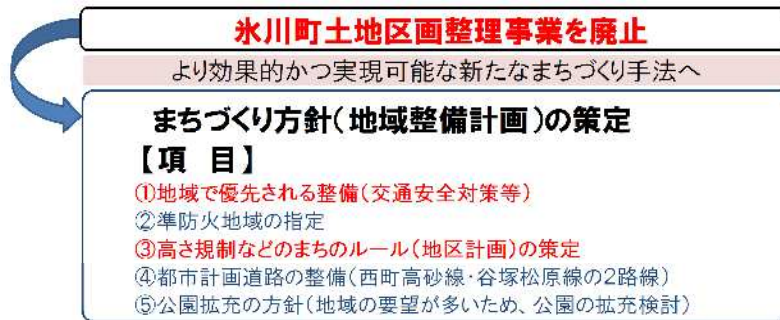


## 氷川町土地区画整理事業廃止に向けた第3回まちづくり勉強会 議事録

<b>I.日時・会場</b>	令和6年11月24日(日) 14:30~16:40 会場：氷川コミュニティセンター																
<b>II.出席者</b>	勉強会参加者：20名(うちオブザーバー1名) 草加市職員：8名(都市計画課：7名 交通対策課：1名) 日本測地設計(株)(コンサルタント)：6名																
<b>III.進行概要 (プログラム)</b>	1. 開会(課長挨拶) 2. これまでのおさらい 3. まちづくり方針について 4. まちのルールについて 5. グループワーク・発表 6. 今後のスケジュール																
<b>IV.配付資料</b>	スライド資料、グループ参考資料(グループワーク後回収)、ご意見シート																
<b>V.検討内容</b>																	
<b>1. 開会</b>																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画課長より挨拶</li> <li>●スタッフ紹介</li> <li>●本日の流れの確認</li> </ul>																	
<b>2. これまでのおさらい</b>																	
<p>●令和6年度までの経緯および活動(以下内容)について、草加市より説明を行いました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・見直しの経緯</li> </ul> <p>都市計画マスタープラン内にて氷川町土地区画整理事業の見直しを行っていくことを位置付け、平成29年度から見直しに向けた地区内の調査を始め、令和元年度から説明会・勉強会・意見交換会を開催し、これからのまちづくりについて議論を進めています。</p>																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px;">平成29年度</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●マスタープランの改定(見直しを進めることを明言)</li> <li>●見直し調査実施(地区の現状把握と課題整理、まちづくりの方向性等の検討)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">平成30年度</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●前年度の補足調査</li> <li>●町会・自治会長への調査結果等の説明</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">令和元年度</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●説明会の開催(全4回 404名参加)</li> <li>⇒これまでの経緯、地区の現状、これからのまちづくりについて</li> <li>●まちづくりに関するアンケート調査(現状のまちの満足度、今後のまちづくり)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">令和2~3年度 コロナ禍のため地域との対話を休止</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">令和4年度</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●意見交換会の開催(全4回 228名参加)</li> <li>⇒目指す整備水準と課題、今後の整備の検討について</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">区画整理事業の廃止を前提としたまちづくりの検討を開始</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">令和5年度</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●見直し整備計画案作成にむけた勉強会の開催</li> <li>◀第1回▶(3エリア各1回 計3回 45名参加)</li> <li>◀第2回▶(3エリア各1回 計3回 30名参加)</li> <li>⇒グループワーク形式でまちの課題を抽出し、課題に応じた改善策を検討</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">令和6年度</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●見直し整備計画案作成にむけた意見交換会の開催(全2回 計42名参加)</li> <li>●見直し整備計画案作成にむけた勉強会の開催(今回)</li> <li>⇒グループワーク形式でまちづくり方針(案)・まちのルール(案)の内容を検討</li> </ul> </td> </tr> </table>		平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●マスタープランの改定(見直しを進めることを明言)</li> <li>●見直し調査実施(地区の現状把握と課題整理、まちづくりの方向性等の検討)</li> </ul>	平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●前年度の補足調査</li> <li>●町会・自治会長への調査結果等の説明</li> </ul>	令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●説明会の開催(全4回 404名参加)</li> <li>⇒これまでの経緯、地区の現状、これからのまちづくりについて</li> <li>●まちづくりに関するアンケート調査(現状のまちの満足度、今後のまちづくり)</li> </ul>	令和2~3年度 コロナ禍のため地域との対話を休止		令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●意見交換会の開催(全4回 228名参加)</li> <li>⇒目指す整備水準と課題、今後の整備の検討について</li> </ul>	区画整理事業の廃止を前提としたまちづくりの検討を開始		令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●見直し整備計画案作成にむけた勉強会の開催</li> <li>◀第1回▶(3エリア各1回 計3回 45名参加)</li> <li>◀第2回▶(3エリア各1回 計3回 30名参加)</li> <li>⇒グループワーク形式でまちの課題を抽出し、課題に応じた改善策を検討</li> </ul>	令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●見直し整備計画案作成にむけた意見交換会の開催(全2回 計42名参加)</li> <li>●見直し整備計画案作成にむけた勉強会の開催(今回)</li> <li>⇒グループワーク形式でまちづくり方針(案)・まちのルール(案)の内容を検討</li> </ul>
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●マスタープランの改定(見直しを進めることを明言)</li> <li>●見直し調査実施(地区の現状把握と課題整理、まちづくりの方向性等の検討)</li> </ul>																
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●前年度の補足調査</li> <li>●町会・自治会長への調査結果等の説明</li> </ul>																
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●説明会の開催(全4回 404名参加)</li> <li>⇒これまでの経緯、地区の現状、これからのまちづくりについて</li> <li>●まちづくりに関するアンケート調査(現状のまちの満足度、今後のまちづくり)</li> </ul>																
令和2~3年度 コロナ禍のため地域との対話を休止																	
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●意見交換会の開催(全4回 228名参加)</li> <li>⇒目指す整備水準と課題、今後の整備の検討について</li> </ul>																
区画整理事業の廃止を前提としたまちづくりの検討を開始																	
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●見直し整備計画案作成にむけた勉強会の開催</li> <li>◀第1回▶(3エリア各1回 計3回 45名参加)</li> <li>◀第2回▶(3エリア各1回 計3回 30名参加)</li> <li>⇒グループワーク形式でまちの課題を抽出し、課題に応じた改善策を検討</li> </ul>																
令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●見直し整備計画案作成にむけた意見交換会の開催(全2回 計42名参加)</li> <li>●見直し整備計画案作成にむけた勉強会の開催(今回)</li> <li>⇒グループワーク形式でまちづくり方針(案)・まちのルール(案)の内容を検討</li> </ul>																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回、第2回勉強会の検討内容</li> </ul> <p>令和5年度の2回の勉強会の結果から、地域全体として優先的に取り組むべき整備を、「歩行者の安全性を向上させる対策」「危ない交差点の改良」「マナー、モラル向上のための教育・啓発」の3項目にまとめました。</p>																	

