草加市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）

目　　次

第１章　策定の目的と位置付け　・・・・・・・・・・　１

１　計画策定の目的　・・・・・・・・・・　１

２　計画の位置付け　・・・・・・・・・・　３

第２章　市街化調整区域のまちづくり方針　・・・・・・・・・・　４

１　地区の現状　・・・・・・・・・・　４

(1) 区域区分の現状　・・・・・・・・・・　４

(2) 人口動向　・・・・・・・・・・　５

(3) 土地利用の状況　・・・・・・・・・・　６

(4) 農地転用の状況　・・・・・・・・・・　７

(5) 建築物の状況　・・・・・・・・・・　８

(6) 公共公益施設、文化財等の状況　・・・・・・・・・・　９

(7) 公共交通の状況　・・・・・・・・・・　９

２　地区の課題　・・・・・・・・・・　１０

３　地区のまちづくり方針　・・・・・・・・・・　１１

(1) まちづくりの目標　・・・・・・・・・・　１１

(2) まちづくり方針　・・・・・・・・・・　１１



誇れるふるさと草加の創造
草加市

草加市都市計画マスタープラン
（市街化調整区域編）

第１章　策定の目的と位置付け

１　計画策定の目的

本市は平成１１年６月に、草加市の将来のまちづくりのビジョンを示す指針として草加市都市計画マスタープラン（都市計画法第１８条の２に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針）を定めました。

都市計画マスタープランの策定時には、柿木町地区、青柳八丁目地区の一部、稲荷一丁目地区の一部が市街化調整区域に指定されておりましたが、平成１８年３月に、稲荷一丁目地区の一部は都市計画マスタープランに基づき市街化区域への編入を行いました。

また、柿木町地区、青柳八丁目の一部地区についてはこれまで、都市計画マスタープランの中で「将来土地利用検討地区」として、総合的な見地から将来の土地利用のあり方を検討すべき地区として位置付けをしていました。

しかし、都市計画マスタープランの策定から約８年が経過し、柿木町地区、青柳八丁目の一部地区では、東埼玉道路の開通に伴い沿道の開発圧力が高まり、また、後継者不足により農地が減少し営農環境が変化するなど、市街化調整区域を取り巻く環境は変化しています。

このため、市街化調整区域の将来のまちづくり方針を明確にすることで、市街化調整区域における無秩序な開発の防止や良好な生活環境の維持、適正な開発誘導を図っていく必要があることから、都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）を策定しました。

参考

●草加市都市計画マスタープランから抜粋

２－３　将来都市構造

（３）計画的な土地利用の誘導

⑥将来土地利用検討ゾーンの検討

市街化区域への編入を想定し、市街地整備、道路･交通体系整備、防災まちづくり、公園･緑地整備、風景まちづくり、生活環境整備などについての将来の計画の方向を明確にし、自然環境に配慮した計画的なまちづくりを図り、農地を活かしたゆとりある住宅地の整備を誘導します。

