

2. まちづくりの特性と課題

2.1 まちづくりの特性

(1) 位置的特性

本市は、埼玉県北東部に位置し、東には江戸川が流れ、これを挟んで千葉県野田市に接しており、北は中川及び権現堂川を境にして久喜市、茨城県五霞町に接する県境のまちです。

西は久喜市、南は杉戸町と地続きで接し、市域は東西 8.8km、南北が 7.6km、面積は 3,393ha となっています。



図 2-1 幸手市の位置

(2) 人口・世帯動向

1) 人口・世帯数の推移

人口は、1995 年(平成 7 年)にピークを迎え、その後、減少傾向となっており、2020 年(令和 2 年)では、1995 年(平成 7 年)より約 14%減の 50,066 人となっています。

世帯数は、一貫して増加傾向にあり、2020 年(令和 2 年)では、20,851 世帯となっています。対して、平均世帯人員は減少しており、核家族化あるいは単身世帯の増加が進んでいることが伺えます。

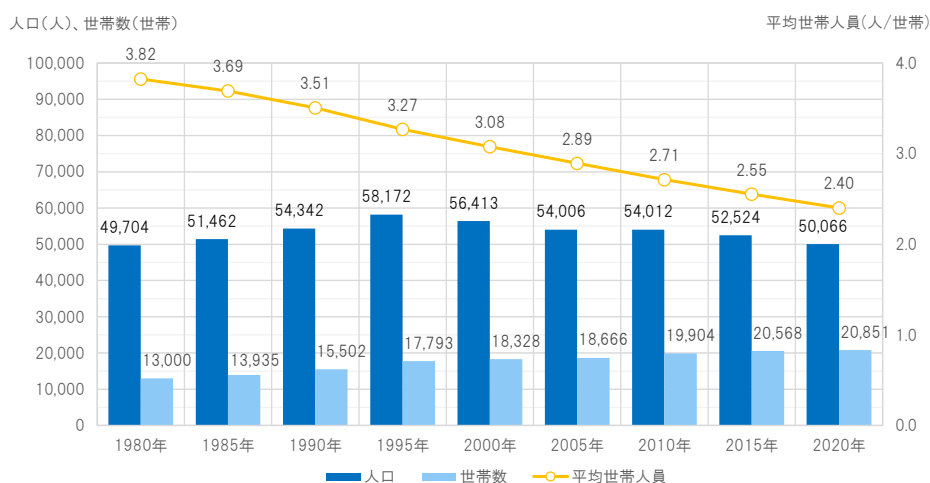


図 2-2 人口・世帯の推移

資料:国勢調査をもとに作成

2) 年齢 3 区分別人口の推移

15 歳未満人口は、近年緩やかとなりましたが、1980 年(昭和 55 年)以降、一貫して減少傾向にあります。また、15 歳～64 歳人口については、1995 年(平成 7 年)にピークを迎え、減少に転じています。2020 年(令和 2 年)の高齢化率は約 35%となっており、少子高齢化の進行が伺えます。

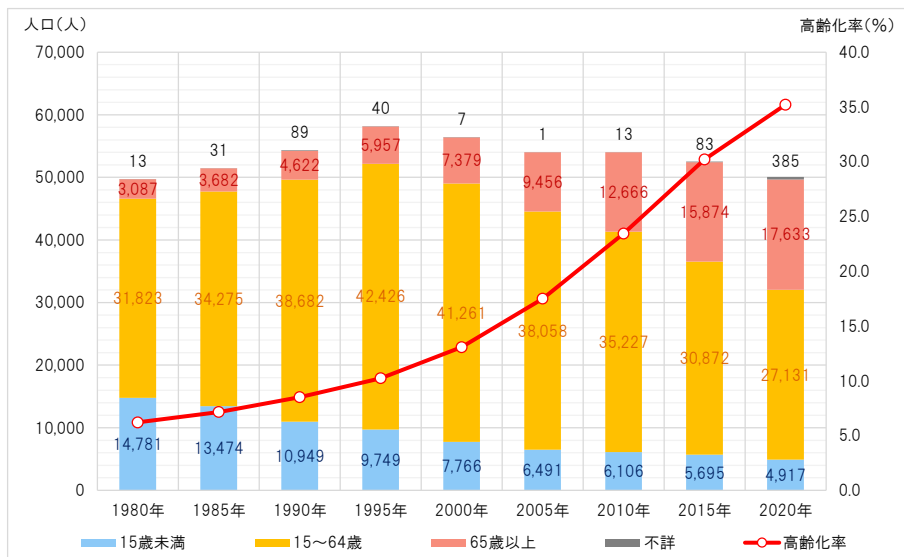


図 2-3 年齢 3 区分別人口の推移

資料:国勢調査をもとに作成

3) 人口動態

男女別 5 歳階級別社会動態の動向について、男女とも 20 歳～34 歳の若い世代の転入はみられるものの、それを上回る転出となっています。女性については、特に、20 歳～34 歳の転出が多い一方で、80 歳以上の転入がみられます。

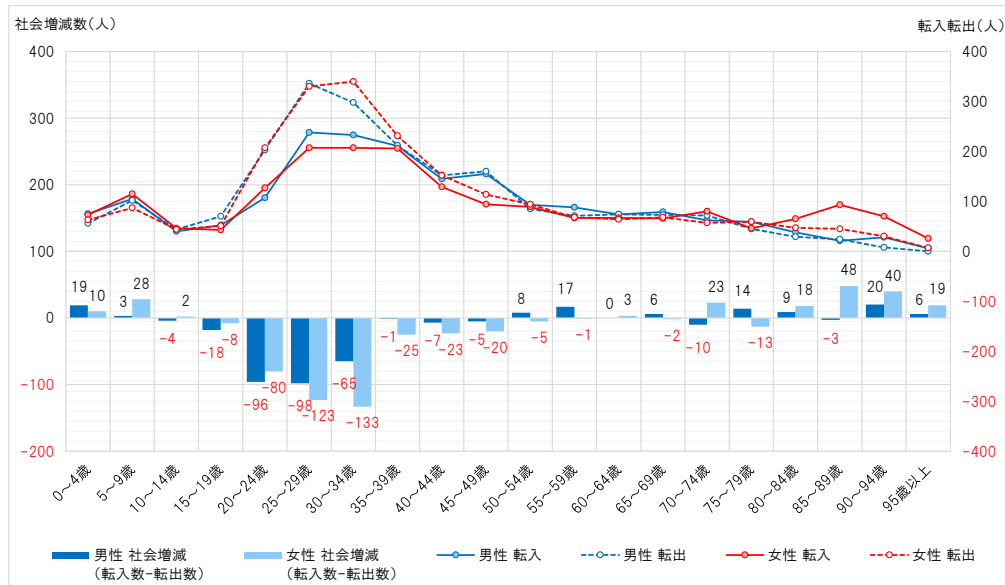


図 2-4 性別 5 歳階級別社会動態の動向(2020 年)

資料:令和 2 年国勢調査をもとに作成

(3) 人口の将来見通し

1) 将来人口

人口の将来見通しをみると、2020年(令和2年)から2045年(令和27年)にかけて、13,796人減少し、36,270人と予測されます。

2045年(令和27年)人口は、2020年(令和2年)人口比で約72%となります。

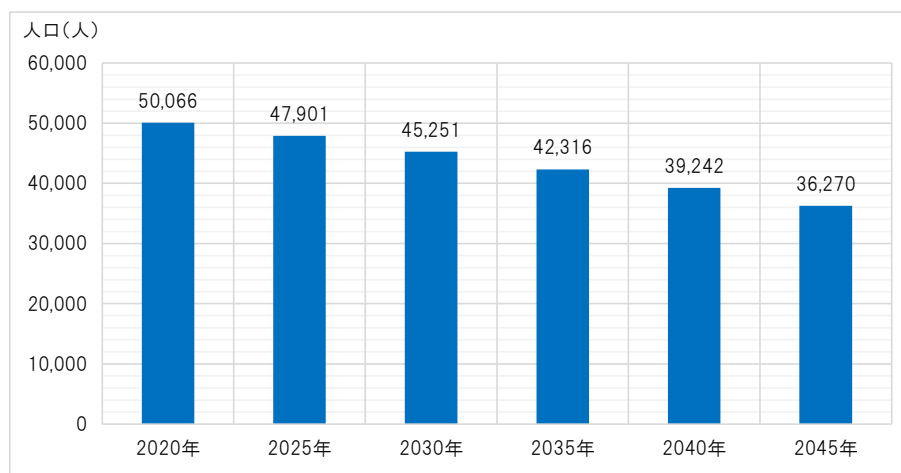


図 2-5 将来人口の推移

資料:国立社会保障・人口問題研究所の推計人口結果(2020年基準)をもとに作成

2) 将来年齢3区分別人口

2020年(令和2年)から2045年(令和27年)にかけて、全ての区分で人口は減少傾向にあります。2045年(令和27年)には、高齢化率が約46%となり、総人口の概ね半数を占めると予測されます。市内の高齢化は、埼玉県平均と比較しても進行していることが伺えます。

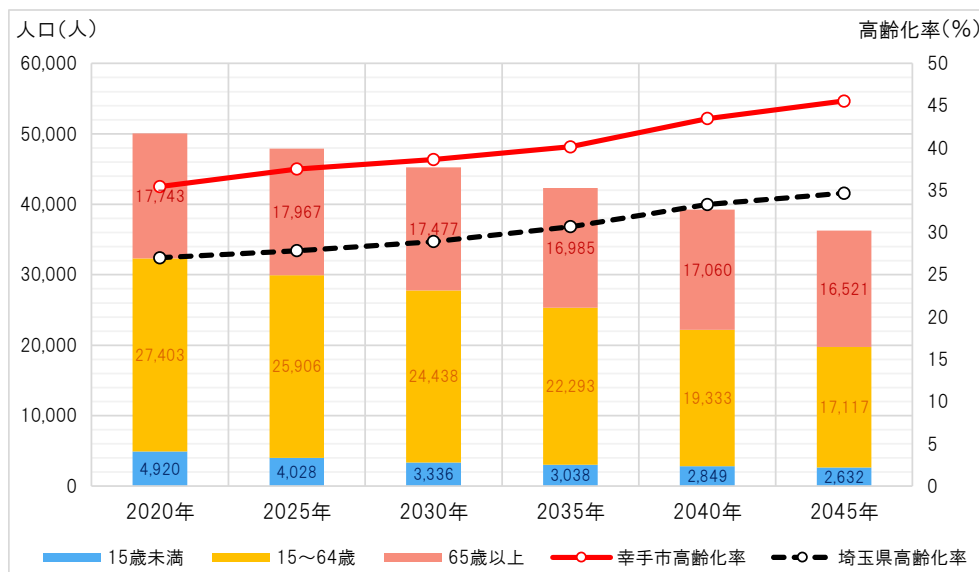


図 2-6 将来年齢3区分別人口の推移

資料:国立社会保障・人口問題研究所の人口推計結果(2020年基準)をもとに作成

3) 地区別将来人口密度

2045 年(令和 27 年)の人口密度は、市街化区域内の国道 4 号沿い、香日向地区の一部において人口密度 40 人/ha 以下になる見通しです(図 2-8)。

2020 年(令和 2 年)から 2045 年(令和 27 年)にかけての増減率をみると、市街化区域内では、栄地区の幸手団地、香日向地区において、人口密度が大幅に減少の見通しです(図 2-9)。年少人口は、市街化調整区域の神扇地区及び市街化区域内の栄地区、香日向地区で増加がみられます(図 2-10)。生産年齢人口は市全域で減少の見通しですが、老年人口は、主に市街化区域縁辺部で増加がみられます(図 2-11、図 2-12)。

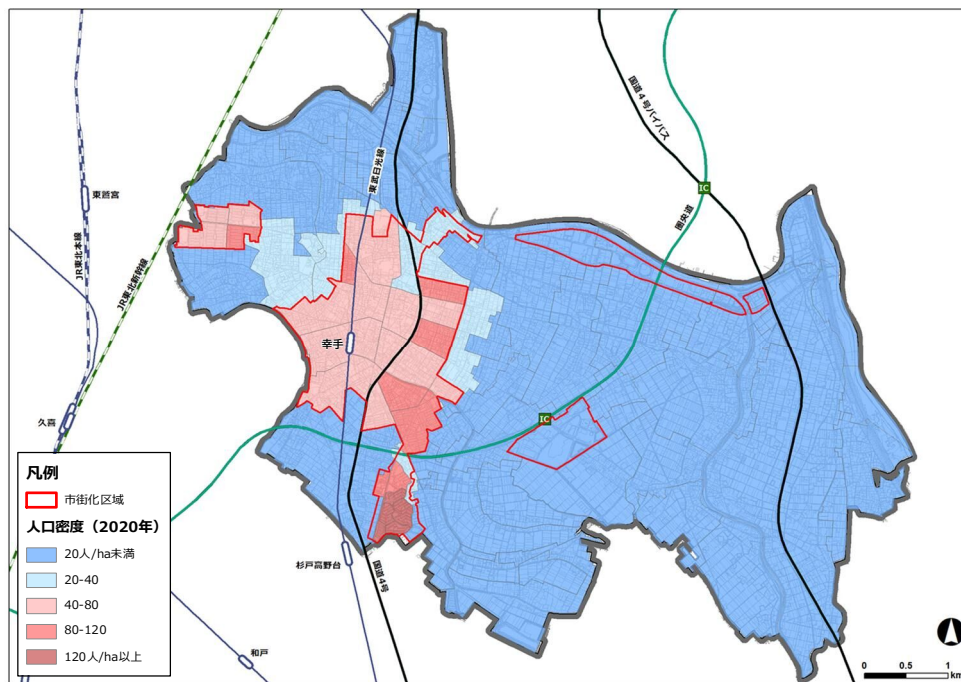


図 2-7 人口密度(2020 年)

