

第5章 誘導区域及び誘導施設

1. 都市機能誘導区域

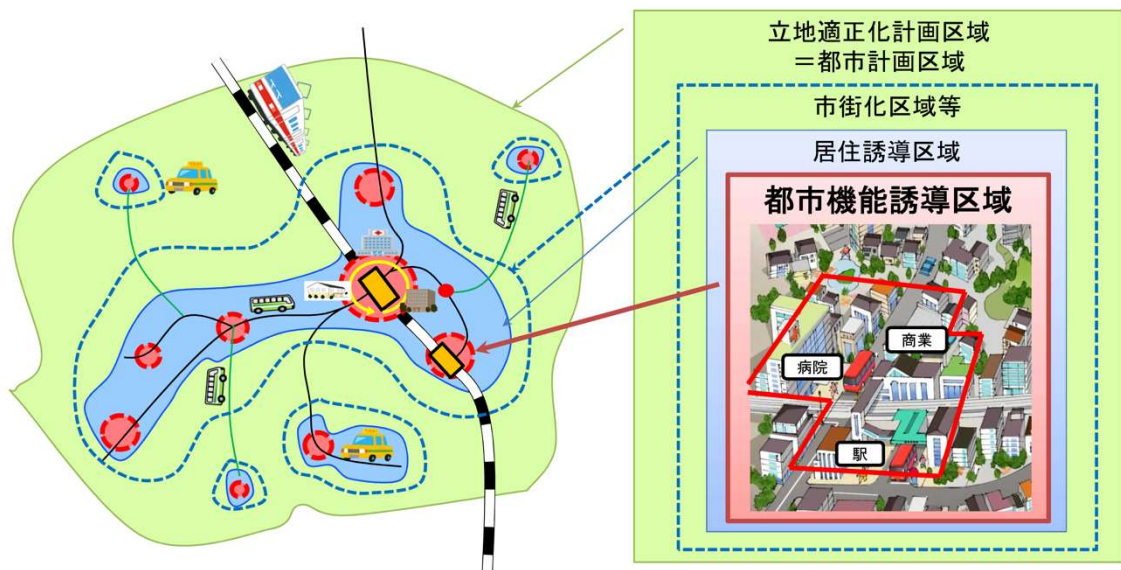
(1) 都市機能誘導区域とは

- ◇都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の誘導を図る区域です。医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られ、郊外部を含めた地域生活圏の利便性が持続的に確保されます。
- ◇都市機能誘導区域は都市計画運用指針（第11版国土交通省 令和2年（2020年）9月7日）では、以下の区域を設定することが考えられるとされています。

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

資料：都市計画運用指針 第11版（国土交通省）



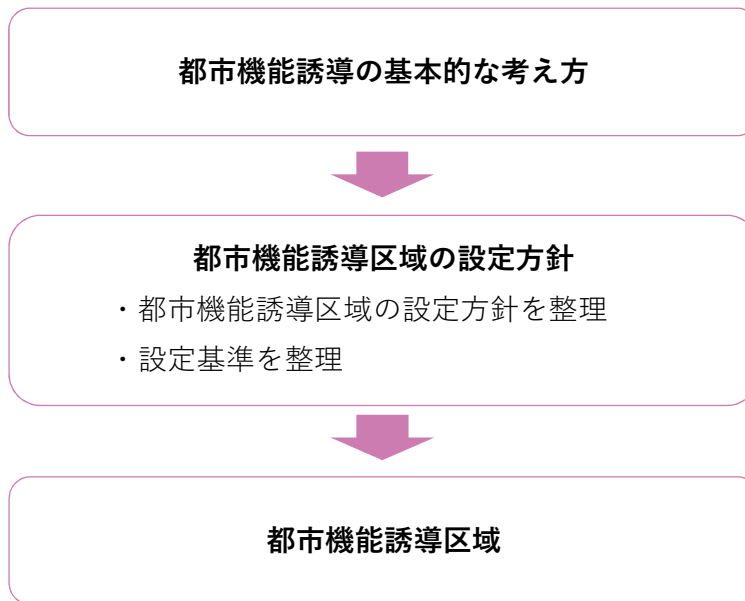
資料：国土交通省

(2) 都市機能誘導の基本的な考え方

- ◇本市における都市機能誘導の基本的な考え方として、「目指すべき都市の骨格構造」（都市計画マスタープランの将来都市構造）に位置付けた都市核、地域核、にぎわい交流エリアへ、それぞれの拠点特性に応じた都市機能を誘導・集積します。

（3）都市機能誘導区域の設定フロー

◇本市では、次のフローに従い都市機能誘導区域を設定します。



（4）都市機能誘導区域の設定方針

①都市機能誘導区域の設定方針

◇草加駅周辺、獨協大学前<草加松原>駅周辺及び文化核、獨協大学、草加市立病院を含む一帯は、都市計画マスタープランにおいて、「にぎわい交流エリア」と位置付けられ、文化・にぎわいの交流を推進するとされ、都市機能の維持・集積が求められていることから、都市機能誘導区域「都市拠点」として定めます。

◇新田駅周辺及び谷塚駅周辺は、地域の拠点となる「生活拠点」として定めます。

②都市機能誘導区域の設定基準

◇以下の基準に従い、4駅周辺の都市機能誘導区域を設定します。

基準1：駅周辺の商業地域、近隣商業地域

◇4駅周辺に指定されている商業地域、近隣商業地域を都市機能誘導区域の核とします。

基準2：上記に接する住居系用途地域

◇駅周辺の商業地域及び近隣商業地域と面的に連担している第2種住居地域は、都市機能誘導区域に含めることとし、面的に連担している区域から道路に沿って伸びている路線式指定の第2種住居地域は都市機能誘導区域には指定しません。

◇第2種住居地域以外の住居系用途地域は商業系用途地域との境界から25m以内を都市機能誘導区域とします。

基準3：上記の区域に含まれないが、市全域を対象とする施設、計画で位置付けられている市有施設または小中学校、公園等が近接して立地している区域

- ◇市文化会館、獨協大学、中央公民館、草加市保健センター等市全域を対象とする施設が基準2の区域に近接して立地している場合は、その敷地を含む街区を都市機能誘導区域とします。
- ◇市民病院については、市の医療の拠点であり、その機能の維持向上が非常に重要であることから、その敷地を含む街区を都市機能誘導区域とします。
- ◇市の計画において、市民生活の利便性向上に資する施設を位置付けている場合は、その施設を含む街区を都市機能誘導区域とします。
- ◇小中学校が基準2の区域に近接して立地している場合は、その敷地を含む街区を都市機能誘導区域とします。
- ◇公園（面積2,500㎡以上※）が基準2の区域に近接して立地している場合は、その公園を含む街区を都市機能誘導区域とします。
※街区公園の規模
- ◇食品スーパーを含む商業施設（店舗面積合計1,500㎡超※）が基準2の区域に近接して立地している場合は、その商業施設を含む街区を都市機能誘導区域とします。
※第1種住居地域で立地できる規模の商業施設

基準4：上記の区域に含まれないが、近接している都市計画道路等の反対側の沿道25m以内の区域

- ◇基準2または基準3の区域に都市計画道路または草加市都市計画マスタープラン2017-2035において補助幹線道路とされている道路が近接している場合は、その反対側の沿道25m以内の区域または道路の沿道に街区単位で用途地域が指定されている場合は、その街区を都市機能誘導区域とします。

基準5：原則として地形地物で区域を設定する

- ◇路線式の区域設定を除く、原則として地形地物を境界線として区域を設定します。
- ◇道路の交差部については、反対側の道路や用途地域境界に従って設定した区域境界線の見通し線を延長した線が交差する区域またはそれと同等の街区を都市機能誘導区域とします。

(5) 都市機能誘導区域

① 区域数及び区域面積

ア. 区域数

◇基準に基づき、駅周辺については、以下の3区域を設定します。

【都市拠点】(1区域)

- ・草加駅周辺及び獨協大学前<草加松原>駅周辺、前記の2駅周辺に挟まれた区域

【生活拠点】(2区域)

- ・新田駅周辺
- ・谷塚駅周辺

イ. 区域面積

◇都市機能誘導区域の合計面積は、約338.9ha、市街化区域の面積に占める割合は、約13.5%となります。

表 都市機能誘導区域の面積

種別	位置	面積
生活拠点	新田駅周辺	34.4ha
都市拠点	草加駅・獨協大学前<草加松原>駅周辺	274.4ha
生活拠点	谷塚駅周辺	30.1ha
合計		338.9ha
市街化区域面積※		2,502ha
都市機能誘導区域の市街化区域面積に占める割合		13.5%

