

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 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1時15分から午後1時49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
岩田	真由美	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

0名

4 議題及び公開又は非公開の別

- 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…公開

5 傍聴者数

0名

6 賛否の数（委員長を除く）

- 議案第413号・・・ 6名中 賛成6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 1 時15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高度地区委員会を開会します。

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。

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っております永田でございます。

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

失礼しますが、着座にて進めさせていただきます。

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、併せて御協力をよろしくお願いいたします申し上げます。

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（海沼） 委員の出席状況について御報告いたします。

本日は、委員定数7名のうち7名の御出席です。

従いまして、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御報告いたします。

○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。

岩田委員、川越委員、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 それでは、後日、岩田委員、川越委員、事務局が会議録を作成の上、お送りいたしますので、署名をよろしくお願いいたします申し上げます。

本日の委員会における議案は、「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」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（海沼） 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御了承いただきたいと思います。

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（海沼） 本日は傍聴者はありませんが、報道希望者が1名おりますので、入室するまでしばらくお待ちください。

〔報道希望者入場〕

○永田委員長 それでは、よろしいでしょうか。

報道の方が1名ということで、本日は傍聴者がおられませんので、このまま審議をお願いします。

〔議 事〕

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

○永田委員長 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、高度地区委員会の中身について事務局より説明をお願いします。

○事務局（海沼） 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」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御説明させていただきます。

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。高度地区委員会で審議された結果は、都市計画審議会に報告されます。

以上が、簡単ではございますが説明となります。

○永田委員長 これより、説明に入ります。

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」、説明をお願いいたします。

都市計画課長、着座にて説明をしてください。

○都市計画課長（小宮） それでは、議案第413号「さいたま都市計画

○永田委員長 課長、座って説明をしてください。

○都市計画課長（小宮） ありがとうございます。着座にて説明させていただきます。

それでは、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」、御説明させていただきます。

本議案は、本市の見沼区にごございます芝浦工業大学大宮キャンパスの敷地内で、新校舎の建設に伴い、この建築物が高度地区の高さ制限を超えることから、緩和の許可を受けるに当たり、高度地区委員会での御審議をしていただくものでございます。

説明は、前方のスクリーンにて内容を表示させていただきますので、御覧いただけますでしょうか。

本日御説明させていただきます内容は、3つの項目となります。

まず初めに、本市の高度地区について御説明させていただきます。

本市全域の高度地区の指定図となります。オレンジ色が20メートル、黄色が15メートル地区となっております。本市では、市街地の環境を維持するため、平成25年8月1日に住居系用途地域に建築物の高さの最高限度を15メートルまたは20メートルと定める高度地区を決定しております。20メートル地区は、都心・副都心周辺の広域的な都市機能と中高層の集合住宅が集積し、都市的な生活が享受できる区域や鉄道駅周辺または幹線道路沿線・沿道の中層の集合住宅や商業サービス機能等が調和した区域に指定しております。15メートル地区は、低層住居専用地域を除く20メートル地区以外の住居系用途地域に指定しております。

続きまして、今回の申請のありました建物の概要について説明させていただきます。

まず、議案の概要につきましては、要点を説明させていただきます。

申請者は、学校法人芝浦工業大学理事長、鈴木健夫、申請場所は、さいたま市見沼区深作307番地8ほか12筆、建物用途は、学校（大学）、工事種別は、増築、敷地面積は、14万4,796.70平方メートルとなっております。

建築物の概要といたしましては、構造が鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、階数は地上7階、最高高さは30メートルとなります。

芝浦工業大学大宮キャンパスは、さいたま市の北東に位置し、JR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しますが、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、第一種住居地域であり、高度地区は15メートル地区となります。

こちらは計画地の航空写真となります。計画地周辺は、主に住宅が立ち並ぶ土地利用となっております。

続きまして、計画内容について説明させていただきます。

こちらは配置図となります。ここからの説明の書類につきましては、図面を左側を北側とさせていただきますのでご了承ください。

今回の増築部分は、こちらの赤太枠で囲まれた部分となります。こちらは断面図となり、各階に入る建物用途を記載しております。1階は体育館、多目的アリーナ、地域の方が利用できる地域健康増進センター、2階、3階は教室、ラーニングcommons、会議室、一部研究室、4階から6階は研究室、実験室、7階は塔屋となります。

