



## これからのまちづくりについて 改めて一緒に考えてみませんか？

日頃より、市政まちづくりにつきまして、ご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

市では、昭和 43 年に氷川町土地区画整理事業区域（125.8ha）として都市計画決定した後、平成 17 年に氷川町（草加駅西側）土地区画整理事業（34.1ha）（通称：氷川一次）として、草加西口交通広場を含む駅周辺区域を先行して整備しました。

しかし、残りの 91.7ha につきましては、氷川町土地区画整理事業区域（通称：氷川二次）として位置づけられたまま、都市計画決定から 50 年以上、事業化に至っておりません。

このような状況を改善するため、市では平成 29 年に改定した都市計画マスタープランに基づき、地域住民の方々と意見交換を行いながら、土地区画整理事業区域の見直しに着手し始めました。

今年度は、地域住民の方々を対象とした 4 回の説明会とともに、アンケート調査を実施し、多くの方々から本地区のまちづくりに係るご意見等をいただきました。

今後につきましては、まちづくり勉強会を開催するとともに、まちづくりニュースにて情報提供を行いながら、本地区のまちづくりについて皆様と検討を進めて参りたいと考えておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

美しい  
まちなみ

防災・防犯

にぎわい

安心・安全

便利なまち

# 1. 地区の概要とこれまでの経緯

## ■これまでの経緯と現状

昭和43年5月10日  
氷川町土地区画整理事業が  
区域決定  
(面積：約125.8ha)



昭和50年3月15日  
氷川町(草加駅西側)土地  
区画整理事業(通称：氷川一  
次)が先行して事業認可  
(面積：約34.1ha)



平成17年6月10日  
氷川町(草加駅西側)土地区画整  
理事業の換地処分

現在までの約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  
(通称：氷川二次)  
(面積：約91.7ha)

