

都市再生整備計画

よりいえきしゅうへん だい かいへんこう
寄居駅周辺地区(第5回変更)

さいたま よりいまち
埼玉県 寄居町

令和 4年 4月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	寄居町	地区名	寄居駅周辺地区	面積	66.6	ha
計画期間	平成 30 年度 ～ 令和 4 年度	交付期間	平成 30 年度 ～ 令和 4 年度					

目標

大目標：魅力あるコンパクトな市街地の形成による町全体の活力創造
 小目標①：都市機能の集積・強化に必要なコンパクトな市街地の形成
 小目標②：観光力の強化と「歩いて得するまちづくり」による賑わいのある市街地の再生

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

寄居町は、昭和30年に1町4村が合併し現在の寄居町が形成され、昭和40年代から首都圏のベッドタウン化に伴い人口が増加し、ピークの平成11年には3万8千人を数えたが、その後人口が減少に転じている。本地区は、JR八高線、東武東上線、秩父鉄道の3路線が乗り入れる寄居駅を中心とした地区で、町の中心市街地として公共施設等が集約されるとともに商店等の商業施設が並び、昭和30年代まで県指定名勝となっている玉淀では、川下りや屋形船を楽しむ観光客で賑わいを見せていた。しかし、昭和40年代以降本地区の人口は現在まで一貫して減少しており、居住者の高齢化、空き家の増加や店舗の閉店等により、かつての賑わいが失われている。さらに、平成25年には、本地区に唯一立地していた大型商業施設が閉店したことにより、商業機能は大きく低下し、居住者の生活に多大な影響が生じている。また、平成27年に実施した町政に対する満足度調査の結果においても、「中心商業地の賑わい」が全項目の中で最下位に位置づけられるなど中心市街地の活性化が喫緊の課題となっている。こうしたことから、本地区の更なる拠点性の向上を図るためには、駅南側で不足している商業施設等の誘導が必要と考えられ、未利用地や施設跡地等を活用して、必要な都市機能を駅南側に重点的に誘導を図っていくことが重要である。また、本地区の集客性・回遊性・滞留性の向上を図るため、多目的交流広場や駅前拠点広場、散策ルートの整備についても併せて推進することが求められている。具体的には、本地区の中心拠点としての集客性を向上させるため、寄居駅南口駅前広場やアクセス道路となる都市計画道路中央通り線など周辺環境を整備することで、交通結節点としての機能の強化を図っていきます。また、寄居駅周辺の集客性や滞留性を向上させ、子どもや高齢者など様々な方が、不自由なく安心して歩いて生活できる環境を整備するため、駅周辺の誘導サイン整備やバリアフリー化に取り組んでいきます。さらに、親・子・孫それぞれの世代が支えあい、子育てなどで助け合える関係を生むことのできる環境づくりを目指し、本地区内の未利用町有地を多世代住宅用地として積極的に活用を図ります。

まちづくりの経緯及び現況

寄居町は、国により中心市街地活性化基本計画の認定を受けており、もとより、まちの賑わい再生、商業の活性化、街なか居住の推進に取り組んできたところである。その中で、中心地としての賑わいととも各種の都市機能や商店街の立地を支える人口密度を確保するため、本町独自の住み替え支援制度等を導入して、居住人口の流入促進を図っているところである。具体的には、定住転入希望者への支援や3世代で暮らすゆとりあるライフスタイルづくりを応援するため、新築住宅の取得に対し補助を行う定住促進事業や住宅購入前の新婚夫婦の帰郷と転入促進を図り、将来の定住に繋げるため、町内に転入した新婚夫婦が賃貸住宅に入居する場合、一定期間の家賃補助を行う新婚応援家賃補助事業を行い、住まい手、担い手づくりの確保に取り組んでいる。一方、中心市街地の活性化のため、寄居町商工会と共に「㈱まちづくり会社寄居」を設立するとともに、中心市街地活性化法に基づく「寄居町中心市街地活性化協議会」を設置し、中心市街地の活性化の推進を図るため精力的に活動している。さらに、名勝玉淀の賑わいを取り戻すため、地元住民・県・町が協働して「川の国埼玉はつらつプロジェクト」に取り組み、荒川周辺に点在している観光資源を結び散策路等を整備し、玉淀河原や鉢形城周辺の自然や歴史を楽しめる観光ルートとして位置付けるとともに、本計画で実施予定の寄居駅周辺の整備とあわせ、「まちなか」の回遊性を高め「観光による賑わいの創出」を実現させる。

課題

- ・寄居駅南口へのアクセス道路が狭く一方通行となっており、バスなどの大型自動車が入り入れ出来ないことから、交通結節機能が低下している。
- ・大型商業施設の出店に伴い、交通量の増加が予想される町道が未改良の状況である。
- ・人口減少・高齢化に伴い地区内の賑わいが失われつつあり、魅力あるコンパクトな市街地の形成が必要である。
- ・観光資源が点在しているため、観光機能の再整備及び観光ルートを設定し、観光力の強化を図る必要がある。

