

柿木・青柳  
エリアグランウドデザイン

---

~SOKA Green Park Town ~人とくらしがつながる新しいふるさとの創造~

---

令和8年3月 草加市

# 目次

## -Contents-

### Chapter 1

ランドデザイン策定の背景・目的 ……P2

### Chapter 2

エリア及び周辺地域の現状／  
課題・ポテンシャル(可能性)と今後の展開 ……P4

### Chapter 3

まちの将来像 ……P8

### Chapter 4

まちの将来像を実現するための取組の方向性 ……P10

### Chapter 5

ロードマップ ……P22

### Chapter 6

推進体制 ……P25

### Chapter 7

資料編 ……P27

# Chapter 1      グランドデザイン策定の背景・目的

---

# グランドデザイン策定の背景・目的

## 1.1 背景

柿木・青柳エリアは、埼玉県東南部の中心に位置する本市唯一の市街化調整区域 ※1 であり、かつては、下妻街道や中川の舟運で栄えた歴史があるほか、川や農地、自然といった原風景が残っています。そのため、農地や水面といった自然的な土地利用が多くを占めているほか、青柳八丁目の一部と県道平方東京線沿線以東には既存集落が形成されており、歴史・文化と共存したまちなみが残り続けています。

当該エリア内には、市内最大の都市公園であるそうか公園をはじめ、柿木浄水場、第二工場ごみ処理施設、社会福祉施設などの公共施設が点在し、北側には草加柿木産業団地が位置しているほか、隣接する越谷市には年間約5,000万人を集客するイオンレイクタウンがあります。また、東埼玉道路の自動車専用部をはじめ、インターチェンジ整備に伴う県道柿木町蒲生線の事業化が予定されています。

そして、当該エリアの南側では、(仮称)外環八潮パーキングエリアや(仮称)外環八潮スマートインターチェンジの事業が進められているなど、当該エリア及び周辺地域では、国、県、近隣市及び民間事業者による大規模な公共事業が予定されています。

このように、当該エリアは豊富なポテンシャルに加え、今後の当該エリアを取り巻く環境の変化に対応したまちづくりの可能性が秘められていると考えられます。そのため、これらのポテンシャルを生かした「まちの将来像」とそれを実現させるための「取組の方向性」を示す柿木・青柳エリアグランドデザイン(以下「グランドデザイン」といいます。)を策定することとなりました。

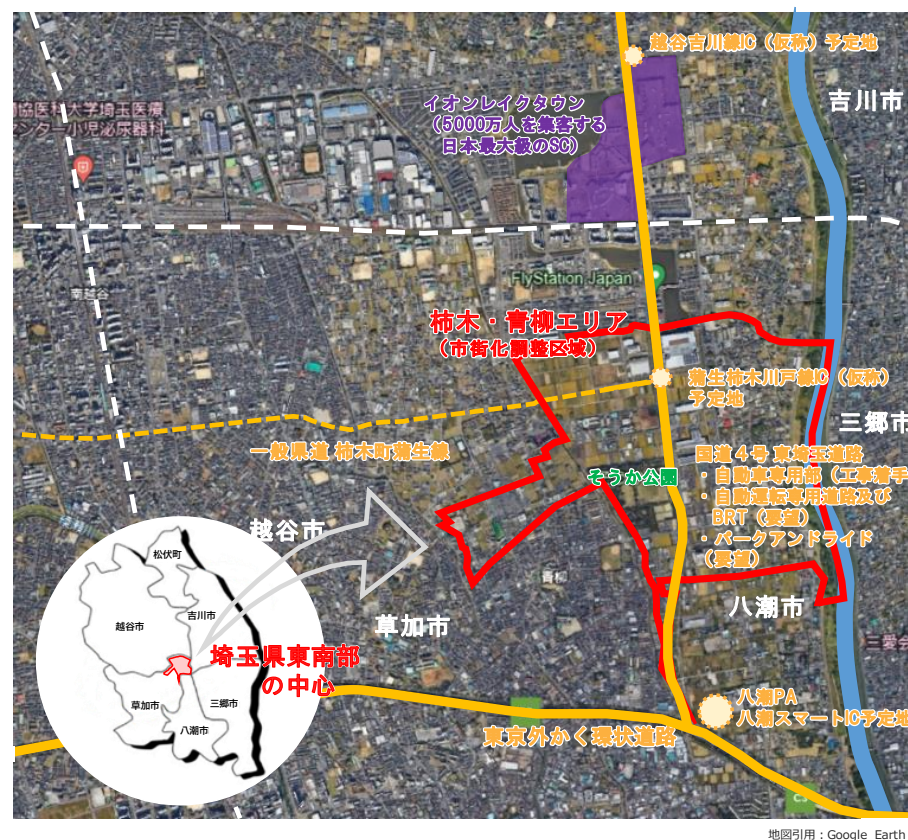
## 1.2 目的

本グランドデザインでは、当該エリアに暮らす地域住民、そして市民の幸せの実現に向け、「埼玉県東南部の中心エリア」としての価値を最大化することを目的とします。

なお、まちの将来像の実現に向けた公民連携手法などの個別具体的な事業の進め方やスケジュールについては、今後、各個別事業を進める中で検討します。

## 1.3 対象範囲

本市の北東部に位置するエリア(柿木町・青柳八丁目の一部:市街化調整区域 ※1)を対象範囲とします。当該エリアは、埼玉県東南部の中心に位置していることから、周辺地域とのバランスやまちづくりの動向も注意しながら各検討を進めます。



### ※1 市街化調整区域

都市計画法(第7条第3項)に基づき、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定める区域区分のうち、市街化を抑制すべき区域として定める区域のことを言い、新たに建築物を建てたり、増築することを極力抑える地域となります。市街化調整区域では建築物の建築などが制限されていて、都市計画法に定める基準に適合しなければ建築物の建築などをすることができないエリアとなっています。

## Chapter 2 エリア及び周辺地域の現状／

---

課題・ポテンシャル(可能性)と今後の展開

---

# エリア及び周辺地域の現状／課題・ポテンシャル(可能性)と今後の展開

## 1.1 現状と課題・ポテンシャル(可能性)

### <現状>

当該エリアは、本市の北東部に位置する唯一の市街化調整区域であり、埼玉県東南部5市1町(草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町)の中心に位置しています。かつては、農村集落文化に加え、下妻街道や中川の舟運で栄えた、本市でも有数の歴史文化が息づくエリアであり、田園風景の中に点在する既存集落を中心に、東漸院や女体神社に代表される古社寺が歴史を伝えています。その他、豊かな植生と水場によって、多様な生態系が育まれています。

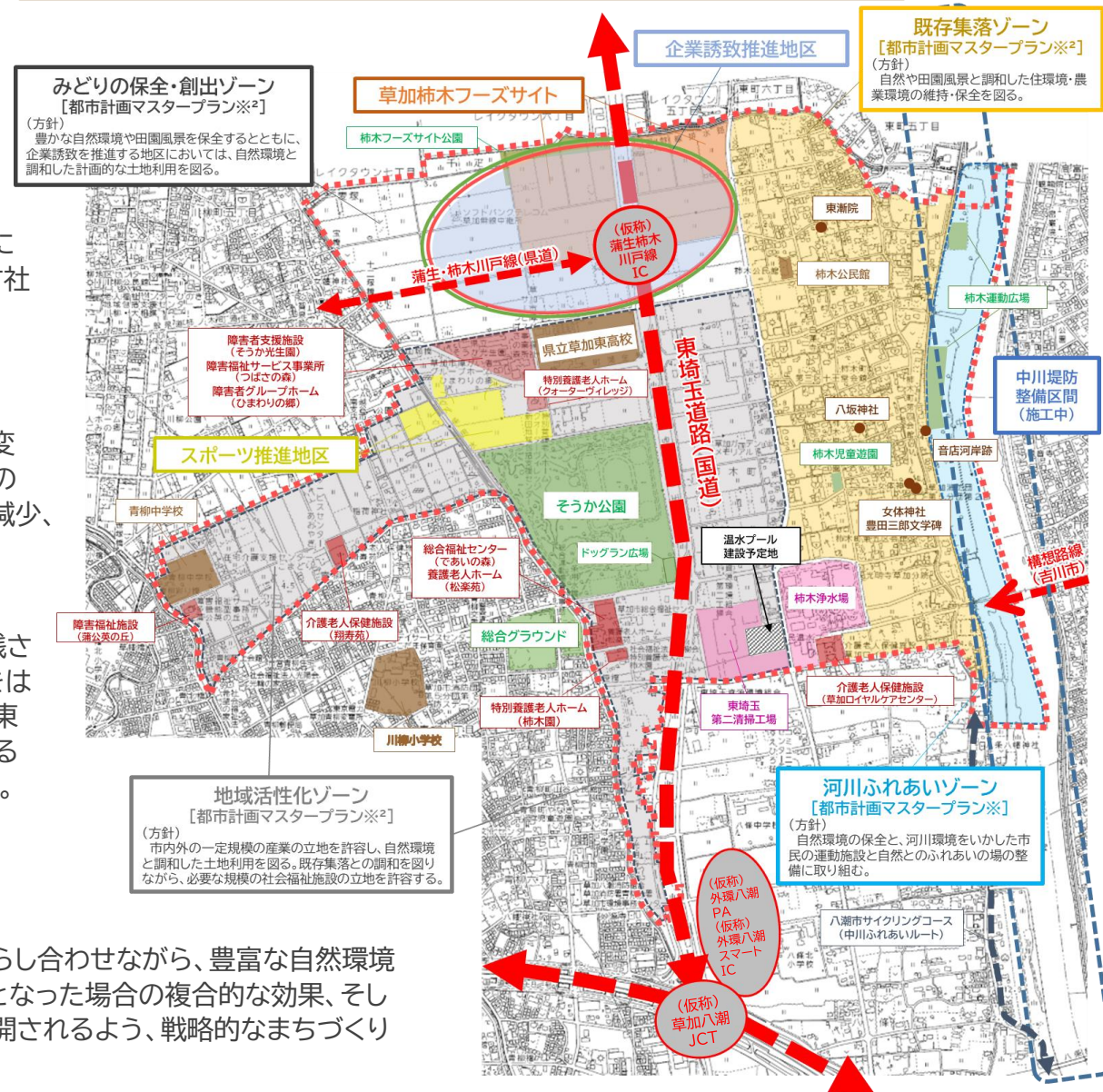
### <課題>

近年の人口減少・少子高齢化をはじめとした社会経済情勢の変化や時代の変化に伴うニーズの多様化などに伴い、当該エリアの特徴の1つであった農地・緑地の減少や地域を支える担い手の減少、駐車場・資材置き場の増加などが課題となっています。

### <ポテンシャル(可能性)>

課題はありつつも、当該エリアには豊富な自然環境が今でも残されていること、そして、市内最大の都市公園であるそうか公園をはじめとした公共施設が多数立地されていること、更には埼玉県東南部の中心かつ当該エリア内及び周辺のインフラ整備などによる新たな交通の要衝となるポテンシャル(可能性)を秘めています。

※<sup>2</sup> まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035  
長期的な視点に立ってまちの将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするための都市計画法に基づく計画です。なお、本グランドデザインは現行の計画を基にしていますが、中間見直し、改訂などにより内容が変更となる場合があります。



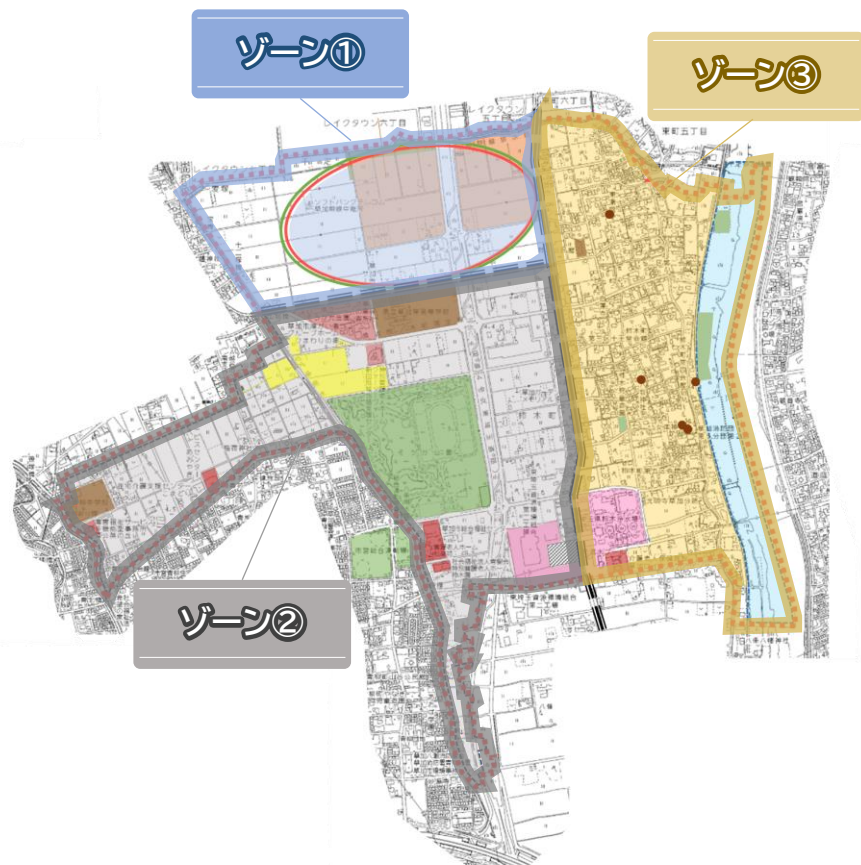
## 1.2 今後の展開

今後は社会情勢や当該エリアを取り巻く環境の変化などと照らし合わせながら、豊富な自然環境やそうか公園をどのように生かすか、また、新たな交通の要衝となった場合の複合的な効果、そして歴史・文化の蓄積によるエリアの新たな価値の創出などが展開されるよう、戦略的なまちづくりを進めます。

# エリア及び周辺地域の現状／課題・ポテンシャル(可能性)と今後の展開

## 1.2 主な課題・ポテンシャル(可能性)の整理①

まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035 を基に、当該エリアを**3つのゾーン**に分け、全体及び3つのゾーンに係る主な課題・ポテンシャル(可能性)を整理しました。

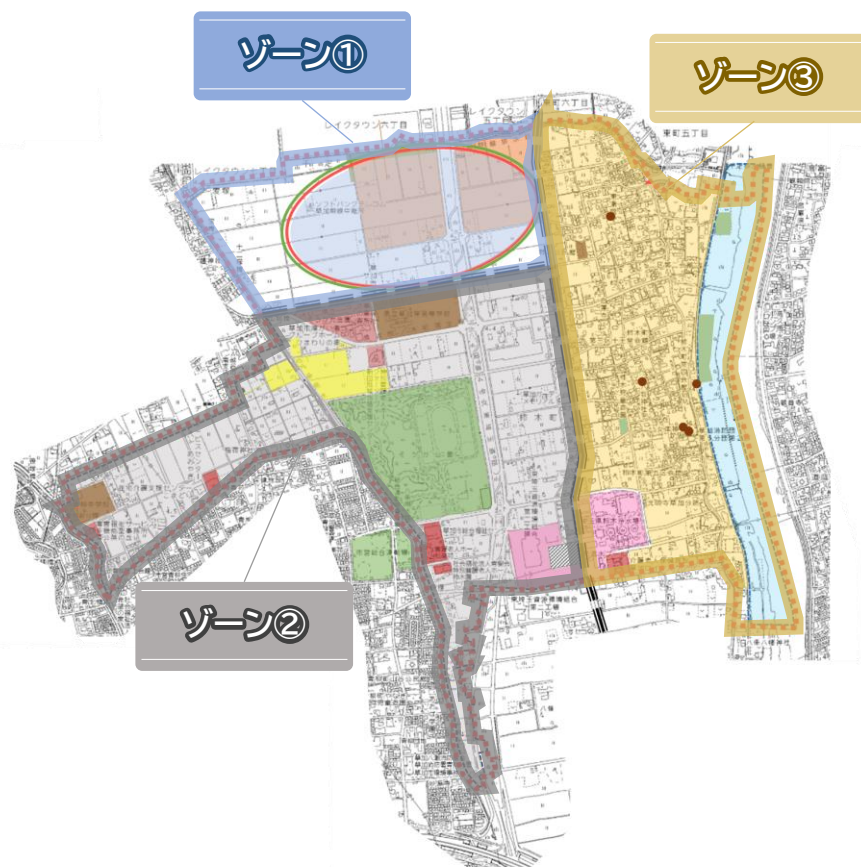


	課題	ポテンシャル(可能性)
ゾーン①	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 農地・緑地の減少                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 農業従事者の高齢化・相続などによる農地・緑地の維持が困難</li> <li>▶ 無秩序な開発の進行</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新たな農業の展開</li> <li>■ 自然環境を生かした観光・レジャーの展開</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無秩序な乱開発                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地権者(農)と事業者の利害が一致している</li> <li>▶ 現行の制度では計画的な土地利用が難しい</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 産業と暮らしとの調和</li> </ul>
ゾーン②	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 交通利用環境の改善                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ バス運転士の不足によるバス便の減少</li> <li>▶ 市場性が低く民間事業者の参入が困難</li> <li>▶ 道路幅員が狭くバスの車種が限定的</li> <li>▶ 走行距離の延伸による現行ダイヤへの影響</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ エリア内外をつなぐ新たなコミュニティの形成</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駐車場・資材置き場などの増加に対する懸念                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地権者(農)と事業者の利害が一致している</li> <li>▶ 現行の制度運用では計画的な土地利用が難しい</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 原風景と調和した住環境の形成</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ そうか公園の老朽化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 整備後約40年が経過しており、施設の老朽化や緑地の過密化が進行</li> <li>▶ 公園部分の常駐の管理者が不在</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ そうか公園本来の魅力と新たな可能性を掛け合わせ、エリア全体にしみ出るような空間の創出</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 多世代交流を図る場の不足                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ エリア内で地域活動している若者が少ない</li> <li>▶ 継続的に活動するプレイヤーが限られている</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共施設・公共空間を生かした新たな交流拠点としての活用</li> </ul>

