杉戸町立地適正化計画

【概要版】

令和４年３月

「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」を策定しました。

計画の期間と対象区域

■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

■対象区域

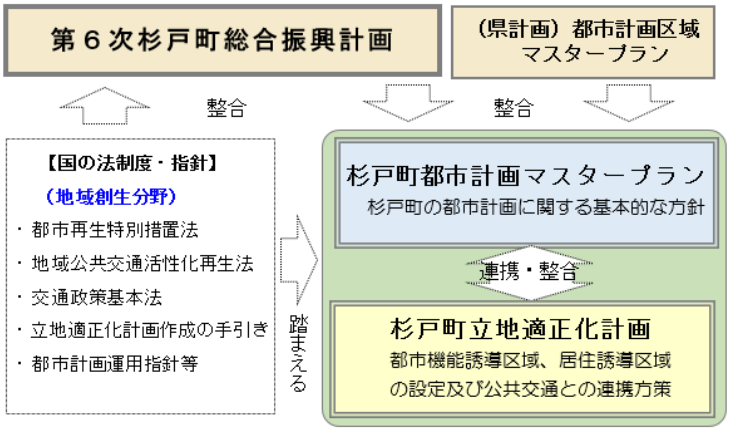
本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、「行政区域＝都市計画区域（3,003ha）」と同じ区域とします。

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。



立地適正化計画の方針と目指すべき都市構造

■立地適正化計画の方針

本計画では、上位計画である第６次杉戸町総合振興計画の「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～」の将来像のもと、その実現に向けて、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、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・強化を図ります。また、拠点周辺の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まちづくりを進めていきます。

【まちづくりに関する主要課題】

●人口減少や高齢化への対応
- 交流人口、定住人口の創出
- 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
- 町民が「参加」し、「ともに創る」まちづくりの仕組み構築

●まちの活性化・賑わい創出への対応
- 中心市街地の再生、活性化
- 住民のまち歩きを高め、まちなかの賑わい創出を推進
- 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

●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
- 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
- 子育て世代や高齢者等が住みやすい環境づくり
- 地域交通網による地域連携の維持
- 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
- 都市構造の見直しと土地利用の適正誘導
- 社会資本ストックの有効活用と老朽化への対応
- 空き家・空き地等の適正管理・有効活用
- 災害に強く、環境負荷の少ないまちづくり

●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
- 自然・歴史文化資源に触れ、学び、継承する環境づくり
- 交流拠点の有効活用による、地域活性化への取組

