

第4章

地域別まちづくりの方針

1

2

3

4

5

地域別まちづくりの方針



4.1 地域別方針の構成

4.1.1 地域区分の考え方

分野別方針は、都市づくりの目標、将来都市構造を実現するため、分野ごとに基本的な方針を定めたものです。

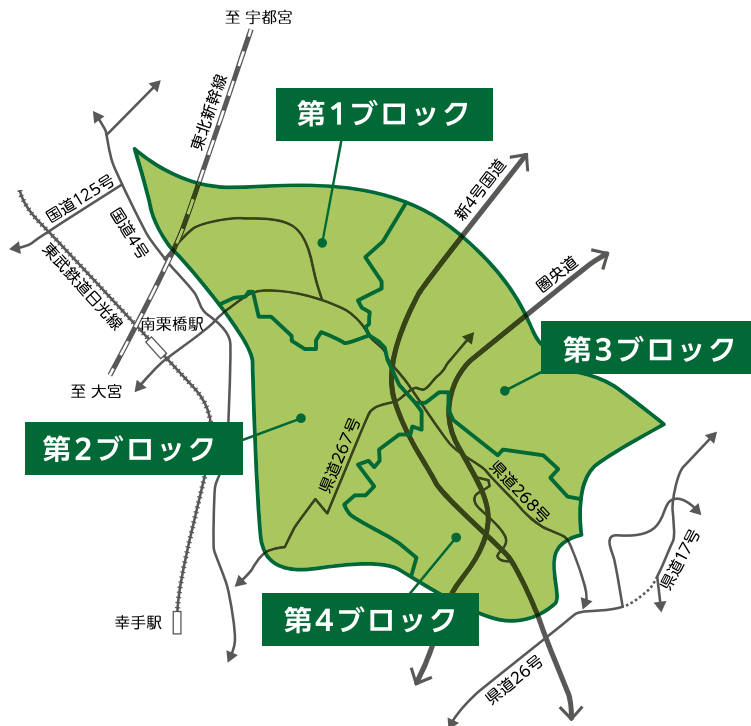
地域別まちづくりの方針では、町を4ブロックに区分して、分野別方針との整合を図りながら、各ブロックの将来像やまちづくりの方向を示しています。

地域区分の考え方

- 日常の生活単位は、歴史的な背景を持つ15の行政区が基本であり、これを地域としての検討単位としています。
- 各種の組織区分から、消防組織における4分団の区分がこれに最も近く、都市計画マスタープランの重要な構成部分である都市防災との関連も深いことから、この区分による4地域区分とします。

4 地域区分と行政区

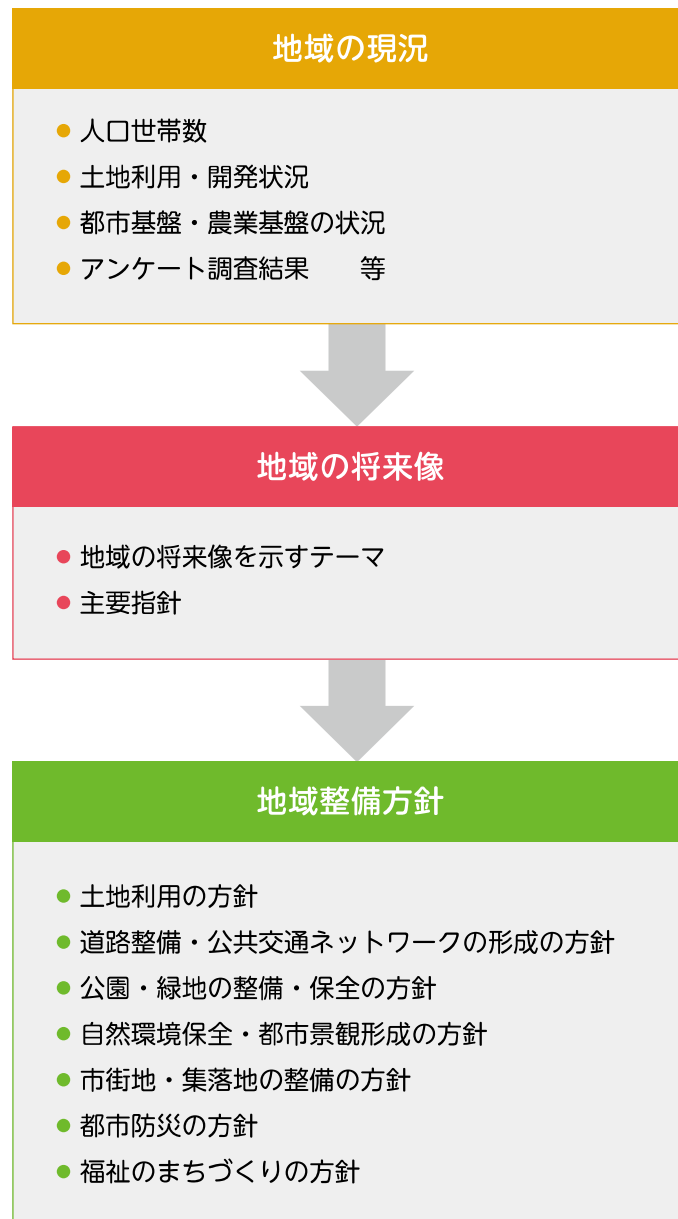
- 第1ブロック： 川妻, 小手指, 堀之内, 新幸谷, 両新田
- 第2ブロック： 元栗橋, 土与部, 原宿台
- 第3ブロック： 小福田, 大福田, 山王山, 山王
- 第4ブロック： 江川, 幸主, 冬木