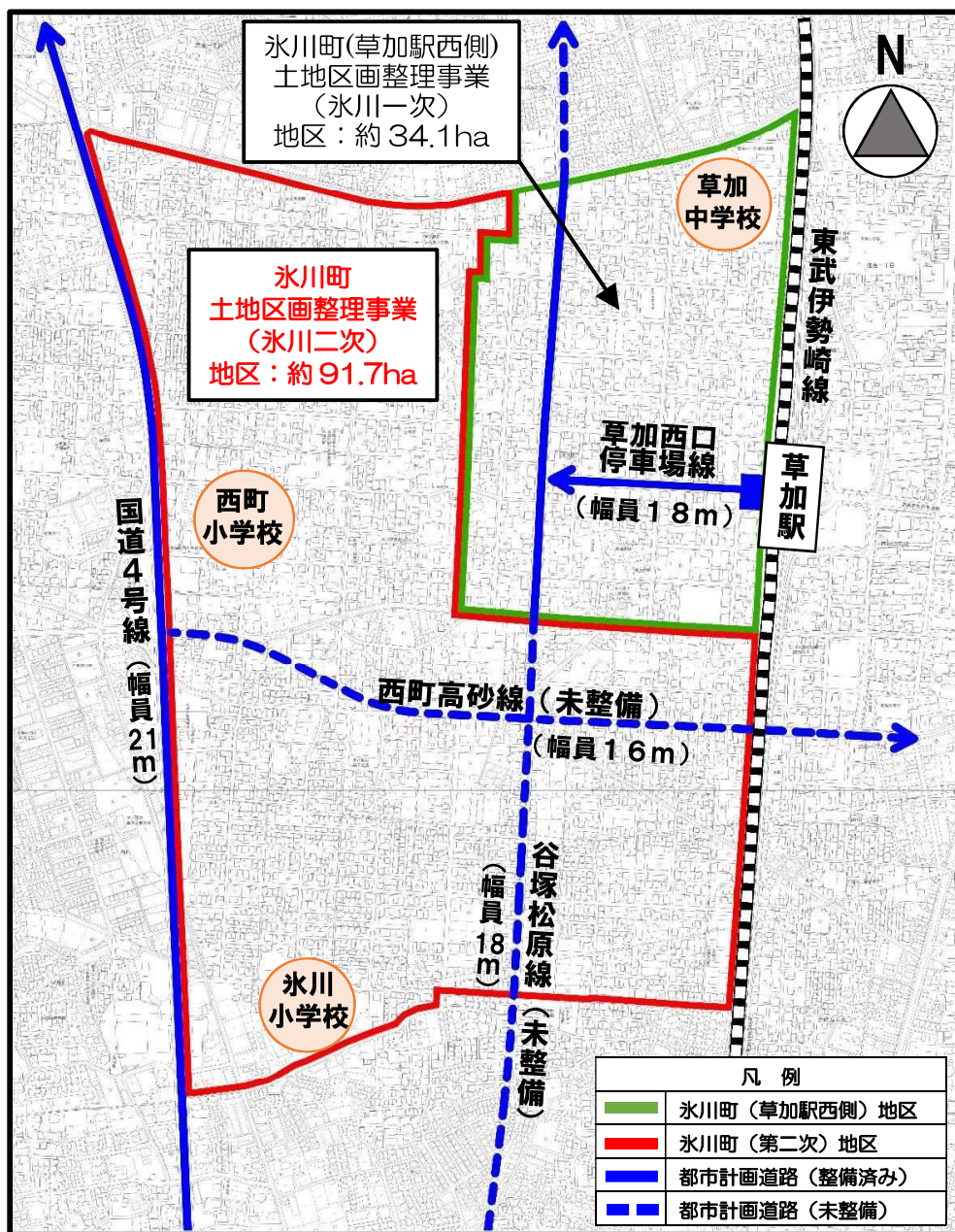


### 本地区 の現状

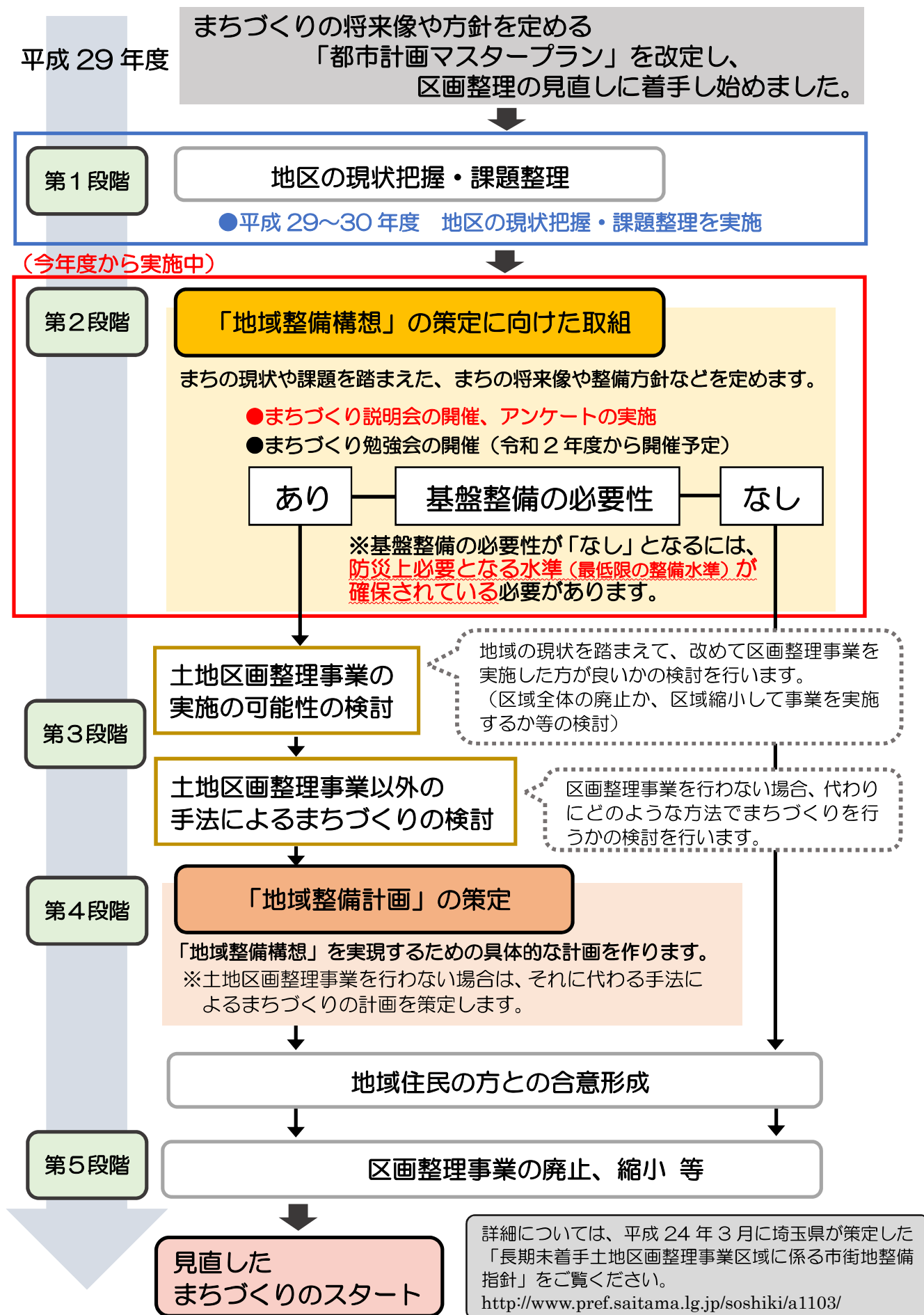
- 建物が建ち並び、権利者も多く、区域全体での土地区画整理事業が難しい。
- 生活上支障がない程度に整備され、区域全体での整備の必要性が薄い。
- 土地区画整理事業を廃止しない限り、今後も継続的な建築時の制限が掛かってしまう。
- 行政としても限られた財源の中で、効果的で必要な整備等を実施したい。

