



氷川町土地区画整理事業の計画廃止及び

計画廃止後のまちづくりについて提案しました！

市では、昭和43年（1968年）に都市計画決定した後、50年以上事業化に至っていない氷川町土地区画整理事業の計画の見直しを平成29年度（2017年度）から進めています。令和6年度（2024年度）は土地区画整理事業の計画の廃止及びこれに代わるまちづくりの方向性を意見交換会で提案し、その具体的な内容を勉強会で検討しました。

今回のまちづくりニュースでは、計画廃止後のまちづくりの方向性と今後の進め方を紹介します。

■計画廃止後のまちづくりの方向性

氷川町土地区画整理事業の計画を廃止し、新たなまちづくりへ

氷川町土地区画整理事業に代わり、5つの項目に基づく新たなまちづくりの検討を進め、安全・安心なまちの実現を目指します。

①地域で優先される整備（まちづくり方針）

交通安全対策やバリアフリー化等の整備方針
を定め生活環境の改善を図る。

②準防火地域の指定

建物の火災により燃え広がらない、
より安全なまちを目指した準防火地域の指定。

③まちのルール（地区計画）の策定

まちの良い所を活かしつつ、
まちの環境を悪化させないために地区計画を策定。

④都市計画道路の整備（西町高砂線・谷塚松原線の2路線）

交通上の効果や防災上の路線機能が
確保できること等から、都市計画決定を維持。

⑤公園拡充の方針

地域住民の憩いの場や災害時の
避難場所となる公園・広場の拡充を図る。

★ 第3回勉強会にて①・③の具体的な内容を検討しました。

■本誌の内容

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. 令和6年度 of 取組（詳細はP2） | 3. 勉強会 of 結果（詳細はP4～7） |
| 2. 意見交換会 of 意見概要（詳細はP3） | 4. 今後の進め方（詳細はP8） |

1. 令和6年度の取組

■取組の概要

土地区画整理事業の計画廃止後の新たなまちづくりに向けて、勉強会、意見交換会で参加者の皆さんと議論を重ねながら、検討を進めています。



■意見交換会

これまでの勉強会での検討を踏まえ、将来像の実現に向けた具体的な整備手法について提案し、皆さんからの意見を聞きました。

	日時	参加人数
第1回	8月20日(火) 19時～21時	13名
第2回	8月25日(日) 14時30分～16時30分	15名



■第3回勉強会

「まちづくり方針(地域整備計画)とまちのルール(地区計画)について考えよう」をテーマにワークショップ形式で議論を行いました。

	日時	参加人数
第3回	11月24日(日) 14時30分～16時30分	20名



グループワーク① まちづくり方針(地域整備計画)

まちづくり方針に定める地域で優先して改善・対策が必要だと思う箇所について議論を行いました。

グループワーク② まちのルール(地区計画)

まちのルールの変更案について議論を行いました。

※全て氷川コミュニティセンター(集会室)で実施

2. 意見交換会での意見概要

②準防火地域の指定について

防火地域ではなく、準防火地域の指定を検討するのはなぜか。

⇒防火地域の指定では規制が強く（3階以上の建物に対しては鉄筋コンクリート造等の耐火構造が求められる）、新築・建替え時の建築費用が大きく増加してしまうため、木造建築物が建てられるよう準防火地域の指定がより適切と考えています。

準防火地域の指定によるまちづくりを促進するための補助金等はあるのか。

⇒必要性も含めて検討していきます。また、本地区は既に、建築基準法第22条の区域（屋根等に一定の防火措置を求める区域）となっており、準防火地域の指定により、窓やドアなどの開口部に防火措置が新たに求められますが、構造として現在と大幅に変わるようなことはありません。

