

## 令和5年度第2回さいたま市都市計画審議会 会議録

### 1 会議の日時及び場所

- (1) 日時：令和5年11月20日（月曜日） 午後2時30分から午後4時24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

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
永田 喜雄 会長	新井 森夫 委員	中洲 啓太 委員	
足立 文 委員	石関 洋臣 委員	小高 巖 委員	
石井 依子 委員	佐伯 加寿美委員	池上 憲二 委員	
岩田 真由美委員	関 ひろみ委員		
上田 真弓 委員			
川越 晃 委員			
久野 美和子委員			
深堀 清隆 委員			
吉沢 浩之 委員			

### 3 欠席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
		澤口 清貴 委員	

### 4 議題及び公開又は非公開の別

- 議案第414号 さいたま都市計画都市再生特別地区の決定について（さいたま市決定）…公開  
○議案第415号 さいたま都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（さいたま市決定）  
…公開  
○議案第416号 さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）  
…公開  
○議案第417号 さいたま都市計画ごみ焼却ごみ処理場の変更について（さいたま市決定）…公開  
○議案第418号 さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）…公開

### 意見聴取

- (1) 特定生産緑地の指定予定について…公開

### 報告事項

- (1) 令和5年度第2回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会（令和5年11月20日）審議の結果について…公開  
(2) 令和5年度第1回さいたま市都市計画審議会（令和5年8月10日）答申案件の結果について…公開

5 傍聴者数

7名

6 賛否の数（議長を除く）

○議案第414号・・・・・・ 15名中 賛成15名

○議案第415号・・・・・・ 15名中 賛成15名

○議案第416号・・・・・・ 15名中 賛成15名

○議案第417号・・・・・・ 15名中 賛成15名

○議案第418号・・・・・・ 15名中 賛成15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30分 開会]

○事務局（海沼） 定刻となりましたので、ただいまより令和 5 年度第 2 回さいたま市都市計画審議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海沼と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日の会議資料は、配付資料一覧表のとおりであり、事前に郵送しております。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。

それでは、これより審議に入っていただきますが、審議に当たりましては、さいたま市都市計画審議会条例第 5 条の規定により、永田会長に議長をお願いいたします。

永田会長、進行をよろしくお願ひいたします。

○永田会長 皆様、こんにちは。

本審議会の会長をさせていただいております永田でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

審議は、慎重かつ能率的に進めさせていただきますので、御協力のほどよろしくお願ひ申し上げます。

それでは、事務局より委員の出席状況の報告をお願ひいたします。

○事務局（海沼） それでは、委員の出席状況について御報告いたします。

出席数は、委員定数 17 名のうち 16 名の出席でございます。

従いまして、さいたま市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定による委員の 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御報告いたします。

○永田会長 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第 9 条第 2 項の規定により、私から指名させていただきます。

深堀委員、石関委員、以上のお二人にお願ひしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

[「はい」の声あり]

○永田会長 それでは、深堀委員、石関委員、事務局が会議録を作成の上、お送りいたしますので、署名をお願ひいたします。

本日の審議会における案件は、議案第 414 号から議案第 418 号の計 5 件、意見聴取が 1 件、報告事項が 2 件でございます。

つきましては、本審議会の議案について、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（海沼） 本日の案件で、非公開事項に該当いたしません。

以上でございます。

○永田会長 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旨の報告がありましたので、そのとおりいたします。

それでは、本日非公開とする案件はなしということで進めさせていただきますと存じます。

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御了承いただきたいと思ひます。

それでは、当審議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。よろしいでしょうか。

それでは、事務局は、傍聴者がいらっしゃいましたら入室させてください。

- 事務局（海沼） 本日は傍聴者及び報道希望者がいらっしゃいますので、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（海沼） 入室が終わりました。

それでは、永田会長、お願いいたします。

- 永田会長 議事に入ります前に、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、退場していただくことがありますので、御注意くださいませ。

〔議 事〕

議案第414号 さいたま都市計画都市再生特別地区の決定について（さいたま市決定）

議案第415号 さいたま都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（さいたま市決定）

議案第416号 さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）

議案第417号 さいたま都市計画ごみ焼却ごみ処理場の変更について（さいたま市決定）

議案第418号 さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）

- 永田会長 それでは、ただいまより令和5年度第2回さいたま市都市計画審議会の議事に入ります。

本日の審議会における案件は、議案第414号から議案第418号の計5件、意見聴取が1件、報告事項が2件でございます。

では、これより議案説明に入ります。

議案第414号「さいたま都市計画都市再生特別地区の決定について（さいたま市決定）」、議案第415号「さいたま都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（さいたま市決定）」及び議案第416号「さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）」につきましては、大宮駅東口大門町3丁目中地区についての議案となりますので、3議案併せて御説明をお願いいたします。

都心整備課長。

- 都心整備課長（蓮見） それでは、大宮駅東口大門町3丁目中地区に係る都市計画の決定及び変更について御説明をさせていただきます。

- 永田会長 どうぞ、おかけになってください。

- 都心整備課長（蓮見） パソコンを操作しますので、着座にて御説明をさせていただきます。

審議をお願いする議案第414号、415号、416号につきましては、本議案のうち、特にその414号、415号について、大宮駅東口大門町3丁目中地区市街地再開発準備組合より、都市再生特別措置法第37条に基づきまして都市計画提案が提出されたことを受けまして、都市計画の決定を行うものでございます。416号につきましては、都市計画提案に合わせて都市計画の変更を行うものでございます。

スクリーンのほうをお願いいたします。

初めに、大宮駅東口大門町3丁目中地区の概要について御説明をさせていただきます。

御覧いただいておりますように、本地区は、大宮駅の東側約300メートルに位置する約0.6ヘクタールの区域になってございます。図面の赤枠のところでございます。本地区周辺は、大宮駅グラウンドセントラルステーション区域と氷川参道をつなぐ重要な結節点となっております。地区西側では、市街地再開発事業であります大宮門街が令和4年4月に開業し、東側には地域の歴史資源である氷川参道や氷川神社、大宮公園などの自然環境を有する区域になってございます。

次に、議案第414号の説明に先立ちまして、都市再生緊急整備地域の制度について概要を御説明させていただきます。

都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域を政令で定めるものでございます。御覧いただいております大宮駅周辺地域は、平成29年8月に御覧の赤枠で囲んだ区域約130ヘクタールが指定されました。都市再生緊急整備地域には、その地域の整備の目標などを定めた地域整備方針が設定されております。

お手元の資料の1-1、7ページ、参考資料を御覧いただければと思います。

まず、大宮駅周辺地域の整備の目標といたしまして、東北圏、北陸圏、北海道とつながる交通結節点として、東日本の対流拠点にふさわしい魅力とにぎわいを備えた都市空間の形成を設定しています。この目標の下、都市機能として求められる事項といたしましては、東日本連携を促進させ、イノベーションの創出を誘発するオフィスなどの機能の集積などを設定させていただいております。

次に、公共施設その他公益的施設、これは広場状空地や道路空間といった公共的な空間に求められる機能として、交流空間や回遊性・利便性向上のための歩行者ネットワークの創出などを掲げてございます。また、緊急かつ重点的な市街地の整備に必要な事項として、都市開発事業における敷地内緑化や建築物の高断熱化・省エネルギー化等による地球温暖化対策、また、災害時における駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設や備蓄倉庫などの整備を掲げてございます。

この都市再生緊急整備地域では、法に基づき、御覧いただいておりますような既存の用途地域等に基づく規制にとらわれない自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区や都市計画提案制度、また事業認可に関しまして時間リスクを軽減する観点から、期間の設定が設けられております。

