

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

An aerial photograph of a city, likely Osaka, taken from a high vantage point. The city is densely packed with buildings, and a major highway or expressway runs horizontally across the middle of the frame. The sky is a clear, pale blue, and the sun is low on the horizon, casting a warm, golden light over the city. The overall scene is a panoramic view of a large urban area.

はじめに

本市は、高度経済成長期に、恵まれた交通利便性や草加松原団地の造成などにより急速な人口増加と市街化が進む一方、かつて宿場町として栄えたまちの面影や、国の名勝に指定された草加松原などがあり、歴史・文化・伝統に根差した活気ある都市として現在に至っています。

これまで、「快適ネットワーク都市 草加」の実現をめざし、平成11年に策定した都市計画マスタープランに基づき、地域特性をいかしたまちづくりに取り組んでまいりました。

しかし、それから17年以上が経過した現在、人口減少や少子高齢化の進展、地域経済の縮小、頻発する大災害を踏まえての防災意識の高まりなど、私たちのまちを取り巻く社会経済環境が大きく変化し、市民の価値観やライフスタイルも多様化しています。

このような時代の転換期においては、地域コミュニティを維持しながら、地域での豊かな生活や地域経済の活力をいつまでも継続していくことができるような、持続可能なまちづくりが求められています。

このため、地区別の懇談会や未来まちづくり市民会議、アンケートなど様々な機会を通じて、地域の皆様と、各地域の抱える課題や将来像について話し合いを重ねながら、このたび、都市計画マスタープランの見直しを行いました。

今回の都市計画マスタープランは、平成27年度に策定した第四次総合振興計画と一体となったまちづくりを進めていくために、同振興計画と同じ将来像として「快適都市～地域の豊かさの創出～」を目標に掲げています。

また、今後、本市が直面する様々なまちの課題に対応できるよう、道路や公園などの「都市施設の整備方針」だけでなく、福祉や子育て、住宅政策までの幅広い分野にわたり、ハード・ソフトの両面から、十分に練り上げてまいりました。その結果、本計画は、地域の人が身近な場所で、いつまでも安心して暮らせる、持続可能なまちをつくりだしていくために、何が必要で、どのような取組みを進めるべきかという観点から、総合的なまちづくりの計画としてまとめさせていただきました。

今後は、第四次総合振興計画や本計画に掲げるまちの将来像を実現するため、各地区でのより詳細なまちづくりの実行計画である「コミュニティプラン」の作成など、町会・自治会、市民、事業者、NPOなどの市民団体の皆様方と役割分担をしながら、力を合わせてまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、改定にあたり、地区別懇談会やパブリックコメントなどを通じて貴重なご意見をいただきました市民の皆様、多大なるご尽力をいただきました各種審議会の委員の皆様にご心から感謝を申し上げます。

平成29年4月

草加市長 田中和明



CONTENTS

序章 都市計画マスタープランの改定にあたって

- 1 改定の目的と計画の位置づけ…………… 2
- 2 都市計画マスタープランの役割…………… 3
- 3 計画の目標年次と構成…………… 4
- 4 草加市の特性とまちづくりのあゆみ…………… 6
- 5 新たな計画の前提となる条件…………… 9

第1章 全体方針

- 第1節 まちづくりの理念や都市計画の目標**…………… 20
- 1 将来都市像…………… 20
 - 2 将来の人口及び将来都市構造…………… 20
 - 3 構想を実現させるまちづくりの目標…………… 25
- 第2節 土地利用方針**…………… 30
- 第3節 分野別方針**…………… 46
- 1 防災まちづくり方針…………… 46
 - 2 道路・交通体系方針…………… 60
 - 3 公園・緑地等整備方針…………… 74
 - 4 生活環境整備方針…………… 84
 - 5 住宅政策方針…………… 98
 - 6 風景・にぎわいまちづくり方針…………… 108

第2章 地区別方針

- 地区別方針の構成と読み方**…………… 122
- 序 地区の概観…………… 126
- 1 新田西部地区…………… 132
 - 2 新田東部地区…………… 144
 - 3 - 1 草加川柳地区(市街化区域)…………… 156
 - 3 - 2 草加川柳地区(市街化調整区域)…………… 168
 - 4 草加安行地区…………… 180
 - 5 草加西部地区…………… 192
 - 6 草加東部地区…………… 204
 - 7 草加稻荷地区…………… 216
 - 8 谷塚西部地区…………… 228
 - 9 谷塚中央地区…………… 240
 - 10 谷塚東部地区…………… 252

第3章 実現化方策

- 1 まちづくりの戦略化…………… 264
- 2 実現化に向けた仕組みづくり…………… 281
- 3 達成状況の点検…………… 287

巻末 参考資料

- 1 都市計画マスタープランの改定過程…………… 290
- 2 用語解説…………… 300
- 3 第2章地区別方針のデータ出典一覧…………… 312



序章 都市計画マスタープランの改定にあたって

序章 都市計画マスタープランの改定にあたって

1 改定の目的と計画の位置づけ

都市計画マスタープランの正式名称は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といいます。都市計画法第18条の2の規定に基づき、市町村は、その策定が義務づけられており、市民参画のもとに、まちづくりの将来像や方針を定めるものです。

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」に即したものでなくてはなりません。また、市の都市計画は、すべて都市計画マスタープランに即したものとする必要があります。

