

まちづくりの基本となる計画

草加市都市計画マスタープラン2017-2035

方針5

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た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ます増加する高齢者が、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下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。
- 高齢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。



住宅複合



一般住宅

第2節 土地利用方針

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、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、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。

5 草加西部地区

草加西部地区

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 市中央の西部に位置し、西は川口市に隣接しています。
- 市内4駅のうち最大の乗降客数のある草加駅があり、駅前には商業業務施設やマンションなどの集合住宅が立地していますが、駅周辺以外は戸建住宅を中心とした住宅地となっています。
- 地区内を南北方向に幹線道路である国道4号線が通過しており、地区が東西に分断されています。
- 駅前南側の氷川町周辺は土地区画整理事業が未着手となっており、公園や道路の都市基盤の整備が遅れています。
- 平成28年の人口は28,000人強、世帯数は14,000世帯弱で、駅前の利便性の高さから単身世帯の占める比率が高い地区であり、自治会の組織率の低下など、将来的なコミュニティの維持に懸念のある地域となっています。



対象町名

草加1～5丁目、西町、氷川町

■人口・世帯等の現状と将来予測

	平成28年 (現況値)	平成47年 (推計値)	増減率 (H28→47)	増減率順位
人口	28,334	27,526	-2.9%	[2]
高齢者人口	6,179	6,819	10.4%	[5]
年少人口	3,519	2,833	-19.5%	[3]
世帯数	13,563	14,898	9.8%	[2]
介護保険要支援 要介護認定者数	702	981	39.7%	[8]

(2) 土地利用・都市空間の状況

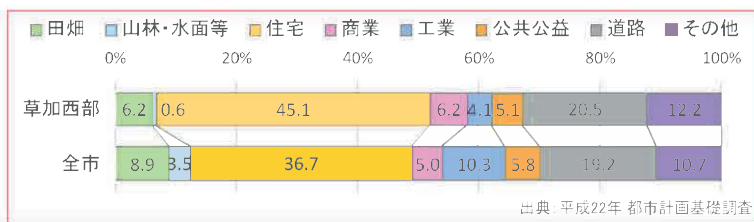
現況

- 草加駅西口から西側方向に宅地化が進行した地区であり、氷川町土地区画整理事業が未着手のエリアでは、都市基盤が計画的に整備されないまま、スプロール的に市街化が進んでいます。
- 住宅地の占める比率が高く、農地や工業地の比率は全市に比べると低くなっていますが、土地区画整理事業が未着手となっているエリアなどには、生産緑地などの農地も残っています。
- 駅前を中心に比較的新しい建物が多く、旧耐震基準で建築された建築物の比率は、全地区の中で2番目に低くなっています。
- 空き家は地区内全体に分布していますが、密集しているエリアはありません。
- 地区の西側を中心に交通不便地域がありますが、駅至近ということもあり、地区面積に占める交通不便地域の比率は、全地区の中で3番目に低くなっています。