地域区分図

4.1.2 地域別まちづくりの方針の構成

地域別まちづくりの方針では、地域の特性を活かして将来の地域像を示し、必要な方策を整理するため、次のような構成とします。



1

2

3

4

5

地域別まちづくりの方針

4.2 地域別まちづくりの方針

4.2.1 第1ブロック

地域の現況

位置図



地区の状況

地区面積	499.9ha	人口密度	3.9人/ha
地区人口 (増減率)	1,945人 (-7.6%)	世帯数 (増減率)	675世帯 (4.0%)
小学校区	五霞西小学校	中学校区	五霞中学校
行政区	川妻, 小手指, 堀之内, 新幸谷, 両新田		

※ 地区人口・世帯数増減率:平成22年(2010年)～平成27年(2015年)
(住民基本台帳)の増減率

土地利用開発状況

土地利用現況

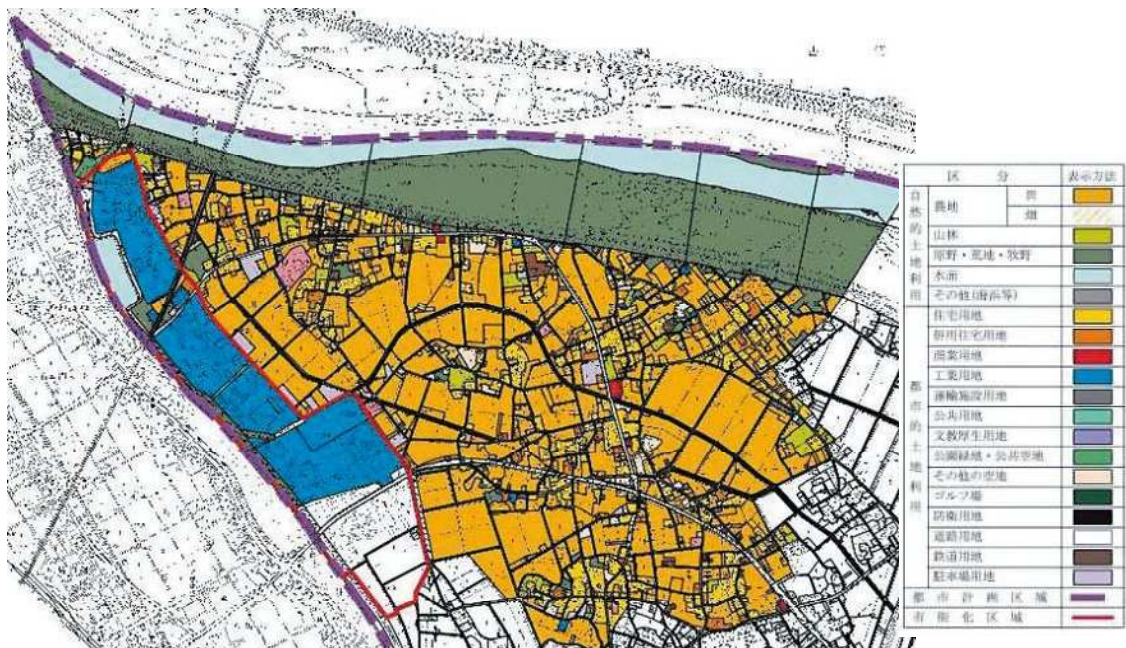
市街化区域

- 権現堂川沿いに川妻工業団地及び大崎工業団地が形成されています。

市街化調整区域

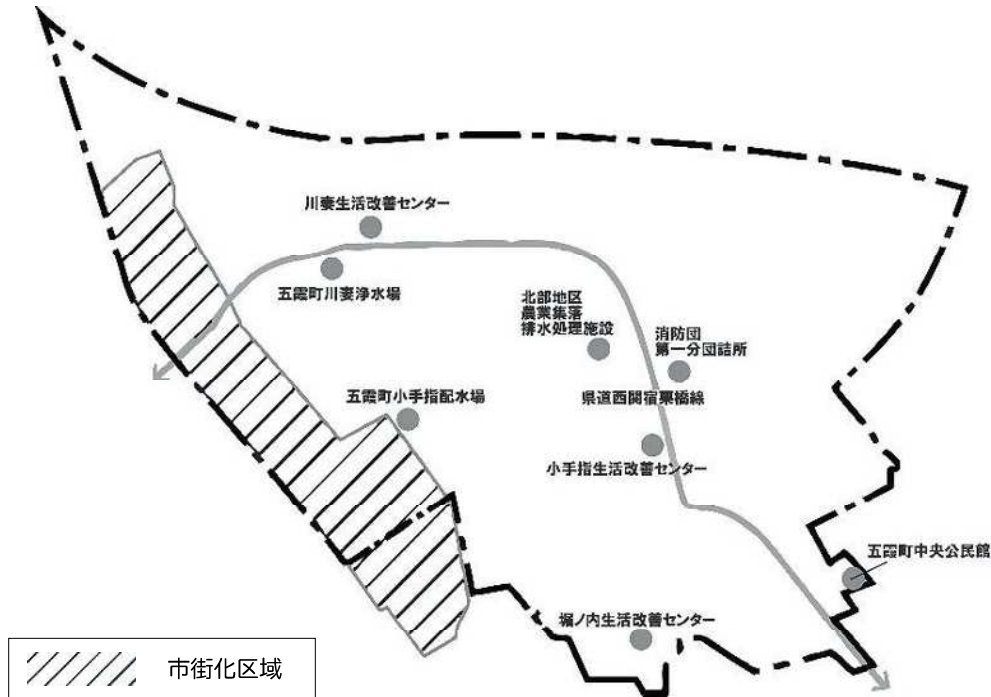
- 水田が大部分を占める農業地域であり、県道西関宿栗橋線沿道を中心に散在的に集落地が形成され、その周辺には平地林が見られます。

《土地利用現況図》



《施設現況図》

- 農村地域の活性化と地域住民の福祉向上，地域住民の交流を促進する集会的な施設（生活改善センター等）が立地しています。



新築状況

- 平成22年度（2010年度）から平成26年度（2014年度）までの5年間の新築動向は、44戸9,593.47m²となっています。
- 特に、川妻・小手指の集落地周辺において「住居系」の建物が多く建築されています。

	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
住居系	17戸	5戸	4戸	10戸	5戸	41戸
商業系	0戸	1戸	0戸	0戸	1戸	2戸
工業系	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	1戸
その他	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
総計	17戸	6戸	4戸	10戸	7戸	44戸

農地転用状況

- 平成22年度（2010年度）から平成26年度（2014年度）までの5年間に行われた農地の転用は25件2.21haとなっています。
- 件数としては住宅用地への転用が多いですが、面積としては駐車場や資材置き場への転用が多くを占めています。

1

2

3

4

5

地域別まちづくりの方針

都市基盤・農業基盤の状況

道路・交通施設及び公園緑地

道路

- 県道西関宿栗橋線
- 都) 小手指元栗橋線
- 都) 小手指小福田線

公園・緑地広場

- 小手指農村公園
- 堀之内農村公園
- 川岸前公園

上水道・下水道

- 上水道及び下水道の現在までの整備計画事業については完了しています。

農業関係事業実施状況

- 用排水路やパイプライン、揚水機場の新設又は改修が実施されています。

法規制状況等

土地利用法規制状況

- 市街化区域（川妻工業団地・大崎工業団地）は、工場の利便を図るため、住宅や学校の立地ができない工業専用地域に指定されています。
- 川妻地区の一部を除き、市街化調整区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されているほか、水田など一団の農地が農業利用を確保すべき土地とされる農用地区域に位置づけられています。

アンケート結果

満足度

- 「自然環境」、「上下水道」、「道路の混雑・危険性」という分野で満足度が高くなっています。
- 一方で「鉄道駅への連続性やバスの利用性」、「日常の買い物」、「公園や遊び場の確保」という分野で困っている、との回答が多くなっています。
- 他地域に比べ「公園や遊び場の確保」という分野で困っている、との回答が多くなっています。

