

議案第 4 4 3 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

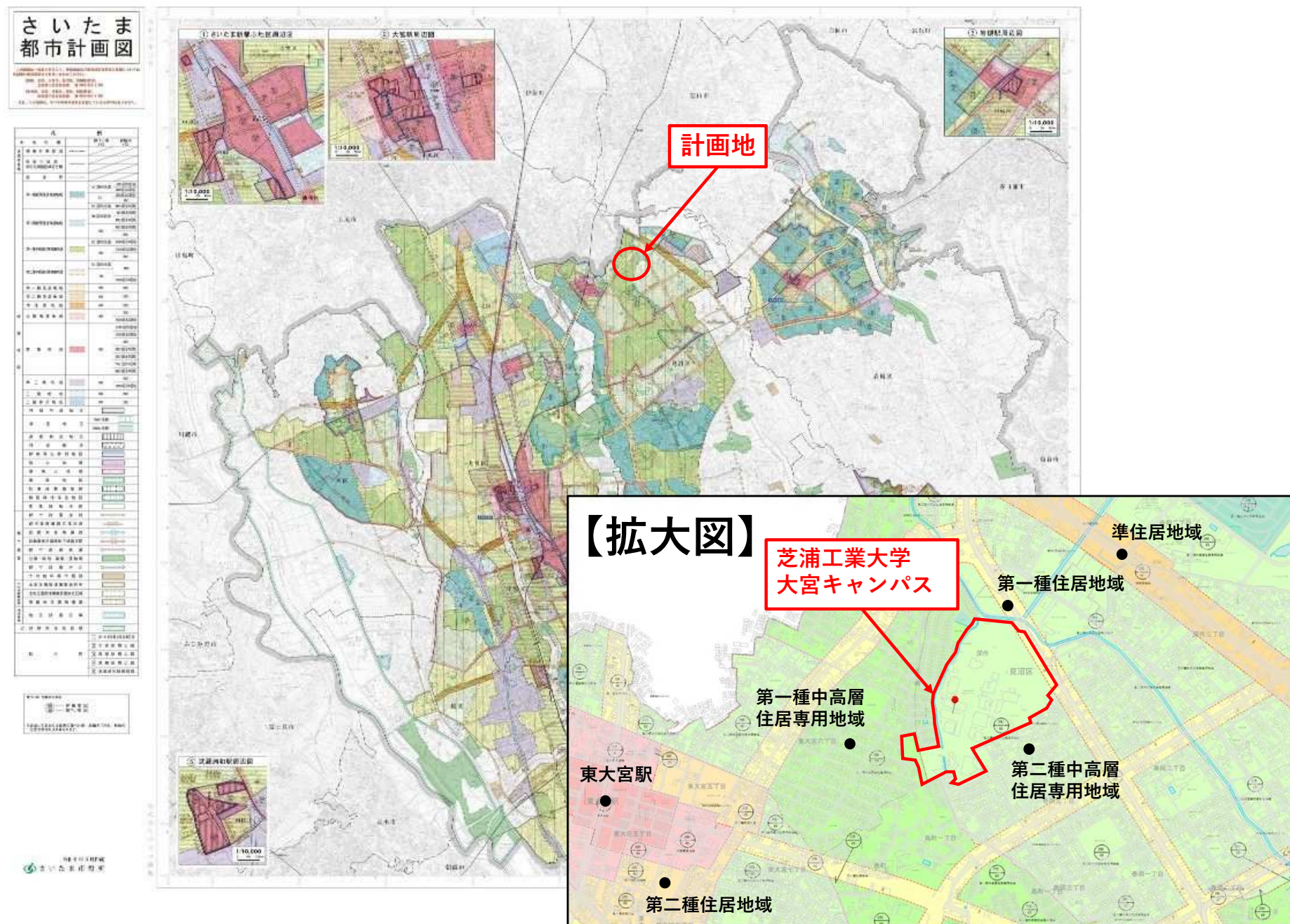
資料一覧

資料 1	議案第 4 4 3 号概要
資料 2	案内図
資料 3	申請理由書
資料 4	高度地区計画書（抜粋）
資料 5	【緩和基準 4】公益上必要な建築物に関する基準
資料 6	全体配置図
資料 7	食堂棟、購買棟 立面図
資料 8	緑化協議結果通知書
資料 9	景観計画区域内における行為の通知書

