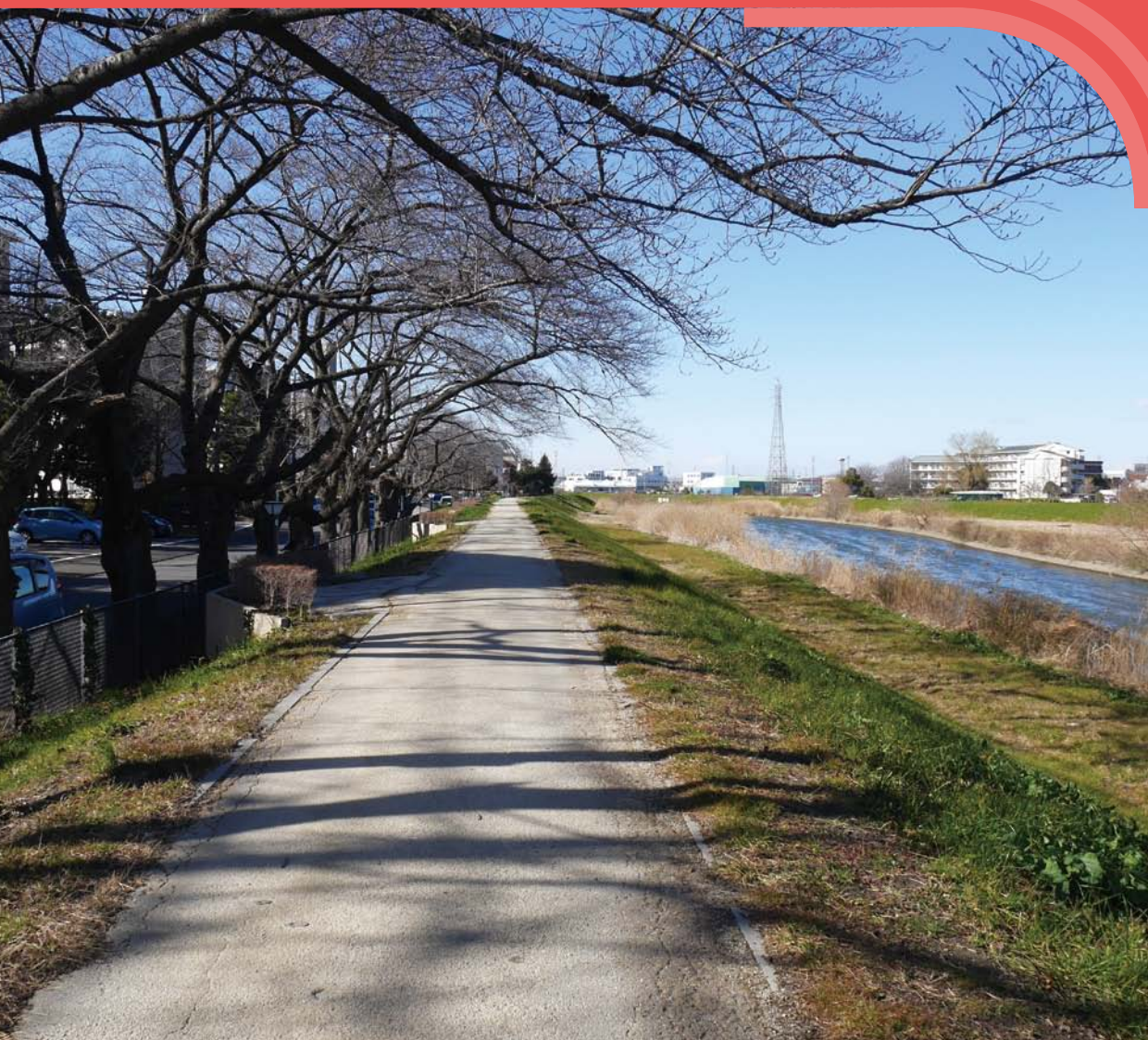




第2章 地区別方針

1

新田西部地区



新田西部地区

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 草加市の北西部に位置し、北は越谷市、西は川口市に接している、低層住宅地を中心とした地区です。
- 地区の東部には市の北の玄関となる新田駅があります。駅の東西口では土地区画整理事業が進んでおり、新たな都市基盤整備と各種機能の立地が予定されています。
- 地区内には、国道4号線と外環状道路が通過しており、これらによって地区やコミュニティが分断されており、まちづくりや課題などにも大きな違いがあります。
- 平成28年の人口は40,000人強、世帯数は約18,000世帯弱となっていますが、市内でも人口・世帯の減少や少子高齢化が早く進む地区と推計されています。
- 地区の外周を綾瀬川と伝右川が流れ、綾瀬川沿いは桜並木やバードサンクチュアリなども整備され、水とみどりに恵まれた地区です。



