資料３　都市機能誘導区域の設定について

１）基本的な考え方

都市機能誘導区域は、「医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき」区域であり、原則として居住誘導区域内において設定するものとされています（都市計画運用指針）。都市機能の誘導及び集約によって当該区域の利便性を向上させることで、当該区域周辺への居住が緩やかに進み、コンパクトなまちの実現に近づくことが期待されます。

都市機能誘導区域については、上記手引きや都市計画運用指針において、以下のような区域に設定することが想定されています。

都市機能誘導区域の設定が想定される区域

〇原則として、居住誘導区域の中に位置する区域である。

〇都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積している地域等、既に都市機能が一定程度充実している区域である。

〇周辺からの公共交通によるアクセスがしやすい区域である。

〇公共交通施設、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である。

〇区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める。

２）各拠点の特性の整理

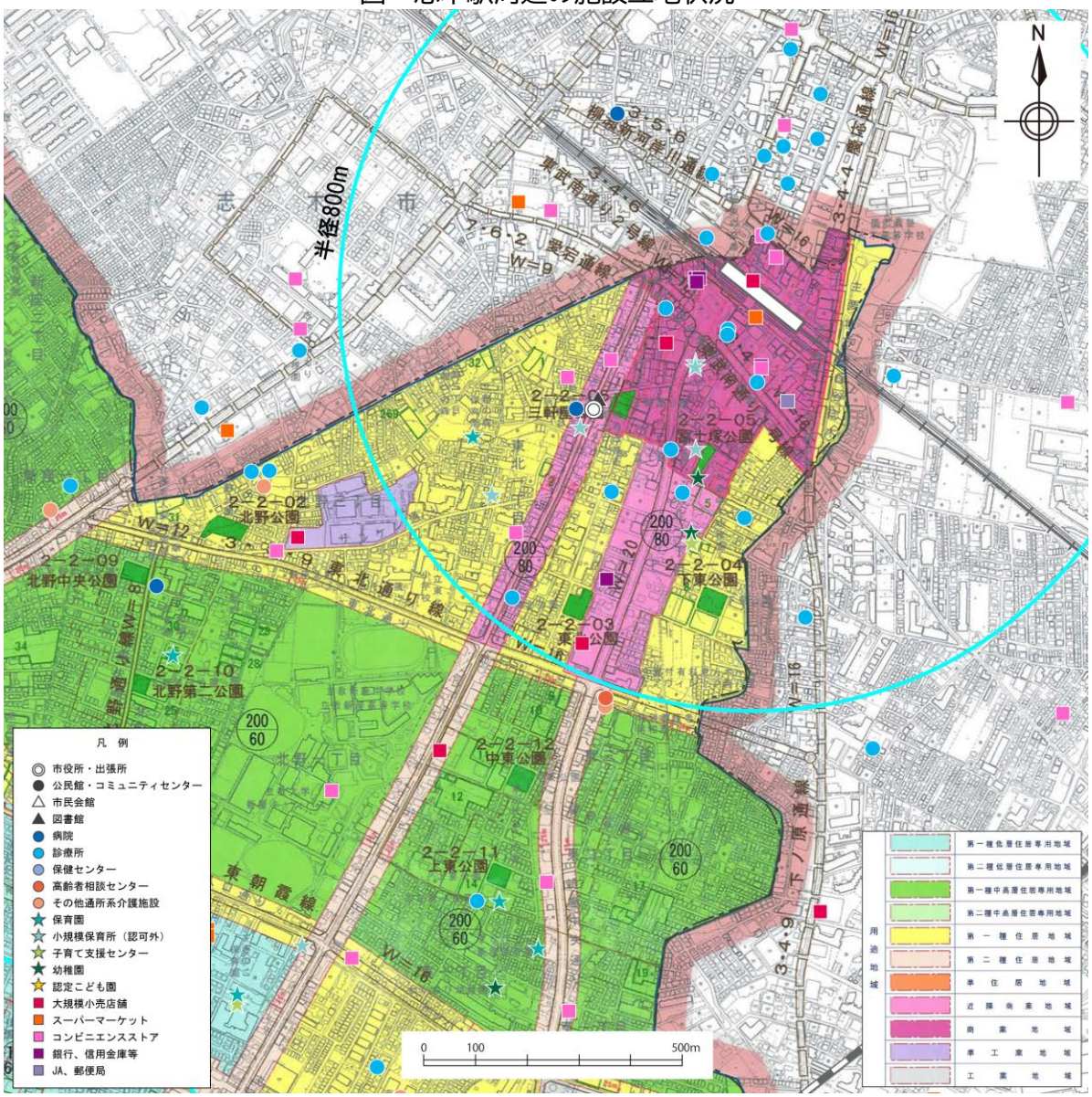
本市の都市機能誘導区域は、「目指すべき都市の骨格構造」の項で整理した拠点の特性および区域設定の方向性に基づき、都市拠点である志木駅周辺、新座駅周辺と、行政拠点である新座市役所周辺について都市機能誘導区域を設定します。