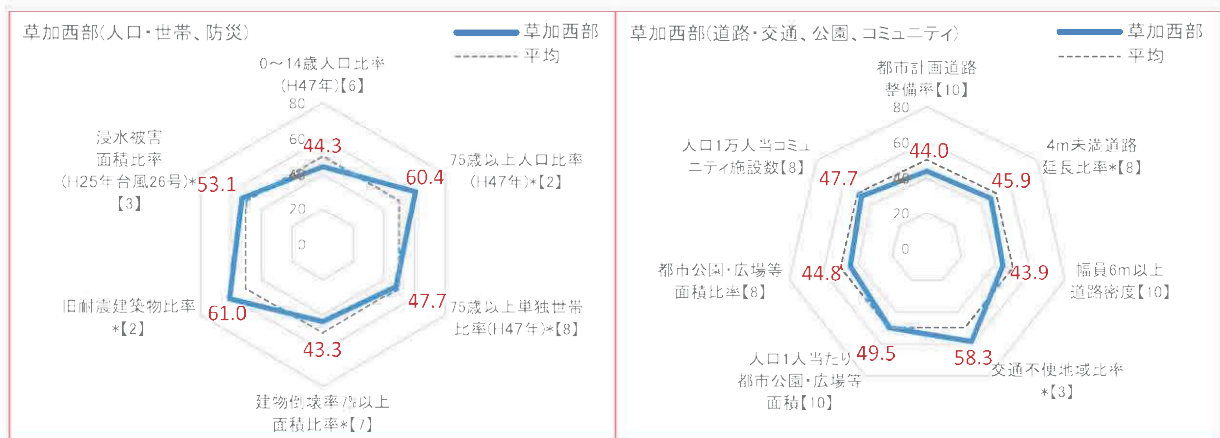
課題

- 草加駅周辺や草加西口停車場線沿道には商業業務施設が集積していますが、商業地域全体としてみると、住居系(マンション等)の土地利用も進み、商業業務施設の集積度は高くありません。
- 人口1万人当たりのコミュニティ施設数は全地区の中で4番目に少なくなっています。
- 土地区画整理事業未着手区域があることから、道路や公園などの都市基盤の整備水準は全市平均を下回っています。
- 公園の整備水準は低く、人口1人当たりの公園面積は全地区の中で2番目に小さく、地区に占める公園面積の比率も全地区の中で4番目に低くなっています。
- 道路の整備水準は低く、都市計画道路の整備率や、幅員6m以上の道路密度は、全地区の中で2番目に低くなっています。

土地利用



レーダーチャート



5 草加西部地区

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 20年後の人口数が平成28年とほとんど変わらない、人口減少の少ない地区です。今後20年間の人口増減率は-2.9%で、全地区の中で2番目に減少率が小さくなっています。
- 今後20年間の年少人口は、全地区の中で3番目に減少率が小さく、年少人口の減少は少ない地区です。
- 平成47年の75歳以上人口比率は全地区の中で2番目に低くなると推計されており、高齢化の進展は遅い地区と考えられます。
- 今後20年間の世帯数は全地区の中で2番目に増加率が高く、家族類型別では単独世帯が大幅に増加し、平成47年には約半数が単独世帯になると見込まれています。
- 駅前ということもあり高齢者単独世帯が多く、平成47年の75歳以上単独世帯比率は全地区の中で4番目に高くなると推計されています。

課題

- 平成28年から平成47年にかけて、65歳以上人口では、65～74歳は40人程度の減少が見込まれている一方、75歳以上では700人弱の増加が見込まれており、高齢者が買い物難民になることや自宅への閉じこもりになることを予防するために、高齢者の生活環境を整える必要があります。
- 平成28年から平成47年にかけて、0～14歳人口が700人弱減少するのに対し、高齢者人口は600人以上増加することから、学校の余裕教室を含めた若年者向け施設の機能転換を図るなど、高齢者の増加にあわせて高齢者向け施設を確保していく必要があります。
- 今後20年間で、高齢者単独世帯は700世帯以上増加するものと推計され、地域における見守り・支え合いの体制を整える必要があります。

将来人口

			総人口	0-4歳	5-14歳	15-19歳	20-64歳	65-74歳	75歳以上
実数(人)	地区	H28年	28,334	1,143	2,376	1,317	17,319	3,495	2,684
		H47年	27,526	1,016	1,817	964	16,910	3,453	3,366
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-2.9%	-11.1%	-23.5%	-26.8%	-2.4%	-1.2%	25.4%
構成比(%)	地区	H28年	100.0	4.0	8.4	4.6	61.1	12.3	9.5
		H47年	100.0	3.7	6.6	3.5	61.4	12.5	12.2
	全市(H47)		100.0	3.6	7.0	3.9	57.9	13.4	14.3

