

東武動物公園駅東口通り線周辺まちづくり ～ 圧倒的ホームタウン ～ 地域まちづくり計画



令和6年3月
(令和7年9月更新)
杉戸町

取組の概要

まちづくりにおける課題

杉戸町は2000年をピークに人口減少が続いており、高齢化も進んでいることから、中心市街地においても空き家・空き店舗が増加し、コミュニティや賑わいが欠けてきている。

また、郊外で買い物をすることで地域内消費が少なくなっている。さらに、高齢化による交通弱者の増加に伴う公共交通の確保や近年の局地的な豪雨や地震等の災害対策など、安心して暮らし続けられる持続可能なまちづくりへの対応が必要となっている。

まちづくりの方向性

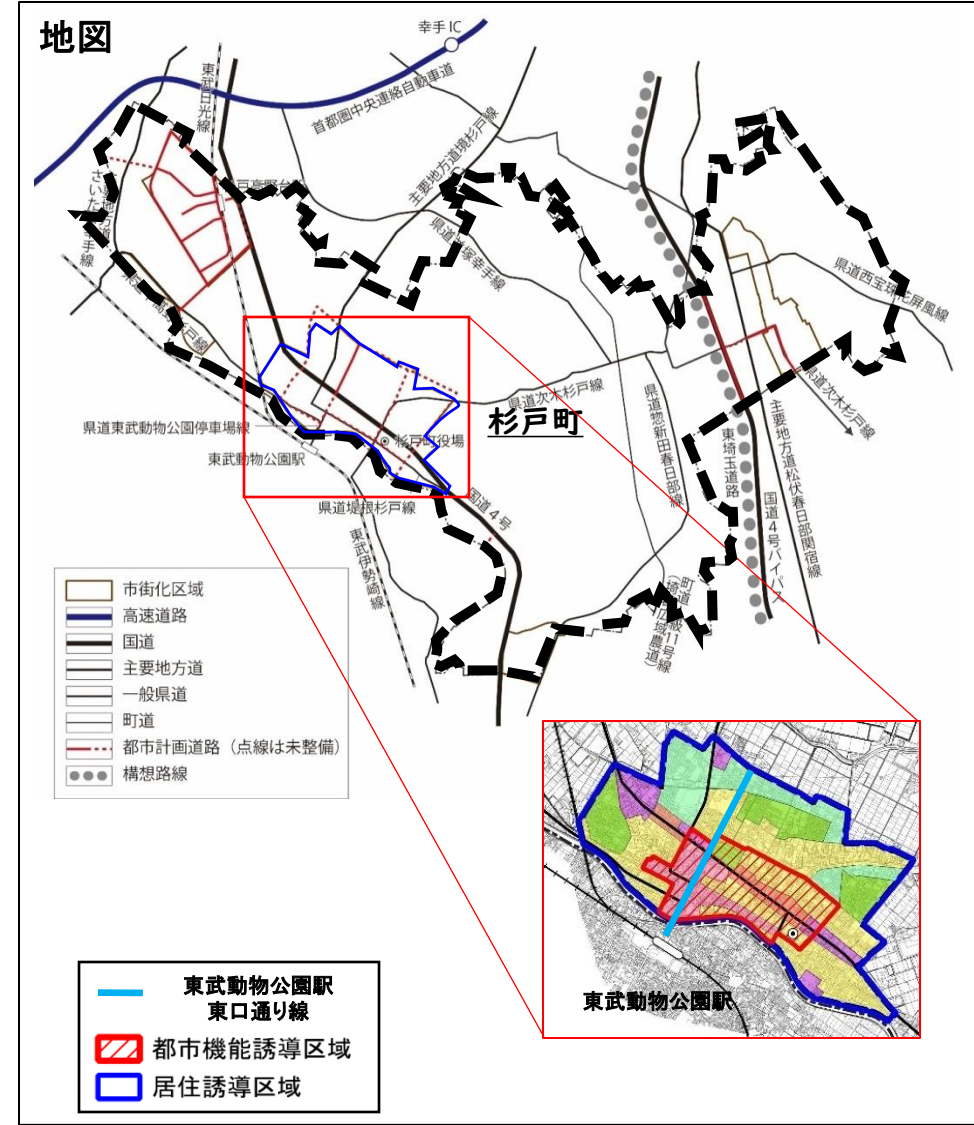
東口通り線周辺地域は町の中心部に位置し、現在、道路拡幅や公共施設の再編などを実施していることから、地域の拠点となる機能を設置し、都市機能の集約化を目指す。

