

5 住宅政策方針

■基本方針

人口減少社会や超高齢社会を迎え、ますます増加していく高齢者が住み慣れた地域で生涯を送れるような住まいづくり、また、人口減少を抑制するために子育て世代にとって魅力的な住まいづくりが重要となってきます。このため、高齢者、子育て世帯、住宅確保要配慮者など、誰もが安心して暮らせる魅力的な住環境を整備することをめざし、官民の連携を視野に入れた総合的な住宅政策を進めます。

また、住宅政策の展開にあたっては、将来的な過剰供給を防ぎ、既存の住宅ストックや空き家等を上手に利活用しながら、多様化する住宅ニーズにあった住まいが供給できるよう、各地区の状況・課題・人口予測に基づいて戦略的に取り組みます。

さらに、住まいづくりを起点とした魅力的なまちづくりも推進していきます。

なお、本項で示す方針は、「住生活基本計画（全国計画）」及び「埼玉県住生活基本計画」の考え方を踏まえ、平成9年に策定した「草加市住宅マスタープラン」に引き継ぐかたちで、本市の住宅政策の方針を示すものとします。

■住宅政策方針の体系

第3節 住宅政策方針		
(1)安心して暮らせる住まいづくり	①高齢者の居住安定を支える住まいづくり	(ア)高齢者の住宅取得に対する支援
		(イ)高齢者に適した住宅の供給促進
		(ウ)高齢者のための住環境の整備
	②子育て世帯にやさしい住まいづくり	(ア)子育て世帯の住宅取得に対する支援
		(イ)子育て世帯に適した住宅の供給促進
		(ウ)子育て世帯のための住環境の整備
	③住宅の確保が困難な人に対するセーフティネットの構築	
(2)既存住宅をいかした住まいづくり	①既存ストックの耐震化・長寿命化の促進	
	②空き家などの活用	(ア)空き家などの発生予防・支援・措置
		(イ)空き家・空き店舗・空き地などの利活用
	③既存住宅が円滑に流通する仕組みづくり	
	④市営住宅等の適正供給と維持管理	
	⑤長期優良住宅の促進などの住宅品質の確保	
(3)まちの魅力向上のための住まいづくり	①地域コミュニティに支えられた住まいづくり	
	②多様・多世代を支える住まいづくり	
	③低炭素社会を考慮した住まいづくり	
	④災害時における応急住宅の円滑な供給体制	
	⑤重点供給地域	(ア)草加松原団地建替地区
		(イ)新田西部土地区画整理事業完了地区

方針1

安心して暮らせる住まいづくり

少子高齢化に対応して、高年者や子育て世帯が
安心して暮らせる魅力的な住まいを整備する

(1) 現況・課題

- 急速な高齢化に対して、バリアフリー化・ヒートショック対策の施された高年者向け住宅の供給が不足しています。
- 子育てにとって必要な広さや質の住宅を確保するための、子育て世帯に対する支援策が不足しています。
- 自宅の身近な場所で、高年者福祉サービスや子育て支援を受けられるような地域拠点が必要です。

(2) 改善に向けた具体的施策

少子・超高齢社会を迎え、高年者が自立して暮らせる住まいを用意するだけでなく、人口減少を少しでも抑制するために、子育てをしている人が住み続けたい・住んでみたいと思える魅力的な住まいを増やしていく必要があります。

このため、高年者が安全に安心して生涯を送ることができるような住宅の供給とあわせて、歩いて行ける生活圏に介護・医療・日常生活サービスが集約された居住環境を整備します。

また、子育て世帯の定住促進のために、子育て世帯が住宅を確保しやすい環境や、子どもを産み育てやすい住宅環境を整備していきます。さらに、住宅を自力で確保することが難しい低所得者や高年者、障がい者、外国籍市民、ひとり親世帯などが安心して暮らせるようなセーフティネットも構築していきます。

①高年者の居住安定を支える住まいづくり**(ア) 高年者の住宅取得に対する支援**

- 高年者が住み慣れた地域で住み続けることができるように、身体能力やライフステージの変化などに対応して、住まいの改造・改修や住替えが安心して行える環境づくりや、健康で元気に暮らせる住まいづくりを、地域包括支援センターや社会福祉協議会等と連携して取り組みます。
- 住替えなどをしやすくするために、公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージ（住宅担保型老後資金ローン）の普及を図り、住生活資金の確保をめざします。
- 高年者の住まいの改造・改修や住替えに関する住宅情報を、的確に提供できる体制の整備に取り組みます。

(イ) 高齢者に適した住宅の供給促進

- 高齢者が暮らしやすい住宅の整備を促していくために、国が検討・創設を予定している「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」で示される内容を参考に、バリアフリー化やヒートショック対策、身体・認知機能等の状況を考慮した居室の配置・設備等が施された高齢者向けの住まいや、多様な住宅関連サービスのあり方を検討します。
- 民間賃貸事業者が安心して、単身の高齢者などに住宅を貸すことができるように、オーナーとの情報交換や協力体制の構築をめざします。

(ウ) 高齢者のための住環境の整備

- 地域包括ケアシステムを円滑に推進するため、サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や、地区内にある介護、医療、生活支援等のサービスの連携、高齢者を対象とするサービス機能の拠点づくりなど、高齢者が住み慣れた地域で生涯を送ることができる住環境の整備に取り組めます。

②子育て世帯にやさしい住まいづくり

(ア) 子育て世帯の住宅取得に対する支援

- 宅地建物取引業協会等との連携や国の支援を活用し、子育て世帯が必要とする質や広さの住宅に、収入等の状況に応じて適正な価格で居住できる仕組み（アフォードビリティ）の構築をめざします。
- 空き家を含めた不動産情報と地域の子育て支援情報の一体的な提供等により、子育て世帯の住宅取得や住替えを支援します。
- 既存住宅の流通を促進することなどにより、子育て世帯の持ち家取得を促進することを検討します。

