

# 第1章 全体方針



## 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・高齢社会や、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、リノベーションによる地域の活性化、防災機能の向上などについて、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年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。高年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生活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、落ち着いた住環境や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、高年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周辺環境との調和を保全するめざすとともに、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ていきます。

## ■ 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	住宅複合・一般住宅ゾーン	
	⑥ 防災機能改善モデル地区		
(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	

## 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、P F I 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・超高齢社会の進展や、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みを検討し、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。
- ・ 綾瀬川左岸広場まつばら綾瀬川公園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。

## ④ 企業誘致推進地区土地利用検討地区

- ・ 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、地域地権者説明会等にて土地利用について検討中に取り組めます。
- ・ 整備の実施が確実に進められるよう、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、そうか公園と連携したスポーツ機能の立地をめざします。

### 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。

### ⑦ まちづくりデジタル・トランスフォーメーションの推進

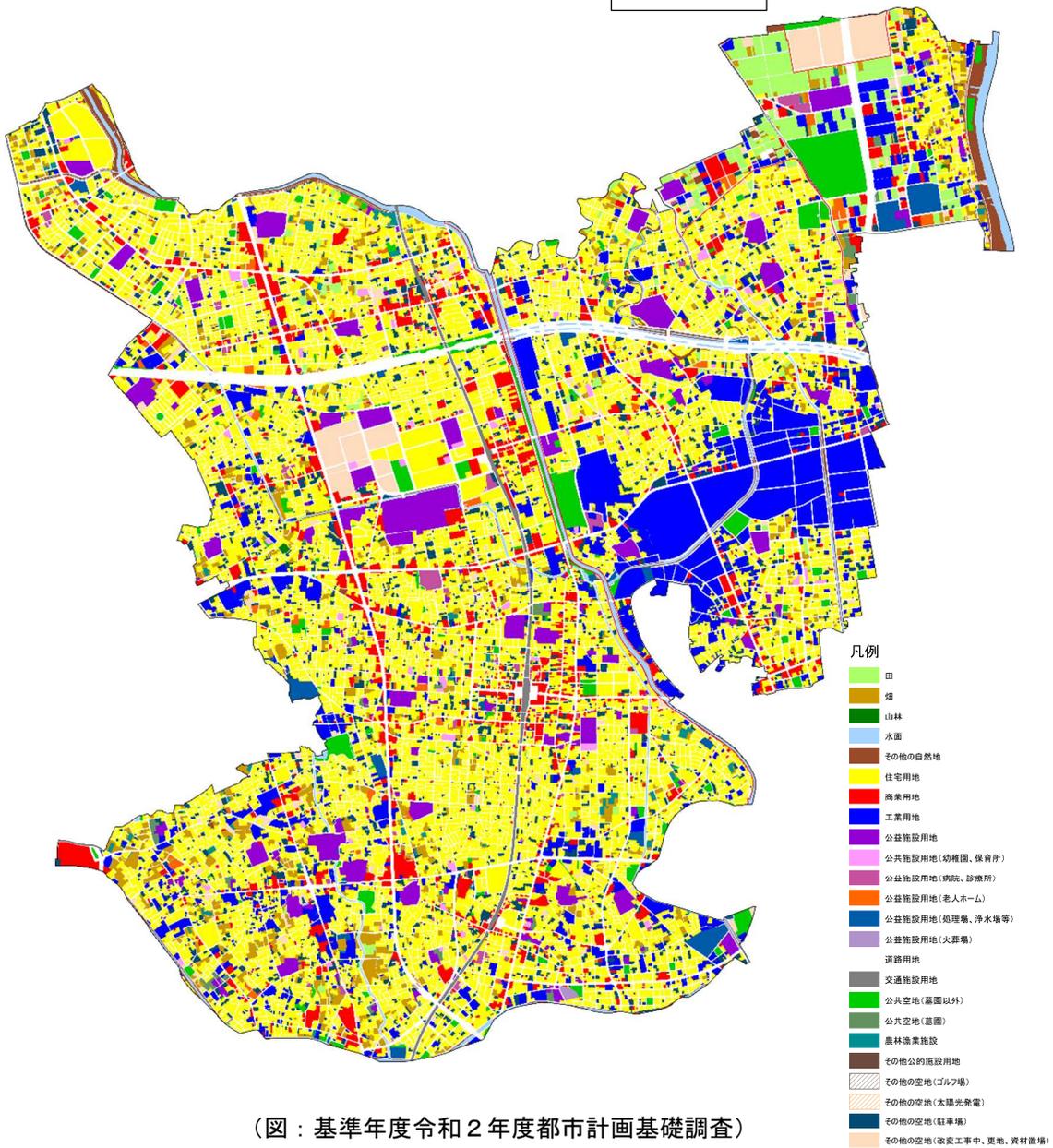
- ・ 都市を巡る様々な課題に対応し、持続可能な都市を実現するために、デジタル技術を活用した魅力ある地域づくりやまちづくりに関する情報のオープンデータ化などを検討します。

### ⑧ ウォーカブルなまちづくりの推進

- ・ まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成することで、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出するために、居心地が良く歩きたくなる（ウォーカブルな）まちづくりを推進します。
- ・ 居心地が良く歩きたくなる（ウォーカブルな）まちづくりにより、空間創出に向けた官民一体となった取組や、エリアマネジメントによる地域づくりに取り組みます。

# 参考資料：「土地利用現況図」

更新済



(図：基準年度令和2年度都市計画基礎調査)

## 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。
- ・ 高年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、高年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、狭あ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・準防火地域の指定による防災性の向上を推進します。

### 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存在していることから、西口周辺の都市機能のさらなる向上を図り、本方針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)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みます。

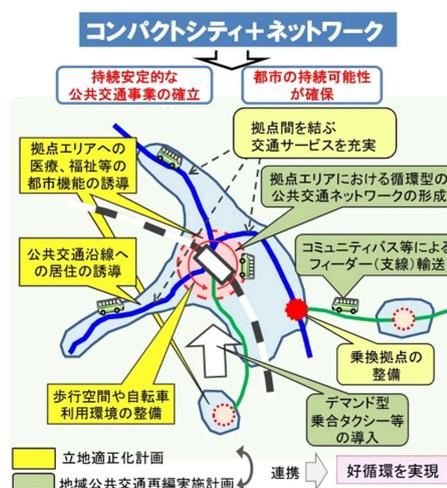
### ④ 生活業務地（谷塚駅周辺地区）

- ・ 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。

## コラム

### 「コンパクトシティ+ネットワーク」と

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・高齢化が進む中、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、高年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)

## 工業地のまちづくり

草加市の産業活動の中心として、産業を集積する拠点を形成する

### (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の場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、草加柿木産業団地については、都市の持続可能性を維持するための安定した雇用の場と活力維持のために、草加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。
- ・ 草加柿木産業団地では、外環状道路へのアクセスの良さ、東埼玉道路に接しているという地区のポテンシャルを活かし、工業地区として適正な土地利用を誘導するとともに、本市の新たな産業活動の拠点として、周辺環境との調和のとれた良好な環境を有する産業団地の形成を図ります。
- ・ 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。

## 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各施設の立地が難しい地域では、高年者が身近な生活圏に必要な機能を享受できるように、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各施設の立地が難しい地域では、高年者が身近な生活圏に必要な機能を享受できるように、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。

## 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・向上に取り組みます。

また、超高齢社会を迎えますます増加する高年者が、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楽しみ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元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みます。

##### 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) 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。

## 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獨協大学前<草加松原>駅西側地区については、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、健康、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、を活用し、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取組を進めます。

#### 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。

## 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場であるばかりでなく、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、都市農地や緑の保全・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

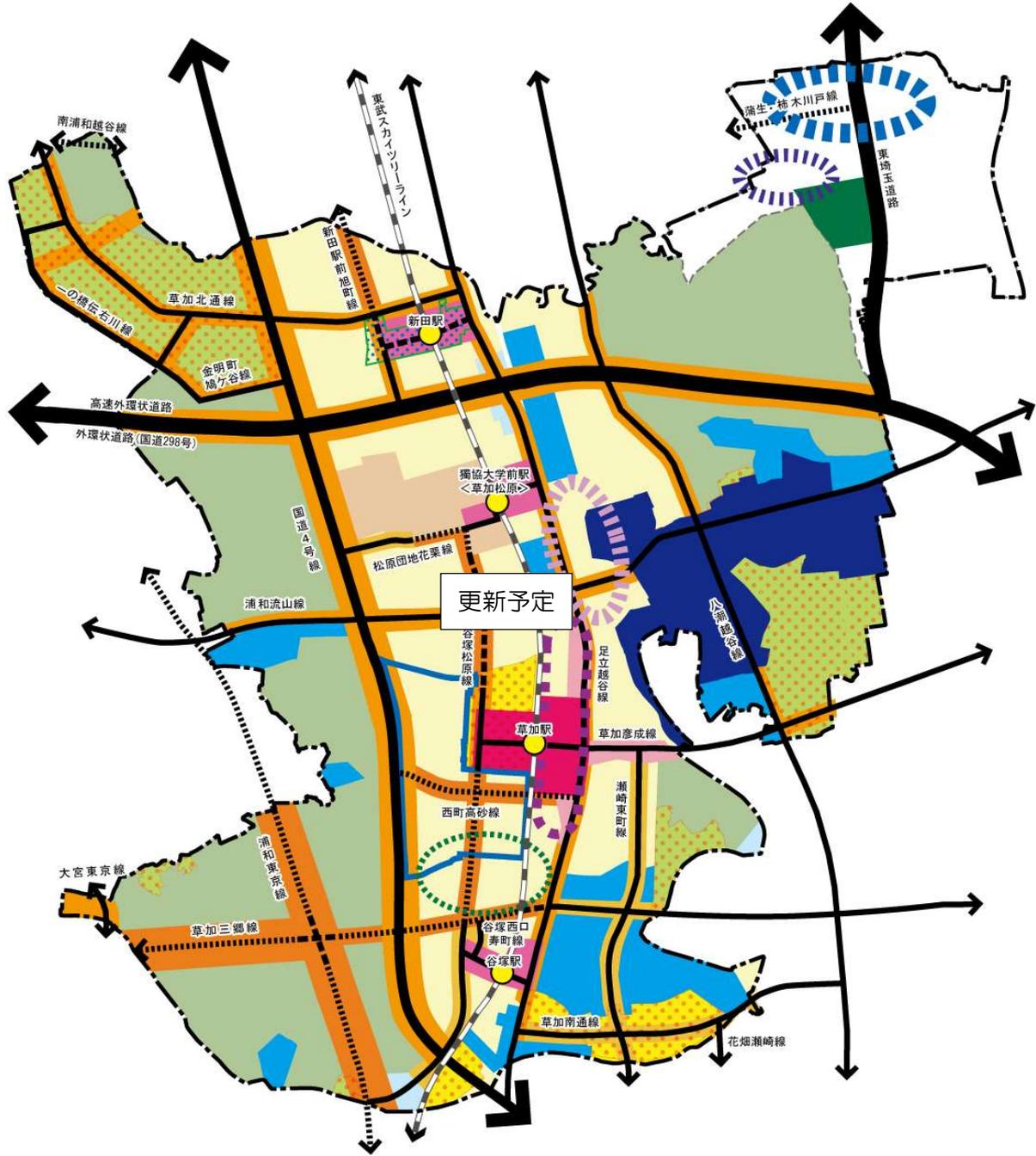
- ・ 本市のみどりを守り育て、将来にわたって市民がみどりの恩恵を享受できるよう、自然環境の保全を図るとともに、防災機能、環境負荷低減機能、景観形成機能、自然とのふれあい提供機能の確保を図ります。
- ・ 生産緑地地区については、適正な保全を図るとともに、必要に応じて公共施設等の敷地に供する土地として活用を図ります。
- ・ 獨協大学前駅<草加松原>駅西側地域や草加柿木産業団地地区などは、良好な景観や自然環境を有する資源を活かし、多様な効果をもたらすグリーンインフラを活用した、持続可能なまちづくりをめざします。

#### ② 市街化調整区域の土地利用の方針

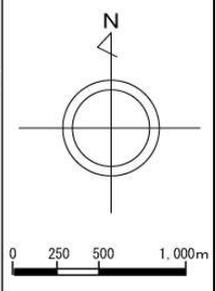
- ・ 将来的な土地利用方針を明確化するとともに、残された田園風景については引き続き保全にと調和するまちづくりに取り組みます。
- ・ 既存集落については、自然環境と調和したみどり豊かな居住環境等の維持に取り組みます。
- ・ 中川などの水辺やその周辺については、優れた自然環境の保全を図るとともに、護岸の活用を検討します。

- ・ 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みます。

## ■土地利用方針図



	リノベーション推進モデル地区		環境維持型住工共存地区		多世代交流推進モデル地区
	文化推進地区		動向把握型住工共存地区		氷川町土地区画整理事業予定区域
	企業誘致推進地区		沿道活用地区		新田駅西口・東口土地区画整理事業区域
	スポーツ推進地区		沿道活用検討地区 (都市計画道路整備済)		土地区画整理事業実施済地区(工業系以外)
	防災機能改善モデル地区		沿道活用検討地区 (都市計画道路未整備)		市街化調整区域
	商業業務地(草加駅周辺地区)		住宅複合保全地区		骨格道路網(整備済)
	生活業務地(新田駅・松原団地駅・谷塚駅周辺地区)		住宅複合誘導地区		骨格道路網(事業中)
	工業系地区		一般住宅保全地区		骨格道路網(未整備)
	都市型複合地区		一般住宅誘導地区		鉄道・駅



## 第3節 分野別方針

## 第3節 分野別方針

### 1 防災まちづくり方針



#### ■ 基本方針

防災まちづくり方針では、東日本大震災や近年増え続ける豪雨災害などの大規模な災害から「ハード整備の可能性と限界」を再認識し、これまで以上にハード・ソフト対策の連携を図りながら、従来からの「減災」による市民の命や財産などを守る対策に一層取り組みます。また、いつ発生するか分からない災害に備えて、災害時対応力の向上に関する取り組みや被災後に進める復興対策の基本方針を、「復興準備」として本方針に新たに位置づけ、災害につよいまちづくりを進めます。

なお、ハード整備による対策では被害をゼロにすることはできないことを前提に、まち全体の被害を抑える「減災」では、ソフト面を担う地域防災計画で定める事後対応機能が十分に発揮できる程度に被害を軽減できるまちを目標とします。

また、20年の目標期間で、震災対策は草加市直下地震で震度6弱～6強程度~~(王学的基盤 35kine)~~を想定し、内水対策は平成5年～平成27年の間の浸水被害、外水対策は利根川が決壊した場合を想定して、対策を講じることとします。

#### ■ 防災まちづくり方針体系

第3節 防災まちづくり方針		
減災	① 震災につよいまちづくり	(ア) 優先的・重点的に改善する地区
		(イ) 減災に向けた防災性能を高めるまちづくり
	② 水害につよいまちづくり	(ア) 内水氾濫対策
		(イ) 外水氾濫対策
	③ 災害時の都市機能確保	(ア) 公共施設等の安全確保
		(イ) ライフラインの強化
		(ウ) 防災空間の確保
		(エ) 防災機能の充実
④ 自助・共助による減災		
復興準備	① 災害時対応力の向上	
	② 復興まちづくりの基本方針	

## 減災

災害発生時のリスクを事前に減らすとともに、  
災害時に都市機能が発揮されるまちにする

### (1) 現況・課題

- ・ 震度5強～震度6弱~~-(王学的基盤 30kine)~~までの地震であれば、地域防災計画に示すソフト面での対応で、発生後の事後対応が十分可能と考えられますが、震度6弱～震度6強~~-(王学的基盤 35kine)~~の地震が発生した場合は、地域防災計画の方針のみでは対応困難と考えられます。
- ・ 旧耐震建築物や浸水常襲地区など災害時における潜在的な危険が存在します。
- ・ 耐震基準に不安のある公共公益施設が存在します。
- ・ 安全な避難所の確保として公共施設・公園・広場などの整備が必要です。

### (2) 改善に向けた具体的施策

震度6弱～震度6強程度~~-(王学的基盤 35kine)~~の大きな地震が発生した場合は、建物倒壊被害やライフラインの遮断などにより、地域防災計画に示す応急対応・復旧の体制（ソフト面）が十分に機能しない可能性があります。このため、震度6弱～震度6強程度の地震が起きても、個々の建築物やライフライン等の強化により「震災による被害を震度5強～震度6弱~~-(王学的基盤 30kine)~~相当に抑える」ことを目標にまちづくりを進めます。

また、災害発生時に市民の命を守るための避難所や避難路などを確保するとともに、地域防災計画に示す応急対応・復旧活動が阻害されないように、ライフラインや公共施設をはじめとする都市機能の防災性能の向上を図り、大規模な災害が発生しても都市機能を維持できるまちづくりを進めます。

