

## 4 章 地区別構想

---

# 1 地区別構想の考え方

## (1) 地区別構想に示す内容

地区別構想は、全体構想を受けて具体的に事業展開を図るため、町域をいくつかの地区に分け、地区ごとのまちづくりの方針を示すものです。以下の構成で地区ごとのまちづくりの方針を示します。

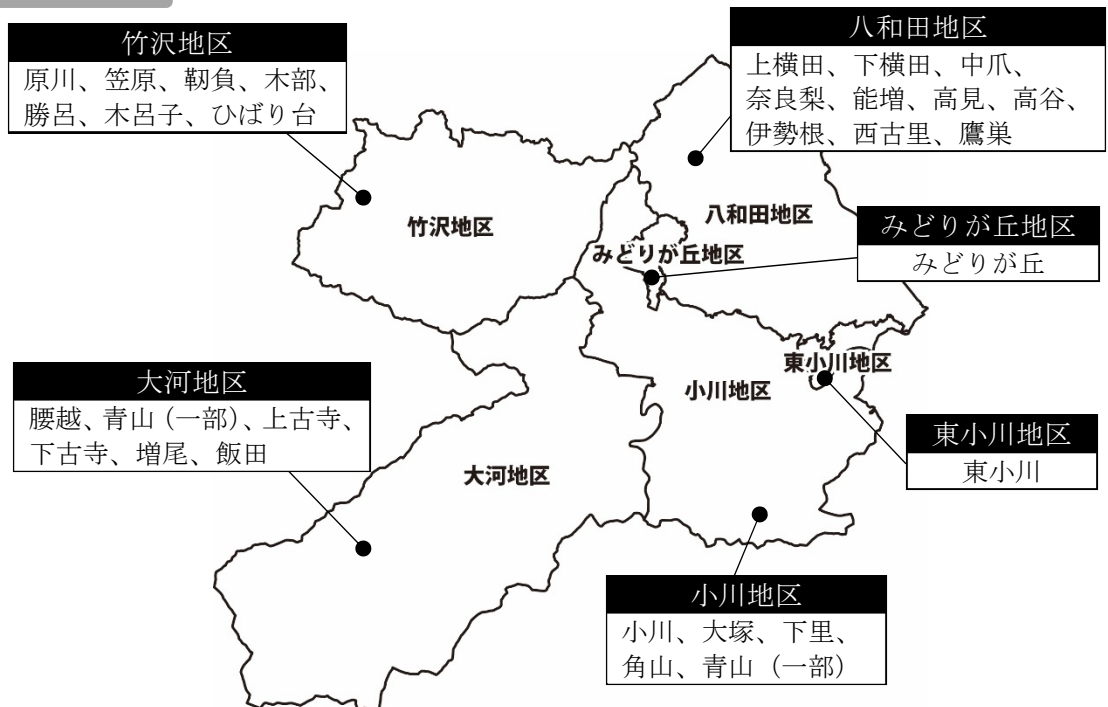
(地区別構想に示す内容)

- (1) 概況
- (2) 主要課題
- (3) 将来イメージ
- (4) まちづくりの方針
  - 1) 土地利用
  - 2) 道路・交通
  - 3) 都市施設
  - 4) 自然環境・景観
  - 5) 都市防災
- (5) まちづくりの方針図

## (2) 地区区分

地区別構想の地区区分は、旧行政界、市街地や地域資源等の連続性、コミュニティの連続性・市街地形成の経緯を総合的に勘案し、以下の6区分として設定します。

### 地区区分と対象地域



## 2

# 小川地区の構想

### (1) 概況

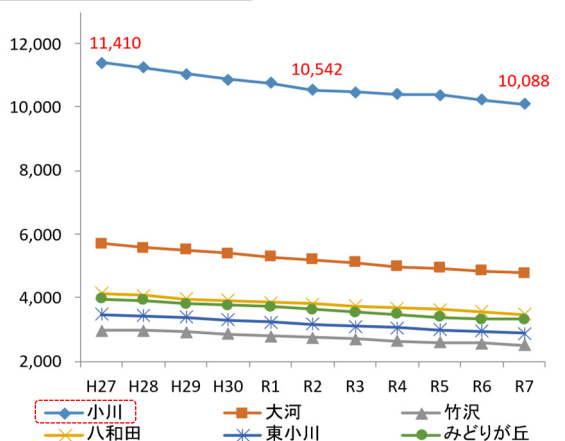
小川地区の人口は10,088人（令和7年12月末時点）です。近年の推移を見ると一貫して減少傾向となっていますが、町内で最も人口が多く、人口密度の高い地区です。

