



第2章 地区別方針

9

谷塚中央地区



谷塚中央地区

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 市の南部の中央に位置し、南は足立区に隣接しています。市の南の玄関口となる谷塚駅が地区内に立地しています。
- 谷塚駅西口では、まちづくりの検討が進められており、今後、都市基盤の整備や商業業務施設などの立地が進むと、駅へのアクセスの向上や、にぎわいの創出が期待されます。
- 地区の北部には、旧耐震建築物や狭い道路が密集した、市内で最も防災リスクの高いエリアがあります。
- 平成28年の人口は約17,100人、世帯は約8,200世帯となっています。市内でも少子高齢化の進行が早い地区であり、駅前ということもあり、単身高年者の比率も高くなると予想されています。



対象町名	谷塚町、谷塚1～2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	17,145	14,393	-16.1%	【9】
高齢者人口	3,911	4,329	10.7%	【4】
年少人口	1,992	1,400	-29.7%	【7】
世帯数	8,234	7,697	-6.5%	【7】
介護保険要支援 要介護認定者数	458	638	39.3%	【9】

(2) 土地利用・都市空間の状況

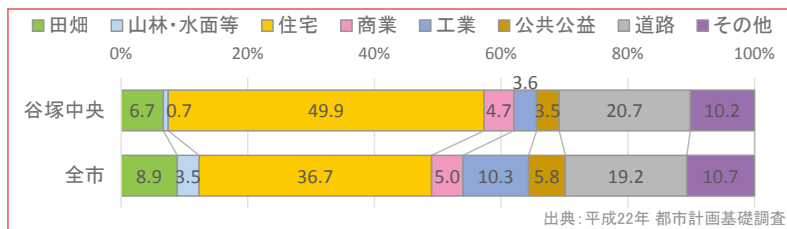
現況

- 住宅地の比率が約5割と市内で最も高く、住宅に特化した地区となっています。
- 地区内では谷塚土地区画整理事業、住宅街区整備事業が実施されています。
- 谷塚駅が立地し、駅西口には駅前広場がありますが、商業地の占める比率は高くありません。
- 工業地の占める比率は新田西部地区に次いで低くなっています。県道足立越谷線沿線などを中心に準工業地域がありますが、沿道部は商業業務施設や住宅などの立地が多くなっています。
- 生産緑地は、地区の北部に分布しています。
- 谷塚駅が地区内に立地することから、交通不便地域の地区面積に占める比率は、全地区の中で2番目に低くなっています。

