

杉戸町 都市計画マスタープラン



令和4年3月改定
杉戸町

杉戸町都市計画マスタープラン

目 次

第1章 都市計画マスタープランについて

1. 都市計画マスタープランの目的と役割…………… 1
 - (1) 都市計画マスタープランの目的…………… 1
 - (2) 都市計画マスタープランの役割…………… 2
2. 都市計画マスタープラン改定の背景…………… 3
3. 都市計画マスタープランの計画期間…………… 4
4. 都市計画マスタープランの構成と内容…………… 5

第2章 都市概況の整理

1. 本町の概要…………… 6
2. 人口・産業の動向…………… 9
3. 市街地の状況…………… 14
4. 都市基盤施設の整備状況…………… 19
5. 町民意向調査…………… 28

第3章 まちづくりに関する問題点・課題…………… 34

第4章 まちづくりの基本理念と目標

1. 目指すまちの姿…………… 39
 - (1) まちづくりの基本的視点…………… 39
 - (2) 目指すまちの姿…………… 41
2. まちづくりの目標…………… 42
3. 将来都市構造…………… 45
 - (1) 都市構造の基本的考え方…………… 45
 - (2) 都市機能拠点の配置…………… 45
 - (3) 都市軸の配置…………… 46
 - (4) ゾーンの配置…………… 47
4. 基本フレームの設定…………… 50
 - (1) 行政区域人口の設定…………… 50
 - (2) 行政区域世帯数の設定…………… 50

第5章 まちづくりの基本計画（全体構想）

| | |
|--------------------|----|
| 1. 土地利用に関する方針 | 51 |
| （1）土地利用の方針 | 51 |
| （2）利用区分別土地利用の方針 | 51 |
| 2. 都市施設整備に関する方針 | 55 |
| （1）交通施設の整備方針 | 55 |
| （2）公園緑地の整備方針 | 58 |
| （3）下水道等の整備方針 | 59 |
| （4）上水道の整備方針 | 60 |
| （5）河川等の整備方針 | 60 |
| （6）その他施設の整備方針 | 61 |
| 3. 市街地整備に関する方針 | 62 |
| （1）面整備の方針 | 62 |
| （2）新たな土地利用検討地の整備方針 | 62 |
| （3）規制誘導などに関する方針 | 63 |
| 4. 自然環境の保全などに関する方針 | 65 |
| 5. 都市景観形成に関する方針 | 66 |
| 6. 都市防災に関する方針 | 67 |

第6章 地域別構想

| | |
|-------------|----|
| 1. 地域別の現状 | 69 |
| （1）地域区分の考え方 | 69 |
| （2）地域別現況 | 70 |
| 2. 地域別整備方針 | 71 |
| （1）西地域 | 71 |
| （2）中央地域 | 77 |
| （3）南地域 | 84 |
| （4）東地域 | 89 |
| （5）泉地域 | 94 |

第7章 計画実現に向けて

| | |
|-----------------|-----|
| 1. 計画実現に向けて | 99 |
| 2. 計画実現に関する手法 | 100 |
| 3. 実現に向けた仕組みづくり | 102 |

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 |

1

都市計画マスタープランについて

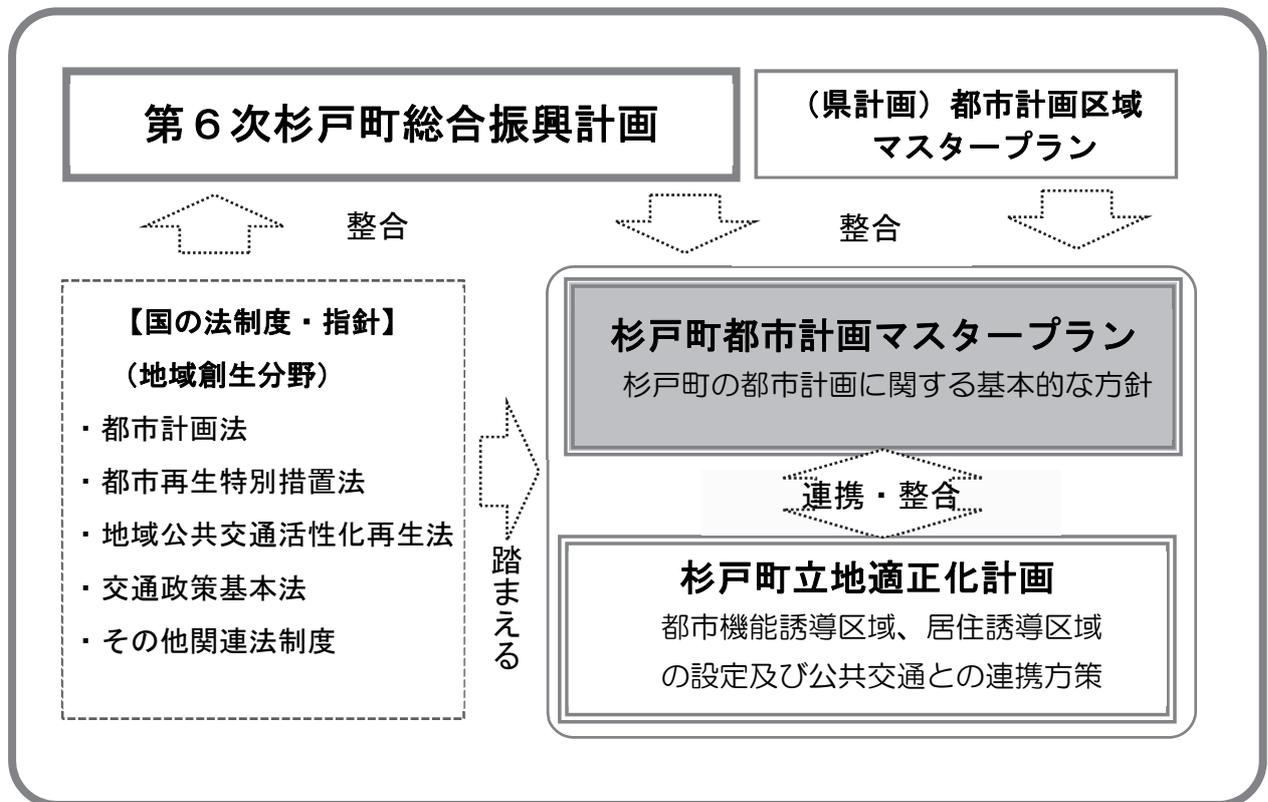
1. 都市計画マスタープランの目的と役割

(1) 都市計画マスタープランの目的

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2に示される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を指すものであり、都市及び地域の「将来像」を明らかにし、その実現化を計画的に進めていくための基本方針です。

本町では、平成9（1997）年3月に策定した「都市計画マスタープラン」を平成20（2008）年3月に見直し、現行の都市計画マスタープランを策定いたしました。

現在、計画期間内ですが、中間見直し時期を迎えています。また、第6次杉戸町総合振興計画や立地適正化計画の策定、都市計画法の改正など社会状況を踏まえた大きな変革の時期を迎えていることから、都市計画マスタープランを見直します。



(2) 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランの役割として、以下の3つが挙げられます。

① 将来像の明確化

本町全体の将来像と地域ごとのきめ細やかな将来像を明らかにし、あわせて実現化に向けた施策の方針を示すことで、本町独自のまちづくりの方向性を示します。

② まちづくりの基本方針

都市計画マスタープランは、各種の今日的課題への対応を含めた都市計画の基本方針を総合的に定めるものであり、総合振興計画や県の都市計画区域マスタープラン等に即して定めます。

③ 住民、企業、行政の協働のまちづくりの指針

都市計画マスタープランで掲げる将来像を住民と企業と行政が共有することにより、都市計画への理解を深め、まちづくりへの住民・企業参加や協力を促します。

2. 都市計画マスタープラン改定の背景

マスタープラン見直しの背景及び主なポイントは、次のとおりです。

まちづくりに関する計画の見直し

本計画策定からの10年余りにまちづくりに関する上位関連計画が策定、見直しされています。

- 令和2年度に第6次杉戸町総合振興計画が策定されました。
- 町では、総合振興計画に合わせ第2期杉戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定するなど、人口減少や高齢化に応じた取組が示されました。
- 県では、「埼玉県都市計画区域マスタープラン」が令和7年を目標に平成29年に見直されました。

■各種計画が定める方向性や施策等との整合を図ります。

■都市計画の視点から、各計画の方向性や各分野が抱えるまちづくりの課題等を踏まえて、新たなまちづくりの将来像を検討します。

社会経済情勢の変化を踏まえた見直し

平成20年の本計画策定以降、我が国の取り巻く社会経済情勢は目まぐるしい変化を遂げています。

- 本町においても、人口減少・少子高齢化が進行しています。
- SDGsの視点を採り入れた都市のあり方、省エネルギー、省資源、循環型の生産・生活スタイルへの転換など、環境問題への意識の高揚と取組が求められています。
- 東日本大震災以降の防災対策、風水害・土砂災害等国土強靱化に対する備えの強化が求められています。

■人口問題、環境問題などのまちづくりの今日的課題への対応を踏まえ、方針や施策を見直します。

■東日本大震災や多発する水害の経験・教訓を踏まえた防災・減災の方針や施策を見直します。

都市計画に関連する法・制度の見直し

本計画策定以降、都市計画・まちづくりに関連する法・制度の創設や改正が行われています。

- これまでの拡散型の市街地構造が見直され、集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）の形成という新たなまちづくりの方向性へと変化しています。（都市再生特別措置法等）

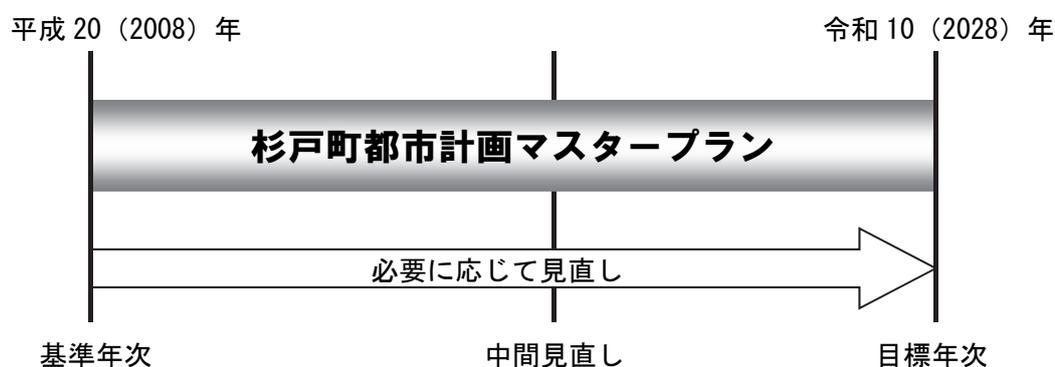
■本町の特性を踏まえた集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）形成の方向性を示します。

3. 都市計画マスタープランの計画期間

杉戸町都市計画マスタープランは基準年次を平成 20（2008）年とし、目標年次は令和 10（2028）年としています。

平成 20（2008）年の策定から 10 年以上が経過したことから、総合振興計画や立地適正化計画等の上位・関連計画を踏まえた中間見直しを行います。

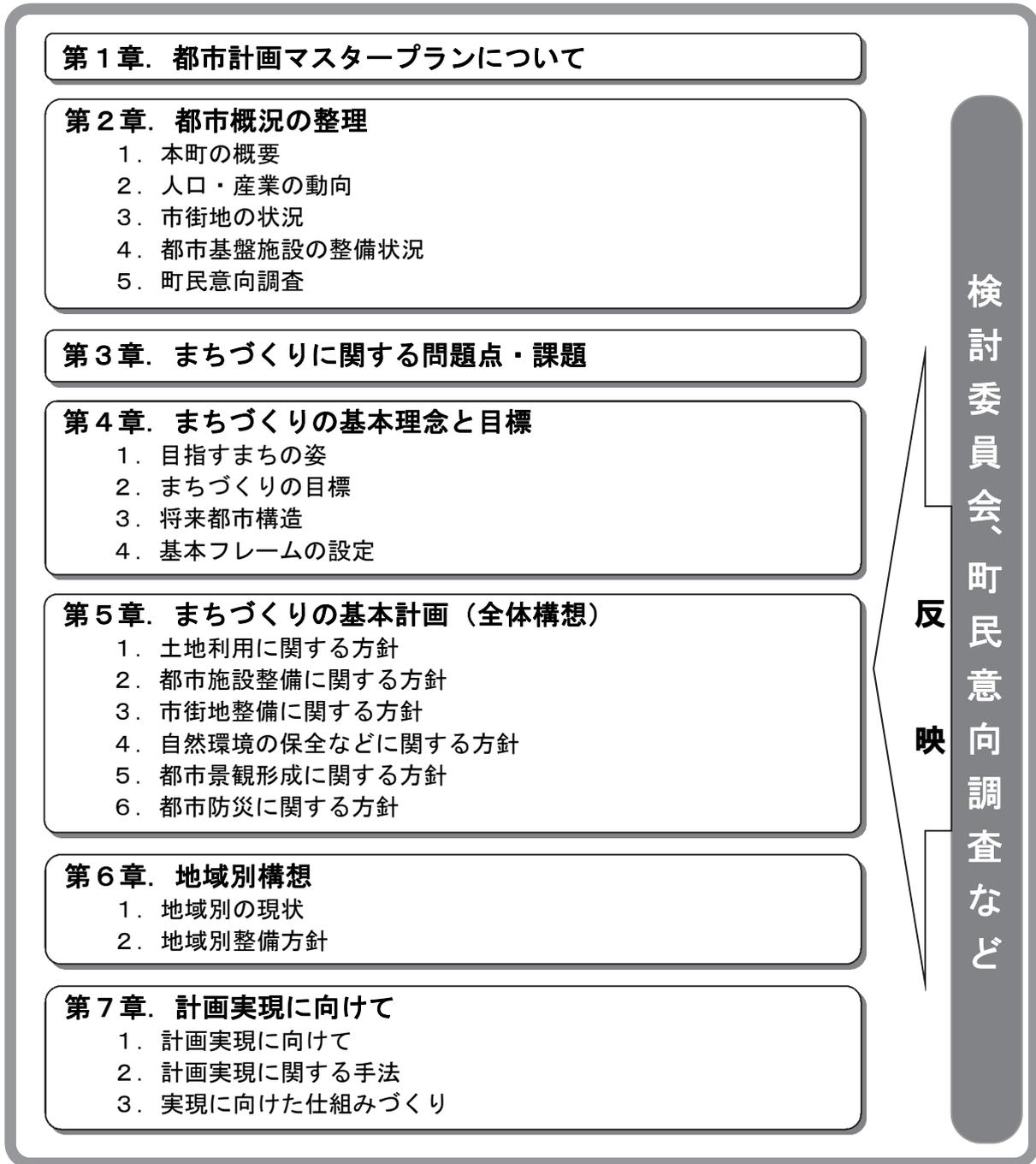
なお、まちづくりを進めるためには、長期的かつ継続的な視点が必要となることから、都市計画マスタープランでは、目標年次を超える中長期的な方針も含んだ内容とします。



※平成 29（2017）年に、現況データの更新及び課題の一部見直しを行っています。

4. 都市計画マスタープランの構成と内容

杉戸町都市計画マスタープラン（改定）は以下の構成と内容とします。



2

都市概況の整理

1. 本町の概要

(1) 位置条件

本町は、首都40km圏にあり、埼玉県の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の広がりをもつ、鷲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。

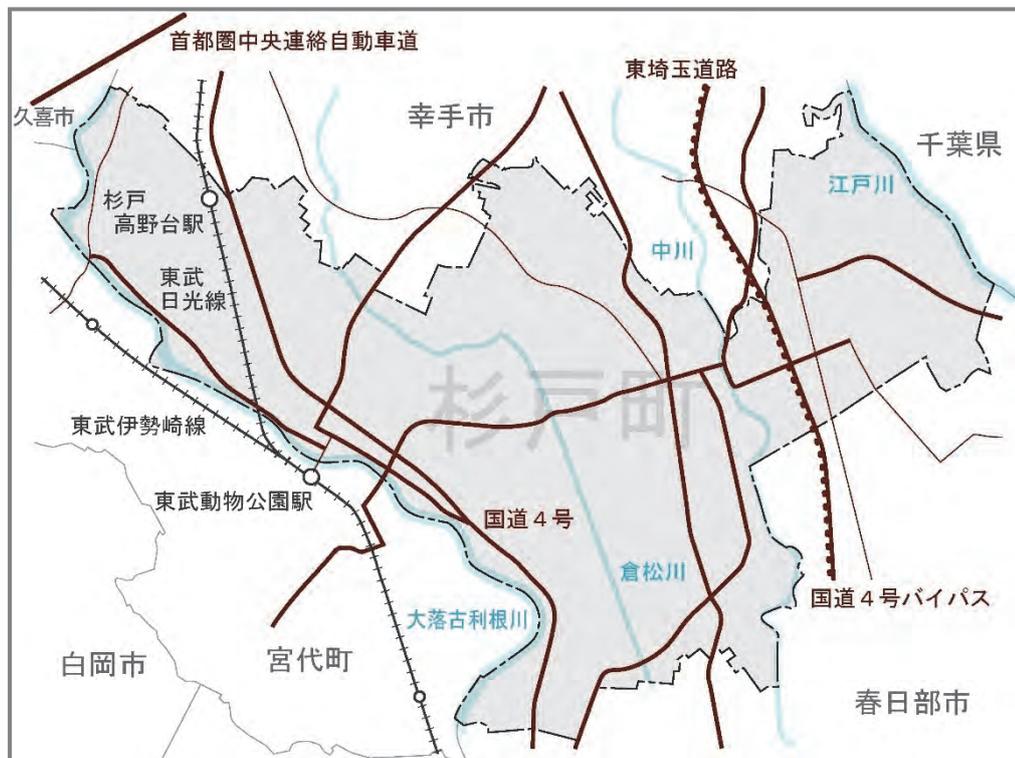
また、広域的幹線道路として、首都圏中央連絡自動車道が埼玉県内全線開通し、広域的な交通条件が飛躍的に向上しました。あわせて、東埼玉道路の八潮市から吉川市間の5.7kmが開通し、吉川市から春日部市間の8.7kmが事業中となっており、さらなる交通網の充実が期待されています。

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、市街地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。

◆本町の現況図



(4) 都市形成の沿革

近年における本町の形成経緯は、昭和30(1955)年2月11日に町村合併促進法により杉戸町、高野村、田宮村、堤郷村の1町3村が合併し、さらに、昭和31(1956)年1月1日と9月1日に幸手町の一部、昭和32(1957)年7月17日に泉村を合併しましたが、昭和35(1960)年11月3日に旧泉村の一部を庄和村、平成8(1996)年9月1日に大字本郷の一部を宮代町に編入して、現在の杉戸町が形成されました。

都市としての形成は、昭和41(1966)年に行政区域の全域が幸手都市計画区域に指定され、昭和45(1970)年に市街化区域265ha、市街化調整区域2,699haが設定されました。

令和3(2021)年4月現在、行政区域3,003.0haのうち、全域が都市計画区域であり、そのうち市街化区域が470.0ha(15.7%)を占めています。

◆地域区分面積

令和3年4月現在

| | 面積 (ha) | 構成比 (%) |
|--------------|---------|---------|
| 行政区域面積 | 3,003.0 | 100.0 |
| 都市計画区域面積 | 3,003.0 | 100.0 |
| 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 |
| 用途地域 | 470.0 | 15.7 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 108.5 | (23.1) |
| 第二種中高層住居専用地域 | 62.2 | (13.2) |
| 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

◆人口集中地区 (DID) の推移

| | 総人口 (人) | DID 面積 (ha) | DID 人口 (人) | DID 人口密度 (人/ha) | 対数人口比 (%) |
|-------|------------|----------------|---------------|--------------------|--------------|
| 平成2年 | 40,419 | 230 | 16,726 | 72.7 | 41.4 |
| 平成7年 | 45,056 | 320 | 23,011 | 71.9 | 51.1 |
| 平成12年 | 47,336 | 326 | 25,515 | 78.3 | 53.9 |
| 平成17年 | 46,646 | 331 | 25,561 | 77.2 | 54.8 |
| 平成22年 | 46,923 | 338 | 25,593 | 75.7 | 54.5 |
| 平成27年 | 45,495 | 338 | 24,817 | 73.4 | 54.5 |

資料：国勢調査

2. 人口・産業の動向

(1) 人口動向

① 総人口推移と将来推計

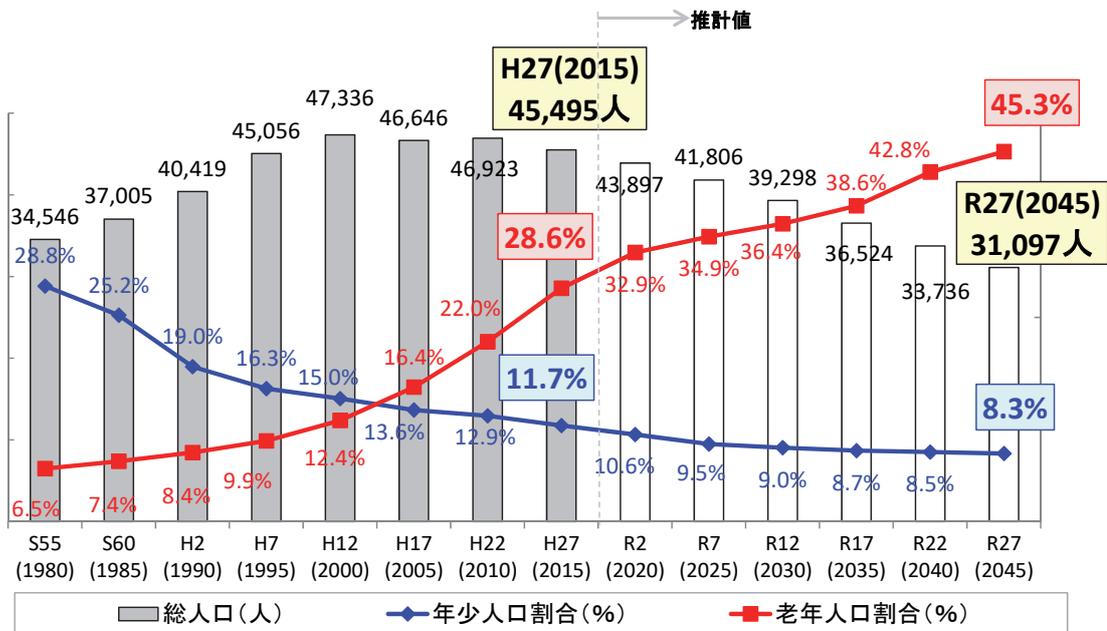
平成 27 (2015) 年国勢調査による人口は、45,495 人となっています。

近年、人口は年々減少を続けており、国立社会保障・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。

◆ 総人口・年齢階層別構成比の推移



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）

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%の人口減少率となっていますが、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。

◆地域割図



◆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人の約62%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。

◆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

④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。

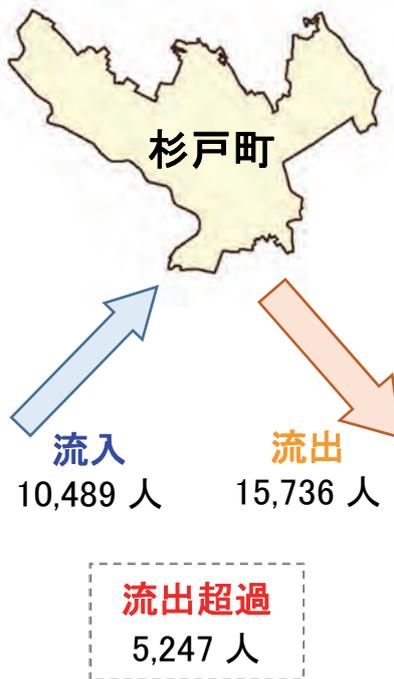
流入元第1位は、隣接する春日部市で2,701人、次いで幸手市1,132人となっています。

