

都市再生整備計画

そうかしとしきよてんしゅうへんちく だい かいへんこう
草加市都市拠点周辺地区(第1回変更)

さいたま そうかし
埼玉県 草加市

令和5年10月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	草加市	地区名	草加市都市拠点周辺地区	面積	820.9 ha
計画期間	令和 5 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 5 年度 ~ 令和 8 年度				

<p>目標</p> <p>大目標：「快適ネットワーク都市 草加」の実現に向け、「持続可能性」と「安心」を備えたまちづくりをめざす。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックの活用、民間活力の導入、災害につよいまちづくり、持続可能性を兼ね備えた土地利用の誘導、都市機能の集約をする。 ・新交通システムの検討などを行い交通不便地域の解消を進め公共交通の利便性の向上とネットワーク形成を構築する。 ・リノベーションの推進による新たなコンテンツの創出や文化活動、多世代交流とあわせて、大学との交流、お祭りやイベントなどのにぎわいを連携させることにより、人々の往来に回遊性をもたせ、エリア一帯での文化・にぎわいの交流の推進に取り組む。
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>今後、少子・高齢化の進展や、災害、商業の衰退、コミュニティの希薄化などの新たな課題に対応するために、都市機能の集約と市内各拠点のネットワークを向上させ「コンパクトシティ+ネットワーク」の構成、既存ストックの活用及び民間活力の導入による都市再生といった新たな方向性を採り入れた、まちづくりを進める。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>本地区は、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の歴史・文化・伝統に根差した都市として現在に至る。</p> <p>本市の人口もゆるやかに減少していくと想定し、人口減少と人口構成の変化に柔軟に対応するために、将来都市構造は、都市としての独自性をもちつつ、市内の均衡ある発展をめざすために、都市計画マスタープランで策定した駅を中心とした4つの核と市内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付け、立地適正化計画を策定し都市拠点(草加駅周辺・獨協大学前<草加松原>駅周辺)において既存ストックの活用も視野に入れた都市機能の集約、にぎわいづくりの創出を図ると共に、コミュニティブロックを交通ネットワークで結ぶための交通手段の確保及び交通環境整備を実施するとともに既存の交通ネットワークの維持も行いコンパクト+ネットワークによるまちづくりを進める。</p> <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機能の集約・複合化などによる公共施設等の維持コスト削減や、PFI制度などの活用を検討する。 ・希薄化するコミュニティの再活性化が求められていることから、既存ストックの活用、機能・施設の複合化によるハード整備に取り組む。 ・空き家・空き店舗・公共資産などの既存ストックの有効活用(リノベーション等)の整備と併せ、エリアマネジメント等による民間活力を生かした施設の維持管理や運営を合わせて取り組む。 ・都市の持続可能性を維持するため、安定した雇用の場と税収源の確保に取り組む。 ・災害につよいまちづくりを優先的に進める。 <p>将来ビジョン(中長期)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たなまちづくりの方針として、総合振興計画と都市計画マスタープランで「快適都市」の実現という共通目標とした将来都市像を掲げる。 ・「快適都市」を実現するために、地域コミュニティの維持・発展を図り、地域特性をいかしながら、誰もが安心して、身近な地域でいつまでも暮らし続けられるような、「持続可能性」と「安心」を備えたまちづくりをめざす。 ・本市の人口もゆるやかに減少していくことから、一定の人口減少と人口構成の急速な変化に柔軟に対応し、地域の豊かさが実感できる、快適都市の実現をめざす。 ・市内の均衡ある発展をめざすために、人々の活動舞台となる「核や拠点」、都市の骨格となる「軸やネットワーク」、土地利用の枠組みとなる「ゾーン」の3つの要素から快適都市を構成する。

