

第2章 草加市における立地適正化計画 策定の必要性・意義

1. 立地適正化計画の必要性

(1) 草加市都市計画マスタープランの実現における必要性

◇以下のとおり、草加市都市計画マスタープランの実現のために、立地適正化計画を策定・推進することが必要とされています。

①将来都市構造の実現における必要性

◇草加市都市計画マスタープランにおいては、将来都市構造として以下の拠点の形成やエリアに関する方針が示されています。

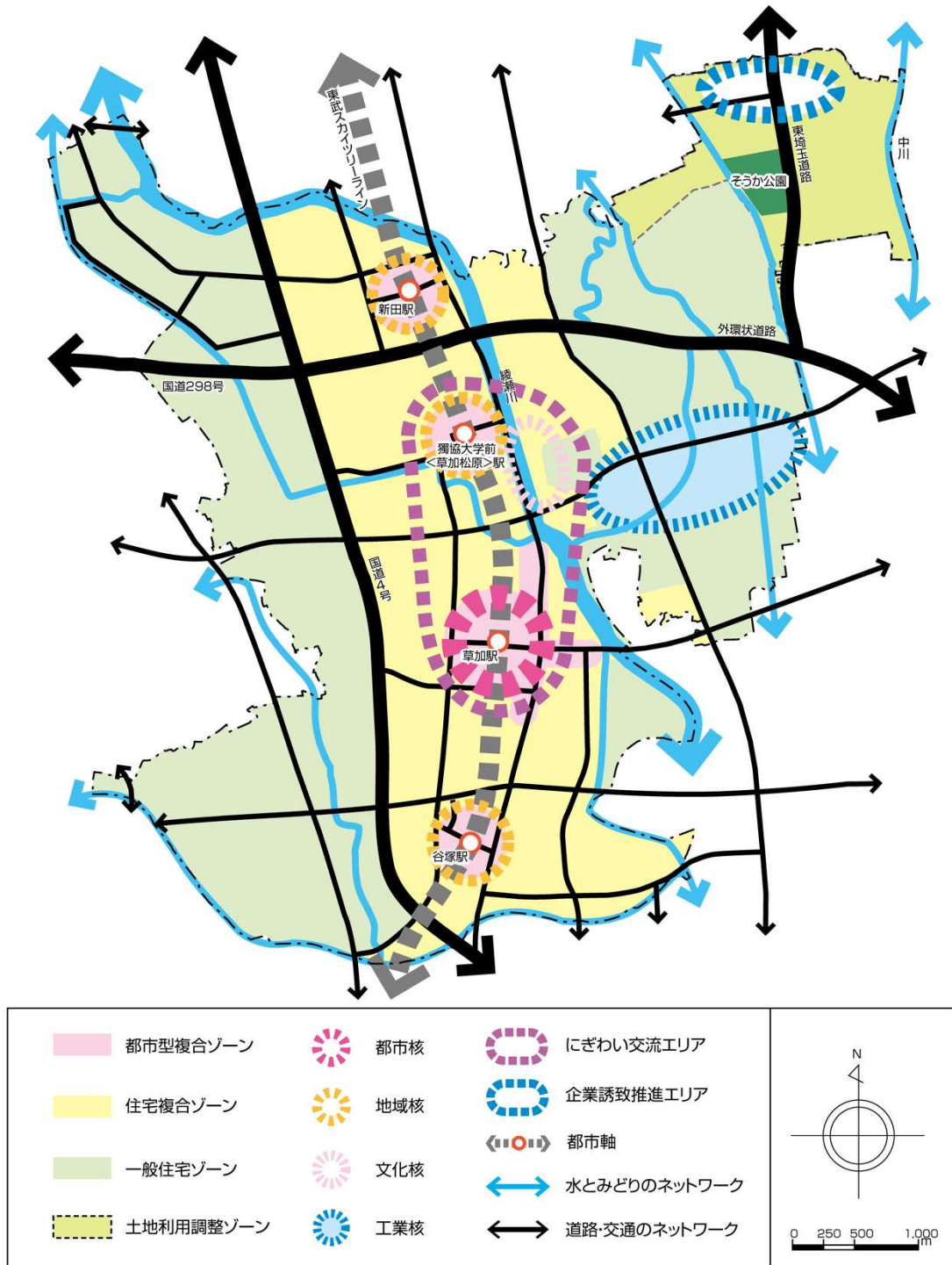
表 草加市都市計画マスタープランにおける将来都市構造

①核や拠点の形成	<p>東武スカイツリーラインの4駅を中心に商業業務などの核を形成するとともに、文化核、工業核を形成していきます。</p> <p>また、10地区のブロックで、学校などの公共施設を活用し、文化・交流機能を複合化することなどにより、各地域の拠点づくりに取り組むとともに、拠点を中心に日常生活に必要なサービスを提供する施設が立地するように配置の検討や誘導を図ります。</p> <p>さらに、誰もが容易に移動できる範囲内にコミュニティの空間ができるよう、様々な地域資源の活用などを図ります。</p>		
	種別	位置	整備の方向性
	① 都市核 (草加駅周辺)の形成	草加駅周辺	<p>草加駅周辺を都市核と位置付け、市外あるいは市内の人々を対象とした様々な機能を集約し、まちの顔となる都市空間の形成を図ります。</p> <p>また、商業・業務・行政などの重要な機能は、草加駅周辺に立地しています。</p> <p>そこで、草加駅周辺を商業業務地として位置付け、その機能を強化します。また、日光道中の宿場町として栄えた草加宿の歴史を踏まえ、地域の再生や活性化などに取り組み、魅力的な都市核の形成を図ります。</p>
	② 地域核 (谷塚駅周辺、獨協大学前<草加松原>駅周辺、新田駅周辺)の形成	谷塚駅周辺、獨協大学前<草加松原>駅周辺、新田駅周辺	<p>谷塚駅、獨協大学前<草加松原>駅、新田駅の各駅周辺を、地域の文化・生活の交流拠点として地域核と位置付け、近隣型の商業業務機能の集約を図ります。</p> <p>また、本市は、鉄道の利便性が高く、鉄道駅を中心とした市街地が形成されていることから、市民の日常生活行動は駅を中心に東西方向の流れが基本となっています。</p> <p>そこで、各駅周辺を生活圏の中心として位置付け、アクセスの向上を図るとともに、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を強化し、各駅の特性をいかした個性的な地域核の形成を図ります。</p>
