



第1章 全体方針



第2節 土地利用方針

第2節 土地利用方針

■基本方針

(維持調和型のまちづくりと政策推進・モデル地区)

土地利用方針においては、「持続可能性」と「安心」を備えたまちづくりを実現するための、土地利用の方針を示します。

将来都市構造をより具体化するために、市内4駅を中心とした商業業務地・生活業務地や、駅からの徒歩・自転車利用圏内に位置する住宅地、その周辺に広がる郊外の住宅地、工業核を中心とする工業地に分けて、それぞれの地域特性に応じたまちづくりの方針を定めるとともに、住居系と商業系、あるいは住居系と工業系の各用途が混在する地域において、調和したまちづくりを進めることを定めます。

この方針は、本市は市内全域で一定の高密度な市街地が形成されているため、現在の土地利用を維持しながらも、まちの発展とともに生じる課題を緩和できるようにしていくものです。一方で、少子・高齢化や、頻発する災害、商店の衰退、希薄になるコミュニティなどの社会情勢の変化に伴い、新たな課題に対応できるように、「まちを大きく変えていく」ための政策的な土地利用方針も必要となってきます。このため、政策推進・モデル地区を位置づけ、歩いて行ける身近な生活圏の中にコミュニティの拠点を形成することや、リノベーションまちづくりによる地域の活性化、防災機能の向上などを、地区の特性に応じて進めていくことを定めます。

(超高齢社会、人口減少、災害リスクに対応)

また、超高齢社会を迎えて今後ますます高齢者が増加していくことや、人口減少、頻発する自然災害への対応は、今後のまちづくりを行う際の出発点とするべき重要な課題となってきます。高齢者が身近な生活圏の中で買い物や、福祉サービス、医療などを受けながら生涯を豊かに暮らせるようなまち、子育て世帯が住んでみたい・住み続けたいと思えるような安全安心で、落ち着いた住環境があり子育て施設の利便性の高い、魅力的なまちをつくっていくことは、今後のまちづくりを進める上で最優先のテーマとなってきます。

このため、市内で約8割の面積を占める住居系の地域において、高齢者や子育て世帯が住みやすい魅力的な居住環境づくりを計画的に進めるための土地利用の方針を定めます。

また、自然環境の残された地域については、それらと調和したまちづくりを進めます。特に市街化調整区域では、農地などの自然環境やみどり豊かな環境を保全するとともに、東埼玉道路沿道の柿木地区北部の一団の土地については、まちの活性化や雇用の創出を図るため企業誘致を進めることなど、計画的な土地利用を位置づけます。

■土地利用方針の体系

第 2 節 土地利用方針			将来都市構造図での位置づけ
(1)政策推進・モデル地区	①拠点形成に向けた土地利用の方針		将来都市構造図全体
	②リノベーションまちづくり	アリノベーション推進モデル地区	都市核・にぎわい交流エリア
		イ地域特性に応じたリノベーションまちづくり	将来都市構造図全体
	③文化推進地区		文化核・にぎわい交流エリア
	④企業誘致推進地区		土地利用調整ゾーン
	⑤スポーツ推進地区		
	⑥防災機能改善モデル地区		住宅複合・一般住宅ゾーン
(2)商業業務地・生活業務地のまちづくり	①商業業務地（草加駅周辺地区）		都市核・都市型複合ゾーン
	②生活業務地（新田駅周辺地区）		地域核
	③生活業務地（獨協大学前＜草加松原＞駅周辺地区）		
	④生活業務地（谷塚駅周辺地区）		
(3)工業地のまちづくり	①工業系地区のまちづくり（工業系地区）		工業核
(4)機能複合型のまちづくり	①住商が共存するまちづくり（都市型複合地区）		住宅複合ゾーン
	②住工が共存するまちづくり	ア環境維持型住工共存地区	住宅複合・一般住宅ゾーン
		イ動向把握型住工共存地区	
	③幹線道路沿道のまちづくり	ア沿道活用地区	道路・交通のネットワーク
		イ沿道活用検討地区	
(5)計画的な居住環境づくり	①住宅複合地区	ア住宅複合保全地区	住宅複合ゾーン
		イ住宅複合誘導地区	
	②一般住宅地区	ア一般住宅保全地区	一般住宅ゾーン
		イ一般住宅誘導地区	
	③多世代交流推進モデル地区		にぎわい交流エリア・住宅複合ゾーン
	④氷川町土地区画整理事業予定区域の方針		住宅複合ゾーン
⑤住居表示の整備		住宅複合・一般住宅ゾーン	
(6)自然環境と調和したまちづくり	①市街化区域内の自然環境の整備・保全の方針		水とみどりのネットワーク
	②市街化調整区域の土地利用の方針		土地利用調整ゾーン