３－１　市街地整備の方針

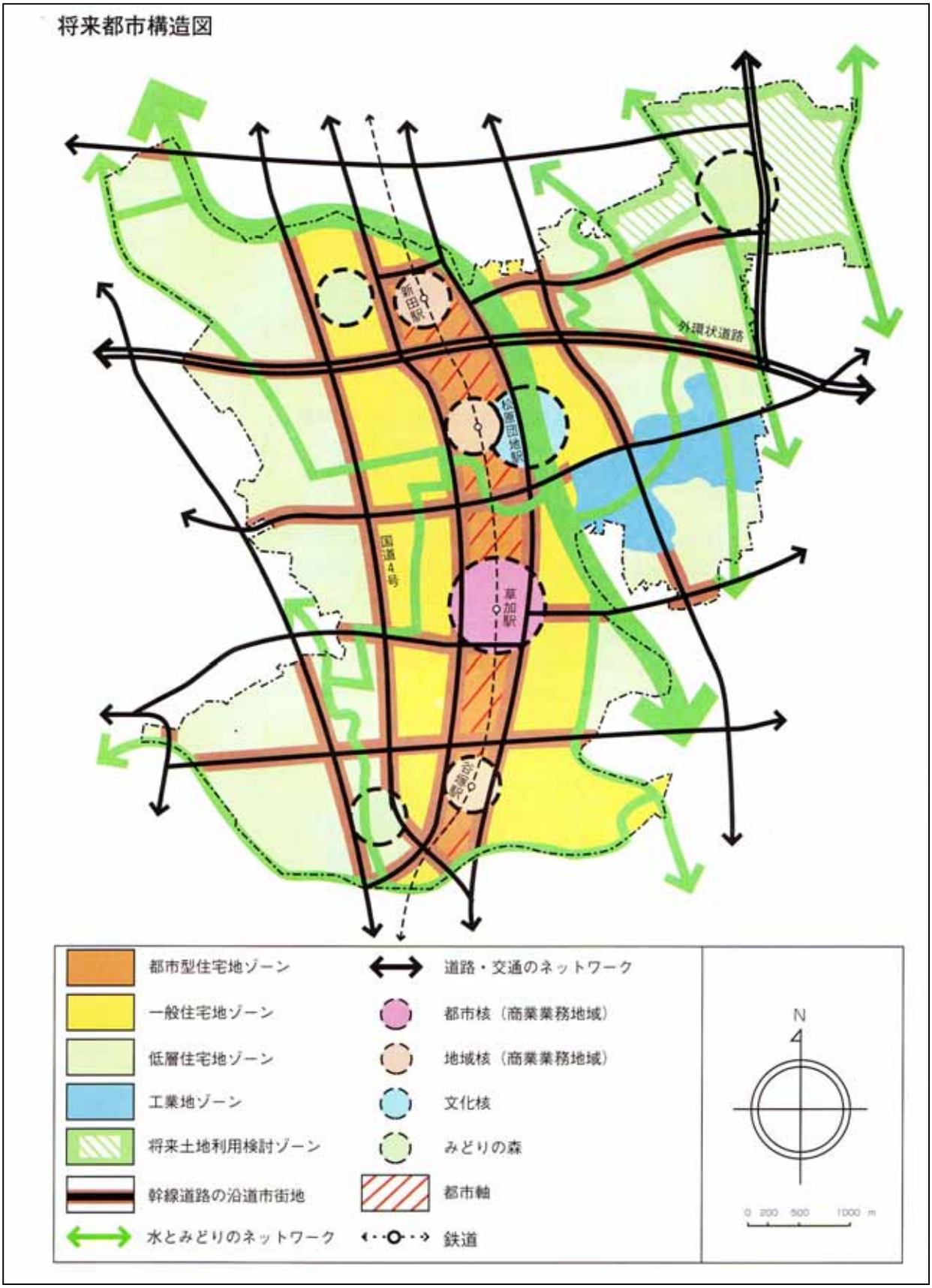
１．計画的な住宅及び住環境づくりの推進

②将来土地利用検討地区

草加市の北東端に位置する田園地帯であるが、将来的には総合的な見地から土地利用のあり方を検討し、適切な開発誘導を図ります。

・自然環境に配慮した計画的なまちづくりを進めます。
・周辺市街地の開発動向などを踏まえ、市街化区域への編入を想定し、将来的な土地利用のあり方を検討します。
・都市型農業の育成への配慮や、計画的なオープンスペースの整備などにより、ゆとりある開発の誘導を図っていきます。

将来都市構造図


新田駅
外環状道路
松原団地駅
国道4号
草加駅
都市型住宅地ゾーン
一般住宅地ゾーン
低層住宅地ゾーン
工業地ゾーン
将来土地利用検討ゾーン
幹線道路の沿道市街地
水とみどりのネットワーク
道路・交通のネットワーク
都市核（商業業務地域）
地域核（商業業務地域）
文化核
みどりの森
都市軸
鉄道
N
0 200 500 1000 m

