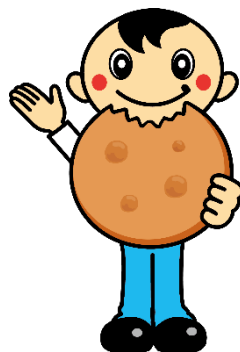


# だれもが幸せなまち 草加 スーパー・シティプロジェクト 地域まちづくり計画



令和6年3月  
(令和8年3月更新)  
草加市

## 取組の概要

### まちづくりにおける課題

本市の人口は現在微増を続けているものの、今後は生産年齢人口、年少人口の減少による地域経済循環率の低下が危惧される。また、昨今の地球環境の悪化による災害の激甚化、頻発化への対応として、互いの顔が見える人間関係の構築の場づくりが課題となっている。

そこで、本市の都市核として位置付けられている草加駅及び文化・生活の交流拠点として位置付けられる谷塚駅、獨協大学前<草加松原>駅等の周辺においてエリア価値を高めるまちづくりを行う。

### まちづくりの方向性

ハード面では良好な住環境の整備とウォーカブルなまちなみの形成により回遊性の向上を図る。

また、ソフト面ではスマート技術を活用し、市民サービスの向上を図り、利便性を高める。

更に、浸水被害に対し迅速に対応するため、浸水状況の把握や市民への情報発信などについてスマート技術を活用し、災害に強いまちを目指す。

### 他の計画における位置付け

- 第四次草加市総合振興計画第三期基本計画
- 第四次草加市総合振興計画第三期基本計画 実施計画
- 草加市都市計画マスタープラン2017-2035
- 草加市立地適正化計画
- 草加市地域公共交通計画
- 草加市環境基本計画

### 対象地域の位置及び区域

#### 市全域

#### 地図



## 地域の現況

### 人口・世帯の状況

2023年11月時点で本市の人口は約25万人だが、国全体の人口減少の進行により、2035年の将来人口は約23万人を想定している。同時に、高齢化や少子化が進み、社会を支える現役世代である生産年齢人口(15歳から64歳まで)も減少し、人口構成が大きく変化されることが予想される。

また、世帯で見ると今後はひとり暮らしの世帯の比率が増加するものと推計され、中でも65歳以上の高齢者のひとり暮らし世帯が大幅に増加することが見込まれている。

### 開発の状況

- 谷塚駅西口地区は、市内4駅の中で最も整備が遅れた地区である。平成25年度に「谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会」が設立され、令和2年度に「谷塚駅西口地区まちづくり整備計画」が市に提出された。計画案では、多くの継続検討課題も示されていることから、改めて令和6年度を目途に「まちづくり基本計画」の策定を目指している。
- 獨協大学前<草加松原>駅西側地域は、令和2年度にUR都市機構による松原団地建替事業が完了している。この地域において、地域に関わる官学民が連携し、にぎわいづくりの取組を行っている。また、まちの回遊性を向上させ、エリアの価値を向上させるため、エリアマネジメントの構築に向けた取組を行っている。
- 草加駅東口周辺では、民間主導・公民連携の体制で「リノベーションまちづくり」に取り組んでいる。
- 新田駅周辺では、東西口において土地区画整理事業による整備を行っている。

### 地域交通の状況

鉄道は東武鉄道が運行しており、市内には4駅がある。路線バスは3事業者が運行しており、草加駅や獨協大学前<草加松原>駅を中心とした東西方向にネットワークが広がっているが、路線バスによる市立病院への通院が困難な地域が存在しているほか、高齢化の進行により移動困難者の増大が懸念される中で、その拡充に向けた期待も高まっている。一方で、利用者の多い自転車との競合からタクシーとともに利用者数は減少傾向にある。市内では路線バス以外に、福祉施設や店舗、企業による送迎バスが運行している。

