氷川町地区まちづくり方針
～長期未着手土地区画整理事業の解消に向けて～

令和８年度

草　加　市

目次

1　まちづくり方針策定の目的 ..... P 02

2　上位計画等における本地区の位置づけ ..... P 04

3　地区の現状と課題 ..... P 05

4　課題解決の方向性 ..... P 06
4 - (1) 最低限の整備水準による整備の必要性の検討 ..... P 06
4 - (2) 土地区画整理事業の実現可能性の検討 ..... P 07
4 - (3) 令和元年度のアンケート結果（概要） ..... P 08
4 - (4) 令和４年度の意見交換会に参加された方のご意見（概要） ..... P 09
4 - (5) 令和５年度の勉強会の結果（概要） ..... P 10
4 - (6) 令和７年度のアンケート結果（概要） ..... P 11
4 - (7) 市街地整備の方向性とまちづくり方針 ..... P 12

5　まちづくりの目標及び方針 ..... P 13
5 - (1) まちづくりの目標 ..... P 13
5 - (2) まちづくりの方針 ..... P 13
1) 土地利用方針 ..... P 13
2) 基盤整備方針 ..... P 16

6　まちのルール（地区計画）の内容 ..... P 18
6 - (1) 地区計画の目標 ..... P 18
6 - (2) 土地利用の方針 ..... P 18
6 - (3) 建築物等の整備の方針 ..... P 18
1) 建築物等の高さの最高限度 ..... P 18
2) 垣（かき）又は柵（さく）の構造制限 ..... P 18

資料編 ..... P 20

1　まちづくり方針策定の目的

氷川町土地区画整理事業は、当初昭和 43 年 5 月 10 日に区域面積 125.8ha で都市計画決定し、昭和 50 年 3 月 15 日に区域を草加駅西口駅前周辺（約 34.1ha）に限定し、氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業として事業認可を受けて先行的に事業を施行し、平成 17 年 6 月 10 日に換地処分を行った。

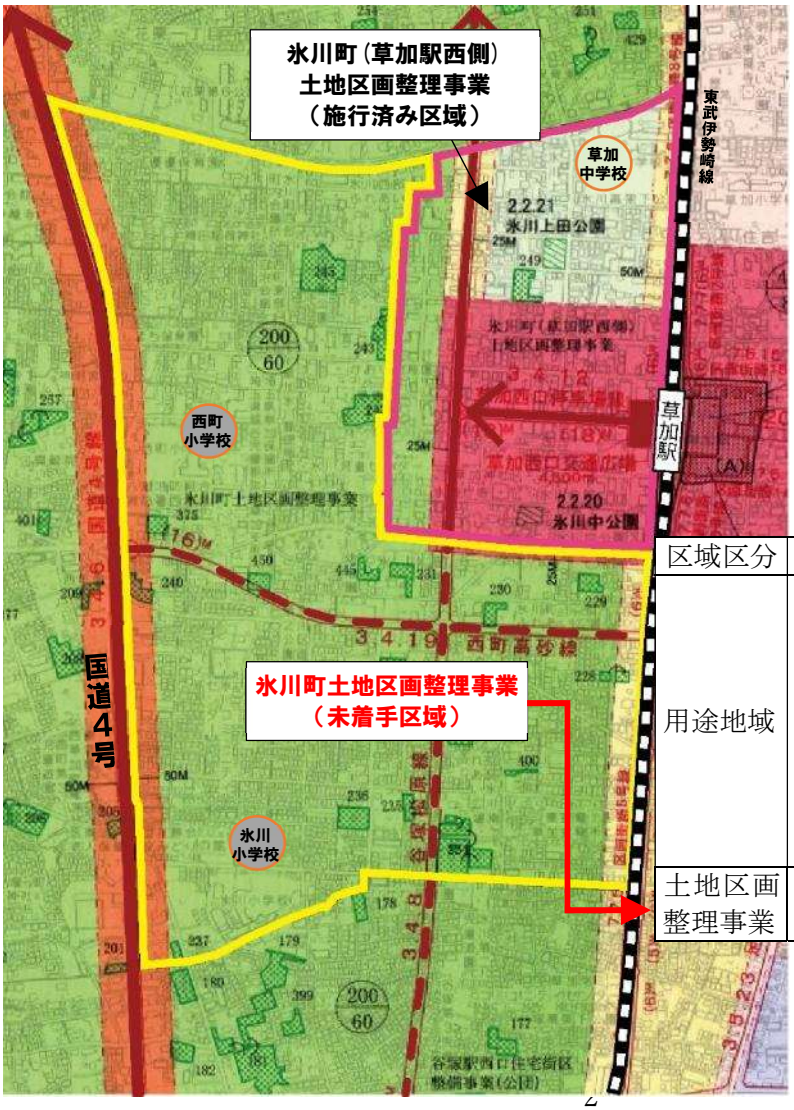
事業認可に至らなかった区域面積約 91.7ha については、約 50 年以上に渡り事業実施に向けた合意形成が図れていないことから、道路、公園、公共施設等の一体的な整備が行えていない上、都市計画法第 53 条第 1 項の許可に関する規則（※）に基づく建築の制限をかけ続けている状況である。

こうした状況を受け、平成 24 年 3 月に埼玉県が策定した「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」（以下「県指針」という。）を参考とし、本市では平成 29 年度から長期未着手土地区画整理事業の見直し検討を始めており、区域内の住民及び権利者を対象とした説明会の実施や施行区域の現状把握、課題整理及びアンケート調査を実施し、地区の課題及びその改善策について検討を行ってきた。

本方針では、本地区のまちづくりを具現化することを目的として、これまでの調査結果や検討内容を取りまとめ、氷川町土地区画整理事業の未着手区域廃止後のまちづくりの方針及び関連する都市計画の内容について整理を行い、これに基づき本地区のまちづくりを推進していくことを示す。

（※）都市計画法第 53 条第 1 項の許可に関する規則
土地区画整理事業や都市計画道路等の未着手区域内に建物を建築しようとする場合、都市計画法第 53 条第 1 項（草加市では上記規則）に基づき、構造（木造、鉄骨造、コンクリートブロック造など）、階数（地上 3 階まで）に制限がかかり、許可手続きが必要になる。

●土地区画整理事業区域図



区域区分	市街化区域
用途地域	・第一種中高層住居専用地域 （容積率 200%・建ぺい率 60%） ・第一種住居地域 （容積率 200%・建ぺい率 60%） ・準住居地域 （容積率 200%・建ぺい率 60%） ・商業地域 （容積率 400%・建ぺい率 80%）
土地区画整理事業	氷川町土地区画整理事業 （面積：約 91.7ha）

●氷川町地区まちづくり方針　策定までの流れ

本方針の内容は、令和５年度より実施したまちづくり勉強会や意見交換会を通して検討を行ってきた。また、アンケート調査や意見募集パネルの展示等の取組にて意見を聴取してきた。

平成 12 年～	●地区内の環境整備事業を実施 （旧赤堀用水沿道整備、市道 30229 号線整備等）
平成 29 年度	●都市計画マスタープランの改定（見直しを進めることを明言） ●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）
平成 30 年度	●前年度の補足調査 ●町会・自治会長への調査結果等の説明
令和元年度	●説明会の開催（全４回　計 404 名参加） ⇒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 ●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）
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	●意見交換会の開催（全４回　計 228 名参加） ⇒目指す整備水準と課題、今後の整備の検討について
土地区画整理事業の未着手区域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	●まちづくり方針案作成に向けた勉強会の開催 «第１回»（3 エリア各１回　計３回　45 名参加） «第２回»（3 エリア各１回　計３回　30 名参加） ⇒グループワークにてまちの課題を抽出し、課題に応じた改善策を検討
令和６年度	●まちづくり方針案作成に向けた意見交換会の開催（全２回　計 42 名参加） ●まちづくり方針案作成に向けた勉強会の開催（全１回　計 20 名参加） ⇒グループワークにて市が考えたまちづくり方針案・地区計画案の内容を検討
令和７年度	●まちづくり方針案作成に向けた意見聴取活動の実施（パネル展示等） ●まちづくり方針案作成に向けた意見交換会の開催（全２回　計 42 名参加） ●まちづくり方針案等に関するアンケート調査
令和８年度	●アンケート調査を補足する意見聴取活動の実施（パネル展示等） ●アンケート調査を踏まえた最終（案）の作成 ●最終（案）の内容説明を目的とした説明会の開催（全２回　計 33 名参加） ●氷川町地区まちづくり方針の策定

２　上位計画等における本地区の位置づけ

（１）第四次草加市総合振興計画基本構想 第三期基本計画（令和 6 年度～令和 9 年度）

第四次草加市総合振興計画基本構想は、平成 28 年度（2016 年度）から令和 17 年度（2035 年度）を計画期間とし、草加市の最高規範である『草加市みんなでまちづくり自治基本条例』の理念を実現するために「まちづくりの指針」を定めている。

●本地区の位置づけ、主な関連事項

・草加市の将来都市構造において、本地区は主に「住宅複合ゾーン」に位置付けられており、“生活環境の維持・向上につながる良好な土地利用の形成を図ること”とされている。

●施策４：良好なまちづくり

・長期未着手となっている土地区画整理事業予定区域の今後のまちづくり方針や未整備となっている都市計画道路の在り方について検討を進めるとともに、市内１０のコミュニティブロックごとに、地域との話し合いを通して都市計画マスタープランに掲げる各地区の将来像の実現をめざします。

（２）まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン 2017－2035

草加市都市計画マスタープランは、市の総合振興計画及び、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定められ、第四次草加市総合振興計画のめざす将来都市像「快適都市～地域の豊かさの創出～」を実現するために必要な、まちづくりに関わる施策を総合的に展開するための、ハード面を中心とした空間政策の指針を定めている。

●本地区の位置づけ、主な関連事項

・氷川町の土地区画整理事業が実施されていない地区については、水路を利用した道路拡幅や生産緑地を活用した公園などの整備を進め、住環境の向上を図ります。また、地区を限定した土地区画整理事業の事業化を含め、都市計画の見直しについて、住民の意向を反映しながら検討します。

・草加西部地区の南部には旧耐震木造建築物が密集し、狭い道路も多いことから、建物の建替促進や防火・準防火地域の指定、延焼防止機能となる公園や都市計画道路の整備を検討するなど、総合的な防災対策をめざします。

・氷川町土地区画整理事業予定区域内の谷塚松原線・西町高砂線については、土地区画整理事業の方向性を踏まえて整備手法を検討します。

3　地区の現状と課題

地区内の土地建物、公共施設等の調査結果及び県指針における整備水準の検証を踏まえ、本地区の現状及び課題を以下の通り整理する。

※各項目の現況図については、●資料編（20 ページ以降）に掲載。

項目	現状･課題
①土地利用現況 （資料編：20 ページ）	・駅に近接している区域であるが、“住宅地”としての利用が多くを占める。 （公共・公益施設、生産緑地を除くと住宅用地が大部分の利用を占める。）
②道路の現況 （資料編：21-24 ページ）	・都市計画道路 2 路線が未整備の状況。 ・6m未満の道路が多く、道路率（道路面積÷地区面積）は 16.0%となっている。 ・行き止まり道路が 151 箇所と多く存在しており、袋路状道路の技術基準を満たしていない道路は 41 箇所存在している。 ・隅切り未整備の箇所が 225 箇所（全体の 24%）、隅切り辺長不足箇所が 236 箇所（全体の 25%）存在する。
③公園・緑地等の現況 （資料編：25-26 ページ）	・公園面積が地区面積の約 0.5%となっている。 ・広場率（緑地・境内地等を含む）は約 5.1%となっている。
④水路・下水道の現況 （資料編：27-28 ページ）	・地区全域において、主に環境改善を目的とした整備（１次整備）が概ね完了している。市内全域においては、内水氾濫による浸水被害の防止・軽減を図るため、排水施設や貯留施設の整備も進めている。 ・平成 14 年より下水道整備事業に着手し、地区全域で概ね整備が完了している。
⑤その他の土地利用に関する制限 （資料編：29 ページ）	・生産緑地は相続等の発生や、農業を続ける意思がなく後継者もいない場合など、生産緑地の売却による宅地開発も進んできているため、年々減少傾向にある。（平成 29 年：約 3.7ha　⇒　令和 8 年：約 2.8ha）
⑥消防活動困難区域 （資料編：30 ページ）	・県指針では、消防活動困難区域が残るが、草加八潮消防組合の見解では消防活動困難区域は存在しないと判断している。
⑦避難経路 （資料編：31 ページ）	・区域内のどこからでも、避難場所（氷川小学校、西町小学校、草加中学校）まで概ね 1 ㎞で到達することができる。
⑧建物の現況 （資料編：32-33 ページ）	・区域内に存する約 3,500 棟の内、木造建物の占める割合が 7 割以上と多く、かつ、各建物が密集しているため、火災発生時延焼の可能性が高い状態になっている。 ・年間約 50 棟の建替えや新築がされており、地震時に倒壊の危険性のある旧耐震の建物は減少している。

4　課題解決の方向性

（1）最低限の整備水準による整備の必要性の検討

未着手区域の計画の見直しに当たっては、公共施設整備の必要性について県指針に基づく「最低限の整備水準」により検証を行った。

本地区の都市基盤の現況として、都市基盤整備の必要性の判断基準とされる「最低限の整備水準」に対しては「都市計画道路の整備」の項目が整備完了水準を満たしていない状況であった。これらの都市基盤の状況やアンケート調査、まちづくり勉強会等での住民意見を踏まえ、良好な住環境の形成・確保に向けたまちづくりの方向性を示す。

項目	整備完了水準	運用の考え方	本地区の整備状況	
避難場所へのアクセス道路の整備（幅員6m以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員 6m以上の道路（一次接続道路※1）を通って、地域防災計画に指定された避難場所や避難所まで概ね 1ｋｍの行程で到達できる状況にあること。	○	避難所から最も遠い位置まで約1,060m、避難所の前面道路の幅員は6m以上確保している。
消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員 6m以上の道路から 140m以内に入ること。なお、当該道路は、原則として通り抜け可能であること。	○	整備水準を満たしていない箇所もあるが、草加八潮消防組合によると、4mの道路でも十分に消火活動が行えるため消防活動困難区域は存在しないという見解※2。
広場の確保	未着手区域面積の3%以上	・未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場とみなせる。（都市空間として担保されているもの） ・それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 ・未着手区域内に生産緑地地区がある場合は、区域面積から生産緑地地区の面積を控除できる。	○	広場率は約 5.1%となっているため、水準を満たしている。
未接道宅地の解消	100%	所有者が同一の場合、生産緑地地区、墓地等は除く。（幅員 4m以上の道路に間口 2m以上接している宅地の比率）建物が建築できる接道条件とすること。	○	建築基準法の施行前（昭和 25 年 11 月以前）に建築された建物（8 件）については、公図・現況図・航空写真等を用い、敷地設定や所有状況等の調査や個別の現地調査等を行い、接道条件を満たしていると確認した。 制定以後は建築確認手続により接道条件を確認している。
都市計画道路の整備	100%	関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。	×	3･4･8 谷塚松原線（W=18m）、3･4･19 西町高砂線（W=16m）の整備方針の具体化に至っていない。

※1　避難場所や避難所に直接接続する幅員６ｍ以上の道路。
※2　「最低限の整備水準を実質的に満たす運用マニュアル（埼玉県）」に基づき、消防組合からの見解を踏まえ判断。

「都市計画道路の整備」のみ整備水準を満たしていない状況。
県の最低限の整備水準を概ね満たしおり、**土地区画整理事業による全面的な基盤整備の必要性は低い。**

（２）土地区画整理事業の実現可能性の検討

本地区の当初の土地区画整理事業の目的としては、急速な宅地化による無秩序な市街化を防ぎ、秩序ある公共施設及び住宅街区の整備を行うことであったが、**合意形成が図られないまま、市街化と人口増加が急激に進むとともに、生活に必要な地区内の道路や水路、下水道などの整備も個別に進んだことで事業の必要性が低下**し、事業化に対する住民の理解を得ることが非常に困難な状況となっている。