#### ① 震災につよいまちづくり

##### (ア) 優先的・重点的に改善する地区

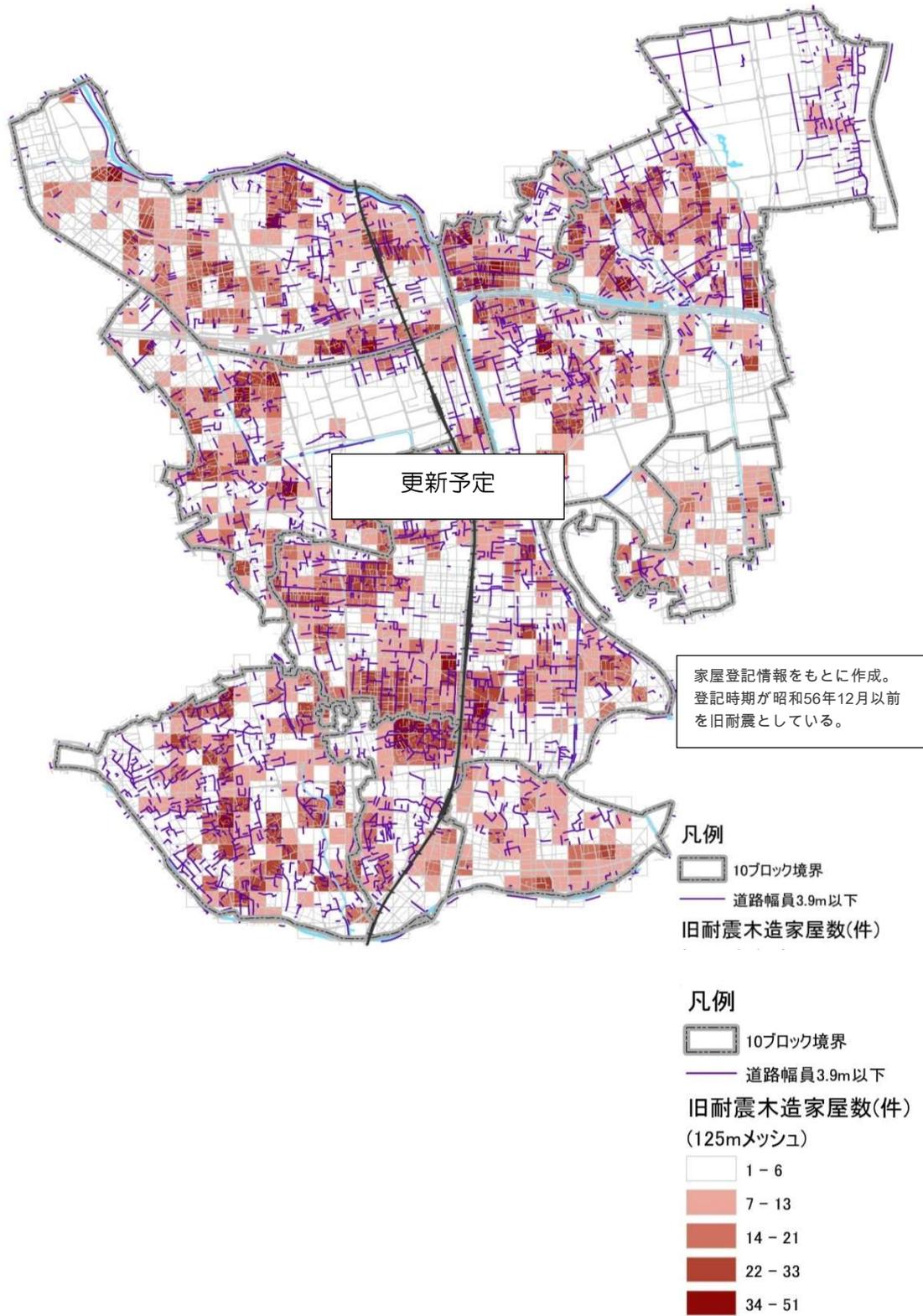
- ・ 市内でも比較的建物が密集し、狭い道路も多く建物倒壊被害が集中すると予測される地区を中心に、建築物の自律的な建替えを誘導するため、街並み誘導型の地区計画の活用などを視野に入れ、建築物の建替促進を検討します。
- ・ 延焼被害が拡大すると予測される地区においては、優先的に防火地域・準防火地域の指定に取り組みます。

- ・ 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。

(イ) 減災に向けた防災性能を高めるまちづくり

- ・ 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の自律的建替えが促進されるようなリフォーム・リノベーションの促進対策を検討します。
- ・ 旧耐震建築物所有者などに対する耐震診断や耐震改修の啓発・指導・支援などに取り組みます。
- ・ 多くの人が集まる駅周辺での、防火地域・準防火地域の指定をめざします。
- ・ 市内の大半で液状化の被害が想定されるため、液状化のリスクに関わる情報を周知・啓発するとともに、液状化による地盤被害の低減を図るための手法等を研究します。

■旧耐震建築物分布状況図



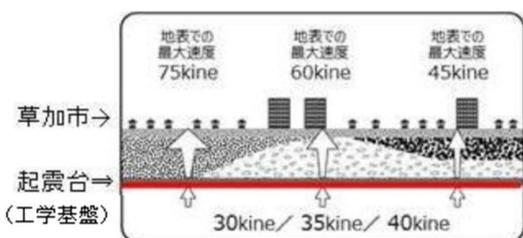
## コラム「地域防災計画」と

地域防災計画とは、災害対策基本法の規定に基づき、市民の生命・財産を災害から守るための対策を実施することを目的とし、災害に関わる事務や業務に関し、総合的かつ計画的な対策を定めた計画です。草加市では昭和40年に策定され、その後数回の改定を経て、現在の計画に至っています。

## コラム「カイン(kine)」とは？

マグニチュード(M)などと同じような地震を表す単位の一つで、地震動の最大速度で一秒間にどれだけ変位するかを表す単位です。

kineは地震時の建物被害との関係性が高いことから、本方針では震度やマグニチュードではなくkineを採用しています。35Kineを震度に置き換えると、震度6弱～震度6強程度の震度となります。



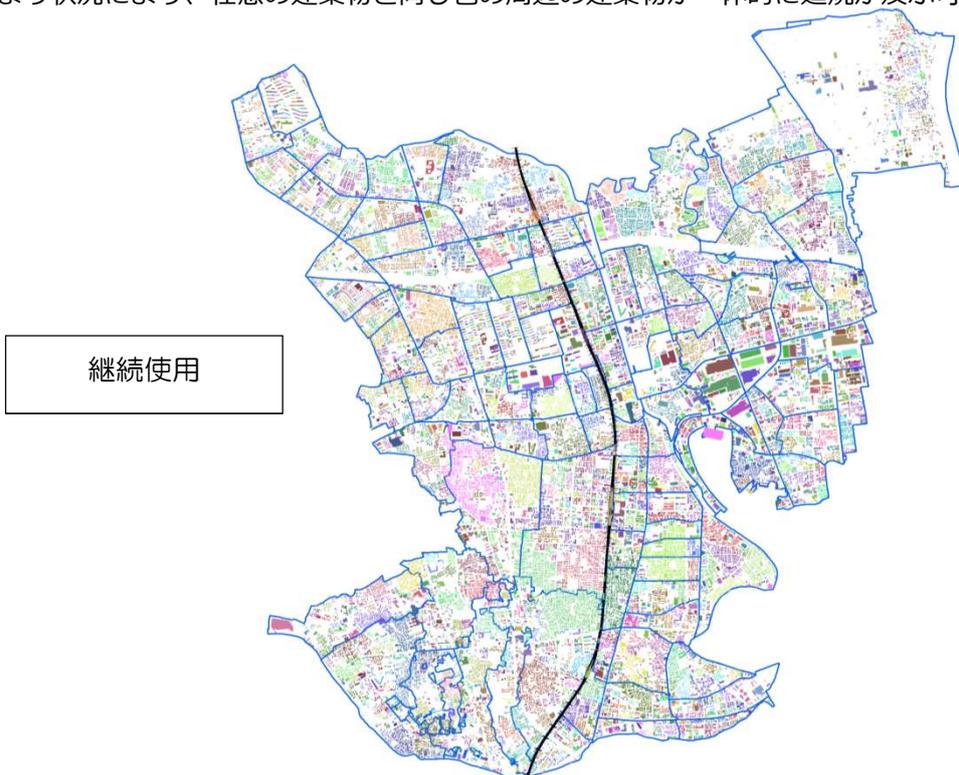
地動最大速度 単位: kine (cm/s <sup>2</sup> )																
0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
震度4以下			震度5弱		震度5強		震度6弱				震度6強					

今回の草加市地震被害想定調査の中で一番大きな地震動

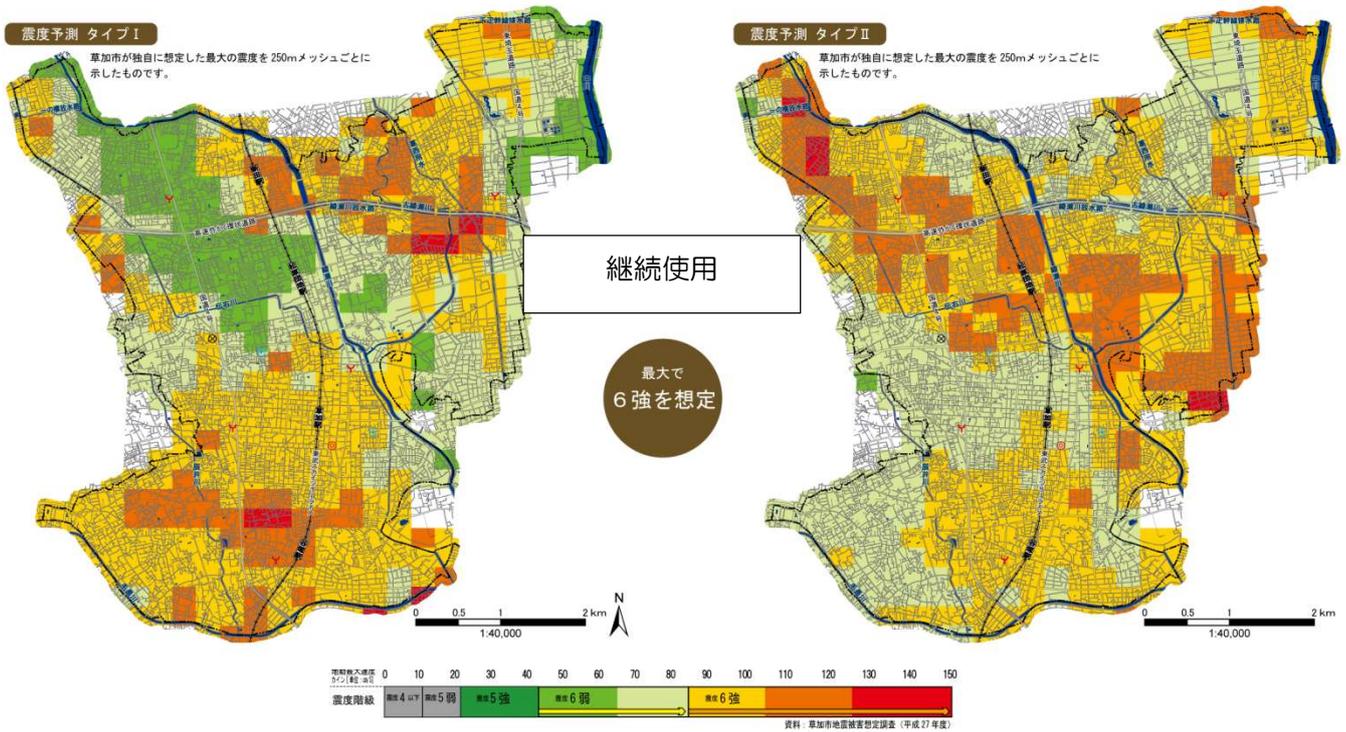
※kineは地表面では1.5～2.5倍に増幅します

## コラム「延焼被害が広がると想定される地区」

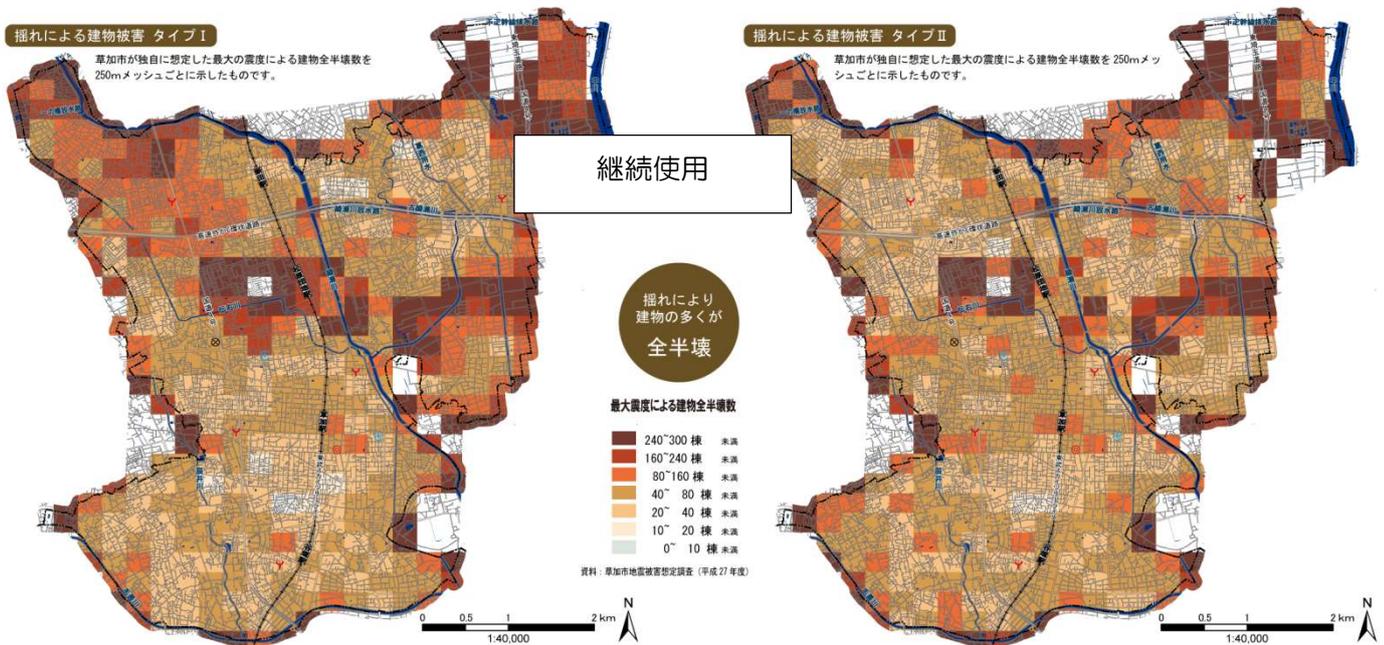
下の図は「延焼クラスター」を示したものです。大規模地震の火災の際に、消火活動を十分に行うことができないと仮定し、任意の建築物から出火した場合に、建築物の構造・規模や建て詰まり状況により、任意の建築物と同じ色の周辺の建築物が一体的に延焼が及ぶ可能性がある範囲



■ 震度予測図



■ 建物被害予測図



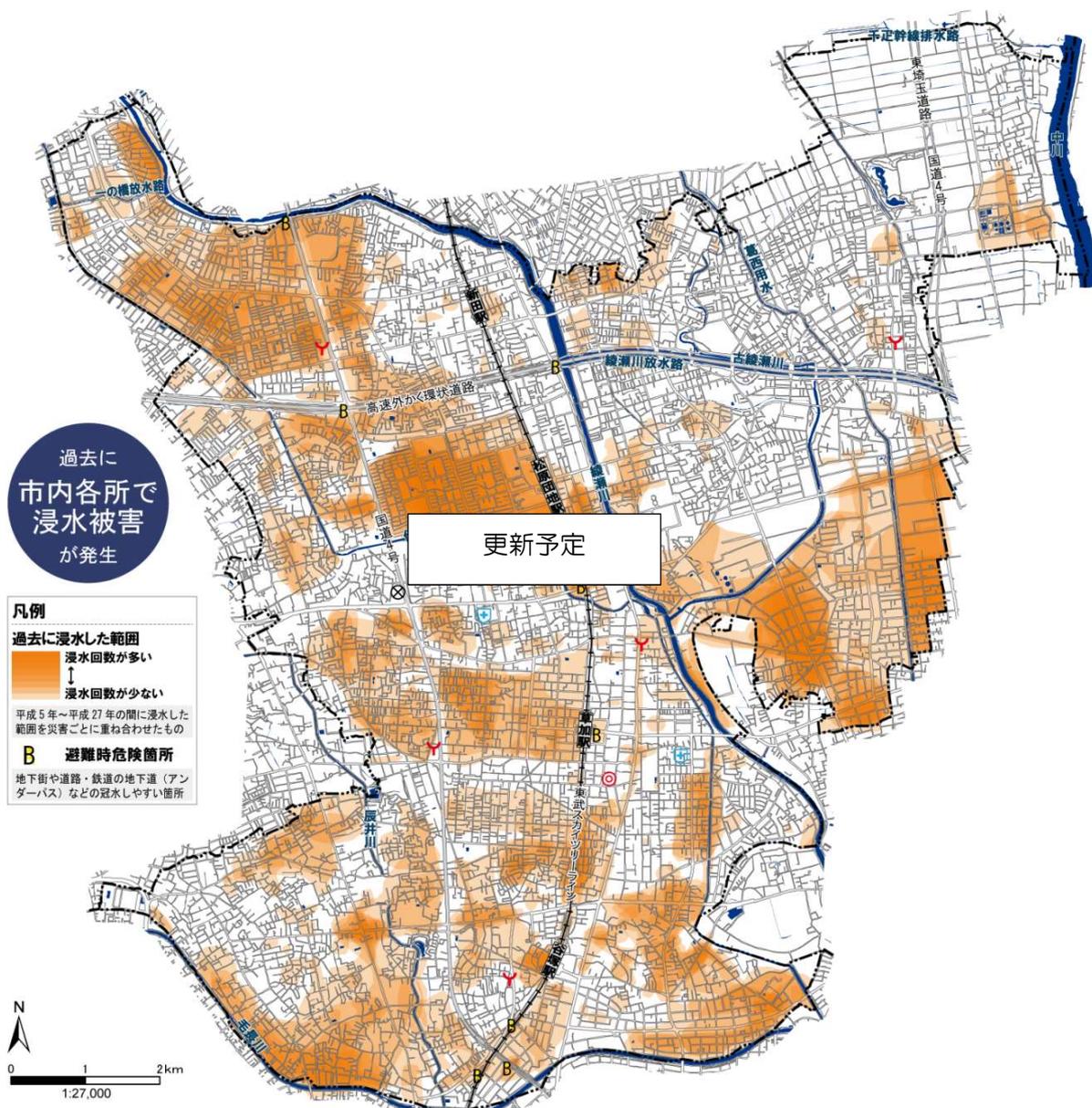
※ 草加市では、東京湾北部地震や茨城県南部地震（タイプⅠ）と、関東平野北西縁断層帯地震や立川断層帯地震（タイプⅡ）と同様の周期特性をもつ地震動を与えると、市内の揺れ方や建物被害

