

◆パブリックコメント募集用
◆募集期間／平成29年12月22日
～平成30年1月29日

寄居町都市計画マスタープラン（案）

平成 年 月
寄 居 町

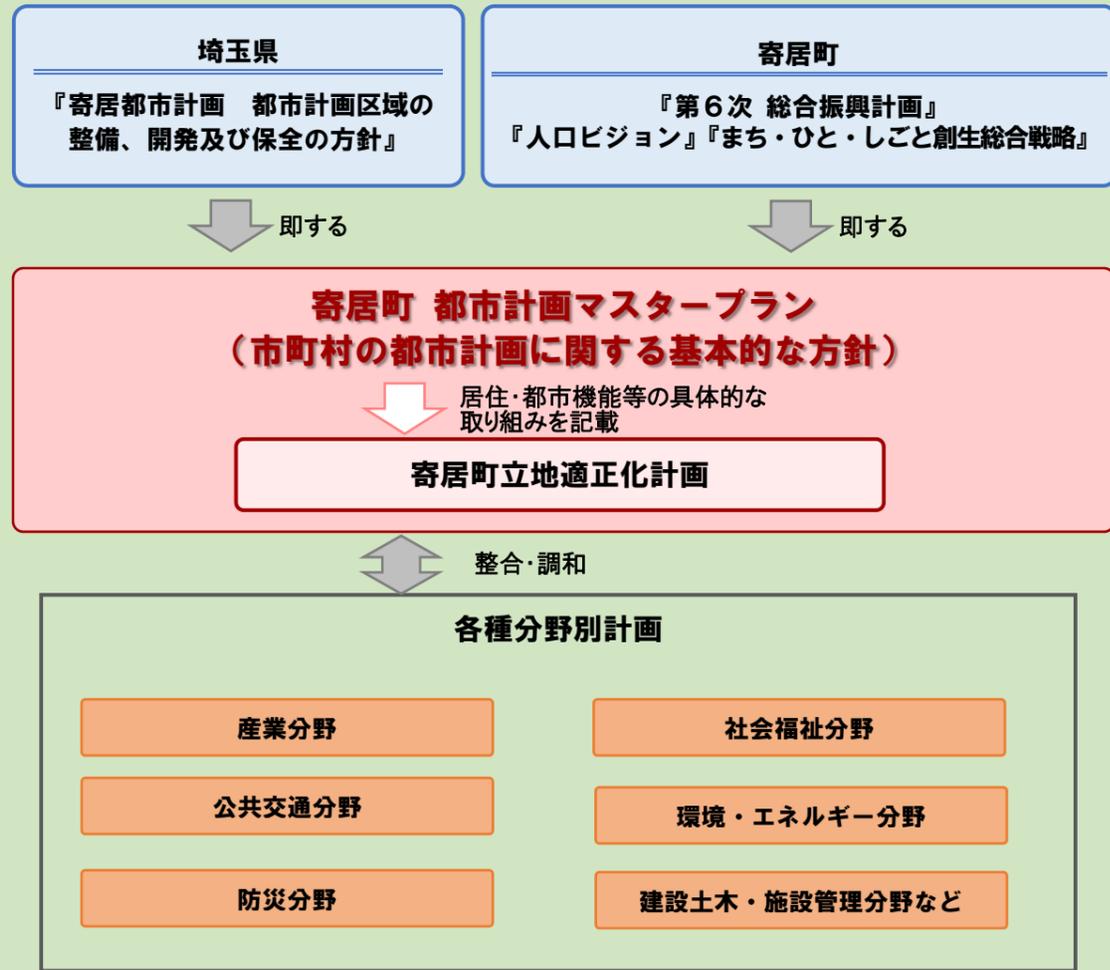
寄居町都市計画マスタープランの改定について

■第1章 都市計画マスタープランの概要

1-1 計画改定の背景と目的

- 社会情勢の変化への対応（計画策定から17年経過、少子高齢化の急激な進行）
- 関連計画の改定及び策定（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、町総合振興計画など）

1-2 都市計画マスタープランの位置付け



1-3 計画の目標年次

本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望して検討を行います。よって、目標年次は2037年度（平成49年度）とします。

なお、総合振興計画等の上位計画や、立地適正化計画等の見直し、計画内容に影響する社会経済情勢の変化に対応しながら、必要に応じて、適宜見直しを行うものとします。

**計画期間：2018年度～2037年度
（平成30年度～平成49年度）**

■第2章 寄居町の現状と課題

2-1 寄居町の現状と課題

現状

■人口動向

- ・寄居駅周辺及び男衾駅周辺用途地域の外側にも人口密度の高いエリアが広がる
- ・人口の将来推計で寄居駅周辺用途地域内の人口が大幅に減少
- ・戸建住宅の新築着工件数で用途地域外が高い比率
- ・人口減少による市街地での生活サービス施設等の都市機能の低下

■土地利用・都市基盤整備

- ・全町的な人口減少により、整備済み・今後整備予定のインフラが有効に活用されなくなる懸念

■公共交通

- ・利用者の減少によるサービス水準の低下、財政的な負担の増加
- ・徒歩圏外の高齢化の増加による交通需要の増加

■水と緑の状況

- ・農業振興地域、森林地域など農林業の振興に係る地域が町内の広範囲に指定
- ・自然公園地域が西部、桜沢、用土地区など広い範囲に指定
- ・国指定史跡など歴史的な地域資源が鉢形地区を中心に立地

■安心・安全

- ・災害危険箇所の多く指定されている山間部においても、一定の居住者が存在
- ・防災施設や避難施設の老朽化による安全確保機能の低下

■財政状況

- ・社会保障制度等に要する扶助費の増加と公共施設が更新時期を迎えることによる財政的負担の増加

■産業

- ・三ヶ山、富田地区に立地する自動車産業や環境産業をはじめ町縁辺部を中心に工業地域を形成
- ・後継者不足などにより農業、商業、観光業で事業者が減少

課題

- ・寄居駅周辺用途地域における人口減少対策と用途地域外へのスプロール化の抑制
- ・用途地域内への人口集積による拠点としての機能維持

- ・インフラの整備状況を考慮した居住誘導

- ・駅周辺の機能充実・居住誘導による公共交通サービスの維持
- ・高齢者が歩いて暮らせるまちづくり

- ・市街地と農林地のメリハリのある土地利用形成の推進
- ・自然と歴史資源の観光振興への活用
- ・中心市街地の整備と連携した回遊の仕組みづくり

- ・安全なまちなかへの居住誘導
- ・ハード・ソフト両面からの対策
- ・防災施設や避難施設の更新、拡充

- ・社会変化に耐え得る計画的な都市づくり

- ・自動車産業をはじめ既存の立地企業や関連企業立地に伴う社会基盤整備
- ・農業、商業、観光業の振興に合わせた土地利用と分野間の連携

第3章 全体構想

3-1 目指す都市の将来像と都市づくりの目標

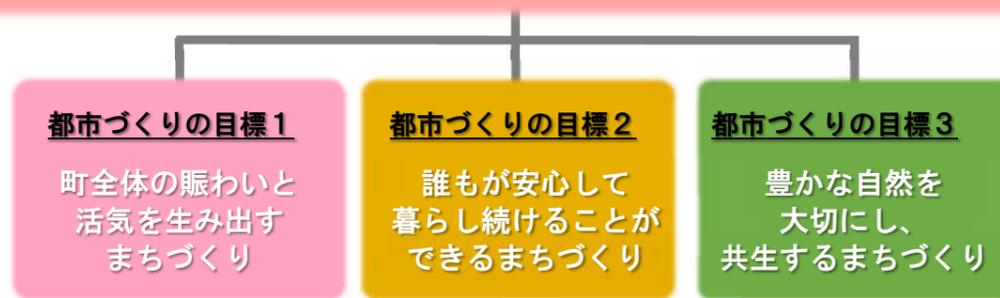
「第6次寄居町総合振興計画」に掲げる「目指す姿」と「まちづくりの基本目標」の実現を目指し、前項で整理した現況・課題等を踏まえて、本計画が目指す都市の将来像を設定します。

