

杉戸町立地適正化計画



令和4年3月
杉戸町

杉戸町立地適正化計画

《目 次》

序章 はじめに	1
序-1 計画の基本的事項	1
1 「立地適正化計画」策定の目的・狙い	1
2 計画の期間	2
3 対象区域	2
4 計画の位置付けと役割	3
5 上位計画及び主な関連計画	4
第1章 本町の現況と課題	9
1-1 都市の現況	9
1 概況	9
2 人口動向	11
3 土地利用	15
4 都市交通	20
5 都市機能施設	25
6 産業動向	34
7 災害	36
8 財政	37
9 都市構造のレーダーチャート分析	39
1-2 住民意向の把握	41
1 町民アンケート調査（18歳以上の町民対象）	41
2 若者アンケート調査（中学生～20歳の町民対象）	43
1-3 主要課題の整理	47
1 都市の現状及び動向からみる課題	47
2 都市構造に関する課題	49
3 住民意向からみる課題	50
4 上位計画からみる課題	51
5 本町のまちづくりに関する主要課題	52
第2章 立地適正化に関する基本方針	54
2-1 杉戸町立地適正化計画の方針	54
1 目指すまちの姿	54
2 立地適正化計画の方針	55
2-2 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針	56
1 目指すべき都市の骨格構造	56
2 目指すべき都市構造への誘導方針	60

第3章 都市機能誘導区域	61
3-1 都市機能誘導区域設定の考え方	61
3-2 都市機能誘導区域の設定	65
1 区域設定の対象	65
2 都市機能誘導区域の設定	67
第4章 居住誘導区域	74
4-1 居住誘導区域設定の考え方	74
4-2 居住誘導区域の設定	75
1 区域設定の対象	75
2 居住誘導区域の設定	77
第5章 誘導施設	78
5-1 誘導施設の設定	78
1 基本的考え方	78
2 誘導施設（候補）の立地状況	79
3 誘導施設の設定方針	82
4 誘導施設の設定	84
第6章 誘導施策	85
6-1 誘導施策の基本的な考え方	85
6-2 誘導施策の方向	87
6-3 誘導施策の展開	92
6-4 届出制度について	93
第7章 安全に対する取組（防災指針）	95
1 基本的考え方	95
2 居住誘導区域における災害リスク分析と防災・減災に向けた課題の抽出	97
3 防災・減災まちづくりの取組方針	106
第8章 計画の進捗評価	110
8-1 評価指標及び目標値の設定	110
8-2 計画の進捗評価	111
参考資料	
1 主な経緯（検討委員会・都市計画審議会等）	参考-1
2 検討委員会名簿	参考-1
3 用語解説	参考-2

序章 はじめに

序-1 計画の基本的事項

1 「立地適正化計画」策定の目的・狙い

本町では近年人口が年々減少を続けており、平成 27（2015）年国勢調査による人口は 45,495 人となっています。今後、さらなる人口減少や少子高齢化が見込まれる中で、種々の都市的サービスを維持できるよう効率的な都市運営を可能にする集約型の都市構造を目指すことがますます重要になってきます。

今後のまちづくりは、全国的に人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうしたなか、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要となっています。

これらを踏まえ、都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が制度化されたことに伴い、本町においても、杉戸町都市計画マスタープランの将来像の実現に向け、居住機能や都市機能の適正な立地と誘導を図るとともに、公共交通等の様々な施策との連携を含めた包括的なマスタープランとなる「杉戸町立地適正化計画」を策定します。

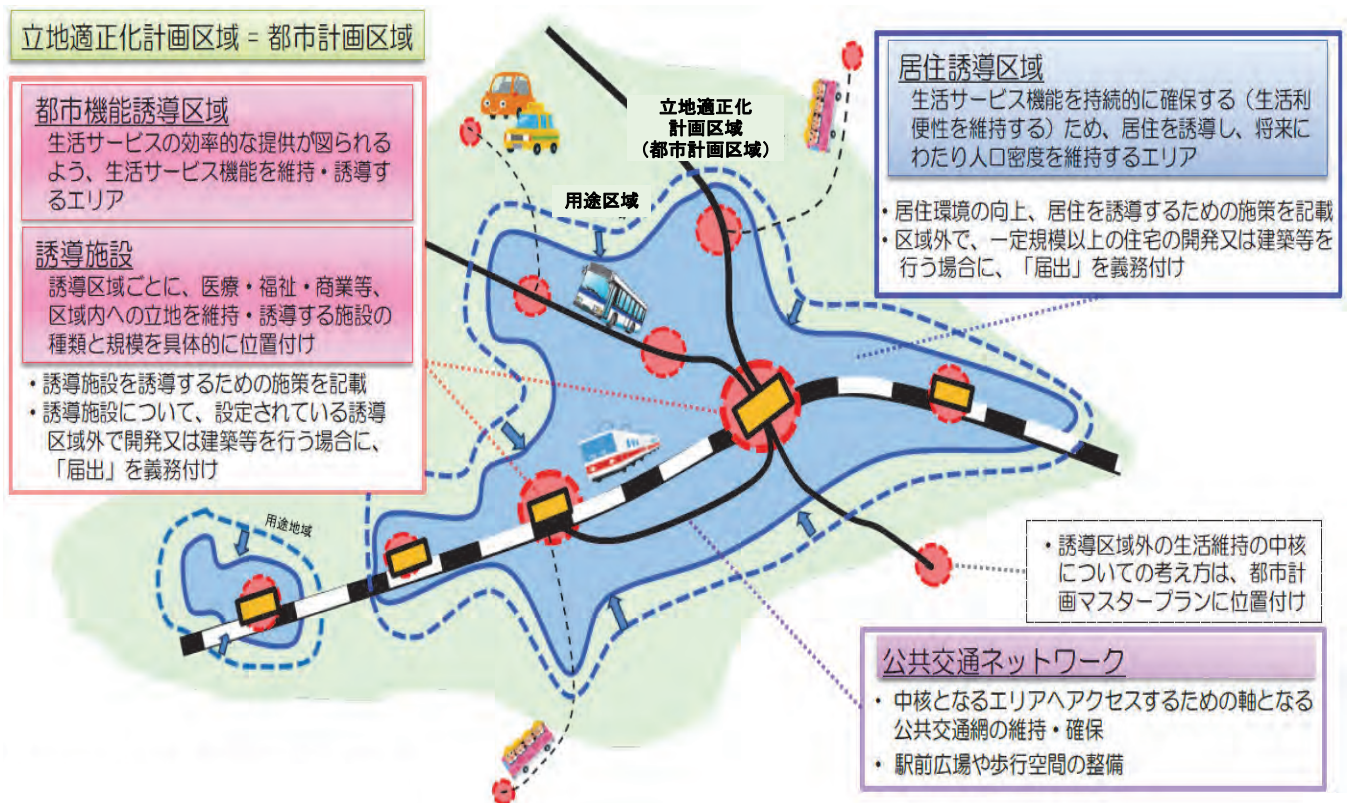


図 立地適正化計画のイメージ

2 計画の期間

目標年次は、概ね 20 年後の令和 22（2040）年とします。また、立地適正化計画は概ね 5～10 年ごとに各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、総合振興計画や都市計画マスタープラン、関連計画との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画期間：令和4(2022)年から令和 22(2040)年

3 対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、「行政区域＝都市計画区域（3,003ha）」と同じ区域とします。

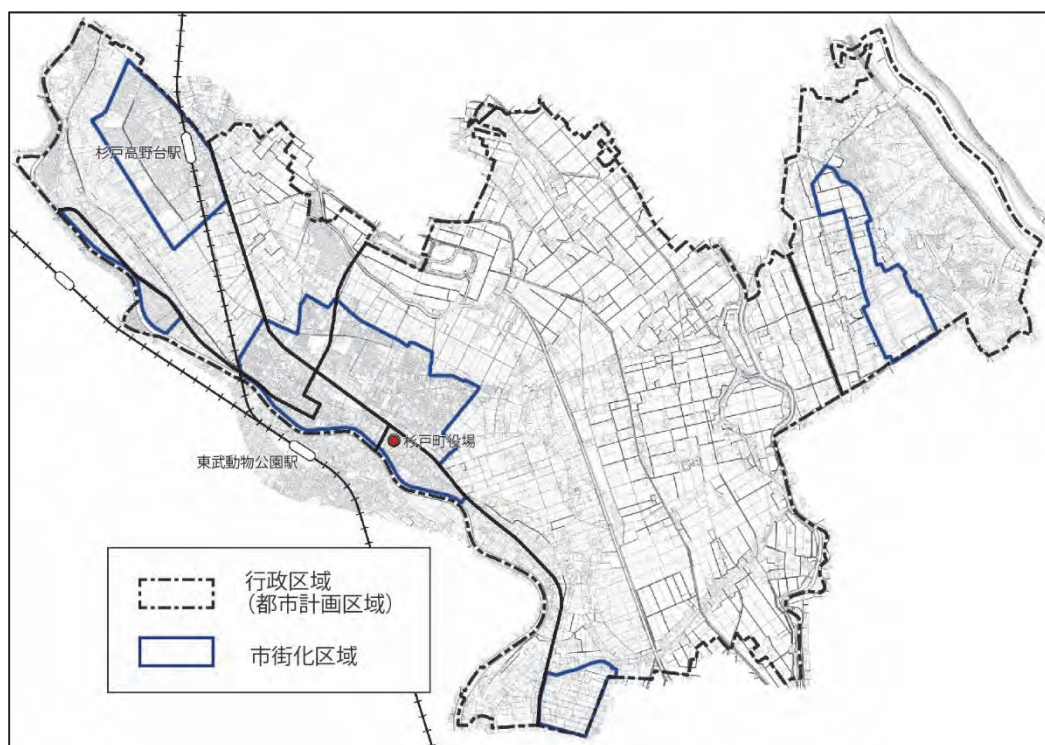


図 計画対象地域（行政区域＝都市計画区域）

表 都市計画区域、市街化区域等の人口

	H17 (2005)	H27 (2015)	増減数	増減率
行政区域 (都市計画区域)	46,646	45,495	-1,151	-2.5%
市街化区域	27,046	28,157	1,111	4.1%
市街化調整区域	19,600	17,338	-2,262	-11.5%

資料：国勢調査

4 計画の位置付けと役割

コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちの実現にあたっては、都市計画分野だけでなく、医療・福祉、商業、公共交通など様々な分野との連携が必要不可欠となります。

このため、本計画は、上位計画である「第6次杉戸町総合振興計画」や埼玉県が定める「幸手都市計画（幸手市、杉戸町、宮代町）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）に即しつつ、各分野の関連計画を踏まえ、「都市計画マスタープラン」と連携・整合を図り、策定します。

なお、杉戸町立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、杉戸町都市計画マスタープランの一部として扱います。

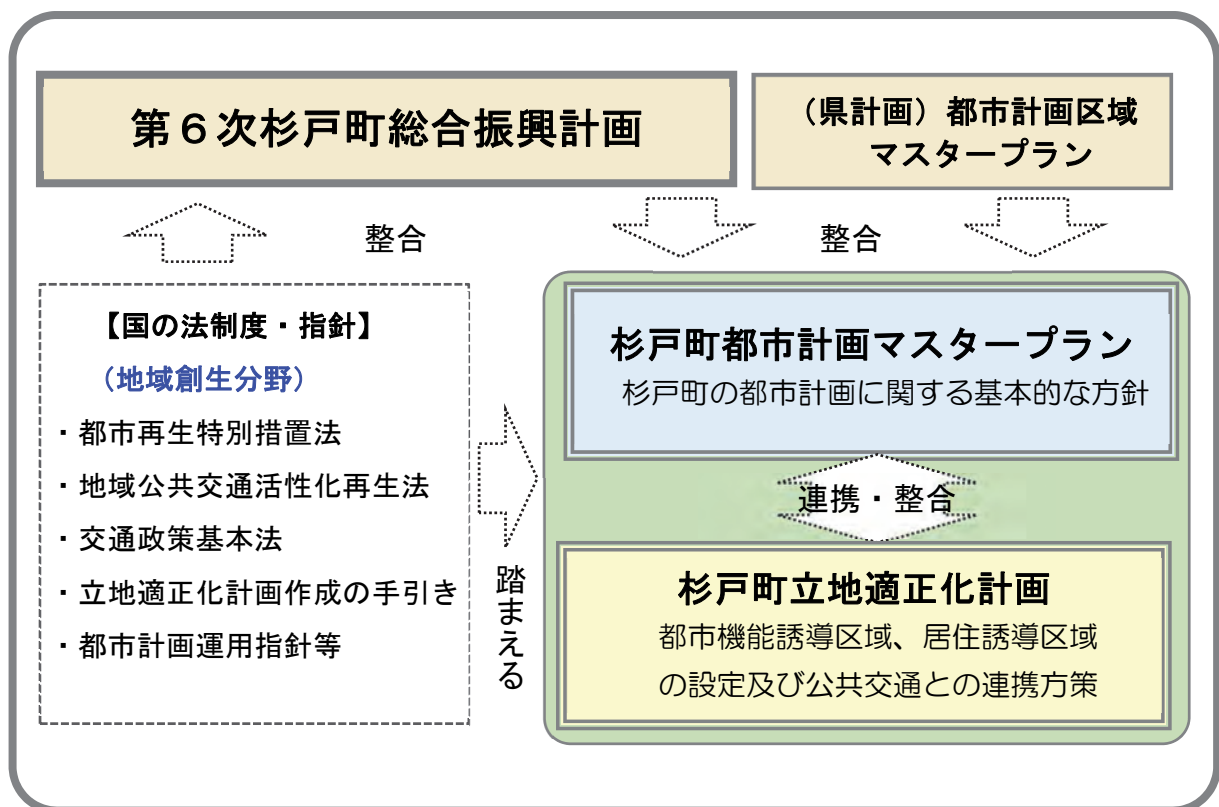


図 立地適正化計画の位置付け

「幸手都市計画（幸手市、杉戸町、宮代町）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 （都市計画区域マスタープラン）平成 29（2017）年 1 月 27 日告示	
都市づくりの 基本理念	○コンパクトなまちの実現 ・高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。 ・中心市街地に商業・医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い居住環境を形成する。 ・地域から中心市街地や医療・福祉施設へのアクセス性を高め、生活環境の向上を図り、都市の利便性と田園のゆとりを共存できる都市を守り育てる。 ・公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、低炭素社会の実現を図る。 ○地域の個性ある発展 ・高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を活かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らしてみたいような魅力あるまちづくりを進める。 ○都市と自然・田園との共生 ・田畑・里山を活用しつつ、良好な田園・自然を保全する。
目標年次	令和 7 年（2025 年）
地域毎の 市街地像	○中心拠点 ・幸手駅や東武動物公園駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。 ○生活拠点 ・杉戸高野台駅や姫宮駅の周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。 ○産業拠点 ・幸手インターチェンジ周辺、幸手工業団地、幸手ひばりヶ丘工業団地、杉戸屏風深輪地区、杉戸本郷地区は、産業を集積する拠点を形成する。
市街地の 土地利用方針	【土地の高度利用】 ・都市機能の集積、増進及び更新を図る地区で、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。 【用途の見直し】 ・社会情勢の変化や土地利用の動向等に対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は適切な用途に見直す。 ・空き地、空き家等が散在している区域、工場移転等による空地化が進む地域では、地域の実情に応じて適切な土地利用に努める。 【居住環境の改善又は維持】 ・良好な居住環境の維持、新たな住宅市街地形成地区、密集市街地の市街地改善や居住環境の向上を図るべき地区等では、高度地区や地区計画などを活用し、良好な住環境と街並みの維持、形成を図る。 【特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地】 ・特定大規模建築物の立地は、商業地に誘導する。 【産業集積に係る周辺土地利用の調和】 ・産業集積に必要な基盤整備では、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境との調和を図る。 【都市防災】 ・県地域防災計画を踏まえ、まちの不燃化・耐震化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等により、防災都市づくりを推進する。

	【景観の形成】 ・都市の魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出と地域の特性を活かした良好な景観づくりを進める。
交通体系の整備の方針及び目標	・歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。 ・広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図る。 ・建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。 ・施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。 ・駐車場及び駐輪場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。 ・火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。 ・長期間にわたり整備されていない都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な都市計画の見直しを行う。

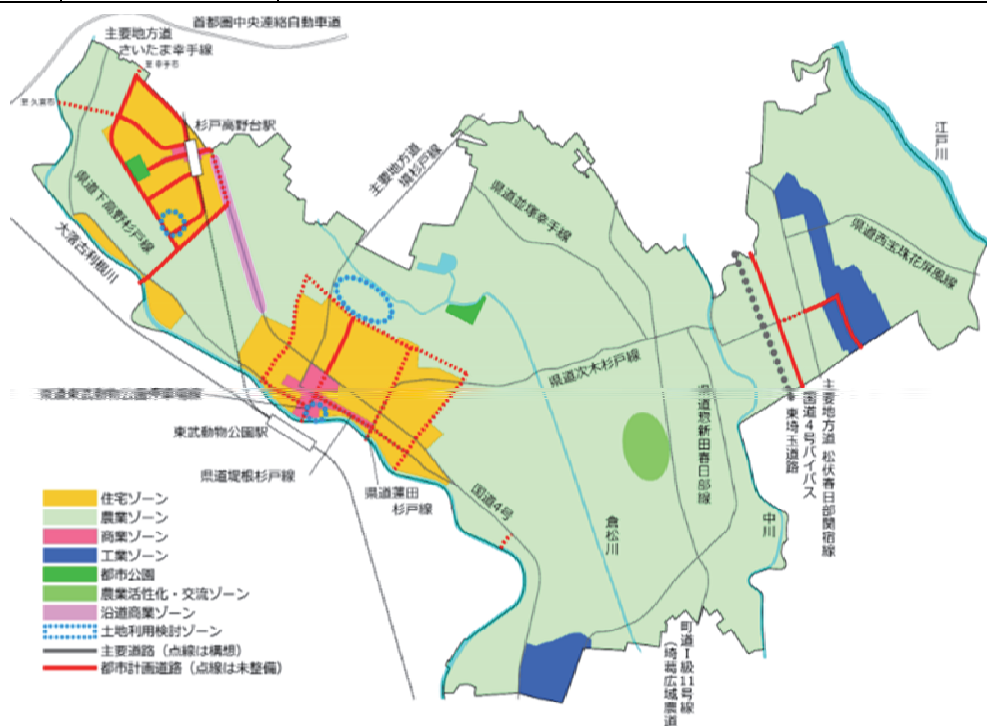
【幸手都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図】



(2) 本町の計画

第6次杉戸町総合振興計画（令和3（2021）年3月）		
計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度		
まちづくりの基本理念	「みんなで考え、行動することで、よりよい「杉戸」をつくる」	
まちの将来像	『みんなで育てるまち すぎと』～自然とやさしさがあふれるまちへ～	
土地利用の基本方針	・住宅、農業、商業、工業、都市公園の各ゾーンに分けて土地利用の方向を定め、適正な土地利用へ誘導 ・新たな土地利用の検討を図るべき区域については、それぞれの区域の特性を踏まえ、効果的・発展的な土地利用を誘導	
主要施策 （まちづくり関連）	子育て	施策1：安心して出産や育児ができる環境づくり 施策2：地域ぐるみで子育てができる環境づくり
	社会教育	施策9：自ら学べる環境の充実 施策10：まちの歴史・文化の保存と活用 施策11：多様なスポーツ活動の普及促進
	健康・福祉	施策15：地域で支え合い、助け合う環境づくり 施策16：高齢者福祉の推進
	防災・交通 ・防犯	施策19：様々な災害に備えたまちづくり 施策20：身近な安心・安全の確保 施策21：空き家対策の推進
	産業・情報発信	施策22：農業振興と6次産業化の推進 施策23：商工業振興と起業にチャレンジできる支援体制の整備 施策24：魅力ある雇用の創出 施策25：地域資源の掘り起こしと活用による観光振興
	都市基盤・環境	施策27：快適で居心地の良い住環境の整備 施策28：住民生活を支える計画的なインフラ整備 施策29：地域の実情に即した公共交通網の確立 施策30：安定したごみ処理の実施 施策31：豊かな自然の保持と継承 施策32：地球温暖化対策の推進
	行財政運営	施策37：町民参加のまちづくりの推進と地域の人材・組織の支援

【土地利用構想図】



◆第2期 杉戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略 令和3（2021）年2月 計画期間：令和3（2021）年度～令和7（2025）年度 ◆杉戸町人口ビジョン《改訂版》 令和2（2020）年12月 対象期間：令和42（2060）年まで	
人口の将来展望	令和2（2020）年：44,951人 令和42（2060）年：32,361人 （人口問題研究所推計人口 令和27（2045）年：31,097人）
第2期総合戦略における新たな視点	【1】多様な人材の活躍を推進する ①多様なひとびとの活躍による地方創生の推進 ②誰もが活躍する地域社会の推進 【2】新しい時代の流れを力にする ①地域における Society5.0 の推進 ②地方創生 SDGs の実現などの持続可能なまちづくり 【3】新たな感染症と新しい生活様式に対応する
基本方針	1. 地域の産業の活性化と雇用の創出 2. 子育て世代や働く世代の移住・定住の促進 3. 子育て環境の充実による出生数の増加 4. 愛着を持ち、安心して暮らすことができる地域の実現
基本目標 ・具体的な施策	【基本目標 1】稼ぐ地域をつくるとともに、安心して働けるようにする （1）近代的・魅力的な企業活動の促進と新たな創業・就業支援 （2）魅力ある農業の振興 （3）地域特産物や地域ブランドの開発 【基本目標 2】杉戸町への新しいひとの流れをつくる （1）観光・交流資源の充実・活用 （2）杉戸宿を活用した賑わいづくりの推進 （3）中心市街地の活性化 （4）シティプロモーションの推進 （5）移住・定住の促進 【基本目標 3】結婚・出産・子育ての希望をかなえる （1）結婚・妊娠・出産・子育てへの包括的支援 （2）多様な保育サービスの実施 （3）学校教育の充実 【基本目標 4】ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる （1）安心・安全な暮らしを守る （2）地域医療体制・救急医療の充実 （3）地域活動の充実 （4）生涯学習事業の推進 （5）公共交通機関の充実 （6）自主的な健康づくりの推進 （7）電子自治体の構築 （8）地球温暖化対策の推進

第1章 本町の現況と課題

1-1 都市の現況

1 概況

(1) 位置条件

本町は、首都 40km 圏にあり、埼玉県北東部に位置しています。東は江戸川を隔てて千葉県、南は春日部市、西は宮代町と久喜市、北は幸手市に接しています。

総面積は 30.03km² であり、南北約 6.9km、東西に約 10.0km の広がりを持ち、鷺が羽を広げたような形をしています。

本町の位置と面積

経緯度	東経 139°42' ~139°48' 北緯 36°00' ~36°04'
広 さ	南北約 6.9 km 東西約 10.0 km
海 抜	最高 19.2m、最低 4.7m
面 積	30.03km ² (3,003ha)

※国土地理院から平成 26 (2014) 年度に公表された全国都道府県市区町村面積調において、本町は 3ha の増となりました。



(2) 自然条件

本町の東西の両端を江戸川と大落古利根川が流れ、さらに中川・倉松川などの多数の河川・水路が町内を流下し、豊かな水を利用した田園風景が残っています。

地勢は、東部に標高 10m 以上の下総台地と呼ばれる洪積層からなる台地があるものの、町内の大部分は標高 10m 以下の中川低地と呼ばれる沖積層の低地となっています。

気候は、関東平野のほぼ中央部に位置することから、年間を通じては太平洋型の気候ですが、夏冬には内陸性の気候となっています。

(3) 交通条件

主要な幹線道路として、南北方向に、町の西部の市街地に国道 4 号が、町の東部に国道 4 号バイパスが縦断しています。

また、広域的幹線道路として、首都圏中央連絡自動車道が埼玉県内全線開通し、広域的な交通条件が飛躍的に向上しました。あわせて、東埼玉道路の八潮市から吉川市間の 5.7 km が開通し、吉川市から春日部市間の 8.7 km が事業中となっており、さらなる交通網の充実が期待されています。

町内の道路網については、県道が縦横に通過し、周辺都市を連絡するなど、生活圏の形成に重

第1章 杉戸町の現況と課題

要な役割を果たしていますが、南北方向と比較し、東西方向の道路網の形成が弱くなっています。

公共交通機関は、東武鉄道の杉戸高野台駅が町の北西側にあります。また、中央地域に東武動物公園駅が隣接しています。東武動物公園駅は東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン）と東武日光線の分岐点であると同時に、東京メトロ日比谷線、半蔵門線と東急電鉄田園都市線との相互乗り入れにより、通勤・通学などにおいて、大きな役割を果たしています。

バス路線は、東武動物公園駅を起点とする境車庫線、関宿中央ターミナル線、杉戸高野台駅を起点とする幸手駅線の3路線が設置されていますが、各線とも運行本数などの点において利便性はあまり高くない状況にあります。

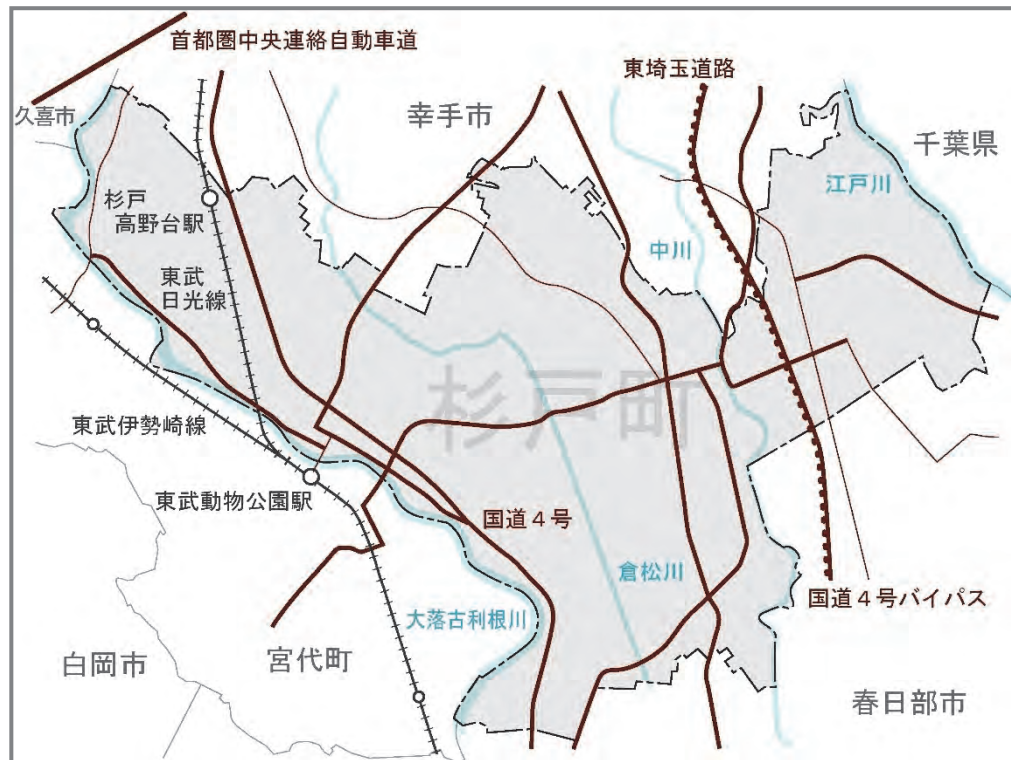
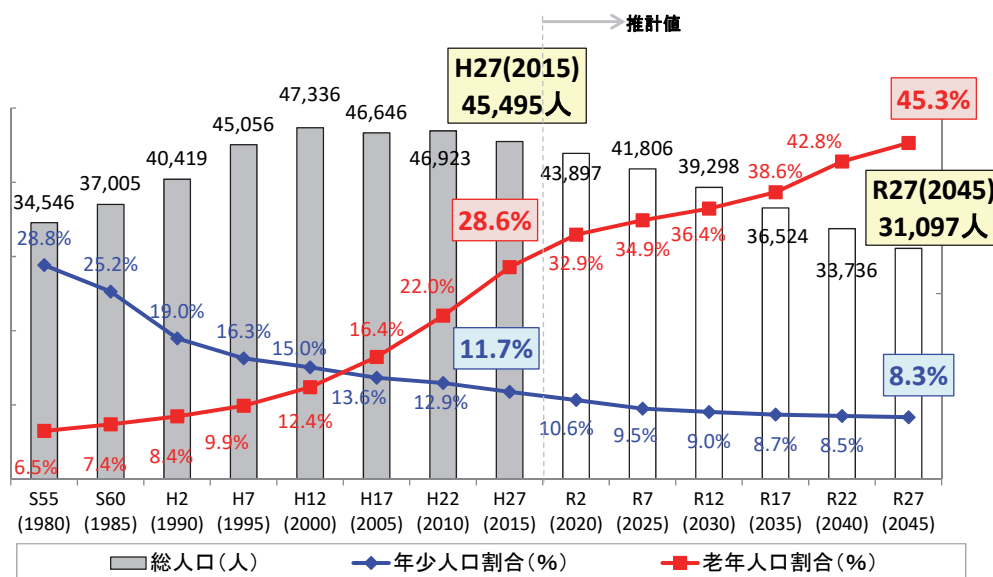


図 本町の現況図

2 人口動向

(1) 総人口推移と将来推計

- ・平成27(2015)年国勢調査による人口は、45,495人となっています。
- ・近年、人口は年々減少を続けており、国立社会法人・人口問題研究所(平成30(2018)年推計)は、令和27(2045)年にはおよそ31,097人と予測しています。
- ・65歳以上の高齢化率は、平成27(2015)年現在28.6%(埼玉県平均24.5%)となっており、令和27(2045)年には45.3%となる見通しです。
- ・15歳未満の年少人口は、平成27(2015)年現在11.7%(埼玉県平均12.5%)から、令和27(2045)年には8.3%まで下がる見通しです。



資料：実績値：国勢調査、推計値：日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

図 総人口・年齢階層別構成比の推移

(2) 地域別の人口

- ・本町全体の人口増減は、平成22(2010)年から令和2(2020)年では、平均-6.3%の人口減少となっていますが、特に東側に位置する泉地域(-16.9%)や東地域(-11.9%)での人口減少率が高くなっています。



表 地域別人口の推移

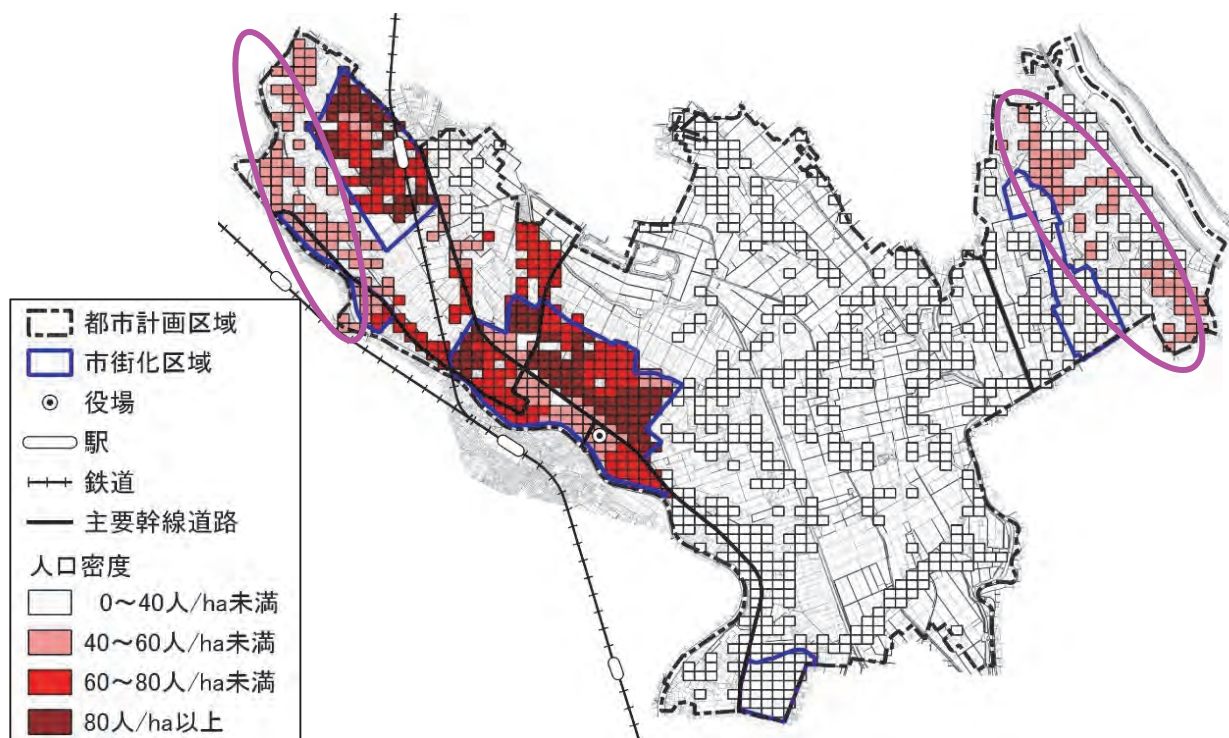
	H22 (2010)	R2 (2020)	増減数	増減率
杉戸町全体	47,618	44,638	-2,980	-6.3%
西地域	13,905	13,180	-725	-5.2%
中央地域	20,881	20,121	-760	-3.6%
南地域	3,613	3,520	-93	-2.6%
東地域	3,086	2,720	-366	-11.9%
泉地域	6,133	5,097	-1,036	-16.9%

資料：住民基本台帳

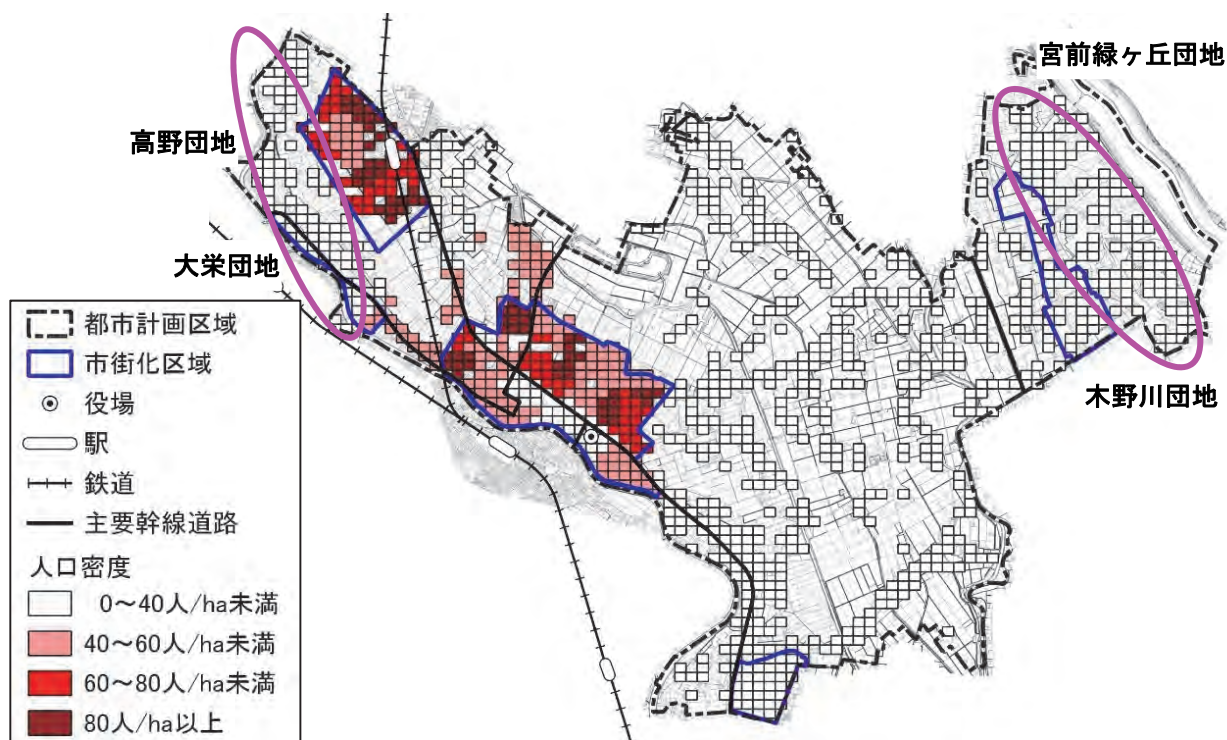
(3) 人口密度

- ・平成 27（2015）年の人口密度は、西地域、中央地域の市街化区域周辺に 80 人/ha 以上の分布がみられます。
- ・令和 22（2040）年の推計では、市街化区域の周辺の各団地の人口減少が大きくなっています。

◆人口密度平成 27（2015）年現在



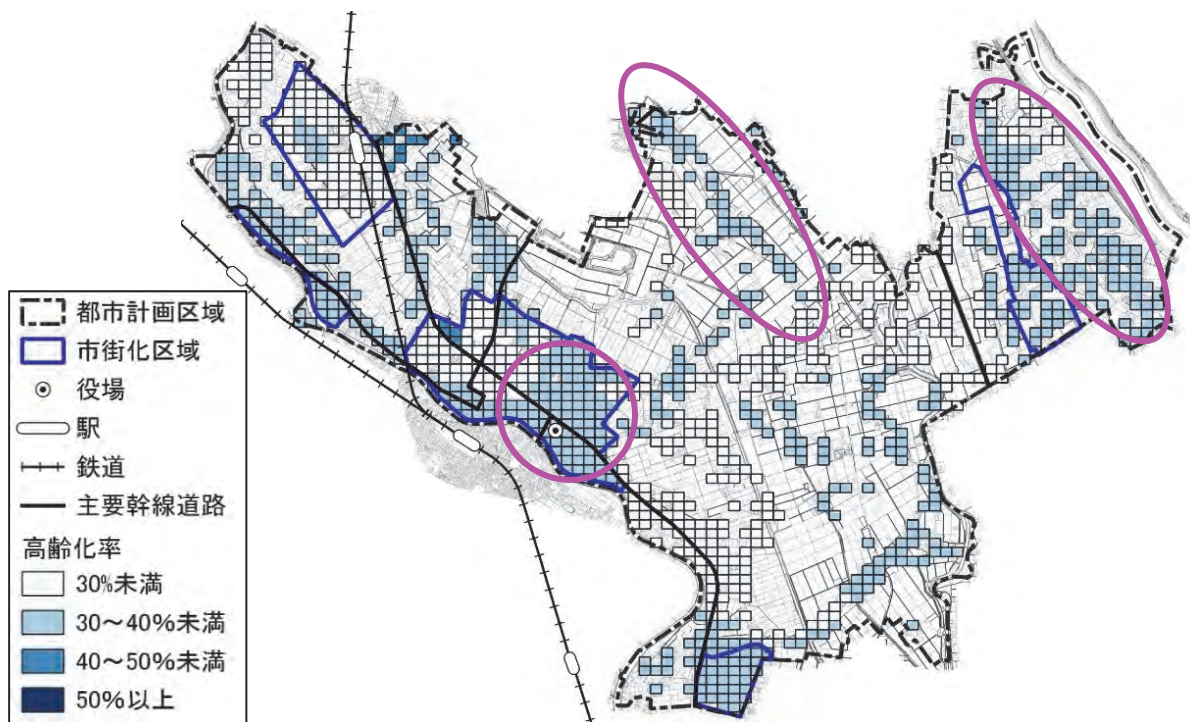
◆人口密度令和 22（2040）年推計



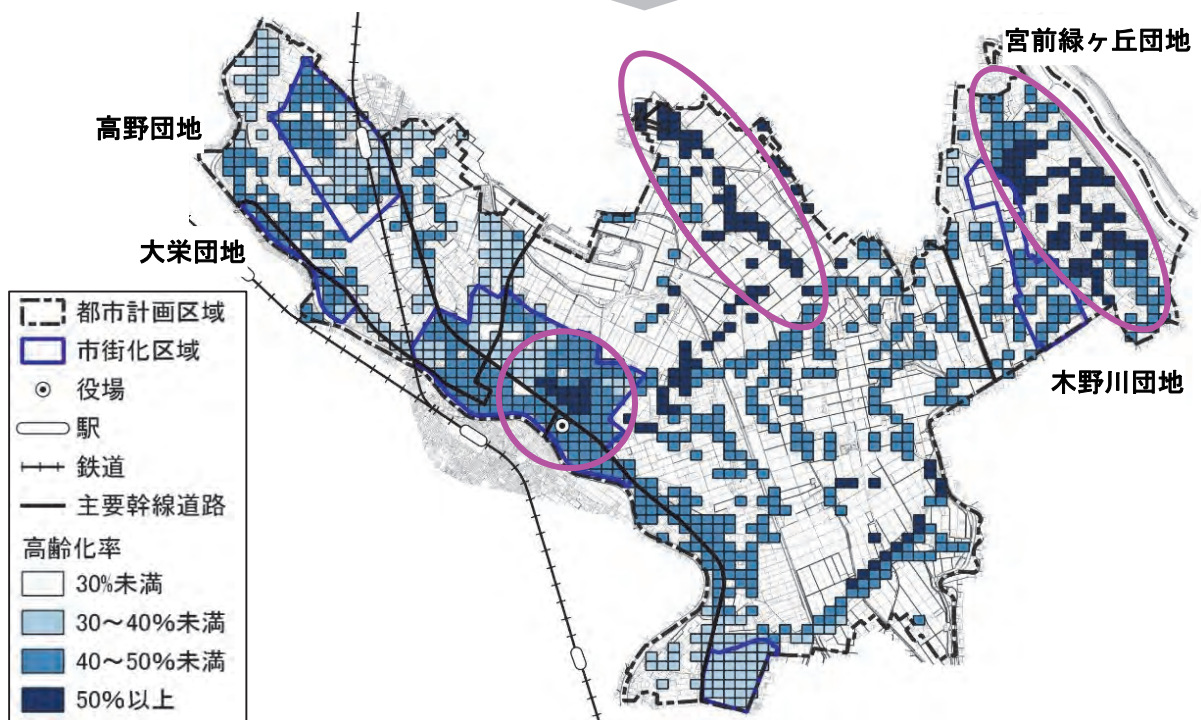
(4) 高齢化率

- ・平成 27（2015）年の人口高齢化率は、30%～40%未満の分布が全体的にみられます。
- ・令和 22（2040）年の推計では、市街化調整区域だけでなく役場周辺の中心市街地も高齢化の進行が大きくなっています。

◆高齢化率平成 27（2015）年現在



◆高齢化率令和 22（2040）年推計



(5) 市街化調整区域等の人口

- ・平成27（2015）年の市街化区域内の人口は28,157人であり、総人口45,495人の61.9%を占めています。
- ・平成17（2005）年から平成27（2015）年の10年間で、本町全体の人口（-2.5%）や市街化調整区域内の人口（-11.5%）は減少していますが、市街化区域内の人口は4.1%増加しています。

表 市街化区域等の人口推移

	H17 (2005)	H27 (2015)	増減数	増減率
杉戸町 全体	46,646	45,495	-1,151	-2.5%
市街化 区域	27,046	28,157	1,111	4.1%
市街化 調整区域	19,600	17,338	-2,262	-11.5%

資料：H27 国勢調査

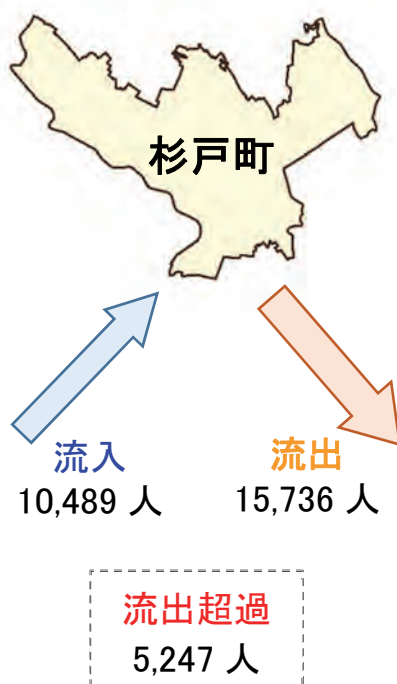
(6) 人口流動（通勤・通学）

- ・平成27（2015）年現在、本町全体では、流出15,736人、流入10,489人となっており、5,247人の流出超過となっています。
- ・流入元第1位は、隣接する春日部市で2,701人、次いで幸手市1,132人となっています。
- ・流出先第1位は、隣接する春日部市で2,134人、次いでさいたま市1,536人となっています。

表 流出・流入状況（通勤・通学）

◆流入人口（通勤・通学）

平成27年	
流入元	就業者 通学者
総数	10,489
県内	9,195
春日部市	2,701
幸手市	1,132
宮代町	1,041
久喜市	1,007
越谷市	801
さいたま市	671
加須市	435
その他の市町村	1,407
県外	1,294
千葉県	471
茨城県	425
東京都	214
その他の県	184
不詳	-



◆流出人口（通勤・通学）

平成27年	
流出先	就業者 通学者
総数	15,736
県内	10,216
春日部市	2,134
さいたま市	1,536
幸手市	1,487
久喜市	1,306
越谷市	811
宮代町	649
加須市	369
その他の市町村	1,924
県外	5,305
東京都	3,621
千葉県	700
茨城県	596
その他の県	388
不詳	215

資料：H27 国勢調査

3 土地利用

(1) 土地利用状況

- ・平成 27 年度における本町の総面積は、3,003ha で、地目別では田畑が 49.8%と最も大きい面積を占めており、宅地は 23.3%となっています。
- ・平成 22（2010）年から平成 27（2015）年の 5 年間ににおける地目別土地利用状況の変化をみると、全体的な土地利用の傾向としては、都市化などの進展に伴い、農地を含めた自然的土地利用が減少し、宅地が増加する傾向にあります。
- ・平成 27（2015）年に杉戸屏風深輪産業団地（24.0ha）が市街化区域へ編入され、市街化区域内の宅地面積が増加し、割合は 62.2%となっています。
- ・一方、市街化調整区域では、市街化区域への編入による農地を含めた自然的土地利用が減少しています。

表 区域別地目別面積の推移

区域	年次 地目	平成 22 年度		平成 27 年度		差引 (ha)
		面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	
市街化区域	自然的土地利用	29.43	6.6	24.97	5.3	-4.46
	（うち田・畑）	20.62	4.6	16.99	3.6	-3.63
	宅地	264.25	59.3	292.49	62.2	28.24
	道路用地	82.17	18.4	84.29	18.0	2.12
	その他	70.15	15.7	68.25	14.5	-1.90
	小計	446.00	100	470.00	100	24.00
市街化調整区域	自然的土地利用	1,761.62	69.0	1,731.02	68.4	-30.60
	（うち田・畑）	1,527.83	59.8	1,479.08	58.4	-48.75
	宅地	409.62	16.0	406.12	16.0	-3.50
	道路用地	228.28	9.0	231.51	9.1	3.23
	その他	154.48	6.0	164.35	6.5	9.87
	小計	2,554.00	100	2,533.00	100	-21.00
合計	自然的土地利用	1,791.05	59.7	1,755.99	58.5	-35.06
	（うち田・畑）	1,548.45	51.6	1,496.07	49.8	-52.38
	宅地	673.87	22.4	698.61	23.3	24.74
	道路用地	310.45	10.4	315.80	10.5	5.35
	その他	224.63	7.5	232.60	7.7	7.97
	小計	3,000.00	100	3,003.00	100	3.00

資料：都市計画基礎調査（平成 27 年は一部補正）

- 注）・自然的土地利用として、田、畑、山林、水面、その他の自然地が含まれます。
- ・宅地は、住宅用地、商業用地、工業用地が含まれます。
 - ・その他は、公益施設用地、公共空地、交通施設用地、その他公的施設用地、その他の空地が含まれます。
 - ・平成 27 年度の値は、平成 27 年都市計画基礎調査のデータに、杉戸屏風深輪産業団地（24.0ha）の編入を反映し、市街化区域の宅地、その他の面積について一部修正しています。