方針1

政策推進・モデル地区

社会情勢の変化に伴い、新たなまちづくりの方向性を反映しつつ草加らしい文化と持続可能性を兼ね備えた土地利用をめざす

(1) 現況・課題

- 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必要があります。
- 希薄化するコミュニティの再活性化が求められています。
- 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）とエリアマネジメントの取組みが必要です。
- 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が必要です。
- 災害につよいまちづくりを優先的に進めることが必要です。

(2) 改善に向けた具体的施策

これからのまちづくりは、少子・高齢化の進展や、頻発する災害、商店街の衰退、希薄化するコミュニティなどといった、新たなまちの課題に対応することが必要です。このため、都市機能の集約と拠点のネットワークを提案する「コンパクトシティ+ネットワーク」、都市に文化芸術機能をもたせる「創造都市」といった都市計画の新しい考え方や、既存ストックのあり方の検討、民間活力の導入による都市再生といった、まちづくりの新たな方向性を採り入れながら、まちづくりを進めていきます。また、頻発する自然災害に対して、災害につよいまちづくりを進め、持続可能性を兼ね備えたまちに向けた土地利用を誘導します。

①拠点形成に向けた土地利用の方針

- 10地区のコミュニティブロックでの地域拠点づくりにあたり、機能の複合化や生活支援サービス施設等の機能配置を検討します。その際に、現行の用途地域等で不具合が生じる場合、必要により都市計画法や建築基準法などの関係法令に基づいた様々な手法の活用を検討します。

②リノベーションまちづくり

(ア) リノベーション推進モデル地区

- 中心市街地の活性化と安定した雇用を創出するために、旧日光街道沿いを中心とした旧町地区の既存の空き家・空き店舗、公共資産を有効に活用し、民間事業者等との連携を図りつつリノベーションまちづくりを推進します。
- リノベーションまちづくりにより、まちに新たなコンテンツを創出するとともに、都市型産業の集積をめざす民間主導・公民連携のまちづくりにつながる取組モデルを構築しながら、徐々にそのエリアの拡大をめざします。
- 旧道や駅前広場、ボードステージなどの既存ストックや空間を活用したにぎわいと交流を創出する取組を検討し、産業の振興に加えて、観光や文化芸術の振興もめざします。

(イ) 地域特性に応じたリノベーションまちづくり

- 地区の魅力づくりや課題解決に向けて、様々な地域資源を有効に活用したリノベーションまちづくりにより、防災・健康・医療・福祉・コミュニティ・商業などの新たな機能の創出をめざします。

③文化推進地区

- 国の名勝である「おくのほそ道の風景地 草加松原」を中心に、市内外からの来街者が周遊しやすい空間づくりをめざします。
- 文化核のシンボルである草加市文化会館などの公共施設の、今後のあり方について検討を進めます。
- 綾瀬川左岸広場南側公共用地については、市内の活性化や文化推進に資する土地活用ができるように、今後のあり方について検討を進めます。



リノベーションされた飲食店



文化推進地区

④企業誘致推進地区

- 企業誘致に取り組むとともに、地区計画を活用した自然環境と調和のとれた土地利用を図り、地域経済の活性化と雇用の創出に取り組みます。
- 整備の実施が確実にになった段階で、必要な規模の市街化区域への編入をめざします。