地区中央部を横断するように鉄道が通り、本町の玄関口である小川町駅があります。小川町駅を中心として、各地区及び隣接市町村へバス路線が放射状にのびており、広域圏における公共交通の要衝となっていますが、結節点機能が十分ではない状況です。

地区西部には本町の中心市街地があり、商業施設・医療施設等の生活サービス施設の多くが立地しています。また、その周縁部は住宅地となっており、比較的コンパクトな市街地が形成されています。

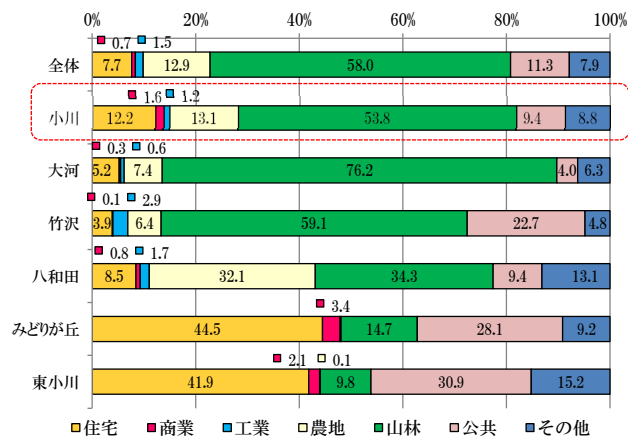
市街地内には蔵や格子戸等のある家屋が残されており、槻川周辺沿いには小川町和紙体験学習センターや道の駅おがわまち、旧下里分校等の産業地域振興施設、仙元山、カタクリとオオムラサキの林、下里地域の田畑等の自然資源があり、多様性のある地区となっています。

地区別の人口推移



出典：住民基本台帳（各年12月末時点）

土地利用面積の構成比



出典：令和2年都市計画基礎調査を基に算出

### 住民意向（地区懇談会であげられた主な意見）

- ・道の駅を拠点としたハイキングコースの充実と、分かりやすい案内の強化
- ・公共交通の利便性向上
- ・交通安全対策や渋滞対策の強化

### (2) 主要課題

- ◆本町の中心としての生活サービス機能・交通機能等の維持
- ◆生活サービス水準を持続的なものとするための人口の維持
- ◆水辺でつながる歴史・文化・自然資源の保全、まちの魅力づくりや活性化への活用
- ◆地域資源の活用に向けた回遊性の向上
- ◆災害リスクを踏まえた安全な住宅地の形成



### ①中心拠点（小川町駅周辺）

小川町駅周辺を中心拠点として位置づけ、既存の商業・医療・行政サービス機能の維持や、暮らしの質を高められる都市機能の集積、それに伴う街なかへの居住促進により、持続的にぎわいが創出される市街地形成を目指します。

中心商業地は、小京都を感じさせる風情あるまちなみの形成を目指します。

### ②地域拠点（道の駅おがわまち周辺）

道の駅おがわまち周辺を、地域における様々な活動が展開される地域拠点として位置づけ、観光関連施設や生活サービス施設の維持・充実、交通結節点としての機能強化を目指します。

### ③交流・文教拠点（文教施設・新駅）

本町の新しい交流拠点として文教系施設誘致の可能性を検討します。文教系施設やこれに伴う人の集積に対応した新駅設置可能性について、調査・研究します。

### ④公共交通軸

小川町駅を中心として、国道 254 号や(都)環状 1 号線等を通り放射状に延びる路線バスと、鉄道 2 路線（東武東上線、JR 八高線）を公共交通軸として位置づけ、機能維持に努めます。

