

まちづくりの基本となる計画 都市計画マスタープランの中間見直し

令和5年8月
都市計画課

説明内容について

- 見直しスケジュールの修正
- 地区別懇談会の開催内容について
- 都市計画事業・関連施策の進捗 土地利用の変化について

見直しスケジュールの修正について

- ・分野別方針について、第3回で修正案をご提示し、ご意見をいただきます。
- ・第4回でいただいたご意見の修正案をご提示し、ご確認いただきます。
- ・パブリックコメント開催時期の調整により、第5回、第6回の開催時期を修正しました。

第1回（済）
①見直しの目的、全体スケジュール
②市街化区域と市街化調整区域の進め方について

第2回
①全体スケジュール（修正）
②都市計画の進捗について
③地区別懇談会の進め方について

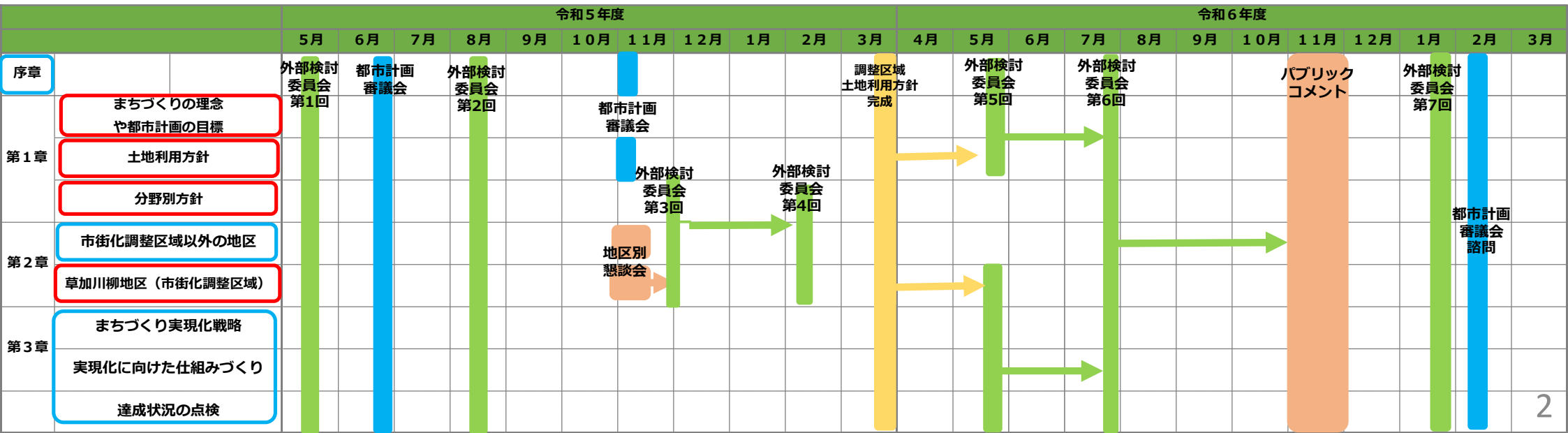
第3回（R5.11月頃）
①分野別方針（修正案）について
②地区別懇談会の報告について

第4回（R6.2月上旬頃）
①地区別懇談会の報告・第2章地区別方針修正案の確認
②分野別方針の修正内容の確認

第5回（R6.5月頃）
①市街化調整区域の考え方、方針について
②将来都市像の修正案について
③第3章の修正案について

第6回（R6.7月頃）
パブリックコメントの実施について

第7回（R7.1月頃）
パブリックコメント結果報告



市民意見の反映方法について～市民懇談会～

目的

- 計画期間が20年のうち、経過期間が5年であるため、現行方針を活かしつつ、必要な変更を加えます。
- 計画の根幹である「第1章 土地利用方針」の変更内容について、市民意見を収集し内容へ反映していきます。

市民会議(全市)にて、意見を収集

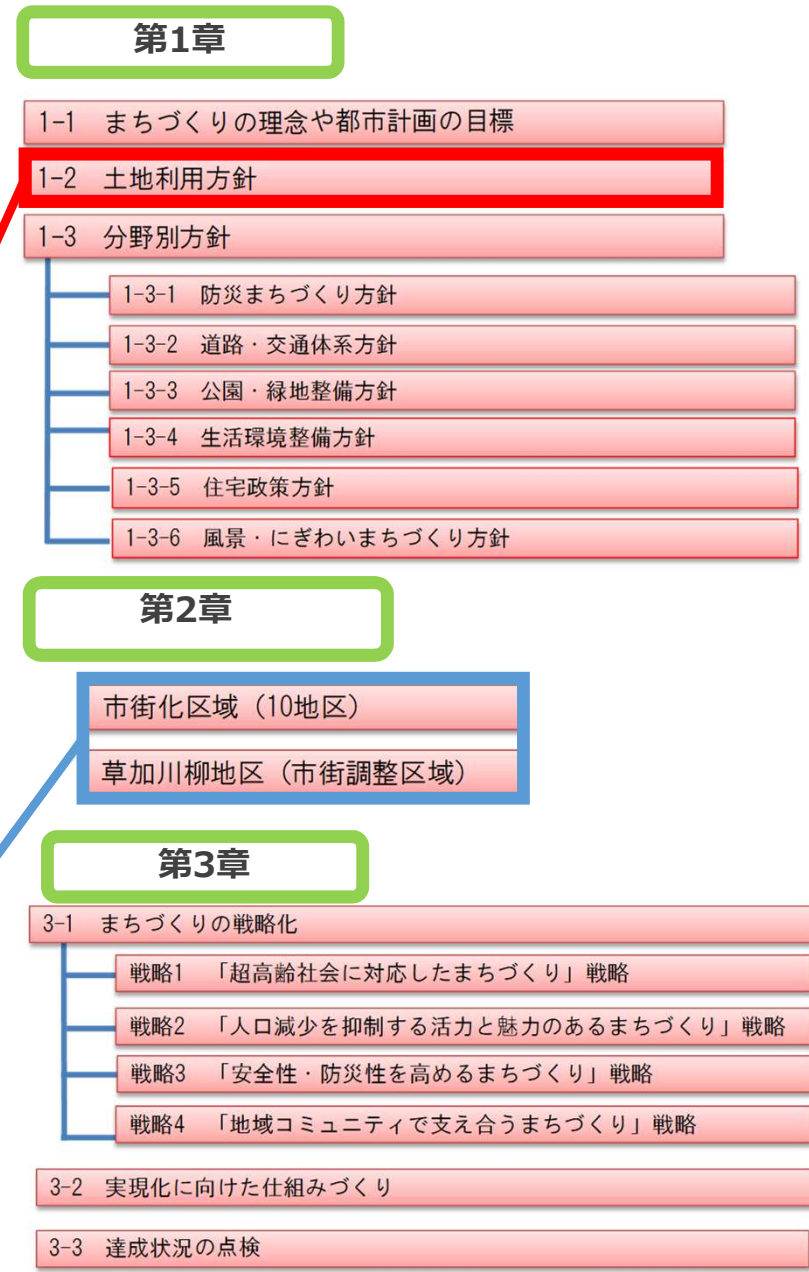
【土地利用方針】

- ◆ 政策推進・モデル地区
- ◆ 商業業務地・生活業務地のまちづくり
- ◆ 工業地のまちづくり
- ◆ 機能複合型のまちづくり
- ◆ 計画的な居住環境づくり
- ◆ 自然環境と調和したまちづくり

→市街化調整区域の土地利用の方針

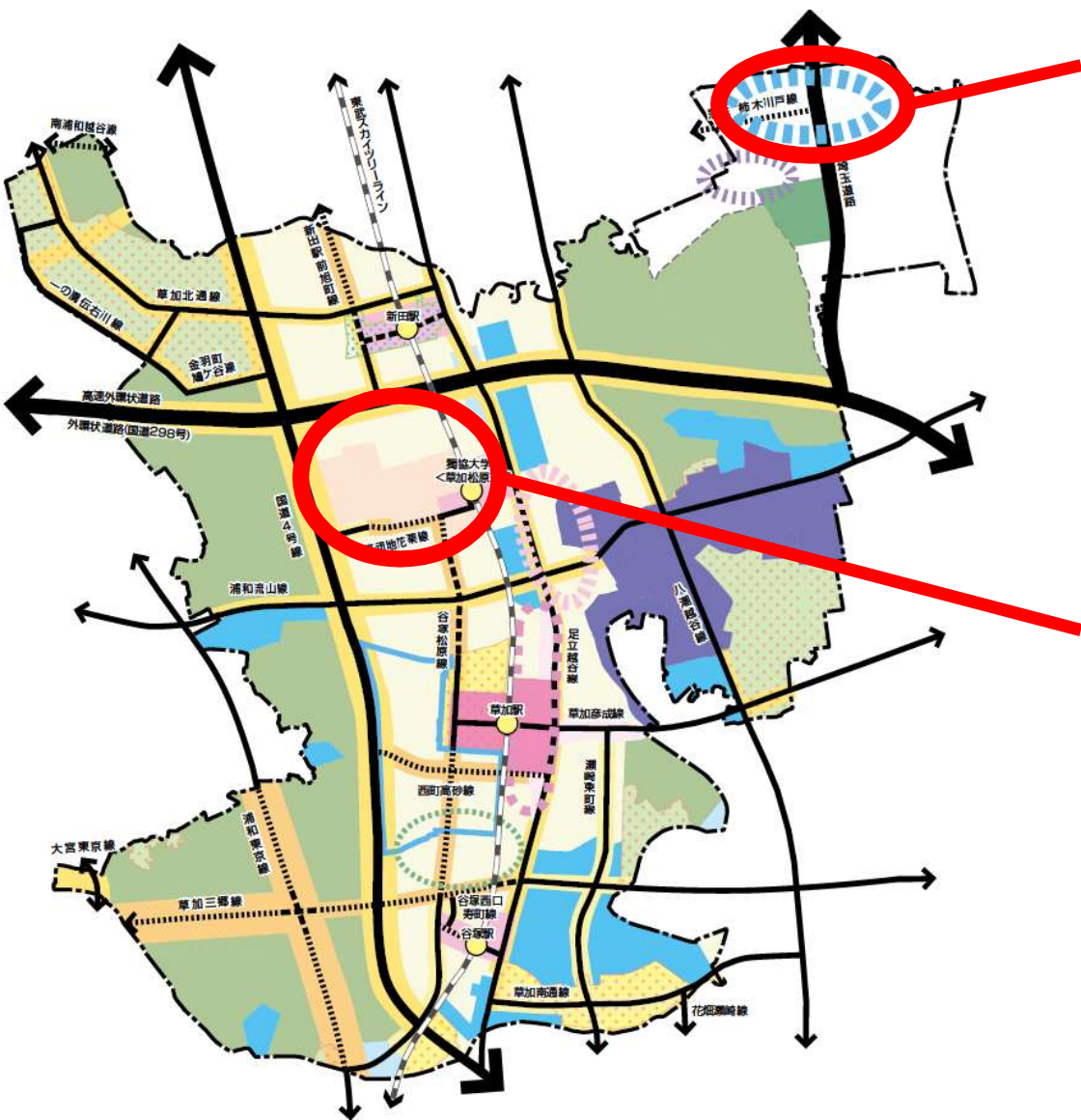
原則は現行方針を活かしますが、ハード整備の完了等の空間的な変化が生じた地区については、地区ごとの懇談会を開催し、新たな市民意見の収集を行います。

