

まちづくりニュース

発行：草加市都市整備部都市計画課

TOPIC1 まちづくり基本計画に基づく取り組みを開始しました！

令和7年3月に、新しい谷塚駅西口地区の魅力を創造するための整備方針とロードマップを定めた「谷塚駅西口地区まちづくり基本計画」を策定し、令和7年5月に地区内権利者の皆さんに送付しました。本計画をもとに、市民の皆さんや駅周辺のにぎわい創出活動を進めている皆さんと連携・協力し、暮らしやすさや賑わいを実感できるようなまちづくりを進めています。

▼基本計画全体の
内容はこちら



まちづくりの目標

「誰もが思い思いに過ごせる、安全安心で未来に誇れるまち」

目標の達成に向けた方針

1. 災害につよいまちづくり
2. アクセスしやすい都市計画道路と安全安心に移動できる地区内の交通ネットワーク
3. 居心地の良い、楽しみが集まる駅前空間の創出
4. 豊かな暮らしが生まれる土地利用の誘導



まちづくりの展開

将来像の実現に向けて、段階的にまちづくりを推進します。令和7年度には、**まちの特性に合わせたルール**にあたる地区計画（建築物の用途や建て方の制限など）や、**谷塚小学校通りの歩行者優先化の方策**を検討しました。詳細はp.2以降をご覧ください。

約10年以内に実施

- ・駅前広場や都市計画道路の測量、設計等 → 工事着手
- ・整備後の姿を見据え、**まちの特性に合わせたルール**を策定
- ・駅前広場周辺民有地の商業利用等への土地活用を促進
- ・リノベーション等による建物利活用、まちづくりの機運醸成
- ・**谷塚小学校通りや周辺道路の歩行者優先化**の方策を検討、整備

実施内容
(本誌p.2,3)

実施内容
(本誌p.4)

➡ 駅前広場の整備を中心とし、周辺地域で一体的にまちづくりを推進

本地区では、駅前広場や道路などの整備に伴い、様々な土地利用が想定されます。整備と合わせた良好な住環境の創出、魅力的な景観形成や防災性の強化を目指し、地区に必要なまちのルール(地区計画)の策定や、準防火地域の指定について地権者の皆さんと検討するため、谷塚駅西口地区のまちのルール策定に向けた勉強会を実施しました。

実施概要

	日程	内容	参加者
第1回	令和7年12月14日 12月22日	地区計画とは/地区の課題の整理	20名
第2回	令和8年1月25日 1月26日	地区計画の項目と内容について	11名

第1回



第2回



▼当日の資料はこちら



検討エリア(赤枠線)



まちのルール(地区計画)

地区計画とは、都市計画法に基づき、生活に身近な地区ごとに、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、**地区の特性に応じてきめ細かなルールを定める**まちづくりの計画です。

地区計画で定められる主なルール

- 建物用途
- 道路や公園などの施設配置
- 緑化(緑化率)
- 建物の高さや建て方の制限(容積率、建ぺい率、建物高さ、壁面の位置)
- 建物の景観面の制限(建物の色、意匠など、かき柵)

様々なルールの中から、本地区に適切なルールについて検討を進めています



※即座に現在の建築物に規制がかかる訳ではなく、**建替え時(建替え・新築・増築・改築等)に適応**されます。

勉強会での意見

※多く出た意見を抜粋しています。内容は決定事項ではなく、令和8年度以降も引き続き検討していきます。



高さの制限

現状維持、低層のまちなみを望む声が多い

住宅ゾーン } ともに
商業ゾーン } 3,4階程度

用途の制限

- ・遊戯・風俗施設、倉庫、工場を制限
- ・駅前広場・都市計画道路沿い、谷塚小学校通り沿いは1階部分を店舗・事業所に限定

壁面の位置の制限

谷塚小学校通り沿いで壁面後退を実施

垣・柵の構造の制限

倒壊の恐れのあるブロック塀を制限

準防火地域の指定

地区計画の策定に併せ、本地区を準防火地域に指定し、**防災性の向上を目指します。**

準防火地域とは

建築物の規模に応じて **一定の防火措置を施した木造建築物** **準耐火建築物** **耐火建築物** する必要があります。即座に現在の建築物に規制がかかる訳ではなく、**建替え時(建替え・新築・増築・改築等)**に**適応**されます。

一定の防火措置を施した木造建築物

⇒ 右図の(例)参照

準耐火建築物 (3階以上の建築物)

⇒ 不燃材で被覆した木造、鉄骨

耐火建築物 (4階以上の建築物)

⇒ 鉄筋コンクリート造、鉄骨造

メリット

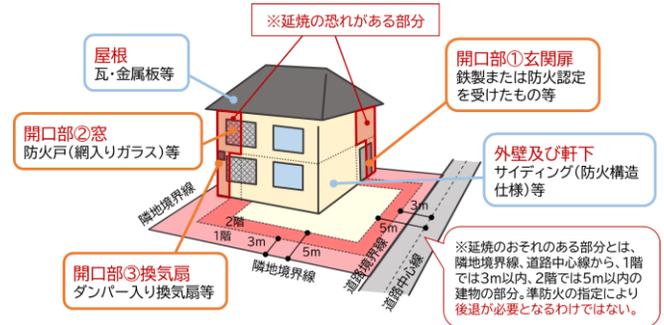
- ・建替えが進むと、**地域全体の防災性が向上。**
- ・準防火地域内に準耐火建築物等を建築する場合は、**建ぺい率が10%緩和。**

