

# 第 3 編

---

## 地域別構想

- 第 1 章 地域区分と地域連携の考え方
- 第 2 章 東部地域
- 第 3 章 南部地域
- 第 4 章 北部地域



# 第3編 地域別構想

## 第1章 地域区分と地域連携の考え方

### 1. 地域別構想の役割

●全体構想と地域別構想の役割分担について

「全体構想」は、町の将来像と、その実現に向けた町全体のまちづくりの考え方を示しています。「地域別構想」は、町の活性化に資する各地域の役割や特徴をふまえ、地域レベルでのより詳細かつ即地的なまちづくりの考え方を示しています。

### 2. 地域区分

町域においては、今宿や亀井の旧行政区に鳩山ニュータウンを加えた3地域による区分が住民の間でも浸透しており、地域別構想を定めるにあたっての地域区分は、この旧行政区界（大字界）を基本に、下図のように設定します。

なお、旧都市計画マスタープランでは、一部、道路や河川界を地域区分界としていましたが、旧行政区界（大字界）に統一した方がより住民にわかりやすいこと、各地域の特性を示す人口等の統計データの把握がしやすいことから、旧行政区界（大字界）により下図のように設定します。

表 地域区分

東部地域	石坂、松ヶ丘、楓ヶ丘、鳩ヶ丘
南部地域	小用、大豆戸、赤沼、今宿
北部地域	大橋、奥田、須江、竹本、泉井、高野倉、熊井

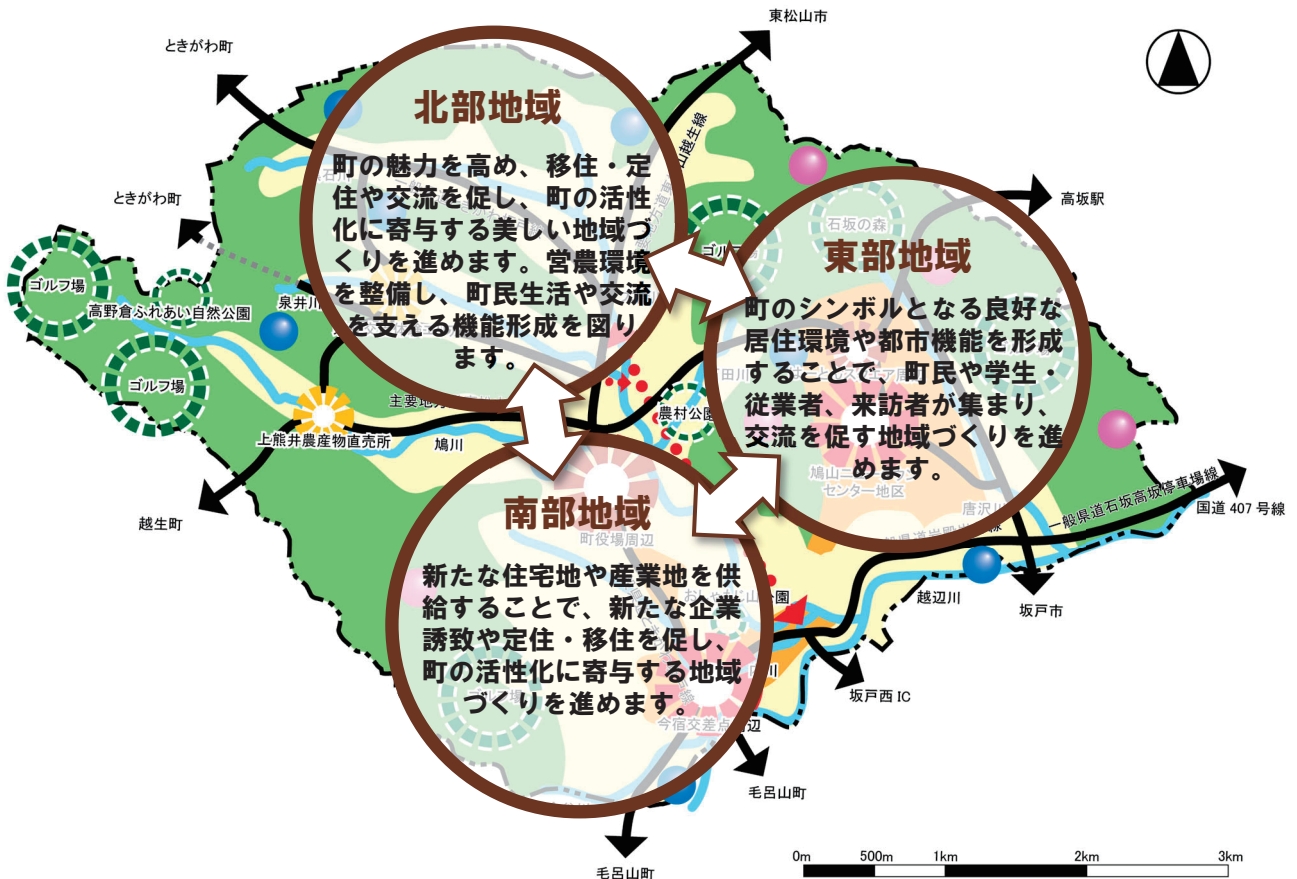


### 3. 地域連携の考え方

町は、都市基盤の整った鳩山ニュータウンを擁し、町民生活を支える都市機能が形成される東部地域と、町の中心的な都市機能が形成される南部地域、町の魅力である豊かな自然環境や農村環境が形成されている北部地域に分かれます。

3地域が、各地域の特徴・強みを生かしたまちづくりを展開し連携することで、相互に補完し合い相乗効果を発揮する、町に適したコンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づくまちづくりを進めることを目標とします。

地域	地域の特徴・強み	町の活性化に資する地域の役割
東部地域	鳩山ニュータウンの整った都市基盤 はーとんスクエア等の拠点施設や商業集積による「賑わいの核」の形成 石坂の森等の緑地資源 町民の多さ、大学・短大の立地	整った都市基盤や多様な商業施設・公共施設を有効活用しながら、町のシンボルとなる良好な居住環境や都市機能を形成し、町民や学生・従業者、来訪者が集まり、交流を促す地域づくりを進めます。
南部地域	土地区画整理事業区域の整った都市基盤 役場周辺における公共施設の立地 農村公園やおしゃもじ山公園等の自然と親しめる資源	整った都市基盤を有効活用しながら、新たな住宅地や産業地を供給し、新たな企業誘致や定住・移住を促し、町の活性化に寄与する地域づくりを進めます。
北部地域	土地利用の多くを山林や農地が占める 豊かな自然環境 北部地域活性化推進地区拠点における新たな機能形成	豊かな自然環境を有効活用しながら、町の魅力を高め、移住・定住や交流を促し、町の活性化に寄与する美しい地域づくりを進めます。また、営農環境を整備し町民生活や交流を支える機能形成を図ります。



## 4. 全体構想のまちづくりの目標実現に向けて

前記のとおり、特徴や強みの異なる3地域が、各地域の特徴・強みを生かしたまちづくりを展開し連携することにより、全体構想のまちづくりの目標「健康で安全安心な、潤いのある生活ができるまち」の実現に寄与することとします。

3地域のまちづくりの目標は、以下に示します。

### 全体構想のまちづくりの目標

「健康で安全安心な、潤いのある生活ができるまち」



東部地域の 特徴・強み	鳩山ニュータウンの整った都市基盤 はーとんスクエア等の拠点施設や商業集積による「賑わいの核」の形成 石坂の森等の緑地資源 町民の多さ、大学・短大の立地
南部地域の 特徴・強み	土地区画整理事業区域の整った都市基盤 役場周辺における公共施設の立地 農村公園やおしゃもじ山公園等の自然と親しめる資源
北部地域の 特徴・強み	土地利用の多くを山林や農地が占める豊かな自然環境 北部地域活性化推進地区拠点における新たな機能形成



東部地域の 目標	「いつでも、たくさん人が集まり、交流している賑やかなまち」 地域の強みである鳩山ニュータウンにおける整った都市基盤や多様な商業施設・公共施設、石坂の森等の緑地資源を生かし、町のシンボルとなる良好な居住環境や都市機能を形成することにより、「いつでも、たくさん人が集まり、交流している賑やかなまち」を目指します。
南部地域の 目標	「新たな生活や産業が生まれ、町の伝統と共存し相乗効果を生み出すまち」 地域の強みである今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域における整った都市基盤や産業誘導エリア（流通・工業系）の空閑地を生かし、新たな住宅地や産業地を供給することにより、「新たな生活や産業が生まれ、町の伝統と共存し相乗効果を生み出すまち」を目指します。
北部地域の 目標	「生きがいのある暮らしが営まれ、町内外の人々が笑顔で交流しているまち」 地域の強みである豊かな自然環境を生かした良好な景観の形成とともに、営農環境を整備し、町民生活や交流を支える機能形成を図ることにより、「生きがいのある暮らしが営まれ、町内外の人々が笑顔で交流しているまち」を目指します。

## 第2章 東部地域

### 1. 東部地域の特性

#### (1) 地域の概況

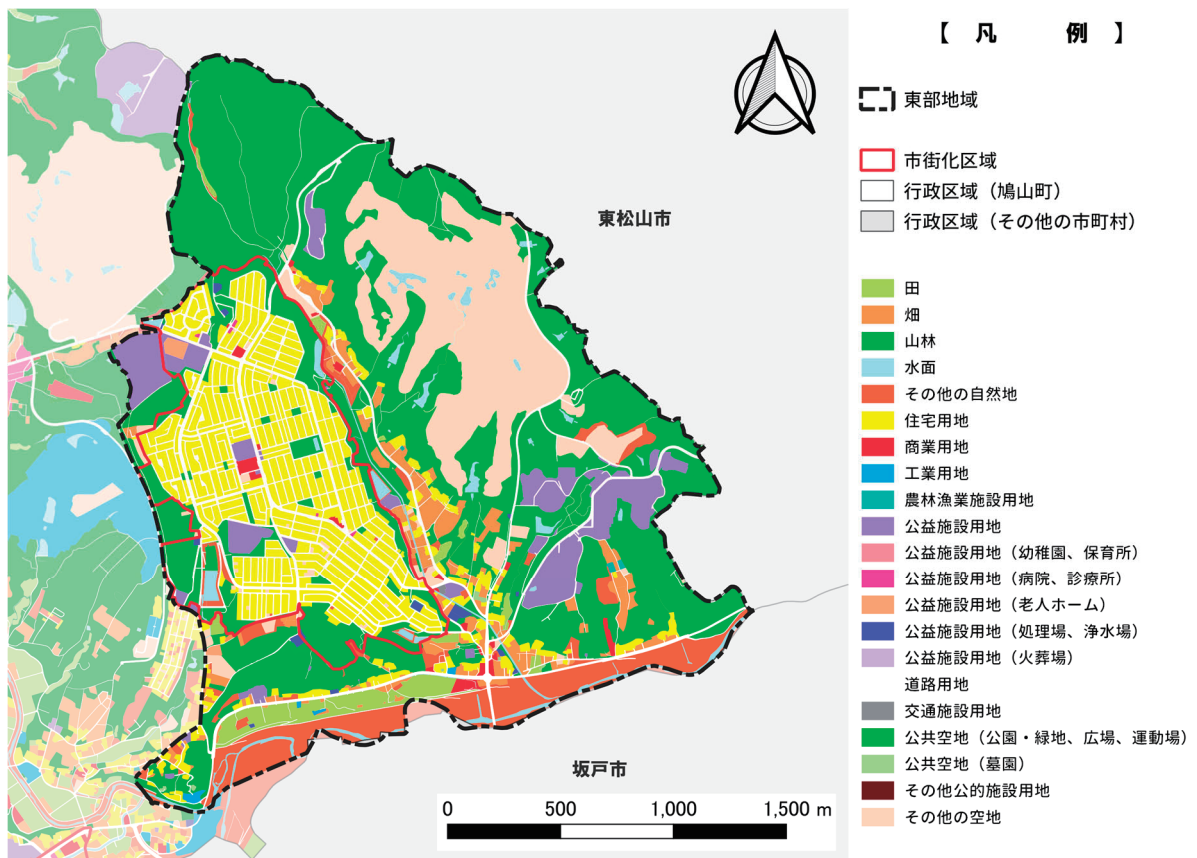
##### ●位置と概況

東部地域は、町東部に位置する面積約 548.3ha の地域です。地域内には、民間開発による大規模な鳩山ニュータウンが形成されています。

##### ●土地利用

地域の土地利用は、山林が 38.6%で最も多く、次いで住宅用地が 14.6%、ゴルフ場が 11.4%で、住宅用地の割合が3地域で最も多くなっています。

地域の西側は住宅用地、東側は山林が多く、南側には一級河川の越辺川が流れ、その北側にまとまった農地が形成されています。



図一土地利用現況図 (東部地域)