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。

◆人口流動（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 |

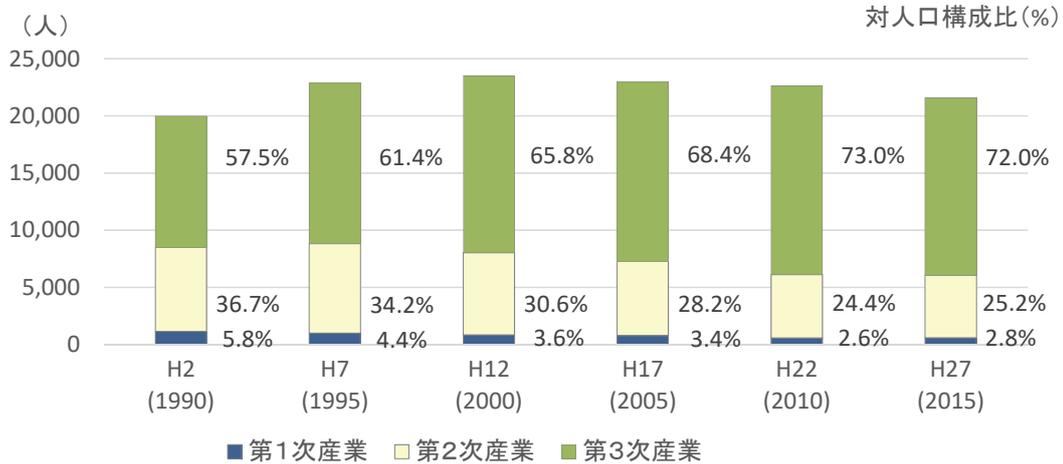
資料：H27 国勢調査

(2) 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。

◆ 産業別就業人口



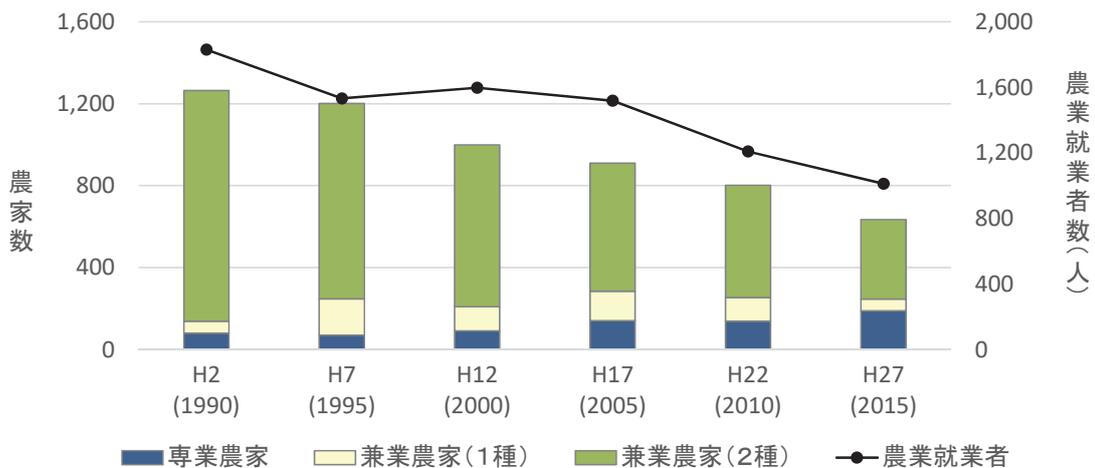
注) 分類不能の産業は第3次産業に含みます

資料：国勢調査

② 農業

農家数で見ると、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。

◆ 農家数と農家人口

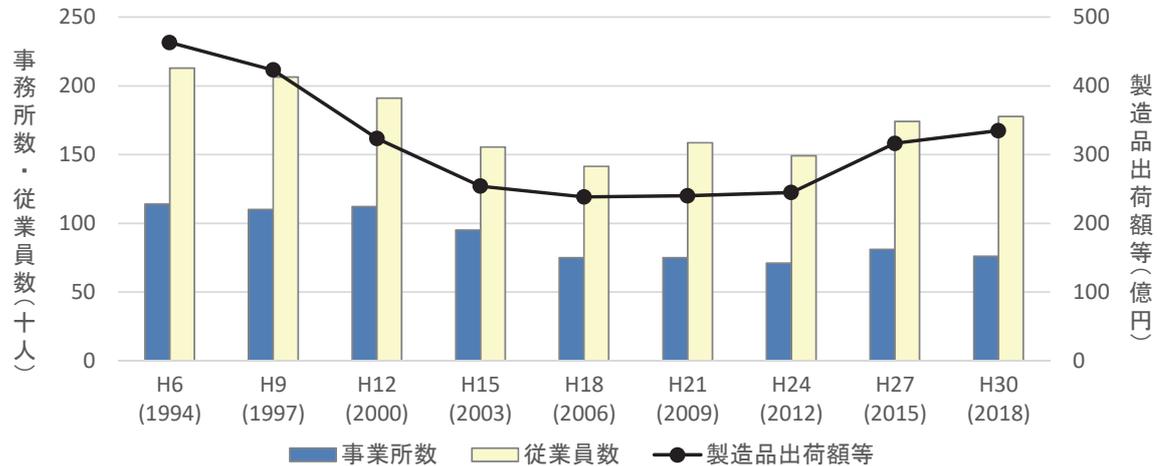


資料：農林業センサス

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。

◆工業の推移

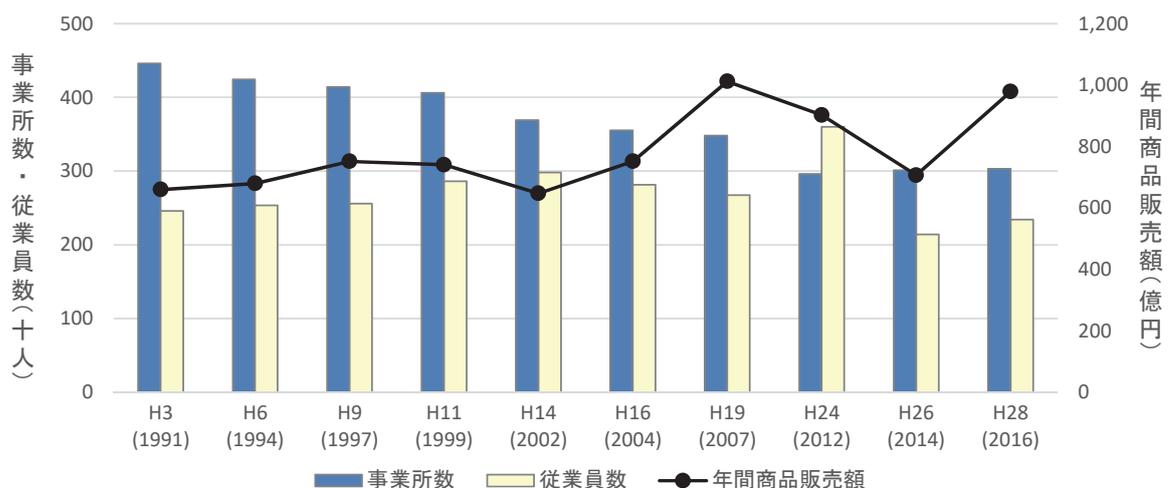


資料：工業統計調査、経済センサス

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。

◆商業の推移



注) 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。

資料：商業統計調査、経済センサス

3. 市街地の状況

(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。

◆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 |

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。

・その他には、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。

資料：都市計画基礎調査(平成27年は一部補正)

(2) 開発状況

① 宅地開発

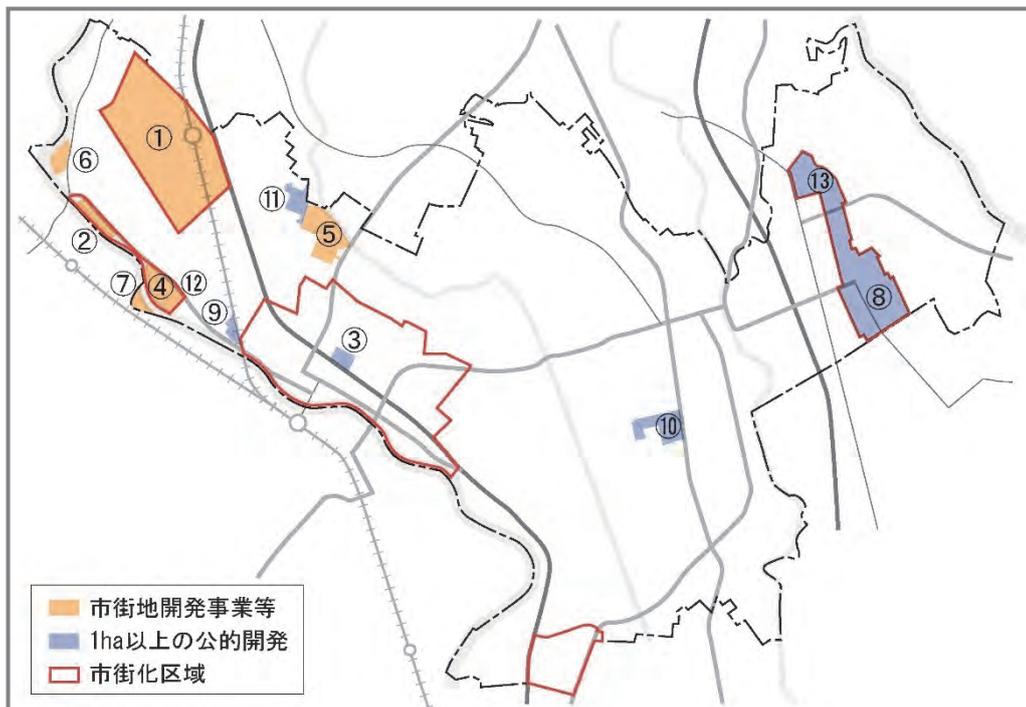
本町では首都 40km 圏という立地条件から、開発整備が進んできました。宅地開発事業が 9 件（開発面積：161ha）、その他産業団地や公園・広場などの開発が行われています。

◆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

◆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。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。

◆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

(3) 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、470.0ha、市街化調整区域は2,533.0 ha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。

◆用途地域面積

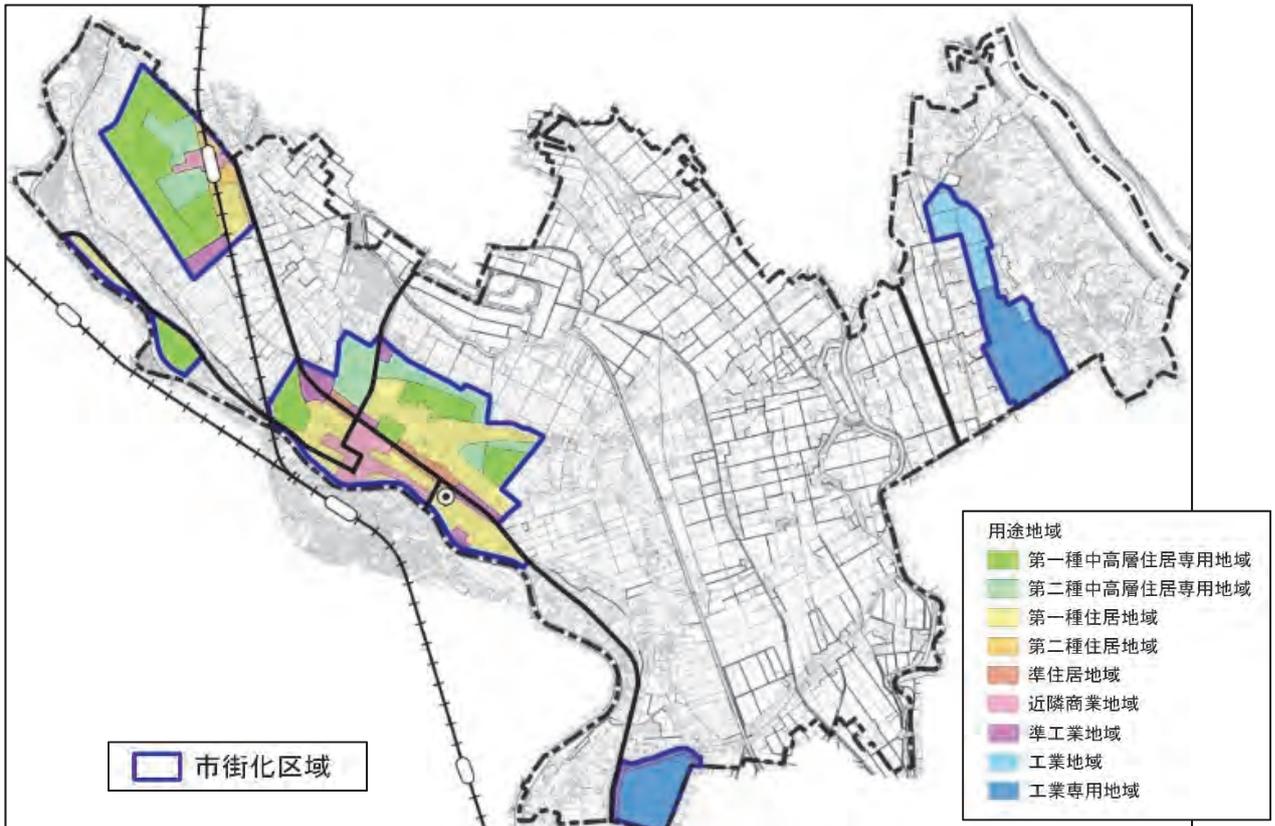
令和3年4月現在

| | 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

◆市街化区域、用途地域



資料：国土数値情報

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年（2016）3月現在）

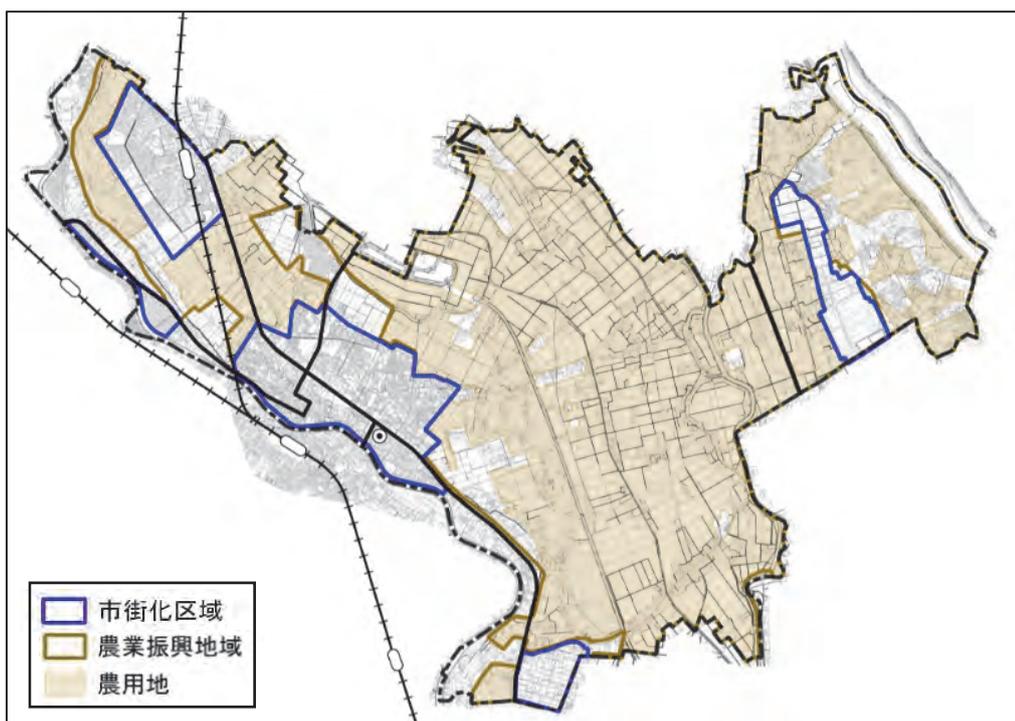
農地転用の総面積は、概ね縮小傾向で、平成7（1995）年度の24.2haをピークに令和2（2020）年では2.7haになっています。

◆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(㎡) | 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

◆農業振興地域



資料：国土数値情報

4. 都市基盤施設の整備状況

(1) 面整備

1ha以上の計画的な住居系市街地開発は、市街化区域5地区、市街化調整区域3地区があり、産業系市街地開発は市街化区域2地区があります。

市街化区域内では、土地区画整理事業などにより都市基盤施設が整備され良好な住環境が形成されている地区もありますが、これらを除いては道路、公園、下水道など都市基盤が不十分のまま宅地化された地区や住工混在が見られるなど、良好な住環境が十分に確保されているとはいえない状況です。

(2) 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。

◆ 国道・県道の整備状況

| 区分 | 路線名 | 実延長 (m) | 整備の内訳 | | 備考 |
|-------|------------|------------|-----------|------------|----|
| | | | 改良済 | | |
| | | | 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：道路現況調書（県道路環境課）（平成28年4月）

第2章 都市概況の整理

◆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 | 与左工門倉松線 | 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

◆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

(3) 公園緑地整備

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。

◆都市公園の整備状況

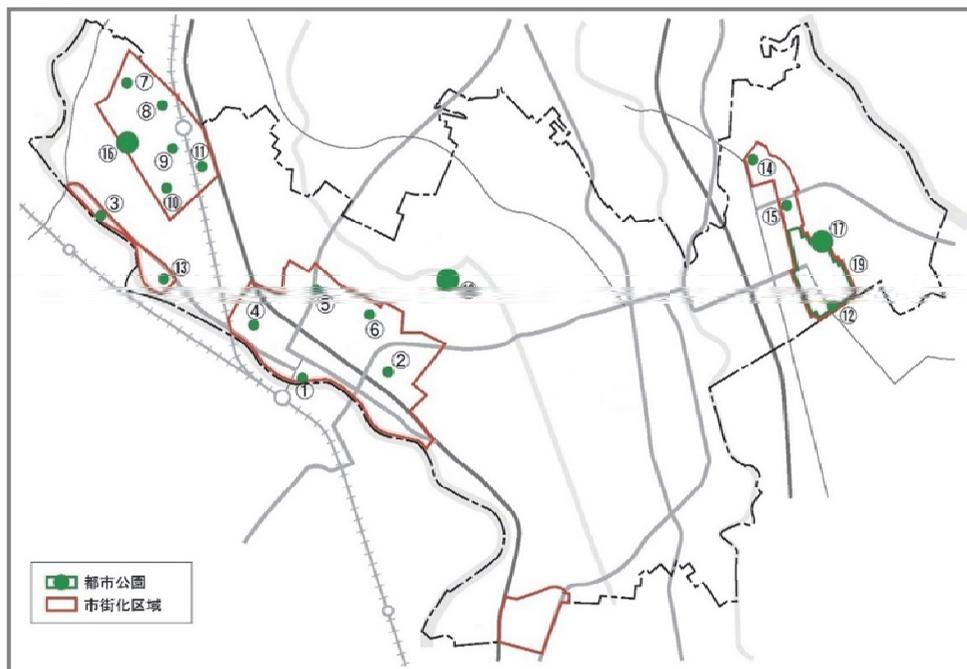
（令和 2 年 3 月現在）

| 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

◆都市公園位置図



(4) 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。

(5) 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。

(6) 生活環境施設整備

①町関係施設

中央地域に役場があり、泉地域にごみ焼却処理施設として環境センターと再資源化を推進するリサイクルセンターがあります。

また、中央地域には新たに(仮称)コミュニティセンターの整備が予定されています。

②教育・文化・スポーツ施設

義務教育施設としては、小学校6校、中学校4校(公立3校、私立1校)があります。幼稚園は4園(公立3園、私立1園)、高等学校は4校(公立2校、私立2校)があります。

公民館が4箇所、農村センターが4箇所あります。生涯学習センターと図書館を兼ね備えた複合施設「カルスタすぎと」や体育館と集会施設を兼ね備えた「リバティーホール杉戸」、余熱を利用した浴室が完備された施設「エコ・スポいずみ」など住民の交流の場となる施設が町内に点在しています。

③保健・福祉・医療施設

福祉施設は保育園7園(公立3園、私立4園)、放課後児童クラブ、児童館、保健センター、すぎとピア及びデイケアかわせみなどがあります。

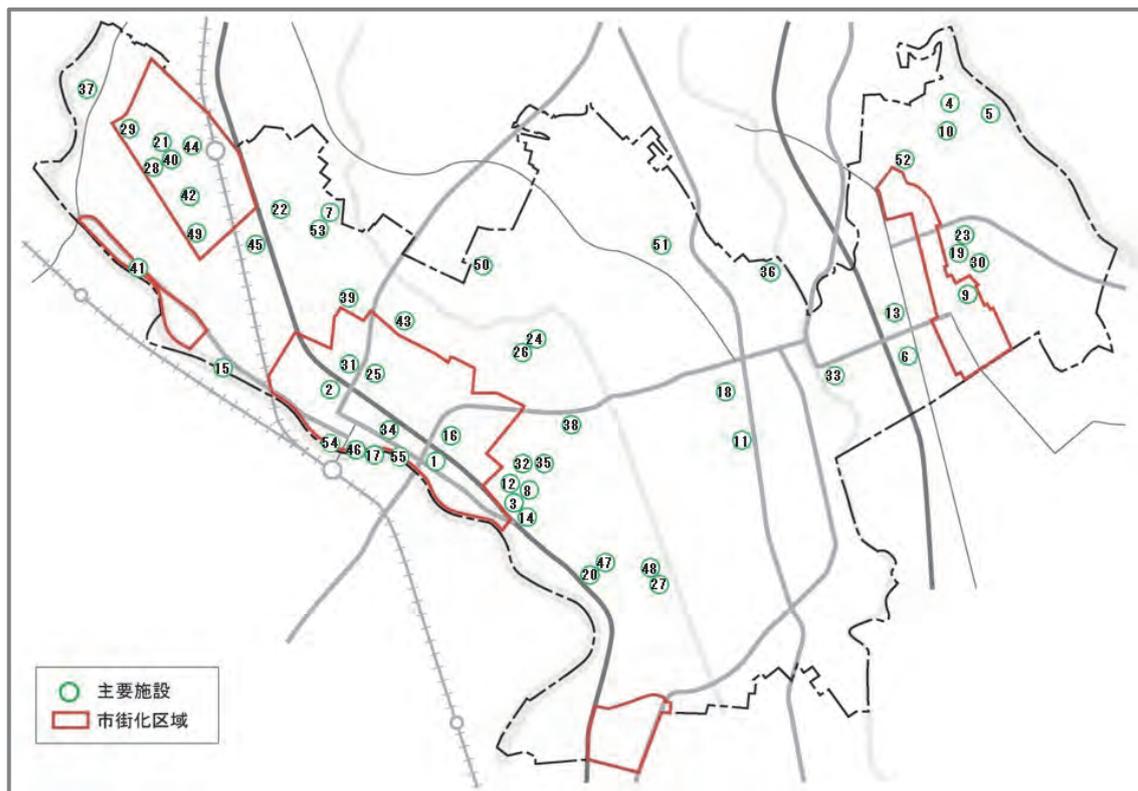
また、民間の医療施設(病院1院、一般診療15院、歯科診療所16院)、介護保険サービス事業所(50箇所)があります。

第2章 都市概況の整理

◆主要施設

| 番号 | 名称 | 番号 | 名称 | 番号 | 名称 |
|----|---|----|---------------------------------------|----|---------------------|
| 1 | 杉戸町役場 | 20 | 南公民館、堤郷農村センター | 33 | 東中学校 |
| 2 | 上下水道課事務所 | 21 | 西公民館 (町民サービスコーナー) | 34 | (県立)杉戸高等学校 |
| 3 | 保健センター | 22 | 高野農村センター | 35 | (県立)杉戸農業高等学校 |
| 4 | 環境センター | 23 | 泉子育て支援センター 「ひまわり」 泉児童館、泉保育園 | 36 | (私立)志学会高等学校 |
| 5 | リサイクルセンター | 24 | デイケアかわせみ | 37 | (私立)昌平中学・高等学校 |
| 6 | 学校給食センター | 25 | 杉戸小学校 内田放課後児童クラブ 内田第2放課後児童クラブ | 38 | すぎと幼稚園 すぎと保育園 |
| 7 | カルスタすぎと | 26 | 杉戸第二小学校 中央放課後児童クラブ 中央第2放課後児童クラブ | 39 | 中央幼稚園 |
| 8 | すぎとピア | 27 | 杉戸第三小学校 南放課後児童クラブ | 40 | 西幼稚園 |
| 9 | リバティーホール杉戸 (町民サービスコーナー) | 28 | 西小学校 西放課後児童クラブ 西第2放課後児童クラブ | 41 | (私立)杉戸白百合幼稚園 |
| 10 | エコ・スポいずみ | 29 | 高野台小学校 高野台放課後児童クラブ | 42 | 高野台保育園 |
| 11 | アグリパークゆめすぎと | 30 | 泉小学校 泉放課後児童クラブ | 43 | (私立)杉戸みちのこ保育園 |
| 12 | 埼玉東部消防組合 杉戸消防署 | 31 | 杉戸中学校 | 44 | (私立)高野台こどもの家保 育園 |
| 13 | 埼玉東部消防組合 杉戸消防署泉出張所 | 32 | 広島中学校 | 45 | (私立)双葉保育園 |
| 14 | 杉戸警察署(埼玉県警察) | | | 46 | (私立)保育所 ※予定 |
| 15 | 杉戸県土整備事務所 | | | 47 | 南テニスコート |
| 16 | 東部環境管理事務所 | | | 48 | 南グラウンド |
| 17 | (仮称)コミュニティセンター 杉戸子育て支援センター 「たんぼぼ」 ※予定 | | | 49 | 西仮グラウンド |
| 18 | 東公民館、田宮農村センター | | | 50 | 大島新田グラウンド |
| 19 | 泉公民館、豊岡農村センター | | | 51 | 北小跡地グラウンド |
| | | | | 52 | 目沼グラウンド |
| | | | | 53 | 国体記念運動広場 |
| | | | | 54 | 杉戸宿魅力発信拠点施設 |
| | | | | 55 | 今井病院 |