続きまして、これまでの経緯を御説明させていただきたいと思っております。

事業者とは、令和4年4月より1年以上かけまして綿密な協議を行ってまいりました。その結果、令和5年6月26日に、都市計画提案を受理したものでございます。そして、さいたま市都市再生特別地区運用指針に基づきまして、さいたま市都市再生特別地区検討会及びさいたま市都市再生特別地区審査会におきまして、提案内容が地域整備方針や本市が設定する各種まちづくりの方針に合致しているか、また周辺環境への影響、公共貢献による都市再生の効果などを検討し、その結果、今回の案件は、都市計画決定をする必要性が認められるものとして判断をいたしました。

ここからは、事業者より提案された都市計画素案の内容について御説明をさせていただきます。

提案された都市計画素案は、本日お手元にお配りしております資料1-1及び2-1にまとめてございます。

まずは、お手元の資料1-1、6ページをお願いしたいと思います。

地域整備方針に合致した都市再生の貢献内容について、順次御説明をさせていただきます。

1点目は、東日本の業務中枢機能の集積拠点の形成にふさわしい大規模・高規格オフィスの整備でございます。

具体的には、基準階で約1,800平方メートル、合計約2万8,000平方メートルのオフィスを供給するという御提案を受けました。

御覧いただいている施設の断面イメージはこのようになってございます。提案では、全体としてオフィス機能を中心とした構成としており、上層階にオフィスを整備し、低層階には商業機能を整備するという提案をさせていただいております。

2点目は、ウォーカブルな歩行者環境の整備でございます。

具体的には、ワーカーや地域住民が多様な時間を過ごせる空間を確保するためのまちなか広場の整備、安全で快適な歩行者空間を確保するための地区外周道路沿いに歩行者空間を整備、また、将来の大宮中央通り拡幅を見越した空地の確保などとなっております。

御覧いただいている図面のように、先ほど申し上げました内容の配置図をこのように落とし込んでおります。広場状空地を南北に2か所設定をしております、それに加え道路に沿った歩行空間を配置し、ウォーカブルな環境を整備するという提案を受けました。

3点目でございます。3点目は、防災機能の強化・環境負荷の低減への対応でございます。

具体的には、大規模な地震が発生した場合の滞在者等の安全確保を図るための一時退避場所、一時滞在施設、防災備蓄倉庫の整備、また、環境負荷低減性能を確保するためのCASBEEさいたま評価Sランクの取得など、グリーンインフラに資する緑化整備なども提案をいただいております。

御覧いただいておりますように、都市再生安全確保施設として、災害発生時には建物2階の共用スペースを一時滞在施設として開放するとともに、地下に防災備蓄倉庫を整備いたします。また、グリーンインフラに資する緑化整備として、地上部の緑化はもとより、壁面、屋上などへの緑化を施し、市の緑化基準を大きく上回る緑化整備を実施いたします。

これまで御説明を申し上げました3つの提案内容は、オフィスの空室率が低水準で推移し、供給量が不足している大宮駅周辺エリアにおきまして、企業誘致にふさわしい大規模・高規格オフィスの整備がされることで、東日本の業務中枢機能の集積拠点の形成に資するものであること、また、ウォーカブルなまちづくりを推進する大宮駅周辺におきまして、まちなか広場や安全で快適な歩行者空間を確保することによって、都市再生整備計画の整備目標でございます人中心の歩きたくなるまちづくりによるにぎわいの創出、魅力的な空間づくりによる大宮らしい街並みの創出が図られるものと考えております。また、都市再生安全確保計画で災害発生時に不足するとされている一時滞在施設、一時避難所、防災備蓄倉庫といった都市再生安全確保施設の整備がされることにより、地域の災害対応力が強化されるものであること、以上の3点から、大宮駅周辺が目指す地域の整備方針等に合致しているというふうに判断をいたしまして都市計画決定を行うということで、今回御提案を受けたところでございます。

それでは、議案第414号、都市再生特別地区の指定の御説明をさせていただきます。

この都市再生特別地区の指定につきましては、本市として初、また、埼玉県内でも第1号のものとなっております。

議案書の1ページをお願いいたします。

内容といたしましては、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限

度、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限などでございます。今回、容積率の最高限度につきましては、オフィス整備、ウォークアブル、防災・環境負荷低減を総合的に勘案いたしまして、最高限度を1,100%としたものでございます。

具体的には、注1に記載されているとおり、ワンフロアの占有面積が300坪規模以上、かつ建物全体床面積の80%以上がオフィス用途と高い比率になっているというところでございます。建蔽率の最高限度は70%、建築面積の最低限度は1,000平方メートルとさせていただいております。高さの最高限度につきましては、大宮駅から氷川参道までの建物のスカイラインを考慮いたしまして、隣接する大宮門街の建築物の高さが95メートルであることも勘案し、100メートルとしたものでございます。

続いて、議案書の2ページをお願いいたします。

中段にございます決定理由といたしましては、本地区は、都市再生緊急整備地域の地域整備方針を踏まえた都市再生の取組によって、本地区及び大宮駅周辺における都市の再生とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、新たに約0.6ヘクタール都市再生特別地区の都市計画の決定を行うものでございます。

3ページにつきましては、冒頭に御説明をした位置図でございますので、4ページをお願いいたします。

こちらが計画図になっております。黒い斜線でお示ししている範囲が都市再生特別地区の施行区域となっております。

続きまして、5ページをお願いいたします。

壁面の位置の制限につきましては、歩行者空間の確保、周辺環境への配慮の観点から、道路境界及び敷地境界から2メートルといたします。

最後に、6ページをお願いいたします。

広場状空地のおおよその位置と規模約900平方メートルを定めます。

議案第414号の御説明は、以上となります。

○永田会長 大宮駅東口まちづくり事務所長。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） それでは、議案第415号、市街地再開発事業について御説明をさせていただきます。

○永田会長 どうぞ、着座にて説明してください。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） 失礼いたします。

それでは、お手元の資料、議案第415号をお願いしたいと思います。

1ページをお願いいたします。

内容といたしましては、公共施設の配置及び規模、建築物の整備に関する計画、建築敷地の整備に関する計画などとなっております。都市再生特別地区等の都市計画で定める内容と整合を図るとともに、将来の事業化を見据え、より具体的な整備内容となっております。

公共施設の配置及び規模は、4ページで御説明のほうをしたいと思っております。

それでは、まず1ページの中段です。建築物の整備に関する計画でございます。

建築面積は約2,200平方メートル、延べ床面積は約4万平方メートル、建蔽率は約65%、容積率は約1,100%でございます。

主要用途は、大規模・高規格オフィスを誘導するために業務、地上レベルのウォークアブルな歩行

者環境を誘導するために商業、主に施設内で使用するための駐車場となっております。建築敷地面積は約3,400平方メートル、敷地内に合計約900平方メートルの広場状空地を配置いたします。

続きまして、2ページをお願いいたします。

都市計画の決定理由といたしましては、未整備の都市計画道路や歩車分離のされていない道路が存置され、安心・安全な歩行者空間の確保、広場などの不足が課題となっていること、土地の細分化や老朽化した建物が残るなど、都市機能の更新とともに防災性の向上が求められていること、これらを踏まえ、都市計画道路などの公共施設整備を行うことで、都市機能の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業の都市計画の決定を行うものでございます。

3ページは、位置図となっております。

4ページをお願いしたいと思います。

こちらは計画図となっております。

公共施設の配置及び規模と併せて御説明のほうさせていただきます。

赤線で囲った範囲が市街地再開発事業の施行区域となっております。敷地の3方向に道路を配置します。ピンク色及び緑で着色した範囲となっております。西側の都市計画道路氷川緑道西通線は、現道約9メートルを計画幅員18メートルへ拡幅整備し、また、南側の都市計画道路大宮中央通線と北側の市道20055号線は、現道の再整備となります。

建築敷地につきましては黄色でお示ししており、約3,400平方メートルとなっております。黒の斜線でお示ししている箇所合計約900平方メートルの広場状空地を配置いたします。また壁面の位置の制限につきましては、道路及び敷地境界から2メートルとしております。

