

第5章 まちづくりの実現に向けて



- I これからのまちづくりの基本的な考え方
- II 多様な主体との協働・連携によるまちづくり
- III 適切な都市計画の選択
- IV 計画のマネジメントによる実効性の確保

I これからのまちづくりの基本的な考え方

これからのまちづくりは、都市計画だけではなく、産業、医療・福祉、教育、文化など、様々な分野が相互に連携を図り、多様な施策・事業を展開しながら進めていくこととなります。

これからのまちづくりの目標となる将来都市像『首都圏でいちばん人が輝く町』の実現に向けて、本計画で掲げた各種施策や事業を具体的に進めていくために、都市計画として求められる3つの基本的な考え方に基づき、まちづくりの実現を目指します。

多様な主体との協働・ 連携によるまちづくり

社会経済情勢が大きく変化する中でも、本町が持続的に維持・成長していけるよう、これまで推進してきた「多様な主体との協働・連携によるまちづくり」の更なる充実に取り組みます。

適切な都市計画の選択

各制度の役割や特性を踏まえた適切な都市計画を選択しながら、土地利用誘導や都市施設の整備など、本計画で掲げた各種方針・施策の実現や町が抱える課題の解消に取り組みます。

計画のマネジメント による実効性の確保

本計画で掲げた施策・事業が着実に実施できるよう、宮代町総合計画と連携して事業の進捗管理を行うとともに、計画全体の進捗を評価する指標を設定し、計画の適正な進行管理と質の向上に取り組みます。

Ⅱ 多様な主体との協働・連携によるまちづくり

1 各主体が担う役割

本計画では、持続可能なまちづくりに向けて、『多様な主体との協働で支えるまちづくり』をまちづくりの目標に掲げています。本計画で掲げた各種施策・事業を実現していくためには、住民・事業者・行政の各主体がまちづくりの担い手であるという意識を持ち、本町の将来都市像を共有しながら、それぞれの立場で積極的な取組を実践していくことが重要となります。

(1) 住民が担う役割

自らの生活の場となるまちを、より安心・安全で快適な環境にしていくことは、まちづくりの主役である住民の権利であり、責務でもあります。個人や自治会を単位として、積極的かつ主体的にまちづくり活動に取り組んでいくことが期待されます。

NPO やボランティア団体などのまちづくり活動団体は、行政や事業者が継続的に取り組むことが困難な分野や更なる充実が求められる分野において、各団体の専門性を活かしながら、住民によるまちづくり活動をけん引していくことが期待されます。

(2) 事業者が担う役割

町内で事業を行う企業やバス・鉄道事業者、大学などは、自らもまちづくりの受益者であり、魅力的なまちづくりの実現を担う地域社会の一員であることを認識し、日常の事業活動を通じて、町や周辺地域の活性化に継続的に貢献していくことが期待されます。

また、本町が掲げる将来都市像を理解した上で、CSR 活動の一環として住民や行政が進めるまちづくり活動に積極的に参加・協力するなど、事業者としての独自性・専門性を活かした取組が期待されます。

(3) 行政が担う役割

行政は、本計画で掲げた将来都市像の実現に向けて、効果的・効率的なまちづくりを着実に進めていく責務があります。まちづくりを誘導していくための適切な都市計画制度などの指定・運用や生活に必要不可欠となる道路・公園などの都市基盤の整備、関係機関との協議・調整や周辺住民の理解・協力の下で、計画的な施策・事業の展開に努めます。

また、住民や事業者など、多様な主体との協働・連携に基づいたまちづくりのけん引役として、各主体の自発的な取組促進に向けて、まちづくりに係る積極的な情報発信や意識啓発に取り組みながら、育成や支援体制の充実に努めます。

Ⅲ 適切な都市計画の選択

1 用途地域の見直し

本町の市街化区域において指定している用途地域については、制限に基づいた土地利用の整序・誘導を促進するとともに、都市基盤整備の進捗や周辺環境の変化も踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所兼用住宅、小中学校などが立地可能</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域。小中学校や150㎡までの一定の店舗などが立地可能</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが立地可能</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域。病院、大学や1,500㎡までの店舗、事務所などが立地可能</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが立地可能</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが立地可能</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが立地可能</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>周辺住民の日用品の買い物などをするための地域。住宅、店舗のほか、小規模の工場も立地可能</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も立地可能</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の向上やサービス施設などが立地する地域。環境悪化が大きい工場以外はほとんどの用途が立地可能</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも立地可能となる地域。住宅や店舗などは立地可能だが、学校、病院、ホテルなどは立地不可</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場ための地域。どんな工場でも立地可能だが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは立地不可</p>		