◆主要施設配置図



(7) 防災施設整備

① 避難所等

避難所等として、小学校を中心に指定避難所が6箇所、指定緊急避難場所が14箇所、福祉避難所が3箇所の合計23箇所が指定されています。

◆ 指定避難所

| 番号 | 名称 | 番号 | 名称 | 番号 | 名称 |
|----|---------|----|---------|----|-------|
| ① | 西小学校 | ② | 高野台小学校 | ③ | 杉戸小学校 |
| ④ | 杉戸第二小学校 | ⑤ | 杉戸第三小学校 | ⑥ | 泉小学校 |

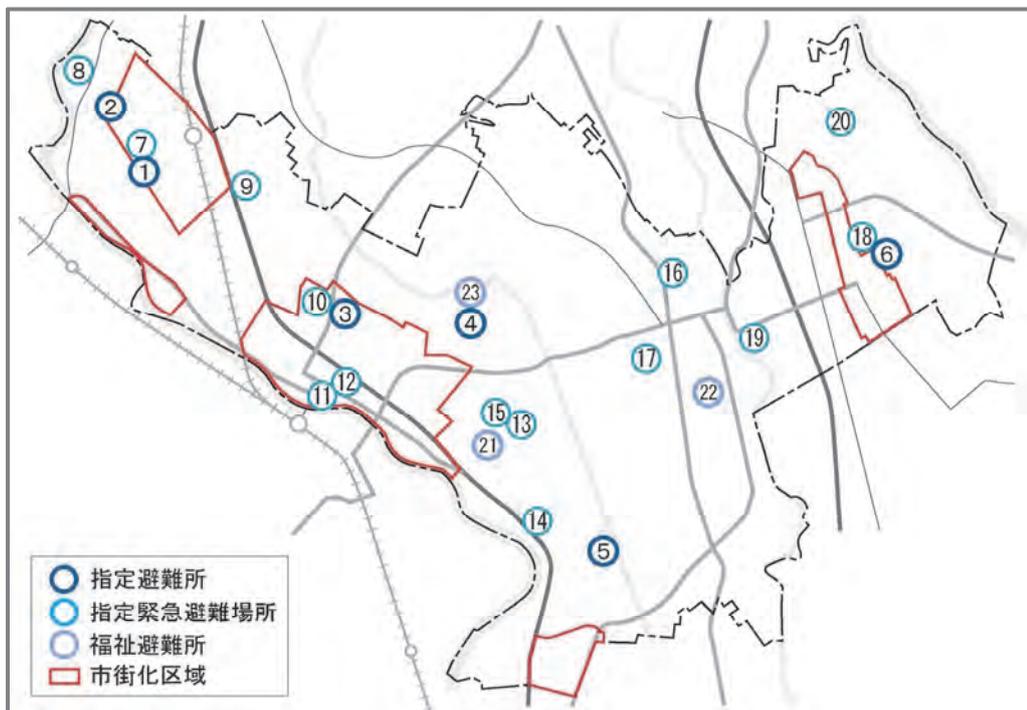
◆ 指定緊急避難場所

| 番号 | 名称 | 番号 | 名称 | 番号 | 名称 |
|----|----------|----|-----------------|----|----------|
| ⑦ | 西公民館 | ⑧ | 昌平中学・高等学校 | ⑨ | 高野農村センター |
| ⑩ | 杉戸中学校 | ⑪ | (仮称)コミュニティー ※予定 | ⑫ | 杉戸高等学校 |
| ⑬ | 杉戸農業高等学校 | ⑭ | 南公民館 | ⑮ | 広島中学校 |
| ⑯ | 志学会高等学校 | ⑰ | 東公民館 | ⑱ | 泉公民館 |
| ⑲ | 東中学校 | ⑳ | エコ・スポいずみ | | |

◆ 福祉避難所

| 番号 | 名称 | 番号 | 名称 | 番号 | 名称 |
|----|-------|----|--------|----|----------|
| ㉑ | すぎとピア | ㉒ | 杉風会 庄内 | ㉓ | れんげそう作業所 |

◆ 避難所等位置図



(8) 河川

本町には、江戸川、大落古利根川、中川、倉松川などの河川があります。

治水対策については、公共用水域の機能維持と水質管理、快適な生活環境づくりのため、公共下水道、農業用水路・排水路などの整備計画や管理方針との整合性を図りながら計画的な整備と維持管理に努めています。

◆主要河川位置図



(9) 文化財など

本町には、国指定の重要文化財が2件、県指定文化財が4件、町指定文化財が25件の計31件の指定文化財が存在しています。また、県選定重要遺跡が5件存在しています。

◆指定文化財

| 番号 | 指定別 | 種別 | 名称 |
|----|-----|-------|----------------------|
| 1 | 国 | 工芸品 | 太刀銘「備州長船秀光応安四年十月日」 |
| 2 | 国 | 天然記念物 | シラコバト |
| 3 | 県 | 史跡 | 日光御成街道一里塚 |
| 4 | 県 | 史跡 | 大島有隣遺跡 |
| 5 | 県 | 考古資料 | 目沼9号墳出土品一括 |
| 6 | 県 | 天然記念物 | 中川低地の河畔砂丘群高野砂丘 |
| 7 | 町-1 | 史跡 | 西行法師見返りの松碑 |
| 8 | 町-2 | 天然記念物 | 天満宮の榎 |
| 9 | 町-3 | 史跡 | 旧利根川堤防跡 |
| 10 | 町-4 | 史跡 | 杉山対軒遭難の地碑 |
| 11 | 町-5 | 考古資料 | 文永7年銘板石塔婆 |
| 12 | 町-6 | 史跡 | 大島有隣・関口保宣・藤城吉右衛門各氏の墓 |
| 13 | 町-7 | 古文書 | 藤城家文書 |
| 14 | 町-8 | 史跡 | 目沼浅間塚古墳 |
| 15 | 町-9 | 無形民俗 | 大塚の神楽 |

平成30年3月31日現在

| 番号 | 指定別 | 種別 | 名称 |
|----|------|------|-----------------|
| 16 | 町-10 | 無形民俗 | 茨島の神楽・囃子 |
| 17 | 町-11 | 彫刻 | 円空作白衣観音立像 |
| 18 | 町-12 | 彫刻 | 円空作神像 |
| 19 | 町-13 | 歴史資料 | 杉戸町本陣宿札（関札） |
| 20 | 町-14 | 史跡 | 大塚の道しるべ |
| 21 | 町-15 | 古文書 | 小島家文書 |
| 22 | 町-16 | 考古資料 | 目沼2号墳関連資料 |
| 23 | 町-17 | 古文書 | 長瀬家文書 |
| 24 | 町-18 | 絵画 | 出役図絵馬 |
| 25 | 町-19 | 絵画 | 伊勢太々神楽図絵馬 |
| 26 | 町-20 | 絵画 | 酒造図絵馬 |
| 27 | 町-21 | 絵画 | 桶づくり図絵馬 |
| 28 | 町-22 | 絵画 | 神馬奉献図絵馬 |
| 29 | 町-23 | 古文書 | 正明寺聖教文書（一括） |
| 30 | 町-24 | 考古資料 | 目沼瓢箪塚古墳埴輪 |
| 31 | 町-25 | 考古資料 | 杉内遺跡第2次調査出土板石塔婆 |

県選定重要遺跡

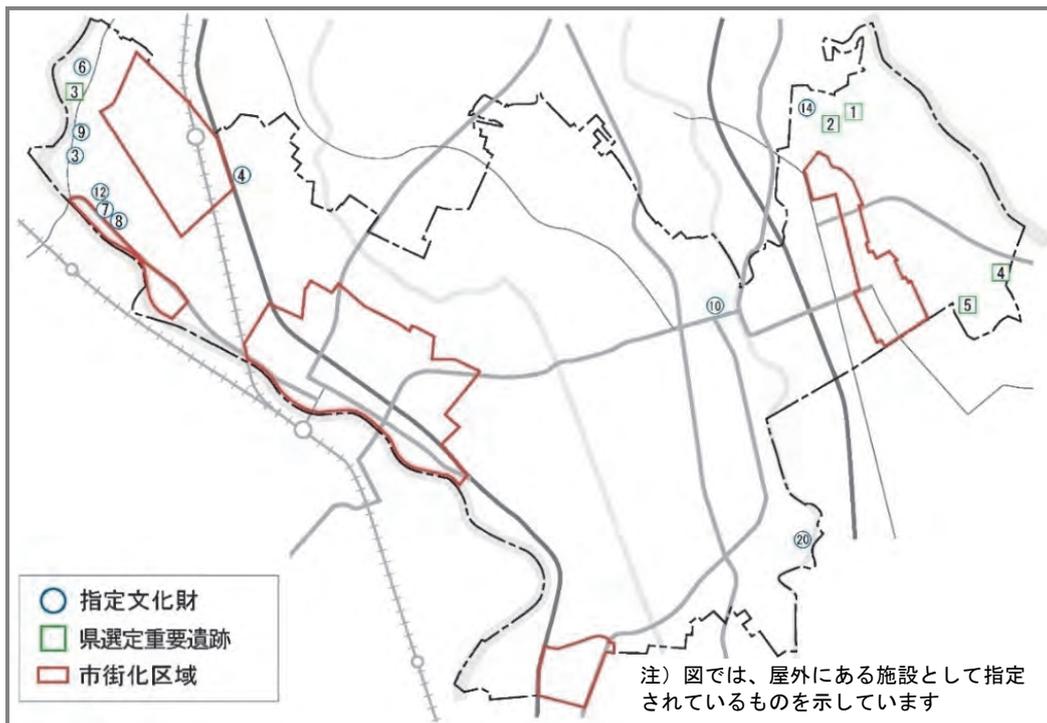
| 番号 | 指定別 | 種別 | 名称 |
|----|-----|-----|---------|
| 1 | 県 | 貝塚 | 木津内貝塚 |
| 2 | 県 | 円墳 | 目沼浅間塚古墳 |
| 3 | 県 | 集落跡 | 山合遺跡 |

平成29年4月1日現在

| 番号 | 指定別 | 種別 | 名称 |
|----|-----|-----|--------|
| 4 | 県 | 貝塚 | 神明貝塚 |
| 5 | 県 | 古墳群 | 木野川古墳群 |

資料：社会教育課

◆文化財・遺跡位置図



5. 町民意向調査

(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月実施）より、まちづくりに関連する町民意向を把握します。

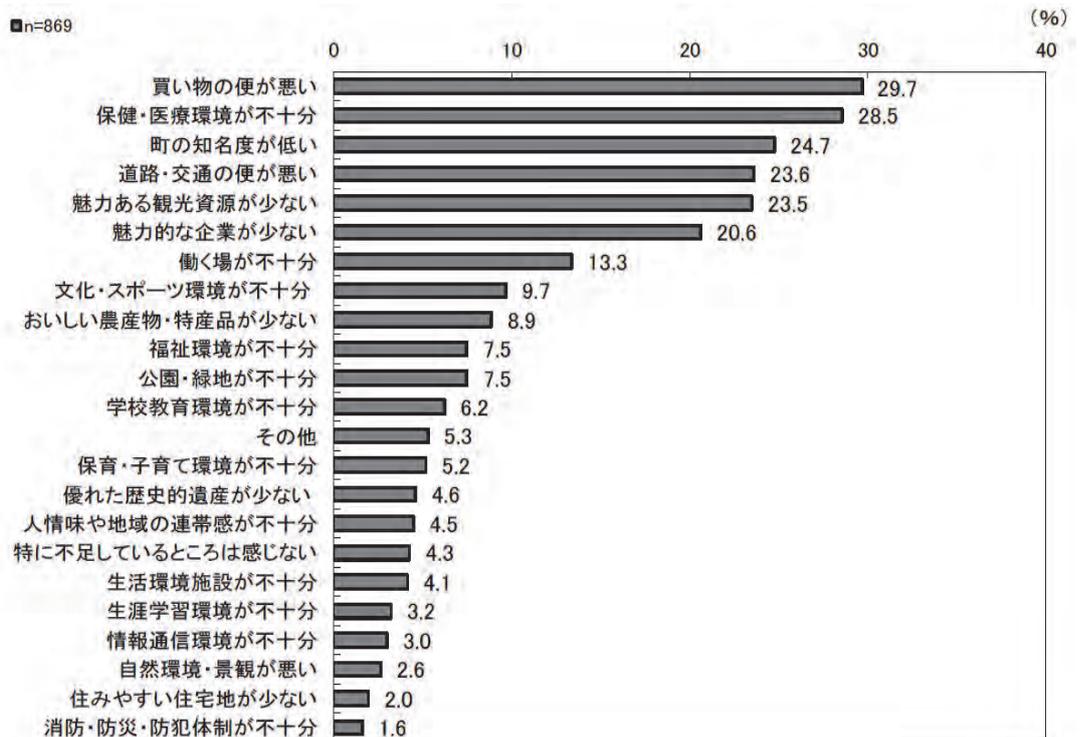
◆アンケート調査概要

| | |
|---------------|---|
| 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。

◆本町の不足しているところ（複数回答）

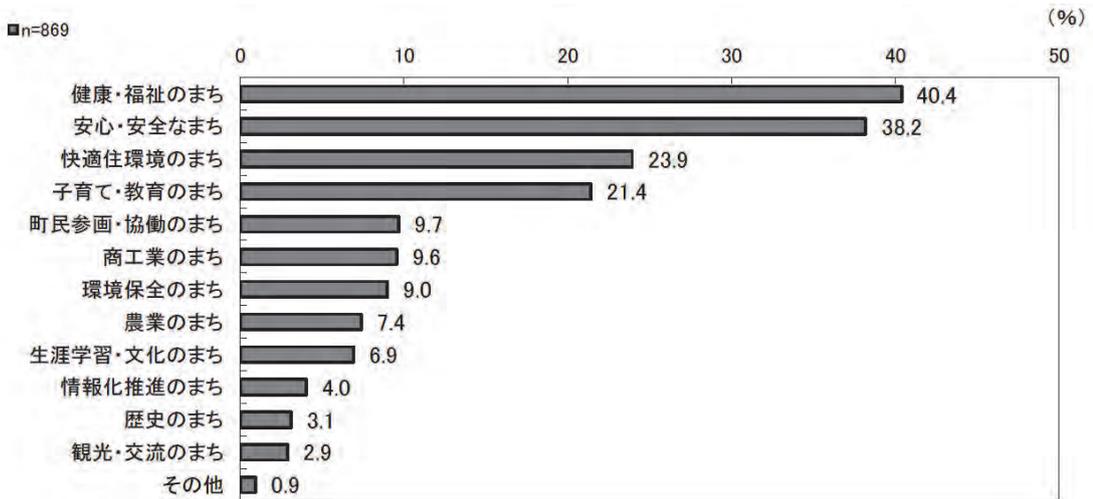


資料：第6次杉戸町総合振興計画等の策定に伴う町民アンケート調査結果報告書

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心・安全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。

◆今後のまちづくりの特色（複数回答）

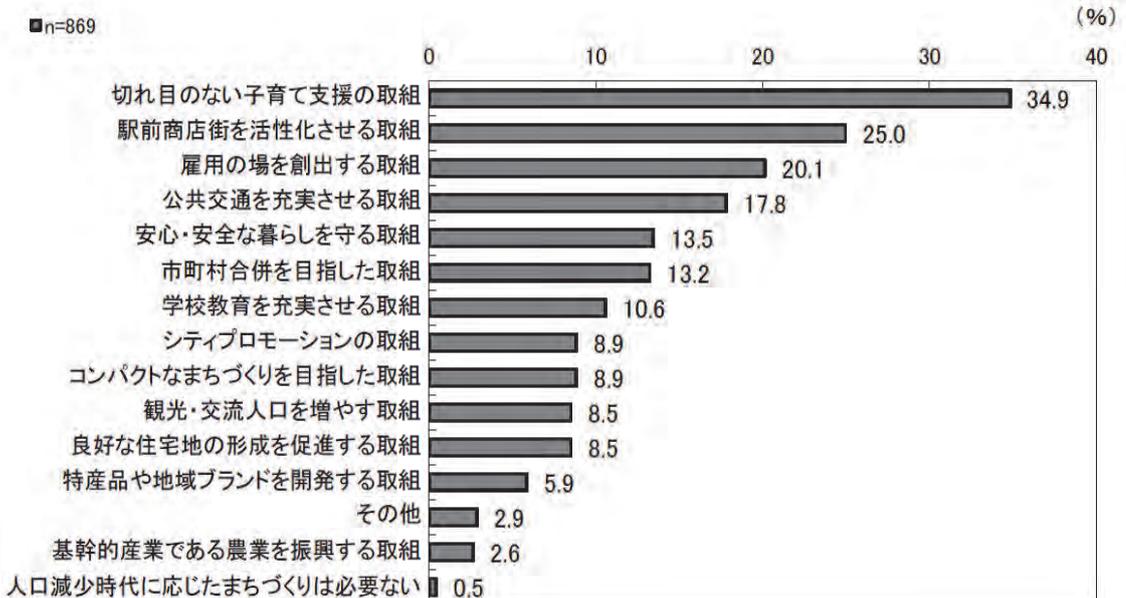


資料：第6次杉戸町総合振興計画等の策定に伴う町民アンケート調査結果報告書

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。

◆人口減少時代のまちづくりに必要な取組（複数回答）



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

(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月実施）より、若い方々の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 | 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

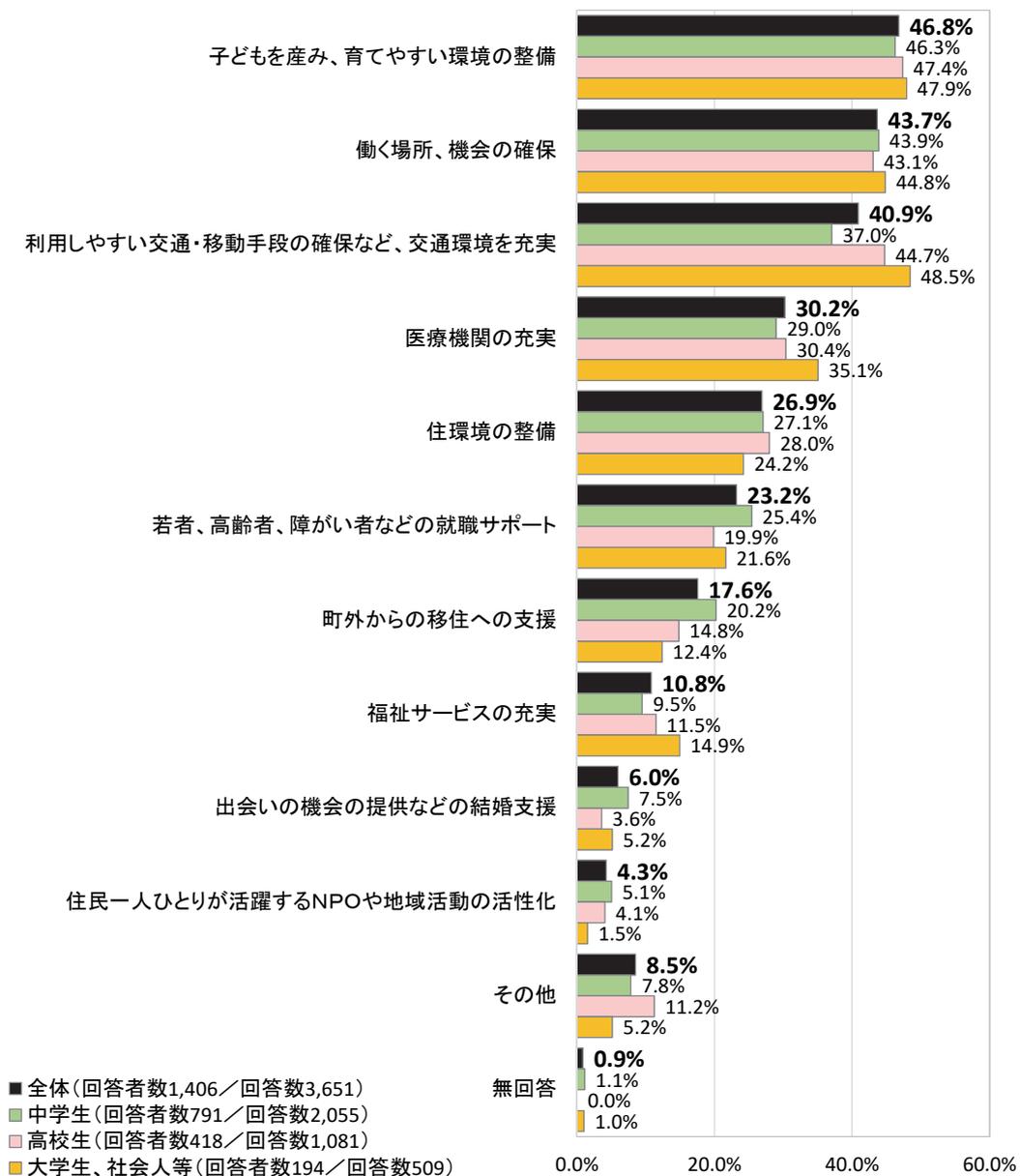
| | 回答数 | 構成比 | | 回答数 | 構成比 | |
|-------|-------|--------|---|--------------|-------|--------|
| 中学1年生 | 247 | 17.5% | ➔ | 中学生 | 791 | 56.3% |
| 中学2年生 | 272 | 19.4% | | | | |
| 中学3年生 | 272 | 19.4% | | | | |
| 高校1年生 | 152 | 10.8% | | 高校生 | 418 | 29.7% |
| 高校2年生 | 136 | 9.7% | | | | |
| 高校3年生 | 130 | 9.2% | | | | |
| 大学生 | 117 | 8.3% | | 大学生、 社会人等 | 194 | 13.8% |
| 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% |
| 無回答 | 3 | 0.2% | | | | |
| 回答者数計 | 1,406 | 100.0% | | 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。