### ⑤河川軸（槻川・兜川）

地区を横断する槻川・兜川を河川軸として位置づけ、拠点間を連携するとともに、地域住民等の憩い・レクリエーションの場となる水辺づくりを目指します。

### ⑥小川町駅周辺住宅ゾーン

公共交通や生活サービス機能等の利便性が高い中心拠点隣接部を小川町駅周辺住宅ゾーンとして位置づけ、都市的な利便性の高い環境のなかで、歴史・文化・自然環境等を感じながら暮らせる良好な居住環境整備を目指します。

中心拠点に近接する池田地域や角山地域は、兜川や斜面林等の自然環境に隣接する立地特性を活かし、都市的環境と自然環境の双方の良さを兼ね備えた居住環境形成を目指します。

中心拠点の西側に近接する大塚地域は、八幡神社や陣屋沼緑地、八幡台グラウンド等、緑に囲まれた立地特性を活かし、歴史と文化を感じさせる林間住宅地形成を目指します。

### ⑦観光・交流ゾーン

和紙や酒蔵等の本町の伝統的産業資源や道の駅おがわまち等の観光資源、槻川や仙

元山等の自然資源が集積する区域を観光・交流ゾーンとして位置づけ、多くの町民や観光客が訪れ、にぎわう観光・交流の拠点形成を目指します。また、中心拠点との連携を強化し、積極的な観光客の誘客を目指します。

#### ⑧歴史的まちなみゾーン

歴史的まちなみゾーンはいにしへの街道筋のイメージを演出し、観光客の誘客を図りながら市街地活性化に寄与することを目指します。

#### ⑨田園景観ゾーン（下里地域）

槻川と仙元山を背景とした良好な田園景観は本町の原風景となっており、この風景を今後も残していくために、周辺環境と調和した積極的な景観形成を進めるとともに生産環境整備や後継者育成を目指します。

#### ⑩槻川親水ゾーン

中心市街地に近接する槻川の特性を活かし、市街地内にうるおいを与える空間形成、町民や本町を訪れるハイカー等の観光客が気軽に利用できる拠点形成を目指します。

また、小川町和紙体験学習センターや道の駅おがわまち等を有効活用しながら、新たなまちづくりを展開する空間形成を目指します。

#### ⑪工業・流通系ゾーン（角山地域）

本町の骨格を形成する幹線道路沿いに位置する工業・流通系ゾーンは、広域的交通利便性を活かした新たな企業誘致を推進し地域の活性化を目指すため、周辺環境との調和を図りながら、魅力ある工業・流通系用地としての整備及び施設立地誘導に向けて検討します。

#### ⑫駅北側地域

駅北側地域は、まちの新しい玄関口として駅前や駅周辺の整備を目指します。整備にあたっては、周辺の水や緑とのかかわりを考慮したデザインや施設配置を目指します。

#### ⑬斜面林

斜面林は、地区において四季を彩る山並み景観を構成する重要な要素として将来に継承していく必要があり、管理に努めます。

#### ⑭東中学校

令和12年3月末で閉校する東中学校は、跡地の有効活用を検討します。

## (4) まちづくりの方針

### 1) 土地利用

#### ①街なか複合市街地 【中心拠点 等】

- ・商業・医療・行政施設等の多様な機能が集積する小川町駅周辺は、集積する都市機能を活かした街なか居住の促進や、南口の再整備、北側未利用地の有効利用を始めとする活性化に向けた取組を総合的に推進し、暮らしの中心となる利便性を有する都市空間の形成を目指します。
- ・特に、(都)小川停車場線を本町の中心的な商業軸として位置づけ、電線の地中化や沿道建物の建て替え時のセットバックによる歩行者空間の拡充、広場的機能の創出等により、魅力的な商業空間の形成を目指します。

#### ②沿道複合市街地 【市街化区域内の公共交通軸沿線】

- ・国道 254 号等の公共交通軸沿線（市街化区域内区間）においては、日常生活の利便性向上に資する医療・商業・福祉等の施設や事務所などの立地誘導とともに居住を促進し、魅力ある沿道空間形成を目指します。