続きまして、防火地域及び準防火地域に関する都市計画の案を御説明いたします。

お手元の資料では、議案書の第416号をお願いいたします。

まず、こちらのほう、スライドを御覧いただきたいと思います。

防火地域・準防火地域の概要ですが、市街地の火災の危険を防除するために定める地域であり、地域内の建築物の不燃化を促進するものでございます。

変更理由といたしましては、本市における指定の考え方により、高い容積率が指定された区域では、防火地域の指定を進め、高密度でも延焼火災の危険性が低い市街地の形成を図ることとしていることから、都市計画の提案内容に加え、準防火地域から防火地域への変更を行い、災害に強いまちづくりを推進するものでございます。

それでは、お手元の資料の1ページを御覧いただきたいと思います。

防火地域が0.5ヘクタールの増、準防火地域が0.5ヘクタールの減となっております。

2ページは変更理由書、そして、3ページは位置図となっております。

4ページをお願いしたいと思います。

御覧の計画図の青枠の箇所を準防火地域から防火地域に変更いたします。指定面積は、西側の大門町2丁目中地区の都市計画決定時に、都市計画道路氷川緑道西通線の中心まで防火地域を指定しているため、氷川緑道西通線を全幅含めている都市再生特別地区、市街地再開発事業の事業区域とは異なり、約0.5ヘクタールとなります。

ここからは、都市計画に関する手続状況について御報告をいたします。

都市計画法第16条の規定に基づく説明会の開催状況について御報告いたします。



お手元の資料では、それぞれの議案に説明会の開催状況に関する資料を添付しておりますが、この3議案に係る都市計画について同時に説明会を行いましたので、一括してこちらのスライドにまとめておりますので、こちらで御報告のほうさせていただきます。

説明会は、本年の8月20日及び21日に、御覧の周知方法にて2回開催し、計63名の方に御出席をいただきました。

主な御意見をスライドにまとめております。

御覧のように、都市再生特別地区の都市計画の内容に関連して、容積率の最高限度1,100%に設定した考え方やオフィス整備に関する質問、高さを100メートルにした考え方などの御意見をいただき、これに対して、都市計画提案の内容の判断について回答をしております。

次に、防火地域とする理由に関する御意見がございました。この御意見に対しましては、本市の高容積の区域に対する防火地域指定に関する考え方について御説明をいたしました。

続きまして、都市計画法第17条に基づく縦覧の結果について御報告申し上げます。

お手元の資料では、それぞれの議案に縦覧に関する資料を添付しておりますが、こちらにも3議案に係る都市計画について同時に縦覧を行いましたので、一括してこちらのスライドにまとめて御報告させていただきます。

縦覧は、本年10月17日から31日までの2週間、御覧の周知方法にて行いまして、同時に意見書の提出を受け付けました。周知方法は、告示、市報掲載及びホームページ掲載となっております。窓口の縦覧のほか、ホームページに縦覧図書データの掲載し、広く縦覧図書を閲覧する機会を設けました。窓口の縦覧者数は延べ15名となっております。

意見書の提出状況は、御覧のとおりとなっております。意見書は3名から延べ6通提出をいただきました。内訳は、賛成の意見書が6通、反対の意見書はございませんでした。

賛成意見の要旨を御報告いたします。

都市再生特別地区に関する賛成意見が2通ございました。内容は、歩行者環境や緑化環境の不足などの地域の課題を都市計画提案の実現により解決することを期待する内容、大規模・高規格のオフィスの整備により、東日本エリアで事業を展開する企業の活動拠点の形成や地域経済の発展を期待する内容となっております。

次に、市街地再開発事業に関する賛成意見が3通ございました。再開発事業の施行による都市計画道路整備、駅周辺の渋滞緩和、災害時の安全確保、緑豊かな広場空間の整備など、都市機能の更新と市民の快適性の向上を期待する意見が合わせて2通ございました。

また、賛成ではあるものの、広場状空地の管理について、放置駐輪や治安面で憂慮する意見が1通ございました。施行者の提案では、広場状空地の整備により、緑豊かで落ち着いた空間をつくり、身近なにぎわい活動への対応を図るとされております。このような空間づくりの実現に向けて、いただいた御意見の内容を施行者へお伝えするとともに、より適切な管理運営方策を検討するよう施行者に指導のほうをしております。

防火・準防火地域に関する賛成意見が1通ございました。防災地域の指定と併せて、市民への注意喚起を求める意見が1通ございました。引き続き、これについては災害に強いまちづくりを推進してまいります。

以上で、議案第414号、415号、416号の説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いたします。

○永田会長 ありがとうございます。

それでは、議案第414号、それから415号、416号、それぞれ関連ございますので、一括して御質問等を承りたいと思います。

それでは、よろしく願い申し上げます。

川越委員。

○川越委員 都市再生特別地区と、埼玉県で第1号ということで、民間の事業者が提案をして、かなり大規模な規制緩和を行うことに対し、3つぐらい利点があるという御説明がありましたけれども、市にとって、あるいは都市にとって最大の効果、一言で言えば一番効果があって規制緩和をする意味があるものを、お教えをいただきたいというのが1点です。

あともう1点、民間の事業者の方々の事業遂行能力だとかそういう部分が大事だと思いますが、準備組合ということなので、地権者の方々がお集まりになってということだと思いますけれども、準備組合の権利者の同意の状況がどうなっているかということと、その地権者だけではできませんから、多分事業協力者ということで、資金も含めてバックアップする方々がいるのではないかと思います。そういう部分を差し支えがなければ、まだ決まっていないとか、あるいはプライバシーの問題いろいろあるかもしれませんが、もしお分かりであれば、こういうことで事業の確実性というか、今後の展開の確実性が高いだということを御説明いただければありがたいと思います。

○永田会長 都心整備課長。

○都心整備課長（蓮見） では、順次御回答させていただきます。

緊急整備の中の貢献内容の中で、さいたま市が一番欲しかった内容は何なのかという御質問だと思いますけれども、御説明申し上げました地域整備方針に書かれている中で言いますと、この3つの提案内容それぞれ大宮駅周辺地域の地域整備方針の中で求めている内容でございますので、どれが一番ということはないですけれども、特に今回はオフィスの供給不足に対して大規模・高規格のオフィスを基準階で1,800、約2万8,000平方メートルの規模で整備をしていただくという内容については、やはりその大宮駅周辺の中の地域課題を解決する内容としては非常に大きいものであると考えております。

○永田会長 大宮駅東口まちづくり事務所長。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） まず、準備組合につきましては、皆さん全員の同意をいただいているという状況でございます。また、周辺の住民の方に対しましても、16条説明とか17条縦覧を行っていますが、その前に事業者説明を行わせていただいております。いろいろ御意見はいただきましたが、施行者のほうからしっかりと説明をして御理解をいただいているという状況でございます。

それから、事業協力者につきましては、今2社が決まっております。第一生命保険株式会社と、株式会社竹中工務店ということで伺っております。

以上でございます。

○永田会長 川越委員、いかがでしょうか。

○川越委員 ありがとうございます。

銀行が入るから、あそこ埼玉りそなさんでしたか、角でしたよね。だから、何となくバックアップあるのかなと思いつつ眺めていました。

老婆心で1点だけ。

○永田会長 どうぞ。

○川越委員 いろんな御意見があろうかと思えますけれども、心配なのが大阪の万博ではないですが、建築費がすごく高騰、右肩上がりしているというようなことで、やはり今後の事業に少し憂いがある部分かと思えます。その辺については何か市としてお考えがありますか。

○永田会長 大宮駅東口まちづくり事務所長。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） 建築費の高騰というのは、今言われているところですが、現在施行者のほうで、次のステップになります事業認可に向けて、資金計画をつくっている状況でございますので、今後いろいろな御相談を受けると思えますけれども、補助金の関係などしっかりと対応していきたいと思っております。