議 案 第 4 4 3 号 概 要

- 1 適 用 区 分 高度地区計画書第2項(2)ハ
(公益上必要な建築物に関する基準)
- 2 申 請 者 学校法人芝浦工業大学 理事長 鈴見 健夫
- 3 申 請 場 所 さいたま市見沼区大字深作307番8 外12筆
- 4 用 途 地 域 等 【さいたま市】
第一種中高層住居専用地域
建蔽率60%/容積率200%
第二種中高層住居専用地域
建蔽率60%/容積率200%
第一種住居地域 建蔽率60%/容積率200%
高度地区15m地区
防火指定なし、建築基準法第22条区域
- 5 建 物 用 途 学校(食堂・購買)
- 6 工 事 種 別 増築
- 7 敷 地 面 積 144,796.70㎡
- 8 建 物 概 要 構造 木造
階数 地上2階建て
最高高さ 9.918m
建築面積 2,549.71㎡
(敷地内合計 31,645.37㎡)
延べ面積 2,762.04㎡
(敷地内合計 83,689.45㎡)

芝浦工業大学大宮キャンパスの位置



資料 3

本学は、2027 年に創立 100 周年を迎えるにあたり、長期ビジョン「CSA (Centennial SIT Action)」において「我が国の理工系私学としてトップの社会的評価を得る」ことを目標に掲げ、建学の精神である「社会に学び、社会に貢献する技術者の育成」を具現化する教育研究環境の整備を加速させています。その中核事業である大宮キャンパス再整備計画「O-CAMP2027」の一環として、現在、大規模なキャンパス再編を推進しています。

具体的には、令和 8 年度よりシステム理工学部を従来の学科制から課程制へと移行し、社会要請の高い分野を拡充した課程・コースの設置に伴い、学生収容定員および教員数の増員を図っています。

第 1 期工事の新校舎「創発棟 (9 号館)」は令和 7 年 12 月に竣工し、令和 8 年 4 月より供用を開始しました。また、老朽化が著しい第 1 体育館の解体工事を令和 8 年 1 月より進めており、その跡地を利用した第 2 期工事「食堂購買棟」の増築、第 3 期工事として令和 9 年度に旧食堂購買棟の解体工事を実施し、跡地へバスターミナルを移設し、守衛室およびバス待合所を含めた一体的な整備を計画しています。

旧食堂購買棟は、竣工から 40 年が経過し老朽化が進行していることから、安全で快適な環境を確保し、前述の定員増員に応じた適切な食事提供体制の整備を目的として、食堂購買棟の増築を計画しており、令和 8 年 9 月の着工に向けた準備を進めています

「食堂購買棟」の増築にあたりましては、敷地内に高度地区 15 m を超える既存不適格建築物が存するため、高度地区の特例による制限の緩和手続きが必要となります。食堂購買棟は高さ 15 m 以下ですが、認定による特例の手続きの要件である「基準時の床面積の 1.2 倍以内」を前回許可申請時から継続して超えることとなりますため、今回、公益上必要な建築物に関する基準を適用し、許可による特例措置をお願い申し上げる次第です。

【参考】

基準時の総床面積 : 61,674.22 m²

今回申請の総床面積 : 83,689.45 m² (前回許可時の総床面積 : 83,674.22 m²)

限られた敷地を有効活用する本再整備計画は、本学の存続に関わる最優先事項です。教育研究環境の質を維持するため、改めて許可による特例措置を賜りたく、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

