

- 基本計画の名称：大田原市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：栃木県大田原市
- 計画期間：平成20年11月から平成26年3月まで（5年5ヶ月）

## 1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 大田原市の概要

平成17年10月に湯津上村、黒羽町と合併した『大田原市』は、鮎の漁獲量日本一の清流那珂川を挟んで、中・西部の那須野が原の平野部と東部の八溝山系の山間部に大別される。

中・西部の平野部は、本市の市街地を構成する都市機能の集積度が高い活力あふれるエリアで、栃木県北部の拠点地域である。那珂川を挟んで東部地区は、八溝山系の美しい山並みが連なる日本の原風景が残る地域である。湯津上地区は、日本三古碑の一つである国宝「那須国造碑」が祀られ、上侍塚と下侍塚の二つの古墳が残る古代のロマンを感じさせる地域である。黒

羽地区は、俳聖「松尾芭蕉」が「奥の細道紀行」で最長逗留（13泊14日）した地でもあり、

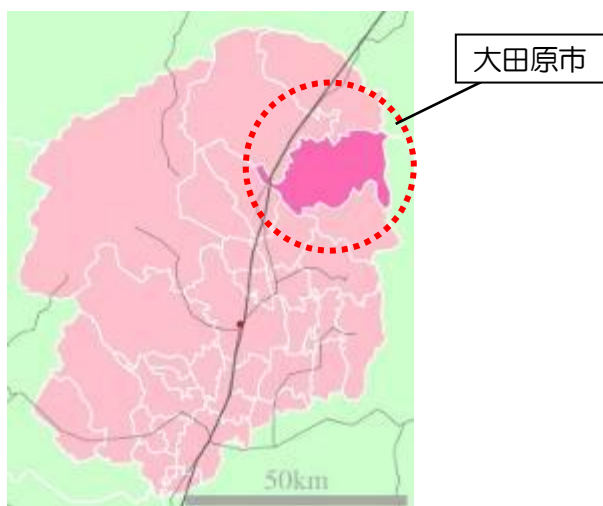
雲巖寺や大雄寺などの古刹が残る数多い歴史文化遺産のある地域である。

本市は、源平屋島の合戦の英雄で弓の名手「那須与一」ゆかりの地であり、室町時代後期に那須家の家臣、大田原資清が大田原城を築城し、現在の市街地の基礎がつくられ、江戸時代には大田原氏の城下町として栄えた。また旧奥州街道の宿場町としても活気にあふれ、大いに賑わった。

現在の交通網は、市街地と鉄道駅がやや離れており、東北新幹線那須塩原駅から中心部まではバスまたはタクシーで15分程度に位置している。また東北自動車道西那須野インター及び矢板インターからは中心部までは20分程度に位置している。

市内は内環状線と外環状線の2本の道路網が整備され、また主要地方道大田原高林線と国道461号が通過している。

平成20年4月現在の人口は78,360人で、県内では9番目となっている。



## 〔2〕 中心市街地の現状分析

### (1) 中心市街地の概況

本市の市街地は室町時代後期に那須家の家臣、大田原資清<sup>すけきよ</sup>が大田原城を築城し、現在の市街地の基礎がつくられ、江戸時代には大田原氏の城下町として栄えた。また旧奥州街道の宿場町として発展し、その後、物資の集散基地として商業流通のにぎわいを見せるようになった。戦後は高度経済成長期と歩調を合わせるように発展してきた。

しかし近年では交通機関の発達や市民の生活様式の変化により、人口や商業施設の減少など、市街地の空洞化が進んでいる。

### (2) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況の分析とその有効活用の方法の検討

#### 1) 歴史的・文化的資源

大田原城の跡地である龍城公園が中心市街地に隣接しており、市民の憩いの場となっている。また十一面千手観音や七重の塔、大田原氏の墓等の指定文化財も多く存在している。

また宿場町の名残である、蔵づくりの趣のある建物が市街地に点在している。市街地中心部に位置する金燈籠<sup>かなとうろう</sup>は、江戸時代に大田原宿の有志によってつくられ、防火や町内安全、旅人の夜道の無事を祈願して建てられたものであったが、太平洋戦争末期に金属回収運動によって押収されてしまった。それを地元商店街有志が昭和54年に再現したものである。

また那須与一のゆかりの地であることから「与一まつり」や、江戸時代・大田原神社の例大祭が起源といわれる屋台まつりなども行なわれている。

#### 2) 景観資源

本市是那珂川、箒川に挟まれたいわゆる「那須野が原」といわれる地味肥沃な扇状地帯である。那須連山から流れ出る伏流水のため、市街地を流れる湧水は清冽である。

商都として反映した旧大田原市街地には、往時を偲ばせる「土蔵」や「見世蔵」が数多く点在し、歴史的街並みのたえずまいを残している。

平成18年度に策定された「中央通り地区まちづくり計画書」によれば、街並み景観整備は「那須野が原の歴史と文化が織り込まれた重厚感のある新しい街並み」をコンセプトとして、①芦野石・大谷石が使われた建築物が数多く残されているので、これを地域素材として用いる。②竹工芸が有名であるので、竹を景観要素に用いる。③アーチ型の出入口を設けている住宅地が多くあるので、アーチ型を景観要素に用いる。等の提案がなされている。



### 3) 社会資本や産業資源

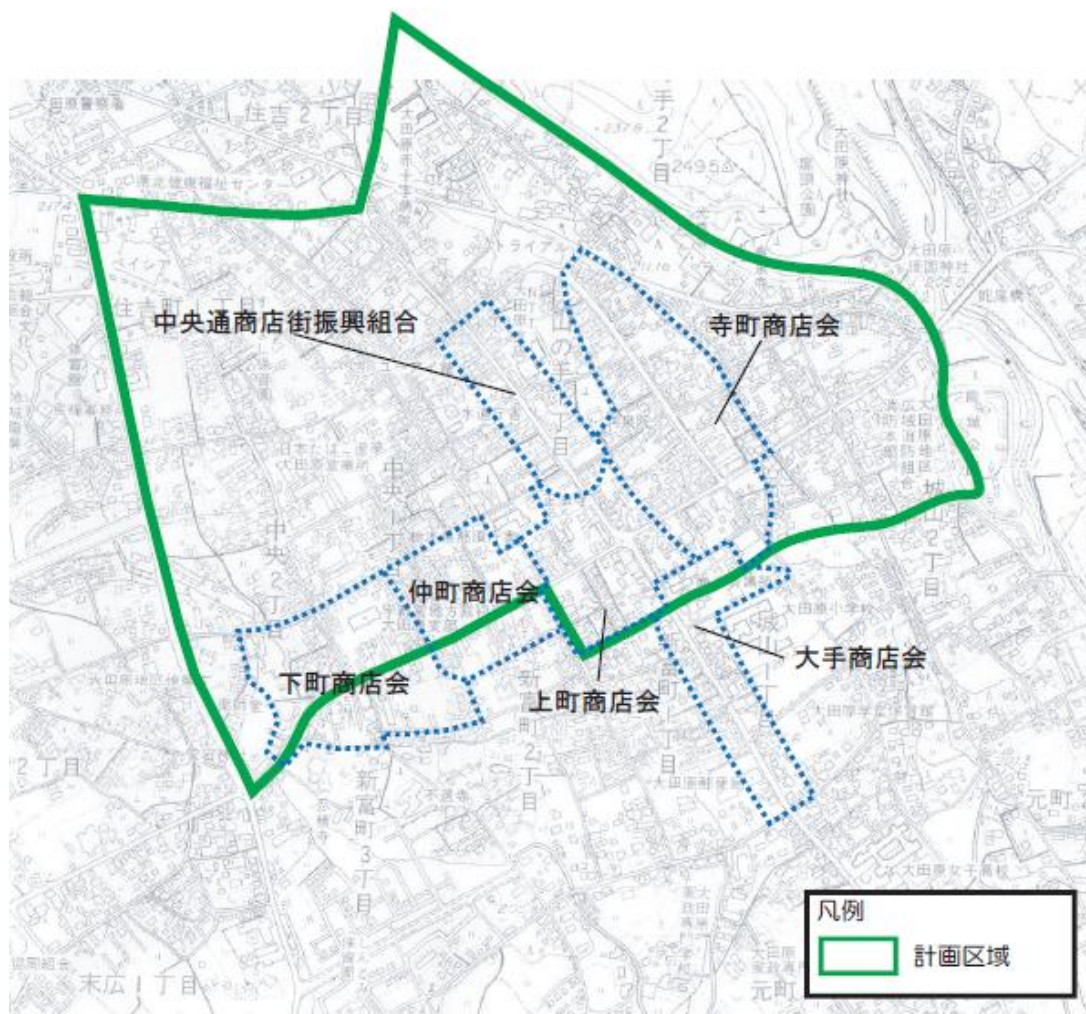
消費生活に直結する商店については、市中心部に6商店街が形成され、「蔵」を活かした魅力ある商店街づくりが進められている。

公共公益施設としては中心市街地内に栃木県庁那須庁舎、宇都宮地方裁判所大田原支部、市水道庁舎、大田原地区広域消防組合、大田原商工会議所、大田原赤十字病院等が、中心市街地から徒歩圏内に大田原市役所、市立図書館、県立高校、大田原警察署、大田原税務署等が立地し、県北の行政の中心地となっている。

文化施設としては優れた音響を誇る那須野が原ハーモニーホールが中心市街地の近郊にあり、コンサートや演劇、専門性の高い講演等、文化振興活動が展開されている。

公共交通については、市内にはJR宇都宮線の野崎駅、隣接する那須塩原市にJR東北新幹線の那須塩原駅、JR宇都宮線の西那須野駅がある。中心市街地内の交通網としては民営バスに加え、市営バスが運行されている。

大田原市街の中心市街地の商店会

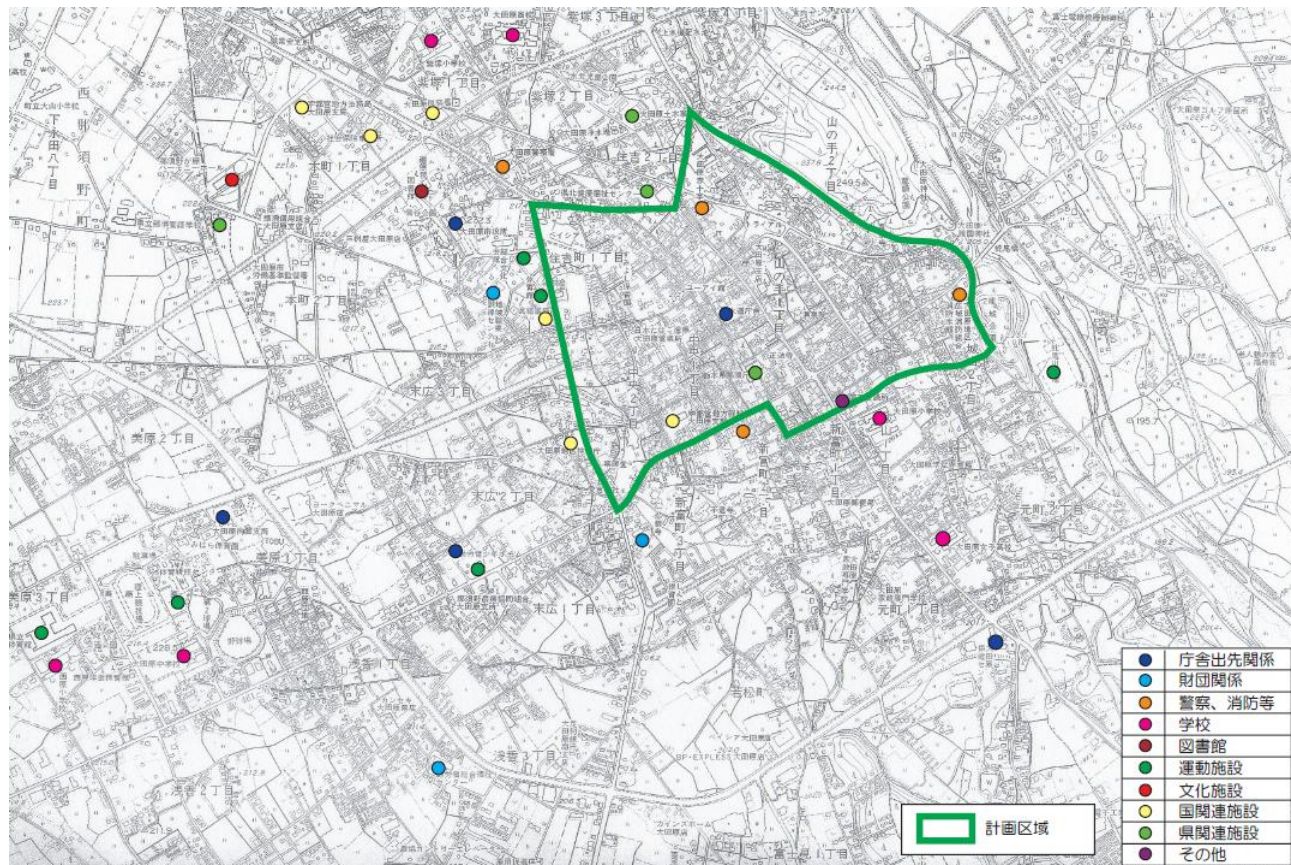


中心市街地及び中心市街地周辺の公共施設

区分	施設名	区分	施設名
庁舎・出先機関関係	市役所	図書館	大田原図書館
	南別館		県立県北体育館
	東別館		大田原市民体育館
	水道庁舎		武道館
	保健センター		弓道場
	勤労青少年ホーム		美原公園
	少年指導センター		蛇尾川緑地公園
財団関係	大田原地域職業訓練センター	運動施設	屋内温水プール
	シルバー人材センター		那須野が原ハーモニーホール
	社会福祉協議会		大田原税務署
警察、消防等	管理公社	文化施設	宇都宮地方法務局大田原支局
	大田原警察署		栃木社会保険事務局大田原社会保険事務所
	新富町交番		宇都宮地方検察庁大田原支部
	大田原地区広域消防組合		裁判所
	大田原赤十字病院		関東農政局栃木農政事務所
学 校	大田原小学校	国関連施設	那須庁舎
	西原小学校		那須庁舎別館大田原土木事務所
	紫塚小学校		那須農業振興事務所
	大田原中学校		県北健康福祉センター
	若草中学校	その他	広域クリーンセンター大田原
	大田原高等学校		大田原商工会議所
	大田原女子高等学校		
	大田原東高等学校		

(資料：商工観光課調べ)