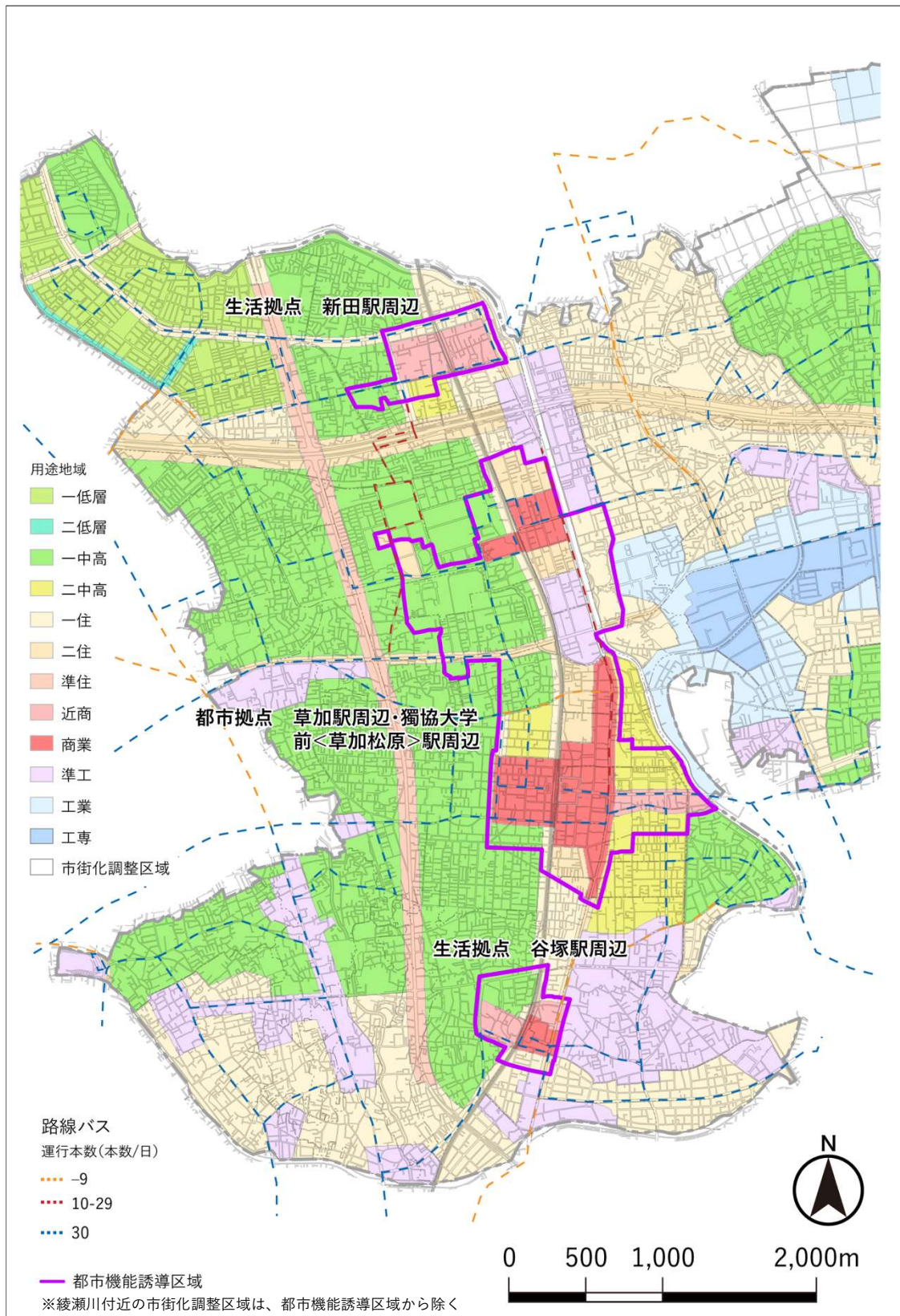
※令和元年(2019年)12月時点

②都市機能誘導区域の位置・区域

◇都市機能誘導区域の位置と区域は下図の通りになります。

◇都市拠点及び生活拠点は、鉄道駅周辺であることから、基幹公共交通軸(鉄道)上に位置します。

都市機能誘導区域



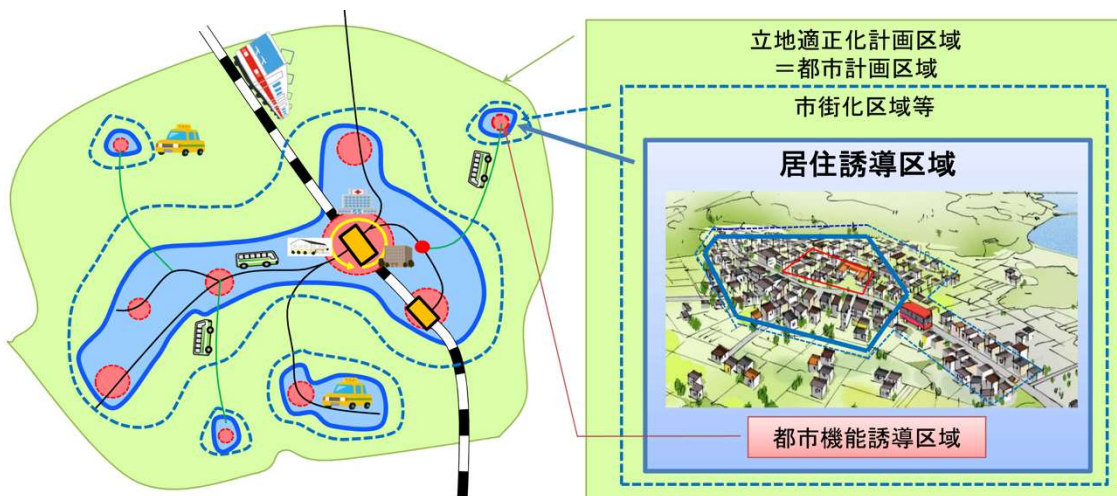
2. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

- ◇居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ◇このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。
- ◇また、市街化調整区域や災害の危険性が高い区域等は、居住誘導区域に含まないこととされています。
- ◇都市計画運用指針（第11版国土交通省 令和2年（2020年）9月7日）では、居住誘導区域の設定について、以下に示す区域が考えられるとされています。

ア都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
 イ都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
 ウ合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

- ◇居住誘導は、居住誘導区域内に居住を誘導する施策を行うとともに、居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の開発行為または建築等行為を行おうとする場合の届出制度によって実施します。なお、届出制度は住宅の立地の動向を把握するためのものであり、届出書類の受理を持って手続きは完了します。ただし、必要がある場合（誘導を図る上で支障があると認められる場合など）のみ、届出者に対し勧告を行う可能性があります。また、土地の取得のあっせん等の制度もあります。



資料：改正都市再生特別措置法等について（平成27年（2015年）6月1日時点版）

(2) 居住誘導の基本的な考え方

- ◇本市における居住誘導は、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準を確保する区域で行います。
- ◇また、都市機能誘導区域となるべき都市拠点や生活拠点に徒歩、自転車、公共交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域で行います。
- ◇さらに、市街地開発事業等により良好な基盤が整備されている区域を進めていきます。
- ◇安全で質の高い住環境を維持・形成するため、工業系の用途地域及び想定浸水深が特に深いエリア等を除きます。

(3) 居住誘導区域の設定

①居住誘導区域の設定方針

- ◇本市では、居住誘導区域の設定方針を以下のとおりとします。

■居住誘導区域の設定方針

以下の①～③のいずれかを含む区域を居住誘導区域の対象とします。

- ①医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準を維持するエリア
 - ・概ね20年後の人口密度が40人／ha以上
- ②利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏域（下記のいずれか）
 - ・鉄道駅から800m圏
 - ・運行本数（往復）30台／日以上バス停から300m圏
- ③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されている区域

- ◇約20年後の令和20年（2038年）の推計される人口密度は、すべての市街化区域内で40人／ha以上であるため、市街化区域全域を居住誘導区域の対象とします。【参考1】

(4) 居住誘導区域に含まない区域の設定

① 居住誘導区域に含まない区域

◇下記の区域は都市計画運用指針に示されている「居住誘導区域の設定」を参考にし、居住誘導区域に含めないこととします。

■ 居住誘導区域に含まない区域

○ 防災上の観点から含めない区域【参考2】

- ・草加市の想定最大規模の浸水想定区域^{*}で3 mから5 m未満（2階床上浸水）が想定される区域（草加市ハザードマップ）

○ 都市計画制限を踏まえ含めない区域【参考3】

- ・工業専用地域
- ・工業地域

なお、市街化調整区域は居住誘導区域に含めることができません。

草加市が関わる浸水想定で2階床上浸水が想定される区域

◇水害は、気象予報や河川水位の観測データ等を用いた予測が可能で、事前の避難対策等が可能であることから、2階床上浸水が想定される区域を除き、居住誘導区域に含めません。

※草加市の想定最大規模の浸水想定区域：利根川、江戸川、荒川、中川、綾瀬川、元荒川、芝川、新芝川、毛長川、辰井川、伝右川が氾濫した場合の浸水想定区域を重ね合わせたものです。

