

第5章 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

1) 国による設定の指針

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、立地適正化計画作成の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

- 原則として、居住誘導区域の中に位置する区域
- 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
- 周辺からの公共交通によるアクセスがしやすい区域
- 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
- 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

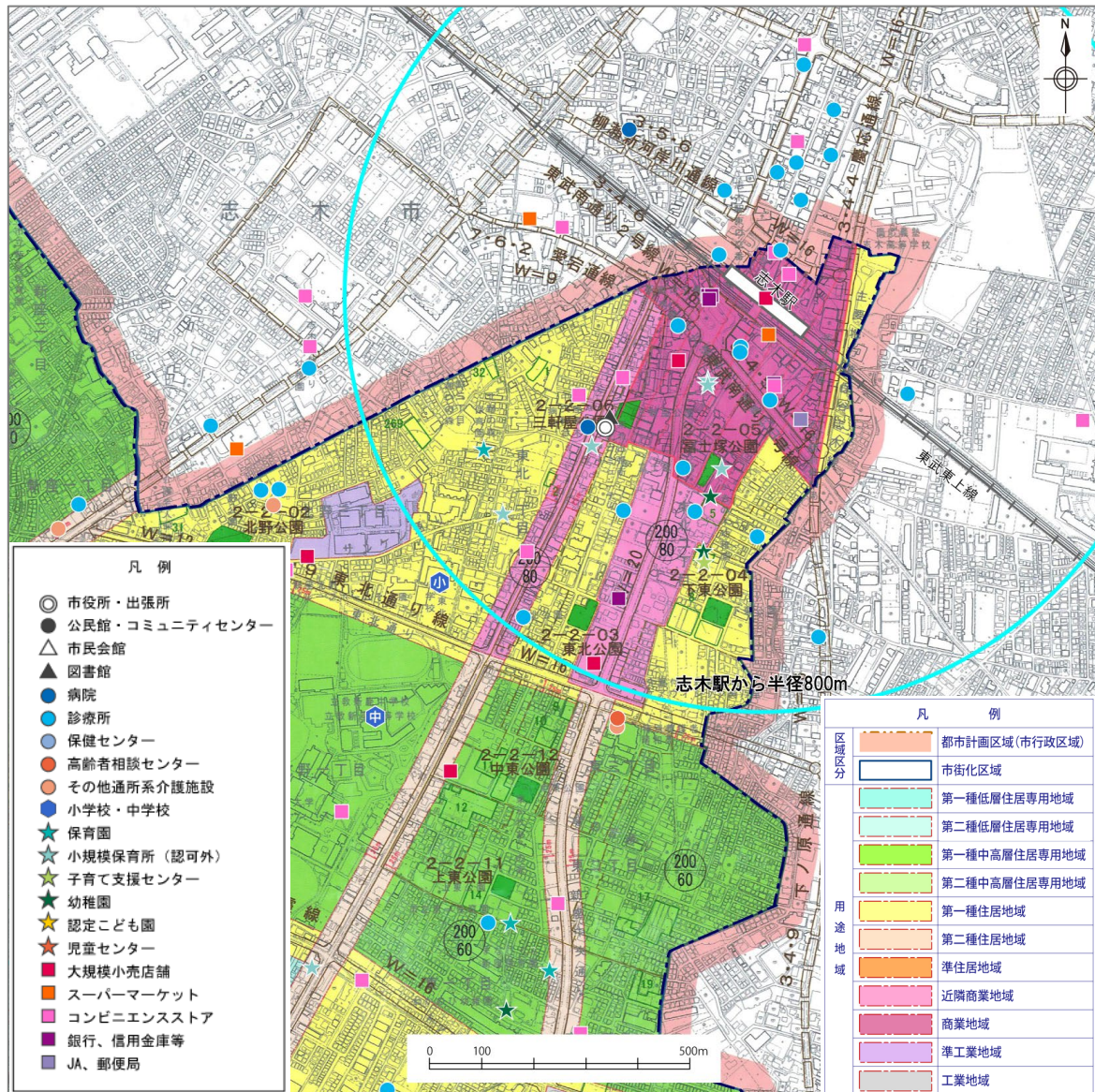
本市の都市機能誘導区域は、「目指すべき都市の骨格構造」の項で整理した拠点の特性及び区域設定の方向性に基つき、都市拠点である志木駅周辺、新座駅周辺と、行政拠点である新座市役所周辺、生活拠点であるひばりヶ丘駅北口周辺、準生活拠点である福祉の里周辺について設定します。

設定に当たり、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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病院、診療所、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いる。
志木駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・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付けられている。