杉戸町立地適正化計画

《目指すまちの姿》

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～

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。

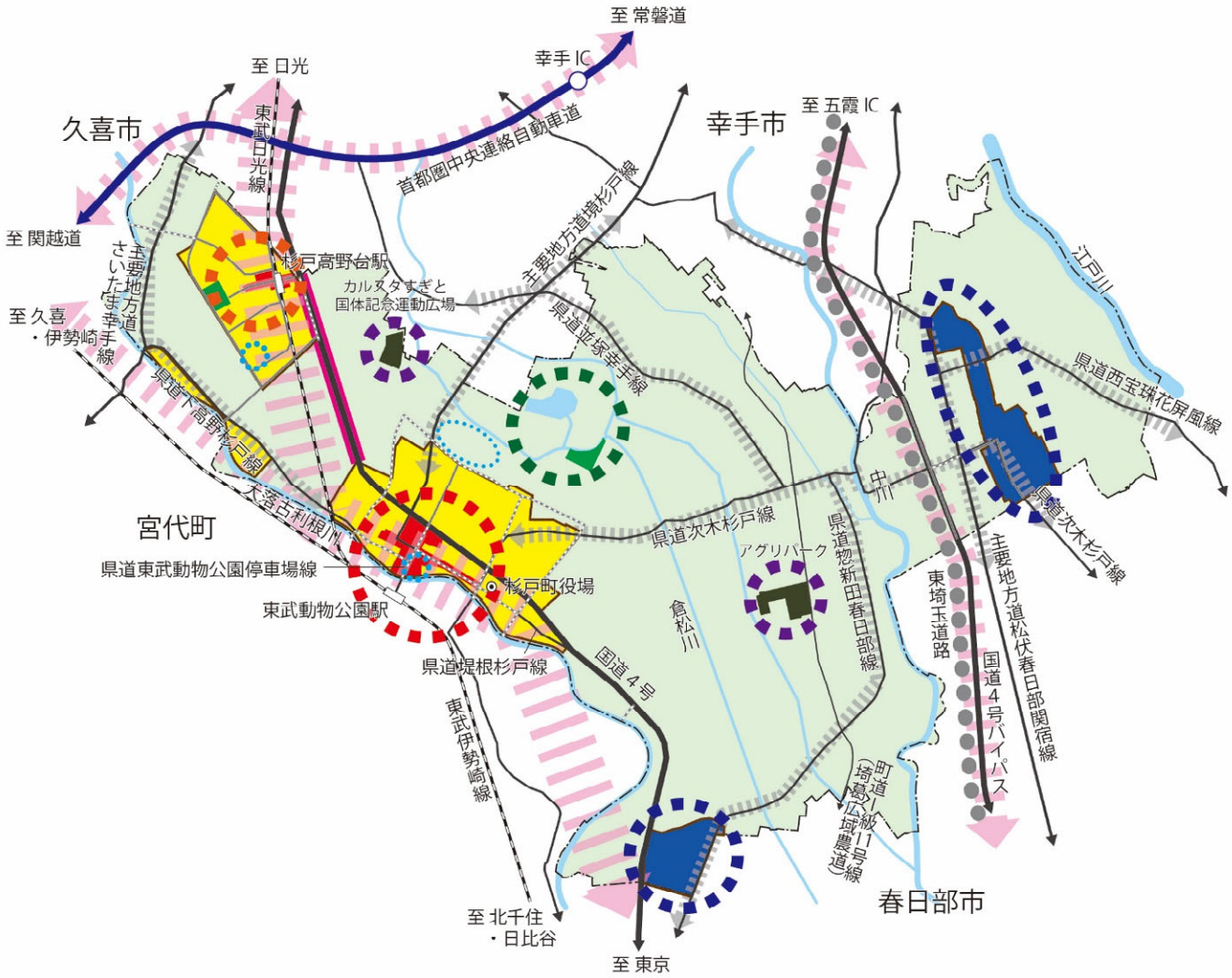
○災害に強い安心・安全なまちづくり
- 誰もが安心して、安全に暮らすことができ、必要に応じた避難が的確にできるように「杉戸町地域防災計画」や「杉戸町国土強靭化地域計画」等と連携しながら、ハードとソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策を推進します。

目指すべき都市の骨格構造

拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築

■目指すべき都市構造

目指すべき都市構造は、都市計画マスタープランにおける将来都市構造に基づき、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基幹的な公共交通軸を骨格とした都市構造の構築を目指します。



都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、中心拠点や生活拠点において、町の中核として各都市機能の誘導や集約を図り、各種サービスの効率的な提供と様々な交流を通じて、賑わいと活性化を維持・充実させ、魅力的なまちづくりを牽引する区域とします。

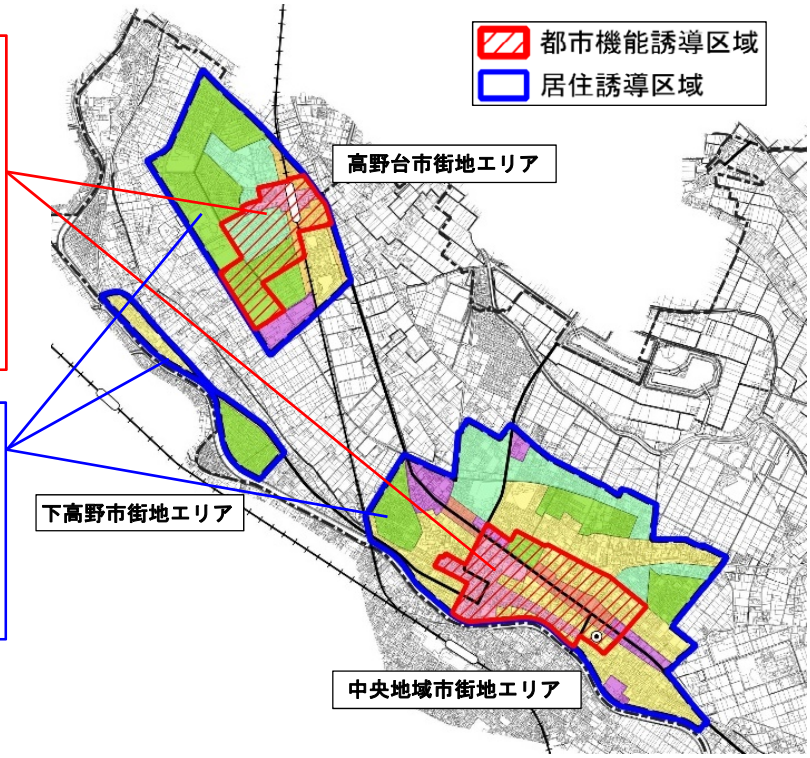
また、居住誘導区域は、人口減少のなかで一定の地域等において人口密度を維持するため、良好な居住環境を確保し、居住を誘導することにより、生活サービスやコミュニティの持続性の確保や、公共投資・公共公益施設の維持・運営などが効率的に行われるよう、都市機能誘導区域を含む用途地域内を基本として、人口分布や人口密度並びにその将来見通しを踏まえて設定します。