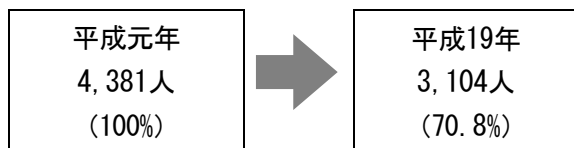
中心市街地周辺の公共施設の分布



### (3) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

#### 1) 人口動態に関する状況

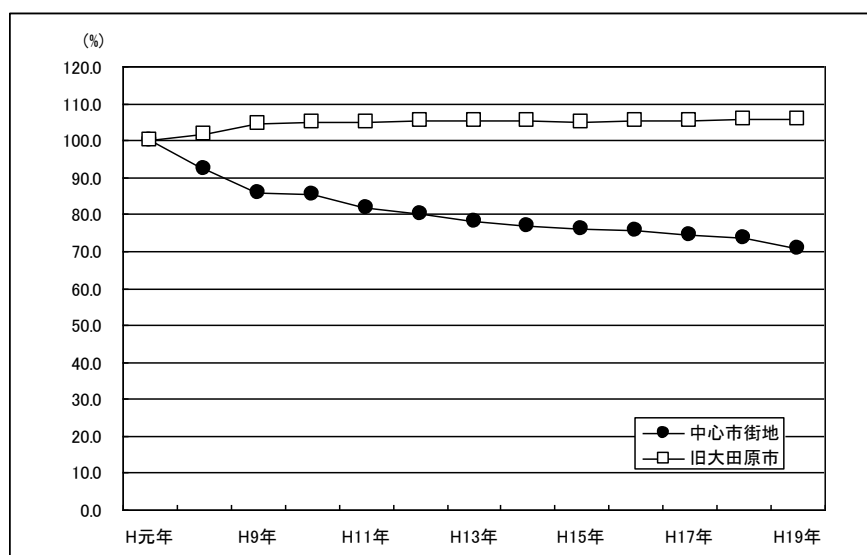
##### ○ 中心市街地は人口が減少



市全域の人口はほぼ横ばいだが、中心市街地の人口は、平成19年には平成元年の70.8%となっている。

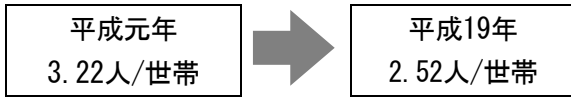
その要因としては、少子化・未婚化・晩婚化による自然減に加え、核家族化の進展に伴い居住スペースの狭い中心市街地において、人口流出が顕著に表れている結果と考えられる。

旧大田原市並びに中心市街地の人口の推移



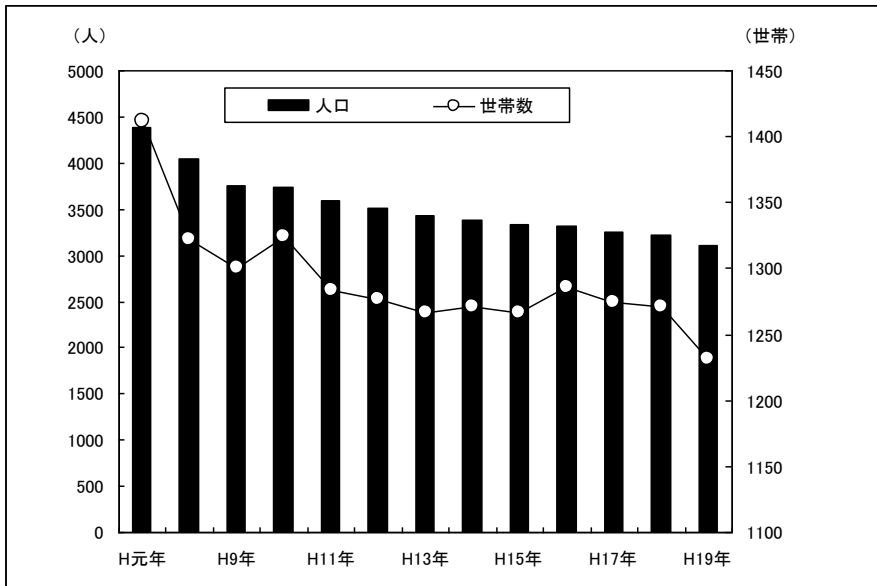
(資料：住民基本台帳)

○ 中心市街地は世帯分離が進展



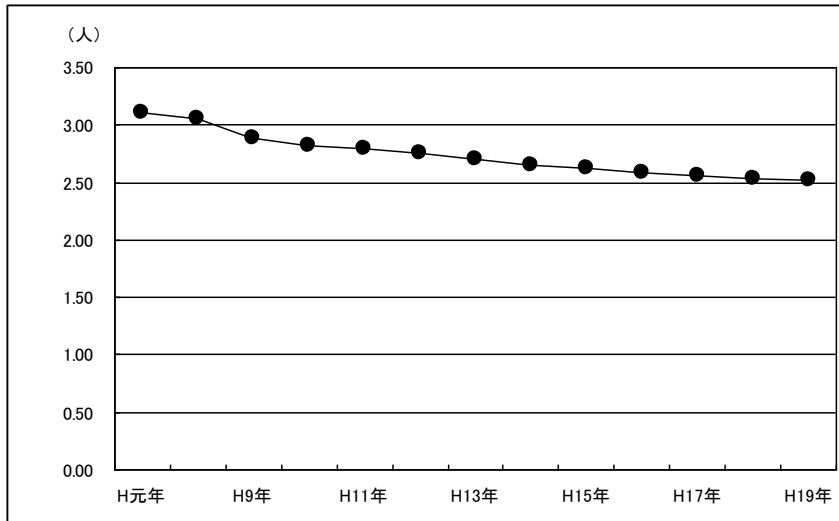
中心市街地の人口は減少傾向にあるが、世帯数はほぼ横ばいである。一世帯あたりの人員は、平成元年には3.22人であったが、平成19年には2.52人と減少傾向にあり、若年層の中心市街地離れによる世帯分離が進展している。

中心市街地の人口及び世帯数の推移



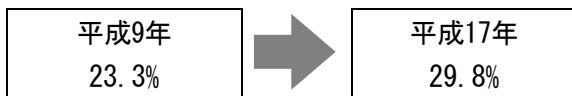
(資料：住民基本台帳)

中心市街地の一世帯あたりの人員数の推移



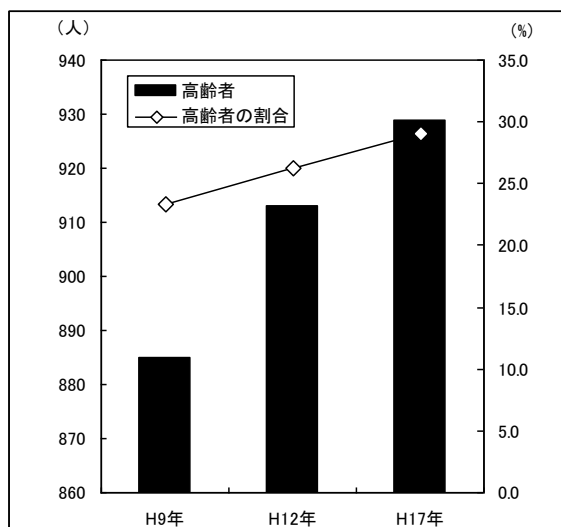
(資料：住民基本台帳)

### ○中心市街地は高齢化が進展



中心市街地の65歳以上の高齢者の割合は、平成9年には23.3%であったが、若年層の中心市街地離れや、それに伴う少子化等の要因で平成17年には29.8%と増加している。市全域の高齢者の割合19.7%と比べて高くなっている。

中心市街地の人口と高齢者の割合の推移



(資料：住民基本台帳)

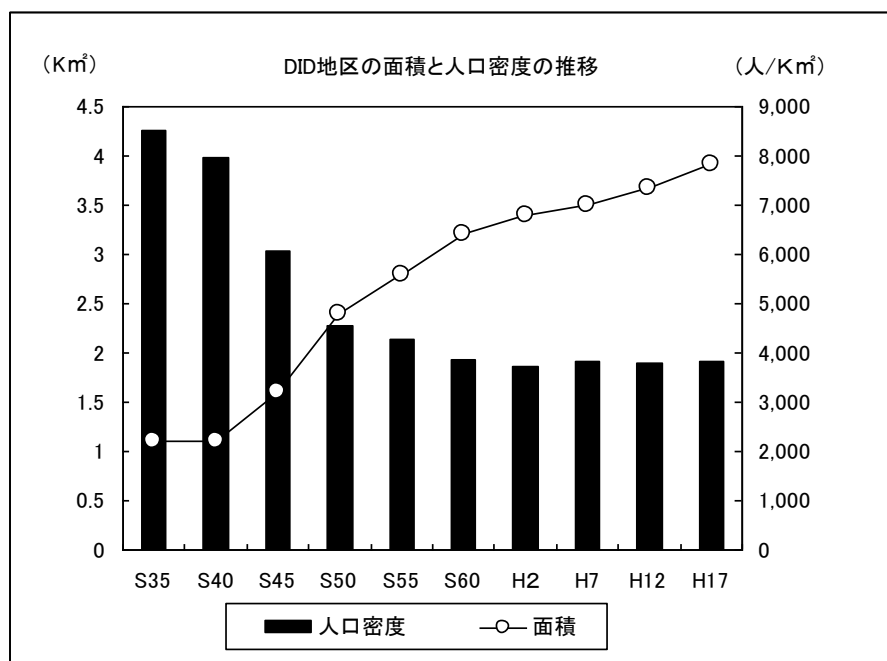
○旧大田原市域の人口集中地区（DID地区）は拡大、しかし人口密度は横ばい  
 市街地拡大の結果、昭和35年から平成17年までの45年間でDID地区の面積は4倍近くに広がったが、人口密度は半分以下になり、総人口に占める割合が低下している。

### DID地区の変遷

年次	人 口					面積 (km <sup>2</sup> )	人口密度 (人/Km <sup>2</sup> )	総人口に占める割合 (%)
	総数	バスなどの公共施設が整った	増減数と	増減率				
昭和 35年(1960)	9,353	4,344	5,009	-	-	1.1	8,503	22.2
40年(1965)	8,755	4,057	4,698	-598	-6.4	1.1	7,959	21.3
45年(1970)	9,713	4,492	5,221	958	10.9	1.6	6,071	23.9
50年(1975)	10,901	5,110	5,791	1,188	12.2	2.4	4,542	25.8
55年(1980)	11,957	5,733	6,224	1,056	9.7	2.8	4,270	25.6
60年(1985)	12,338	5,962	6,376	431	3.6	3.2	3,856	24.9
平成 2年(1990)	12,697	6,204	6,493	309	2.5	3.4	3,734	24.2
7年(1995)	13,260	6,380	6,880	563	4.4	3.5	3,821	24.7
12年(2000)	13,989	6,596	7,393	729	5.5	3.68	3,801	24.7
17年(2005)	14,999	7,186	7,813	1,010	7.2	3.91	3,836	19.0

(平成17年総人口:79,023人 総人口に占める割合は、合併のため減少)

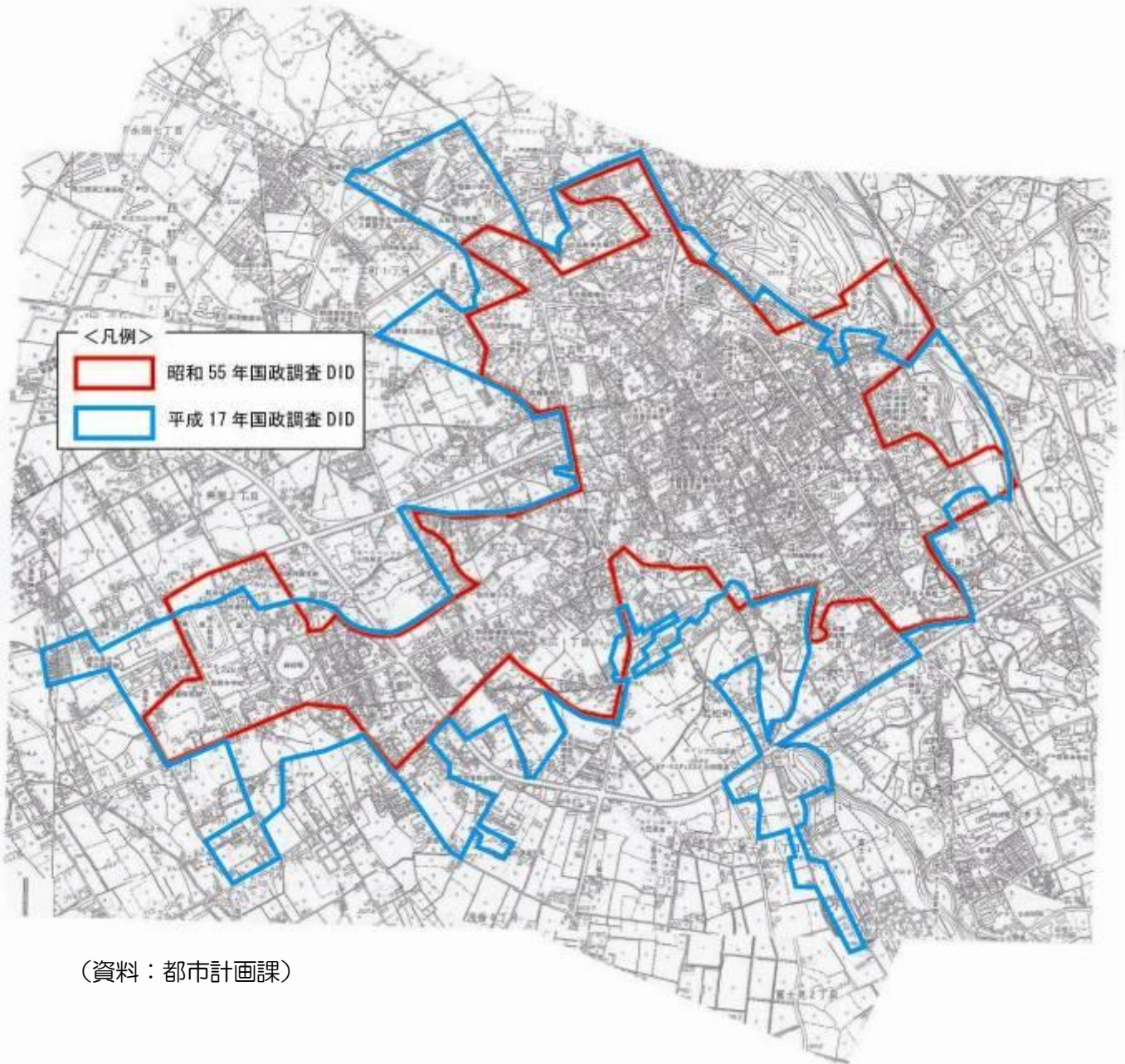
### DID地区の面積と人口密度の推移



(資料：国勢調査)



