

4.2.3 第3ブロック

地域の現況

位置図



地区の状況

地区面積	697.2ha	人口密度	2.2人/ha
地区人口 (増減率)	1,509人 (-9.0%)	世帯数 (増減率)	470世帯 (-0.8%)
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	小福田, 大福田, 山王山, 山王		

※ 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

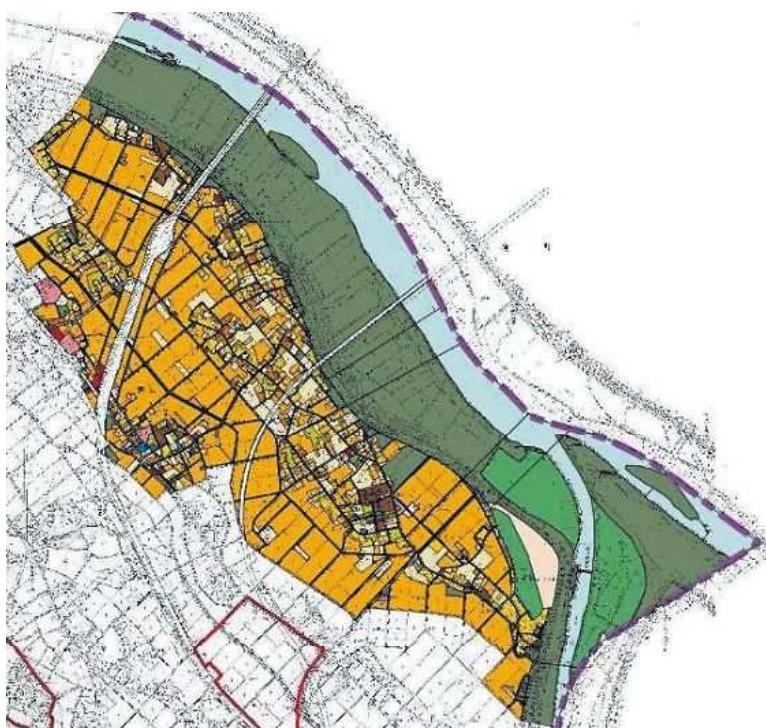
- なし

市街化調整区域

- 農地（水田）や利根川などの河川が大部分を占め、地域の8割近くが自然的土地利用となっています。
- 利根川沿いを中心に集落地が点在しているほか、集落地周辺に平地林が見られます。
- 江戸川沿いにおいては、首都圏氾濫区域堤防強化対策事業として13.0haの河川整備が進められています。そのうち、堤防側7.0haにおいては国土交通省による河川防災ステーションが整備されています。

《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	緑
	原野・荒地・牧野	緑
	水面	水
	その他(海浜等)	灰色
都市的 土地 利用	住宅用地	黄色
	併用住宅用地	オレンジ
	商業用地	赤
	工業用地	青
	運輸施設用地	灰色
	公共用地	緑
	文教厚生用地	紫色
	公園緑地・公共空地	緑
	その他の空地	白色
	ゴルフ場	黒