また、地域内に点在する資源(公共空間や空き家・空き店舗など)を活用し、経済が循環する自立型で持続可能なまちづくりを目指す。

他の計画における位置付け

- 第6次杉戸町総合振興計画
- 第2期杉戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 杉戸町都市計画マスタープラン
- 杉戸町立地適正化計画
- 杉戸町環境基本計画
- 杉戸町公共施設等総合管理計画
- 杉戸町個別施設計画
- 杉戸町国土強靱化地域計画
- 杉戸町空家等対策計画
- 東武動物公園駅東口通り線周辺まちづくり構想

対象地域の位置及び区域 東口通り線周辺地域



地域の現況

人口・世帯の状況

杉戸町の人口は2000年の47,319人をピークに減少傾向となり、2000年から2015年の間に1,824人、年平均で約120人が減少している。今後は人口減少がさらに加速し、国立社会保障・人口問題研究所では2045年には31,097人まで減少し、65歳以上の高齢人口と生産年齢人口が同程度になると推測されている。また、年齢階級別の人口移動で見ると特に20代の転出が多くなっている。

一方、世帯数は2000年の15,706世帯から2015年の間に2,707世帯、年平均で約180世帯が増加している。現在も増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所では、令和7年をピークに減少に転じると予測されている。

開発の状況

杉戸町の中心拠点は日光街道杉戸宿として栄え、郡役所も設置されていたため、以前から住居や店舗などがあり、住居系の市街化が形成されていた。現在も東武動物公園駅東口通り線を軸に住居はもとより商業施設や医療施設等の生活サービス施設が立地している。

この他にも土地区画整理事業で整備された住居系の市街地や工業系の市街地が点在しているが、町域からみると大部分が市街化調整区域となっている。

地域交通の状況

公共交通機関は東武鉄道の東武動物公園駅が市街地に隣接しており、東武伊勢崎線と東武日光線の分岐点や東京メトロ日比谷線、半蔵門線と東急電鉄田園都市線が相互乗り入れする主要駅となっている。また、同じ東武鉄道の杉戸高野台駅が町の北西部にある。東武動物公園駅を起点とするバス路線が2路線あり、通勤・通学等に利用されているが、町内全域を巡回していないため、公共施設や医療機関等に容易にアクセスできない地域が存在する。町ではこのバスを補完する町内巡回バスを運行しており、一定の利用者数はあるが、便数やコース等、全ての住民ニーズに対応することはできていない。

このようなことから利用交通手段として自家用車が多くなっている。

地域資源

杉戸町は埼玉県北東部に位置し、首都40km圏にあるため都内へのアクセスが簡単にでき、ベッドタウンとして市街化が進んでいる。一方で、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る。

この特色を生かして、町の中心部に設置した「まちの駅・道の駅アグリパークゆめすぎと」は、農産物の販売や農業体験、BBQや広い公園など家族で1日楽しめる施設として各メディアに取り上げられ、観光スポットとなっている。

また、毎年8月上旬に実施する「古利根川流灯まつり」は、1日分の大きな灯ろう約250基を大落古利根川に約1km係留し、地上に降りた天の川のような幻想的な光景を作り出す。

まちづくりのコンセプトと事業全体の概要

まちづくりのコンセプト

官民連携を基本とした空間資源（公共空間・遊休不動産）の新しい活用の実践・表現（小さなリノベーション）と公共空間の再編（大きなリノベーション）をすることによってスピーディーに「まち」を変えるしくみを創る。多様な人々の交流や滞在、地域消費が好循環することにより、賑わいを生み、滞留したくなるまちづくりを目指す。

日常生活に欠かせない買い物や病院などの町内にある拠点を結ぶための地域交通の利便性を図るとともに近年増加傾向にある災害に強いまちづくりを目指す。

推進体制

当該エリアは行政界を超えて隣接町の宮代町の一部を含めていることから両町が連携していく。また、エリア内にある旧杉戸小学校跡地の施設管理者、地元住民などで構成されている団体や協議会、まちづくりに関心のある民間事業者などと連携して、杉戸町版スーパーシティプロジェクトの実現を目指して官民連携で推進を図る。

