

川越市都市計画マスタープラン地域別構想改定素案 (高階地区)

地区の説明

- 面積 約618.8ha
- 人口 53,454人
- 世帯数 25,919世帯
- 高齢化率 26.7%

※令和5年1月時点

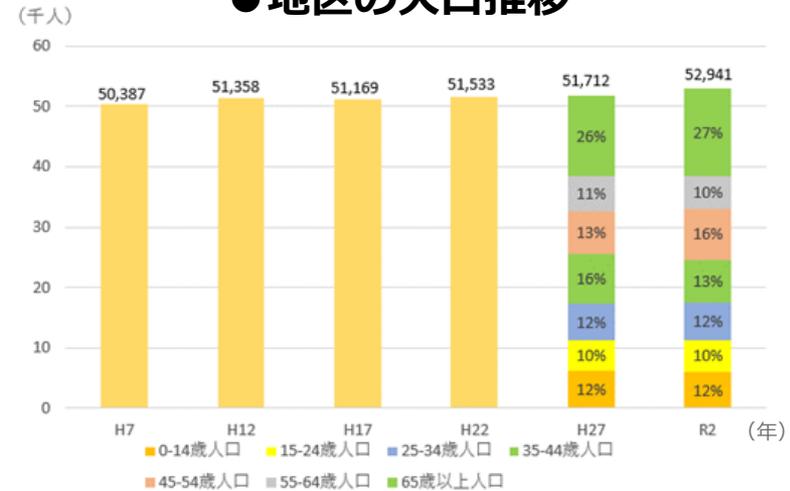


高階地区は、本市の東南部に位置し、東武東上線や国道254号によって周辺都市と結ばれ、ふじみ野市方面からの南の玄関口となる地区です。昭和30（1955）年までは「高階村」だった地域で古くからの田園集落地ですが、昭和40（1965）年代以降急速に市街化が進行し、現在に至っています。

地区南部の「（仮称）川越市森林公園計画地」周辺には、武蔵野の原風景である樹林地が多く残されているほか、市街化区域内には、生産緑地の割合が比較的多く、身近な自然が多く残されています。さらに、新河岸川舟運の舟着き場等、歴史と自然が一体となった河川環境も残されています。

人口は微増し、高齢化率は市平均と比較してわずかに低くなっています。

●地区の人口推移



●地区の世帯数推移



※人口推移のH17以前は国勢調査から作成（10月1日時点）
そのほかは住民基本台帳から作成（各年1月1日時点）

まちづくりの動向・課題

◆市街地環境の改善

・地区面積の約7割が市街化区域であり、人口密度は地区平均で約86人/haと高くなっています。土地区画整理事業により、良好な住環境が形成されている地域もありますが、市街地の多く（寺尾、砂、新河岸駅周辺等）は基盤整備を伴わずに市街化が進行したものであり、特に防災上の観点から市街地環境の改善が必要です。

◆新河岸駅周辺地区の整備

・昭和42年に計画決定したものの進捗が課題であった高階土地区画整理事業（第2、3工区）から、高階まちづくりプラン（さまざま整備手法と地区計画の活用）への転換により、良好な市街地の形成を進めています。平成30年7月には、川越の南の玄関口となる新河岸駅の東西自由通路、橋上駅舎及び駅前広場が完成し、地域生活拠点（地域核）としての商業施設の充実等、都市機能の集積を進めているほか、近年では地域住民や商店会などを主体とした実行委員会が発足し、Shingashiめぐり・わくわくフェスティバルや花植え体験イベント、まちづくりワークショップを実施するなど、住民主体によるまちづくりに向けた基盤づくりを行い、地域の魅力創造や認知度向上に取り組んでいます。

◆道路網の体系的整備

・地区の主要な幹線道路は東京川越線（国道254号）であり、渋滞解消、生活道路への交通流入の軽減、東西方向における移動利便性の向上等が課題です。また沿道においては、周辺環境に配慮した土地利用が期待されます。

◆内水対策の推進

・平成29年台風第21号等での浸水被害を踏まえ、内水対策が必要です。

年度	高階地区におけるまちづくりの主な進捗状況	※【 】は現行マスタープランの方針において関係する主なもの
平成14年度	寺尾調節池の整備 【総合的な治水対策の推進】	
平成23年度	新河岸駅周辺地区地区計画策定 【適切な市街地整備手法による新河岸駅周辺地区整備】	
平成27年度	寺尾大仙波線（大仙波～砂区間）の整備 【都市計画道路等幹線道路の早期整備】	
平成28年度	川越市立地適正化計画の策定による新河岸駅周辺都市機能誘導区域等の設定 【適切な市街地整備手法による新河岸駅周辺地区整備】等	
平成29年度～30年度	新河岸駅前通り線（西口駅前広場～大字砂新田区間、新河岸駅東口駅前通り線（全線）、新河岸駅東西自由通路および橋上駅舎 【新河岸駅周辺の道路・交通環境の整備】等	