## DID地区の変遷



○居住者の世帯状況は単身世帯の割合が高くなる傾向

市全域の世帯の家族類型を見ると、平成7年の単身世帯割合は約20%であったのが、平成12年には約30%に増加しており、単身世帯の割合が高くなる傾向がある。

中心市街地では単身世帯の割合が平成12年には約40%となっており、市全域の単身世帯の割合と比べても高い。

中心市街地の家族類型

	平成7年				平成12年			
	世帯人員	世帯数	うち単身世帯	単身世帯割合	世帯人員	世帯数	うち単身世帯	単身世帯割合
山の手1丁目	479	155	26	16.8	420	160	52	32.5
山の手2丁目	804	262	63	24.0	786	274	75	27.4
中央1丁目	641	241	70	29.0	562	212	55	25.9
中央2丁目	635	242	83	34.3	717	392	254	64.8
住吉町1丁目	672	271	107	39.5	623	284	132	46.5
住吉町2丁目	585	153	19	12.4	522	164	37	22.6
計(中心市街地内)	3,816	1,324	368	27.8	3,630	1,486	605	40.7
市全体	56,683	15,965	3,209	20.1	56,557	19,550	5,962	30.5

(資料：国勢調査)

○昼夜間人口は、ほぼ横ばい

本市の昼夜間人口比率は昭和60年の105.6から平成17年の104.3へと、ほぼ横ばいの状況である。

昼夜間人口の推移

年次	昼間人口	夜間人口	流出入人口			昼夜間人口比率
			流入人口	流出人口	増減額	
昭和60年	52,326	49,542	8,814	6,030	2,784	105.6
平成2年	55,923	52,512	11,445	8,034	3,411	106.5
平成7年	57,051	53,675	12,877	9,501	3,376	106.3
平成12年	60,747	56,505	14,932	10,690	4,242	107.5
平成17年	82,318	78,890	16,372	12,944	3,428	104.3

(資料：国勢調査)

2) 商業、賑わいに関する状況

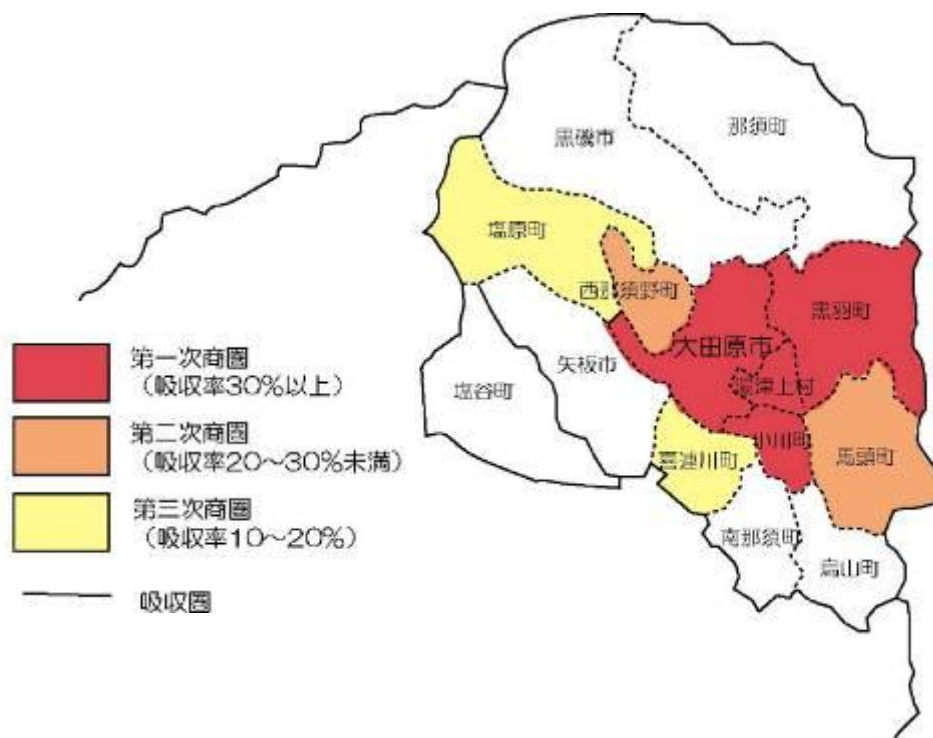
○旧大田原市の一次商圈は、大田原市、黒羽町、湯津上村、小川町

ア. 地理的範囲

下図のとおり、栃木県北部のほとんどが旧大田原市の商圈である。

このうち、一次商圈は新大田原市に小川町を加えた部分となっている。つまり、概ね新大田原市と一次商圈が符合しているといえる。

大田原市の商圈（一次、二次、三次）



(資料：平成16年度地域購買動向調査)

イ. 世代構成、家族形態

旧大田原市の一次商圈では、65歳以上の高齢者の割合が約18%となっている。

家族構成は、旧大田原市においては単独世帯の割合が約30%であるが、周辺の黒羽町、湯津上村、小川町では10%から15%程度である。

旧大田原市の一次商圈の高齢者割合、単身世帯割合

	人口	65歳以上の割合	世帯数	単身世帯割合
旧大田原市	56,557	15.9%	19,489	30.6%
旧黒羽町	17,034	22.4%	4,146	13.6%
旧湯津上村	5,402	25.6%	1,319	8.8%
旧小川町	7,168	23.3%	2,013	14.8%
計	86,161	18.4%	26,967	25.7%

(資料：平成12年国勢調査)

## ウ. 購買力

購買力指数は、その都市の人口1人あたりの小売販売額を県の平均値で割って求められる。旧大田原市の購買力指数は1.17 と商圈内では特に高い。

大田原市と商圈内各市町村の購買力指数

市 町 村	購買力指数
大 田 原 市	1.17
宇 都 宮 市	1.27
馬 頭 町	0.61
小 川 町	0.88
湯 津 上 村	—
黒 羽 町	0.46
西 那 須 野 町	1.42
塩 原 町	0.64
喜 連 川 町	0.51

(資料：平成16年度地域購買動向調査)

## エ. 旧大田原市の商業吸引状況

家電品、日用雑貨・台所用品、書籍・文具、贈答品については、旧大田原市の商業吸引状況は90%を超えている。

生鮮食料品、その他の食料品も吸引率は90%近くなっている。

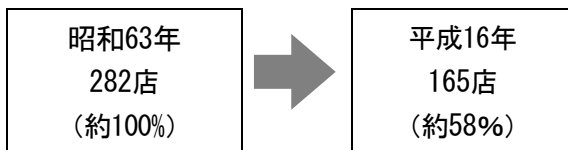
商品別吸引率

商品名	1次商圈				2次商圈		3次商圈	
	大田原市	湯津上村	黒羽町	小川町	馬頭町	西那須野町	塩原町	喜連川町
生鮮食料品	87.9	48.2	28.7	12.0	7.2	13.8	9.7	4.3
その他の食料品	88.8	52.3	32.6	16.6	11.9	15.2	6.5	6.2
家電品	91.6	93.2	74.4	72.7	55.4	33.7	27.7	20.4
日用雑貨・台所用品	92.7	87.2	55.6	40.6	38.4	26.2	7.1	11.2
医薬品・化粧品	92.6	76.0	59.1	31.7	25.1	23.5	9.4	10.4
セーター・シャツ・ブラウス・肌着	76.6	70.1	56.4	46.6	30.2	32.3	20.8	11.9
紳士服・婦人服	76.7	67.8	60.0	44.7	32.4	32.1	18.7	12.7
装飾品・靴・カバン	77.8	66.8	58.3	51.4	38.3	30.1	19.0	12.3
書籍・文具	91.2	83.9	54.4	36.2	23.2	18.5	14.6	6.5
スポーツ用品・玩具・CD/DVD	86.8	83.6	61.7	56.0	43.9	37.1	27.4	10.2
贈答品	90.1	77.9	60.8	45.0	27.9	35.9	16.9	10.7
外食	75.2	67.7	53.6	44.4	29.2	24.4	19.6	12.3

単位：%

(資料：平成16年度地域購買動向調査)

○ 中心市街地の小売店舗数は減少

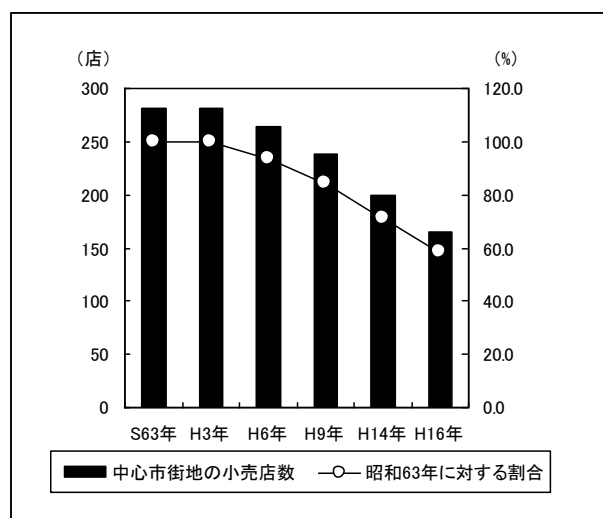


市全域及び中心市街地ともに小売店舗数は減少傾向にあるが、中心市街地の小売店舗数は大きく減少し、平成16年には昭和63年の約58%の店舗数となっている。

旧大田原市全体に占める中心市街地小売店舗数ならびに売場面積の割合も年々減少し、昭和63年に比べて平成16年には中心市街地小売店舗数が約7%減少の約28%、同様に売場面積の割合が約25%減少の約18%となっている。

その要因は、後継者不足による閉店の他、郊外型店舗の拡大による顧客の流出、旧態依然とした商売による顧客離れ等によるものと考えられる。

中心市街地の小売店舗数の推移



(資料：商業統計調査)

小売店舗数と売り場面積の推移

調査年	店舗数(小売店)			売場面積(m <sup>2</sup> )		
	中心市街地	旧大田原市	旧大田原市における中心市街地小売店舗の占める割合%	中心市街地	旧大田原市	旧大田原市における中心市街地小売店舗の占める割合%
昭和63年	282	788	35.8%	31,383	71,783	43.7%
平成3年	282	732	38.5%	28,854	66,932	43.1%
平成6年	264	709	37.2%	32,348	71,553	45.2%
平成9年	238	662	36.0%	35,290	83,487	42.3%
平成14年	200	603	33.2%	30,339	103,464	29.3%
平成16年	165	577	28.6%	20,387	111,794	18.2%

(資料：商業統計調査)

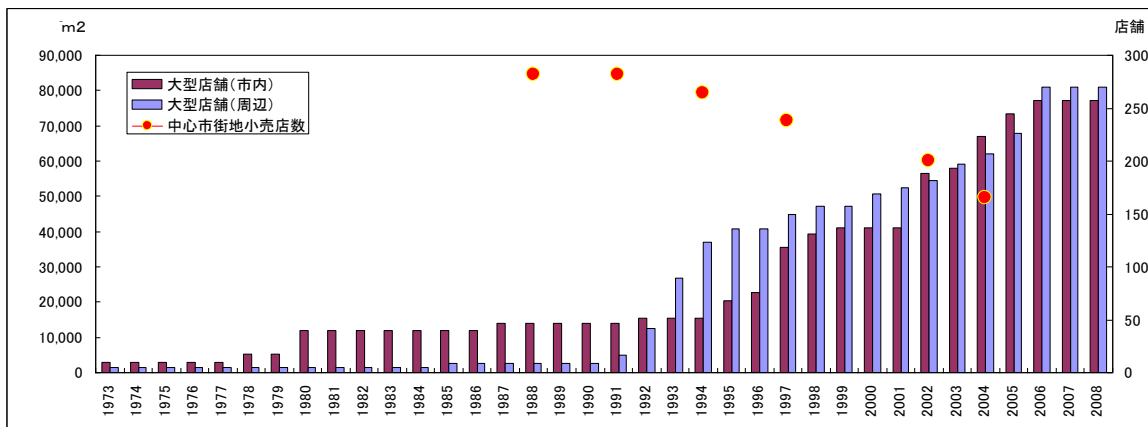
※大型店舗の小売面積と中心市街地小売店舗数の負の相関について

旧大田原市及びその周辺に大型店舗が立地し始める 1992 年以降、大型店舗の商業床の拡大に反比例するように、中心市街地の小売店舗数は激減してきた。

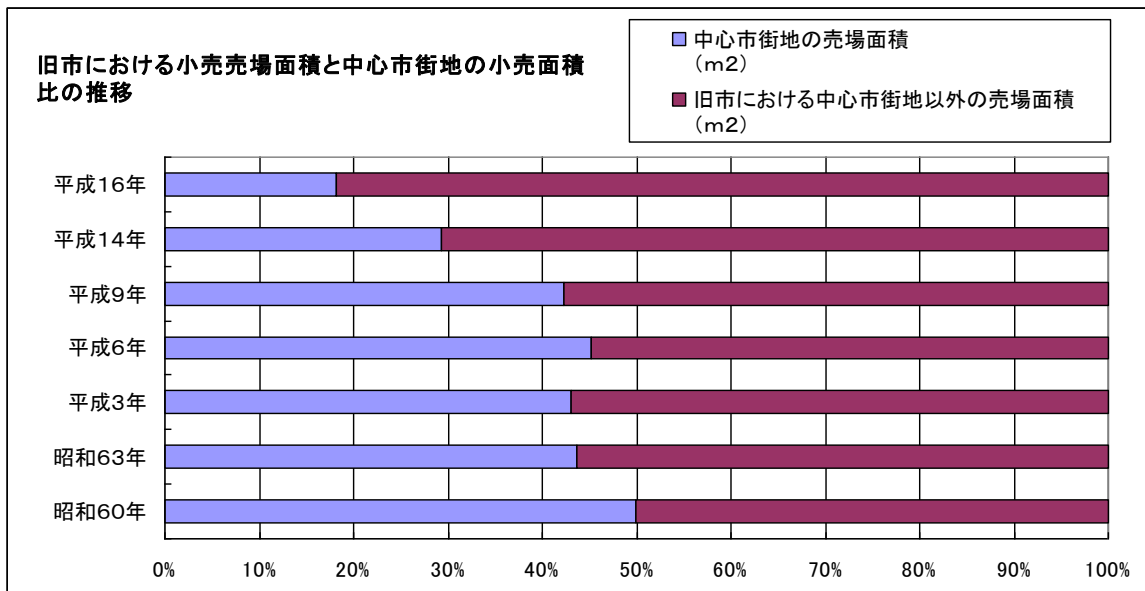
また、旧市において中心市街地の小売面積とそれ以外の小売面積との比率は、昭和 60 年時点で 50 対 50 であったものが、平成 16 年には中心市街地の小売面積の割合が 20%を割り込むまでに減少した。

