

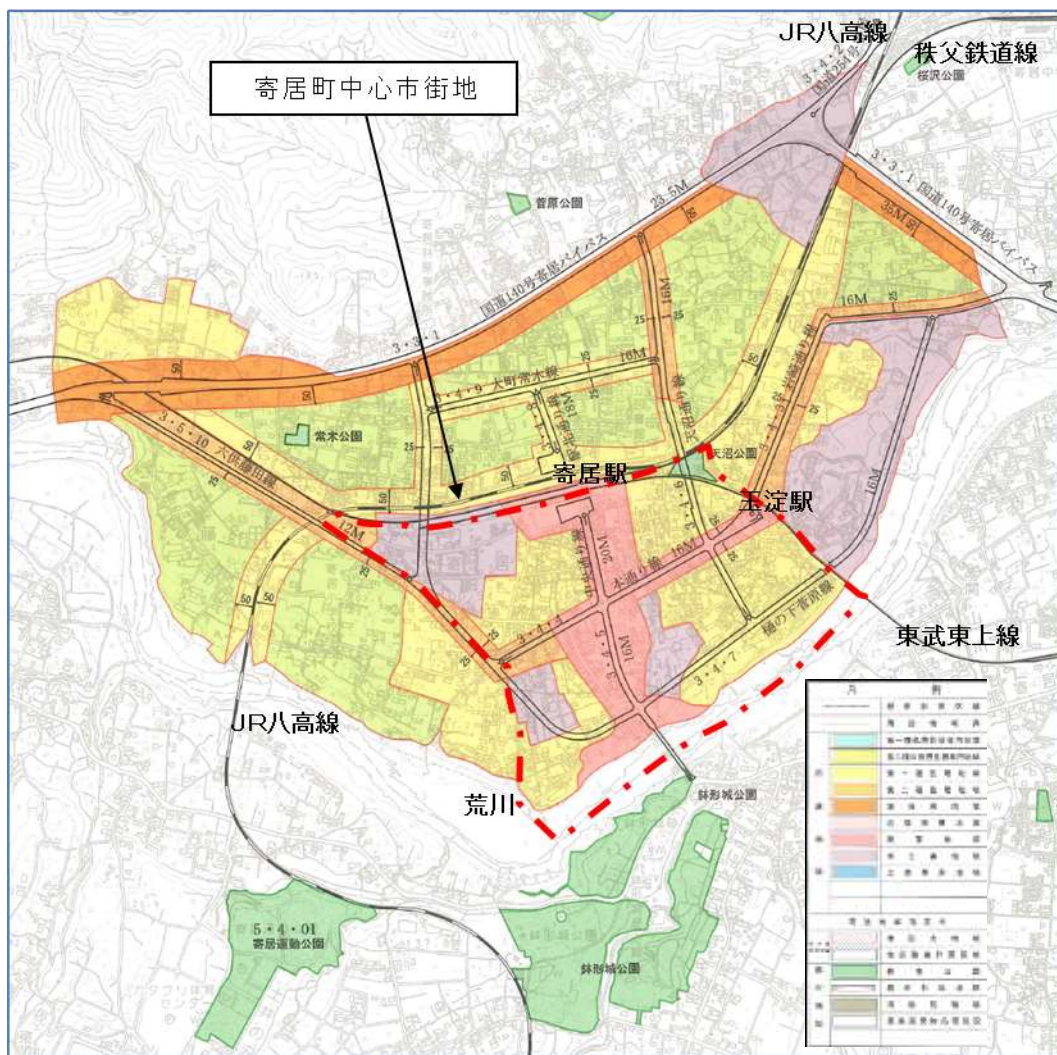
2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方

寄居駅南側の地域は、江戸時代から、交通の要衝としての繁栄してきた歴史がある。また、寄居駅は、近代以降鉄道3線が連絡する広域交通の結節拠点として機能している。寄居駅周辺地域において、公共施設群が立地する寄居駅北側との機能分担の中で、寄居町の中核市街地の一翼を担う寄居駅南側の地域を中心市街地として設定する。

(位置図)



[2]区域

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

旧来から寄居町の都市機能が集積する寄居駅周辺市街地の中で、商業機能の低下などの空洞化が生じており、コンパクトな市街地を形成する地域として、総合的なまちづくりの推進が求められる寄居駅南口周辺の市街地を中心市街地の区域として設定する。