(イ) 子育て世帯に適した住宅の供給促進

- 子育てに適した住宅の認定制度や民間金融機関と提携した融資制度などにより、子育てしやすい住宅の普及を図ります。
- 子育て世帯向けリフォームの促進などにより、空き家を含めた民間賃貸住宅を子育て世帯向けに活用することを検討します。

(ウ) 子育て世帯のための住環境の整備

- 子育て支援施設の立地誘導などにより、地域ぐるみで子どもを育む環境整備に取り組めます。
- 世代間で助け合いながら子どもを育てることができるよう、三世代同居をはじめとする多様な選択肢を提供し、それらが可能となるような住宅整備に対する補助や支援策などを検討します。
- 県の住宅支援に加え、子育て世帯への住宅に関する市独自の支援サービスが提供できるように検討します。
- 子育て世帯が住み続けたい、住んでみたいと思えるようなまちにするために、市の子育て世帯に対する各種サービスや魅力を分かりやすく発信し、十分な情報が行き届くように取り組めます。

③住宅の確保が困難な人に対するセーフティネットの構築

- 宅地建物取引業協会等と連携し、高年者、障がい者、外国籍市民、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が入居できるセーフティネット住宅の情報提供に取り組みます。セーフティネット住宅は、空き家を含めた民間賃貸住宅の活用も検討します。
- 住宅の相談窓口の設置にあたっては、生活困窮者の自立支援や高年者の住宅確保支援等に関する、福祉部局の取組みとの連携を図ります。
- 市営住宅等のあり方を検討する際には、それらの住宅に高年者福祉サービス施設や日常生活に必要なサービス機能などの導入を検討します。
- 草加松原団地の建替えとあわせて、子育て支援施設や高年者福祉サービス施設、日常生活に必要なサービス機能などの導入を検討します。

方針2

既存住宅をいかした住まいづくり

既存住宅を上手に利活用しながら、
多様化する住宅ニーズにあった住まいの供給を進める

(1) 現況・課題

- 老朽化したマンションがあり、その中には区分所有者の合意形成の難しさから耐震化や建替えに課題のあるマンションもあります。
- 空き家が発生しており、今後さらに増加する見込みです。
- 既存住宅を上手に活用し、ライフステージなどにあわせて住替えを促していくため、既存住宅の流通の仕組みを構築していく必要があります。

(2) 改善に向けた具体的施策

市内でも、人口減少などにより空き家が増加しています。また、耐震化や建替えのための合意形成に困難のある老朽化したマンションも増えつつあります。

こうした状況から、これからは住宅を増やしていくのではなく、今ある既存の住宅や空き家を安全で質の高い住宅に更新するなど、既存のストックをどのように利活用していくかということが重要になってきます。

このため、既存の住宅を災害に強く、高齢者にとっても住みやすいものとするように、耐震補強や長寿命化、リフォームの促進、マンション居住者の合意形成の促進を進めていきます。また、空き家については、適正管理や情報提供、他の用途への転換などを進めていきます。

また、かつて家族で暮らしていた住宅に高齢者が一人で暮らしている状況がある一方で、ファミリー世帯が適切な広さの賃貸住宅を確保できないなど、住宅の需給にミスマッチが生じています。

このため、ライフステージの変化に伴い、必要な時に必要な大きさの住宅に住替えができるよう、住宅ニーズと既存住宅のマッチングを図るため、既存住宅の活発な流通を進めていきます。

① 既存ストックの耐震化・長寿命化の促進

- 耐震診断や耐震改修工事への助成により、既存住宅の耐震化を促進します。
- 既存住宅の耐震性、耐久性、省エネ性能を高めるためのリフォームを促進します。
- 密集市街地における防災力を高めるために、住宅の建替えや、耐火性のある住宅へのリフォームの支援策を検討します。
- 既存の住宅を健康増進に資するような住宅や、在宅で介護サービスを受けやすい住宅へ改修するなど、高齢者がいつまでも暮らしやすい住宅へとリフォームすることを促進する対策を検討します。
- マンションが適正に維持管理され住宅ストックとして活用できるよう、マンション管理組合や居住者への支援に取り組みます。
- 市内マンションの実態把握調査などを実施し、多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える、区分所有マンションの建替えや大規模改修等の支援に取り組みます。

②空き家などの活用

(ア) 空き家などの発生予防・支援・措置

- 防災・防犯対策の観点からも、空き家などの発生を未然に防止するために、情報提供や相談などを行うとともに、現地調査や所有者の確認などにより、適正な管理がされるように取り組みます。
- 空き家などが適正に管理・活用されるよう、市民団体やNPO等への情報提供などに取り組みます。
- 市民団体やNPO等が、空き家などの活用の可能性等を学習する場の提供に取り組みます。
- 老朽化により倒壊などが危惧される著しく危険な空き家などについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、適正な対応ができる体制づくりをめざします。

(イ) 空き家・空き店舗・空き地などの利活用

- 空き家・空き店舗・空き地・公共資産などが有効に活用されるよう、民間事業者等との連携を視野に入れたリノベーションにより、都市型産業の集積、観光・文化芸術の振興など、新たなコンテンツの創出をめざします。
- 空き家・空き店舗・空き地・公共資産などが、地区の魅力づくりや課題解決のため、防災・健康・福祉・子育て・コミュニティ・商業機能などの新たな機能として活用されるよう、他用途への転換の促進をめざします。

