

さいたま都市計画都市再生特別地区の決定について  
【大宮駅東口大門町3丁目中地区】

都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況

【議案第414号関係】

## 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

#### 【対象地区】

大宮駅東口大門町3丁目中地区

#### 1 都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況

##### (1) 説明会の開催状況

開催日時	令和5年8月20日 10:00～	令和5年8月21日 19:00～
開催場所	大宮区役所 201会議室	
出席者	40名	23名

##### (2) 意見の要旨

意見の要旨	意見に対する市の見解
1. 短期でのオフィス需要はあるかもしれないが、長期的に見れば不要ではないか。また、オフィスの2～30年後の需給計画があるか教えてほしい。	1. 今後の動向を見極めながら需要供給を予測している。2～30年後の資料やデータはないが、数年先の需給は見込めるものと認識している。
2. 都市再生緊急整備地域内で都市計画提案されると6か月で都市決定してしまうとのことだが、説明が不十分だと思う。	2. 都市再生緊急整備地域の特例制度の概要と提案前に十分な協議をしてきた旨を補足説明し、説明会資料を市HPで公開する。
3. 地権者の合意は取れているのか。	3. 都市計画提案にあたり、合意が取れていることを確認している。
4. ビル風の影響がでることを懸念している。	4. 提案者のシミュレーションによれば、問題ないと結果が出ている。
5. 今後、住民が意見を言える機会はあるのか。	5. 令和5年10月に縦覧を予定しており、意見書を提出できる。

6. 事業概要がWEBで見つからなかった。事業の内容について、市のHPに掲載されているか。	6. 民間事業となるので、市HPでは公開予定はない。
7. 大宮門街（大門2）でも都市再生特別地区の提案があったのか。	7. 大宮門街では都市再生特別地区の提案はされていない。
8. 今後他地区での都市再生特別地区の活用予定は。	8. 現時点で活用予定はない。
9. 建物高さの最高限度を100mとした考え方について。	9. 隣接街区の大宮門街の建物高さが約95mであることも含めて、大宮駅から氷川参道までの建物のスカイラインを考慮し、設定している。
10. 容積率の最高限度が1100%となっているが、その根拠を教えてください。	10. 都市再生緊急整備地域の地域整備方針に合致しているかといった観点で評価している。提案された、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して、容積率の緩和を判断した。
11. 都市再生特別地区で容積率を緩和する評価基準はあるのか。また、今回の評価は今後の基準になるのか。	11. 定量的な評価基準を設けず、1件ごとに総合的に判断することが、都市再生特別地区制度の特徴であり、数値的な基準は定めていない。また、案件ごとの個別審査となるため、今回の評価内容が今後の基準にはならない。
12. 地区の南東部の区域取りが歪になっている理由は。	12. 将来の再開発事業の施行を意識し、隣地権利者との境界を区域として提案された。