④都市計画道路について

土地区画整理事業を廃止する方向であれば、都市計画道路の計画も見直すべきではないか。

⇒都市計画道路の持つ路線機能、防災上の役割、交通量などを踏まえて都市計画道路の計画を維持する必要性があると考えています。

都市計画道路の災害時の機能を発揮するのは主に水害を想定しているのか。

⇒道路の下に配水管を設置するため、水害に有効な機能を備えています。また、無電柱化での整備を想定しており、地震災害時にも有効と考えています。

西町高砂線は、直進させて国道4号に繋げたほうが良いのではないか。

⇒直進させて、国道4号に新しく交差点を設けると、信号処理や渋滞等の課題が発生するため、難しいと考えています。

都市計画道路の事業費はどこから捻出されるのか。

⇒道路に掛かる土地を買収し整備を進める「街路事業」という手法で事業を行った場合、市の事業になるため、市の財源と国からの補助を用いて整備をしていきます。

⑤公園の整備について

土地区画整理事業以外の手法で公園をつくることは難しいのではないか。

⇒公園整備については、生産緑地を活用した公園用地の確保を検討しており、所有者の方に協力をお願いします、取り組んでいきます。

●今後の進め方について

都市計画道路についても、氷川二次区域全体で説明を行い、まちづくり計画の中で議論すべきではないか。