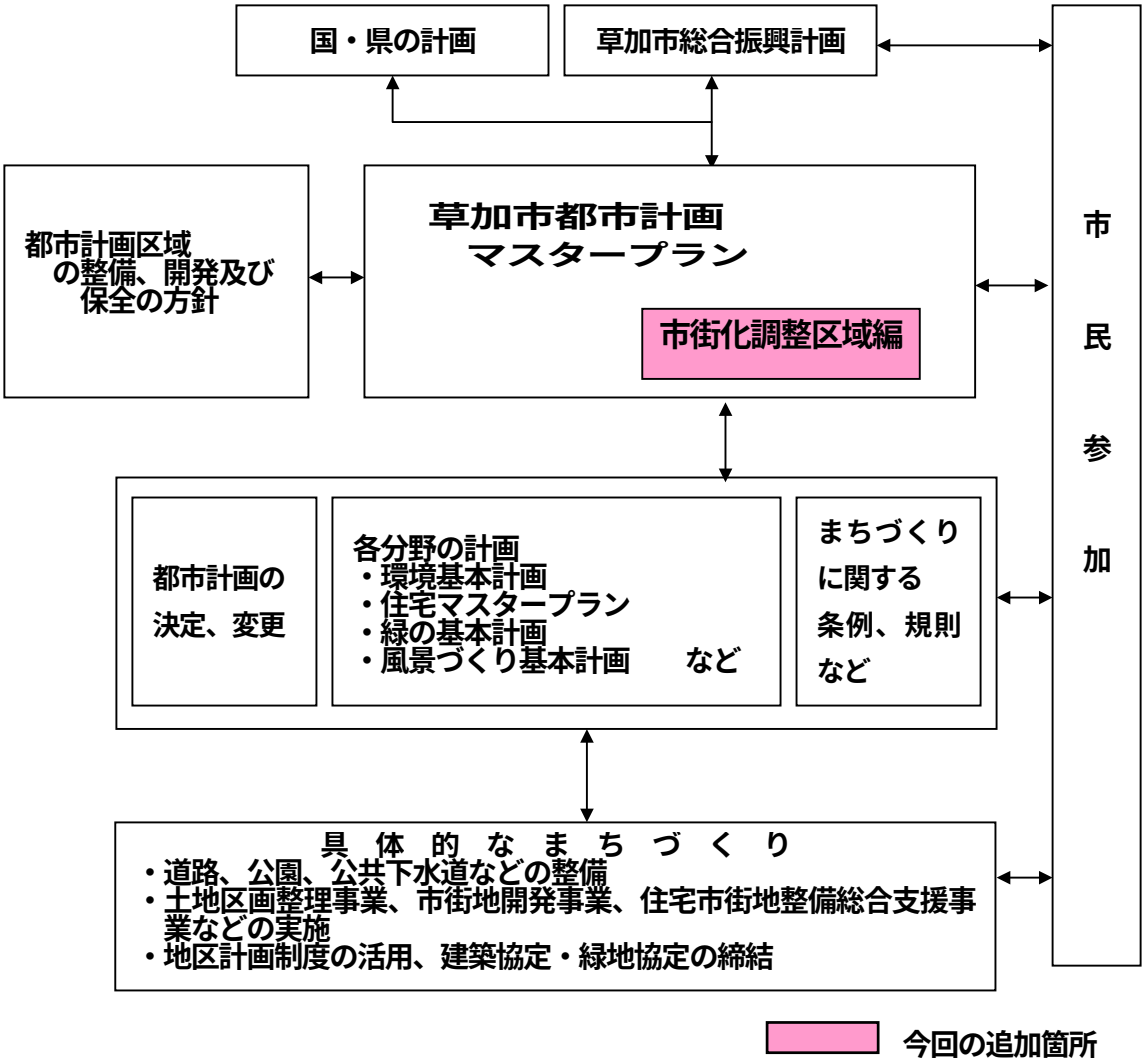
２　計画の位置付け

都市計画マスタープランは、草加市総合振興計画に基づき、快適性・都市性・市民性を実現するために、都市づくりにかかわる施策を総合的に展開するための指針であり、国・県の上位計画などに即して定めるものです。

また、都市計画マスタープランで定めた長期の方針や施策の内容は、草加市が関連諸計画を策定又は見直しをする際の基本方向となるほか、県が定める都市計画に対して草加市が原案を提示する場合の根拠になるなど、都市計画マスタープランはまちづくりに関する様々な施策にとっての指針となるものです。

なお、都市計画マスタープランでは目標年次を平成２７年（２０１５年）としていますが、目標年次到来時やその他社会情勢などの変化により必要が生じた場合には、見直しを行うものとします。

●都市計画マスタープランの位置付け



第２章　市街化調整区域のまちづくり方針

■市街化調整区域周辺の現況



１　地区の現状

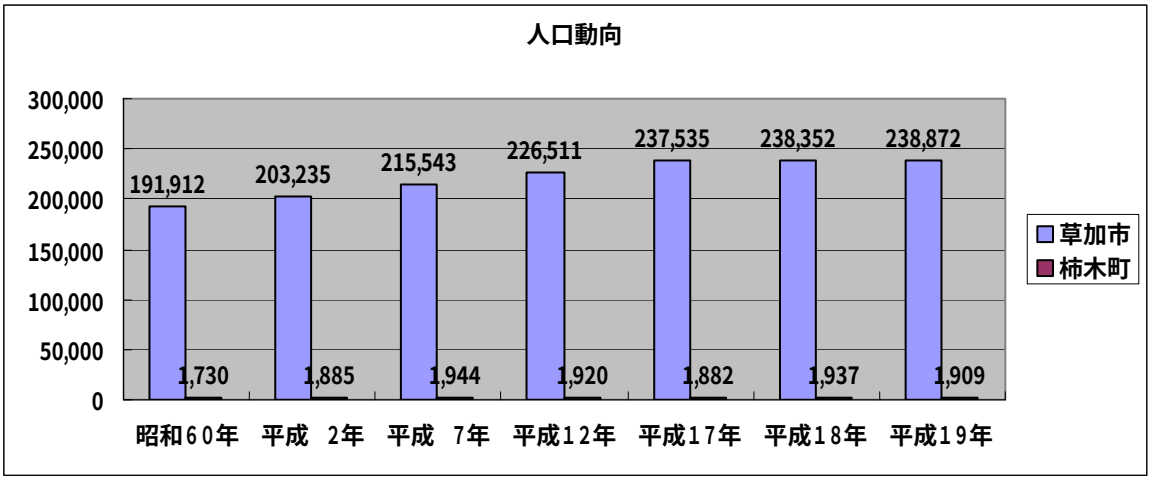
(1) 区域区分の現状

本市は、市域面積２，７４２haが都市計画区域に指定されており、このうち市街化区域は２，４８０ha（９０．４%），市街化調整区域は２６２ha（９．６%）となっています。市街化調整区域は、本市北東部に位置する柿木町全域及び青柳八丁目の一部が指定されており、一級河川中川の右岸側に農地と既存集落が共存したみどり豊かな自然環境を残す地域となっています。

(2) 人口動向

ここ約２０年間の市の人口は微増であるのに対して、柿木町の人口は、ほぼ横這いとなっています。一方、世帯数は市域全体、柿木町ともに増加していることから、１世帯あたりの人数は減少し、少子化・核家族化が進行していると考えられます。

