



第2章 地区別方針

312

草加川柳地区(市街化調整区域)



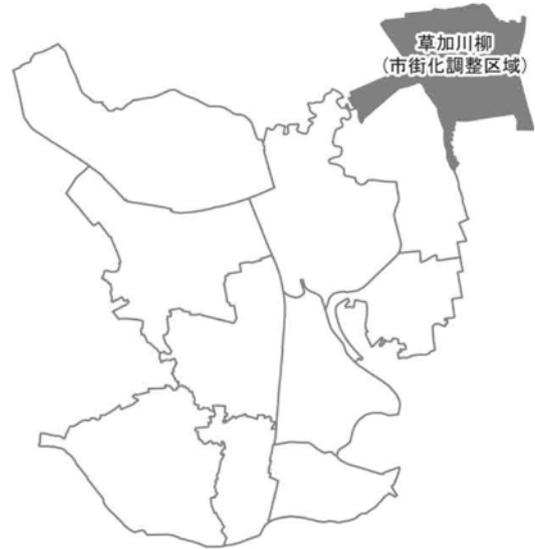
草加川柳地区（市街化調整区域）

1 地区の現況と課題

■地区の位置

(1) 地区概況

- 市の北東部に位置し、北は越谷市、東は吉川市、南は八潮市に隣接し、越谷レイクタウンにも至近の位置にあります。
- 農地の占める比率が高く、田園風景が広がり、自然環境が残る地域となっています。
- 地区の南北を東埼玉道路が通過しており、都心へのアクセスが良く、土地のポテンシャルの高い地区となっています。
- 人口も世帯も、全地区の中で最も高い割合で減少する地区となっています。また高年者人口は全地区の中で一番高い割合で、年少人口も比較的高い割合で減少する地区です。
- 地区の東には中川があり、堤防整備に伴って河川敷の活用が期待されています。



対象町名	柿木町、青柳8丁目の一部
------	--------------

■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	2,070	1,475	-28.7%	【11】
高年者人口	696	455	-34.6%	【11】
年少人口	218	149	-31.7%	【8】
世帯数	1,018	590	-42.0%	【11】
介護保険要支援 要介護認定者数	66	77	16.7%	【11】

(2) 土地利用・都市空間の状況

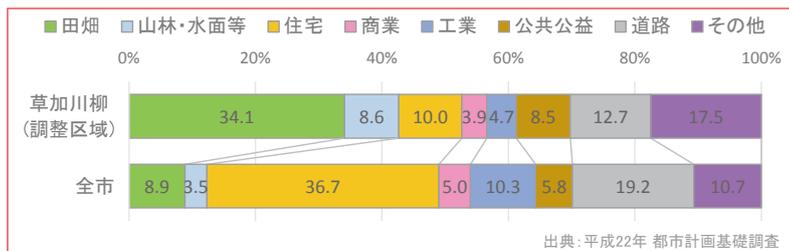
現況

- 市内唯一の市街化調整区域であり、青柳8丁目の一部と県道平方東京線沿線以東に既存集落が形成されています。
- 市内唯一の総合公園・広域避難場所であるそうか公園が立地しており、地区に占める公園面積の比率、人口1人当たりの公園面積の比率ともに、全地区の中で最も高くなっています。
- 東埼玉道路沿道を中心に清掃工場や浄水場、物流倉庫、社会福祉施設等が立地しています。
- 市街化調整区域であることから、農地や水面といった自然的な土地利用の占める比率が地区全体の1/3以上を占めており、市内で最も高くなっています。一方で、住宅地や道路の比率は市内で最も低くなっています。
- 旧耐震基準で建築された建築物はそれほど多くなく、東京湾北部地震における倒壊危険度の高い地区面積の比率は、全地区の中で最も少なくなっています。
- 人口1万人当たりのコミュニティ施設数は、全地区の中で最も多くなっています。
- 平成25年の台風26号による浸水被害の面積の比率は全地区の中で最も低く、内水による被害は少ない地区となっています。