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【既存ストックの活用、民間活力の導入、災害につよいまちづくり、持続可能性を兼ね備えた土地利用の誘導、都市機能の集約】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある歩行空間・見通し確保のための支障物の撤去・移設 ・市営住宅の統廃合による都市機能の集約 ・防災備蓄倉庫の整備 	<p>【基幹事業】(道路)草加駅東口駅前広場整備工事(Ⅲ期工事) 【基幹事業】(公営住宅等整備)市営住宅整備事業 【基幹事業】(地域生活基盤施設)防災備蓄倉庫整備工事 【提案事業】(地域創造支援事業)(仮称)西町市営住宅整備に伴う既存建物除却事業</p>
<p>【新交通システムの検討などを行い交通不便地域の解消を進め公共交通の利便性の向上とネットワーク形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路、交通結節点の整備 	<p>【基幹事業】(道路)草加駅東口駅前広場整備工事(Ⅲ期工事) 【協定制度等】カーソン広場常設オープンカフェ設置によるにぎわいの創出</p>
<p>【リノベーションの推進による新たなコンテンツの創出や文化活動、多世代交流とあわせて、大学との交流、お祭りやイベントなどのにぎわいを連携させることにより、人々の往来に回遊性をもたせ、エリア一帯での文化・にぎわいの交流の推進に取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の利便性・まちの回遊性の向上 ・公園の整備 	<p>【基幹事業】(道路)草加駅東口駅前広場整備工事(Ⅲ期工事) 【基幹事業】(公園)各公園整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内を10地区のコミュニティブロックに分け、これまで行政計画に位置づけにくかった市民発意・主体のアクションを位置付け、地区住民の主体的なまちづくり活動が持続的に実現されるために、各地区において「コミュニティプラン」を策定する。 ・主体的なまちづくり活動を行う団体に対して、ふるさとまちづくり応援基金等の支援策について更新・充実させる。 ・災害時において、地域住民による避難所開設・運営ができるように、避難所周辺の町会・自治会が中心となり、避難所となる市内全小・中学校、柿木公民館でそれぞれ「避難所運営委員会」を組織し、避難所運営訓練を実施している。 <p>【官民連携取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・獨協大学前(草加松原)駅西側地域において、市・民間企業・大学の官民学連携によるエリアマネジメント推進に取り組むため、近隣公園等を活用したマルシェ等の開催を予定。 ・旧日光街道沿い及び谷塚駅周辺エリアにおいて、民間主導・官民連携により、遊休不動産を活用し、地域の課題の解決につながる新しい産業を生み出し、地域の賑わいや雇用を創出する「リノベーションまちづくり」を推進する。 ・柿木地区における企業誘致により、地域経済の活性化と雇用の創出に取り組む。 <p>【超高齢社会に対応したまちづくり戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・気軽に健康づくりができるように、安全で快適な歩道や散策路、ヘルシーウォーキングコース・ヘルシーロード、身近な公園・広場などの維持管理や活用を図り、高齢者の外出を促す。 ・高齢者が住み慣れた地域で住み続けることができるように、住宅改善や住替えが安心して行える環境づくりを、地域包括支援センターや社会福祉協議会と連携して取り組む。 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,801.0	交付限度額	820.3	国費率	0.455
---------	---------	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負負担	うち民負負担	交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年	終了年度						
	道路		草加駅東口駅前広場整備工事(Ⅲ期工事)	草加市	直	3,000㎡	5	6	5	6	282.0	282.0	282.0		198.0	
	公園		花栗第2児童遊園	草加市	直	1,100㎡	5	5	5	5	147.0	147.0	147.0		132.0	
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設		防災備蓄倉庫整備事業	草加市	直	730㎡	6	7	6	7	305.2	305.2	305.2		305.2	
	高質空間形成施設															
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	基幹的誘導施設															
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	営住宅等整備		(仮称)西町市営住宅整備事業	草加市	直	1,914㎡	6	8	6	8	870.0	870.0	870.0		870.0	1.13
			市営原町第2住宅耐震補強工事	草加市	直	2,098㎡	5	6	5	6	44.0	44.0	44.0		44.0	
			市営柳島住宅耐震補強工事	草加市	直	1,544㎡	5	6	5	6	88.2	88.2	88.2		88.2	
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	合計										1,736.4	1,736.4	1,736.4	0.0	1,637.4	1.13

