

2.2.4 土地利用

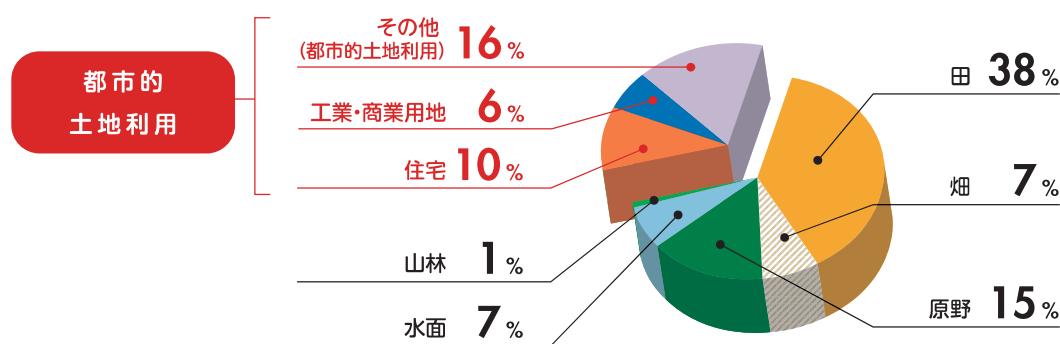
1 土地利用状況

町全体の土地利用状況を見ると、農地（田・畑）が最も多く、全体の45%を占めており、次いで原野の15%，住宅の10%となっています。

都市的土地区画の状況を見ると、住宅（住宅用地・併用住宅用地）が最も多く（10%）、その次が道路用地、工業用地と続いています。

自然的土地区画の状況を見ると、最も大きな割合を占めているのは田で38%となっており、次いで利根川及び河川敷が区域に含まれているため原野や水面の割合が多くなっています。

土地利用別面積



土地利用現況図



資料：平成27年度都市計画基礎調査

2 区域区分（線引き）

本町は、岩井・境都市計画区域に指定されており、本町全域2,311haが都市計画区域に指定されています。

都市計画区域のうち、市街化区域は265ha(11.5%)、市街化調整区域は2,046ha(88.5%)となっています。昭和45年(1970年)の区域区分の決定以降、工業団地の整備・拡大などに伴って、区域区分変更や用途地域決定などの見直しを行っています。

区域区分決定・変更の経緯

区分	都市計画 決定・変更	年月日	拡大面積 (ha)	市街化 区域面積 (ha)	都市計画 区域面積 (ha)
当初	区域区分の決定	S45.11.25	-	190.0	2,309.0
隨時編入	用途地域の指定	S48.10.1	-	190.0	2,309.0
定期見直し	市街化区域拡大・用途地域指定	H4.2.13	29.0	219.0	2,309.0
隨時編入	市街化区域拡大・用途地域指定	H16.5.17	7.0	226.0	2,309.0
随时編入	市街化区域拡大・用途地域指定	H25.10.28	39.0	265.0	2,309.0

※ 平成27年度都市計画基礎調査時は変更前の2,309haを用いている。

資料：平成27年度都市計画基礎調査

3 用途地域

本町の用途地域は、第一種低層住居専用地域が50.0ha(18.9%)、第二種中高層住居専用地域が3.3ha(1.2%)、第一種住居地域が16.0ha(6.0%)、近隣商業地域が1.5ha(0.6%)、準工業地域が39.0ha(14.7%)、工業地域が53.0ha(20.0%)、工業専用地域が102.0ha(38.5%)指定されています。

用途地域指定状況

用途地域区分	面積	面積(ha)	構成比(%)
第一種低層住居専用地域		50.0	18.9
第一種中高層住居専用地域		3.3	1.2
第一種住居地域		16.0	6.0
近隣商業地域		1.5	0.6
準工業地域		39.0	14.7
工業地域		53.0	20.0
工業専用地域		102.0	38.5
計		264.8	100.0

※ この表の用途地域の面積は、小数点以下の面積を表示して集計しているため、合計面積は前述に示す市街化区域面積と一致しない。また、用途地域構成比は小数点2位で四捨五入しているため、計は100%にならない。

資料：茨城県の都市計画

4 地区計画

本町では、五霞インターチェンジ周辺地区土地区画整理事業（施行中）の施行区域において、適切な土地利用の誘導を図ることを目的に地区計画を定めています。

地区名	年月日	地区面積(ha)
五霞インターチェンジ周辺地区	H25.10.28	38.8

五霞町都市計画図



5 土地利用の制限状況（法適用状況）

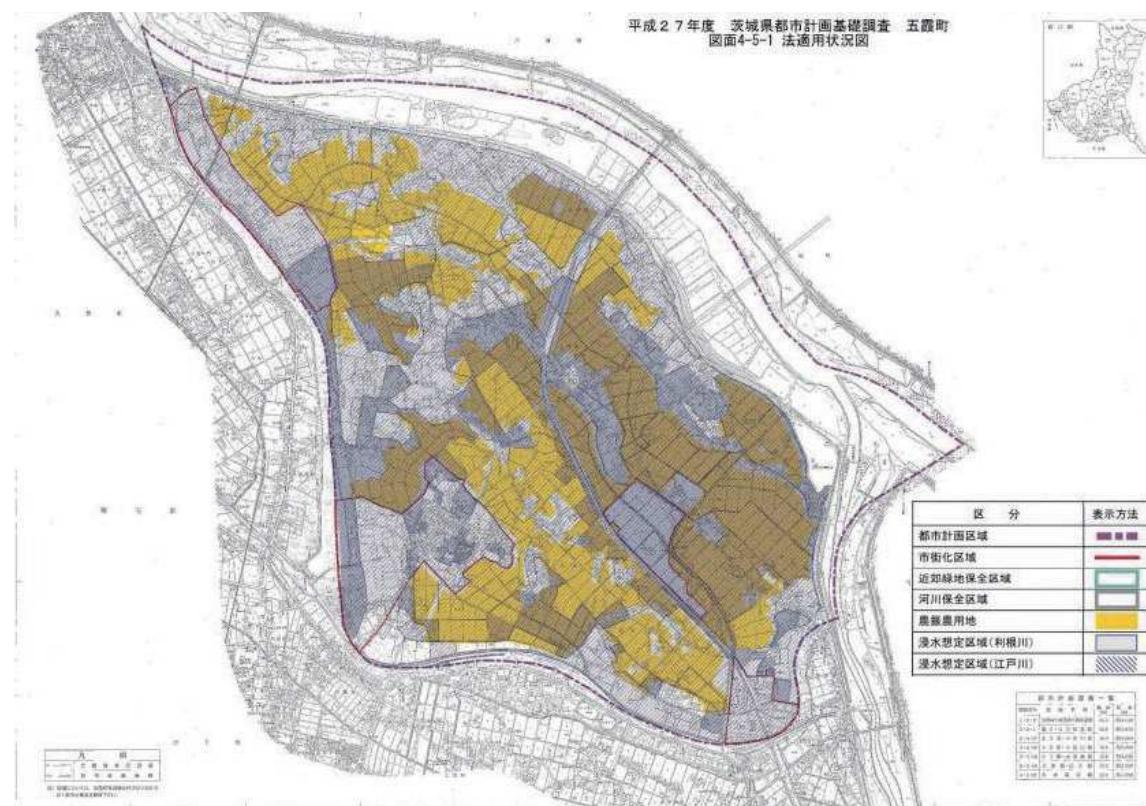
本町は都市計画区域内における市街化調整区域 2,046 ha のうち、1,984 ha が農業振興地域に指定され、更にその中の 857.7 ha が農用地区域に指定されています。

その他、利根川や江戸川の右岸は河川保全区域に指定されています。また、利根川右岸は利根川・菅生沼近郊緑地保全区域に指定されています。

法適用状況

名称	区分	指定面積(ha)	
		面積	うち市街化区域
岩井・境都市計画区域	都市計画区域	2,309.0	265.0
用途地域	市街化区域	265.0	265.0
利根川・菅生沼	近郊緑地保全区域	432.0	0.0
利根川水系江戸川	浸水想定区域	1,525.1	201.6
利根川水系利根川	浸水想定区域	1,845.1	262.4
利根川水系利根川右岸	河川保全区域	13.8	0.0
利根川水系江戸川右岸	河川保全区域	3.7	0.0
農振農用地	農用地区域	857.7	0.0