(2) 土地利用規制

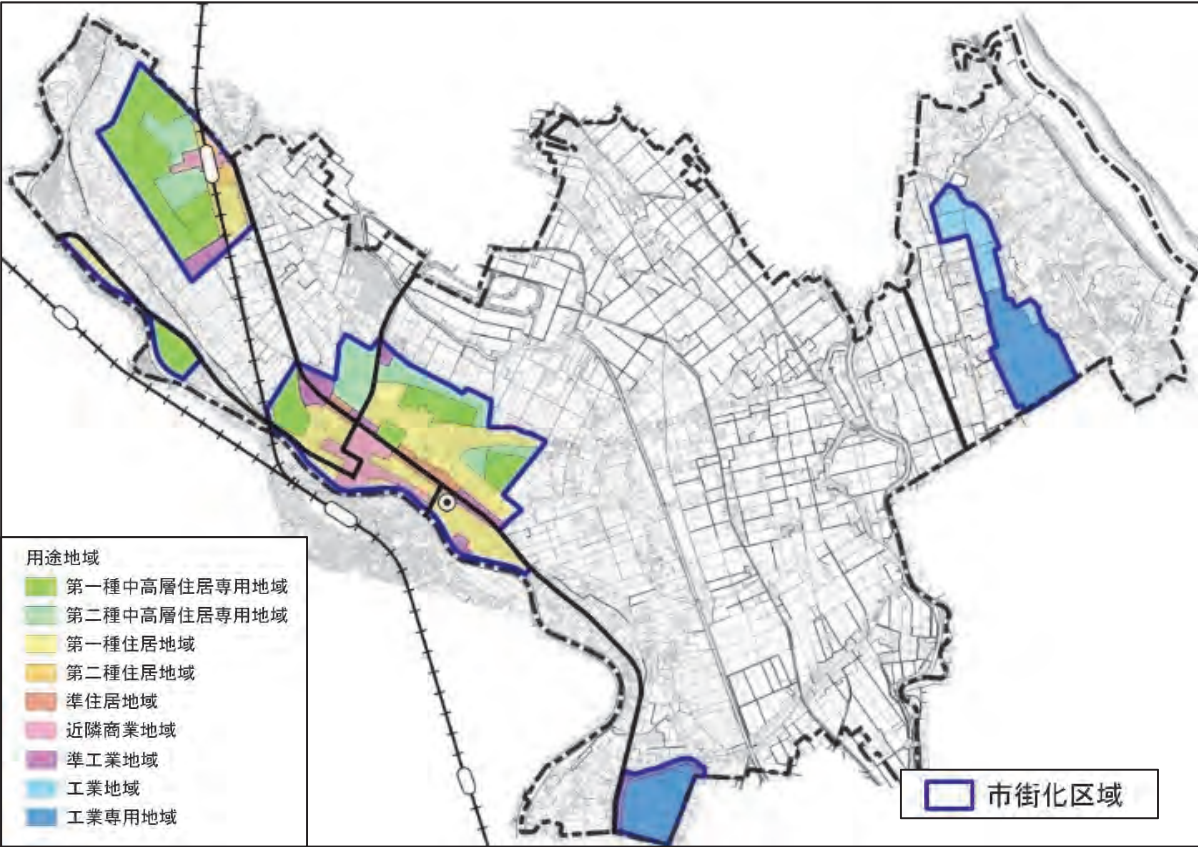
①都市計画法

- ・本町の行政区域の全域が都市計画区域（幸手都市計画区域）に指定されています。そのうち、市街化区域が5箇所、470ha、市街化調整区域は2,533haです。
- ・市街化区域には用途地域が指定されており、住宅系用途地域：313.6ha、商業系用途地域：26.8ha、工業系用途地域：129.6haとなっています。

表 用途地域面積

令和3年4月現在					
	面積 (ha)	構成比 (%)		面積 (ha)	構成比 (%)
市街化区域面積	470.0	15.7	市街化調整区域面積	2,533.0	84.3
第一種中高層住居専用地域	108.5	(23.1)	農業振興地域	2,257.3	(89.1)
第二種中高層住居専用地域	62.2	(13.2)	その他の地域	275.7	(10.9)
第一種住居地域	119.5	(25.4)			
第二種住居地域	12.4	(2.6)			
準住居地域	11.0	(2.4)			
近隣商業地域	26.8	(5.7)			
準工業地域	31.2	(6.6)			
工業地域	26.2	(5.6)			
工業専用地域	72.2	(15.4)			

注) ()内は用途地域面積に対する割合
資料：都市施設整備課



資料：国土数値情報

図 市街化区域、用途地域

②農業振興地域の整備に関する法律

- 本町の市街化調整区域内のうち、約90%が農業振興地域（農業振興地域面積：2,257.3ha）に指定され、その大部分が農用地区域に指定されています。（平成28（2016）年3月現在）
- 農地転用の総面積は、概ね縮小傾向で、平成7（1995）年度の24.2haをピークに令和2（2020）年では2.7haとなっています。

表 農地転用状況

		総数	第4条 (市街化)	第4条 (調整)	第5条 (市街化)	第5条 (調整)
平成2年度	件数(件)	198	33	28	48	89
	総面積(m ²)	182,405	17,971	20,416	18,333	125,685
平成7年度	件数	192	30	15	68	79
	総面積	242,281	13,977	11,381	70,811	146,112
平成12年度	件数	116	14	10	47	45
	総面積	164,805	6,837	3,486	17,985	136,497
平成17年度	件数	107	18	15	41	33
	総面積	61,432	7,363	10,883	20,380	22,806
平成22年度	件数	57	8	5	21	23
	総面積	37,923	1,156	3,477	6,307	26,983
平成27年度	件数	70	8	6	23	33
	総面積	56,336	6,277	2,258	9,813	37,988
令和2年度	件数	56	6	4	25	21
	総面積	27,404	1,566	2,645	10,762	12,431

資料：農業委員会

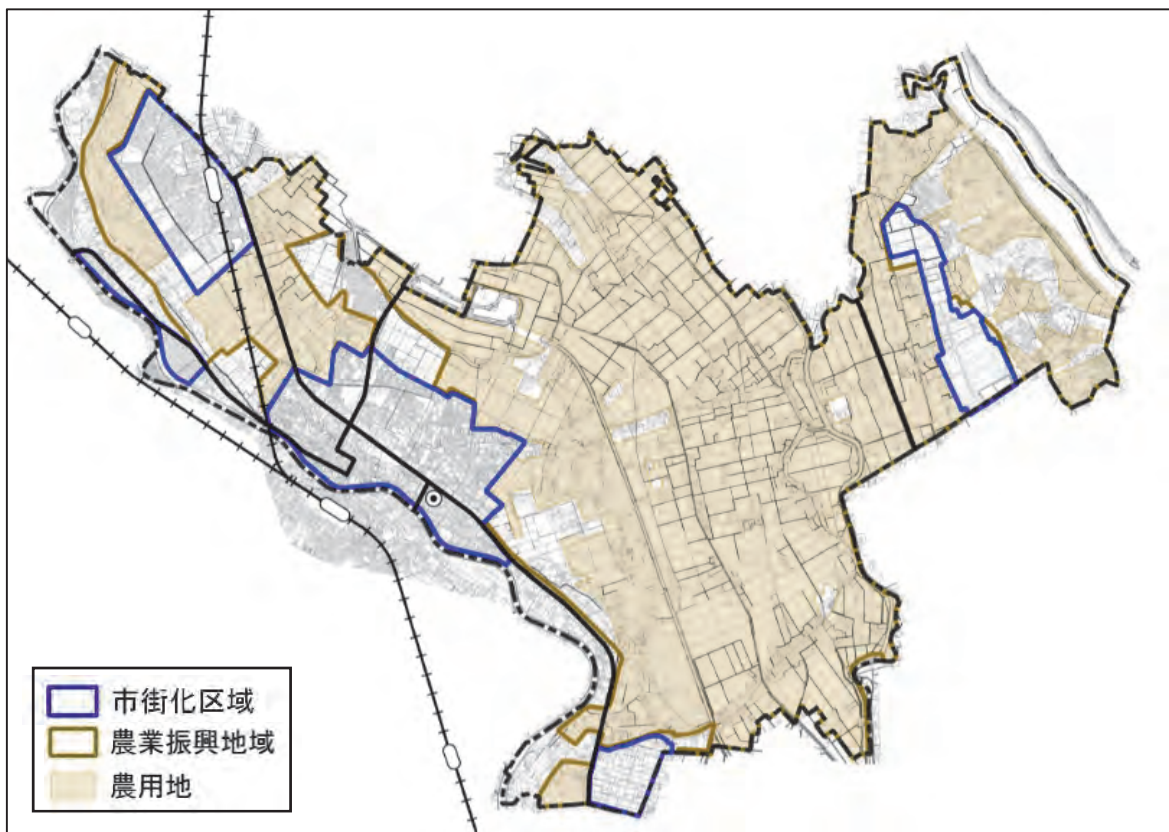


図 農用地区域

資料：国土数値情報

(3) 開発状況

① 宅地開発

- ・本町では首都 40km 圏という立地条件から、開発整備が進んできました。宅地開発事業が 9 件（開発面積：161ha）、その他産業団地や公園・広場などの開発が行われています。

表 宅地開発の実績

図面 番号	事業名	開発手法	事業主体	完了 年度	面積 (ha)
①	杉戸西特定土地区画整理事業	土地区画整理事業	都市再生機構	S62	118.3
②	後宿土地区画整理事業	土地区画整理事業	組合	S54	5.3
③	内田団地	公的開発	都市再生機構	S51	2.8
④	大栄団地	宅地造成（旧宅造法）	民間開発	S43	6.0
⑤	フレッシュタウン	宅地造成（旧宅造法）	民間開発	S46	14.8
⑥	高野団地	宅地造成（旧宅造法）	民間開発	S44	5.9
⑦	むさし堤団地	宅地造成（旧宅造法）	民間開発	S47	2.8
⑧	杉戸深輪産業団地	公的開発	埼玉県企業局	H13	45.6
⑨	舎人県営住宅	公的開発	埼玉県	H6	1.9
⑩	農業公園 （アグリパークゆめすぎと）	公的開発	杉戸町	H11	9.1
⑪	多目的運動広場 （国体記念運動広場）	公的開発	杉戸町	H16	5.7
⑫	太平ガーデンヒルズ	開発行為	民間開発	H16	3.2
⑬	杉戸屏風深輪産業団地	公的開発	埼玉県企業局	H29	24.0

資料：H27 都市計画基礎調査

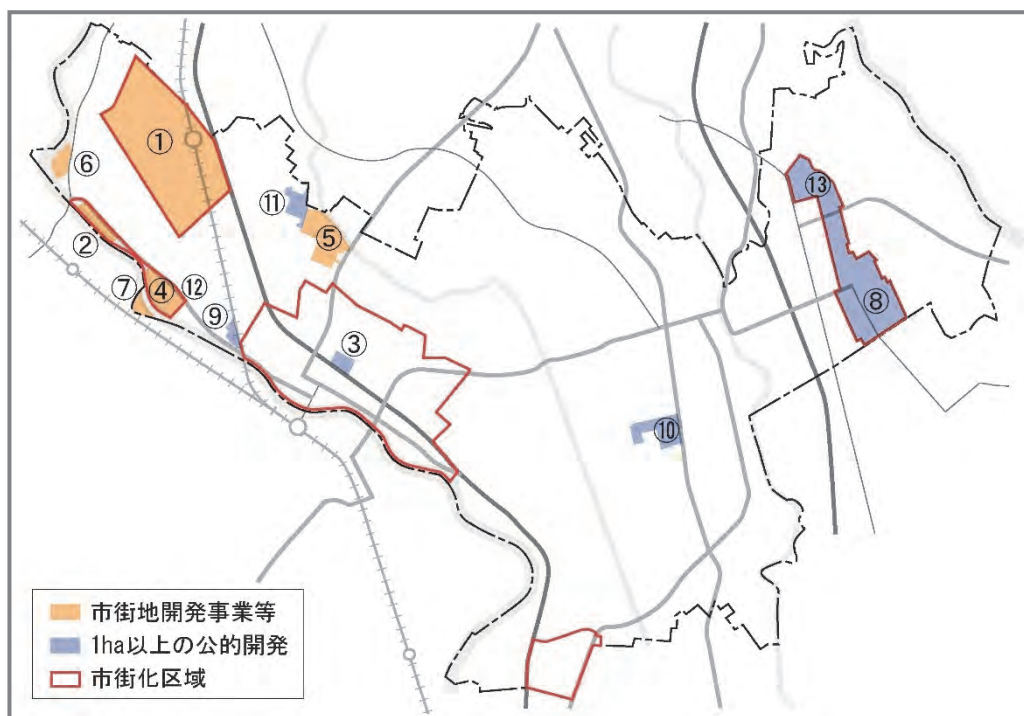


図 開発状況（都市計画基礎調査（基準年平成 27（2015）年））

②土地開発

- 平成2（1990）年度から5年ごとの土地開発申請状況をみると、平成22（2010）年度以降の申請件数は減少傾向にありますが、市街化調整区域での申請が非常に多く、開発許可に基づく市街化調整区域での開発行為が盛んな状況にあります。

表 土地開発申請状況

	総数		第 29 条				第 43 条	
			市街化区域		市街化調整区域			
	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
平成 2 年度	162	50,184.31	1	2,408.67	116	33,042.29	45	14,733.35
平成 7 年度	115	102,209.27	7	17,464.14	46	19,105.82	62	65,639.31
平成 12 年度	88	81,917.10	7	22,047.53	31	37,290.66	50	22,578.91
平成 17 年度	93	73,051.44	12	17,612.86	68	52,679.61	13	2,758.97
平成 22 年度	56	48,724.12	5	6,808.74	41	39,921.64	10	1,993.74
平成 27 年度	33	31,369.24	6	9,557.03	25	19,784.24	2	2,027.97
令和 2 年度	42	27,802.14	3	3,429.95	35	20,905.66	4	3,466.53

資料：建築課

(4) 空き家の状況

- 平成30（2018）年の住宅・土地統計調査によると、本町には1,960戸の空き家があり、空き家率は10.3%（全国13.6%、埼玉県10.2%）となっています。
- 5年前と比較すると空き家数、空き家率は横ばいですが、今後の本町においても本格的な人口減少に伴い、管理の行き届かない空き家の増加が見込まれます。

表 空き家の状況

単位：戸、%

区分	平成25年			平成30年		
	住宅総数	空き家数	空き家率	住宅総数	空き家数	空き家率
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%	62,407,400	8,488,600	13.6%
埼玉県	3,266,300	355,000	10.9%	3,384,700	346,200	10.2%
杉戸町	18,990	1,950	10.3%	19,090	1,960	10.3%

資料：住宅・土地統計調査

4 都市交通

(1) 道路整備

- ・国道・主要地方道及び一般県道の整備状況は、一部の路線において改良率がやや低くなっているものの、全体的には高い整備水準にあるといえます。
- ・都市計画道路の整備状況は、高野台の区画整理地内において高い整備率となっているものの、その他の路線については未整備が多い状況です。
- ・本町の幹線町道は46路線（1級：19路線、2級：27路線）あり、改良率、舗装率ともに9割を超えており、高い整備水準にあるといえます。

表 国道・県道の整備状況

区分	路線名	実延長 (m)	改良済		備考
			延長 (m)	改良率 (%)	
国道	国道4号	7,140	7,140	100	
	国道4号バイパス	1,460	1,460	100	
県道	堤根杉戸線	1,680	1,667	99.2	
	東武動物公園停車場線	767	370	48.2	
	下高野杉戸線	3,268	2,949	90.2	
	さいたま幸手線	1,873	1,873	100	※
	境杉戸線	1,569	1,501	95.7	※
	惣新田春日部線	4,610	4,460	96.7	
	松伏春日部関宿線	2,295	2,295	100	※
	西宝珠花屏風線	2,168	2,078	95.8	
	次木杉戸線	5,820	4,951	85.1	
	並塚幸手線	2,547	2,504	98.3	
	蓮田杉戸線	282	125	44.3	

※ は主要地方道 資料：道路現況調査（県道路環境課）（平成28年4月）

表 都市計画道路の整備状況

(令和2年3月現在)

番号	路線名	幅員 (m)	延長 (m)	整備済延長 (m)	整備率 (%)	備考
3・2・1	国道4号バイパス	38.5	1,460	1,460	100	
3・4・36	国道4号	16.0	680	0	0	
3・4・37	杉戸西1号線	16.0	100	100	100	※
3・4・38	杉戸幸手栗橋線	18.0	2,200	2,090	95.0	※
3・4・44	下高野吉野線	16.0	700	700	100	※
3・4・52	万願寺橋通り線	16.0	540	440	81.5	
3・4・53	新河原橋通り線	16.0	1,330	0	0	
3・4・54	東武動物公園駅東口通り線	20.0	1,210	644	53.2	
3・4・55	清地橋通り線	16.0	1,050	30	2.9	
3・4・56	新橋通り線	16.0	1,280	0	0	
3・4・57	宮東橋通り線	16.0	190	0	0	
3・4・69	下野久喜線	16.0	650	0	0	
3・4・70	与左門倉松線	16.0	2,000	0	0	
3・4・71	下高野杉戸線	16.0	560	0	0	
3・4・72	清地本町線	16.0	1,130	0	0	
3・4・82	深輪産業団地線	16.0	1,280	1,000	78.1	
3・5・45	杉戸西2号線	12.0	2,010	2,010	100	※
3・5・46	杉戸西3号線	12.0	830	830	100	※
3・5・47	杉戸西4号線	12.0	570	570	100	※
8・5・1	歩行者自転車専用道路1号線	15.0	430	430	100	※
8・6・2	歩行者自転車専用道路2号線	8.0	2,460	2,460	100	※

※ は区画整理地内 資料：都市施設整備課

表 町道の状況

(令和2年3月現在)

	区 分	実延長 [A] (km)	幅員別延長			改良済 延長 [B] (km)	舗装済 延長 [C] (km)	改良率 [B/A] (%)	舗装率 [C/A] (%)
			3.5m 未満 (km)	3.5m 以上 5.5m 未満 (km)	5.5m 以上 (km)				
令和 2年	1級町道	27.6	1.2	8.6	17.8	26.4	26.8	95.6	97.1
	2級町道	33.0	2.7	15.4	14.9	30.3	32.0	91.8	97.0
	その他の町道	423.0	176.8	217.6	28.6	245.7	298.3	58.1	70.5

資料：都市施設整備課

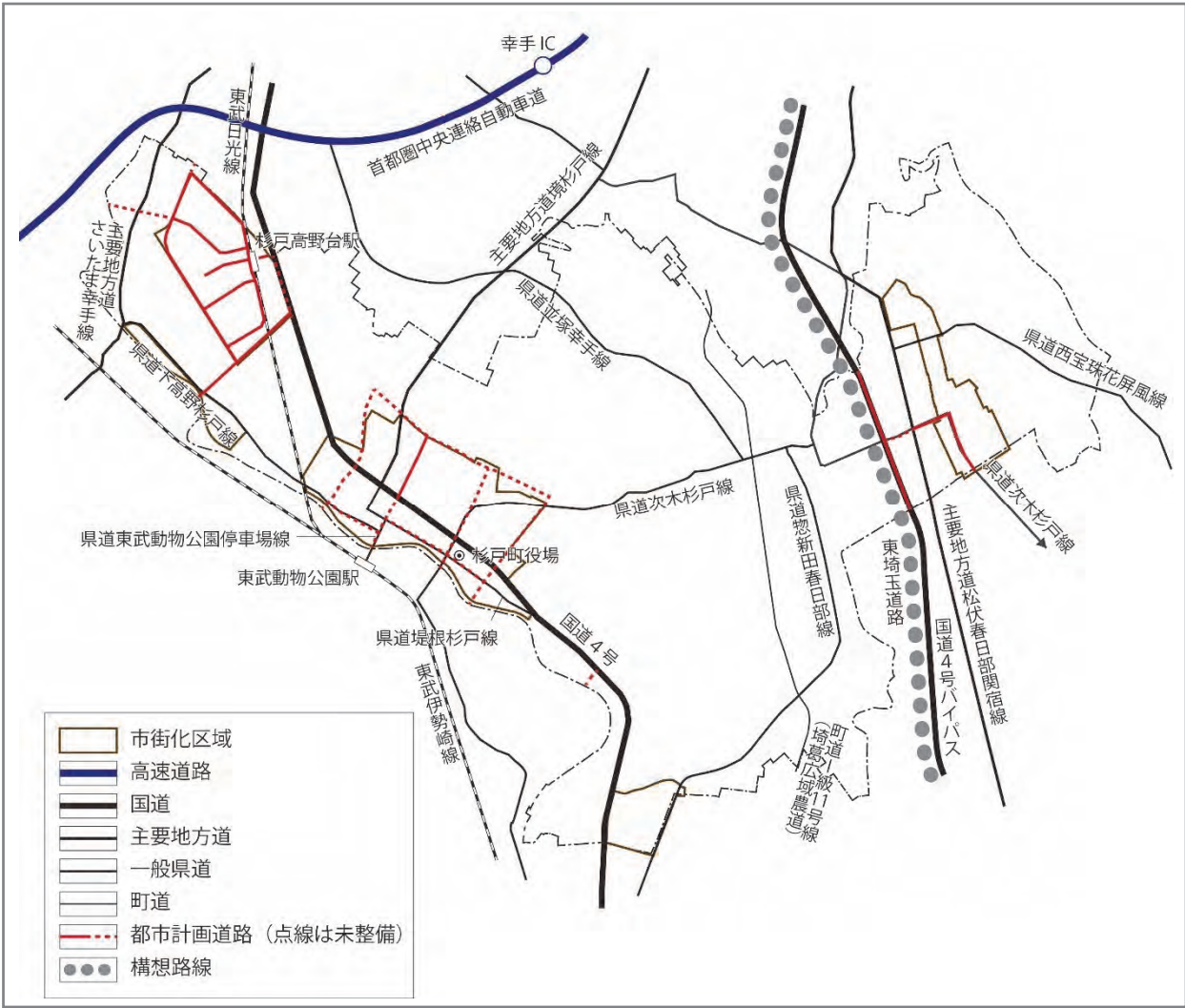


図 主要道路網図

(2) 公共交通

①鉄道

- ・鉄道は、東武鉄道の杉戸高野台駅が本町の北西側にあります。また、中央地域には東武動物公園駅が隣接し、東武スカイツリーラインから、東武伊勢崎線、東武日光線の分岐点となっています。
- ・平成30（2018）年の年間乗車人員は、東武動物公園駅は5,902千人、杉戸高野台駅は2,153千人です。過去10年間の推移をみると、いずれもほぼ横ばいとなっています。

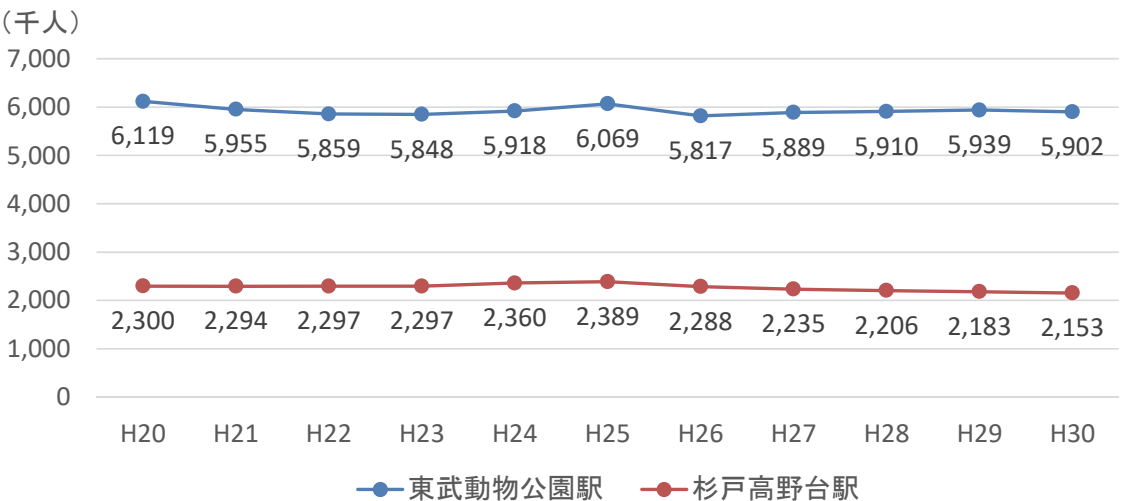


図 年間乗車人数の推移

資料：埼玉県統計年鑑

②バス

【路線バス】

- ・路線バスは、東武動物公園駅を起終点到2路線、杉戸高野台駅からは1路線が運行されており、乗降客数はやや増加しています。

表 バスの利用状況

	年度	片道		一日の運行回数		乗降客数 (人)	停留所数
		距離 (km)	所要時間 (分)	往	復		
①東武動物公園駅 ～関宿バスターミナル	H29	12.6	32	41	40	428,135	28
	H30	12.6	32	41	40	438,433	29
②東武動物公園駅 ～境車庫	H29	16.7	45	37	40	368,358	36
	H30	16.7	45	37	40	371,635	36
③幸手駅 ～杉戸高野台駅	H29	3.4	12	48	49	163,620	12
	H30	3.4	12	48	49	171,407	12

※②、③の乗降客数・運行回数については下記系統を合算したもの。

②東武動物公園駅～吉田橋～境車庫、東武動物公園駅～吉田橋

③幸手駅～幸手団地～杉戸高野台駅、幸手団地～杉戸高野台駅、幸手駅～緑台～幸手団地、幸手駅～朝日バス車庫（停留所数には含まず）、幸手駅～日本保健医療大学～杉戸高野台駅

資料：令和元年度版統計すぎと

【町内巡回バス】

- ・町内巡回バス『あいあい号』は、町民の交通手段として、公共施設等への利用促進及び日常生活の利便性向上を図ることを目的に平成6年より運行しています。
- ・現在は、西コース、南コース、東コースの3コースが運行され、町内各地をネットワーク化しています。



図 町内巡回バス『あいあい号』路線図
(令和2年4月1日時点)

資料：杉戸町HP

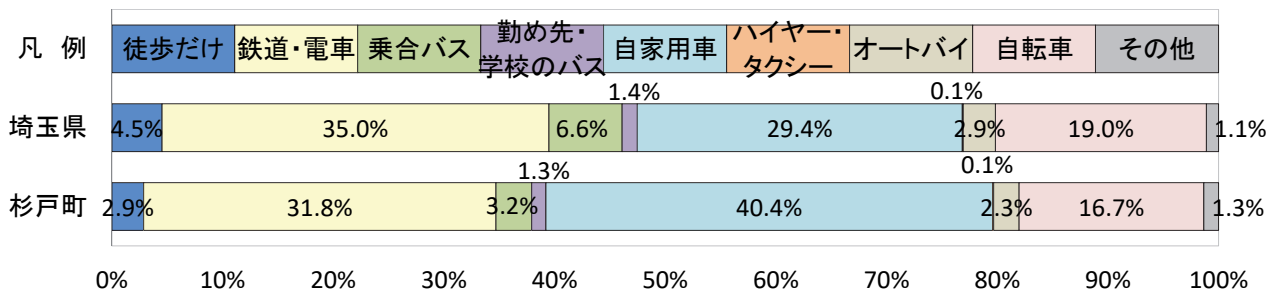
③利用交通手段（代表交通）

- ・利用交通手段は、自家用車の利用が40.4%で最も高く、埼玉県の29.4%と比較すると高くなっています。
- ・次いで、鉄道・電車が31.8%、自転車が16.7%となっており、これについては埼玉県全体と同程度となっています。

表 利用交通手段の分担率（代表交通）

	徒歩 だけ	鉄道 ・電車	乗合 バス	勤め先・ 学校のバス	自家用車	ハイヤー ・タクシー	オート バイ	自転車	その他
埼玉県	4.5%	35.0%	6.6%	1.4%	29.4%	0.1%	2.9%	19.0%	1.1%
杉戸町	2.9%	31.8%	3.2%	1.3%	40.4%	0.1%	2.3%	16.7%	1.3%

資料：H22 国勢調査



資料：H22 国勢調査

図 利用交通手段の分担率（代表交通）

5 都市機能施設

(1) 公園

- ・本町の都市公園は、現在 19 箇所（地区公園：1、近隣公園：2、街区公園：15、緩衝緑地：1）が整備されており、整備面積は 19.75ha となっています。
- ・これら公園面積を人口 1 人当りの面積でみると、約 4.34 m²/人（45,495 人：平成 27（2015）年国勢調査）となっています。
- ・また、その他の公園としては、住宅開発に伴い整備された公園やアグリパークゆめすぎと、貴重な草地・水辺環境を提供している大島新田調節池や国体記念運動広場などがあります。

表 都市公園の整備状況

(令和 2 年 3 月現在)

種別	番号	名称	計画決定面積 (ha)	整備済面積 (ha)	図面 番号
都市公園	街区公園	2・2・201 中央児童公園	0.15	0.15	①
		2・2・202 清地児童公園	0.17	0.17	②
		2・2・203 後宿児童公園	0.16	0.16	③
		2・2・204 上田児童公園	0.14	0.14	④
		2・2・205 与左エ門児童公園	0.15	0.15	⑤
		2・2・206 諏訪田児童公園	0.10	0.10	⑥
		— 天神児童公園	—	0.25	⑦
		— 裏丁張児童公園	—	0.60	⑧
		— 長戸路児童公園	—	0.25	⑨
		— 前丁張児童公園	—	0.60	⑩
		— 東丁張児童公園	—	0.60	⑪
		— さくら公園	—	0.32	⑫
		— 花水木公園	—	0.11	⑬
		— 屏風フットサルパーク	—	0.47	⑭
		— 深輪健康公園	—	0.27	⑮
	近隣公園	3・3・201 杉戸西近隣公園	3.90	3.89	⑯
		— いずみ公園	—	1.06	⑰
	地区公園	4・4・201 倉松公園	4.30	4.76	⑱
	緩衝緑地	— 深輪産業団地緑地帯	—	5.75	⑲

注) 整備済面積は四捨五入のため、誤差があります 資料：都市施設整備課

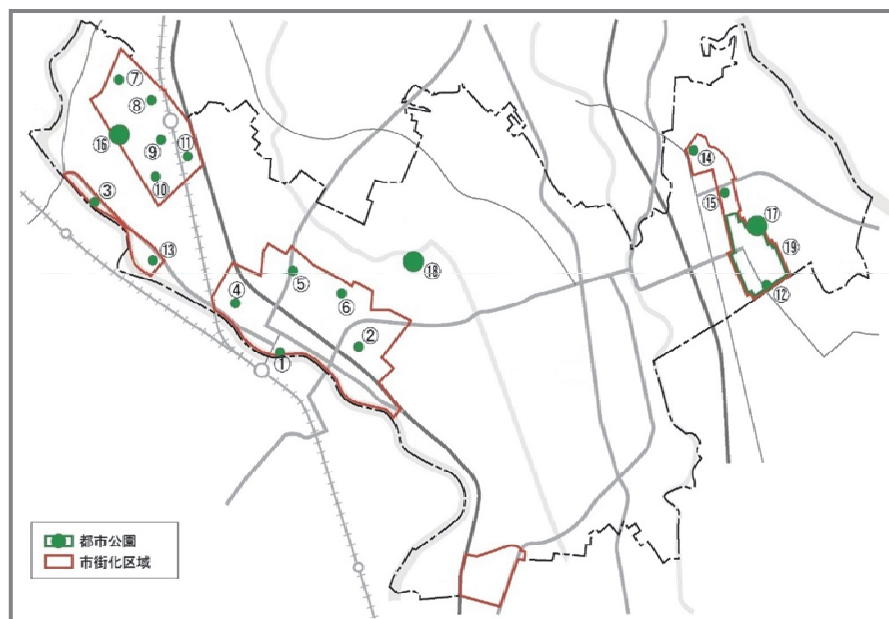


図 都市公園位置図

(2) 上水道整備

- 本町の水道事業は昭和33（1958）年に事業認可を取得し、翌34（1959）年に給水が開始されました。令和元（2019）年度には、1日平均14,460m³、年間配水量は5,292,215m³となっています。
- 水源は県営水道からの受水が約98%、地下水が約2%となっています。（令和元（2019）年度実績）令和元（2019）年度の普及率は99.9%となっています。

(3) 下水道等整備

- 本町の公共下水道は、「中川流域関連公共下水道」として565.5haが、都市計画決定されており、このうちの事業認可区域面積は554.5haとなっています。（公共下水道基本計画における全体面積は1,247.8haです。）
- 令和元（2019）年度末時点では、第1処理分区144.5ha、第2処理分区229.3ha、第3-1処理分区82.2ha、第3-3処理分区69.6haの合計525.6haの面整備が終了し、事業認可区域における94.8%が整備完了となっています。

(4) 公共交通（鉄道・バス）の利便性

- 公共交通へのアクセスが容易な徒歩圏（鉄道駅 1km 圏、バス停 300m 圏）としてのカバー率は、平成 27（2015）年では、全体（全年齢）で都市計画区域 84.2%、市街化区域 89.2%、65 歳以上の高齢者では、都市計画区域 82.9%、市街化区域 94.4%となっています。
- 令和 22（2040）年の推計では、カバー率は概ね同程度ですが、本推計は現在の鉄道・バス路線が令和 22（2040）年まで存続するという仮定のもとであるため、今後の人口減少に伴うサービス水準低下を考慮する必要があります。

表 公共交通（鉄道・バス）のカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	13,026	33,736	14,431	-11,659	1,405
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	6,995	20,125	8,491	-8,032	1,496
		比率(%)	62.0%	53.7%	59.7%	58.8%	-2.3%	5.1%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	38,241	10,794	28,507	12,174	-9,734	1,380
		比率(%)	84.2%	82.9%	84.5%	84.4%	0.3%	1.5%
	市街化区域	人口(人)	25,119	6,601	19,198	8,103	-5,921	1,502
		比率(%)	89.2%	94.4%	95.4%	95.4%	6.2%	1.0%

※カバー圏人口は、鉄道駅から半径 1 km、バス停から半径 300m 範囲内の人口を集計しています。
 ※カバー圏人口の比率（％）は、各区域の人口に対する割合。

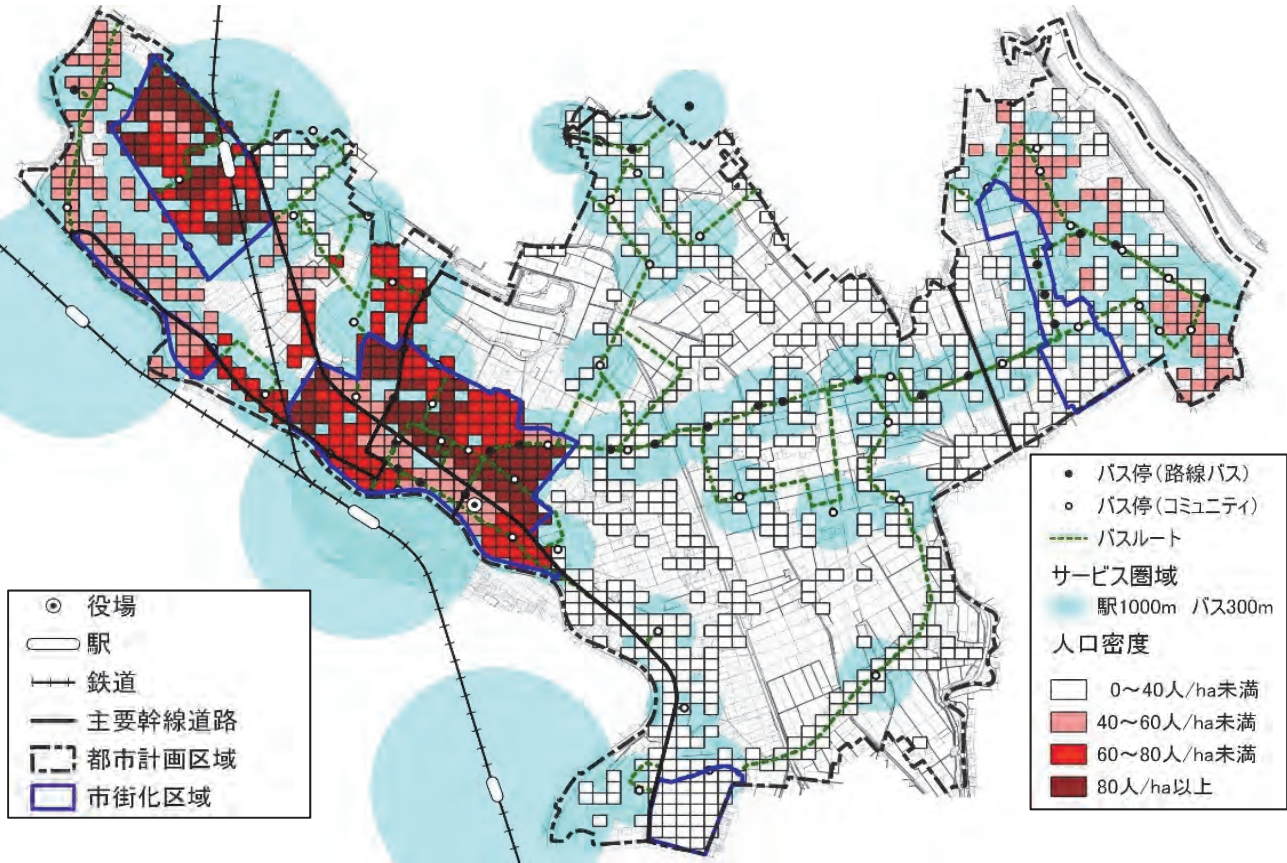


図 公共交通（鉄道・バス）の分布とカバー圏人口（鉄道 1km、バス停から半径 300m 圏域）
 （人口密度は、H27（2015）国勢調査）

(5) 医療施設

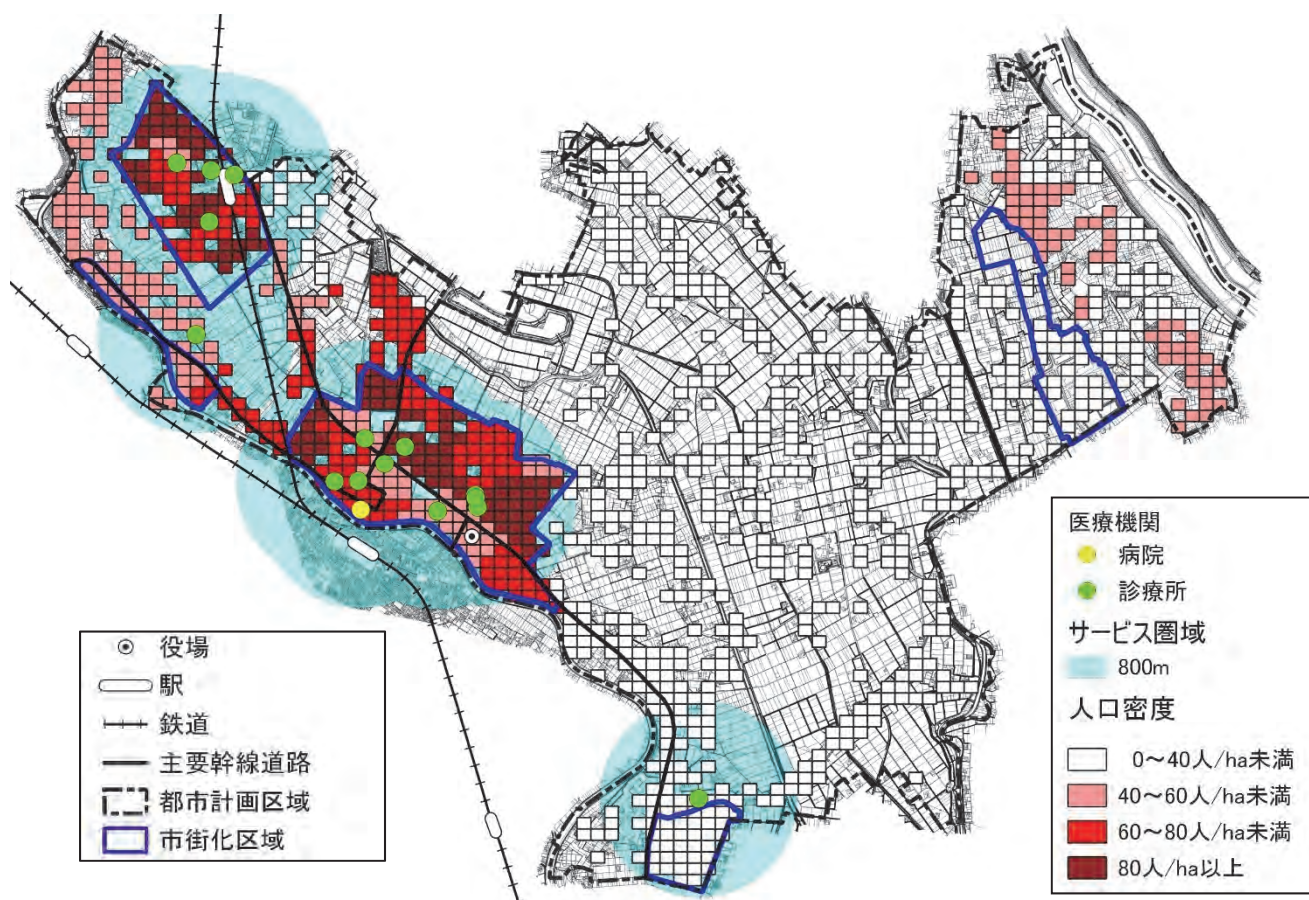
- ・医療施設（病院・診療所）は、交通利便性や人口集積を反映して、西地域と中央地域の市街化区域周辺に立地しています。
- ・病院・診療所までのアクセスが容易な徒歩圏（施設から半径 800m）としての人口カバー率は、平成 27（2015）年では全体（全年齢）で、都市計画区域 67.6%、市街化区域 86.0%となっています。
- ・65 歳以上の高齢者のカバー率は、平成 27（2015）年では、都市計画区域 63.7%、市街化区域 97.1%となっています。

表 医療施設のカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	13,026	33,736	14,431	-11,659	1,405
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	6,995	20,125	8,491	-8,032	1,496
		比率(%)	62.0%	53.7%	59.7%	58.8%	-2.3%	5.1%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	30,680	8,293	23,213	9,727	-7,467	1,434
		比率(%)	67.6%	63.7%	68.8%	67.4%	1.2%	3.7%
	市街化区域	人口(人)	24,224	6,795	19,757	8,320	-4,467	1,525
		比率(%)	86.0%	97.1%	98.2%	98.0%	12.2%	0.9%

※カバー圏人口は、施設から徒歩圏内の半径 800m 範囲内の人口を集計しています。

※カバー圏人口の比率（％）は、各区域の人口に対する割合。



(6) スーパー、コンビニ

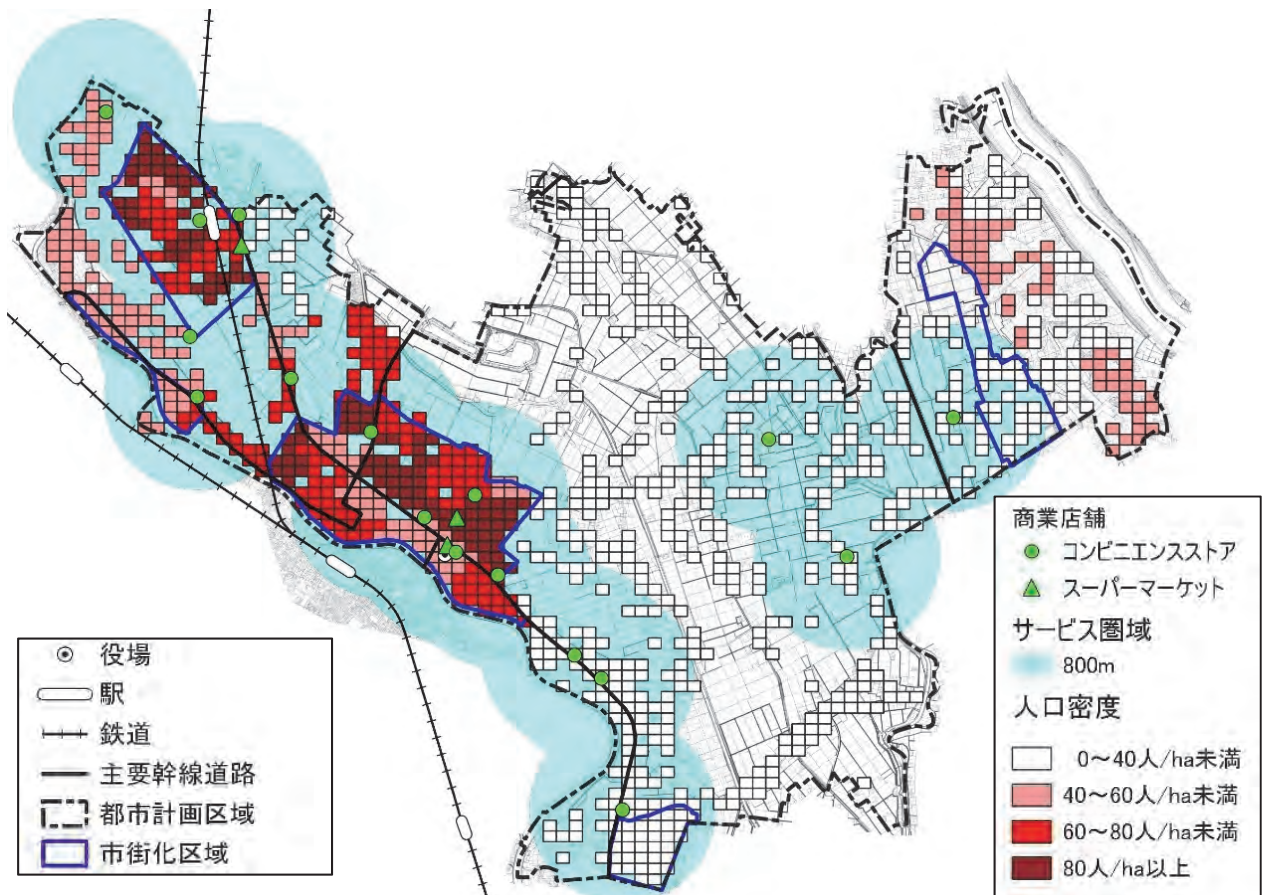
- ・日常的な商業施設（スーパー・コンビニ）は、市街化区域内及び国道4号の沿道に多く立地しています。
- ・スーパー、コンビニまでのアクセスが容易な徒歩圏（施設から半径800m）としての人口カバー率は、平成27（2015）年では全体（全年齢）で、都市計画区域79.9%、市街化区域92.0%となっています。
- ・65歳以上の高齢者のカバー率は、都市計画区域76.7%、市街化区域97.8%となっています。
- ・スーパー、コンビニの立地状況は、人口減少や交通状況に大きく影響するため、今後の人口減少に伴う撤退によるサービス水準低下を考慮する必要があります。

表 コンビニ、スーパーのカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	13,026	33,736	14,431	-11,659	1,405
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	6,995	20,125	8,491	-8,032	1,496
		比率(%)	62.0%	53.7%	59.7%	58.8%	-2.3%	5.1%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	36,260	9,988	27,318	11,458	-8,942	1,470
		比率(%)	79.9%	76.7%	81.0%	79.4%	1.1%	2.7%
	市街化区域	人口(人)	25,915	6,842	19,771	8,353	-6,144	1,511
		比率(%)	92.0%	97.8%	98.2%	98.4%	6.2%	0.6%

※カバー圏人口は、施設から徒歩圏内の半径800m範囲内の人口を集計しています。

※カバー圏人口の比率(%)は、各区域の人口に対する割合。



(7) 大規模小売店（延床 1,000 ㎡以上）

- ・大規模小売店は、主に自動車での利用を想定した立地状況となっているため、交通利便性が高い市街化区域内の国道4号沿道に多く立地していますが、今後の高齢化に伴う交通弱者の増加を想定すると、自転車や徒歩圏での利用ニーズが高まることが考えられます。
- ・大規模小売店までのアクセスが容易な徒歩圏（施設から半径 800m）としての人口カバー率は、平成 27（2015）年では全体（全年齢）で、都市計画区域 58.0%、市街化区域 82.1%となっています。
- ・65 歳以上の高齢者のカバー率は、平成 27（2015）年では都市計画区域 55.2%、市街化区域 88.3%となっています。

表 大規模小売店（1,000 ㎡以上）のカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	13,026	33,736	14,431	-11,659	1,405
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	6,995	20,125	8,491	-8,032	1,496
		比率(%)	62.0%	53.7%	59.7%	58.8%	-2.3%	5.1%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	26,330	7,188	19,948	8,319	-6,382	1,131
		比率(%)	58.0%	55.2%	59.1%	57.6%	1.1%	2.4%
	市街化区域	人口(人)	23,124	6,176	17,610	7,381	-5,514	1,205
		比率(%)	82.1%	88.3%	87.5%	86.9%	5.4%	-1.4%