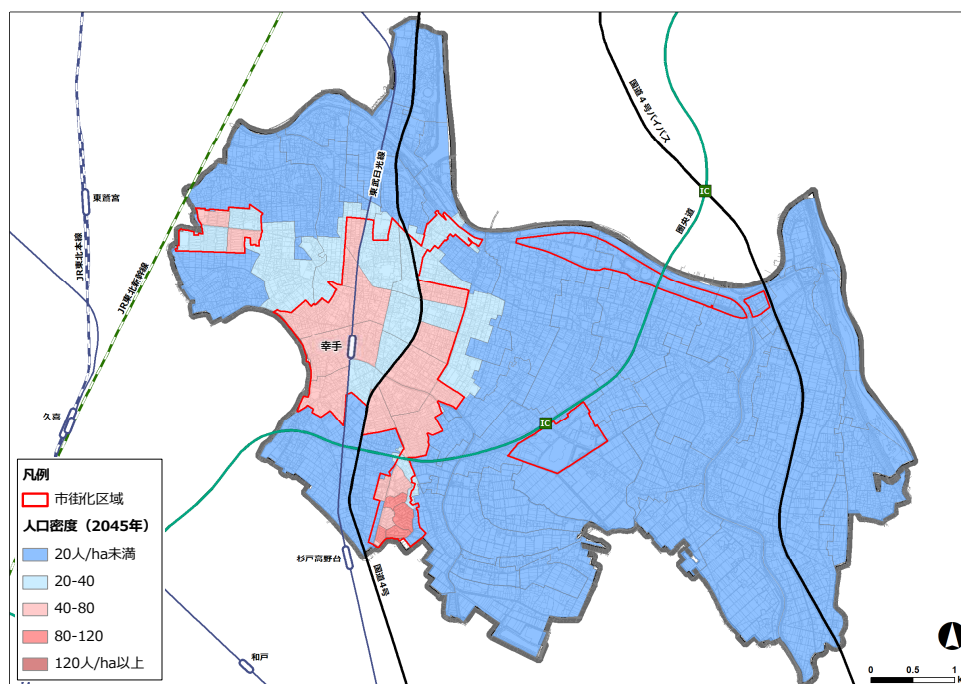


図 2-8 人口密度(2045 年)

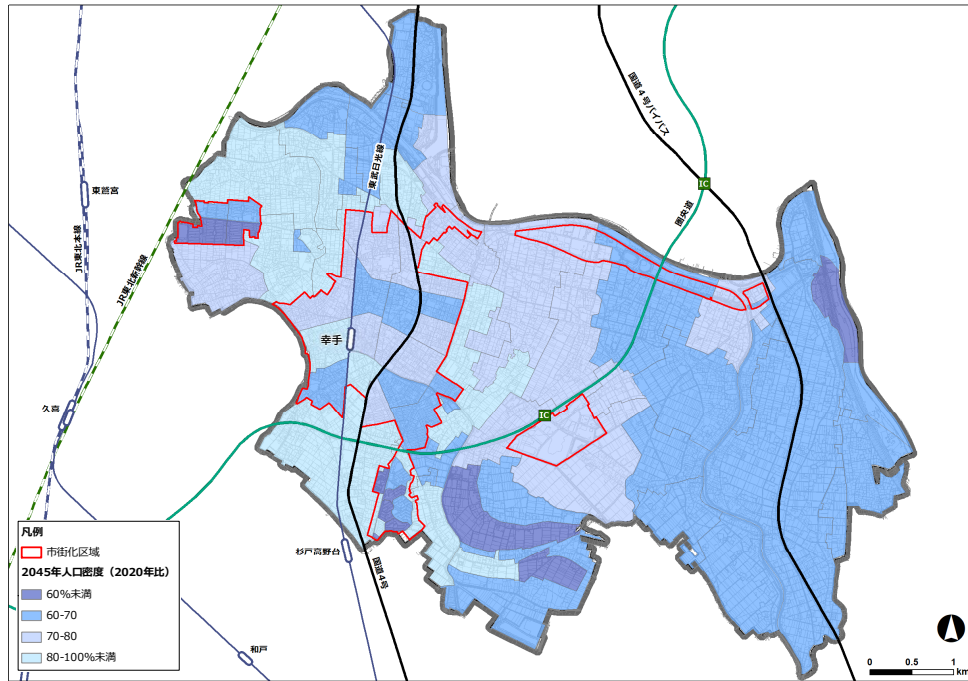


図 2-9 人口密度増減率(2020 年－2045 年)

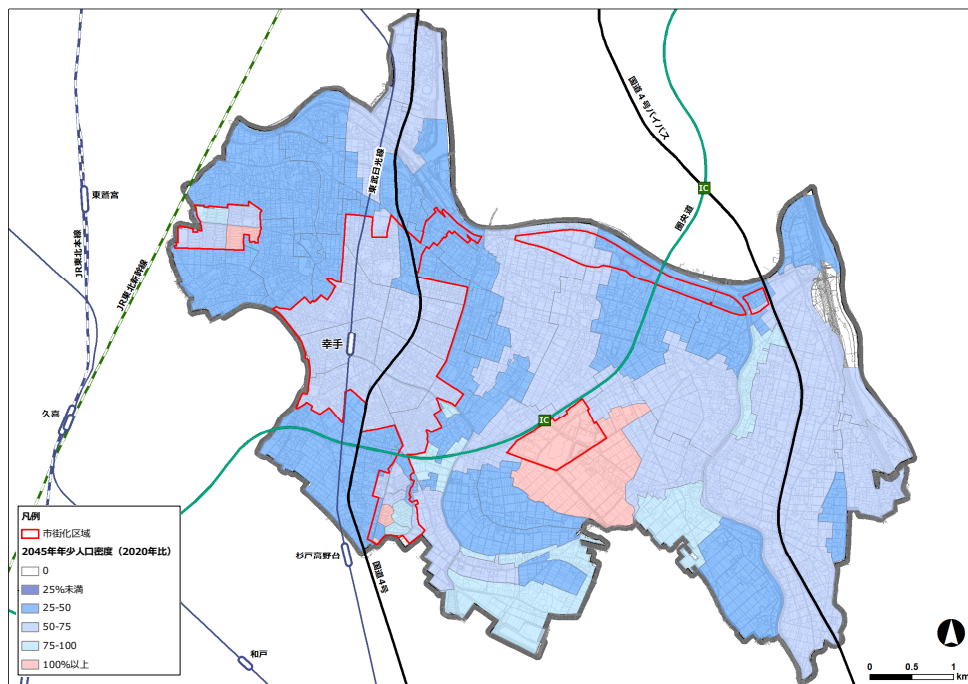


図 2-10 年少人口密度増減率(2020 年－2045 年)

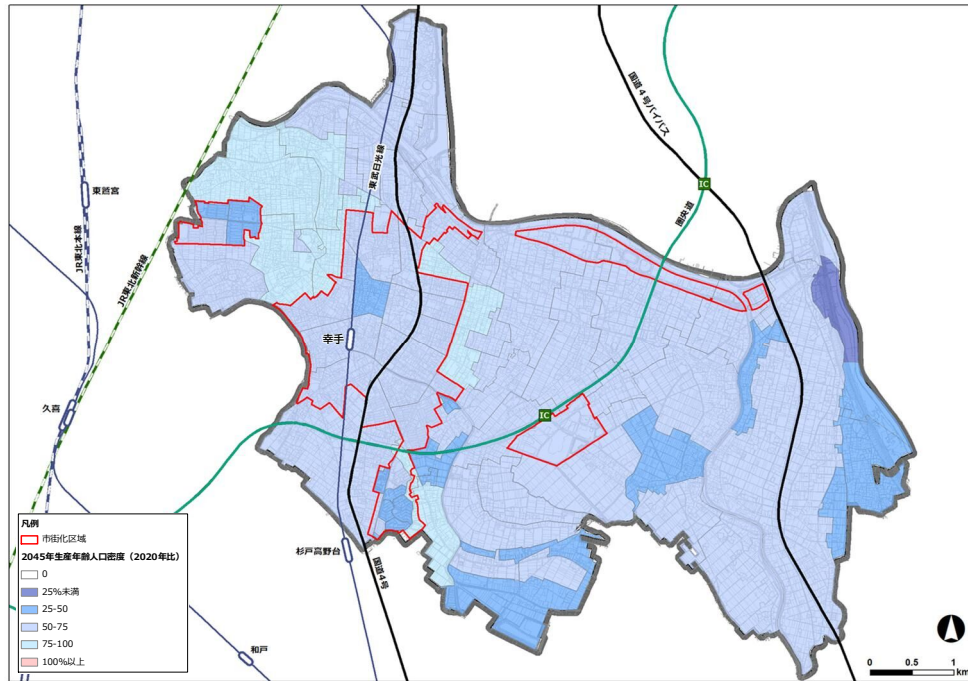


図 2-11 生産年齢人口密度増減率(2020年-2045年)

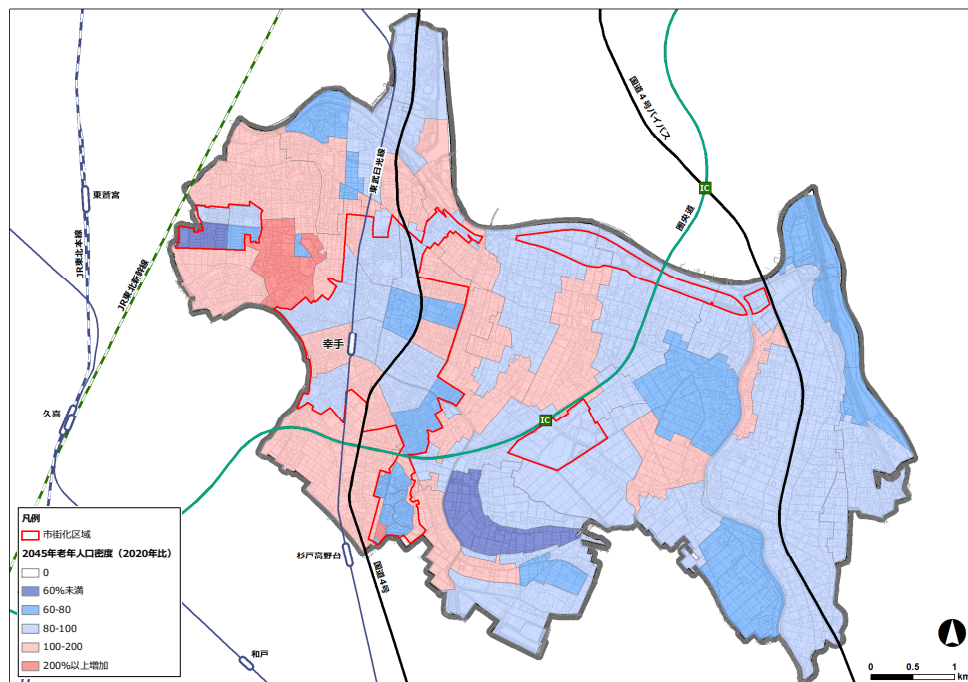


図 2-12 老年人口密度増減率(2020年-2045年)

(4) 土地利用状況

1) 土地利用現況

市街化区域では、都市的土地利用が約 94%となっています。

市街化調整区域では、田・畑を主とした土地利用となっています。

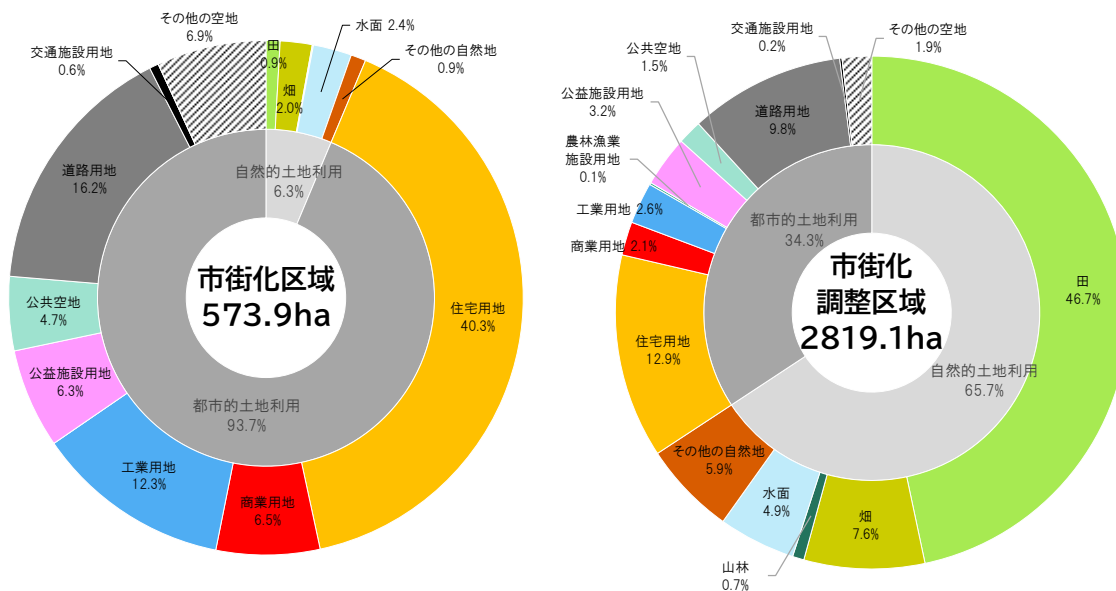


图 2-13 区域区分别土地利用状况(2020 年)