図 志木駅周辺の施設立地状況

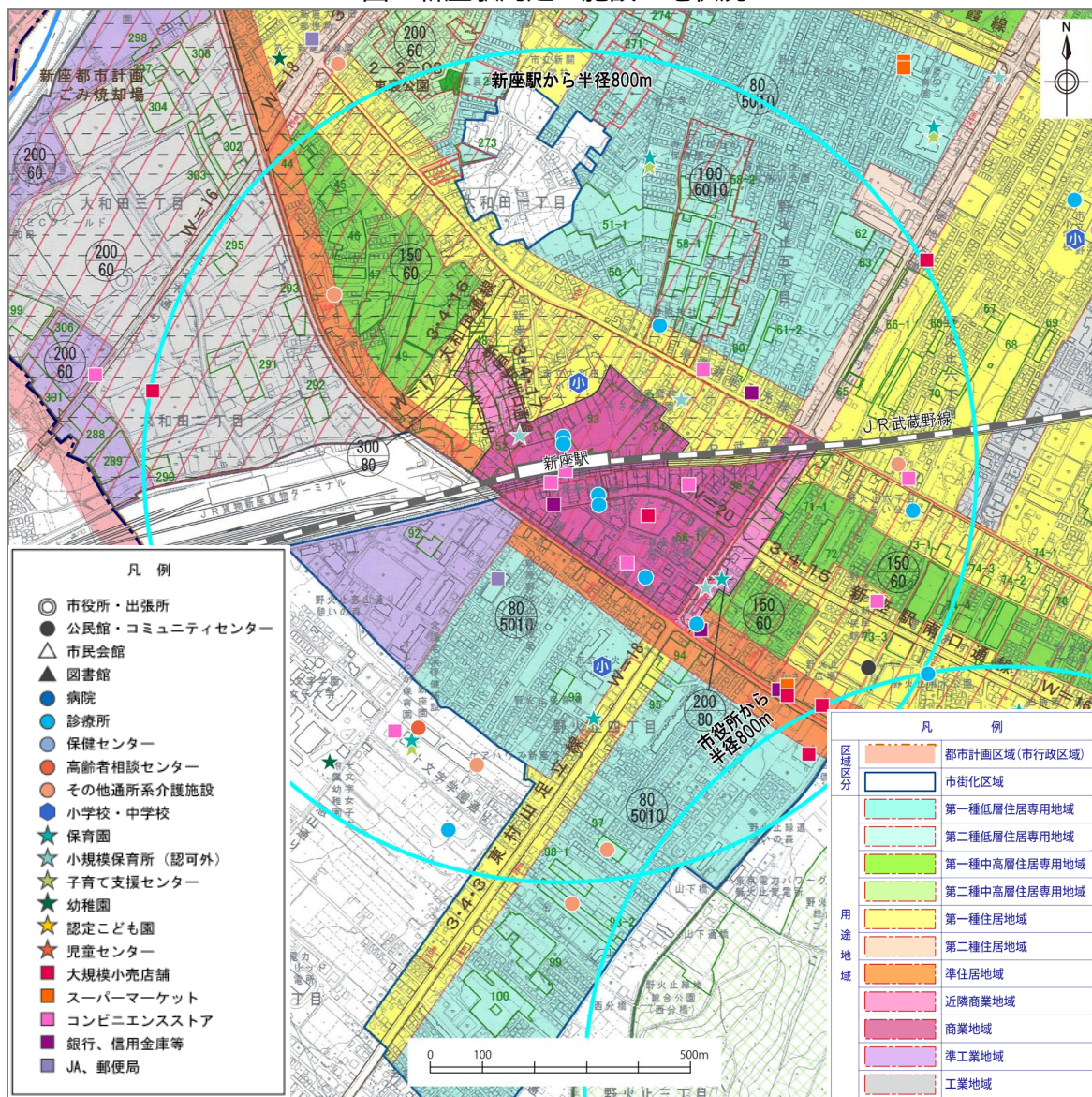


資料：新座都市計画図を基に作成

■新座駅周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red;">都市拠点</p> <p>新座駅周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中央部に位置する、JR武蔵野線の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、診療所のほか、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号の沿道にあり、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、更に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付けられている。

図 新座駅周辺の施設立地状況

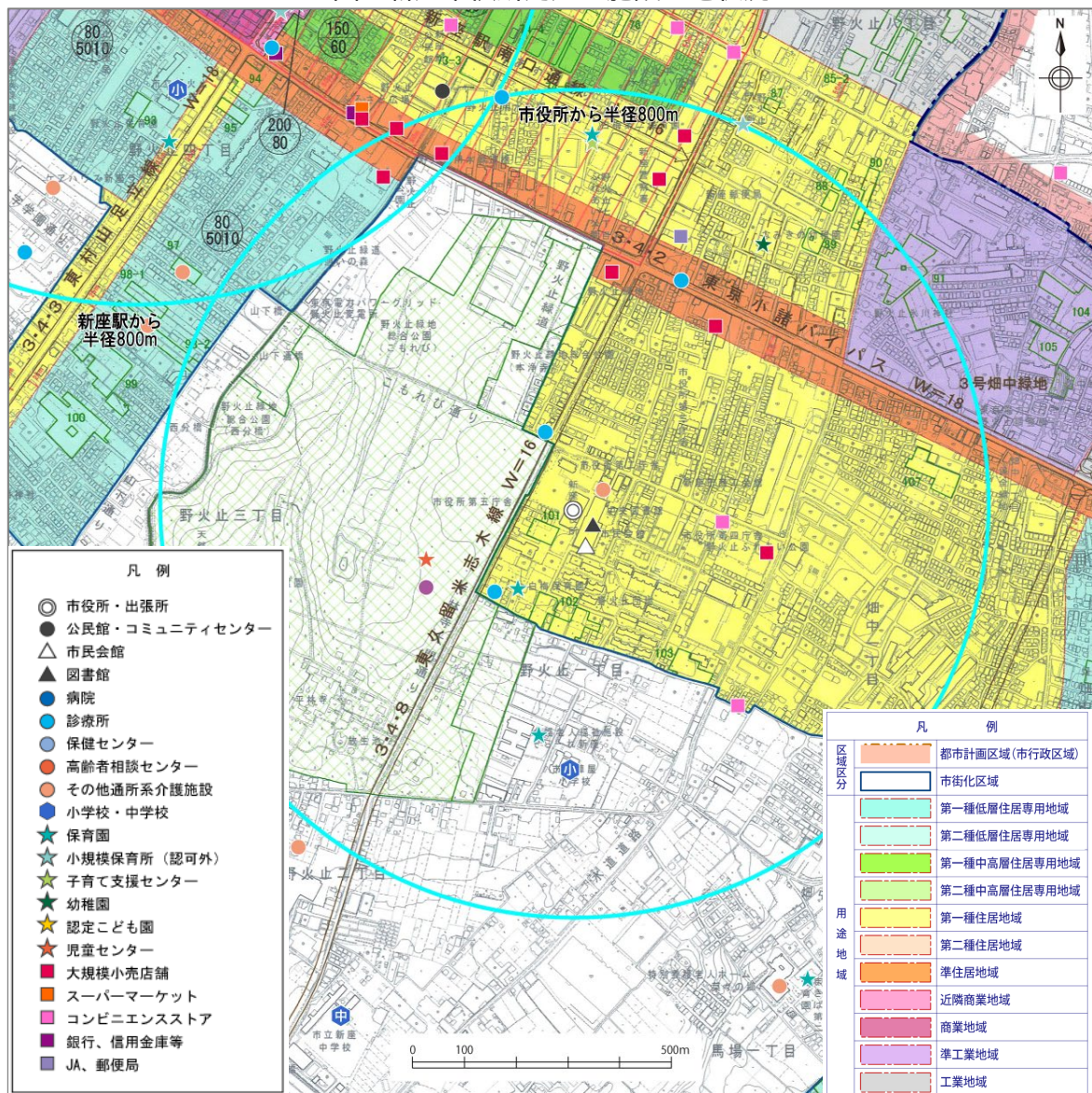


資料：新座都市計画図を基に作成

■新座市役所周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red;">行政拠点</p> <p>新座市役所 周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地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、市内の様々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付けられている。