対象町名	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
------	---

■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	40,421	34,530	-14.6%	【8】
高齢者人口	9,803	10,543	7.5%	【7】
年少人口	5,422	3,651	-32.7%	【9】
世帯数	17,691	15,931	-9.9%	【8】
介護保険要支援 要介護認定者数	1,031	1,609	56.1%	【5】

(2) 土地利用・都市空間の状況

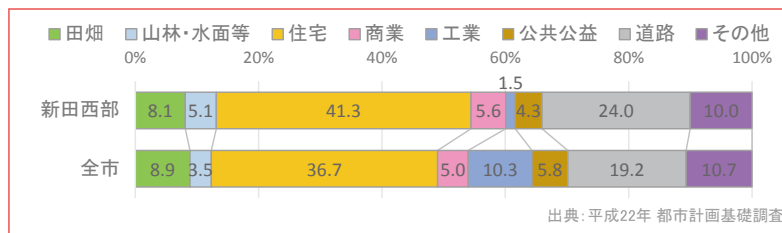
現況

- 新田西部土地区画整理事業が行われた区域を中心に低層住宅が広がっているほか、新栄町団地や旭町団地も立地し、住宅地の比率が高い地区となっています。
- 地区内には工業系用途地域が少なく、綾瀬川沿いの準工業地域では宅地化が進んでいます。
- 生産緑地は新栄の北西部や金明町、旭町内にまとまって分布しています。
- 土地区画整理事業が行われた面積が広く、道路の整備状況は市内でも進んでいます。

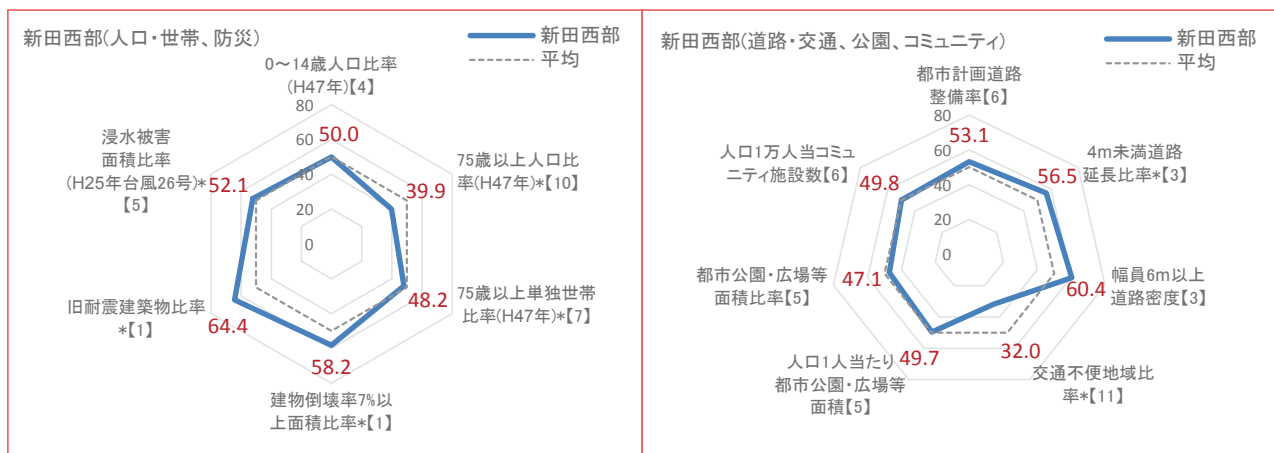
課題

- 商業用地は新田駅周辺などを中心に分布しており、商業用地の比率は全市平均よりも高くなっています。一方、工業地の占める比率は市内で最も低くなっています。
- 新田駅から郊外に向かって宅地化が進行してきており、比較的早い段階から宅地化された国道4号線から東側では、道路や公園などの基盤整備が遅れています。国道4号線から西側の土地区画整理事業が行われた地区は、都市基盤が整った低層住宅地で、地区計画により最低敷地面積を定めているなど、良好な居住環境を保っています。
- 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や、東京湾北部地震での倒壊危険度の高い地区面積の比率は、全地区の中で最も低くなっています。一方で、金明町や駅前などの一部の地区では古い住宅が密集している地区も見られます。
- 市立病院へ直接行くことができるバス路線がないため、新栄や長栄を中心に交通不便地域が広範囲にあり、地区面積に占める交通不便地域の比率は、全地区の中で最も高くなっています。
- 平成25年の台風26号による浸水被害の面積比率は全市平均よりも低いものの、清門や新栄を中心に浸水区域が広範囲に広がっています。