※カバー圏人口は、施設から徒歩圏内の半径 800m 範囲内の人口を集計しています。

※カバー圏人口の比率（％）は、各区域の人口に対する割合。

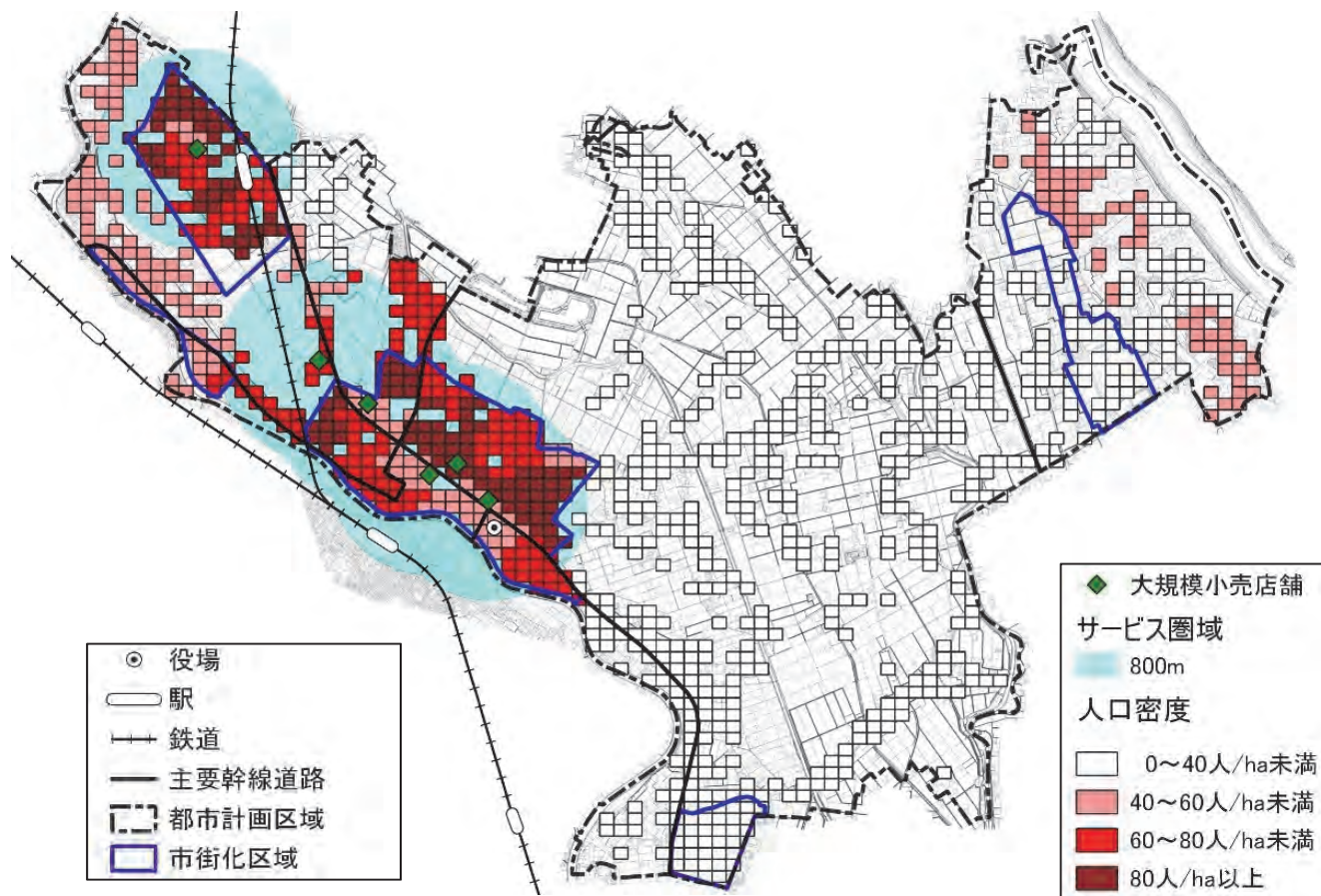


図 大規模小売店（1,000 ㎡以上）の分布とカバー圏人口（施設から半径 800m）
（人口密度は、H27（2015）国勢調査）

(8) 避難所

- ・避難所は、学校や公民館等の公共施設等を中心に指定されています。
- ・避難所までのアクセスが容易な徒歩圏をカバーする区域（施設から半径 800m）は、市街化区域内は概ねカバーしています。
- ・避難所の人口カバー率は、平成 27（2015）年では全体（全年齢）で、都市計画区域 84.1%、市街化区域 89.0%となっています。
- ・65 歳以上の高齢者のカバー率は、平成 27（2015）年では都市計画区域 81.9%、市街化区域 93.8%となっています。

表 避難所のカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	13,026	33,736	14,431	-11,659	1,405
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	6,995	20,125	8,491	-8,032	1,496
		比率(%)	62.0%	53.7%	59.7%	58.8%	-2.3%	5.1%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	38,170	10,673	28,503	12,188	-9,667	1,515
		比率(%)	84.1%	81.9%	84.5%	84.5%	0.4%	2.6%
	市街化区域	人口(人)	25,065	6,562	19,172	8,106	-5,893	1,544
		比率(%)	89.0%	93.8%	95.3%	95.5%	6.3%	1.7%

※カバー圏人口は、施設から徒歩圏内の半径 800m 範囲内の人口を集計しています。

※カバー圏人口の比率(%)は、各区域の人口に対する割合。

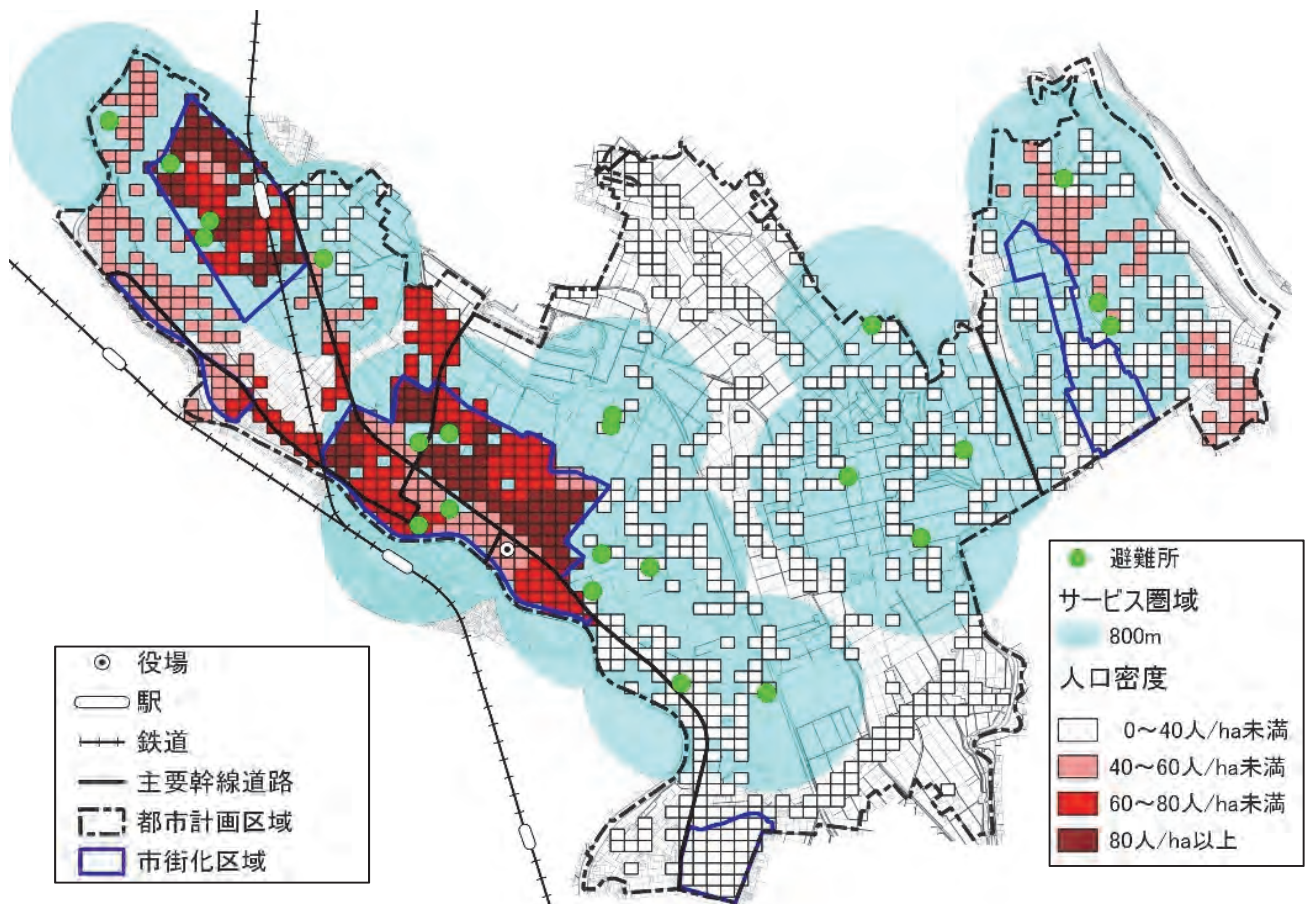


図 避難所の分布とカバー圏人口（施設から半径 800m）
（人口密度は、H27（2015）国勢調査）

(9) 介護福祉施設（通所型）

- ・介護施設（通所型）として、デイサービスセンターやリハビリテーションを主体として市街化区域内に多く分布しています。また、実際の利用者の多くは、施設専用の車での送迎サービスを利用しています。
- ・施設までの人口カバー率は、平成 27（2015）年では全体（全年齢）で、都市計画区域 65.9%、市街化区域 83.5%となっています。
- ・65 歳以上の高齢者のカバー率は、平成 27（2015）年では都市計画区域 63.0%、市街化区域 89.2%となっています。

表 介護福祉施設（通所型）のカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上	全年齢	65歳以上
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	13,026	33,736	14,431	-11,659	1,405
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	6,995	20,125	8,491	-8,032	1,496
		比率(%)	62.0%	53.7%	59.7%	58.8%	-2.3%	5.1%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	29,936	8,209	22,570	9,499	-7,366	1,290
		比率(%)	65.9%	63.0%	66.9%	65.8%	1.0%	2.8%
	市街化区域	人口(人)	23,498	6,243	17,868	7,585	-5,630	1,342
		比率(%)	83.5%	89.2%	88.8%	89.3%	5.3%	0.1%

※カバー圏人口は、施設から徒歩圏内の半径 800m 範囲内の人口を集計しています。

※カバー圏人口の比率(%)は、各区域の人口に対する割合。

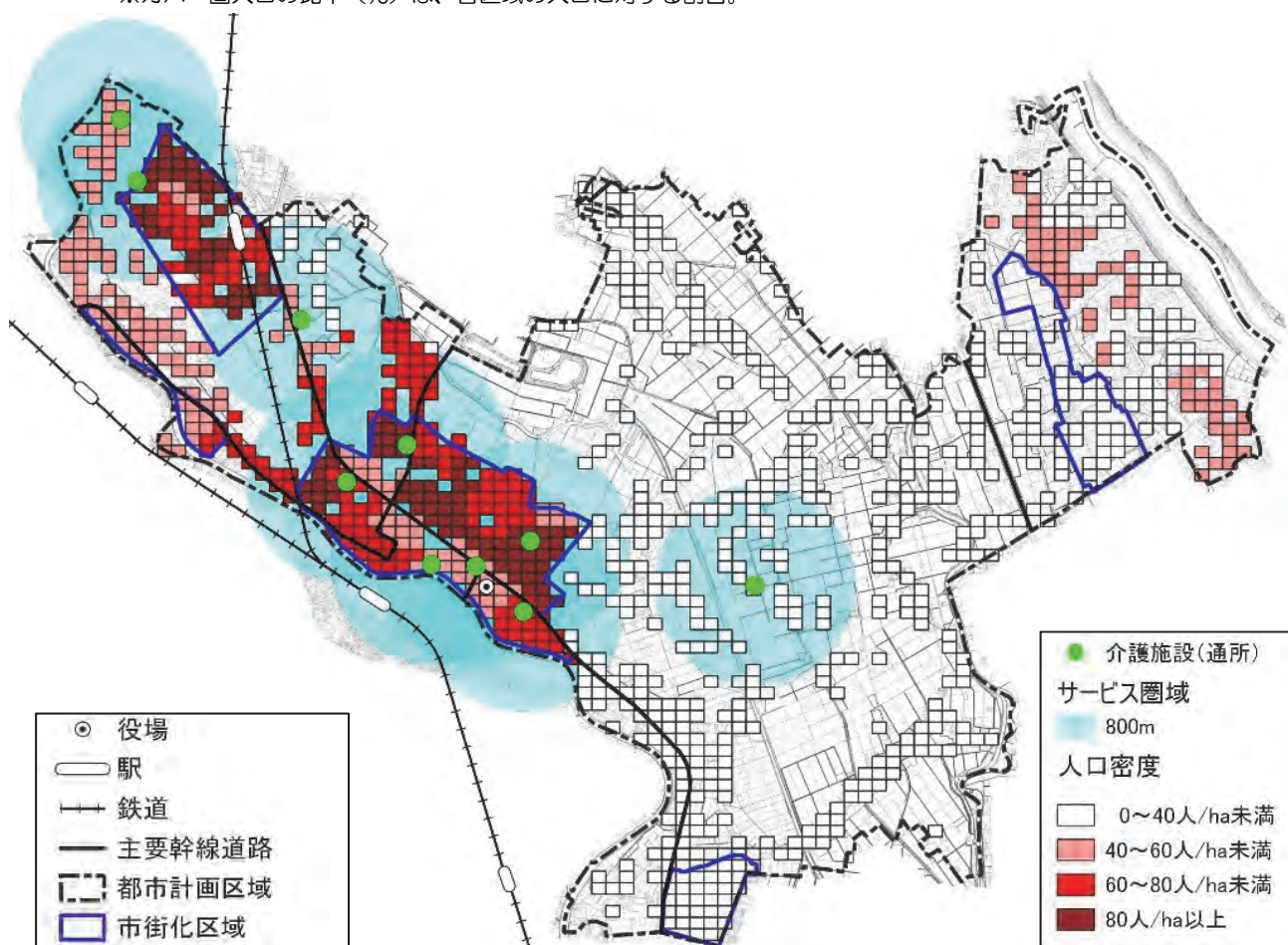


図 介護福祉施設（通所型）の分布とカバー圏人口（施設から半径 800m）

（人口密度は、H27（2015）国勢調査）

(10) 子育て施設（幼稚園、保育所）

- ・子育て施設は、幼稚園、保育所を中心に、人口の集積している地域を中心に分布しています。
- ・子育て施設の人口カバー率は、平成27（2015）年では全体（全年齢）で、都市計画区域57.0%、市街化区域57.4%となっており、今後のさらなる人口減少と若者の流失を抑制するためには、子育て世代の生活環境の充実が求められています。

表 子育て施設（幼稚園、保育所）のカバー圏人口の推計

			2015		2040		増減	
			全年齢	15歳未満	全年齢	15歳未満	全年齢	15歳未満
区域別人口	都市計画区域	人口(人)	45,395	5,341	33,736	2,867	-11,659	-2,474
		比率(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	市街化区域	人口(人)	28,157	3,124	20,125	1,712	-8,032	-1,412
		比率(%)	62.0%	58.5%	59.7%	59.7%	-2.3%	1.2%
カバー圏人口	都市計画区域	人口(人)	25,872	3,243	19,704	1,694	-6,168	-1,549
		比率(%)	57.0%	60.7%	58.4%	59.1%	1.4%	-1.6%
	市街化区域	人口(人)	16,151	2,215	13,668	1,192	-2,483	-1,023
		比率(%)	57.4%	70.9%	67.9%	69.6%	10.5%	-1.3%

※カバー圏人口は、施設から徒歩圏内の半径800m範囲内の人口を集計しています。

※カバー圏人口の比率(%)は、各区域の人口に対する割合。

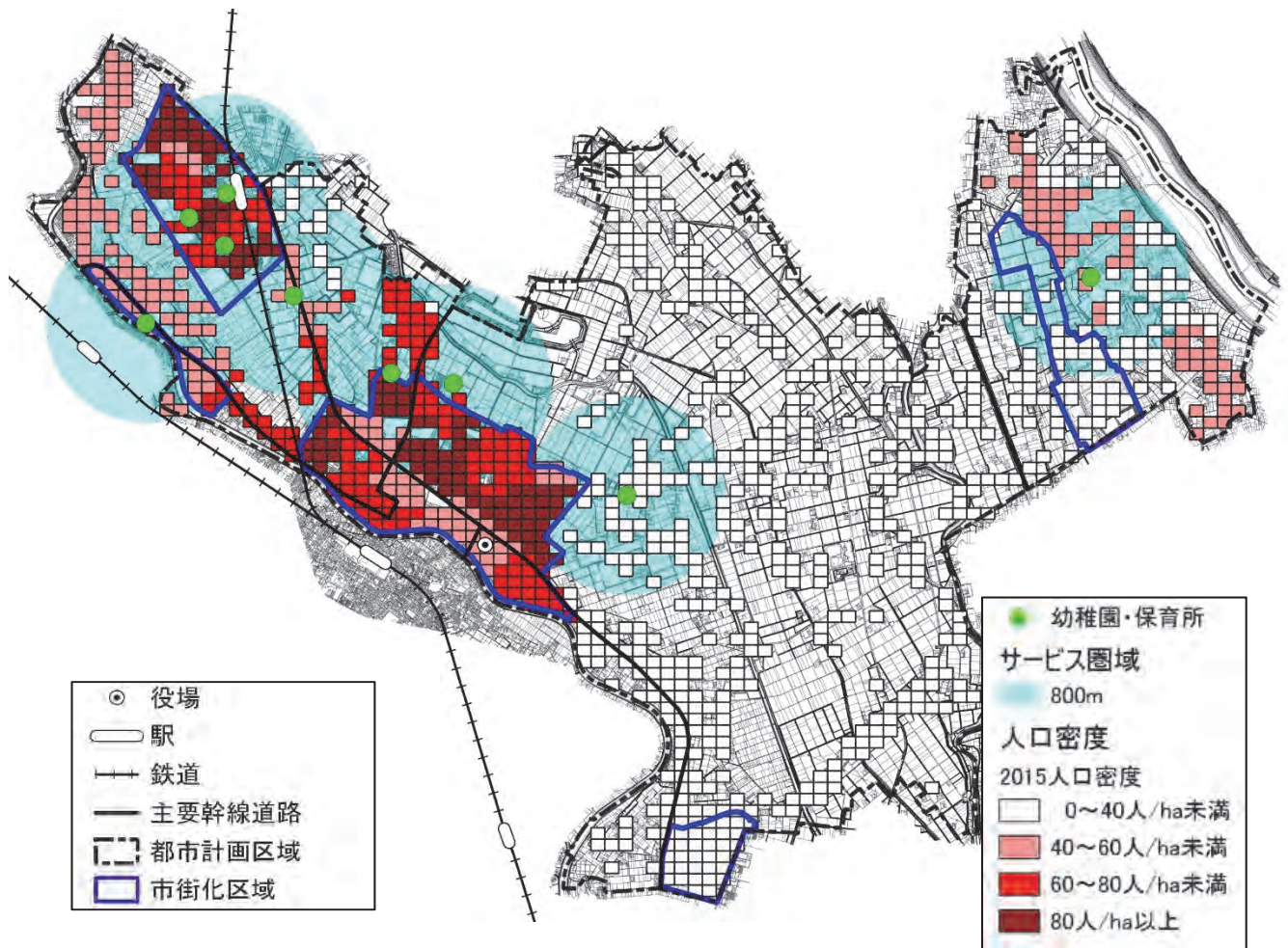
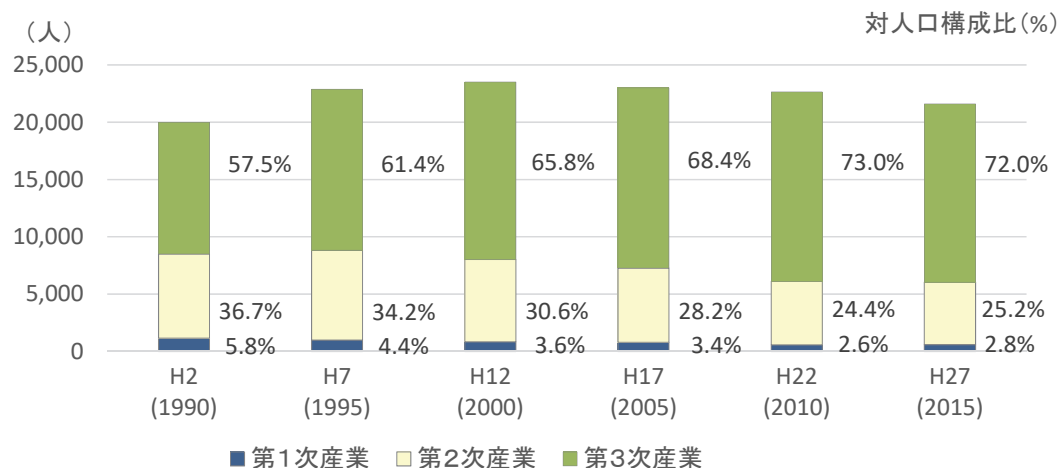


図 子育て施設の分布とカバー圏人口（施設から半径800m）
 （人口密度は、H27（2015）国勢調査）

6 産業動向

(1) 就業構造

- ・就業人口は本町の人口動態と同様に平成12（2000）年をピークに年々減少し、第1次産業、第2次産業が減少し、第3次産業に移行している状況です。

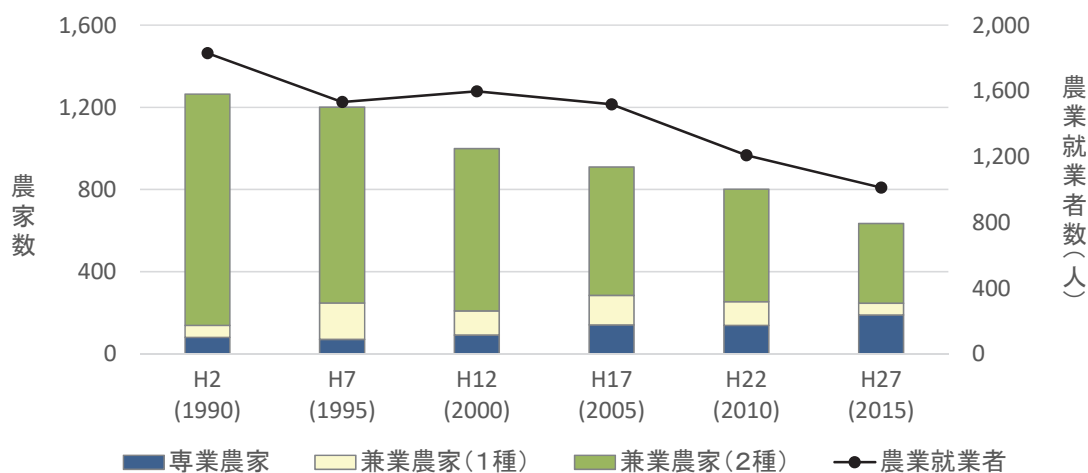


※分類不能の産業は第3次産業に含む。 資料：国勢調査

図 産業別就業構造

(2) 農業

- ・農家数でみると、平成7（1995）年は1,201戸、平成27（2015）年には634戸であり、この20年間で約600戸減少し、約半分となっています。内訳は、専業農家が増加し、第1種兼業農家は増減を繰り返す、第2種兼業農家が大幅に減少している状況です。

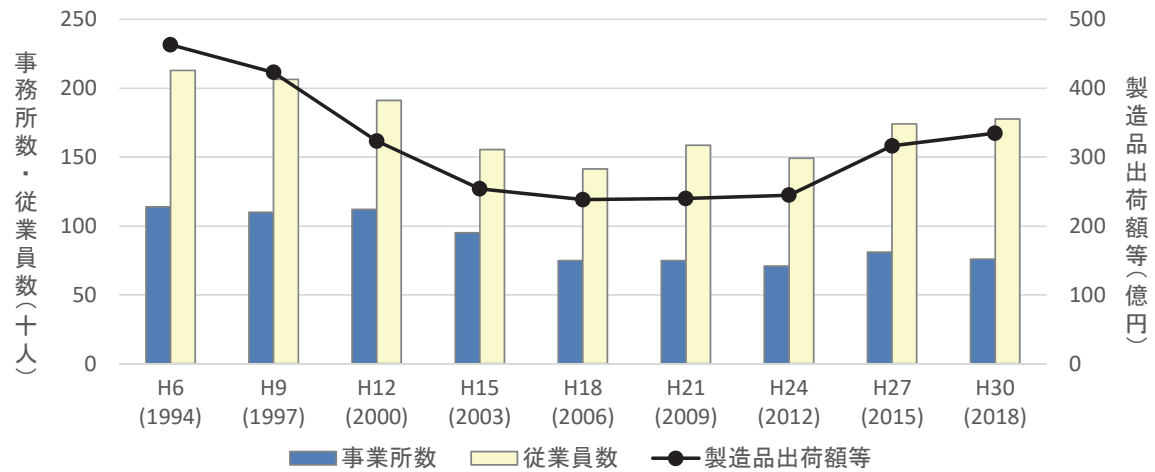


資料：農林業センサス

図 農家数と農家人口

(3) 工業

- ・事業所数、従業員数、製造品出荷額等は減少傾向にありましたが、近年はいずれも横ばいから増加傾向にあります。

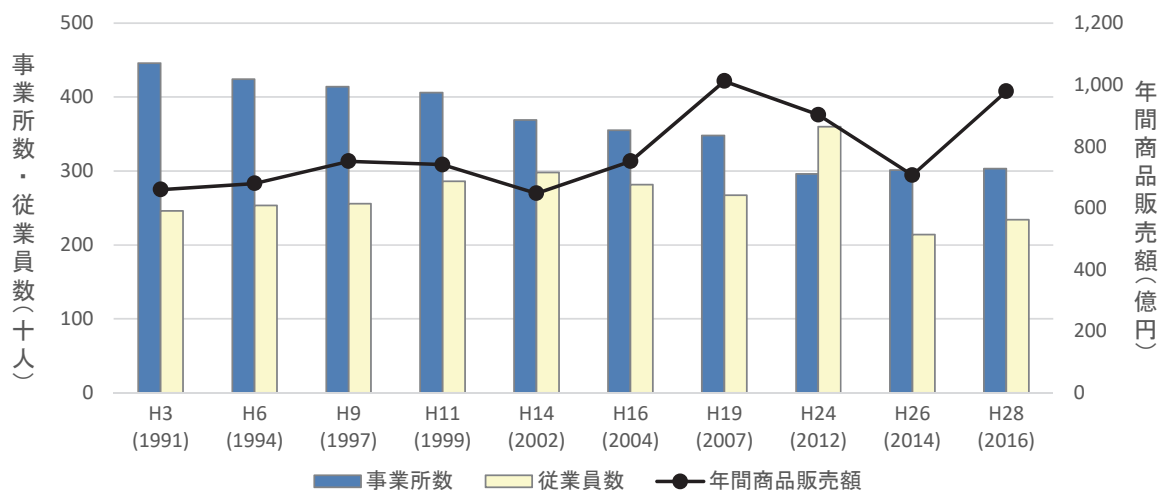


資料：工業統計調査、経済センサス

図 工業の推移

(4) 商業

- ・事業所数は減少していますが、従業員数及び年間商品販売額は増減を繰り返す傾向にあります。



資料：商業統計調査、経済センサス

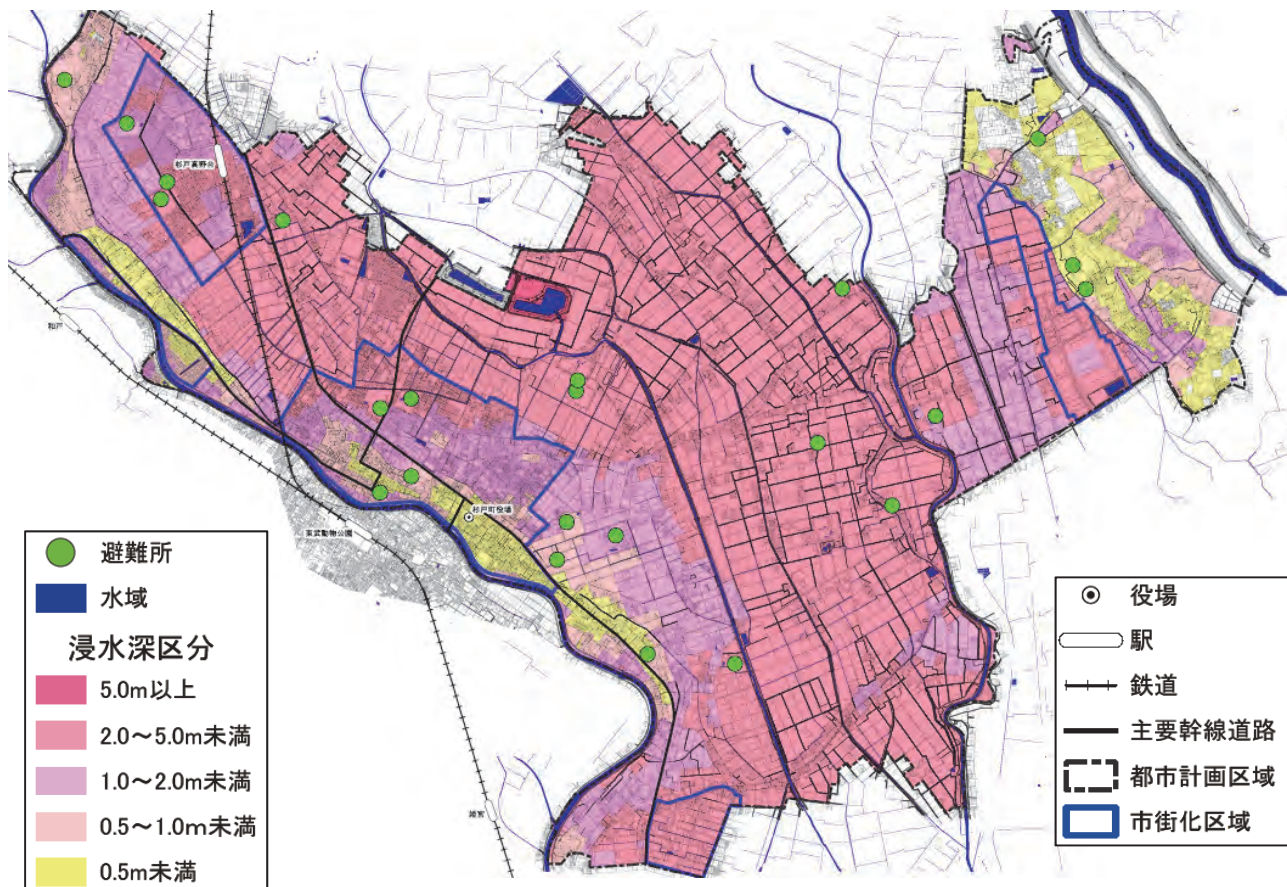
※商業統計調査、経済センサスは、毎年実施の調査ではなく、2～4年ごとの不定期で行われている。

図 商業の推移

7 災害

(1) ハザード区域の状況

- ・東側の江戸川沿いの一部の地域を除き浸水想定区域（計画規模）の範囲になっています。避難所としては、学校や公民館等を中心に町域全体に指定されています。
- ・立地適正化計画において、居住誘導区域から原則除外する「災害レッドゾーン」（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）の指定はありません。



※国土数値情報より、「利根川」及び「江戸川」における、洪水防御に関する計画の基本となる年超過確率 1/200（毎年、1年間にその規模を超える洪水が発生する確率が 1/200（約 0.5%））の降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測した「浸水想定区域」を重ね合わせて作成。

資料：国土数値情報

図 浸水想定区域の状況

8 財政

(1) 財政状況

- 本町の歳入歳出決算については、施設整備等の影響による変動があるものの、概ね120億円前後で推移しています。また、地方債残高（町の借金）は横ばい、基金残高（町の貯金）は、概ね13億円から15億円程度で推移しています。
- また、経常的な歳入（町税、地方交付税など）に占める経常的な歳出（人件費、扶助費、公債費など）の割合を表す経常収支比率は90%前後で推移しています。このことから、財政構造に弾力性があるとは言えない状況を示しています。

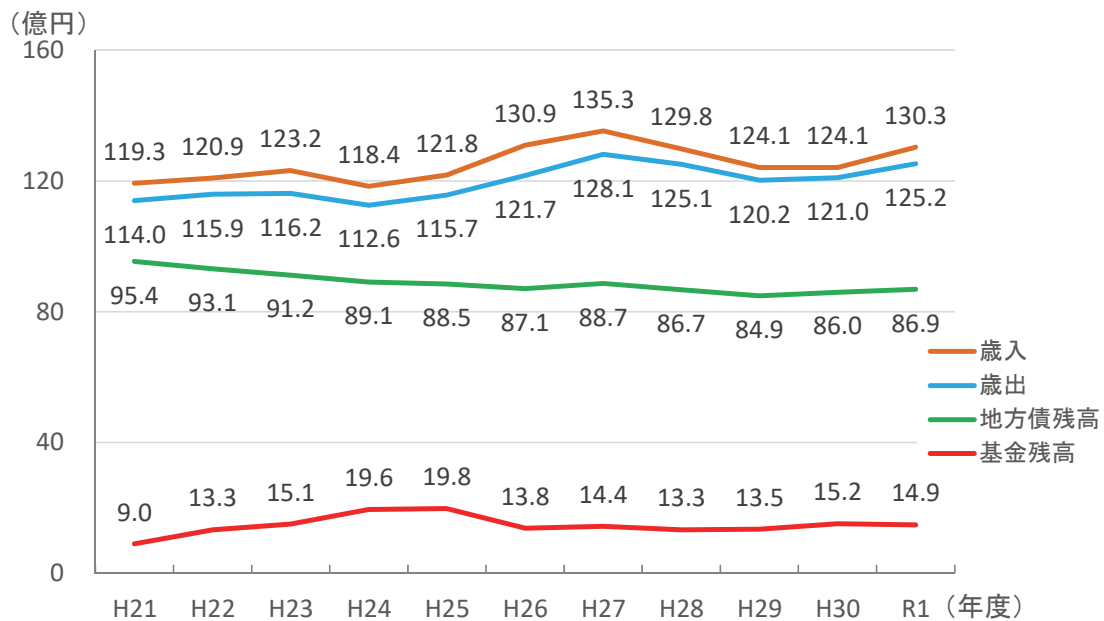


図 財政状況の推移

資料：決算統計

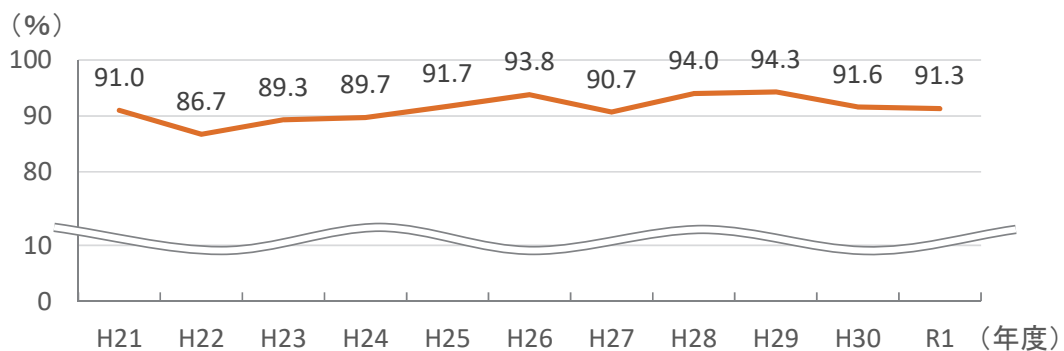
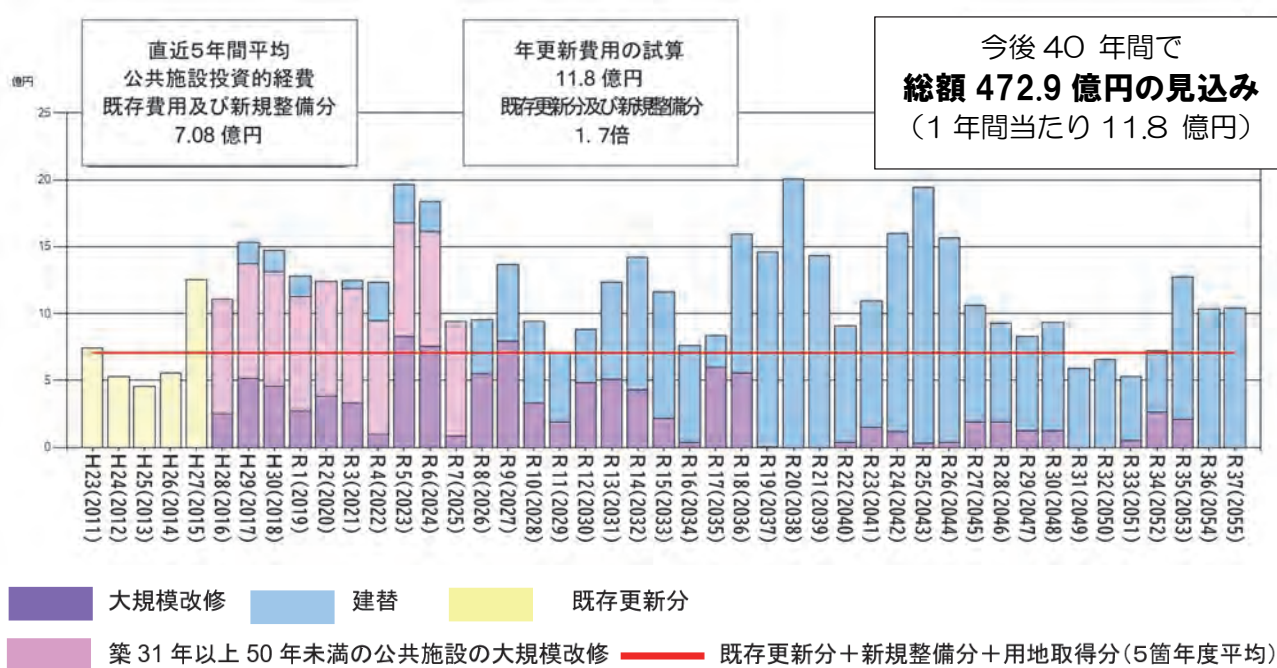


図 経常収支比率の推移

資料：決算統計

(2) 公共施設の維持管理

- ・今後 10 年間で、築年数が 30 年を超過する公共施設の大規模改修等が多額に生じることが見込まれます。
- ・現状の公共施設を全て維持するために必要となる更新費用の総額は、今後 40 年間で 472.9 億円程度が見込まれ、1 年間当たり 11.8 億円程度の財源を確保する必要が生じることになります。



※上記費用にはインフラ施設は含まれていません。

資料：杉戸町公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

図 将来の施設更新費用（公共施設のみ）

9 都市構造のレーダーチャート分析

都市構造に関する本町の特徴を把握するため、生活利便性、健康・福祉、安心・安全等の指標を用いて、全国平均との比較・評価を以下に整理します。

◆「生活の利便性」の指標

- ・「鉄道の通勤・通学の交通手段分担率」、「鉄道駅もしくはバス停圏内の住宅割合」、「駅又はバス停からの徒歩圏人口カバー率」、「商業施設徒歩圏人口カバー率」は、全国平均よりも高くなっています。これは、本町の特長として、鉄道駅周辺に市街地が比較的コンパクトにまとまっていることが影響していると考えられます。
- ・「福祉施設徒歩圏人口カバー率」や「バスの通勤・通学の交通手段分担率」、「日常生活サービスの徒歩圏充足率」は、全国平均と比べて低くなっています。

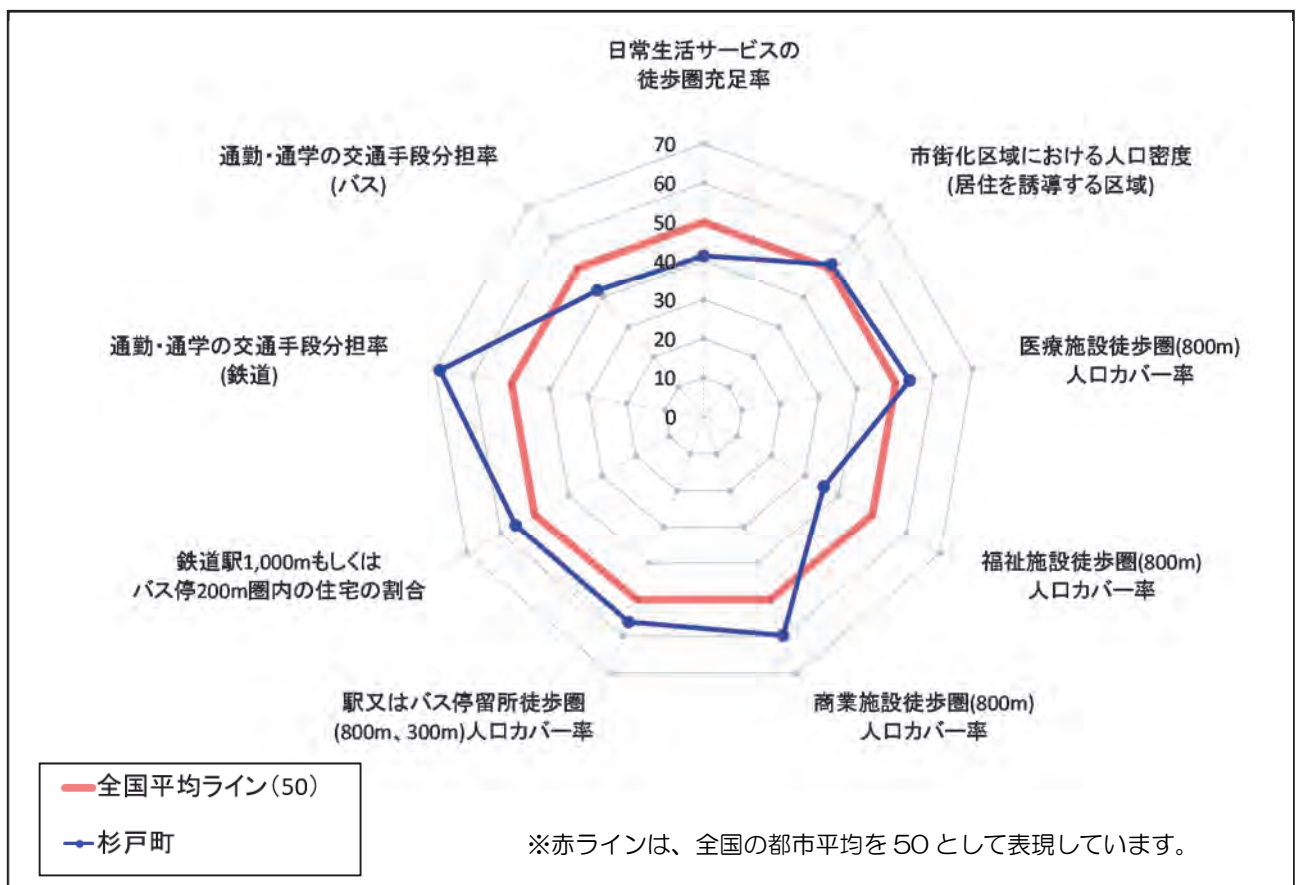
◆「健康・福祉」、「安心・安全」の指標

- ・「健康・福祉」、「安心・安全」に関する指標は、各項目で全国平均と同様な傾向がみられますが、「保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率」は、全国平均よりも高くなっており、子育て施設が徒歩圏で比較的利用しやすい環境であるといえます。

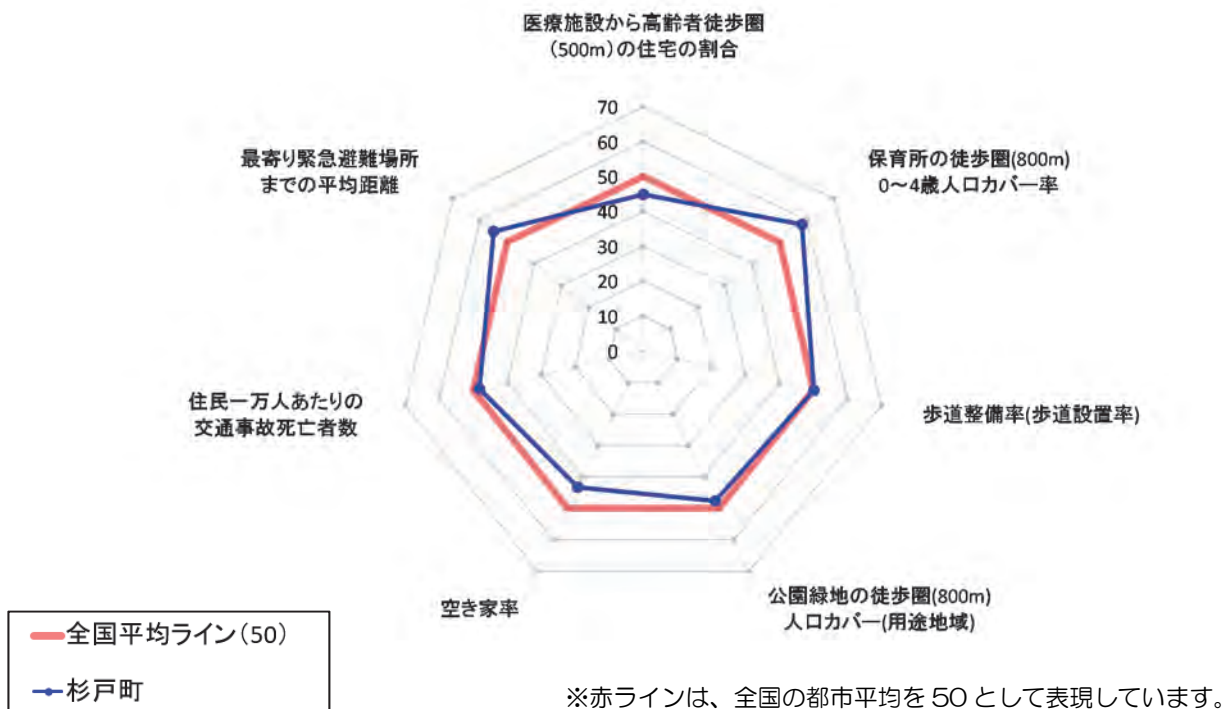
◆「地域経済」、「産業・経済」、「行政運営」、「エネルギー／低炭素」

- ・「従業員人口密度」、「財政力指数」等に関する指標は、全国平均よりも高くなっており、近年の産業団地の造成が影響していると考えられます。
- ・「住民一人あたりの自動車CO2排出量」が低いのは、全国平均よりも自動車利用が低く鉄道の利用者が比較的多いことが要因として考えられます。

【都市構造レーダーチャート（全国平均との比較）】



◆「健康・福祉」、「安心・安全」の指標



資料：都市モニタリングシート（国土交通省）

◆「地域経済」、「産業・経済」、「行政運営」、「エネルギー／低炭素」の指標



資料：都市モニタリングシート（国土交通省）

1-2 住民意向の把握

1 町民アンケート調査（18歳以上の町民対象）

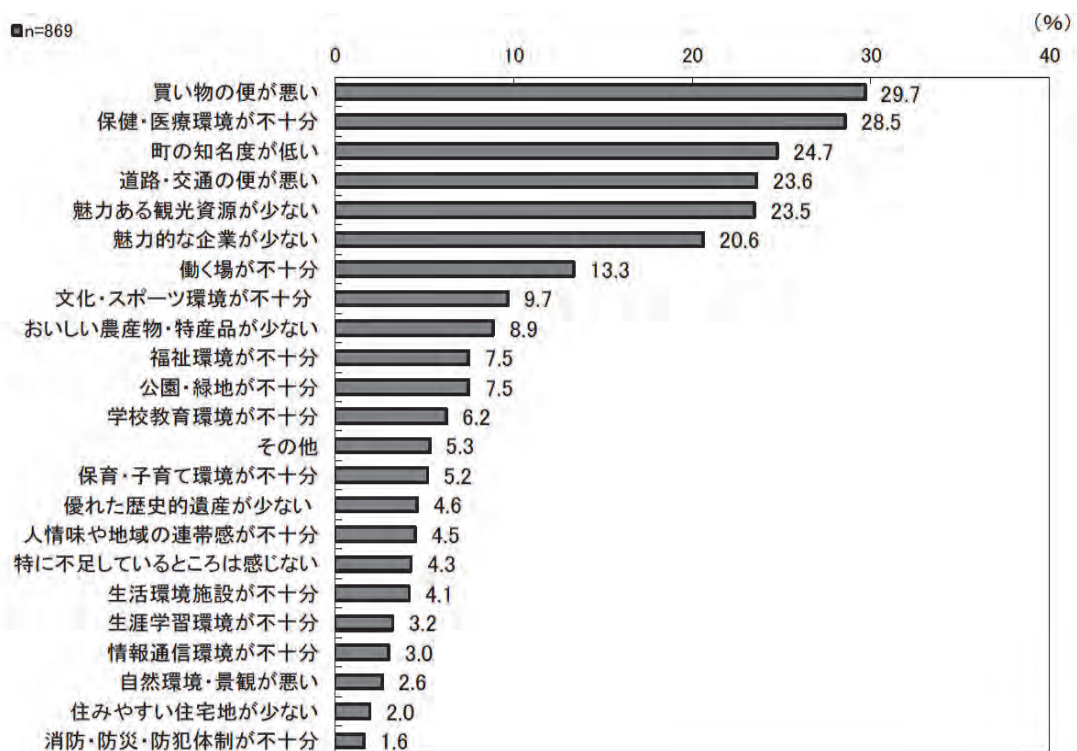
第6次杉戸町総合振興計画策定時に行った「町民アンケート調査（一般町民アンケート）」（平成30（2018）年6月）より、まちづくりに関連する町民意向を把握します。