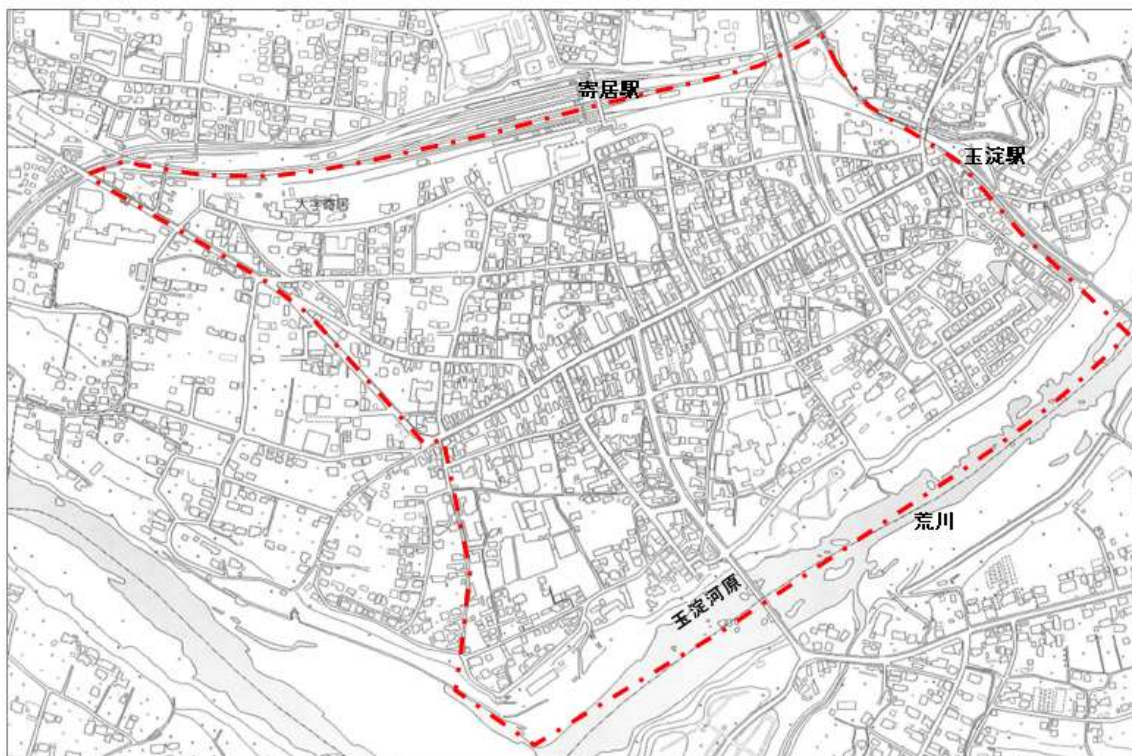
(2) 中心市街地の境界

- 北側：鉄道線（東武東上線、秩父鉄道線、JR八高線）
- 東側：東武東上線（玉淀駅まで）
- 西側：主要地方道飯能寄居線・町道9325号線
- 南側：荒川・玉淀河原まで

(3) 区域の面積

66.6ha

(区域図)