③既存住宅が円滑に流通する仕組みづくり

- 空き家の活用や、ライフスタイルに応じた市内での住替えがしやすくなるよう、宅地建物取引業協会等の関連団体とともに、既存住宅の流通促進に向けた取組みについて検討を進めます。
- 既存住宅の流通促進にあたっては、住まい手のニーズが多様化していることから、ゼロエミッション住宅（廃棄物の少ない住宅）など、特徴的で個性豊かな住宅情報を積極的に発信していくことも検討します。
- 既存住宅（中古住宅）を安心して購入等できるよう、耐震性などに優れた中古住宅にお墨付きを与える制度や、住宅性能表示制度、既存住宅売買瑕疵保険などの普及・活用を推進します。
- マンションの所有者などに対しては、その維持管理や居住環境の確保ができるよう、セミナーの実施や意識啓発等を図ります。

④市営住宅等の適正供給と維持管理

- 公共施設の維持管理や大規模改修、建替えにかかるコストの軽減が求められていることから、耐震性が不足し、かつ著しく老朽化している市営住宅については、今後のあり方を検討し、建物の維持管理における効率化を図り、その経費の縮減に取り組みます。

⑤長期優良住宅の促進などの住宅品質の確保

- 新築住宅については、将来的に住替えがスムーズにできることなどを視野に入れ、良質な住宅ストックとなるよう品質の確保を図ります。
- 長期優良住宅認定制度の活用などにより、長期間使用できる良質な住宅の普及を促進します。
- 太陽光発電等の再生可能エネルギーや高効率機器を設置した住宅、パッシブ住宅（風などの自然の力を活用した省エネ住宅）、県産材を利用した住宅など、環境に配慮した住宅の普及を促進します。
- 誰もが利用しやすいバリアフリー化された住宅や、将来的にバリアフリー化の改修ができるよう予め設計された住宅の普及を促進します。

方針3

まちの魅力向上のための住まいづくり

魅力的なまちの形成につながるような良好な住まいづくり
を推進する

(1) 現況・課題

- 快適な住環境のためには、その地域に活発なコミュニティが必要です。
- 地球環境に配慮した、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性能の高い低炭素型住宅が求められています。
- どのような世代、どのような生活環境にある人でも、必要となる住まいが確保でき、ライフステージの変化などに応じて住替えができることが求められています。

(2) 改善に向けた具体的施策

良質な住まいが次々と生まれることで、その地域の居住環境が向上し、良好な居住環境はさらにまちの魅力を高めてくれます。

このため、活発な地域コミュニティに支えられて安心して暮らせる住まいづくりや、どのようなライフスタイル、世代の人であっても、誰もが快適に過ごせるような住まいづくり、地球環境に配慮した低炭素型の住まいづくりなどを推進することで、魅力的なまちづくりにつなげていきます。

また、災害時に円滑に応急住宅が供給できる体制を、予め定めておきます。

① 地域コミュニティに支えられた住まいづくり

- 地区ごとの拠点づくりを進め、日常生活に必要な各種サービスを提供する施設が地区ごとに立地するように、機能の配置や誘導を図り、生活環境の向上に取り組みます。
- ハザードマップの積極的な活用や防災訓練等による地域の災害への対応能力の向上、生活環境整備方針3「防犯に配慮したまちづくり」で示す防犯への取組みなどにより、より安心して暮らせる地域づくりに取り組みます。
- 生活環境整備方針1「まちづくりを動かすコミュニティの創出」で示す取組みにより、活力ある地域コミュニティに支えられた豊かな居住環境の創出に取り組みます。

②多様・多世代を支える住まいづくり

- 社会状況の変化や多様なニーズに対応した住宅の整備や、住生活の安心を支えるサポートができるよう、官民連携や民間資金の活用を視野に入れた体制づくりなどをめざします。
- 価値観やライフスタイルの多様化が進むなか、障がい者や外国籍市民なども地域で孤立せず、安心して住むことができるように、交流活動を進めるとともに住宅環境整備に取り組みます。
- 住宅ニーズは世帯人数やライフスタイルに応じて多様化し、ライフステージにあわせて変化します。こうしたニーズの変化に対して、新規に住宅を建設するのではなく既存ストックで対応していくために、既存ストックの流動化を促進していきます。
- 子どもから高齢者までの多世代が近くに住み、子育てや介護などをお互いに支えあう「多世代同居・近居のまちづくり」をめざします。
- 高齢者が身近な場所で健康づくりに取り組むことのできるスマートウェルネスシティをめざします。

③低炭素社会を考慮した住まいづくり

- 太陽光、太陽熱など再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性能の高い住宅設備の導入を、助成や補助制度などにより支援します。
- 建築物等の解体工事等における建設副産物の適正な分別や再生資源化、適正処理を促進します。
- 樹木や植栽、風の力をいかしてエアコンなしで過ごすライフスタイルの提案や、エコ住宅や環境にやさしい住まい方などに関する情報や学習機会の提供により、環境にやさしいライフスタイルの普及を進めます。

④災害時における応急住宅の円滑な供給体制

- 地震等による大規模災害が発生した場合に、県、UR都市機構、宅地建物取引業協会等と連携して、公的住宅及び民間賃貸住宅の空き室などを応急住宅として提供することに取り組みます。
- 県や宅地建物取引業協会等との合同訓練や実務マニュアルの整備などにより、応急住宅の供給が円滑に進められる体制づくりに取り組みます。
- 震災のみならず、竜巻や大雨などの被害による避難者の受け入れ体制の確立を図ります。

⑤重点供給地域

(ア)草加松原団地建替地区

- 草加松原団地については、高齢者世帯・子育て世帯に対する支援施設等の拠点の整備など、多世代交流推進モデル地区としての取組みとあわせて、利便性の高い良質な住宅の供給と地区の骨格となる道路・公園等の整備を進め、安全で快適な住宅市街地の整備を推進します。