○永田会長 ありがとうございます。

ほかに御意見等ございますか。

上田委員。

○上田委員 このウォークアブルな歩行者環境の整備というところでお伺いしたいのですが、埼玉県でもスーパーシティプロジェクトということで、ウォークアブルなまちづくりが各地で進められているところではありますが、こちらのウォークアブルというキーワード、はやりではありますが、今回のこの事案については、何かにぎわい創出などの取組をお考えであれば教えていただければと思います。

○永田会長 まちづくり事務所長。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） 先ほどの図面をお出します。

こちらの図面で、今、広場状空地というものが黒いハッチで、上と下にあると思えますが、今その下の部分、広いところですが、ここで例えばキッチンカーなどをできるような形で、施行者側で考えているということをお伺いしておりますので、そういったものをきっかけにウォークアブルが促進されてくると考えているところでございます。

○永田会長 よろしいですか、上田委員。

○上田委員 ありがとうございます。

1点、それに関してなのですが、この歩行者空間というウォークアブルという、例えばにぎわい創出をするときに、荷さばき場の創出とかそういったところが、イベントを実施するときになかったりするというところで後々困った事例というのを聞いたりもしますので、そういったイベントを何か実施されるということであれば、そういったスペースの配慮とかも計画の中に入れていただければよろしいのではないかと思います。

○永田会長 御要望でよろしいですか。

○上田委員 はい、そうです。

○永田会長 事務局からありますか、今の件につきまして。

まちづくり事務所長。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） おっしゃるとおり、イベントなどのときにはそのようなものが必要になると思えます。今後、事業者側で詳細の設計をつくりましますので、その中で検討がされると考えております。

○永田会長 ありがとうございます。

ほかに御意見等ありますか。

佐伯委員。

○佐伯委員 北側の道路である20055号線、ここの幅員が結構狭いようではありますが、ここから駐車場の出入りがあるというふうにお聞きしており、ここの安全面、特にウォークアブルということも考えましての安全面などについてどのように考えていらっしゃるのか、お尋ねいたします。

○永田会長 まちづくり事務所長。

○大宮駅東口まちづくり事務所長（金内） 北側の道路につきましては確かに狭いということで、住民説明会の中でもいろいろ御意見を伺っております。確かに狭いということではありますが、警察と協議をしており、ここから出入りをするに決まっておりますが、いろいろな住民説明会での御意見を受けまして、事業者側でも完成後に入ってくるテナントに対してしっかりと、安全面の周知をして注意喚起を行うということを伺っております。

以上でございます。

○永田会長 ありがとうございます。

他に御意見等ございますでしょうか。

久野委員。

○久野委員 質問ではなくて感想ですけども、私もさいたま新都心にいたことがありまして、この地域大変将来を期待していましたが、今回、東日本の業務中枢機能の集積拠点という本当に日本の全体を見たときに、この大宮の周辺でこの辺りは、東日本のある意味では中枢機能を持つところだなと思っておりましたところ、こういう具体的な都市設計が出てきて大変うれしいと思っております。

それから、もう一つは、30年も経たないうちに大規模の地震がまず来るだろうという見通しの中で、各地域どのようにして防災対策をしていくかと、それぞれの地域が取り組み始めていますが、今回の中にも防災地域に指定され対応しているという、そのあたりも非常にありがたいというか重要なところだなと思ひまして、官民協働は今では当たり前ですけども、これを本当に具体的に高度・効率的にやって成功事例だと、成功したのだというところをぜひこの大宮地区で実現してほしいと本当に思っております。中身は非常に丁寧で詳細な具体的な内容で、ぜひ頑張ってほしいと思っております。

○永田会長 事務局から特にないですか。

ありがとうございます。

池上委員。

○池上委員 先生方からの御意見いろいろいただきましたが、私、市民代表ということで来ていますので、市民委員として一言。

今回できるのが、基本的には民間施設でオフィスビルということですので、正直言うと市民としては、ここへ行くということはあるまいだろうというふうには思っています。ただ、その手前に、昨年できた大宮門街、ここがちょっと寂しいのです。人が少なくて。それなので、この先に大きなオフィスビルができて、そこへ人がどんどん大宮駅から行くということになると、その間の大宮のせっかくできたあれだけの門街という施設、これもどんどんやっぱり人が通り、にぎやかになっていくと思ひますので、市民としてはぜひこれを進めていただきたいという意見でございます。

○永田会長 池上委員、要望でよろしいでしょうか。

○池上委員 はい。

○永田会長 ありがとうございます。

他に御意見等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、意見もないようですので、それぞれの議案につきまして採決を行います。

議案第414号「さいたま都市計画都市再生特別地区の決定について（さいたま市決定）」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○永田会長 ありがとうございます。

挙手総員でございます。このため、議案第414号について原案のとおり可決することといたします。

続いて、議案第415号「さいたま都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（さいたま市決定）」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○永田会長 ありがとうございます。

挙手総員でございます。議案第415号について原案のとおり可決することといたします。

続いて、議案第416号「さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○永田会長 ありがとうございます。

賛成挙手総員でございます。議案第416号について原案のとおり可決することといたします。

続きまして、議案第417号「さいたま都市計画ごみ焼却ごみ処理場の変更について（さいたま市決定）」御説明をお願いいたします。

説明者が変わりますので、少々お待ちください。

それでは準備ができましたら、挙手の上、御説明をお願いいたします。

環境施設管理課長。

○環境施設管理課長（相原） それでは、議案第417号「さいたま都市計画ごみ焼却ごみ処理場の変更について」御説明をいたします。

○永田会長 どうぞ、座って説明してください。

○環境施設管理課長（相原） ありがとうございます。

それでは、スライドを基に御説明いたしますので、画面を御覧いただければと思います。

位置図をお願いいたします。

今回、都市計画変更を行うさいたま市クリーンセンター大崎は、昭和43年に旧浦和市において都市計画決定した都市施設であり、さいたま市緑区に位置しております。なお、本市には、ほかに3か所、ごみ焼却ごみ処理場として都市計画決定し、稼働中の都市施設がございます。

次のページ、施設概要をお願いいたします。

施設の名称は、第1号さいたま市クリーンセンター大崎で、さいたま市緑区大字大崎字天神下、字二番割、字薬師寺前に位置し、面積は約12万2,900平方メートルのごみ焼却ごみ処理場として都

市計画決定されております。

都市計画決定から現在の状況に至る経緯をお願いいたします。

さいたま市クリーンセンター大崎は、昭和43年に都市計画決定され、昭和45年から旧浦和市のごみ焼却場として稼働しております。平成8年には、クリーンセンター大崎第2工場が稼働を始め、その後は施設の老朽化に伴い、平成30年から令和元年にかけて、クリーンセンター大崎第1工場の解体を行っております。令和2年から3年にかけて、クリーンセンター大崎第1工場の跡地に、東清掃事務所と大崎清掃事務所、こちらは収集車の収集車両基地ということになりますが、それを統合した東部清掃事務所を建設した後、令和4年に旧大崎清掃事務所を解体しております。

現在の状況です。

スライド左側の航空写真が平成30年4月の状況、右側が令和5年4月の状況となります。

左側の写真を御覧ください。

敷地左手、西側になりますけれども、クリーンセンター大崎第2工場があり、右側写真の敷地中央に令和3年に竣工した東部清掃事務所がございます。敷地右手東側に旧大崎清掃事務所がありました。令和4年度に解体工事を行い、右側の航空写真のとおり、現在は更地となっております。

今後のごみ処理計画をお願いいたします。

さいたま市のごみ処理施設の配置計画は、平成30年3月に策定をいたしましたさいたま市第4次一般廃棄物処理基本計画に定めております。スライド左側のイラストのとおり、現在は市内を4ブロックに分割した中に4施設の体制で処理を行っておりますが、現在、見沼区に建設中のサーマルエネルギーセンターが稼働後、3施設に統廃合をし、4ブロック3施設体制に移行する計画です。今後は、廃止した施設の跡地を利用し、順次施設の建て替えを行う計画であるため、クリーンセンター大崎の敷地内に建て替え用地として確保していた区域が不要となり、今回、都市計画区域の一部を廃止することとなりました。