地域の将来像

- 「豊かな自然や農業と共生するまち」という将来像が多くの支持を集めており、他地域と比べても多く回答が得られています。
- その他では「工業、商業、サービス業などの産業が盛んで活気のあるまち」、「高齢者や障害のある方などが安心して暮らせるまち」、「緑豊かで快適な居住環境のまち」という将来像が望まれています。

重点施策

- 「公共交通の整備」が最も望まれており、次いで「商業の振興」、「計画的な市街地整備」、「道路整備」といった施策も多く回答が得られています。
- 他地域と比べ「居住環境」に関する施策が多く望まれている一方で、「工業振興」は低くなっています。

地域の将来像

地域の将来像を示すテーマ

自然環境と共生する居住環境と
生産の場が共存する地域

1

2

3

4

5

地域別まちづくりの方針

地域づくりの基本方針・重点方針(主要指針)

① 農地の保全と既存集落地の環境整備

用排水路等が整備された良好な農地が広がる農業生産の場や自然環境の場の保全に努めるとともに、比較的大きなまとまりで点在する既存集落地の、無秩序な開発の抑制や居住環境整備を進めます。

② 成長に応じた住宅地の整備や産業誘致

鉄道駅（東武日光線南栗橋駅，JR宇都宮線栗橋駅）へのアクセス性を活かし、既存工業団地隣接地や県道西関宿栗橋線，都小手指小福田線（町道9号線）沿道において、成長に応じた産業用地や住宅用地の整備を検討します。

なお、産業用地や住宅用地の整備の検討においては、農業上の土地利用との調整を図った上で行います。

地域整備方針

a 土地利用の方針

① 農業集落地(低層住宅地)

計画的に整備された市街地のみならず、既存集落地も本町の活力を支える重要な居住の場であるため、現在の低層戸建て住宅を中心とした集落の居住環境を維持しつつ、環境悪化につながるような土地利用転換の抑制、敷地内緑化の維持・誘導による田園風景との調和、主要な生活道路の拡幅などによる緊急車輛の通行や災害時の避難路の確保を目指します。

② 生産系工業地

川妻工業団地、大崎工業団地の操業環境と周辺環境への緩衝機能の維持・充実を図るとともに、権現堂川の桜並木との連続性のある景観形成を検討します。

新たな産業振興、機能向上に対応していくため、工業団地内の遊休地などの斡旋や周辺での新たな用地の整備、周辺交通基盤の充実などを検討し、企業満足度の向上に努めます。

③ 都市的土地利用の展開候補地

都) 小手指小福田線沿線という立地条件を活かし、産業立地などの需要を勘案した中で、「市街地開発事業等とあわせた市街化区域への編入」や「市街化調整区域における地区計画」の活用、「区域指定(開発許可制度)」の導入などにより、新たな土地利用展開の可能性を検討します。