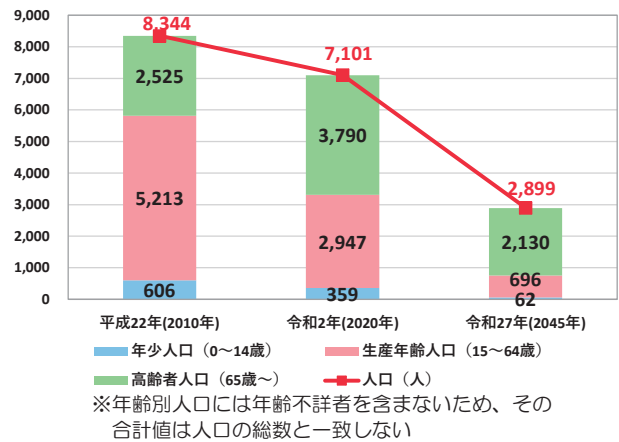
## ●人口・人口密度

地域人口は、7,101人（令和2年：国勢調査）で、町民の半数以上が居住しています。

3地域で最も人口が多いものの、高齢化率が令和2年で約53%と3地域で最も高くなっています。

人口密度は、鳩山ニュータウンで50人/ha以上と高く、市街化区域外では低くなっています。

令和2年から25年後の人口見通しは、3地域で最も人口減少が著しく、令和2年の約4割程度まで人口減少が予測されており、特に鳩山ニュータウンにおいて大幅な減少が見込まれています。



出典：平成22年、令和2年国勢調査

図一人口の推移と見通し（東部地域）

## ●法規制

約9割が県立比企丘陵自然公園に指定されています。

市街化区域が約3割と3地域で最も広く、鳩山ニュータウン内は住居系用途地域が指定されています。

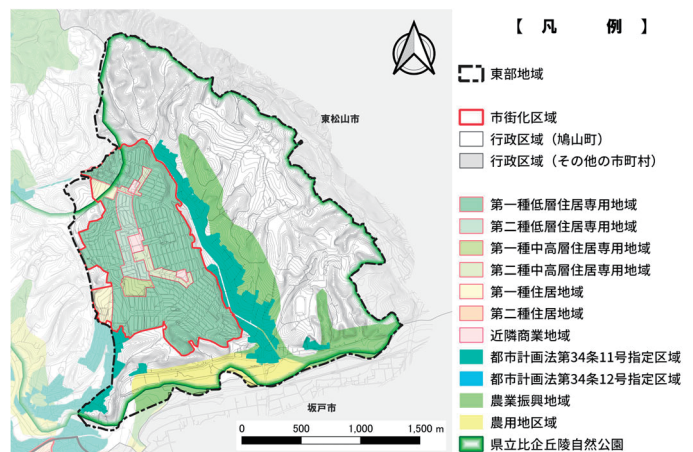
一般県道岩殿岩井線沿道の集落は、都市計画法第34条第11号の指定区域となっています。

## ●都市基盤整備等の状況

東部地域には、一般県道岩殿岩井線や一般県道石坂高坂停車場線、いちょう通り等の幹線道路が整備されています。また、民間路線バス「鳩山ニュータウン線」「東京電機大学線」が通っています。

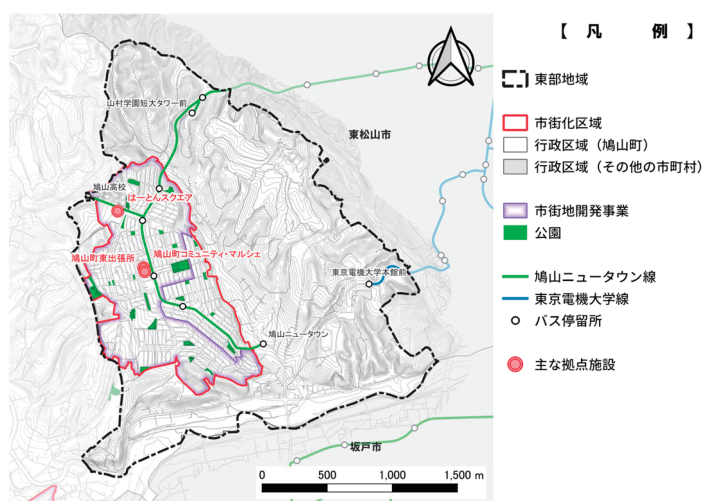
鳩山ニュータウンには、26か所の都市公園が整備されています。また、自然と親しめる場として、石坂の森が整備されています。

公共施設としては、鳩山町コミュニティ・マルシェや一とんスクエア等の多様な公共施設が整備されています。



出典：令和2年度都市計画基礎調査

図一法規制図（東部地域）



出典：令和2年度都市計画基礎調査

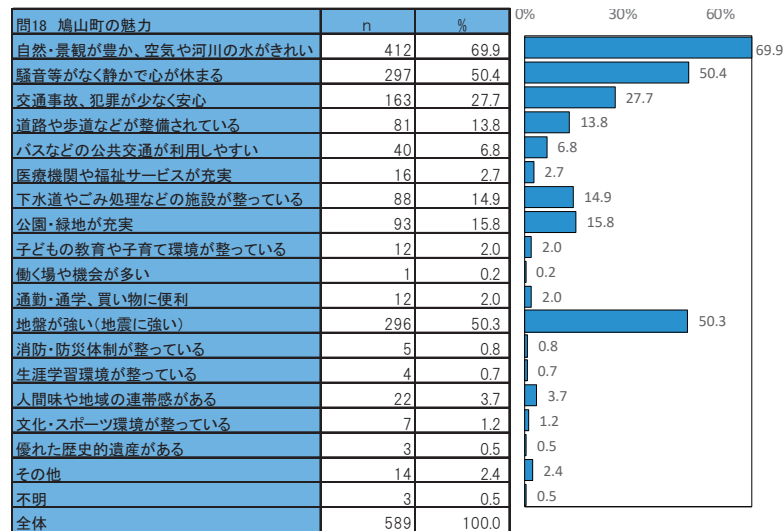
図一都市基盤整備等の状況図（東部地域）

## (2) 町民の意向

### ● 鳩山町の魅力

東部地域の町民が感じる町の魅力は、「自然・景観が豊か、空気や河川の水がきれい」が69.9%で最も多く、次いで「騒音等がなく静かで心が休まる」が50.4%、「地盤が強い」が50.3%で多くなっています。

他地域と比べ、「公園・緑地が充実」「下水道やごみ処理などの施設が整っている」「道路や歩道などが整備されている」を魅力と感じる意見が多くなっています。



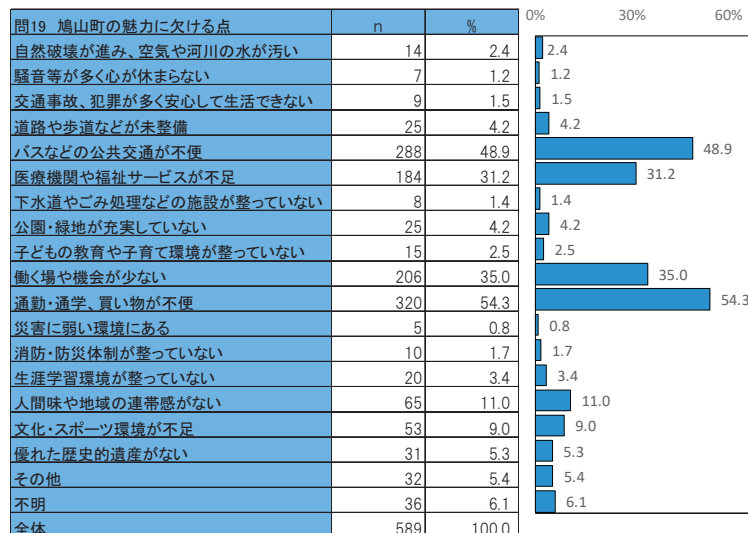
出典：第6次総合計画、都市計画マスタープラン策定に向けた町民意識調査（令和3年3月）

図一問18 鳩山町の魅力（東部地域）

### ● 鳩山町の魅力に欠ける点

東部地域の町民が感じる町の魅力に欠ける点は、「通勤・通学、買い物が不便」が54.3%で最も多く、次いで「バスなどの公共交通が不便」が48.9%、「働く場や機会が少ない」が35.0%で多くなっています。

3地域の中で、「医療機関や福祉サービスが不足」を魅力に欠けると感じる意見が最も多くなっています。



出典：第6次総合計画、都市計画マスタープラン策定に向けた町民意識調査（令和3年3月）

図一問19 鳩山町の魅力に欠ける点（東部地域）



### (3) 東部地域の主要な課題

地域の現況	<p>●住民の高齢化が著しく進行</p> <p>○鳩山ニュータウンには、町民の半数以上が居住していますが、同時期に入居した住民の高齢化が著しく進行しており、将来的には大幅な人口減少が予測されています。</p>
	<p>●鳩山ニュータウンは都市基盤が充実しているが、町の成熟化が進行</p> <p>○鳩山ニュータウンは、道路・公園等の都市基盤が整っていますが、入居開始後 40 年以上が経過し、都市基盤施設や住宅等も整備後年数が経過しています。</p>
	<p>●町の賑わいの核となる都市機能や、町のシンボルとなる市街地景観が形成</p> <p>○鳩山ニュータウンには、はーとんスクエア等の拠点施設や商業施設など、町の賑わいの核となる都市機能が集積しています。</p> <p>○鳩山ニュータウンは、町のシンボルとなる良好な市街地景観や街路景観が形成されています。周辺には、石坂の森等の自然と親しめる緑地資源があります。</p>
	<p>●暮らしやすさを高める拠点施設の整備や、若い世代を呼び込める大学の立地</p> <p>○近年、はーとんスクエアやセンター地区の鳩山町コミュニティ・マルシェなど、多様な世代の暮らしやすさを高める新たな拠点施設の整備が進んでいます。</p> <p>○若い世代を呼び込める地域資源となる2つの大学が立地しています。</p>
町民意向	<p>●充実した都市基盤が町の魅力</p> <p>○鳩山ニュータウンの都市基盤が整っていることから、「道路・公園・下水道等の充実した都市基盤」を魅力と感じている意見が、他地域よりも多い傾向にあります。</p>
	<p>●医療機関や福祉サービスの不足が懸念</p> <p>○東部地域は、高齢者が多い地域であり、「医療機関や福祉サービスの不足」を魅力に欠けると感じている意見が、他地域よりも多く見られます。</p>