また、目指す都市の将来像を実現するため、3つの都市づくりの目標を設定します。

それらの3つの都市づくりの目標の達成を目指すため、「土地利用」、「交通体系」、「水と緑」、「安心・安全」の4つの分野により構成される分野別方針を定めます。

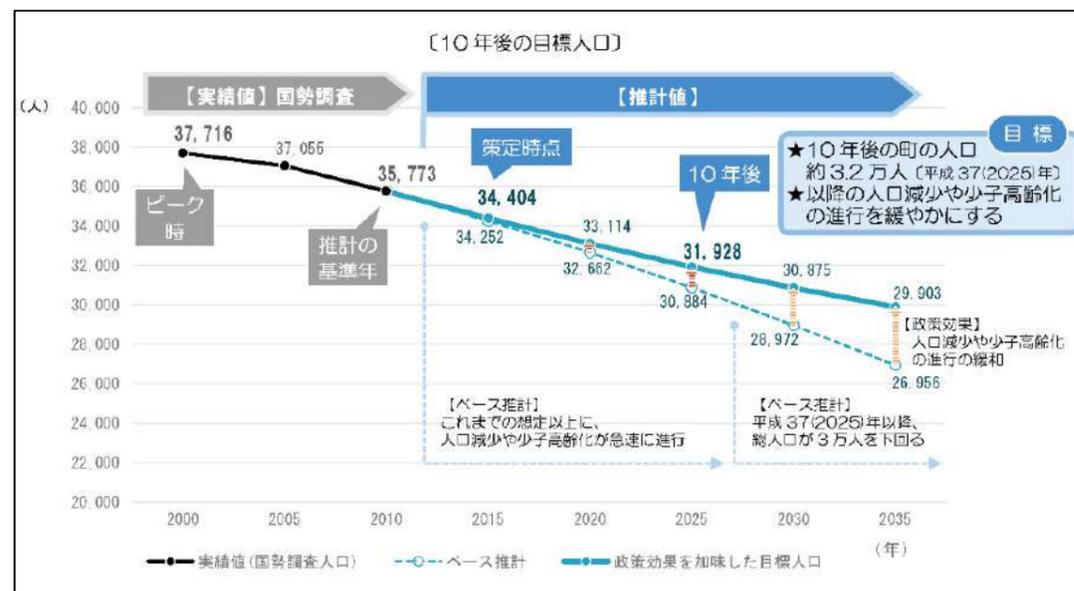
目指す都市の将来像

自然と共生し 産業と活力にあふれ 誰もが住みたくなるまち 寄居



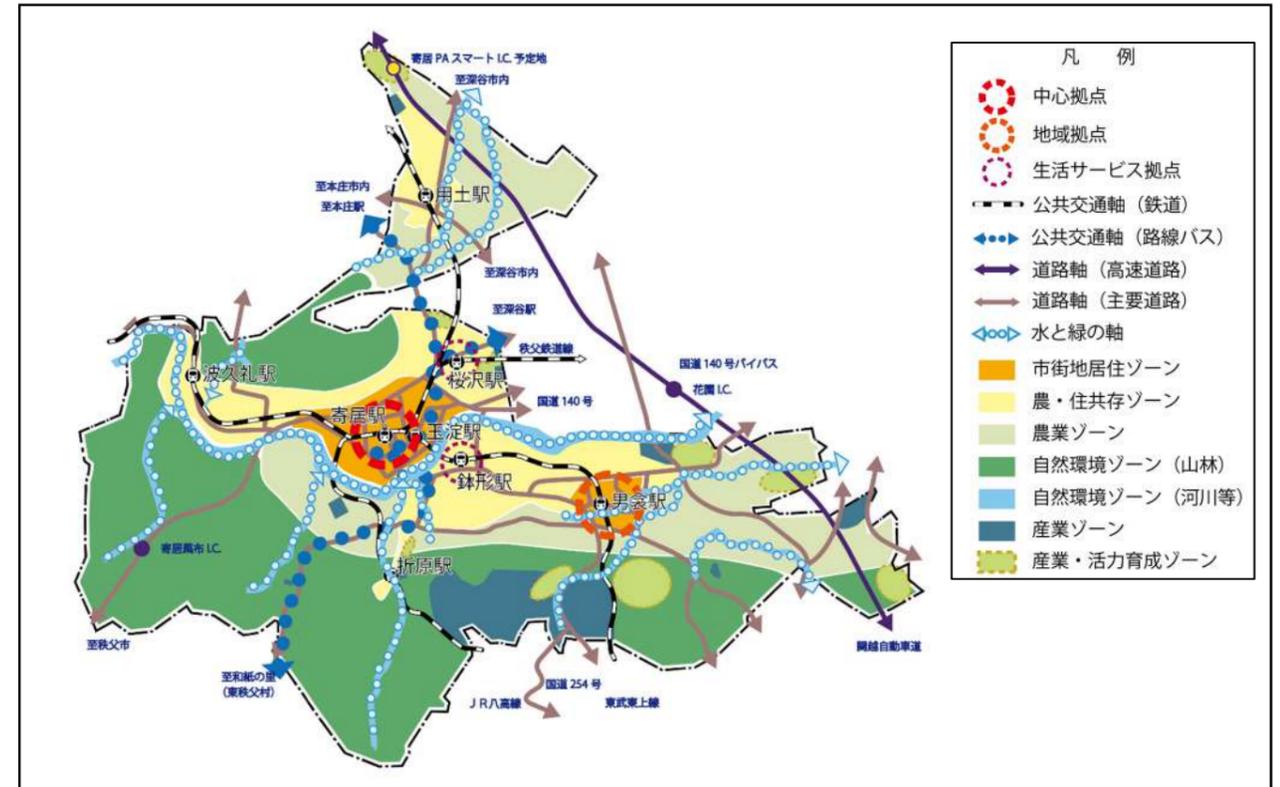
3-2 将来人口フレーム

本計画においては、町の上位計画等に準拠し、目標年次である2037年度(平成49年度)での人口目標を約3万人と設定して、この目標値を達成できる様、都市づくり分野から出来る各種取り組みを実施していきます。



2037年度(平成49年度)の人口目標: 約3万人

3-3 将来都市構造



骨格	配置	考え方
拠点	中心拠点(寄居駅周辺)	町の中心として、都市機能の充実及び居住者を誘導し、コンパクトな中心市街地の形成を目指します。
	地域拠点(男衾駅周辺)	地域への日常的なサービスを提供する機能の維持・充実及び居住者を誘導し、コンパクトな地域拠点の形成を図ります。
	生活サービス拠点(桜沢・鉢形駅周辺)	近隣の住民の日常生活を支え、鉄道利用者、学生等へのサービスを提供する機能の確保を目指します。
軸	公共交通軸	高齢化社会における交通弱者等の移動手段の確保や持続可能な公共交通ネットワークの再構築を目指します。
	道路軸(高速道路、主要道路)	施設立地等に伴う交通体系の変化の見通しへの対応や、地域内の移動円滑化の為、需要に応じた道路網の適切な維持管理や整備を検討します。
	水と緑の軸	河川沿岸の水辺環境については、観光・レクリエーションの場としての利用を促進します。
ゾーン	市街地居住ゾーン	人口の集約を図るとともに、都市基盤の整備や不足している都市機能の充実を目指します。
	農・住共存ゾーン	戸建住宅中心のゆとりある住宅地として、住環境の保全を図りつつ、無秩序な住宅地形成等による市街地拡大の抑制を図ります。
	農業ゾーン	市街地居住ゾーンへの住み替えを促進するとともに、営農環境の保全に努めます。
	自然環境ゾーン	良好な自然環境の保全、観光資源としての活用を図ります。
	産業ゾーン	周辺に配慮しつつ既存産業の維持・活性化を図ります。
	産業・活力育成ゾーン	地域に活力を生む新たな企業の立地や交流機能等の誘導を図ります。