⇒氷川二次区域全体での議論は非常に難しいため、個別の相談会等で説明します。

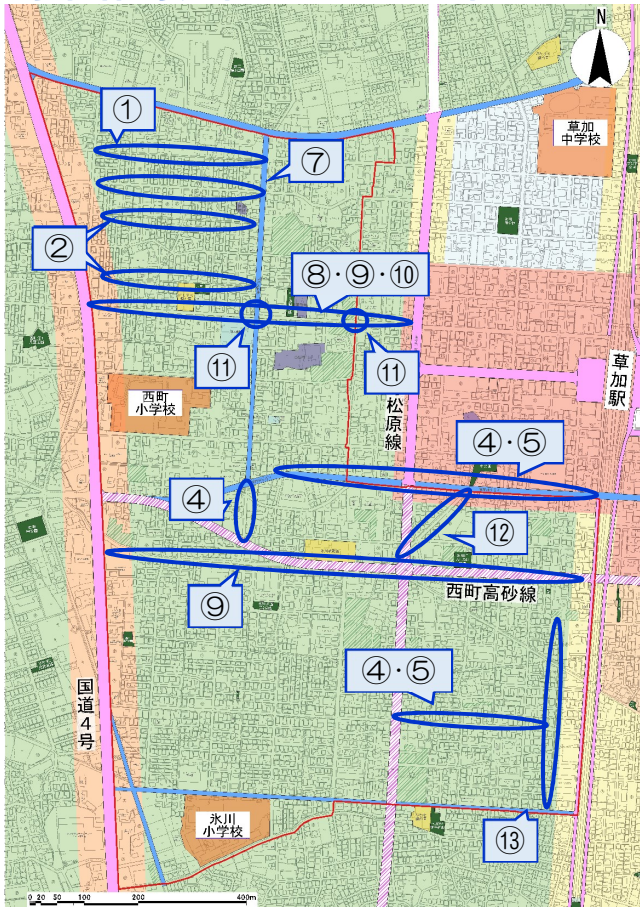
土地区画整理事業の廃止の周知はいつになるのか。

⇒土地区画整理事業の廃止の周知は、都市計画決定変更の後、令和9年度（2027年度）以降を予定しています。また、都市計画決定変更手続である縦覧でも周知します。

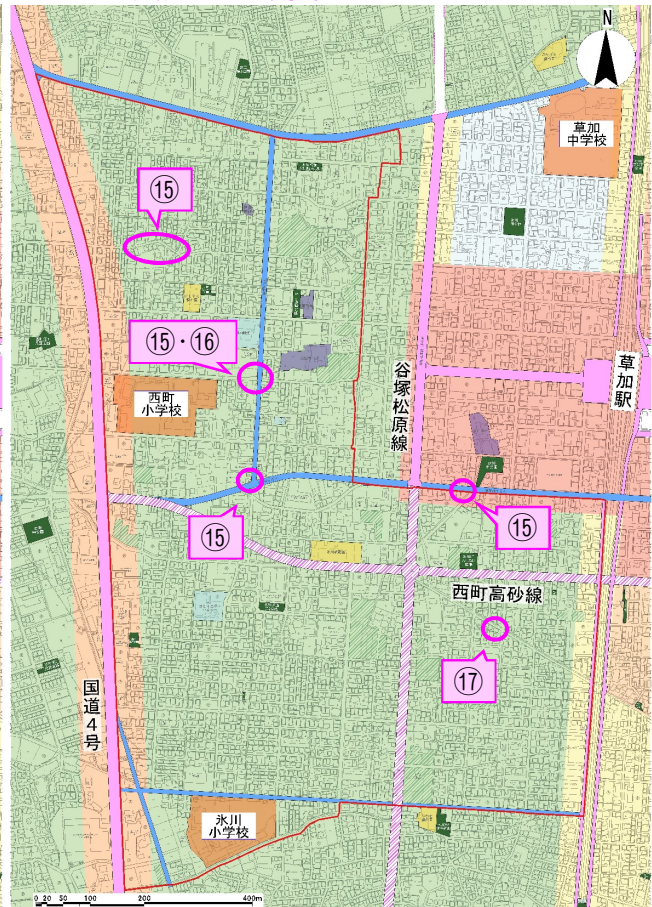
3. 勉強会の結果(グループワーク① まちづくり方針(地域整備計画)について)

■まちづくり方針に定める地域で優先される整備箇所で出た意見の位置図(抜粋)
5ページの表の番号と対応しています。

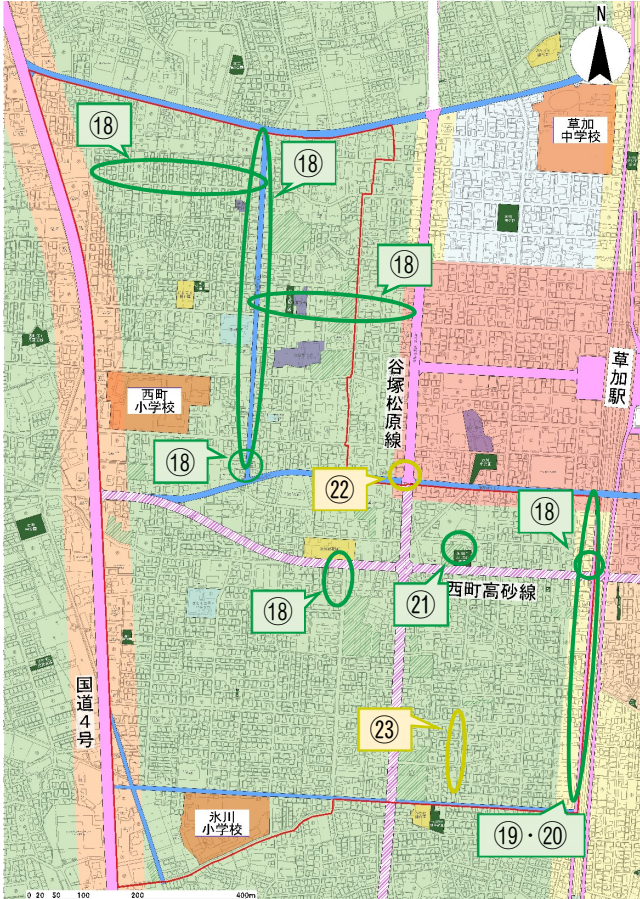
●歩行者の安全性を向上させる対策



●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、その他



※場所が具体的な項目は地図上・表に記載し、場所が具体的でない項目は、表のみに記載

凡例			
	都市計画道路(整備済)		
	都市計画道路(事業中)		
	都市計画道路(未整備)		
	主要生活道路		
	生産緑地		小学校・中学校
	公園・緑地等		保育園・幼稚園
	寺社		公共公益施設
	住宅ゾーン		沿道ゾーン
	沿線ゾーン		商業ゾーン