	草加市			柿木町		
	人口	世帯数	世帯人口	人口	世帯数	世帯人口
昭和６０年	191,912	62,369	3.08	1,730	461	3.75
平成　２年	203,235	70,342	2.89	1,885	565	3.34
平成　７年	215,543	80,568	2.68	1,944	655	2.97
平成１２年	226,511	89,079	2.54	1,920	732	2.62
平成１７年	237,535	98,016	2.42	1,882	775	2.43
平成１８年	238,352	99,028	2.41	1,937	848	2.28
平成１９年	238,872	100,134	2.39	1,909	844	2.26



（草加市統計書から）

また、人口を構成する年齢３区分を見ると、柿木町の年少人口（０歳～１４歳）と生産年齢人口（１５歳～６４歳）の割合は市全体より低く、高齢人口（６５歳以上）の割合は市全体より約１０％高く、高齢化の進行が早いことが分かります。

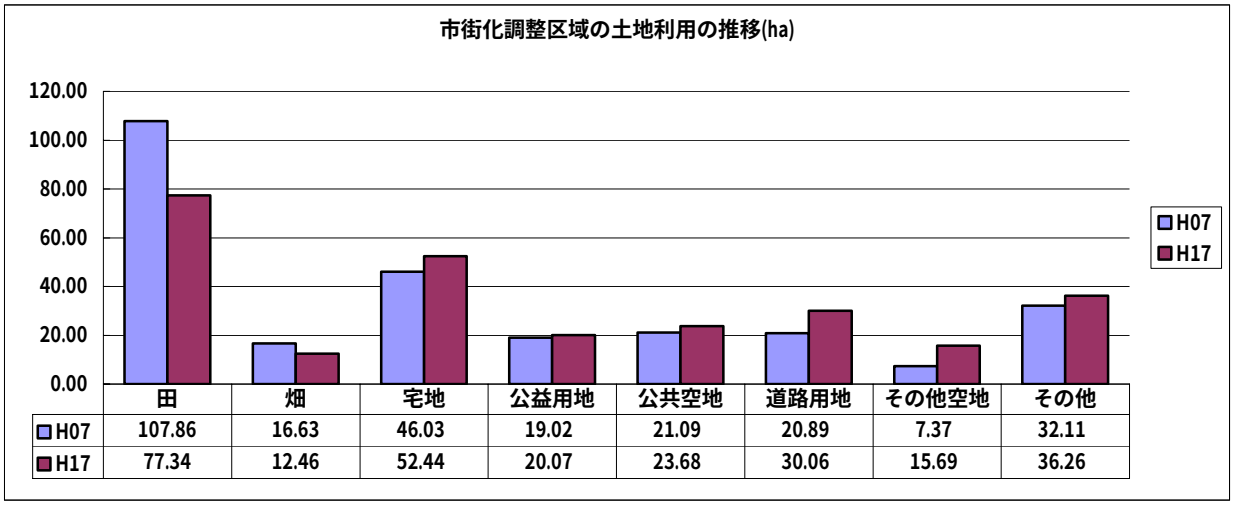
市街化調整区域全体の人口密度は、８．６人／ha（平成１７年度基礎調査値）で、市街化区域の人口密度９４．６人／haと比べ、１０分の１以下となっています。

	全人口に占める階層割合					
	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
	草加市	柿木町	草加市	柿木町	草加市	柿木町
昭和60年	24.4%	23.5%	70.6%	66.2%	5.0%	10.2%
平成　2年	18.3%	17.4%	75.6%	68.4%	6.1%	14.2%
平成　7年	15.2%	12.9%	77.3%	71.4%	7.5%	15.7%
平成12年	14.5%	10.5%	75.5%	71.6%	10.0%	17.9%
平成17年	14.6%	8.9%	71.6%	69.2%	13.8%	21.8%
平成18年	14.7%	8.7%	70.5%	65.9%	14.8%	25.3%
平成19年	14.6%	8.6%	69.5%	65.6%	15.8%	25.8%