・意見交換会の内容

これまでの事業見直しの検討を踏まえ、氷川町土地区画整理事業を廃止し、より効果的かつ実現可能なまちづくり手法として「まちづくり方針」を策定し、まちづくり方針に定める項目を提案しました。



### 3. まちづくり方針について

●まちづくり方針について、草加市より説明を行いました。

・まちづくり方針に定める項目について

地域の基盤整備・居住環境の向上において課題となっている、「交通安全対策」「地域全体での防災性の向上」「現在の街並みの保全」「地域の基盤となる都市計画道路の整備」「公園の拡充整備」の現状と課題解決の方向性を示しました。



### 4. まちのルールについて

●まちのルールについて、草加市より説明を行いました。

・まちのルールで定められること

新たにまちのルールとして定めることを検討する項目(建築物の高さの制限・垣または柵の構造)について、市で考えた素案を示しました。

建築物および敷地に関すること	
1) 建築物等の用途の制限	2) 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
3) 建築物の建ぺい率の最高限度	4) 敷地面積の最低限度又は建築面積の最低限度
5) 壁面の位置の制限	6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
7) 建築物等の高さの最高限度又は最低限度	8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
9) 緑化率の最低限度 ※	10) 垣又は柵の構造

- ※ 建築物および敷地の規模によっては、緑化義務あり
- 本日のワークで規制内容について検討する項目
  - 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例にて既に規制が掛かっている項目
  - 都市計画法にて既に規制が掛かっている項目
  - 草加市長観条例にて既に規制が掛かっている項目

## 5. グループワーク・発表

- ワークショップ手法の紹介、流れ及び注意事項について、コンサルタントから説明を行いました。
- グループワークに用いる図面や表の使い方について、コンサルタントから説明を行い、4班に分かれてグループワークを行いました。
- グループワークで検討した内容について、班の代表者が発表を行いました。



### ●まちづくり方針図を考えよう！

**Step1**  
「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所①～⑧について、これまでの勉強会で出た意見を確認していただきます。



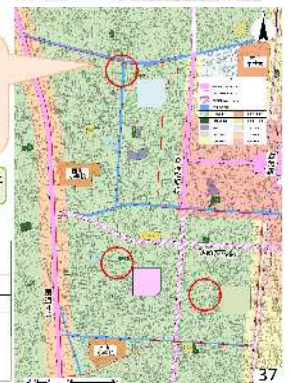
### ●まちづくり方針図を考えよう！

**Step2**  
これまでの勉強会で出た意見を参考に、「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所(危険な交差点・危険な歩道など)について、地図上に印をつけ、整備が必要な理由を付せん紙に書いて貼ってください。

1.歩行者の安全性を向上させる対策	2.危ない交差点の改良	3.マナー、モラル向上のための啓発・啓発
-------------------	-------------	----------------------

★上記の3つの優先整備を軸に考えてみてください。  
※優先整備以外のものでも思いつくものは意見をお願いします。

歩行者の安全性を向上させる対策	危険な交差点の改良	マナー、モラル向上のための啓発・啓発
歩行者の安全性を向上させる対策	危険な交差点の改良	マナー、モラル向上のための啓発・啓発
歩行者の安全性を向上させる対策	危険な交差点の改良	マナー、モラル向上のための啓発・啓発



### ●まちのルールについて考えよう！

歩行者の安全性を向上させる対策	危険な交差点の改良	マナー、モラル向上のための啓発・啓発
危険な交差点の改良	マナー、モラル向上のための啓発・啓発	歩行者の安全性を向上させる対策
マナー、モラル向上のための啓発・啓発	歩行者の安全性を向上させる対策	危険な交差点の改良

まちのルール案を確認していただき、各ゾーンの特徴に合っていると思うものに、それぞれ挙手していただきます。

ご意見は付せん紙に書いて貼ってください。

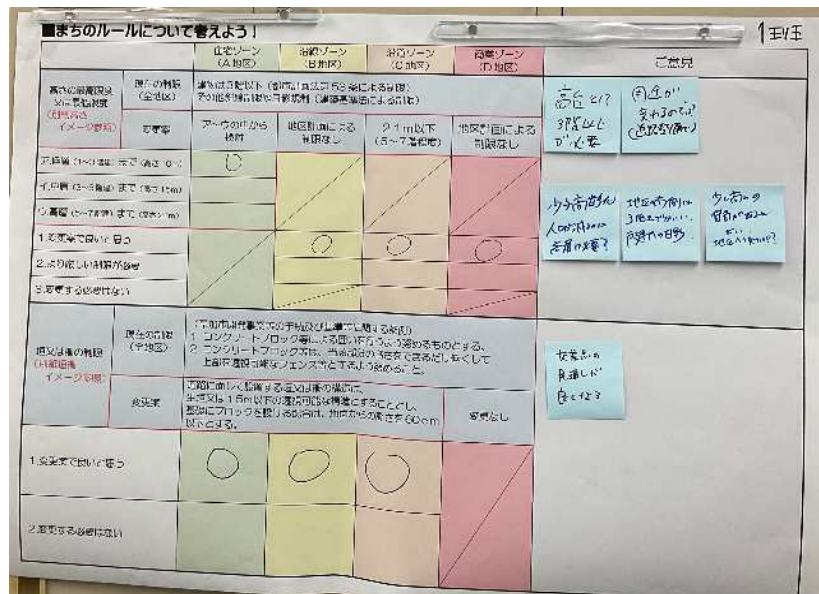


「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（全体的な意見）		
危ない 交差点 の改良	見通しの改善	・道が曲がっていて見通しが悪いところは車が徐行してくれるので、あまり危ないと感じたことはない
マナー、 モラル向上 のための 教育・啓発	自転車の交通マナー の啓発	・一時停止を徹底するべき
その他		・行き止まり道路は災害時に危ない