中心市街地商業の衰退の大きな要因は、全国の傾向同様、ロードサイド店や商圈 50km を有する大型 SC の拡大によるものである。

大型店舗の売場面積の推移と中心市街地小売店舗数の推移



旧市における小売売場面積と中心市街地の小売面積比の推移



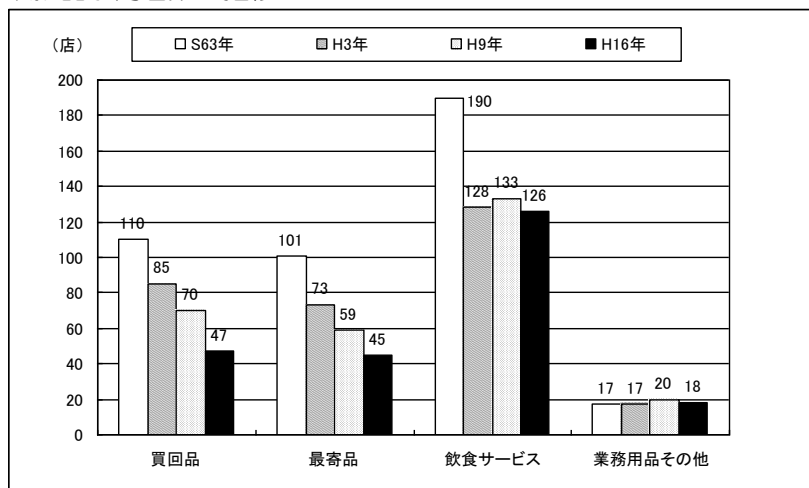
○中心市街地は買回品、最寄品の店舗の減少が著しい

昭和63年	平成16年
買回品 110店 (100%)	買回品 47店 (42%)
最寄品 101店 (100%)	最寄品 45店 (44%)

中心市街地の取り扱い品別商店数の推移を見ると、買回品、最寄品の店舗数の減少が著しい。飲食サービスは昭和63年から平成3年にかけて大きく減少したが、その後は横ばいとなっている。

買回品、最寄品の店舗が減少している要因は、顧客ニーズに対応したサービス・品ぞろえが不足していることに加え、郊外の大型店舗が増加したことによる顧客の流出の結果と考えられる。

取扱品別商店数の推移



(資料：商業統計調査)

○中心市街地に存する事業所数、従業者数は、ともに減少傾向

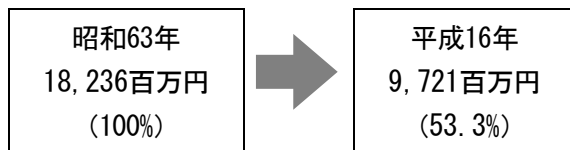
平成13年と平成16年の増減率で見ると、事業所数、従業員数ともに旧大田原市全体では約10%減なのに対して、中心市街地では約13%減と減少率が大きくなっている。

中心市街地における事業所数・従業員数

町丁名	事業所数			従業員数		
	平成13年	平成16年	増減率	平成13年	平成16年	増減率
山の手 1丁目	91	83	-8.79%	612	605	-1.14%
山の手 2丁目	99	67	-32.32%	637	404	-36.58%
住吉町 1丁目	97	92	-5.15%	823	765	-7.05%
住吉町 2丁目	56	53	-5.36%	1,022	964	-5.68%
中央 1丁目	192	158	-17.71%	834	623	-25.30%
中央 2丁目	151	145	-3.97%	575	598	4.00%
中心市街地 計	686	598	-12.83%	4,503	3,959	-12.08%
旧大田原市	2,846	2,572	-9.63%	28,646	25,880	-9.66%

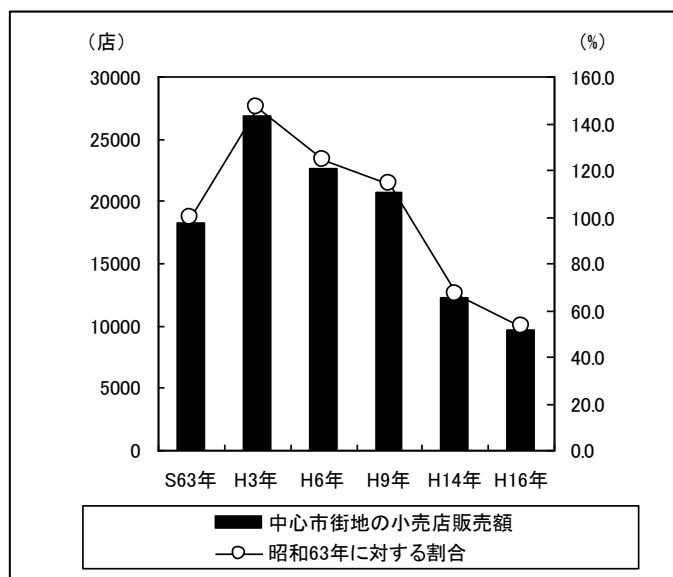
(資料：事業所統計調査)

○ 中心市街地の小売販売額は減少



中心市街地の店舗数の減少に伴い小売販売額は大きく減少し、平成16年には昭和63年の53.3%となっている。

中心市街地の小売店販売額（年間）の推移



(資料：商業統計調査)



○同じ商圈をめくり競合する大規模集客施設が多数立地

市内には22店の大規模集客施設が立地している。また隣接する市町村にも26店の大規模集客施設が立地している。

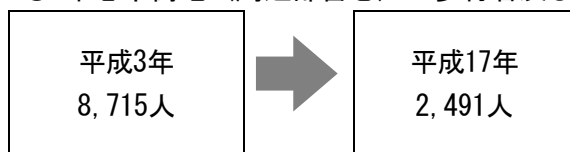
市内の大規模集客施設の状況（店舗面積1,000㎡以上）

番号	店 舗 名	所 在	店舗面積	開店日	駐車台数	業 種
1	とりせん大田原店	加治屋83-27	3,677	H8.12.6	390	食料品、衣料品
2	ベイシア大田原店	住吉町1-14-12	6,842	S55.12.26	245	総合
3	(株)カンセキ大田原南店	浅香1-3546-27外	5,000	H7.5.31	210	家庭用品、住宅関連等
4	カインズホーム大田原店	富士見1-1650-46外	7,237	H9.9.18	200	家庭用品、住宅関連等
5	ヨークベニマル大田原店	美原1-3170-1外	3,244	H9.10.28	297	食料品、衣料品等
6	大田原ファッションモール	美原2-3199外	3,090	H14.7.18	169	衣料品、雑貨
7	東武宇都宮百貨店大田原店	美原1-3537-2外	12,248	H14.9.6	724	百貨店
8	田口屋家具店	加治屋94-408外	2,000	S62.7.1	32	家具類
9	(株)カワチ薬品大田原南店	加治屋94-114外	2,915	H10.1.29	290	食料品、医薬品等
10	(有)タナカ大田原家具センター	新富町3-1-28	2,122	S52.12.10	20	家具類
11	東京インテリア家具大田原店	中央2-14-11	2,980	S48.6.1	40	家具類
12	三枳屋大田原店	本町1-2703-52外	2,281	H8.7.19	215	食料品、家庭用雑貨
13	ベイシア電器大田原店	若松町514-1外	2,182	H9.7.4	126	家電量販店
14	インテルナたかはし	浅香2-3367-17	1,504	H4.7.25	15	家具類
15	オートアールズ大田原バイパス店	富士見1-1622外	1,108	H10.9.11	166	カー用品
16	農家の店みのり大田原店	美原1-3138-2外	1,700	H11.7.28	38	農業資材、園芸資材等
17	ヤマダ電機テックランド大田原店	浅香3-3728-2外	1,621	H15.11.14	94	家電量販店
18	たいらや大田原店	若松町1638-1外	1,991	H17.10.20	130	食料品
19	スーパーセンタートライアル大田原店	山の手2-15-1	8,796	H16.7.1	428	総合
20	ワンダーグー大田原店	若松町1650-10外	2,019	H17.9.29	110	ゲームソフト、CD、本等
21	スワストア元町店	元町1-737-1外	1,435	H17.12.9	110	食料品
22	フードマーケット塩原屋中田原店	中田原560-1外	1,116	H17.12.6	84	食料品

(資料：商工観光課調べ)

### 3) 交通・通行に関する状況

○ 中心市街地（周辺部含む）の歩行者及び二輪車交通量は減少



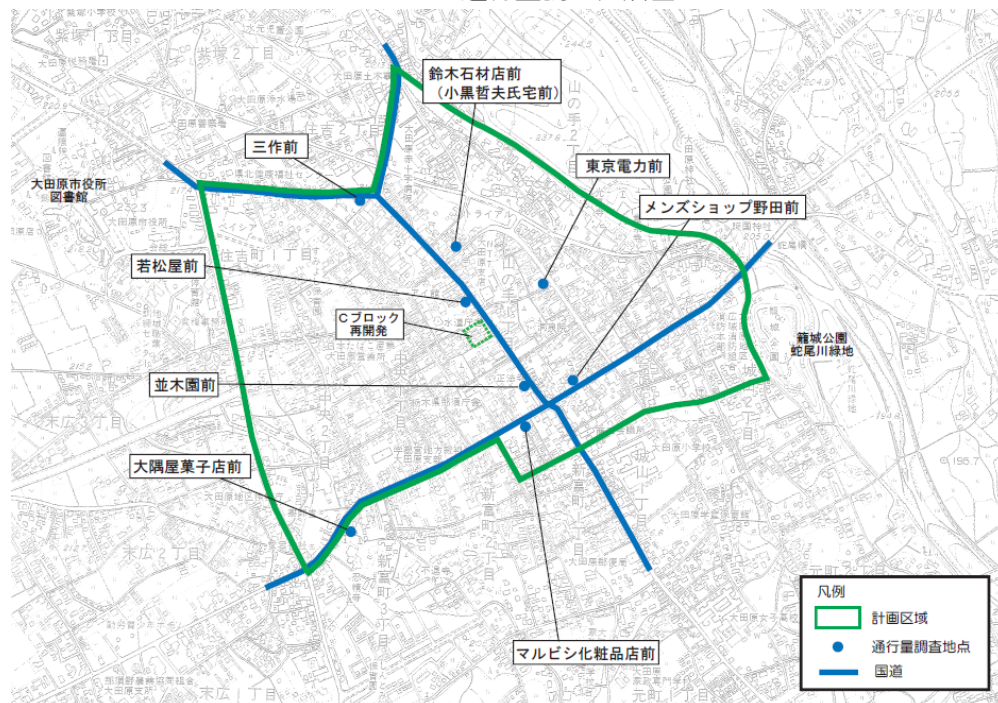
調査8地点の休日の歩行者及び二輪車通行量の合計は、平成3年が8,715人であったのが、平成17年は2,491人に減少している。

その要因としては、まちなか居住人口の減少及び高齢化や、魅力のある商店が減少したことにより、まちなかの回遊性が乏しくなってきたことが考えられる。

休日の歩行者及び二輪車通行量

年度 区分	歩行者							二輪車						
	3	5	7	9	11	14	17	3	5	7	9	11	14	17
3 大隅屋菓子店前	68	120	49	71	87	36	39	744	661	132	321	469	255	254
4 マルビシ化粧品店前	169	257	147	189	167	48	108	881	739	138	418	467	279	108
5 並木園前	353	399	289	246	92	55	77	1,011	1,005	211	586	478	317	273
6 若松屋前	281	246	185	233	107	63	127	892	967	150	587	440	381	226
7 鈴木石材店前 (小黒哲夫氏宅前)	298	303	211	216	131	98	93	891	751	92	264	364	309	296
8 東京電力前	166	288	278	158	146	64	83	648	833	177	446	393	292	223
9 メンズショップ野田前	225	223	129	119	86	30	60	878	749	163	461	509	267	239
13 三作前	216	134	117	85	58	46	48	994	681	113	370	360	288	237
合計(人)	1,776	1,970	1,405	1,317	874	440	635	6,939	6,386	1,176	3,453	3,480	2,388	1,856

通行量調査箇所図



○自動車保有等の状況は、やや増加の傾向

ア. 一世帯あたり自家用車保有台数の状況

市内の車両保有台数はおよそ52,500台から54,400台へと、やや増加している。一世帯当たりの保有台数はおよそ3台で、横這いである。

市内の車両保有台数 (台)

	車両保有台数	世帯当たり
平成13年	52,572	2.9
平成14年	52,871	2.9
平成15年	53,280	2.9
平成16年	53,820	2.9
平成17年	54,406	2.9

(資料：大田原県税事務所)

イ. 免許保有の状況

市内の免許保有者の割合は平成13年から平成17年にかけて、およそ66%から67%へと微増している。県全体と比較すると、免許保有者の割合がやや高くなっている。

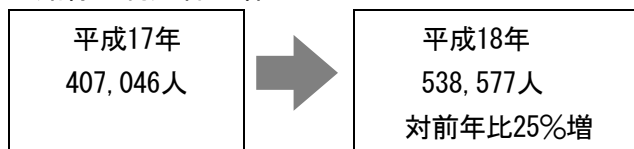
大田原市内の免許保有状況

(単位：人)

	人口	免許人口	割合	県人口	県免許人口	割合
平成13年	56,709	37,259	65.7%	2,004,000	1,299,958	64.9%
平成14年	56,617	37,661	66.5%	2,013,000	1,353,210	67.2%
平成15年	56,738	38,094	67.1%	2,011,000	1,342,457	66.8%
平成16年	56,904	38,582	67.8%	2,010,000	1,328,253	66.1%
平成17年	57,480	38,727	67.4%	2,010,000	1,313,805	65.4%

(資料：大田原県税事務所)

○市営バス路線の利用者は増加



本市には1968年まで、西那須野から民営の東野鉄道（西那須野～那須小川間 24.4km）が通り、中心市街地に立地する商業施設「トライアル」に駅があった。しかし、現在では廃線となり、公共交通機関と呼べるものはバス路線のみとなった。