3-4 分野別方針

(1) 土地利用

1) 市街地居住ゾーン

① 寄居駅周辺

町の中心地としての拠点性の向上

② 男衾駅周辺

生活利便性の高い住環境を備えた地域拠点の形成

2) 農・住共存ゾーン

① 桜沢駅・鉢形駅周辺

駅を中心とした地域生活サービスを提供する拠点の形成

② 波久礼駅・折原駅・用土駅周辺

駅を中心とした地域特性に合わせた集落の中心拠点の形成

3) 農業ゾーン

住宅や生活サービス機能と調和した生産性の高い農業地域の形成

4) 自然環境ゾーン

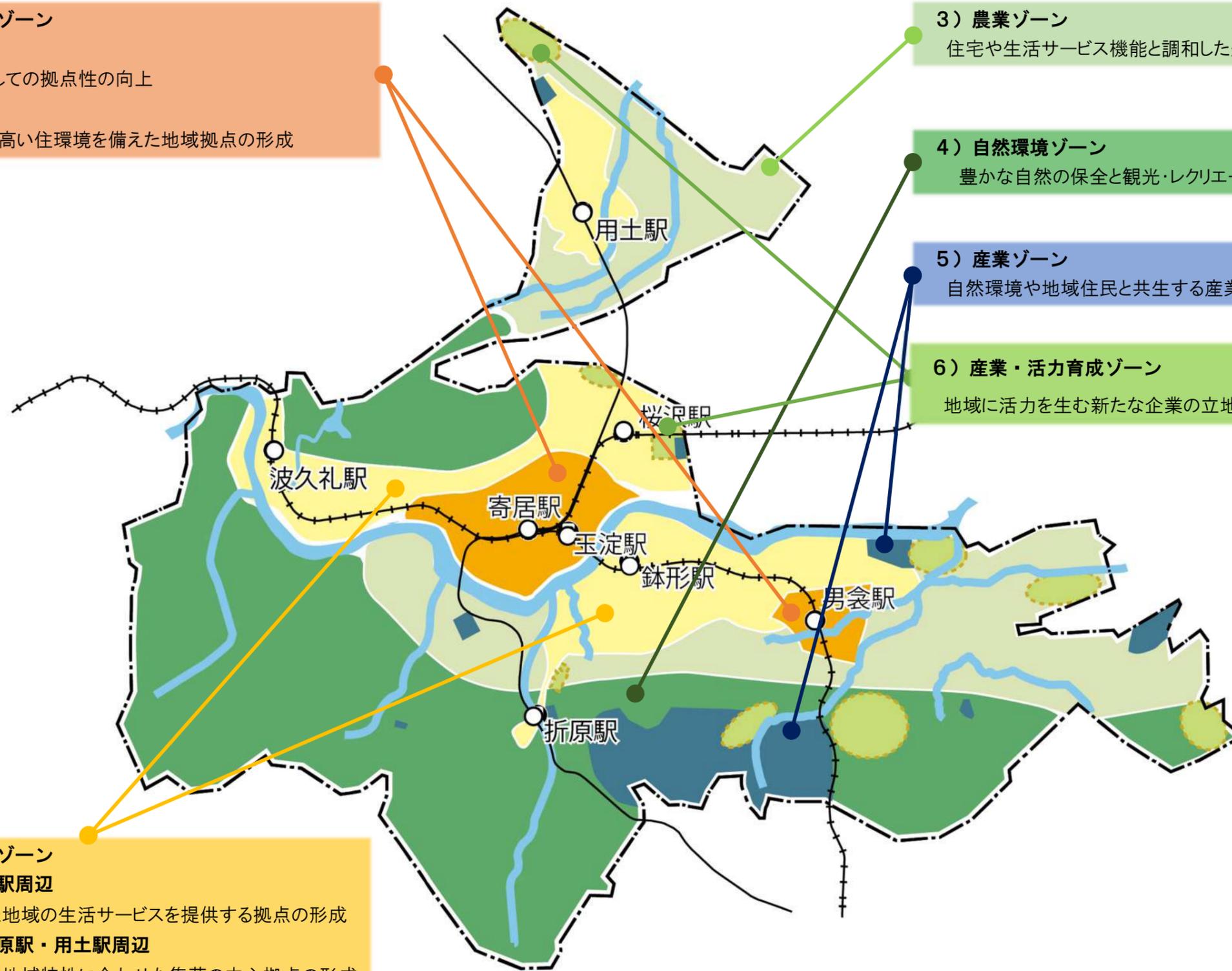
豊かな自然の保全と観光・レクリエーションの場としての活用

5) 産業ゾーン

自然環境や地域住民と共生する産業拠点の維持・活性化

6) 産業・活力育成ゾーン

地域に活力を生む新たな企業の立地や交流機能等の誘導



凡 例

- 市街地居住ゾーン
- 農・住共存ゾーン
- 農業ゾーン
- 自然環境ゾーン (山林)
- 自然環境ゾーン (河川等)
- 産業ゾーン
- 産業・活力育成ゾーン

(2) 交通体系

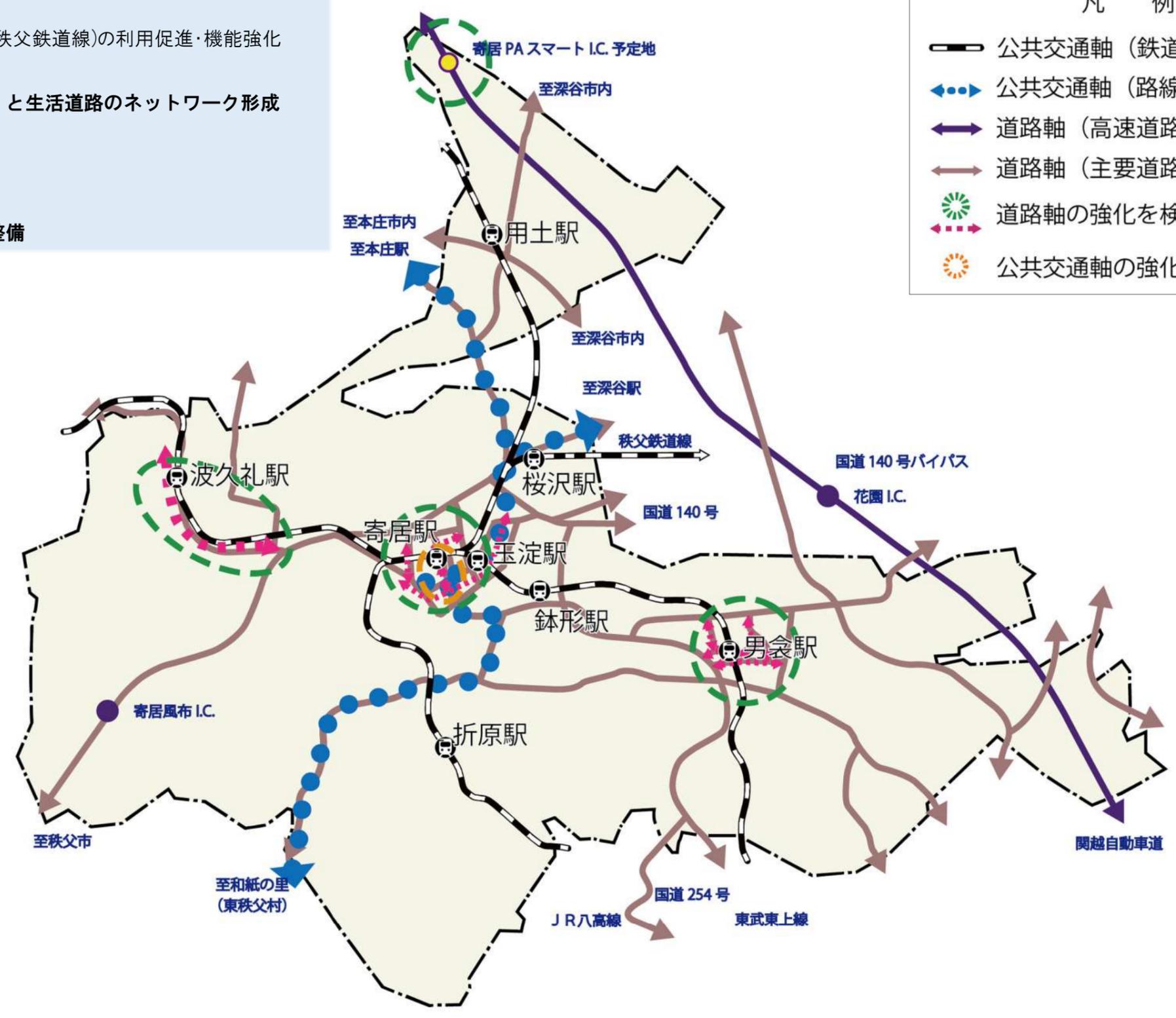
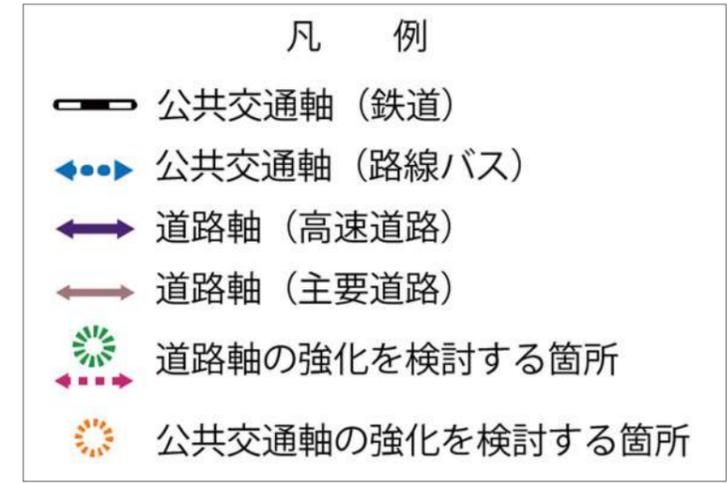
1) 持続可能な公共交通軸の形成

