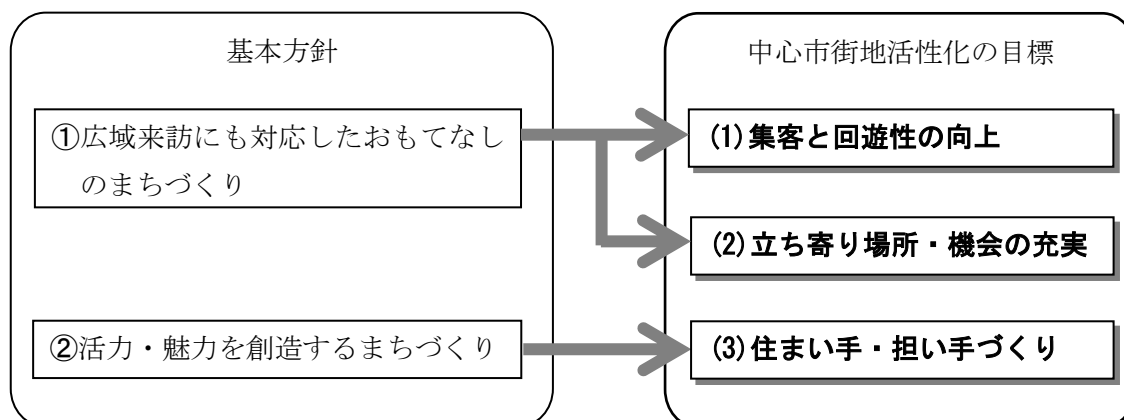


3. 中心市街地の活性化の目標

| 中心市街地の活性化の目標 | 目標指標 | | 基準値 | 目標値 (平成34年) |
|------------------|--------------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 集客と回遊性の向上 | 歩行者・自転車通行量 | 平日 | 5,824人/日 (平成27年) | 6,373人/日 (平成34年) |
| | | 休日 | 5,591人/日 (平成27年) | 6,173人/日 (平成34年) |
| | ※補足目標 玉淀河原の利用者数 | | 64,500人/年 (平成28年) | 74,200人/年 (平成34年) |
| 立ち寄り場所・ 機会の充実 | 新規出店事業者数 | | 13事業者 (平成24年～ 平成28年の合計値) | 20事業者 (平成30年～ 平成34年の合計値) |
| 住まい手・ 担い手づくり | 居住人口の社会増減数 | | -14人/年 (平成24年～ 平成28年の平均) | 6人/年 (平成30年～ 平成34年の平均) |

[1] 寄居町中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化へ向けての進捗状況の把握と進行管理を行うために、「歩きたくなる・歩いてお得なまち」の実現へ向けての基本方針に基づき、以下の目標を設定する。



(1) 集客と回遊性の向上

「歩きたくなる・歩いてお得なまち」の実現へ向けては、都市基盤施設の整備とともに、既存の消費マーケットに加えて、観光などの広域からの来訪者の増強が求められる。そのため、新たな商業施設の整備促進と歩行者ネットワークの構築により、集客と回遊性の向上を図る。

(2) 立ち寄り場所・機会の充実

中心市街地は、荒川沿いに立地し、玉淀河原などの景勝地の他、対岸の鉢形城公園などの多くの見所をもっている反面、大規模小売店の撤退等商業面での機能低下が著しい。「歩きたくなる・歩いてお得なまち」の具体化を図るために、来訪者へのおもてなしの提供と、滞留時間の向上に寄与し、時間消費・購買行動などに対応する立ち寄り場所・機会を充実する。

(3) 住まい手・担い手づくり

中心市街地の人口減少・超高齢社会の状況の中で、「歩きたくなる・歩いてお得なまち」の具体化を図るためには、地域の商業活動や地域活動を支える住まい手の継続居住の確保や新たな居住者の増加とともに、新たなビジネスチャンスへの参画者の誘発などを推進する。

[2] 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、計画する各種事業の進捗に基づく一定の効果の発現を考慮し、**平成30年4月から平成35年3月（平成30年度～平成34年度）までの5年間**とする。

