

# 第1章 立地適正化計画の概要

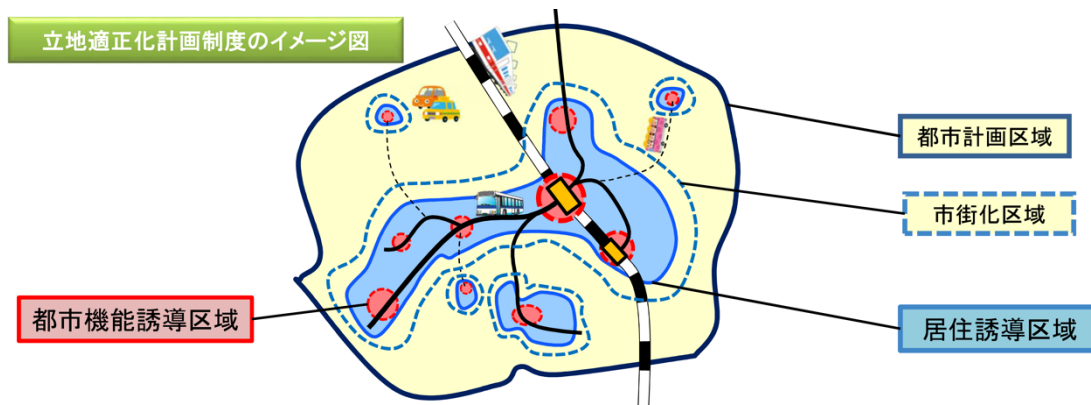
## 1. 計画策定の背景と目的

- ◇我が国の都市における今後のまちづくりは、人口減少と高齢化を背景として、高年者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。
- ◇こうした中、医療・福祉施設、商業施設等や居住がまとまって立地し、高年者をはじめとする住民が公共交通や徒歩により、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」の考えで進めていくことが重要です。
- ◇このような背景を踏まえ、平成26年（2014年）8月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むための計画である立地適正化計画を市町村が策定することが可能となりました。
- ◇草加市においても、今後の人口減少や高齢化社会の進行が予測されており、このままの状態では市街地の拡大が進行すると市街地における人口密度が低下し、医療・福祉・商業等の生活サービスの低下や公共交通の衰退などの問題が顕在化するなど、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力の低下が懸念されます。
- ◇まちづくりの基本となる計画（以下、「草加市都市計画マスタープラン」という。）では、市内10のコミュニティブロックで学校などの公共施設を活用し、各地区の拠点づくりに取り組むとともに、拠点をネットワークで結ぶことを方針として定めています。
- ◇この方針を実現するための実行戦略として、また、居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取組を総合的に推進し、持続可能なコンパクトシティを実現するために、「草加市立地適正化計画」を策定します。

## 2. 立地適正化計画の概要

### (1) 立地適正化計画とは

- ◇立地適正化計画とは、都市全体の観点からの医療・福祉・商業等の都市機能や居住の立地、効率的な公共交通の形成に関する包括的な計画です。
- ◇従来の都市計画の規制を前提に、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、届出制度などの誘導手法を通じ、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールする制度です。



