

志 木 都 市 計 画
(志木市)

都 市 再 開 発 の 方 針
(原案)

埼玉県

都市計画の決定 案 の 縦 覧	令和 年 月 日 令和 年 月 日
都市計画の決定 告 示	令和 年 月 日
埼 玉 県	

目 次

1. 基本方針	…… P 1 ～ 2
2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	…… P 2
〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（2 項再開発促進地区）	…… P 3
〈 都市再開発の方針図（総括図） 〉	…… P 4
〈 都市再開発の方針附図 〉	…… P 5

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 基本方針

（１）方針の位置づけ

志木都市計画「都市再開発の方針」は、都市再開発法第二条の三に基づき、志木都市計画区域の市街化区域内にある市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。当該方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即して、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

また、人口減少、少子高齢化の進行などを背景に中心市街地の衰退や都市の低密度化が進むことによる地域活力の低下などが懸念されている中で、再開発の適正な誘導と計画的な推進にあたっては、都市機能の集積や居住機能の誘導に向けた効率的なまちづくりや「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としてコンパクト・スマート・レジリエントの要素を兼ね備えたまちづくりに取り組み、持続可能で住み続けられるまちを実現する。

〈コンパクト〉

- ・中心市街地を核とした地域活性化及びウォーカブルシティの実現

〈スマート〉

- ・ＩＣＴ技術を活用した地域の課題解決及び安全・安心なまちづくり

〈レジリエント〉

- ・災害を跳ね返す強靱なまちづくり

（２）都市計画区域の特性

本都市計画区域は、都心から約２５km圏、埼玉県南西部に位置し、荒川、新河岸川、柳瀬川が流れ、武蔵野台地と荒川低地という特徴ある地形によって構成されている。

鉄道は、東武東上線が東京地下鉄有楽町線及び東京地下鉄副都心線と相互乗り入れするなど都心と直結しており、通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、広域的な幹線道路である一般国道４６３号が区域北部を東西方向に連絡しているほか、東京外環自動車道へ接続する一般国道２５４号（志木朝霞線）の整備が進められている。

古くは江戸時代から新河岸川舟運搬を中心に商業と農業のまちとして発展してきた。大正３年に鉄道が開通すると、従来の商業都市の性格に加え、住宅都市としての性格が一層強まり、特に駅を中心として市街地が形成されてきた。

一方、荒川、新河岸川、柳瀬川などの水辺や、武蔵野台地と荒川低地へと地形が変形する傾斜地沿いには斜面林が残るなど、緑豊かな自然環境に恵まれている。

このような状況から、東京に近接した位置的条件や、充実した交通網を活用する土地利用や、文化・歴史的な特色を生かすまちづくりと、水辺空間や緑地など、住民生活にやすらぎを与える自然的資源を保全・活用したまちづくりを進めていくことが重要である。

(3) 都市計画区域における再開発の基本理念

① コンパクトなまちの実現

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図り、高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現する。

駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

② 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積し県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

また、主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高める。

③ 計画的な市街地開発事業の実施

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指す。

長期間にわたり着手されていない土地区画整理事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、地域の実情に応じて、適切な見直しを行う。