工業専用地域

◇住宅の建築を制限していることから、居住誘導区域に含めません。

工業地域

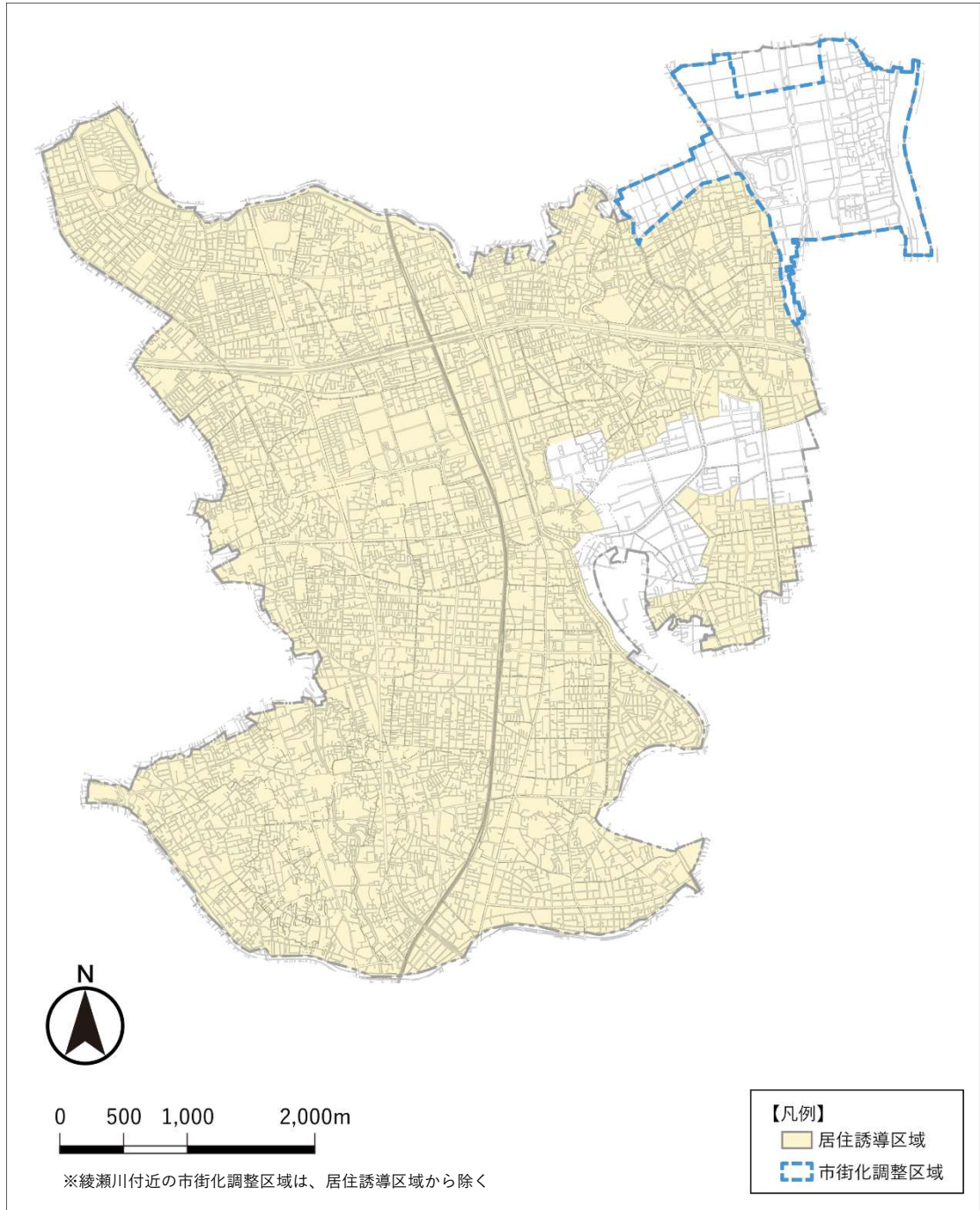
◇適切な居住環境であるとはいいがたいため、工業地域等については居住誘導区域に含めません。

(5) 居住誘導区域

◇これまでの考え方等に基づき設定した居住誘導区域を示します。

◇居住誘導区域の面積は2,310.9ha（市街化区域の92.3%）となります。

居住誘導区域



【参考1】令和17年（2035年）の推計される人口密度

コミュニティ ブロック	面積 (ha)	令和3年 (2021年) 10月1日の 人口 (人) ※1	令和3年 (2021年) 10月1日の 人口 (人/ha)	令和17年 (2035 年)の 人口推 計 (人) ※3	令和17年 (2035年) の人口密度 の推計 (人/ha)
新田西部地区	408.1	40,492	99.22	38,241	93.70
新田東部地区	340.9	31,530	92.49	29,566	86.73
草加川柳地区 市街化区域 ※2	245.3	16,661	67.92	14,834 ※4	60.47
草加川柳地区 市街化調整区域	258.1	1,588	6.15	1,414 ※4	5.48
草加安行地区	318.2	34,756	109.23	38,071	119.64
草加西部地区	240.1	29,681	123.62	33,284	138.63
草加東部地区	206.3	28,944	140.30	31,872	154.49
草加稻荷地区	150.3	9,478	63.06	9,427	62.72
谷塚西部地区	315.2	26,056	82.66	25,143	79.77
谷塚中央地区	131.8	17,147	130.10	18,060	137.03
谷塚東部地区	131.7	14,483	109.97	13,726	104.22
全地区合計	2,746.0	250,816	91.34	253,638	92.37

※1 住民基本台帳の人口。

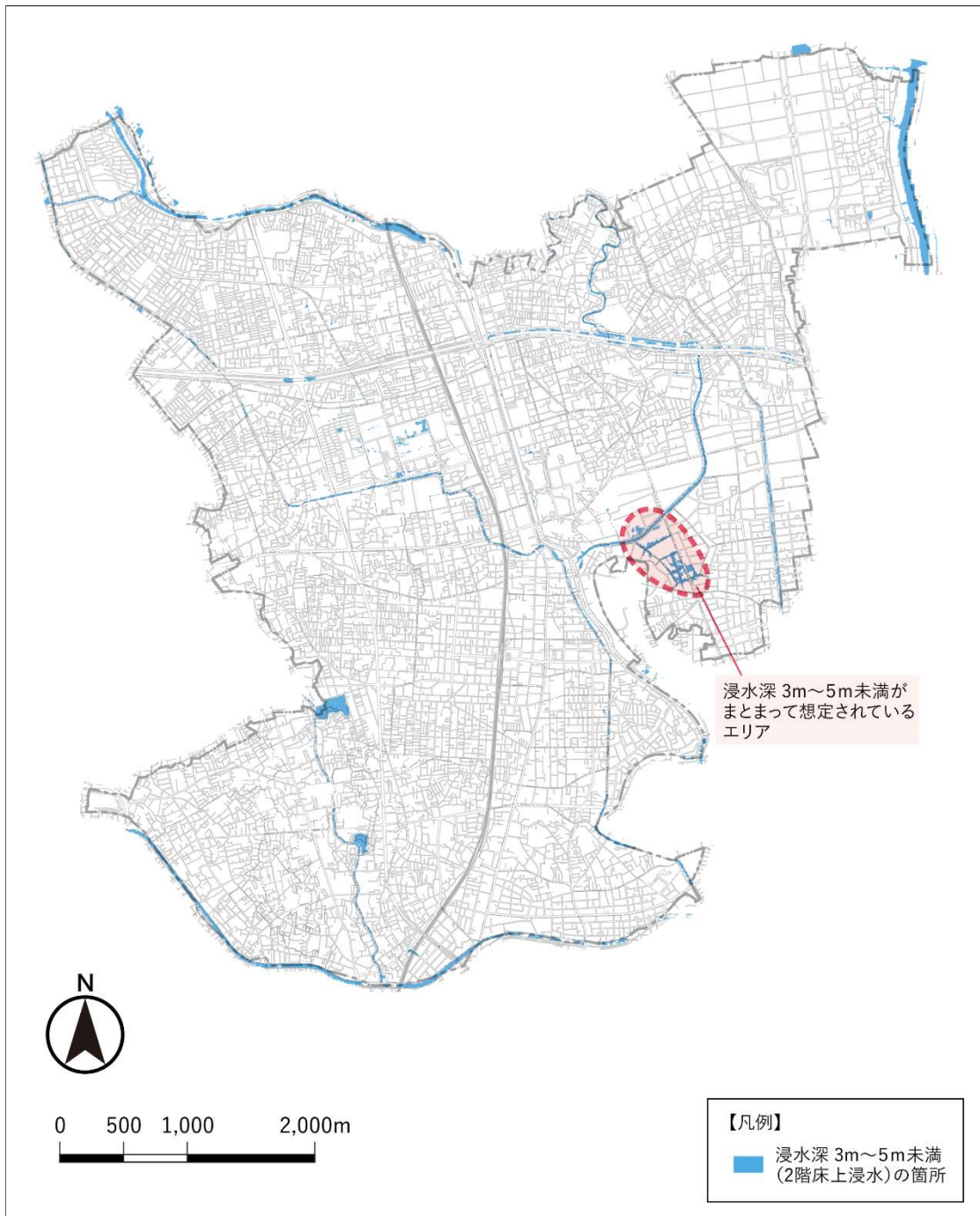
※2 草加川柳地区の市街化区域は青柳8丁目の一部しか含まれないが、人口は全部を含むものとした。