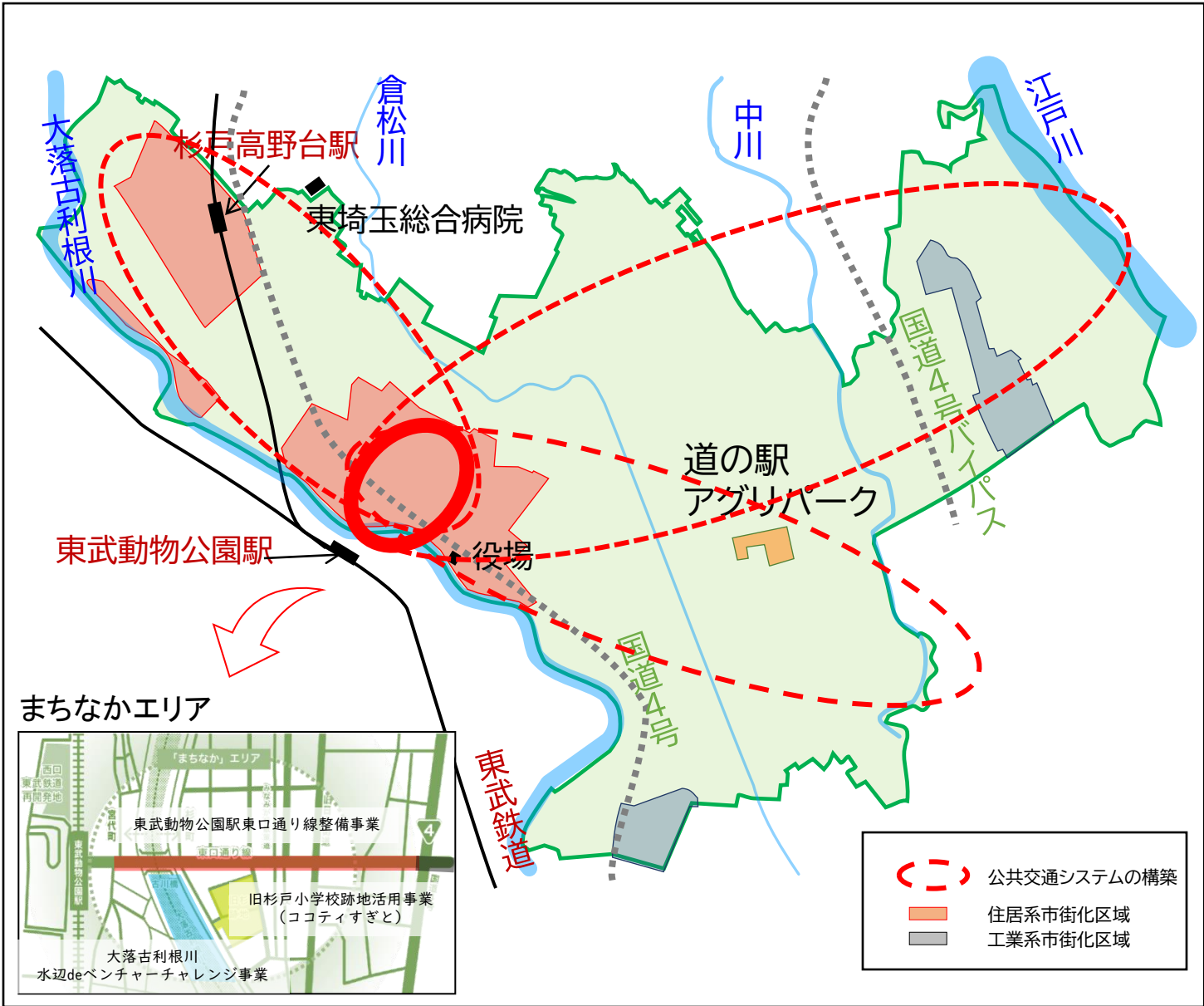
【連携事業者等】

杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体、
地元行政区、地元協議会、杉戸町商工会、
民間事業者、埼玉県、宮代町、
杉戸町(未来推進会議プロジェクトチーム)など