⑤スポーツ推進地区

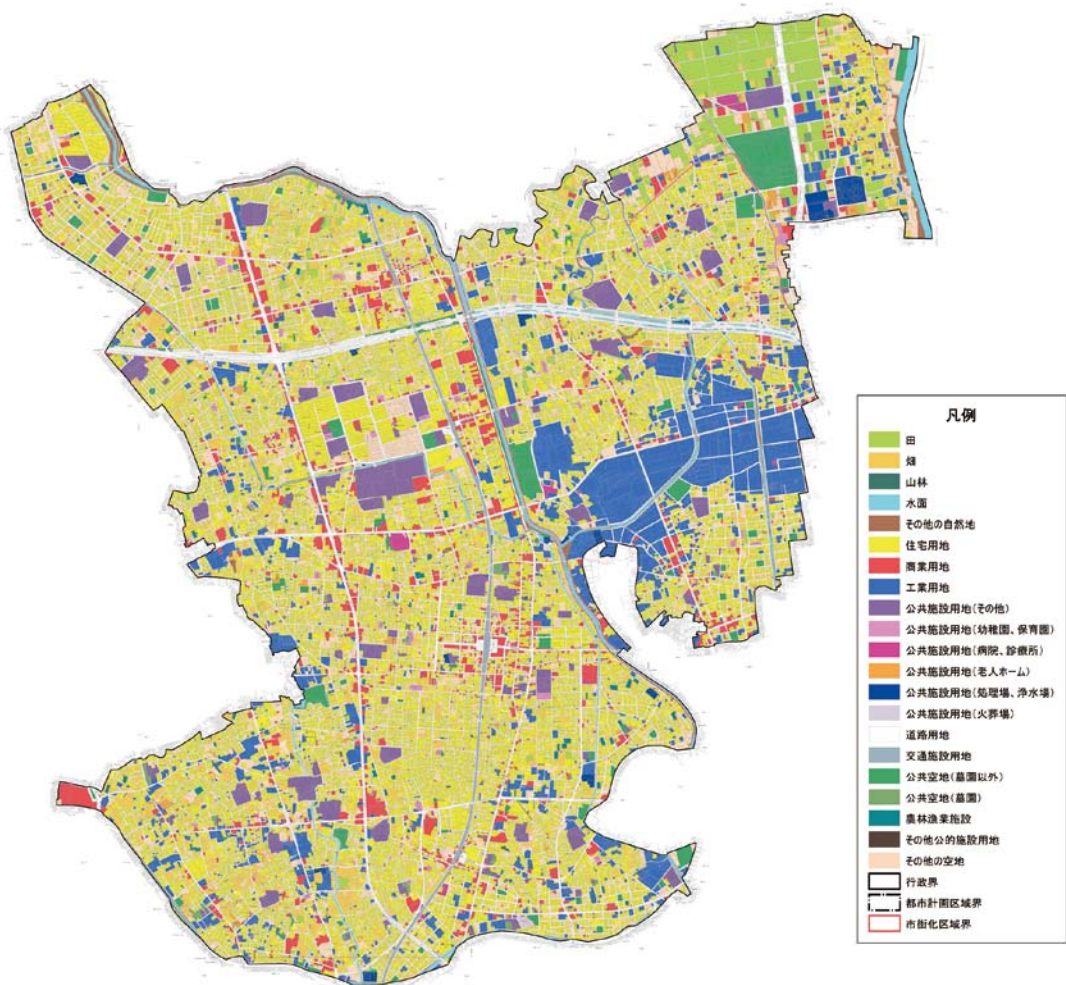
- スポーツを通じた健康づくり促進のために、スポーツ機能の立地をめざします。

第 2 節 土地利用方針

⑥防災機能改善モデル地区

- 市内でも比較的建物が密集し、狭い道路も多く建物倒壊被害が集中すると予測される地区を中心に、建築物の自律的な建替えを誘導するため、街並み誘導型の地区計画の活用などを視野に入れ、建築物の建替えの促進を検討します。
- 個々の建築物の耐震化を促すために、防災機能を備えた建築物へと自律的な建替えが促進されるようなリフォーム・リノベーション対策などを検討します。
- 延焼被害が拡大すると予測される地区においては、優先的に防火地域・準防火地域の指定に取り組みます。
- 地区内に存在する生産緑地の買取りの検討や、老朽化した空き家を撤去し、その跡地を活用するなどの取組みにより、防災機能を備えた公園や広場、ポケットパークなどの整備に取り組みます。

参考資料 「土地利用現況図」



(図：基準年度平成 27 年度都市計画基礎調査)

方針2

商業業務地・生活業務地のまちづくり

駅を中心にまちの顔となる拠点や地域生活を支える拠点を形成する

(1) 現況・課題

- 市街地開発事業等を有効に活用し、まちの顔となる空間を創出する必要があります。
- 高齢者をはじめ誰もが快適に利用できる都市空間を形成するため、駅周辺の利便性をいかし、多様な機能を集約・複合化したまちづくりが求められています。

(2) 改善に向けた具体的施策

市内4駅の周辺地区においては、高齢者をはじめとする誰もが快適に利用できる超高齢社会に対応した都市空間の形成をめざして、市街地開発事業等が実施された地区のポテンシャルの高さや、駅至近という交通利便性をいかしながら、行政、商業、福祉、医療などの多様な機能の立地・集約を図ります。また、周辺の住環境にも配慮し、まちの顔となる拠点や地域生活を支える拠点を形成します。