設定にあたり、各拠点周辺の現況及び特性を再整理します。

■志木駅周辺

拠点名	拠点の現況・特性
都市拠点 志木駅周辺	・ 市の北端に位置する、東武東上線の志木駅を中心とするエリア。 ・ 市内及び近隣の駅（新座駅、ひばりヶ丘駅、清瀬駅）のうち最も鉄道利用者が多く、乗り入れるバス系統も最多であり、本市で最大の交通結節点である。 ・ 多くの市民が利用する公共施設や各種クリニック、銀行、郵便局、駅併設の複合商業ビル、大型商業施設、幼稚園等が高度に集積しており、市外からの来訪者も多い。 ・ 現在の東北コミュニティセンター及び三軒屋公園の所在地に、今後新たに（仮称）三軒屋公園等複合施設が整備され、令和11年度中に供用開始予定である。 ・ 駅南口に接続する都市計画道路東久留米志木線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置づけられている。

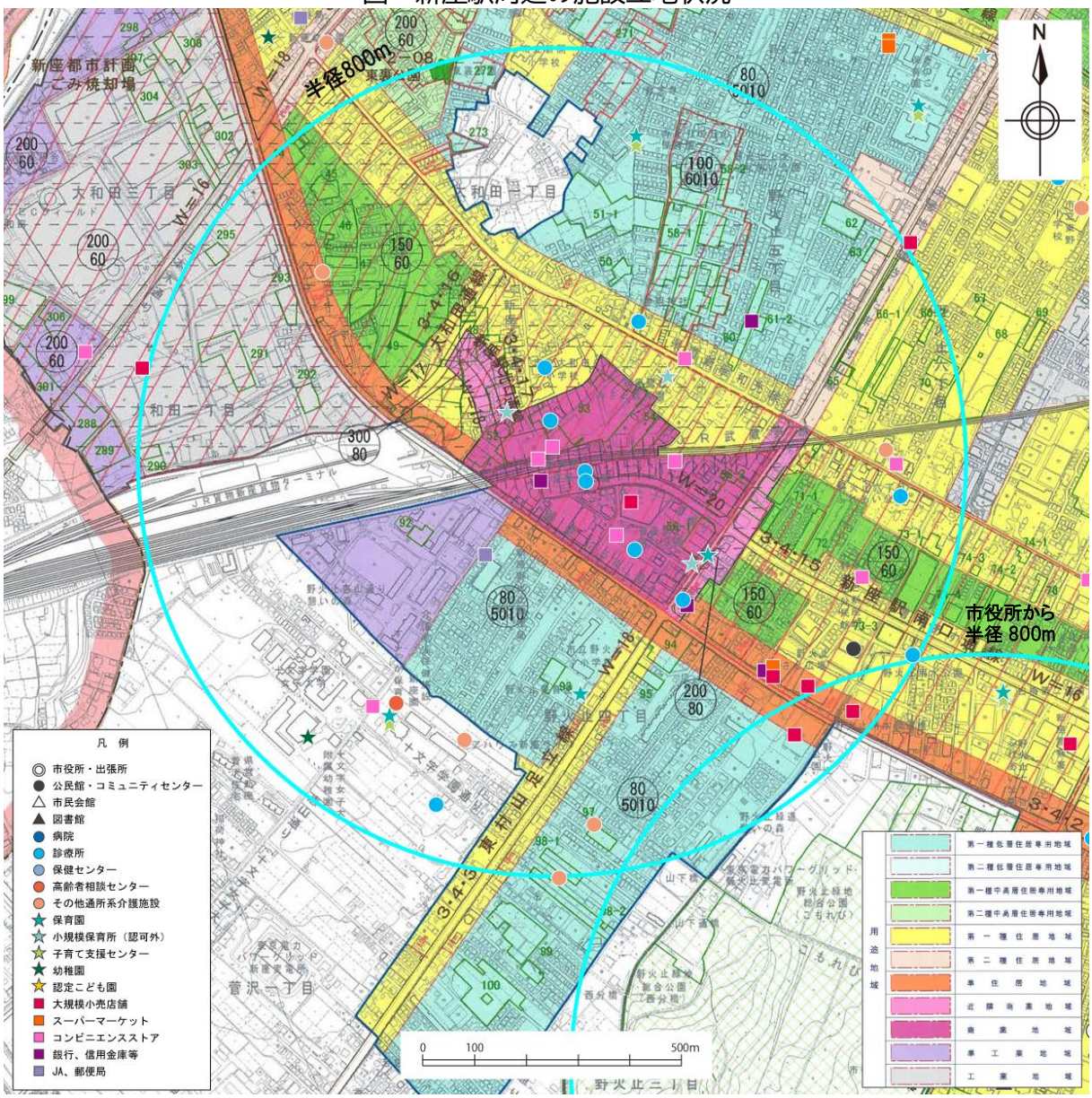
図　志木駅周辺の施設立地状況



■新座駅周辺

拠点名	拠点の現況・特性
都市拠点 新座駅周辺	・ 市の中央部に位置する、ＪＲ新座駅を中心とするエリア。 ・ 多くのバス路線の発着点である。 ・ 駅の南側には銀行やスーパーマーケット、クリニックのほか、レジャー施設等が立地している。 ・ 広域幹線道路である国道254号に近接しており、沿道には複合公共施設や商業施設、医療施設等が集積している。 ・ 駅北側では土地区画整理事業が進められており、事業の進捗により拠点性が高まることが想定される。 ・ 駅南口に接続する都市計画道路新座駅南口通線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置づけられている。