…A

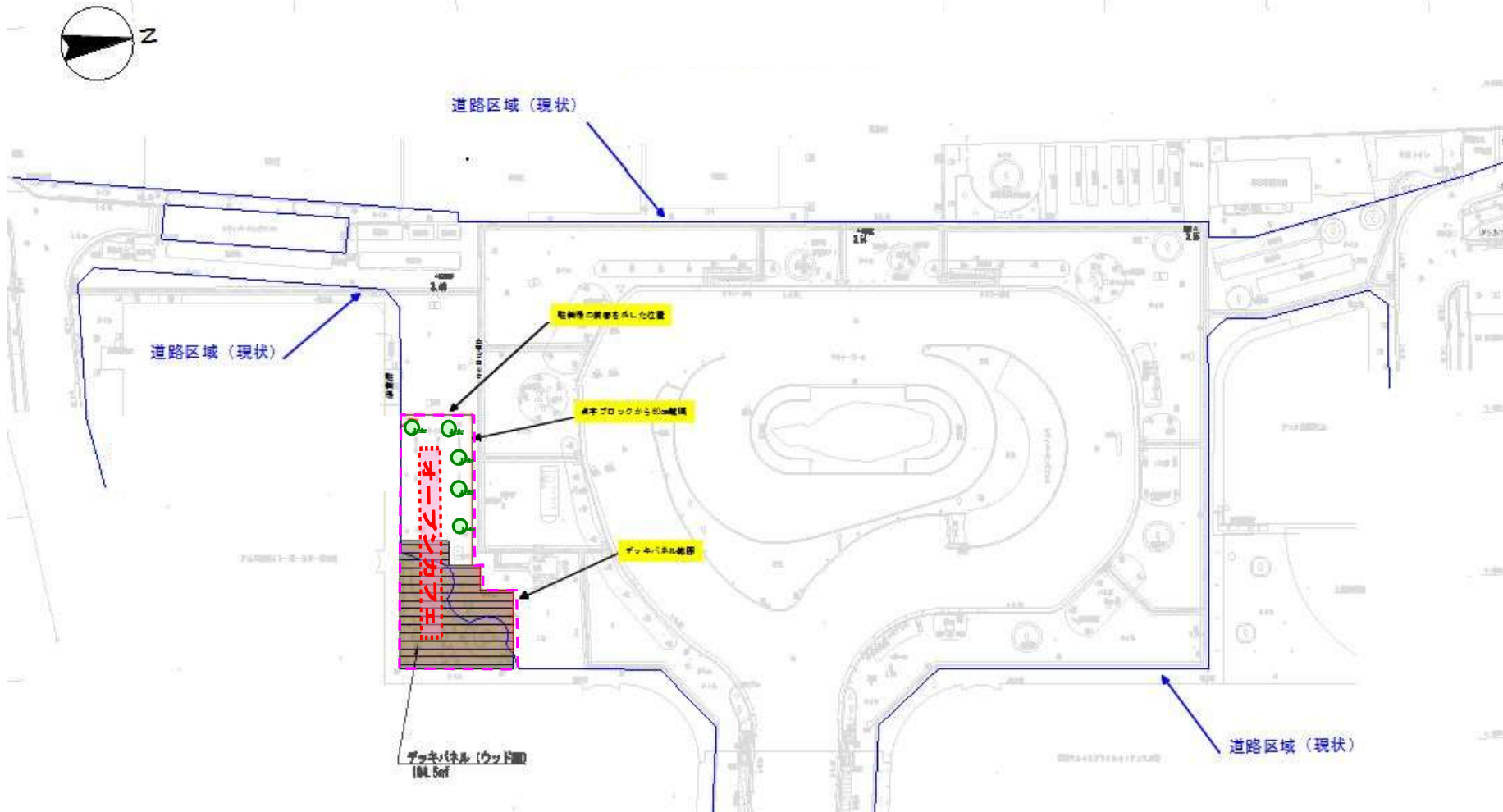
制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】																					
			制度の活用計画																		
事業内容	事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細																		
1	カーソン広場常設オープンカフェ設置によるにぎわいの創出	R5～ アコス株式会社	<p>1. 協定締結者 アコス株式会社(都市再生整備推進法人)</p> <p>2. 都市利便施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域(都市利便増進協定を想定している区域) 次ページの桃色枠の範囲</p> <p>3. 協定の内容 (1)協定の目的となる都市利便増進施設 草加駅東口交通広場のうち、カーソン広場</p> <p>(2)費用負担 都市利便増進施設の日常管理業務は、推進法人が都市利便増進施設において実施する事業で得た収益の一部を充当し実施するものとする。</p> <p>(3)都市利便増進施設の整備・管理の方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>都市利便増進施設の種類等 協定区域</th> <th>施設等の名称</th> <th>財産区分</th> <th>費用負担等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">広場</td> <td>テーブル イス 日よけ ブランダー 施設(調理場)</td> <td>アコス(株)</td> <td>アコス(株)</td> </tr> <tr> <td>道路照明 支柱 