①商業業務地（草加駅周辺地区）

- 草加駅周辺は行政、商業、福祉、医療、歴史、文化の機能が集中して立地しており、また、各種市民団体も多く、地域のまとまりやコミュニティの力が強いエリアであることから、官民が連携した地域経済の活性化によって、魅力的なまちづくりを進めます。
- 草加駅周辺はマンション等の都市型住宅も多く立地することから、防犯や駐車・駐輪対策などにより、住環境と調和した利便性の高いまちの整備・誘導を図ります。
- 多くの人が集まる草加駅周辺では、優先的に防火地域・準防火地域の指定に取り組みます。

②生活業務地（新田駅周辺地区）

- 新田駅周辺は、狭い道路が多く公園等も不足していることから、土地区画整理事業の実施により、道路・公園の整備や近隣型の商業業務機能・行政機能等の集約立地を図ります。
- 地区計画による良好な住環境の形成と、防火地域・準防火地域の指定による防災性の向上を推進します。



草加駅前



新田駅前

第2節 土地利用方針

③生活業務地（獨協大学前＜草加松原＞駅周辺地区）

- 獨協大学前＜草加松原＞駅西口周辺は、商業・福祉・医療・行政・文化等の多様なサービスを提供する施設が立地していることから、西口周辺の都市機能のさらなる向上を図り、方針5「計画的な居住環境づくり」で示す多世代交流推進モデル地区と一体となったまちづくりを推進します。
- 獨協大学前＜草加松原＞駅東口周辺は、東武鉄道株式会社と協力して東口駅前広場のバリアフリー化などの取組みを進めます。
- 獨協大学前＜草加松原＞駅東口周辺は、防火地域・準防火地域の指定に取り組めます。

④生活業務地（谷塚駅周辺地区）

- 谷塚駅西口周辺は、地区内に立地する小学校などの公共施設や各種機能などと連携した一体的な拠点形成を視野に入れ、未整備地区の計画的な基盤整備を行います。また、東口に立地する近隣型の商業業務機能と調和のとれた、良好な土地利用の形成を図ります。