将来世帯数

			世帯総数	単独世帯		夫婦のみ世帯		夫婦と子	その他
				高齢		高齢			
実数(世帯)	地区	H28年	13,563	4,919	1,421	2,459	1,332	3,865	2,320
		H47年	14,898	7,145	2,147	2,420	1,206	3,258	2,075
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		9.8%	45.3%	51.1%	-1.6%	-9.5%	-15.7%	-10.6%
構成比(%)	地区	H28年	100.0	36.3	10.5	18.1	9.8	28.5	17.1
		H47年	100.0	48.0	14.4	16.2	8.1	21.9	13.9
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- 草加駅前の比較的利便性の高い地区であり、医療施設や子育て支援施設が比較的充実しています。
- 草加市立病院や保健所が立地し、保健・医療機能が充実しています。
- 集会・学習機能としては、氷川コミュニティセンター及び草加北ミニコミュニティセンター、水道庁舎(会議室)が立地しています。
- 学校施設は、小学校2校、中学校1校が立地しており、小学校は45学級、中学校は21学級で合計66学級あります。
- 保育所等は9箇所立地しており、定員は685人で、0～4歳人口に占める定員比率は59.9%と、全地区の中で最も充実しています。
- 高齢者福祉施設は定員が364人と比較的多く、通所系施設が比較的充実しています。
- 町会・自治会は13組織で、加入率は44.0%と全市平均の55%を大きく下回り、市内で最も低くなっています。
- NPO法人は市内全52団体(平成27年8月末現在)中、10団体があり、多様な活動を展開しています。

課題

- 5～14歳人口は今後20年間で20%以上減少し、小中学校に将来1,000㎡程度の余裕教室が発生すると推計され、学校を中心に様々な生活サービス機能を複合化させることで地域の生活利便性を高めていくことが考えられます。
- 将来的に0～4歳人口は減少が見込まれますが、女性の社会進出の促進に向けて多様な保育サービスが提供できる体制づくりが必要であると考えられます。
- 高齢化に対応し、住み慣れた地域で高齢者が暮らし続けるためには、当地区内で合計12,600㎡程度の新たな高齢者福祉施設が必要であると推計され、地区内の空間資源を活用して施設の確保を図ることが必要です。

■地域資源の状況

施設機能立地	行政：1箇所	小中学校：3箇所	子育て施設：12(9)箇所 保育所等定員：685人	
	集会・学習：3箇所	公園：34箇所	スポーツ機能：1箇所	
	高齢者福祉施設 合計：13箇所 定員：364人	入所系施設：0箇所	通所系施設：6箇所	訪問系施設：3箇所
		支援系施設：4箇所	地域密着型施設：0箇所	その他：0箇所
	障害者福祉：4箇所	医療：20箇所		
人的資源	町会・自治会：13組織	町会・自治会加入率：44.0%	NPO法人：10団体	
空間資源	空き家：約135軒 約13,500㎡	生産緑地：約23箇所 約2.4ha	余裕教室：約16教室 約1,020㎡	