③ 文化核の形成	草加市文化会館、綾瀬川左岸広場及び国指定名勝となった草加松原周辺	<p>草加市文化会館、綾瀬川左岸広場及び国指定名勝となった草加松原周辺を文化核として位置付け、市民の文化交流にふさわしい拠点づくりと景観の保全を図ります。</p> <p>そこで、本市のシンボリック的存在である草加松原と綾瀬川をいかし、市民文化の拠点・交流機能の拡充を図るとともに、魅力的な都市景観を誘導し、多くの人々が訪れるような文化核の形成を図ります。</p>	

	④ 工業核の形成	草加工業団地及び周辺地区	草加工業団地及び周辺地区を工業核と位置付け、周辺の環境に配慮した産業を集約し工業核の形成を図ります。
	⑤ にぎわい交流エリアの形成	草加駅周辺、獨協大学前<草加松原>駅周辺及び文化核、獨協大学などを含む一体	草加駅周辺・獨協大学前<草加松原>駅周辺及び文化核、獨協大学などを含む一帯をにぎわい交流エリアと位置付け、文化・にぎわいの交流の推進に取り組みます。
	⑥ 企業誘致推進エリアの形成	東埼玉道路周辺の一団	東埼玉道路周辺の一団を、企業誘致推進エリアと位置付け、自然環境や周辺環境と調和した企業誘致による計画的な土地利用を図り、雇用の創出や地域経済の活性化などに取り組みます。
② 軸やネットワークの形成	① 都市軸	都市核及び3つの地域核を南北につなぐ東武スカイツリーライン	都市核及び3つの地域核を南北につなぐ東武スカイツリーラインを、都市軸として位置付けます。
	② 道路・交通のネットワークの形成	主要な都市計画道路	主要な都市計画道路などにより、道路・交通のネットワークの形成を図ります。 また、市民の利便性の向上を図るため、都市軸と連携しながら、近隣都市との交通を考慮した都市計画道路などの計画的な整備及び持続可能な公共交通網の構築や鉄道新線整備の検討に取り組みます。
	③ 水とみどりのネットワークの形成	綾瀬川、主要な河川・水路、緑道	綾瀬川をネットワークの中心として、主要な河川・水路や緑道などにより水とみどりのネットワークの形成を図ります。 また、親水空間や緑道などの計画的な整備と、適切な維持管理に取り組みます。