ここからは立面図となります。

こちらは南側立面図となります。

続いて、西立面図となります。

次に、北立面図となります。

最後に、東立面図となります。北側を低くし、日陰に配慮しております。

次に、こちらが南側から見た完成予想のパースとなります。

次に、南西側から見た完成予想のパースとなります。建物の周囲に芝生や樹木を配置し、緑あふれるキャンパスとしております。

本計画は、高度地区の緩和を利用し、高度地区より高い建物とするため、緩和基準の内容について説明させていただきます。

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越えて建築したい際に基準を設け、認定や許可の手続の上、指定の高さを超えることが可能としております。表示しているものは、高度地区計画書に制限の緩和の一部の抜粋となります。

(1) 認定による特例につきましては、既存不適格建築物を存する敷地の増築を行うもの。

(2) 許可による特例につきましては、イ、ロ、ハという3つのものがありまして、まずイにつきましては、既存不適格建築物を存する敷地で建替えを行うもの、ロにつきましては、一定規模以上の敷地面積を有する土地に建築するもの、ハに関しましては、公益上必要なものとなっております。今回は大学のため、公益上必要な建築物となり、ハの内容に沿っていくものとしております。

先ほどの認定や許可につきましては、それぞれの緩和基準を定めており、認定は緩和基準1、許可のイは緩和基準2、許可のロは緩和基準3、今回の計画は、許可のハ、公益上必要な建築物に関するもので、緩和基準4となります。

それでは、緩和基準4につきまして説明いたします。

緩和基準4の基準は、1、対象建築物、2、緩和基準の範囲に適用することが必要となります。

1の対象建築物につきましては、(1) 国または地方公共団体が所有する、または維持管理をする建築物、(2) 学校教育法第1条に規定する学校または医療法第1条の5に規定する病院の用に供する建築物、(3) その他市長が認めるものとなっております。今回の計画は、(2) 学校教育法第1条に規定する学校であるため、対象建築物に該当します。

続きまして、2の緩和の範囲となります。

この緩和の範囲では、公益上必要な建築物で、用途上または周囲の状況によりやむを得ないものにつきましては、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上で必要な範囲でなければならないと規定しております。当該地域の環境や景観に配慮及び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かが要件となります。当該地域の環境や景観に配慮につきましては、高度地区緩和基準3の大規模敷地を有する建築物の緩和基準を満たすよう積極的に配慮しております。緩和基準3の要件の中でも特に配慮した6つの項目について、この後説明を順次させていただきます。また、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につきましては、プランや理由を基に必要性を確認していきます。

緩和基準3の中の項目の2、建築物の高さの最高限度について説明します。

内容につきましては、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。当計画は、敷地面積1万平方メートル以上、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。計画建物の最高高さは30メートルに抑えていること

から、建築物の高さの最高限度の項目を満たしております。

続きまして、項目の4、建築物等の壁面の位置について説明をさせていただきます。

内容といたしましては、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、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。例としまして、敷地境界線に近い建物の高さが4メートルの場合、4は平方根の2の2乗となることから、2メートル以上の壁面後退が必要となります。なお、既存の建物は対象外となるため、今回の建替を行う計画建物のみが対象となります。その中で、それぞれ道路との距離が近い箇所について、全部で4つの部分について確認をさせていただいております。①、②につきましては、建築物の高さの部分の高さが5.97メートル、その平方根分の後退が必要なため、2.44の後退が必要なところ、26.9と26.4の後退がされていること、③につきましては、建築物の部分の高さ18.67メートル、その平方根4.32メートルの後退が必要であることから、29.2メートル取っております。4につきましては、断面で説明させていただきます。4につきましては、一番水路に近い部分の校舎の高さが26.47メートルとなっており、平方根の計算で必要な後退ラインが5.14メートルのところ、32.6メートル後退しております。

なお、建築基準法の道路斜線、隣地斜線につきましては、今回の計画においても余裕を持って適合しております。以上のことから、項目4の建築物等の壁面の位置を満たしております。

続いて、項目の5、絶対空地率の最低限度について説明させていただきます。

内容といたしましては、基準建蔽率に応じ建蔽率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ます。必要な絶対空地率の最低限度は計算式が定められており、1マイナス、建築基準法の建蔽率、指定建蔽率は60%ですが、角地緩和が適用されるため、プラス10%され、70%、そこにプラス10分の2の計算により50%となります。今回確保できる絶対空地率につきましては、敷地面積より全棟の建築面積を割った78.23%となります。よって、項目の5、絶対空地率の最低限度を満たしております。