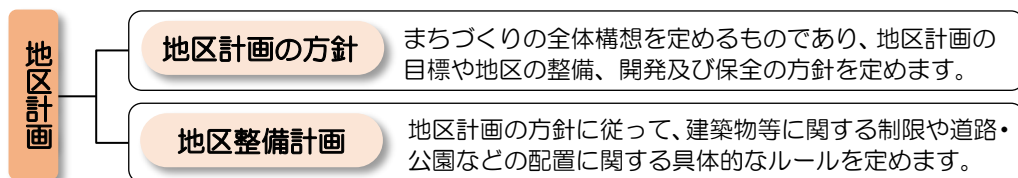
出典：国土交通省資料より作成

地区計画制度は、地区の特性や実情に応じて、建築物の建築形態や道路・公園の配置などのきめ細やかな計画を定め、地区内の生活環境を保全・整備していくための計画です。地区計画を定め、その内容を建築条例に位置づけることにより、従来のルールである建築基準法などの制限の一部が地区計画の内容に置き換えられ、建築行為や開発行為を行う際に守らなくてはならない地区独自のルールが決定されることとなります。

本町では、「宮代台地区」「東武動物公園駅西口地区」「道佛地区」「和戸横町地区」の4地区で地区計画を指定しており、地区計画に基づいた計画的なまちづくりが進められています。その他のエリアにおいても、安心・安全で快適な居住環境の整備に向けて、地域の特性や目的に応じた地区計画の導入について検討し、質の高い市街地環境の形成を目指します。

■ 地区計画制度の概要

地区計画の構成



地区整備計画で定められる内容

地区整備計画で定める内容は、地区の状況に応じて、以下の項目から選択して定めることができます。

I 地区施設の配置・規模

皆さんが利用する道路・公園などを地区施設として定めることができます。

II 建築物やその敷地などの制限に関すること

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| ① 建築物などの用途の制限 | ⑦ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 |
| ② 容積率の最高限度・最低限度 | ⑧ 建築物等の高さの最高限度・最低限度 |
| ③ 建ぺい率の最高限度 | ⑨ 建築物の緑化率の最低限度 |
| ④ 建築物の敷地面積の最低限度 | ⑩ 建築物の形態・意匠の制限 |
| ⑤ 建築面積の最低限度 | ⑪ かき・さくの構造の制限 |
| ⑥ 壁面の位置の制限 | |