1

2

3

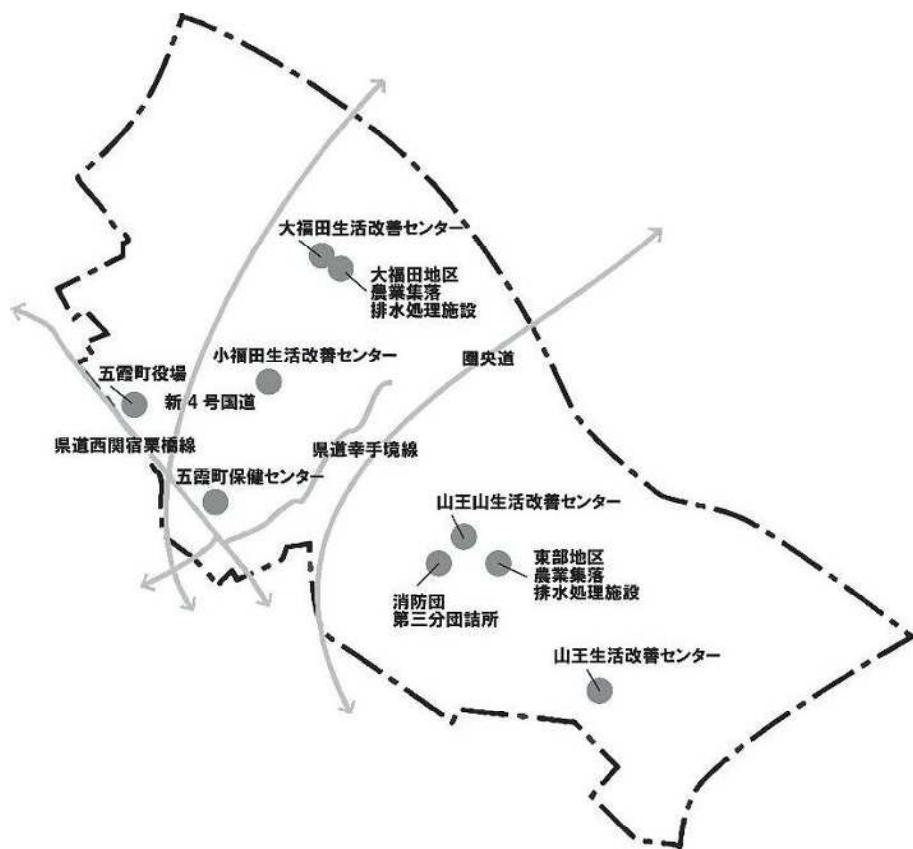
4

5

地域別まちづくりの方針

《施設現況図》

- 町役場が立地しており行政機能や住民サービス機能の中心となっているとともに、大字ごとに農村地域の活性化と地域住民の福祉向上、地域住民の交流促進を促す生活改善センターが立地しています。



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、42戸7,812.46m²となっています。
- 集落地において「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	11戸	8戸	7戸	7戸	5戸	38戸
商業系	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸	1戸
工業系	0戸	2戸	0戸	0戸	0戸	2戸
その他	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸	1戸
総計	11戸	10戸	7戸	9戸	5戸	42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43件3.15haあり、約7割が住宅用地への転用となっています。

■ 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

- 首都圏中央連絡自動車道〔都〕首都圏中央連絡自動車道線)
- 新4号国道〔都〕第2・4号国道線)
- 県道西関宿栗橋線
- 塚田幸手境線
- 都)土与部小福田線(未整備)

公園・緑地広場

- 利根川レクリエーション公園
- 山王地区防災ステーション
- 中の島公園
- 小福田農村公園
- 山王山農村公園
- 大福田農村公園

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

- 市街化調整区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されており、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。
- 地域北部を流れる利根川と東部を流れる江戸川の両河川の右岸が河川保全区域に指定されています。

■ 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「日常の買い物」が困っているとの意見が多く、次いで「鉄道駅への連続性やバスの利用性」の回答も多くなっています。
- 町役場が立地するブロックであるためか、他地域に比べ「教育・文化施設」の満足度が比較的高いとともに、「農業（田園）環境」の満足度も高くなっています。

地域の将来像

- 「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」、「豊かな自然や農業と共生するまち」、「子供たちが健全に育つまち」、「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」、「商業の振興」が最も望まれており、次いで「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「商業の振興」、「工業の振興」に関する施策が望まれています。

1
2
3
4
5

地域別まちづくりの方針

地域の将来像

地域の将来像を示すテーマ

豊かな自然と農村環境を 守り、活かす地域

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 都市核(複合サービス)の機能更新

町役場を中心とする地域において、今後とも既存機能の維持・更新に努めるとともに、町の顔としてのたたずまいを形成するため、地域にふさわしい景観形成を検討します。

② レクリエーション拠点の充実

中の島公園と利根川レクリエーション公園及び山王地区防災ステーションの連続性を確保し、かつ利根川及び江戸川の堤防上の通路を通じたアクセス環境を構築し、レクリエーション空間のネットワークの形成を図り、拠点としての機能を拡充します。

③ 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。

地域整備方針

a 土地利用の方針

① 複合的機能用地

町役場を中心とする公共公益施設が集中する小福田周辺は、公共施設等総合管理計画を踏まえ、適切な時期に施設の更新や統廃合を進め、行政の中心、生活を支える中心としての機能の維持・更新に努めます。

② 都市的大土地利用の展開候補地

小福田周辺については、各種公共公益施設や生活サービス施設が集積する状況を踏まえた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。

③ 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。

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發揮する自然空間として保全に努めます。

広域性の高いレクリエーション機能が集積する立地条件を踏まえ、人・農地プランの取り組みを踏まえつつ、遊休農地等の有効活用や観光機能の強化に資する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

