# 杉戸町都市計画マスタープラン【概要版】

令和４年３月改定

## 都市計画マスタープランとは

「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した。

**役　割**

**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。

### ■改定の背景

**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。

→ ■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。

→ ■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。

→ ■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。

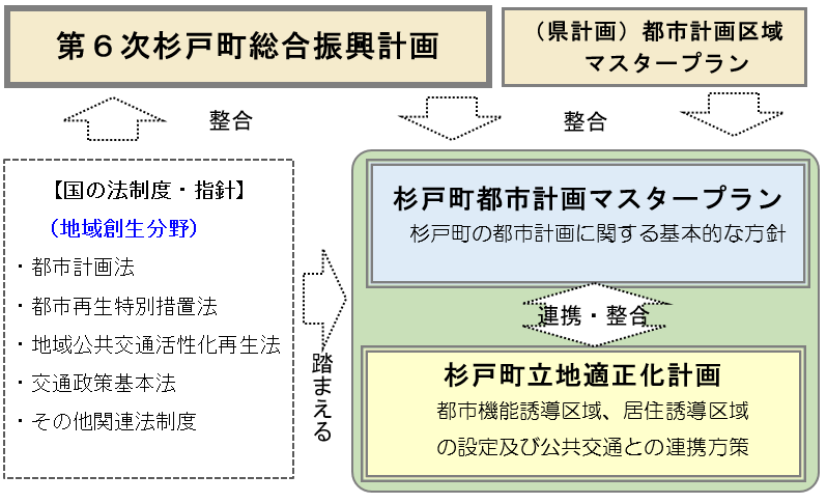
## 計画の期間

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。

＊社会情勢の変化や上位計画である杉戸町総合振興計画及び埼玉県都市計画区域マスタープランや関連計画の改定等により、乖離が生じた場合は、その内容を検証した上で必要に応じて計画の見直しを行います。

## 都市計画マスタープラン」の位置付け

杉戸町都市計画マスタープランは、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、「立地適正化計画」と連携・整合を図り、策定します。