令和元年度に行ったアンケート結果や令和４年度の意見交換会でのアンケート結果においても、地区全域で土地区画整理事業を実施すべきという意見は少ない結果となっている。

また、仮に**地区全域での土地区画整理事業を実施した場合に想定される事業費は約 1,700 億円以上**で、**事業期間は 50 年以上**かかるため、市・住民の双方に大きな負担になることが想定される。

以上のことから、**土地区画整理事業の実現可能性は極めて低いものと考えられ、土地区画整理事業以外の手法による課題解決を行っていくことが望ましいと考える。**

●土地区画整理事業による地区の全面整備を行った場合（R4 時点）

概算事業費：６割移転⇒約 1,260 億円　　想定事業期間：50 年以上
９割移転⇒約 1,740 億円　　※事業化前の調査検討及び
※建物の移転割合によって増減　　合意形成等期間は含まない。

●氷川町２次区域(91.7ha)全面での土地区画整理事業費(想定)の算出（R4 時点）

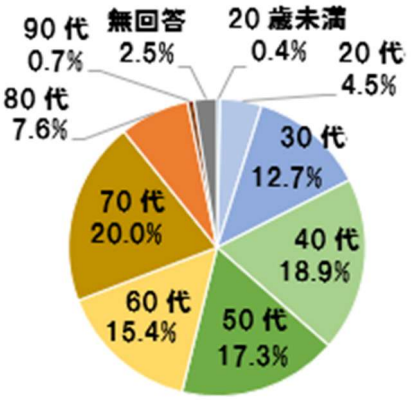
項目			単位	氷川町2次地区 想定事業費（建物移転6割）			氷川町2次地区 想定事業費（建物移転9割）			想定事業費の考え方
				事業費（千円） 数量	事業費（千円） 金額（千円）	単価（円）	事業費（千円） 数量	事業費（千円） 金額（千円）	単価（円）	
公共施設整備費	道路	幹線道路	m	1,525	1,830,228	1,200,000円/m	1,525	1,830,228	1,200,000円/m	・都市計画道路築造費より
		区画道路（都市計画道路）	m	569	96,807	170,000円/m	569	96,807	170,000円/m	・延長図上求積×17万円/mで算出
		区画道路	m	30,793	5,234,808	170,000円/m	30,793	5,234,808	170,000円/m	・延長図上求積×17万円/mで算出
		特殊道路	m	583	55,357	95,000円/m	583	55,357	95,000円/m	・延長図上求積×9.5万円/mで算出
		小計			7,217,200			7,217,200		
	公園・緑地		㎡	34,700	2,082,000	60,000円/㎡	34,700	2,082,000	60,000円/㎡	・図上求積面積×6万円/㎡で算出
	県道改良費									
	調整池等									
	計				9,299,200			9,299,200		
移転移設補償費	移転	建物移転費	戸	2,111	94,995,000	45,000,000円/戸	3,167	142,515,000	45,000,000円/戸	・地区内建物棟数3,519棟×0.6又は0.9×4500万円で算出
		小計			94,995,000			142,515,000		
	移設	上水道	m							
		下水道（汚水）	m							
		ガス	m							
		電柱・電纜	本	950	712,500	750,000円/m	950	712,500	750,000円/m	・他地区面積按分×75万円/本で算出
		水路	m							
		小計			712,500			712,500		
	計				95,707,500			143,227,500		
その他工事費・利息・事務費等	法第2条2項	法79条に基づく一次収容施設	式							
		上水道	m	19,730	986,500	50,000円/m	19,730	986,500	50,000円/m	・整備後道路延長×0.6×5万円/mで算出
		下水道（雨水）	m							
		下水道（汚水）	m	19,730	1,795,430	91,000円/m	19,730	1,795,430	91,000円/m	・整備後道路延長×0.6×9.1万円/mで算出
		その他	式							
		小計			2,781,930			2,781,930		
	整地費		㎡	645,700	3,228,500	5,000円/㎡	645,700	3,228,500	5,000円/㎡	・整理後宅地面積×5千円/㎡で算出
	工事雑費		式	917,000	5,502,000	6,000円/㎡	917,000	5,502,000	6,000円/㎡	・地区面積×6千円で算出
	調査設計費		式	917,000	4,585,000	5,000円/㎡	917,000	4,585,000	5,000円/㎡	・地区面積×5千円で算出
	工事費計				121,104,130			168,624,130		
	損失補償費		式	917,000	73,360	80円/㎡	917,000	73,360	80円/㎡	・地区面積×他地区単価より
	減価補償費		㎡	11,133	1,892,559	170,000円/㎡	11,133	1,892,559	170,000円/㎡	・減価買収面積×整理前単価より
	事務費		式	917,000	2,751,000	3,000円/㎡	917,000	2,751,000	3,000円/㎡	・地区面積×3千円で算出
合計					125,821,049	1,372,094円/㎡		173,341,049	1,890,306円/㎡	

（３）令和元年度のアンケート結果（概要）

●調査結果概要

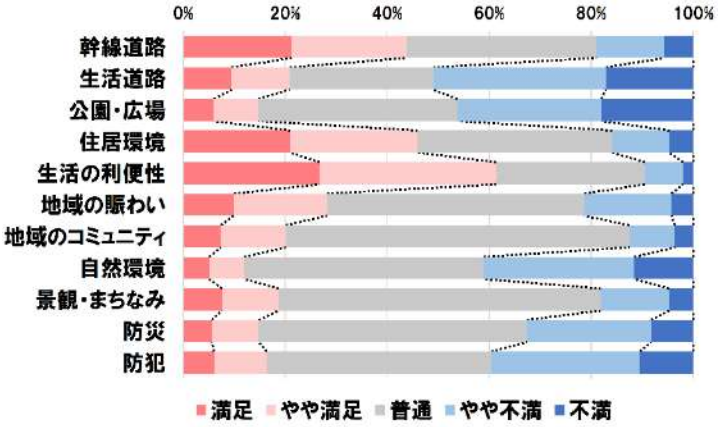
調査期間	令和元年 12 月末～令和 2 年 3 月 23 日
配布数	6,118 部
回収数	1,134 部（令和 2 年 3 月 23 日時点）
回収率	18.5%

●回答者の年齢

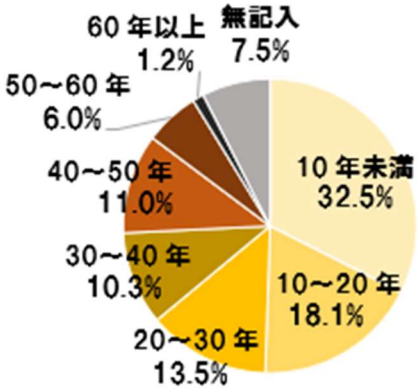


●現状のまちに対する満足度

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だった。

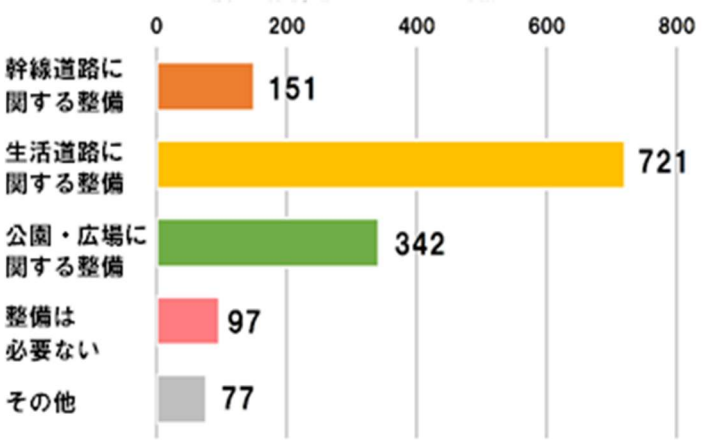


●回答者の居住年数



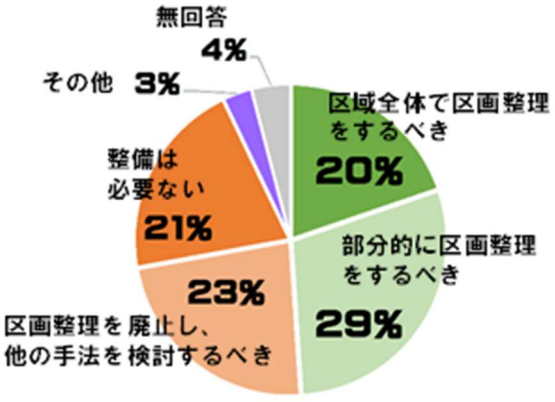
●最も優先すべき整備について

生活道路に関する整備が最も優先度が高い結果だった。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た。



●今後のまちづくりに対する考え方

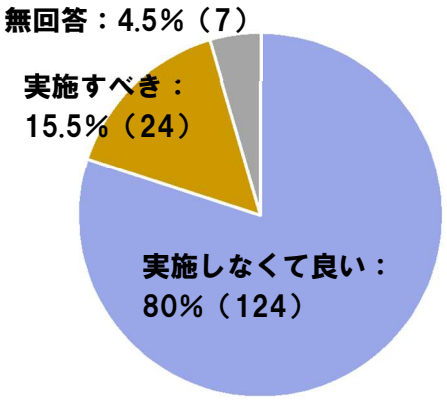
土地区画整理事業に限らず、地域の課題を何かしらの方法で改善する必要があるとの意見が多い結果だった。



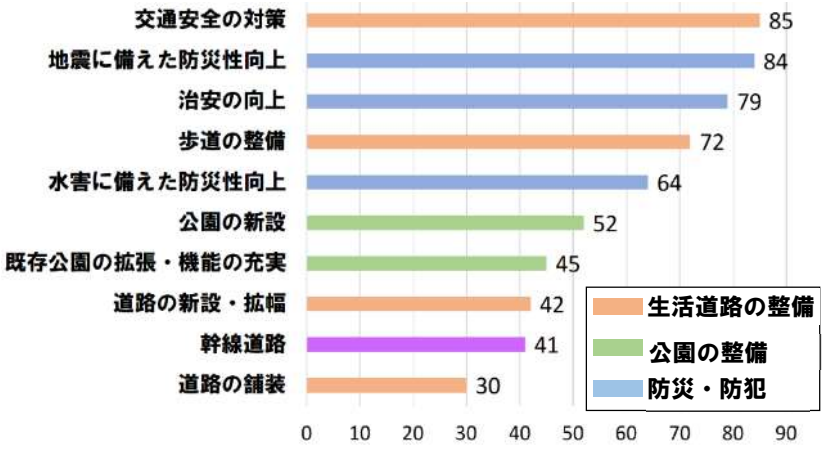
身近な生活道路の整備や公園の整備、防災・防犯性に不満を抱いている方が多く、
それらについての整備・対策を望む声が多い。

（４）令和４年度の意見交換会に参加された方のご意見（概要）

●地区全域での土地区画整理事業を実施しないことについて（総数 155）



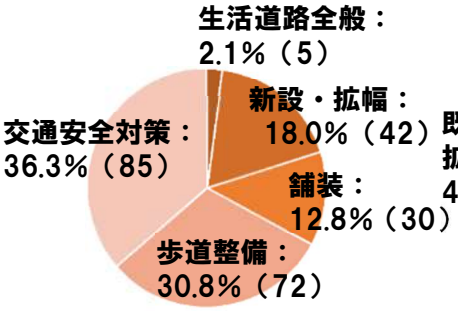
●お住まいの地域で必要だと感じる整備について（複数回答可）



（件）

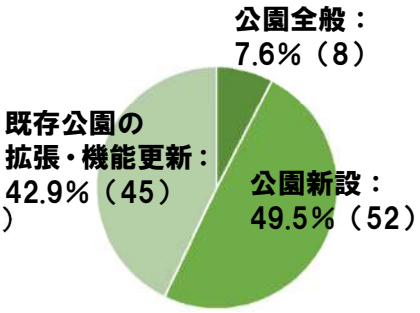
【必要だと感じる整備の内訳】

●生活道路の整備について（総数 234）



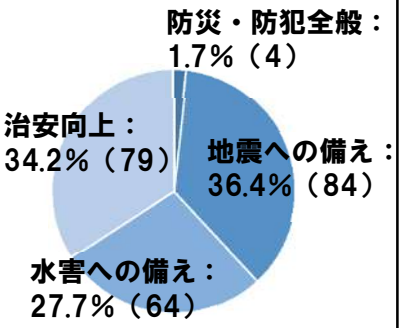
【その他ご意見（抜粋）】
・駐輪場の整備をしてほしい
・すれ違えるようにしてほしい
・自転車が安全に通れる道がほしい

●公園の整備について（総数 105）



【その他ご意見（抜粋）】
・遊具や健康用器具を設置してほしい
・公園での禁止事項は少ない方が良い

●防災・防犯について（総数 231）



【その他ご意見（抜粋）】
・防犯カメラを設置してほしい
・街路灯の設置や更新をしてほしい

●多くいただいたご意見（抜粋）

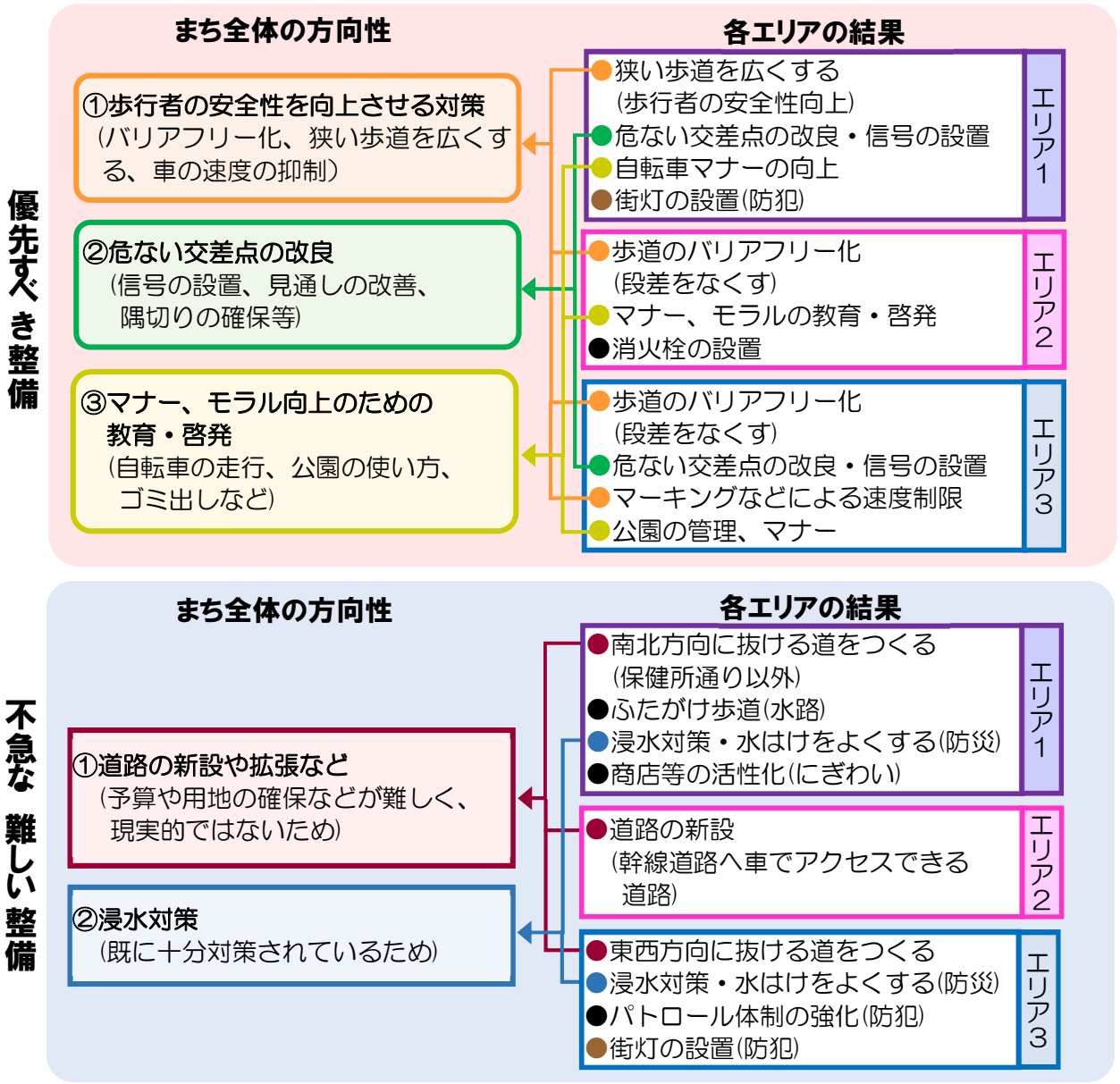
・生活道路について、拡幅や防災や交通安全のための整備をしてほしい
・意見交換会の質疑応答や記録をホームページで見られるようにしてほしい
・今後の開催にあたってはオンラインも活用してほしい
・都市計画道路整備の時期や影響などを早期に具体化してほしい
・高さ制限等のルールを設けてほしい