#### 【主要な課題】

<p>●若い世代をはじめとした定住・移住促進による、人口密度の維持や人口構成バランスの健全化</p> <p>○地域の著しい高齢化や人口減少への対応として、空き家・空き地等を活用した住宅供給や多様なニーズに対応した都市機能の充実等により、若い世代をはじめとした定住・移住促進を図ることで、一定の人口密度の維持や人口構成バランスの健全化が望まれます。</p>
<p>●高齢者等がいつまでも安心して住み続けられる持続可能な地域づくり</p> <p>○地域の著しい高齢化に対応した都市基盤のバリアフリー化や機能更新により、いつまでも住み続けられるまちづくりが望まれます。</p> <p>○町民生活を支える賑わいの核として、公共交通の充実や商業・生活サービス機能の誘導による、安心して暮らせる日常生活圏の形成が望まれます。</p>
<p>●町のイメージを高める賑わいの核として、都市機能の充実や魅力向上</p> <p>○鳩山ニュータウンは、多くの町民や学生・従業者、来訪者が集まる町のシンボルとなる市街地であることから、町のイメージを高める「賑わいの核」としての都市機能の充実が望まれます。</p> <p>○鳩山ニュータウンの美しい街並み景観や街路樹の維持、石坂の森の有効活用による町の魅力向上が望まれます。</p>

## 2. 東部地域の将来像

### (1) まちづくりにおける地域の役割

東部地域は、町民の半数以上が居住するほか、大学・民間企業の施設が立地し、町内でも賑わいの多い地域です。

こうした賑わいの多い地域の特性を生かし、町民や学生・従業者、来訪者が集まり、交流を促すことで、町の活性化に寄与する地域づくりを進めます。

### (2) 地域の将来像

東部地域では、鳩山ニュータウンにおける整った都市基盤や多様な商業施設・公共施設、石坂の森等の緑地資源を有効に活用し、町のシンボルとなる良好な居住環境や都市機能を形成することにより、「いつでも、たくさん人が集まり、交流している賑やかなまち」を目指すことで、全体構想のまちづくりの目標「健康で安全安心な、潤いのある生活ができるまち」の実現に寄与することとします。

## 3. 東部地域のまちづくりの方針

### (1) 土地利用

#### ① 都市的エリア

##### ●低層住宅地

鳩山ニュータウンは、将来においてもこの土地利用の維持に努めます。

鳩山町立地適正化計画（以下、「立地適正化計画」とします。）における居住誘導区域として、地域の生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を促進します。

商業地をつなぐ幹線道路沿道等では、空き店舗等を活用した商業施設等の都市機能の誘導に努めます。

##### ●商業地

鳩山ニュータウン内に位置する商業地は、将来においても商業地としての土地利用を維持していきます。

立地適正化計画における都市機能誘導区域として、商業施設をはじめ医療・福祉・子育て支援施設等の多様な機能の充実を図り、歩いて暮らせる日常生活圏の形成に努めます。

#### ② 農住エリア

一般県道岩殿岩井線及び一般県道石坂高坂停車場線の沿道地区は、農地や背後に広がる自然地の緑と調和のとれた一般集落地としての土地利用を図ります。

### ③ 農地エリア

越辺川と一般県道岩殿岩井線に挟まれた区域の一部は、重要な食糧生産の場としてその土地利用の維持に努めます。

### ④ グリーンエリア

地域内の各施設を包むように存在している山林等の自然地は、将来にわたりその土地利用の維持に努めます。また、石坂の森について、町民及び町外からの利用客が自然に親しめる憩いの里山としての活用に努めます。

### ⑤ 河川エリア

本地域内を流れる越辺川や鳩川等は、その機能と土地利用の維持に努めます。

### ⑥ 教育・研究エリア

東京電機大学や山村学園短期大学については、隣接している丘陵地の緑等との調和に十分配慮するように努めます。

### ⑦ 産業誘導エリア

一般県道岩殿岩井線、石今通り及び越辺川に囲まれる区域の一部を商業系の施設誘導エリアとして位置づけ、既存施設の機能充実を図ります。



唐沢川

## (2) 道路・交通体系整備

### ① 道路網の整備

鳩山ニュータウン内の道路では、街路樹の適正管理に努めます。地域の高齢者が安心して生活できるように、主要な生活道路のバリアフリー化や機能更新に努めます。

### ② 公共交通体系の整備

立地適正化計画における公共交通軸となる「鳩山ニュータウン線」及び地域内を通る「東京電機大学線」は、その利用を促進し、その存続に努めます。

鳩山ニュータウン内の主要な公共施設における公共交通の利便性向上のために、バス停周辺のベンチ・上屋等の待合環境整備に努めます。

## (3) 公園の整備・管理と自然環境の保全・育成

### ① 自然環境の保全と活用

石坂の森や東京電機大学周辺の山林では、十分な管理等によってその維持を図ります。石坂の森は、その魅力をPRすることで、町内外からの利用を促し、里山を通じた交流促進に努めます。

### ② 公園緑地の機能強化

鳩山ニュータウンの各種の公園緑地は、地域住民の身近な安らぎの場、コミュニケーションの場として将来にわたり維持に努めます。老朽化する施設については、高齢者の健康づくりや子どもの多様な遊び環境の充実など、利用者ニーズに応じた機能更新を図ります。

地域西側の梅沢運動場及び銀河の丘公園周辺は、残されている自然と調和を図りながら、地域の核となる公園緑地として維持管理や機能更新に努めます。



ジャンボ公園

## (4) 下水道・河川の整備と循環型社会の形成

### ① 下水道・河川の整備

鳩山ニュータウンの公共下水道は、施設の長寿命化を推進するとともに、適切な補修等を推進します。

地域内を流れる越辺川や鳩川等については、適切な維持管理を進めるとともに、河川空間の有効活用に努めます。

### ② 環境負荷の少ない循環型社会の形成

鳩山ニュータウンでは、町のシンボルとなる市街地における環境負荷低減の取組として、町が所有する公共施設等の建替えや改修等における再生可能エネルギーの導入を図ります。民間建築物においては、太陽光発電や省エネ設備の導入、緑のカーテンの普及を促進します。

## (5) 住まい環境整備

### ① 商業機能・都市機能等の充実

#### ●鳩山町コミュニティ・マルシェ

鳩山町コミュニティ・マルシェは、町内の町民や学生、来訪者が交流する「賑わいの核」の形成を図るとともに、地域福祉機能やテレワーク、サテライトオフィス等の多様な就業ニーズに対応する機能の充実により、転出の抑制や転入の促進を図ります。

#### ●はーとんスクエア

はーとんスクエア（鳩山町福祉健康・多世代交流複合施設）は、地域の高齢者等の多様な福祉ニーズ等に対応した機能の充実により、町民の交流と定住を促す、安全・安心で賑わいのある地域形成を図ります。

#### ●JA 埼玉中央鳩山農産物直売所

JA 埼玉中央鳩山農産物直売所は、その機能の充実や農産物を活用した来訪者誘致により、地域の活性化を図ります。



JA 埼玉中央鳩山農産物直売所

### ② 快適で潤いある居住環境の形成

鳩山ニュータウンでは、賃貸住宅・シェアハウス等の供給により、町内に立地する大学等に通学する学生の町内居住や転入を促す住宅供給に努めます。また、子育て世代が魅力を感じる住宅地となるよう、子育てしやすい居住環境の形成に努めます。

若者の世帯分離時の定住を促す賃貸住宅や地域内の高齢者の定住とUターンを促す多世代居住用住宅、二地域居住に対応する住宅など、多様なニーズに対応した住宅供給に努めます。

## (6) 安全・安心のまちづくり

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### ●避難地・避難路の確保

鳩山ニュータウンは人口密度が高く、災害時における住民等の避難が重要な課題であることから、適切な避難地・避難路の確保に努めます。

#### ●不燃化・耐震化の促進

鳩山ニュータウンは住宅等が密集しており、災害時における建物の倒壊、火災発生の防止や抑制が重要な課題であることから、住宅をはじめとする各施設の不燃化・耐震化等を推進します。

#### ●災害ハザードエリア対策の推進

越辺川の一部の隣接地には、想定浸水深が 3.0m以上となる浸水想定区域が存在し、越辺川、鳩川沿い及び鳩山ニュータウン周辺には、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されています。