都市計画変更の概要でございます。

今回の変更は、建て替え用地としての確保が不要となった区域を廃止し、面積を変更するものです。変更後の面積は約7万400平方メートルとなります。また、処理能力につきましては、都市計画の変更事項ではございませんが、現況施設の処理能力であるごみ焼却が1日450トン、ごみ処理が1日50トンに修正をします。

跡地利用についてでございます。

こちらは、参考資料として、廃止した区域等を利用した事業の概要をお示しするものでございます。所管が異なりまして、経済局となりますが、仮称さいたま市農業交流公園を整備するもので、廃止した敷地を含メートル農業者トレーニングセンター敷地等に公園を整備するものでございます。

都市計画法16条に基づく説明会の開催状況でございます。

説明会は、令和5年7月28日に開催し、13名の方の出席がありました。廃止後の跡地利用についての御意見をいただきましたが、都市計画を変更することに対する御意見はありませんでした。

続いて、都市計画法17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてでございます。都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況をまとめたものでございます。

令和5年9月15日から29日までの2週間、縦覧を行った結果、縦覧者数はございませんでした。

また、縦覧期間と同期間に意見書の募集を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第417号の説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○永田会長 ありがとうございます。

それでは、御質問のある方はお願いしたいと思います。

特にございませんか。

それでは、御質問や御意見ないようですので、採決を行います。

議案第417号「さいたま都市計画ごみ焼却ごみ処理場の変更について（さいたま市決定）」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○永田会長 ありがとうございます。

挙手総員でございます。議案第417号について原案のとおり可決することといたします。

それでは事務局、交代してください。

○事務局（海沼） 席の入替えがありますので、しばらくお待ちください。

○永田会長 よろしいですか。

続きまして、議案第418号「さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）」の御説明をお願いいたします。

みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） それでは、議案第418号「さいたま都市計画生産緑地の変更について」御説明いたします。

○永田会長 どうぞ、おかけください。

○みどり推進課長（中村） ありがとうございます。それでは着座にて御説明させていただきます。

まず生産緑地でございますが、良好な生活環境の確保に効果があり、かつ公共施設等を予定する敷地として適した都市農地を保全するため、都市計画で決定された地域地区でございます。

今回の変更ですが、生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除、公共施設等の設置及び生産緑地への追加の申出などが生じたため、さいたま都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものでございます。

初めに、生産緑地地区の指定状況について御説明いたします。

お手元の資料では、資料5になります。

現在のさいたま市全体の生産緑地地区の指定状況ですが、1,240地区、面積約291.88ヘクタールとなっております。今回の変更によりまして、地区数が57地区減少、面積が約14.81ヘクタール減少し、都市計画変更後は1,183地区、面積約277.07ヘクタールとなるものでございます。

こちらのスクリーンでございますが、生産緑地地区の面積及び地区数の過去10年間の推移でございます。青い棒グラフが面積、赤い折れ線グラフが地区数を表しております。こちらの推移を見ますと、生産緑地地区は全体的に緩やかな減少傾向となっております。

お手元の議案書を御覧ください。

まず初めに、議案書の構成について御説明いたします。

1ページから6ページは、計画書となっております。都市計画の変更内容を記載してございます。1ページの見出し1につきましては、指扇9号生産緑地地区ほか82地区において、区域が変更となる地区の名称と面積及び個別の案件を図面に示した変更概要図のページ番号を記載してござい

す。

次に、4ページを御覧ください。

4ページの見出し2につきましては、生産緑地地区の廃止を行うもので、今回、指扇29号生産緑地地区ほか62地区の案件を記載してございます。

次に、6ページを御覧ください。

6ページの見出し3につきましては、生産緑地地区が分割されたものや、土地所有者から新たに追加指定の申出が出されたことにより地区が追加となるもので、指扇29-1号生産緑地地区ほか5地区の案件を記載してございます。

次に、7ページを御覧ください。

7ページから16ページにつきましては、新旧対照表となっております。こちらには各生産緑地地区の変更前と変更後の面積の相違が分かるように、新を上段、旧を下段に記載してございます。

次に、17ページを御覧ください。

17ページから30ページにつきましては、変更概要書となっております。こちらには生産緑地地区ごとの変更の内容を記載しております。

なお、変更概要書に記載した面積につきましては、差引きの合計が相違している地区がございます。例といたしまして、17ページのナンバー1、指扇9号生産緑地地区を御覧ください。では、スクリーンのほうを御覧いただければと思います。

この地区の面積ですが、単純計算では、元の面積の約0.36ヘクタールから、変更面積の約0.15ヘクタールを差し引き、変更後の面積は約0.21ヘクタールとなります。議案書に記載の約0.20ヘクタールと相違しております。一方で、平方メートル単位で計算いたしますと、元の面積3,560.61平方メートルから変更面積1,542平方メートルを差し引き、変更後の面積は2,018.61平方メートルとなります。議案書では、平方メートル単位で計算した後にヘクタール換算し、小数点以下第3位を四捨五入しているため、約0.20ヘクタールと記載してございます。

続きまして、こちらは今回変更する生産緑地地区の位置を示した総括図となっております。議案書では31ページになりまして、A3用紙折り畳みとなっております。

32ページから177ページが、各生産緑地地区の変更について面積等を図示した変更概要図となっております。

続きまして、スクリーンのほうを御覧いただければと思います。

変更内容の御説明の前に、土地区画整理事業地内における生産緑地地区の地図上の表示方法について御説明させていただきます。

土地区画整理事業では、新たに道路や公園等の公共施設を整備するため、地権者から土地の一部を提供していただき、事業を進めてございます。そのため換地処分前後では、土地の位置、地積、形状等が変化いたします。

(1)の指定についてでございますが、本市では、換地処分前は従前の位置、形状等で生産緑地に指定しております。換地処分後に一括して換地先を生産緑地に指定する変更を行っているものでございます。

(2)の使用についてのまず換地処分前でございますが、施行中の土地区画整理事業におきましては、仮換地先の整備が完了した土地から順次使用を開始しております。そのため、事業の進捗状況に応じまして、①従前地を生産緑地として使用している場合、それと②仮換地先を使用して



いる場合が混在しております。換地処分後につきましては、換地先を生産緑地として使用することになります。

一例といたしまして、69ページの春岡28号生産緑地地区の従前地と仮換地の状況について御説明いたします。

赤線で縁取られた部分が既存の生産緑地、黄色で塗られた部分が削除する生産緑地でございます。生産緑地の指定は従前地であるため、建物や道路の上に生産緑地が位置するかのよう表示となっておりますが、こちらは既に仮換地先を生産緑地として使用してございます。

スクリーンを御覧いただければと思います。

仮換地先①につきましては、今回買取り申出書が提出され、生産緑地の行為制限が解除となった場所でございます。

仮換地先②、左側になりますが、こちらにつきましては、引き続き生産緑地として管理する場所となっております。こちらの写真ですが、春岡28号生産緑地地区の従前地の現在の様子でございます。この場合は、仮換地先を生産緑地として既に使用してございますので、生産緑地法の制限は仮換地先でかかっている状況でございます。従前地にはかからないため、土地の活用がされております。

続きまして、こちらの写真でございますが、春岡28号生産緑地地区の仮換地先、①の様子でございます。こちら買取り申出書が提出されまして、生産緑地の行為制限は解除されている状況でございます。

続きまして、こちらの写真でございますが、春岡28号生産緑地地区の仮換地先②の様子でございます。こちらにつきましては、引き続き生産緑地として管理していく場所となっております。