- ◇草加市都市計画マスタープランにおいて、鉄道駅周辺に都市核及び地域核が位置付けられ、機能を強化する方向性が示されています。更に10地区のブロックにおいて、地域の拠点づくりとその拠点を中心に日常生活に必要なサービスを提供する施設が立地するように配置を検討し、誘導を図る方向性が示されています。
- ◇また、草加駅周辺・獨協大学前<草加松原>駅周辺及び文化核、獨協大学等を含む一帯がにぎわい・交流エリアと位置付けられており、草加市におけるにぎわいや交流の中心的なエリアの形成を目指しています。
- ◇立地適正化計画において、草加市都市計画マスタープランで位置付けられている拠点やエリアの形成の実現と道路・交通ネットワークの形成に寄与することが求められます。

図 草加市都市計画マスタープラン2017-2035の将来都市構造図



資料：草加市都市計画マスタープラン2017-2035

図 コミュニティブロックの位置及び区域



表 10地区該当町丁目

地域名	地域該当町丁目
新田西部	新栄1~4丁目・長栄1~4丁目・清門1~3丁目・新善町・金明町・旭町1~6丁目
新田東部	八幡町・弁天1~6丁目・中根1~3丁目・松江1~4丁目・栄町1~3丁目
草加川柳	青柳1~8丁目・青柳町・柿木町
草加安行	原町1~3丁目・北谷1~3丁目・北谷町・苗塚町・花栗1~4丁目・小山1~2丁目・松原1~5丁目・学園町
草加西部	草加1~5丁目・西町・氷川町
草加東部	神明1~2丁目・住吉1~2丁目・手代1~3丁目・中央1~2丁目・高砂1~2丁目・吉町1~5丁目
草加稲荷	稲荷1~6丁目・松江5~6丁目
谷塚西部	柳島町・遊馬町・新里町・両新田西町・両新田東町・谷塚上町・谷塚仲町
谷塚中央	谷塚町・谷塚1~2丁目
谷塚東部	瀬崎1~7丁目

資料：草加市都市計画マスタープラン2017-2035
町丁目名は現時点に修正

②まちづくり戦略の実現における必要性

◇草加市都市計画マスタープランにおいては、4つのまちづくり戦略が掲げられています。

- 「戦略1 「超高齢化社会に対応したまちづくり」戦略」
- 「戦略2 「人口減少を抑制する活力と魅力のあるまちづくり」戦略」
- 「戦略3 「安全性・防災性を高めるまちづくり」戦略」
- 「戦略4 「地域コミュニティで支え合うまちづくり戦略」