将来ビジョン(中長期)

- ・第6次寄居町総合振興計画基本構想・前期基本計画
- 寄居駅南地区については、寄居町全体の活力創造と地域交通・観光の拠点となる中心市街地として充実した生活が送れ、歩いて楽しいまちを目指すとしている。
- ・寄居町都市計画マスタープラン
- 景観整備等による魅力ある中心商業地の形成、狭隘道路の整備、生活道路の整備、うるおいとやすらぎのある都市空間の整備を目標としている。
- ・寄居町立地適正化計画
- 寄居駅周辺における、町の中心地としての拠点性の向上として、交通結節点機能の向上や快適な歩行環境の形成に向けた基盤整備を目指すとしている。
- ・寄居町中心市街地活性化基本計画
- 集客と回遊性の向上や住まい手・担い手づくりを目標として掲げ、本地区の歴史的・文化的資源などの既存ストックの有効活用とネットワーク形成による回遊性の向上を図ることや、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を推進する。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・都市機能には、各施設の役割によって、拠点に集まった方が良く、分散していた方が良く、分散していても良いものがあると考え、各施設の現状の立地状況を考慮し、拠点集積型施設と適正配置型施設の2つに大別した上で都市機能の配置をしています。
- ・拠点集積型施設：町役場、保健福祉総合センター、児童館、子育て施設、スーパーマーケット、救急告示病院、銀行・信用金庫等、図書館、中央公民館
- ・適正配置型施設：保育所、幼稚園、コンビニエンスストア、ドラッグストア、診療所、郵便局・農協、集会所・コミュニティセンター

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

- ・中心市街地の賑わい創出とともに、コンパクトシティ化を図るため、街なかへの住み替えに対する、支援制度の整備等を行います。
- ・中心市街地に新たに見込まれている大規模小売店の立地に伴い影響が予想される周辺の交通環境を整備し、地域内の商業振興施策と合わせて中心市街地における新たな商業拠点の整備を進めます。
- ・中心市街地区域内の空き店舗を活用した対象業種事業者に対し、店舗改修、家賃、宣伝広告費用等に対する支援により、賑わいの創出を図ります。
- ・寄居駅南口駅前における中央通り線の整備に合わせた市街地開発事業を行うとともに、商業施設や多目的交流広場の整備、駅と観光エリアを結ぶ歩行空間の充実・ネットワーク化により、中心市街地の集客性・回遊性・滞留性の向上を図ります。
- ・寄居駅南口駅前広場の整備や、周辺街路の整備により、拠点へのアクセス性を高め、利便性の向上を図ります。
- ・観光来訪者の回遊性の向上のため、歩行空間の環境整備や、鉄道駅周辺・景観資源までのルートにおける案内板の整備を進め、地域内の滞留性、回遊性の向上を図ります。
- ・寄居駅南口駅前広場及び中央通り線のバリアフリー化を推進するため、電線類地中化を進めます。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
居住人口の社会増減数	人	本地区における居住人口の社会増減数	基盤整備や居住支援事業等により、本地区に居住を誘導し、コンパクトな市街地の形成を図る。	-14	H24からH28の平均	+6	H30からR4の平均
歩行者・自転車交通量	人/日	本地区10箇所における歩行者・自転車通行量	駅前広場、道路及び路地裏等の整備により、本地区の回遊性を向上させ、賑わいのある市街地を再生させる。	平日5,824 休日5,591	H27	平日6,373 休日6,173	R4

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【まちなか居住】 駅前広場、中央通り線の整備等により、商店街の再生と都市機能の集約を図り、まちなか居住を推進する。 ・駅前広場及び中央通り線を整備し、現在狭隘のため一方通行となっている駅南口へのアクセスを向上させ、駅前をバス等が乗り入れ出来る交通結節点として整備する。 ・併せて、電線を地中化し景観に配慮した、まちの顔となる魅力ある駅前通りを形成する。 ・大型商業施設へのアクセスを改善し、交通量増加が懸念される町道の利便性・安全性の向上を図る。 ・本地区への居住誘導を推進するため、住宅取得や住宅団地整備への補助金交付や、空き店舗が目立つ商店街を活性化させるため、新規出店者への補助金交付などのソフト対策を充実させる。	《基幹事業》 ・都計3・1・25寄居駅南口駅前広場(道路)、都計3・4・5中央通り線(道路)、町道3967号線(道路)、電線地中化「都計3・4・5中央通り線等」(高質空間形成施設)、自転車駐車場(地域生活基盤施設) 《提案事業》 ・まちなか住宅取得支援事業、まちなか住宅団地整備支援事業、まちなか出店支援事業、事業効果分析調査
【賑わい創出】 交流広場、路地の整備等により、広域観光や町内外の交流人口の増加を図り、中心市街地に賑わいを創出する。 ・駅前の町有地に「賑わい創出交流広場」を整備することで、祭りの際の交流の場や季節に合わせた様イベントを開催し、観光客を呼び込むとともに交流の場を提供する。 ・観光案内板や路地を活かした散策ルートを整備し、本地区の回遊性を高めるとともに関連事業の「駅前拠点整備事業」と連携して中心市街地に賑わいを創出する。	《基幹事業》 ・路地を活かした散策ルート整備(高質空間形成施設)、賑わい創出交流広場(地域生活基盤施設)、駅前拠点広場(地域生活基盤施設)、観光案内板設置(地域生活基盤施設)、駅前拠点施設(高次都市施設) 《提案事業》 ・まちなか出店支援事業、事業効果分析調査
その他	
【関連事業】 「川の国埼玉はつらつプロジェクト」や「鉢形城公園整備事業」と連携し、寄居駅から観光拠点までを観光ルートとして位置付け、歩いて得るまちを創出する。 【官民連携事業】	