また、川妻工業団地近接地において、産業振興や機能向上、機能拡張の要請への対応を図るための新たな土地利用展開の可能性を検討します。

なお、土地利用展開の検討においては、農業上の土地利用との調整を図った上で行います。

④ 農地

地域に広がる水田は、用排水路等が整備された良好な環境を有しており、今後とも農業振興を図る生産の場として保全に努めます。

身近な生物の生息環境、景観資源、防災などの多面的な機能を発揮する自然空間として保全に努めます。

遊休農地等の有効活用については、人・農地プランの取り組みを踏まえつつ、農業体験などの展開を検討します。

b 道路整備・公共交通ネットワーク形成の方針

① 生活道路

既存集落地内の生活道路について、分野別方針に即して優先度の高い路線から整備します。

② 歩行者ネットワーク・サイクリングロード

幹線道路の歩道や水路沿いの道路等を活用し、休憩スポットや安全施設の導入とバリアフリー化を検討し、歩行者ネットワークの形成を図ります。

また、利根川堤防を活用し、歩行者、自転車を利用しやすい散策空間の確保を河川管理者との調整の中で検討していきます。

権現堂川管理用道路については、サイクリングロードとして活用することを検討します。

3 公共交通

地域の交通弱者の移動を支える公共交通において、利便性の向上を目指します。

c 公園・緑地の整備・保全の方針

1 身近な公園

本地域は他地域に比べ公園の充足度が低いことから、農村公園等の整備水準の平準化を図るためにも適地を検討していきます。

d 自然環境保全・都市環境形成の方針

1 河川・水辺空間の保全

本町の観光資源でもあるハクレンの生息・自然繁殖が確認される環境の保全を、河川管理者との協力のもとに進めます。

2 工業団地の都市環境形成

川妻工業団地、大崎工業団地では、樹木などにより修景された環境の維持・充実を図ります。

e 市街地・集落地の整備の方針

1 既存集落地

既存集落地は、本町の活力を支える生活の場であり、現在の環境の維持を基本としながら、既存の施設を活用した整備に努めます。

今後の産業立地などの動向を踏まえ、必要に応じて、新たな居住の場の形成を検討します。

f 都市防災の方針

1 避難地・避難路

地域防災計画における方針に基づき、地域の実情に適した避難地・避難路の充実とハザードマップなどの周知を図ります。

g 福祉のまちづくりの方針

1 バリアフリー化の推進

既存の公共施設の改修などにあわせてバリアフリー化を進めるとともに、新設する都市施設については、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた整備に努めます。