# エリア及び周辺地域の現状／課題・ポテンシャル(可能性)と今後の展開

## 1.2 主な課題・ポテンシャル(可能性)の整理②

まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035 を基に、当該エリアを**3つのゾーン**に分け、全体及び3つのゾーンに係る主な課題・ポテンシャル(可能性)を整理しました。



	課題	ポテンシャル(可能性)
ゾーン③	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域を支える担い手の減少               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口減少・少子高齢化</li> <li>・ 市街化調整区域という立地特性から不動産の流通が乏しい</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 原風景と調和した住環境の形成</li> <li>■ 帰ってきたいと思えるふるさとの創造</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 空き家、駐車場、資材置き場などの増加に対する懸念               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地権者(農)と事業者の利害が一致している</li> <li>・ 現行の制度では計画的な土地利用が難しい</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 原風景と調和した住環境の形成</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 交通利用環境の改善               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ バス運転士の不足によるバス便の減少</li> <li>・ 市場性が低く民間事業者の参入が困難</li> <li>・ 道路幅員が狭くバスの車種が限定的</li> <li>・ 走行距離の延長による現行ダイヤへの影響</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ エリア内外をつなぐ新たなコミュニティの形成</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 多世代交流を図る場の不足               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア内で地域活動している若者が少ない</li> <li>・ 継続的に活動するプレイヤーが限られている</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共施設・公共空間を生かした新たな交流拠点としての活用</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 歴史・文化を伝える後継者の不足               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢化・若者の減少による担い手不足、負担増</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域資源としての価値の再発見</li> </ul>
全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 農地・緑地の減少               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業従事者の高齢化・相続などによる農地・緑地の維持が困難</li> <li>・ 無秩序な開発の進行</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新たな農業の展開</li> <li>■ 自然環境を生かした観光・レジャーの展開</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災機能の不足               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ そうか公園に防災備蓄倉庫が未設置</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災拠点としての機能向上</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 道路整備に伴う地域分断               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東埼玉道路自動車専用部の整備による物理的障壁</li> <li>・ 東埼玉道路横断の信号機横断が2回必要</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新たな交通の要衝としての機能</li> <li>■ エリア内外をつなぐ新たなコミュニティの形成</li> </ul>

## Chapter 3 まちの将来像

---

## まちの将来像

当該エリアにとって「核となるもの」・「象徴となるもの」の代表格が「そうか公園」、  
「そうか公園」を核とする当該エリアは、本市にとって「欠かせないもの」です。

そこからエリア全体にしみ出され「みどり (Green)」と「空間 (Park)」と「つながり (Town)」が一体となるようなまち、  
すなわち、「SOKA Green Park Town」をまちの将来像のコンセプトとします。

- まちの将来像 -

# SOKA Green Park Town

～人とくらしがつながる新しいふるさとの創造～

- それぞれが持つ意味 -

## Green

「みどり」

このワードに込めたメッセージ

当該エリアには、そうか公園をはじめ、中川の河川空間や田・畑などの自然景観及び地域資源が点在しています。

これらをただ残すという視点だけでなく、みどりの新たな価値を伝える場であるという視点、防災的な役割を持つ機能を有しているものと捉える視点が当該エリアのまちづくりにおいて必要であると考えられます。

これらの考え方を「Green(みどり)」というフレーズに意味を込め、まちの将来像の重要な要素として位置付けるものとします。

## Park

「空間」

このワードに込めたメッセージ

そうか公園という「空間」は、豊かな自然を有する場であるほか、人々にとっての憩いの場や楽しむ場、体験や活動をする場、多世代が交流する場など、様々な場面においての使われ方や役割を有しています。

そんな「空間」が当該エリアの全体にもしみ出されることによって、このまちに対する愛着と誇りを醸成するものと考えられます。

これらの考え方を踏まえ、「Park」を「空間」と表現し、まちの将来像の重要な要素として位置付けるものとします。

## Town

「つながり」

このワードに込めたメッセージ

当該エリアを縦断して整備される東埼玉道路の自動車専用部。これらは周辺道路の渋滞緩和や市外からのアクセス性の向上、災害時の代替路としての機能を有するなど、交通の要衝として重要な役割を持っています。一方で、整備によって当該エリアが東西に分断されることから、地域に「つながり」を感じる場面が少なくなるという懸念も生じてきます。

これらの背景を踏まえ、当該エリアが今後も「つながり」続ける「まち」を目指すという意味合いを込めて、「Town」を「つながり」と表現し、まちの将来像の重要な要素として位置付けるものとします。

## Chapter 4 まちの将来像を実現するための取組の方向性

---

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

取組の方向性ごとに掲げる方針(Scene)に基づき、実現可能性や重要性などの視点を考慮しながら、最適なスキームとプログラムを構築していきます。なお、事業手法については、公民連携手法をはじめとした、あらゆる事業手法を模索する中で最適な方法を整理していきます。

まちの将来像	取組の方向性	方針(Scene)
<p><b>SOKA</b> <b>Green Park</b> <b>Town</b></p> <p>人とくらしがつながる 新しいふるさとの創造</p>	<p><b>01</b> “みどり”を生かした体験価値を創造する</p>	<p>① 自然・生態系を理解し、守り、育てる ② 新しい農業の在り方を構築する</p>
	<p><b>02</b> そうか公園がエリア全体にしみ出る“空間”を創造する</p>	<p>① そうか公園を核としてまちの魅力と価値を向上させる ② あらゆる空間を活用し、新しい価値を創出する</p>
	<p><b>03</b> 点と点、人と人を“つなぎ”、まちのにぎわいを創造する</p>	<p>① スポーツ・健康づくりを通じて地域を活性化し、健康を促進する ② 誰もが交流できる環境を構築する</p>
	<p><b>04</b> “安全・安心”した生活が送れる日々を創造する</p>	<p>① 人が安全・快適に移動し、活動できる環境をつくる ② 安全・安心なまちづくりを進める</p>
	<p><b>05</b> 誰もが“帰ってきたいくなる心のふるさと”を創造する</p>	<p>① 快適な生活空間と調和のとれたコミュニティを育むまちづくり ② 地域の強みを生かしたファンづくり</p>

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 01 “みどり” を生かした体験価値を創造する

### 方針① (scene) 自然・生態系を理解し、守り、育てる

気候変動への対応や生物多様性の保全、地域の魅力向上といった観点から、自然環境を保全・活用したまちづくりが求められています。

こうした背景を踏まえ、第二次草加市環境基本計画では「人と自然が共に生きるまち そうか」を環境像として掲げ、また、生物多様性そうか戦略では「草加の自然の恵みを次世代に引き継ぐ」を基本理念に掲げています。

これらを踏まえ、中川の河川敷や柿木田んぼなど、今ある自然の大切さや親しみを育む機会を創出することで、あらゆる世代において知識や経験が培われ、かつ自然を生かすことで、新たにまちの価値向上へつながることを目指します。

### 取組イメージ

#### ■ まちなかにみどりの空間を創出する

- Ex1. 街路樹の樹木の保全及び整備
- Ex2. ビオトープなどを活用して地域の希少種などの在来種を保全
- Ex3. コミュニティガーデン活動
- Ex4. 雨水を集めるレインガーデンの整備（公園の広場や園路など）

#### ■ まち全体でみどりを守る仕組みをつくる

- Ex1. 教育機関や事業者によるプラットフォームの構築
- Ex2. 探求学習の実施
- Ex3. 地元の自然・生きものに関する情報発信
- Ex4. こどもたちが自然と触れ合える機会の創出



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

取組の方向性

01

“みどり” を生かした体験価値を創造する

方針②  
(scene)

新しい農業の在り方を構築する

現代における農業は、人口増加や気候変動、環境への負荷など多くの課題に直面しており、生産性向上のための技術革新や、持続可能な農業の実現が求められる中、農業従事者の高齢化や労働力不足も深刻な問題であり、当該エリアにおいても、同様の課題を抱えています。

また、農薬や化学肥料の使用による環境に与える影響を考慮すると、無農薬などの推進も重要です。

これらの現状と課題を踏まえ、今後の農業の在り方を模索し、最適な形での農業振興を目指します。



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

## 取組イメージ

### ■ 環境にやさしい農業を推進する

Ex1. 地産地消をはじめとした地域循環型農業の推進

### ■ 交流の場として農地を有効活用する

Ex1. 農業振興策としての体験型農園やシェア畑の推進  
Ex2. 市民農園を活用した地産地消促進、交流の場の創出

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 02

### そうか公園がエリア全体に滲み出る“空間”を創造する

#### 方針① (scene)

#### そうか公園を核としてまちの魅力と価値を向上させる

当該エリアの一番の核である「そうか公園」。本市唯一の総合公園として「エリア全体の活性化をけん引するエンジン」としてのポテンシャルと役割を最大限に発揮することが、まちの価値と魅力を向上させることにつながると考えられます。

そのためにも、そうか公園の豊かな自然環境や景観の魅力を生かし、利用者が求める

「癒しや憩いの空間」として、そのブランド価値を高めていくこと、さらには、スポーツ施設をはじめ、にぎわいを生むイベントスペース、多様な方々が交流する拠点、防災機能、多世代が使える遊び場など、誰もが帰ってきたくなる心ふるさを体現する場所として多様なニーズに応える機能を複合的に整備するなどのリニューアルを目指します。



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

#### 取組イメージ

##### ■ そうか公園をリニューアルする

- Ex1. 公民連携手法（Park-PFIなど）による整備及び運営
- Ex2. 新たな機能の検討（宿泊施設・体験型施設・子育て世帯にやさしい空間創出など）
- Ex3. 防災機能の拡充
- Ex4. スポーツ施設の適正配置と機能面の充実

##### ■ にぎわい・交流の活動拠点としての価値を創出する

- Ex1. マルシェの開催
- Ex2. 音楽フェス、フードフェスの開催



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 02

## そうか公園がエリア全体に滲み出る“空間”を創造する

### 方針② (scene)

### あらゆる空間を活用し、新しい価値を創出する

これまで十分に活用されてこなかった、あるいは機能が限定的な公共空間（中川の河川空間、柿木産業団地雨水貯留施設上面など）を、多様な視点と柔軟な発想で捉え直すことが、空間の価値を高めるためには必要であると考えられます。

ここでは、市民・企業や、団体との連携により、まちの魅力を高め、人々が集い活動し、新しいアイデアやビジネスが生まれるような、活気に満ちた未来志向のまちを目指します。

### 取組イメージ

#### ■ 中川を誰もが楽しめる空間にする

- Ex1. 河川敷でのキャンプ
- Ex2. マルシェの開催
- Ex3. 自然を生かした体験型レジャー（SUP、カヌーなど）
- Ex4. お散歩コース・サイクリングとしての日常利用

#### ■ オープンスペースの新たな価値をつくる

- Ex1. 柿木産業団地雨水貯留施設上面におけるサウンディング調査などの実施
- Ex2. エリア内の遊休地の利活用



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 03

点と点、人と人を“つなぎ”、まちのにぎわいを創造する

### 方針① (scene)

スポーツ・健康づくりを通じて地域を活性化し、健康を促進する

現在、わが国は少子高齢化の進行に伴う医療費の増大、地域コミュニティの希薄化など、複合的な課題を抱えており、当該エリアにおいても同様の課題に直面しています。

これらを解決する手段の一つとして、スポーツ・健康づくりの推進が挙げられます。

スポーツの持つ「感動」と「交流」の力を最大限に活用することで、エリア内に暮らし、又は過ごす人々が心身ともに健康になり、その活力によって地域コミュニティや経済活動に還元される「好循環」を引き出せることができるような、誰もが生き生きと暮らせる、持続可能なまちの実現を目指します。



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

### 取組イメージ

#### ■ 質の高いスポーツ環境の構築

- Ex1. そうか公園の拡張（北東部スポーツ推進地区）に伴う施設整備
- Ex2. エリア内のスポーツ施設を一体と捉え、エリアに新たな価値を創出する公民連携手法を検討
- Ex3. トップアスリートも使える拠点整備

#### ■ スポーツ・健康づくりを通じたまちづくり

- Ex1. トップアスリートとの交流の機会を提供
- Ex2. 障がい者スポーツ体験会の開催（障がい者スポーツの推進）
- Ex3. 運動習慣獲得のための取組の推進（コバトンALK00マイレージなど）
- Ex4. 熱中症予防のための取組の推進（クールオアシスそうかの実施など）
- Ex5. 高齢者の自主的な介護予防の取組の推進（ジャンプ教室）

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 03

### 点と点、人と人を“つなぎ”、まちのにぎわいを創造する

#### 方針② (scene)

#### 誰もが交流できる環境を構築する

現代社会は、少子高齢化、核家族化、生活様式の多様化により、地域社会のつながりが希薄化し、世代間の孤立や価値観の乖離が生じています。また、グローバル化により、国籍や文化など多様な背景を持つ人々との「共生」が不可欠になっています。

このような状況で、全ての市民が安心して、生きがいを持って暮らせる社会を維持するためには、地域社会が持つ「互いに支え合い、

共に生きる力（共助）」を再構築することが必要と考えられます。

これらの背景を踏まえて、年齢、文化、背景の隔たりなく、全ての市民が互いを理解し、尊重し合える豊かな交流環境の構築を目指します。



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

#### 取組イメージ

##### ■ こどもから高年者が交流できる機会と場所の提供

- Ex1. 「総合福祉センターであいの森」の多機能化
- Ex2. こどもと高年者との交流機会を提供
- Ex3. 学生の部活動などを通じた地域のにぎわいを創出

##### ■ 地域共生・多文化共生を育む環境をつくる

- Ex1. 世代や属性を超えた多様な人々の交流
- Ex2. 地域に暮らす外国人と地域コミュニティとの交流

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 **04** “安全・安心” した生活を送れる日々を創造する

### 方針① (scene)

### 人が安全・快適に移動し、活動できる環境をつくる

高齢化や核家族化の進行、更には人々のライフスタイルの多様化が進み、公共交通を取り巻く環境は大きく変化してきています。

都市部では交通の効率化などが求められる一方、郊外や新興住宅地では、公共交通の空白地帯や高齢者・子育て世代の移動手段の確保が喫緊の課題となっています。

また、単なる移動手段の確保に留まらず、

徒歩や自転車を含めた全ての利用者が安全で快適に過ごせる都市空間そのものの整備が、地域の魅力向上と持続可能な社会の実現には不可欠であると考えられます。

これらの課題を解決するために、誰もが自由に、そして活動的に日々を過ごせる環境づくりを目指します。

### 取組イメージ

#### ■ 基幹交通を充実させる

- Ex1. 運行ダイヤの見直し・バスルート延伸の検討  
(越谷レイクタウン駅行き)
- Ex2. 周辺都市の交通結節機能としての可能性を模索
- Ex3. 幹線交通機能 (BRT・自動運転バスなど) の実証の検討

#### ■ 暮らしを支える交通環境をつくる

- Ex1. 短距離移動 (ラストワンマイル) における新モビリティ (グリーンスローモビリティなど)
- Ex2. 交通不便地域の解消 (ワゴンタクシーなど)
- Ex3. 地域住民と企業との協働による除草・植栽・管理
- Ex4. 安心できる歩道空間の確保



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

取組の方向性

04

“安全・安心”した生活を送れる日々を創造する

## 方針② (scene)

### 安全・安心なまちづくりを進める

近年、地域社会の状況は大きく変化しています。特に、都市化や生活様式の変化に伴い、住民同士の交流機会が減少していることから、地域でのつながりや共助機能（相互扶助の力）を強化していくこと、そして、災害発生時において、市民の生命と生活を守り、行政機能の維持を図るため、既存の公共施設やインフラを最大限に活用した防災拠点の機能強化とネットワーク化が求められています。

このように、「人とのつながりによる強靱化」と「ハードとソフトが一体となった機能強化」を両輪で推進し、市民が日々の暮らしに安心を感じ、災害時にも迅速に対応できる持続可能なまちを目指します。

## 取組イメージ

### ■ 顔の見える関係づくりから防犯・防災機能を高める

- Ex1. 地域住民、地域に関わる企業や学校などが集う場づくり
- Ex2. 身近なところからつながる地域活動の定例開催（清掃活動など）
- Ex3. こどもの見守り体制の確立

### ■ 防災拠点機能を高める

- Ex1. 既存ストック（そうか公園など）を活用した防災機能の拡充
- Ex2. 防災機能（福祉施設・公共施設など）のネットワーク化
- Ex3. 雨水管きよの整備などによる浸水対策への対応



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 05

誰もが“帰ってきたくなる心のふるさと”を創造する

### 方針① (scene)

### 快適な生活空間と調和の取れたコミュニティを育む まちづくり

当該エリアでは、人口構造の変化（少子高齢化、単身世帯の増加など）やライフスタイルの多様化が同時に進行しています。このような変化の中で、既存の住宅地や公共施設の老朽化、空き家や空き地の増加、都市近郊特有の無秩序な土地利用転換（資材置き場などへの転用）が、地域の良好な景観や住環境の質を損なう要因となっています。

また、地域活動の担い手不足などにより、住

民同士のつながりやコミュニティの活力が低下し、安心して住み続けられる環境の維持が課題となっています。

こうした現状を踏まえ、将来にわたり住民が豊かに暮らせる「快適な生活空間」を確保するとともに、世代や背景を超えて支え合い、共にまちを創り上げる「調和の取れたコミュニティ」を両輪で育むことを目指します。