既存集落地の交通環境を改善するため、道路管理者と協議を行いながら、県道西関宿栗橋線のバイパス化整備に向けた検討を進めます。

② 生活道路

既存集落地内の生活道路については、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

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。

利根川、江戸川堤防を活用し、歩行者、自転車が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。

1

2

3

4

5

地域別
まちづくりの
方針**④ 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 レクリエーション空間の充実**

中の島公園や利根川レクリエーション公園、情報・防災ステーションごかを中心とする公園のネットワーク化を図り、多様なレクリエーション機会を提供します。

また、川のまちネットワークの施設整備との連携から、利根川・江戸川河川敷の緑地空間・散策空間を通じた広域的なレクリエーション需要の拠点としての役割を強化します。

② 身近な公園

既存集落地における農村公園等の整備水準の平準化を目指します。

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 河川・水辺空間の保全

利根川と江戸川の分岐点となっている地域であり、その周辺に広がる緑豊かなレクリエーション空間も含めて、豊かな自然環境や自然景観の保全に努めるとともに、住民や来訪者を楽しませる場として活用していきます。

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。

f 都市防災の方針**① 防災ステーションの活用**

地域防災計画における方針に基づき、水害時の災害拠点としての水防センターの機能を持つ山王地区河川防災ステーション及び情報・防災ステーションごかの活用による、防災機能の発揮や地域の実情に適した避難地・避難路の充実、ハザードマップなどの周知を図ります。

1
2
3
4
5

地域別まちづくりの方針

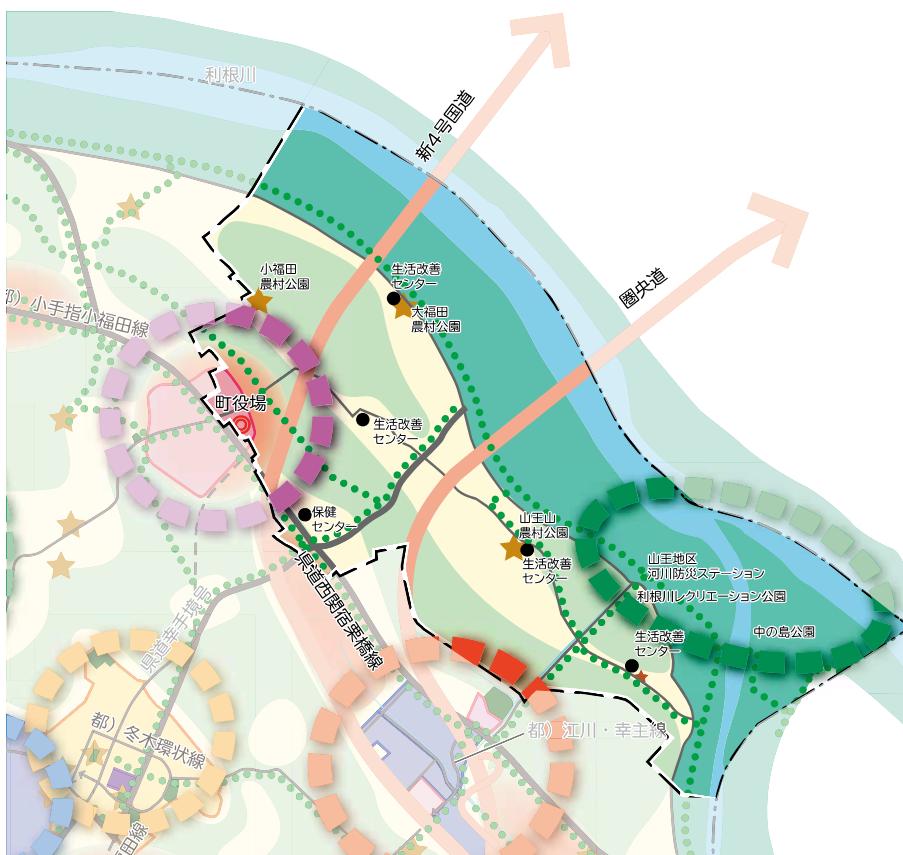
g 福祉のまちづくりの方針

① バリアフリー化の推進

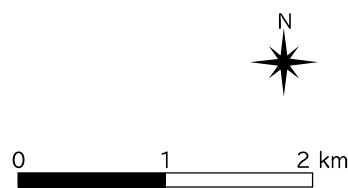
既存の公共施設の改修などにあわせてバリアフリー化を進めるとともに、新設する都市施設については、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた整備に努めます。

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3ブロック 地域整備方針図



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)