法適用状況図



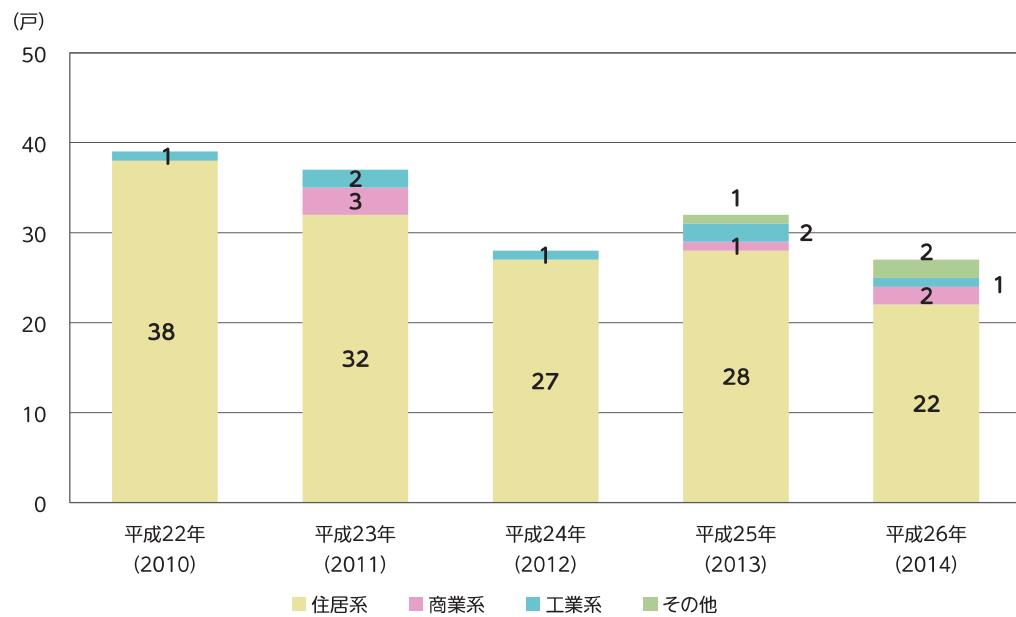
資料：平成27年度都市計画基礎調査

6 新築状況

本町における新築状況は、平成22年度（2010年度）から平成26年度（2014年度）までの5年間で、163戸、31,702m²あり、住居系がほとんどを占めています。

このうち市街化区域内において43戸（26%）、6,754m²（21%）、市街化調整区域内において120戸（74%）、24,948m²（79%）となっています。

新築戸数の推移



新築状況の総括表（平成22年度（2010年度）～平成26年度（2014年度））

（戸、m²）

区域区分	住居系		商業系		工業系		その他		小計	
	戸数	面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数	面積
行政区域	147	25,155.81	6	2,966.03	7	2,544.83	3	1,036.18	163	31,702.85
都市計画区域	147	25,155.81	6	2,966.03	7	2,544.83	3	1,036.18	163	31,702.85
市街化区域	39	5,976.11	3	758.06	1	20.47			43	6,754.64
市街化調整区域	108	19,179.70	3	2,207.97	6	2,524.36	3	1,036.18	120	24,948.21

資料：平成27年度都市計画基礎調査

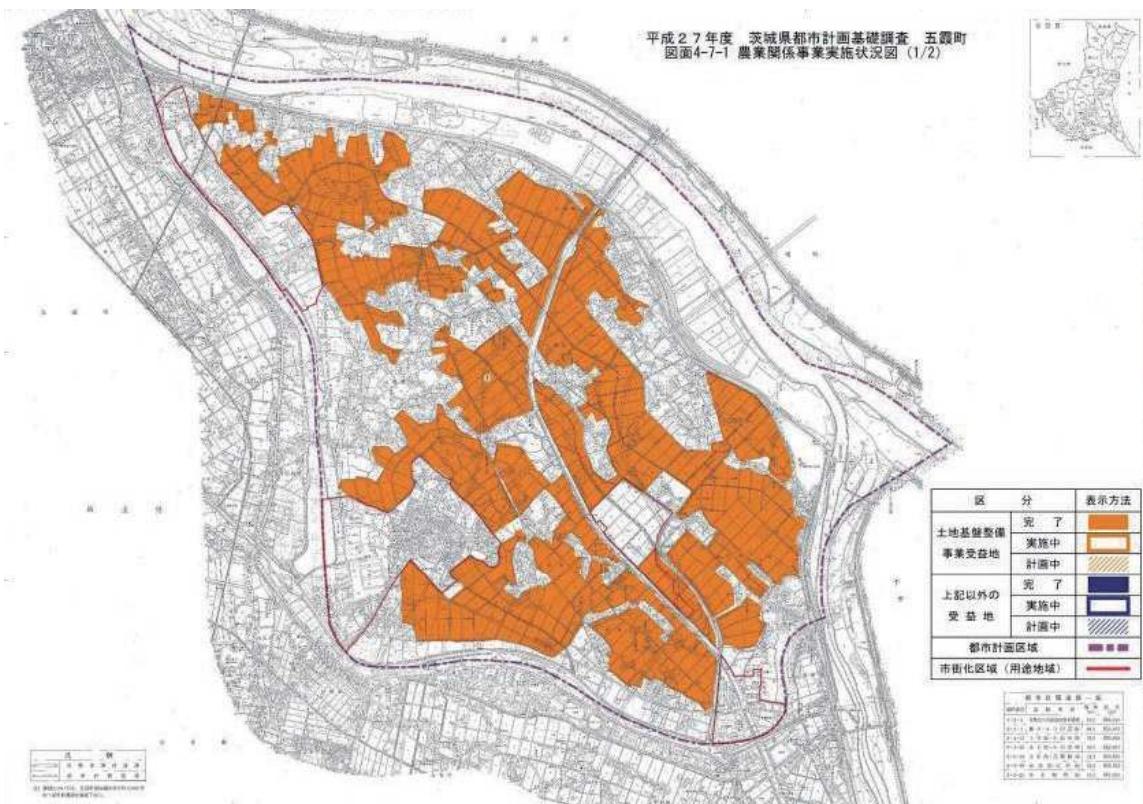
7 農業関連事業

本町での農業関連事業は、土地改良総合整備事業、地盤沈下対策事業の二事業が茨城県主体で実施されています。

農業関連事業

事業名	事業目別	地区名	事業内容	事業主体	施行年度	受益面積(ha)
土地改良総合整備事業	生産基盤整備	五霞	パイプライン、排水路	茨城県	H2～H19	743.5
地盤沈下対策事業	生産基盤整備	五霞	揚水機場、パイプライン	茨城県	S62～R3	834.4