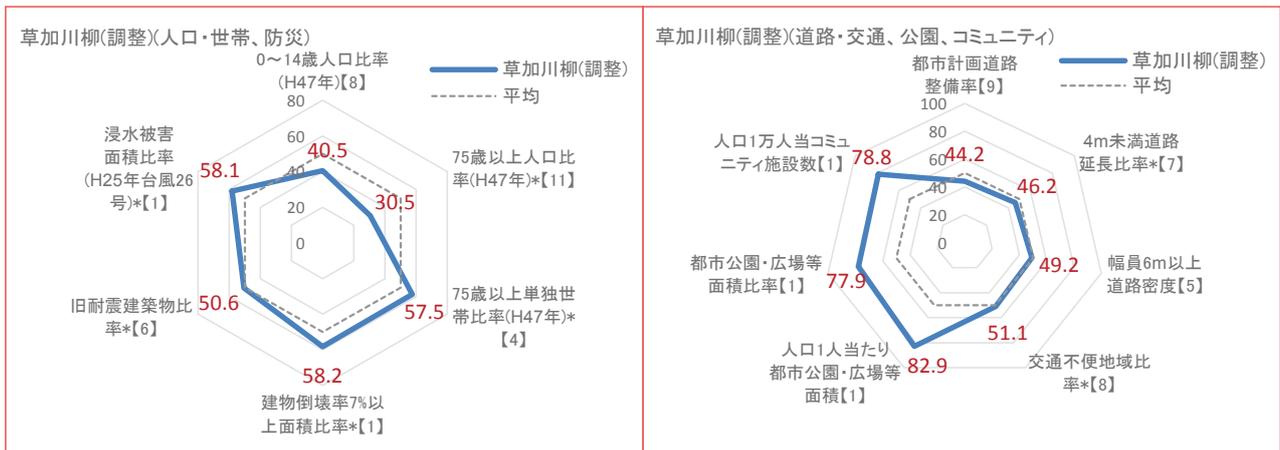
課題

- 市街化調整区域であり都市計画道路の整備率が全地区の中で3番目に低いなど、道路の整備水準は全市平均を下回っています。
- 利根川が氾らんした場合の浸水被害は中川の堤防周辺を除く地区全体に及び、柿木町の東埼玉道路の東側を中心に水深1～2mの浸水が想定されています。
- 農地から資材置き場などへの土地利用の転換が見られます。

■土地利用



■レーダーチャート



3-2 草加川柳地区（市街化調整区域）

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 今後20年間の人口増減率は-28.7%、世帯数の増減率は-42.0%と、全地区の中で最も人口と世帯数の減少率が高い地区となっています。家族類型別で見ても、すべての世帯類型で減少の見込みとなっています。
- 家族類型別の構成比で見ると、平成47年までに単独世帯の比率が減少する一方、夫婦のみの世帯と、夫婦と子からなる世帯の比率が増加すると推計されます。

課題

- 今後20年間の高年者人口の増減率が全地区の中で最も低く、約240人減少します。また、介護保険の認定者数の増減率も全地区の中で最も低くなっています。
- 今後20年間の年少人口の減少率は、全地区の中で4番目に大きくなっており、少子化が進んでいくことが推計されます。
- 平成47年の75歳以上人口比率は全地区で最も高くなることが推計されます。
- 平成47年までの20年間で、0～14歳人口では70人程度減少、20～64歳の現役世代が300人弱減少します。
- 65歳以上人口も、平成47年までに、65～74歳は180人弱の減少、75歳以上でも60人程度の減少が見込まれています。
- 人口減少や人口構成の変化にあわせて、既存施設の機能転換などを検討することが必要です。
- 世帯数が大幅に減少することから、将来的な空き家の発生リスクは高いと見られます。

■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	2,070	63	155	109	1,047	366	330
		H47年	1,475	44	105	100	771	188	267
	全市(H47)		230,124	8,183	16,153	8,878	133,223	30,833	32,854
	増減率(H28-47)		-28.7%	-30.2%	-32.3%	-8.3%	-26.4%	-48.6%	-19.1%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	3.0	7.5	5.3	50.6	17.7	15.9
		H47年	100.0	3.0	7.1	6.8	52.3	12.7	18.1
	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
				高齡	高齡	高齡			
実数 (世帯)	地区	H28年	1,018	364	154	209	136	264	181
		H47年	590	160	60	131	77	178	121
	全市(H47)		110,816	44,001	14,851	21,927	11,816	27,048	17,840
	増減率(H28-47)		-42.0%	-56.0%	-61.0%	-37.3%	-43.4%	-32.6%	-33.1%
構成比 (%)	地区	H28年	100.0	35.8	15.1	20.5	13.4	25.9	17.8
		H47年	100.0	27.1	10.2	22.2	13.1	30.2	20.5
	全市(H47)		100.0	39.7	13.4	19.8	10.7	24.4	16.1