そのため、近隣住民に対し、警戒避難に必要な情報の周知に努めます。

### ② 防犯に配慮したまちづくりの推進

鳩山ニュータウン内の街路樹や公園の樹木は、見通しを確保するための剪定など、防犯に配慮した適切な維持管理に努めます。

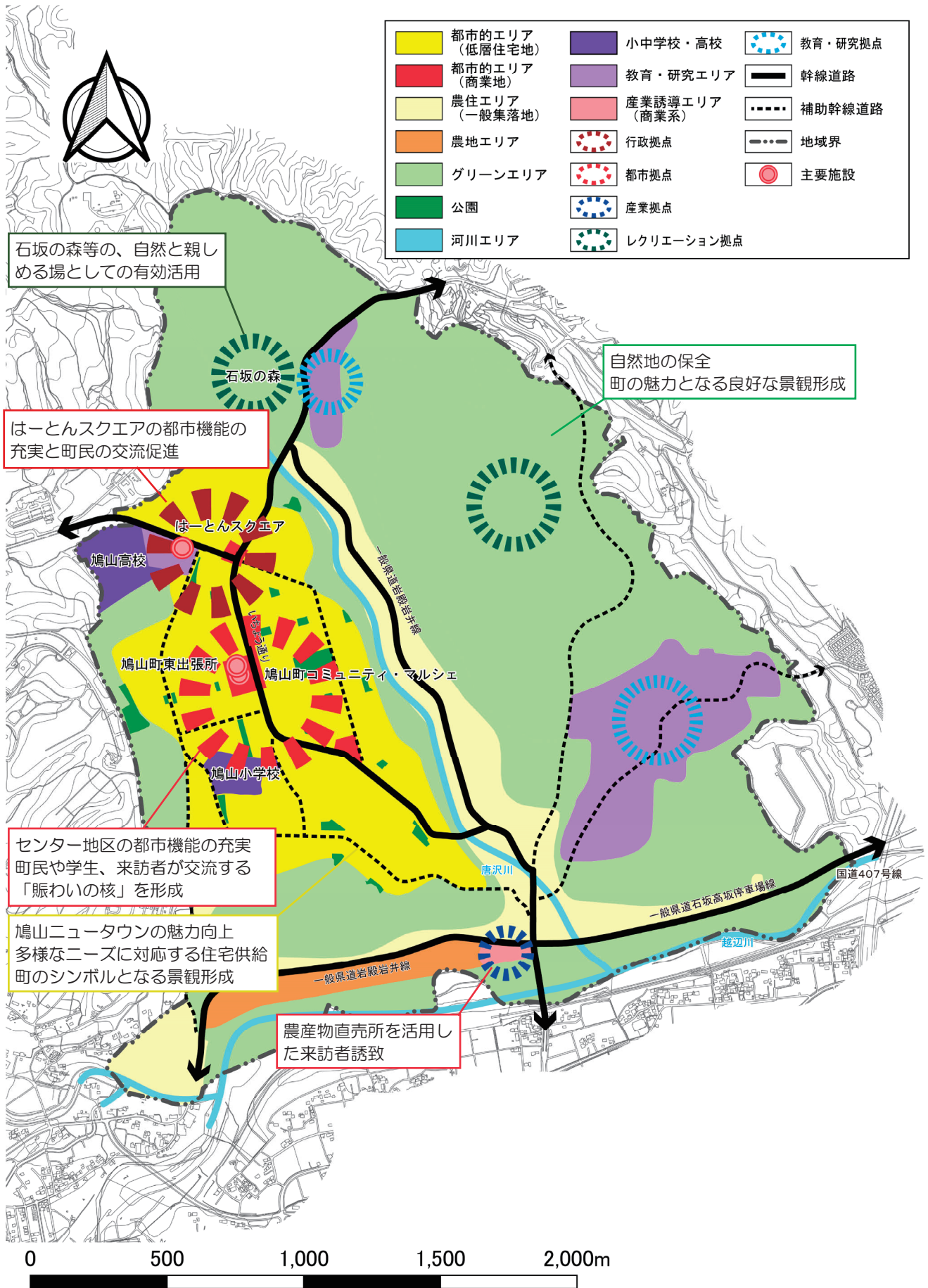
## (7) 町の魅力と景観づくり

鳩山ニュータウンでは、建築協定等の活用によって現状の緑豊かな美しい街並み景観の維持に努めます。また、既存集落地等に立地する住宅等についても、魅力のある街並み景観の創出に努めます。

鳩山ニュータウン内の主要な道路については、既に緑化等によって、町のシンボルとなる美しい道路景観が形成されていることから、今後もその景観の維持に努めます。



鳩山ニュータウンの街並み



都市的エリア (低層住宅地)	小中学校・高校	教育・研究拠点
都市的エリア (商業地)	教育・研究エリア	幹線道路
農住エリア (一般集落地)	産業誘導エリア (商業系)	補助幹線道路
農地エリア	行政拠点	地域界
グリーンエリア	都市拠点	主要施設
公園	産業拠点	
河川エリア	レクリエーション拠点	

石坂の森等の、自然と親しめる場としての有効活用

石坂の森

自然地の保全  
町の魅力となる良好な景観形成

はーとんスクエアの都市機能の充実と町民の交流促進

はーとんスクエア

鳩山高校

鳩山町東出張所

鳩山町コミュニティ・マルシェ

鳩山小学校

センター地区の都市機能の充実  
町民や学生、来訪者が交流する「賑わいの核」を形成

鳩山ニュータウンの魅力向上  
多様なニーズに対応する住宅供給  
町のシンボルとなる景観形成

農産物直売所を活用した来訪者誘致



図一 地域整備方針図 (東部地域)

# 第3章 南部地域

## 1. 南部地域の特性

### (1) 地域の概況

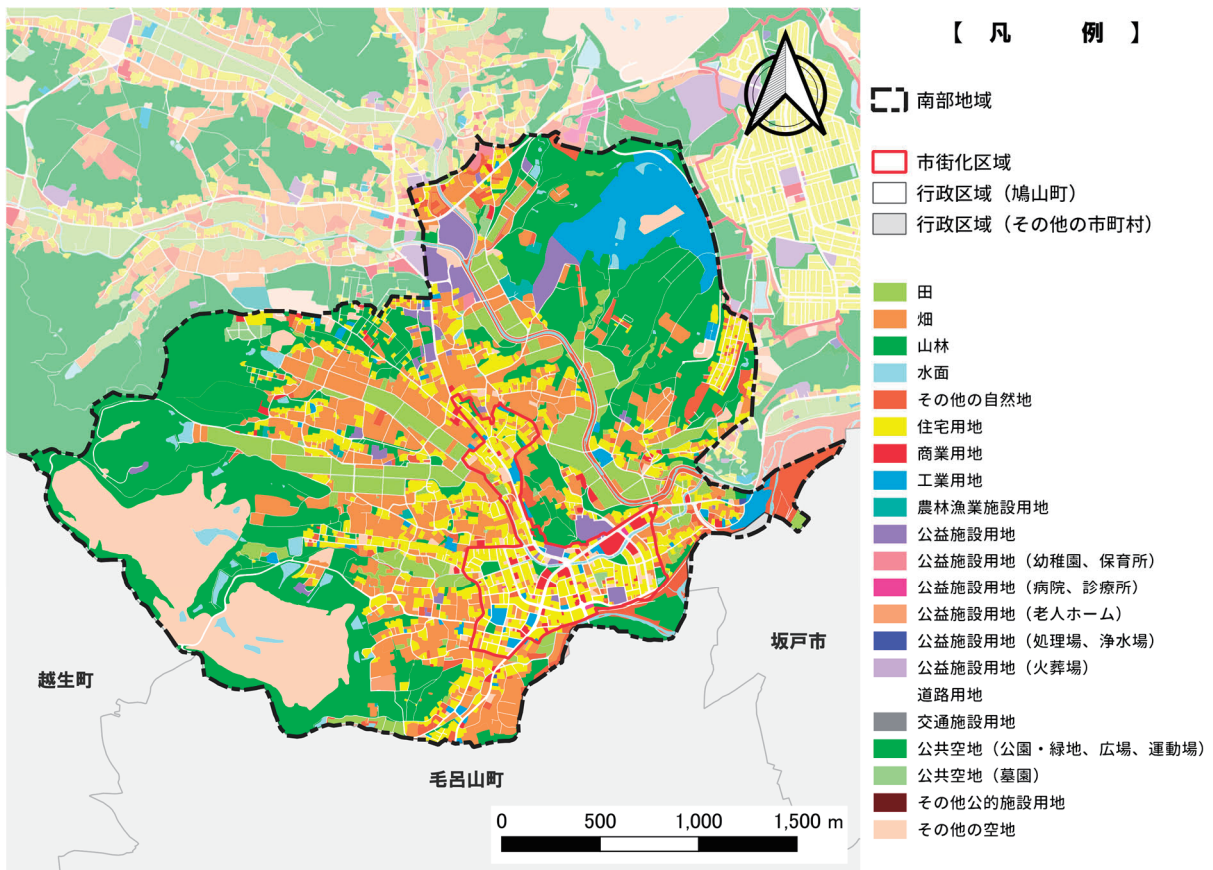
#### ●位置と概況

南部地域は、町南部に位置する面積約 717.6ha の地域です。町役場や保健センター等の町の中核機能が立地しています。

#### ●土地利用

地域の土地利用は、山林が 29.4%で最も多く、次いで畑が 16.4%、住宅用地が 10.8%となっています。

一般県道ときがわ坂戸線及び一般県道岩殿岩井線の沿道を中心に、住宅用地や商業用地等が見られます。市街化区域内を中心に都市的土地利用が見られますが、外縁部には農地や山林が残っています。



出典：令和2年度都市計画基礎調査

図一土地利用現況図 (南部地域)



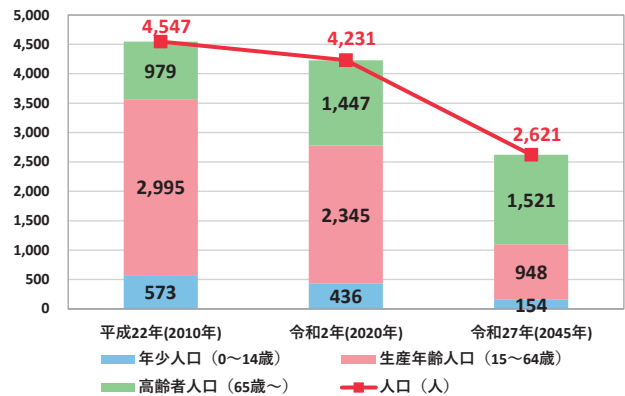
## ●人口・人口密度

地域の人口は、4,231人（令和2年：国勢調査）で、町民の約3割が居住しています。

令和2年現在で、年少人口比率は約10%で、3地域で唯一10%を超えており、高齢化率も約34%と3地域で最も低くなっています。

人口密度は、市街化区域南側で20～30人/haで、それ以外では低くなっています。

平成22年から令和2年は、3地域で最も人口の減少幅が緩やかですが、令和2年から25年後の人口見通しは、令和2年の約6割程度までの減少が予測されています。



※年齢別人口には年齢不詳者を含まないため、その合計値は人口の総数と一致しない

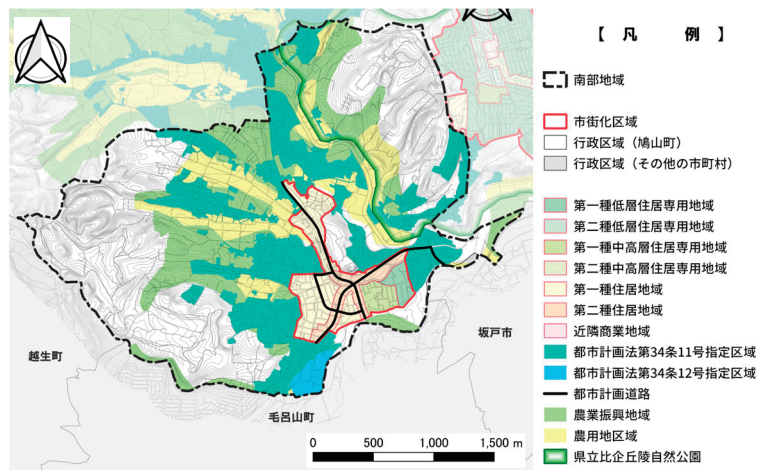
出典：平成22年、令和2年国勢調査

図一人口の推移と見通し（南部地域）

## ●法規制

今宿交差点を中心に約8%が市街化区域に指定され、全て住居系の用途地域となっています。

市街化調整区域の主要道路周辺部に広がる集落は、都市計画法第34条第11号の指定区域であり、地域の約2割を占めています。地域の約2割を占める、東部の丘陵地は、県立比企丘陵自然公園に指定されています。



