
序章 策定にあたって

1. 都市計画マスタープランの目的

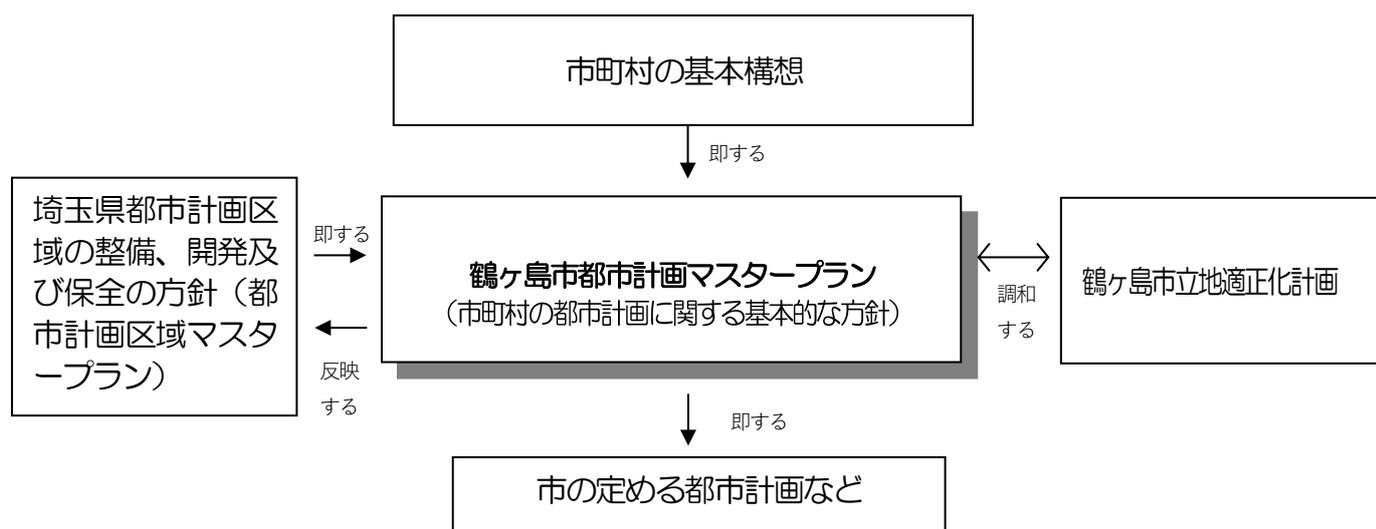
鶴ヶ島市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という）は、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、住民に最も近い立場にある市が、その創意工夫の下に住民意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを提示し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、その地区の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めます。策定にあたっては、土地利用、各種施設の整備の目標等に加え、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況及び動向を勘案した将来ビジョンを明確化し、これを踏まえたものとしていきます。

2. 都市計画マスタープランの位置付け

都市計画マスタープランは、県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や、市町村の基本構想に即するとともに、市町村の定める具体の都市計画についての体系的な指針となるものです。

また、都市計画マスタープランは、各種マスタープランと相互に連携し、整合のとれたものとなります。

なお、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなすとされており、調和が保たれたものでなければならないとされています。