#### ③低中密度住宅地 【市街化区域内の都市基盤整備済み箇所】

- ・土地区画整理事業によって都市基盤が整備された大豆五駄地区は、良質な居住環境を有する低中密度住宅地として維持していくことを目指し、地区計画等の導入による計画的な規制・誘導策を検討します。
- ・整備された都市基盤を有効に活用し、まちの活力を維持するといった観点から、利用可能な空き家及び空き家除却後の跡地については、移住希望者の受け皿やコミュニティの場など、地域資源として有効活用が図れるよう、所有者に利活用を促すとともに、空き家バンク設置など活用しやすい施策を推進します。また、管理不全の不良空き家（特定空家等）には所有者に管理を促し、指導助言を行います。

#### ④一般住宅地 【住居系用途地域】

- ・街なか複合市街地に隣接する利便性の高い市街地型住宅の供給と中心部定住人口の確保を目指します。
- ・駐車場等に使われているまとまった空き地を活用し、土地区画整理事業等の計画的な基盤整備によって良質な住宅地の形成、公園整備を目指します。
- ・公共投資を効率よく実現するため、スプロール的な開発の予防や、良好な居住環境を創出するための面的な整備を検討します。
- ・大塚地域は、八幡神社等の歴史的な史跡や陣屋沼緑地周辺の良好な樹林地、八幡台

グラウンドを中心とした公園構想等、身近なレクリエーション空間としての機能を有しており、これらと調和した落ち着いた落ち着きのある中密度住宅地形成を図ります。

- ・地域において形成されたコミュニティや整備された都市基盤を有効に活用し、まちの活力を維持するといった観点から、利用可能な空き家及び空き家除却後の跡地については、移住希望者の受け皿やコミュニティの場など、地域資源として有効活用が図れるよう、所有者に利活用を促すとともに、空き家バンク設置など活用しやすい施策を推進します。また、管理不全の不良空き家（特定空家等）には所有者に管理を促し、指導助言を行います。

#### ⑤住工共存地

【準工業地域】

- ・市街化区域内の準工業地域に立地する既存の工場等は、隣接する住居地域の居住環境に配慮します。
- ・(都)環状1号線内側の準工業地域等、住居系の用途が大部分を占める地域については、必要に応じて住居系用途への変更を検討します。
- ・伝統産業である和紙工房が分布する地域は、今後も用途の混在を許容することとし、現在の地域において伝統産業を将来に継承していきます。

#### ⑥工業・流通系土地利用検討地

【既存工業団地の隣接地】

- ・(県)赤浜小川線沿道等においては、新たな企業誘致による地域の活性化を図るため、既存工業団地に隣接し広域幹線道路沿道に立地する特性を活かし、魅力ある工業・流通系用地の整備及び施設立地誘導を検討します。
- ・整備にあたっては、周辺の自然環境に十分配慮します。

#### ⑦沿道系土地利用検討地

【(都)環状1号線沿道等】

- ・(都)環状1号線沿道等は、広域的な交通利便性が高い立地特性を活かした、地域活性化に資する沿道サービス施設等の立地誘導を検討します。

#### ⑧文教系用地

【東野平（旧堂の平）等】

- ・文教系施設の立地誘導に努めるとともに、フィールドワーク等も行える良好な文教地域の形成を目指します。
- ・これらの開発や整備にあたっては菖蒲沢沼の水系保全を前提に用地選定を行う等、周辺の良好な自然環境に最大限配慮したものとします。

#### ⑨農地・集落地

【下里地域 等】

- ・良好な集落環境としていくために、一団の樹林地や敷地内の緑を保全し、緑豊かな

現在の集落形態を維持しながら、生活道路等の一定の基盤整備に努めます。また、これらの環境を有効に活用するといった観点から、空き家の解消を図ります。

- ・優良農地の保全と遊休農地の解消に努めます。

#### ⑩保全森林

【斜面林 等】

- ・地区内の山並みを形成する尾根線や斜面林の保全を図ります。

#### ⑪観光・交流ゾーン

【仙元山・槻川・道の駅おがわまち 等】

- ・観光拠点である道の駅おがわまちや、和紙や酒蔵等の伝統的産業資源、神社仏閣や石碑等の文化資源、槻川や仙元山等の自然資源が集積する区域は、多くの町民や観光客が訪れ、にぎわう観光・交流のゾーンの形成を図ります。
- ・道の駅おがわまちについては、観光の核として有効活用と施設機能の充実を図るとともに、周辺の仙元山見晴らしの丘公園・旧下里分校などを周遊できる遊歩道等の整備を推進します。
- ・仙元山は、本町の顔としての機能強化に努め、四季を感じる空間づくりに努めます。
- ・槻川を活かしたまちづくりとして、槻川親水公園や道の駅おがわまちを核としながら、遊歩道等の整備を推進します。