図 新座市役所周辺の施設立地状況

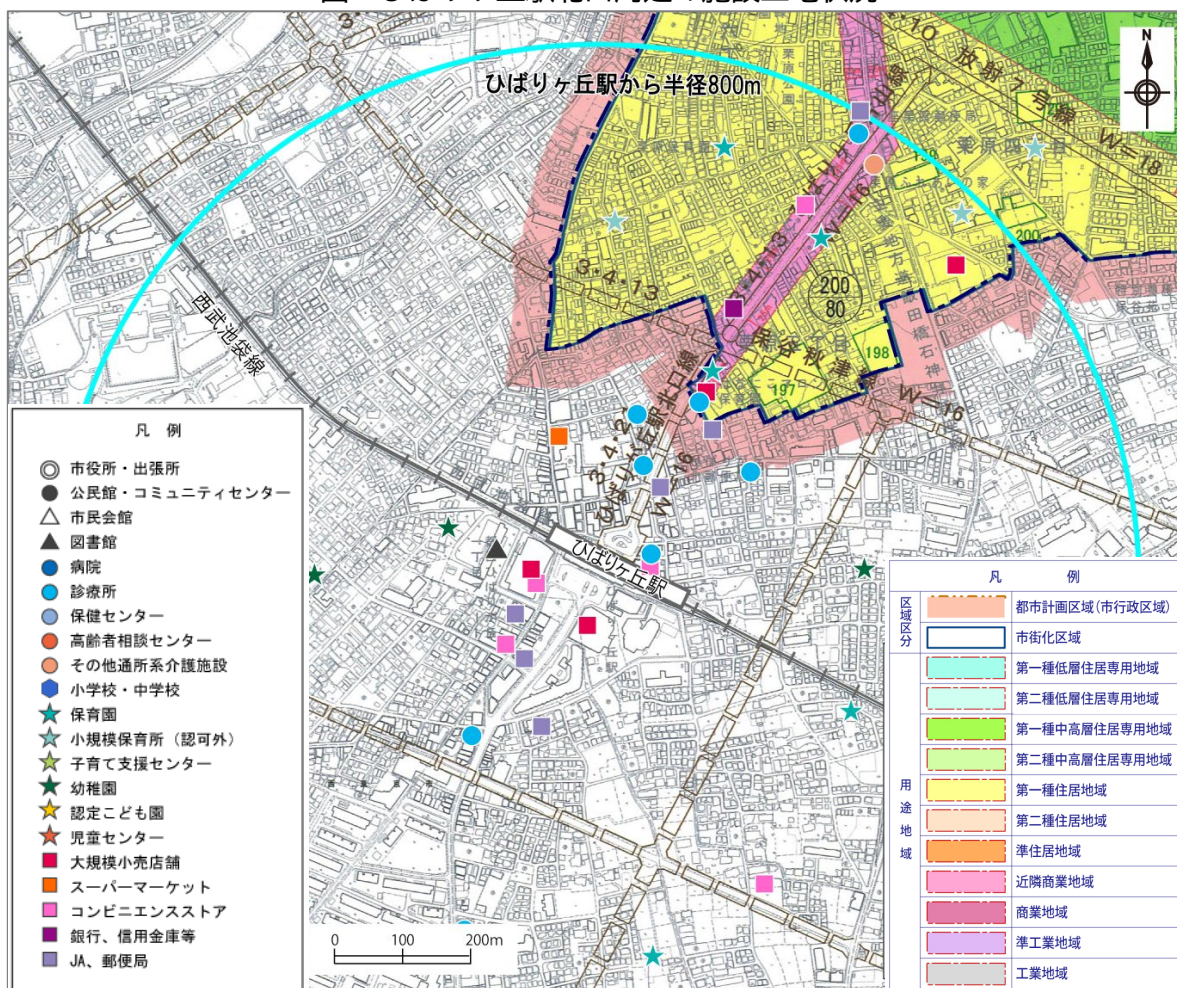


資料：新座都市計画図を基に作成

■ひばりヶ丘駅北口周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red;">生活拠点</p> <p>ひばりヶ丘駅北口周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市域南端から200mほど南に位置する、ひばりヶ丘駅を核とするエリア。 ・診療所や保育園、コンビニエンスストア、銀行等が立地しているほか、西東京市側にも多くの施設が集積している。 ・都市計画道路ひばりヶ丘片山線には市を縦断する路線バスが運行されており、運行本数も充実しているほか、栄方面を通して市役所とアクセスするにバスも運行されている。 ・区域内を通過する都市計画道路ひばりヶ丘片山線は、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付けられている。 ・西東京市の立地適正化計画においては、ひばりヶ丘駅周辺の商業地域及び近隣商業地域が都市機能誘導区域に設定されている。