そのほかの変更概要図につきましても、土地区画整理事業施行中の地区におきましては、従前地での表示とさせていただきます。

それでは、変更内容につきまして代表的な事例を用いて御説明させていただきます。

まず初めに、既存の生産緑地に隣接する区域を新規に追加する変更でございます。

議案書では、40ページでございます。

こちらの日進8号生産緑地地区につきましては、図中の赤線で縁取りされた既存の生産緑地地区に隣接する赤色に塗られた部分、こちらにつきましては土地所有者から新たに追加指定の申出がなされました。これを受けまして、現地確認等を実施したところ、適切に管理されている農地であることが確認できましたので、赤い色に塗られた農地を新たに生産緑地地区に追加するものでございます。なお黒文字が変更前の面積、赤文字が変更後の面積を示してございます。こちらの写真が追加区域の現地の様子でございます。

次に、生産緑地地区の行為制限の解除に伴う地区の廃止でございます。

議案書では、116ページでございます。

こちらの指扇45号生産緑地地区につきましては、黄色に塗られた部分が生産緑地法第14条により行為制限が解除されたため、地区を廃止するものでございます。

次に、生産緑地地区の新規の追加指定でございます。

議案書では、177ページでございます。

こちらの大成12号生産緑地地区につきましては、既存の生産緑地地区に隣接しない赤色に塗られた農地について、土地所有者から新たに追加指定の申出がなされました。これを受けまして、現

地確認等を実施したところ、適切に管理されている農地であるなど指定の要件を満たしており、生産緑地に指定することが適当と考えられるため、新規の地区として指定するものでございます。

スクリーンを御覧いただきたいと思います。

こちらが新たに生産緑地に指定する農地の現地の様子でございます。

代表的な事例による説明は以上でございます。

最後に、都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況について御説明いたします。

お手元の資料では、資料5でございます。

さいたま都市計画生産緑地地区の変更の縦覧につきましては、本年10月6日から10月20日まで実施いたしました。周知につきましては、市報10月号及びホームページにて行いましたが、縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

○永田会長 ありがとうございます。

それでは、御質問等ある方はお願いしたいと思います。

池上委員。

○池上委員 資料の20ページ、ナンバー35及び36、七里24-1号と七里41号、ここの変更の内容というところを読みましたが、これ読むと1回指定を解除して、また指定していますというような感じですが、これはどういうことなのかというのが質問です。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） お答えいたします。

生産緑地の再指定という形になるかと思えますけれども、こちらにつきましては、既に30年を経過した生産緑地でございます。

○永田会長 座って着座で説明してください。

○みどり推進課長（中村） 恐れ入ります。既に30年を経過した生産緑地でございますが、特定生産緑地に指定しなかった生産緑地ございまして、所有者の意向がその後変更になりました。その変更になった際に、特定生産緑地には指定ができないものでございます。そのため、今回生産緑地を一度廃止したところではございますが、新たに生産緑地の指定を行うことによりまして、また30年、生産緑地として指定して使用する形という状況でございます。

○永田会長 池上委員。

○池上委員 それが許されてしまうと、みんなそうしてしまえば、特定にしなくても、1回解除してもう1回再指定するというのが普通にできてしまうとしたら、特定にする意味がないのではないのでしょうか。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 今御指摘ありました生産緑地が1回解除されてから、また改めて30年、特定生産緑地につきましては、特定生産緑地に移行される方が10年という期限の中で、10年後に行き制限の解除や買取り申出ができるという状況になります。そのため生産緑地のほうが縛りとしては30年という期間がございますので、そちらのほうがより厳しい状況になると考えているところでございます。

○永田会長 ありがとうございます。

ほかに御意見等ございますでしょうか。

深堀委員。

○深堀委員 生産緑地にもう1回指定すると、10年の特定生産緑地を延期するということになると思いますが、今回のケースは一旦廃止して、もう一度生産緑地になるということで、そうすると固定資産税の問題だとか相続税納税猶予とかが違ってくるのではないかなと思いますが、どうなのでしょう。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） お答えいたします。

固定資産税と都市計画税等につきましては、1月1日時点で生産緑地が解除されているか、されていないか、という状況が問題となるかと思えます。その中でもし解除されていれば、農地並みの課税ということではなく一般的な課税になってしまうと考えてございます。

相続税の納税猶予につきましても、30年の生産緑地という縛りの中で入っているものかと思えますので、生産緑地に改めて指定するときの時期というものもあると思えますが、その辺の状況で税務署のほうと協議されているかと思えます。

○深堀委員 ありがとうございます。

ということは10年延長というのは、例えばずっと続けるということが分かっているならば、また10年先に手続延長という面倒が発生するけれども、いろいろと生産緑地であるメリットを維持するということでは、きちんと特定に移行する。一旦廃止してしまうと、その間は新たに生産緑地にやり直すということですよ。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 委員御指摘のとおり、特定生産緑地の移行につきましては、早めの段階から土地所有者の方に御説明等をした中で土地所有者の御意向を確認している状況でございますが、その中でも土地所有者の意向が途中で変わったりすることも度々ございます。その中で、所有者と当方とお話し合いを重ねながら、意向に沿うように、また先ほどの税の関係もございまして、その辺も丁寧に御説明して進めていければと思っております。

○永田会長 ありがとうございます。

他に御意見等ございますでしょうか。

関委員。

○関委員 関でございます。

確認ですが、9番目の日進8号生産緑地地区を一度開けていただくことができますか。私の確認ミスかもしれませんが、先ほどこちらの手元にある資料ですと、日進8号の生産緑地地区約0.20ヘクタールありますが、40ページです。こちらは手元の40ページで0.20ヘクタールとありますが、こちら画面の表示が21になっていた気がしますが、大丈夫でしょうか。数字の計算のところ、計算式が気になったもので、質問させていただきました。その前の変更後の面積の、今の画面の上の0.21になっているのは、これは間違いなのでしょう。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） お答えいたします。

そちらの画面の上に乗っている式が、元の面積0.36から0.15を引いて0.21となつてございますが、今回、指定の中では平方メートル単位で計算いたします。平方メートル単位で計算した中で、それを四捨五入いたしまして、ヘクタール単位として換算しております。そのため議案書の中では

0.36から0.15ということで0.20という表示になってございます。なお、こちらの今そのスクリーンに載っていますのが、指扇9号生産緑地でございます。議案書の40ページでは、日進8号生産緑地ということで、今スクリーンでお示ししている地区とは違う場所にはなりません。どの地区も同じような考え方で、平方メートルの単位で差引きしたものをヘクタールに戻しまして、議案書でお示ししております。

○永田会長 関委員、よろしいですか。

○関委員 はい、分かりました。

○永田会長 ほかにございますでしょうか。

小高委員。

○小高委員 すみません、1点確認です。

資料の変更概要図の41のところに、公開されるということで確認したいのですが、この追加する区域の中に、下図では建物のようなものが見えるので、これはどうなのかなと思いましたので、確認させてください。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） お答えいたします。

今の御指摘ございました41ページの日進14号生産緑地地区、こちらの今回追加する部分でございますが、こちらに建物のように見えますものが農業用倉庫であり、それが建っている状況でございます。今回建物と見えるのは農業用倉庫が建っている状況でございます。

生産緑地法上では、農業用倉庫は建っていても問題ないとございますので、このような状況になっています。

○小高委員 では、今も農地ということですか。

○みどり推進課長（中村） 農地です。

○小高委員 了解しました。ありがとうございます。

○永田会長 久野委員。

○久野委員 1つ確認ですけれども、資料6の1つ前のページです。そこに議案第418号さいたま都市計画生産緑地地区の変更についてということで、今回変更する地区数及び面積、トータルの部分です。今回変更、廃止、追加、これは、それぞれそこに生活されている方が申し出てこられるということを前提だと思いますが、結果として57地区が減って、面積も相当減っています。さいたま市としてのミッションというか希望としては、緑地、生産緑地が増えてほしい、それを促進するということを考えておられるのではないかと思います。結果としてこれだけ減っているということは、人口減ということではなくて、皆さんの関心が低くなった、あるいはほかの逆に人口が増えてほかの建物が増えたなど、原因が何かということをお聞きしいと思います。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 生産緑地地区の減少理由と課題ということでお答えさせていただければと思います。