### 取組イメージ

#### ■ 持続可能なまちづくりを推進

- Ex1. 持続可能なまちづくりを実現するための土地利用の見直し
- Ex2. 環境に配慮されたまちづくりの推進  
(3Rなどの生活様式・アップサイクル資材の活用など)

#### ■ 居心地の良い生活空間を確保する

- Ex1. コミュニティの維持・良好な景観を創出し、地域の人が暮らしやすくなるためのルールの見直し



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

# まちの将来像を実現するための取組の方向性

## 取組の方向性 05

誰もが“帰ってきたくなる心のふるさと”を創造する

### 方針② (scene)

#### 地域の強みを生かしたファンづくり

地域コミュニティのつながりが希薄化し、誰もが心の拠り所として「帰ってきたくなる場所」を見つけにくい状況にあります。一方で、人々が真に求めるのは、単なる利便性や消費ではなく、その土地ならではの歴史、文化、自然、そして心温かい人とのつながりです。

これらが地域への愛着や誇りを育み、「また来たい」、「この場所を応援したい」

と思わせる「心のふるさと」の核となります。この失われつつある地域への愛着を再構築し、地域を訪れる人々や住む人々にとって、精神的な豊かさを提供することが求められています。地域が持つ独自の資源や魅力を最大限に掘り起こし、体験価値へと昇華させることで、熱量の高い「ファン」を継続的に生み出し、地域の持続的な発展と愛着の深化を図ります。

#### 取組イメージ

##### ■ 歴史文化と掛け合わせた観光コンテンツの創出

- Ex1. そうか公園の魅力と既存資源を掛け合わせた体験型コンテンツづくり
- Ex2. このエリアならではの原風景・歴史文化資源を生かした仕掛けづくり

##### ■ 魅力的なイベントを通じてファンをつくる

- Ex1. 地域住民と企業などで共創するイベントを開催
- Ex2. 地産地消によるグルメイベントなどの開催



※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です



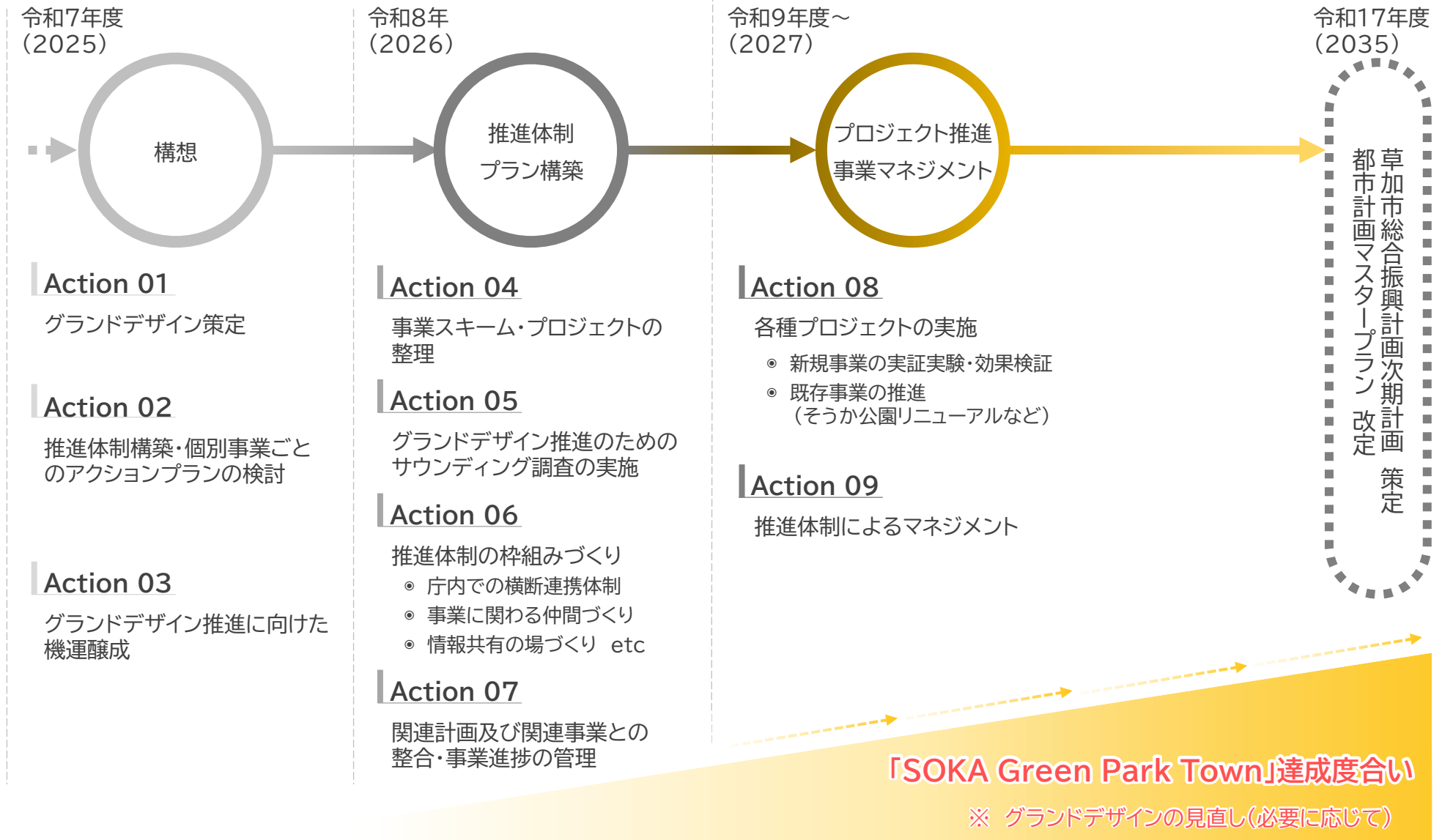
※ 取組イメージ内容を基に生成されたAI画像です

## Chapter 5      ロードマップ

---

# ロードマップ

本ランドデザインの目標年次：「第四次草加市総合振興計画」及び「まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035」の計画年次である令和17年(2035年)を概ねの目標年次とします。ただし、個別事業ごとのスケジュールを総合的に勘案しながら事業に取り組みます。また、適宜、社会経済情勢などの変化や各事業の進捗などを考慮の上、必要に応じてランドデザイン自体の見直しも視野に入れた進捗管理を行います。



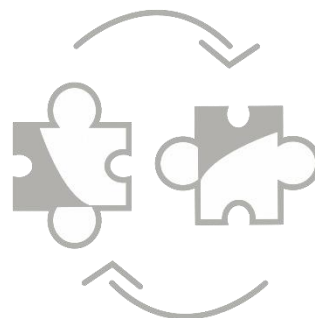
# ロードマップ

まちの将来像「**SOKA Green Park Town**」の実現に向けて行動する全ての人のための行動指針を設定します。  
これは、常に意識すべき原則であるほか、迷った時に立ち返るべき原則としての性質も持ち合わせています。

## - 行動指針 -

地域の資源・魅力の

再発掘



新しい価値の

創造

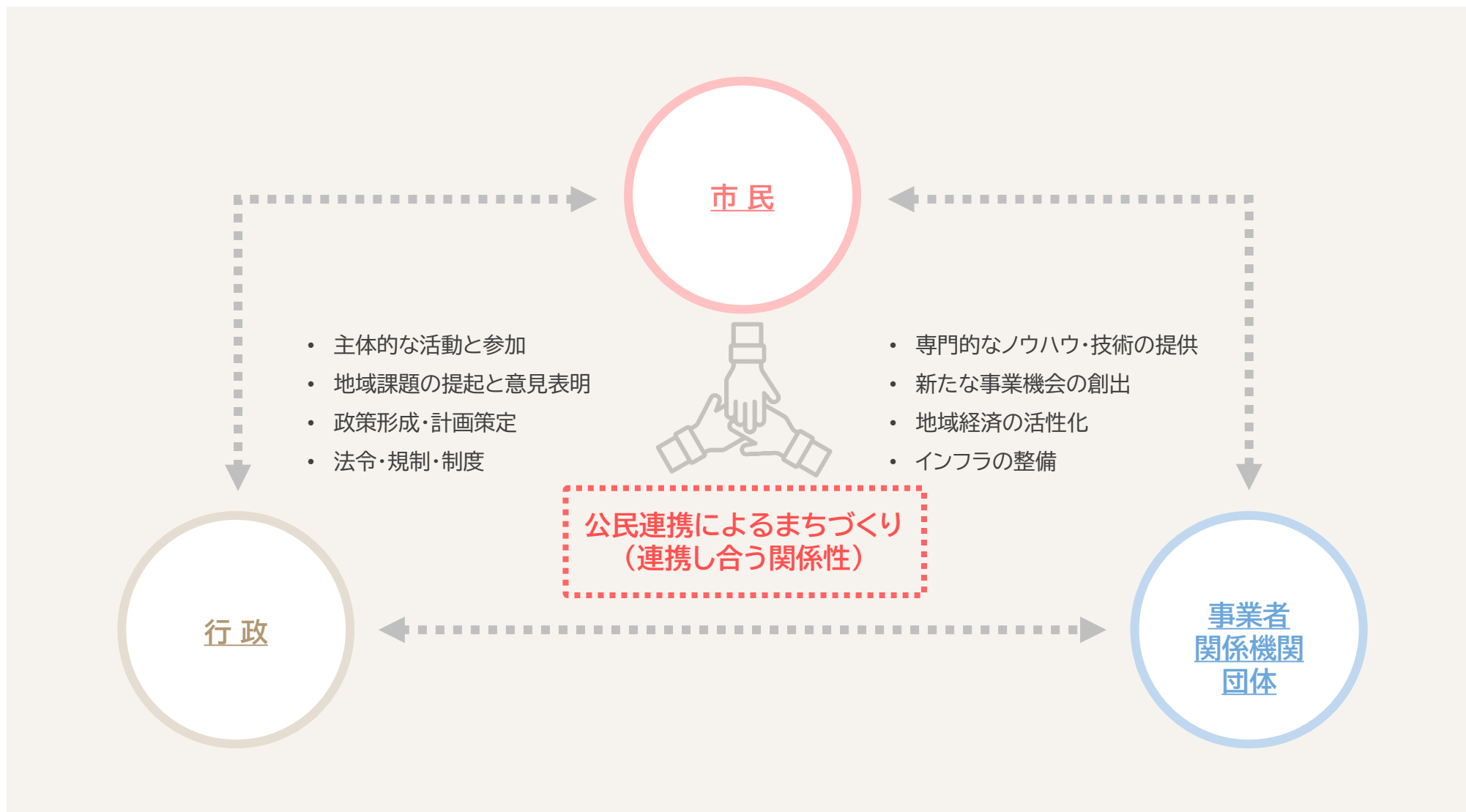
まちの将来像を実現するに当たっては、  
既存の地域資源・魅力を再発掘するとともに、何か付け加えることで新しい価値を創造していくことが必要

## Chapter 6 推進体制

---

# 推進体制

このランドデザインで掲げるまちの将来像「**SOKA Green Park Town**」を実現するためには、まちの将来像に共感し、当該エリアのまちづくりに参画できるステークホルダー(関係者)が、互いに手を取り合って、それぞれの立場や強みを生かせる体制づくりが必要です。このため、今後は、様々な立場の人々の関係を築きながら一体となり公民連携によるまちづくりを推進します。



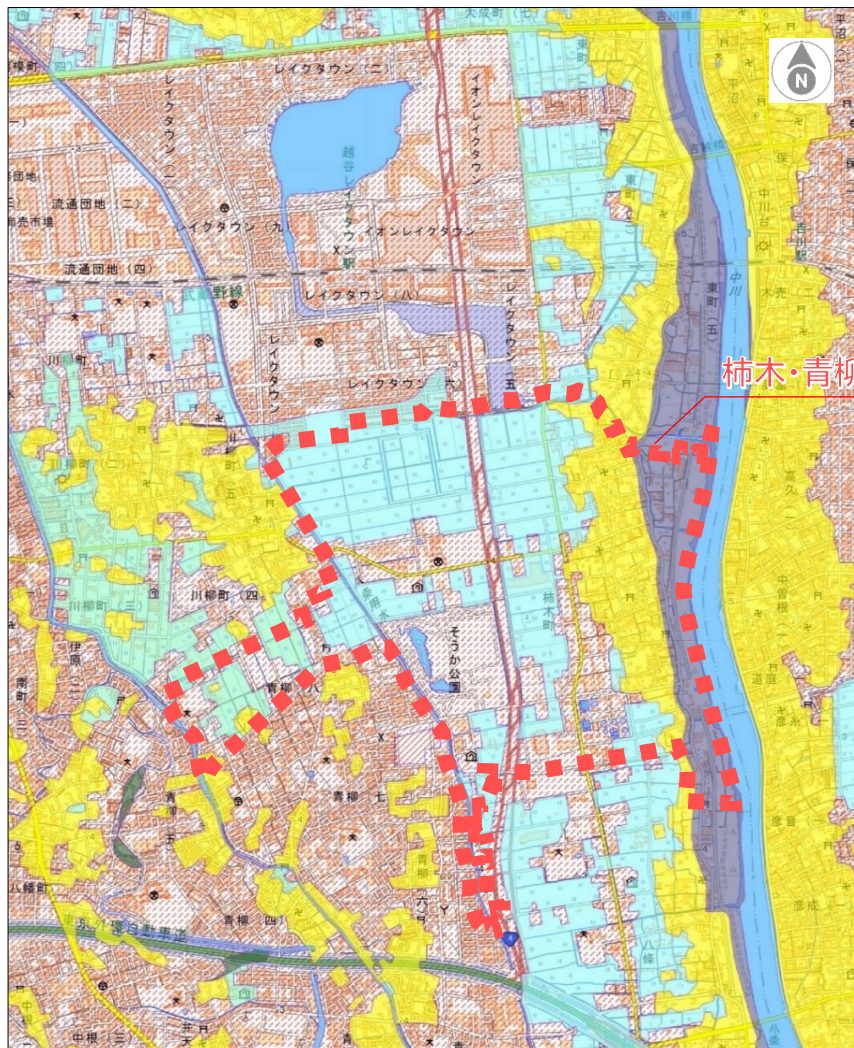
## Chapter 7 資料編

---

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

### ① 土地状況



柿木・青柳エリア

柿木・青柳エリアが位置する地域は、中川低地の中にあつて、土地の高低差はほとんど認められませんが、微高地と低湿地に区分することができます。微高地は、自然河川の氾濫の都度運ばれた土砂が堆積して形成された自然堤防だけでなく、三角州地帯の砂州というべきものと考えられています。

人々は、このような低平な土地であってもわずかに広がる微高地上に生活の場としての住居を求め、そこに集落が形成されていきました。さらには、微高地の間を広く分布する低湿地を生産の場とし、主に水性物を中心とした水田農業に従事していったことから、現在は田畑が残っています。

その他、低地に土を盛って造成した平坦地や、水部を埋めた平坦地が国道や県道沿いを中心に形成されています。

配色	分類項目	説明
山色	山地斜面等	山地・丘陵または台地の縁などの傾斜地。
地形	崖	自然にできた切り立った斜面。
	地すべり(滑床面)	地すべりの源部にできた斜面。
	地すべり(移動体)	山体の一部が土塊として下方に滑動してきた地形。
	更新世段丘	約1万年前より古い時代に形成された台地や段丘。
台地・段丘	完新世段丘	約1万年前から現在にかけて形成された台地や段丘。
	その他の台地・段丘	時代区分が不明瞭な台地・段丘及びその他の台地・段丘。
	山麓堆積地形	斜面の下方、山間の谷底または谷の出口等に堆積した、岩屑または風化土等の堆積地形。扇葉や土石流の被害を受けやすい。
低地の微高地	扇状地	河川が山地から平地に出た地点に砂礫が堆積してきた地形。
	自然埋没	洪水時に運ばれた砂等が、流路沿いに堆積してきた微高地。
	砂州・砂堤・砂丘	砂州・砂堤は、現在及び過去の海洋・湖畔付近にあつて波瀆、沿岸流によってできた砂礫からなる微高地。砂丘は、風によって運ばれた砂からなる小高い丘。
	天井川・天井川沿いの微高地	河床が周囲の低地よりも高い河川と、その周辺の微高地。
	凹地・浅い谷	台地・段丘や扇状地などの表面に形成された浅い凹地や侵蝕谷。暴雨時に地表水が集中しやすい。

配色	分類項目	説明
低地の一般	谷底平野・氾濫平野	河川の氾濫により形成された低平な土地。
	海岸平野・三角洲	海水面の低下によって海底が隆起した平坦地や、河口部にあつて砂や粘土等が堆積してきた平坦地。
	後背低地	河川の堆積作用が比較的及ばない低湿地。水はけが悪い。
地形	旧河床	低地の中で周囲より低い準状の凹地で、過去の河川流路の跡。
	河川敷・浜	洪水時に水没する河川敷や、風波で冠水する沿岸地。
	溜池	地下水位が著しく深く、水はけが悪くて溜む土地。
	水部	海・河川・湖沼など、現在の水部。
人工地形	田水部	過去に海や湖沼だったところを埋めて立てた部分。
	農耕平坦地	山地などを切り開いた農耕地。
	切土	山地などの造成地のうち、切り取りによる平坦地や傾斜地。
人工地形	高い盛り土	約2m以上盛り土した人工造成地。主に海や谷を埋めた部分。
	盛り土・埋立地	低地に土を盛って造成した平坦地や、水部を埋めた平坦地。
	干拓地	干潟や内陸水面を人工的に排水し、陸地となった平坦地。
	改築工事中の区域	図面作成時に、人工的な改築工事が行われていた区域。

