

# 都市再生整備計画(第1回変更)

おぶすま えき しゅうへん  
男衾駅周辺地区

さいたま よりい まち  
埼玉県 寄居町

令和7年9月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	埼玉県	市町村名	寄居町	地区名	男衾駅周辺地区	面積	90.7 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度				

### 目標

大目標: 魅力あるコンパクトな市街地の形成  
 目標1: 安心して生活できる住環境の整備  
 目標2: 付加価値の高い住宅地の形成

### 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の考え方を含む、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、都心から約70kmに位置し、関越自動車道花園インターチェンジや寄居PAスマートインターチェンジをはじめ、2つの国道と3つの鉄道路線が交わる交通の要衝であるとともに、町の中心部を荒川が流れる、水と緑に囲まれた自然豊かな場所である。町全域が都市計画区域に指定されているが、非線引き区域となっていることから、これまで、高度経済成長期における住宅開発によるスプロール化が進行し、計画的なまちづくりが行われてこなかった。また、平成12年から人口が減少に転じるとともに、高齢化も進行しており、町の求心的な駅周辺地域の空洞化も進んできている。特に東武東上線男衾駅東口周辺は、駅前広場や都市計画道路の一部が整備されているが、現在駅周辺で行われている組合施工による土地区画整理事業区域へのアクセス道路やコミュニティ広場など住環境向上のための十分な基盤が整備されていない。そもそも本地域は、原風景でもある田園風景を残していたが、現在は耕作が行われておらず、十分に活用されていない状況が見受けられる。

現在この地域は平成30年3月に策定、令和5年3月に改訂した「寄居町立地適正化計画」の中で良好な住環境が整備された区域として居住誘導区域としている。適正な基盤整備を進めながら新市街地ゾーンとして良好な住宅地を整備していくことや魅力的な住宅地として創出していくために、都市活動や都市生活に必要な機能を確保し安心して生活できる環境を提供する必要があり、付加価値の高い住宅地の形成を目指していくことが求められている。このため、本地区の都市計画道路網整備に合わせて、公共下水道やコミュニティ広場等のハード事業を行い、住環境の向上を図るほか、居住誘導区域と位置付けている地域に移住・定住していただけるようソフト事業を展開し、都市の再生を図るとともに持続可能なまちづくりを目指す。

### まちづくりの経緯及び現況

男衾駅周辺地区では、「寄居町水と緑のまちづくり条例」の規定に基づき、地域住民により発足した「まちづくり協議会」では、男衾駅周辺の用途地域内での無秩序な開発を防ぎ、当初計画されていた区画整理手法によるまちづくりではなく、現況基盤を生かした都市計画道路による線的整備手法により住みよい環境を整え地域の健全な発展を図るため、男衾駅周辺の用途地域の都市基盤整備を基本とする地区まちづくり方針を、自主的な活動により住民の意向を反映させた「地区まちづくり計画」を策定し、町と協働して推進している。協議を進める中で、当初決定された用途地域や都市計画道路について、現在の地区の情勢にあわないのでとの意見があり、新たに都市計画道路の配置変更、男衾駅の橋上化や東西駅前広場整備をすることを方針づけし、男衾駅東口に広がる耕作放棄地での住宅市街地整備の検討を継続し、現在、一部で業務代行方式による組合施行の土地区画整理事業が進んでいる。

### 課題

- ・本町の核である男衾駅周辺用途地区内における人口減少対策を図り、本町の拠点として維持を図る必要がある。
- ・高齢者等が暮らし続けられる。駅周辺等で歩いて暮らせるまちづくりが必要である。
- ・都市機能の集積・維持を図り、歩いて利用できる日常サービス機能の充実を図る必要がある。

### 将来ビジョン(中長期)

①第6次寄居町総合計画基本構想・前期基本計画(2022-2026)

- ・男衾駅周辺は、日常生活の利便性が高いまちを目指すため、鉄道駅を中心に歩いて暮らせる範囲で住宅地形成を誘導し、一定の居住密度を維持しつつ、コンパクトな市街地を形成
- ・生活サービス機能を維持しつつ、男衾駅周辺への緩やかな居住誘導によりスプロール化を抑制し、優良な農地との調和を図る