資料:令和2年度都市計画基礎調査をもとに作成

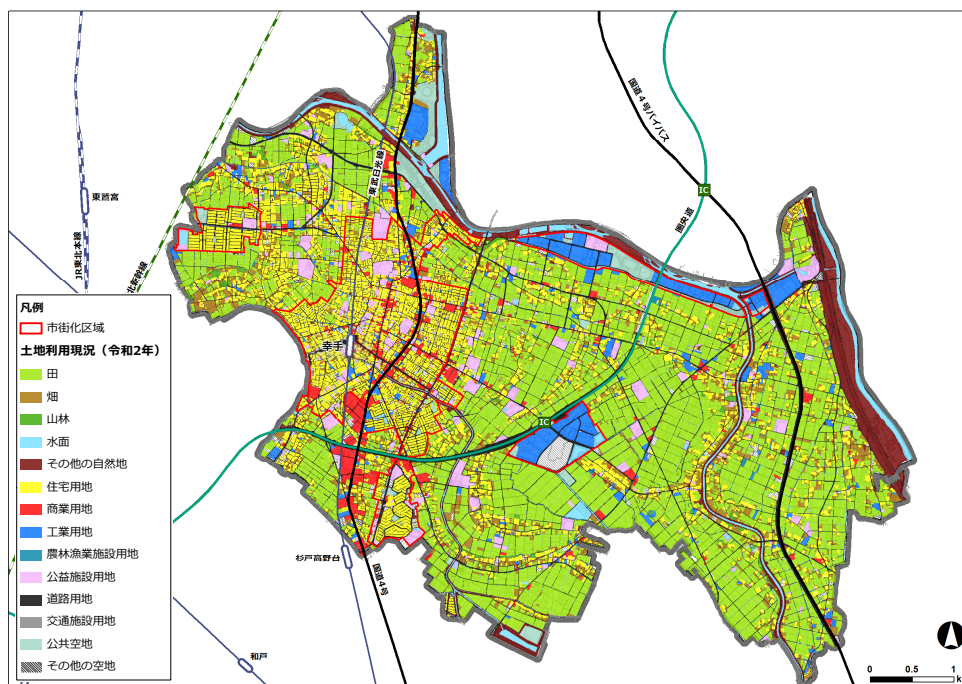


図 2-14 土地利用現況図(2020年)

資料：令和 2 年度都市計画基礎調査をもとに作成

2) 用途指定状況

用途地域は、住居系用途地域を主としており、駅周辺及び幹線道路沿道等については商業系用途地域が指定されています。

幸手中央地区産業団地、幸手工業団地、幸手ひばりヶ丘工業団地等において工業系の用途地域が指定されています。

また、市街化区域に隣接又は近接し、道路や排水路がすでに相当程度整備されている区域を都市計画法第 34 条第 11 号区域として指定するとともに、市街化調整区域内で概ね 50 以上の建築物が 50m の間隔で立ち並んでいる区域を同条第 12 号区域として指定しています。

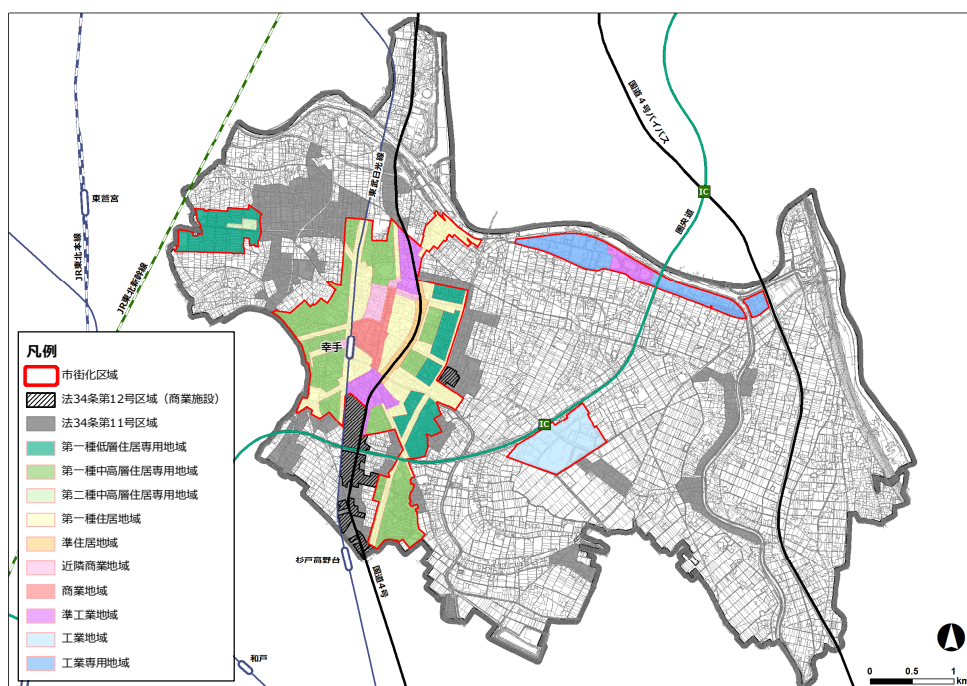


図 2-15 用途及び法第 34 条第 11 号・第 12 号区域指定の状況(平成 28 年度～令和 2 年度)

資料: 第 2 次幸手市都市計画マスタープラン、令和 2 年度都市計画基礎調査をもとに作成

3) 開発動向

1968 年(昭和 43 年)以降、宅地開発や工業団地開発を進めています。

幸手駅西口地区では、駅西口の開設にあわせて、西口停車場線等の都市計画道路の整備、地域の利便性や快適性を高めるために土地区画整理事業を推進しています。

また、都市計画法第 34 条第 11 号区域における開発は増加傾向にあります。

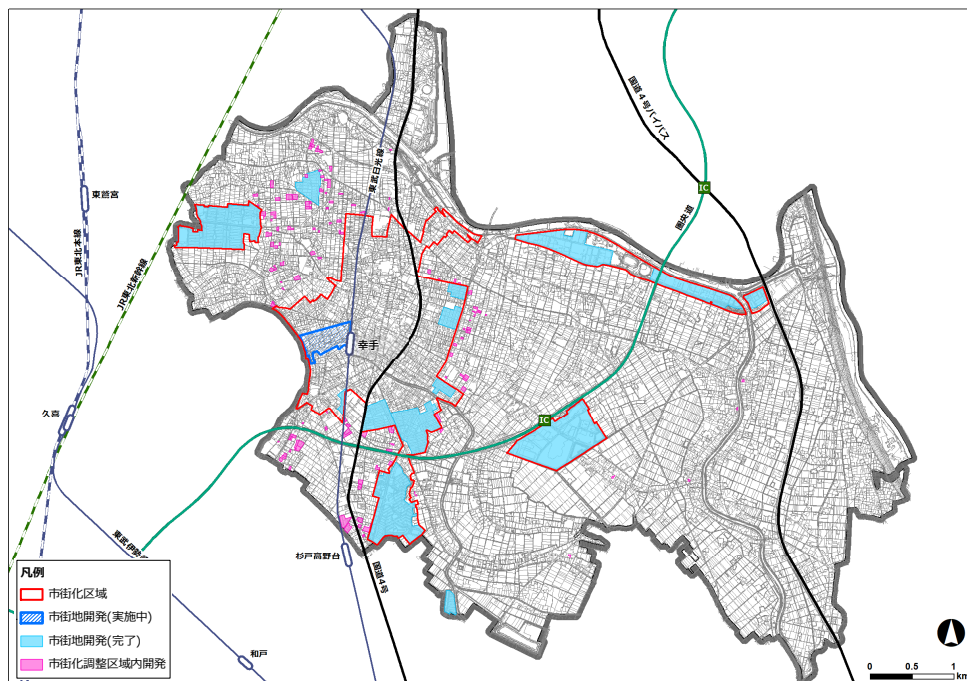


図 2-16 開発許可の状況

資料:令和 2 年度都市計画基礎調査をもとに作成

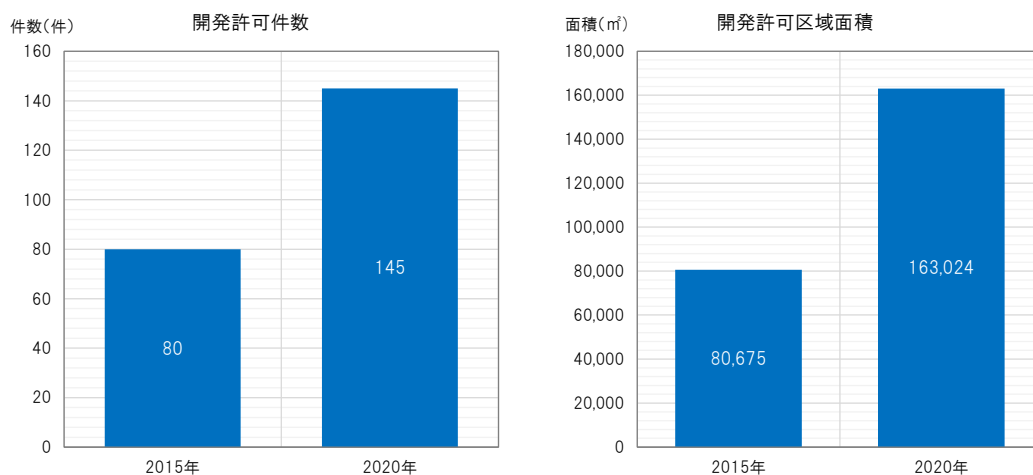


図 2-17 法第 34 条第 11 号開発許可の状況

資料:平成 27 年度、令和 2 年度都市計画基礎調査をもとに作成

4) 低未利用地(空き家)の状況

低未利用地(改変工事中の土地、更地、残土・資材置場)は市内全域に点在しています。市街化区域内では、幸手駅西口の西口停車場線等の都市計画道路沿いで低未利用地が多く点在しています(図 2-18)。

近年の空き家件数の推移をみると、戸建住宅については微増傾向にありますが、共同住宅は減少傾向を示しています(図 2-19)。

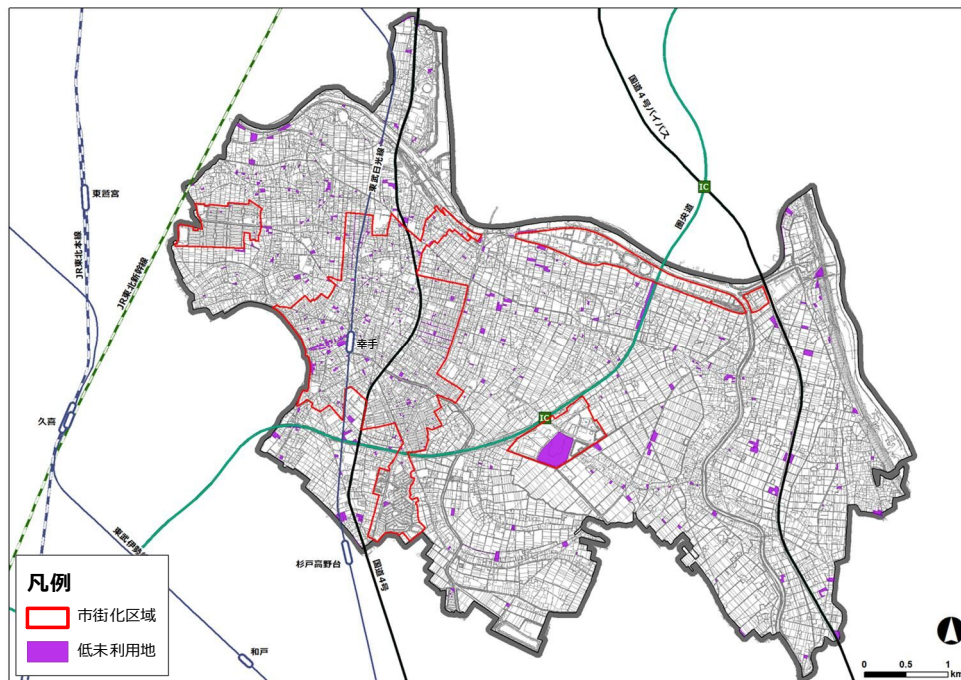


図 2-18 低未利用地位置図

資料:令和2年度都市計画基礎調査をもとに作成

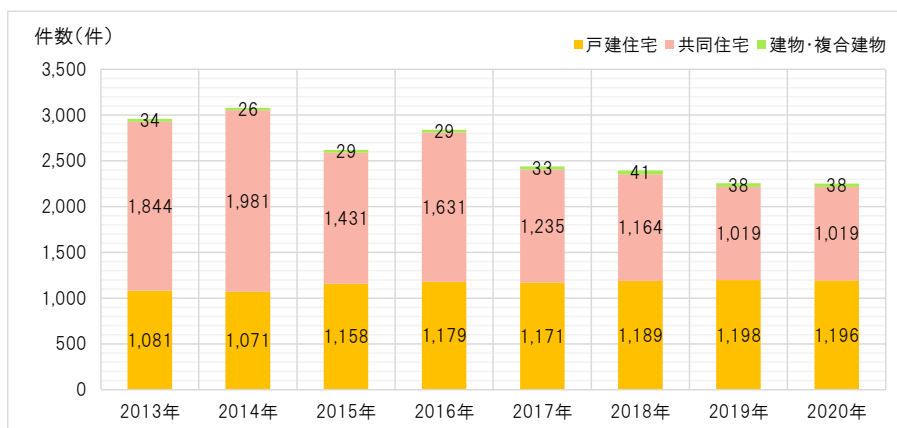


図 2-19 空き家件数の推移

資料:令和2年度都市計画基礎調査をもとに作成

(5) 都市交通の状況

1) 鉄道・バスの路線網

本市には東京都心方面と栃木県方面をつなぐ東武日光線と近隣市町をつなぐ朝日自動車の路線バスが運行されています。

本市が運行する公共交通としては、1996 年(平成 8 年)より市内循環バス、2015 年(平成 27 年)10 月よりデマンド交通、2022 年(令和 4 年)1 月より、市内循環バスが運行され、増加する高齢者を中心とした市民の日常生活を支える足となっています。