全面的な土地区画整理事業の実施を望む意見は少なく、生活道路の交通安全や歩道整備、公園の新設、既存公園の拡張・機能更新、防災性や治安の向上を望む声が多い。

（５）令和５年度の勉強会の結果（概要）

●見直し整備計画案作成にむけた勉強会
⇒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
≪第１回≫（3 エリア各 1 回　計 3 回　45 名参加）
テーマ：まちの現状と課題について考えよう
≪第２回≫（3 エリア各 1 回　計 3 回　30 名参加）
テーマ：地区の特性と課題に応じた改善策を考えよう

●検討結果のまとめ



意見が分かれた項目
①街灯の設置　（エリア１では優先度が高く、エリア３では優先度が低かった。）

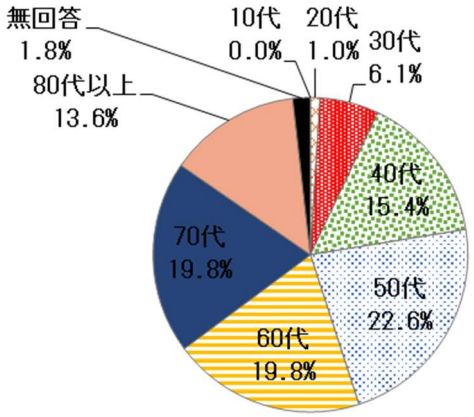
本地区に必要な整備としては、歩行者の安全性を向上させる対策、危ない交差点の改良、マナー、モラル向上のための教育・啓発の３つが挙げられた。
道路の新設や拡張については難しい、浸水対策については十分に対応しているということで不急という意見が多く、街灯の設置についてはエリアで意見が分かれた。

（６）令和７年度のアンケート結果（概要）

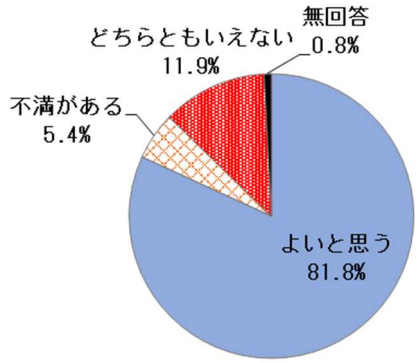
●調査結果概要

調査期間	令和７年 12 月 25 日～令和８年３月末
配布数	4,613 部
回収数	611 部
回収率	13.2%

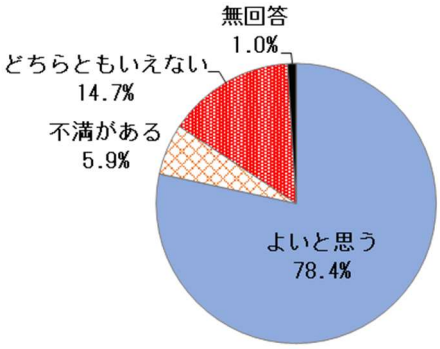
●回答者の年齢



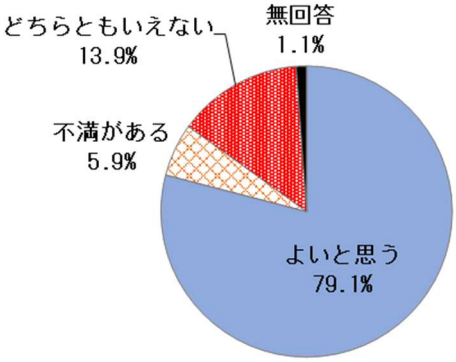
●まちづくり方針の方向性について



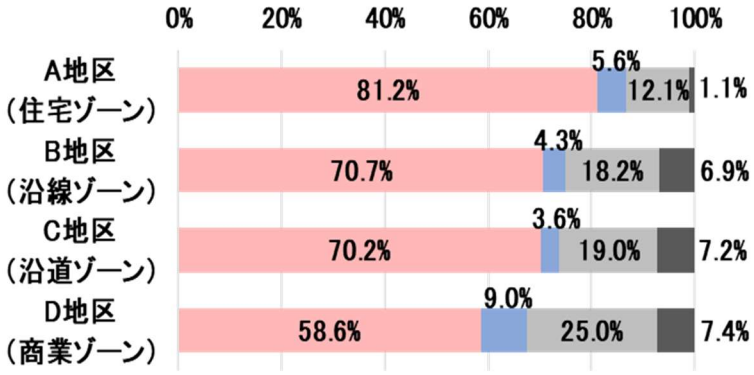
●準防火地域の指定について



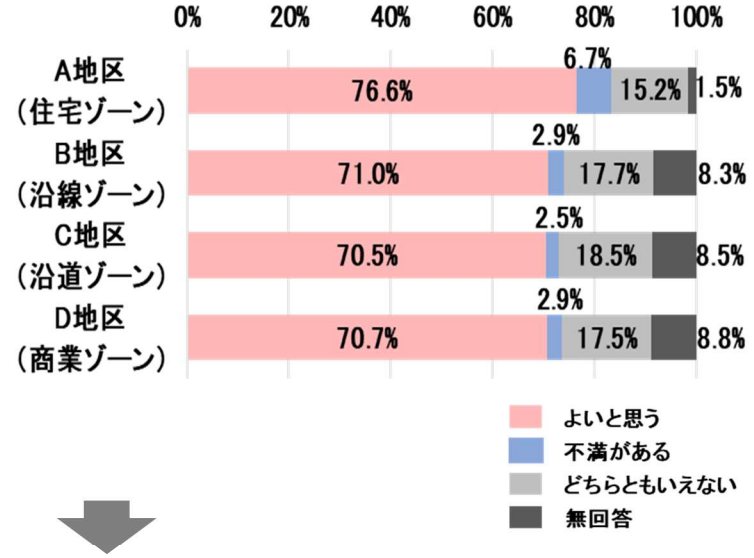
●地区計画の導入について



●地区計画の高さ制限について



●地区計画の垣又は柵の構造制限について



まちづくり方針全体に対して回答者の８割程度の前向きな回答が得られた。
準防火地域・地区計画の都市計画の導入についても「良いと思う」に８割近い回答が得られた。
地区計画の具体な規制内容のいずれも「良いと思う」に７割程度の回答が得られた。

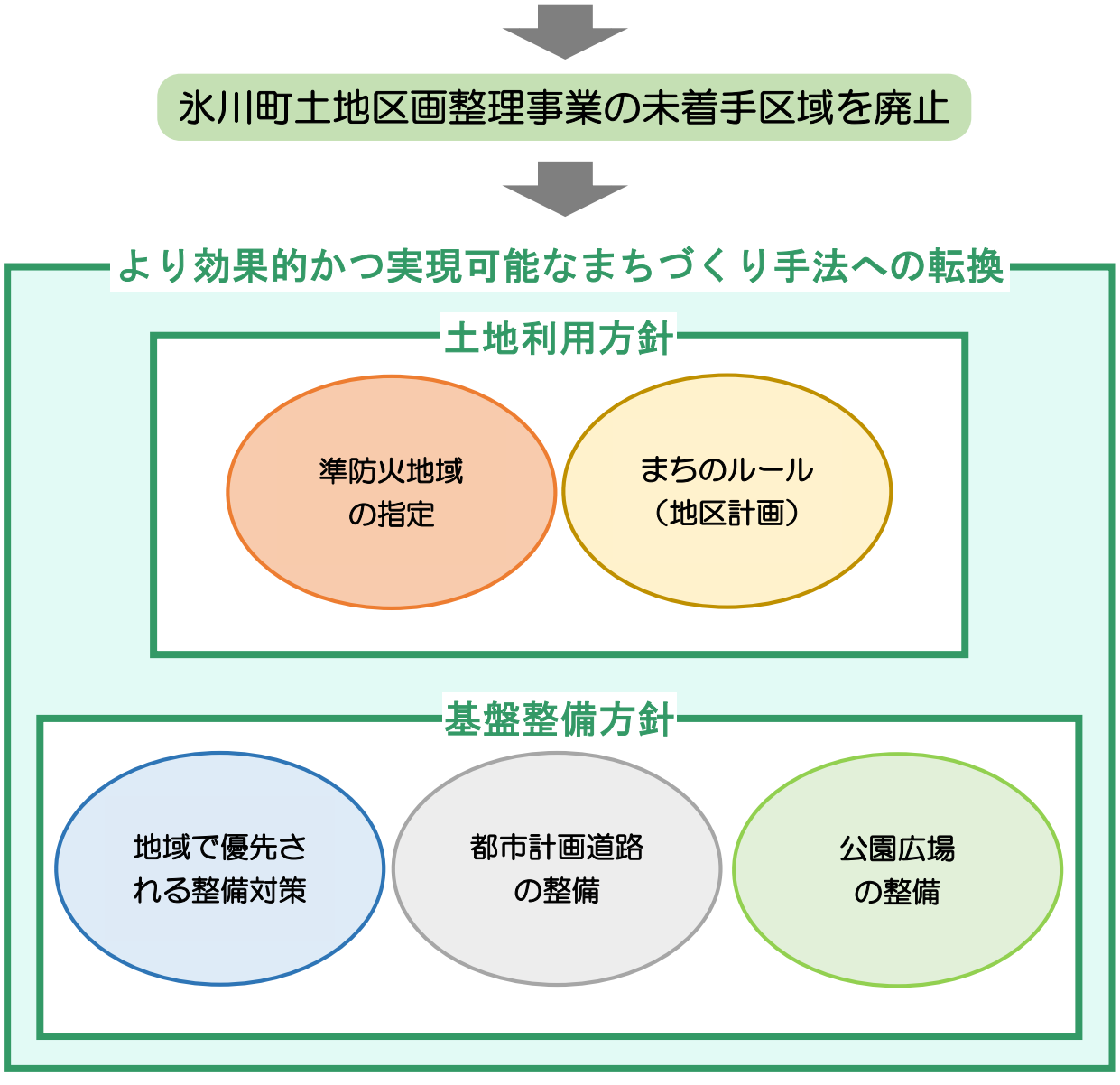
（７）市街地整備の方向性とまちづくり方針

これまでの検討結果や住民意向を踏まえると以下のような方向性が挙げられるため、今後のまちづくり方針として、実施が困難な氷川町土地区画整理事業の未着手区域を廃止し、より効果的で実現可能な新たなまちづくり手法への転換を図る。

早期に安全・安心なまちづくりを実現するため、以下の５つの方針に基づき本地区のまちづくりを推進していく。

●市街地整備の方向性

- 全面的な土地区画整理事業の実現性は極めて低く、望む声も少ない。
- 県の最低限の整備水準の検証結果から、都市計画道路の整備についての方針を明確にする必要がある。
- アンケート結果や意見交換会から、身近な生活道路の整備（交通安全対策や歩道整備）や公園の整備（公園の新設等）、防災・防犯（地震対策等）についての整備を望む声が多かった。
- 勉強会の検討結果から、歩行者の安全性を向上させる対策、危ない交差点の改良、マナーやモラル向上のための教育・啓発を優先すべきという結果となった。



5　まちづくりの目標及び方針

安全・安心な住みやすいまちづくり

（1）まちづくりの目標

良好な住環境の維持・創出や生活利便性の向上を図りながら、安全・安心に生活できるまちづくりを展開する。

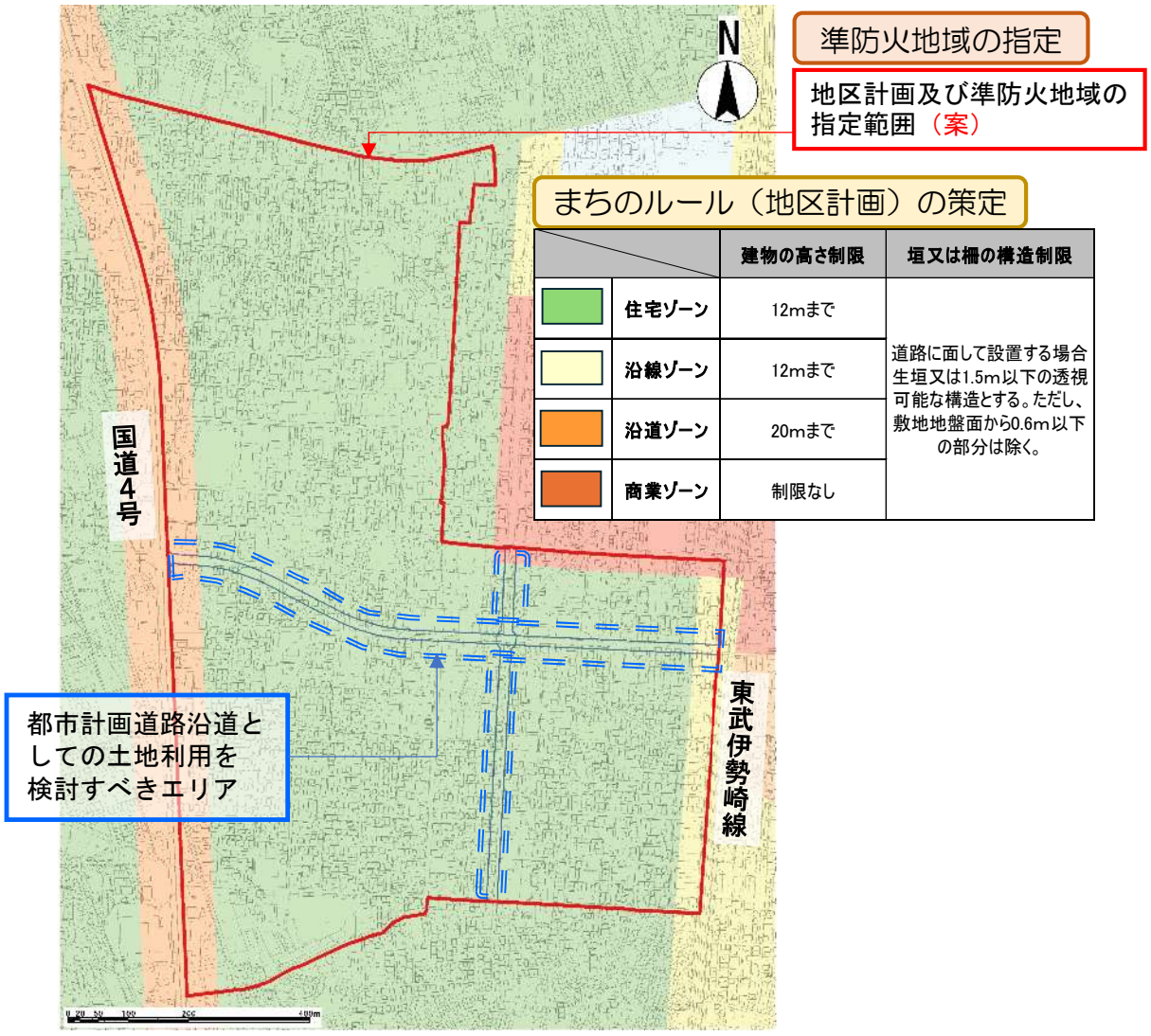
（2）まちづくりの方針

1）土地利用方針

既存の用途地域を基準とし、それぞれのゾーンの特性に応じた建築物等の規制・誘導のルールを定め、良好な市街地環境の形成を図るものとする。

これまでの検討や上位計画での位置づけ等を踏まえ、本地区では地区計画の策定及び準防火地域の指定により、個別の建築物等の更新に合わせて、目指すべき土地利用への適切な規制・誘導を図る他、未整備都市計画道路の沿道について、都市計画道路の整備進捗に併せた土地利用の検討を行う。