農業関連事業実施状況図（土地改良総合整備事業）



資料：平成27年度都市計画基礎調査

1

2

3

4

5

1

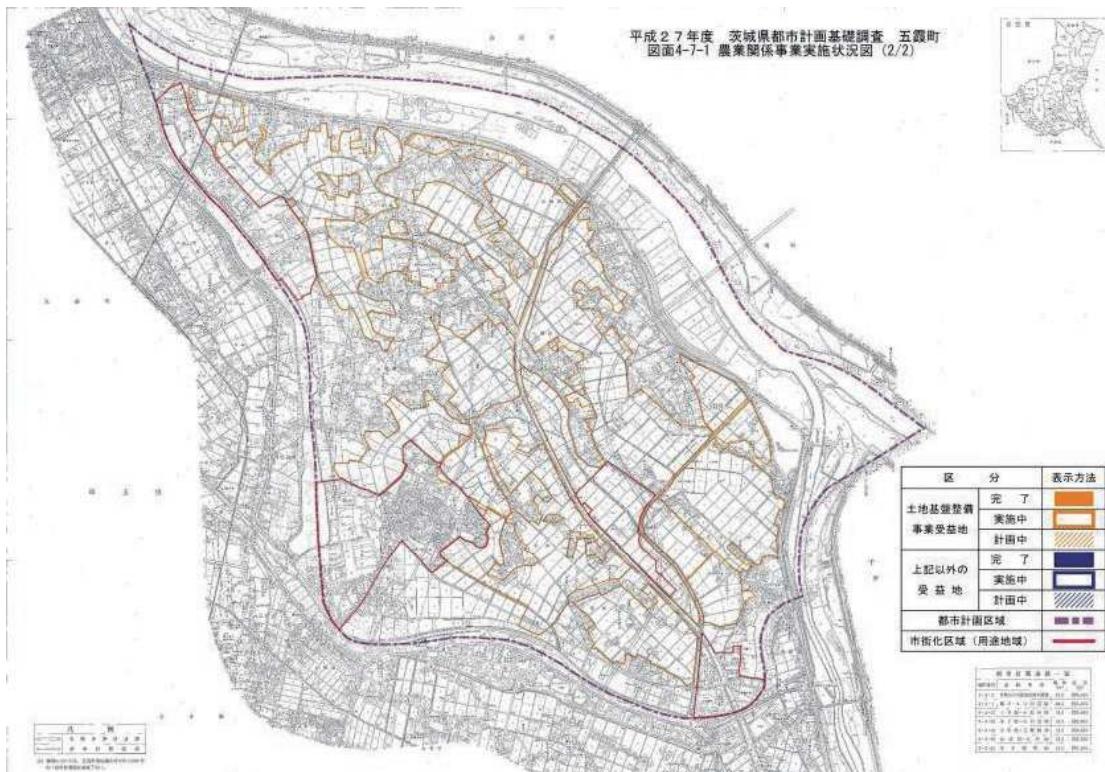
2

3

4

5

農業関連事業実施状況図（地盤沈下対策事業）



8 農地転用状況

本町における農地転用は、平成22年度（2010年度）から平成26年度（2014年度）までの5年間に140件あり、転用された面積の合計は37.27haです。

農地転用件数の推移

(単位：件)

区域区分	件数					
	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	総計
行政区域	37	19	19	23	42	140
都市計画区域	37	19	19	23	42	140
市街化区域	0	8	10	4	23	45
	37	11	9	19	19	95
都市計画区域外	-	-	-	-	-	-

農地転用面積の推移

(単位：ha)

区域区分	転用面積					
	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	総計
行政区域	2.44	1.07	1.60	1.74	30.42	37.27
都市計画区域	2.44	1.07	1.60	1.74	30.42	37.27
市街化区域	0.00	0.32	0.26	0.13	28.22	28.93
	2.44	0.75	1.34	1.61	2.20	8.34
都市計画区域外	-	-	-	-	-	-

資料：平成27年度都市計画基礎調査

9 地価

町内の地価は、住宅地に関しては、市街化区域、市街化調整区域共に横ばいが続いている。工業地に関しては、五霞インターチェンジ開通後の平成27年（2015年）以降大きな上昇がみられます。

町内の地価調査価格の推移

(円/m²)

地点名	五霞-1	五霞-2	五霞-3	五霞9-1
区域区分	市街化区域	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域		工業専用地域
平成26年 (2014)	23,900	22,700	11,100	22,500
平成27年 (2015)	23,800	22,600	11,000	23,800
平成28年 (2016)	23,700	22,500	11,200	28,000
平成29年 (2017)	23,600	22,400	11,100	33,000
平成30年 (2018)	23,500	22,300	11,000	36,000

※ 五霞-3は平成28年（2016年）に選定替が行われている。

資料：都道府県地価調査

地価調査位置図



10 文化財・歴史、観光資源

町内には、川にまつわる歴史や縄文時代に端を発する文化財が点在しています。このうち、東昌寺の梵鐘と穴薬師古墳は県指定文化財の認定を受けています。

町を囲んでいる河川の河川敷にはサイクリングロードや桜の名所などがあり、自然・季節に親しむ場となっています。平成29年（2017年）には江戸川サイクリングロードや関宿水門に隣接した「情報・防災ステーションごか」が完成し、普段は観光客の休憩所として利用できるようになっています。

また、工業団地にある食品メーカーなどの工場は見学が可能であるほか、道の駅「ごか」は農産物直売所や地域の食材を活かしたレストランなどが設置されており、特に後者は来場者数が年間80万人を超えて賑わっています。

五霞町観光マップ



資料：五霞町

11 開発状況

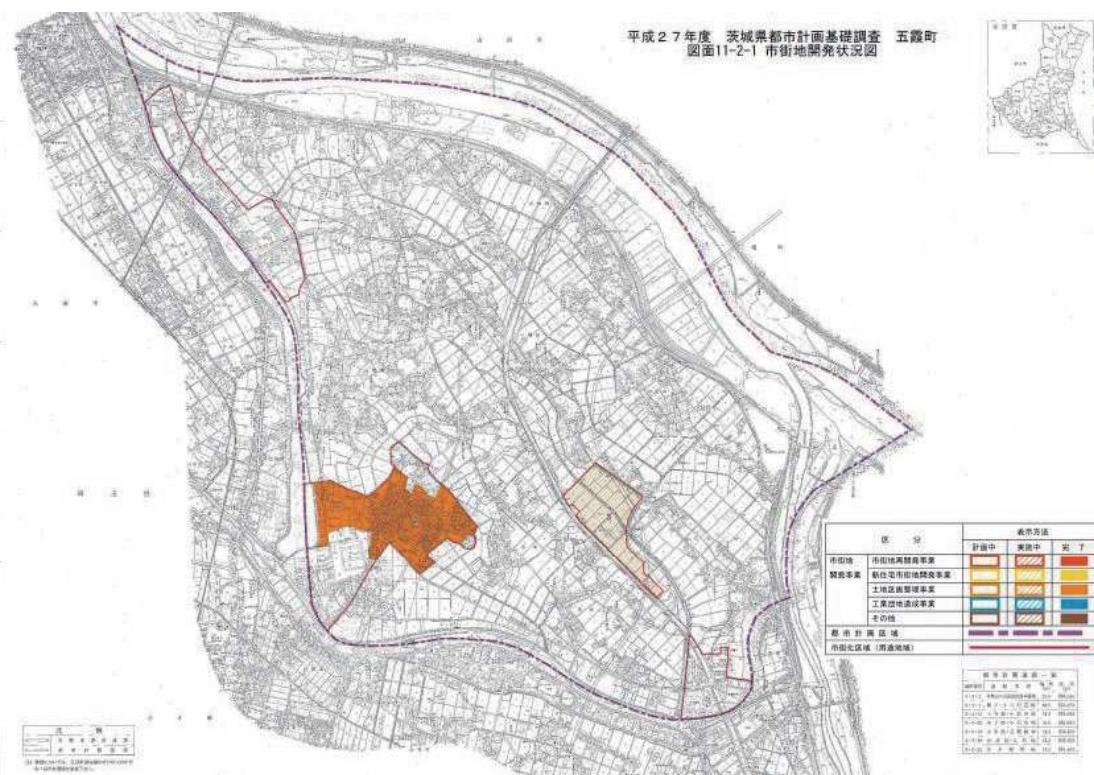
a 市街地開発事業

町内での土地区画整理事業は、冬木地区、元栗橋・押出地区が施行済み、五霞インターチェンジ周辺地区が施行中です。

市街地開発事業の一覧

地区名	事業手法	事業主体	事業種別	総面積(ha)
冬木	特定土地区画整理事業	住宅・都市整備公団 (現独立行政法人都市再生機構)	住宅系	50.9
元栗橋・押出	土地区画整理事業 (都市計画決定)	五霞村元栗橋押出 土地区画整理組合	工業系	20.9
五霞インターチェンジ周辺	土地区画整理事業 (都市計画決定)	五霞町五霞インターチェンジ周辺地区 土地区画整理組合	工業系	37.1