GW1 の結果（1班）

【GW2】 ※シートの写真では班としての意見を伺ったため、○の表記となっております。 本記録では当日の議論に基づき項目毎の人数を記載しております。					
		住宅ゾーン (A 地区)	沿線ゾーン (B 地区)	沿道ゾーン (C 地区)	商業ゾーン (D 地区)
高さの 最高限度 又は 最低限度	現在の制限 (全地区)	建物は3階以下(都市計画法第53条による制限) その他斜線制限や日影規制(建築基準法による制限)			
	変更案	ア～ウの中から 検討	地区計画による 制限なし	21m以下 (5～7階程度)	地区計画による 制限なし
	ア.低層(1～3階建)まで (高さ10m)	5	/	/	/
	イ.中層(3～5階建)まで (高さ15m)	1			
	ウ.高層(5～7階建)まで (高さ21m)				
	1.変更案で良いと思う	/	6	6	6
	2.より厳しい制限が必要				
	3.変更する必要はない				
	ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>日照権の問題があるので、低層が良い(住宅ゾーン)</li> <li>人口が減っていくのに高層は必要なのか(住宅ゾーン)</li> <li>若い人の流入を促すためにも、新築の中層程度のマンションなどがあるのも良いと思う(住宅ゾーン)</li> <li>都市計画道路の整備後、沿道は用途が変わるのでは</li> <li>高台として3階以上が必要</li> </ul>			
垣又は柵の 制限	現在の制限 (全地区)	(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例) 1 コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めるものとする。 2 コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして 上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。			
	変更案	道路に面して設置する垣又は柵の構造は、 生垣又は1.5m以下の透視可能な構造とすることとし、基礎にブロックを設ける場合は、地面からの高さを60cm以下とする。			地区計画による 制限なし
	1.変更案で良いと思う	6	6	6	/
	2.変更する必要はない				
	ご意見	・交差点の見通しが良くなるので賛成			



GW2の結果(1班)