※空間資源は平成47年時の推計値。それ以外の数値は現況値。

※使用している数値は、公表されているもののほか、都市計画課で独自に集計・推計したものを含まれます。

※子育て施設のカッコ内の数値は保育所や認定こども園の内数。

※余裕教室数は地域経営室において平成28年5月現在の学級数を基に独自に集計・推計したものであり、実際の教育活動での教室使用状況は異なります。

5 草加西部地区

3 市民の主な意見

(1) 市民が思う地域の主要な課題と資源

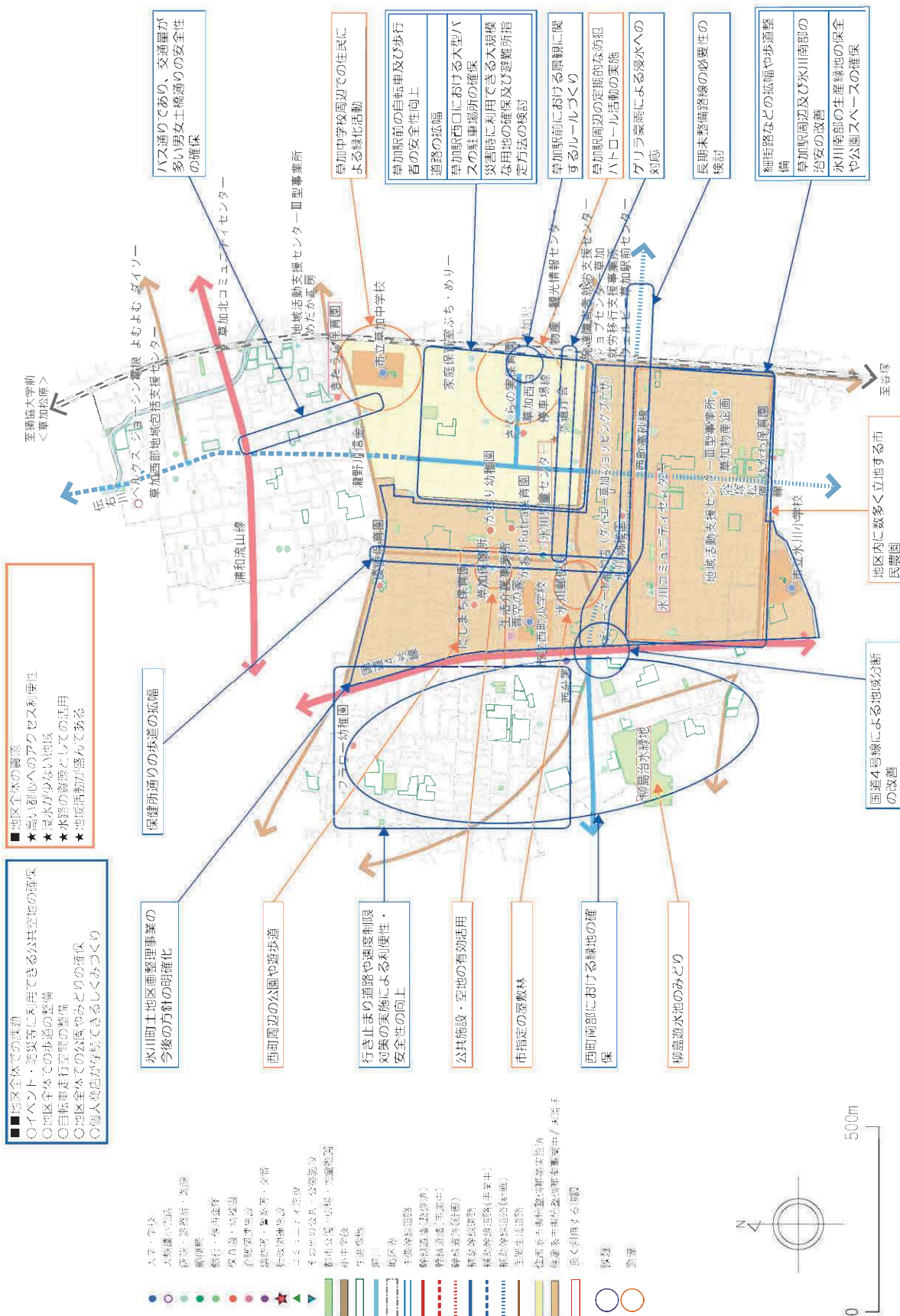
	課題	資源
土地利用	●氷川町土地区画整理事業のあり方検討	－
道路・交通	●地区南部における細街路の拡幅や歩道の整備 ●草加駅前における歩行者・自転車の安全性の向上 ●長期未整備路線のあり方検討	■都心へのアクセスの良さ
防災	●災害時に利用できる大規模用地の確保 ●草加駅周辺での浸水被害の軽減	■浸水被害の少なさ
公園・広場・緑地	●地区南部を中心とした公園・緑地の整備	●柳島治水緑地 ●市民農園 ●厚敷林
風景・にぎわい	●草加駅周辺での景観に関するルールづくり	－
生活環境	●町会加入率の向上 ■地域のイベントなどに活用できる空間の確保 ●草加駅周辺における治安の改善	●地域の核となっている氷川コミュニティセンター ●保健所の空間 ●地域の防犯活動やゴミ拾いパトロール
住宅	－	－

※■の項目は地区全体での課題・資源を示す。

(2) 市民が日頃利用している公共施設と地区の拠点に必要な機能

利用施設	<ul style="list-style-type: none"> ●町会会館、自治会館（町会の会合） ●氷川コミュニティセンター（町会やサークル活動） ●氷川児童館（子どもを連れて利用） ●氷川グラウンド、柳島治水緑地など（グラウンドゴルフや散歩など） ●なかよし公園 	<ul style="list-style-type: none"> ●クローバー公園（子どもが大きくなると高学年の子が遊ぶ場ではないと感じる） ●地域子育て支援センター（きたうら） ●コンビニエンスストア ●氷川児童センター ●谷塚児童センター
拠点の必要機能	<ul style="list-style-type: none"> ●氷川会館のような誰でも利用できる場 ●個人で利用できる場 ●小中学校の余裕教室を活用した図書館機能 ●高年者が気軽に立ち寄れる場 ●誰でも気軽に利用できる場（町会越えて） ●子ども・子育てのサポートができる場 	<ul style="list-style-type: none"> ●小学校と併設した子育て支援センター機能 ●公園・広場などのオープンスペース ●予約なしで自由に使える場所がある施設 ●食料品や日用品などが買える商業施設 ●保育所などの子育て支援施設 ●趣味・文化活動・会議で使える施設

