

久喜市 南栗橋8丁目周辺地区のまちづくり ～ BRIDGE LIFE Platform構想 ～ 地域まちづくり計画



令和5年3月
久喜市

取組の概要

まちづくりにおける課題

- ・人口減少や少子高齢化が進行していく中で、本地区に移り住む方々や既に本地区周辺にお住まいの方々が、豊かで快適な生活を送れるようなまちづくりが求められている。
- ・持続可能な都市の実現に向け、様々な次世代技術を取り入れたいが、市では事例が少なくノウハウを有していない。

まちづくりの方向性

- ・変化が著しく時代の先を見通すことの難しい社会経済情勢にある中で、持続的に発展していくことのできる都市の実現に向け、活力の創出、交流の推進、環境との共生などの観点からまちづくりを進めていく。
- ・南栗橋駅周辺の土地利用を促進しつつ、駅を中心とした商業地と住宅地のバランスのとれた市街地の形成を図る。
- ・産官学の連携による次世代型のまちづくりに取り組むとともに、地区内の遊歩道及び公園をリニューアルすることにより、美しい景観と快適な歩行空間を創出し、居心地が良く歩きたくなる地区の形成を図る。

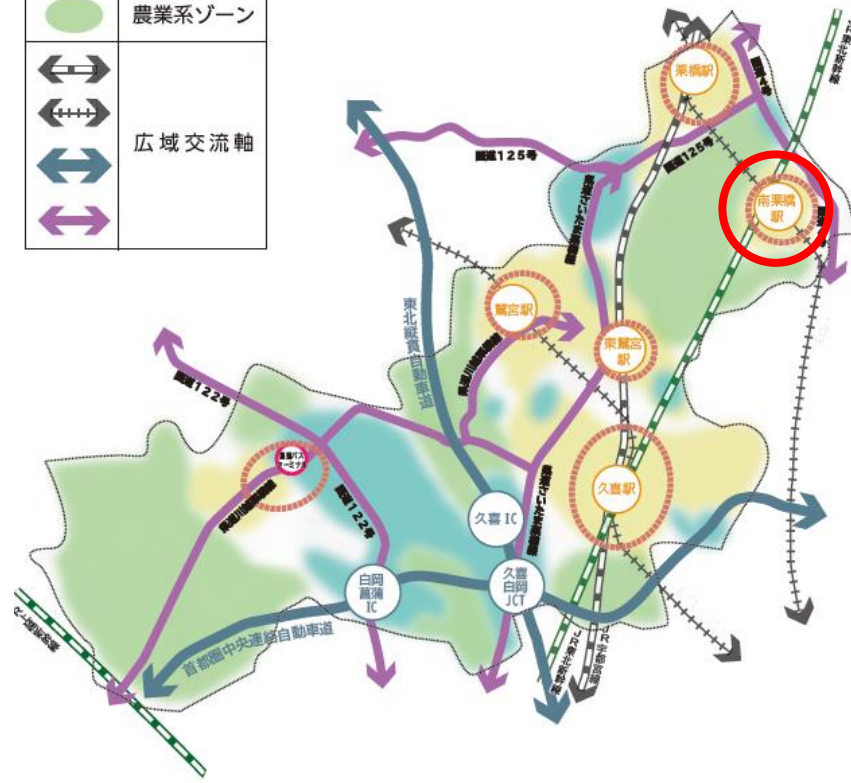
他の計画における位置付け

- ・久喜市総合振興計画
- ・久喜市都市計画マスタープラン

対象地域の位置及び区域 南栗橋8丁目及びその周辺地区

地図

凡 例	
	都 市 核
	住居系ゾーン
	産業系ゾーン
	農業系ゾーン
	広域交流軸
	
	
	



地域の現況

人口・世帯の状況

本市の総人口(国勢調査ベース)は、平成17年の154,684人をピークに減少傾向に転じ、直近の令和2年には150,582人となり、約3%減少している状況である。

また、年齢3区分別の人口をみると、年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)の割合が大きく減少する一方で、老年人口(65歳以上)の割合が年々増加している。

国立社会保障・人口問題研究所の推計による高齢化率は、令和4年4月時点の31.32%から、令和22年には37.9%に上昇する見込みである。

なお、世帯数は、平成17年時点では46,955世帯であったが、令和2年には62,578世帯に増加している。

地域交通の状況

・本市は、高速道路(東北縦貫自動車道、首都圏中央連絡自動車道)の2つのインターチェンジと、鉄道(JR宇都宮線、東武伊勢崎線、東武日光線)の5つの駅があり、これらの道路や鉄道の結節点となっている。

・南栗橋駅は、東武日光線の始発駅となっており、都心方面へ約1時間でアクセスが可能であるだけでなく、自然豊かな観光地である日光・栃木方面へもアクセスも良い。

また、令和5年3月からは、同駅に特急列車の一部が停車するため、都心方面への通勤や通学がますます便利で快適なものとなる。

開発の状況

南栗橋エリアは、昭和61年8月の東武日光線南栗橋駅の開業に合わせて、当時の栗橋町が施行した「豊田土地区画整理事業」により誕生したまちである。

区画整理の施行後、同駅西口の周辺においては、商業施設を含む共同住宅などの建築が計画されていたが、社会経済情勢の変化により、これらの計画は実現に至らず、未利用地が残っている状況が続いていた。

近年は、南栗橋駅西口の周辺に存在する未利用地の活用が進んでおり、今後も人口増加が見込まれることから、生活拠点として徒歩圏内に一定の都市機能を集積するため、令和2年3月に一部の用途地域を第二種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更した。