【発表の様子】

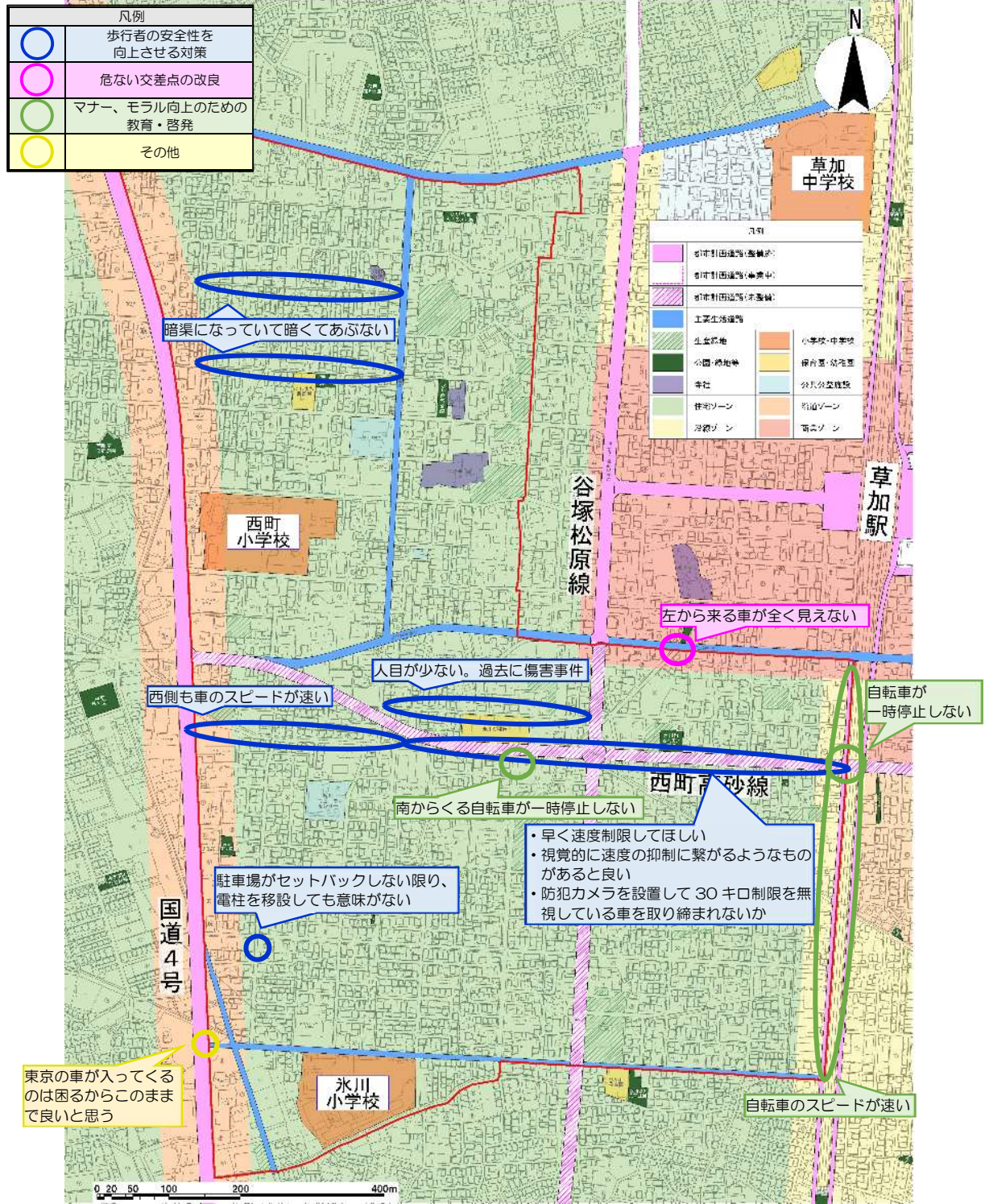


■ 班の代表者による発表



■ 市・コンサルタントによる補足

【GW1】「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（具体的な意見）





【GW2】					
		住宅ゾーン (A 地区)	沿線ゾーン (B 地区)	沿道ゾーン (C 地区)	商業ゾーン (D 地区)
高さの 最高限度 又は 最低限度	現在の制限 (全地区)	建物は3階以下(都市計画法第53条による制限) その他斜線制限や日影規制(建築基準法による制限)			
	変更案	ア~ウの中から 検討	地区計画による 制限なし	21m以下 (5~7階程度)	地区計画による 制限なし
	ア.低層(1~3階建)まで (高さ10m)	4	/	/	/
	イ.中層(3~5階建)まで (高さ15m)	1			
	ウ.高層(5~7階建)まで (高さ21m)				
	1.変更案で良いと思う		5	5	5
	2.より厳しい制限が必要				
	3.変更する必要はない				
	ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状でも日照権の問題がある(住宅ゾーン)</li> <li>・冬でも日が当たるとい条件は確保したい(住宅ゾーン)</li> <li>・これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは(住宅ゾーン)</li> <li>・低層のままだと新しい人が入ってこないのでは(住宅ゾーン)</li> <li>・容積率を下げたほうが良いのでは(住宅ゾーン)</li> </ul>			
垣又は柵の 制限	現在の制限 (全地区)	(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例) 1 コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めるものとする。 2 コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして 上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。			
	変更案	道路に面して設置する垣又は柵の構造は、 生垣又は1.5m以下の透視可能な構造とすることとし、基礎にブロックを設ける場合は、地面からの高さを60cm以下とする。			地区計画による 制限なし
	1.変更案で良いと思う	5			/
	2.変更する必要はない				
	ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生垣の手入れをしていない人が増えると、歩道が通りにくくなって困る</li> <li>・生垣はなくても良いのではないか</li> </ul>			

■まちのルールについて書えよう！ 2班

	住宅ゾーン (A地区)	沿線ゾーン (B地区)	沿道ゾーン (C地区)	商業ゾーン (D地区)	ご意見
高さの最高限度 又は最低限度 (別紙表3 イメージ参照)	現在の制限 (全地区) 変更案	建物は3階以下(都市計画法第53条による制限) その他斜線制限や日影規制(建築基準法による制限)			現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
ア.低層(1~3階建)まで (高さ10m)					現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
イ.中層(3~5階建)まで (高さ15m)					現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
ウ.高層(5~7階建)まで (高さ21m)					現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
1.変更案で良いと思う		5	5	5	現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
2.より厳しい制限が必要					現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
3.変更する必要はない					現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状でも日照権の問題がある(住宅ゾーン)</li> <li>・冬でも日が当たるとい条件は確保したい(住宅ゾーン)</li> <li>・これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは(住宅ゾーン)</li> <li>・低層のままだと新しい人が入ってこないのでは(住宅ゾーン)</li> <li>・容積率を下げたほうが良いのでは(住宅ゾーン)</li> </ul>				
垣又は柵の 制限 (別紙表4 イメージ参照)	現在の制限 (全地区)	(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例) 1 コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めるものとする。 2 コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして 上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。			
	変更案	道路に面して設置する垣又は柵の構造は、 生垣又は1.5m以下の透視可能な構造とすることとし、基礎にブロックを設ける場合は、地面からの高さを60cm以下とする。			変更なし
	1.変更案で良いと思う	5			現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
	2.変更する必要はない				現状でも日照権の問題がある 冬でも日が当たるとい条件は確保したい これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは 低層のままだと新しい人が入ってこないのでは 容積率を下げたほうが良いのでは
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生垣の手入れをしていない人が増えると、歩道が通りにくくなって困る</li> <li>・生垣はなくても良いのではないか</li> </ul>				

GW2の結果(2班)