※3 草加市統計データブック2020の人口推計。

※4 令和3年（2021年）10月1日市街化区域と市街化調整区域の人口割合が変わらないものとして推計した。

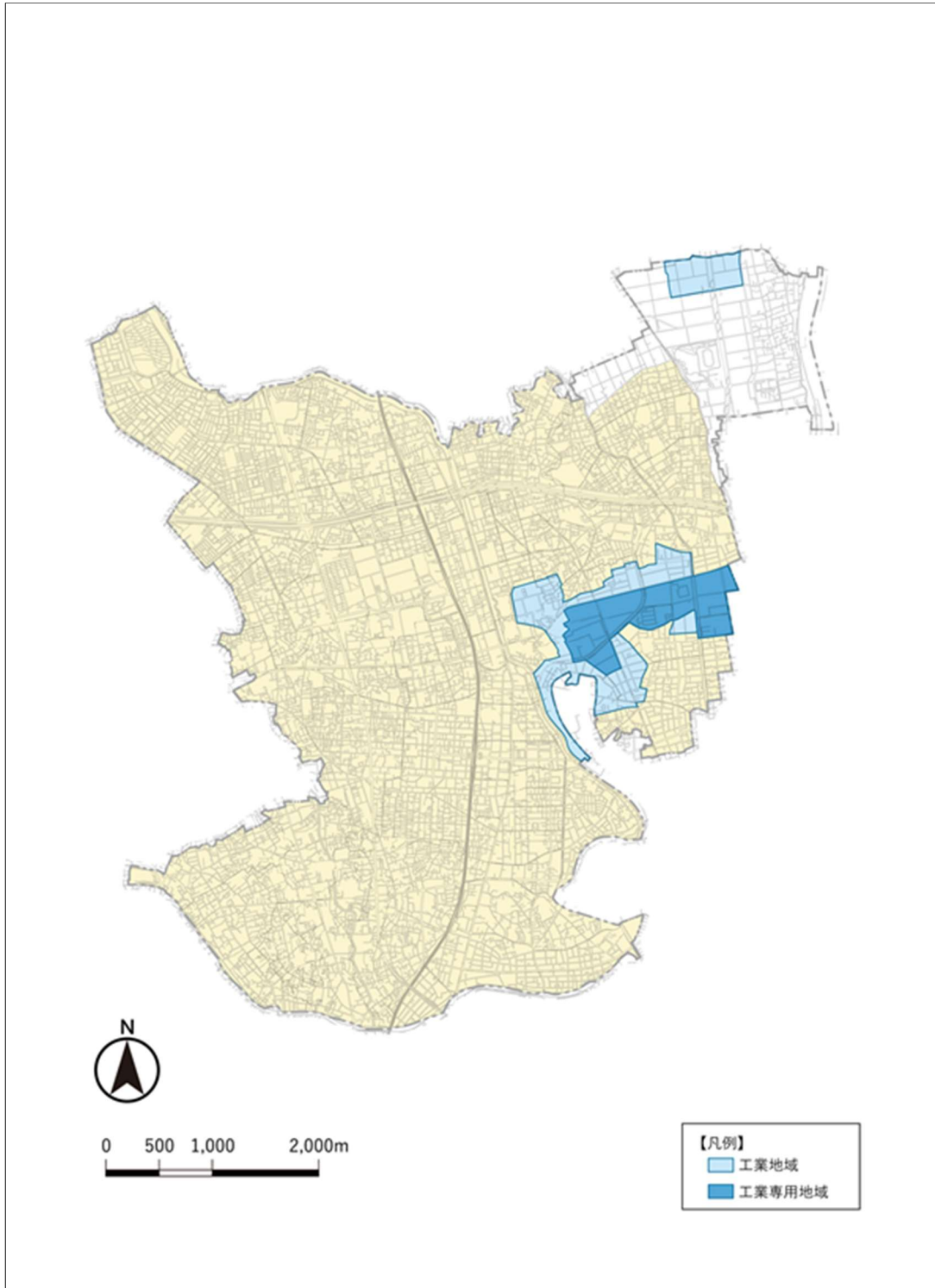
資料：草加市統計データブック2020

【参考2】草加市が関わる浸水想定で2階床上浸水が想定される区域（利根川が決壊した場合）



資料：草加市ハザードマップ（令和3年（2021年）1月）

【参考3】工業系用途地域のエリア



3. 誘導施設及び居住環境向上施設

(1) 誘導施設及び居住環境向上施設とは

①誘導施設とは

◇誘導施設は、都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）のうち、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として位置付けられるものです。

◇このため、都市機能誘導区域や市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置等を勘案して、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

◇また、都市計画運用指針（第11版国土交通省 令和2年（2020年）9月7日）では、誘導施設の設定について以下のように整理されています。

都市計画運用指針における誘導施設の設定対象となる施設の例示

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

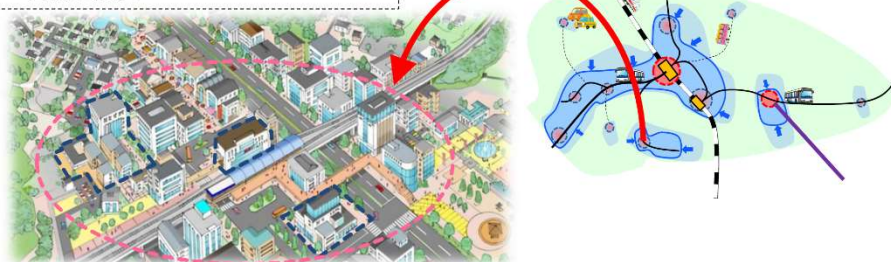
などを定めることが考えられる。

資料：国土交通省 第11版 都市計画運用指針 令和2年9月

◇誘導施設を適切に立地させるため、都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導する施策を行います。また、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築等を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止を行う場合の届出制度があります。これは誘導施設の立地の動向を把握するためのものであり、届出書類の受理を持って手続きは完了します。ただし、必要がある場合（誘導を図る上で支障があると認められる場合など）のみ、届出者に対し勧告を行う可能性があります。また、土地の取得のあっせん等の制度もあります。

生活サービス機能の計画的配置

- ・ 福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置



資料：国土交通省

②居住環境向上施設とは

◇居住環境向上施設は、都市の居住者の日常生活に必要な施設であり、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき施設として位置付けられるものです。住宅地としての特性、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

◇草加市ではコミュニティブロック毎の拠点の形成をめざしており、そのため、コミュニティブロックの拠点形成に資する居住環境向上施設を誘導することとします。

◇また、都市計画運用指針（第11版国土交通省 令和2年（2020年）9月7日）では、居住環境向上施設の設定について以下のように整理されています。

都市計画運用指針における居住環境向上施設の設定対象となる施設の例示

居住環境向上施設は、居住環境の向上を図るという観点から、

- ・ 地域住民を対象とした比較的小規模な病院・診療所等の医療施設
- ・ 日用品を扱う比較的小規模なスーパーマーケット等の店舗
- ・ 専ら近隣に居住する者の利用に供する事務所(コワーキング施設)などを定めることが考えられる。

資料：国土交通省 第11版 都市計画運用指針 令和2年9月

◇さらに、誘導施設と居住環境向上施設の両施設の適切な立地誘導を図るため、立地適正化計画には規模を明確に区分して記載することが必要であるとされています。

◇居住環境向上用途誘導地区という地域地区を定めると、居住環境向上施設が用途地域の用途規制に抵触する用途であっても、立地が認められます。

◇居住環境向上用途誘導地区は、居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については、従前どおりの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的としています。

「居住環境向上用途誘導地区」について

国土交通省

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

(参考) 居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進「居住環境向上用途誘導地区」

○ 市町村が、都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進。

<制度の活用イメージ>

現況



第一種低層住居専用地域



第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。
これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

新制度下

居住環境向上用途誘導地区に指定



- ・ 地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- ・ 容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能



病院

Q:病院建設時の苦勞や障害（アンケート）



医療関係法令に関する内容
 建設、都市計画法との関係
 建築、構造関係
 都市計画法との関係
 都市計画・用途制限の緩和
 容積率・用途制限の緩和
 容積率・用途制限の緩和
 容積率・用途制限の緩和
 容積率・用途制限の緩和

【敷地の建築制限（建蔽率、容積率、高さ制限、日影規制など）により、必要な面積が確保できないことが、都市計画上の最大の課題になっています。】（国土交通省）

都市型スーパーマーケット シェアオフィスやコワーキングスペース

105

資料：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き 令和3年10月版

(2) 誘導施設及び居住環境向上施設の基本的な考え方

- ◇誘導施設は、都市計画マスタープランで示された拠点形成の考え方を踏まえて、都市の活力・賑わいの創出と居住者の生活利便性の維持・向上を図るよう、都市拠点・生活拠点ごとに必要な都市機能を選定し、誘導施設を設定します。
- ◇居住環境向上施設も、都市計画マスタープランで示された拠点形成の考え方を踏まえて、10地区のブロックで拠点を形成するために、文化・交流機能や、日常生活圏域を対象とする医療福祉施設、日常生活に必要なサービスを提供する施設を設定します。また、新しい働き方に応じた就業の場となる施設（サテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース等の事務所）は、居住環境向上施設として位置付け、立地を誘導します。

施設の種別	立地を誘導する場所	都市計画マスタープランを踏まえた各拠点に求められる都市機能
誘導施設	都市拠点	<p>【全市の拠点としての機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市外あるいは市内の人々を対象とした様々な機能 ・草加駅周辺での商業業務地としての機能 ・文化やにぎわい交流機能 ・草加宿の歴史を踏まえた地域の再生や活性化を促進する機能 ・草加松原と綾瀬川をいかした市民文化の拠点・交流機能 <p>【地域の拠点としての機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の文化・生活の交流機能 ・近隣型の商業業務機能 ・商業・行政・コミュニティなどの地域の生活を支えるサービス機能
	生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の文化・生活の交流機能 ・近隣型の商業業務機能 ・商業・行政・コミュニティなどの地域の生活を支えるサービス機能
居住環境向上施設	コミュニティブロックの拠点周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・10地区のブロックごとに拠点を形成（都市拠点、生活拠点に含まれるブロックは除く） ・文化・交流機能（学校などの公共施設を活用） ・日常生活圏域を対象とする医療福祉施設 ・日常生活に必要なサービスを提供する機能 ・新しい働き方に応じた就業施設

- ◇本市において、市民の利便性向上のために必要となる都市機能およびその対象施設を次表のとおり整理しました。
- ◇各施設の特性に基づき、対象施設を「市全域から利用が見込まれる施設」「コミュニティブロックでの利用が見込まれる施設」の2種類に分類しています。これらを将来像の実現や現状を踏まえて、誘導施設及び居住環境向上施設を設定します。