■計画の構成



地区別懇談会の開催地区(案)について

次の2地区については、ハード整備が完了し空間的な変化が大きいため、地区別懇談会を開催し、新しくなった地区について意見の収集、反映を行います。



- ①草加柿木地区産業団地地区の整備
- ②土地利用の検討

- ・ 令和2年度に埼玉県企業局による造成工事が完了し、現在は進出企業による建築工事が進められている。
- ・ 令和3年度から草加柿木地区産業団地地区周辺の土地利用の検討を開始

- ③獨協大学前＜草加松原＞駅西側地域まちづくり推進事業

- ・ 令和2年度に松原団地建替事業に係る基盤整備が完了
- ・ 令和4年度に松原児童青少年交流センター「miraton」、松原テニスコート、近隣型商業施設が開業し、その他の民間開発も進められている。

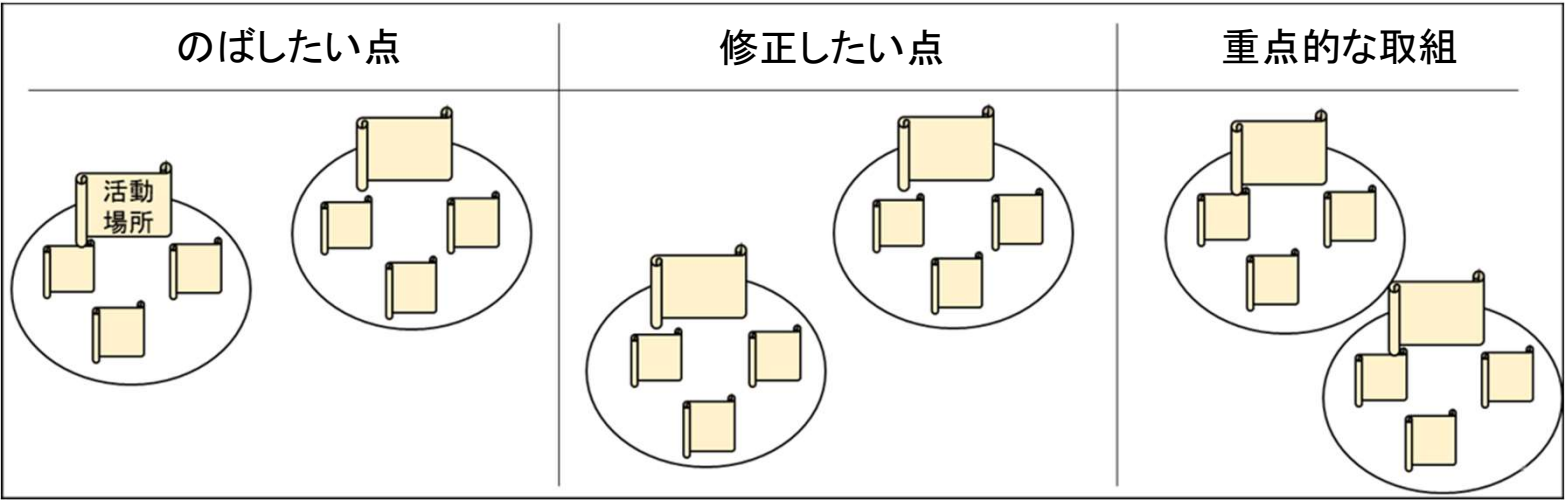
市民懇談会・地区別懇談会の開催日時・手法について

開催日時

	意見収集対象	空間(拠点)の変化	時期
市民会議(全市)	第1章土地利用方針		11月上旬
草加川柳地区 (市街化調整区域)	第2章まちづくり方針	草加柿木地区産業団地地区の整備 土地利用の検討	11月下旬～12月
草加安行地区	第2章まちづくり方針	獨協大学前<草加松原>駅西側地 域まちづくり推進事業	11月下旬

グループ討議

- グループに分かれて意見交換していただきます。(1グループ5～8名程度)
- グループリーダーを参加者で決めていただき、グループリーダーを中心に意見交換いただきます。
- 各グループにファシリテーターを最低1名配置し、議論進行の補助を行います。
- 都市計画マスタープランの変更の考え方について、伸ばしたい点・修正したい点、重点的に取り組みたい点についてご意見をいただきます。



地区別方針 まちづくり方針について～草加川柳地区（調整区域）①～

空間政策として取り組む方針（方針図に記載している方針）

土地

1

企業誘致推進地区では、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ます。また、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。

⇒企業誘致推進地区の名称・方針図の位置変更を検討します。

土地

2

土地

3

・スポーツ推進地区では、スポーツを通じた健康づくり促進のために、そうか公園の北西部にスポーツ機能の立地をめざします。

・地域活性化ゾーンでは、環境に留意した市内外の一定規模の産業の立地を許容し、自然環境と調和した土地利用を図ります。また、青柳8丁目の一部やそうか公園の南北の地区については、市内全体との機能や入居者の定員数のバランスを考慮し、青柳8丁目では既存集落との調和も図りながら、必要な規模の社会福祉施設の立地を許容します。

⇒必要に応じて、表現の修正を検討します。

地区別方針 まちづくり方針について～草加川柳地区(調整区域)②～

土地
6

みどりの保全・創出ゾーンでは、豊かな自然環境や田園風景を保全するとともに、企業誘致を推進する地区においては、自然環境と調和した計画的な土地利用を図ります。

⇒土地利用検討エリアに含まれるため、内容・方針図の記載の変更を検討します。



地区別方針 まちづくり方針について～草加安行地区～

空間政策として取り組む方針(方針図に記載している方針)

土地 1

獨協大学前＜草加松原＞駅西口は地域核の一部を形成していることから、商業・福祉・医療・行政・文化などの多様なサービスを提供する施設を集約することで、都市機能のさらなる活性化を図り、**草加松原団地の建替えと一体となったまちづくりを推進**します。

