

志木都市計画志木駅東口地区地区計画を次のように決定する。

告示年月日
令和8年9月10日

名称	志木駅東口地区地区計画	
位置	志木市本町五丁目の一部	
面積	約9.7ha	
地区計画の目標	本地区は、東武東上線志木駅の東側に隣接し、交通の利便性が高く、店舗や事業所、医療機関などが多数立地するエリアであり、市内で唯一の商業地域内に位置している。 また、志木都市計画マスタープランにおいて商業・業務サービスと交流の拠点に位置付けられ、機能の集積を図り、交流を誘発するつながりと広がりのある都市空間形成に努めることとしている。さらに、志木市中心市街地活性化基本計画では、志木駅を起点とした南の玄関口として、来訪者のおもてなし機能と地域住民の生活を支える機能を兼ね備えた拠点性の向上を図ることとしている。 このため、土地の合理的かつ健全な高度利用とにぎわいを生み出す商業・業務機能の集積を促すとともに、歩行者の回遊が促進されるよう安心して歩ける歩行空間の確保を推進し、活発な商業活動が行われる環境の形成と快適なまちづくりを目指すものである。	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	本市を象徴する商業・業務サービスと交流の拠点として、にぎわいを生み出す機能の集積を誘導し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内は志木都市計画道路 3・4・3 号中央通停車場線等の地域幹線道路の整備により一定の都市基盤が確保されていることから、これらの維持・保全を図るとともに、歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、安全で快適な歩道状空地の創出を促進する。
	建築物等の整備の方針	商業・業務サービスと交流の拠点を形成し、土地の共同化や合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、健全な商業環境の形成や安全で快適な歩行環境を確保するため、建築物等について次の事項を定める。 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の容積率の最低限度 4 建築物の建蔽率の最高限度 5 建築物の建築面積の最低限度

			6 壁面の位置の制限 7 壁面後退区域における工作物の設置の制限															
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物は建築してはならない。															
		建築物の容積率の最高限度	1 10 分の 40 とする。 2 計画図に示す 1 号壁面線が定められている敷地において、「壁面の位置の制限」で定める道路境界線までの距離、及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」で定める事項を満たす場合、前項に掲げる数値は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値を加えた数値とする。 <table><tr><td>区分</td><td>建築物の容積率の最高限度に加える数値</td></tr><tr><td>建築物の 1 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの</td><td>10 分の 5</td></tr><tr><td>建築物の 2 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの</td><td>10 分の 5</td></tr><tr><td>建築物の 3 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの</td><td>10 分の 5</td></tr><tr><td>建築物の地階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの</td><td>10 分の 5</td></tr></table> ただし、加える数値の合計は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値を限度として適用するものとする。 <table><tr><td>区分</td><td>建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度</td></tr><tr><td>壁面の位置が道路境界線から 0.5m 以上後退している場合</td><td>10 分の 10</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 500 m² 以上かつ壁面の位置が道路境界線から 1.5m 以上後退している場合</td><td>10 分の 15</td></tr></table>	区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値	建築物の 1 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5	建築物の 2 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5	建築物の 3 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5	建築物の地階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5	区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度	壁面の位置が道路境界線から 0.5m 以上後退している場合	10 分の 10	建築物の敷地面積が 500 m ² 以上かつ壁面の位置が道路境界線から 1.5m 以上後退している場合
	区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値																
建築物の 1 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5																	
建築物の 2 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5																	
建築物の 3 階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5																	
建築物の地階部分の床面積の 2/3 以上を別表に掲げる用途に供するもの	10 分の 5																	
区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度																	
壁面の位置が道路境界線から 0.5m 以上後退している場合	10 分の 10																	
建築物の敷地面積が 500 m ² 以上かつ壁面の位置が道路境界線から 1.5m 以上後退している場合	10 分の 15																	
	建築物の容積率の最低限度	次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値とする。 <table><tr><td>区分</td><td>建築物の容積率の最低限度</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 200 m² 未満の場合</td><td>—</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 200 m² 以上の場合</td><td>10 分の 16</td></tr></table> ただし、この地区計画の告示日において、既存建築物の内、	区分	建築物の容積率の最低限度	建築物の敷地面積が 200 m ² 未満の場合	—	建築物の敷地面積が 200 m ² 以上の場合	10 分の 16										
区分	建築物の容積率の最低限度																	
建築物の敷地面積が 200 m ² 未満の場合	—																	
建築物の敷地面積が 200 m ² 以上の場合	10 分の 16																	

			建築物の容積率の最低限度に満たない建築物については、その値を最低限度とする。
		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の容積率の最高限度の事項の第2項を適用する場合、建築物の建蔽率の最高限度は10分の7とする。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えたものとする。
		建築物の建築面積の最低限度	建築物の容積率の最高限度の事項の第2項を適用する場合、建築物の建築面積の最低限度は100㎡以上とする。ただし、敷地面積が200㎡未満の場合は、当該敷地面積の2分の1以上とする。
		壁面の位置の制限	計画図に示す1号壁面線が定められている敷地において、建築物の容積率の最高限度の事項の第2項を適用する場合、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 なお、建築物の容積率の最高限度に加える数値が10分の10を超える場合は、道路境界線までの距離を1.5m以上とする。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	建築物の容積率の最高限度の事項の第2項を適用する場合、壁面の位置の制限として定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、さく、自動販売機、広告物・照明等（道路上の面から高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）、道路面との段差を生じる車止め等など交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。 ただし、公共公益施設については、この限りではない。

別 表	1 飲食店 2 物品販売業を営む店舗 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 銀行、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 6 診療所 7 ホテルまたは旅館 8 保育所 9 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの 10 その他上記に類するもので市長が市街地の活性化やにぎわい創出に資すると認めるもの
-----	---