事業全体の概要

- 【コンパクト】東口通り線周辺を中心としたウォーカブルなまちづくり
- ・東武動物公園駅東口通り線、大落古利根川、旧杉戸小学校跡地（ココティすぎと）の整備による町の魅力向上
 - ・東口通り線周辺を中心としたコンパクトな市街地を維持することで、子育て世代や高齢者等の住みやすい環境を形成し、町内外の交流・定住を促進
 - ・空き家・空き地・空き店舗を有効活用し、まちなかの賑わいの創出や回遊性を高めることで、地域産業を活性化
- 【スマート】デジタル技術を活用した町民の日常生活の利便性向上、安心・安全で魅力的なまちづくり
- ・アプリを活用したコミュニティの形成、防災情報発信、モビリティサービスなどによる町内拠点をつなぐ移動利便性の向上
 - ・東口通り線を中心としたエリアの3Dモデルを活用し、まちの将来像、人や交通の動きを可視化
- 【レジリエント】災害時でも途絶えないインフラ確保
- ・東口通り線の無電柱化により災害時でも途絶えない交通機能、電気通信機能の確保
 - ・平常時の省エネ・環境負荷軽減、災害時でも途切れない電気や水などのライフラインの確保、防災・減災に寄与する地域防災拠点の構築
 - ・アプリ等を活用した災害のリアルタイム情報の取得