土地 3

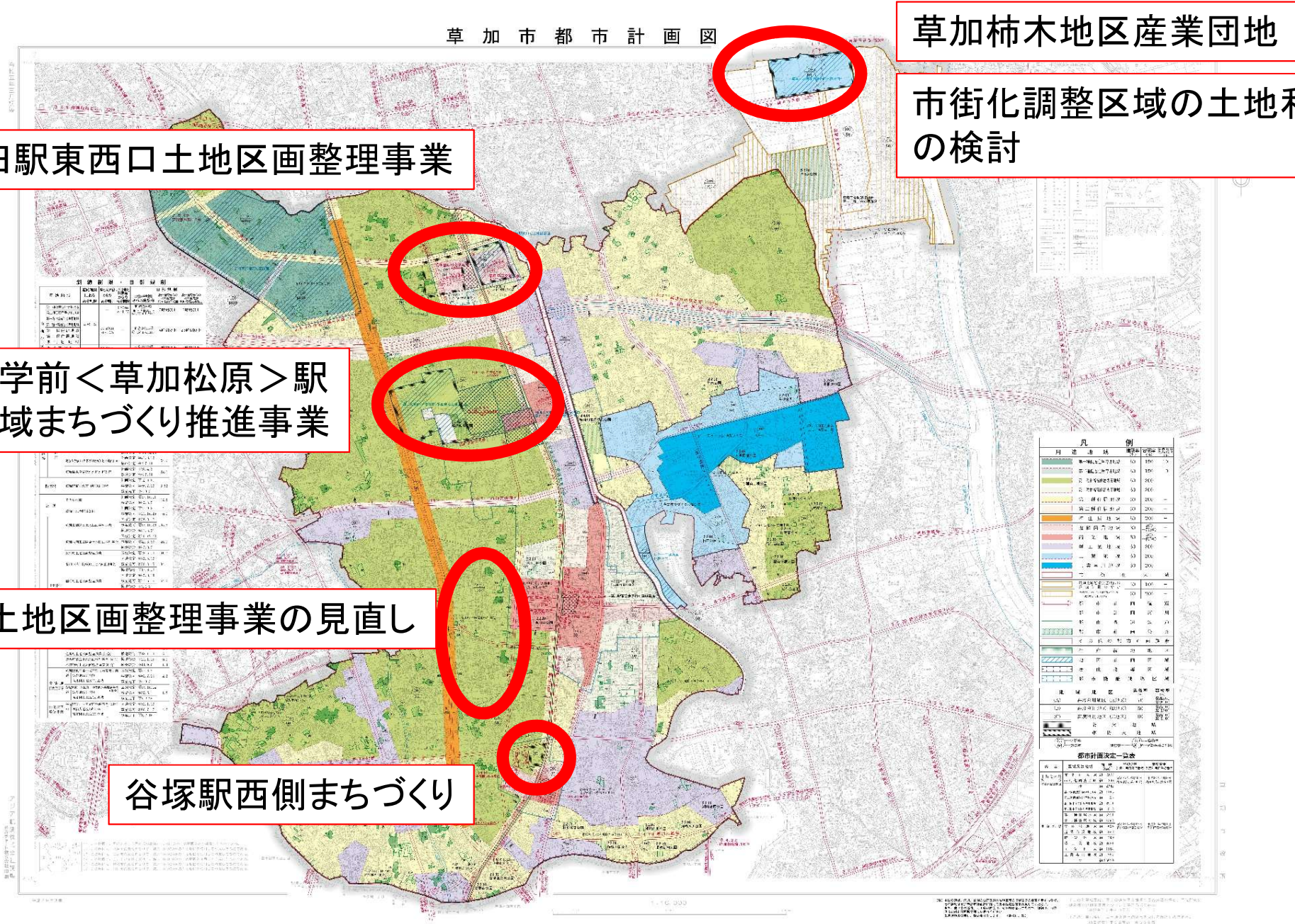
転入者の増加が見込まれるなか、良好な住環境の整った、多様な世代が共存できるまちをめざして、用途地域の変更を視野に入れつつ、福祉・医療・子育て・教育など地域の生活価値を高める施設の立地・誘導を図りながら、**本市の多世代交流推進のモデル地区**となるように草加松原団地の建替事業を進めます。

⇒建替が概ね完了したため、表現の修正 & 今後進めていく官民連携事業の記載を検討します。

獨協大学前＜草加松原＞駅西側地域
まちづくり推進事業区域



草加市内の都市計画事業の進捗



新田西部地区 新田駅東口土地区画整理事業

【概要】

新田東口交通広場、新田停車場線の都市計画道路や区画街路、街区公園などの公共施設を整備し、市街地の整備改善を図るとともに、駅周辺地区にふさわしい環境を整備することを目的としています。

施行面積	約6.3ヘクタール
事業計画決定年月日 (公告日)	平成26年3月17日
施行期間	平成25年度から令和13年度 (清算期間5年含む)

【進捗状況】

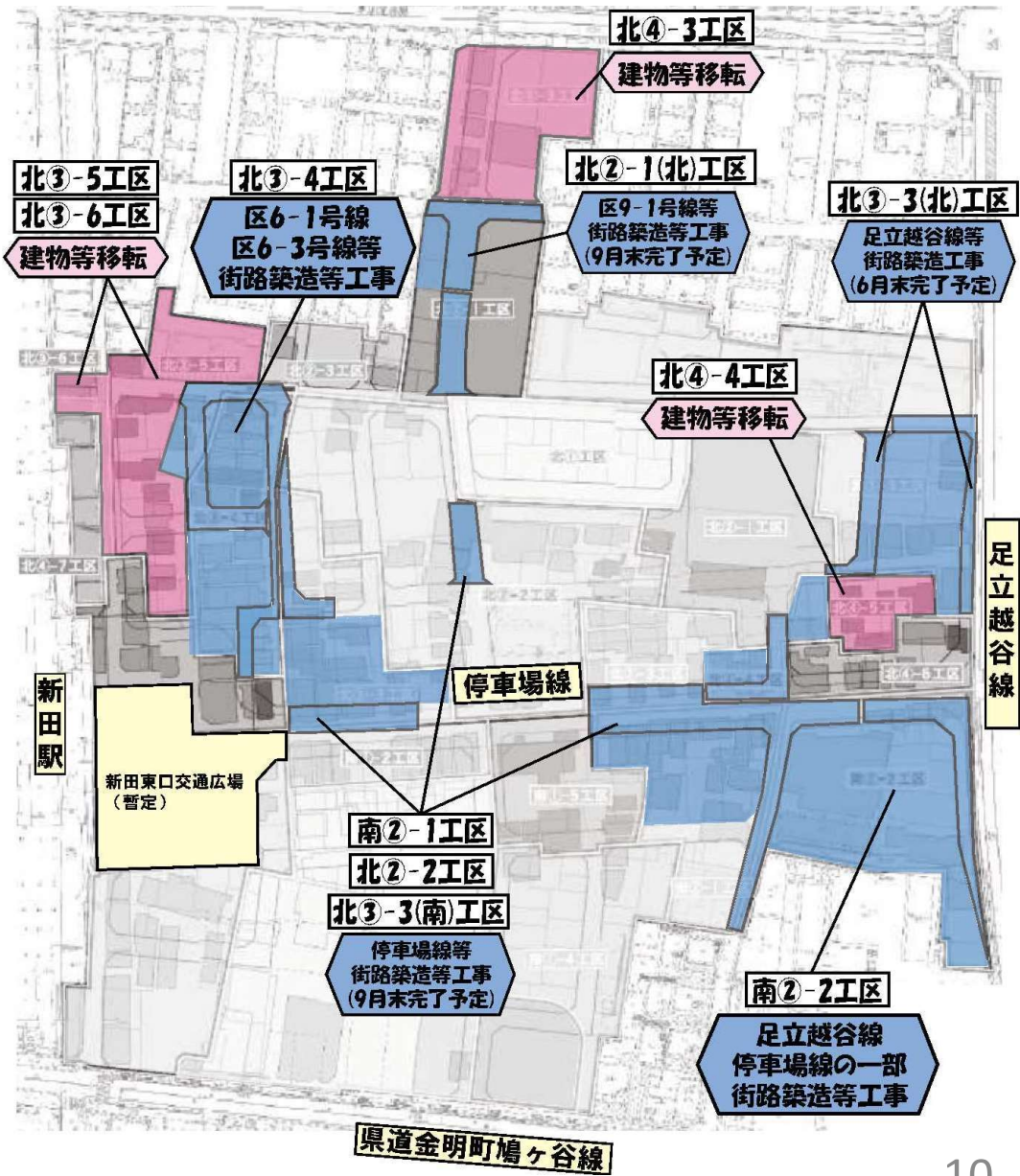
令和4年度末時点

	全体計画	整備済等	進捗率
道 路	2,158.0m	1,095.4m	50.8%
建物移転	190棟	136棟	71.6%

令和5年度末見込

	全体計画	整備済等	進捗率
道 路	2,158.0m	1,855.3m	86.0%
建物移転	190棟	178棟	93.7%

【整備予定】



新田西部地区 新田駅西口土地区画整理事業

【概要】

草加市内4駅の中で、駅周辺の都市基盤整備が最も遅れていたため、道路、公園などの公共施設を整備改善し、宅地の利用増進を図るとともに、防災に強い駅周辺地区にふさわしい環境を整備することを本事業の目的としています。

施行面積	約10.6ヘクタール
事業計画決定年月日 (公告日)	平成23年3月28日
施行期間	平成22年度から令和15年度 (清算期間5年含む)

