
第 3 章 地区別構想

1. 地区別構想とは

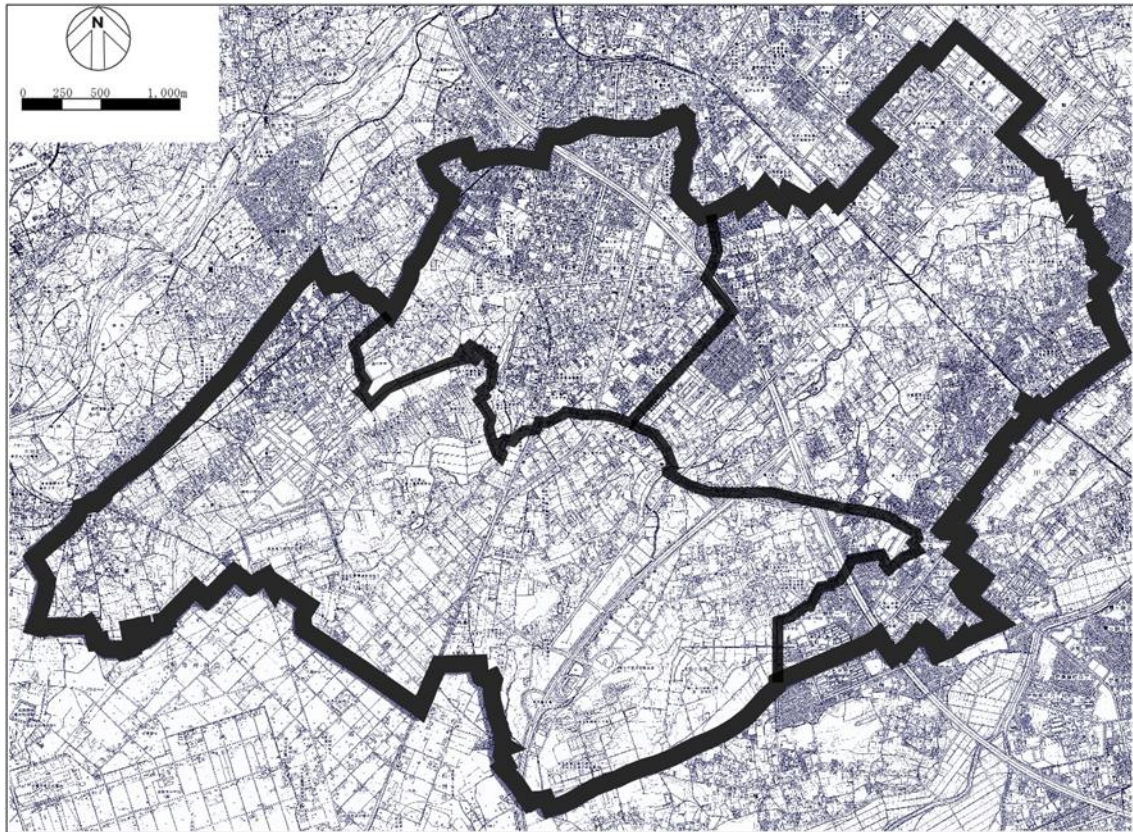
地区別構想は、全体構想に示される整備方針等を受け、地区の特性や課題に応じ、将来の望ましい地区像と建築物や都市施設等のあり方や整備の方針を定めます。

2. 地区区分

地区の区分は、地形等の自然条件、土地利用の状況、幹線道路等の位置、日常生活上の交流の範囲、市街化区域と市街化調整区域の区域区分等を考慮し、各地区の像を描き、施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間とします。

本市は、市域面積が概して広くなく、また、町村合併等による歴史的な経緯による区分や、地形等による分断要素はありませんが、身近な範囲でまちづくりを検討する必要性がある一方で、地区別構想を検討するために一定の規模が必要であることを考慮し、地理的・社会的条件や日常生活上の交流の範囲を基に、次に示す「北部」、「東部」、「南西部」の3つの地区区分としました。

地区別構想地区区分図



2-1 北部地区

(1) 地区の概要

本地区の範囲は、脚折町一丁目～六丁目、共栄町、羽折町及び脚折、下新田の各一部の約 302.3ha です。坂戸駅を中心とした市街地と連担した地区で、関越自動車道鶴ヶ島インターチェンジが立地しています。

●地区データ

	北部地区	市全体
面積 (ha)	302.3	1765.0
市街化区域 (ha)	225.6	807.1
市街化調整区域 (ha)	76.7	957.9
H22DID (ha)	197.2	691.0
H27 農地転用面積 (㎡)	14388	44652
H27 新築件数 (件)	95	309

資料：平成27年度都市計画基礎調査

①自然条件等

関越自動車道及び鶴ヶ島インターチェンジの開設や土地区画整理事業等とあいまって都市的土地利用が進み、農地や樹林地等の緑や水辺が大きく減少しました。しかし、伝統的な「脚折雨乞」が行われる雷電池周辺や白鬚神社周辺の樹林地、羽折稻荷神社の市民の森など、小規模ながら市街地内の貴重な緑が残されています。下新田地内の一部には、農地が残されており、意欲ある農業者により活用されています。一部の農地は、徐々に耕作放棄が進んでいます。

また、公共下水道飯盛川雨水第1幹線の上流部の水路周辺に、部分的に緑が残っています。

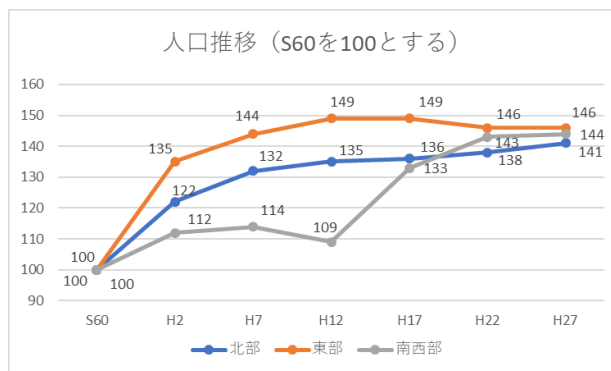
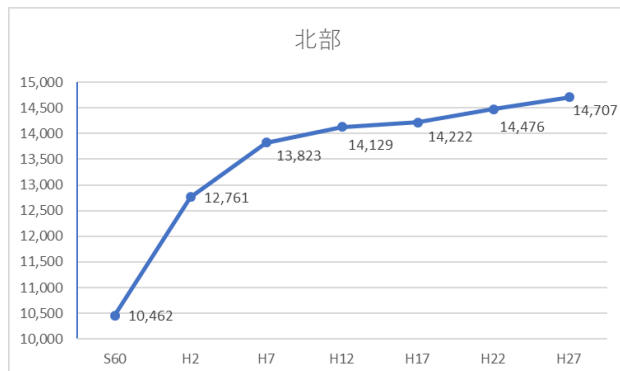
②人口動向