出典：令和2年度都市計画基礎調査

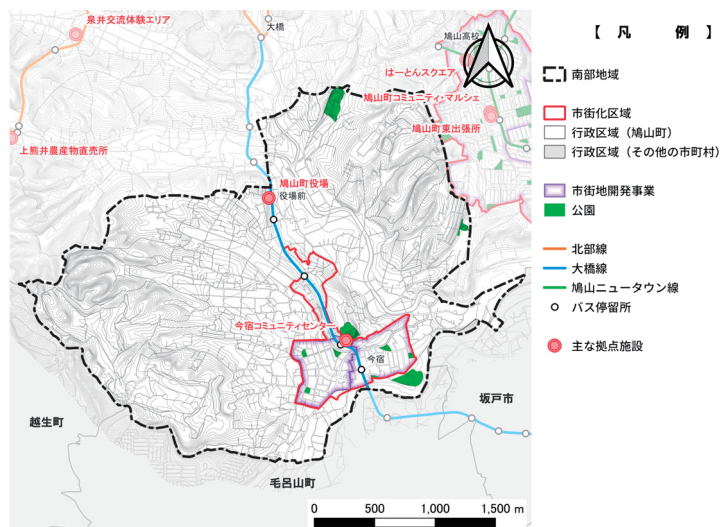
図一法規制図（南部地域）

## ●都市基盤整備等の状況

一般県道ときがわ坂戸線や一般県道岩殿岩井線、都市計画道路入西赤沼線等の幹線道路が整備されています。また、民間路線バス「大橋線」が通っています。

自然と親しめる場として、農村公園やおしゃもじ山公園が整備されています。また、土地区画整理事業区域内には、6か所の都市公園が整備されています。

役場周辺に、町役場や保健センター、文化会館等の多様な公共施設が整備されています。



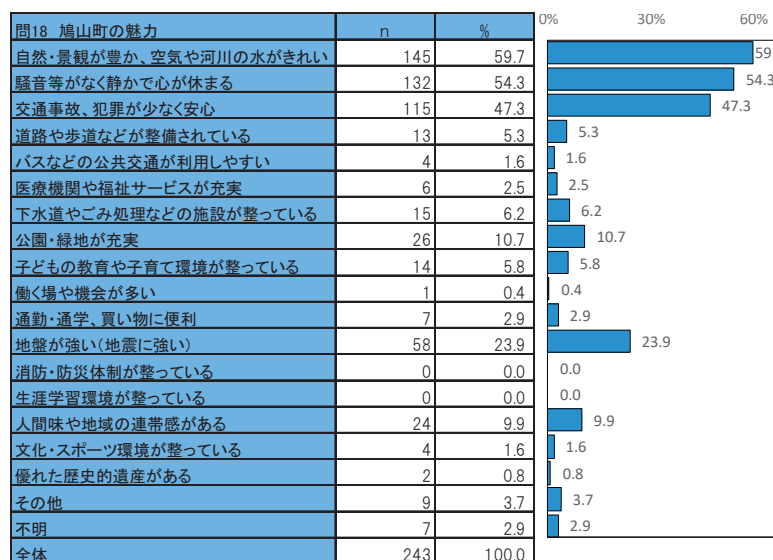
出典：令和2年度都市計画基礎調査

図一都市基盤整備等の状況図（南部地域）

## (2) 町民の意向

### ● 鳩山町の魅力

南部地域の町民が感じる町の魅力は、「自然・景観が豊か、空気や河川の水がきれい」が59.7%で最も多く、次いで「騒音等がなく静かで心が休まる」が54.3%、「交通事故、犯罪が少なく安心」が47.3%で多くなっています。3地域の中で、「騒音等がなく静かで心が休まる」「交通事故、犯罪が少なく安心」が最も多くなっています。



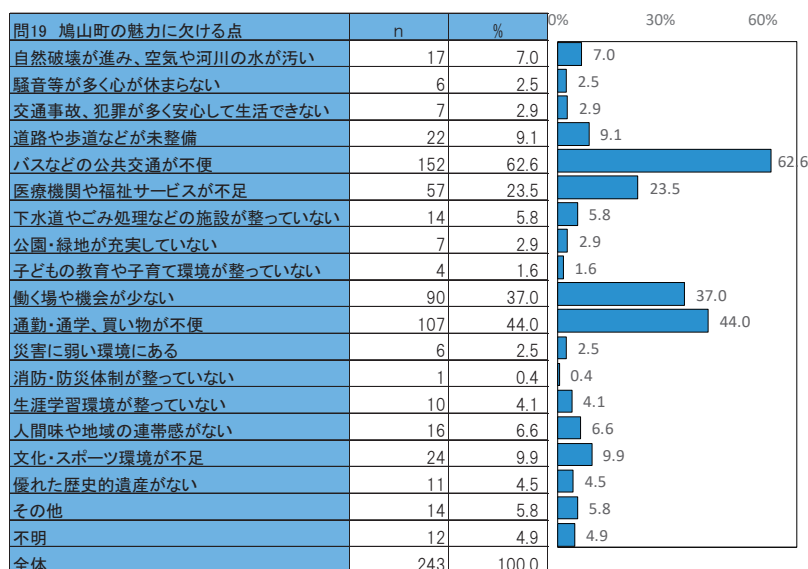
出典：第6次総合計画、都市計画マスタープラン策定に向けた町民意識調査（令和3年3月）

図一問 18 鳩山町の魅力（南部地域）

### ● 鳩山町の魅力に欠ける点

南部地域の町民が感じる町の魅力に欠ける点は、「バスなどの公共交通が不便」が62.6%で最も多く、次いで「通勤・通学、買い物が不便」が44.0%、「働く場や機会が少ない」が37.0%で多くなっています。

3地域の中で、「通勤・通学、買い物が不便」が最も少なくなっています。



出典：第6次総合計画、都市計画マスタープラン策定に向けた町民意識調査（令和3年3月）

図一問 19 鳩山町の魅力に欠ける点（南部地域）

### (3) 南部地域の主要な課題

地域の現況	<p>●人口減少傾向が比較的緩やかで、比較的若い世代が多い地域</p> <p>○南部地域には、今宿交差点周辺に土地区画整理事業区域があり、町民の約3割が居住しています。</p> <p>○人口の減少率は3地域で最も低い地域であり、年少人口比率が3地域で最も高く、比較的若い世代が多い地域です。</p>
	<p>●町民生活を支える行政機能や自然と親しめる公園の立地</p> <p>○町役場や保健センター、文化会館等の町民生活を支える行政機能が集積しています。また地域には、農村公園やおしゃもじ山公園等の自然と親しめる地域資源があります。</p>
	<p>●今宿交差点周辺での比較的新しい都市基盤の整備</p> <p>○今宿東土地区画整理事業が令和2年3月に終了し、比較的新しい都市基盤が整備されています。</p>
	<p>●坂戸駅や坂戸西スマートインターに近く、交通利便性の比較的高い地域</p> <p>○一般県道ときがわ坂戸線や都市計画道路入西赤沼線で、坂戸駅方面や坂戸西スマートインター方面に連絡し、鉄道駅や高速道路等への交通利便性が比較的高い地域です。</p>
町民意向	<p>●住みやすいと感じている町民が比較的多い</p> <p>○良好な居住環境を形成する土地区画整理事業区域があり、3地域の中で、「騒音等がなく静かで心が休まる」「交通事故、犯罪が少なく安心」の意見が最も多く、住みやすいと感じる意見が、他地域よりも多くなっています。</p>
	<p>●公共交通に不便さを感じる一方、通勤通学や買い物を不便と感じる意見は少ない</p> <p>○「バスなどの公共交通」の不便さを感じている一方で、坂戸駅や坂戸西スマートインターへの利便性が高いことから、3地域の中で、「通勤・通学、買い物が不便」の意見が最も少なくなっています。</p>

#### 【主要な課題】

<p>●比較的新しい都市基盤を活用した、若い世代をはじめとする定住・移住促進</p> <p>○今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域における比較的新しい都市基盤を活用して、若い世代をはじめとした、町への定住・移住促進のための新たな住宅供給や商業・生活サービス機能の誘導が望まれます。</p>
<p>●交通利便性を生かした企業誘致による地域活力の向上</p> <p>○坂戸西スマートインターへの交通利便性の高さを生かして、産業誘導エリア（流通・工業系）における新たな流通・工業系の企業誘致が望まれます。</p>
<p>●町の持続的発展を支える多様な都市機能の充実</p> <p>○町役場や保健センター、文化会館等の町民生活を支える行政施設、農村公園やおしゃもじ山公園等の自然と親しめる地域資源を有効活用し、町の持続的発展を支える多様な都市機能の充実が望まれます。</p>

## 2. 南部地域の将来像

### (1) まちづくりにおける地域の役割

南部地域は、土地区画整理事業により新たな市街地が形成され、今後も新たな産業拠点形成が見込まれるなど、町内でも新たな活力が芽吹いている地域です。

こうした地域の特性を生かし、新たな企業誘致や定住・移住を促すことで、町の活性化に寄与する地域づくりを進めます。

### (2) 地域の将来像

南部地域では、今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域における整った都市基盤や産業誘導エリア（流通・工業系）の空閑地を活用し、新たな住宅地や産業地を供給することにより、「新たな生活や産業が生まれ、町の伝統と共存し相乗効果を生み出すまち」を目指すことで、全体構想のまちづくりの目標「健康で安全安心な、潤いのある生活ができるまち」の実現に寄与することとします。

## 3. 南部地域のまちづくりの方針

### (1) 土地利用

#### ① 都市的エリア

##### ●低層住宅地

今宿交差点周辺の市街化区域は、低層の住宅地としての土地利用の維持に努めます。

立地適正化計画における居住誘導区域として、地域の生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を促進します。

近隣商業地につながる幹線道路沿道等では、空き店舗等を活用した商業施設等の誘導に努めます。

##### ●近隣商業地

今宿交差点を中心とする県道の沿道地区は、身近な近隣性の商業施設の立地を推進し、沿道型の近隣商業地としての形成を図ります。

立地適正化計画における都市機能誘導区域として、商業施設をはじめ医療・福祉・子育て支援施設等の多様な都市機能の充実に努め、歩いて暮らせる日常生活圏の形成に努めます。

##### ●沿道利用地

幹線道路の沿道地区は、その利便性を生かして、公共施設等の立地による沿道利用型の土地利用を図ります。

## ② 農住エリア

地域内の一般集落地は、介在する小規模な農地等と調和のとれた居住環境の形成を図ります。また、浄化槽の適切な設置と管理による居住環境の向上を図ります。

役場周辺は、各種の公共施設の機能を維持するとともに、一体的な立地に伴う利用者の効率性の向上のために、より一層の機能の充実に努めます。

## ③ 農地エリア

地域内の比較的まとまった農地は、農用地として指定されていることから、地域及び町の重要な食糧生産の場として、将来にわたりその土地利用の維持に努めます。

## ④ グリーンエリア

地域内の住宅地や集落地等を包むように存在している丘陵地等の自然地は、地域及び町の貴重な自然資源として将来にわたりその土地利用の維持に努めます。

地域東部の赤沼に広がる自然地は、既存の自然環境・自然生態系を維持しつつ、できる限り手をかけずに自然に親しめる町のオアシスゾーンとしての活用を努めます。

## ⑤ 河川エリア

越辺川や鳩川等の河川は、その機能と土地利用を維持しつつ、未改修部分の早期の改修整備を推進し、その治水機能の強化と隣接地域の安全性等の向上を図ります。

また、そこに生息する動植物等の自然生態系に配慮した空間としての形成に努めます。



越辺川

## ⑥ 教育・研究エリア

地域東部に位置する（株）日立製作所中央研究所基礎研究サイトと独立行政法人森林総合研究所多摩森林科学園赤沼実験林は、今後もその機能と土地利用の維持に努めます。

## ⑦ 産業誘導エリア

都市計画法第34条第12号に基づく区域指定を受けた、地域南端部の今宿地内を流通・工業系施設の誘導エリアとして位置づけ、企業誘致により地域の活性化を図ります。なお、施設整備にあたっては、敷地内緑化を促進し、自然環境との調和に努めます。

## (2) 道路・交通体系整備

### ① 道路網の整備

一般県道岩殿岩井線の今宿東土地区画整理事業区域以東部分は、早期の改良整備に努めます。特に、重郎橋付近は、河川改修とともに橋の架け替えやカーブの緩和等を進め、交通の安全性の向上に努めます。