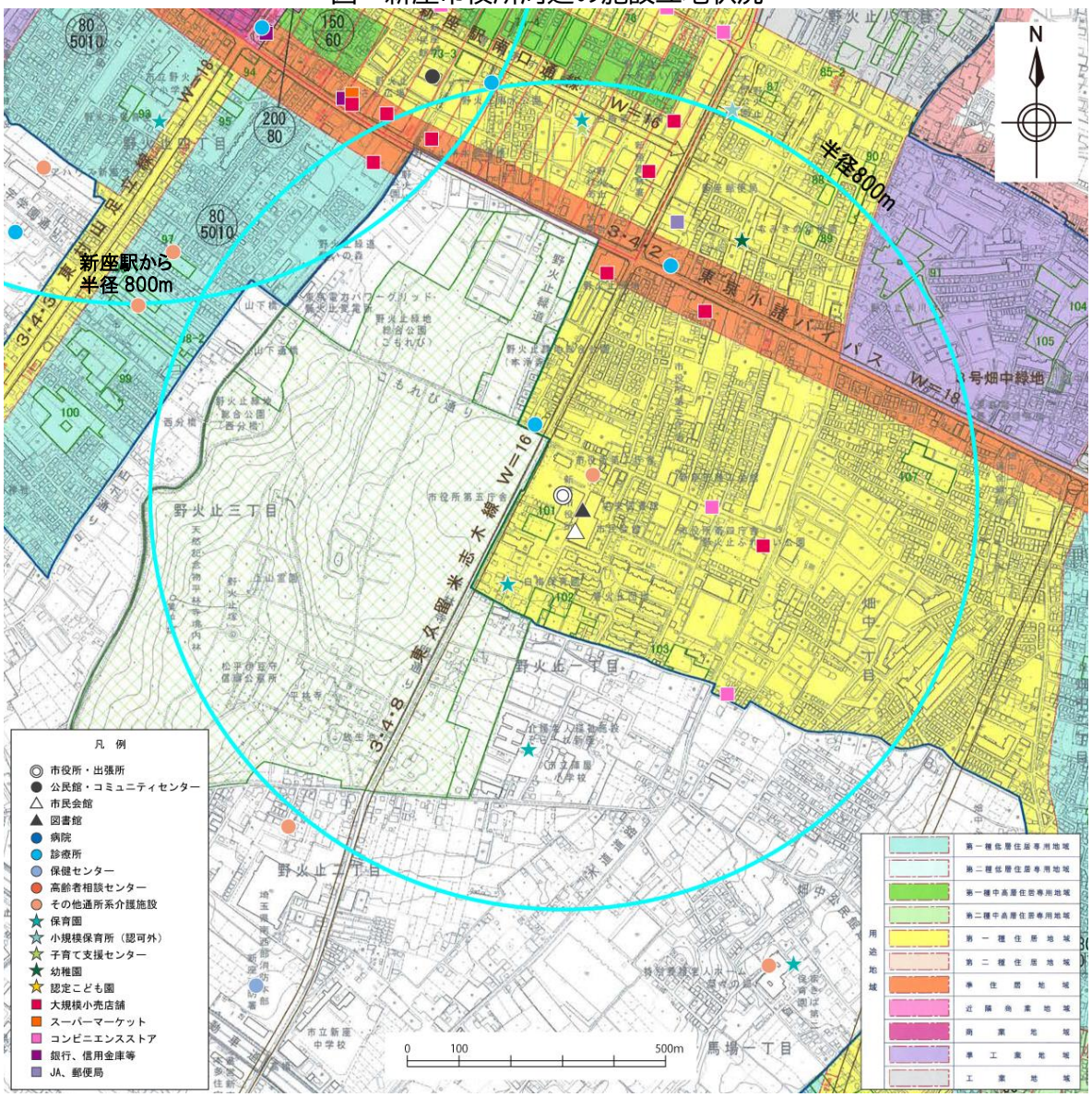
図　新座駅周辺の施設立地状況



■新座市役所周辺

拠点名	拠点の現況・特性
行政拠点 新座市役所周辺	・ 市域の中央部に位置する、市役所本庁舎を核とするエリア。 ・ 市役所各庁舎、市民会館、中央図書館など、多くの市民が利用する行政・文化施設が集積しているほか、保育園やスーパーマーケットも立地している。 ・ 市役所前のバス停には複数のバス路線が通っており、市内のさまざまな地域からアクセスしやすくなっている。また、にいバスの全てのコースの乗り継ぎ地点となっている。 ・ 国道254号まで徒歩でアクセス可能であり、沿道の大型商業施設が利用可能である。 ・ 市役所に接する都市計画道路東久留米志木線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置づけられている。

図　新座市役所周辺の施設立地状況



3）区域設定の方針

都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下のような設定条件を基本として検討します。

1．設定の前提となる条件

① 居住誘導区域の中に設定する。
② 拠点となる施設（駅及び市役所）から半径 800m 程度を徒歩圏とみなし、それを概ね超えない範囲とする。

2．都市計画の決定状況や現況を鑑みた条件

③ 用途地域の指定状況

用途地域は、良好な市街地の形成と合理的な土地利用を図るために定められるもので、13 種類に分類されています。本市では工業専用地域と田園住居地域を除く 11 種類が指定されています。