- ① 鉄道路線(八高線、東武東上線、秩父鉄道線)の利用促進・機能強化
- ② バス路線の利用促進・機能強化

2) 道路軸(高速道路、主要道路)と生活道路のネットワーク形成

- ① 広域幹線道路の整備促進
- ② 町内幹線道路の維持・整備促進
- ③ 生活道路の維持・整備促進

3) 自転車・歩行者の通行環境の整備



(3) 水と緑

1) 豊かな自然環境の保全と未来への継承

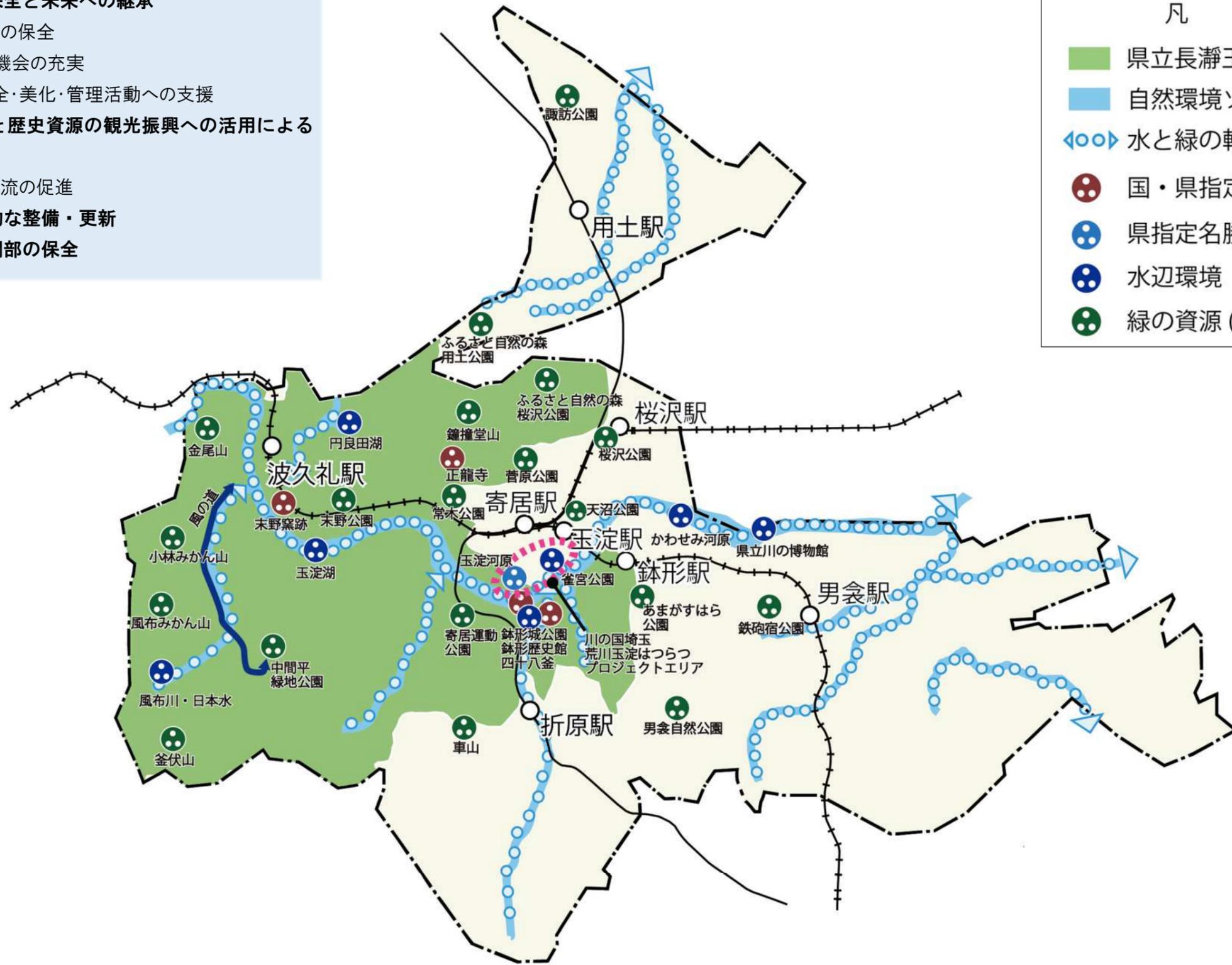
- ①健全な自然環境・緑の保全
- ②自然・里山に親しむ機会の充実
- ③町民主体の景観保全・美化・管理活動への支援

2) 充実した水辺環境と歴史資源の観光振興への活用による水と緑の軸の形成

- ①観光拠点の整備・交流の促進

3) 公園や緑地の計画的な整備・更新

4) 治山対策による山間部の保全



凡 例

- 県立長瀬玉淀自然公園
- 自然環境ゾーン(河川等)
- 水と緑の軸
- 国・県指定史跡
- 県指定名勝
- 水辺環境
- 緑の資源(公園・山地等)