一般県道ときがわ坂戸線は、ゆとりある歩道空間の整備に努めます。

都市計画道路は、土地区画整理事業区域以外の未整備区間の整備に努めます。

### ② 公共交通体系の整備

立地適正化計画における公共交通軸となる民間路線バス「大橋線」は、その利用を促進し、その存続に努めます。

役場や今宿交差点周辺の主要な公共施設における公共交通の利便性向上のために、バス停周辺のベンチ・上屋等の待合環境整備に努めます。

## (3) 公園の整備・管理と自然環境の保全・育成

### ① 自然環境の保全と活用

地域の東部及び西部に広がる丘陵地は、将来にわたり維持に努めます。

地域内の休耕地や耕作放棄地等は、所有者との合意のもとで、景観形成資源や農業体験の場としての活用等を検討します。

### ② 公園緑地の機能強化

基盤整備によって創出された各種の公園は、地域住民の身近な憩いの場やコミュニケーションの場として維持及び機能更新に努めます。老朽化する施設は、子どもの多様な遊び環境の充実など、利用者ニーズに応じた機能更新を図ります。

農村公園は、現在の機能を維持しつつ、隣接地に位置する国分寺瓦窯跡や赤沼古代瓦窯跡等の歴史的に貴重な資源とともに、一体的な活用に努めます。

梅沢通り（町道第 70 号線）沿いに整備されている逆川沼公園は、地域における安らぎの空間として、将来にわたり維持に努めます。



逆川沼公園

## (4) 下水道・河川の整備と循環型社会の形成

### ① 下水道・河川の整備

今宿交差点周辺の市街化区域内の公共下水道は、施設の長寿命化を推進するとともに、適切な補修等を推進します。

赤沼の一部では農業集落排水施設整備が実施済となっています。今後も生活排水処理基本計画等に基づいた、水質汚濁の防止に資する施設整備を行います。

地域内を流れる越辺川や鳩川等は、早期の河川改修を促進するとともに、適切な維持管理と、河川空間の有効活用に努めます。

### ② 環境負荷の少ない循環型社会の形成

町が所有する役場周辺や今宿交差点周辺の公共施設等の建替え・改修にあたっては、再生可能エネルギーの導入を図ります。民間建築物においては、太陽光発電や省エネ設備の導入、緑のカーテンの普及を促進します。

## (5) 住まい環境整備

### ① 商業機能・都市機能等の充実

#### ● 役場周辺

町役場や保健センター・総合福祉センター、中央公民館・文化センター等の役場周辺の公共施設は、子どもから高齢者までの多様な行政サービスニーズ等に対応した機能の充実により、定住を促す、安全・安心で賑わいのある地域形成を図ります。

#### ● 今宿交差点周辺

民間商業施設や今宿コミュニティセンター等の今宿交差点周辺の公共施設は、地域を支える商業機能や各種サービス機能等の維持・拡充に努めます。

### ② 快適で潤いある居住環境の形成

今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域等において、新規の住宅供給を進めます。

また、子育て世代が魅力を感じる住宅地となるよう、子育てしやすい居住環境の形成に努めます。

若者の世帯分離時の定住を促す賃貸住宅や子育て世代等の定住を促す戸建住宅、地域内の高齢者の定住とUターンを促す多世代居住用住宅、二地域居住に対応する住宅など、多様なニーズに対応した住宅供給に努めます。



今宿交差点周辺

## (6) 安全・安心のまちづくり

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### ●避難地・避難路の確保

今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域は、人口密度が高く、災害時における住民等の避難が重要な課題であることから、適切な避難地・避難路の確保に努めます。

#### ●不燃化・耐震化の促進

今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域は、住宅等が密集しており、災害時における建物の倒壊、火災発生の防止や抑制が重要な課題であることから、住宅をはじめとする各施設の不燃化・耐震化等を推進します。

#### ●災害ハザードエリア対策の推進

越辺川及び鳩川の一部の隣接地では、想定浸水深が 3.0m以上となる浸水想定区域が存在しています。

そのため、地域住民に対し、警戒避難に必要な情報の周知に努めます。特に、洪水や越水の多い重郎橋付近においては、その注意喚起対策を推進します。

### ② 防犯に配慮したまちづくりの推進

今宿交差点周辺の土地区画整理事業区域内の街路樹や公園の樹木は、見通しを確保するための剪定など、防犯に配慮した適切な維持管理に努めます。

## (7) 町の魅力と景観づくりの方針

地域内の農地における農業体験や役場周辺の公共施設における交流機会の確保など、地域資源を生かした観光資源の発掘により、観光客等の来訪促進に努めます。

今宿交差点周辺は、土地区画整理事業によって新しい街並みが形成されており、現状の整った街並み景観の維持に努めます。

土地区画整理事業によって整備が行われた主要な道路は、街路樹の植樹が進み、今後、時間の経過とともに緑豊かな道路景観が形成されていくことから、十分な管理のもとにその景観の維持・形成に努めます。

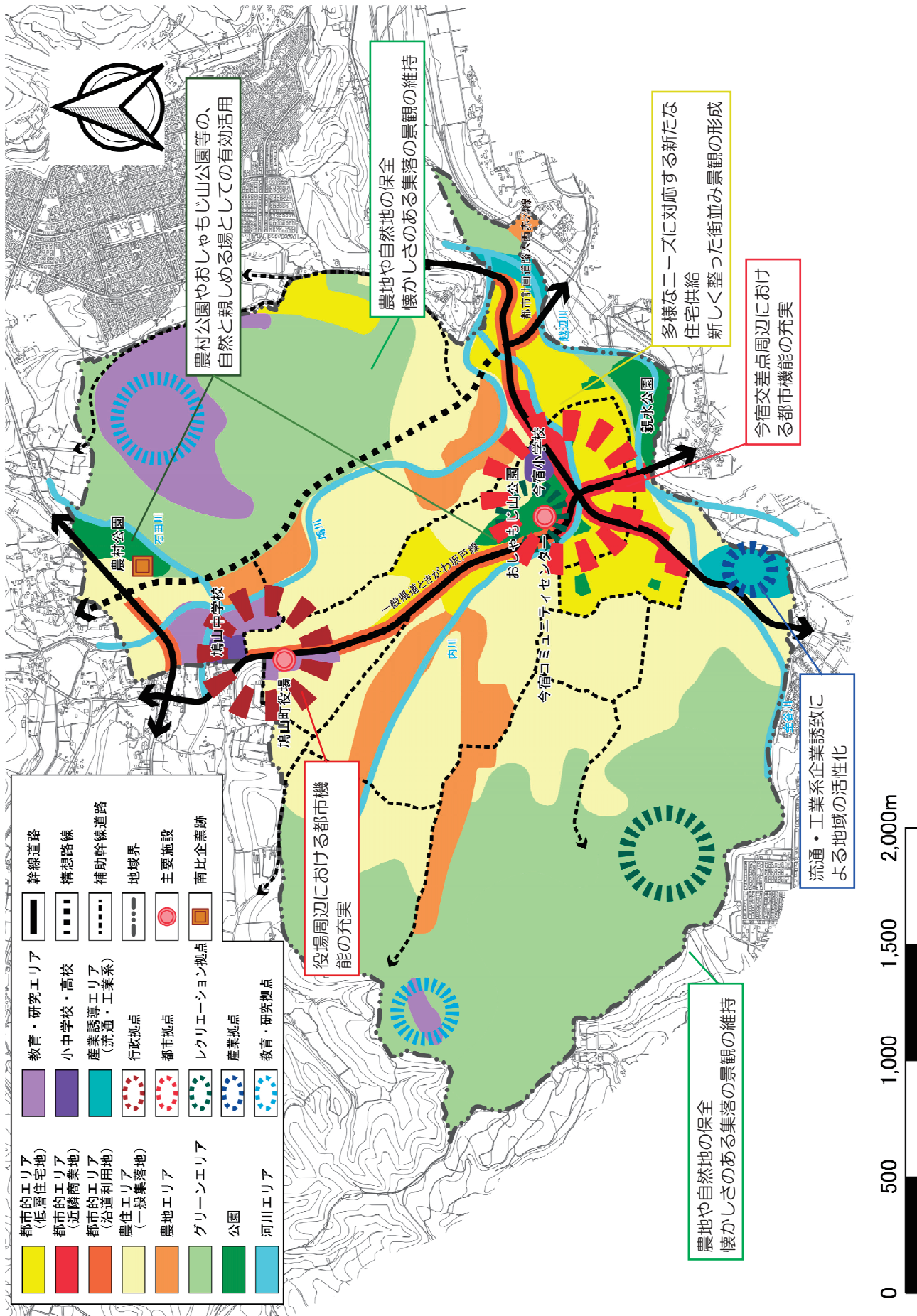


今宿土地区画整理事業区域



今宿コミュニティセンター





図一 地域整備方針図（南部地域）

# 第4章 北部地域

## 1. 北部地域の特性

### (1) 地域の概況

#### ●位置と概況

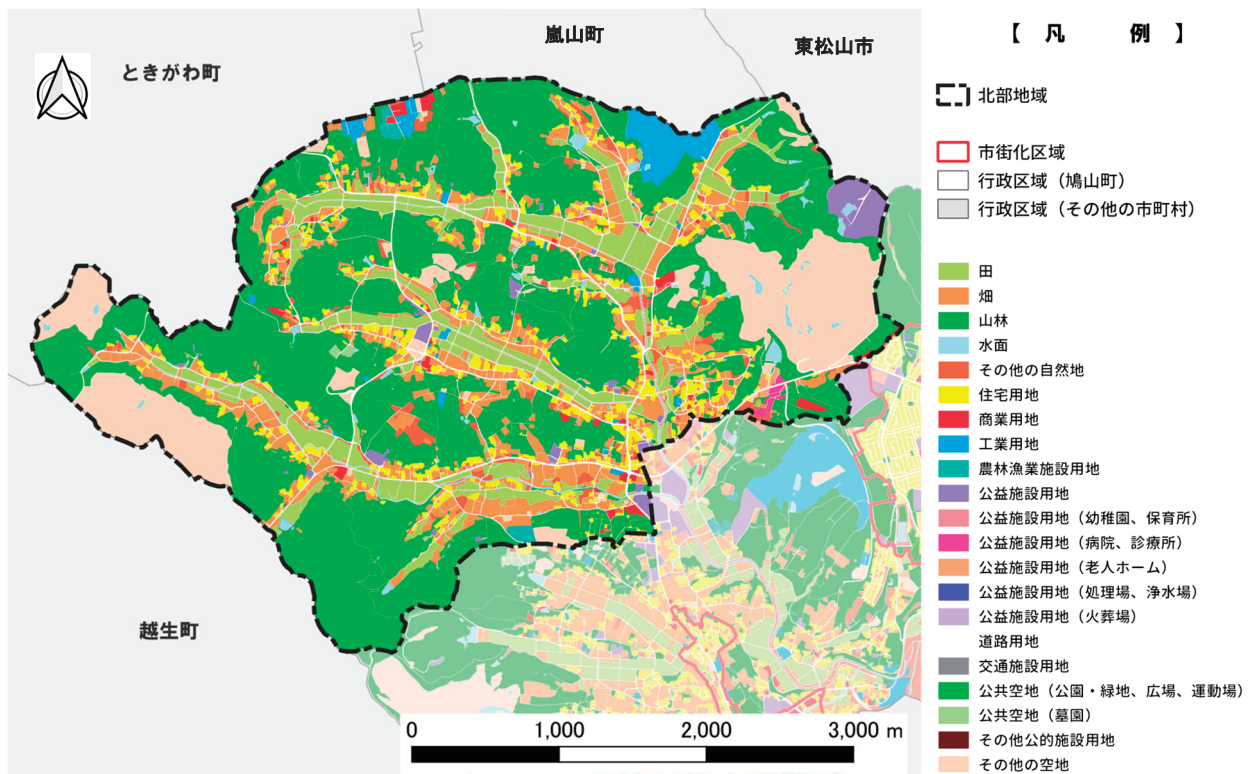
北部地域は、町北西部に位置する面積約 1,304.8ha の地域です。他の2地域に比べて最も自然の豊かな地域です。