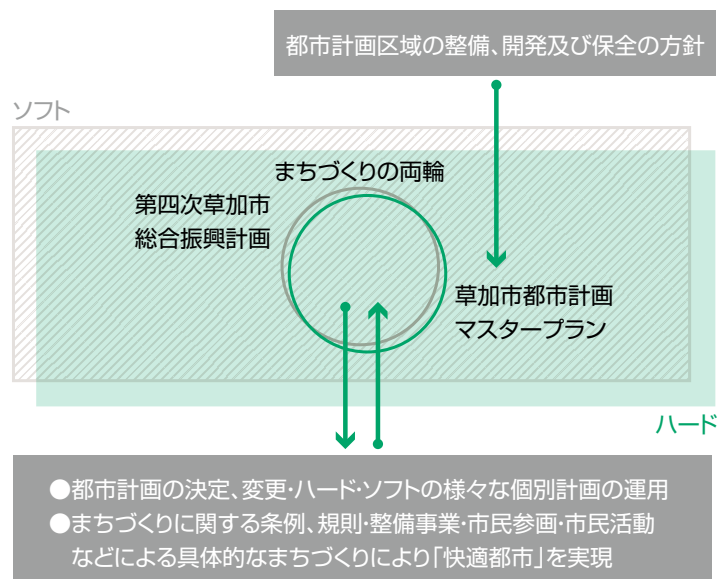
本市においては、平成11年に平成27年を目標年次とする草加市都市計画マスタープランを策定（「市街化調整区域編」は、平成20年に策定しました。）し、まちづくりを進めてきましたが、目標年次を迎え、新たなまちづくりの将来像や方針を示す必要があり、平成27年度に策定した第四次草加市総合振興計画と連携しながら、改定を行いました。

また、今回の改定では、都市計画マスタープランを激変する社会経済環境に対応するためのまちづくりの総合的な計画とし、「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」（以下「都市計画マスタープラン」）と名称を変更しました。

都市計画マスタープランは、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です。

将来都市像の実現に向けては、ソフト面の方針を中心とする総合振興計画と、ハード面の方針を中心とする都市計画マスタープランをまちづくり計画の両輪とし、ソフト・ハード両面の連携によるまちづくりを進めていきます。

■計画の位置づけイメージ



2 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは長期的な視点に立ってまちの将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を、市民に分かりやすい形で明らかにする計画です。

また、個別の事業や取組みを行う際に、この計画を基にして、まちづくりの観点から分野別・空間利用の調整を行うものです。

さらに、まちの課題や将来像、まちづくりの方向性について市民に分かりやすく伝え、市民と共有することで、まちづくりへの参加を促すものとしてこの計画が活用されることが重要です。

このため、都市計画マスタープランの基本的な役割を、次のとおりとします。

①まちづくりの基本理念や都市計画の目標などを定めることにより、都市計画を定める際の指針とします。

②まちづくりの様々な分野を相互に調整し、分野間や空間利用の整合を図るものとします。

③土地利用や都市施設の立地の方針など、まちづくりに関する方針や情報を分かりやすくまとめ、市民に伝えます。

④まちづくりの課題や目標などを市民と共有することにより、多様な主体のまちづくりへの参加を促します。

3 計画の目標年次と構成

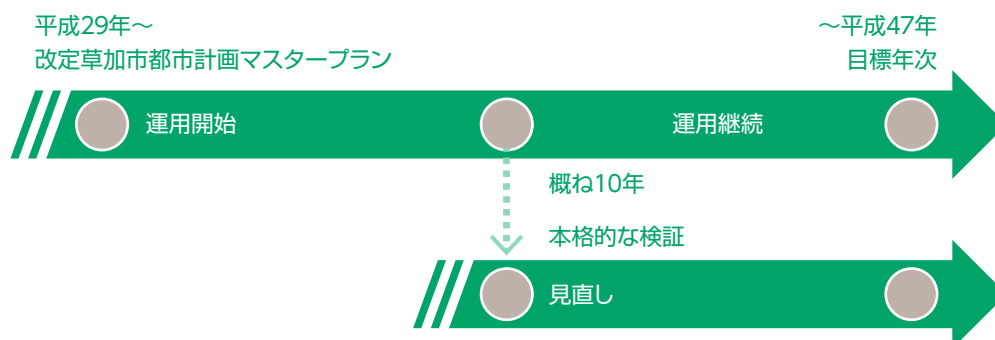
(1) 目標年次

人口減少や少子高齢化の急速な進展など、本市を取り巻く社会状況が大きく変化していくことや、第四次草加市総合振興計画との整合を図ることを踏まえ、概ね20年後の都市の姿を展望し、平成47年（2035年）を計画の目標年次とします。