■まちづくり方針に定める地域で優先される整備箇所について出た意見内容

歩行者の 安全性を 向上させる 対策	防犯対策	①街灯の設置 ②暗渠の整備 ③防犯カメラの設置（※表のみに記載）
	歩行者空間 の確保	④歩道の拡幅、新設 ⑤歩道のバリアフリー化 ⑥電柱の移設、地中化（※表のみに記載）
	歩行者の 安全性の確保	⑦グリーンベルトの設置 ⑧抜け道の対策 ⑨車の速度抑制 ⑩スクールゾーンの機能の強化 ⑪信号の設置 ⑫車がすれ違えない ⑬歩行者は用水路を活用 ⑭横断歩道前の車両一時停止の徹底 （※表のみに記載）
危ない 交差点 の改良	見通しの改善	⑮見通しが悪い
	危険な交差点 の改良	⑯信号の設置 ⑰複雑な交差点の対策
マナー、 モラル向上 のための 教育・啓発	自転車 交通マナー啓発	⑱一時停止、左側通行の徹底 ⑲自転車のスピードの抑制 ⑳自転車通行帯の設置
	公園利用 マナー改善	㉑ポイ捨てや犬を飼っている人の マナー向上のための啓発
その他		㉒通り抜けのできない水路への車の侵入 ㉓消防活動に支障が出る ガードレールの移設・撤去

3. 勉強会の結果(グループワーク② まちのルール(地区計画)について)

■まちのルール(検討結果)

まちのルールに定める規制内容として、こういった大きさの建物を認めていくべきかの「建物の高さ」と交通上の見通し確保、防犯・防災に効果的な「敷地の周りを囲う柵など(垣又は柵)」の変更案について議論を行いました。

★○○ゾーンとは？

用途地域に合わせて本地区を4つのゾーンに区分したもの。

それぞれのゾーンにふさわしい市街地の形成に向け、地区特性に応じた制限を定めます。

【緑色：住宅ゾーン】第一種中高層住居専用地域

低層の住居を主体とした土地利用を誘導する

【黄色：沿線ゾーン】第一種住居地域

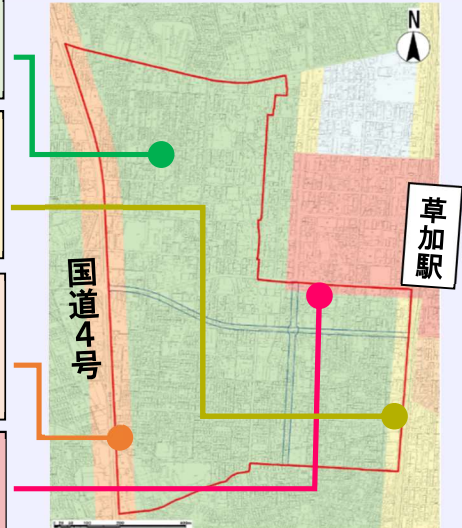
周辺の住環境に配慮しつつ、一定規模の施設等の立地を許容し、利便性の向上を図る

【橙色：沿道ゾーン】準住居地域

周辺の住環境との調和に配慮した沿道サービス施設等の立地を誘導する

【赤色：商業ゾーン】商業地域

商業機能の誘導を図り、にぎわい空間の形成を図る



1) 高さの最高限度又は最低限度のルール案についての意見(集計)

	住宅ゾーン		沿線ゾーン		沿道ゾーン		商業ゾーン	
現在の制限 (全ゾーン)	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 (赤字は市 変更案)	低層まち並み (高さ10m)	17人	制限の 必要なし	15人	21m以下	15人	制限の 必要なし	19人
	中層まち並み (高さ15m)	2人	制限が必要	0人	21mより 厳しい制限	0人	制限が必要	0人
	高層まち並み (高さ21m)	0人	/		制限の 必要なし	4人	/	

※数字は、グループワークにおける集計の結果です。

※沿線ゾーンについては一部の班で意見がまとまらなかったため、総数が異なります。



低層のまち並みのイメージ
(2~3階建て・高さ10m程度)



中層のまち並みのイメージ
(4~5階建て・高さ15m程度)