区域内の現状を把握した上で課題を整理し、  
課題に対して必要な整備等を実施するため、  
区域全体での土地区画整理事業を一度見直します！

(区域の縮小・廃止、他の整備手法の検討)



## 2. 事業の見直しの進め方



### 3. 氷川町土地区画整理事業の見直しに係る説明会について

昨年12月から2月までに「氷川町土地区画整理事業の見直しに係る説明会」を全4回開催させていただきました。

説明会では、平成29年度から埼玉県「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針」に基づき、整理した本地区の現状や課題、今後のまちづくり等について説明させていただき、皆様からまちづくりに対する多くのご意見をいただきました。

皆様におかれましては、ご多忙の中、ご参加いただきまして誠にありがとうございました。

#### 【開催日時】

	日 時	参加人数
第1回	令和元年12月19日(木) 16:00~18:00	137名
第2回	令和元年12月20日(金) 19:00~21:00	79名
第3回	令和2年 1月25日(土) 16:00~18:00	121名
第4回	令和2年 2月 1日(土) 19:00~21:00	67名

※参加人数は、受付簿に記載いただいた方の人数になります。

【開催場所】 氷川コミュニティセンター 集会室

#### 【内 容】

1. これまでの経緯について
2. 地区の現状について
3. これからのまちづくりについて
- 4.本地区で取り組むまちづくりについて
5. 今後の進め方(案)について
6. 事例紹介
7. 質疑応答・意見交換



説明会の様子

<p><b>道路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎都市計画道路(3・4・8谷塚松原線、3・4・19西町高砂線)の整備が必須</li> <li>◎幅員6m以上の道路を整備し消防活動困難区域を解消することが必須</li> </ul> <p><b>水路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の水路は老朽化が見受けられるため、将来の市街地整備に併せた排水整備等の方策検討が望ましい</li> <li>・隅切り未整備や辺長不足箇所の解消、行き止まりや狭隘した道路を解消することが望ましい</li> </ul> <p><b>公園</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・身近な防災空間となりうる公園の整備方策の検討が望ましい</li> </ul> <p><b>土地建物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に老朽住宅が密集するエリアにおいては、密集市街地の解消方策や不燃化促進の方策検討が望ましい</li> </ul>	
--	--