## ② 水害につよいまちづくり

### (ア) 内水氾濫対策

- ・ 内水氾濫が頻発する地区では、排水ポンプの増強や設置義務のある貯留施設などの適正管理に取り組みます。
- ・ 河川管理者である国や県に河川改修を行うように働きかけます。
- ・ 浸水被害の軽減のために、貯水機能をもつ緑地の確保・保全を進めます。

### ■ 草加市内水ハザードマップ



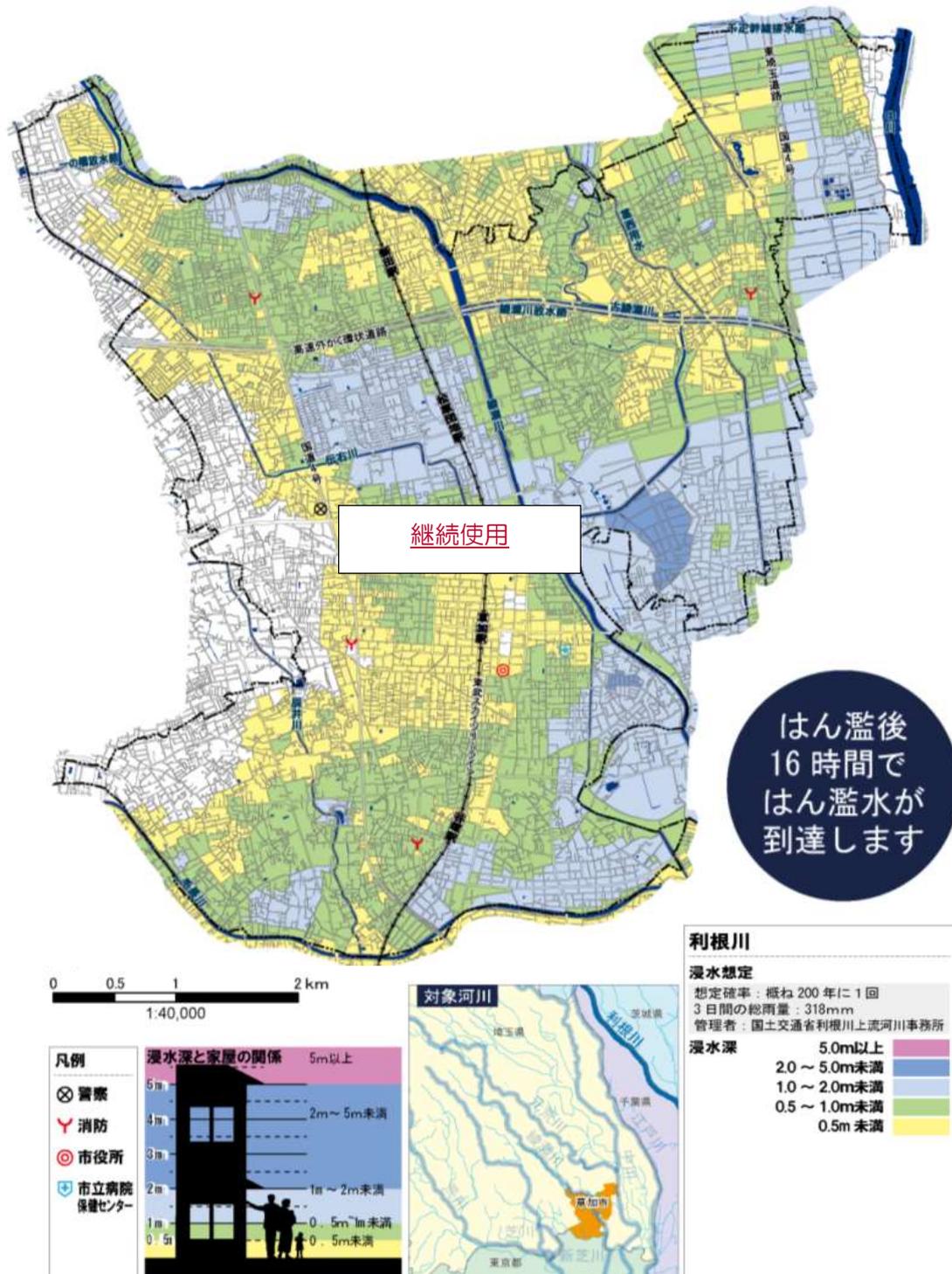
(イ) 外水氾濫対策

- ・ 地域防災計画ハザードマップに基づき、西側の高台（安行台地）へ避難するルートをように周知します。
- ・ 逃げ遅れた場合のために、高層で強固な建築物の位置を周知します。夜間や大雨の場合は、近くの2階以上で強固な建物に避難するように周知します。
- ・ 早急な住民避難が行えるように、町会・自治会等のコミュニティが主体となつて行う、想定浸水到達時間までに安全な場所まで避難できるルートの検討や避難マップの作成を支援します。

(ウ) 流域治水対策

- ・ 国や県などの河川管理者や近隣自治体と連携して、氾濫をできるだけ防ぐ対策、被害対象を減少させるための対策及び被害の軽減・早期復旧・復興のための対策について、総合的・多層的に推進します。
- ・ 氾濫をできるだけ防ぐための対策として、河川・下水道における対策の強化や、流域における雨水貯留対策を推進します。

■草加市外水ハザードマップ（利根川が決壊した場合）



③ 災害時の都市機能確保

(ア) 公共施設等の安全確保

- ・ 市内の小中学校32校を指定避難所として位置づけます。
- ・ 防災拠点となる市役所本庁舎草加消防署を建て替えます。
- ・ 指定避難所となる小中学校などの公共施設の耐震化や長寿命化を推進するとともに、栄中学校の建替えを進めます。します。
- ・ 小中学校などの非構造部材も含めた計画的な安全確保を推進します。
- ・ 豪雨などによる浸水や竜巻などの暴風による被害を防ぐため、屋外設置物の固定や補強等の必要性の普及啓発を進めます。
- ・ 複合災害などにより、避難所としての機能が発揮できない可能性のある公共施設等については、指定のあり方や整備、使用方法などについて検討します。

(イ) ライフラインの強化

- ・ 幹線道路や補助幹線道路、臨時ヘリポートに通じる道路などを国や県、警察などの関係機関と協議し、緊急輸送道路などに位置づけます。
- ・ 緊急輸送道路やそうか公園、小中学校などの防災拠点にアクセスする路線等については、迅速な応急対応・復旧に活用できるよう沿道建物の耐震化・不燃化や無電柱化などにより、機能確保に取り組みます。
- ・ 道路・橋りょう・上下水道などのライフラインの計画的な整備と耐震化に取り組みます。
- ・ 緊急車両が進入可能な幅員6m程度の道路については、耐震性消防水利（防火水槽など）の整備を進めます。
- ・ 複合災害などにより、緊急輸送道路などとしての機能が発揮できない可能性のある道路等については、指定のあり方や整備、使用方法などについて検討します。

(ウ) 防災空間の確保

- ・ 大規模民間施設を災害時の一時的な避難所として活用できるように、民間事業者との協力体制の構築に取り組みます。
- ・ 生産緑地地区や空き地などを活用した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。
- ・ 防災協力農地の登録に向けた啓発に取り組みます。
- ・ 災害時に使用できる大規模空地を確保するため、土地所有者との協定の締結に取り組みます。

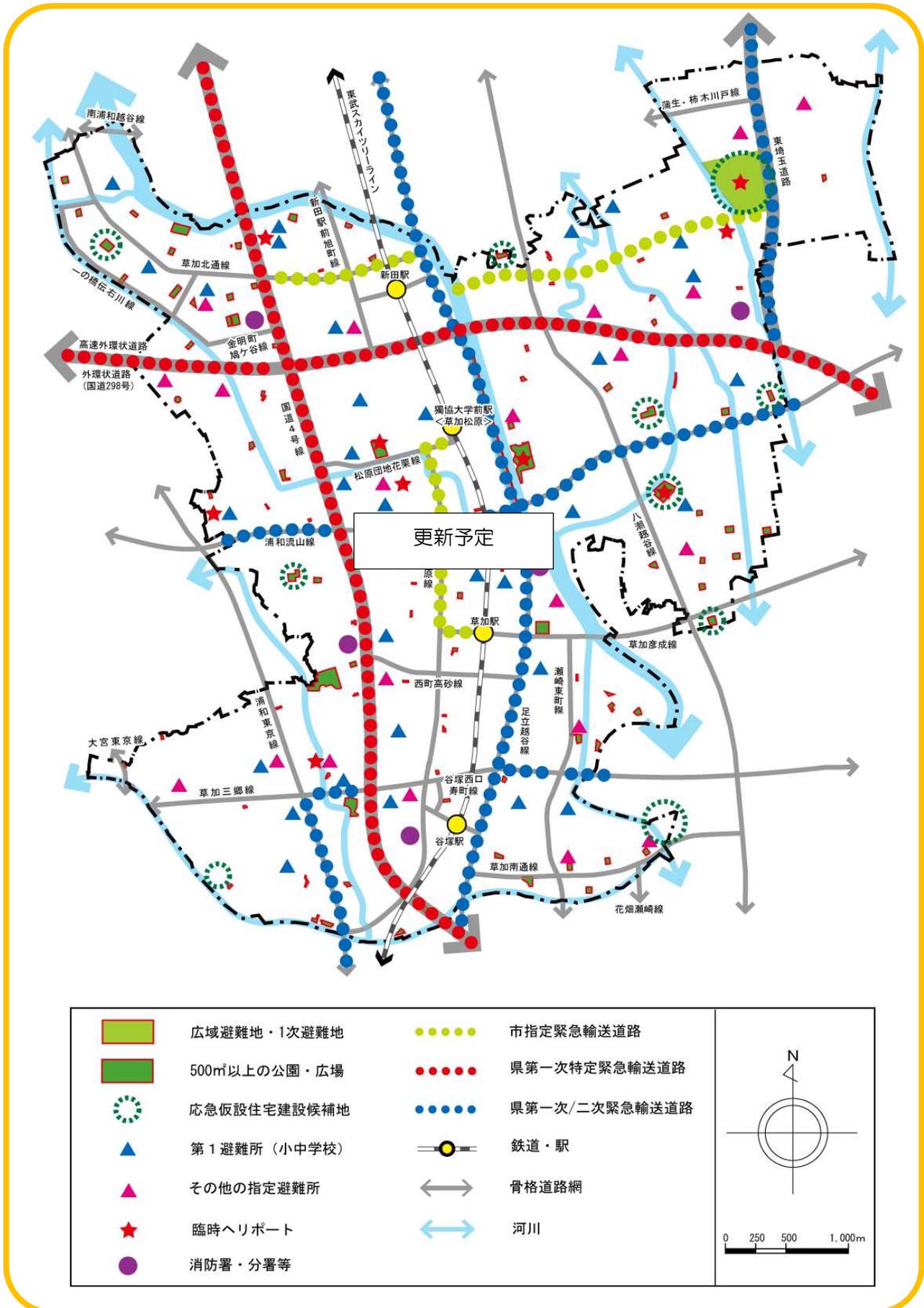
## (工) 防災機能の充実

- ・ 小中学校などの指定避難所等となる公共施設については、防災関連備蓄倉庫や発電機等の確保に取り組みます。
- ・ 一定の面積のある公園・広場等の主要施設に臨時ヘリポート等を確保するなど、多様な救急搬送体制 について関係機関と調整を行います。の整備に取り組みます。
- ・ 災害時に民間企業等のポテンシャルを活用するため、コンビニエンスストアなどの小売店や物資配送業者などとの協定の締結に取り組みます。

## ④ 自助・共助による減災

- ・ 地域防災計画と連携しながら、自助・共助の防災意識向上を啓発し、地域の防災力を高める取り組みを進めます。
- ・ 市民による防災活動を、地区計画等の都市計画制度を活用したまちづくりの発展に結びつけ、より一層の防災まちづくりを進めます。
- ・ 災害時に草加市文化会館に設置される災害ボランティアセンター本部のサテライトとなるようなセンターの設置を検討します。

■ 防災（減災）まちづくり現況図



## 復興準備

減災の取組みに加え、万が一被災した場合でも適切かつ円滑に復興できる状況をつくる

### (1) 現況・課題

- ・ いつ災害が起こるか分からないため、減災対策のみでなく復興準備が必要です。
- ・ 被災後のまちの将来像をイメージしておくことが必要です。
- ・ 円滑な復旧・復興を図るために、復興シナリオの作成や、シナリオ作成のための手続きを、予め定めておくことが必要です。

### (2) 改善に向けた具体的施策

改善に長い時間を要する「減災」対策については平時より着実に進めていく一方で、たとえ明日に災害が発生した場合でも、速やかに計画的な対応ができるよう、災害時対応力の向上に関する取組みを進めます。

また、被災後の復興対策の基本方針を「復興準備」として本方針に位置づけ、復興対策の手順や進め方、復興のためのシナリオを予め定めておくことをめざします。

さらに、復興にあたっては単に従前の市街地をつくり直すのではなく、従前の課題を解消し、被災前より安全で安心なまちを構築することをめざし、コミュニティの力を引き出しながら、新たなまちづくりに取り組むことための手順も検討します。

#### ① 災害時対応力の向上

- ・ 建物家屋情報や農地統計書など毎年更新される各種データを活用し、災害リスクの変化などを継続的にモニタリングし、被災時の被害を軽減するため継続的に対策の見直しに取り組みます。
- ・ 様々な災害や複合災害などに対応できるように、災害シミュレーションソフトの活用や机上訓練などによる復興イメージトレーニングを行い、職員の災害対応能力向上に取り組みます。
- ・ モニタリング結果の公表やトレーニングを市民とともに行う機会を設けるなど、地域の災害対応能力の向上をめざします。

② 復興まちづくりの基本方針

- ・ 被災直後の復興対策から長期的な復興対策までを円滑につなげるため、各対策を時系列のプロセスに分けた復興シナリオの設定に取り組みます。復興シナリオには、復興時の空間戦略を決定するための策定プロセスを位置づけます。
- ・ 復興まちづくりを進めるにあたっては、市民・事業者・行政が一体となって復興を進められるよう、コミュニティの力を引き出しながら取り組みます。
- ・ 復興にあたっては、各種災害対策を指揮する市役所などの中枢機能や救援・救助・緊急輸送のための交通機能の回復、災害によって住家を失った市民に対しての応急住宅（仮設住宅）の提供、市民の生活再建・社会経済活動支援を最優先に進めます。
- ・ 震度6弱～震度6強（~~王学的基盤 35kine~~）の大震災時には6400世帯の市民が住家を失うと予想されるため、被災時に必要となる応急仮設住宅の用地（約24ha）を、公園・広場や生産緑地などを活用して賄うことを検討します。
- ・ 本方針の目標とする震度6弱～震度6強（~~王学的基盤 35kine~~）への対応能力をはるかに超える大震災や利根川の決壊などによる壊滅的被害、複合的な被害をもたらす災害が発生した場合は、対応の優先順位の選別を行うとともに、復興までの期間が長期化する可能性があることを周知していきます。

## 2 道路・交通体系方針

新規追加



### ■ 基本方針

道路は人々の生活を支えるだけでなく、防災上も重要な役割を果たします。このため、体系的な道路網の整備を進めるとともに、必要に応じて、道路網の見直しを行います。

また、超高齢社会を迎え、自動車を運転しない高年者にとっても出歩きやすく移動しやすい環境や、過度に自動車に依存しない社会の実現をめざして、徒歩や自転車での移動環境を向上させていく必要があります。このため、道路の整備だけでなく、歩行空間の整備、自転車空間の整備、そして、公共交通網の充実を図っていきます。また、交通安全対策を進め、誰もが安全に安心して移動できる道路環境を整えていきます。