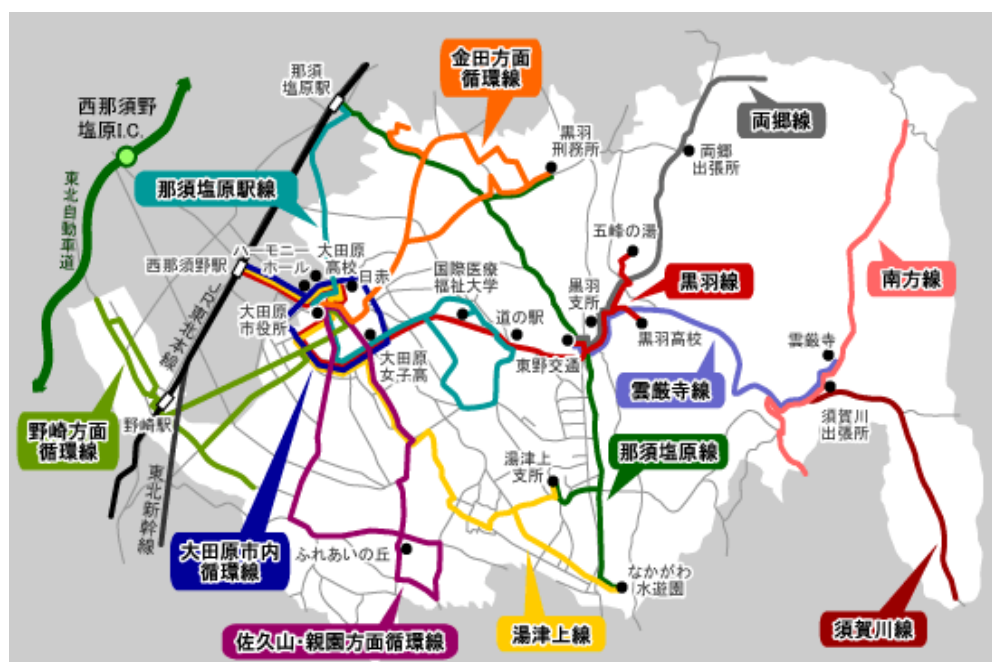
その結果、バス路線は概ね充実しており、市営バスは JR西那須野駅、JR那須塩原駅、市役所などを拠点に、市内の各地区を結んでおり全12路線がある。この他、東野交通4路線が市内を運行している。

バスの利用者は高校生や大学生が多く、スクールバスのような利用が多い路線は順調に利用者が  
 増えている。また高齢化の進展に伴い、高齢者の利用も増えつつある。

市内循環線は、合併の効果もあり、平成18年は対前年比約25%の伸び率となっている。

しかし、平成17年の合併後、市営バスの運行系統は複雑化し、利便性において多くの問題  
 点がみられるようになっている。

市営バス路線



資料（生活環境課）

市営バス路線別利用者数

路線名	平成18年度 (人)	平成17年度 (人)	対前年比増減 (%)
1 佐久山・親園方面循環線	9,819	8,522	13.2
2 金田方面循環線	22,254	14,207	36.2
3 野崎方面循環線	10,160	11,091	-9.2
4 那須塩原駅線	229,146	226,763	1.0
5 市内循環線	100,030	73,642	26.4
6 湯津上線	33,808	10,006	70.4
7 黒羽線	72,609	19,465	73.2
8 那須塩原線	10,423	8,517	18.3
9 雲巖寺線	10,447	8,686	16.9
10 両郷線	8,220	7,483	9.0
11 須賀川線	23,950	10,050	58.0
12 南方線	7,711	8,614	-11.7
合計	538,577	407,046	24.4

(資料：総務課)

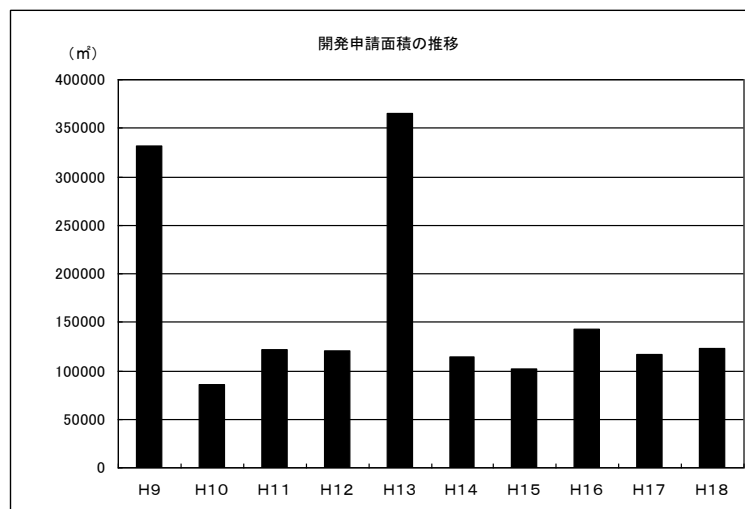
#### 4) 土地活用の動向

○開発許可（平成9年～平成18年）は、中心市街地の外で展開

平成9～18年（過去10年間）の開発許可件数は344件で、用途地域内が189件、そのうち中心市街地が9件、用途地域外が155件であった。

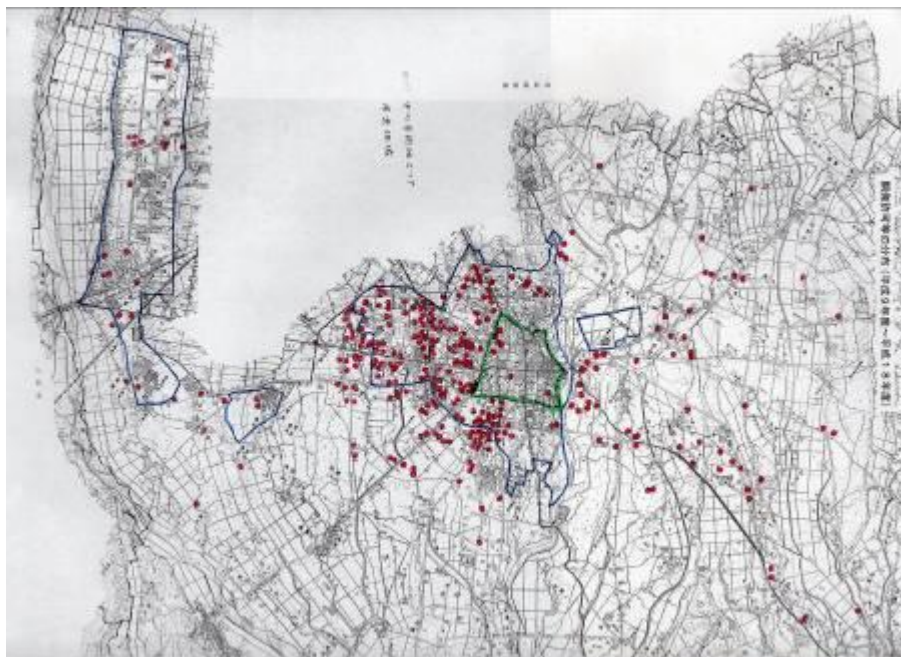
開発許可面積の推移を見ると、平成9年が工場建設、平成13年が国際医療福祉大の建設のため、開発許可面積が突出しているが、それ以外の年はほぼ10,000㎡から15,000㎡で推移している。

市内における開発許可面積の推移



(資料：開発許可台帳)

開発許可の分布



○中心市街地の地価は下落傾向にある

ア. 地価の状況

本市中心部の公示地価は、概ね4～5万円程度である。これは、宇都宮市中心部と比べ、約10分の1、東京都心部に比べ約350分の1となっている。

地価の経年変化をみると、市街地の地価は5年の内に、40%近くもの下落率をみている。

大田原市内の公示地価

住所	地価(円/㎡)
大田原市住吉町1-8-17	44,000
大田原市美原1-10-8	38,100
大田原市美原2-2831-102	36,800
大田原市新富町2-3-32	49,800
大田原市中央1-1-29	55,300

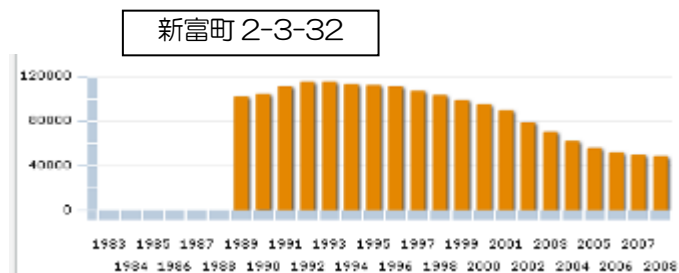
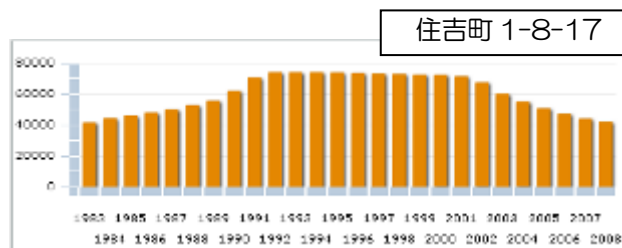
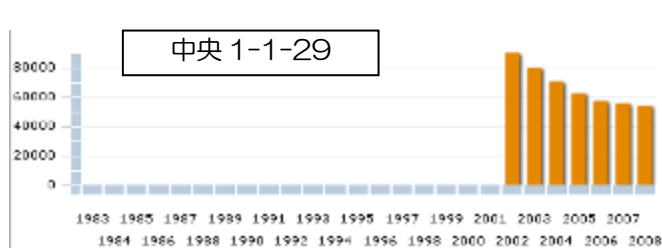
(資料：国土交通省地価公示)

主要都市と大田原市街地との地価の比較

住所		地価(円/㎡)		増減率
		2002年	2007年	
大田原	大田原市中央1-1-29	90,000	55,300	-38.6%
宇都宮	宇都宮市馬場通り1-1-8	955,000	443,000	-53.6%
東京	千代田区丸の内3-2-2	13,300,000	21,100,000	58.6%

(資料：国土交通省地価公示)

公示価格の経年変化



資料（生活環境課）

○家賃は宇都宮市に比べ安い

新築のアパート（8畳）と新築賃貸マンション（2LDK）の家賃を、大田原市中心部と宇都宮市中心部で比較すれば、アパートは大田原市が4万円前後、宇都宮市が5～6万円、賃貸マンションは大田原市が5～6万円、宇都宮市が7～10万円と概ね1.5倍の差がある。つまり家賃は概して安く、その分暮らしやすい地域である、といえる。

#### 大田原市内のアパート、マンションの家賃の例

所在地	面積	間取り	築年数	方位	賃料	管理費等	種別	構造
城山1丁目	28.2㎡	1K	3年	南東	4.7万円	1000円	アパート	軽量鉄骨
本町1丁目	79.04㎡	2LDK	新築	南西	9.4万円	3000円	アパート	木造
本町1丁目	72.7㎡	2LDK	新築	南西	9.6万円	3000円	アパート	木造
住吉町2丁目	71.63㎡	3LDK	22年	南東	6.5万円	5000円	マンション	RC
城山2丁目	53.78㎡	2SLDK	16年	南東	6.7万円	—	マンション	RC
新富町1丁目	29.37㎡	1K	10年	南東	4.2万円	—	マンション	RC
末広2丁目	56.1㎡	1K	7年	南西	6.2万円	2000円	マンション	RC
本町1丁目	28.8㎡	1K	11年	南西	4万円	2000円	マンション	RC
本町2丁目	61.2㎡	3LDK	9年	—	7万円	4000円	マンション	RC

#### 大田原市内と宇都宮市内の家賃相場の比較

	家賃相場			
	大田原市		宇都宮市	
	アパート (新築・8畳)	賃貸マンション (新築2LDK)	アパート (新築・8畳)	賃貸マンション (新築2LDK)
不動産業者A	3.8万円 (8畳の取扱物件がないため7畳の家賃)	5万円 (2LDKの取扱物件がないため2DKの家賃)	5万円前後	7～8万円
不動産業者B	4～4.5万円	6万円前後	5～6万円	10万円前後
不動産業者C	4万円前後	6万円前後	5.5万円前後	7万円以上

(資料：各不動産業者へのヒアリング)

### [3] 地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

#### ①平成19年度 中心市街地診断事業

##### ■調査目的

大田原市民の普段の買い物行動や、商業施設の利用状況、中心市街地への意見等を把握するため、消費者アンケート調査を行う。本アンケート調査により、中心市街地や郊外の大規模商業施設、市外への買い物動向を把握する。

##### ■調査方法

調査は以下の内容で実施した。

- ①調査対象 大田原市全域の大田原市に居住する20歳以上の男女個人
- ②標本数 3,000票
- ③抽出方法 住民基本台帳から無作為抽出
- ④調査手法 郵送配布回収自記入方式
- ⑤調査期間 平成19年10月16日～26日 回収数1,000人(回収率33.0%)

##### ■中心市街地の機能や環境、イメージ

「役所等生活関連施設」については最も満足度が高くなっており、「買い物や食事、遊興」や「駐車場・駐輪場」については不満度が高い。

##### ■中心市街地に住むことに関心があるか

大田原市民にとって、中心市街地(街なか)に住むことに、「余り興味がない」38.2%、「全く興味がない」28.6%と6割強が関心をもっていない。中心市街地居住者は、「興味がある」が41.0%であるが、「余り興味がない」が34.3%あり必ずしも関心が高いとは言えない。

##### ■不動産事業者からみた中心市街地の住宅

中心市街地は、老朽化し敷地面積が小さく、売買物件として収益性が低く、集合住宅は入居率は80%、1ルーム、1Kは供給過剰で賃貸経営は難しい。

##### ■中心市街地の利用

###### 〔利用目的〕

中心市街地の利用目的は、「食品など日常の買い物」が55.5%で、「役所、銀行などの利用」27.5%、「衣料品など専門度の高い商品の買い物」21.8%である。



〔中心市街地や郊外部、宇都宮市の利用頻度〕

頻度スコアでは、「中心市街地」には4.39回／月、郊外部の商業施設には8.04回／月、「宇都宮市の繁華街・郊外店」には0.64回／月の利用をしている。

中心市街地居住者は中心市街地を8.15回／月、中心市街地以外の他地域については4～5回程度となっており、訪問回数に大きな差がある。さらに、那須塩原市に近い野崎地区は2.86回／月と、中心市街地に来街する頻度は少ない。

