



第2章 地区別方針



10

谷塚東部地区

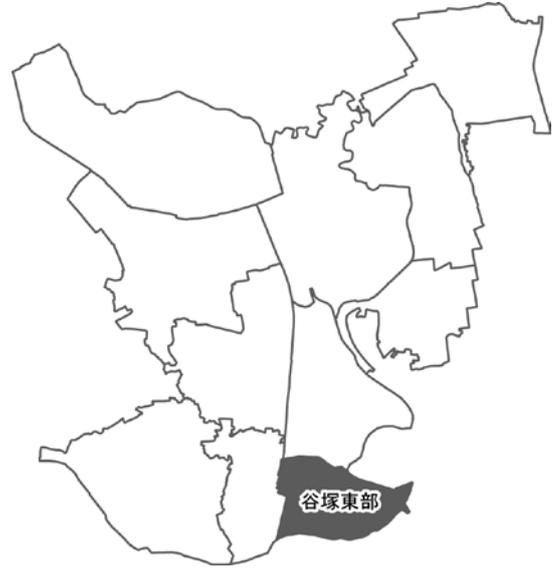
谷塚東部地区

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 市の南東部に位置し、南は足立区、東は八潮市に隣接しています。市の南の玄関口となる谷塚駅が立地しています。
- 地区の南側は土地区画整理事業により基盤が整備された住宅地、地区の北側は準工業地域となっており、住宅と工場が混在する市街地となっています。
- 毛長川対岸の足立区側には文教大学の新キャンパスの開設が予定されており、谷塚駅が最寄り駅となることから、駅周辺の活性化が期待されています。
- 南北方向は足立越谷線や瀬崎東町線が、東西方向は草加三郷線や草加南通線などが通っています。
- 平成28年の人口は約14,700人、世帯は約7,000世帯で、市内でも高齢化の進行が早い地区となっています。
- 地区の南には毛長川、北には伝右川が流れ、桜並木の保全や花壇の管理などの市民活動も活発となっています。



対象町名

瀬崎1～7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	14,715	12,842	-12.7%	【7】
高齢者人口	3,129	3,942	26.0%	【1】
年少人口	1,813	1,297	-28.5%	【6】
世帯数	6,946	6,937	-0.1%	【5】
介護保険要支援 要介護認定者数	336	560	66.7%	【3】

(2) 土地利用・都市空間の状況

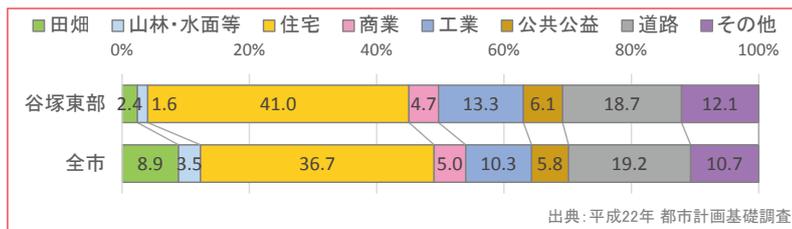
現況

- 住宅地が全体の4割を占め、地区南部は瀬崎町土地区画整理事業が実施済みであり、道路や公園といった都市基盤が整った住宅地となっています。
- 地区の北側は準工業地域で、工業地の占める比率が全市平均に比べて高くなっています。
- 谷塚駅東口は谷塚駅東口地区第一種市街地再開発事業が実施済みとなっていますが、商業業務施設の立地は少ないです。
- 生産緑地は点在している程度で多くはありません。
- 都市計画道路の整備率は全市平均を上回り、幅員4m未満道路の比率は市平均を下回っています。