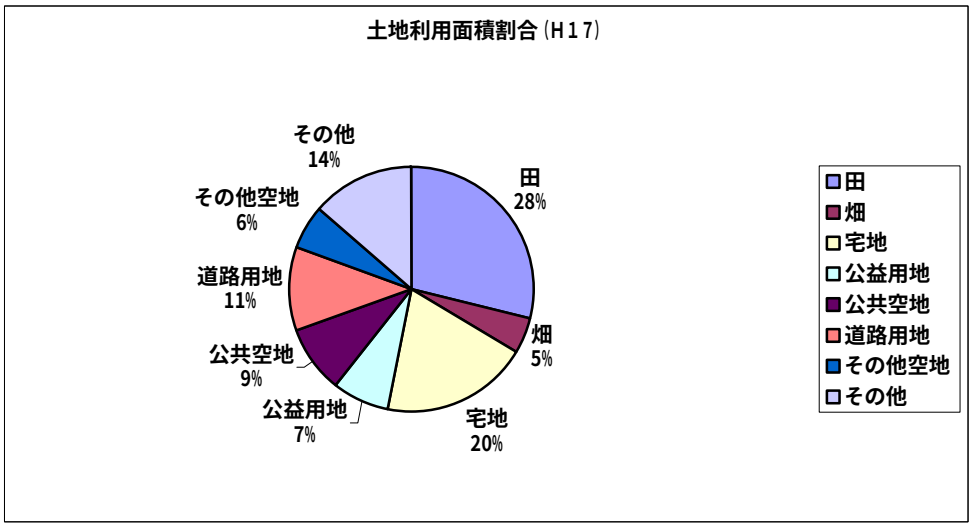
（草加市統計書から）

(3) 土地利用の状況

土地利用面積では、農地が減少傾向にある反面、農地転用による宅地や資材置場、公共施設などの空地が増加傾向にあります。

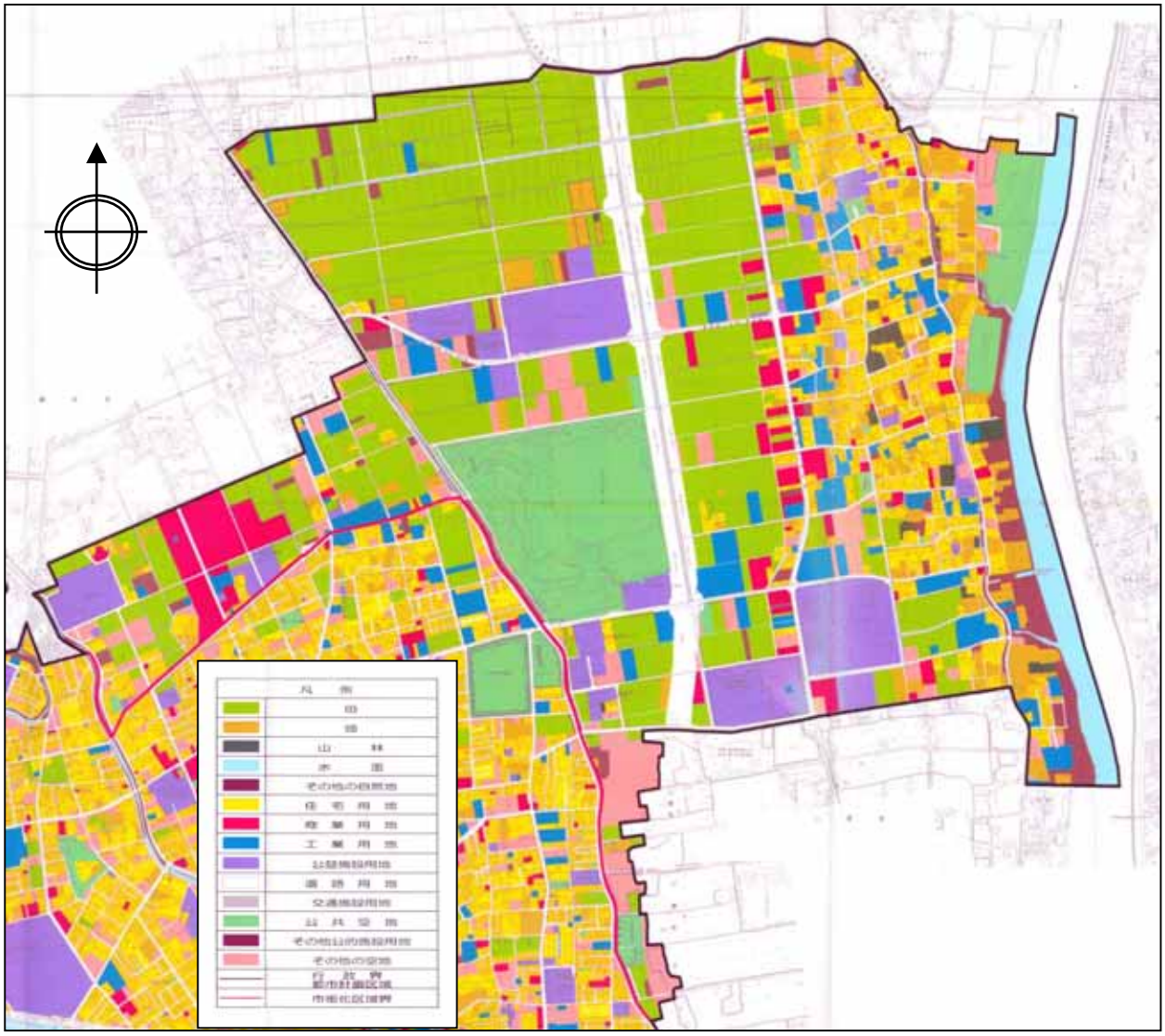


	田	畑	宅地	公益用地	公共空地	道路用地	その他空地	その他
H07	107.86	16.63	46.03	19.02	21.09	20.89	7.37	32.11
H17	77.34	12.46	52.44	20.07	23.68	30.06	15.69	36.26