②寄居町立地適正化計画(2018-2037)

- ・男衾駅周辺での道路等基盤整備を推進することで良好なまちなみの形成を図りつつ、日常生活に必要となる都市機能の立地誘導を促進しながら、暮らしやすい拠点の形成を目指す。

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

・駅周辺での道路等インフラの整備を推進することで、良好な住環境の形成を図り、あわせて日常生活に必要となる公共施設や商業施設など、都市機能の立地誘導を促進し、男衾駅周辺地区を暮らしやすい拠点として形成を目指す。

目標を量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
居住人口の増減数	人	本地区における居住人口の増減数	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。	1,586人	R4年度	1,750人	R10年度
新築住宅の増減数	件	本地区における新築住宅件数(5ヶ年平均)の増減数	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。	5件	H30年度～R4年度平均	21件	R6年度～R10年度平均

## 都市再生整備計画の整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【魅力あるコンパクトな市街地の形成】 <ul style="list-style-type: none"><li>・安心して生活できる住環境の整備</li><li>・付加価値の高い住宅地の形成</li></ul>	【基幹事業】(道路整備事業)都市計画道路3・4・21南側上町通り線 都市計画道路3・4・22男衾駅東口通り線、町道4897号線ほか1路線 【基幹事業】(公園整備事業)仮称 男衾駅前公園 【基幹事業】(下水道整備事業)寄居第2処理分区 【提案事業】(地域創造支援事業)まちなか居住促進事業
その他	

## 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

### 樣式(1)-④-1

交付対象事業費	1,771	交付限度額	885.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	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			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			うち官負担分	うち民負担分			
道路	道路	街路	都市計画道路3・4・21号南側上町通り線	寄居町	直	682.9m	6	10	6	10	751	751			751		
		街路	都市計画道路3・4・22号男衾駅東口通り線	寄居町	直	279.1m	9	10	9	10	360	360			360		
公園	公園	道路	町道4897号線ほか1路線	寄居町	直	525m	10	10	10	10	101	101			101		
		(仮称)男衾駅前公園	寄居町	直	4,000m <sup>2</sup>	9	10	9	10	218	218			218			
古都保存・緑地保全等事業																	
河川																	
下水道	下水道	寄居第2処理分区		寄居町	直	1,947m	9	10	9	10	257	257			257		
駐車場有効利用システム																	
地域生活基盤施設																	
高質空間形成施設																	
高次都市施設	高次都市施設	地域交流センター															
観光交流センター																	
テレワーク拠点施設																	
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	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																	
元地の管理の適正化																	
基幹的誘導施設																	
既存建造物活用事業																	
土地区画整理事業																	
市街地再開発事業																	
住宅街区整備事業																	
パリアフリー環境整備事業																	
優良建築物等整備事業																	
住宅市街地総合整備事業																	
街なみ環境整備事業																	
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																	
復興促進事業																	
エリア価値向上整備事業																	
合計													1,687	1,687	0	0	1,687

...A

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		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業	まちなか居住促進事業	男衾駅周辺地区	寄居町	直		6	10	6	10	84	84		84
事業活用調査													
まちづくり活動推進事業													
合計										84	84	0	0

