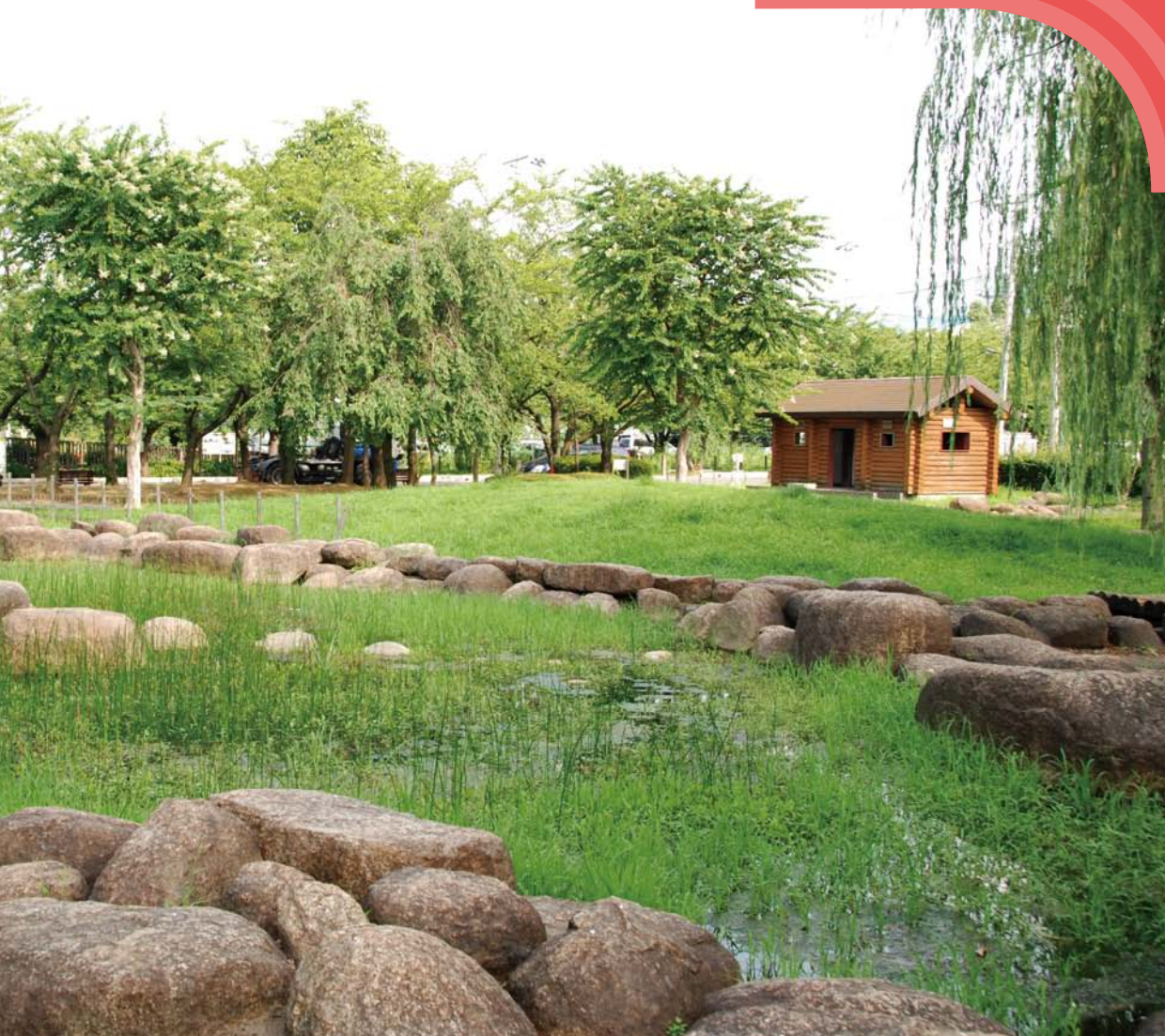




第2章 地区別方針

7

草加稲荷地区



草加稲荷地区

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 市の東部に位置し、八潮市に隣接しています。
- 地区の南側は土地区画整理事業が実施され都市基盤の整った住宅地、地区の北側は草加八潮工業団地となっており、住工の両面の特徴をもった地区となっています。
- 南北方向の道路として越谷八潮線が、東西方向の道路として浦和流山線が通っています。工業団地があることからトラックなどの業務交通が多くなっています。
- 平成28年の人口は約9,100人、世帯は約4,000世帯です。市内でも、人口減少、少子高齢化の進行が早く進むとみられている地区です。
- 地区内の葛西用水の桜並木は市内でも有数の景観資源となっています。