高度地区計画書（抜粋）

2 制限の緩和

(1) 認定による特例

既存不適格建築物が現に存する敷地において増築等をする場合において、当該増築等に係る部分がこの都市計画の規定による制限の範囲内で、新たに不適格部分を生じさせるものでないものであり、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認めたものについては、この都市計画の規定は適用しない。

(2) 許可による特例

イ 既存不適格建築物が現に存する敷地において、当該既存不適格建築物の建替えのための新築、改築若しくは移転又は増築をする場合で、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難なもので、周辺の市街地環境の維持に支障がないと認められるもの。

ロ 一定規模以上の敷地面積を有し、建築物の形態及び敷地内空地等について配慮がなされ、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。なお、緩和される高さについては、敷地面積に応じて、次の表に掲げる範囲内とする。

ハ 公益上必要な建築物で、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認められるもの。

計画書	緩和基準の種類	内容
認定による特例	【緩和基準 1】 既存不適格建築の増築等に関する基準	高度地区の制限内で増築
許可による特例 (イ)	【緩和基準 2】 既存不適格建築物の建替え等に関する基準	高度地区の制限を超えて既存不適格建築物と同等規模の建替え
許可による特例 (ロ)	【緩和基準 3】 大規模敷地を有する建築物に関する基準	高度地区の制限を超えて建築
許可による特例 (ハ)	【緩和基準 4】 公益上必要な建築物に関する基準	公益上必要な建築物を 高度地区の制限を超えて建築

【緩和基準 4】 公益上必要な建築物に関する基準

1. 対象建築物

この緩和基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物のうち、用途上その機能を確保する上で、この都市計画の規定に適合させることが困難なもの又は周囲の状況によりやむを得ないものでなければならない。

- (1) 国又は地方公共団体が、所有又は維持管理（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者による管理を含む）する建築物。
- (2) 学校教育法第 1 条に規定される学校又は医療法第 1 条の 5 に規定される病院の用に供する建築物。

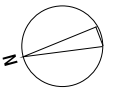
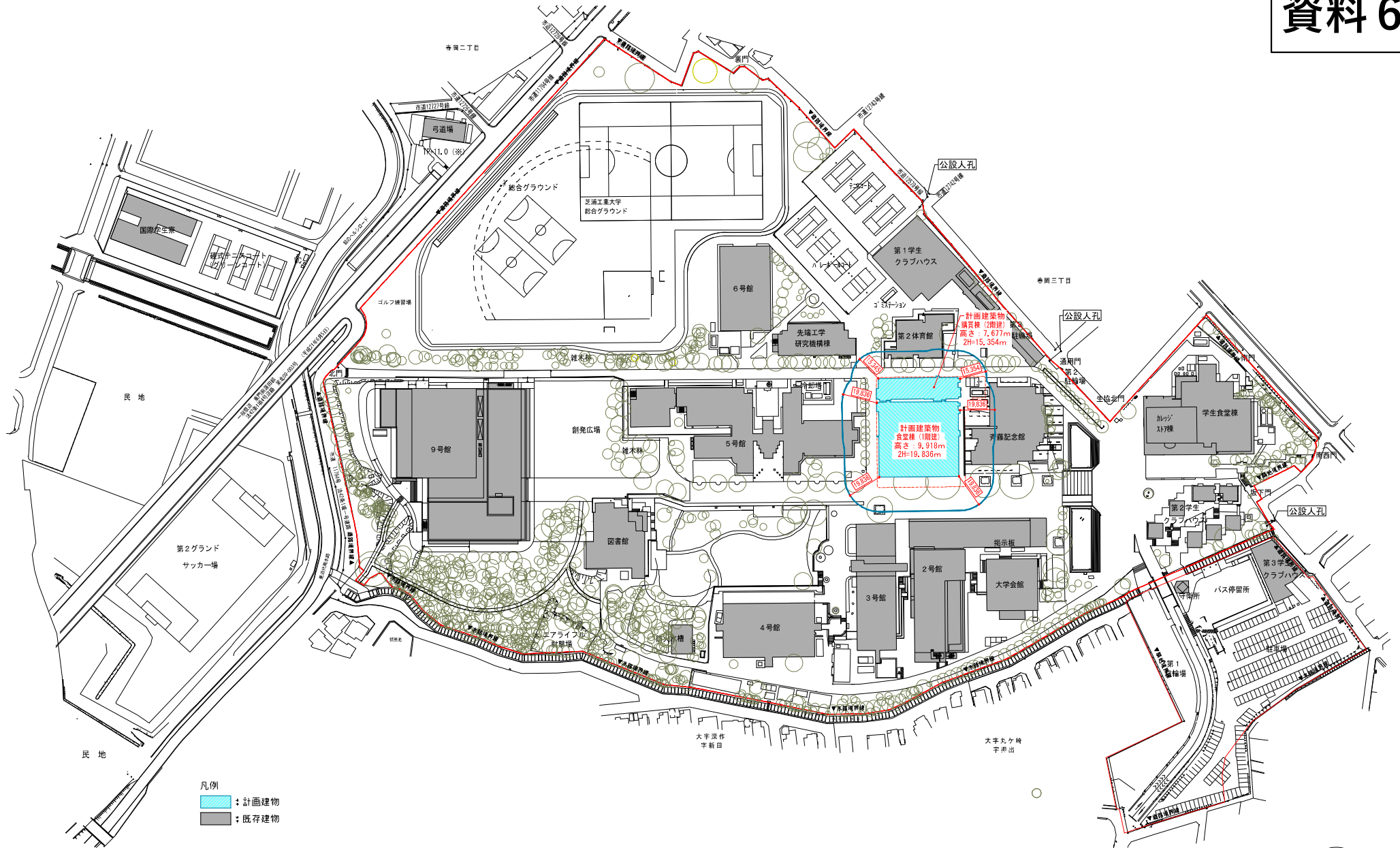
参考 学校教育法