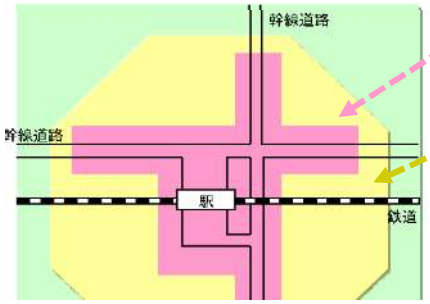
●土地利用方針図



■準防火地域の指定

建物の火災により燃え広がらない安全なまちを目指し、まちのルール（地区計画）と合わせ準防火地域の指定を行う。準防火地域の建築制限に基づき建替え等が進んでいくことにより、個別の建物及び地域全体での火災の危険を防除する。

●防火・準防火地域の指定のイメージ



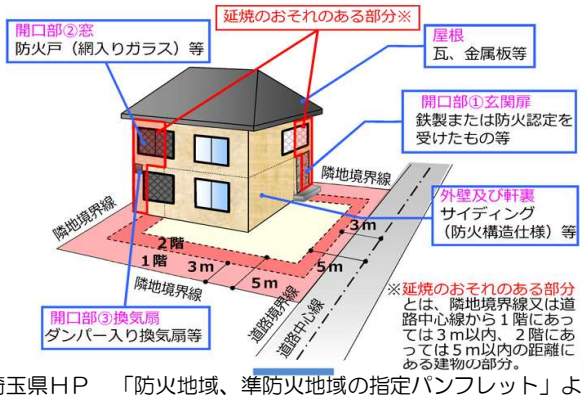
●防火地域
駅前などの商業地域で建物が密集し、火災が発生すると危険な地域や防災上重要な幹線道路沿道などに指定

●準防火地域
防火地域周辺の住宅が密集した地域に指定

●準防火地域の建築制限

	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等		
3階	耐火建築物、準耐火建築物		
2階以下	木造建築物でもよい（一定の防火措置が必要）		

●防火措置の内容（木造２階の一戸建て住宅の例）



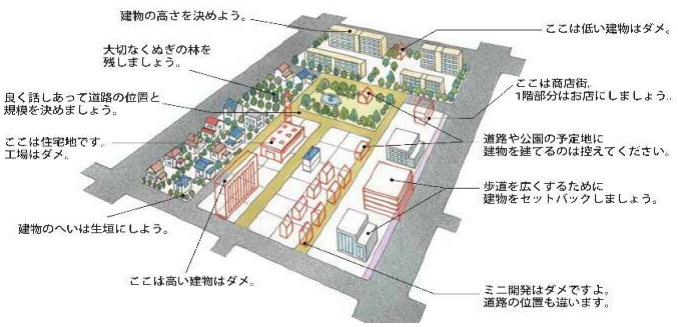
埼玉県ＨＰ　「防火地域、準防火地域の指定パンフレット」より

■まちのルール（地区計画）の策定

まちづくりの目標の実現に向け、現在の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、氷川町土地区画整理事業の未着手区域を廃止する都市計画変更と併せて新たなまちのルール（地区計画）を策定し、良好な住環境や街並みの形成を誘導する。

地区を４つのゾーンに区分し、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限を定め、それぞれのゾーンにふさわしい良好な市街地の形成を誘導する。

●まちのルールの内容イメージ



●規制・誘導を行った後の街並みイメージ

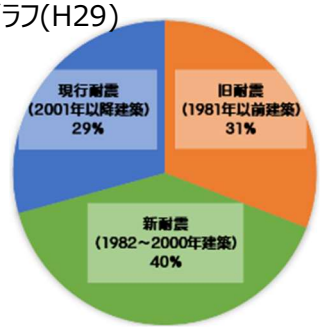


個々の新築、建替え時に地区計画として定めたルールを遵守することで、緩やかにまちづくりの将来像を達成

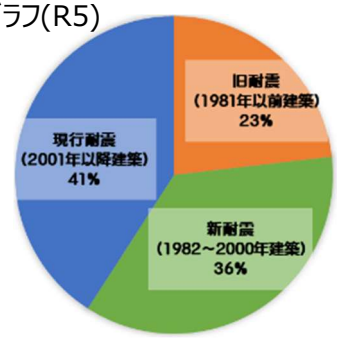
◎新築・建替えによる防災性の向上について

熊本地震での現行耐震基準（2001 年以降建築）の建物の被害は低く、本地区についても現行耐震基準の建物が 6 年間で 10%以上増えており、今後、建替が進む中で準防火地域の指定やまちのルールと合わせて建物の耐震性が向上し、防災性が高まっていくものと考えられる。

●築年数グラフ(H29)



●築年数グラフ(R5)

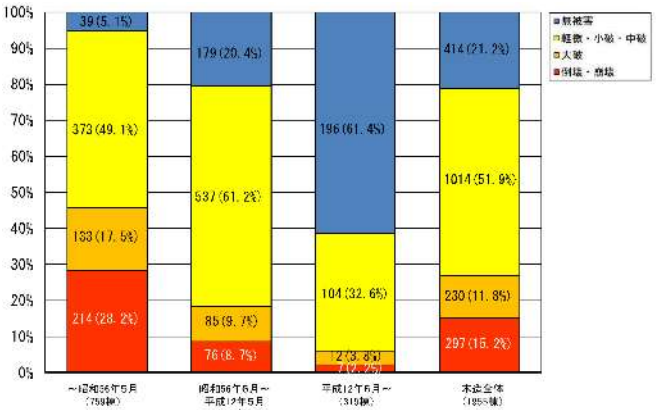


【参考】熊本地震（平成 28 年（2016 年）震度 7）における建物の被害状況（益城町中心部）

○旧耐震基準（1981 年以前）の木造建築物の倒壊率は 28.2%に対して、新耐震基準（1982～2000 年）の木造建築物の倒壊率 8.7%、現行耐震基準（2001 年以降）：2.2%（７棟）と比較して顕著に高かった。

○鉄骨造建築物では新耐震基準以降の建物の倒壊は少なく、鉄筋コンクリート造建築物では、新耐震基準導入以降で倒壊が確認されたものはなかった。

●木造の建築時期別の被害状況〉



出典：「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」報告書 国土交通省より



◎住宅の耐震化の促進について

本市においては住宅の耐震化を促進することを目的とし、木造住宅・マンションの耐震診断及び耐震改修工事に係る費用の一部を補助する等の制度を設けている。

◎空家等対策について

近年、人口減少・高齢化等の社会情勢の変化等を背景に、空家等が年々増加している。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等の中には、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、早急な対策の実施が求められている。

本市においては市内全域の空家実態調査を実施し、空家等の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、「第 2 次草加市空家等対策計画」を策定し、当該計画に基づき対策を推進していくこととしている。

２）基盤整備方針

これまでの検討及び上位計画での位置づけ等から、本地区では都市計画道路及び公園の整備方針を示しこれに基づき整備の推進を図る。また、これまでのまちづくり勉強会や住民への意見聴収の結果を基に優先する整備対策を示し、これらを推進していく。

■地域で優先される整備対策（交通安全対策等）

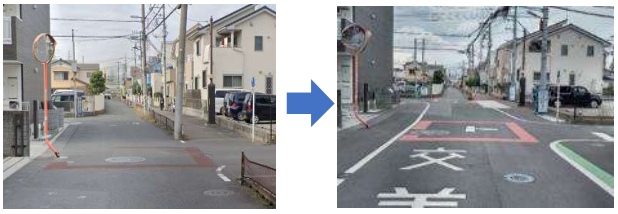
これまで地域から意見として挙がった交通安全対策や自転車、公園利用等のマナー啓発等を優先整備対策と位置づける。交差点箇所等の見通しについては、草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例や本地区の地区計画に基づき建替え等が進んでいくことで、隅切りや透視可能なフェンス等が確保されることで、徐々に改善が図られていくと考えられる。また、自転車や公園の利用マナー等については、定期的なパトロールや講習会等の取組にて引き続き改善を図っていく。

≪整備・対策（例）≫

- 交通安全施設の設置（道路・路面標識、区画線、道路照明、視線誘導標、道路反射鏡、バリアフリー化等）
- 自動車の速度抑制（視覚的抑制）
- 交通規制
- 交差点等における見通しの確保
- パトロール、講習会等によるソフト的取組　等

≪整備対策の実施（例）≫

・路面標識の整備（氷川町 658 付近）



氷川幼稚園付近について、歩行者の安全性の確保のため、電柱の移設を行った。（R3 年度）

・交差点の改良（氷川町 1199 付近）



勉強会にて、保健所通りにある信号（保健所の北側）の改善の要望が多く挙げられたため、交差点内の路面強調の整備を行った。（R5 年度）

・看板等の設置（氷川町 581 付近）



勉強会にて、見通しの悪い箇所の改善要望が挙げられたため、注意喚起の看板設置を行った。（R7 年度）

・自転車、公園利用マナーの啓発



勉強会にて、意見として多く挙げられた自転車・公園利用マナーの啓発については高年者・若年層向けの交通安全教室等の啓発活動を実施している。（毎年度随時）

■都市計画道路の整備

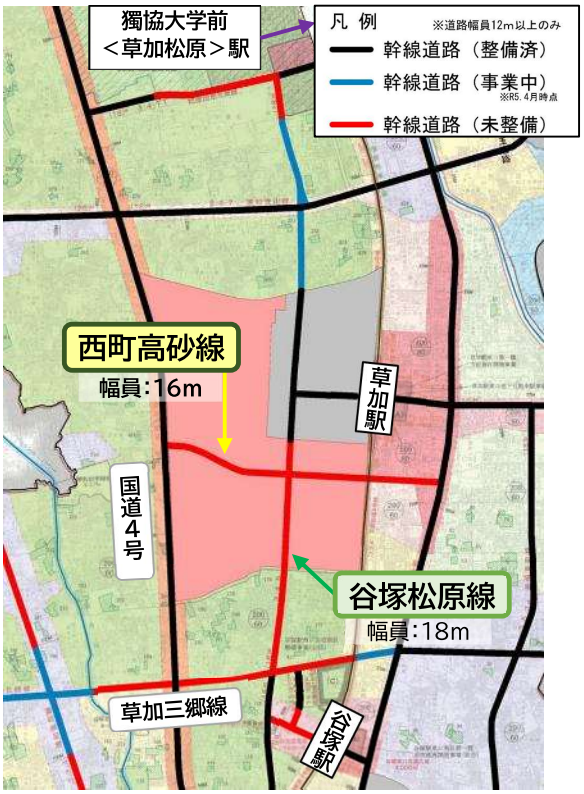
本地区内では以下の２路線の都市計画道路が未整備となっている。

路線名	当初決定年月日	道路幅員
3・4・19 西町高砂線	昭和 38 年 12 月 14 日	16m
3・4・8 谷塚松原線		18m

西町高砂線については、市役所の前面道路となることや、東西方向での交通処理機能の確保の観点から整備の必要性を認識し現在の都市計画決定を維持する。谷塚松原線については、本区域の北側で事業中、南側（都市計画道路草加三郷線以南）で整備済区間がそれぞれ存在することから、路線全体としての機能を確保するため本地区内も同様に整備の必要性を認識し現在の都市計画決定を維持する。

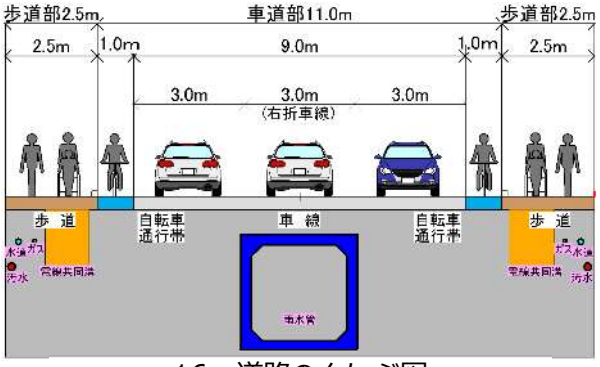
都市計画道路の整備手法については、街路事業（用地買収方式）などによって整備を行うことを検討している。具体な整備時期については、現在事業中の区間の進捗や市全体の整備優先度等を踏まえ、順次事業化を図る。

●都市計画道路の計画図

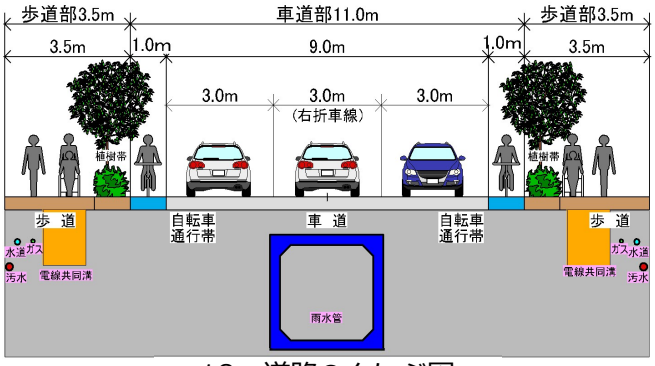


●交差部に伴うイメージ

※道路の幅員構成、埋設管の種類及び位置は想定です。



16m道路のイメージ図



18m道路のイメージ図

■公園・広場の整備

公園面積の不足や配置の不均衡が見られる地域であるため、地域住民の憩いの場としてのみどりの空間や災害時の避難場所となる公園・広場について、生産緑地の買取や都市計画道路の整備にあわせた拡充を図る。



●西町ふれあい公園



●氷川西部ふれあい広場



●氷川町ふれあい広場

６　まちのルール（地区計画）の内容

長期に未着手であった氷川町土地区画整理事業の区域を変更（未着手区域の廃止）する都市計画変更と併せて本地区に地区計画を策定する。

（１）地区計画の目標

本地区は、東武伊勢崎線(東武スカイツリーライン)草加駅の西側に位置し、低層な住宅地の環境を有する地区である。

これまで本地区では、都市計画法第 53 条第 1 項の許可に関する規則による建築制限がかかっているが、氷川町土地区画整理事業の区域を変更（未着手区域の廃止）する都市計画変更の後、この制限が解除され、街並みや住環境が変化する可能性がある。このため、本地区の地区計画では、現在の街並みを維持しつつ、国道沿道や鉄道沿線における本来の用途地域に見合った土地活用を誘導するため、建築物の高さ制限を設け、垣又は柵の構造制限を設けることでより良好な住環境や街並みの形成を誘導することを目標とする。

