

議案第413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 1 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）～制限の緩和について～
- 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 計画建物断面・用途図
- 資料 8 南立面図・西立面図
- 資料 9 北立面図・東立面図
- 資料10 適合内容確認
- 資料11 緑化協議結果通知書
- 資料12 景観条例検査結果通知書
- 資料13 紛争の防止及び調整に関する条例審査終了通知書
- 参考資料 1 高度地区制限の緩和に関する手続き要綱
- 参考資料 2 さいたま都市計画高度地区に関する運用基準

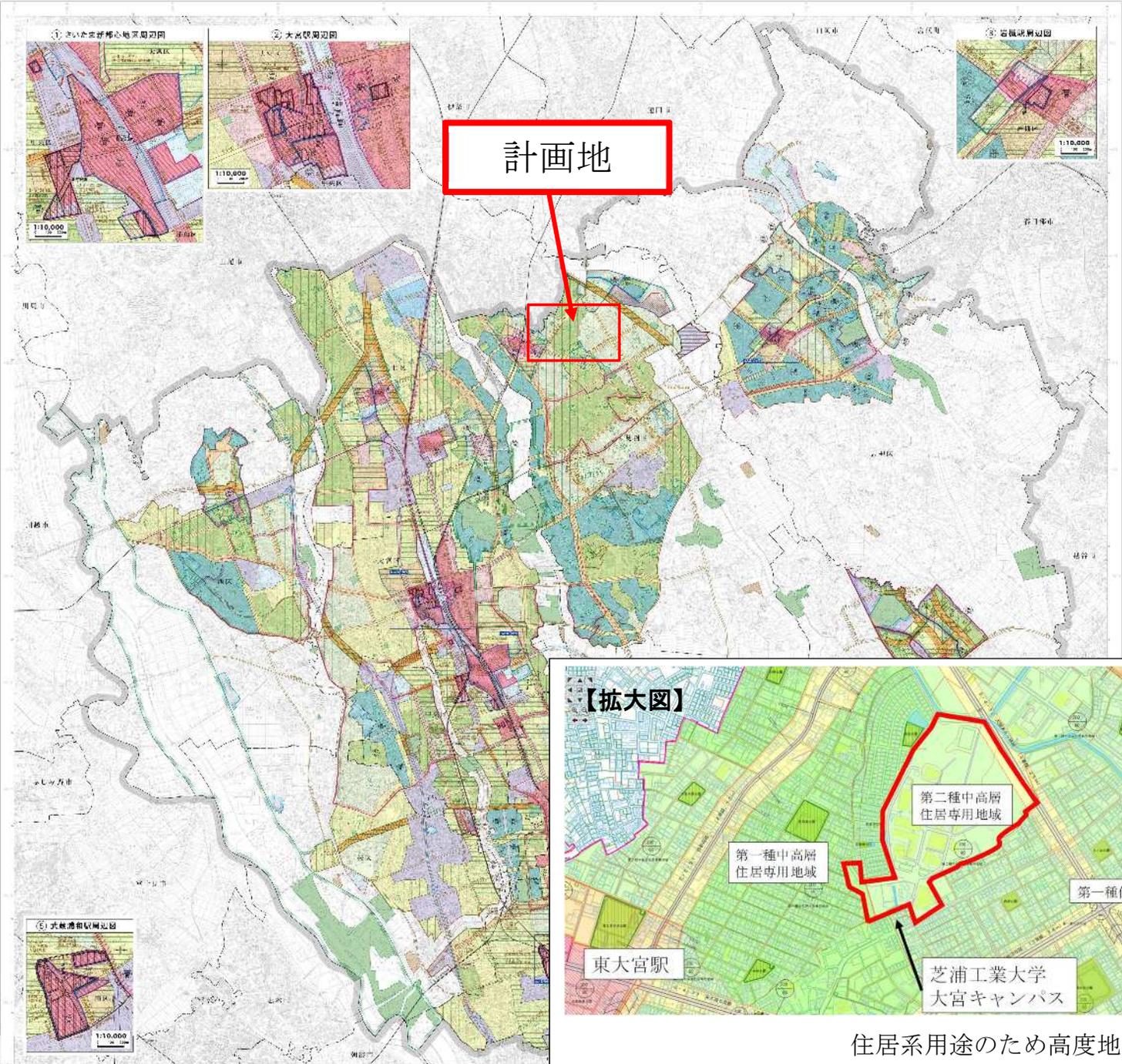
議 案 第 4 1 3 号 概 要

- | | |
|---------|--|
| 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 鈴木 健夫 |
| 3 申請場所 | さいたま市 見沼区 深作 307番地8 外12筆 |
| 4 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域、
第一種住居地域
建蔽率 60%、容積率 200%
防火指定なし、建築基準法第22条区域
高度地区 15m地区 |
| 5 建物用途 | 学校(大学) |
| 6 工事種別 | 増築 |
| 7 敷地面積 | 144,796.70㎡ |
| 8 建築物概要 | 構造 鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造
階数 地上7階建て
最高高さ 30.0m 軒高 26.1m
建築面積 申請 6,550.00㎡ 全体 31,303.40㎡
延べ面積 申請 22,000.00㎡ 全体 83,674.22㎡ |
| 9 建築物の数 | 申請1棟 申請外40棟 合計41棟 |

※高度地区15m地区であるところ、30mの建築を予定しておりますため、ご審議いただくものです。

さいたま 都市計画図

用途	色	備考
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第一種中高層住居専用地域	黄緑	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	赤	第二種中高層住居専用地域
第一種商業地域	青	第一種商業地域
第二種商業地域	紫	第二種商業地域
第一種工業地域	黄	第一種工業地域