まちづくりのキャッチフレーズ

人に優しい安全なまち 高階

まちづくりの目標

- ◆ **安全・快適な生活環境の整った、豊かな暮らしのまちにしよう**
 - 子供から高齢者まで地域住民が安心して暮らせるよう、道路・公園・公共施設・下水道等の生活環境整備や防災に強いまちづくりの取り組みを進め、誰もが快適に生活できるまちづくりを進めます。

- ◆ **美しい町並みを持った、生き生きと活気あふれる暮らしのまちにしよう**
 - 便利でのんびりと買い物ができる商業地や公共・教育・文化施設等が充実した美しい町並みが形成され、住民一人一人が生き生きとした生活を送ることができるまちづくりを進めます。

- ◆ **安心して歩ける道路が整備され、子供から高齢者まで、みんなが楽しく散策できるまちにしよう**
 - 幹線道路においては歩道を設置し、生活道路においては歩行者に配慮した道路整備に取り組みながら、地区の住民が安心して歩けるまちづくりを進めます。



まちづくりの方針（案）

（１）土地利用の方針

良好な落ち着いたある住宅地としての環境形成を図るため、地区に残されている貴重な自然環境とのバランスに配慮しつつ、次の取組を進めます。

① 新河岸駅周辺の都市機能の充実

- ・新河岸駅周辺においては、少子・超高齢社会に対応した都市機能施設（医療機能や生活利便施設）の維持・誘導により、拠点性向上とさらなる暮らしやすさの創出を図り、子育て世代の居住を誘導します。

② 健全な市街地の形成

- ・新河岸駅周辺に存在する未接道地については、健全な市街地を形成するため、土地区画整理事業や地区計画を活用します。
- ・基盤整備が不十分な住宅地においては、秩序ある開発を推進するため、地域の意向を踏まえながら、住民との協働により地区計画制度等の導入を検討し、道路や公園等の整備を進めるなど、安全で快適な住宅地の形成を図ります。
- ・藤原町・稻荷町・諏訪町・清水町・熊野町や砂新田1～4丁目の基盤整備が完了した地域においては、地域の意向を踏まえながら、良好な住環境の維持・保全を図ります。

③ 幹線道路沿道の適切な土地利用誘導

- ・東京川越線沿道（国道254号）は、その立地特性を生かして、周辺環境に配慮しつつ商業系施設等の維持・充実を図ります。

まちづくりの方針（案）

（２）道路・交通体系の方針

安全性、利便性の高い道路・交通環境の形成を目指し、次の取組を進めます。。

① 都市計画道路等の幹線道路整備

- ・寺尾大仙波線は隣接地区との連携を強化し、また増大する通過交通の分散化を図る路線として整備を推進します。
- ・新河岸駅北通り線は鉄道で分断される地区を連絡するとともに、消防活動困難区域の解消を図るため、幹線道路間のアクセス道路として、適切な市街地整備手法を検討しながら整備を推進します。
- ・東京川越線は地区の主軸となる幹線道路として、歩行者の安全に配慮し、ゆとりある歩道を設けた道路として、必要に応じて県と協議検討し、段階的に整備を進めます。
- ・（仮称）外環状線は周辺都市間を結び、中心市街地への通過交通を防ぐバイパス機能の強化を図る広域幹線道路として、必要に応じて国・県と協議検討し、段階的に整備を進めます。