図 ひばりヶ丘駅北口周辺の施設立地状況

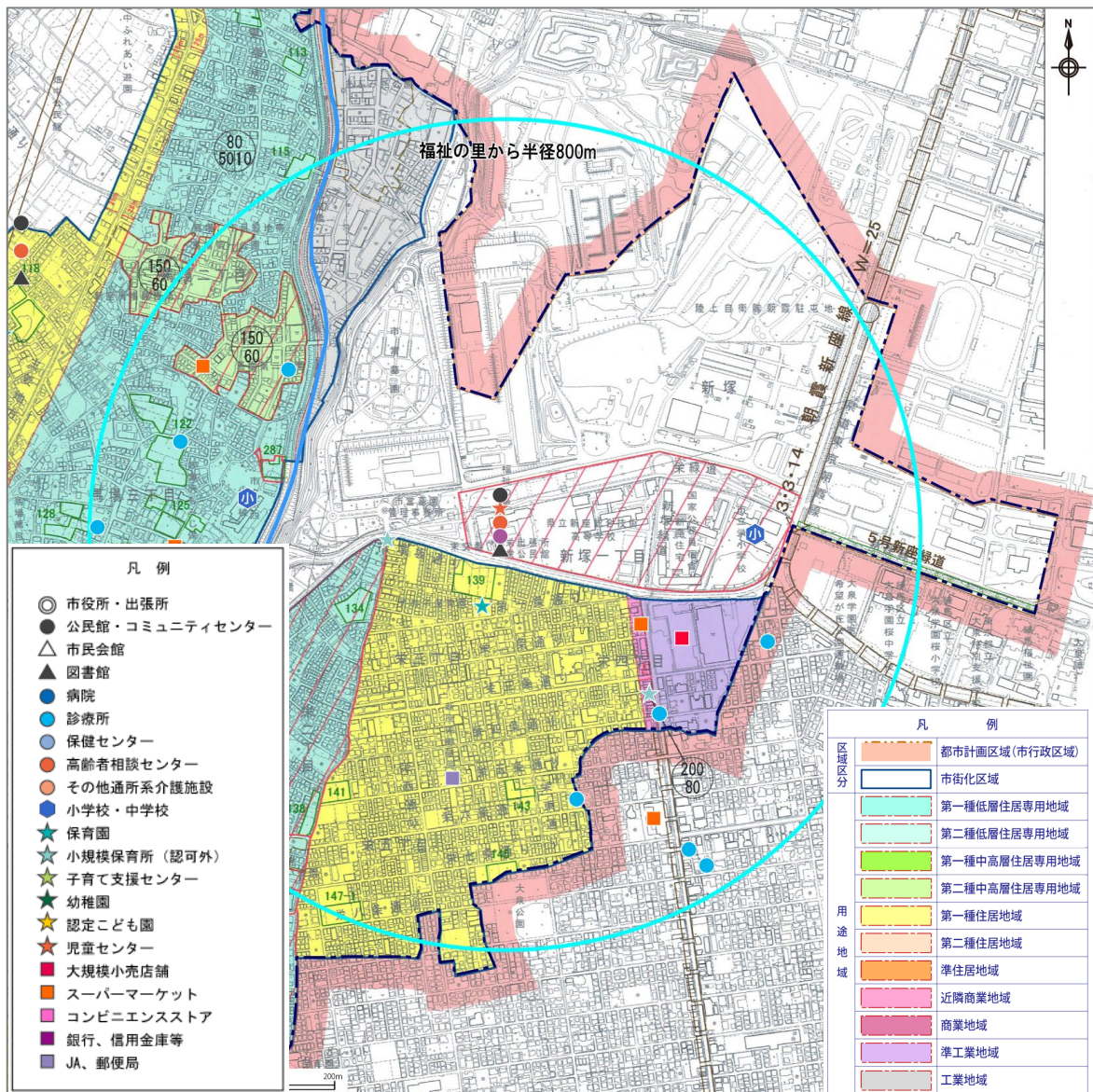


資料：新座都市計画図を基に作成

■福祉の里周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red;">準生活拠点</p> <p>福祉の里 周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市の東部に位置し、多くの世代が利用する福祉の里を中心とするエリア。 ・福祉の里は、高齢者施設、障がい者施設、児童センター、図書館、体育館の機能を有している。また、隣接する栄公民館には、公民館機能のほか、出張所も設置されているなど、一定の行政機能が集積している。 ・南側の県道東京朝霞線沿道には大型商業施設や診療所、小規模保育室等が集積している。 ・路線バスで朝霞駅及び大泉学園駅方面にバスで通勤する市民も多く見られるほか、にいバスにより新座市役所やひばりヶ丘駅へのアクセスが可能となっている。 ・都市計画マスタープランにおいては、本地区を南北方向に縦断する県道東京朝霞線沿道を中心に、近隣商業地にふさわしい快適な沿道空間の形成を図ることや、新塚地区については公共サービスの維持を目指すこととしている。

図 福祉の里周辺の施設立地状況



資料：新座都市計画図を基に作成

3) 区域設定の方針

都市機能誘導区域の設定に当たっては、以下のような設定条件を基本とします。

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（駅及び公共施設）から半径 800m 程度を徒歩圏とみなし、それをおおむ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。

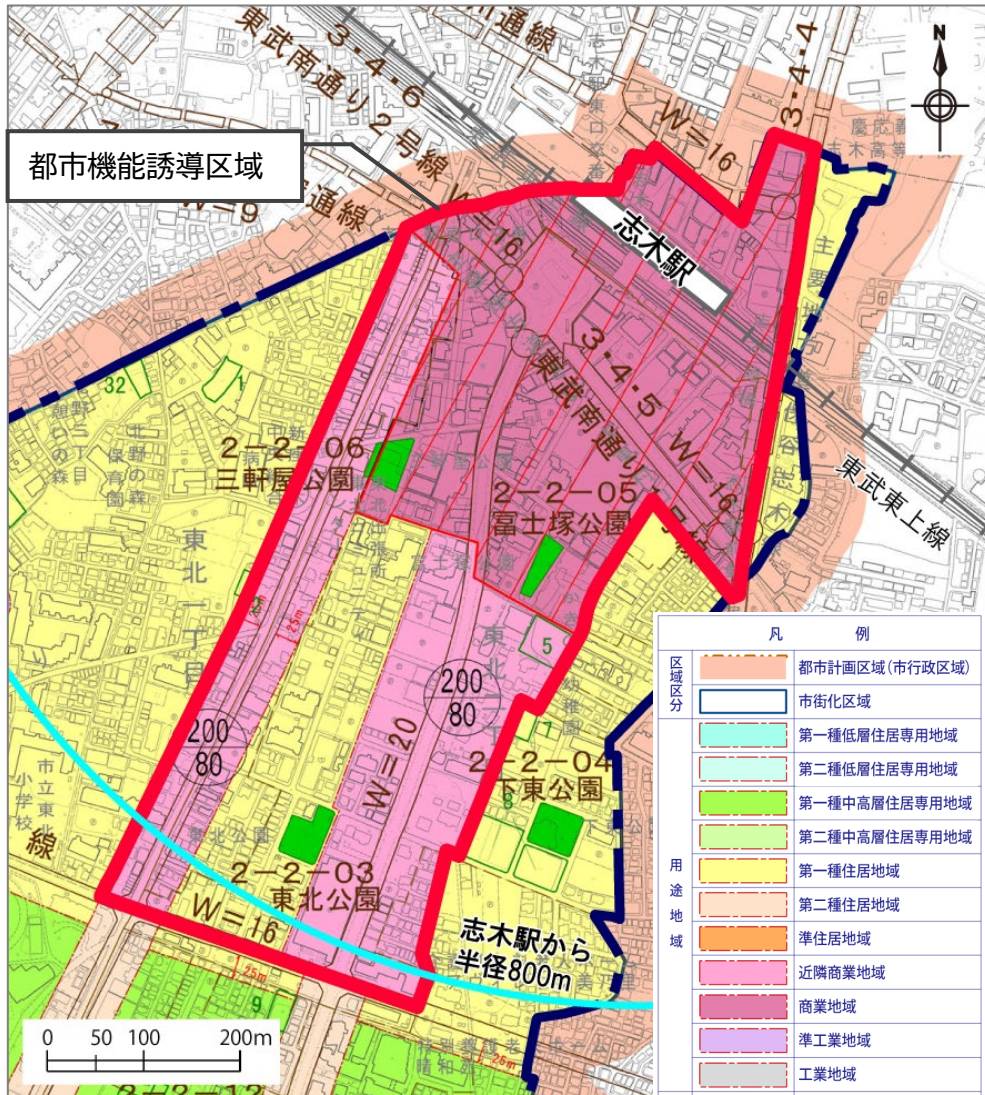
都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療、福祉、商業等の様々な施設の立地に適した区域である必要があることから、商業系の用途地域と、商業施設との共存を前提としている用途地域を中心に指定します。