また、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します。

なお、前提条件となる社会情勢や近隣自治体のまちづくりに大きな変化が生じた場合にも検証を行い、見直しを検討します。

■目標年次と検証・見直しイメージ



(2) 計画の構成

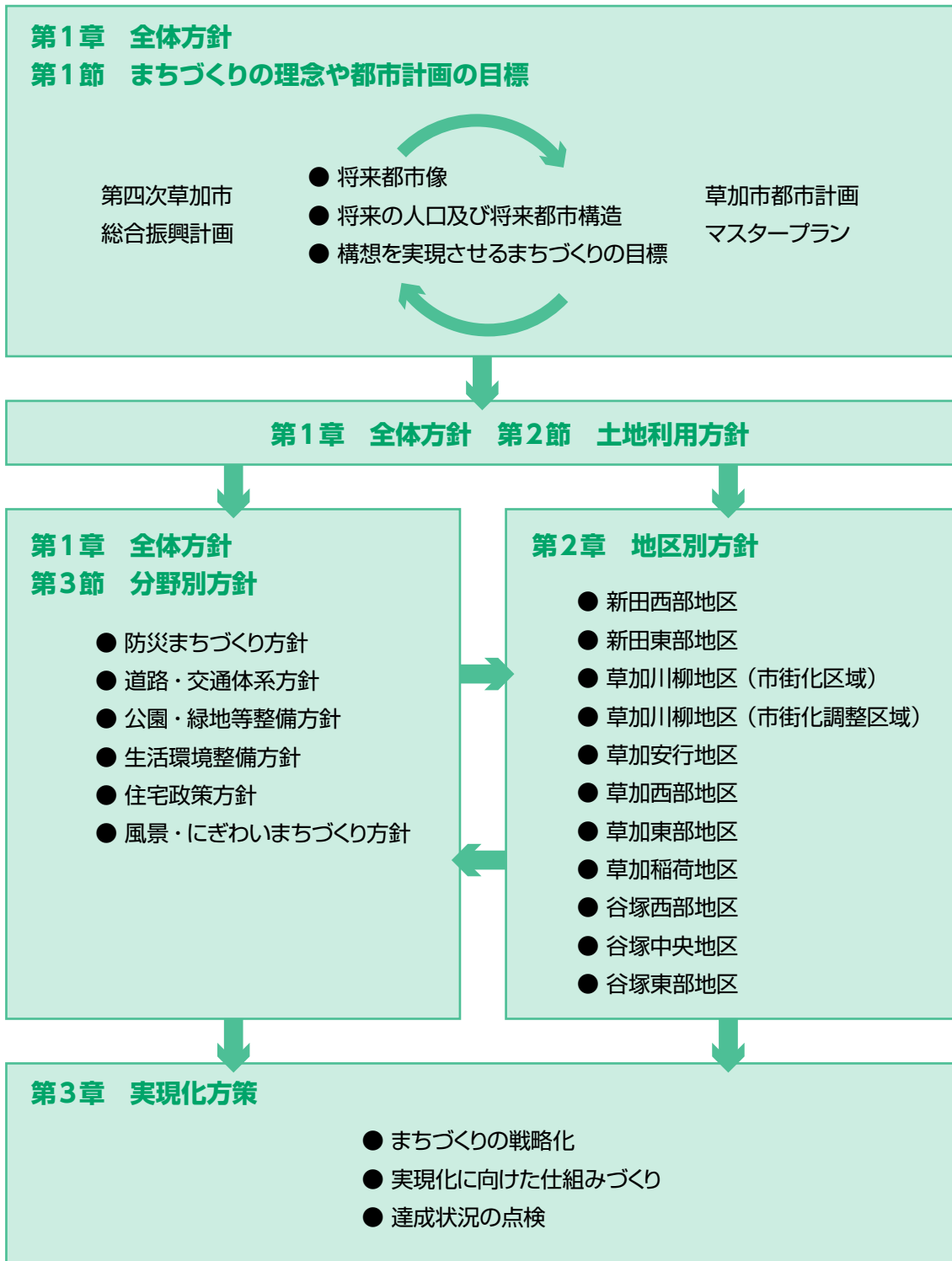
計画の構成は「全体方針」、「地区別方針」、「実現化方策」の3章構成とします。

第1章「全体方針」は3節で構成し、第1節では第四次草加市総合振興計画基本構想と共有する将来都市像や将来都市構造を示し、第2節では将来都市構造をより詳細に示した土地利用方針を示します。第3節では土地利用方針を受け、まちを構成する6つの分野からまちづくりの方針を示します。

次に、第2章「地区別方針」では、コミュニティブロック単位の地区ごとに、将来都市像を実現するためのまちづくりの方針を示します。

最後の第3章「実現化方策」では、都市計画マスタープランで示す様々な方針や施策のなかでも優先的・段階的に取り組むべき事柄を「まちづくり戦略」として位置づけます。また、多くの主体がまちづくりに参加するための仕組みや都市計画マスタープランの達成状況を点検するための方法など、実現化に向けた方策を示します。

■計画の構成イメージ



(1) 草加市の特性

一方、草加宿の面影を伝える建造物や街道文化、豊年満作を祝う万作踊りや、五穀豊穡を祈願して行われる里神楽など、地域特有の歴史・文化が息づいており、草加松原は『おくのほそ道』に著された風景や往時の風致景観を現代に伝えていくとして、平成26年3月に国指定名勝「おくのほそ道の風景地 草加松原」に指定されました。また、中川や綾瀬川の緑地・水辺空間など、水とみどりの貴重な空間を形成している地域があり、都市空間にもみどり豊かな自然環境が残されています。