(3) 地区別懇談会などで頂いた地域特性に関する市民意見



5 草加西部地区

4 まちづくりの方向性の分析 (SWOT 分析)

地区の強み (Strength)

- 今後 20 年間で、全地区の中で 2 番目に人口減少の少ない地区である。また、年少人口も、全地区の中で 3 番目に減少が少ない地区である。
- 平成 47 年の 75 歳以上人口比率は全地区の中で 2 番目に低くなると推計されており、少子高齢化の進展は遅い地区である。
- 市内 4 駅のうち最大の乗降客数の草加駅前であり、医療施設や子育て支援施設、商業業務施設などが比較的充実していて、生活利便性が高い。
- 市立病院と保健所が立地しており、保健・医療施設が充実している。
- 小中学校の余裕教室や生産緑地、空き家等がおよそ 38,500m²程度発生すると推計され、地域コミュニティ拠点や高齢者の居場所等、地区で不足する機能を確保する際の前原資として活用できる。
- 新しい建物が比較的多く、旧耐震基準で建築された建築物の比率は、全地区の中で 2 番目に低い。
- 地区西部は比較的標高が高く、平成 25 年の台風 26 号による浸水被害の面積比率は全地区の中で 3 番目に低く、浸水被害が少ない地区である。
- NPO 法人は 10 団体があり、多様な活動を展開している。

地区の弱み (Weakness)

- 今後 20 年間で、全地区の中で 2 番目に世帯数が増加すると推計される。
- 平成 47 年の 75 歳以上単独世帯比率は全地区の中で 4 番目に高くなると推計され、駅前ということもあり高齢者単独世帯が増加していくことが見込まれる。
- 自治会加入率が全地区の中で最も低く、高齢者単独世帯が増えていく中、コミュニティの維持などに不安がある。
- 高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるためには、当地区内で合計 12,600m²程度の高齢者福祉施設を増やす必要があると推計される。
- 土地区画整理事業が長期にわたって未着手となっている区域があり、道路や公園などの都市基盤の整備水準は全市平均を下回っている。
- 人口 1 人当たりの公園面積は、全地区の中で 2 番目に小さくなっており、公園面積比率も市内でも低い水準にある。
- 都市計画道路の整備率や、幅員 6m 以上の道路密度は、全地区の中で 2 番目に低い。
- 人口 1 万人当たりのコミュニティ施設数が比較的少ない。
- 草加駅周辺は道幅が狭い道路が多いうえ、自転車交通量も多く危険である。
- スーパー等の出店により個人商店が減少している。
- 草加駅西口はまちなみに統一感がない。

地区にとって追い風となる要因 (Opportunity)

- 地区西部では川口市の施設（日用品や食品などを販売する商店等）が利用しやすい。
- 住宅の開発需要がある。
- 健康や医療に関する関心が高まっている。
- 若者・高齢者の自動車離れ（交通量の減少）が進んでいる。
- 女性の社会進出が進んでいる。
- 働く意欲のある高齢者が増加している。

地区にとって向かい風となる要因 (Threat)

- 頻発化する集中豪雨等による綾瀬川周辺で水害発生の危険性が増加している。
- コミュニティの希薄化の影響を受ける。
- 急速な高齢化の進展の影響を受ける。
- 大規模地震の発生により、耐震性能が不足している建物の倒壊の恐れがある。
- 民生費の増加などにより、財政状況が悪化している。