昭和60年から平成12年にかけて、およそ35%人口増加し、高い増加率を示していましたが、近年の人口規模は、ほぼ横ばいとなっています。

●人口動向

	人口の推移		S60を100とした場合		5年間の増加率	
	北部	市全体	北部	市全体	北部	市全体
S60	10,462	48,613	100	100	—	—
H2	12,761	62,162	122	128	22.0%	27.9%
H7	13,823	66,208	132	136	8.3%	6.5%
H12	14,129	67,650	135	139	2.2%	2.2%
H17	14,222	69,783	136	144	0.7%	3.2%
H22	14,476	69,990	138	144	1.8%	0.3%
H27	14,707	70,255	141	145	1.6%	0.4%

資料：平成27年度都市計画基礎調査



③土地利用現況

地区面積の約 7 割が市街化区域であり、鶴ヶ島北部土地区画整理事業、浅羽野土地区画整理事業や民間の大規模開発行為による整備が行われました。

一般国道 407 号沿道は、沿道型の商業業務施設の立地が進み、商業系の土地利用となっており、鶴ヶ島インターチェンジ周辺は事業所や作業所等が立地し、工業系の土地利用となっています。それ以外の脚折町一丁目から六丁目、脚折、羽折町地区などは、住宅を主とした土地利用となっています。

④交通体系

地区内に鉄道駅はありませんが、坂戸駅、一本松駅、若葉駅が近接しています。また、坂戸駅や市内公共施設等を経由する『つるバス・つるワゴン』が地区内を運行しています。

地区内の主要な道路としては、一般国道 407 号が南北を縦断し、地区北部で関越自動車道鶴ヶ島インターチェンジと連絡しているほか、地区南部には一般県道川越越生線が東西に走っています。

⑤公共施設

地区内には、北市民センター・図書館北分室・脚折児童館や、保健センター、女性センター、教育センター等の公共施設が立地しています。

⑥都市計画の状況

1) 用途地域

市街化区域内は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域に指定されています。

2) 市街地整備事業

鶴ヶ島北部土地区画整理事業（130.3ha）、浅羽野土地区画整理事業（7.3ha）が完了しています。

また、下新田地内で民間の戸建て住宅の大規模開発行為が行われました。

3) 都市計画道路

都市計画道路は、新熊谷入間線の一部、駅南通線、青葉通線、山田原山線が整備済み、共栄一本松線は概成済みで、整備率は 87.3%です。

4) 都市公園

都市計画公園 7 箇所の 3.79ha とその他の都市公園 11 箇所の 0.43ha が整備されています。

5) 公共下水道

脚折町一丁目から六丁目、羽折町、共栄町の全部及び脚折、下新田の一部において整備されています。

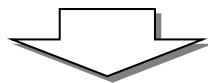
【令和 2 年度末】

土 地 区 画 整 理事業	事業名			施行中/完了	区 域 面 積 (ha)	計 画 人 口 (人)
	鶴ヶ島北部土地区画整理事業			完了	130.3	9,000
	浅羽野土地区画整理事業			完了	7.3	584
	北部地区合計				137.6	9,584
	鶴ヶ島市合計				472.6	40,236
都市計画道路					北部地区	市全体
		計画延長 (m)			8,350	40,880
		整備済延長 (m)			7,290	31,486
		整備率 (%)			87.3%	77.0%
都市公園		都市計画 公園	その他の 都市公園	合計箇所	都市計画決定 面積 (ha)	開 設 面 積 (ha)
	街区公園	6	10	16	2.17	2.56
	近隣公園	1	—	1	1.62	1.62
	運動公園	—	—	—	—	—
	緑地	—	—	—	—	—
	緑道	—	1	1	—	0.04
	地区合計	7	11	18	3.79	4.22
	市合計	21	42	63	33.78	41.10

(2)地区の主要課題

①現状整理

現況把握から	地区まちづくり市民会議の主要意見
・昭和 50 年代、土地区画整理事業の進捗とあいまって宅地化が進み人口が増加しましたが、近年の人口規模は横ばい傾向にあります。 ・土地区画整理事業等による市街地整備が行われ、良好な住環境が整備されていますが、一部には都市基盤の未整備なスプロール市街地が存在します。 ・旧庁舎跡地があり、まとまった面積の市有地が低未利用地として存在しています。	・美しいケヤキ並木など、多く存在する街路樹、並木を守りたい。 ・緑地を残したい。 ・川の流れを復活させたい。 ・水質をきれいにしたい。 ・商店を増やしたい。 ・近隣有数の商業集積地にしたい。 ・1箇所ですべてが揃う商店街にしたい。



②課題のまとめ

●良好な住環境の維持・創出

土地区画整理事業等により都市基盤施設が整備されている地区については、良好な住環境の維持のための方策が求められています。

都市基盤施設が十分でないまま宅地化が進んだスプロール市街地については、都市基盤施設を整備し、良好な住環境の形成が求められています。

●交通・買物利便性の向上

本地区は、坂戸駅を中心として市街地が連担しており、幹線道路網は整備されてきていますが、歩行者・自転車利用者の安全性向上やバス交通の利便性の向上が求められています。

また、一般国道407号沿道には商業業務施設が多く立地しているものの、広域対応の車型商業の店舗が多く、最寄型店舗のさらなる充実など、住民の日常生活の利便性を高めるサービス施設の誘導が求められています。

●河川や農地・屋敷林等の活用

飯盛川については、市街化区域内は開渠構造の公共下水道（雨水）幹線として整備されていますが、その上流部の水路は農村景観を残す田園地帯の中を流れており、自然的環境を残した水辺の復元、整備が求められています。また、その周辺に残る農地や屋敷林といった自然的資源の保全・活用も求められます。

(3)地区づくりの目標

市街地においては、スプロール市街地における良好な住環境の維持・向上を図ります。

また、生活の利便性を高める諸サービス施設の立地を誘導し、併せて、緑や水辺等の自然環境の保全・活用を図ります。

《地区づくりの目標》

- 住宅地を中心とした、市街地の整備と良好な住環境の創出
- 商業機能の充実による市民生活の利便性の向上
- 緑と水辺を活用したやすらぎと憩いの場の復元

《イメージ》

「静と動・融合する街づくり」

～守ろう！水と緑と人のふれあい（子どもたちの遊び場の復活）～

このイメージには、

- ・子どもたちが遊べる美しい水と緑を復活させ、昔ながらの閑静な空間を保全。
 - ・近隣商業が盛んになり、賑わい・活気が感じられる＝（動）活力あるまちづくりを進める。
 - ・まちの形成から 50 年近く経過し、地域社会として成熟しているが、鶴ヶ島で生まれ育った世代や転入者など様々な世代が触れ合い、生活し定住する＝（静）おちついたまちづくりを進める。
- という意味が込められています。

