

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

■ 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（令和3年2月）

今後5年間で目指すべき方向性として、駅前や中心市街地における商業・交流施設の集積を図るとともに、空き店舗の活用や、魅力ある店舗、商店会作りを支援し、地域の魅力向上と活性化につなげることを位置付けている。

また、公共施設等のマネジメントを積極的に進めるほか、サービスの低下に配慮しながら、コンパクトな市域を生かした施設の集約化や複合化等を図ることとしており、中心市街地内において、市民会館及び市民体育館の再整備を位置付けている。

■ 志木都市計画マスタープラン（令和4年3月）

本計画では、中心市街地における商業系土地利用の課題として「駅前の商業地域における商業・交流施設の集積による、地域の魅力向上と活性化」を位置付けており、以下の対応によってその解決を図ることを目標としている。

- ・志木駅周辺の商業地域では、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、にぎわいのあるまちづくりを進める
- ・(都)中央通停車場線の整備を促進するとともに、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、サービス機能を備えた魅力あるまちなかの創出に努める

上記の目標達成に向け、志木駅周辺に「中心商業地」を位置付け、以下の土地利用の方針を位置付けている。

- ・志木駅周辺の商業地域では、地域の魅力向上と活性化に努めます。また、商業・業務施設の集積を誘導するとともに、土地の高度利用を検討し、にぎわいの創出を図る

また、志木地域の地域別まちづくり方針では、以下の土地利用等の方針を位置付けている。

- ・志木駅周辺の商業地域は、駅前や中心商業地における商業・交流施設の集積を図るとともに、空き店舗の活用や、魅力ある店舗、商店街づくりを支援し、新しい生活様式への対応や地域の魅力向上と活性化に努める
- ・志木駅東口周辺エリアや本町通りエリアは、商業地として活力のある都市景観の形成を図る
- ・(都)中央通停車場線沿道は、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る
- ・市民会館等周辺は、行政サービスの効率化や市民交流を促すための行政関係の施設の集積に合わせ、施設の特性に合わせた用途規制の緩和方策などを検討する

[2] 都市計画手法の活用

準工業地域の用途について、新河岸川の北側に位置する2地区は、工業用地と住宅用地が混在した土地利用が行われている。街区割が小さく、未利用地も少ないことから、大規模集客施設の立地は困難であり想定されない。また、都市計画マスタープラン（令和4年3月）では、それぞれ産業用地や住工混合市街地が位置付けられており、工業生産活動等の利便の増進や住環境の改善等を図る方針としている。

新河岸川の南側に位置する2地区についても、いずれも未利用地は少なく、大規模集客施設の立地は困難であり想定されない。また、都市計画マスタープランでは、それぞれ低中層住宅地や低層住宅地が位置付けられており、良好な住環境の維持・保全・創出等を図る方針としている。