1

2

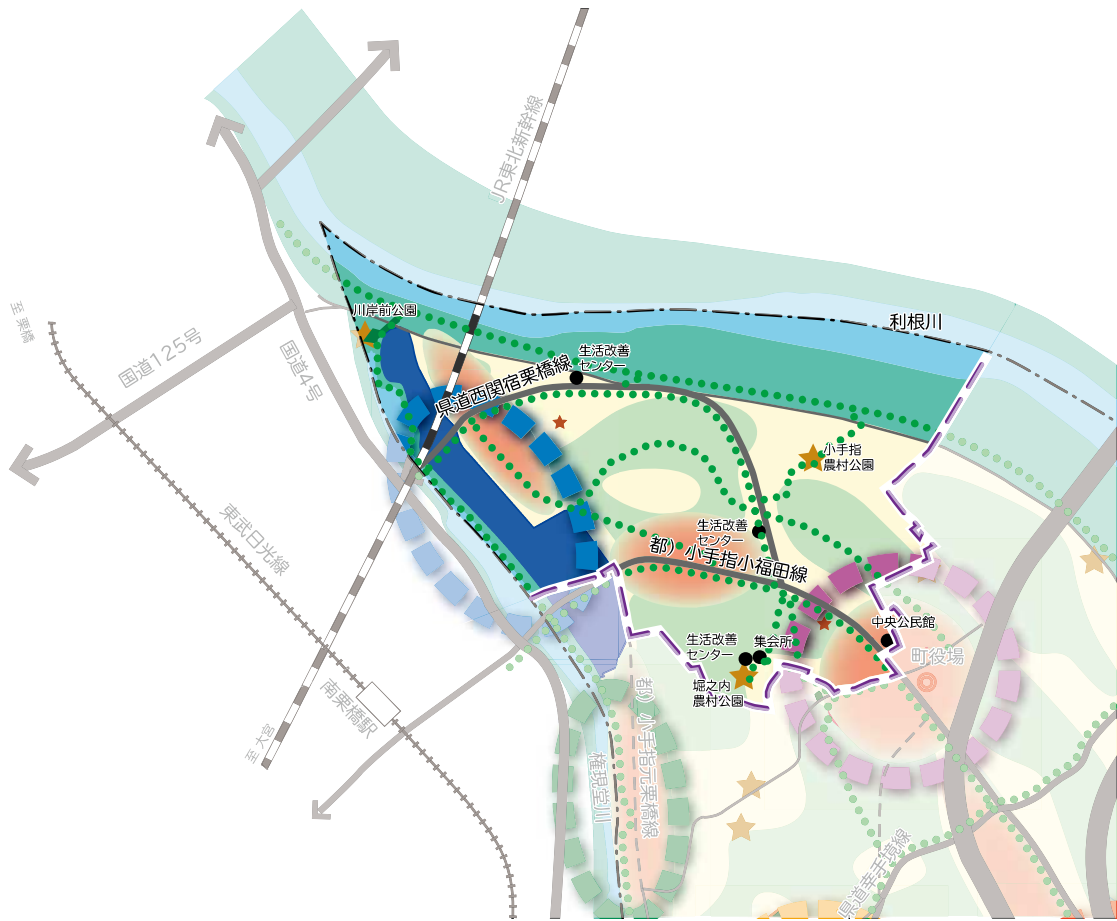
3

4

5

地域別まちづくりの方針

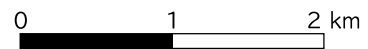
第1ブロック 地域整備方針図



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

地域別まちづくりの方針

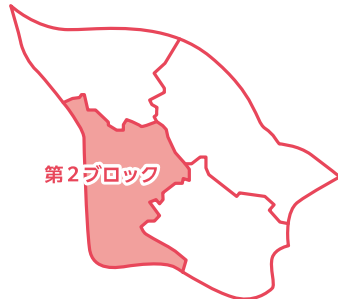
凡 例	
住宅系市街地 (低層・中高層住宅地)	その他の公園 (農村公園等/その他広場)
農業集落地 (低層住宅地)	都市核 (複合交流)
近隣商業地	都市核 (複合サービス)
生産系工業地	地域生活拠点
流通・輸送系工業地	産業拠点
複合的機能用地	レクリエーション拠点
土地利用転換検討地	広域幹線道路
河川・水面	都市間幹線道路 (破線は構想・未整備区間)
農地	都市内幹線道路 (破線は構想・未整備区間)
主要公園	歩行者ネットワーク
	鉄道 (JR/私鉄)



4.2.2 第2ブロック

地域の現況

位置図



地区の状況

地区面積	557.8ha	人口密度	7.7人/ha
地区人口 (増減率)	4,271人 (-1.7%)	世帯数 (増減率)	1,652世帯 (8.2%)
小学校区	五霞東/ 五霞西小学校	中学校区	五霞中学校
行政区	元栗橋, 土与部, 原宿台		

※ 地区人口・世帯数増減率：平成22年(2010年)～平成27年(2015年)
(住民基本台帳)の増減率

土地利用開発状況

土地利用現況

市街化区域

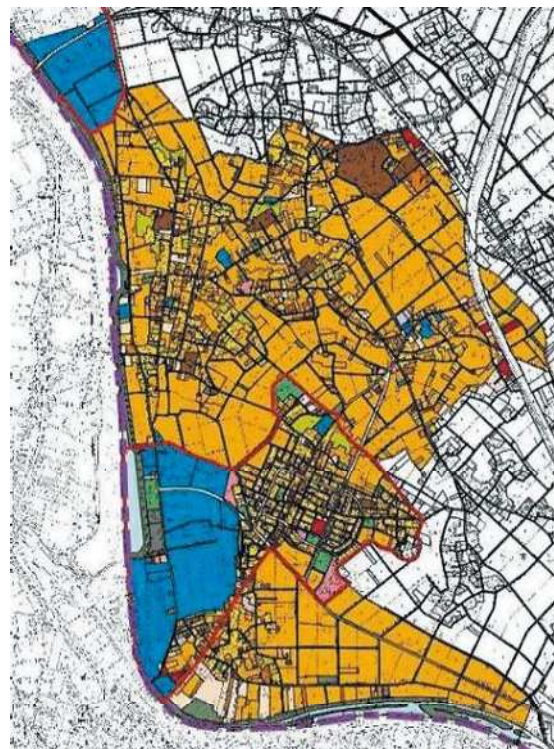
- 土地区画整理事業が施行された原宿台地区が住宅市街地となっています。
- 権現堂川沿いの押出工業団地及び土与部工業団地が形成されています。