(イ)新田西部土地区画整理事業完了地区

- 新田西部土地区画整理事業の完了した区域内については、引き続き地区計画による良好な住環境の形成を図り、民間による低層住宅の供給を推進します。

Column

「水道閉栓データを活用した空き家の把握」とは

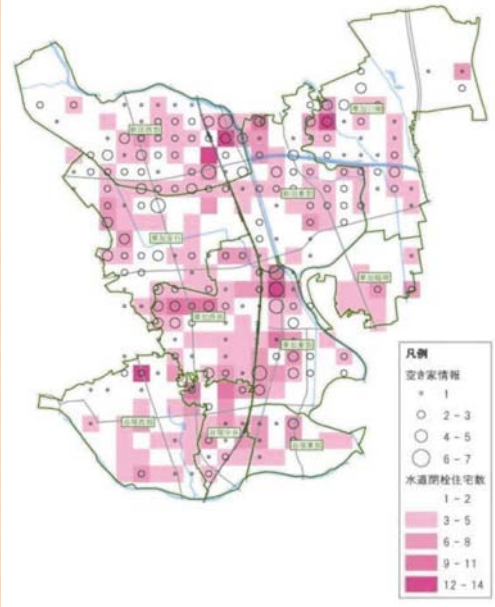
少子高齢化や核家族・単独世帯の増加等により、全国的に空き家が増加しています。空き家は、資源として利活用の可能性がある一方で、管理不全が続くと、雑草の繁茂や倒壊・放火等、地域の生活環境への悪影響が懸念されます。

こうした状況のなか、平成26年11月19日「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立するなど、今まで以上の対策が求められています。

空き家の予防策を検討する際、水道閉栓情報を活用することで、潜在的な空き家と考えられる住宅分布が把握でき、今後の実態調査に活用できる可能性があります。

図出典：草加市データ活用事例集 2015

●空き家と水道閉栓住宅の分布(イメージ)



6 風景・にぎわいまちづくり方針

■基本方針

本市のまちの魅力を高めるため、原風景である水とみどりの潤いや、歴史、文化、伝統の香り、活気が生み出すにぎわい、身近な生活環境などが調和した、快適で心地よいまちをめざした風景づくりに取り組みます。

このため、市内を4つのゾーンに分けて、ベースとなる風景づくりを行います。その上で、草加らしい風景を誘導するために、よりきめ細かく景観づくりをする重点地区などを定めます。また、景観は「保存」するだけでなく、「いかす」ことも必要であり、観光の視点からも、草加松原や旧町地区の歴史・文化・伝統を感じられる景観を活用し、にぎわいを生み出す景観づくりを進めます。

■風景・にぎわいまちづくり方針の体系

第3節 風景・にぎわいまちづくり方針		
(1)都市の骨格となる風景づくり	①水とみどりの景観ゾーン	ア田園風景地区
		イ河川沿い地区
		ウ外環状道路沿線地区
	②歴史・文化・伝統の景観ゾーン	ア旧町地区
		イ草加松原地区
		ウ下妻街道地区
	③商業・工業のある景観ゾーン	ア駅前商業地区
		イ幹線道路沿い地区
		ウ工業団地地区
	④身近な生活景観ゾーン	ア土地区画整理事業実施済み地区
		イその他の既成市街地
		ウ住工共存地区
(2)草加らしさを形成する風景づくり	①景観重点地区	ア旧町地区の風景づくり
		イ草加松原の風景づくり
	②景観推進地区	ア企業誘致推進地区の風景づくり
		イ獨協大学前＜草加松原＞駅西側地区の風景づくり
		ウ新田駅周辺地区の風景づくり
		エ谷塚駅西口地区の風景づくり
	③公共施設等を核とした景観づくり（景観重要公共施設）	
	④生産緑地地区及び保存樹林・樹木等	
(3)にぎわいを創出する風景づくり	⑤景観重要建造物・景観重要樹木の指定啓発	
	⑥屋外広告物の規制と誘導	
(4)風景づくりの推進	①にぎわい交流エリア	
	②観光資源を活用したにぎわいの創出	
	③関係機関との調整及び連携	

方針1

都市の骨格となる風景づくり

市内を4つのゾーンにわけて
地区の特性に応じた魅力的な景観形成を進める

(1) 現況・課題

- 市内のどこでも同じような景観が広がっており、地区の特性に応じた景観形成が求められています。
- 建築行為にあたっては、建築物等の色彩や設えを、周辺のまちなみと調和させることが必要です。

(2) 改善に向けた具体的施策

住宅地域や商業地域、または自然環境に恵まれた地域や歴史・文化・伝統の息づく地域など、それぞれの地域特性ごとに求められるまちなみ景観は異なってきます。また、これから良好なまちなみ景観をつくり出していくことが必要な地域もあれば、落ち着いた住宅街のように、既に形成された良好なまちなみ景観を守っていくことが必要な地域もあります。さらに、観光資源となり得るようなまちなみ景観がある地域では、それをいかして、まちのにぎわいづくりにつなげていくこともできます。

このように、土地利用や周辺環境に応じて景観づくりの方向性は変わってきます。

このため、市内を「水とみどりの景観ゾーン」、「歴史・文化・伝統の景観ゾーン」、「商業・工業のある景観ゾーン」、「身近な生活景観ゾーン」の4つに区分し、それぞれに地区の特性に応じた景観形成を進めていきます。

また、届出制度を活用し、草加市固有の自然環境や歴史、文化に育まれた「風土の色」を建物に用いることを誘導し、調和のとれた色彩景観をめざしていきます。

①水とみどりの景観ゾーン

(ア) 田園風景地区

- 田園風景などの自然景観と調和したまちなみ景観の形成を図ります。

(イ) 河川沿い地区

- 市内の河川では、松並木や桜並木などの自然をいかした河川景観が創出されていることから、散策路等として活用するとともに、これらの景観と調和するまちなみ景観の形成を図ります。
- 中川沿いの落葉樹やヨシ原、野鳥の姿などの多くの貴重な自然景観を保全します。
- 都市化された河川についても、護岸整備や遊歩道整備によって親水性を高めることを検討します。