(2) 草加市のまちづくりのあゆみ

年 号	事 項
【昭和30年】	町村合併により、草加町となる。(草加町・谷塚町・新田村)
【昭和33年】	市制施行(県下21番目、人口34,878人)
【昭和37年】	地下鉄日比谷線と東武伊勢崎線が相互乗入れとなる。 松原団地駅開設・草加松原団地管理開始
【昭和38年】	初の土地区画整理事業着手(県施行、草加工業開発土地区画整理事業)
【昭和39年】	初の都市計画用途地域を指定
【昭和42年】	国道4号線全面開通
【昭和43年】	人口10万人を突破(県内で8番目)
【昭和45年】	市街化区域と市街化調整区域を決定
【昭和50年】	氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業着手
【昭和51年】	都市高速鉄道の都市計画決定
【昭和54年】	台風20号により、7,523世帯が床下浸水、789世帯が床上浸水の被害に見舞われる。 (降雨量103.5mm)※河川激甚災害対策特別緊急事業適用
【昭和56年】	台風24号により、5,920世帯が床下浸水、462世帯が床上浸水の被害に見舞われる。 (降雨量168mm)※河川激甚災害対策特別緊急事業適用
【昭和59年】	初の市街地再開発事業着手(組合施行、谷塚駅東口)
【昭和60年】	そうか公園事業着手 草加松原団地に浸水対策事業の一環として、道路下に雨水貯留施設が完成
【昭和61年】	台風10号により、10,531世帯が床下浸水、2,132世帯が床上浸水の被害に見舞われる。 (降雨量245.5mm)※河川激甚災害対策特別緊急事業適用
【昭和62年】	新田西部土地区画整理事業着手 草加駅東口第一種市街地再開発事業着手(市施行)
【平成元年】	人口20万人を突破 東埼玉道路の建設事業着手
【平成3年】	台風18号により、11,168世帯が床下浸水、1,683世帯が床上浸水の被害に見舞われる。 (降雨量236.5mm)※河川激甚災害対策特別緊急事業適用
【平成4年】	草加駅東口第一種市街地再開発事業完了(アコス完成) 都市計画駐車場供用開始(草加駅東口地下駐車場) 外環状道路(自動車専用部、国道298号線)供用開始

【平成 7 年】	綾瀬川ラグーン・ハープ橋完成 初の地区計画を決定（松原団地駅西口地区） 谷塚駅東口地区第一種市街地再開発事業完了（コリーナ完成）
【平成 9 年】	東武伊勢崎線の複々線化に伴う連続立体交差事業完了
【平成 11 年】	草加市都市計画マスタープラン策定 草加市緑の基本計画策定
【平成 15 年】	草加松原団地建替事業着手
【平成 16 年】	国道 4 号線東埼玉道路供用開始
【平成 18 年】	稻荷一丁目地区を市街化区域に編入し、用途地域、地区計画を決定 草加宿開宿着手 400 年を迎える。
【平成 19 年】	草加市景観計画策定
【平成 20 年】	市制施行 50 周年 草加市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）策定 草加市景観条例施行
【平成 23 年】	新田駅西口土地区画整理事業・事業計画決定
【平成 26 年】	新田駅東口土地区画整理事業・事業計画決定 「草加松原」国名勝指定（県内で 3 番目）
【平成 28 年】	新田駅東口地区地区計画・準防火地域の指定
【平成 29 年】	松原団地駅を獨協大学前＜草加松原＞駅に名称変更

5 新たな計画の前提となる条件 ～新たなまちづくりが必要とされる背景～

これからの20年を考える上で掲げるキーワードは「持続可能性」と「安心」です。

「社会」、「環境」、「経済」の3つの視点に基づいて、バランスを取りながらまちづくりを進めていくことにより、まちの持続可能性が保たれ、まちの衰退を未然に防ぎながら、いつまでも安心して暮らすことができます。

世界的にも類を見ない急速な高齢化や人口減少、地球環境の悪化などが進んでいます。また、雇用や年金などの経済的不安、東日本大震災や頻発する自然災害などの防災面での不安など、前例のない時代ゆえの先行きの不透明感を抱えています。こうしたなか、地域での生活を維持し続けることができるまちづくりが求められています。

このため、「快適都市」の実現にあたって、持続可能性と安心の2つの視点を重視します。

Column

「持続可能性」とは

たとえば、住みよい環境があるまち（まちの機能が充実しているまち、自然環境が豊かなまち、住環境が豊かなまち）は、今住んでいる人は住み続けたいと考え、また、多くの人が住んでみたいと思うでしょう。多くの人が移住してくれば、様々なコミュニティなどの社会活動が生まれます。社会活動はさらに多くの人を引き寄せ、様々な需要を喚起し、経済活動を活発なものにします。

これらの好循環を維持・向上することにより、まちの持続可能性が保たれ、人々が安心して暮らすことができると考えられます。

また、2015年9月、すべての国連加盟国（193ヶ国）は、2030年までにより良き将来を実現するため、回復力のあるインフラ構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進、生態系保護などの17の目標から構成される「持続可能な開発目標（SDGs）」を採択するなど、持続可能性をキーワードに「社会」、「環境」、「経済」のバランスを取っていくことは、グローバルな価値観となっています。