続いて、項目の7、建築物の形態等に関する要件について説明させていただきます。

内容につきましては、(1) 建築基準法第56条の第7項の規定を適用しないこと。なお、建築基準法第56条とは、道路斜線や隣地境界線の規定であり、この中の第7項とは、天空を支配する面積が通常の斜線より小さい場合には斜線を越えて建築することができるという規定となっております。

(2) 建築物の形態意匠等について、さいたま市景観計画を遵守し、周辺の調和及び景観形成に配慮することの2つがあります。

まず、(1)につきましては斜線制限で計画していることから、今回は適用しておりません。

(2)につきましても、担当所管と事前協議を行い、景観計画に配慮した内容となっております。以上により、建築物の形態等に関する要件の項目を満たしております。

こちらが、さいたま市景観条例の検査結果通知書になります。支障なしと、令和5年9月7日に結果通知が送られております。

続いて、項目の8、敷地内の緑化について説明させていただきます。

内容につきましては、さいたま市緑化指導基準第5条の規定による緑化面積の算定方法に基づき、敷地面積の20%以上の緑化を図らなければならないと規定しております。こちらは、配置図に緑地部分を着色したものとなります。現状の緑化率は27.07%です。今回、担当所管と事前協議を行っ

ていただき、新棟建設後は23.01%となり、20%以上が確保されておりますので、敷地内の緑化の項目を満たしております。

こちらが、さいたま市の緑化に関する協議が終了した書類となります。令和5年9月11日に終了しております。

続きまして、項目の9、日影基準についてご説明させていただきます。

内容につきましては、建築基準法第56条の2の日影規制の規定について、測定面を通常は4メートルのところをゼロメートルと読み替えて日影の規制の規定を満たすものとしており、建築基準法よりも厳しいものとなります。

もう一点は、建築基準法第56条の2の規定に適用を受けない区域のところにつきましては、平均地盤面において敷地境界線を超える当該区域の範囲に8時間以上の日影となる部分を生じさせないことのないものとしております。まず、こちらは建築基準法の測定方法で書いた等時間日影図になります。水色のラインは10メートル、紺色のラインは5メートルとなります。この地域では、5メートルから10メートルの範囲に4時間、10メートルを超える部分に2.5時間以上の日影を落とさないこととしており、今回は全て収まっております。緩和基準では、高度地区の緩和の中の考えで建築基準法では測定面4メートルと判定するものをゼロメートルにより厳しい判断をしており、こちらが測定面ゼロメートルで計算した敷地内の等時間日影図となります。

こちらが今回の計画部分の拡大図となります。測定面をゼロメートルと計算した場合、5メートルから10メートルの範囲に4時間、10メートルを超える部分に2.5時間以上の日影を落とさない計画となっております。このことから、建築基準法及び高度地区の緩和基準の日影を満たしております。次に、8時間以上の終日日影につきましては、敷地内に全て収まっております。以上のことから、日影の基準の項目を満たしております。

これまでの説明してきました内容から、緩和基準4の地域の環境は景観に配慮という部分につきましては適用しているものと考えております。

続きまして、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について説明させていただきます。

建物の用途の特性につきましては、①敷地内に余剰がないこと、②文部科学省から期待される新分野の取組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ーを確保した研究室を整備するには、床面積が必要であること、高度地区制限内の15メートル以下で2棟分ける案もございましたが、床面積を確保することを考えると2棟とも一律の高さになってしまい、北側に日影を多く落としてしまうことから、現在の1棟プランとして北側の高さを低くして周辺の日影に配慮したこと、④2棟にすると緑化面積が今回のプランよりも2%減少し、約21%となってしまうこと、⑤実験室には実験設備を導入するため、設定している天井高が最低限必要になること、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、階高を4.5メートルと高めに設定していること。なお、1階部分は地域の方も利用できる地域健康増進センターを配置し、災害時には避難場所として有効利用いただくなど、引き続き地域に根づいた学校を目指していくこととしております。

一方、階高につきましては、建物の機能上支障がない範囲で低減しております。このことから、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としております。