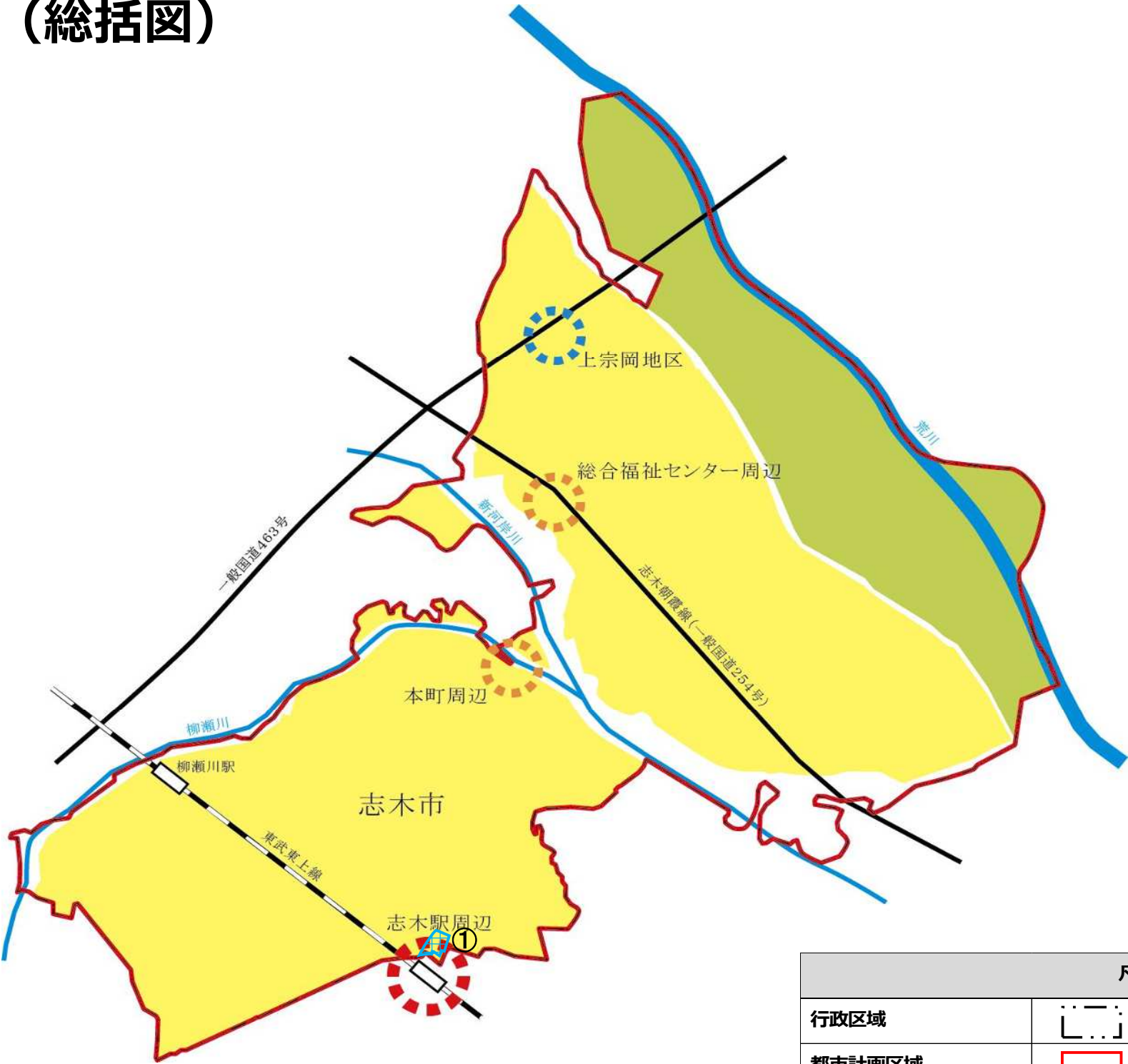
2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

〈別表〉都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	1
地区名	志木駅周辺地区
a 地区面積（h a）	約 13.7 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 志木駅周辺の商業・業務地は都市再開発事業を実施することにより、商業・業務機能の集積と向上を図り土地の高度利用を促進する。 ・ 地区計画の導入により、志木駅東口の商業地域におけるさらなる商業・業務機能の集積を図る。 ・ 本町通りの沿道とその周辺エリアの中心市街地を核として、にぎわいの場の創出や地域資源の活用を通して地域活性化を図る。 ・ 安全で快適な歩行空間の整備により、出歩きや地域交流の促進を図り、ウォークブル都市の実現を目指す。 ・ 公共交通と自転車利用の促進により環境負荷の低減を図る。 ・ 公共施設の再整備による防災拠点化を図る。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 駅前は地域中心核の位置づけにふさわしい機能の充実を図る。 ・ 駅前と市役所をつなぐシンボルロードを整備し、駅前商業集積地と地元の沿道型商店街の回遊性を高める。
d 建築物の更新の方針	・ 志木駅周辺都市の地域中心核にふさわしい建物の再編（共同化・協調建替え等）を図る。 ・ 既存商店街活性化策としてファサード、意匠などの協調を検討する。 ・ 防災性の向上を図るため、既存住宅の共同化等によるオープンスペースの確保など防災機能の整備を図る。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 歩行者動線の確保により回遊性を向上させる。
f その他特記すべき事項	市街地再開発事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。 ・ 第一種志木駅東口市街地再開発事業（施行済） ・ 3・4・3中央通停車場線（施行済） ・ 3・5・6柳瀬新河岸川通線（施行済）

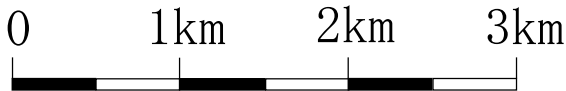
志木都市計画区域 都市再開発の方針図（総括図）



2項再開発促進地区
① 志木駅周辺地区

凡 例			
行政区域		鉄道	
都市計画区域		主要な道路（整備済）	
市街化区域		主要な道路（未整備）	
再開発促進地区 （2号地区、2項地区）		公園・緑地等	
中心拠点		河川等	
生活拠点		産業拠点	

※この方針図は「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的な開発が必要な市街地の範囲などをおおまかに示したものです。



【都市再開発の方針附図】