◆人口減少への取組について（複数回答）

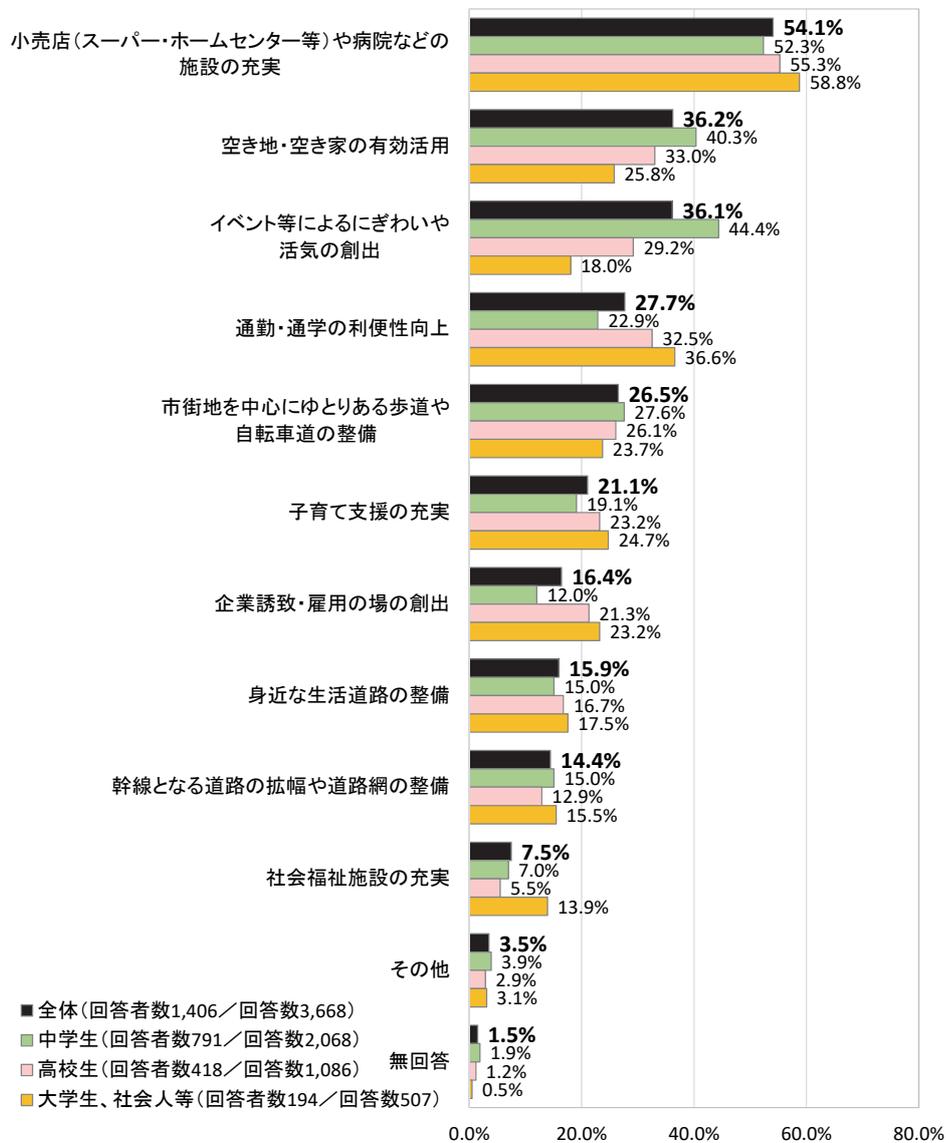


資料：若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査報告書

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。

◆地域活性化に向けた取組について（複数回答）

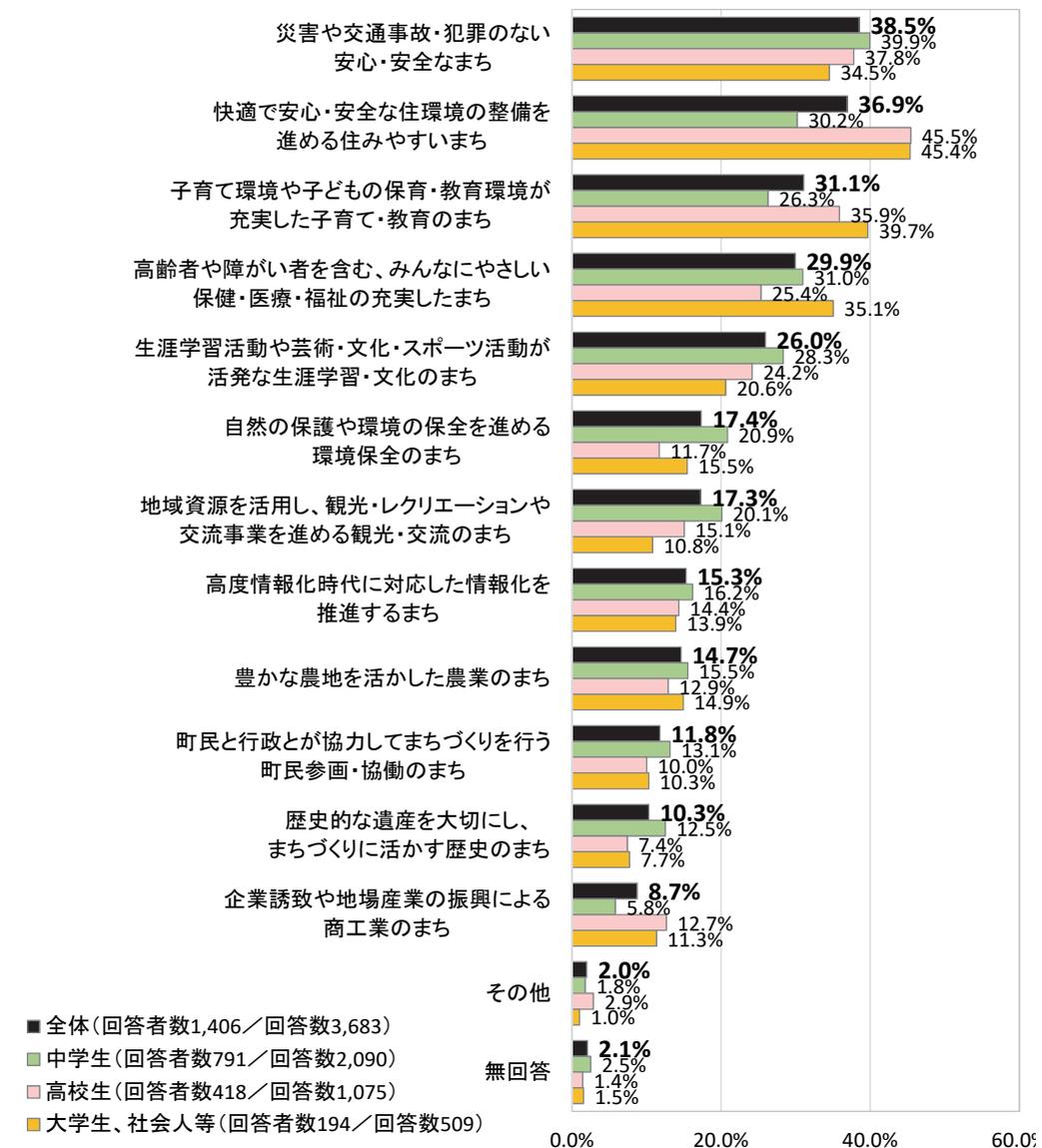


資料：若いみなさんが考える杉戸町のまちづくりに関するアンケート調査報告書

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。

◆今後のまちづくりについて（複数回答）



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

3

まちづくりに関する問題点・課題

都市概況の整理、町民意向調査結果に基づき、まちづくりに係る問題点・課題について整理すると概ね次のとおりです。

<位置的条件に関する問題点・課題>

○国道や県道を中心とした幹線道路ネットワークの形成

本町は首都 40 km圏に位置し、住宅立地などの点において総体的に優位な位置的条件を有していますが、南北方向の幹線道路網の形成に比べ東西方向では遅れており、広域的な圏域内交通における利便性の確保が不十分な状況にあります。

一方、国道 4 号バイパスが 4 車線化となり、また、首都圏中央連絡自動車道が埼玉県内全線開通し、5 km圏内に幸手 IC、五霞 IC ができるなど、交通条件が改善されました。あわせて、新たな広域幹線交通網としての東埼玉道路が一部供用され、さらに本町への延伸整備が計画されており、圏域内における交通条件の改善、本町の位置的条件の向上につながっていくものと期待されます。このため、新たな広域幹線道路の整備効果を高めていくためには、国道や県道を中心とした幹線道路ネットワークの形成が必要です。

<自然条件に関する問題点・課題>

○環境や景観の保護・保全を前提とした自然との共生

○洪水などの災害に対する十分な安全性の確保

本町では位置的条件を背景として、宅地開発をはじめとする各種の開発需要の高まりがみられるものの、本町の市街化状況からすると新たな開発可能地は田園地帯に向けられる傾向にあります。

しかし、田園地帯は本町にとって貴重な資源であり、保水・遊水機能や自然生態系の保全地、温暖化の抑止などへの計画的な保全・維持に向けて、安易な開発などを極力抑制していく必要があると考えられるため、本町での土地利用に関する制約条件などを十分に認識した上で、環境や景観の保護・保全を前提としながら、自然との共生に努めていく必要があります。

本町は標高 10m 以下の低地が大部分を占めるため、洪水などの災害に対する安全性を確保する必要があり、河川整備などの誘導を図っていく必要があります。

また、近年のゲリラ豪雨（集中豪雨）や台風などによる道路冠水などの災害対策のための都市基盤整備を中長期的な視点で実施していく必要があります。

＜人口に関する問題点・課題＞

- 新たな働く場を作り、安心して子育てができる環境を整え、人口維持への転換を図る
- 「人の流れ」を変え、子どもを増やし、人口減少に歯止めをかける
- 豊かな都市生活の実現に向けた「中心市街地の活性化」
- 空き家等の適正管理と有効活用

本町の人口は、杉戸高野台駅周辺の宅地開発などに伴い比較的順調に増加傾向を示してきましたが、平成12（2000）年から人口増加が停滞し、平成22（2010）年から減少が続いています。推計によると出生数の減少や若年層を中心とした就学や就職による人口流出などにより、人口減少の抑制のための様々な取組を行ったとしても、令和27（2045）年には31,097人にまで大幅に減少すると予想されています。

このため、担い手の確保や新たな就業の場、子育てしやすい環境などの整備に努め、今後の本格的な人口減少から人口維持への対応を図っていく必要があります。

また、豊かな都市生活の実現の観点からすれば、中心市街地の活性化に向けて、東武動物公園駅東口通り線の整備及び沿線まちづくりを図っていく必要があります。

さらに、新たな都市機能の誘導及び都市施設などの改善を図りながら、衣食住それぞれのニーズが町内で網羅できるような快適性や多様性が感じられる都市空間の創出に努めるとともに、近年増加傾向にある空き家対策に取り組み、空き家の再利用化などによる経年劣化を抑制することで景観に配慮した都市的な魅力の向上を図っていく必要があります。

＜産業に関する問題点・課題＞

- 工業機能における操業環境などの充実を支援
- 商業機能の充実強化を支援
- 優良農地の保全と生産販売体制の整備拡充を支援

これまで本町は首都圏における農業地域としての性格が強く、地域工業及び地域商業の活動などは弱い状況にあったといえます。

また、人口減少や少子高齢化により、地域産業の弱体化が懸念される状況にあります。

本町が、将来に向けて都市としての魅力や活力を高めていくためには、地域産業の活性化や高度化を支援し、定住人口増加や来訪者増加のための一助となるよう、また、人口流出を防げるよう、新たな視点で地域振興策を打ち出していくことが他の自治体との差別化を図る上で重要となります。

特に、都市計画の観点からみると、新たな企業誘致としての産業団地整備だけでなく、首都40km圏という立地条件や首都圏中央連絡自動車道や国道4号バイパスの整備により流通加工業の町内立地が進んでいることから、さらなる工業機能における操業環境などの充実を支援していく必要があります。

一方、商業地については、創業支援や経営近代化のみならず、特色ある地域土産品の開発や新たな産業を創造させる取組、買い物しやすい機能づくりなどの推進により、楽しみ・親しめる商業空間の充実に取り組み、それらを支援していく必要があります。

また、農業については、農業後継者や新規就農者を育成し、優良農地の保全に努めるとともに、水田の高度利用の促進や特産品の研究開発などを行い、消費者に直結した生産販売体制の整備拡充を支援していく必要があります。あわせて、遊休農地や未利用地などの集約化などによる農業政策に取り組んでいく必要があります。

<土地利用に関する問題点・課題>

○市街地空間の質的向上とコンパクトなまちの実現

○開発すべき区域と自然環境が共生すべき区域の明確化

本町には計画的に市街化を進める市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域があります。それぞれの開発申請数を比較すると、市街化調整区域の申請数が多くなっています。

一方、将来的にも新たな広域幹線道路の整備などにより、開発可能性は高まるものと考えられ、特に幹線道路沿道においては、都市的土地利用に対する需要も多くあることから、秩序ある合理的な土地利用の実現は重要な課題です。

したがって、市街地における未利用地などの活用や土地利用転換を促進するとともに、道路整備などにより土地利用の高度化を図るなど、市街地空間の質的向上を図っていく必要があります。

また、今後は、将来を見据えた人口規模に見合った都市的土地利用を検討し、開発すべき区域と自然環境とが共生すべき区域を明確にする必要があります。

これからのまちづくりは、都市機能や住居機能をそれぞれ拠点等に集約させ、人口減少及び少子高齢化社会に対応した公共交通や徒歩で生活できる居住空間を創出し、持続可能なまちづくりへの対応に向けて、コンパクトなまちづくりを推進する時期にあります。

<都市基盤施設整備に関する問題点・課題>

○魅力ある都市を目指した適正な都市施設整備の推進

都市基盤施設整備の内、生活環境施設（教育施設、文化施設、保健・福祉施設、処理施設など）については、整備が進んでいるといえる状況にありますが、整備から年数が経ち、老朽化が進行しています。

そのため、杉戸町公共施設等総合管理計画に基づき適正な施設配置や施設の長寿命化を含めた保安全管理など、将来を見据えた公共施設等の適正管理及び再編・統合化による有効活用を進めていく必要があります。

また、市街地を中心とする区域において、都市としての骨格をなすべき根幹的な都市

基盤施設（都市計画道路、公園緑地など）についても、経年劣化による改修、補修に多くの経費が費やされ、新たな整備については進捗が図れていない状況にあり、魅力ある都市空間を形成する上で都市基盤施設の整備、維持管理に関し、財源の確保等、様々な問題が顕在化しています。

安全・快適で利便性の高い豊かな都市生活の実現、個性的で潤いのある都市空間の実現に対する関心が高まりつつある現在、市街地を中心とする区域における、根幹的都市基盤施設である都市計画道路の整備が求められる状況にあります。人口減少等の社会情勢が変化する中で、中長期的な視点での都市基盤の適正な整備・維持・管理、又は必要に応じた計画の見直しを図っていきます。

特に、都市計画道路東武動物公園駅東口通り線の県道区間の事業認可（平成30（2018）年12月）により、都市計画事業として効率的に事業を進めることで、主要駅である東武動物公園駅へのアクセス向上を図ります。

＜防災に関する問題点・課題＞

- 災害時における避難路や避難場所の整備拡充
- 建築物などの不燃化や耐震化の促進

東日本大震災などの自然災害を契機として、都市における安全性の強化、防災に配慮したまちづくりの重要性が高まっています。

本町においても、民間企業、団体との災害発生時の協力に関する協定締結や、消防水利の整備、緊急避難場所の確保などにおいて、災害に関する対応策を講じていますが、避難経路や延焼防止のための道路や避難場所となる公共空地の確保などの点において、整備拡充を図っていく必要があります。

また、市街地を中心とする区域においては、災害時における火災などの二次災害の被害を最小限に抑える観点から、市街地全体における建築物などの不燃化（防火地域・準防火地域指定など）や公共建築物などの耐震化を図っていく必要があります。

＜町民アンケート調査からのまちづくりに係る意向＞

- 健康・福祉のまちが求められている
- 災害に強いまちが望まれている

第6次杉戸町総合振興計画策定での町民意向調査（平成30（2018）年）では、これからのまちづくりについて、「健康・福祉のまち」、「安心・安全なまち」が第1・2位を占めており、少子高齢化の進行や健康志向の高まり、全国各地における大規模な自然災害の発生、これに伴う安心・安全に対する意識の高まりといった社会情勢等を背景に、“保健・医療・福祉の充実”と“防災・防犯体制の充実”に町民の関心が集まっていることがうかがえます。

また、若い世代では“子育て環境・教育環境の充実”、中高年世代では“防災・防犯体制の充実”を望む声が強くなっています。

＜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アンケート調査）からのまちづくりに係る意向＞

- 災害や交通事故・犯罪のない安心・安全なまちが求められている
- 子育て環境や教育の充実したまちが求められている
- 小売店や病院などの施設の充実と空き家等の活用が求められている

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アンケート調査）（令和2（2020）年）では、今後のまちづくりについて、「災害や交通事故・犯罪のない安心・安全なまち」、「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、第1・2位を占め、次いで「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」であり、町民アンケート調査と同様に、安心・安全とともに、子育て環境の充実を望む声が多くなっています。

また、地域活性化に向けた取組では、「小売店や病院など施設の充実」を望む声最も多く、次いで「空き地・空き家の有効活用」を望む声が多くなっています。

＜上位計画からみるまちづくりの方向性＞

- 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

「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、ゆとりと活力にみちた田園都市づくりが重要とされ、誰もが安心・安全で歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりの推進とともに、高速道路ネットワーク整備の優位性を活かした地域の活力と魅力づくり、地域特性を活かした良好な田園・自然の保全が方向付けられています。

4

まちづくりの基本理念と目標

1. 目指すまちの姿

(1) まちづくりの基本的視点

本町の現況などを踏まえ、都市計画に関する方向性を示すにあたって考慮すべき基本的な視点として次の6点を示します。

これらの視点は、将来に向けた本町を取り巻く状況などを勘案すると、まちづくりに関する社会的な動向と本町の都市整備に関するキーワードとなるものです。

① 豊かで安全な都市生活の実現 ⇒ 成熟性の向上、防災性の強化

経済の発展に伴う生活水準の向上などを背景として、豊かな都市生活を実現するための都市機能や都市施設に対する需要が今まで以上に高まってきています。

具体的には、より質の高い消費の場、文化の場、スポーツの場、自然との触れ合いの場を求める傾向が強まってきており、都市計画においてもこれらの需要の高まりに対して適切に 대응していくことが求められ、住民ニーズなどを的確に把握しながら、豊かな都市生活の実現に貢献できるよう都市計画を策定していくことが重要です。

また、東日本大震災や大規模な風水害などの災害を教訓として、都市空間における安全性の確保が重要であり、不燃化や耐震化の促進など安全性や防災性の強化に十分配慮した都市計画を策定していくことが必要です。

② 広域的な圏域形成への貢献 ⇒ ネットワーク性・広域連携の強化

幹線道路を中心とする交通体系整備の進展により、都市生活における行動範囲などはより一層広域化することが予想され、圏域における本町の位置付けも変化することが想定されます。

すなわち、広域的な圏域における中心的な都市としての拠点性の向上が求められ、都市計画においても各種の都市機能の立地などに配慮しながら、これらのニーズに応えられるよう努めていくことが重要です。

また、周辺市町との有機的なつながりを保ちつつ、本町の果たすべき独自の役割などを踏まえて、広域的な視点から都市計画を策定していく必要があります。

③ 個性と魅力ある都市空間の形成 ⇒ 独自性の確保

豊かさを実感できる都市生活を実現していくためには、ベースとなる日常生活の場としての都市空間の充実が重要であり、本町に存する自然環境や歴史的資源などを活

かしながら、個性と魅力ある都市空間を形成していく必要があります。

その際、単に機能面だけの充足のみならず、「快適さ」「質の高さ」といった付加価値（文化的な質）の創造が重要であり、これらの実現を目指した都市計画としていく必要があります。

④ 人口減少と少子高齢化社会への対応 ⇒ 公共福祉の充実

人口減少や少子高齢化の中で、都市空間や都市整備に求められる課題及び整備水準などもこれまでとは異なったものが求められています。

すなわち、これまでのような画一的な都市整備などではなく、地域特性を考慮しながら、高齢者や子育て世代、障がい者・子どもといった住民一人ひとりの視点に立ったきめ細かな「まちづくり」が求められており、真の意味での「人に優しいまちづくり」が重要となっています。

このため、都市計画においてもこのような新たなニーズなどに対して積極的に対応していくことが求められ、「埼玉県福祉のまちづくり条例」などとの連携を図りつつ、都市における公共福祉の充実強化を前提とした、人に優しい都市計画を策定していくことが重要です。

⑤ 自然環境との共生 ⇒ 快適性の向上

近年、地球規模での環境問題が深刻化しており、「大気」「水」「緑」など自然の重要性が再認識されるに伴って、いかに自然と人間とが共生する質の高い環境を整えた国土を形成していくかが将来に向けた重要課題の一つになっています。

こうした地球規模での課題などに対しても、身近な「まちづくり」の中で対応していくことが重要であり、自然環境の計画的な保全・維持、水資源、日照などの資源の有効活用によって環境への負荷を軽減し、省エネルギー、省資源、循環型の生産・生活スタイルへの転換を積極的に進めることなどにより、世界的な環境政策に貢献できる都市計画としていく必要があります。

すなわち、本町における自然環境の重要性を再認識し、自然環境との共生及び調和を前提とした、質の高い都市環境の形成を目指す都市計画を策定していくことが重要です。

⑥ 産業の高度化への対応 ⇒ 多様性の確保

産業構造の転換によって、第3次産業の比重が高まりつつあり、また第2次産業においても研究開発型産業や高付加価値型の生産が主流となりつつあります。

さらに、本町の5割以上が農地ですが、農家の高齢化や後継者不足などが問題となっており、新たな担い手の確保や経営の多角化、農地の集約化や消費者交流の促進など、生産基盤の維持と経営基盤の強化を図っていく必要があります。

産業の活性化は、まちづくりにおける重要な視点であり、都市計画においても経済産

業面での変化に対応する「受け皿づくり」などの点において、適切に対応していくことが求められ、本町での産業施策との連携を図りつつ、都市における活力の維持・創造に貢献できる都市計画を策定していくことが重要です。

(2) 目指すまちの姿

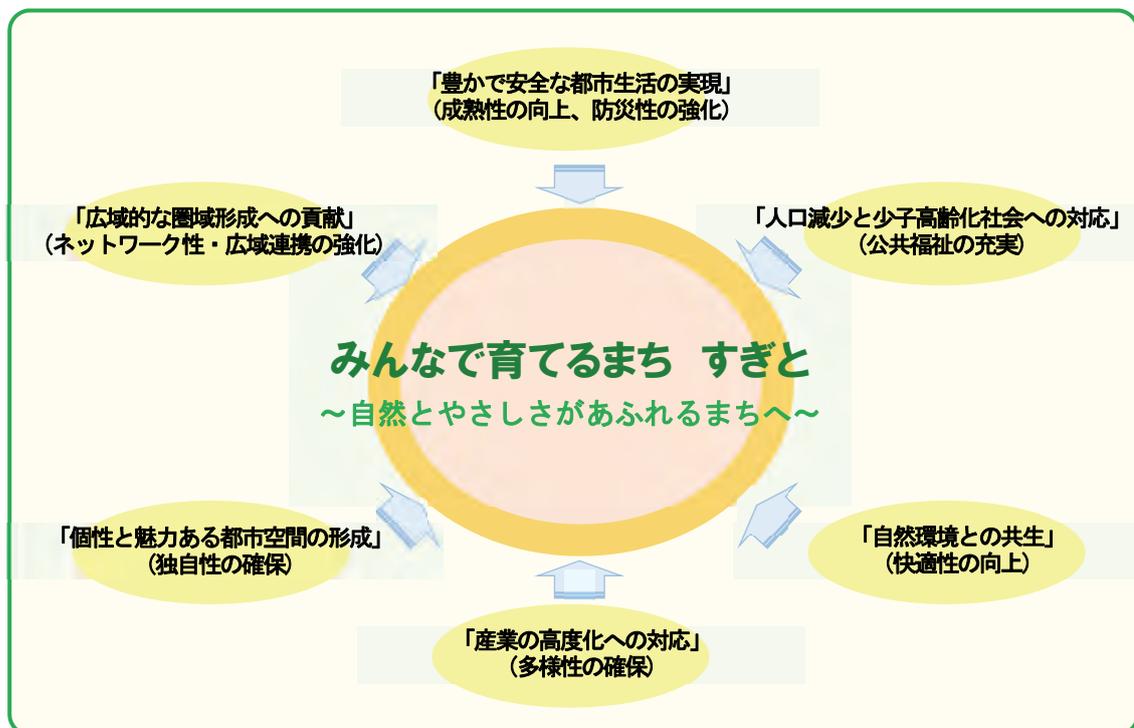
本町は、首都圏近郊に位置し、鉄道・道路などの利便性の高い広域交通網と豊かな農業資源に恵まれたまちであり、圏央道ゾーンの住宅都市として発展してきました。

今後の人口減少等が予測される中で、人口構成のバランスを重視しつつ、杉戸に住みたい、住み続けたい、杉戸で働きたい“まち”を築いていくため、魅力あるまちづくりを目指していくことが必要となっています。

そのため、これまで築いてきた都市の基盤や受け継がれてきた歴史・文化、農地と川に代表される豊かな自然を活かしつつ、今後の人口減少などの社会情勢の変化に柔軟に対応していくことが必要となっています。

第6次杉戸町総合振興計画では、まちの将来像として「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～」を掲げ、こうした社会情勢等に応じた総合的な施策展開を図っています。

「杉戸町都市計画マスタープラン」においても、この将来像を目指すまちの姿とし、6つのまちづくりの基本的視点に基づいたまちづくりを図っていくものとします。



2. まちづくりの目標

目指すまちの姿である「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～」の実現を目指し、まちづくりの目標を次のとおりとします。

目標1 自然・歴史資源と調和した個性ある都市環境の創造

地域特性としての農地・河川などの自然資源や農業生産環境、旧日光街道の宿場町としての歴史資源を守り・活かし、これら資源と共生したまちづくりを目指します。

- 豊かな自然や文化・歴史を次世代へ引継ぐまちづくり
- 自然と農業の恵み、宿場町としての文化・歴史資源を「学ぶ・知る・触れる」ことができる個性・魅力づくり
- 良好な農業生産環境及び保水・遊水機能の保全と都市との調和
- 自然災害に対応した減災対策や地球環境への負荷の軽減 など

■快適な都市環境の基礎となる秩序ある土地利用の推進

将来都市像の前提ともなる快適な都市環境を創造していくためには、自然環境、生活環境、生産環境が調和した秩序ある土地利用の実現を図っていくことが重要であり、都市的土地利用と自然的土地利用との区分を明確にしつつ、人と自然が共生する持続可能な計画的土地利用の推進に配慮しながら、秩序ある土地利用の実現を図ります。

■地域資源の保全・活用を通じて個性ある都市環境の創造を推進

潤いに満ちた快適都市を実現していくためには、都市として成り立ってきた歴史的・文化的な背景を重視するとともに、農地を含めた自然環境との調和が重要となるため、歴史的文化的資源及び自然環境資源の保全・活用を図り、レクリエーションを考慮した個性ある都市環境の創造を推進します。