なお、このイメージは、市民参加による地区まちづくり市民会議（ワークショップ）において、それぞれの地区の現状や課題を整理し、その地区の特性にあわせた地区づくりについて検討を行った中でまとめたものです。

(4)地区づくりの基本方針

地区づくりの目標を具体化するため、「土地利用の方針」、「道路・交通整備の方針」、「公園・緑づくりに関する方針」、「その他快適な生活環境づくりに関する方針」の区分ごとに、地区づくりの基本方針を定めます。

①土地利用の方針

- ・鶴ヶ島北部土地区画整理事業地区、浅羽野土地区画整理事業地区、はなみずき団地、東急セレクトタウンなど計画的に整備された市街地については、地区計画制度などを活用し、良好な住環境の維持・創出を図ります。
- ・脚折地区地区計画の区域においては、地区整備計画に基づく土地利用の規制誘導等を行うことにより、良好な市街地の形成を促進します。
- ・一般国道407号沿道については、後背市街地の環境を保護するための緩衝機能としての側面から、幹線道路のトラフィック機能（自動車交通を円滑に流すための機能）の確保に配慮しつつ、商業・業務系施設が立地する土地利用を促進します。
- ・主な幹線道路沿道においては、無秩序な用途混在を排除するよう留意しながら、身近な範囲で日常生活を充足できるようなサービス施設の立地を進めます。
- ・スプロール市街地については、地区の状況に合わせ、必要な都市基盤施設の整備・改善を推進します。
- ・地区西側の農地やまとまりのある樹林地については、緑豊かな環境を保全します。

②道路・交通整備の方針

- ・市内の市街地間を結ぶ都市幹線道路である鶴ヶ島日高線の整備を推進します。
- ・幹線道路と区画街路の位置付けを明確化し、幹線道路については、歩車道の分離等により歩行者・自転車利用者のために安全・快適な道路整備を推進します。
- ・区画街路などは、歩行者・自転車利用者の安全性の向上を図るとともに、バリアフリー化など、福祉面に配慮した整備を推進します。
- ・緊急時の対応や防災性にも配慮し、消防活動困難区域の解消を図るための道路の整備を推進します。
- ・すべての人が円滑に移動できるよう利便性及び安全性に配慮した交通環境整備や交通施設のバリアフリー化等を推進します。

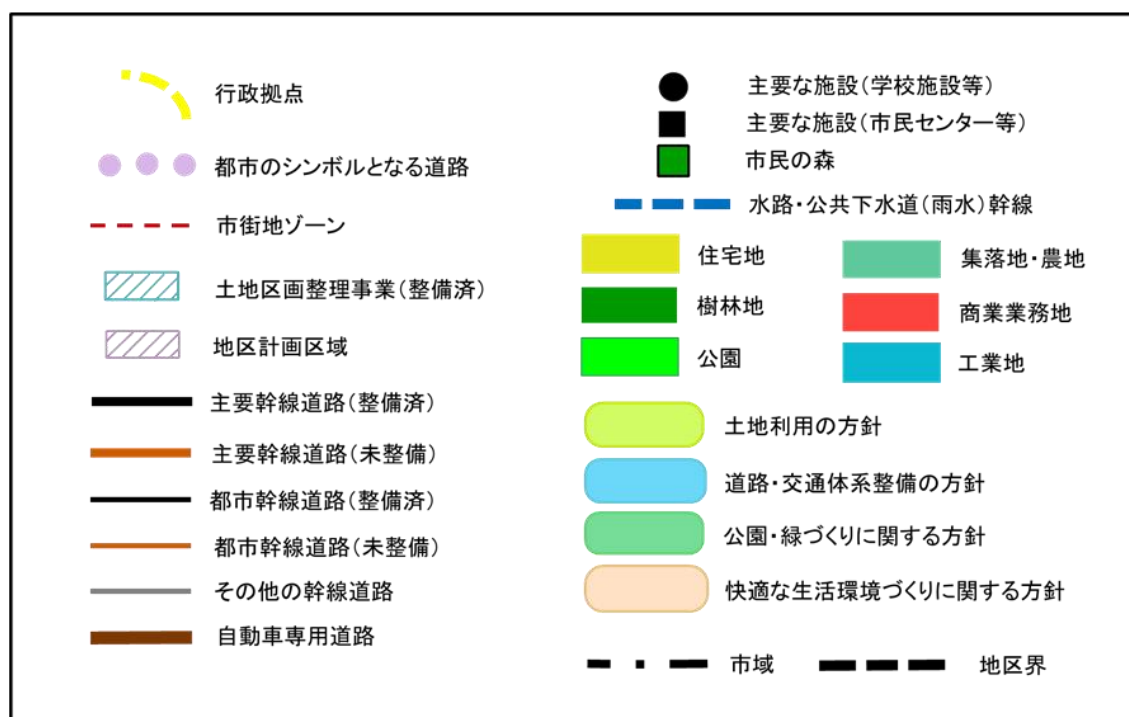
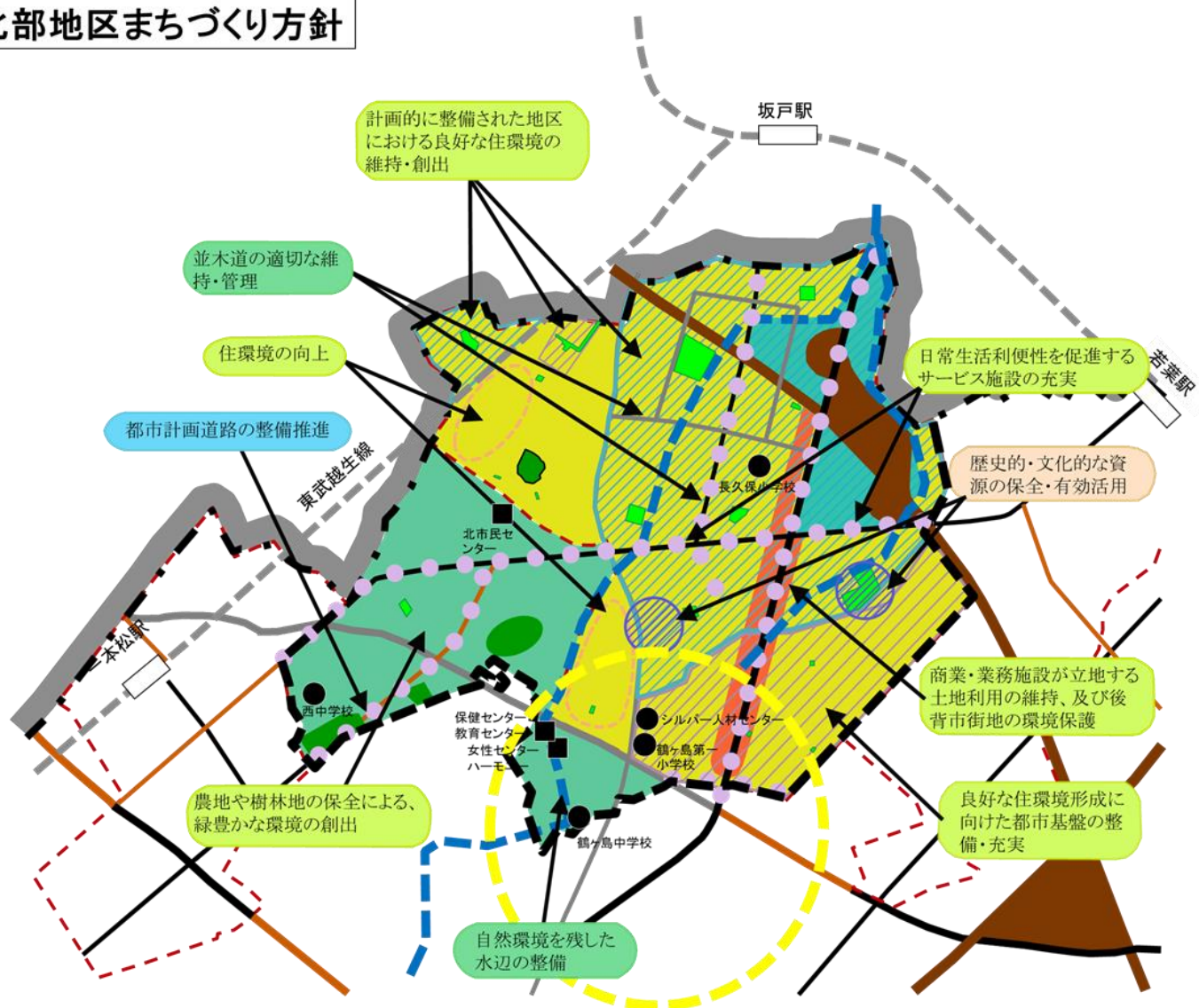
③公園・緑づくりに関する方針