獨協大学前 ＜草加松原＞ 駅前

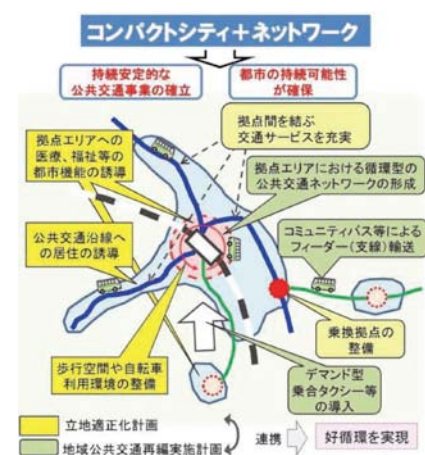


谷塚駅前

Column

「コンパクトシティ＋ネットワーク」とは

国土交通省が提案するまちづくりの理念のひとつ。人口減少・高齢化が進むなか、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、必要な機能などを拠点に集約したコンパクトなまちづくりを進めることが重要とされています。



（図：国土交通省HP資料より抜粋）

方針3

工業地のまちづくり

市の産業活動の中心として、産業を集積する拠点形成する

(1) 現況・課題

- 都市の持続可能性を維持するための安定した雇用と活力の維持が必要です。

(2) 改善に向けた具体的施策

草加八潮工業団地や稲荷一丁目地区については、都市の持続可能性を維持するための安定した雇用と活力維持のために、本市の産業活動の中心として、住環境に配慮した産業を集積する拠点を形成します。

①工業系地区のまちづくり（工業系地区）

- 草加八潮工業団地は工業核と位置づけ、工場集積地の操業環境を守り、市内での働く場を確保することで、今後も本市の産業活動の中心として機能し続ける土地利用を図ります。
- 工場の周辺緑化や低公害化などを進め、草加八潮工業団地周辺の住宅地の環境に配慮した工業地づくりをめざします。
- 稲荷一丁目地区の一部においては、地区計画に沿って道路などの都市基盤を整備し、既存の住宅地の環境に配慮しつつ工場の操業環境を維持し、住宅と工場の共存・調和が図れる工業地の整備を推進します。



工業団地

方針4

機能複合型のまちづくり

住宅と商業・工業などの機能が調和したまちづくりを進める

(1) 現況・課題

- 住宅と商業・工業などの機能が混在している地区が存在し、改善が必要です。
- 必要に応じ、適切な用途地域のあり方の検討が必要です。

(2) 改善に向けた具体的施策

住宅と商業・工業などの機能が混在している地区については、良好な住環境と各種機能の調和のとれたまちづくりを進めます。特に、準工業地域については、用途地域内に占める工場件数や工業用地の割合に応じて、住工共存の環境維持をめざす地区と、必要に応じて用途地域のあり方を検討する地区に分けて、適正な土地利用を図ります。

また、幹線道路沿道についても、現状で沿道活用が図られていない箇所については、今後の土地利用のあり方を検討します。

①住商が共存するまちづくり（都市型複合地区）

- 草加駅周辺は、商業業務機能と都市型住宅を中心とした住宅が立地しており、都市機能のさらなる集積により効率的な土地利用を図り、産業振興などの取組みと連携したにぎわいの創出、住環境が調和した利便性の高い複合市街地としての整備・誘導を図ります。

②住工が共存するまちづくり

（ア）環境維持型住工共存地区

- 工場が比較的多く立地する住工共存地区においては、市内における働く場を確保し、工場の操業が継続できるよう、特別用途地区や住工共存の環境を守るための地区計画・建築協定などにより、住宅と工場が共存する環境を維持できるまちづくりをめざします。

（イ）動向把握型住工共存地区

- 住宅の立地が増えつつある住工共存地区については、今後の土地利用の動向や既存工場の経営意向などに留意しながら、用途地域の見直しを見据えた土地利用のあり方について検討します。
- 工場跡地での開発事業が発生した場合においては、建築協定などの地域特性に応じたまちづくりのルールなどの活用により、適正な土地利用を誘導します。