出典：立地適正化計画作成の手引き 国土交通省（令和2年9月改訂）

## (2) 立地適正化計画に定める主な事項

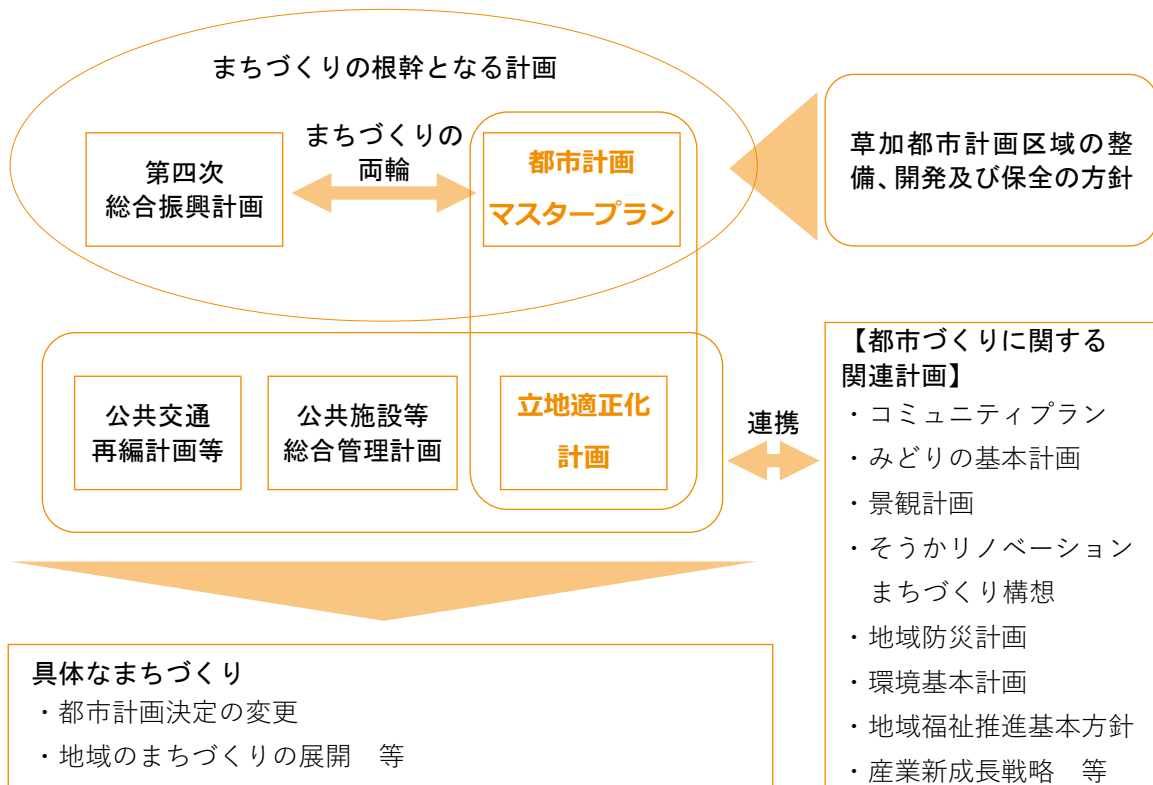
◇立地適正化計画には以下の事項を定めます。

- 立地適正化計画区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域  
医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域
- 誘導施設  
都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として位置付けたもの
- 居住誘導区域  
一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域
- 計画の実現に向けた取組  
居住や都市機能の誘導を図るために展開する施策

## 3. 立地適正化計画の位置付け

◇本計画は、本市のまちづくりの根幹となる計画である「第四次草加市総合振興計画」と「草加市都市計画マスタープラン」に即し、本市の都市づくりに関わる関連計画と連携して定めます。

◇拠点形成とネットワークの構築には、「土地利用や都市機能の誘導」「公共施設の適正な配置」「公共交通の維持」との連携が重要であることから、特に、「草加市公共交通再編計画/草加市地域公共交通網形成計画」及び「草加市公共施設等総合管理計画」との密接な整合・連携を図ります。