(4) 安心・安全

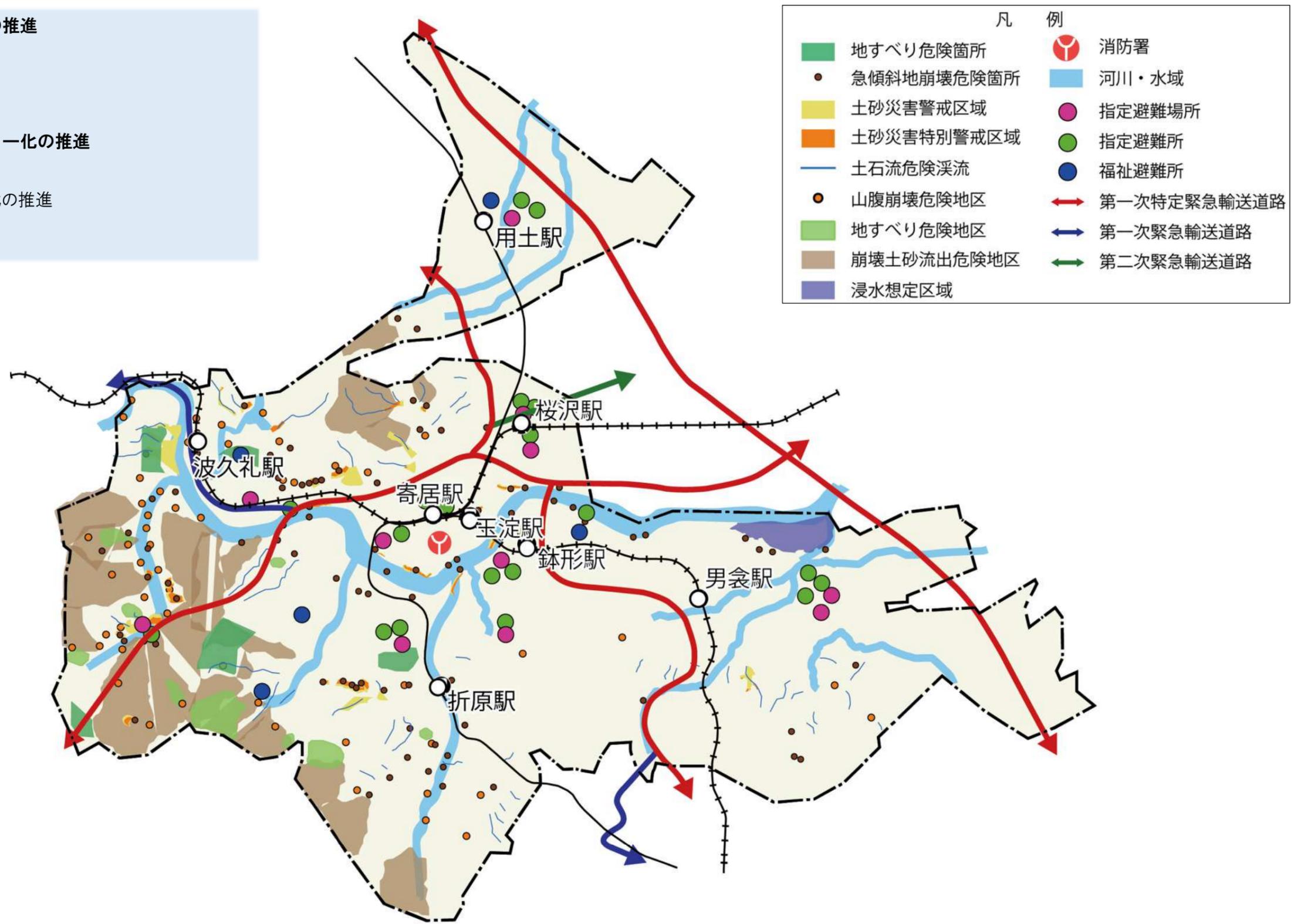
1) 防災・減災のまちづくりの推進

- ①防災対策の推進
- ②減災対策の強化
- ③災害復旧対策の推進

2) 交通安全対策とバリアフリー化の推進

- ①交通安全対策の強化
- ②公共施設等のバリアフリー化の推進

3) 防犯のまちづくりの推進

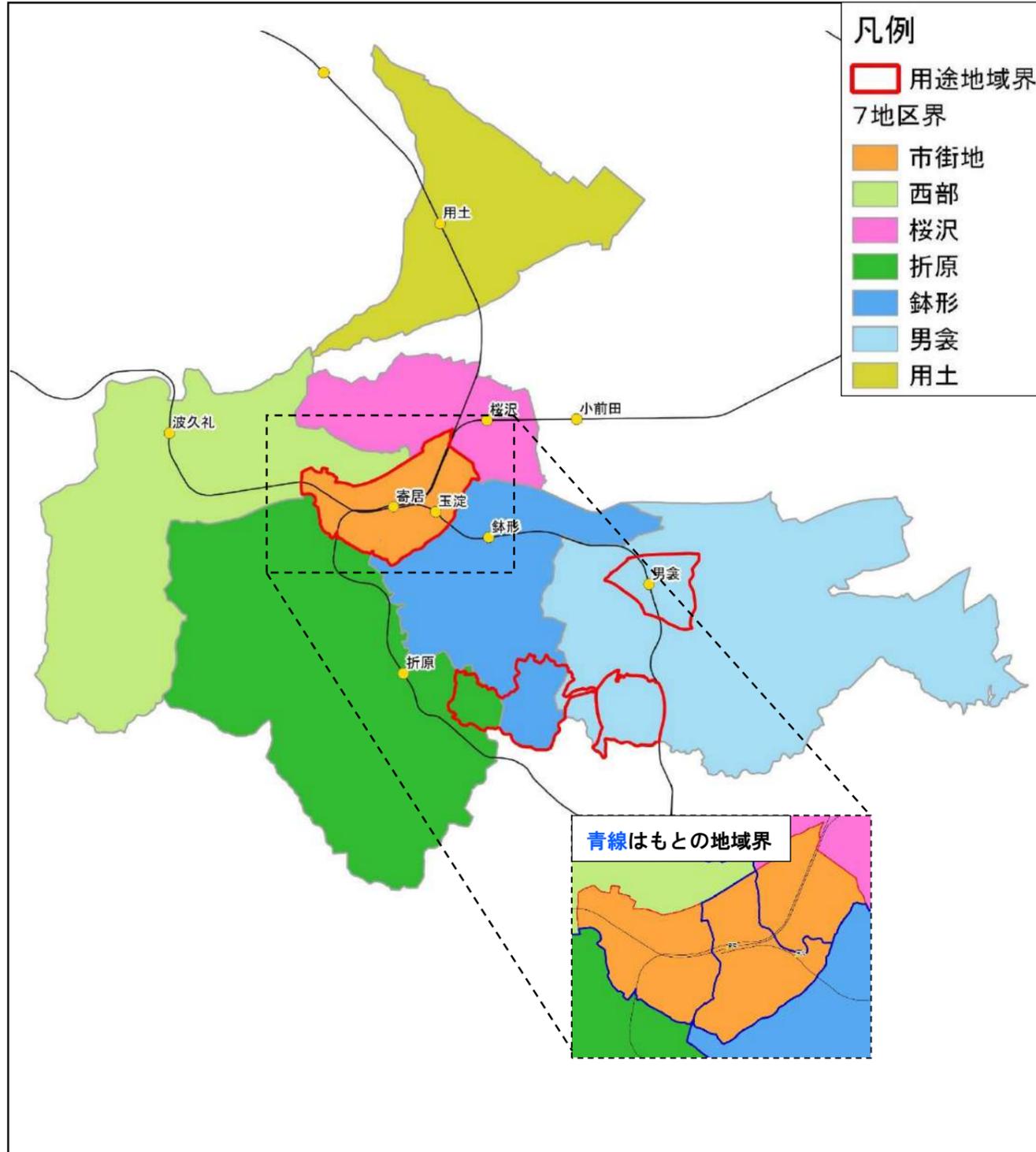


第4章 地域別構想

4-1 地域区分

地域別の各地区は、既存のコミュニティの形成状況等を踏まえ、現行の都市計画マスタープランにおける7地域の区分に対して設定します。

ただし、市街地地区については、都市計画に関連した中心市街地活性化基本計画や立地適正化計画における区域設定などを踏まえ、寄居駅周辺用途地域と同一界に対して設定します。



4-2 地域別構想

(1) 市街地地区

【地区の現状】

- 本町の中心市街地としての土地利用、住宅、商業、工業地が混在。
- 町役場をはじめとして公共施設が多く立地。
- 鉄道3路線、バス3路線が結節する交通の要衝。
- 県指定名勝玉淀等の本町の中心的な観光資源が立地。

【分野別方針】

土地利用

- 町の中心地としての拠点性向上のための地域整備
- 賑わいと活気の向上のための地区内への居住誘導

交通体系

- 町内各地へのアクセス強化のための南口駅前広場の整備
- 高齢者等にやさしく観光振興に貢献する道路網、歩行空間の充実

水と緑

- 滞留性の向上のためのネットワーク整備
- 荒川玉淀はつらつプロジェクトの推進等による観光拠点整備
- 公園緑地や水辺空間の整備・保全

安心・安全

- 消防署の建替え、木造住宅密集地対策等による防災機能の強化
- 南口駅前広場・中央通り線整備によるバリアフリー化の推進



(2) 西部地区

【地区の現状】

- 地区のほとんどが県立長瀬玉淀自然公園の指定区域になっており、みかん園や日本水の水源、円良田湖などの水と緑の資源が豊富。
- 荒川沿いの低地部にコミュニティセンター等の都市機能や住宅が立地。

