

まちづくりの基本となる計画  
**都市計画マスタープラン**の中間見直し  
～見直しの進め方について～

令和5年5月  
都市計画課

# 見直しフローについて

現行計画の各項目について、**図の更新や時点修正が主となる項目**と、**計画の内容（方針）に大きな変化が生じる項目**に区分いたしました。  
**時点修正に留まる項目**については、外部検討会へ修正案を提示し、内容のご確認をお願いします。  
**計画内容の変更を伴う項目**については、外部検討委員会へ変更内容の説明を行い、慎重な議論を行います。

## ◆ 図の更新や時点修正が主となる項目

### 文言の整理

図表の更新、それに伴う文言の整理を行います

### 方針図・現況図の更新、文言の整理

各個別計画の新規策定及び改定に合わせて、方針図、現況図の更新、文言の整理を行います。

### 基礎データの更新、文言の整理

将来人口、将来世帯数等の基礎データの更新を行い、それに伴う文言の整理を行います。

### 実現化戦略の検証を含めた文言の整理

第1章の変更内容に応じて、関連のある項目の修正の是非について検討します。また、各戦略の進捗状況を確認し、必要に応じて、文言の整理を行います。

<b>序章</b>	
<b>第1章</b>	
1-1	まちづくりの理念や都市計画の目標
1-2	土地利用方針
1-3	分野別方針
1-3-1	防災まちづくり方針
1-3-2	道路・交通体系方針
1-3-3	公園・緑地整備方針
1-3-4	生活環境整備方針
1-3-5	住宅政策方針
1-3-6	風景・にぎわいまちづくり方針
<b>第2章</b>	
市街化区域（10地区）	
草加川柳地区（市街調整区域）	
<b>第3章</b>	
3-1	まちづくりの戦略化
戦略1	「超高齢社会に対応したまちづくり」戦略
戦略2	「人口減少を抑制する活力と魅力のあるまちづくり」戦略
戦略3	「安全性・防災性を高めるまちづくり」戦略
戦略4	「地域コミュニティで支え合うまちづくり」戦略
3-2	実現化に向けた仕組みづくり
3-3	達成状況の点検

## ◆ 計画の内容（方針）に大きな変化が生じる項目

### 総合振興計画との整合

第四次草加市総合振興計画基本構想の改訂及び第三期基本計画の策定に合わせて、文言の修正、内容の整理を行います。

### 市街化調整区域の土地利用方針の見直し

現在検討を進めております、市街化調整区域の土地利用検討を含めた、市街化調整区域全体の方針について見直します。

### 住宅マスタープラン内容の検討

住宅政策は、都市計画マスタープラン内で「住宅マスタープラン」の位置づけであることから、必要に応じて見直しを行います。

### 実現化戦略の検証を含めた文言の整理

方針に変化が生じる項目

時点修正が主となる項目

方針そのものを変えることなく、現況を最新に更新するものについては、下記イメージのように、その理由とともに修正案をご提示し、ご確認いただきます。

◆第1章 分野別方針 修正イメージ

第3節 分野別方針 2 道路・交通体系方針

④生活道路の整備(幅員4m程度)

●生活道路については、排水不良や路面不良など、通行上支障のある箇所の整備に取り組みます。



⑥調整・検討を要する道路の整備

(ア) 関係自治体と調整する道路

●南浦和越谷線、蒲生・柿木川戸線及び新田駅前旭町線の一部については、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。