（Ｈ１７都市計画基礎調査から）　※市街化調整区域全域分（旧稲荷一丁目区域含む）

■市街化調整区域の土地利用状況



（Ｈ１７都市計画基礎調査から）

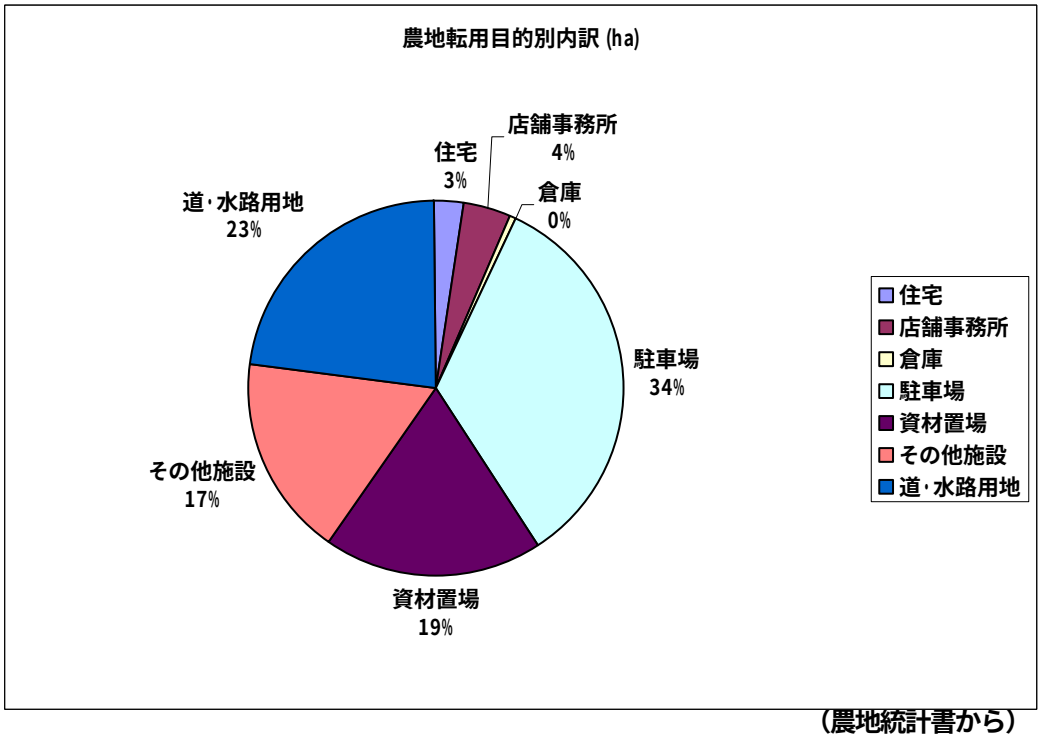
(4)　農地転用の状況

過去１０年間（平成９～１８年）の農地転用面積は、１９．４haであり、その内訳では、駐車場、資材置場、墓地などの割合が高くなっています。

単位：㎡

住宅	**4,883**
店舗事務所	**8,097**
倉庫	**806**
駐車場	**65,356**
資材置場	**36,482**
その他施設※	**33,859**
道･水路用地	**44,598**
計	**194,081**

※その他施設は、墓地、福祉施設などを含みます



（農地統計書から）

(5)　建築物の状況

柿木町の建築物は既存集落に集中しており、市街地と比べ敷地面積も広くゆったりと建てられています。また、建物の階層は平屋や２階建てがほとんどであり、約８０%が木造住宅となっています。建物の経過年数では、築後３０年以上が経過している建物が約４０%を占めています。