2 地域資源

現況

- コミュニティ施設として、柿木公民館が立地しています。
- 学校施設は、中学校が1校立地しており、14学級あります。
- 地区内には保育所などの子育て施設がありません。
- 多目的運動広場やテニスコートがあるそうか公園が立地しているほか、清掃工場に隣接する市民温水プールなどもあり、スポーツ機能が充実しています。
- 高齢者福祉施設は入所系の施設が4箇所あるほか、通所系の施設が7箇所、訪問系の施設が2箇所と、全市的な機能をもつ施設も含め、比較的多く立地しています。
- 町会・自治会は1組織で、加入率は47.4%と全市平均の55%を下回り、草加西部地区に次いで低くなっています。
- NPO法人は市内全52団体(平成27年8月末現在)中、1団体となっています。今後、地区の生活課題の解決に向けた市民団体等の法人化の促進が求められます。

課題

- 5～14歳人口は今後20年間で30%以上減少し、中学校に将来300㎡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。
- 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。
- 今後75歳以上の高齢者は減少しますが、地域で高齢者を支える現役世代の減少がそれを上回ることが推計されます。また介護保険の認定者数は増加すると推計され、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。

■地域資源の状況

施設機能立地	行政：1箇所	小中学校：1箇所	子育て施設：0(0)箇所 保育所等定員：0人		
	集会・学習：1箇所	公園：2箇所	スポーツ機能：3箇所		
	高齢者福祉施設 合計：16箇所 定員：390人	入所系施設：4箇所	通所系施設：7箇所	訪問系施設：2箇所	
		支援系施設：3箇所	地域密着型施設：0箇所	その他：0箇所	
	障害者福祉：5箇所	医療：2箇所			
人的資源	町会・自治会：1組織	町会・自治会加入率：47.4%	NPO法人：1団体		
空間資源	空き家：約104軒 約10,400㎡	生産緑地：一箇所 - ha	余裕教室：約5教室 約320㎡		