交付対象事業費	2,518.4	交付限度額	1,194.5	国费率	0.474
---------	---------	-------	---------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路	街路	都計3・1・25寄居駅南口駅前広場	寄居町	直	3,200㎡	H30	R4	H30	R4	630.7	630.7	630.7	0.0	630.7	—
道路	街路	都計3・4・5中央通り線	寄居町	直	230m	H30	R4	H30	R4	851.5	851.5	851.5	0.0	851.5	—
道路	道路	町道3967号線	寄居町	直	240m	H30	R4	H30	R4	199.5	199.5	199.5	0.0	199.5	—
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道		寄居第1処理区分汚水枝線	寄居町	直	113m	H30	R1	H30	R1	12.8	12.8	12.8	0.0	12.8	—
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	広場	賑わい創出交流広場	寄居町	直	1,200㎡	R2	R4	R2	R4	75.7	75.7	75.7	0.0	75.7	—
地域生活基盤施設	広場	駅前拠点広場	寄居町	直	1,100㎡	R2	R4	R2	R4	198.6	198.6	198.6	0.0	198.6	—
地域生活基盤施設	自転車駐車場	自転車駐車場	寄居町	直	160㎡	R4	R4	R4	R4	3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	—
地域生活基盤施設	情報版	観光案内板設置	寄居町	直	17基	R3	R4	R3	R4	14.9	14.9	14.9	0.0	14.9	—
高質空間形成施設	緑化施設等	路地を活かした散策ルート整備	寄居町	直	230m	R3	R4	R3	R4	29.4	29.4	29.4	0.0	29.4	—
高質空間形成施設	電線類地下埋設施設	電線地中化(都計3・4・5中央通り線等)	寄居町	直	710m	H30	R4	H30	R4	222.0	222.0	222.0	0.0	222.0	—
高次都市施設	地域交流センター	駅前拠点施設	寄居町	直	267㎡	R3	R4	R3	R4	121.3	121.3	121.3	0.0	121.3	—
	観光交流センター	駅前拠点施設	寄居町	直	269㎡	R3	R4	R3	R4	102.7	102.7	102.7	0.0	102.7	—
	まちおこしセンター														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
既存建造物活用事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計										2,462.1	2,462.1	2,462.1	0.0	2,462.1	…A

統合したB/Cを記入してください

提案事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造 支援事業	まちなか住宅団地整備支援事業	寄居駅周辺地区	寄居町	直	—	R2	R4	R2	R4	7.5	7.5	7.5	0.0	7.5	
	まちなか住宅取得支援事業	寄居駅周辺地区	寄居町	直	—	R2	R4	R2	R4	17.0	17.0	17.0	0.0	17.0	
	まちなか出店支援事業	寄居駅周辺地区	寄居町	直	—	R2	R4	R2	R4	14.8	14.8	14.8	0.0	14.8	
事業活用調 査	事業効果分析事業	寄居駅周辺地区	寄居町	直	—	R1	R4	R1	R4	17.0	17.0	17.0	0.0	17.0	
まちづくり活 動推進事業															
合計										56.3	56.3	56.3	0.0	56.3	
													合計(A+B)	2,518.4	…B

(参考)都市構造再編集集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
駅前ショッピングセンター施設活用事業	寄居駅周辺地区	民間		—				○	H30	R4	
大型商業施設出店事業	寄居駅周辺地区	民間		—				○	H29	H30	
川の国埼玉はつらつプロジェクト	寄居駅周辺地区	埼玉県・寄居町		—			○		H29	R1	30
鉢形城公園整備事業	鉢形城跡	寄居町	文部科学省	—			○		H30	R4	1,090
合計											1,120