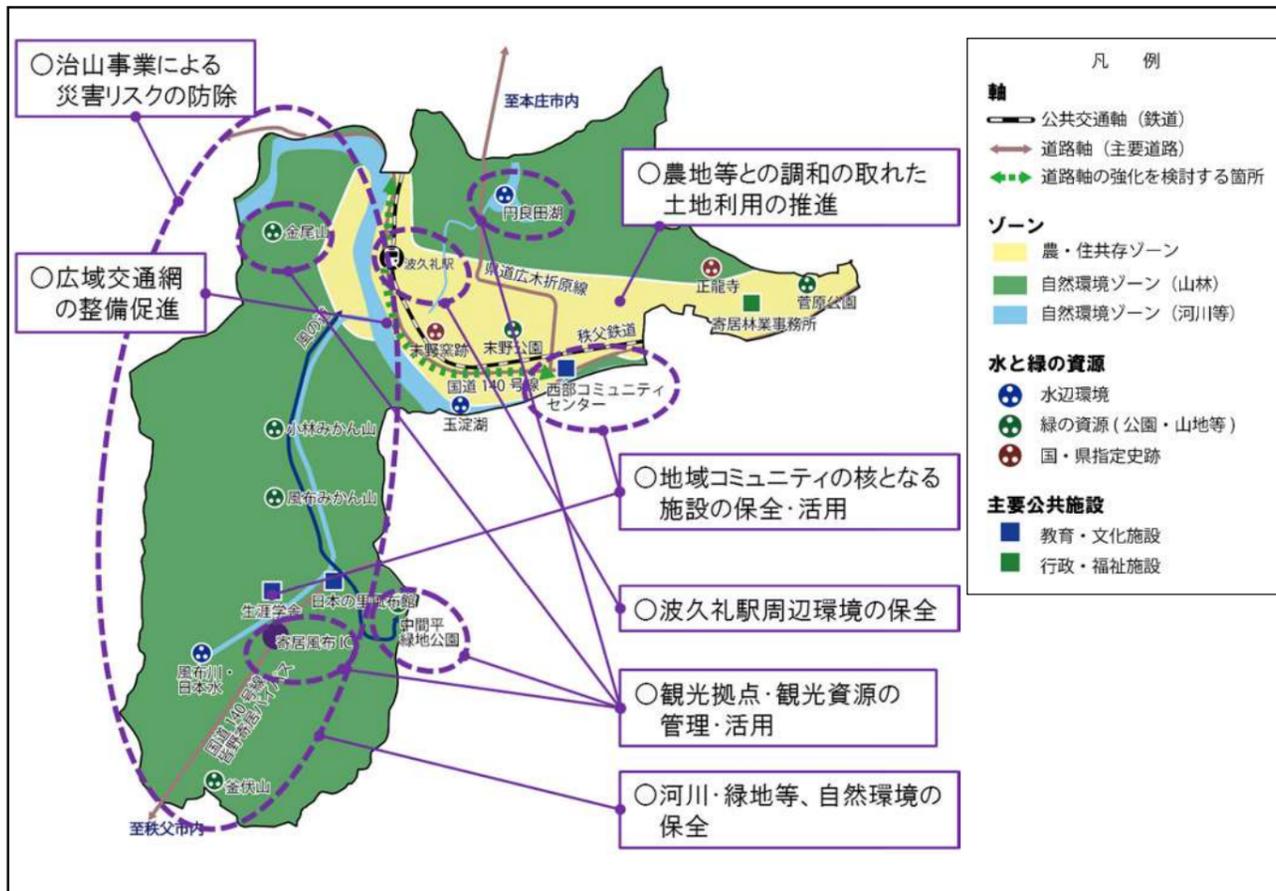
【分野別方針】

土地利用 ○コミュニティセンター、波久礼駅等、集落の中心機能の保全・活用
○集落と農林地とのバランスのとれた土地利用の推進

交通体系 ○鉄道網の確保、広域道路網の整備推進
○観光振興のためのハイキングコース等のネットワーク形成

水と緑 ○観光振興のための拠点形成と活用
○森林保全のための管理施設、歩道等の適切な整備・維持管理
○水源地域の保全のための適切な土地利用の形成

安心・安全 ○既存施設の有効活用による避難体制の強化
○山地部における災害リスクの防除



(3) 桜沢地区

【地区の現状】

- 鉄道駅を中心として、住宅や学校などの公共施設が立地。
- 市街地地区と用土地区との中間にあることや、花園インターチェンジと近いことから、主要道路網や路線バス網が充実。

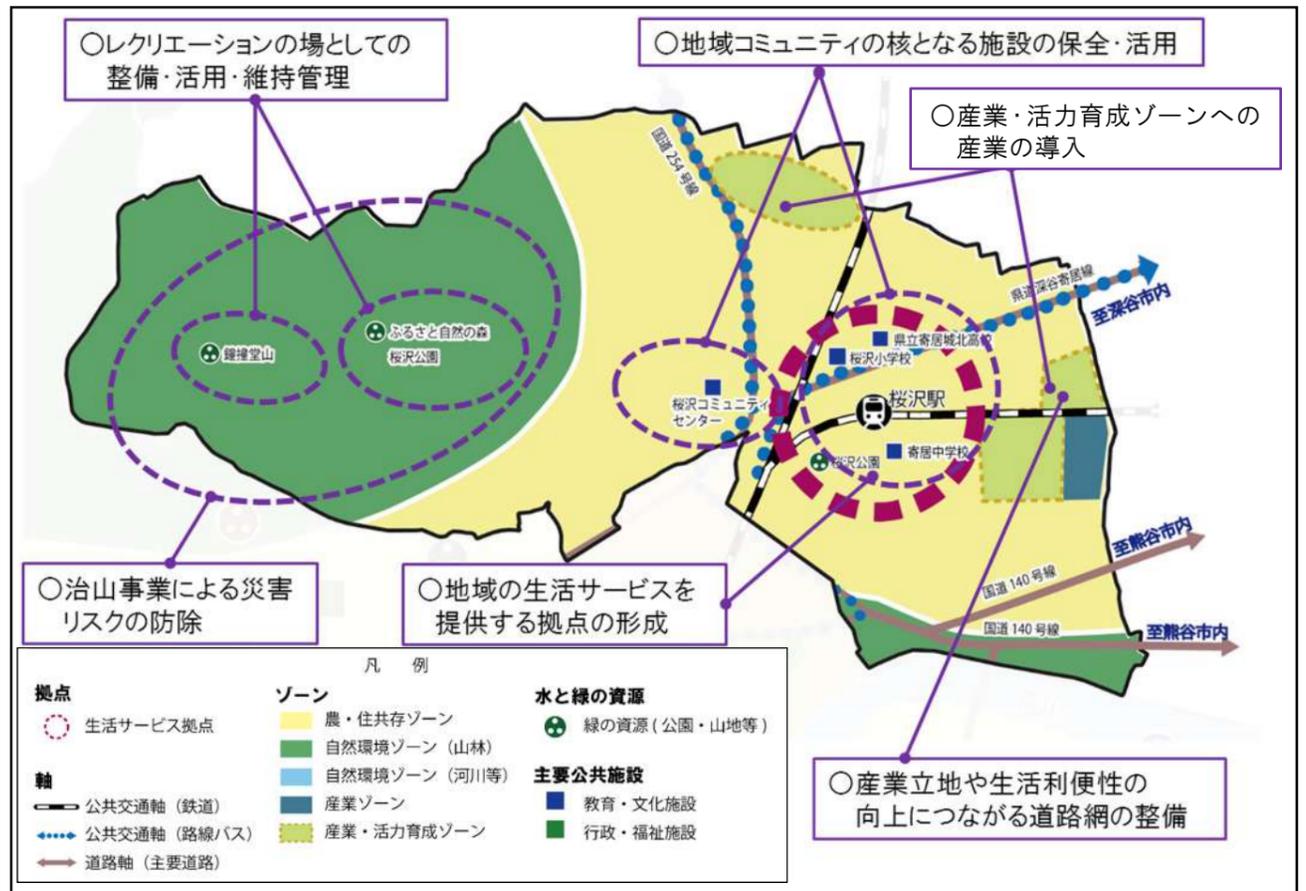
【分野別方針】

土地利用 ○桜沢駅周辺における地域の生活サービスを提供する拠点の形成
○地域経済の活性化につながる産業拠点の形成
○住宅地、農林地、産業それぞれがバランスのとれた土地利用の推進