### ■ 道路・交通体系方針の体系

第3節 道路・交通体系方針				
(1) 道路の体系的な整備	① 幹線道路の整備			
	② 補助幹線道路の整備			
	③ 主要生活道路の整備			
	④ 生活道路の整備			
	⑤ 調整・検討を要する道路の整備 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>(ア) 関係自治体と調整する道路</td> </tr> <tr> <td>(イ) 事業化を検討する道路</td> </tr> <tr> <td>(ウ) 計画見直しを検討する道路</td> </tr> <tr> <td>(エ) 整備手法を検討する道路</td> </tr> </table>	(ア) 関係自治体と調整する道路	(イ) 事業化を検討する道路	(ウ) 計画見直しを検討する道路
(ア) 関係自治体と調整する道路				
(イ) 事業化を検討する道路				
(ウ) 計画見直しを検討する道路				
(エ) 整備手法を検討する道路				
(2) 歩行空間の整備	① 歩行空間の維持・保全・活用			
	② 商店街での魅力ある歩行空間の整備			
(3) 自転車走行環境の創出	① 自転車走行空間の確保(自転車通行空間整備検討区間)			
	② 自転車通行ルールの明示・啓発(シェア・ザ・ロード)			
	③ 自転車散策路モデル検討エリア			
(4) 持続可能な公共交通網の構築	① 公共交通網の充実 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>(ア) 地域間幹線路線(既存バス路線)の再編成</td> </tr> <tr> <td>(イ) 地域内アクセス路線(コミュニティバス)の導入</td> </tr> <tr> <td>(ウ) 利用促進施策の推進</td> </tr> </table>	(ア) 地域間幹線路線(既存バス路線)の再編成	(イ) 地域内アクセス路線(コミュニティバス)の導入	(ウ) 利用促進施策の推進
	(ア) 地域間幹線路線(既存バス路線)の再編成			
(イ) 地域内アクセス路線(コミュニティバス)の導入				
(ウ) 利用促進施策の推進				
② 新たな鉄道				
(5) 交通安全対策の推進	① 高齢者・障がい者・子どもなどに配慮した安全対策 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>(ア) バリアフリー化</td> </tr> <tr> <td>(イ) 駅周辺などへの対応</td> </tr> <tr> <td>(ウ) 通学路への対応</td> </tr> </table>	(ア) バリアフリー化	(イ) 駅周辺などへの対応	(ウ) 通学路への対応
	(ア) バリアフリー化			
	(イ) 駅周辺などへの対応			
	(ウ) 通学路への対応			
	② 駐車対策			
③ 駐輪対策				
④ 交通安全施設などの整備				
⑤ 交通ルールの遵守とマナーの向上				

## 道路の体系的な整備

生活にとって重要な道路を体系的に整備するとともに、必要に応じた見直しを進める

### (1) 現況・課題

- ・ 生活道路の中には幅員が狭く危険な道路や、排水や路面が不良で通行上支障のある道路があります。
- ・ 都市計画決定をしてから、長期間にわたり事業に未着手となっている道路があります。

### (2) 改善に向けた具体的施策

道路は交通利便のためだけでなく、災害時の緊急輸送道路や延焼遮断帯として非常に重要な役割を担っています。このため、市内の道路をその規格や機能から、「幹線道路」、「補助幹線道路」、「主要生活道路」、「生活道路」の4つに区分し、それぞれ体系的な整備を図っていきます。

一方、財源の確保や長期的な需要予測を勘案すると、必要な道路をすべて整備していくことは極めて困難です。このため、既存の道路を適切に維持管理しながら機能維持・向上を図るとともに、すでに都市計画決定されている事業未着手道路については、事業化の再検討や計画そのものの見直しを進めていきます。

#### ① 幹線道路の整備

- ・ 主要幹線道路については、道路管理者である国などと連携し、都市間の交通や通過交通などの、広域的で比較的長い距離の移動を円滑にするため、機能向上を図ります。
- ・ 幹線道路については、道路管理者である国や県などと連携し、都市の根幹的自動車交通路として円滑な都市活動の推進を図るために、主要幹線道路に準じた機能を備えた道路として整備を図ります。
- ・ 東埼玉道路については、整備に向けた取組を進めるとともに、発生が懸念される交通渋滞の解消に向けた対策について、国や県などと連携し検討します。

#### ② 補助幹線道路の整備

- ・ 補助幹線道路については、幹線道路に囲まれた市街地において、地区内での幹線としての機能を有する道路として整備し、地区内から幹線道路への自動車交通の円滑化を図ります。

- ・ 市街地の補助幹線道路から、道路の無電柱化の整備をめざします。
- ・ 安全で良好な歩行空間を確保する必要があるバス路線については、歩道の整備を図ります。

### ③ 主要生活道路の整備（幅員 6 m程度）

- ・ 主要生活道路の中でも、補助幹線道路や防災拠点、地域拠点等にアクセスする、日常生活に密接な関わりをもつ重要な区間については、市民の意見を踏まえながら整備計画を策定し整備に取り組みます。

### ④ 生活道路の整備（幅員 4 m程度）

- ・ 生活道路については、排水不良や路面不良など、通行上支障のある箇所の整備に取り組みます。

### ⑤ 調整・検討を要する道路の整備

#### (ア) 関係自治体と調整する道路

- ・ 南浦和越谷線、蒲生・柿木川戸線及び新田駅前旭町線の一部については、改めて必要性を精査するとともに、県・関係自治体と調整を行い、事業着手や必要に応じた計画の見直しを検討します。
- ・ 蒲生・柿木川戸線や浦和東京線については、県などの関係自治体と整備に向けた取組を進めます。

#### (イ) 事業化を検討する道路

- ・ 松原団地花栗線については、草加松原団地の建替事業にあわせて関係機関と調整を行い、事業化を検討します。
- ・ 谷塚西口停車場線については、谷塚駅西口のまちづくりにあわせて事業化を検討します。

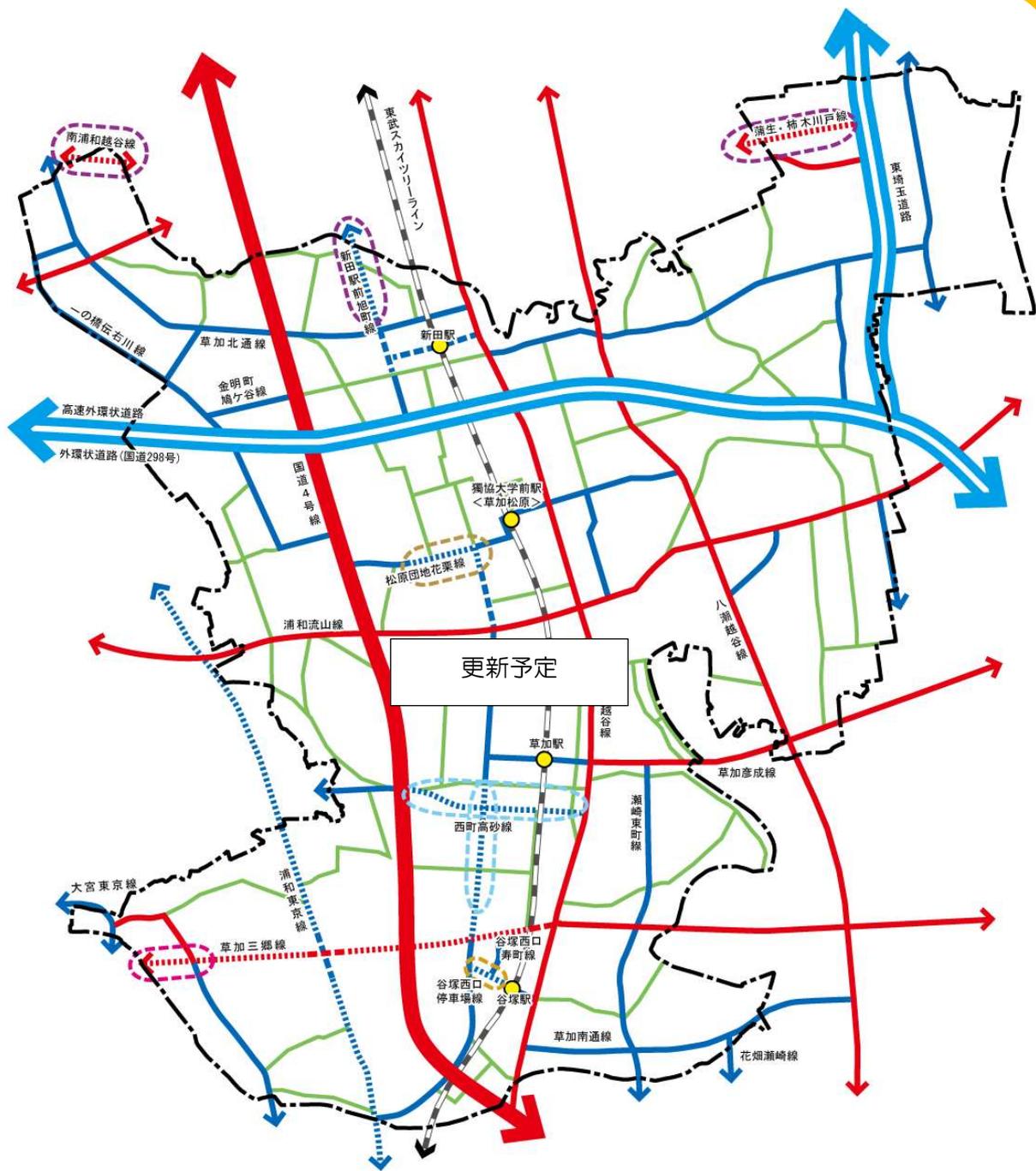
#### (ウ) 計画見直しを検討する道路

- ・ 草加三郷線の一部については、東京都を含めた広域ネットワークを視野に入れつつ、改めて必要性を精査するとともに、関係自治体と調整を行い、必要に応じて計画の見直しを検討します。

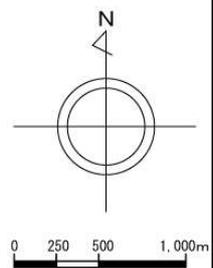
#### (エ) 整備手法を検討する道路

- ・ 氷川町の土地区画整理事業が実施されていない地区の谷塚松原線及び西町高砂線については、土地区画整理事業の方向性を踏まえて整備手法を検討します。

■ 道路体系整備方針図



	主要幹線道路		主要生活道路(6m程度)
	幹線道路		関係自治体と調整する道路
	幹線道路(事業中)		事業化を検討する道路
	幹線道路(計画決定)		計画見直しを検討する道路
	補助幹線道路		整備手法を検討する道路
	補助幹線道路(事業中)		鉄道・駅
	補助幹線道路(計画決定)		



## 歩行空間の整備

### 魅力的な歩行空間を整備し、人々の外出機会を創出する

#### (1) 現況・課題

- ・ 健康寿命を延ばすためにも、高年者にとって歩きやすい歩行空間が必要です。
- ・ 市内外の人に、まち歩きをしてもらえるような、まちの魅力向上が必要です。

#### (2) 改善に向けた具体的施策

超高齢社会を迎え、高年者をはじめとする市民の健康づくりのために、気軽に歩ける場所、出歩いてみたいと思える道が必要です。また、地域の活力を高めていくために、市の内外の人にとってまち歩きをしたくなるような、魅力的な歩行空間をつくっていく必要があります。このため、既存の道路・散策路・ウォーキングコース・河川沿いの通路などを維持・保全・活用していくとともに、商店街では歩道の美装化を進めていきます。

##### ① 歩行空間の維持・保全・活用

- ・ 誰もがいつでも気軽に市内で散策や健康づくりができるように、桜並木や観光資源などをいかした散策路やヘルシーウォーキングコース、ヘルシーロード、ふれあい小路などの維持・保全・活用に取り組みます。
- ・ 綾瀬川沿いの草加松原遊歩道の魅力向上を図るため、歩行者道路や自転車道路の維持・保全・活用を図ります。
- ・ 中川沿いについては、改修にあわせて、河川沿いが歩行空間などとして活用できるよう関係機関と調整を進めます。
- ・ 河川や水路沿いの歩行者空間の途中に、休憩などができる空間があることで、歩きやすさや歩く楽しさをより強く感じられることから、空き地等を活用した整備について検討します。
- ・ 河川や水路沿いの歩行者空間と、主要公共施設や公園、駅などのネットワーク化を図りながら、親しまれる道づくりを進めるとともに、最寄りの駅・バス停や公共施設等への経路などが分かりやすいサインの設置などをめざします。

##### ② 商店街での魅力ある歩行空間の整備

- ・ 駅前商店街などの沿道に店舗などが集積している路線については、安全で快適に買い物ができる歩行空間づくりや、歩道の路面のカラー化等による美装化などの居心地が良く歩きたくなるまちなかの整備をめざします。



## 自転車通行環境の創出

駅への安全な自転車ネットワークを構築し、安全に通行できる環境づくりを進める

### (1) 現況・課題

- ・ 交通手段として自転車を利用する割合が全国的に高くなっており、市民にとって最も身近な交通手段である一方で、自転車事故の発生率が高くなっています。
- ・ 駅へ向かう自転車利用者が多いため、安全に駅へアクセスできる通行空間が必要となっています。
- ・ にぎわいづくりのためにも、市内の観光資源などを巡回できる自転車散策路が求められています。

### (2) 改善に向けた具体的施策

自転車利用者は今後も減少しないと予想されることから、自転車事故を減らすことが急務となっています。また、車を運転しない高齢者などにとって自転車は貴重な移動手段となっており、自転車で安全に通行できる空間が必要です。

このため、自転車利用が集中する経路を中心に、安全に自転車で通行できる路線（ネットワーク）を、まず1路線確保することをめざします。この路線を構成する道路に自転車通行帯を整備することとあわせて、自転車通行帯が整備できない路線は、歩行者と自転車がともに安全に通行できるよう、状況に応じた安全対策を検討していきます。

また、草加松原や旧町地区は観光資源に恵まれており、にぎわいづくりのためにも、自転車を利用して散策できるような環境整備を検討します。

#### ① 自転車通行空間の確保（自転車通行空間整備検討区間）

- ・ 近距離の移動に便利で、健康づくりにもつながる自転車の利用を促進するため、幹線道路・補助幹線道路の歩道または車道での自転車通行帯の設置などによる自転車が通行しやすい空間の拡大や、ネットワークづくりをめざします。

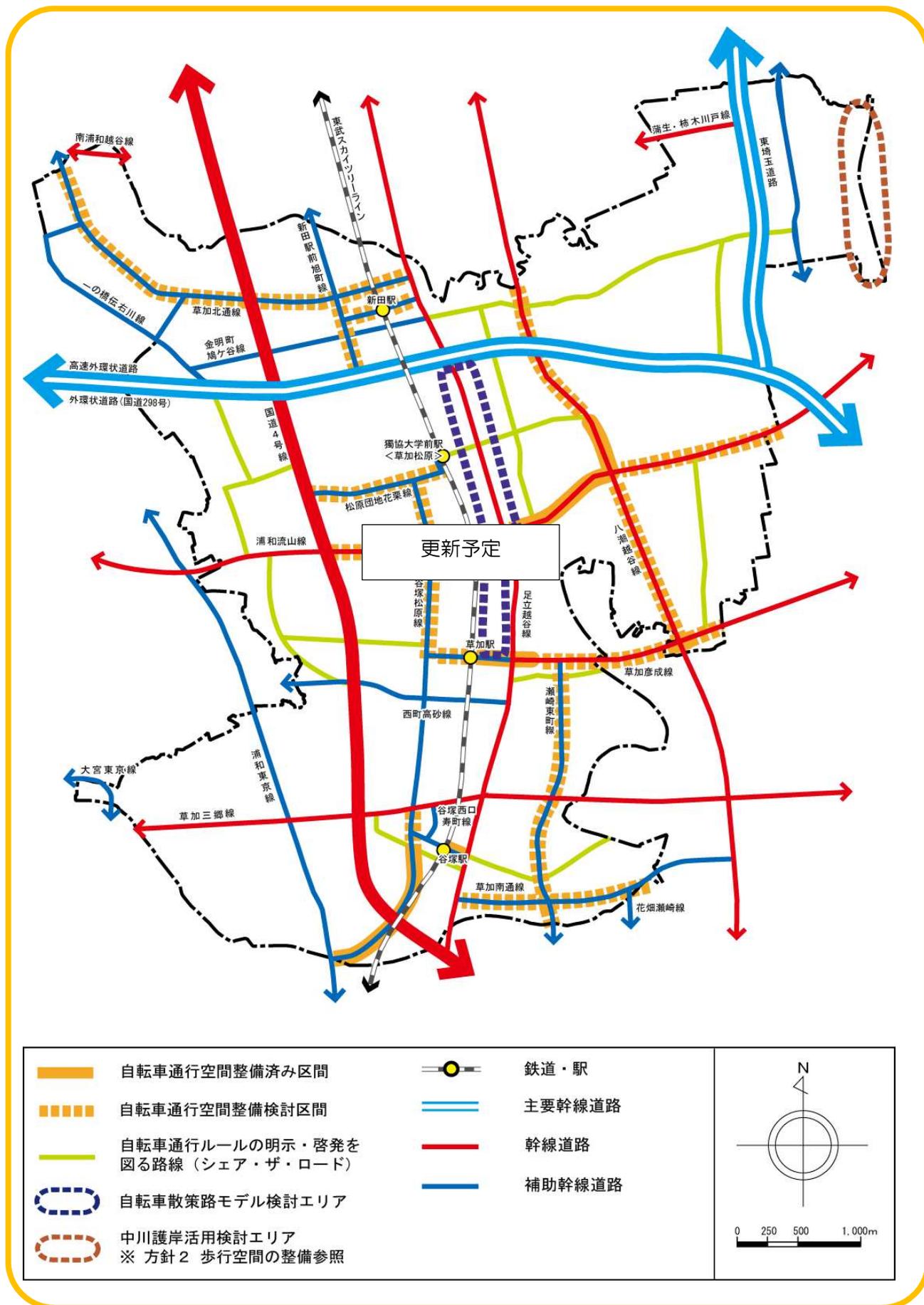
#### ② 自転車通行ルールの明示・啓発（シェア・ザ・ロード）

- ・ 自動車の安全な通行環境を整えるため、自転車のほか、歩行者や自動車の交通が集中する道路では、自転車の通行位置や注意喚起の明示などによる通行ルールの周知のほか、自転車通行の代替路の検討などを含めた安全対策を図ります。