また、豊かな自然環境を有効活用し、環境への負荷の軽減に向けた省エネルギー、省資源、循環型の生産・生活スタイルへの転換を図り、SDGs の視点に配慮した都市環境の創造を推進します。

目標2 利便性の高い活力と賑わいのある市街地環境の創造

自然・歴史・文化と共生する中で、商業や工業集積を活かした地域振興と交流の促進に加え、広域交通体系などを活かした新たな活力と賑わいを生み出していくまちづくりを目指します。

- 既存集積を活かした商業・工業の維持・活性化、拠点づくり
- 魅力ある中心市街地の創出
- 鉄道駅における交通結節機能の強化
- 既存市街地における空き家・空き店舗の適正管理と有効活用
- 町内の拠点と周辺地域及び周辺都市との連携強化 など

■都市活動の舞台となる快適で潤いに満ちた市街地の形成の推進

都市における諸活動の舞台となる市街地は、都市における顔でもあり、魅力あふれる都市を実感するためには、既存の都市機能集積を活かした拠点形成とともに、快適で潤いに満ちた市街地整備を推進します。

■地域産業の活性化を支援する都市機能整備の推進

地域産業の活性化は活力あるまちづくりにおける重要な課題の一つであり、本町が真の意味で魅力あふれる快適都市となっていくためには、都市としての活力維持及び自立性の強化が重要となるため、農業、商業、工業など地域産業の活性化を支援する都市機能及び都市施設の整備を推進します。

目標3 安心・安全で人に優しく快適で潤いのある生活環境の創造

町内に住む誰もが、各世代が求めるライフスタイルに応じた生活に便利な環境のなかで、災害に強く、安心して安全に暮らし続けられるまちづくりを目指します。

- 歩きたくなるまちなかの再生とコンパクトで魅力あるまちの構築
- 中心・生活拠点及び周辺地域との交通網の確保と安全で快適に移動できる道路空間・交通結節点の整備
- 子育て世代や高齢者、障がい者に対して配慮した暮らしやすい環境整備
- 施設の老朽化、災害時の危機管理体制の強化等による防災・減災・事前防災対策の推進
- 都市機能の近隣市町との連携体制の維持

■都市空間の骨格となる交通ネットワークの形成

拠点性があり利便性の高い快適都市を実現していくためには、都市空間において骨格となる交通ネットワークの形成が重要であり、それぞれの道路機能や路線機能に合わせた整備を推進します。

■『杉戸町に住んでよかった』と思える都市機能の維持・充実

住民が住みなれた地域でいきいきと過ごせる安心・安全なまちづくりを実現していくには、都市基盤施設や医療施設、文化施設などの施設整備と「コミュニティ」や「住民参加」などの住民活動をあわせることにより、住民一人ひとりに優しい身近な生活環境の向上を推進します。

目標4 未来へつなぐ・ともに築くまちづくりの創造

今後のまちづくりは行政のみでなく、子どもから大人、地域団体から企業まで多くの方が参加し、まちづくりを行う必要があります。そのため多くの方々の参加する仕組み・誇りを持てるまちづくりを目指します。

- 住民、民間事業者、行政の連携によるまちづくりの推進
- 地域主体・住民主体のまちづくり活動への支援

◆目指すまちの姿とまちづくりの目標

まちづくり
の
基本的視点

- 豊かで安全な都市生活の実現 ⇒ 成熟性の向上、防災性の強化
- 広域的な圏域形成への貢献 ⇒ ネットワーク性・広域連携の強化
- 個性と魅力ある都市空間の形成 ⇒ 独自性の確保
- 人口減少と少子高齢化社会への対応 ⇒ 公共福祉の充実
- 自然環境との共生 ⇒ 快適性の向上
- 産業の高度化への対応 ⇒ 多様性の確保

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～

まち
づくり
の目標

- 自然・歴史資源と調和した個性ある都市環境の創造
- 利便性の高い活力と賑わいのある市街地環境の創造
- 安心・安全で人に優しく快適で潤いのある生活環境の創造
- 未来へつなぐ・ともに築くまちづくりの創造

3. 将来都市構造

(1) 都市構造の基本的考え方

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、本町を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、ゆとりと活力にみ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。

(2) 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

(3) 都市軸の配置

都市軸は、広域連携軸と地域連携軸とによって、本町における都市構造の骨格を形成します。

① 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

② 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

③ 水と緑の軸・・・河川空間（大落古利根川、倉松川、中川、江戸川）

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。

（４）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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

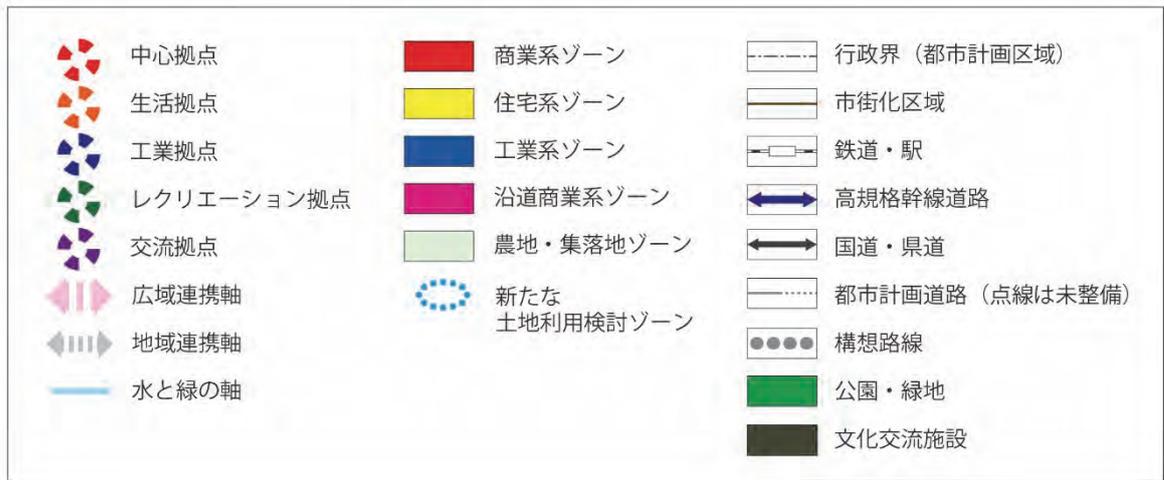
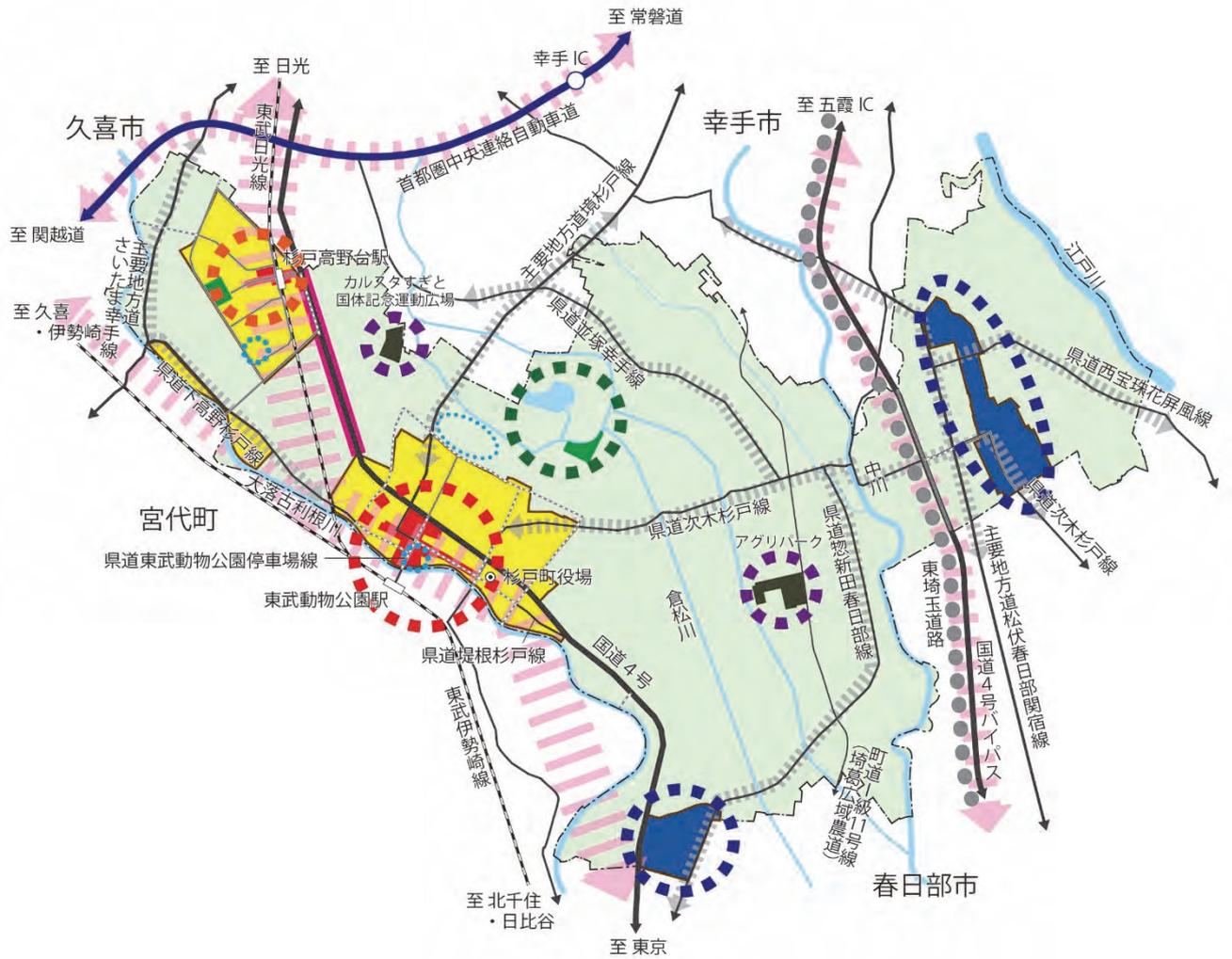
高野台地区の南側に位置する西仮グラウンドは、市街化区域内のまとまりある公共

第4章 まちづくりの基本理念と目標

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エ門地区は、周辺環境に配慮しつつ、本町全体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。

◆将来都市構造のイメージ



4. 基本フレームの設定

(1) 行政区域人口の設定

第6次杉戸町総合振興計画との整合を図り、本計画の目標年次である令和10(2028)年の将来人口を約43,800人と設定します。これは、平成27(2015)年国勢調査実績と比較して約1,700人減少することを想定しています。

◆行政区域人口の推計結果(単位:人)

| | 実績値 (国勢調査) | 推計値 | | | | | | |
|--------------|---------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | H27 (2015) | R2 (2020) | R7 (2025) | 目標年次 R10 (2028) | R12 (2030) | R17 (2035) | R22 (2040) | R27 (2045) |
| 第6次杉戸町総合振興計画 | 45,495 | 44,951 | 44,340 | 43,839 | 43,507 | 42,119 | 40,231 | 38,137 |
| 社人研公表値 | 45,495 | 43,897 | 41,806 | 40,300 | 39,298 | 36,524 | 33,736 | 31,097 |

※平成27(2015)年は、国勢調査の実績値

※第6次杉戸町総合振興計画の推計値は施策効果があったと仮定した場合の人口

※目標年次については、令和7(2025)年と令和12(2030)年の値を案分して算出している。

※社人研：国立社会保障・人口問題研究所

(2) 行政区域世帯数の設定

第6次杉戸町総合振興計画の将来人口との整合を図り、本計画の目標年次である令和10(2028)年の世帯数を約17,400世帯と設定します。

◆行政区域世帯数の推計結果(単位:世帯)

| | 実績値 (国勢調査) | 推計値 | | | | | | |
|--------------|---------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | H27 (2015) | R2 (2020) | R7 (2025) | 目標年次 R10 (2028) | R12 (2030) | R17 (2035) | R22 (2040) | R27 (2045) |
| 行政区域世帯数の設定値 | 17,348 | 17,192 | 17,377 | 17,404 | 17,424 | 17,200 | 16,723 | 16,114 |
| 1世帯あたり人員の推計値 | 2.62 | 2.61 | 2.55 | - | 2.50 | 2.45 | 2.41 | 2.37 |

※平成27年(2015)は、国勢調査の実績値

※世帯数の推計については、国勢調査実績より1世帯あたり人員の推計を行い、この値で第6次杉戸町総合振興計画の将来人口を除することで各年の世帯数を求めた。なお、目標年次については、令和7(2025)年と令和12(2030)年の値を案分して算出している。

※1世帯あたり人員の推計値は、回帰式により求めている。

5

まちづくりの基本計画（全体構想）

1. 土地利用に関する方針

(1) 土地利用の方針

町域の土地利用方針については、今後の「まちづくりの方向」とも大いに関係することから、本計画に対し上位計画となる「幸手都市計画（幸手市、杉戸町、宮代町）都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」及び「第6次杉戸町総合振興計画」における土地利用の基本方針との整合を図り、本町の地域特性を活かし秩序ある土地利用の実現を図る観点から、長期的かつ総合的な視点に基づき次のような方向とします。

なお、計画の最終目標年次の違いに基づく不整合部分については、見直し時において上位計画と整合性を図るものとします。

(2) 利用区分別土地利用の方針

1) 住宅地

市街化区域においては、良好な居住環境が確保できるよう、道路、公園、下水道などの整備や緑地などのオープンスペースの確保に努め、防災性の高い快適な環境づくりを推進しつつ、空き地・空き家などの低未利用地の有効活用を検討します。

2) 商業地

店舗、事務所などの用地については、サービス産業の成長や消費者ニーズの多様化への対応を図るため、土地の高度利用を促進するとともに、緑地などのオープンスペースの確保を通じて、潤いを感じられる商業地となるよう誘導し、商業業務機能の充実に必要な用地の確保に努めます。

東武動物公園駅東口通り線周辺地域については、本町の中心地（中心拠点）として沿道整備土地区画整理事業を推進しながら、商業機能を核に、業務機能、交流機能、文化機能などが複合化した中心商業地の形成を目指し、隣接する宮代町との連続性に配慮しつつ、活力と魅力ある商業環境の整備に努めます。

さらに、杉戸高野台駅周辺については、中心商業地を補完しつつ西地域に対する生活拠点として、商業機能が集積するよう商業系土地利用を促進します。

3) 工業地

工業用地については、町の活性化と就業機会の増加を図るため、周辺環境に配慮しつつ、操業環境の維持や就業環境の向上に向けて、緑地などのオープンスペースの維持・確保やアクセス環境の充実を検討します。

特に、インフラの老朽化により、生産環境の改善が必要な本郷地区における道路、排水路などの基盤整備を推進します。

4) 沿道型商業地

国道4号周辺においては、広域幹線道路として東武動物公園駅東口通り線周辺地域と杉戸高野台駅周辺の両市街地を補完する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。

5) 公園・緑地

公園、緑地などは、住民にとって住みよい町にしていくために欠かすことのできないものであるため、規模の大きい公園やグラウンドなどの施設については、緑化を推進しながら周辺環境の保全に配慮しつつ、整備や充実の検討を行います。

また、町内の既存の公園については、適切な維持管理及び機能の充実を図り、住民が身近に親しめる潤いのある環境の確保を図ります。

6) 文化交流施設

文化や生涯学習、スポーツにより、住民一人ひとりが充実した生活が送れるよう、「カルスタすぎと」「国体記念運動広場」については、文化・スポーツを通じた住民の交流の場として、さらなる機能の充実を検討します。また、才羽地区については、農業の振興及び地域活性化の拠点である「アグリパークゆめすぎと」を核として、地元住民の交流の場として、さらなる機能の充実を検討します。

7) 新たな土地利用検討地

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、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」づくりを図るため、官民連携手法による複合施設・広場、子育て支援施設等の整備を進めます。

高野台地区の南側に位置する西仮グラウンドは、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、今後の有効活用策の検討を行います。

主要地方道境杉戸線沿線及び都市計画道路東武動物公園駅東口通り線の終点部に位置する市街化区域縁辺部（与左エ門地区）は、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て、隣接するフレッシュタウンや周辺環境に配慮するとともに、地域の現状や今後の見通し、住民ニーズなどを総合的に判断したうえで適正な土地利用の誘導を検討します。

8) 農業・自然系ゾーン

●農用地

農用地については、食料供給機能に加え、緑地機能、保水・遊水機能などの多面的機能を有することから、周辺の土地利用との総合的な調整を図りつつ、優良農地の計画的な保全に努めます。

また、農用地の高度利用や未利用農地の利用を促進し、生産性の高い農業の振興に努めます。

さらに、農業生産環境に配慮した農用地の集約化や排水路の整備などを検討します。

●森林

森林については、町土面積の約1%にとどまっているが、潤いのある自然景観を形成していることから、周辺の土地利用に配慮しつつ保全に努めます。

また、屋敷林などについては、本町の風土を象徴する要素として保全に努めます。

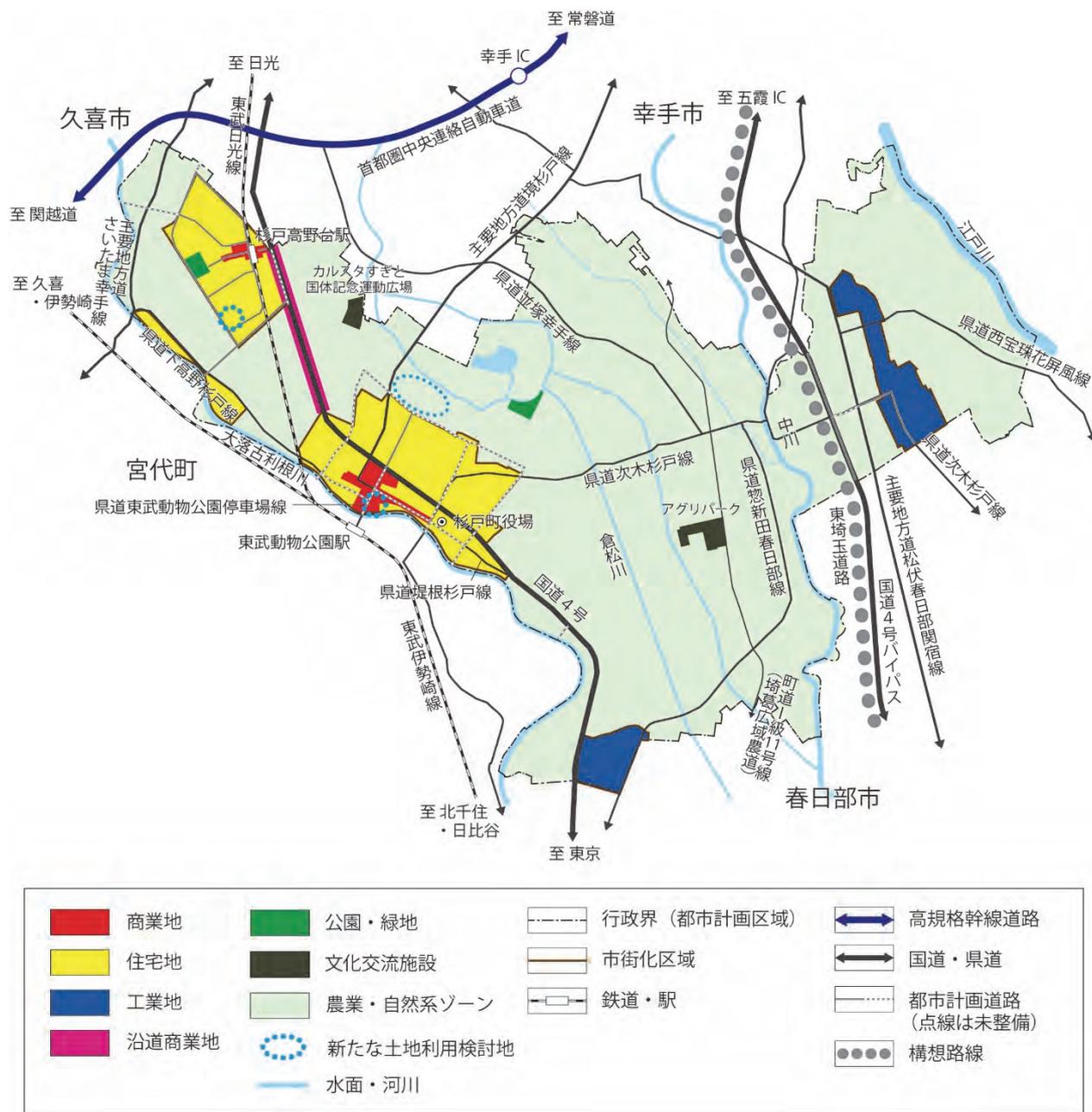
9) 水面・河川等

都市化の進展に伴う保水機能、遊水機能の低下による災害を防止するため、河川については流水の正常な機能が維持されるよう河川管理者等と調整を図り、改修事業を促進します。また、水路については、農業生産環境の改善や住宅地からの流水に対応すべく整備を行います。

住民生活にとってオアシス的な機能を有する大落古利根川、倉松川、中川、江戸川、南側水路については、自然に配慮した水辺環境の保全に努めます。

なお、大島新田調節池を核とした地域は住民の「緑のオアシス」として検討するとともに、倉松公園などと一体となったレクリエーション拠点の形成を図ります。

◆土地利用方針図



2. 都市施設整備に関する方針

（1）交通施設の整備方針

1) 道路整備の方針

道路は、生活及び経済活動にとって重要な基盤であり、町の都市構造の骨格を形成するものであるため、計画的な幹線道路の整備拡充やユニバーサルデザインに即した利用者にやさしい道路の整備を推進し、老朽化に伴う維持補修に努めます。

①幹線道路ネットワークの確立

本町における広域的な幹線道路は、国道、主要地方道、一般県道により形成されていますが、広域幹線道路として首都圏中央連絡自動車道が町の北側に整備されるとともに、国道4号バイパスに沿って東埼玉道路が計画されており、広域的な交通条件の向上が期待されます。

新たな道路整備に伴う効果などを高めていくためには、幹線道路を中心とするネットワークの形成が重要となります。

なお、本町における主要な幹線道路としては、将来の都市構造を踏まえ、国道4号、国道4号バイパス、東埼玉道路、主要地方道松伏春日部関宿線、主要地方道境杉戸線、主要地方道さいたま幸手線、一般県道次木杉戸線、一般県道惣新田春日部線を位置付けます。

このうち、東埼玉道路については、本町において広域幹線道路網として位置付けられていることから、沿線自治体と連携し、さらなる延伸に向け関係機関などに対して整備の促進をします。

②都市計画道路網の整備

市街地を中心とする道路ネットワークの要となる都市計画道路について、現在着手している都市計画道路東武動物公園駅東口通り線は、埼玉県・宮代町との連携により、整備完了に努めます。