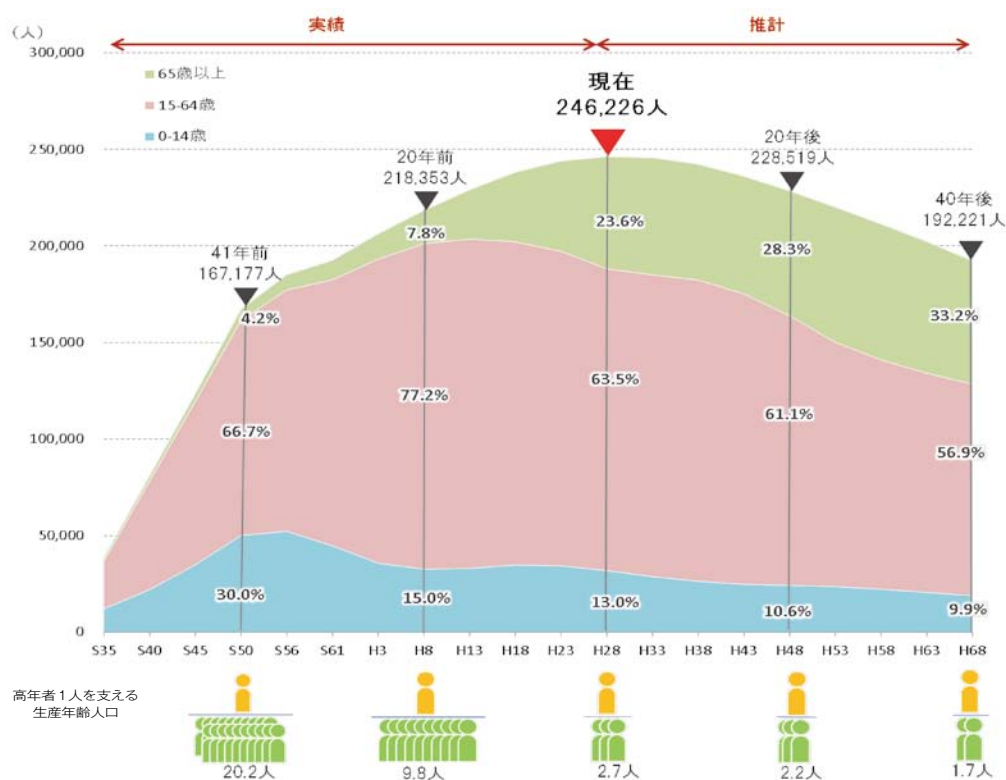
(1) これからのまちづくりに向けて

社会

①人口減少と人口構成の急速な変化

本市では今後、人口減少に向かうと同時に、高齢化や少子化が進むものと考えられます。また、社会を支える現役世代である生産年齢人口（15歳～64歳）も減少し、人口構成が大きく変化します。人口減少や人口構成の変化は、ハードとソフトの両面から、まちづくりや土地利用、市財政へも大きく影響するものと考えられることから、重要な前提として考慮することが必要です。

■将来人口推移

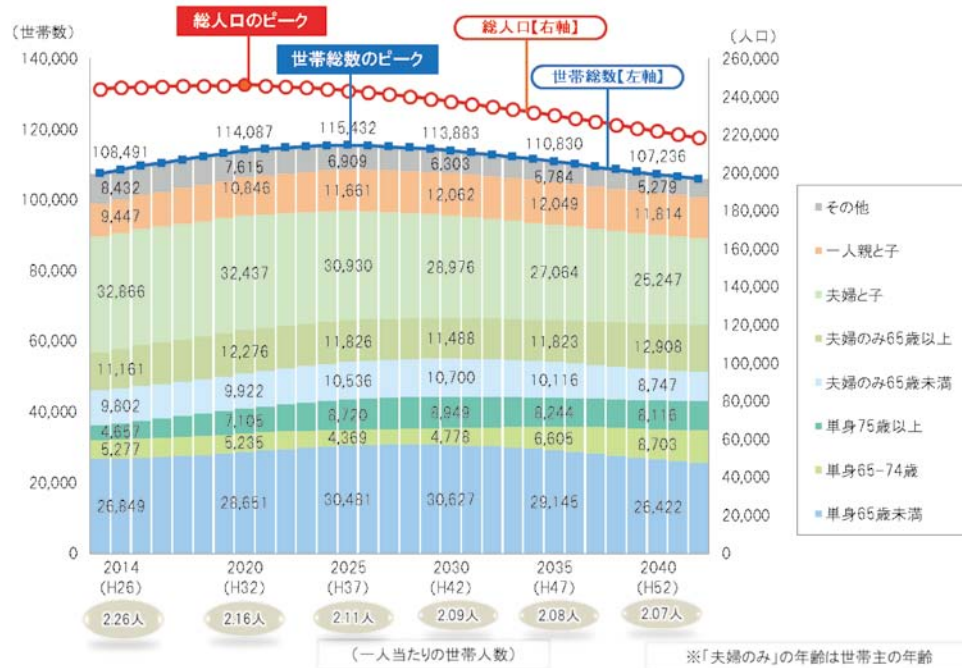


出典：草加市統計データブック 2016

②高年者単身世帯の増加

世帯で見ると、今後20年間で一人暮らしの世帯の比率が増加するものと推計されています。とりわけ65歳以上の高年者の一人暮らし世帯の大幅な増加が見込まれており、こうした高年者が住み慣れた地域で自立した生活が送れる環境づくりが急務となっています。

■家族類型別将来世帯推計



出典：草加市統計データブック2016

③要介護認定者の増加

要介護（要支援）認定率は、高齢化に伴って増加傾向にあり、今後も増加することが見込まれています。こうした要介護認定者が、住み慣れた地域で自立した生活が送れる環境づくりが急務となっています。