② 危険な交差点の整備、改善

- ・見通しが悪く安全性に問題のある交差点の改善を図ります。

③ 新河岸駅周辺の道路・交通環境の整備

- ・新河岸駅周辺は、未接道を解消する道路の整備を誘導していきます。
- ・乗継拠点として、利便性の向上を図ることで、公共交通の利用を促進します。

④ 公共交通の利便性向上

- ・公共交通を補完するシェアサイクルの拡充を含め、地域の実情に応じた交通手段について検討します。

まちづくりの方針（案）

（３）水と緑のまちづくりの方針

豊かな自然資源を生かしたうるおいのあるまちづくりを進めるため、取組を進めます。

① 安全でうるおいのある身近な公園の確保、整備

② 都市農地の保全・活用

③ 農地や樹林地の保全・活用

- ・南西部に残る畑作地域の優良な農地の保全を図りつつ、（仮称）川越市森林公園計画地の整備方法について検討します。

④ 新河岸川や不老川の自然環境の保全と活用

⑤ 身近な自然に親しむことができる水と緑のネットワークの形成

（４）景観まちづくりの方針

便利な交通環境を生かした良好な住宅地と生活拠点を備えた市街地景観の形成、新河岸川による自然景観や歴史文化景観の保全と育成を図るため、取組を進めます。

① 文化的で良好な生活景観の形成

② 新河岸川や街道沿いの自然・歴史的資源を生かした景観形成

- ・川越の発展を支えた舟運の歴史を持つ新河岸川の歴史的建造物や水辺環境、旧川越街道沿いの町並みや寺社の保全・活用に努めます。

まちづくりの方針（案）

（５）防災まちづくりの方針

災害に強く、誰もが安全に安心して暮らせるまちを目指して、次の取組を進めます。

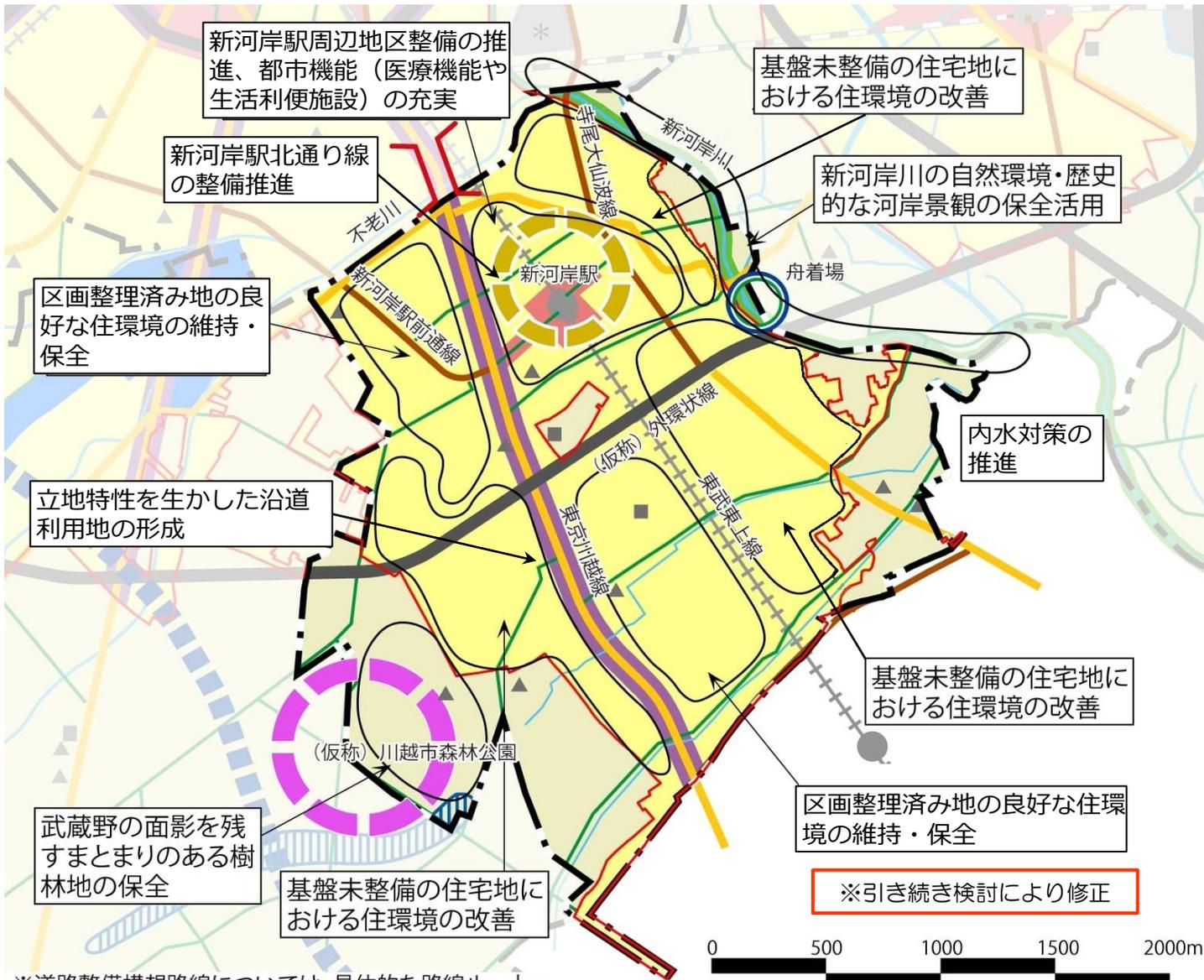
① 総合的な治水対策の推進

- ・内水対策として調整池の整備、浸水可能性のある地域の情報の公開、開発許可等に伴う雨水浸透施設の設置や浸水危険性のある地域での開発許可の厳格化、マイタイムラインの普及促進等、ハード・ソフト一体となった総合的かつ多層的な対策である流域治水の取組を関係機関と連携して進めます。

② 防災性強化に向けた都市基盤整備の推進

- ・都市基盤（道路、公園等）の整備、都市計画変更時における防火・準防火地域の見直しなど、防災性の高い市街地の形成を推進します。

まちづくりの方針図



- <土地利用>
- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 沿道利用地
 - 農地・樹林地・集落地
 - 公園・緑地
 - 市街化区域・市街化調整区域界
- <道路・水路・資源等>
- 広域幹線道路
 - 都市間幹線道路
 - 地域間幹線道路
 - 地区間幹線道路
 - 河川・水路等
 - 公共・公益施設等
 - ▲ 学校教育施設
 - 鉄道・駅
 - 主要な橋
- <都市構造等>
- 周辺環境や地区特性に応じた新たな拠点整備
 - 地域核
 - 面影を残す河岸跡

※引き続き検討により修正

※道路整備構想路線については、具体的な路線ルート・位置等を規定するものではありません。