III その他、土地利用の制限

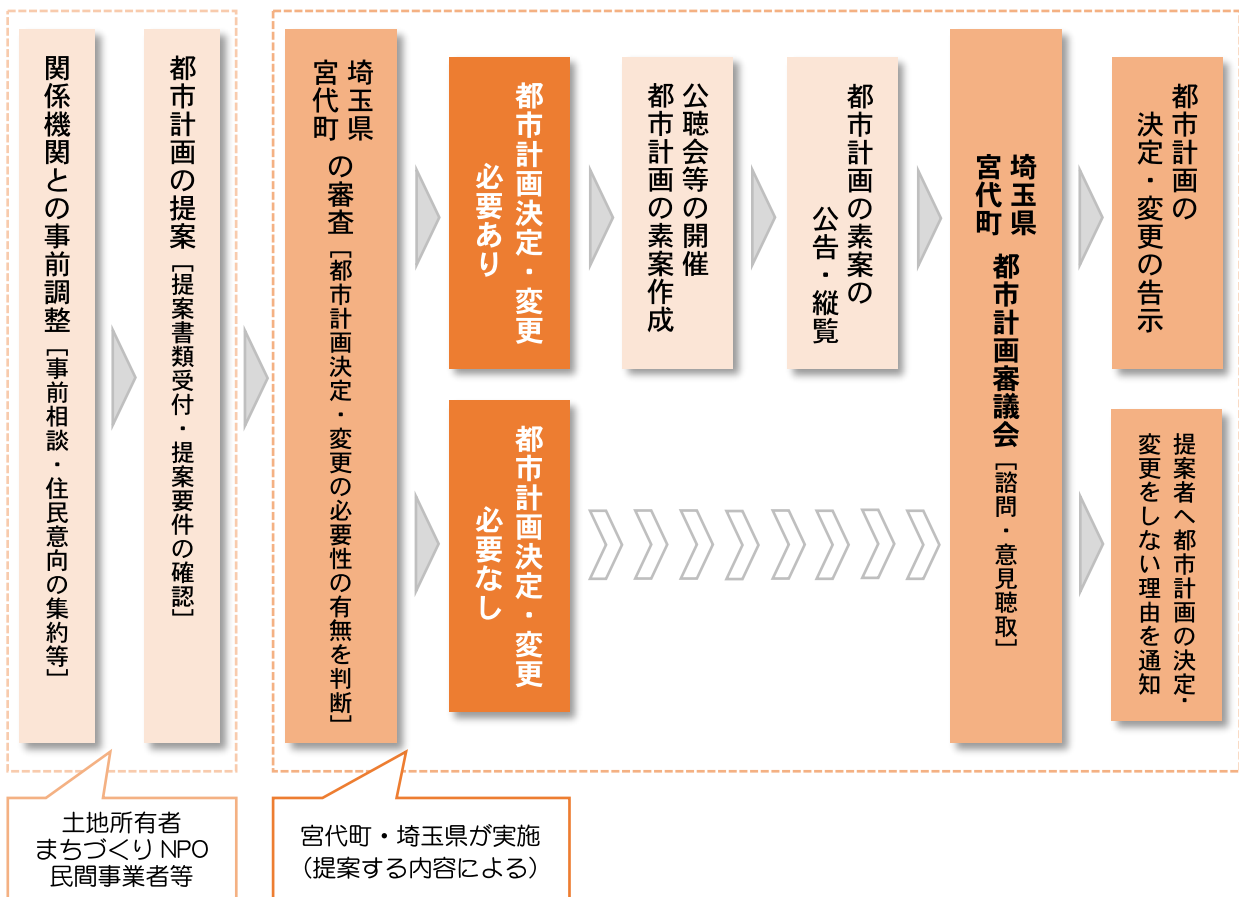
現存する樹林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。

3 都市計画の提案制度の活用

都市計画の提案制度は、住民やまちづくり組織などが主体的にまちづくりに参加できるよう、土地所有者やまちづくり NPO、民間事業者などが、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者などの 3 分の 2 以上の同意など一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を提案することができる制度です。

本計画でまちづくりの目標として掲げている「多様な主体との協働で支えるまちづくり」を実現していくためにも、都市計画提案制度の積極的な周知と適切な運用を図りながら、住民や事業者との協働・連携による魅力あるまちづくりに取り組みます。

■ 都市計画提案制度のフロー



4 まちづくりに係る関連計画の策定

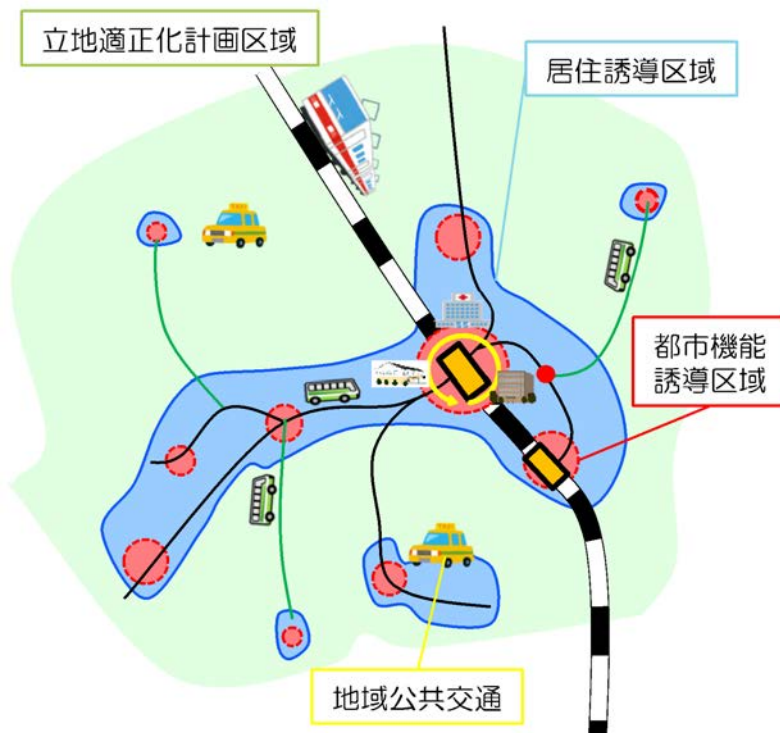
本計画の実現のためには、まちづくりに係る関連計画と連携しながら、計画で掲げた各種施策の具体化に向けた取組を進めていく必要があります。

