

2. 中心市街地の位置及び区域

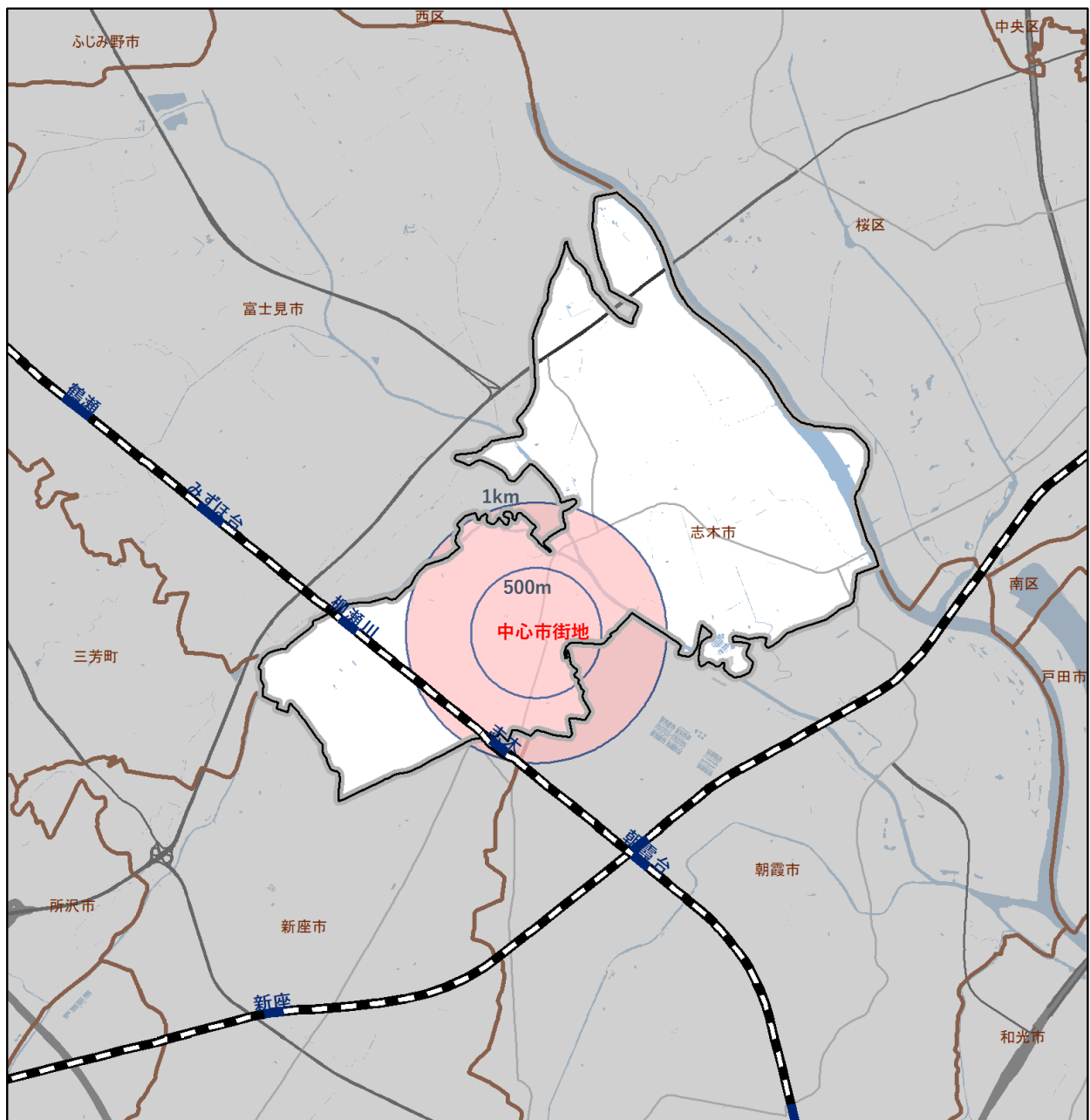
[1] 位置

位置設定の考え方

本市の中心市街地は、新河岸川舟運の河岸場として栄え、その後の東上鉄道誘致による志木駅の開設に伴い商業を中心に栄えてきた。市役所をはじめとした公共公益施設が集積し、商業、業務、交通等における拠点機能を担う地域である。