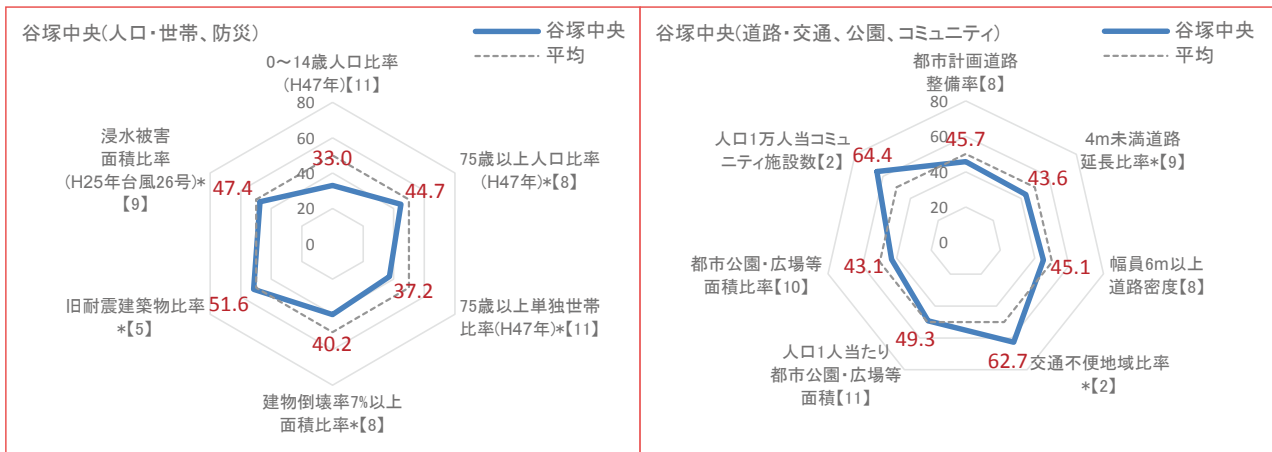
課題

- 旧耐震基準で建築された建築物の密集している地区が谷塚町の北部（谷塚地区）に存在しています。また、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4番目に高くなっています。
- 都市計画道路の整備率は全地区の中で4番目に低く、幅員4m未満道路の比率は全地区の中で3番目に高いなど、生活道路の整備も遅れています。
- 公園・広場等の整備水準は低く、既存の公園も比較的面積の小さいものが多いです。このため、人口1人当たりの公園面積は全地区の中で最も小さく、地区に占める公園面積の比率も全地区の中で2番目に低くなっています。
- 平成25年の台風26号による浸水被害は谷塚1・2丁目を中心に発生しており、浸水被害の面積比率は全地区の中で3番目に高くなっています。

■土地利用



■レーダーチャート



9 谷塚中央地区

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 今後20年間の人口・世帯数はともに減少することが見込まれ、特に人口は、全地区の中で3番目に減少率が大きくなると推計されています。
- 今後20年間の人口増減率は、15～19歳で-32.9%、5～14歳で-30.2%、0～4歳で-28.8%と、若い世代を中心に人口減少が進むものと見込まれます。特に、平成47年の0～14歳人口の比率は、全地区の中で最も低くなると推計されます。
- 家族類型別の世帯数は、単独世帯が増加する一方、夫婦と子からなる世帯やその他の世帯では大幅な減少が見込まれます。平成47年の世帯の家族類型別構成比で見ると、単独世帯の比率が45.9%と、草加西部地区に次いで高くなると見込まれます。
- 高齢者はそれほど増加しないものの、平成47年の75歳以上単独世帯比率は、全地区の中で最も高くなると推計されます。

課題

- 平成28年から平成47年にかけて、75歳以上が400人以上の増加が見込まれていることから、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600人近く減少するのに対し、65歳以上人口は400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、高齢者の単独世帯が約400世帯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	17,145	667	1,325	739	10,503	2,118	1,793
		H47年	14,393	475	925	496	8,168	2,124	2,205
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-16.1%	-28.8%	-30.2%	-32.9%	-22.2%	0.3%	23.0%
構成比(%)	地区	H28年	100.0	3.9	7.7	4.3	61.3	12.4	10.5
		H47年	100.0	3.3	6.4	3.4	56.7	14.8	15.3
	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	8,234	2,975	897	1,504	808	2,325	1,430
		H47年	7,697	3,530	1,274	1,449	815	1,547	1,171
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		-6.5%	18.7%	42.0%	-3.7%	0.9%	-33.5%	-18.1%
構成比(%)	地区	H28年	100.0	36.1	10.9	18.3	9.8	28.2	17.4
		H47年	100.0	45.9	16.6	18.8	10.6	20.1	15.2
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- 地区面積が最も小さく、公共施設の立地が少ない地区となっています。
- 集会・学習機能では谷塚文化センターをはじめ、3つのミニコミュニティセンターが立地するなど、充実しています。
- 学校施設は、小学校1校が立地しており、28学級あります。
- 保育所等は4箇所立地しており、定員は278人で、0～4歳人口に占める定員比率は41.7%であり、市内でも高い水準となっています。
- 高齢者福祉施設は定員が257人と多く、訪問系、通所系の施設も比較的多く立地しています。
- 町会・自治会は12組織で、加入率は48.7%と全市平均の55%を大幅に下回り、全地区の中で草加西部地区に次いで低くなっています。
- NPO法人は市内全52団体(平成27年8月末現在)中、4団体があり、保健・医療・福祉などを中心とした活動が展開されています。
- 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2番目に多くなっています。