第二種工業地域	赤	第二種工業地域
第一種公共施設地域	青	第一種公共施設地域
第二種公共施設地域	紫	第二種公共施設地域
第一種公園地域	緑	第一種公園地域
第二種公園地域	黄緑	第二種公園地域
第一種緑地	緑	第一種緑地
第二種緑地	黄緑	第二種緑地
第一種河川敷	青	第一種河川敷
第二種河川敷	紫	第二種河川敷
第一種埋立	黄	第一種埋立
第二種埋立	赤	第二種埋立
第一種埋立	青	第一種埋立
第二種埋立	紫	第二種埋立
第一種埋立	黄	第一種埋立
第二種埋立	赤	第二種埋立
第一種埋立	青	第一種埋立
第二種埋立	紫	第二種埋立



計画地



住居系用途のため高度地区 15 m

理由書

本学は、2027年に創立100周年を迎えます。全学で取り組む長期ビジョンCSA（Centennial SIT Action）では「世界に学び、世界に貢献するグローバル理工学人材の育成」を掲げ、建学の精神「社会に学び、社会に貢献する技術者の育成」と将来ビジョン構想をつなぐブランドストーリーを全学的に展開しています。中でも大宮キャンパスは、「分野横断・融合型の教育研究と次世代の理工学基盤教育を担うグリーンキャンパス」を謳っています。

大学を取り巻く社会環境は刻々と変化しており、社会動向の変容から教育内容・方法・技術の刷新が求められています。少子化、新学習指導要領、DXを背景としたリスクリングなど、学生の入口から出口まで従来のかたちから大きく変革する必要に迫られており、この度大宮キャンパスに存するシステム理工学部は教育カリキュラム・体制の改組に踏み切りました。

「（仮称）芝浦工業大学大宮キャンパス新施設整備事業」は、社会からの要請が強い分野、医工学・健康科学系、環境系、情報（デジタルテクノロジー）系の理工学人材を養成する教育研究施設であると共に、地域社会、SDGsの掲げる課題解決を実践する重要な活動拠点施設となります。

1階に配置する地域健康増進センターは、地域と大学が協働（さいたま市との産官学連携事業、SDGs連携協定）して、市民の健康増進、地域社会の課題解決、地域産業との共同研究などを促進し社会貢献するものです。大震災などの非常時にはお困りになった地域住民の方の避難所としても活用する機能とスペースを施設内外に整備します。

また、キャンパスマスタープランを見直し老朽化した体育館等整備など含めて整備事業を計画したところ、22000㎡の施設整備が必要となりました。高度地区制限の15mでは3階建てになり、建設敷地を広く要し、親しまれているグリーンキャンパスの豊かな自然、発想、活力の源となる学生の集う芝生広場が失われ、ひいては建学の精神「社会に学び社会に貢献する技術者の育成」継承ができなくなります。付きましては、高度地区制限を緩和いただき、30mの建物建設をご承認お願い致します