- ・まとまりのある樹林地については保全、整備を図ります。
- ・一般国道407号、駅南通線については、沿道の景観や街路樹の維持・保全など良好なまち並みの形成に努めます。
- ・長久保通り、脚折けやき通りなどの良好な並木道については適正な維持管理に努め、緑を保全します。
- ・農地等の自然的環境の保全に努めます。
- ・高倉地区から連続する飯盛川上流部において、水辺環境を活用した自然とのふれあいの場としての整備を推進します。
- ・住宅地においては、緑化を促進し、緑豊かな住環境の創出を図ります。

④その他快適な生活環境づくりに関する方針

- ・雷電池、白鬚神社などの歴史的文化的資源については、市民の憩いの場として保全・活用を図ります。
- ・市街地においては、雨水の流出を抑制し降雨をできるだけ地下に浸透させるため、緑化や浸透雨水ますの設置等を促進します。
- ・浸水等による被害を防止するため、公共下水道(雨水)などの計画的な整備の促進により雨水排除機能の向上を図ります。

北部地区まちづくり方針



2-2 東部地区

(1) 地区の概要

本地区の範囲は、藤金、上広谷、五味ヶ谷、富士見一丁目～六丁目、鶴ヶ丘、松ヶ丘一丁目～五丁目、南町一丁目～三丁目及び脚折の一部の約 631.3ha であり、鶴ヶ島駅を中心とした市街地と若葉駅を中心とした市街地が形成されています。

●地区データ

	東部地区	市全体
面積 (ha)	631.3	1765.0
市街化区域 (ha)	412.1	807.1
市街化調整区域 (ha)	219.2	957.9
H22DID (ha)	390.9	693.0
H27 農地転用面積 (㎡)	18090	44650
H27 新築件数 (件)	154	309

資料：平成 27 年度都市計画基礎調査

①自然条件等

昭和 40 年代は民間による団地造成により、昭和 50 年代は都市再生機構(旧住宅公団、旧住宅都市整備公団、旧都市基盤整備公団) による土地区画整理事業により急速な市街化が進みましたが、農地、樹林地等の緑も残されています。特に、大谷川沿いには、小規模ながら自然景観を残す水辺が残されており、流域には本市では貴重となった水田も見られます。

また、帯状にまとまった樹林地も残されており、市の緑の骨格を形成しています。

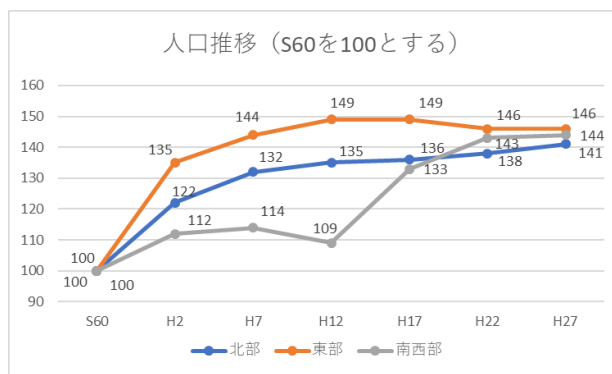
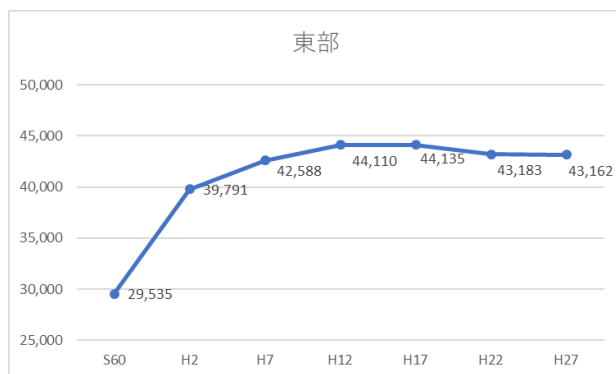
②人口動向

昭和 60 年から平成 12 年にかけて、およそ 50%の人口増加がみられ、市全体が増加している中でも、非常に高い増加率となっています。特に昭和 60 年から平成 2 年にかけての増加率が約 35%と高くなっていますが、近年は、ほぼ横ばいから減少傾向を見せています。

●人口動向

	人口の推移		S60 を 100 とした場合		5 年間の増加率	
	東部	市全体	東部	市全体	東部	市全体
S60	29,535	48,613	100	100	—	—
H2	39,791	62,162	135	128	34.7%	27.9%
H7	42,588	66,208	144	136	7.0%	6.5%
H12	44,110	67,650	149	139	3.6%	2.2%
H17	44,135	69,783	149	144	0.1%	3.2%
H22	43,183	69,990	146	144	-2.2%	0.3%
H27	43,162	70,255	146	145	0.0%	0.4%

