

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

埼玉県

都市計画の 案の縦覧	令和5年2月10日から 令和5年2月24日まで
都市計画の 決定告示	令和5年10月6日

< 目 次 >

第1 都市計画の目標	
1 基本的事項	
(1) 都市計画区域の範囲	1
(2) 目標年次	1
2 都市計画の目標	
(1) 当該都市計画区域の特性	2
(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	2
3 地域毎の市街地像	
(1) 拠点周辺の市街地	3
(2) その他の市街地	3
第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1 区域区分の決定の有無	4
2 区域区分の方針	
(1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	4
(2) 産業の規模	4
(3) 市街化区域のおおむねの規模	4
第3 主要な都市計画の決定の方針	
1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1) 主要用途の配置の方針	5
(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
(3) 市街地における住宅建設の方針	7
(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	8
(5) その他の土地利用の方針	10
2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1) 交通施設の都市計画の決定の方針	11
(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	13
(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	15
4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	
(1) 基本方針	16
(2) 主要な緑地の配置の方針	17
(3) 具体の公園・緑地の配置の方針	18

幸手都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 都市計画の目標

1 基本的事項

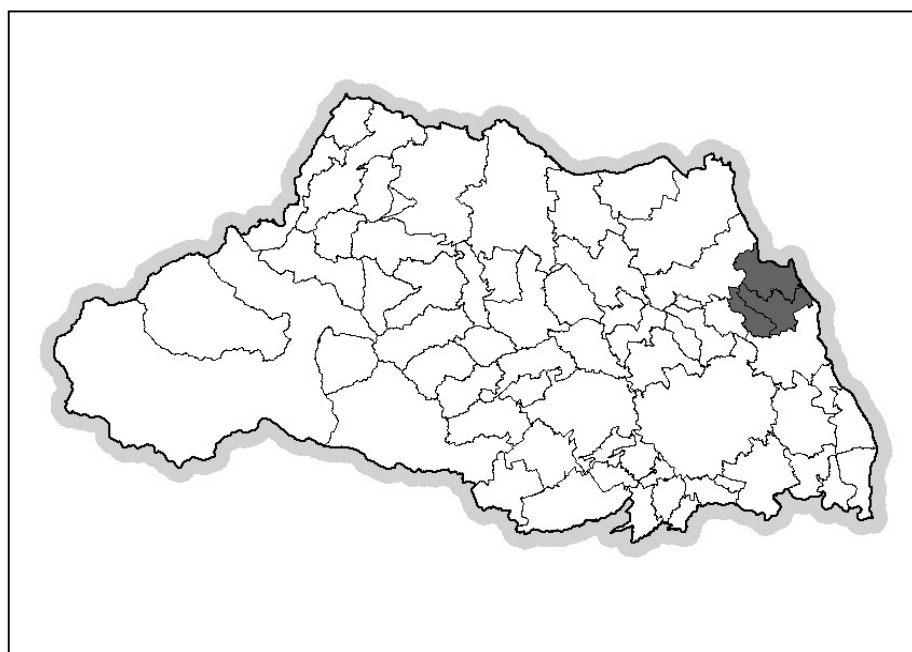
当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域的見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

(1) 都市計画区域の範囲

幸手都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲は、次のとおりである。

都市計画区域名	市町村名	範囲
幸手都市計画区域	幸手市	行政区域の全域
	杉戸町	行政区域の全域
	宮代町	行政区域の全域



(2) 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、令和12年を目標年次とする。

2 都市計画の目標

(1) 当該都市計画区域の特性

本区域は、都心から約40～50km圏、埼玉県北東部に位置し、東部及び南西部の一部に台地がみられるが、大部分が低地となっており、江戸川、中川、大落古利根川などの河川が流れている。

鉄道は、東武伊勢崎線及び東武日光線が縦断しており、都心への通勤・通学の主要な交通手段になっているほか、道路は、南北方向に縦断する一般国道4号、県道春日部久喜線などの広域幹線道路を骨格として道路網が形成されている。さらに、首都圏中央連絡自動車道幸手インターチェンジの開通により、交通利便性が一層向上した。

