

令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会
高度地区委員会 会議録

1 会議の日時及び場所

- (1) 日時：令和4年8月18日（木曜日） 午後 2時00分から 午後 3時00分まで
(2) 場所：ときわ会館5階大ホール

2 出席した委員の氏名

足立 文 委員
上田 真弓 委員
川越 晃 委員長職務代理
久野 美和子 委員長職務代理
永田 喜雄 委員長
深堀 清隆 委員長職務代理

3 欠席した委員の氏名

岩田 真由美 委員

4 議題及び公開又は非公開の別

○議案第408号 さいたま市都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可について…公開

5 傍聴者数

3名

6 同意の数（委員長を除く）

○議案第408号・・・・・・ 5名中 同意5名

7 問合せ先

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課
〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4 電話：048-829-1409

〔午後 2 時00分 開会〕

○事務局（桑原） それでは、定刻となりましたので、ただいまより令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会を開会いたします。

本日、司会を担当いたします都市計画課の桑原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本年4月に人事異動がありましたので、幹事を紹介させていただきます。

都市局長の篠崎靖夫でございます。

○都市局長（篠崎） 篠崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桑原） 都市局都市計画部部長の本多建雄でございます。

○都市計画部長（本多） 本多でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桑原） 同じく都市局都市計画部次長の佐藤久弥でございます。

○都市計画部次長（佐藤） 佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桑原） どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります前に本日の資料を確認させていただきます。

本日の資料は、配付資料一覧表のとおりでございます。資料の不足等がございましたらお知らせください。

よろしいでしょうか。

まず、審議に入ります前に、前回の委員会から委員の方に異動がありましたので、さいたま市都市計画審議会高度地区委員会について簡単にご説明いたします。

本市では、市街地環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を平成25年8月1日に決定しております。高度地区で定めた最高限度を超える建築物でも、一定の基準を満たすものにつきましては、あらかじめ都市計画審議会から同意を得ることで、市長は特例による許可をすることができることとしております。

本市の都市計画審議会では、さいたま市都市計画審議会条例第6条及びさいたま市都市計画審議会高度地区委員会設置要綱第2条に基づきまして、常務委員会として高度地区委員会を設置しているところでございます。このたび、都市計画審議会より、今回の案件に係る同意について、さいたま市都市計画審議会高度地区委員会設置要綱第3条第1項第2号の規定により委任されましたので、本日、その委任に基づきまして高度地区委員会を開催するものでございます。

それでは、これより審議に入らせていただきますが、審議に当たりましては、さいたま市都市計画審議会高度地区委員会設置要綱第6条の規定により、高度地区委員会委員長である永田委員長に議長をお願いいたします。

永田委員長、進行をよろしくお願いいたします。

○永田委員長 皆様、こんにちは。本委員会の委員長を仰せつかりました永田でございます。よろしくお願いいたします。

本委員会につきましては、都市計画審議会と同様、原則公開でご審議いただくことになっておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

着座にて失礼します。

また、審議は慎重かつ能率的に進めさせていただきますので、併せてご協力をいただきますよう、

よろしくお願い申し上げます。

それでは、事務局より委員の出席状況の報告をお願いいたします。

○事務局（桑原） はい。委員の出席状況についてご報告いたします。

本日は、委員定数7名のうち6名のご出席でございます。

したがいまして、さいたま市都市計画審議会条例の規定の準用に基づき、委員の2分の1以上の定足数に達しておりますので、本日の会議は成立いたしますことをご報告いたします。

○永田委員長 事務局の報告のとおり、本日の会議は成立いたします。

次に、会議録の署名委員を決めたいと思いますが、さいたま市都市計画審議会条例施行規則の規定の準用に基づき、私から指名させていただきます。

足立委員、上田委員、以上お二人にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「承知しました」の声あり〕

○永田委員長 お願いします。

それでは、後日、足立委員、上田委員に、事務局が会議録を作成の上、お持ちいたしますので、署名をお願いいたします。

本日の委員会における議案は、「さいたま都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可について」となりまして、議案は1件でございます。

つきましては、本委員会の議案について、非公開事項に該当するかどうか、事務局に伺います。

○事務局（桑原） 本日の案件は、非公開事項に該当いたしません。

以上でございます。

○永田委員長 それでは、本日の非公開議案等についての審査をいたします。

ただいま事務局から、本日の議案は非公開事項に該当しない報告がありましたので、そのとおりといたします。

それでは、本日、非公開とする議案はなしということで進めさせていただきたいと存じます。

つきましては、当委員会を公開するものいたしますので、傍聴希望者の入室を認めることといたします。

また、本日の配付資料及び後日作成する会議録につきましても公開となりますので、この場で委員の皆様にはご了承いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○永田委員長 それでは、事務局は、傍聴者がおりましたら入室させてください。

