

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1]大田原市中心市街地活性化の目標

旧基本計画の反省を踏まえ、中心市街地活性化の目標を以下の三点に集約し、事業に取り組むこととする。

#### ■中心市街地活性化の目標

##### 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

本市の中心市街地を舞台に「屋台祭り」「与一まつり」などの伝統的な催事の他、「与一の郷」「とうがらしの郷」「七福神巡り」「街かど美術館」「イルミネーションコンテスト」などの新しいイベントや取り組みが次から次へと生まれている。

また、「朝市」や高齢者とのふれあい活動の拠点といえる「ほほえみセンター」等NPOや福祉ボランティア等の市民活動が盛んである。

その他、中心市街地から徒歩圏内に立地する、図書館・体育館・総合文化会館等の利用者も多く、これらの施設を用いての市民活動も行われている。

このようにイベントや市民活動を通して中心市街地を利用する市民は多いが、現状では期間限定での利用が多く、一過性の傾向がある。

これらの活動に携わる市民を中心市街地に呼び込むためには、活動の舞台となる中心市街地に魅力があることが必要となるため、当初は商業面での集客の力を借りる必要がある。複合交流施設整備や空き店舗対策等の商業活性化施策を引き金とし、イベント時等の一時的な訪問だけでは終わらず、買物等を通して恒常的に中心市街地を訪問してくれるような環境づくりを行う。また、訪問者には街路・歩道の整備や回遊路の整備及び景観整備等を通して、歩いて楽しく、快適なまちを提供する。これらの取組により、中心市街地に恒常的に訪問するようになった市民は、生まれ変わった中心市街地の利便性や賑わい、魅力を感じると予測される。

次に、利便性・賑わい・魅力を感じた市民は、以前にも増して中心市街地での市民活動を希望すると考えられる。市民の中には、活動の場、発表の場を求める声も多いことから、将来的には空き店舗や空き地を上手く活用しながら、イベントや市民活動のしやすい環境を整備する。

さらなる中心市街地の魅力となるよう、多様なイベント、多様な市民活動の集積と情報の発信を促進し、市民間の交流による、より一層の賑わいの創出を目指す。

##### ②「ひとにやさしい」街なか居住の推進

総合的な生活環境が充実し、生活利便性が高く、人とのふれあいや生活文化にあふれた居住環境を備え、中心市街地を一つの「生活空間」として再生する取り組みを行っていくことが重要である。

そのためには老若男女を問わず、中心市街地に住みたいと思わせるような施策の展開が不可欠であるが、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、高齢者や身体障害者にもやさ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「ひとにやさしいまちなか居住」を推進する。

これは正に国の基本方針にもあるコンパクトなまちづくりを推進していくことになるが、具体的には歩きやすい道路の整備、買い物しやすい店舗展開、医療・介護関連施設の充実、公

共施設のまちなか移転、くつろげる空間づくりなどがあげられる。

また、この他にも直接的な施策として、ケア付き住宅や市営住宅の整備、4,000人以上の在学者数を誇る国際医療福祉大学の学生に対する街なか居住の推進対策等を行う。

今後高齢化が進展する中で誰もが安心して、不自由のない生活ができる環境を形成する事により、中心市街地は誰もが暮らしやすい街として市民に認識してもらい、街なかに暮らす人々が増える事を目指す。

### ③地域特性を踏まえた商業の振興

基本的に郊外のロードサイドの大型店舗と対抗しても価格面、サービス面で太刀打ちできないことから、大型店と役割の違いを明確にしなが、共存共栄の道を歩んでいくことが必要である。

幸い、当中心市街地にも人気店、繁盛店が幾つか立地しており、こうした店舗は地域特性を十分踏まえた商業を営んでいる。こうした人気店、繁盛店に地域特性を学びながら、経営改善を行ったり、空き店舗の流動化を促しながら新しい起業家を育成したりと、ロードサイド店とは異なる魅力の高い商業サービスを提供していく。

また、中心市街地のいわゆる目抜き通りの拡幅や、複合交流商業施設の整備が予定され、これに伴って地域の文化性を反映した街並みも一新され、ショッピングにも楽しく、快適な空間が整備されよう。

新しく個性的な街路空間の形成される中で、地域特性を踏まえた商業を展開する事が、ロードサイド店との差別化、共存共栄につながるものと思われ、異なったニーズ、異なった客層が中心市街地に集まり、この事がさらなるビジネスチャンスの拡大、魅力的な店舗の増加、小売販売額の増加につながる事を目指す。

### ■目標達成のための具体的な事業内容(平成21年から平成25年までの主な取り組み)

下記の事業は、「平成18年度国道400号中央通り地区まちづくり計画(都市再整備)」を踏まえて検討している事業である。

(ハード事業)

- ① 都市計画道路西那須野線(主要地方道大田原高林線、通称中央通り)  
拡幅・無電柱化事業(第1期工事分)
- ② 金燈籠ポケットパーク整備事業(A・Gブロック)
- ③ ストリートファニチャー整備事業(A～Dブロック)
- ④ 多目的公園整備事業
- ⑤ 回遊路整備事業
- ⑥ 中央通り地区再開発事業(Cブロック)
- ⑦ 市営住宅等整備事業
- ⑧ 荒町駐車場等整備事業(Cブロック:平面駐車場・平面駐輪場、Eブロック:立体駐車場)
- ⑨ 荒町パティオ整備事業(Dブロック)
- ⑩ 城山地区・屋台会館等整備事業(Hブロック)
- ⑪ 学生サロン整備事業(Eブロック)

- ⑫ 土地区画整理(沿道整備街路)事業(G・Hブロック)
- ⑬ 都市計画道路大田原野崎線拡幅事業
- ⑭ 荒町ポケットパーク整備事業(Dブロック)

(ソフト事業)

- ① 市営バス運行効率化及び市内循環バス運行実験事業
- ② 空き店舗の活用支援及び流動化事業
- ③ 創業支援塾の開催
- ④ 街並景観条例に基づく景観整備
- ⑤ まちなか保健室事業
- ⑥ まちなか学校事業