【発表の様子】

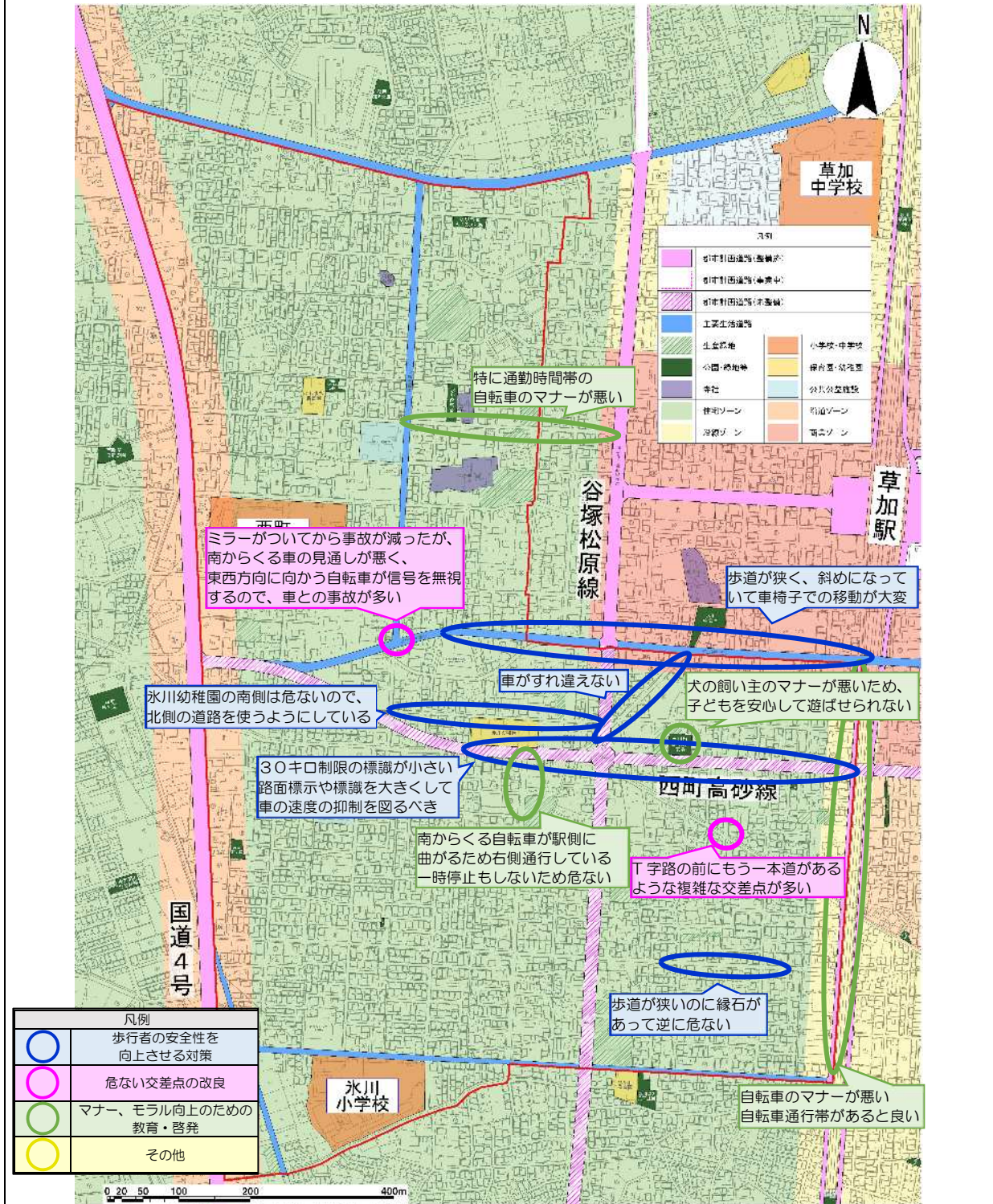


■ 班の代表者による発表



■ 市・コンサルタントによる補足

【GW1】「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（具体的な意見）

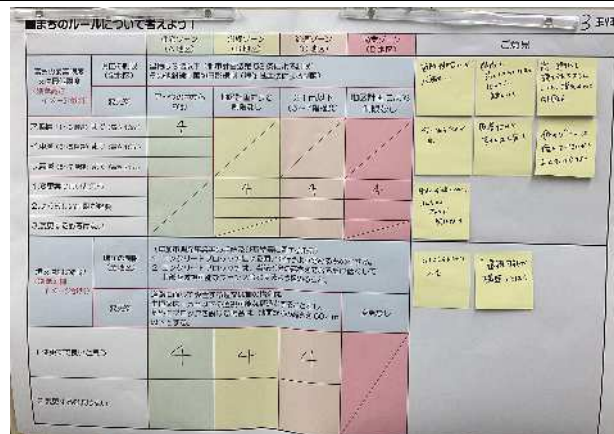


「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（全体的な意見）		
歩行者の安全性を向上させる対策	防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的に防犯カメラを設置してほしい箇所はないが、全体的に防犯カメラが設置されると良い</li> <li>・人目につかない箇所に防犯カメラを設置するべき</li> </ul>
	歩行者空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道がない場合、電柱が歩行者空間を確保したり、車の速度の抑制に役立っている箇所もあると思うので、無理に電柱を移設したり、地中化する必要はないと思う</li> <li>・駅まで続く整備された東西に抜ける歩道が欲しい</li> </ul>
危ない交差点の改良	危険な交差点の改良	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人が多く集まる場所を優先的に改善していくべき</li> <li>・複雑な交差点になっている箇所は対策が必要</li> </ul>
マナー、モラル向上のための教育・啓発	公園利用マナーの改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マナー以前に公園が少ない</li> <li>・犬を飼っている人のマナーが悪い</li> </ul>



GW1の結果（3班）

【GW2】					
		住宅ゾーン (A 地区)	沿線ゾーン (B 地区)	沿道ゾーン (C 地区)	商業ゾーン (D 地区)
高さの 最高限度 又は 最低限度	現在の制限 (全地区)	建物は3階以下(都市計画法第53条による制限) その他斜線制限や日影規制(建築基準法による制限)			
	変更案	ア～ウの中から 検討	地区計画による 制限なし	21m以下 (5～7階程度)	地区計画による 制限なし
	ア.低層(1～3階建)まで (高さ10m)	4	/	/	/
	イ.中層(3～5階建)まで (高さ15m)				
	ウ.高層(5～7階建)まで (高さ21m)				
	1.変更案で良いと思う		4	4	4
	2.より厳しい制限が必要				
	3.変更する必要はない				
	ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周りがマンションやアパートだと、近所付き合いがなくなって、もしものときが心配(住宅ゾーン)</li> <li>・高い建物を建てられるようにしても増えるのは外国人(住宅ゾーン)</li> <li>・3階建てでも階高を高くしたい場合、10mだと難しいのではないかと思う(住宅ゾーン)</li> <li>・いまの街並みが気に入っている(住宅ゾーン)</li> <li>・草加が人気なのは低層な街並みだからだと思う(住宅ゾーン)</li> <li>・他のゾーンについては住んでいないからよくわからない</li> <li>・高さより隣地との距離が気になっている</li> </ul>			
垣又は柵の 制限	現在の制限 (全地区)	(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例) 1 コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めるものとする。 2 コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。			
	変更案	道路に面して設置する垣又は柵の構造は、 生垣又は1.5m以下の透視可能な構造とすることとし、基礎にブロックを設ける場合は、地面からの高さを60cm以下とする。			地区計画による 制限なし
	1.変更案で良いと思う	4	4	4	/
	2.変更する必要はない				
	ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が60cmだと、乗り越えられそうで心配</li> <li>・「透視可能な構造」の基準がよくわからない。少しでも先が見えれば良いのか</li> </ul>			