■土地利用



■レーダーチャート



1 新田西部地区

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 今後20年間の人口増減率は-14.6%で、市内でも人口減少の大きい地区となっています。特に、5～14歳人口は37.1%減少、15～19歳人口は39.7%減少するなど、若年世代が大きく減少します。
- 今後20年間の世帯数の増減率は-9.9%で、世帯数の減少率は全地区の中でも大きい方です。
- 今後20年間の人口と世帯の減少率が、全地区の中で4番目に大きく、人口・世帯とも大きく減少すると推計されます。
- 平成47年の75歳以上人口比率が、全地区の中で2番目に高くなると推計されます。

課題

- 平成28年から47年にかけて、65歳以上の人口では、65～74歳は900人程度の減少が見込まれる一方、75歳以上では1,700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47年にかけて、0～14歳人口が1,800人程度減少するのに対し、65歳以上人口は700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。
- 戸建住宅が中心の地区であることから、高齢者単独世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加することで、広い戸建住宅に一人暮らしや夫婦だけの高齢者が居住するケースの増加が予想され、住宅のミスマッチが発生する可能性が高いといえます。

■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	40,421	1,551	3,871	2,083	23,113	5,843	3,960
		H47年	34,530	1,218	2,433	1,257	19,079	4,925	5,618
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-14.6%	-21.5%	-37.1%	-39.7%	-17.5%	-15.7%	41.9%
構成比(%)	地区	H28年	100.0	3.8	9.6	5.2	57.2	14.5	9.8
		H47年	100.0	3.5	7.0	3.6	55.3	14.3	16.3
	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	17,691	6,333	2,054	3,335	1,933	4,921	3,102
		H47年	15,931	5,735	2,129	3,492	2,002	4,071	2,633
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		-9.9%	-9.4%	3.7%	4.7%	3.6%	-17.3%	-15.1%
構成比(%)	地区	H28年	100.0	35.8	11.6	18.9	10.9	27.8	17.5
		H47年	100.0	36.0	13.4	21.9	12.6	25.6	16.5
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- 行政機能としては新田サービスセンターなどがあり、集会・学習機能としては新田西文化センターや勤労福祉会館、2つのミニコミュニティセンターが立地し、比較的充実しています。
- 小学校4校、中学校2校と学校施設が多く、長栄小と新田中は同じ敷地内のペアスクールとなっています。また、小学校は85学級、中学校は33学級で合計118学級と、市内で最も学級数が多い地区となっています。
- 保育所等は5箇所立地しており、定員は403人で、0～4歳人口に占める定員比率は26.0%と市内でも低い水準にあります。
- 高齢者福祉施設は、訪問、通所、入所ともに比較的多く立地しています。定員は507人で、市内では最も多い地区となっています。
- 医療施設は13箇所と比較的多く立地しています。
- 町会・自治会は13組織で、加入率は55.9%と全市平均を若干上回る程度となっています。
- NPO法人は市内全52団体(平成27年8月末現在)中、2団体があります。

課題

- 5～14歳人口は今後20年間で40%近く減少し、小中学校に将来1,900㎡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。
- 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23,400㎡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：2箇所	小中学校：6箇所	子育て施設：13(5)箇所 保育所等定員：403人	
	集会・学習：4箇所	公園：45箇所	スポーツ機能：1箇所	
	高齢者福祉施設 合計：33箇所 定員：507人	入所系施設：1箇所	通所系施設：15箇所	訪問系施設：5箇所
		支援系施設：10箇所	地域密着型施設：2箇所	その他：0箇所
	障害者福祉：1箇所		医療：13箇所	
人的資源	町会・自治会：13組織	町会・自治会加入率：55.9%	NPO法人：2団体	
空間資源	空き家：約541軒 約54,100㎡	生産緑地：約34箇所 約22.8ha	余裕教室：約30教室 約1,920㎡	