【進捗状況】

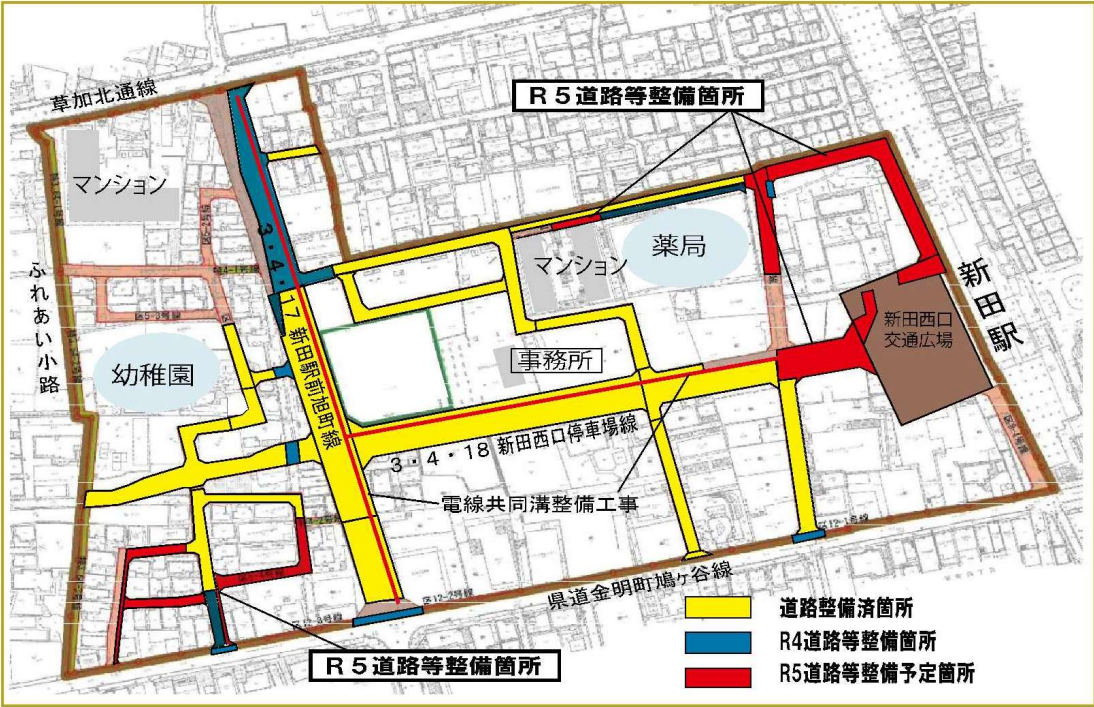
令和4年度末時点

	全体計画	整備済等	進捗率
道 路	2,860.0m	1,344.7m	47.0%
建物移転	114棟	57棟	50.0%

令和5年度見込

	全体計画	整備済等	進捗率
道 路	2,860.0m	1,804.2m	63.1%
建物移転	114棟	88棟	77.2%

【整備予定】



草加川柳地区(市街化調整区域) 草加柿木地区産業団地

【概要】

平成26年4月から開始した都市計画マスタープランの改定作業に伴い、地区別懇談会を実施する中で、柿木町の東埼玉道路周辺地区について、「企業誘致推進エリア」として位置付けて作業を進めることとしました。

平成28年には埼玉県企業局において、産業団地整備に向けた可能性調査の業務委託が発注され、計画区域が示されました。

【取組】

平成29年6月に埼玉県企業局と草加市で草加柿木地区産業団地整備事業に関する『基本協定書』の締結を行い、共同で整備を進めました。

平成30年4月に産業団地整備区域の都市計画を変更(工業地域での市街化区域への編入、地区計画、準防火地域の指定)しました。

令和2年度に埼玉県企業局による造成工事が完了し、現在は進出企業による建築工事が行われています。



草加川柳地区(市街化調整区域) 市街化調整区域の土地利用検討

【概要】

個別開発が行われる土地が点在し、地区内において無秩序な土地利用を招く恐れがあり、乱開発により集団的な街区確保や農業環境との調和を図った土地利用が難しくなります。

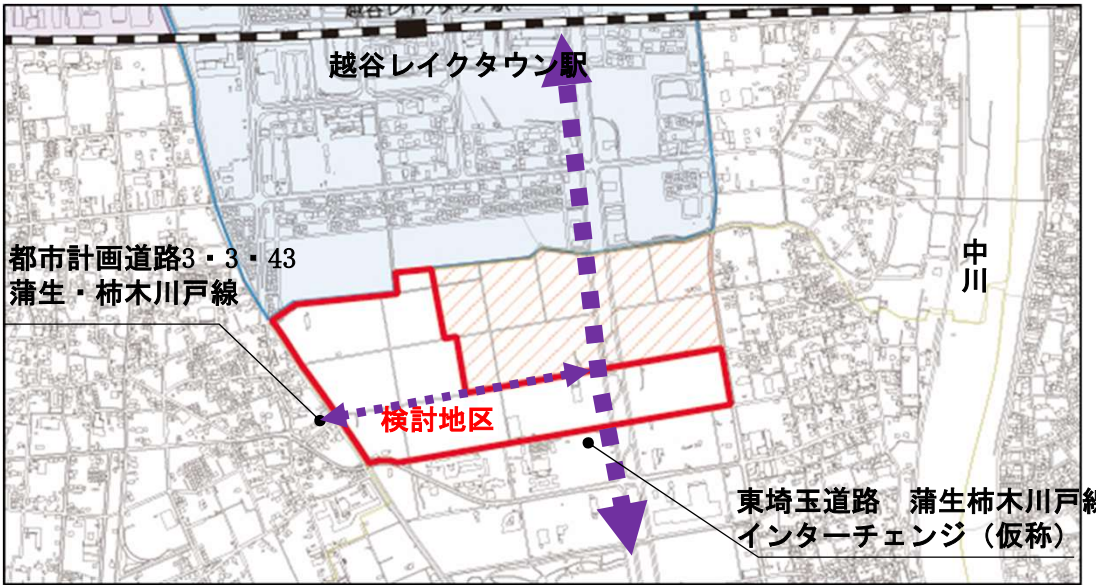
本地区における課題を解消するための土地利用の方向性を踏まえて、「市街化区域に編入し土地区画整理事業を行う」ことを基本に検討を進めます。

【取組】

- 令和4年度にアンケート調査を実施し、土地活用方法や今後のまちづくりの意向を確認しました。
- 第1回権利者説明会で、アンケート調査結果の報告をしました。
- 第2回権利者説明会で、土地利用の方向性、事業手法の検討について説明をしました。

【今後の取組】

- 権利者意向調査や企業アンケートを実施し、事業手法及び合意形成を進めていきます。



項目	内容		
地区面積	約28ha		
権利者数	合計 129名	市内(内柿木) 65(30)名 50.4(23.3)%	市外 64名 49.6%
区域区分	市街化調整区域		

草加安行地区 獨協大学前＜草加松原＞駅西側地域まちづくり推進事業

【概要】

老朽化した草加松原団地の建替等と併せ、利便性の向上、良質な市街地住宅の供給、生活交流拠点の形成によるにぎわいづくりとともに、地区の骨格となる道路、公園等の公共施設の整備や教育・高齢者・子育て施設の整備を行っていくことを目的に、平成17年度に市と独立行政法人都市再生機構の間で、協定締結しました。

【取組】

- 令和2年度 独立行政法人都市再生機構が計画した基盤整備事業は完了
- 令和4年度 松原児童青少年交流センター「miraton」、松原テニスコート、近隣型商業施設が開業
D街区については、民間開発による戸建住宅の建設や国道4号沿いには立地条件を生かした商業等の整備が予定。

【今後の取組】

国土交通省から「官民連携都市再生推進事業」の採択を受け、当該エリアに関わりのある様々な人々による新たなまちづくりの枠組みの構築を推進し、エリアの価値の向上や持続可能なまちの実現を進めていきます。

獨協大学前＜草加松原＞駅西側地域まちづくり推進事業



草加西部地区 氷川町土地区画整理事業

【概要】

昭和43年5月10日

- ・氷川町土地区画整理事業の区域を都市計画決定(面積:約125.8ha)

昭和50年～平成17年

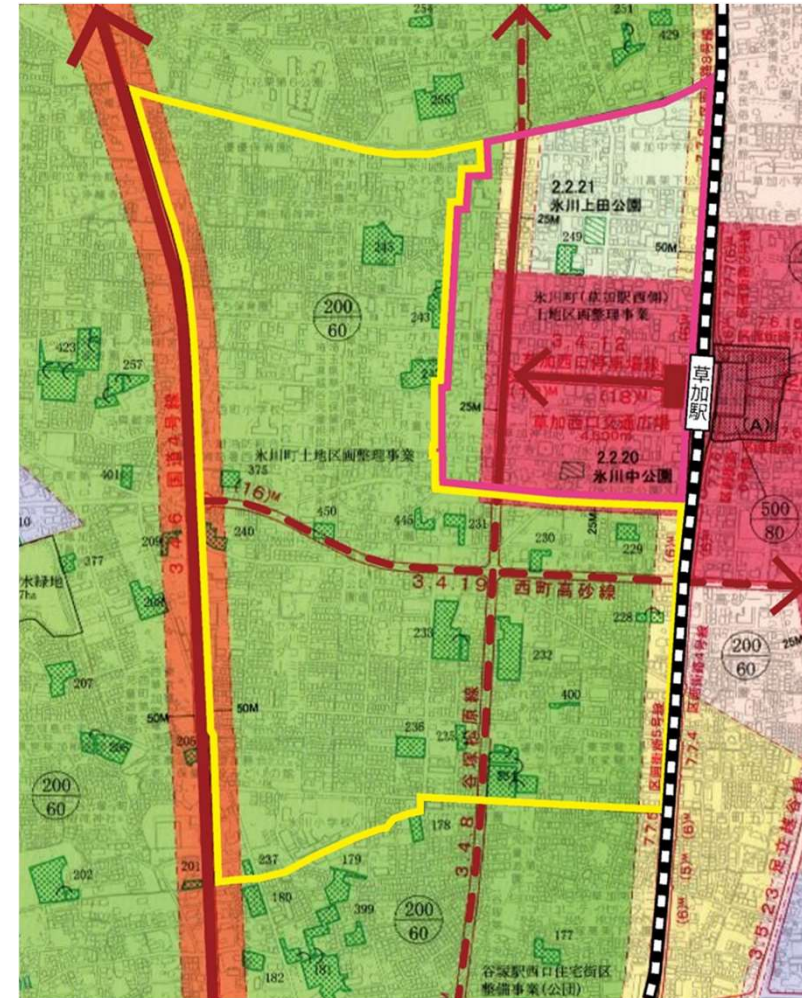
- ・計画区域内の一部を先行的に事業認可し、平成17年に換地処分
- ・氷川町土地区画整理事業(通称:氷川二次)は、現在までの50年以上、事業化に至っていない。