プロジェクトの取組概要



利便性の高い地域公共交通システムの構築



再生可能エネルギー充電ステーション及び公用EVカーシェアの導入

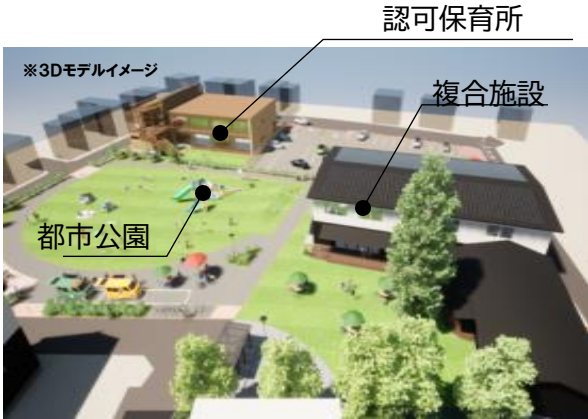
公共施設における再生可能エネルギー及び蓄電池の導入

防災情報・イベント情報などアプリを活用した情報発信

コンパクトな「まちなかエリア」の事業概要

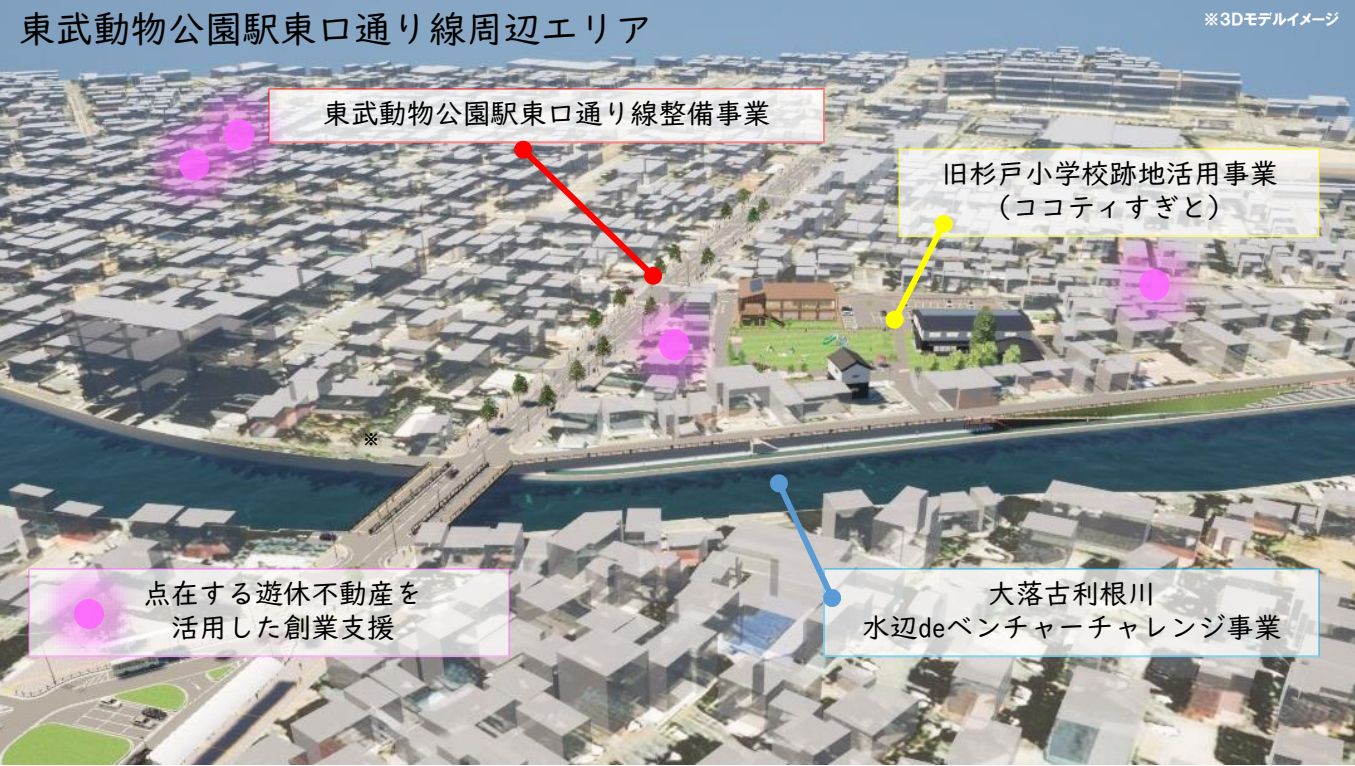


旧杉戸小学校跡地活用事業 (ココティすぎと)

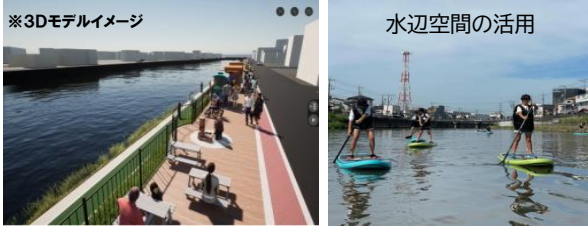


【複合施設】
1F:コミュニティセンター
2F:子育て支援センター

PPA事業:太陽光発電・蓄電池



大落古利根川 水辺deベンチャーチャレンジ事業



※創業支援とは遊休不動産のオーナーと新規事業者とのマッチングを行う。また、改修費や賃借料の補助を行う。

【コンパクト】事業一覧

事業名	実施主体	事業内容	スケジュール						備考
			R7	R8	R9	R10	R11	R12以降	
ウォーカブルな東口通り線を整備し、公共空間を利活用	県町（杉戸・宮代）	町のウォーカブルなシンボル道路として整備するとともに、道路内に電源・給排水設備を併せて整備し、公共空間を利活用する。	東口通り線整備工事 道路空間を利活用した社会実験の実施（イベント、軒先利用など） 民間事業者による道路空間の利活用を推進						県道路街路課の支援 新しい地方経済・生活環境創生交付金(国)を活用予定
旧杉戸小学校跡地活用事業(認可保育所)	民間事業者	子育て環境の充実及び待機児童解消を目的に認可保育所を建設し、子育て世代を呼び込む。また、隣接するココティすぎと連携を図る。	子育て環境の充実を推進（ココティすぎとの連携）						民間事業者による保育所等整備交付金(国)を活用
旧杉戸小学校跡地活用事業(複合施設)	町民間事業者	民間による公園及び複合施設の整備を行い、町が子育て支援センター、コミュニティセンターとして事業を実施する。運営についても一部民間事業者に委託し、実施。 ※R6.4.1から複合施設ココティすぎとの供用開始	広場を中心とした、多世代が憩い、利活用できる公共空間の推進						リース方式による事業(コミュニティセンターでは、多目的室、調理室、シェアキッチン、図書室学習室を指定管理により運営する)
大落古利根川水辺deベンチャーチャレンジ事業	県町民間事業者	歴史的な観光資源である水辺空間を利活用するために施設を整備し、町内外の利用者を増加させる。	民間事業者による水辺空間の利活用を推進（SUP、マルシェなど）						県河川環境課の支援 令和5年度ふるさと創造資金(県)を活用
エリアプラットフォーム事業	町民間事業者	民間及び地域とともにエリアプラットフォームによるまちづくりを検討及び推進し、賑わいの創出、コミュニティを形成する。	エリアプラットフォームによるまちづくりの推進						令和5年度ふるさと創造資金(県)を活用 新しい地方経済・生活環境創生交付金(国)を活用予定
空き店舗等対策	町民間事業者	点在する空き店舗等のデータベースをR5に構築し、新規創業者やコミュニティ形成のマッチングを行う。併せて創業に係る補助金等の支援を行う。	空き店舗等の活用を推進 創業に係る補助金等の支援						