※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・推計したものを含みます。

※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。

1 新田西部地区

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

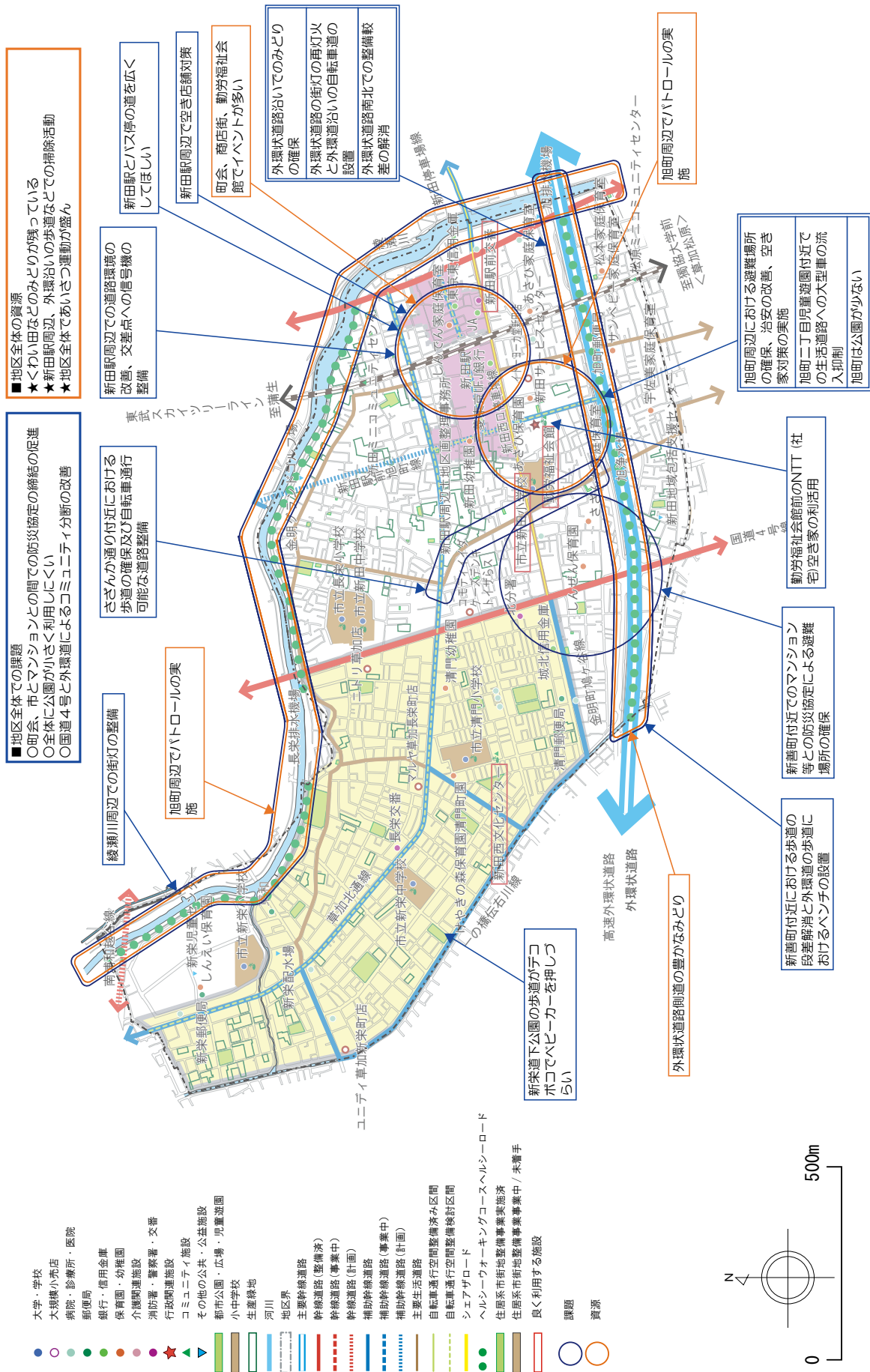
	課題	資源
土地利用	●駅周辺の空地等の有効活用	—
道路・交通	●外環状道路付近、自転車の通行が多い (登下校時) ●幹線道路、主要な生活道路における歩道・ 自転車走行空間の確保 ●新田駅周辺における道路交通環境の改善 ●生活道路への大型車両の流入抑制	—
防災	■町会とマンションとが防災協定を結べる 仕組みづくり ●旭町・新善町周辺での避難場所の確保	—
公園・広場・ 緑地	■規模の大きい利用しやすい公園の整備 ●旭町周辺での公園整備 ●外環状道路側道における緑化の促進	■くわい田 ●桜が多く、良い散歩コースとなっている 綾瀬川沿い ●みどりが多く、歩いていて気持ちいい外 環状道路側道
風景・ にぎわい	●新田駅周辺でのにぎわいの創出	—
生活環境	■外環状道路・国道4号線による地域分断 の改善 ●外環状道路側道や綾瀬川周辺における街 灯の整備	■あいさつ運動が盛ん ●町会、商店街、勤労福祉会館の多様なイベ ント ●旭町付近でのパトロール活動 ■新田駅周辺や外環状道路沿いでの歩道の 掃除活動
住宅	●空き家対策の充実	—