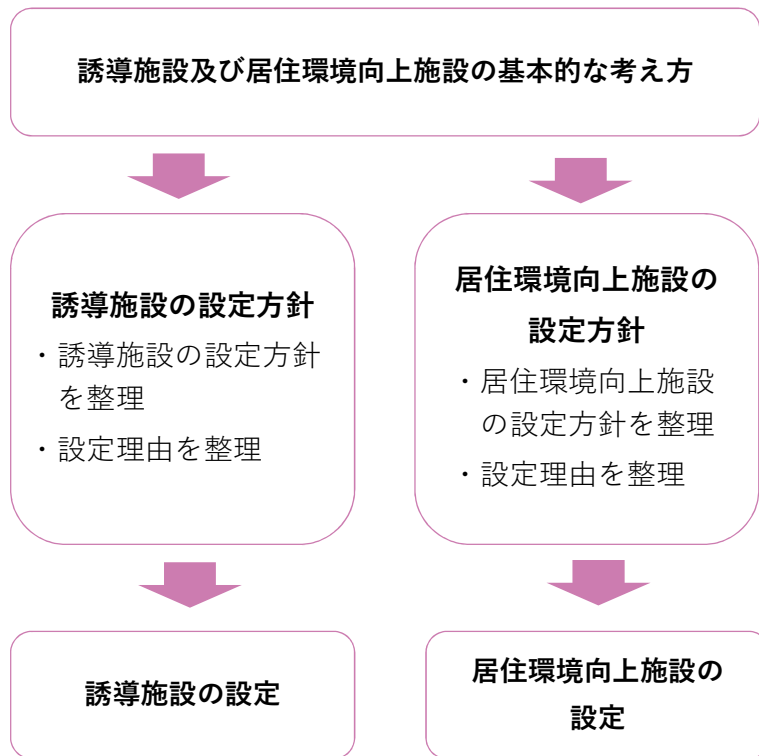
市民の利便性向上のために必要となる都市機能およびその対象施設一覧

都市機能	草加市における対象施設	概要	市全域から利用が見込まれる施設	コミュニティブロックで利用が見込まれる施設
行政・公共機能	市役所（本庁舎）	中枢的な行政機能	○	
	サービスセンター 保健センター	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	○	
	警察署・消防署	市民の安心・安全を支える機能	○	
介護・福祉機能	社会福祉協議会(建物)	高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	○	
	地域包括支援センター			○
	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能		○
	介護保険等サービス施設(通所・訪問・入所系施設)			○
子育て機能	子育て支援センター	市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	○	
	児童館・児童センター	子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能		○
	保育園・幼稚園等			○
商業機能	大規模商業施設	様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	○	
	商店街（店舗）			○
	食品スーパー	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買いまわりができる施設		○
	コンビニエンスストア			○
医療機能	病院	総合的な医療を提供する機能	○	
	診療所	日常的な診療を提供する機能		○
金融機能	銀行・信用金庫 ・JAバンク	決済、融資などの金融機能を提供する機能	○	
	郵便局	日々の引き出し、預け入れなどができる機能		○
教育・文化機能	中央図書館	市民全体を対象とした教育文化・スポーツ等のサービスの拠点となる施設	○	
	文化会館・市民体育館		○	
	大学	市のイメージアップ、都市機能誘導区域の活性化につながる施設	○	
	歴史民俗資料館	市の歴史を展示する施設	○	
	勤労福祉会館		○	
	公民館・文化センター、 コミュニティセンター	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能		○
	小学校・中学校			○

資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、平成30年4月25日）、
草加市公共施設マネジメント白書2014（草加市、平成26年3月）を基に作成

(3) 誘導施設及び居住環境向上施設の設定フロー

◇本市では、次のフローに従い誘導施設及び居住環境向上施設を設定します。



(4) 誘導施設の設定

① 誘導施設の設定方針

◇各都市機能誘導区域における誘導施設の設定方針は以下の通りです。

各都市機能誘導区域における誘導施設の設定方針

位置付け	誘導施設の設定方針
都市拠点	・ 全市の拠点としての機能を有する施設を誘導施設とします。
生活拠点	・ 複数のコミュニティブロックの拠点としての機能を有する施設を誘導施設とします。

②誘導施設の検討

◇誘導施設の設定方針及び現況の市内の集積状況、立地状況を踏まえて、市民の利便性向上のために必要となる都市機能およびその対象施設を誘導施設に位置づけるかを判定し、誘導施設を設定します。

各都市機能誘導区域における誘導施設 ●：位置づける ○：立地しているが位置づけない

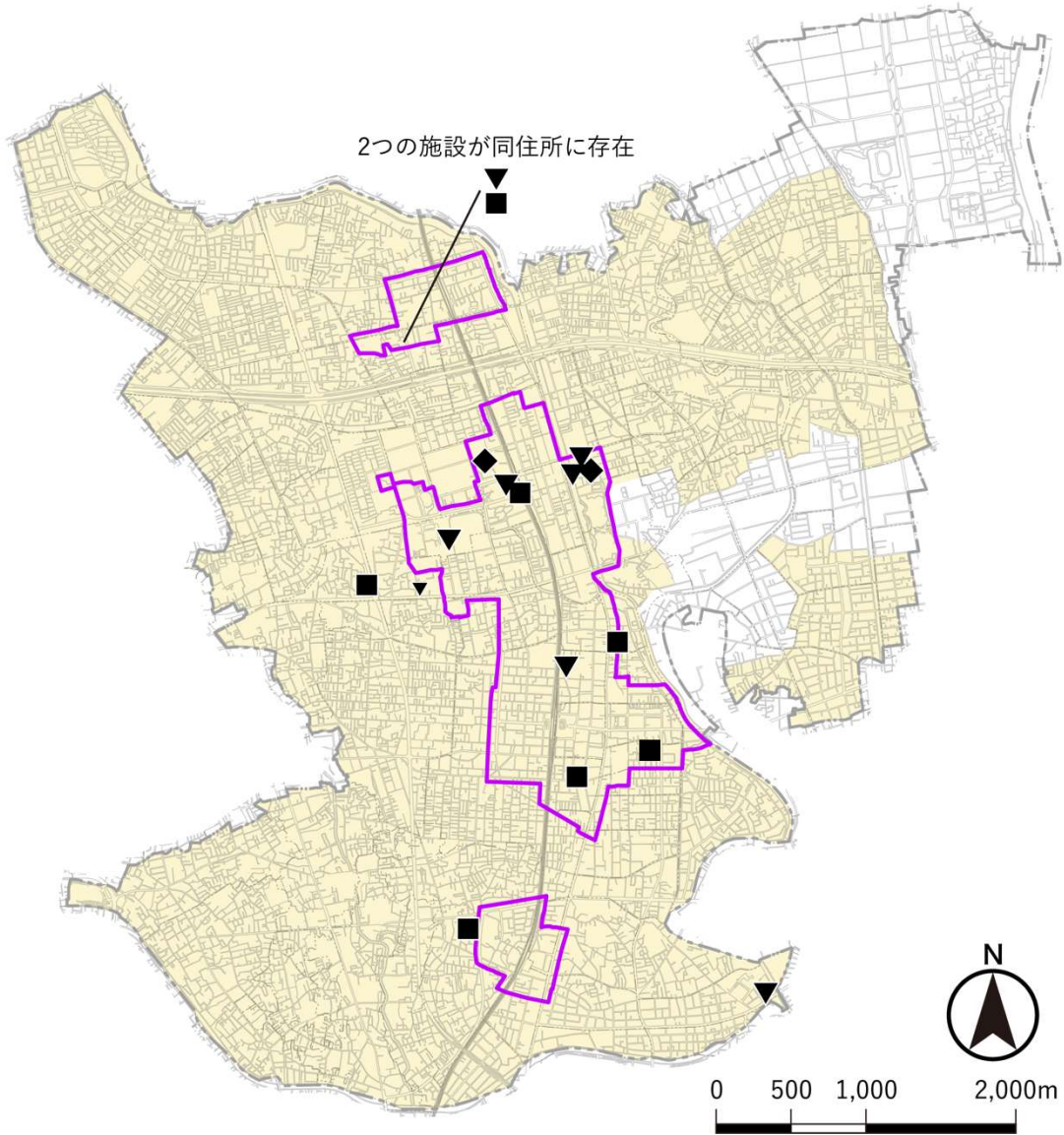
都市機能	草加市における施設 (具体的名称)	現況 施設数	位置 都市：都市拠点内 生活：生活拠点内 区域外：都市機能誘導区域外	都市拠点 草加駅・獨協 大学前 <草加松原> 駅周辺	生活拠点 新田駅 周辺 谷塚駅 周辺	誘導施設に位置 付けるか判定
行政・公共 機能	市役所（本庁舎）	1	都市	●		市の中心的な行政施設であることから位置付ける。
	サービスセンター 保健センター	4	都市2 生活1 区域外1 (生活拠点近接)	●	●	市民サービスを提供し、都市拠点、生活拠点に必要な施設であることから、位置付ける。
	草加警察署	1	区域外1	●		市域では唯一の公共機能であることから、位置付ける。
	草加消防署	1	都市	●		市域では唯一の公共機能であることから、位置付ける。
介護・福祉 機能	草加市社会福祉協議会（建物）	1	都市	●		福祉機能の中心的な施設であることから、位置付ける。
	地域包括支援センター	8	都市3 区域外5	○	○	居住誘導区域内に分散配置が望ましいため、誘導施設には位置付けない。
	サービス付き高齢者向け住宅	5	区域外	○	○	居住誘導区域内に分散配置が望ましいため、誘導施設には位置付けない。
	介護保険等サービス施設（通所・訪問・入所系施設）	152	都市34 生活9 区域外109	○	○	居住誘導区域内に分散配置が望ましいため、誘導施設には位置付けない。