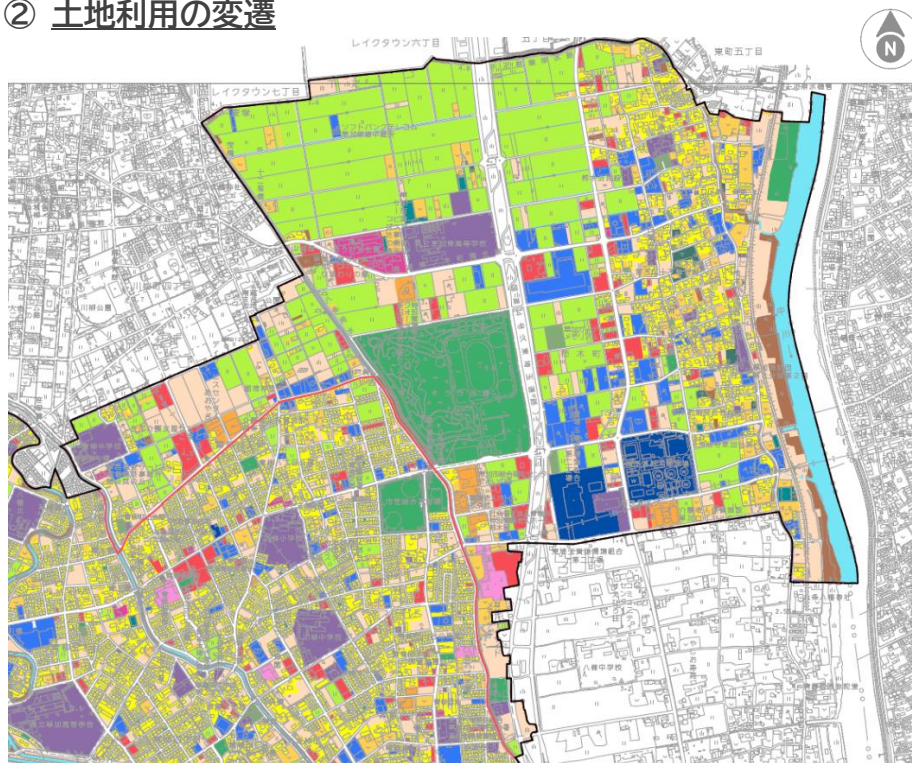
地理院地図 凡例 (出典元:国土地理院GISMaps)

柿木・青柳エリアの土地状況 (出典元:国土地理院GISMaps)

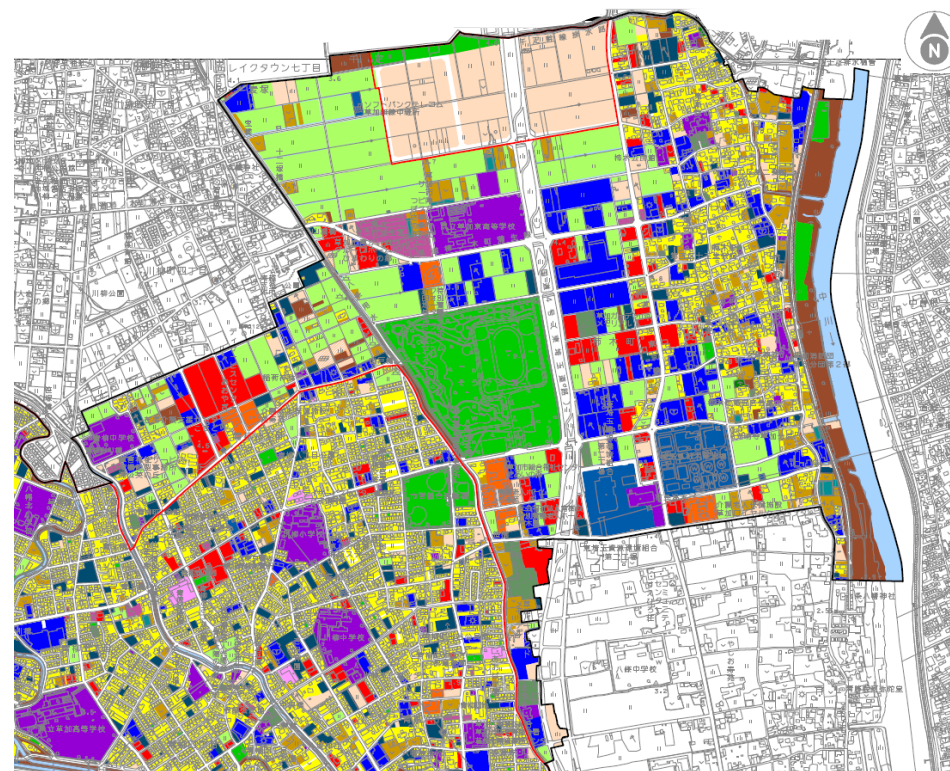
# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

### ② 土地利用の変遷



土地利用現況図(平成28年)



土地利用現況図(令和3年)

<凡 例>

田	その他の自然地	公共施設用地 (その他)	公共施設用地 (処理場・浄水場)	公共空地 (墓園以外)	その他の空地
畑	住宅用地	公共施設用地 (幼稚園、保育園)	公共施設用地 (火葬場)	公共空地(墓園)	行政界
山林	商業用地	公共施設用地 (病院・診療所)	道路用地	農林漁業施設	都市計画区域界
水面	工業用地	公共施設用地 (老人ホーム)	交通施設用地	その他公的施設用地	市街地区域界



# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

### ④ 公共交通:路線バス(市バスマップ)

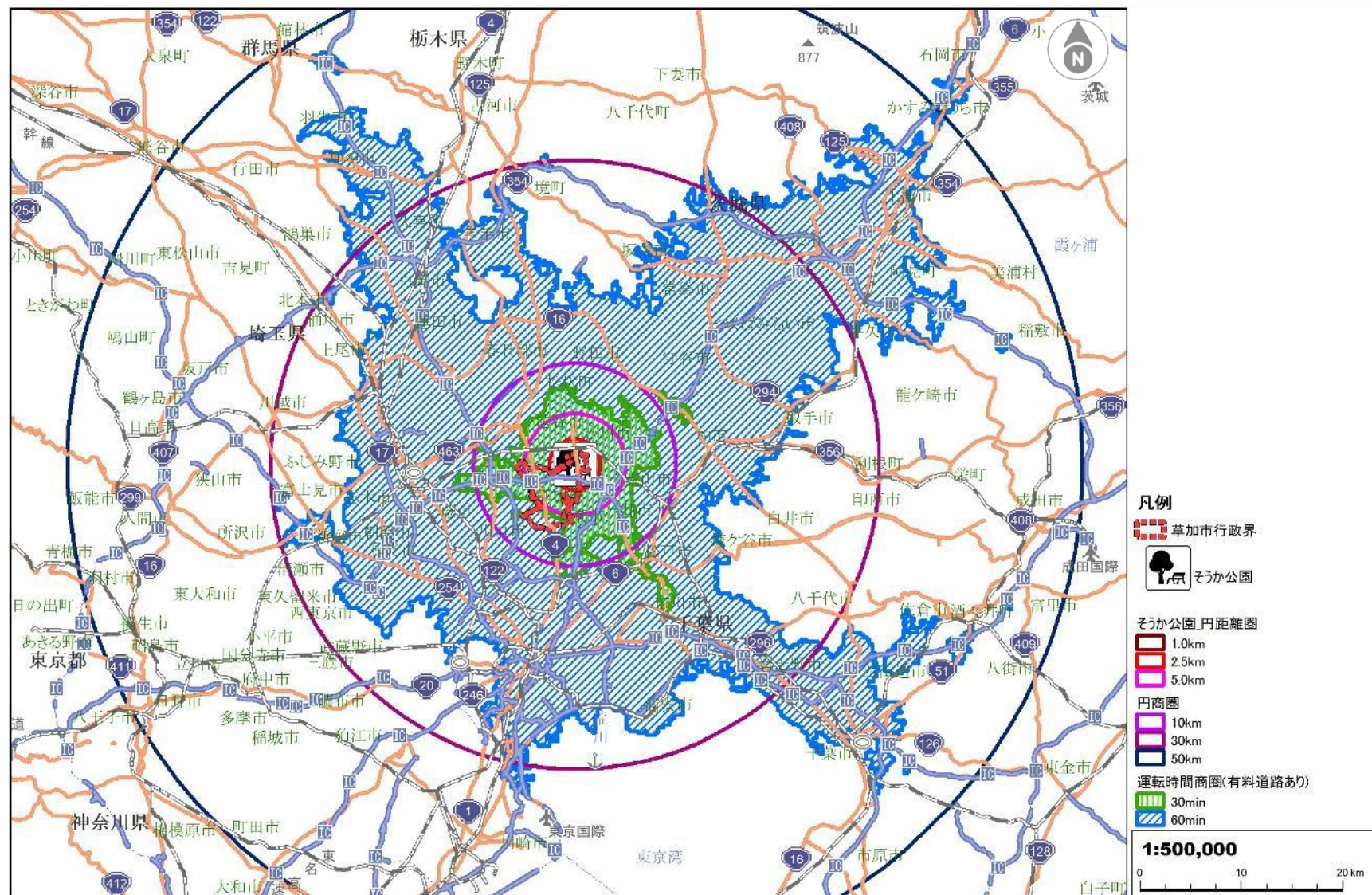


令和元年12月現在

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の詳細

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

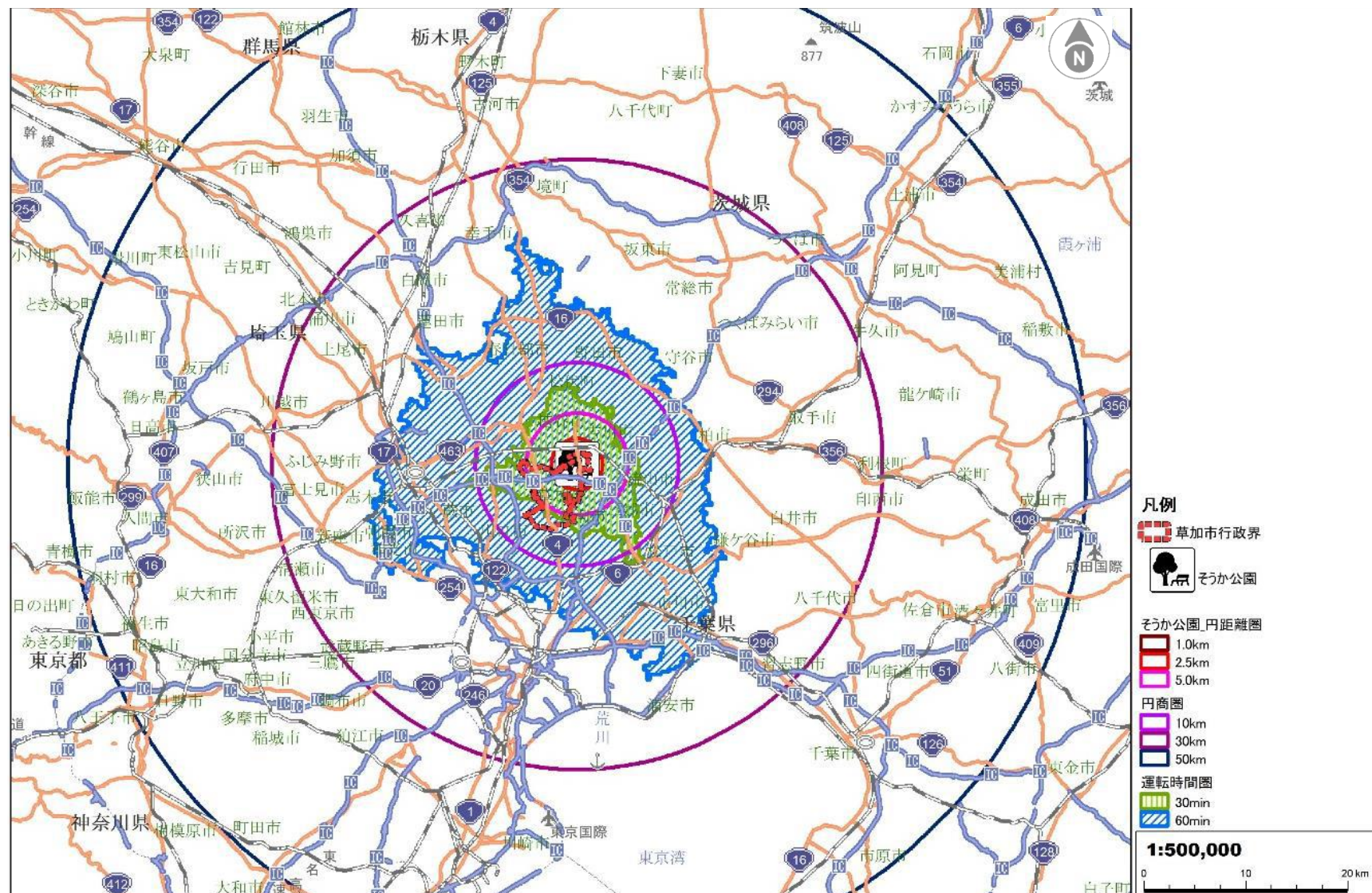
### ⑤ 道路アクセス:自動車利用の到達時間(東京外環自動車道を利用する場合)



# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

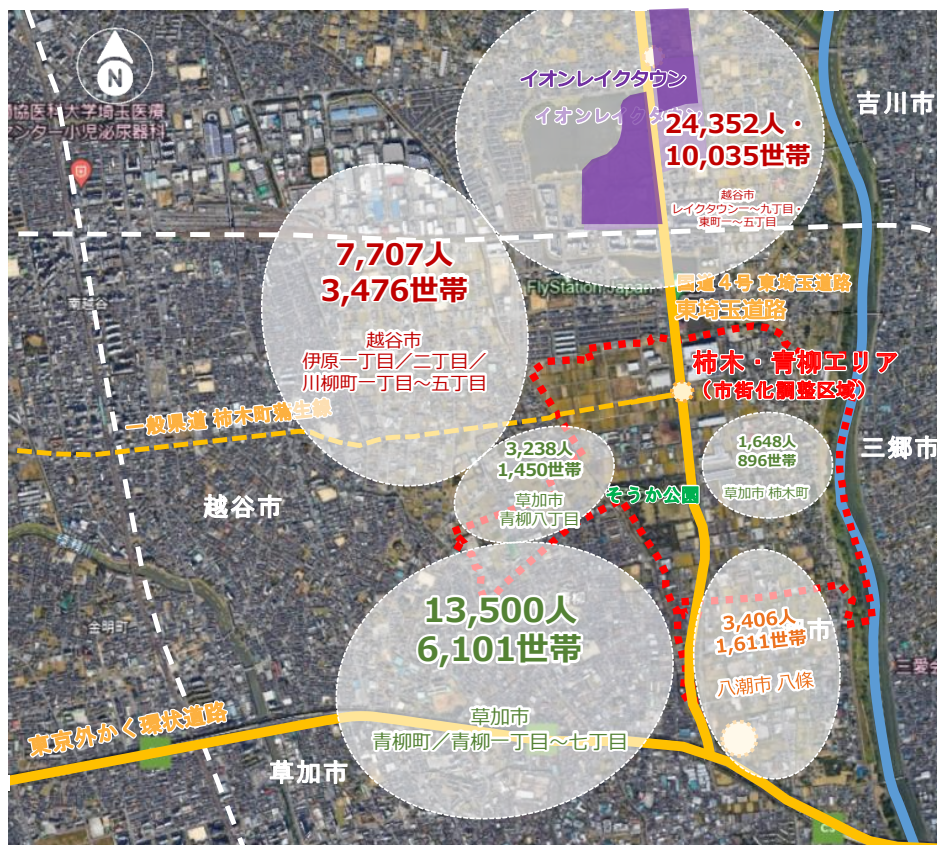
### ⑥ 道路アクセス:自動車利用の到達時間(東京外環自動車道を利用しない場合)



# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

### ⑦ 人口・世帯数(エリア内外) ※令和6年6月1日時点



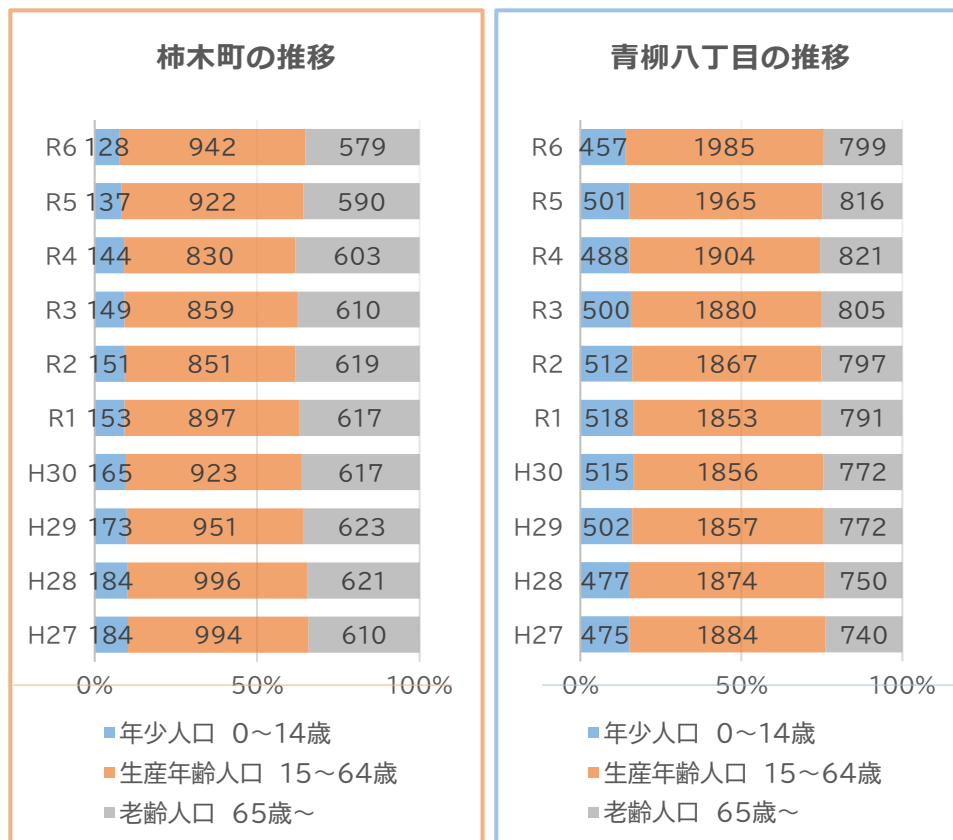
<当該エリア在住者>  
(4,886人 / 2,346世帯)