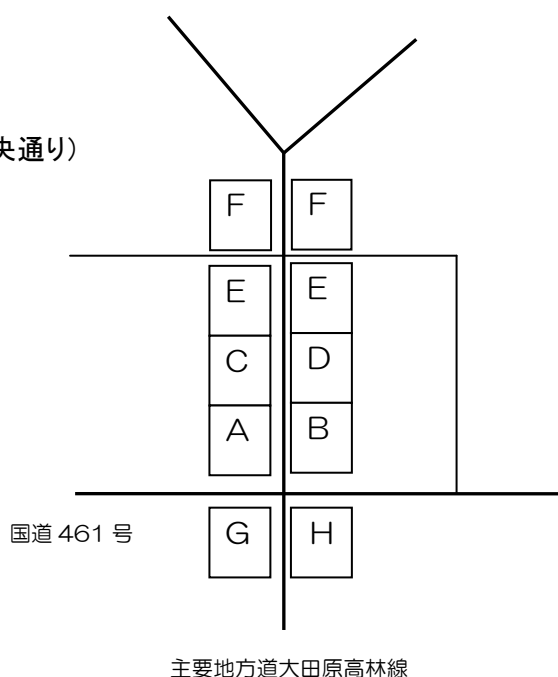
■ 中長期的な目標達成のための具体的な事業内容(平成25年以降の主な取り組み)  
(ハード事業)

- ① 回遊路整備事業
- ② Bブロックミニ区画整理事業
- ③ Eブロックパティオ事業
- ④ Fブロック再開発事業
- ⑤ 都市計画道路大田原野崎線拡幅事業

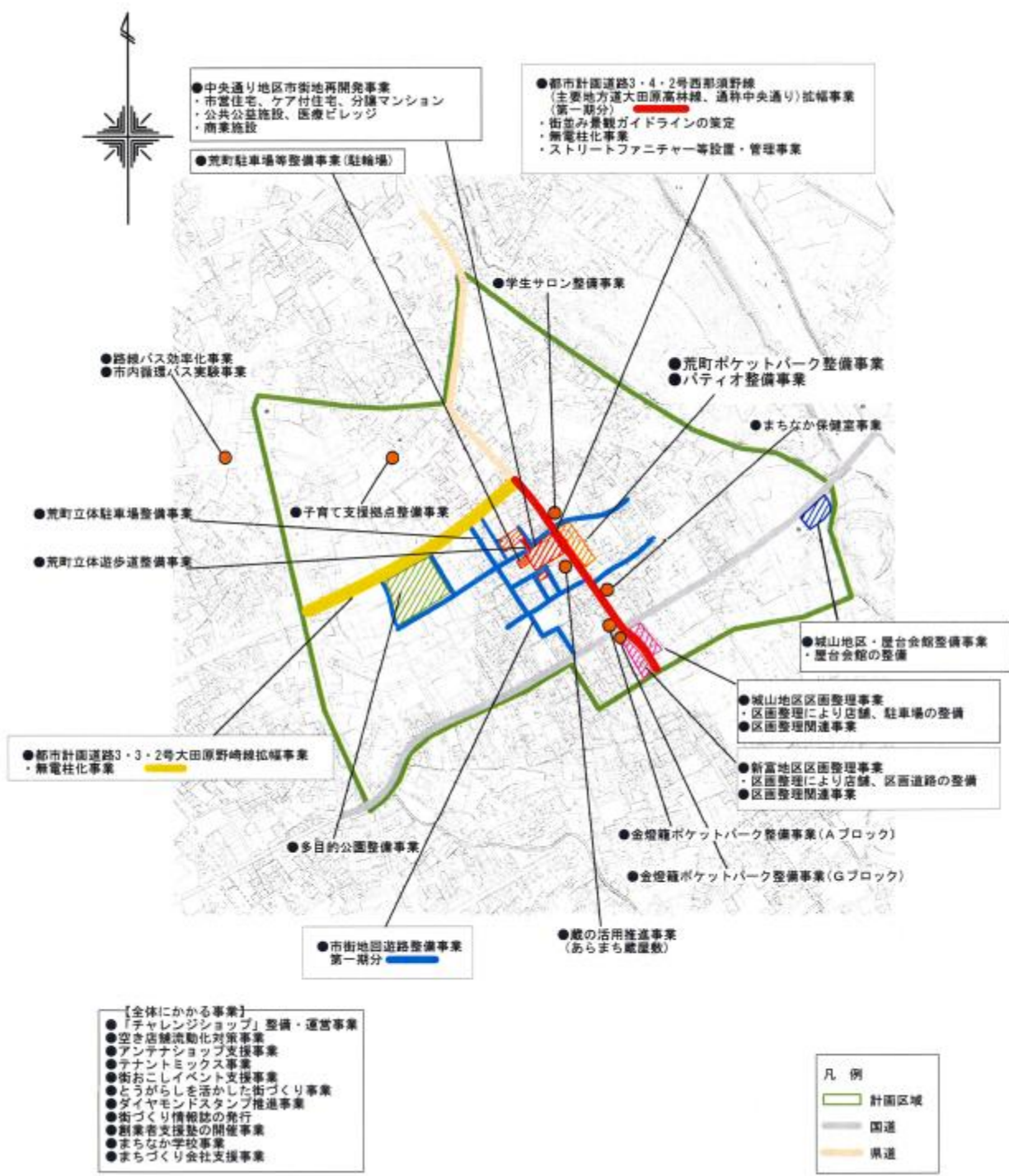
(ソフト事業)

- ① 空き店舗利活用事業
- ② イベント等まちなか観光の推進事業

右の図は、主要地方道大田原高林線(中央通り)地区をブロックごとに分けたエリア図である。  
各ブロックごとにそのエリアの関係地権者等を交えて具体的な事業内容について、調査・研究を行っている。