市街化調整区域

- 水田が大部分を占める農業地域であり、市街化区域の北側に集落地が点在し、その周辺には平地林が点在しています。
- 地域北側を通過する県道西関宿栗橋線及び幹線町道の沿道に町役場や公民館、小学校、中学校等の公共公益施設が集約立地しています。

《土地利用現況図》

区 分		表示方法
自然的 土地 利用	農地	田 畑
	山林	
	原野・荒地・牧野	
	水田	
	その他(海浜等)	
都市的 土地 利用	住宅用地	
	併用住宅用地	
	商業用地	
	工業用地	
	運輸施設用地	
	公共用地	
	文教厚生用地	
	公園緑地・公共空地	
	その他の空地	
	ゴルフ場	
	防衛用地	
	道路用地	
鉄道用地		
駐車場用地		
都市計画区域		
市街化区域		



《施設現況図》

- 小中学校を始め公共公益施設が集積しています。



新築状況

- 平成22年度（2010年度）から平成26年度（2014年度）までの5年間の新築動向は、59戸9,083.98m²となっています。
- 特に、市街化区域の原宿台地区や元栗橋に広がる集落地で「住居系」の建物が多く建築されています。

	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
住居系	4戸	16戸	15戸	8戸	10戸	53戸
商業系	0戸	2戸	0戸	0戸	1戸	3戸
工業系	1戸	0戸	1戸	1戸	0戸	3戸
その他	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
総計	5戸	18戸	16戸	9戸	11戸	59戸

農地転用状況

- 平成22年度（2010年度）から平成26年度（2014年度）までの5年間に行われた農地の転用は、46件2.78haとなっています。
- 転用後は駐車場や資材置き場として利用されているケースが多くなっています。