都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられる「立地適正化計画」は、居住機能及び都市機能の誘導、公共交通網の形成などにより、コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを推進するための実行計画として位置づけられています。

立地適正化計画では「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定します。「都市機能誘導区域」に商業、医療・福祉などの都市機能を誘導し、「居住誘導区域」にそれらの都市機能を支えるための人口密度を確保するための居住誘導を図ることで、利便性の高い拠点地域と質の高い居住地の形成、都市基盤整備や住民サービスの提供などに係る都市経営コストの適正化による行財政運営の効率化を実現するものです。

立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域と誘導施設を設定することで、公共施設や民間施設の整備に対して、補助制度や税制優遇などの支援方策が活用できるようになり、拠点に求められる都市機能の立地促進が期待できます。

■ 立地適正化計画による誘導区域の指定イメージ



IV 計画のマネジメントによる実効性の確保

1 計画の進行管理

本町のまちづくりは、本計画で位置づけた各種方針に基づいて、様々な制度・事業などを活用しながら進めていくこととなります。

本計画では、計画の実行性を確保するため、上位計画である「宮代町総合計画」の中で、本計画の全体構想（分野別方針）で位置づけた方針に関連する事業について、「宮代町総合計画」において行う進行管理を活用し、本計画の進行管理を行います。

2 計画の見直し

本計画は、計画策定から概ね 20 年後の本町の都市の姿を見据えた、長期的な視点に立った計画となります。計画期間内において、「幸手都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画の変更や都市計画法をはじめとする関係法令の見直しなど、社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、状況に応じた柔軟な見直しを行うこととします。

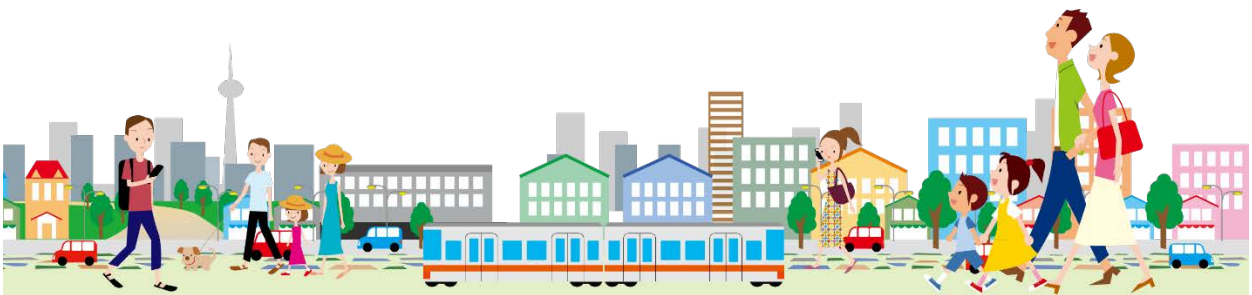
3 評価指標の設定

評価指標は、本計画の将来都市像『首都圏でいちばん人が輝く町』の実現に向けて掲げた4つのまちづくりの目標ごとに関連する指標を設定し、まちづくりの進捗状況や効果を定量的・客観的に評価することとします。

賑わいと活力のあるまちづくり

- 町が有する商業・業務・交通・交流などの多様な都市機能の適正な維持管理と活用を図るとともに、鉄道駅周辺や主要幹線道路沿道におけるポテンシャルを活かした新たな土地利用の展開も検討しながら、更なる賑わいと活力の創出を目指します。