交通体系 ○鉄道・バス網の確保と利便性の向上
○産業立地や生活利便性の向上につながる道路網の整備

水と緑 ○地区西側における林地の活用のための適切な整備・保全

安心・安全 ○既存施設の有効活用による避難体制の強化
○地区西側の山地部における災害リスクの防除



(4) 折原地区

【地区の現状】

○広い地域が山間地域となっており、折原駅周辺、荒川沿いの低地・丘陵地に学校、公園、コミュニティセンター等の都市機能や住宅が立地。

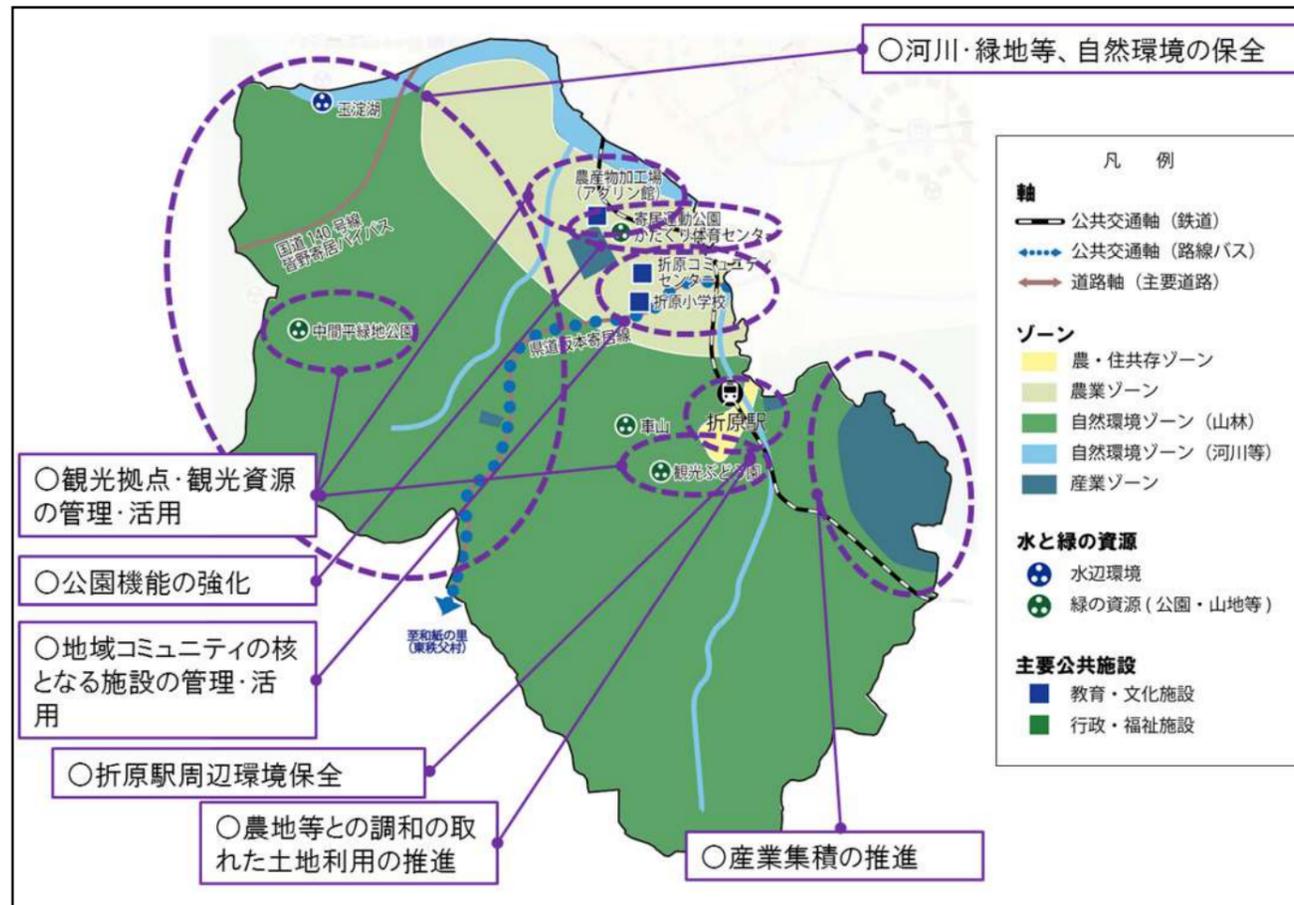
【分野別方針】

土地利用 ○折原駅、コミュニティセンターなど、集落の中心機能の保全
○集落と農林地、産業用地とのバランスのとれた土地利用の推進

交通体系 ○鉄道・バス網の利便性の向上
○観光振興のためのハイキングコース等のネットワーク形成

水と緑 ○公園の機能強化と観光振興のための自然散策の拠点形成
○森林保全のための管理施設、歩道等の適切な整備・維持管理
○水源地域の保全のための適切な土地利用の形成

安心・安全 ○既存施設の有効活用による避難体制の強化
○山地部における災害リスクの防除



(5) 鉢形地区

【地区の現状】

○鉢形城公園、県立川の博物館、かわせみ河原など、歴史資源や荒川を核とした水と緑の資源が豊富
○市街地地区と男衾地区との間にあり、公共施設が多く立地、主要道路網も充実

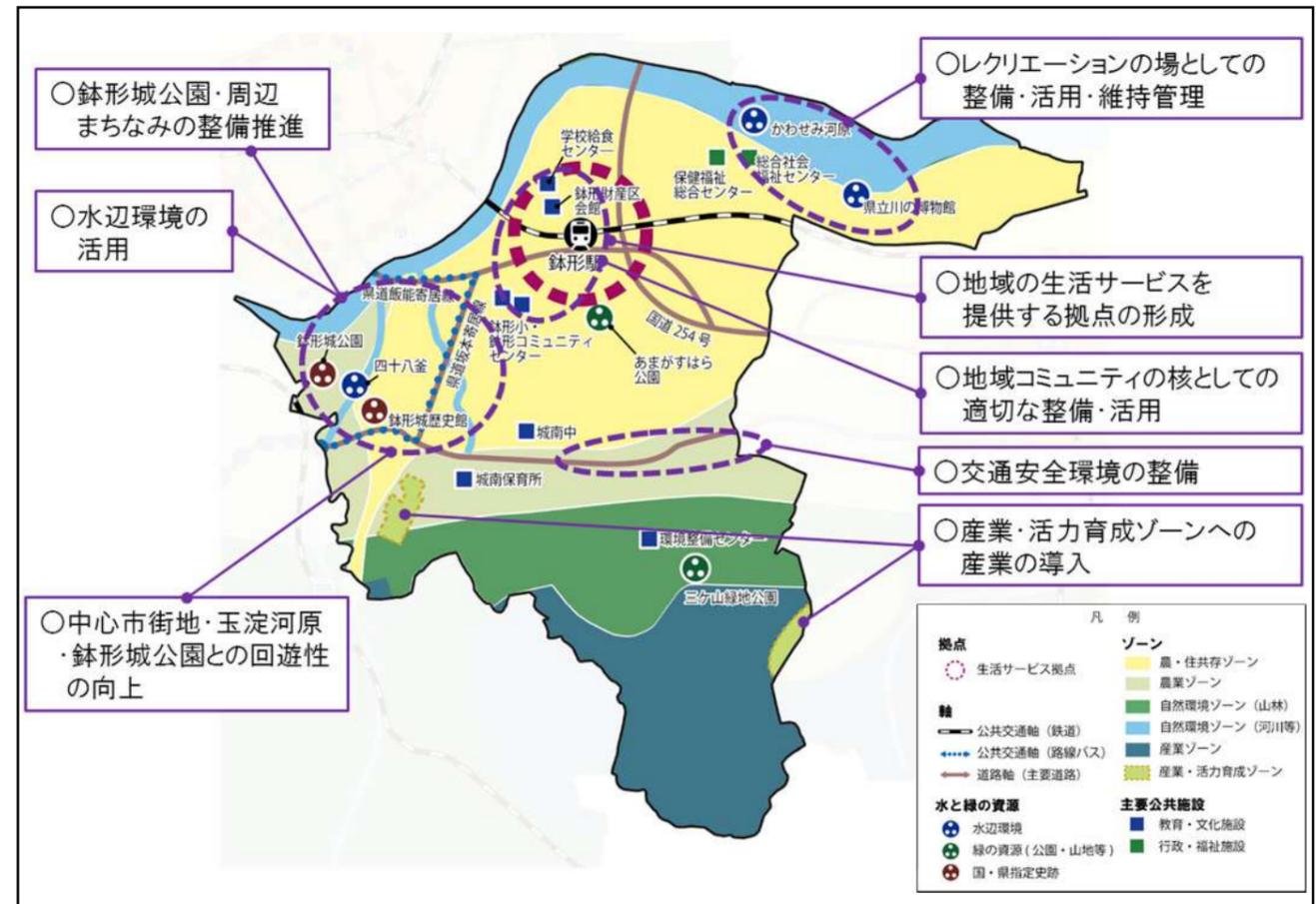
【分野別方針】

土地利用 ○鉢形駅周辺における地域の生活サービスを提供する拠点の形成
○住宅地、農林地、産業それぞれがバランスのとれた土地利用の形成

交通体系 ○鉄道・バス網の確保と利便性の向上
○生活利便性の向上につながる道路網の整備

水と緑 ○中心市街地活性化の取組と連携した鉢形城公園周辺の整備・活用
○水辺の魅力向上につながる周辺環境の保全と活用

安心・安全 ○既存施設の有効活用による避難体制の強化
○歩道整備等による交通安全環境の整備



(6) 男衾地区

【地区の現状】

- 男衾駅周辺や男衾小学校周辺に都市機能や住宅が立地。
- 男衾駅周辺では都市計画道路や下水道などの都市計画施設を整備中。
- 富田谷津地区など周辺部に工業を中心とした産業が立地。