※青柳八丁目は一部エリア外

<当該エリア周辺在住者>  
(48,965人 / 21,223世帯)

※エリア外の草加市・越谷市・八潮市

### ⑧ 年齢3区分別人口割合の推移

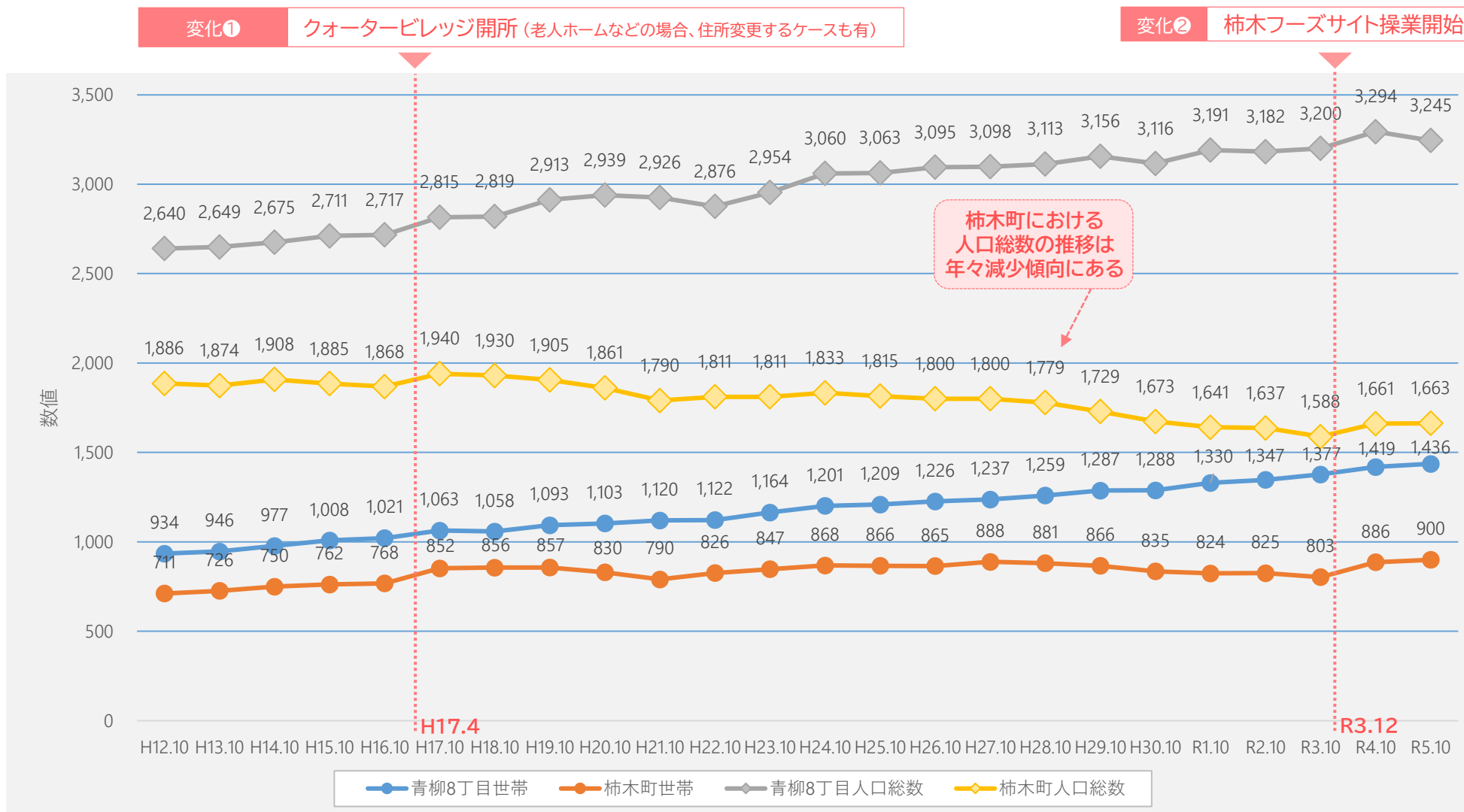


いずれのエリアにおいても、年少人口の割合が低いのが顕著に表れています。

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.1 エリアの自然的条件・社会的条件

### ⑨ 人口・世帯数(H12.10～R5.10)



※ H12.10以降の住民基本台帳を基に算出

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.2 エリアの地域資源

### ① 歴史文化

- ・ 農村集落文化、豊かな農耕文化に加え中川の水運で栄えた、草加市でも有数の歴史あるエリア。
- ・ 田園風景の中に点在する集落を中心に、寺(東漸院ほか)や神社(八坂神社・女体神社ほか)などの歴史・文化が継承されています。
- ・ 源頼義・義家の軍勢が通ったといわれている古の要道・下妻街道、東西を繋ぐ中川の河岸があり、交通の要衝でありました。



女体神社



下妻街道

### ② 自然景観・環境

- ・ 川柳地区にある「柿木田んぼ」は、市内で唯一まとまった田が残された地域。
- ・ これら水田の周りには、渡り鳥のムナグロのほか、植物のキクモやヌマトラノオなど国内や埼玉県内で絶滅のおそれがある動物や植物が多数確認されていました。豊かな植生と水場によって、多様な生態系が育まれています。
- ・ 中川の河畔林は、河川敷に生えるヤナギやクヌギなどを主体とした林です。河畔は生物多様性の高い場所といわれ、昆虫類、哺乳類、鳥類など河畔を利用するあらゆる陸上生物の生活の場となっています。



柿木田んぼ



中川の河畔林

### ③ 公園・スポーツ

- ・ 市内最大の都市公園の「そうか公園」をはじめ、広大なグラウンドや野球場、テニスコートなどを有する健康を育むエリア。そうか公園の北側には、約4.0haのスポーツ推進地区と位置付けられたエリアがあり、今後、そうか公園のリニューアルと併せて整備が行われていく予定です。
- ・ エリア南東部には、東埼玉資源環境組合で運営する第二清掃工場の余熱利用型健康運動施設である「市民温水プール」の建替えが予定されています。



そうか公園(入口広場)



そうか公園(多目的運動広場)

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.2 エリアの地域資源

### ④ 観光

- ・ そうか公園を拠点に、女体神社や東漸院などの寺社仏閣、八条用水沿いの桜並木や中川沿いの自然景観など、エリアに点在する地域資源を周遊するコースを設定し、まち歩きを推奨しています。
- ・ コロナ禍やコロナ明けの花火代・警備費などの高騰を理由にここ数年開催されていませんが、例年8月上旬に、そうか公園において地元町会などで構成する実行委員会主催の草加市民納涼大花火大会が開催されています。



草加市民納涼大花火大会



桜並木(八条用水沿い)

### ⑤ 福祉・健康

- ・ 総合福祉センター「であいの森」や障害福祉サービス事業所「つばさの森」など公共施設として設置された福祉施設や、民間事業者が設置・運営する福祉施設が多く点在しています。



総合福祉センター  
「であいの森」



障害福祉サービス事業所  
「つばさの森」

### ⑥ 交通インフラ

- ・ 東埼玉道路 自動車専用部の整備が行われており、将来においても交通の要衝となるエリアとして期待されています。
- ・ 東埼玉道路周辺では、東京外環自動車道の休憩施設となる(仮称)外環八潮パーキングエリアや(仮称)外環八潮スマートインターチェンジの整備など、大規模な公共事業が進められています。



東埼玉道路



(仮称)外環八潮PA  
(仮称)外環八潮スマートIC  
完成イメージ図

※出典元:八潮市

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.3 エリア内におけるまちづくり状況

### ① 草加柿木地区産業団地(柿木フーズサイト)

#### ■目的

草加川柳地区(市街化調整区域)において、計画的な土地利用を進め、良好な田園環境と調和したまちづくりを推進。

#### ■事業の経過

年月	
平成15年3月	柿木町まちづくり権利者協議会発足
平成19年1月	草加市柿木土地区画整理組合設立準備会へ組織を移行
平成24年7月	住居系を主体とした土地区画整理事業を目指し、様々な検討を準備会とともに進めたが、事業化の見通しが立たない状況となったことから、準備会解散
平成26年4月～	都市計画マスタープランの改定作業に伴い、地区別懇談会を実施する中で、柿木町の東埼玉道路周辺地区を「企業誘致推進エリア」として位置付け、改定作業を進めることとした。
平成28年	埼玉県企業局において、産業団地整備に向けた可能性調査の業務委託が発注され、計画区域が示された。
平成29年6月	埼玉県企業局と草加市で草加柿木地区産業団地整備事業に関する『基本協定書』の締結を行い、共同で整備を開始
平成30年4月	産業団地整備区域の都市計画を変更(工業地域での市街化区域への編入、地区計画、準防火地域の指定)
平成30年4月～令和2年3月	埼玉県企業局による造成工事
令和2年4月～令和6年3月	・進出企業による建設工事が順次着手 ・令和3年12月から順次操業開始

#### ■今後の取組

産業団地周辺では、東埼玉道路の自動車専用部や(仮称)蒲生柿木川戸線インターチェンジ、アクセス道路である蒲生・柿木川戸線の事業化が決定し、周辺環境が大きく変わりつつあります。

乱開発を防ぐため、地権者の意向を確認しながら、土地の利用方法を検討し、必要に応じ都市計画マスタープランを変更していきます。

#### 景観づくりの方針

- 周辺の田園景観との調和に配慮した施設整備による景観づくり
- 環境と調和する緑化やオープンスペースの積極的な創出による、みどりに包まれた景観づくり



区域：地区計画区域と同じ



# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.3 エリア内におけるまちづくり状況

### ② そうか公園リニューアル構想・北東部スポーツ推進地区



そうか公園の施設老朽化や多様化するニーズへの対応などのため、リニューアルの検討を進めているところです。なお、本リニューアル事業に当たっては、そうか公園北側の市北東部スポーツ推進地区(約4ha)をそうか公園の拡張用地として、そうか公園リニューアル事業と一体的に進めるものです。

また、令和7年9月には、都市公園法に基づき、市民、有識者、行政で構成された「そうか公園協議会」を設置し、そうか公園のリニューアルに関する事項について協議しています。

本リニューアル事業に当たっては、より効果的・効率的な再整備を行うことや、地域における新たな価値やにぎわいを創出することを目指し、公民連携による事業推進の可能性についても検討していきます。

### ③ 市民温水プール建設事業



(旧)市民温水プール



令和7年度現在(市民温水プール跡地)

第二工場ごみ処理施設の余熱を利用した施設として、1985年(昭和60年)3月に同工場から供給される蒸気・電気を利用した市民温水プールが設置・運営されていました。

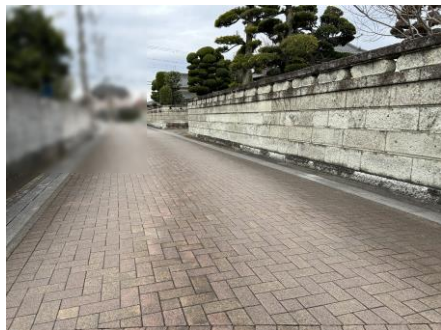
その後、施設の老朽化に伴い、2022年(令和4年)2月に閉館。既存のプールを解体し、プールのほかに温浴施設などを備えた新施設の建設を計画していました。

今後は、本市の厳しい財政状況等を踏まえ、実現可能性の高い整備手法について、検討を進めていきます。

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.3 エリア内におけるまちづくり状況

### ④ 既存集落内における環境整備(雨水排水・舗装・街路灯)



草加柿木地区産業団地(柿木フーズサイト)内に位置する「柿木産業団地雨水貯留施設」は18,529㎡の貯留量を誇る市内最大級の貯留槽です。

そのほか、「東埼玉資源環境組合第二工場ごみ処理施設建設に関する合意書」に基づき、インターロッキングブロックを用いた道路などが整備されています。

### ⑤ 福祉施設



総合福祉センター「であいの森」や障害福祉サービス事業所「つばさの森」など公共施設として設置された福祉施設や、民間事業者が設置・運営する福祉施設が多く点在しています。

## 1.4 エリア周辺のまちづくり状況

### ① 国道4号 東埼玉道路



※出典元:国土交通省 北首都国道事務所

東埼玉道路は、埼玉県東部地域の交通混雑の緩和や高速道路へのアクセス向上、沿線開発事業の支援、災害時にも機能する高規格道路ネットワークの構築を目的に、自動車専用部と一般部が併設する延長17.6kmの幹線道路事業となります。

そのうち、自動車専用部として八潮市八条から北葛飾郡松伏田島までの9.5kmを事業化しており、起点(八潮市)において国、東日本高速道路株式会社(NEXCO東日本)が共同して整備を進めています。

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の現状

## 1.4 エリア周辺のまちづくり状況

### ② 一級河川 中川



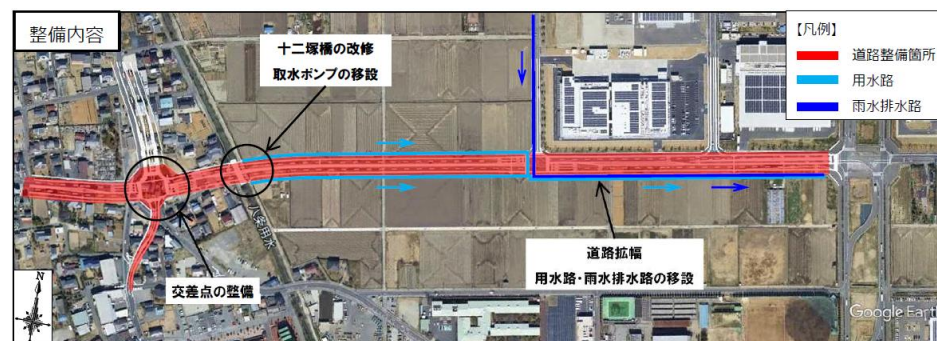
※出典元:国土交通省 江戸川河川事務所

中川は埼玉県羽生市を起点に、大落利根川、新方川、元荒川、大場川など多くの支川の流れを集めながら南下し、東京湾へと注ぐ総延長約81kmの一級河川です。途中、東京都葛飾区高砂付近で新中川と分かれています。

昭和30年代後半から下流部を中心に急速な都市化が進行したことで、現在では地域の洪水被害の軽減を担う都市河川としての役割が大きくクローズアップされています。

令和8年3月現在、中川は治水計画上、整備の途上です。今後、当該エリアに必要な自然環境について、河川環境が変化することを踏まえ、河川だけではなく、地域全体で考えていく必要があります。

### ③ 一般県道 柿木町蒲生線



※出典元:埼玉県 越谷県土整備事務所

一般県道 柿木町蒲生線は越谷レイクタウン及び草加柿木産業団地の南側に位置し、昭和63年4月に草加市及び越谷市で都市計画決定された幅員25mの広域幹線道路です。

草加市の区間は、草加市境である八条用水から東埼玉道路までの約0.7kmで、東埼玉道路と交差する箇所から西側に進み、越谷市で都市計画道路川柳大成町線と交差する箇所までの約1kmを一般県道柿木町蒲生線のバイパスとして整備されるものです。

一般県道 柿木町蒲生線を整備することにより、国が整備を進めている東埼玉道路と連動し、道路ネットワークを強化するとともに、歩道を整備することで安全な通行空間を確保すること、また、草加柿木産業団地へのアクセス道路として地域の活性化にも寄与するものです。

# 1 柿木・青柳エリア及び周辺の様況

## 1.4 エリア周辺のまちづくり状況

### ④ 八潮市 「(仮称)外環八潮パーキングエリア・(仮称)外環八潮スマートインターチェンジ」

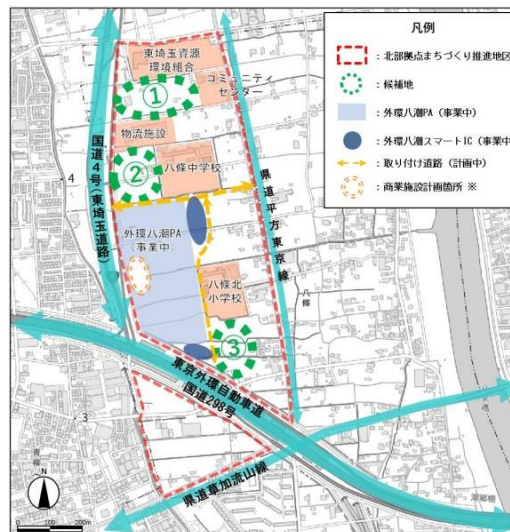


※出典元:八潮市

東日本高速道路株式会社(NEXCO東日本)が整備を進めている東京外環自動車道の休憩施設「(仮称)外環八潮パーキングエリア」について、東京外環自動車道の内回り(草加方面)、外回り(三郷方面)の両方から利用が可能であり、商業施設などが1か所にまとめられた集約型を予定しています。また、同パーキングエリアの全体面積は約8haで、商業施設やトイレが整備される予定です。

また、同パーキングエリアに接続する「(仮称)外環八潮スマートインターチェンジ」の整備については、八潮市・東日本高速道路株式会社(NEXCO東日本)の共同事業として進めています。