第一条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

- (3) その他市長が必要と認めたもの。

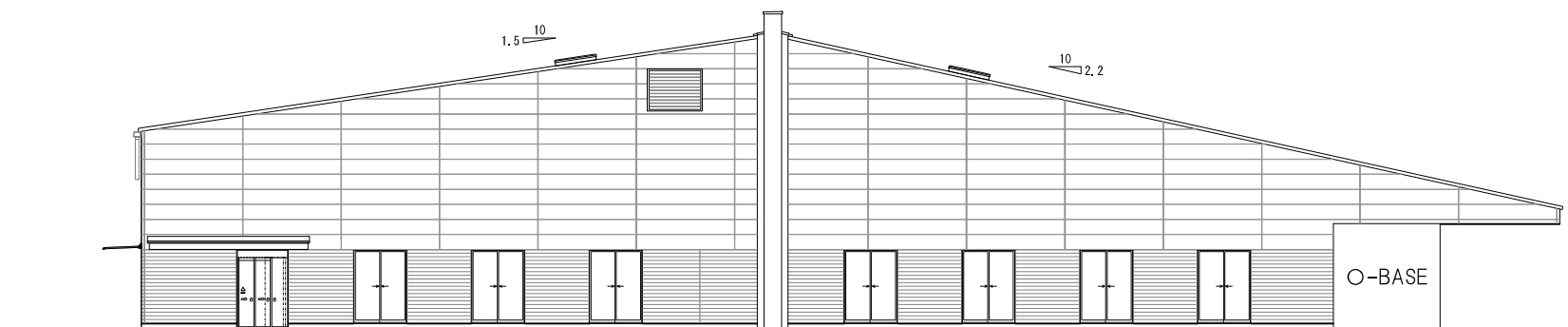
2. 緩和の範囲

公益上必要な建築物で、用途上又は周囲の状況により、やむを得ないものについては、当該地域の環境や景観に配慮し、かつ、建物の用途の特性を踏まえ、その機能を確保するうえで必要な範囲でなければならない。