※消防活動困難区域は、県の指針に基づく整理結果であり、草加八潮消防組合による消防活動が困難な区域は存在しない。

※当日の資料等につきましては、草加市ホームページにて公開しています。

<http://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1801/020/010/010/02.html>

## 4. 説明会でいただいた主な意見

### ■ これまでの経緯について

- 市は、都市計画決定してから、50年以上何をしていたのか？

⇒都市計画決定してから、駅周辺の氷川一次を先行して事業化しました。

その後は、平成14年度から下水道、平成15年度から既存道水路を活用した住環境の整備を継続的に進めております。

また、平成24年には県で指針が策定されたことから、平成29年度に改定した都市計画マスタープランの中に、住民の意向を反映しながら本事業の見直しを検討する旨明記し、本地区の現状や課題の整理に着手しました。

### ■ 土地区画整理事業について

- 土地区画整理事業において、都市計画道路を整備する場合、都市計画道路部分に掛かっていない人にも負担が生じるのか？

《土地区画整理事業の場合》

⇒区域内の方に減歩等の負担が生じます。

《街路事業の場合》

⇒都市計画道路部分に掛かっていない方に移転等の負担が生じます。

- 区域内は、多くの建物が、敷地一杯に建っており、更なる土地の提供（減歩）ができないため、土地区画整理事業としての整備は難しいと思う。

### ■ これからの進め方について

- 今後のまちづくり勉強会は、どのように進めるのか？

⇒地域の皆様と一緒に、地域の現状・課題を整理し、必要な整備に優先順位等を決めながら、実現に向けたまちづくりの手法を検討していきます。

- まちづくり勉強会に出られない方に対しても、広報やホームページ等で情報発信をしてもらいたい。

⇒今後のまちづくり勉強会の開催や検討結果などについては、市のホームページや回覧板などで周知をさせていただきますので、ご確認ください。

### ■ 都市計画道路について

- 幅員が広い道路ができると、交通量等が増加し、静かな住環境が保てなくなるのではないのか？

- 都市計画道路の整備は、誰のため、何のためにやるのか？

⇒都市計画道路を整備することで、生活道路の通過交通を抑制できるとともに、歩行者と自動車を分けることができ、安全性が向上します。

また、災害時の倒壊・延焼などを防ぐとともに、緊急輸送路としての効果も期待できます。

- 道路沿いに高いマンション等が建ってしまうのではないのか？

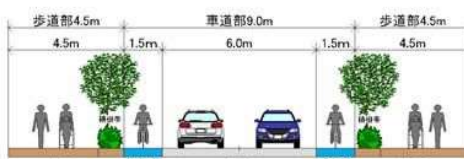
⇒建築時には、用途地域ごとに指定されている容積率等の制限によって、建物の高さ等が決まります。その他に地区計画で建物の制限等を加えることもできるので、今後のまちづくり勉強会で紹介させていただきます。

- 都市計画道路の廃止、幅員の縮小、線形（ルート）等の変更はできないのか？

⇒道路の見直しに向けて、交通量の調査や将来予測等の情報も提示させていただきながら、今後のまちづくり勉強会で検討していきます。

- 計画幅員の16m、18mの幅員構成は？

○谷塚松原線 幅員構成イメージ W=18m



○西町高砂線 幅員構成イメージ W=16m



### ■ 将来のまちづくりについて

- 生産緑地の確保と共に公園の新設も課題として考えていただきたい。

- 大規模なまちづくりを行えるような資金は投入できないと思うため、見直しは必要だと思う。

- 行政として、まちづくりの基本的な考え（整備計画）があるのか？ また、いつ頃までに整備を完成させる予定なのか？

- 早期に実現できる交通安全対策として、高いブロック塀を規制するなどの対応をしてもらいたい。

- 日常生活の中でも、歩道が狭い上に、舗装状態が悪い箇所が多いため、改善して欲しい。

⇒現時点では、都市計画マスタープランで定めたとおり、地域住民の方々と一緒に意見交換を行いながら、具体的な整備計画を作成していくこととしております。そのため、いつ頃までに整備を完了させる等の予定は定まっておりません。