③幹線道路沿道のまちづくり

(ア) 沿道活用地区

- 都市計画道路などの沿道で、すでに沿道を活用した土地利用が行われている地区は、後背部の住宅地の居住環境に配慮しながら、引き続き沿道活用を図ります。
- 用途地域や市街化の状況などから商店や生活サービス施設の立地が難しい地域では、高齢者が身近な生活圏に必要な機能を楽しむことができるように、幹線道路の沿道に生活を支援する身近な商業施設や医療機関・福祉サービス施設などの立地誘導をめざします。

(イ) 沿道活用検討地区

- 既存の主要幹線道路などで沿道活用が図られていない地区は、土地利用のあり方について検討します。
- 草加三郷線、浦和東京線、西町高砂線、新田駅前旭町線及び谷塚松原線の一部の沿道等については、都市計画道路の整備事業の進捗にあわせて、用途地域の見直しを検討します。
- 用途地域や市街化の状況などから商店や生活サービス施設の立地が難しい地域では、高齢者が身近な生活圏に必要な機能を楽しむことができるように、幹線道路の沿道に生活を支援する身近な商業施設や医療機関・福祉サービス施設などの立地誘導をめざします。



住商共存



住工共存



沿道活用

方針5

計画的な居住環境づくり

地域の特性に応じた計画的な居住環境づくりを進める

(1) 現況・課題

- 鉄道各駅からの距離による市街化の状況などを踏まえたまちづくりが必要です。
- 無秩序で無計画に宅地が拡大した市街地があり、市街地開発事業の実施の有無により住環境に差が生じています。
- 市内における住宅供給は、量的にはある程度充足していることから、今後は市街地の質の向上と生活環境の維持・向上へのシフトが必要です。
- 長期未着手となっている土地区画整理事業区域が存在します。

(2) 改善に向けた具体的施策

既成市街地の大部分を占める住宅地については、市内4駅からの距離による市街化の状況などを踏まえ、各駅から徒歩・自転車圏内に位置する宅地化の進んだ「住宅複合地区」では生活環境の維持・向上を、郊外部に位置する「一般住宅地区」ではみどり豊かなゆとりある良好な土地利用をめざします。さらに、それぞれの地区で、市街地開発事業が実施されたところについては良好な住環境を維持し、その他の市街地については、道路や公園整備など他の整備方針とも連携しつつ、市街地の質の向上と生活環境の維持・向上に取り組めます。

また、超高齢社会を迎えますますます増加する高齢者が、身近な生活圏の中で買い物や福祉サービス、医療などの必要な機能を享受しながら生涯を豊かに暮らせるような住環境や、子育て世帯が住んでみたい・住み続けたいと思えるような、安全安心で落ち着いた魅力ある住環境を整備していきます。

さらに、新たにまちづくりを進めている草加松原団地については、良好な住宅と子育て・福祉・医療など各種の機能が立地し、今後のまちづくりのモデルとなるよう適切な計画の下に整備を進めるとともに、長期未着手となっている氷川町土地区画整理事業の実施予定区域については、都市計画の見直しを含め事業に取り組めます。

① 住宅複合地区

(ア) 住宅複合保全地区

- 瀬崎や氷川町の土地区画整理事業が完了した地区や建築協定が結ばれている地区については現在形成されている住環境の維持を図ります。
- 高齢者が身近な生活圏で必要な機能を享受できるように、生活を支援する身近な商業施設や医療機関・福祉サービス施設などの立地誘導をめざします。

(イ) 住宅複合誘導地区

- 「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」に基づく適切な開発誘導により、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ります。
- 高年者が身近な生活圏で必要な機能を楽しむことができるように、生活を支援する身近な商業施設や医療機関・福祉サービス施設などの立地誘導をめざします。
- 駅に近い場所への子育て施設の誘導や、治安の向上などにより、子育て世帯にとって魅力的な住環境の形成をめざします。