本施設の配置は、大宮キャンパス北側の雑木林が広がるエリアとなります。周辺住宅地との緩衝林の役割を果たしており、景観、環境保全の主旨に基づいて可能な限り現状維持に努めたいと考えています。本施設の南側は芝生を中心とした広場として整備し、地域健康増進の催事、地域の子供たちとのスポーツ交流の催事、非常時の防災拠点スペースなど、本学内のみならず、地域社会にとっても有用な機能を盛り込んでいます。

上述の通り、建築面積を無制限に広げることが難しく、必要機能の使い勝手に支障のない範囲で建築面積を小さくし、計画建物を7階（7階は棟屋と太陽光パネルの設

置)としています。今回の建物は地域連携のスペースを1階に整備し、地域の方も含め多くの方にご利用いただく施設整備を考えています。そのため、階高を4.5m(天井高さ3.1m)で上階より高く設定をしています。2階、3階は、授業用教室や本学研究活動をアピールする施設整備を予定しています。研究活動は秘匿性が高いことからセキュリティを考慮する必要があり、1～3階の地域の方含めた開かれた空間、上層階に研究目的の空間を整備することが必要になります。文科省から期待される新分野の取り組みと多様化する研究活動に対応するため、分野ごとのセキュリティを確保した研究室整備するためには6階以上の建物が必須となりました。2階以上の階高は4.1m(天井高さ2.7m)としています。多様な教育プログラムに対応出来るように床下げを行いOAフロアとしている部屋を設定しています。また、実験室には、ドラフトチャンバー等実験設備を導入するため、設定している天井高さが最低限必要となります。直近で大宮キャンパス内に建設した2号館では、階高が1階(事務室、教室等)：5.5m、2～4階(教室)：4.2mとなっており、今回の計画では極力階高を低減して計画したものとしています。

開校時に比して学生数は格段に増え、スペース不足は喫緊の課題となっています。キャンパスのスペースには、決してゆとりがあるわけではなく、さまざまな側面からの再整備が急がれ、その実行が本学の維持、存続にとって最重要課題となっておりますこと、ご理解頂きたく存じます。