地域資源

・本地区内を流れる広島落が生み出す水辺空間は、暮らしに恵みと潤いを与えている。また、この水路沿いにある桜並木は、毎年春に多くの市民が訪れる貴重な地域資源となっている。

・南栗橋駅から約600m(徒歩8分圏)の地区内には、豊田土地区画整理事業により整備された南栗橋近隣公園及び南栗橋スポーツ広場があり、市民の憩いの場となっている。

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

南栗橋8丁目及びその周辺地区を舞台に産官学連携による次世代のまちづくりを推進するプロジェクト「BRIDGE LIFE Platform構想」を、東武鉄道株式会社、トヨタホーム株式会社、イオンリテール株式会社、早稲田大学大学院 小野田研究室との共同で策定した。

本地区の立地を活かし、人と人、東京と自然など様々なファクターをつなぐ「BRIDGE(ブリッジ)」をコンセプトに、多くの施設やサービスが揃い、社会・自然・都市とのつながりを通じて健康で幸せに生きる基盤づくりを行い、持続可能な都市「サステナブルシティ」の実現を目指す。

推進体制

■5者協定における各者の役割

- ・久喜市: 持続可能な都市「サステナブルシティ」の実現に向け、遊歩道や公園のリニューアルをはじめ、多くの方々に選ばれる魅力的なまちづくりの政策を展開。
- ・東武鉄道: 長年にわたる輸送サービスの提供と沿線におけるまちづくりの経験を活かし、トヨタホームと共に戸建街区でのプロジェクトを推進するとともに、南栗橋エリア全体におけるまちづくりをコーディネート。
- ・トヨタホーム: 戸建街区でのプロジェクトを主導し、先進設備を採用したスマートタウンを整備することにより、地域に貢献。
- ・イオンリテール: 最新のデジタル技術を活用し、環境に配慮しつつ、地域に住まう方々が便利に、楽しく安心して暮らせる「コミュニティの場」を創出。
- ・早稲田大学 小野田研究室: 自動宅配の実証実験などを地元企業との協業で進めていくことにより、先進的な暮らしを実現。

事業全体の概要

【コンパクト】コンパクト・プラス・ウォークアブルなまちづくり

- ・様々な都市機能を徒歩圏に集積させ、地域の賑わいの拠点とする。
- ・遊歩道及び公園のリニューアルにより、居心地が良く歩きたくなる街並みを形成する。

【スマート】次世代技術を活用した、日常生活に関するサービスの提供

- ・AIやICTなどの次世代技術を活用し、自動配送ロボットや非接触型ごみ収集ロボットなど、日常生活の利便性向上に資するサービスの社会実装を目指す。

【レジリエント】電力供給ルートの分散化による、本地区のレジリエンス強化

- ・電気自動車からの非常時給電システムなどを備えたスマートタウンを整備することにより、電力供給の冗長化を図る。
- ・クリーンなエネルギーを活用した発電事業を導入することにより、カーボンニュートラルを推進する。

久喜市 南栗橋8丁目周辺地区のまちづくり ～BRIDGE LIFE Platform構想～

南栗橋駅

商業街区

街区面積 約2.4ha

・イオンスタイル南栗橋
(R4.5オープン)

・地域に住まう方々の生活
利便性を高めるとともに、
コミュニティ形成の場を創
出する。



生活利便街区

街区面積 約2.5ha

- ・保育園 (R3.4開設)
- ・デイサービス、ショートステイ施設 (R3.7開設)
- ・介護付き有料老人ホーム (R5.4開設予定)

・高齢化を迎える周辺エリアの方々や、新たに
住まうファミリー層の生活をサポートするた
めの様々な施設を誘致する。

・誰もが健康で幸せに暮らしながらコミュニ
ケーションを図ることのできる場所づくりを進め
ていく。



戸建街区

街区面積 約3.8ha (戸建街区全4.7haの一部)

- ・先進設備を採用した全172戸のスマートタウンを整備する。
- ・歩行者と自動車の分離や、防犯カメラの設置、無電柱化、地盤強化など、
安全・安心な暮らしの実現に向けた様々な工夫を行う。
- ・5GWi-Fi 敷設によるリモート環境を整備し、「働く場所」と「住まう場所」の両
方の機能を整備する。
- ・住民間でのイベントやワークショップなどに利用できるクラブハウスを設置
する。



遊歩道 & 公園

公園面積 約3.3ha

スポーツ広場面積 約3.5ha

- ・遊歩道のリニューアルにより、居心地が良く歩くこ
とに楽しさを感じられる空間を創出する。
- ・公園のリニューアルにより、子どもからお年寄りま
で安全に楽しく過ごせる空間を創出する。



概要

鉄道駅に近接する地域において、徒歩圏内で生活が完結するコンパクトなまちづくりを推進するとともに、ゼロカーボンシティ宣言を行った市として、二酸化炭素の排出量の削減を目指す。

KPI

コンセプト	指標	基準値(調査時点)	目標値(達成年度)	備考
コンパクト	生活利便施設の立地数	0件 (R3)	5件 (R8)	(想定する施設) ・スーパーマーケット ・保育園 ・デイサービス、ショートステイ施設 ・介護付き有料老人ホーム ・医療機関
スマート	5G Wi-Fiのカバー面積	0ha (R3)	3.8ha (R8)	
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	0戸 (R3)	172戸 (R8)	