3. 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、次のような役割を果たします。

(1) 都市の将来像を提示する役割

都市全体及び地区別の将来像を示し、多様な主体が共有するまちづくりの将来ビジョンを提示し、地区別のあるべき市街地像を示します。

(2) 都市計画の方針としての役割

具体の都市計画についての方針を示します。

(3) 都市計画の整合性・一体性を確保する役割

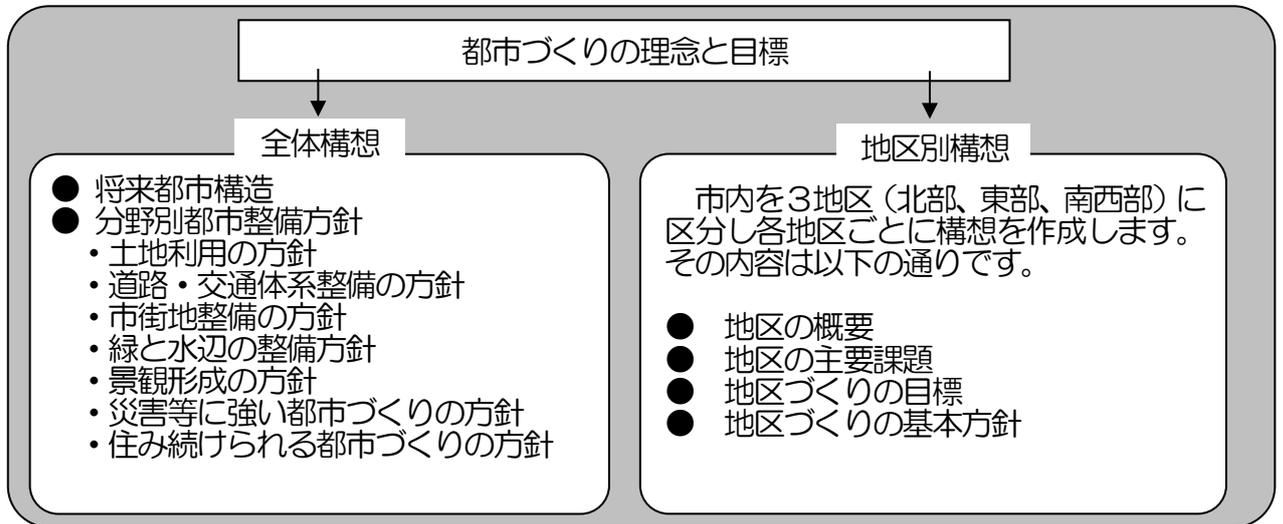
都市計画に基づく個々の施設事業の相互関係を調整し、都市全体として総合的かつ一体的な都市づくりを目指します。

(4) 住民の理解を深め、具体の都市計画の合意形成を円滑にする役割

都市を構成する多様な主体が、計画の策定段階から参画し、都市の抱えている課題や今後の方向性についての合意形成により都市計画事業の円滑な推進を目指します。

4. 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、「都市づくりの理念と目標」を踏まえ、市全体の構想となる「全体構想」と、地区ごとのまちづくり方針となる「地区別構想」で構成します。