学校法人芝浦工業大学
理事長 鈴見健夫

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。

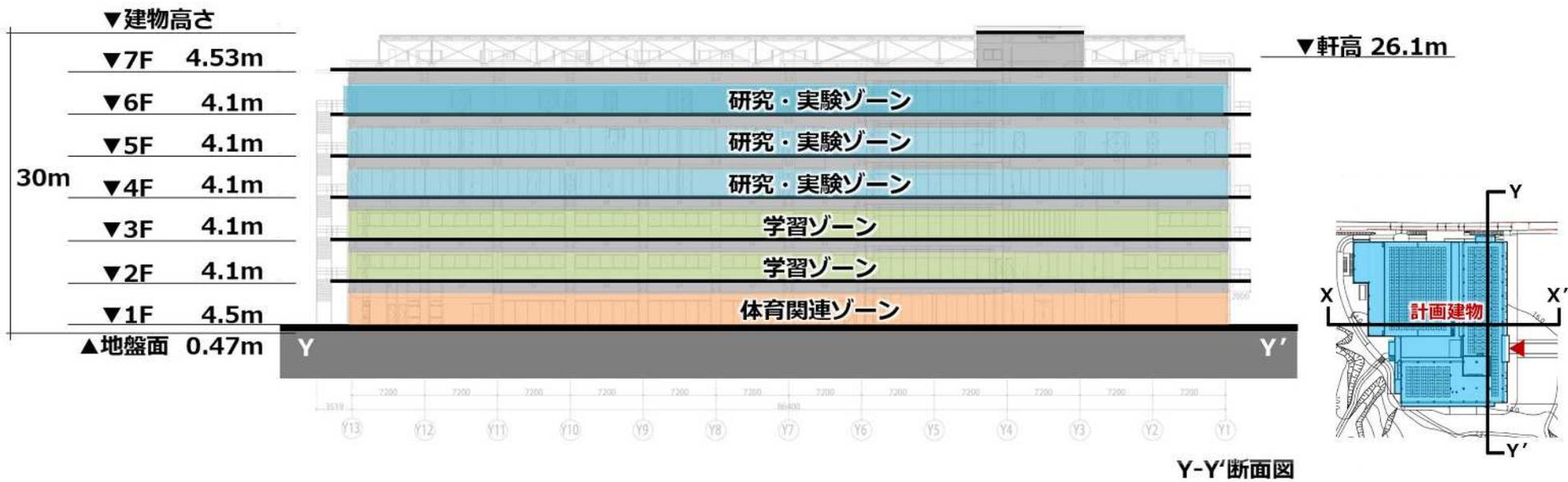
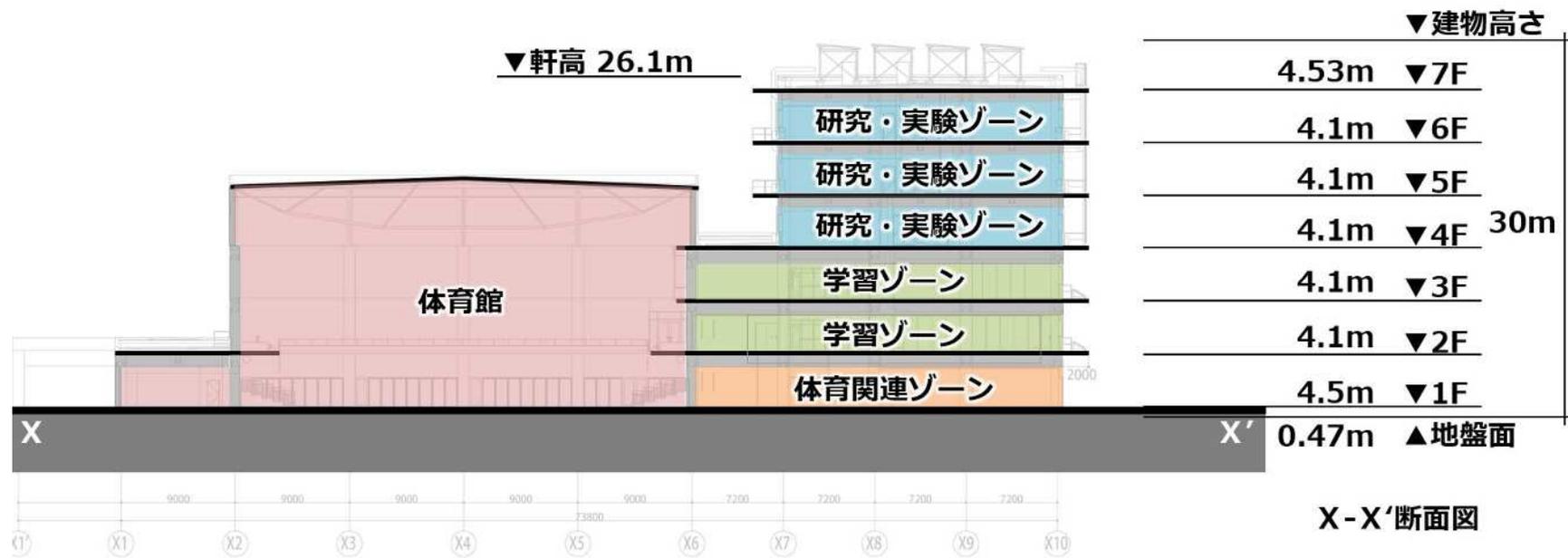
参考 学校教育法