古くは、江戸時代におかれた日光街道の杉戸宿、日光御成道の幸手宿といった宿場や、河川を利用した船運も発達したことから、河川・陸上交通の要衝として栄えた。その後、明治時代に東武伊勢崎線の開通や、高度経済成長期において首都圏の郊外住宅地として市街地が形成され発展してきた。

一方、豊富な水による農業が盛んな地域であり、都市の周囲には、水田地帯が広がっている。このような田園風景や桜の名所である幸手権現堂桜堤などの自然、県内最古の縄文時代の集落が発掘された前原遺跡などの歴史的・文化的遺産が数多く残されている。

このような状況から、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、歴史ある文化を生かし、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る。

(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

○ コンパクトなまちの実現

高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

中心市街地に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い住環境を形成する。

また、地域から中心市街地や医療・福祉施設へのアクセス性を高め、生活環境の向上を図り、都市の利便性と田園のゆとりを共存できる都市を守り育てる。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

○ 地域の個性ある発展

高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を生かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らしてみたくなるような魅力あるまちづくりを進める。

○ 都市と自然・田園との共生

田畑・里山を活用しつつ、良好な田園・自然を保全する。

3 地域毎の市街地像

(1) 拠点周辺の市街地

目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実に図る。

○ 中心拠点

幸手駅や東武動物公園駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

○ 生活拠点

杉戸高野台駅や姫宮駅の周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

○ 産業拠点

幸手インターチェンジ周辺、幸手工業団地、幸手ひばりヶ丘工業団地、杉戸屏風深輪地区、杉戸本郷地区は、産業を集積する拠点を形成する。

(2) その他の市街地

拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1 区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、区域区分を定めるものとする。

2 区域区分の方針

(1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

区 分	年 次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口		131.7千人	おおむね114.5千人
市街化区域内人口		85.8千人	おおむね73.7千人

(2) 産業の規模

区 分	年 次	平成27年	令和12年
規 模	総生産額 (製造業+物流業)	581億円	721億円
	総生産額 (卸売業+小売業)	275億円	300億円

なお、上表の総生産額（製造業+物流業）の令和12年には、埼玉県広域都市計画圏における保留フレームに対応する額を含まないものとする。

(3) 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口及び産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	令和12年
市街化区域面積	おおむね1,410ha

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。
なお、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

○ 住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については住居専用地域、農地と低層住宅が調和した良好な住居の環境を保護する地域については田園住居地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

○ 商業地

商業地は、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として、商業業務機能の集積を図る商業地は、主として中心拠点に配置する。

生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

○ 工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備状況や土地利用の動向を勘案するとともに、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。

商業地については、中密度もしくは高密度な土地利用を図る。

工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

(注) ここでの密度の数値は、以下を想定している。

住宅地・工業地においては、おおむね、

高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%~200%、低密度は容積率100%以下

商業地にあつては、おおむね、

高密度は容積率 500%以上、中密度は容積率 200%~400%

(3) 市街地における住宅建設の方針

① 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者を地域で支える体制を構築するとともに、バリアフリーに配慮した住まいづくりを進める。

災害や防犯などに配慮した居住環境の整備により、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

② 子供を生み育てやすい住環境づくりに関する方針

子供を安心して生み育てる社会を実現するため、子育て世帯が安心して居住できる住宅など、子育て世帯・若年世帯が魅力を感じる住環境の整備を進める。

③ 環境に配慮した住まいづくりに関する方針

将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため、長期間使用できる住宅など、環境配慮に優れた住まいづくりを進める。

④ 地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針

空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図る住環境づくりを進める。

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

都市機能の集積、増進及び更新を図る地区については、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

② 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会経済情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

現に空き家、空き地等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な居住環境と街並みの維持、形成を図る。

④ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）等の立地に関する方針

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導する。

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、新たに特定大規模建築物又は周辺の自治体に影響を及ぼすことが予想される集客施設の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

⑤ 産業集積に関する方針

産業集積を図る工業地では、特別用途地区や地区計画などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図る。

また、必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、自然環境や田園などの周辺環境との調和を図るとともに、周辺における乱開発を抑制する。