高層のまち並みのイメージ
(7階建てまで・高さ21m程度)

●主なご意見(抜粋)

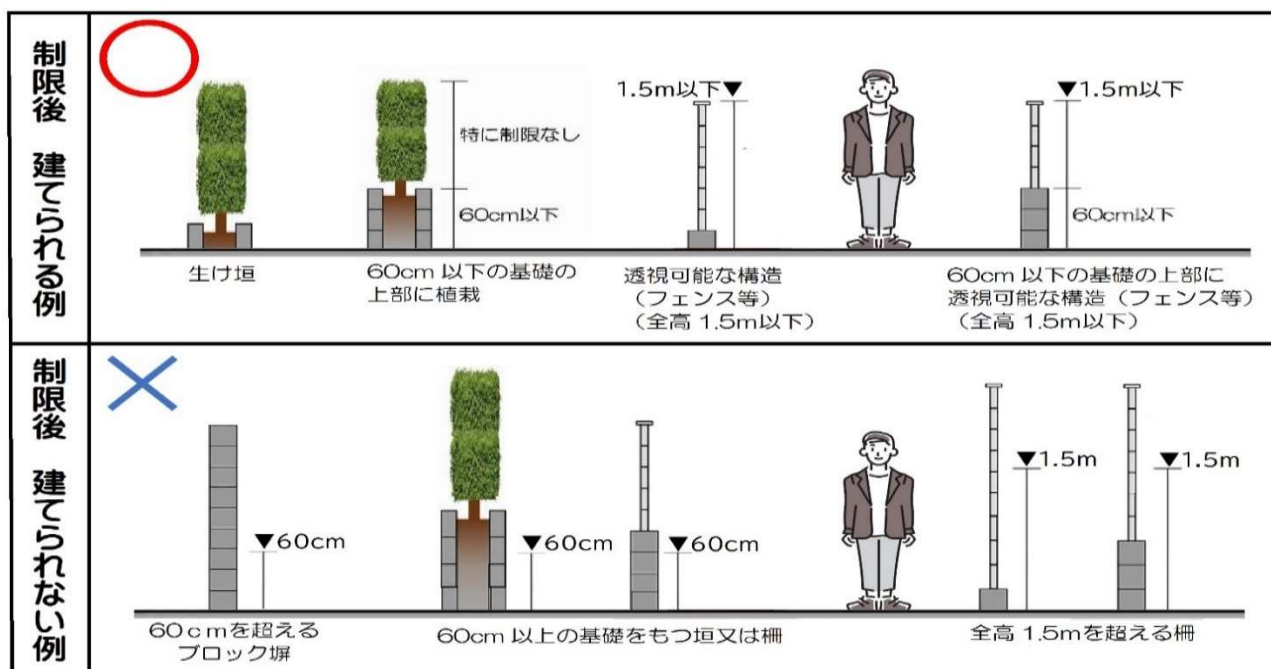
★低層に関する意見：陽が当たらなくなると困る、人口減少の中で高層は不要

★中層に関する意見：若い人の流入のため、中層程度のマンションがあるとよい

2)垣又は柵の制限のルール案についての意見(抜粋)

	住宅ゾーン	沿線ゾーン	沿道ゾーン	商業ゾーン
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
変更案で良いと思う	15人	15人	15人	
変更する必要はない	0人	0人	0人	

※数字は、グループワークで行った集計の結果です。
※一部の班で意見がまとまらなかったため、1)の集計結果と総数が異なります。



●主なご意見(抜粋)

- ・交差点の見通しが良くなるので賛成
- ・生け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しまう
- ・「透視可能な構造」の基準をしっかりと決めたほうがよい