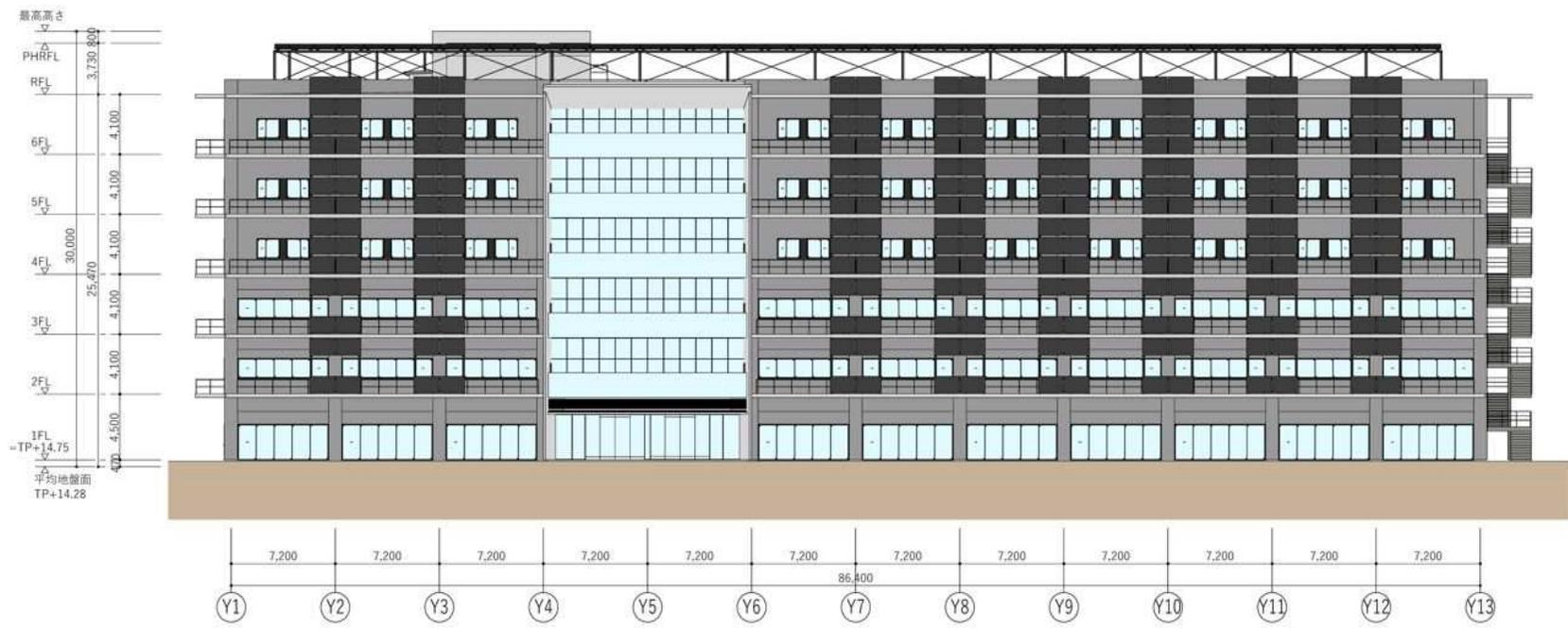
第一条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

