

幸手市 立地適正化計画（概要版）

1. 立地適正化計画の概要

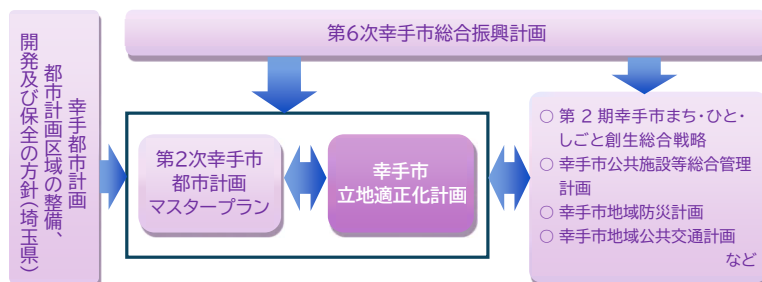
計画の背景と目的

- 全国的に進行する人口減少及び少子高齢化は、まちづくりにも大きな影響を与え、生活サービスの提供が維持できなくなることが想定されます。
- 本市においても加速度的に進むことが想定される人口減少や高齢化を見据え、持続可能なまちづくりを目指すため、立地適正化計画を策定しました。



計画の位置づけ

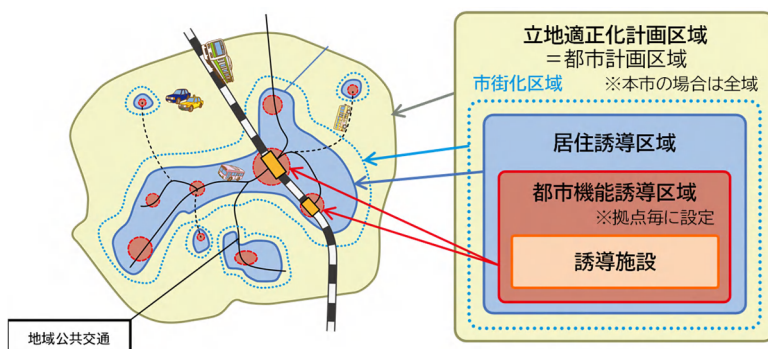
- 本計画は、「第6次幸手市総合振興計画」及び、「第2次幸手市都市計画マスタープラン」との整合を図るものとしします。
- 本計画と関連が深い計画とも連携を図りながら、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を図るものとしします。



■計画の位置づけ

計画の内容

- 立地適正化計画では、都市機能を集積する区域である「都市機能誘導区域」や「誘導施設」、居住の誘導を図る区域である「居住誘導区域」を定め、それらを誘導するための施策や目標を設定しています。



■立地適正化計画制度のイメージ

計画対象区域と計画期間

- 本計画は、幸手市全域を対象とします。
- 都市機能誘導区域、居住誘導区域については、市街化区域を対象とします。
- 計画期間は、2025年（令和7年）度から2045年（令和27年）度とします。また、概ね5年ごとに評価・検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

2. まちづくりの特性と課題

まちの状況は？

人口

- 人口減少、少子高齢化や核家族化が進行しています。
- 男女とも20歳～34歳の若い世代の転出が多くなっています。
- 将来見通しをみても、2045年（令和27年）の人口は、2020年（令和2年）に比べ、約72%となることが予想されます。

土地利用

- 良好な市街地を形成するため、幸手駅西口において土地区画整理事業が行われています。
- 市街化調整区域において開発許可が増加傾向にあります。

都市機能

- 子育て、教育、商業、医療機能を有する施設は徒歩圏内に多く立地しています。
- 市街化区域の縁辺部や市街化調整区域にも、様々な都市機能をもつ施設が多く立地しています。