構 造 ･ 階 数 別 建 物 集 計（柿 木 町）

単 位 ：件

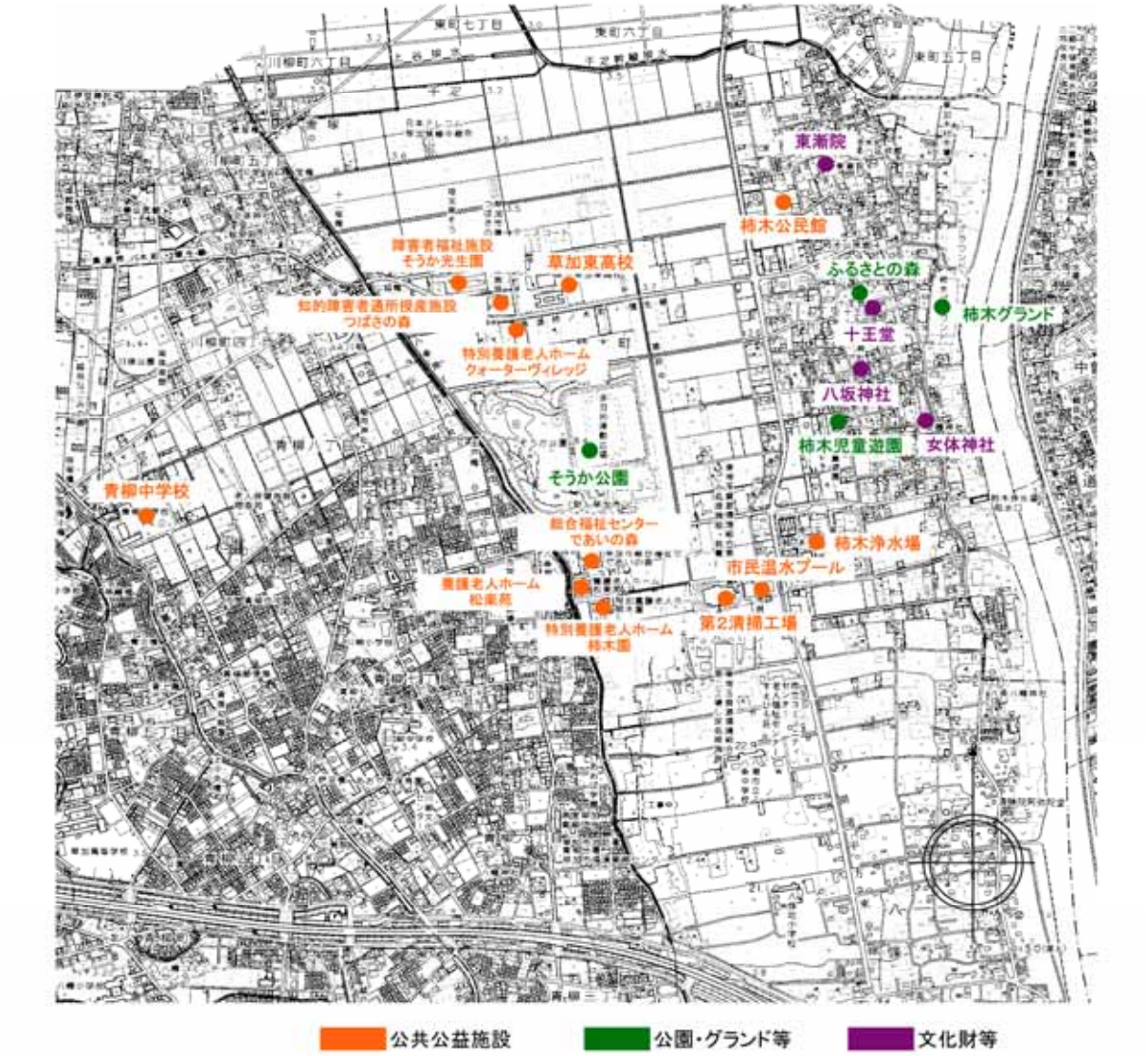
構造 ＼ 階数	不 明	1	2	3	4	合 計
木 造	0	280	430	6	0	716
鉄 骨	2	35	42	7	1	87
軽 量 鉄 骨	0	44	35	0	0	79
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト	0	3	3	2	0	8
コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク	0	5	0	0	0	5
合 計	2	367	510	15	1	895

建築年 ＼ 町名	不明	～S55	S56 ～H9	H12	H13	H14	H15	H16	H17	合計
柿木町	80	358	353	16	11	26	20	14	17	895

(6)　公共公益施設、文化財等の状況

公共公益施設は、公立学校２校、公民館１館、浄水場や清掃工場のほかに、福祉施設が多く立地しています。公園・空地としては、本市唯一の総合公園であるそうか公園や柿木グランド、県指定保護樹林であるふるさとの森などがあります。

また、柿木町は市内で最も早く開発された土地であり、神社・仏閣などの歴史的に貴重な文化財が多く存在しています。



(7)　公共交通の状況

①バス路線

柿木町地区へのアクセスは、鉄道駅としては東武伊勢崎線新田駅が最寄り駅となっており、駅までは約４㎞と離れていることから公共交通はバスが主体となっています。

バス路線は現在２路線あり、

①新田駅東口～柿木中央、柿木公民館、柿木２区、柿木４区を通る路線と

②松原団地駅東口～草加東高等学校から柿木２区を通る路線があります。新田駅からの路線は１日１便と少なく、松原団地駅からの路線は多い時間帯で１時間に４便となっています。

②鉄道新駅・新線の予定

鉄道新駅については、柿木町地区に隣接する越谷市にＪＲ武蔵野線の越谷レイクタウン駅が平成２０年３月に開業したことから、当地区は駅から１㎞～２㎞圏内となり、生活圏の変化が想定されます。

鉄道新線については、平成１２年１月２７日に運輸政策審議会答申第１８号において、目標年次（２０１５年）までに地下鉄８号線の延伸（亀有～野田市）に整備着手することが適当である旨の答申がなされましたが、現在のところルートは未定となっています。

2　地区の課題

●開発需要に対する適正な規制・誘導方策の確立

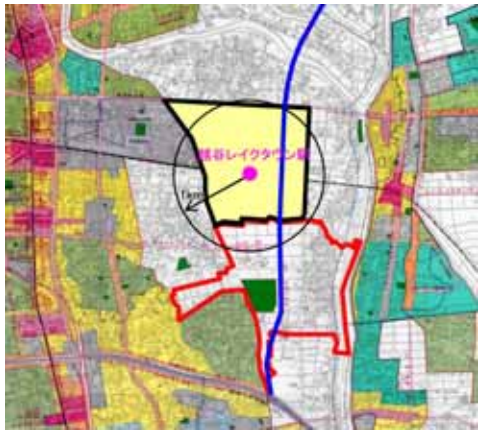
草加市は首都２０㎞圏内に位置し、東京外かく環状道路や東埼玉道路などの広域交通網の利便性を活かした開発の需要が高まっています。特に、近年は墓地とともに物流施設に対する企業の進出意欲が高まっています。このため、農地が資材置場や駐車場へ転用されることによる虫食い的な土地利用に対応するとともに、将来を見据えて適正に土地利用を規制・誘導していくため、地区のまちづくり方針を明確にする必要があります。