#### ⑫歴史的まちなみゾーン

【(主) 熊谷小川秩父線沿道】

- ・(主) 熊谷小川秩父線沿いの緑町、松若町、相生町等については、小京都にふさわしいまちなみの形成を目指し、街道沿いに今も残る蔵や格子戸等のある家屋を活かした修復型のまちづくりを行い、歴史的まちなみ形成を図ります。
- ・まちなみ形成にあたっては、建造物調査に基づき歴史的に価値の高い建造物を保全するとともに、屋外広告等のデザイン統一、誘導路の整備、駐車場整備、空き家・空き地を活用したポケットパーク等の整備を検討します。

#### ⑬小川町駅北側地域

- ・駅北側の新しい顔づくりに向けて関係機関との協議を進め、北口開設や駅前広場整備に向けて検討します。また、町有地活用のあり方についても合わせて検討します。

## 2) 道路・交通

---

### ①都市計画道路

#### 【①-1】(都)環状1号線の機能維持

- ・(都)環状1号線は、本町の骨格的役割を担う公共交通軸、市街地内の通過交通抑制と地区間移動の円滑化を図る環状道路としてふさわしい整備水準を満たすよう、機能維持に努めます。
- ・(都)環状1号線沿道は、背後の住居地域の居住環境に配慮しながら、地域活性化と利便性の向上を目的とした沿道利用施設の規制・誘導を図ります。
- ・国道254号との交差点等は、市街地の導入部としてゲート空間の演出に努めます。

#### 【①-2】(都)池田角山線の整備

- ・(都)池田角山線の未整備区間は、地域のまちづくりの動向などを踏まえ整備の必要性の検討を行います。

#### 【①-3】国道254号((都)下里腰越線、(都)春日勝呂線)の整備

- ・国道254号は、既存市街地及び町内を東西に連携する主要路線であり、安全で快適な街路空間とするため、道路の拡幅、歩道整備を促進します。
- ・(都)下里腰越線沿道は、歴史的・文化的資産を活かした歴史的まちなみにふさわしい道路景観とするため、沿道のまちなみ形成と歩行者空間の拡充を図ります。

#### 【①-4】(都)小川停車場線の整備

- ・本町の中心的な商業軸として、より魅力的な商業空間形成を目指し、歩行者空間の拡充や広場的機能を持つ街路空間として道路と建造物の一体的な空間整備を推進します。

#### 【①-5】(都)駅西通り線の整備

- ・市街地内の基盤の強化と回遊性を高める道路として整備を推進し、土地の有効利用を図ります。

#### 【①-6】(都)馬橋通り線の整備

- ・(都)馬橋通り線は、市街地内の南北を連携し、基盤強化を図る路線として重要性が高いため、道路の拡幅や歩道整備を推進します。

### ②その他道路

#### 【②-1】既存市街地周辺における生活道路等の整備

- ・市街化区域内の密集市街地において区画道路が未整備で住宅地化している箇所や、狭あい道路・行き止まり道路については、個別建て替えや共同建て替え時にセットバックを行い、安全で快適な生活空間創出に努めます。

- ・バリアフリー重点整備地区における歩道等の整備に努め、安全で快適な通行空間の創出を目指すとともに、まちににぎわいと活気を創出します。

#### **【②-2】集落部における生活道路等の整備**

- ・地域の実情を踏まえながら集落部における生活道路整備に努め、安全で快適な生活環境の創出を目指します。

### **③公共交通**

#### **【③-1】小川町駅及び地域拠点における交通結節点機能の強化**

- ・小川町駅は、鉄道・バス・タクシー等の様々な交通手段間の乗換えが行われる本町の玄関口として周辺整備を図り、駅利用者の安全性・快適性の向上を目指します。駅南口は、安全性確保に向けた駅前広場の整備について関係機関と協議を進めるとともに、駅橋上化及び駅を南北に縦断する動線を検討します。
- ・駅北側についても、北口開設や駅前広場の整備について、関係機関と協議を行います。
- ・地域拠点（道の駅おがわまち）においては、人が集まり各種の活動が展開される場として、交通結節点機能の強化（バス停留所の高機能化及びバリアフリー化、サイクルアンドライド等）を推進します。

