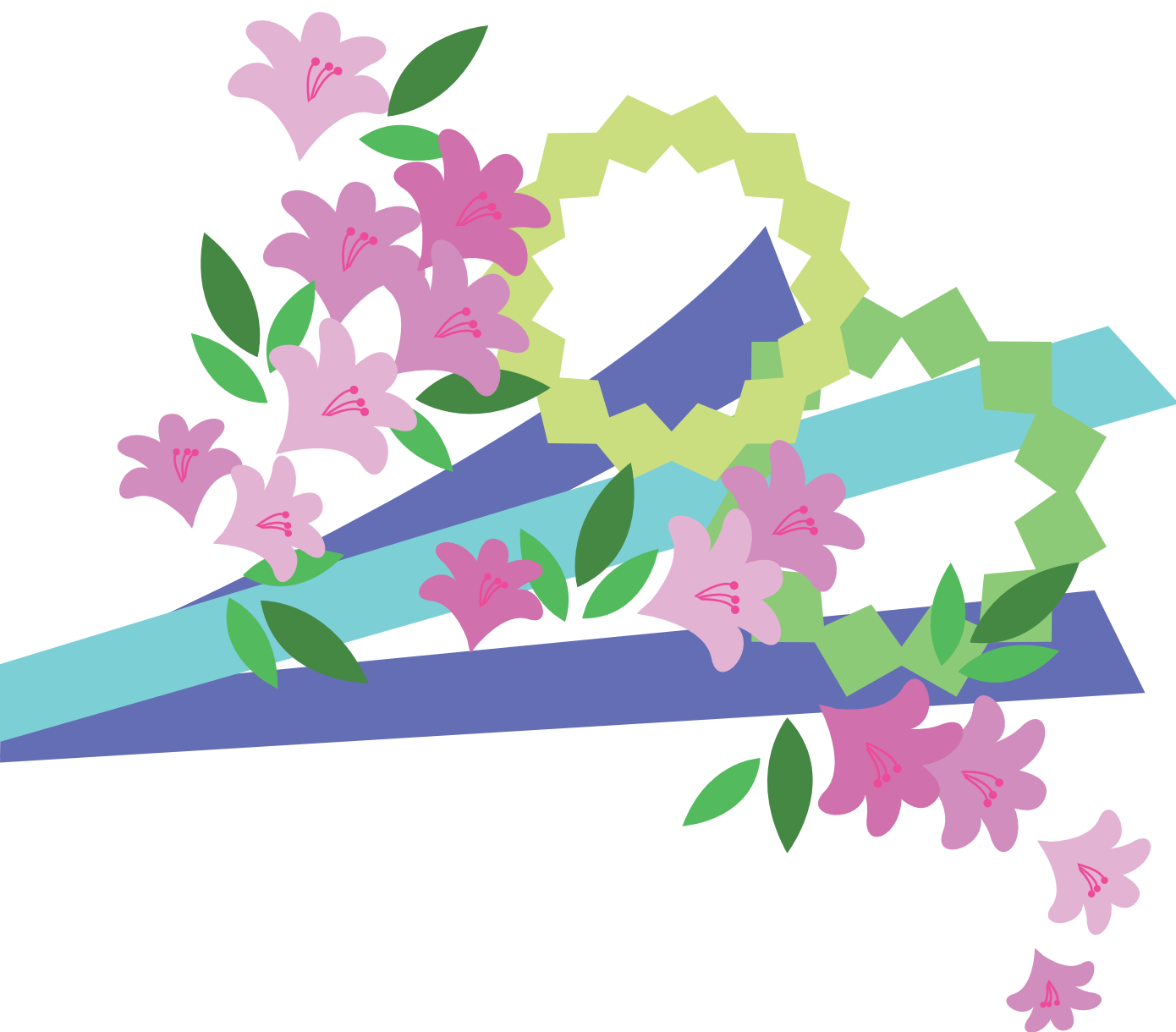


# 志木都市計画マスタープラン

“市民力でつくる 未来へ続くふるさと 志木市” を目指して



令和4年3月  
志 木 市



# はじめに

本市では、平成12年3月に、都市計画に関する基本的な方針を示す「志木都市計画マスタープラン」を策定し、その後、社会情勢の変化等に的確に対応するため、平成22年3月及び平成28年3月に必要な計画の見直しを行い、まちの将来像の実現に向けた取組を進めてまいりました。



平成28年(改訂版)の策定以降、少子高齢化の一層の進展や、地球環境問題への関心の高まりに加え、近年では激甚化・頻発化する大規模災害に備えた防災・減災対策の強化など、新たな課題への対応も求められています。また、この間、市の最上位計画である、「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」やコンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進を目的とした「志木市立地適正化計画」が策定され、さらに、今後においては、一般国道254号バイパスの部分開通が予定されていることなど、本市のまちづくりへの取組や都市の環境は変化しております。

こうした状況の変化に対応し、持続可能で活力あるまちづくりを実現するため、都市計画マスタープランの見直しを行い、このたび改訂版を策定いたしました。

今回の見直しでは、概ね20年先の将来の都市のイメージを盛り込むとともに、志木駅周辺のさらなる魅力向上や、一般国道254号バイパス沿道の地域活性化などを視野に入れた地域別のまちづくり方針の強化・充実を図りました。

今後は、本計画(改訂版)に基づき、志木市将来ビジョン(第五次志木市総合振興計画)の将来像である「市民力でつくる 未来へ続くふるさと 志木市」の実現に向けて、本市に「ずっと住み続けたい」、「住んでみたい」と思えるような、魅力的なまちづくりを進めてまいります。

結びに、本計画(改訂版)の作成にあたり、貴重なご意見・ご提言をいただきました皆様に対し、心から御礼申し上げます。

令和4年3月

志木市長 香川 武文

# 志木都市計画マスタープラン

## 目次

序章 都市計画マスタープランの位置付け	1
1. 都市計画マスタープランの見直しの目的	2
2. 都市計画マスタープランの目標	3
3. 都市計画マスタープランの性格	5
4. 目標年次と人口フレーム	6
第Ⅰ章 目標とする都市構成	7
1. 都市構成の前提条件	8
2. 都市構成の課題	11
3. 目標とする都市構成	13
4. 将来の都市イメージ	19
第Ⅱ章 志木市の都市計画方針	21
1. 土地利用の方針	22
2. 道路・交通の方針	29
3. 水・みどりの方針	34
4. 景観形成の方針	37
5. 防災・減災の方針	40
6. 住環境形成の方針	43
第Ⅲ章 志木市のまちづくり方針	47
1. 地域別まちづくり方針	48
2. まちづくりの実現に向けた取組み方針	56
3. 計画の推進と管理	58
資料編	61
1. 市民意向調査結果	62
2. 用語集	70

## 序章 都市計画マスタープランの位置付け

1. 都市計画マスタープランの見直しの目的
2. 都市計画マスタープランの目標
3. 都市計画マスタープランの性格
4. 目標年次と人口フレーム

# 1. 都市計画マスタープランの見直しの目的

## (1) 見直しの目的

志木市(以下、本市)では、2000年3月に当初計画を策定し、その後、社会情勢の変化や総合振興計画等との整合を図るため、2010年3月及び2016年3月に、見直しを行っています。

2016年の改訂以降、社会情勢・社会潮流の変化、上位計画や関連計画の改定など、本市のまちづくりを取り巻く状況が大きく変化していることから、本計画を見直します。

### 【見直しにあたっての視点】

- 持続可能なまちづくり  
持続可能な開発目標(SDGs)、未来へ続くふるさとづくり 等
- 都市計画に関する各種法制度の動向  
都市再生特別措置法、都市緑地法などの改正
- 頻発・激甚化する災害への対応  
防災機能の向上や地域防災力の強化、災害に対する市民意識の高まり
- 新たな感染症を契機とした変化  
新しい生活様式への対応
- 本市のまちづくりの動向  
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)の整備の進捗、公共施設の複合化 等

持続可能な開発目標(SDGs)とは、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標です。

持続可能でよりよい世界を目指すための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人取り残さないことを誓っています。



資料:国際連合広報センター

## 2. 都市計画マスタープランの目標

### (1) 基本的な計画目標

基本的な計画目標は、志木市将来ビジョン(第五次志木市総合振興計画)で掲げている「志木市が目指すまちづくり」を踏まえ、まちづくりの理念とまちの将来像として設定します。

#### 【まちづくりの理念】

- 1 市民力が集結した夢のあるまちの創造
- 2 地域資源を活用した魅力の創造

#### 【まちの将来像】

**市民力でつくる 未来へ続くふるさと 志木市**  
～ずっと住みたい、住んでみたいまちをめざして～

人口構成や都市構造の変化に対応し、活力を維持しながら成熟した社会へと転換していくため、市民と市が協働して、知識や経験を活用していくとともに、市内を流れる荒川・新河岸川・柳瀬川などの豊かな自然や歴史を大切にしながら地域への自負や愛着を醸成し、住みたいと思えるようなまちづくりを推進します。

“ずっと住みたいまちづくり”

子育て世代や若者にとって、住んでみたいと思えるような魅力的なまちを創造し、これまで培ってきた“市民力”と新たな“市民力”を結集させて“未来へ続くふるさと”を目指します。

“住んでみたいまちづくり”

## (2) まちづくりの進め方に関する視点

基本的な計画目標を達成するため、以下のような都市計画の運用とまちづくりの進め方を前提として、計画のとりまとめを行います。

### 【まちづくりの進め方に関する視点】

- 1 既存の環境資源を活用しつつ、さまざまな社会問題への対応や都市の低炭素化を図るため、成長開発型まちづくり計画から、集約型まちづくり計画への移行
- 2 行政と事業者主体の都市整備から、市民も参画する複合的できめの細かい都市整備への移行
- 3 行政から市民に向けた一方的な計画提示だけではなく、地域に暮らす市民と行政が一体となったまちづくり





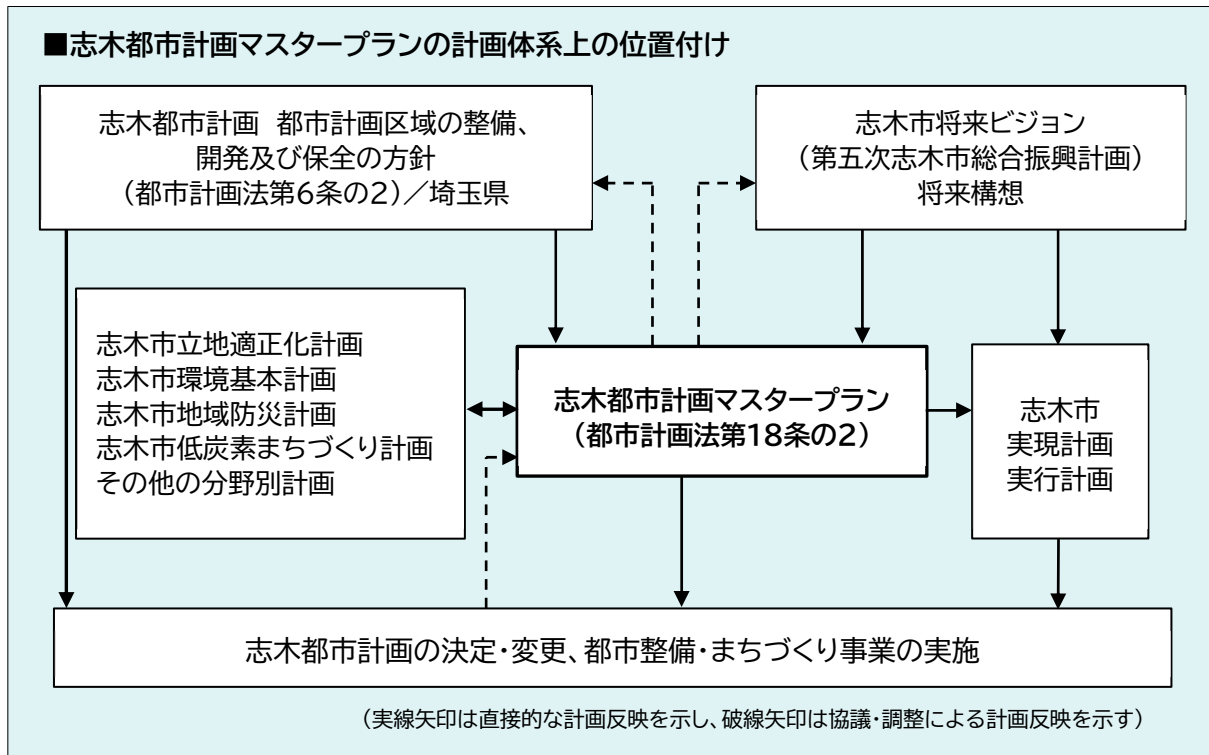
### 3. 都市計画マスタープランの性格

都市計画マスタープランは、基本的に市町村の自治権に基づく計画枠組みと都市計画法に基づく計画枠組みとの二重構造の中に位置付けられています。

このような枠組みの中で、市が策定する「志木市将来ビジョン(第五次志木市総合振興計画)」を上位計画としながら、同計画の都市整備・まちづくり部門の専門計画として本計画を定めるものです。

また同様に、本計画が都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であることに鑑み、埼玉県が都市計画法第6条の2に基づき策定する「志木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を上位計画として本計画を定めるものです。

また、志木市立地適正化計画、志木市環境基本計画、志木市地域防災計画、志木市低炭素まちづくり計画など、関連する計画との整合性も図っていきます。



## 4. 目標年次と人口フレーム

### (1) 目標年次

志木都市計画マスタープランは、概ね20年先を目標とします。

また、都市計画マスタープランは、都市計画の決定・変更、都市計画事業及びその他の都市施設整備の計画化に先立って、個々の計画内容が互いに乖離せず、互いに相乗効果を高めあうように体系を整えるマスタープランの性格を担っています。

この観点から都市計画の見直しは、都市計画マスタープランとしての整合性の保持が困難な情勢の変化、また、本計画と密接に関係する都市計画や事業計画の変更などを行う際に、実施するものとします。

### (2) 人口フレーム

志木都市計画マスタープランとしては、独自の人口フレームは設定せず、志木市人口ビジョンにおける人口の将来展望を前提とします。

※志木市人口ビジョンでは、概ね20年後である2040年の人口の将来展望(目標人口)を73,400人としています。



### 参考

都市計画法 第18条の2

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下この条において「基本方針」という。)を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村の定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

## 第 I 章 目標とする都市構成

1. 都市構成の前提条件
2. 都市構成の課題
3. 目標とする都市構成
4. 将来の都市イメージ

# 1. 都市構成の前提条件

## (1) 多様なライフスタイルを持つ人々のニーズに応える生活都市

### 1) 居住者特性の変化

市民のライフステージやライフスタイルに関して、以下のような変化が予想されます。

- 年齢階層については、今後、高齢者（65歳以上）の人口割合がいつそう高まります。
- 自宅や自宅周辺で過ごす時間の増加に伴い、公園などの憩いの場や、自転車や徒歩で回遊できる空間へのニーズが高まります。
- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、防災・減災への意識が高まります。

### 2) 居住者特性から見て考慮すべき都市像

居住者特性の変化を踏まえ、「多様なライフスタイルを持つ人々のニーズに応える生活都市」を目指す必要があります。

この都市像は、以下のイメージを持っています。

- 高齢者や障がい者も活動的で豊かな日々を送り、住み続けることのできる生活都市
- あらゆる世代のための楽しく豊かな余暇空間を持った生活都市
- 子育て世代や若者など、さまざまな条件で働く市民にとって、拠点となりえる生活都市
- 新たな感染症等を契機に生じる新しい生活様式に対応した生活都市

## (2) 都心から25km圏の水とみどりに囲まれた住宅地

### 1) 住宅地特性の変化

志木市の住宅地に関して、以下のような変化があります。

- 志木市の住宅地は、東武東上線と東京メトロ有楽町線及び東京メトロ副都心線との相互乗り入れにより、通勤・通学の利便性と都心へのアクセス性の高さから、その需要は拡大しています。
- 市内の農地は、都市化の進行と農業従事者の高齢化などに伴い、宅地化する農地が増加傾向にあるほか、生産緑地地区などの身近なみどりが減少傾向にあります。

## 2) 住宅地特性から見て考慮すべき都市像

住宅地特性の変化を踏まえ、「都心から25km圏の水とみどりに囲まれた住宅地」を目指す必要があります。

この都市像は、以下のイメージを持っています。

- 都心へ20分という交通の利便性に恵まれた水とみどりに囲まれた住宅地
- 河川緑地や農地と身近に暮らせる、ゆとりある住宅地
- 都市型集合住宅、一戸建て住宅、高齢者・障がい者向け住宅等のさまざまな住宅タイプを備えた都心に近い住宅地
- 市民自らが、住み方や住宅の建替えルールをつくり、安全性と居住性を高める住宅地

## (3) 自立ネットワーク型都市圏

### 1) 広域圏の特性

志木市を含む広域圏に関して、以下のような特徴があります。

- 東武東上線の柳瀬川駅、志木駅、朝霞台駅、朝霞駅、和光市駅周辺の住宅地は、都心への通勤・通学として利便性が高く、その住宅需要に対応して形成されています。
- 志木市を含む広域圏の構成市の人口規模が、約7万から16万人規模であることから都市機能において連担する部分があり、交通、環境、福祉、防災等共通の対策の必要性が考えられます。

### 2) 広域圏の特性から見て考慮すべき都市像

広域圏の特性を踏まえ、「自立ネットワーク型都市圏」を目指す必要があります。

この都市像は、以下のイメージを持っています。

- 志木駅を拠点として、共通する都市機能が充実した都市圏
- 比較的身近な圏域で、居住支援機能、業務機能、余暇機能、福祉サービス機能及び防災機能などを相互に補完しあう都市圏
- 環境対策、防災対策及び福祉対策に協力して取り組む都市圏

## (4) 歴史と文化を持つ成熟都市

### 1) 歴史文化資源に関する課題と傾向

歴史文化資源に関して、以下のような課題と傾向があります。

- 本市は、古くは江戸時代の新河岸川舟運を中心に商業と農業のまちとして発展してきた歴史を持つものの、歴史・文化資源は、文化財等として保護されているものを除くと減少傾向にあります。
- 高層マンションやその他のビル建築物が多く見られ、地域的な景観が失われつつあります。

### 2) 歴史文化資源から見て考慮すべき都市像

歴史文化資源に関する課題と傾向を踏まえ、「歴史と文化を持つ成熟都市」を目指す必要があります。

この都市像は、以下のイメージを持っています。

- 歴史と誇りが各所に生き、安心して落ち着いて住むことができる成熟都市
- 多様な自然、街並み、都市空間を持つ豊かで楽しい成熟都市
- 新たな地域文化の創造に向けた活動拠点を持つ成熟都市