#### ●土地利用

地域の土地利用は、山林が 46.9%で最も多く、次いで畑が 12.6%、ゴルフ場が 9.6% となっています。

地域全体としては山林が主体で、北部の一部に工場用地、西部と東部に民間のゴルフ場が立地しています。

主要な道路及び河川沿いに農地が形成され、その周辺に住宅用地が見られます。



出典：令和2年度都市計画基礎調査

図一土地利用現況図（北部地域）

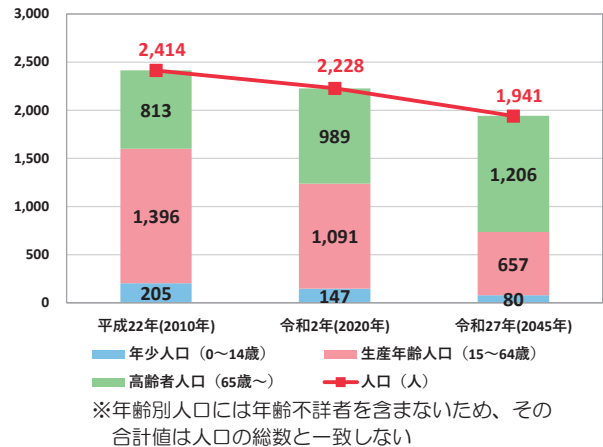
## ●人口・人口密度

地域人口は、2,228人（令和2年：国勢調査）で、3地域で最も人口が少なく、町民の約1.5割が居住しています。

高齢化率は令和2年に約44%で、東部地域に次いで多くなっています。

人口密度は全域で10人/ha以下と低くなっています。

令和2年から25年後の人口見通しは、令和2年の約9割弱までの人口減少が予測されていますが、人口自体が少ないため、減少幅は3地域で最も低くなっています。



出典：平成22年、令和2年国勢調査

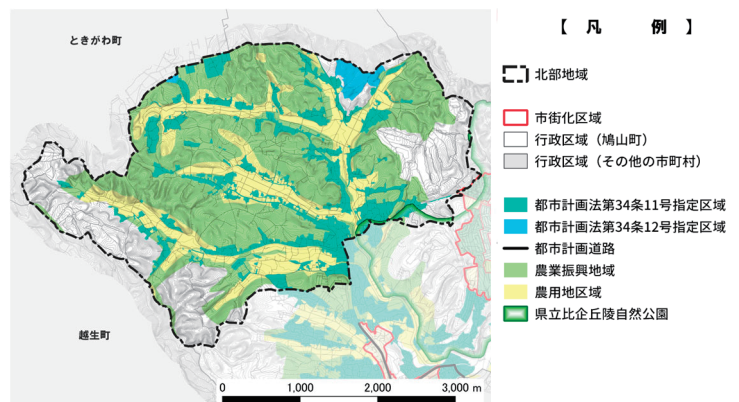
図一人口の推移と見通し（北部地域）

## ●法規制

3地域の中で唯一全域が市街化調整区域であり、約6割が農業振興地域に指定され、そのうち、主要道路及び河川沿いに広がるまとまった農地が、農用地に指定されています。

主要道路沿道の集落を中心とした区域は、都市計画法第34条第11号の指定区域となっています。

北部の一部に、都市計画法第34条第12号（産業系）の指定区域があります。



出典：令和2年度都市計画基礎調査

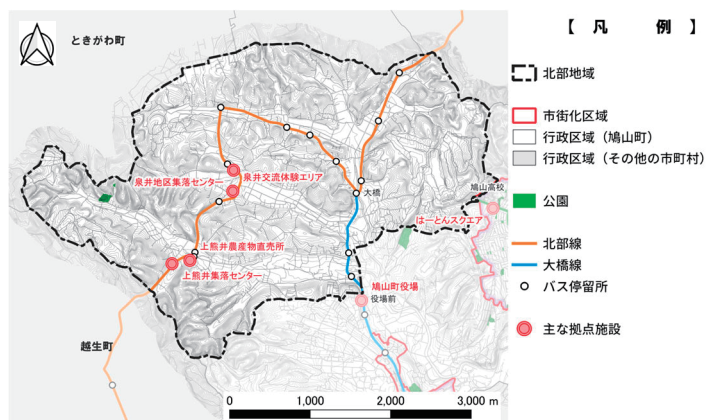
図一法規制図（北部地域）

## ●都市基盤整備等の状況

北部地域には、主要地方道東松山越生線や一般県道ときがわ坂戸線、泉井通り、亀小通りが整備されています。また、町営路線バス「北部線」が通っています。

自然と親しめる場として、高野倉ふれあい自然公園が整備されています。

北部地域活性化事業により、泉井交流体験エリアや上熊井農産物直売所、上熊井集落センター等の拠点施設が整備されています。



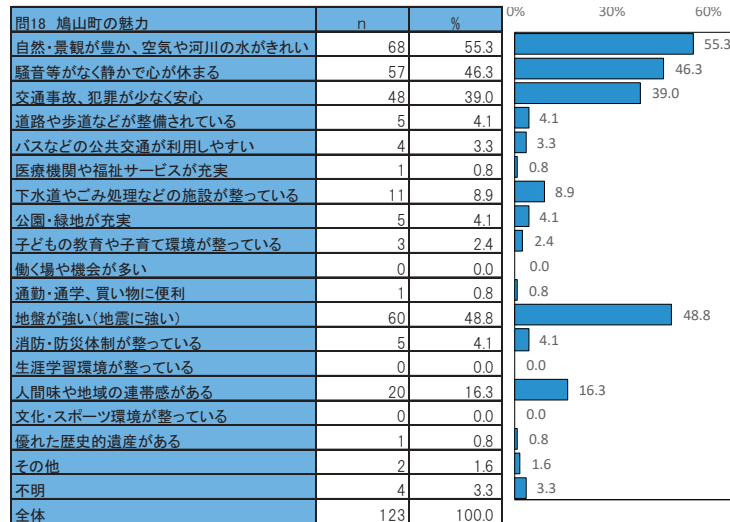
出典：令和2年度都市計画基礎調査

図一都市基盤整備等の状況図（北部地域）

## (2) 町民の意向

### ● 鳩山町の魅力

北部地域の町民が感じる町の魅力は、「自然・景観が豊か、空気や河川の水がきれい」が55.3%で最も多く、次いで「地盤が強い」が48.8%、「騒音等がなく静かで心が休まる」が46.3%で多くなっています。他地域と比べ、「自然・景観が豊か、空気や河川の水がきれい」が相対的に少なくなっています。



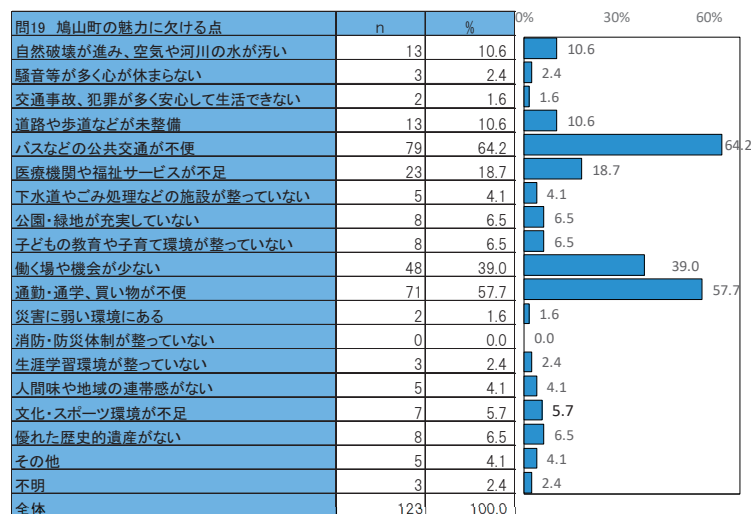
出典：第6次総合計画、都市計画マスタープラン策定に向けた町民意識調査（令和3年3月）

図一問 18 鳩山町の魅力（北部地域）

### ● 鳩山町の魅力に欠ける点

北部地域の町民が感じる町の魅力に欠ける点は、「バスなどの公共交通が不便」が64.2%で最も多く、次いで「通勤・通学、買い物が不便」が57.7%、「働く場や機会が少ない」が39.0%で多くなっています。

3地域の中で、「バスなどの公共交通が不便」「通勤・通学、買い物が不便」が最も多くなっています。



出典：第6次総合計画、都市計画マスタープラン策定に向けた町民意識調査（令和3年3月）

図一問 19 鳩山町の魅力に欠ける点（北部地域）

### (3) 北部地域の主要な課題

地域の現況	<p>●人口が少なく、高齢化も進行する地域</p> <p>○市街化区域の設定がなく、農業を中心とする集落に町民の約 1.5 割が居住しています。人口は 3 地域で最も少なく、高齢化が進行しています。</p>
	<p>●豊かな自然が残され、自然と親しめる場が整備された地域</p> <p>○地域の半数近くが山林であり、豊かな自然環境が残されています。また、旧来からの農業を中心とした農村的土地利用が見られる地域です。</p> <p>○地域の自然と親しめる場として、高野倉ふれあい自然公園が整備されているほか、歴史の足跡が残る笛吹峠があります。</p>
	<p>●町内外との交流促進に資する拠点の整備</p> <p>○近年、北部地域の主要産業である農業の振興や人的交流による地域の活性化の拠点となる、泉井交流体験エリアや上熊井農産物直売所が整備されています。</p>
町民意向	<p>●「自然・景観が豊か、空気や河川の水がきれい」と感じている割合が比較的少ない</p> <p>○北部地域は、最も自然の豊かな地域ですが、「自然・景観が豊か、空気や河川の水がきれい」と感じる意見が、3 地域の中で相対的に最も少なくなっています。</p>
	<p>●公共交通や、通勤通学や買い物を不便と感じる意見が最も多い</p> <p>○北部地域は、坂戸駅や坂戸西スマートインターから最も離れており、「バスなどの公共交通が不便」「通勤・通学、買い物が不便」と感じる意見が、3 地域の中で最も多くなっています。</p>

#### 【主要な課題】

<p>●地域資源を生かした町内外との交流促進</p> <p>○人口が少なく、市街化区域の設定のない北部地域の活性化に向けて、北部地域活性化推進地区拠点や高野倉ふれあい自然公園等の地域資源の機能充実やイベント等の開催による、町内外との交流促進が望まれます。</p>
<p>●町全体の産業振興を牽引できるよう、企業誘致による地域活力の向上</p> <p>○町全体の産業振興や雇用確保を牽引できるよう、本地域に多く設定されている産業誘導エリア（流通・工業系）における、新たな流通・工業系の企業誘致が望まれます。</p> <p>○産業誘導エリア（流通・工業系）の利便性向上に向けて、地域と町外を結ぶ泉井通り（町道第 1 号線）の整備促進が望まれます。</p>
<p>●都市拠点との連携強化や都市的土地利用と自然環境との調和</p> <p>○公共交通や買い物の利便性の向上に向けて、公共交通ネットワークによる東部地域・南部地域の都市拠点との連携の強化が望まれます。</p> <p>○地域の町民が「自然・景観が豊か」と感じられるよう、豊かな自然環境の保全・活用や太陽光発電等の都市的土地利用と自然環境との調和が望まれます。</p>