対象町名	稲荷1～6丁目、松江5～6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	9,160	6,838	-25.3%	【10】
高齢者人口	2,099	2,128	1.4%	【9】
年少人口	1,270	698	-45.0%	【11】
世帯数	3,929	3,234	-17.7%	【10】
介護保険要支援 要介護認定者数	203	312	53.7%	【7】

(2) 土地利用・都市空間の状況

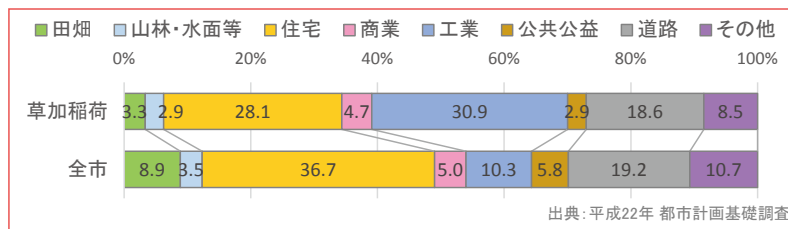
現況

- 草加八潮工業団地があり、工業地の比率が30%以上と高くなっています。
- 草加八潮工業開発土地区画整理事業、草加工業開発土地区画整理事業、稲荷町土地区画整理事業が実施済みであり、地区面積の大半で面的整備事業が行われており、道路や公園などの都市基盤の整備が進んでいます。
- 都市計画道路の整備率は100%であり、幅員4m未満道路の比率は全地区の中で最も低く、幅員6m以上の道路密度は最も高くなっており、生活道路の整備も進んでいます。
- 公園・広場等の整備水準も高く、人口1人当たりの公園面積も、地区に占める公園面積の比率も、全地区の中で2番目に高くなっています。
- 地区の南西部には旧耐震木造建築物が密集している地区がありますが、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。
- 農地の占める比率は低いものの、生産緑地が稲荷5丁目などにまとまって分布しています。