アンケート調査概要

調査の対象 及び方法	18歳以上の町民 対象数：2,500人 抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出 調査方法：郵送 調査時期：平成30（2018）年6月
回収状況	配布数：2,500 有効回収数：869 有効回収率：34.8%

① 本町の不足しているところ

- ・本町の不足しているところについては、「買い物の便が悪い」（29.7%）と「保健・医療環境が不十分」（28.5%）が特に高く、次いで「町の知名度が低い」（24.7%）、「道路・交通の便が悪い」（23.6%）、「魅力ある観光資源が少ない」（23.5%）となっています。

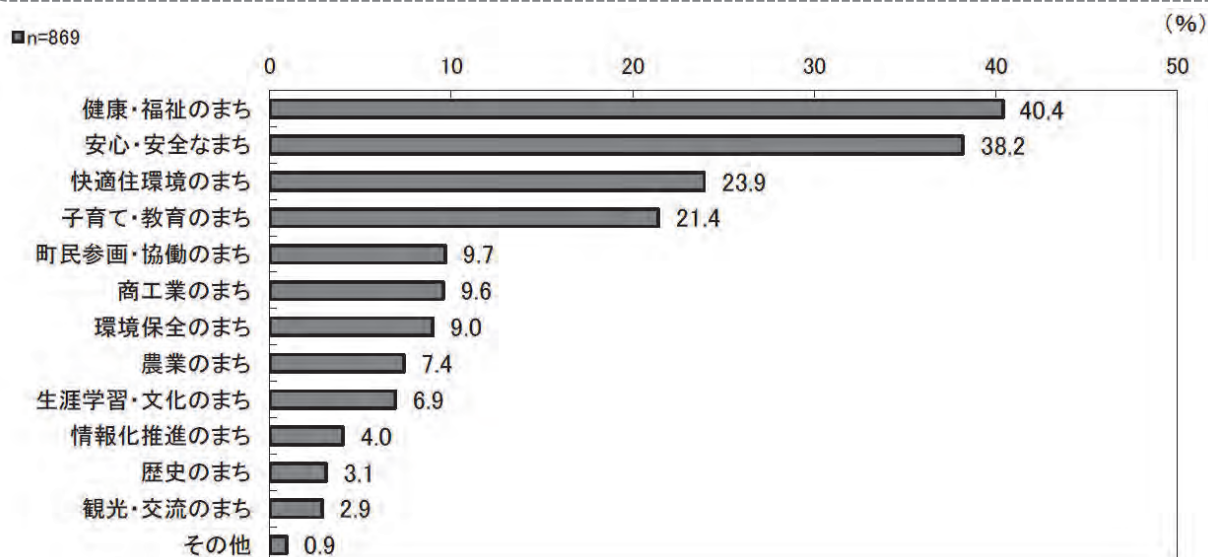


資料：第6次杉戸町総合振興計画等の策定に伴う町民アンケート調査結果報告書

図 本町の不足しているところ（複数回答）

②今後のまちづくりの特色

- ・今後どのような特色のあるまちにすべきかについては、「健康・福祉のまち」(40.4%)と「安心・安全なまち」(38.2%)が特に高くなっており、健康志向の高まり、大規模な自然災害の発生に伴う安全・安心に対する意識の高まりについての関心が集まっていることがうかがえます。
- ・また、「快適住環境のまち」(23.9%)、「子育て・教育のまち」(21.4%)についても高くなっています。

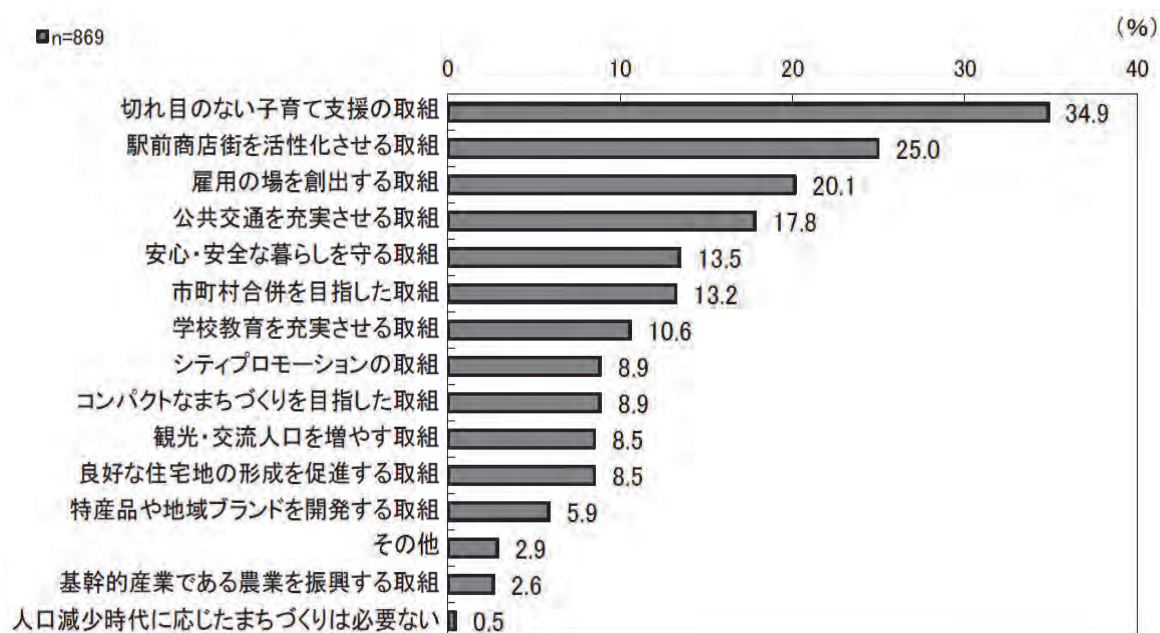


資料：第6次杉戸町総合振興計画等の策定に伴う町民アンケート調査結果報告書

図 今後のまちづくりの特色（複数回答）

③人口減少時代のまちづくりに必要な取組

- ・人口減少時代のまちづくりに必要な取組については、「切れ目のない子育て支援の取組」(34.9%)が最も高くなっており、次いで「駅前商店街を活性化させる取組」(25.0%)、「雇用の場を創出する取組」(20.1%)、「公共交通を充実させる取組」(17.8%)となっています。



資料：第6次杉戸町総合振興計画等の策定に伴う町民アンケート調査結果報告書

図 人口減少時代のまちづくりに必要な取組（複数回答）

2 若者アンケート調査（中学生～20歳の町民対象）

今回の都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定時に行った「若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査」（令和2（2020）年12月）より、まちづくりに関連する若い方々の町民意向を整理します。

アンケート調査概要

調査の対象及び方法	中学生～20歳の町民 対象数：3,000人 ・杉戸中学校、東中学校、広島中学校に通う中学生 ・高校生～20歳は無作為抽出 抽出方法：中学校は全生徒、高校生～20歳は住民基本台帳から無作為抽出 調査方法： ・中学校は学校にて配布 ・高校生～20歳は、郵送にて配布 調査時期：令和2（2020）年12月
回収状況	配布数：3,000 有効回収数：1,406 有効回収率：46.9%

学年別の回答数

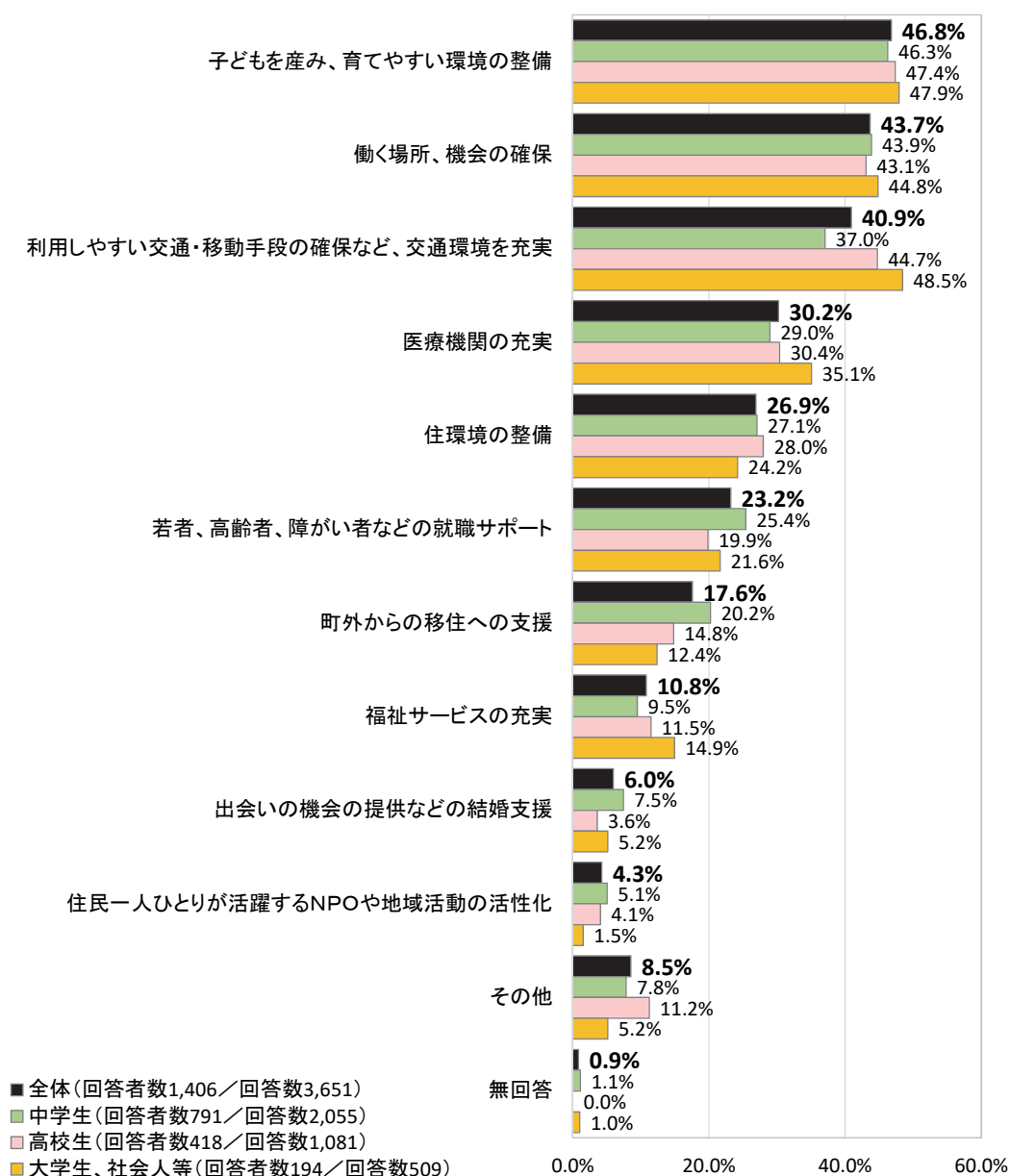
	回答数	構成比
中学1年生	247	17.5%
中学2年生	272	19.4%
中学3年生	272	19.4%
高校1年生	152	10.8%
高校2年生	136	9.7%
高校3年生	130	9.2%
大学生	117	8.3%
専門学校生	29	2.1%
社会人	40	2.8%
その他	8	0.6%
無回答	3	0.2%
回答者数計	1,406	100.0%

	回答数	構成比
中学生	791	56.3%
高校生	418	29.7%
大学生、 社会人等	194	13.8%
無回答	3	0.2%
回答者数計	1,406	100.0%

※次ページ以降のグラフは、右表の「中学生」「高校生」「大学生、社会人等」で集計しています。

①人口減少への取組について

- 人口減少への取組としては、全体で「子どもを産み、育てやすい環境の整備」が46.8%で最も高く、次いで「働く場所、機会の確保」43.7%、「利用しやすい交通・移動手段の確保など、交通環境を充実」40.9%となっています。
- 中高生は、「子どもを産み、育てやすい環境の整備」と「働く場所、機会の確保」が特に高く、大学生、社会人等は「利用しやすい交通・移動手段の確保など、交通環境を充実」が最も高くなっています。
- また、大学生、社会人等は中高生と比較して、「医療機関の充実」や「福祉サービスの充実」についても高くなっています。

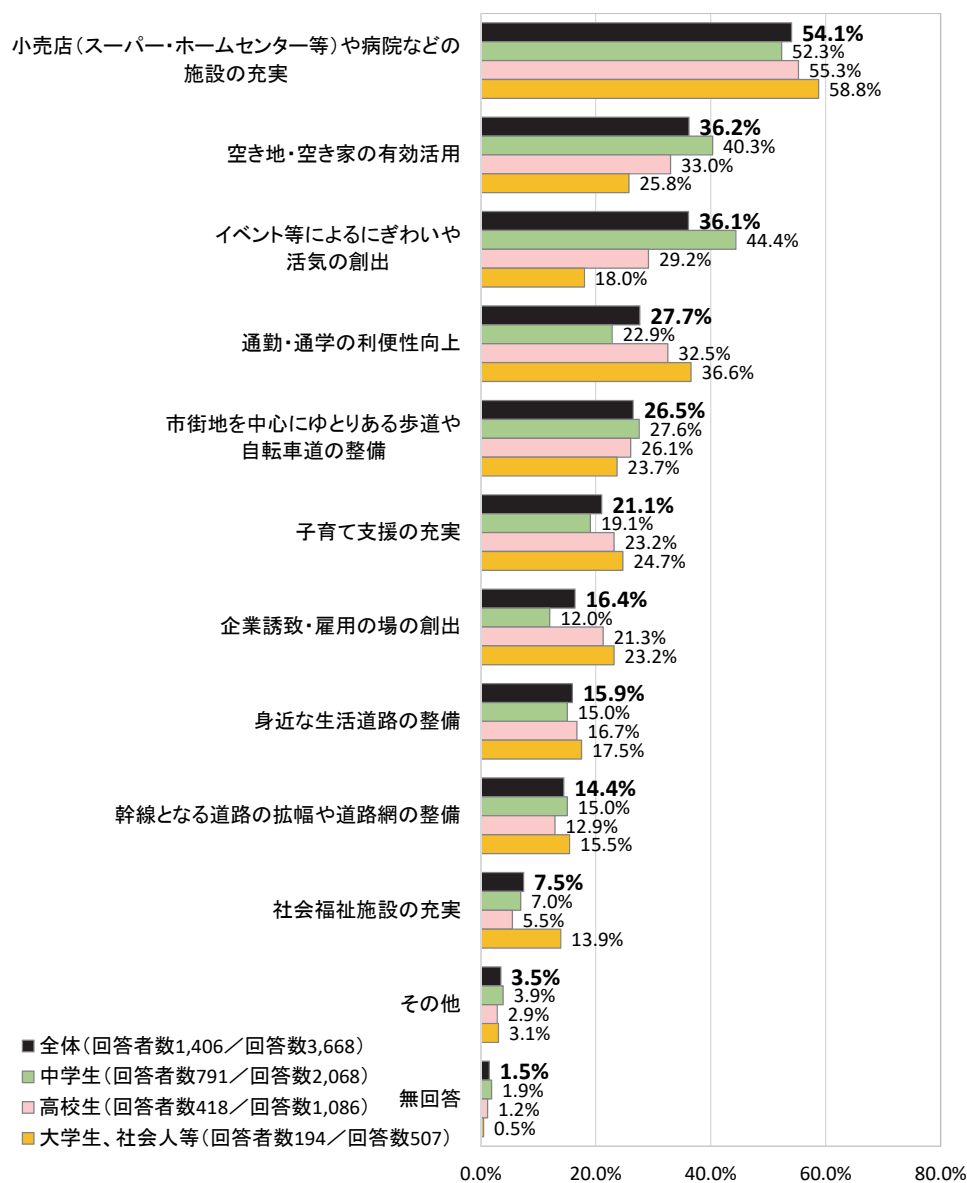


資料：若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査報告書

図 人口減少への取組について（複数回答）

②地域活性化に向けた取組について

- ・地域活性化に向けた取組については、全体で「小売店（スーパー・ホームセンター等）や病院などの施設の充実」が54.1%で最も高く、次いで「空き地・空き家の有効活用」36.2%、「イベント等によるにぎわいや活気の創出」36.1%となっています。
- ・中学生、高校生、社会人、大学生等のいずれも「小売店（スーパー・ホームセンター等）や病院などの施設の充実」が最も高くなっています。
- ・中学生は、「イベント等によるにぎわいや活気の創出」が、高校生、社会人、大学生等と比較して、特に高くなっています。
- ・高校生、社会人、大学生等は、「通勤・通学の利便性向上」や「企業誘致・雇用の場の創出」について、年齢が上がるほど高くなっています。

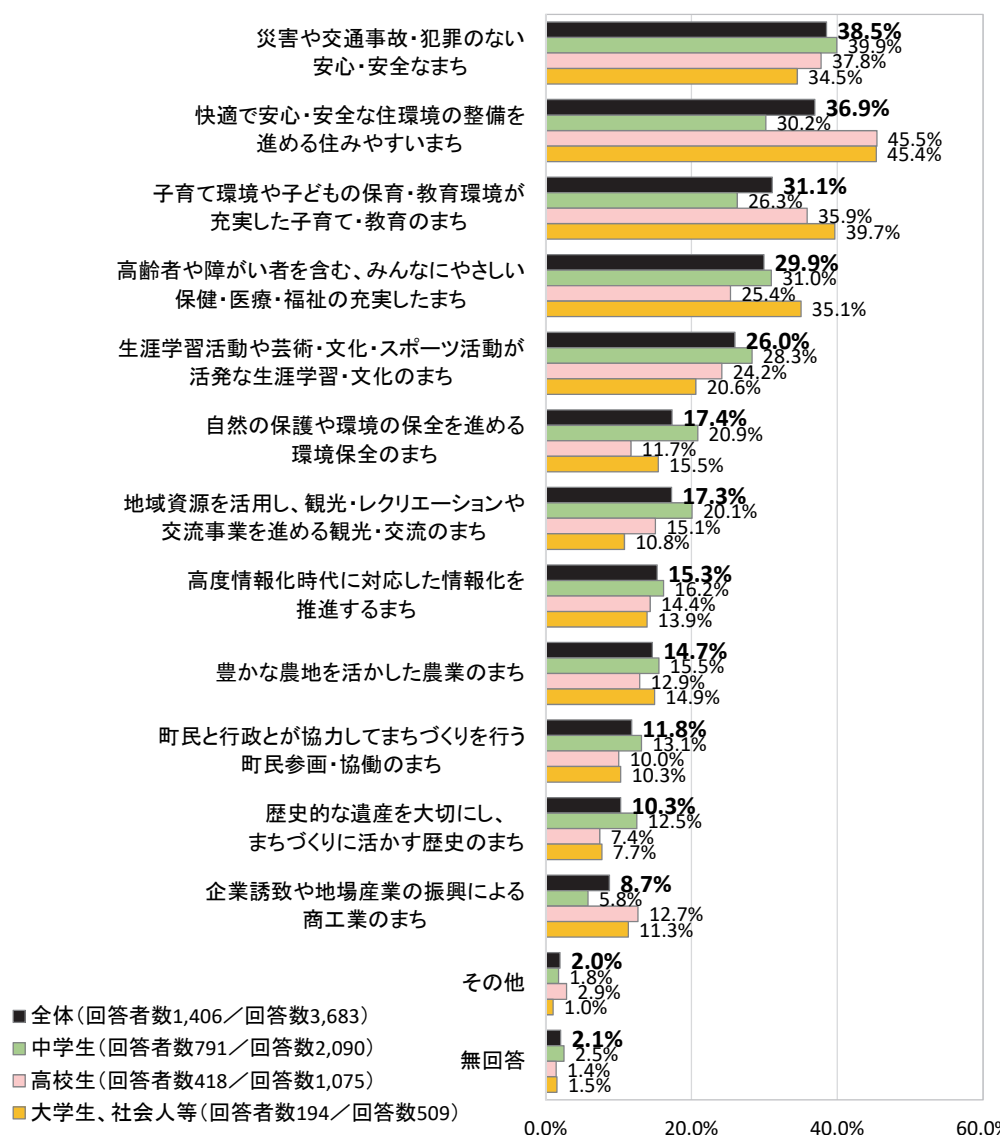


資料：若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査報告書

図 地域活性化に向けた取組について（複数回答）

③今後のまちづくりについて

- ・今後のまちづくりについては、全体で「災害や交通事故・犯罪のない安心・安全なまち」が38.5%で最も高く、次いで「快適で安心・安全な住環境の整備を進める住みやすいまち」36.9%、「子育て環境や子どもの保育・教育環境が充実した子育て・教育のまち」31.1%となっています。
- ・中学生は、全体と比較して突出して高い項目はありませんが、逆に全体よりも特に低い項目として「快適で安心・安全な住環境の整備を進める住みやすいまち」「子育て環境や子どもの保育・教育環境が充実した子育て・教育のまち」となっています。
- ・高校生、社会人、大学生等は、「快適で安心・安全な住環境の整備を進める住みやすいまち」が最も高くなっています。



資料：若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査報告書

図 今後のまちづくりについて（複数回答）

1-3 主要課題の整理

本町の現況と課題、都市構造の分析、町民アンケート調査結果等を踏まえ、まちづくりの主要課題を整理します。

1 都市の現状及び動向からみる課題

【人口動向からみる課題】

町の現況と特性	
総人口	・本町の人口は減少傾向にあり、今後はさらなる人口減少が予測されています。 ・高齢化率は28.6%（平成27（2019）年）で、さらなる高齢化が見込まれています。生産年齢人口（15～64歳）及び年少人口（0～14歳）も減少傾向にあります。 ・特に、市街化調整区域で人口減少が進行しています。
人口流動	・通勤通学流動は、町内への流入よりも町外への流出が多くなっています。

まちづくりの問題点・課題
・今後とも人口減少や高齢化が進行することが予測され、都市の生産力低下や都市サービスの維持、地域活力やコミュニティの維持への影響が懸念されます。 ⇒人口減少・高齢化への対応（子育て世代や高齢者等の住みやすい住環境づくり） ⇒定住促進による地域活力の維持・増進 ・市街化調整区域では、生活サービスの低下や集落の維持に影響が生じるとともに、市街地では人口減少により都市の空洞化（空き家・空き地・空き店舗の増加、スポンジ化）も懸念されます。 ⇒都市拠点及び生活拠点の形成・充実 ⇒地域間・拠点間交通網の維持

【土地利用に関する課題】

町の現況と特性	
土地利用	・市街化区域内では、都市的土地利用が約95%であり、駅周辺を中心に宅地が広がっています。市街化調整区域では自然的土地利用が約68%を占めています。
法規制	・都市計画区域内では、市街化区域を除く大半が農業振興地域に指定され、多くが農用地区域となっています。市街化調整区域の一部に宅地化がみられます。
市街地	・市街地は東武鉄道の2駅を中心とする住宅市街地と工業・流通系の市街地2地区が形成され、役場をはじめとした都市サービス施設や都市機能は、比較的住宅系市街化区域内に集中しています。 ・中心市街地では空き家・空き地・空き店舗、低未利用地がみられます。

まちづくりの問題点・課題
・中心市街地では、人口減少や空き家・空き地・空き店舗の増加による商業機能の低下や賑わいの低下が懸念されます。また市街化調整区域では、集落縁辺での宅地化の進行が進み、その影響によって市街地における都市のスポンジ化や低密度化が懸念されます。 ⇒中心市街地の再生・活性化 ⇒空き家・空き地・空き店舗の適正管理と有効活用 ⇒都市構造の見直しと適正な土地利用の誘導

【都市交通に関する課題】

町の現況と特性	
利用交通手段	・通勤通学の利用交通手段では、徒歩約3%、公共交通約36%、自家用車約40%、自転車約17%であり、公共交通の利用率は比較的高くなっています。
交通施設	・鉄道は、町域の西側を東武線が南北に走り、本町には杉戸高野台駅があり、宮代町の東武動物公園駅と隣接しています。 ・道路は、国道、県道、都市計画道路により町の骨格が形成されていますが、市街化調整区域では、路線が限られている地域がみられます。 ・バスは、路線バス、町内巡回バス（コミュニティバス）が町内をネットワーク化しています。

まちづくりの問題点・課題

- ・厳しい財政状況の中で、効果的かつ効率的な都市サービス提供に向けた施設の適正な維持管理への対応が必要となっています。
⇒適正な都市基盤の維持管理
- ・人口減少や高齢化が進行することが予測される中で、公共交通利用者の減少や高齢な交通弱者の増加による公共交通維持への影響が懸念されます。
⇒公共交通網の維持とニーズに応じた適正対応

【都市機能施設に関する課題】

町の現況と特性	
都市計画道路	・幹線街路19路線、歩行者専用道路2路線が計画されています。東武動物公園駅周辺の市街地で未整備路線が多くなっています。
公園	・地区公園、近隣公園及び街区公園が整備されています。（人口1人当たりの供用面積は約4.3㎡/人）
上・下水道	・上水道普及率約99.9%、公共下水道整備率約94.8%となっています。（令和元（2019）年度末現在）
主要施設	・商業、医療、介護、子育て支援の各施設は、人口の集積している地域（主に市街化区域）に立地しています。

まちづくりの問題点・課題

- ・人口減少や少子高齢化などの社会情勢に応じた都市施設の維持とともに、必要に応じた再編・計画の見直しが必要となっています。
⇒施設の適正な維持管理と老朽化への対応
⇒必要に応じた都市施設の集約・再編、計画の見直し

【産業活動に関する課題】

町の現況と特性	
農業	・農家数と農業就業者数はともに減少傾向にあり、担い手が不足しています。
商業	・商店数は減少傾向にありますが、従業員数と商品販売額はともに増減を繰り返す傾向にあります。
工業	・工業団地の整備に伴い、事業所数や従業員数、製造品出荷額等とも近年増加傾向にあります。

まちづくりの問題点・課題

- ・高齢化や担い手不足などによる農業や中心市街地商業の低迷が懸念されます。自然資源や歴史資源等を有していますが、十分な活用が図られておらず、回遊性に乏しい状況にあります。
⇒地域産業の維持・育成と地域資源の有効活用

【地価・災害・財政に関する課題】

町の現況と特性	
地価	・地価は、商業地、住宅地ともにやや低下傾向にあります。
災害	・大雨による河川氾濫により、江戸川沿いの一部地区を除き、東武線沿線の市街地で2m未満、市街地周辺の多くの農地等で5m未満の浸水が想定されています。
財政	・経常収支比率は約90%前後で推移しています。

まちづくりの問題点・課題

- ・地価は低下傾向、財政力は横ばい傾向にあり、地域活性化や活力の維持が懸念されます。
⇒持続可能な都市経営への対応
- ・異常気象による洪水等の自然災害が増加傾向にあり、地震や風水害への防災対策が必要となります。
⇒災害に強いまちづくりへの対応

2 都市構造に関する課題

町の現況と特性	
主要施設 (生活サービス)	・医療施設、スーパー、コンビニ、大規模小売店、介護福祉、子育て支援施設は、市街化区域で比較的高い人口カバー率となっており、利便性は優位な状況にあります。
土地利用	・市街化区域（工業・工業専用地域を除く）の人口密度は、約75人/haであり、各種サービス施設の利便性が高く、コンパクトな市街地が形成されています。 ・市街化区域内では、空き家・空き地・空き店舗、低未利用地の増加がみられます。
道路・交通	・道路は町の各地域を結んでいますが、連絡路線が限られている地域がみられます。 ・公共交通（バス）は町全体で約8割をカバー（市街化区域で約9割）していますが、利用者減少によるサービス水準の低下が懸念されます。
災害	・避難所は教育施設や公民館を中心に指定され、市街化区域、町全域とも比較的高い人口カバー率となっています。

まちづくりの問題点・課題

- ・市街化区域では、人口が集積するコンパクトな市街地が形成され、買い物や移動、健康福祉や子育てに対する利便性は優位な状況にありますが、人口減少や空き家・空き地・空き店舗の増加による施設維持の困難性や施設撤退に伴う生活サービス機能の低下が懸念されます。
⇒コンパクトな市街地の維持
⇒子育て世代や高齢者等の住みやすい環境づくり
- ・道路や公共交通は、比較的町全体をカバーしていますが、災害発生時で避難困難となる高齢者の増加に対する移動手段への対応とともに、避難体制や災害リスクへの影響が懸念されます。
⇒公共交通の維持を含め多様な移動手段への対応
⇒災害に強いまちづくりへの対応

3 住民意向からみる課題

【町民アンケート調査】第6次杉戸町総合振興計画等の策定に伴う町民アンケート調査結果報告書より

住民意向の特性	
定住意向	・「住みたい」が59.2%、「住みたくない」が8.5%。 ・「住みたい」という率は、女性、10・20代及び50代、泉地区で低い。
町の魅力	・「自然環境・景観が豊かである」と「買い物の便がよい」が第1・2位を占める。
不足要素	・「買い物の便が悪い」と「保健・医療環境が不十分」が第1・2位を占める。次いで「町の知名度が低い」、「道路・交通の便が悪い」、「魅力ある観光資源が少ない」が続く。
生活環境に関する満足度	・ごみ処理をはじめとする生活環境分野全般と広報・広聴活動、消防・救急の満足度が高く、商業環境をはじめとする産業分野全般と市街地整備をはじめとする都市基盤分野の満足度が低い。
今後のまちづくり特色	・「健康・福祉のまち」と「安心・安全なまち」が第1・2位を占める。次いで「快適住環境のまち」、「子育て・教育のまち」の順。

【若者アンケート調査】若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関する調査報告書より

住民意向の特性	
居住意向	・「住みたい」が37.3%、「住みたくない」が24.2%。 ・「住みたい」という率は、高校生でやや高い傾向（39.7%）。
生活環境に関する満足度	・「ゆとりある閑静な居住環境」や「図書館や公民館など文化施設」、「公園や緑地などの空間」に関する満足度が高く、「スポーツ施設」や「買い物利便性」、「公共交通の利便性」に対する満足度が低い。
人口減少の取組について	・「子どもを産み、育てやすい環境の整備」が46.8%で最も高く、次いで「働く場所、機会の確保」43.7%、「利用しやすい交通・移動手段の確保など、交通環境を充実」40.9%の順。
地域活性化に向けた取組	・「小売店（スーパー・ホームセンター等）や病院などの施設の充実」が54.1%で最も高く、次いで「空き地・空き家の有効活用」36.2%、「イベント等によるにぎわいや活気の創出」36.1%の順。
今後のまちづくり方向	・「災害や交通事故・犯罪のない安心・安全なまち」が38.5%で最も高く、次いで「快適で安心・安全な住環境の整備を進める住みやすいまち」36.9%、「子育て環境や子どもの保育・教育環境が充実した子育て・教育のまち」31.1%の順。

まちづくりへの課題
・これからも住み続けたい人が一定程度みられる中で、人口減少などによる町の活力や暮らしの維持に対する懸念が示され、誰もが安心して住み続けられる将来像が求められています。 ⇒まちの活性化と誰もが暮らし続けられるまちづくり

4 上位計画からみる課題

上位計画での位置付け・地域づくりの方向	
埼玉県 5か年計画	【利根地域の地域づくりの方向性】 ○若者の定着と子育て世代の転入・定着を促進するため、圏央道などの沿線地域への産業基盤整備と交通利便性などを生かした産業立地と魅力ある雇用の創出 ○農業の生産力強化などを支援し、多彩な地域資源を生かした観光振興などによる地域の活力の向上 ○高齢者が健康で生き生きと活躍でき、誰もが快適で暮らしやすいまちづくりの推進 ○利根川などの周辺地域における浸水被害の軽減に向けた治水対策の取組継続と自主防災組織への支援をはじめ、地震など様々な災害に対する自助・共助の取組の強化 ○埼玉古墳群や忍城などの史跡、日光街道の宿場町、アニメの舞台となった鷲宮神社などの豊富な地域資源を生かし、地域独自の魅力を県内外に発信 ○地域の特性を生かした公園整備などにより、ゆとりを実感できる空間の形成とうるおいのある水辺空間の保全・活用
幸手都市計画 都市計画区域 マスタープラン	【都市づくりの基本理念】 ○コンパクトなまちの実現 ・高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。 ・中心市街地に商業・医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い居住環境を形成する。 ・地域から中心市街地や医療・福祉施設へのアクセス性を高め、生活環境の向上を図り、都市の利便性と田園のゆとりを共存できる都市を守り育てる。 ・公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、低炭素社会の実現を図る。 ○地域の個性ある発展 ・高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を活かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らししてみたいような魅力あるまちづくりを進める。 ○都市と自然・田園との共生 ・田畑・里山を活用しつつ、良好な田園・自然を保全する。
第6次杉戸町 総合振興計画	○基本理念 「みんなで考え、行動することで、よりよい「杉戸」をつくる」 ○まちの将来像 『みんなで育てるまち すぎと』～自然とやさしさがあふれるまちへ～ ○土地利用の基本方針 ・住宅、農業、商業、工業、都市公園の各ゾーンに分けて土地利用の方向を定め、適正な土地利用へ誘導 ・新たな土地利用の検討を図るべき区域については、それぞれの区域の特性を踏まえ、効果的・発展的な土地利用を誘導
第2期 杉戸町 まち・ひと・し ごと創生総合戦 略	【基本目標】 ●基本目標1：稼ぐ地域をつくるとともに、安心して働けるようにする ●基本目標2：杉戸町への新しいひとの流れをつくる ●基本目標3：結婚・出産・子育ての希望をかなえる ●基本目標4：ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる
まちづくりへの課題	
・優良な自然とともに宿場町としての歴史文化等の地域資源を活用し、愛着をもって暮らし続けられるまちづくりが方向付けられています。 ⇒自然と共生し次世代につなぐまちづくり	

5 本町のまちづくりに関する主要課題

今後、人口減少や高齢化が進行することが予測される中で、都市機能の維持や生活サービスの維持、地域の活力、コミュニティの維持への影響を極力少なくすることが求められています。

そのため本町をとりまく状況の変化や町の特性・課題等を踏まえたまちづくりの主要課題を次のように設定します。

課題1：人口減少や少子高齢化などへの対応

○人口減少や少子高齢化を緩やかにするための交流人口・定住人口の創出

今後の人口減少や少子高齢化は、地域コミュニティ、各分野での担い手やまちづくりを行ううえで、大きな影響を及ぼします。そのため交流人口から定住人口へつながる取組が必要です。

○健康で暮らせ、人々がつながりあう住環境・多様なコミュニティづくりの構築

快適に日々を過ごすためには、住民一人ひとりが健康で、人とつながりあうことが大切です。そのため人口減少や高齢化などに対応した、健康増進や新たなコミュニティなどの仕組みづくりが必要です。

○町民が「参加」し、「ともに創る」まちづくりへの仕組み構築

様々な社会情勢や多様な住民ニーズに対応するためにも、今後の都市・まちづくりは、住民・民間事業者・行政が一体となり、公的課題に対する協働した取組が必要です。

課題2：まち（市街地）の活性化・賑わい創出への対応

○本町の都市構造を踏まえた中心市街地の再生・活性化への対応

今後は、人口減少等によるまちの活性化や賑わいの低下の恐れがあります。そのため本町の都市構造などを検証し、駅周辺の活性化や地域産業の維持・育成が必要です。

○住民のまち歩き(回遊性)を高め、まちなかの賑わい創出を推進

地域経済の活性や賑わいの創出などを進めるには、人がイベントのほかに、日常生活の中で集まることが大切です。人の通りや滞在時間などが必要となります。そのため町内で人々が往来する取組が必要です。

○第1次から第3次まで各産業の維持・育成と多様な職業と生業が行えるまちづくり

各産業において高齢化や生産年齢人口の減少などにより担い手不足が、農業から福祉、運輸業などの各業種で発生しつつあります。そのため新たな技術革新の導入や担い手確保、所得向上などが重要です。また若者アンケート調査では「希望する職種がない」などの調査結果があります。そのため多様な職業や生業が行えるまちづくりを行う必要があります。

課題3：安心して暮らし続けられる持続可能なまちづくりへの対応

○都市機能・施設の維持及び集約・再編(都市のコンパクト化と拠点形成、コンパクト・プラス・ネットワーク化)

人口減少や限られた財政事情が見通される中で、都市の活力、都市活動の維持や生活サービスの提供など、各世代が本町で暮らし続けられる環境づくりを図っていく必要があります。そのため中心地に位置する都市機能として有する施設について維持・発展を行う必要があります。

○健康で快適な生活を過ごせるための生活サービスの維持・確保

地域で快適な生活を過ごすためには、買い物、地域医療、福祉や公園などを維持確保する必要があります。そのため人口減少や効率的な施設立地など対応する必要があります。

○子育て世代や高齢者等のニーズに合わせた住みやすい環境づくり

若い世代が住みやすく、女性の就業率及び出生率の向上に向けて、子育て環境の整備は重要です。また高齢者人口は概ね現状のままで推移します。そのため子育て世代及び高齢者等が住み、暮らしやすい環境づくりが求められます。

○地域交通網(道路・公共交通)による地域連携(地域及び拠点間ネットワーク)の維持

本町の人口分布として、市街化調整区域にも多くの集落が点在しており、これら集落では高齢化が進行するものと見込まれています。そのため人口減少や高齢化などの社会情勢があるものの、その地で健やかに暮らせるためにも、集落と都市(買い物・病院・憩いの場など)を結ぶ地域交通網の連携が重要となります。

○公共交通の維持や利便性向上を含めた各移動手段への対応

公共交通におけるバスのカバー率は高いものの、利用者数は限られている状況です。そのため公共交通の利便性向上や新たな技術革新の導入なども考える必要があります。

○都市構造の見直しと土地利用の適正誘導

本町の都市構造の骨格は、駅周辺の商業及び住宅系市街地と郊外の工業・流通系市街地、これらを取り囲む農業生産地により構成されております。今後の町の活性化や振興に向けて、田園風景の調和などに配慮しつつ、土地利用の適正誘導について検討が必要となります。

○官民が保有する社会資本ストックの有効活用と老朽化への対応

公共施設（インフラ施設・公共建築物など）の老朽化が課題であり、本町も例外ではありません。そのため官民が所有する社会資本ストックの効率的な活用・配置と老朽化対策が必要となります。

○空き家・空き地・空き店舗及び公的不動産の適正管理・有効活用

人口減少などによる空き家・空き地・空き店舗（都市のスポンジ化）が中心地でも発生しています。地域経済の活性や賑わいの創出などを進めるには、空き家・空き地・空き店舗の有効活用が必要となります。また公民館跡地などの公的不動産は、地域の中心地に位置しているため有効活用が求められています。

○災害に強く、環境負荷の少ないまちづくりへの対応

近年の局地的な豪雨や地震など今後は災害対策が重要となります。また災害対策には、河川などのハード整備から、安全に避難出来るなどの事前・減災対策、被災後の事前復興対策など状況により対応が異なります。そのため限られた財源の中で、どのように安心・安全を確保するか事前準備することが必要です。また身近な生活の中で、ごみの減量化・CO²排出などを低減させる取組も必要です。

課題4：次世代へつなぐ地域資源の保全・継承と有効活用

○農業生産基盤の維持・継承と生業の確立

本町の美しい田園風景の眺望は、農業生産者の生業により成り立っています。農業生産者の生業を確立し、農業生産基盤と田園風景などを引継ぐ取組が必要です。

○自然・歴史文化資源に触れ、学び、継承する環境づくり

本町に関わる誰もが愛着をもって暮らし続けられるように、優良な自然環境や歴史・文化資源など、本町固有の特性を引き継ぐとともに、魅力や強みとして発信し、まちづくりへ活用していく必要があります。

○交流拠点の有効活用による、地域活性化への取組

本町には、「アグリパークゆめすぎと」が整備されています。農業活性化や交流の拠点として、中心地との連携強化などを通じて、さらなる魅力発信や交流人口の誘導を図っていく必要があります。

第2章 立地適正化に関する基本方針

2-1 杉戸町立地適正化計画の方針

1 目指すまちの姿

人口減少や少子高齢化、災害に対する安全意識の高まり、住民の価値観やニーズの多様化、限られた財政事情など、本町を取り巻く社会情勢は変化し続けています。

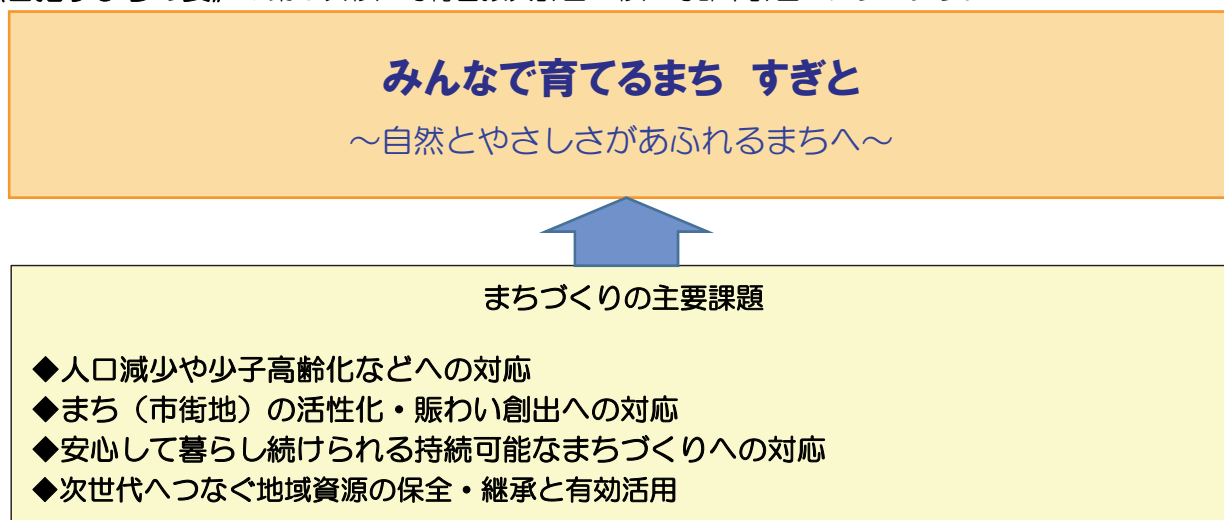
本町のこれからのまちづくりにあっては、こうした状況に適切に対応してだけでなく、東武線や圏央道、国道等の広域交通網の利便性を活かすとともに、優良な自然環境と共生した取組を進めていくことが重要となっています。

また、限られた財源の中でまちづくりを進めていくためには、工業団地や優良な農業資源、宿場町としての歴史資源等の特性を活かしつつ、公共施設跡地の有効活用による交流の活性化や定住環境の整備などにより、「住民が幸せに暮らし続けられる持続可能な都市・まちづくり」を進め、「その土地に生まれ・育ち・働き・家族を築き・終焉する」というライフスタイルを本町で持続的に確立することを目指す必要があります。

このため、それぞれのライフサイクルで必要とされる都市機能を維持もしくは充実させることはもちろんのこと、「子供を産み育てる若い世代や高齢者が住みやすい環境づくり」による地域活動の維持や各産業での担い手不足への対応、「恵まれた産業・自然・歴史文化等の特性を活かした活気ある地域経済の創出」など、「安心・安全で誰もが郷土愛と誇りをもって暮らせる生活環境の実現」に向けて、住民が主体となった協働によるまちづくりを展開していくことが重要です。

「杉戸町立地適正化計画」では、総合振興計画や都市計画マスタープラン等の考え方を踏まえ、目指すべき都市の将来像を次のように定めます。

《目指すまちの姿》※第6次杉戸町総合振興計画・杉戸町都市計画マスタープラン



2 立地適正化計画の方針

現在の都市構造や将来像を踏まえ、将来に懸念される課題に備えるために立地適正化計画の方針を検討します。（対象区域：都市計画区域（3,003ha）-都市再生特別措置法第81条第1項）

本町は、町域の中に比較的コンパクトな市街地が形成され、各種都市機能が集約された都市構造が形成されています。基本的には、これからも現在の都市構造を維持しつつ、駅周辺や地域・活動の拠点機能を高めるとともに、状況に応じた土地利用の見直しを進め、人口減少、少子高齢化の状況下においても魅力あるまちづくりが求められています。

そこで本計画では、「**集約化された市街地を活かし、拠点性と魅力の創出による持続可能なまちづくり**」により、本町に住み・働くひとのライフサイクルを持続的に確立させることを立地適正化の方針とし、目指すまちの姿として設定した「**みんなで育てるまち すぎと ～自然とやさしさがあふれるまちへ～**」の実現に向けた対応を進めていきます。

この方針に基づき、目指すまちづくりの目標としては、先人が築いてきた都市の骨格を再度振り返り、町の玄関口でもある鉄道駅などを中心とした拠点について、基幹的なバス路線がカバーするエリアを考慮し、拠点のもつ性格や役割に応じた都市機能の維持・強化を図るとともに、拠点周辺の良い住環境や都市基盤の充実したエリア、駅周辺等の公共交通や生活サービスの利便性の高いエリアへ居住の維持・推進を図り、人口減少等の社会情勢の変化に応じた安心・安全なまちづくりを進めていきます。

立地適正化に関する基本方針(まちづくりのターゲット)

人口減少などの社会情勢がありつつも

「**集約化された市街地を活かし、**

拠点性と魅力の創出による持続可能なまちづくり」

により杉戸町に住み・働くひとのライフサイクルを持続的に確立させる



まちづくりの目標

○特性と強みを活かしたまちなかの魅力づくり

- ・将来を見据え、拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築に向けた取組を進め、町の玄関口でもある鉄道駅などを中心とした拠点を形成するとともに、各拠点の位置付けや地域の特性に応じた都市機能の維持・強化を推進します。

○まちなかの環境改善による居住の維持・誘導

- ・良好な住環境や都市基盤の充実したエリア、駅周辺等の公共交通や生活サービスの利便性の高いエリアへ居住を誘導するとともに、空き家・空き地、低未利用地の活用、安全に安心して歩ける空間づくりなどにより、子育て世代や高齢者など多様な世代が安心して暮らせるまちなかへの居住を推進します。

○公共交通によるまちなかと各地域との連携強化

- ・まちなかの公共交通の利用しやすさを改善させるとともに、各拠点や地域とまちなかを結ぶ公共交通網の維持・改善を図り、相互の連絡性や回遊性の向上を推進します。

○災害に強い安心・安全なまちづくり

- ・誰もが安心して、安全に暮らすことができ、必要に応じた避難が的確にできるように「杉戸町地域防災計画」や「杉戸町国土強靱化地域計画」等と連携しながら、ハードとソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策を推進します。

2-2 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

1 目指すべき都市の骨格構造

都市構造とは、社会情勢の変化や広域的な位置付け、まちづくりの主要課題への対応を踏まえ、本町が目指すべき都市の将来像や方針の達成を図るため、町全体の特性や骨格をグランドデザインとして概念的に示すものです。具体的には、鉄道や幹線道路などを軸として沿線に機能的な拠点を配置するとともに、これに対応したゾーニングをもって形成するものです。

上位計画である「幸手都市計画（幸手市、杉戸町、宮代町）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、豊かで快適な住環境の形成、広域幹線道路を活用する土地利用や田園景観と河川、水路などの区域の風土、歴史ある文化を活かし、ゆとりと活力に満ちた田園都市づくりを行うことが重要であり、「コンパクトなまちの実現」、「地域の個性ある発展」、「都市と自然・田園との共生」を方向付けています。

本町の都市計画マスタープランにおいても、市街地と自然・田園が共生する中で、交通利便性が高く都市機能が集積した拠点を形成するとともに、拠点間を相互にネットワークする主要道路や基幹的な公共交通軸を骨格とした「拠点集約とネットワーク型の都市構造」の構築を目指すものとします。

本計画においても、市街地と自然・田園が共生する中で、**交通利便性が高く都市機能が集積した拠点を形成**するとともに、拠点間を相互にネットワークする主要道路や基幹的な公共交通軸を骨格とした「**拠点集約とネットワーク型の都市構造**」の構築を目指すものとします。

◆都市機能拠点の配置

都市的土地利用を中心とする都市機能拠点の配置については、以下の考え方を基本とし、各都市機能拠点の整備を通じて本町における都市的魅力の向上を図るものとします。

【中心拠点】

東武動物公園駅東口通り線沿線を中心に指定されている近隣商業地域及び周辺については、商業環境の整備などを通じて都市機能の充実強化を図り、本町における顔となる賑わいのある中心拠点として再生を図ります。