このような歴史的な市街地の形成経緯や都市機能の集積状況、また歩いて回遊できる範囲として志木駅から北側に概ね1km圏となる範囲を中心市街地として位置付ける。

(位置図)

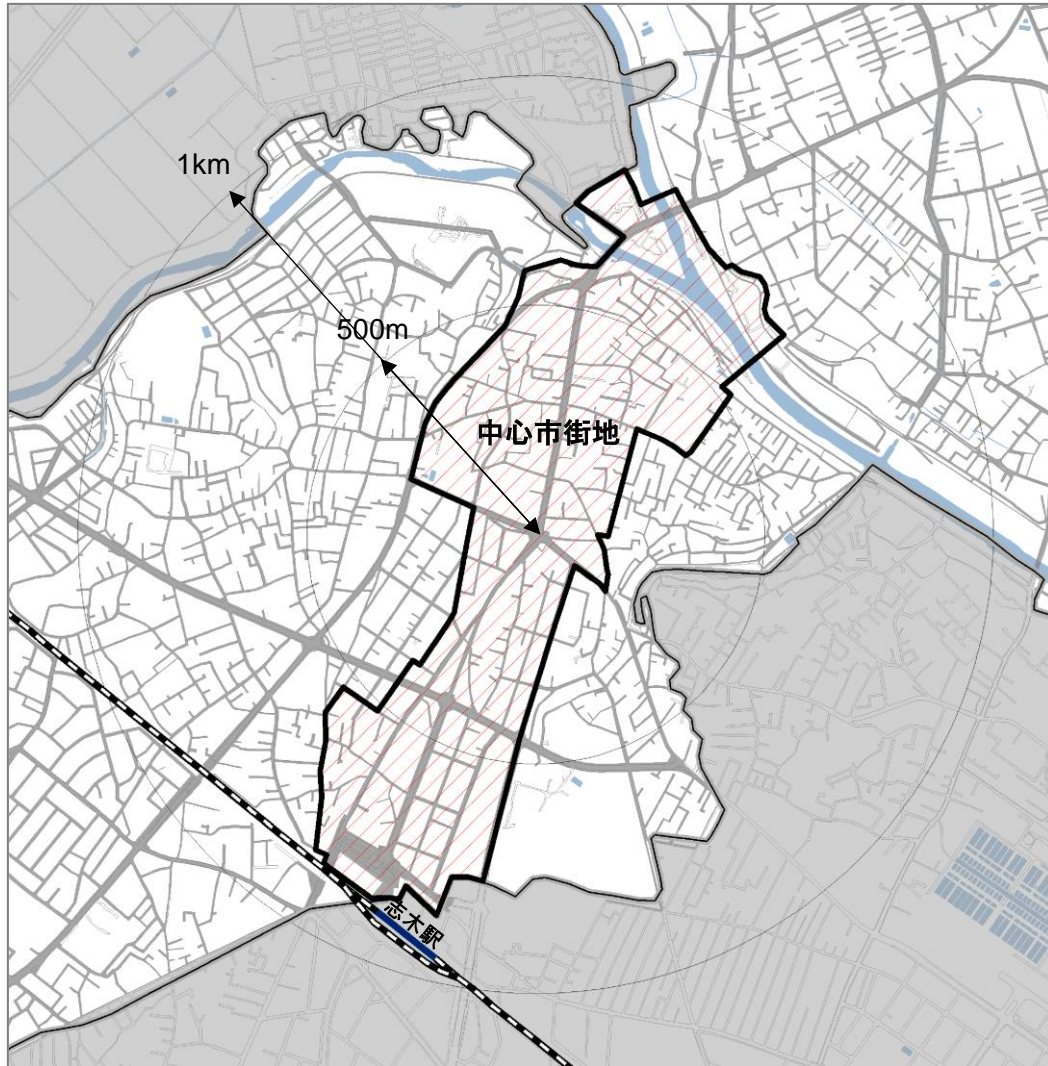


[2] 区域

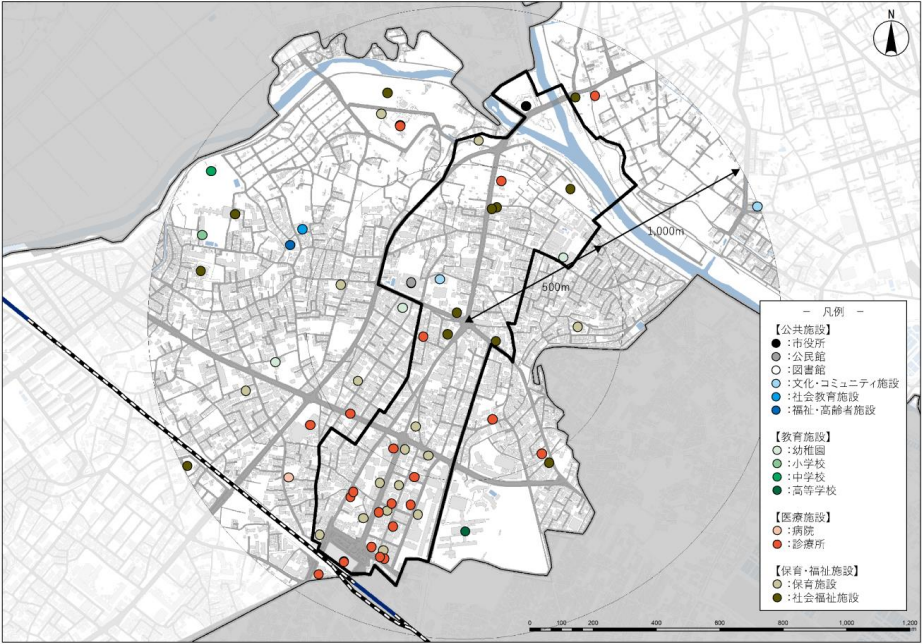
(1) 区域設定の考え方

本市の玄関口である志木駅から、令和4年に完成した市役所新庁舎やいろは親水公園等の地域の生活・交流の拠点となる施設を含むエリアとし、商業施設の集積を考慮した(都)中央通停車場線から概ね1街区を目安に範囲を設定する。(中心市街地の面積：60.5ha)

(区域図)



[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明												
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>市全体の面積の約7%を占める中心市街地には、小売業の約20%が集積しているほか、市役所や市民会館・体育館、いろは遊学館等の公共公益施設も集積していることから、第1号要件に適合する。</p> <p>○小売業の事業所数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市内の三次産業事業所数のうち、約39%の店舗が中心市街地に集積している。 ・本市内の小売業事業所数のうち、約20%の店舗が中心市街地に集積している。 <p style="text-align: center;">表 市域全体と中心市街地の比較</p> <table border="1" data-bbox="622 750 1348 952"> <thead> <tr> <th></th> <th>市域全体</th> <th>中心市街地</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H28 三次産業事業所</td> <td>1,469 事業所</td> <td>573 事業所</td> <td>39%</td> </tr> <tr> <td>H26 小売業事業所数</td> <td>262 事業所</td> <td>52 事業所</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○行政、文化的施設などの公共公益施設が集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所をはじめ、市民会館・体育館、いろは遊学館、志木駅前出張所、子育て支援センター等の公共公益施設が集積している。  <p style="text-align: center;">図 中心市街地及びその周辺の都市福祉施設の分布状況</p> <p style="text-align: center;">出典：志木市 HP、地域医療情報システム（令和2年10月時点）</p>		市域全体	中心市街地	割合	H28 三次産業事業所	1,469 事業所	573 事業所	39%	H26 小売業事業所数	262 事業所	52 事業所	20%
	市域全体	中心市街地	割合										
H28 三次産業事業所	1,469 事業所	573 事業所	39%										
H26 小売業事業所数	262 事業所	52 事業所	20%										