1

2

3

4

5

地域別まちづくりの方針

都市基盤・農業基盤の状況

道路・交通施設及び公園緑地

道路

- 新4号国道〔都〕第2・4号国道線
- 都) 小手指元栗橋線(一部未整備)
- 県道幸手境線
- 都) 元栗橋江川線
- 都) 土与部小福田線(一部未整備)
- 都) 冬木環状線

公園・緑地広場

- 河田前児童公園
- 辰堂児童公園
- 宮前児童公園
- 押出公園
- 辰戸児童公園
- 童夢公園
- 原宿台運動公園
- 蓮田児童公園
- 元栗橋農村公園

上水道・下水道

- 上水道及び下水道の現在までの整備計画事業については完了しています。

農業関係事業実施状況

- 用排水路やパイプライン、揚水機場の新設又は改修が実施されています。

法規制状況等

土地利用法規制状況

- 市街化区域には用途地域が指定されています。
- 市街化調整区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されているほか、水田など一団の農地が農業利用を確保すべき土地とされる農用地区域に位置づけられています。

アンケート結果

満足度

- 「自然環境」, 「上下水道」という分野で満足度が高くなっています。
- 一方で「日常の買い物」, 「鉄道駅への連続性やバスの利用性」という分野で困っている、との回答が多くなっています。
- 他地域に比べ比較的「災害」への心配という回答が多くなっています。

地域の将来像

- 「豊かな自然や農業と共生するまち」, 「工業, 商業, サービス業などの産業が盛んで活気のあるまち」, 「高齢者や障害のある方などが安心して暮らせるまち」, 「緑豊かで快適な居住環境のまち」, 「子供たちが健全に育つまち」という将来像が望まれています。

重点施策

- 「公共交通の整備」が最も望まれており、次いで「道路整備」, 「商業の振興」といった施策も多く回答が得られています。
- 他地域と比べ「公共交通」に関する施策が多く望まれている一方で、既に整備されている原宿台を有する地域でもあるため「計画的な市街地の整備」, 「農業の振興」は低くなっています。

1

2

3

4

5

地域の将来像

地域の将来像を示すテーマ

生産の場と共存し快適で多様な
居住環境を提供する中心的地域

地域づくりの基本方針・重点方針(主要指針)

① 市街地、集落地の居住環境の維持・向上

計画的に整備された市街地のほか、古くから自然発生的に形成されてきた集落地と多様な居住の場が形成されており、それぞれの個性・特徴を活かした居住環境の維持・向上に努めます。

原宿台は、都市基盤の整った住宅地として立地しており、今後とも居住環境や景観の維持・保全に努めるとともに、超高齢社会への対応として、バリアフリー化を検討していきます。

元栗橋を中心に広がる既存集落地は、幹線町道の整備も進みつつあることから、地域の特性を活かした集落としての環境整備を検討します。

② 成長に応じた住宅地の整備や産業誘致

現在工事が進められている都)土与部小福田線の延伸により、東武日光線杉戸高野台駅へのアクセスが可能となることから、それらの利便性を活かした土地利用展開を検討していきます。

なお、土地利用展開の検討においては、農業上の土地利用との調整を図った上で行います。

③ 幹線道路網の充実

町内や町外への移動における利便性の向上と住宅地・集落地内への通過交通の流入削減を図るため、適切な幹線道路網を構築するために必要な道路整備を推進します。

④ 公共交通機関の検討

将来の都市構造に対応し、本町と周辺都市との交流を図る公共交通機関の有効な導入方法を検討します。

地域整備方針

a 土地利用の方針

① 既成市街地(低層住宅地)

原宿台の市街化区域内の住宅地については、現在の低層戸建て住宅を中心とした居住環境、街路樹や生垣などにより彩られている都市景観の維持・保全や生産緑地の保全を図ります。

また、超高齢社会への対応として、道路等の新設や既存道路等の維持・修繕に当たっては、ユニバーサルデザインの導入や、バリアフリー化を進め、将来的には連続性が確保されるよう努めていきます。

② 農業集落地(低層住宅地)

現在の低層戸建て住宅を中心とした集落の居住環境を維持しつつ、環境悪化につながるような土地利用転換の抑制、敷地内緑化の維持・誘導による田園風景との調和、主要な生活道路の拡幅などによる緊急車輛の通行や災害時の避難路の確保を目指します。