※■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	●新田西文化センター（社協の集まり） ●勤労福祉会館（ふれあい会の手伝いやサークルなど） ●新田中学校（防災訓練） ●新田交番（協力員として活動）	●薬師堂・天満宮など（行事） ●カワチ、イトーヨーカ堂、東武ストア、コンビニエンスストア等（買い物） ●原町コミュニティセンター（町会ブロック会合で利用（区域外））
拠点の必要機能	●高齢者が集まれる場（徒歩圏にない） ●郵便局が駅の近くにあると便利 ●行政機能が集まっていると便利 ●キャッチボールができる公園 ●公園の遊具や駐車場が不足	●公園の木陰（樹木が不足） ●公園・広場などのオープンスペース ●食料品や日用品などが買える商業施設

第2章 地区別方針



1 新田西部地区

4 まちづくりの方向性の分析 (SWOT 分析)

地区の強み (Strength)

- 新田西部土地区画整理事業が行われた地区は、道路・公園などの都市基盤が整っており、地区計画により低層住宅地としての良好な居住環境が保たれている。
- 新田駅の東西では土地区画整理事業が進められており、都市基盤等の整備・防災機能の強化等により生活環境・利便性の向上が見込まれる。
- 小中学校の余裕教室や、金明町・旭町にまとまって分布する生産緑地や空き家等が、およそ 284,000 m²程度発生すると推計され、地区で不足する機能を確保する際の実資として活用できる。
- 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や、東京湾北部地震での倒壊危険度の高い地区面積の比率は、全地区の中で一番低い。
- 集会・学習機能をもった公共施設なども比較的多く立地しており、活用できる地域資源が多い。
- 外環状道路沿道や綾瀬川沿いには、ヘルシーロードやバードサンクチュアリなどが整備されている。

地区の弱み (Weakness)

- 人口も世帯も、全地区の中で4番目に減少率が大きく、人口・世帯とも大きく減少する。
- 平成47年には、75歳以上人口比率が、全地区の中で2番目に高くなると推計される。このため、高齢化に伴い高齢者単独世帯の増加や空き家の発生が懸念される。
- 新栄町団地や外環状道路の南側地区など、現在でも高齢者人口比率の高い地区が存在する。
- 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23,400m²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。
- 鉄道駅から遠い新栄や長栄などは公共交通の利便性が低く、地区面積に占める交通不便地域の比率が全地区で最も高くなっている。
- 第一種低層住居専用地域内では土地利用制限があり、超高齢社会に対応した機能の導入が難しい。
- 綾瀬川沿いの準工業地域は住宅や商業・業務施設などへの転換が進み、用途が混在している。
- 安全な自転車走行空間が少なく、駅前や国道4号線の交差点などで自転車事故が多発している。
- 清門や新栄を中心に浸水被害区域が広範囲に広がっている。
- 地区内の一部には、新田駅周辺や金明町などで旧耐震建築物が密集している箇所が存在する。
- 新田駅の駅前整備を実施している段階であり、にぎわい創出の途上である。
- 地区の東部などに公園の少ない地区がある。
- 南浦和越谷線や新田駅前旭町線の一部など、長期末着手の都市計画道路がある。
- 新栄町団地・旭町団地の今後のあり方の検討が必要である。

地区にとって追い風となる要因 (Opportunity)

- 隣接する越谷市や川口市の施設が利用しやすい。
- 住宅の開発需要がある。
- 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水害発生の危険性が高まっている。特に長栄小、新田中は利根川が氾らんした場合、1m以上の浸水が想定されており、避難所としての安全性の確保などに問題がある。
- 急速な高齢化の進展の影響を受ける。
- 少子化の影響を受けやすい。
- 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。
- 要支援者・要介護者がますます増加していく。
- 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