### ⑤ 八潮市 「(仮称)道の駅やしお」



※出典元:八潮市「(仮称)道の駅やしお基本構想」

八潮市では、北部拠点まちづくり推進地区の良好なアクセスを最大限生かすべく「交通連結拠点機能」を軸とし、「休憩機能」「情報発信機能」「地域連携機能」のほか、近年重要性が高まる「防災拠点機能」を加えた5つの機能の発揮を目指した「(仮称)道の駅やしお」の整備に向けて取り組んでいます。

### ⑥ 越谷市 「(仮称)越谷市「道の駅」整備事業」



※出典元:越谷市

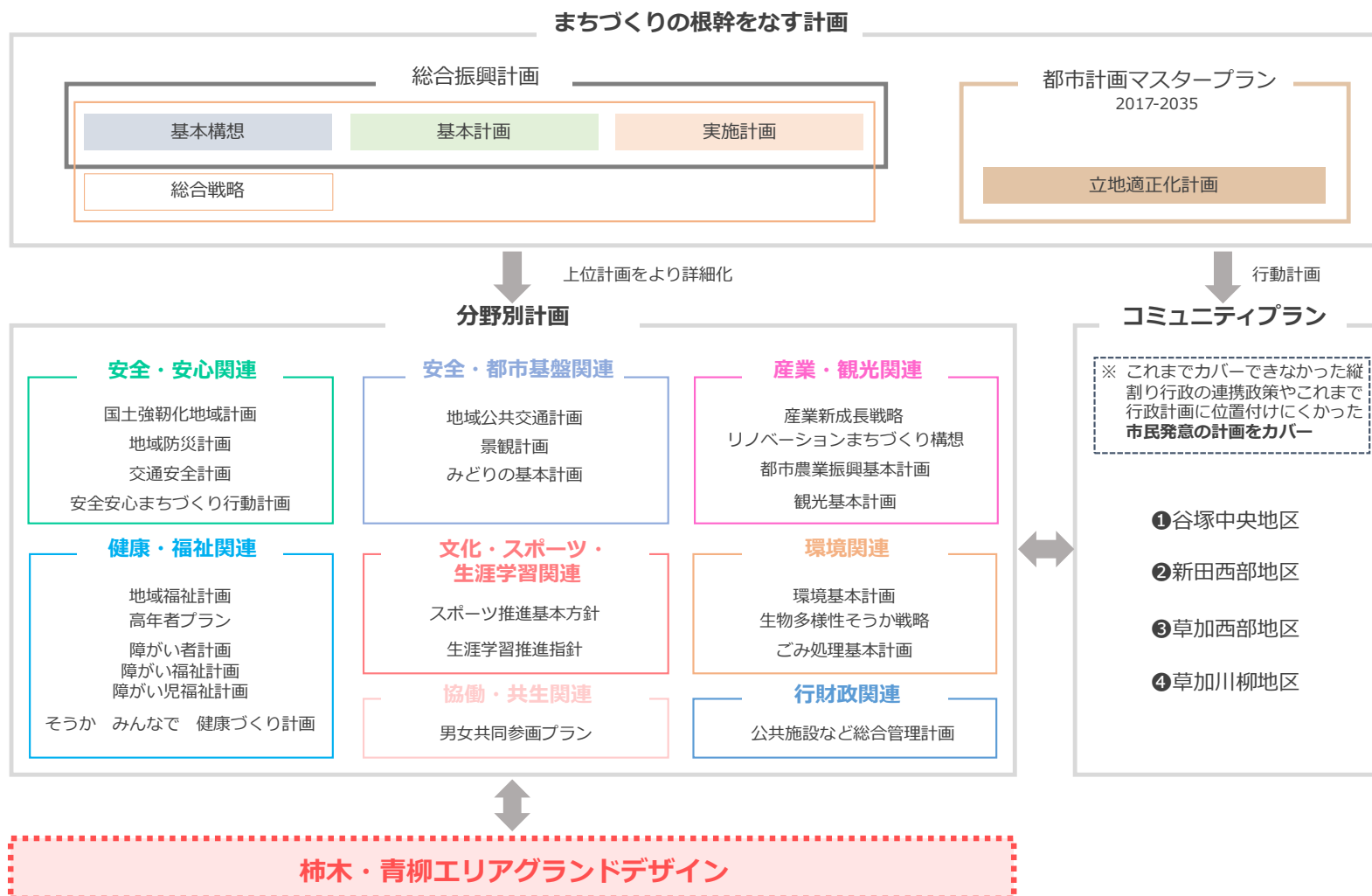
越谷市では、(仮称)越谷市「道の駅」の整備について、地域が活性化し、発展していくために、候補地の地域特性などを最大限生かすことができる手法を調査・検討しています。

令和4年5月に取りまとめた整備コンセプトとしては、「農」を中心とした魅力発信拠点「広域的役割を見据えた防災の拠点」を二つの柱としています。

## 2 上位計画・関連計画における位置付け

### 2.1 計画の位置付け

本グランドデザインは、本市の基幹計画である「第四次草加市総合振興計画」をはじめ、「まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン 2017-2035」などとの整合を図るとともに、各分野別計画やコミュニティプランとの整合を図りながら定めるものです。



## 2 上位計画・関連計画における位置付け

### 2.2 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の目指す将来都市像「快適都市～地域の豊かさの創出」を実現するために必要な、まちづくりに関わる施策のうち、当該エリアにおける施策を展開するためのハード面及びソフト面における取組の指針です。

#### (1) 草加の目指す都市像

「快適都市 ～地域の豊かさの創出～」

「快適都市」は、次の4つの基本的要素から成り立っています。

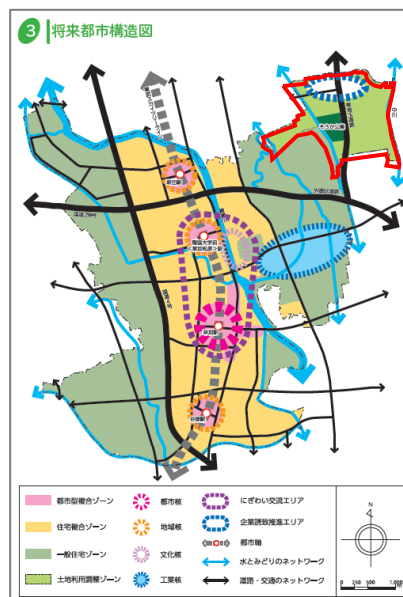
- ① 快適な環境 ～環境にやさしい水とみどりのまちづくり
- ② 安全と安心 ～人にやさしい安心して住み続けられるまちづくり～
- ③ 活気の創生 ～にぎわいのあるまちづくり～
- ④ 地域の共生 ～ともに力をあわせた自分たちのまちづくり～

#### (2) 将来都市構造

(関連するゾーニング)

柿木・青柳エリアは、本市でも唯一の市街化調整区域に当たるエリアで、次の4つのゾーニングが位置付けられています。

- ① 土地利用調整ゾーン
- ② 企業誘致推進エリア
- ③ 道路・交通のネットワーク
- ④ 水と緑のネットワーク



#### (3) 重点テーマ

- ・ テーマ1 「持続可能性が向上するまちづくり」
- ・ テーマ2 「多様性を尊重するまちづくり」
- ・ テーマ3 「パートナーシップが育つまちづくり」

#### (4) SDGsとの関係

これまで本市が推進してきた普遍的価値としての「快適都市」の実現に向けた取組は、SDGsの理念にも沿うものであり、今後も本市の将来都市像及びSDGsが掲げる「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、本市の経済・社会・環境をめぐる広範な課題に対し、住民・コミュニティ、企業・団体、高等教育機関、他自治体などとも連携しながら取り組むことが求められます。

SDGsと本計画の関係



## 2 上位計画・関連計画における位置付け

### 2.3 まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035

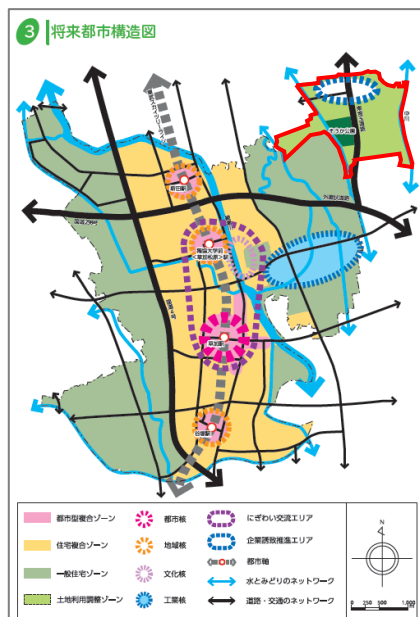
都市計画マスタープランの正式名称は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といいます。都市計画法第18条の2の規定に基づき、市町村はその策定が義務づけられており、市民参画の下に、まちづくりの将来像や方針を定めるものとなっております。

都市計画マスタープランは、市の総合振興計画及び県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したものでなくてはならず、市の都市計画は、すべて都市計画マスタープランに即したものとする必要があります。

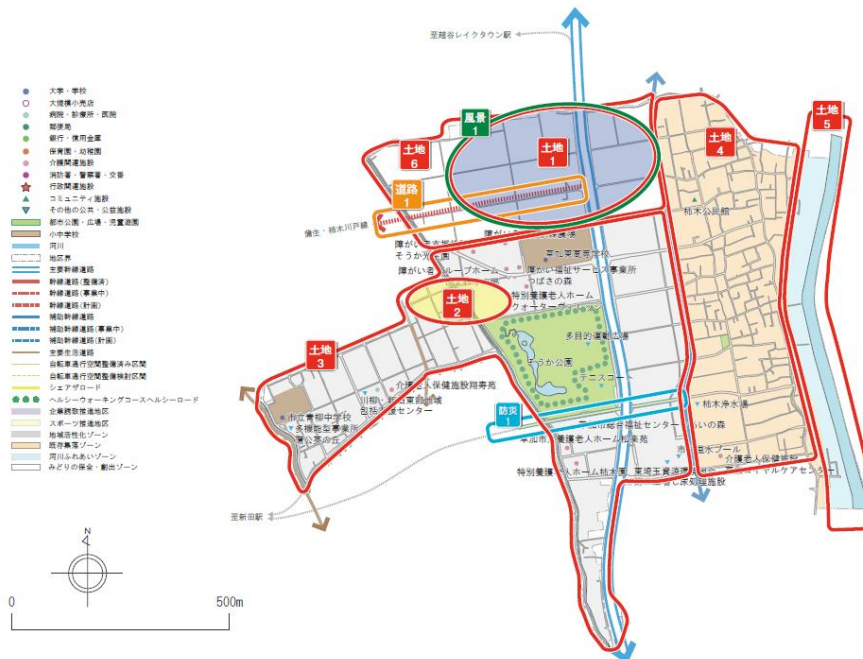
#### ■ 将来都市構造 (関連するゾーニング)

柿木・青柳エリアは、本市でも唯一の市街化調整区域に当たるエリアで、次の4つのゾーニングが位置付けられています。

- ① 土地利用調整ゾーン
- ② 企業誘致推進エリア
- ③ 道路・交通のネットワーク
- ④ 水と緑のネットワーク



#### ■ 草加川柳地区(市街化調整区域)まちづくり方針図



#### ■ 草加川柳地区(市街化調整区域)のまちづくりの方針

本地区は、豊かな自然環境や田園風景が残されている地区であるとともに、そうか公園をはじめとする公園や、スポーツ施設、多くの福祉施設が立地しています。また、東埼玉道路の開通などに伴い、土地のポテンシャルが高まっている地区となっています。

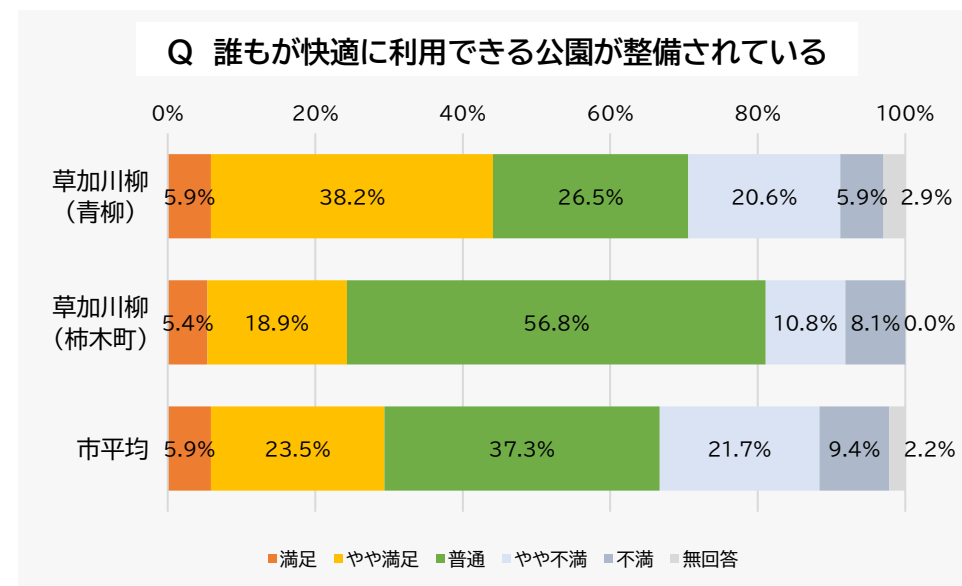
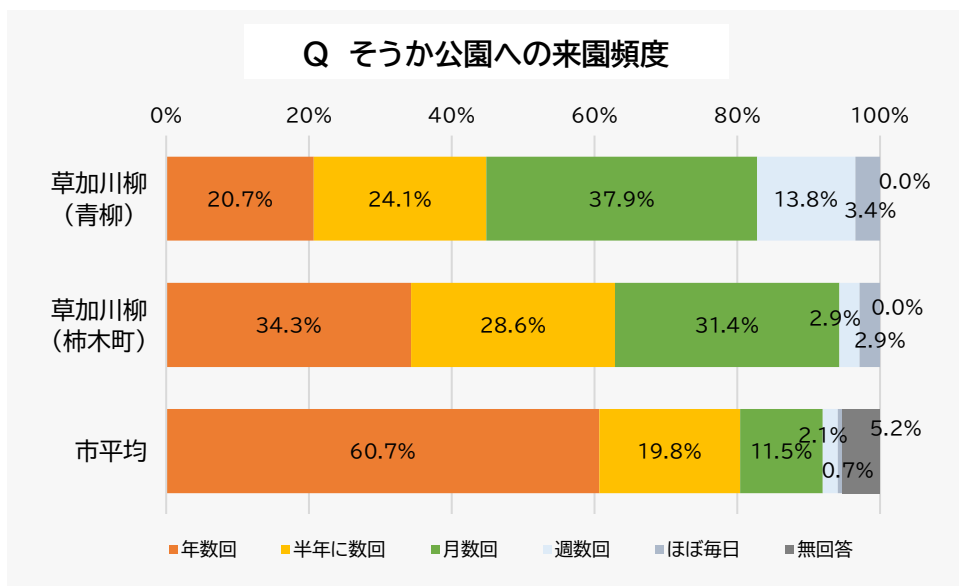
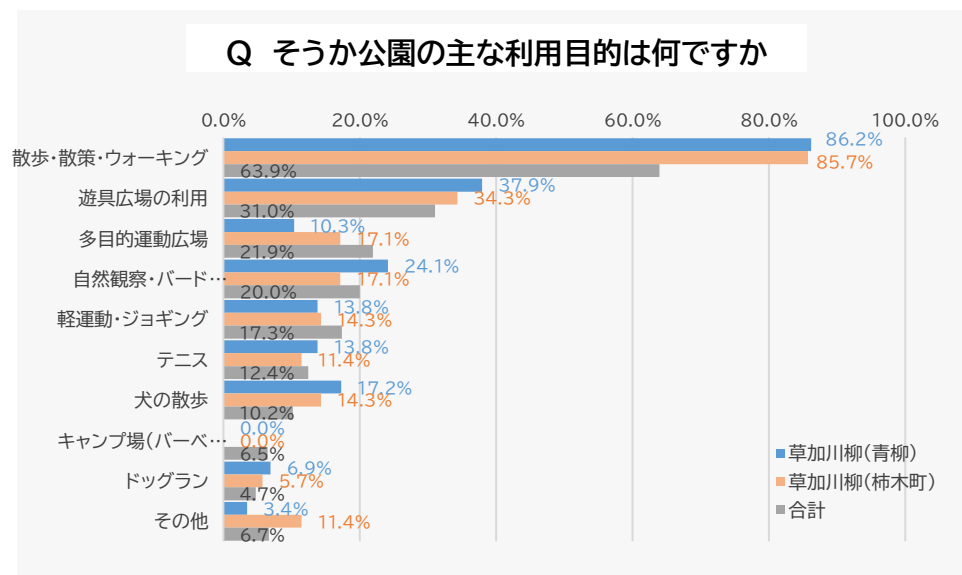
地区の周辺地域の開発動向などを踏まえ、豊かな自然環境や田園風景と住環境との調和を基本にして、企業誘致やスポーツ機能の立地をはじめとした計画的な土地利用を図ります。

また、人口や世帯の減少率は全地区の中で最も大きく、令和17年における75歳以上の人口比率が全地区の中で最も高くなると想定される地区であるため、地域コミュニティの活力の維持と向上を目指します。

