

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、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の理由を示したものです。

## I. さいたま都市計画区域における位置等

さいたま都市計画区域に含まれる土地の区域は、さいたま市の行政区域全域です。

### 【大宮駅東口大門町3丁目中地区】

本地区は、さいたま市大宮区の中央、JR大宮駅東口の東側に位置し、都市計画道路氷川緑道西通線及び大宮中央通線に接する地区です。

## II. 決定理由

本地区を含む大宮駅周辺地域は、首都圏広域地方計画において、東日本の対流拠点として位置付けられており、平成29年には、都市再生緊急整備地域の指定を受け、今後更なる都市機能の集積や土地の高度利用が求められる地域です。

しかしながら、本地区周辺では、未整備の都市計画道路や歩車分離がなされていない道路が存置され、安全安心な歩行空間の確保、広場等の不足が課題となっています。また、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ます。上記を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画提案と合わせて、都市計画道路等の公共施設整備を行うことで、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す。

## III. 決定内容

### 【大宮駅東口大門町3丁目中地区】

本地区は、公共施設の整備とあわせて、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す。

## IV. 関連する都市計画

本地区の第一種市街地再開発事業とあわせ、以下の都市計画を決定する予定です。

- ① 防火地域（さいたま市決定）
- ② 都市再生特別地区（さいたま市決定）