### 地域資源

獨協大学前<草加松原>駅西側地域は、松原団地の建替えに伴い、商業・福祉・医療・行政・文化等の多様なサービスを提供する施設が立地している。また、獨協大学、中央図書館などの文教施設も立地している。近年では、松原団地記念公園や、草加市松原児童青少年交流センターmiraton、近隣型商業施設、大学関連施設など、各々においてハード面整備が行われている。

谷塚駅西口地区は、駅前に市が管理する約2,000㎡のまちづくり用地があり、令和4年度から商店会や市民団体を中心にイベントが開催されている。今後の駅前広場の整備に向けて、利活用者等のニーズ把握・まちづくりコミュニティの形成に向けた取組を推進する。

# まちづくりのコンセプトと事業全体の概要

## まちづくりのコンセプト

- 「草加市立地適正化計画」に基づき、居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取組を総合的に推進する。また、持続可能なコンパクトシティの実現を目指しつつ、それぞれの地域特性に合わせ、道路や公園などのインフラ整備や新たな技術の活用、官民学連携による取組を進め、エリアの価値を高める。
- 獨協大学前<草加松原>駅周辺を中心に、官民学連携によるエリアマネジメント組織の創設やスマートモビリティの導入、スマート街区の形成等を先行的に進める。これらの取組を将来的には市全域へと波及させ、だれもが安心して暮らせる、持続可能な「快適都市」の実現を図る。
- 柿木・青柳地区では、東埼玉道路における自動車専用道路部(IC含む)の整備に伴い、既存集落、自然環境と調和のとれた新たな活動拠点の実現を図る。

## 推進体制

- 谷塚駅西口地区においては、目指すまちの実現に向けて、リノベーションまちづくり等によって育成した担い手や大学、「谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会」等と連携し、まちづくりの検討を推進していく。
- 獨協大学前<草加松原>駅西側地域については、当該エリアで事業を展開する各ステークホルダーとの連携協定や、地域の公共施設や商店と協働してエリアプラットフォームを構築する。これらの推進体制により、地域内の各取組を連携させ、持続可能なまちづくりを推進していく。
- 地域経営課題を解決する事業計画を作成し、事業化を前提とした公開プレゼンを行う「リノベーションスクール」を草加駅・谷塚駅周辺エリアで開催している。
- 草加駅においては、東口においてリノベーション活動を中心としたまちづくりを引き続き推進していく。
- 柿木・青柳地区においては、地域のまちづくり組織や民間企業等の各ステークホルダーと連携し、まちづくりの検討を推進していく。

## 事業全体の概要

### 【コンパクト】官民学連携によるにぎわいと魅力あるまちづくり

- 谷塚西口駅前広場の整備、道路や公園などのインフラ整備等を行い、ウォーカブルなまちづくりを推進する。
- 官民学連携によるエリアマネジメント組織の創設により、地域価値の向上や持続可能なまちづくりを推進する。
- 公有地等について、まちのにぎわいを創出できるような活用方法等について社会実験などを通じて検討していく。
- リノベーションまちづくりについて、草加駅周辺の取組を更に充実させ、他の地域に展開していく。
- 柿木・青柳地区においては、自然環境と調和のとれた新たな活動拠点の実現を図る。

### 【スマート】移動しやすく、あらゆる世代が利便性を感じられるだれひとり取り残さないまちづくり

- 獨協大学前<草加松原>駅西側地域にて、スマートモビリティや低炭素型・脱炭素型で環境への負荷が少ない持続可能な地域移動手段等を導入し、地域内の周遊性を高めていく。
- 「そうかスマート窓口」の機能を拡充し、来所せずに手続きができるようサービスを充実させる。
- ICT技術等を活用した屋外公共空間の利用を促進する。

### 【レジリエント】災害に強く安全・安心で持続可能なまちづくり

- ZEBなどの環境に配慮した建築を検討するとともに、災害時には再生可能エネルギーを活用する仕組みを導入する。
- 浸冠水センサー等の設置により、防災力の強化を図る。
- 災害時でもエネルギーが途絶えない街区の形成のため獨協大学前駅西側エリアに太陽光発電、蓄電池、HEMSが搭載された住宅を整備する。加えて無電柱化を進める。