（２）土地利用の方針

地区計画を定める区域は、以下の区分によりそれぞれの方針に従って土地利用の形成を図る。

1　住宅ゾーンは、低層な住居を主体とした土地利用を誘導する地区とする。
2　沿線ゾーンは、後背地の居住環境に配慮しつつ、サービス施設等の立地を許容し、沿線における利便性の増進を図る地区とする。
3　沿道ゾーンは、周辺の住環境との調和に配慮したサービス施設等の立地を誘導する地区とする。
4　商業ゾーンは、商業機能の誘導を図り、にぎわい空間の形成を図る地区とする。

（３）建築物等の整備の方針

それぞれのゾーンにふさわしい良好な市街地の形成に向けて、地区特性に応じた建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限等を定める。

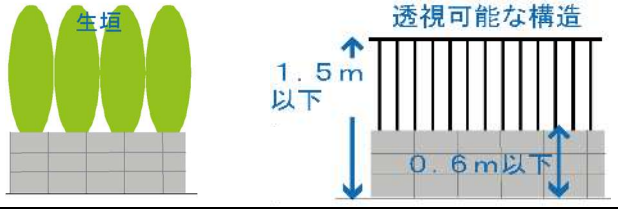
１）建築物等の高さの最高限度

良好な景観やゆとりある街並みを形成、周囲と調和しない建物による日照・通風・圧迫感などを防止するため建物の高さを制限します。

ゾーン	制限内容
住宅ゾーン	12m以下（3 階程度） ※小中学校、保健所については建築物等の高さの最高限度を適用しない。
沿線ゾーン	20m以下（6、7 階程度）
沿道ゾーン	20m以下（6、7 階程度）
商業ゾーン	制限を設けない。

２）垣（かき）又は柵（さく）の構造制限

歩行者への圧迫感の低減や地震等の際の倒壊防止などのために制限を定めます。

ゾーン	制限内容
住宅ゾーン	道路に面して設ける垣（かき）又は柵（さく）の構造は、生垣又は 1.5m以下の透視可能な構造とする。ただし敷地地盤面から 0.6m以下の部分は除く。 （門扉についてはこの限りではないが、美観を損ねるおそれがないものとする） 
沿線ゾーン	
沿道ゾーン	
商業ゾーン	

氷川町地区まちづくり方針

令和８年１１月発行
発行：草加市
編集：草加市都市整備部都市計画課

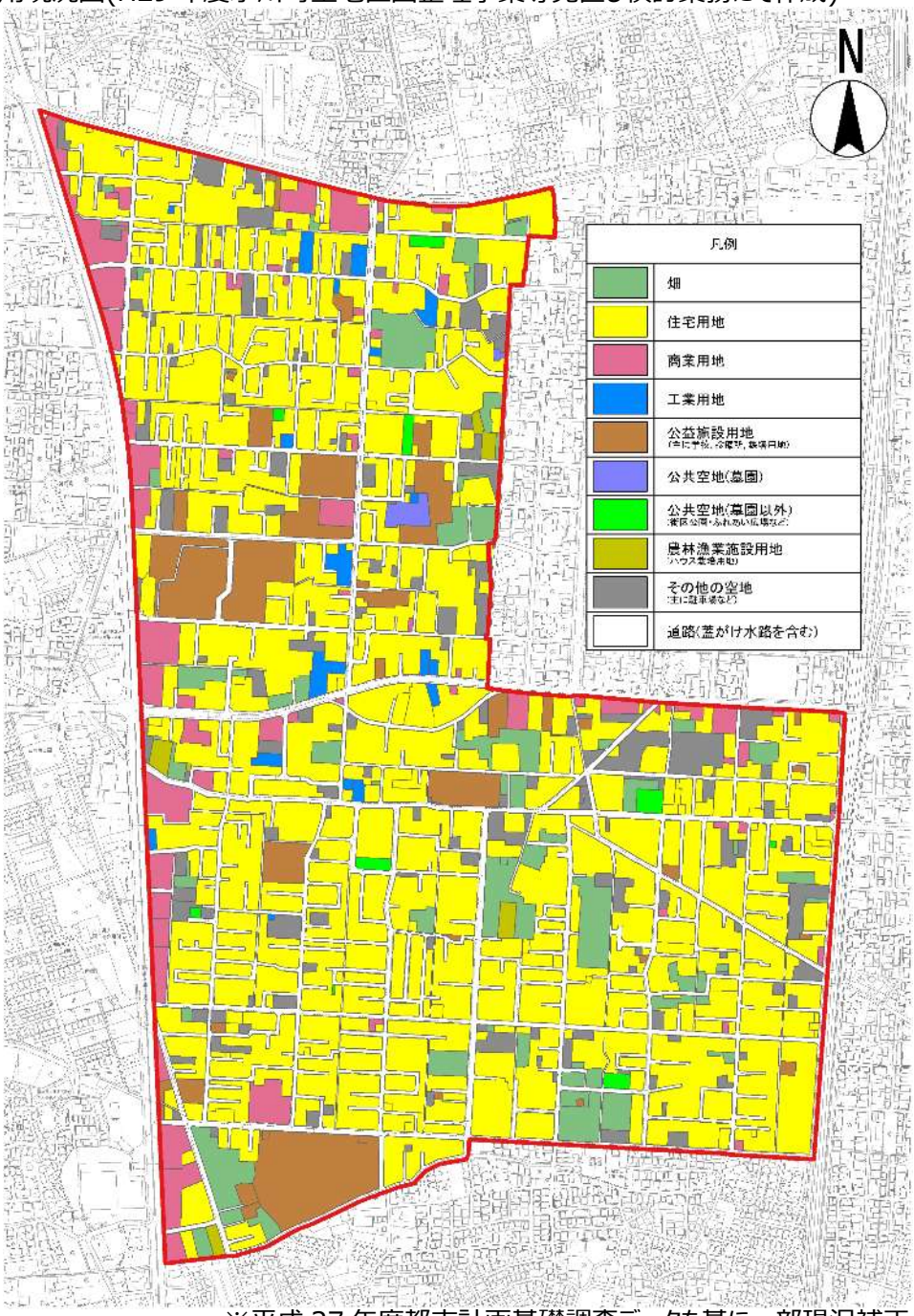
〒340-8550 埼玉県草加市高砂一丁目１番１号
電話　048-922-1802（直）
ＦＡＸ　048-922-3148

● 資料編

①土地利用現況

地区の土地利用現況は、「住宅用地」が 54.6%と、地区面積の半数以上を占めている。また、中央部では学校、老人ホーム、寺社等の公共公益施設用地、また国道 4 号沿道や草加神社通り沿道の一部分等では商業用地が存在している。

●土地利用現況図(H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成)



※平成 27 年度都市計画基礎調査データを基に一部現況補正

駅に近接している区域であるが、“住宅地”としての利用が多くを占める。

②道路の現況

【都市計画道路】

幹線道路としては、本地区の西側に 3･4･6 国道 4 号が整備されている。また、本地区内においては、地区を南北方向に縦断する 3･4･8 谷塚松原線、東西方向に横断する 3･4･19 西町高砂線が計画されているが、地区内においては未整備の状況である。（3･4･8 谷塚松原線については、氷川町（草加駅西側）地区内が整備済み。）

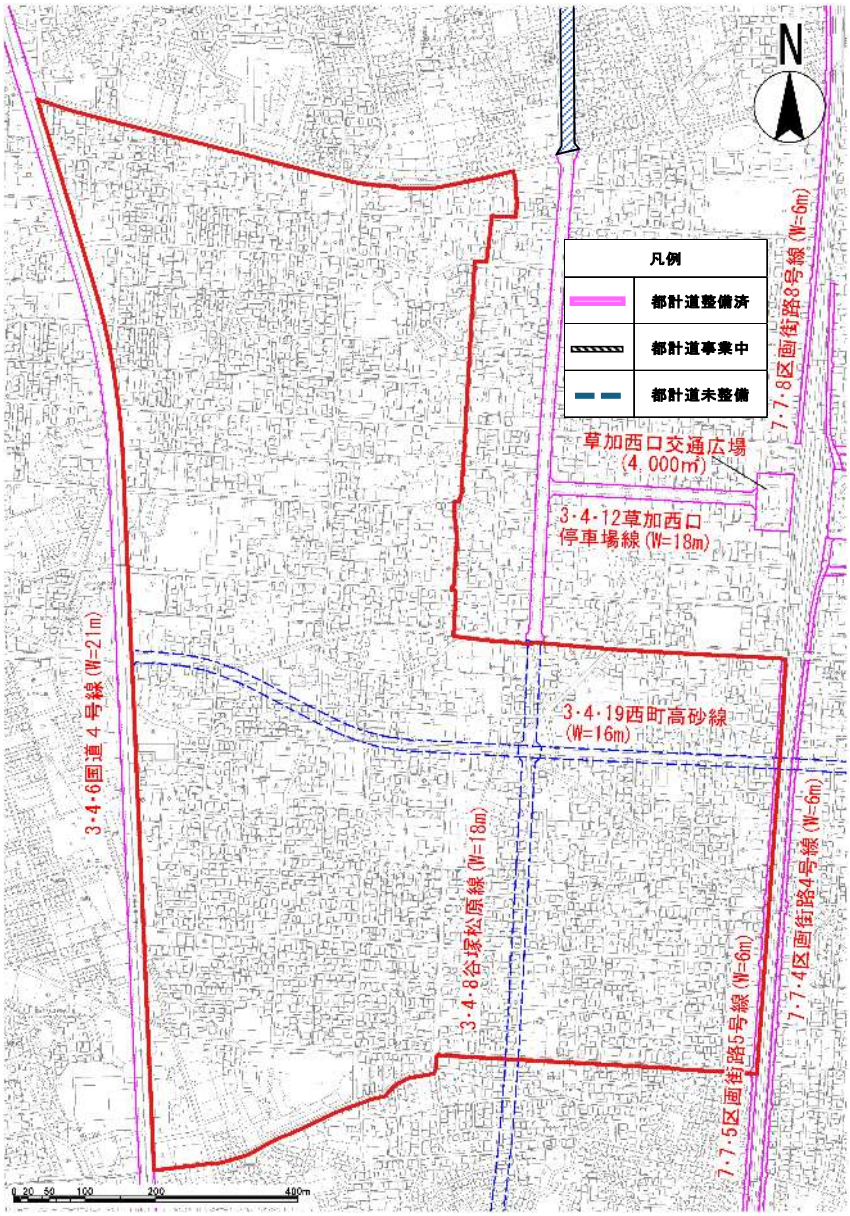
また、鉄道に沿って南北方向に 7・7・5 区画街路 5 号線が整備されている。

【都市計画道路以外の道路】

市認定道路が全延長の 8 割近くを占めており、全延長の 1 割が幅員 4m未満の道路である。

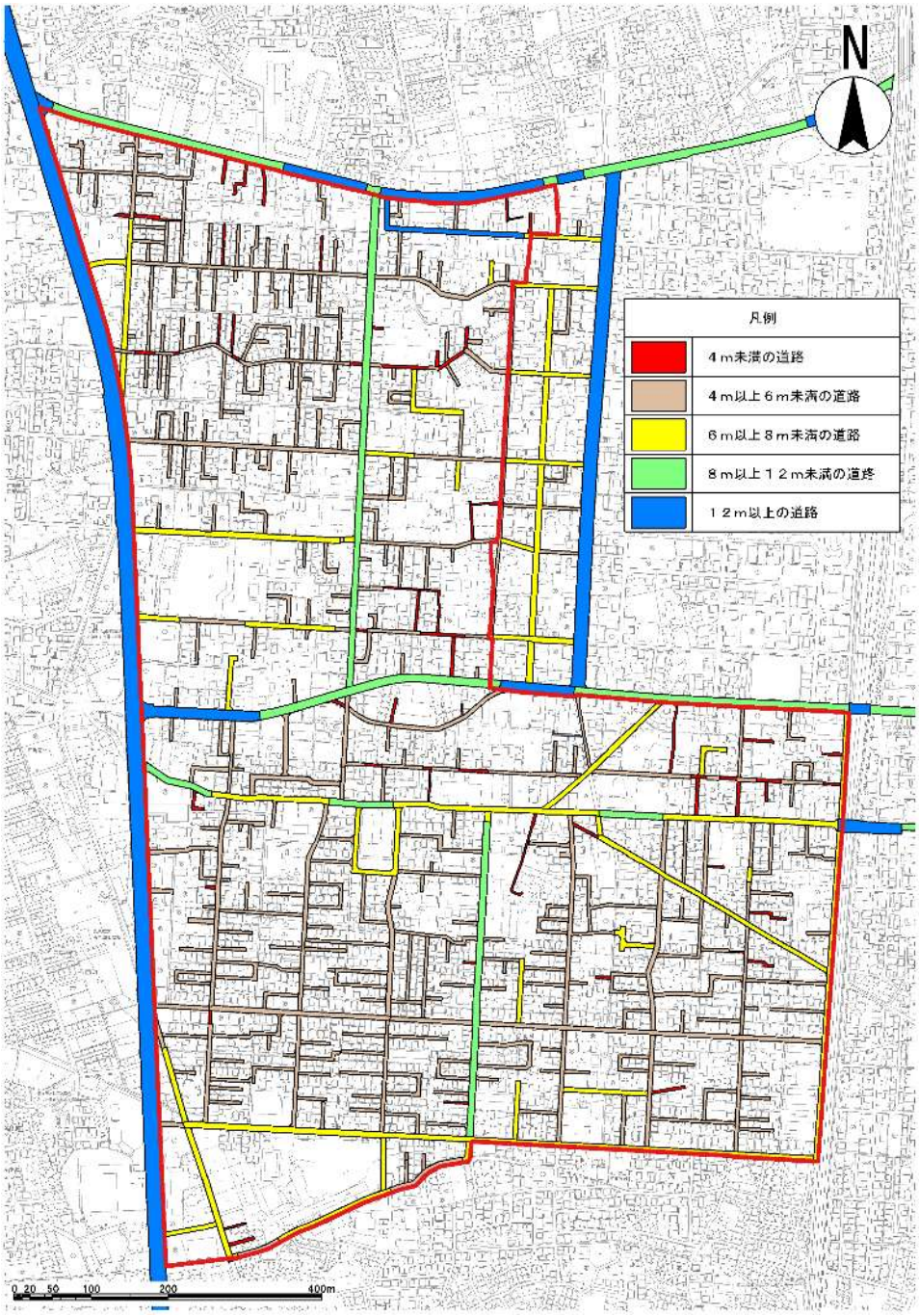
また、行き止まり道路が水路等に接道するものを除き、151 箇所存在する。

●都市計画道路整備状況(H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成)