③ 都市的土地利用の展開候補地

都)土与部小福田線、都)小手指元栗橋線の整備を踏まえ、その沿道地域においては、産業立地などの需要を勘案した中で、「市街地開発事業等とあわせた市街化区域への編入」や「市街化調整区域における地区計画」の活用、「区域指定(開発許可制度)」の導入などにより、新たな土地利用展開の可能性を検討します。

なお、土地利用展開の検討においては、農業上の土地利用との調整を図った上で行います。

④ 近隣商業地

地域の生活拠点となる商業地として、スーパーなどの生活利便施設の集積・誘導を図ります。

⑤ 流通・輸送系工業地

押出工業団地、土与部工業団地では、時間待ち車輛の路上駐車防止を図り、住宅との隣接地に設置された緑地などの緩衝機能の保全に努めます。

また、新たな産業振興、機能向上に対応していくため、工業団地内の遊休地などの斡旋や周辺での新たな用地の整備、周辺交通基盤の充実などを検討し、企業満足度の向上に努めます。

⑥ 農地

地域に広がる水田は、用排水路等が整備された良好な環境を有しており、今後とも農業振興を図る生産の場として保全に努めます。

身近な生物の生息環境、景観資源、防災などの多面的な機能を発揮する自然空間として保全に努めます。

遊休農地等の有効活用については、人・農地プランの取り組みを踏まえつつ、農業体験などの展開を検討します。

1

2

3

4

5

地域別まちづくりの方針

b 道路整備・公共交通ネットワーク形成の方針**① 幹線道路**

都) 土与部小福田線, 都) 小手指元栗橋線の整備を促進し, 幹線道路のネットワークの形成を図ります。
都) 土与部小福田線の整備にあわせて, 県道幸手境線との役割分担を検討します。

② 生活道路

既存集落地内の生活道路について, 分野別方針に即して優先度の高い路線から整備します。

③ 歩行者ネットワーク・サイクリングロード

都) 土与部小福田線の整備による幹線道路網のネットワークの形成とあわせて, 休憩スポットや安全施設の導入とバリアフリー化を検討し, 歩行者ネットワークの形成を図ります。

また, 権現堂川管理用道路については, サイクリングロードとして活用することを検討します。

④ 公共交通

町内の主要施設や周辺都市との連絡に対して, 住民の足となる公共交通の充実を検討します。

c 公園・緑地の整備・保全の方針**① 身近な公園**

市街化区域においては, 日常的に地域住民が利用できる公園が計画的に整備・配置されており, 今後とも既存公園の維持充実に努めます。

d 自然環境保全・都市環境形成の方針**① 都市核(複合サービス)周辺の都市環境形成**

町役場が立地する一帯は, 住民や来訪者が多く足を運ぶ場であることから, 公共施設等の更新とあわせて魅力的な都市環境を形成し, 求心力の向上を目指すとともに, 景観形成の仕組みづくりを検討します。

② 工業団地の都市環境形成

大崎工業団地, 押出工業団地, 土与部工業団地では, 樹木などにより修景された環境の維持・充実を図ります。

e 市街地・集落地の整備の方針

① 住宅市街地

計画的に整備された原宿台の市街地は、現在の住環境の維持に努めつつ、各用途地域の目的に応じた土地利用の更新・誘導を進めます。

今後の産業立地などの動向を踏まえ、必要に応じて、新たな居住の場の形成を検討します。

② 既存集落地

既存集落地は、本町の活力を支える生活の場であり、現在の環境の維持を基本としながら、既存の施設を活用した整備に努めます。

f 都市防災の方針

① 避難地・避難路

地域防災計画における方針に基づき、地域の実情に適した避難地・避難路の充実とハザードマップなどの周知を図ります。

g 福祉のまちづくりの方針

① バリアフリー化の推進

既存の公共施設の改修などにあわせてバリアフリー化を進めるとともに、新設する都市施設については、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた整備に努めます。

特に役場周辺においては、積極的にバリアフリー化を推進します。

第2ブロック 地域整備方針図

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

地域別まちづくりの方針



凡 例	
住宅系市街地 (低層・中高層住宅地)	その他の公園 (農村公園等/その他広場)
農業集落地 (低層住宅地)	都市核 (複合交流)
近隣商業地	都市核 (複合サービス)
生産系工業地	地域生活拠点
流通・輸送系工業地	産業拠点
複合的機能用地	レクリエーション拠点
土地利用転換検討地	広域幹線道路
河川・水面	都市間幹線道路 (破線は構想・未整備区間)
農地	都市内幹線道路 (破線は構想・未整備区間)
主要公園	歩行者ネットワーク
鉄道 (JR/私鉄)	