(イ) 事業化を検討する道路

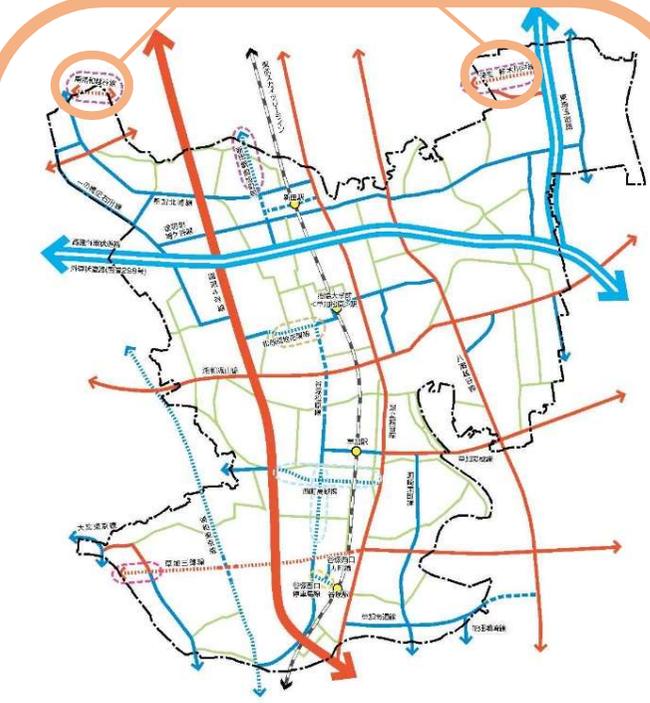
●松原団地を軸とした沿線については、沿線地域の特性にあわせて事業化を検討します。また、沿線地域の特性にあわせて事業化を検討します。

(エ) 整備手法を検討する道路

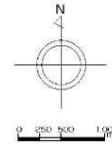
●氷川町の土地区画整理事業が実施されていない地区の谷塚松原線及び西町高砂線については、土地区画整理事業の方向性を踏まえて整備手法を検討します。

「幹線道路(計画決定)」→「幹線道路(事業中)」へ記載を変更します。

■道路体系整備方針図



主要幹線道路	主要生活道路(5m程度)
幹線道路	関係自治体と調整する道路
幹線道路(事業中)	事業化を検討する道路
幹線道路(計画決定)	計画見直しを検討する道路
補助幹線道路	整備手法を検討する道路
補助幹線道路(事業中)	鉄道・駅
補助幹線道路(計画決定)	



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  
2 道路・交通体系方針  
第2章 地区別方針  
第3章 実現化方針

※南浦和越谷線、蒲生・柿木川戸線の事業化が決定したため、内容を修正します。(修正案については、後日ご提示いたします)

公共施設の配置等を最新に修正し、内容を最新情報に更新します。

各地区別方針に記載しております、基礎データについて下記イメージのように数値修正を行い、それに関連する文言を整理します。また、必要に応じて、第1章の全体方針の変更に関連する箇所について、文言整理を検討します。

◆第2章 地区別解析データ更新イメージ

(3) 人口・世帯の状況

現況

- 13年後の総人口は4.3%の減少と、市内でも人口減少の大きい地区となっています。特に、5～14歳人口は13.4%減少、15～19歳人口は32.9%減少するなど、若年世代が大きく減少します。
- 世帯数の減少幅は全地区の中でも大きい方であり、空き家の発生に注視する必要があります。

課題

- 今後13年間の人口と世帯の減少率が、全地区の中で4番目と5番目に大きく、人口・世帯とも大きく減少すると推計されます。
- 令和7年の75歳以上人口比率が、全地区の中で3番目に高くなる推計されます。
- 令和4年から17年にかけて、65歳以上の人口は、300人弱の増加が見込まれており、高齢者が人口増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。
- 令和4年から17年にかけて、5～14歳人口が1,100人程度減少するのに対し、65歳以上人口は300人以上増加することから、学校の余裕教室を含めた若年者向け施設の機能転換を図るなど、若年者の増加にあわせて若年者向け施設を確保していく必要があります。
- 戸建住宅が中心の地区であることから、高齢者単独世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加することで、広い戸建住宅に一人暮らしや夫婦だけの高齢者が居住するケースの増加が予想され、住宅のミスマッチが発生する可能性が高いといえます。

①基礎データの更新を行います。

■将来人口

人口	R4年	R17年	人口						
			総人口	0-4歳	5-14歳	15-19歳	20-64歳	65-74歳	75歳以上
全地区	R4年	R17年	40,300	1,316	33,123	2,027	23,026	4,916	5,703
	全中計17	33,552	1,527	28,691	1,361	21,901	5,082	5,811	
	増減率R4-17	251,565	9,763	18,793	9,289	147,949	31,823	33,948	
			-4.3%	16.0%	-13.4%	-32.9%	-4.9%	3.4%	1.9%
65歳以上	R4年	R17年	1,000	33	82	50	57.1	122	142
	全中計17	1,000	4.0	7.4	3.5	56.8	132	15.1	
	増減率R4-17	100.0	39	7.5	3.7	58.8	12.7	13.5	