4.2.4 第4ブロック

地域の現況

位置図



地区の状況

地区面積	554.1ha	人口密度	2.4人/ha
地区人口 (増減率)	1,305人 (-8.7%)	世帯数 (増減率)	408世帯 (2.0%)
小学校区	五霞東小学校	中学校区	五霞中学校
行政区	江川, 幸主, 冬木		

※ 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

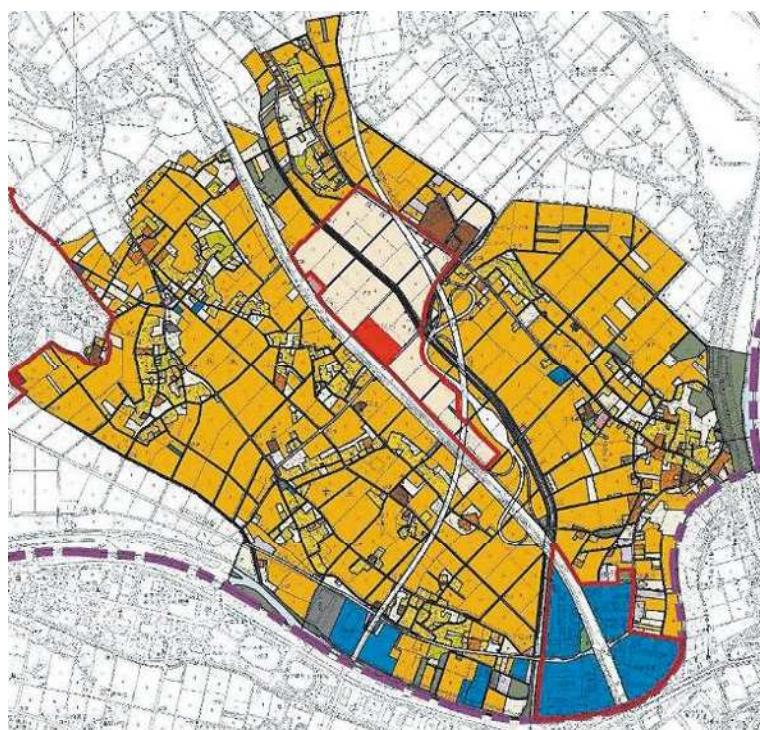
- 地域南部には江川工業団地が形成されており、地域北部の五霞インターチェンジ周辺は市街地整備が行われ、道の駅や流通施設等が立地しています。

市街化調整区域

- 江川工業団地(工業地)に隣接する地域に工業用地や運輸施設用地などの産業系土地利用が広がっています。
- 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。
- 地域中央を通る圏央道の整備に伴い、五霞インターチェンジが開通しています。