【生活拠点】

杉戸高野台駅周辺に指定されている近隣商業地域及び周辺については、商業施設や生活サービス機能の誘導などにより生活拠点の形成を図ります。

【工業拠点】

本郷工業地域及び杉戸深輪産業団地・杉戸屏風深輪産業団地を工業拠点として操業環境の維持と育成を図ります。

【レクリエーション拠点】

大島新田調節池周辺については、都市生活における憩いの場として、倉松公園と倉松川の有効活用を図ります。

【交流拠点】

「カルスタすぎと」、「国体記念運動広場」を中心に、文化・スポーツの交流拠点を形成します。

また、「アグリパークゆめすぎと」を核としながら、地域社会に開かれた交流拠点を形成します。

◆都市軸の配置

都市軸は、広域都市軸と都市機能軸とによって、本町における都市構造の骨格を形成します。

【広域連携軸】

広域連携軸は、本町にとどまらず広域的な都市圏間の連携を強化するための軸であり、都市としての拠点性を高めるための主要な交通基盤とします。

- 東武伊勢崎線・日光線
- 国道4号
- 国道4号バイパス
- 東埼玉道路
- 首都圏中央連絡自動車道

【地域連携軸】

地域連携軸は、都市的土地利用を中心とする拠点都市機能の強化、新たな都市機能の配置を誘導するための軸であり、周辺都市や町内各地域との結びつきにより、都市としての利便性や個性を高めるための基盤とします。

- 主要地方道境杉戸線
- 主要地方道松伏春日部関宿線
- 主要地方道さいたま幸手線
- 一般県道次木杉戸線
- 一般県道並塚幸手線
- 一般県道惣新田春日部線
- 一般県道下高野杉戸線
- 一般県道西宝珠花屏風線
- 一般県道堤根杉戸線

【水と緑の軸】

河川空間は、本町の個性を表現するとともに日常生活におけるオアシス的存在になり得る可能性を有しているため、「水と緑の軸」として位置付け、管理用道路の歩行者・自転車空間化や周辺施設とのネットワーク、親水護岸化などにより本町の個性を高める軸空間として整備の推進を図ります。

◆ゾーンの配置

現在の市街地形成や将来の計画的な土地利用の規制・誘導を踏まえ、それぞれの地域の特性や「拠点」「軸」との配置に適応した土地利用を形成させる地域を「ゾーン」として位置付けます。

【商業系ゾーン】

東武動物公園駅東口通り線沿線、杉戸高野台駅周辺並びに国道及び主要幹線道路沿道を「商業系ゾーン」として位置付け、本町の商業の中心地として、沿道景観など周辺環境に配慮しながら、都市環境の整備と機能の充実を図ります。

【住宅系ゾーン】

東武動物公園駅東口通り線周辺、杉戸高野台駅周辺の既存市街地については、低未利用地の有効活用などにより、定住機能の強化に努めるほか、適正な用途地域や地区計画のもと、良好な住宅地の供給と居住環境の向上を図ります。

【工業系ゾーン】

本郷工業地域及び杉戸深輪産業団地・杉戸屏風深輪産業団地は、良好な産業環境を確保しながら効率的・効果的な操業環境の維持と工業の振興を図ります。

【沿道商業系ゾーン】

商業施設などの適正な立地に努め、商業環境の維持・保全を図ります。

【農地・集落地ゾーン】

優良農地の確保や保全に努めるとともに、農業集積の促進による農業経営の大規模化など、効率的な生産基盤の強化を図ります。また、無秩序な宅地化を抑制し、良好な農業環境と調和した集落環境の維持に努めます。

【新たな土地利用検討ゾーン】

旧杉戸小学校跡地は、中心拠点における新たな本町のシンボルとして、賑わいを生み出し、「広場を中心とした、多世代が憩い、利活用できる公共空間」づくりを図ります。

高野台地区の南側に位置する西仮グラウンドは、市街化区域内のまとまりある公共空間として、地域振興や活性化とともに生活サービス機能などの充実に向けた検討を行います。

また、中央地区の市街化区域縁辺部に位置する与左衛門地区は、周辺環境に配慮しつつ、本町全体のより暮らしやすい環境づくりや活性化に向けた適正な土地利用の誘導を検討します。

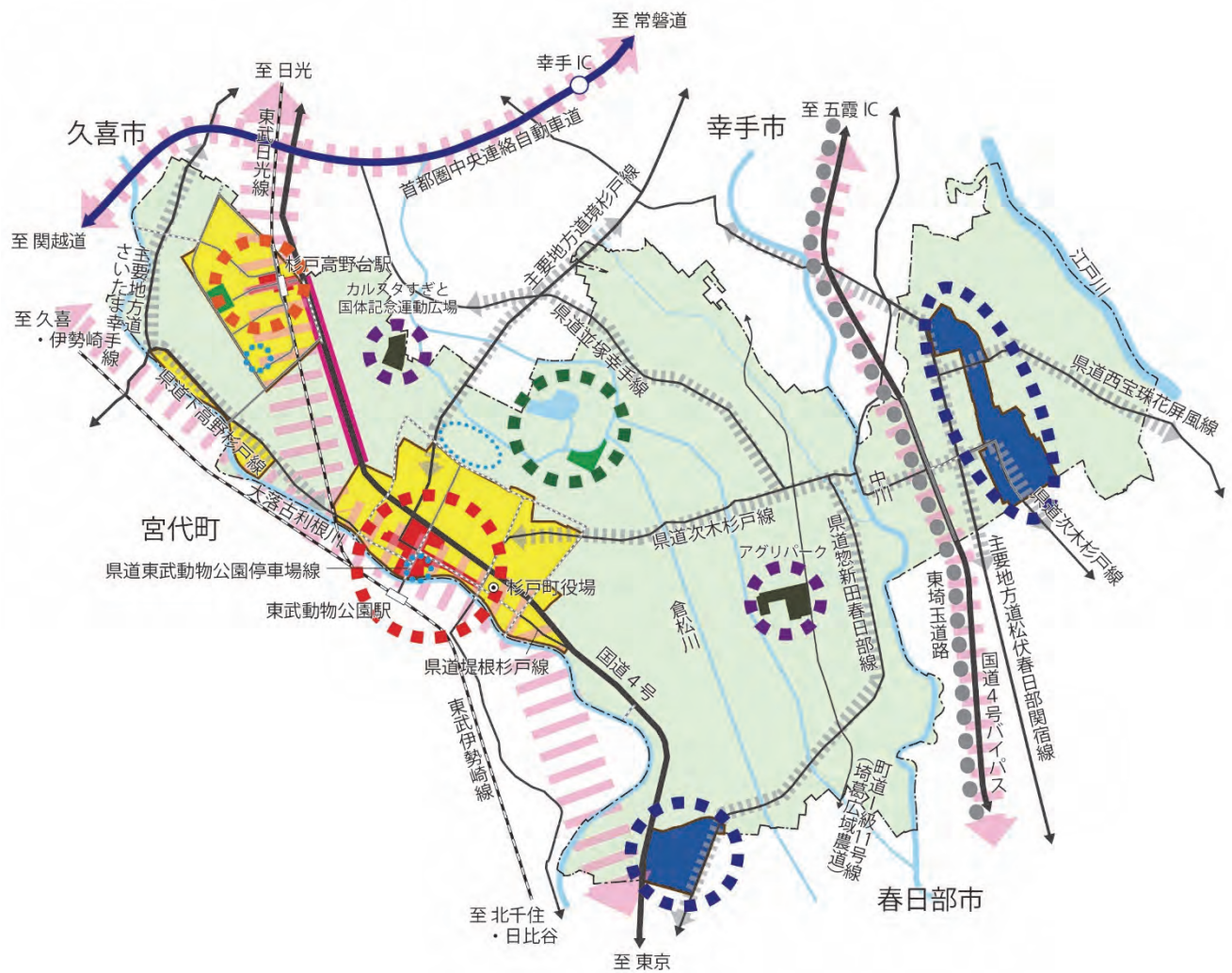


図 目指すべき将来都市構造のイメージ

2 目指すべき都市構造への誘導方針

拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築により、「みんなで育てるまち すぎと～自然とやさしさがあふれるまちへ～」を図るための誘導方針を次のように設定します。

- 拠点の位置付けに応じた都市及び生活サービス施設の維持・誘導・集積
- 市街地開発事業等による都市基盤が充実した地域や生活サービス施設が集積する利便性の高い地域への居住の誘導
- 拠点へのアクセスや拠点相互の円滑な移動に資する公共交通網の維持・充実
- 若者や子育て世代に対する魅力あるまちづくりの推進
- 高齢者が身近な地域で生活サービスを受けられるまちづくりの推進
- 市街地以外の集落地等における地域コミュニティや生活環境の維持

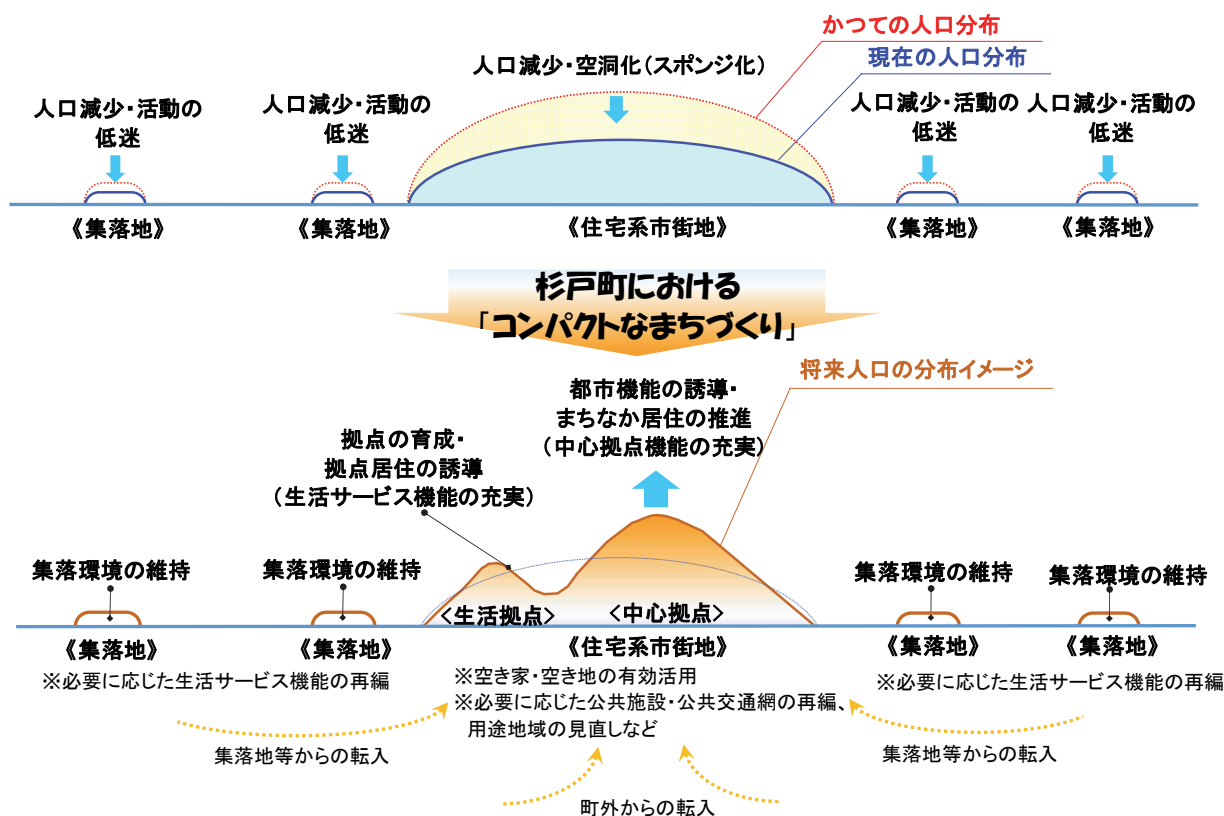


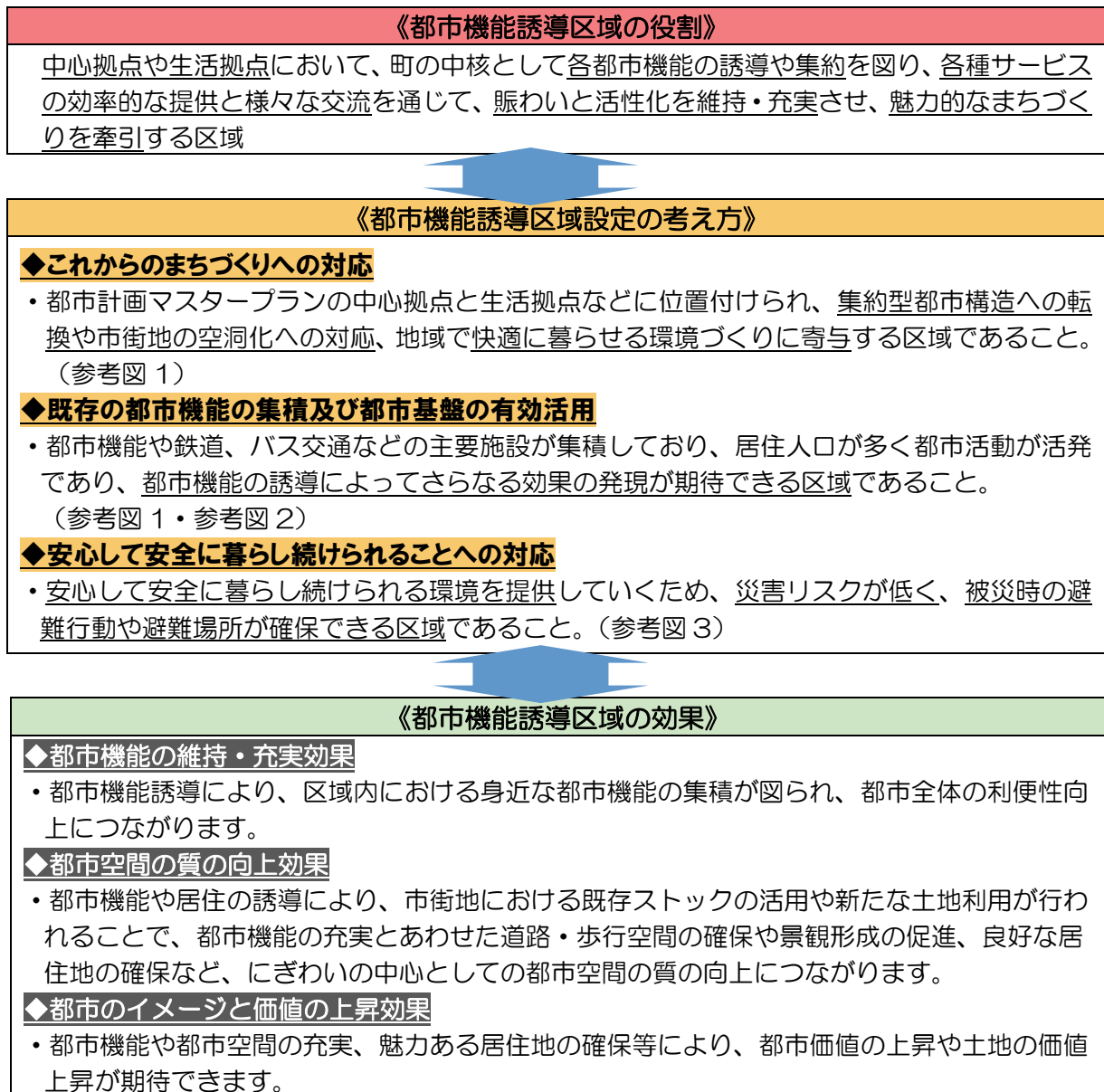
図 都市機能及び居住の誘導イメージ

第3章 都市機能誘導区域

3-1 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、都市機能※を増進する施設の立地を誘導すべき区域であり、国が示す都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引きに準拠したうえで、本町の目指す持続可能なまちづくりへ向け、区域の果たすべき役割と効果を発現させる以下の考え方に基づき設定します。

※都市機能：都市の生活を支える医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等の機能



《都市機能誘導区域の基本的考え方》 ※都市計画運用指針より

- 医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設をどのように誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

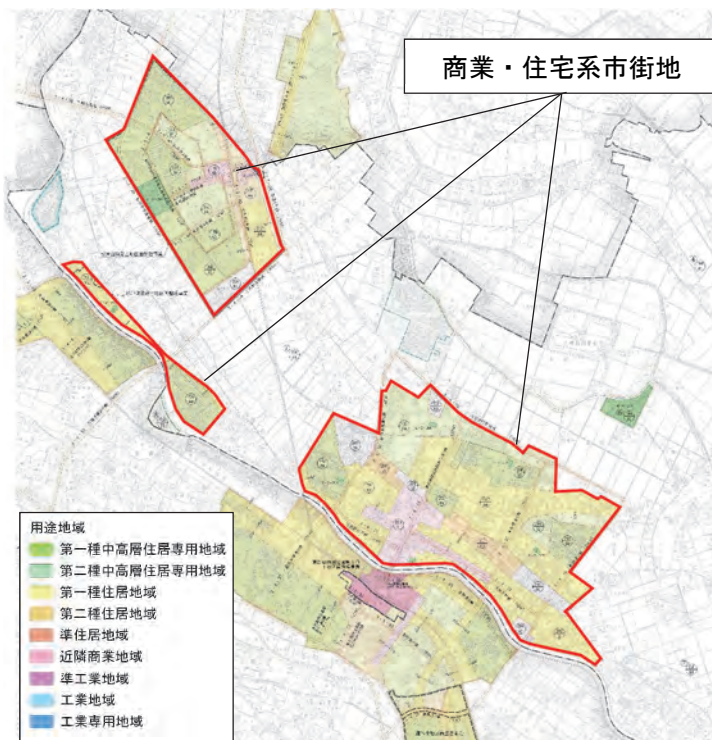
(参考図1)

(資料：上位・関連計画など)

◆法指定及び各計画の位置付け

・市街化区域（商業・住宅系市街地）（都市計画法）

東武動物公園駅・杉戸高野台駅周辺、下高野地区の一部を指定



・幸手都市計画区域マスタープラン（県）及び杉戸町都市計画マスタープランでの位置付け

東武動物公園駅周辺地区を中心拠点、杉戸高野台駅周辺を生活拠点に設定

(幸手都市計画区域マスタープラン(県))

(杉戸町都市計画マスタープラン)

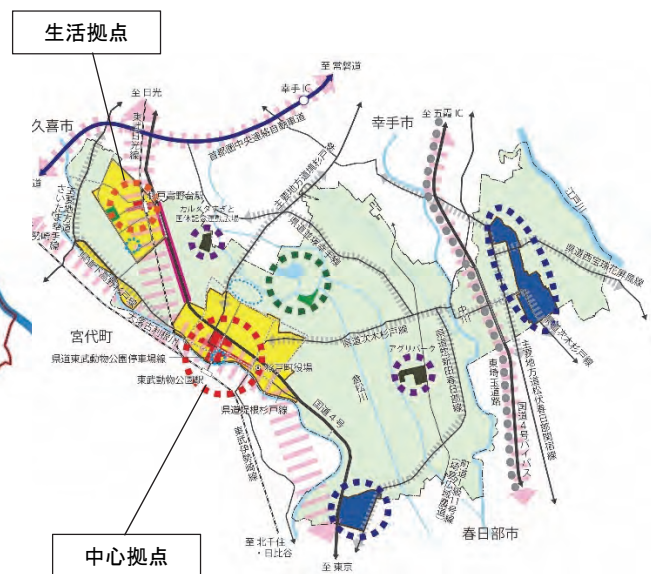


図 本町における都市機能誘導区域の設定要因図（その1）

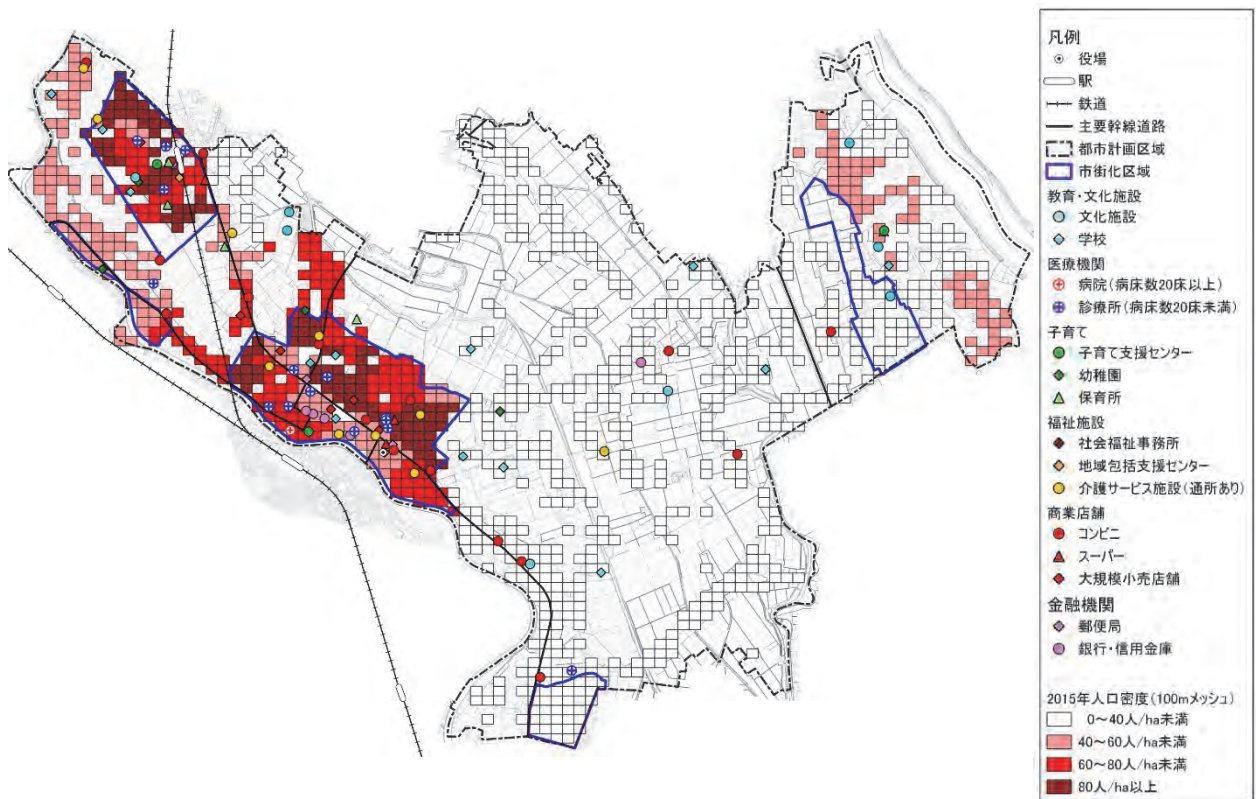
(参考図2)

公共公益施設の分布、人口集積、公共交通網の状況

(資料：杉戸町)

・公共公益施設の分布及び人口集積

市街化区域内の幹線道路沿線や鉄道駅周辺に多くの施設が立地、人口は住居系用途地域を中心に集積



・公共交通網

東武動物公園駅を中心として公共交通網(バス路線)が形成

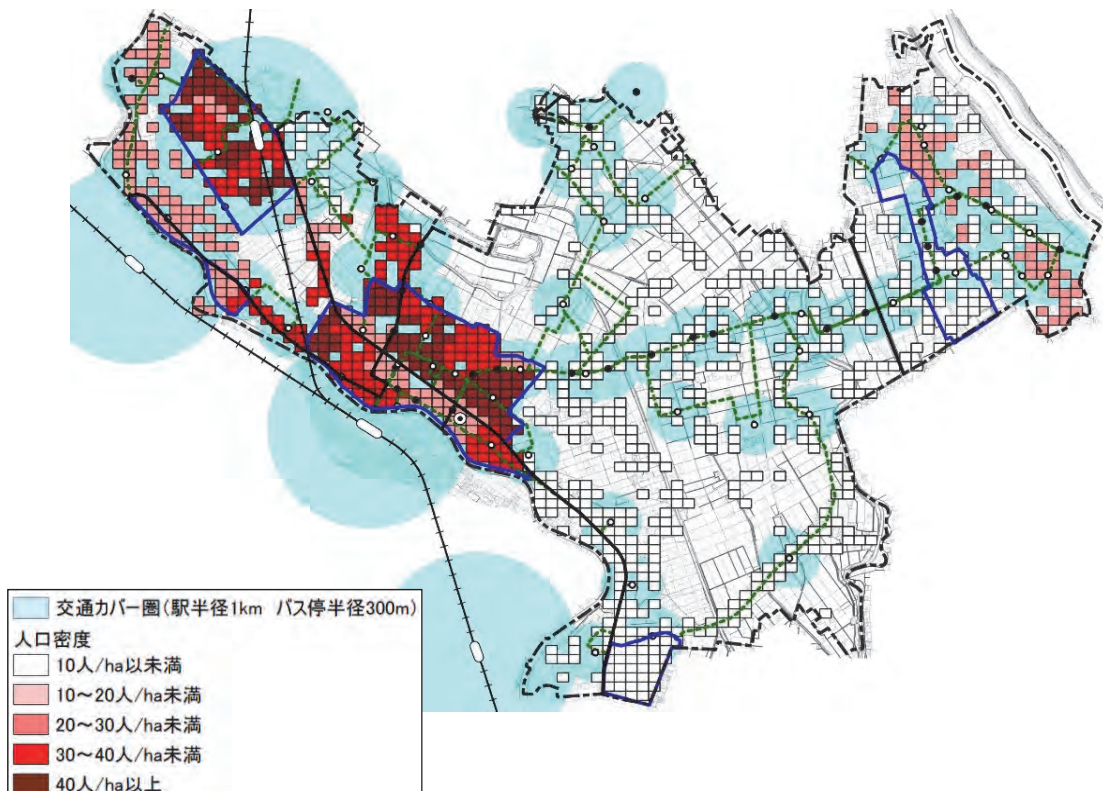
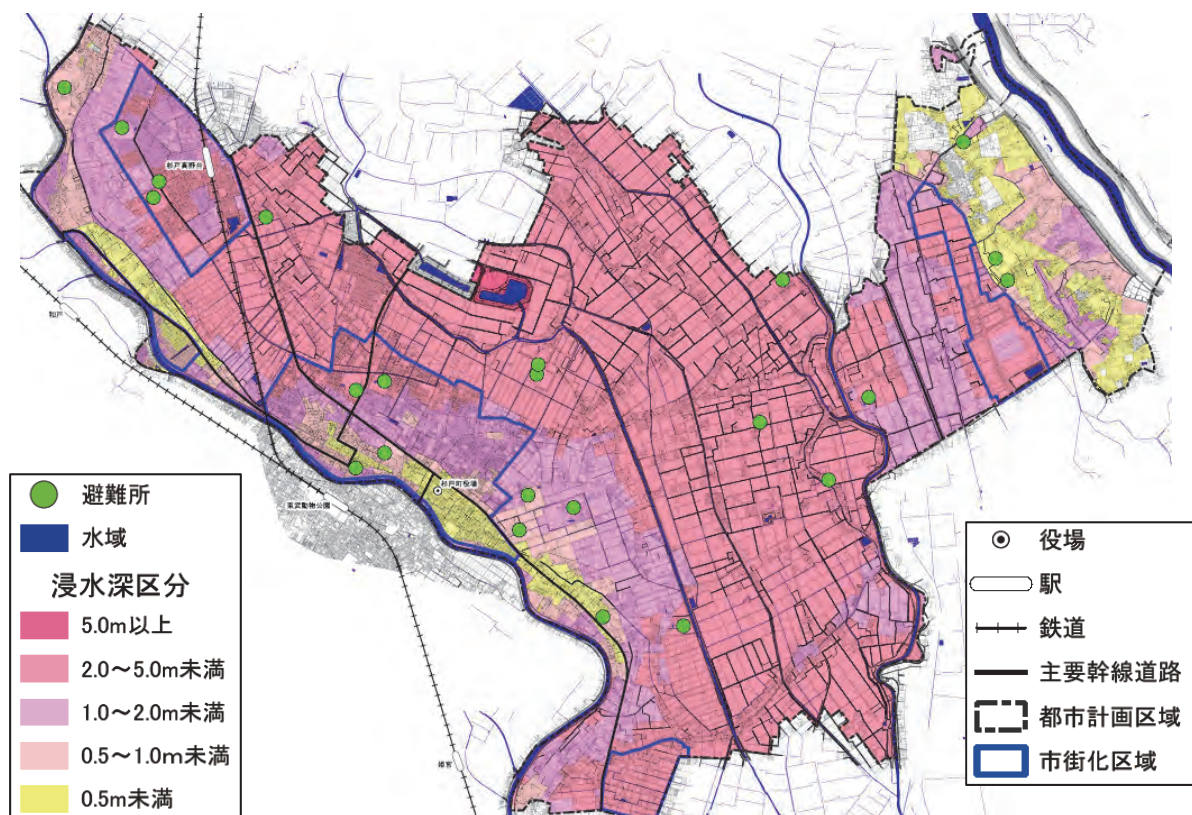


図 本町における都市機能誘導区域の設定要因図(その2)

(参考図3)
災害リスク

(資料：国土数値情報)

- ・ 浸水想定区域（計画規模） ※¹（河川氾濫による浸水）
江戸川沿いの一部を除き浸水想定区域の範囲



※国土数値情報より、「利根川」及び「江戸川」における、洪水防御に関する計画の基本となる年超過確率 1/200（毎年、1 年間にその規模を超える洪水が発生する確率が 1/200（約 0.5%））の降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測した「浸水想定区域」を重ね合わせて作成。

図 本町における都市機能誘導区域の設定要因図（その3）

3-2 都市機能誘導区域の設定

1 区域設定の対象

都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、次の2地区を対象とします。

都市機能誘導区域設定の考え方 (再 掲)	杉戸町立地適正化計画における 都市機能誘導区域の対象
◆これからのまちづくりへの対応 ・上位計画における拠点地域、市街化の状況、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 ◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況 (既存ストックの有効活用) ・鉄道駅に近く、一定の都市機能(商業施設、公共公益施設、病院等)が集積している区域か。 ・一定の人口密度が維持され、公共交通の利便性が確保されているか。 ◆安心して安全に暮らし続けられることへの対応 ・浸水想定区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。 など	中央地域市街地エリア 中心拠点として位置付けられる東武動物公園駅東口通り線沿線を中心に指定されている近隣商業地域及び周辺 高野台市街地エリア 生活拠点として位置付けられる杉戸高野台駅周辺の市街地を中心とする区域

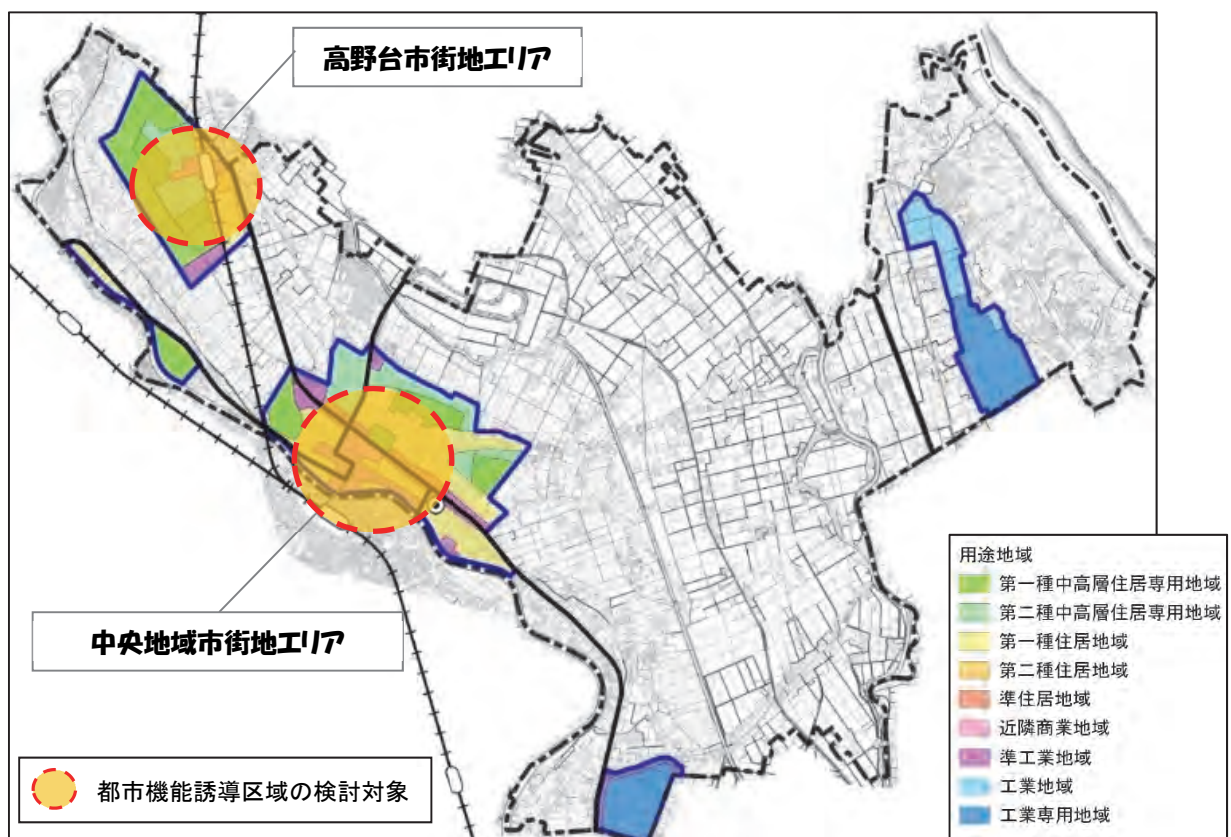


図 都市機能誘導区域の検討対象

《参考：都市計画運用指針・立地適正化計画策定の手引きにおける都市機能誘導区域》

◆都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

◆都市機能誘導区域の設定

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- 都市の拠点となるべき区域 など
- なお、都市再生特別措置法の規定や趣旨に鑑み、都市計画区域外、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、原則として都市機能誘導区域に含めないものとします。

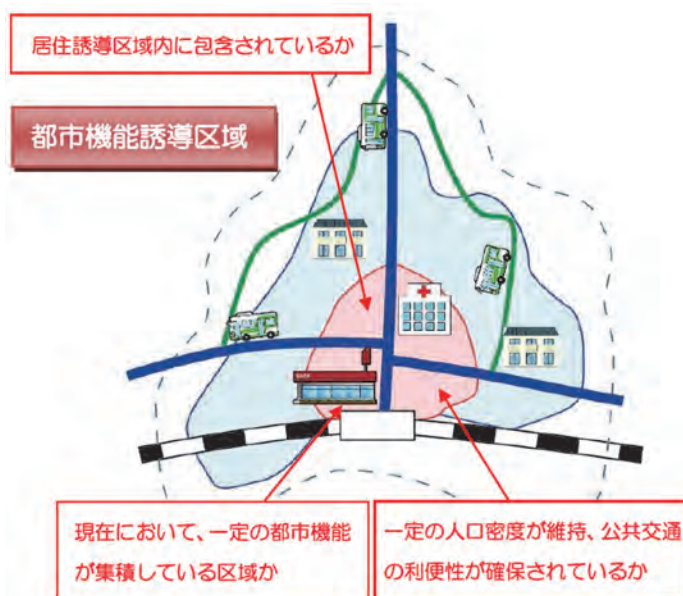
（参考）都市機能誘導区域の設定の考え方

- 鉄道駅に近く、一定の都市機能（医療施設、商業施設、公共施設等）が集積している区域か。
- 一定の人口密度が維持され、公共交通の利便性が確保されているか。
- 土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。
- その他、上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 など

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業・子育てなど都市機能を拠点に誘導・集約あるいは維持することにより、各種サービスの効率的な提供が図られる区域。



2 都市機能誘導区域の設定

(1) 区域設定の基準

都市機能誘導区域として考えられる ①中央地域市街地エリア、②高野台市街地エリアについては、「これからのまちづくりへの対応」「都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用）」、「安心して安全に暮らし続けられることへの対応」の要件から次のような基準を定めます。

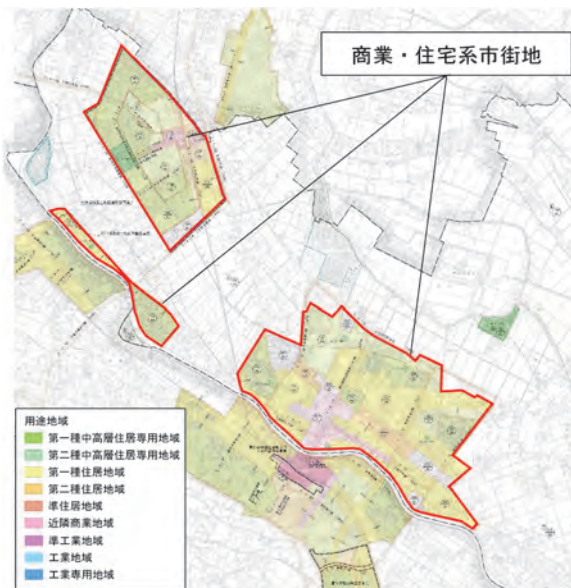
表 都市機能誘導区域の設定基準

設定要件	内 容	設定基準（設定範囲）
◆これからのまちづくりへの対応	○商業・住宅系市街地及び都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置付けられ、集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域	※含める区域 ⇒商業・住宅系市街地 ⇒中心拠点及び生活拠点（都市計画マスタープランによる都市拠点） ⇒人口密度の推計 ※その他配慮すべき区域 ⇒空き家・空き地・空き店舗や未利用地等が多く分布する地域
◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用）	○都市機能や鉄道、バス交通などの公共交通が集積し、居住人口が多く都市活動が活発であり、都市機能の誘導によってさらなる効果の発現が期待できる区域	※含める区域 ⇒都市機能の立地状況 ・公共交通（鉄道/バス）のアクセス可能圏域（鉄道駅 1km、バス停 300m） ・生活施設のアクセス可能圏域（商業施設 800m、医療施設 800m など）
◆安心して安全に暮らし続けられることへの対応	○災害リスクが低く、被災時の避難行動ができ、避難場所が確保できる区域	※含めるのが適当か判断すべき区域 ⇒各種ハザード区域 ・浸水想定区域（河川氾濫）

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

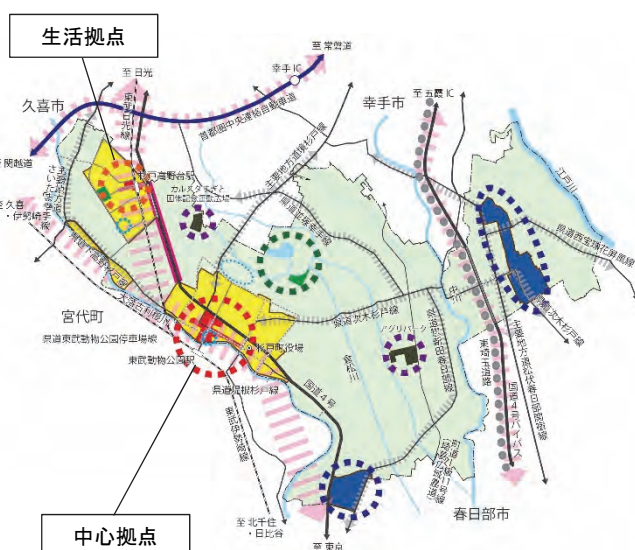
◆これからのまちづくりへの対応 * 含める区域

⇒商業・住宅系市街地の指定（再掲）



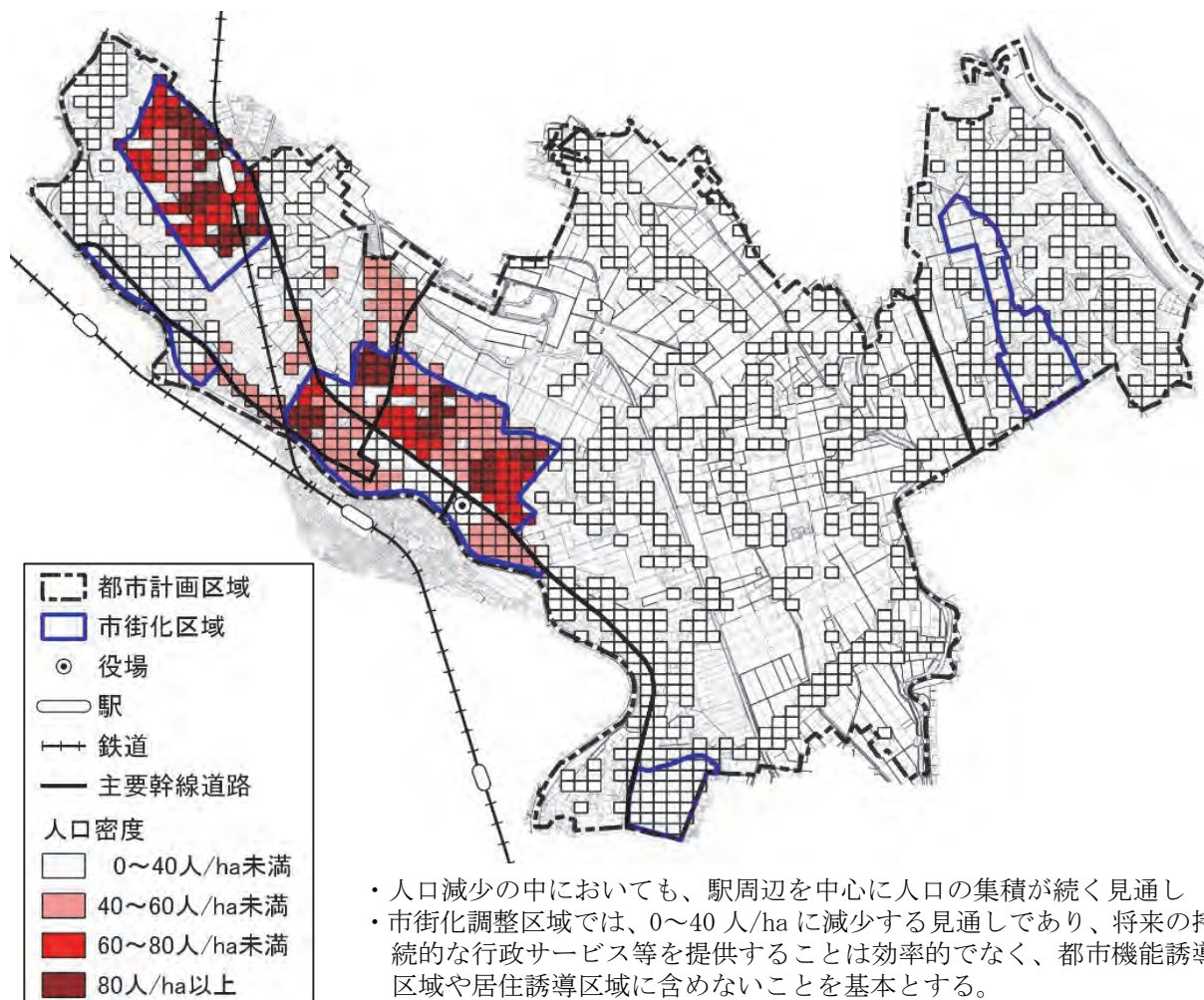
- ・駅周辺に商業・住宅系市街地を指定

⇒杉戸町都市計画マスタープランの都市拠点（将来都市構造：再掲）



- ・都市計画マスタープランでは中心拠点を東武動物公園駅周辺、生活拠点を杉戸高野台駅周辺に設定

⇒人口密度の推計（2040年）



- ・人口減少の中においても、駅周辺を中心に人口の集積が続く見通し
- ・市街化調整区域では、0~40人/haに減少する見通しであり、将来の持続的な行政サービス等を提供することは効率的でなく、都市機能誘導区域や居住誘導区域に含めないことを基本とする。

【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

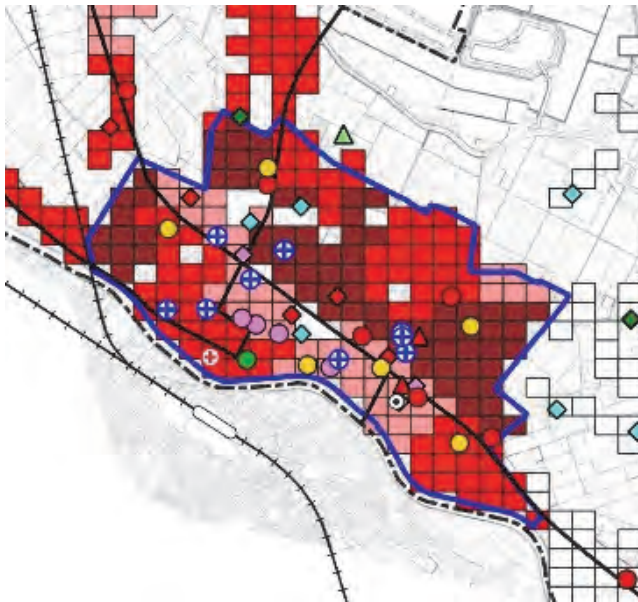
◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用） * 含める区域

⇒都市機能の立地状況

◆これからのまちづくりへの対応 * 含める区域

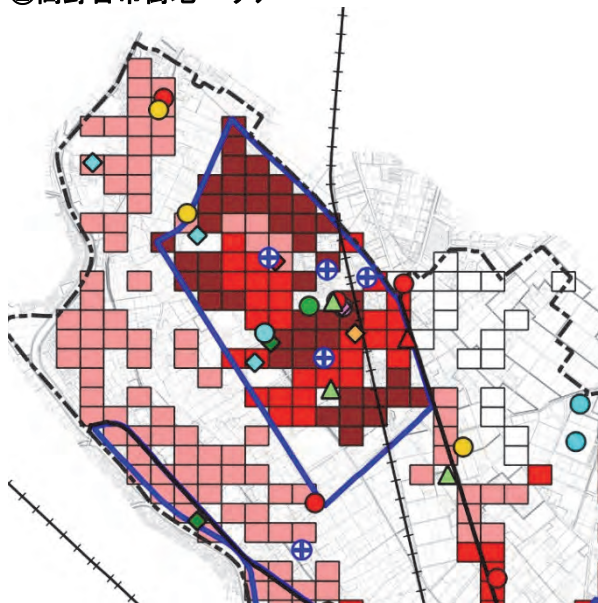
⇒中心拠点及び生活拠点（都市計画マスタープランによる都市拠点）

① 中央地域市街地エリア

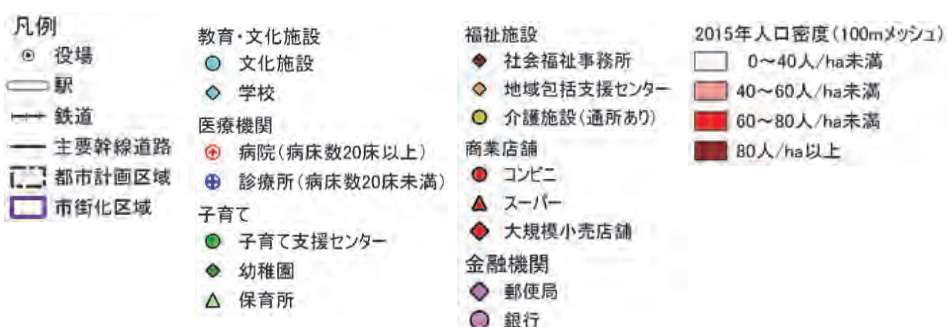


- ・公共施設・商業施設・病院等の都市機能や人口が集積
- ・都市計画マスタープランの中心拠点であり、本町の玄関口である東武動物公園駅やバス停など公共交通の利便性が高い地域

② 高野台市街地エリア



- ・土地区画整理事業による駅周辺の良好な市街地が形成されている地域
- ・国道4号沿線に店舗や業務施設等が集積し、まとまった人口集積のある地域
- ・都市計画マスタープランの生活拠点であり、町内巡回バス等のバス停が位置している地域