	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。
	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	○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 ○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 ○幹線道路沿道： ⇒将来的に誘導施設の立地が想定される
	準工業地域	

(2) 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。

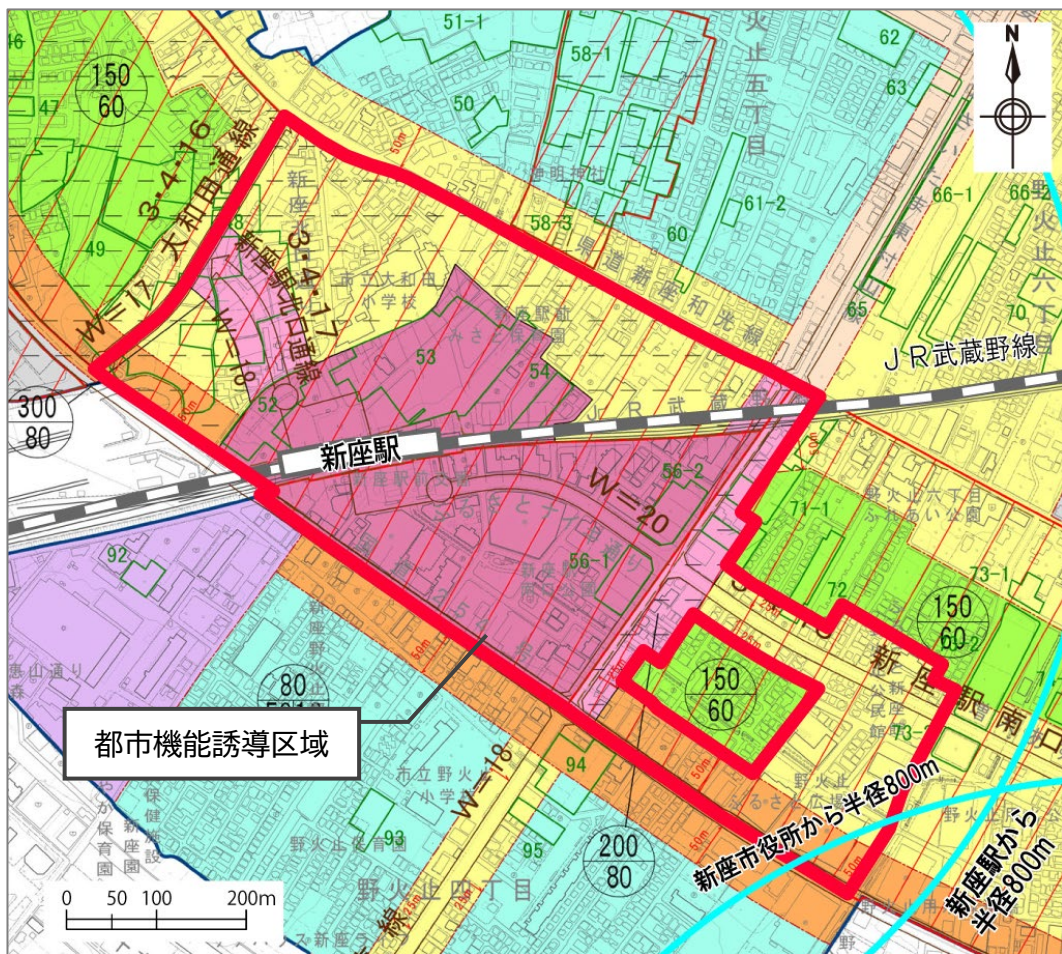
図 都市機能誘導区域 志木駅周辺 (31.4ha)



資料：新座都市計画図を基に作成

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 (33.6ha)

