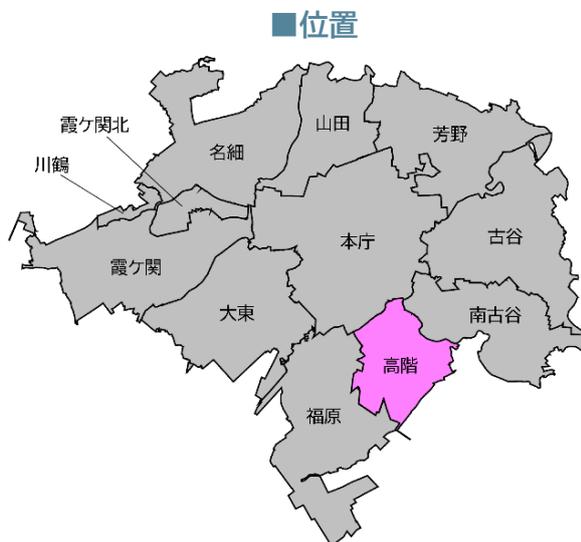


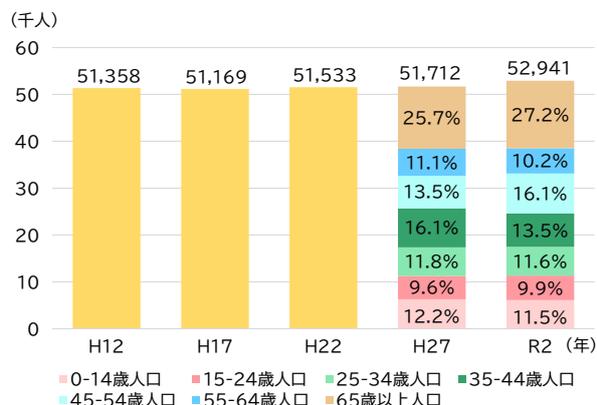
## 5. 高階地区

### (1) 地区の説明

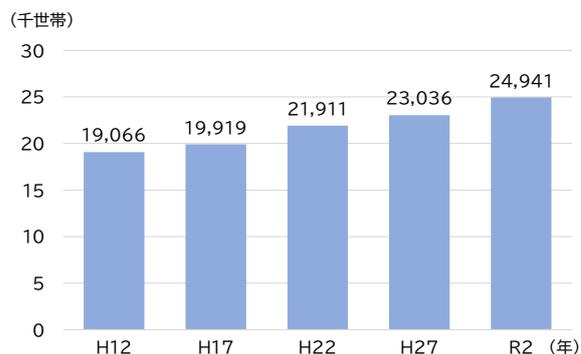
- 面積 約 618.8ha
  - 人口 53,607人
  - 世帯数 26,341世帯
  - 高齢化率 26.5% (市平均 27.1%)
- ※令和6年1月1日現在



#### ■人口推移



#### ■世帯数推移



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

高階地区は、本市の南東部に位置し、東武東上線や国道254号によって周辺都市と結ばれ、東京方面と強い結びつきを持つ地区です。古くは田園集落地ですが、昭和40年代以降急速に市街化が進行し、現在に至っています。

地区には、地域生活の中心となる拠点（地域核）に位置付けられる新河岸駅があります。また、南部の（仮称）川越市森林公園計画地周辺には、武蔵野の面影を残す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。

## (2) まちづくりの動向・課題

高階地区のこれまでのまちづくりの動向と課題を次のとおり整理します。

### ■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87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

- ・高階土地区画整理事業については、昭和42（1967）年に計画決定し、第1工区は完了したものの、第2、3工区は実施に至らなかったことから、高階まちづくりプラン（さまざまな整備手法と地区計画の活用）への転換により、未接道地を解消するとともに、道路の雨水対策等に取り組みながら良好な市街地の形成を進めています。平成30（2018）年7月には、本市の南の玄関口となる新河岸駅の東西自由通路、橋上駅舎およ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等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」、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。

### ■道路網の整備と地域の利便性・安全性の向上

- ・地区の主要な幹線道路である（都）東京川越線〈国道254号〉では、朝夕等に渋滞が発生し、これに伴う生活道路への車両流入が見られることから、移動利便性・安全性の向上のため、東西方向の道路網整備が必要です。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