市街地開発事業実施箇所図



資料：平成27年度都市計画基礎調査

b 開発行為

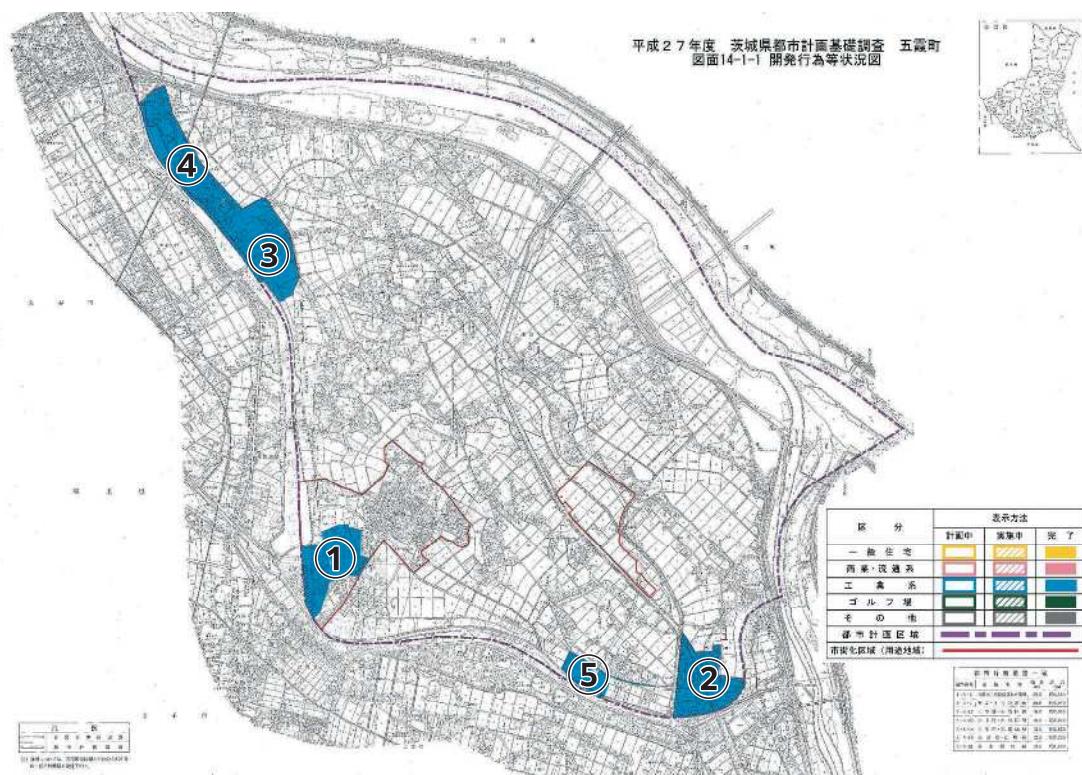
町内では、町や茨城県開発公社が主な事業主体となり、開発行為により大規模な工業団地の整備を実施しています。

開発行為の一覧

地区	事業手法	事業種別	事業主体	総面積(ha)
① 土与部工業団地	開発行為	工業系	茨城県開発公社等	25.4
② 江川工業団地	開発行為	工業系	茨城県開発公社等	24.7
③ 大崎工業団地	開発行為	工業系	茨城県開発公社等	24.9
④ 川妻工業団地	開発行為	工業系	五霞町等	24.7
⑤ 幸主	開発行為	工業系	民間開発事業者	8.7

※ 1ha以上の開発行為を抽出。

開発行為等状況図



2.2.5 都市施設

1 道路

町内には、幹線道路として圏央道と新4号国道が走っています。また、県道西関宿栗橋線と県道幸手境線が町内を東西南北方向に通っています。町内の都市計画道路は、圏央道、新4号国道を含めて8路線が決定されています。

番号・施設名	幅員 (m)	計画延長 (m)	都市計画決定日
①1・3・2 首都圏中央連絡自動車道線	25.0	4,550	H7.3.23
②3・2・1 第2・4号国道線	38.5	6,050	S48.9.27
③3・4・17 土与部小福田線	16.0	3,060	S48.9.27
④3・4・20 小手指小福田線	16.0	2,900	S48.9.27
⑤3・5・18 小手指元栗橋線	12.0	2,630	S48.9.20
⑥3・5・19 元栗橋江川線	12.0	3,250	S48.9.27
⑦3・5・21 冬木環状線	12.0	1,560	S55.10.14
⑧3・4・29 江川・幸主線	17.0	640	H25.10.28

資料：平成27年度都市計画基礎調査

2 河川

利根川及び江戸川では現在、首都圏氾濫区域堤防強化対策事業による堤防拡幅が進められています。また、利根川から分派する江戸川最上流端の山王地区には、災害時の救援基地となる河川防災ステーションが整備されました。

3 公園・緑地

本町の都市公園は、住区基幹公園が10か所、4.1haで、緑道が3か所、3.6haあります。

都市公園種別箇所数

区分	種別	箇所数	面積(ha)
住区基幹公園	⑨～⑯ 街区公園	9	3.0
	⑯ 近隣公園	1	1.1
	地区公園		
都市基幹公園	総合公園		
	運動公園		
大規模公園	広域公園		
	レクリエーション都市		
国営公園			
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園	
		動植物公園	
		歴史公園	
		墓園	
	緩衝緑地		
	都市緑地		
	⑯～㉑緑道	3	3.6
都市公園合計		13	7.7

資料：平成27年度都市計画基礎調査

1

2

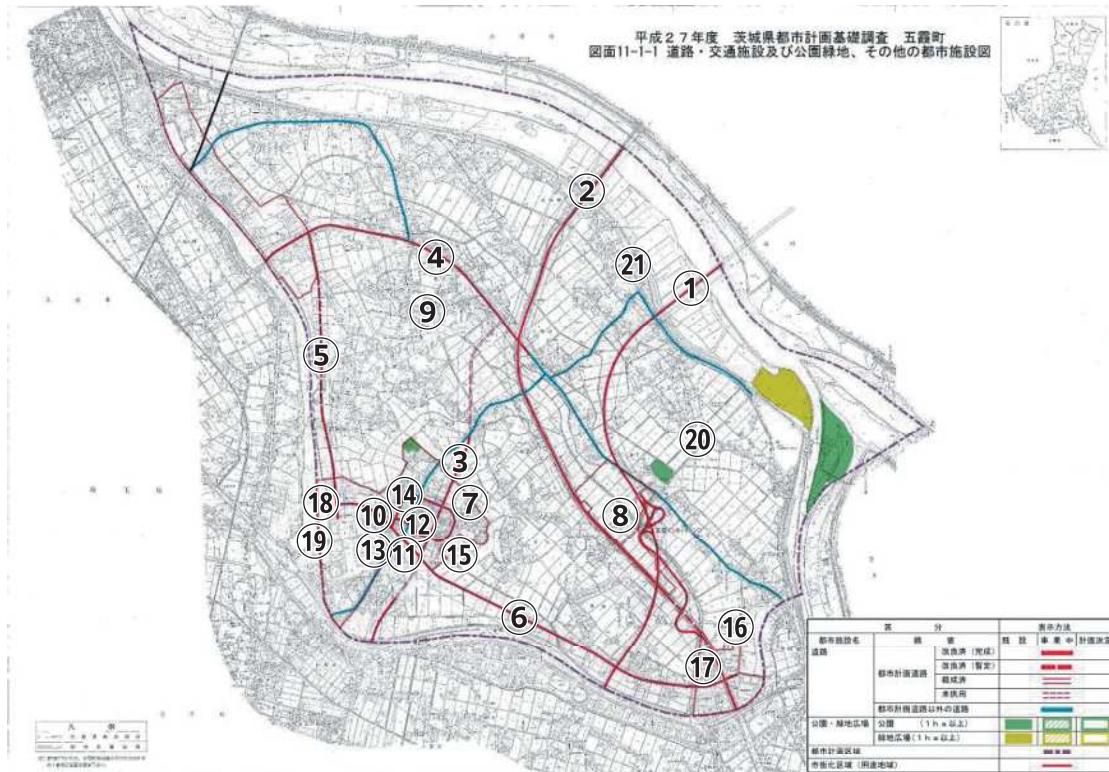
3

4

5

五霞町の現況と課題分析

都市施設図



資料：平成27年度都市計画基礎調査

4 上水道

本町の上水道は、利根川の表流水を取水して浄水処理した水と埼玉県から受水した水を配水池に一旦貯水し、配水ポンプで町内の各地域へ供給しています。

5 下水道

本町の下水道は、大きく分けて「公共下水道」と「農業集落排水」の2事業があります。「公共下水道」は、市街化区域と市街化調整区域の一部の家庭からの生活排水などを五霞町環境浄化センターで、「農業集落排水」は公共下水道区域外が対象となり、4地区の水処理センターで処理しています。