子育て機能	子育て支援センター	1	都市	●		子育て機能の中心的な施設であることから位置付ける。
	児童館・児童センター	4	都市1 区域外3	○	○	居住誘導区域に分散配置が望ましいことから、誘導施設に位置づけられない。
	保育園・幼稚園等	83	都市25 生活3 区域外55	○	○	居住誘導区域に分散配置が望ましいことから、位置づけられない。
商業機能	店舗面積 10,000㎡超	2	都市1 区域外1	●		市の中核的な商業施設であり、都市拠点の中心性と集客力を維持する上で、都市拠点に立地することが望ましいため、位置付ける。
	店舗面積 5,000㎡超 10,000㎡以下	7	都市3 生活1 区域外3	●	●	都市拠点及び生活拠点の中心性と集客力を維持する上で、都市立地することが望ましいため、位置付ける。
	店舗面積 3,000㎡超 5,000㎡以下	8	都市4 区域外4	○	○	現況では、ホームセンター、家具、家電系の店舗が多く、またロードサイド立地が多く、都市拠点または生活拠点に立地を誘導する必要性が低いと考えられることから位置付けられない。
	店舗面積 1,500㎡超 3,000㎡以下	10	都市3 生活1 区域外6	○	○	現況では、ホームセンター、家具、家電系の店舗が多く、またロードサイド立地が多く、都市拠点または生活拠点に立地を誘導する必要性が低いと考えられることから位置付けられない。
	店舗面積 1,000㎡超 1,500㎡以下	6	都市1 区域外5			居住誘導区域内に分散立地が望ましいことから、誘導施設には位置付けられない。

商業機能	店舗面積 500㎡超 1,000㎡以下	13	都市1 区域外 12			<p>居住誘導区域内に分散立地が望ましいことから、誘導施設には位置付けない。</p> <p>一方、第1種中高層住居専用地域では立地できない規模であるが将来的に第1種中高層住居専用地域に対する居住環境向上用途誘導地区の指定の可能性を考慮し、居住環境向上施設に位置付ける。</p>
医療機能	病院 病床数200床以上 (草加市立病院)	1	都市	●		<p>市内には、現状200床以上の基幹病院は草加市立病院しかなく、市の中心的な医療施設であることから、その維持を図るため、誘導施設に位置付ける。</p>
	病院 病床数20床以上 ～199床以下	5	都市1 区域外4 (1つは都市拠点に近接、 2つは生活拠点に近接)	○	○	<p>現況では都市機能誘導区域内に立地している病院は1つしかないことまた必ずしも都市機能誘導区域内に誘導する必要性は低いことから、誘導施設には位置付けない。</p> <p>一方、居住誘導区域内に分散立地することが望ましいと考えられることから、居住環境向上施設に位置付ける。</p>
	診療所	119	都市58 生活7 区域外 54	○	○	<p>居住誘導区域内に分散立地することが望ましいため、誘導施設には位置付けない。</p>

金融機能	銀行・信用金庫・JAバンクの支店	29	都市14 生活6 区域外9	●	●	都市拠点及び生活拠点内に立地することが望ましいため、誘導施設に位置付ける。	
	郵便局	本局 (草加郵便局)	1	都市	●		草加市の郵便機能の中心であることから、誘導施設に位置付ける。
		特定郵便局	15	都市3 生活1 区域外11	○	●	居住誘導区域内に分散立地することが望ましいため、誘導施設には位置付けない。
教育・文化機能	中央図書館	1	都市	●		市の文化施設の中心的な施設であることから、誘導施設に位置付ける。	
	文化会館(草加市市民文化会館)	1	都市	●		市の文化施設の中心的な施設であることから、誘導施設に位置付ける。	
	歴史民俗資料館	1		●			
	大学(獨協大学)	1	都市	●		にぎわい交流エリアの中心的な施設であり、草加市のイメージ向上、活性化に貢献する施設であることから、誘導施設に位置付ける。	
	市民体育館(総合体育館)	2	都市1 区域外1	○		都市拠点または生活拠点に立地している必要性は低いため、誘導施設には位置付けない。	
	室内プール 市民温水プール	1	区域外				
	勤労福祉会館	1	生活1		●	複数のコミュニティブロックからの利用が見込まれる施設であることから、誘導施設に位置付ける。	
	公民館・文化センター	6	都市1 区域外5	○		都市拠点または生活拠点に立地している必要性は低いため、誘導施設には位置付けない。	
	コミュニティセンター	13	都市2 生活1 区域外10		○	居住誘導区域に分散立地していることが望ましいため、誘導施設には位置づけない。	
	小学校・中学校	32	都市5 生活1 区域外26	○	○	居住誘導区域に分散立地していることが望ましいため、誘導施設には位置づけない。	

■ 公共施設分布図



■ 行政施設 (市役所本庁舎、サービスセンター、保健センター、警察署、消防署)

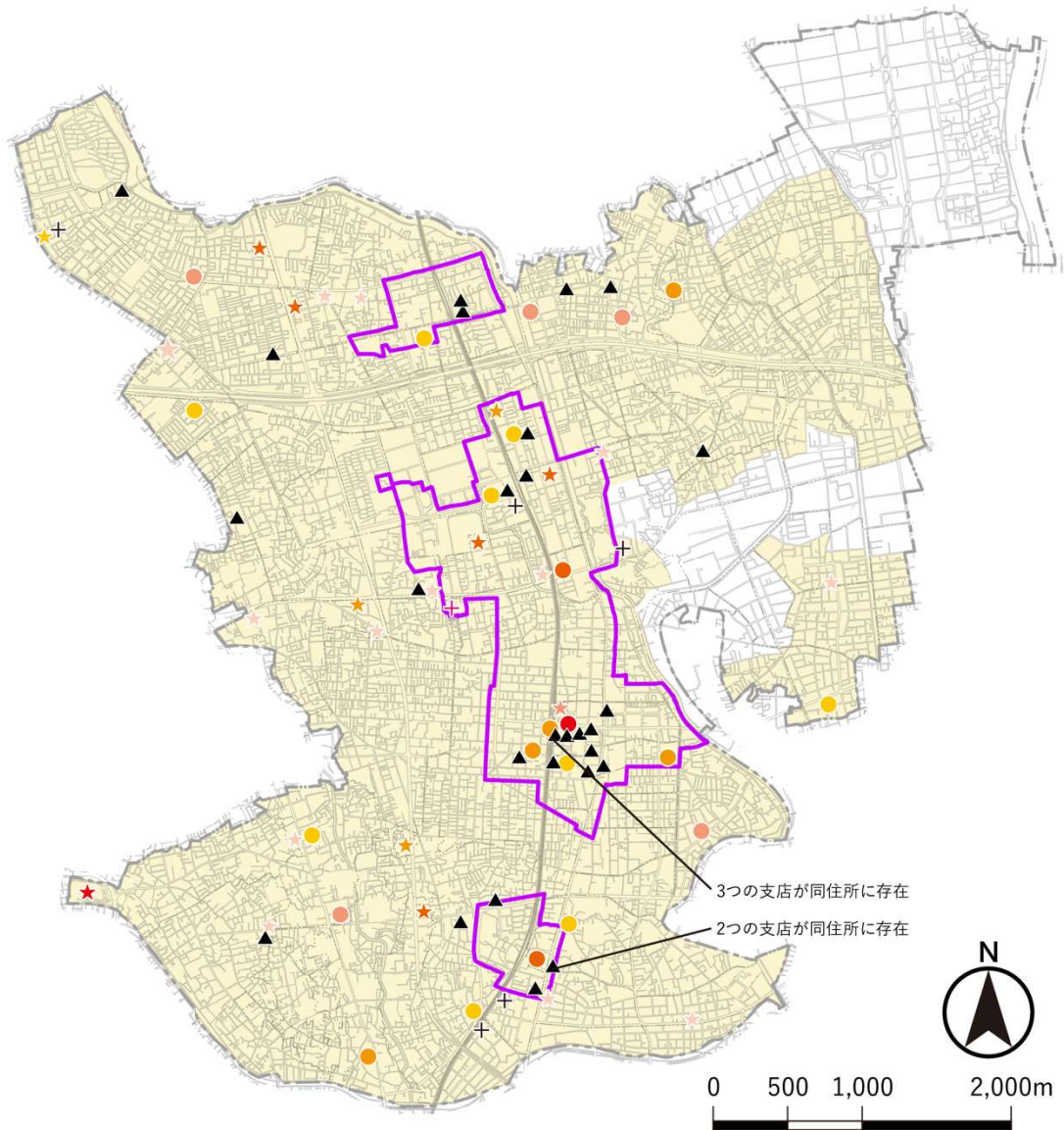
◆ 社会福祉協議会・子育て支援センター

▼ 教育文化施設
(大学、図書館、文化会館、歴史民俗博物館、体育館、勤労福祉会館)

□ 都市機能誘導区域

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除く

■ 民間施設分布図



商業施設 (●: 総合商業、食品スーパー、★: その他)

