

## 第Ⅱ章 志木市の都市計画方針

1. 土地利用の方針
2. 道路・交通の整備方針
3. 環境アメニティの整備方針
4. 市街地防災機能の改善方針

# 1. 土地利用の方針

## 1) 土地利用の課題

### (1) 住居系土地利用地の課題

#### ①計画的な基盤整備を受けていない住宅地の修復的整備

富士前田子山土地区画整理区域（昭和35年区域決定）は、急激な市街化の進行により宅地の細分化などで土地区画整理事業の実施が困難な状況であり、都市計画法による建築の制限も受けています。地域の実情などを踏まえ、地域住民の合意のもと地区計画などの整備手法に計画の見直しが必要であります。

無秩序に市街化が形成された密集住宅地や農家・農地などが点在する市街地では、市街地環境の改善、防災性の向上、敷地の細分化の抑制などが求められています。

#### ②農地を内包する住宅地の土地利用管理

宗岡地域の一部では、住宅地と宅地化が見込まれる農地及び生産緑地地区との混在が見られます。健全な市街地の形成を図るためには、住宅地と宅地化が見込まれる農地との計画的な整備が必要です。

良好な住宅地を形成するため、土地利用転換が適正に行われるための誘導が求められています。

#### ③まとまった中高層住宅団地の環境保全

志木ニュータウン等の中高層団地は、おおよそ高水準の住環境が整えられています。しかし、将来に向けての環境維持と高齢社会や低炭素まちづくりへの対応等、環境改善に係る全体のリニューアルが予想されることから、計画的な対応が求められています。

#### ④良好な低層住宅地の環境保全

西原土地区画整理事業などにより良好な低層住宅地が形成されている幸町の一部地域では、宅地化が見込まれる農地が点在しているため、小規模な宅地分譲による敷地の細分化が懸念されています。



## (2) 住工混在市街地の課題

### ①住工混在市街地における計画的な中規模開発・整備の可能性の発掘と修復的整備

宗岡地域の上宗岡や下宗岡に住宅、農地、工場・倉庫、産業系スペース（トラック駐車場、産業資材置場等）が混在する市街地があります。

工場・倉庫、産業系スペースが比較的多く混入している街区では、住環境の阻害の問題を生じさせているため、住環境の改善が求められています。

### ②都市型混在地の乱開発防止と空間的魅惑づくり

平成12年2月に完了した志木駅東口第一種市街地再開発事業と平成19年12月に完成した都市計画道路・中央通停車場線1工区の整備により、志木駅前に商業・業務サービスと交流の拠点が更新され、街並み景観の整備や地元商店街による街の活性化などによって、いっそうの拠点拡充が求められています。



歴史的経緯のある中央通停車場線の沿道街区は、近年、街並みの個性の喪失などが生じているため、道路整備とあわせた沿道環境の整備が求められています。

都市計画道路・久保秋ヶ瀬線の沿道等では、沿道型商業・業務施設の立地が進んでおり、今後、良好な土地利用が図られるよう誘導する必要があります。

### ③まとまった工場跡地開発

本市の準工業地域と特別工業地区には、中小の工場や倉庫が稼働しています。これらの工場や倉庫は、潜在的に社会・経済の変化によって移転する可能性があるため、移転を想定した対応方法などが求められています。

柏町の準工業地域に位置する工場跡地には、大規模なマンションや商業施設等が整備されたことから、周辺の既存低中層住宅地との共存と調和を引続き図っていく必要があります。

## (3) 農業系土地利用の課題

### ①荒川河川敷の農業用地の保全

市街化調整区域となる荒川河川敷の大部分は、農地として使用されており、荒川の水と水辺の自然資源とともに、農地環境と農業の田園風景の保全が求められています。



### ②荒川河川敷の緑地化

荒川横堤の上流は都市計画緑地に指定されている部分が大きな面積を占めてい

ます。都市から排出される二酸化炭素の吸収効果が期待されることから、公園・緑地的な利用と現存する農地の保全などを進めるため、将来に向けた緑地の総合的な土地利用が求められています。