## まちづくりの基本理念と目標

### ■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へ～」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。

**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～**

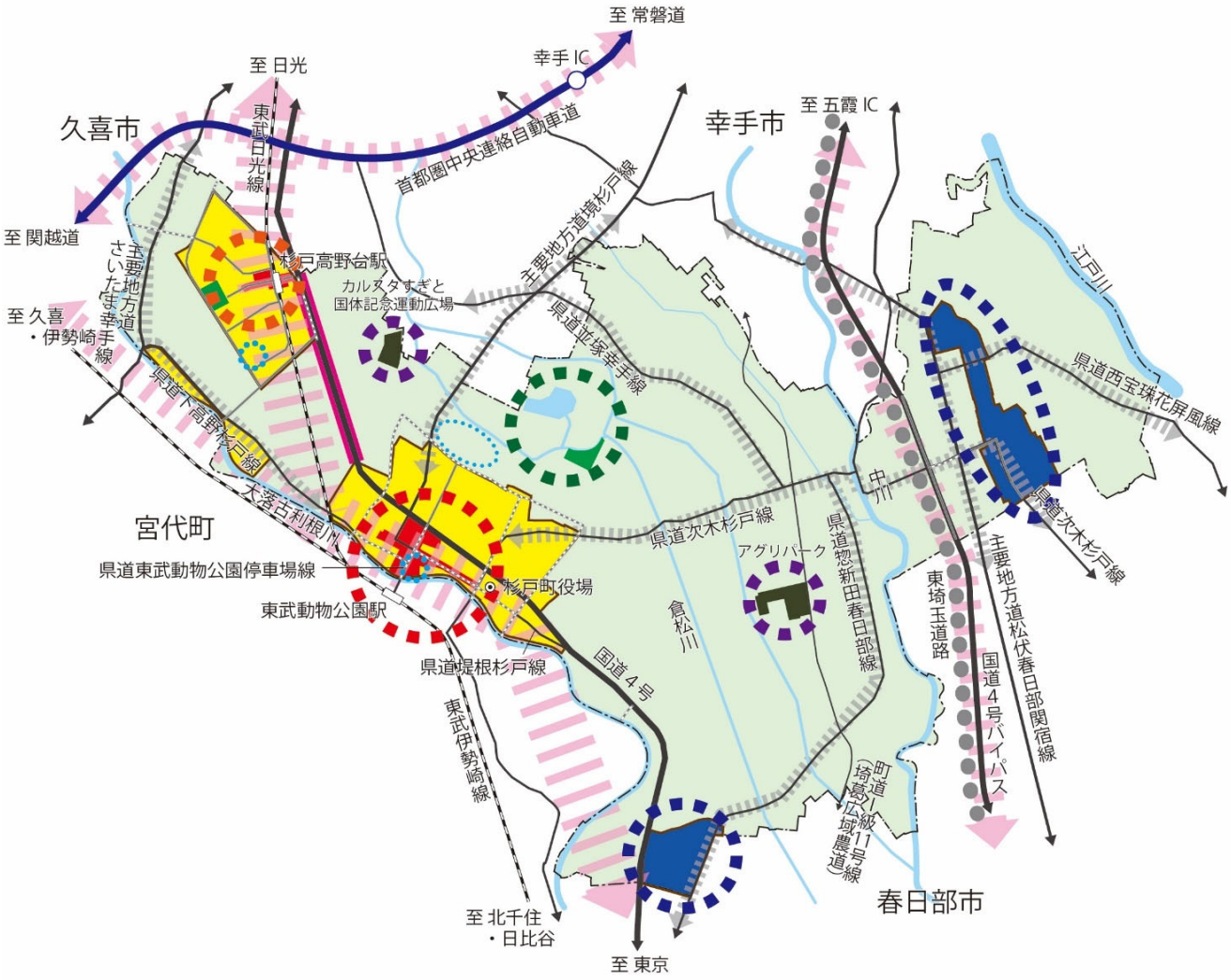
**まちづくりの目標**

- **●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**

## ■将来都市構造

将来都市構造は、上位計画である「都市計画区域マスタープラン（埼玉県）」に基づき、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。