- ・近年の台風等による浸水被害を防止・軽減するため、さらなる内水対策の推進が必要です。

年度	高階地区におけるまちづくりの主な進捗状況 【 】は前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	(都) 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 27 年度、 29 年度	砂新田雨水貯留施設（新河岸駅前通り線道路内）の整備、駅東口・西口駅前広場雨水貯留施設の整備 【総合的な治水対策の推進】
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】
平成 29 年度～ 30 年度	(都) 新河岸駅前通り線〈西口駅前広場～大字砂新田区間〉、(都) 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整備 【新河岸駅周辺の道路・交通環境の整備】
令和元年度	デマンド型交通かわまる（地区 2）の運行開始 【公共交通の充実】
令和 2 年度	藤原町第二公園雨水貯留施設の整備 【総合的な治水対策の推進】

□ は前マスタープラン策定後の事項

### (3) まちづくりの目標

地区のまちづくりの動向と課題を踏まえ、高階地区のまちづくりのキャッチフレーズと目標を次のとおり設定します。

#### ■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

**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

こども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組を進め、誰もが快適に生活できるまちづくりを進めます。

**目標** 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、市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。

**目標** 安心して歩ける道路が整備され、こどもから高齢者まで、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。

## (4) まちづくりの方針

「まちづくりの目標」を実現していくために必要な事項について、5つの部門ごとに基本的な方針を掲げます。

### 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地域核として、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、必要に応じて地区計画等を活用し、安全で快適な住宅地の形成を図ります。
- ・藤原町・稲荷町・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

- ・（都）東京川越線〈国道254号〉沿道は、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。

#### 4) 農地の保全・活用

- ・南西部に残る畑作地域の優良な農地の保全を図るとともに、市街化区域内の農地においては、生産緑地制度等を適切に運用し、保全を図っていきます。

## 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て、次の取組を進めます。

### 1) 都市計画道路等の幹線道路整備

- (都) 東京川越線〈国道 254 号〉
  - ・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なるよう、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
  - ・周辺都市間へのアクセス向上と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。
- (都) 寺尾大仙波線
  - ・隣接地区との連携を強化し、また通過交通の分散化を図る道路として整備を推進します。
- (都) 新河岸駅北通り線
  - ・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。

### 2) 新河岸駅周辺の道路・交通環境の整備

- ・未接道地を解消する道路の整備を誘導していきます。
- ・地区の回遊性向上と活性化を図るため、道路の美装化を進めます。
- ・道路の雨水対策等の環境整備を推進するとともに、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。
- ・乗継拠点である新河岸駅の利便性の向上を図ることで、公共交通の利用を促進し、交通環境の維持に努めます。
- ・路線バス、川越シャトル、デマンド型交通かわまるのほか、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。

### 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、次の取組を進めます。

#### 1) 身近な公園の確保、整備と樹林地の保全・活用

- ・地区南部に広がる武蔵野の面影を残す樹林地の保全・活用を図るため、(仮称)川越市森林公園計画地の整備方法について検討するとともに、市民が安心して利用でき、自然に親しむ場として、身近な公園の整備を推進します。

#### 2) 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

- ・新河岸川や不老川の自然形態の良さを残しつつ、市民が安全に水に親しめるよう、河川沿岸の水辺環境、親水空間の形成を図ります。
- ・新河岸川の舟着き場や地区内に点在する寺社等の歴史・文化的資源および樹林地等の自然資源を活用するとともに、そのネットワーク化を検討します。

### 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、次の取組を進めます。

#### 1) 良好な市街地的生活文化景観<sup>※</sup>の形成

- ・地区の拠点である高階市民センターや新河岸駅等の公共施設を中心に、沿線の良好な住宅地景観とも調和したデザインの店舗を誘導するなど、国道沿いを含む街の顔景観の形成を図ります。