# 計画図



## 【柿木・青柳地区】

### 【全域】

(スマート)

- 「そうかスマート窓口」の機能を拡充し、来所せずに手続きができるサービス等を充実させる。
- 浸冠水センサー等の設置により、防災力の強化を図る。



(レジリエント)

- ZEBなどの環境に配慮した建築を検討するとともに、災害時には再生可能エネルギーを活用する仕組みを導入する。



### 【草加駅】

(コンパクト)

- 駅周辺のリノベーションまちづくりの取組を更に充実させ、他の地域に展開していく。



(スマート)

- ICT技術を活用し、快適な屋外公共空間の利用促進を図る。

### 【谷塚駅】

(コンパクト)

- 駅前広場の整備、道路や公園などのインフラ整備等を行い、ウォークアブルなまちづくりを推進する。公有地等について、まちなぎわいを創出できるような活用方法等について社会実験などを通じて検討していく。



### 【獨協大学前<草加松原>駅】

(コンパクト)

- 官民学連携によるエリアマネジメント組織の創設により、地域価値の向上や持続可能なまちづくりを推進する。



(スマート)

- スマートモビリティや低炭素型・脱炭素型で環境への負荷が少ない持続可能な地域移動手段等を導入し、地域内の周遊性を高めていく。



(レジリエント)

- 災害時でもエネルギーが途切えない街区の形成のため、太陽光発電、蓄電池、HEMSが搭載された住宅約370棟を整備し、スマート街区の形成を進める。加えて、無電柱化の整備によりレジリエンスを向上させる。



### 【新田駅】

(コンパクト)

- 駅東西口周辺において土地区画整理事業による整備を行っている。

### 【柿木・青柳地区】

(コンパクト)

- 民間企業と連携し、新たな活動拠点(そうか公園等)の整備を推進する。
- 既存集落の持続のため、有効な土地利用を検討等を行い、地域の活性化を図る。

凡例

対象区域

# 【コンパクト】事業一覧

事業名	実施主体	事業内容	スケジュール					備考
			R7	R8	R9	R10	R11	
良好な住環境の整備とウォーカブルなまちなみの形成	市	谷塚駅西口の駅前広場の環境整備を行うことで駅周辺の回遊性の高い空間を整備し、ウォーカブルなまちづくりを推進する。	都市計画の検討	基本設計・詳細設計		事業認可手続き	駅前広場等整備	埼玉版スーパー・シティプロジェクト推進補助金【事業推進補助】を活用予定
官民学連携にてエリアマネジメントの推進等によるエリア価値の向上	市・民間事業者・市民団体	獨協大学前<草加松原>駅西側地域においては、事業者及び住民等で組織したプラットフォームを立ち上げ、未来ビジョンについて共有し、実現に向けて活動する。	エリアプラットフォーム構築 未来ビジョン策定	エリアプラットフォーム法人化 まちづくりイベント開催				官民連携都市再生推進事業を活用予定
公有地等を活用したにぎわいの創出	市・民間事業者・市民団体	谷塚駅西口駅前等の公有地の未利用地を利活用者が活用しやすい場にするため環境整備を行い、利活用者と連携したにぎわいの創出を図る。	利活用者と連携したにぎわいの創出					
			イベント開催後、アンケート調査を実施し活用方法の検討					
エリアリノベーションの推進	市・民間事業者・市民団体	市内全域において、市の取組と連携しながら、様々な担い手と空間資源を含めた地域資源を有効に活用し、地域内に新たなコンテンツを創出しエリアリノベーションを推進する。	家守（民間自立型まちづくり会社）の発掘、支援 創業やまちづくりに興味のある民間プレーヤーの発掘、支援					埼玉版スーパー・シティプロジェクト推進補助金【事業推進補助】を活用
			関係者との連携・協議					
土地区画整理事業による市街地の形成	市	新田駅東西口において土地区画整理事業を推進する。	新田駅東口土地区画整理事業及び新田駅西口土地区画整理事業の推進					社会資本整備総合交付金及び都市構造再編集集中支援事業を活用予定
民間活力等を導入した新たな活動拠点の整備	市・民間事業者・市民団体	既存集落、自然環境と調和のとれた新たな活動拠点の実現を図る。	土地利用の検討	民間企業と連携した拠点整備				埼玉版スーパー・シティプロジェクト推進補助金【事業推進補助】を活用予定
			そうか公園リニューアル基本計画策定					