※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。

3-2 草加川柳地区（市街化調整区域）

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

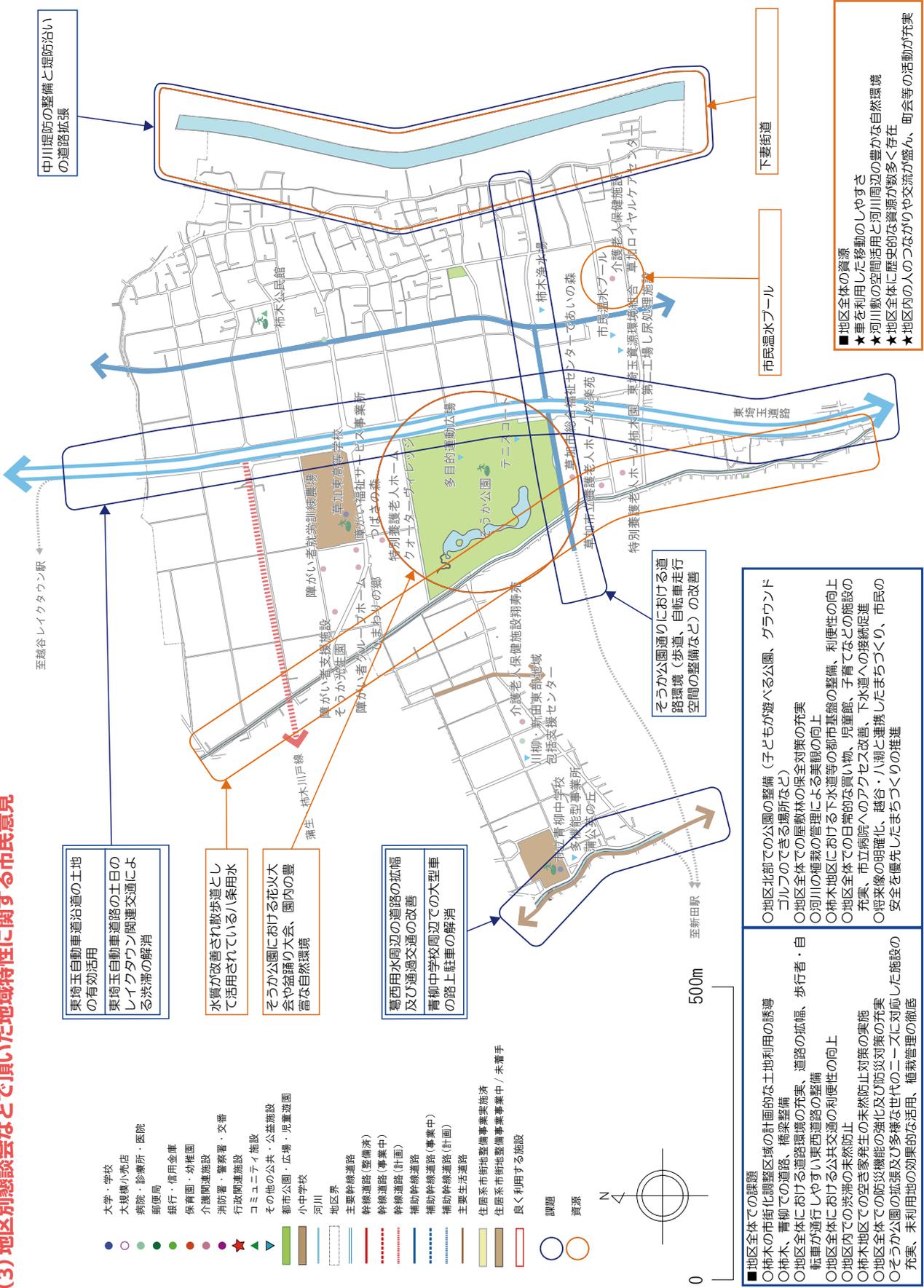
	課題	資源
土地利用	●市街化調整区域での計画的な土地利用	—
道路・交通	●そうか公園通りの整備（道路拡幅、歩行者・自転車走行空間の確保） ●南北方向の交通環境の改善（渋滞の解消、歩行者・自転車走行空間の確保） ■地区全体での公共交通利便性の向上	●そうか公園通りでの交通安全の地域活動
防災	●中川の堤防の整備 ●多目的に使える防災拠点の整備	—
公園・広場・緑地	●そうか公園の施設の充実 ●子どもが遊べる公園の整備	●町会による葛西用水清掃活動 ●そうか公園の桜、自然環境の豊かさ、花火大会 ●公園、用水、外環状道路など地区全体に豊富にあるみどり
風景・にぎわい	●市街化調整区域の田園風景の保全と今後の土地利用の調整	■地区内に多く立地する神社、お寺などの文化財
生活環境	■買い物環境や公共施設へのアクセス改善 ■越谷市・八潮市との連携強化 ●既存集落の生活環境の維持	●市民温水プール ■地域での交流が盛ん（子ども会、青年部、老人会等） ●地域の見守り、パトロール
住宅	●空き家の増加	—

※■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"> ●川柳文化センター（町会活動やサークル活動） ●町会集会所（会合やストレッチ教室） ●川柳小学校や総合運動場（グラウンドゴルフ） ●そうか公園（散歩や孫との遊び） ●市民温水プール ●であいの森（老人会） ●越谷レイクタウン駅（柿木地区の利用） 	<ul style="list-style-type: none"> ●柿木公民館、各町会会館、福祉施設（会合） ●ベルクス、東武ストア、越谷レイクタウン、三郷ピバホーム、コンビニエンスストア等（買い物） ●青柳4丁目公園（会話） ●弁天公園（かけっこ） ●青柳小学校（ボール遊び）
拠点の必要機能	<ul style="list-style-type: none"> ●川柳文化センターの行政サービス機能 ●支所の行政サービス充実（高年者は移動困難） ●スポーツ施設や医療施設 ●地区東部（外環状道路南）で買い物できる場所 ●東埼玉道路と平方東京線の間に産業誘致（柿木地区） 	<ul style="list-style-type: none"> ●福祉施設（柿木地区） ●道の駅や移動スーパー（柿木地区） ●集客を想定したグラウンドや運動場 ●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