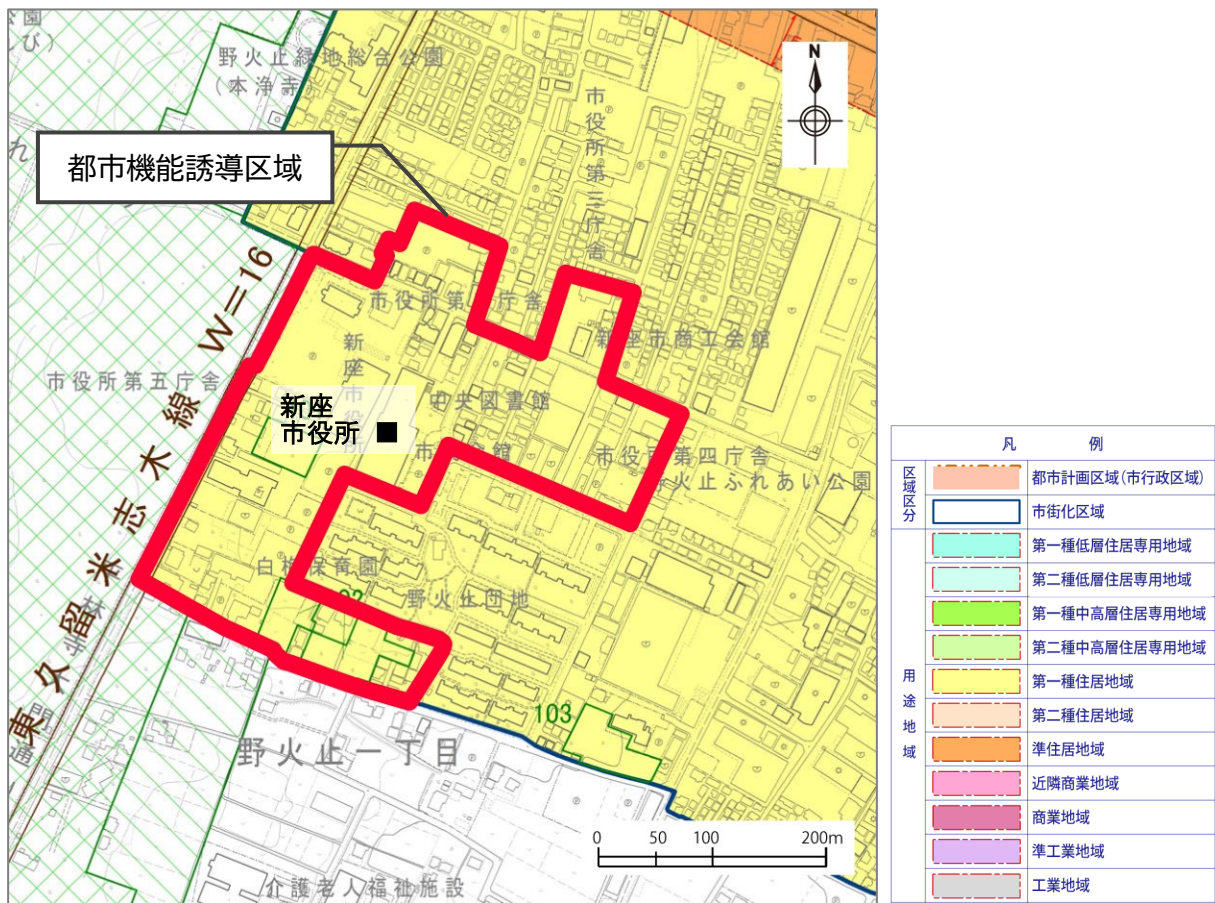


資料：新座都市計画図を基に作成

新座駅周辺については、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まれます。

凡 例	
区域区分	 都市計画区域(市行政区)
	 市街化区域
用途地域	 第一種低層住居専用地域
	 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
	 近隣商業地域
	 商業地域
	 準工業地域
 工業地域	

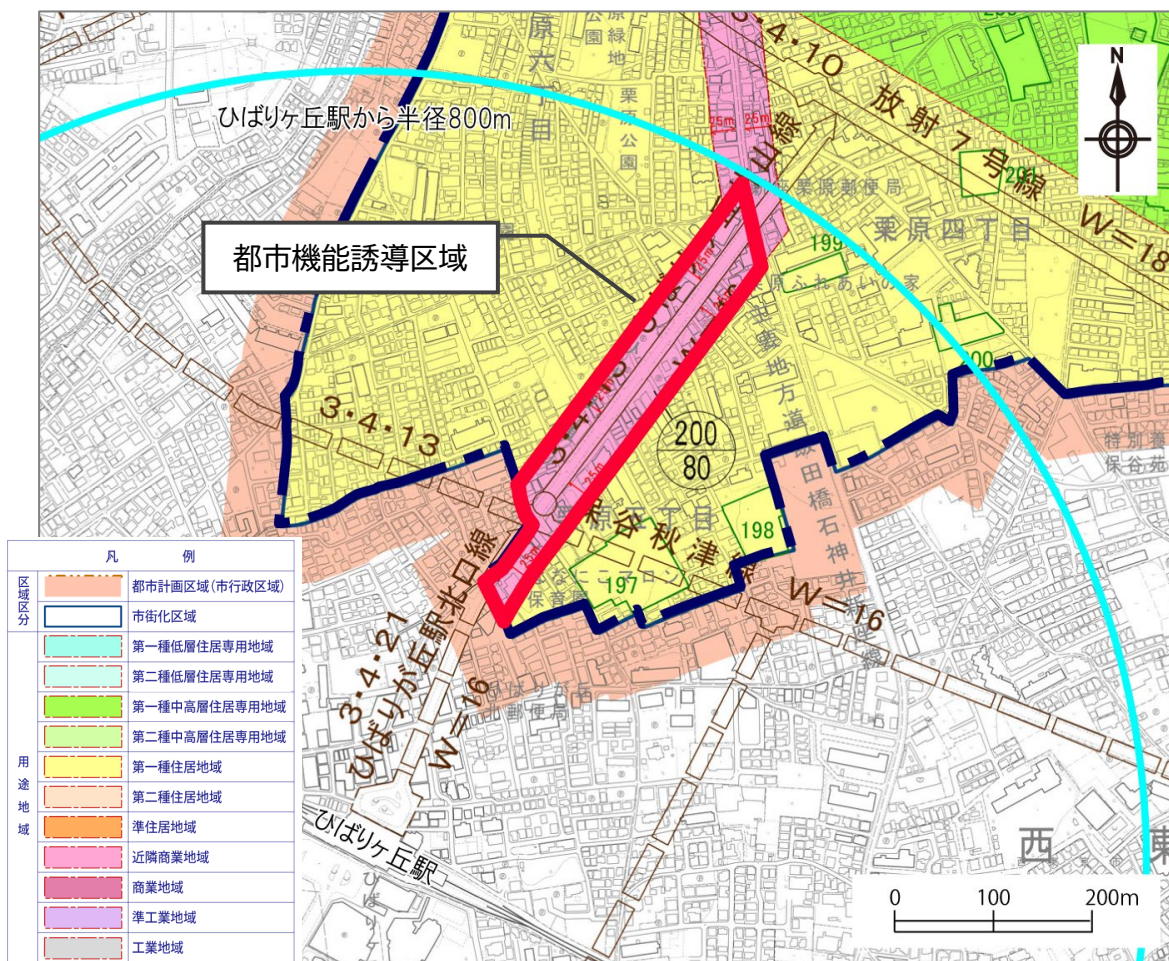
図 都市機能誘導区域 新座市役所周辺 (9.5ha)