都市計画道路 2 路線が未整備の状況。

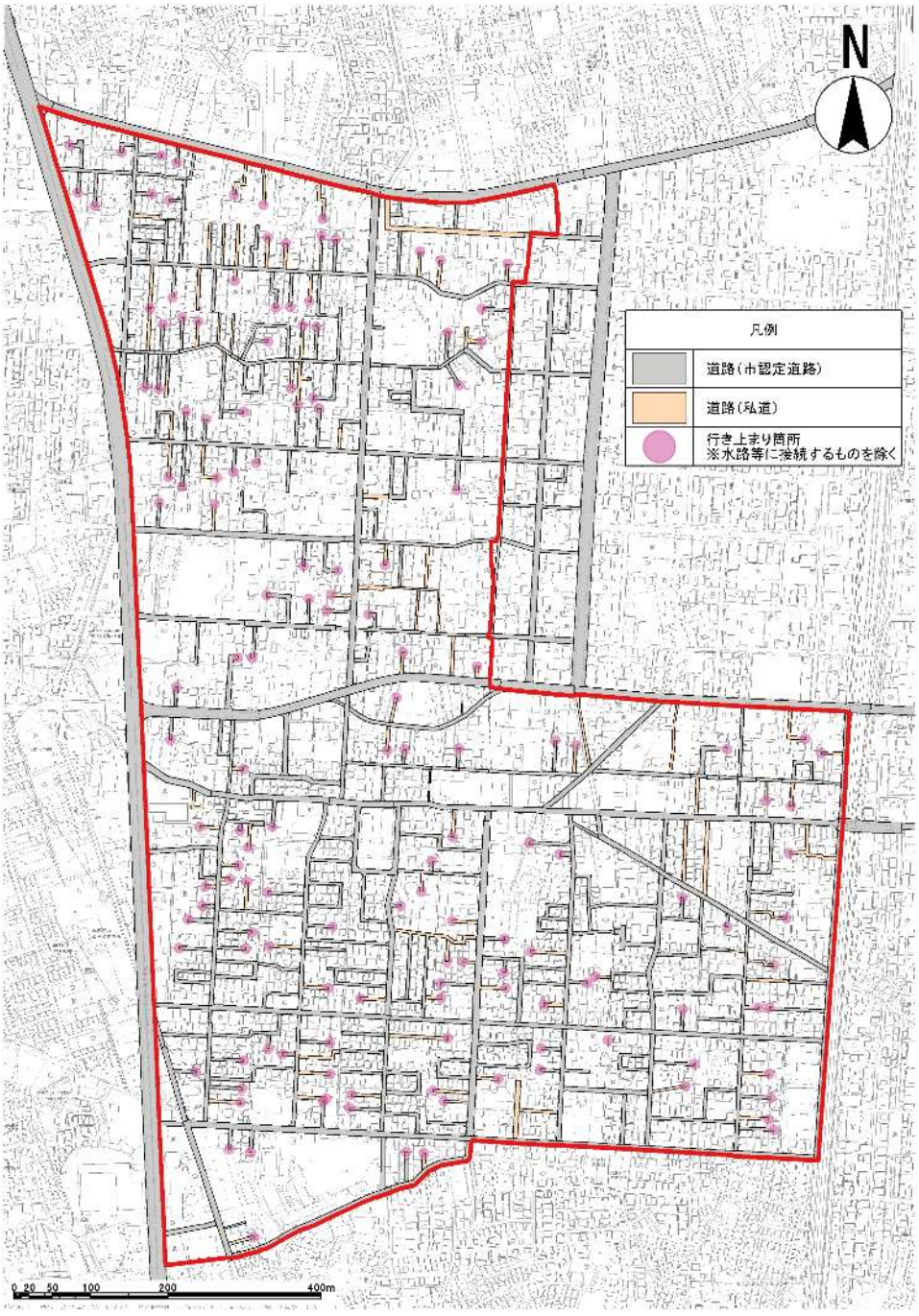
●道路幅員別現況（R5 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成）



※市道幅員は道路台帳上の幅員の平均値
※市道以外の道路はCADデータの図上計測によって分類

６ｍ未満の道路が多く、道路率（道路面積÷地区面積）は 16.0%となっている。

●私道・公道分類と行き止まり道路（R5 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成）



行き止まり道路が 151 箇所と多く存在しており、
袋路状道路の技術基準を満たしていない道路※は 41 箇所存在している。

※「袋路状道路の技術基準（草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例・施行規則）」を参考とし、以下の条件を満たさない道路を、基準を満たしていない道路とした。

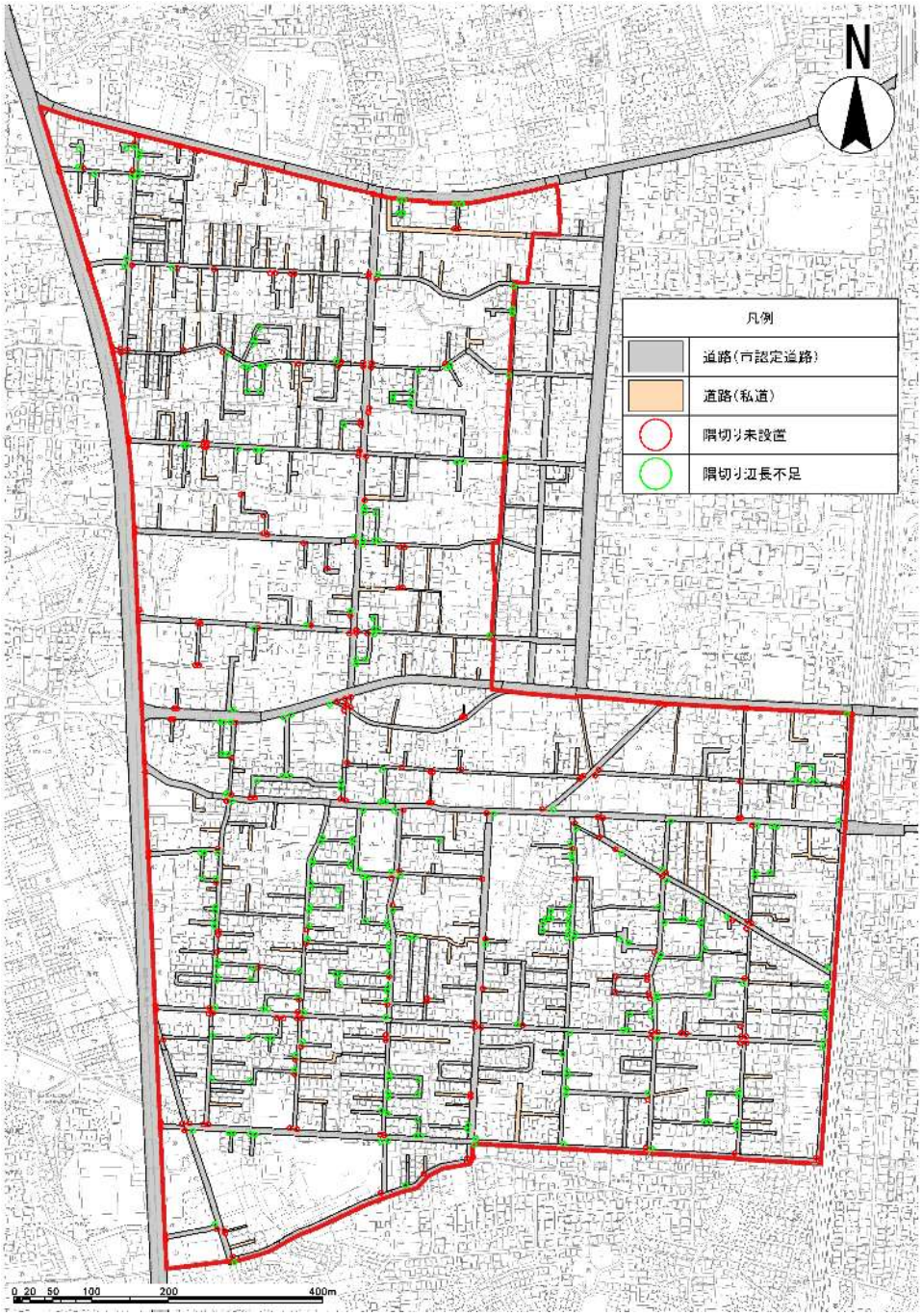
・幅員 4～6m未満の袋路状道路

⇒接続先道路から区間 35～60m以内ごとに転回広場があること

・幅員 6m以上の袋路状道路

⇒接続先道路から区間 70m以内ごとに転回広場があること

●隅切り整備状況(H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成)



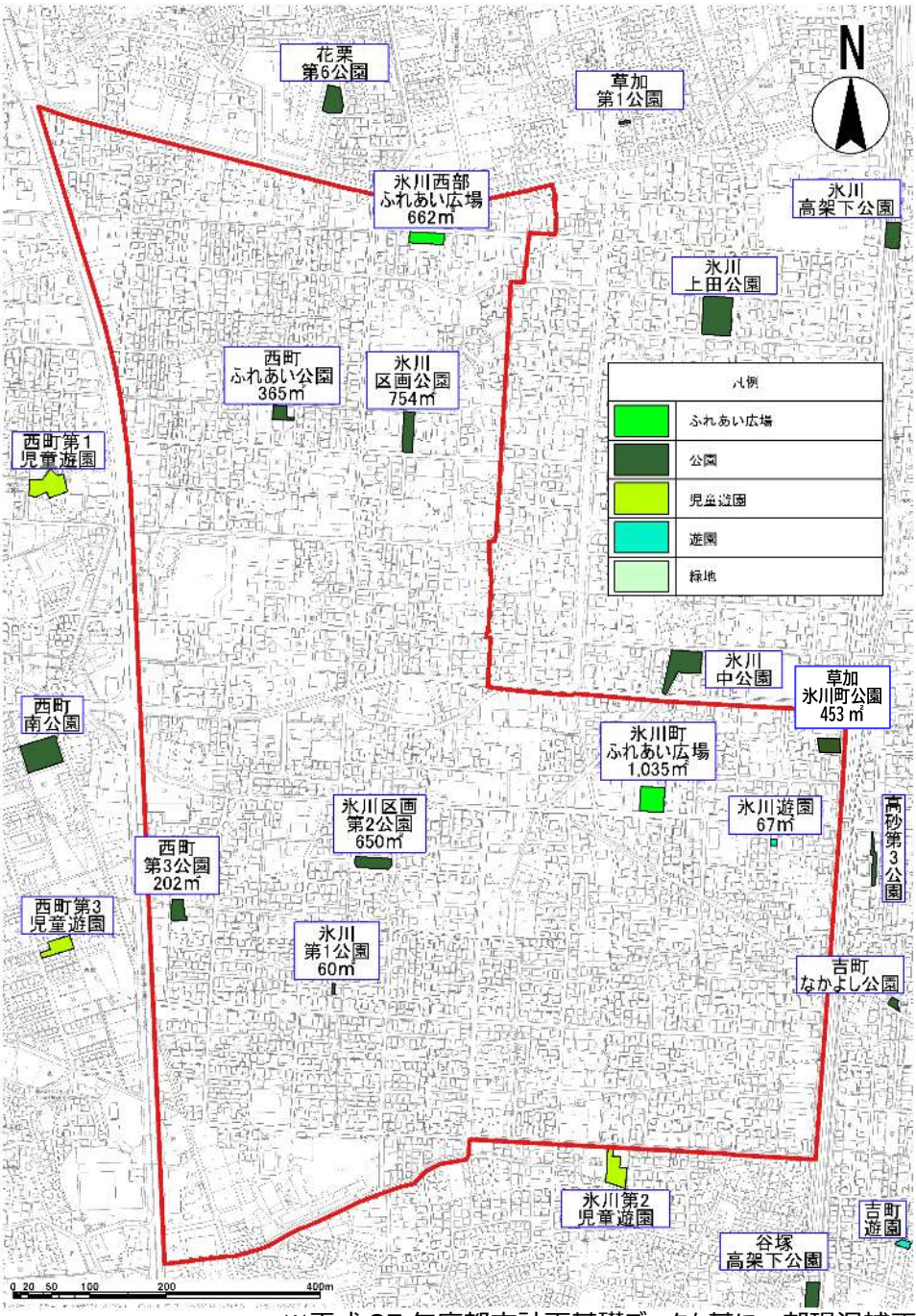
隅切り未整備の箇所が 225 箇所（全体の 24%）、
隅切り辺長不足箇所が 236 箇所（全体の 25%）存在する。

③公園・緑地等の現況

本地区には、街区公園が 6 つ、ふれあい広場が 2 つ、遊園が 1 つの計 9 箇所(4,248 ㎡)公園が整備されている状況である。

●公園･緑地位置図

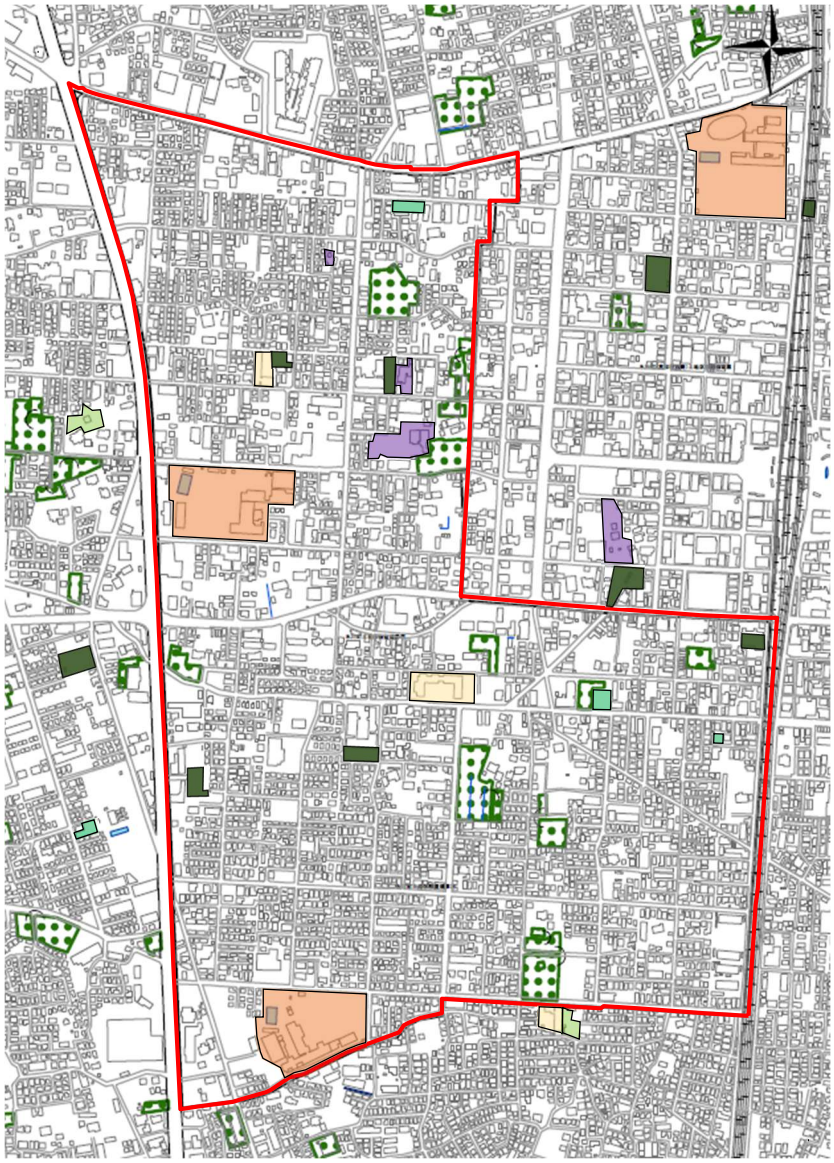
（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成したものを R8 に更新）



※平成 27 年度都市計画基礎データを基に一部現況補正

公園が地区面積の約 0.5%となっている。

●広場位置図（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成したものを R8 に更新）



1.未着手区域面積の算出

	面積（㎡）
①計画区域面積	917,000
②地区内生産緑地面積	29,444
③算出対象面積（①−②）	**887,556**

2.広場面積の算出

●地区内の校庭・境内地（図上求積）

校庭	36,017
境内地	4,726
④合計	**40,743**

●地区内の公園・緑地（市公園台帳及び図上求積）

西町ふれあい広場	365
氷川区画公園	754
西町第3公園	202
氷川区画第2公園	650
氷川第1公園	60
草加氷川町公園	453
氷川西部ふれあい広場	1,035
氷川町ふれあい広場	661
氷川遊園	67
⑤合計	**4,248**