【取組実績】

- ・下水道や市道30229号線(全区間)及び旧赤堀用水路沿(一部区画)の道水路整備工事等を行いました。
- ・令和元年度に地域住民への説明会(4回)、アンケート調査を実施。
- ・令和4年度に地域住民への説明会(4回)実施し、土地区画整理事業の廃止や代替整備案等の検討を行いました。

【今後の取組】

- ・令和5年4月以降に勉強会や意見交換会を開催させていただきながら、見直し整備プランの検討を進めていく予定です。
- ・最終的に区域内の権利者の意見も反映した整備計画案を取りまとめを行い、令和7年度以降、県の指針に基づく地区整備計画(案)の作成を予定しております。



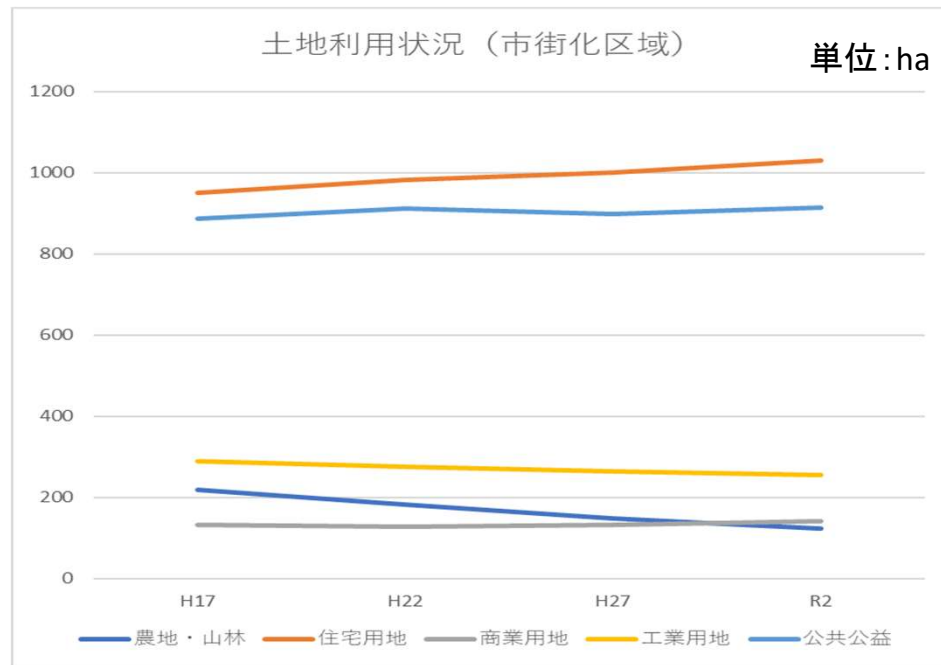
・氷川町土地区画整理事業
(通称:氷川二次)
(面積:約91.7ha)

の区域

土地利用の変化について

市街化区域(土地利用)の変化

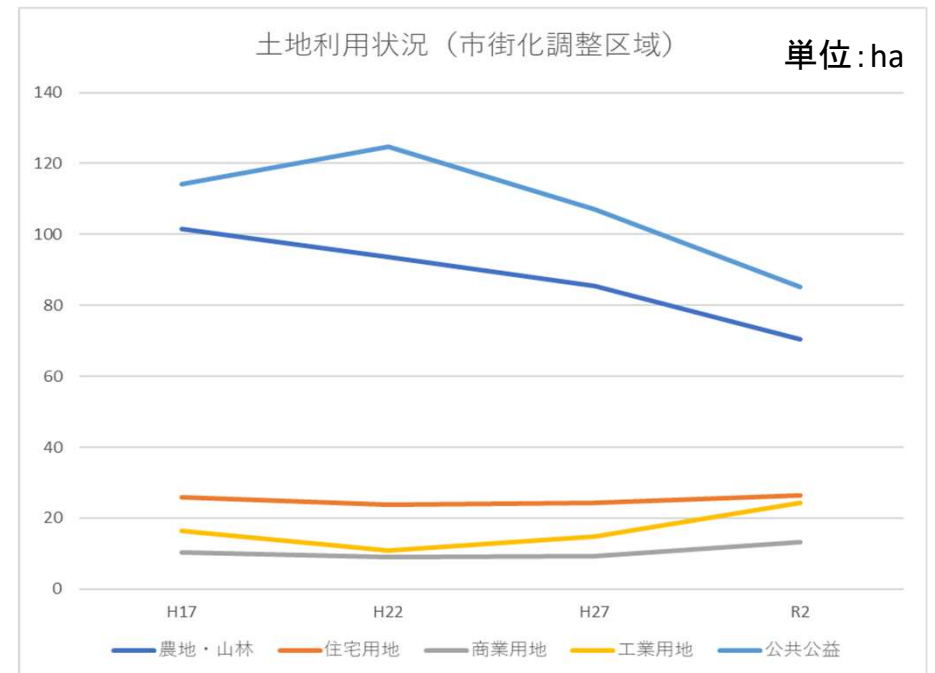
- ・ 住宅用地・商業用地は増加傾向
- ・ 農地・山林は年々減少傾向
- ・ 工業用地については緩やかに減少傾向



	H17	H22	H27	R2
農地・山林	219.4	183.0	147.5	122.8
住宅用地	949.1	981.2	1000.9	1030.4
商業用地	131.8	128.1	132.8	141.0
工業用地	288.1	275.1	264.7	255.2
公共公益	885.8	912.6	897.6	914.6

市街化調整区域(土地利用)の変化

- ・ 住宅用地・商業用地は増加傾向
- ・ 農地・山林は大きく減少傾向
- ・ 工業用地は増加傾向

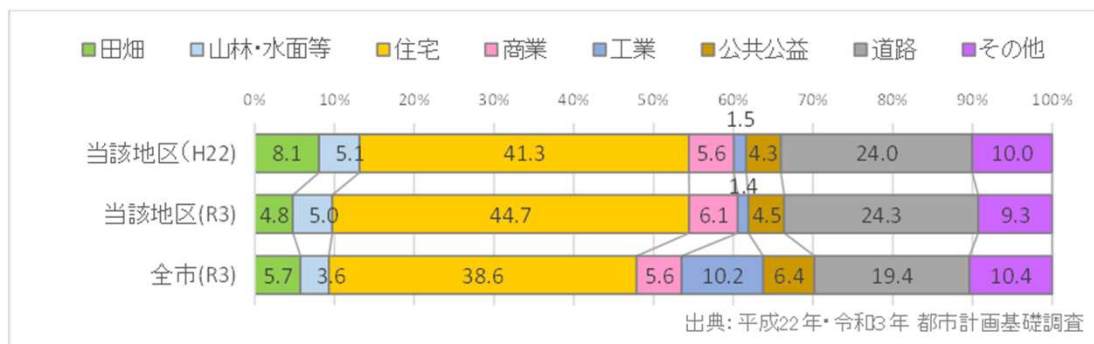


	H17	H22	H27	R2
農地・山林	101.5	93.6	85.4	70.5
住宅用地	25.9	23.7	24.3	26.5
商業用地	10.3	9.1	9.3	13.4
工業用地	16.3	10.9	14.9	24.3
公共公益	114.1	124.8	107.0	85.1

土地利用の変化(地区ごと)について

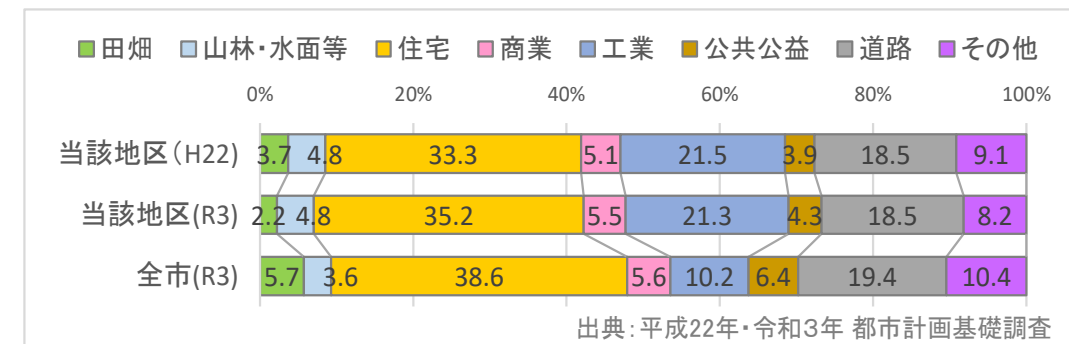
新田西部地区

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業用地は増加傾向で、全市平均より高い



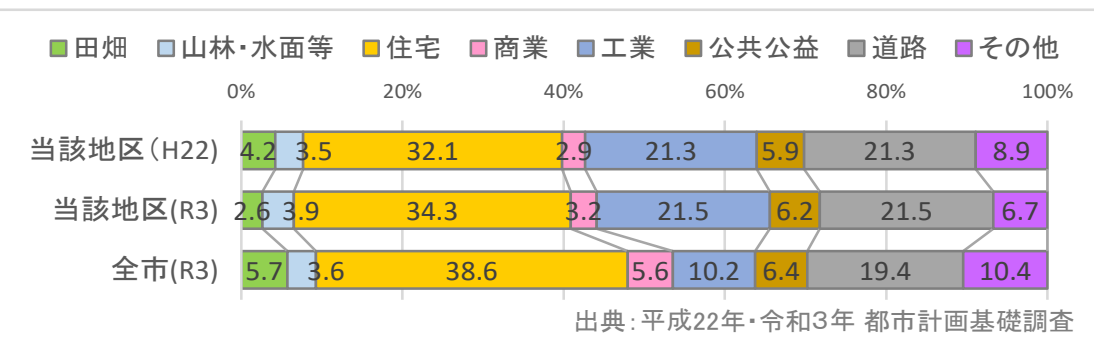
新田東部地区

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業用地は増加傾向
- 工業用地は大きな変化はないが、全市平均より高い