#### ③ 自転車散策路モデル検討エリア

- ・ 県の「ぐるっと埼玉サイクルネットワーク構想」にも位置づけられている草加松原遊歩道や旧町地区については、自転車を利用して楽しく散策できるモデルとなるように活用を検討します。

■ 自転車通行空間整備方針図



# 持続可能な公共交通網の構築

## 市民の暮らしを支える公共交通ネットワークの形成をめざす

### (1) 現況・課題

- ・ 既存のバス路線が身近にない地域のほか、バスで市内4駅や市立病院へ向かうことが困難な地域が存在します。
- ・ 生産年齢人口が減少しバスの利用増加が見込めない一方、通院や買い物などの暮らしの足として、利便性の高い移動手段を提供する必要性が高まっています。
- ・ バスの利用率が低く、既存の路線バスが市民にとって気軽に利用できる交通手段となっていない。

### (2) 改善に向けた具体的施策

公共交通は超高齢社会への対応として、必要不可欠な移動手段です。また、自動車利用からの転換を進めることで道路渋滞の緩和、環境負荷の低減、健康づくりの推進や交通事故の抑制も図れます。このため、身近にバス路線がない地域への対応や通院や買い物への利便性を高めるために、既存のバス路線の再編の検討やコミュニティバスの導入可能性を検討しながら運行継続に向けた取組を実施し、交通不便地域の解消を進めていきます。

また、バス路線を維持・継続していくには、利用の拡充を進めることが最も重要であることから、バリアフリーなどの利用環境の改善や、公共交通利用のメリットの周知など、公共交通を利用しやすい環境づくりを進めていきます。

#### ① 公共交通網の充実

##### (ア) 地域間幹線路線（既存バス路線）の再編成

- ・ 主に通勤・通学の利用を対象とした、駅と駅を結ぶバス路線（地域間幹線路線）は、将来のまちづくりや都市計画道路などの基盤整備の進捗に応じ、既存バス路線の見直し再編に取り組みます。
- ・ 戸塚安行駅・八潮駅・越谷レイクタウン駅・竹ノ塚駅など、近隣自治体の各駅方面への延伸・接続を検討します。

##### (イ) 地域内アクセス路線（コミュニティバス・デマンド型交通など）の導入維持・再編成

- ・ 既存バス路線の見直しのみでは交通不便地域が解消されない地域では、通勤・通学のほか通院や買い物の利用を対象として、住宅地や主要施設を結ぶため、

既存バス路線の補完・連携を前提に、地域の特性に即してコミュニティバスの運行継続やデマンド型交通などの新たな交通手段の導入など、地域内アクセス路線の導入を検討します。の維持・再編に取り組みます。

- ・ 地域内アクセス路線の導入コミュニティバスの運行継続にあたっては、民間バス事業者への財政支援のほか、既存バス路線と整合した運行計画の作成、試験運行による評価・検証・見直しを図り、事業者による自主運行をめざします。

(ウ) 利用促進施策の推進

- ・ 公共交通の利用拡充を図るため、バス停や駅ホームの環境改善とバリアフリー化に取り組みます。また、駅ホームでは安全対策として、鉄道事業者と連携を図りながらホームドアの整備に向けた検討をしていきます。を実施します。
- ・ 公共交通の利用転換を促すモビリティ・マネジメントの側面から、公共交通の利用方法やメリットを周知するなどの利用促進に取り組みます。
- ・ 自家用車を持たない高年者などの外出機会の創出や移動手段の確保、また様々な世代における交通手段の多様化による都市交通の利便増進を目的として、バスをダウンサイジングしたワゴンタクシー、グリーンスローモビリティ等の新しい移動手段の導入可能性の検討やシェアサイクルの推進に取り組みます。

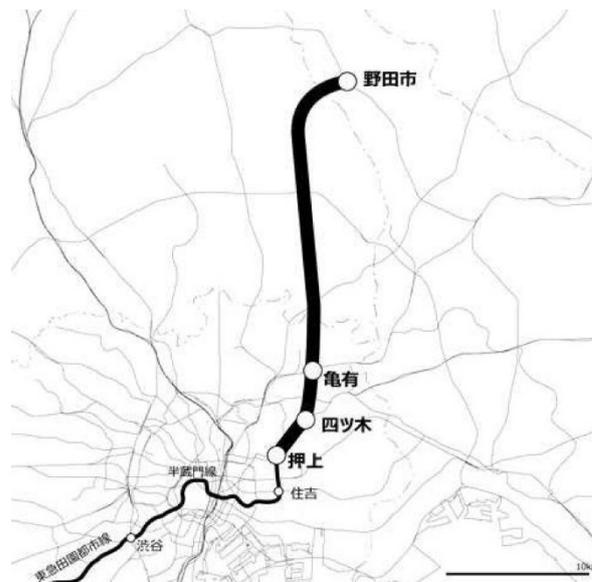
## ② 新たな鉄道

- ・ 地下鉄8号線については、交通政策審議会での答申を踏まえ、広域的な交通網整備の視点に立ち、国や県、周辺自治体と連携しながら、整備の方向性を検討していきます。

### コラム「地下鉄8号線」とは？

地下鉄8号線とは、東京8号線（東京メトロ有楽町線）のことで、平成12年1月の運輸政策審議会（現・交通政策審議会）答申第18号の中で、東京8号線の豊洲～野田市間は、「目標年次（2015年）までに整備着手することが適当な路線」として位置づけられました。

平成26年4月、国は、目標年次である平成27年を迎えることから、交通政策審議会へ「東京圏における今後の新たな都市鉄道のあり方」について諮問し、平成28年4月に新たな答申がとりまとめられました。東京8号線はこの答申で改めて位置づけられ、押上～野田市間は「地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクト」とされましたが、明確な路線の通過場所の特定や個別路線のランク付け等はされておらず、また、事業性に課題のあることが示されています。



出典：交通政策審議会答申「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」（平成28年4月20日）より

■公共交通網充実方針図



	地域間幹線路線 (計画)		地域内アクセス路線 (計画)
	地域間幹線路線 (構想)		鉄道・駅
	既存バス路線 (路線バス)		河川
	既存バス路線 (コミュニティバス)		骨格道路網
	交通不便地域		市立病院

## 交通安全対策の推進

### 歩行者、自転車と自動車とともに安全に通行できるよう対策を図る

#### (1) 現況・課題

- ・ 歩道が狭く段差があるなど、バリアフリー化が十分ではない箇所があります。
- ・ 小・中学校の通学路の中には、自動車通行が多く、危険な箇所があります。
- ・ 駅周辺を中心に路上への駐車・駐輪があり、道路交通上も景観上も課題があります。

#### (2) 改善に向けた具体的施策

超高齢社会を迎え、高年者の身近な健康づくりのため、また、高年者が住み慣れた地域でいつまでも暮らせるように、気軽に出歩けるような、安全で快適な歩行空間が大切になってきます。そのため、歩行者、自転車や自動車などの交通手段とともに道路を安全に通行できるような交通安全対策やバリアフリー化を進め、高年者や障がい者、子どもなど、誰もが安全に通行できる歩行空間を確保していきます。

特に小学校の通学路については、通学児童の安全確保の視点に立った安全対策に取り組んでいきます。

また、駅周辺地区において、道路交通上も景観上も課題となっている駐車・駐輪対策を進めます。

##### ① 高年者・障がい者・子どもなどに配慮した安全対策

###### (ア) バリアフリー化・ユニバーサルデザインの推進

- ・ 地区内の拠点となる施設へ向かう主要な路線のバリアフリー化ユニバーサルデザインを推進するなどを進めるため、基本構想の策定なども視野に入れ、歩道の段差解消などバリアフリー化を進め、高年者・障がい者・子どもなどに配慮した安全対策に取り組みます。

###### (イ) 駅周辺などへの対応

- ・ 駅周辺や商店街など歩行者、自転車や自動車の通過交通が集中し、歩行者等の安全確保を図る必要性が高い道路は、関係機関と連携の上、それぞれの利用者が自己の責任を自覚し互いの立場を尊重できるよう、ともに道路を安全に利用できる環境づくりを進めます。

(ウ) 通学路への対応

- ・ 小学校の周辺や通学路など、通学児童の安全確保を図る必要性が高い道路は、関係機関と連携の上、計画的に点検を行い必要な安全対策に取り組みます。

② 駐車対策

- ・ 道路交通の円滑化を図るため、警察や民間事業者などとの連携を通じて、集中する自動車交通や路上（違法）駐車を抑制を図ります。

③ 駐輪対策

- ・ 安全な歩行空間の確保、駅前広場の良好な景観の維持、災害時などに駅に帰宅困難者が集中する際の安全対策や駅周辺の商業振興に寄与するため、利用目的や駐輪時間に対応した駐輪場の確保を図ります。

④ 交通安全施設などの整備

(ア) 生活道路の安全対策

- ・ 比較的幅の広い区画道路が整備され、自動車の抜け道としての通行が多い区域では、警察等の関係機関と連携の上、最高速度を時速 30 キロに制限する「ゾーン 30」の実施に合わせ、現状の道路幅員のなかで車道の幅を示す外側線を狭めるなどの歩行者優先の安全な空間づくりを進めます。

(イ) 自転車通行ネットワークづくりに合わせた安全対策

- ・ 自転車通行空間の整備やネットワークづくりに合わせ、歩行者、自転車や自動車などそれぞれの交通手段の特性に応じた通行ルールの周知・啓発等の安全対策を図ります。

(ウ) 危険交差点等への対策

- ・ 交通事故が多発している交差点等では、通行ルールを明確化するための道路標示や、自動車運転者の死角を補完する道路反射鏡等の交通安全施設により、交通ルールの遵守と安全確認の徹底を図ります。

⑤ 交通ルールの遵守とマナーの向上

- ・ 交通ルールの遵守とマナーの向上を図るため、警察等の関係機関と連携しながら、交通安全を学ぶ場や機会の充実を図るとともに、交通安全運動などのキャンペーン等を通じた交通安全意識の高揚を図ります。

## コラム「モビリティ・マネジメント」とは？

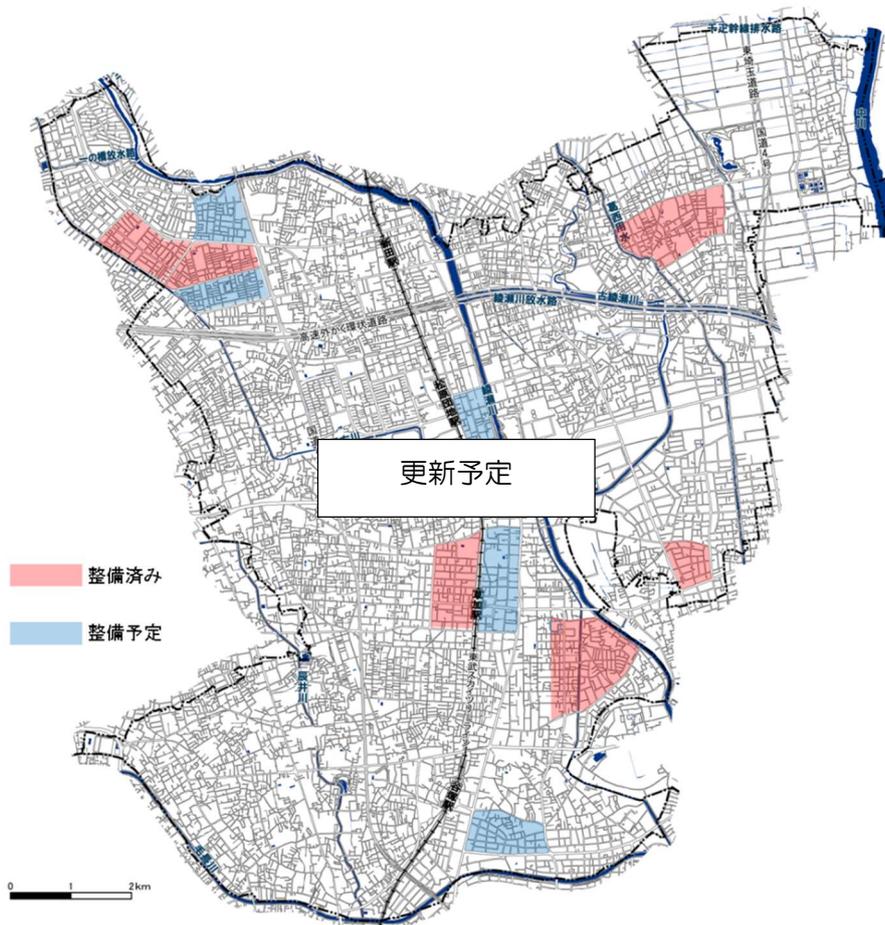
モビリティ・マネジメント（MM）とは、「過度に自動車などに頼る状態」から、「公共交通や徒歩などを含めた多様な交通手段を適度に（＝かしこく）利用する状態」へと少しずつ変えていく一連の取り組みを意味します。

過度に自動車に頼ることは、交通事故、渋滞や環境問題の原因となるばかりでなく、中心市街地の活力の低下や、公共交通の利用者が減少することにより既存路線の廃止によって高齢者の外出が難しくなるなど、複合的な課題を提起しています。

モビリティ・マネジメントは、これらの解消のために、「一人ひとりの環境や健康などに配慮した交通行動の自発的な変化を呼びかけ促していく、コミュニケーションを中心とした施策」のことです。

## コラム「ゾーン30」とは？

「ゾーン30」とは、生活道路における交通安全対策の一つで、ある一定の範囲（ゾーン）内において、①自動車の走行速度抑制、②歩行者及び自転車に最大限配慮した安全な生活道路の確保、③通学路における通学児童の安全確保を目的として行います。ゾーン内は原則として、自動車の最高速度を時速30キロメートルに設定し、抜け道としての通行を抑制するとともに、歩行者及び自転車の安全な通行を確保する対策を実施しま



### 3 公園・緑地等整備方針

新規追加



#### ■基本方針

公園・緑地は、都市にゆとりと潤いを与えるだけでなく、にぎわいや交流の場であるとともに、災害時の避難所や復旧・復興の拠点、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、健康づくりの場など多様な面においてまちを支える重要な都市施設です。特に、国指定名勝となった草加松原や綾瀬川、葛西用水沿いなどの桜並木、市民の憩いの場である綾瀬川左岸広場まつばら綾瀬川公園・そうか公園などは、観光資源としても重要な役割を担っています。

貴重な農地やみどりなどが減少傾向にある本市において、公園・緑地の整備によるみどりとオープンスペースの維持・保全や確保はますます重要になっています。

また、まちの防災機能を高めるためにも、公園・緑地の計画的かつ効率的な整備を推進する必要があります。

本方針では、今後、公園等が不足し配置や整備を検討すべきエリアを明確にするとともに、多様なみどりと水辺に親しむことができる空間をつなげながら水とみどりのネットワークを形成します。

#### ■公園・緑地等整備方針の体系

第3節 公園・緑地等整備方針	
(1)水とみどりのネットワークの形成	① 水辺とみどりの空間の充実
	② 水辺とみどりの交流拠点の充実
(2)公園等の整備・充実	① スポーツ推進地区
	② そうか公園の充実
	③ 地域特性に応じた公園などの整備(身近な公園等配置検討地区)
	④ 検討を要する公園の整備(整備手法・配置検討地区)
(3)地域特性にあったみどりの創出	① 身近なみどりの保全・活用
	② 農地・生産緑地の保全・活用
(4)市民と協働で守る身近なみどり	① 市民との協働によるみどりの創出
	② 民有地におけるみどりの創出
	③ 公共施設の緑化の推進と維持管理

## 水とみどりのネットワークの形成

河川や水路を軸とした親水空間や緑道のネットワークを形成する

### (1) 現況・課題

- ・ 市民ニーズに対応した、地域固有の資源である河川・水路を軸とした、市民が親しめる質の高いみどりの空間を保全・創出していくことが必要です。
- ・ 河川・公園・広場における生物多様性の保全が必要です。

### (2) 改善に向けた具体的施策

本市では、市内を縦横に流れる河川・水路をいかして、これまで「綾瀬川再生計画」に基づく取組みや、葛西用水における水辺に親しめる空間の整備など、水とみどりのまちづくりを進めてきました。

水とみどりのまちづくりを進める上では、地域固有の資源である河川・水路を軸とした、市民が親しめる質の高いみどりの空間を保全・創出していくことが必要です。このため、綾瀬川をはじめとした河川などの水辺空間や、水辺とみどりの交流拠点となる公園や広場などをつなげながら、水辺に親しむことができる空間の創出を図り、歩いて楽しい水とみどりのネットワークを形成します。