- ★ 店舗面積 10,000㎡ 超
- ★ 店舗面積 5,000㎡ 超 10,000㎡ 以下
- ★ 店舗面積 3,000㎡ 超 5,000㎡ 以下
- ★ 店舗面積 1,500㎡ 超 3,000㎡ 以下
- ★ 店舗面積 1,000㎡ 超 1,500㎡ 以下
- ★ 店舗面積 500㎡ 超 1,000㎡ 以下

病院

- + 病床数 200 床以上
- + 病床数 20 床以上 199 床以下

金融機関

- ▲ 銀行、信用金庫、JA バンクの支店、郵便局本局

都市機能誘導区域

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除く

③誘導施設の設定

◇②を踏まえ、各都市機能誘導区域での誘導施設を以下の通りとします。

ア. 都市拠点（草加駅周辺から獨協大学前駅周辺）

①行政施設・公共機能

- ・市役所(本庁舎)
- ・サービスセンター・保健センター
- ・警察署
- ・消防署

②介護・福祉機能

- ・社会福祉協議会（建物）

③子育て機能

- ・子育て支援センター

④商業機能

- ・店舗面積10,000㎡超の商業施設
- ・店舗面積5,000㎡超10,000㎡以下の商業施設

⑤医療機能

- ・病床数200床以上の病院

⑥金融機能

- ・銀行、信用金庫、JAバンクの支店
- ・郵便局（本局）

⑦教育・文化機能

- ・大学（獨協大学）
- ・中央図書館
- ・文化会館
- ・歴史民俗資料館

イ. 生活拠点（新田駅周辺及び谷塚駅周辺）

①行政施設・公共機能

- ・サービスセンター

②介護・福祉機能

- ・なし

③子育て機能

- ・なし

④商業機能

- ・店舗面積5,000㎡超10,000㎡以下の商業施設

※10,000㎡超の商業施設は都市拠点に維持または誘導

⑤医療機能

- ・なし

⑥金融機能

- ・銀行、信用金庫、JAバンクの支店

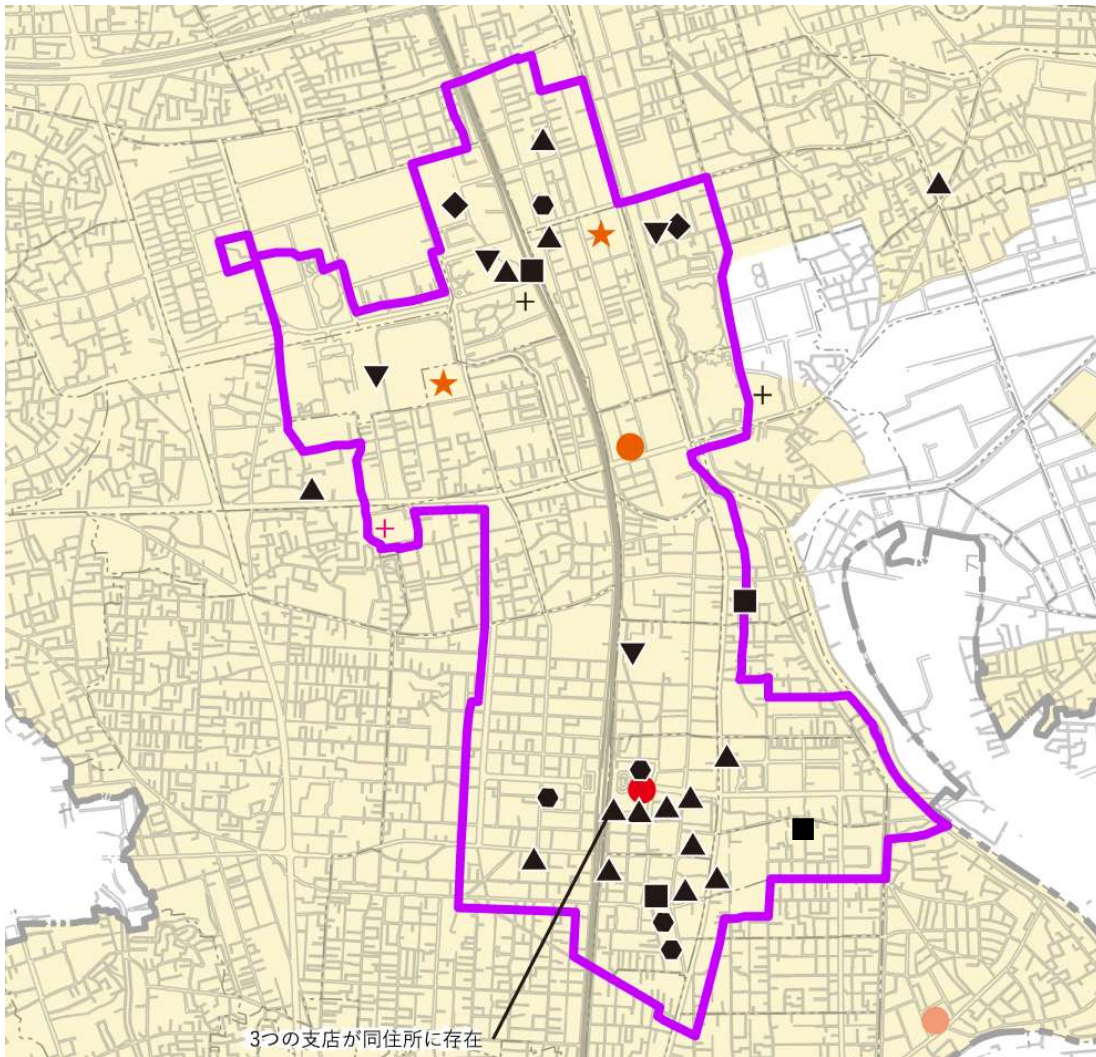
⑦教育・文化機能

- ・勤労福社会館

各都市機能誘導区域における誘導施設

機能	施設	都市拠点 (草加駅周 辺・獨協大 学前駅周 辺)	生活拠点		特記
			新田駅 周辺	谷塚駅 周辺	
行政・ 公共機能	市役所(本庁舎)	●			
	サービスセンター 保健センター	●	●	●	
	警察署	●			
	消防署	●			
介護・ 福祉機能	社会福祉協議会 (建物)	●			
子育て 支援	子育て支援 センター	●			
商業機能	大規模商業施設 (店舗面積 10,000㎡超)	●			都市拠点の機能集積を維持する ため、店舗面積10,000㎡超は都 市拠点のみ位置付ける。
	大規模商業施設 (店舗面積5,000 ㎡超10,000㎡以 下)	●	●	●	店舗面積5,000㎡超10,000㎡以 下の店舗は、新田駅、獨協大学 前駅、谷塚駅3駅の周辺の集客 力を維持するため、位置付け る。
医療機能	病院 (病床数200床以 上)	●			
金融機能	銀行・信用金庫・ JAバンクの支店	●	●	●	
教育・ 文化機能	中央図書館	●			
	文化会館	●			
	歴史民俗資料館	●			
	勤労福社会館		●		
	大学	●			

■都市拠点施設分布図



【誘導施設】

- 行政施設（市役所本庁舎、サービスセンター、保健センター、消防署）
- ◆ 社会福祉協議会・子育て支援センター
- ▼ 教育文化施設（大学、図書館、文化会館、歴史民俗博物館）
- 商業施設 店舗面積 10,000㎡超（●：総合商業、食品スーパー）
- ★ 商業施設 店舗面積 5,000㎡超 10,000㎡以下（●：総合商業、食品スーパー、★：その他）
- + 病院（病床200床以上）
- ▲ 金融機関（銀行、信用金庫、JAバンクの支店、郵便局本局）

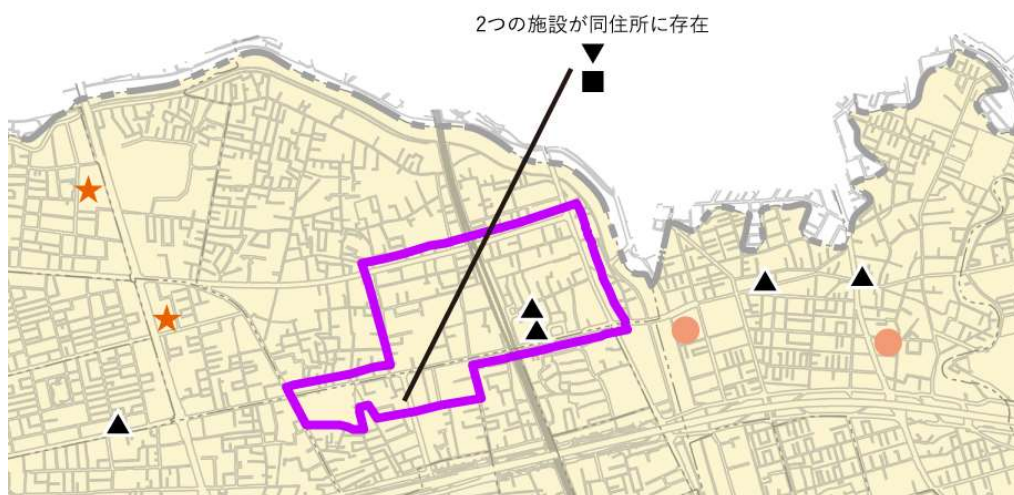
【居住環境向上施設】

- 店舗面積 500㎡超 1,500㎡以下の食品スーパー
- + 病院（病床数 20床以上 199床以下）
- シェアオフィス、コワーキングスペース、レンタルオフィス、サテライトオフィス等の事務所