## 2. 都市構成の課題

### (1) 広域の交通ネットワーク

#### 1) 広域圏の道路構成

本市は、広域圏道路網の都市計画道路一般国道254号(現道)の北東、一般国道17号(新大宮バイパス)の西、東京外かく環状道路(東京外環自動車道・一般国道298号)の北西、一般国道463号の南のブロックの中に位置しています。

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)の志木市区間については、早期完成に向け道路整備が進んでいます。

区分		道路種別	道路名称
広域道路	高規格道路	高速道路・ 自専道等	東京外環自動車道
	一般広域道路	直轄国道	一般国道17号(新大宮バイパス) 一般国道298号
		県管理国道	一般国道254号和光富士見バイパス 一般国道298号 一般国道463号
その他の広域道路			一般国道254号(現道)
埼玉県広域道路交通計画の位置付け			

#### 2) 鉄道駅

市内には、南北に走る東武東上線の志木駅(駅舎は新座市内)と柳瀬川駅があり、交通の拠点となっています。

このため、この拠点を中心とした交通環境の整備などが求められています。

#### 3) 市民の移動手段の傾向

駅から1.5km以上離れている宗岡地域をはじめ、駅徒歩圏外に居住する市民も多く、こうした市民はバス・自転車・マイカーを利用して日常の移動を行っています。

このため、環境負荷の少ない低炭素社会の実現にも寄与するバスなどの公共交通や自転車の利用が望まれています。



## (2) 広域的な土地利用構成

### 1) 東武東上線沿線の都市型土地利用

東武東上線沿線の都市型土地利用は、東京都練馬区及び板橋区付近から川越市に至るまで、おおむね4km程度の市街地が帯状につながっています。

このため、隣接市との市街地の連担化が顕著であり、行政境によって計画や整備に隔たりが生じないように調整が必要とされています。

### 2) 新河岸川と荒川の間での郊外型土地利用

和光市、朝霞市、志木市から川越市に至る新河岸川と荒川の間エリアは、本市を除く他の市では、ほとんどが市街化調整区域であり、古くから農地として、またそれを営む人々の居住地として利用されています。

本市の宗岡地域は、荒川低地で構成された市街化区域となっています。

しかしながら、住宅地、農地、工場・倉庫等が混在し、住農工混在の問題が顕在化しているほか、河川洪水対策が重要視されているため、これらへの対策が求められています。



### 3) 荒川河川区域

和光市から川越市に至る荒川の河川区域は、おおむね1.5km程度の幅で区域が指定されています。本市では河川区域全体が近郊緑地保全区域となっており、一部は都市計画緑地にも指定されています。

市内に唯一残された広大なオープンスペースは、公園としての活用と現存する農地の保全などを進めていくことで、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、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。





## 3. 目標とする都市構成

### (1) 都市構成の考え方

#### 1) 都市構成の要素

ここでは、都市構成を「面的構成」、「拠点配置」、「軸構成」の3つの要素で考えます。

##### ① 面的構成

本市の基本的な面的構成は、土地利用を踏まえ、「住居系ゾーン」「商業系ゾーン」、「工業系ゾーン」とします。

##### ② 拠点配置

本市の中心的な拠点配置(都市機能を集約させる地域)は、市役所や市民会館等を中心とする「行政サービスの拠点」、志木駅周辺の「商業・業務サービスと交流の拠点」、総合福祉センター周辺を「医療・福祉サービスの拠点」とします。

また、上宗岡地区周辺を「産業拠点」、いろは親水公園周辺及び荒川河川敷の秋ヶ瀬運動場施設周辺を「みどりの拠点」とします。

##### ③ 軸構成

本市の重要な軸構成は、「行政サービスの拠点」、「商業・業務サービスと交流の拠点」を連結する道路に沿った「都市中心軸」と荒川、新河岸川、柳瀬川及びその沿岸の「水とみどりの軸」とします。

また、広域的な交通・輸送の骨格を形成する「広域交通軸」に加え、さらに複数の「主要生活軸」、「歩行者・自転車ネットワーク」により、都市構成上の軸を補完するものとします。

なお、これらの拠点、軸に関わる空間等から、良好な景観形成の誘導やバリアフリー化を実現させていきます。

## 2) 目標とする都市構成

### ① 面的構成

#### a. 住居系ゾーン

本市の住居系用途地域と柏町、幸町の準工業地域の範囲を住居系ゾーンとします。

本町、柏町、幸町、館地区は全体的に住宅地に特化した市街地となっていることから、良好な住宅地の形成と既存の住居系市街地の更新に重点をおいて、土地利用の適正な誘導や良好な住環境の維持・整備を進めるとともに、安心して暮らせる快適な住環境の形成を目指します。

上宗岡、中宗岡、下宗岡地区は古くから農地が広がり、近年では市街化が進んでいるものの、全体的に住農工が混在した市街地となっていることから、宅地化が見込まれる農地の適正な開発誘導と都市環境の保全など良好な生活環境の確保に対する配慮を促すことにより、住農工混在地における環境を改善し、生産緑地地区の保全や活用、住環境と農地、工場・倉庫等環境の調和を目指します。



#### b. 商業系ゾーン

本市の商業系用途地域の範囲を商業系ゾーンとします。

志木駅周辺は、交通の利便性が高く主要施設が多数立地する中心商業地として、商業・業務機能の集積、にぎわいの創出を目指します。

#### c. 工業系ゾーン

本市の工業系用途地域の範囲を工業系ゾーンとします。

上宗岡、下宗岡地区は工場・倉庫と住宅、農地が混在している市街地であることから、市民の雇用確保や周辺の既存住宅に配慮した工業系土地利用を進めるとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を目指します。



## ② 拠点配置

### a. 行政サービスの拠点

市役所から市民会館等一帯を本市における中心的な行政サービスの拠点として形成します。

### b. 商業・業務サービスと交流の拠点

志木駅周辺を駅圏域の居住者などのための商業・業務サービス及び生活支援サービスの拠点として、機能の集積を図り、あわせて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ます。

### c. 医療・福祉サービスの拠点

総合福祉センターを核として、その周辺に点在する医療・福祉施設など都市機能の集積を図り、医療・福祉サービスの向上に努めます。

### d. 産業拠点

上宗岡地区の準工業地域については、産業を集積する拠点の形成に努めます。

### e. みどりの拠点

いろは親水公園周辺及び荒川河川敷の秋ヶ瀬運動場施設周辺を日常生活の憩いの場、スポーツ・レクリエーションの場としてみどりの拠点を形成します。

また、いろは親水公園においては、魅力増進に向け民間活力を活用した新たな整備や管理運営を展開するなど、にぎわいの創出に努めます。



### ③ 軸構成

#### a. 都市中心軸

都市計画道路中央通停車場線を「都市中心軸」に位置付け、道路整備の促進を図り、あわせて沿道周辺において本市を代表する都市景観の軸線を形成します。

#### b. 水とみどりの軸

荒川、新河岸川、柳瀬川及びその沿岸地域を「水とみどりの軸」に位置付け、二酸化炭素の吸収源となる樹木・緑地の保存を行う等、自然景観の軸線を形成し、良好な景観の保全・創出に努めます。

#### c. 広域交通軸

広域的な交通・輸送の骨格を形成する幹線道路を「広域交通軸」に位置付け、幹線道路の沿道という条件を活用した土地利用や地域の環境改善を図ります。

#### d. 主要生活軸

都市中心軸に準ずる形で、現在、都市計画道路の現有区間や県道等主要な生活動線となっている道路を「主要生活軸」と位置付け、沿道の土地利用調整や道路のバリアフリー化など、環境改善を進めます。

#### e. 歩行者・自転車ネットワーク

歩行者・自転車専用道路や既存の緑道等を「歩行者・自転車ネットワーク」と位置付け、沿道の景観形成や緑化への取組み・誘導を目指します。

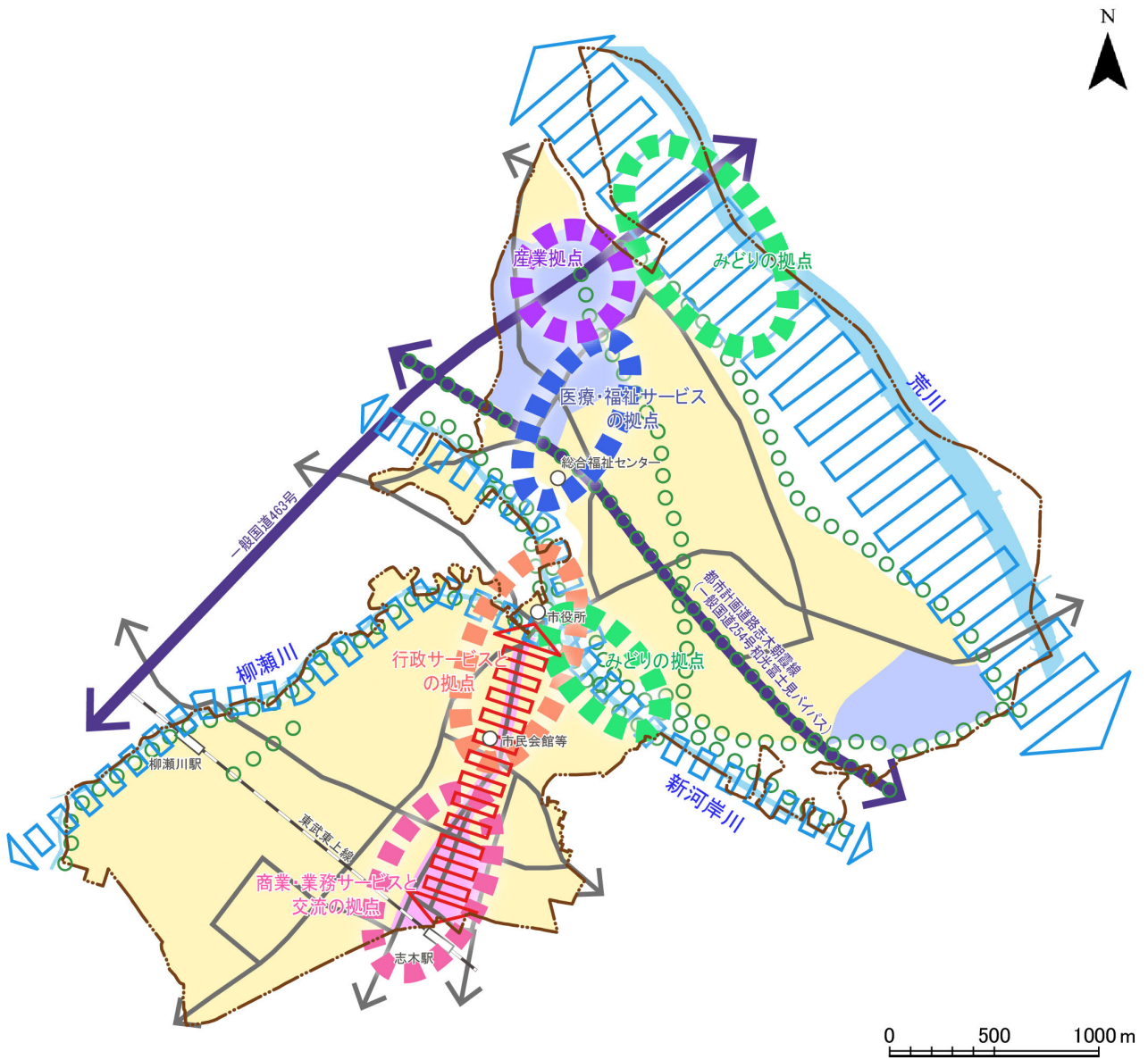


## ■目標とする都市構成

種 別		位 置
①面的構成	a.住居系ゾーン	○住居系用途地域の範囲 (一部準工業地域を含む)
	b.商業系ゾーン	○商業系用途地域の範囲
	c.工業系ゾーン	○工業系用途地域の範囲 (一部準工業地域を除く)
②拠点配置	a.行政サービスの拠点	○市役所周辺 ○市民会館等周辺
	b.商業・業務サービスと交流の拠点	○志木駅周辺
	c.医療・福祉サービスの拠点	○総合福祉センター周辺
	d.産業拠点	○上宗岡地区
	e.みどりの拠点	○いろは親水公園周辺 ○荒川河川敷の秋ヶ瀬運動場施設周辺
③軸構成	a.都市中心軸	○(都)中央通停車場線と沿道周辺(志木駅前から市役所)
	b.水とみどりの軸	○荒川と沿岸 ○新河岸川と沿岸 ○柳瀬川と沿岸
	c.広域交通軸	○一般国道463号 ○(都)志木朝霞線(一般国道254号和光富士見バイパス)
	d.主要生活軸	○(都)久保秋ヶ瀬線 ○(都)富士見大原線 ○(都)宗岡志木環状線 ○(都)昭和通小学校線 ○(主)保谷志木線 ○県道川越新座線 ○市道1096号線 ○市道2174、2341号線
	e.歩行者・自転車ネットワーク	○歩行者・自転車専用道路 ○緑道 等
	略記凡例 (都):都市計画道路 (主):主要地方道	

なお、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針や区域については、上記を踏まえて、都市計画マスタープランの一部と見なされる「志木市立地適正化計画」に記載しています。

# 都市構成図



面積構成	凡例	拠点配置	凡例	軸構成	凡例
住居系ゾーン		行政サービスの拠点		都市中心軸	
商業系ゾーン		商業・業務サービスと交流の拠点		水とみどりの軸	
工業系ゾーン		医療・福祉サービスの拠点		広域交通軸	
		産業拠点		主要生活軸	
		みどりの拠点		歩行者・自転車ネットワーク	

# 4. 将来の都市イメージ

志木2040 ～ 概ね20年先の志木市における将来の都市イメージ ～



※このイラストはイメージです





## 第Ⅱ章 志木市の都市計画方針

1. 土地利用の方針
2. 道路・交通の方針
3. 水・みどりの方針
4. 景観形成の方針
5. 防災・減災の方針
6. 住環境形成の方針

# 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事業区域(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す。

無秩序に市街地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の計画的な管理が必要です。

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住宅団地は、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

西原特定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。

#### 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）の沿道まちづくりの推進

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)における沿道を含む周辺エリアについては、周辺の住環境に配慮しつつ沿道の開発等を誘導し、バイパスを軸とした宗岡地域の活性化に資するまちづくりを進めることが求められています。



## 2) 商業系土地利用地の課題

### ① 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

駅前の商業地域においては、商業・業務機能を集積し、にぎわいを創出することが求められています。特に、志木駅前については、今後も商業・業務機能の拠点として集積を図り利便性を向上させ、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めていくことが必要です。

## 3) 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在している街区では、周辺の住環境に配慮した市街地の形成が必要です。

### ② 都市型混在地の乱開発防止と空間的魅力づくり

志木駅前の商業・業務サービスと交流の拠点は、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。また、新しい生活様式への対応から、人々のライフスタイルに応じた多様な働き方・暮らし方の選択肢を提供することが必要です。

歴史的経緯のある都市計画道路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 工場の移転を想定した対応方針の検討

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。



#### 4) 農業系土地利用地の課題

##### 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。

#### 5) 公共施設用地等の課題

##### ① 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

- ❖ 良好な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。
- ❖ 西原特定土地地区画整理事業区域では、良好な住環境を保全し、土地の合理的な利用を図ります。
- ❖ 富士前田子山土地地区画整理事業区域や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。
- ❖ 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ます。
- ❖ 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、立地ポテンシャルを活かした地域活性化に資する新たな企業立地等の誘導などにより、沿道型の土地利用を推進します。
- ❖ 都市計画道路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ます。



- ◇ 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。
- ◇ 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。
- ◇ 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。
- ◇ 農地や生産緑地地区は、都市の生活に潤いをもたらす空間として保全と活用に努めます。
- ◇ 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、誰もが安全・安心に暮らすことができる環境づくりを図ります。
- ◇ 新しい生活様式に対応した魅力のある市街地の形成に努めます。

### (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では、良好な住環境の維持に努めるとともに、周辺の既存低中層住宅地との調和に配慮します。

##### ② 低層住宅地

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住環境の維持・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

住居系市街地の中には、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契機として土地利用に変化が起る地区があります。こうした地区を低中層住宅地と位置付け、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、空き家等の適正管理により、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地区では、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)**

歩行者・自転車ネットワークとなる道路に面した沿道地区では、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物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おそ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。

**④ 沿道型住宅地**

主要道路の沿道では、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るとともに、市民の交流を促進します。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 中心商業地**

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ります。



**② 地域型商業集積市街地**

柳瀬川駅前の商業・業務集積地では、商業・業務サービス機能の充実と更新を推進します。



### ③ 沿道市街地

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)沿道は、地域活性化の一助となる新たな企業立地等を誘導するため、周辺の住環境に配慮しながら、必要に応じて用途地域の見直しを行い、沿道型の土地利用を推進します。

### ④ 産業用地

上宗岡、下宗岡地区の準工業地域では周辺の既存住宅などに配慮した工業系土地利用を進めるとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図ります。



### ⑤ 住工混在市街地

上宗岡と下宗岡地区の住工混在市街地については、住環境の改善を図ります。

## 3) 農業と公共用地

### 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。

都市農地の持つ環境保全や災害防止などの多面的機能を有する生産緑地地区については、その機能の維持・保全を図るため、生産緑地地区指定解除後においても、都市と農地の一体的な土地利用を検討します。