資料：平成 27 年度都市計画基礎調査



③土地利用現況

地区面積の約 7 割が市街化区域であり、昭和 40 年代は民間による団地造成等の開発、昭和 50 年代には富士見土地区画整理事業、川越鶴ヶ島土地区画整理事業が行われました。

鶴ヶ島駅周辺には大型店舗が立地し、商店街が形成され、商業系の土地利用となっています。

地区内には、比較的大規模な工場も立地し、地区の北部には富士見工業団地が整備され、専用品の多い工業系の土地利用となっています。

富士見地区、松ヶ丘・南町地区などは住宅を主とした土地利用となっています。

④交通体系

地区内には東武東上線若葉駅、鶴ヶ島駅が立地しており、これらの駅と市内公共施設等を結ぶ『つるバス・つるワゴン』が運行しています。

地区内の主要な道路としては、主要地方道川越・坂戸・毛呂山線と一般県道川越・越生線が東西に、富士見通線等が南北に走っています。

⑤公共施設

地区内には、東市民センター・図書館東分室、南市民センター・図書館南分室、富士見市民センター・図書館富士見分室、上広谷児童館、海洋センター等の公共施設が立地しています。

⑥都市計画の状況

1) 用途地域

市街化区域内は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域に指定されています。

2) 市街地整備事業

富士見土地区画整理事業(94.6ha)、川越鶴ヶ島土地区画整理事業(69.2ha)は完了し、若葉駅西口土地区画整理事業(18.3ha)が施行中です。

また、鶴ヶ島市藤金土地区画整理事業については、施行区域面積を 19.7ha から 4.8ha へ縮小し、事業化を図ります。

3) 都市計画道路

都市計画道路は、北坂戸名細線、富士見通線、若葉台団地中央通線、鶴ヶ島駅前通り線、鶴ヶ島南通り線、的場鶴ヶ島線、新川越坂戸毛呂山線、首都圏中央連絡自動車道、共栄一本松線、共栄関間線が整備済みで整備率は 82.7%です。

4) 都市公園

都市計画公園 13 箇所の 10.99ha とその他の都市公園 24 箇所の 1.24ha が整備されています。

5) 公共下水道

富士見一丁目から六丁目、松ヶ丘一丁目から五丁目、南町一丁目から三丁目の全部及び藤金、上広谷、五味ヶ谷、鶴ヶ丘の一部が整備されています。

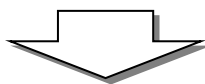
【令和 2 年度末】

土 地 区 画 整 理事業	事業名			施行中/完了	区 域 面 積 (ha)	計 画 人 口 (人)
	富士見土地区画整理事業			完了	94.6	11,702
	川越鶴ヶ島土地区画整理事業			完了	69.2	10,380
	鶴ヶ島市藤金土地区画整理事業			計画決定	4.8	180
	若葉駅西口土地区画整理事業			施行中	18.3	1,800
	東部地区合計				186.9	24,062
	鶴ヶ島市合計				472.6	40,236
都市計画道路					東部地区	市全体
		計画延長 (m)			14,480	40,880
		整備済延長 (m)			11,970	31,486
		整備率 (%)			82.7%	77.0%
都市公園		都市計画 公園	その他の 都市公園	合計箇所	都市計画決定 面積 (ha)	開 設 面 積 (ha)
	街区公園	10	24	34	2.99	4.23
	近隣公園	2	—	2	5.46	5.46
	運動公園	—	—	—	—	—
	緑地	1	—	1	2.54	2.54
	緑道	—	—	—	—	—
	地区合計	13	24	37	10.99	12.23
	市合計	21	42	63	33.78	41.10

(2) 地区の主要課題

①現状整理

現況把握から	地区まちづくり市民会議の主要意見
・昭和 40～50 年代に市内で最も人口が増加した地区です。 ・若葉駅周辺の市街地整備が進められています。 ・土地地区画整理事業等により市街地整備が行われ、良好な住環境が整備されています。 ・一部には都市基盤の未整備なスプロール市街地や住宅が密集している市街地が存在します。 ・まとまりのある樹林地が残されています。 ・地区北部には工業団地が形成されています。 ・大規模集客施設をはじめ、多様な都市機能を有する施設が立地しており、市内だけでなく、市外からも多くの人々が利用しています。	・大谷川沿い、杉下小学校周辺などの自然環境を残したい ・若葉駅周辺に娯楽施設がほしい。 ・商店街を活性化したい。 ・歩道を整備してほしい。 ・富士見通線に植樹してほしい。 ・道路の段差を解消してほしい。



②課題のまとめ

●良好な住環境の維持・創出

土地地区画整理事業等により都市基盤施設が整備されている地区については、良好な住環境の維持のための方策が求められています。

都市基盤施設が十分でないまま宅地化が進んだ地区については、都市基盤施設を整備し、良好な市街地の形成が求められています。

●交通環境の改善

若葉駅、鶴ヶ島駅が立地していますが、市街地間のアクセス道路の整備が不十分な地区もあり、鶴ヶ島駅においては商店街との連携のもとに歩行者、自転車利用者等の安全性の向上が求められています。

●中心拠点の整備

若葉駅周辺については、若葉駅西口土地区画整理事業などによる都市基盤施設の整備を進め、中心市街地として駅前立地型の商業系の土地利用を図ります。

●自然資源の保全・活用

大谷川沿いには、水辺やまとまりのある樹林地が残されており、こうした自然資源の保全・活用が求められています。

(3) 地区づくりの目標

市街地においては、スプロール市街地などにおける都市基盤施設の整備・改善と既に市街地整備が行われた地区における良好な住環境の維持・向上を図ります。

また、若葉駅周辺については、中心市街地として駅前立地型の商業系の土地利用を図り、鶴ヶ島駅周辺については、日常生活利便性の向上を図ります。

さらに、大谷川沿いの自然資源の保全・活用を図ります。

《地区づくりの目標》

- 市街地整備の充実と良好な住環境の維持・創出
- 駅周辺における利便性の高い活気あるまちづくり
- 大谷川沿いの自然環境の保全・活用

《イメージ》

「活気あふれる住みよい緑のあるホッとする都市(まち)」

このイメージには

- ・駅周辺の商業機能等の充実による、にぎわいの創出を図る。(Hot する都市)
- ・安全性・快適性に配慮した良好な居住環境を創出する。
- ・残された自然を保全し、まちの中に緑を取り入れる。

という意味がこめられています。

なお、このイメージは、市民参加による地区まちづくり市民会議（ワークショップ）において、それぞれの地区の現状や課題を整理し、その地区の特性にあわせた地区づくりについて検討を行った中でまとめたものです。

(4) 地区づくりの基本方針

地区づくりの目標を具体化するため、「土地利用の方針」、「道路・交通整備の方針」、「公園・緑づくりに関する方針」、「その他快適な生活環境づくりに関する方針」の区分ごとに、地区づくりの基本方針を定めます。