○事務局（桑原） はい。本日は傍聴の方が3名いらっしゃっておりますので、傍聴者が入室するまでしばらくお待ちください。

〔傍聴者入場〕

○事務局（桑原） 入室が終わりました。

それでは、永田委員長、お願いいたします。

○永田委員長 議事に入ります前に、傍聴者に傍聴上の注意を申し上げます。

先ほど事務局よりお配りいたしました傍聴要領をお読みになり、遵守してくださるようお願いいたします。

また、傍聴要領に反する行為をした場合には退場をしていただくことがありますので、ご注意くださいと存じます。

〔議 事〕

議案第408号 さいたま都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可について

○永田委員長 それでは、ただいまより令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会の議事に入ります。

本委員会で審議する案件は、「さいたま都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可について」でございます。

これより説明に入りますが、まず初めに、高度地区委員会の流れについて事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（桑原） それでは、議案第408号「さいたま都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可」の説明に入ります前に、高度地区委員会の位置づけと流れについて簡単にご説明させていただきます。説明は前方のスクリーンに沿って行いますので、スクリーンのほうをご覧ください。

市長から都市計画審議会へ議案が諮問されますと、通常、都市計画審議会において審議していただくこととなりますが、高度地区に関する議案に関しましては、都市計画審議会の常務委員会として位置づけられております高度地区委員会へ、都市計画審議会会長が高度地区委員長に対して審議を委任し、高度地区委員会の許可への同意を得て市が許可することとなっております。

本議案は、田島団地の建て替え計画でございます。建て替えする建築物の高さが高度地区の制限を超える計画であることから、高度地区の緩和基準である、大規模敷地を有する建築物に関する許可による特例を受けるための申請でございます。

なお、既存の建築物の日影規制が現行法令では不適合の部分がありますことから、包括同意基準を満たさないため、図で言いますと右側の黄色い矢印の流れのほうになりますが、本日の高度地区委員会の開催、審議をお願いするものとなります。

以上が、簡単ではございますが説明となります。

それでは、都市計画課より説明をお願いいたします。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） それでは、議案第408号「さいたま都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可について」ご説明をいたします。着座にて失礼いたします。

本議案は、田島団地の敷地内で団地の建て替え計画をしております。この建築物が高度地区の高さ制限を超えることから、高度地区の大規模敷地を有する建築物に関する許可による特例を受けるための申請でございます。

説明は、前方のスクリーンに沿ってさせていただきます。

議案概要につきましては、お示しのとおり、要点のみ、ちょっとご説明をさせていただきます。

申請者につきましては、独立行政法人都市再生機構。申請場所は、さいたま市桜区田島六丁目506番1の一部。計画の内容としましては、共同住宅の建て替え。建築規模は、地上10階建て、最高高さ29.7メートル。住戸数につきましては、212戸となっております。

次に、申請のありました田島団地の位置についてご説明をさせていただきます。

田島団地の北側には、J Rの武蔵野線西浦和駅がございます。西側には、都市計画道路でございます高速埼玉大宮線、新大宮バイパス線が隣接している位置でございます。

計画地の都市計画でございますが、用途地域につきましては、第一種中高層住宅専用地域、高度地区、15メートルの地区が指定されてございます。このことから、原則、建築可能な建築物の高さにつきましては15メートルまでとなっております。

続きまして、本市における田島団地の位置づけについてご説明をさせていただきます。

さいたま市と申請者でございます都市再生機構は、令和元年9月に西浦和駅周辺のまちづくりに関する基本合意書を締結しております。合意書には、西浦和駅周辺のまちづくりを推進し、地域の価値向上を図ることを目的に、5つの連携事項を定めております。本計画は、特に（1）の地域特性、地域資源を生かしたにぎわいの創出や利便性の向上のための機能の充実と、駅前の顔となるまちづくりに関する計画となっております。

また、西浦和駅周辺のまちづくりに関する基本合意書を踏まえまして、本市では、地元の方ですとか都市再生機構と協議を重ねまして、令和3年度に西浦和駅周辺まちづくり方針というものを策定してございます。田島団地は、西浦和駅周辺まちづくり方針におきましても、団地再生事業と連携し、地域に不足する機能の導入を図る、田島団地の団体再生事業エリア、そして、団地再生事業により生み出される用地の活用を検討する、まちづくりとの連携用地として位置づけており、本市にとっても団地再生の推進は重要であるというふうに考えてございます。

続きまして、計画内容についてご説明させていただきます。

今回の団地の建て替え計画の申請区域につきましては、赤枠部分の一団地認定区域というふうになっております。

なお、図右下の黄色の着色されている建物が、今回の建て替えを行うという建物になっておりまして、今回計画されている高さが29.7メートルとなっております、高度地区の高さ制限を超えた計画というふうになってございます。