3-2 草加川柳地区（市街化調整区域）

4 まちづくりの方向性の分析（SWOT分析）

地区の強み（Strength）

- 地区の北部では、企業誘致の取組みを推進している。
- そうか公園の運動場・テニスコート、清掃工場に隣接した温水プールもあり、スポーツ施設が充実している。さらに、そうか公園北西部ではスポーツ機能の配置が計画されている。
- 市内唯一の総合公園である、17.8haのそうか公園が立地しており、公園が利用しやすい。
- 中学校の余裕教室や空き家等が、およそ10,000㎡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資として活用できる。
- 市内で唯一の市街化調整区域であり、農地などのみどりの環境が充実している。
- 全市的な機能もつ社会福祉施設をはじめ、高齢者や障がい者のための施設が充実している。
- 東埼玉道路沿道をはじめとして土地のポテンシャルが高い。
- そうか公園の桜などの景観資源や神社仏閣などの歴史・文化資源が多い。
- 地区での見守り活動や住民間の交流活動が盛んである。

地区の弱み（Weakness）

- コミュニティ施設は柿木公民館しかなく、地域の拠点となる施設が少ない。
- 今後20年間の人口減少率は全地区の中で最も大きく、地域を支える20～64歳の現役世代が300人弱減少する。
- 平成47年には、75歳以上人口比率が全地区の中で最も高くなると想定される。
- 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。
- 生活サービス機能として、子育て施設が地区内になく、商業施設も少ない。
- 世帯数の減少率は全地区の中で最も大きく、世帯数が大幅に減少することから、空き家の発生リスクが高い。
- 農地から資材置き場や墓地などへの土地利用の転換が進んでいる。
- 東埼玉道路や平方東京線などの南北方向の道路は越谷レイクタウン関連交通等による渋滞が発生している。
- 東西方向の主要道路はそうか公園通りのみで、幅員も狭く、歩行者・自転車交通の安全性の確保に課題がある。

地区にとって追い風となる要因（Opportunity）

- コミュニティバスの運行が開始され、地域の交通利便性が向上している。
- 中川の堤防の整備が進んでいる。整備にあわせて、河川敷にグラウンドなどの整備が進められている。
- 越谷レイクタウンが至近であり、越谷レイクタウン駅の利用も可能である。
- 江戸川サイクリングロードへアクセスしやすい。
- 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）

- 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。
- 要支援者・要介護者がますます増加していく。
- 民生費の増加などにより、財政状況が悪化している。
- 農地が減少する可能性が高い。

5 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、平成47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 企業誘致推進地区では、企業誘致に取り組むとともに、地区計画を活用した自然環境と調和のとれた土地利用を図ります。また、整備の実施が確実にになった段階で、必要な規模の市街化区域への編入をめざします。

土地 2 スポーツ推進地区では、スポーツを通じた健康づくり促進のために、そうか公園の北西部にスポーツ機能の立地をめざします。

土地 3 地域活性化ゾーンでは、環境に留意した市内外の一定規模の産業の立地を許容し、自然環境と調和した土地利用を図ります。また、青柳8丁目の一部やそうか公園の南北の地区については、市内全体との機能や入居者の定員数のバランスを考慮し、青柳8丁目では既存集落との調和も図りながら、必要な規模の社会福祉施設の立地を許容します。

土地 4 既存集落ゾーンでは、農地から資材置き場などへの土地利用転換が見られることから、自然や田園風景と調和した住環境・農業環境の維持・保全を図ります。

土地 5 河川ふれあいゾーンでは、自然環境の保全と、河川環境をいかした市民の運動施設と自然とのふれあいの場の整備に取り組みます。

土地 6 みどりの保全・創出ゾーンでは、豊かな自然環境や田園風景を保全するとともに、企業誘致を推進する地区においては、自然環境と調和した計画的な土地利用を図ります。

防災

防災 1 市内唯一の広域避難場所であるそうか公園へ通じる、そうか公園通りの整備のあり方を、防災機能の視点から検証します。

道路・交通

道路 1 蒲生・柿木川戸線については、改めて必要性を精査するとともに、県・関係自治体と調整を行い、事業着手や必要に応じた計画の見直しを検討します。

風景・にぎわい

風景 1 企業誘致推進地区は「景観推進地区」と位置づけ、地区計画を活用することにより、建築物の色彩や形態意匠などが自然環境と調和のとれた景観の創出に取り組みます。

3-2 草加川柳地区（市街化調整区域）

地区全体での取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

交通
1

新たに開通したコミュニティバスの効果を検証しながら、越谷レイクタウン駅へ向かうバス路線を含めて、将来のまちづくりの進捗などに応じ、バス路線の見直し・再編成をめざします。

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、中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