⑥ 都市防災に関する方針

埼玉県地域強靱化計画や埼玉県地域防災計画を踏まえ、建築物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等を進める。併せて、近年頻発化している水災害のリスクに応じ、防災・減災対策に取り組み、防災都市づくりを推進する。

特に、都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

⑦ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、無電柱化を行うなど、地域の特性を生かした良好な景観づくりを進める。

⑧ 都市内の緑地の維持等に関する方針

市街地の緑地（農地を含む）は、防災機能や景観形成機能等を有するため、生産緑地制度等を活用し、保全・創出・活用に努める。

都市計画決定後30年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める。

(5) その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

集团的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、今後も優良な農地として保全に努める。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域については、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

権現堂桜並木がある中川周辺やさいたま緑のトラスト保全地として指定されている山崎山の雑木林などについては、優れた自然環境の保全を図る。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実にになった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。

⑤ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針

市街化調整区域内においては、広域的に都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、特定大規模建築物の立地を抑制する。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備の方針及び整備目標

本区域の道路網は、首都圏中央連絡自動車道、一般国道4号、県道春日部久喜線などを骨格として構成されている。

公共交通機関は、東武伊勢崎線、東武日光線といった鉄道交通や民営による路線バスが運行されており、住民の通勤・通学の重要な交通手段となっている。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。また、公共交通機関の利便性や結節性の向上などにより、総合的な交通体系を確立していく必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

- ・ 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。
- ・ 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。
- ・ 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- ・ 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。
- ・ 駐車場及び駐輪場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。
- ・ 火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。
- ・ 都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

② 主要な施設の配置の方針

a 道路

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、広域交通として下表の路線を配置する。

また、広域交通を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するため、都市内交通として必要な路線を配置する。

なお、市町境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種 別	名 称
広域交通	1・3・1 首都圏中央連絡自動車道
	3・2・1 国道4号バイパス（一般国道4号）
	3・4・36 国道4号線（一般国道4号）
	3・4・58 春日部久喜線（県道春日部久喜線） など国道、県道網を形成する路線

b 鉄道

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性の向上を図るため、鉄道駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

c その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車の問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて駐車場及び駐輪場を配置する。

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備の方針及び整備目標

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災対策の強化を図るため、市街化の動向等を勘案し、下水道及び河川の整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに、都市の健全な発展を図る。

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、埼玉県生活排水処理施設整備構想に基づき、生活排水処理人口普及率100%を目指し、市街地の污水管渠等の整備を進める。

また、市街地の浸水被害を解消するため、河川改修との整合を図りながら、雨水管渠や都市下水路等の整備を進める。

河川については、「洪水等による災害の発生の防止又は軽減」、「河川の適正な利用及び流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」の観点から整備を進め、時間雨量50mm程度の降雨を安全に流下させることのできる治水施設の整備や流域の雨水流出抑制対策など、総合的な治水対策を進める。

② 主要な施設の配置の方針

a 下水道

(a) 污水

中川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

(b) 雨水

降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する。

b 河川

河川整備計画等に基づき配置する。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努める。

なお、埼玉県廃棄物処理基本計画で目指す循環型社会の構築を推進する。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指す。

4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

本区域は、江戸川、中川、大落古利根川などの河川が自然環境の骨格をなしている。また、市街地の周辺には水田を主とした農地が広がる田園風景を有している。

埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉の緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。

また、自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。

(2) 主要な緑地の配置の方針

江戸川や中川などをネットワーク上の「核」として生かしながら、丘陵地や台地、田園の緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。

<自然環境の保全>

江戸川、中川、大落古利根川などの河川敷地や山崎山の雑木林など広域的な視点から必要な緑地を保全するとともに、社寺林・屋敷林などの身近な緑の保全を図る。

<防災の機能>

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。

<環境負荷軽減の機能>

樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。

<景観形成の機能>

田園や緑地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

<ふれあい提供の機能>

公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

(3) 具体の公園・緑地の配置の方針

<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する公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<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する公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<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する公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<総合公園>