高度地区の高さ制限を超えた結果となっている理由につきましてご説明をいたします。

田島団地は、管理開始から50年以上が経過しまして、建物の高経年化が進んできたことから、建て替えを行いまして、住宅のバリアフリー化を図るとともに、地域の特性に応じた新たな機能の導入を検討していくというふうな予定になっております。

西浦和駅周辺のまちづくりに関する基本合意書に基づく取組の中で、まちづくりとの連携用地を生み出すため、建物の集約が必要になってまいります。建物の集約を進めるためにも、事業を行うということが必要となってまいります。

スライドにお示ししております赤枠で囲まれた部分が、田島団地の区域でございます。青色の部分とオレンジ色の部分が、今後およそ20年間をめどに建て替え計画を進めていく事業区域として位置づけられております。今回、黄色い破線で囲まれた範囲で申請を受けておりまして、緑色の部分が今回の建て替えを行う計画地、そして、オレンジ色の部分がまちづくり用地というふうになってございます。

次のスライドから、事業区域全体での計画の流れをご説明しまして、その後、今回の申請を受けております建て替え計画につきまして順次ご説明させていただきます。

まず、事業区域全体での計画についてご説明をさせていただきます。

初めに、まちづくり用地を創出するため、今回申請を受けております高度地区の許可により、緑

色の1番、①ですね、の計画地に建物を建てます。その後、オレンジ色のまちづくり用地の既存の住宅を移転解体、そして、まちづくり用地の②を確保させていただきます。

今回の事業が完了しましたら、次期の事業ということに着手してまいります。次期の事業では、③の範囲で住棟の高度化、つまり、建て替えを順次行いまして、団地内の既存住棟の移転、それから集約をすることで新たな土地を生み出していくということになってまいります。

この新たに生み出された土地④が、今回の事業で生み出す駅前のみちづくり用地を活用して、地域に不足する機能の導入ですとか駅前のみちづくりを推進してまいります。

なお、次期事業につきましては、団地内の空き家発生状況、それからインフラ整備、建物計画等を総合的に勘案し、具体的に着手する区域を決めていくというふうに伺っております。

また、⑤の範囲につきましても移転を行いまして、順次建て替えを行います。

以上が、事業全体区域での流れとなります。

続きまして、今回申請を受けております建て替えの計画についてご説明をさせていただきます。若干、ちょっと説明が重複しますが、黄色で囲まれた部分が今回の申請区域、緑色の部分が建て替えを行う計画地、オレンジ色の部分がまちづくり用地となっております。

オレンジ色で示しましたまちづくり用地には、既存が120戸の住戸がございます。まちづくり用地を創出するためには、この120戸の住戸を団地内のほかの建物に集約する必要があります。今回の計画では、緑色でお示している計画地などに集約化する計画となっております。計画地には現在90戸の住戸があることから、既存の90戸にまちづくり用地の120戸を加えました約210戸の規模の建物の建て替え計画を行う必要があります。それにより、高度地区の高さ制限を超えた高さが必要になってまいります。

ここからは、高度地区の緩和基準についてご説明をさせていただきます。

本市では、高度地区に4つの緩和基準が設けられております。高度地区の制限内で増築を行う場合は基準の1、高度地区の制限を超えて既存不適格建築物を同等規模の建て替えを行う場合は基準2、高度地区の制限を超えて建築を行う場合は基準3、高度地区の制限を超えて公益上必要な建築物を建築する場合は基準4。今回、高度地区の制限を超えて建築を行うことになっておりますので、今回は、緩和基準の3の大規模敷地を有する建築物に関する基準を活用させていただきます。

それでは、緩和基準3についてご説明をさせていただきます。

緩和基準3には9つの許可基準が設けられてございます。許可基準によりまして許可の判断を行うということとなります。許可基準について、基本的には、計画地では適合性を確認しますが、周辺環境への影響が大きい基準につきましては、一団地認定区域での適合性を確認してまいります。今回、許可基準では、1の敷地規模、それから2の建物の高さの最高限度、8の敷地内の緑化、9の比較基準、こちらにつきましては1団地認定区域で確認をします。それ以外の3から7の基準につきましては、計画地で確認するということとなります。

それでは、1から9のそれぞれの許可基準と今回の申請内容との適合性について順にご説明をさせていただきます。

1つ目の許可基準でございます敷地規模等についてご説明をさせていただきます。

許可基準の内容につきましては、(1)敷地の形態に著しい無理がないこと、(2)建築物の敷地面積は5,000平米以上の2つが求められております。(1)につきましては、敷地が整形である

ことから、基準に適合しております。(2)につきましても、敷地面積は3万6,633.15平米であることから、基準に適合しております。以上より、(1)、(2)双方の基準に適合していることから、今回の申請内容の1つ目の許可基準である敷地規模等については適合しております。