## 5. まちづくりに関するアンケート調査の結果について①

氷川町土地区画整理事業の見直しに係る説明会と並行して、まちづくりに関するアンケート調査として12月末から地区内の土地・建物をお持ちの方、お住まいの方、働かれていますの方等を対象に、現在のまちの状況や将来のまちづくりについて、どのような考えをお持ちであるかの意向を伺わせていただきました。

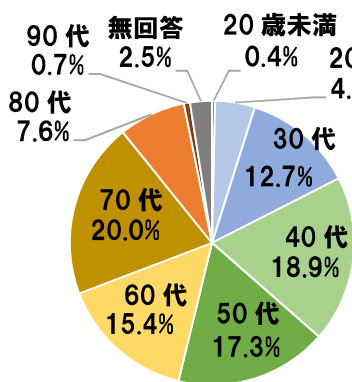
今回の調査結果は、まちづくりの見直しを行うに当たっての資料とさせていただきますとともに、まちづくり勉強会の資料としても活用させていただきます。

皆様、お忙しい中、アンケート調査にご協力いただきましてありがとうございました。

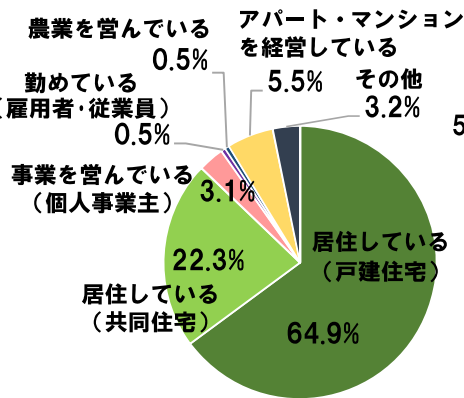
### 【調査結果概要】

調査期間	令和元年12月末～令和2年2月15日
配布数	6,118部
回収数	1,130部（令和2年2月15日時点）
回収率	18.5%

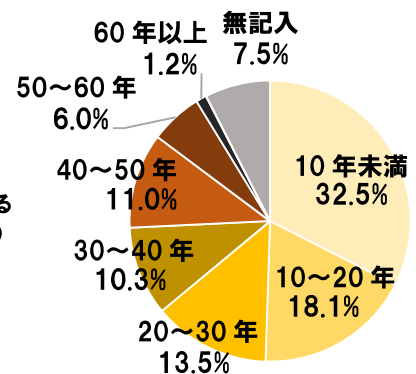
#### ●回答者の年齢



#### ●建物の利用状況



#### ●回答者の居住年数

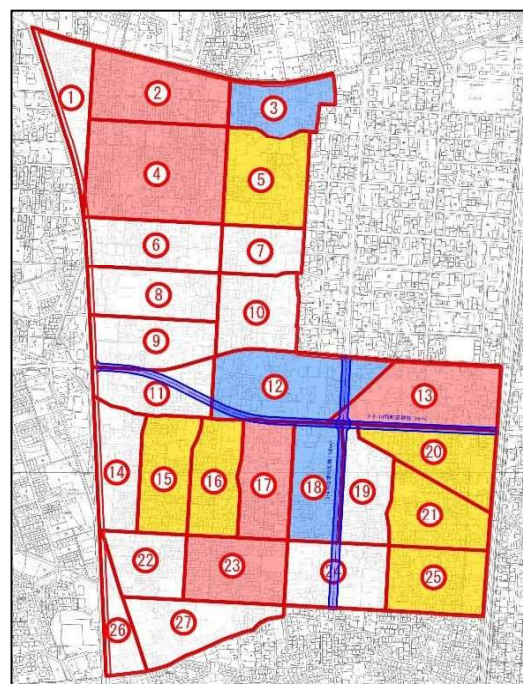


年代、性別、世帯構成など幅広い方からご回答をいただきました。

#### ●回答者が土地・建物を所有しているエリア

住宅が密集しているエリアや都市計画道路に接しているエリアなど、様々な方からご回答をいただきました。

エリア	票数	%	エリア	票数	%
エリア1	13	1.1%	エリア15	56	4.7%
エリア2	60	5.1%	エリア16	59	5.0%
エリア3	44	3.7%	エリア17	69	5.8%
エリア4	84	7.1%	エリア18	47	4.0%
エリア5	57	4.8%	エリア19	37	3.1%
エリア6	18	1.5%	エリア20	50	4.2%
エリア7	13	1.1%	エリア21	57	4.8%
エリア8	25	2.1%	エリア22	37	3.1%
エリア9	19	1.6%	エリア23	84	7.1%
エリア10	36	3.0%	エリア24	27	2.3%
エリア11	35	3.0%	エリア25	52	4.4%
エリア12	49	4.1%	エリア26	5	0.4%
エリア13	78	6.6%	エリア27	17	1.4%
エリア14	18	1.5%	無記入	35	3.0%

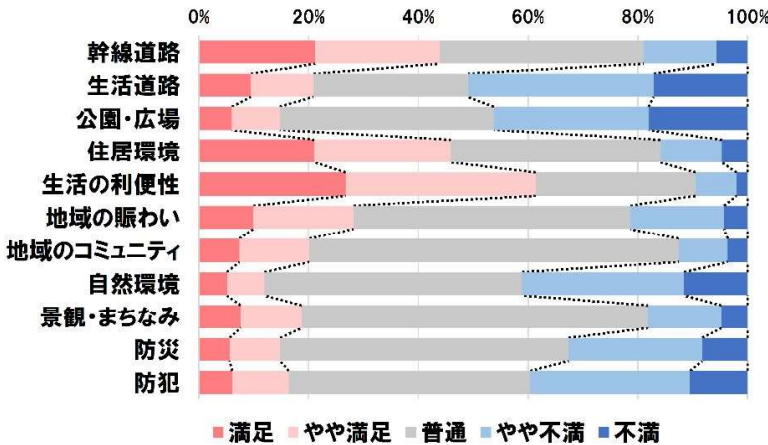


## 5. まちづくりに関するアンケート調査の結果について②

### ●現状のまちに対する満足度

住居環境や生活の利便性に満足している方が多い一方、生活道路や公園・広場に不満を抱いている方が多い結果となっています。

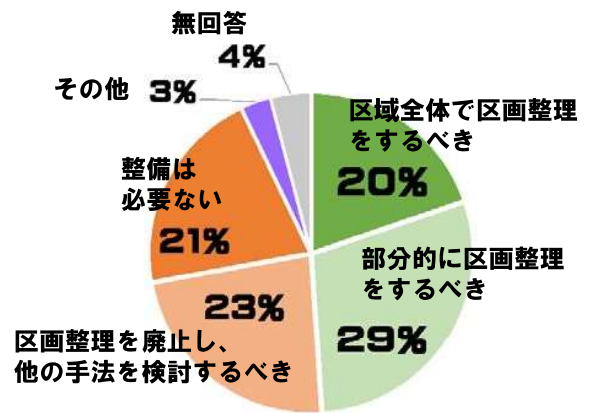
	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
幹線道路	232	247	406	145	62
生活道路	104	125	309	372	188
公園・広場	66	95	426	308	197
住居環境	231	272	418	123	51
生活の利便性	294	381	320	82	22
地域の賑わい	109	201	554	188	47
地域のコミュニティ	80	138	730	97	39
自然環境	56	75	514	323	127
景観・まちなみ	83	121	688	145	52
防災	61	100	571	264	90
防犯	66	112	478	317	114