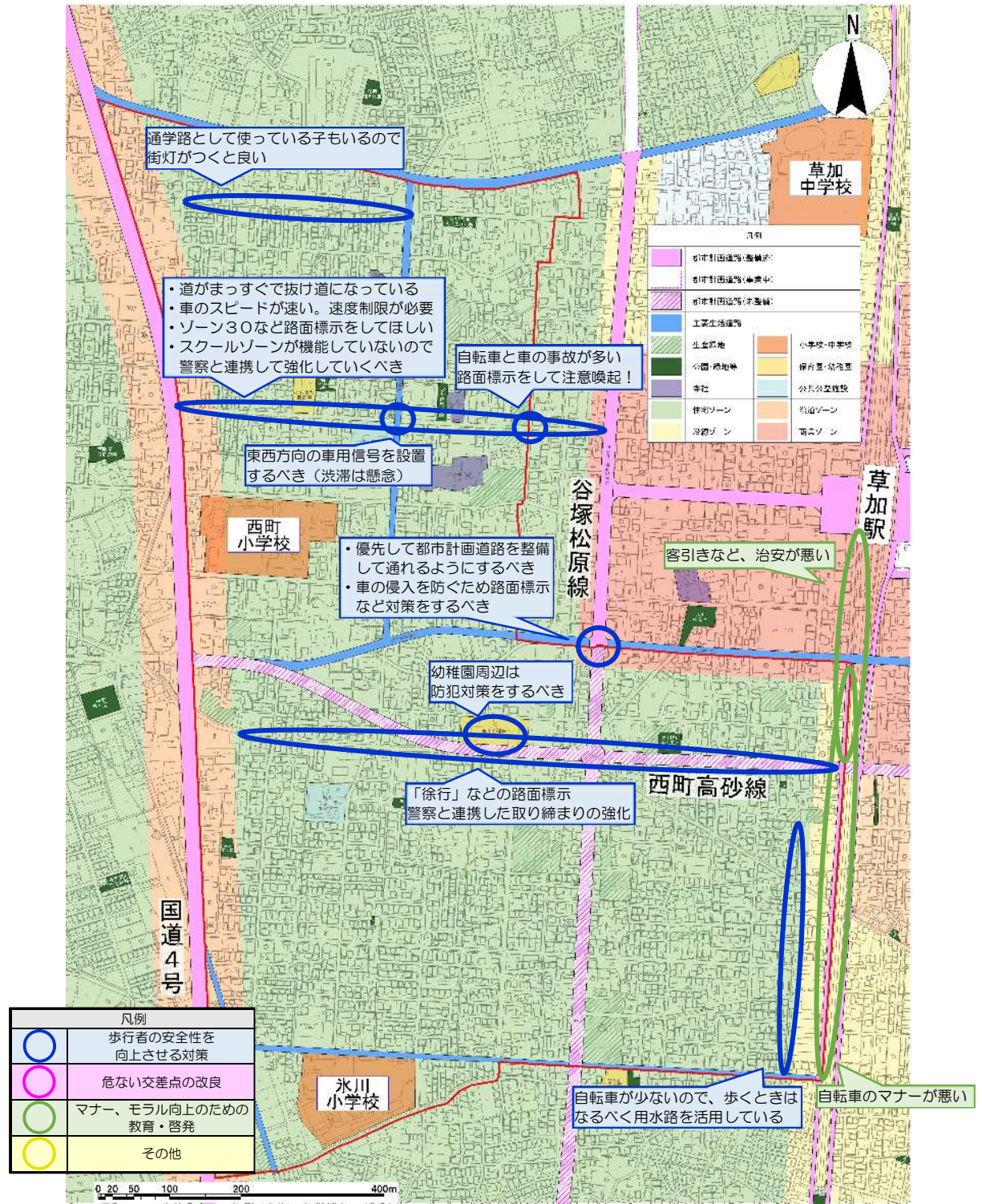
GW2の結果(3班)

【発表の様子】

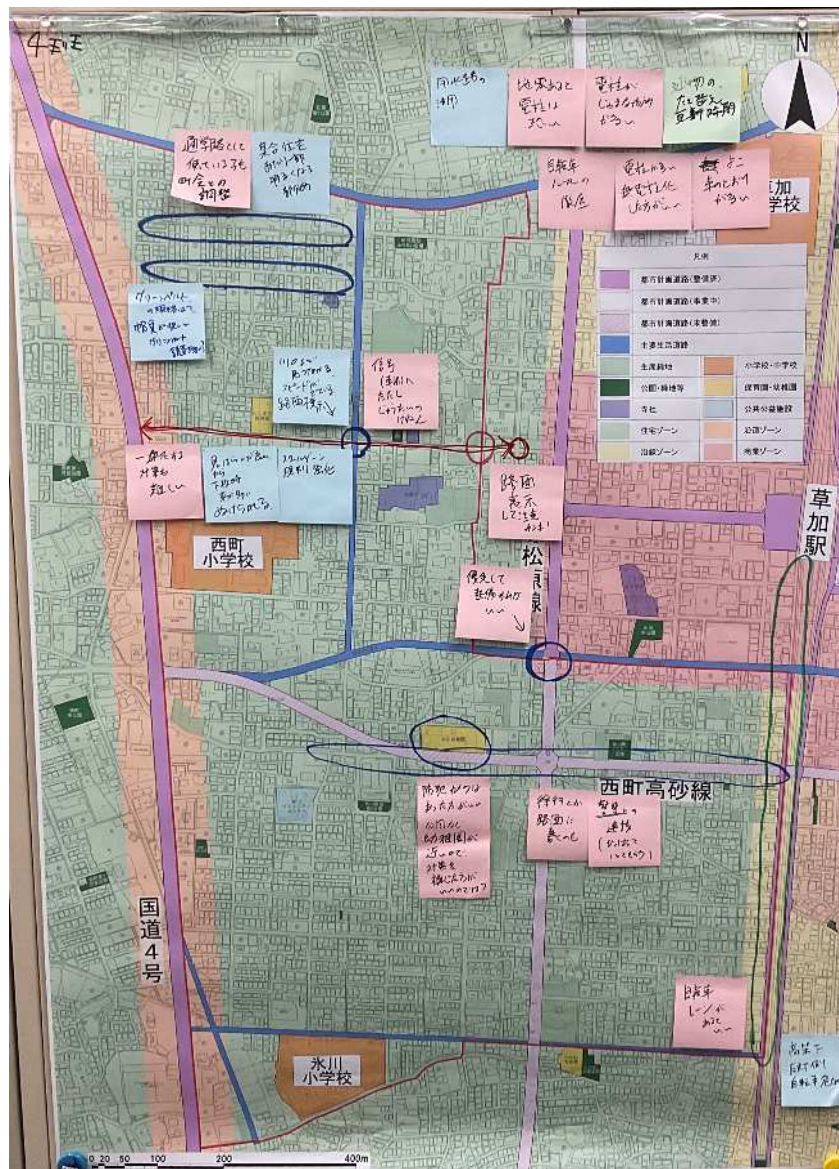


■市・コンサルタントによる発表（時間の関係でコンサルタントより発表を行いました。）

【GW1】「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（具体的な意見）



「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（全体的な意見）		
歩行者の安全性を向上させる対策	防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幼稚園周辺は防犯対策をするべき</li> <li>・信号や公園に防犯カメラの設置</li> </ul>
	歩行者空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車でも自転車でも電柱の場所が悪いと感じる</li> <li>・建物の更新に合わせてセットバックなどで道路を確保するルールを作るべき</li> </ul>
	歩行者の安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩くときはなるべく自転車の通りが少ない用水路を活用するなど自衛も必要（用水路の活用を周知するとともに、防犯対策も必要）</li> <li>・横断歩道前の車の一時停止を徹底するべき</li> </ul>
マナー、モラル向上のための教育・啓発	自転車の交通マナーの啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電動自転車のスピードが速い</li> <li>・道路の幅に余裕がある場所は自転車通行帯をつくってほしい</li> <li>・自転車通行帯を車が塞いでしまうと意味がないので、空間をわけてほしい</li> <li>・自転車は車という意識を持たせるべき</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震があると電柱がこわい</li> </ul>