舗装</td> <td>市</td> <td>市 ただし簡易な修繕についてはアコス(株)が対応</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ウッド調デッキ</td> <td>テーブル イス 日よけ ブランダー</td> <td>アコス(株)</td> <td>アコス(株)</td> </tr> <tr> <td>道路照明 支柱 舗装</td> <td>市</td> <td>市 ただし簡易な修繕についてはアコス(株)が対応</td> </tr> </tbody> </table>	都市利便増進施設の種類等 協定区域	施設等の名称	財産区分	費用負担等	広場	テーブル イス 日よけ ブランダー 施設(調理場)	アコス(株)	アコス(株)	道路照明 支柱 舗装	市	市 ただし簡易な修繕についてはアコス(株)が対応	ウッド調デッキ	テーブル イス 日よけ ブランダー	アコス(株)	アコス(株)	道路照明 支柱 舗装	市	市 ただし簡易な修繕についてはアコス(株)が対応
都市利便増進施設の種類等 協定区域	施設等の名称	財産区分		費用負担等																	
広場	テーブル イス 日よけ ブランダー 施設(調理場)	アコス(株)		アコス(株)																	
	道路照明 支柱 舗装	市		市 ただし簡易な修繕についてはアコス(株)が対応																	
ウッド調デッキ	テーブル イス 日よけ ブランダー	アコス(株)		アコス(株)																	
	道路照明 支柱 舗装	市		市 ただし簡易な修繕についてはアコス(株)が対応																	
2																					
4																					
5																					
6																					