[3] 数値目標の設定とその考え方

(1) 「集客と回遊性の向上」の指標の考え方

「集客と回遊性の向上」の把握については、観光などの広域からの来訪者の増強や中心市街地における回遊行動の効果の発現を端的に検証可能な数値目標の指標として、歩行者・自転車通行量を設定する。

※補足目標「玉淀河原の利用者数」の指標の考え方

中心市街地は、地域住民にとって身近な散策場所であり、また、中心市街地固有の自然環境資源を有しており、観光立寄り場所にもなり得るため、滞留性の効果の発現を端的に検証可能な数値目標の指標として、玉淀河原の利用者数を設定する。

(2) 「立ち寄り場所・機会の充実」の指標の考え方

「立ち寄り場所・機会の充実」の把握については、新たな消費・サービスを提供し、中心市街地への来訪目的の創出の効果の発現を端的に検証可能な数値目標の指標として、新規出店事業者数を設定する。

(3) 「住まい手・担い手づくり」の指標の考え方

「住まい手・担い手づくり」の把握については、人口減少という中心市街地における大きな課題であり、地域の商業活動や地域活動を支える担い手の確保と新たな活力創造の効果の発現を端的に検証可能な数値目標の指標として、居住人口の社会増減数を設定する。

[4] 数値目標の設定

(1) 歩行者・自転車通行量の増加

① 基準値と推計値

中心市街地における平成24年と平成27年の歩行者・自転車通行量の調査結果の比較は下表のとおりである。

平日の歩行者・自転車通行量が平成24年から平成27年に大きく減少しているのは、駅前の大規模小売店の閉店が影響しているためと考えられ、以降は基準値程度で推移するものとして、平成34年の平日の歩行者・自転車通行量の推計値を5,800人と設定する。

また、休日については、郊外ショッピングセンターへの買物による購買力流出がある反面、ハイキングなどによる来訪が多く、平成24年と平成27年に大きな差はないため、平成34年の休日の歩行者・自転車通行量の推計値についても基準値並みの5,600人と設定する。

■平成24年と平成27年の歩行者・自転車通行量の調査結果の比較

単位：人

| 平日 | 平成24年平日10/31の合計値 | 平成27年平日12/9の合計値【基準値】 | 対平成24年増減 | 平成34年推計値 |
|----|------------------|-----------------------|----------|----------|
| | 6,632 | 5,824 | -808 | 5,800 |
| 休日 | 平成24年休日11/11の合計値 | 平成27年休日12/11の合計値【基準値】 | 対平成24年増減 | 平成34年推計値 |
| | 5,598 | 5,591 | -7 | 5,600 |

資料：寄居町調査

② 事業による効果

寄居駅南口駅前拠点整備事業や大規模小売店との販売促進連携事業とともに都市計画道路中央通り線整備事業の整備や路地を活かした散策ルート整備事業による回遊性と都市空間魅力の創出による歩行者・自転車流動の増加が見込まれる。

ア 寄居駅南口駅前拠点整備事業による効果

町全体の年間販売額を元に、新規整備商業施設の規模相当の年間販売額を想定。そこから客単価と営業日数を除し、徒歩・自転車の来訪者比率を乗する事で効果測定対象目標を算出する。

▶ 寄居町小売業の売場面積当り販売額

$$= \text{小売業年間売上額} 22,950 \text{ 百万円} \div \text{小売業売場面積} 42,517 \text{ m}^2 \\ = 0.54 \text{ 百万円/m}^2 \text{ (a)}$$

▶ 新規整備商業施設販売面積

$$= \text{土地面積} 669 \text{ m}^2 \times \text{建ぺい率} 80\% \times \text{販売占用率} 50\% = 267.6 \text{ m}^2 \text{ (b)}$$

▶ 新規整備商業施設年間売上見込み

$$= \text{(a)} \times \text{(b)} = 144.5 \text{ 百万円 (c)}$$

▶ 新規整備商業施設 1 日当り来店者数

$$= (c) \div \text{客単価 } 3 \text{ 千円} \div \text{営業日数 } 310 \text{ 日} = 155.4 \text{ 人/日 (d)}$$