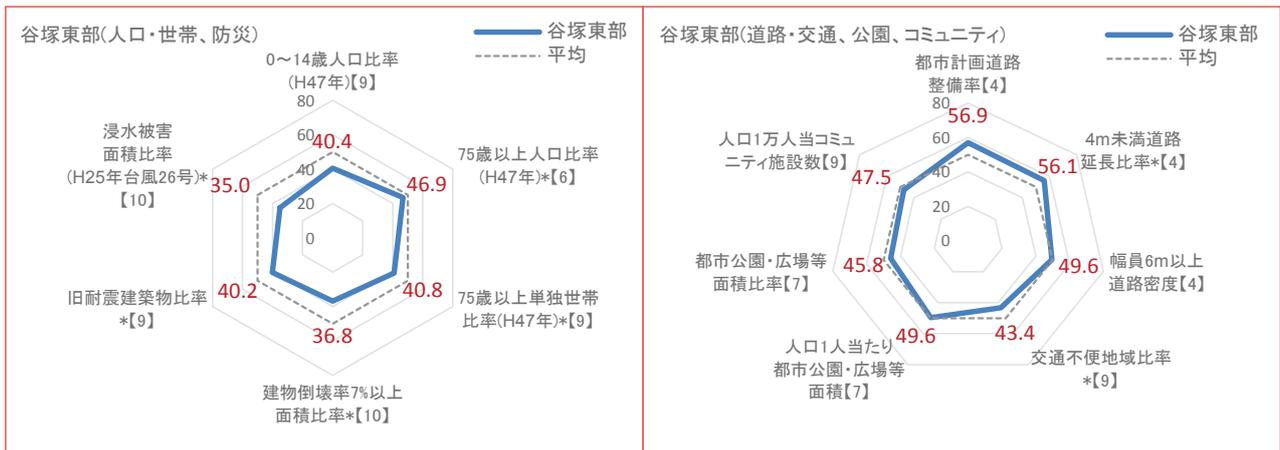
課題

- 旧耐震基準で建築された建築物が広域に分布しており、その比率は全地区の中で3番目に高く、東京湾北部地震での倒壊危険度の高い地区面積の比率も、全地区の中で2番目に高くなっています。
- 地区の西に隣接して谷塚駅が立地していますが、地区の東部には交通不便地域があり、地区面積に占めるその比率は、全地区の中で3番目に高くなっています。
- 公園・広場等は13箇所と市内で最も少なく、特に地区北部の準工業地域では公園が少なくなっています。また面積も小さいものが多く、公園・広場等の整備水準は全市平均を下回っています。
- 地区の南部を中心に平成25年の台風26号による浸水被害が発生しており、浸水被害の面積比率は、全地区の中で2番目に高くなっています。
- 準工業地域内には住宅も数多く立地しており、住工混在が地区の課題となっています。
- 自転車事故については、谷塚停車場線と足立越谷線の交差点付近で多発しています。

土地利用



レーダーチャート



10 谷塚東部地区

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 今後20年間の人口増減率は-12.7%と、全市平均-6.4%を下回っています。
- 今後20年の高年者人口の増減率は26.0%であり、全地区の中で最も増加率が大きい地区です。
- 今後20年の年少人口は、平均的な減少率ですが、平成47年の0～14歳人口比率は、全地区の中で3番目に小さくなると推計されます。
- 平成47年の75歳単身世帯比率は、全地区の中で3番目に高くなると推計されます。また、今後20年間の介護保険の認定者数の増加率も、全地区の中で3番目に大きくなると推計されます。
- 世帯の家族類型別構成比では、単身世帯の比率が44.3%と、全地区の中で3番目に高く、高年者単身世帯の比率は16.4%と、全地区の中で2番目に高くなると見込まれます。