6 公共交通

本町に鉄道駅はなく、通勤、通学のために鉄道を利用する際には、久喜市又は幸手市にある南栗橋駅や幸手駅（いずれも東武日光線）が主な利用駅になっています。

路線バスは、朝日自動車（株）のバスが運行されており、五霞町役場と幸手駅を結ぶルートが設定されています。

そのほか、本町ではコミュニティバスとして「ごかりん号」が町内の主要な施設と南栗橋駅を結んでいます。また、公営、民営の送迎サービスとしてタクシーや公共交通空白地有償運送等があります。

1

2

3

4

5

五霞町の現況と課題分析

ごかりん号ルートマップ



資料：五霞町

2.2.6 都市防災

1 水害ハザードマップ

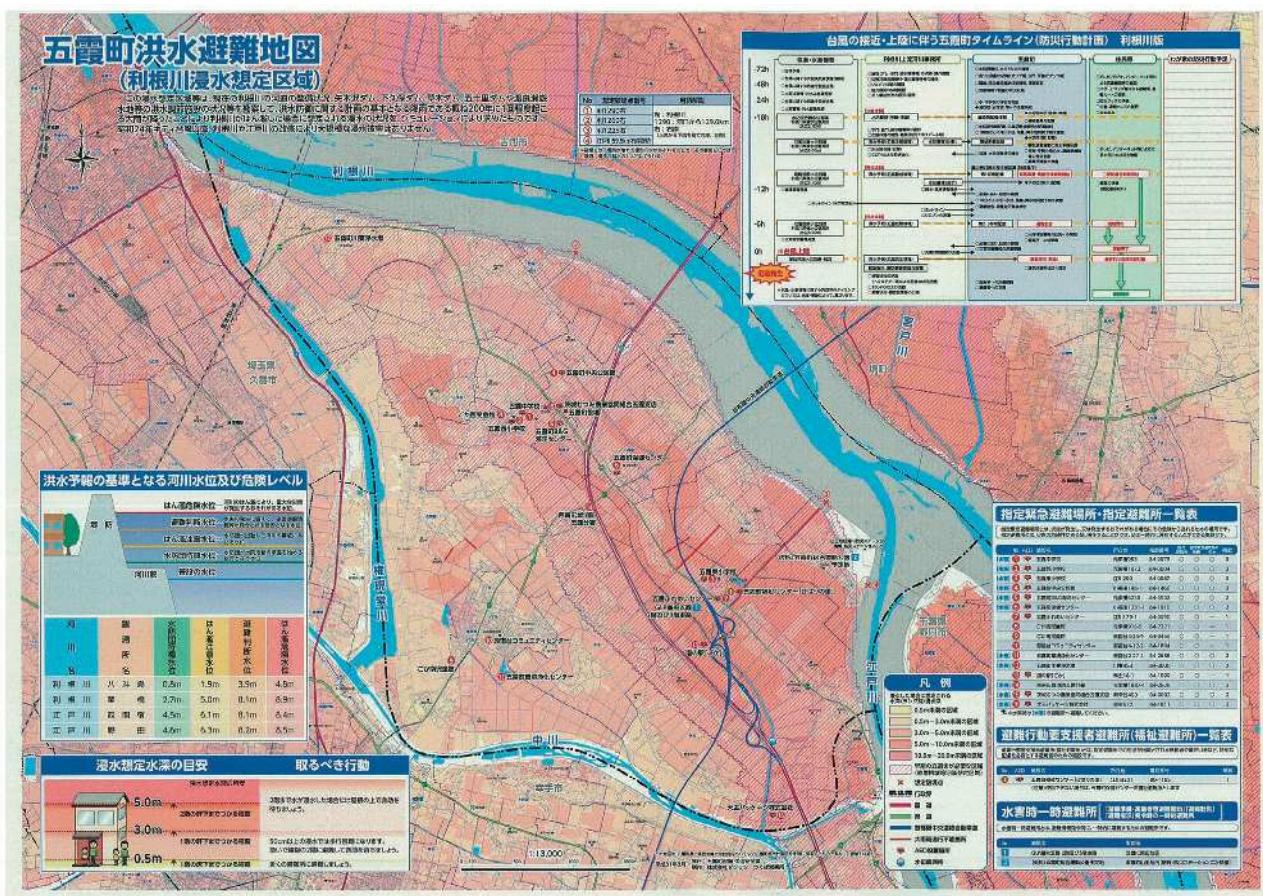
本町は四方を河川に囲まれた地形にあるため、利根川などの大規模河川の氾濫による水害や地震による液状化などのリスクと常に隣り合わせであり、過去に幾度もの水害による被害を受けてきました。

平成30年度（2018年度）に作成されたハザードマップの浸水想定区域などは、現在の利根川の河道の整備状況、矢木沢ダム、下久保ダム、草木ダム、五十里ダムや渡良瀬遊水池などの洪水調節施設の状況などを勘案して、洪水防御に関する計画の基本となる降雨である概ね200年に1回程度起こる大雨が降ったことにより利根川がはん濫した場合に想定される浸水の状況を、シミュレーションにより求めたものです。

ただし、本町では、昭和24年（1949年）のキティ台風以降は利根川や江戸川の改修により大規模な浸水被害は発生していません。

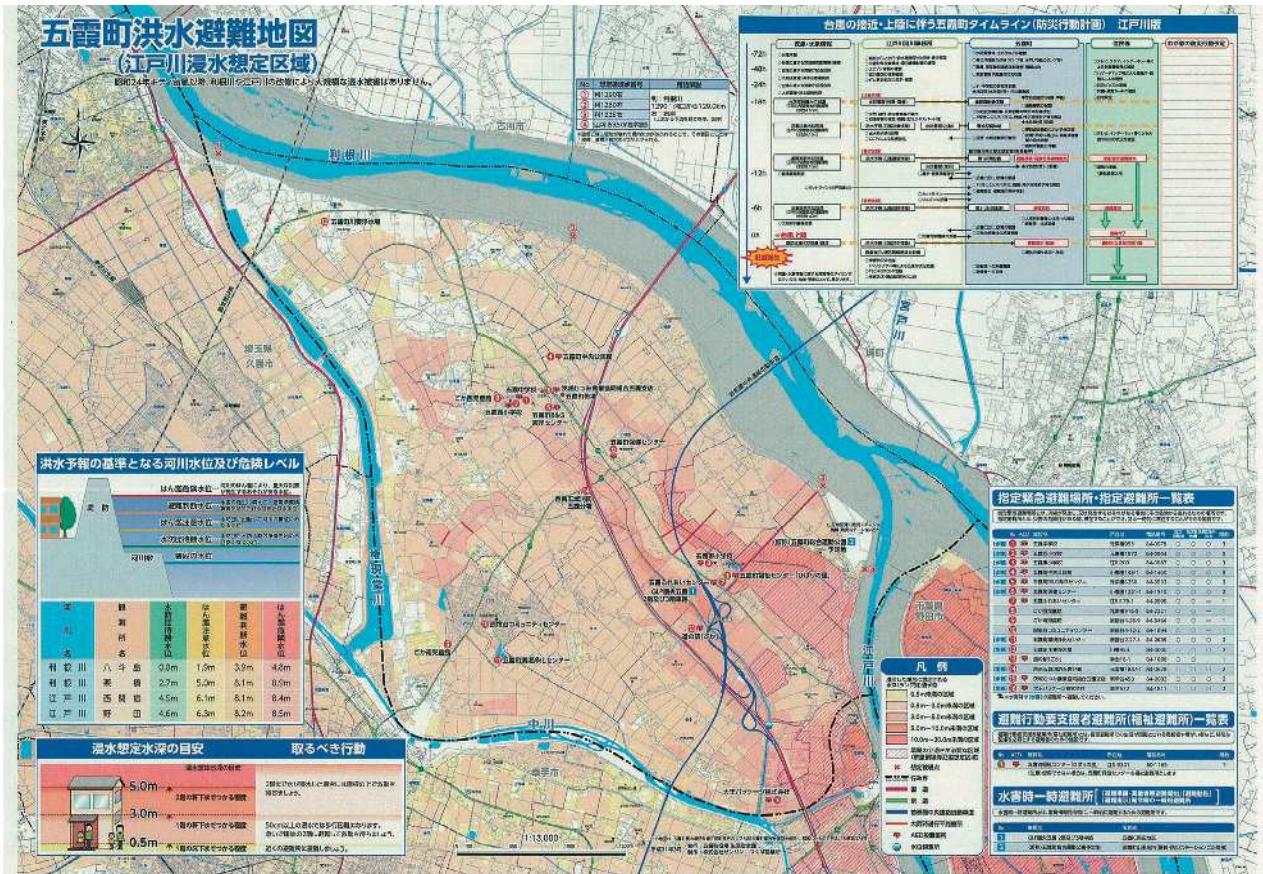
また、本町では「五霞町地域防災計画（平成31年3月）」を策定し、災害発生時の対策計画を定めるとともに、自助の備えの啓発、自主防災組織の育成・強化、防災教育などによる啓発など事前防災活動に努めています。