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

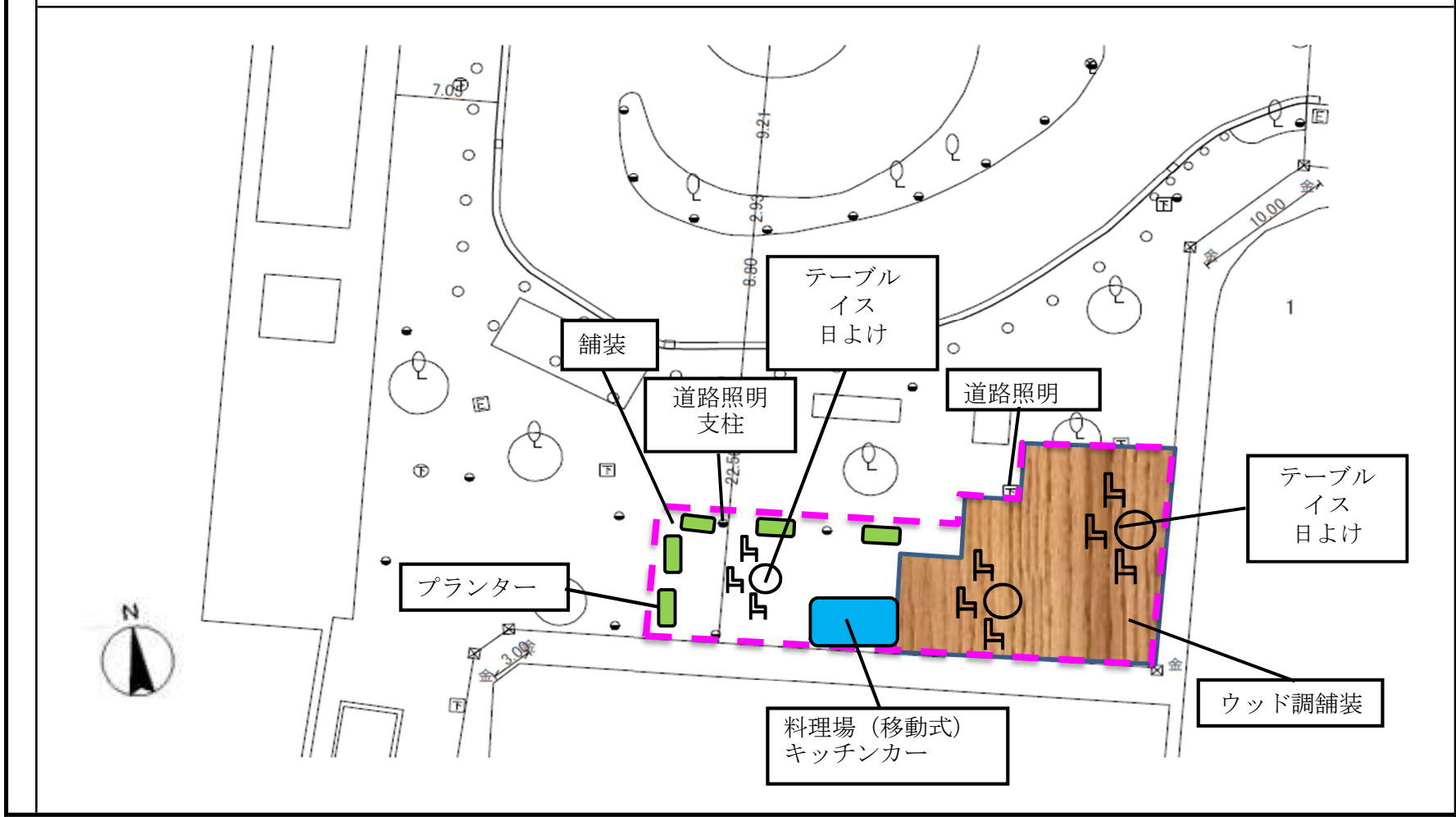
制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



草加市都市拠点周辺地区(埼玉県草加市)