資料：新座都市計画図を基に作成

新座市役所周辺は、第一種住居地域に指定されており、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、道路等の地形地物を区域界とする原則を踏まえつつ、これらの施設を含む形で区域を設定します。

図 都市機能誘導区域 ひばりヶ丘駅北口周辺 (2.7ha)



資料：新座都市計画図を基に作成

ひばりヶ丘駅北口周辺については、都市計画道路ひばりヶ丘山線周辺の近隣商業地域について区域を設定します。

(参考) 図 西東京市の立地適正化計画における誘導区域の設定

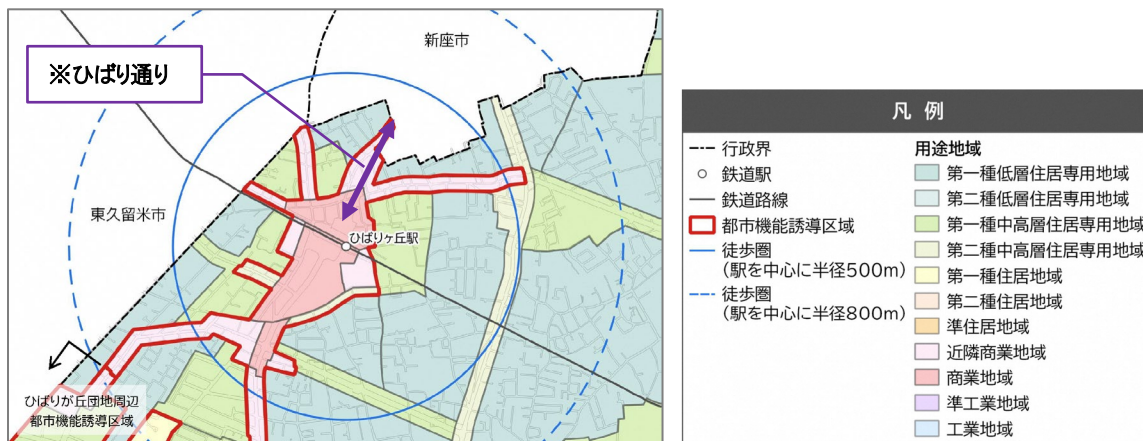
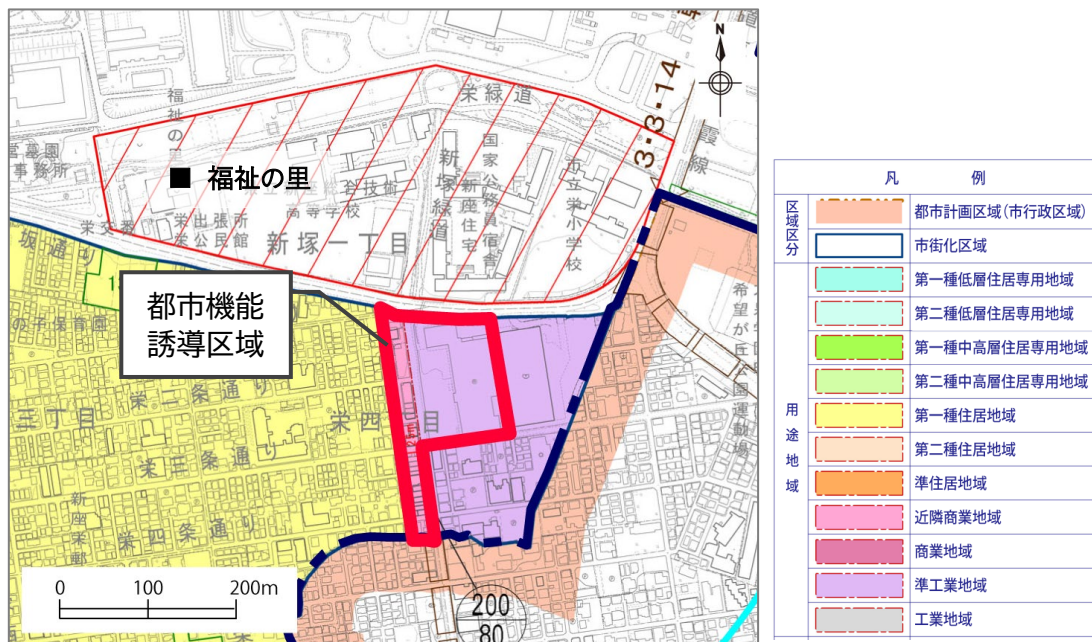


図 都市機能誘導区域 福祉の里周辺 (2.1ha)



資料：新座都市計画図を基に作成

福祉の里周辺については、県道東京朝霞線沿道が近隣商業地域となっており、小規模ながらも民間の路線バスやいバスのバス停や駐輪場などのハブ機能もあります。また、東側には大型商業施設が立地しているため、その敷地を含めたエリアを都市機能誘導区域に設定します。

5-2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定方針

1) 国による設定の指針

誘導施設(都市機能増進施設)は、都市機能誘導区域ごとに定める「医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」(都市再生特別措置法)です。

誘導施設の設定に当たっては、各拠点の特性を踏まえ、現状における施設の立地状況を確認した上で検討します。

また、当該区域内において誘導施設を立地する場合に適用される支援措置を併せて示すことによって、民間の生活利便施設の集約を促します。

なお、各都市機能誘導区域には、必ず誘導施設を設定することが定められています。

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引き(いずれも国土交通省)では、誘導施設について次のように示されています。

誘導施設の検討について

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに設定するものであり、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。
- 新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定することも考えられる。