五霞町洪水避難地図（利根川浸水想定区域）



資料：五霞町

五霞町洪水避難地図（江戸川浸水想定区域）



資料：五霞町

1

2

3

4

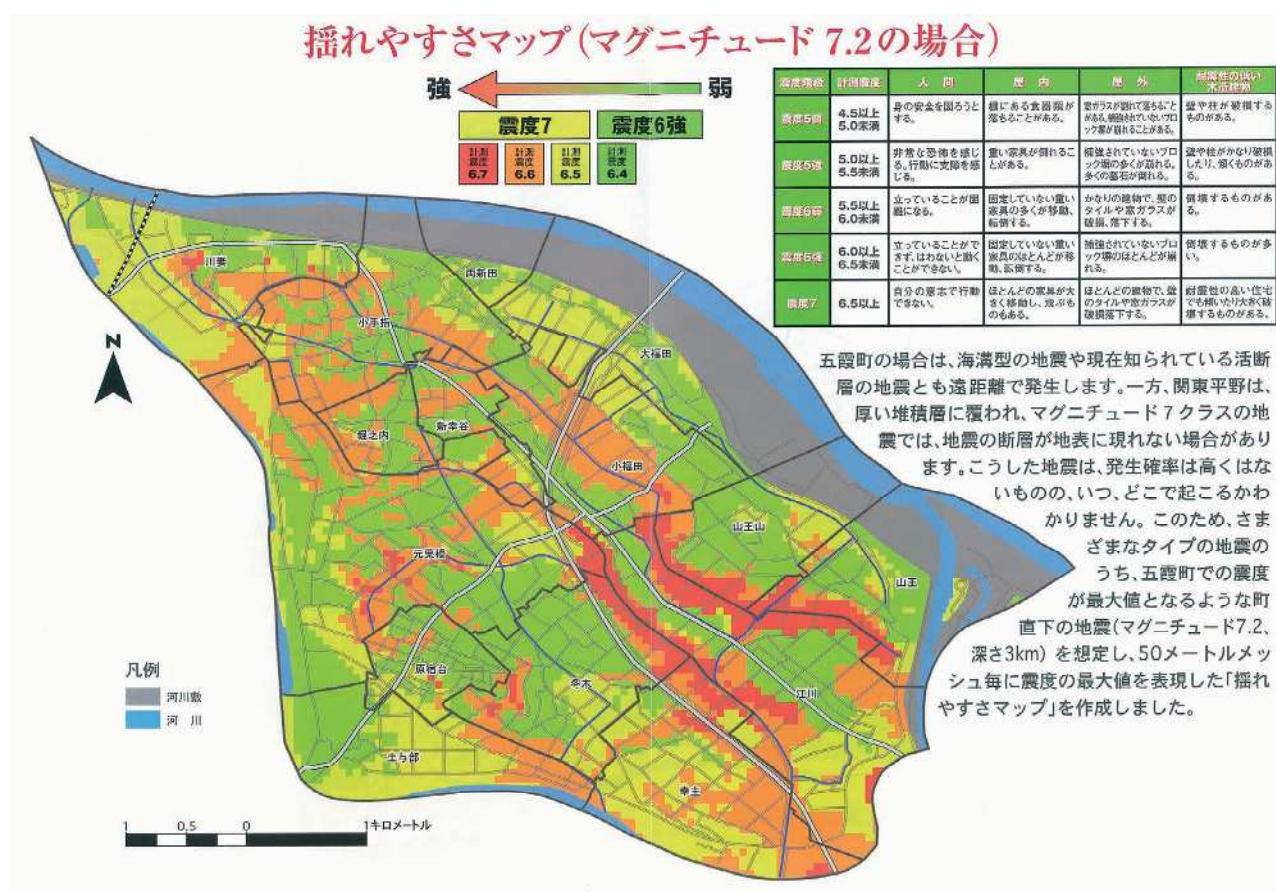
5

五霞町の現況と課題分析

2 地震ハザードマップ

本町の地質は、利根川の氾濫期に形成された沖積層により構成されており、地形は、段丘、自然堤防、浅い谷、谷底平野などがあります。これらの地質、地形により地盤の揺れやすさが異なるため液状化の危険性や建物倒壊の危険性が町内で異なります。

揺れやすさマップ



資料：五霞町

液状化マップ



資料：五霞町

地域危険度マップ



資料：五霞町

1

2

3

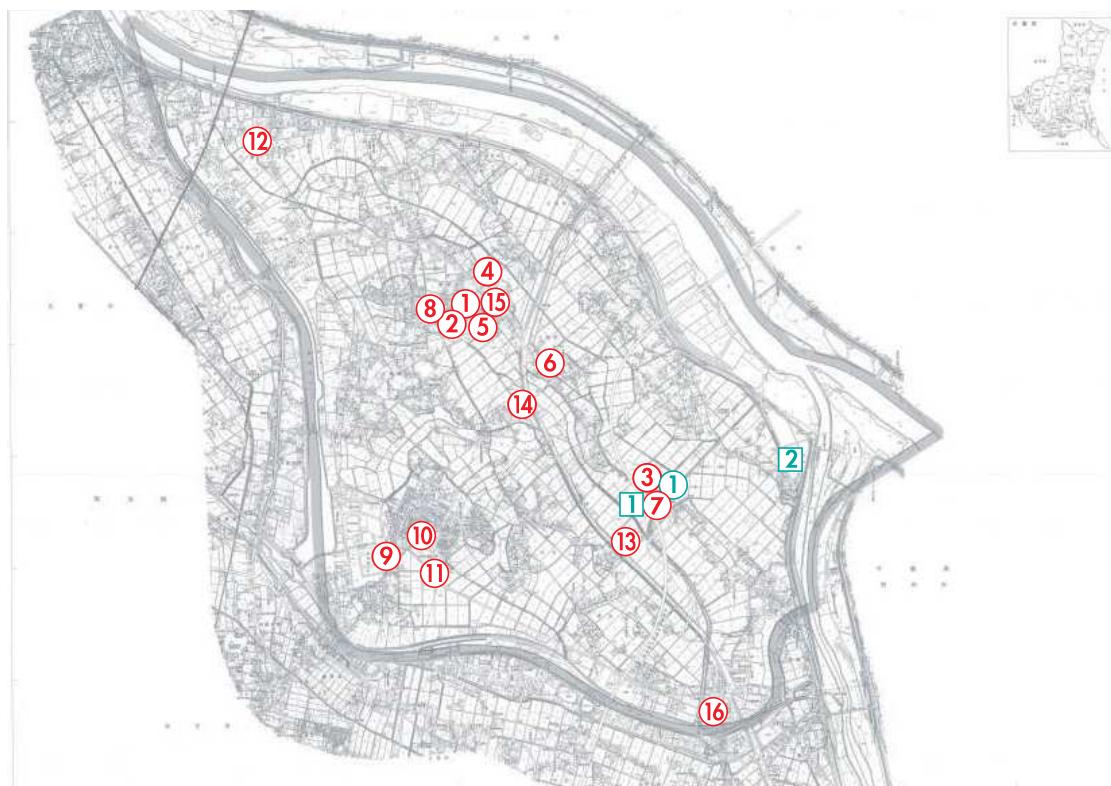
4

5

3 避難所・避難場所

町内には、指定緊急避難場所・指定避難所が16か所、避難行動要支援者避難所が1か所、水害時一時避難所が2か所指定されています。

避難所位置図



資料：五霞町

避難場所一覧

指定緊急避難場所・指定避難所一覧表

指定緊急避難場所とは、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合にその危険から逃れるための場所です。
指定避難所とは、災害の危険性がある間、滞在することができ、又は一時的に滞在することができる施設です。