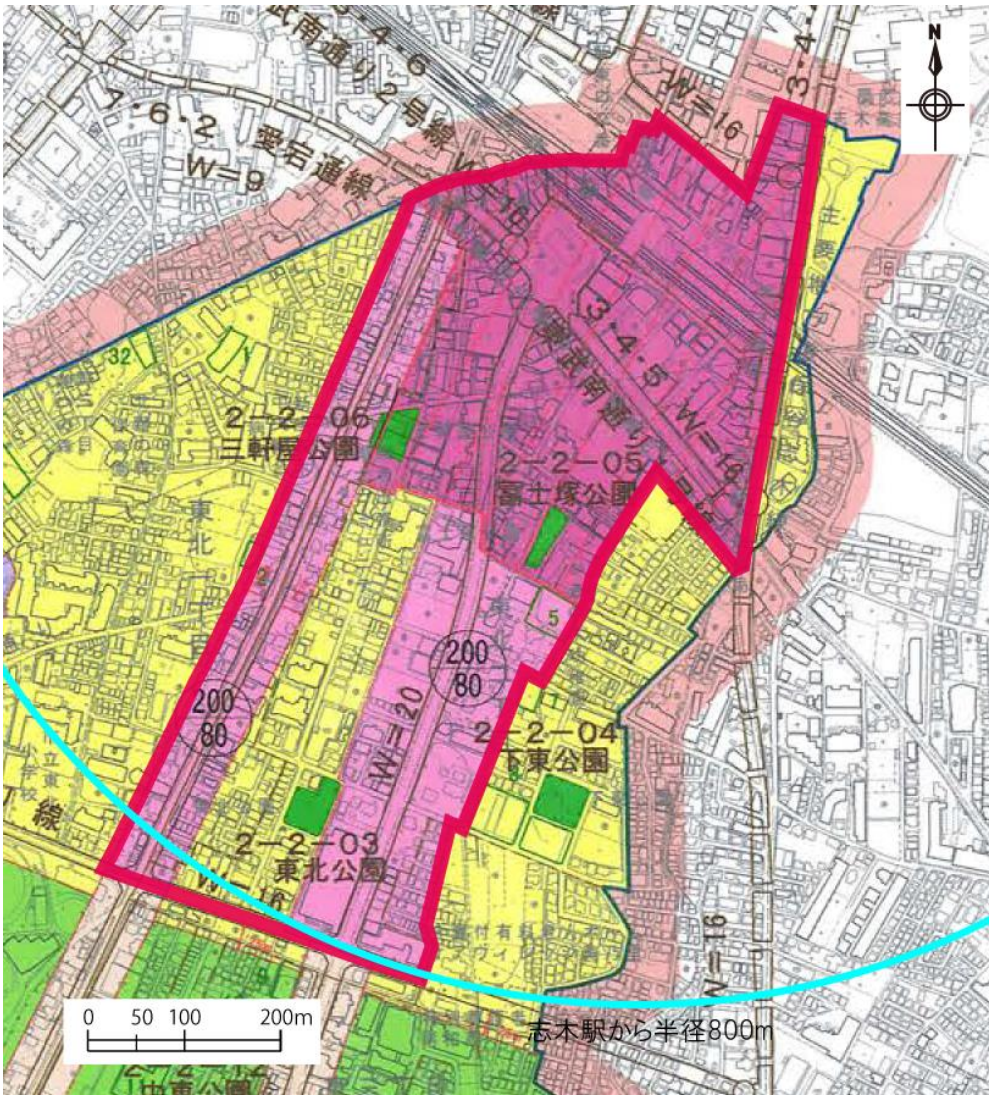
都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療、福祉、商業等の様々な施設の立地に適した区域である必要があることから、商業系の用途地域と、商業施設との共存を前提としている用途地域を中心に指定します。

	用途地域	設定条件
商業系	商業地域	➡都市機能誘導区域に含める対象とする ・商業・集客施設の立地を前提としている、あるいは商業施設と住宅の共存を前提としている地域。
	近隣商業地域	
住居系	第一種低層住居専用地域	➡原則は都市機能誘導区域に含めない ・住居系は良好な住環境を、工業系は工業や事業所の操業環境をそれぞれ維持することを優先する。 ・ただし、以下の条件を満たす場合や、周辺環境との調和性・連続性等を考慮し、区域に設定することが妥当な場合は含めるものとする。 〇誘導施設の立地状況： ⇒特に維持を図りたい既存施設が立地している 〇土地区画整理事業の事業区域： ⇒事業の実施により都市基盤が整備されている 〇幹線道路沿道： ⇒将来的に各種施設の立地が想定される
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
工業系	工業地域	
	準工業地域	