### ② 公共施設用地

公共施設に関しては、現状の土地利用を維持しながら、誰もが利用しやすい施設となるよう整備・更新を図るとともに、環境配慮に努めます。

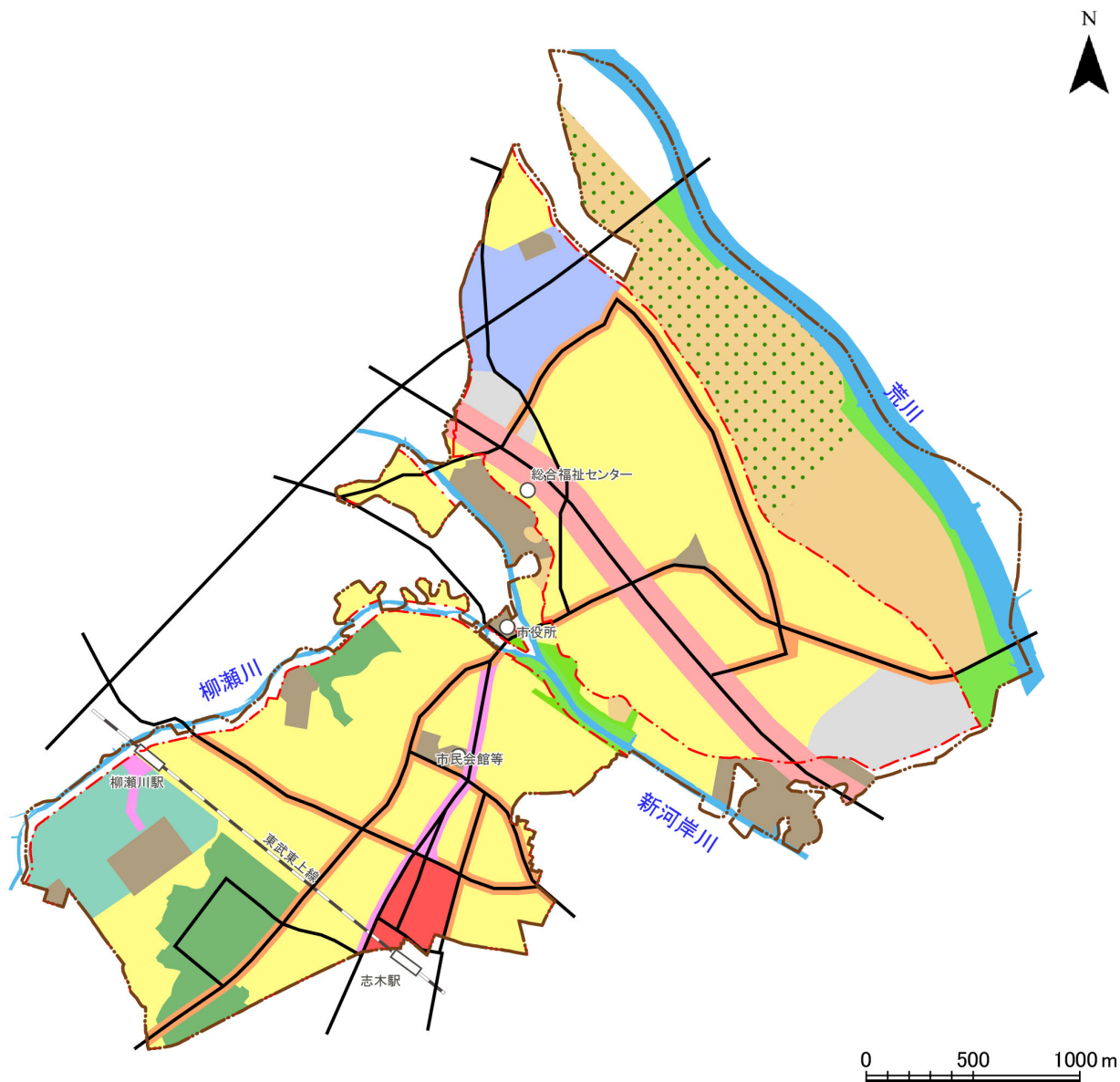
なお、公共施設の建て替え・更新等にあわせ、土地利用の適切な規制や誘導を検討します。

### ③ 都市計画緑地、公共緑地

荒川河川敷の都市計画緑地や公共緑地では、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、みどりのネットワークづくりの観点から将来に向け、現存する農地の保全に努めます。



# 土地利用の方針図



住居系市街地		複合市街地		農地と公共用地	
	凡例		凡例		凡例
中高層集合住宅地		中心商業地		農業系土地利用地	
低層住宅地		地域型商業集積市街地		公共施設用地	
低中層住宅地		沿道市街地		都市計画緑地	
沿道型住宅地		産業用地		公共緑地	
		住工混合市街地		市街化区域	



## 2. 道路・交通の方針

### (1) 道路・交通の課題

#### 1) 体系的な道路ネットワーク整備の推進

本市の都市計画道路の整備水準は低い状況です。このため、地域によっては地域幹線道路や地区幹線道路に大型トラックなどの通過交通が流入し、歩行や沿道空間に悪影響を与えており、地域連携の強化に向け体系的な道路ネットワークの形成が求められています。

骨格的な都市計画道路整備における歩車道分離の実現と、安全に歩行できる道路整備を進める必要があります。

#### 2) 生活道路の整備推進

計画的な都市基盤整備が実施されず住宅が密集した地区等では、災害時の緊急車両が通行できる道路のネットワークが形成されていません。

このような地区では、幅員6m程度以上の道路の整備を進める必要があります。

#### 3) 公共交通の利便性向上

鉄道駅へ徒歩で行けるエリアは限られることから、高齢者や障がい者、妊婦、未就学児の子育て世帯などの移動手段を確保するため、公共交通の利便性向上や、公共交通機能を補完するための取組みが必要です。

#### 4) 自転車を利用しやすい環境整備

市内の移動手段においては、利便性が高く、環境負荷の少ない自転車の利用を促進するため、安全で安心な道路交通環境の整備が必要です。

#### 5) 交通バリアフリーの推進

志木駅周辺等では交通バリアフリー整備が進んでいます。今後も福祉社会に向けて、市街地における安全かつ円滑・快適な歩行空間の確保や交通弱者などが公共交通機関を利用する際の移動の利便性や安全性を向上させるための交通環境のバリアフリー化が必要です。

## (2) 道路・交通の目標

- ❖ 計画的な都市計画道路の整備により、広域幹線道路と地域幹線道路、地区幹線道路の体系的な道路ネットワークを形成します。また、公共交通への利用転換を図り、二酸化炭素を抑制し環境負荷の低減に努めます。
- ❖ 長期間にわたり整備が行われていない都市計画道路については、社会情勢の変化を踏まえ、その必要性などを検証し、適切な見直しに努めます。
- ❖ 広域幹線道路や都市計画道路の連続的な整備に際しては、当該道路に接続する地域幹線道路の交通への影響や、住民の歩行動線などを考慮します。
- ❖ 幹線道路と幹線道路を結ぶ市道等を整備することにより、地区内道路ネットワークの拡充を図ります。
- ❖ 誰もが移動しやすい、歩きたくなる歩行空間の形成に努めます。
- ❖ 高齢者や障がい者などの移動手段の維持・確保に努めます。
- ❖ 環境にやさしく、利便性の高い交通手段の確保に努めます。
- ❖ 都市計画道路の整備や開発行為等に係る道路整備の誘導に際しては、周辺の景観に配慮した樹木や草花の植栽に努めます。



### (3) 道路・交通の方針

本市における道路ネットワークの整備では、全体的な整備水準の低さを補う意味で、広域幹線道路、地域幹線道路、地区幹線道路、それぞれの道路の役割の達成と地域連携を重視し、既存道路の機能向上を図るため、道路改良(改築)を進めます。また、歩行者や自転車、公共交通等の快適性・利便性の向上を図り、誰もが安心して利用しやすい道路・交通の整備に努めます。

#### 1) 広域幹線道路の整備

広域圏の経済活動を支え、複数の市町にまたがる一般国道463号と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)を広域幹線道路として位置付け、整備を促進します。

#### 2) 地域幹線道路の整備

市と隣市の地域を結ぶ自動車交通の主要な市道と県道を地域幹線道路として位置付けます。

既存の主要道路と既定の都市計画道路の整備により、地域的な道路体系の整備を推進し、地域幹線道路の充実を図ります。

また、都市計画道路の未整備区間については、整備促進に努めるとともに、長期未整備の都市計画道路については、社会情勢の変化を踏まえ、その必要性などを検証し、適切な見直しを図ります。

#### ■都市計画道路

計画路線名	道路計画		
	延長	幅員	幅員構成
中央通停車場線	1,330m	16m(18m)	車道9m、両側歩道3.5(4.5)m
昭和通小学校線	1,020m	16m	車道9m、両側歩道3.5m
宗岡志木環状線	3,070m	12m(13.5m)	車道7(8.5)m、両側歩道2.5m
久保秋ヶ瀬線	4,960m	18m	車道9m、両側歩道4.5m



### 3) 地区幹線道路の整備

地域幹線から分岐する、地区内の主要な道路を地区幹線道路として位置付けます。

新規に開発行為等が行われる区域、既成市街地の改善が行われる区域及び著しく道路整備が遅れている区域においては、開発等の規制・誘導や地区計画制度の活用により、幅員6mから10m程度の道路の整備を推進し、地区幹線道路の充実を図ります。

### 4) 歩行者・自転車ネットワークの整備

河川や自然とふれあえるみどりと水の空間、伝統的建造物等これらの資源を相互につなぐ遊歩道や道路の整備を行い、ネットワークの向上を図ります。

### 5) その他の整備

歩道のバリアフリーを推進し、志木まるごとヘルシーロードなどの整備を行い、誰もが歩きやすくなる歩行空間の整備に努めます。

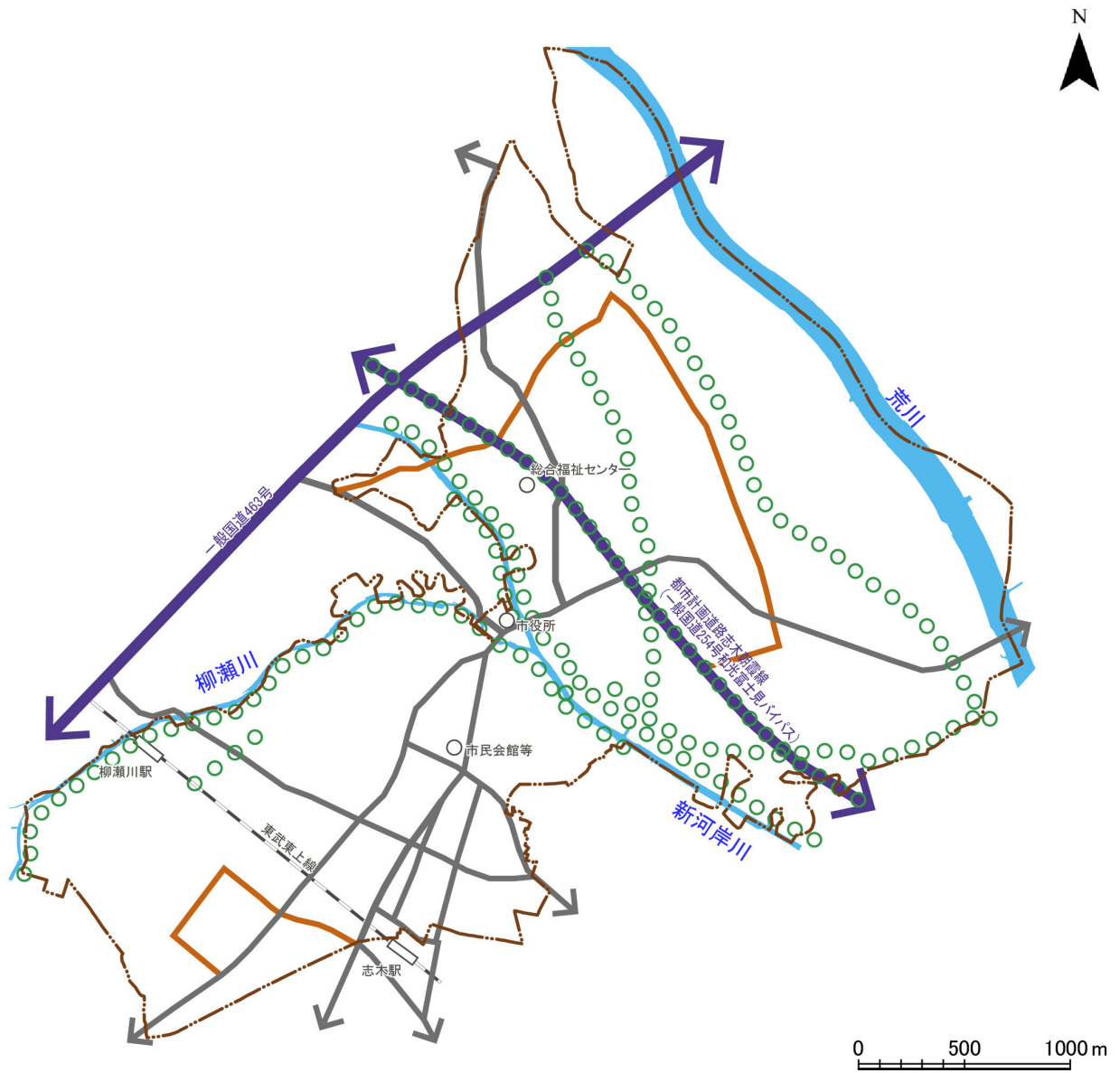
また、公共交通への利用転換を図り、環境負荷の低減に努めるとともに、環境にやさしい交通手段として、自転車の利用環境の充実を図ります。あわせて、駅周辺の放置自転車対策を推進します。

さらに、公共交通による都市機能誘導区域(市役所、総合福祉センター、志木駅)へのアクセス向上を図るとともに、駅前広場等の交通結節点の快適性・利便性の向上を図ります。

この他にも、高齢者や障がい者などが暮らしやすい交通利便性の高いまちづくりを推進するため、志木市デマンド交通の充実を図ります。



# 道路・交通の方針図



道路種別	凡例
広域幹線道路	
地域幹線道路	
地区幹線道路	
歩行者・自転車ネットワーク	

## 3. 水・みどりの方針

### (1) 水・みどりの課題

#### 1) 公園の適正な維持管理

本市の市街化区域内の公園は、街区(児童)公園と近隣公園が主となっています。また、市街化調整区域の荒川河川敷には都市計画緑地があり、運動公園として利用されています。これらの都市公園面積は32.58ha となっており、これを市民一人当たり換算すると4.25㎡/人となります。

老朽化が進んでいる公園施設があることや、公園についての市民ニーズも多様化していることから、市民ニーズを的確に捉え、市民が安心して利用できるよう、計画的な改修を進めるとともに、災害時にも安全に避難ができる広場として、防災機能を持った公園施設の整備も求められています。

#### 2) 水・みどり環境の保全

都市近郊にある本市も、都市化の進行から身近なみどりが減少しており、自然と共生する循環型社会を推進するため、地域の自然環境を保全する必要があります。

また、公園や緑地などは、市民に親しまれ活用することで価値を見出すものであることから、これらの資源を相互につないでいくためのネットワークを図ることが求められています。

このほか、地球環境への関心も高まっていることから、水循環の再構築などを図る対策が求められています。

#### 3) 都市内農地の保全と活用

本市には、市街化区域内にある生産緑地地区や宅地化が見込まれる農地のほか、荒川河川敷に広がる農地があります。

しかし、営農環境は都市化の進行と農業従事者の高齢化や兼業化などにより厳しい状況であり、宅地化する農地が増加傾向にあります。

また、農地が有する多面的な機能は大きな役割をはたしていることから、適正な保全が求められています。都市内の農地も、近年、住民が身近に自然に親しめる空間として保全・活用していくことが必要です。



## (2) 水・みどりの目標

- ❖ 住宅地整備の一環として、市街地内の公園の量、質の確保と配置の適正化に努め、良好な住環境の形成を図ります。
- ❖ 市街地のみどりの減少を食い止め、みどりのある住環境の形成を図ります。
- ❖ 市街化区域の生産緑地地区は、環境保全や災害防止に役立て、良好な都市環境の形成と保全を図ります。
- ❖ 地域資源を活用するため、相互の資源を結ぶネットワーク化を図ります。
- ❖ 水循環システム整備の方策を検討し、雨水流出抑制機能の強化を図ります。

## (3) 水・みどりの方針

### 1) 公園、緑地等の整備

住宅地整備の一環として、市街地内の公園の量、質の確保と配置の適正化を図ります。

既存公園の維持管理を進めるとともに、安全で快適な公園の整備・充実に努めます。

また、大規模マンション等の開発行為では、公園等設置基準を強化した都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例などの適正な運用により、公園、緑地又は広場などオープンスペースの確保に努めます。



### 2) 河川緑地の整備

荒川河川敷に広がる近郊緑地保全区域の保全、また、新河岸川、柳瀬川の河川敷や市内に点在する樹林地の保全・管理に努めます。

### 3) 水・みどりの維持・保全・活用

河川とともに発展してきた歴史も踏まえ、自然とふれあうことができる憩いの場として、水辺空間のさらなる活用に努めます。

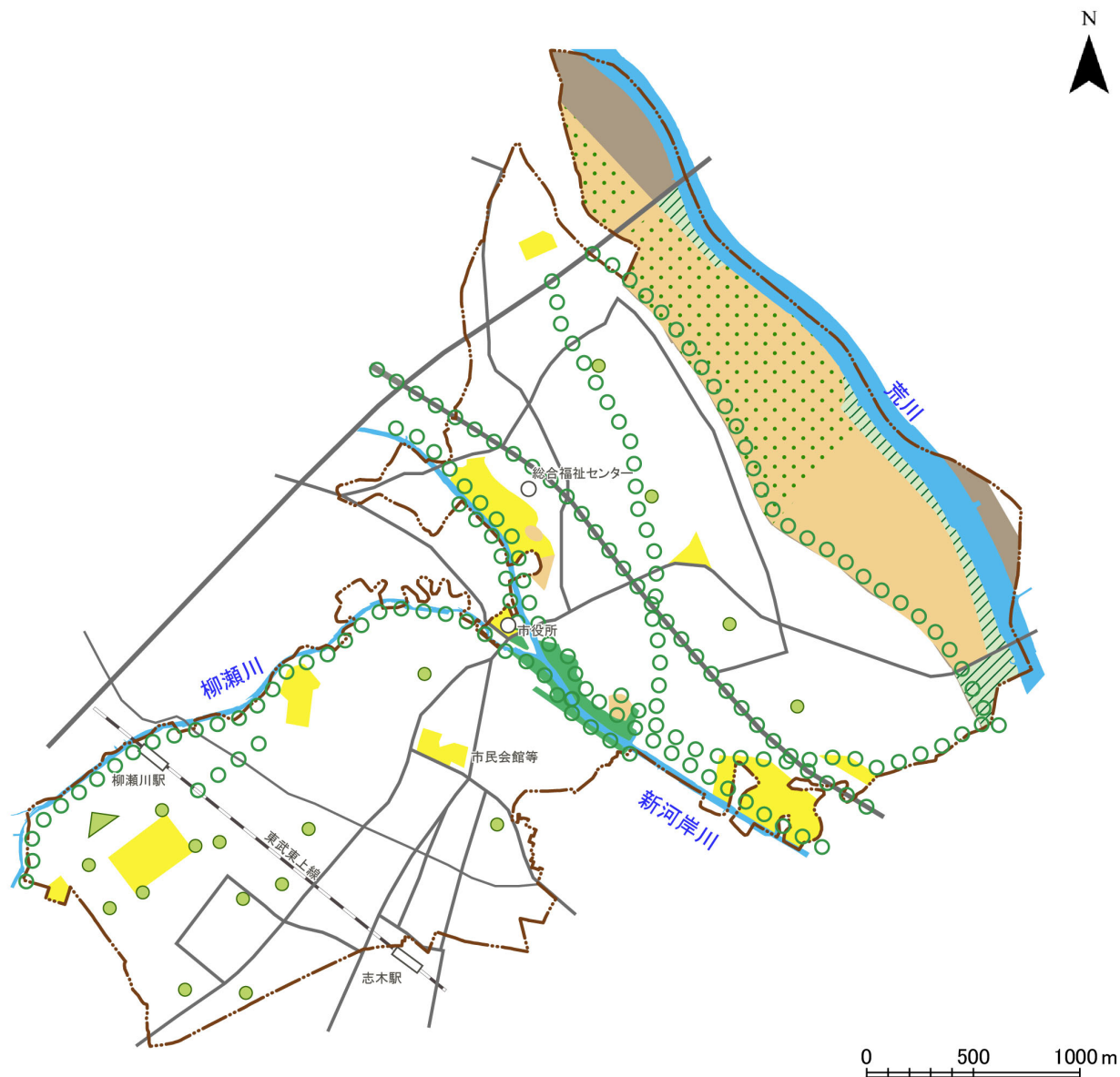
また、水循環の再構築のために浸透性の排水施設や貯留施設等の普及を図ります。

市街化区域の農地や生産緑地地区は、良好な生活環境の確保及び都市環境の形成に資するため、農地の持つ緑地機能の保全・活用に努めます。

河川や自然とふれあえる水とみどりの空間等の地域資源を相互につなぐ遊歩道や道路の整備を行い、ネットワークの向上を図ります。



# 水・みどりの方針図



水・みどり		凡 例
都市計画公園等		●
河川緑地等	都市計画緑地(荒川堤外)	●●●●
	親水公園等	■
	河川	■
維持・保全・活用すべきみどり	河川敷	■
	公共施設	■
	農業系土地利用	■
	公共緑地	■
歩行者・自転車ネットワーク		○