**【将来都市構造のイメージ】**



# まちづくりの基本計画（全体構想）

## ■土地利用に関する方針

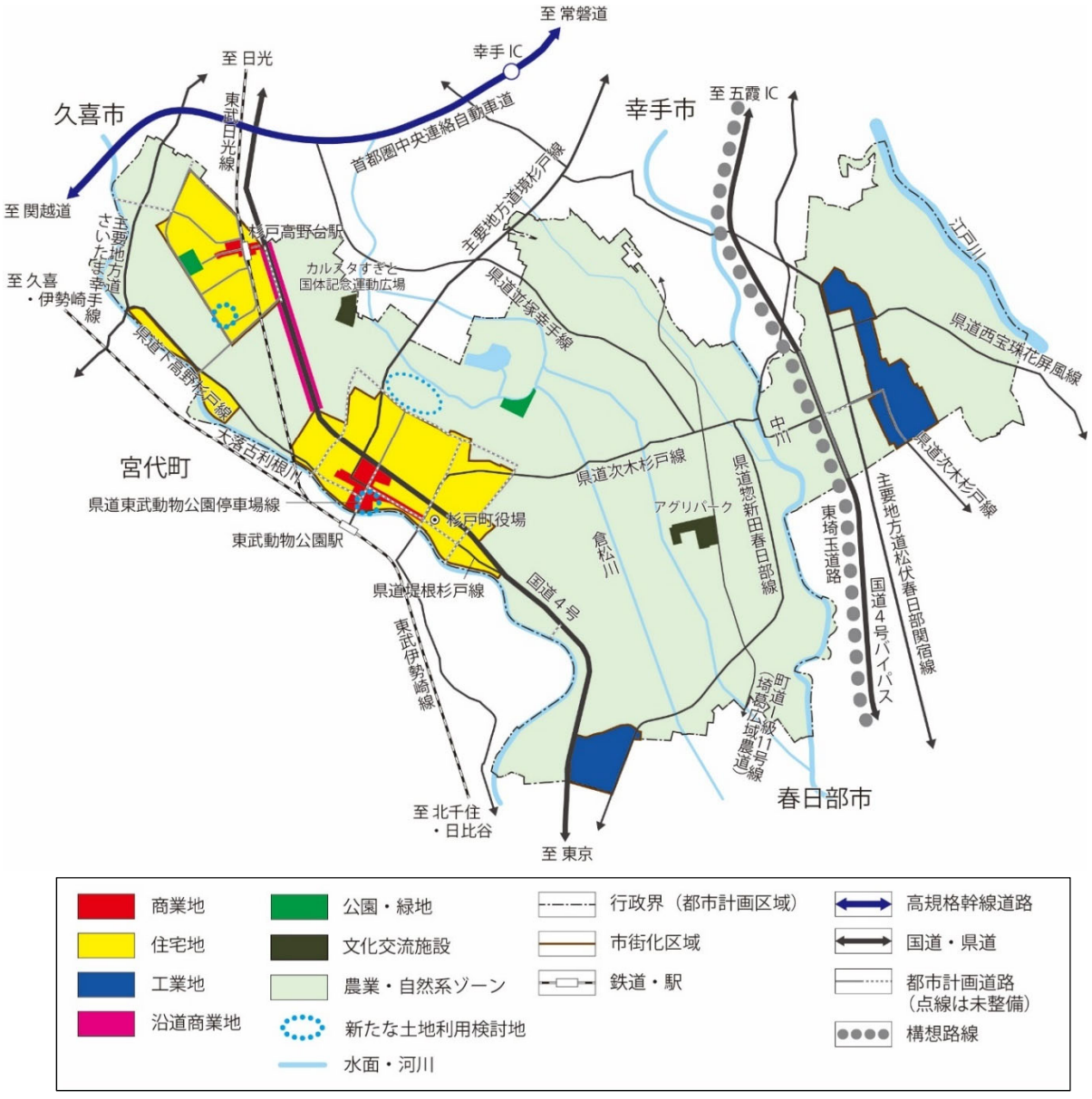
**市街化区域**

〇住宅市街地における防災性の高い快適な環境づくりと低未利用地の有効活用
〇東武動物公園駅東口通り線周辺地域における本町の中心拠点としての活力と魅力ある商業環境の整備
〇杉戸高野台駅周辺における生活拠点としての商業系土地利用の促進
〇工業用地における操業環境の維持や就業環境の向上に向けた対応
〇国道４号周辺における商業施設などの適正な立地と環境の維持・保全
〇「カルスタすぎと」「国体記念運動広場」における文化・スポーツを通じた住民交流機能の充実
〇「アグリパークゆめすぎと」を核とした交流機能の充実
〇旧杉戸小学校跡地における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
〇西仮グラウンドにおける地域振興や活性化、生活サービス機能などの充実に向けた有効活用策の検討

**市街化調整区域**

〇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優良農地の計画的な保全
〇潤いのある自然景観を有する森林資源の保全
〇河川・水路における改修事業の促進と流水対策の推進
〇与左衛門地区における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検討

**【土地利用方針図】**



## ■都市施設整備に関する方針

**道路施設**
○幹線道路ネットワークの確立
○都市計画道路網の整備と必要に応じた計画の見直し
○生活道路における利便性の向上
○歩行者にやさしい道づくり

**公共交通施設**
○周辺自治体と連携した鉄道輸送力の増強などの要請
○バス交通（町内巡回バスを含む）のさらなる利便性の向上

**駐車・駐輪施設**
○増加する駐車需要への適正対応
○駅周辺での駐輪需要への適正対応

**公園・緑地**
○身近な公園緑地の整備
○水と緑の環境拠点の創造
○緑のネットワーク整備

**下水道**
○流域関連公共下水道の整備と必要に応じた計画の見直し
○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

**上水道**
○安定した水源の確保と供給施設の耐震化促進
○都市災害時における緊急時の水源確保の検討

**河川**
○治水整備の促進による安全な河川の確保
○身近な自然のふれあいの場などの環境整備

## ■市街地整備に関する方針

**面整備**
○都市計画道路東武動物公園駅東口通り線周辺区域と一体的かつ面的に整備することによる商業環境及び住環境の向上と中心市街地の再生
○本郷工業地域（工業系用途地域）基盤整備事業の充実

**新たな土地利用検討地**
○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）での民間活力を活かした土地利用導入促進
○与左衛門地区における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検討