5. 都市計画マスタープランの目標年次

都市計画マスタープランの対象期間は、概ね 20 年後を展望しつつ、令和 3 年から令和 12 年までの 10 年間とします。

ただし、必要に応じて見直しをするものとします。

6. 鶴ヶ島市の概況

(1) 位置及び交通条件

都心まで約 45 km 圏に位置し、鉄道駅と 2 つの自動車専用道路及び 2 つのインターチェンジが立地し、交通利便性に恵まれています。

●位置

埼玉県のほぼ中央、都心まで約 45km 圏にあり、周囲を川越市、坂戸市、日高市と接しています。

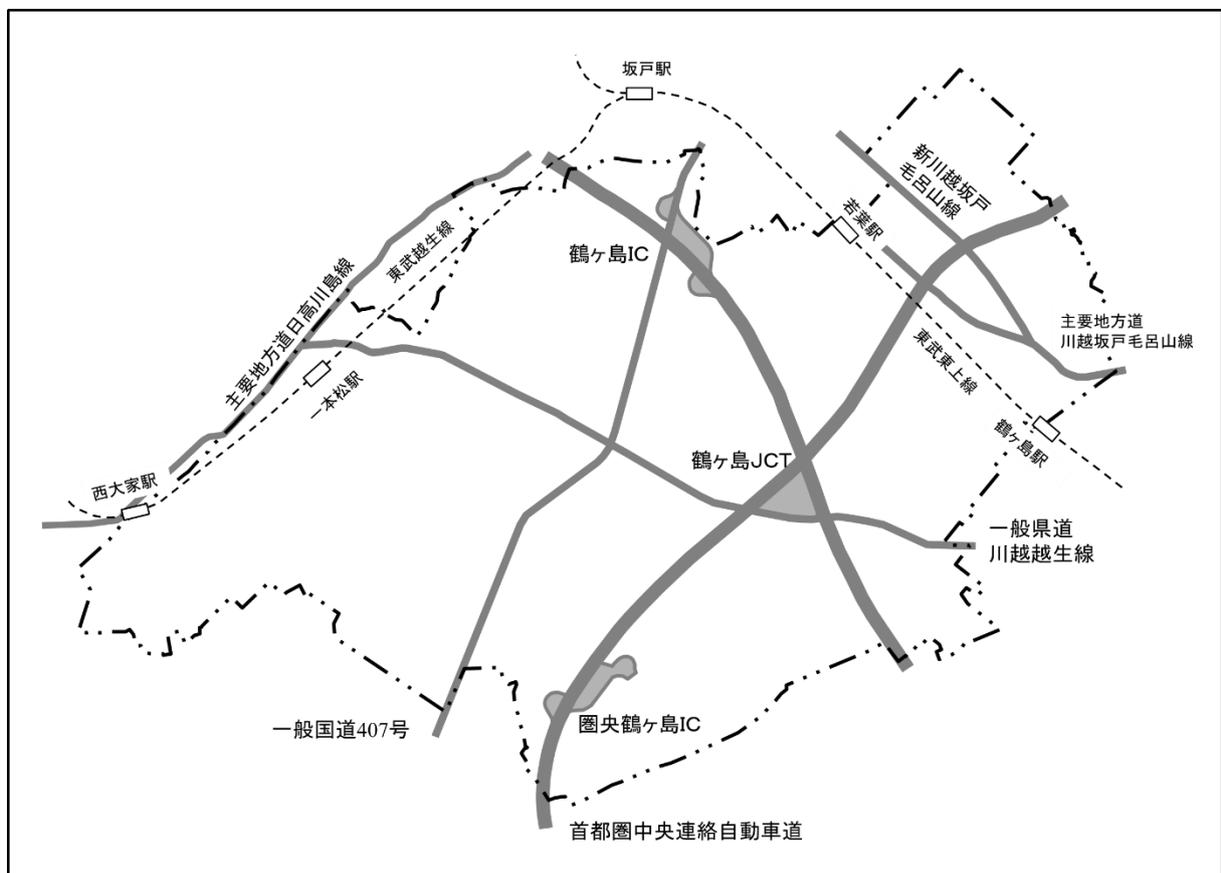
市域は東西約 6.9km、南北約 4.9km で、面積は 17.65 km²です。

●交通条件

鉄道は、東武東上線（東京地下鉄(東京メトロ)有楽町線、副都心線等が相互乗り入れ）が市の北東部、東武越生線が市の西部外縁部を走り、鶴ヶ島駅、若葉駅、一本松駅の3駅で、都心と結ばれています。

広域的な幹線道路は「関越自動車道」が南北に、「首都圏中央連絡自動車道」が東西に走り、これらが鶴ヶ島ジャンクションによって連結され、「鶴ヶ島インターチェンジ」（関越自動車道）、「圏央鶴ヶ島インターチェンジ」（首都圏中央連絡自動車道）の2つのインターチェンジが立地しています。