【スマート】事業一覧

事業名	実施主体	事業内容	スケジュール						備考
			R7	R8	R9	R10	R11	R12以降	
利便性の高い地域交通システムの構築	町 民間事業者	町民のニーズに合わせた移動の円滑化を図る。	巡回バス運行およびオンデマンド交通等の検討						
公用EVのカーシェア等導入事業	町 民間事業者	地域住民の移動手段として公用EVをシェアすることで、利便性の向上、二酸化炭素の排出量低減に寄与する。	取り組み検討	公用EV導入	公用EV導入およびカーシェアの導入検討				クリーンエネルギー自動車導入促進補助金を活用予定
3Dモデルを用いたまちの魅力を発信	町	エリアで実施するハード整備の将来的なビジョンを視覚的に認識することで、令和5年度からまちの魅力を発信し、公共空間での活動を推進する。	3Dモデルを活用して町の魅力を発信し、かつ、公共空間での活動を推進						令和5年度ふるさと創造資金(県)を活用 ウォーカブル推進事業(国)を活用
情報収集・発信等のためのアプリ活用	町	防災情報、イベント情報などLINEを活用して発信する。	町ホームページとLINEを連携させることにより、町の情報を発信						デジタル田園都市国家構想推進交付金(国)を活用

【レジリエント】事業一覧

事業名	実施主体	事業内容	スケジュール						備考	
			R7	R8	R9	R10	R11	R12以降		
東口通り線は無電柱化にて整備	県町	災害時でも途絶えない交通機能、電気通信機能を確保する。	東口通り線整備に併せた無電柱化工事						県道路街路課の支援 無電柱化推進計画補助(国)活用	
旧杉戸小学校跡地活用事業(複合施設)太陽光発電及び蓄電池の設置	町 民間事業者	複合施設の整備において、PPA事業により太陽光発電設備等の再生可能エネルギーを導入し、災害時でも電源が途絶えない整備を行う。	太陽光発電等による複合施設内への電力供給						民間事業者のPPA事業により実施	
公共施設における再生可能エネルギー及び蓄電池導入事業	町	公共施設や未利用地において再生可能エネルギーを導入し、二酸化炭素の排出抑制、災害時でも途絶えない電源を確保する。	取り組み検討	事前調査	公募	工事	太陽光発電等による電力供給			
再生可能エネルギー充電ステーションの設置及び災害時における電力供給	町 民間事業者	公共施設に太陽光発電による充電ステーションを設置し、EVに供給することで二酸化炭素の排出量を低減する。また、災害時には公用EVにより避難所へ電力供給を行う。	取り組み検討	実施設計		太陽光発電による充電ステーションの設置				
災害の情報収集・発信等のためのアプリ活用	町	大規模災害が予想される場合及び災害時における防災情報等をHPと連携したLINEを活用し、リアルタイムに情報を発信する。	町ホームページと連携したLINEを活用し、防災、災害の情報を発信						デジタル田園都市国家構想推進交付金(国)	

KPI

コンセプト	指標	基準値（調査時点）	最新値（調査時点）	目標値（達成年度）	備考
全体共通	中央地区居住誘導区域内人口割合	37. 6% （R4）	37. 6% （R5）	37. 6% （R10）	
コンパクト	東口通り線の歩行者・自転車交通量	1, 386台人/日 （R4）	— 東口通り線整備完了後に調査予定	2, 600台人/日 （R10）	
コンパクト	旧杉戸小学校跡地（ココティすぎと）施設利用者数	36, 131人/年 （H30）	59, 761人/年 （R6）	70, 000人/年 （R10）	
スマート	町内巡回バス等利用者数	20, 629人/年 （H30）	21, 269人/年 （R5）	21, 660人/年 （R7）	
レジリエント	エリア内の公共施設における再生可能エネルギー導入量	0kw （R4）	57. 4kw （R4）	107kw （R10）	