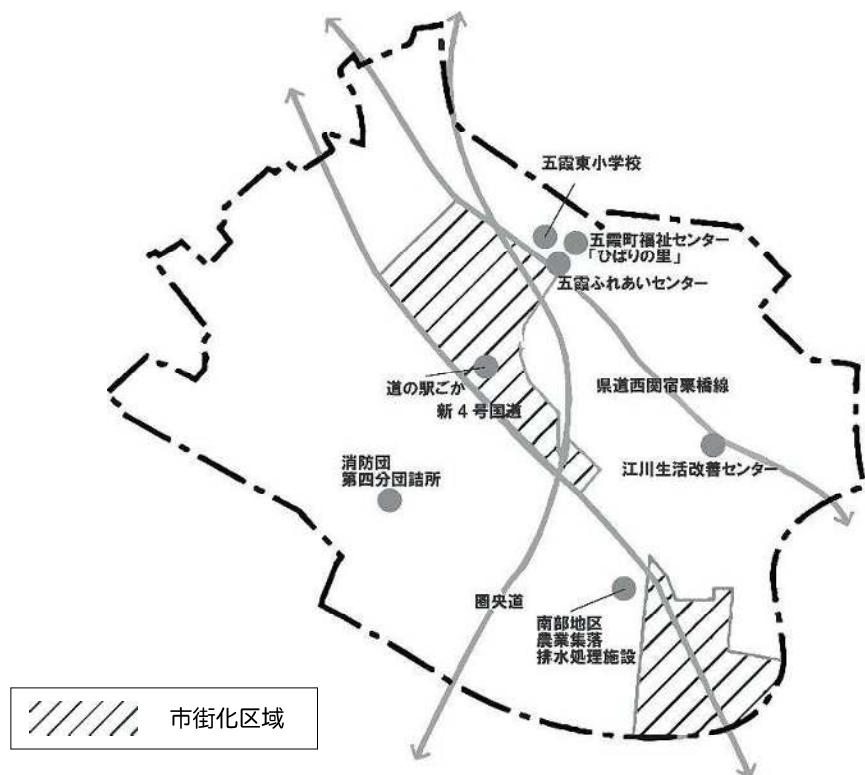
《土地利用現況図》

区分		表示方法
自然的 土地 利用	農地	田 畠
	山林	緑
	原野・荒地・牧野	黒
	水面	青
	その他(海浜等)	グレー
都市的 土地 利用	住宅用地	黄
	併用住宅用地	オレンジ
	商業用地	赤
	工業用地	青
	運輸施設用地	グレー
	公共用地	緑
	文教厚生用地	紫
	公園緑地・公共空地	緑
	その他の中庭	白
	ゴルフ場	黒
	防衛用地	黒
	道路用地	白
	鉄道用地	茶
	駐車場用地	紫
都市計画区域		紫
市街化区域		赤



《施設現況図》

- 福祉センター、ふれあいセンター、小学校が近接して立地しており、福祉機能の中心となっています。
- 大字ごとに農村地域の活性化と地域住民の福祉向上、地域住民の交流促進を促す集会所的な施設（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、18戸5,212.94m²となっています。
- 県道西関宿栗橋線の東側において「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	6戸	3戸	1戸	3戸	2戸	15戸
商業系	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
工業系	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸	1戸
その他	0戸	0戸	0戸	0戸	2戸	2戸
総計	6戸	3戸	1戸	4戸	4戸	18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26件29.13haであり、半数が資材置き場などへの転用となっています。

■ 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

- 首都圏中央連絡自動車道〔都〕首都圏中央連絡自動車道線〕
- 新4号国道〔都〕第2・4号国道線〕
- 県道西関宿栗橋線
- 都)元栗橋江川線

公園・緑地広場

- | | | |
|----------|----------|-----------|
| ● 江川第1公園 | ● 江川農村公園 | ● ごかみずべ公園 |
| ● 江川第2公園 | ● 幸主農村公園 | |

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

- 市街化区域内の江川工業団地が工場の利便を図るために住宅や学校の立地ができるない工業専用地域に指定されています。
- ごかみらい産業団地は主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域を目指す準工業地域に指定され、あわせて建築する際のルールなどが定められた地区計画が定められています。
- 江川地区の一部を除き市街化調整区域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」が困っているとの意見が多く、次いで「鉄道駅への連続性やバスの利用性」の回答も多くなっています。
- 他地域に比べ「日常の買い物」に困っているとの回答が多くなっています。

地域の将来像

- 「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」、「子供たちが健全に育つまち」、「保健・医療や健康づくりが充実した健康なまち」という将来像が望まれています。

重点施策

- 「商業の振興」が最も望まれており、次いで「公共交通の整備」、「計画的な市街地整備」、「道路整備」といった施策が多く回答が得られています。
- 他地域と比べ「商業の振興」に関する施策が多く望まれている一方で、「公共交通」の支持の割合が他地域より低くなっています。

地域の将来像

■ 地域の将来像を示すテーマ

五霞町の顔となる
広域性の高い地域

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 都市核(複合交流)の機能充実

五霞インターチェンジと「道の駅」による広域交通の利便性を活かし、核となる観光・商業機能や工業・流通機能など、地域活力の向上に資する機能を引き続き誘導します。

また、ごかみらい産業団地への施設立地の進展を受けて、新たな産業用地の整備を検討します。整備に際しては、町の顔として整備されたごかみらい産業団地との連続性や一体性に配慮した、五霞町にふさわしい都市環境の形成を図ります。

② 福祉・交流の中心としての機能充実

本町の福祉の中心である「ひばりの里」、住民の憩いの場である「ごかみずべ公園」、住民交流の場である「ふれあいセンター」の近接立地を活かし、更なる機能充実を図るため、新たな公共公益施設の集約を検討し、福祉・交流を中心とする環境の整備に努めます。

③ 五霞インターチェンジ、道の駅へのアクセス環境の充実

都市核（複合交流）における集客・活力創造機能を効果的に發揮するため、圏央道や新4号国道による広域からの交通動線とともに、町内や近郊都市からの交通動線の確保に努めます。

地域整備方針

1

2

3

4

5

地域別
まちづくりの
方針

a 土地利用の方針

① 複合的機能用地

圏央道、新4号国道のポテンシャルを活かし、道の駅「ごか」を中心とした機能更新や観光・商業機能などの拡充を図り、まちの顔にふさわしい複合的な機能の発揮・充実を目指します。