## 4. 景観形成の方針

### (1) 景観形成の課題

#### 1) 伝統的建造物等の保全と活用

本町の市場地区などには、かつての沿道型の家並をしのぼせる商家が点在しています。また、その他、治水遺構や史跡、古木等貴重な文化財の保全と活用が求められています。

#### 2) 街並み景観形成

本市には、水とみどりに育まれ、人々の暮らしによって形づくられた住宅地が多数存在しています。こうした本市を特徴づける良好な景観は、市民のかけがえのない財産であり、これを守り、育てていくことが求められています。

一方で、都市計画道路事業などの進展により、沿道の建築物の建替えや土地利用の転換が進んでおり、調和の取れた市街地の良好な景観形成を図る必要があります。

### (2) 景観形成の目標

- ◇ 安全・安心に暮らせる、みどり豊かで潤いある居住景観の形成を図ります。
- ◇ にぎわいと活気あふれる商業景観の形成を図ります。
- ◇ 四季折々の移り変わりが感じられる自然景観の形成を図ります。
- ◇ 地域の歴史や文化を大切にする社会景観の形成を図ります。



### (3) 景観形成の方針

#### 1) 市街地の特性に応じた景観形成

良好な景観の形成を阻害する建築物や工作物、屋外広告物等を規制誘導し、良好な居住景観を有した市街地や住宅地と農地が調和した市街地、にぎわいのある商業地など市街地の特性に応じた景観形成を図ります。

また、主要道路、橋りょう、河川、公園及び公共建築物等は、周辺の景観との調和や地域の特性を生かした景観形成に配慮して整備します。

#### 2) 景観拠点や景観軸を際立たせた景観形成

志木駅東口周辺エリアは、本市の玄関口として、活力のある都市景観の形成を図ります。

本町通りエリアは、志木駅からのメインストリートとして、にぎわいのある都市景観の形成を図ります。

新河岸川・柳瀬川周辺エリアは、市の中心を流れる川辺の自然を活かした憩いと潤いのある景観の形成を図ります。

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)沿道エリアは、周辺環境と調和した景観の形成を図ります。

#### 3) 自然と調和した景観形成

荒川河川敷の豊かな自然、新河岸川、柳瀬川河川敷の身近な自然と調和した景観形成を図ります。

#### 4) 歴史と文化を伝える景観形成

鎮守の森や社寺・祠などの建造物、地域に長年根ざし培われてきた歴史や文化を伝える景観を保全します。

#### 5) 良好な街並み景観の誘導

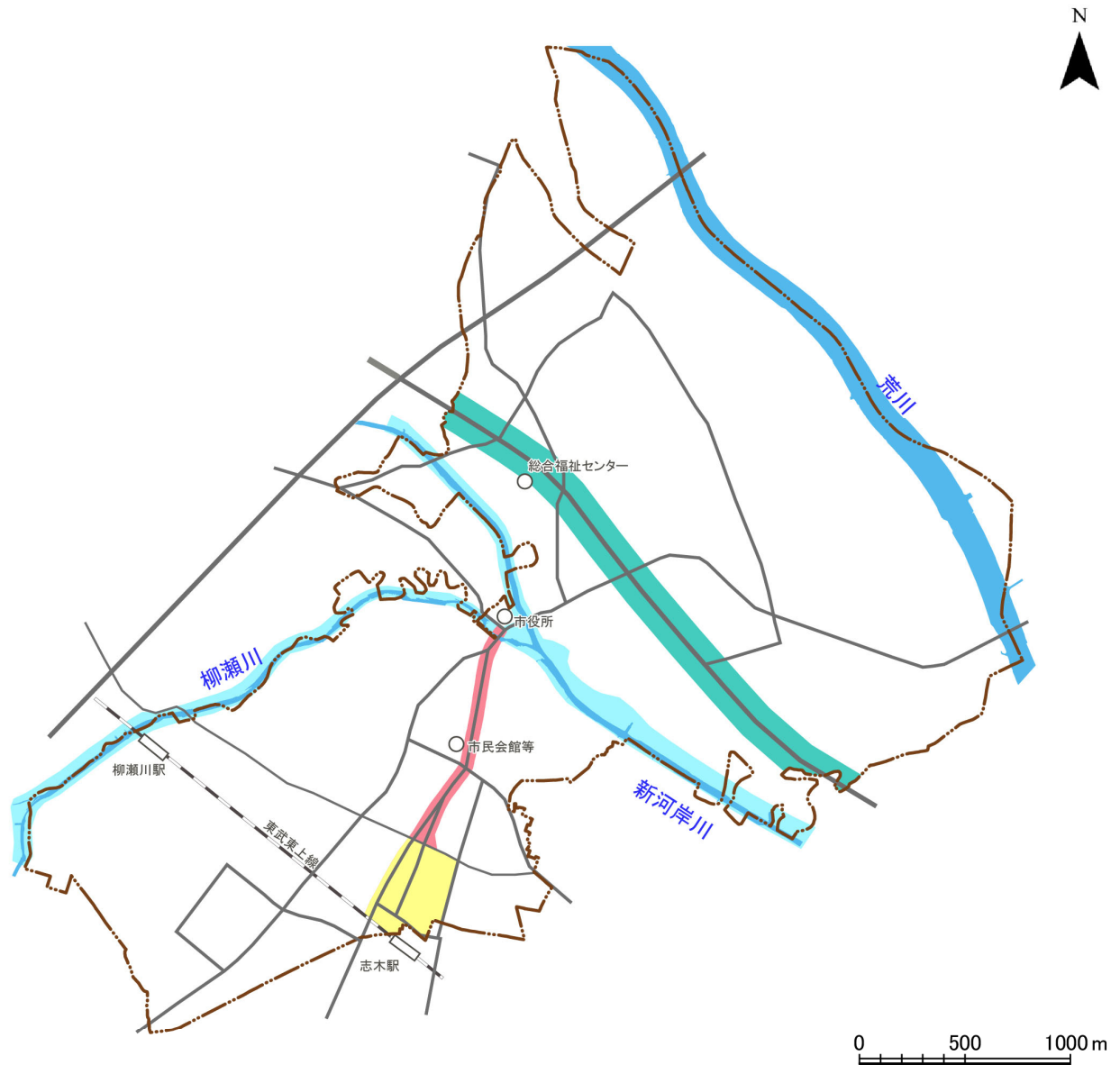
市民及び市民団体等が中心になった良好な景観の形成への取組みを積極的に支援し、推進します。

地域の特性や課題に応じた建築物等に対する行為の制限等について、提案制度の活用を推進します。

より積極的に良好な景観の形成を支援する必要があるときは、景観地区や地区計画等の手法を活用します。



# 景観形成の方針図



エリア	凡例
志木駅東口周辺エリア	Yellow
本町通りエリア	Red
新河岸川・柳瀬川周辺エリア	Light Blue
都市計画道路志木朝霞線(一般国道254号バイパス)沿道エリア	Teal

## 5. 防災・減災の方針

### (1) 防災・減災の課題

#### 1) 地震や火災に弱い地域の防災機能の向上

本市は、首都圏に隣接する地理的条件から高度経済成長期の人口の流入に伴い、多くの小規模な宅地開発などによって、計画的な市街地整備が図られず家屋が建て詰まった市街地が形成されてきた地域があります。

このような既存市街地においては、地震や火災に際しての防災機能の向上を図ることが求められています。

#### 2) 防災拠点の充実

災害時の指定避難所や指定緊急避難場所については、機能の充実を図る必要があります。

#### 3) 旧耐震基準の建築物の耐震改修の普及

昭和56年以前に旧耐震基準で建築された建築物は、現行の耐震基準が求める耐震性能を満たす必要があります。市有建築物はもとより民間建築物の耐震改修の普及にも努める必要があります。

#### 4) 避難路の整備

災害が発生した場合に、安全に避難できる避難路と連絡道路の確保や整備が求められています。

#### 5) 浸水想定区域の被害軽減

河川流域の開発による遊水機能の低下や河川への放流量の制限により、集中豪雨などによる浸水被害の発生が懸念される地域においては、引き続き浸水被害の軽減に努める必要があります。



## (2) 防災・減災の目標

- ❖ 災害の危険性が高い地域はもとより、市街地の被害を最小限にとどめるため、防災機能の向上や地域防災力の強化を図ります。
- ❖ 防災拠点施設の性能の向上を図り、周辺からの安全で容易なアクセスと認知度を高めます。
- ❖ 地域幹線道路沿道などの不燃化を促進し、災害時の避難路の確保と延焼遮断機能の充実を図ります。
- ❖ 市街地の浸水被害の軽減を図ります。

## (3) 防災・減災の方針

### 1) 防災・減災まちづくりの推進

地震災害による影響を最小限にとどめるため、建築物や社会生活の基盤となるライフラインの耐震化に努めます。

あわせて、日頃から市民の生命、身体及び財産を保護するため、災害被害が最小限となるよう防災体制の強化を図ります。

### 2) 防災拠点へのアクセス確保

防災拠点周辺の安全性を高めるため、地域防災計画に基づき、避難所等へのアクセス性の向上と避難路の確保に努めます。

### 3) 沿道不燃化促進と広域連絡路の確保

避難所等への安全なアクセスを確保するため、道路幅員の確保や緑化による延焼遮断帯の形成を図り、地域幹線道路沿道などの不燃化に努めます。

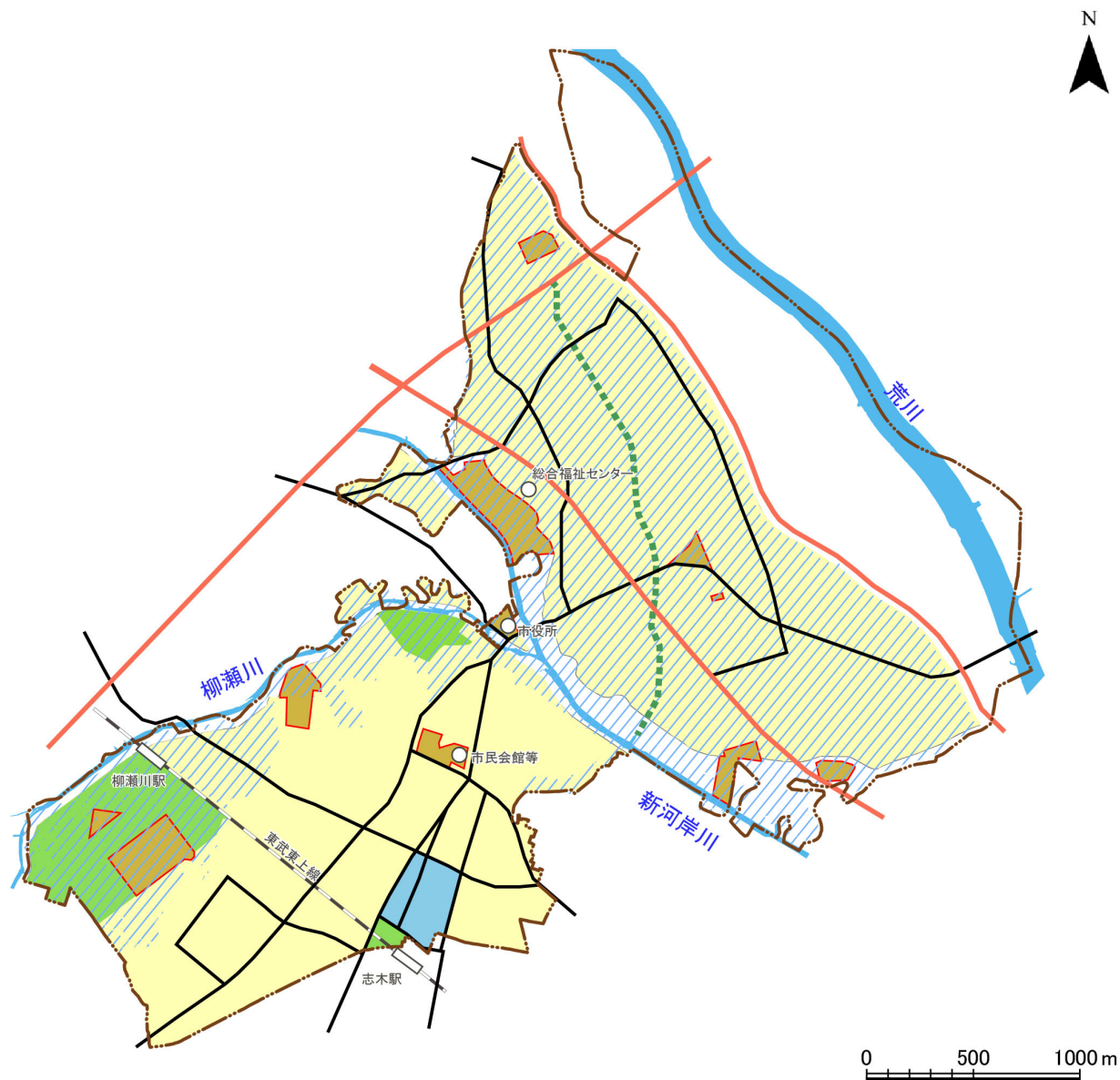
また、災害時の物資の運搬などに対応できる広域的な連絡路を確保します。

### 4) 浸水被害の軽減

市街地の浸水被害を軽減するため、雨水流出抑制対策の推進や排水機場等の設備機器の維持管理、改修及び更新等を行います。



# 防災・減災の方針図



分類		凡例
防災まちづくり 推進	一般市街地の防災性能向上	
	開発・整備地の不燃街区形成	
	既存の不燃街区	
拠点形成	避難場所と周辺の整備	

分類		凡例
沿道不燃化推進 と広域連絡路の 確保	地域幹線道路等の沿道不燃化	
	既存の延焼遮断緑地	
	災害時の広域連絡路	
浸水被害の軽減	浸水のおそれがある区域	

## 6. 住環境形成の方針

### (1) 住環境形成の課題

#### 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（再掲）

富士前田子山土地区画整理事業区域(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) 誰もが快適に生活できる住まい・住環境の形成

若い世代の定住や高齢者や障がいのある方などが社会・地域活動に参加し、安全で快適に自立した生活を営むことができる環境づくりが求められています。

#### 3) 環境負荷の少ないまちづくりの推進

東日本大震災を契機に、エネルギー需給が変化し、市民のエネルギー利用や地球環境問題に関する意識が高まっている中、低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力あるまちづくりを推進することが求められています。

#### 4) 空き店舗・空き家等の利活用

適正な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面で市民等の生活環境に悪影響を及ぼすことが危惧されます。このため、空き店舗や空き家等の利活用を促進するための対策を講じていく必要があります。

#### 5) 公共施設の機能・役割の複合化と施設周りの改善

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。

公共施設用地の機能・役割・利用形態に関しては、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) 住環境形成の目標

- ❖ 西原特定土地区画整理事業区域では、良好な住環境を保全し、土地の合理的な利用を図ります。(再掲)
- ❖ 富士前田子山土地区画整理事業区域や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。(再掲)
- ❖ 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を目指し、誰もが安全・安心で快適に暮らすことができる環境づくりを図ります。(再掲)
- ❖ 公共施設を中心に地域の特性に応じた再生可能エネルギーなどの導入を推進し、二酸化炭素排出量の少ないまちづくりを目指します。
- ❖ 空き店舗や空き家等の発生を抑制し、利活用と適正管理を図ります。
- ❖ 公共施設などについては、中・長期的な視点で施設のあり方を検討し、計画的な維持・管理、更新などを進めます。

## (3) 住環境形成の方針

### 1) 市街地整備事業の推進及び検討

富士前田子山土地区画整理事業は、昭和35年に土地区画整理事業区域として都市計画決定されたものの事業化に至っていないため、今後のあり方について検討する必要があります。

### 2) 誰もが安心して暮らせる市街地形成

あらゆる世帯の誰もが安全・安心で快適に暮らすことができるよう良好な住まい・住環境の形成を目指します。

若い世代の定住促進や高齢者・障がい者等が安心して暮らすことができるよう、バリアフリー化やユニバーサルデザイン化を目指し、魅力ある市街地の形成を図ります。

### 3) 地域に応じた低炭素化の普及啓発

高気密・高断熱のエネルギー消費が少ない低炭素型住宅や環境共生住宅、太陽光発電等、地域に応じた低炭素化の普及啓発を行います。

市庁舎等の主要な公共施設では、低炭素化を率先して導入します。

民間の大規模施設においては、省エネルギー化やエリア・エネルギー・マネジメントを検討し、低炭素化の実現化を目指します。



#### 4) 空き家等の既存ストックの活用

---

空き家等対策計画に基づき、空き家等バンク制度のさらなる周知と利活用の促進を図ります。

#### 5) 長期的な視点を持った公共施設の最適な配置

---

志木市公共施設等マネジメント戦略(志木市公共施設等総合管理計画)及び志木市公共施設適正配置計画～第1期個別施設計画～に基づき、公共施設の老朽化や利用状況などを踏まえ、計画的な再整備を進めます。

また、周辺住環境と調和した土地利用を図ります。

さらに、安全で快適な生活環境の確保及び河川等の水質保全に寄与するため、引き続き下水道機能の維持向上に努めます。



## 第Ⅲ章 志木市のまちづくり方針

1. 地域別まちづくり方針
2. まちづくりの実現に向けた取組み方針
3. 計画の推進と管理

# 1. 地域別まちづくり方針

## (1) 地域区分

本市は、中心部に新河岸川が流れており、川を挟んで市街地に異なる特性がみられることから、地域区分については2区分とします。

### 地域区分図



## (2) 地域別まちづくり／志木地域

### 1) 地域の概況

東武東上線の志木駅に隣接し、また、柳瀬川駅を有する交通の利便性が高い地域です。

地域の南東側の志木駅東口周辺は、本市の商業・業務サービスの拠点が形成されており、大規模商業施設や商店街、市民会館等の公共施設、私立学校などの主要な施設が立地しています。