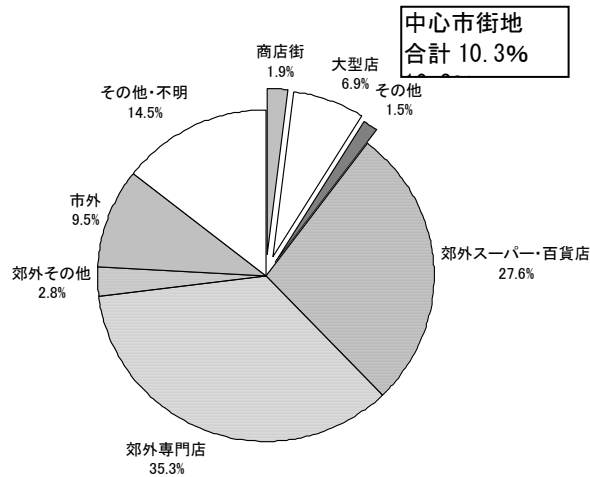
〔利用の増減〕

中心市街地、郊外商業施設、宇都宮の大型店等について利用頻度の増減を聞いたところ、中心市街地の利用は29.3%の人が減ったとし、郊外部商業施設の利用は同じく27.1%の人が増えたとしている。

■買い物行動の特性

中心市街地居住者の購買動向からの行動特性は、中心市街地10.3%、郊外商業施設62.9%、大田原市外9.5%と郊外の利用が最も多い。中心市街地の商店街の利用は1.9%であるが、郊外の百貨店やスーパーは27.6%と高いものがある。

利用する店（買い物）

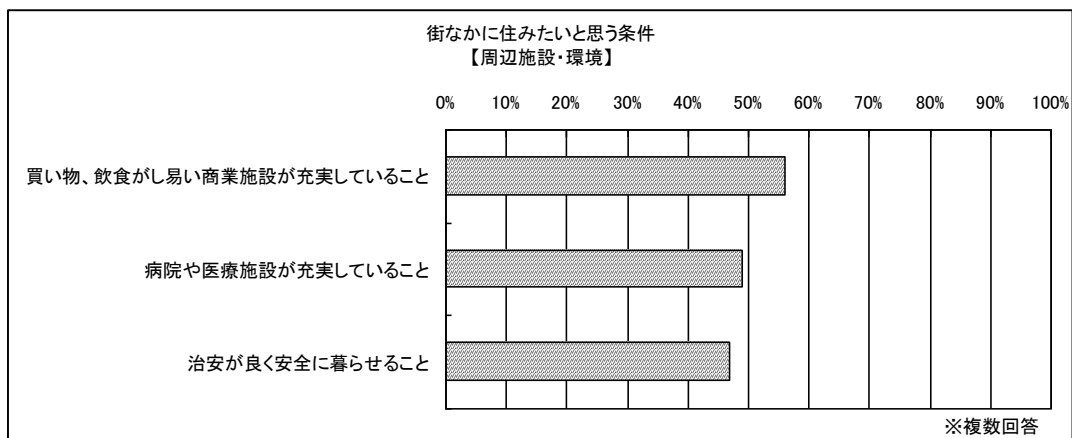


■ 中心市街地（街なか）に住みたいと思う条件

〔周辺施設・環境〕

中心市街地に住みたいと思う条件は、全体では「商業施設が充実」56.1%、次いで「病院や医療施設」49.0%、「治安・安全」46.9%である。

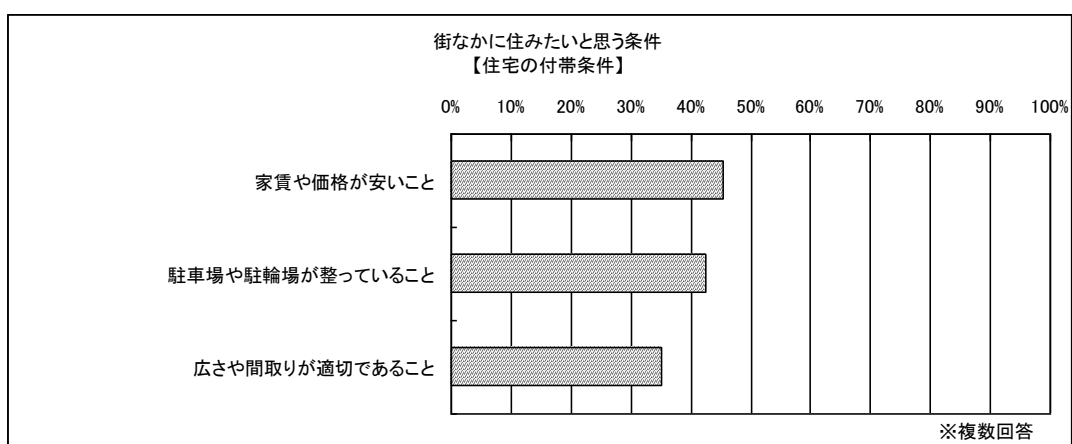
街なかに住みたいと思う条件（周辺施設・環境）



〔住宅の付帯条件〕

住宅の付帯条件は、「家賃が安いこと」45.5%、「駐車場や駐輪場が整っていること」42.5%、「広さや間取りが適切であること」35.2%である。

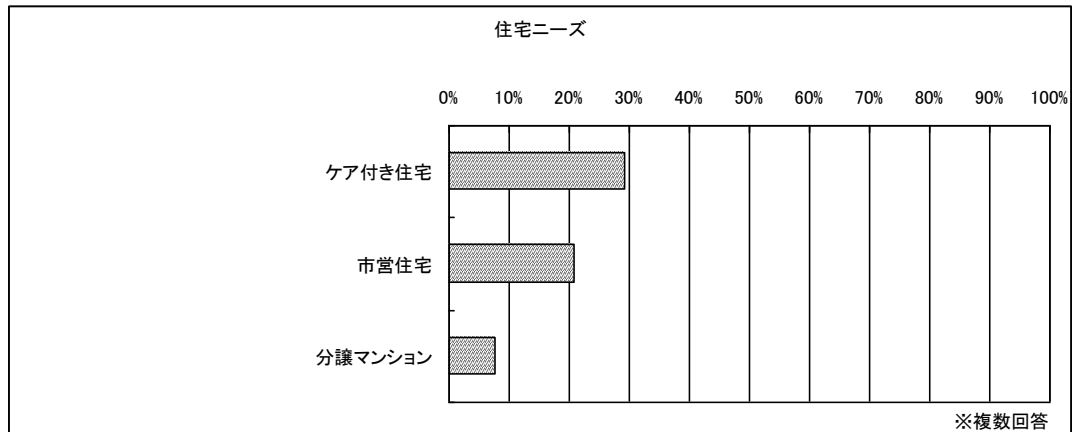
街なかに住みたいと思う条件（住宅の付帯条件）



〔住宅施設のニーズ〕

住宅施設では、「ケア付住宅」29.2%、「市営住宅」20.8%、「分譲マンション」7.6%の順となっている。一方で「住宅は必要ない」という意見が50.1%ある。ただし、中心市街地および大田原(中心市街地外)居住者については「ケア付住宅」への要望は20~25%あり、これらの要望に対応する事も考えられる。

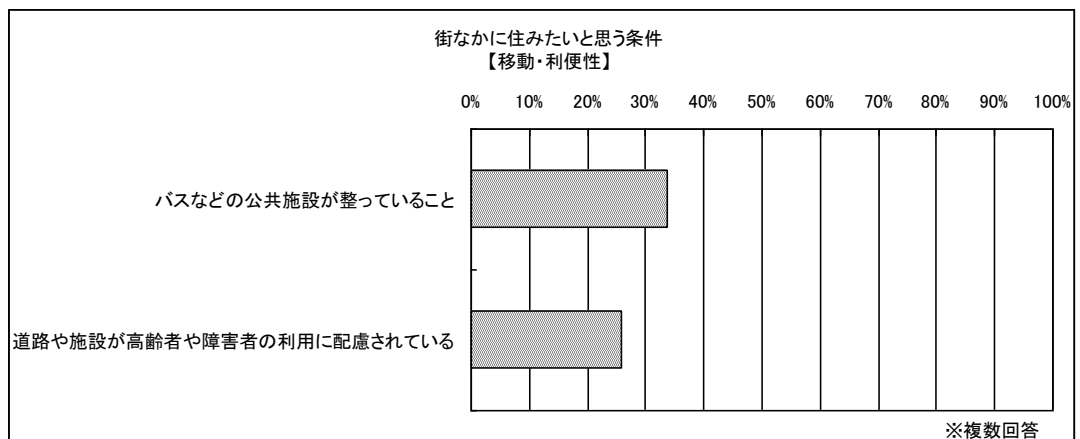
街なかに住みたいと思う条件（住宅施設のニーズ）



〔移動・利便性〕

移動・利便性では、「バスなどの公共交通が整っていること」33.7%、「道路や施設が高齢者や障害者の利用に配慮されている」25.8%となっている。

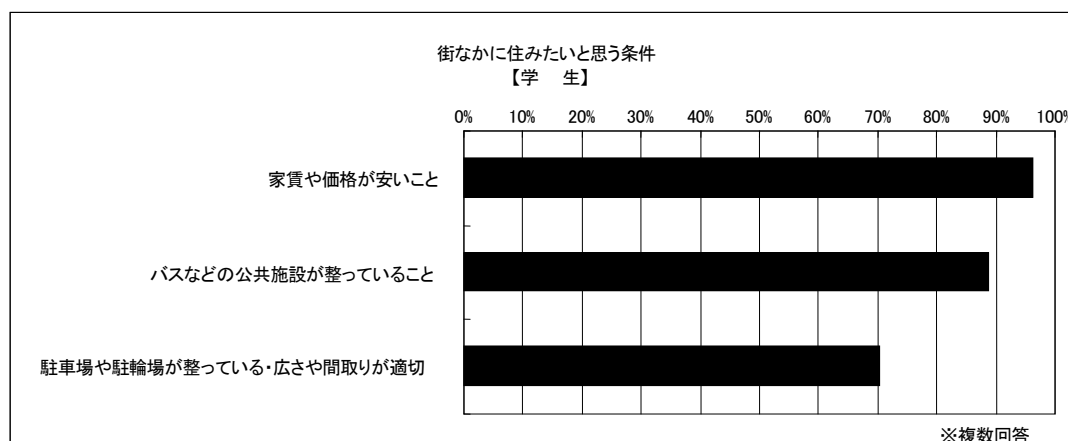
街なかに住みたいと思う条件（移動・利便性）



〔学生のニーズ〕

学生のニーズでは、「家賃や価格が安いこと」が圧倒的に高く96.3%、「バスなどの公共交通が整っていること」88.9%、「駐車場や駐輪場が整っている・広さや間取りが適切」が70.4%となっている。

## 街なかに住みたいと思う条件（学生）



### ②中心市街地の商業者、地域住民のグループディスカッション

大田原市の中心市街地の現状と活性化について、グループディスカッションを行った。グループは、地域住民と商業者に分け、さらに地域住民は子育て世代・熟年者グループと、国際医療福祉大学に通う大学生・職員に分け、それぞれ3名から9名によるディスカッションを実施した。

#### ●普段の生活行動について

- ・日常の買い物は、駐車場のあり効率的に買い物ができる郊外店を利用している。

#### ●商業施設や生活施設の現状について

- ・品物の回転があるのか不安。新しいものが置いてあるのか、消費期限間近のものを出されるのでは等の品質に対する不安が出された。
- ・個人商店の長所として、店主との対話、季節感のある食品、お土産にできる特色性等があげられた。
- ・個人商店の短所として、店への入りにくさ、入った後の気遣い、商店内外の清潔さがあげられた。

#### ●これからの大田原の商業・中心市街地のあり方について

- ・入りやすい雰囲気づくりが大切、まずは店がキレイなことが前提。店員の愛想は大切、頑固なイメージでは客は来ない。
- ・商店だけでは人が集まらない。人が集まる『しかけ』とセットとする必要がある。ミニ図書館や一時預かりの託児所があれば、働くお母さんなど子育て世代は子どもをちょっと預けて、近くで買物ができたり、病院に行けたり回遊することができる。

#### ●地域住民の中心市街地への意見

- ・目的による行き先の使い分け

中心市街地・郊外大型商業施設、宇都宮市や近郊の商業施設を目的にあわせ利用している。

- ・中心市街地への期待

中心市街地については、往時の盛んな時のイメージより、現在の衰退したイメージが強く魅力を感じてはいない。

- ・中心市街地へのアクセス

中心市街地の個人商店では駐車施設や駐車できるスペースが無いいため、利用を控える傾向を指摘する意見が多い。

中心市街地を通過するバス路線が不便であることも指摘された。

・中心市街地活性化のイベント・催し

小規模なイベントを開催すること、複数の催し場を回遊できるイベントを開催することで、日常に人が集まることを求める意見があった。

### ③商業事業者等ヒアリング、インタビュー調査

#### ● 調査目的

中心市街地に隣接する大田原赤十字病院を通して地域医療の現状を把握するとともに、病院の職員・見舞客等の中心市街地に対するイメージや期待する内容を把握する。

国際医療福祉大学は、学生の半数以上が大田原市の近郊や中心市街地周辺に居住するため、学生・職員について生活の動向を把握し、まちなか居住での意向を把握する。

不動産事業者からは、大田原市と周辺の賃貸物件や個人住宅の供給と需要の状況を把握する、また中心市街地の不動産の状況についての情報を収集する。また、地場産業事業者からは、中心市街地の現状と活性化への取り組みについて情報を収集する。

#### ●ヒアリング結果

##### ○大田原赤十字病院

・来院者は、自家用車・路線バスの使用が多く、中心市街地へ立ち寄ることは少ない。食事・買い物等は院内施設や隣接する大型商業施設を利用しており、買い物や食事での中心市街地の利用は少ない。

##### ○国際医療福祉大学

・学生数 4,000 人を超え、その 80%は県外出身者である。  
・大学・学生による市のイベントや町内の催しへの参加意向は高く、イベント等による中心市街地活性化への参加も積極的に行われている。  
・学生・職員の生活動向は、郊外の店舗を利用する傾向が多く見られ、また日常的品物以外では宇都宮や東京へ行く機会も多い。特に、大学を起終点とした高速バスが1日1便あり利用者も多い。