▶ 新規整備商業施設 1 日当り徒歩・自転車来店者数

$$= (d) \times \text{徒歩・自転車での来訪者比率 } 40\% = 62.2 \text{ 人} \div 62 \text{ 人}$$

イ 大規模小売店との販売促進連携事業による効果

町全体の年間販売額を元に、新規出店計画店舗の規模相当の年間販売額を想定。そこから客単価と営業日数を除し、徒歩・自転車の来訪者比率を乗する事で効果測定対象目標を算出する。

▶ 寄居町小売業の売場面積当り販売額

$$= \text{小売業年間売上額 } 22,950 \text{ 百万円} \div \text{小売業売場面積 } 42,517 \text{ m}^2 \\ = 0.54 \text{ 百万円/m}^2 \text{ (a)}$$

▶ 新規出店計画店舗売場面積

$$= \text{土地面積 } 3,313 \text{ m}^2 \text{ (b)}$$

▶ 新規出店計画店舗年間売上見込み

$$= (a) \times (b) = 1,789.0 \text{ 百万円 (c)}$$

▶ 新規出店計画店舗 1 日当り来店者数

$$= (c) \div \text{客単価 } 2 \text{ 千円} \div \text{営業日数 } 350 \text{ 日} = 2555.7 \text{ 人/日 (d)}$$

▶ 新規出店計画店舗 1 日当り徒歩・自転車来店者数

$$= (d) \times \text{徒歩・自転車での来訪者比率 } 20\% = 511.1 \text{ 人} \div 511 \text{ 人}$$

ウ ネットワークの強化による分散的な歩行者流動の誘発

都市計画道路中央通り線整備事業や寄居駅南口駅前広場整備事業の実施や、路地を活かした散策ルート整備事業、川の国埼玉はつらつプロジェクト（観光案内板や道標の整備事業、玉淀遊歩道の整備事業、雀宮公園整備・活用事業、玉淀河原親水広場の整備活用事業）などのハード事業とともに、大規模小売店との販売促進連携事業に取り組むことにより、前 2 項の効果を中心市街地全体へ波及させ、歩行者・自転車通行量の創出につなげて行く。

③ 目標値

寄居駅南口駅前拠点整備事業による徒歩・自転車来店者数 62 人や大規模小売店との販売促進連携事業による徒歩・自転車来店者数 511 人は、買物行動とともに分散的に中心市街地内を通行して帰路につく、または他所へ移動するため、それらの増分を中心市街地内の歩行者・自転車通行量の目標値として設定する。

| 目標指標 | 基準値 (平成27年) | 推計値 (平成34年) | 目標値 (平成34年) | 事業による 増加数 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 歩行者・自転車 通行量 (平日) | 5,824人 | 5,800人 | 6,373人 | 573人 |
| 歩行者・自転車 通行量 (休日) | 5,591人 | 5,600人 | 6,173人 | 573人 |