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

中心市街地では、空き店舗等の立体的な空洞化が進行しており、機能的な都市活動の確保に支障を生じている。また、中心市街地内での購買力低下や回遊性の低下により、経済活力の維持に支障を生ずるおそれがあることから、第2号要件に適合する。

○小売業の年間商品販売額のシェア低迷

- ・本市内の三次産業事業所数のうち、約39%の店舗が中心市街地に集積しているのに対し、年間商品販売額では全体の8%に留まっており、中心市街地内での購買ニーズの低下が懸念される。

表 市域全体と中心市街地の比較

	市域全体	中心市街地	
		事業所数	割合
H28 三次産業事業所	1,469 事業所	573 事業所	39%
H26 年間商品販売額	44,172 百万円	3,361 百万円	8%

○地元購買率の低下

- ・志木市民の地元購買率は47.3%と半数を下回っており、新座市や戸田市、富士見市等への購買動向の流出が課題である。

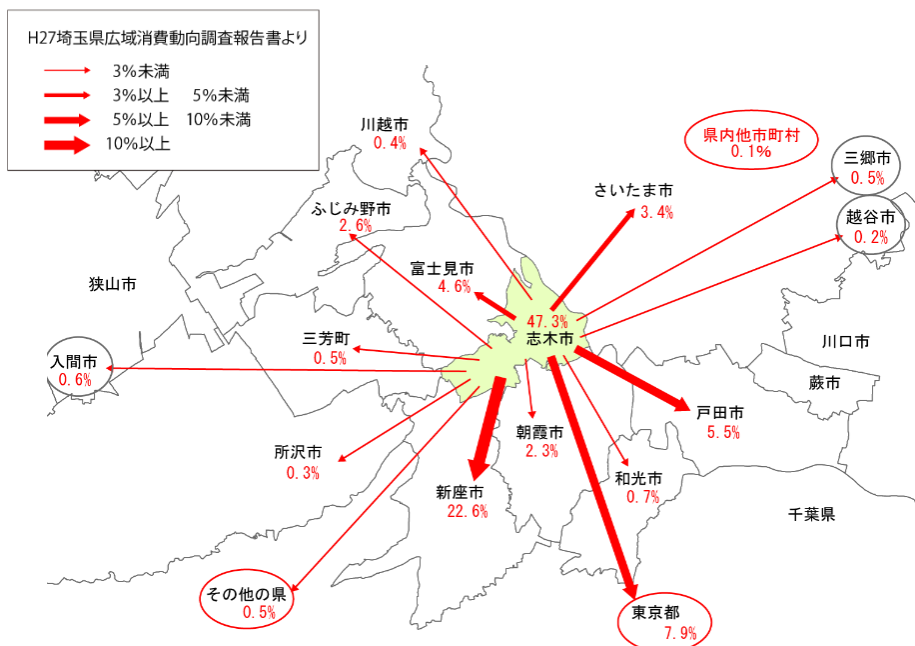


図 平成27年 志木市民の買い物・外出先 (商品総合)

出典：埼玉県広域消費動向調査

○駅前からの歩行者交通量の広がりが薄い

・中心市街地内の自転車・歩行者通行量は、志木駅周辺の店舗立地エリアで通行量が多く、その他のエリアへの広がりが薄いため、中心市街地全体での周遊性が低いと考えられる。