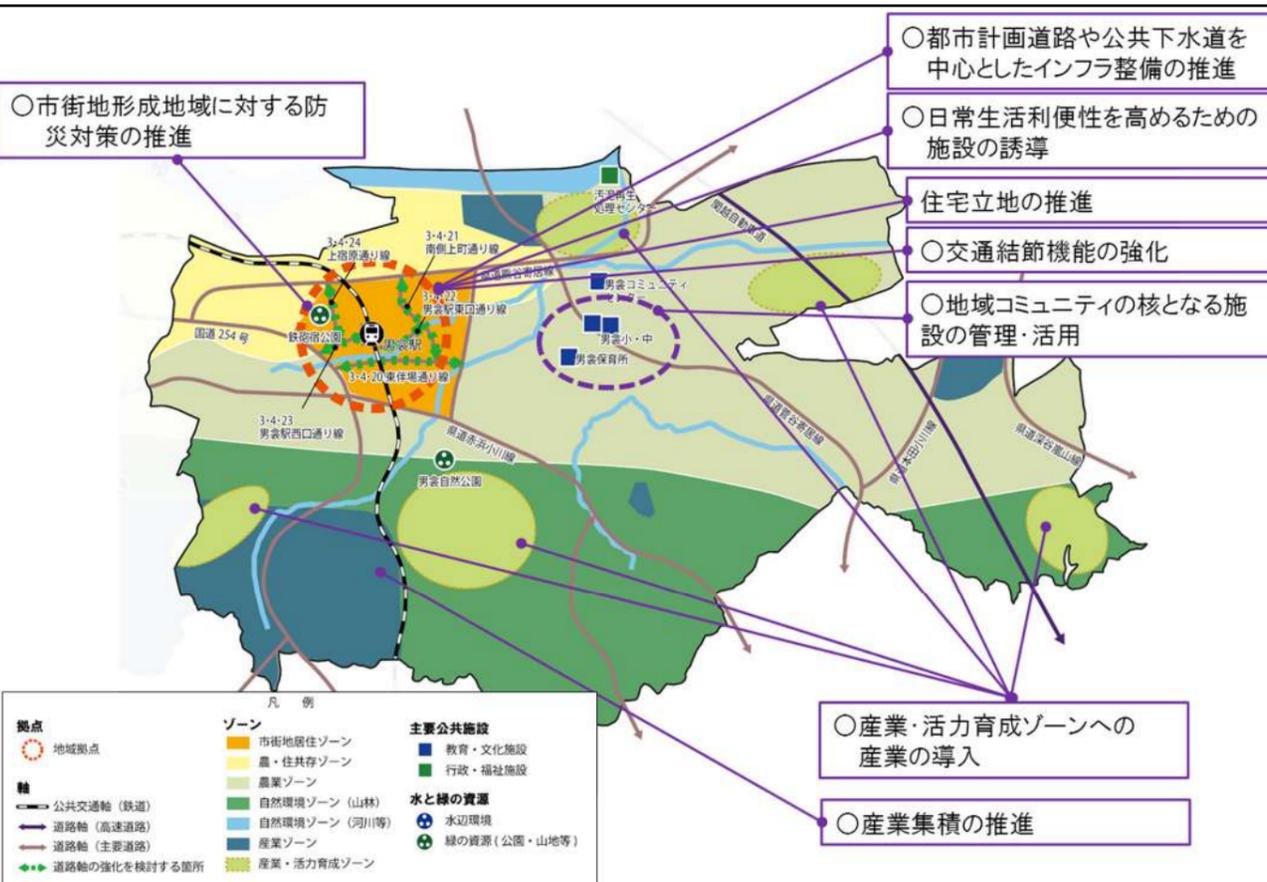
【分野別方針】

- 土地利用**
- 男衾駅周辺における生活利便性の高い住環境を備えた拠点の形成
 - 男衾小学校周辺地域における生活利便性の確保
 - 富田谷津地区周辺や産業・活力育成ゾーンにおける産業導入の推進

- 交通体系**
- 道路や駅前広場の整備と合わせた公共結節機能の強化
 - 産業の振興に貢献する道路網の充実

- 水と緑**
- 荒川沿岸の適切な整備・保全
 - 地区南側における林地と産業のバランスのとれた土地利用の形成

- 安心・安全**
- 山地部、河川沿岸における災害リスクの防除
 - 駅周辺の防火対策、既存施設の有効活用による避難体制の強化



(7) 用土地区

【地区の現状】

- 地形的に比較的平坦であり、農地が大部分を占めている。
- 用土駅周辺及び小学校等の周辺に公共施設や住宅などが立地。
- 広域交通網の結節点として新たに関越自動車道スマートICが開設。

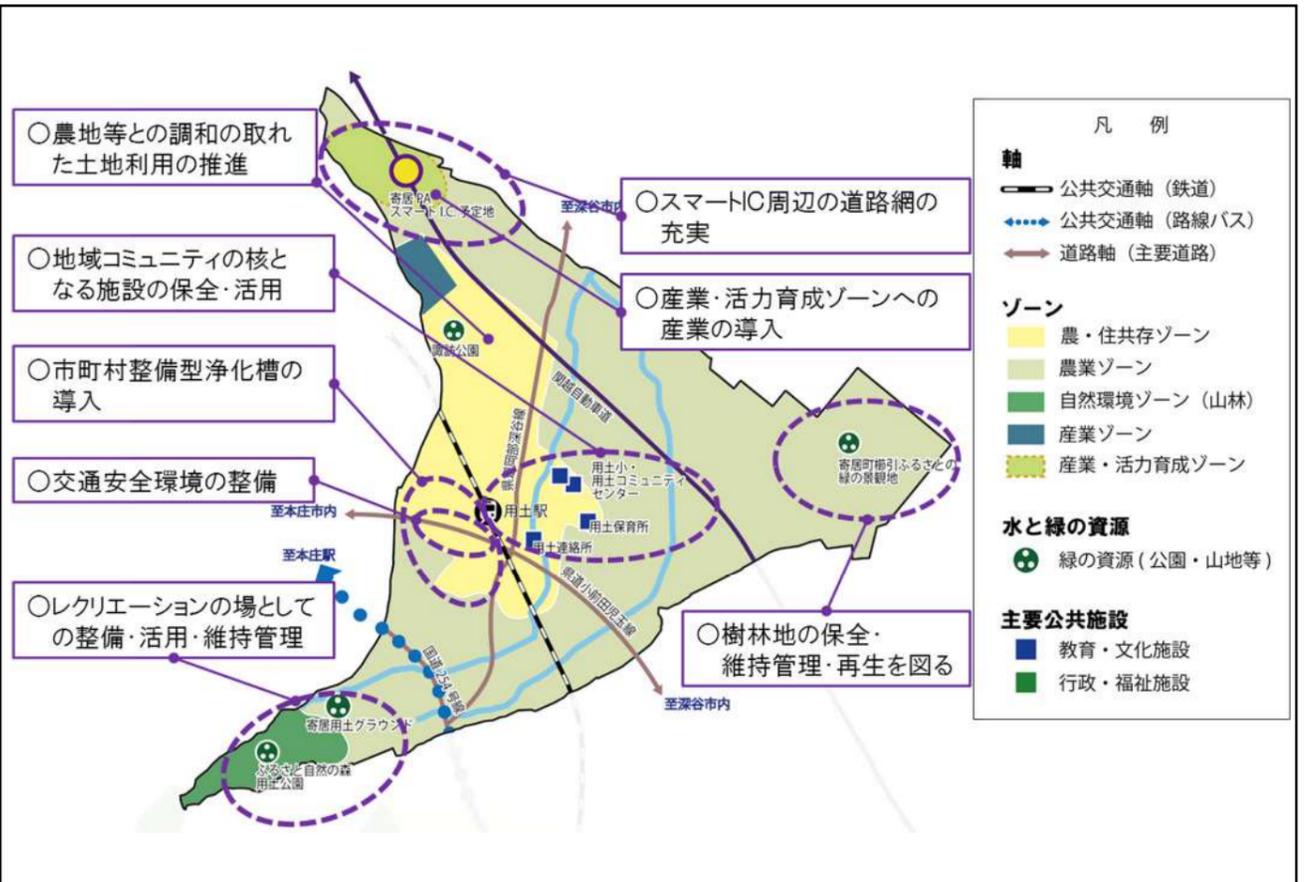
【分野別方針】

- 土地利用**
- 小学校、コミュニティセンターなど、集落の中心機能の保全
 - 生産性の高い農業地域の形成、住宅地と農地とのバランスの保全
 - スマートIC開設予定地周辺における産業導入の推進

- 交通体系**
- 鉄道・バス網の確保と利便性の向上
 - 産業立地や生活利便性の向上につながる道路網の整備

- 水と緑**
- 集落地と調和した自然・田園景観の保全
 - レクリエーションの場となる自然公園等の整備、保全と活用

- 安心・安全**
- 既存施設の有効活用による避難体制の強化
 - 歩道整備等による交通安全環境の整備



■第5章 計画の実現に向けた取り組み

5-1 まちづくりの推進方策

- (1) 都市づくりの目標の達成に向けた方策
 - 1) 関係部署・部門別計画との連携
 - 2) 立地適正化計画に基づく具体的な取組
- (2) 多様な主体による積極的な地区づくりの推進
 - 1) 町民参加・協働領域の拡大
 - 2) 民間活力の積極的活用
 - 3) 広域連携の推進

5-2 計画の実現に向けた取り組み

本計画の計画期間は2037年度(平成49年度)までですが、計画期間内においては、社会経済情勢の変化も予想されるとともに総合振興計画の見直しも予定されていることから、適宜計画の一部改定を行います。

併せて、本計画の一部である「寄居町立地適正化計画」については、概ね5年ごとに以下のPDCAサイクルに基づき計画の評価を行いながら、必要に応じて計画の改定や施策の見直し等を検討することから、それらの動きとも連動しながら、適宜本計画の内容を見直していきます。