評価指標	説明	基準値	目標値(2040年)
買い物の便利さの満足度 【住民アンケート調査等より】	買い物の便利さに対し、満足している割合	27.3% (2019年)	40.0%以上 ↑
商工業の振興の満足度 【住民アンケート調査等より】	商業・工業に対し、満足している割合	13.6% (2019年)	30.0%以上 ↑
観光客入込客数 【観光客入込統計調査より】	観光イベントや観光スポットに訪れた人数(年間)	約188万人 (2018年)	232万人以上 ↑
都市計画道路整備済み延長 (暫定整備含む) 【都市計画事業整備計画より】	整備済みの都市計画道路の延長	11km (2019年)	15km以上 ↑
流通団地の誘導	流通団地の誘導地区数	—	1地区 ↑



誰もが安全に安心して住み続けられるまちづくり

- 子どもから高齢者、障がいのある方まで、誰もが安心して住み続けることができるように、生活や交通の利便性が確保された、質の高い居住地の維持・形成に取り組むとともに、地震や水害などの自然災害にも強い安全なまちづくりを目指します。
- 全国的に少子高齢化が進む中で、子育て世代の転入増加という本町の強みを最大限に活かしていくため、子育てのしやすさや暮らしやすさに配慮したまちづくりを目指します。

評価指標	説明	基準値	目標値(2040年)
宮代町への定住を希望する住民の割合 【住民アンケート調査等より】	これからも宮代町に住み続けたいと思う割合	80.3% (2019年)	85.2%以上 ↑
医療・福祉施設の利用しやすさの満足度 【住民アンケート調査等より】	医療・福祉施設の利用しやすさに対し、満足している割合	17.7% (2019年)	30.0%以上 ↑
自然災害に対する防災対策の満足度 【住民アンケート調査等より】	防災対策に対し、満足している割合	22.7% (2019年)	30.0%以上 ↑
生活道路の整備の満足度 【住民アンケート調査等より】	生活道路の整備に対し、満足している割合	21.1% (2019年)	30.0%以上 ↑
年少人口(0~14歳)の割合 【住民基本台帳より】	総人口のうち、0~14歳人口の割合	11.1% (2019年)	12.7%以上 ↑



“農” と共生したまちづくり

- 本町の特徴でもある農地・平地林・河川などの自然環境は、都市に潤いと魅力を与える重要な資源となることから、引き続き、適正な管理・保全を図るとともに、交流の場として更なる活用を図りながら、“農” と市街地が調和し、共生するまちづくりを目指します。

評価指標	説明	基準値	目標値(2040年)
自然環境の保全・管理の満足度 【住民アンケート調査等より】	農地、平地林、河川などの保全・管理に対し、満足している割合	37.9% (2019年)	50.0%以上 ↑
新しい村観光事業利用者数 【新しい村グリーンツーリズム事業及び講座参加者より】	新しい村を中心とする地域資源を活かした観光事業の利用人数	3,365人 (2019年)	4,000人以上 ↑
都市公園一人当たりの面積 【統計みやしろより】	住民一人当たりに対し、都市公園の面積	5.11 m ² /人 (2020年)	5.80 m ² /人以上 ↑
農地の集積面積 【農業経済基盤強化促進法に基づく利用権設定面積より】	農地を所有し、又は借入や農作業受託により利用する農地面積	106ha (2019年)	138ha以上 ↑
遊休農地面積 【利用状況調査より】	耕作されておらず、かつ、引き続き耕作されないと見込まれる農地面積	60ha (2015年)	60ha →



多様な主体との協働で支えるまちづくり

- 本町が推進してきた、市民参加の様々な取組を引き続き充実させながら、住民・事業者・行政など、多様な主体とのパートナーシップによる質の高いまちづくりを目指します。

評価指標	説明	基準値	目標値(2040年)
地区、自治会活動や市民活動に対する支援の満足度 【住民アンケート調査等より】	地区、自治会活動や市民活動に対し、町の支援に満足している割合	56.4% (2019年)	60.0%以上 ↑
市民の意見の反映や市民参加機会の確保の満足度 【住民アンケート調査等より】	市民の意見の反映や市民参加機会に満足している割合	26.5% (2019年)	30.0%以上 ↑
地区コミュニティセンターの設置	地域コミュニティや地区・自治会のサポートをする拠点の設置数	—	3件以上 ↑
自主防災組織設置率 【統計からみた埼玉県市町村のすがたより】	地域住民が、自発的に初期消火、救出・救護、集団避難、給水・給食などの防災活動を行う組織 総世帯数のうち自主防災組織が組織されている地域の世帯数の割合	100% (2020年)	100% →