課題

- 平成28年から47年にかけて、65歳以上人口では、65～74歳が約200人、75歳以上では約650人の増加が見込まれており、高年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、高年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500人以上減少するのに対し、65歳以上人口は800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、高年者の増加にあわせて高年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、高年者の単身世帯が約450世帯、夫婦のみの世帯は約150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	14,715	546	1,267	728	9,045	1,868	1,261
		H47年	12,842	484	813	409	7,194	2,030	1,912
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-12.7%	-11.4%	-35.8%	-43.8%	-20.5%	8.7%	51.6%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	3.7	8.6	4.9	61.5	12.7	8.6
		H47年	100.0	3.8	6.3	3.2	56.0	15.8	14.9
	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	単身世帯		夫婦のみ世帯		夫婦と子	その他
				高年齢	高年齢	高年齢			
実数 (世帯)	地区	H28年	6,946	2,461	695	1,246	642	2,031	1,208
		H47年	6,937	3,076	1,141	1,370	796	1,492	999
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		-0.1%	25.0%	64.2%	10.0%	24.0%	-26.5%	-17.3%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	35.4	10.0	17.9	9.2	29.2	17.4
		H47年	100.0	44.3	16.4	19.7	11.5	21.5	14.4
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- 集会・学習機能として、コミュニティセンターが1箇所立地していますが、コミュニティ施設は少なく、人口1万人当たりの施設数は、全地区の中で3番目に少なくなっています。
- 地区の東には瀬崎グラウンド、スポーツ健康都市記念体育館が立地しており、スポーツ施設は充実しています。
- 学校施設は、小学校1校、中学校1校が立地しており、それぞれ23学級、合計46学級あります。
- 保育所等は1箇所立地しており、定員は100人で、0～4歳人口に占める定員比率は18.3%と、市内では草加川柳地区(市街化調整区域)に次いで低くなっています。
- 高齢者福祉施設は定員が68人で、訪問系は1箇所、通所系は3箇所が立地しています。
- 町会・自治会は4組織で、加入率は64.6%と全市平均の55%を大幅に上回り、市内で最も高くなっています。
- NPO法人は市内全52団体(平成27年8月末現在)中、3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。

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1,000㎡程度の余裕教室が発生するものと推計され、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10%以上減少すると見込まれますが、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ますが、地区内の空間資源は十分存在することから、これらを活用して施設の確保を図る必要があります。

■地域資源の状況

施設機能立地	行政：0箇所	小中学校：2箇所	子育て施設：3(1)箇所 保育所等定員：100人	
	集会・学習：1箇所	公園：13箇所	スポーツ機能：2箇所	
	高齢者福祉施設 合計：9箇所 定員：68人	入所系施設：0箇所	通所系施設：3箇所	訪問系施設：1箇所
		支援系施設：1箇所	地域密着型施設：1箇所	その他：1箇所
	障害者福祉：0箇所	医療：1箇所		
人的資源	町会・自治会：4組織	町会・自治会加入率：64.6%	NPO法人：3団体	
空間資源	空き家：約77軒 約7,700㎡	生産緑地：約4箇所 約0.4ha	余裕教室：約15教室 約960㎡	