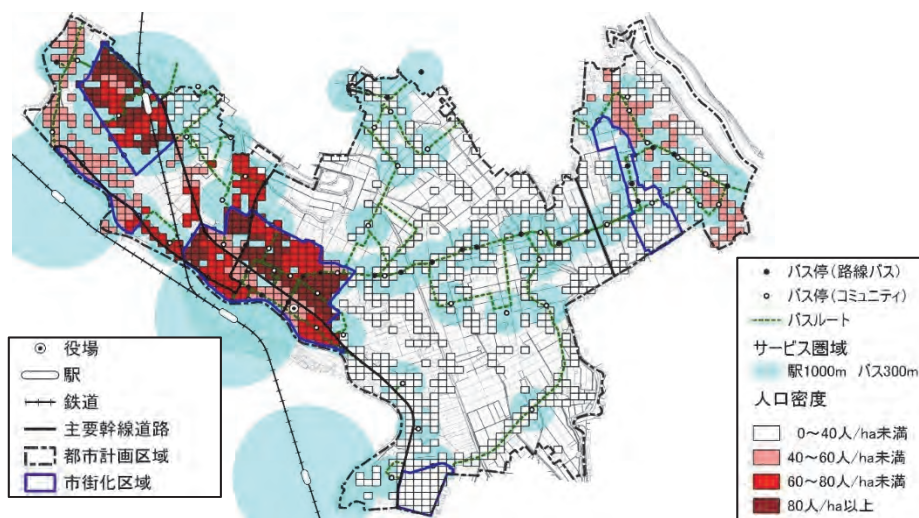


【都市機能誘導区域の設定検討の分析】

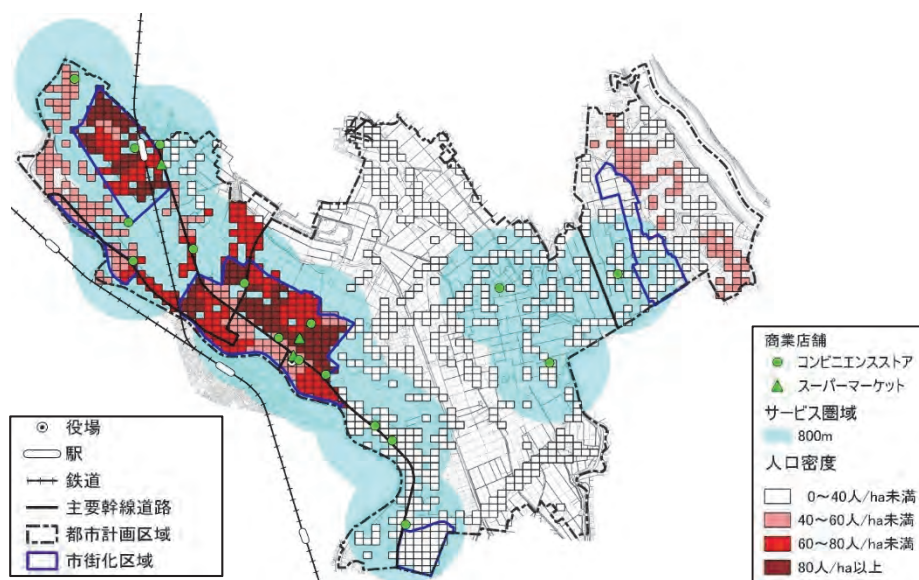
◆都市機能の集積及び都市基盤の整備状況（既存ストックの有効活用） * 含める区域

⇒都市機能の立地状況

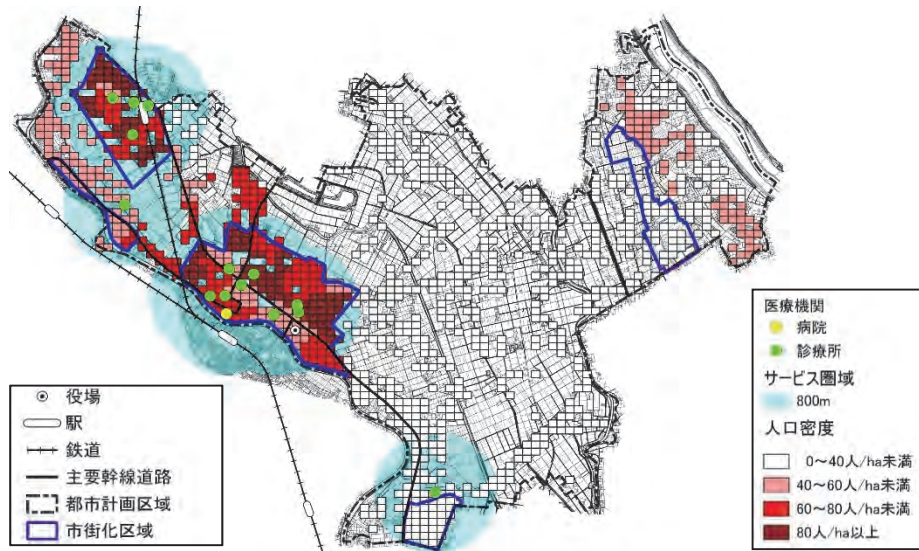
・交通サービス圏（鉄道：半径1km、バス停：300m）



・スーパー、コンビニサービス圏（半径800m）

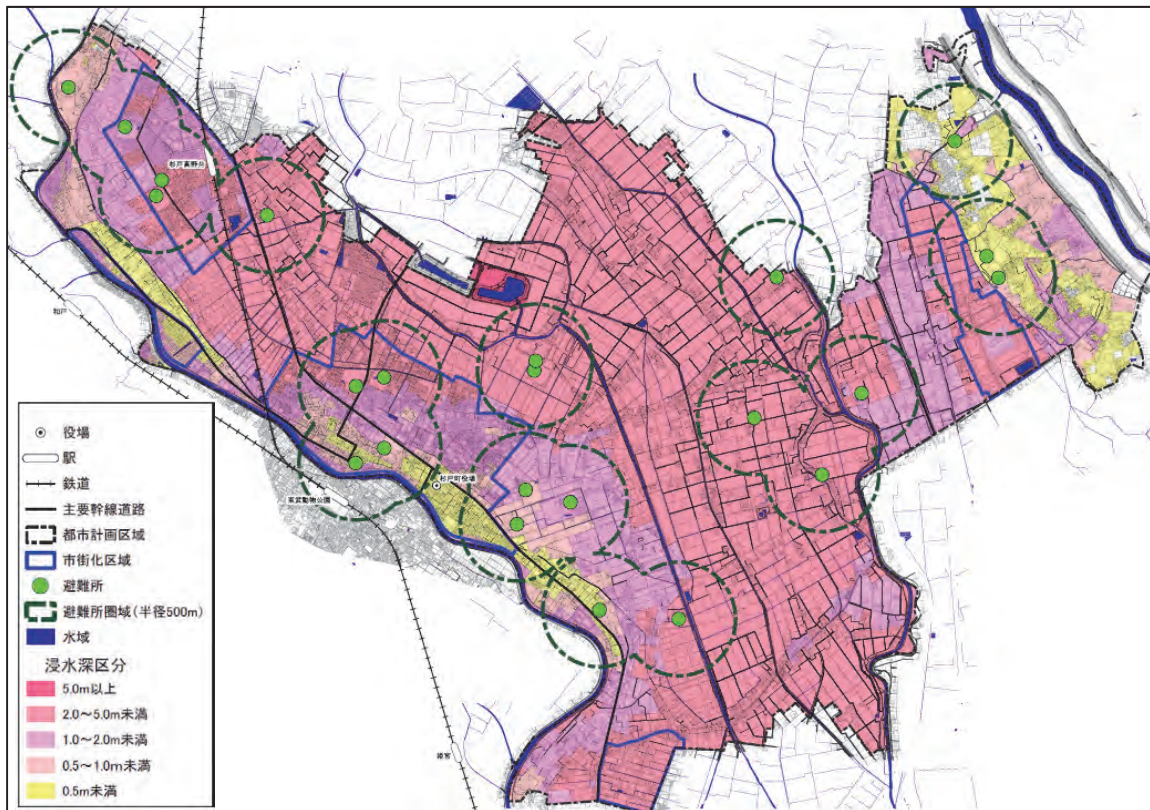


・病院、診療所サービス圏（半径800m）



◆安心して安全に暮らし続けられることへの対応 * 含めるのが適当か判断すべき区域

⇒災害リスク《浸水想定区域（計画規模）》



※国土数値情報より、「利根川」及び「江戸川」における、洪水防御に関する計画の基本となる年超過確率 1/200（毎年、1年間にその規模を超える洪水が発生する確率が 1/200（約 0.5%））の降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測した「浸水想定区域」を重ね合わせて作成。

資料：国土数値情報

【河川氾濫（浸水）の危険性】

- 江戸川沿いの一部地域を除く地域が「計画規模クラス」の浸水想定区域の範囲になっているものの、駅周辺は既成市街地でもあり、都市構造上、都市機能誘導区域や居住誘導区域から除くことは現実的ではない。
- このため、本町では、国や県とも協力しながら自主防災組織等を支援し、避難体制の構築を含め様々な防災対策を進め、ソフト・ハード対策による防災力の強化を図ることとし、商業・住宅系市街地の浸水想定区域の一部市街地を都市機能誘導区域に含むこととする。

(2) 区域の設定

本町における都市機能誘導区域は、区域の果たすべき役割と効果を発現させる基本的な考え方に基づき、前述の設定基準を踏まえて設定します。

【都市機能誘導区域】①中央地域市街地エリア（面積：59.1ha）

※中央地域市街地エリアにおける都市機能誘導区域の境界

- ・南側：大落古利根川
- ・北側：商業施設等都市機能を含む道路界
- ・東側：都市機能を含む道路界
- ・西側：用途界（近隣商業地域）



中央地域市街地エリア

- ・東武動物公園駅（東口）から役場周辺の中心市街地は、都市計画マスタープランの中心拠点に位置付けられ、公共施設、商業施設、病院等の都市機能や人口が集積し、駅やバスなど公共交通の利便性が高い地域です。
- ・都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。

【都市機能誘導区域】②高野台市街地エリア（面積：36.5ha）

※高野台市街地エリアにおける都市機能誘導区域の境界

- ・南側：（駅東口）用途界（第二種住居地域）、（駅西口）西仮グラウンド・都市計画道路
- ・北側：（駅東口）第二種住居地域内の道路、（駅西口）用途界（近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域等）
- ・東側：（駅東口）行政界、国道4号、（駅西口）鉄道
- ・西側：用途界（第二種中高層住居専用地域等）、市街化区域界



高野台市街地エリア

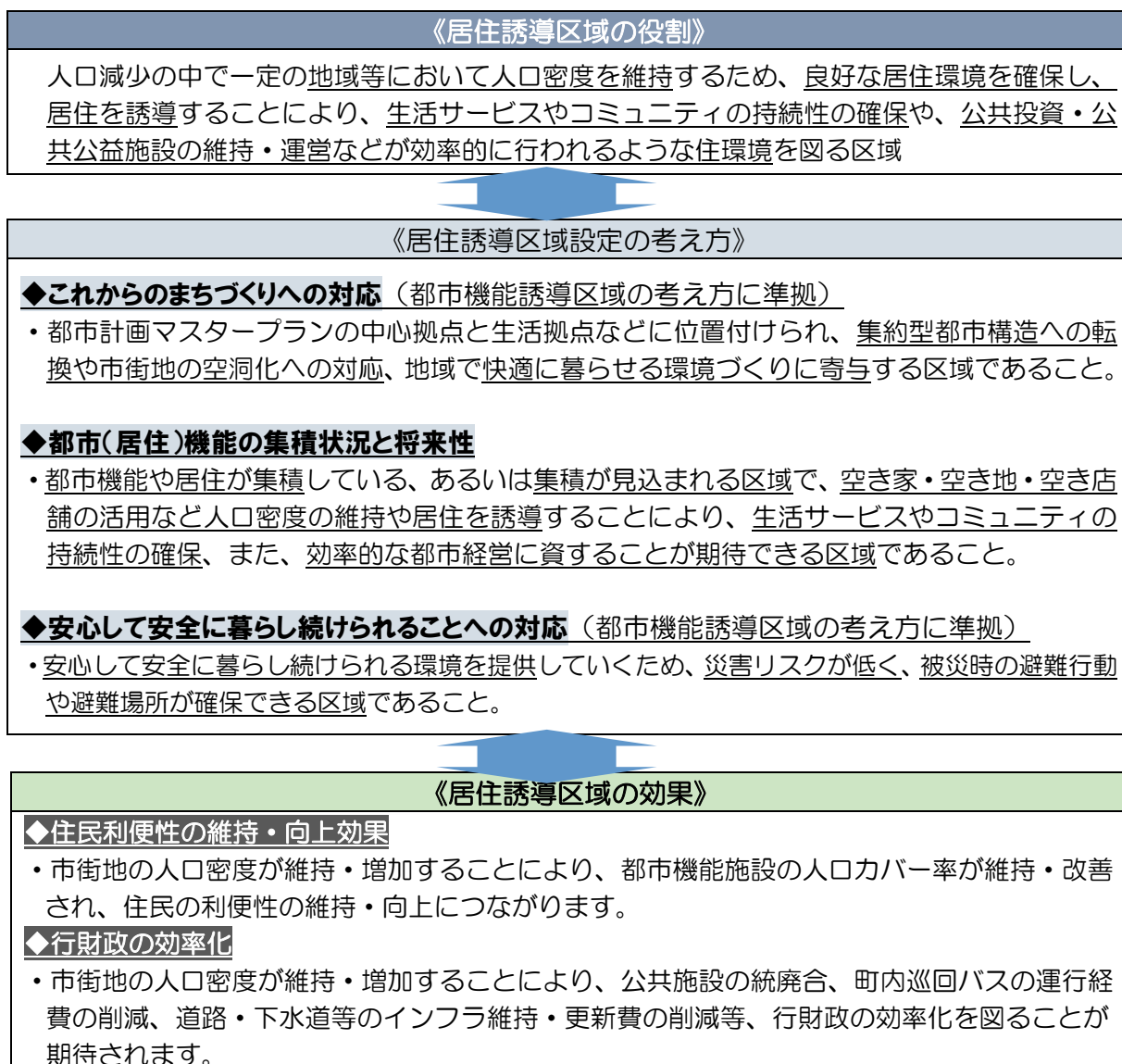
- ・杉戸高野台駅周辺は、都市計画マスタープランの生活拠点に位置付けられ、高野台地域のコミュニティや生活サービス、商業地としての機能を有しているほか、駅東側の国道4号沿線には、広域的な集客を対象とした沿道利用施設が立地しています。
- ・都市機能誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、上記の赤囲み（太線）の範囲として設定します。

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり、人口密度の維持に向け、居住を誘導していく区域です。このため、国が示す都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引きに準拠したうえで、都市機能誘導区域と連携し、人口密度の維持等を通じた居住環境の維持を基本とする考え方に基づき設定します。

なお、この区域は原則「都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点（＝都市機能誘導区域）並びにその周辺の区域」であるため、第3章で設定した都市機能誘導区域並びにその周辺で区域設定することを基本とします。



《居住誘導区域の基本的考え方》※都市計画運用指針より

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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、居住を誘導すべき区域である。
- このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

4-2 居住誘導区域の設定

1 区域設定の対象

居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域周辺の次の3地区を対象とします。

居住誘導区域設定の考え方 (再 掲)	杉戸町立地適正化計画における 居住誘導区域の対象
◆これからのまちづくりへの対応※ ・上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域か。 ◆都市（居住）機能の状況と将来性 ・都市機能や居住が集積している、あるいは集積が見込まれる区域であるか。 ・公共交通や生活サービス施設の利便性が確保されているか。 ◆安心して安全に暮らし続けられることへの対応※ ・土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。など ※都市機能誘導区域の考え方に準拠	都市機能誘導区域と一体的な区域 ・都市機能誘導区域の周辺地域で、居住誘導区域の機能・役割を果たすべき区域 ①中央地域市街地周辺エリア ②高野台市街地周辺エリア ③下高野市街地周辺エリア

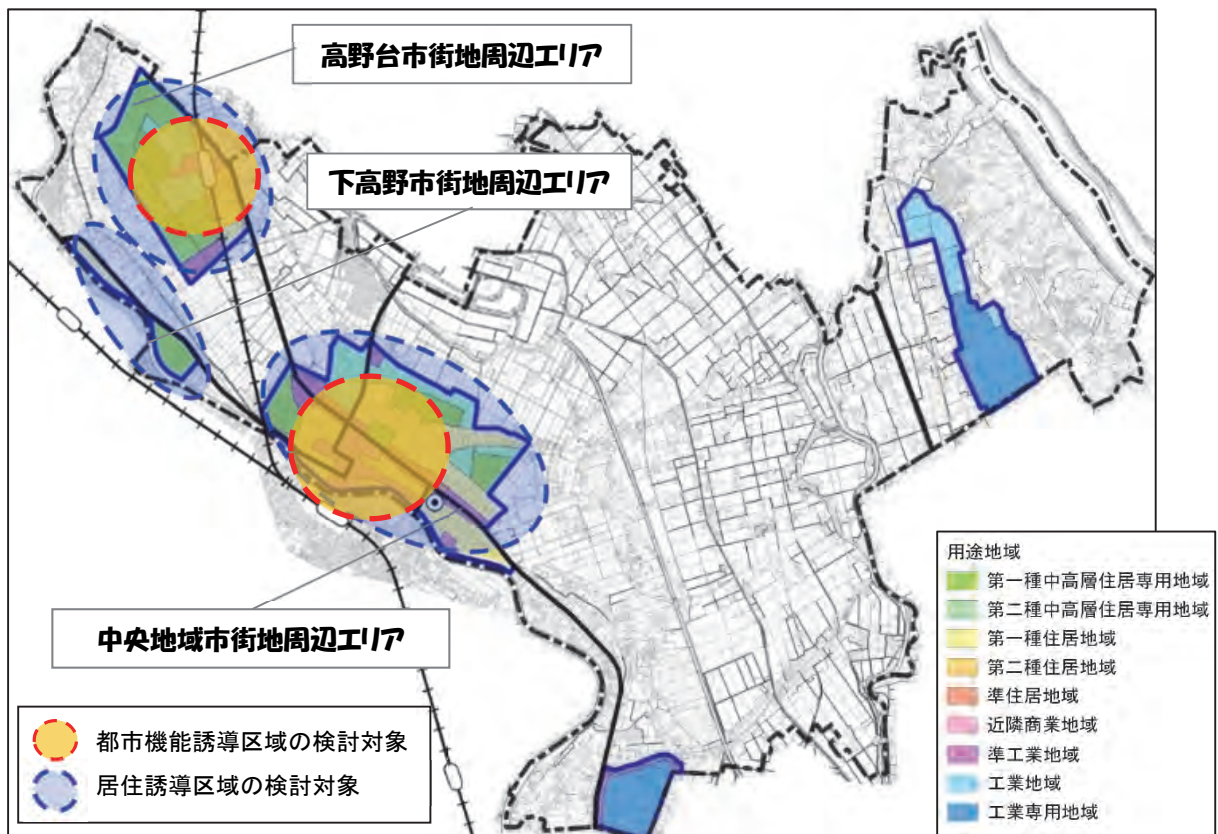


図 居住誘導区域の検討対象

《参考：都市計画運用指針・立地適正化計画策定の手引きにおける居住誘導区域》

◆居住誘導区域

- ・居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

◆居住誘導区域の設定

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点（＝都市機能誘導区域）並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、各拠点に立地する都市機能の一体的な利用圏域
- ・合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 など

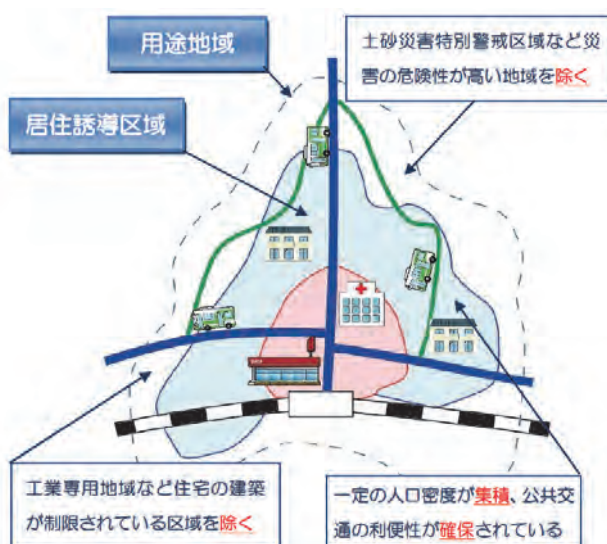
（参考）居住誘導区域の設定の考え

- 用途地域内となっているか。
- 工業専用地域など住宅の建築が制限されている区域を含まないか。
- 土砂災害特別警戒区域等の災害危険区域となっていないか。
- 公共交通の利便性が一定程度確保される区域で、中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域か。
- 人口密度が一定程度集積されているか。など

居住誘導区域の設定

居住誘導区域とは

人口減少の中でも一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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、**居住を誘導すべき区域**です。



《参考：居住誘導区域外における開発行為等の届出》

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合は町への届け出が必要となります。

◎開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸または2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③住宅以外で、人の居住のように供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例
3戸の開発行為



②の例
1,300㎡
1戸の開発行為
800㎡
2戸の開発行為



◎建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例:

3戸の建築行為



1戸の建築行為



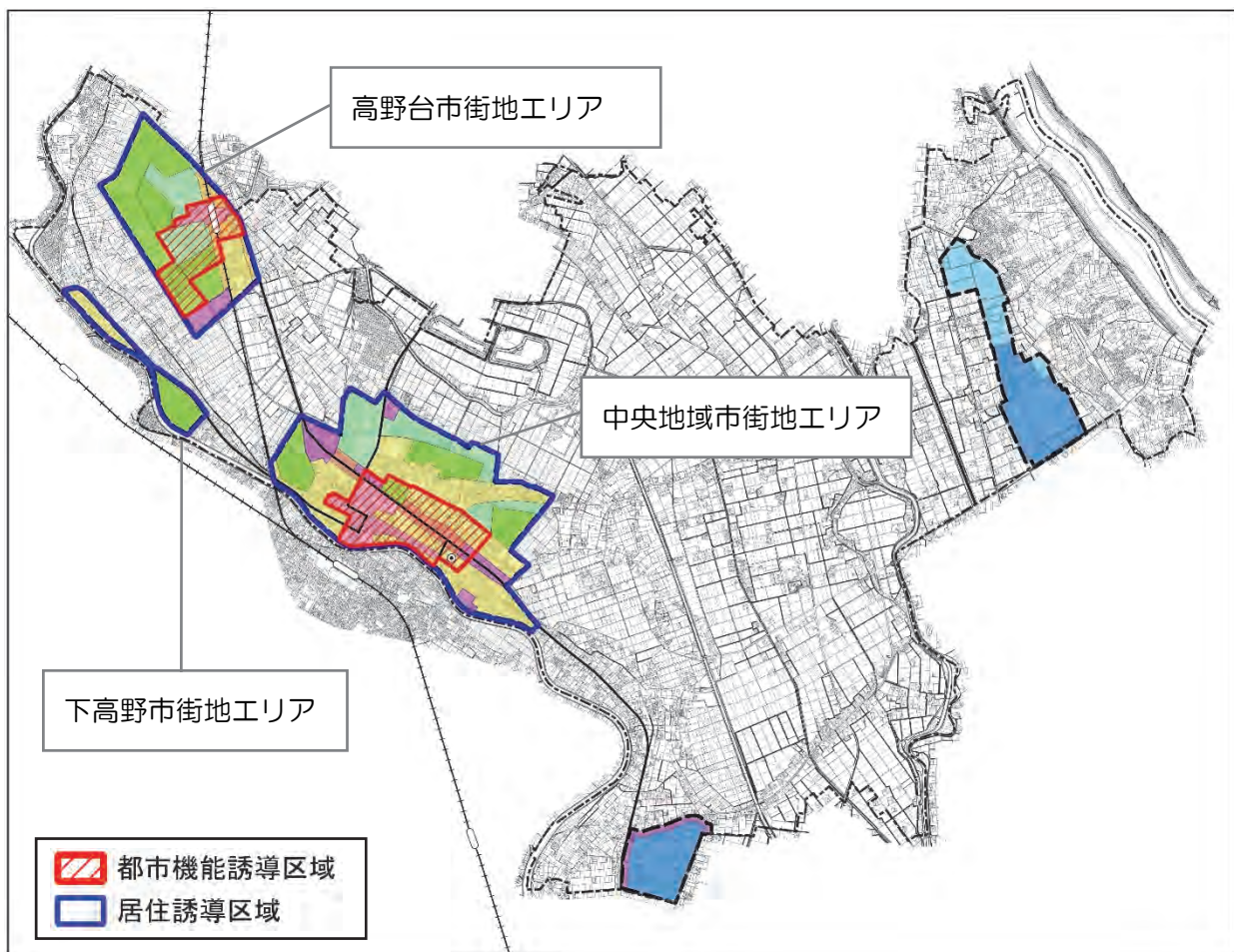
2 居住誘導区域の設定

本町における居住誘導区域は、第3章で設定した2つの都市機能誘導区域を含む用途地域内及び周辺の既成市街地を基本とし、区域の果たすべき役割と効果を発現させる基本的な考え方に基づき、人口分布や人口密度並びにその将来見通しを踏まえて設定します。

なお、本町では、既にコンパクトな市街地形成がなされており、都市地域として活用できる空間が限られていることから、現在の住居系市街化区域を基本に居住誘導区域の設定を行います。

【居住誘導区域】（面積：365.2 ha）

※市街化区域全体（面積 470.0ha）、都市機能誘導区域（面積 95.6ha）



居住誘導区域

- 居住誘導区域は、地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、都市機能誘導区域とした2つの市街地エリアを含む住居系市街化区域を設定します（上記の青囲み（太線）の範囲）。なお、既成市街地のうち、5m未満の浸水想定区域の一部を含みます。

第5章 誘導施設

5-1 誘導施設の設定

1 基本的考え方

誘導施設（都市機能誘導区域に維持・確保すべき施設）とは、都市再生特別措置法において「医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉、又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」です。

この誘導施設の設定により、拠点となるエリアに都市機能が確保され、人口減少下でも効率的なサービスの提供を可能とし、町民の交流や生活の利便性が維持されるなどの効果を期待するものです。

なお、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、各誘導施設の機能として、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化等に分類され、「中心拠点」と「地域／生活拠点」において誘導することが望ましい施設例を示しています。

本町で例えると中心拠点は「中央地域市街地エリア」、生活拠点は「高野台市街地エリア」に区分されます。

【立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）誘導施設の例】

都市機能	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例：役場本庁舎	■日常生活を営むうえで必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守りサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン
子育て機能	■市町村全域での住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、放課後児童クラブ、子育て支援センター、児童館
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：延面積0㎡以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例：病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例：診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

2 誘導施設（候補）の立地状況

本町の誘導施設（候補）の立地状況については次のとおりです。

表 誘導施設（候補）の立地状況

機能	施 設	都市機能誘導区域内	
		中心拠点	生活拠点
		中央地域 市街地エリア	高野台市街地 エリア
行政	役場本庁舎	○	-
地域福祉	地域包括支援センター	○	○
	介護サービス施設（通所）	○	-
子育て	幼稚園・保育所・認定こども園	○ (新規計画中)	○
	子育て支援センター	○	○
商業	コンビニエンスストア	○	○
	スーパーマーケット（1000㎡未満）	○	△
	大規模小売店（1000㎡以上）	○	-
医療	病院（病床数20床以上）	○	-
	診療所（病床数20床未満）	○	○
金融	銀行・信用金庫	○	○
	郵便局	○	○
教育文化	公民館	-	○
	地域交流センター（文化複合施設）	○ (新規計画中)	-

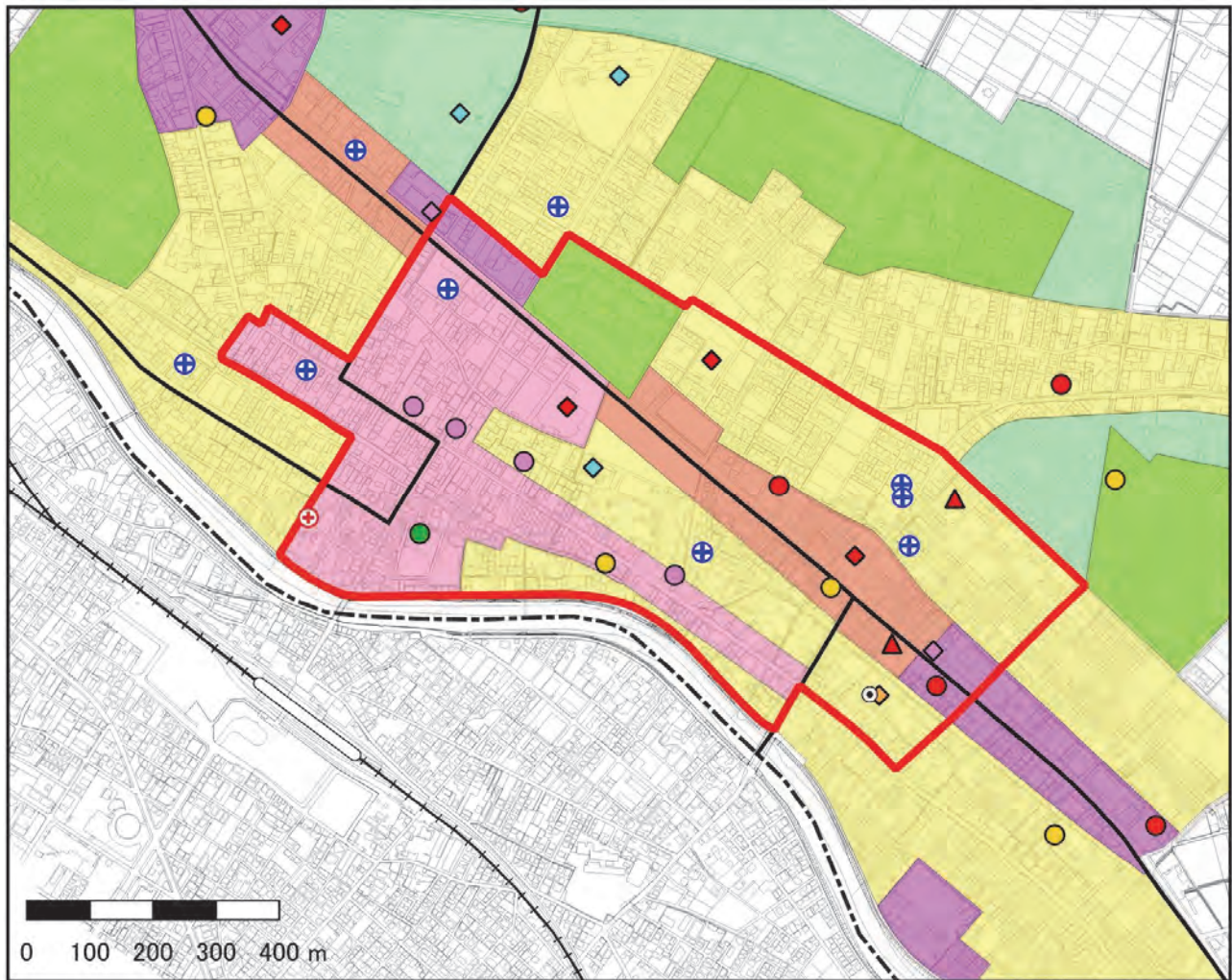
○：都市機能誘導区域に立地する施設

△：都市機能誘導区域の近傍に立地する施設

注1：スーパーマーケットは、主に生鮮食料品を販売する 1,000 ㎡未満の店舗

注2：大規模小売店は、大規模小売店舗法に基づく店舗面積 1,000 ㎡以上の店舗

【誘導施設（候補）の立地状況】（中央地域市街地エリア）



用途地域

- 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
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

- 役場
- 駅
- 鉄道
- 主要幹線道路
- 都市計画区域

医療

- ⊕ 病院（病床数20床以上）
- ⊕ 診療所（病床数20床未満）

商業

- コンビニ
- ▲ スーパー（1000㎡未満）
- ◆ 大規模小売店舗（1000㎡以上）

地域福祉

- ◇ 地域包括支援センター
- 介護施設（通所）

子育て

- 子育て支援センター
- ◆ 幼稚園・保育所

金融

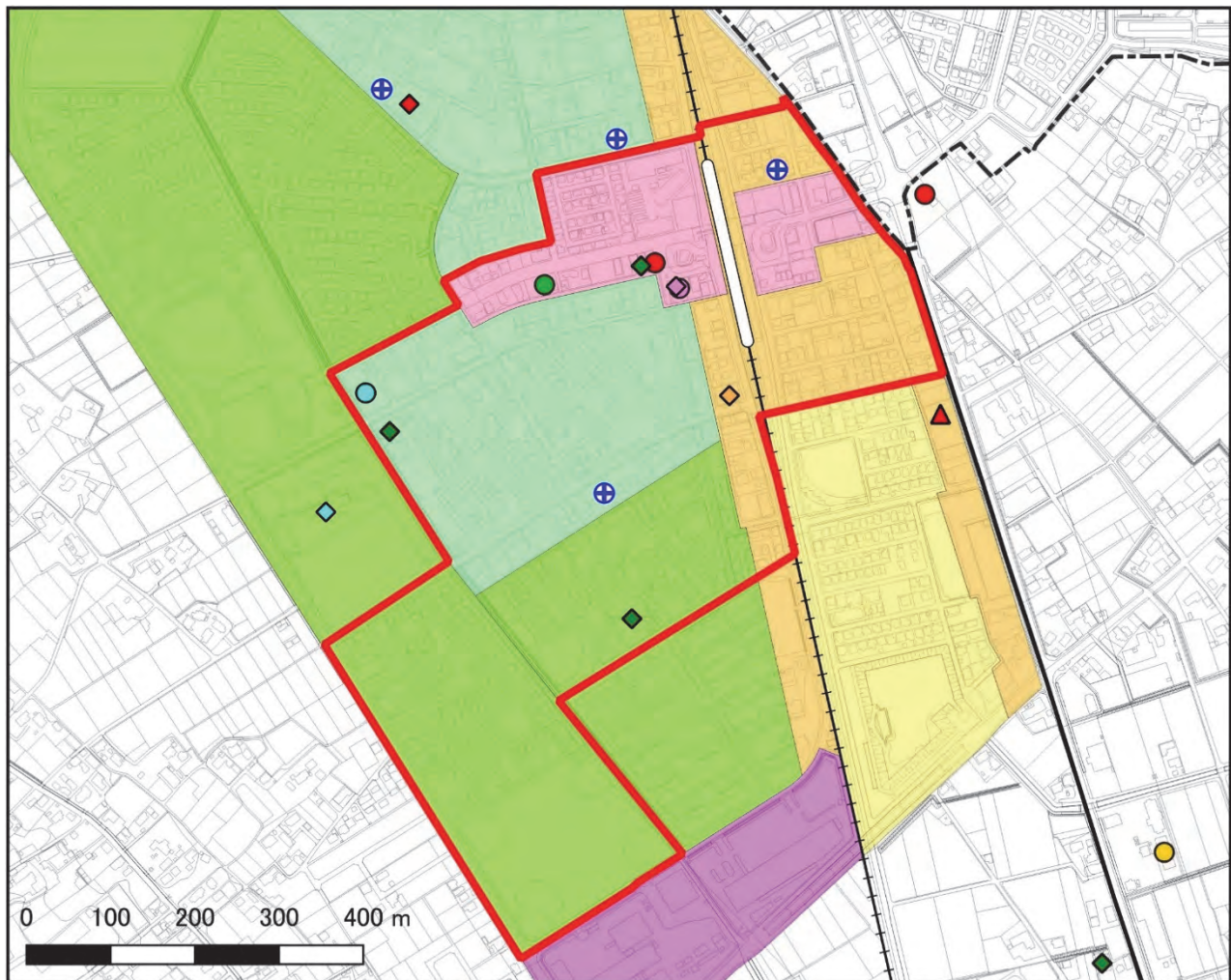
- ◆ 郵便局
- 銀行・信用金庫

教育文化

- 公民館

都市機能誘導区域

【誘導施設（候補）の立地状況】（高野台市街地エリア）



用途地域

- 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
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

- ◎ 役場
- 駅
- 鉄道
- 主要幹線道路
- 都市計画区域

医療

- ⊕ 病院(病床数20床以上)
- ⊕ 診療所(病床数20床未満)

商業

- コンビニ
- ▲ スーパー(1000㎡未満)
- ◆ 大規模小売店舗(1000㎡以上)

地域福祉

- ◇ 地域包括支援センター
- 介護施設(通所)

子育て

- 子育て支援センター
- ◆ 幼稚園・保育所

金融

- ◆ 郵便局
- 銀行・信用金庫

教育文化

- 公民館

 都市機能誘導区域

3 誘導施設の設定方針

◆各拠点への誘導が望まれる施設

誘導施設とは、人口減少など今後の社会情勢の変化の中にあっても、安心して暮らし続けられるよう、都市機能誘導区域に維持・確保すべき施設であり、行政機能、地域福祉機能、商業機能、医療機能など日常生活に欠かせない様々な施設が該当します。

ここでは、各拠点づくりの方向性から都市機能誘導区域に誘導が望まれる施設を整理します。

表 各拠点へ誘導が望まれる施設

都市機能誘導区域		拠点づくりの方向性	誘導（維持・確保）が望まれる施設
中心拠点	中央地域市街地エリア （東武動物公園駅東口通り線沿線を中心に指定されている近隣商業地域及び周辺）	・中心市街地として、既存の都市機能や公共交通基盤を活かし、さらなる都市機能の集積により、本町の中心にふさわしく、落着きの中にも、活気・賑わいや交流力を創出する拠点づくりに努めます。	→行政の総合窓口 →中核的な地域福祉施設や医療施設 →子育て支援の拠点となる施設 →集客力のある商業施設 →市街地の活性化に資する地域交流センター →教育文化サービスの拠点となる施設 など
生活拠点	高野台市街地エリア	・土地区画整理事業による都市基盤などを活かし、周辺環境と調和した暮らしやすい生活拠点づくりに努めます。	→生活サービスを維持するための商業施設 →子育て世代や高齢者に対応する施設 など

◆施設分類による設定の考え方

各拠点への誘導が望まれる施設について、その特性から「拠点配置型施設」と「分散配置型施設」に分類して誘導施設の候補を選定します。

表 誘導施設（候補）の分類の考え方

施設の分類	設定の考え方	誘導区域（候補）
拠点配置型施設	中心拠点や生活拠点の都市機能誘導区域に立地することで、 ・ <u>広く市民に利用される施設で、施設の整備や維持・管理面で効率的・効果的である施設</u> ・ <u>賑わいや生活利便性を向上させる施設</u> ・ <u>居住の地域を選ぶ際、重要な要素となる施設</u> は、誘導施設として設定します。（病院、商業施設など）	都市機能誘導区域内
分散配置型施設	町内の広い範囲で日常的に利用される施設であり、その利用形態から <u>中心拠点や生活拠点も含めた町内全体で分散して立地することが利便性などの面で望ましい施設</u> は、誘導施設から除外します。 （診療所、介護関連施設、コンビニエンスストアなど）	町内全体での分散が望ましい

表 施設分類による誘導施設（候補）と配置の考え方

機能	施設	役割や配置の考え方	拠点配置型施設 (都市機能誘導区域内)		分散配置型 施設 (町内全体で の分散が望ま しい施設)
			中心拠点	生活拠点	
			中央地域 市街地エリア	高野台市街地 エリア	
行政	役場本庁舎	・本庁舎は中核的な行政サービスの総合窓口として、中心拠点に配置することが望ましい。	○	-	-
地域 福祉	地域包括支援センター	・介護予防や福祉・医療に関する支援・相談の窓口などを行う施設として、中心拠点及び生活拠点に配置することが望ましい。	○	○	-
	介護サービス施設 (通所)	・高齢者人口の分布などに応じて各所に立地が見られる施設であるため、地域に分散して立地することが望ましい。	-	-	○
子育て	幼稚園 保育所 認定こども園	・子育て世代にとって、居住区域を選択する際の重要な要素となる施設として、中心拠点及び生活拠点に配置することが望ましい。	○ (新規計画中)	○	-
	子育て支援センター	・地域の子育て家庭に対し育児支援を行う拠点施設として中心拠点及び生活拠点に配置することが望ましい。	○	○	-
商業	コンビニエンスストア	・身近な生活サービス施設として、区域外にも必要な施設であるため、地域に分散して立地することが望ましい。	-	-	○
	スーパーマーケット (1,000㎡未満)	・日々の生活に必要な食料品、日用品等を購入できる商業施設として、中心拠点及び生活拠点に立地していることが望ましい。	○	△	-
	大規模小売店 (1,000㎡以上)	・地域の拠点性を高め、賑わいや利便性に寄与する施設として中心拠点に配置することが望ましい。(大規模小売店舗立地法の届出対象である店舗面積1,000㎡以上を対象)	○	▲	-
医療	病院 (病床数20床以上)	・施設周辺地域だけでなく、拠点外からの利用も多い医療施設として、中心拠点及び生活拠点に配置することが望ましい。	○	▲	-
	診療所、クリニック (病床数20床未満)	・身近な医療施設として区域外にも必要な施設であるため、地域に分散して立地することが望ましい。	-	-	○
金融	銀行・信用金庫	・町民、事業者の金融取引や地域のまちづくりに係る資金支援施設として、中心拠点及び地域拠点に配置することが望ましい。	○	○	-
	銀行・信用金庫 (ATM単独施設)	・人口分布等に応じて、地域に分散して立地することが望ましい。	-	-	○
	郵便局	・地域の郵便や貯金の窓口サービスなどを行う施設として、中心拠点及び生活拠点に配置することが望ましい。	○	○	-
教育 文化	公民館	・身近な交流施設として、区域外にも必要な施設であるため、地域に分散して立地することが望ましい。	-	-	○
	地域交流センター (文化複合施設)	・地域活性化の拠点として、文化・交流等の都市活動、コミュニティ活動を支える中核的な施設として、中心拠点及び生活拠点に配置することが望ましい。	○ (新規計画中)	▲	-

○：現状立地している誘導施設（候補）※分散配置型施設除く

△：都市機能誘導区域の近傍に立地する施設

▲：現状立地していないが、今後誘導が望まれる施設（候補）

-：現状立地に関わらず、誘導施設候補としない施設

4 誘導施設の設定

本計画における誘導施設は、各拠点の特性や施設の立地状況、公共交通ネットワークの状況を踏まえ、都市機能誘導区域である中心拠点と生活拠点にそれぞれ定めます。

なお、下表に定める誘導施設は都市再生特別措置法第108条の規定に基づく届出の対象となります。

表 誘導施設の設定（都市機能誘導区域）

機能	誘導施設	施設の定義	都市機能誘導区域内	
			中心拠点	生活拠点
			中央地域 市街地エリア	高野台市街地 エリア
行政	役場本庁舎	・地方自治法第4条第1項に定める事務所	●	－
地域 福祉	地域包括支援センター	・介護保険法第115条の46第1項に定める施設	●	●
子育て	幼稚園 保育所 認定こども園	・学校教育法（第1条、第77条）に定める幼稚園 ・児童福祉法第39条第1項に定める保育所 ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園	● （新規計画中）	●
	子育て支援センター	・児童福祉法第6条の3第6項に定める事業を行う施設で行政が運営する施設	●	●
商業	スーパーマーケット （1,000㎡未満）	・食品衛生法等による許可施設	●	◎
	大規模小売店 （1,000㎡以上）	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗	●	◎
医療	病院（病床数20床以上）	・医療法第1条の5第1項に定める施設	●	◎
金融	銀行・信用金庫	・銀行法、信用金庫法に定める施設 （ATM単独施設は除く）	●	●
	郵便局	・日本郵便株式会社法に定める施設	●	●
教育 文化	地域交流センター （文化複合施設）	・地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として、文化・地域交流等の活動を支えるための施設	● （新規計画中）	◎

- ：誘導施設に設定する。なお、現状立地している施設は維持を目指す。
◎：誘導施設に設定する。（現状立地していないが今後の誘導を目指す。）
－：誘導施設に設定しない。（今後、必要に応じて誘導を検討する。）

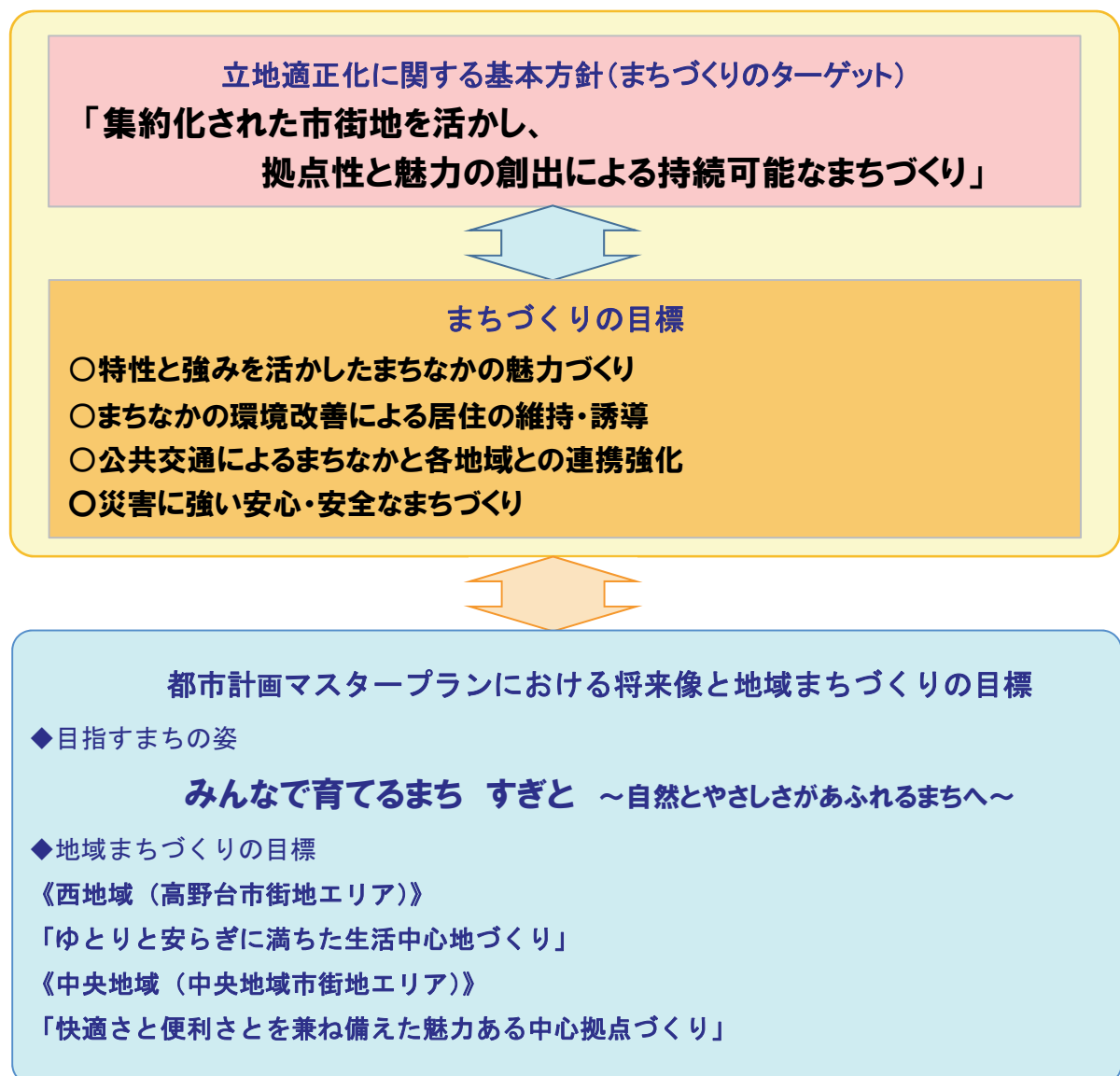
第6章 誘導施策

6-1 誘導施策の基本的な考え方

誘導施策については、総合振興計画や都市計画マスタープランでの基本理念や将来像のもと、本計画の方針である「集約化された市街地を活かし、拠点性と魅力の創出による持続可能なまちづくり（まちづくりのターゲット）」による、拠点集約とネットワーク型の都市構造の実現に向け、まちづくりにおける4つの目標に基づき、都市機能の確保及び人口密度を維持するための具体的な施策を設定します。

これらの誘導施策を計画的かつ効率的に実施することにより、魅力ある拠点形成と生活利便性が維持されるよう取り組みます。

また、都市機能及び居住誘導区域における賑わいと交流の創出に向け、拠点整備や公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、低未利用地の活用による地域の利便性の向上や誘導に資する支援策など様々な取組を進めていきます。