また、南北に縦断する一般国道407号、主要地方道川越坂戸毛呂山線、日高川島線及び一般県道川越越生線が幹線道路の役割を果たしています。



(2) 地形及び土地利用

地形はほぼ平坦で、市街化の進展等に伴い、農地や樹林地等が年々減少傾向にあります。

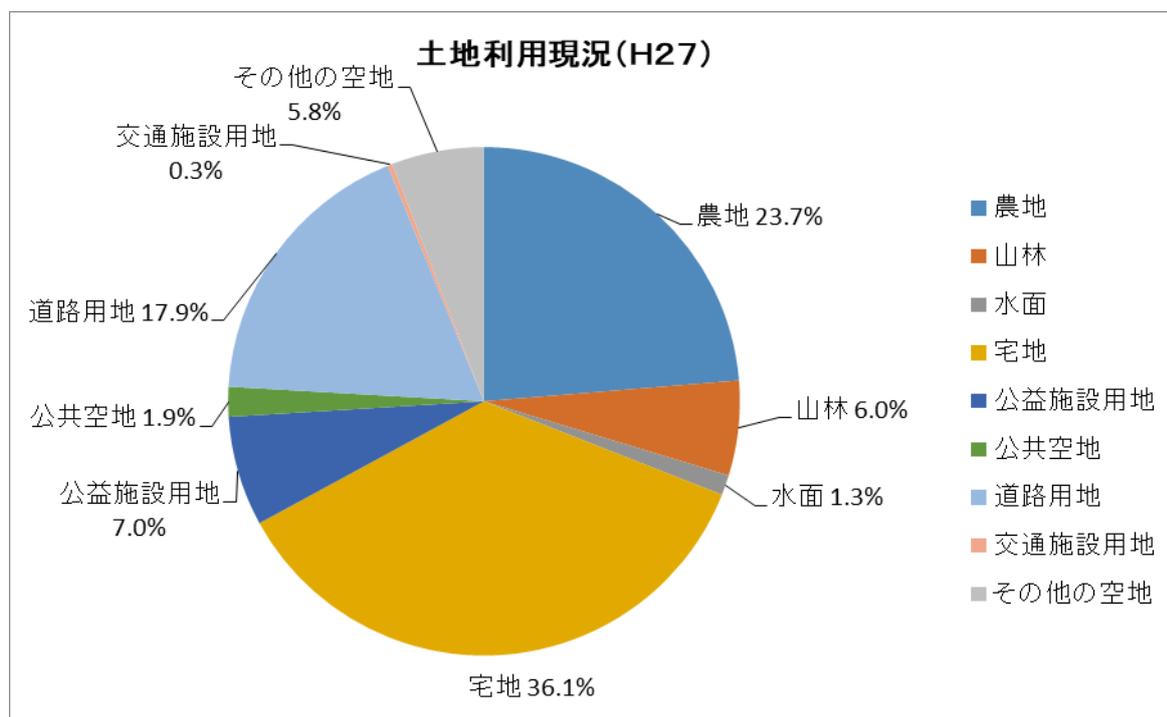
●地形

荒川の支流である入間川と高麗川に囲まれたほぼ平坦な坂戸台地の中心部に位置し、市内を飯盛川と大谷川（入間川の支流）が流れています。

●土地利用

平成 27 年現在の土地利用状況を見ると、都市的土地利用が全体の 69%を占め、自然的土地利用は 31%となっていますが、その自然的土地利用のほとんどは農地となっています。

市内には高倉の屋敷林や新所沢変電所周辺などまとまった樹林地が残存していますが、市街化の進展に伴って、徐々に減少しています。



資料：平成 27 年都市計画基礎調査

緑の面積の変遷

単位:ha

	山林	田	畑	池・沼	計
S40	314.3	102.5	964.2	1.7	1,382.7
S45	294.8	97.8	912.7	1.7	1,307.0
S50	274.5	83.8	756.0	1.7	1,116.0
S55	288.7	48.9	711.6	1.7	1,050.9
S60	227.4	27.6	661.2	1.7	917.9
H2	169.5	5.7	564.7	0.7	740.6
H7	146.4	4.4	548.4	0.7	699.9
H12	133.6	3.3	485.1	0.7	622.7
H17	118.6	3.1	453.7	0.4	575.8
H22	108.5	3.2	435.7	0.4	547.8
H27	103.1	3.2	419.9	0.4	526.6

