

- ◇本計画および各種実行施策の運用により、都市機能誘導区域への都市機能向上に貢献する施設の立地誘導、居住誘導区域への居住の誘導を行い、持続可能な都市を維持形成していくことを目的としています。
- ◇そのため、本計画において誘導施設として位置付けた施設が都市機能誘導区域外へ立地することや、居住誘導区域外への一定規模以上の住宅立地を把握することで、今後の適切な誘導施策検討へといかします。

＜届出対象行為・区域＞

誘導施設に関する届け出

- ◇都市機能誘導区域外での整備の動きや休廃止の動きを把握することを目的として、以下の行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等について、届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項)

【開発行為】

- ◇都市機能誘導区域外において 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築行為】

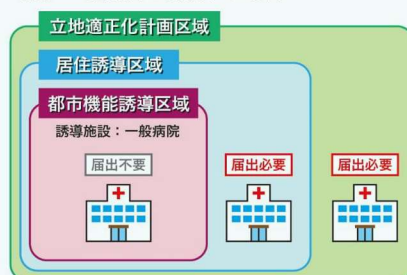
- ◇都市機能誘導区域外において

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

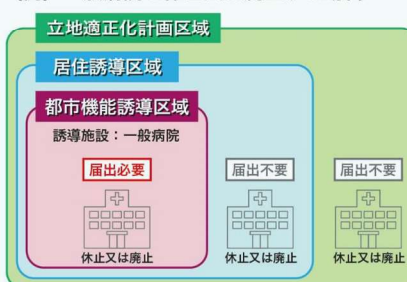
【休廃止】

- ◇都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

(例) 一般病院を新築する場合



(例) 一般病院を休止又は廃止する場合



住宅に関する届け出

- ◇居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発等の動きを把握することを目的として、居住区域以外の区域において、以下の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等について届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

①の例示

例) 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為



3 戸の開発行為



1 戸の開発行為

②の例示

例) 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの



1,300 ㎡ 1 戸の開発行為



800 ㎡ 2 戸の開発行為

【建築行為】

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合

＜居住環境向上施設に関する届け出の検討＞

- ◇居住環境向上施設として位置付けた施設の届け出等の取り扱いについては、今後検討します。

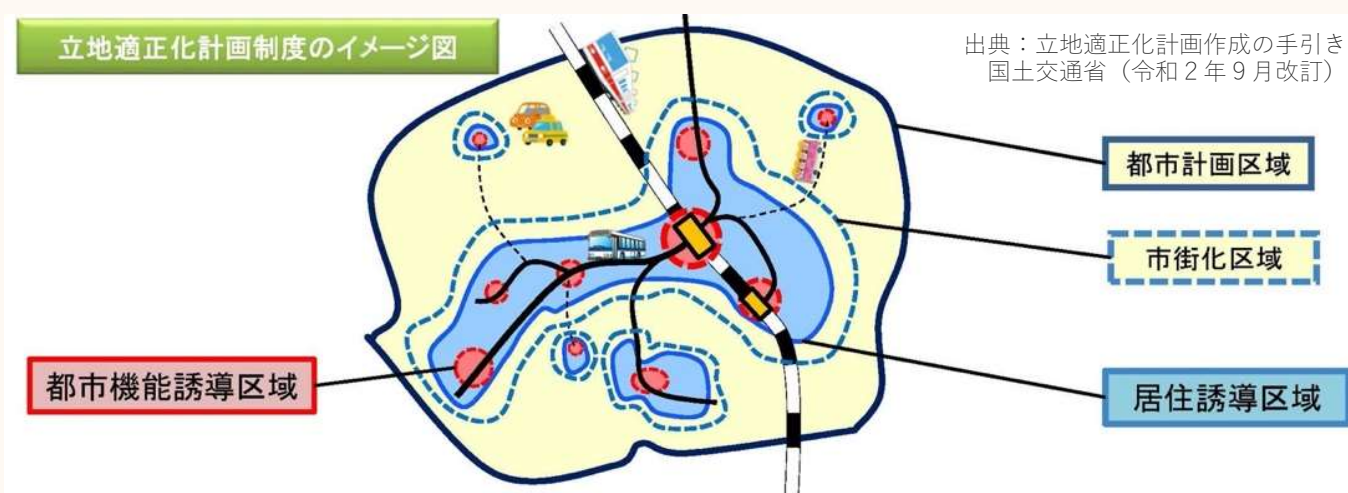
1 立地適正化計画の概要等

(本編第 1、2 章に該当)