#### **【③-2】公共交通の維持・移動手段の確保**

- ・小川町駅を中心として、国道 254 号や(都)環状 1 号線上等に放射状に延びる既存路線バスを、基幹的公共交通として維持に努めます。
- ・鉄道や路線バスの利用が困難な地域に居住する高齢者等の移動手段を確保するため、デマンドタクシー事業の継続に努めます。

### 3) 都市施設

---

#### ①公園等

##### 【①-1】既存公園・緑地の改修整備

- ・老朽化が進行した公園・緑地は、利用者のニーズを踏まえた施設改修等を実施し、長寿命化を図ります。

##### 【①-2】槻川の親水拠点を活かした水と緑のネットワーク形成

- ・槻川沿いの親水拠点である栃本親水公園・槻川親水公園を活かしながら、歴史的まちなみとの連携を図るネットワーク形成を推進します。

##### 【①-3】八幡台グラウンド周辺の整備

- ・八幡台グラウンド周辺については既存のグラウンドや穴八幡古墳等を有効活用し、地域の歴史や文化とふれあう場として、また町民の身近なレクリエーション空間として公園整備や中城緑地の整備を検討します。

##### 【①-4】レクリエーション空間の充実が図られた歩行者動線の整備

- ・小川町駅から仙元山、道の駅おがわまちを結ぶ歩行者動線として遊歩道、ポケットパークの維持管理に努めるとともに、レクリエーション空間の充実を図ります。

##### 【①-5】槻川下流部の整備検討

- ・槻川下流部については、町有地を活用し、水辺空間を活用した体験型の公園整備に努め、町民や町外の人々が楽しめる空間整備に向けて、構想・計画を検討します。

##### 【①-6】仙元山における森林レクリエーションの場づくりの検討

- ・仙元山は、町民の身近な森林レクリエーションの場として整備に努めるとともに、まちの顔として特徴付けを行うための風景づくりを検討します。

#### ②河川

##### 【②-1】槻川及び兜川の改修整備

- ・改修にあたっては、安全面だけでなく生態系にも配慮した整備手法の導入を図ります。
- ・身近なレクリエーション空間として活用出来るような空間整備を図ります。

#### ③下水道

##### 【③-1】公共下水道の利用促進と維持

- ・生活・衛生環境の向上や河川への家庭雑排水流入を軽減し、槻川や兜川の浄化

に寄与するため、大塚地域等において公共下水道の早期供用ができるよう整備を推進します。

- ・未接続世帯に対して早期の接続を促し、水洗化率（接続率）の向上に努めます。
- ・人口に比例して水洗化人口の減少が予測されるため、安定的に事業を継続するための経営改善に取り組みます。

#### **【③-2】公共浄化槽事業の推進**

- ・公共浄化槽事業の整備区域については、事業の啓発に努め、公共浄化槽の設置を促進します。

#### **【③-3】合併処理浄化槽の普及**

- ・公共下水道事業及び公共浄化槽事業の区域以外については、合併処理浄化槽の設置を促進します。

### ④その他施設

#### **【④-1】交流拠点整備に向けた検討**

- ・文教施設の立地誘導に努めるとともに、フィールドワーク等が行える環境整備を検討します。

#### **【④-2】学校跡地の有効活用**

- ・令和12年3月末で閉校する東中学校は、閉校後の跡地の有効活用について検討します。

## 4) 自然環境・景観

---

### ①自然環境

#### 【①-1】生態系の保全に配慮した河川空間の整備

- ・ 槻川や兜川は市街地における身近な憩いの場であるとともに、町内を横断する帯状の自然空間となっています。生態系の連続性や多様性を考えた場合、非常に価値が高いため、これらに配慮した河川空間の整備を図ります。