都市住民全般の休憩、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<運動公園>

都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<広域公園>

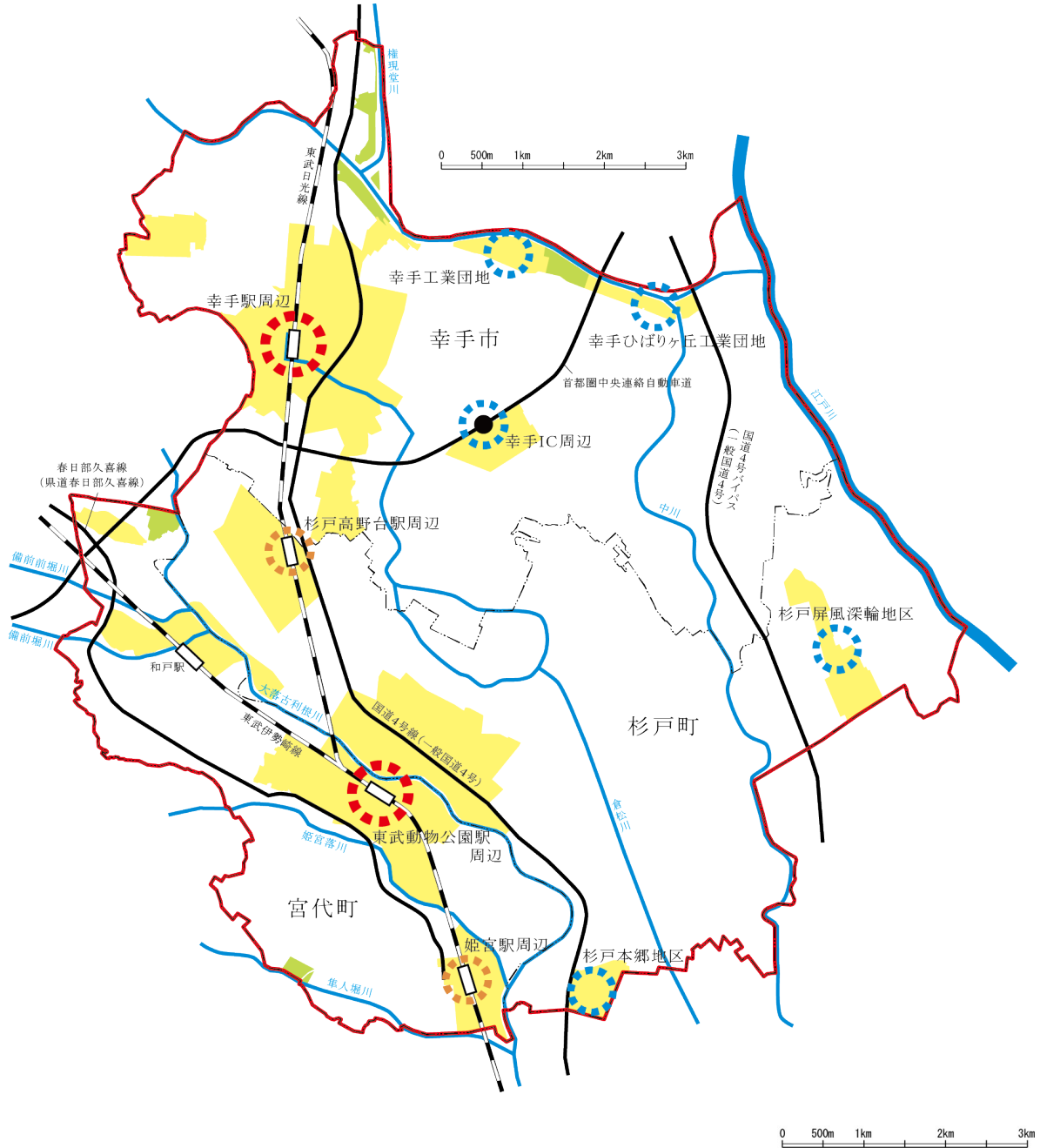
一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

<その他>

都市の状況に応じて、その他の公園・緑地等を配置する。

まとまりのある樹林地等については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の指定を検討し、維持・保全を図る。

幸手都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



凡 例	
都市計画区域	公園・緑地等
行政区域	鉄道
市街化区域	広域交通
中心拠点	河川
生活拠点	
産業拠点	

(注) 方針図は、おおむねの位置を示している。
公園・緑地等は、広域的なものを示している。