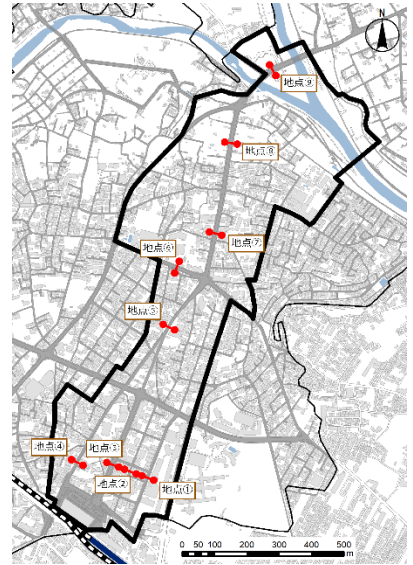


図 自転車・歩行者通行量調査地点

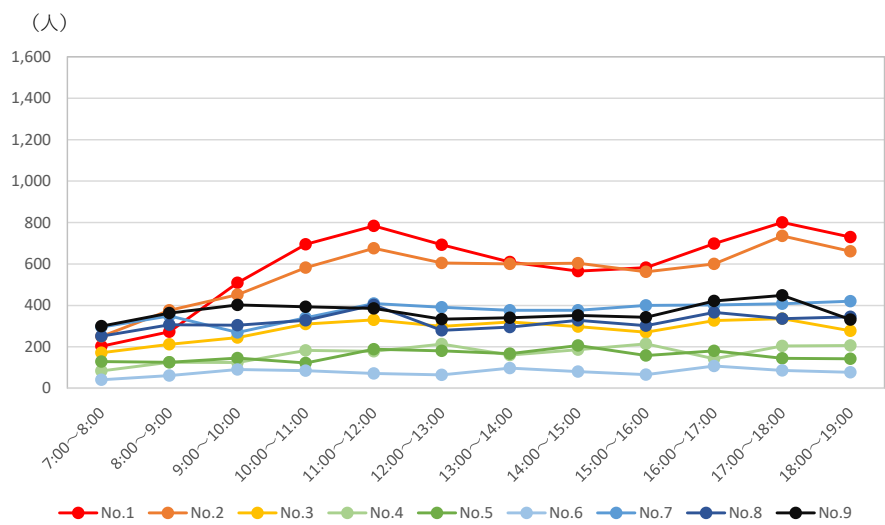
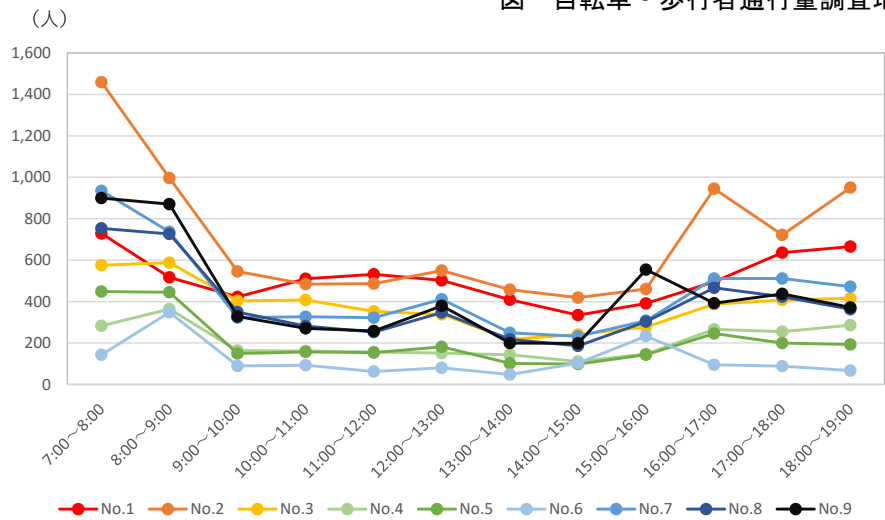