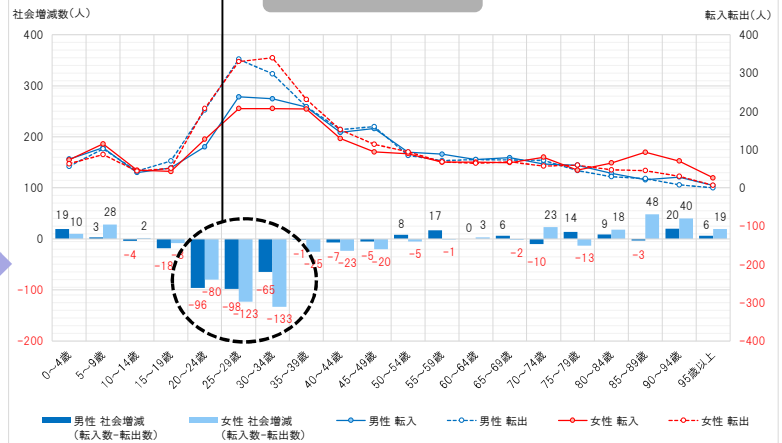
都市交通

- 公共交通の徒歩圏人口カバー率は2020年（令和2年）で約92%となっています。
- 日常生活の移動手段としては、自動車利用の割合が多い状況となっています。

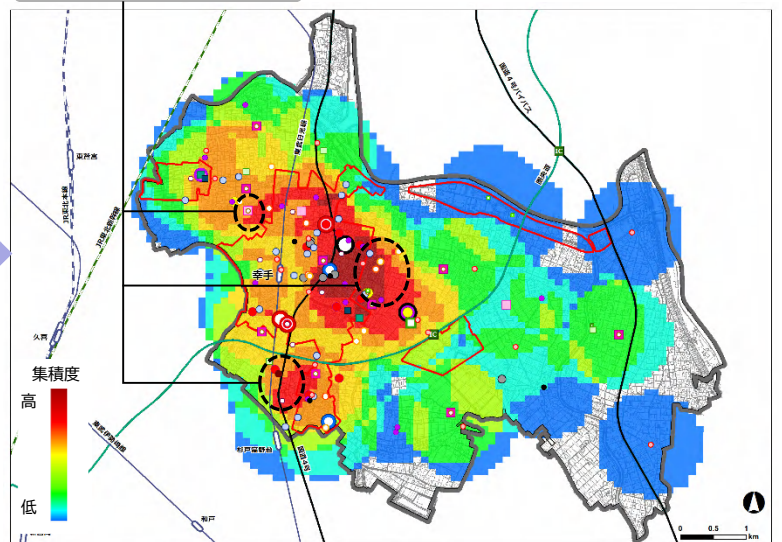
災害

- 市内に広く洪水浸水想定区域が指定されており、全域で0.5mから5.0mの浸水深になることが予想されています。

若い世代の転出が課題



赤いエリアほど都市機能が集積



対応すべき課題は？

都市機能に関すること

都市機能の集積による
中心市街地の魅力づくり

若い世代をはじめとした
働く場の創出

持続的な暮らしを支える
生活サービス機能の充実

居住に関すること