都市機能誘導区域

・都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランによる拠点の位置づけや公共施設、商業施設、病院等の都市機能の集積状況、駅やバスなど公共交通の利便性、災害リスク（浸水）の比較的少ない地域などの条件設定を踏まえ、「中央地域市街地エリア」「高野台市街地エリア」の２箇所を設定します。

居住誘導区域

・居住誘導区域は、地域特性や役割などの設定条件を踏まえ、「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」の３箇所を設定します。



都市機能誘導区域への誘導施設

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を含む設定方針に基づき、都市機能誘導区域である中心拠点（中央地域市街地エリア）と生活拠点（高野台市街地エリア）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。

※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。

機能	誘導施設	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	●	●
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	スーパーマーケット（1,000㎡未満）	●	◎
	大規模小売店（1,000㎡以上）	●	◎
医療	病院（病床数20床以上）	●	◎
金融	銀行・信用金庫	●	●
	郵便局	●	●
教育文化	地域交流センター（文化複合施設）	●（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の維持を目指す。
◎：誘導施設に設定する。（現状立地していないが今後の新たな誘導を目指す。）
－：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。）

誘導施策

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。

■主な誘導施策の方向性と誘導施策

①拠点におけるまちづくり
- 中心拠点及び生活拠点における都市機能集約
- 幅広い世代が交流できる施設誘導
- 各種施策の一体的な整備による居住地の魅力向上　など

→ **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　他**

②公共交通ネットワークの維持・充実
- 拠点へのアクセス性の維持、向上
- 広域交通と地域交通との連携強化
- 利用者ニーズに応じた利便性の向上と利用促進　　など

→ **地域公共交通の維持・充実への対応　他**

③低未利用地の適正管理と有効活用
- 市街地のスポンジ化への対応
- 空き家等の適正管理と積極的な活用による居住の推進
- 防犯、環境対策　　など

→ **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　他**

④ソフト対策とその他主な取組
- 都市計画の見直しと土地利用
- 身近に移動できる環境づくり（まちなか回遊性の改善）
- まちなか景観づくり
- 住み替え支援
- 災害に強いまちづくり　など