#### (4) 公共公益施設用地等の課題

##### ①公共公益施設の機能・役割の複合化と施設まわりの改善

少子高齢社会を迎え、公共サービス需要が大きく変わることが予想されます。

公共公益施設用地の機能・役割・利用形状に関しては、今後、時代の要求・変化に合致したものに改善することが求められています。



##### ②荒川河川敷都市計画緑地の緑地的利用の推進

荒川河川敷の都市計画緑地は、市内に唯一残された広大なオープンスペースであり、農地、公園・広場、グラウンド等として利用されています。

今後とも、生態環境や農地の保全などに配慮した公園的利用が求められています。

## 2) 土地利用の目標

- (1) 良好な一戸建て住宅地や中高層住宅地等では、地域地区の適正な運用と建築物等の規制・誘導や、地域資源としての空き店舗・空き家等の有効活用などにより、良好な住環境の更新や改善に努めます。
- (2) 西原特定土地区画整理事業区域では、事業完成後の市街地の管理を念頭に、地区計画制度の活用や地域地区の運用により、良好な住環境を保全し、土地の合理的な利用を図ります。
- (3) 低層木造住宅が密集し道路の整備が遅れている地区では、地区計画制度などを活用し、道路・公園等の整備や良好な市街地環境の改善に努めます。
- (4) 宅地化が見込まれる農地、生産緑地地区及び住宅地などでは、適正な開発の規制・誘導などにより、一定のまとまりと秩序のある新たな住宅地の形成を目指します。
- (5) 都市計画道路・志木朝霞線（一般国道 254 号和光富士見バイパス）とその沿道地域では、新たな地域活性化となる企業の誘致等を含め、一体的かつ総

合的に都市基盤の整備を行い、良好な住環境及び景観形成に努めます。

- (6) 志木駅周辺の商業系市街地では、高水準の都市基盤などを生かしながら、建築や景観誘導、商業等の活性化に関する方針などにより「商業・業務サービスと交流の拠点」として、施設機能の集積を図り、賑わいのあるまちづくりを進めます。



- (7) 都市計画道路・中央通停車場線の整備とその沿道では、良好な景観形成の誘導などにより、志木駅周辺と市役所周辺を結ぶ、居住機能、サービス機能及び都市アメニティを備えた都市中心軸の形成に努めます。

- (8) 既存及び新規の幹線道路の沿道では、現況の土地利用や周辺状況に照らし沿道の景観形成と良好な市街地環境を整備・保全します。

- (9) 市街地に立地する工場・倉庫等用地では、周辺環境との調和や景観形成に努め、土地利用を転換する際、周辺環境との調和や望ましい建築物の用途へ誘導します。

- (10) 荒川河川敷の都市計画緑地に指定されている地区では、都市から排出される二酸化炭素の吸収効果が期待されることから、長期的に緑地機能やレクリエーション機能を付け加えるとともに、農地環境と農業の田園風景の保全に努めます。

- (11) すでに市街化されている区域で洪水の恐れが無くなった新河岸川沿いの一部の市街化調整区域は、市街化区域への編入を視野に一体的なまちづくりを目指します。

- (12) 建築物や道路、公園等の公共施設では、バリアフリー化やユニバーサルデザイン化の実現を目指し、超高齢社会に対応したまちづくりに努めます。



### 3) 土地利用の方針

#### (1) 住居系市街地

##### ①中高層集合住宅地

まとまった一団の中高層住宅地となっている志木ニュータウンでは、豊かな緑の環境や生活支援施設などを生かしながら、建築物等の規制・誘導を図り、住環境の保全及び高齢社会に対応した環境改善を図ります。



##### ②低層住宅地

幸町と柏町の第一種低層住居専用地域に指定される低層住宅地は良好な都市基盤を備えています。この良好な住環境を将来にわたって、地域の実情にあった維持・保全等に努め、地区計画制度の活用や地域地区の適正な運用を図ります。

##### ③低中層住宅地

住宅系市街地の中には、防災機能などの不備や土地の細分化、空き家等の増加による住環境の悪化が懸念される地区、農地の宅地化や道路等の整備を動機として土地利用に変化が起こる地区があります。

こうした地区を低中層住宅地と位置づけ、それぞれの課題に沿って適正な開発等の規制・誘導や地区計画制度、地域地区の適正な運用、空き家等対策計画により、地域の実情にあった良好な住環境の創出と防災性の向上を図ります。



##### (中密住宅地)

小規模な宅地分譲の集積地、基盤未整備のまま市街地が形成されている街区や富士前田子山土地区画整理区域に関しては、地区計画制度などを活用し、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