(ウ) 外環状道路沿線地区

- 桜並木や季節感のある様々な樹木や草花が植栽されていることから、ヘルシーウォーキングコース等として活用するとともに、沿道の住宅と調和した、市民の憩いの場として活用できるまちなみ景観の形成を図ります。

②歴史・文化・伝統の景観ゾーン

(ア) 旧町地区

- 重点地区として位置づけて、まちなみ景観の形成を図ります。

(イ) 草加松原地区

- 重点地区として位置づけて、まちなみ景観の形成を図ります。

(ウ) 下妻街道地区

- 下妻街道跡や女体神社、屋敷林などの史跡やみどりを保全し、歴史的な趣を感じさせるまちなみ景観を保全します。

③商業・工業のある景観ゾーン

(ア) 駅前商業地区

- 草加駅周辺地区は、アコスや石清水（いわしみず）といったモニュメントのあるランドマークとしての景観と、形態意匠や色彩に統一感をもたせたマンションなどの都市型住宅が調和した、活気のあるまちなみ景観の形成を図ります。
- 獨協大学前＜草加松原＞駅東口周辺地区は、地域密着型の駅前商店街を中心に、にぎわいが感じられるまちなみ景観の形成を図ります。西口地区は景観推進地区として位置づけて、まちなみ景観の形成を図ります。
- 新田駅周辺地区は景観推進地区として位置づけ、土地区画整理事業の進捗にあわせてまちなみ景観の形成を図ります。
- 谷塚駅東口周辺地区は、ランドマークでもある谷塚コリーナを中心に、駅前商店街と周辺建築物が調和した、にぎわいが感じられるまちなみ景観の形成を図ります。西口地区は景観推進地区として位置づけて、まちなみ景観の形成を図ります。

(イ) 幹線道路沿い地区

- 幹線道路の沿道に立地する大型施設については、敷地内や道路に沿って緑化空間を配置するように誘導し、潤いのある空間の創出を図ります。
- 幹線道路沿いの秩序ある景観を創出するために、屋外広告物については適正な管理・指導に取り組みます。

(ウ) 工業団地地区

- 工場等の道路沿いに緑化空間を配置するように誘導します。
- 工業団地内の既存のまとまった緑化空間を保全することで、地区内や隣接する市街地と調和した工業地景観の形成を図ります。

④身近な生活景観ゾーン

(ア) 土地区画整理事業実施済み地区

- 土地区画整理事業が実施された地区では、連続した閑静な住宅街や公園、ゆとりある道路が整備された景観を保全します。

(イ) その他の既成市街地

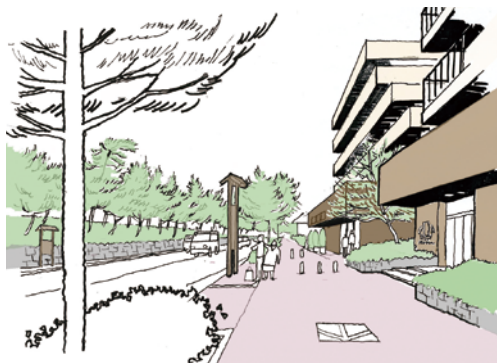
- 住宅地においては、地区内の公園や生産緑地などの身近なみどりと落ち着いた色彩の住宅が調和した、みどり豊かなまちなみ景観の形成を図ります。

(ウ) 住工共存地区

- 住宅と工場が共存する地区では、工場の形態意匠や緑化空間の創出を検討するなどし、生活環境と操業環境が調和した景観の形成をめざします。



水とみどりの景観ゾーン



歴史・文化・伝統の景観ゾーン



商業・工業のある景観ゾーン



身近な生活景観ゾーン

方針2

草加らしさを形成する風景づくり

重要なまちなみ景観のある地区・これからまちづくりの始まる地区では、よりきめ細かな景観形成を進める

(1) 現況・課題

- 旧町や草加松原周辺は、この先も守っていくべき重要なまちなみ景観が存在するため、よりきめ細かな景観づくりをする必要があります。
- これからまちづくりが進められる地区においては、その地区のめざすまちの姿に即した独自の景観づくりのルールが必要です。
- 景観づくりのお手本となるような施設や、景観づくりをする上で中心となり得る拠点やランドマークがあまりありません。

(2) 改善に向けた具体的施策

草加らしい風景づくりのためには、方針1の4つのゾーニングによる方針に加えて、重要なまちなみ景観のある地区や、これからまちづくりの始まる地区において、よりきめ細かな景観形成を進めていくことが必要となります。

そこで、市内でも重要なまちなみ景観が存在する旧町や草加松原周辺では、地域の特性に応じた、よりきめ細かく配慮した景観規制をすることで、風格のあるまちなみ景観の誘導を進めるとともに、市の内外から人が集まるような魅力的なまちなみ景観をつくり出していきます。

また、現在まちづくりが進む地区は、調和のとれた良好なまちなみ景観を創り出していく絶好の機会であるため、事前に景観上のルールを設けることで、良好なまちなみ景観を誘導していきます。

さらに、良好なまちなみ景観の形成のためには、まちに景観の「種」をまくことが必要となってきます。たとえば、街にひとつ、優れたデザイン・色彩の建築物があれば、それを中心として良好なまちなみ景観が周囲に広がっていくような効果があります。このため、公共施設の整備にあたっては、その地区の景観づくりのモデル的な役割を果たせるようにするとともに、景観づくりの核となるような景観重要建造物等の指定を行っていきます。