高齢者にもやさしい
まちづくり

安全・安心な暮らしの創出

魅力のある生活環境の創出

移動に関すること

まちの回遊性を高める
道路ネットワークの形成

高齢者の外出機会の創出

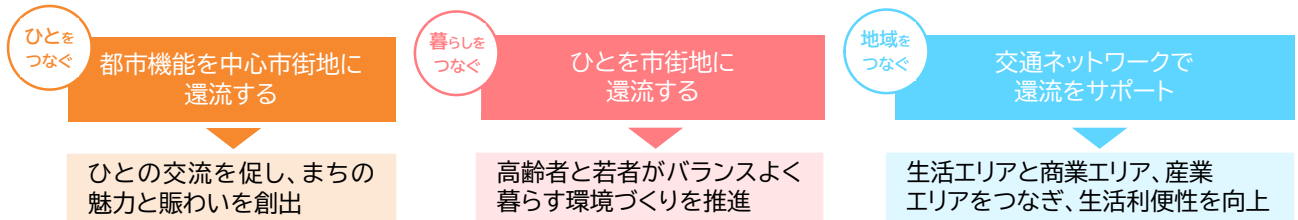
持続的な公共交通
ネットワークの維持

3. 立地適正化計画の基本的な方針

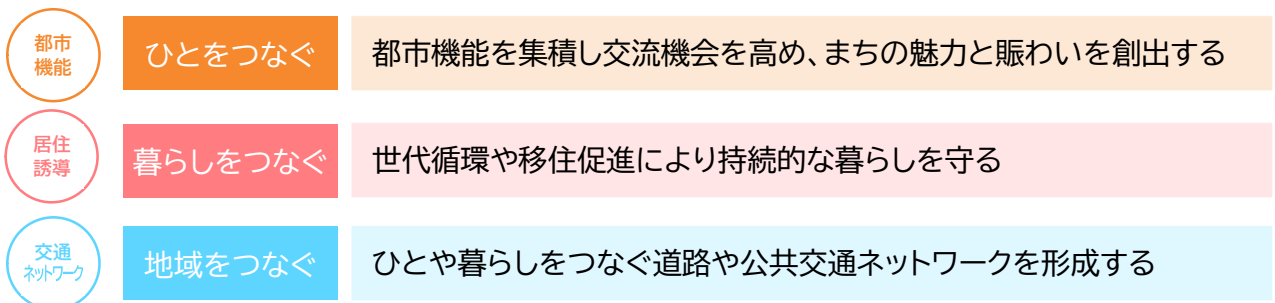
まちづくり方針

未来へつなぐ還流都市 幸手

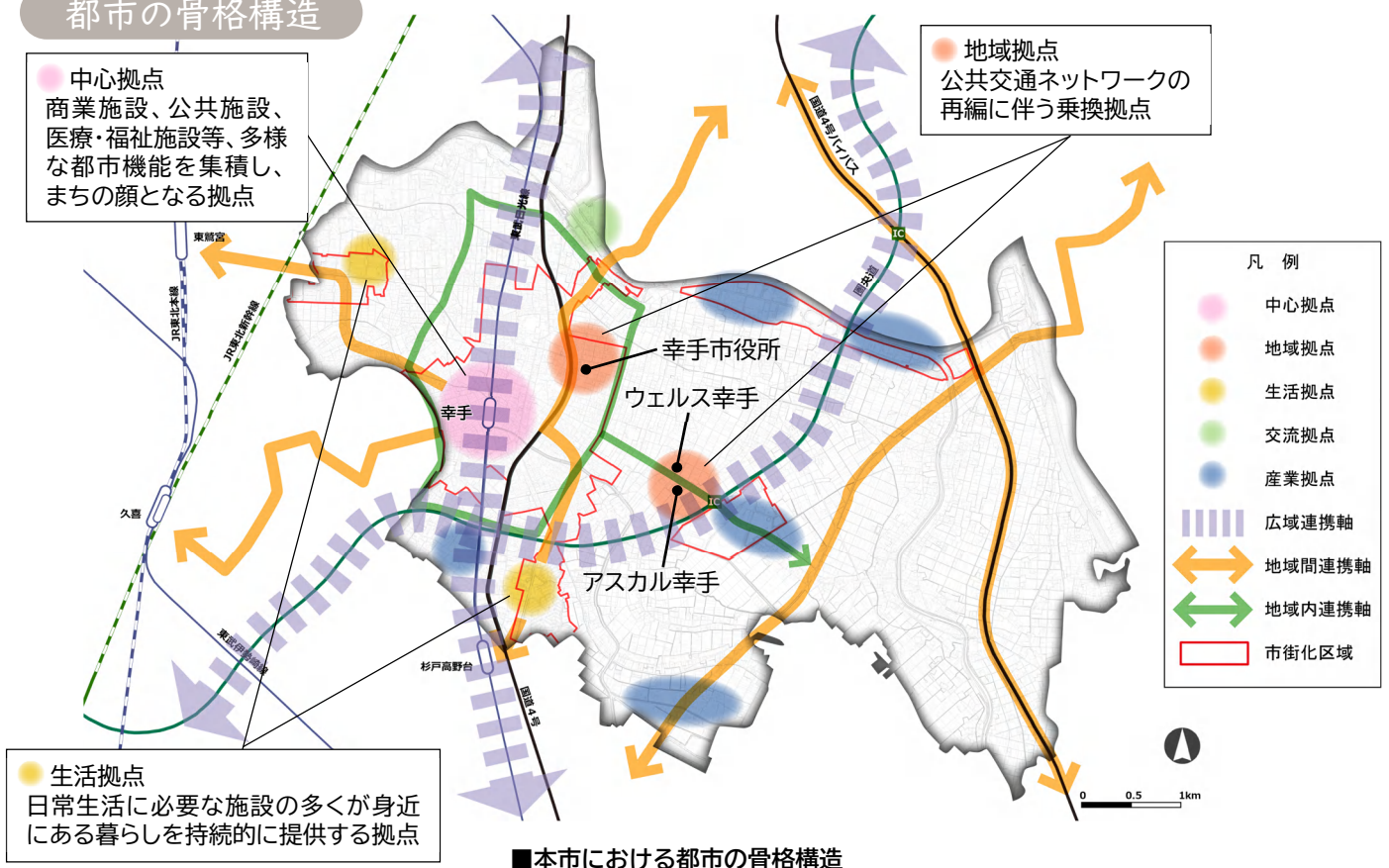
市街地から流出した人や都市機能を再び市街地に呼び戻し（還流）、様々な世代の定住を促進することで、安心安全で住み続けられる持続可能なまちづくりを目指すものとします。