# 今後5年間の事業実施箇所

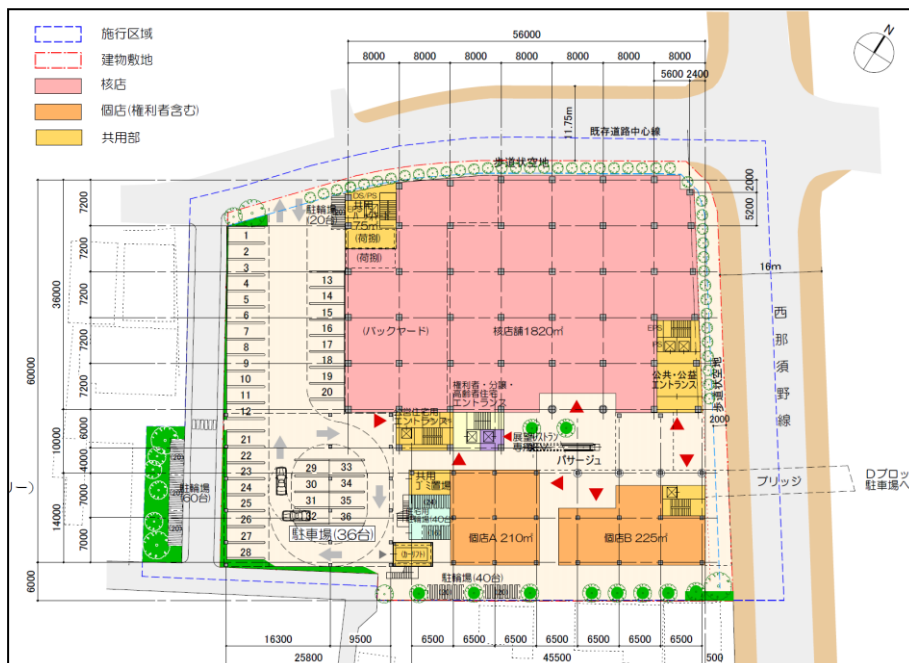


【ハード事業のイメージ図】

金燈籠ポケットパーク



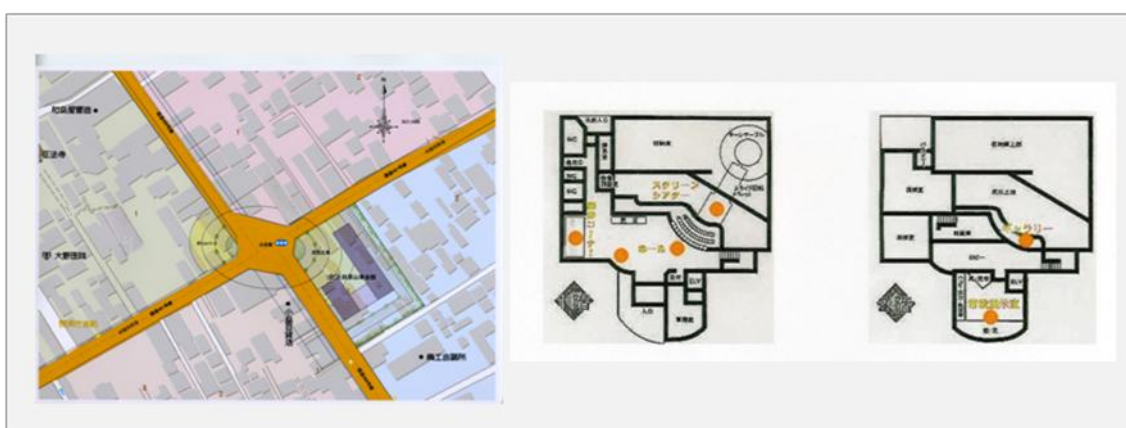
中央通り地区市街地再開発事業



## パティオ事業



## 城山地区屋台会館等整備事業



## [2] 事業推進の手法、コンセプト

### 1) まちなか居住推進の事業展開

再開発事業では住宅・商業テナント・クリニック等の複合型の再開発ビルが建設される。

まちなか居住に関しては、住宅部分には市営住宅、ケア付高齢者住宅、分譲マンションを整備する予定であり、更にクリニックを併せて入居させることにより、住民(特に高齢者)にとっては安心・快適に暮らす環境整備を行うほか、今後第二の再開発事業においては、スチューデントレジデンスを整備するなど、学生のまちなか居住を推進しながら中心市街地の居住人口の増加を図っていく。

こうした大きなハード事業と相まって、(株)大田原まちづくりカンパニーが実施するまちなか居住の推進に関わる事業に市が支援を行うことにより、地域主導のまちづくりが可能となり、ひいては民間ベースのまちなか居住の推進を加速させることにつながる。

また、中心市街地における賃貸住宅は供給過剰の状況であるが、遊休化している資源の有効活用を図るため、住宅管理会社と連携しながら、市のホームページにより賃貸住宅の活用に向けた情報発信を行う。

### 2) 再開発と既存事業者との連携

再開発事業の商業テナントは約10億円の販売額が見込まれるが、これは中心市街地内の小売販売額の10%強を占めることから、中心市街地内において極めて高い集客力を有すると考えられる。また、再開発ビル内の居住人口は約200名が見込まれるなど、再開発ビル付近の歩行者・自転車等の通行量が大幅に増加することが想定される。

こうした再開発の事業効果を更に高めていくため、周辺の事業者等と連携を図りながら下記の取り組みを並行して行い、魅力と賑わいのあるまちづくりを推進していく。

- ・第二、第三の再開発事業に弾みをつけ、早期実現を目指す。
- ・既存商店主の意識改革を促し、より一層のまちづくりの機運を高める。
- ・街並み景観ガイドライン(協定)に則り、既存店舗のリニューアルを効果的に進める。
- ・地元事業者以外に市外から積極的に店舗誘致を進める。
- ・共同駐車場の整備を促進し、利用客に利便性のあるまちづくりを進める。
- ・創業者支援塾の開催やチャレンジショップの整備運営により、新規開業者の育成を図る。
- ・空き店舗活用事業により新規開業者や不足業種の空き店舗への入居を進める。

