



第2章 地区別方針

6

草加東部地区



6 草加東部地区

草加東部地区

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 市中央部の東側に位置し、東は八潮市に隣接しています。
- 草加駅東口には市内最大の商業業務施設が集積しています。また、旧日光街道沿いの旧町地区には古い建築物なども残っており、かつての草加宿の面影を感じさせる地区となっています。
- 旧町地区では、官民連携による空き店舗等のリノベーションまちづくりが進められており、新たなにぎわいづくりが期待されています。
- 市役所などの主要な行政機能が立地しています。
- 平成28年の人口は28,000人強、世帯数は13,000世帯強であり、市内でも少子高齢化の進行が遅い地区となっています。
- 地区の東には綾瀬川や伝右川が流れており、北橋には札幌河岸公園があります。



対象町名

神明1～2丁目、住吉1～2丁目、手代町、中央1～2丁目、高砂1～2丁目、吉町1～5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	28,338	27,279	-3.7%	【3】
高齢者人口	5,586	6,771	21.2%	【2】
年少人口	3,655	3,010	-17.6%	【2】
世帯数	13,132	13,423	2.2%	【4】
介護保険要支援 要介護認定者数	693	884	27.6%	【10】

(2) 土地利用・都市空間の状況

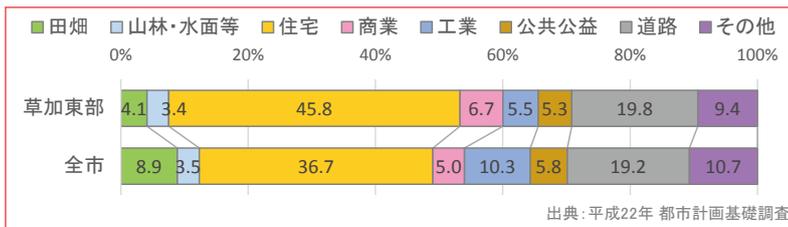
現況

- 住宅地の占める比率が45.8%と谷塚中央地区に次いで高い地区です。
- 市内最大の商業業務集積地である草加駅東口があり、商業地の比率が市内で最も高くなっています。土地利用をみると、駅周辺は商業業務施設の立地が多いものの、旧日光街道や県道足立越谷線沿線地域では住居系の土地利用も比較的多くなっています。
- 工業系の用途地域が少ないことから工業地の比率は全市平均に比べると低く、地区南部にある準工業地域でも住宅などの立地が進んでいます。
- 生産緑地は、吉町にまとまって分布しています。
- 草加中央防災広場が駅の近くに立地しています。
- 草加駅至近であり、バス路線も充実していることから、交通不便地域の地区面積に占める比率は、全地区の中で最も低くなっています。