② 一般住宅地区

(ア) 一般住宅保全地区

- 稲荷町土地区画整理事業が完了した地区や建築協定が結ばれている地区などについては、現在形成されているゆとりある良好な住環境の維持を図ります。
- 新田西部土地区画整理事業が完了した地区については、用途地域と地区計画により形成されている良好な低層住宅による住環境を保全します。
- 高年者が身近な生活圏で必要な機能を楽しむことができるように、生活を支援する身近な商業施設や医療機関・福祉サービス施設などの立地誘導をめざします。

(イ) 一般住宅誘導地区

- 「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」に基づく適切な開発誘導により、みどり豊かなゆとりある良好な土地利用の形成を図ります。
- 高年者が身近な生活圏で必要な機能を楽しむことができるように、生活を支援する身近な商業施設や医療機関・福祉サービス施設などの立地誘導をめざします。
- ゆとりある落ち着いた環境など、子育て世帯にとって魅力的な住環境の形成をめざします。



住宅複合



一般住宅

第2節 土地利用方針

③多世代交流推進モデル地区

- 建替事業を進めている草加松原団地については、UR都市機構・獨協大学との協定に基づき、地区計画などを活用し建物規模や地域の景観、日照などに配慮するとともに、多様な世代が共存できるよう、利便性の高い良質な住宅の供給や公共公益施設の整備など、計画的な住環境づくりを促進します。
- 良好な住環境を促進するとともに、子どもから高年者までの誰にとっても必要な機能が身近な場所にあり、また、子どもや高年者を見守り合うようなコミュニティが存在するといった生活環境を生み出すため、福祉、医療、子育て、教育など地域の生活価値を高める施設の立地・誘導を図るなど、本市の多世代交流推進のモデル地区となるように建替事業を進めます。

④氷川町土地区画整理事業予定区域の方針

- 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等の整備を進め、住環境の向上を図ります。なお、当該地区については、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。

⑤住居表示の整備

- 親しみのある分かりやすいまちづくりの一環として、住居表示の整備を図ります。

方針6

自然環境と調和したまちづくり

減少する都市農地やみどりの保全と、計画的な市街化調整区域の土地利用をめざす

(1) 現況・課題

- 市街化区域内の都市農地やみどりが年々減少しています。
- 開発圧力の高い市街化調整区域については、適切な土地利用計画が必要です。

(2) 改善に向けた具体的施策

年々、減少傾向にある都市農地やみどりは、災害時の防災空間や市民の自然とのふれあいの場であるだけでなく、良好な景観づくりに寄与し、二酸化炭素を吸収することで環境の面でも有用なものであるなど、様々な機能を有しています。このため、都市農地やみどりの保全・活用を図ります。

また、市街化調整区域は自然環境に恵まれた地区である一方、東埼玉道路の開通、越谷レイクタウンの整備、三郷インターチェンジの周辺整備など周辺環境が大きく変化していることから、計画的な土地利用計画を示し、自然環境と調和のとれた土地利用を図ります。

①市街化区域内の自然環境の整備・保全の方針

- 本市のみどりを守り育て、将来にわたって市民がみどりの恩恵を享受できるよう、自然環境の保全を図るとともに、防災機能、環境負荷低減機能、景観形成機能、自然とのふれあい提供機能の確保を図ります。
- 生産緑地については、適正な保全を図るとともに、必要に応じて公共施設等に供する土地として活用を図ります。



生産緑地

②市街化調整区域の土地利用の方針

- 将来的な土地利用方針を明確化するとともに、残された田園風景については引き続き保全に取り組めます。
- 既存集落については、自然環境と調和したみどり豊かな居住環境等の維持に取り組めます。
- 中川などの水辺やその周辺については、優れた自然環境の保全を図るとともに、護岸の活用を検討します。
- 東埼玉道路の沿道については、地域の活性化や雇用創出のため、環境に配慮した一定規模の産業の立地を許容する土地利用を図ります。
- 交通の利便性の向上を図るため、関係機関と連携を図りながら、鉄道新線の整備に向けた活動に取り組めます。

■土地利用方針図