続きまして、計画の周知について説明させていただきます。

申請者から周辺の方に対して説明を実施しております。こちらにつきましては、さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発工事等に関する紛争防止及び調整に関する条例に基づき、周辺の方に対して説明を実施し、担当所管の審査が令和5年9月27に終了し、通知が出されております。緩和基準4の1、対象建築物につきましては、学校教育法第1条に規定する学校、大学であること。2、緩和基準の範囲につきましては、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。その他、近隣に対して計画の周知も行っていること。以上のことから、公益上必要な建築物に関する基準に適合しているものと考えております。

最後に、今後の建設スケジュールについて説明いたします。

令和6年3月頃着工、令和8年3月に竣工予定となっております。今後のキャンパス内の建物計画につきましては、既存の体育館が真ん中にあるんですが、ちょうど敷地の真ん中にある既存の体育館を使って、今、敷地のこの図ですと右側にあります学生ラウンジや食堂、学生相談室を既存の体育館に入れて、体育館につきましては今回の計画の中に入れていくということで、キャンパス内の建物を計画的に配置していくということで伺っております。

以上で議案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。

○永田委員長 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いたします。

川越委員。

○川越委員 丁寧に御説明をいただいてありがとうございます。

大規模な敷地で公共性のある建物ということがよく分かる御説明でしたので、大筋納得はしておりますけれども、1点だけ。

近隣の方に御説明を、高層建物ですから、それに基づいて事業者、いわゆる大学のほうで御説明をされていると思いますけれども、やはり北側のほうに住宅があるので、なおかつ緑があったところですから、住民の方それなりの反応があったのではないかなというふうに考えますが、具体的に何かどんな御反応だったのか、あるいは具体的に何か御意見があったのかどうかを、教えていただければと思います。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） 今回、委員のおっしゃるとおり、さいたま市の中高層の紛争防止条例というもののの中で約2か月半、この条例の中で計画の周知ということを定めておりますので、その中で説明をさせていただきました。

内容につきましては、高さの2倍、かつ日影がかかる部分で重複する部分について説明するものになっていまして、今回1件だけ、戸建ての住宅が該当していました。

意見としては、これまで森のような樹木があったところに対して、今後どういうふうに変化するかということについて説明を求められたところで、学校のほうから、そこは樹木がこの部分を実際に建物を造ってということで、現地の方でしっかりとその関係者に敷地内に入ってもらって説明をしていただいたということで、基本的にはある程度離れている場所なので、一定の理解はいただいたところです。

○永田委員長 よろしいですか。

ありがとうございました。

ほかに御質問のある方、お願いいたします。よろしいですか。

深堀委員。

○深堀委員 御説明ありがとうございました。

いろいろと資料を丁寧に説明されて、社会にも地域にも貢献するための施設ということで、非常に分かりやすい説明だったと思います。

事前に資料をお伺いして、緑化率と日影についてどうかと思っていましたが、先ほどきっちり説明いただきましたので、問題ないというふうに思っています。

個人的に知りたいなと思ったのは、緩和基準4をベースにしながら、今回緩和基準3も併せて考慮していて、緩和基準3の中で、緩和基準3の中のいろいろな項目のうち一部を選んで判断をしたということについて、もともとは緩和基準3のほうは必須のものではないと考えるべきなのか、緩和基準3の使い方についてどういうことなのか、教えていただければありがたいです。

以上です。

○永田委員長 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） お答えいたします。

委員のおっしゃるとおり、緩和基準4、公益上必要な建築物に関する基準につきましては、緩和基準3を使う必要はございません。ただ、今回緩和基準4の中で、当該地域の環境や景観に配慮するところについて、公益上のものなので、改めてこの中では基準を定めていないですが、そこは申請者と協議をさせていただいて、できる範囲、緩和基準の大規模の部分の基準を使っていきたいという申出がありましたので、そちらを尊重しまして、今回計画に反映したものでございます。

以上です。

○深堀委員 ありがとうございます。

非常に丁寧に対応されたと理解いたしました。ありがとうございました。

○永田委員長 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

それでは、ほかに御質問や御意見がないようですので、議案第413号についてお諮りいたします。

「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」、議案第413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 ありがとうございます。

挙手総員でございます。挙手総員により、議案第413号について原案を同意することといたします。

事務局よろしいですか。特にありませんか。

本会は以上で終わります。

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

それでは、事務局にお返しいたします。

○事務局（海沼） 委員の皆様方におかれましては、熱心な御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、この後開催する都市計画審議会において、同意した旨を報告いたします。よろしく願いいたします。

それでは、これをもちまして、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1時49分 閉会]