**規制誘導**
○無秩序な宅地化の防止と良質な環境の形成に向けた地区計画の導入推進

## ■自然環境の保全などに関する方針

○田園環境の保全
○水辺環境の保全
○「環境基本計画」の推進
○歴史的・文化的資源の活用
○樹林地などの保全

## ■都市景観形成に関する方針

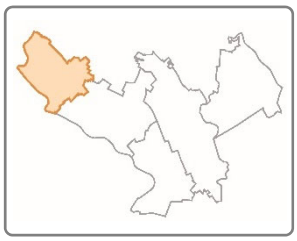
○「景観基本計画」の策定
○「地区計画」などの導入推進
○「景観形成指針」などの制定
○景観づくり推進体制の確立

## ■都市防災に関する方針

○治水対策の推進
○防災拠点の整備
○建築物などの不燃化・耐震性の強化
○都市防災空間の確保
○避難路・ライフラインの確保
○まちづくり防災組織の育成

# 地域別構想

## 西地域



**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

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

## 中央地域

### まちづくりの目標

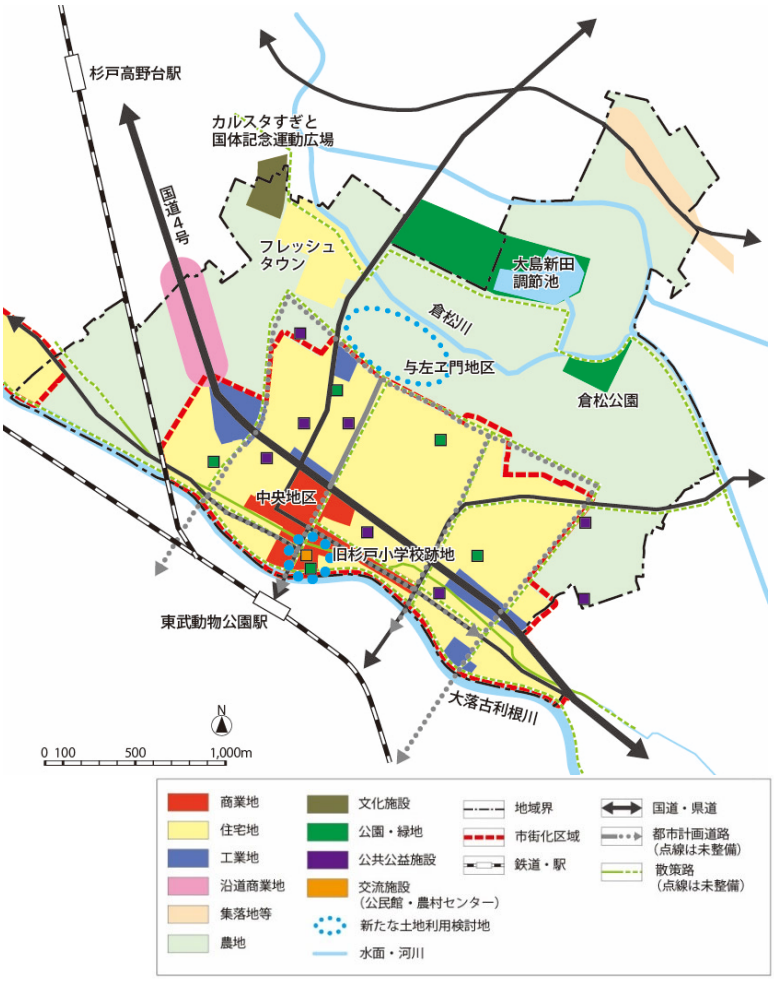
**「快適さと便利さとを兼ね備えた魅力ある中心拠点づくり」**

【まちづくりの基本方針】

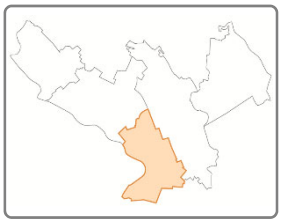
○中心市街地の機能充実（東武動物公園駅東口通り線周辺の整備など）

○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）