□ 都市機能誘導区域

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除く

■生活拠点（新田駅周辺）施設分布図



【誘導施設】

- 行政施設（サービスセンター）
- ▼ 教育文化施設（勤労福祉会館）
- ★ 店舗面積 5,000㎡超 10,000㎡以下の商業施設（総合商業、食品スーパー以外の施設）
- ▲ 金融機関（銀行、信用金庫、JA バンクの支店、郵便局本局）

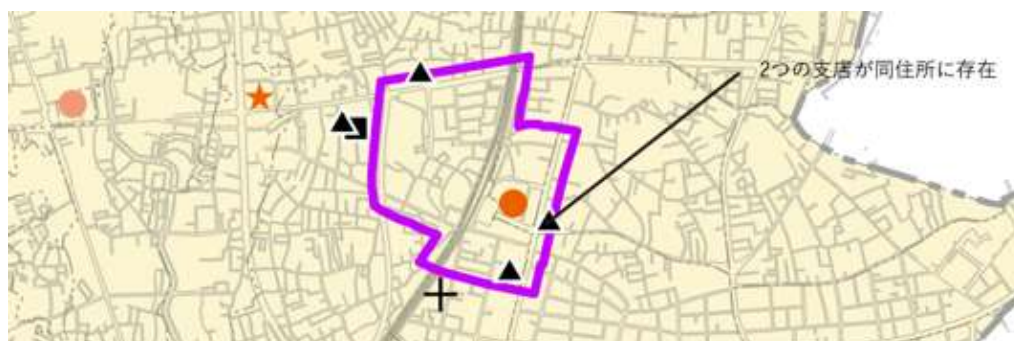
【居住環境向上施設】

- 店舗面積 500㎡超 1,500㎡以下の食品スーパー

都市機能誘導区域

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除く

■生活拠点（谷塚駅周辺）施設分布図



【誘導施設】

- 行政施設（サービスセンター）
- ★ 店舗面積 5,000㎡超 10,000㎡以下の商業施設（総合商業、食品スーパー以外の施設）
- ▲ 金融機関（銀行、信用金庫、JA バンクの支店、郵便局本局）

【居住環境向上施設】

- 店舗面積 500㎡超 1,500㎡以下の食品スーパー
- + 病院（病床数 20 床以上 199 床以下）

都市機能誘導区域

※綾瀬川付近の市街化調整区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除く

(5) 居住環境向上施設の設定

①居住環境向上施設設定の基本的な考え方

- ◇日常生活圏を対象とする生活利便施設、公共公益施設は、基本的に居住誘導区域内に維持確保また立地を誘導することが望ましいと考えられます。
- ◇しかしながら、上記の生活利便施設及び公共公益施設の中でも、強く維持確保または立地を誘導することが望ましい施設があると考えられます。
- ◇また、草加市ではコミュニティブロックごとの拠点の形成をめざしており、これまで拠点は生活利便施設や公共公益施設が集積する拠点でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、都心に通勤しない職住融合ライフスタイルに対応した働く場としての施設も立地する拠点が求められています。
- ◇上記のような考え方にに基づき、草加市において、国の指針や制度の趣旨を踏まえながら、コミュニティブロックの拠点形成に資する施設を居住環境向上施設として定めて、その維持や新たな立地を誘導することを方針とします。
- ◇居住環境向上施設は、誘導施設との機能及び役割分担を行います。(次ページ表参照)

誘導施設と居住環境向上施設の関係及び概要

種別	誘導施設	居住環境向上施設
対象区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域
施設立地を誘導する具体的な場所	都市拠点及び生活拠点の区域	居住誘導区域においては、コミュニティブロックの拠点である小中学校周辺 (小中学校から一定距離以内) 主要な道路沿道及び後背地
施設の目的・機能	市全域またはコミュニティブロックを超えた居住者の共同の福祉や利便の向上を図る	コミュニティブロック内での居住者の日常生活における共同の福祉や利便の向上に貢献しかつ拠点形成に貢献する

②草加市における居住環境向上誘導施設の設定方針、居住環境向上施設の設定

- ◇①を踏まえ、本市における居住環境向上施設の設定方針(案)としては、住居系用途地域の一部において、用途地域の規制に抵触して立地できない用途であって、コミュニティブロックの拠点の機能強化及び居住環境の向上に大きく資する用途を居住環境向上施設として位置付けます。
- ◇上記の方針を踏まえて、以下の要件を満たす用途を居住環境向上施設として、位置付けます。
- 要件1：市民の利便性の向上、日常生活の豊かさの向上や地域経済の活性化に大きく貢献する。
- 要件2：コミュニティブロックの拠点形成に貢献する。
- 要件3：草加市においては立地している数は少ないが今後積極的に増やすことが望ましい施設または維持する必要がある施設。

◇草加市においては、上記の3つの要件を満たす施設を居住環境向上施設として定めて、施設の維持や立地の誘導に努めます。

居住環境向上施設の設定

都市機能	草加市における施設	現況市内施設数	立地場所	居住環境向上施設に位置づける要件
商業機能 (食品スーパー)	店舗面積 1,000㎡超 1,500㎡以下	5	都市拠点 及び生活 拠点外	<p>【要件1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅から離れた地区において、車を運転できない高齢人口が増加しており、身近な場所にある食品スーパーの必要性が高まっている。 <p>【要件2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点及び周辺に立地しているとワンストップで用が足りるため、利便性が向上する。 <p>【要件3】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗面積1,000㎡超1,500㎡以下の食品スーパーは市内に5つあるが、全て都市機能誘導区域外であり、また市の北西部にはない。 ・店舗面積500㎡超1,000㎡以下の食品スーパーは市内にはない。
	店舗面積 500㎡超 1,000㎡以下	0		

<p>医療機能</p>	<p>病院 病床数 20床以上 199床以下</p>	<p>5</p>	<p>都市拠点1 都市拠点及び生活拠点外4</p>	<p>【要件1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高年者の増加に伴い、医療需要が増加するが、身近な場所に中小規模の病院があると市民の利便性や安心感が向上する。 <p>【要件2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点及び周辺に立地しているとワンストップで用が足りるため、利便性が向上し、拠点形成に貢献する。 <p>【要件3】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病床数20床以上199床以下の病院数は5。 ・草加市の人口10万人当たりの病床数は、265.55床となっており、県平均および草加市が含まれる2次医療圏（東部医療圏）の平均に比べて、著しく少ない。 <p>埼玉県：865.32床 東部医療圏（春日部市、草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町）807.43床。</p> <p>※人口は2015年10月の国勢調査 ※病床数は2020年10月集計</p> <p>出典：地域医療情報システム（日本医師会）</p>
-------------	--	----------	-------------------------------	--

<p>就業機能</p>	<p>シェア オフィス コワーキング スペース レンタル オフィス サテライト オフィス 等の事務所</p>	<p>6 内訳 テレワーク 施設3 サテライト オフィス2 レンタル オフィス 1</p>	<p>都市拠点 5 都市拠点 及び生活 拠点外 1</p>	<p>【要件 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・草加市はこれまで都心に通勤する従業員が多く昼夜間人口比は、0.84と1を下回り※、ベッドタウンとしての性格が強かった。※平成27年（2015年）国勢調査 ・草加市に居住する家計を主に支える雇用者の通勤時間の中央値は、46.4分と1時間を切っているが、通勤時間1時間以上の普通世帯数は12,810世帯あり、普通世帯全数に占める割合は、29.6%となっており、通勤時間が長い普通世帯は、3割近くある。 <p>※平成27年（2015年）住宅統計調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、テレワークの普及が進み、都心に通勤せずに居住地またはその近くで働くスタイルが定着し、居住地に近い働く場所に対する需要が高まっている。 ・そのため、草加市の市民生活の向上（通勤時間の削減による生活のゆとり向上）、市内就業の拡大による地域経済の活性化を図るため、就業施設を増やしていくことが求められる。 <p>【要件 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティブロックの拠点及び周辺に立地していると施設利用者の利便性が向上し、拠点形成に貢献する。 <p>【要件 3】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・草加市内のシェアオフィス等は6施設※、そのうち5施設は都市機能誘導区域内(都市拠点)、居住誘導区域内には1施設。 <p>※草加市産業振興課リノベーションまちづくり推進係の資料によるもの 5、インターネット検索によるもの 1。</p>
-------------	--	---	---	--

③居住環境向上誘導施設

◇前記の検討を踏まえて、以下の施設を居住環境向上施設として位置付けます。

【居住環境向上施設案】

- ①店舗面積500㎡超1,500㎡以下の食品スーパー
- ②病床数20床以上199床以下の病院
- ③シェアオフィス、コワーキングスペース、レンタルオフィス、サテライトオフィス等の事務所（以降「シェアオフィス等」とする）。

④居住環境向上施設の誘導方策

- ◇居住環境向上施設として定めた食品スーパー、病院、シェアオフィス等については、居住誘導区域内の施設の維持や誘導に努めます。
- ◇居住環境向上施設の新設、増改築、移転の対象地が、コミュニティブロック毎の拠点形成から望ましい場所でありながら、指定されている用途地域による用途規制に抵触する場合は、居住環境向上用途誘導地区の指定等の対応方策を検討し、実現を図ります。
- ◇病院、シェアオフィスについては、市民が都市機能誘導区域で利用することも想定し、草加市内の就業人口の増加、地域経済及び都市機能誘導区域の活性化あるいは市民生活の向上という目的から、都市機能誘導区域内においても、施設の維持や立地の誘導に努めます。