以上のことから、現在の準工業地域においては大規模集客施設の立地は想定されず、特別用途地区等の指定は行わないこととする。

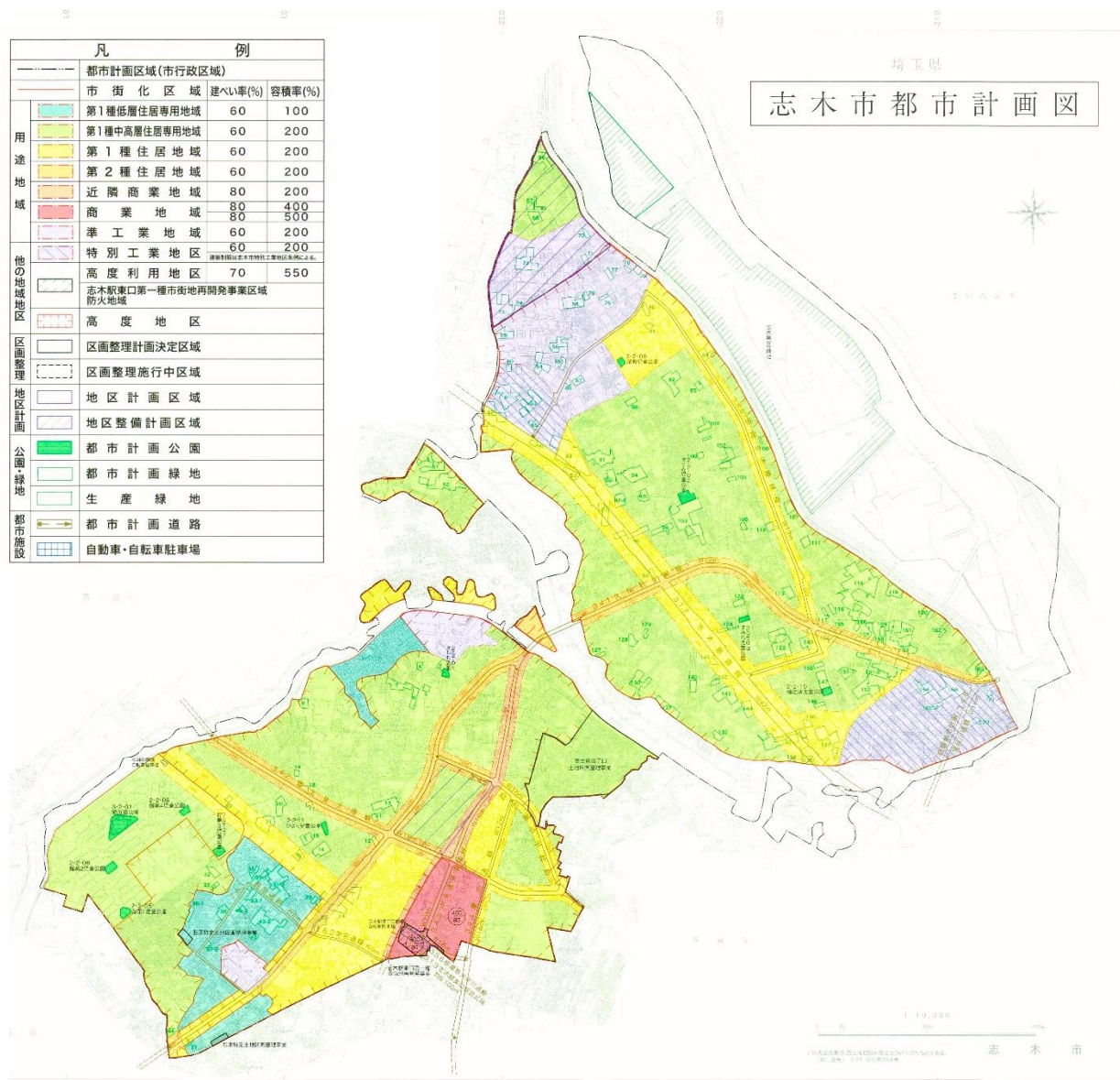


図 志木市都市計画図

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

■ 中心市街地における大規模建築物などの既存ストックの現況

中心市街地では、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により、フォーシーズンズ志木（マルイファミリー志木）が立地している。