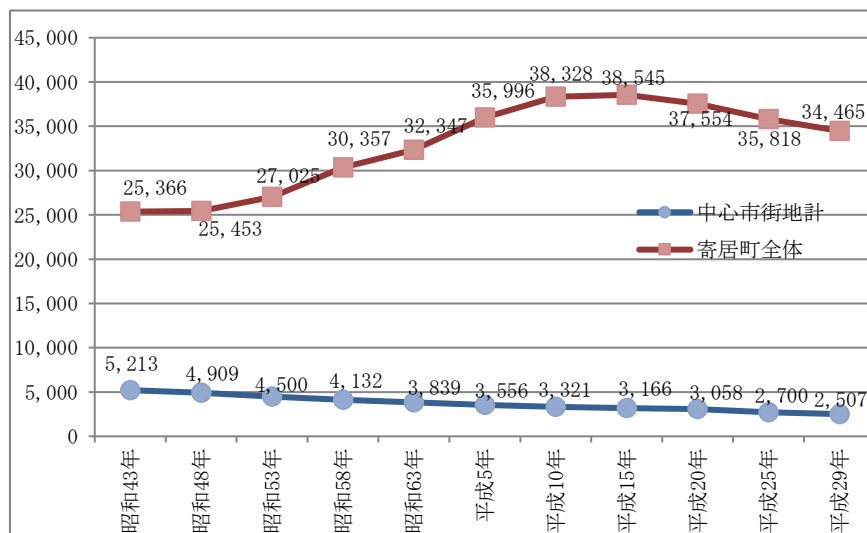
※中心市街地の区域：面積66.6ha（ゼンリン・デジタウン計測）

[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																				
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>寄居駅南口の中心市街地は、旧来から人口・都市機能が集積していた。かつては寄居町人口の約20%を中心市街地が占めていたとともに、平成17年国勢調査まで人口集中地区であった。</p> <p>商業機能については、減少傾向にあるものの、平成26年の商業統計調査による小売業の寄居町全体に占める中心市街地のシェアは、事業所数が約40%、従業者数が約19%、年間商品販売額が約12%、売場面積が約11%となっている。</p> <p>■中心市街地の人口シェア</p> <table border="1" data-bbox="517 719 1390 1234"> <thead> <tr> <th></th> <th>寄居町全体 (人)</th> <th>中心市街地計 (人)</th> <th>寄居町人口に対する中心市街地人口 シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>昭和43年</td><td>25,366</td><td>5,213</td><td>20.6%</td></tr> <tr><td>昭和48年</td><td>25,453</td><td>4,909</td><td>19.3%</td></tr> <tr><td>昭和53年</td><td>27,025</td><td>4,500</td><td>16.7%</td></tr> <tr><td>昭和58年</td><td>30,357</td><td>4,132</td><td>13.6%</td></tr> <tr><td>昭和63年</td><td>32,347</td><td>3,839</td><td>11.9%</td></tr> <tr><td>平成5年</td><td>35,996</td><td>3,556</td><td>9.9%</td></tr> <tr><td>平成10年</td><td>38,328</td><td>3,321</td><td>8.7%</td></tr> <tr><td>平成15年</td><td>38,545</td><td>3,166</td><td>8.2%</td></tr> <tr><td>平成20年</td><td>37,554</td><td>3,058</td><td>8.1%</td></tr> <tr><td>平成25年</td><td>35,818</td><td>2,700</td><td>7.5%</td></tr> <tr><td>平成29年</td><td>34,465</td><td>2,507</td><td>7.3%</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：寄居町住民基本台帳</p> <p>■中心市街地の小売業のシェア</p> <table border="1" data-bbox="517 1328 1390 1514"> <thead> <tr> <th></th> <th>寄居町全体</th> <th>中心市街地</th> <th>シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td>191</td> <td>78</td> <td>40.8%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>1,275</td> <td>244</td> <td>19.1%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額(百万円)</td> <td>22,950</td> <td>2,692</td> <td>11.7%</td> </tr> <tr> <td>売場面積 (㎡)</td> <td>42,517</td> <td>4,602</td> <td>10.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：平成26年商業統計調査</p>		寄居町全体 (人)	中心市街地計 (人)	寄居町人口に対する中心市街地人口 シェア	昭和43年	25,366	5,213	20.6%	昭和48年	25,453	4,909	19.3%	昭和53年	27,025	4,500	16.7%	昭和58年	30,357	4,132	13.6%	昭和63年	32,347	3,839	11.9%	平成5年	35,996	3,556	9.9%	平成10年	38,328	3,321	8.7%	平成15年	38,545	3,166	8.2%	平成20年	37,554	3,058	8.1%	平成25年	35,818	2,700	7.5%	平成29年	34,465	2,507	7.3%		寄居町全体	中心市街地	シェア	事業所数	191	78	40.8%	従業者数	1,275	244	19.1%	年間商品販売額(百万円)	22,950	2,692	11.7%	売場面積 (㎡)	42,517	4,602	10.8%
	寄居町全体 (人)	中心市街地計 (人)	寄居町人口に対する中心市街地人口 シェア																																																																		
昭和43年	25,366	5,213	20.6%																																																																		
昭和48年	25,453	4,909	19.3%																																																																		
昭和53年	27,025	4,500	16.7%																																																																		
昭和58年	30,357	4,132	13.6%																																																																		
昭和63年	32,347	3,839	11.9%																																																																		
平成5年	35,996	3,556	9.9%																																																																		
平成10年	38,328	3,321	8.7%																																																																		
平成15年	38,545	3,166	8.2%																																																																		
平成20年	37,554	3,058	8.1%																																																																		
平成25年	35,818	2,700	7.5%																																																																		
平成29年	34,465	2,507	7.3%																																																																		
	寄居町全体	中心市街地	シェア																																																																		
事業所数	191	78	40.8%																																																																		
従業者数	1,275	244	19.1%																																																																		
年間商品販売額(百万円)	22,950	2,692	11.7%																																																																		
売場面積 (㎡)	42,517	4,602	10.8%																																																																		
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>寄居町中心市街地の人口は、一貫して減少しており、昭和40年代と比較すると、平成29年の人口は2,507人であり、半減している。</p> <p>また、年齢3区分別の人口構成をみると、平成29年の中心市街地の65歳以上人口は約37%であり超高齢社会にある。</p> <p>そのような人口動向の中で、土地利用の流動化が進まず、中心市街地では、低密度な土地利用が進み、平成17年国勢調査まで人口集中地区(DID)であったが、平成22年国勢調査では存在しないこととなった。</p> <p>寄居町中心市街地は、地域固有の歴史に基づくさまざまな祭りがある</p>																																																																				