※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。

10 谷塚東部地区

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

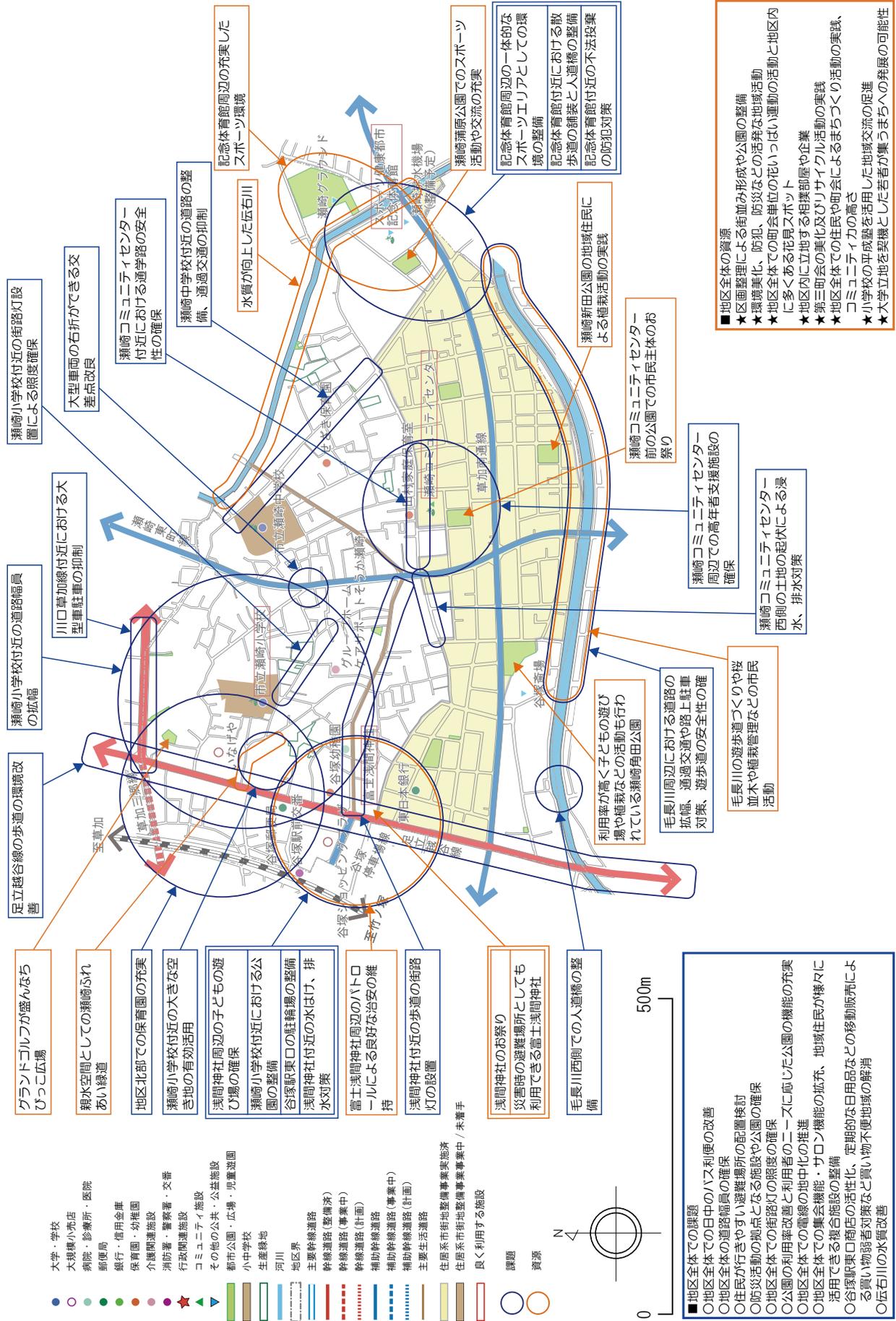
	課題	資源
土地利用	●瀬崎小学校周辺の空き地の活用	—
道路・交通	●瀬崎小学校・瀬崎中学校周辺及び通学路の整備（歩行者の安全性向上） ■自転車走りやすい道路空間整備 ●歩道の歩きやすさの改善 ●違法駐車改善	●「浅間通り」の愛称
防災	■身近な場所で避難できる拠点の整備 ●瀬崎コミュニティセンターや浅間神社付近での浸水対策	●神社の存在（避難場所になる） ●高い防災意識
公園・広場・緑地	●地区北部における公園整備 ■大きな規模の公園整備 ■伝右川の水質改善	■数多く整備されている公園 ●毛長川沿いの桜並木やジャーマンアイリス ●毛長川沿いで活動するまちづくり市民会議（歩道づくり） ■花いっぱい運動の活動（町会単位）
風景・にぎわい	■電線地中化（防災、景観）	●浅間神社 ■区画整理事業による良好なまちなみ
生活環境	■人が集える場の創出 ●谷塚駅東口の活性化 ●地区東部における買い物利便の向上 ●地区北部における保育所の整備 ●記念体育館付近でゴミの不法投棄対策	●高い住民のまちづくり意欲 ●住民同士のつながりが強い ●追手風部屋 ●記念体育館 ●足立区と連携したまちづくりの可能性
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	●浅間神社（社務所）や町会会館（町会や老人会） ●瀬崎コミュニティセンター（サークルや会合、子育て相談、子どもの遊び） ●記念体育館（運動） ●ふれあいの里 ●小学校（平成塾や体操教室） ●駅前（駅前に暮らす場合用が足りる） ●新鮮市場（買い物）	●谷塚児童館（ママ友交流、子育て相談、子どもの遊び） ●つどいの広場きらりん（遊び、リトミック） ●とことこおもちゃ箱 ●角田公園・新郷公園・花畑公園・吉町公園（子どもの遊び） ●山王公園、浅間公園、高砂小児童クラブ（トットちゃん）
拠点の必要機能	●瀬崎第三町会の商店機能、コンビニエンスストアなど ●介護の施設やサービス ●瀬崎グラウンドに多種目競技場とトイレ ●小児科・産婦人科、消防小屋 ●コミュニティセンターの複合的機能	●公園・広場などのオープンスペース ●保育所などの子育て支援施設 ●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 ●病院、診療所、調剤薬局などの医療施設 ●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