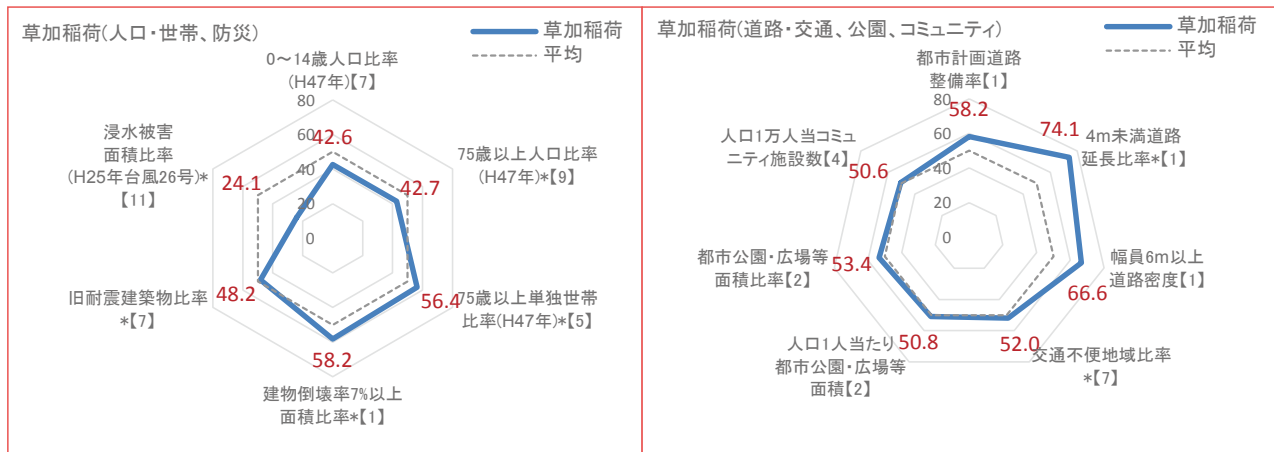
課題

- 稲荷2丁目など、工業地域内でも戸建住宅などの立地が進んでいる一方、住居系用途地域の中にも工業地が点在しており、住工混在が地区の課題となっています。
- 綾瀬川、古綾瀬川、葛西用水等の河川と水路に囲まれているため、地区の西部を中心に平成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最も高くなっています。また、利根川が氾らんした場合の浸水被害もひどくなると想定され、ほぼ地区全体が水深1～2mの浸水区域であるほか、松江5・6丁目周辺では2～5mの浸水が想定されています。

■土地利用



■レーダーチャート



7 草加稲荷地区

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 今後20年間の人口増減率が-25.3%で、全地区の中で2番目に人口の減少率が大きい地区です。
- 今後20年間の世帯数の増減率は-17.7%で、全地区の中で2番目に世帯の減少率が大きくなっています。家族類型別でも、すべての類型で減少すると推計されます。
- 今後20年間の年少人口は、全地区の中で最も減少率が大きく、年少人口が40%以上減少します。また、高齢者人口は、全地区の中で3番目に増加率が小さく、人口全体が縮小していくと推計されます。

課題

- 平成28年から47年にかけて、65歳以上人口では、65～74歳は300人近い減少が見込まれている一方、75歳以上では、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。
- 今後の20年間で、高齢者の単独世帯や高齢者の夫婦のみ世帯はわずかに減少しますが、高齢者を支える現役世代は大幅に減少し、平成47年の75歳以上人口比率は全地区の中で3番目に高くなると推計され、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。
- 世帯数が大幅に減少する一方、公共交通などの利便性も高くないエリアもあり、市内でも空き家発生リスクの高い地区と見ることができます。

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	9,160	343	927	518	5,273	1,325	774
		H47年	6,838	234	464	245	3,767	1,054	1,074
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-25.3%	-31.8%	-49.9%	-52.7%	-28.6%	-20.5%	38.8%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	3.7	10.1	5.7	57.6	14.5	8.4
		H47年	100.0	3.4	6.8	3.6	55.1	15.4	15.7
	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	3,929	1,398	429	740	421	1,113	678
		H47年	3,234	1,045	388	707	399	849	633
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		-17.7%	-25.3%	-9.6%	-4.5%	-5.2%	-23.7%	-6.6%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	35.6	10.9	18.8	10.7	28.3	17.3
		H47年	100.0	32.3	12.0	21.9	12.3	26.3	19.6
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- 面積も小さく、人口も少ないことから、公共施設の立地は少なくなっています。
- 学校施設は、小学校1校が立地しており、19学級あります。
- 保育所等は1箇所立地しており、定員は90人で、0～4歳人口に占める定員比率は26.2%と、市内平均を下回る水準となっています。
- 高齢者福祉施設は、訪問系2箇所、通所系2箇所がありますが、入所系の施設は立地していません。
- 医療施設は少なくなっています。
- 町会・自治会は7組織で、加入率は56.7%と全市平均の55%をわずかに上回る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、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。
- 葛西用水の桜は市内でも有数の観光スポットとなっています。

課題

- 5～14歳人口は今後20年間で半減することから、小学校に将来400㎡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30%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3,600㎡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：0箇所	小中学校：1箇所	子育て施設：3(1)箇所 保育所等定員：90人	
	集会・学習：2箇所	公園：15箇所	スポーツ機能：1箇所	
	高齢者福祉施設 合計：5箇所 定員：0人	入所系施設：0箇所	通所系施設：2箇所	訪問系施設：2箇所
		支援系施設：1箇所	地域密着型施設：0箇所	その他：0箇所
	障害者福祉：0箇所		医療：1箇所	
人的資源	町会・自治会：7組織	町会・自治会加入率：56.7%	NPO法人：5団体	
空間資源	空き家：約201軒 約20,100㎡	生産緑地：約12箇所 約0.9ha	余裕教室：約6教室 約380㎡	