＜立地適正化計画について＞

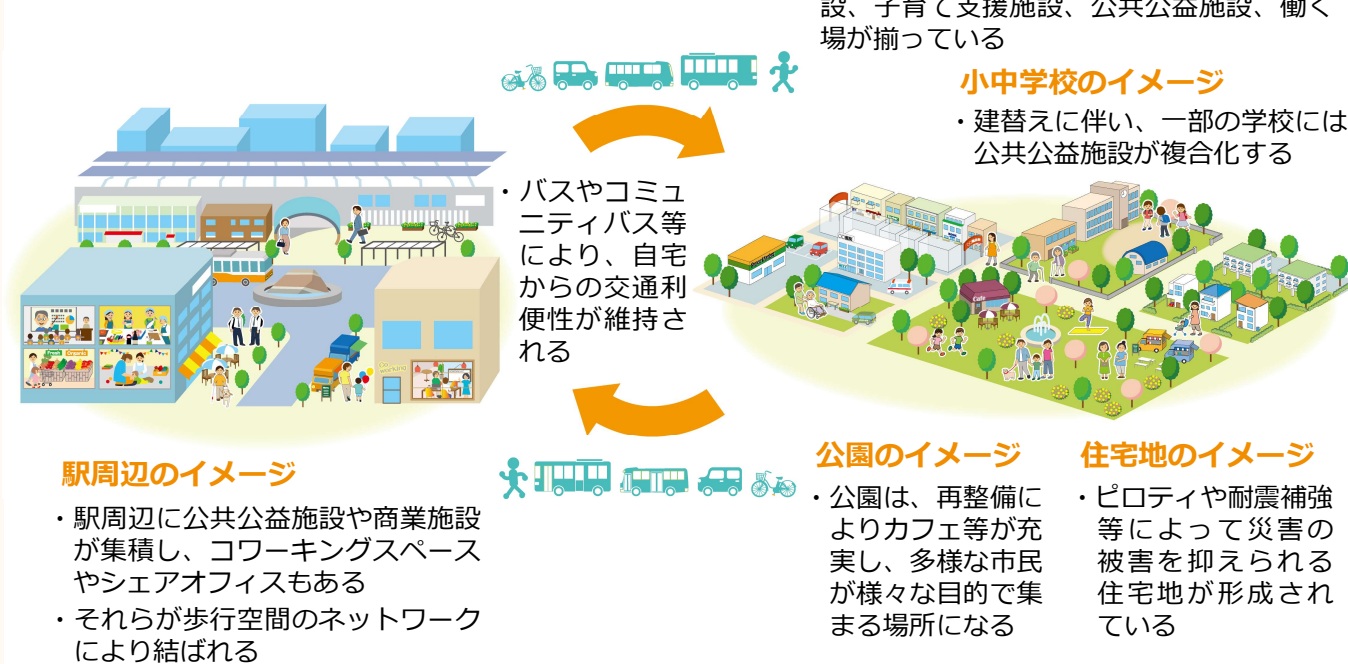
- ◇立地適正化計画とは、都市全体の観点からの医療・福祉・商業等の都市機能や居住の立地、効率的な公共交通の形成に関する包括的な計画です。
- ◇全国的な人口減少や少子高齢化が進む社会情勢を背景に、医療・福祉施設、商業施設等や居住がまとまって立地することで生活利便性の向上を狙いとした「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで、都市全体の構造を見直していくことが草加市でも必要となっています。
- ◇従来の都市計画の規制を前提に立地適正化計画を策定し、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールしていきます。
- ◇「第四次草加市総合振興計画」と「草加市都市計画マスタープラン」に即し、本市の都市づくりに関わる関連計画と連携して定めていきます。
- ◇計画期間(目標年次)は、草加市都市計画マスタープラン 2017-2035 の目標年次である令和 17 年度(2035 年度)とします。

立地適正化計画制度のイメージ図



出典：立地適正化計画作成の手引き
国土交通省(令和 2 年 9 月改訂)