課題

- 5～14歳人口は今後20年間で30%以上減少し、小学校に将来700㎡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30%程度減少することが見込まれますが、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7,800㎡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：1箇所	子育て施設：5(4)箇所 保育所等定員：278人	
	集会・学習：5箇所	公園：20箇所	スポーツ機能：0箇所	
	高齢者福祉施設 合計：22箇所 定員：257人	入所系施設：1箇所	通所系施設：7箇所	訪問系施設：12箇所
		支援系施設：2箇所	地域密着型施設：1箇所	その他：0箇所
	障害者福祉：2箇所		医療：10箇所	
人的資源	町会・自治会：12組織	町会・自治会加入率：48.7%	NPO法人：4団体	
空間資源	空き家：約206軒 約20,600㎡	生産緑地：約15箇所 約1.1ha	余裕教室：約11教室 約700㎡	

※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。

9 谷塚中央地区

3 市民の主な意見

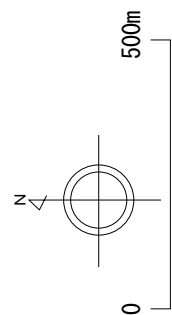
(1) 市民が思う地域の主要な課題と資源

	課題	資源
土地利用	—	—
道路・交通	●未整備の都市計画道路の早期整備 ●草加川口線の渋滞解消 ■コミュニティバスの検討 ■歩道整備による交通弱者の安全性の向上	●散歩道となる谷塚松原線
防災	■防災拠点の機能向上 (マンホールトイレの整備)	—
公園・広場・緑地	■公園の整備	—
風景・にぎわい	—	●毛長川沿いの景観
生活環境	●谷塚駅西口の駅前整備(治安の改善) ■住居表示の改善	●利用率が高いコミュニティ施設 ■周辺に施設等が充実した谷塚駅 ■防災活動への積極的な参加
住宅	■空き家の増加への対策	—

※■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	●市民交流活動センター ●谷塚文化センター ●町会会館(町会会合) ●氷川小学校(平成塾) ●氷川神社(お祭りなど)	●谷塚児童センター ●バイパス公園など(子どもと利用) ●ふれあいの里 ●であいの森など(老人クラブ) ●氷川児童センター
拠点の必要機能	●谷塚児童センターやミニコミセンで子どもと高齢者が交流できる機能 ●高齢者施設で子どもが自由に出入り交流できる機能 ●地区内の公園の遊具	●駅前に複合施設(図書館の機能など) ●商店街で気楽に立ち寄れる場 ●予約なしで自由に使える場所がある施設 ●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



9 谷塚中央地区

4 まちづくりの方向性の分析 (SWOT 分析)

地区の強み (Strength)

- 谷塚駅が立地しており、鉄道交通の利便性が高い。
- 谷塚駅西口の駅前広場整備により、駅へのアクセス改善と駅周辺への商業業務施設の立地などが期待される。
- 地区南部では土地区画整理事業により基盤の整った住宅地が形成されている。
- 谷塚駅が至近であり、交通不便地域の比率は、全地区の中で2番目に低くなっている。
- 谷塚文化センターや3つのミニコミュニティセンターが立地し、集会・学習機能を持つ施設が充実している。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2番目に多くなっている。
- 小学校の余裕教室や生産緑地、空き家等がおよそ32,300㎡程度発生すると推計され、地域コミュニティの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実質として活用できる。
- 医療施設が充実しており、高齢者福祉施設も比較的多く立地している。

地区の弱み (Weakness)