#### 【①-2】地域の生態系の保全

- ・ 地域の生態系（森林・里地・里山・河川等）の保全に努めます。

### ②景観

#### 【②-1】まちのシンボルとなる景観形成

- ・ (都)駅西通り線等のまちの玄関口においては、まちの顔に相応しいシンボリックな景観形成を目指します。
- ・ ランドマークとなるような樹木や建造物については、今後も地域の資産として継承していきます。

#### 【②-2】歴史的なまちなみ景観の形成

- ・ 中心市街地においては、歴史を感じさせる蔵造りの家や、格子戸のあるまちなみ、造り酒屋等の歴史的建造物を活かしながら、歴史的まちなみによる小京都を感じさせ、魅力あるまちなみ形成を目指します。

#### 【②-3】良好な住宅地景観の形成

- ・ 住宅地については、周辺のまちなみや斜面林等の自然環境との調和に配慮し、緑に包まれた美しい景観形成を目指します。
- ・ 中心市街地を取り囲む住宅地は、都市基盤整備と一体的な居住環境の改善を図っていくなかで、周辺のまちなみとの調和に配慮しながら良好な住宅地景観へ誘導します。

#### 【②-4】良好な公共空間の景観形成

- ・ 幹線道路等の公共空間の整備にあたっては、小京都を感じさせる景観形成を目指します。

#### 【②-5】良好な森林・河川景観の形成

- ・ 良好な斜面林保全のためのルールづくりを検討します。
- ・ 槻川に架かる橋と橋詰めを整備・デザインし、これらを遊歩道等によってネットワーク化することにより、良好な河川景観の創出を目指します。
- ・ 自然景観を尊重し水とふれあえる親水空間として活用するうえで最低限の整備を図ります。

**【②-6】良好な景観形成のための意識醸成**

- ・まちの玄関口となる小川町駅周辺や観光・交流ゾーンでは、良好な景観形成の実現に向けて、景観づくりの意識醸成を図ります。

## 5) 都市防災

---

### ①安全性の高いまちづくり

#### 【①-1】都市基盤施設の機能維持・整備

- ・災害発生時における円滑かつ安全な避難活動を実現するため、(都)環状1号線や国道254号等の緊急輸送道路の機能維持に努めます。
- ・老朽化した道路・公園・橋りょう・公共施設等の都市基盤施設の安全確保を計画的に推進します。

#### 【①-2】地震に強いまちづくり

- ・緊急輸送道路上の橋りょう、避難場所となっている建築物の不燃化・耐震化等を図り、地震に強いまちづくりを推進します。
- ・防災・防犯・景観の面から空き家等対策を推進します。