2つ目の許可基準であります、建築物の高さの最高限度についてご説明いたします。

許可基準の内容としましては、敷地面積の大きさと指定された高度地区により高さの最高限度が定められております。今回は、敷地面積1万平米以上、高度地区15メートル地区であることから、高さの最高限度は30メートルとなります。

こちらは、今回の建築物の立面図になります。立面図から、今回の建築物の最高高さは29.7メートルであるということを確認してございます。

最高高さ29.7であるということから、2つ目の許可基準であります、建築物の高さの最高限度についても適合しております。

続きまして、3つ目の許可基準でございます、前面道路の幅員等についてご説明いたします。

許可基準の内容としましては、敷地が、6メートル以上の幅員を有する道路に、敷地の周長の7分の1以上、かつ、10メートル以上有効に接していることが求められます。

今回の敷地周辺の道路状況について確認していきます。こちらは、今回申請区域の全体図になります。今回対象となる、赤枠で囲まれた計画地を拡大させていただきます。赤枠の範囲が今回の申請区域となっております、区域の東側、南側の2面の道路に接続してございます。それぞれの道路の幅員と接道は、表のとおりでございます。いずれの道路も、幅員が6メートル以上で、かつ、7分の1以上、10メートル以上に接していることを確認しました。

道路の幅員、接道ともに基準を満たしていることから、3つ目の許可基準であります、前面道路の幅員等についても適合してございます。

続きまして、4つ目の許可基準でございます、建築物等の壁面の位置についてご説明をいたします。

許可基準の内容としましては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、各部分の高さに従いまして当該各部分の高さの平方根以上とすることが求められております。ただし、既存の建物は対象外となるため、今回建て替えを行う計画建築物のみが対象となります。

壁面の位置について確認していきます。計画地の拡大図でございます。許可基準において、東側で3.94メートル、南側で5.45メートルの距離が求められておりますが、今回、東側で20.25メートル、南側で5.55メートルの距離を有していることから、基準を満たしております。

許可基準で求められている距離を有していることから、4つ目の許可基準でございます、建築物等の壁面の位置について適合してございます。

続きまして、5つ目の許可基準でございます、絶対空地率の最低限度についてご説明いたします。

許可基準の内容といたしましては、基準建蔽率に応じて、建築物の敷地内に絶対空地率を確保しなければならないとされており、本計画におきましては60%の絶対空地率が求められております。

今回、70%の空地率を確保しているため、許可基準を満たしてございます。

続きまして、6つ目の許可基準でございます、歩道状空地の設置についてご説明をいたします。

許可基準の内容としましては、歩道のない道路または幅員2メートル以下の歩道を有する道路に接道する部分には、幅員4メートル以上で、かつ、通行可能な部分が2.5メートル以上の歩道状空

地を設けることが求められております。

今回設置予定の歩道状空地の幅員等について確認していきます。こちらは計画地の拡大図になりまして、赤枠で囲まれた部分が、歩道状空地の設置が求められている部分でございます。こちらは、今回設置する歩道状空地の断面図になります。許可基準におきまして、全体の幅員4メートル、通行可能な部分の幅員が2.5メートルが求められておりますが、今回、全体の幅員が4メートル、通行可能な部分の幅員につきましても2.5メートルありますので、許可基準を満たしてございます。

また、今回の計画におきましては、計画地に加えまして、今回の一団地認定区域全体の歩道状空地につきましても設置されるという計画になってございます。

設置する歩道状空地の幅員が基準を満たしていることから、今回の申請内容は、6つ目の許可基準であります、歩道状空地の設置に適合してございます。

続きまして、7つ目の許可基準である、建築物の形態等に関する要件についてご説明いたします。

許可基準の内容としましては、(1)法の第56条第7項の規定、天空率を適用しないこと、(2)建築物の形態、意匠については、さいたま市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮すること、この2つが求められております。

(1)につきましても、天空率の考え方を適用しますと、斜線制限を超えた高さでも建築物が可能となってしまうため、今回は適用しておりません。

(2)につきましても、所管課であります南部都市計画指導課と事前協議を行いまして、景観計画に配慮した計画内容としていただいております。

以上より、(1)、(2)双方の基準に適合していることから、今回の申請内容、7つ目の許可基準でございます、建築物の形態等に関する要件に適合してございます。

続きまして、8つ目の許可基準であります、敷地内の緑化についてご説明いたします。

許可基準の内容としましては、さいたま市緑化指導基準の算定方法により、敷地面積の20%以上の緑化を図ることが求められております。

こちらは、今回の緑化部分を示した配置図で、着色部分が緑地となっております。

今回、所管課である南部公園整備課との事前協議を行っていただきまして、24.31%の緑化が確保されていることを確認しております。

よって、8つ目の許可基準でございます、敷地内の緑化についても適合してございます。

最後の許可基準でございます日影基準についてご説明をします。

許可基準の内容としましては、日影規制の適用に際しまして、測定面を、平均地盤面からの高さを4メートルから0メートルと読み替えて適用することとされております。建築基準法よりも厳しい日影規制を求めています。この日影基準は申請区域全体に適用されるため、今回建て替えを行う建築物とそれ以外の既存の建物についても、適合性についてそれぞれ確認をしていく必要がございますので、確認をまいります。