地域の南西側にある志木ニュータウンは、小中学校、図書館などが立地しており、本市の中で最も人口密度が高い地区になります。

柳瀬川沿いは土手の桜並木など自然に親しめる空間となっているほか、世界で一本しかない貴重なチョウショウインハタザクラや田子山富士塚、カップ伝説のルーツとなっている宝幢寺など本市を代表する歴史資源があります。



### 2) 地域のまちづくりの方針

#### ① 土地利用

##### <住居系市街地>

- 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、豊かなみどりの環境や公共施設等の集積を生かしながら、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。
- 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においては、地区計画制度の活用や地域地区の適正な運用を図りながら、将来にわたって地域の実情にあった良好な住環境の維持・保全に努めます。
- 中密住宅地で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事業区域に関しては、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。
- 市民会館等周辺については、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します。
- 都市計画道路中央通停車場線沿道においては、伝統的建造物の保全・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ます。

#### <複合市街地>

- 志木駅周辺の商業地域においては、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ます。
- 柳瀬川駅前の商業・業務集積地においては、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。

#### <農地と公共施設用地>

- 保水力のある農地やオープンスペース等、防災に役立つみどりの確保に努めます。
- 河川沿いの農地・緑地の保全を図るとともに、堤防周辺の樹木の植栽及び遊歩道の確保・延伸により、河川軸を水とみどりの軸として位置付けて活用を図ります。
- 公共施設に関しては、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、誰もが利用しやすい施設となるよう整備・更新を図るとともに、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。

### ② 道路・交通

#### <道路>

- 都市計画道路の中央通停車場線、久保秋ヶ瀬線、昭和通小学校線の未整備区間については、整備促進または、必要性などを検証し、適切な見直しを図ります。

#### <交通>

- 環境にやさしい移動手段として、自転車の利用環境の充実に努めるとともに、駅周辺の放置自転車対策を推進します。
- 公共交通による都市機能誘導区域(市役所、総合福祉センター、志木駅)へのアクセス向上を図ります。
- 駅前広場をはじめとする交通結節点においては、快適性・利便性の向上に努めます。

### ③ 水とみどり

- 新河岸川、柳瀬川の河川敷や市内に点在する樹林地を「志木市自然保全再生計画」等に基づき、自然環境の保全を図りつつ、市民協働による管理に努めます。

### ④ 景観形成

- 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ります。
- 新河岸川・柳瀬川周辺エリアは、水とみどりの保全と創出により四季折々の自然を感じる環境に配慮した景観形成を図ります。

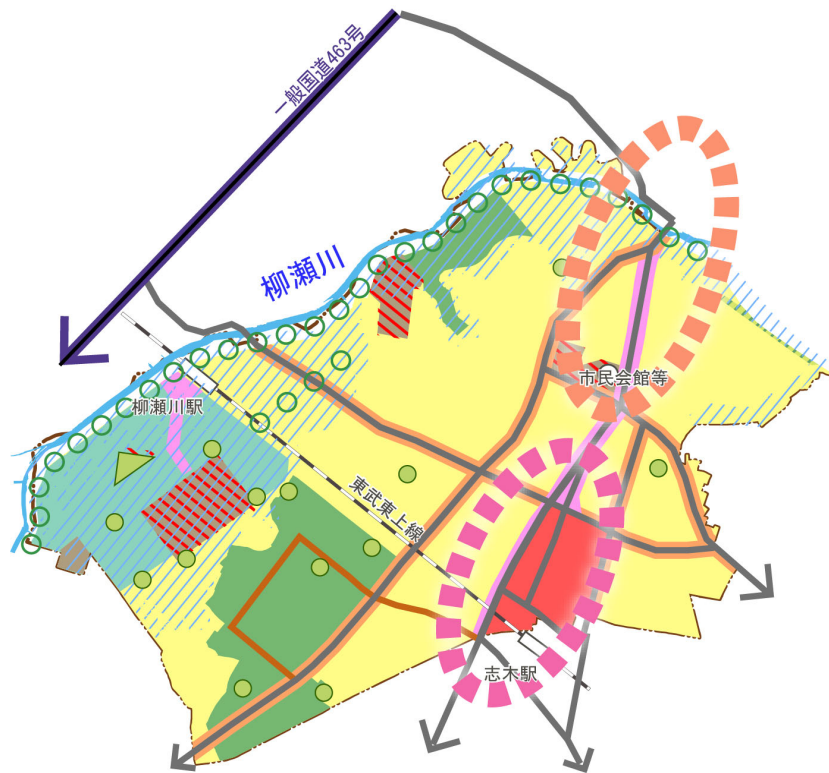
⑤ 防災・減災

- 建築物の耐震診断や耐震補強の普及に努めるとともに、老朽住宅の健全な建替えによる不燃化の促進、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向上を図ります。
- 浸水想定区域では、指定避難所や指定緊急避難場所への避難路の確保など、安全性の向上に努めます。

⑥ 住環境形成

- 西原特定土地区画整理事業区域では、将来にわたって地域の実情にあった良好な住環境の維持・保全に努めます。
- 富士前田子山土地区画整理事業区域では、事業の廃止・縮小、事業手法転換などを検討するとともに、地元との調整を図り、地域の実状に応じた多様で柔軟な手法を活用しながら、安全で快適なまちづくりを進めていきます。
- 建築物の密度が高い志木地域では、高気密・高断熱のエネルギー消費が少ない「低炭素型住宅」の建設を促進します。
- 市庁舎等の主要な公共施設では、太陽光+EV、LED照明の導入など低炭素化を率先して導入します。

# 志木地域のまちづくり方針図



0 500 1000m

土地利用		凡例
住居系市街地	中高層集合住宅地	
	低層住宅地	
	中低層住宅地	
	沿道型住宅地	
複合市街地	中心商業地	
	地域型商業集積市街地	
農地と公共用地	公共施設用地	

道路交通	凡例
広域幹線道路	
地域幹線道路	
地区幹線道路	
歩行者・自転車ネットワーク	

水・みどり	凡例
都市計画公園等	

防災・減災	凡例
防災拠点と周辺の整備	
浸水被害の軽減(浸水想定区域)	

拠点	凡例
行政サービスの拠点	
商業・業務サービスと交流の拠点	



### (3) 地域別まちづくり／宗岡地域

#### 1) 地域の概況

荒川と新河岸川に挟まれた荒川低地に位置する地域です。

地域の北部には本市の医療・福祉サービスの拠点となる総合福祉センターや民間病院が、南西部には本市の行政サービスの拠点である市役所が立地しています。

地域の北部や南部に住工の混在がみられます。

地域の北西から南東方向に、本市の広域交通軸である都市計画道路志木朝霞線(一般国道254号)と光富士見バイパス)の整備が進められています。

地域の北東を流れる荒川沿いの荒川河川敷には、広大な農地とスポーツ施設が集積しています。



#### 2) 地域のまちづくりの方針

##### ① 土地利用

###### <住居系市街地>

- 歩行者・自転車のネットワークとなる道路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。

###### <複合市街地>

- 都市計画道路志木朝霞線(一般国道254号)と光富士見バイパス)沿道は、新たな地域活性化の一助となる企業や店舗、生活利便施設等の立地を誘導するため、周辺の住環境に配慮しながら、必要に応じて用途地域の見直しや市街地開発事業等を行い、沿道型の土地利用を推進します。
- 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・倉庫等は、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。

###### <農地と公共施設用地>

- 保水力のある農地やオープンスペース等、防災に役立つみどりの確保に努めます。
- 河川区域や近郊緑地保全区域指定の継続により、河川沿いの農地・緑地の保全を図るとともに、志木第1号緑地の整備計画の推進や堤防周辺の樹木の植栽及び遊歩道の確保・延伸により、河川を水とみどりの軸として位置付けて活用を図ります。

## ② 道路・交通

### <道路>

- 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)の整備を促進します。
- 都市計画道路の宗岡志木環状線、久保秋ヶ瀬線の未整備区間については、整備促進を図ります。

### <交通>

- 公共交通による都市機能誘導区域(市役所、総合福祉センター、志木駅)へのアクセス向上を図ります。

## ③ 水とみどり

- いろは親水公園においては、民間活力を活用した新たな公園整備や管理運営を図るとともに、水辺空間のさらなる活用に努めます。
- 荒川河川敷に広がる近郊緑地保全区域の保全、また、新河岸川の河川敷や市内に点在する樹林地を「志木市自然保全再生計画」等に基づき、自然環境の保全を図りつつ、市民協働による管理に努めます。

## ④ 景観形成

- 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)沿道は、歩道等からの景観に配慮し、環境緩衝帯と調和した樹木や草花の植栽に努め、周辺環境と調和した景観の形成を図ります。
- 荒川河川敷は、水とみどりの保全と創出により四季折々の自然を感じる環境に配慮した景観形成を図ります。

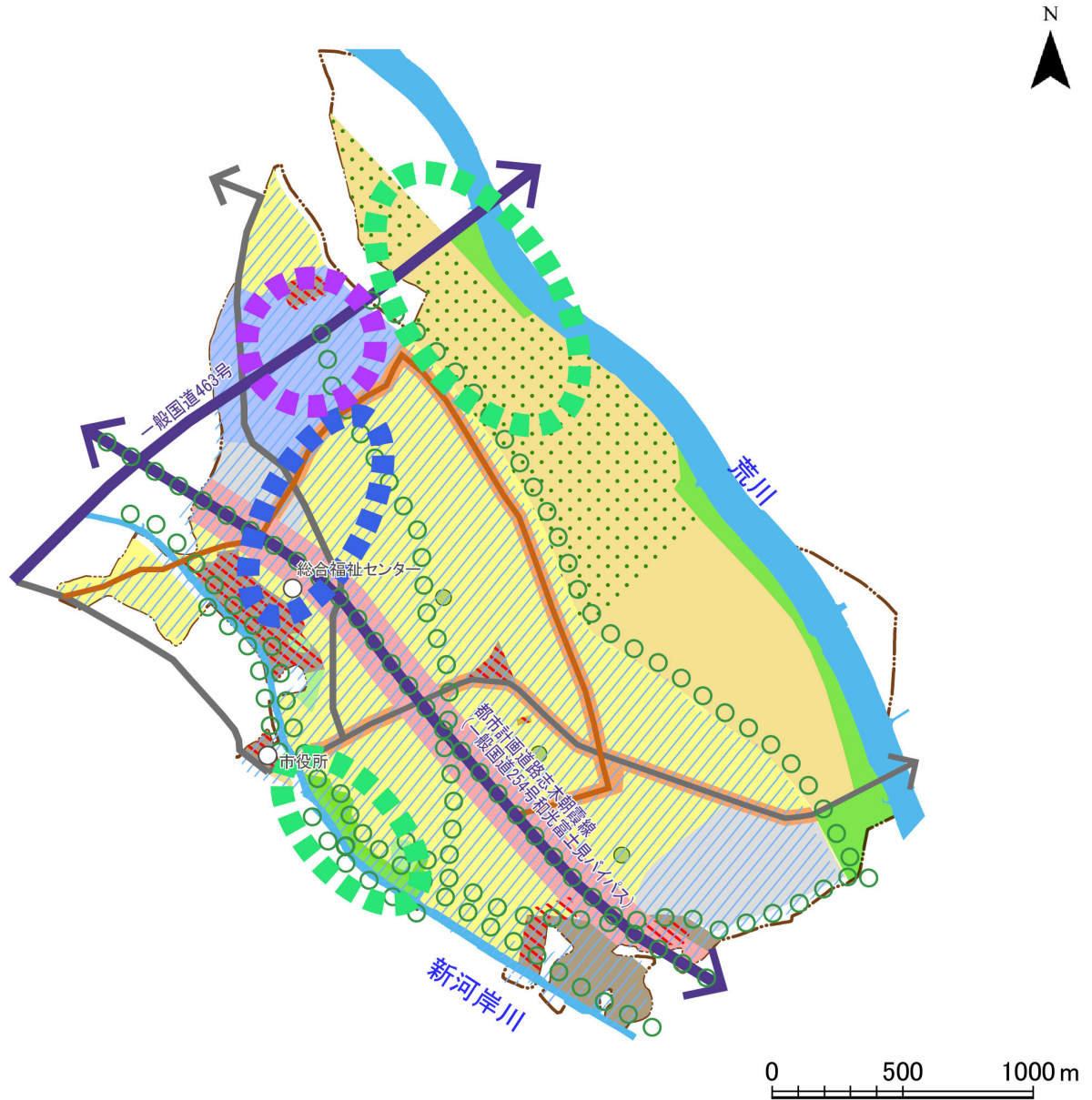
## ⑤ 防災・減災

- 浸水想定区域では、指定避難所や指定緊急避難場所への避難路の確保など、安全性の向上に努めます。

## ⑥ 住環境形成

- ゆとりある戸建て住宅が多い宗岡地域では、周辺の自然環境と調和した住環境の形成を図るとともに、環境共生住宅、太陽光発電の導入を促進します。

# 宗岡地域のまちづくり方針図



土地利用		凡例
住居系市街地	低層住宅地	
	低中層住宅地	
	沿道型住宅地	
複合市街地	産業用地	
	沿道市街地	
	住工混合市街地	
農地と公共用地	農業系土地利用地	
	公共施設用地	
	都市計画緑地	
	公共緑地	

道路交通	凡例
広域幹線道路	
地域幹線道路	
地区幹線道路	
歩行者・自転車ネットワーク	

水・みどり	凡例
都市計画公園等	

防災・減災	凡例
防災拠点と周辺の整備	
浸水被害の軽減(浸水想定区域)	

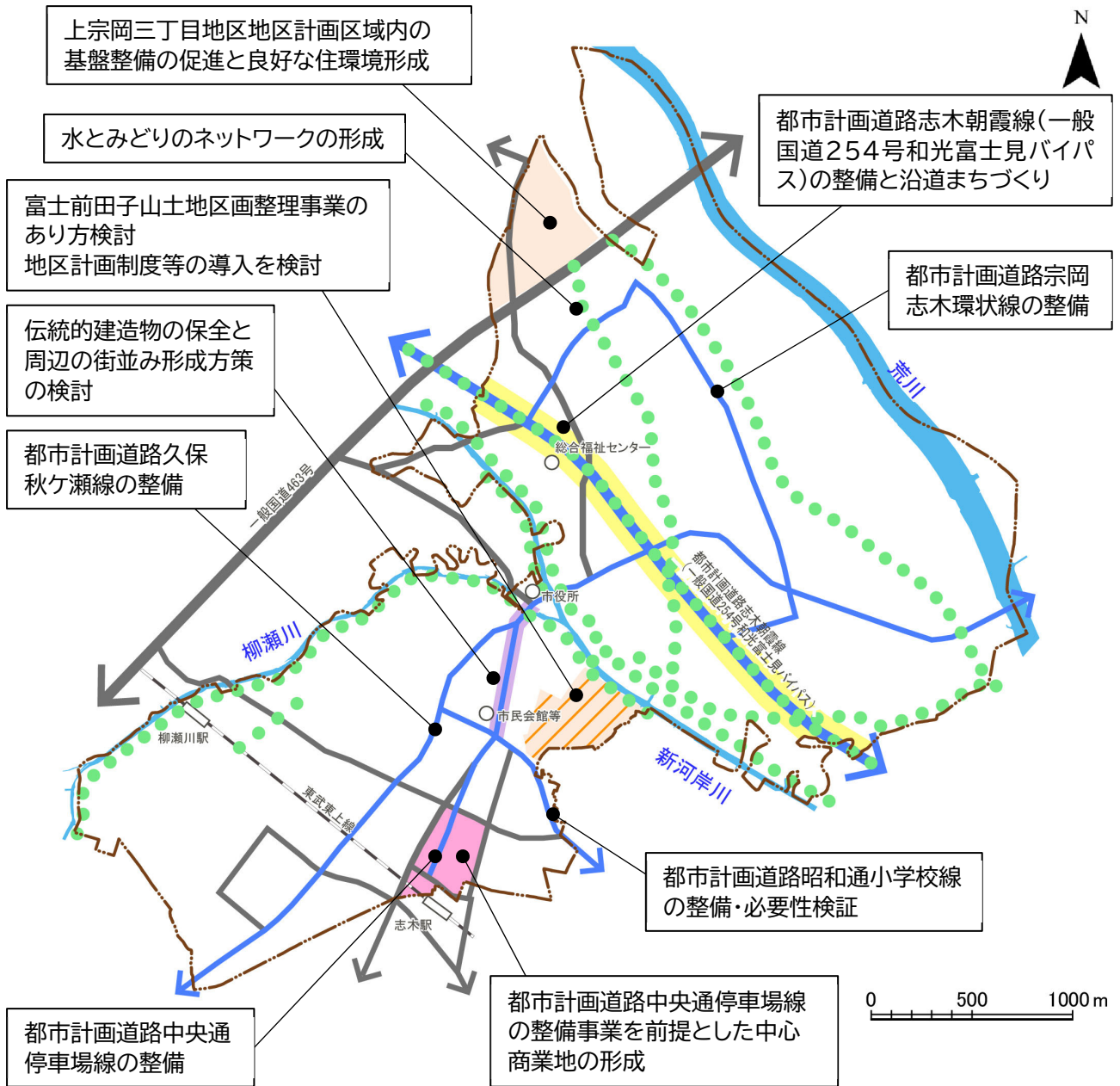
拠点	凡例
医療・福祉サービスの拠点	
産業拠点	
みどりの拠点	

## 2. まちづくりの実現に向けた取組み方針

### (1) 地域づくりの重点施策

項目	重点施策
土地利用・ 住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画道路中央通停車場線の整備事業を前提とした商業・業務サービスと交流の拠点の形成を図ります。</li> <li>● 富士前田子山土地区画整理事業区域における地区計画制度等の導入を検討します。</li> <li>● 上宗岡三丁目地区地区計画区域は、基盤整備を促進するとともに、良好な住環境形成を図ります。</li> <li>● 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）の沿道まちづくりを推進します。</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画道路中央通停車場線の整備を促進します。</li> <li>● 都市計画道路昭和通小学校線の整備を促進及び、必要性を検証します。</li> <li>● 都市計画道路宗岡志木環状線の整備を促進します。</li> <li>● 都市計画道路久保秋ヶ瀬線の整備を促進します。</li> </ul>
水とみどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水とみどりのネットワークづくりを推進します。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 伝統的建造物の保全と周辺の街並み形成方策を検討します。</li> </ul>

## 重点施策位置図



重点施策	凡例
商業・業務サービスと交流の拠点の形成	■
沿道まちづくり	■
土地区画整理事業の検討	■
地区計画制度等の導入検討	■
伝統的建造物の保存	■
都市計画道路の整備・必要性検証	↔
水とみどりのネットワークづくり	●●●●