##### ○不動産事業者

・中心市街地については老朽化・敷地面積が小さいため売買物件としては十分な利益がないと判断している。居住者も店舗を残し大田原市郊外に引越す傾向が高く廃屋になっている。  
・賃貸経営は苦しい状況である。1ルームや1Kは（家賃3万～3.5万）で供給過剰な状況である。  
・商業店舗、事務所系施設・製造系施設への、新規入居者の需要は2階以上に店舗・事務所を持つ需要はない。事務所・店舗を構えるには、従業員等を含め5～7台の駐車場の広さが、店先がないと事業をできない。

##### ○地場産業経営者（旅館業）

・中心市街地の便（交通、居住地から離れている）が悪いため客が集まらない。明

確なターゲットをしぼって対応することが望ましい。

#### ④来街者調査

##### ●調査目的

普段の買い物行動、商業施設の利用状況、中心市街地に対するご意見を伺い、今後の活性化への取り組みの検討に活用することを目的として、中心市街地や郊外の大型商業施設の来訪者を対象としたインタビュー調査を行う。

##### ●調査結果

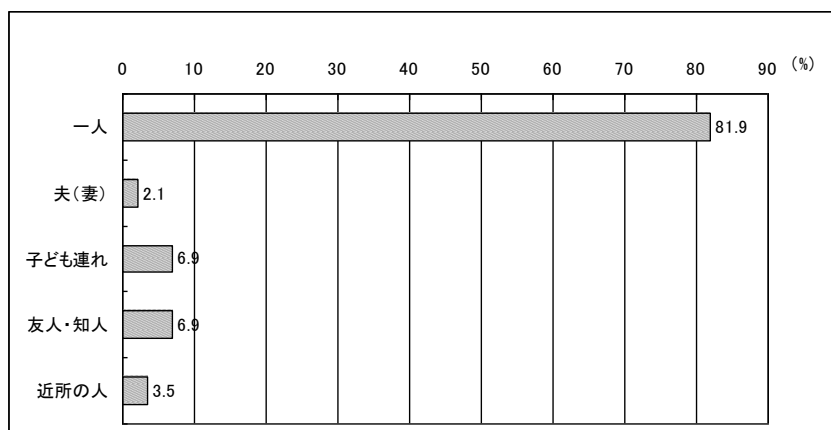
###### ○来街者の特徴

中心市街地への来街者のほとんどは「中心市街地を含めた大田原地区」からの近距離の利用である。

###### ○同伴者

中心市街地には「一人」での来街者が多い。

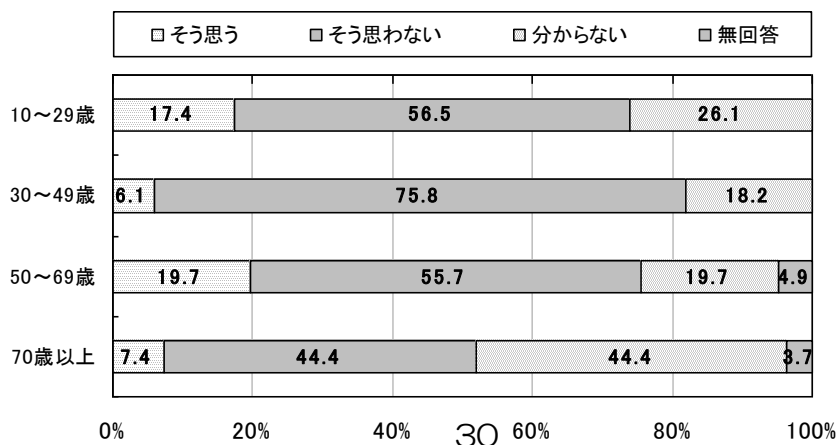
中心市街地への来街者の同伴者



##### ●中心市街地はまちの顔か

中心市街地来街者は、中心市街地を「街の顔」であるかどうかについて、「そう思う」が13.9%と少なく、「そう思わない」が58.3%と半数を超えている。

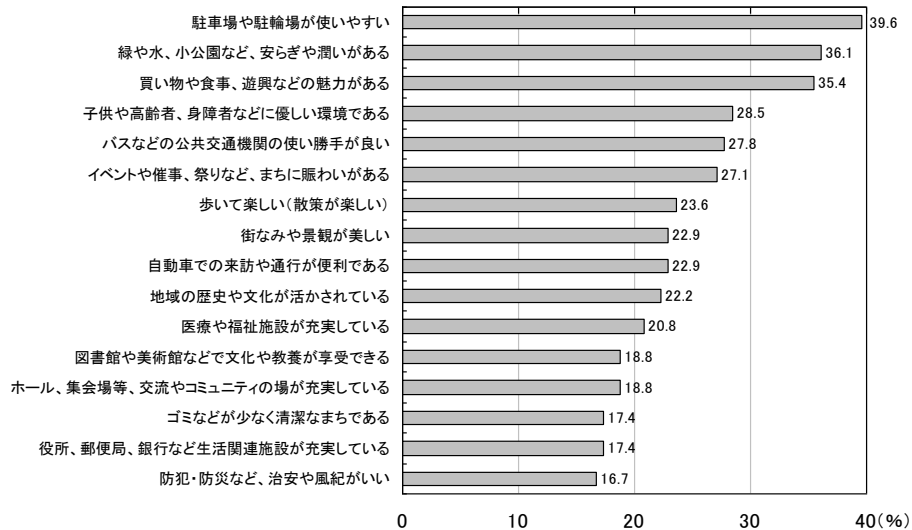
「中心市街地がまちの顔であるか」に対する年齢別の回答



●中心市街地に必要な内容

中心市街地のニーズでは、「駐車場や駐輪場が使いやすくなる」また「緑や水、小公園など安らぎと潤いがある」、「買い物や食事、遊興などの魅力がある」が主に挙げられている。

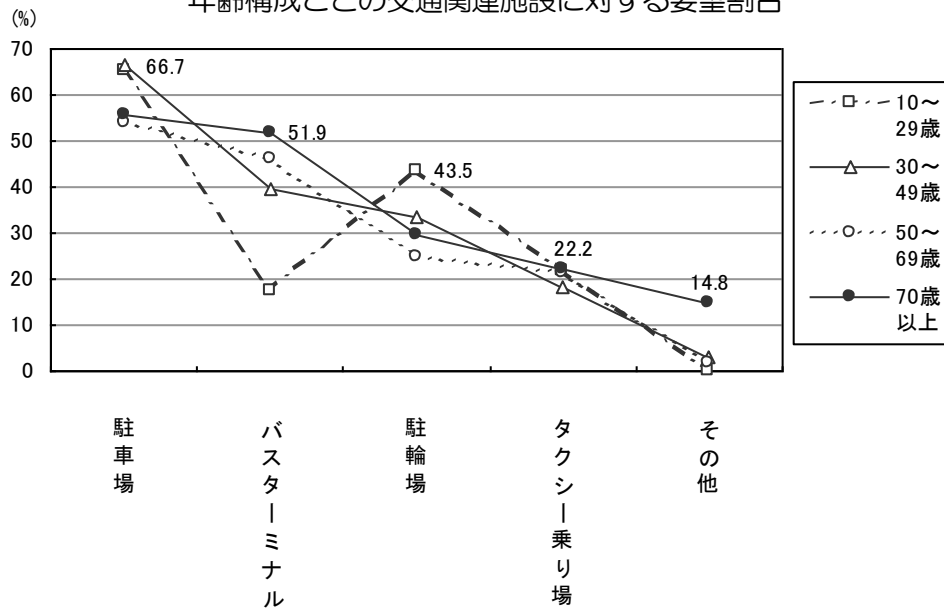
中心市街地に対するニーズ



●交通関連施設に対する要望

「交通関連施設」では「駐車場」が最も高く要望されている。

年齢構成ごとの交通関連施設に対する要望割合



## ●住宅

「住宅」では「ケア付き住宅」が最も高く要望されている。

### ■前記調査結果を踏まえた街なかへの誘導の考え方

#### 1) 一般市民の街なかへの誘導の考え方

街なかの賃貸住宅は供給過剰の状況であり、学生以外の一般市民を誘導していく必要があるが、本市の場合、家賃補助などのソフト事業が打てない中で特効薬的な施策がない状況である。

今後、街路事業、回遊路の整備事業、公園整備事業、再開発事業等による環境整備を進め、安全で快適な住みよいまちづくりを推進していきながら、街なかへの誘導を図る。

#### 2) 学生の街なかへの誘導の考え方

アンケート調査結果によれば、学生が街なかに住みたいと思う条件としては、「家賃が安いこと」「公共交通が整っていること」を挙げている。

現在、学生の多くは内環状線沿いの賃貸住宅に住んでいるが、その理由としては、街なかも郊外も家賃に差がないことや内環状線が市営バスの運行ルートになっていることが考えられる。

学生を街なかへ誘導するため、

第一に、公共交通をいかに整備するかにかかっている。特に市営バスについては、大学と街なかを結ぶ新たな路線の増設や街なかを必ず通過するような既存路線の変更を検討する。

第二に、学生のグループディスカッション結果では

- ① 中心市街地に皆が集まれる場所が少ない。
- ② 気軽に駐車し、立ち寄れる状況がないので利用しにくい
- ③ 朝市等イベントに参加したいが、機会が少ない、知らない

という状況であり、今後、学生サロンの整備、学生が利用しやすい商店街づくりを進めていく。

第三に、アンケート調査結果によれば、駐車場・駐輪場が整っていることや広さや間取りやが適正であることを挙げており、今後、不動産業者と連携して大学生が入居しやすい賃貸住宅の供給を目指すこととする。

ちなみに、学生約 4,000 人の内、車所有者が 60%程度である。

#### 3) 調査を踏まえた既存ソフト展開について

中心市街地居住者の購買動向からの行動特性は、中心市街地10.3%、郊外商業施設62.9%、大田原市外9.5%と郊外の利用が最も多いことから、中心市街地の賑わい創出のためのイベントや市民活動の交流機会のテコ入れを図り、また新たな展開を増やす事で、街なかに「足が向く」仕掛けづくりを充実させる。

また一般市民も学生も、公共交通機関、駐車場・駐輪場への要請が強いことから、バスルートの改変や空き地を時間貸し駐車場に開放するなど、アクセスのストレス無く車での来訪が可能な「街なか」を提供する。



#### 4) 調査を受けた効果的事業展開について

中心市街地の活性化の基本は、街なかの居住人口を増やすことにある。不動産事業者が指摘するように、街なかの住宅ストックは老朽化し敷地面積が小さいことなどもあり、市民の中心市街地への居留意向は必ずしも高くない。

これに対し大田原市では初となる市街地再開発に取り組んでいる。市民要望も踏まえた機能を盛り込み、成功させることで、これを起爆剤として、A～Fに分かれたブロック単位の再整備を誘発させ、重点地区の面的整備につなげて行くものとする。

#### [4] 中心市街地におけるこれまでの活性化の取り組み

##### (1) 旧中心市街地活性化基本計画等に基づく各種事業の把握・分析

旧中心市街地活性化法に基づく大田原市中心市街地活性化基本計画は、平成16年3月に策定された。制定時には、全国の地方都市と同様に本市においても中心市街地の活力低下が課題とされていた。

そこで旧基本計画においては、活性化の取組を、広く、多方面から検討し、計62事業を基本計画に掲げた。そして旧基本計画策定後は、中心市街地における商業集積を一体的かつ計画的に管理・運営するまちづくり組織（TMO）として、おおたわらTMOを設立し、実現できることから活性化事業に取り組んだ。

しかし、事業主体や事業の実施年度が確定しなかったことなどの要因もあり、著しい成果が上がっている訳ではないが、何らかの動き、胎動を含めると、旧計画に盛り込まれた事業の実施率・着手率は、平成20年3月現在で約58.1%に及んでいる。

個々の事業についてみると、これまでハード整備の進捗状況は必ずしも芳しいものではなく、活性化への弾みがつかなかったが、今後は大きな事業の導入が目白押しとなっている。また、これまで活性化のために新旧様々なイベントが展開されてきており、どちらかと言うとソフト先行のまちづくりが推進されてきた、といえる。

市街地の整備改善事業に関しては、道路拡幅のための街路事業の導入が決まり、これを契機として、街路沿線にかかる様々な事業が展開していく事が期待されている。旧基本計画には掲げられていなかったが「中央通りCブロック市街地再開発事業」については準備組合が発足し、実現化に向け様々な検討が進んできている事が特筆される。

商業活性化については、「与一まつり」や「屋台まつり」など伝統的な催しものの傳承を中心に、「朝市」や「とうがらし」を活用したまちづくりやシンポジウムの開催、「イルミネーション」等のイベント、また空き店舗や空き蔵を活用した学生が運営するカフェの開設、地域の特産品や伝統工芸品を取扱う「アンテナショップ」を導入してきたところである。また、インターネット社会への発信として「大田原だね！っと」のホームページを開設し、参加店舗も増加の傾向にある。

その他の事業に関しては、中心市街地活性化協議会の設立や市内連絡協議会組織の設立、ボランティアセンターの活用等、推進体制の整備を図ってきたところである。

##### (2) 活性化推進に向けた体制に関する把握・分析

市民や民間における中心市街地の活力の減退についての懸念、先行き不安は大きく、先ず出来るところから、というスタンスでの取り組みが起きてきたところである。民間主導では「NPO法人ナチュラル」による朝市等のイベント活動や、大田原商工会議所や大田原市観光協会を中心とした「とうがらし」を活用した景観づくりや特産品の開発などに一定の進展がみられた。

また、ハード事業についても「中央通りCブロック」において、再開発準備組合が立ち上がった。一方、中小企業者や商店街振興組合、民間企業等、多くの方からの出資を得て(株)おおたわらまちづくりカンパニーが設立され、蔵を用いたアンテナショップ「あらまち蔵屋敷」がオープンするなど、活性化へ取り組みが具体的な動きになってきている。

行政サイドでは、平成20年度より機構改革に伴い「まちづくり推進課」が新設されたが、当基本計画の個々の事業を推進するために、都市計画部門、建築住宅部門、商工観光部門からなる中心市街地活性化のためのプロジェクトチーム形成の必要性が庁内における共通認識となってきた。

### (3) 旧中心市街地活性化法に基づく計画実施等、過去の取組の評価

旧中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画は、平成16年3月に制定された。制定時には、全国の地方都市と同様に、大田原市においても中心市街地の活力低下が課題とされており、県北の中心として栄えた歴史が21世紀に蘇る「金灯籠が照らすまち」をキャッチフレーズに、次の5つの目標を掲げた。

- ① 大田原らしさを感じられ自慢できるまちづくり
- ② 商業を共有できるコミュニティづくり
- ③ 活気と賑わいのある中心市街地の実現
- ④ 暮らしていて楽しい安心できる中心市街地の実現
- ⑤ 人が集まる基盤づくり