課題解決に向けた施策・誘導方針



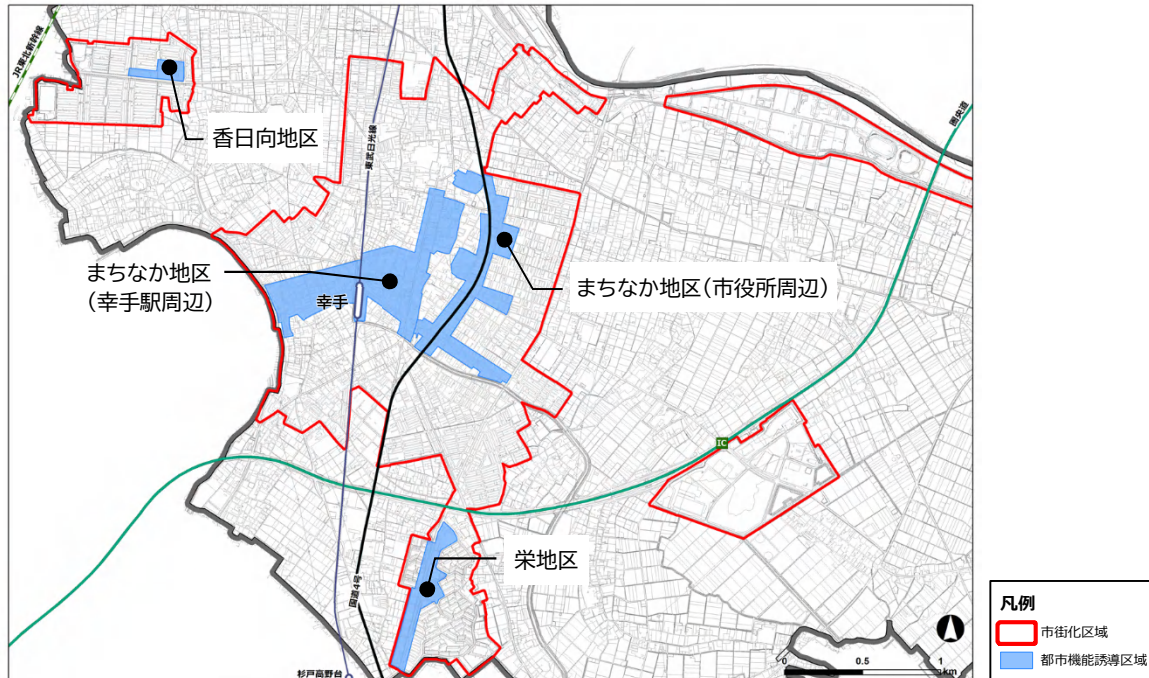
都市の骨格構造



4. 誘導区域の設定

都市機能誘導区域

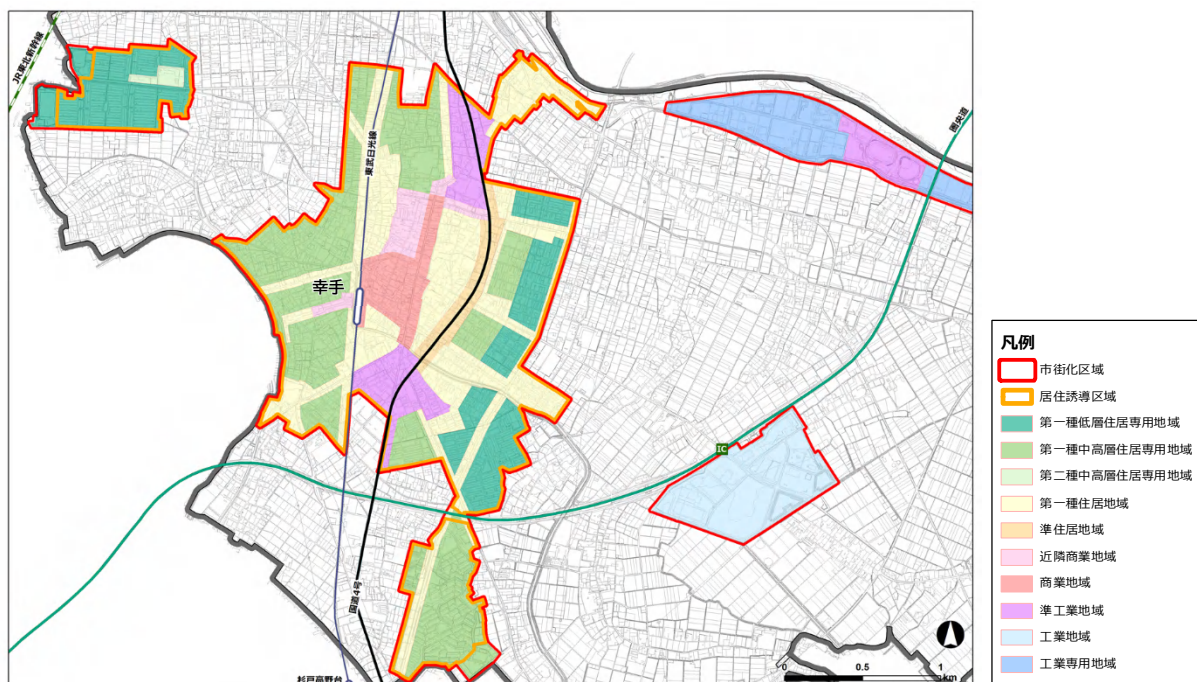
- 「都市機能誘導区域」は、医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- 本市では、鉄道及びバス停の徒歩圏、都市機能の充足度、土地利用状況等を踏まえ、区域を設定しました。



■都市機能誘導区域

居住誘導区域

- 「居住誘導区域」は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- 本市では、市街化区域全域を基本とし、工業系用途地域等の人口集積が見込まれないエリアを除き、区域を設定しました。



■居住誘導区域

5. 誘導施設の設定

誘導施設

- 「誘導施設」とは、医療施設や子育て支援施設、教育施設、商業施設、行政施設等、市民の共同の福祉や利便性のために必要な施設です。
- 本市では、拠点の役割、まちづくりの課題、市民ニーズを踏まえ設定しました。

機能		まちなか地区		栄地区 (生活拠点)	香日向地区 (生活拠点)
		幸手駅周辺 (中心拠点)	市役所周辺 (地域拠点)		
行政	市役所(本庁舎)	—	○	—	—
介護福祉	地域包括支援センター	—	—	—	○
子育て	地域子育て支援拠点	—	●	●	●
	保育所・幼稚園	●	—	●	●
	放課後児童クラブ	—	○	○	—
教育	小学校	—	○	○	—
医療	病院	○	○	—	—
	診療所(内科、小児科)	○	—	○	●
商業	大規模小売店舗(ショッピングセンター)	—	○	—	—
	スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター	○	○	○	○
金融	銀行・信用金庫	○	○	—	—
交流・文化	コミュニティセンター	—	—	—	○

○都市機能の集約・維持 ●新たな機能の誘導

6. 誘導施策

誘導施策は、まちづくり方針である「未来へつなぐ還流都市 幸手」を実現するため、「都市機能誘導」「居住誘導」「交通ネットワークの形成」の3つに分別し、設定しました。