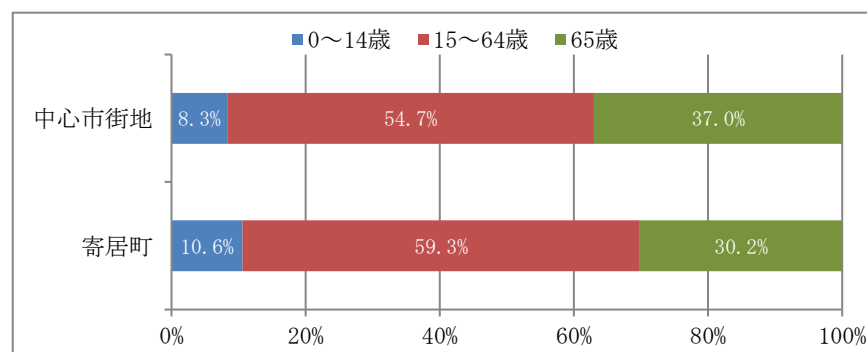
が、このような人口減少・超高齢社会はそれらの維持・継続のための担い手不足を招いており、市街地の個性・魅力を創出する上で支障をきたしている。

■寄居町と中心市街地の人口の推移



資料：寄居町住民基本台帳

■寄居町と中心市街地の年齢3区分別人口構成(平成29年)



資料：寄居町住民基本台帳

中心市街地の小売業は、事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積ともに減少している。また、中心市街地に唯一立地していた大規模小売店が平成25年8月に閉店した。

このような商業活動の衰退・機能低下は、中心市街地における賑わいや活力の創出面で大きな支障となっており、その影響が、歩行者・自転車通行量の低下という形で表れている。

また、地域生活者・消費者にとっては、著しい買物利便性の低下を生じさせている。

■ 中心市街地内商店街の小売業推移

	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
平成 6 年	104	354	4,198	6,662
平成 9 年	107	468	7,438	11,982
平成 14 年	99	417	5,412	11,650
平成 16 年	87	446	5,177	10,524
平成 19 年	75	384	3,915	8,759
平成 26 年	78	244	2,692	4,602