##### (家並型低層住宅地)

せせらぎの小径など景観軸に面した沿道地区では、住宅形態、敷地利用等の適切な誘導に向けた基準などを定め、周辺住環境の形成に先導的役割を担う住宅地に誘導します。

##### (低密住宅地)

農家・農地などが点在する住宅地では、敷地の細分化や建築の密集化などを防ぐため、地域地区の適正な運用と開発等の規制・誘導により、良好

な住環境の保全や田園風景と調和する景観の形成に向け、適正な土地利用が図られるよう誘導します。

#### (農住市街地)

農地が点在する住宅地では、宅地化が見込まれる農地の用途転換の機会を捉えて、土地利用の適切な規制・誘導に向けた基準を定め、周辺環境との調和に配慮した住環境の改善と計画的な宅地化への整備を誘導します。

また、資材や廃棄物等の積み上げにより著しく住環境を阻害する恐れのある土地利用については、景観形成基準等により規制・誘導に努めます。

#### (緑住住宅地)

都市計画道路・志木朝霞線（一般国道 254 号和光富士見バイパス）沿道地域では、新たな地域活性化の一助となる企業や店舗、生活利便施設の誘致に努めます。また、地区計画制度などを活用し有効な住環境を確保するなど郊外型混合市街地の先導的役割を担う市街地形成に努めます。



### ④沿道型住宅地

主要道路の沿道地区では、土地利用の適切な規制・誘導に向けた基準を定め、集合住宅、店舗や事務所等の立地を誘導し、沿道型住宅地にふさわしい都市型の土地の有効利用を図ります。また、良好な景観形成の誘導と適正な開発等の規制・誘導により、後背地にある低層住宅地などの住環境にも配慮した市街地環境の形成に努めます。

## (2) 複合市街地

### ①中心市街地

志木駅周辺の商業地域では、市街地再開発事業や関連都市計画道路の整備が完成し、市街地の密度が高まり駅の交通拠点機能と密接に結びつき、中心市街地としての役割も強化されています。

今後は、都市景観に配慮した建築の誘導に努めるとともに、屋外広告物等の規制を図り、中心市街地の居住・商業機能などの改善・充実に努めます。



### ②地域型商業集積市街地

都市計画道路・中央通停車場線の沿道地区では、伝統的建造物の保存・活用や職住一体型建築の性格を継承する良好な建替えと景観形成を誘導し、開発等の適正な規制・誘導により、後背地にある低層住宅地などの住

環境にも配慮した土地利用の適正化と街並み景観の形成に努めます。

柳瀬川駅前の商業・業務集積地では、商業等の活性化に関する方針等に準じて空き店舗を活用するなど商業・業務サービス機能の充実と更新を推進します。

### ③住工混合市街地

上宗岡と下宗岡地区の住工混在問題を改善するため、工場・倉庫等に対して周辺環境との調和を図り、景観形成基準に従い、良好な景観の形成へと誘導し、土地利用の適切な規制・誘導により、住環境の改善と計画的な宅地化を図ります。

柏町の大規模な工場跡地の開発に伴う、周辺の土地利用の変化と周辺住宅地の良好な住環境の保全のため、開発許可制度及び高度地区の運用により、土地の有効・高度利用を図ります。



## (3) 農業系土地利用地と公共公益施設用地

### ①農業系土地利用地

荒川河川敷の都市計画緑地の指定地以外の農地は、良好な自然環境や農地等が醸し出す田園風景の保全に努めます。

### ②公共公益施設用地

公共公益施設に関しては、現状の土地利用を維持しながら、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律や埼玉県福祉のまちづくり条例などの運用により、だれもが利用しやすい公共福祉的機能の改善、充実とともに、二酸化炭素削減のための一層の省エネルギー化や新エネルギーの積極的な導入に努めます。