■誘導施設のイメージ

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	<p>■ 中枢的な行政機能 例：本庁舎</p>	<p>■ 日常生活を営む上で必要な行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所等の各地域事務所</p>
介護福祉機能	<p>■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター</p>	<p>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けられる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等</p>
子育て機能	<p>■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター</p>	<p>■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等</p>
商業機能	<p>■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積</p>	<p>■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：一定規模以上の食品スーパー</p>
医療機能	<p>■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられる機能 例：病院</p>	<p>■ 日常的な診療を受けられる機能 例：一定規模以上の診療所</p>
金融機能	<p>■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫</p>	<p>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局</p>
教育・文化機能	<p>■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館</p>	<p>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター</p>

資料：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』

2) 誘導施設設定の方針

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きを踏まえ行った現況の生活利便施設に関する整理において、各施設の圏域は市域のほぼ全てをカバーしていることが確認でき、また、本市は令和22(2040)年においてもおおむね高い人口密度が維持される見込み(P.15参照)であることから、都市機能誘導区域内に現在立地している施設を区域内に維持していくことを基本とし、上位・関連計画を確認しながら、本市における誘導施設の設定について、以下の手順で行います。

視点1：各施設についての立地特性の確認

○立地特性により以下の2種類に分類します。

・**地域密着型（各地域で利用が見込まれる施設）**

地域住民の日常生活に密接に関連していることから、各地域に分散して立地することが適している施設

→原則、誘導施設として設定しない。

・**拠点立地型（広域から利用が見込まれる施設）**

多くの市民の利用が見込まれ、鉄道や他の生活利便施設と近接することによってさらに利便性が高まることから、拠点周辺への立地を誘導すべき施設

→誘導施設として設定する候補とする。



視点2：上位・関連計画や施策との整合性

○本市の上位・関連計画や施策で位置付けのある施設について、整合を取りながら反映します。



本市における誘導施設の設定

○各拠点の性質を考慮しながら、各都市機能誘導区域において維持または立地を誘導すべき施設を誘導施設として設定します。

ただし、誘導施設に該当する公共施設については、今後の施設更新の際に複合化・集約化する可能性もあるため、その際の状況を鑑みた上で立地を検討します。

(2) 誘導施設の設定

誘導施設について、誘導施設設定の方針に基づき、都市機能誘導区域ごとに定めます。

機能	施設	施設の特性及び立地誘導の考え方	視点1 立地分類		誘導施設の設定					【参考】現在の施設立地状況				
			地域密着型 (各地域で利用が見込まれる施設)	拠点立地型 (広域から利用が見込まれる施設)	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばりヶ丘 駅北口周辺	福祉の里 周辺	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばり ヶ丘駅北 口周辺	福祉の 里周辺
行政	市役所	全市民が利用し、拠点の中心となる施設		○				●				○		
	市役所出張所	住民の利便を図るため各種手続きの一部を取り扱う窓口	○		●							○		
文化交流	市民会館(市民ホール)	全市民の利用が想定される。現在は2箇所いずれも都市機能誘導区域内に立地している。		○		●	●					○	○	
	図書館	広域からの利用が想定される。現在は都市機能誘導区域内に立地している。		○				●				○		
	図書室	公民館やコミュニティセンターに併設することを想定している。	○		●									
	公民館・コミュニティセンター	文化活動や集会室の利用など幅広い世代の人が集まる施設	○		●							○	○	
医療	病院	総合的な医療サービスを提供する施設として、市内外からの利用が想定される。		○	●							○		
	診療所(内科又は外科)	市民の身近な「かかりつけ医」として、日常的な利用を想定すると同時に、各地域から公共交通でアクセスしやすい駅周辺の立地を想定する。	○	○	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○
	保健センター	市民を対象に保健業務を行う機関		○										
高齢者福祉	地域包括支援センター(高齢者相談センター)	高齢者等の介護・福祉・医療等、様々な面から支える総合的な相談窓口であり、日常生活圏ごとに設置されている。	○											
	通所介護施設	高齢者の介護サービスを担う施設	○									○	○	
	老人福祉センター	高齢者に対し健康の増進や教養の向上に関するサービスを提供する施設		○										
障がい者福祉	障がい者福祉センター	各種の相談、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーション等を総合的に提供する施設		○										
	基幹相談支援センター	障がい者の地域における相談支援の中核的な役割を担う機関		○										
教育	小学校・中学校	普通教育を施すための機関。地域ごとに児童(生徒)数に応じた適切な立地を図る。	○			●						○		
子育て	保育所(認定こども園、小規模保育施設等含む)	働きながら子育てを行う世代を支え、就学前児童の健やかな育ちを支援する施設である。	○	○	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○
	子育て支援センター	主に未就学児のいる親子の交流の場や育児相談、育児情報の提供等、多様なサービスを提供している。保育所や児童センターに併設されている。	○		●									
	幼稚園	教育施設であり、学校同様に児童数に応じた適切な立地を図る。	○							○				
	児童センター	0歳から18歳未満の児童を対象に、様々な遊びを通じて心身の健康増進を図る施設		○										
商業	大規模小売店舗	広域的商圈による集客力があり、にぎわいを創出する施設		○	●	●				○	○			○
	スーパーマーケット・コンビニエンスストア	食料品・日用品等を扱い、日常生活を支える重要な施設	○							○	○	○	○	○
金融	銀行、信用金庫等(窓口を有する施設)	金融サービスを提供する施設		○	●	●			●	○	○		○	
	郵便局、JA	日常的な利用が想定される施設	○							○				

*着色について：現在の公共施設等総合管理計画の考え方では、現施設を可能な限り有効活用することを基本としているため、誘導施設への位置付けは行わない。なお、誘導施設の見直しに当たっては、当該施設について位置付けを行うほかの上位計画等の状況も踏まえて行うこととする。
 *市の施策について：「三軒屋」については、三軒屋公園及び東北コミュニティセンター敷地を活用し、(仮称)三軒屋公園等複合施設を整備する事業を示す。「大和田小」については、老朽化した体育館の更新(建て替え)事業を示す。

注1 医療：「病院」は病床数20以上の医療施設。「診療所」は患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの
 注2 商業：「大規模小売店舗」は一つの建物であって、その建物内の店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗
 注3 金融：窓口がある金融機関を対象とした。

(余白頁)