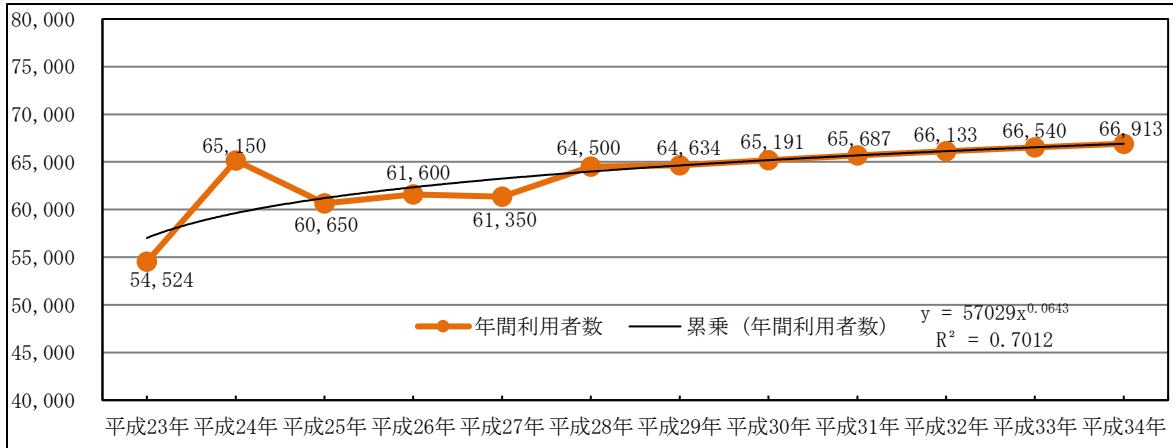
※補足目標

玉淀河原の利用者数の増加

①基準値と推計値

玉淀河原の利用者数は、近年の増減はあるが、安定的に増加していくことが見込まれ、平成28年（基準年）が64,500人で、平成34年の推計値は66,913人となっている。

■玉淀河原の利用者数の趨勢予測(赤字:推計値)



資料：寄居町

②事業による効果

中心市街地固有の自然環境・歴史資源である荒川沿いの環境整備によるリピーターの誘発や後背地の観光資源・施設などとの連携による相乗効果に基づき、中心市街地での滞留を目指す。

ア 川の国埼玉はつらつプロジェクトによる効果

▶ 川の国埼玉はつらつプロジェクトや、路地を活かした散策ルート整備事業による街なか散策機会の増大を目指した環境整備を行い、玉淀河原の平成34年推計値の利用者数約66,900人（100人以下切捨て）の持続的来訪・滞留を確保する。

イ 後背地の観光資源・施設との連携による効果

荒川を挟んで中心市街地の対岸に位置する鉢形城歴史館は、歴史観光資源として、平成26年度～平成28年度は平均約17,600人が訪れている。

また、中心市街地から荒川の下流で、埼玉県立川の博物館に近接するかわせみ河原には平成27年度～平成28年度は平均約43,000人が訪れている。

それらの施設との連携・回遊と中心市街地での新たな来訪目的の創出による滞留効果を次のように見込む。

▶ 徒歩圏である鉢形城歴史館の利用者のうち30%の方が、玉淀河原を經由して中心市街地へ来訪すると見込み、増加分5,200人（17,600人×30%=5,280人。100人以下切捨て）とする。

▶ 交通機関による移動を伴うかわせみ河原の利用者数のうち10%の方が、玉淀河原と合わせ中心市街地へも来訪すると見込み、増加分2,100人（43,000人×10%=4,300人。100人以下切捨て）とする。

③目標値

川の国埼玉はつらつプロジェクトなどの実施による来訪機会の増加や回遊・滞留性の向上とともに、周辺施設・資源との相乗効果に基づき、平成34年の玉淀河原の利用者数の目標値を74,200人とする。

| 目標指標 | 基準値 (平成28年) | 推計値 (平成34年) | 目標値 (平成34年) | 事業による 増加数 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 玉淀河原の 利用者数 | 64,500人 | 66,913人 | 74,200人 | 7,287人 |

(2) 新規出店事業者数の増加

①基準値

中心市街地における商業力が低下する中で、町による空き店舗等活用補助金の創設や寄居町商工会による創業支援事業を行うことにより、下表に示す新規出店事業者（新規出店に基づき寄居町商工会に加入した事業者）を誘発した。それらの実績値に基づき平成24年から平成28年の新規出店事業者13事業者を基準値とする。

■中心市街地における新規出店事業者数(寄居町商工会に新規加入した事業者)

| | 新規出店事業者数 | 業種 |
|-------|----------|-------------------------|
| 平成24年 | 2件 | 医療業、保険業 |
| 平成25年 | 3件 | 飲食店3件 |
| 平成26年 | 2件 | 飲食店2件 |
| 平成27年 | 5件 | 飲食店、解体業、飲食料品小売業、服飾業、建設業 |
| 平成28年 | 1件 | 飲食店 |
| 合計 | 13件 | |