①土地利用の方針

- ・富士見土地区画整理事業地区、川越鶴ヶ島土地区画整理事業地区、星和団地、富士見ハイツなど計画的に整備された市街地については、地区計画制度や建築協定などを活用し、良好な住環境の維持・創出を図ります。
- ・鶴ヶ島市藤金土地区画整理事業地区については、民間活力なども活用しながら事業化を促進します。また施行区域から除外した地区については、地区計画制度を活用し、良好な住環境の維持・創出を図ります。
- ・若葉駅周辺においては、若葉駅西口土地区画整理事業を推進し、公益サービス機能や商業業務機能の集積を図ります。
- ・鶴ヶ島駅周辺については、駅前という地域特性を生かし、商店街の利便性向上やにぎわいの創出により、活気ある地域の中心的な地域拠点の形成を図ります。
- ・鶴ヶ丘、上広谷など鶴ヶ島駅周辺の住宅が密集している地区については、住環境整備手法による個別建築物の不燃化・耐震化により防災性の向上を図ります。
- ・五味ヶ谷地区・上広谷第1地区・共栄第2期地区などの地区計画の区域においては、地区施設の整備及び土地利用の規制誘導等を行うことにより、良好な市街地形成の促進を図ります。

②道路・交通整備の方針

- ・都市間を結ぶ主要幹線道路である川越越生線の整備を促進します。
- ・市内の市街地間を結ぶ都市幹線道路である共栄鶴ヶ丘線について、長期未整備となっている現状を踏まえ都市計画の見直しも検討し、整備を推進します。
- ・すべての人が円滑に移動できるよう利便性及び安全性に配慮した駅舎や公共交通車両等の整備を促進します。併せて駅周辺については、駅へのアクセス道路の安全性向上、交通結節点としての機能向上及び自転車駐車場等の整備・充実を図ります。
- ・区画街路などは、歩行者・自転車利用者の安全性の向上を図るとともに、バリアフリー化など、福祉面に配慮した整備を推進します。
- ・緊急時の対応や防災性にも配慮し、消防活動困難区域の解消を図るための道路の整備を推進します。

③公園・緑づくりに関する方針

- ・鶴ヶ島ジャンクション北側の太谷川沿いの樹林地は、保全、整備を図ります。
- ・太谷川沿いのまとまりのある樹林地については、市民が自然と親しむ場としての活用を図ります。
- ・現太谷川水路及びその支流については、公共下水道（雨水）幹線の整備後も水量確保や水質の浄化方策を検討し、良好な水辺環境の形成を図ります。
- ・住宅地においては、緑化を促進し、緑豊かな住環境の創出を図ります。
- ・鶴ヶ島南通り線、富士見通線は、都市のシンボルとなる道路として、街路樹の醸し出す景観や眺望等にも配慮した沿道のまち並みの形成を図ります。
- ・鶴ヶ島ジャンクション周辺は、緑化等を図ります。

④その他快適な生活環境づくりに関する方針

- ・市街地においては、雨水の流出を抑制し降雨をできるだけ地下に浸透させるため、緑化や浸透雨水ますの設置等を促進します。
- ・公共下水道（污水）整備を促進します。
- ・浸水等による被害を防止するため、公共下水道（雨水）の整備を促進し、雨水排除機能の向上を図ります。

東部地区まちづくり方針



Legend:

- Center Point (中心拠点): Red dashed line
- Regional Point (地域拠点): Green dashed line
- Land Use Conversion Discussion Area (土地利用転換検討箇所): Purple dashed line
- Urban Symbol Road (都市のシンボルとなる道路): Three purple dots
- City Block Zone (市街地ゾーン): Red dashed line
- Land Use Reorganization (Completed) (土地区画整理事業(整備済)): Blue hatched box
- Land Use Reorganization (In Progress / Planned) (土地区画整理事業(施行中・計画決定)): Red hatched box
- Regional Planning Area (地区計画区域): Purple hatched box
- Main Trunk Road (Completed) (主要幹線道路(整備済)): Black solid line
- Main Trunk Road (Not Completed) (主要幹線道路(未整備)): Orange solid line
- Urban Trunk Road (Completed) (都市幹線道路(整備済)): Black solid line
- Urban Trunk Road (Not Completed) (都市幹線道路(未整備)): Orange solid line
- Other Trunk Road (その他の幹線道路): Grey solid line
- Bicycle-Only Road (自動車専用道路): Brown solid line
- Main Facility (School Facility, etc.) (主要な施設(学校施設等)): Black circle
- Main Facility (Citizen Center, etc.) (主要な施設(市民C等)): Black square
- Citizen's Forest (市民の森): Green square
- Waterway / Public Sewerage (Rainwater Main) (水路・公共下水道(雨水)幹線): Blue dashed line
- Residential Land (住宅地): Yellow box
- Forest Land (樹林地): Dark Green box
- Park (公園): Bright Green box
- Land Use Policy (土地利用の方針): Yellow oval
- Road / Traffic System Improvement Policy (道路・交通体系整備の方針): Blue oval
- Park / Greening Policy (公園・緑づくりに関する方針): Light Green oval
- Policy for Creating a Comfortable Living Environment (快適な生活環境づくりに関する方針): Orange oval
- Settlement / Farmland (集落地・農地): Light Green box
- Commercial Business Land (商業業務地): Red box
- Industrial Land (工業地): Blue box
- City Area (市域): Dashed line
- Regional Boundary (地区界): Dashed line

2-3 南西部地区

(1) 地区の概要

南西部地区は高倉、中新田、上新田、町屋、三ツ木、三ツ木新田、太田ヶ谷、新町一丁目～四丁目、三ツ木新町一丁目～二丁目、柳戸町及び下新田の一部の約 831.4 ha であり、市面積の半分近くを占めています。地区の周辺は日高市、川越市、坂戸市に接しています。

●地区データ

	南西部地区	市全体
面積 (ha)	831.4	1765.0
市街化区域 (ha)	169.4	807.1
市街化調整区域 (ha)	662.0	957.9
H22DID (ha)	102.9	693.0
H27 農地転用面積 (㎡)	12174	44650
H27 新築件数 (件)	60	309

資料：平成 27 年度都市計画基礎調査

①自然条件等

地区面積の約 4/5 は市街化調整区域であり、東京電力新所沢変電所東側から池尻池公園にかけた一帯や圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区周辺などにまとまった緑が残されています。また、高倉地区には、集落とともに屋敷林や農地が広がり、市内では最も農村的な景観が維持されています。太田ヶ谷地区には畑を主体とする農地や樹林地が、上新田、町屋地区は日高市から連担する畑地が広がり、通称鉄砲道沿線は、旧来からの集落地の面影が残されています。