立地適正化計画が実現した時の 市民生活イメージ



コミュニティブロックのイメージ

- ・徒歩圏に生活便利施設や医療施設、福祉施設、子育て支援施設、公共公益施設、働く場が揃っている

小中学校のイメージ

- ・建替えに伴い、一部の学校には公共公益施設が複合化する

公園のイメージ

- ・公園は、再整備によりカフェ等が充実し、多様な市民が様々な目的で集まる場所になる

住宅地のイメージ

- ・ピロティや耐震補強等によって災害の被害を抑えられる住宅地が形成されている

駅周辺のイメージ

- ・駅周辺に公共公益施設や商業施設が集積し、コワーキングスペースやシェアオフィスもある
- ・それらが歩行空間のネットワークにより結ばれる

2 まちづくりの目標及び方針等

(本編第3章に該当)

◇草加市都市計画マスタープランの将来都市像、将来都市構造、まちづくりの目標を実現するため、立地適正化計画のまちづくりの方針は以下とします。

◇立地適正化計画では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定するとともに、都市機能誘導区域について、市全域の拠点となる「都市拠点」及び地域の拠点となる「生活拠点」を定めます。

都市機能誘導区域の設定

◇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、草加市立病院などを含む「にぎわい交流エリア」、新田駅周辺及び谷塚駅周辺の「地域核」を都市機能誘導区域として定めます。

居住誘導区域の設定

◇都市型複合ゾーン、住宅複合ゾーン、一般住宅ゾーンの中で工業系の用途地域及び浸水深が深いと想定されるエリア等を除いて、居住誘導区域を設定します。

都市拠点の整備

◇「にぎわい交流エリア」に定める都市機能誘導区域については、「都市拠点」と位置付け、草加市全域を対象とする中心的な施設を誘導施設として位置付け、その維持、機能強化を図ります。

生活拠点の整備

◇新田駅周辺及び谷塚駅周辺に定める都市機能誘導区域については、「生活拠点」と位置付け、地域の文化・生活の交流拠点にふさわしい誘導施設の維持・立地誘導を図ります。

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

- ①生活利便性や快適性の向上
- ②防災性の向上
- ③市民の健康維持
- ④公共交通の維持
- ⑤交流とにぎわいの創出、地域経済の活性化
- ⑥公共施設の効率的な維持、機能強化、公有地の有効利用

3 課題解決のための施策・誘導方針

(本編第4章に該当)

都市機能誘導の施策・誘導方針

- ①公共施設の維持更新、集約・複合化の推進、今後の公共施設のあり方の検討
- ②公共施設の集約・複合化により使用目的を終えた市有施設の用地や公園等への魅力的な民間施設の誘導による都市の魅力の向上
- ③そうかりノベーションまちづくりの推進
- ④コミュニティブロックの公共施設や民間施設によるサービス・機能の維持

居住誘導の施策・誘導方針

- ①水害や震災の被害を軽減した居住の安全性の向上
- ②快適で質の高い住宅の整備、新しい住まい・住環境のあり方の検討
- ③農地や緑地等の保全
- ④既存住宅の有効活用とリノベーションの促進

公共交通の施策・誘導方針

- ①公共交通のサービス水準の維持・向上
- ②MaaS (Mobility as a Service) の構築や自動走行システム等の実証実験

【方針のイメージ】

コミュニティブロック



◇公共施設、子育て施設や福祉・医療施設等の維持・整備や、公共交通の充実による公共施設等のサービス水準の維持

◇新しい住まい・住環境のあり方の検討

◇既存住宅の有効活用とリノベーションの促進

◇水害や震災の被害を軽減し、居住の安全性を向上

◇快適で質の高い住宅の整備

◇農地や緑地等の保全



◇浸水被害が大きい地域を居住誘導区域から除外

◇居住誘導区域外での空き家の活用

4 誘導区域及び誘導施設

(本編第5章に該当)