※緑の面積は、山林、田、畑、池・沼の地目を集計したものとする。

資料：平成27年都市計画基礎調査

(3) 人口の状況

昭和 40 年代後半以降人口が急増しましたが、平成 7 年頃からは横ばいの状況にあります。年齢構成は、60 歳代及び 40 歳代が多く、高齢化率は 24.7% で県平均 (24.8%) とほぼ同水準、平均年齢は 44.7 歳で県平均 (45.4 歳) より若干若い人口構成であるといえます。

※ 数値は、国勢調査(H27.10.1)より。

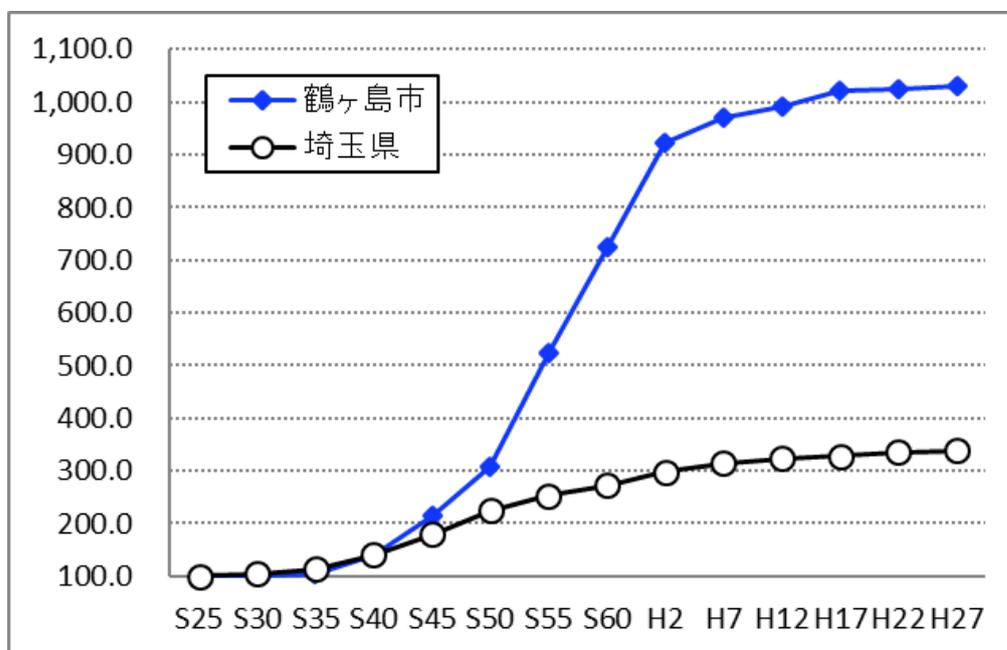
●人口動向

人口は、令和 2 年 10 月 1 日現在 70,196 人 (国勢調査 令和 2 年度末現在 暫定値) となっています。

昭和 30 年代から一貫して増加し、人口増加率で見ると昭和 40 年までは県平均と同程度の増加率でしたが、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代にかけては県平均の伸び率を大きく上回っています。人口規模は昭和 50 年から平成 2 年までの 15 年間で約 3 倍となりましたが、その後伸びは鈍くなり、平成 5 年頃からは微増し、近年は横ばいから減少傾向に転じています。

※国勢調査令和 2 年度末現在暫定値については、総務省が公表する人口速報集計結果と相違があり得ます。

■県及び市の人口の伸び (S25 年を 100 とする)