①景観重点地区

(ア)旧町地区の風景づくり

- 歴史的な建築物やお祭り、せんべい店などの歴史・文化・伝統に根差した資源をいかし、建築物の形態意匠や色彩等に統一感をもたせた、格調高いまちなみ景観の形成を図ります。
- にぎわい交流エリア内で、歩行者が広く回遊できるような歩行空間を創出するため旧日光街道を景観重要公共施設として無電柱化などの整備を検討し、人にやさしい・人を引きつける活気のあるまちなみ景観の形成を図ります。

(イ) 草加松原の風景づくり

- 国指定名勝に指定された草加松原や、矢立橋・百代橋や札場河岸公園など、歴史の名残を今に伝える景観資源は、良好な保存状態を維持しつつ、周辺の景観資源とともに活用・活性化に取り組み、草加松原やその周辺地域のにぎわい創出を図ります。
- 草加松原周辺を中心に、建築物や屋外広告物等の形態意匠・色彩等の制限や各種の支援など、景観形成のルール・仕組みづくりを検討することで、松並木と調和し、旧町地区や文化核との連続性のある、人にやさしい・人を引きつける歴史と風格の感じられるまちなみ景観の形成を図ります。



旧町地区のまちなみ



草加松原のまちなみ

② 景観推進地区**(ア) 企業誘致推進地区の風景づくり**

- 企業誘致推進地区では、地区計画を活用することにより、建築物の色彩や形態意匠などが自然環境と調和のとれた景観の創出に取り組みます。

(イ) 獨協大学前<草加松原>駅西側地区の風景づくり

- 草加松原団地が建替事業中である獨協大学前<草加松原>駅西側地区では、地区計画等の活用により秩序あるまちなみの形成に取り組むとともに、公園や緑地等を適正に配置することで良好なまちなみ景観の創出に取り組みます。



企業誘致推進地区の整備イメージ



草加松原団地の整備イメージ

(ウ) 新田駅周辺地区の風景づくり

- 新田駅周辺地区は、土地区画整理事業により、地域に密着した商店街と住宅が調和したまちなみを誘導し、にぎわいと親しみのもてるまちなみ景観の形成に取り組みます。



新田駅西口の整備イメージ

(エ) 谷塚駅西口地区の風景づくり

- 谷塚西部地区の玄関口としてふさわしい、地域に密着した商店街と住宅が調和したまちなみを誘導し、にぎわいと親しみのもてるまちなみ景観の形成を図ります。

③ 公共施設等を核とした景観づくり（景観重要公共施設）

- 市内有数の景勝地である旧日光街道、草加松原、葛西用水を本市の景観重要公共施設と位置づけ、本市の景観シンボルとしてふさわしい資源となるように、保全・整備に取り組みます。
- その他の公共施設においても、地域の先導役となるような施設整備を行い、行政が良好な景観づくりを積極的に推進し、公共施設等を核とした良好なまちなみ景観の形成を進めます。

④ 生産緑地地区及び保存樹林・樹木等

- 市民の努力により守られている生産緑地地区や保存樹林・樹木等を保全し、適切な維持管理ができるように、助言などの支援に取り組みます。

⑤ 景観重要建造物・景観重要樹木の指定啓発

- 良好な景観形成にとって重要な建造物や樹木等を保全し、後世に伝えるために、景観重要建造物・景観重要樹木の指定啓発を図ります。

⑥ 屋外広告物の規制と誘導

- 埼玉県屋外広告物条例を適切に運用し、屋外広告物の規制・誘導に取り組みます。
- 草加松原周辺など、地域の景観特性に応じた、きめ細かな屋外広告物の規制を行うために、本市独自の屋外広告物条例について検討します。

方針3

にぎわいを創出する風景づくり

貴重な景観資源を「保存」するだけでなく
上手に「活用」し、まちのにぎわいを創出する

(1) 現況・課題

- 各イベントの連携が弱く、エリア一帯のにぎわいにつながっていません。
- 国の名勝指定をうけた草加松原をはじめとする市内の様々な観光資源や、獨協大学という貴重な地域資源をにぎわいづくりにいかし切れていません。

(2) 改善に向けた具体的施策

旧町のまちなみや草加松原、あるいは草加せんべいや各種のお祭りなどの伝統行事といった歴史・文化・伝統に根差した本市の景観は、貴重な地域資源です。このような地域の資源を丁寧に保存し、次世代へと継承していく必要があります。一方で、それらの景観は保存するだけでなく、上手に活用することによって、市の内外から人を呼び込むことができるような重要な観光資源となります。