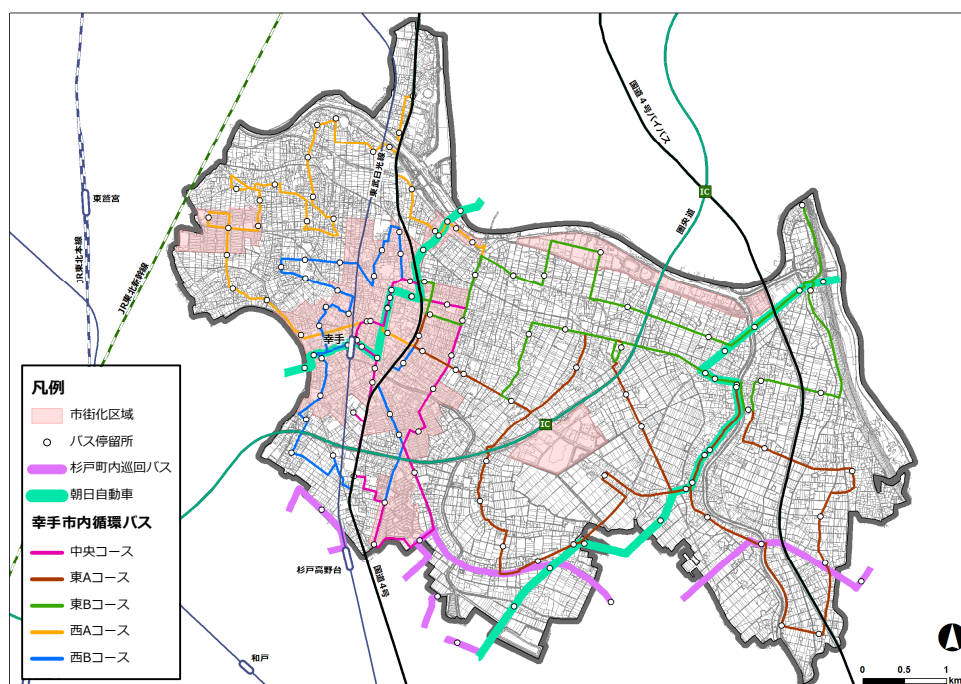


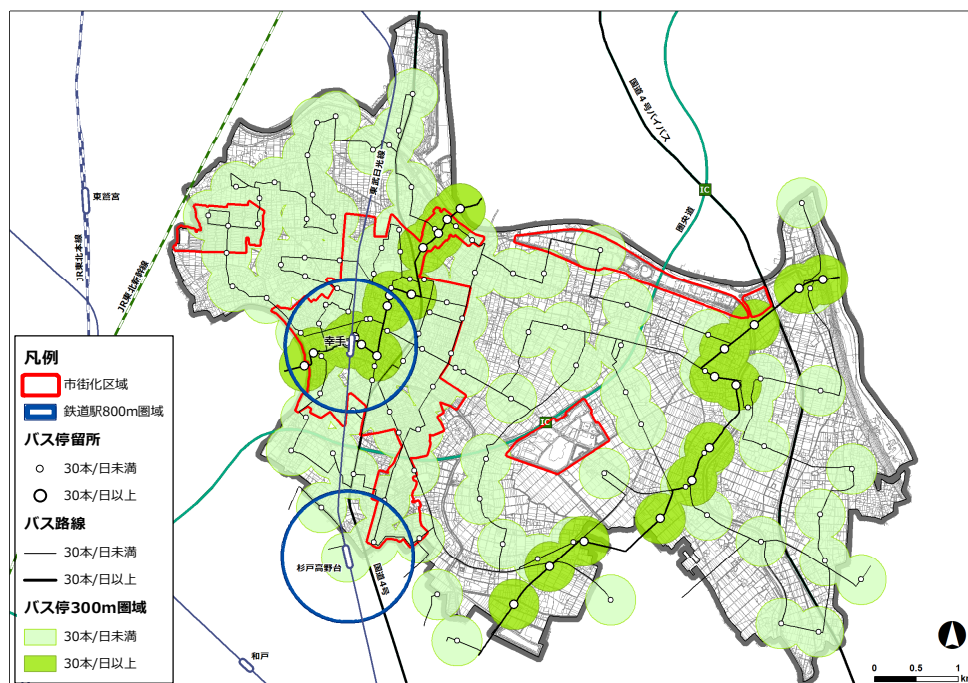
図 2-20 市内の鉄道・バス路線網(2023 年12月現在)

資料:幸手市 HP、杉戸町 HP、朝日自動車 HP をもとに作成

2) 徒歩圏人口カバー率

公共交通の徒歩圏人口カバー率は、約 92%となっています。内訳をみると、運行本数が一日 30 本以上の公共交通利便地域は約 32%、一日の運行本数が 30 本未満の公共交通不便地域は約 60%となっています。

また、市内には、鉄道あるいはバス路線が運行されていない空白地域も約 8%存在します。



注)人口については令和2年国勢調査データ(2020年人口)を使用

図 2-21 公共交通カバレッジ圏域(2023 年 12 月現在)

(6) 都市機能の立地状況

1) 都市機能の立地状況

都市機能の立地状況をみると、子育て機能、商業機能(大規模小売店舗)、交流・文化機能は、市街化区域緑辺部及び市街化調整区域に多く立地しています(図 2-22)。

複数の窓口を有する行政機能は、市街化区域内と市街化調整区域内に各1施設が立地しています(図 2-22)。

このように、本市では、市街化調整区域に居住する市民に対しても生活サービス機能を確保していることが特徴です。

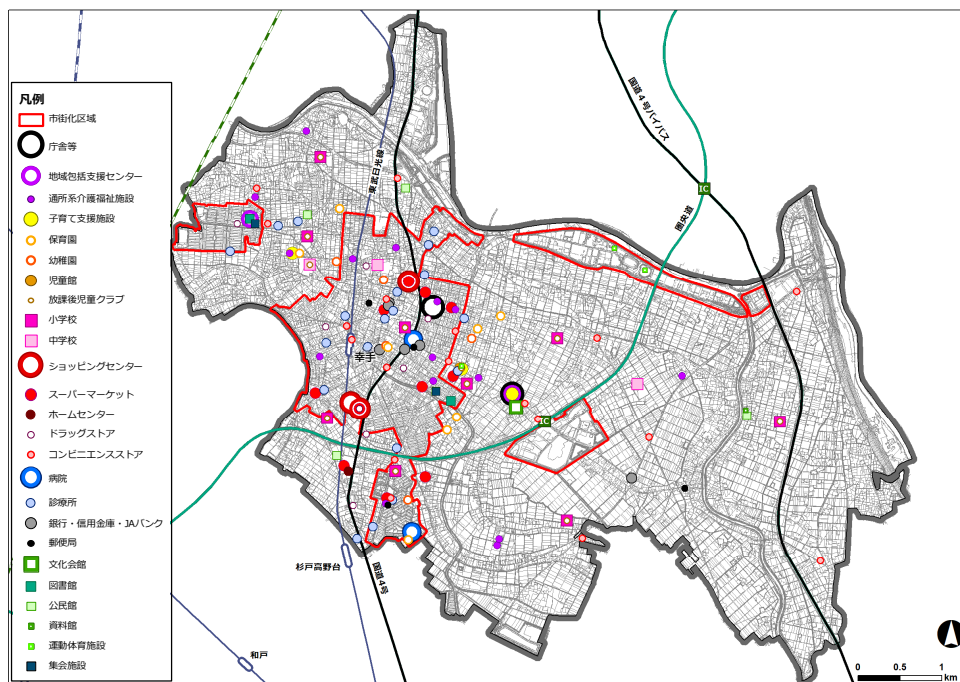
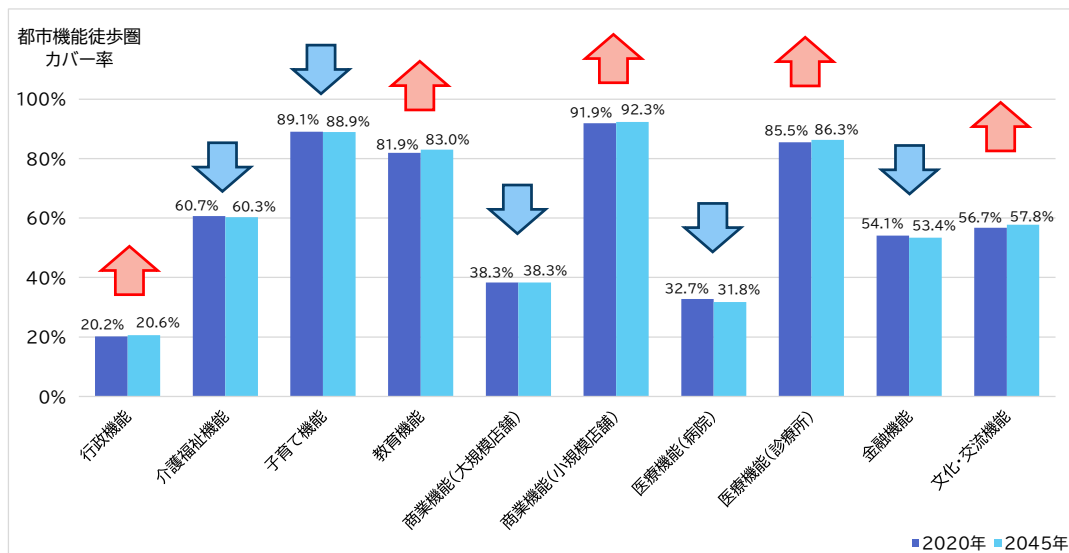


図 2-22 都市機能の立地状況

2) 都市機能の徒歩圏人口カバー状況

都市機能の徒歩圏人口カバー状況をみると、子育て機能、教育機能、商業機能(小規模店舗)、医療機能(診療所)は、徒歩圏人口カバー率が80%以上となっています(図 2-23)。



注 1) 徒歩圏域は、都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)に基づき、半径 800m を採用。なお、「介護福祉」は、高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500m を採用

注 2) 介護福祉機能は老年人口、子育て機能は年少人口、それ以外は総人口を対象

図 2-23 徒歩圏人口カバー率の推移(2020 年、2045 年)

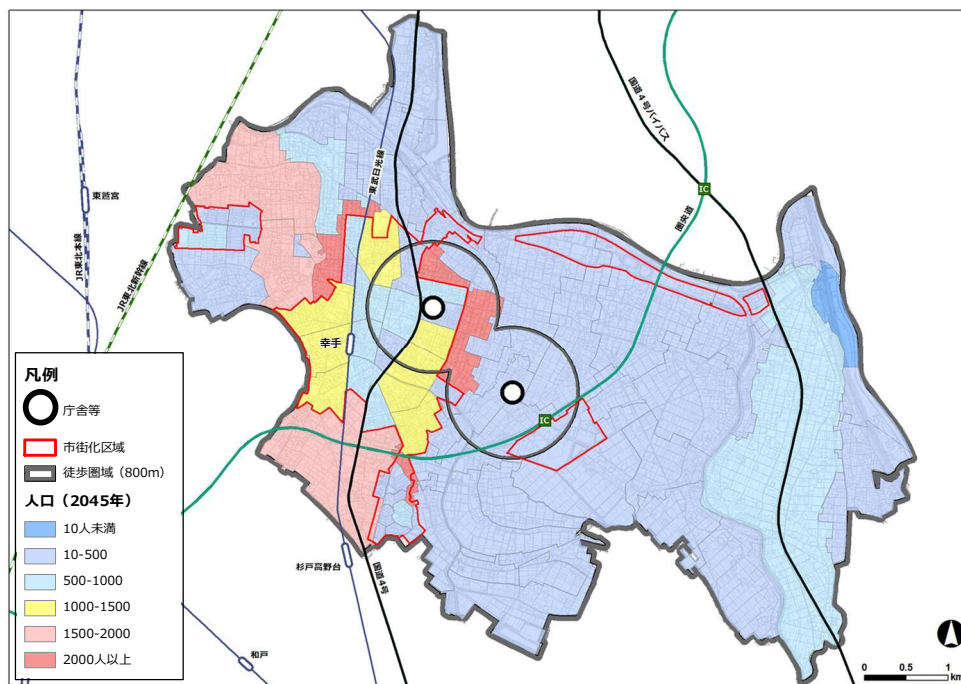


図 2-24 行政機能徒歩圏域(2045 年人口)