都市機能誘導に関わる施策		都市機能を集積し交流機会を高め、まちの魅力と賑わいを創出する
①まちづくり事業等を契機とした都市機能の誘導	公共施設の再編等と合わせた子育て・交流機能の充実/幸手駅西口土地区画整理事業施行地区内への賑わい機能の誘導	
②まちなかの魅力と回遊性の向上	幸手宿の歴史的資源の再整備/古民家・商家を活用した文化体験機会の提供/中心市街地の賑わい創出への取組支援/観光回遊行動の誘発のしくみ検討など	
③若者還流に向けた創業・開業支援	新規開業・創業者のチャレンジの場の提供/空き店舗を活用したリノベーションスクール事業の推進/空き店舗のマッチング支援/次世代の商店街づくりに向けた検討・支援	
居住誘導に関わる施策		世代循環や移住促進により持続的な暮らしを守る
①まちなかの住環境整備	幸手駅西口土地区画整理事業の推進/密集市街地の改善に向けた狭あい道路の解消/無電柱化への取組/公共下水道の計画的な整備/倉松川を生かした親水公園の整備など	
②住宅団地の再生	幸手団地における UR 都市機構との連携/多世代交流の推進	
③子育て支援の充実	子育て支援事業/出産・子育て応援事業/幼児教育・保育の無償化	
④定住促進に向けた支援	住宅リフォーム資金補助事業/住宅取得補助事業	
⑤脱炭素まちづくりの推進	低公害車の導入検討/歩行者・自転車にやさしいまちづくり/公共施設における自然環境の有効活用	
交通ネットワークに関わる施策		ひとや暮らしをつなぐ道路や公共交通ネットワークを形成する
①ひとや暮らしをつなぐ道路ネットワークの形成	IC アクセス軸の整備/まちの回遊性を高める都市計画道路の整備	
②公共交通ネットワークの再編	市内循環バスの運行方法・形態の見直し/公共交通以外での送迎サービスとの連携など	
③まちの回遊性を高める取組の推進	公共交通と観光が連携した企画等の検討/分かりやすい情報提供方法の検討	

届出制度

立地適正化計画では、居住誘導区域外の住宅開発等の動きや都市機能誘導区域内外の誘導施設の整備の動きを把握するための届出制度が運用されます。

【居住誘導区域に関する届出】

居住誘導区域を除く立地適正化計画の区域内（居住誘導区域外）で以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務づけられます。

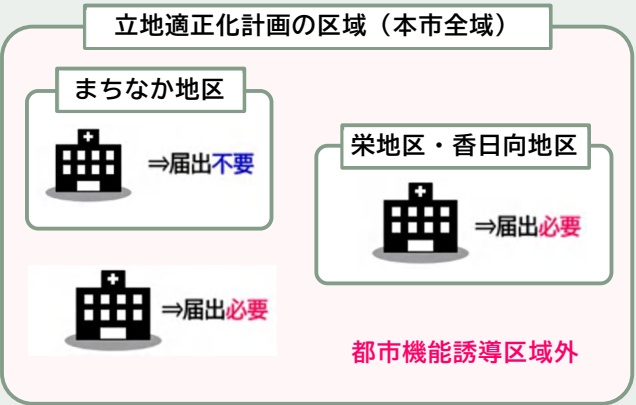
●届出の対象

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	例) 3戸の開発行為	 ⇒届出 必要
	② 1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	例) 1,200㎡1戸の開発行為	 ⇒届出 必要
建築行為等	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合	例) 3戸の建築行為	 ⇒届出 必要
	② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	例) 1戸の建築行為	 ⇒届出 不要

【都市機能誘導区域に関する届出(開発行為等)】

都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内（都市機能誘導区域外）で以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務づけられます。

●届出の対象（例：病院の場合）

開発行為	誘導施設を有する建築物を建築目的とする開発行為を行う場合	
建築行為等	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合	
	② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合	
	③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	