## 2. 北部地域の将来像

### (1) まちづくりにおける地域の役割

北部地域は、土地利用の多くを山林や農地が占め、豊かな自然環境が残された地域です。こうした豊かな自然環境が残された地域の特性を生かし、町の魅力を高め、移住・定住や交流を促すことで、町の活性化に寄与する美しい地域づくりを進めます。

### (2) 地域の将来像

北部地域では、豊かな自然環境を生かした良好な景観の形成とともに、営農環境を整備し、町民生活や交流を支える機能形成を図ることにより、「生きがいのある暮らしが営まれ、町内外の人々が笑顔で交流しているまち」を目指すことで、全体構想のまちづくりの目標「健康で安全安心な、潤いのある生活ができるまち」の実現に寄与することとします。

## 3. 北部地域のまちづくりの方針

### (1) 土地利用

#### ① 農住エリア

##### ●北部地域活性化推進地区拠点エリア

北部地域活性化推進地区拠点周辺は、地域住民の生活利便性の向上に向けた機能の充実に努めます。また、北部地域の活性化のために、各種イベントの開催や農産物の直売、南比企窯跡等の歴史的資源の紹介を通じて、町内外との交流を図ります。

##### ●沿道利用地

一般県道ときがわ坂戸線及び農村公園通りの沿道地区は、その利便性を生かして、商業・業務施設など、各種の施設の立地による沿道利用型の土地利用を図ります。

##### ●一般集落地

地域内の一般集落地は、介在する小規模な農地や周辺の自然環境との調和を図りつつ、ゆとりある居住空間と趣のある居住環境の形成に努めます。

## ② 農地エリア

地域内の比較的まとまった農地は、農用地として指定されていることから、地域及び町の重要な食糧生産の場として、将来にわたりその土地利用の維持に努めます。

## ③ グリーンエリア

地域内集落地等の住民の生活空間を包むように存在している丘陵地等の自然地は、将来にわたりその土地利用の維持に努めます。

## ④ 河川エリア

大橋川や泉井川等の河川は、大部分が既に改修済みであることから、その機能と土地利用の維持に努めます。

## ⑤ 教育・研究エリア

宇宙航空研究開発機構地球観測センターは、地域及び町を特徴づける施設であり、今後もその機能と土地利用の維持に努めます。また、周辺の自然環境との調和に十分配慮するよう努めます。

## ⑥ 産業誘導エリア

地域及び町全体の産業振興を牽引できるよう、竹本地内や泉井地内、大橋地内の農村公園通り沿いの一部を流通・工業系施設の誘導エリアとして位置づけ、企業誘致に努めます。

埼玉西部環境保全組合の可燃物処理施設（埼玉西部クリーンセンター）の維持・管理に努めるとともに、地元と町が協働で策定した活性化取組方針に基づき適切かつ効果的な土地利用を進め、施設建設に伴う課題を緩和しつつ、地域の活性化を図ります。

熊井地内に商業系の産業誘導エリアを位置づけ、施設誘致により、地域の活性化を図ります。



まとまった農地

## (2) 道路・交通体系整備

### ① 道路網の整備

主要地方道東松山越生線及び一般県道ときがわ坂戸線は、道路拡幅や歩道設置等の改良整備を推進し、自動車交通や歩行者交通の安全性の向上を図ります。

地域の交通利便性を高めるために、ときがわ町方面につながる泉井通り（町道第1号線）の整備実現に努めます。

亀小通り（町道第2号線）は、亀井小学校の通学路としても機能していることから、歩行者の安全性に配慮した歩道空間の充実を図ります。

百地藏通り（町道第52号線）は、車道部の拡幅やカーブにおける見通しの確保とともに、歩道空間の整備によって利用者の安全性の向上を図ります。



亀小通り

### ② 公共交通体系の整備

立地適正化計画における公共交通軸となる町営路線バス及び民間路線バス「大橋線」は、その利用を促進し、その存続に努めます。

北部地域活性化推進地区内の主要な公共施設における公共交通の利便性向上のために、バス停周辺のベンチ・上屋等の待合環境整備に努めます。

## (3) 公園の整備・管理と自然環境の保全・育成

### ① 自然環境の保全と活用

地域の東部や北部、西部に広がる丘陵地は、十分な管理によって将来にわたり維持に努めます。

また、歴史の足跡が残る笛吹峠等を、自然と親しめる資源として有効活用を図ります。

地域内の休耕地や耕作放棄地等は、所有者との合意のもとで、景観形成資源や農業体験の場としての活用等を検討します。

### ② 公園緑地の機能強化

高野倉ふれあい自然公園は、ハイキングや散策の合間に気軽にくつろげる施設を整備し、町民が自然・景観の豊かさを感じられる場、町民や観光客など利用者のコミュニケーションの場としての活用に努めます。



## (4) 下水道・河川の整備と循環型社会の形成

### ① 下水道・河川の整備

大橋地区や泉井地区の一部では農業集落排水施設整備が実施済となっています。今後も生活排水処理基本計画等に基づいた、水質汚濁の防止に資する施設整備を行います。

### ② 環境負荷の少ない循環型社会の形成

埼玉西部環境保全組合が建設した埼玉西部クリーンセンターの維持管理に努めます。

## (5) 住まい環境整備

### ① 商業機能・都市機能等の充実

北部地域活性化推進地区拠点（泉井交流体験エリア・上熊井農産物直売所）周辺は、地域住民の生活利便性の向上を図るための機能の充実に努めるとともに、公共交通ネットワークによる、東部地域・南部地域の都市拠点との連携の強化を図ります。

また、各種イベントの開催や農産物の直売、南比企窯跡等の歴史的資源の紹介を通じて、町内外との交流に努めます。



上熊井農産物直売所「ちょっくま」

### ② 快適で潤いある居住環境の形成

地域内の高齢者の定住とUターンを促す多世代居住用住宅や空き農家等を活用した二地域居住に対応する住宅など、多様なニーズに対応した住宅供給に努めます。

## (6) 安全・安心のまちづくり

### ① 災害に強いまちづくりの推進

地域内には、想定浸水深が 3.0m以上となる浸水想定区域は存在していませんが、その危険性が高まっていることから、地域住民に対し、警戒避難に必要な情報の周知に努めます。

高野倉地区や上熊井地区には、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されています。そのため、近隣住民に対し、警戒避難に必要な情報の周知に努めます。

### ② 防犯に配慮したまちづくりの推進

北部地域活性化推進地区拠点（泉井交流体験エリア・上熊井農産物直売所）周辺は、町民や学校、警察、PTA、自治組織等と連携した安全対策を推進します。



泉井交流体験エリア

## (7) 町の魅力と景観づくり

地域内の農地における農業体験など、地域資源を生かした観光資源の発掘により、観光客等の来訪促進に努めます。

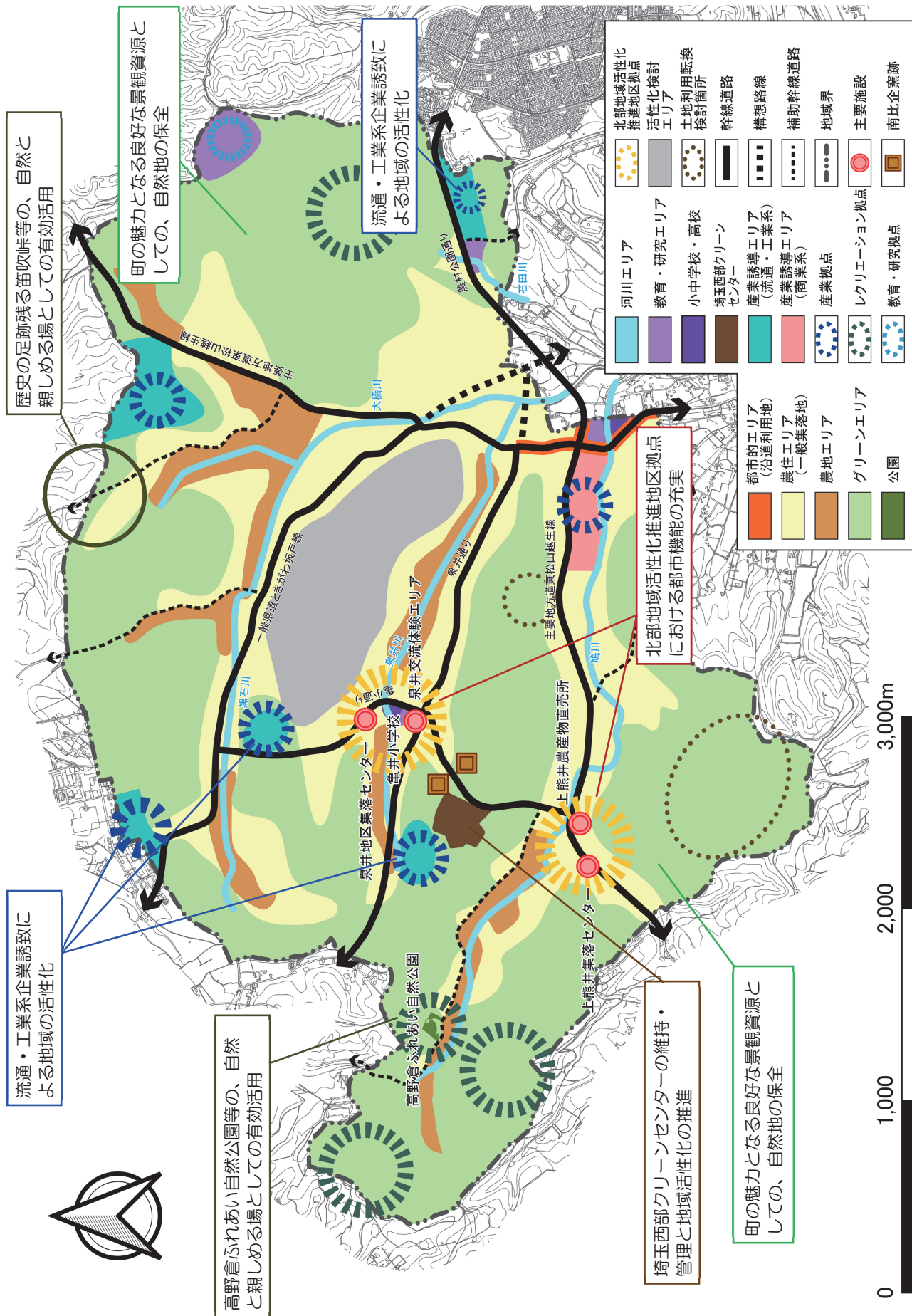
地域の集落景観は、市街地内に見られる新しい街並み景観に比べ、懐かしさと暖かさの感じられる趣のある景観資源として、住民の生活利便性や居住環境に配慮しつつ、その維持に努めます。

地域の丘陵地は、町の魅力となる良好な景観資源として、適正な保全に努めます。

また、農地・自然地の良好な景観の保全のため、太陽光発電等の都市的土地利用にあたっては、自然環境との調和を図ります。



地域の山林と農地



図一 地域整備方針図 (北部地域)