デメリット

建物の更新等の際に、耐火・防火性能のある部材を使用する必要があるため、**費用が増える。**

木造建築物への防火措置の(例)

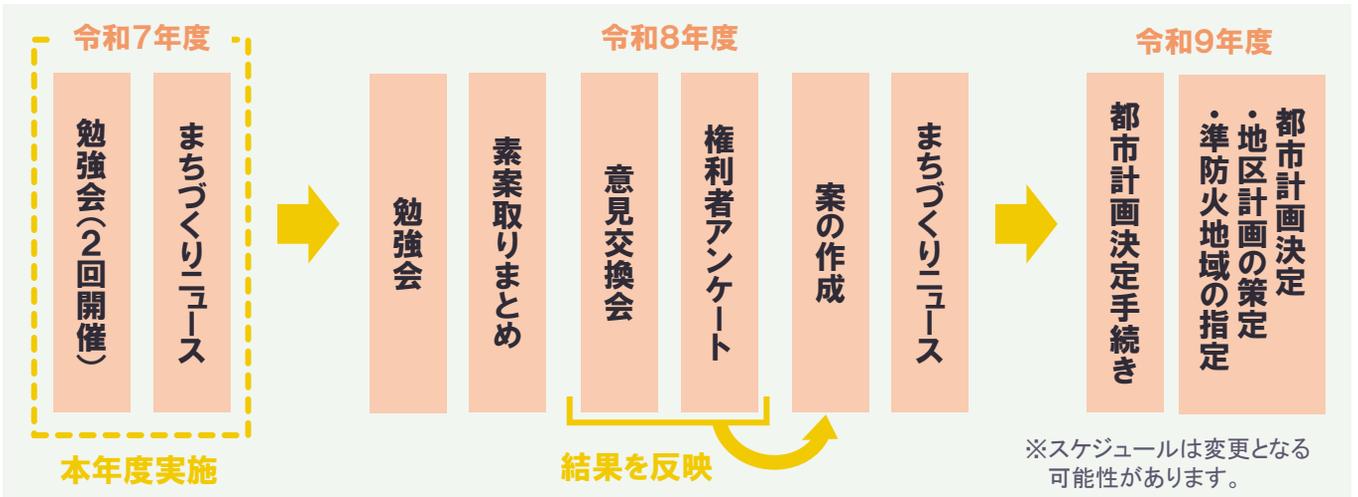
木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、建築基準法22条の規定により概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、**実質的な防火措置は延焼の恐れのある開口部(図オレンジ枠)及び軒裏**となります。



参加者アンケートの結果

勉強会終了後のアンケートにて、第1回参加者全員から「準防火地域の指定に関する内容を理解できた」、第2回参加者の91%から「指定に賛成」との回答をもらいました。

今後のスケジュール



令和7年度に引き続き、令和8年度にも勉強会を実施し、地域の声をもとに地区計画等の素案を取りまとめます。素案について、意見交換会及び権利者アンケートを実施し、地域の皆様の意見を反映させ、令和9年度の都市計画決定を目指します。意見交換会等は詳細が決まり次第、地権者の皆さんに郵送にて案内を送付する他、ホームページ(本誌p.2二次元コード)でも最新情報を公開します。

基本計画において、谷塚小学校通りは既存の商店街を活かした土地利用を図るとともに、安全安心に歩行できる空間形成を図るエリアと位置付けています。令和7年度には、地域の方や沿道の事業者、通勤・通学者と、登下校や買い物などの際に安心して通行できる道のあり方について、全4回のワークショップと社会実験を通し検討しました。

実施概要

	日程	内容	参加者
第1回	7月17日	まちあるき、魅力・課題の発見	22名
第2回	9月1日	目標達成に向けたアイデアの検討	18名
第3回	9月29日	アイデアの具体化	17名
社会実験	10月19日 谷塚駅西口商店会イベント内にて実施	<ul style="list-style-type: none"> ・車両のスピードを抑制する路面標示の体験 ・アイデアへのアンケート ・人流データの測定 ・道路にチョークでお絵描き 	-
第4回	11月27日	ストリートデザイン案のとりまとめ	12名



谷塚小学校通りストリートデザインノート

ワークショップ及び社会実験の結果をもとに、谷塚小学校通りのデザインや利活用のアイデアを「谷塚小学校通りストリートデザインノート」としてまとめました。地区の課題の解決とウォーカブルなまちづくりに向けて、安全・賑わい・憩い・回遊性・景観のテーマに沿った具体的なアイデアやコンセプトを掲載しています。地域の皆様がイベントや建築を行う際にも、ぜひ本ノートを活用してください。

▼詳細はこちら



【問い合わせ】 草加市役所 都市整備部都市計画課 まちづくり推進係
〒340-8550 埼玉県草加市高砂1-1-1 電話:048-922-1802(直通)