機の歩車分離化、および既存の信号機（星乃珈琲交差点等）の歩行者用青信号の点灯時間延長をご検討ください。

【回答】

- ・ 拡幅および右折レーン整備を含む改良につきましては、開発行為完了後の交通需要の変化に注視してまいります。（建設局 道路計画課）
- ・ 信号機設置および歩車分離化等につきましては交通管理者（埼玉県警察）の所管となりますことから、埼玉県警察へ要望内容を伝えてまいります。（建設局 道路環境課）

主要要望事項に対するご回答（通学路の安全対策強化）

（3）通学路の安全施設整備の強化

▶ 片柳地区自治会連合会

当該地域の通学路はガードレールが所々にしか設置されておらず、安全が十分に確保されていません。市の責任で通学路全体を再点検し、危険個所にガードレール・視線誘導ポール・カーブミラー等を優先的に整備してください。

1. 通学路の安全施設拡充について

▶ 海老沼小学校PTA

- 交通量の増加が予想されるため、対象道路へのガードレールの追加・延長（ローソン付近まで等）を要望いたします。
- 児童の安全な横断のため、横断歩道だけでなく歩道橋の設置（床屋S1付近から反対車線へ等）をご検討ください。

【回答】

- 車両用防護柵につきましては、車両の走行速度が高い区間、線形が視認されにくい曲線区間等に設置するものであり、開発計画地西側に位置する市道22532号線（星乃珈琲～ローソン区間）におきましても曲線区間に車両用防護柵を設置しておりますので、当該市道に防護柵を追加で設置する計画はございません。（建設局 道路環境課）
- 歩道橋の設置については、当該箇所の歩道幅が狭く設置するスペースがないため、設置する計画はございません。（建設局 道路環境課）

主な要望事項に対するご回答

▶ 海老沼小学校PTA

1. 児童数増加に伴う教育環境への懸念について

- ・ 今回の戸建て住宅地開発に伴い、将来的な児童数の大幅な増加が予想されます。現在の海老沼小学校の施設規模で対応が可能なのか、教室不足等の懸念に対する教育委員会の見解と今後の対策をお聞かせください。
- ・ 今回の開発による児童数の増加見込みは何人と試算されていますか。

【回答】

- ・ 令和13年度までの推計によると、本開発による児童数の増加は令和9年度から始まり、令和13年度時点で約90人の増加を見込んでおります。その後、令和20年度あたりまで本開発による増加の影響が続くと見込んでいます。（教育委員会 学事課）

主な要望事項に対するご回答

▶ 海老沼小学校PTA

1. 児童数増加に伴う教育環境への懸念について

- ・ 今回の戸建て住宅地開発に伴い、将来的な児童数の大幅な増加が予想されます。現在の海老沼小学校の施設規模で対応が可能なのか、教室不足等の懸念に対する教育委員会の見解と今後の対策をお聞かせください。
- ・ 受け入れ上限を超えた場合、指定校変更で対応する想定はありますか。その場合、対象区域や判断基準はすでに定められていますか。

【回答】

- ・ 毎年推計資料を更新し、不足の規模や不足する期間を踏まえて、学区変更や増築要否を検討していく予定です。（教育委員会 教育政策室）

主要要望事項に対するご回答

▶ 海老沼小学校PTA

1. 児童数増加に伴う教育環境への懸念について

- ・ 今回の戸建て住宅地開発に伴い、将来的な児童数の大幅な増加が予想されます。現在の海老沼小学校の施設規模で対応が可能なのか、教室不足等の懸念に対する教育委員会の見解と今後の対策をお聞かせください。
- ・ 増築を検討している場合、プレハブではなく恒久的な校舎増築となりますか。また、完成までにどの程度の期間を要すると想定されていますか。近隣の大谷小学校の事例をお話いただくと保護者はイメージしやすいかと思えます。

【回答】

- ・ 海老沼小学校の児童数増加に伴う増築については、教室に転用可能な部屋があるため、現時点では検討しておりません。今後、想定を超えた児童数の増加により、現在の校舎では受け止めきれない場合には、一時的にプレハブ校舎の増築を検討してまいります。なお、プレハブ校舎の完成までには、約2年の期間を要する見込みです。（教育委員会 学校施設管理課）