→ **都市機能及び居住を誘導するための施策の取組**
防災・減災まちづくりへの取組　他

■誘導施策の展開

本計画で設定した誘導施策については、その特性から最適な時期や財政事情などを考慮し、効果的な取組となるよう短期・中期・長期の３段階に区分して設定します。

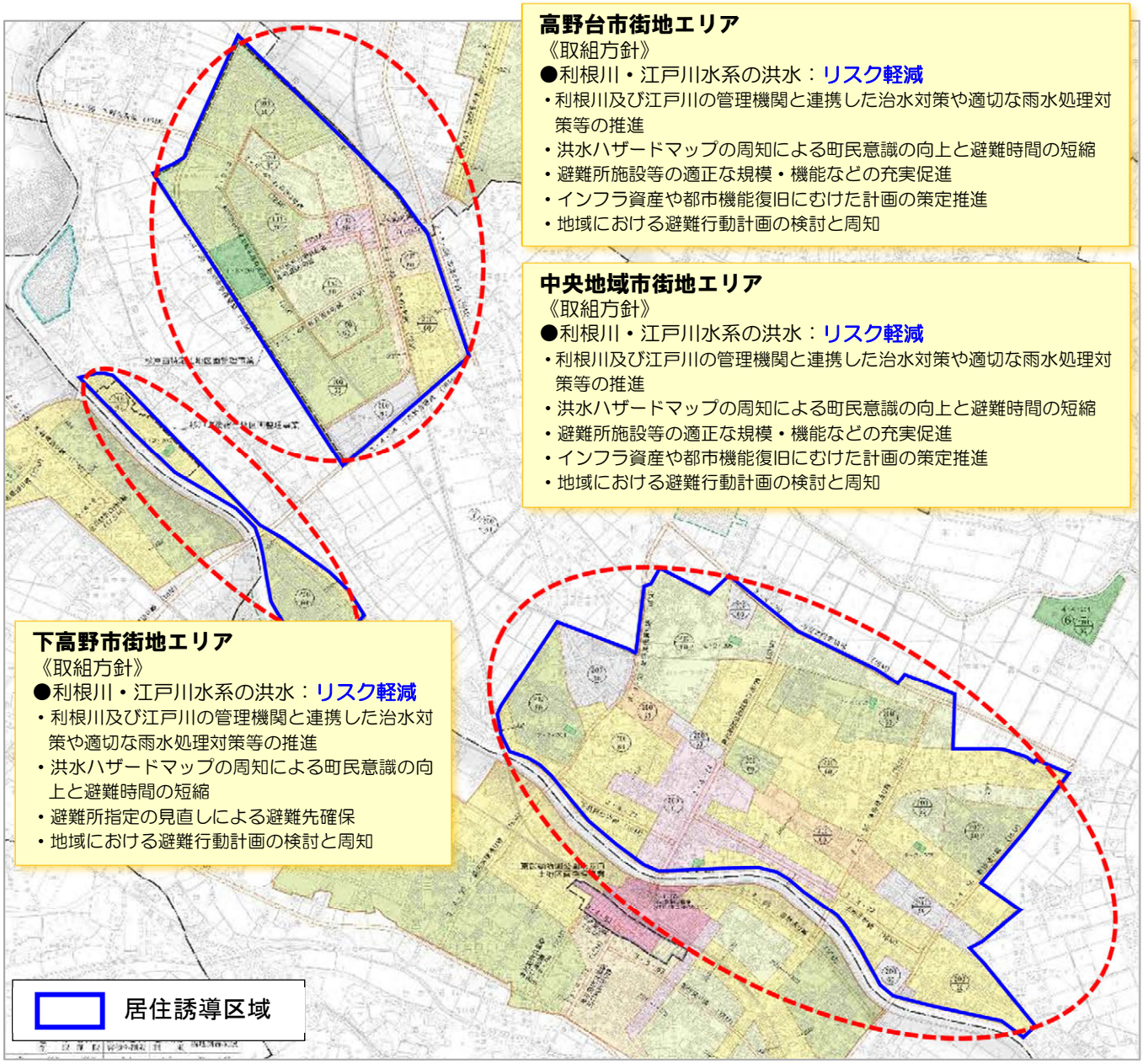
なお、これらの取組は、必要に応じた社会（実証）実験による実現化への課題把握及び効果検証を適宜実施しながら進めます。

	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		

安全に対する取組方針（防災指針）

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。

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、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。



高野台市街地エリア
《取組方針》
●利根川・江戸川水系の洪水：リスク軽減
・利根川及び江戸川の管理機関と連携した治水対策や適切な雨水処理対策等の推進
・洪水ハザードマップの周知による町民意識の向上と避難時間の短縮
・避難所施設等の適正な規模・機能などの充実促進
・インフラ資産や都市機能復旧にむけた計画の策定推進
・地域における避難行動計画の検討と周知

中央地域市街地エリア
《取組方針》
●利根川・江戸川水系の洪水：リスク軽減
・利根川及び江戸川の管理機関と連携した治水対策や適切な雨水処理対策等の推進
・洪水ハザードマップの周知による町民意識の向上と避難時間の短縮
・避難所施設等の適正な規模・機能などの充実促進
・インフラ資産や都市機能復旧にむけた計画の策定推進
・地域における避難行動計画の検討と周知