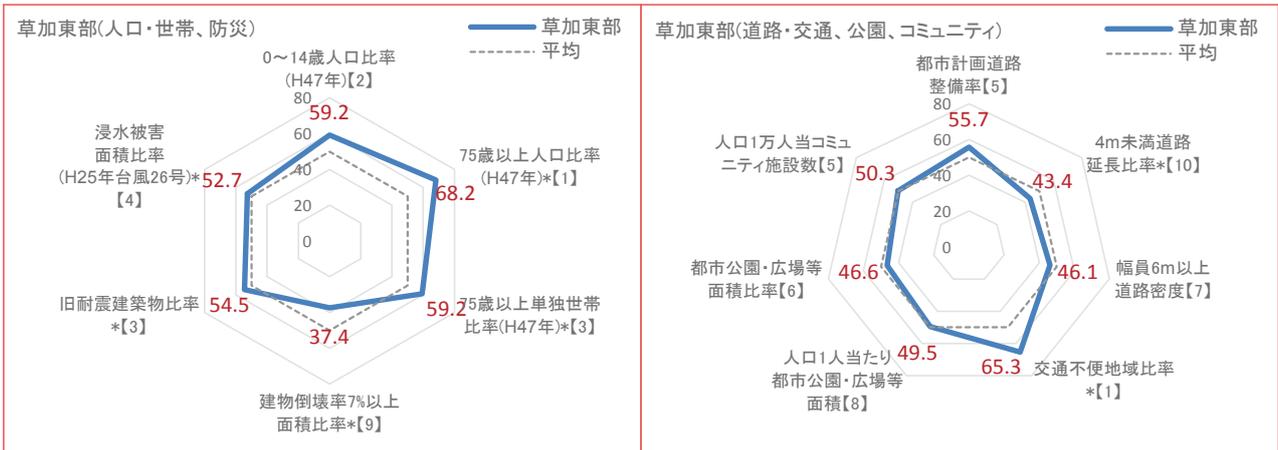
課題

- 旧耐震基準で建築された建築物が吉町5丁目に密集しており、地区全体で見たとき、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3番目に高くなっています。
- 都市計画道路の整備率は比較的高いものの、生活道路の整備率が低く、幅員4m未満道路の比率が全地区の中で2番目に高く、幅員6m以上の道路密度は全市平均を下回っています。
- 都市公園・広場等の整備水準は全市平均を若干下回っており、人口1人当たりの公園面積は全地区の中で4番目に小さくなっています。
- 平成25年の台風26号による浸水被害は伝右川沿いや県道足立越谷線沿線などを中心に発生しています。

土地利用



レーダーチャート



6 草加東部地区

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 今後20年間の人口増減率は-3.7%で、全地区の中で3番目に人口の減少率が小さい地区です。
- 今後20年間の年少人口は、全地区の中で2番目に減少率が小さい地区であり、平成47年の0～14歳人口比率は全地区の中で2番目に高くなると推計されます。
- 平成47年の75歳以上人口比率が全地区の中で最も低くなると推計され、少子高齢化の進展の遅い地区です。
- 今後20年間の高齢者人口は20%程度増加と全地区の中で2番目に増加率が大きいですが、介護保険の認定者数の増加率は全地区の中で2番目に小さくなっています。
- 今後20年間の世帯数は、全地区の中で4番目に増加率が大きくなっています。
- 平成47年の家族類型別構成比では単独世帯が43.1%と全市平均に比べると高くなっていますが、75歳以上の単独世帯の比率は全地区の中で3番目に低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歳以上人口では、65～74歳が約900人、75歳以上では約300人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600人以上減少するのに対し、65歳以上人口は1,200人程度増加することから、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、高齢者単独世帯が約500世帯、夫婦のみ世帯は約200世帯が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	28,338	1,194	2,461	1,400	17,697	2,995	2,591
		H47年	27,279	1,084	1,926	912	16,586	3,854	2,917
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-3.7%	-9.2%	-21.7%	-34.9%	-6.3%	28.7%	12.6%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	4.2	8.7	4.9	62.4	10.6	9.1
		H47年	100.0	4.0	7.1	3.3	60.8	14.1	10.7
	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	13,132	4,775	1,281	2,263	1,118	3,797	2,297
		H47年	13,423	5,790	1,765	2,513	1,294	3,148	1,972
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		2.2%	21.3%	37.8%	11.0%	15.7%	-17.1%	-14.1%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	36.4	9.8	17.2	8.5	28.9	17.5
		H47年	100.0	43.1	13.1	18.7	9.6	23.5	14.7
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- 市役所が立地する市の中心部であり、保健センターや中央公民館、歴史民俗資料館などの全市的施設が立地しています。
- 学校施設は、小学校2校が立地しており、53学級あります。
- 保育所等は7箇所立地しており、定員は255人で、0～4歳人口に占める定員比率は21.4%と全市平均の33.4%を下回る水準となっています。
- 高齢者福祉施設は定員が61人と少ないものの、訪問系、通所系の施設は多く立地しています。
- 草加駅に近く、医療施設が充実しています。
- 町会・自治会は24組織で、加入率は55.1%と全市平均の55%と同水準となっています。
- NPO法人は市内全52団体(平成27年8月末現在)中、5団体があり、福祉や社会教育などを中心とした活動が展開されています。
- 旧町地区にはかつての宿場町を偲ばせるまちなみが部分的に残り、草加松原と並んで市内の重要な観光資源となっています。

課題

- 5～14歳人口は今後20年間で500人以上減少し、将来800㎡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10%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9,600㎡程度の新たな高齢者福祉施設が必要であると推計されますが、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：2箇所	子育て施設：11(7)箇所 保育所等定員：255人		
	集会・学習：6箇所	公園：34箇所	スポーツ機能：2箇所		
	高齢者福祉施設 合計：28箇所 定員：61人	入所系施設：0箇所	通所系施設：6箇所	訪問系施設：10箇所	
		支援系施設：8箇所	地域密着型施設：4箇所	その他：0箇所	
	障害者福祉：0箇所	医療：23箇所			
人的資源	町会・自治会：24組織	町会・自治会加入率：55.1%	NPO法人：5団体		
空間資源	空き家：約120軒 約12,000㎡	生産緑地：約6箇所 約0.9ha	余裕教室：約12教室 約770㎡		