まず、主たる農業従事者の死亡、それと故障により農業従事の継続ができなくなること、それによりまして買取り申出が出され、行為制限が解除となりまして廃止となる場合が多いと認識しているところでございます。

こうしたことから、生産緑地の所有者に対しましては、営農の継続や農地の利活用に関し様々な

支援を実施していくことが必要と考えております。具体的には関係部局と連携しまして、生産緑地を他の農業従事者に貸す場合、市民農園の開設者に土地を貸す場合のメリット等を情報提供させていただきまして、生産緑地の保全に努めているところでございます。

○永田会長 久野委員。

○久野委員 理解いたしました。

ぜひ、そのような活動やサポートを積極的にやってほしいと思います。これからの時代、今も申し上げましたが、地球との共生とかやはり自然と触れ合う、子供の教育なども随分重要になってきていると思いますし、それによって若い農業者、本格的な農業かどうかは別として、そのような方々も増えていくと思われれます。ぜひこのあたりの政策と実施を強化していただければと思っています。ありがとうございました。

○永田会長 久野委員、要望ということでよろしいですか。回答はよろしいですか。

○久野委員 別に回答は必要ないと思います。政策的な話なので、一生懸命やっておられるだと思います。いろいろな事情の中でこういう結果が出たのだと思います。ありがとうございました。

○永田会長 ありがとうございました。

他に御質問ありますでしょうか。

池上委員。

○池上委員 お願いになります。

生産緑地は、市民にとっては貴重なオープンスペースですから、当然長く存続してほしいし、できれば増えてほしいというふうには思います。ただ一部の生産緑地については、いわゆる休耕、畑を今休んでいるという名の下に何ら維持管理をされない、雑草生えたまま何年も放置されている農地も実際にあります。これはやはり近隣住民にとってみると、せつかくのオープンスペースが迷惑施設になってしまっています。そのため、私は生産緑地自体をなくせと言っているわけではなくて、どんどん増やして行ってほしい方向ですが、合わせてやはりその生産緑地の管理、その指導を徹底してほしいというのがお願いでございます。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 生産緑地の管理につきましては、御指摘のとおり、こちらも十分権利者の方に御説明等を続けてまいりたいと考えております。よろしく申し上げます。

○永田会長 他にございますか。

それでは、今までの意見も踏まえまして、今回で決定するものも含め、適切な管理をよろしくお願ひしたいと思います。

他に御質問や御意見ないようですので、採決を行います。

議案第418号「さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○永田会長 ありがとうございます。

挙手総員でございます。よって、議案第418号について原案のとおり可決することといたします。

〔意見聴取〕

(1) 特定生産緑地の指定予定について

○永田会長 続きまして、意見聴取1、特定生産緑地の指定予定について御説明をお願いいたします。  
みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） それでは、意見聴取1 関係、特定生産緑地の指定予定について御説明させていただきます。

○永田会長 着席してください。

○みどり推進課長（中村） ありがとうございます。

お手元の資料6を御覧ください。

1、特定生産緑地制度についてを御覧ください。

特定生産緑地制度は、指定から30年を経過する生産緑地について買取りの申出が可能となる期日を10年延長する制度でございます。生産緑地法第10条の2第3項の特定生産緑地に指定をしようとするときは、都市計画審議会の意見を伺わなければならないという規定に基づき、委員の皆様指定の内容をご確認いただき、御意見を伺うものでございます。

スクリーンを御覧ください。

特定生産緑地に指定した場合、引き続き税の優遇が受けられます。特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年を経過する日までに行うこととされており、30年経過後は特定生産緑地として指定することはできません。この特定生産緑地の指定は、10年ごとに更新可能なものとなっております。なお、指定しない場合は引き続き生産緑地法の適用を受けることとなりますが、従来の税に関する優遇措置が受けられなくなります。

次に、特定生産緑地の主な指定要件について御説明いたします。

主な要件でございますが、①農地等として適正に管理されていること、②農地等利害関係人の同意を得ること、③都市計画審議会の意見を聴くことでございます。

次に、今回の意見聴取の対象について御説明させていただきます。

本市による生産緑地は、令和5年11月1日時点において1,240地区、面積は約291.88ヘクタールでございます。そのうち、今回の意見聴取の対象は、令和6年中に指定から30年を経過する平成6年指定の生産緑地14地区、面積は約1.57ヘクタールとなります。

それでは、お手元の資料6の2ページを御覧ください。

今回御意見を伺う生産緑地地区の一覧を記載してございます。

3ページには総括図をおつけしてございます。

4ページから17ページが詳細図となっております。

まず、4ページを御覧ください。

緑の枠で示している箇所が生産緑地地区でございます。そのうち、赤い色に塗られている箇所が今回御意見を伺う区域、ピンク色に塗られている箇所が既に特定生産緑地に指定済みの区域になります。また、土地区画整理事業地内の表示方法につきましては、議案418号と同様に従前地を表示してございます。

次に、今回御意見を伺う生産緑地について御説明させていただきます。

こちら4ページの片柳114号生産緑地地区でございます。赤色で示しているのが今回の特定生産緑地指定予定区域でございます。

スクリーンを御覧ください。

こちら現地の様子でございます。こちらは、特定生産緑地に指定希望があり、適正に管理されて

いるものと考えてございます。

次に、七里20号生産緑地地区でございます。こちらのスクリーンが現地の写真、現地の様子でございます。こちらも特定生産緑地に指定希望がございまして、適正に管理されていると考えています。

次に、春岡80号生産緑地地区でございます。こちらが現地の写真、現地の様子でございます。こちらは一部特定生産緑地に指定希望がございまして、適正に管理されているものと考えております。

次に、大久保領家6号生産緑地地区でございます。こちらが現地の様子でございます。現在休耕中となっておりますが、特定生産緑地の意向は、確認中でございます。

次に、山久保1号生産緑地地区でございます。こちら大部分が既に特定生産緑地に指定されておりますが、今回隣接する一部区域、図面の下のほうに一部今回対象となっている区域がございます。こちらは現地の様子でございます。現在休耕中となっておりまして、特定生産緑地の移行につきましては、現在確認中でございます。

次に、山久保6号生産緑地地区でございます。こちら現地の写真、様子でございますが、こちらも特定生産緑地の意向については確認中でございます。

次に、大谷口2-1号生産緑地地区でございます。こちら現地の様子でございます。こちらは特定生産緑地に指定希望がございました。

次に、大谷口9号生産緑地地区でございます。こちらは現在、区画整理中ございまして、現地では仮換地を既に使用している状況となっております。こちらが現在の仮換地先の様子でございます。こちらについて、特定生産緑地の意向は確認中となっております。

次に、道祖土21号生産緑地地区でございます。こちら現地の様子でございますが、こちらは特定生産緑地に指定希望が出ている状況でございます。

次に、中尾13-1号生産緑地地区でございます。こちら現地の様子でございます。こちらにつきましては、現在特定生産緑地に指定希望はないということで回答をいただいております。

次に、東大門1号生産緑地地区でございます。こちら現地の様子でございます。こちらは特定生産緑地の意向について確認中となっております。

次に、三室35号生産緑地地区になります。こちら現地の様子でございますが、今のところ、特定生産緑地に指定希望はございません。現在は休耕中となっております。

次に、三室64号生産緑地地区でございます。こちら現地の様子でございます。こちらは特定生産緑地の意向は確認中でございます。

次に、府内12号生産緑地地区でございます。こちら府内12号生産緑地地区の大部分は、既に特定生産緑地に指定済みになってございます。今回は、指定済みの生産緑地と道路との間の農道につきまして特定生産緑地に指定するものでございます。こちら現地の様子でございます。こちらにつきましては、特定生産緑地に指定希望が出ている状況でございます。奥の樹木が生えている部分が既に特定生産緑地に指定済みとなっております。今回は、手前の接道部分、こちらを特定生産緑地に指定するものでございます。農地と一体となりまして農林漁業の用に供されている農業用道路につきましては、生産緑地に指定することが可能となっております。