- 今後20年間の人口・世帯数はともに減少することが見込まれ、特に人口は、全地区の中で3番目に減少率が大きくなると推計され、人口減少が大きい。
- 人口減少は若い世代を中心に進み、平成47年の0～14歳人口の比率は、全地区の中で最も低くなると推計される。
- 高齢者はそれほど増加しないものの、平成47年の75歳以上単身世帯比率は、全地区の中で最も高くなると推計され、将来のコミュニティの維持に不安がある。
- 地区の北部には旧耐震基準で建築された建築物や狭い道路が密集した、市内で最も災害リスクの高いエリアがある。
- 都市計画道路の整備率は全地区の中で4番目に低く、幅員4m未満道路の比率は全地区の中で3番目に高いなど、生活道路の整備も遅れている。
- 地区の北部や中央部は公園が少なく公園・広場等の整備水準は低く、人口1人当たりの公園面積は全地区の中で最も小さく、地区に占める公園面積の比率も全地区の中で2番目に低い。
- 平成25年の台風26号による浸水被害は谷塚1・2丁目を中心に発生しており、浸水被害の面積比率は全地区の中で3番目に高くなっている。
- 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7,800㎡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。

地区にとって追い風となる要因 (Opportunity)

- 足立区に隣接しており、足立区内の施設も利用しやすい。
- 足立区花畑に文教大学の新キャンパスの開設が予定されており、最寄り駅である谷塚駅東口の活性化が期待される。
- 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。
- 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。
- 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、市の南の玄関口である谷塚駅が立地しており、地域核の一部として市南部の広域的な生活圏の中心を形成しています。公共施設や医療施設、福祉施設などが充実しており、交通の利便性も高い地区となっています。

一方で、地区の北部には、旧耐震基準で建築された建築物や狭い道路が密集した、市内で最も災害リスクの高いエリアがあります。また、都市計画道路や生活道路、公園の整備水準は低く、人口の面では、今後20年間の人口減少が大きい地区となっています。人口減少は若い世代を中心に進み、平成47年の0～14歳人口の比率は全地区の中で最も低く、75歳以上単独世帯の比率は全地区の中で最も高くなると推計されており、深刻な少子高齢化が進む可能性があります。

このため、谷塚駅西口周辺地区の整備や、足立区における大学立地を契機とした駅周辺でのにぎわいの創出をめざし、地域核としてのまちの魅力を高めていきます。また、災害リスクの改善のために、総合的な防災対策に取り組みます。

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

谷塚駅西口は地域核の一部を形成していることから、谷塚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の形成を視野に入れ、未整備となっている地区の計画的な基盤整備をめざします。

防災

防災 1

地区の北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

谷塚駅西口は、駅周辺における都市機能の集積により、にぎわいのある駅前環境の形成を図ります。また、谷塚西口停車場線は、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。

交通 1

自転車による駅へのアクセス向上を図るため、既に自転車通行空間が整備されている谷塚松原線に加えて、谷塚小学校通り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。

公園・緑地

公園 1

公園の不足する地区の北部や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。

風景・にぎわい

にぎわい 1

谷塚西部地区の玄関口としてふさわしい、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。

9 谷塚中央地区

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）

防災

防災
2

外水による浸水被害を軽減するため、民間事業者との災害協定の締結や、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。

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

足立区での大学立地の動向を踏まえながら、地区の活性化に資する取組みを検討します。

生活
3

地区の北部では高年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ことから、地域コミュニティの活力の維持・向上を図りつつ、地域の見守りネットワークの構築や、小学校、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
4

平成47年時に当地区では、要支援者・要介護者が約640人（平成28年度比39%増）となるが見込まれるため、小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。

生活
5

人口減少を抑制するために、駅に近いなどの立地の良さをいかして、子育て世帯が住みたい、住み続けたいと思えるようなまちをめざすとともに、駅前などに子育て機能の立地誘導を検討します。

住宅

住宅
1

足立区での大学立地などの周辺環境の変化や、75歳以上の高年者単独世帯の増加により、住宅ニーズのミスマッチの発生などが予想されるため、地区内で約200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対応した住宅供給ができるよう対策を検討します。