※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。

6 草加東部地区

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

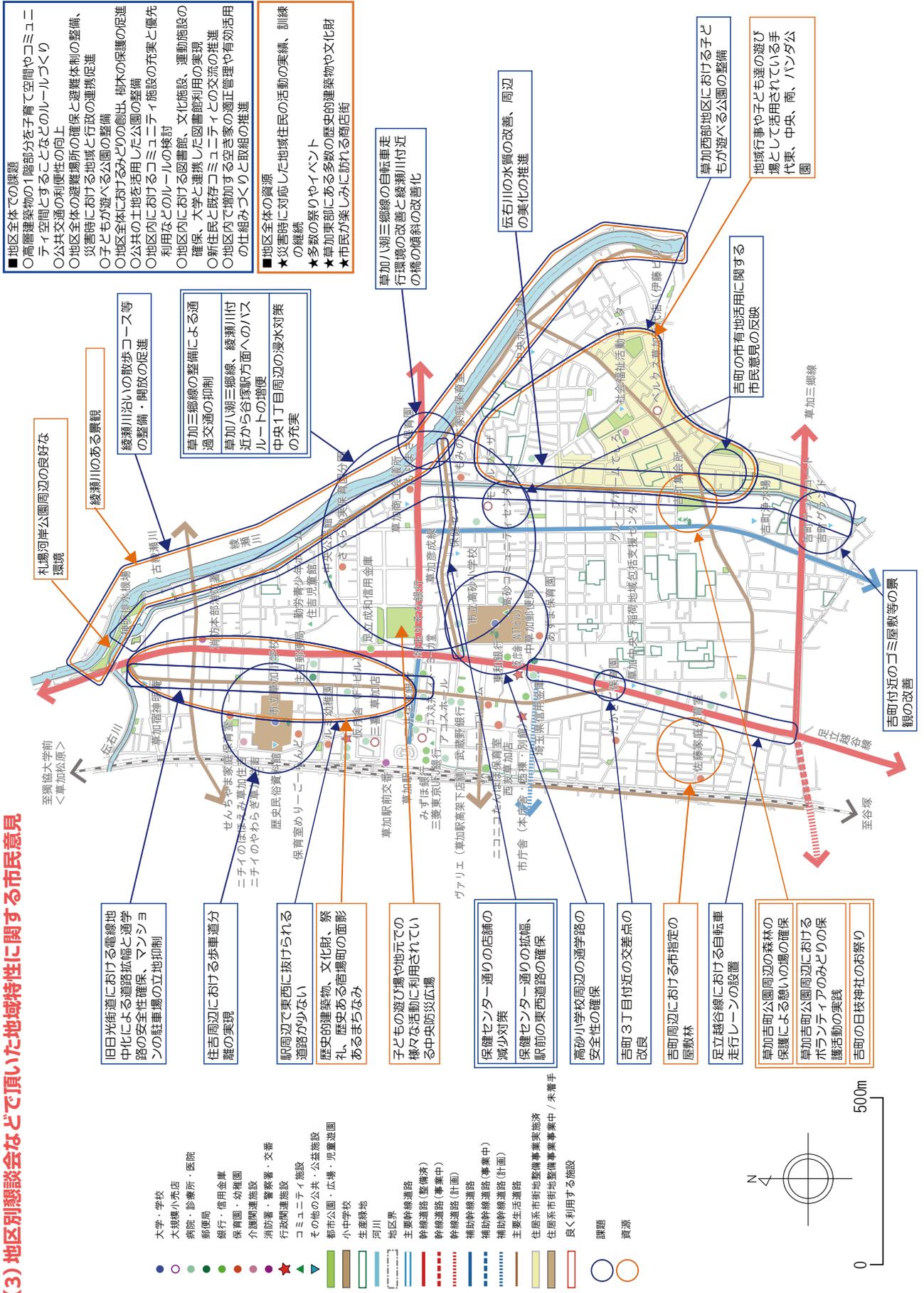
	課題	資源
土地利用	■マンション等の低層階の利用等に関するルールづくり	—
道路・交通	●草加八潮三郷線の整備 (道路拡幅・自転車走行空間の確保) ●足立越谷線の拡幅 ■公共交通の利便性の向上 ●通学路の安全性の確保	●草加駅前の駐輪場
防災	●災害時の避難体制の明確化 ■災害時における地域と市との連携体制の確立 ●中央1丁目等における浸水被害の軽減	■防災活動・訓練
公園・広場・緑地	●綾瀬川沿いの遊歩道等としての整備 ■地区全体として公園・みどりが少ない	●綾瀬川の親水空間 ●草加中央防災広場 ●札場河岸公園周辺
風景・にぎわい	●旧道の電線類の地中化 ●伝右川の水質改善と周辺環境の美化	●綾瀬川の散策コース ●歴史民俗資料館、大川図書、東福寺の文化財 ■歴史ある宿場町 ■商店街
生活環境	■コミュニティ活動等で利用できる空間の確保 ●スポーツ施設や文化施設の充実	■盛んに行われているお祭りやイベント
住宅	●空き家の放置対策や利活用に関する制度づくり	●空き家