No.	AED	施設名	所在地	電話番号	指定避難所	指定緊急避難場所	地震	洪水	階数
【水害】①	AED	五霞中学校	元栗橋953	84-0079	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	3
【水害】②	AED	五霞西小学校	元栗橋1072	84-0004	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	3
【水害】③	AED	五霞東小学校	江川200	84-0087	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	3
【水害】④	AED	五霞町中央公民館	小畠田148-1	84-1460	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	3
【水害】⑤	AED	五霞町B&G海洋センター	元栗橋6250	84-3533	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2
【水害】⑥	AED	五霞町保健センター	小畠田1231-1	84-1910	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2
⑦	AED	五霞ふれあいセンター	江川179-1	84-3595	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	1
⑧	-	ごか西児童館	元栗橋916-5	84-2321	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	1
⑨	-	ごか南児童館	原宿台4-25-9	84-3456	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	1
⑩	-	原宿台コミュニティセンター	原宿台4-12-2	84-1894	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	1
【水害】⑪	-	五霞町環境浄化センター	原宿台2-27-4	84-2635	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2
【水害】⑫	-	五霞町川賽浄水場	川賽953	84-3000	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2
⑬	AED	道の駅「ごか」	幸主18-1	84-1000	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	1
【水害】⑭	-	西南広域消防五霞分署	元栗橋1887-1	84-0628	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2
【水害】⑮	AED	茨城むつみ農業協同組合五霞支店	新幸谷453	84-0003	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2
【水害】⑯	AED	大王パッケージ株式会社	幸主572	84-1811	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	2

※水害時は【水害】の避難所へ避難してください。

避難行動要支援者避難所(福祉避難所)一覧表

避難行動要支援者避難所(福祉避難所)とは、指定避難所での生活が困難とされる高齢者や障がい者など、特別な配慮を必要とする避難者のための施設です。

No.	AED	施設名	所在地	電話番号	階数
①	AED	五霞町福祉センター「ひばりの里」	江川3201	80-1165	1

(注意)使用できない場合は、五霞町保健センターを福祉避難所とします

水害時一時避難所〔「避難準備・高齢者等避難開始」「避難勧告」「避難指示」発令時の一時的避難所〕

水害時一時避難所とは、避難情報発令時に、一時的に避難するための避難所です。

No.	施設名	所在地
①	GLP霞央五霞 2階及び3階車路	五霞IC周辺地区
②	(仮称)五霞町総合運動公園予定地	五霞町山王地内(情報・防災ステーションごか隣接)