表 大規模建築物などの既存ストック

建物名	店舗の名称	店舗面積	開店年月
フォーシーズンズ志木	マルイファミリー志木	18,900 ㎡	平成 12 年 2 月

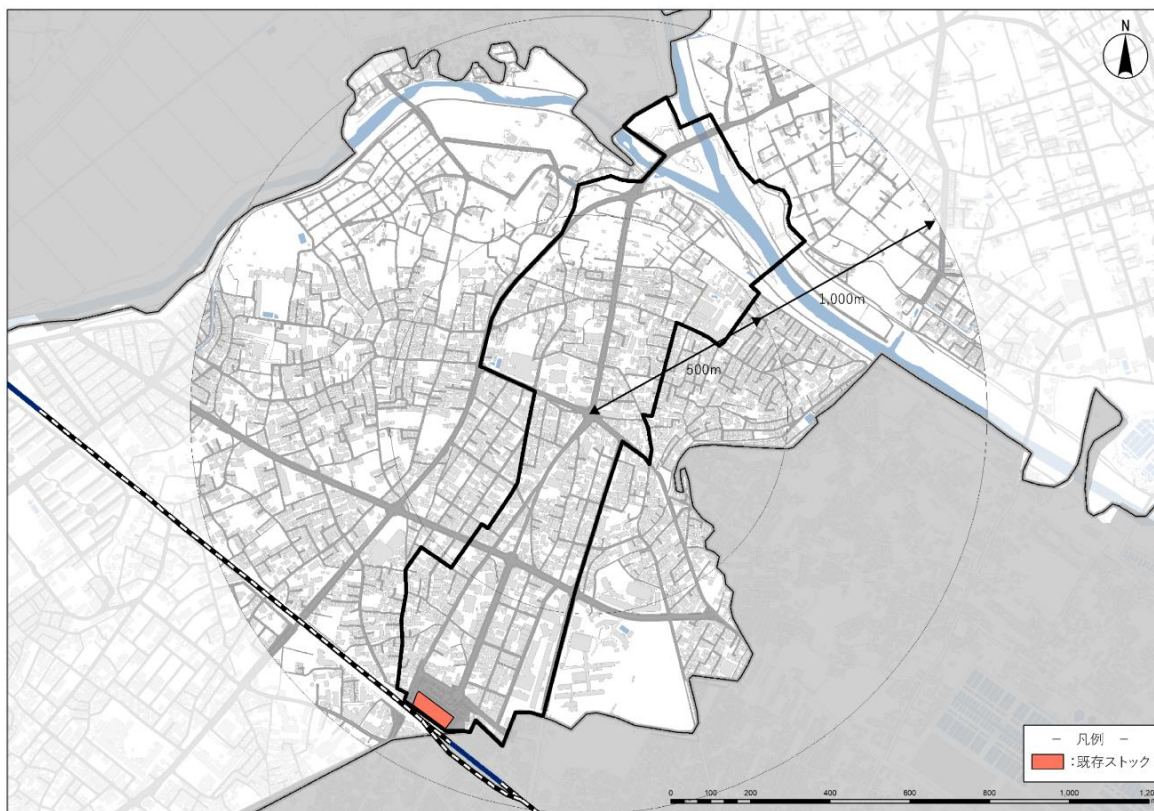


図 大規模建築物などの既存ストックの位置

出典：大型小売店舗総覧 2021

■ 本市における行政機関、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設などの都市福利施設の立地状況
 中心市街地及びその周辺の主な都市福利施設の立地状況は以下のとおりである。