⑥広場面積（④+⑤）	**44,991**

●最低限の整備水準（3%以上を確保）

⑦広場率（⑥÷③）	**5.06%**

広場率は約 5.1%だが、公園機能としては不足している面がある。
公園面積としては、市全体平均や土地区画整理事業実施地区と比較すると低い数値である。

●参考

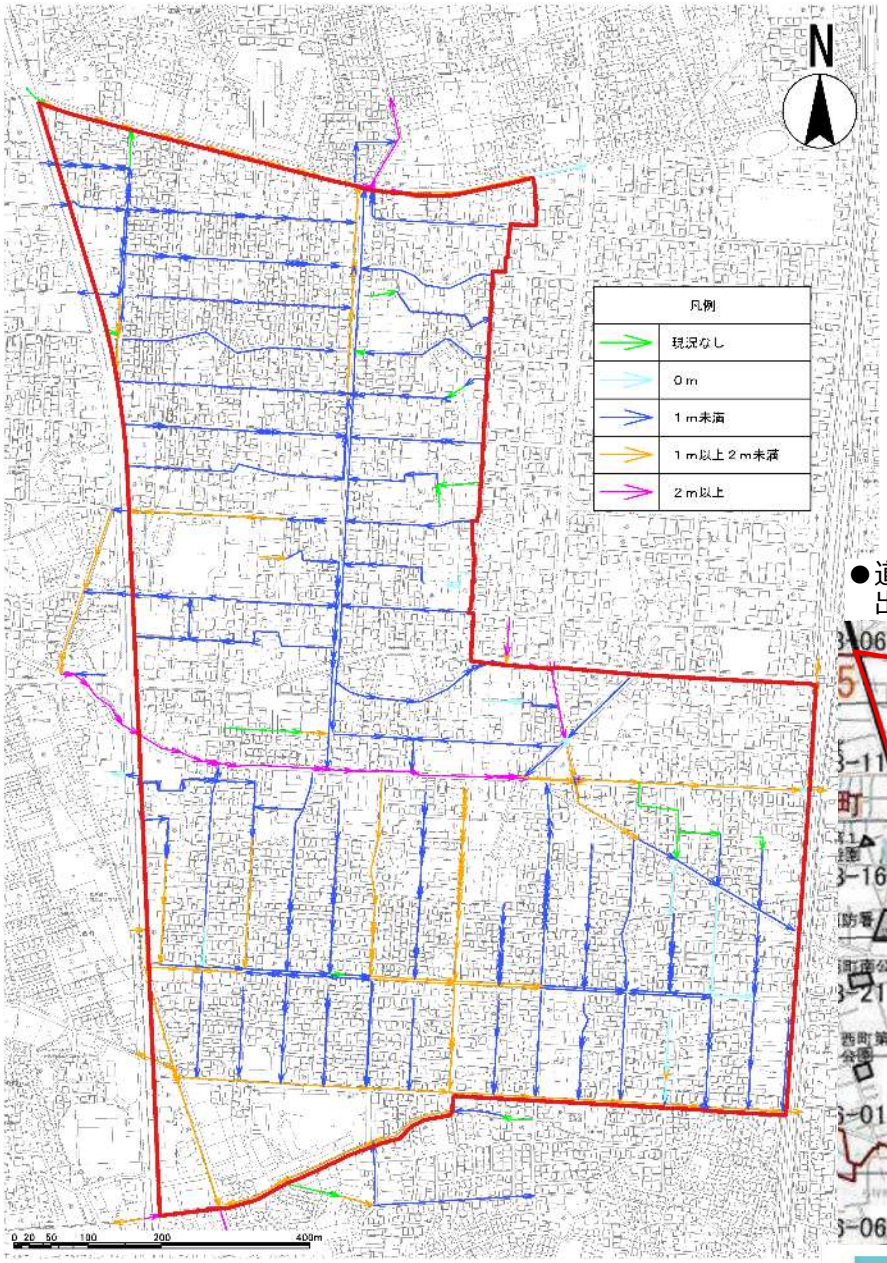
草加市の平均	2.2%
土地区画整理事業実施地区の整備水準	3.0%

④水路・下水道の現況

水路（雨水排水施設）については、地区全域において、主に環境改善を目的とした整備（１次整備）は概ね完了しており、大半の水路が蓋掛け及び暗渠化（ボックスカルバート等）されていることで、歩行空間等に利用されている。

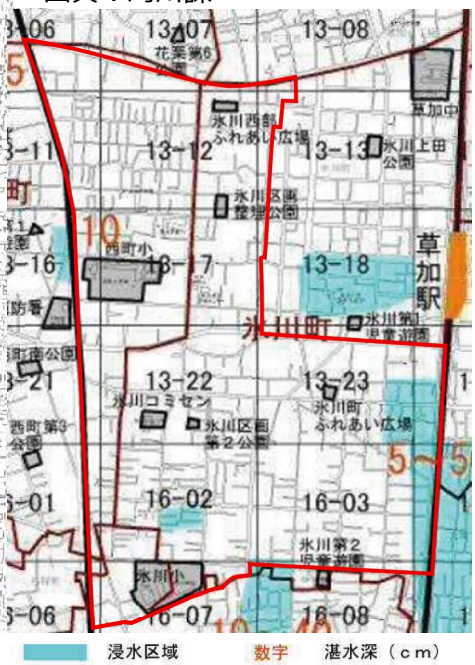
汚水管については、地区全域において概ね整備されている。流下方向としては基本的に南側に向かって排水しており、地区界の南西及び南東部が本地区内の流末となっている。

●水路幅員分類図（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成）



※矢印は流下方向ではなく、起点終点を表す。
※河川課の水路台帳を基に作成
※幅員 0m として扱われている部分については、必要に応じて確認が必要

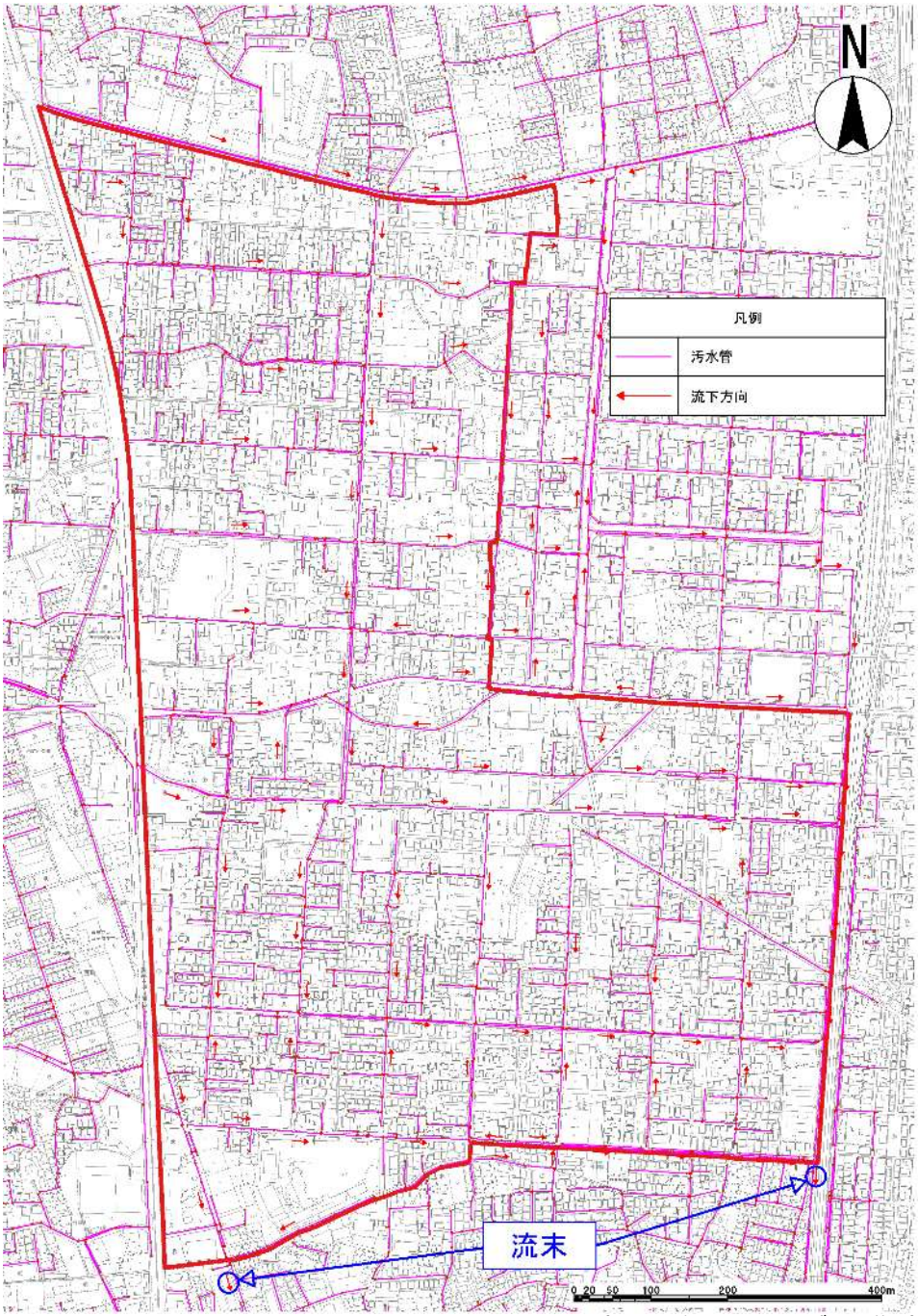
●道路冠水図
出典：河川課



※令和５年６月２日台風２号で浸水した箇所

地区全域において、主に環境改善を目的とした整備（１次整備）が概ね完了している。
市内全域においては、内水氾濫による浸水被害の防止・軽減を図るため、排水施設や貯留施設の整備も進めている。

●汚水整備状況（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成）



※市汚水台帳図に基づいて作成

平成 14 年より下水道整備事業に着手し、地区全域において概ね整備が完了している。

⑤その他の土地利用に関する制限等

・生産緑地

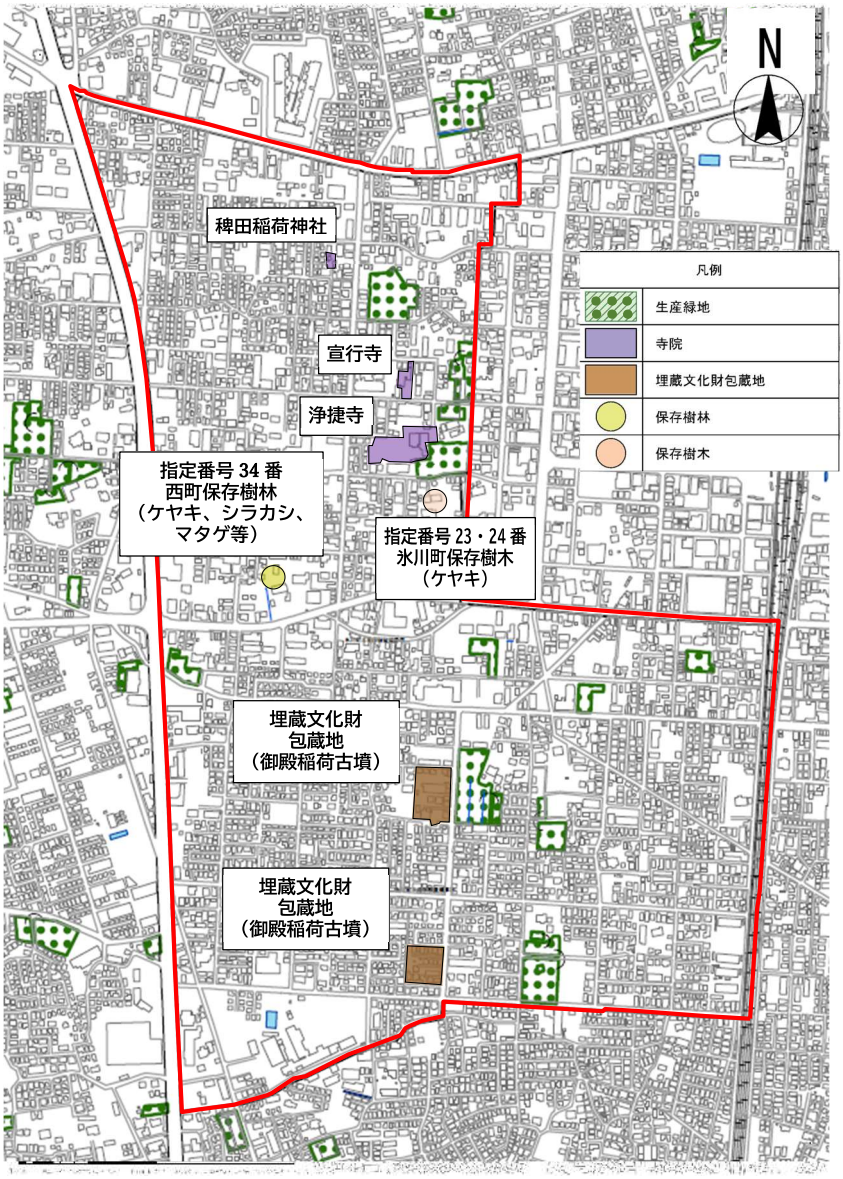
地区内の生産緑地は 11 箇所あり、指定面積は 27,883 ㎡となっている。（R8.1.1 時点）

・地域特性について（自然・文化・歴史等）

自然面としての地域特性は、草加市みどりの条例に基づき、本地区内中央部に存するケヤキ２本が保存樹木（指定番号 23、24 番）に、同じく本地区内中央部に存するケヤキ・シラカシ・マダケ等が保存樹林（指定番号 34 番）に指定されている。また、本地区内に点在する農地の多くが生産緑地に指定されている。また、生産緑地の一部は市民農園として利用されている。

歴史・文化面としての地域特性は、本地区内南側の２エリアが御殿稲荷古墳の埋蔵文化財包蔵地として周知されている。また本地区内の寺社としては、北側に稗田稲荷神社、宣行寺、浄捷寺が立地している。