#### ① 水辺とみどりの空間の充実

- ・ 綾瀬川や中川などの河川や葛西用水、伝右川沿いの桜並木など、市民に親しまれている水辺環境の適正な維持管理と計画的な整備により、河川・用水沿いの水とみどりのネットワークの整備を図ります。
- ・ 草加松原や札幌河岸公園、綾瀬川の水辺は、歴史的特性を踏まえた水辺とみどりの空間として適正な維持管理や計画的な整備を図ります。
- ・ 市内を縦横に流れる河川や用水の水辺空間を活用するため、関係機関と協力し、水辺の生物の多様性や景観に配慮した護岸の整備、親水空間の適正な維持管理と計画的な整備を図ります。

#### ② 水辺とみどりの交流拠点の充実

- ・ 草加松原や札幌河岸公園、綾瀬川左岸広場まつばら綾瀬川公園、そうか公園、治水緑地、松原近隣公園などを市民が憩うみどりと水辺の交流拠点として位置づけ、適正な維持管理と機能の充実を図ります。

- 草加松原や札幌河岸公園、綾瀬川左岸広場まつばら綾瀬川公園、綾瀬川などの水辺の交流拠点は、にぎわい交流エリアの重要な位置を占めることから、草加市文化会館や草加駅東側の旧町地区との連携に留意しながら、にぎわいの創出や回遊性の向上などに取り組みます。

## 公園等の整備・充実

公園等が不足するエリアを明確にし、適正な配置による身近な拠点である公園等の整備・充実を図る

### (1) 現況・課題

- ・ 地域によって公園・広場の整備状況に差があります。
- ・ 公園・広場が不足する地域の解消に重点を置くなど、限られた財源のなかで公園・広場等のオープンスペースの適正な配置を検討することが必要です。
- ・ 少子・高齢化や人口構造の変化など、公園・広場に対するニーズが多様化しています。
- ・ 公園・広場には今後ますます、高齢化に伴う交流や健康づくりの場としての機能が必要です。

### (2) 改善に向けた具体的施策

少子・高齢化や人口構造の変化を背景として、公園・広場に対するニーズも多様化していくことから、パークマネジメントの視点に立ち、子どもから高年者まで地域住民の幅広い意見に留意ニーズに対応した、誰もが快適に利用できる、地域に親しまれる公園づくりに取り組みます。また、超高齢社会に対応し、高年者の交流の場や身近な健康づくりの場としての機能を公園等に追加することも検討します。

また、公園等が不足していて配置や整備を検討すべきエリアを明確にすることで、限られた財源のなかでの適正配置によるオープンスペースの整備・充実を図ります。

#### ① 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。

#### ② そうか公園の充実

- ・ そうか公園をみどりの核と位置づけ、適正な維持管理や機能の充実を図り、市民の憩いの場としての活用に取り組みます。魅力的でにぎわいの創出をもたらす新たな拠点となるよう、スポーツ施設との一体的な利用や機能の充実に向けた整備に取り組むとともに、より効果的な公園運営を検討します。

③ 地域特性に応じた公園などの整備（身近な公園等配置検討地区）

- ・ 公園の不足する地域においては、生産緑地の活用など地域の状況に応じた手法により、公園の整備に取り組みます。
- ・ 公園の整備にあたっては、防災まちづくり、健康づくり、コミュニティの場づくり、バリアフリーなどの他分野にわたる視点をもちながら、子どもから高年者まで地域住民の幅広い意見に留意し、誰もが快適に利用できる、地域に親しまれる公園づくりに取り組みます。
- ・ 地域の状況に応じ、防災機能も兼ね備えた公園などの整備に取り組みます。
- ・ 小規模公園を含めた既存の公園については、幅広い市民の意見を踏まえながら、配置やバランスに留意し、再整備や機能更新に取り組みます。

④ 検討を要する公園の整備（整備手法・配置検討地区）

- ・ 氷川町の土地区画整理事業が実施されていない地区の公園・広場等については、土地区画整理事業の方向性を踏まえて、整備手法及び配置を検討します。

## 地域特性に合ったみどりの創出

減少するみどりを守り、活用し、草加らしいみどりを創出する

### (1) 現況・課題

- ・ 貴重な農地やみどりなどが減少傾向にあります。
- ・ 火災の延焼遮断帯や災害時の避難場所ともなるため、防災空間としても農地・緑地の確保が必要です。

### (2) 改善に向けた具体的施策

公園が不足している地域に短期的に公園を整備することは財源的にも厳しいことから、市内に残る農地や屋敷林、生垣などの保全や、開発に伴う緑化や公園整備などにより、身近なみどりの創出に取り組みます。また、みどり豊かなまちなみをつくり出していくために、街路樹や沿道の緑化などにより、身近なみどりの保全・活用・創出を図ります。

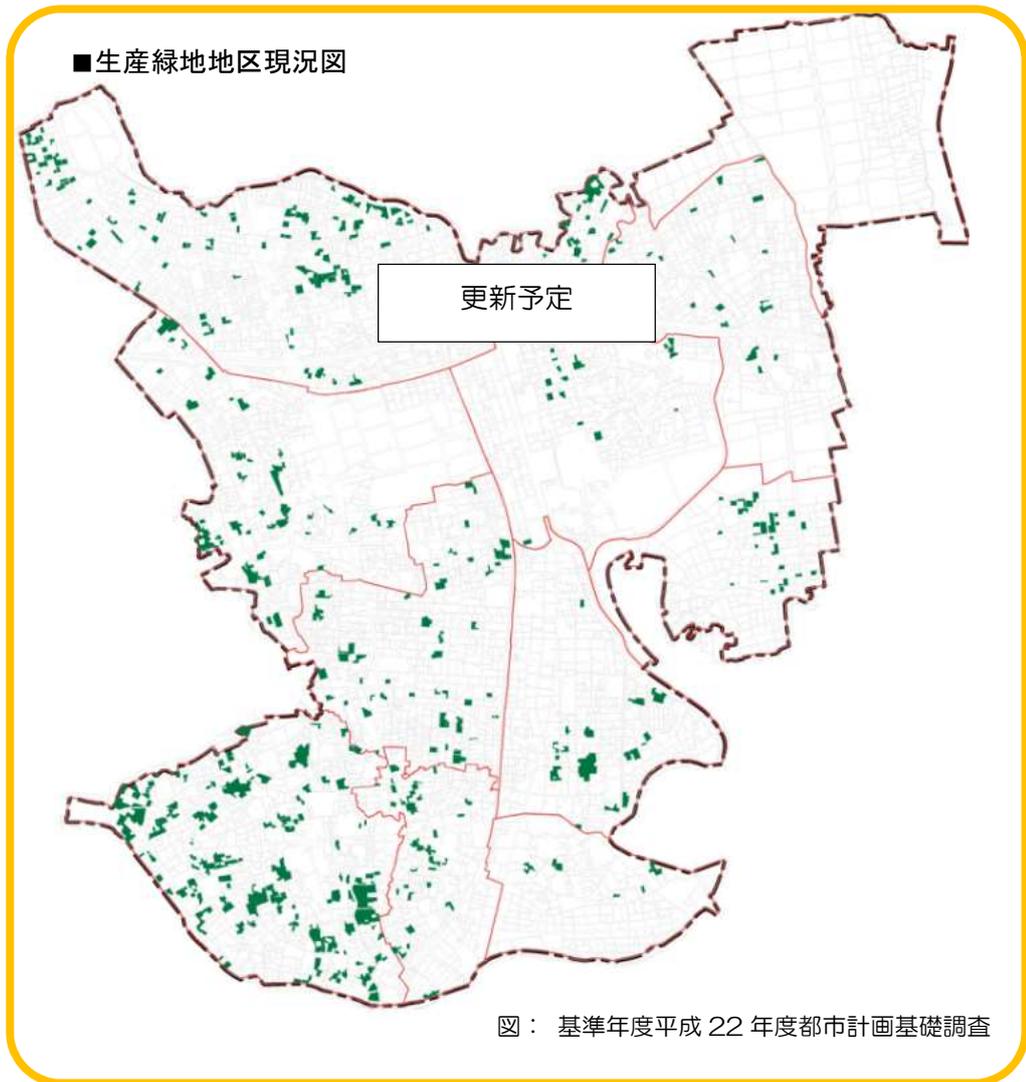
また、都市部の貴重なみどりの資源であり、火災の延焼遮断帯や避難空間などの防災空間としても活用できる、農地・生産緑地の保全・活用に取り組みます。

#### ① 身近なみどりの保全・活用

- ・ 民有地に残る貴重な緑地や樹林地、樹木などの保全を図ります。
- ・ 開発事業に伴う敷地内緑化や公園などの、適切な整備を誘導します。
- ・ 目に見える身近なみどり、ネットワークとなるみどり、防災・減災機能をもつみどりとして、街路樹などによる、幹線道路などの沿道緑化を進めます。
- ・ まちかどのポケットパークには景観や安全に配慮した植栽を配置します。

#### ② 農地・生産緑地の保全・活用

- ・ 生産緑地を維持保全するため、関連機関との連携を強めるとともに、防災協力農地の指定に取り組みます。
- ・ 耕作放棄地の発生防止・解消を図り、農地利用の最適化を促します。
- ・ ワンストップ窓口等の相談業務において、農業者からの個別の相談に対応して必要となる各種制度や農地に利活用に係る情報提供を行います。



図： 基準年度平成 22 年度都市計画基礎調査

## コラム「防災協力農地」とは？

災害が発生した時に避難空間等として活用できる農地を予め登録し、「防災協力農地」として指定しています。防災協力農地は、避難空間、仮設住宅建設用地、復旧用資材置き場等として活用することを想定しています。**平成27令和5**年度末現在、市内で25地区、約**3.2**haが登録されています。



## 市民と協働で守る身近なみどり

市民の力と連携しながら、  
身近なみどりを守り育てていく仕組みをつくる

### (1) 現況・課題

- ・ 民有地のみどりの保全・創出には、市民との協働が不可欠です。
- ・ 市民や事業者の自主的なみどりのまちづくり活動が必要です。
- ・ 市民等の協力を得ながら、公園・広場等の新たな管理運営のあり方を検討することが必要です。

### (2) 改善に向けた具体的施策

みどりの保全・創出は、誰もが取り組める身近なまちづくりです。また、公園・広場の管理運営は、自治会・町会や市民団体との協働により進めていくことが、ますます重要となってきます。

このため、民有地のみどりの保全・創出や、公園・広場の管理運営を市民等の協力を得ながら行っていくために、市民や自治会・町会、市民団体、事業者の自主的なみどりのまちづくり活動に対する支援等を推進します。

また、公共施設の整備にあたっては、その地区のみどりの創出のモデル的な役割を果たせるように緑化を推進します。

#### ① 市民との協働によるみどりの創出

- ・ 草加松原や札幌河岸公園まつばら綾瀬川公園、そうか公園など、歴史・文化と結びついた草加らしいみどりを、関係機関の協力を得ながら内外に広く紹介します。
- ・ 公園などの管理に携わる団体や緑化を推進する団体など、みどりの保全・育成に主体的に取り組む団体との協働を進めるとともに、市民自らの利用マナー向上により、公園などの維持管理や緑化を推進します。

#### ② 民有地におけるみどりの創出

- ・ 地区計画などの活用により、まちづくりとあわせて民有地における緑化等を誘導し、地域のみどりの創出を図ります。
- ・ 住宅の開発等が行われる場合は、開発条例や建築協定などを活用し、敷地内を緑化することや公園の適切な整備を誘導することにより、身近なみどりの創出を図ります。また、整備後の適切な維持管理についても意識啓発を図ります。

- ・ 開発事業に伴い整備される小規模公園などについては、関係法令等を整理し、今後のあり方を検討します。

③ 公共施設の緑化の推進と維持管理

- ・ 市役所庁舎をはじめ学校やコミュニティ施設などの公共施設は、地域の緑化推進の先導役となり、公共施設を核として、その周囲の民有地に緑化活動が波及するよう、公共施設においては積極的にみどりの保全と創出に取り組みます。

## ■公園・緑地等整備の方針図



## 4 生活環境整備方針

新規追加



### ■ 基本方針

今回の都市計画マスタープランでは、道路整備・公園整備といったハード面だけでなく、都市が抱える様々な課題に対応できるよう、ソフト施策についても配慮しています。特に、まちづくりを進める上で不可欠となる地域コミュニティの創出や、人口減少、超高齢社会に対応するためには、高年者や子育て世帯に配慮したまちづくりが極めて重要になってきます。

このため、生活環境整備方針では、高年者や子育て世帯が、歩いて行ける生活圏のなかで、豊かな気持ちでいつまでも暮らせるようなまちづくりについて定めます。また、その前提として、コミュニティの創出のための拠点づくりや、環境にやさしく、安全安心なまちづくりも位置づけます。

### ■ 生活環境整備方針の体系

第3節 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	① 地区ごとの生活拠点づくり	(ア) 地区ごとの生活拠点づくり
		(イ) 公共公益施設の配置・誘導
	② コミュニティの形成・参加促進・持続可能性	(ア) コミュニティの形成
		(イ) まちづくりにおけるコミュニティの参加促進
(ウ) 持続可能なコミュニティの創出		
(2) 環境に配慮したまちづくり	① 水環境の保全と創造	
	② 身近な自然の保全と創造	
	③ 低炭素社会の推進	
	④ 生活環境の保全	
	⑤ 環境に配慮した行動の実践と拡大	
(3) 防犯に配慮したまちづくり	① 防犯力を高めるまちづくり	
	② 警察・防犯協会等との連携強化	
(4) 健康・医療・福祉のまちづくり	① 活力ある超高齢社会の創出	(ア) 医療・福祉機能の充実
		(イ) 健康づくり機能の充実
	② だれもが交流しやすいまちづくり	(ウ) コミュニティへの参加促進
(5) 子育て・子育てのまちづくり	① 多子世帯やひとり親世帯、生活困窮世帯への必要な居住環境支援の推進	
	② 居住環境の整備	
	③ 子育て世帯向けの住宅選択に関する情報提供の充実	
	④ 子育て支援施設等の配置・誘導	

## まちづくりを動かすコミュニティの創出

### 地域拠点づくりと人材育成の両面から

### まちづくりにとって不可欠なコミュニティをつくる

#### (1) 現況・課題

- ・ コミュニティの必要性が高まるなか、適切な位置に活動拠点がありません。
- ・ ライフスタイルの変化やインターネットの普及などにより、地域のコミュニティが衰退、または変容しています。
- ・ 人口減少や財政の硬直化により、将来的な公共施設の集約化・複合化が求められています。

#### (2) 改善に向けた具体的施策

行政ニーズが多様化する一方で、社会保障経費の増加による財政の硬直化などによってまちづくりに使える経費が減少していることから、今後のまちづくりを進めていくには、その主体となる実行力のあるコミュニティの力が不可欠となってきます。一方で、単身世帯の増加や転出入の流動化などにより、コミュニティの力は衰退してきています。

このため、コミュニティの力を創出（活性化）するために、ハード面としては歩いて行ける生活圏の中にコミュニティの拠点づくりを進めます。また、ソフト面では、資金・人材・情報などの側面から支援を行いコミュニティの形成を促し、交流を促すや試み、取組みの場を与えることで参加の機会を増やして、さらに、新たなプレイヤーが派生して新たなコミュニティを生み出していくことが可能となるような、持続可能なコミュニティの創出を図っていきます。

また、公共施設については、財政の硬直化による財源不足や人口減少に伴う利用者の減少、建替え・大規模改修などの更新経費の増大などによって、将来的に施設の集約化・複合化が必要となってきます。その際には、コミュニティの活力を高めることができるように、地区の拠点となる施設を中心として、そこに様々な機能を集約・複合化するという方針に基づいて取り組みます。

① 地区ごとの拠点づくり

(ア) 地区ごとの生活拠点づくり

- ・ 学校などの公共施設に文化・交流機能を集約することなどにより、10地区のコミュニティブロック単位で、各地区の拠点づくりに取り組みます。
- ・ 地域特性を示した地区別方針を踏まえ、拠点の周辺に日常生活に必要な各種のサービスを提供する施設が立地するように、機能の配置や誘導を図ります。
- ・ 容易に移動できる生活圏の中にコミュニティの拠点ができるように、既存の身近な公園、空き家など様々な地域資源の活用を図ります。
- ・ 施設の複合化や配置を検討する際は、必要に応じて都市計画法や建築基準法等の関係法令の、様々な手法の活用なども考慮しながら配置・誘導を検討します。

(イ) 公共公益施設の配置・誘導

- ・ 公共施設や道路、上下水道などの都市施設が更新時期を迎えつつあるため、中・長期的視点から、整備・更新に係る費用の縮減や平準化、機能の集約や複合化を図るなど、公共公益施設等の総合的かつ計画的な管理を推進します。
- ・ 民間で代替可能なサービスを提供する施設については、社会情勢や地域特性を踏まえ、行政・市民・事業者の協働による維持管理や運営のあり方を検討します。

② コミュニティの形成・参加促進・持続可能性

(ア) コミュニティの形成

- ・ コミュニティの形成のために必要となる資金・人材・情報・場所・地域資源などに関して、これまでに実施してきた様々な支援策を更新・充実させ、地域活動の活性化を促すなど、さらなる協働のまちづくりを推進します。
- ・ 地域の魅力づくりや課題解決などをきっかけとした地域活動を、町会・自治会など既存のコミュニティの活性化や、新たなコミュニティの形成につなげるための手法を検討します。
- ・ 一つのコミュニティにおける活動が派生して新たなコミュニティを形成していくことができるような、地域のリーダーとなるまちづくりの担い手を育成します。