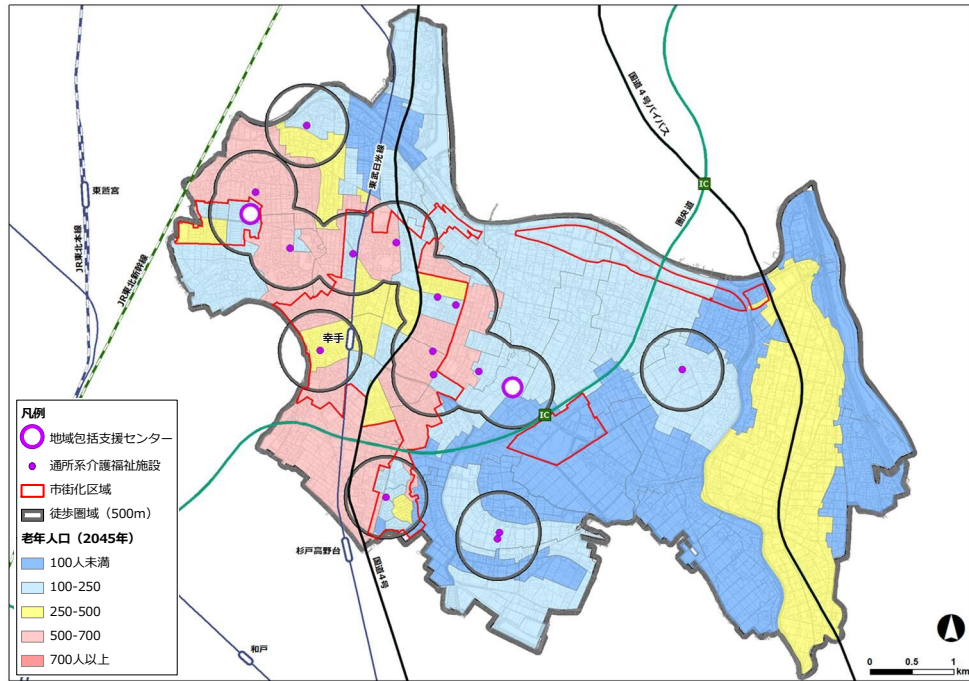


図 2-25 介護福祉機能徒歩圏域(2045 年老年人口)

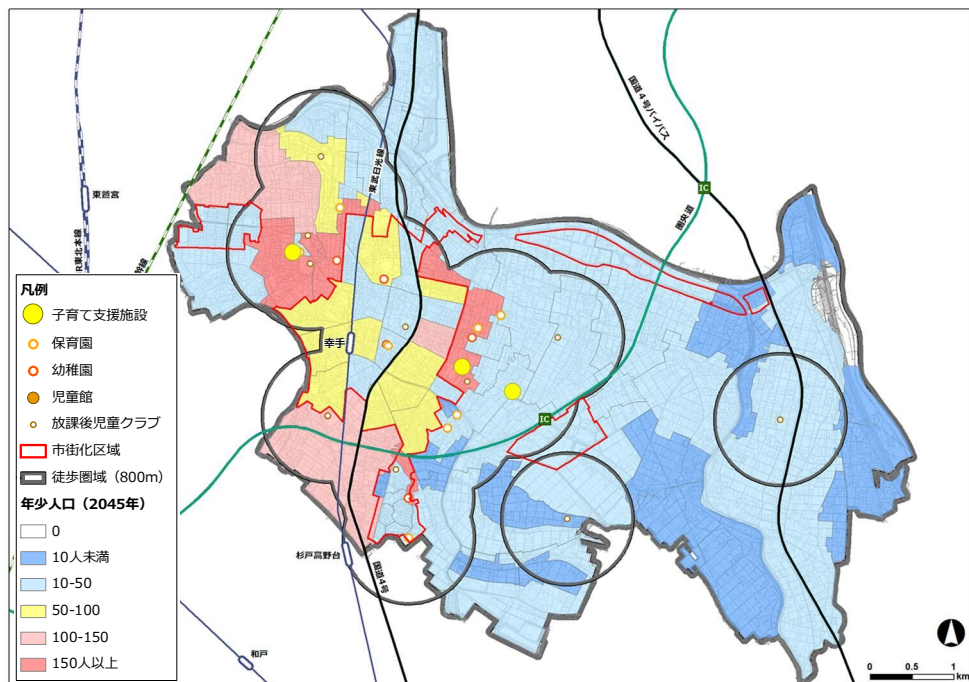


図 2-26 子育て機能徒歩圏域(2045 年年少人口)

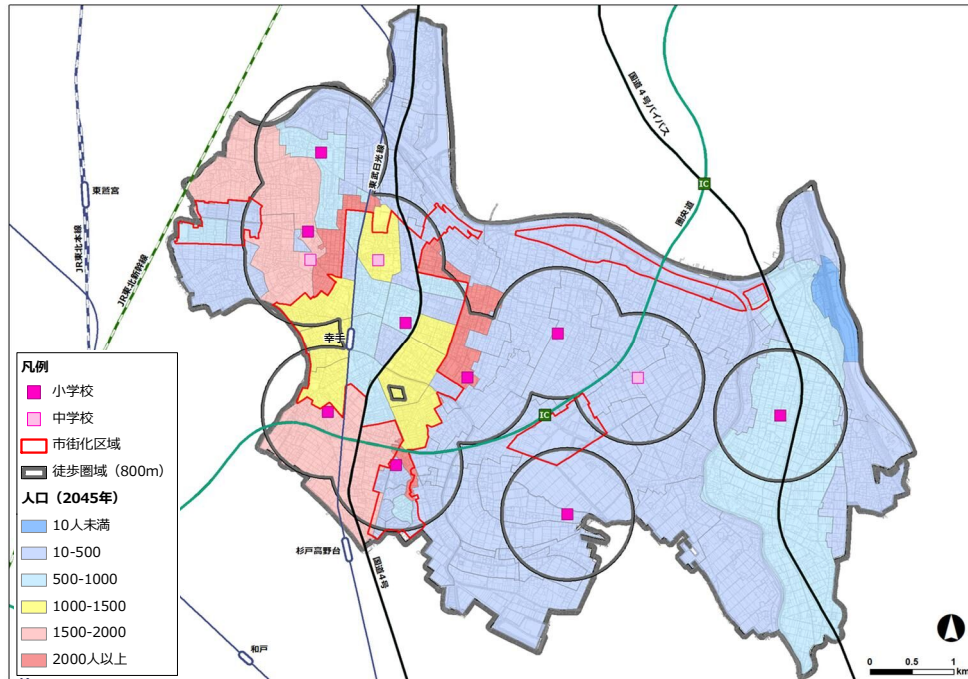


図 2-27 教育機能徒歩圏域(2045 年人口)

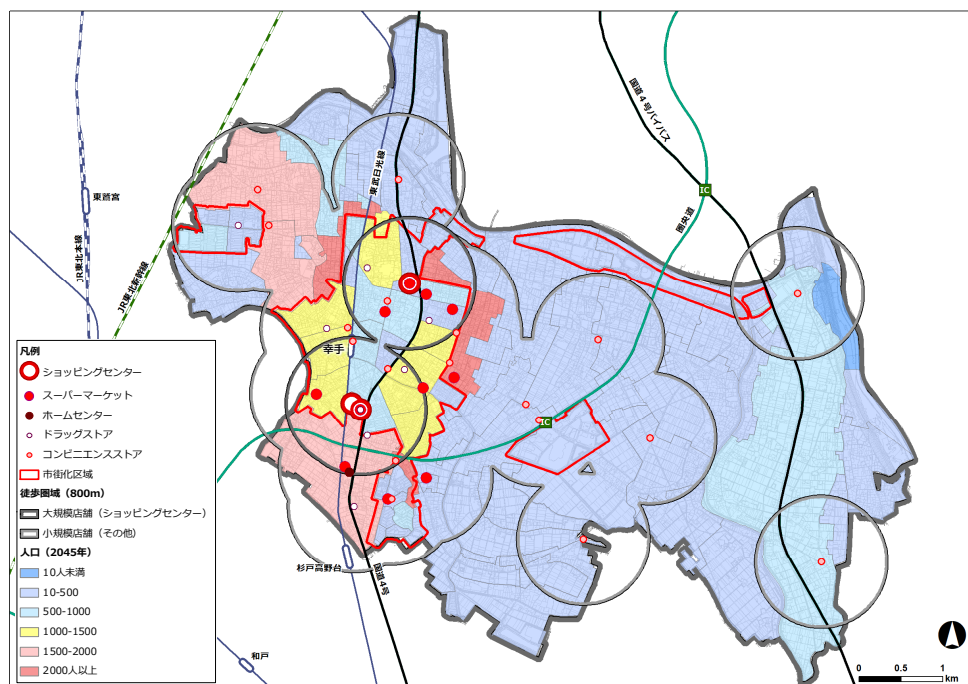


図 2-28 商業機能徒歩圏域(2045 年人口)

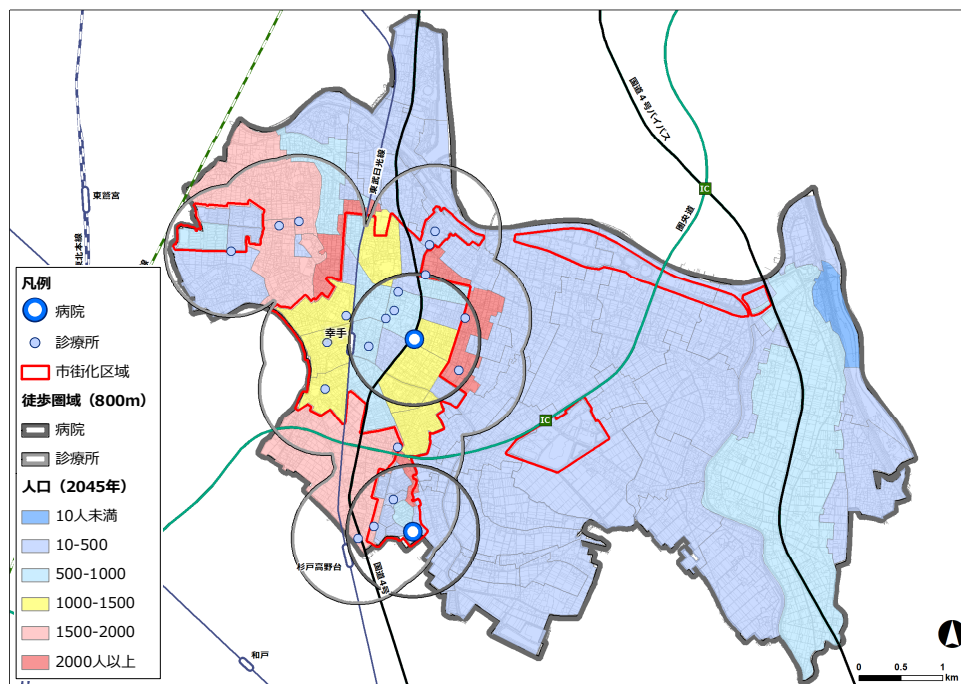


図 2-29 医療機能徒歩圏域(2045 年人口)

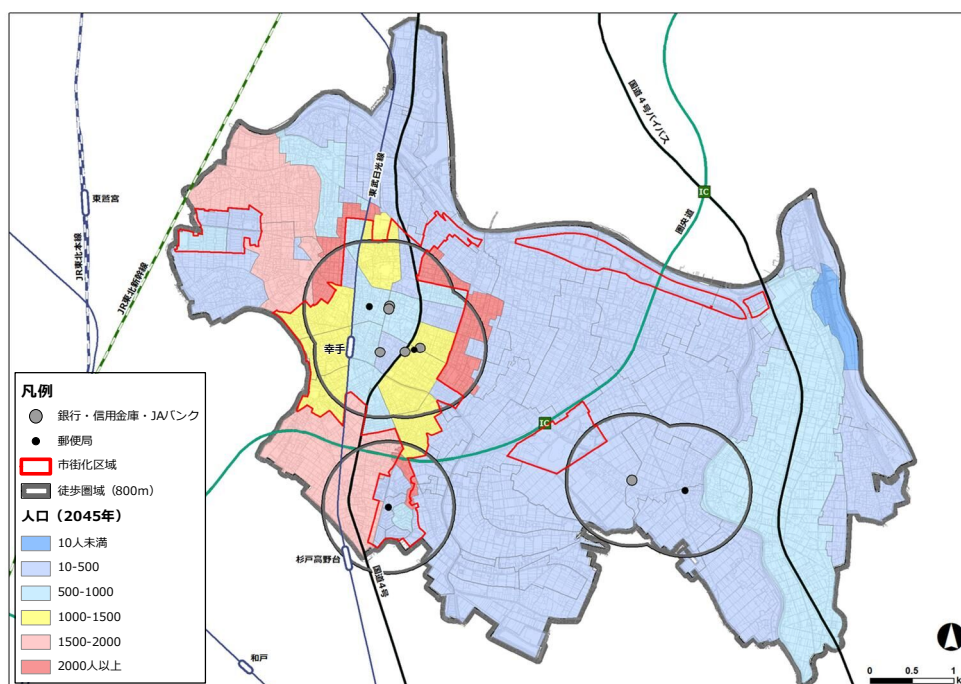


図 2-30 金融機能徒歩圏域(2045 年人口)

