理　由　書

本理由書は、都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１７条第１項の規定に基づき、新座都市計画公園２・２・０６号三軒屋公園（以下「本公園」という。）の変更についての理由を示したものである。

Ⅰ　公園の概要

本公園は、東武東上線志木駅から５００m圏内、徒歩５分の位置にあり、志木駅前要請土地区画整理事業により昭和６１年４月１日に開設された街区公園である。主な施設としては、ローラースケート（スケートボード）場、遊具、四阿、ベンチ等が整備されている。

Ⅱ　都市計画（変更）の必要性

⑴　（仮称）三軒屋公園等複合施設整備の経緯

志木駅周辺においては、（旧）生涯学習センター（にいざほっとぷらざ）（以下「ほっとぷらざ」という。）の閉館に伴い、一部機能を市庁舎や本公園に隣接する東北コミュニティセンター（以下「東北コミセン」という。）に移転し、暫定運用を行っている。

しかしながら、東北コミセンは築４０年以上が経過しているため老朽化が進んでおり、今後大規模改修等の対策が必要となる見込みである。また、本公園の地下に自転車駐車場があるため、公園の大半がコンクリート床であるため、憩いの場として使いづらく、地下の自転車駐車場の屋根も劣化が進み、雨漏りが発生している状況である。また、志木駅周辺は若い世代が多い中で、市の北部地域には子どもの遊び場や居場所が少なく、市民から児童・青少年機能の設置要望が多くなっている。

このような状況を踏まえ、市では、公共建築物の更新に併せて、施設の利用需要や機能需要等の需要分析を行い、複合化、集約化及び統廃合などの再配置を視野に入れながら、本公園及び東北コミセン敷地を活用し、（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設を整備することとした。

⑵　都市計画変更の必要性

本事業は、既存の東北コミセン及びほっとぷらざの機能を集約化するため、相応の建築面積の施設が整備可能な用地の確保が必要となるが、志木駅周辺において、新たな用地取得は困難な状況にあることから、限られた市有地である本公園及び隣接する東北コミセン敷地の一体的な活用が最も

合理的であるとの判断のもと、事業計画地として位置付けた。

なお、事業計画地のうち、東北コミセン側の敷地は、都市計画法第５３条許可が必要となるなど、建築計画上の制限が多い敷地であることから、求められる規模を満たした施設整備が困難な状況である一方で、本公園は土地区画整理事業により生み出された公園であり、区画整理事業施行区域内全体における公園面積を維持する必要がある。

こうしたことから、本公園側に複合施設を整備するとともに、立体都市公園制度を活用し、当該複合施設の屋上部分を公園とすることが合理的であると判断し、都市計画の変更を行うものである。

また、地上部分の公園面積を恒久的に確保する観点から、東北コミセン解体後の敷地部分についても都市公園として決定することとし、本公園の面積を追加する都市計画の変更を行うものである。

Ⅲ　上位計画での位置付け

⑴　第５次新座市総合計画（前期基本計画）

・　公共施設の更新が集中することが見込まれるため、公共施設の更新・統廃合・長寿命化などの計画的な実施と、それに伴う財政負担の軽減・平準化が求められる。

・　民間活力の活用など、市民の満足度の向上につながる取組を進めることが求められる。

⑵　新座市都市計画マスタープラン

・　志木駅周辺は、本市の玄関口となる市街地として、快適で回遊性の高い市街地地域サービスを中心とした商業地の充実を図る。

・　東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討する。

⑶　新座市みどりの基本計画

・　三軒屋公園は、レクリエーション・防災・景観の観点から、緑地保全の対象地となっている。

・　市全体で施設緑地が不足しており、公共施設の緑化が課題である。

・　志木駅周辺は、駅周辺のにぎわいを維持しながら緑を保持することが求められ、緑・建築物・道路の一体整備が必要である。

Ⅳ　関連する都市計画

本公園の西側境界には、都市計画道路３・４・３東村山・足立線が、幅員１８ｍにて都市計画決定されている。

また、本都市公園の変更に合わせ、以下の都市計画施設を廃止する予定である。

①　都市計画駐車場（新座市決定）