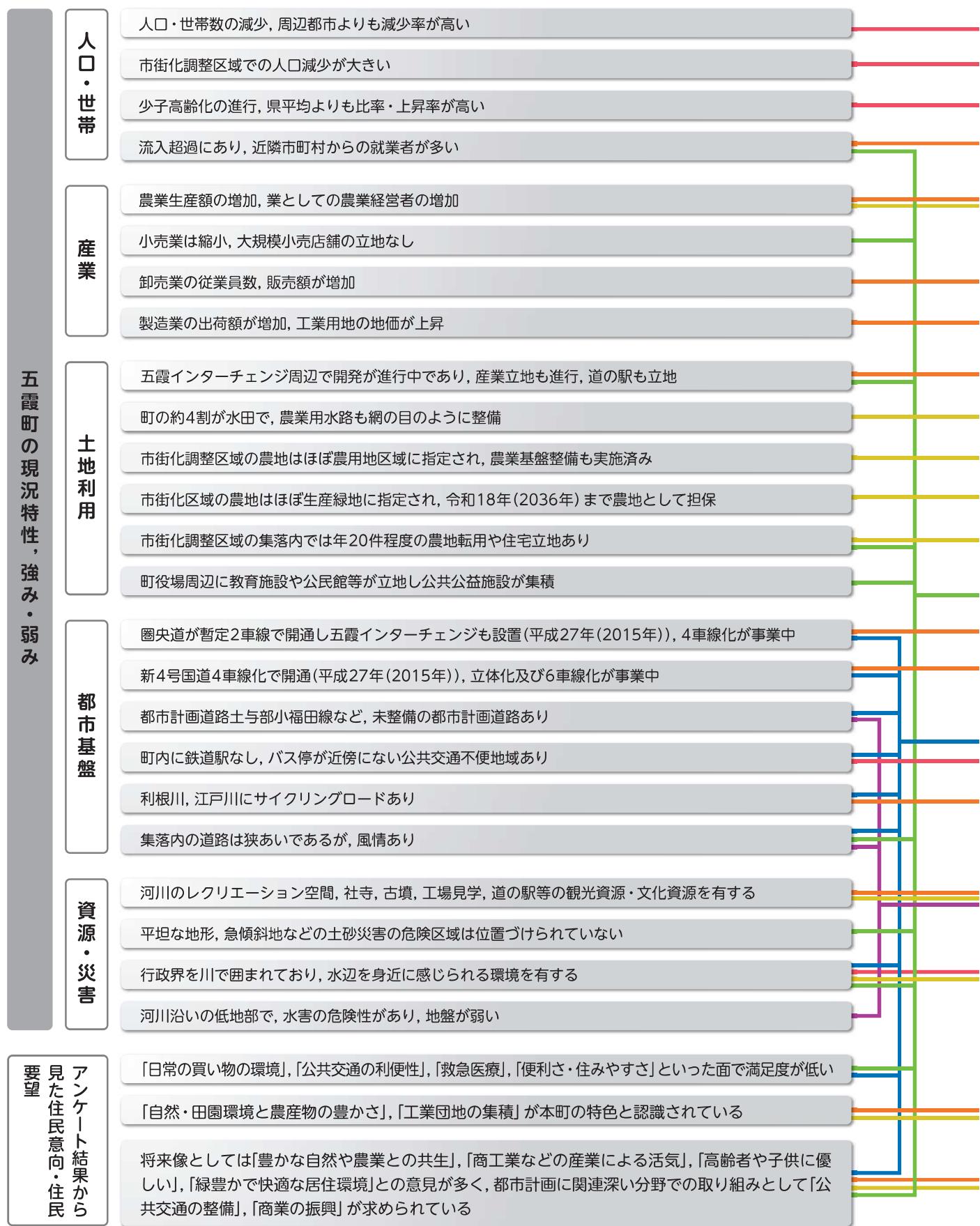
資料：五霞町

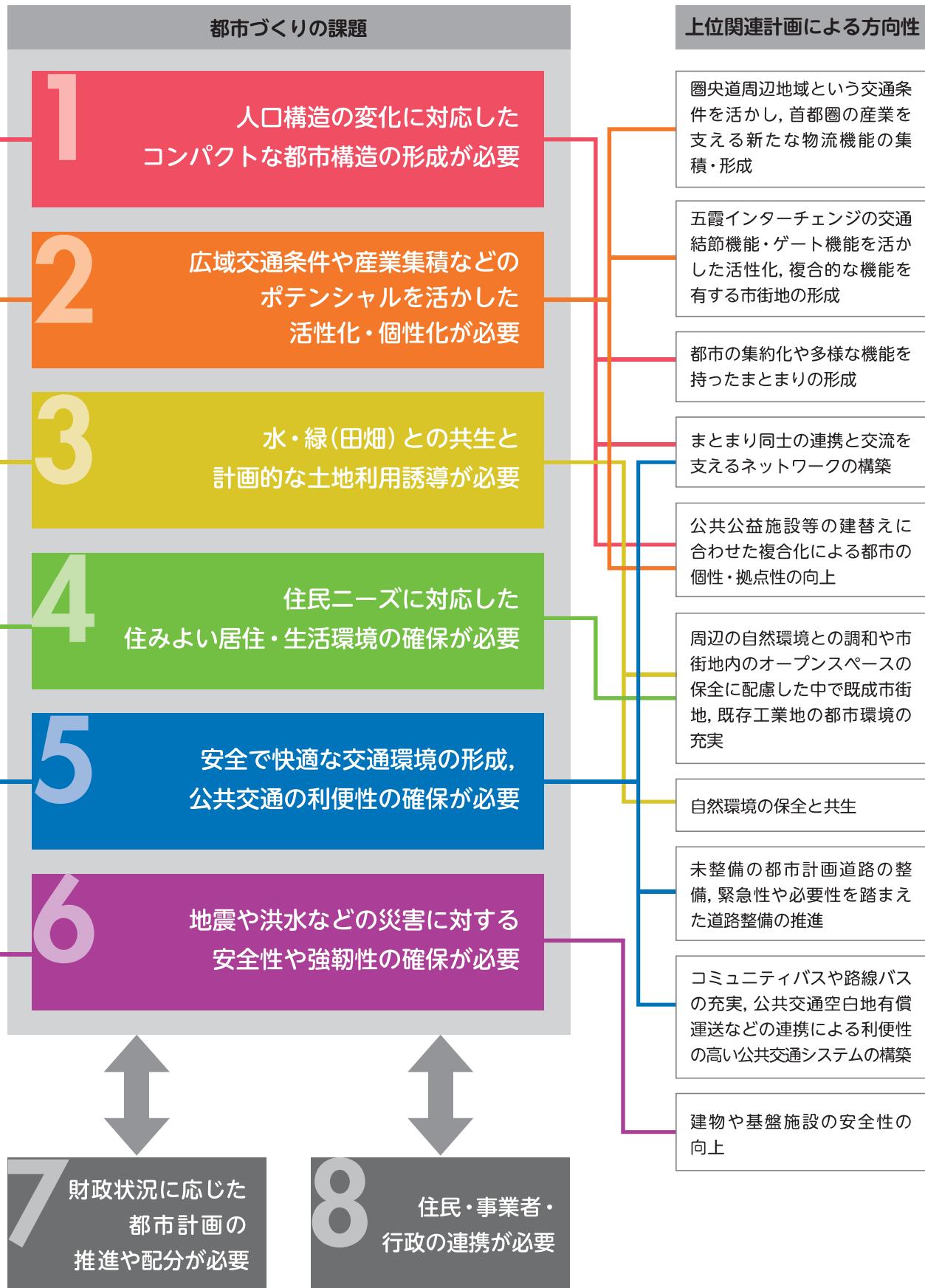
2.3 五霞町の特性と都市づくりの重点課題

本町をとりまく状況や現状などを踏まえ、町が抱える都市づくりの重点課題を以下のように整理します。

1
2
3
4
5

五霞町の現況特性、強み・弱み分析





人口構造の変化に対応したコンパクトな都市構造の形成が必要

- 本町の人口は、全国的な傾向と同様に減少傾向を示しており、将来の人口推移を見据えて長期的な視野に立ち、土地利用や都市基盤整備を検討する必要があります。
- 少子高齢化が進行している中で、高齢者の暮らしやすさや若い世代の流出抑制・流入誘導、子育て世代の暮らしやすさといった視点からのまちづくりが求められています。
- 人口減少や少子高齢化に対応した持続可能なまちの実現に向けて、本町に見合った「コンパクト・プラス・ネットワーク型」の都市構造の構築が求められています。

広域交通条件や産業集積などのポテンシャルを活かした活性化・個性化が必要

- 五霞インターチェンジの開通、圏央道の4車線化と新4号国道の立体化及び6車線化が進められているなど、更なる広域交通の利便性の向上が見込まれることを契機と捉え、適切な都市開発や都市機能の立地誘導、産業創出を図る必要があります。
- 本町の立地条件や交通条件、町固有の資源などを有効かつ適切に活用していくことで、これまでに育んできた町の魅力を高めていくとともに、新たな魅力を創造・育成し、関係人口の拡大などにつなげていくことが必要です。
- 地域間の競争力を強化するものの、近隣自治体との連携がますます重要となってくることから町の特性を活かしながら、広域連携のもとでまちづくりを進めることが必要となります。

水・緑（田畠）との共生と計画的な土地利用誘導が必要

- まとまりのある農地と広大な河川空間という町の骨格を形成している自然環境は本町を特色付けている重要な要素であるとともに、優れた景観の發揮や生態系の保全・育成、食糧生産、自然とふれあう機会の提供など、多様な便益を有していることから、これらの環境を守り、次の世代に継承する必要があります。
- 地球温暖化やエネルギー問題への対応として、都市機能の集約化、エネルギー利用の効率化などによる、環境負荷の少ない低炭素型のまちづくりが求められています。
- 活性化や持続可能性の重要な要素である関係人口の増加に向けて、自然環境や生活環境に配慮した中で、目的に応じた計画的な土地利用の誘導が必要です。

住民ニーズに対応した住みよい居住・生活環境の確保が必要

- アンケート結果からも見られるように、買い物や公共交通利用の不便さやこれらに起因する住みやすさといった面での満足度が低いことを踏まえ、生活者の視点に立ったきめ細やかな居住環境・生活環境の改善・充実が必要です。
- 市街化区域においては生産緑地を除いて開発余地がほとんど残されていない状況の中で、多様な居住ニーズへの対応や産業振興への対応も踏まえ、市街化調整区域における土地利用の規制・誘導のあり方を明らかにしていくことが必要です。

■ 安全で快適な交通環境の形成、公共交通の利便性の確保が必要

- 五霞インターチェンジや新4号国道といった広域交通機能を有していることから、町内で予想される交通量の増加に対応した町道整備・改良を進めるとともに、国県道の整備など関係機関に要望していく必要があります。
- 本町の地域間を繋ぐネットワーク網として、また災害時における避難路としての役割を果たす町道や生活道路については、住民の生活の中で最も基本となる路線として、計画的かつ着実な整備が求められます。
- 高齢化の進行により、公共交通の重要性が今後ますます高まっていくことが予想されることから、公共交通の利便性が低い地域を中心に鉄道駅等の交通結節点と地域を結ぶ公共交通などの維持・充実が必要です。

■ 地震や洪水などの災害に対する安全性や強靭性の確保が必要

- 東日本大震災、平成28年（2016年）熊本地震など近年、全国的に大規模地震の発生や局所的な集中豪雨による様々な被害が多発している中で、引き続き利根川及び江戸川の首都圏氾濫区域堤防強化対策事業や江戸川堤防整備（高規格堤防事業）による堤防断面拡大の推進を働きかけていく必要があります。
- 住民の生命を守り、被害を最小限に抑える減災を基本とした町レベルでのまちづくりを進めるとともに、避難路・避難場所の整備により、災害への対応力の強化を図る必要があります。

■ 財政状況に応じた都市計画の推進や配分が必要

- 人口減少や高齢化の進行により、税収の減少とともに医療・介護・福祉に要する経費の増加が見込まれるなど、今後更に財政状況が厳しくなることが予想されるため、選択と集中という視点で効果的なまちづくりに取り組む必要があります。
- 都市基盤施設等の社会資本ストックが更新時期を迎つつあり、維持管理や改修・更新にかかるコストが増加することから、既存ストックの有効活用や適正管理、効果的な公共施設の配置・再編が求められています。

■ 住民・事業者・行政の連携が必要

- まちづくりにおいて、高度化・多様化する住民のニーズや各地域の特性・課題にきめ細かく対応し、魅力ある社会を実現していくためには行政だけでなく、住民、事業者と連携した取り組みが必要です。
- 本町の多くの世代にまちづくりに対する関心を高めてもらうため、インターネットなどを利用した住民への情報提供が求められています。