(イ) コミュニティへの参加促進

- ・ 地域の課題を解決するために、個々の市民や町会・自治会などのコミュニティがまちづくりの主体となるように、高年者のみならず、若い世代や子育て世代、勤労者を含めた多くの人に人のコミュニティへの参加促進をめざします。

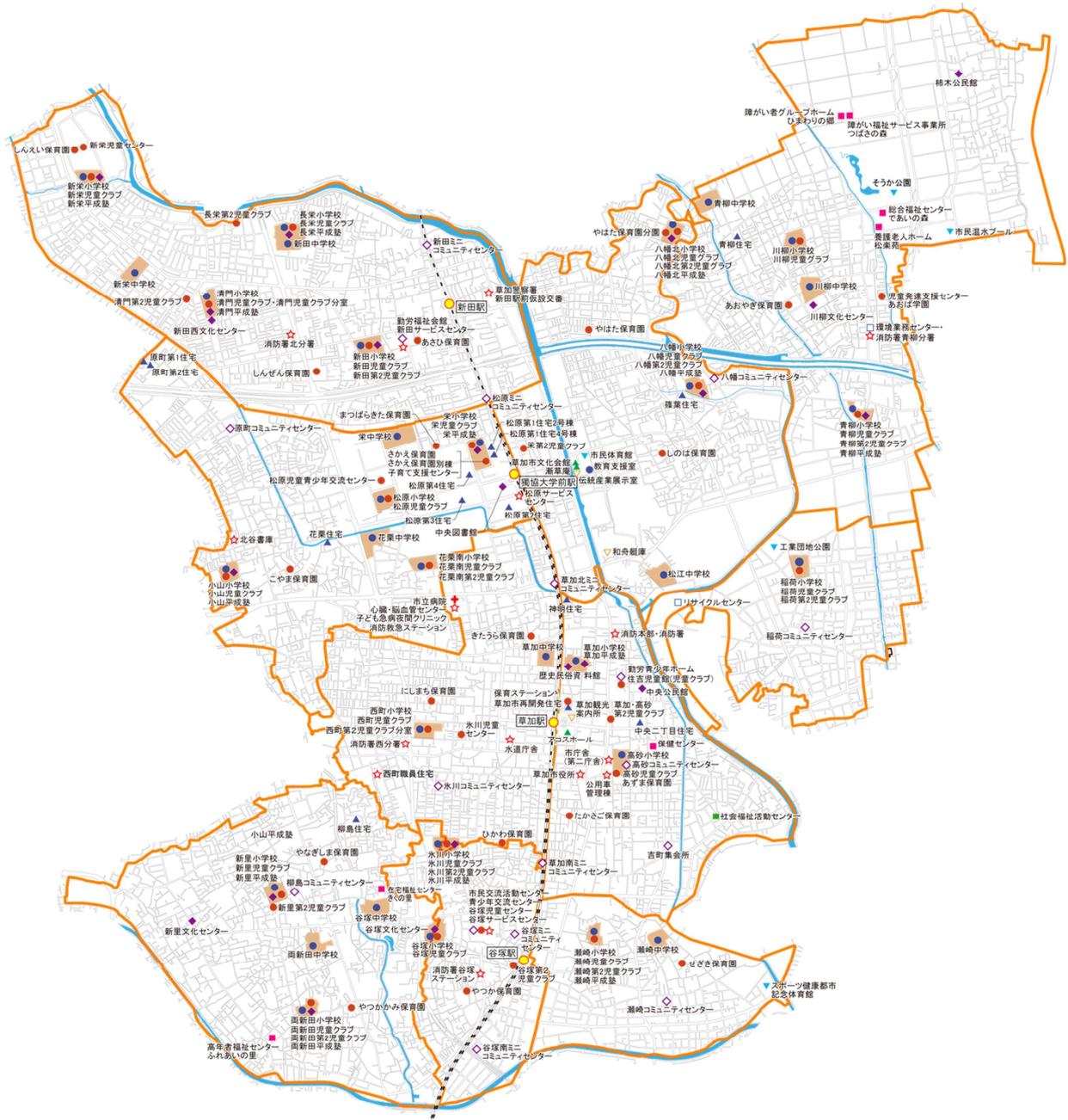
- ・ 総合振興計画や都市計画マスタープランなどに基づくまちづくりの実施段階や、地域にある施設の維持管理や運営など、多様な場面で市民参加の機会をつくり出していきます。
- ・ みんなでまちづくり会議などを活用し、世代も職業も多様な人たちの交流の場をつくり出していきます。

(ウ) 持続可能なコミュニティの創出

- ・ まちづくりに関心や興味をもった既存のコミュニティや新たなコミュニティが、まちづくりの担い手として持続的に活動していけるように、また、その活動が発展し、そこから新たなコミュニティが生まれることが可能となるように、市、市民、事業者などによる協働の取組の推進や、支援・情報発信・活動場所の提供などを行うことを検討します。

■ 公共建築物配置現況図

更新済



凡例

- |                      |              |                  |
|----------------------|--------------|------------------|
| ▲ (1)市民文化施設          | ● (6)学校教育施設  | □ (11)供給処理(環境)施設 |
| ◆ (2)社会教育施設          | ● (7)子育て支援施設 | ✚ (12)医療施設       |
| ◇ (3)コミュニティ施設        | ■ (8)保健・福祉施設 | □ (13)コミュニティエリア界 |
| ▼ (4)スポーツ・レクリエーション施設 | ★ (9)行政施設    |                  |
| ▽ (5)産業・観光施設         | ▲ (10)市営住宅   |                  |



## 環境に配慮したまちづくり

安心して快適な生活をいつまでも維持していくため  
環境の側面に配慮したまちづくりを推進する

### (1) 現況・課題

- ・ 市域の9割以上が市街化区域であるため、市内にはまとまった自然が少ないです。
- ・ 私たちの生活は自然環境だけでなく、ごみ問題、大気汚染、水質汚濁、騒音・振動などの生活環境、さらには PM2.5 や 放射能による大気汚染 地球温暖化 や 生物多様性の喪失 などの地球規模の問題まで、様々な環境の影響を受けています。

### (2) 改善に向けた具体的施策

私たちの生活は、ごみの増加や大気汚染、水質汚濁、騒音・振動、ヒートアイランド現象といった身近なものから、地球温暖化による 気候変動、エネルギー問題 や プラスチックごみによる海洋汚染 などの地球規模のものまで、様々な環境課題問題に直面しています。また、東日本大震災以降の社会環境の変化大きく変化していく社会経済情勢 や、新たな環境課題問題にも対応していく必要があります。

このため、私たちが安全で快適に日常生活を送り、それをいつまでも続けていくために、自然環境や生態系への配慮や、再生可能エネルギーの導入、身近な生活環境の保全など、環境の側面に配慮したまちづくりを進めていきます。

#### ① 水環境の保全と創造

- ・ 河川の水質は改善傾向にあることから、より一層の水質改善をめざし、国及び県と協調した水質浄化対策や生活排水対策、工場・事業所の排水対策に関する周知・指導等、河川の浄化対策に取り組みます。
- ・ 市民が水辺に親しめるイベントや河川清掃活動等を継続するとともに、より多くの市民に魅力を感じてもらえるような活動を実施します。

#### ② 身近な自然の保全と創造

- ・ 身近な自然が減少していることから、自然環境の現状を把握した上で、生物の多様性を保全・活用するための施策の充実を図ります。
- ・ 市民が自然に親しめるよう、自然観察イベント等の実施や、ビオトープ等の適切な維持管理に取り組みます。

③ **低炭素社会の推進**

- ・ 自然エネルギーの有効活用及びエネルギーの面的利用等再生可能エネルギーの利用及び省エネルギー活動の促進等に向けた取組みを実施し、低炭素型まちづくりを推進します。
- ・ ごみ減量を含む3Rの推進については、ごみの発生抑制（リデュース）と再使用（リユース）の2Rの推進に主眼を置きながら、市民・事業者への普及啓発活動に取り組みます。
- ・ 気候変動適応策として夏期に熱中症防止のため公共施設等で開設する「クールオアシスそうか」や、光化学スモッグ注意報発令時における周知の迅速化などの健康安全面での対策、地表面や屋上の緑化など、ヒートアイランド現象の緩和対策、浸水被害への対策等を推進します。気候変動による生態系や水質への影響を把握するモニタリング調査を実施していくとともに、熱中症や感染症などの健康面での対策、自然災害などに対する安全面での対策等を推進します。
- ・ 埼玉県東南部地域5市1町「ゼロカーボンシティ」共同宣言に基づき、エネルギー消費を最小限に抑え、温室効果ガスの排出を抑制していくとともに、気候変動の影響に適応できる脱炭素社会をめざします。

④ **生活環境の保全**

- ・ 生活環境を保全するため、法令等に基づく事業所・工場等への指導・許可、立ち入り検査の実施や、騒音・振動などの公害の発生防止対策に取り組みます。
- ・ 魅力的で快適なまちなみを形成・維持していくために、ごみのポイ捨て防止などまちの美化に関する市民意識の醸成、廃棄物の不法投棄、廃棄物等を堆積した在宅の不適正管理家屋（いわゆる「ごみ屋敷」）などの発生抑止対策に取り組みます。

⑤ **環境に配慮した行動の実践と拡大**

- ・ 子どもたちへの環境教育について、学校単位で身近な環境問題やエネルギー問題などに関する学習を推進していくとともに、地域では学校と地域が連携した幅広い世代を対象とした環境教育・環境学習の活性化を図ります。
- ・ 環境に配慮した行動や生活の実践と定着に向けて、市民・事業者に対する適切な情報提供を行うとともに、市民・事業者の環境に配慮した自主的な活動の支援に取り組みます。

## 防犯に配慮したまちづくり

安全で安心な暮らしを営めるように  
防犯力を高めるためのまちづくりを推進する

### (1) 現況・課題

- ・ ひったくりや自転車盗、空き巣、振り込め詐欺などの被害が多いことから、治安に不安を感じている市民がいます。
- ・ 特に子育て世帯が住んでみたい・住み続けたいと思えるまちづくりのためには、治安の向上が求められています。

### (2) 改善に向けた具体的施策

市内では依然として犯罪被害が多く、治安に不安を感じている市民も少なくありません。市民がいつまでも安全で安心な生活を営んでいくためには、犯罪を抑止することが必要であり、ハード・ソフト両面からの防犯対策を含めたまちづくりの視点が欠かせません。このため、市民と行政がそれぞれの立場で防犯及び暴力排除の推進を図るとともに、市民・市・警察の三者が連携をして、安全で安心なまちづくりを推進していきます。

#### ① 防犯力を高めるまちづくり

- ・ 街路灯の適正管理や防犯に配慮した家づくりの検討、パトロールステーション（民間交番）の運営、公用車による防犯パトロール、犯罪発生情報のメール配信など、ハード・ソフトの両面から防犯対策を進めていきます。
- ・ 地域の各種団体や市民が一体となった防犯パトロールを推進することにより、犯罪の起こりにくい環境づくりをめざします。
- ・ 子ども見守り活動等の防犯パトロールや「こどもひなんじょ」などを増やすことで、子どもを犯罪被害から守るまちづくりに取り組みます。
- ・ 安全確保のために、市民一人ひとりが自らを守る知識を身につけることが必要であることから、講習会や研修会等を実施し、市民の意識啓発を図ります。
- ・ 安全で安心な生活を実現するため、暴力団等の反社会的な活動を排除していく姿勢を内外に示すように取り組みます。

#### ② 警察・防犯協会等との連携強化

- ・ 警察や防犯協会と連携し、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現のために必要な対策を講ずるとともに、地域と一体となった防犯の各種対策を推進します。

## 健康・医療・福祉のまちづくり

誰もが住み慣れた地域でいつまでも、  
健康的で自立した生活が営めるようなまちづくりを進める

### (1) 現況・課題

- ・ 誰もが住み慣れた地域で健康的な生涯生活を送れるように、医療・介護・福祉・買い物などのサービスが身近な生活圏で受けられることが重要となっています。
- ・ また、高齢者が身近な人々とつながれる機会や高年者を支える見守りネットワークなどのコミュニティの活力が必要です。
- ・ 散策路や公園・広場、活動・交流拠点、交通網などを、高年者が気軽に健康づくりをできるような機能をもったものとしてデザインする・デザインしなおす必要があります。

### (2) 改善に向けた具体的施策

超高齢社会を迎え、今後ますます高年者が増えていく時代にあっては、高年者の健康づくりや社会参加による介護予防、高年者のための医療と福祉を出発点にしてまちづくりを考えることが必要です。

このため、誰もが住み慣れた地域で、健康的で自立した生涯を過ごせるように、気軽に健康づくりに取り組めるようなまちにするとともに、ライフステージに応じて必要な医療や介護福祉サービス、日常生活支援が受けられるようなまちづくりを進めていきます。また、コミュニティへの参加は、生きがいづくりや健康づくりに資するばかりでなく、見守りのネットワークなども築けるため、コミュニティ活動の拠点の整備や、コミュニティの活動主体の育成などに取り組みます。

#### ① 活力ある超高齢社会の創出

##### (ア) 医療・福祉機能の充実

- ・ 誰もが住み慣れた地域で健康的・自立的に生活できるように、地域包括ケアシステムの構築を推進します。また、地区ごとに高年者福祉サービス機能の拠点を形成することをめざします。
- ・ 一次、二次医療の適切な利用が浸透するよう普及・啓発活動を進め、地域における医療環境の充実を図ります。
- ・ 市立病院は中核病院として、総合的・急性期医療を基盤に、高度専門医療、二次救急と地域医療連携の充実に努めます。

### (イ) 健康づくり機能の充実

- ・ 誰もがいつでも気軽に市内で散策や健康づくりができるように、散策路やヘルシーウォーキングコース・ヘルシーロード、身近な公園、運動広場などの整備・維持・保全・活用に取り組み、外出を促す仕掛けづくりに取り組みます。
- ・ 自動車や自転車を運転できない人でも、駅や医療機関、地区の主要な拠点へと気軽に出かけられるように、公共交通網の充実を図ります。
- ・ 「スポーツ・健康づくり都市宣言」に基づき、日常生活のなかで体を動かす機会を増やす健康づくりの推進や、「そうか みんなで 健康づくり計画」で示す健康増進や食育推進といったソフト施策とも連携しながら、市民の健康づくりを多面的に進めます。

### (ウ) コミュニティへの参加促進

- ・ 高年者がコミュニティ活動へ参加することによって生きがいをもち、健康寿命を延ばすことができるように、活動拠点をつくり、地域活動への参加の機会を設けることなどにより、高年者のコミュニティ活動への参加促進を図ります。

## ② だれもが交流しやすいまちづくり

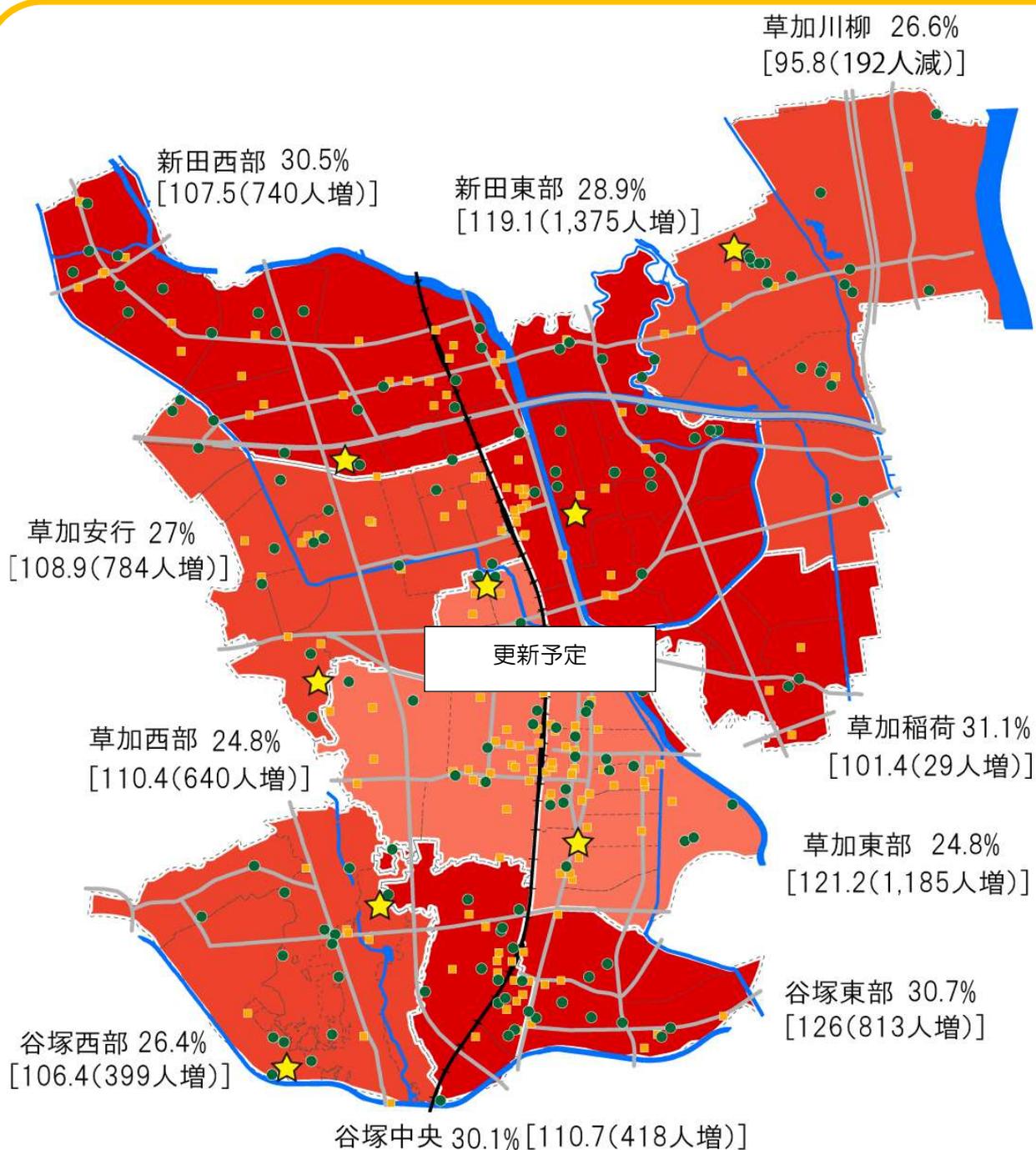
- ・ ノーマライゼーションの普及や、障がいのある人の自立と社会参加の促進、バリアフリー化やユニバーサルデザイン<sup>1</sup>の促進などの諸施策を行い、誰もが地域で安心して暮らせる障がい者福祉のまちづくりを進めます。