なお、市民会館及び市民体育館が現市民会館の位置で再整備されることが決定しているほか、令和4年6月に市役所新庁舎がしゅん工し、7月より業務を開始している。

表 都市福利施設などの立地状況（中心市街地内）（1／2）

No.	種別	施設の名称	所在
1	市役所	志木市役所	中宗岡1-1-1
2	公民館	いろは遊学館	本町1-10-1
3	図書館	いろは遊学図書館	本町1-10-1
4	文化・コミュニティ施設	市民会館	本町1-11-50
5	小学校	志木小学校	本町1-10-1
6	保育施設	いろは保育園	本町1-1-67
7	保育施設	アスク志木駅前保育園	本町5-20-15
8	保育施設	メリーポピンズ志木ルーム	本町5-19-9
9	保育施設	ありさん保育園	本町5-15-6
10	保育施設	メリーポピンズ志木駅前ルーム	本町5-17-66 プラウドシティ志木本町1階
11	保育施設	ぷりえ志木本町園	本町6-27-16
12	保育施設	ぷりえ志木駅前園	本町5-21-17
13	保育施設	アンファンシェリ SHIKISM	本町5-24-21
14	保育施設	アメリカンキッズ英語保育園 志木本町園	本町5-10-24
15	保育施設	ぷりえユリノ木園	本町5-14-28
16	保育施設	笑顔のはな保育園	本町5-22-4
17	保育施設	あだちみどり保育園	本町5-26-1 マルイ6階
18	福祉・高齢者施設	いろは元気サロン本町	本町1-6-3
19	社会福祉施設	特別養護老人ホーム ブロン	本町2-10-50
20	社会福祉施設	指定居宅介護支援事業所 ブロン	本町2-10-50
21	社会福祉施設	高齢者あんしん相談センターブロン	本町2-10-50
22	社会福祉施設	通所介護事業所 ブロン	本町2-10-50
23	社会福祉施設	カインドケア志木	本町1-11-41
24	社会福祉施設	グループホーム ブロン	本町2-10-50
25	社会福祉施設	訪問介護事業所 ブロン	本町2-10-50
26	社会福祉施設	ひまわり21	本町6-1-7 エスポワール古家1階
27	社会福祉施設	アースサポート志木	本町3-5-29
28	社会福祉施設	リハビリスタジオオアシス志木	本町6-27-14
29	診療所	志木呼吸器科クリニック	本町5-18-13 神山ビル1階
30	診療所	清河眼科医院	本町5-21-62 恵パレス1階
31	診療所	医療法人 岩崎小児科医院	本町6-3-9
32	診療所	西川医院	本町2-4-46
33	診療所	志木ホームクリニック	本町5-24-18 川島屋本社ビル5階
34	診療所	志木江原耳鼻咽喉科	本町5-23-26-101
35	診療所	いわさき内科・循環器科	本町5-15-21
36	診療所	志木北口クリニック	本町5-24-17 アルパビル4階
37	診療所	志木眼科クリニック	本町5-24-18
38	診療所	医療法人 寿世堂 中川眼科志木	本町5-26-1 マルイファミリー志木店7階
39	診療所	医療法人社団 悠友会 志木駅前クリニック	本町5-21-63

表 都市福利施設などの立地状況（中心市街地内）（2 / 2）

No.	種別	施設の名称	所在
40	診療所	医療法人社団 広優会 かとう整形外科 ・リハビリテーション科	本町5-22-29 志木家具センタービル1階
41	診療所	わかばこどもクリニック	本町5-19-15 アドリアフレスカ2階
42	診療所	志木はなふさ皮膚科	本町5-25-8 ドゥーセットビル3階
43	診療所	志木大腸肛門クリニック	本町5-19-15
44	診療所	よつはレディースクリニック志木	本町5-25-8 ドゥーセットビル3階
45	診療所	志木ファミリークリニック	本町5-12-21 GRACE 1階
46	診療所	志木駅前うちだ耳鼻科	本町5-25-8 ドゥーセットビル2階