## 3. 計画の推進と管理

### (1) 都市計画マスタープランの推進

都市計画マスタープランは、志木市が定める計画ですが、その推進には、行政だけでなく、市民や市民団体、企業等との協働体制が必要です。県や隣接市との連携・調整も含め、まちづくりを推進します。

#### 1) 県や隣接市との調整

##### ① 県との調整

本市の都市計画道路事業の多くは、埼玉県の実施によるものが大半です。

このため、沿道の適正な土地利用の誘導については、事業主体である埼玉県と密接に連絡を取りながら計画を推進します。

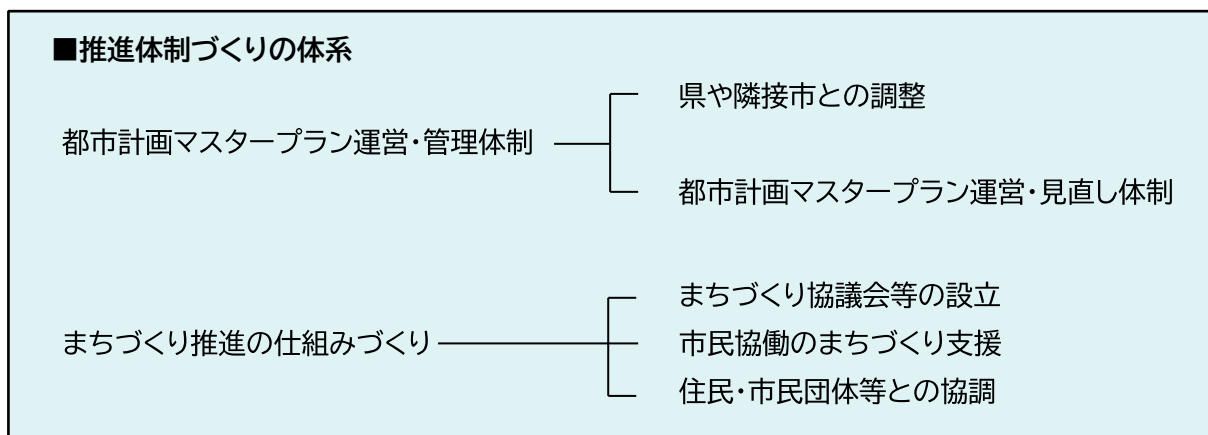
また、富士前田子山土地区画整理事業区域の実行可能な住宅地の改善策を調整しながら検討します。

##### ② 隣接市との調整

都市計画マスタープランの見直しは、隣接市のまちづくり動向も踏まえながら、行っていきます。

##### ③ まちづくり推進の仕組みづくり

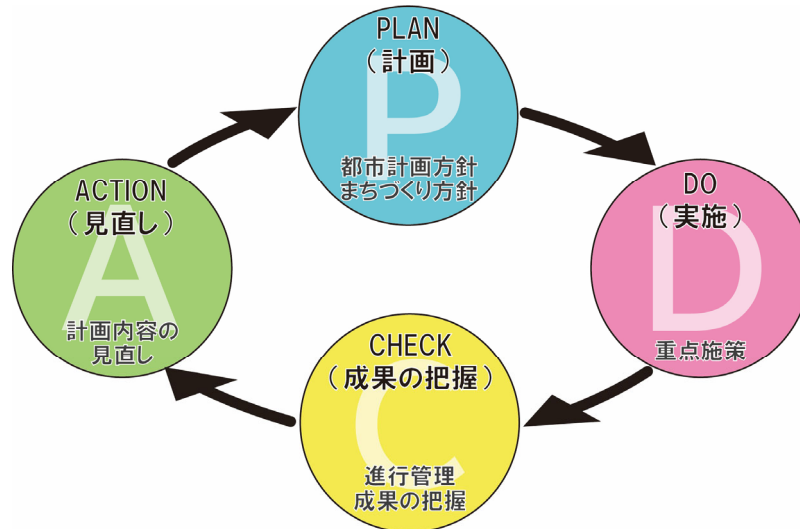
成熟した地域社会では、市民自らが発案し、合意形成を進めるまちづくりが求められています。このため、まちづくりを推進する市民団体などへの支援対策の仕組みと、従来行政が担ってきた役割の一部をまちづくり団体等に委ねていくための仕組みづくり・支援について検討します。



## (2) 計画を実現するための進行管理

### 1) PDCAサイクルの適用

まちづくりの実現を目指して「PDCAサイクル」を適用し、まちづくりを推進します。PDCAサイクルは、計画(P)、実施(D)、成果の把握(C)、見直し(A)といった進行管理により、定期的に成果を把握しつつ、必要に応じて計画内容(方針・施策)の見直しも行いながら推進していきます。



### 2) 都市計画マスタープランの管理と具体化に関する市民参画

今後、5年を一つの目安として重点施策の進捗や土地利用などの動向に応じ、必要となる都市計画マスタープランの時点修正について市民意見を考慮しながら実施していきます。





## 資料編

1. 市民意向調查結果
2. 用語集

# 1. 市民意向調査結果

## (1) 調査概要

都市計画マスタープランの改訂にあたり、市民が志木市のまちづくりについてどのように考えているかを把握することを目的に、市民意向調査を実施しました。調査の概要は以下のとおりです。

調査対象	志木市在住の18歳以上の男女個人 2,000人(無作為抽出)	
期間	令和2年12月3日~令和2年12月21日	
調査方法	郵送配布・郵送回収	
回答数	828通(回答率41.4%) 志木地域526通、宗岡地域299通、無回答3通	
調査項目	属性	性別、年齢、居住地域、職業、通勤・通学の場所
	志木市の将来の姿	将来の志木市をどんなまちにすべきか
	志木市のまちづくり	満足度と重要度 (土地利用、道路・交通、水・みどり、景観、防災・減災、住環境)
	具体的な取組み	土地利用について、どのような取組みが重要か
		道路・交通について、どのような取組みが重要か
		水・みどりについて、どのような取組みが重要か
		景観について、どのような取組みが重要か
		防災・減災について、どのような取組みが重要か
	住環境について、どのような取組みが重要か	
	新しい生活様式	新型コロナウイルス感染症による、生活行動の時間・頻度の変化
市民参加	市民と行政が協働でまちづくりを進めるために必要なもの	
自由意見	—	

## (2) 回答者の属性

### 1) 性別

回答者の40.7%が男性で、58.5%が女性となっています。

### 2) 年齢

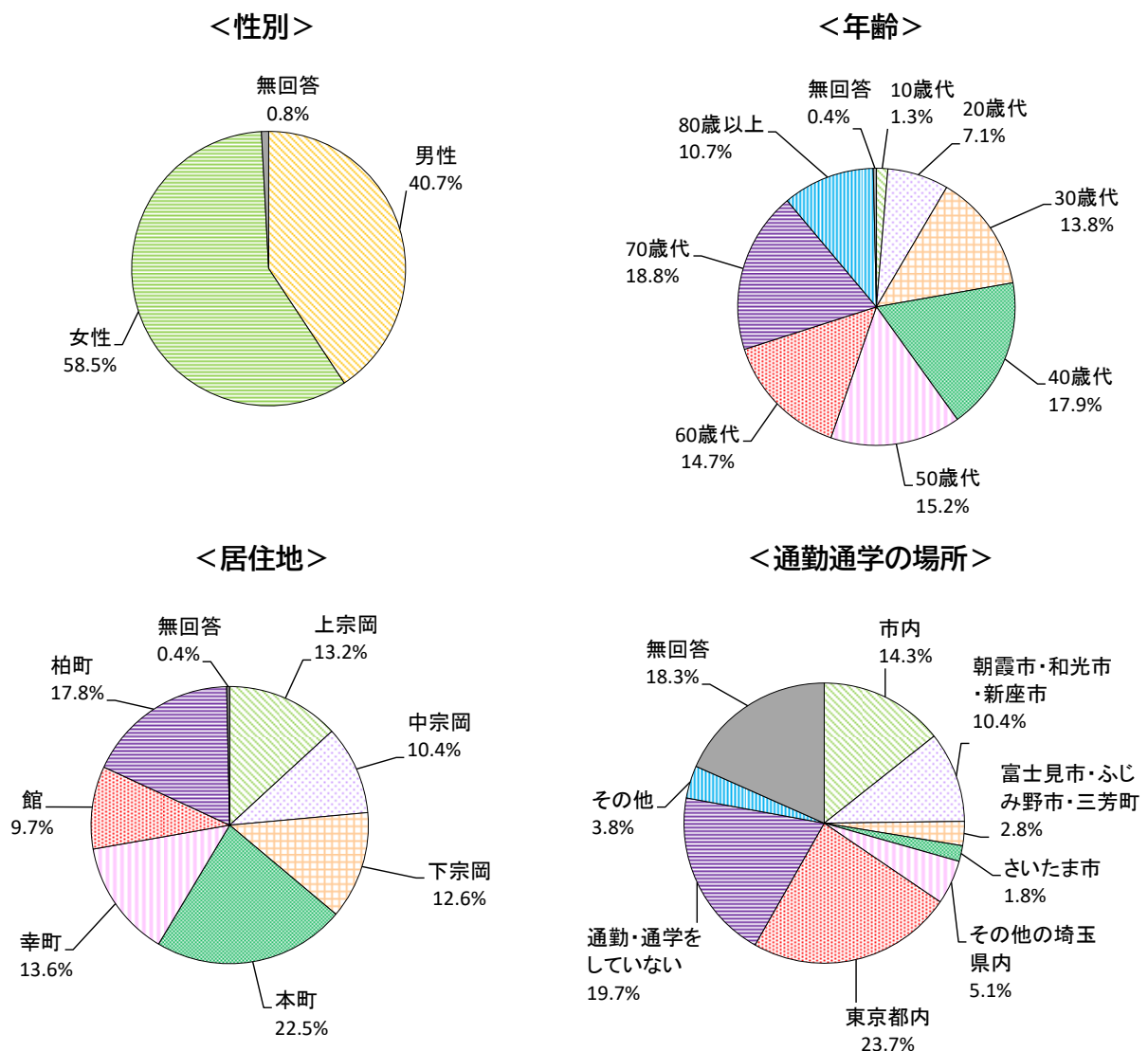
回答者の年齢は、70歳代が最も多く、次いで、40歳代、50歳代となっています。

### 3) 居住地

居住地は、本町地区が最も多く、次いで柏町、幸町となっています。地域別でみると、志木地域は63.5%、宗岡地域は36.1%となっています。

### 4) 通勤通学の場所

通勤通学の場所は、東京都内が最も多く、次いで、市内となっています。(通勤通学をしていないを除く)。

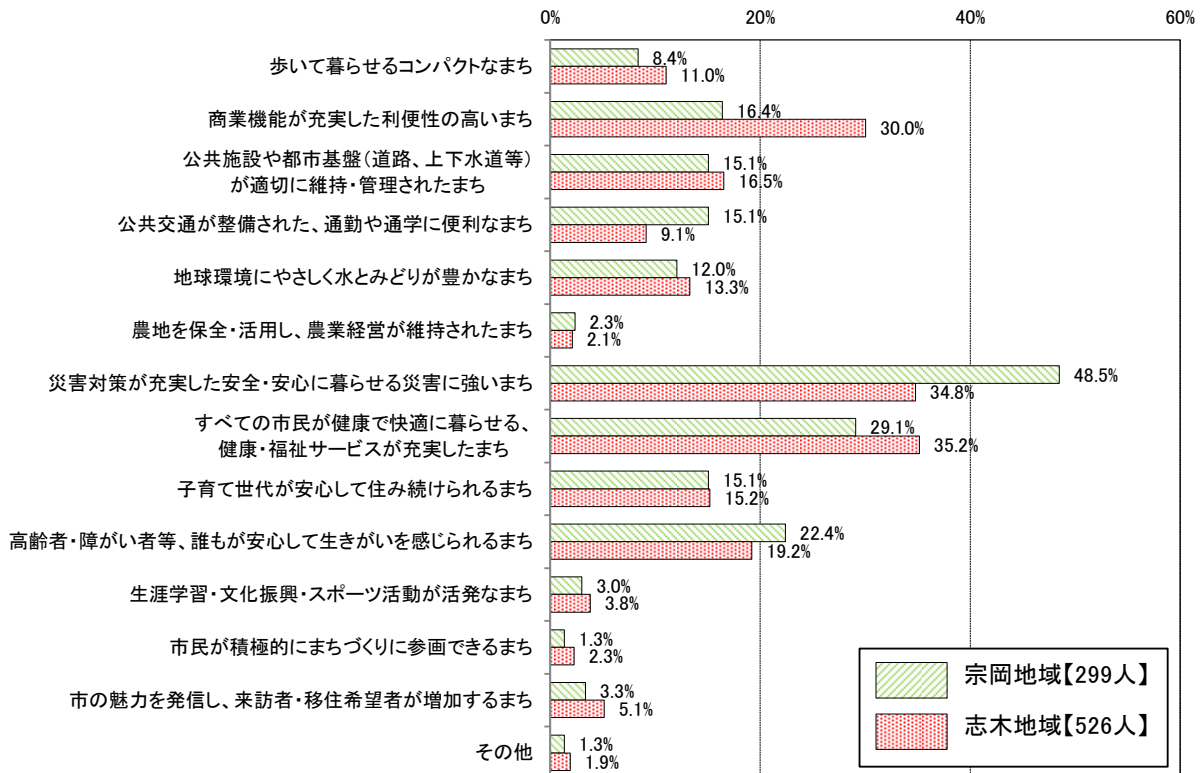


### (3) 調査結果の概要

#### 1) 志木市の将来の姿

将来の姿については、「災害対策が充実した安全・安心に暮らせる災害に強いまち」と回答している割合が最も高く、次いで、「すべての市民が健康で快適に暮らせる、健康・福祉サービスが充実したまち」「商業機能が充実した利便性の高いまち」が高くなっています。

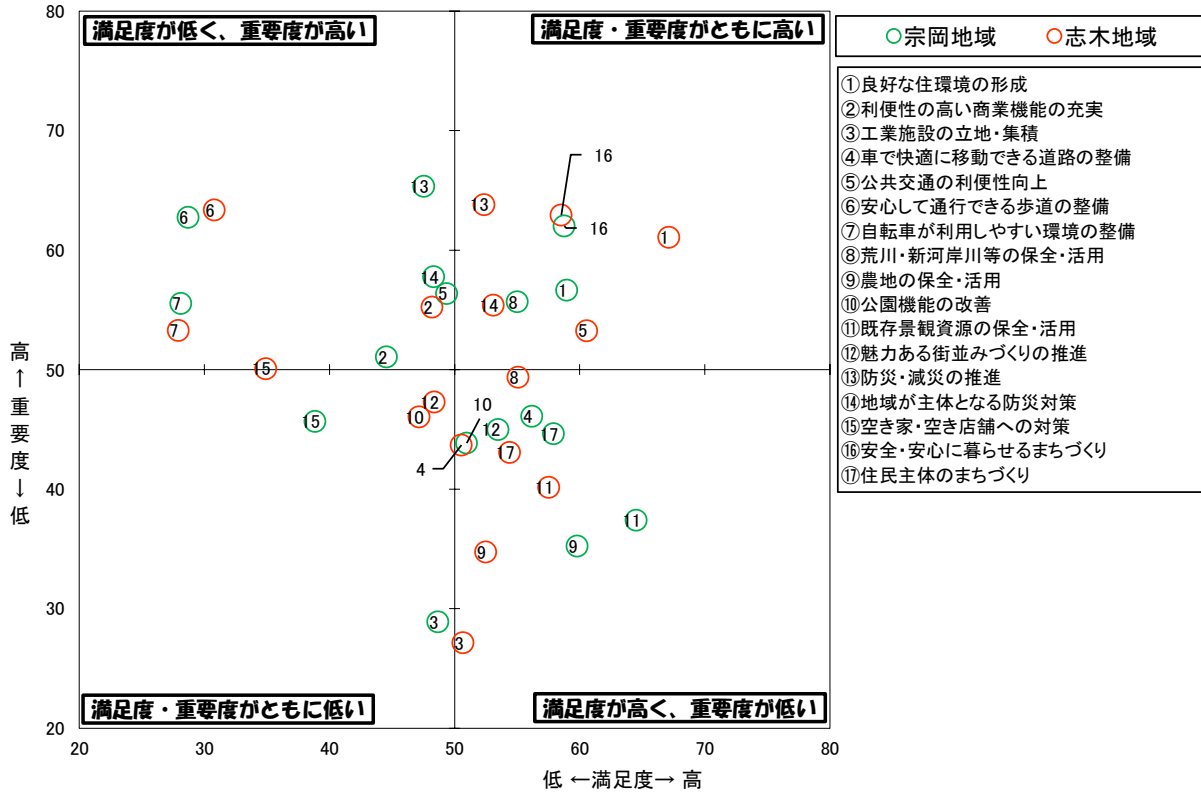
地域別では、志木地域は「すべての市民が健康で快適に暮らせる、健康・福祉サービスが充実したまち」と回答している割合が最も高く、宗岡地域は「災害対策が充実した安全・安心に暮らせる災害に強いまち」と回答している割合が最も高くなっています。



## 2) 志木市のまちづくり（満足度と重要度）

満足度が低く、重要度が高いものについては、「⑥安心して通行できる歩道の整備」「⑦自転車が利用しやすい環境の整備」となっており、志木地域、宗岡地域とも概ね同様の傾向となっています。

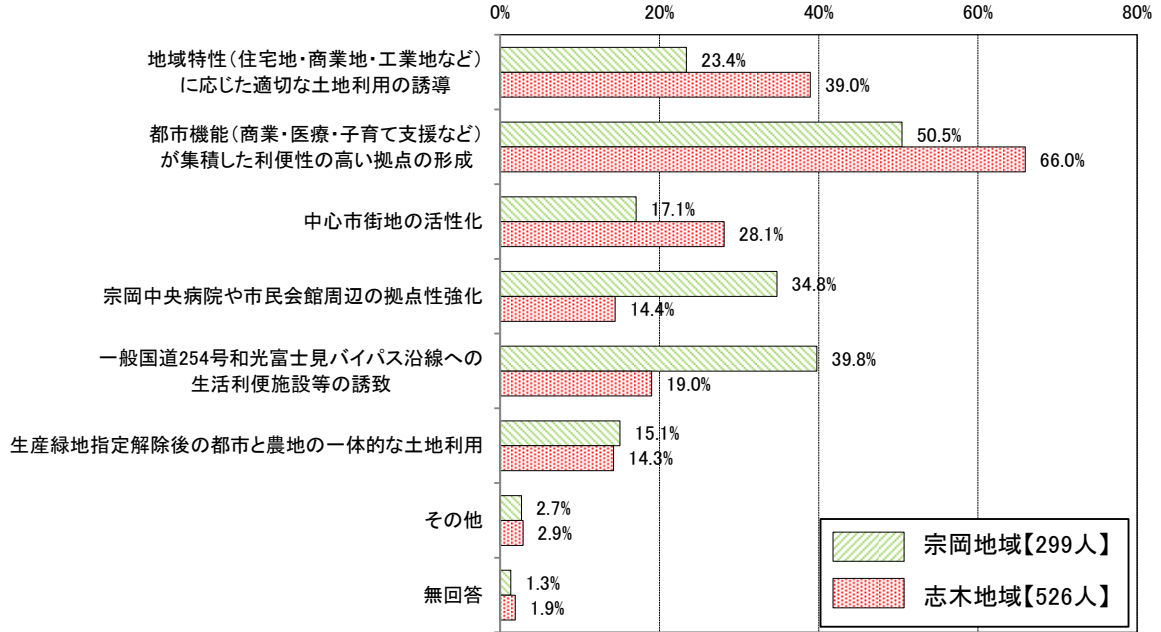
「⑤公共交通の利便性向上」「⑬防災・減災の推進」「⑭地域が主体となる防災対策」については、志木地域と宗岡地域において、満足度に差があり、意識の違いがみられます。