敷地全体の等時間日影図でございます。日影は北側と東側に向かって伸びておりますので、北側と東側の日影が範囲内に収まっているかの確認をまいります。

まずは、2.5時間日影について確認をまいります。黒色の点線は、道路中心線となる、みなし敷地境界線から10メートルの距離を示した線で、建物の日影がこの線を超えなければ基準に適合し

ているということになります。紫色の実線が、建物から生じる日影でございます。今回建て替えを行う計画建物の日影は点線に収まっていることから、基準を満たしていることが分かります。一方、敷地北側になりますが、既存建物につきましては、日影は点線を超えており、基準を満たしておりませんが、こちらの不適合部分につきましては、今後の建て替え事業の中で、およそ20年間をめどに解消していく旨の文書を申請者のほうから頂いております。また、今回の建て替えによりまして、敷地の等時間日影は増加していないということは確認しております。

次に、4時間日影についても同様に確認します。黒色の破線は、先ほどと同じく、みなし敷地境界線から5メートルの距離を示した線で、建物の日影がこの線を超えなければ基準に適合しているということになります。緑色の実線が、建築物から生じる日影でございます。計画建物の日影は点線に収まっていることから、基準を満たしてございます。敷地北側の既存建物につきましては、日影が点線を超えており、基準を満たしておりません。こちらの不適合部分につきましても、先ほどと同様に、今後の建て替え事業の中で解消されていくということとなっております。

以上の9つ目の許可基準であります日影基準につきまして、建て替えを行う計画建物は許可基準に適合しております。ただし、既存建物については基準に適合していないということになっております。ただし、許可に適合していない部分につきましては、今後の建て替え事業におきまして解消する旨確認してございます。また、今回建て替えにより敷地外の等時間日影は増加しないということも併せて確認をさせていただいております。

今回の申請内容、9つの許可基準と適合性をまとめた表でございます。1から8の許可基準には適合、日影基準につきましては、一部不適合がございますが、今後解消されるということを確認しております。

参考としまして、田島団地における建築基準法での日影基準についてもご説明をいたします。

田島団地は、昭和40年に建築され、その後の昭和51年の建築基準法の改正によりまして、日影規制の規定に適合しない既存不適格建築物が存在しておりますが、建築基準法の定めによりまして、特定行政庁の許可を得れば敷地内での建築が可能となります。本件につきましては、8月26日に行われます建築審査会のほうに諮られる予定となっております。

続きまして、計画の周知状況についてご説明をいたします。

申請者から周辺住民に対して近隣説明を実施済みでございまして、主な意見としましては、工事車両の通行に注意してほしい、それから、騒音、振動が心配という意見がございました。それらの意見に対しまして、事業者から配慮する旨の回答をいただいております。今回の計画内容に関する意見はございませんでした。

今後の建築スケジュールについてご説明をいたします。

令和5年度上半期に工事のほうに着手予定と、令和7年度下半期に竣工予定というふうに伺っております。

以上で議案の説明を終了いたします。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○永田委員長 ありがとうございます。

それでは、ご質問のある方はお願いいたします。

川越委員。

○川越委員 いよいよ田島団地の建て替えが始まるのかなと、ちょっと感無量なところもあるんですが、都市再生機構の駅前の大規模団地というのは県内にもたくさんございまして、それぞれ、例

えば草加の松原団地なんかも随分前から建て替えをやって、大分事業が進んでいますけれども、やっぱり都市にとって非常に貴重な種地だと思うんですね。そういうものをやっぱりまちづくりだとか地域づくりに生かしていくということがすごく大事なことだというふうに思っています。

その上で、その地域づくりだとかまちづくりに役立つというところがキーワードですから、今回のこの田島団地の建て替えで、もう1期目のところは、ある種、まちづくり用地からの移転先を確保するという第1弾目の事業だというふうに思いますけれども、例えばまちづくり用地のところはどういうふうに周辺の地域に役立つようなものが整備されてくるのかとか、あるいは将来の建て替えの中で、例えば公共施設だけじゃなくて、福祉系の施設だとか子育て系の施設だとかいろいろなもの、周辺地域にとって役立つようなものもあろうかと思うんですが、そういうものの、今決まっているかどうかは別問題として、どのような形でそういうことの検討がされるようになっているのか、分かる範囲で教えていただければというふうに思います。