理 由 書 （案）

本理由書は、志木都市計画地区計画の変更（志木駅東口地区地区計画）についての理由を示したものです。

I. 志木都市計画区域における位置等

志木都市計画区域は、都心から約 25km 圏、埼玉県南西部に位置しています。

また、志木都市計画区域に含まれる土地の区域は、志木市の行政区域の全域です。

【志木市：志木駅東口地区】

本地区は、東武東上線志木駅の東側に隣接し、交通の利便性が高く、店舗や事業所、医療機関などが多数立地する約 0.3km 四方の区域であり、市内で唯一の商業地域内に位置しています。

II. 変更理由

【志木市：志木駅東口地区】

本地区は、志木都市計画マスタープランにおいて商業・業務サービスと交流の拠点に位置付けられており、土地の合理的かつ健全な高度利用とにぎわいを生み出す商業・業務機能の集積を促すとともに、歩行者の回遊が促進されるよう安心して歩ける歩行空間の確保を推進し、活発な商業活動が行われる環境の形成と快適なまちづくりを推進するため、地区計画を定めるものです。

III. 変更の内容

【志木市：志木駅東口地区】

本地区は、建築物等の用途の制限をはじめ、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を「志木駅東口地区地区計画」において定めます。

IV. 関連する都市計画

本地区計画の決定に伴う、その他の都市計画の決定・変更はありません。

総 括 図



●志木市都市計画決定一覧表

志木市都市計画区域	面積	906ha
市街化区域	面積	641ha
市街化調整区域	面積	265ha

市街化区域及び市街化調整区域			
昭和45年8月25日	決定	埼玉県告示第 979号	
昭和50年4月1日	変更	埼玉県告示第 492号	
昭和59年12月26日	区域変更なし	埼玉県告示第 1,843号	
平成3年12月24日	変更	埼玉県告示第 1,756号	
平成6年1月14日	変更	埼玉県告示第 59号	
平成10年11月27日	変更	埼玉県告示第 1,534号	

用途地域			
昭和42年9月28日	指定	建設省告示第 3,161号	
昭和45年12月28日	変更	埼玉県告示第 1,592号	
昭和48年12月28日	変更	埼玉県告示第 1,640号	
昭和50年4月1日	変更	埼玉県告示第 493号	
昭和53年1月20日	変更	埼玉県告示第 83号	
昭和60年3月8日	変更	埼玉県告示第 320号	
昭和62年2月27日	変更	埼玉県告示第 328号	
平成3年12月24日	変更	埼玉県告示第 1,757号	
平成7年12月22日	決定	埼玉県告示第 1,737号	
平成23年3月22日	変更	埼玉県告示第 310号	

生産緑地地区		総地区数	総面積(ha)
平成4年12月5日	決定	志木市告示第134号	171 49.16
平成5年6月16日	変更	志木市告示第107号	171 48.94
平成5年12月27日	変更	志木市告示第189号	171 48.86
平成8年10月28日	変更	志木市告示第131号	171 48.34
平成11年12月27日	変更	志木市告示第150号	168 51.12
平成13年12月13日	変更	志木市告示第151号	166 50.96
平成14年12月10日	変更	志木市告示第189号	166 50.52
平成15年12月11日	変更	志木市告示第190号	166 49.17
平成16年12月17日	変更	志木市告示第157号	163 47.32
平成17年12月15日	変更	志木市告示第157号	160 46.44
平成18年12月20日	変更	志木市告示第173号	161 46.18
平成19年12月25日	変更	志木市告示第186号	159 44.97
平成20年12月25日	変更	志木市告示第192号	155 44.37
平成21年12月21日	変更	志木市告示第212号	156 43.68
平成22年12月28日	変更	志木市告示第187号	153 43.26
平成23年12月27日	変更	志木市告示第216号	152 41.99
平成24年11月28日	変更	志木市告示第208号	147 40.95
平成25年8月29日	変更	志木市告示第203号	142 40.33
平成25年12月25日	変更	志木市告示第282号	140 39.83
平成26年12月26日	変更	志木市告示第303号	139 39.34
平成27年10月15日	変更	志木市告示第216号	138 38.52
平成28年1月15日	変更	志木市告示第7号	138 38.34
平成29年3月30日	変更	志木市告示第65号	138 37.54
平成30年3月23日	変更	志木市告示第50号	133 35.32

凡 例		
都市計画区域(市行政区域)		
市街化区域	建ぺい率(%)	容積率(%)
第1種低層住居専用地域	60	100
第1種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80	400
準工業地域	80	500
特別工業地区	60	200
高度利用地区	70	550
志木駅東口第一種市街地再開発事業区域 防火地域		
高度地区		
区画整理計画決定区域		
区画整理施行中区域		
地区計画区域		
地区整備計画区域		
都市計画公園		
都市計画緑地		
生産緑地		
都市計画道路		
自動車・自転車駐車場		

※この図面は一般図であるので詳細は
志木市都市計画部計画課にお問合せください。

志木都市計画地区計画	
地区名	本町6丁目地区
面積	約9.8ha

志木市都市計画図

志木都市計画地区計画	
地区名	上宗岡3丁目地区
面積	約23.0ha

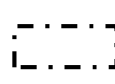
志木都市計画地区計画	
地区名	志木駅東口地区
面積	約9.7ha

地区計画方針の付図
(志木駅東口地区)
(1:2,500)



志木駅東口地区

凡例



地区計画区域

地区整備計画区域

地区整備計画図

(志木駅東口地区)

(1:2,500)



志木駅東口地区

凡例

--- 地区計画区域
- - - 地区整備計画区域

--- 壁面の位置の制限
1号壁面線
(道路境界線より0.5m以上
または1.5m以上後退)