飯盛川や大谷川は、池尻池や逆木の池、太田ヶ谷沼とともに貴重な水辺空間となっています。また、日光街道杉並木や鎌倉街道、川崎平右衛門陣屋跡、由緒ある寺社など多くの歴史的資源を有しています。

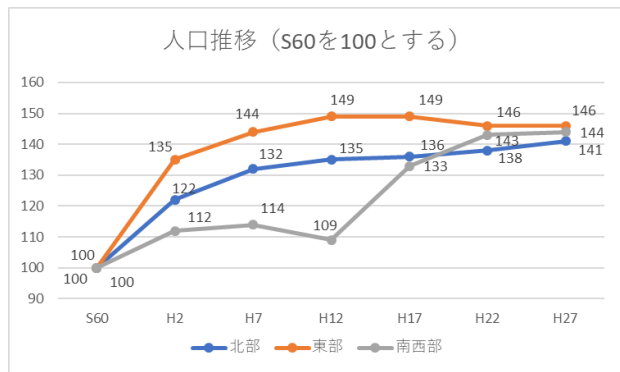
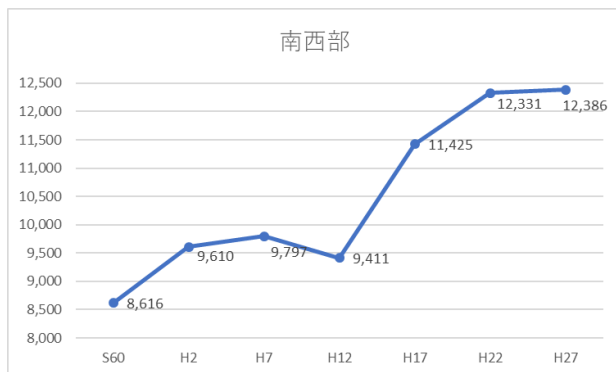
②人口動向

昭和 60 年から平成 12 年にかけておよそ 10%の人口増加がみられ、平成 2 年以降は横ばいとなり、平成 7 年から 12 年にかけては減少しましたが、平成 12 年から平成 17 年にかけてはおよそ 20%の人口増加が見られましたが、近年の人口規模は、ほぼ横ばいとなっています。

●人口動向

	人口の推移		S60 を 100 とした場合		5 年間の増加率	
	南西部	市全体	南西部	市全体	南西部	市全体
S60	8,616	48,613	100	100	—	—
H2	9,610	62,162	112	128	11.5%	27.9%
H7	9,797	66,208	114	136	1.9%	6.5%
H12	9,411	67,650	109	139	-3.9%	2.2%
H17	11,425	69,783	133	144	21.4%	3.2%
H22	12,331	69,990	143	144	7.9%	0.3%
H27	12,386	70,255	144	145	0.4%	0.4%

資料：平成 27 年度都市計画基礎調査



③土地利用現況

地区面積の約 2 割が市街化区域であり、一本松駅周辺の本松土地区画整理事業地区と区画整理地区以外の地区整備計画区域、鶴ヶ島市新田土地区画整理事業地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジを包含する鶴ヶ島市南西部第一期土地区画整理事業地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区が市街化区域に指定されている他は、市街化調整区域となっています。一本松地区及び新田地区は低層の住宅地の土地利用となっており、南西部第一期地区は、流通・業務系の土地利用となっています。また、太田ヶ谷地区は住宅を主とした土地利用と一部、工業系の土地利用となっています。

④交通体系

地区西縁部には、東武越生線が通り、一本松駅、西大家駅（坂戸市）が立地しており、一本松駅と市内公共施設等を結ぶ『つるバス・つるワゴン』が運行しています。

地区内の主要な道路としては、地区の中央を一般国道 407 号が南北に走っており、川越鶴ヶ島線により圏央鶴ヶ島インターチェンジに連絡しています。

なお、一般国道 407 号バイパス（新熊谷入間線）及び川越鶴ヶ島線については、整備が進められています。

地区北部には、一般県道川越越生線が東西方向に走り、広域幹線道路の役割を担っています。市内の幹線道路としては富士見通線が南北を走っています。

⑤公共施設

地区内には、鶴ヶ島市役所をはじめ、鶴ヶ島消防署、中央図書館、農業交流センター、高倉クリーンセンター、老人福祉センター、大橋市民センター・大橋児童館・図書館大橋分室、西市民センター・西児童館・図書館西分室等の公共施設が立地しています。

⑥都市計画の状況

1) 用途地域

市街化区域内の太田ヶ谷地区は、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域に指定されています。

また、一本松地区は第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域、新田地区は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域、南西部第一期地区は工業地域、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区は工業専用地域に指定されています。

2) 市街地整備事業

鶴ヶ島市新田土地区画整理事業（50.1ha）、鶴ヶ島市南西部第一期土地区画整理事業（43.5ha）、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側土地区画整理事業（39.2ha）の 3 事業は施行済みです。一本松土地区画整理事業は、平成 22 年に区域を縮小（15.3ha）して施行中です。

3) 都市計画道路

都市計画道路は、首都圏中央連絡自動車道、新熊谷入間線の一部、鶴ヶ島南通り線、一本松南口通り線、新田通り線が整備済みで、整備率は 67.7%です。

4) 都市公園

都市計画公園 1 箇所(鶴ヶ島運動公園)の 9.16ha とその他の都市公園 7 箇所の 15.53ha が整備されています。

5) 公共下水道

新田地区、一本松地区及び圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区は、公共下水道の整備が済みで、南西部第一期地区においては、一部公共下水道の整備が済みです。

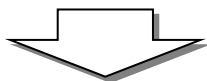
【令和 2 年度末】

土 地 区 画 整 理事業	事業名			施行中/完了	区 域 面 積 (ha)	計 画 人 口 (人)
	一本松土地区画整理事業			施行中	15.3	1,500
	鶴ヶ島市新田土地区画整理事業			完了	50.1	5,010
	鶴ヶ島市南西部第一期土地区画整理事業			完了	43.5	80
	圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側土地区画整 理事業			完了	39.2	0
	南西部地区合計				148.1	6,590
	鶴ヶ島市合計				472.6	40,236
都市計画道路					南西部地区	市全体
		計画延長 (m)			18,050	40,880
		整備済延長 (m)			12,226	31,486
		整備率 (%)			67.7%	77.0%
都市公園		都市計画 公園	その他の 都市公園	合計箇所	都市計画決定 面積 (ha)	開 設 面 積 (ha)
	街区公園	—	5	5	—	1.40
	近隣公園	—	1	1	—	1.20
	運動公園	1	—	1	19.0	9.16
	緑地	—	1	1	—	12.89
	緑道	—	—	—	—	—
	地区合計	1	7	8	19.0	24.65
	市合計	21	42	63	33.78	41.10