○永田委員長 浦和西部まちづくり事務所。

○浦和西部まちづくり事務所長（吉田） よろしく願いいたします。

ただいま委員のほうからご質問がありましたこのまちづくり用地の、まちづくりとの連携用地の使い方なんです、具体的な用途というのはまだ定まっておりませんが、URと結んでおります基本合意書にもあります、駅周辺のにぎわいを創出するような用途というのを想定して、具体的な使い方、そういったものを今検討しているところとなります。

以上です。

○永田委員長 川越委員。

○川越委員 非常に周辺の方の期待も高いところじゃないかと思しますので、ぜひいいものがつくられるように、市としてもURと共々連携をしていただければというふうに思います。

もう一点よろしいでしょうかね。ちょっとテクニカルな質問になりますけれども、今回は、緩和基準の、大規模敷地を有する建築物に関する基準というやつの日影の関係について、一部不適合ということで諮問をいただいているということだと思いますけれども、これ、一団地認定という、建築基準法の中で集団規定だけこう一団の土地として扱うという、そういうことから生じて、ちょっと特殊な例なので、多分、今までつくられている包括基準的なものに合致しないということだと思うんですが、すごく単純に言うと、大きな敷地がある中に、今回の先行してやるところの部分というのは増築なんですよ、全体の敷地の中で考えると。増築ということなので、今回の不適合になる北側の部分はいじらないので、増築に関係していない部分なので、その部分は普通は、日影を増やさないとかそういうふうなことで建築的には多分処理、例えば普通の敷地があったとしても、一個の敷地だと思っていただいて、そこに一つの建物があったという想定をいただいて、部分的にちょっと増築するところがありました、こっちはいじらないから、その部分はいじるときで結構ですよというのが、大体、基準法の考え方なんですね。だからそういう意味で考えれば、今回の部分って、なるべく早く解消してほしいなというふうに思いますけれども、順番にやっついていかない限りは先に進めないで、第1弾としてはやむを得ないのかなというふうに、自分の経験上からそんな感じを受けております。

すみません。以上です。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 参考にさせていただきます。ありがとうございます。

それで、スケジュールというものがなかなか都市再生機構のほうから出てきておりませんが、先ほどの日影の是正の解消につきましては、今回の一団地認定区域の団地の建て替え計画が今、20年間を目安にやらせていただきますということから、その20年以内には確実にこの日影については解消させていただくことを確認させていただいております。

以上でございます。

○永田委員長 川越委員。

○川越委員 本当に住んでいらっしゃる方もいらっしゃるの、順番に、よく玉突き的に転がし事業だとか、まちづくりでいろんなことで苦労している案件はたくさんあるんですけども、時間がかかるのはしようがないと思いますけれども、でも、ぜひ住民の方のために少しでも早くなるようにご努力いただければ。要望です。

○永田委員長 よろしいですか。

ほかに、何かご質問ございますでしょうか。

足立委員。

○足立委員 ありがとうございます。

今、9つの基準で、今回、緩和の基準に合致するというようなご説明があって、1か所だけ先ほどの既存不適格の話があったんですが、その20年間かけながら建て替えをしていくというお話で、大まかなタイムラインみたいなものというのは市のほうとも共有されていらっしゃるのでしょうか。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

先ほどパワーポイントでちょっとお示しさせていただいたものでご説明させていただきますと、本来であれば、全体の計画があって移転を進めていくべきなんですけれども、やはり先ほど、川越委員から話がありましたように、地域の今お住まいの方々との移転交渉、それがかなり難しいと伺っております。そういったことから、URの今のお考えとして、ここの部分からまず移転を考えて、玉突きをするような形で移転をさせていただきたいと。その全体の事業として、20年間を目安にやらせていただきたいというところのご回答までいただいております。

以上です。

○永田委員長 足立委員。

○足立委員 ありがとうございます。了解いたしました。

○永田委員長 ほかにご質問、ご意見等いただきたいと思っております。

上田委員。

○上田委員 ご説明ありがとうございます。

田島団地は確かに、本当に築50年たっているということで、かなり大規模というところで、かなりこの事業が周辺からも注目されるんじゃないかと思うんですけども、やはり20年かかるということで気になるのは、工事による道路の影響というのがかなり気になることであって、特に普通の交通ということで、自家用車もそうなんですけれども、バスの交通が、やはりこの地区、結構遅れたりとかすることがかなりあると思うので、その工事の長期化によってそれが日常になると、やはりこちらだけではなくてかなり広域に影響が及ぼされると思うので、それは意見なんですけれども、そこら辺はかなり事業者の方でご配慮いただきたいなと思っております。