# 3 地域ニーズの把握

## 3.1 都市計画マスタープランアンケート調査

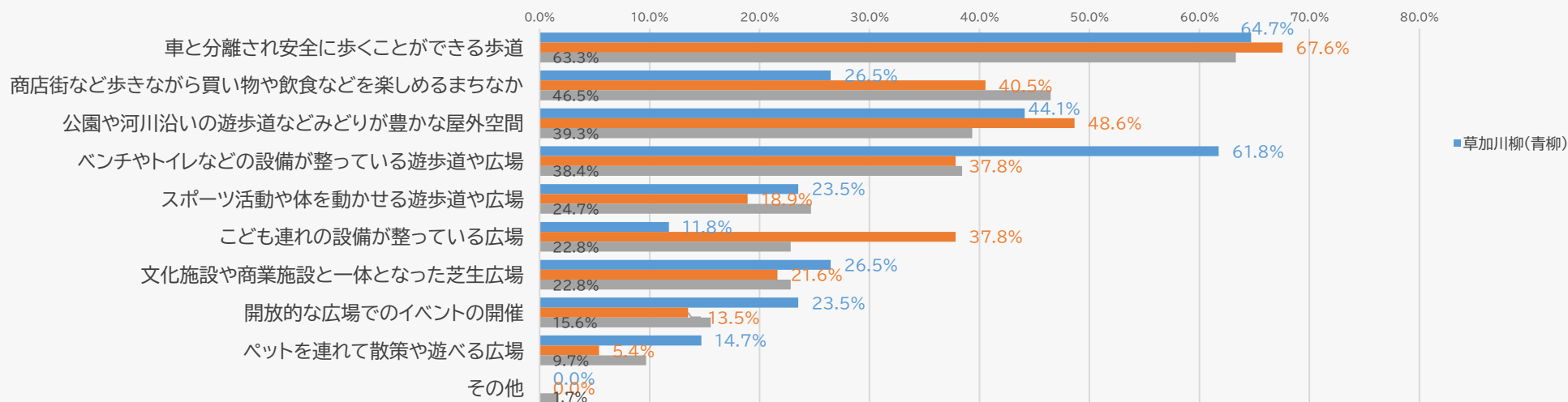
調査名	概要・目的	実施期間
都市計画マスタープランアンケート調査	<p>&lt;目的&gt; 都市計画マスタープランの見直しに当たり、<b>市民の草加市の暮らしやすさに対する満足度</b>を把握すること。また、「そうか公園」を、より市民に親しまれ、利用される公園へのリニューアルに向けて、そうか公園に対する市民ニーズを把握すること。</p> <p>&lt;調査対象者&gt; 市内に居住する住民基本台帳に登録されている18歳以上の内、3,332名を無作為に抽出</p> <p>&lt;回収率&gt; 26.1%(868人(紙627人,Web241人))</p>	R5.11.27 ~ R5.12.22



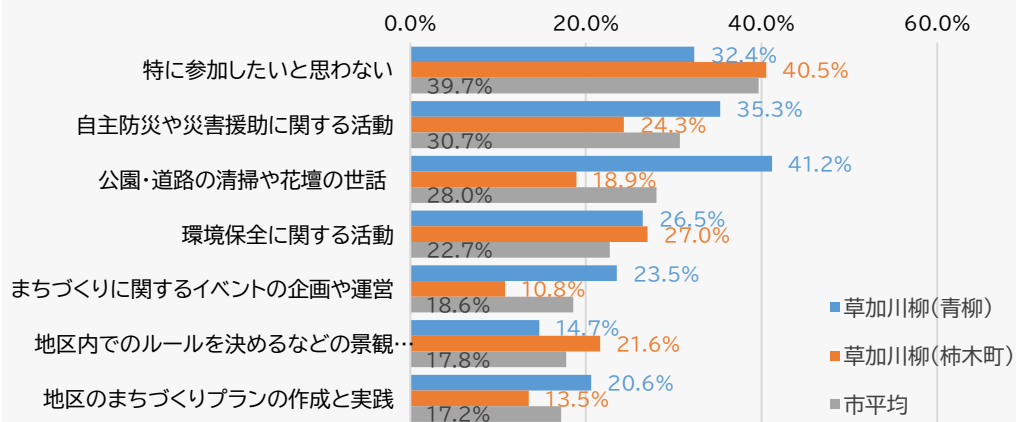
# 3 地域ニーズの把握

## 3.1 都市計画マスタープランアンケート調査

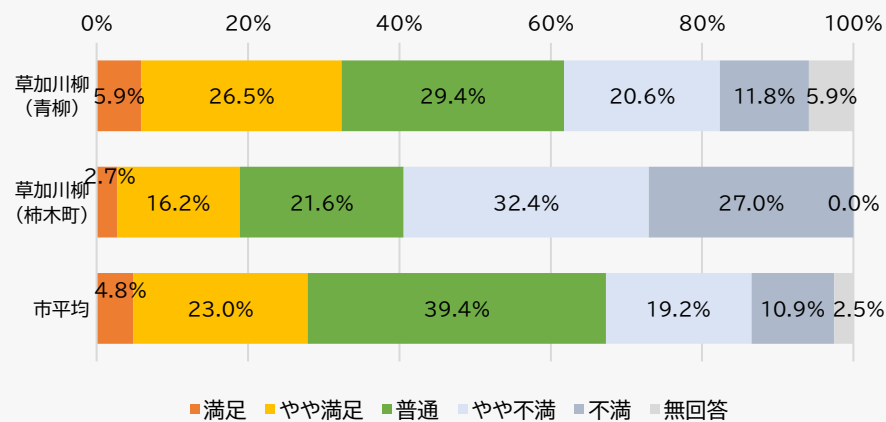
Q まちなかにどのような魅力があれば、「居心地が良く、歩きたくなる」と思いますか



Q まちづくりへ参加意向はありますか。興味のある活動を選んでください。



Q コミュニティバスが運行され交通の不便が解消されている



## 3 地域ニーズの把握

### 3.2 地区別懇談会(草加川柳地区)

調査名	概要・目的	実施期間
地区別懇談会 (草加川柳地区)	<p>&lt;概要&gt; 都市計画マスタープランの見直しに当たり、<u>草加市のまちづくりの取組に対して草加川柳エリアにお住まいの市民の意見を伺うため</u>、市民懇談会及び地区別懇談会を開催。</p> <p>&lt;参加者数&gt; 15人(2班)</p> <p>&lt;テーマ&gt; 幸福度を高めるまちづくり</p>	R5.11.23
懇談会取りまとめ 各班の意見		
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境が良く、散策すると心地良い</li> <li>公園まで散歩が安全にできる</li> <li>市で最大の川である中川が通っている</li> <li>葛西用水のタナゴ釣りが有名</li> <li>そうか公園があり、様々なスポーツを楽しめる</li> <li>春先の新緑や用水と桜の雰囲気が素敵</li> <li>中川沿いが散歩しやすい</li> <li>そうか公園と八条用水の風景がきれい</li> </ul>	
つながり	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域のつながり(町会)が、他の地区に比べて活発</li> <li>東漸院や女体神社など歴史的建造物があり、魅力的</li> <li>年代別で町会がある</li> <li>昔の地区単位でのつながりが続いている</li> <li>新しい住民とのつながりはあまりない</li> </ul>	
利便性・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>東埼玉道路の利便性が高い</li> <li>駅に近い</li> </ul>	
歴史	<ul style="list-style-type: none"> <li>東漸院や女体神社など、由緒ある立派な建物がある</li> <li>神楽やお祭りが盛んに開催されている</li> <li>柿木の歴史をいろんな人に伝えたい!</li> </ul>	
地区の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>東埼玉道路のアクセスが良い</li> <li>レイクタウンが近くて便利なので、人口を増やしやすいはず!</li> </ul>	

市民が思う地域の主要な課題と資源		
	課題	資源
道路交通	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東埼玉道路の利便性</li> <li>越谷レイクタウン駅に近い</li> </ul>
公園 広場 緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>そうか公園でもっとイベントを開催する</li> <li>そうか公園を観光地化する</li> <li>そうか公園に飲食店をつくる</li> <li>そうか公園と八条用水を一体的に整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境</li> <li>そうか公園</li> <li>そうか公園でスポーツが楽しめる</li> <li>葛西用水</li> <li>八条用水</li> <li>タナゴ釣り(葛西用水)</li> <li>中川</li> </ul>
風景 にぎ わい	<ul style="list-style-type: none"> <li>田んぼの時期以外の用水の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東漸院や女体神社などの歴史的な建物</li> <li>八条用水と桜の風景</li> </ul>
生活 環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>盆踊りイベントの開催継続</li> <li>防犯対策強化</li> <li>自治会への入会促進</li> <li>ウォーキングイベントや室内スポーツ活動、地区の運動会の開催</li> <li>ボランティアポイントの創設</li> <li>地区の歴史を伝える</li> <li>幸福度ランキングを意識したまちづくり</li> <li>人口を増やす取組が必要</li> <li>市役所の職員ともしっかりコミュニケーションを取りたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町会活動が活発</li> <li>盆踊りイベント</li> <li>公民館</li> <li>神楽、お祭り</li> <li>柿木地区の歴史</li> <li>昔の地区割り</li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存宅地を利用した新たな住宅誘致</li> </ul>	—
必要 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>公民館にレストラン</li> </ul>	—

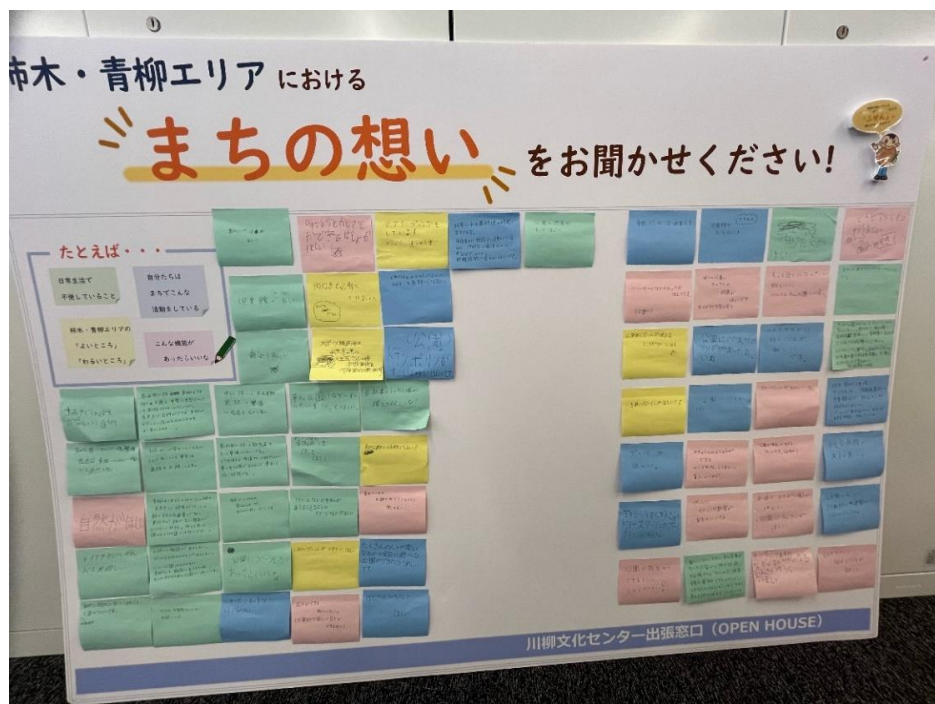
# 3 地域ニーズの把握

## 3.3 総合政策課出張窓口(OPEN HOUSE)

### 開催趣旨

本ランドデザインの作成に当たり、地域ニーズ把握の手法の一つとして、柿木公民館と川柳文化センターの2施設において総合政策課出張窓口(OPEN HOUSE)を実施したもの。

### -寄せられたご意見-



### -会場の様子-



### -開催日時-

- ① 令和6年6月24日(月) PM
  - ② 令和6年6月28日(金) AM
  - ③ 令和6年6月30日(日) AM
- ①～③の期間は資料と付箋ボードを常設  
来場者数:延べ19名  
付箋貼付数:26枚



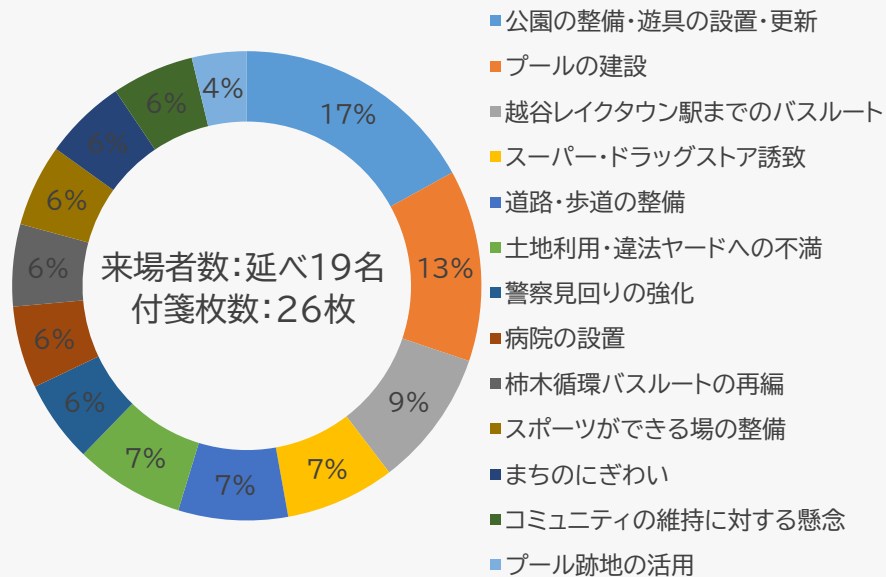
- ① 令和6年7月26日(金) PM
  - ② 令和6年7月27日(土) AM
  - ③ 令和6年8月 2日(金) AM
- ①～③の期間は資料と付箋ボードを常設  
来場者数:延べ15名  
付箋貼付数:64枚

## 3 地域ニーズの把握

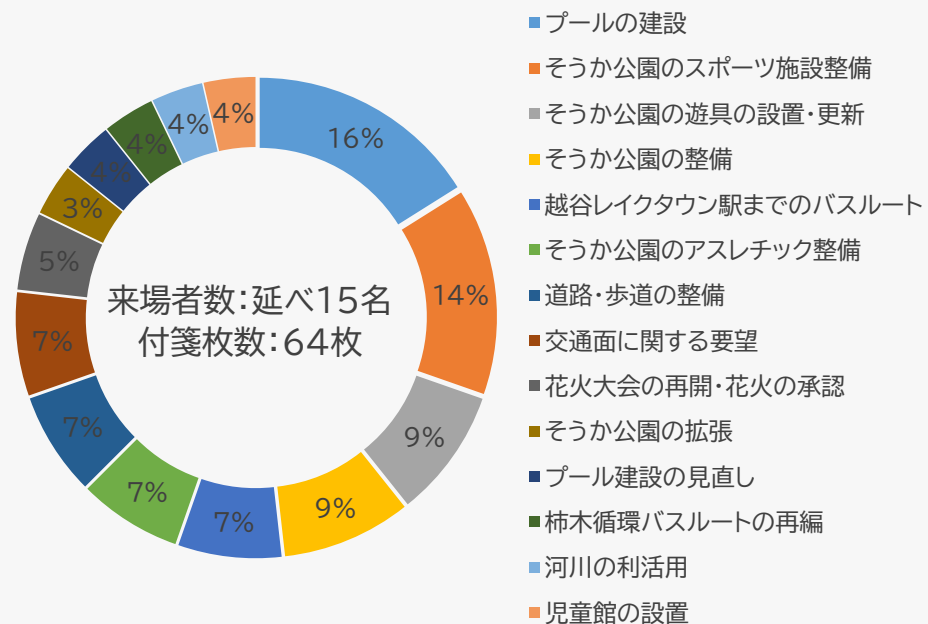
### 3.3 総合政策課出張窓口(OPEN HOUSE)

#### 要望の多かった意見

#### ① 柿木公民館出張窓口(OPEN HOUSE)



#### ② 川柳文化センター出張窓口(OPEN HOUSE)



## 3 地域ニーズの把握

### 3.4 そうか公園 夏まつりマルシェ



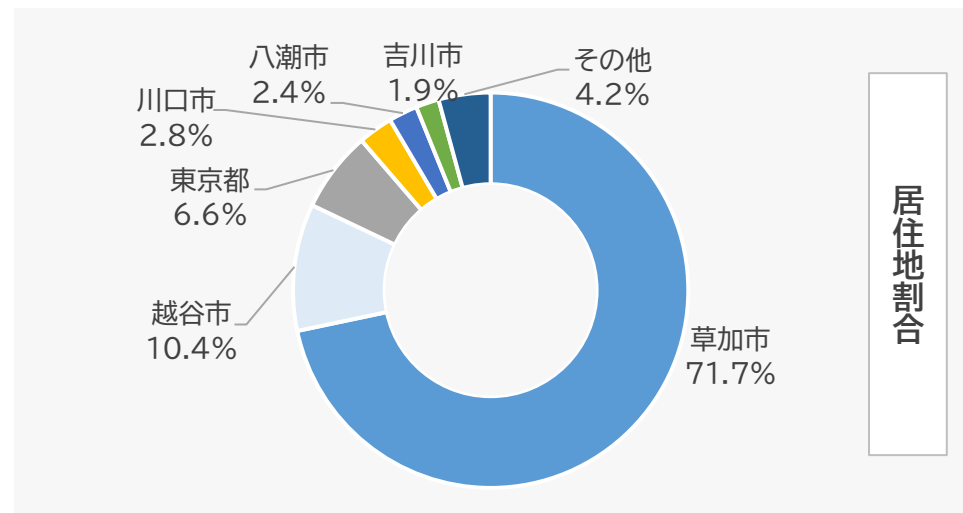
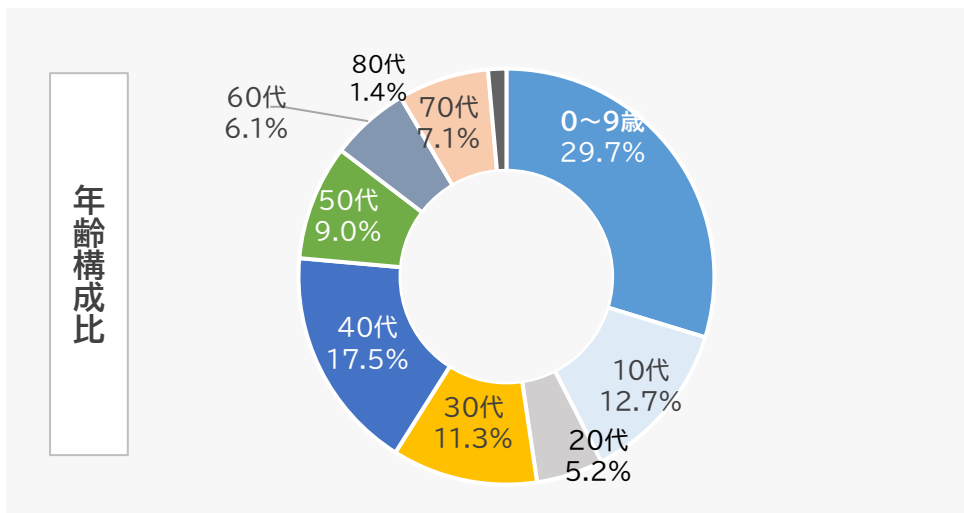
開催日時	令和6年9月28日(土) 午前10時~午後3時
開催内容	「草加 LOCAL STORY」が主催するマルシェ
開催方法	会場内ブースにおいてそうか公園に対するアンケート調査を実施(みどり公園課)
回答者	212枚