こうした目標に基づき旧基本計画においては、活性化の取組を、広く、多方面から検討し、計62事業を基本計画に記載している。

旧基本計画策定後は、中心市街地における商業集積を一体的かつ計画的に管理・運営するまちづくり組織(TMO)として、おおたわらTMOを設立し、実現できることから活性化事業に取り組んだ。

しかし、事業の実施率は、事業主体や事業の実施年度が確定しなかったことなどの要因により、必ずしも目にみえた成果に至っていない事業もあるが、旧基本計画に掲げられた事業は少しずつながら着実に進展し、平成20年4月現在で約58.1%に及んでいる。

旧基本計画に記載の事業の進捗状況（平成20年4月現在）

	事業数	実施数	実施率
市街地の整備改善事業	20	12	60.0%
商業等の活性化事業	22	13	59.1%
その他	20	11	55.0%
合計	62	36	58.1%

旧基本計画の個別事業の進捗状況（平成20年4月現在）

分類	事業名	
① 市街地の整備改善事業	完了着手	1) 伝統的建造物の保存・改修
		2) 都市公園等整備事業
		3) 国道400号、国道461号交差点改良事業交差点改良工事（あんしん歩行エリア）
		4) 3・4・2号西那須野線（国道400号）街路等整備事業（交通ネットワーク）
		5) 中央通り景観整備
		6) 3・4・2号西那須野線（国道400号）街路等整備事業（景観）
		7) ポケットパークの整備
		8) イベント・パティオ広場の整備
		9) まちなか住宅の供給
		10) 複合交流商業施設の整備
		11) 景観軸の形成
		12) 大田原市事業再開奨励金
		未着手
		1) 鹿島川河川改修事業
		2) 3・3・2号大田原野崎線街路等整備事業（景観）
		3) 3・4・1号中田原美原線街路等整備事業（景観）
		4) バリアフリーの推進
		5) 3・4・4号城山新富町線街路等整備事業（交通ネットワーク）
		6) 市道115号線街路等整備事業（交通ネットワーク）
		7) 市道245号線街路等整備事業（交通ネットワーク）
	8) 3・5・1号元町中央線街路等整備事業（利便性）	

分類	事業名	
② 商業等の活性化事業	完了 着手	1) 商店街駐車場整備
		2) リサイクルアンテナショップ
		3) テナントミックス管理
		4) 複合交流商業施設の活用
		5) 空き店舗・大型空き店舗活用事業
		6) 与一まつり
		7) 屋台まつり
		8) 定期市場による集客
		9) オリジナル商品の開発
		10) CC ネットワーク事業
		11) コミュニティ施設活用商店街活性化事業
		12) みんなで飾ろうイルミネーション
		13) 中心市街地イベント事業
	未 着手	1) まちの駅の整備
		2) 空き地の有効利用
		3) 飲食店街の整備事業
		4) アミューズメント施設の活用（シネマコンプレックス：複合映画館）
		5) 消費者と生産者の交流事業
		6) まちの駅の活用
		7) 商店街マップの作成
		8) ポイントカード等事業の展開
		9) 商店街等による共同販売

分類	事業名	
③ その他の事業	完了 着手	1) 市街地循環バスの充実
		2) 情報基盤整備
		3) 高齢者・障害者支援事業
		4) 伝統的建造物の活用
		5) 大田原ボランティア活動センターの活用
		6) TMO 瓦版発行
		7) TMO 構想・TMO 計画の策定
		8) 中心市街地活性化協議会の設立
		9) TMO の設立
		10) 庁内連絡協議組織

		1) まちづくり会社の設立
未 着手	1) 地域文化施設整備調査	
	2) アミューズメント施設整備	
	3) 高齢者・障害者支援センターの設置	
	4) 公衆トイレの整備	
	5) 学生プラザの設置	
	6) 宅配システムの構築	
	7) 地域ぐるみの防災防犯体制の推進	
	8) 行政サービスのインターネット化	
	9) インターネットカフェの運営	

#### (4) これまでの取り組みの総合評価

旧基本計画で掲げられた施策は広範囲にわたり、個別の施策内容としても約6割程度が着手されたが、未だ十分な成果があがるに至っているとは言いがたい。

特にハード事業については、その実施率も低く、中心市街地活性化に繋がっていないことが伺える。

以下、反省点を列記する。

- ① 計画の主たる事業が、行政サイドで策定した側面が強く、住民が市と一緒に自分たちのまちを自分たちの手で活性化するという一体感が希薄で、地域や商店会を巻き込んだ取り組みが不十分であった。
- ② 財政負担の伴う事業について、その財源の確保、事業内容を詰めないまま計画の中に盛り込んだ。
- ③ 民間部分の実施する事業の目的が抽象的かつ曖昧で明確でなかった。
- ④ 基本計画を策定することに主眼が置かれて、目標達成状況の把握できる数値目標等の設定がなされておらず、フォローアップがされていなかった。

これらの反省点等を踏まえて、事業内容、事業費等の詳細な検討、そして商工会議所やまちづくり会社をはじめ、地権者や地域住民、商店会が参加し議論を重ねた上で、行政サイドと一体感をもって取り組んでいくものとする。

#### (5) 中心市街地の衰退要因

##### 1) 外的要因

- ① 昭和40年代後半から市街地中心部の渋滞緩和を図るため、都市計画道路・内環状線の整備が始まり、平成16年に内環状線全線が開通した結果、市街地に流入する車が減少してきた。
- ② 現在、売り場面積が1,000㎡を超える大型店舗が22店舗あり、そのうち18店

舗が内環状線沿線に進出したことにより、消費者の購買先動向が変化した。

- ③ 郊外への戸建て住宅志向が強い一方、基盤整備が遅れがちな中心市街地における複数世代が居住できる住環境スペースが確保しづらいことなど、若者世代の流出が顕著になり、結果的に高齢化が進展しコミュニティが衰退した。
- ④ 公共交通手段として民間と市営バスを運行しているが、市街地内を移動するバス交通の利用促進が遅れた。

## 2) 内的要因

- ① 中心市街地内における道路が狭小であり老朽化が進むなど、生活道路としての整備が遅れた。
- ② 駐車場対策や品揃えやサービスを含めた魅力的な店舗展開など、消費者のニーズに対応した対策が不十分であった。
- ③ 商店会組織の弱体化や商業集積地としての中心性が薄れたことにより、商店数や商品販売額等が減少するなど、負のスパイラルに陥り空洞化に拍車をかけた。
- ④ まちづくりを総合的にプロデュースする人材や組織がなく、統一かつ戦略的な取り組みが乏しかった。

### (6) 中心市街地活性化へ向けての課題

従来の中心市街地活性化の取り組みの現状分析及び市民ニーズ等に基づく課題から、今後の中心市街地活性化への取り組み課題を次のように整理する。

- ① 中心市街地活性化の各種取り組みの効果を踏まえた区域の設定が必要であること。
- ② 具体的な数値目標の設定に基づく中心市街地活性化の適正な進行管理が必要であること。
- ③ 郊外での大規模集客施設の開発抑制を導入する必要があること。
- ④ 各店主、商店会との連携など、各主体が連携した地域ぐるみの取り組みとすること。
- ⑤ 市民の中心市街地の商業に対する満足度が低いことから、商店街活性化に向けた取り組みが必要であること。
- ⑥ コンパクトなまちづくりの考えのもと、既存ストックや本市の特徴、特性を活用したまちづくりに取り組む必要があること。
- ⑦ 中心市街地内の人口減少、高齢化が進展していることから、高齢者が安心して暮らすことのできる環境整備が必要であること。
- ⑧ 公共施設の整備とともに、民間の福祉・介護関連施設・事業所の中心市街地へのより一層の立地・誘導が必要であること。
- ⑨ 近年の車社会に対応した利用しやすい駐車場の整備が必要であること。
- ⑩ 国際医療福祉大生をはじめとする若者世代を取り込む施策を講じる必要があること。
- ⑪ 中心市街地における公共交通機関の整備充実が必要であること。

## 〔5〕大田原市中心市街地活性化基本方針

### （1）活性化の基本方針

中心市街地の活性化にあたっては、いわゆる「中央通り」道路拡張事業を契機にポテンシャルの高い市民活動の支援とさらなる顕在化、これに伴う「交流」の拡大と地域価値の向上、地域価値の向上に対する民間投資の呼び込み、と言った好循環を目指し、結果的に中心市街地が市域全体の活力の向上に寄与することを目指す。

今後の具体的な事業展開は、平成18年度策定した「国道400号まちづくり計画」の中で示している「重点整備地区」を重点的に進めることとし、随時中心市街地エリア内に拡大していくこととする。

なお、本基本計画においては、「金灯籠が照らすまち」をテーマとして各種の取り組みを推進することとしているが、戦後の中心市街地は、まさにこの金灯籠を中心としたエリアにおいて隆盛を極め、その象徴として多くの市民の記憶に刻まれ、なおかつ大きなイベント（与一まつり、屋台まつり）においても、この金灯籠を中心に会場が設定されるなど、市民の「心の拠り所」といっても過言ではないほど親しまれている。

この金灯籠を中心市街地の「復活」の証とし、そして未来永劫中心市街地を照らすシンボリックな存在として位置づけ取り組んでいく。

### ●集客機能の集積（商業の振興・市民活動の集積）

中心市街地がかつての吸引力を失っている現状において、中心市街地が「人が集まるコミュニティの場」となり、かつての吸引力を取り戻すためには、人が集まる仕組みや仕掛け、つまり集客機能を集積していくことが不可欠である。

市街地の整備改善は、起爆剤となる集客効果・波及効果の高い施設整備を行い、商業等の活性化に向けてそれらの施設を活用し、商店街が一体となったイベント・景観整備等を行い、商店街を郊外店や大型店とは違った魅力や個性を持ち合わせた、ひとつのショッピングモールと見立てて整備を進めていく。

また、車に依存せず、歩いて楽しむことができるまちへと転換を図るために、情報発信やアクセス強化、歩道や回遊路の整備、駐車場の確保等、利便性・快適性・文化性・コミュニティ性を兼ね備えた商店街の再整備を行う。

中心市街地の活性化のためには商業活性化等の施策だけでは不十分であり、活発な市民活動等を誘引し、来訪者・居住者の人的交流を盛んにすることや、市民が集まりやすい環境を整備、サポートすることで、民間の人的、資金的投資の呼び込みを図っていく。

そのためには物品や飲食などの他、カルチャー施設や生活支援施設等の多様な業種との連携により、楽しく・快適に過ごせる環境を整える必要がある。

このように中心市街地に集客機能を集積することによって、市民の交流の機会を増やし、多くの人々の要求を受け入れ、活動を体現する空間をつくることを目指す。



## ●街なか居住の推進

定住人口の減少は、中心市街地の空洞化を進行させる大きな要因の一つになることから、人口の増加対策が急務である。人口減少が進む市街地、商店街からは活気が失われ、賑やかさや生活観が失われていくことから、店主自らが中心市街地に住むと同時に、新たに住む人々を増加させることが不可欠である。

高齢者をはじめ幅広い年齢層が住み続けられる、安全で快適な居住環境づくりや住宅の供給、歩道整備をはじめとするバリアフリーの推進、クリニックや介護施設・子育て支援施設などの福祉サービスの充実、徒歩で日用品や食品が買える商業施設の誘致など、生活利便機能の充実を図ることで、人に優しいゆとりのあるくらしの実現を目指し、街なか居住を推進する。

### 《 中心市街地活性化のテーマと戦略 》

現行の大田原市中心市街地活性化基本計画に掲げていた中心市街地活性化テーマと戦略を踏襲し、新中心市街地活性化基本計画においても以下のように位置づける。

#### ●テーマ：金燈籠が照らすまち

人を照らす／歴史を照らす／未来を照らす

#### ●戦 略

- ・ 訪れる人を増やす戦略
- ・ 住む人を増やす戦略
- ・ 商業活性化のための戦略

### 《 活性化の戦略に対する施策の柱 》

#### 【訪れる人を増やす戦略】

→ (施策の柱：1)

多様な市民活動のさらなる集積と発信による賑わいの創出

大田原市民は数々のボランティア活動や、イベント等への参加意欲の旺盛な市民性を持っている。こうした市民の意欲や活動機会が得られやすいような場所、空間の提供を図る。

その結果、多くの交流が生まれ、訪れる人々の増加も期待できる。

(取り組み内容)

- ・ 蔵を活用したアンテナショップの導入

- ・ 空き店舗を活用した市民活動の場の確保
- ・ 大規模遊休地等（現 JT 所有地、城山地区）の有効活用の検討
- ・ 地域シンボルである金灯籠などポケットパークの整備
- ・ イベント等市民活動のサポート など

#### 【住む人を増やす戦略】

##### → （施策の柱：2）ひとにやさしい街なか居住の推進

従前事業者は一階を商売に充て、二階に居住するなど、職住一体となっていた。中心市街地の活性化のためには、先ず人々が住まい、定住することが重要であることから、中心市街地内により多くの住民を誘導するものとする。そして本市のまちづくりの大きな特徴である「福祉」と「医療」の十分なサポートを提供し、高齢者にも身体障害者にも優しいユニバーサルデザインやノーマライゼーションの思想に基づく安全で快適な居住環境を整備することで、「ひとにやさしい街なか居住」に重点的に取り組む。

（取り組み内容）

- ・ 公営住宅の導入
- ・ ケア付き住宅の導入
- ・ 医療ビレッジ（村）の導入
- ・ 回遊路の整備
- ・ バス路線の効率化、市内循環バスの導入 など

#### 【商業活性化のための戦略】

##### → （施策の柱：3）地域特性を踏まえた商業の振興

かつて市民にとって好奇心と活力と情報が得られる「ハレ」の舞台が中心市街地であり「中央通り」であった。この好奇心や活力や情報は、そこに集う人々との「交流」から生まれるものであった。人々の活力の源泉となる地域の「カオ」「ハレの舞台」となる賑わいのある空間を創出するため、「大田原市」という地域特性を踏まえた商業の振興を軸とし、街路事業、空間整備等と結び付けて事業に取り組み、中心市街地活性化の強力なエンジンとして位置づける。

（取り組み内容）

- ・ 街路の拡幅、電線類の地中化
- ・ 街並み景観の形成
- ・ 既存店舗の経営改善・起業家育成を目的とした「創業塾」の開催
- ・ 空き店舗の流動化
- ・ 複合交流商業施設の活用
- ・ 駐車場の整備事業