以上です。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） ご意見ありがとうございます。

事業者のほうには、今いただいたご意見等を踏まえまして申し伝えておきますので、よろしくお願いたします。

○永田委員長 ほかにご意見、ご質問等ございましたら。

深堀委員。

○深堀委員 今回の計画は団地の建て替えということで、まちづくりにも貢献する非常に重要なものだ認識しております。この基準、高度地区制限の緩和に関する手続に関して、もろもろの基準をチェックされて、日影の部分だけ既存の問題があるということで理解いたしました。

既存の部分で日影の状況は現状と変わらないということであるので、そこはまあよろしいんじゃないかなというふうに思うんですけども、ちょっと確認なんですけれども、この新しい建物ができるということで、一団地認定されているときの当初の基準の中で、その一団地認定なので、敷地外に対する問題というのが今回問題になっているわけなんですけれども、その団地の中の個々の建物がもたらす日影というのが変化する、1-3号棟とかですね、そこら辺については、個々の基準、当初の一団地認定のときの基準といいますか、そういったものに判断を今回しているのかどうかということがちょっと気になったのと、説明会みたいなことをされていると思うんですけども、そこで近隣に対する説明ということでいろいろこの事業のことをご説明されていると思うんですが、この団地の中の方々に対して、こういった問題についてどういうふうに説明されているかということで、2点なんですけれども、敷地の中の日影の問題は大丈夫なのかということと、それから、その説明会でのこの問題の共有についてお伺いできればと思います。

○永田委員長 事務局。

今、2つ質問がありましたけれども。

お願いします。

○都市計画係長（齊藤） 今の深堀先生からのご質問にお答えさせていただきます。

まず、1番目の日影に関してのご質問につきましてですけれども、日影に関しましては、一団地認定ということで確認をしている中で、こちらのスライドのほうでご説明をさせていただきましたけれども、今後、新しく建つ建物における日影の状況ということで、4時間と2.5時間ということで日影の確認を取りまして、問題がないということで判断をしたところではございます。

○深堀委員 ちょっと今のところなんですけれども、一団地認定で敷地外と考えれば、その周りのところは恐らく日影は増加しないという言い方ではいいんじゃないかなと思うんですね。ただ、新しい建物のすぐ北側といいますか、その辺りでは日影は増加するだろうと、高さが増しますの。それについてお住まいの方が懸念されるようなことはないのかということです。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） そうしますと、お配りしました資料の13をちょっと見ていただいてもよろしいでしょうか。その後ろの面になるんですけども、これが、新しい建物に関する日影の範囲でございます。今、深堀委員がおっしゃったとおり、新しい建物の日影につきましては、後ろの1-3号のほうには影響がございます。ただ、こちらの範囲につきましては、地元のほうへの説明会を開催させていただきまして、説明のほうはさせていただいてございます。

以上でございます。

○永田委員長 説明会等についての2点目の質問。

○都市計画課長（石瀬） 団地の中の説明につきましては、URとの確認をしましてところ、こちらを、まさに今見ていただいている図面のこの黒い線の民営地の中の範囲の中で説明会の対象とさせていただきます、380人の対象に説明をさせていただきます。

○永田委員長 深堀委員さん、よろしいですか。

○深堀委員 はい、説明に関しては承知しました。一応、ここの個々の一団地認定に関する手続としてはよろしいんじゃないかなと思うんですけども、個々の規定というのは、特には縛りはないということでしょうか。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） はい、おっしゃるとおりでございます。

○深堀委員 承知しました。ありがとうございます。

○永田委員長 ありがとうございます。

ほかにご質問。

川越委員。

○川越委員 すみません、今、深堀先生のその、多分、住棟間のいわゆる日照確保、いわゆる居住環境の確保として、今回の建物が建ったときの北側の住棟に対して、そういう影響が出ちゃまずいよねということのご質問なんですよね。それで、たしか、さいたま市の一団地認定の基準がどうなっているか、私も今の基準は分かりませんが、通常だと、そういう一団地認定の中で後ろの北側の住棟に対してどのくらいの日影、変な話ですけども、立体日影図みたいのを書いて、こうですよという形の中で確認をしていくようなことがあったと私は記憶しているので、多分、基準法のほうの一団地認定の中でそういう処理はされるんじゃないかというふうに想像はするんですけども、どうですか、いかがですか。逆に、基準法の方が、今、事務局のほうにいらっしゃらないとすれば。

そういうことですよ、先生ね。

○深堀委員 高度地区の制限の基準等の整合というのは、今回されているんじゃないかなと。今後、建築審査会のほうでまた同じく審査を受けるんだろと思うんですけども、恐らく建築のほうは、これは厳しめに0メートルでやっているけれども、4メートルの基準だったら大丈夫なのかとか、そういうことがちょっとあるのかなというふうには思うんですが、いずれにしても、直北側の方は、日影が増えるということについて情報を把握されて、納得されていればよろしいんじゃないでしょうか。高度地区の議論に関しては、このように説明されても特に問題ないのかなというふうに思うんですけども、ちょっとその個別の部分が気になったので質問をした次第です。