## 南地域



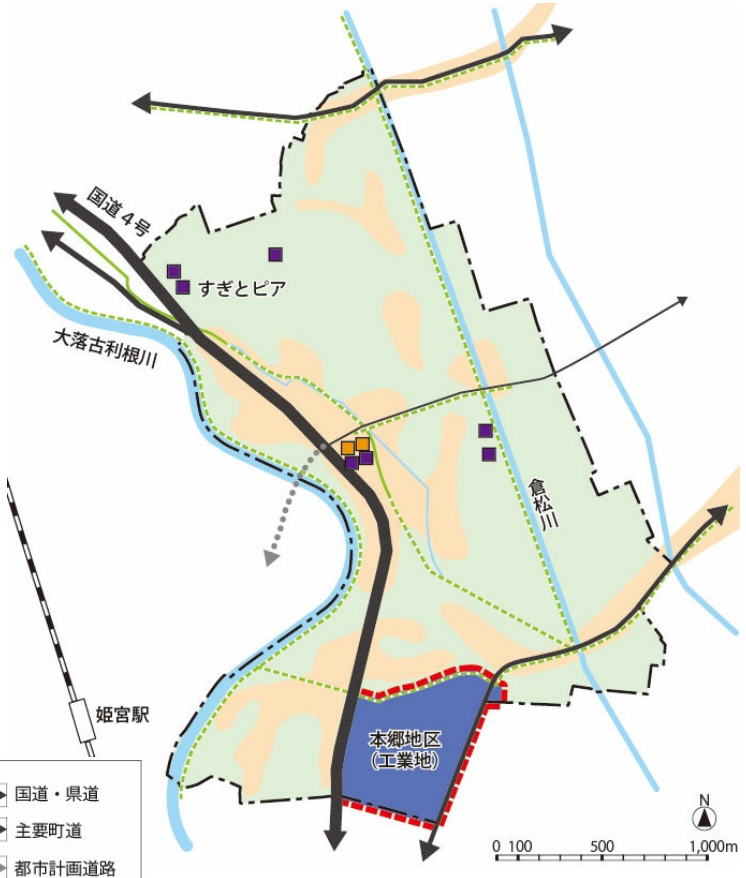
### まちづくりの目標

**「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



## 東地域

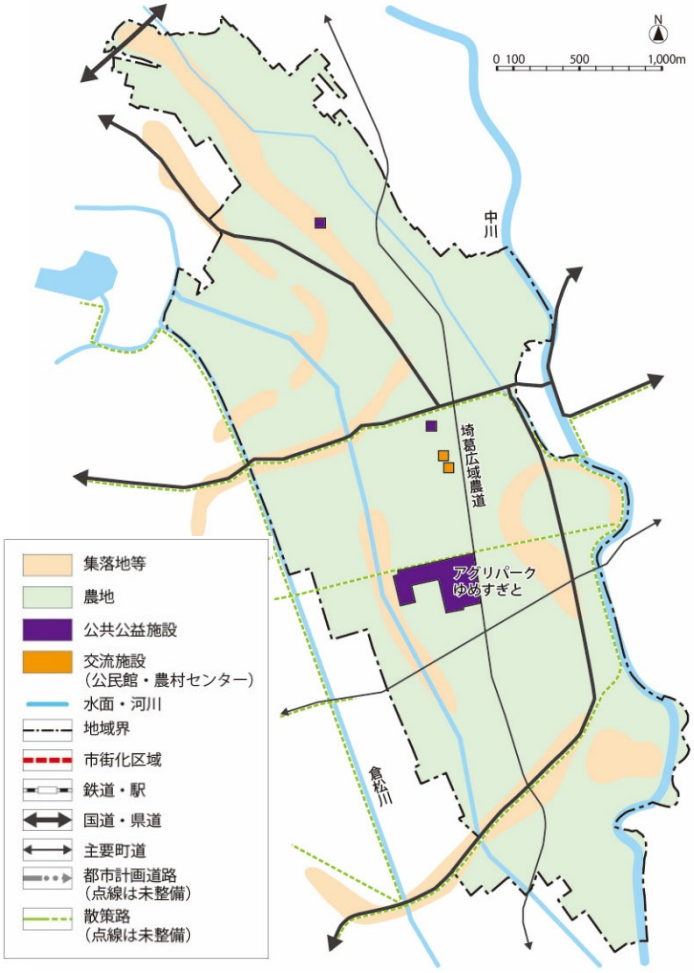
**まちづくりの目標**

**「自然環境と共存する潤いに満ちた地域づくり」**

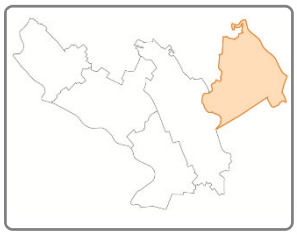
【まちづくりの基本方針】

○「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




## 泉地域



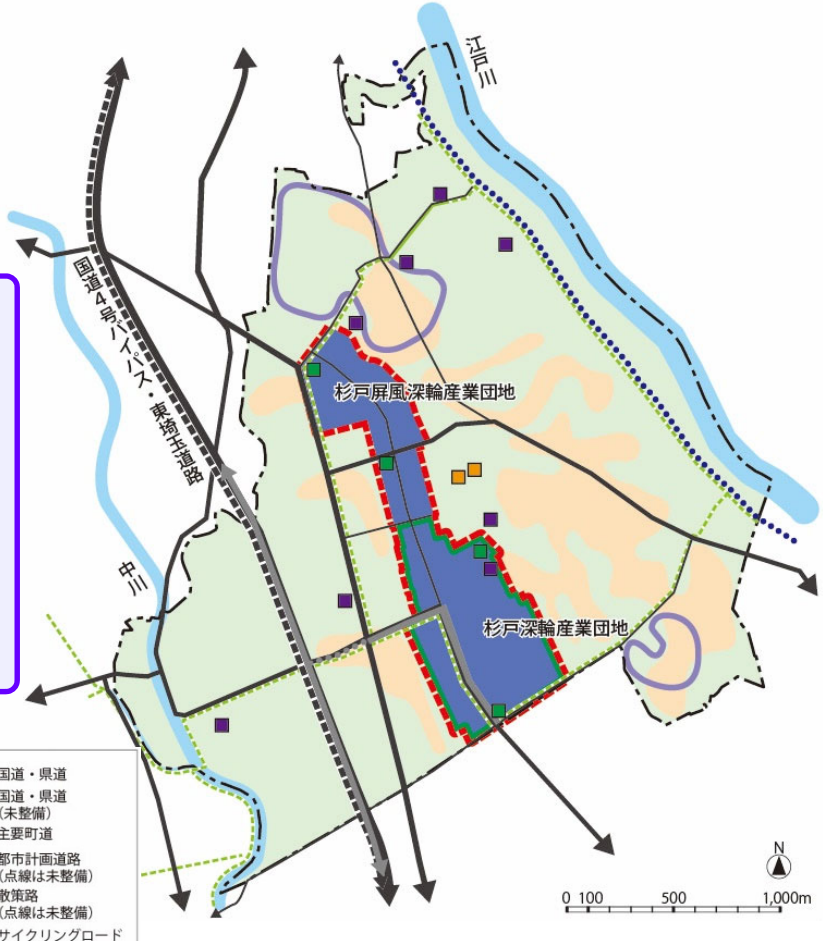
**まちづくりの目標**

**「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



# 計画実現に向けて

## ■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。

## ■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。

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。また、集落地域においては、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。