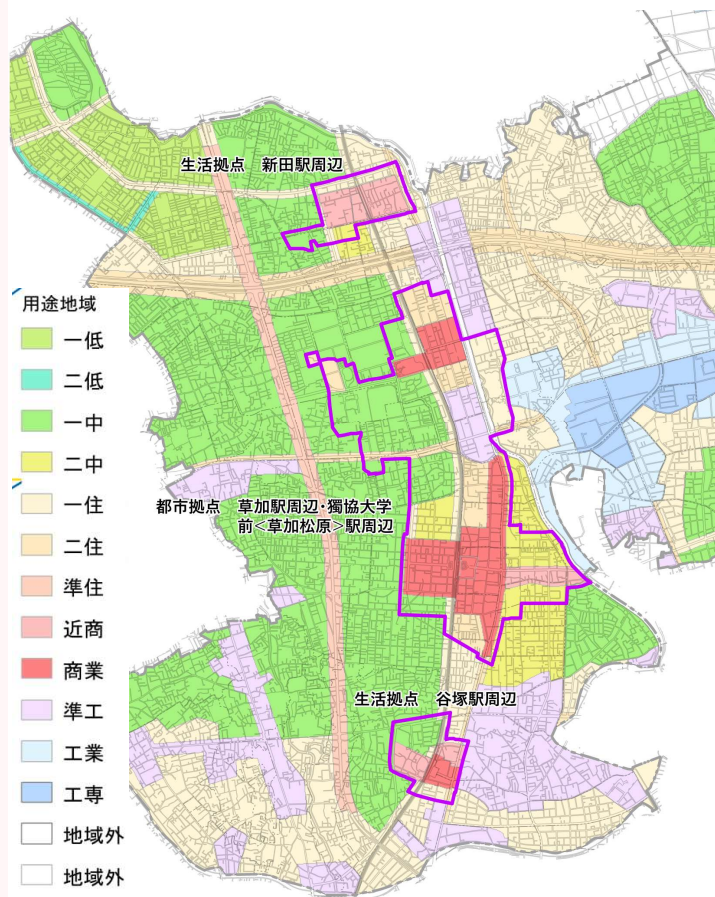
<都市機能誘導区域と誘導施設>

◇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。都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、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。また、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を位置付けます。

【都市機能誘導区域】

都市機能誘導区域

誘導施設 ※建築物の用途については用途地域の制限による



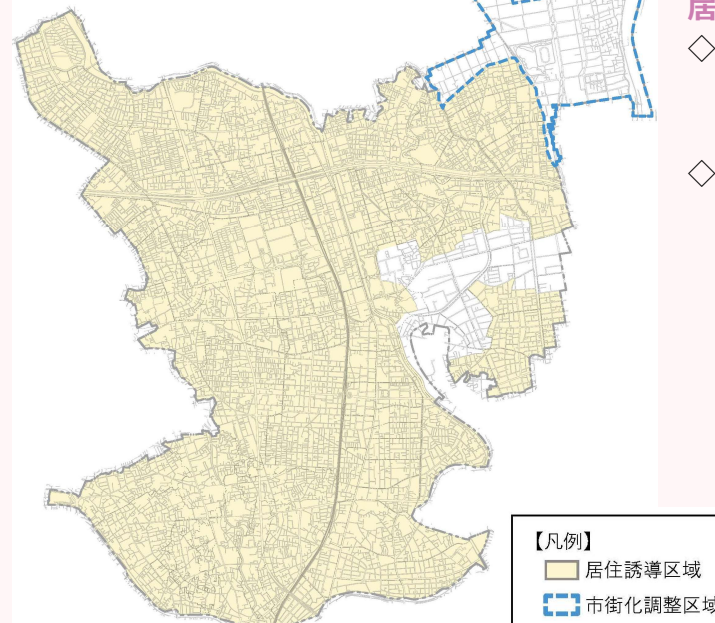
都市拠点（草加駅周辺から獨協大学前駅周辺）	
①行政・公共機能 ・市役所 ・サービスセンター ・保健センター ・警察署、消防署	⑤医療機能 ・病床数 200 床以上の病院 ⑥金融機能 ・銀行、信用金庫、JA バンクの支店 ・郵便局（本局）
②介護・福祉機能 ・社会福祉協議会（建物）	⑦教育・文化機能 ・中央図書館 ・文化会館 ・歴史民俗資料館 ・大学（獨協大学）
③子育て機能 ・子育て支援センター	
④商業機能 ・店舗面積 10,000 ㎡超 ・店舗面積 5,000 ㎡超 10,000 ㎡以下	
生活拠点（新田駅周辺及び谷塚駅周辺）	
①行政・公共機能 ・サービスセンター	③金融機能 ・銀行、信用金庫、JA バンクの支店
②商業機能 ・店舗面積 5,000 ㎡超 10,000 ㎡以下	④教育・文化機能 ・勤労福祉会館

<居住誘導区域と居住環境向上施設>

◇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。

※建築物の用途については用途地域の制限による

【居住誘導区域】



居住環境向上施設

◇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おり、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。

- 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