※■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"> ●草加南ミニコミュニティセンター ●町会集会所(町会活動) ●中央公民館(イベントや交流会) ●手代東公園、草加中央防災広場(グラウンドゴルフ) ●アコスホール ●メガロス 	<ul style="list-style-type: none"> ●病院や介護施設 ●神明庵(観光拠点) ●吉町集会所(会議、懇談会など) ●吉町公園(子どもが遊ぶ) ●どんぐり公園(子どもが遊ぶ) ●中央公園 ●三角公園
拠点の必要機能	<ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティ施設 ●大きなホール ●空き家を活用したコミュニティの拠点(200世帯に1箇所程度) ●個人でも気軽に立ち寄れる場 ●保育や介護施設 ●図書館の機能 	<ul style="list-style-type: none"> ●病院 ●診療所 ●調剤薬局などの医療施設 ●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 ●公園・広場などのオープンスペース

(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



6 草加東部地区

4 まちづくりの方向性の分析 (SWOT 分析)

地区の強み (Strength)

- 今後 20 年間の人口は、全地区の中で 3 番目に減少率が小さく、人口は 4% 弱の減少に留まる。
- 今後 20 年間の年少人口は、全地区の中で 2 番目に減少率が小さく、平成 47 年の 0 ~ 14 歳人口比率は全地区の中で 2 番目に高くなると推計される。
- マンション等が多く、現役世代が多く住むことから、高齢化の進展は遅い地区であり、平成 47 年の 75 歳以上人口比率が全地区の中で最も低くなると推計される。
- 今後 20 年間の高年者人口は 20% 程度増加と全地区の中で 2 番目に増加率が大きい、介護保険の認定者数の増加率は全地区の中で 2 番目に小さい。
- 草加駅至近でありバス路線も充実していることから、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低い。
- 市の中心となる地区で、草加駅東口は市内最大の商業業務施設の集積を誇る。
- 旧町地区では官民の連携による空き店舗などのリノベーションまちづくりに取り組んでおり、まちの活力向上が期待される。
- 旧町地区では街路網整備のモデル事業を実施している。
- 市役所のほか、保健センターや中央公民館、歴史民俗資料館、アコスホールなどの全市的な施設が集積している。
- 草加駅に近く、高年者福祉施設や医療施設などの立地が比較的充実している。
- 小学校の余裕教室や生産緑地、空き家等が、およそ 21,770㎡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因として活用できる。
- 旧町地区には宿場町を偲ばせるまちなみが部分的に残り、重要な地域資源となっている。
- 草加宿場まつりなどのお祭りやイベントが盛んである。
- 土地区画整理事業が実施された手代町周辺は良好なまちなみが形成されている。

地区の弱み (Weakness)