◇4つのまちづくり戦略と立地適正化計画が目指しているコンパクトプラスネットワーク型都市構造との関係を以下に整理します。

表 都市計画マスタープランのまちづくり戦略と立地適正化計画との関連

○：強く関連する △：関連する ×：関連しない

戦略	取り組み	立地適正化計画との関連
戦略1 住み慣れた地域で健康で自立的に生涯を暮らせる、超高齢化社会に対応したまちをつくる	高齢者が気軽に出歩き、身近な場所で健康づくりができるようにする。	○
	高齢者が身体能力やライフステージの変化に合わせて、必要な住まいを確保できるようにする。	○
	高齢者が住み慣れた地域で暮らせるように、必要な機能を誘導する	○
	各施設へ安全にアクセスできるネットワークを整備する	△
戦略2 人口減少を抑制するために、住んでみたい・住み続けたいと思える魅力的なまちをつくる	歩いて行ける身近な生活圏の中に、住まい・生活サービス・医療・介護など必要な機能が集約されたまちをつくる	○
	地域経済を活性化させるため産業基盤を整備する	○
	魅力的な都市環境をめざして、都市基盤を整備する	○
	子育て世代を引きつけるまちづくりを進める	○
	草加松原をいかした風景づくり・にぎわいづくりを進める	△
	子育て世代にやさしい生活環境を整備する	○
戦略3 減災と復興準備により、地域防災計画と連携した災害につよまちをつくる	誰にとっても住みやすいまちをつくる	○
	にぎわい交流エリアで、一体的な文化・にぎわいの交流を推進する	○
	旧耐震木造住宅や狭い道路が密集した地区を対象に、優先的に災害リスクの解消に取り組む	○
	災害時に防災拠点や避難所となる施設の安全性を高める	○
	万が一の河川の氾らんに対応して、避難の準備をしておく	△
	万が一の被災に備えて、災害対応能力の向上や復興シナリオの作成に取り組む	△
戦略4 地域の拠点を整備し、活発な地域コミュニティがまちづくりの主体となるまちをつくる	ライフラインや防災空間を確保し、都市の防災機能を向上させる	○
	台風・大雨による浸水被害を軽減させる	○
	まち全体としての防災機能を向上させる	○
	コミュニティの形成を図る	○
	近隣の人が気軽に集まれるコミュニティ空間をつくる	○
コミュニティへの参加を促進する	○	
コミュニティの拠点をつくる	○	
持続可能なコミュニティをつくる	○	

- ◇草加市都市計画マスタープランのまちづくり戦略は、市民の身近な地域（生活圏）を重視し、生活圏内の施設や機能の充実、防災性の向上、コミュニティ形成を重視しています。
- ◇そのため、草加市の立地適正化計画においても、身近な地域の充実を目指していくことが求められます。

（2）草加市のまちづくりの課題解決のための必要性

①生産年齢人口の維持

- ◇20年後の令和22年(2040年)の総人口は、251,865人で、令和3年(2021年)に比べ約1,300人、約0.5%増加すると推計されています。
- ◇総人口は微増しますが、高年人口が大きく増加する一方、生産年齢人口、年少人口は減少し、高年者1人を支える生産年齢人口は大きく減少します。
- ◇そのため、特に生産年齢人口を維持することが課題となり、立地適正化計画等で都市の魅力を高めていくことが求められます。

②人口減少が想定されるコミュニティブロックの魅力アップや生活利便性の維持・向上

- ◇コミュニティブロック別の将来人口推計では、人口増加・維持するブロックと減少するブロックに分かれます。
- ◇人口が減少する6ブロックについては、都市計画マスタープランの推進や立地適正化計画において、各ブロックの魅力を高めるとともに生活利便性を維持・向上させ、一定の密度を担保することが求められます。

③土地利用：生産緑地を中心とした自然的土地利用の維持

- ◇草加市は近隣と比較して都市的土地利用の割合が高く、市街化区域内農地は20年間で6割減となる等、近年でも都市的土地利用が増加傾向にあります。その中で生産緑地はほぼ維持されていることから、今後も生産緑地を中心に自然的土地利用を維持することが都市計画マスタープランの推進や立地適正化計画において求められます。
- ◇市全体では、約1割が空き家となっていますが、平成20年以降、減少傾向にあります。平成29年度(2017年度)の空家等実態調査で割合が比較的高い、新田東部地区、草加東部地区、谷塚中央地区、谷塚東部地区等については、都市計画マスタープランの推進や立地適正化計画において、空き家の増加を抑制することが求められます。
(資料：住宅・土地統計調査、空家等実態調査)

④交通：公共交通のサービス水準の維持・向上

- ◇草加市は全体としては公共交通のカバー率が約9割となっています。しかし、一部は公共交通の利便性が低くなっています。このため、関連計画と立地適正化計画等の連携によって公共交通網の再編を検討し、公共交通のサービス水準を維持・向上していくことが求められます。

⑤経済活動：生産性や利益率の高い産業の育成、商業地の魅力向上

- ◇市内の事業所は、従業者数は増加している一方、事業所数は減少しています。(資料：経済センサス活動調査)