下高野市街地エリア
《取組方針》
●利根川・江戸川水系の洪水：リスク軽減
・利根川及び江戸川の管理機関と連携した治水対策や適切な雨水処理対策等の推進
・洪水ハザードマップの周知による町民意識の向上と避難時間の短縮
・避難所指定の見直しによる避難先確保
・地域における避難行動計画の検討と周知

各地区共通項目
●災害規模に応じた安全で速やかに避難を行うための雨水対策を含めた施設整備等の推進
●防災無線などの正確な避難行動指示が行える情報伝達手段の確立
●大規模洪水発生時での迅速なインフラ資産・都市機能の回復
●平時からの災害に対する復旧計画及び避難訓練などの推進
●浸水被害等を考慮した被災住民の居住施設の確保

評価指標及び目標値の設定

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。

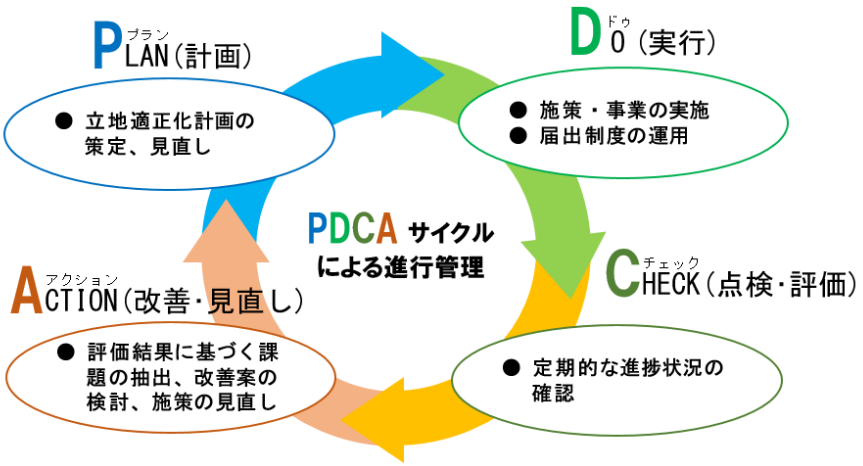
■評価指標と目標値

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	参考：第６次総合振興計画
	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%	
	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%	

計画の進行管理

本計画の進行にあたっては、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。



届出制度について

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

【開発行為】

〇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

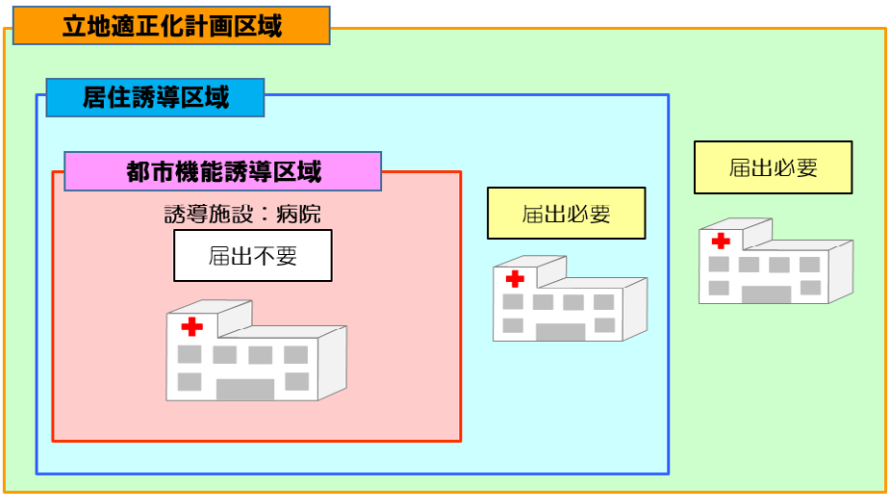
②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合

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

〇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。

■居住誘導区域外で届出対象となるもの

【開発行為】

①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

②１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：寄宿舎や有料老人ホーム等）

【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：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

資料：国土交通省

お問い合わせ先

杉戸町　都市施設整備課

〒345-8502 埼玉県北葛飾郡杉戸町清地 2-9-29　　TEL 0480(33)1111（代）