■要介護認定者数



※平成27年度の年報が国から公表されていないため、平成27年度も推計値となっています。

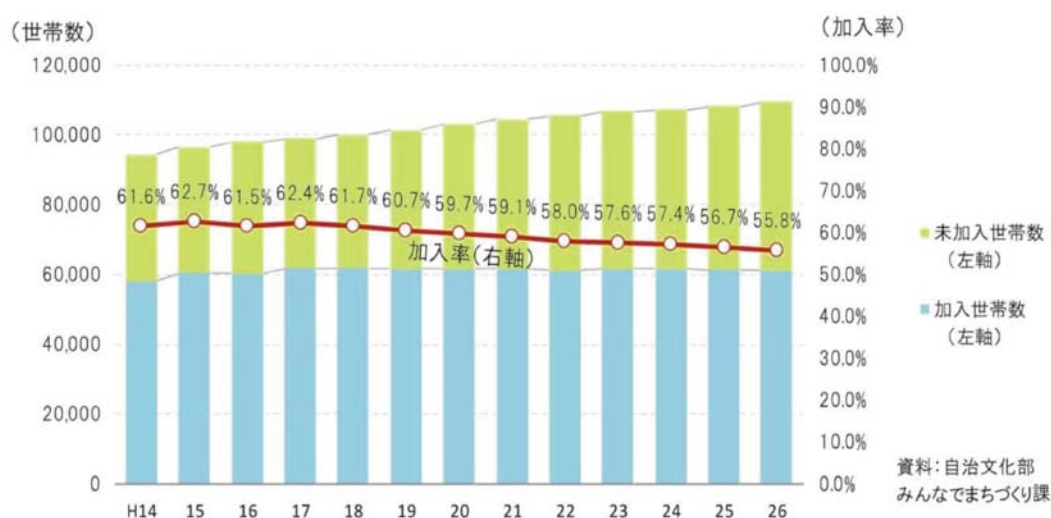
出典：草加市統計データブック2016

④コミュニティの希薄化

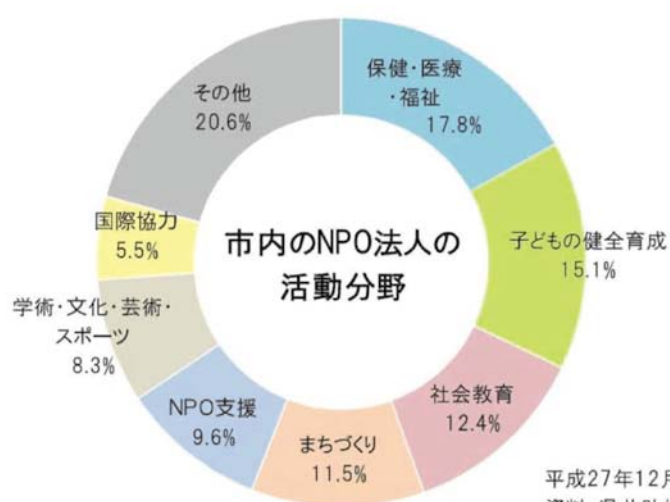
核家族化などによる家庭環境の変化や集合住宅の増加など、生活空間・都市構造の変化などにより、地域のつながりであるコミュニティが希薄化しています。コミュニティの希薄化によって、子どもや高齢者を地域ぐるみで見守る環境が失われたり、地域の治安が悪化したり、または、地域文化やまちへの愛着が失われるなどといった、様々なまちづくりの問題が発生する可能性があります。

そのため、コミュニティの置かれた現状と、その衰退により引き起こされる問題を解決するために、まちづくりの担い手である、地域コミュニティを強化していくことが重要です。

■町会・自治会加入世帯・加入率



■市内のNPO法人の活動分野



平成27年12月末現在
資料：県共助社会づくり課HPに
基づき地域経営室作成。
重複分野はダブルカウント。

出典：草加市統計データブック2016

環境

①地球温暖化への対応

地球温暖化が原因といわれる集中豪雨による浸水被害や竜巻が各地で頻発しています。このため、温室効果ガスの発生抑制にあわせて、気候変動の影響に対する適応策など、地球温暖化対策を進めることが重要です。

②大規模災害への備え

東日本大震災や広島土砂災害、鬼怒川の氾らんなどの災害を契機に、まちの災害リスクに対する危機意識が高まっており、密集市街地や浸水区域の改善など、災害につよいまちをつくることが急務となっています。

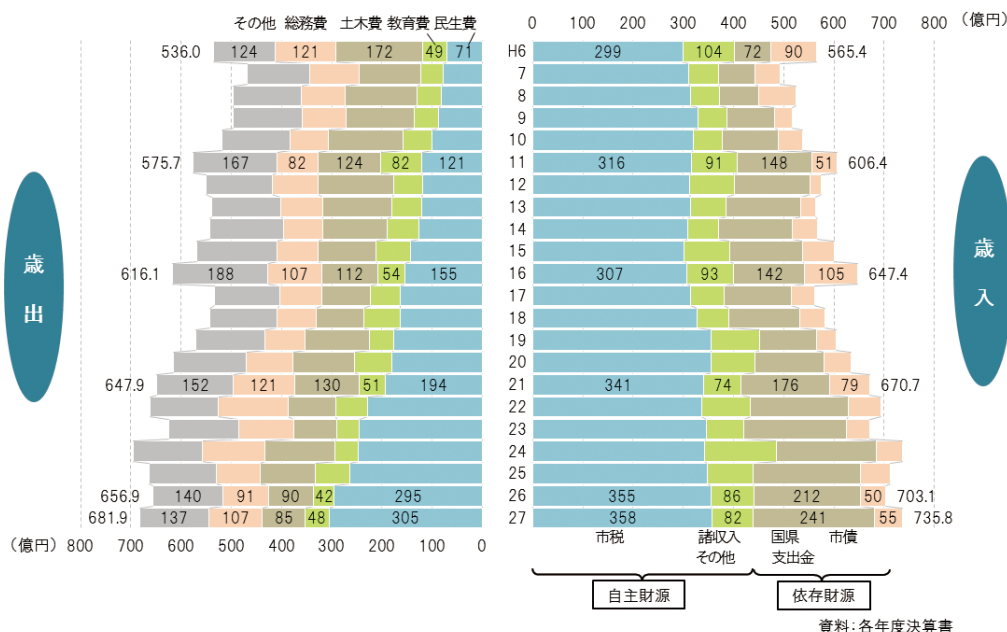
さらに、東日本大震災における被災地の復興事業で見られる様々な課題を考えると、被災後に進める復興対策や、復興の際のシナリオを予め定めておくことが求められるようになっています。