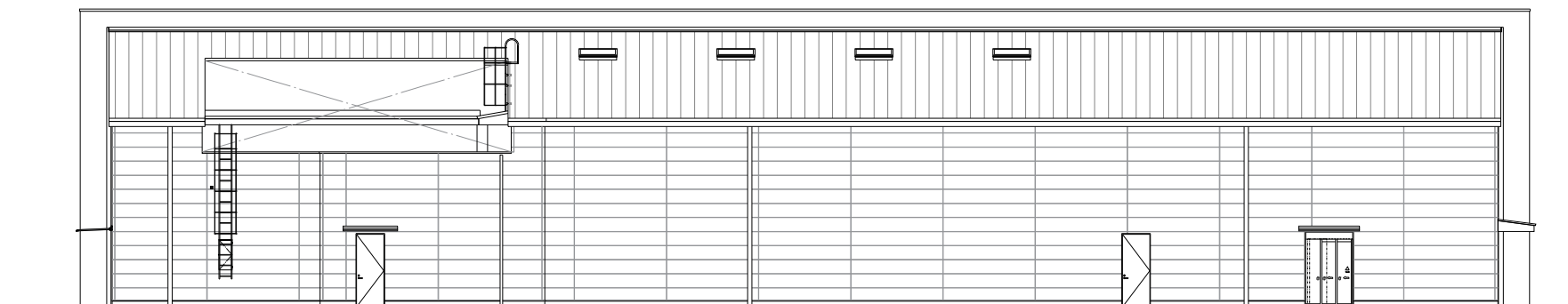
南側立面図 S=1/75



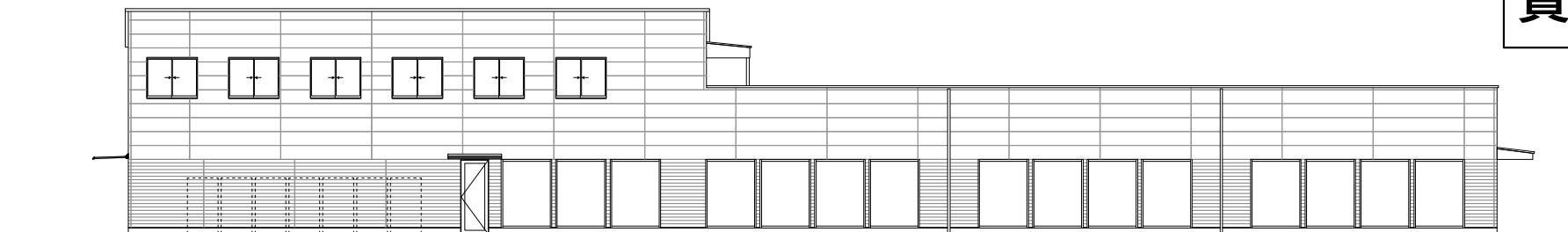
北側立面図 S=1/75



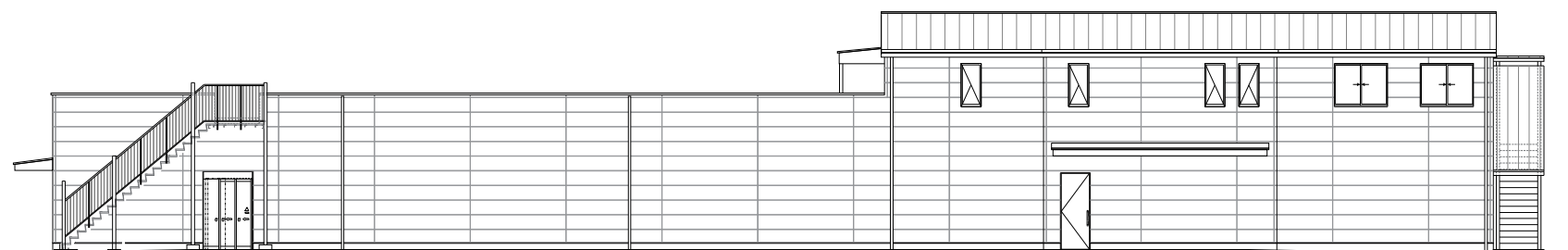
西側立面図 S=1/75



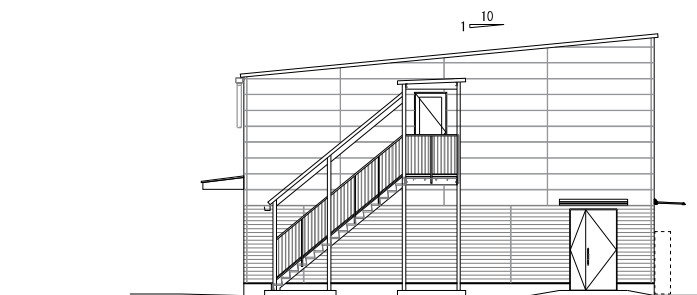
東側立面図 S=1/75



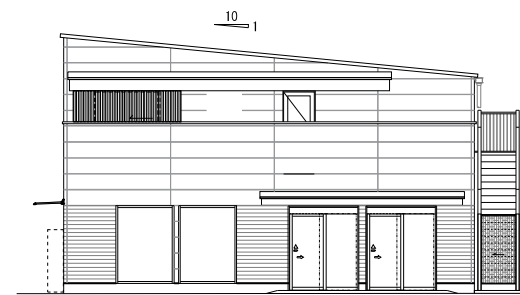
東側立面図 S=1/75



西側立面図 S=1/75



南側立面図 S=1/75



北側立面図 S=1/75

様式第 9 号（第 13 条関係）

協議結果通知書

都 み 北 第 178 号
令 和 8 年 4 月 14 日学校法人 芝浦工業大学
理事長 鈴見 健夫 様

さいたま市長 清水 勇人

敷地内の緑化に関する協議が終了しましたので、その結果を次のとおり通知します。

緑化推進協議書 提 出 年 月 日	令和8年4月7日
事業又は建築物 の 名 称	芝浦工業大学大宮キャンパス食堂棟購買棟整備事業
所 在 地	さいたま市見沼区深作307番地
協 議 結 果 及 び 意 見 等	協議結果は別添のとおり。 緑化検査・有 ※緑化完了予定日から14日以内に完了報告書の提出がない場合は、 再協議が必要となる場合があります。

緑化協議番号 北8 - 004