●営農環境の変化への対応

農家の高齢化や後継者不足などに加えて、農業用水の水質悪化や水量減少が水稲作へ影響を及ぼしています。また、幹線道路網の整備による利便性の向上も相まって、農地を駐車場や資材・残土置場などへ転用することによる土地利用の転換が進んでいます。このため、農地の集約化や担い手の育成を図り、農地を高度に活用した都市型農業への転換が求められています。

●計画的な土地利用の推進

越谷レイクタウン事業に伴うＪＲ武蔵野線越谷レイクタウン駅設置により、柿木町地区の一部は当該駅の至近に位置することとなりました。このため、開発による無秩序なスプロール化を防止するためにも、当地区の自然環境と調和のとれた計画的な土地利用を推進していく必要があります。



●既存集落などにおける居住環境の向上

地域社会のコミュニティの維持を重視し、既存居住者の生活環境を向上させるため、生活道路、下水道などの生活基盤施設の整備・改善が必要です。また、特に柿木町地区においては、残された貴重な自然環境の保全、活用が望まれます。

3　地区のまちづくり方針

(1)　まちづくりの目標

本市の唯一の市街化調整区域である柿木町及び青柳八丁目地区の一部には、農地とともに、中川や八条用水、そうか公園などみどり豊かな田園環境がありますが、近年は、農地が墓地や資材置場、駐車場などへと変わりつつあります。今後は、東埼玉道路などの沿道サービス需要の高まりや越谷レイクタウン駅の開業に伴う利便性の向上を活かしながら、「みどり豊かな居住環境と沿道環境の調和したまち」を目指し、農・住の調和を重視し、沿道地域においては環境に配慮した沿道施設の立地も許容しながら、まちづくりを進めます。

また、地区内の既存の道水路等を活用し、水とみどりのネットワーク化を推進します。

(2)　まちづくり方針

①既存集落ゾーン

県道平方東京線東側の既存集落地では、農地や屋敷林、中川河川敷などの自然環境を活かしながら、居住環境や周辺の自然環境を悪化させるおそれのある施設の混在を防止し，地区計画などの活用を視野に入れながら、低層住宅を中心としたゆとりある良好な住環境の維持・保全を図ります。また、限られた農地を高度に活用するため、ハウスを設置するなどの施設化を図るなどの都市型農業を推進します。さらに、地域コミュニティや生活環境の維持に必要な道路、水路などの生活基盤施設の整備を図ります。

中川沿いや下妻街道周辺地域においては、自然や史跡などの地域の貴重な資源を活かしたうるおいのあるまちなみ景観の形成を進めていきます。

青柳八丁目地区の一部では、農地の都市型農業への転換促進を図るとともに、空地の適正な管理や有効活用を検討していきます。また、地域コミュニティや生活環境の維持に必要な道路、水路などの生活基盤施設の整備を図ります。

②住宅ゾーン

県道柿ノ木町蒲生線北側の地区は、東埼玉道路や越谷レイクタウン事業などにより開発の需要が拡大すると予想されることから、越谷レイクタウン事業との整合を踏まえ、地区計画を併用した土地区画整理事業によるみどり豊かな低層住宅及び一部集合住宅による住宅市街地の形成を図ります。

また、地区内に居住者及び既存集落居住者のための生活利便施設や沿道サービス施設などの立地を誘導します。

③沿道環境ゾーン

みどり豊かなそうか公園に近接し、東埼玉道路沿道に位置する当該地区は、東京外かく環状道路や東埼玉道路などの供用に伴い、営農環境が変化し、近年は沿道施設の立地需要も高まっています。

こうした状況を受け、当面は市街化調整区域のまま、暫定的に、建物の配置や形態、緑化などに配慮した一定規模の特定流通業務施設の立地を許容することにより、無秩序な土地利用の防止と周辺と調和した環境の誘導に努めます。

なお、将来、地下鉄８号線の延伸や社会経済情勢の変化などが生じた場合には、地域の意向を踏まえた市街地の在り方を検討していきます。

④福祉・健康ゾーン

そうか公園北側から県道柿ノ木町蒲生線までの地域の一部については、そうか公園の拡張構想区域としての位置付けにあります。公益施設などとの共存を図りながら、そうか公園の機能拡張を検討していきます。

また、県道北側の地域については、学校、社会福祉施設などの集積を踏まえ、そうか公園と調和のとれたみどり豊かな公共施設の立地を誘導します。

⑤河川整備区域

中川沿いの地区は、中川の河川改修工事が予定されているため、国・関係機関との連携を図り、築堤完成後の河川敷を河川環境を活かした市民のスポーツや自然とのふれあいの場とするよう検討していきます。

■まちづくり方針図