- ◇就業者1人当たりの市内純生産（全産業平均）や、雇員1人当たりの雇員報酬は、県平均より低くなっています。これは生産性の高い産業や利益率の高い産業が少ないためと推測されます。このため、関連計画と立地適正化計画等の連携によって生産性や利益率の高い産業を育成することが求められます。（資料：平成28年経済センサス活動調査）
- ◇また、周辺市に比べて、食料品、日用雑貨を除いて、市内購買率が低く、買い回りの購入が市外に流出しており、特に市内において家族で買い物を楽しむ人が少なくなっています。このため、都市計画マスタープランの推進や立地適正化計画等において、周辺市の大規模な商業施設との差別化を図りつつ、市民が時間を過ごせる場所としての市内の商業地の魅力向上が求められます。（資料：平成27年度（2015年度）埼玉県広域消費行動調査）

⑥生活サービス施設：公共施設の効率的な利用、適切な維持更新による機能維持

- ◇高度成長期に集中的に整備した結果、公共施設の更新期が今後集中すると予想され、計画的に維持更新、集約・複合化を実施し、維持更新費用の平準化、適正化を図ることが求められます。
- ◇公共施設によっては、大きく利用者数が減少している施設もあり、適切な施設や設備の更新により、利用者の確保を図ることや、役割や機能を見直し、必要に応じて機能転換や他施設との複合化を行い、市有施設全体としての効率的な利用を実現することが求められます。（資料：草加市統計データ）

⑦災害：震災被害や水害被害の抑制

- ◇首都直下地震の発生の切迫性は年ごとに高まると予想されます。草加川柳地区や新田東部地区、谷塚東部地区等では、旧耐震基準の建物の割合が高いことから、立地適正化計画において、居住誘導区域を検討し、地震の被害を抑制することが求められます。
- ◇草加市域は標高が低いため、市中に滞留した雨水による浸水（内水氾濫）のほか、市内を流れる1級河川をはじめとした市内外の河川の氾濫によって浸水（外水氾濫）の被害を受ける可能性があります。また、気候変動の影響などにより、全国的な傾向として、大雨や短時間降雨の発生が増える傾向がみられ、浸水により大きな被害をもたらす可能性があります。全域で浸水の恐れがあることを踏まえ、立地適正化計画において、居住誘導区域を検討する必要があります。

⑧財政：市財政の持続性の確保

- ◇市の試算によれば、歳入は2040年代頃から緩やかに減少する一方、歳出は2030年代から40年代前半にかけて、増加すると推計されています。
- ◇そのため、歳入確保としては、人口の維持（特に生産年齢人口）や産業の活性化等が求められます。歳出の抑制としては、効率的な市有施設の更新による建設費の抑制・平準化、効率的な医療福祉施策の推進による扶助費の増加抑制が課題です。
- ◇また、国民健康保険特別会計の歳出額は、直近3年間では減少傾向ですが、今後高齢者の増加に伴い、増加に転じる可能性があります。介護保険特別会計の歳出は増加傾向にあり、将来的にも増加すると見込まれます。
- ◇医療費・介護費の大幅な増加を抑制するためには、効率的な医療福祉サービスの提供、市民の健康の維持増進、健康寿命の延伸が求められます。

2. 立地適正化計画の意義

(1) 将来予想される変化

◇草加市立地適正化計画の計画期間内である令和17年（2035年）までに生じると考えられる状況の変化を整理し、草加市における立地適正化計画の策定において考慮すべき点を整理します。

①経済社会の変化、技術の進歩

◇5Gの商用サービス等により、IoT、AI等を活用する基盤整備が更に進展します。※1

◇AIの進展などにより、令和12年（2030年）には製造業の就業者が160万人減少する一方で、サービス業の就業者が158万人増加すると見込まれています。※2

※1、※2：「将来に予想される社会変化」（平成31年3月11日 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）

◇情報通信基盤の整備によるテレワーク等の普及やフリーランスの就業が増えることにより、会社（職場）に通勤しない就業形態が増えます。

◇自動運転が普及し、合わせてカーシェア、パーソナルモビリティが広く普及します。そのため、車を運転できない高年者でも公共交通機関に頼らず自由に移動できるようになります。