このため、地域に眠る景観から観光のための資源となるものを掘り起こし、それを観光資源としてPRすることによって価値を高め、にぎわいづくりに活用していきます。

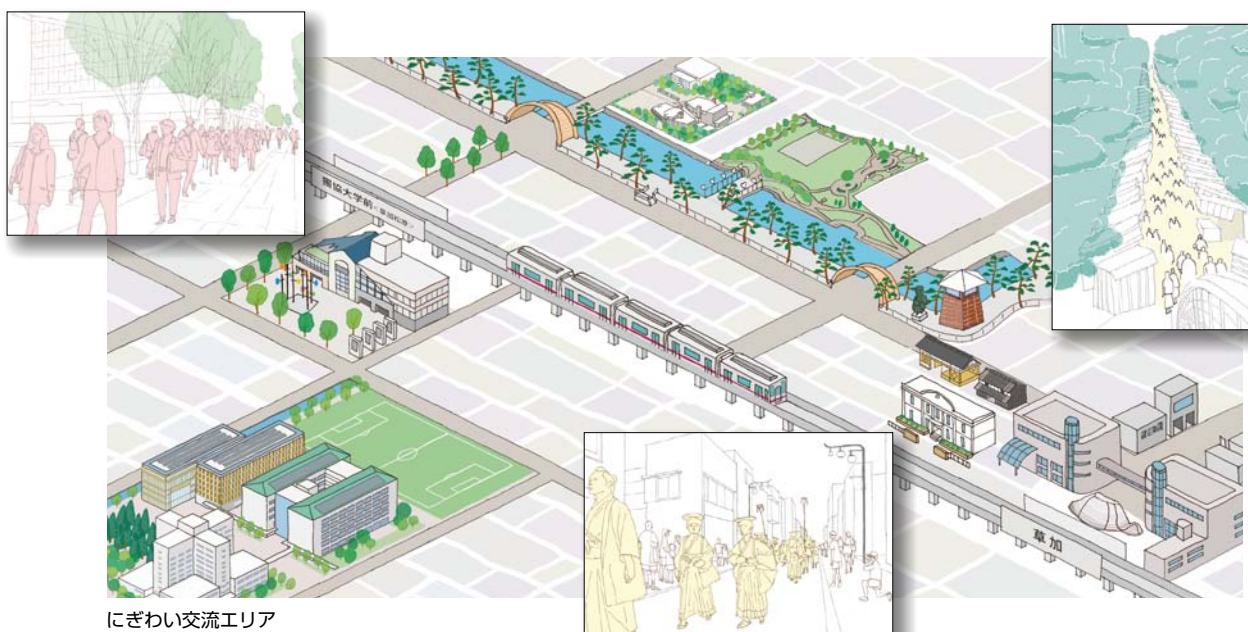
また、草加駅周辺・獨協大学前<草加松原>駅周辺、文化核、獨協大学を含む一帯を、文化・にぎわいの交流の推進に取り組む「にぎわい交流エリア」として位置づけ、景観資源をつなぐ回遊ルートを構築し、エリア一帯でにぎわいをつくり出していきます。

① にぎわい交流エリア

- にぎわい交流エリア内では、土地利用方針で示す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推進地区での文化活動、多世代交流推進モデル地区での多世代交流とあわせて、本方針で示す景観重点地区での風景づくり、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みます。
- 獨協大学は、そこを会場にしてイベント・お祭りが開催されるなど貴重な観光資源であるとともに、そこに通う若い世代自らが観光の取組みの主体となる力があります。このため、大学と市内の観光関連団体との連携を促進し、大学と協力して新たなにぎわいの創出を図ります。

②観光資源を活用したにぎわいの創出

- 本市には、全国的にも知名度の高い草加せんべいなどの産業資源や、国の名勝に指定された「おくのほそ道の風景地 草加松原」などの歴史的資源、各種のお祭りやイベントなどの文化的資源といった、多くの魅力的な観光資源があります。こうした観光資源を保存するとともに活用し、情報発信することによって価値を高めながら、「暮らしたい・訪れたいまち」を創出し、にぎわいのある風景づくりに取り組みます。



方針4

風景づくりの推進

市民・事業者・関係機関と連携し、協働による
景観づくりを進める

(1) 現況・課題

- 市民や事業者などの事業主体が、まち全体での統一感のある景観づくりを行うことが必要です。
- 魅力的なまちなみ景観づくりに関する意識啓発や情報提供が不足しています。
- 市民や市民団体の自発的な景観づくりの活動を支援する仕組みが不十分です。

(2) 改善に向けた具体的施策

市の景観計画や景観条例は、個人の資産に対して一定の制約を課すものですが、一方で、景観はまちの資産であり、良好な景観によってまちの価値が高まるため、結果的には個人の資産価値の向上にもつながります。市民や事業者にとって、好きなデザイン・色彩の建物を建てたいという自由な思いを尊重しつつも、条例等の普及啓発や指導助言をとおして、こうした考え方に対する理解を深め、協働による取組みによって良好な景観づくりを進めていきます。

また、景観計画・景観条例では市内全域に対する必要最小限の規制を定めているにすぎません。本来、地区の特性に応じて、地区ごとにより細かく景観づくりをしていくことが望まれているため、景観づくりに取り組む市民活動や、協定などの自主ルールによって景観づくりを推進する地区に対して助成を行い、促進していきます。

①景観づくりの普及・啓発

- 本市の景観計画・景観条例に基づき、市民・事業者等に対しての助言・指導や、良好な景観づくりに関する助成、普及・啓発活動等を行い、協働による景観づくりに取り組みます。

②市民の自発的な景観づくり活動の支援

- 景観づくりを市民主体で進めていくために、景観づくりに向けて地域ごとの活動に積極的に取り組んでいる市民団体等を支援します。
- 地区独自の自主的なルールづくりによる景観形成を推進する地区には、景観協定の普及・啓発や助成制度等を活用して、地区ごとに特色のある魅力的なまちなみ形成の促進を図ります。

③関係機関との調整及び連携

- 総合的かつ広域的に景観づくりを進めるため、国、県、近隣自治体、庁内の各部局などの事業実施主体との調整及び連携を図ります。

Column

「景観協定」とは？

建築物・みどり・工作物・広告物など景観に関する様々な事柄を一体的に協定として締結します。

【特徴】

- 土地所有者等の全員合意による自主的な協定です。
- 新たな土地所有者等にも有効です。
- 建築物やみどりのほか、清掃活動の回数など、ソフトな部分まで含めて景観に関する様々な事柄を定めることができます。