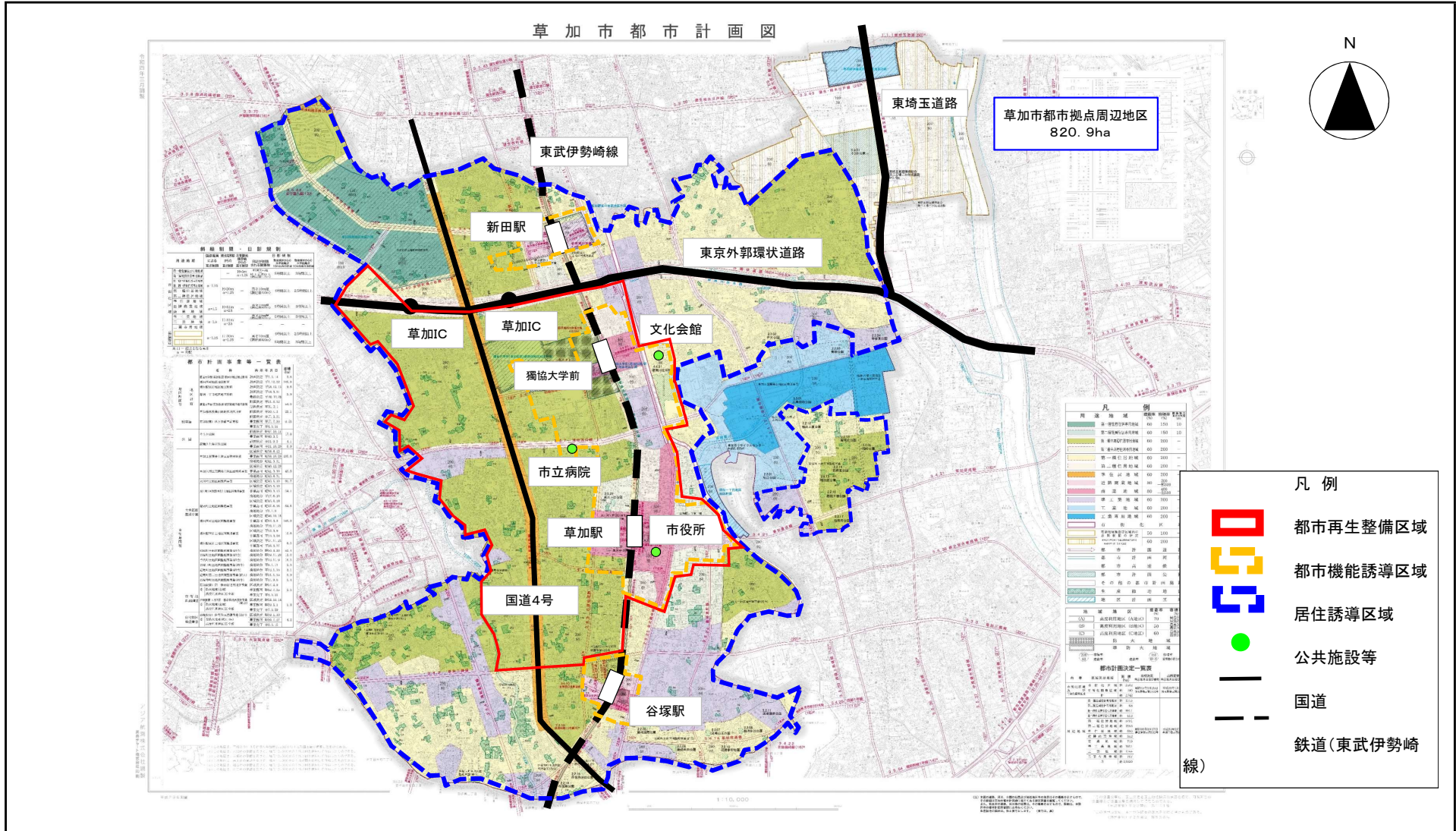
面積

820.9

ha

区域

北谷町、北谷1~3丁目、小山1~2丁目、栄町1~3丁目、神明1~2丁目、住吉1~2丁目、草加1~5丁目、高砂1~2丁目、中央1~2丁目、手代1~2丁目、苗塚町、西町、花栗1~4丁目、原町1~3丁目、水戸町、松原1~5丁目、及び旭町1・2・4・5丁目、新善町、手代3丁目、弁天2丁目、松江1~2丁目、谷塚町、谷塚仲町、谷塚上町、柳島町、八幡町、吉町1~3、5丁目の一部