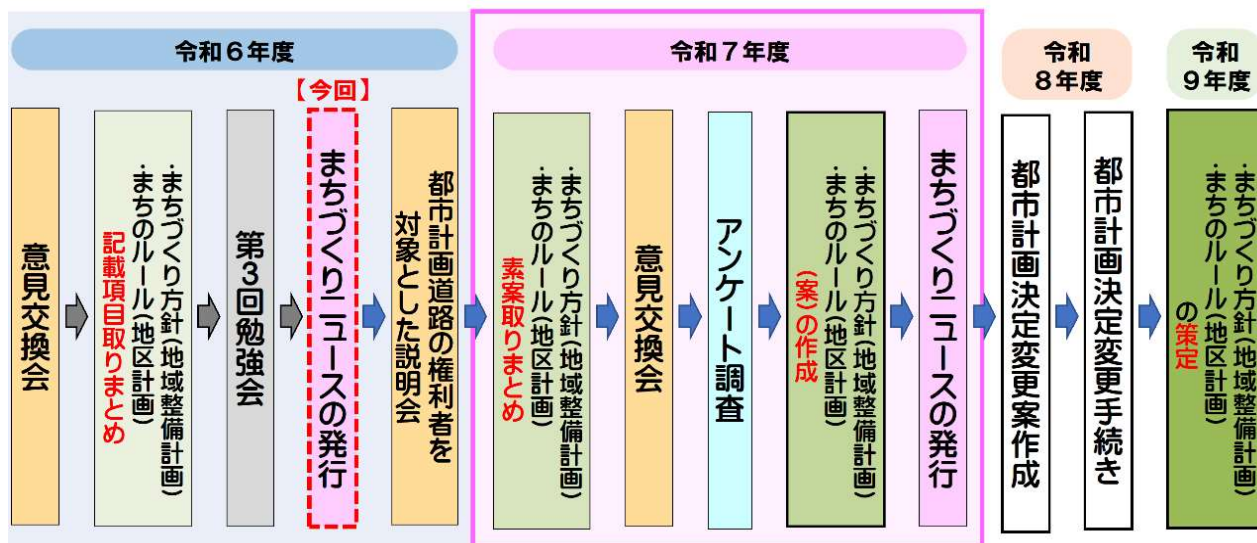
●今後の進め方

グループワーク①②で検討した地域で優先される整備及びまちのルールについては、勉強会で出た意見を参考に(素案)をとりまとめ、来年度のアンケートや意見交換会などで皆さんに意見を貰いながら決定していきます。

4. 今後の進め方

■スケジュール

令和9年度(2027年度)の氷川町土地区画整理事業の計画廃止及びまちづくり方針(地域整備計画)、まちのルール(地区計画)等の策定に向け、以下のスケジュールで検討を進めます。



※進捗等に伴い変更となる可能性があります。

■令和7年度(2025年度)について

まちづくり方針(地域整備計画)とまちのルール(地区計画)の(素案)を作成するため、意見募集パネルの展示及び説明オープンハウスを実施し、(素案)作成後に意見交換会及びアンケートを実施します。



●意見募集パネル・説明オープンハウス

- 意見募集パネルでは、まちづくり方針(地域整備計画)、まちのルール(地区計画)の現在のイメージを展示し、優先整備箇所やまちのルールの内容について、意見を募集します。
- 説明オープンハウスでは、市の職員がこれまでの取組内容等を説明し、疑問や意見など来館者の方に直接回答します。
意見募集パネル・説明オープンハウスの実施結果は市のホームページにて公開します。

【展示・実施会場】氷川コミュニティセンター

【パネル展示期間】4/18(金)～5/19(月)(1階ホール)

【オープンハウス】4/28(月)

4/29(火・祝) } 11時～19時(大会議室) ※事前予約は不要

4/30(水)

●意見交換会

秋季開催予定

●アンケート

冬季配付予定

ホームページ内で、勉強会・意見交換会の資料や意見等を公開中。

ページ名：氷川町土地区画整理事業の廃止に向けた取組

<https://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1801/O20/O10/O10/O2.html>

【問合せ先】

担当：草加市 都市整備部 都市計画課 計画係

所在：〒340-8550 埼玉県草加市高砂1-1-1

電話：048-922-1790(直通)

Email：toshikeikaku@city.soka.saitama.jp

右記二次元コードからもHPへアクセスできます→