【都市機能誘導区域に関する届出(誘導施設の休廃止)】

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務づけられます。

7. 防災指針

防災指針とは

「防災指針」とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

取組方針・具体的な取組

本市における災害の特性

本市周辺の河川が氾濫した場合、ほぼ全域が洪水浸水想定区域に含まれています。また、一部の地域では、浸水継続時間が1週間以上となる等、浸水による甚大な被害が想定されます。

市街地においては、近年の集中豪雨等の発生時、雨水を排水しきれず、道路冠水が発生しています。

取組方針・具体的な取組

本市の特性上、防災まちづくりの実現に向けた取組は、災害リスクの低減に重点を置くこととし、行政によるハードの整備を進めるとともに、自助・共助による地域の自主防災力を高める取組を推進します。

水害リスク	防災地域づくり		
総合治水対策の推進	災害に強いまちづくりの推進	防災意識の向上	防災対策の強化
・雨水流出抑制施設の整備 ・ポンプ場の整備 ・下水道等の整備推進、調整池等の整備 ・河川の浚渫工事 ・県管理の河川改修	・指定避難所の選定と確保 ・避難路の選定と確保 ・液状化対策工法等の普及及び啓発	・避難行動に関する普及啓発 ・ハザードマップによる情報提供 ・避難訓練の実施	・自主防災組織の育成強化 ・地区防災計画の策定の推進 ・避難確保計画の作成 ・避難行動要支援者名簿の作成 ・個別避難計画の作成

目標設定

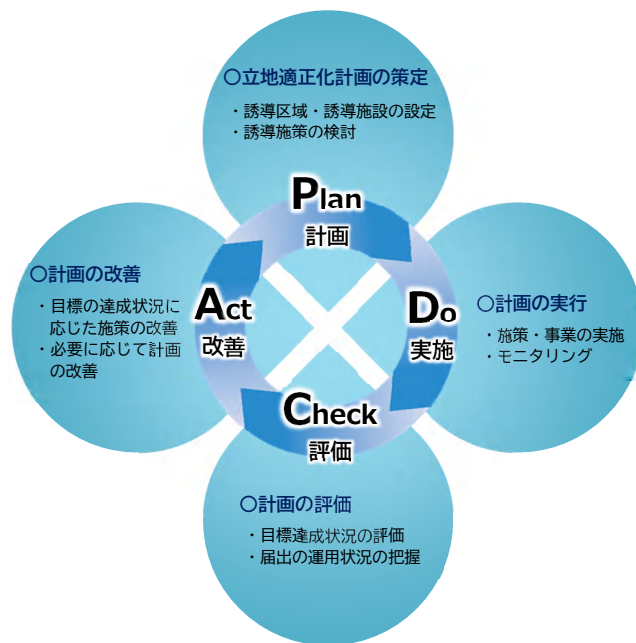
水害リスク		
分類	基準値	目標値
時間雨量30mm以下の大雨時における床下浸水（店舗内浸水を含む）の発生件数	(R4)1件	(R10)0件
防災地域づくり		
分類	基準値	目標値
自主防災組織加入世帯の割合	(R4)63%	(R10)75%
想定浸水深の表示箇所数	(R4)0箇所	(R10)60箇所

8. 計画の推進に向けて

計画推進の考え方

本計画については、概ね5年ごとに施策の実施状況及び施策の進捗管理指標に基づく目標の達成状況を評価していくものとします。

また、上位計画である総合振興計画の改定や関連法令、都市計画運用指針等の改正、将来人口見通しや都市の骨格構造が大きく変化した場合には、必要に応じ、計画の見直しを行っていくものとします。



■PDCA サイクル

目標設定



都市機能誘導に関する目標管理指標

目標設定		現状値 2024年(令和6年)	目標値 2045年(令和27年)
都市機能の維持	都市機能誘導区域に占める誘導施設割合	30%	35%



居住誘導に関する目標管理指標

目標設定		現状値 2020年(令和2年)	目標値 2045年(令和27年)
暮らしの機能の維持	居住誘導区域内に占める人口割合	63%	63%



交通ネットワーク形成に関する目標管理指標

目標設定		現状値 2020年(令和2年)	目標値 2045年(令和27年)
公共交通の充実	市内の公共交通の徒歩圏人口カバー率	92%	92%