資料：寄居町商工会

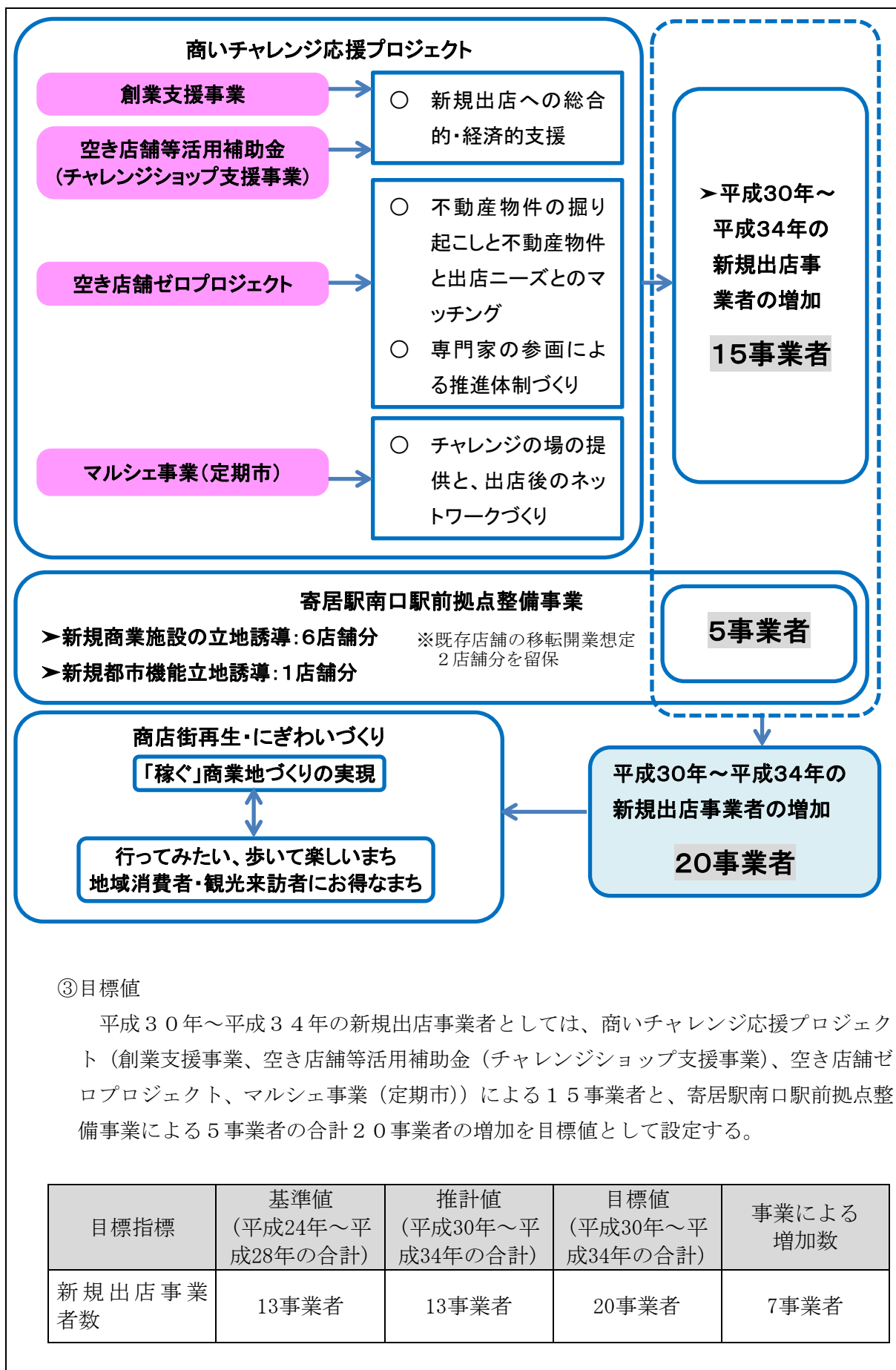
②事業による効果

- 空き店舗等活用補助金(チャレンジショップ支援事業)や創業支援事業の継続的な取り組みにより、5年間で13事業者の新規開業が見込まれる。

しかし、過年度の新規出店事業者は、独自に賃貸店舗物件を探し、出店しているとともに、中心市街地においては、閉店・廃業以降も所有者などが居住しており、店舗と住まいの分離の困難性等が空き店舗の活用の制約要因となっており、同様のペースでの出店を支える活用可能な不動産物件の確保は担保できない状況である。