### 3) 若い世代(学生)が活動できる事業展開

若い人々にアピールする中心市街地であるためには、多くの「交流の機会」「出会いのチャンス」と共に、ビジネスチャンスに期待できるかどうか、である。

大田原市の中心市街地は、与一祭りや屋台祭り等の伝統ある祭りの他、街かど美術館、日曜朝市、とうがらしの郷づくり等新しいイベントも育まれている。さらに、国際医療福祉大学の学生も参加する福祉ボランティア活動などの市民活動が盛んである。

こうした市民活動を今まで以上に PR し若者の参加を呼びかけると共に、空き店舗を開放するなど新しい活動やイベントをサポートしながら、交流するまち、出会いの多いまちを若者にアピールし、巻き込んで行く。

交流や出会いの数に応じて、ビジネスチャンスも生まれるものとする。

そのための環境整備として、次のような事業を推進していく。

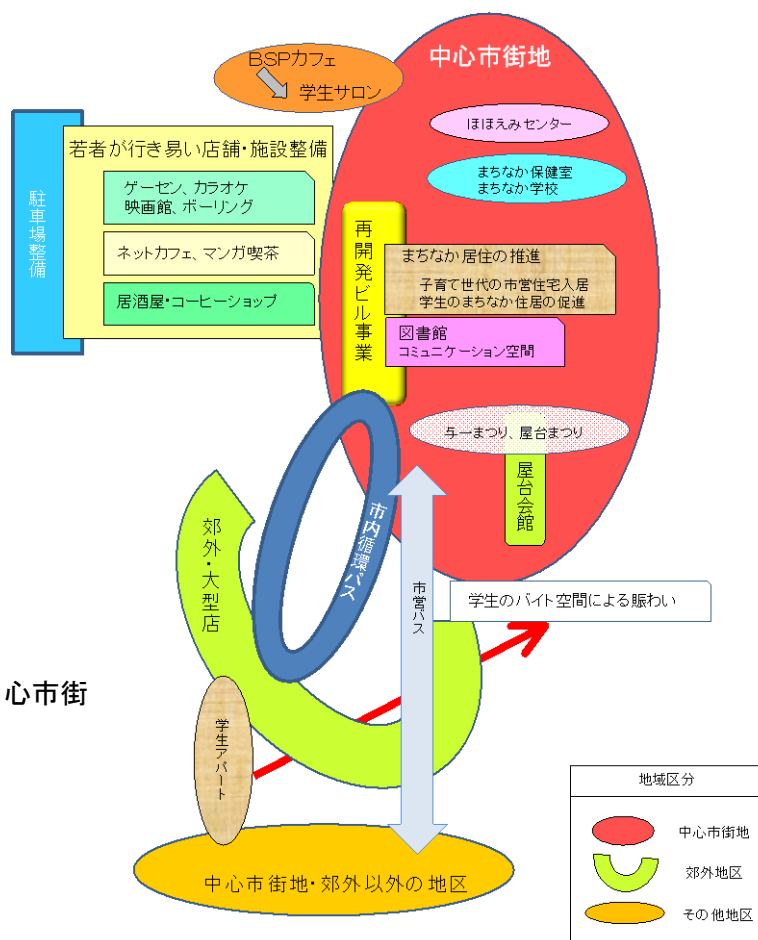
・BSP カフェの充実及び学生サロンの整備

BSP カフェは、平成 14 年度に栃木県のカレッジ・コミュニティ事業第 1 号の認定を受け、地域コミュニティの核である商店街と大学が連携し、新しい力(大学生)を商店街の空き店舗に導入することで、商店街の活性化の一助とすることを目的として開設した店舗である。

既存店舗の業務内容を見直すなど更なる充実を図るとともに、学生が気軽に集える学生サロンとしての機能を持たせることにより、利用者数の増加を図りながら若い世代の拠点施設の一つとして整備をしていく。

※BSP カフェとは、best service performance café の略である。

若い世代(大学生を含む)を中心市街地に呼び込むための施策  
 相関図





### [3] 計画期間の考え方

本市の中心市街地活性化は前述のように、街路事業の伸展を軸に、今後20年は様々な事業が継続されていくものと思われるが、中心市街地活性化基本計画は、約5年を目処に計画し、事後評価する事となっている。

そこで本基本計画の計画期間は、平成20年11月から、第一期の中央通り街路事業や再開発事業を中心とした様々な事業の効果が現れると考えられる平成26年3月までの5年と5ヶ月とする。

### [4] 数値目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の目標の達成状況を的確に把握するために、活性化策の三本柱である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、「ひとにやさしい」まちなか居住の推進、地域特性を踏まえた商業の振興の各分野の数値目標指標を設定する。

#### (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」の数値目標指標の考え方

「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」にかかる主要な事業は、以下の通りである。

(取り組み内容)

- ・ 蔵を活用した商業・市民活動の空間確保、観光PRセンター等の整備事業
- ・ 空き店舗・空き地を活用した市民活動の場の確保

※空き店舗を活用した多様な市民活動例

- ・ bspカフェ(地元の国際医療福祉大学生が運営)
- ・ あらまち蔵屋敷(駄菓子、特産品、甘味処)
- ・ 創業支援塾の開設と連携した空き店舗活用支援事業

- ・ 街かど美術館
- ・ 七福神巡り
- ・ とうがらしの郷づくり推進事業
- ・ 市営バス運行効率化及び市内循環バス運行実験事業
- ・ 金燈籠ポケットパーク整備事業
- ・ 荒町ポケットパーク整備事業
- ・ イベント等市民活動のサポート
- ・ 中央通り地区再開発整備事業
- ・ 多目的公園整備事業
- ・ 城山地区屋台会館等整備事業
- ・ まちなか保健室事業
- ・ まちなか学校事業