各要望事項に対するご回答

2. 通学路の見直しに関する協議について

▶ 海老沼小学校PTA

- ・ 工事期間中の安全確保のため、必要に応じて工事現場と反対側の歩道への変更など、一時的な通学路のルート見直しを行うことは可能でしょうか。 また、通学路の変更が必要と判断された場合、その決定権限は誰にあるのかを教えてください。

【回答】

- ・ 通学路は、学校と保護者や地域の方々が話し合い、学校長が決定するものとなっております。今後の工事の状況により、通学路のルート見直しを行うことは可能です。
(教育委員会 学事課)

各要望事項に対するご回答

3. 学校行事等における連携体制について

▶ 海老沼小学校PTA

- ・低学年の校外学習（町探検など）や運動会などの学校行事の際、児童の安全を最優先とするため、工事車両の往来制限や工事の一時休止など、学校と施工会社間で密な連携と調整を図れるよう、教育委員会からのサポートをお願いいたします。

【回答】

- ・開発事業者には事前に学校の行事予定を伝える等し、必要な安全対策が図られるよう、学校と開発事業者での緊密な連携を図ってまいります。また、学校と開発事業者がスムーズに調整が図れるよう、必要に応じて教育委員会からも開発事業者に安全確保の依頼をしてまいります。
(教育委員会 学事課)

4. 質疑応答

都都計開第529号
令和8年5月25日

片柳地区自治会連合会
会長 三浦 達雄 様

さいたま市長 清水 勇人
(公印省略)

日大グラウンド跡地の開発に伴う公共インフラ整備および
安全対策に関する要望について (回答)

日頃から本市のまちづくりに御協力をいただき、ありがとうございます。
令和8年1月13日付要望書について、下記のとおり回答いたします。

記

(1) 市主催の説明会の開催

今回の3つの事業は、いずれも開発行為として市の審査を受ける予定であり、都市計画上の影響を総合的に調整する責任は市にあります。しかし、個々の事業者はそれぞれ自分の区画内の説明しかできません。住民の不安を解消し、地域との適切な調整を図るためにも、市が主体となって、3つの開発の全体像を示す説明会を開催してください。

(回答)

日本大学グラウンド跡地では、戸建て住宅、共同住宅及び商業施設の開発計画が進められており、本市において開発許可手続き等の審査を行っているところです。御指摘のとおり、複数の開発が並行する中で全体像の共有が重要であることから、地元自治会を対象として、令和8年5月31日に3つの開発の全体像を示す説明会を開催いたします。
(都市局 都市計画課、開発・盛土調整課)

(2) 交差点整備と信号機能の強化

新方須賀さいたま線と海老沼小学校前市道が交差する地点について、市道側の交差点拡幅および右折レーン整備を含む改良を実施してください。併せて右折信号の新設を行ってください。

(回答)

拡幅および右折レーン整備を含む改良につきましては、開発行為完了後の交通需要の変化に注視してまいります。

(建設局 道路計画課)

(3) 通学路の安全施設整備の強化

当該地域の通学路はガードレールが所々にしか設置されておらず、安全が十分に確保されていません。市の責任で通学路全体を再点検し、危険個所にガードレール・視線誘導ポール・カーブミラー等を優先的に整備してください。

(回答)

車両用防護柵につきましては、車両の走行速度が高い区間、線形が視認されにくい曲線区間等に設置するものであり、開発計画地西側に位置する市道22532号線（星乃珈琲～ローソン区間）におきましても曲線区間に車両用防護柵を設置しておりますので、当該市道に防護柵を追加で設置する計画はございません。

(建設局 道路環境課)

(4) 雨水排水（治水）対策の強化

開発により雨水抑制量の増加が予測されます。周辺道路では豪雨時に雨水管破裂や舗装損傷の被害が発生しています。側溝・排水路・下水道等の容量を見直し、必要な改良・増強を行ってください。

(回答)

開発行為によりグラウンドが宅地利用されますと、今までより雨水の浸透する量が減ります。そのため、「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（排水）」に基づき、開発する面積に応じた雨水抑制を開発事業者により実施して頂き、雨水管などの既存公共施設への負荷低減を図って参ります。