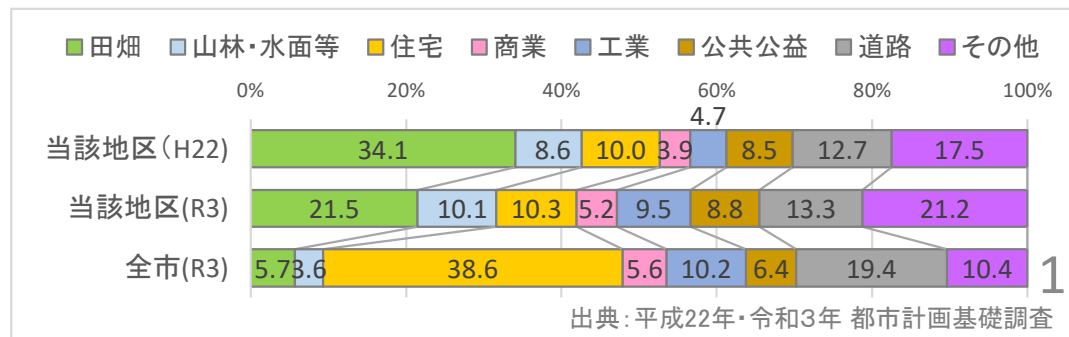
草加川柳(市街化区域)

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業用地は増加傾向だが、全市平均より低い
- 工業用地は増加傾向で、全市平均より高い



草加川柳(市街化調整区域)

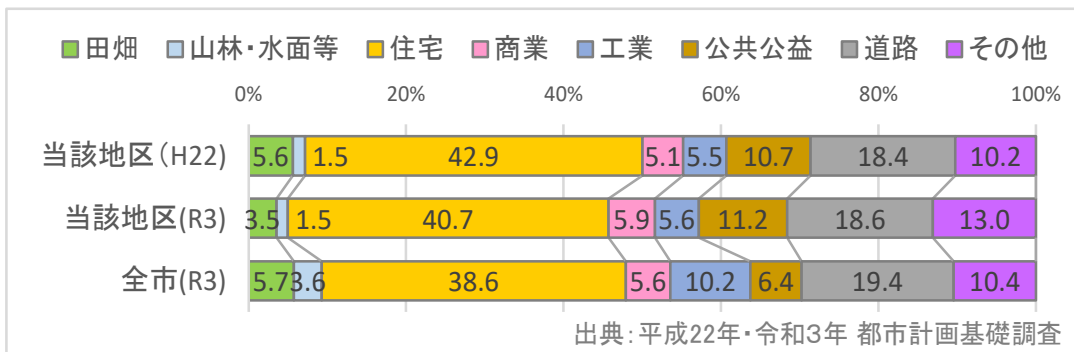
- 市街化編入のため、田畑が大きく減少
- 住宅、商業、工業用地ともに増加傾向だが、全市平均より低い



土地利用の変化(地区ごと)について

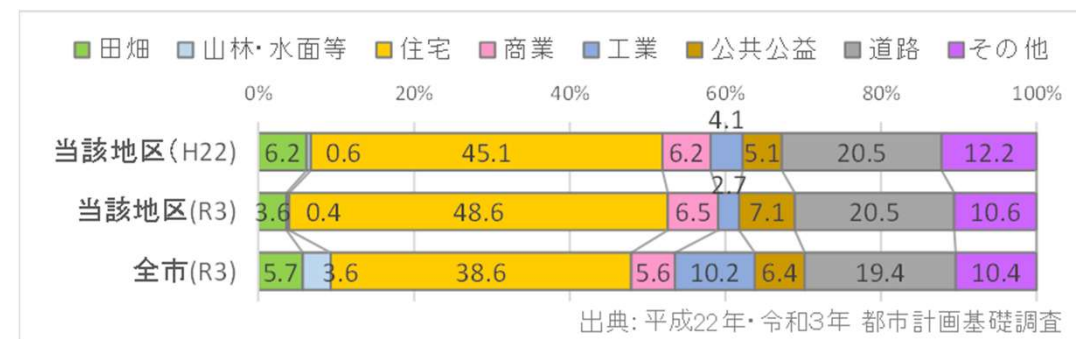
草加安行

- 田畑は減少傾向
- 商業、工業用地ともに増加傾向
- 住宅用地の減少は松原団地建替によるもの



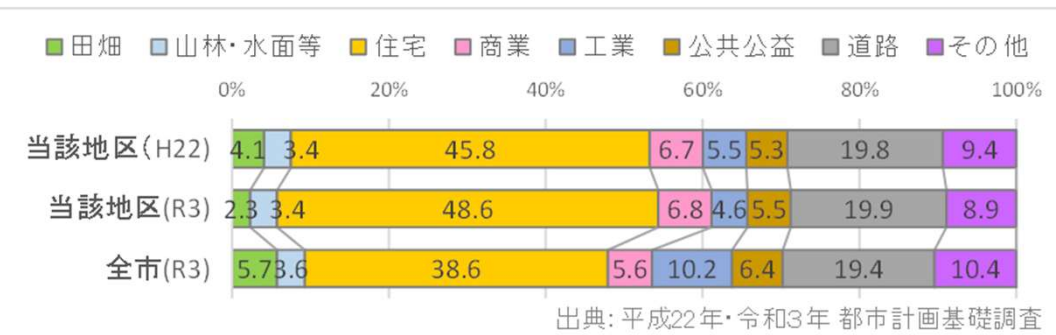
草加西部

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業用地は増加傾向で、全市平均より高い
- 住宅が地区の約半数を占めている



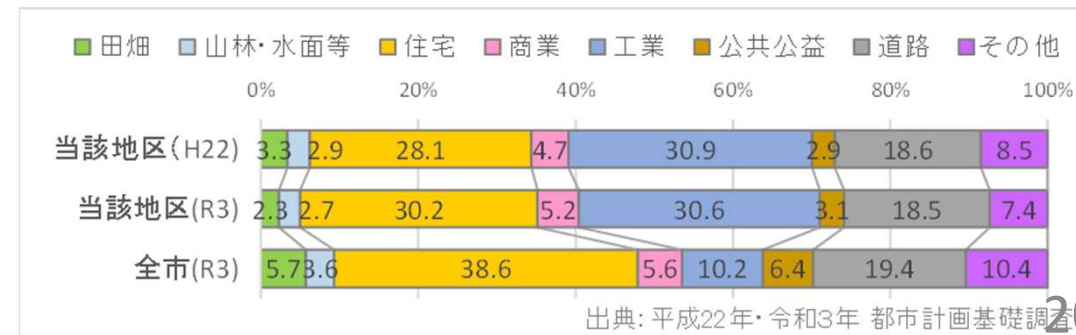
草加東部

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業用地は増加傾向で、全市平均より高い
- 住宅用地が地区の約半数を占めている



草加稲荷

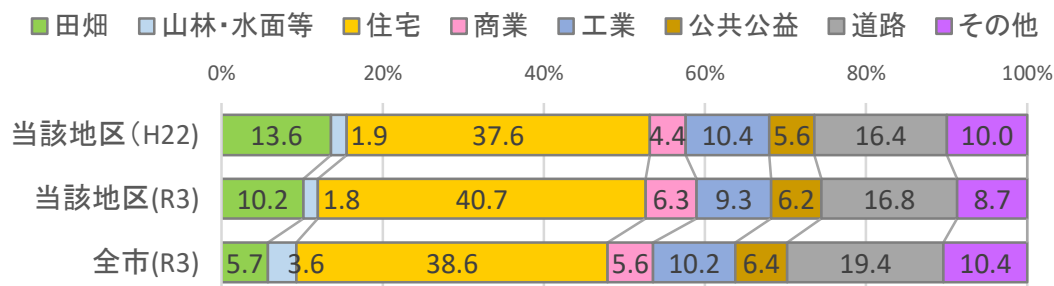
- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業、工業用地ともに増加傾向だが、全市平均より低い
- 工業用地は大きな変化はないが、全市平均より高い



土地利用の変化(地区ごと)について

谷塚西部

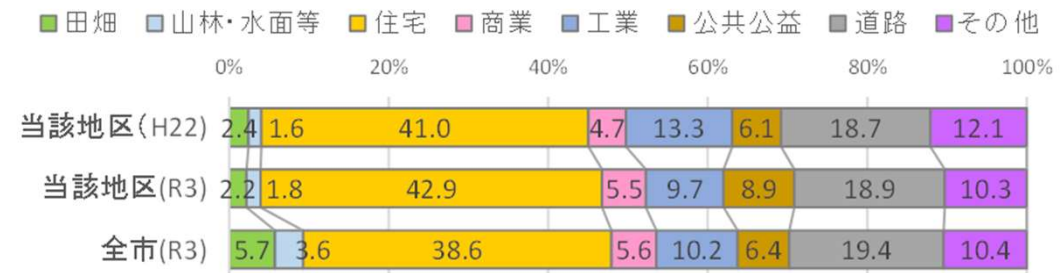
- 田畑は減少傾向だが、全市平均より高い
- 住宅、商業用地ともに増加傾向



出典:平成22年・令和3年 都市計画基礎調査

谷塚東部

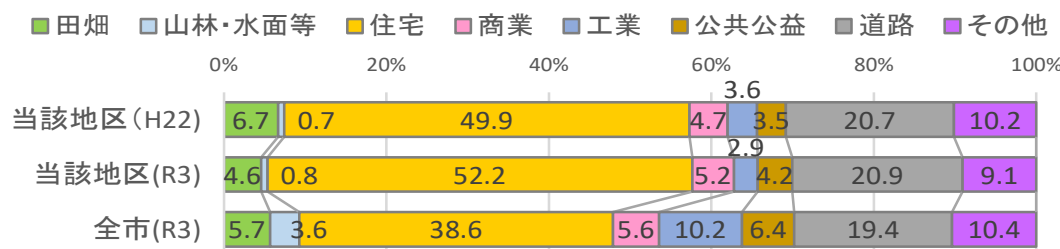
- 住宅、商業用地ともに増加傾向
- 工業用地は減少傾向



出典:平成22年・令和3年 都市計画基礎調査

谷塚中央

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業用地は増加傾向で、全市平均より高い
- 住宅用地が地区の約半数以上を占めている
- 工業用地は減少傾向で、全市平均より低い