- 大学・学校
- 大規模小売店
- 病院・診療所・医院
- 郵便局
- 銀行・信用金庫
- 保育園・幼稚園
- 介護福祉施設
- 消防署・警察署・交番
- 行政関連施設
- コミュニティ施設
- その他の公共・公益施設
- 都市公園・広場・児童遊園
- 小中学校
- 生産緑地
- 河川
- 地区界
- 主要幹線道路
- 幹線道路(整備済)
- 幹線道路(事業中)
- 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- 補助幹線道路(事業中)
- 補助幹線道路(計画)
- 主要生活道路
- 住居系市街地整備事業実施済
- 住居系市街地整備事業事業中 / 未着手
- 良く利用する施設

10 谷塚東部地区

4 まちづくりの方向性の分析 (SWOT分析)

地区の強み (Strength)

- 地区の南は土地区画整理事業が実施済みであり、道路や公園などの都市基盤が整っている。
- 小中学校の余裕教室や生産緑地、空き家等が、およそ12,660㎡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原資として使用できる。
- 毛長川沿いは桜並木や花壇などがあり景観が良く、その維持管理に市民が積極的に参加している。
- 記念体育館やグラウンド、比較的規模の大きい公園があり、スポーツ施設が充実している。
- 住民のまちづくりに対する意識が高く、自治会加入率が市内で最も高い。

地区の弱み (Weakness)

- 今後20年間の高年者人口は、増減率が26.0%であり、全地区の中で最も増加率が大きい。
- 平成47年の0～14歳人口比率は、全地区の中で3番目に低くなると推計され、少子化の進行が早い地区である。
- 平成47年の75歳単独世帯比率は、全地区の中で3番目に高い。
- 高年者層を中心に一人暮らし世帯の増加が見込まれ、住宅のミスマッチ発生の可能性が高い。
- 高年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。
- 地区内には工場が多くあり、住宅と工場が混在しているエリアがある。
- 旧耐震基準で建築された建築物が広域に分布しており、その比率は全地区の中で3番目に高く、東京湾北部地震での倒壊危険度の高い地区面積の比率も、全地区の中で2番目に高い。
- 地区の西に隣接して谷塚駅が立地しているが、地区の東部には公共交通が利用しにくいエリアがあり、交通不便地域の比率は、全地区の中で3番目に高い。
- 公園・広場等は市内で最も少なく、特に地区北部の準工業地域では公園が少なくなっている。
- 毛長川と伝右川が地区の外周を流れており、地区の南部を中心に浸水被害が発生しており、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2番目に高くなっている。
- 利根川が氾らんした場合には地区南部を中心に水深1～2mの浸水が想定されており、瀬崎中学校、瀬崎コミュニティセンター、記念体育館は避難場所として機能しない可能性がある。
- 集会・学習機能をもつ施設が瀬崎コミュニティセンターしかなく、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3番目に少ない。
- 高年者福祉施設や、医療施設が少ない。また、買い物場も不足している。
- 谷塚駅まで自転車が安全に走行できる環境が整っていない。