また、都市計画道路下野久喜線、都市計画道路杉戸幸手栗橋線、都市計画道路新橋通り線の整備については、隣接市町へのアクセス性向上のため、整備に向け推進します。

なお、その他の長期未整備となっている都市計画道路については、今後の社会経済情勢の見通しや交通量の予測などを踏まえ、必要に応じ都市計画道路の見直しを図ります。

③生活道路の整備

●生活道路における利便性の向上

幹線道路へのアクセスや生活道路における利便性の向上を図る観点から、地区の実情に配慮しながら、補助幹線道路や主要区画道路の整備を推進し、老朽化に伴う維持補

修に努めます。

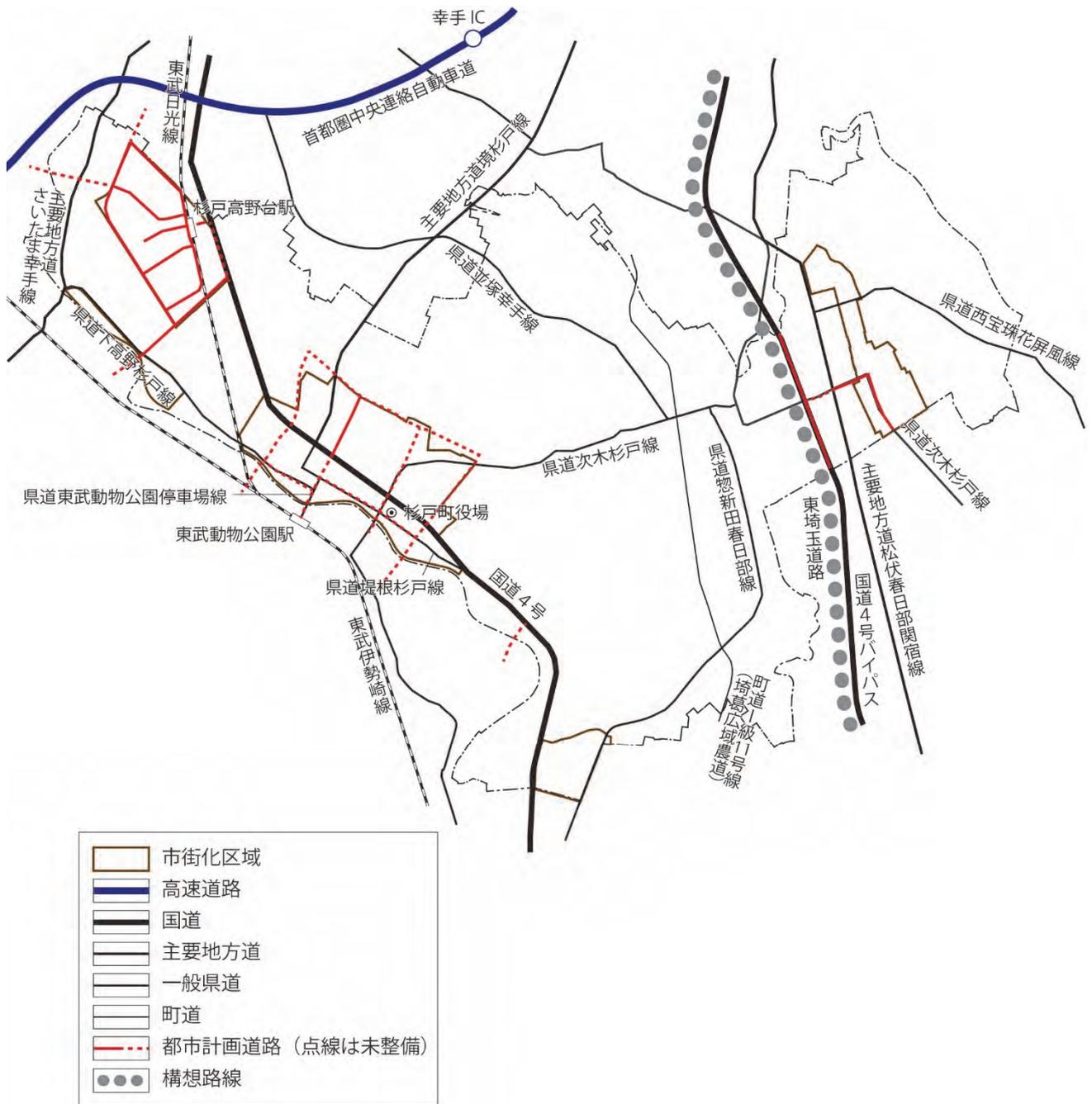
特に、面整備に伴い新たに道路整備を行う場合には、潤いのある街並みを形成する観点から、可能な限り広幅員の区画道路、歩行者や自転車に配慮した歩道などの整備を目指します。

●歩行者にやさしい道づくり

防災機能の向上、歩行者の安全確保を図るため、町道の拡幅整備を推進するとともに、舗装の段差解消や植栽の充実などを通じてユニバーサルデザインに配慮した道路の整備に努めます。

また、必要に応じて道路の一方通行化やスクールゾーン、シルバーゾーンなどの道路利用のためのソフト施策を検討し、歩行者の優先を重視した生活道路の確保を目指します。

◆幹線道路整備構想図



2) 公共交通施設整備の方針

鉄道については、通勤・通学の時間帯における利便性を高めるため、東武鉄道㈱に対して、輸送力の増強などを沿線自治体との連携により要請します。

また、バス交通（町内巡回バスを含む）についても、交通の便が良くない地域に配慮しながら、事業者との協力により運行のための条件整備を推進し、さらなる利便性の向上を目指します。

3) 駐車・駐輪場整備の方針

市街地においては駐車場不足に伴う路上駐車などにより、交通渋滞が発生する状況にあるため、適正な位置に、公共、民間を問わず各種の施設整備ごとに適切な容量の駐車スペースが確保されるよう指導などを行い、増加する駐車需要への対応を図ります。

また、駅周辺地区では、通勤・通学や買い物などの需要に応じた駐輪施設の確保や歩行者空間の充実を図り、駅周辺への安全・快適なアクセスへの対応に努めます。

(2) 公園緑地の整備方針

①身近な公園緑地の整備

身近な緑となる街区公園、近隣公園、地区公園については、適切に配置するとともに既存の公園の充実を含め整備の推進を図ります。

その際、災害に強いまちづくりの観点から、地域防災計画との連携により、災害時における避難場所としての機能の確保についても十分に配慮した整備を推進します。

また、道路や水路などの整備に併せ、街角空間を活用したポケットパークや市民緑地などの整備に努め、住民参加の利用・維持管理を進めながら、潤いと親しみの感じられる身近な市街地環境の形成を目指します。

②水と緑の環境拠点の創造

市街化調整区域における田園地帯の保全に加え、大島新田調節池における親水環境の充実を図り「緑のオアシス」を形成します。

さらに、大落古利根川、倉松川、中川、江戸川においては、「水と緑の軸」を形成し、都市の親水資源として充実を図ります。

③緑のネットワーク整備

主要な幹線道路を中心に道路の緑化を図り、緑のネットワーク整備を推進します。

また、公共施設及び民間施設などにおける緑化の推進を図るとともに、都市緑地法に基づく「緑地協定」の導入を促進することにより、身近な緑地の保全・充実を図り、潤いを感じられる生活空間の創造を目指します。

（3）下水道等の整備方針

下水道等は、公共用水域の水質保全、市街地などでの雨水による浸水防護、市街地及び市街化区域以外の区域での生活環境の改善、自然環境の保全などに必要不可欠な施設です。

このため、市街地を中心とする区域においては「流域関連公共下水道」、また、市街化区域以外の区域においては「特定環境保全公共下水道」により、水質及び環境保全と生活基盤の整備の推進を図ります。

また、公共下水道の対象外の区域については、汲取り便槽や単独処理浄化槽から合併処理浄化槽への転換を促進し、快適で清潔な生活環境の確保を目指します。

1）流域関連公共下水道の整備方針

公共下水道は、「中川流域関連公共下水道」として計画されており、全体計画面積は1,247.8haです。令和元（2019）年度末には、事業認可区域面積に対して約94.8%の整備率となっていますが、下水道整備の必要性を考慮し、以下に示す方針により整備を図ります。

①事業認可区域での整備推進

事業認可区域のうち中央地区、高野台地区、フレッシュタウン、屏風深輪産業団地及び西地域の整備が完了しています。

今後は、下水道事業計画区域内において未整備区域の公共下水道整備を行っていきます。

②全体計画区域での整備推進

全体計画区域内の未決定となっている区域については、地区の実情などに十分配慮しながら事業計画の見直しなどを行い、効率的な事業化を図ります。

また、公共下水道の事業認可区域外については、今後の人口動向等を踏まえた計画区域の見直しを検討するとともに、合併処理浄化槽の設置を促進し、快適で清潔な生活環境の確保を目指します。

(4) 上水道の整備方針

上水道は、住民生活や社会経済活動における基盤施設として欠くことのできないものであり、将来の土地利用方針に基づき、必要に応じて計画的に事業の拡張などによる施設整備を推進し、安定して安全な水の供給を図ります。

あわせて、老朽管の更新対策及び耐震性を満たす管への布設替を行っていきます。

①安定した水源の確保

将来の需要量の変化に対して、安定的な給水量を確保するため、埼玉県水道用水供給事業からの受水量について、定期的な見直しなどを行い安定した水源の確保に努めます。

②上水道施設の見直し

本町の水道は、給水人口及び給水量の増加に伴い、水道水の安定供給を図るため第7次水道事業認可（給水人口：49,600人、日最大給水量：22,200 m^3 ）を取得し、計画的な整備・更新を図ってまいりました。

一方で、老朽化した施設が多いため、より災害に強い水道施設となるように計画的に耐震化率を向上させる必要があることから、老朽管の更新対策と合わせ災害時にも安定して供給を行うために耐震性を満たす管に布設替を行っていきます。

③都市災害への対応

上水道は、災害時などにおいて最優先に確保される必要があるため、緊急時における水源の確保を検討します。

(5) 河川等の整備方針

本町を流れる河川については、豪雨などの自然災害を防止するため、河川管理者等との調整を図り、治水整備を促進し、安全な河川の確保に努めるとともに、身近な自然のふれあいの場などの環境整備を図ります。

河川周辺においても、河川敷の緑化、散策路やサイクリングロードの整備などにより、身近な親水空間としての活用を図ります。

（6）その他施設の整備方針

都市施設整備に関連して、主要な施設に関する整備方針について検討します。

①し尿処理施設

平成12年度から幸手市で共同処理が実施されていますが、施設の老朽が進んでいる状況です。

公共下水道の整備により、将来的には処理量が減少することも予想されますが、長期的視点に立った公衆衛生の向上と生活環境の保全を図っていくことが重要と考えます。

このため、し尿処理施設については、広域的連携のもと、収集・運搬・処理体制の検討を図ります。

②教育施設

義務教育施設については、今後の児童生徒数の状況などに応じ、小中学校の施設・設備の再整備や有効活用について検討します。

その際、少子化の進行により児童生徒数の減少も想定されることから、余裕教室の活用など、多角的な検討を行います。

さらに、児童生徒の個を生かした特色のある学校づくりを支援するため、付帯施設などの整備を含めた教育環境の充実を図ります。

また、幼児教育の充実を図るため、官民の役割分担を明確にしながら、施設の適正配置及び整備について検討します。

③文化施設

文化施設としては、住民主体の生涯学習社会の実現に向け、「生涯学習センター」を拠点とし、公民館などの既存施設を活用しつつ、さらなる拡充について検討します。

また、本町では「生涯学習センター」に併設される町立図書館と公民館図書室との連携により、さらなる利便性の向上を目指します。

3. 市街地整備に関する方針

(1) 面整備の方針

高野台地区では既に面整備が完了し、良好な市街地の形成が進められていますが、中央地区をはじめとするその他市街地においては、土地区画整理事業などの面整備の実績が少ないため、狭あい道路に囲まれた不整形な街区に木造家屋などが密集するといった区域が多くなっています。

こうした状況を踏まえると、特に中央地区ではほぼ全域において土地区画整理事業や市街地再開発事業などを実施していく必要があるといえますが、社会情勢の変化や財政事情を踏まえ、市街地の再整備や公共施設の整備を必要とする地区などで整備の推進を図ります。

①中央地区

中央地区における近隣商業地域のうち、都市計画道路東武動物公園駅東口通り線周辺区域は、本町の中心市街地ですが、幹線道路沿道の店舗等の影響による利用減少や空き店舗化など、活動の停滞が見られます。

このため、都市計画道路の整備に併せ周辺区域を一体的かつ面的に整備することにより、商業環境及び住環境を向上させ中心市街地の再生を図ります。

②本郷工業地域（工業系用途地域）基盤整備事業

本郷工業地域は工業地として工場の立地が進んでいるものの、道路、排水路、公共下水道が一部未整備の状況にあります。

このため、都市基盤施設を一体的にかつ面的に整備することにより、生産環境などを向上させ工業拠点としての充実を図ります。

また、工業地としての良好な環境などを保全する観点から、「地区計画」などの導入についても検討を図ります。

(2) 新たな土地利用検討地の整備方針

市街化区域内に位置する西仮グラウンド（高野台地区）及び旧杉戸小学校跡地（中央地区）では、市街化区域内に残された空間の有効活用を図るため、周辺環境に配慮しつつ、民間活力を活かした土地利用の導入を進めます。

市街化区域縁辺部の与左エ門地区では、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とともに、必要に応じた「地区計画」などの導入を検討します。

（3）規制誘導などに関する方針

都市的土地利用の環境向上を図るためには、土地区画整理事業などの面整備は有効な手法といえますが、既存市街地の全域を対象に面整備をするには膨大な費用と相当の年月が必要であり、既存市街地の全域での面整備は困難な状況にあります。

しかし、狭あい道路の存在や身近な公園緑地の不足など、都市基盤が未整備となっている状況のまま放置することは、環境の低下につながるものといえます。

したがって、無秩序な宅地化を防止し、良質な環境を形成していくためには、住民参加による主体的な「まちづくり」が重要であり、その一環として「地区計画」などの規制誘導方策の導入が必要と考えられます。

①既存市街地

中央地区において、地域の特性に応じた「地区計画」の導入を検討します。その際、「地区計画」は地域住民などの理解と合意に基づき導入されるのが前提となっているため、自治会単位（行政区単位）を基本として住民の意識啓発に努めながら導入の検討を図ります。

②市街化調整区域における住宅地など

市街化調整区域においても「地区計画」の導入が可能であることから、市街化調整区域に位置する住宅地などに対しても既存の住環境の保全及び育成を図る観点から、必要に応じて「地区計画」の導入を推進します。

③市街化調整区域における商業施設など

国道4号周辺においては、モータリゼーションに対応した利便性を活かした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。

また、国道4号沿道は、中央地域の中心拠点と高野台地区の生活拠点を補完する商業施設などの立地が想定されます。

そのため、「地区計画」などの導入も検討しつつ、無秩序な開発を抑制し、周辺環境や景観に配慮した適正な沿道施設の立地に努めます。

4. 自然環境の保全などに関する方針

倉松川と中川、東端を流れる江戸川に挟まれた本町の東側の地域は、優良な農業生産基盤や集落地により形成されています。

また、集落地では、屋敷林が多く存在するなど、本町の風土を象徴する風景地となっています。

このため、農地などを中心とする自然環境については、次に示す方針に基づき魅力ある自然環境の形成を図っていくものとします。

① 田園環境の保全

本町の東部地域一帯に広がる田園風景は、西側に形成される都市的土地利用地に対し、貴重な自然環境空間として機能しています。

このため、優良農地を確保しながら計画的な土地利用を推進し、人と自然との共生に配慮した田園環境の保全に努めます。

② 歴史的・文化的資源の活用

豊岡地区の古墳群や史跡、町内に点在する歴史・文化資源は、住民の生涯学習や散策、地域交流資源として、保全・活用を図ります。

③ 水辺環境の保全

大落古利根川、倉松川、中川、江戸川については、「水と緑の軸」整備とともに河川景観及びビオトープに配慮した親水護岸化や緑化などの推進を図り、特色ある水辺環境として保全・活用に努めます。

④ 樹林地などの保全

町内に残る樹林地は、農地などを中心とする自然環境の中で、アクセントを与え潤いを感じさせる存在となっています。

このため、周辺の土地利用に配慮しつつ保全に努めるとともに、条例などによる緑地指定や自然を活かした公園などの整備により活用を図ります。

また、屋敷林などの身近な緑地については、本町の風土を象徴する資源であり、町の保存樹木、保存樹林として指定し、積極的に保全に努めます。

⑤ 「環境基本計画」の推進

日常生活において、自然環境と調和のとれた関係を維持していくことは重要な視点であり、本町及び埼玉県において「環境基本計画」が示されています。

このため、本計画を基本的な指針とし、本マスタープランとの整合を図ります。

5. 都市景観形成に関する方針

①「景観基本計画」の策定

「杉戸らしい」個性ある魅力的な都市景観の創造を図るため、「景観基本計画」の策定を検討するとともに、本町の特性や魅力の醸成を先導する景観資源に対し、景観デザイン手法の導入や修景整備などの景観形成に向けた取組を検討します。

②「景観形成指針」などの制定

「杉戸らしさ」を表現するために、商業地や幹線道路沿道など潤いのある地域景観の形成を図るため、地域の自然、歴史、文化などの景観資源を保全するとともに、地域住民との連携を図りながら、地域の特性を活かした「景観形成指針」（景観形成のためのガイドライン）などの制定に努めます。

③「地区計画」などの導入推進

住宅地における魅力ある景観づくりを展開するため、地域の土地所有者などの発意と合意に基づいた地区計画や建築協定の導入を推進し、住民参加による街並み景観の形成を図ります。

④景観づくり推進体制の確立

個性豊かな優れた景観づくり活動などを積極的に展開するためには、住民の理解と参加が前提であり、積極的な啓発活動などの展開により住民意識の醸成に努めるとともに、推進組織や「生垣設置補助制度」など各種補助制度などを推進するなど、景観づくりのための総合的な推進体制の確立を図ります。

また、優れた街並み景観に対する住民の意識向上のために「まちなみ景観図」を作成します。

6. 都市防災に関する方針

①治水対策の推進

本町は地形条件から低地が大部分を占め浸水などの発生が懸念されますが、都市下水路の整備により、その危険性は少なくなっています。

しかし、大規模開発などにより保水機能の低下がみられるため、未整備となっている排水路や河川の改修を検討します。

また、宅地化に伴う保水機能の低下を抑制するため、駐車場や道路における浸透舗装や開発時における調整池などの確保を促進します。

②都市防災空間の確保

市街地では建築物の密集や老朽化がみられることから、災害時における火災などの二次災害の被害を最小限に抑えるため、防火帯としての機能を持つ道路や公園などの都市防災空間の整備を推進します。

また、面整備などを活用しながら、災害時に必要な各種の機能が集積した安全な街区の整備を推進します。

③防災拠点の整備

避難所として学校、公民館などが指定されていますが、収容可能人員などにおいて十分とはいえない点もあるため、必要に応じて新たな避難所の確保を図ります。

また、大規模災害などの災害応急対策に備えるため、必要となる防災施設の整備について、「杉戸町国土強靱化地域計画」や「杉戸町地域防災計画」との整合により検討します。

④避難路・ライフラインの確保

幹線道路ネットワークの整備を通じて、緊急輸送道路の確保を図るとともに、都市基盤施設としての生活道路の計画的な整備により、安全な避難路ネットワークの確立に努めます。

また、配水場については、第一配水場の改修工事により耐震化が完了し、今後災害に強い水道施設維持に努めるため、第二、第三配水場の計画的な更新を行います。

さらに、災害時における水道、ガス、電気などのライフラインの安全性・信頼性の確保に向けた対応を図ります。

⑤建築物などの不燃化・耐震性の強化

災害時における被害の拡大を抑制するため、「防火・準防火地域」などの地域指定を検討し、建築物などにおける不燃化及び耐震化を促進するとともに、公共建築物の不燃性と耐震性の向上を図るための対策に努めます。

⑥まちづくり防災組織の育成

「杉戸町地域防災計画」の周知を図るとともに、自主防災組織の強化を通じて日常生活における自主的・主体的な防災活動などを支援し、災害に強いまちづくりを推進します。

また、自主防災組織については、住民による「まちづくり」のための組織と位置付け、住民意識の醸成に努めながら、住民参加による災害に強いまちづくりを推進します。

6

地域別構想

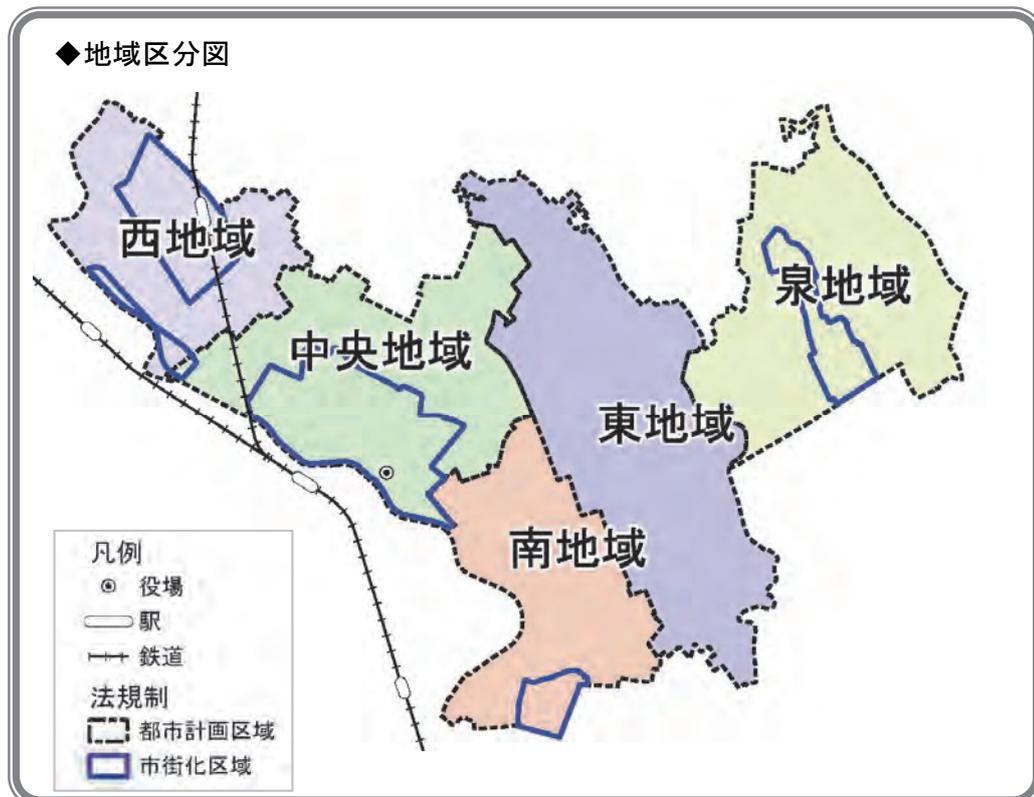
地域別構想は、まちづくりの基本計画（全体構想）に示した分野別の基本方針に基づき、地域ごとの課題に応じた、より身近なまちづくりの方向性を示すものです。

具体的には、町内各地域について、「地域の特性と課題」、「まちづくりの目標」、「まちづくり方針」を示します。

1. 地域別の現状

（1）地域区分の考え方

地域区分の設定は、土地利用区分（都市的土地利用、自然的土地利用）や地域の特性、地理的条件、都市計画基礎調査などとの関連性を考慮して、5つの地域（西地域、中央地域、南地域、東地域、泉地域）に区分します。



(2) 地域別現況

地域別の現況については、下表に示すとおりとなっています。

◆地域別人口など

| | 人口 (人) | 人口 割合 (%) | 増加数 (人) 増加率 (%) | 世帯数 (世帯) | 世帯数 割合 (%) | 増加数 (世帯) 増加率 (%) | 面積 (ha) | 人口 密度 (人/ha) |
|------|-----------|-----------------|--------------------------|-------------|------------------|---------------------------|------------|--------------------|
| 西地域 | 13,113 | 29.5 | -813 (-5.8) | 5,192 | 28.7% | 407 (7.8%) | 441 | 29.7 |
| 中央地域 | 20,076 | 45.1 | -809 (-3.9) | 8,283 | 45.7% | 632 (7.6%) | 650 | 30.9 |
| 南地域 | 3,523 | 7.9 | -61 (-1.7) | 1,248 | 6.9% | 212 (17.0%) | 467 | 7.5 |
| 東地域 | 2,692 | 6.1 | -387 (-12.6) | 1,085 | 6.0% | 55 (5.1%) | 824 | 3.3 |
| 泉地域 | 5,078 | 11.4 | -1,019 (-16.7) | 2,305 | 12.7% | -25 (-1.1%) | 621 | 8.2 |
| 合 計 | 44,482 | 100.0 | -3,089 (-6.5) | 18,113 | 100.0% | 1,281 (7.1%) | 3,003 | 14.8 |

注：増加数については、平成23（2011）年と令和3（2021）年の比較（10年間）によります。

資料 人口・世帯数：住民基本台帳（平成23年1月1日、令和3年1月1日）

面積：平成27年都市計画基礎調査

2. 地域別整備方針

(1) 西地域

1) 西地域の特性と課題

[地域特性]

土地区画整理事業などによる
基盤施設の整った市街地と
周辺の田園環境地



本地域は、土地区画整理事業により新たに市街地が形成された高野台地区を中心とする区域であり、地域の居住人口も町全体の約3割を占めるなど、町域におけるポテンシャルが高い地域です。

市街化区域のうち、高野台地区及び後宿地区においては、面整備により道路、公園、下水道などの都市基盤施設の整備は概ね完了している状況にあります。

また、市街化区域周辺においては、優良な農地が分布しますが、高野台地区に隣接する区域や幹線道路沿道では交通利便性を背景として、都市的土地利用に対する需要が高まる傾向にあります。

[主要課題]

- 近隣商業地域を核とする地域拠点の形成
- 住宅地域（集落を含む）における居住環境の維持・改善
- 市街化区域の土地の有効活用と市街化調整区域の秩序ある土地利用の誘導
- 利便性を高めるための幹線道路の維持・整備
- 役場の支所機能の充実に向けての検討
- 住民の利便性を考慮した商業施設の誘導

2) 西地域のまちづくりの目標

[まちづくりの目標]

「ゆとりと安らぎに満ちた生活中心地づくり」

[まちづくりの基本方針]

- 生活拠点機能及び居住環境の維持・充実
- 地区計画などの活用による、良好な生活環境のモデル的地域の形成
- 国道4号沿道の商業環境の維持・保全



↑ 杉戸高野台駅 日時計

← 散策路

3) 西地域のまちづくり方針

①土地利用の方針

[商業地]

杉戸高野台駅を中心とする区域は、近隣の住宅地に対する日常的な購買需要に対応するための商業地（近隣商業地域）とし、商業機能をはじめとする都市機能の維持・誘導により、生活拠点の形成を図ります。