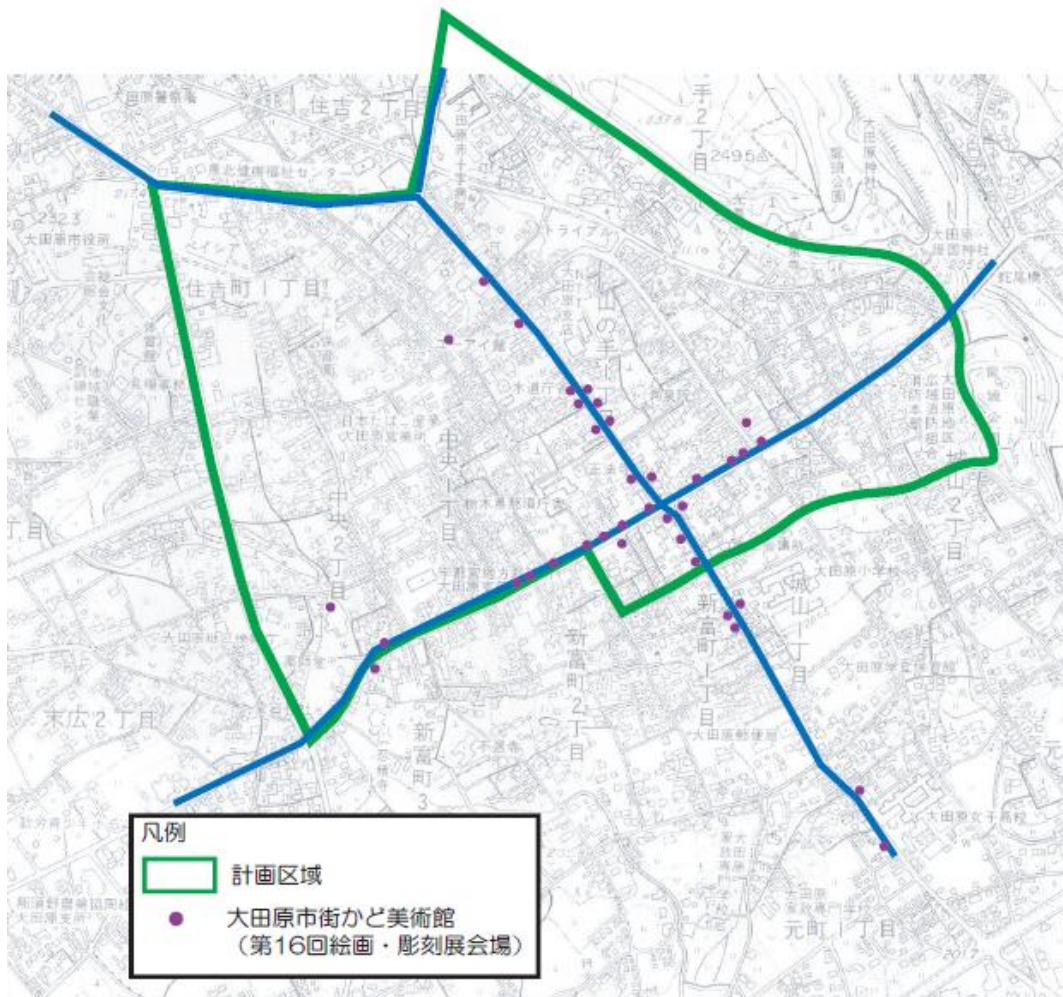
など

上記の事業が展開し、様々な活動が集約される状態を歩行者・自転車数の増加、と言った形で数値目標化することは、定期的な観測も可能であり中心市街地活性化の指標として市民にとっても分かりやすいものと思われる。

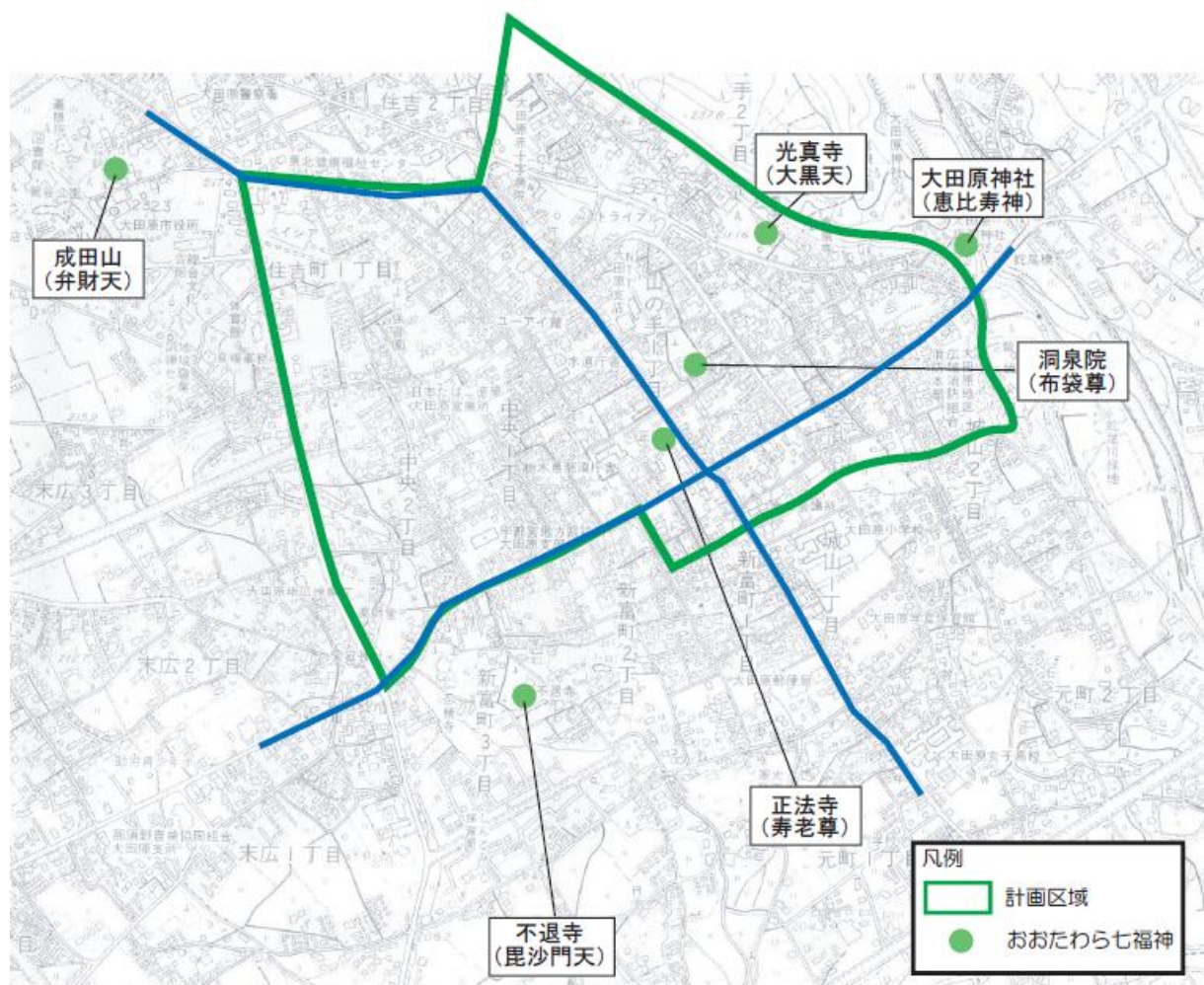
よって、この柱においての指標は、**中心市街地における歩行者・自転車数の増加**を設定する。