経済

①持続可能な財政の確立

高齢者の増加などに伴い、社会保障経費を中心とする民生費が大きく増加する一方で、市の歳入の大部分を占める市税収入はそれほど伸びておらず、政策的に使える経費は限定されてきています。生産年齢人口の減少は市税の減少につながるため、人口減少の抑制や産業の振興などを通じて税収を確保しながら、市の経常的な事業を見直すことなどにより効果的な財源の配分を進め、中長期的な視点で、持続可能な財政を確立していくことが必要です。

■一般会計歳入歳出

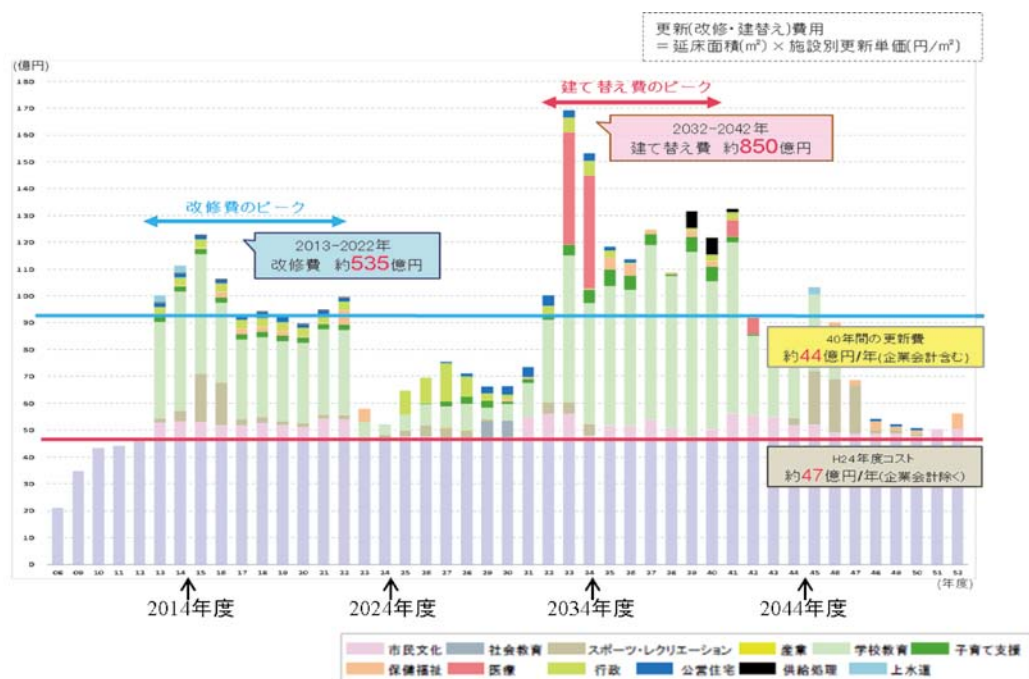


出典：草加市統計データブック2016

②公共施設の維持・管理・再整備などに係る費用の増加

昭和40年代から本格的な都市化が進んだ本市では現在、公共施設や道路、上下水道などの老朽化が進行しており、今後一斉に更新時期を迎えるため、特定の時期に改修や建替えが集中することになります。このため、今後の人口構成の変化や、施設に求められる機能の変化に対応できるよう、公共施設に必要な機能やその規模の見直しを行うほか、費用負担が発生する時期が集中しないように改修・建替時期を検討するなど、財政負担を軽減するための取組みが重要となっています。

■公共施設の維持・管理・更新費用の推計



出典：草加市公共施設マネジメント白書2014

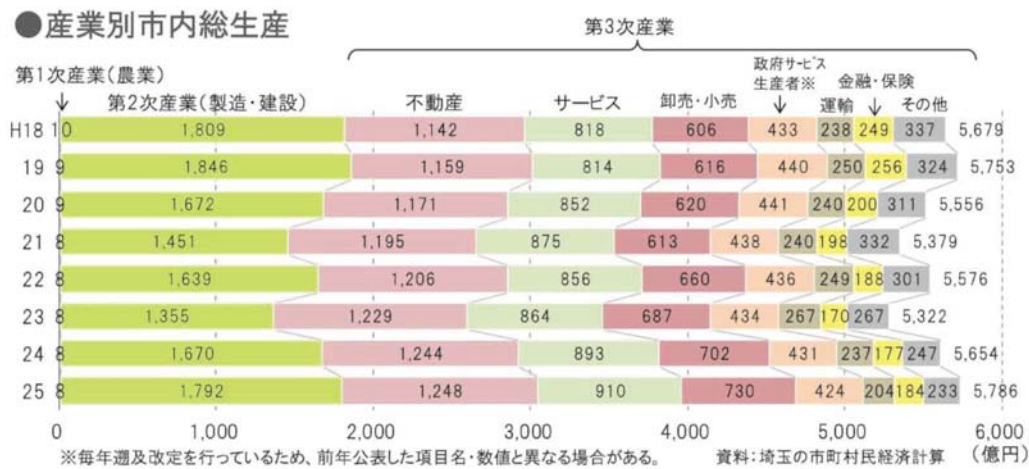
③暮らしを支える地域経済

厳しい経済状況や後継者、担い手不足などにより、駅前などの商店街の衰退、空き家や空き店舗などの増加といった、地域経済の停滞状況が大きな問題となっています。

また、本市の産業別の経済状況は、第一次産業は減少傾向、第二次産業及び第三次産業はほぼ横ばいとなっており、今後も厳しい経済状況が続くことが想定されることから、本市産業への影響が懸念されます。