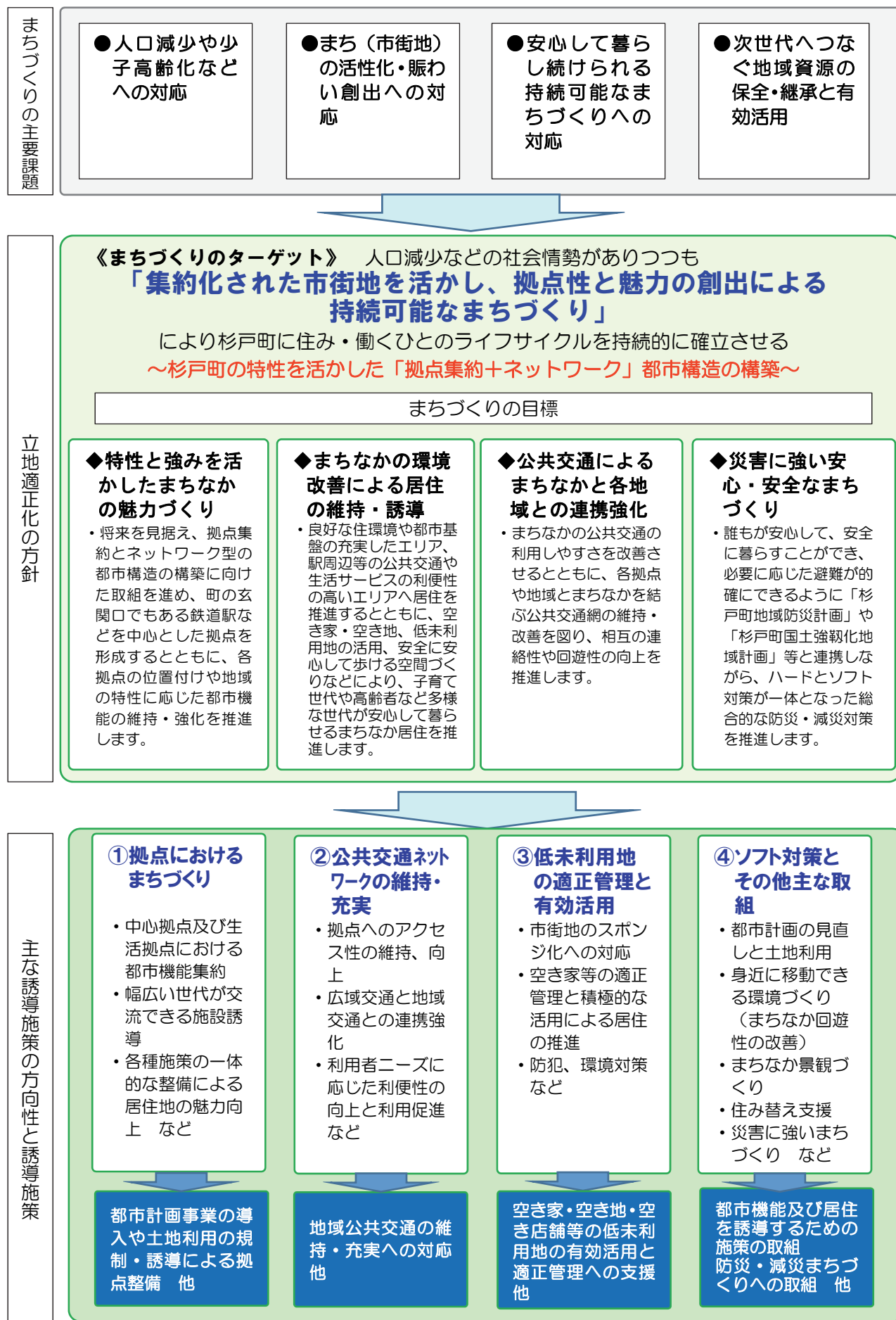
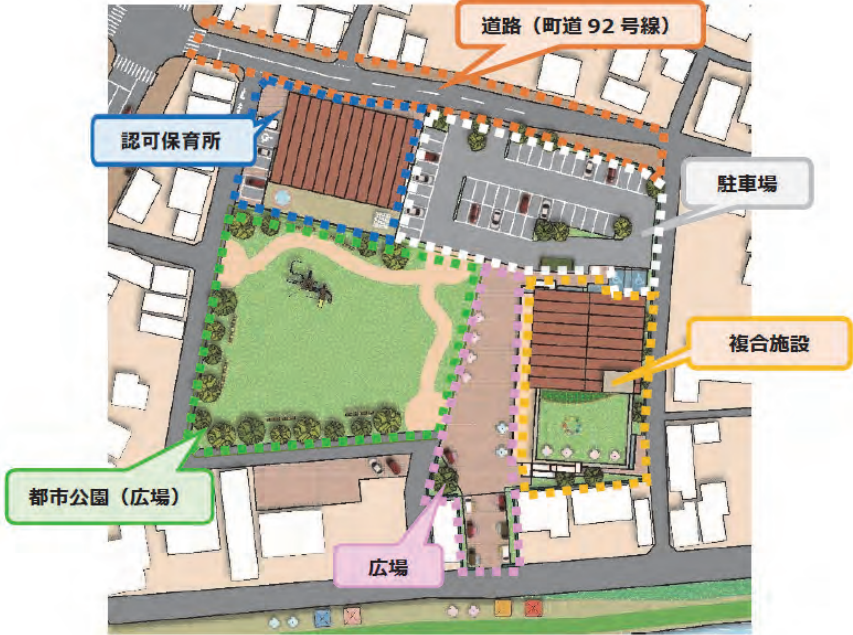


図 誘導施策の枠組みと方向性

6-2 誘導施策の方向

(1) 拠点におけるまちづくり

誘導施策	都市計画事業の導入や土地利用の規制・誘導による拠点整備
◆中心拠点及び地域拠点の拠点機能の強化（公民連携による土地活用の推進） - 中央地区に位置する旧杉戸小学校跡地は、跡地活用基本方針に沿って、中央地区の新たなシンボルとして、「広場を中心として多世代が利活用できる空間」として再編を行います。 - 杉戸高野台駅南側に位置する西仮グラウンドは、少子高齢化対策や地方創生、地域活性化などの視点から、今後の有効活用策の検討を行います。	
《旧杉戸小学校跡地有効活用イメージ》 	
（資料：旧杉戸小学校跡地の活用方針）	
●東武動物公園駅東口通り線整備事業と連携した沿線まちづくりの推進 東武動物公園駅東口通り線の整備によるまちなかの回遊性の向上などを図るため、東武動物公園駅東口通り線周辺まちづくり構想を踏まえた沿線まちづくりの推進を図ります。	
●中心市街地の活性化（第2期杉戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携） - 本町の玄関口となる東武動物公園駅東口通り線整備をはじめ、周辺の公共空間の有効活用による地域の活性化促進や、安全で快適な環境づくりを推進します。 - 商工会等との連携のもと、空き店舗を活用したアンテナショップ・交流サロン等を開設し、新たな地域の拠点づくりを推進します。	
◆都市再生整備計画事業（都市構造再編集集中支援事業）等による拠点づくり - 本町の中心拠点及び生活拠点では、地域の歴史・文化等の特性を活かした個性あるまちづくりを実施し、将来像の実現に向けた都市の再生を推進し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図っていく必要があります。 - このため、必要に応じた都市再生整備計画事業等の導入を検討し、まちづくりの目標を実現するための各種事業の実施を進めます。	

(2) 公共交通ネットワークの維持・充実

誘導施策

地域公共交通の維持・充実への対応

●交通結節点機能の向上（東武動物公園駅東口通り線整備事業の推進）

- 東武動物公園駅東口の安全で快適な交通環境を整備するとともに、交通結節点機能の向上や駅周辺の中心市街地の活性化を図るため、東武動物公園駅東口通り線の整備を推進します。

区域	事業認可	事業期間	事業主体
①駅前広場 (駅前広場整備事業)	H29.8.4	H29 年度～R5 年度	宮代町
②県道区間 (街路事業)	H30.12.28	H30 年度～R6 年度	埼玉県
③町道区間 (街路事業)	H31.1.18	H30 年度～R4 年度	杉戸町
④県道区間の一部 (沿道整備街路事業)	R1.12.6	R1 年度～R7 年度	杉戸町

※事業期間は、事業の進捗により延伸されることがあります。

●町内巡回バス運行事業の維持・充実

- 高齢者等の交通弱者の移動手段を確保し、また町内公共施設の利用促進を図るため、町内巡回バス「あいあい号」の維持・運行を図ります。また、利用者の多様なニーズに応えられるよう、将来的な新たな交通サービスの提供の可能性も含め、調査・研究を進めます。

《町内バス路線の状況》

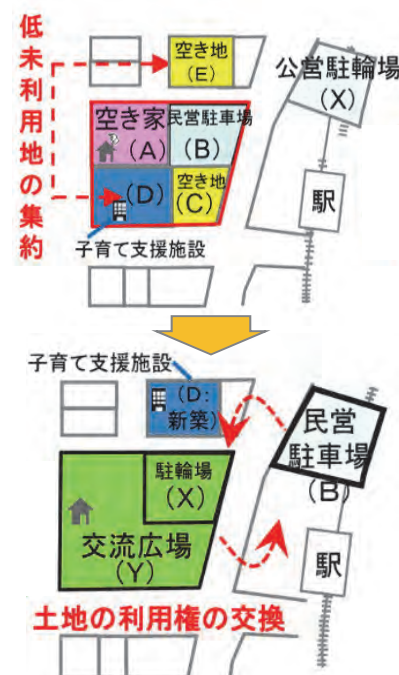
●地域公共交通の維持・充実に向けた施策、事業の検討・実施

- 本計画の方針や誘導施策と連携し、地域公共交通の維持・充実に向けた施策、事業の推進に努め、町の活力や交流を支え、利用しやすく持続可能な公共交通体系の構築を図ります。

(3) 低未利用地の適正管理と有効活用

誘導施策	空き家・空き地・空き店舗等の低未利用地の有効活用と適正管理への支援				
●空き家・空き地・空き店舗の利活用の推進 - 空き家・空き地・空き店舗が散在する都市のスポンジ化に対応するため、空家等の対策計画の検討や国の各種支援事業と連携しつつ、地権者や周辺住民等に対し低未利用地の有効な利用及び適正な管理を促すとともに、居住誘導区域の人口密度を維持する居住誘導に努めます。 ●低未利用地の有効活用と適正管理 - 低未利用地が存続することにより土地の有効活用が妨げられている場合は、土地の利用権等の交換・集約や区画再編等を通じて、土地の活用促進が図られるよう検討を行います。また、土地の有効活用につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とをコーディネートすることなどを検討します。 《低未利用地の有効活用と適正管理における方針（例）》 <table border="1" data-bbox="225 781 986 1523"> <tr> <td data-bbox="225 781 288 1167">利用 指 針</td><td data-bbox="288 781 986 1167"> 【都市機能誘導区域内】 - 地域の集会所として「いきいきサロン」、「宿泊体験施設」、「移住希望者の住居」としての活用のほか、除却後の跡地については、地域住民の「駐車場」や「公園」としての活用の推奨を行います。 - またオープンカフェなどの商業施設、医療施設等の利用者の利便・魅力を高める施設として活用の推奨を行います。 【居住誘導区域内】 - リフォームやリノベーションによる空き家の再生及び良好な居住環境整備のための適切な利用の推奨を行います。 </td></tr> <tr> <td data-bbox="225 1167 288 1523">管理 指 針</td><td data-bbox="288 1167 986 1523"> 【空き家】 - 空き家の所有者又は管理者が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、建物に保安上適切な対策を講じるとともに、日常的に衛生状態を保つことや景観や生活環境の保全と美化、建物に防犯上必要な対策を講じることとします。 【空き地等】 - 空き地等の所有者又は管理者が、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置により管理を行うこととします。 </td></tr> </table>		利用 指 針	【都市機能誘導区域内】 - 地域の集会所として「いきいきサロン」、「宿泊体験施設」、「移住希望者の住居」としての活用のほか、除却後の跡地については、地域住民の「駐車場」や「公園」としての活用の推奨を行います。 - またオープンカフェなどの商業施設、医療施設等の利用者の利便・魅力を高める施設として活用の推奨を行います。 【居住誘導区域内】 - リフォームやリノベーションによる空き家の再生及び良好な居住環境整備のための適切な利用の推奨を行います。	管理 指 針	【空き家】 - 空き家の所有者又は管理者が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、建物に保安上適切な対策を講じるとともに、日常的に衛生状態を保つことや景観や生活環境の保全と美化、建物に防犯上必要な対策を講じることとします。 【空き地等】 - 空き地等の所有者又は管理者が、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置により管理を行うこととします。
利用 指 針	【都市機能誘導区域内】 - 地域の集会所として「いきいきサロン」、「宿泊体験施設」、「移住希望者の住居」としての活用のほか、除却後の跡地については、地域住民の「駐車場」や「公園」としての活用の推奨を行います。 - またオープンカフェなどの商業施設、医療施設等の利用者の利便・魅力を高める施設として活用の推奨を行います。 【居住誘導区域内】 - リフォームやリノベーションによる空き家の再生及び良好な居住環境整備のための適切な利用の推奨を行います。				
管理 指 針	【空き家】 - 空き家の所有者又は管理者が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、建物に保安上適切な対策を講じるとともに、日常的に衛生状態を保つことや景観や生活環境の保全と美化、建物に防犯上必要な対策を講じることとします。 【空き地等】 - 空き地等の所有者又は管理者が、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置により管理を行うこととします。				
●移住・定住の促進 - 人口減少社会を迎えている中、定住先として選ばれる自治体を目指すための事業を展開し、減少傾向に歯止めをかけるための施策を推進します。 《子育て世帯移住・定住推進事業》（第2期杉戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携） - 本町の子育てに魅力を感じ、町外から転入を希望する子育て世帯を増やすための移住・定住につながる支援を行います。 《空き家バンク運用事業》（第2期杉戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携） - 空き家バンクを活用し、移住希望者への情報提供を行うとともに、売買希望者が登録・利用しやすい仕組みづくりを推進することで地域の空き家の活用を図ります。					

◆低未利用地の集約イメージ



(資料：国土交通省)

《国の事業活用（例）》	
空き家再生等推進事業（国による直接（間接）補助）	
事業概要	・老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。
適用対象	・居住誘導区域内（除却タイプ・活用事業タイプ）
措置の内容	・除却タイプ：（除却工事費＋除却により通常生じる損失の補償費）×8/10 ・活用タイプ：空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用等×2/3
《今後検討が必要な支援（例）》	
空き家等に関する税制措置	
検討概要	空き家等の除却が進まない要因の一つとして、除却後に固定資産税の住宅用地特例から外れ税負担が急増することが考えられるため、今後は除却後の土地に対する支援策を検討するとともに、国などが直接行う税制上の支援措置に関わる情報提供に努める。
誘導区域内への居住誘導助成及び空き店舗対策への取組等	
検討概要	本町では、転出傾向が強い傾向にあります。そのため各住民世代のニーズに合わせた快適な住環境を提供するため、町内対象者向けの補助制度などを検討します。またさらなる空き店舗対策なども幅広く検討します。

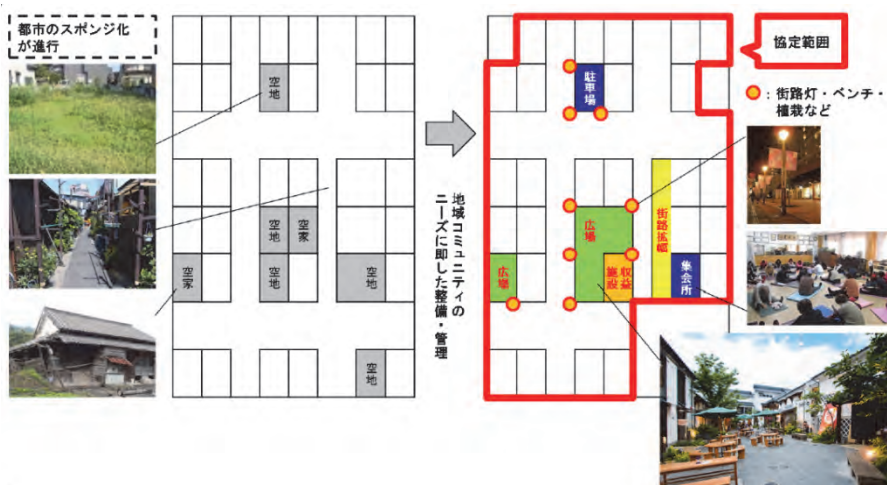
【参考：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）誘導施策の検討について】

誘導施策	低未利用地等を活用した地域の利便性増進に寄与する施設整備への支援
・空き家・空き地・空き店舗の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるものです。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要となります。 ・都市機能や居住を誘導すべき区域で空き家・空き地・空き店舗を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意による協定制度への取組を支援します。	

◆立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）

対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域
対象者	一団の土地の所有者及び借地権等を有する者
支援措置	（固定資産税・都市計画税） 協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減 （5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

◆活用のイメージ



(4) ソフト対策とその他主な取組

誘導施策	都市機能及び居住を誘導するための施策の取組、防災まちづくりへの取組
	◆都市計画の見直しと土地利用の規制・誘導 ・拠点整備に係る誘導施設の導入にあたり、必要に応じて用途地域、又は都市施設（都市計画道路・都市公園等）の見直しを行います。 ・居住地の生活利便性を維持するため、限られた土地の有効活用や狭あい道路の拡幅を図るなど、安心・安全で誰にでもやさしい住環境の形成に努めます。 ・本町では既成市街地と農業地域によりコンパクトなまちが形成されています。そのため農業振興地域との連携と保全の取組を行います。 ◆まちなか活性化と景観づくり ・「東武動物公園駅東口通り線」の整備や「旧杉戸小学校跡地活用」等と商店街等との連携を図り、空き店舗の有効活用や核となる機能の導入、町の情報発信の強化、イベントの開催等、日常の需要や地域外からの取り込みにより、中心市街地における活性化と消費の喚起につなげます。 ・魅力ある景観づくりを展開するため、地区計画等の導入について検討を進めます。 ◆身近に移動できる都市環境づくり（まちなか回遊性の改善） ・既存の都市基盤施設の改築や新たに整備される施設に対し、歩行者空間の充実や回遊性の向上に配慮します。また、歩行空間の充実や空間デザインなどにも考慮した取組も検討します。 ・健康増進や観光振興、地域活性化に資する自転車利用の普及・拡大に努めます。 ・高齢者の移動手段の確保や市街地へ人の流れを引き込む仕組みづくりなど、新たな交通サービスの提供について検討します。 ◆住み替え支援（居住誘導） ・都市のスポンジ化のなかで居住誘導区域の人口密度を維持するために、空き家バンク等の移住者に対する各種の支援事業による取組を進めます。 ・また居住誘導区域外に居住している町民に対して、居住誘導区域内への住み替え支援事業の構築を進めます。 ・空き家・空き地・空き店舗の実態を把握するため、継続的な調査に努めます。 ◆公共施設等の再編及び有効活用 ・持続可能な都市経営の実現には公共施設の再編が不可欠であり、「公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の最適な配置はもとより長期的な視点において更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行います。 ◆災害に強いまちづくりの推進 ・住民の安心・安全な暮らしを守るため、道路・橋りょう等の公共インフラの老朽化及び耐震化対策を進めます。 ・災害に強い安心・安全な居住地の形成に向け、杉戸町地域防災計画並びに後述する防災指針に基づき、防災ガイドブック等による災害危険箇所や避難所・避難場所の周知徹底、指定避難所のバリアフリー化等とともに、避難体制の強化（避難行動要支援者の個別計画作成等）を図ります。

なお、これら取組では、必要に応じた社会（実証）実験による実現化への課題把握及び効果検証を適宜実施していくこととします。

表 誘導施策展開スケジュール

	短期（概ね 5 年）	中期（概ね 10 年）	長期（概ね 20 年）
拠点におけるまちづくり	中心拠点及び地域拠点の拠点機能の強化 ●東武動物公園駅東口通り沿線まちづくりの推進 ●旧杉戸小学校跡地及び西仮グラウンドの有効活用 ●都市再生整備計画事業の検討 など		→
	中心市街地の賑わいの創出 ●まちなか回遊性の改善 ●各種イベントの実施支援 など		→
公共交通ネットワークの維持・充実	地域活性化に資する公共交通の利用しやすさの改善 ●町内循環バスのダイヤ、待合環境 など		→
	利用者の維持・増進に向けた利用環境の改善と情報提供 ●乗継情報の提示、公共交通マップの配布 など		→
低未利用地の適正管理と有効活用	空き家・空き地・空き店舗の有効活用 ●空き家等活用事業の推進 ●空き店舗対策事業の推進 など		→
	空家等対策計画の検討		→
ソフト対策とその他主な取組	身近に移動できる都市環境づくり（まちなか回遊性の改善） ●歩行者空間の充実や回遊性の向上 ●新たな交通サービスの提供検討 など		→
	まちなか活性化と景観づくり ●東武動物公園駅東口通り線の整備等を契機とする活性化		→
	住み替え支援（居住誘導） ●空き家等対策計画に基づく適正管理と有効活用 ●居住誘導区域内への移住者誘導 など		→
	災害に強いまちづくりの推進 ●災害危険箇所や避難所・避難場所の周知徹底 ●避難体制の強化 など		→

6-4 届出制度について（都市再生特別措置法第88条、第108条関係）

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用

誘導施策	届出制度による誘導施設及び住宅の立地誘導
	- 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行う場合には、それぞれの行為の30日前までに届出が必要です。（誘導区域内にて誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも届出が必要） - また、居住誘導区域外での一定規模以上の開発、建築等行為も届出の対象となります。
	◆都市機能誘導区域外で届出対象となるもの（法第108条） 【開発行為】 ○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 【建築等行為】 ①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
	◆都市機能誘導区域内で届出対象となるもの（法第108条） ○誘導施設の休止又は廃止しようとする場合 都市機能誘導区域外における開発行為等に係る届出のイメージ 注：都市機能誘導内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には届出が必要。
	法第108条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。 （１）軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの （２）非常災害のため必要な応急措置として行う行為 （３）都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為 （４）その他市町村の条例で定める行為

◆居住誘導区域外で届出対象となるもの(法第88条)

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例: 寄宿舍や有料老人ホーム等)

【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例: 寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

居住誘導区域外における
開発行為等に係る届出のイメージ

【開発行為】

①の例示

3戸の開発行為 **届出必要**



②の例示

1,300㎡、

1戸の開発行為 **届出必要**



800㎡、

2戸の開発行為 **届出不要**



【建築等行為】

①の例示

3戸の建築行為 **届出必要**



1戸の建築行為 **届出不要**

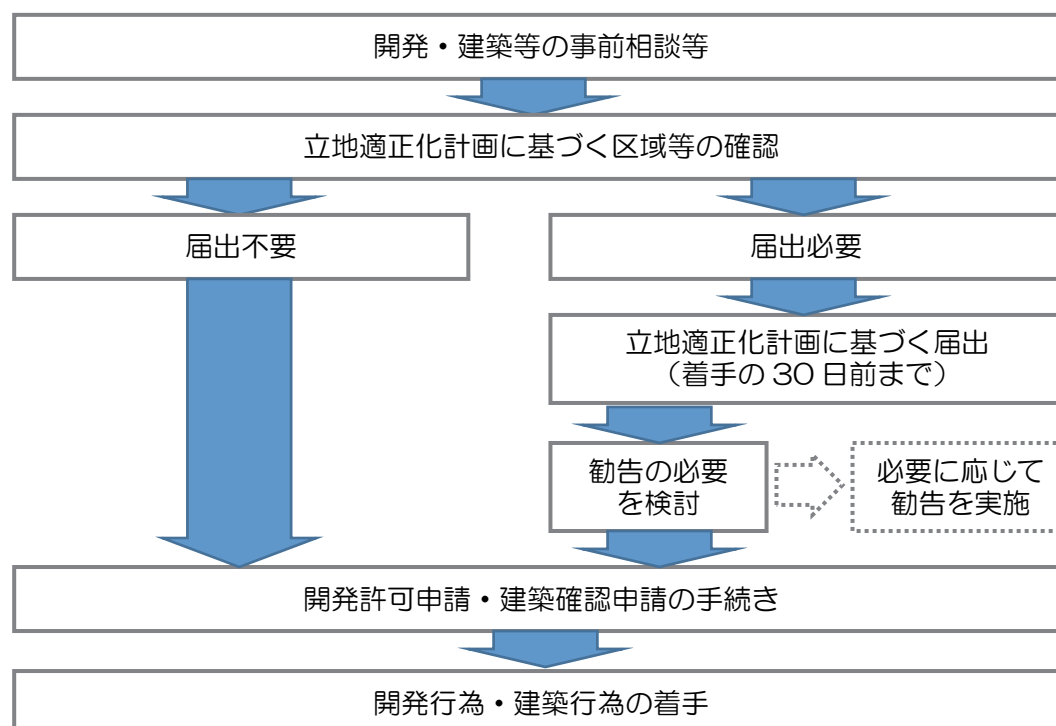


資料: 国土交通省

法第88条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの(以下この条において「住宅等」という。)の建築の用に供する目的で行うもの(政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。)又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為(当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。)を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- (4) その他市町村の条例で定める行為

【届出制度の流れ】



第7章 安全に対する取組（防災指針）

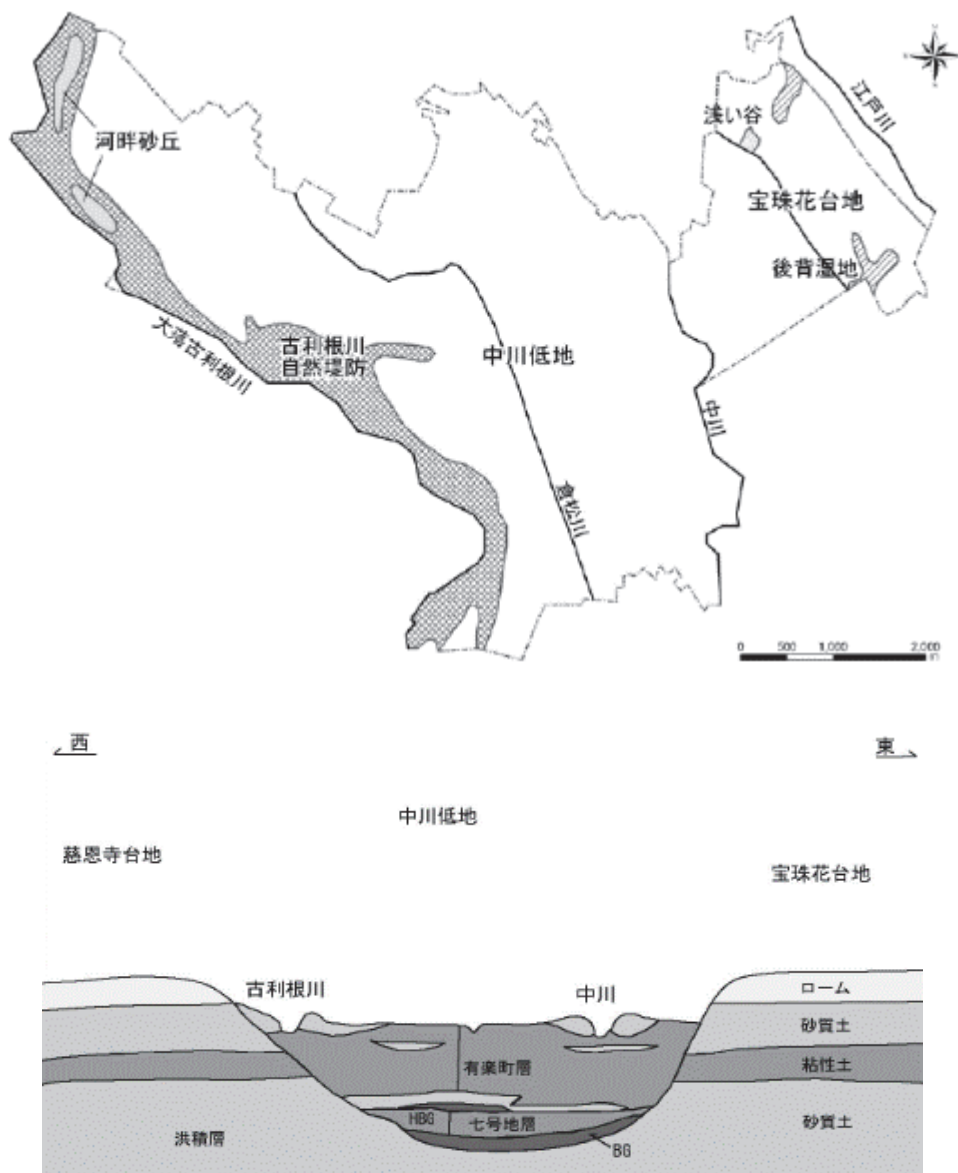
1 基本的考え方

災害に強い安心・安全なまちづくりに向けては、従来の大震災を教訓とした防災対策に加え、地球温暖化による降雨強度の増加、頻発するゲリラ豪雨を踏まえ、様々な災害に対応するまちづくりが必要となってきています。

特に本町の大部分が、江戸川・大落古利根川に挟まれた、標高が低く、内水の溜まりやすい中川低地に属しており、風水害が過去多く発生しています。

このため、市街化区域の内外に関わらず、ハザードエリアにかかる居住地については、関係機関とも連携してハード面の整備及びソフト面での対策を講じることにより、防災・減災に努めます。

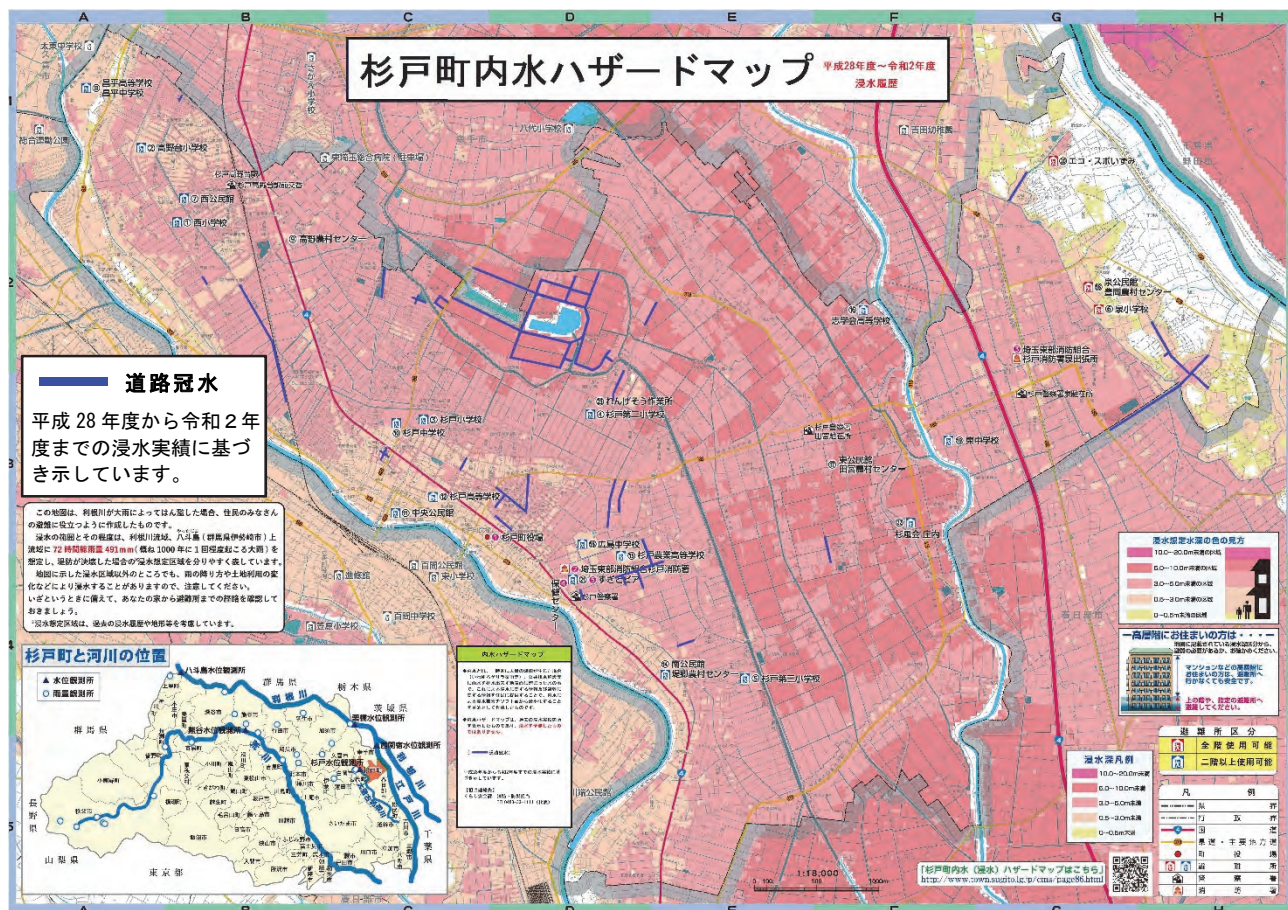
これらのことにより、本町に住む誰もが安心して、安全に暮らすことができ、必要に応じた避難が的確にできるように対応していきます。



資料：杉戸町地域防災計画

図 本町の地形区分と地層断面

《参考：本町における平成28年度～令和2年度の既往浸水実績》：道路冠水実績あり



注：上記ハザードマップは、利根川上流域における72時間総降雨量419mm、（概ね1000年に1回程度起こる大雨）を想定した場合の浸水の範囲及び程度を示している。

2 居住誘導区域における災害リスク分析と防災・減災に向けた課題の抽出

本町で発生するおそれのある災害には、洪水災害が見込まれます。

洪水災害について、これまで国、県、町において作成している情報をもとに、居住誘導区域の災害リスクを分析し、課題の抽出を行います。

表 災害リスクの把握で用いる情報

区分	項目	災害リスクの把握で用いる情報	備考
洪水	浸水想定区域 （想定最大規模）	浸水想定区域（想定最大規模）は、想定し得る最大規模の降雨があった場合に浸水が想定される区域。	国、県、杉戸町「想定最大規模の降雨による洪水浸水想定区域等」による
	浸水想定区域 （浸水継続時間：想定最大規模）	浸水想定区域（浸水継続時間：想定最大規模）は、想定最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に、浸水深 0.5m 以上の状態が継続する時間を示す区域。 ※浸水深 0.5m は、避難が困難になる水深	
	家屋倒壊等氾濫想定区域 （氾濫流：想定最大規模）	堤防決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域	
	家屋倒壊等氾濫想定区域 （河岸侵食：想定最大規模）	洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域	

注：本町の「居住誘導区域」では、氾濫流や河岸侵食による「家屋倒壊等氾濫想定区域」は見込まれていません。

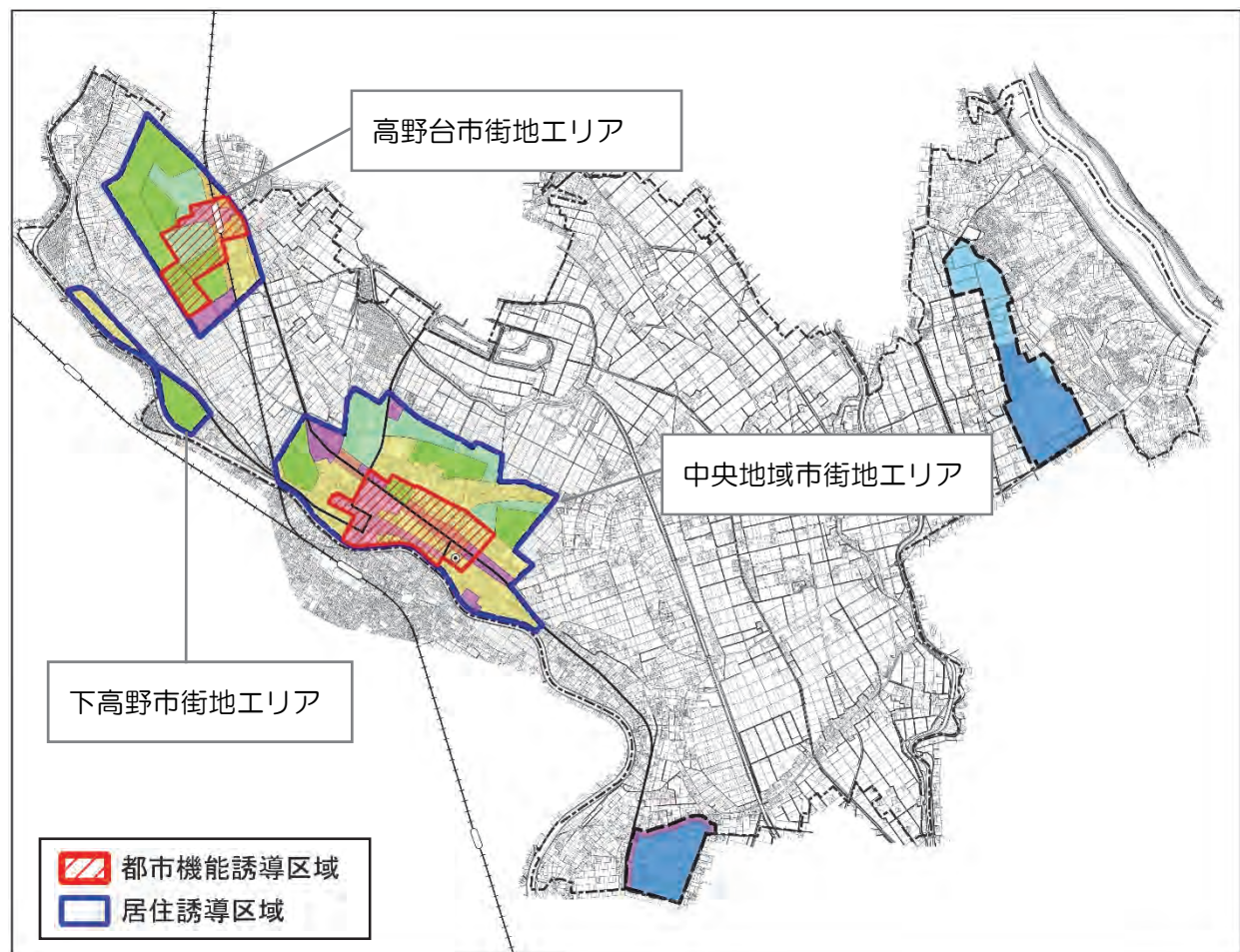


図 居住誘導区域の位置・区域

（１）災害リスクの分析

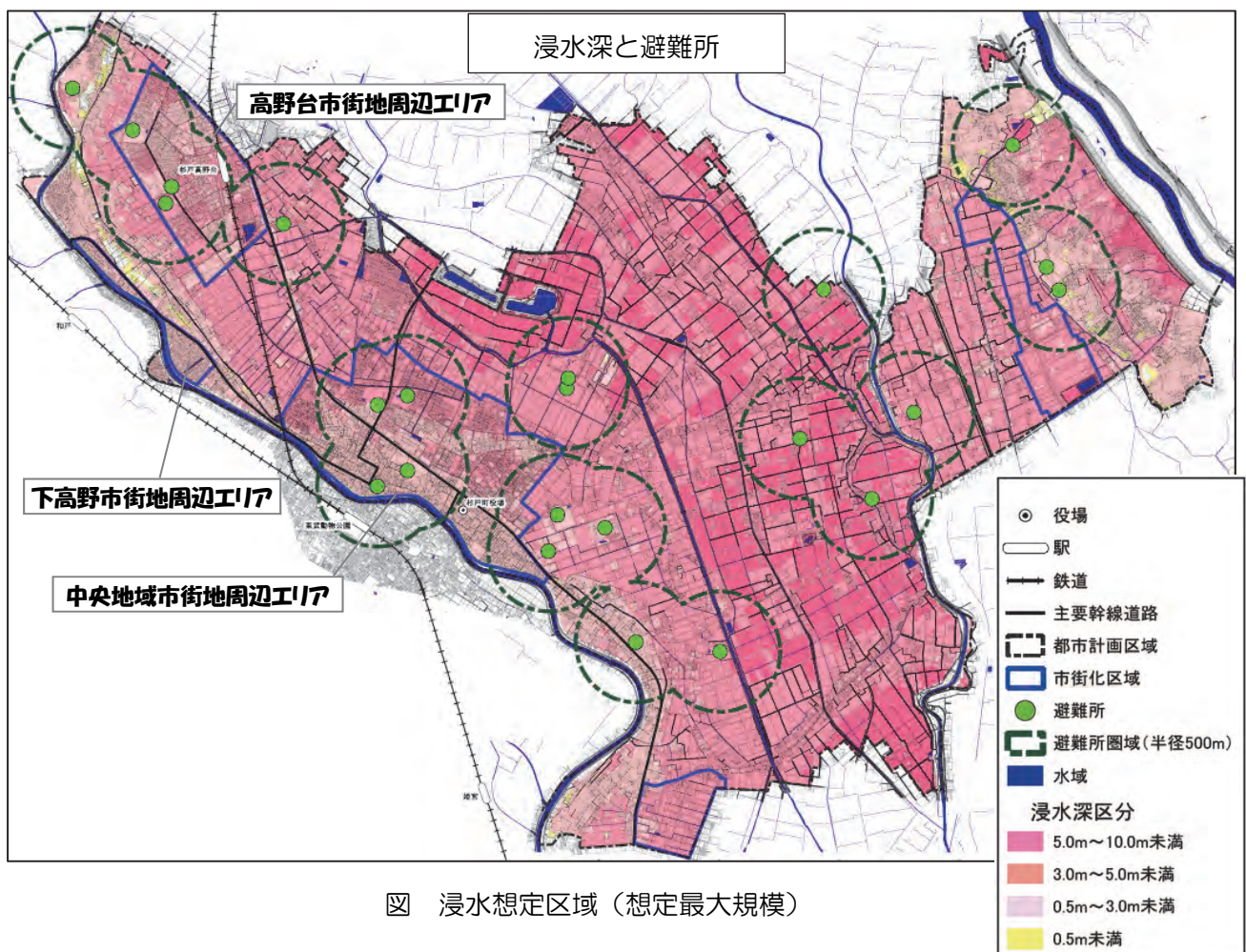
「杉戸町洪水ハザードマップ」によれば、本町の居住誘導区域では、「想定最大規模」において次のような浸水等のリスクが想定されます。

以下では、本町の「想定最大規模」の災害リスクにおいて、「利根川」、「江戸川」、「荒川」及び「大落古利根川」の浸水想定区域を重ね合わせ、**浸水の範囲及び程度が最大となる状況をもとに**浸水等のリスク分析を行っています。

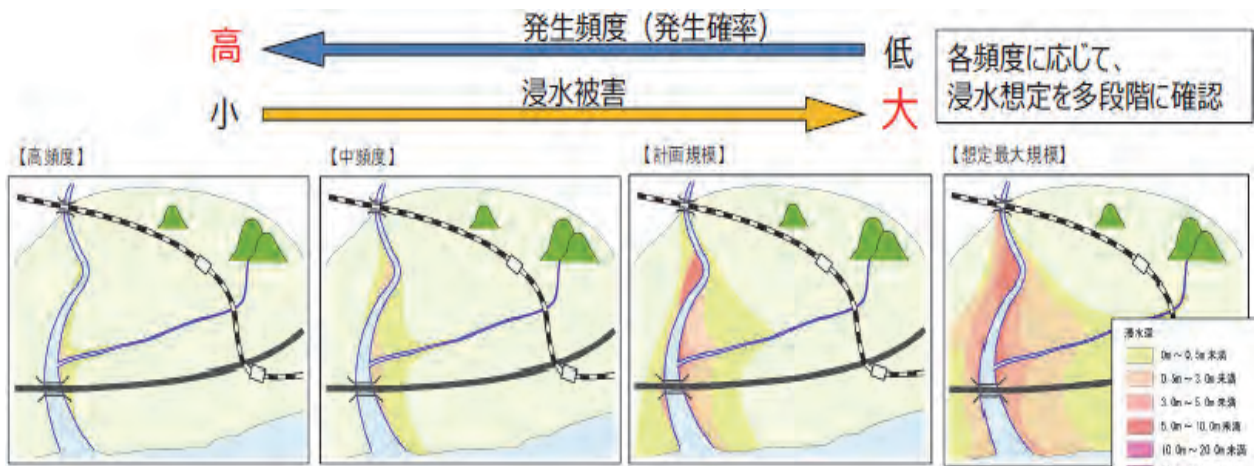
注：「想定最大規模」とは、利根川上流域における72時間総雨量491mm（概ね1000年に1回程度起こる大雨）を想定。

① 浸水想定区域（想定最大規模）

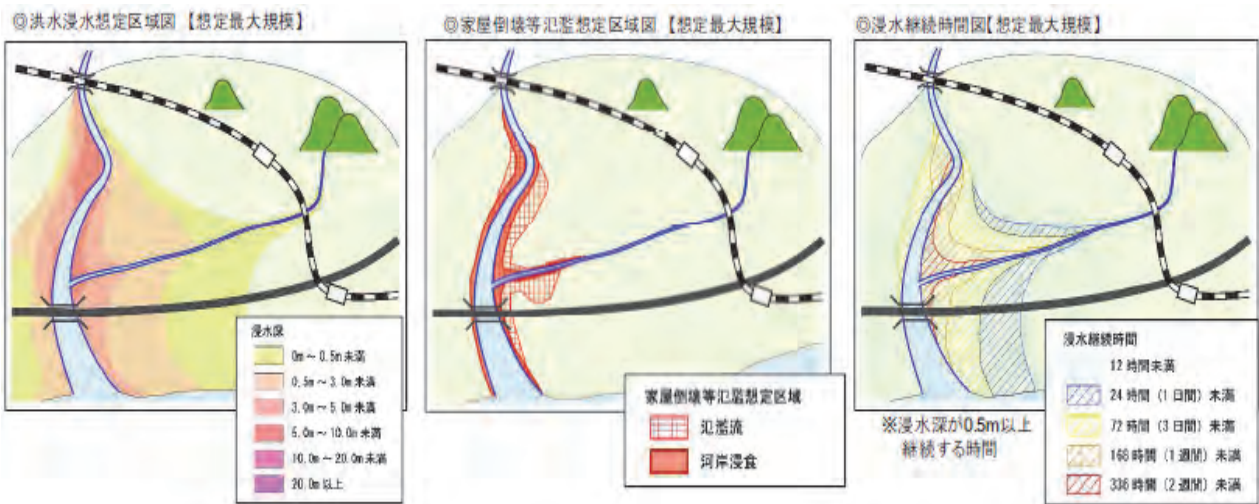
居住誘導区域		
中央地域 市街地エリア	高野台 市街地エリア	下高野 市街地エリア
居住誘導区域の全体に3.0m未満の浸水が想定されています。 国道4号以北の内田・倉松地区及び清地地区の一部では、5.0m未満の浸水が想定されています。	居住誘導区域の全体に3.0m未満の浸水が想定されています。 杉戸高野台駅の東西地区や国道4号南側地区の一部では、5.0m未満の浸水が想定されています。	居住誘導区域の全体に3.0m未満の浸水が想定されています。 他の誘導区域に対し、浸水の程度は低いものとなっています。



【参考資料】



※想定最大規模・・・現時点の技術により、当該地域において想定される最大の降雨の規模
 計画規模・・・・・・当該河川の洪水防御に関する計画の基本となる降雨の規模



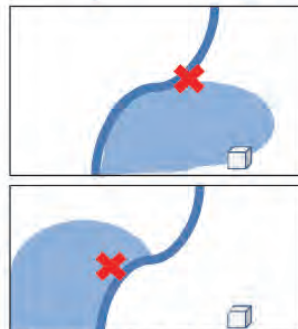
洪水浸水想定区域図の作成手順

想定し得る最大規模の降雨で計算

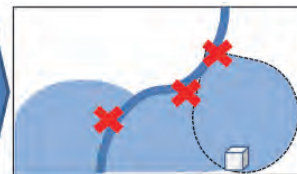


①複数の決壊箇所を想定します。

時間の経過によって氾濫域は異なりますので、最大浸水域を計算しています。



②それぞれの最大浸水域を計算します。



③浸水域を重ね合わせます。



④洪水浸水想定区域図を作成

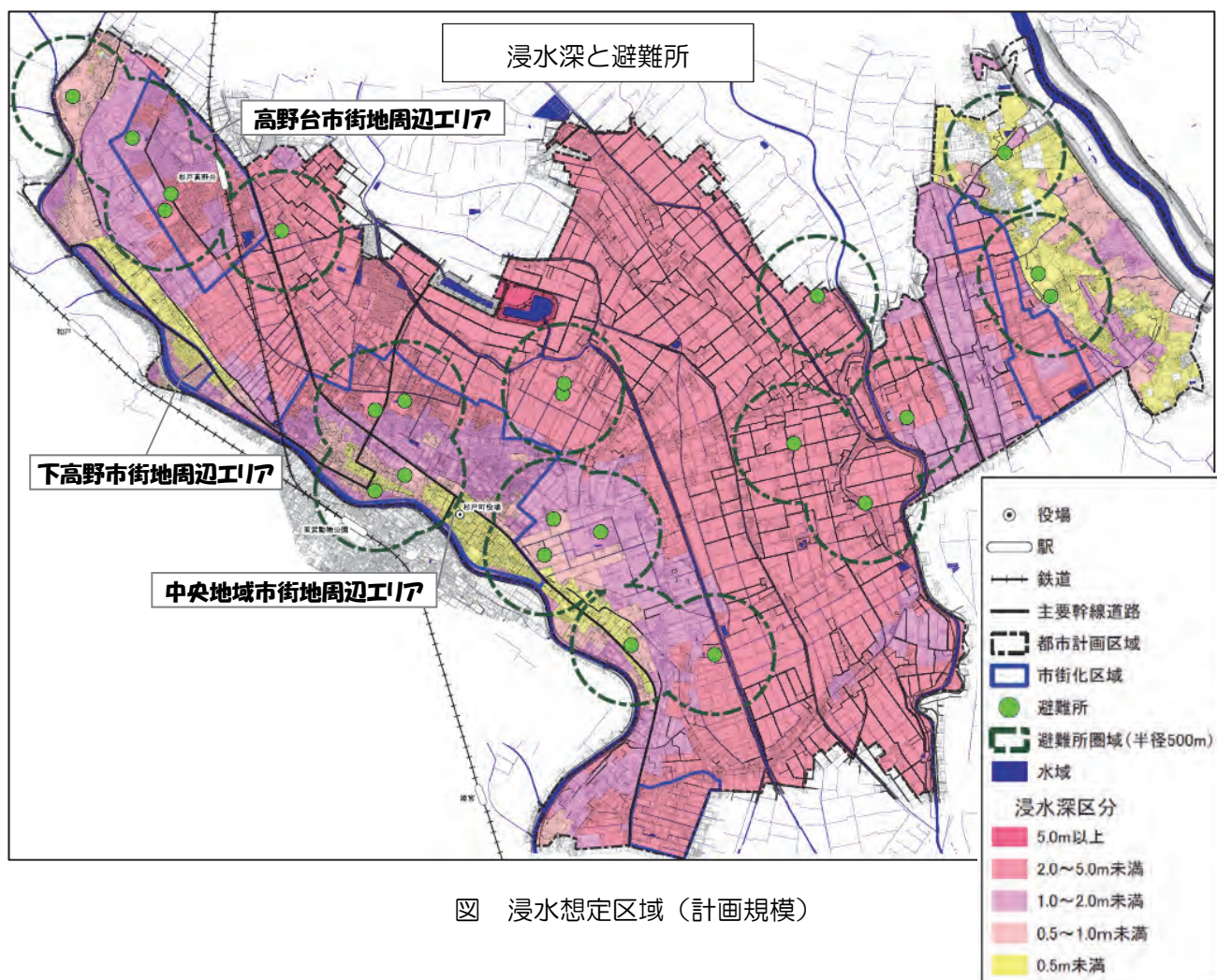
資料：立地適正化計画の作成手引き

第7章 安全に対する取組（防災指針）

《参考：浸水想定区域（計画規模）》

居住誘導区域		
中央地域 市街地エリア	高野台 市街地エリア	下高野 市街地エリア
居住誘導区域の全体に浸水が想定されています。 国道4号以南の地区では、概ね1.0m未満の浸水が想定されています。 国道4号以北の地区では、1.0～2.0mの浸水が想定され、特に内田地区では、2.0m以上の浸水が想定されています。	居住誘導区域の全体に浸水が想定されています。 杉戸高野台駅の東西地区や誘導区域の南側及び国道4号南側地区の一部では、2.0m以上の浸水が想定されています。	居住誘導区域の全体に1.0m未満浸水が想定されています。 他の誘導区域に対し、浸水の程度は低いものとなっています。