【参 考】

街かど美術館の展開(第16回、平成19年度の実績)



中心市街地周辺の七福神(長泉寺は中心市街地から少し離れる)



 おおたわら七福神お奨め品



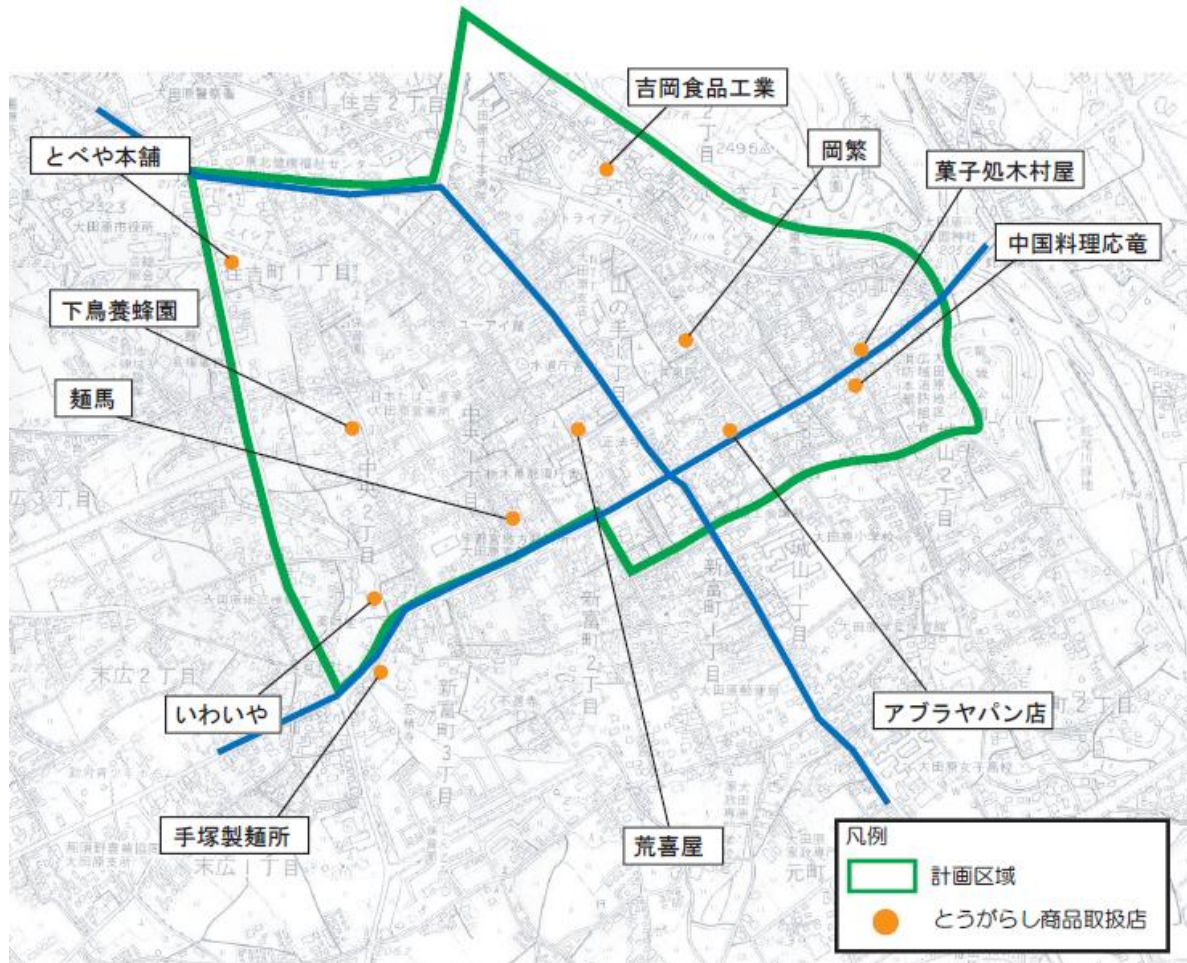
「押印用色紙」は、各社寺にて頒布されております。  
お参りすることとごつづつ押印をいただいでください。



「七福神人形守」一件500円 七件分揃」台300円  
各社寺が祀る神様を模した土人形で、  
七社寺を巡ると愛らしい七福神が揃います。

写真: おおたわら七福神巡りHP

中心市街地内の「とうがらし」商品取扱店の分布



〈 とうがらしの郷づくり推進事業概要 〉

・とうがらし商品

ラーメン、焼きそば、うどん、メンチ、コロッケ、餃子、パン、どら焼き、羊羹  
煎餅、切り餅、ジェラート、ぼん酢、ソース、はちみつ、佃煮、しそ南蛮

・販売店

市内16店舗  
(うち中心市街地内 11 店舗)

・PR方法

イメージキャラクター「ピリカラ三兄弟」による広報活動、  
とうがらし商品取扱店マップの作成、ブログ「大田原だ  
ね！つと」によりPRしている。



資料: とうがらしの郷大田原HP  
ピリカラ三兄弟(イメージキャラクター)