●その他の土地利用に関する制限等の現況図



生産緑地は宅地化により、年々減少傾向

H29 年：37,303 ㎡

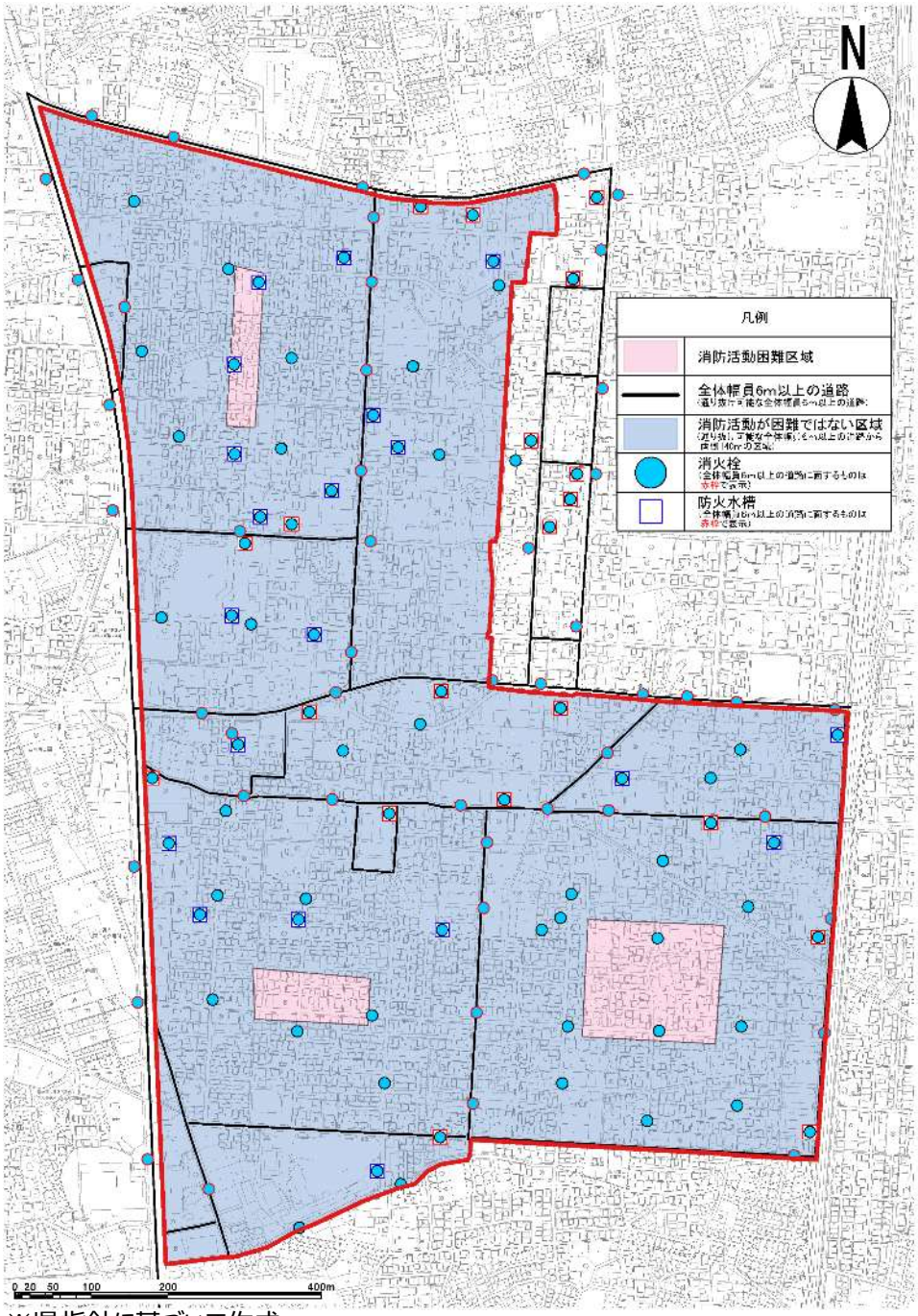
R08 年：27,883 ㎡ ⇒ -9,420 ㎡

⑥消防活動困難区域

全体幅員 6m 以上、かつ通り抜け可能な道路の両側 140m に含まれない地区を消防活動困難区域として取り扱っており、本地区の消防活動困難区域は 3 エリア（本地区内北西部、南東部、南西部）となる。面積は合計で約 4.5ha、地区内の約 4.9%にあたる。

しかし、草加八潮消防組合としては、4mの道路でも十分に消火活動が行えるため消防活動困難区域は存在しないという見解であり、「最低限の整備水準を実質的に満たす運用マニュアル（埼玉県）」に基づき、消防組合の意見を踏まえ市としても消防活動困難区域がないと判断している。

●消防活動困難区域図（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成）



※県指針に基づいて作成

県の基準では消防活動困難区域が残るが、
消防組合の見解を踏まえ、消防活動困難区域は存在しないと判断している。

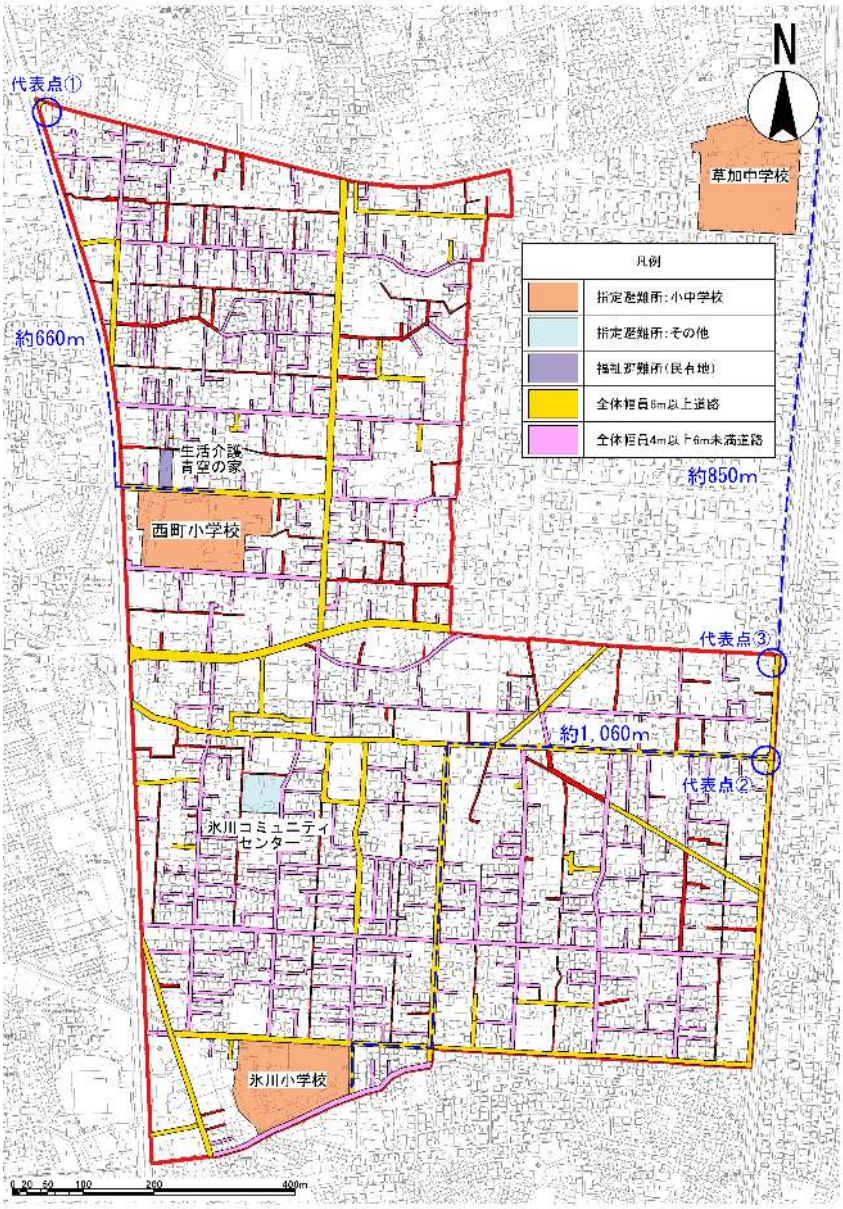
⑦避難経路

本地区及び周辺の避難場所は指定避難場所が 4 箇所、福祉避難所が 1 箇所ある。

宅地から幅員 6m以上の道路を通って、地域防災計画に指定された避難場所（大規模公園等）や避難所(小中学校等）への距離が最も長くなると想定される代表点を 3 点抽出し検証を行ったところ、避難所から最も遠い宅地から避難所までの距離は、約 1,060ｍであった。

指定避難所：避難した居住者等が災害の危険がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により自宅へ戻れなくなった居住者等が一時的に滞在する施設。
福祉避難所：指定避難所での生活が困難な高年者や障がい者を受け入れる避難施設。原則として災害発生直後からの直接の避難はできず、避難所からの要請等により受入れる。

●避難経路検証図（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成）



※県指針に基づいて作成

区域内のどこからでも、避難場所までおおむね 1 ㎞で到達することができる。

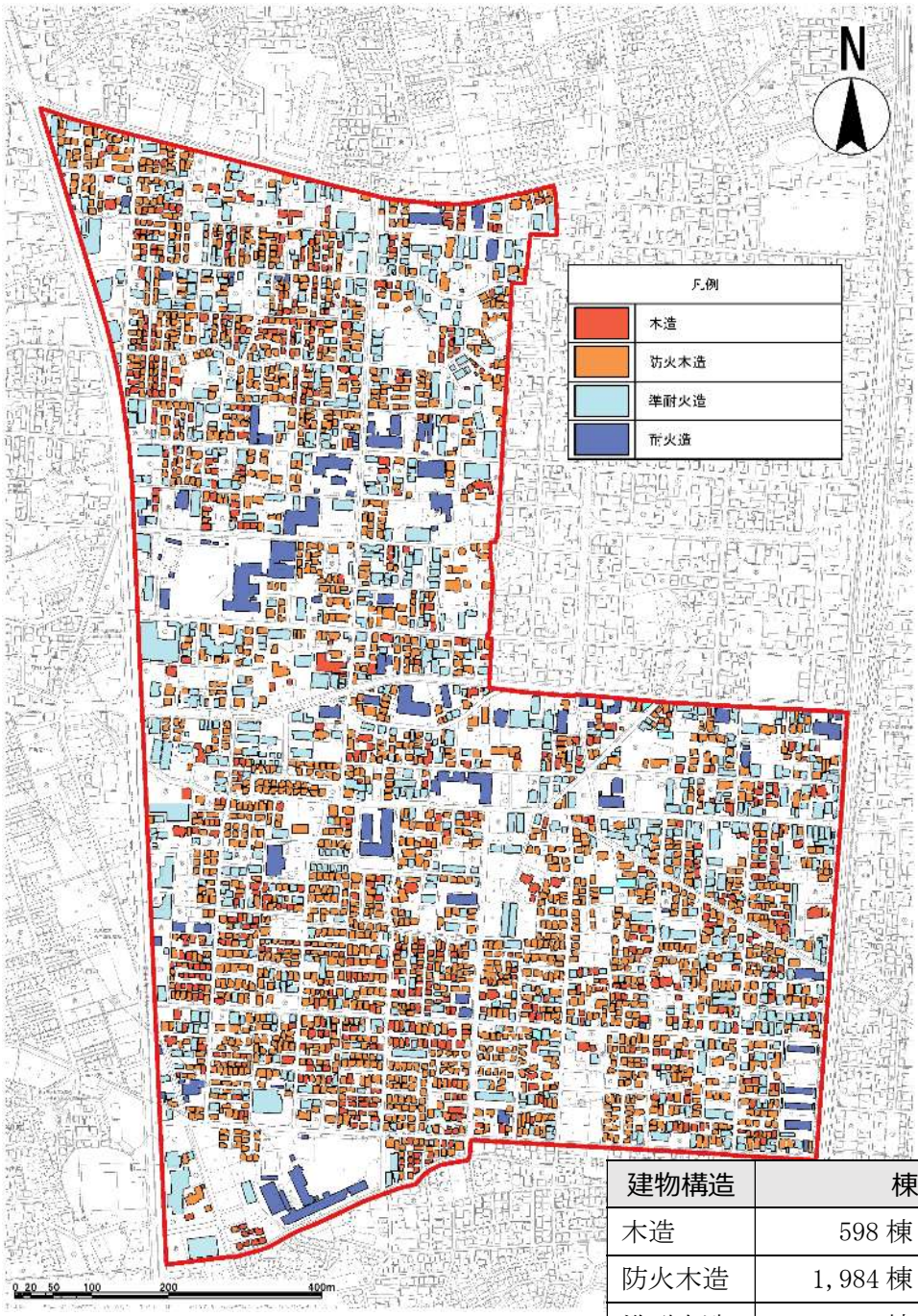
⑧建物の現況

本地区の約 7 割の建物が木造であり、北西部と南西部は特に住宅が密集している。

また、年間約 50 棟程度、新築や建替えが進んでおり、R5 年度時点では 4 割の建物が現行耐震の建物となっている。

●建物構造

（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成したものを R5 現地調査、更新）

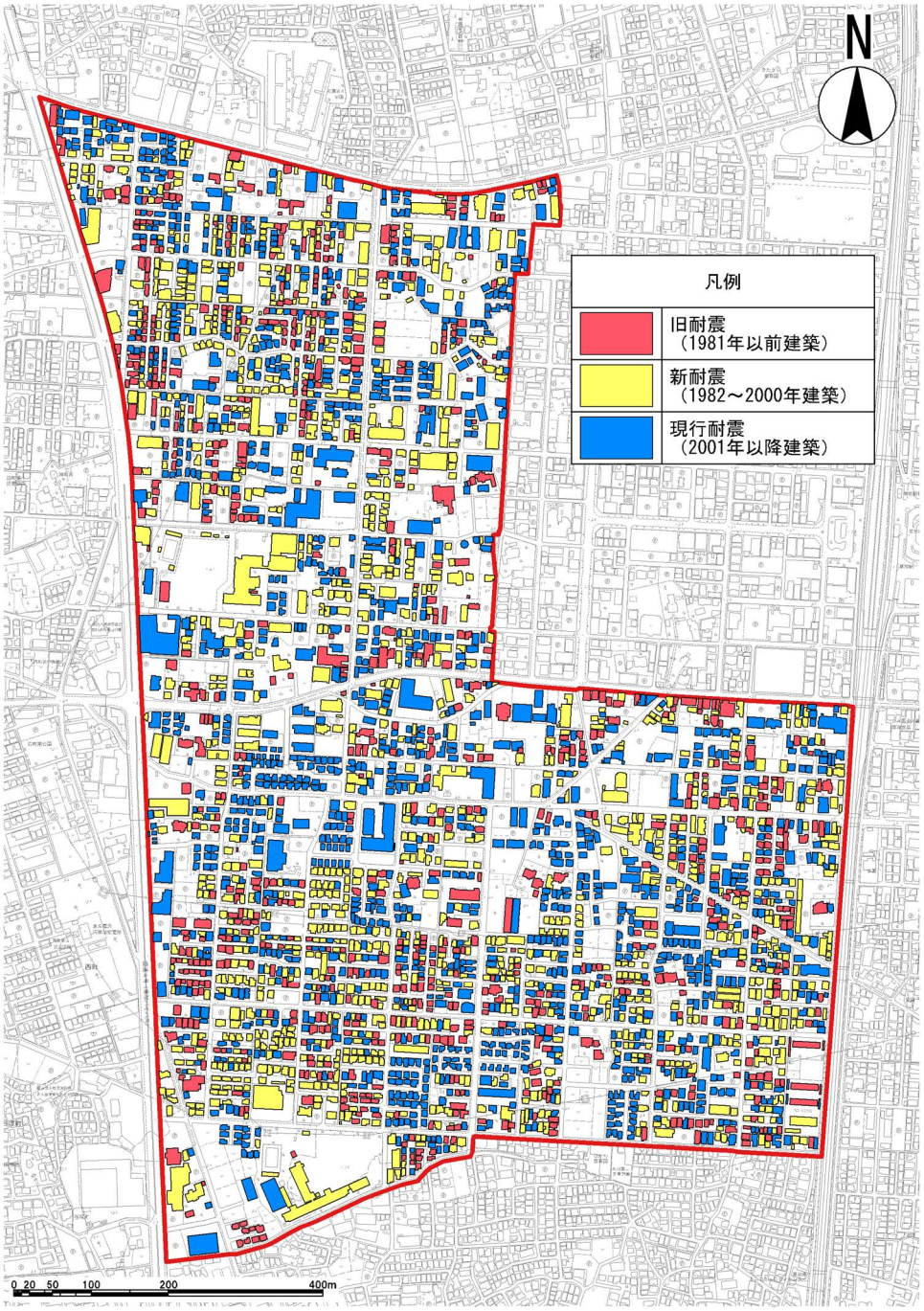


建物構造	棟数	
木造	598 棟	17.0%
防火木造	1,984 棟	56.3%
準耐火造	832 棟	23.6%
耐火造	108 棟	3.1%
合計	3,522 棟	100.0%

木造が７割以上と多く、建物が密集しているため、
火災発生時延焼の可能性が高い状態になっている。

●建物築年数

（H29 年度氷川町土地区画整理事業等見直し検討業務にて作成したものを R5 現地調査、更新）



建築年	棟数	
旧耐震（1981 年以前建築）	816 棟	23.2%
新耐震（1982～2000 年建築）	1,266 棟	35.9%
現行耐震（2001 年以降建築）	1,440 棟	40.9%
合計	3,522 棟	100.0%

年間約 50 棟の建替え・新築がされており、
地震時に倒壊の危険性のある旧耐震の建物は減少している。