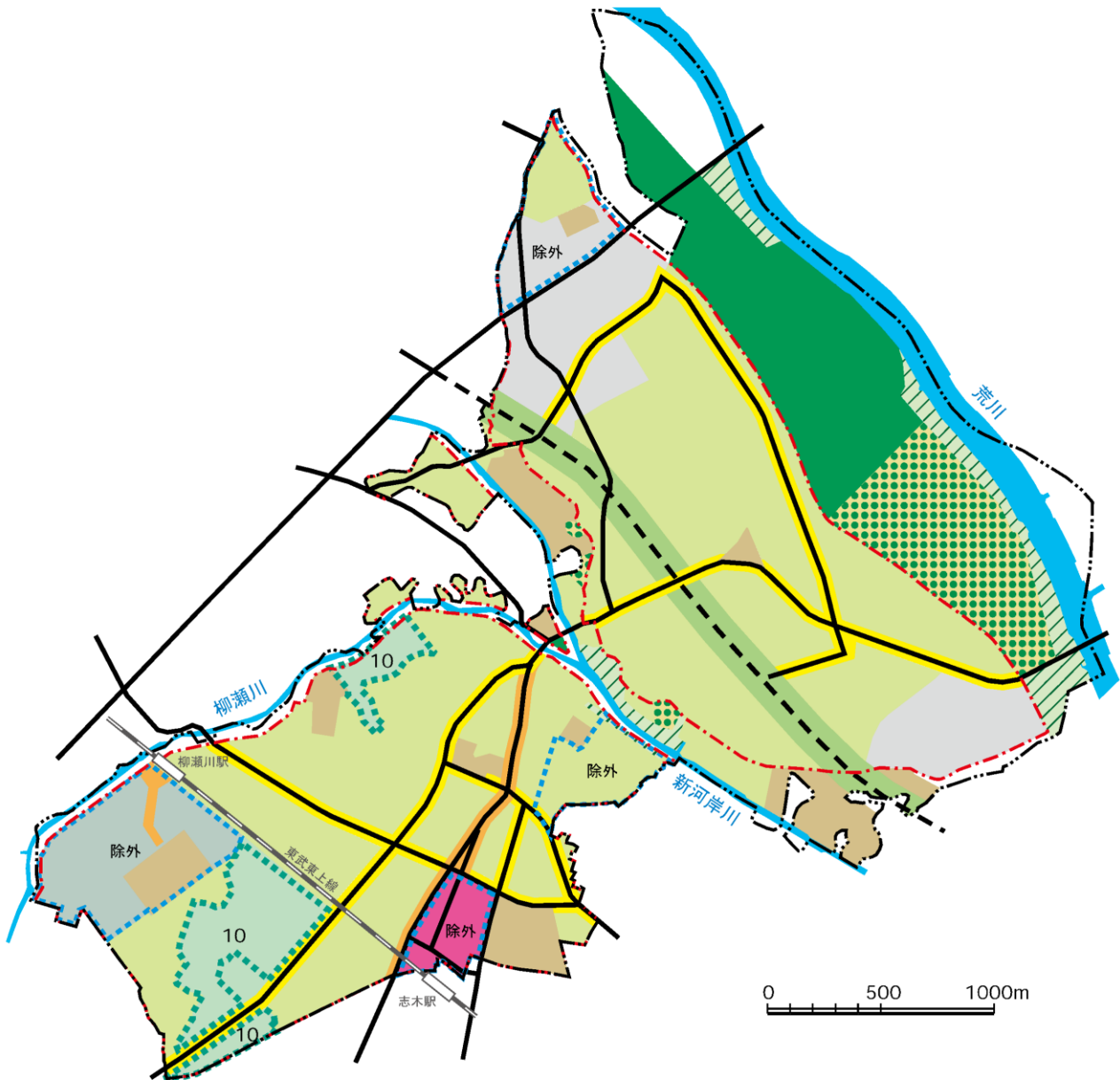


### ③都市計画緑地等

荒川河川敷の都市計画緑地等では、都市から排出される二酸化炭素の吸収効果が期待されることから、緑のネットワークづくりの観点から将来に向けた都市計画緑地等の総合的な土地利用方針に基づき、現存する農地の保全に努めます。



# 土地利用方針図



土地利用区分		備考	凡例	高度地区等取扱区分	凡例
住居系市街地	中高層住宅地	志木ニュータウン		10m制限区域	10
	低層住宅地	概ね第一種低層住居専用地域		25m制限区域	表示のない市街化区域
	住居系市街地			制限除外区域	除外
	沿道型住宅地	主要生活道路沿道			
	緑住住宅地	(都計)志木朝霞線沿線		市街化区域	
複合市街地	中心市街地	商業地域			
	地域型商業集積市街地	近隣商業地域と柳瀬川駅前			
	住工混合市街地	準工業地域、特別工業地域			
農地と公共用地	農業系土地利用地				
	公共公益施設用地				
	都市計画緑地	農地と公共用地が混在			
	公共緑地				