出典:平成22年・令和3年 都市計画基礎調査

全市

- 田畑は減少傾向
- 住宅、商業、工業用地ともに増加傾向
- 工業用地は大きな変化はない

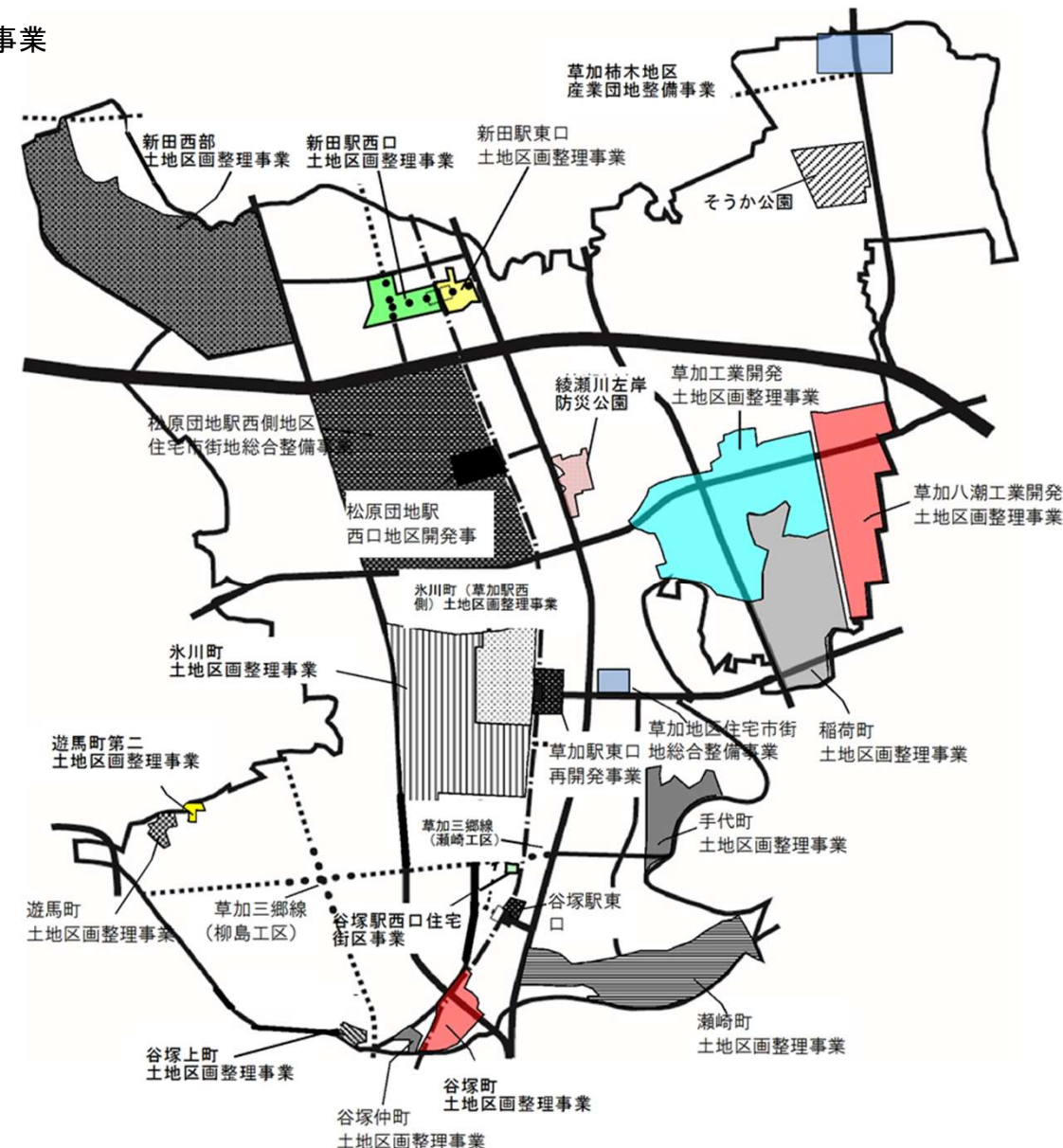


市街地整備の進捗状況

面的整備事業一覧

 平成29年度以降の事業

事業手法	名称	面積 (ha)
土地区画整理事業	草加工業開発土地区画整理事業	105.6
	草加八潮工業開発土地区画整理事業	46.9
	氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業	34.1
	稲荷町土地区画整理事業	54.5
	新田西部土地区画整理事業	145.9
	新田駅西口土地区画整理事業	10.6
	新田駅東口土地区画整理事業	6.3
	瀬崎町土地区画整理事業	50.4
	谷塚町土地区画整理事業	12.0
	手代町土地区画整理事業	16.3
	谷塚上町土地区画整理事業	2.3
	遊馬町土地区画整理事業	3.1
	遊馬町第二土地区画整理事業	0.9
	谷塚仲町土地区画整理事業	1.4
	谷塚下町土地区画整理事業	1.4
市街地再開発事業	草加駅東口第一種市街地再開発事業	2.3
住宅街区整備事業	谷塚駅東口第一種市街地再開発事業	1.8
住宅市街地総合整備事業	谷塚駅西口住宅街区整備事業	4.2
	松原団地駅西側地区住宅市街地総合整備事業	163.0
	草加地区住宅市街地総合整備事業	6.5
団地造成事業	松原団地駅西口地区住宅市街地整備総合支援事業	3.5
	草加柿木地区産業団地整備事業	19.4
合計		691.0



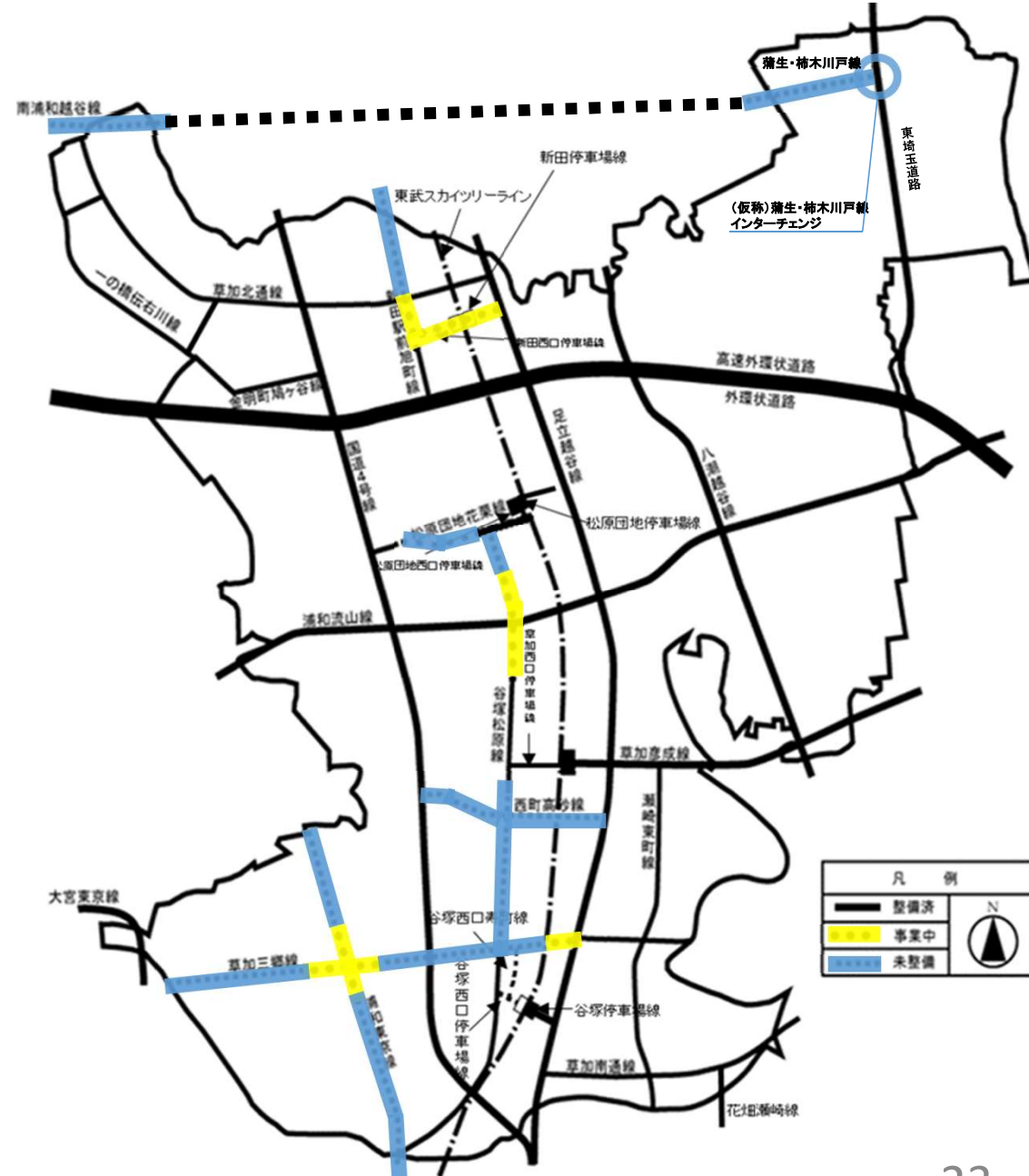
■ 現行計画策定後の主な都市計画変更

- 平成28年 新田駅東口地区地区計画の決定
- 平成30年 草加柿木産業団地市街化編入
- 平成31年 松原団地西側地区地区計画の変更
- 令和 3年 獨協大学前<草加松原>駅西口地区地区計画の変更