４）都市機能誘導区域の設定

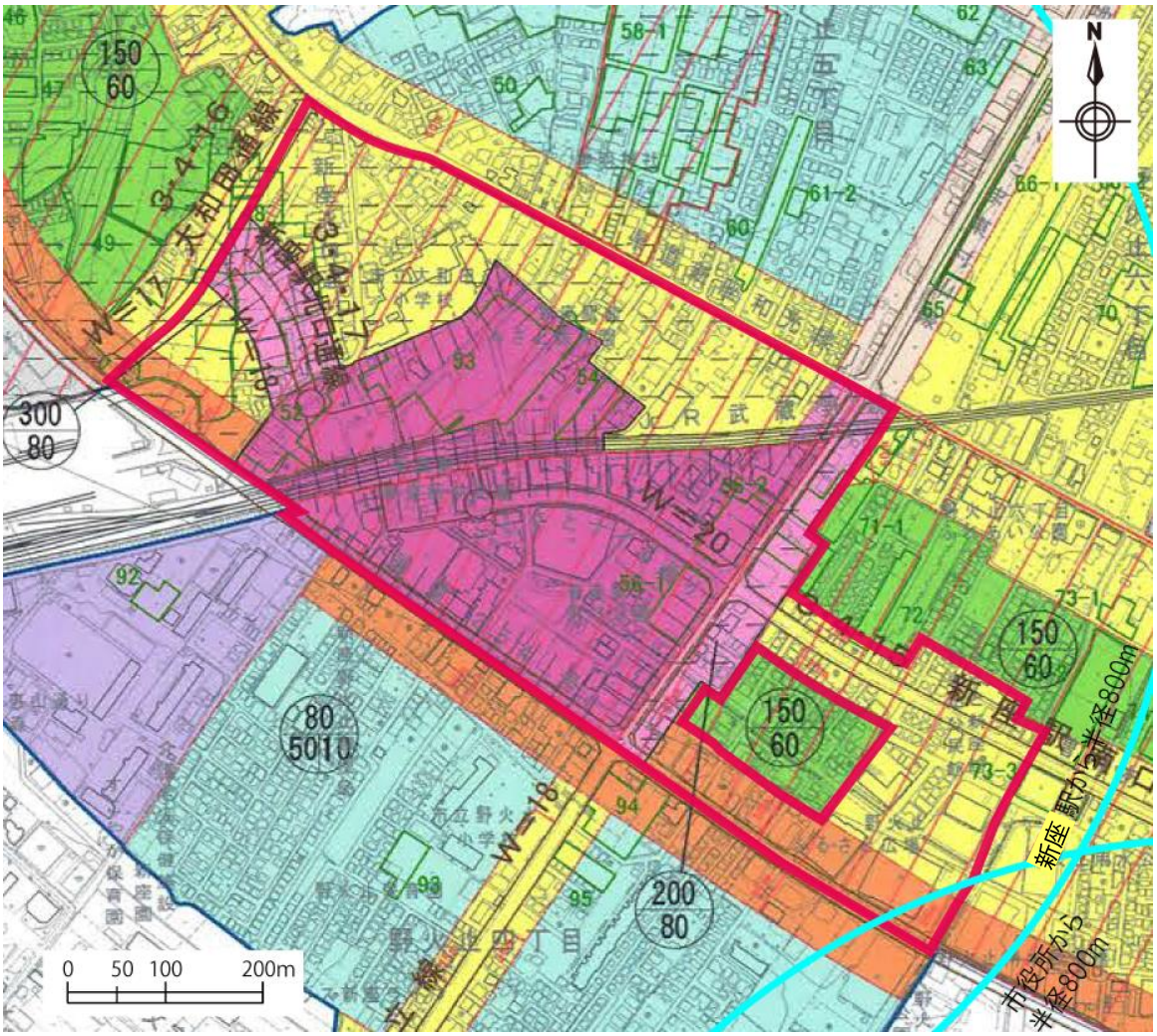
以上の設定条件から、本市の都市機能誘導区域を次のように定めます。

図　都市機能誘導区域　志木駅周辺



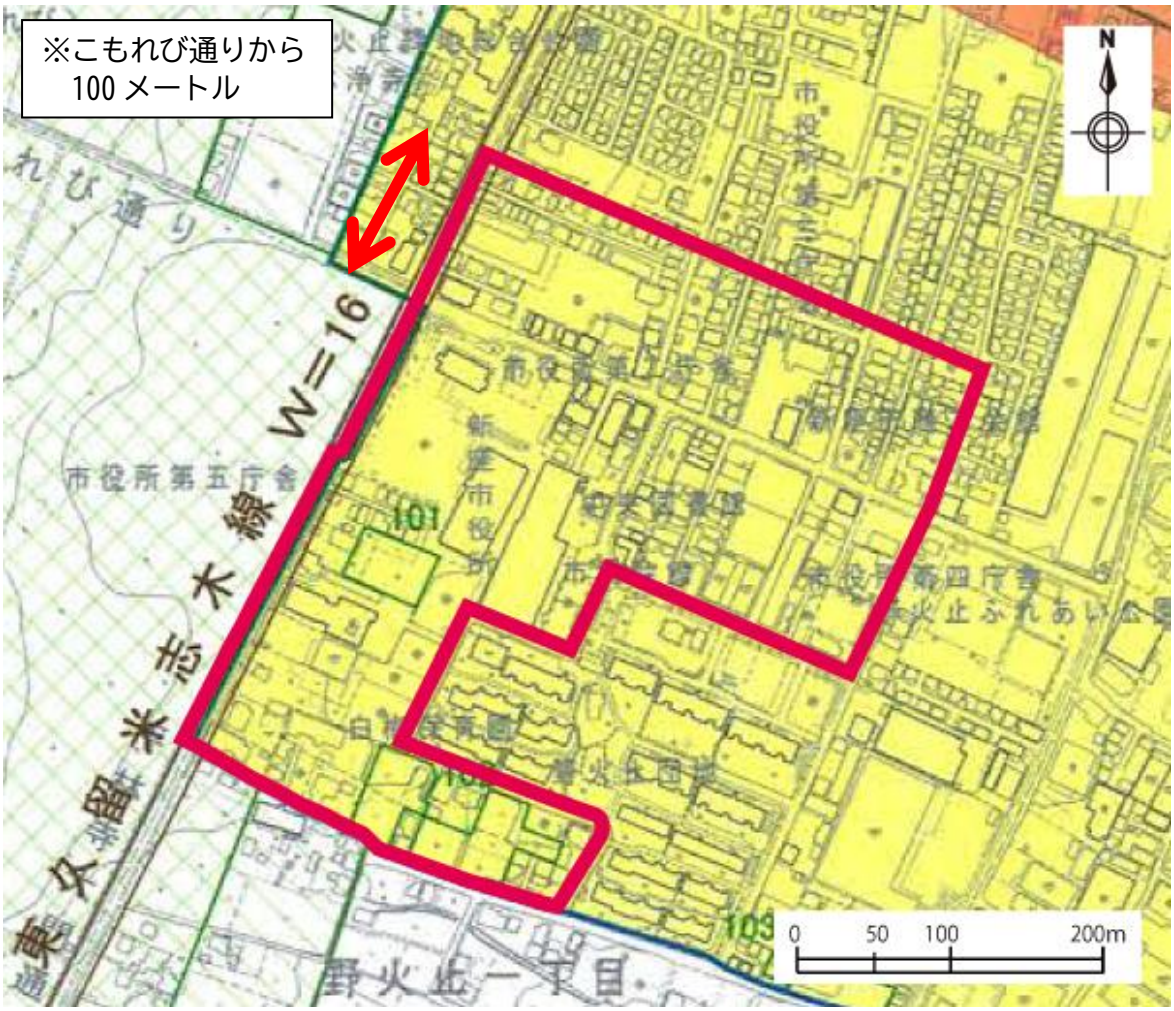
志木駅周辺については、駅周辺の商業地域及び幹線道路沿道に指定されている近隣商業地域を中心に設定します。

図　都市機能誘導区域　新座駅周辺



新座駅周辺についても、駅周辺の商業地域及び幹線道路沿道に指定されている近隣商業地域を中心に設定しますが、国道 254 号沿道の準住居地域・第一種住居地域のエリアも一部含みます。

図　都市機能誘導区域　新座市役所周辺



新座市役所周辺地域については第一種住居地域にあたり、良好な住環境を保護する地域であるものの、市役所庁舎や市民会館、中央図書館などの行政・文化施設が集積しており、今後も継続的な維持が必要であることから、これらの施設を含む形で区域を設定します。