最後に、指定に向けたスケジュールについて御説明させていただきます。

令和5年7月から、所有者宛に特定生産緑地の指定に係る書類を送付し、適宜個別対応を行って

ございます。現在御提出いただきました同意書等は審査中となっています。今回の都市計画審議会にて意見聴取を行いまして、農地等利害関係人の同意が得られ、かつ農地等として適切に管理されていることを確認できた地区のみ、令和6年3月に特定生産緑地の指定告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。御意見のほどよろしくお願いたします。

○永田会長 ありがとうございます。

それでは、御質問のある方はお願しいと思います。

よろしいですか。

池上委員。

○池上委員 度々すいません。

春岡80号生産緑地、ページ数でいくと6ページです。先ほどの説明で、特定生産緑地にしたいという地権者の意向が出ていましたか。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 春岡80号でございますが、こちらにつきましては、一部だけ特定生産緑地に移行したいというご意向がございます。

○池上委員 一部というのは、この今回赤く塗った部分のうちの一部ということですか。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 今回、その今図面でございます、前のスクリーンでございます赤く塗られている部分の左側の一部につきましては、今回、特定生産緑地への意向がなかったところでございます、特に線入っておりませんが、この赤い部分の左側については、一部意向がありませんでした。赤い部分の右側について、今回、特定生産緑地にしていきたいという御意向でございました。

○永田会長 はい。

○池上委員 実は、私、現地を見ました。そうすると、要望があったうち、建物が描いてあると思いますが、その北側というか北西側、ここには実際には、納屋が建っています。あとお稲荷さんのようなのも建っている。あと合わせて、実は、道路側に高いブロック塀が建っています。確か生産緑地の指定の要件として、納屋はあっても良いというのは、先ほど小高委員の質問の中でも話があったと思いますが、塀で囲まれはいけないという条件があったと思います。これは満たしていますでしょうか。その点を質問したいと思います。

○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） こちらにつきましては、今赤く塗られている部分の上のほうに家がある部分というか、建物が建っている表示されている部分が一部くぼんでいるかと思えます。そこにつきましては、以前、その部分を解除した経緯がございまして、先ほどお話、委員の御指摘がございましたブロック塀については、現在確認していますので少々お時間いただければと思いますが、申し訳ございません。

○池上委員 今お答えいただかなくてもいいですが、もし問題があるよということであれば、改めて再考していただければということです。決して指定してはいけないというわけではなくて、市民としては、できるだけ指定はしてほしいので、ぜひ指定できる方向で地権者の方とも話し合っただければということです。



○永田会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長（中村） 今委員から御指摘ございました件につきまして、こちらで確認して適切に権利者とお話をした中で対応してまいりたいと考えてございます。

○永田会長 今の点につきましては、事業課としても十分現地を見て、また地権者の方も指定してほしいということなので、これとこれは直してくださいということを指導し、違っている場合は御意見を十分踏まえて進めていただきたいと思います。

ほかに御意見等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、具体的に指定のこの御質問の関係につきましては、今の確認をするということを進めていただきたいと思います。特に細かい指定の内容につきましては、確認しながら進めるということ意見とすることによろしいでしょうか。

それでは、そのように進めていきたいと思えます。

続きまして、報告事項1、令和5年度第2回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会審議の結果について御報告をいたします。

○事務局（海沼） 席の移動がありますので、少しお待ちください。

○永田会長 では、よろしいですか。

それでは、御報告の内容ですが、お手元の資料を御覧ください。

まず、前回の委員会開催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、簡単に説明いたします。

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、軽易なものを処理させるため、常務委員会として高度地区委員会を設置しております。

このたび特例の許可に関する同意について、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1号の規定に基づき、本会議の前に先立ちまして、令和5年度第2回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会を開催いたしました。審議の概要について説明をお願いします。

都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） それでは、議案第413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」を説明させていただきます。

先ほど都市計画審議会高度地区委員会により御審議いただき、同意をいただきましたので、内容を御報告させていただきます。

本議案は、芝浦工業大学大宮キャンパスの敷地内で新校舎の建築を計画しており、この建築が高度地区の高さの制限15メートルを超えることから、緩和の許可を受けるための申請でございます。

まず、議案概要につきまして要点を説明させていただきます。

すみません、前方のスクリーンのほうを御覧いただけますでしょうか。

申請者は、学校法人芝浦工業大学理事長、鈴木健夫、申請場所、さいたま市見沼区深作307番地8他12筆、建物用途、学校（大学）、工事種別、増築、敷地面積、14万4,796.70平方メートルとなっております。建築物の概要につきましては、構造が鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、階数、地上7階、最高高さ30メートルとなっております。

次に、申請のありました芝浦工業大学大宮キャンパスの位置について説明させていただきます。

こちらの大学につきましては、さいたま市の北東に位置しており、JR東大宮駅から東に約1.2キロメートルに位置しております計画地の都市計画でございます。用途地域は、第二種中高層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域にまたがるように位置しております。また、住居系の地域でありますので、高度地区15メートル地区が指定されております。

続きまして、計画内容について説明させていただきます。

ここからの図面は、左が北となります。今回増築しますのは、こちらの赤太枠の建物となります。次に、こちらが完成予想図となります。こちらは南側から見たパースとなります。もう一つパースがございます。こちらが南西側から見たパースとなります。

次に、計画建物の各階の階高等各階に入る用途となります。この建物に含まれます用途は、1階が体育館、多目的アリーナ、地域の方々も御利用いただける地域健康増進センター、2階・3階は教室、ラーニングコモンズ、会議室、一部研究室、4階から6階は研究室や実験室が入り、7階は塔屋となる予定で、建物高さは30メートルとなります。先ほど説明しましたとおり、申請地は高度地区15メートル地区となっており、今回の計画はそちらを超えるものとなりますことから、審議をいただいたものとなります。

高度地区につきましては、既存不適格建築物を存する敷地や高度地区の指定を超えて建築する際に、認定や許可の手続の上、高さの制限を緩和することが可能となっております。今回の申請につきましては、高度地区計画書のハの公益上必要な建築物で建築物の用途または周辺の状況によりやむを得ないと認めるものとして、学校教育法の大学であり、地域の環境や景観に配慮し建物の用途の特性を踏まえ、その機能を確保する上で必要な範囲であることから、制限の緩和を利用し、先ほど高度地区委員会で同意をいただいたところです。

以上で報告を終わらせていただきます。

○永田会長 ありがとうございました。

高度地区委員会において、審議の結果、原案に同意となり、これまで審議いただいた議案と併せて市長へ答申を行うことを御報告いたします。

続きまして、報告事項2、令和5年度第1回さいたま市都市計画審議会、答申案件の結果について報告をお願いいたします。

事務局からよろしく申し上げます。

○事務局（海沼） 令和5年8月10日開催の令和5年度第1回さいたま市都市計画審議会での答申案件、さいたま市都市計画道路の変更について（さいたま市決定）につきましては、令和5年9月1日に告示がなされました。

以上でございます。

○永田会長 ありがとうございます。

本日は、長時間にわたり慎重な審議ありがとうございました。

これで都市計画審議会を終了したいと思います、最後に事務局から事務連絡があるそうですので、お返しいたします。

○事務局（海沼） ありがとうございました。

それでは、事務局より事務連絡をさせていただきます。

令和5年12月2日の任期満了に伴い、本日の審議会を最後に足立委員及び上田委員が退任となります。足立委員及び上田委員には、6年間、本審議会の委員として、本市都市計画行政に多大な

る御尽力を賜りました。今後ともさいたま市政進展のため、さらなる御協力を賜りますようお願い申し上げます、お礼の言葉といたします。誠にありがとうございました。

次回の審議会は、令和6年3月を予定しております。詳細が決まりましたら、事務局より改めてご連絡いたします。

それでは、これもちまして、令和5年度第2回さいたま市都市計画審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

[午後4時24分 閉会]