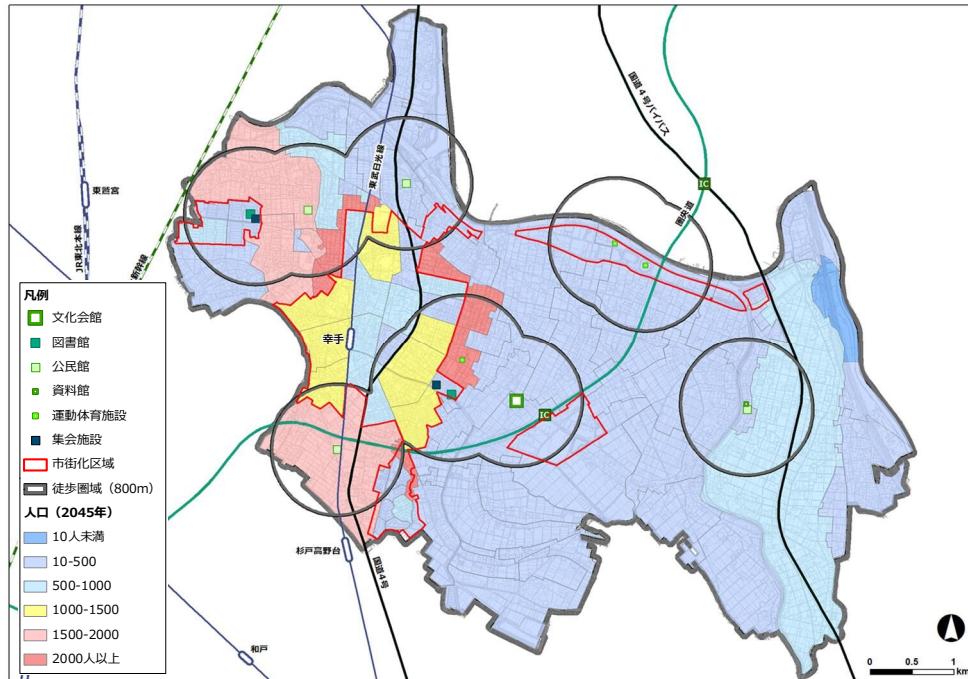
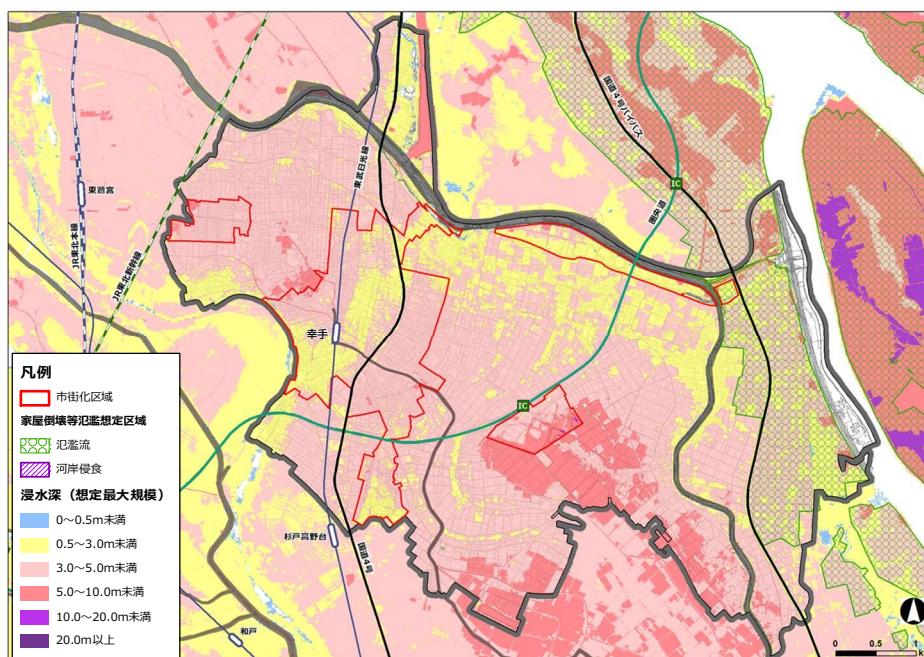


図 2-31 交流・文化機能徒歩圏域(2045 年人口)

(7) 防災(災害リスク)の状況

洪水浸水想定区域は、概ね 0.5m～5.0m 未満と想定される区域が市内の大半を占めています(図 2-32)。浸水継続期間は、幸手駅周辺では概ね 168～336時間(1～2 週間)となっています(図 2-33)。

市内には、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域の指定はありません。



注)「幸手市洪水ハザードマップ(令和 4 年 3 月)」に記載されている利根川、江戸川、中川、荒川の 4 河川を対象とし、各河川で想定される最大の降雨規模下(想定最大規模)における洪水浸水想定区域を重ね合わせ、最大の浸水範囲、浸水深を抽出

図 2-32 洪水浸水想定区域

資料:幸手市洪水ハザードマップ(令和 4 年 3 月)をもとに作成

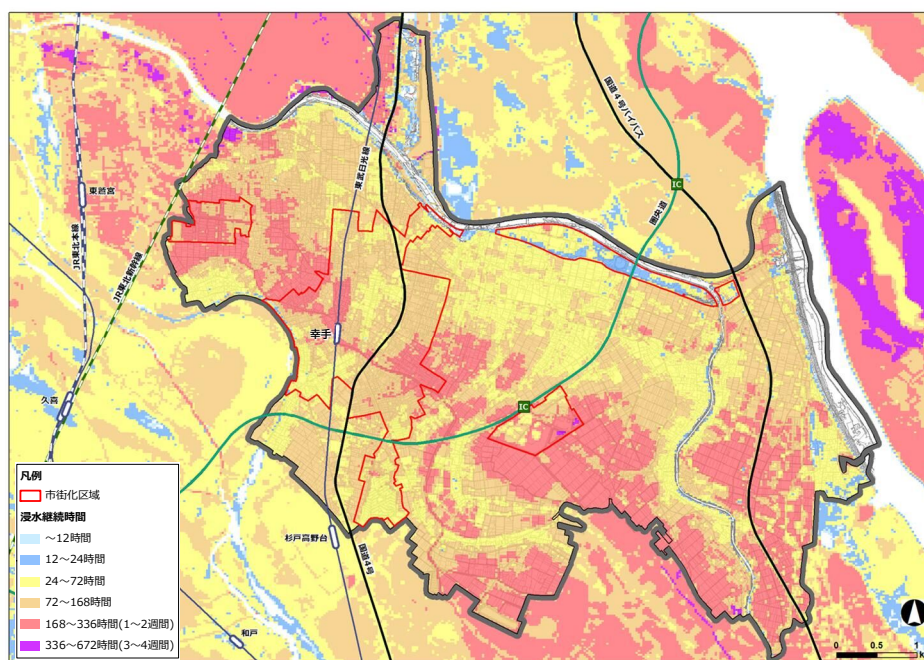


図 2-33 浸水継続時間

資料:幸手市洪水ハザードマップ(令和 4 年 3 月)をもとに作成

(8) 都市基盤の整備状況

1) 道路の整備状況

広域幹線道路として国道4号及び国道4号バイパスがあり、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)、同幸手ICが2015年(平成27年)に供用開始され、交通利便性が飛躍的に向上しています。

市内の都市計画道路の総延長は約38kmで、うち整備完了区間は約25kmとなっており、今後、ICアクセス道路として都市計画道路惣新田幸手線バイパス整備も予定されています。一方、中心市街地では、狭あい道路が存在しています。

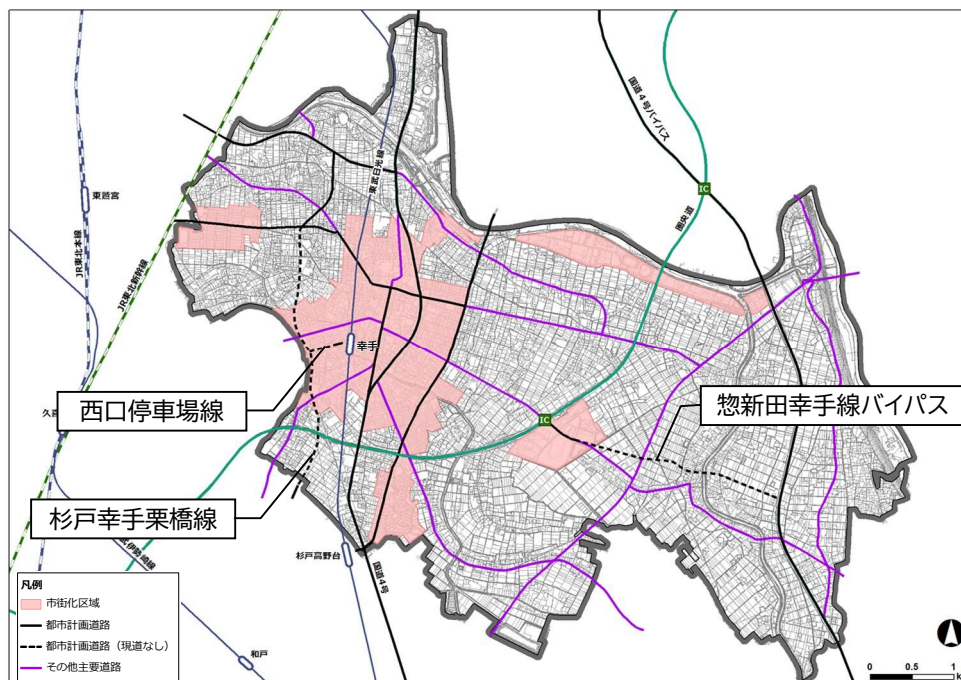


図 2-34 道路の整備状況

資料:第2次幸手市都市計画マスタープランをもとに作成

2) 公園の整備状況

市内の都市公園は26か所、合計約55haが整備されています。

埼玉県が公表する市町村別都市公園整備現況(2023年(令和5年)3月31日現在)によれば、本市における1人あたりの都市公園面積は11.19㎡となっており、埼玉県平均(都市計画区域内)の7.22㎡を上回っています。

権現堂川と中川が交差する周辺部においては、県営権現堂公園が整備されているほか、工業団地周辺においても公園が設置されています。

幸手駅周辺を含む中心市街地においては、都市公園が少ない状況です。

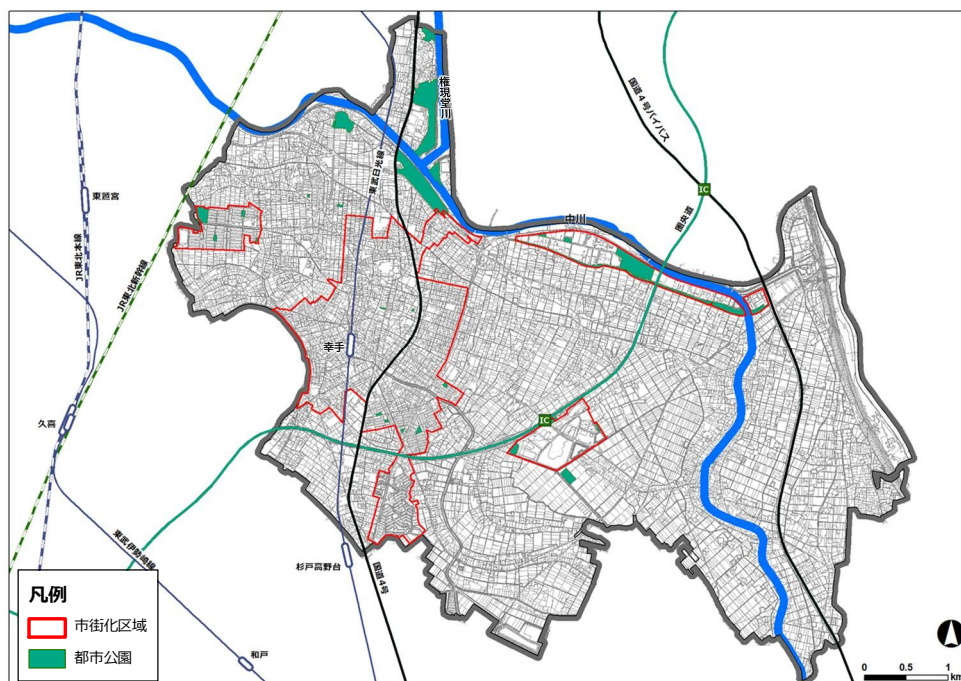


図 2-35 都市公園の整備状況

資料:第 2 次幸手市都市計画マスタープランをもとに作成

3) 公共下水道の整備状況

市内の公共下水道の整備状況については、2020 年(令和 2 年)4 月 1 日時点の整備率は約 68%となっています。人口比でみる普及率は約 47%であり、埼玉県平均の約 82%に比べて低い水準にあります。

今後も市街化区域内の整備完了を目指して、主に東武日光線西側の地域において事業を展開していく予定です。

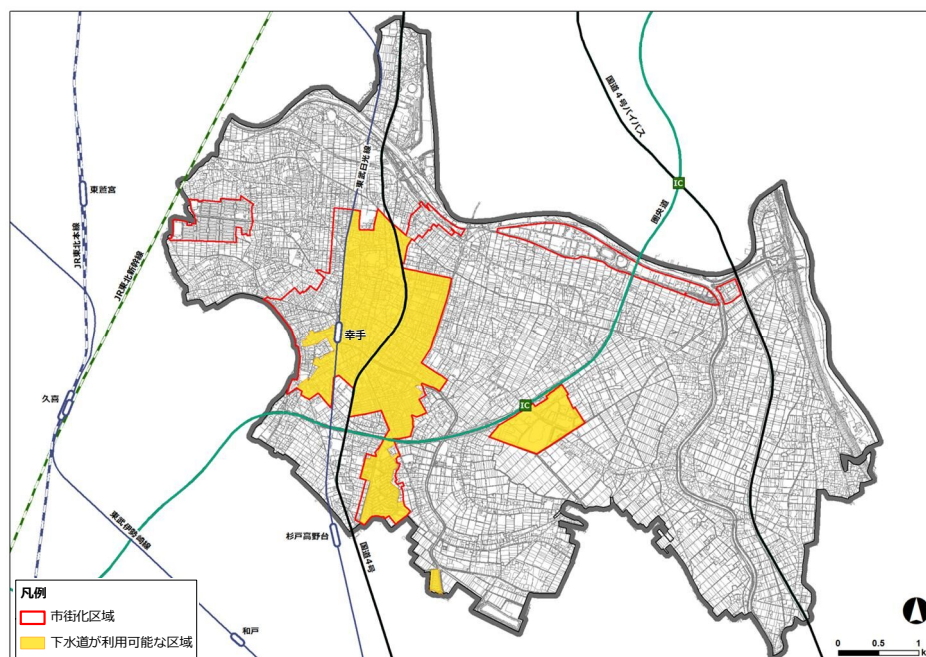


図 2-36 公共下水道の整備状況

資料:第 2 次幸手市都市計画マスタープランをもとに作成

(9) 経済・財政・地価の状況

1) 経済活動

市内の全従業者数は、2016 年(平成 28 年)にピークを迎え、その後、減少に転じています(図 2-37)。

市内の産業別事業所数をみると、全体的に減少傾向となっていますが「医療福祉」「運輸業、郵便業」等の一部では増加がみられます(図 2-38)。

中心市街地の賑わい創出につながる「卸売業、小売業」「宿泊業、飲食サービス業」については、事業所数、従業者数ともに 2016 年(平成 28 年)以降、大きく減少しています(図 2-38、図 2-39)。