資料：商業統計 立地環境特性格集計

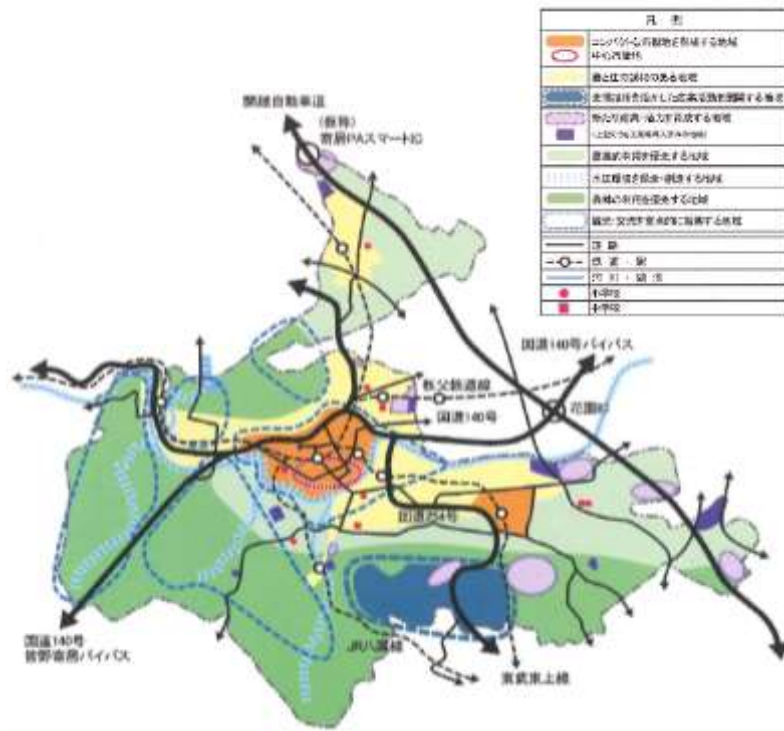
第 3 号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

平成 29 年 3 月に策定した第 6 次寄居町総合振興計画（計画期間：平成 29 年度～平成 38 年度）において、「可能性^{むげんだい} ∞ 笑顔満タン よりいまち」を目指す姿として、町民や地域団体、行政、民間事業者などの多彩な主体が一丸となってまちづくりを展開することで、世代を超えて住み続けられる持続可能なまちを育て、次の世代に引き継ぐための基本目標の中に、「基本目標 2：人が集まり活力に満ちた“賑わいあふれるまち”」「基本目標 4：安全で環境への配慮と利便性を備えた“コンパクトなまち”」を掲げている。

目指す姿と基本目標を実現するため、寄居町の活力や暮らしの魅力を持続させることを主眼に置き、地域特性を活かした計画的な土地利用を進める方向性として、下図に示す土地利用構想を定めている。

■ 第 6 次寄居町総合振興計画における土地利用構想



出典：第 6 次寄居町総合振興計画基本構想・前期基本計画

	<p>その中で、寄居駅周辺市街地は、『コンパクトな市街地を形成する地域』として、また、その中に寄居駅南口周辺が『中心市街地』として位置付けられている。</p> <p>さらに、「基本目標2：人が集まり活力に満ちた 賑わいあふれるまち」の具体化のための「基本方針（1）賑わい・活力ある地域産業の創出、基本施策①中心市街地の活性化」において、中心市街地活性化事業と荒川周辺の水辺整備による賑わいと活気づくりが主な取組みとして位置付けられている。</p> <p>「基本目標4：安全で環境への配慮と利便性を備えた コンパクトなまち」の具体化のための「基本方針（1）人にやさしいまちづくり、基本施策②良好な市街地環境の整備」において、中心市街地活性化事業が位置付けられている。</p> <p>このように、寄居町における中心市街地活性化は、目指すべき姿の実現を図るとともに、寄居町の都市づくり・地域づくりにおいて、重要な役割と位置付けを担うものである。</p> <p>平成27年12月に策定された「寄居町ひと・まち・しごと総合戦略」においては、雇用創出・産業振興分野の基本目標を『寄居町に安定した雇用を創出する』と設定し、中心市街地活性化基本計画の策定と推進、チャレンジショップや、定期市などによる層の厚い地域産業の充実・強化を目指している。</p> <p>また、まちづくり分野の基本目標を『人口減少を踏まえた持続可能なまちをつくる』と設定し、町有未利用地の貸付、売却を積極的に進めることによる機能誘導、デマンド交通やコミュニティバスやコミュニティバスなどのコンパクトシティに適した交通網の整備などにより、人口減少を踏まえたコンパクトなまちづくりの推進を目指している。</p> <p>これらの施策の実施・展開にあたっては、コンパクトな市街地を形成する中心市街地が中核的役割を担うこととなるため、中心市街地活性化は町と周辺地域の発展にとって有効かつ、不可欠な取組みである。</p>
--	--