### ●今後のまちづくりに対する考え方

区画整理に限らず、地域の課題を何かしらの方法で改善する必要があるとの意見が多い結果となりました。

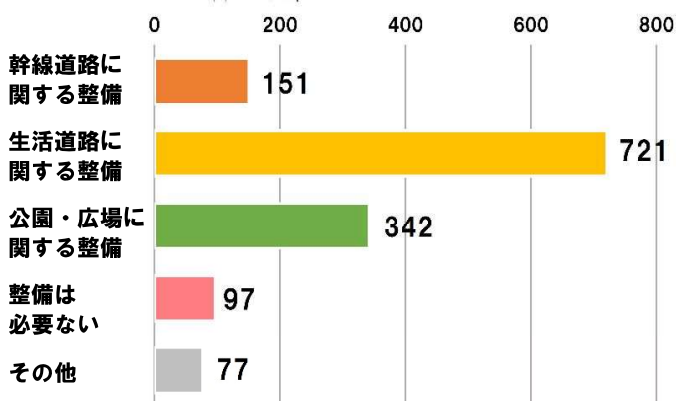
項目	票数	割合
区域全体で区画整理をするべき	223	19.7%
部分的に区画整理をするべき	330	29.2%
区画整理を廃止し、他の手法を検討するべき	262	23.2%
整備は必要ない	235	20.8%
その他	34	3.0%
無回答	46	4.1%
合計	1,130	100.0%



### ●最も優先すべき整備について

生活道路に関する整備が最も優先度が高い結果となっています。その他の意見としては、防犯・防災性の向上、街灯の整備などの意見が挙げられています。

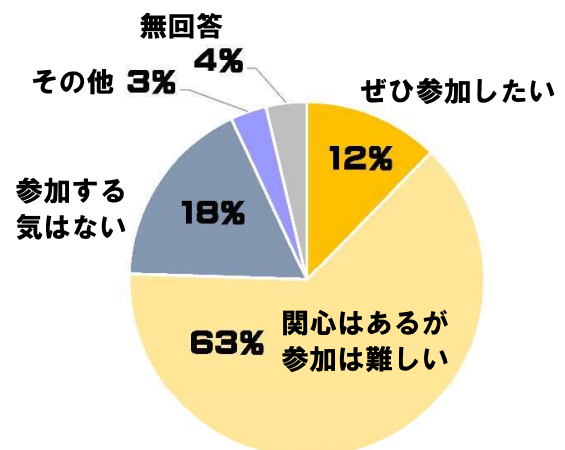
項目	票数	割合
幹線道路に関する整備	151	10.9%
生活道路に関する整備	721	51.9%
公園・広場に関する整備	342	24.6%
整備は必要ない	97	7.0%
その他	77	5.5%
合計	1,388	100.0%