- 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 9,600㎡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。
- 吉町に旧耐震建築物が密集している。地区全体としても、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 3 番目に高くなっている。
- 生活道路の整備率が低く、幅員 4m 未満道路の比率が全地区の中で 2 番目に高く、幅員 6m 以上の道路密度は全市平均を下回っている。
- 地区南部では公園が不足している。地区全体としても、都市公園・広場等の整備水準は全市平均を下回り、人口 1 人当たりの公園面積は全地区の中で 4 番目に小さい。
- 地区南部にある準工業地域では住宅化が進み、住工混在の問題発生が懸念される。
- 草加駅至近であり自転車交通量が多いが、安全な自転車通行環境が整っていない。
- 伝右川は水質が悪く、地域資源として活用されていない。
- 単独世帯の比率が高く、将来的にも増加することが推計され、コミュニティの維持などに課題がある。

地区にとって追い風となる要因 (Opportunity)

- 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伝右川周辺等で水害発生の危険性が高まっている。
- 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。
- 急速な高齢化の進展の影響を受ける。
- 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

当地区は、今後20年間の人口減少が全地区の中でも3番目に小さく、人口減少が緩やかな地区となっています。また、平成47年の0～14歳人口の比率は全地区の中で2番目に高くなる一方、75歳以上人口の比率は最も低くなると推計されるなど、少子高齢化の進展が遅い地区となっています。さらに、市内4駅の中で最大の乗降客数のある草加駅の東口に位置し、商業・業務・医療・福祉・文化・行政などの多様な機能が立地する市の中心部となっています。

こうした、人口構成や都市機能の観点から活気のある状況をいかして、商業業務機能などの立地や、旧町地区におけるリノベーションまちづくりと連携したにぎわいの向上、住宅と商業が共存した魅力的な住環境の創出などに取り組み、草加の玄関口としてふさわしいまちとなるよう、さらなる魅力の向上を図っていきます。

一方で、地区全体としてみると、4m未満の生活道路の比率が高く、公園が少ないなどの基盤整備の課題があり、また、地区南部の住宅地では、大規模な地震の際に倒壊危険性の高い建築物が密集する地区があることから、安全性と快適性の向上に向けた取組みを推進します。

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 草加駅東口は都市核の一部を形成していることから、行政・商業・福祉・医療・歴史・文化など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 草加駅東口から旧日光街道沿いを中心としたエリアでは、民間事業者などとの連携により、既存の空き家・空き店舗、公共資産などのリノベーションまちづくりを推進します。

土地 3 旧町地区は、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、共同住宅は低層に商業施設を誘導するなど、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 4 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。

防災

防災 1 地区の南西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。

防災 2 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東部の一部では、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

道路 1 西町高砂線は、氷川町土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 草加三郷線の一部区間では、歩行者の安全確保、道路渋滞の緩和、生活環境の向上などの観点から、県と連携して整備を進めていきます。

6 草加東部地区

道路
3

旧町地区の街路網の整備は、モデル事業区間の効果も検証しながら、地域の活性化、安全性の向上、財政負担などの観点から、今後のあり方を検討します。

道路
4

県道草加停車場線に自転車通行帯が整備されていることから、瀬崎東町線においても自転車通行帯の設置などにより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。

公園・緑地

公園
1

公園の不足する地区南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

風景
1

旧町地区では、草加松原や文化核との連続性や、建築物の形態意匠や色彩などに統一感をもたせた、格調高い活気のあるまちなみ景観の形成を図ります。

にぎわい
1

旧町地区では、宿場町として栄えた歴史を踏まえ、歴史的な建築物やお祭り、せんべいなどの地場産業といった歴史・文化・伝統に根差した資源をいかしながら、草加松原、旧町や獨協大学を含めた一帯のエリアにおける、にぎわいの創出をめざします。

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）

土地

土地
5

土地区画整理事業が実施された地区を含む手代町では、良好な住環境を保全し、まちのブランド力を高めるために、住居表示を整備します。

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

平成47年には高齢者人口が1,200人程度増加することから、自治会や地域の活動組織などが中心となって、小学校、空き家などを活用した高齢者の居場所づくりなどを検討します。

生活
3

平成47年時に当地区では、要支援者・要介護者が約900人（平成28年度比28%増）となることを見込まれるため、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
4

駅前という立地特性をいかし、高齢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、駅前や集合住宅低層部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推計され、今後も一定の住宅需要が見込まれることから、多様な住宅ニーズに対応した住宅供給がされるよう対策を検討します。

風景・にぎわい

風景
2

伝右川沿いでは、河川の浄化を図るとともに、河川周辺の緑化を進めるなど、魅力ある景観の創出をめざします。