## コラム「地域包括ケアシステム」とは？

団塊の世代が75歳以上となる2025年をめぐり、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを、人生の最後まで続けることができるように、「住まい」・「医療」・「介護」・「予防」・「生活支援」が一体的に提供されるようなケアシステムのこと。

厚生労働省が全国的に進めていますが、市町村が地域の特性に応じて作り上げていく必要があります。団塊の世代が75歳以上となる2025年を迎えることや、高齢者人口がピークを迎える2040年を見通した上で草加市の実情に応じた地域包括ケアシステムの構築が求められます。

■ 高齢化の状況と関連する社会福祉施設立地状況図



凡例

- H47 高齢者人口比率
- 19.7% - 22.0%
  - 22.1% - 24.0%
  - 24.1% - 26.0%
  - 26.1% - 28.0%
  - 28.1% - 31.1%

- H28 社会福祉施設
- ★ 地域包括支援センター
  - 高齢者福祉事業所
  - 医療機関

・%表示は、平成47年4月1日の年齢3区分(年少・生産・高年)の比率。  
 ・[ ]内は、平成28年1月1日を100とした場合の平成47年4月1日の指標。  
 ・( )内は、平成28年1月1日の高齢者人口に対する、増減人数。  
 ・資料:BL地図と住民分布を空間的に結合処理し、住民情報にBL属性を付与後、BL毎の移動率を算出。その後、コーホート要因法を用いてBL毎の将来人口を独自推計。(松原団地建替事業による影響も考慮)

## 子育て・子育てのまちづくり

### 子育て世帯が住んでみたい・住み続けたいと思える魅力的なまちづくりを進める

#### (1) 現況・課題

- ・ 子どもを育てたいと思えるまちづくりのためには、通学路の治安や交通安全の向上が必要です。
- ・ 子育て世帯が、子育てのために求める住宅や居住環境を選択・確保するためには、十分な情報提供の場が必要です。
- ・ 子育て支援機能のさらなる整備が求められています。

#### (2) 改善に向けた具体的施策

今後ますます人口減少が進んでいく中、人口減少を抑制するためにも、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まちづくりが重要になってきます。

このため、治安や交通安全に配慮した、子育て世帯にとって魅力的な住環境の整備や、子育て世帯向けの住宅に関する情報提供、保育園をはじめとする子育て支援施設の配置の検討などを進めていきます。

##### ① 多子世帯や一人親世帯、生活困窮世帯への必要な居住環境の支援の推進

- ・ 対象者の把握と現状調査を行い、希望者のニーズを満たした住宅の確保や、住生活の安心を支えるサポートができるよう、多子世帯やひとり親世帯、生活困窮世帯へ必要な支援を推進します。

##### ② 居住環境の整備

- ・ 学校周辺や通学・通園路など歩行者交通が一時的に集中し、歩行者の安全確保を図る必要性が高い道路は、関係機関との連携の上、安全対策に取り組みます。
- ・ 交通安全教育の充実や広報活動の強化をととした交通安全意識の醸成を図ります。
- ・ 子どもから高年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コミュニティが充実した「多世代同居・近居のまちづくり」をめざします。

③ 子育て世帯向けの住宅選択に関する情報提供の充実

- ・ 子育て世帯が希望する居住環境を得ることができるよう、住宅周辺のまちなみや保育環境、交通安全・災害・空き家に関するデータなどの各種の情報発信に取り組みます。

④ 子育て支援施設等※の配置・誘導

- ・ 地区ごとに、既存のストックを活用しながら、子育て支援施設の配置検討を進めます。また、駅前に立地した方がニーズが高い場合もあることから、駅勢圏ごとにも検討します。
- ・ 健康づくりの機能ももつ公園やレクリエーション施設については、子どもの活動の場や、保護者同士の交流の場としても機能するように配置を検討します。
- ・ 中高生の居場所づくりのために、既存のストックを活用しながら、青少年や地域の市民の交流機能の充実にめざします。

※子育て支援施設等

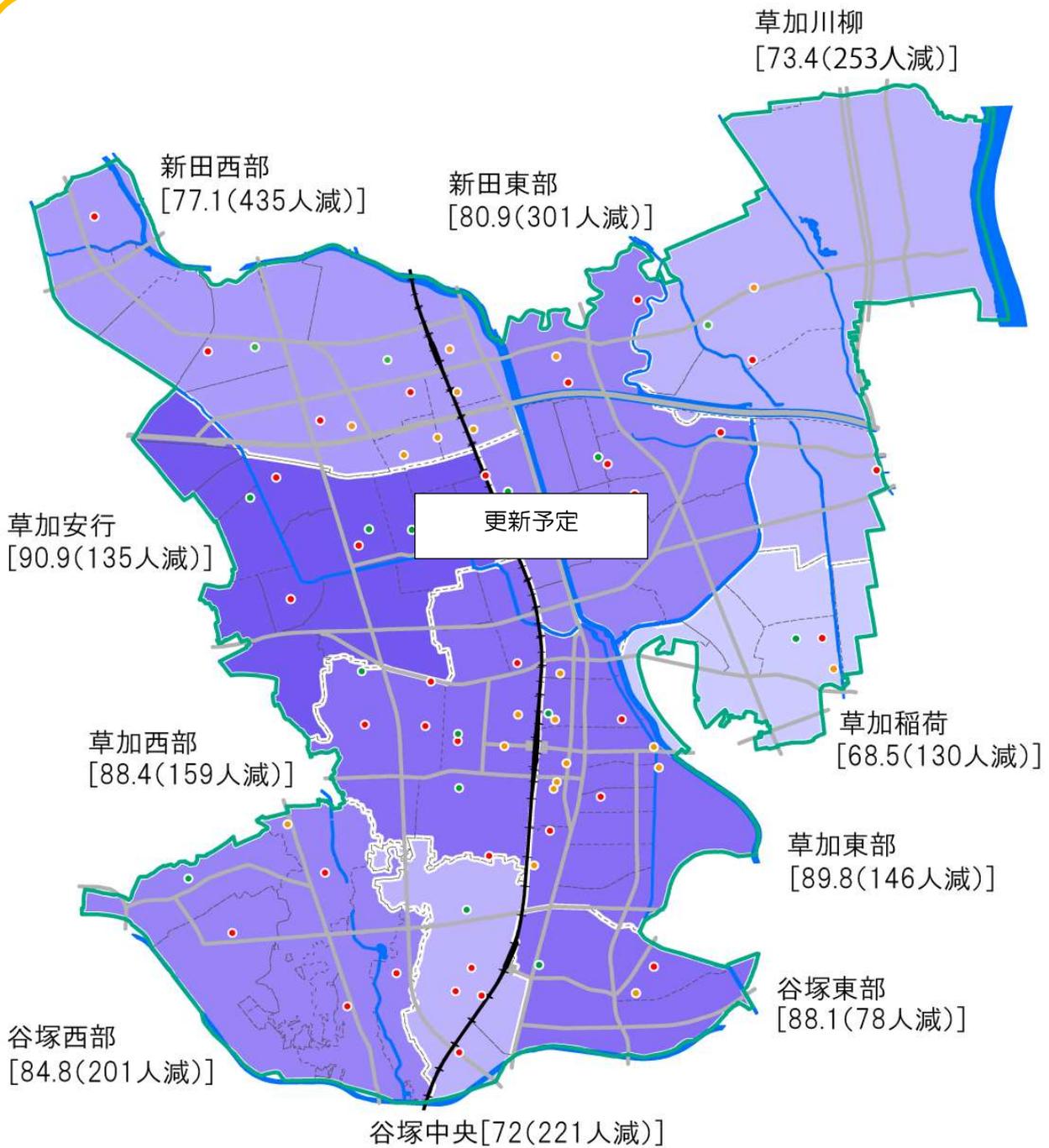
○子育て支援施設

- ・ 子育て支援センター、つどいの広場、保育ステーション、児童館・児童センター等

○子どもの居場所

- ・ 放課後子ども教室、放課後児童クラブ（学童保育）、冒険遊び場、児童館・児童センター、図書館等

## ■ 5歳以下人口の状況と関連する子育て支援系施設立地状況図



### 凡例

H47\_5歳以下数指標\_H28比較 H28 子育て支援系施設

68.5 - 70.0	● 認可保育所
70.1 - 75.0	● 認可外保育施設
75.1 - 80.0	● 幼稚園
80.1 - 85.0	
85.1 - 90.0	
90.1 - 95.0	

・[ ]内は、平成28年1月1日を100とした場合の平成47年4月1日の指標。  
 ・( )内は、平成28年1月1日の5歳以下人口に対しての、増減人数。  
 ・資料：BL地図と住民分布を空間的に結合処理し、住民情報にBL属性を付与後、BL毎の移動率を算出。その後、コーホート要因法を用いて将来人口を独自推計。(松原団地建替事業による影響も考慮)

※ 働く親の増加による需要変化や待機児童数の変化についても、具体的なまちづくりを検討する際には考慮する必要があります。

## 5 住宅政策方針

新規追加



### ■ 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生活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者へのセーフティネットの構築		
(2) 既存住宅を活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 空き家等の活用	(ア) 空き家等への予防・支援・措置
		(イ) 空き家等及びその跡地の利活用
	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 長期優良住宅等の促進など住宅の品質確保	
(3) まちの魅力向上のための住宅づくり	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) 草加松原団地建替え地区
		(イ) 新田西部土地区画整理事業完了地区

## 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) 高年者に適した住宅の供給促進

- ・ 高年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年者向けの住まいや、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、単身の高年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) 高年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、高年者を対象とするサービス機能の拠点づくりなど、高年者が生涯を送ることのできる住環境の整備に取り組みます。

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住宅に居住できる仕組み（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に、三世帯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、市独自の子育て世帯への住宅に関する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、本市における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めます。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。市営住宅等については、本来の役割である住宅セーフティネットの中核を担うことを念頭に、適正な管理戸数の維持・確保を目指すとともに、より効率的で適正な管理運営を目指します。
- ~~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。~~

## 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み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ことが必要です。

### (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に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、高年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年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、高年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、「空き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。
- ・ 空家等活用促進区域の指定を検討するなど、空き家などの活用について取り組みます。

### (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 長期優良住宅等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、また、地域の特性を踏まえた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の設置、パッシブ住宅（一定の性能評価を受けた省エネ住宅）、県産材利用等の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。

## まちの魅力向上のための住宅づくり

### 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、どのような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な体制を、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めます。
- ・ 防災まちづくり方針で示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」で示す防犯への取り組みなどを中心に、より安心して暮らせる地域づくりに取り組めます。
- ・ 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」で示す取り組みにより、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めます。

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中、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、**風力をいかしてエアコンなしでなどの自然の力を活用して**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の提供に取り組みます。
- ・ 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、応急住宅の供給事務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、高年者世帯・子育て世帯に対する支援施設等の拠点施設の整備など、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。

## コラム「水道閉栓データを活用した空き家の把握」とは

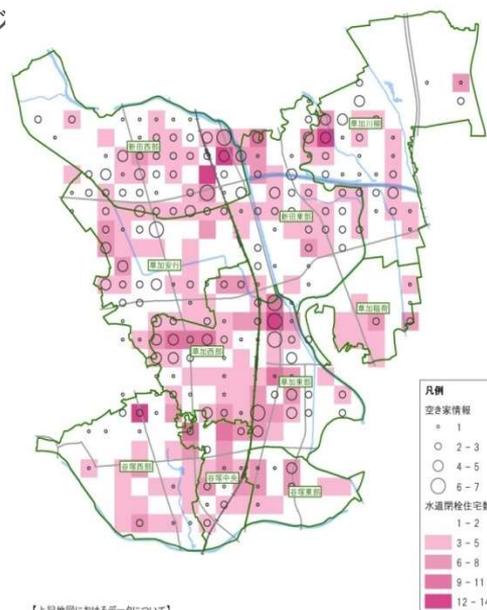
少子高齢化や核家族・単独世帯の増加等により、全国的に空き家が増加しています。空き家は、資源として利活用の可能性がある一方で、管理不全が続くと、雑草の繁茂や倒壊・放火等、地域の生活環境への悪影響が懸念されます。

こうした状況の中、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おります。

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）



【上記地図におけるデータについて】

●空き家情報(出典:GSI安全課)  
125年4月~126年7月の期間で、市が空き家として把握したもの(489件)

○水道閉栓情報(出典:水道営業課)  
125年4月時点で閉栓中で1年以上閉栓しており、原則戸建住宅と考えられるもの(1,204件)  
上記地図では、メッシュ内に3件以上のものを表示



## 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と、身近な生活に根差した歴史、文化、伝統、活気が生み出すにぎわいが調和した、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も進めます。

### ■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		
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		
(3) にぎわいを創出する風景づくり	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	
(4) 風景づくりの推進	① 景観づくりの普及・啓発	
	② 市民の自発的な景観づくり活動の支援	
	③ 関係機関との調整及び連携	

## 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創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、まちなみ風景の形成を図ります。

(イ) 草加松原地区

- ・ 重点地区として位置づけて、まちなみ風景の形成を図ります。

(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重点地区として位置づけて、まちなみ風景の形成を図ります。
- ・ 新田駅東口周辺地区は景観推進重点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風景の形成を図ります。
- ・ 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。

す。西口地区は景観推進地区として位置づけて、まちなみ風景の形成を図ります。

(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ていきます。

(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。

## 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・百代橋や札幌河岸公園など、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、草加松原及び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、周辺の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。

#### (ウ) 草加柿木産業団地地区の風景づくり

- ・ 周辺環境との調和に配慮しながら、みどりを中心とした工業地の景観形成を図ります。
- ・ 周辺環境と調和する緑化やオープンスペースを積極的に作るなど、みどりに囲まれた景観づくりを図り、広告物の表示内容は企業名、ロゴマーク等にとどめるなど、大きさやデザインの統一をめざします。

#### (エ) 新田駅東口地区の風景づくり

- ・ 新田駅周辺の商業地としてのにぎわい誘導を図りながら、住環境と調和したまちなみ景観形成を図ります。
- ・ 人を招き入れ、まちに回遊性を生み出す空間を設けるなど、行き交う人々が交流でき、憩うことのできるスペースを創出することをめざします。

#### (オ) 獨協大学前<草加松原>駅西側地区の風景づくり

- ・ ゆとりある建築物の配置や色彩などを誘導し、公園やオープンスペースを活用した秩序ある良好なまちなみ景観形成を図ります。

### 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

- 建替事業中の獨協大学前<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。

(ウア) 新田駅周辺西口地区の風景づくり

- ・ 新田駅周辺西口地区は、土地区画整理事業により形成される、地域に密着した商店街と住宅が調和したまちなみ形成を誘導し、にぎわいと親しみのもてるまちなみ形成に取り組みます。

(エイ) 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、暮らしを支える地域に密着した商店街の形成を誘導し、にぎわいと親しみのもてるまちなみ形成を図ります。

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。

## 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ことが必要です。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地域資源であるとともに、そこに通う若い世代自らが観光まちづくりの取組みの主体となる力があります。このため、大学と市または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めます。

③ **歩いて楽しいまちづくりと連動した観光の振興**

- ・ 駅周辺の整備事業等と連動して、歩道や広場、案内板、休憩施設の整備などにより、時間消費のできる、歩いて楽しめるウォーカブルなまちづくりを進めます。
- ・ 新しい移動手段やシェアリングサービスなどの社会実験等の取組を活用し、市内の回遊性を高め、滞在時間の向上を目指します。

## 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 景観まちづくりを進める

#### (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通して、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まち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、協働による景観まち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の自発的な市民活動を支援します。
- ・ 自主的な地区独自の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・啓発や助成金制度等を活用して、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、市内の各部署などの事業実施主体との調整及び連携を図ります。

コラム「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
- 新たな土地所有者等にも有効
- 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

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