## (2) 「ひとにやさしい」街なか居住の推進の数値目標指標の考え方

「ひとにやさしい」街なか居住の推進にかかる主要な事業は、以下の通りである。

(取り組み内容)

- ・都市計画道路西那須野線(主要地方道大田原高林線、通称中央通り)の拡幅・無電柱化事業(第1期工事分)
  - ・土地区画整理(沿道整備街路)事業
  - ・都市計画道路大田原野崎線拡幅事業
  - ・回遊路整備事業
  - ・金燈籠ポケットパーク整備事業
  - ・荒町ポケットパーク整備事業
  - ・ストリートファニチャー整備事業
  - ・再開発ビル内に市営住宅、ケア付高齢者住宅、一般分譲マンション、交流センター、行政窓口及び医療ビレッジの整備
  - ・市営バス運行効率化及び市内循環バス運行実験事業
  - ・国際医療福祉大学生のまちなか居住の推進
  - ・子育て支援拠点整備事業
  - ・まちなか保健室事業
- など

中心市街地活性化の基本は、中心市街地に暮らし、定住する人々が増えることにある。上記の事業が展開し、インフラの整備と共に都市的機能が集約され、人々の「交流」機会が多く期待できる中心市街地は、便利で、快適で楽しい空間であるべきである。

したがって、中心市街地には諸々の施策の集中投下を行いつつ、暮らし、定住化の受け皿となる住宅の整備を相まって推進しなければ活性化の果実は地域に実らないことから、中心市街地における定住人口の増加、を指標とする。

本市では、他都市にもあまり例のみられない中心市街地の市街地再開発に伴う「市営住宅」の投入を予定している。併せて、高齢者にやさしい街を標榜し「ケア付高齢者住宅」の普及にも力を入れることや、国際医療福祉大学生の街なか居住の推進対策を行うことから、

「まちなか居住の推進」状況を端的に表す指標として、**中心市街地における定住人口の増加**を設定する。

## (3) 「地域特性を踏まえた商業の振興」の数値目標指標の考え方

「地域特性を踏まえた商業の振興」にかかる主要な事業は、以下の通りである。

(取り組み内容)

- ・都市計画道路西那須野線(主要地方道大田原高林線、通称中央通り)の拡幅・無電柱化事業(第1期工事分)
- ・土地区画整理(沿道整備街路)事業
- ・中央通り地区再開発事業
- ・創業支援塾の開催
- ・イベント等まちなか観光の推進

- ・荒町駐車場等整備事業
  - ・荒町遊歩道整備事業
  - ・荒町パティオ整備事業
  - ・中央通り地区街並形成助成事業
  - ・空き店舗の活用及び流動化事業
  - ・とうがらしの郷づくり推進事業
- など

前記事業を展開することにより、小売商業体質の改善、街路の拡幅やこれに伴う電線類の地中化、街並み景観の形成など、商業サービスの質の改善、商業空間の魅力向上による来訪者の増加が期待されるところである。

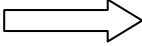
街並み景観などは大田原市の「顔」となるような地域性、固有性に溢れた景観に統一できれば、街の魅力、小売環境の魅力が高まる。この事も手伝って、人々が集まるようになり、その結果ビジネスチャンスの発生機会が提供されるものと考えられることから、商業者の進出のさらなる増加が期待され、結果、小売販売額の増加につながる。

そこで、街路拡幅や街並み整備、創業支援等に関わる一連の成果指標として、**中心市街地における小売販売額**を設定する。

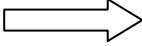
## [5] 目標数値の設定

目標数値は基準年度の数値の維持を第一条件とし、各種取り組みによって増加可能な見込みの数値を設定した。

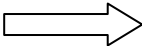
- (1) 「多様な市民活動のさらなる集積と発信による賑わいの創出」の数値目標  
「中心市街地における歩行者・自転車数の増加」

<b>【基準値】</b> 平成20年 歩行者・自転車通行量 2,301人/日		<b>【目標数値】</b> 平成25年 歩行者・自転車通行量 3,000人/日
-------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

- (2) 「ひとにやさしい」街なか居住の推進の数値目標指標  
「中心市街地における定住人口の増加」

<b>【基準値】</b> 平成19年 中心市街地定住人口 3,104人		<b>【目標数値】</b> 平成25年 中心市街地定住人口 3,150人
----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

- (3) 「地域特性を踏まえた商業の振興」の数値目標指標  
「中心市街地における小売販売額の増加」

<b>【基準値】</b> 平成19年 小売業年間商品販売額 11,017百万円		<b>【目標数値】</b> 平成25年 小売業年間商品販売額 12,000百万円
--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

[6]具体的な目標数値の設定根拠

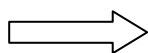
■アウトカム指標：1 中心市街地における歩行者・自転車数の増加

【基準値】

平成20年

歩行者・自転車通行量

2,301人/日



【目標数値】

平成25年

歩行者・自転車通行量

3,000人/日

●1. 現状：歩行者・自転車通行量の推移

中心市街地の通行量調査(休日)の経年変化は以下の通り。

中心市街地の通行量調査(休日)の経年変化(平成5～20年)

単位：人、台

年度	歩行者							二輪車						
	5	7	9	11	14	17	20	5	7	9	11	14	17	20
大隅屋菓子店前	120	49	71	87	36	39	38	661	132	321	469	255	254	226
マルビシ化粧品店前	257	147	189	167	48	108	61	739	138	418	467	279	108	207
並木園前	399	289	246	92	55	77	71	1,005	211	586	478	317	273	178
若松屋前	246	185	233	107	63	127	430	967	150	587	440	381	226	163
鈴木石材店前 (小黒哲夫氏宅前)	303	211	216	131	98	93	58	751	92	264	364	309	296	222
東京電力前	288	278	158	146	64	83	50	833	177	446	393	292	223	170
メンズショップ野田前	223	129	119	86	30	60	34	749	163	461	509	267	239	197
三作前	134	117	85	58	46	48	45	681	113	370	360	288	237	151
合計	1,970	1,405	1,317	874	440	635	787	6,386	1,176	3,453	3,480	2,388	1,856	1,514