#### 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沿いの歴史的建造物や河岸跡を含めた水辺環境、旧川越街道沿いの町並みや寺社の保全・活用に努めます。

※ 市街地的生活文化景観：人が集う生活の中で生み出される景観

## ⑤ 安全・安心のまちづくりの方針

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。

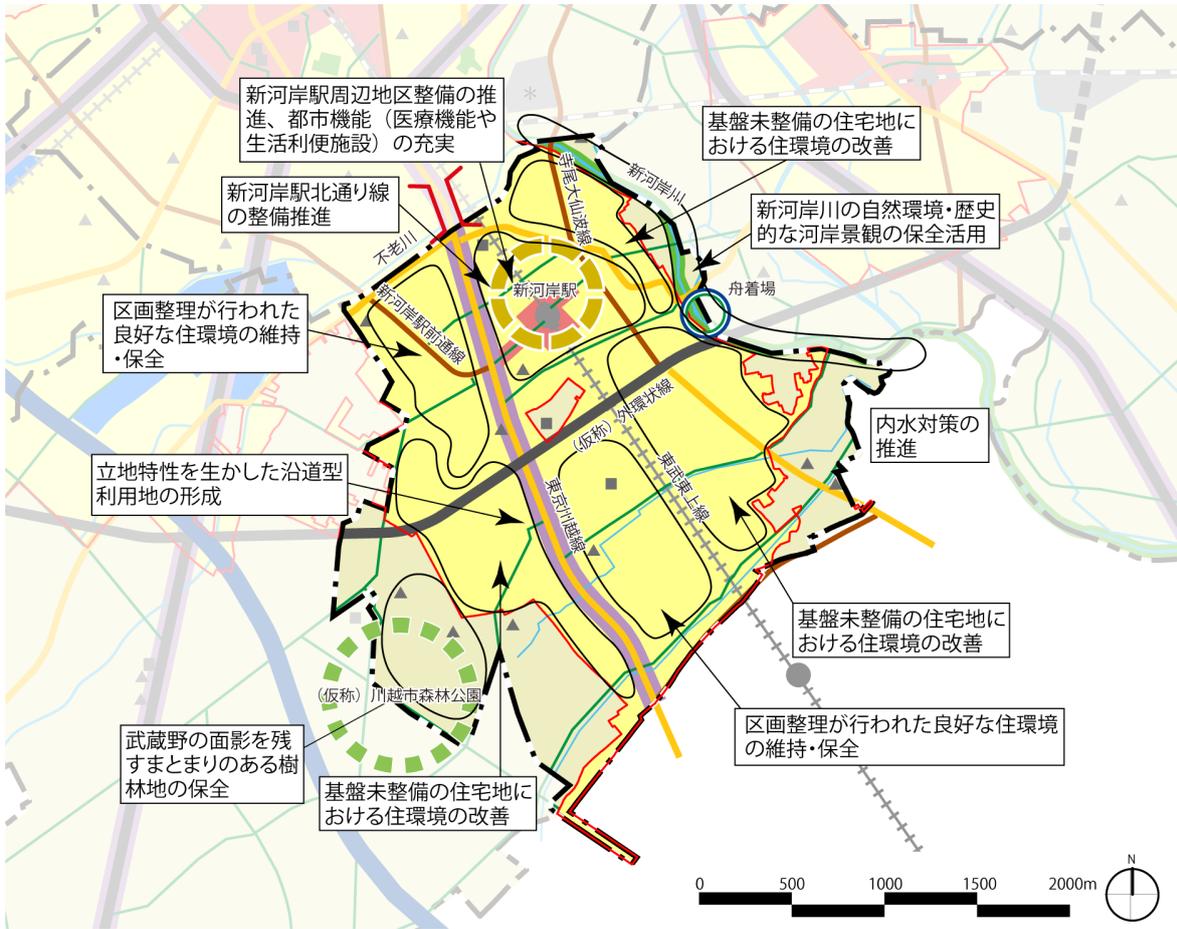
### 1) 総合的な治水対策の推進

- ・内水対策として調整池の整備、保水・遊水機能としての農地や樹林地等の保全、施設整備に伴う雨水貯留浸透施設の設置など、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) 防災性向上に向けた都市基盤整備の推進

- ・緊急輸送道路（（都）新河岸駅北通り線、国道 254 号〈（都）東京川越線〉等）をはじめとした幹線道路の整備を進めます。
- ・都市計画変更時には、防火地域・準防火地域の指定について併せて検討します。

## (5) まちづくりの方針図



### <土地利用>

- 商業・業務地
- 沿道型利用地
- 住宅地
- 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>

- 周辺環境や地域特性に応じた新たな拠点整備（公共施設等）
- 地域核
- 面影を残す河岸跡

※(仮称)〇〇線は構想路線であり、上図は具体的なルート・位置等を規定するものではありません。