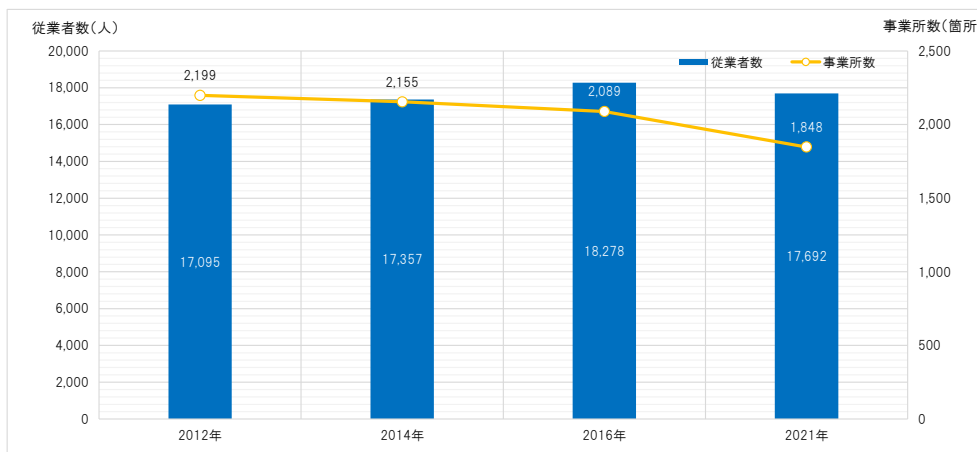


図 2-37 事業所数、従業者数の推移

資料:商業統計、経済センサス活動調査をもとに作成

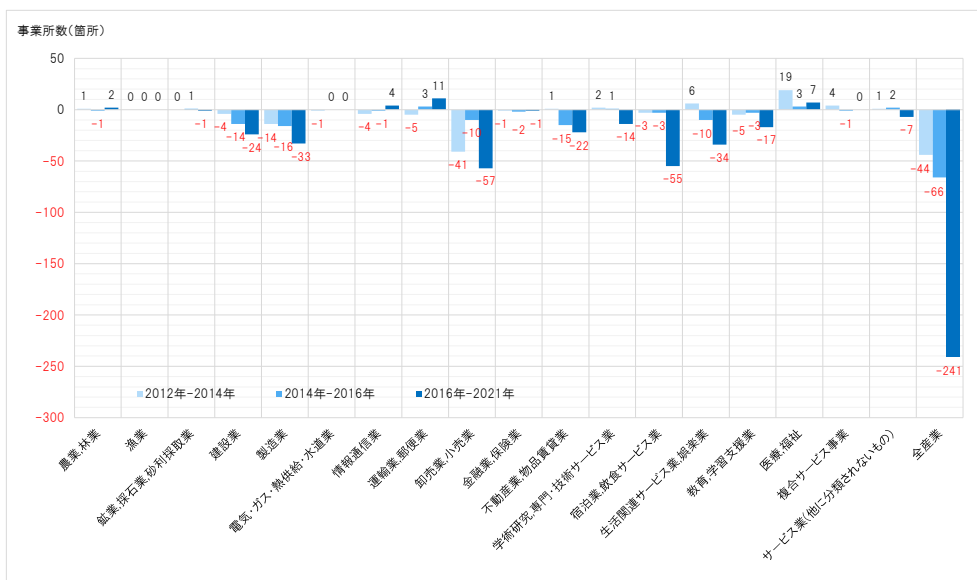


図 2-38 事業所数の増減数

資料:商業統計、経済センサス活動調査をもとに作成

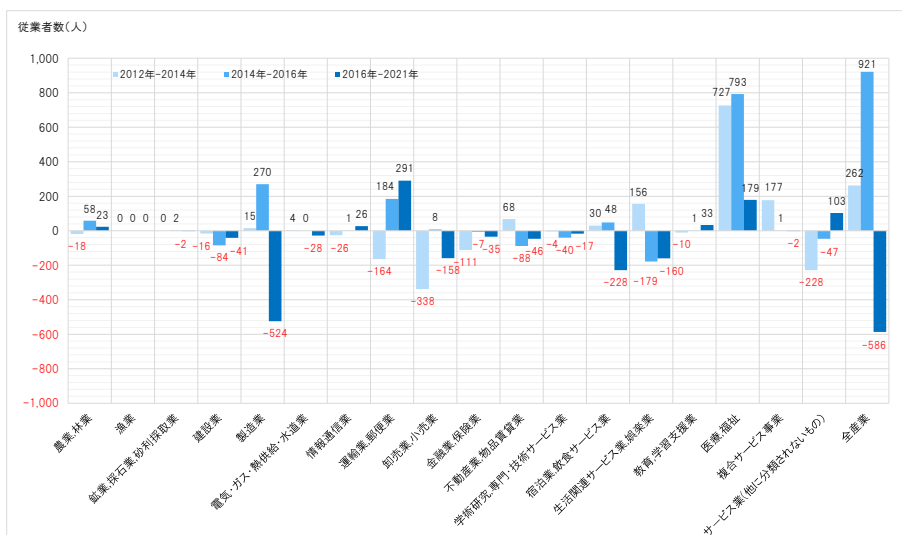


図 2-39 従業者数の増減数

資料:商業統計、経済センサス活動調査をもとに作成

2) 財政動向

歳入歳出額の推移は、やや変動はあるものの、ほぼ横ばいです(図 2-40)。目的別の歳出額をみると、障がい者や高齢者に対する福祉の充実、子育て支援等の経費を示す「民生費」が約 4 割を占める状況です(図 2-41)。

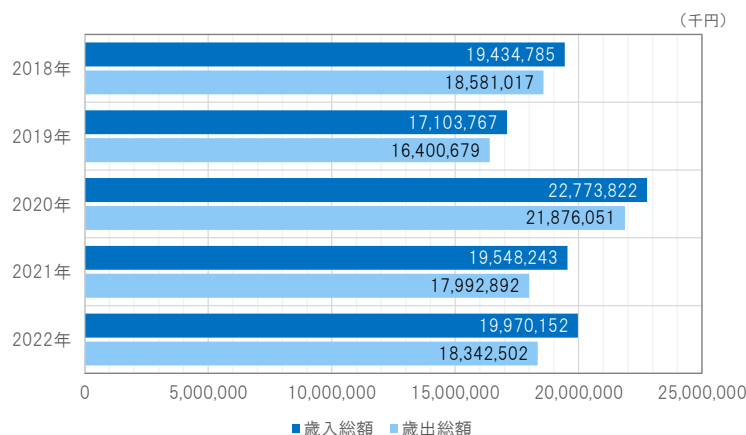


図 2-40 歳入・歳出額の総額

資料:幸手市歳入出決算書をもとに作成

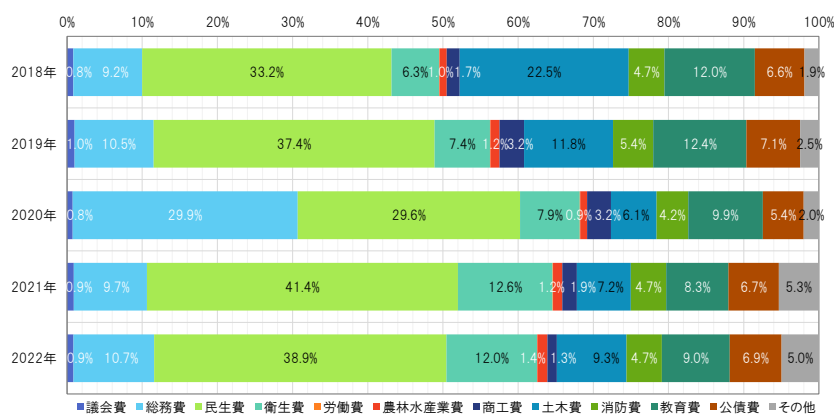


図 2-41 歳出額内訳割合の推移

資料:幸手市歳入出決算書をもとに作成

3) 公共施設等の将来更新費用

公共施設等の将来更新費用は、2022 年(令和 4 年)～2056 年(令和 38 年)までに総額 932 億円(26.6 億円/年)となっています。

公共施設等総合管理計画では、今後の人口減少や支出可能な財源規模を考慮し、今後 40 年間(2017 年度(平成 29 年度)～2056 年度(令和 38 年度))で総延床面積を約 30% 削減することを目指しています。

なお、今後は、公共施設の再編が必要となっています。

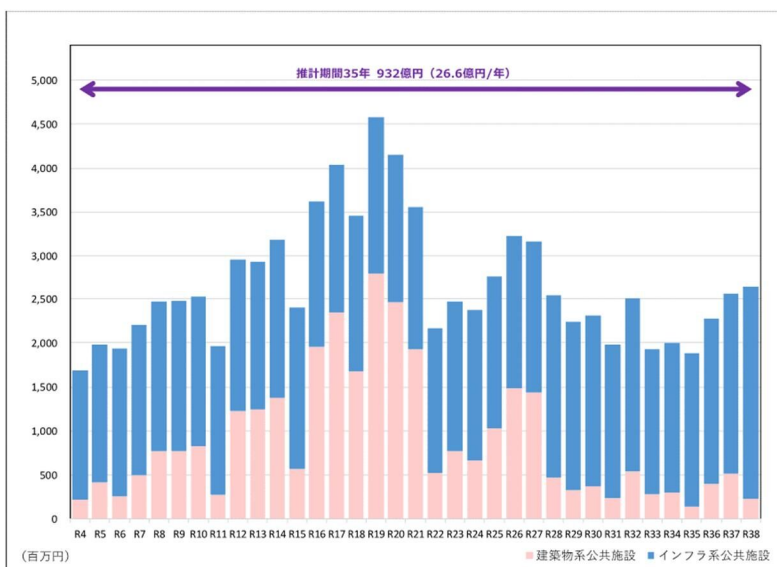


図 2-42 建築物系公共施設及びインフラ系公共施設に係る更新費用の推計

出典:幸手市公共施設等総合管理計画(令和 4 年 3 月改訂版)

4) 地価動向

直近の 5 か年をみると住宅地、商業地ともに緩やかな下落が続いています。

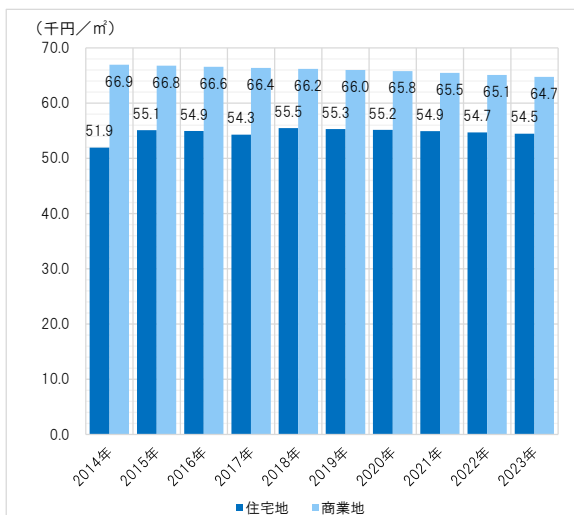


図 2-43 地価の動向(市街化区域の平均値)

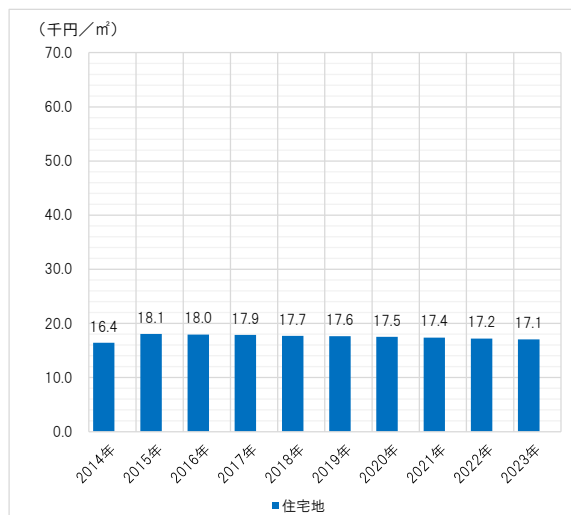


図 2-44 地価の動向
(市街化調整区域の平均値)