5 まちづくりの方針

本地区は、今後20年間の人口減少が、全地区の中で2番目に少なく、現在とほとんど同じ人口を維持できる地区です。また、この地区は年少人口の減少も少なく、平成47年には75歳以上の人口比率が全地区の中で2番目に低くなると推計されているなど、少子高齢化の進展が遅いと想定されます。さらに、市内4駅のうち最大の乗降客数の草加駅前には位置しており、医療施設や子育て支援施設、商業業務施設などが充実し、生活利便性が高い地区となっています。このため、こうした地区の活力やにぎわいをいかにしながら、草加駅西口は都市機能のさらなる集積を図り、都市としての魅力の向上を進めていきます。

一方で、周辺部では土地地区画整理事業が長期にわたって未着手となっており、道路や公園といった都市基盤が未整備な市街地が広がっているため、氷川町土地地区画整理事業区域内における今後の整備のあり方を検討します。また、町会・自治会加入率が全地区の中で最も低い一方、高年者単独世帯が増加していくことが推計されており、コミュニティの維持などに不安があるため、地域コミュニティの拠点づくりなどを進めます。

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)

土地利用

土地 1 草加駅西口は都市核の一部を形成していることから、商業・福祉・医療などの様々な機能を集約し、まちの顔となる都市空間の形成をめざします。

土地 2 草加駅西口は、商業と都市型住宅を中心とした住宅が立地しているため、地域住民や事業者などと連携した防犯や駐輪・駐車対策などにより、にぎわいの創出と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をめざします。

土地 3 氷川町の土地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などの整備を進め、住環境の向上を図ります。また、地区を限定した土地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。

防災

防災 1 地区の南部には旧耐震木造建築物が密集し、狭い道路も多いことから、地震発生時には建物の全壊被害が集中し、火災による延焼も広がる可能性があるため、防災機能改善モデル地区として位置づけ、建物の建替促進や防火・準防火地域の指定、延焼防止機能となる公園や都市計画道路の整備を検討するなど、総合的な防災対策をめざします。

道路・交通

道路 1 氷川町土地地区画整理事業予定区域内の谷塚松原線・西町高砂線については、土地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 2 氷川町土地地区画整理事業予定区域北側の谷塚松原線については、自動車や人の安全な通行路・避難路・延焼遮断帯などの機能をもつ、都市の骨格として整備を進めていきます。

道路 3 自転車利用による駅へのアクセス向上を図るため、谷塚松原線・草加西口停車場線の一部などで自転車通行空間を整備し、また、地区西部の生活道路の一部で自転車通行ルールを明示することで、自転車と歩行者にとっての安全確保を検討します。

5 草加西部地区

地区全体での取組みや制度づくりなどの方針(方針図に記載していない方針)

生活環境

生活 1 地域コミュニティの活力の維持と向上に向けた支援を行うとともに、小中学校の余裕教室や公共施設、空き家などを活用し、地区のコミュニティ拠点づくりに取り組みます。

生活 2 平成 47年には高年者人口が600人以上増加することから、地域の見守りネットワークの構築や小中学校、空き家などを活用した高年者の居場所づくり、地域包括ケアの拠点となる機能の配置など、高年者を地域で支える仕組みの構築を促進します。

生活 3 平成 47年時に当地区では、要支援者・要介護者が約1,000人(平成 28年度比40%増)となることを見込まれるため、すでに行っている地域の見守り活動とあわせて、小中学校の余裕教室や空き家、生産緑地などを活用し、ケア構築のために必要な機能(医療・介護・福祉・買い物・生活支援など)を地区内で確保することを検討します。

生活 4 駅前という立地特性をいかし、高年者などが暮らしやすい利便性の高いまちづくりをめざすとともに、駅前への子育て機能の立地誘導を検討するなど、子育て世帯にもやさしいまちづくりを進めます。

住宅

住宅 1 今後 20年で大幅な世帯数の増加が見込まれ、住宅ニーズのミスマッチの発生などが予想されるため、地区内で135軒発生すると推計される空き家を活用するなど、新たな住宅ニーズに応じた住宅供給ができるよう対策を検討します。

風景・にぎわい

風景 1 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と商業施設が融合する、活気と美しさが調和した魅力あるまちなみ景観の形成を、地域住民との協働により図ります。

■草加西部地区まちなづくり方針図



第2章 地区別方針

序章 都市計画マスタープランの
改定にあたって

第1章 全体方針

第2章 地区別方針
5 草加西部地区

第3章 実現化方針