草加市都市拠点周辺地区(埼玉県草加市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

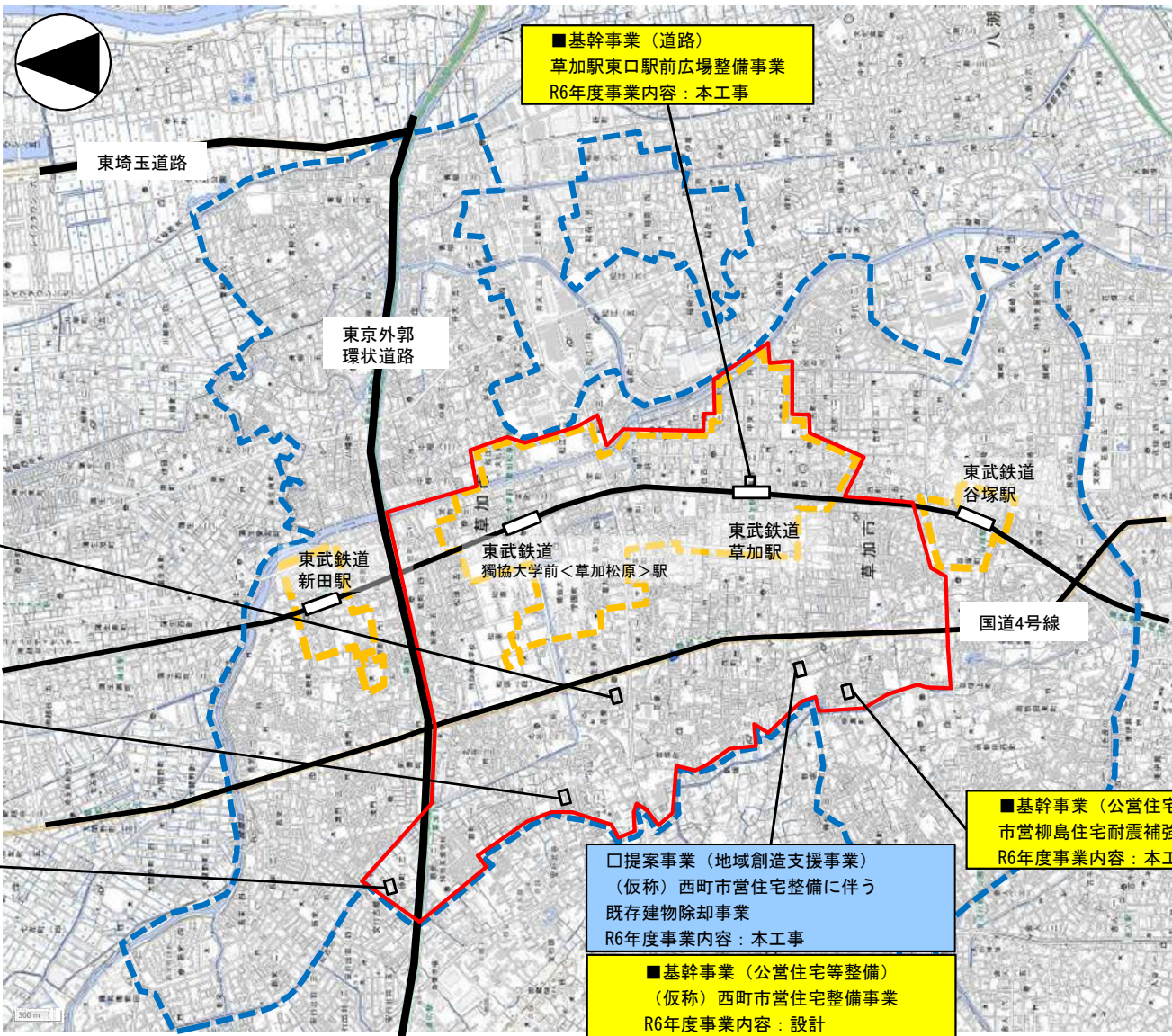
目標	「快適ネットワーク都市 草加」の実現に向け、「持続可能性」と「安心」を備えたまちづくりをめざす。	代表的な指標	市営住宅の耐震化率 (%)	57	(R5年度)	→	86	(R8年度)
			草加駅の平均乗降者数 (人/日)	78,019	(R4年度)	→	78,019	(R8年度)
			獨協大学前駅の平均乗降者数 (人/日)	51,352	(R4年度)	→	51,352	(R8年度)

人口：25.1万人
(令和5年4月時点)

地区名：
草加市都市拠点周辺地区

区域面積：820.9ha

凡 例	
	■ 基幹事業
	□ 提案事業
	○ 関連事業



■ 基幹事業 (公園)
花栗第二児童遊園

■ 基幹事業 (地域生活基盤施設)
防災備蓄倉庫整備事業
R6年度事業内容：設計

■ 基幹事業 (公営住宅等整備)
市営原町第2住宅耐震補強工事
R6年度事業内容：本工事

■ 基幹事業 (道路)
草加駅東口駅前広場整備事業
R6年度事業内容：本工事

□ 提案事業 (地域創造支援事業)
(仮称)西町市営住宅整備に伴う
既存建物除却事業
R6年度事業内容：本工事

■ 基幹事業 (公営住宅等整備)
(仮称)西町市営住宅整備事業
R6年度事業内容：設計

■ 基幹事業 (公営住宅等整備)
市営柳島住宅耐震補強工事
R6年度事業内容：本工事

R5. 10月時点