そこで、「高いチャレンジ応援プロジェクト」として不動産物件の掘り起こしと不動産物件と出店ニーズとのマッチング、不動産業者や経営指導などの専門家の参画による推進体制づくりなどの総合的な取組みを図り、今後とも持続的な空き店舗活用・リノベーション事業などの推進により、5年間で13事業所の新規開業を確実なものとするとともに、新規出店事業者の確実な誘発を促し、2事業者増となる15事業者の誘導を目指す。

- 寄居駅南口駅前拠点整備事業における6戸の貸店舗新設と、同地に隣接する寄居駅南口駅前広場に面した地域で新規都市機能立地誘導による1事業者の誘導を図る。このうち中心市街地内既存店舗の移転開業を想定した2事業者分を留保のうえ、純粋な新規出店となる5事業者の増加を目指す。



③目標値

平成30年～平成34年の新規出店事業者としては、商いチャレンジ応援プロジェクト（創業支援事業、空き店舗等活用補助金（チャレンジショップ支援事業）、空き店舗ゼロプロジェクト、マルシェ事業（定期市））による15事業者と、寄居駅南口駅前拠点整備事業による5事業者の合計20事業者の増加を目標値として設定する。

| 目標指標 | 基準値 (平成24年～平成28年の合計) | 推計値 (平成30年～平成34年の合計) | 目標値 (平成30年～平成34年の合計) | 事業による増加数 |
|----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| 新規出店事業者数 | 13事業者 | 13事業者 | 20事業者 | 7事業者 |

(3) 居住人口の社会増減数の増加

① 基準値と推計値

中心市街地の人口は一貫して減少を続けており、こうした状況下で、「住まい手・担い手づくり」を促進するためには、政策的な住宅供給や若年層などの居住促進などによる人口の社会増減数の改善・向上が求められる。

近年の中心市街地における人口の社会増減数の推移を見ると、平成24年から平成28年の5カ年平均では14人/年の減となっている。

そのような趨勢で推移した場合、目標年次の平成34年度には居住人口の社会増減数は、70人が減少する（推計値）ことが予測される。

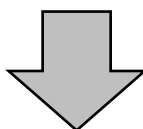
なお、都市計画道路中央通り線整備事業・寄居駅南口駅前広場整備事業に伴い移転が必要な居住者については、中心市街地内での代替地の確保や借家人への賃貸住宅の斡旋により、中心市街地内での継続居住の確保を目指して地権者と協議している。

■ 中心市街地の居住人口動態の推移と今後の見込み

| 項目 | 寄居町 全体 | 中心 市街地 | 中心市街地内町別内訳 | | | | | | |
|--------------|-----------|-----------|------------------|-----|-----|----|----|-------------------|----|
| | | | 本町 | 中町 | 栄町 | 武町 | 茅町 | 花町 | |
| 人口の 自然増減数 | 平成24年 | -171 | -31 | -12 | -9 | -3 | -7 | 1 | -1 |
| | 平成25年 | -166 | -21 | -9 | -2 | -5 | -5 | -1 | 1 |
| | 平成26年 | -169 | -33 | -12 | -8 | -3 | -8 | -2 | 0 |
| | 平成27年 | -211 | -25 | -6 | -12 | -6 | -1 | -2 | 2 |
| | 平成28年 | -206 | -31 | -4 | -5 | -6 | -8 | -7 | -1 |
| 人口の 社会増減数 | 平成24年 | -340 | -37 | -14 | -11 | 0 | -5 | -4 | -3 |
| | 平成25年 | -41 | 4 (補正前:-42) | 7 | 0 | 2 | -5 | ※ -7 (補正前:-53) | 7 |
| | 平成26年 | -183 | 1 | 9 | 2 | -8 | 1 | -9 | 6 |
| | 平成27年 | -109 | -13 | -3 | 2 | 3 | -3 | -11 | -1 |
| | 平成28年 | -122 | -26 | -3 | -6 | -4 | -4 | -4 | -5 |
| | 5ヵ年平均 | -159 | -14 (補正前:-23) | -1 | -3 | -1 | -3 | -7 (補正前:-16) | 1 |