### 3) 具体的な取組み

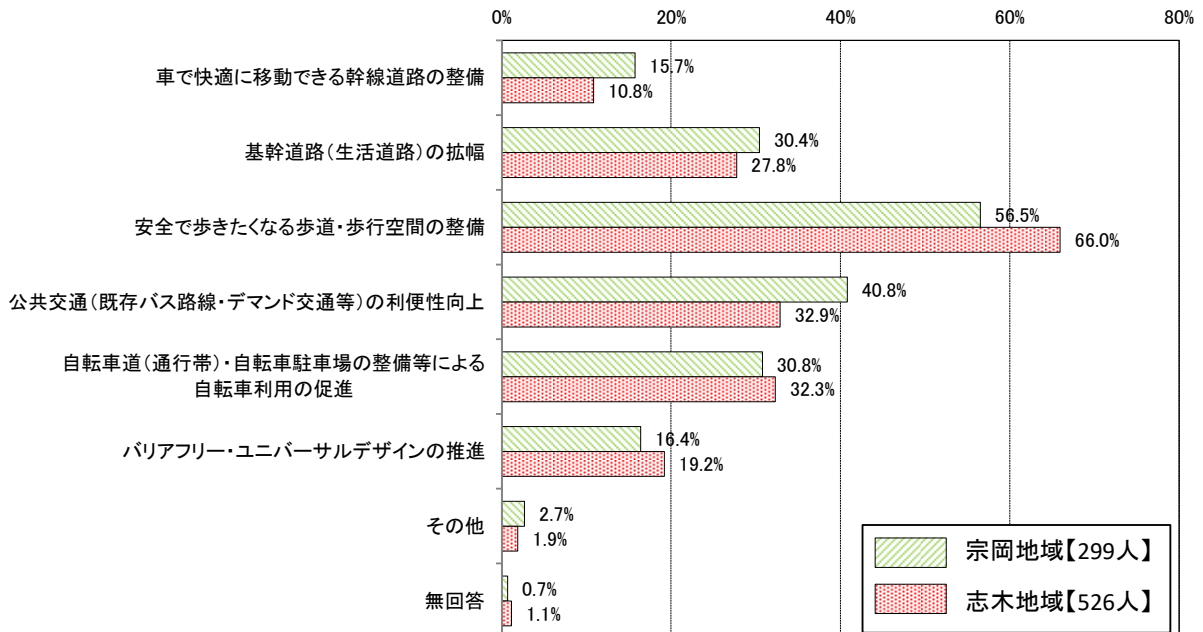
#### ① 土地利用

土地利用については、志木地域、宗岡地域とも「都市機能(商業・医療・子育て支援など)が集積した利便性の高い拠点の形成」の重要度が最も高くなっています。次いで、志木地域は、「地域特性(住宅地・商業地・工業地など)に応じた適切な土地利用の誘導」、宗岡地域は、「一般国道254号和光富士見バイパス沿線への生活利便施設等の誘致」が高くなっています。



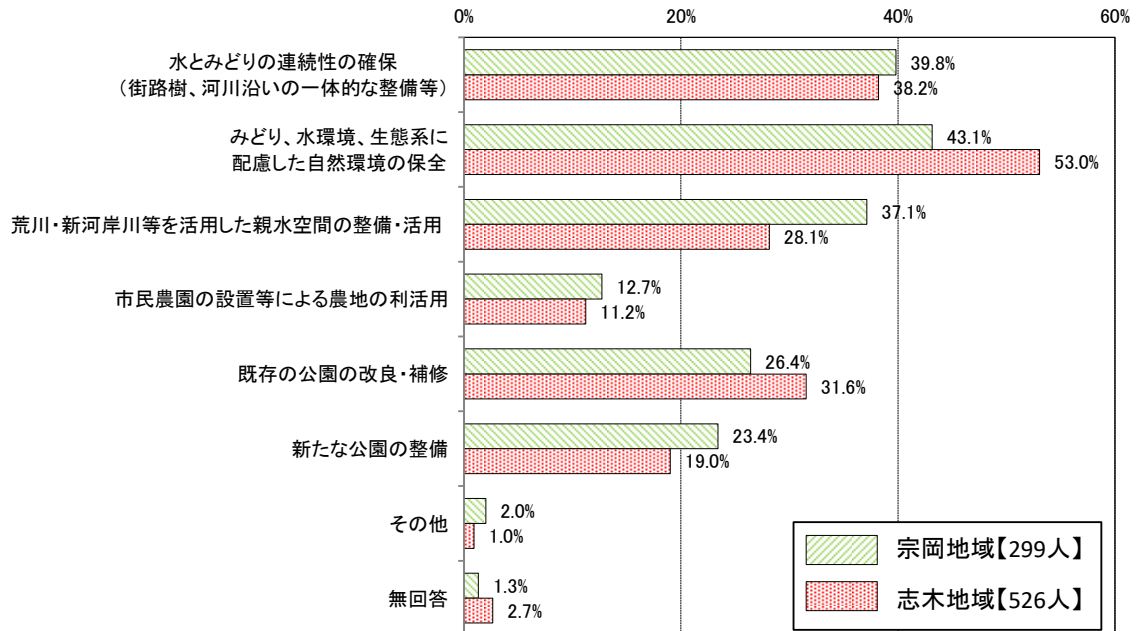
#### ② 道路・交通

道路・交通については、志木地域、宗岡地域とも、「安全で歩きたくなる歩道・歩行空間の整備」の重要度が最も高く、次いで「公共交通(既存バス路線・デマンド交通等)の利便性向上」「自転車道(通行帯)・自転車駐輪場の整備等による自転車利用の促進」が高くなっています。



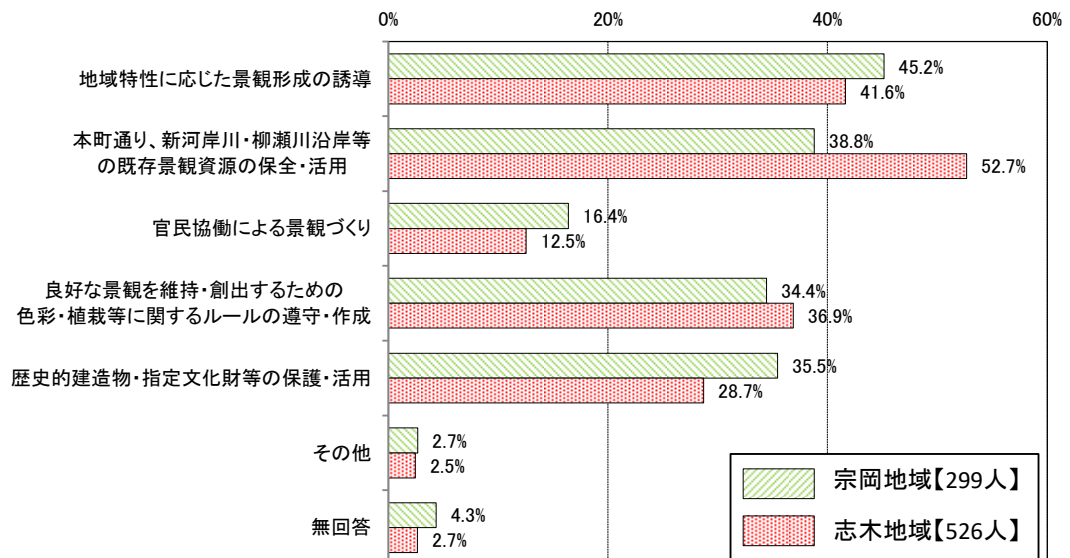
### ③ 水・みどり

水・みどりについては、志木地域、宗岡地域とも、「みどり、水環境、生態系に配慮した自然環境の保全」の重要度が最も高く、次いで「水とみどりの連続性の確保(街路樹、河川沿いの一体的な整備等)」が高くなっています。



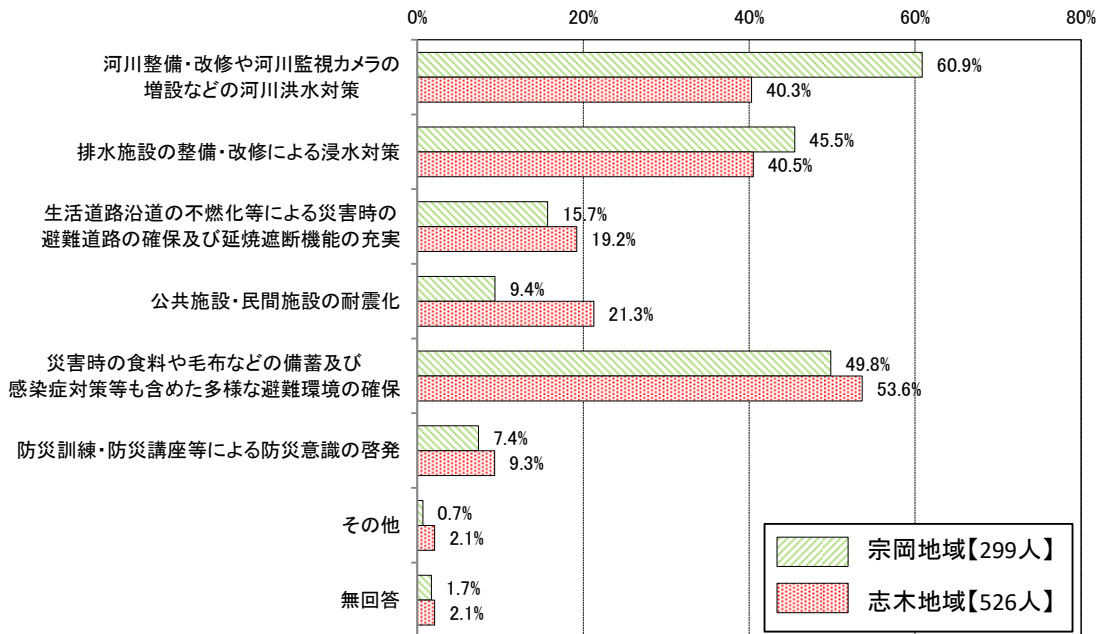
### ④ 景観

景観については、志木地域、宗岡地域とも、「本町通り、新河岸川・柳瀬川沿岸等の既存景観資源の保全・活用」と「地域特性に応じた景観形成の誘導」の重要度が高くなっています。



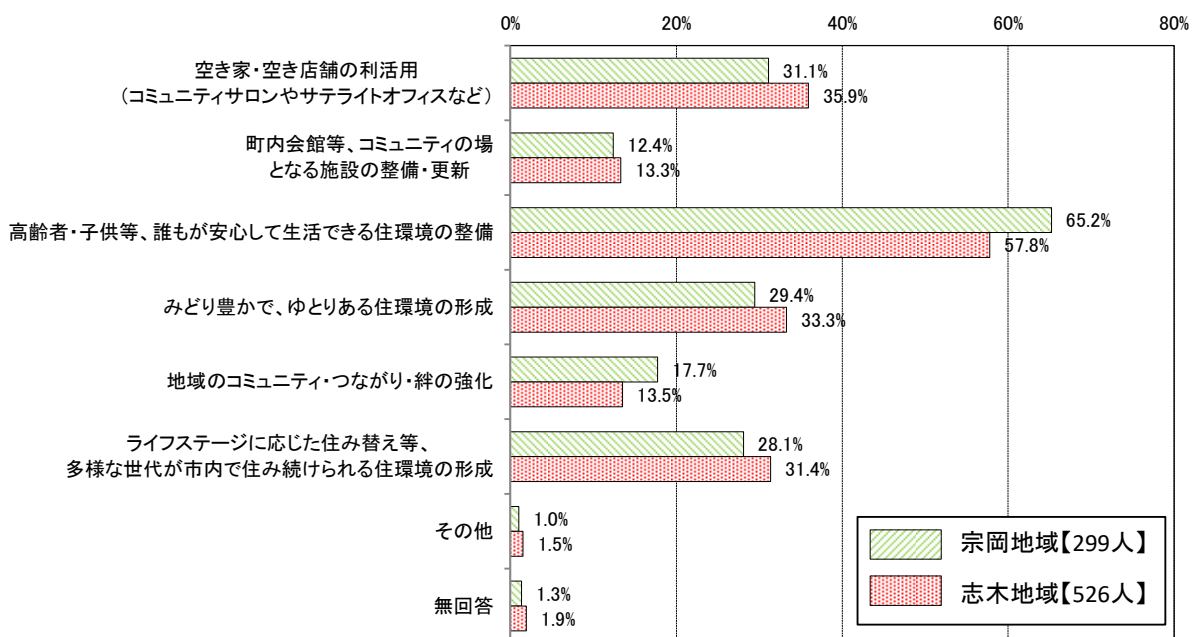
⑤ 防災・減災

防災・減災については、志木地域では、「災害時の食料や毛布などの備蓄及び感染症対策等も含めた多様な避難環境の確保」の重要度がもっとも高く、次いで「排水施設の整備・改修による浸水対策」が高くなっています。宗岡地域では、「河川整備・改修や河川監視カメラの増設などの河川洪水対策」の重要度が最も高く、次いで「災害時の食料や毛布などの備蓄及び感染症対策等も含めた多様な避難環境の確保」となっています。



⑥ 住環境

住環境については、志木地域、宗岡地域とも、「高齢者・子供等、誰もが安心して生活できる住環境の整備」の重要度が最も高く、次いで「空き家・空き店舗の利活用(コミュニティサロンやサテライトオフィスなど)」が高くなっています。

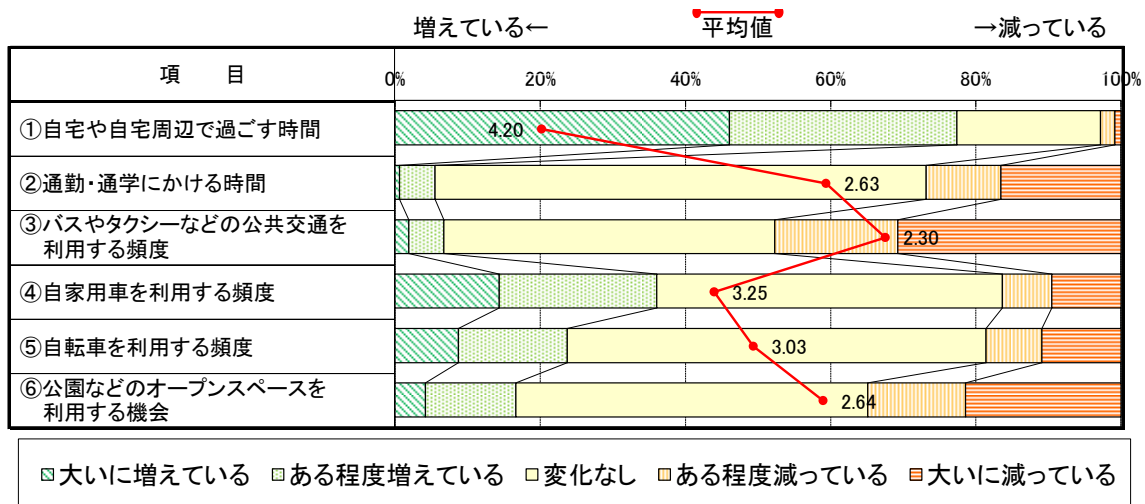




#### 4) 新型コロナウイルス感染症を踏まえた生活の変化

生活行動の時間・頻度等の変化については、「自宅や自宅周辺で過ごす時間」が増えている傾向にあります。「自家用車を利用する頻度」「自転車を利用する頻度」は若干増加している傾向にあります。

「バスやタクシーなどの公共交通を利用する頻度」「通勤・通学にかかる時間」は減少傾向にあります。

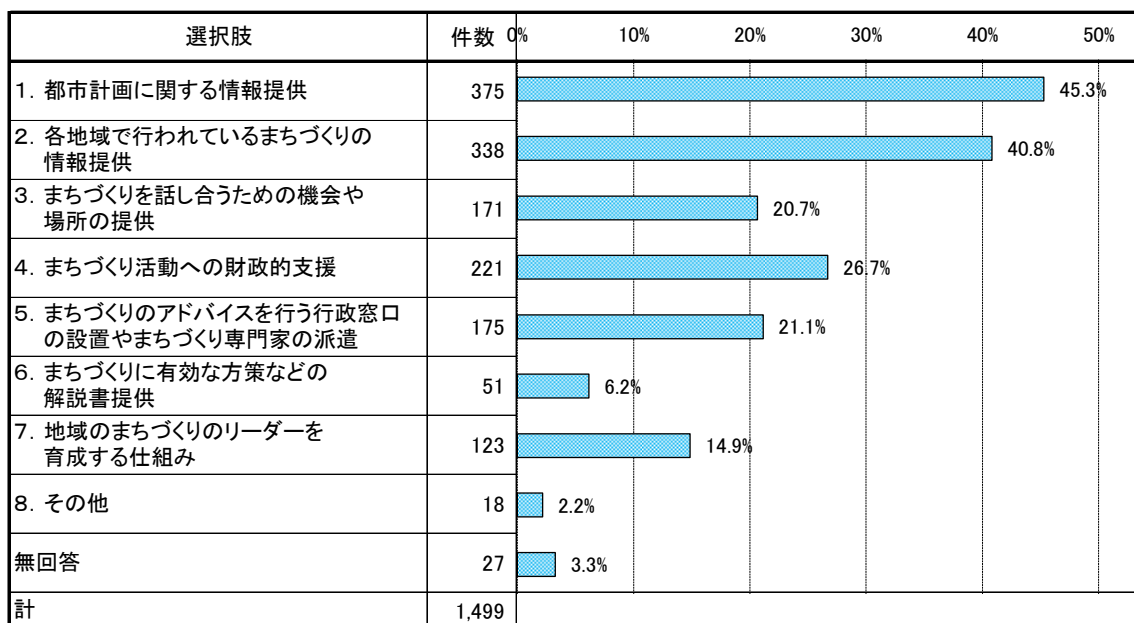


※平均値(大いに増えている・・5、ある程度増えている・・4、変化なし・・3、ある程度減っている・・2、大いに減っている・・1)無回答は除く。

※折れ線は平均値。無回答は除く。

#### 5) 市民参加のまちづくり

市民と行政が協働でまちづくりを進めるために必要なものについては、「都市計画に関する情報提供」が最も多く、次いで「各地域で行われているまちづくりの情報提供」「まちづくり活動への財政的支援」が多くなっています。