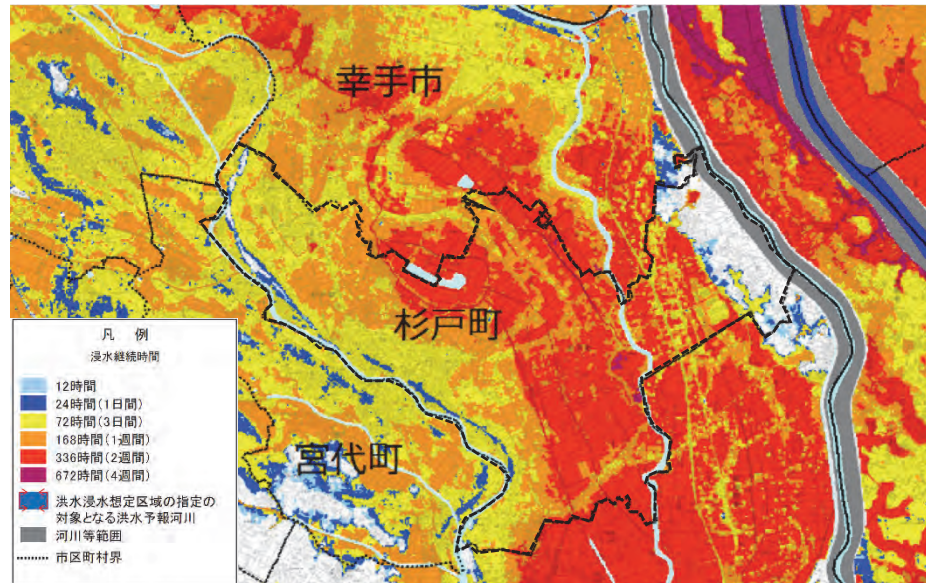
※計画規模：本町の関係河川について、概ね200年に1回起こる可能性のある大雨（3日間の総降雨量318mm）が降ったことにより、河川が氾濫した場合に想定される浸水の状況をシミュレーションにより求めたもの。



② 浸水想定区域（浸水継続時間：想定最大規模）

居住誘導区域		
中央地域 市街地エリア	高野台 市街地エリア	下高野 市街地エリア
居住誘導区域の殆どにおいて、72時間（3日間）以上の浸水継続が想定されています。	居住誘導区域の殆どにおいて、72時間（3日間）以上の浸水継続が想定されています。	県道下高野杉戸線沿いで24時間（1日間）の浸水継続が見られますが、居住誘導区域の多くは、72時間（3日間）以上の浸水継続が想定されています。

《利根川》



《江戸川》

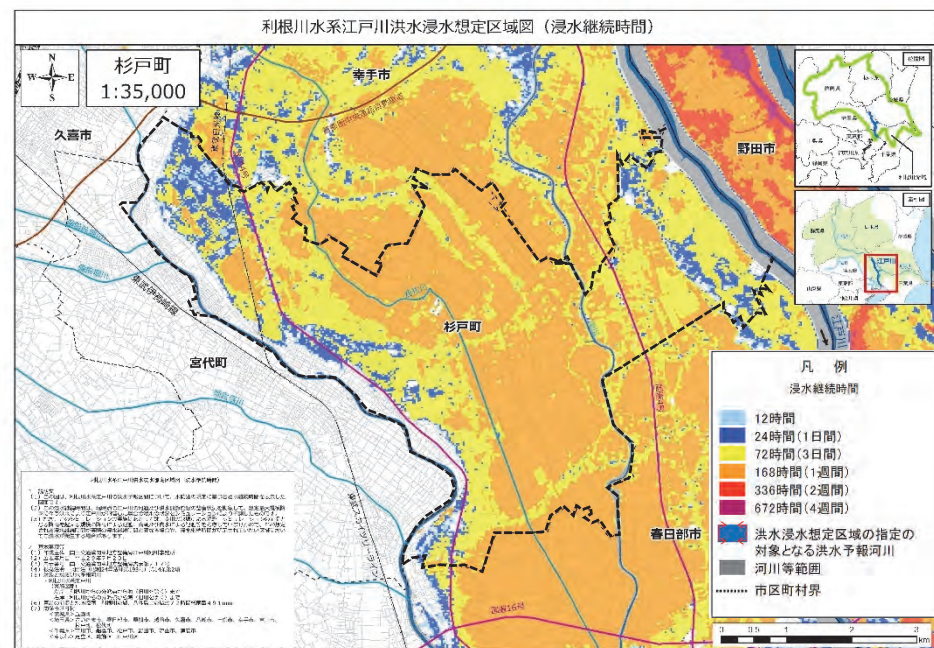


図 浸水想定区域（浸水継続時間）

（2）防災・減災に向けた課題

本町の居住誘導区域では、想定最大規模の降雨量で、全ての区域において浸水が想定されています。また、計画規模では、想定最大規模に比べ、浸水の程度は低いものの、居住誘導区域の全てに浸水に関するリスクが想定されます。

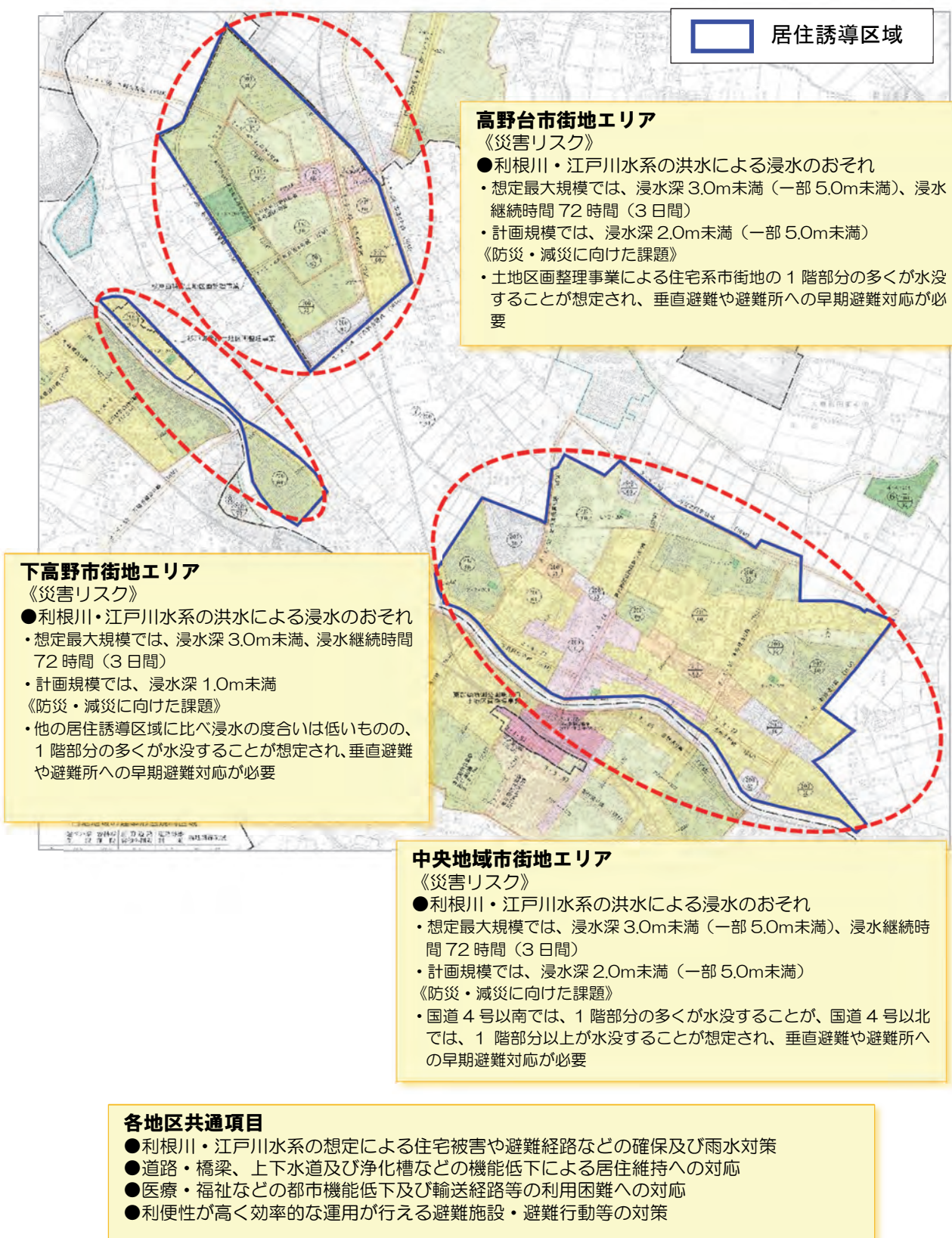


図 居住誘導区域における防災・減災に向けた課題

各居住誘導区域の防災・減災に向けた課題を以下に整理します。

中央地域市街地エリア

① 浸水想定区域（避難所との関係分析）

浸水想定区域は、国道4号以南の地区で3m未満の浸水が多くなりますが、居住誘導区域の縁辺部では3m以上の浸水が想定されます。

杉戸高校、杉戸中学校、杉戸小学校など、垂直避難が可能な施設があり、当該市街地エリアの多くをカバーしていますが、より身近な避難が可能なよう、垂直避難の誘導が可能となる施設について、一時避難所としての活用を検討する必要があります。また、浸水の程度に関わらず、早期の避難行動を促すとともに、地域防災計画と連動した避難誘導計画の検討を進める必要があります。

② 都市機能の低下（都市機能と輸送関係の分析）

病院などの施設に浸水の恐れがあり、避難所等への早期の避難活動を行う必要があります。また、緊急輸送道路の浸水による移動制約も見込まれるため、早期復旧などの対応が必要となります。

③ 浸水時間（復旧と備蓄対応の分析）

浸水時間が72時間（3日間）以上となることが想定されており、建築物などの復旧に時間を要することが推測されます。このため、避難所における適正な備蓄等の対応が見込まれます。

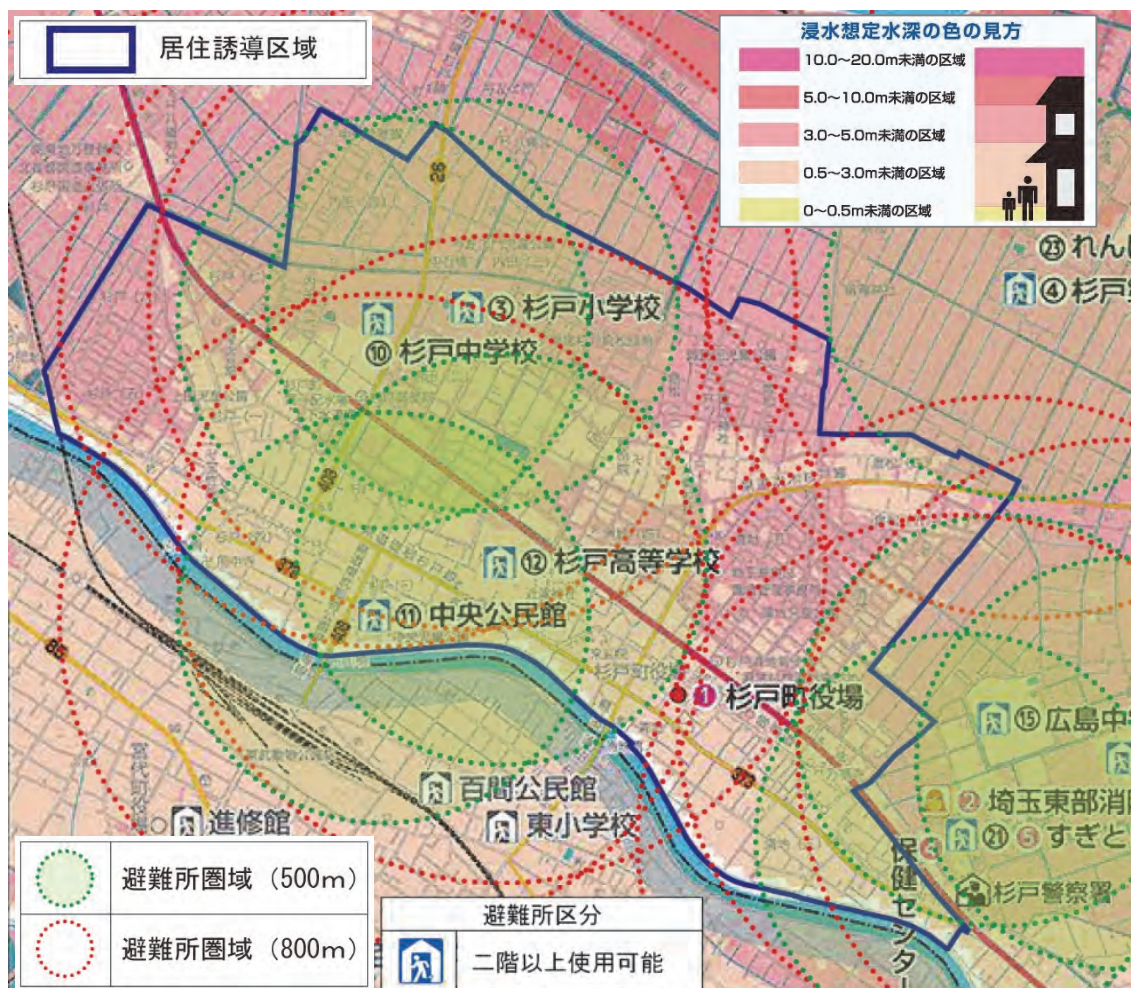


図 中央地域市街地エリアでの浸水リスク

高野台市街地エリア

① 浸水想定区域（避難所との関係分析）

浸水想定区域は、南側の多くの地区及び北側の一部地区で3m以上の浸水が想定されます。

小学校や公民館などの垂直避難が可能な施設があり、当該市街地エリアの殆どをカバーしていますが、より身近な避難が可能なよう、垂直避難の誘導が可能となる施設や中高層建築物について、一時避難所の活用を検討する必要があります。また、浸水の程度に関わらず、早期の避難行動を促すとともに、地域防災計画と連動した避難誘導計画の検討を進める必要があります。

② 都市機能の低下（都市機能と輸送関係の分析）

診療所をはじめとする施設に浸水の恐れがあり、避難所等への早期の避難活動を行う必要があります。また、緊急輸送道路の浸水による移動制約も見込まれるため、早期復旧などの対応が必要となります。

③ 浸水時間（復旧と備蓄対応の分析）

浸水時間が72時間（3日間）以上となることが想定されており、建築物などの復旧に時間を要することが推測されます。このため、避難所等における適正な備蓄等の対応が見込まれます。

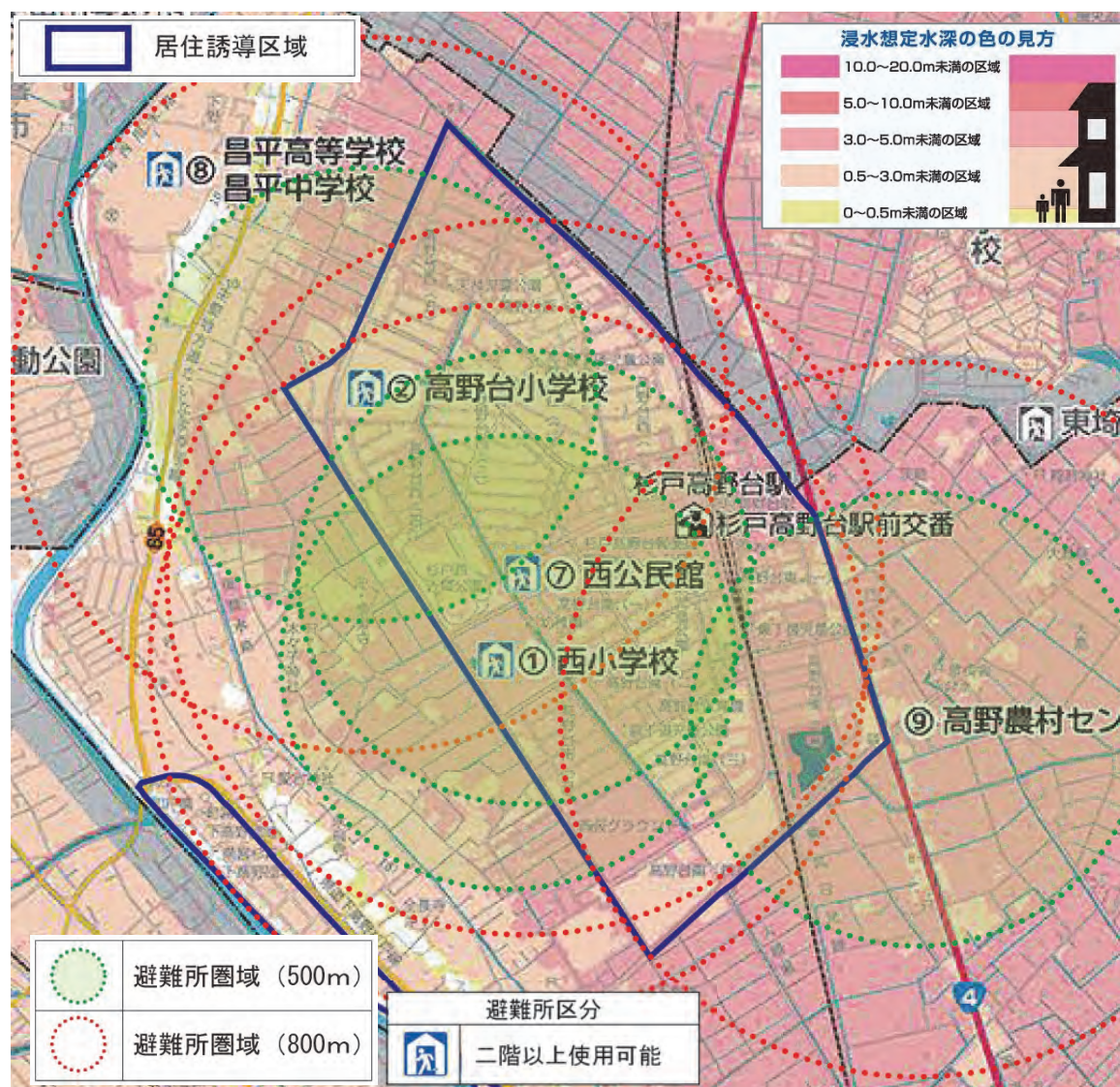


図 高野台市街地エリアでの浸水リスク

下高野市街地エリア

① 浸水想定区域（避難所との関係分析）

浸水想定区域は、3m未満の浸水が大部分となります。

エリア内に垂直避難が可能な施設がなく、2階部分以上への避難が中心となりますが、浸水の程度に関わらず、近傍の垂直避難が可能な施設への早期の避難行動を促すとともに、地域防災計画と連動した避難誘導計画の検討を進める必要があります。

② 都市機能の低下（都市機能と輸送関係の分析）

集会場などの施設に浸水の恐れがあり、近傍の避難所等への早期の避難活動を行う必要があります。また、緊急輸送道路の浸水による移動制約も見込まれるため、早期復旧などの対応が必要となります。

③ 浸水時間（復旧と備蓄対応の分析）

県道沿道では、浸水時間が24時間（1日間）となる地区も見られますが、72時間（3日間）となる地区もあり、多くの地区で建築物などの早期復旧が困難となることが推測されます。このため、避難所における適正な備蓄等の対応が見込まれます。

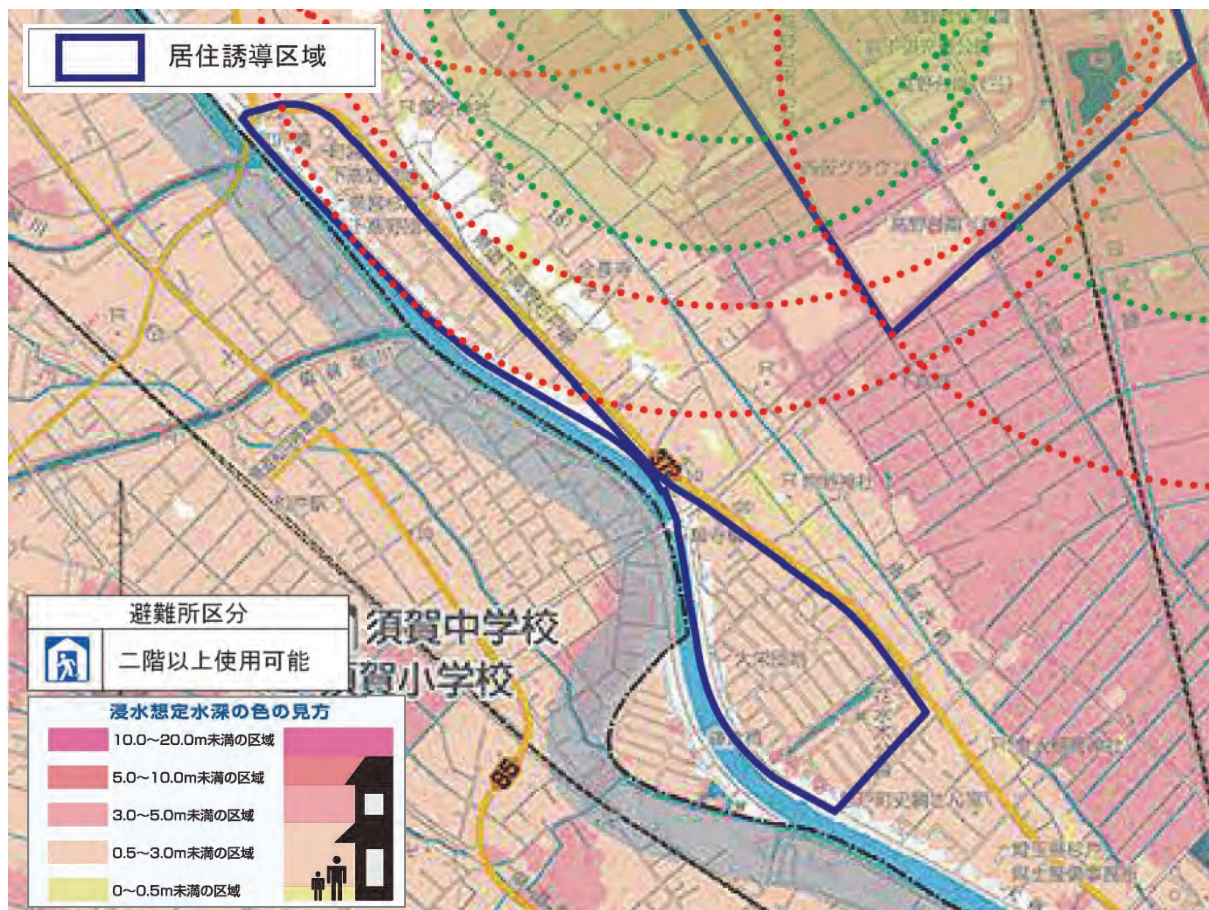


図 下高野市街地エリアでの浸水リスク

3 防災・減災まちづくりの取組方針

（1）取組方針

居住誘導区域の防災・減災に向けたまちづくりでは、避難関連施設の維持・管理や河道整備等のハード対策、ハザードマップや避難マップの周知による防災意識の向上を図り、災害リスクの軽減を行います。



図 防災・減災まちづくりの取組方針

本町では、町の東西の台地と中央の中川低地に代表される自然豊かな環境の中で、大落古利根川左岸に形成された市街地を中心に、都市基盤が構成されています。そのため次の取組を方針として安心・安全なまちづくりの継続・拡充を実施します。

中央地域市街地エリアでの取組方針

中央地域市街地エリアは本町の中心拠点であり、役場や商業機能、公共公益機能などの都市機能を有しているエリアであり、国道4号の沿道を中心に都市機能が集積しています。

本地域では、豪雨時に利根川及び江戸川水系の浸水の恐れが想定され、想定最大規模では、浸水深が大きく、浸水継続時間が長く続くことに加えて、一部に避難所までの距離が500m以上の範囲が見られます。一部地域では、指定避難場所等までの移動に時間を要することが見込まれ、浸水発生後の被災リスクに対し、早期の避難実施の必要性が高くなっています。

このため、要配慮者利用施設における避難確保計画の策定とともに、避難施設における避難・救護・備蓄機能の充実、避難所や避難場所への適正誘導、避難場所以外の垂直避難が可能な施設の活用など、徹底した避難行動や大規模浸水を想定した早期復旧・復興計画行動を準備する必要があります。

また、緊急輸送道路の冠水が見込まれることから、被災時の救急・救護活動や復旧・復興事業などの実施を含め、地域防災計画を踏まえた地区防災計画や避難誘導計画の策定、関係機関と連携した減災対策や治水対策などの取組を推進します。

高野台市街地エリアでの取組方針

高野台市街地エリアは本町の生活拠点であり、面整備による都市整備により、人口や都市機能を有しているエリアになります。

本地域では、豪雨時に利根川及び江戸川水系の浸水の恐れが想定され、想定最大規模では、浸水深が大きく、浸水継続時間が長く続くことが見込まれます。避難所までの距離が500m以上の範囲に殆どのエリアが含まれていますが、中央地域市街地エリアと同様に、浸水発生後の被災リスクに対し、早期の避難実施の必要性が高くなっています。

このため、要配慮者利用施設における避難確保計画の策定とともに、避難施設における避難・救護・備蓄機能の充実、避難所や避難場所への適正誘導、避難場所以外の垂直避難が可能な施設の活用など、徹底した避難行動や大規模浸水を想定した早期復旧・復興計画行動を準備する必要があります。

また、緊急輸送道路の冠水が見込まれることから、被災時の救急・救護活動や復旧・復興事業などの実施を含め、地域防災計画を踏まえた地区防災計画や避難誘導計画の策定、関係機関と連携した減災対策や治水対策などの取組を推進します。

下高野市街地エリアでの取組方針

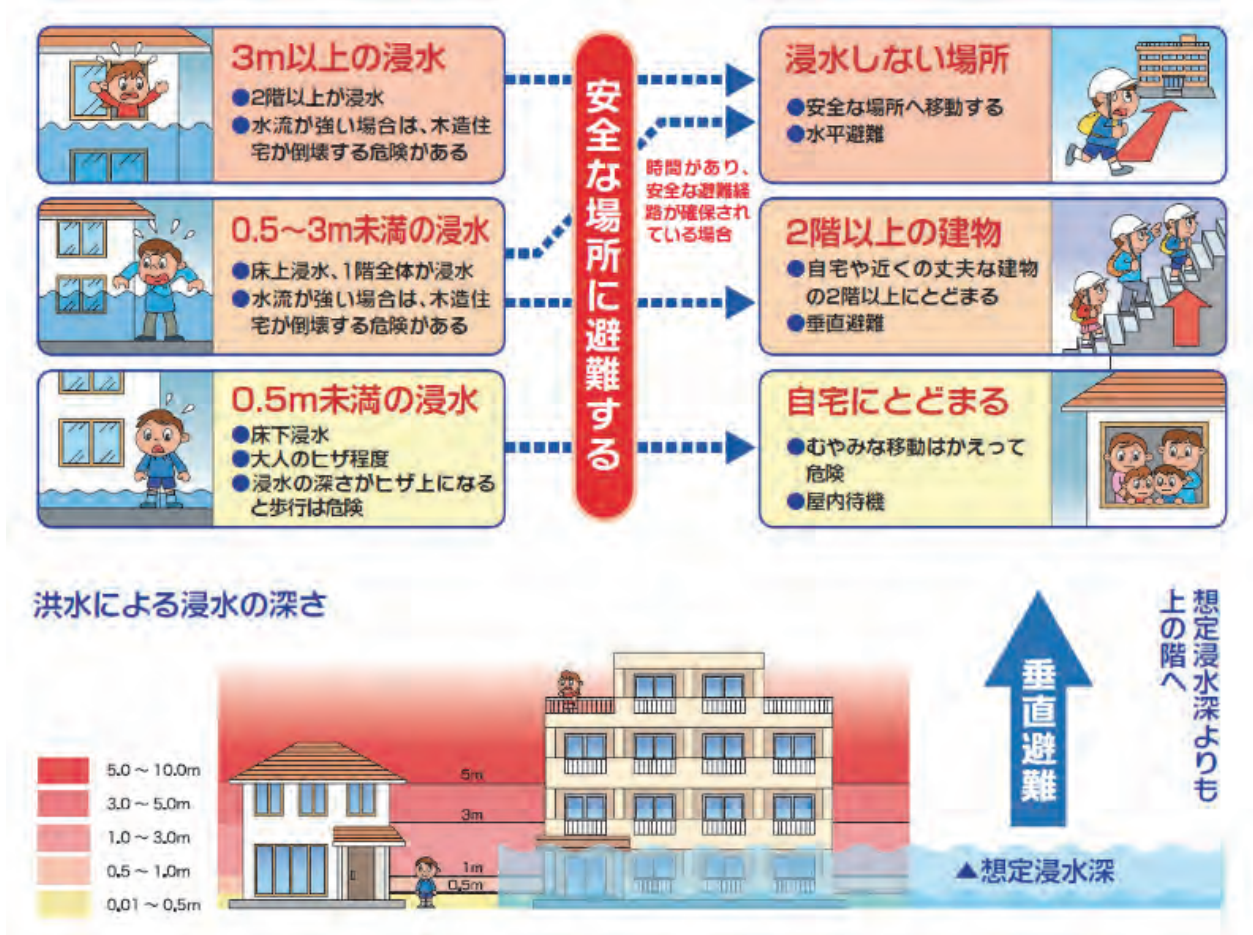
下高野市街地エリアは、面整備による都市整備を中心に、人口が集積しているエリアになります。

本地域では、豪雨時に利根川及び江戸川水系の浸水の恐れが想定されますが、他の市街地エリアに比べ浸水の程度は低いものの、避難施設が無い場合、避難施設の指定や整備に加え、避難所や避難場所への適正誘導など、徹底した避難行動や大規模浸水を想定した早期復旧・復興計画行動を準備する必要があります。

第7章 安全に対する取組（防災指針）

また、緊急輸送道路の冠水が見込まれることから、被災時の救急・救護活動や復旧・復興事業などの実施を含め、地域防災計画を踏まえた地区防災計画や避難誘導計画の策定、関係機関と連携した減災対策や治水対策などの取組を推進します。

【参考：浸水想定区域における避難行動イメージ】



資料：国土交通省（中部地方整備局）ホームページ

（２）防災・減災まちづくりによる取組内容

本町は、中川低地の中央に倉松川が流れ、農業を基幹産業として、大落古利根川左岸に形成される比較的コンパクトな市街地構成と豊かな自然環境が調和した構造になっています。

豊かな恵みと癒しをもたらす自然は、時には大きな災害を引き起こします。治水対策は、多額の費用と長期的な取組及び関係機関や流域市町村との連携も必要となります。

そのため本町では関係機関と連携を強化しながら、防災・減災に向けて町として取り組むべき事項について次のとおり整理します。

表 防災・減災まちづくりによる取組内容

区分	リスク 対策	取組内容	実施主体	展開スケジュール		
				短期	中期	長期
避難関連 施設の維持・管理	低減	指定避難所である公共施設、学校教育施設等の耐震化	町	→	→	→
		避難所や救護施設、防災施設などのライフライン及び防災資機材の適正な維持管理	町	→	→	→
		水位監視カメラ等による監視	町	→	→	→
		各避難所などの適正な配置見直しの推進	町	→	→	→
都市基盤・公共施設の整備・維持管理	低減	杉戸町国土強靱化地域計画や県の総合治水対策等に基づく治水対策の推進	県・町	→	→	→
		江戸川、中川等の適正な維持管理	国・県	→	→	→
		学校・公民館等における防災倉庫の適切な維持管理	町	→	→	→
		防災拠点となる公共施設の適切な維持管理	町	→	→	→
防災訓練の実施	低減	学校等における防災訓練の実施	町	→	→	→
		自主防災組織の自発的な防災訓練の支援	町	→	→	→
		防災関係機関、団体等の参加による総合的な防災訓練の実施	町	→	→	→
		要配慮者利用施設の避難確保計画等の作成支援	町	→	→	→
災害ハザードに関する周知・回避	低減	洪水ハザードマップ等を活用した防災意識の向上	町	→	→	→
		防災行政無線などの通信機器の適切な運用、新たな通信手段の導入による情報伝達手段の確保	町	→	→	→
		災害発生時、一人ひとりがとるべき防災行動のタイミングを整理する行動計画書（マイタイムライン）の作成支援	町	→	→	→

注）短期：概ね5年、中期：概ね10年、長期：概ね20年

第8章 計画の進捗評価

8-1 評価指標及び目標値の設定

1 目標値設定の考え方

国が示す都市計画運用指針では、立地適正化計画の必要性や妥当性について、「あらかじめ住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する視点からも、計画策定にあたっては、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定することが望ましい」とされています。

また、評価にあたっては「概ね5年ごとに施策の進捗状況や計画の妥当性等を評価しながら推進することが望ましい」とされています。

上記を踏まえ、本計画の方針とまちづくりの目標に基づいた定量的な目標値を設定したうえで、定期的な評価と計画内容の見直しを行いながら、持続可能な都市の構築に取り組んでいきます。

2 評価指標及び目標値の設定

本計画のまちづくりの目標や上位計画や関連計画との整合を図ったうえで、評価指標と目標値を設定します。

表 評価指標と目標値

評価指標		現状値	中間値 (2030年)	目標値 (2040年)	備考
拠点性及び 地域連携に 係る目標	居住誘導区域内の人口 密度	70.0人/ha (2015)	64.1人/ha (推計値61.6人/ha)	58.5人/ha (推計値53.5人/ha)	- 推計値は、人口問題研究所推計値から算出。 - 人口推計の減少幅から30%抑制 ※杉戸人口ビジョンでは減少幅から36%抑制
	町内空き家解消件数	1件/年 (2020)	2件/年	2件/年	
	新規創業件数	5件/年 (2020)	8件/年	10件/年	
	町内巡回バス利用者数	20,629人/年 (2018)	21,660人/年	21,660人/年	
安全性に 係る目標 (累積値)	地区防災計画策定率	0% (2020)	10.0%	20.0%	参考：第6次総合振興計画
	自主防災組織の防災士 所属率	24.5% (2020)	50.0%	60.0%	
	災害時要支援者個別計 画策定率	53.0% (2020)	59.0%	65.0%	

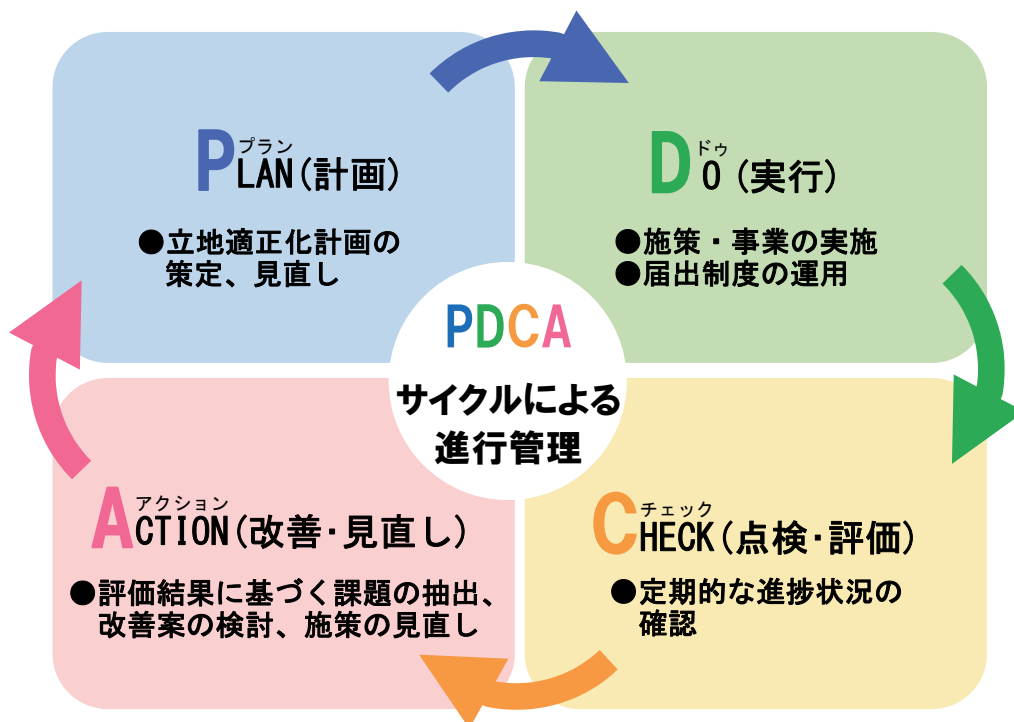
8-2 計画の進捗評価

本計画は中長期的なスケジュールで進めていく必要があり、この間、様々な社会情勢の変化が想定されます。そのため、都市再生特別措置法第84条では、概ね5年毎に施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとされています。

したがって、本計画の進捗評価にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、適切な評価・見直しによる継続的な改善を図るものとし、計画策定（Plan）後、届出制度をはじめとする各種誘導施策を進め（Do）、概ね5年を目安に計画の進捗状況や目標の達成状況を検証・評価（Check）し、評価結果を踏まえた計画の見直し（Action）に取り組みます。

なお、誘導施設や誘導施策については、町の施策の熟度や民間事業者の動向にあわせ、追加・変更が必要と判断した場合は、適宜、計画の見直しを実施するものとします。

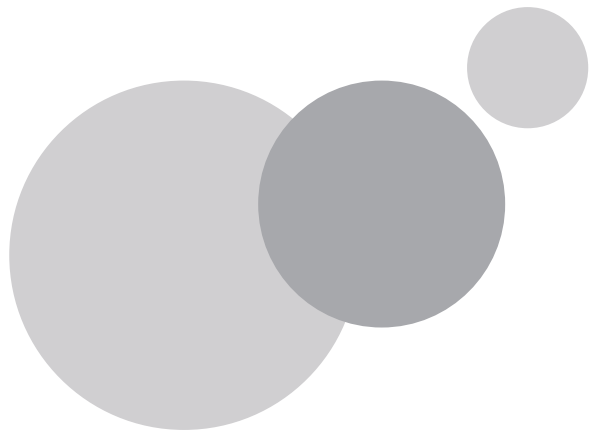
PDCA サイクルに基づく管理



参 考 資 料



- 1 主な経緯（検討委員会・都市計画審議会等）
- 2 検討委員会名簿
- 3 用語解説



1 主な経緯（検討委員会・都市計画審議会等）

開催日	経緯
令和2年10月20日	第1回検討委員会
令和2年11月27日～12月11日	若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査（中学生～20歳の3,000名）
令和3年3月29日	第2回検討委員会
令和3年10月21日	第3回検討委員会
令和3年11月1日	第1回都市計画審議会（中間報告）
令和3年11月20日	住民説明会（すぎとピア）
令和3年11月24日～12月23日	パブリックコメント
令和4年1月12日	第4回検討委員会
令和4年1月31日	第2回都市計画審議会（諮問、答申）

2 検討委員会名簿

	委 員（外部委員）		委 員（町役場関係課）
1	杉戸町商工会代表	10	政策財政課長
2	埼玉みずほ農業協同組合代表	11	住民協働課長
3	町民代表（杉戸町区長会）	12	商工観光課長
4	町民代表（公募）	13	農業振興課長
5	町民代表（公募）	14	市街地整備推進室長
6	町民代表（公募）	15	都市施設整備課長
7	識見を有する者 （日本工業大学 建築学科 教授）		
8	識見を有する者 （杉戸町教育委員会 教育長職務代理者）		
9	識見を有する者 （埼玉りそな銀行 杉戸支店 支店長）		

3 用語解説

◆あ行

* **空き家バンク**

空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したいと考えている人に紹介する制度のこと。

* **インフラ**

インフラストラクチャーの略語で、道路、鉄道、公園、緑地、上下水道、港湾、河川等の都市の骨格を形成する根幹的な社会基盤のこと。

* **SDGs（エスディーゼーズ）**

Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略で、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。

* **オープンスペース**

公園や緑地など、建物などのない「ゆとり」の空間のこと。

◆か行

* **協働**

住民と行政が対等の立場にたち、共通の課題に互いが協力し合って取り組むこと。

* **既存ストック**

今まで整備されてきた道路、公園、下水道や公共施設、建築物等の都市施設のこと。

* **緊急輸送道路**

災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路のこと。

* **ランドデザイン**

全体を長期的、総合的に見わたした構想のこと。

* **コンパクト・プラス・ネットワーク**

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。

◆さ行

* **財政力指数**

地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値のこと。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

* **市街化区域**

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として開発・整備を進める区域のこと。

* **市街化調整区域**

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制する区域のこと。

* **自然的土地利用**

農林業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき、森林、原野、水面、河川などの土地利用を加えたもの。都市的土地利用以外の土地利用を総称したもの。

* **シティプロモーション**

地域の魅力を内外に発信し、地域経済を活性化させる活動のこと。

* **社会資本ストック**

道路、港湾、下水道、公園、通信、郵便、空港、ダムなど国民経済全体の基礎としてその円滑な運営を実現するため、毎年の公共投資によって形成されてきたストック。社会的間接資本の蓄積のこと。

* **人口集中地区（DID 地区）**

日本の国勢調査において設定される統計上の地区を意味する。（英語による“Densely Inhabited District”を略して「DID」とも呼ばれる。）市区町村の区域内で、人口密度が 4,000 人/km²以上の基本単位区が、互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区のこと。

* **親水護岸**

護岸としての機能を持ちつつ、人が水辺で楽しめるように配慮された護岸のこと。

* **浸水想定区域**

洪水により相当な被害のおそれがあるとして、河川管理者が指定した河川が氾濫した場合に、浸水が想定される水防法第 14 条に基づく区域のこと。

* **総合振興計画**

長期的な展望に基づいて、町の将来目標を示すとともに、総合的、計画的に運営するために、各行政分野における計画や事業の指針を明らかにする行政計画のこと。

* **ゾーニング**

都市計画などで、空間を用途別に分けて配置すること。

* **Society5.0（ソサエティー5.0）**

内閣府の「第5期科学技術基本計画」にて定義された、日本が目指す AI や IoT、ロボット、ビッグデータなどの革新技术をあらゆる産業や社会に取り入れることにより実現する新たな未来社会の姿のこと。

◆ **た行**

* **地域防災計画**

災害対策基本法に基づき、それぞれの防災会議にはかり、防災のために処理すべき業務などを具体的に定めた計画のこと。

* **都市計画区域**

町の中心市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などから、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域のこと。

* **都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**

それぞれの都市計画区域ごとにその都市計画の目標、区域区分の方針、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の主な都市計画の方針を示すもの。

* **都市計画道路**

都市計画区域内において、都市施設として都市計画決定された道路で、都市における交通計画において主要な役割が求められる。都市計画道路の区域内においては、建築物などの規制など、都市計画制限が課せられる。

* **都市公園**

国が整備した国営公園、及び地方自治体が都市計画区域内に設置した都市公園法に定められる公園又は緑地で、公園の機能に応じた適正な規模により以下のような種別がある。

＜住区基幹公園＞

〔街区公園〕主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とした都市公園で、その敷地面積は 0.25ha を標準として配置する。

〔近隣公園〕主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とした都市公園で、その敷地面積は 2ha を標準として配置する。

〔地区公園〕主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とした都市公園で、その敷地面積は 4ha を標準として配置する。

〔緩衝緑地〕公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯などの災害の防止を図ることを目的とする緑地で、

公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域などを分離遮断することが必要な位置について状況に応じて配置する。

＜都市基幹公園＞

〔総合公園〕市町村全域の人々が、総合的に利用することを目的とした公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。

〔運動公園〕市町村全域の人々が、運動に利用することを目的とした公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。

* 都市再生特別措置法

少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めた法律のこと。

* 都市的土地利用

住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路など、主として人工的施設による土地利用のこと。

* 都市のスポンジ化

都市の内部において、スポンジの小さな孔のように、空き地、空き家等が小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに発生すること。

* 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るために、土地の交換分合（換地）により道路・公園などの公共施設を整備するとともに、土地の区画形質を変更する事業のこと。

◆な行

* 認定こども園

幼児教育・保育を一体的に行う施設のこと。認定は都道府県で行い、条例により認定内容が定められている。

* ネットワーク

拠点同士の相互関係を結んだもの。本マスタープランでは、拠点間を結ぶ、道路や散策路などを示す。

* 農業振興地域・農用地区域

農業振興地域とは、農業振興地域整備計画において、農業を推進することが必要と定められた地域のこと。

農用地区域とは、農業振興地域内において、今後概ね10年以上にわたり農業上の利用を確保し農業振興を図っていこうとする優良農地のこと。

◆は行

* パブリックコメント

条例や計画など一定の政策の策定に際し、政策の案と資料を公表し、それに対する意見や情報を広く募集し、寄せられて意見などを考慮して政策を決定するとともに、その意見などに対する考え方などを公表すること。

* 避難行動要支援者

高齢者、障がい者、乳幼児等の防災施策において特に配慮を要する方（要配慮者）のうち、災害発生時の避難等に特に支援を要する方のこと。

◆ま行

* 面整備（面的整備）

ある程度の広さのハード（公園、道路、駐車場など施設整備）を中心として、地域全体を考えた、複合的な整備のこと。

◆や行*** ユニバーサルデザイン**

ある特定の人のためのデザインではなく、より多くの人が利用できるように配慮されたデザイン、また、そのようなデザインをしようという考え方そのものをいう。例えば車いすの人や、目の不自由な人、お年寄りなどみんなが利用しやすいように配慮されたトイレなどのこと。

*** 用途地域**

都市において居住、商業、工業などの種類の異なる土地利用の混在を防ぎ、それぞれの土地の利用にあった環境を保つため、建物の用途、形態について制限を行う制度のこと。

◆ら行*** ライフライン**

都市生活において基盤となる電気、ガス、水道、通信などの供給施設のこと。

*** 立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）**

都市機能や居住を誘導すべき区域に空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意による協定制度（承継効付）のこと。

*** 緑地**

樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはこれらに類する土地が、単独で、若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって良好な自然的環境を形成しているもの。

*** リノベーション**

既存の建物や空き家等の大規模な工事を行い、住まいの性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすること。

*** 6次産業化**

農林漁業者（1次産業）が、農産物などの生産物の元々持っている価値をさらに高め、それにより、農林漁業者の所得（収入）を向上していくこと。

杉戸町立地適正化計画

令和4年3月策定

発行 埼玉県杉戸町

〒345-8502

埼玉県北葛飾郡杉戸町清地2-9-29

電 話 0480-33-1111（代表）

FAX 0480-33-4550（代表）

ホームページアドレス <http://www.town.sugito.lg.jp/>

編集 杉戸町都市施設整備課

杉戸町立地適正化計画