資料：寄居町住民基本台帳

※平成25年の茅町の社会増減数は、玉淀園(乳児園)が区域外に移転したことによる入居乳幼児の減員という特殊要因として、平成24年と平成26年～平成28年の4カ年の平均値である-7に補正した。



| | |
|------------------------------|------------------------------|
| 中心市街地の平成30年～34年の人口の社会増減数の見込み | -14人/年[平成24年～28年の平均]×5年=-70人 |
|------------------------------|------------------------------|

②事業による効果

利用していない町有地等を、新たな居住環境の創出を目指して、住宅開発業者等に売却することにより、中心市街地における住宅供給の先導的役割を担う寄居スタイルの住宅環境提供事業を行う。

ア 寄居スタイルの住宅環境提供事業による効果

利用していない町有地3,984㎡(旧保育所用地2,489㎡、その他中心市街地の町有地の低未利用地1,495㎡)を住宅開発業者等に売却し、一戸建て住宅を供給する。

➤ 供給宅地数 = (事業面積3,984㎡×有効宅地率80%)

$$\div 1 \text{戸あたり宅地面積} 150 \text{㎡} \approx 21 \text{戸}$$

➤ 居住人数 = 21戸×平成29年寄居町の世帯当たり人数2.40人/世帯

$$\approx 50 \text{人}$$

イ 定住促進事業・新婚応援家賃補助事業などによる効果

寄居駅南口駅前の整備を行い、生活環境や利便性の向上を図ってゆく中で、定住促進事業や新婚応援家賃補助事業による若年世代の居住ニーズにインセンティブを付与することにより、新築及び賃貸物件の入居者増加を図る。

➤ 事業効果による民間物件への新規入居者数

$$= 5 \text{戸/年} \times 5 \text{年間} \times 2 \text{人/世帯} = 50 \text{人}$$

③目標値

寄居スタイルの住宅環境提供事業に基づき50人、定住促進事業や新婚応援家賃補助事業を実施することにより50人の、合計100人の居住人口を見込む。

更に、平成34年までの居住人口の社会増減数の見込み数-70人との差30人を合計目標値とし、それを基に算出した1年あたりの社会増減数6人/年((増加分100人-減少分70人)÷5年)を目標値として設定する。

| 目標指標 | 基準値 (平成24年～平成28年の平均) | 推計値 (平成30年～平成34年の平均) | 目標値 (平成30年～平成34年の平均) | 事業による増加数 |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| 居住人口の社会増減数 | -14人 | -14人 | 6人 | 100人 |

[5]フォローアップについて

寄居町の中心市街地活性化にあたっては、計画終了年次の平成34年度において、それぞれ設定した目標の達成を目指すものであるが、目標ごとに毎年度統計データ及び実態調査により検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。

| 目標値の項目 | フォローアップの時期 | 数値検証方法 |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ①歩行者・自転車通行量 (調査地点10箇所・12時間合計値) | ○ 目標年度の平成34年度 までの毎年度 | 現地実態調査 |
| ※補足目標「玉淀河原の利用者数」 | ○ 目標年度の平成34年度までの 毎年度 | 観光入込客数 |
| ②新規出店事業者数 | ○ 目標年度の平成34年度 までの毎年度 | 寄居町商工会へ の新規加入事業 者数 |
| ③居住人口の社会増減数 | ○ 目標年度の平成34年度 までの毎年度 | 寄居町住民基本 台帳データ |