# 【スマート】事業一覧

事業名	実施主体	事業内容	スケジュール						備考	
			R7	R8	R9	R10	R11	R12以降		
スマートモビリティや低炭素型・脱炭素型で環境への負荷が少ない持続可能な地域移動手段の確保	市	獨協大学前<草加松原>駅西側地域において、スマートモビリティの導入や、環境に配慮した移動手段の確保について検討し、回遊性を向上させることで、にぎわいの創出を図る。	導入に向けた検討	導入に向けた実証実験・検証						
AIやIoTなどのスマート技術を活用した市民サービスの向上	市	地方自治体におけるスマート窓口を実現するとともに、遠隔相談システムを導入するなど、「誰一人取り残されない、人に優しいデジタル化」の実現を目指す。	運用開始 スマート技術を活用した更なる市民サービスの向上							
ICT技術等を活用した屋外公共空間の利用促進	市	熱的快適性の測定と歩行者の利用に関する検証調査を行い、快適な屋外公共空間の利用促進を図る。	人流創出の検討	屋外空間利用の分析						埼玉版スーパー・シティプロジェクト推進補助金【事業推進補助】を活用予定

# 【レジリエント】事業一覧

事業名	実施主体	事業内容	スケジュール					備考
			R7	R8	R9	R10	R11	
エネルギー自立度を考慮した公共施設の整備	市・市教育委員会	再生可能エネルギーの推進と災害時における防災拠点等の機能維持を図るため、公民館や小中学校等の公共施設へ太陽光発電・蓄電池設備及びエネルギーマネジメントシステムを導入する。	導入の推進					
スマート技術を活用した浸水状況の迅速な把握	市	浸冠水センサーなどのIoTセンサーを街路灯やカーブミラーなど取り付け、道路の冠水・浸水などの状態をリアルタイムで監視し、災害発生時に迅速に道路状況を把握する。	効果検証	活用				
再生可能エネルギーの活用とレジリエンス機能を持つスマート街区の形成	民間事業者	獨協大学前駅西側(約11.7ha)のエリアにおいて、ZEHの整備を行い、環境への配慮とともに災害に強い住宅街区の形成を目指す。	第2期形成	再生可能エネルギーの活用とレジリエンス機能を持つスマート街区の形成			第3期形成	
無電柱化によるレジリエンス機能の向上	市・民間事業者	無電柱化によるレジリエンス機能の向上を推進する。	電線地中化による無電柱の街並みの形成					

# KPI

コンセプト	指標	基準値(調査時点)	最新値(調査時点)	目標値(達成年度)	備考
全体共通	居住誘導区域における人口密度	106.8人/ha(令和3年度)	調査時期 - 令和9年度(予定)	106.8人/ha(令和17年度)	「草加市立地適正化計画」の指標に基づく
コンパクト	都市機能誘導区域における都市機能誘導施設の施設数	38件(令和3年度)	38件(令和7年度)	38件(令和17年度)	「草加市立地適正化計画」の指標に基づく
スマート	様々な交通手段の導入数	1(令和5年度)	1(令和7年度)	2(令和17年度)	「草加市地域公共交通計画」の指標に基づく
レジリエント	電気自動車からの非常時給電システムを備えた住宅の建築戸数(獨協大学駅<草加松原>西側地域)	0戸(令和5年度)	58戸(令和7年6月)	313戸(令和11年度)	
レジリエント	スマート街区対象地区における太陽光パネル設置戸数	0戸(令和5年度)	88戸(令和7年6月)	373戸(令和11年度)	