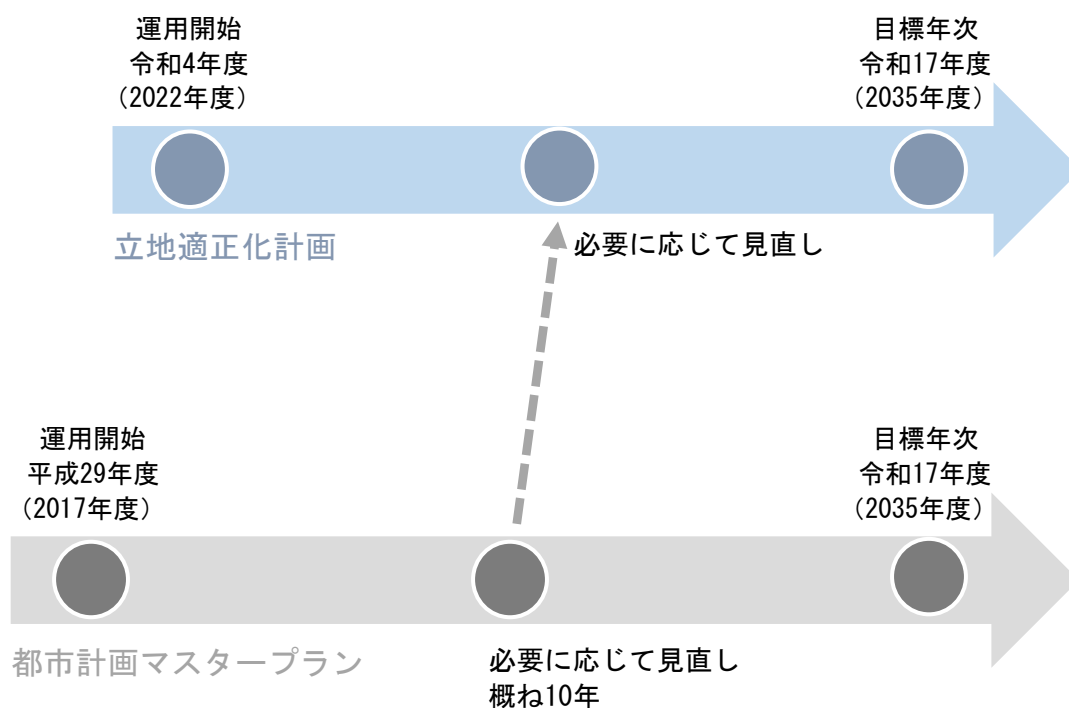


## 4. 対象区域

◇立地適正化計画の区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本とされています。そのため、本計画では、草加市の都市計画区域全域（＝行政区域の全域）を対象とします。

## 5. 計画期間（目標年次）

- ◇目標年次は、草加市都市計画マスタープラン2017-2035の目標年次である令和17年度（2035年度）とします。
- ◇草加市都市計画マスタープラン2017-2035が概ね10年後には、本格的な検証を行い、必要に応じて計画を見直すことから、その状況を踏まえて、検証を行い、見直しを検討します。



## 6. 立地適正化計画が実現した時の市民生活のイメージ

- ◇駅周辺には主要な公共公益施設や商業施設があり、安全な歩行空間のネットワークによって結ばれるようになります。また、駅周辺にはコワーキングスペース（個人が働くスペースと共用の施設が複合する施設）やシェアオフィスがあり、都心に通勤しなくてもあるいは自宅でなくても働くことができるようになります。
- ◇コミュニティブロック内には、日常生活に必要な生活利便施設や医療施設、福祉施設、子育て支援施設、コミュニティ施設等の公共公益施設、働く場（コワーキングスペース等）等が揃っていて、子育て中であっても、共働きであっても、高年になっても、生活には困らないようになります。
- ◇小学校や中学校の建替えに伴い、一部の学校には公共公益施設が複合化され、利便性が向上するようになります。
- ◇徒歩圏に公園があり、一部の公園は、生活利便施設等と一体的に再整備され、多様な市民が様々な目的で集まる場所になります。
- ◇自宅からの交通利便性が維持され、バスや自転車、徒歩などにより、駅や主要施設に行くことができます。
- ◇地震や水害が発生しても被害の軽減が図られる市街地、住宅の構造となっており、また、避難所や防災拠点となる市の公共施設の防災性が高いため、災害への不安感が解消（または抑制）されます。

立地適正化計画が実現した時の市民生活のイメージ

駅周辺のイメージ



- ・駅周辺に公共公益施設や商業施設が集積し、コワーキングスペースやシェアオフィスもある
- ・それらが歩行空間のネットワークにより結ばれる



コミュニティブロックのイメージ

- ・徒歩圏に生活利便施設や医療施設、福祉施設、子育て支援施設、公共公益施設、働く場が揃っている



小中学校のイメージ

- ・建替えに伴い、一部の学校には公共公益施設が複合化する



公園のイメージ

- ・公園は、再整備によりカフェ等が充実し、多様な市民が様々な目的で集まる場所になる

住宅地のイメージ

- ・ピロティや耐震補強等によって災害の被害を抑えられる住宅地が形成されている