#### 【①-3】水害や土砂災害に強いまちづくり

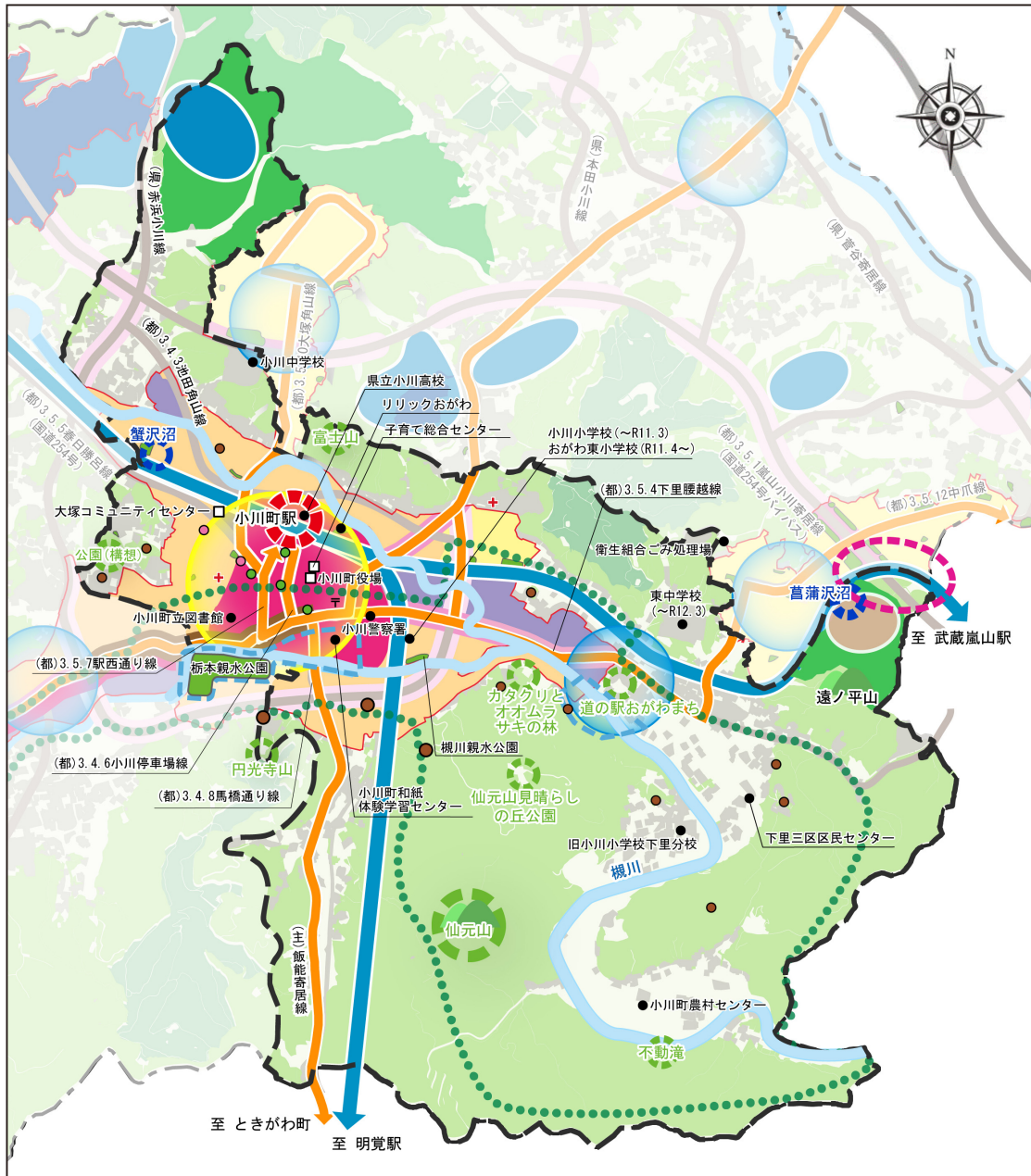
- ・槻川及び兜川の河川改修整備や土砂災害警戒区域等への対策、造成地の予防対策等を図り、水害や土砂災害に強いまちづくりを推進します。

#### 【①-4】居住誘導による災害に強いまちづくり

- ・土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域等に指定されている場所では、安全性の高い場所への居住の誘導や新規居住を抑制するなど、長期的視点のもと土地利用の面からも安全性の高いまちづくりを目指します。

(5)

まちづくりの方針図



【 凡 例 】

- |                 |              |            |
|-----------------|--------------|------------|
| ■ 街なか複合市街地      | ● 中心拠点       | □ 市街化区域    |
| ■ 沿道複合市街地       | ● 地域拠点       | --- 地区境界   |
| ■ 低中密度住宅地       | → 公共交通軸 (鉄道) | ■ 宅地 (住宅等) |
| ■ 一般住宅地         | → 公共交通軸 (バス) | ■ 公園       |
| ■ 住工共存地         | — 河川軸        | ■ 里山       |
| ■ 工業・流通系土地利用検討地 | — 幹線道路軸      | □ 公民館、集会所等 |
| ■ 沿道系土地利用検討地    | ● 駅          | +          |
| ■ レクリエーション用地    | ● 親水空間の拠点    | 〒 郵便局      |
| ■ 文教系用地         | ● 交流の拠点      | ● 保育園      |
| ■ 農地・集落地        | ● 新駅構想地      | ● 金融機関     |
| ■ 保全森林          | ■ 歴史的まちなみゾーン | ● 寺社       |
| ● 観光・交流ゾーン      | ■ 槻川親水ゾーン    |            |