-当日の様子-

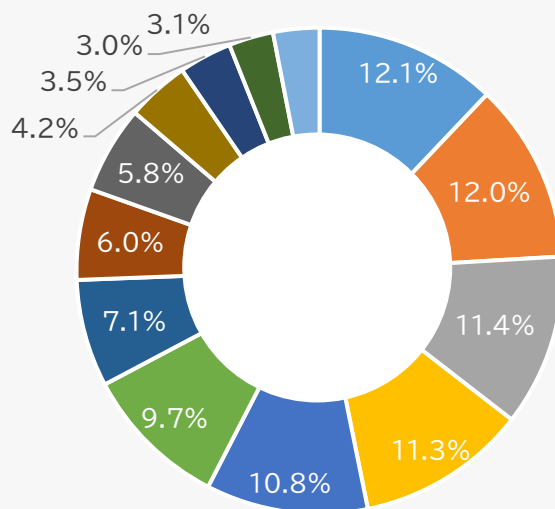


### 3 地域ニーズの把握

#### 3.4 そうか公園 夏まつりマルシェ



#### Q そうか公園にどんなものがあたらいいと思いますか



- 雨天でも遊べる室内プレイルーム
- じゃぶじゃぶ池などの水遊び場
- フィールドアスレチック
- 飲食・物販施設
- 近場の公園にないような遊具
- 冒険遊び場(プレイパーク)
- 公園の自然を活かしたグランピングなどの宿泊施設
- アーバンスポーツ施設
- イングリッシュガーデンのような花畑・庭園
- イベントができる屋外ステージ

## 3 地域ニーズの把握

### 3.5 (仮称)柿木・青柳エリアランドデザイン作成に係る児童・生徒への意識調査(アンケート方式)

#### ① 趣旨

(仮称)柿木・青柳エリアランドデザインの作成に当たり、基礎調査の一環である地域ニーズ把握の手法の一つとして、当該エリア内及びエリア付近の小中学校及び高等学校など学校の児童・生徒に対し、「当該エリアが将来どんなまちとなってほしいか」を問いかけ、考えるきっかけを与えた上で、意識調査を実施したものです。

#### ② 実施方法

対象校:7校

- ・ 小学校：4校（青柳小学校・川柳小学校・八幡小学校・八幡北小学校）
- ・ 中学校：2校（青柳中学校・川柳中学校）
- ・ 高等学校：1校（県立草加東高等学校）

※ 小学校は内容を勘案し、3～6年生を調査対象としました

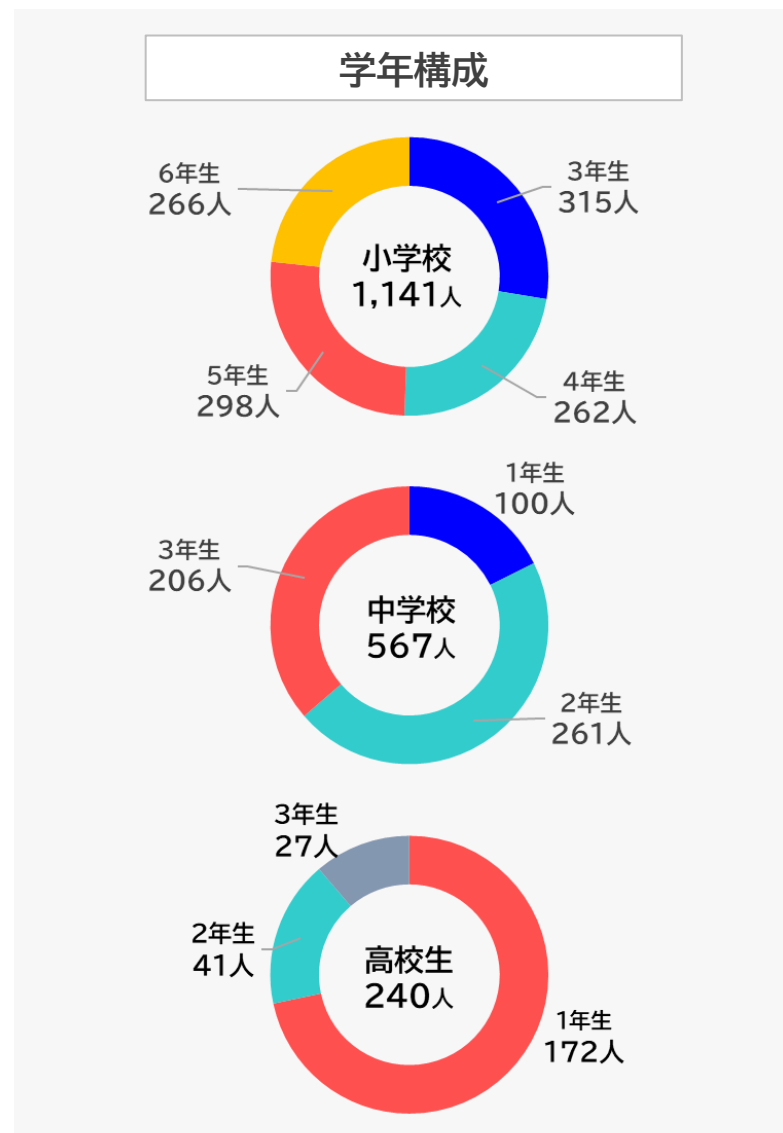
#### ③ 実施時期

令和7年1月から3月まで

#### ④ 回答率

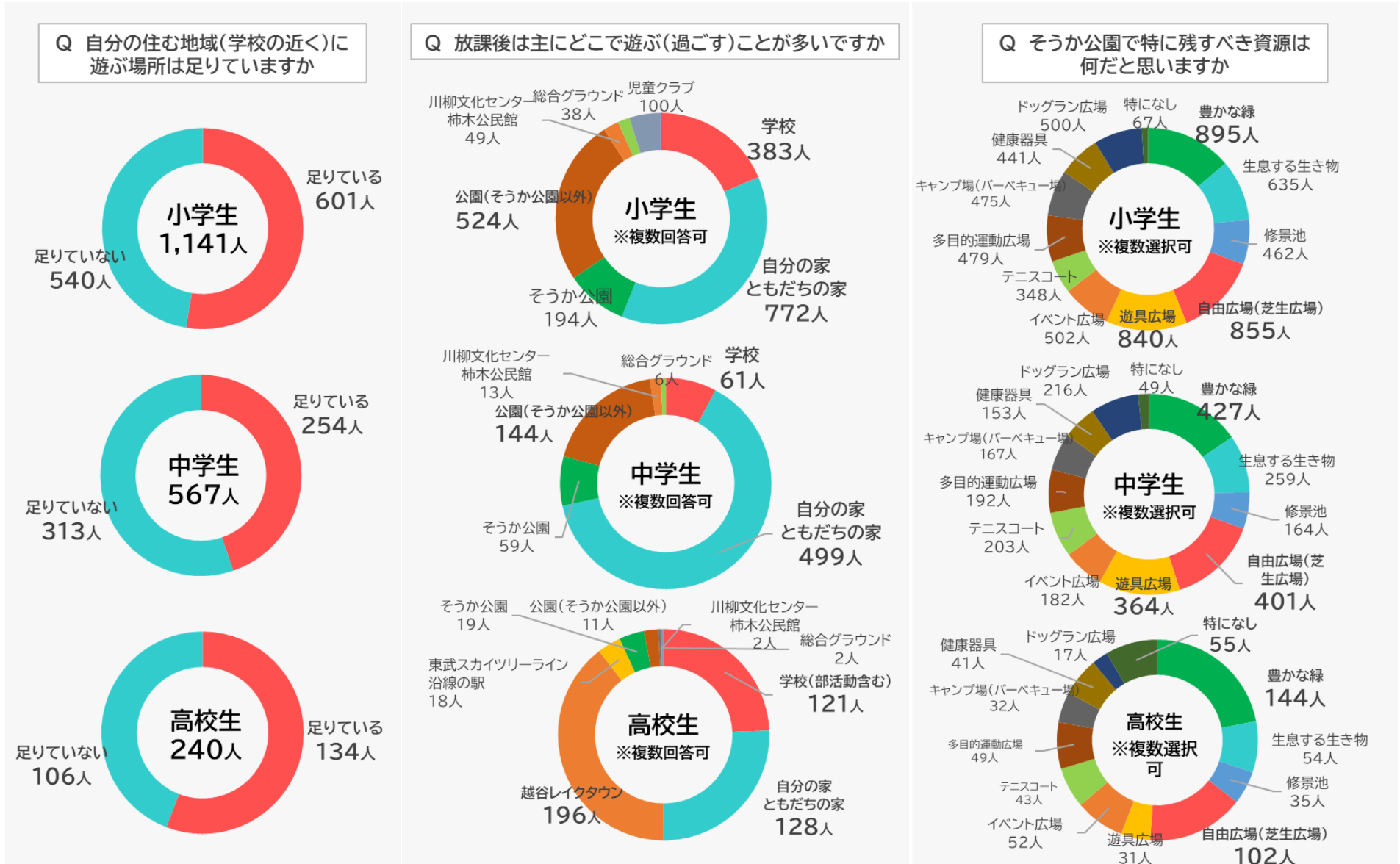
- ・ 全体:62.7%  
(小学校:86.1% / 中学校:67.4% / 高等学校:25.5%)

※ 小学校は令和6年5月1日時点の、中学校・高等学校は令和6年4月1日時点の児童・生徒数を母数として回答率を算出



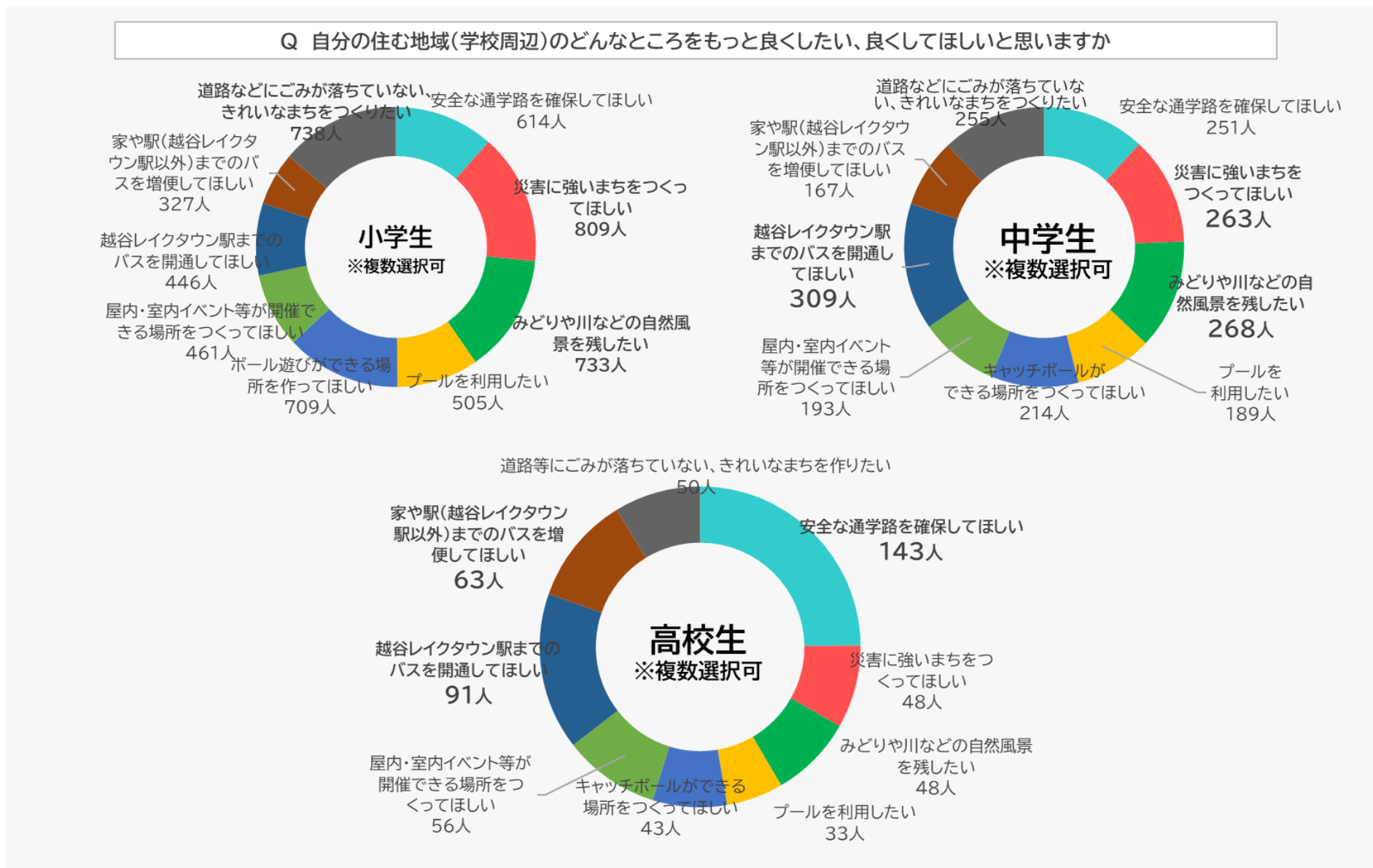
# 3 地域ニーズの把握

## 3.5 (仮称)柿木・青柳エリアグランドデザイン作成に係る児童・生徒への意識調査(アンケート方式)



### 3 地域ニーズの把握

#### 3.5 (仮称)柿木・青柳エリアグランドデザイン作成に係る児童・生徒への意識調査(アンケート方式)



## 4 民間事業者ヒアリング

### 4.1 民間事業者ヒアリング

#### ① 趣旨

柿木・青柳エリアに対する民間事業者の投資意欲・性向を確認し、公共事業・施設運営における事業参画可能性を把握することを目的に実施しました。

#### ② ヒアリングの流れ（令和6年度）



#### ③ ヒアリング項目



## 4 民間事業者ヒアリング

### 4.1 民間事業者ヒアリング

#### ④ ヒアリング結果（令和6年度） ※ ヒアリング内容は事業者名が特定されないよう、一部加工しております。

対象エリアのイメージ	対象エリアへの進出可能性とその条件など	広域で見た場合の土地利用の可能性
<ul style="list-style-type: none"> <li>東京外環自動車道から近く都心近郊という立地条件から、物流施設設置に当たってはポテンシャルがかなり高いが、物流倉庫によるまちづくりは、交通渋滞なども懸念されるためお勧めしない。</li> <li>駅からの距離、交通網の未発達、行政サービスの不足、商業施設の少なさが課題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>様々なポテンシャルを秘めているが、条例による規制などにより開発が制限されていることから、不動産における戸建市場をはじめ、一定の参入障壁がある。</li> <li>住宅メーカーの進出においては、公共交通の利便性向上が必要。その他、建設費の高騰などによる外的要因も影響される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅メーカーの進出においては、公共交通の利便性向上が必要。当該エリア近郊ではモノ消費（商業施設など）が十分に満たされていることから、コト消費（スポーツ・子ども向けの体験型など）が満たされるエリアとして構想していくことも考えられる。</li> </ul>
そうか公園を核としたまちづくりの可能性	貯留槽上部の活用可能性	その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>オールスポーツ可能な施設・宿泊所・温浴施設などをはじめ様々な可能性を秘めている。一方、キャンプ場の必要性については今後の周辺状況の変化や立地条件なども勘案した上で検討する余地がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>条件が厳しいため、参入は厳しい。</li> <li>脱炭素エネルギーに向けた取組やフットサル場、農地などであれば民間事業者進出の可能性もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該エリアのプール需要について、周辺に公営・民営のプールは点在しているが、それでも需要はあると見込まれる。</li> <li>農業用ハウスを展開し、兼業農家として働くことが可能なエリアとして住民を呼び込むほか、近隣に宿泊施設と連携した温浴施設が可能であれば、エリアの魅力向上につながる。</li> </ul>



---

令和8年3月

柿木・青柳エリアグランドデザイン

- KAKINOKI・AOYAGI AREA GRAND DESIGN -

草加市 総合政策課 公民連携推進室

〒340-8550 埼玉県草加市高砂1-1-1

Tel:048-922-0151(代表)

---