### ●まちづくり勉強会への参加意欲

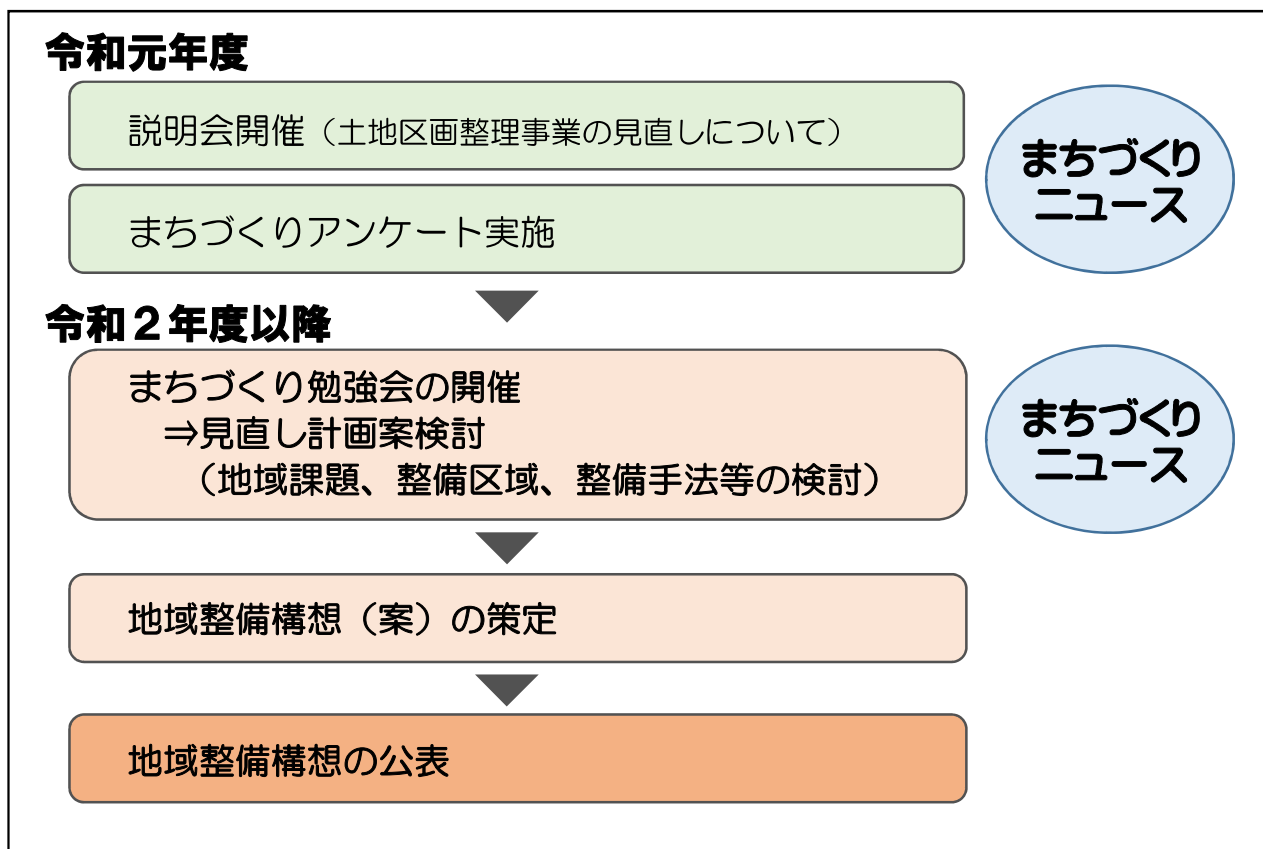
130名以上の方がまちづくり勉強会への参加を希望している結果となりました。

項目	票数	割合
ぜひ参加したい	139	12.3%
関心はあるが、参加は難しい	714	63.2%
参加する気はない	198	17.5%
その他	37	3.3%
無回答	42	3.7%
合計	1,130	100.0%



## 6. 今後の予定

- 今後は地域住民の方と意見交換を行いながら、地域整備構想の策定に向けて取り組んでいきたいと考えています。



### ●まちづくり勉強会について

目的：地域整備構想の策定に向けて、まちの現状や課題を把握し、課題の解決に向けたまちづくりの方針などを検討する。

対象エリア：氷川町土地区画整理事業（氷川二次）区域

対象者：氷川町土地区画整理事業（氷川二次）区域内に土地・建物をお持ちの方

検討内容：まちの現状や課題の把握、課題解決に向けたまちづくりの目標の検討、まちづくりの目標の実現にむけた具体的な整備計画の検討など

※開催時期などの詳細については、決まり次第市のホームページ、広報、町会・自治会等の回覧でお知らせをさせていただきますので、よろしくお願い致します。

### お問い合わせ

草加市 都市整備部 都市計画課 まちづくり推進係  
〒340-8550 草加市高砂 1-1-1  
TEL:048-922-1802 FAX:048-922-3145  
E-mail:toshikeikaku@city.soka.saitama.jp