■将来世帯数

世帯	R4年	R17年	世帯				その他		
			世帯総数	単独世帯	夫婦の別世帯	夫婦の子			
全地区	R4年	R17年	18,692	6,344	2,056	3,783	2,196	5,561	3,003
	全中計17	18,368	6,823	2,457	3,769	2,083	4,958	2,817	
	増減率R4-17	125,547	51,915	17,237	23,789	12,701	31,729	18,114	
			-1.7%	7.5%	19.5%	-0.4%	-5.2%	-10.8%	-6.2%
65歳以上	R4年	R17年	1,000	339	110	202	11.7	29.8	16.1
	全中計17	1,000	37.1	13.4	20.5	11.3	27.0	15.3	
	増減率R4-17	100.0	41.4	13.7	18.9	10.1	25.3	14.4	

2 地域資源

現況

- 行政機能としては新田サービスセンターなどがあり、集会・学習機能としては新田西文化センターや勤労福祉会館、2つのミニコミュニティセンターが立地し、比較的充実しています。
- 小学校4校、中学校2校と学校が多く、長栄小と新田中は同じ敷地内のペアスクールとなっています。また、小学校は85学級、中学校は33学級で合計118学級と、市内で最も学級数が多い地区となっています。
- 保育所は8箇所立地し、定員は358人で、0～4歳人口に占める定員比率は27.2%と市内でも低い水準にあります。
- 高齢者福祉施設は、訪問、通所、入所ともに比較的多く立地しています。定員は528人で、市内では最も多くなっています。
- 医療施設は13箇所と比較的多く立地しています。
- 人的資源では、自治会が13組織あり、加入率は46.6%と全市平均を若干上回る程度となっています。また、NPO法人は市内全52団体(令和4年1月末現在)中、2団体があります。

課題

- 5～14歳人口は今後13年間で20%以上減少し、小中学校に将来1,900㎡程度の余裕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便性を高める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1,000㎡程度の新たな高齢者福祉施設が必要であると推計され、地区内の空間資源を活用して施設を創ることが必要です。

②データの修正に合わせて関連文章を修正します

■地域資源の状況

施設機能立地	行政：2箇所	小中学校：6箇所	子育て施設：16(8)箇所
	集会・学習：4箇所	公園：38箇所	保育所等定員：358人
	高齢者福祉施設 合計：40箇所 定員：528人	入所系施設：6箇所	通所系施設：9箇所
	障害者福祉：2箇所	支援系施設：7箇所	訪問系施設：8箇所
人的資源	自治会：13組織	自治会加入率：46.6%	NPO法人：6組織
	空家数：約348軒	生産緑地：約28箇所	余裕教室：約30教室
空間資源	約34,800㎡	約3.8ha	約1,920㎡

※空間資源は令和17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。  
 ※余裕教室数は地域検査室において平成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。

# 都市計画マスタープラン見直しスケジュール（R5～R6）

令和6年度の見直し作業完了を予定しています。

※ 見直し作業の進捗によって、スケジュールが前後する可能性があります。

## 第1回

- ①見直しの目的、全体スケジュール
- ②市街化区域と市街化調整区域の進め方について

## 第2回

- ①第1章の全体方針の修正の概要（市街化調整区域以外の内容）
- ②地区別懇談会の進め方について

## 第3回

- ①住宅政策方針案について
- ②序章・分野別方針の修正案について

## 第4回

- ①地区別懇談会の報告・第2章地区別方針修正案の確認
- ②住宅政策方針修正案の確認

## 第5回

- ①市街化調整区域の考え方、方針について
- ②将来都市像の修正案について
- ③第3章の修正案について

## 第6回

パブリックコメントの実施について

## 第7回

- ①パブリックコメント結果報告
- ②諮問