5

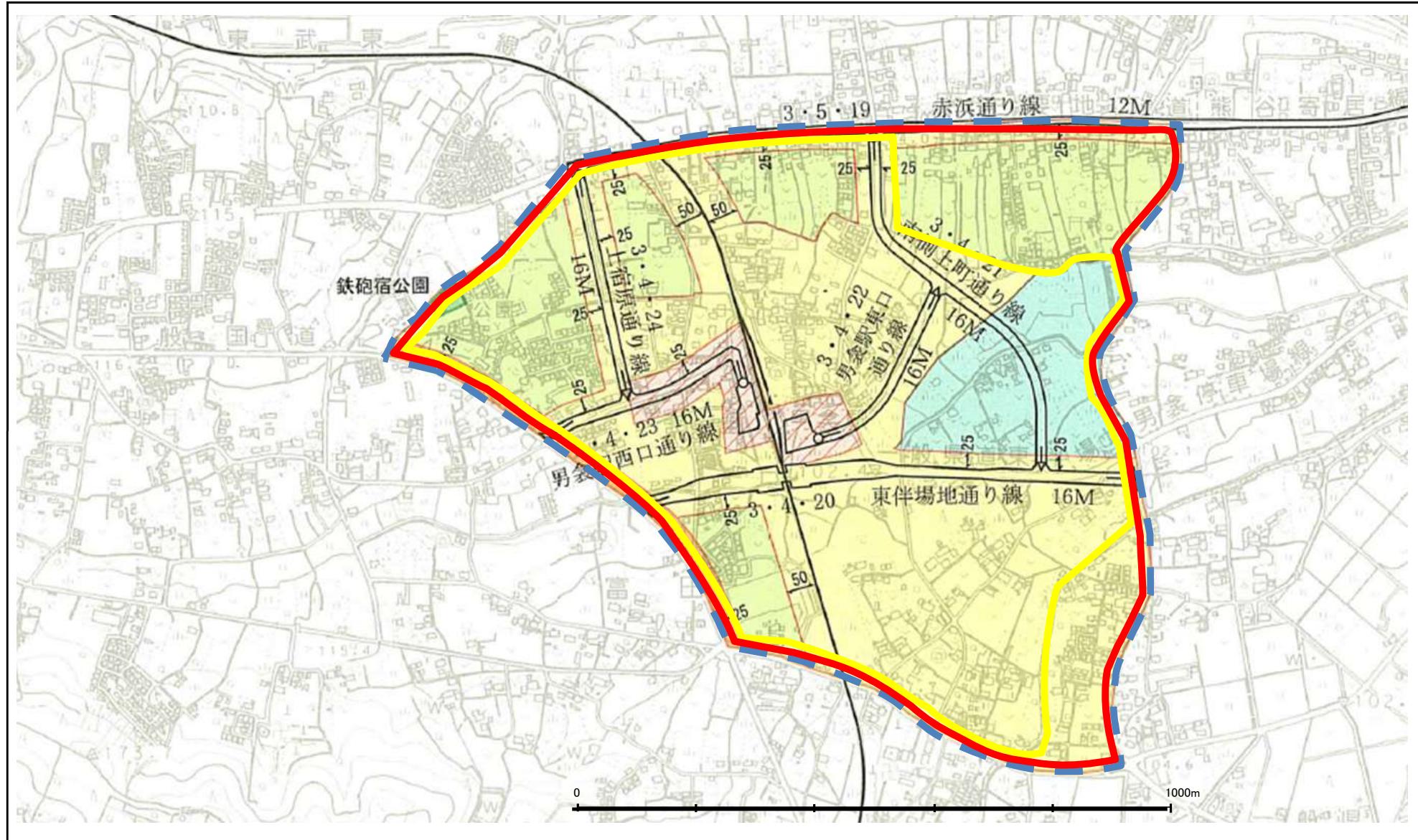
## (参考)都市構造再編集中支援関連事業

	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		
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		
男衾土地区画整理事業	男衾駅周辺地区	民間(組合)		1.66ha				○	R4	R6
合計										446

男衾駅周辺地区(埼玉県寄居町)	面積	90.7 ha	区域	寄居町大字富田及び大字赤浜の一部
-----------------	----	---------	----	------------------



## 男衾駅周辺地区(埼玉県寄居町) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 魅力あるコンパクトな市街地の形成 目標1: 安心して生活できる住環境の整備 目標2: 付加価値の高い住宅地の形成	代表的な指標	居住人口の増減数 (人)	1, 586人 (R4年度) → 1, 750人 (R10年度)
			新築住宅件数の増減数 (件)	5件 H30年度～R4年度平均 → 21件 R6年度～R10年度平均