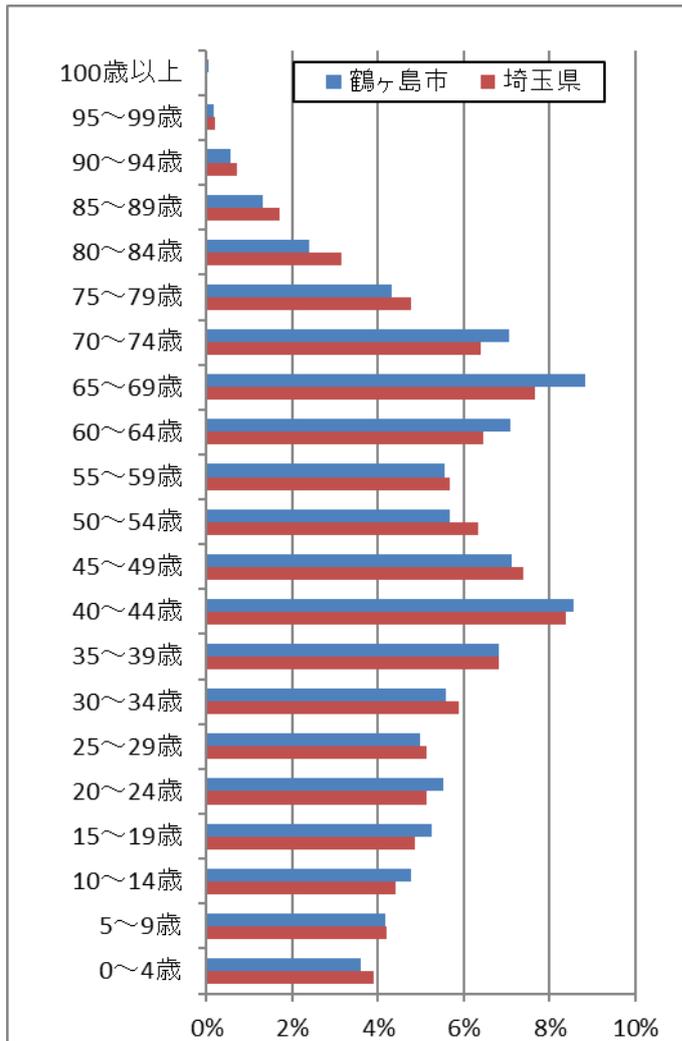


資料：国勢調査

●年齢別人口

年齢別構成比は、概ね10歳～24歳まで及び60歳～74歳までが県平均より高く、平成27年現在の年少人口（0～14歳）生産年齢人口（15～64歳）老年人口（65歳～）について見ると、それぞれ12.5%、62.1%、24.7%となっています。

■年齢別人口構成



資料：平成27年国勢調査

(4) 市街地の形成過程

昭和 30 年代頃までは純農村でしたが、高度経済成長期に、首都東京の住宅地の外延的な拡大とともに市街化が進展し都市的様相を呈しました。とりわけ市の北・西側の外縁部に位置する鉄道駅を中心に急激に宅地化が進んだこと及び市街化の進展があまりに急激であったことから都市基盤施設の整備の必要な市街地も残されています。