活用イメージ



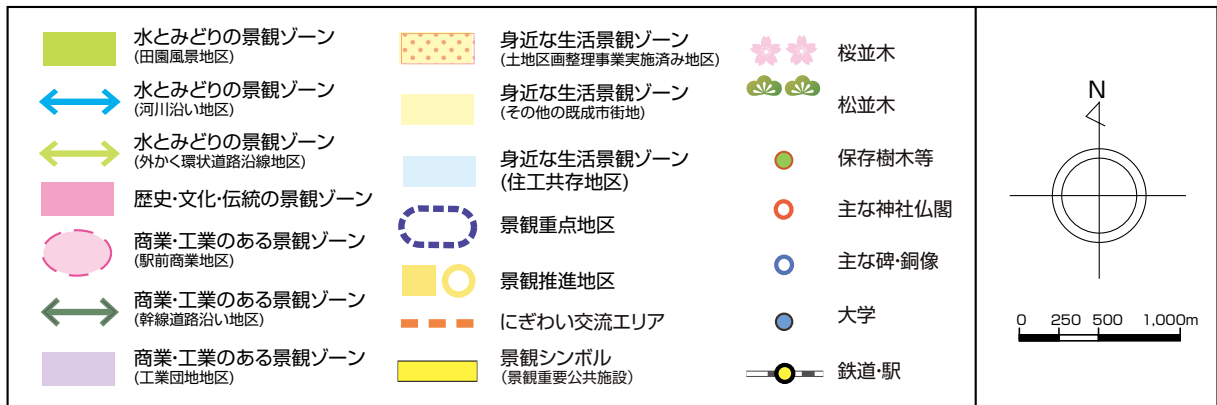
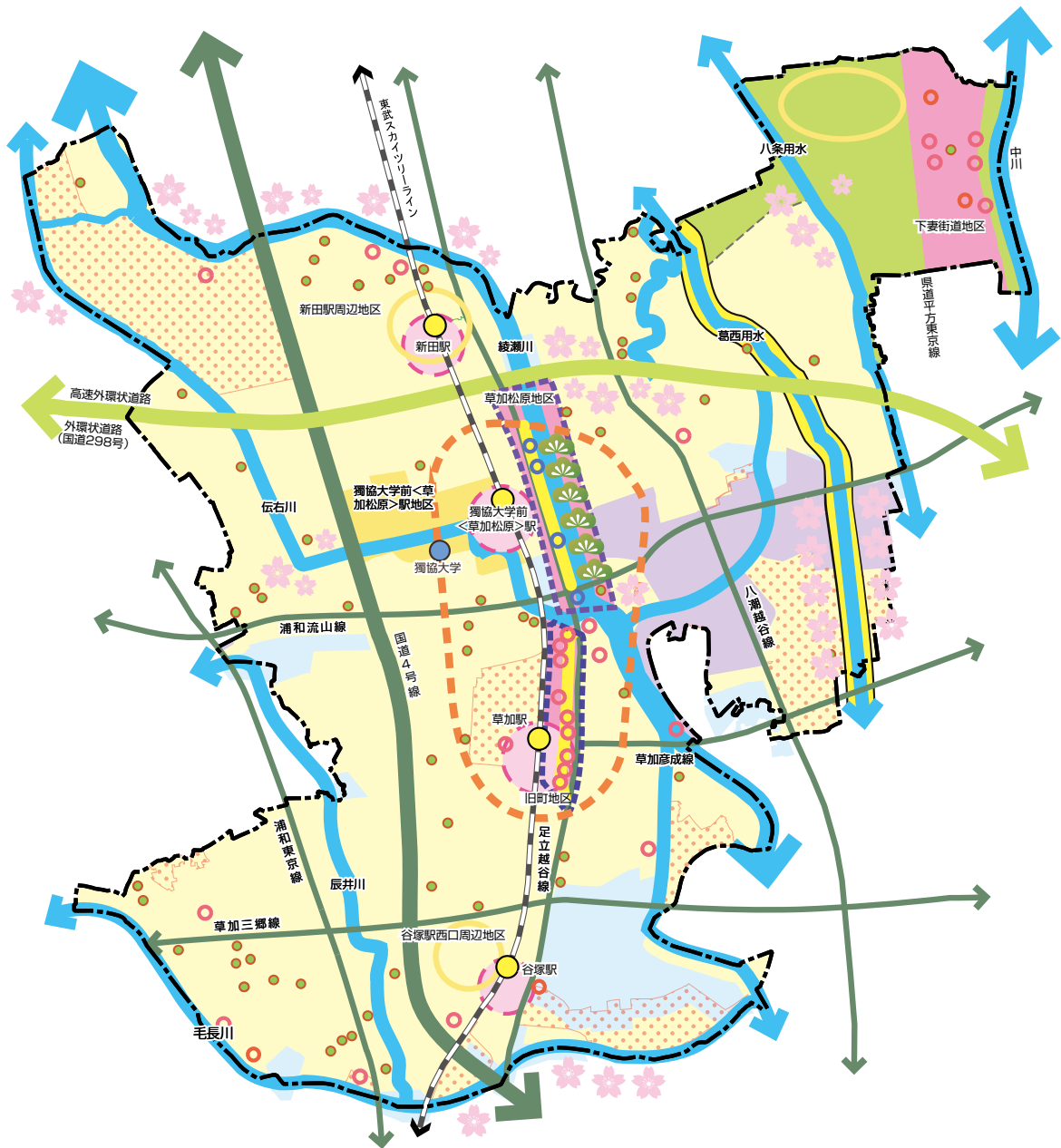
基準項目例

住宅地の建築物や工作物の色・形状・素材・高さ、敷地の緑化、植栽の管理方法等

商店街の屋外広告物の色や大きさ、デザイン、共同設置の義務づけ、等

敷地をセットバックして設けるオープンカフェや花壇・植栽の設置、清掃活動の回数設定等

■風景・にぎわいまちづくり方針図



序章
都市計画マスタープランの
改定にあたって

第1章 全体方針
6 風景・にぎわいまちづくり方針

第2章 地区別方針

第3章 実現化方針