ひばりの里周辺については、ふれあいセンター、五霞東小学校、ごかみずべ公園が近接立地している状況を活かし、福祉やレクリエーション、サービスなど、住民生活を支える機能の更なる充実を図るため、新たな公共公益施設の集約を検討します。あわせて、利根川のレクリエーション空間との近接性を活かした魅力の向上に資する環境整備を検討します。

② 流通・輸送系工業地

インターチェンジ立地の優位性を活かした施設立地を踏まえつつ、五霞インターチェンジ周辺において地域の流通・輸送拠点としての機能の誘導・強化を図ります。また、工業団地周辺に見られる貨物車の時間待ち駐車の住宅地への影響を緩和する対策や企業の進出希望などに応じた魅力的な産業用地の提供も検討します。

③ 生産系工業地

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確保、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。

④ 都市的土地利用の展開候補地

江川工業団地近接地において、五霞インターチェンジ周辺開発の進行を踏まえた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。

⑤ 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、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

広域幹線道路である新4号国道の6車線化について、道路管理者と協議を行いながら、早期整備に向けた検討を進めます。

また、五霞インターチェンジ周辺の都市核（複合交流）へのアクセス性向上を担う町道5号線などの整備を推進します。

県道西関宿栗橋線については、既存集落地の交通環境を改善するため、バイパス化整備を検討します。

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

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。

江戸川堤防を活用し、歩行者、自転車が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

豊かな自然環境を有するごかみずべ公園は、住民の交流と憩いの場として適正な維持管理に努めます。

また、既存集落地における農村公園等の整備水準の平準化を目指します。

d 自然環境保全・都市環境形成の方針

① 都市核（複合交流）周辺の都市環境形成

五霞インターチェンジ周辺、道の駅「ごか」周辺は、今後とも地区計画により土地利用を規制・誘導していくとともに、本町の玄関口としてふさわしい都市環境の形成を図るため、新たな仕組みづくりを検討します。

② 工業団地の都市環境形成

江川工業団地では、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。

f 都市防災の方針**① 緊急輸送道路**

圏央道や新4号国道の緊急輸送道路としての機能強化を引き続き関係機関に働きかけ、移動性の確保に努めます。

② 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。

② ひばりの里などの有効活用

ふれあいセンター、福祉センター「ひばりの里」が立地し、社会福祉協議会やボランティアセンターが設置されていることに鑑み、多世代が交流する場や福祉活動の拠点として、これらの施設を積極的に活用していくとともに、適切な施設の更新を図ります。

1

2

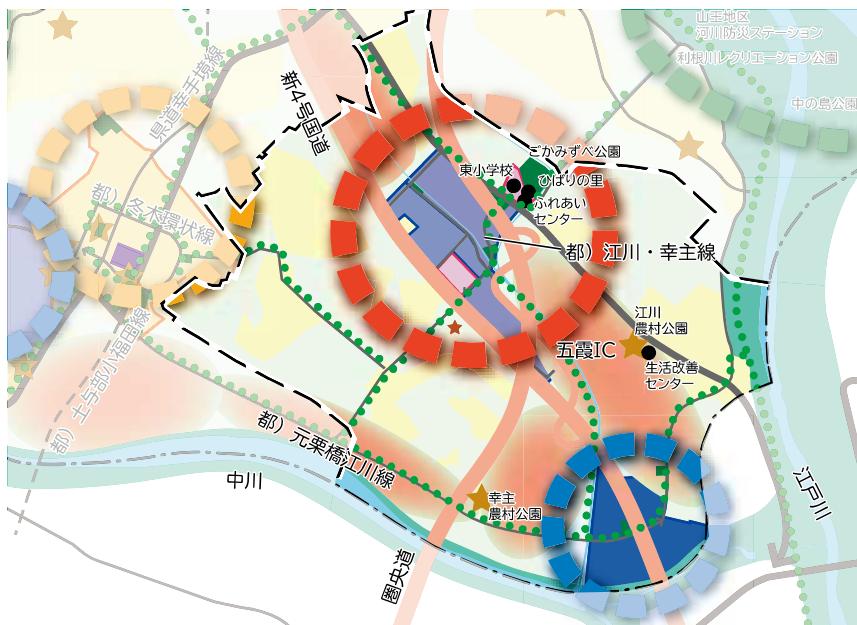
3

4

5

地域別まちづくりの方針

第4ブロック 地域整備方針図



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