GW1 の結果（4班）



#### ●コンサルタントによる総評

まちづくり方針図の検討では、南北方向でいうと保健所通り、東西方向でいうと保健所前の駅に続く通りと氷川幼稚園前の通り、セブンイレブンから葬儀屋にかけて斜めの通りに関する意見が4班共通して多く出ておりました。

まちのルール of 検討では、住宅ゾーンの高さの制限については、4班共通して低層な街並みを望む声が多く出ておりました。その他の高さの制限・垣柵の制限に関しては、変更案で問題ないとの意見でほとんど一致しておりました。

優先整備についてはいただいたご意見を参考に、今後どの整備を優先的に位置付けていくか議論し、決定していきます。まちのルールにつきましても、いただいたご意見を参考に、たたき台を市で作成し、次年度の意見交換会やアンケートにて再度ご意見をいただきながら、ブラッシュアップしていきたいと考えております。

#### 4. 今後のスケジュール・閉会

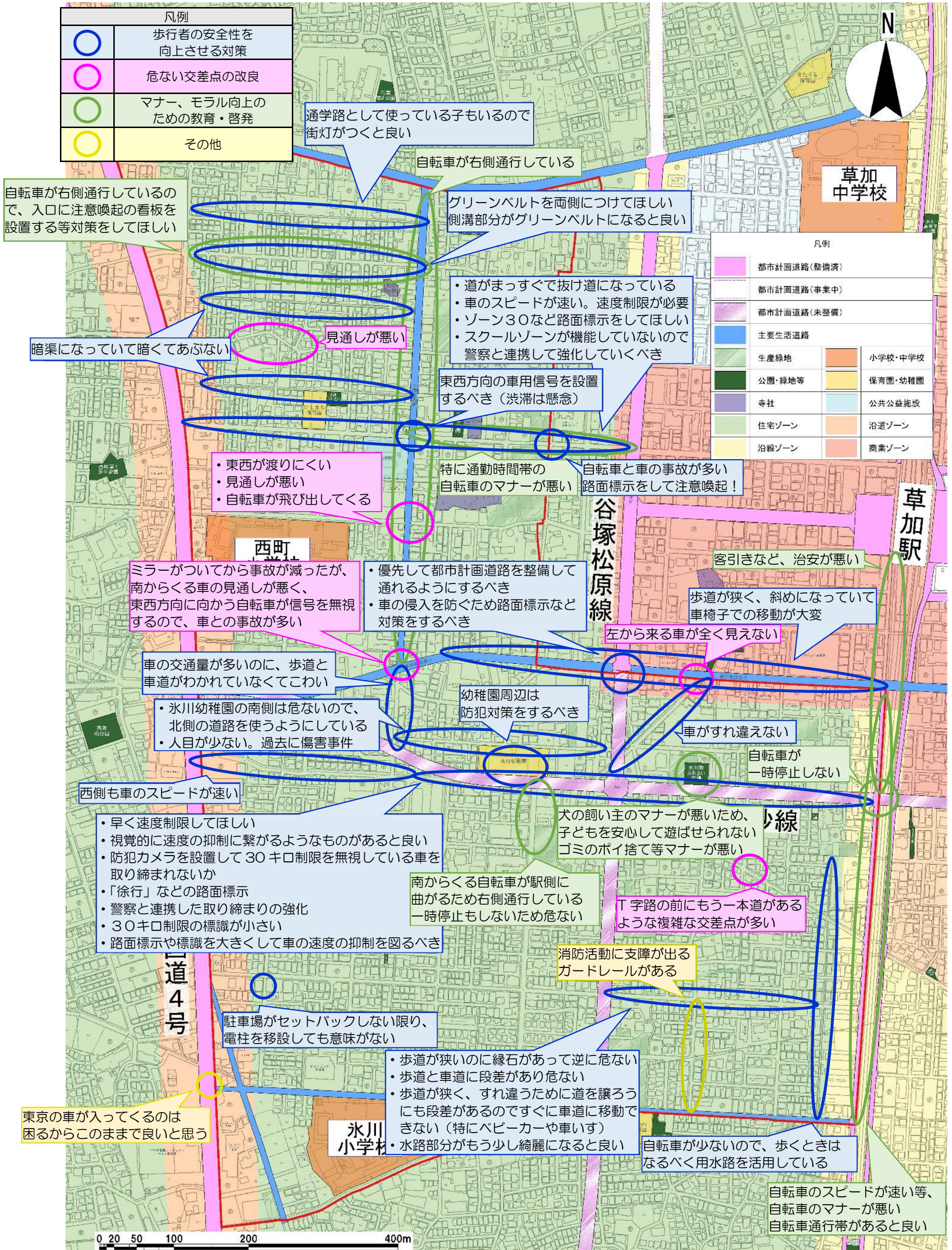
来年3月頃には本年度の検討内容の周知をさせていただくため、まちづくりニュースを発行し、来年度には今回の勉強会の検討内容の報告及びいただいた意見等を踏まえ取りまとめを行った、「まちづくり方針」「まちのルールの素案」について確認をしていただく、意見交換会の開催を予定していることをお伝えしました。

また、区画整理事業の廃止及びまちのルール・準防火地域の指定に係る都市計画決定について、これまでの検討の進捗や検討に係る権利者側の負担を鑑み、1年間手続きを短縮し、令和9年度の都市計画決定を想定していることをお伝えし、閉会しました。