※3つ以上回答した1名を含む。

集計母数828名

## 2. 用語集

### 【あ】

#### 荒川低地

標高3～5m程度の沖積低地で、大宮台地と武蔵野台地の間に位置する低地をいう。

#### 荒川横堤

通常の堤防に対し直角方向に築かれたものをいう。上流からの洪水流が及ぼす下流への被害を最小限に防ぐための調節・遊水機能を果たすほか、流速を軽減させて高水敷きや耕作地を保護する役割を担っている。

### 【う】

#### 運動公園

都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園をいう。都市規模に応じ1箇所当り面積 15～75ha を標準として配置する。

### 【え】

#### 営農

農業を経営することをいう。

#### エリア・エネルギー・マネジメント

地域で太陽光発電量、売電・買電の状況、電力使用量、電力料金などを一元管理する仕組みのことをいう。

#### 延焼遮断帯

広幅員の道路、公園、緑地、河川、鉄道などとその周辺市街地により形成される、火災の延焼拡大を遮断する効果がある帯状の空間をいう。

### 【お】

#### オープンスペース

都市の公共の緑地(公園、運動場等)、その他の緑地(水辺、山林、社寺境内、墓地等)などをいう。都心では歩行者道路やコミュニティ道路など道路空間も位置付けられる。また、オープンスペースのうち、土地の使用権が国や地方公共団体によって担保されているものを公共空地といる。

#### 屋外広告物

常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札、広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出・表示されたものをいう。

### 【か】

#### 街区

市街地で道路に囲まれた一区画をいう。

#### 開発行為

建築物の建築などを目的に、土地の区画を分割・統合したり、造成工事をしたり、農地から宅地へ地目を変更するなど「土地の区画形質の変更」をいう。

#### 河川敷

治水工事が施された河川の中で、普段水が流れていない平坦な土地(高水域)をいう。

#### 環境緩衝帯

騒音、振動、排出ガスなどによる公害の影響を緩和し、後背地の環境保全のために道路などの施設に沿って配置された緑地や工作物のことをいう。

#### 環境共生住宅

地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のことをいう。

#### 幹線道路

道路網などで主要地点間を結ぶ網の骨格をなす重要路線をいう。

### 【き】

#### 既成市街地

産業又は人口が相当程度集中し、公共施設の整備及び土地の高度利用など実質的に都市としての機能や景観が備わった地域をいう。

#### 旧耐震基準

昭和 56 年以前の建物の構造基準をいう。

#### 近郊緑地保全区域

首都圏近郊緑地保全法に基づき、無秩序な市街化の防止や住民の健全な心身の保持・増進、公害や災害の防止、文化財や緑地や観光資源等の保全などを目的として指定された区域のことをいう。

#### 近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園をいう。1近隣住区当り1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当り面積2ha を標準として配置される。

### 【け】

#### 景観形成

優れた景観を保全し、又は創造することをいう。

**景観地区**

景観法第 61 条第 1 項に規定され、市街地の良好な景観を形成するための地区のことをいう。

**激甚化**

非常に甚大であること。被害の規模や範囲などが極めて大きく激しいことをいう。

**【こ】****広域幹線道路**

主に国道などの道路であり、基幹交通体系である高速道路を補完する重要な路線をいう。

**広域圏**

基礎自治体の枠を超えて行われる行政の単位をいう。都道府県を指す。

**公園等設置基準**

志木市宅地等の開発及び中高層建築物の建築に関する指導要綱第 12 条第 1 項の規定に基づき、公園、緑地又は広場の設置に関し、必要な事項を定めたものをいう。

**公共建築物**

市をはじめ行政が設置及び管理する建築物をいう。

**公共緑地**

一般市民が利用でき、国や地方公共団体によって管理されている空地をいう。ここでは、荒川河川敷に都市計画決定されている志木第1号緑地(67.7ha)を指す。

**公共交通機関**

不特定多数の人々が利用する交通機関を指す。

**公聴会**

計画素案を事前に閲覧して公述意見を募り、後日公聴会において公述を受けるものをいう。

**交通結接点**

鉄道やバスのほか、タクシー、自動車、自転車など様々な交通手段の接続が行われる乗り換え・乗り継ぎ施設のことをいう。

**交通バリアフリー**

道路の段差解消や、歩道の幅員確保、視覚障がい者用誘導ブロックの設置等、障がい者や高齢者をはじめ、誰もが安心して安全に移動しやすいように移動等の障壁を除去することをいう。

**高度利用**

「都市計画による制度」又は「建築基準法による建築物の容積率及び高さの緩和に関する制度」を活用し、道路等の公共施設の適正な整備のもとに中高層建築物又は容積率(建築敷地面積に対する延べ床面積に対する割合)の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。

**後背地**

都市や道路、港などの背後にあって経済的な支えとなっている地域。ここでは、幹線道路沿い用途地域等の背後の住宅地をいう。

**高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律**

高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性に鑑み、公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善するための措置、一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路を構成する道路、駅前広場、通路その他の施設の一体的な整備を推進するための措置その他の措置を講ずることにより、高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする法律をいう。

**【さ】****埼玉県福祉のまちづくり条例**

高齢者、障害者等が円滑に利用できる生活関連施設の整備の促進その他の福祉のまちづくりに関する施策を推進することにより、すべての県民が安心して生活し、かつ、等しく社会参加することができる豊かで住みよい地域社会の実現に寄与することを目的とした条例をいう。

**【し】****市街化区域**

都市計画区域内において、すでに市街化している区域及びおおむね 10 年以内に優先的、かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

**市街化調整区域**

都市計画区域内において、市街化を抑制する区域をいう。例外を除いて住居も含め建物は許可なく建てられない。それにより、貴重な自然環境、緑地の保全を図る。

**市街地**

人家や商店が密集したにぎやかな土地をいう。

**市街地整備**

土地区画整理事業や市街地再開発事業等、都市基盤の整備、街区の再編を行うことをいう。

**市街地開発事業**

都市計画法第 12 条に基づく事業をいう。土地区画整理事業、市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業を市街地事業とし、一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもの。

### 志木市自然保全再生計画

残された自然の保全と失われた自然の再生を図り、22世紀に向けて自然と共生するまち志木を実現するための施策を、総合的、かつ計画的に進めるための計画をいう。

### 志木市低炭素まちづくり計画

低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力あるまちづくりを推進するため、二酸化炭素の排出量を削減する取組みや、歩いて暮らせるまちづくりに向けた様々な取組みを体系的に整理した計画をいう。

### 志木市デマンド交通

交通弱者の移動手段の確保及び利便性の向上を図るため、既存のタクシーを活用して利用したい場所や時間への要望(デマンド)を受け、自宅と公共施設や病院、商業施設などの共通乗降場、又は共有乗降場間を低額で利用できる事前連絡制の交通サービスのことをいう。

### 志木市立地適正化計画

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めていくための計画をいう。

### 敷地の細分化

もともとひとつの宅地であった敷地を、新たに2つ以上の敷地に分割することをいう。

### 志木まるごとヘルシーロード

水辺空間の利活用に向けて整備された遊歩道などを活用し、健康寿命日本一を目指すため、健康寿命の延伸に取り組んでおり、第1弾として、川辺を中心とした5つのウォーキングコースがある。

### 指定緊急避難場所

災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保をする場所のことをいう。

### 指定避難所

災害が発生した場合における適切な避難所(避難のために立ち退きを行った居住者、滞在者その他の者を避難のために必要な間滞在させ、又は自らの居住の場所を確保することが困難な被災した住民その他の被災者を一時的に滞在させるための施設)のことをいう。

### 市民協働

市民と行政が信頼と理解のもと対等な立場で相互の特性を活かし、役割を分担し、責任を果たすことで地域の課題を解決する取組みをいう。

### 市民参画

市民がまちづくりの計画段階から主体的に自分の意見や知識、経験を反映させ、行政と一緒にまちづくりを行っていく手法をいう。

### 市民力

市民が持っている知識や経験、熱意や人のつながりなど、一人ひとりの力のことをいう。

### 集積地

集まって積み重なっているところ。ここでは宅地等が密集している土地をいう。

### 主要地方道

道路法第56条の規定により国土交通大臣が指定する主要な都道府県道又は市道をいう。高速自動車国道や一般国道と一体となって広域交通を担う幹線道路として位置付けられている。

### 循環型社会

製品等が廃棄物となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においては、これについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。

### 将来ビジョン(総合振興計画)

平成23年5月に地方自治法が改正され、これまで市町村に義務付けられていた「基本構想」の策定義務が撤廃されたが、本市では、計画的に位置付けた体系の中で、引き続き、持続可能で未来に夢が持てるまちづくりを推進していくため、志木市将来ビジョン(第五次志木市総合振興計画)を策定している。

### 自立ネットワーク型都市圏

市民生活に最低限必要な機能について十分な備えを持ち、自立した都市経営を行いながら、身近な圏域で居住支援機能や業務機能等を相互に補完し、また環境対策や防災対策等に協力して取り組む都市圏をいう。

### 新河岸川舟運

1638(寛永15)年、川越東照宮が焼失し、再建資材を江戸から舟を使って川で物を運んだことによる。本格的に舟運が開始されたのは、松平伊豆守信綱が川越藩主になってからである。川越五河岸(上・下新河岸・扇・寺尾・牛子)をはじめ、下流に多くの河岸場が開設された。当時、川越藩の年貢米輸送を主要な任務としていたが、年貢米を輸送した帰り荷には、周辺畑作地帯への肥料供給のため肥灰(こえはい)・糠(ぬか)などを積むようになり、しだいに農村部との結びつきを強めていった。

## 人口フレーム

将来計画を策定するに当たり、その計画年次における想定人口をいう。本市では、志木市人口ビジョンにて、本市における人口の現状を詳細に分析し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示している。

## 人口密度

一定地域における単位面積当たりの人口数をいう。普通、1平方キロメートル当たりの人口数で表す。

## 【せ】

### 生活利便施設

店舗や病院、市役所など、日常生活に必要な施設のことをいう。

### 生産緑地地区

生産緑地地区とは、農林漁業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資するために、面積が300㎡以上ある、市街化区域内の農地・森林・池沼等のうち、公害や災害の防止など良好な生活環境の確保に相当の効果があつ、かつ、公園・緑地など公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものを所有者の申請に基づき都市計画により定められた地域地区をいう。

### 成熟都市

人口減少社会、経済の低成長下にあつて、量的な拡大による開発基調(成長都市)に対し、質的な向上を目指した都市のことをいう。

### 生態環境

地球上の生物多様性は地域によって異なっており、様々な地域で多くの生物種が生息している。このような生物種が生息可能となる環境をいう。

## 【た】

### 耐震改修

耐震診断の結果、対象建築物が有する耐震性が目標水準より下回っていることが判明した場合に行う補強工事をいう。

### 耐震診断

既存の建築物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する安全性(耐震性)、受ける被害の程度を判断する行為をいう。

### 耐震補強

既存の建築物で、耐震性能を向上させるために行う工事をいう。

## 【ち】

### 地域幹線道路

広域的な幹線道路を補完し、都市交流核と地域核間の連携強化を図る上で骨格となる幹線道路をいう。

## 地域資源

その地域ならではの特徴的な資源のこと。市内を流れる荒川・新河岸川・柳瀬川をはじめ、いろは親水公園等の自然資源や歴史、文化のほか、特色のある企業や組織も貴重な地域資源と捉えられる。

## 地域地区

都市計画区域内の土地を、土地利用の目的によって区分し、建築物などについて必要な制限をすることによって、土地の合理的な利用を図るために定める都市計画をいう。

## 地域防災計画

市の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護し、社会の秩序の維持と公共の福祉の確保を図るために、災害対策基本法に基づき、防災に関する市及び関係機関が処理すべき事務又は業務について、総合的な運営について計画化したものをいう。

## 地域防災力

行政・消防・自主防災組織等の関係機関が一体となって、防災体制や防災機能の強化を図ること。

## 地球温暖化

化石燃料の大量使用などで地球大気の温室効果が進み、気温が上昇することをいう。

## 地区幹線道路

市内の各地区間の連携を強化する道路であるとともに、広域的な幹線道路・連携軸を構成する幹線道路相互の連絡を受け持つ道路。主に1級市道などをいう。

## 地区計画

地区の特性に応じて、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルール(建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等制限)を具体的に定める「地区整備計画」からなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」をいう。

## 中高層住宅

原則として高さが10mを超える建築物に限る。例外として、第一種及び第二種低層住居専用地域に建築される場合は、地上3階建て以上又は軒の高さが7mを超える建築物をいう。

## 【て】

## 低層住宅

高さによって建築物を区分する際の一区分で、一般に1階(平屋)及び2階建ての建築物をいう。

【と】

**特別工業地区**

志木市が定めている特別用途地区の1つ。用途地域が定められている一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護を図るために定めている。

**都市機能誘導区域**

市街化区域内の中心拠点を核とする地域で、各中心拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域のことをいう。

**都市基盤**

道路、鉄道、公園、緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の根幹公共施設をいう。

**都市公園**

不特定の人々に対して休息、散策、遊戯、運動等の屋外レクリエーションの場として利用されるものや、優れた自然の風景地として保護及び利用される公園をいう。広くは緑地、遊園地、自然公園などもこれらに含まれる。

**都市計画**

都市生活を改善し、健康で文化的、機能的な住みよい都市をつくるための計画をいう。都市計画法で定められ、地域、地区、街区の指定、市街地の開発、建築の制限などが実施される。

**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**

都市計画法第6条の2に規定され、都市の発展の動向、人口や産業の見通しなどを勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全を図るために、都市計画区域について、①都市計画の目標、②区域区分の決定の有無及び区域区分を定めたときはその方針、③土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針などを定めたもの(県決定)。

**都市計画決定**

都市計画を一定の法的手続きにより、計画内容を決定することをいう。これによって都市計画制限が働き、権利者に一定の制限が加えられ、事業化が図られる。一般的に都道府県知事が定めるものと市町村が定めるものとに分かれる。

**都市計画道路**

都市計画法に規定された都市施設の1つであり、都市計画決定された道路をいう。定める事項としては、道路の種類、幅員、構造形式、交差内容等の道路構造等が対象となる。一般に補助幹線道路以上の道路規格が対象となり、当該都市の道路網計画に基づき対象路線の将来交通量配分計画を必要とする。

**都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例**

都市計画法第3条第1項の規定(地方公共団体の責務)に基づき、開発許可等の基準に関し、同法第33条第3項の規定により定める技術的細目に係る制限の強化など、必要な事項を定めた条例をいう。

**都市計画マスタープラン**

市町村の都市計画に関する基本的な方針を示す計画をいう。都市計画の目標となる望ましい都市像と長期的な都市整備の方針、その実現のための施策を総合的、体系的に示している。

**都市計画緑地**

都市計画法に規定された都市施設の1つであり、都市計画決定された緑地をいう。

**都市施設**

道路、公園、下水道など安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市の骨格を形成する施設として都市計画に定めたものをいう。

**都市中心軸**

都市の骨格を生み出す、基本の骨組みとなる軸のことをいう。ここでは、中央通停車場線の沿道を指す。

**都市緑地**

主として、都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地で0.1ha以上を標準として配置する。

**土地区画整理事業**

都市計画区域内の市街地を面的に整備する代表的な市街地開発事業。公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

【は】

**排水機場**

市街地を洪水被害から守るため、支川に溜まった雨水をポンプにより強制的に本川へ排出する施設をいう。

**バリアフリー**

ハンディキャップのある人や高齢者が生活する上で、行動の妨げになる障壁を取り去った生活空間のあり方。また、物理的な障壁ばかりでなく、社会参加をするうえで、精神的にも障壁がないことをも意図する。

【ひ】

**避難路**

広域避難場所等へ通じる道路又は緑道であって、避難圏内の住民を当該広域避難場所等に迅速かつ安全に避難させるための道路等をいう。

## 【ふ】

**不燃化**

建築物を鉄筋コンクリート構造やレンガ造などにより、火災等において一定の時間以上耐えられる性能があるものに転換していくことをいう。

## 【ほ】

**歩行者自転車ネットワーク**

歩行者や自転車が安全・快適に移動できる環境として、連続した通行空間が整備・確保された網体系のこと。

**歩車道分離**

道路において、歩道と車道を分離して整備することをいう。

## 【み】

**水循環**

水の流れる経路や水量、水によって運ばれる物質（汚濁物質等）をまとめて捉えたもののこと。都市域の水循環は、地表面や水面等からの蒸発、降水、地表面や河川を流下、海への流出、地下への浸透などの自然的な水の流れに加えて、人間が活動するために必要な、家庭・事業所での上水道の利用、下水道への排出などの人工的な流れが交錯し、相互に影響しあっている。

## 【ゆ】

**遊水機能**

水田や池沼など、そこに降った雨、河川や水路から流入した水を一時的に貯留しておく機能をいう。これにより河川への負荷をやわらげる働きをする。

**遊歩道**

歩行者がゆっくり散策できる道路。縁道ともいう。

**ユニバーサルデザイン**

体の自由、不自由、年齢、性別、人種等の違いに関わりなく、多様な人々が利用しやすいようあらかじめ念頭に置いて、都市や生活環境をデザインしようとする考え方をいう。

## 【よ】

**用途地域**

市街化区域の土地利用について、住宅地、商業地、工業地など 13 種類に区分し、その用途を指定された地域をいう。市街地の環境を維持するため、建築基準法により建築物の用途制限、高さ等の形態制限等規制が行われる。住宅と工場等異なる機能が混在することを防止し、秩序ある市街地の形成を図ろうとする規制である。

## 【ら】

**ライフスタイル**

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方をいう。

**ライフステージ**

人間の一生において節目となる出来事によって区分される生活環境の段階のことをいう。

## 【り】

**立地ポテンシャル**

立地について、その地域等が有する潜在的な能力、需要、可能性があることをいう。駅からの距離や交通アクセスに優れた幹線沿道であることや、既存施設の立地状況等、その土地の立地環境から判断される潜在的可能性のこと。





志木都市計画マスタープラン

令和4年3月

志木市

〒353-8501 埼玉県志木市中宗岡1丁目1番1号

TEL: 048-473-1111



SHIKI CITY