●沿革

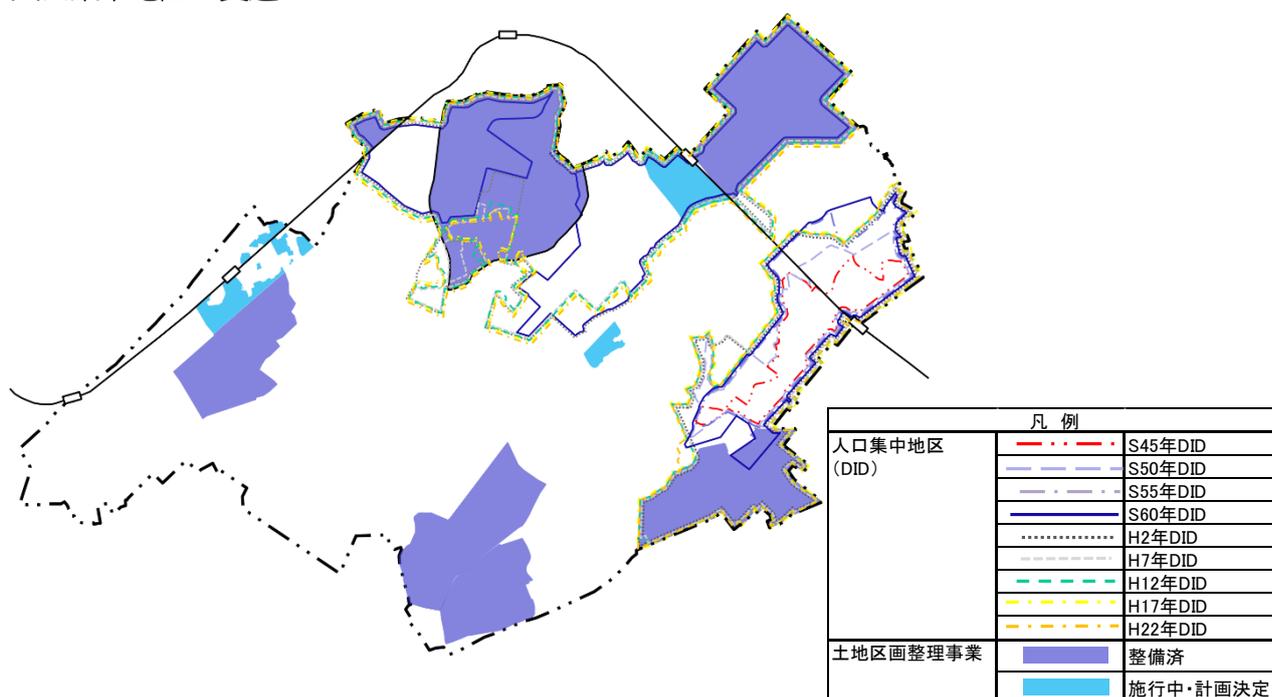
明治 22 年 4 月の市制町村制施行により、当時の 12 か村 2 新田が合併して現在の鶴ヶ島市の原型である鶴ヶ島村が発足しました。この鶴ヶ島村では 1940～50 年代にかけて農地開拓が盛んに行われ、純農村として栄えてきましたが、その後、優良な工場の進出（昭和 29 年の工場誘致条例施行）や高度経済成長に伴う市街化と人口の増加が急速に進み、昭和 41 年 4 月 1 日町制、平成 3 年 9 月 1 日の市制施行を経て現在に至っています。

●面整備による市街化の進展

昭和 41 年、首都圏整備法の近郊整備地帯に指定されて以降、土地区画整理事業を中心に積極的な都市基盤施設の整備を進めてきました。

既決定の土地区画整理事業 10 地区のうち、7 地区が完了、2 地区が施行中です。土地区画整理事業による市街化の進展と軌を一にして人口が集積（人口集中地区）してきました。

人口集中地区の変遷



(5) 都市基盤施設整備の状況

市街地整備の手法として土地区画整理事業を積極的に導入してきました。

●土地区画整理事業

令和3年3月31日においては、既決定10地区、472.6haのうち完了が7地区、434.2ha、施行中が2地区、33.6haとなっています。

市街化区域面積(846.8ha)に占める計画決定区域面積の割合は55.8%、同じく市街化区域面積に占める整備済面積の割合(整備率)は51.3%となっています。整備率は、県平均(33.0%：平成27年度都市計画基礎調査)より高くなっています。

●都市計画道路

令和3年3月31日においては、計画決定されている40,880mのうち31,486mが整備され整備率は77.0%となっています。整備率は、県平均(72.5%：令和2年3月31日時点)より高くなっています。

●都市公園

令和3年3月31日においては、都市公園63箇所、41.1haが整備されています。一人当たり公園面積は6.04㎡/人となっており、県平均(7.0㎡/人：平成31年3月31日時点)より低くなっています。

また、都市計画決定面積33.8haのうち23.9haが整備され、整備率は70.7%となっており、整備率は、県平均(78.4%：平成27年度都市計画基礎調査)より低くなっています。