◇インターネット通販が更に普及し街中の店舗で買い物をする人が減少します。その結果、街中の店舗も減少します。

◇経済社会状況の変化や女性の就業環境の整備等により、多様な働き方をする女性が増え、女性の就業率が更に上昇します。

◇企業等を定年で退職した高年者が増加すると考えられます。

◇地球温暖化の防止、SDGsの実現が国、地方公共団体、市民、企業の目標となり、その実現に貢献する都市づくり、街づくりが求められます。

②草加市の変化

◇市の総人口は微増しますが、高年人口が大きく増加する一方、生産年齢人口、年少人口は減少します。

◇高年人口は増加するため、高年者の医療介護需要が増加し、その結果、医療施設や高年者福祉施設に対する需要が増加する一方、児童生徒数が減少し、教育施設に余裕が発生します。

◇女性の就業率が更に上昇し、正規労働に従事する女性が増えるとともに非正規労働に従事する女性も増えると考えられます。従業地で見ると、都心に通勤する女性も増えるが身近な地域で就業する女性も増えると考えられます。

◇就業していない高年者あるいは身近な地域で就労する高年者が増加し、生活圏の昼間人口が増加します。

◇高経年の市有施設が大幅に増加し、市の財政状況を勘案した効率的な更新や機能の維持が必要となります。

◇外郭環状道路のポテンシャルを活かし、単なる物流機能だけでなく加工組み立て機能を有する物流施設等新たな産業が集積します。

③市民生活の変化

◇経済社会の変化、技術の進歩と草加市の変化から、市民生活は以下のように変化すると考えられます。

ア. 就業形態、就業地の変化

◇情報通信基盤の更なる進化とワークスタイルの変化により、都心のオフィスに通勤する人が減るとともに業種によってはどこでも働けるようになり、市内の駅周辺や住宅地が多様な人が多様な職業（職能）で働く場となる可能性が高まります。

◇また、今後は身近な地域で就業する高年者や女性が増加すると考えられます。

◇テレワークの普及、フリーランスの増加、身近な地域での就業の増加により、これまでのように郊外の住宅地に住み、鉄道駅まで行って鉄道に乗り、都心の企業に通勤する市民の割合や頻度は減少すると考えられます。

◇そのため、草加市の生活圏の昼間人口は、市内就業率の上昇や高年者の増加が増加要因となって、増加すると考えられます。

イ. 市民の移動手段・移動形態の変化

◇車を運転できない高年者であっても、自動運転可能な車のカーシェア、パーソナルモビリティなどの発展やMaaSの普及などにより、バス等の公共交通に加え、多様な手段で移動できるようになります。

◇また、外郭環状道路や東埼玉道路等の高規格道路を使えば、隣接市町村のみならず首都圏内の他都市への移動時間が短縮されるため、市民の生活の行動範囲は更に広域に広がる可能性があります。

◇上記のことから、現在の鉄道駅を中心とするバスネットワークだけではなく、多様な移動手段を選択することにより、市民の移動の幅が広がる可能性があります。

ウ. 高年者の増加に伴うコミュニティ活動需要の高まり

◇高年人口が増えるに伴い、平日の趣味やコミュニティ活動に参加する高年者が増え、今以上にコミュニティ施設に対する需要が増える可能性があります。

エ. 市民のライフスタイルの変化

◇駅から離れた住宅地に住み、平日は毎日鉄道駅に向かい、鉄道に乗って都心の企業に通勤するというスタイルから、平日は自宅や自宅近くで働き、休日は周辺都市の商業施設に買い物に行ったり、身近な場所で自然や文化に親しんだり、スポーツや健康づくりに取り組んだりするライフスタイルが増えてくると考えられます。

オ. 身近な生活圏の重要性の高まりと鉄道駅周辺の重要性の低下

- ◇アからエまでの変化の結果、将来的には市民にとって、今以上に草加市が位置付けているコミュニティブロックの重要性が高まる一方、鉄道駅周辺を經由する市民や鉄道駅周辺の各種施設を利用する市民は減少する可能性があります。
- ◇現在、駅から離れた住宅地は、交通利便性が低い等の理由により、人口が減少し、高齢化が進行していますが、将来的には低廉な住宅価格、土地価格や低廉な家賃は都心の就業にこだわらない人を呼び込む要素となりえます。即ち、郊外住宅地が就業の場となり、新たな人口を呼び込む場所となる可能性があります。