(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。

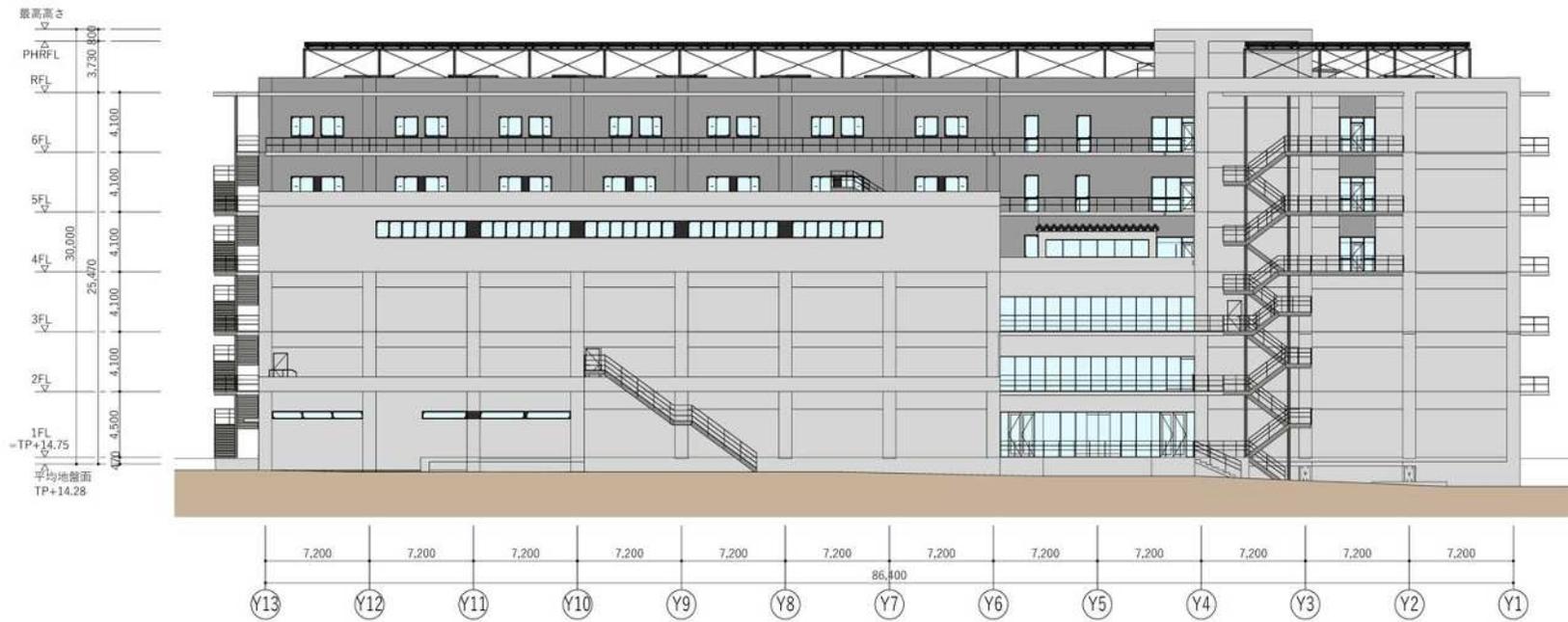




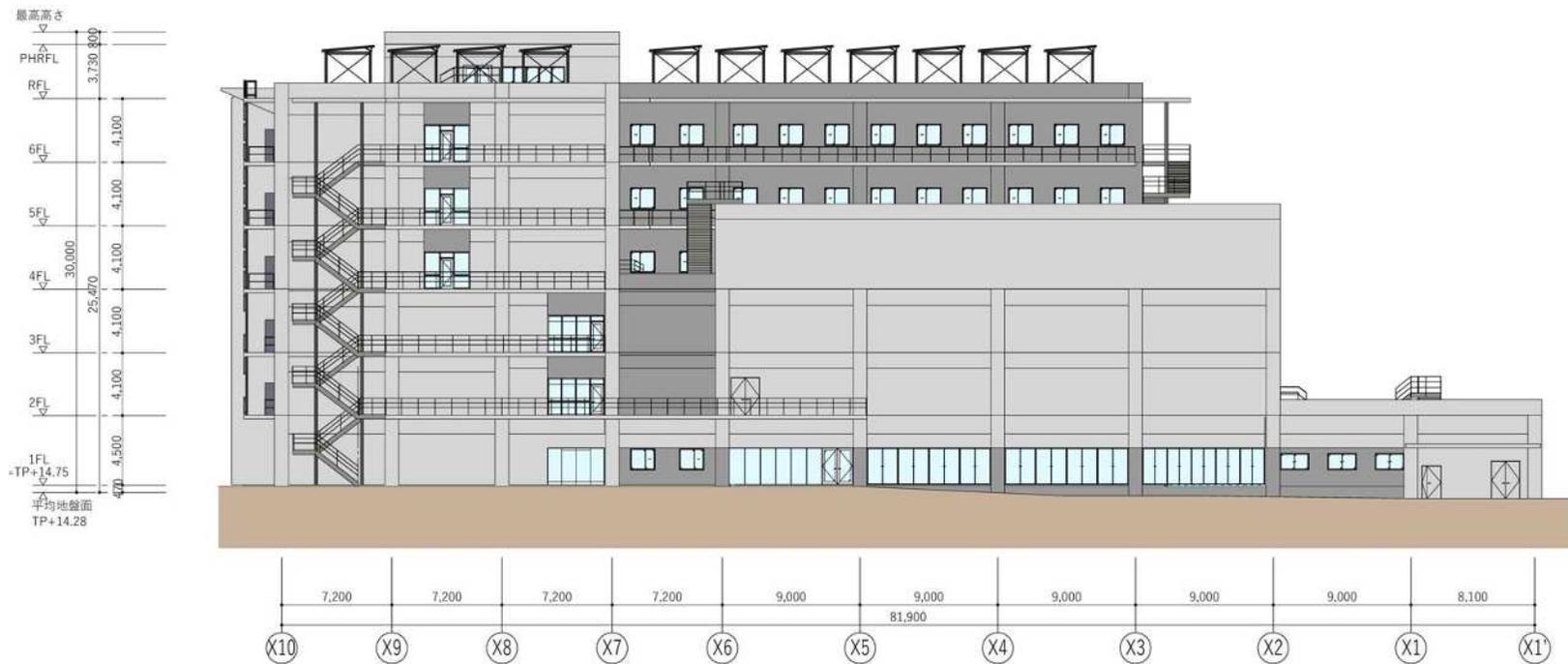
南立面图



西立面图



北立面图



東立面图

適合内容確認

【緩和基準4】公益上必要な建築物に関する基準

●「地域の環境や景観に配慮」について

建築物の高さの最高限度

建築物等の壁面の位置

絶対空地率の最低限度

建築物の形態等に関する要件

敷地内の緑化

日影基準

について緩和基準3に合わせた配慮

●「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」について

①敷地に余剰地がない状況。

②文科省から期待される新分野の取り組みと多様化する研究活動に対応するため、分野ごとのセキュリティを確保した研究室整備するには床面積が必要。

③2棟による高さ軽減案の検討も、面積確保のため2棟とも一律の高さになってしまい、北側への日影が影響。(現在のプランは北側を低くし日影配慮)

④2棟による案では、緑化面積も現在のプランより面積減。

⑤実験室には、実験設備を導入するため、一定の天井高さが必要。

⑥1階に地域連携のスペースを整備し、地域の方も含め多くの方に利用していただくため、圧迫感等を考慮し、階高4.5mと高めに設定。

参考：直近で大宮キャンパス内に建設した2号館

階高が1階(事務室、教室等)：5.5m ・ 2～4階(教室)：4.2m

今回の計画では教室高を4.1mと極力階高を低減して計画。

→緩和基準4に適合

様式第9号（第13条関係）

協議結果通知書

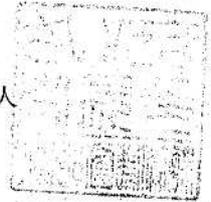
都み北第1775号

令和5年9月11日

学校法人 芝浦工業大学
理事長 鈴木 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5年9月8日
事業又は建築物 の名称	(仮称) 芝浦工業大学大宮キャンパス新施設整備事業
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	<p>協議結果は別添のとおり。</p> <p>緑化検査・有</p> <p>※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。</p>