一方で、本市には地域のまとまりやコミュニティの力、まちなかの公共空間や、草加松原、旧町などの地域資源が存在していることから、にぎわいと交流のあるまちへと大きく変えられる可能性を秘めています。

産業別市内総生産



出典：草加市統計データブック 2016

(2) まちづくりの基本姿勢

様々な人々がつながることで、「豊かさ」を実感できるまちになります。市民同士の「つながり」・「支え合い」によって高まるコミュニティの力こそ「まちの力」です。

この力を活用し、まちづくりに取り組むことが、行政に求められています。

本市では、平成16年に、本市のすべての市民の自由と平等と公正を保障する「だれもが幸せなまち」をつくるために「草加市みんなでまちづくり自治基本条例」を制定し、市民自治の実現とパートナーシップによるまちづくりが進められてきました。

これからも、「市民参画によるまちづくり」をさらに推進し、民間事業者や大学とも連携した、市民主体によるまちづくりの領域の拡大をめざします。

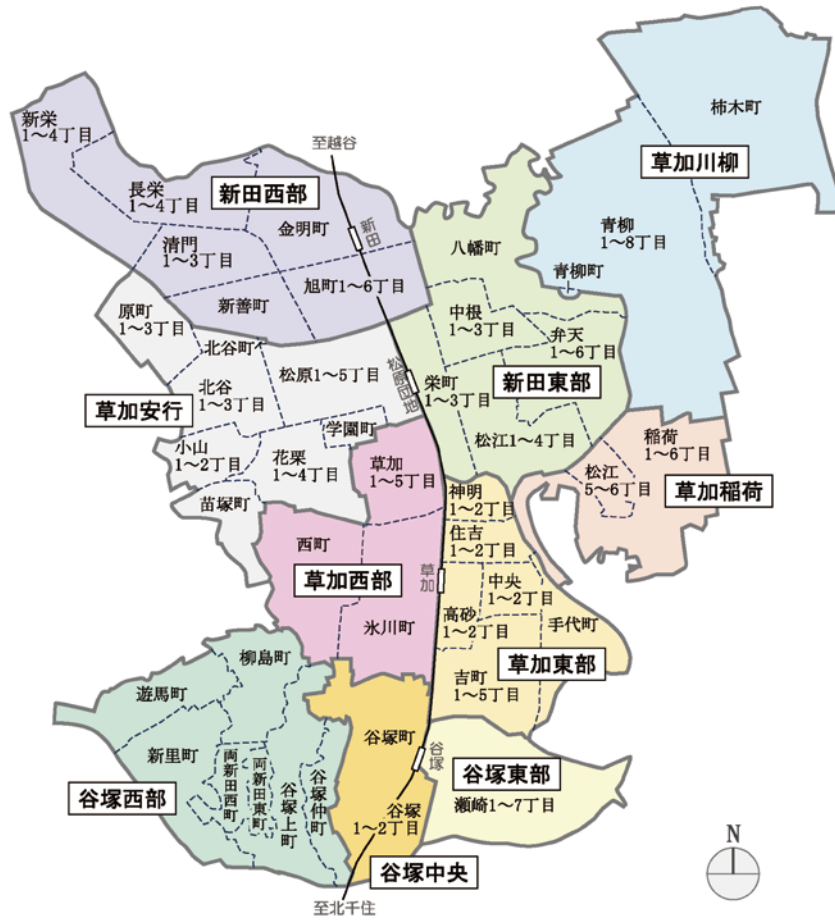
また、東日本大震災など近年の大きな災害を振り返ると、発災直後の対応やその後の復興において、地域のつながりが大きな意味をもってくることが明らかとなっています。

地域のつながりは、日常的な交流や協力関係の下で深まっていくものです。

コミュニティは、活動や属する組織を通じたものなど様々ですが、地域コミュニティは、その最も基本的なものであるといえます。

今後、社会の変化や不慮の災害に適切に対応していくためにも、地域に根差したまちづくり活動を推進し、地域コミュニティの維持・発展を図る必要があります。そのため、まちづくりの取り組みにあたり、10地区のコミュニティブロックを基礎的な単位として位置づけます。

■ 10地区のコミュニティブロック



地域名	地域該当町丁目
新田西部	新栄1～4丁目・長栄1～4丁目・清門1～3丁目・新善町・金明町・旭町1～6丁目
新田東部	八幡町・弁天1～6丁目・中根1～3丁目・松江1～4丁目・栄町1～3丁目
草加川柳	青柳1～8丁目・青柳町・柿木町
草加安行	原町1～3丁目・北谷1～3丁目・北谷町・苗塚町・花栗1～4丁目・小山1～2丁目・松原1～5丁目・学園町
草加西部	草加1～5丁目・西町・氷川町
草加東部	神明1～2丁目・住吉1～2丁目・手代町・中央1～2丁目・高砂1～2丁目・吉町1～5丁目
草加稲荷	稲荷1～6丁目・松江5～6丁目
谷塚西部	柳島町・遊馬町・新里町・両新田西町・両新田東町・谷塚上町・谷塚仲町
谷塚中央	谷塚町・谷塚1～2丁目
谷塚東部	瀬崎1～7丁目