※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。

7 草加稲荷地区

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

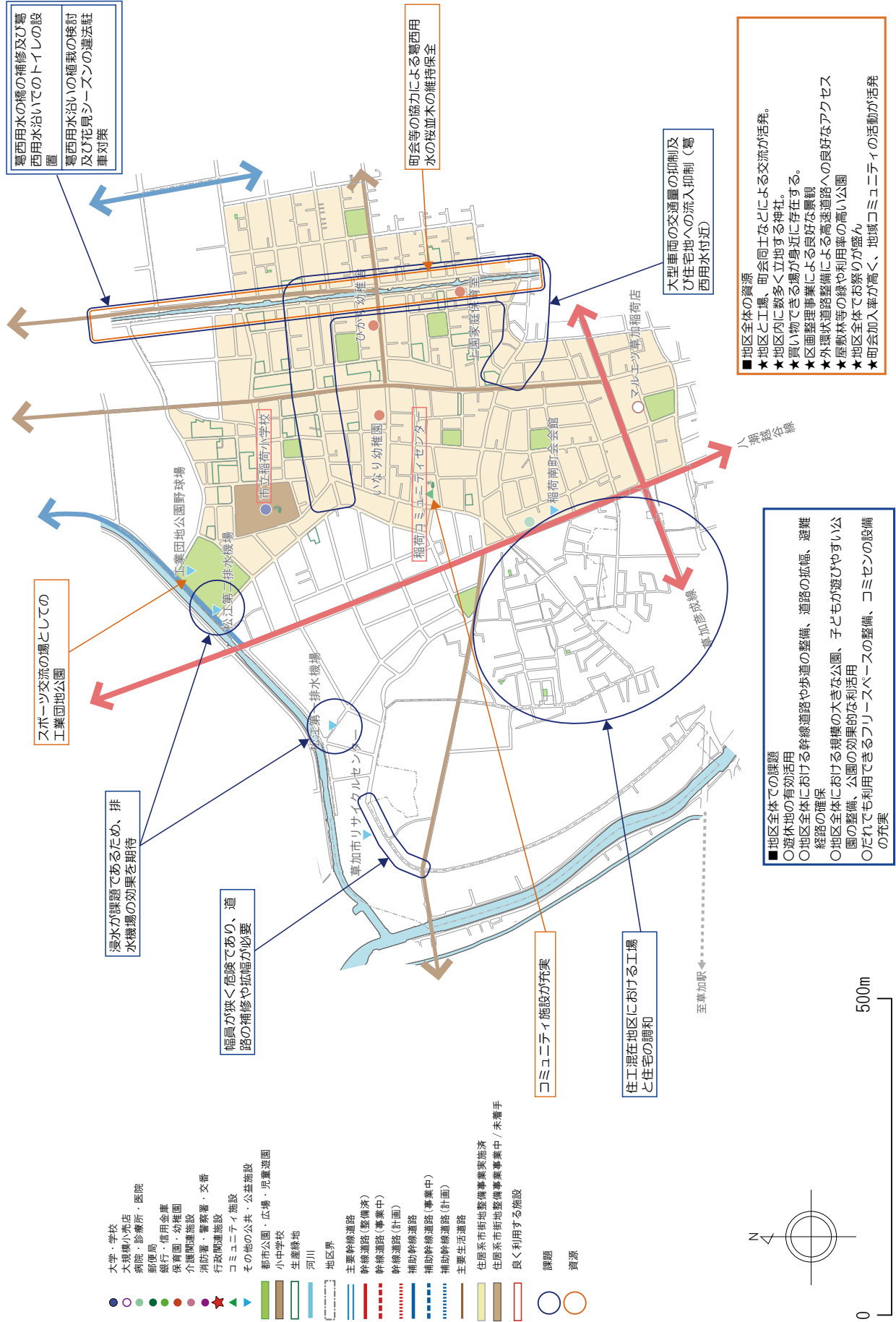
	課題	資源
土地利用	●住工混在問題の解消	●町会と工場主との交流
道路・交通	●草加八潮三郷線の舗装の改善 ●大型車の交通量の抑制と生活道路への大型車の流入抑制 ■草加駅までの公共交通の充実 ●葛西用水に架かる橋の補修	—
防災	●排水機場の設置場所の適正化と浸水被害の軽減	—
公園・広場・緑地	■小規模公園の集約化等による公園規模の拡大 ■公園の維持管理の徹底	—
風景・にぎわい	●葛西用水周辺での花見シーズンの違法駐車対策	●葛西用水（地元の協力による用水の桜並木の保全） ■区画整理事業による良好なまちなみ景観 ■地区内に数多く立地する神社
生活環境	●コミュニティの担い手の減少 ■夜間照明の増加	●コミュニティ施設 ■良好な買い物の利便性 ●スポーツ交流が盛んな工業団地公園 ●活動が活発な学童保育
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	●松江会館、稲荷会館、三区会館（町会活動） ●稲荷コミュニティセンター（サークルや習い事など） ●松江公園、稲荷南公園、稲荷北公園（グラウンドゴルフ） ●稲荷東公園（ゲートボール） ●稲荷小学校（社協、グラウンドゴルフ）	●地区内の公園（お祭りやラジオ体操） ●草加稲荷コミュニティセンター（子育て支援での遊び） ●稲荷西公園（すべり台、ブランコ） ●稲荷公園 ●南グラウンド（犬の散歩や娘を連れて） ●新幹線公園、稲荷南公園（ママ友との交流）
拠点の必要機能	●稲荷小学校の多様な活用・自由な出入りの実現 ●図書館など生涯学習機能 ●葛西用水沿いの散歩などで休憩できる場 ●公園にあづま屋などの休憩スペース ●稲荷コミュニティセンターに役所の窓口サービス機能・支所機能 ●高齢者のためのサロン機能	●交番 ●公園（防犯機能や災害時の機能付加） ●公園・広場などのオープンスペース ●病院、診療所、調剤薬局などの医療施設 ●予約なしで自由に使える場所がある施設 ●保育所などの子育て支援施設 ●食料品や日用品などが買える商業施設