出典：志木市 HP（令和2年10月時点）、地域医療情報システム（令和2年10月時点）

表 都市福利施設などの立地状況（中心市街地周辺）（1 / 2）

No.	種別	施設の名称	所在
1	社会教育施設	埋蔵文化財保管センター	柏町1-20-19
2	文化・コミュニティ施設	コミュニティふれあいサロン 「Reiwa」	下宗岡2-3-23
3	高等学校	慶應義塾志木高等学校	本町4-14-1
4	高等学校	細田学園	本町2-7-1
5	中学校	志木中学校	柏町3-2-2
6	小学校	志木第三小学校	柏町3-2-1
7	幼稚園	細田学園幼稚園	本町2-7-1
8	幼稚園	みわ幼稚園	柏町4-6-43
9	幼稚園	志木教会附属泉幼稚園	本町6-5-3
10	保育施設	アートチャイルドケア志木	柏町1-6-71
11	保育施設	ウェルネス保育園志木	柏町5-5-38
12	保育施設	保育園元気キッズ志木園	本町3-13-5
13	保育施設	保育園元気キッズ志木柏町園	柏町4-3-86
14	保育施設	ベビールームファニー	本町6-15-8-101
15	福祉・高齢者施設	第二福祉センター	柏町3-5-1
16	福祉・高齢者施設	高齢者あんしん相談センター	柏町3-5-1 第二福祉センター
17	社会福祉施設	たすけあいネット志木	柏町3-3-31
18	社会福祉施設	ケアプランセンター なでしこ	本町4-15-1
19	社会福祉施設	こころ居宅介護支援事業所	中宗岡5-2-2
20	社会福祉施設	居宅介護支援事業所 志木ナーシングホーム	柏町1-6-74
21	社会福祉施設	志木柏町クリニックデイケアセンター	柏町1-6-74
22	社会福祉施設	デイサービスセンター 健康倶楽部志木幸町	幸町2-4-16
23	社会福祉施設	グループホームみんなの家・志木柏町	柏町3-9-19
24	社会福祉施設	志木ナーシングホーム 訪問介護事業所	柏町1-6-74
25	社会福祉施設	介護付有料老人ホーム すこや家志木柏町	柏町3-9-19
26	社会福祉施設	志木ナーシングホーム	柏町1-6-74
27	社会福祉施設	特別養護老人ホーム 志木の里	柏町1-6-73
28	社会福祉施設	健康倶楽部志木幸町	幸町2-4-16
29	病院	医療法人社団 浅野病院	本町6-24-21
30	診療所	はんだ内科クリニック	本町6-18-51

表 都市福利施設などの立地状況（中心市街地周辺）（2 / 2）

No.	種別	施設の名称	所在
31	診療所	幸町クリニック	幸町1-5-23 アイビススクエア1階
32	診療所	かまた内科クリニック	本町4-11-15 第二高橋ビル2階
33	診療所	福島脳神経外科・内科クリニック	本町6-22-45 ヴェルモ志木
34	診療所	眼科龍雲堂医院	本町4-3-17
35	診療所	志木柏町クリニック	柏町1-6-74
36	診療所	いろは橋すずき眼科	中宗岡5-16-2
37	診療所	志木いろは橋クリニック	中宗岡5-16-2-2