地区にとって追い風となる要因 (Opportunity)

- 足立区花畑地区に文教大学の新キャンパスが開設される予定で、最寄り駅である谷塚駅東口の活性化が期待される。
- 足立区に隣接しており、足立区に立地する施設の利用がしやすい。
- 住宅の開発需要がある。
- 若者・高年者の自動車離れ(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。
- 働く意欲のある高年者が増加している。

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毛長川・伝右川周辺での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。
- 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、北部には住宅と工場が混在した地区が広がり、南部には土地区画整理事業が実施され、道路や公園などの都市基盤が整備された、良好な住環境の住宅地が広がっています。また、まちづくりへの意欲の高い地域コミュニティが形成されているとともに、足立区での大学立地によるまちの活性化が期待される地区です。

一方で、今後20年間の高年者人口は全地区の中で最も増加率が大きく、平成47年の0～14歳人口比率は、全地区の中で3番目に低くなると推計されるなど、少子高齢化の進行が早い地区でもあります。また、公園の整備水準が低く、公園・広場の数が少ないうえに、旧耐震基準で建築された建築物が広域に分布しており、東京湾北部地震での倒壊危険度の高い地区面積の比率も全地区の中で2番目に高いなど、防災上の課題もあります。

このため、地区南部では良好な住環境を保全するとともに、準工業地域の広がる地区北部では、不足する公園や道路などの基盤整備を進め、生活環境の向上、災害リスクの改善に取り組み、住宅と工業が共存するまちづくりを目指します。

また、コミュニティの拠点となる機能を整備することなどにより、地域コミュニティの活力を維持するとともに、足立区での大学立地を契機としたまちの活性化の検討を進めます。

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 谷塚駅東口は地域核の一部を形成していることから、東口に立地する近隣型の商業業務機能と調和のとれた良好な土地利用の形成を図ります。

土地 2 地区の北部は比較的工場が多く立地するエリアであることから、市内における働く場を確保し、工場の操業が継続できるように、特別用途地区・地区計画・建築協定などを活用し、住民と事業者とが理解しあいながら、住宅と工場が共存する環境を維持することをめざします。

土地 3 瀬崎町土地区画整理事業が完了した地区については、現在形成されている道路・公園が整備された良好な住環境を保全します。

防災

防災 1 地区の南部では内水による浸水被害が多く発生していましたが、瀬崎排水機場の整備などにより状況は改善することが期待されるため、今後はその効果を検証します。一方、地区の北部を中心に外水による浸水被害が1mを超えると想定されているため、中高層建築物の所有者など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。

道路・交通

交通 1 瀬崎東町線・草加南通線で自転車通行空間を整備し、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。また、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。

公園・緑地

公園 1 公園の不足する地区北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。

10 谷塚東部地区

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)

防災

防災
2

地区内に旧耐震木造建築物が広く分布しており、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

生活道路の道幅の狭い場所や、災害時に倒壊建物によって避難路がふさがれる場所など、避難場所へのアクセスに課題のあるエリアでは、アクセス道路などの改善を検討します。

生活環境

生活
1

地区の強みである活発な地域コミュニティを維持するために、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年時に当該地区では、要支援者・要介護者が約560人(平成28年度比67%増)となることを見込まれるため、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。

生活
3

人口減少を抑制するために、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まちをめざし、地区に不足する子育て機能を確保するために小中学校や生産緑地、空き家などの活用を検討します。