(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



7 草加稲荷地区

4 まちづくりの方向性の分析 (SWOT 分析)

地区の強み (Strength)

- 地区面積の大半で面的整備事業が行われており、道路や公園などの都市基盤の整備が進んでいる。都市計画道路や生活道路の整備状況は、全地区の中で最も高い水準にあり、公園の整備状況も、全地区の中で2番目に高い水準にある。
- 稲荷町土地区画整理事業区域は良好な住環境が保全されている。
- 稲荷1丁目地区では地区計画により住工が共存したまちづくりが進められている。
- 地区の南西部には旧耐震木造建築物が密集している地区があるものの、東京湾北部地震での倒壊危険度の高い面積比率は、全地区の中で最も低くなっている。
- 小学校の余裕教室や生産緑地、空き家等が、およそ29,480㎡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出発点として活用できる。
- 町会と工場経営者との交流がある。
- 葛西用水の桜は市内でも有数の観光スポットであり、桜並木の保全には地域住民が積極的に参加している。

地区の弱み (Weakness)

- 今後20年間で人口は約25%減少すると推計され、全地区の中で2番目に人口減少率が高い。また、5歳～14歳人口は約50%減少すると推計され、全地区の中で最も減少率が高い。
- 高齢者人口もほとんど増加せず、人口全体が縮小していくと推計され、コミュニティの維持に課題がある。
- 今後20年間で世帯数は、約18%減少すると推計され、全地区の中で2番目に減少率が高い。
- 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3,600㎡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。
- 地区の西部を中心に平成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最も高くなっている。利根川が氾らんした場合には、ほぼ地区全体が水深1～2mの浸水区域となり、松江5・6丁目周辺では2～5mの浸水が想定されている。
- 工業系の用途地域において、工場跡地が住宅や倉庫になるなど、住工が混在しているエリアがある。
- 地区の南西部には旧耐震基準で建築された木造建築物が密集しているエリアがある。
- 工業団地に隣接するため、大型車などの交通量が多く、住宅地内への通過交通の流入などの問題が発生している。
- 鉄道駅から遠く、バス路線の密度も低いいため、工業地域を中心に交通不便地域が存在する。
- 草加駅までの自転車が安全に通行できる環境が整っていない。
- 草加駅方面や八潮市方面を結ぶ東西方向の道路網が充実していない。
- 地区のコミュニティ活動に使える空間が少ない。
- 高齢者福祉施設や医療施設が少ない地区となっている。