[沿道型商業地]

国道4号周辺においては、広域幹線道路として東武動物公園駅東口通り線周辺地域と杉戸高野台駅周辺の両市街地を補完する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。

[工業地]

高野台地区の南側に配置されている準工業地域は、地区計画制度により研究施設（関連施設を含む）の立地を前提とした工業地とします。

[住宅地]

市街化区域の住宅地は、土地利用の高度化を推進しつつ、世帯数の増加などに見合った住宅地の供給とともに、緑豊かな良好な住環境のモデル的地域として、地区計画制度や緑地協定などを活用し、住環境の向上を目指します。

高野台地区については、地区計画の活用により、それぞれの地区特性に応じた良好な住環境の維持を図ります。

大栄団地・後宿地区については、低層住宅地として住環境の保護を図ります。

また、旧宅地造成法により開発された高野団地及びむさし堤団地についても、既存の住環境の維持・改善を図ります。

[新たな土地利用検討地]

高野台地区の南側に位置する「西仮グラウンド」については、活気あるまちづくりの拠点づくりや子育て・高齢者支援など、暮らしやすい生活環境づくりへ向けた観点から、サウンディング型市場調査等を通じて、引き続き利活用策の検討を進めます。

[集落地など]

上記の住宅地以外の集落や既存宅地などについては、生活道路などの整備推進により、定住地としての生活環境の維持・改善を目指します。

[農地]

農地については、優良農地の確保や、農業生産環境と田園環境の保全に努めます。

[文化施設]

地域の南東部に位置する生涯学習センターと図書館を兼ね備えた「カルスタすぎと」や「国体記念運動広場」により、住民が気軽に利用できる文化・スポーツを通じた交流拠点として、さらなる機能充実を検討します。

②交通体系の整備方針

[主要幹線道路]

国道4号、主要地方道さいたま幸手線、県道下高野杉戸線は、広域連携軸及び地域連携軸として、快適な移動環境の維持・改善を図ります。

[都市計画道路]

土地区画整理事業により整備された都市計画道路は、主要幹線道路へのアクセスや日常の移動環境に資する道路として、計画的な維持・改善を図ります。

また、都市計画道路下野久喜線、都市計画道路杉戸幸手栗橋線については、隣接市へのアクセス性向上のため、整備に向け推進します。

なお、その他の未整備都市計画道路については、今後の社会経済情勢や交通量の予測などを踏まえ、必要に応じた都市計画道路の見直しを図っていきます。

[生活道路]

集落などにおける狭あい道路については、防災機能の向上、歩行者の安全を確保するため、生活道路として必要に応じた拡幅整備などの推進を図ります。

③公園・緑地・散策路などの整備方針

[身近な公園や緑地の整備]

身近な緑や災害に強いまちづくりの観点からの一時避難場所としての機能にも配慮した、公園や緑地などの整備を図ります。

[南側水路の整備]

南側水路の護岸や流下の確保等、水路の基礎的機能の整備を図ります。

[緑のネットワーク整備]

「西近隣公園」「カルスタすぎと」「国体記念運動広場」や学校などの公共施設を高野台地区の緑道、緑化された幹線道路等をつなぎ、緑豊かで安全な歩行空間である「緑のネットワーク整備」を推進します。

また、河川や水路沿いについては、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配

慮した散策路の整備を図り、緑のネットワークとして連結させます。

④下水道等の整備方針

地域の全域が公共下水道計画区域であり、高野台地区及び既存団地については整備が完了しています。その他の区域については合併処理浄化槽の設置を推進し、清潔で快適な生活環境の確保を目指します。

⑤自然環境の整備方針

[河川等]

大落古利根川などの河川や水路については、美しい河川景観や動植物の生息地を生み出す貴重な自然であることから、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した親水空間の整備を促進します。

⑥都市景観形成の方針

[街路樹などに配慮した景観形成]

街路樹やポケットパークなどの配置に配慮することにより緑豊かな魅力ある市街地景観を保全し、成熟した住宅地として、さらなる環境の向上を目指します。

[地域の歴史・文化に関わる施設の保全]

日光御成街道沿いや文化財などに関わる施設や緑の環境は、地域の歴史的・文化的景観として保全・継承します。

西地域構想図



| | | | |
|-------|----------------------|-----------------|--------------------|
| 商業地 | 文化施設 | 地域界 | 高規格幹線道路 |
| 住宅地 | 公園・緑地 | 市街化区域 | 国道・県道 |
| 工業地 | 公共公益施設 | 鉄道・駅 | 都市計画道路 (点線は未整備) |
| 沿道商業地 | 交流施設 (公民館・農村センター) | 散策路 (点線は未整備) | |
| 集落地等 | 新たな土地利用検討地 | | |
| 農地 | 水面・河川 | | |

(2) 中央地域

1) 中央地域の特性と課題

[地域特性]

歴史ある古くからの中心市街地・
商業地と市街地を取り囲む農業地



本地域は、本町の中心部として、公共施設や商業地、住宅地が集積する区域であり、地域の大部分が市街化区域に指定されています。

市街化区域では、沿道整備土地区画整理事業による東武動物公園駅東口通り線及び周辺地域の整備が進められ、活力と魅力ある商業環境の整備が進められていますが、旧日光街道沿いの古くからの市街地を中心に、狭あい道路などが多く、家屋の密集状況や住居の混在がみられるものとなっています。

また、地域の北側及び東側には農地などがまとまって分布しますが、旧宅地造成法による住宅団地開発が1ヶ所で実施されたほか、幹線道路沿道を中心に住宅などの立地が進んでおり、都市的な土地利用に対する需要の高まりがみられます。

さらに、地域の北部に位置する大島新田地区では、県事業による調節池整備が完了し、「緑のオアシス」を目指したレクリエーション拠点としての拡充が期待されています。

[主要課題]

- 近隣商業地域を核とする中心拠点の形成と機能の充実
- 住宅地域（スプロール化した住宅地を含む）における居住環境の維持・改善
- 土地利用の高度化と秩序ある土地利用の誘導
- 生活道路を中心とする基盤整備の改善
- 住民の利便性を考慮した商業施設の誘導
- 公園、緑地、街路樹などによる身近な緑の充実
- 大落古利根川や大島新田調節池の憩いの場としての整備
- 市街地の防災性の向上
- 中心拠点の利便性を高めるための幹線道路網の構築

2) 中央地域のまちづくりの目標

[まちづくりの目標]

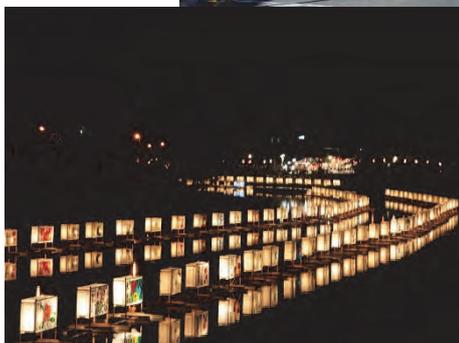
「快適さと便利さとを兼ね備えた魅力ある中心拠点づくり」

[まちづくりの基本方針]

- 中心市街地の機能充実（東武動物公園駅東口通り線周辺の整備など）
- 大島新田調節池、倉松公園による自然環境を活用した、レクリエーション拠点づくり
- 適正な沿道型土地利用の誘導（国道4号沿道）



↑ 東武動物公園駅東口通り線



← 流灯

3) 中央地域のまちづくり方針

①土地利用の方針

[商業地・業務地]

中心拠点に位置付けられている中央地区では、商業機能を核として、公共公益機能、業務機能、交流機能、文化機能などが複合化された魅力と活力ある中心商業地の形成を図ります。

東武動物公園駅東口通り線周辺区域は、道路整備に併せ周辺地域を一体的かつ面的に整備することにより、旧杉戸小学校跡地の有効活用と連携して、商業環境及び住環境を向上させ中心市街地の再生を図ります。

[沿道型商業地]

国道4号沿道では、後背地の集落や農地、沿道景観に配慮し、中央地域の中心拠点と高野台地区の生活拠点機能を補完する商業サービス機能等の適正な立地に努め、商業環境の維持、保全を図ります。

[工業地]

市街化区域内に中小工場などが点在する状況にありますが、市街地内の準工業地域への移転誘導により、都市型工業地として、操業環境の維持と利便性の増進を図ります。

その他の住工混在地区については、地域との共生を考慮したものづくりや加工品目の転換、研究拠点化などを通じて、住宅地として土地利用の共存を誘導します。

[住宅地]

商業地・業務地、工業地を除く市街化区域については、戸建住宅を主体としながらも、中層系住宅の立地を誘導し、土地の高度利用と住環境の向上を目指します。

旧宅地造成法により開発されたフレッシュタウンについては、既存の住環境やコミュニティの維持・改善を図ります。

[新たな土地利用検討地]

旧杉戸小学校跡地は、中心拠点における新たな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」づくりを図るため、官民連携手法による複合施設・広場、子育て支援施設等の整備を進めます。

◆旧杉戸小学校跡地活用イメージ



(資料：旧杉戸小学校跡地の活用方針)

また、中央地区の北側に隣接（市街化調整区域）する与左エ門地区では、周辺環境に配慮しつつ、本町全体の安全で暮らしやすい環境づくりや活性化に向けた土地利用の誘導を検討します。

[農地]

農地については、優良農地の確保や、農業生産環境と田園環境の保全に努めます。

[文化施設]

地域の北西部に位置する生涯学習センターと図書館を兼ね備えた「カルスタすぎと」や「国体記念運動広場」により、住民が気軽に利用できる文化・スポーツを通じた交流拠点として、さらなる機能充実を検討します。

②交通体系の整備方針

[主要幹線道路]

国道4号、主要地方道境杉戸線、県道次木杉戸線は、広域連携軸及び地域連携軸として、快適な移動環境の維持・改善を図ります。

[都市計画道路]

都市計画道路東武動物公園駅東口通り線の整備を推進するとともに、整備済の都市計画道路は、主要幹線道路へのアクセスや日常の移動環境に資する道路として、計画的な維持・改善を図ります。

また、都市計画道路新橋通り線については、隣接町へのアクセス性向上のため、整備に向け推進します。

なお、その他の未整備都市計画道路については、今後の社会経済情勢や交通量の予測などを踏まえ、必要に応じた都市計画道路の見直しを図っていきます。

[生活道路]

市街地内や集落などにおける狭あい道路については、防災機能の向上、歩行者の安全を確保するため、生活道路として必要に応じた拡幅整備などの推進を図ります。

③公園・緑地・散策路などの整備方針**[レクリエーション拠点の形成]**

地域の北東側に位置する大島新田地区については、県事業による調節池整備が完了しており、今後、「緑のオアシス」を目指し、親水環境の整備の促進や、倉松公園を含めた、レクリエーション拠点の拡充を図ります。

[身近な公園や緑地の整備]

身近な緑となる都市公園について、整備済公園の適切な維持・管理を図るとともに、施設の充実や適正配置に努めます。

[緑のネットワーク整備]

「大島新田調節池」「倉松公園」「カルスタすぎと」や学校などの公共施設をみなみがお散策道や緑化された幹線道路でつなぎ、緑豊かで安全な歩行空間である「緑のネットワーク整備」を推進します。

また、河川や水路沿いについては、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した散策路の整備を図り、緑のネットワークとして連結させます。

④下水道等の整備方針

地域の全域が公共下水道計画区域であり、事業認可区域での整備が概ね完了しています。

さらに、現段階で未整備及び未決定となっている区域に対しては、今後の人口動向等を踏まえた事業計画の見直しなどにより、効率的な事業化を図ります。

⑤自然環境の整備方針

[河川等]

大落古利根川などの河川や水路については、美しい河川景観や動植物の生息地を生み出す貴重な自然であることから、周辺と一体的に整備することにより、水辺空間を活用した潤いと魅力ある市街地の空間を形成します。

⑥都市景観形成の方針

[市街地景観の形成]

中心拠点に位置付けられている中央地区を中心に、賑わいのある商業地と利便性のある住宅地として、街路樹やポケットパークの配置などに配慮することにより緑豊かな魅力ある市街地景観を形成します。

[地域の歴史・文化に関わる施設の保全]

日光街道沿いや文化財などに関わる施設や緑の環境は、地域の歴史的・文化的景観として保全・継承します。

⑦都市防災の整備方針

住宅や商業施設が密集する市街地においては、災害時における被害拡大の抑制や避難・誘導・救助に支障のないように、公共施設を含めた建築物の不燃化及び耐震化を促進します。

また、近隣商業地域に対しては、防火・準防火地域などの指定についても検討を進めます。

さらに、公園や道路の防火帯としての活用・整備、ライフラインの耐震強化、避難場所・避難所、避難路の確保・充実を図るなど、計画的な防災まちづくりを進めます。

中央地域構想図



0 100 500 1,000m

| | | | |
|-------|----------------------|-------|--------------------|
| 商業地 | 文化施設 | 地域界 | 国道・県道 |
| 住宅地 | 公園・緑地 | 市街化区域 | 都市計画道路 (点線は未整備) |
| 工業地 | 公共公益施設 | 鉄道・駅 | 散策路 (点線は未整備) |
| 沿道商業地 | 交流施設 (公民館・農村センター) | | |
| 集落地等 | 新たな土地利用検討地 | | |
| 農地 | 水面・河川 | | |

(3) 南地域

1) 南地域の特性と課題

[地域特性]

工業系土地利用と
既存集落・農業との共存



本地域は、町域の南部に位置し、市街化区域となっている本郷工業地域を核とする区域です。

本郷工業地域は、工場立地が進んでいるものの、区画道路などの生活基盤施設が整っていない状況にあります。

本郷工業地域以外は、農地が主体となっていますが、国道4号沿道を中心に住宅などの立地が進んでおり、隣接する宮代町内の姫宮駅に近接するなどの位置的条件から、都市的な土地利用に対する需要が高まる傾向があります。

[主要課題]

- 工業専用地域を核とする地域産業拠点の形成
- 農地を含めた自然環境と調和した秩序ある土地利用の誘導
- 住宅地域などにおける生活基盤及び生活環境の維持・改善
- 利便性を高めるための幹線道路の維持・改善
- 身近な緑の整備・充実

2) 南地域のまちづくりの目標

[まちづくりの目標]

「身近にふれあえる自然環境と共生した
産業と暮らしを育む地域づくり」

[まちづくりの基本方針]

○工業・居住・農業との共存

○広がりのある農地と河川、屋敷林による田園風景の保全



↑ 田園風景



←すぎとピア

3) 南地域のまちづくり方針

①土地利用の方針

[工業地]

工業専用地域（周辺の準工業地域を含む）となっている本郷地区においては、未整備となっている区画道路や排水路などの生活基盤施設を一体的かつ面的に整備することにより、工業地としての操業環境の増進を図ります。

[集落地など]

本郷地区の既存宅地や集落地などについては、生活道路や身近な公園、下水道などの整備推進により、定住地としての生活環境の維持・改善を図ります。

[農地]

農地については、優良農地の確保や、農業生産環境と田園環境の保全に努めます。

②交通体系の整備方針

[主要幹線道路]

国道4号、県道惣新田春日部線は、広域連携軸及び地域連携軸として、快適な移動環境の維持・改善を図ります。

[都市計画道路]

未整備都市計画道路については、今後の社会経済情勢や交通量の予測などを踏まえ、必要に応じた都市計画道路の見直しを図っていきます。

[生活道路]

集落などにおける狭あい道路については、防災機能の向上や歩行者の安全を確保するため、生活道路として必要に応じた拡幅整備などの推進を図ります。

③公園・緑地・散策路などの整備方針

[身近な公園や緑地の整備]

身近な緑となる公園や緑地について整備・確保を図るとともに、施設の適正な維持・管理に努めます。

[南側水路の整備]

南側水路の護岸や流下の確保等、水路の基礎的機能の整備を図ります。

[緑のネットワーク整備]

「すぎとピア」や学校などの公共施設をみなみがわ散策道や緑化された幹線道路でつなぎ、緑豊かで安全な歩行空間である「緑のネットワーク整備」を推進します。

また、河川や水路沿いについては、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した散策路の整備を図り、緑のネットワークとして連結させます。

④下水道等の整備方針

公共下水道計画区域となっている本郷工業地域については、事業計画の見直しなどにより、効率的な事業化を図ります。

また、集落に対しては、合併処理浄化槽の設置を推進し、清潔で快適な生活環境の確保を目指します。

⑤自然環境の整備方針**[河川等]**

大落古利根川などの河川や水路については、美しい河川景観や動植物の生息地を生み出す貴重な自然であることから、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した親水空間の整備を促進します。

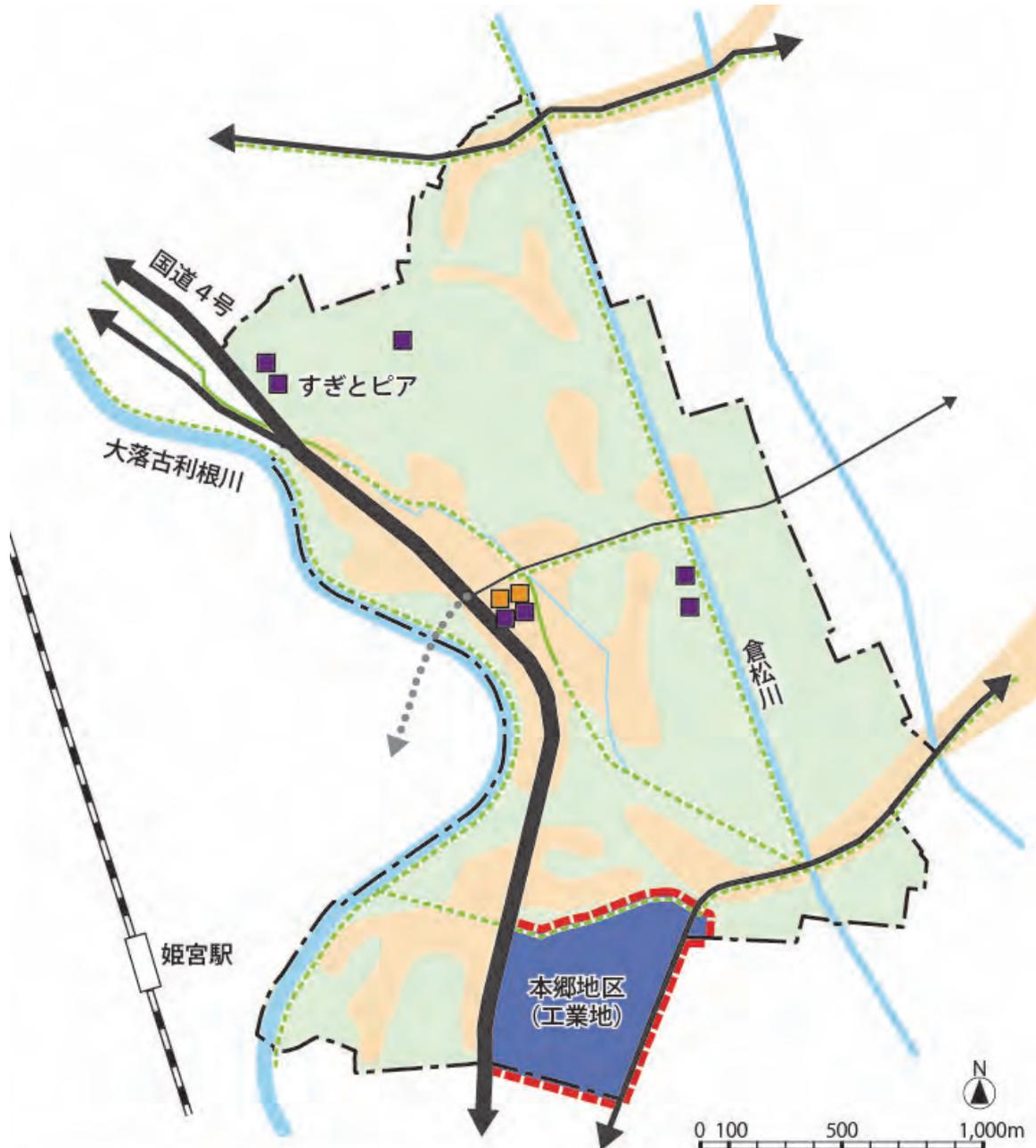
[田園環境の保全]

広がりのある農地と河川、屋敷林などの田園環境を保全します。

⑥都市景観形成の方針**[地域の歴史・文化に関わる施設の保全]**

日光街道沿いや文化財などに関わる施設や緑の環境は、地域の歴史的・文化的景観として保全・継承します。

南地域構想図



| | | | |
|------|--------------------------|-------|--------------------|
| 工業地 | 公共公益施設 | 地域界 | 国道・県道 |
| 集落地等 | 交流施設 (公民館 ・農村センター) | 市街化区域 | 主要町道 |
| 農地 | 水面・河川 | 鉄道・駅 | 都市計画道路 (点線は未整備) |
| | | | 散策路 (点線は未整備) |

(4) 東地域

1) 東地域の特性と課題

[地域特性]

古くからの農業集落地と
優良な農業生産地



本地域は、町域の中央部に位置し、農地を主体とする区域であり、地域の全体が市街化調整区域ですが、地域内を通過する県道の沿道を中心に集落が点在しています。

才羽地区の「アグリパークゆめすぎと」を中心として、農業を通じた交流の場づくりが進められています。

[主要課題]

- 集落における生活基盤及び生活環境の改善
- 農地を含めた自然環境と調和した秩序ある土地利用の規制・誘導
- 利便性を高めるための幹線道路の適正な維持・管理
- 農地、屋敷林などの自然環境、自然景観の維持・保全

2) 東地域のまちづくりの目標

[まちづくりの目標]

「自然環境と共存する潤いに満ちた地域づくり」

[まちづくりの基本方針]

- 「アグリパークゆめすぎと」を中心とした、農業を通じた交流の場（交流拠点）づくり
- 広がりのある農地と河川、屋敷林による田園風景の保全



↑アグリパークゆめすぎと



←田園風景

3) 東地域のまちづくり方針

①土地利用の方針

[集落地など]

幹線道路沿道を中心に分布する既存の集落地などについては、生活道路や身近な公園などの整備推進により、定住地としての生活環境の維持・改善を図ります。

[農地]

農地については、優良農地の確保や、農業生産環境と田園環境の保全に努めます。

[その他]

地域の南側に位置する才羽地区においては、農業の振興と地域活性化の拠点となる「アグリパークゆめすぎと」を核とした、交流拠点の形成を図ります。

②交通体系の整備方針

[主要幹線道路]

県道次木杉戸線・並塚幸手線・惣新田春日部線は、地域連携軸として、快適な移動環境の維持・改善を図ります。

[生活道路]

集落などにおける狭あい道路については、防災機能の向上や歩行者の安全を確保するため、生活道路として必要に応じた拡幅整備などの推進を図ります。

③公園・緑地・散策路などの整備方針

[身近な公園や緑地の整備]

身近な緑となる公園や緑地について整備・確保を図るとともに、施設の適正な維持・管理に努めます。

[緑のネットワーク整備]

「アグリパークゆめすぎと」や学校などの公共施設を散策路や緑化された幹線道路でつなぎ、緑豊かで安全な歩行空間である「緑のネットワーク整備」を推進します。

また、河川や水路沿いについては、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した散策路の整備を図り、緑のネットワークとして連結させます。