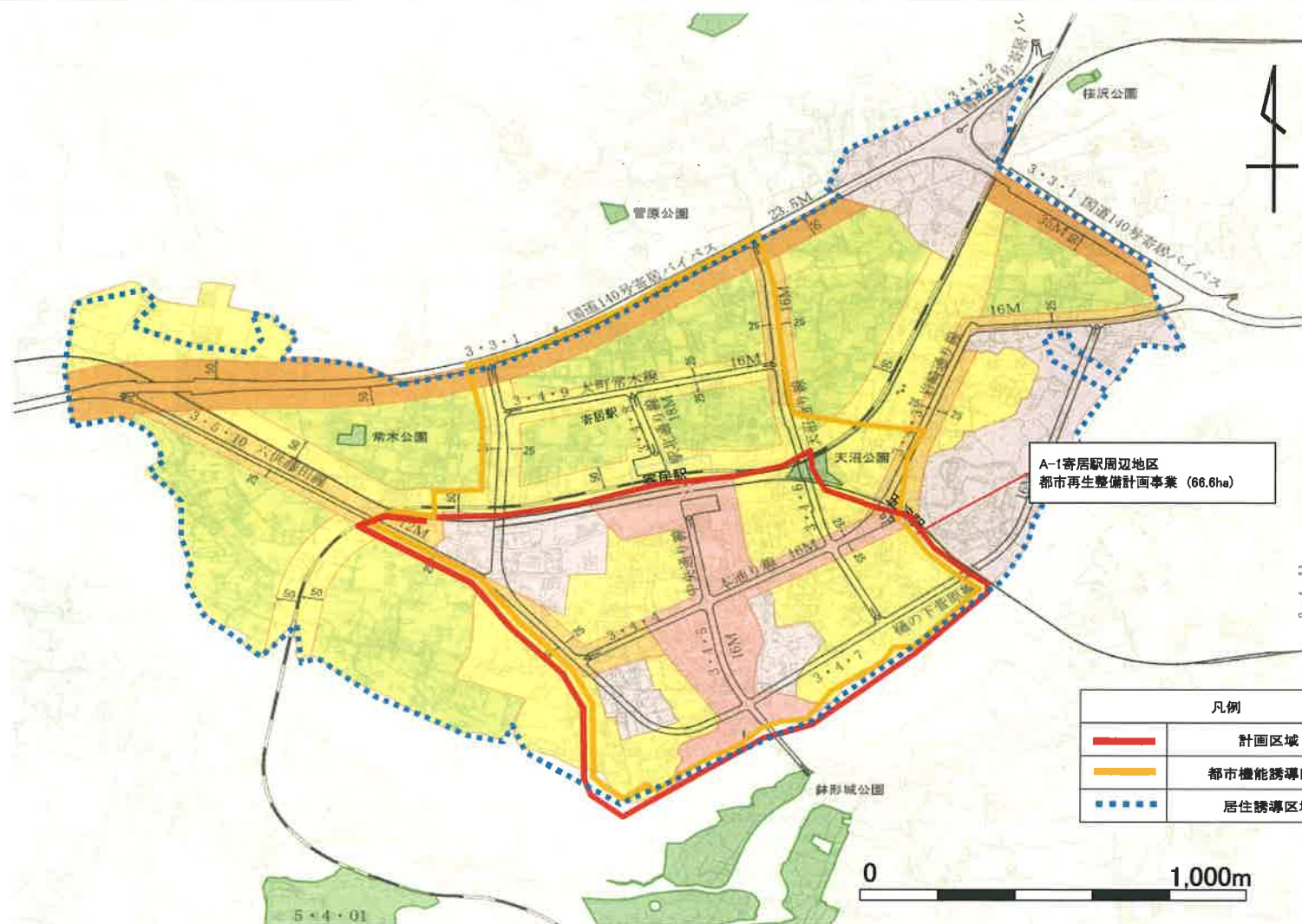
寄居駅周辺地区(埼玉県寄居町)

面積

66.6 ha

区域

寄居町大字寄居の一部



A-1寄居駅周辺地区
都市再生整備計画事業 (66.6ha)

凡例	
—	計画区域
—	都市機能誘導区域
...	居住誘導区域

都市構造再編集集中支援事業事前評価シート

計画の名称: 寄居駅周辺地区都市再生整備計画 事業主体名: 寄居町

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1) まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	✓
2) 上位計画等と整合性が確保されている。	✓
②地域の課題への対応	
1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	✓
2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	✓
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	✓
2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	✓
3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	✓
4) 指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	✓
5) 地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	—
④事業の効果	
1) 十分な事業効果が確認されている。	✓
2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	✓
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1) まちづくりに向けた機運がある。	✓
2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	✓
3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	✓
⑥円滑な事業執行の環境	
1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	✓
2) 交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	✓
3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。	✓