様式第10号 (第10条関係)

審查結果通知書

北都景第08007号

令和8年5月1日

学校法人 芝浦工業大学

理事長 鈴見 健夫 様

さいたま市長 清水 勇 人

景観法第16条第1項(第2項)の規定により、令和8年4月16日付けで届出のあった次の行為については、さいたま市景観条例第18条第1項の規定により優れた都市景観の形成に支障がないと認めたので通知します。

届出者	氏名	学校法人 芝浦工業大学 理事長 鈴見 健夫		
	住所	東京都江東区豊洲3丁目7番5号		
行為の場所	さいたま市見沼区大字深作 307 番 8, 大字深作字溜井原 307 番 1, 307 番 7, 大字深作字原 770 番 1, 大字深作字新田 198 番 1, 198 番 2, 199 番 1, 199 番 4, 288 番 14, 288 番 15, 大字丸ヶ崎字深作飛地 3143 番 1, 大字丸ヶ崎字藁田島 159 番, 春岡 3 丁目 9 番 1			
行為の種類	建築物の増築（食堂・購買）			
景観計画区域 の区分	☒ 景観誘導区域 ☐ 景観保全区域 ☐ 景観形成特定地区（地区名称 _____）			
特記事項				
『景観法第18条の「届出を受理した日から30日間を経過した後でなければ、当該届出に係る行為に着手してはならない」との規定により、令和8年5月17日以降でなければ着手できません。』				

注 1 該当する□内にレ印を付すこと。

2 不要な事項を消すこと。