(2) 地区の主要課題

①現状整理

現況把握から	地区まちづくり市民会議の主要意見
・他の2地区と比べて、まとまりのある農地や樹林地、歴史的資源が比較的多く残されています。 ・高倉地区には、鶴ヶ島原風景ともいえるような農村的な景観が維持されています。 ・土地利用上高いポテンシャル(潜在能力)があり、新たな市街地開発が進められました。	・自然環境が残されていますが、質が低下してきています。(水質の汚濁など) ・農地・樹林地の管理が適正に行われていないところが散見されます。(不耕作地・不法投棄など) ・歴史的・文化的資源について十分に保全・活用されていません。



②課題のまとめ

●豊かな景観や自然的環境の保全

本地区は、農地や樹林地、水辺が多く残されており、都市における自然的資源として、また鶴ヶ島原風景ともいえるこうした良好な景観の維持・保全が求められています。

●東西方向を結ぶ骨格的道路の整備

地区内の東西方向を連絡する道路は、一般県道川越越生線のみであり、慢性的に渋滞し、交通安全上の問題点も指摘されていることから、沿道環境に配慮しつつ広域的・骨格的な道路の整備が求められています。

●良好な集落環境等の形成

本地区の市街化調整区域には既存の集落が多く存在し多くの市民が生活しています。地域の活力の低下の問題も見られることから、良好な農地や自然的環境の維持・保全と調和を図りつつ、集落地等の整備・保全に係る手法・制度を活用し、地域生活の向上や活性化に資する開発を誘導していくことが求められています。

●プロジェクトと連動した地区づくり

本地区には、圏央鶴ヶ島インターチェンジが立地し、土地利用上高いポテンシャルを有しています。鶴ヶ島市の活性化のために南西部第一期地区については、土地区画整理事業により流通系業務団地として整備が進められましたが、さらに、自然と産業とが調和のとれた土地利用が求められています。

(3) 地区づくりの目標

集落とともにまとまった農地や樹林地、水辺など鶴ヶ島原風景とも言える農村的景観・環境がある一方、圏央鶴ヶ島インターチェンジのポテンシャル（潜在能力）を活かしつつ、自然的環境や農業的土地利用と都市的土地利用がバランスよく調和した地区づくりを進めます。

また、日光街道杉並木や鎌倉街道などの歴史的文化的資源の保全、活用を図ります。

《地区づくりの目標》

- 豊かな自然的環境・集落環境の維持・保全
- 市の活性化に資する圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺プロジェクトの推進
- 歴史的・文化的な地域資源の保全・活用

《イメージ》

「鶴に恩返し 自然(みどり)を活かす つるの郷」

このイメージには、

- ・昔から受け継がれた「鶴ヶ島」の特徴（自然）が多く残る地域であり、これを「恵み」としてとらえ、感謝する。
- ・生まれ育った鶴ヶ島の自然を守り、維持していくことで、「鶴ヶ島」＝「鶴」に恩返ししていく。
- ・自然をできるだけ壊すことなく、次の世代につなげていきたい。
という意味がこめられています。

なお、このイメージは、市民参加による地区まちづくり市民会議（ワークショップ）において、それぞれの地区の現状や課題を整理し、その地区の特性にあわせた地区づくりについて検討を行った中でまとめたものです。

(4) 地区づくりの基本方針

地区づくりの目標を具体化するため、「土地利用の方針」、「道路・交通整備の方針」、「公園・緑づくりに関する方針」、「その他快適な生活環境づくりに関する方針」の区分ごとに、地区づくりの基本方針を定めます。

①土地利用の方針

- ・地区内のまとまりのある樹林地や水辺等の良好な自然資源や優良な農地の保全に努めます。
- ・南西部・圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区は、圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する立地条件を活かして、自然と産業とが調和した土地利用を図ります。また、都市計画道路・広域的な幹線道路の整備の進捗に伴って産業系の開発需要が想定されることから、周囲の営農環境や集落地の生活環境へ影響に配慮しつつ、地区計画制度や開発許可制度の機動的な運用により産業系の施設などの立地を許容・誘導していきます。
- ・一本松地区については、土地区画整理事業による都市基盤整備を進めるとともに、地区整備計画による道路整備及び土地利用の規制誘導等を行うことにより、地区の一体的かつ良好な市街地の形成を図ります。
- ・農業交流拠点に位置付けられている農業交流センター周辺の高倉地区については、「農」の息づくふるさと景観の保全及び体験・交流の場として整備を推進します。
- ・一本松駅周辺は、生活拠点として、住民の生活利便施設やサービス施設の集積を図ります。
- ・市役所周辺については、公共公益施設の集積を活かし、有機的な連携により生活利便性の向上と公共サービス施設へのアクセス性の充実に努めます。
- ・集落地については、自然的環境、営農環境との調和を図りながら生活環境の維持向上を図ります。

②道路・交通整備の方針

- ・都市間を結ぶ主要幹線道路である一般国道407号バイパス（新熊谷入間線）、川越越生線、（仮称）新川越越生線の整備を促進します。
- ・市内の市街地間を結ぶ都市幹線道路である富士見通線、共栄一本松線、日高川越鶴ヶ島線、鶴ヶ島日高線の整備を推進します。
- ・すべての人が円滑に移動できるよう利便性及び安全性に配慮して一本松駅北口や、自転車駐輪場の整備を推進するとともに、駅舎の改修等を促進します。併せて、一本松駅北口通り線など駅へのアクセス道路の整備を推進し、交通結節点としての機能向上を図ります。
- ・区画街路などは、歩行者・自転車利用者の安全性の向上を図るとともに、バリアフリー化など、福祉面に配慮した整備を推進します。
- ・緊急時の対応や防災性にも配慮し、消防活動困難区域の解消を図るための道路の整備を推進します。

③公園・緑づくりに関する方針

- ・東京電力新所沢変電所東側から池尻池公園にかけた樹林地については、保全、整備を検討します。
- ・逆木ノ池及び周辺のまとまりのある樹林地については、公園などとして整備を図ります。
- ・良好な樹林地や農地については、都市における緑としての役割だけでなく、水源涵養力の維持にも資するよう、その保全に努めます。
- ・新たに整備される市街地については、公園や街路樹等の整備を行い、うるおいのある市街地の形成を図ります。
- ・住宅地においては、緑化を促進し緑豊かな住環境の創出を進めます。
- ・大谷川、飯盛川等の水路については、自然とふれあえる水辺環境の充実を図るため、周辺の土地利用に応じた活用を検討します。

④その他快適な生活環境づくりに関する方針

- ・日光街道杉並木や川崎平右衛門陣屋跡、高德神社や日枝神社等由緒ある寺社など歴史的・文化的資源については、適切に保全・活用を図ります。
- ・町屋地区内の鎌倉街道については、安全対策を踏まえた整備を進めます。
- ・公共下水道（污水）などの整備を推進します。

南西部地区まちづくり方針