本地区は地域ごとに都市基盤整備の進捗に違いが生じているため、地域の特性に応じたまちづくりを進め、生活環境や利便性の向上を図ります。新田駅東西口では土地区画整理事業による都市基盤などの整備を進め、古い建築物が多い金明町・旭町では防災機能の改善を進めます。また、新田西部土地区画整理事業が行われた地区では良好な住環境の維持を図っていきます。

さらに、人口・世帯の減少が大きく、平成47年には75歳以上人口の比率が全地区の中で2番目に高くなるなど高齢化が進む一方で、交通不便地域は全地区の中で最も広範囲に広がっている地区であるため、高年者をはじめとする誰もが暮らしやすい生活環境の整備を進めていきます。

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 新田駅東口は地域核の一部を形成していることから、土地区画整理事業により交通広場や道路、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、地区計画を策定し、にぎわいのある商店と住環境の調和した、良好な市街地を整備します。

土地 2 新田駅西口は地域核の一部を形成していることから、土地区画整理事業により交通広場や道路、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、駅周辺にふさわしい環境や行政機関を整備します。

土地 3 宅地化が進み住工が共存している地区では工場が減少しているため、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、用途地域の見直しなど土地利用のあり方を検証します。

土地 4 新田西部土地区画整理事業が行われた地区では人口減少により空き家が生じることが想定されており、ファミリー世帯を呼び込んでいくために、土地区画整理事業と地区計画により整備されている良好な住環境を保全します。

土地 5 用途地域の中でも最も規制の厳しい第一種低層住居専用地域内では、高年者が地区内でいつまでも暮らせるように、国の動向も見据えながら、日用品を買い求める商店や介護サービス事業の立地を可能とするような土地利用のあり方を検討します。

防災

防災 1 新田駅の東西口地区には旧耐震木造建築物が密集しており、地震発生時には建物の全壊被害が多く出る可能性があるため、土地区画整理事業による建替えによって建物の耐震性を高めるとともに、指定されている準防火地域の基準をいかに火災に強い建物へと更新することで、災害時の延焼防止を図ります。

防災 2 地区の北側にある金明町の一部には旧耐震木造建築物が密集しており、地震発生時には建物の全壊被害が多く出る可能性があるため、防火・準防火地域の指定により延焼防止を図るとともに、耐震診断や耐震改修、建替えに対する補助や、街並み誘導型の地区計画の指定などにより、建物の建替えの促進を図ります。

道路・交通

道路 1 南浦和越谷線、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、事業着手や必要性に応じた計画の見直しを検討します。

1 新田西部地区

道路 2

綾瀬川沿いのウォーキングコースは、健康づくりに活用するとともに、桜並木・バードサンクチュアリのある風景が重要な景観資源であるため、地域住民との連携のもと、その維持・保全に取り組みます。また、外環状道路沿いのウォーキングコースも、健康づくりに活用するため、維持・保全に取り組みます。

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、草加北通線・新田駅前旭町線の一部などで自転車通行空間の整備を検討し、自転車が通行しやすい空間の拡大や、自転車で安全に駅へとアクセスできるネットワークづくりをめざします。

公園・緑地

公園 1

公園の不足する国道4号線以東のエリアにおいては、新田駅周辺地区は土地区画整理事業により公園を整備します。また、土地区画整理事業が予定されていない新田駅前旭町線以西の地域の中央部のエリアにおいては、生産緑地の活用など地域の状況に応じた手法により、子どもから高齢者まで地域住民の幅広い意見に留意した公園の整備に取り組みます。

生活環境

生活 1

新栄町団地と、外環状道路より南側の地域では高齢者人口の割合が高く、今後20年でさらに高齢化が進むことが予想されるため、地域の見守りネットワークの構築や、地域包括ケアの拠点となる機能の配置など、早期の高齢者福祉サービス拡充をめざします。

地区全体での取り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）

防災

防災 3

内水による浸水被害が想定されている国道4号線以西の地域や、新栄町団地の北側の地域では、排水ルートを検証します。また、外水による浸水被害が1mを超えると想定されている地区の北部では、コミュニティ主体での避難ルートや避難場所の確認などに取り組みます。

道路・交通

道路 4

地区の西側では交通不便地域が広がっているため、地域内アクセス路線（コミュニティバス）の導入を検討します。

生活環境

生活 2

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 3

平成47年時に当地区では、要支援者・要介護者が約1,600人（平成28年度比56%増）となるが見込まれるため、小中学校の余裕教室や生産緑地、空き家などを活用し、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。

住宅

住宅 1

地区内にある団地を既存のストックとして活用していくために、団地のあり方を検討します。

■新田西部地区まちづくり方針図