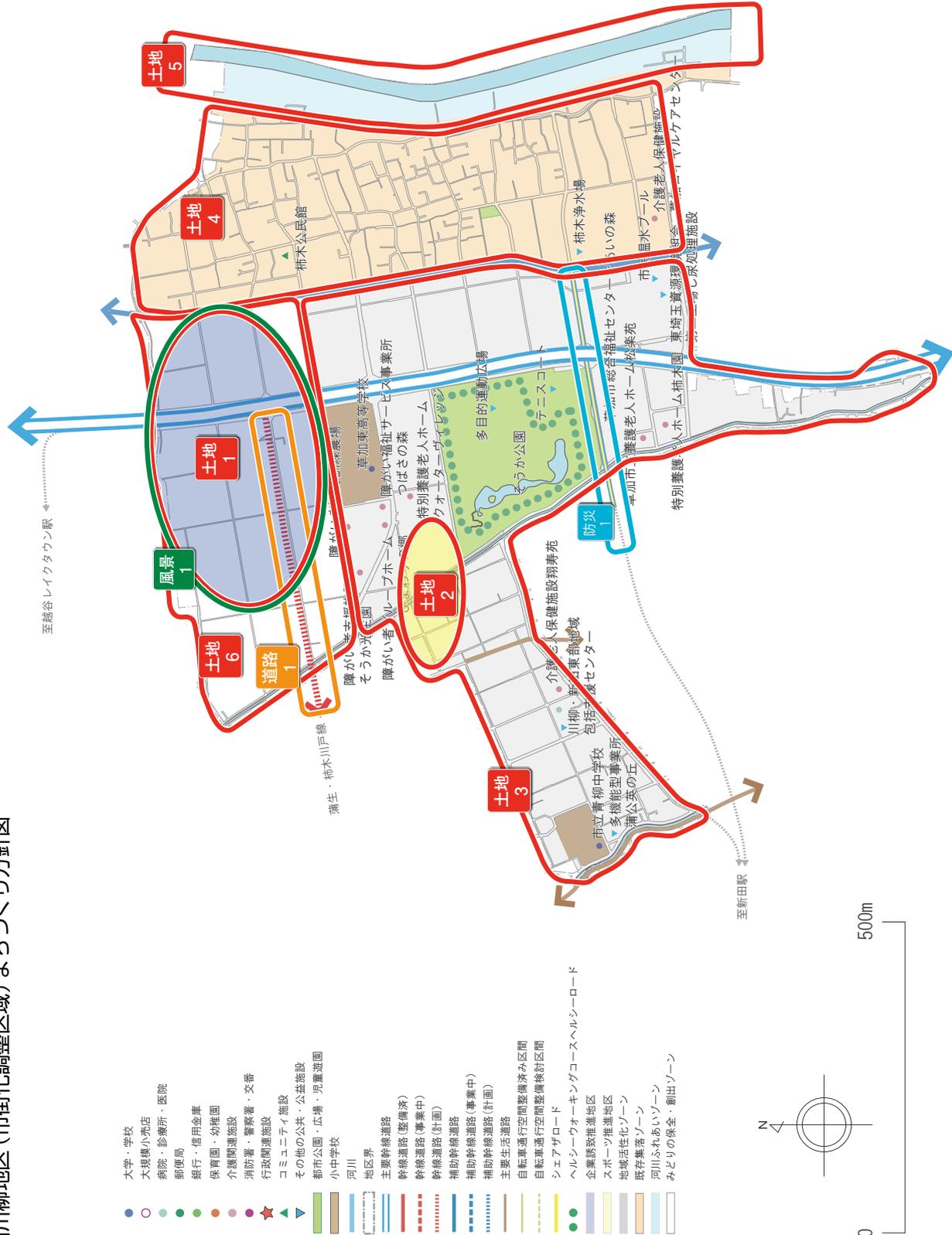
平成47年時に、当地区で約80人（平成28年度比17%増）となることを見込まれる要支援者・要介護者のケア構築のために必要な機能については、将来の必要量の充足をめざします。

住宅

住宅
1

市街化調整区域であることから、今後も空き家の増加が見込まれるため、空き家の活用や撤去などのあり方について検討します。

■草加川柳地区(市街化調整区域)まちづくり方針図



序章 都市計画マスタープランの改定にあたって

第1章 全体方針

第2章 地区別方針
 3-2章 草加川柳地区(市街化調整区域)

第3章 実現化方針