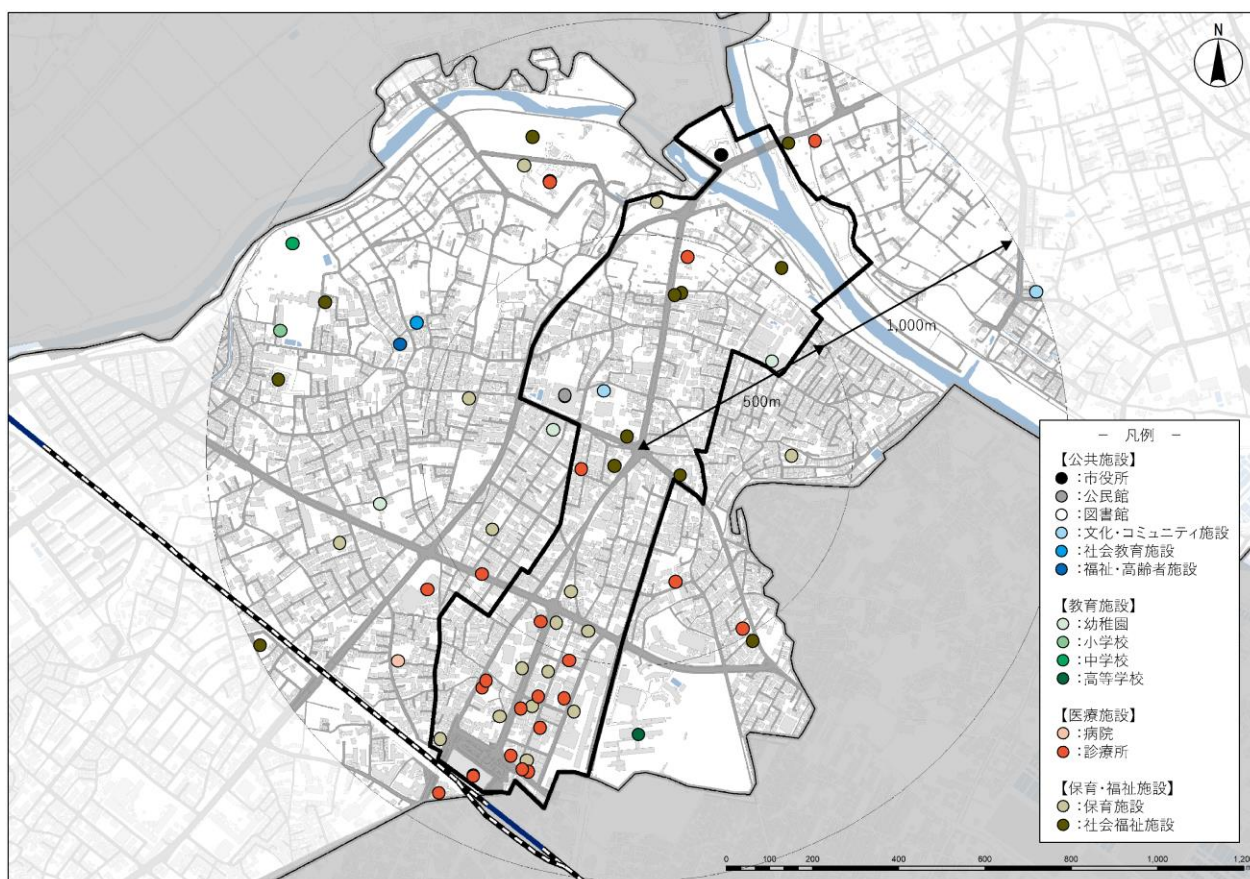


図 中心市街地及びその周辺の都市福利施設の分布状況

出典：志木市 HP（令和2年10月時点）、地域医療情報システム（令和2年10月時点）

■ 本市の大規模集客施設の立地状況

本市の店舗面積 10,000 m²を超える大規模集客施設の概要は、以下のとおりである。

表 大規模集客施設の立地状況

店舗の名称	所在地	開店年月	店舗面積	小売業者の概要	用途地域
マルイファミリー志木	本町5-26-1	平成12年2月	18,900 m ²	百貨店	商業地域

出典：全国大型小売店総覧 2021

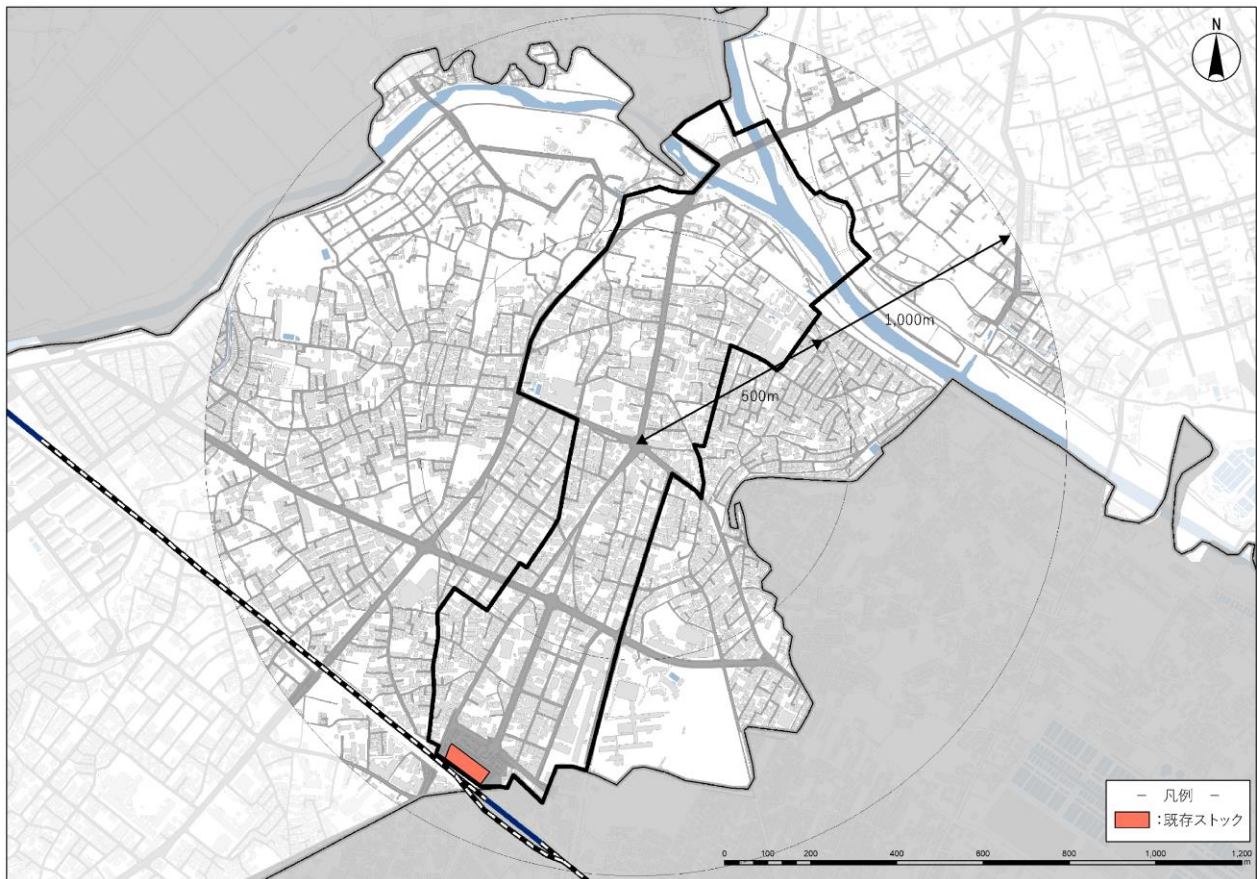


図 大規模集客施設の位置

出典：大型小売店舗総覧 2021

■ 空き地等の適正管理や有効活用、発生の抑制等に向けた取組方針等

本市は、第2期志木市空き家等対策計画を令和3年3月に策定し、空き家等に対する予防も含めた取り組むべき施策の方向性等を位置付けている。

本市ではこれまで、平成27年度に「志木市空き店舗等情報登録制度」や「志木市空き店舗等活用事業補助制度」を創設し、空き店舗等の利活用による商業振興及び地域経済の活性化に取り組んでいる。

また、平成28年度には、「志木市空き家等バンク制度」や「志木市空き家等バンク仲介手数料補助金制度」により、賃貸や売買のできる市内の空き家等情報について、市ホームページ等を利用して、物件所有者等からの情報提供を求め、空き家等の利活用を図っている。

さらに、令和2年度より新たに「全国版空き家・空き地バンク」に市として参加し、情報収集が困難な空き店舗等や空き家等について、全国規模で所有者等と利用希望者を結びつける働きを増やすことで、利活用を契機とした地域の活性化において重要な役割を持つものと考えられる。

除却した空き家等に係る跡地の利活用に関しては、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業である空き家再生等推進事業の実施などを行い、当該土地の利活用策については町内会等とも協議し、活性化を図っていく。

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のための事業として、以下の事業を実施する。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

- ・まちなか駐車場整備事業
- ・県施行街路事業促進事業

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

- ・新たな児童センターの整備事業
- ・市民会館および市民体育館の再整備

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

- ・なし

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

- ・中心市街地新規出店支援センターの整備・運営
- ・チャレンジショップ事業
- ・まちなかオープンマルシェ事業
- ・空き店舗活性化事業
- ・商業施設改修整備事業
- ・サテライトオフィス・コワーキングスペースの運営事業
- ・メインストリート（(都)中央通停車場線）における商業集積の促進
- ・商業環境の維持・増進事業
- ・シェア・間借り可能店舗バンクの設置・運営

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

- ・シェアサイクルの利便性向上