生活
4

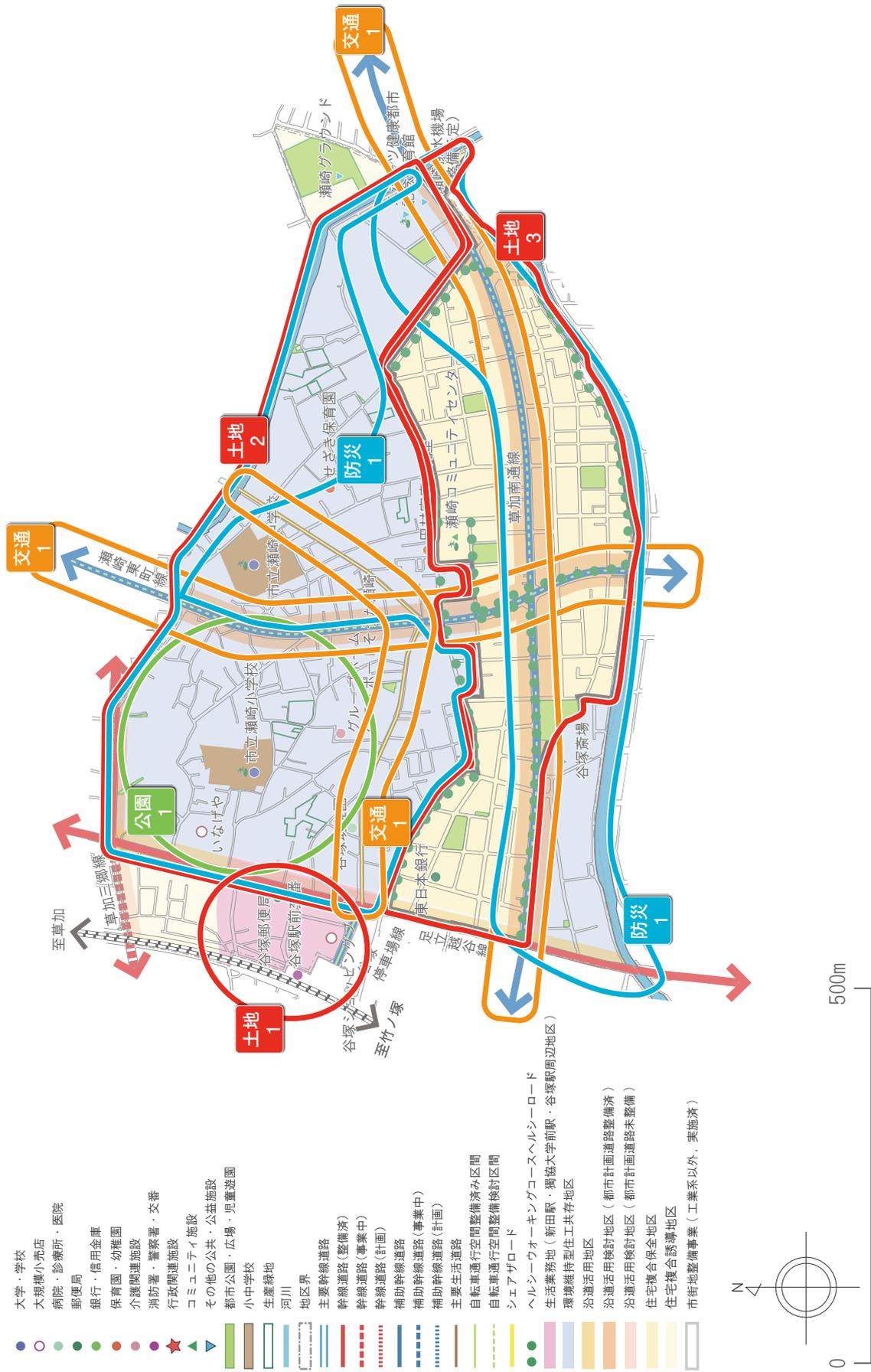
足立区での大学立地の動向を踏まえながら、地区の活性化に資する取組みを検討します。

住宅

住宅
1

今後20年で単独世帯の増加が見込まれ、住宅ニーズのミスマッチの発生などが予想されるため、地区内で約80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。

■ 谷塚東部地区まちづくり方針図



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

10 谷塚東部地区 第2章 地区別方針

第3章 実現化方針