カ. 災害の危険性上昇

- ◇今後年月が経過するについて、首都直下地震発生が切迫化し、また気候変動に伴い水害全般が激甚化すると考えられます。
- ◇上記のことから、市街地の災害の危険性が高まると考えられます。

(2) 草加市の将来シナリオからの立地適正化計画策定の意義

- ◇計画期間内において、草加市の将来像を草加市の将来シナリオとしてまとめます。
- ◇現状のトレンドで推移した場合の草加市の将来像（トレンドシナリオ）と立地適正化計画に基づくまちづくりを実施した場合のシナリオ（政策シナリオ）の2つのシナリオを検討します。

① 現状のトレンドで推移した場合の草加市

- ◇現状のトレンドで推移した場合、短中期的には人口が増加しますが、それは高年人口の増加によるものであり、生産年齢人口と年少人口は減少します。そのため、地域経済の活力低下、市財政の制約による市民サービスの低下を生じる可能性があります。

② 立地適正化計画に基づくまちづくりを実施した場合の草加市

- ◇立地適正化計画に基づいて、まちづくりを推進するシナリオ（政策シナリオ）では、草加市が抱える課題が解決され、市民サービスの維持、快適性の維持、市街地の安全性の向上が実現し、その結果、他都市への転出が抑制されるとともに新たな人口流入が起こり、長期的な人口減少が抑制されることが考えられます。
- ◇そして、立地適正化計画に基づくまちづくりを推進することが最終的に「快適都市～地域の豊かさの創出」につながると考えられます。
- ◇上記より、都市構造を踏まえた都市機能及び居住機能の計画的な維持、公共交通の維持を行うことにより、草加市が抱える課題を解決し、トレンドシナリオを回避し、政策シナリオを実現するために、草加市において立地適正化計画を策定する意義があります。

図 草加市のシナリオ

【社会経済の変化、技術の進歩】

- ・産業構造の変化、多様な就業形態の普及(テレワークの普及等)、女性の就業率上昇
- ・情報通信基盤の更なる整備。
- ・交通手段・移動手段の技術革新(自動運転、カーシェアの普及)。
- ・首都直下地震発生の切迫、水害の激甚化。

短中期的な人口増加、長期的な人口減少、人口密度の低下、高年人口の増加、生産人口、年少人口の減少

人口が減少するコミュニティブロックの魅力や生活利便性の低下

自然的土地利用の減少

空家比率が比較的高い地区の空家の増加

公共交通のサービス水準の低下

市内産業の停滞、商業地の魅力低下

公共施設の老朽化・機能低下

震災や水害による被害の発生

市財政の逼迫、医療費・介護費の増加

【トレンドシナリオ】

民間事業者の生活利便施設(商業、医療福祉等)の縮小、撤退。公共による市民サービス提供効率の低下、市有施設の利用効率の低下。

公共交通のサービス水準低下、鉄道駅周辺の衰退。

市街地の安全性に対する市民の不安、懸念の増大

【政策シナリオ】

【立地適正化計画に基づくまちづくりの推進】

・居住誘導区域における居住機能の誘導、多様なライフスタイルに対する居住環境の整備、向上

・都市機能誘導区域(鉄道駅周辺)における都市機能の誘導、消費、就業、交流の場としての充実、向上、市街地環境の向上

・市有施設の集約・複合化による効率的な機能維持、機能向上、更新の推進、防災機能の強化

民間事業者の生活利便施設(商業、医療福祉等)の維持。

市有施設の機能強化

公共による市民サービス提供効率向上及び市有施設の利用効率の向上・にぎわい創出。

→生活圏が充実するとともに市の財政負担が削減される。

公共交通の維持、鉄道駅周辺の活性化。

身近な地域における就業機会の増加→住宅地が働く場になる。

市民の健康増進、市民の安全性に対する不安、懸念払しょく。

長期的な人口減少の加速化

利便性、快適性、防災性の高い他市町都市への転出
人口流入の減少

快適都市草加の実現

長期的な人口減少の抑制

他都市への転出抑制、新たな人口流入の増加