④下水道等の整備方針

本地域は公共下水道計画区域外となっているため、合併処理浄化槽の設置を推進し、清潔で快適な生活環境の確保を目指します。

⑤自然環境の整備方針

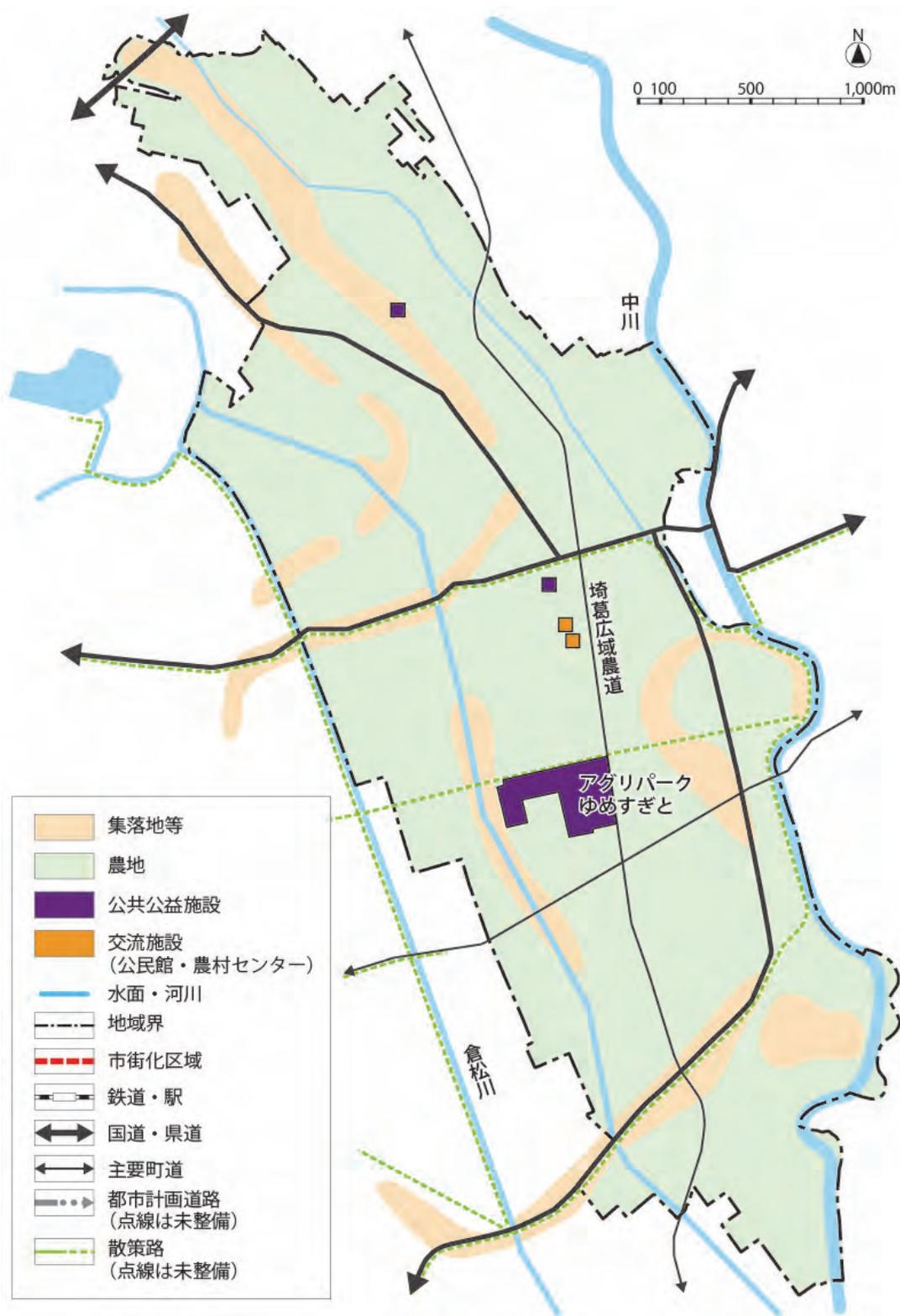
[河川等]

倉松川や中川は、流域の農地をうるおし、動植物の生息地を生み出す貴重な自然であることから、身近な自然のふれあいの場として、自然環境の保全を図ります。

[田園環境の保全]

広がりのある農地と河川、屋敷林などの田園環境を保全します。

東地域構想図



(5) 泉地域

1) 泉地域の特性と課題

[地域特性]

古くからの農業集落地と
新たに整備された産業団地



本地域は、町域の東部に位置し、農地及び集落や住宅団地と杉戸深輪産業団地及び杉戸屏風深輪産業団地を主体とする区域です。杉戸深輪産業団地は工業専用地域、杉戸屏風深輪産業団地は工業地域に指定されており、それ以外は市街化調整区域となっています。

地域内を通過する県道の沿道区域を中心に集落や住宅団地が点在し、中央地域や西地域に次いで居住人口が多くなっています。

地域の中央部に位置する深輪地区では、杉戸深輪産業団地及び杉戸屏風深輪産業団地が整備され、本町の工業拠点となっています。

[主要課題]

- 集落や住宅団地における生活環境の維持・改善
- 農地を含めた自然環境と調和した秩序ある土地利用の規制・誘導
- 地域の活力を高める工業団地の操業環境の維持・改善
- 利便性を高めるための幹線道路整備の促進
- 農地、屋敷林などの自然環境、自然景観の維持・保全
- 江戸川のレクリエーションとしての活用
- 狭あい道路の改善（緊急車両の通行など）（豊岡地区）

2) 泉地域のまちづくりの目標

[まちづくりの目標]

「自然環境と調和した活力あふれる地域づくり」

[まちづくりの基本方針]

- 既存農地・集落と工業系土地利用との共存
- 広がりのある農地と河川、屋敷林による田園風景の保全



3) 泉地域のまちづくり方針

①土地利用の方針

[工業地]

杉戸深輪産業団地及び杉戸屏風深輪産業団地を工業拠点として、周辺環境に配慮した工業地の操業環境の維持・増進を図ります。

[集落地など]

幹線道路沿道を中心に分布する既存の集落や住宅団地については、生活道路や身近な公園、下水道などの整備推進を図り、定住地としての生活環境の維持・改善を目指します。

[農地]

農地については、優良農地の確保や、農業生産環境と田園環境の保全に努めます。

②交通体系の整備方針

[主要幹線道路]

国道4号バイパス、主要地方道松伏春日部関宿線、県道次木杉戸線・西宝珠花屏風線は、広域連携軸及び地域連携軸として、快適な移動環境の維持・改善を図ります。

東埼玉道路は、沿道自治体との連携により関係機関などに対して整備の促進を要請します。

[都市計画道路]

整備済の都市計画道路深輪産業団地線は、主要幹線道路へのアクセスや日常の移動環境に資する道路として、計画的な維持に努めます。

[生活道路]

集落などにおける狭あい道路については、防災機能の向上や歩行者の安全を確保するため、生活道路として必要に応じた拡幅整備などの推進を図ります。

③公園・緑地・散策路などの整備方針

[身近な公園や緑地の整備]

身近な緑となる公園や緑地について整備・確保を図るとともに、施設の適正な維持・管理に努めます。

[緑のネットワーク整備]

「エコ・スポいずみ」や学校などの公共施設を散策路や緑化された幹線道路でつなぎ、緑豊かで安全な歩行空間である「緑のネットワーク整備」を推進します。

また、河川や水路沿いについては、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した散策路の整備を図り、緑のネットワークとして連結させます。

④下水道等の整備方針

公共下水道計画区域のうち、未整備及び未決定となっている区域に対しては、事業計画の見直しなどにより、効率的な事業化を図ります。

また、公共下水道計画区域となっていない集落に対しては、合併処理浄化槽の設置を推進し、清潔で快適な生活環境の確保を目指します。

⑤自然環境の整備方針

[河川等]

江戸川においては、美しい河川景観や動植物の生息地を生み出す貴重な自然の保全や、堤防強化対策事業の促進について要請してまいります。また、河川沿いのサイクリング道路を緑のネットワークとして連結させます。

その他の水路などについては、洪水などの災害を考慮しながら、身近な自然のふれあいの場として、自然環境に配慮した親水空間の整備を推進します。

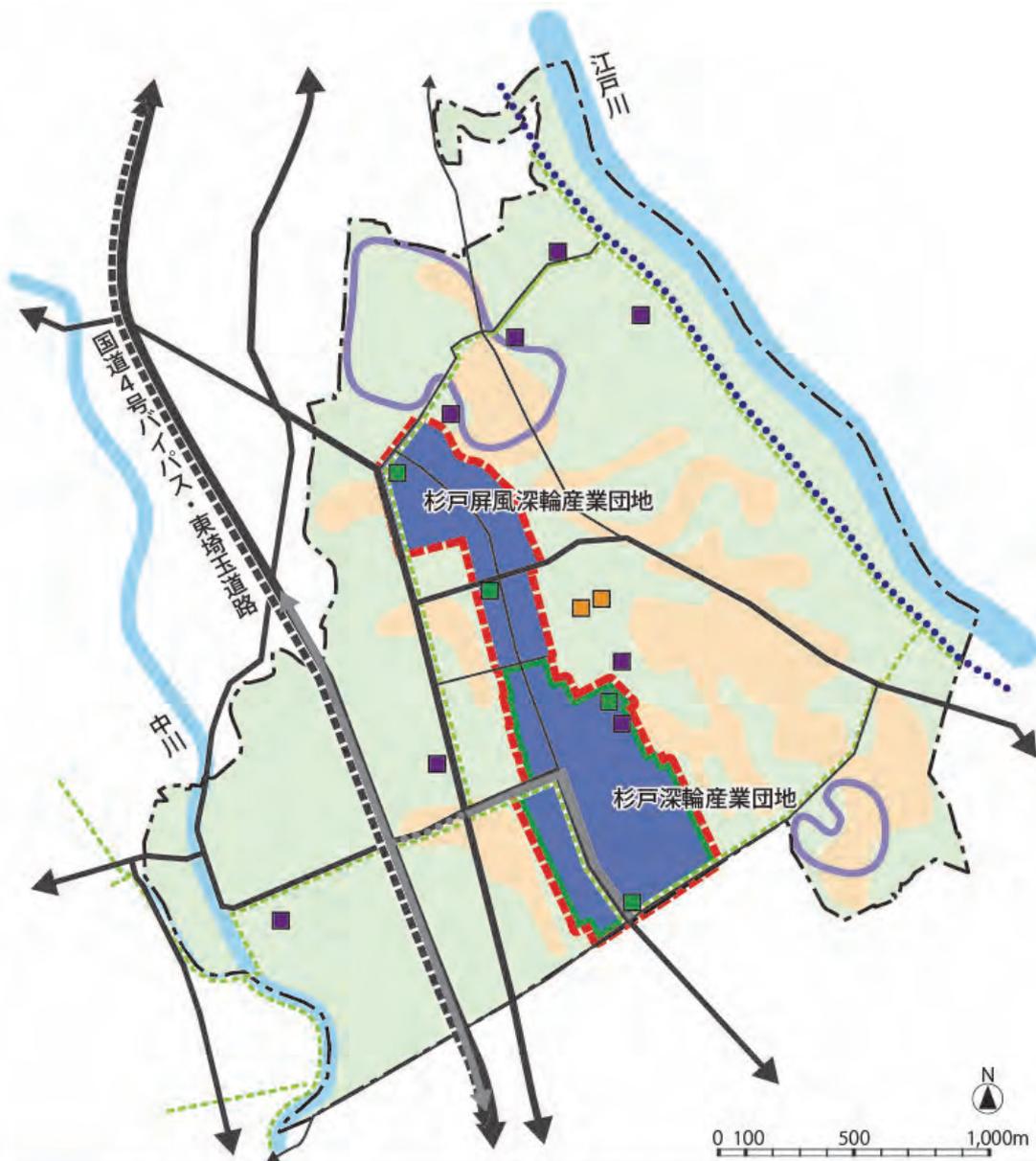
[田園環境の保全]

広がりのある農地と河川、屋敷林などの田園環境を保全します。

[古墳群などの保全・継承]

木野川古墳群や目沼古墳群などの点在する史跡については、歴史的・文化的資源として保全・継承します。

泉地域構想図



| | | | |
|-------|----------------------|-------|--------------------|
| 工業地 | 公園・緑地 | 地域界 | 国道・県道 |
| 集落地等 | 公共公益施設 | 市街化区域 | 国道・県道 (未整備) |
| 農地 | 交流施設 (公民館・農村センター) | 鉄道・駅 | 主要町道 |
| 水面・河川 | 古墳群 | | 都市計画道路 (点線は未整備) |
| | | | 散策路 (点線は未整備) |
| | | | サイクリングロード |

7

計画実現に向けて

1. 計画実現に向けて

持続可能なまちづくりに対応する将来像の実現化のためには、住民・企業と行政との協力や関係機関との連携を重視した施策の展開が重要です。

このため、杉戸町都市計画マスタープランに示した基本計画や地域づくりの具体化にあたっては、着実な努力の積み重ねにより積極的に取り組んでいきます。

(1) 住民参加・企業参加の推進

「住みよいまちづくり」を進めていくために、広範な住民・企業の積極的な参加を得て、住民・企業・行政が対等の立場に立ち、共通の課題に協力して取り組み、より充実した実現性の高い「協働のまちづくり」の推進を図る必要があります。

各分野の具体的な計画や事業化に向けた取組の際には、学識経験者や地元住民を含めた研究会の組織化など、住民自ら考え、アイデアを生み出せる環境づくりが望まれます。

また、実現化、維持管理についても、地域の実情に通じた地元住民や企業を中心とした、まちづくり活動を中心に展開されることが期待されます。

さらに、都市計画法改正により、土地所有者、まちづくりNPO、民間事業者などによる都市計画の提案が可能となっており、積極的な住民参加のまちづくりを推進していきます。

(2) 国・県との連携・協力体制の強化

計画内容に関して、国・県が実施する事業及び町が実施する事業で関係機関との調整が必要となる事業については、積極的に情報の把握に努め、国や県との連携・協力体制の強化を図ります。

(3) 近隣市町との連携

整備事業などが近隣市町に関係する内容については、実情を把握した上で整備時期などの連携を図ります。

(4) 都市計画決定の推進

各種事業の実施にあたっては、都市計画決定を計画的に推進し、早期整備を図ります。

2. 計画実現に関する手法

まちづくりの基本計画（全体構想）と地域別構想を具体的に実現していくための手法などについて、地域整備の目標及び方針に適合した手法を選択する必要があります。

（1）市街地での環境整備に関する手法

市街地での環境の整備及び改善について、整備事業として一体的かつ面的に整備していく場合と、規制誘導により既存の環境の育成及び保護を図っていく場合とに分けられます。

1) 面整備による環境整備

①中央地区（東武動物公園駅東口通り線周辺地区）

中央地区の近隣商業地域のうち、都市計画道路東武動物公園駅東口通り線周辺区域については、中心市街地として土地利用の高度化と商業環境の向上を図るため、都市計画道路の整備にあわせた沿道整備土地区画整理事業を推進します。

また、事業区域の周辺も含めて、「地区計画」などの活用により、賑わいのある商業や利便性の高い住宅、訪れる人々の憩いの空間となるポケットパークや緑化、緑地などを計画的に整備していきます。

本地区においては、旧杉戸小学校跡地の有効活用とともに、地元研究会や地域団体などを通じた取組により、継続してまちづくりを進めていきます。

さらに、埼玉県や宮代町と連携し、早期整備の実現を目指します。

②その他既成市街地

その他の既成市街地については、未利用地などの分布もみられるものの、既に多数の住宅などが立地しており、土地区画整理事業などに対しては膨大な費用と住民の合意形成などの点で長い年月が必要となることが予見されますが、面整備の意義及び必要性などを十分に考慮のうえ、土地区画整理事業などの導入可能性を検討します。

2) 規制誘導による環境整備

土地区画整理事業などの面整備の導入が難しい地区において、良好な環境を育成していくためには、住民参加による主体的な「まちづくり」が重要となります。そのために良好な環境の育成又は保護していくためのルールなどを定めた規制誘導策の導入が必要であり、代表的な規制誘導策として「地区計画」「建築協定」などがあげられます。

これらの規制誘導に係る計画や協定の意義などについて土地所有者などの理解と協力を得ながら、居住環境の改善や適正な生活基盤施設の整備を進めていきます。

①地区計画

賑わいのある商業地の創出や市街化区域に位置する住居系地区、市街化調整区域に位置する住宅団地をはじめとして、各地区の実情などにあつた良好な生活環境を育成又は保護するため、「地区計画」の導入を推進します。

また、中央地域に位置する5ヶ所の準工業地域についても、都市型工業地として土地利用の共存を進め、工業地として利便性の増進を図る観点から、「地区計画」の導入を推進します。

なお、「地区計画」の導入に際しては、地域住民の理解と合意が前提となることから、住民意識の啓発と合意形成に向けて各種の情報提供などに努めます。

②その他の規制誘導

中央地域の近隣商業地域に対しては、土地利用の高度化や防災性の強化及び円滑な道路交通の確保の観点から、「高度利用地区」や「防火地域又は準防火地域」及び「駐車場整備地区」の指定についても多角的に検討を進めます。

(2) 集落地域での生活環境整備に関する手法

南地域、東地域、泉地域のような集落地域における生活環境や生活関連施設の整備及び改善を図るため、関連する農業施策との調整のもとに、整備手法の適用可能性について多角的に検討を加えます。

また、「地区計画」は、市街化調整区域においても導入が可能であるため、良好な環境の育成や保護を図る手法として、検討に努めます。

(3) 主要都市基盤施設の整備に関する手法

①道路整備

幹線道路の整備については、多額な整備費用が必要となることから、様々な財源の確保に努めるとともに、面的整備事業などと連携しながら、改良整備や拡幅整備を促進します。

また、生活道路については、「地区計画」の導入に伴う地区施設の指定など、道路用地の確保に努め、道路整備の推進を図ります。

②公園緑地整備

住区基幹公園や都市基幹公園については、多額な整備費用が必要となることから、様々な財源の確保に努めるとともに、面的整備事業などとの連携のもと整備の推進を図ります。

また、道路の緑化などについても、「環境基本計画」を踏まえた地域の景観づくりに向けて、身近な緑の保全や緑化の推進を図ります。

③下水道等整備

公共下水道計画区域においては公共下水道整備事業に多額な整備費用が必要となることから、様々な財源の確保に努めるとともに、公共下水道整備の対象外となる区域については、し尿と生活雑排水をあわせて処理する合併処理浄化槽の整備（設置）を推進します。

3. 実現に向けた仕組みづくり

まちづくりの実現にあたっては、まちづくりの推進に向けた柔軟な体制とともに、社会経済情勢の変化に応じた都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直しが必要となります。

(1) まちづくりの推進体制の充実

①まちづくりの環境づくり

まちづくりを進めていくためには、まちづくりに参加しやすい環境づくりや人材の育成などが必要です。これからは担う児童・生徒へのまちづくり教育の取組とともに、要請に応じたまちづくり活動に対する専門家・職員の派遣などを行い、協働によるまちづくりの醸成に向けた環境づくりと人材の育成による基盤づくりを進めます。

②まちづくりの推進及び支援体制の整備・充実

都市計画マスタープランの施策や都市施設等の整備にあたっては、まちづくりに係わる部門や関係機関との調整とともに、十分な効果の発現と効率的な取組が必要であり、都市計画マスタープラン策定に伴う庁内会議の機能を拡充し、推進体制の強化を図ります。

また、地域の実情にあったまちづくりの実現に向けては、住民が主体となって進める地区計画などのまちづくりのルールづくりについて、必要な情報の提供、専門的なアドバイスなどの支援・充実に努めます。

③民間活力の導入

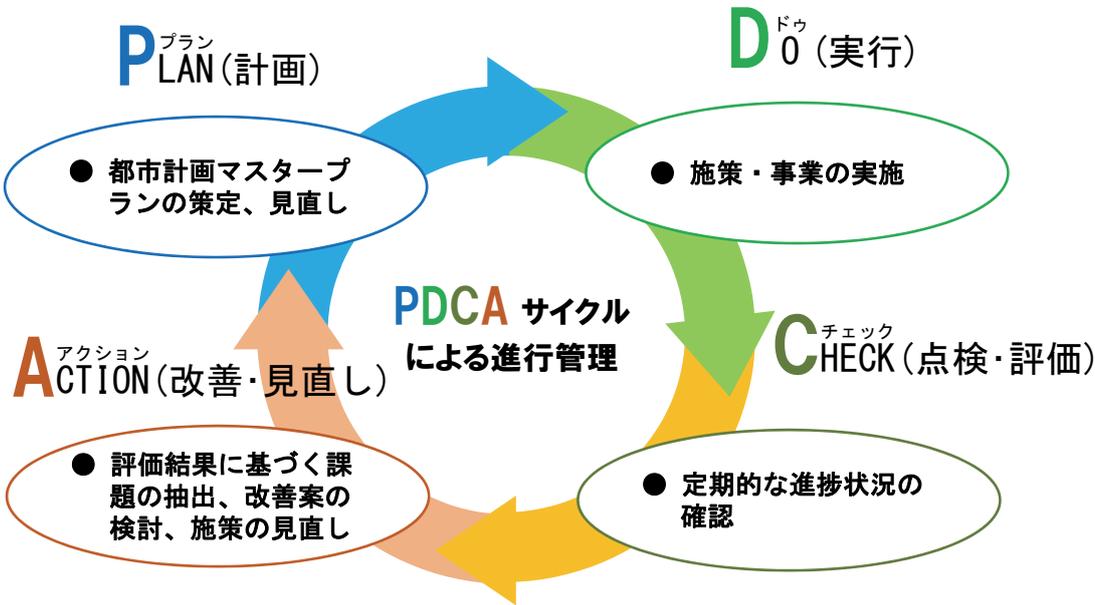
公共施設の整備や市街地における住宅供給、商業施設の充実などは、効率的な財政運営の視点から、民間企業のノウハウや資本などを活用し、積極的な民間活力の導入を促します。

(2) 適切な進行管理と都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランの目標や施策に基づき、各種制度や事業を活用して計画を実現していくことになりますが、まちづくりの進捗状況を確認・評価し、必要に応じて見直し・改善を行い、計画の適切な進行管理を行っていく必要があります。

また、都市計画マスタープランは、長期的な見通しを持って継続的に取り組むものであるため、その間には、まちづくりの進捗状況や社会経済情勢の変化も予想されます。このため、上位計画である杉戸町総合振興計画などの見直しとの整合を図りつつ、住民や企業（NPO）・大学などの主体的な参加のもとに都市計画マスタープランの部分見直しを概ね5年、全体見直しを概ね10年ごとに行い、内容の充実を図っていきます。

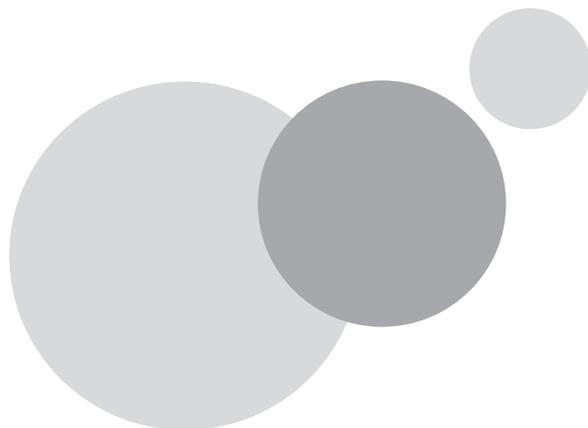
進行管理と計画の見直しイメージ



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

* **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 (エスディージーズ)**

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。

* **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。

* **建築協定**

土地所有者や借地権者が個別地域における環境を守るためなどに、敷地や位置、構造、用途、形態、デザイン、建築設備などの基準について取り決める協定のこと。

* **高度利用地区**

都市計画の地域地区のひとつで、都市全体から見ると高度な土地利用が期待される地区に、将来的に都市再開発事業をしやすい環境をつくり出す決まりを設けた地区のこと。

* **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

* **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。

* **市街地再開発事業**

都市再開発法に基づき、既成市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、地区内の建築物を除却し、公共施設の整備、建築物及び建築敷地の整備を行う事業のこと。

*** 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。

*** 市民緑地**

良好な生育状況の樹林地などを町などの公的組織が所有者から借用し、住民の管理を条件に利用を行う緑地のこと。

*** 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もちつつ、人が水辺で楽しめるように配慮された護岸のこと。

*** スプロール化**

本来は市街化されるべきでない場所において、小規模開発などにより市街化が飛び地的になされること。

*** 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。

◆ 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。

*** 地区計画制度**

都市計画法に基づき、地区の特性に応じ、公共施設の配置、建築物の用途、形態などの制限について、総合的な計画を定め、良好な居住環境の維持・形成を目指した制度のこと。

*** 駐車場整備地区**

駐車場法に基づく都市計画内の地域地区のひとつで、おもに用途地域の商業地域内などで、円滑な道路交通を確保するために指定する地域のこと。

*** 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。

* **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**

* **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。

* **ビオトープ**

ドイツ語で生物を意味する「ビオ」と場所を示す「トープ」の合成語で、生物学の分野で野生生物の生息・生育空間を意味する。

* **防火地域・準防火地域**

都市計画法に基づき、建築物などの防火性能を集団的に向上させ、火災の延焼拡大を抑制するために指定された区域のこと。

防火地域は、一般に、商業地域など、建築物の密集した火災危険率の高い市街地に指定されるが、それだけではなく、広域避難場所やその周辺、避難路沿道にも指定される。

準防火地域は、防火地域に準ずる地域について指定される。

* **保水・遊水機能**

保水機能とは、雨水が浸透し滞水層に一時的に留まる機能のことであり、遊水機能とは、降った雨や川からあふれた水が一時的に滞留する機能のこと。

◆ **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。

* **モータリゼーション**

自動車が生活の中に入り込むこと。自動車の大衆化。

◆ **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。

* **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。

* **緑地協定**

地域住民の自主的な緑化の意志を尊重しながら地域の緑化を推進するために、緑化協定区域、樹木などの種類とその植栽する場所、垣又は柵の構造などを取り決める協定のこと。

杉戸町都市計画マスタープラン

平成 20 年 3 月策定

令和 4 年 3 月改定

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

杉戸町都市計画マスタープラン