○永田委員長 事務局、いかがでしょうか。

都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

こちらにつきましては、やはり今、深堀委員がおっしゃるように様々な観点が必要ということから、建築部署のほうにも相談させていただきまして、今回のやり方でやらせていただくことについては建築サイドからも了承をいただいて、このような形で今回やらせていただいております。

○深堀委員 非常に今回の事業は重要な事業ですので、そういう面で、個々のこともクリアされていくことが望ましいかなというふうに思います。

○永田委員長 よろしいですか。

ありがとうございます。

それでは、久野委員、よろしくをお願いします。

○久野委員 高度地区の建設の許可基準について、丁寧なご説明ありがとうございました。1から8は完全に適合、9については、既存の建物については不適合というのもありましたけれども、これからそれを是正していきますということを前提に、全て許可基準に合致しているということで、何か、私はこの建物のことを正直言ってそれほど知らないんですけども、大変期待されているという、そういう建物だということを知りました。

1つぜひお願いがあって発言させていただくんですが、まちづくりに貢献するんだということを明確におっしゃっておりまして、ただ、具体的に、じゃ、どのように貢献するのかということはこれからだというふうなご回答があったと思うんですが、例えば、さいたま市のほうが全体としてまちづくりを、こういうミッションを持っていて、こういうふうにやろうとしているんだという、そういう全体構想があるはずなので、それに対して、それに基づいて、今度、今、田島団地をこのようにある意味で建築を新しくするとか、全体としてこういうふうにより構築して、住みやすくしてまちづくりにいい、それを大事にするんだという、そういうことについてのもう少しミッションに合った具体的な、何ていうんですか、ミッションと、計画とまでは言わないんですが、ただ、そういうものを幾つか持ってほしいんですね。それに、バックキャストじゃないですけども、そういうものを持ちながら、建築を進めていく過程で、じゃ、ここはこうしたらいい、こうしたらいいというアイデアが出るはずなんですね。もっとまちづくり全体としてよくするにはどうしたらいいんだろうというようなことを考える基準みたいなね、法律ではないんですが、そういう観点を持つために、ぜひ今の段階で、修正しても構いませんので、何らかのまちづくりに対するミッションみたいなところを、こういうことをしますよ、したいんですよ、そういうのをもう少し明確にさせていただけると大変さらに価値が上がるかなというふうに思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

○浦和西部まちづくり事務所長（吉田） 浦和西部まちづくり事務所です。

○永田委員長 はい。

○浦和西部まちづくり事務所長（吉田） ありがとうございます。

本日のお手元の資料の参考資料3で、西浦和駅周辺まちづくり方針のほうをお配りさせていただいております。そちらの中の6ページのところなんですが、こちらのほうで、西浦和駅周辺のまちづくりの方針図という位置づけで、連携用地、そのところを含めて駅前広場、そういったものを検討していく。委員ご指摘のとおり、貢献という中ではまだ具体的にはなっていないところなんですけれども、ここで生み出されます連携用地を使って、また、西浦和駅周辺が、道路の幅員、広いところがありませんので、駅前広場のアクセス道路、このところを軸に市のほうでも計画をつくって行って、地元住民の方、皆様との協働で進めていく、その中でまたこの方針に基づいて具体的な検討を進めていきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

○久野委員 どうもありがとうございました。常にいろんなまちの方とも意見交換しながら、ぜひよいまちづくりに貢献していただければと思ひます。ありがとうございました。

○永田委員長 ほかにご質問、ご意見ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

たくさんのご質問やご意見が出てまいりました。

それでは、ここで議案第408号についてお諮りいたしたいと存じます。

「さいたま都市計画高度地区に定める建築物の高さに関する特例による許可について」、議案408号のとおり同意する委員の挙手を求めます。

〔同意者挙手〕

○永田委員長 挙手全員でございます。ありがとうございます。

挙手が総員でございます。議案第408号につきましては原案を同意することといたします。

それでは、ご質問等よろしいですか。

本日はありがとうございます。

本委員会の結果につきましては、11月に開催予定の都市計画審議会において報告をいたします。

それでは、事務局にお返しいたします。

○事務局（桑原） 委員の皆様方におかれましては、熱心なご審議をいただきまして誠にありがとうございました。

本議案は、委員長が申し上げましたとおり、次回11月に開催を予定している都市計画審議会において、同意した旨をご報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして、令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会を閉会といたします。

ありがとうございました。

〔午後3時00分 閉会〕