道路・交通体系整備の進捗状況

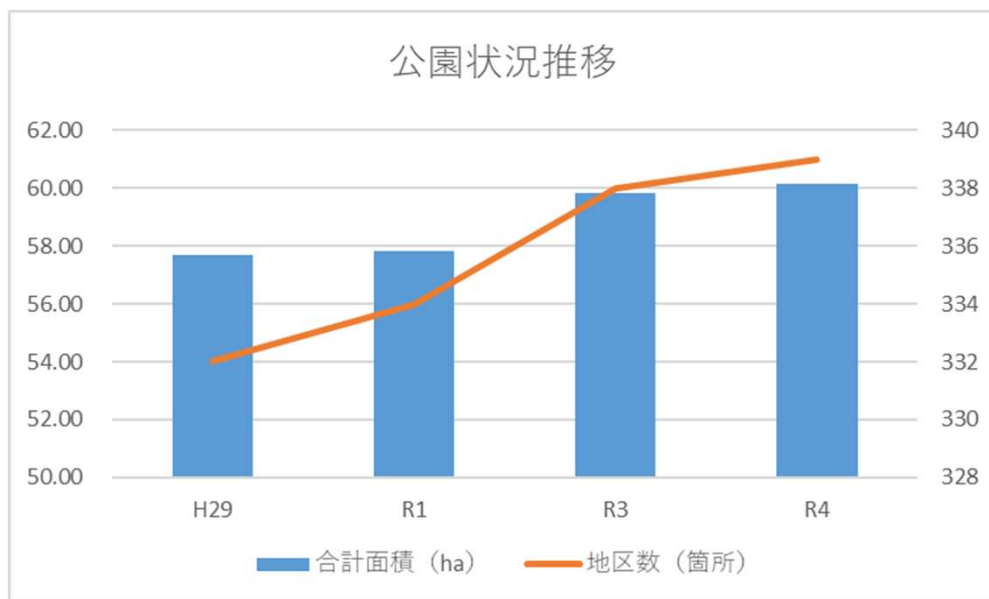
- 草加三郷線、谷塚松原線、新田駅前旭町線、新田駅前停車場線で整備を進めており、整備率は増加中です。
- 蒲生・柿木川戸線及び東埼玉道路と接続する蒲生柿木川戸線インターチェンジ(仮称)、南浦和越谷線の整備が予定されています。

年度	計画延長	路線数	整備済延長	整備率
H20	70.41km	47本	約54.14km	76.89%
H25	70.41km	47本	約56.34km	80.02%
H28	70.41km	47本	約57.41km	81.54%
R3	70.41km	47本	約57.73km	81.99%



公園・緑地整備の進捗状況

- 平成29年度から令和4年度までに7箇所、約2.48ha増加しています。
- そうか公園のリニューアルを計画中です。



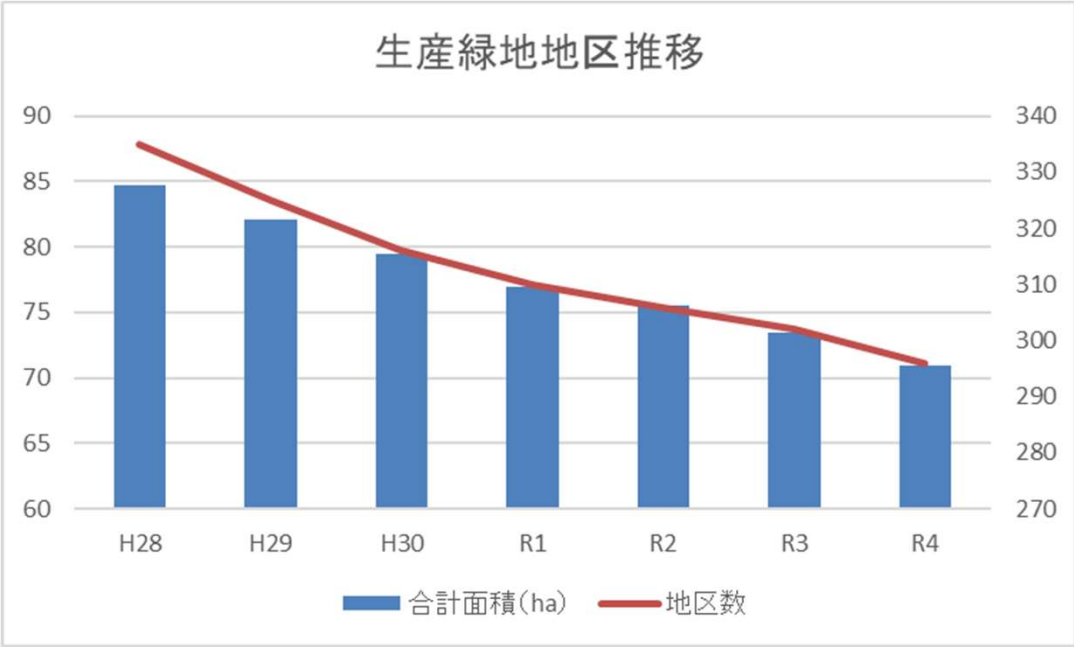
	H29	R1	R3	R4
合計面積 (ha)	57.68	57.82	59.81	60.16
地区数 (箇所)	332	334	338	339



生産緑地・農地の変化

生産緑地の推移

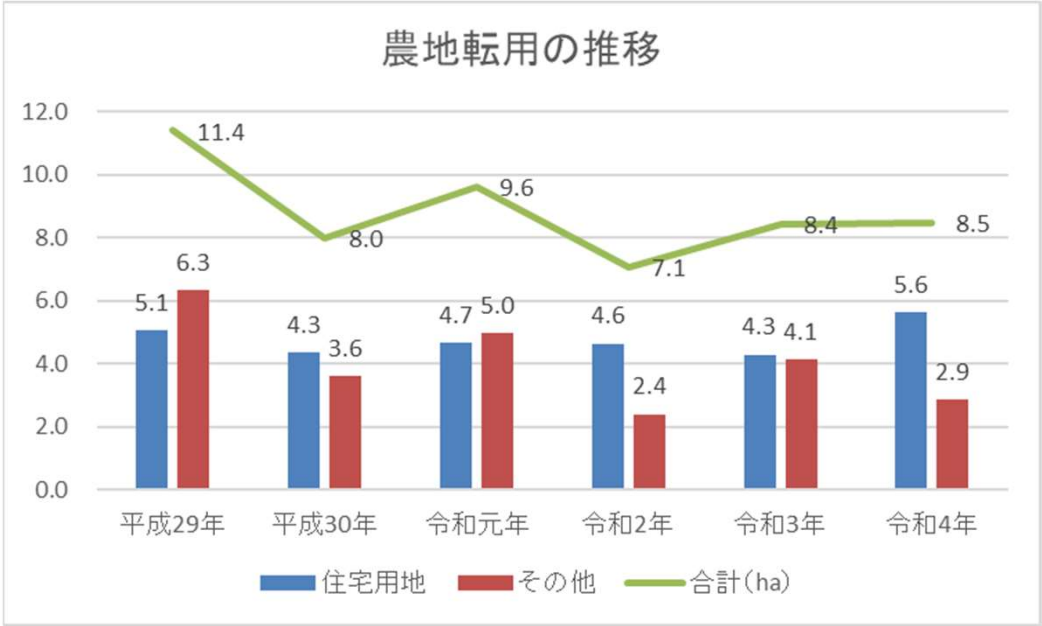
- 主たる従事者の死亡または故障による生産緑地地区の解除が例年のようにあり、生産緑地地区数は減少傾向にあります。
- 令和4年には、指定期間満了に伴う解除申請もあり、解除件数は増加することが見込まれます。



	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
合計面積	84.77	82.11	79.46	76.97	75.53	73.44	70.96
地区数	335	325	316	310	306	302	296
追加分	0.09	0.00	0.06	0.08	0.00	0.00	0.20
解除面積	-2.51	-2.66	-2.71	-2.57	-1.44	-2.09	-2.48

農地転用の推移

- 例年約5ヘクタールの農地が宅地へと転用されています。



	住宅用地	その他	合計(ha)
平成29年	5.1	6.3	11.4
平成30年	4.3	3.6	8.0
令和元年	4.7	5.0	9.6
令和2年	4.6	2.4	7.1
令和3年	4.3	4.1	8.4
令和4年	5.6	2.9	8.5