緑化協議番号 北5 - 065

様式第10号 (第10条関係)

審査結果通知書

北都景第05029号
令和5年9月7日学校法人 芝浦工業大学
理事長 鈴木 健夫 様

さいたま市長 清水 勇



景観法第16条第1項(第2項)の規定により、令和5年8月29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 鈴木 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 (学校・大学)	
景観計画区域の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 景観誘導区域 <input type="checkbox"/> 景観保全区域 <input type="checkbox"/> 景観形成特定地区 (地区名称)	
特記事項	<p>『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5年9月29日以降でなければ着手できません。』</p>	

- 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。

様式第9号（第12条関係）

審査終了通知書

建北建指第1763号

令和5年9月27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 印

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第12条第1項の規定による審査を終了したので、次のとおり通知します。

近隣説明等報告書受付番号	第北 23-010 ④号
近隣説明等報告書受付年月日	令和5年8月10日
意見対応状況報告書受付番号	第北 23-010 ⑤号
意見対応状況報告書受付年月日	令和5年8月29日
事業の名称	(仮称) 芝浦工業大学大宮キャンパス新施設整備事業
対象事業区域の地名地番	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
意見	<ul style="list-style-type: none"> ・条例の主旨を尊重し、今後も良好な近隣関係の形成及び保持に努めること。 ・対象事業の計画を変更したときは、速やかに届け出ること。 ・工事施工者を定めたときは、速やかに届け出るとともに、近隣住民へ工事期間、工法及び安全対策の概要を説明すること。