図 令和4年度自転車・歩行者通行量調査結果（上：平日・下：休日）

※調査実施日 平日：令和4年6月14日（火）、休日：令和4年6月19日（日）

第3号要件

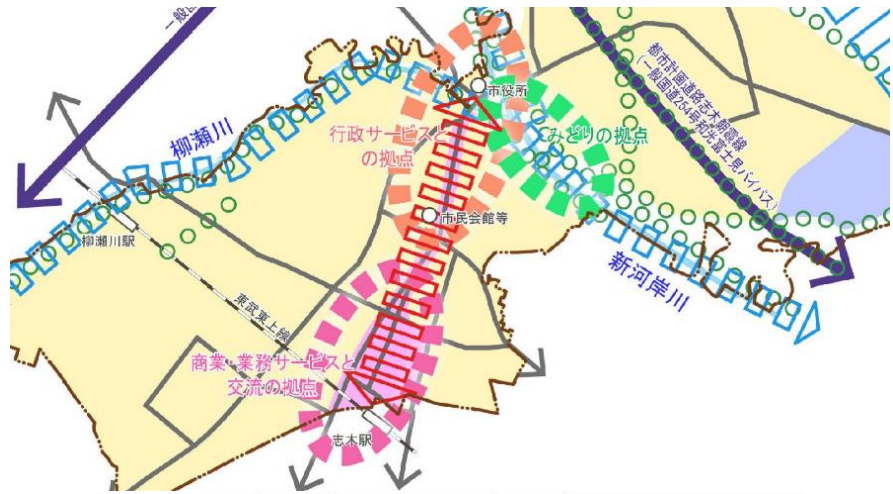
当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

本計画は以下に示す市の上位関連計画との整合を図っていると同時に、本計画に位置付ける事業による効果として、中心市街地に隣接する新座市等との広域的な交流人口の拡大も期待されることから、第3号要件に適合する。

○上位関連計画での位置付け

■都市計画マスタープランで位置付けられた拠点性の向上への寄与

- ・市役所周辺は「行政サービスの拠点」、いろは親水公園等の周辺は「みどりの拠点」、志木駅周辺は「商業・業務サービスと交流の拠点」、拠点間を結ぶ区間は「都市中心軸」に位置付けており、商業・業務的サービスにおける拠点性の確保・充実への寄与や、中心市街地として一体的な取組を進めることで軸としての機能強化に寄与することが期待される。



面積構成	凡例	拠点配置	凡例	軸構成	凡例
住居系ゾーン	黄色	行政サービスの拠点	赤い花のアイコン	都市中心軸	赤い矢印のアイコン
商業系ゾーン	ピンク	商業・業務サービスと交流の拠点	ピンクの花のアイコン	水とみどりの軸	青い矢印のアイコン
工業系ゾーン	青	医療・福祉サービスの拠点	青い花のアイコン	広域交通軸	青い双頭矢印のアイコン
		産業拠点	紫の花のアイコン	主要生活軸	黒い双頭矢印のアイコン
		みどりの拠点	緑の花のアイコン	歩行者・自転車ネットワーク	緑い円のアイコン

図 目標とする都市構成

■志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画後期実現計画）及び
第二期志木市まち・ひと・しごと創生総合戦略で示された方針への寄与

- ・産業振興においては、活気ある商工業の振興や中小企業の経営支援、観光振興においては、観光資源の発掘と活用、シティプロモーションの推進等の方針が掲げられており、空き店舗等を活用した新たな創業・起業・チャレンジの支援やイベント開催や情報発信の強化によるにぎわいの創出等に向けた具体的な取組を推進することで、総合振興計画及びまち・ひと・しごと創生総合戦略で掲げているK P I^{*}の達成へも寄与することが期待される。

表 第二期志木市まち・ひと・しごと創生総合戦略の関連する主なK P I

指標	現況値 (R1)	目標値 (R7)
空き店舗の活用件数 市内の空き店舗を減少させ、商業機能の活性化を示す指標	10 件	30 件
観光協会におけるイベント支援件数 志木市観光協会や、まちのにぎわい創出を目的として市民が自発的に開催するイベントに対して支援を行った件数	12 件	15 件
市公式 Facebook ページのいいね！数 本市で運営するソーシャルメディアのうち、本市の魅力発信を行っている市公式 Facebook ページにいいね！をしたユーザー数	1,088 人	1,884 人

※K P I（重要業績評価指標）：目標の実現に向けたモニタリングに用いる指標のこと。