# 〇グリーンワークでのご意見（まとめ）

《GW1 まちづくり方針図を考えよう！》

◇「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（具体的な意見）



「地域で優先される整備」として改善・対策を要する箇所（全体的な意見）		
歩行者の 安全性を 向上させる 対策	防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的に防犯カメラを設置してほしい箇所はないが、全体的に防犯カメラが設置されると良い（3班）</li> <li>・人目につかない箇所に防犯カメラを設置すべき（3班）</li> <li>・幼稚園周辺は防犯対策をするべき（4班）</li> <li>・信号や公園に防犯カメラの設置（4班）</li> </ul>
	歩行者空間の 確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道がない場合、電柱が歩行者空間を確保したり、車の速度の抑制に役立っている箇所もあると思うので、無理に電柱を移設したり、地中化する必要はないと思う（3班）</li> <li>・駅まで続く整備された東西に抜ける歩道が欲しい（3班）</li> <li>・車でも自転車でも電柱の場所が悪いと感じる（4班）</li> <li>・建物の更新に合わせてセットバックなどで道路を確保するルールを作るべき（4班）</li> </ul>
	歩行者の 安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩くときはなるべく自転車の通りが少ない用水路を活用するなど自衛も必要（用水路の活用を周知するとともに、防犯対策も必要）（4班）</li> <li>・横断歩道前の車の一時停止を徹底するべき（4班）</li> </ul>
危ない 交差点 の改良	見通しの改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道が曲がっていて見通しが悪いところは車が徐行してくれるので、あまり危ないと感じたことはない（1班）</li> </ul>
	危険な交差点 の改良	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人が多く集まる場所を優先的に改善していくべき（3班）</li> <li>・複雑な交差点になっている箇所は対策が必要（3班）</li> </ul>
マナー、 モラル向上 のための 教育・啓発	自転車の 交通マナーの 啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時停止を徹底するべき（1班）</li> <li>・電動自転車のスピードが速い（4班）</li> <li>・道路の幅に余裕がある場所は自転車通行帯をつくってほしい（4班）</li> <li>・自転車通行帯を車が塞いでしまうと意味がないので、空間をわけてほしい（4班）</li> <li>・自転車は車という意識を持たせるべき（4班）</li> </ul>
	公園利用 マナーの改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マナー以前に公園が少ない（3班）</li> <li>・犬を飼っている人のマナーが悪い（3班）</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・行き止まり道路は災害時に危ない（1班）</li> <li>・防災活動上電柱は可能な限り移設してほしい（2班）</li> <li>・地震があると電柱がこわい（4班）</li> </ul>

《まちのルールについて考えよう！》

		住宅ゾーン (A 地区)	沿線ゾーン (B 地区)	沿道ゾーン (C 地区)	商業ゾーン (D 地区)
高さの 最高限度 又は 最低限度	現在の制限 (全地区)	建物は3階以下(都市計画法第53条による制限) その他斜線制限や日影規制(建築基準法による制限)			
	変更案	ア~ウの中から 検討	地区計画による 制限なし	21m以下 (5~7階程度)	地区計画による 制限なし
ア.低層(1~3階建)まで (高さ10m)		17	/	/	/
イ.中層(3~5階建)まで (高さ15m)		2			
ウ.高層(5~7階建)まで (高さ21m)					
1.変更案で良いと思う		/	15	15	19
2.より厳しい制限が必要					
3.変更する必要はない				4	
<b>住宅ゾーン</b>					
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日照権の問題があるので、低層が良い(1班・2班)</li> <li>・冬でも日が当たるという条件は確保したい(2班)</li> <li>・人口が減っていくのに高層は必要なのか(1班)</li> <li>・若い人の流入を促すためにも、新築の中層程度のマンションなどがあるのも良いと思う(1班)</li> <li>・低層のままだと新しい人が入ってこないのでは(2班)</li> <li>・高い建物を建てられるようにしても増えるのは外国人(3班)</li> <li>・人の流入はそこまで望んでいないので低層で良い(4班)</li> <li>・これから建替えを行う上で、高さの制限が厳しいと、まちとして良くないのでは(2班)</li> <li>・3階建てでも階高を高くしたい場合、10mだと難しいのではないかと思う(3班)</li> <li>・容積率を下げたほうが良いのでは(2班)</li> <li>・周りがマンションやアパートだと、近所付き合いがなくなって、もしものときが心配(3班)</li> <li>・いまの街並みが気に入っている(3班)</li> <li>・草加が人気なのは低層な街並みだからだと思う(3班)</li> <li>・低層に規制してまずは道路の整備をするべき(4班)</li> </ul>				
	<b>沿線ゾーン</b>				
	・駅に近いので、沿線ゾーンは高い建物が建っても良いのではないかと思うが住んでいないので判断が難しい(4班)				
	<b>沿道ゾーン</b>				
	・変更する必要性がわからない。判断できない(4班)				
	<b>商業ゾーン</b>				
	・特に制限は必要ないと思う(4班)				
	<b>その他</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路の整備後、沿道は用途が変わるのでは(1班)</li> <li>・高台として3階以上が必要(1班)</li> <li>・住宅ゾーン以外については住んでいないからよくわからない(3班)</li> <li>・高さより隣地との距離が気になっている(3班)</li> </ul>				

※4班は時間の関係で沿線ゾーンについての意見がまとまらなかったため、総数が異なります。

		住宅ゾーン (A 地区)	沿線ゾーン (B 地区)	沿道ゾーン (C 地区)	商業ゾーン (D 地区)
垣又は柵の 制限	現在の制限 (全地区)	(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例) 1 コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めるものとする。 2 コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして 上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。			
	変更案	道路に面して設置する垣又は柵の構造は、 生垣又は 1.5m以下の透視可能な構造とすることとし、基礎にブロックを設ける場合は、地面からの高さを60cm以下とする。			地区計画による 制限なし
1.変更案で良いと思う		15	15	15	
2.変更する必要はない					
ご意見		<ul style="list-style-type: none"> <li>・交差点の見通しが良くなるので賛成 (1 班)</li> <li>・生垣の手入れをしていない人が増えると、歩道が通りにくくなって困る。(2 班)</li> <li>・生垣はなくても良いのではないか。(2 班)</li> <li>・基礎が 60 c mだと、乗り越えられそうで心配 (3 班)</li> <li>・「透視可能な構造」の基準がよくわからない。少しでも先が見えれば良いのか。(3 班)</li> <li>・道路にはみ出ている立木はどうにかしてほしい。(4 班)</li> </ul>			

※4班は時間の関係で垣又は柵の制限についての議論ができなかったため、総数が15になっております。