具体的には、雨水を一時的に貯める雨水調整池（雨水抑制施設）や雨水が浸透し易い浸透枿やトレンチ（雨水浸透施設）を設置することになります。

(建設局 下水道維持管理課)

(5) 地盤沈下・舗装沈下への抜本的対策

当該区域はもともと沼地で地盤が脆弱であり、舗装沈下が繰り返し発生しています。市が責任を持って地耐力調査を行い、路床・路盤から抜本的な舗装構造の改良を実施してください。

(回答)

開発工事で新たに道路を築造する際には、市から事業者に対し「さいたま市道路設計マニュアル」に基づき、必要な地盤強度（路床の設計 CBR 値 3%以上）を確保できる道路を築造するよう指導しております。なお、地盤強度を確認するために必要な地盤調査については事業者が調査を実施し、必要な地盤強度を確保するための対策工事についても事業者が実施することとなります。また、開発計画地西側に位置する市道22532号線（星乃珈琲～ローソン区間）におきましても、同様に「さいたま市道路設計マニユ

アル」に基づいた道路整備を実施しております。

(建設局 道路環境課)

(6) 新方須賀さいたま線の安全対策強化

沿線には片柳中学校、片柳小学校、海老沼小学校、第二東中学校があり、開発により工事車両の増加や渋滞慢性化が懸念されます。大宮中央通線としての早期整備を含め、歩道未整備区間の歩道整備など安全対策を早急に実施してください。

(回答)

大規模小売店舗立地法における届出の作成にあたり、埼玉県警及び関係する道路管理者等へ協力を求め、交通協議を実施します。交通協議での意見をもとに、当該小売店舗の設置者には、当該小売店舗への来客の自動車により、周辺道路の交通量がこれまでと比して大幅に増加し、混雑が予想される場合などにおける、駐車場の位置、出入口の位置、駐車場の形式、駐車待ちスペースの確保及び経路設定等について、指針に沿って、地域の実情に応じた合理的な対応を求めます。

(経済局 商業振興課)

(回答)

本市では、都市計画道路をはじめとする幹線道路の整備を推進するため、「さいたま市道路整備計画」を策定しております。

「さいたま市道路整備計画（令和6年4月）」では、将来を見据えた本市の都市機能の強化や、道路交通の円滑化、安全・安心な道路整備が図られるよう、「都市の機能強化を図る道路整備」、「効果的・効率的な道路交通円滑化対策」、「安全・安心な都市生活に資する道路整備」の3つの基本方針を定め、整備効果の高い路線の整備優先度を設定し、事業を進めております。

都市計画道路大宮中央通線につきましては、氷川参道から都市計画道路産業道路との交差点（天沼一丁目交差点付近）までの区間の東町工区を事業化予定路線としており、10年間の計画期間内に事業着手を目指す路線としております。さらに東側の区間につきましては、「さいたま市道路整備計画」に位置付けがないため、整備時期は未定でございます。今後につきましては、引き続き交通需要の変化に注視してまいります。

(建設局 道路計画課)

(1) について

担当

都市局都市計画部都市計画課

中島、中村

直通 048—829—1409

FAX 048—829—1979

E-mail: toshi-keikaku@city.saitama.lg.jp

都市局都市計画部開発・盛土調整課

宮下、大野

直通 048—829—1427

FAX 048—829—1979

E-mail: kaihatsu-moridochosei@city.saitama.lg.jp

(2)、(6) について

担当

建設局道路部道路計画課

杉本、三日尻

直通 048—829—1496

FAX 048—829—1988

E-mail: doro-keikaku@city.saitama.lg.jp

(3)、(5) について

担当

建設局道路部道路環境課

高橋、三木

直通 048—829—1490

FAX 048—829—1988

E-mail: doro-kankyo@city.saitama.lg.jp

(4) について

担当

建設局下水道河川部下水道維持管理課

寺野段

直通 048—829—1559

FAX 048—829—1975

E-mail: gesuido-ijikanri@city.saitama.lg.jp

(6) について

担当

経済局商工観光部商業振興課

安岡、渡邊

直通 048-829-1364

FAX 048-829-1944

E-mail: shogyo-shinko@city.saitama.lg.jp