資料:国土数値情報をもとに作成

2.2 まちづくりに関する市民意向

(1) 調査目的

市民ニーズからみたコンパクトな都市づくりについての意向を把握し、立地適正化計画を作成する上での基礎資料とするためにアンケート調査を実施しました。

(2) 調査対象

18 歳以上の市民 2,000 人を対象に無作為抽出しました。

(3) 調査方法

調査票に直接書き込み回答する方法、送り状に付記した QR コードを通じて web 上で回答する方法の 2 つの方法で実施しました。

(4) 実施時期・実施状況

2024 年(令和6年)1月に調査を実施し、回収数は 866 件、回答率は43.3%でした。

(5) 調査結果(一部抜粋)

1) 生活の満足度

生活の満足度をみると、「医療サービス」や「銀行・郵便局などの金融サービス」の利用しやすさ、「図書館など公共施設の充実」や「通勤・通学のしやすさ」に「不満」、「やや不満」と回答した人が 3 割以上と多くなっています。

特に「公共交通機関」の利用しやすさについては、「不満」「やや不満」と回答した人を合わせると半数以上となっています。

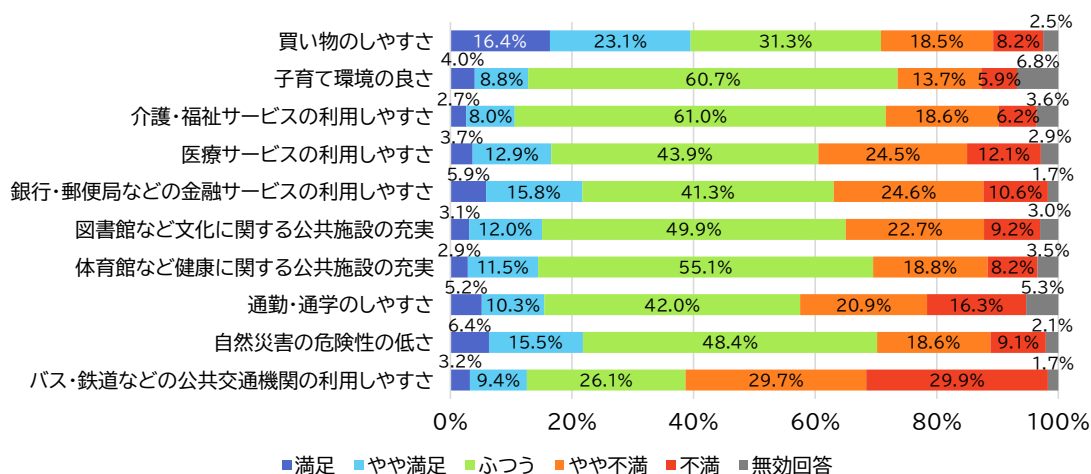


図 2-45 生活の満足度

2) まちの中心部に必要な生活サービス施設

「食料品や生活用品(洗剤・衛生用品など)の生活必需品を取り扱うお店」がまちの中心部に必要と回答した人が 62.7%となっています。

次いで「大規模病院」57.0%、「郵便局や銀行」43.8%となっています。

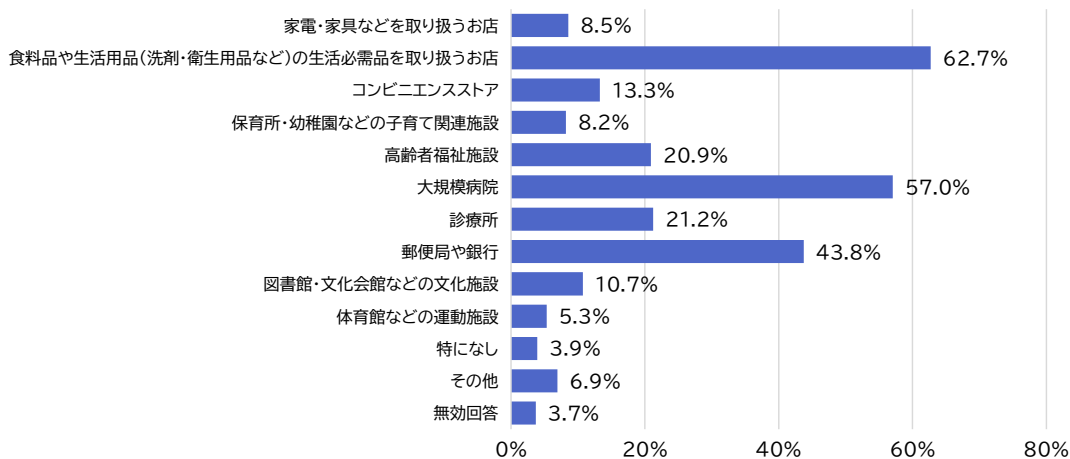


図 2-46 まちの中心部に必要な生活サービス施設(複数回答可)

3) 人口減少下での懸念事項

「買い物をする場所がなくなる(利用者減少により、店舗が閉店する)」と回答した人が 51.3%となっています。

次いで「公共公益施設の統廃合により施設がなくなる」49.2%、「防犯・防災上の問題や景観の悪化につながる」47.0%、「公共交通が不便になる」46.9%、「公共施設等のための一人当たりの税負担が大きくなる」36.4%となっています。

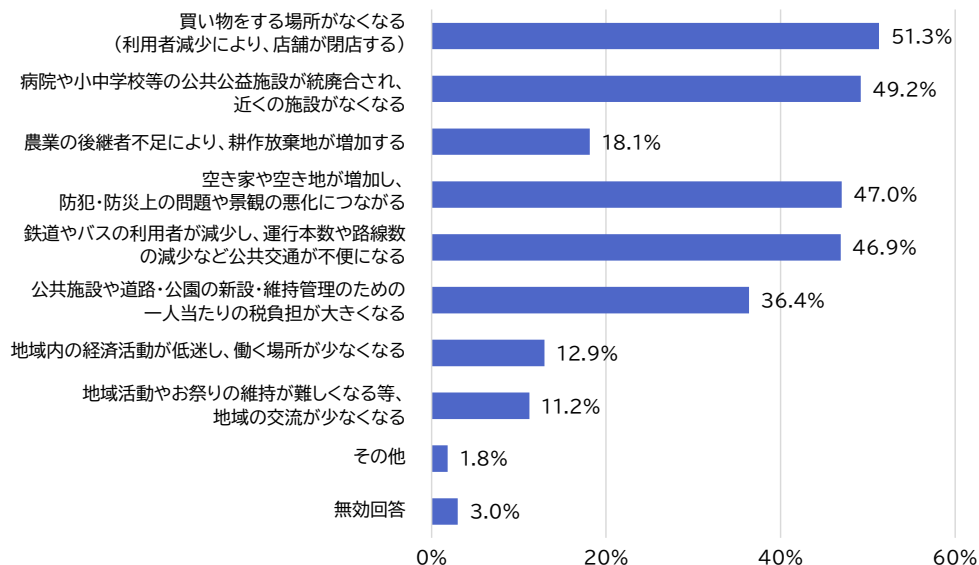


図 2-47 人口減少下の懸念事項(複数回答可)

2.3 まちづくりの課題

(1) まちづくりの特性と課題

これまでに整理したまちづくりの特性を踏まえ、今後のまちづくりの課題を抽出します。

人口動向・将来見通し

特性

- 人口減少、少子高齢化や核家族化が進行
- 人口動態の社会増減では男女とも20歳～34歳の流出が大きい
- 2045年(令和27年)には大幅に高齢化が進展し、市街化区域の人口密度も大きく低下
- 年少人口は主に郊外で増加、老年人口は主に市街化区域縁辺部で増加

課題

- 超高齢化社会に対応した住みやすいまちづくりの推進
- 若い世代の転出抑制・転入促進につながるまちの魅力の創出
- 世代循環を促進し、持続可能なまちづくりの推進

土地利用状況

特性

- 計画的な事業の推進による良好な市街地・工業団地の形成
- 市街化調整区域において開発許可が増加傾向
- 低未利用地は市内全域に点在しているが、空き家件数(戸建住宅)は微増傾向

課題

- 良好な市街地形成や魅力ある都市機能の誘導に資する幸手駅西口土地区画整理事業の推進
- 高齢化に対応した市街化区域内での良好な住環境の維持・保全
- 市街化区域内への居住誘導に向けた低未利用地の活用
- 幸手工業団地や幸手ひばりヶ丘工業団地、幸手中央地区産業団地等、若い世代をはじめとした働く場の維持・創出

都市交通の状況

特性

- 増加する高齢者(2045年(令和27年)には高齢化率が約46%となる)
- 公共交通の徒歩圏人口カバー率は2020年(令和2年)で約92%

課題

- 高齢化の進展を見据えた市内の外出手段の確保
- 持続的な公共交通ネットワークの維持・形成
- 多様な分野と連携した公共交通の取組の推進

都市機能の立地状況

特性

- 子育て、教育、商業、医療機能は高い徒歩圏人口カバー率(80%以上)
- 子育て機能は、市街化区域の縁辺部に多数立地
- 大規模小売店舗は、市街化区域縁辺部及び市街化調整区域に立地
- 行政機能は、市街化区域内と市街化調整区域内に立地
- 交流・文化機能は、市街化調整区域に多数立地

課題

- 幸手駅周辺における拠点性の向上に資する都市機能の誘導
- 中心市街地以外の地区における生活サービス機能の充実
- 公共施設の再編(統廃合・複合化)に伴う中心市街地への都市機能の充実・誘導

防災(災害リスク)の状況

特性

- 市内全域で高い洪水リスク(浸水深が概ね0.5~5.0m)
- 幸手市駅周辺の浸水継続時間は168~336時間(1~2週間)

課題

- 全域がハザードエリアであることから「低減」を基本とした防災・減災対策の推進
- 洪水時に垂直避難が困難な建築物への対応(避難場所、避難路の適正配置)
- 防災・減災に向けた地域防災力の向上
- ハザードエリアを考慮した居住誘導区域の設定

都市基盤の整備状況

特性

- 都市計画道路の整備延伸
- 中心市街地における狭あい道路の存在
- 中心市街地に少ない都市公園
- 下水道は、計画決定された区域のうち約68%で整備が完了

課題

- まちの回遊性を高める広域的な道路ネットワークの形成
- 居住誘導に向けた市街化区域内の生活環境の改善(狭あい道路の解消、身近なレクリエーション空間の創出、公共下水道の整備推進など)

経済・財政・地価の状況

特性

- 新たな産業団地が立地するも事業所数・従業者数は減少傾向
- 中心市街地の商店街における賑わいの喪失(卸売業・小売業や宿泊・飲食サービス業の事業所・従業者数減少)
- 公共施設等の将来更新費用の縮減に向けて公共施設の再編が急務
- 市街化区域内の地価の緩やかな下落

課題

- 若い世代の転出抑制に向けた市内での雇用機会の拡充
- まちの回遊性向上による中心市街地の活性化
- 公共施設マネジメントと連動した都市機能の誘導
- 中心市街地への居住誘導・都市機能誘導による地価の維持

(2) 立地適正化計画で対応すべき課題

2. 3(1)で整理したまちづくりの課題を踏まえ、立地適正化計画で対応すべき課題として「都市機能」「居住」「移動」の3つの視点から整理すると以下のように示されます。

都市機能に関する課題

都市機能の集積による
中心市街地の
魅力づくり

- 幸手駅周辺における拠点性の向上に資する都市機能の誘導
- 公共施設の再編(統廃合・複合化)に伴う中心市街地への都市機能の充実・誘導
- まちの回遊性向上による中心市街地の活性化
- 中心市街地への都市機能誘導による地価の維持
- 若い世代の転出抑制・転入促進につながるまちの魅力の創出(市街化調整区域からの転居への対応も含む)
- 良好な市街地形成や魅力ある都市機能の誘導に資する幸手駅西口土地区画整理事業の推進

若い世代を
はじめとした
働く場の創出

- 幸手工業団地や幸手ひばりヶ丘工業団地、幸手中央地区産業団地等、若い世代をはじめとした働く場の維持・創出
- 若い世代に向けた市内での雇用機会の拡充

持続的な暮らしを
支える生活サービス
機能の充実

- 公共施設マネジメントと連動した都市機能の誘導
- 中心市街地以外の地区における生活サービス機能の充実

居住に関する課題

高齢者にも
やさしいまちづくり

- 超高齢化社会に対応した住みやすいまちづくりの推進
- 世代循環を促進し、持続可能なまちづくりの推進
- 高齢化に対応した市街化区域内での良好な住環境の維持・保全

安全・安心な
暮らしの創出

- 全域がハザードエリアであることから「低減」を基本とした防災・減災対策の推進
- 洪水時に垂直避難が困難な建築物への対応(避難場所、避難路の適正配置)
- 防災・減災に向けた地域防災力の向上
- ハザードエリアを考慮した居住誘導区域の設定

魅力のある
生活環境の創出

- 市街化区域内への居住誘導に向けた低未利用地の活用
- 居住誘導に向けた市街化区域内の生活環境の改善(身近なレクリエーション空間の創出、公共下水道の整備推進など)
- 中心市街地への居住誘導による地価の維持

移動に関する課題

まちの回遊性を高める
道路ネットワークの形成

- まちの回遊性を高める広域的な道路ネットワークの形成

高齢者の
外出機会の創出

- 高齢化の進展を見据えた市内の外出手段の確保
- 居住誘導に向けた市街化区域内の生活環境の改善（狭あい道路の解消）

持続的な公共交通
ネットワークの維持

- 持続的な公共交通ネットワークの維持・形成
- 多様な分野と連携した公共交通の取組の推進