計画の実現にあたっては、地域の特性を踏まえた適正な整備手法の適用を図り、限られた財源の中でより効果が得られるように、計画の実現性や事業の優先性、緊急性、整備の効果など総合的に判断して進めます。

なお、事業実施については、都市計画マスタープランの高度化版である立地適正化計画や各分野での関連政策と調整した上で着実に実施します。

## ■実現に向けた仕組みづくり

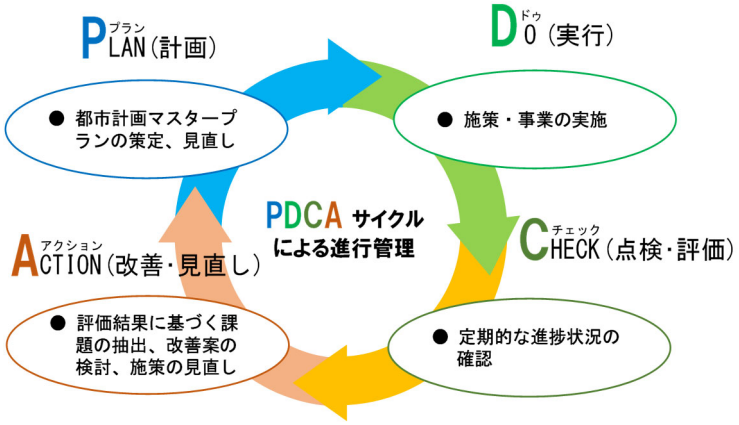
**まちづくりの推進体制の充実**

| | |
|---|---|
| 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。これからを担う児童・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。 |
| まちづくり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。<br>・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。 |
| 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。 |

**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。

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。





**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）