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。
- ネット販売等の利用拡大に伴う物流関連市場が拡大している。
- 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、土地区画整理事業により造成された工業団地や、道路・公園などが整った良好な住宅地、豊かな自然環境など、多様な顔をもっています。一方で、今後20年間の人口減少率は全地区の中で2番目に大きく、深刻な人口減少が進む可能性のある地区であり、特に5歳～14歳人口の減少率は全地区の中で最も大きく、約50%減少すると推計されています。また、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最も高いなど、深刻な浸水被害が頻発する地区でもあります。

このため、整った都市基盤や魅力的な住環境、葛西用水などの豊かな自然環境といった地域資源をいかして、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ます。また、工業地の割合が地区全体の30%を超えている地区であり、工場と住宅が共存するまちをめざします。

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

草加工業団地及び周辺地区は工業核の一部を形成していることから、工場集積地の操業環境を守りながら、工業団地周辺の住宅地の環境に配慮したまちづくりをめざします。

土地2

地区の西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

稲荷1丁目地区では平成18年度に定めた地区計画を活用し、既存の住宅環境に配慮しながら工場の操業環境を維持し、住宅と工場が調和した良好な市街地の整備を進めます。

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

地区の西側と東側の一部では内水による浸水被害が多く発生していましたが、松江第二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、地区の中央部では外水による浸水被害が2mを超えると想定されているため、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めます。

道路

道路1

まちの価値を維持・向上させるため、八潮越谷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。また、葛西用水沿い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。

7 草加稲荷地区

生活環境

生活
1

高齢者がいつまでも地域で暮らせるようにするため、地域との連携のもと、地域の見守りネットワークを構築したり、工場の跡地に共同住宅が建つ場合には低層階に高齢者福祉サービス施設を誘致するなど、民間活用による高齢者福祉サービスの充実をめざします。

生活
2

今後20年間の人口減少率が25%と、全地区の中で2番目に人口が減少すると推計されている地区であることから、地区の東部ではファミリー世帯を呼び込んでいくために、建物の高さ制限なども検討しながら、土地区画整理事業によって道路・公園・公共施設が整備された良好な住環境の保全をめざします。

風景・にぎわい

風景
1

葛西用水とその桜並木は、市の内外に誇れる重要な景観となっており、これらを観光資源として活用するため、地域との連携のもと、周辺の観光資源とのネットワーク化などについても検討しつつ、維持・保全に取り組みます。

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）

道路・交通

道路
2

工場が集中し、交通渋滞や大型車の通行などで問題が発生しているエリアでは、道路の交通環境を改善するための安全対策などを図ります。

生活環境

生活
3

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
4

平成47年時に当地区では、要支援者・要介護者が約300人（平成28年度比54%増）となることが見込まれるため、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、地域との連携により、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、公共施設や空き家、生産緑地を活用して子育て機能を確保することや、子育て世帯向けに住宅をリフォームする場合への補助、多子世帯向け共同住宅の整備に対する助成などの支援を検討します。

生活
6

医療機関が不足しているため、広域連携も含めて医療機関の配置を検討します。

住宅

住宅
1

人口や世帯数の減少に伴って、地区内に200軒程度の空き家が発生すると予想されているため、空き家の発生や人口流出の抑制をめざし、土地区画整理事業によって整備された魅力的な住環境を広く情報発信するとともに、すでにある空き家の流通の促進を図ります。