単位：人、台

年度	合 計						
	5	7	9	11	14	17	20
大隅屋菓子店前	781	181	392	556	291	293	264
マルビシ化粧品店前	996	285	607	634	327	216	268
並木園前	1,404	500	832	570	372	350	249
若松屋前	1,213	335	820	547	444	353	593
鈴木石材店前 (小黒哲夫氏宅前)	1,054	303	480	495	407	389	280
東京電力前	1,121	455	604	539	356	306	220
メンズショップ野田前	972	292	580	595	297	299	231
三作前	815	230	455	418	334	285	196
合計	8,356	2,581	4,770	4,354	2,828	2,491	2,301

(資料：市通行量調査)

中心市街地の歩行者・自転車の通行量は、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町中の回遊性が乏しくなってきた等の要因から、減少傾向にある。



## ●2. 推計

<中心市街地における歩行者・自転車通行量の目標数値算定>

○平成20年通行量(基準年)	2,301人/日
○プラス要因	1,108人/日
○マイナス要因	335人/日
○純増分	773人/日

◆平成25年時目標算定値◆

$$2,301人/日 + 773人/日 = 3,074人/日$$

(サティ)が撤退する前の平成11年度の歩行者・自転車通行量(4,000人以上)に戻すことを目標とし、平成25年の時点では約3,000人の通行量を目指す。

---

**【プラス要因】 各種取り組みによる効果(増加分) 合計:1,108人/日**

---

1.平成21年から1年毎に増加する分	年間:67人/日 (5年間:335人/日)
a)空き店舗の活用による集客による増加分	年間:21人/日
b)とうがらしの郷づくり推進事業との連携による誘客による増加分	年間:28人/日
c)公共施設の利用者を対象とする中心市街地への誘導による増加分	年間:4人/日
d)学生サロン整備事業による増加分	年間:1人/日
e)民間活力共同住宅建設による定住人口の増加による増加分	年間:13人/日

$$a) + b) + c) + d) + e) = 67人/日$$

---

2.平成25年以降に増加する分	773人/日
・中央通り地区再開発事業による増加分	289人/日
・荒町商業集積事業による増加分	53人/日
・多目的公園整備事業による増加分	95人/日
・城山地区屋台会館整備事業による増加分	336人/日

$$a) + b) + c) + d) = 773人/日$$

---

**【マイナス要因】 平成20年から平成25年までの減少分 合計:335人/日**

---

**【プラス要因】 各種取り組みによる効果(増加分)**

合計:1,108人/日

**1:平成21年から1年毎に増加する分**

年間:67人/日 (5年間:335人/日)

**a) 空き店舗の活用による集客による増加分**

年間:21人/日

空き店舗の10店舗を活用することを目標としているが、これは中心市街地内に存在する空き店舗総数の約15%に当たり、数的規模の大きな事業である。事業効果としては、空き店舗の散在する街並を改善し雰囲気を上向きにすることや、個々の店舗が営業を始めることにより、空き店舗であるために見込めなかった集客力を見込めること、その結果として歩行者・自転車の通行量の増加が期待できること等があげられる。

平成25年までに空き店舗10店舗(1年に2店舗ずつ)を活用したときの来客数

市内の空き店舗は店舗部分の面積が50㎡~100㎡程度のものが多い。平均をとり空き店舗1店舗当たりの面積を約75㎡と考える。1年間で増える1日あたりの来客数は

$$2\text{店舗} \times 75\text{㎡} \times 0.63\text{人/㎡}^{\ast 1} \doteq 95\text{人/日}$$

**(ア) 上記の客数のうち、歩行者・自転車での来客数**

年間:13人/日

(中心市街地居住者と中心市街地外居住者で歩行者・自転車の数に大差があるので分けて考える必要がある。)

95人のうち、中心市街地居住者を約24.4%<sup>※2</sup>と見込む。

$$95\text{人/日} \times 24.4\% \doteq 23\text{人/日}$$

残りが中心市街地外居住者となるため

$$95\text{人/日} - 23\text{人/日} = 72\text{人/日}$$

$$\text{中心市街地居住者} \quad 23\text{人/日} \times 0.434^{\ast 3} \doteq 10\text{人/日}$$

$$\text{中心市街地外居住者} \quad 72\text{人/日} \times 0.045^{\ast 3} \doteq 3.2\text{人/日}$$

計 13人/日

**(イ) 自家用車で訪れる客のうち、近くの駐車場に駐車した後、徒歩で数箇所の空き店舗を回遊する見込みの客**

年間:8人/日

その数を10人に1人位の割合と想定して約10%と見込む。

全体の来客数 - 歩行者・自転車での来客数

$$(95\text{人/日} - 13\text{人/日}) \times 0.1 \doteq 8\text{人/日}$$

空き店舗の活用により増加する歩行者・自転車数

$$= \text{上記 (ア) + (イ)}$$

$$= 13\text{人/日} + 8\text{人/日} = 21\text{人/日}$$

**b)とうがらしの郷づくり推進事業との連携による誘客による増加分**

**年間:28人/日**

**①中心市街地内の大型店舗客を対象とする誘客による増加分**

**年間:23人/日**

中心市街地にある大型店はベイシアとトライアルの2店舗

**(1)ベイシア大田原店からの誘客による増加分**

**年間:10人/日**

休日の入込み客数 5,500人/日 (聞き取り調査結果)

5年間で来客の20人に1人の割合である5%をとうがらし取扱店へ誘導することが実現可能な数値であると考え、目標値を想定する。1年間では1%の増加となることから、

$$5,500人/日 \times 0.01 = 55人/日$$

**(ア)上記の客数のうち、歩行者・自転車での来客数**

**年間:5人/日**

(中心市街地居住者と中心市街地外居住者で歩行者・自転車の数に大差があるので分けて考える必要がある。)

55人のうち、中心市街地居住者が約12.4%<sup>\*4</sup>と見込む。

$$55人/日 \times 12.4\% \doteq 7人/日$$

残りが中心市街地外居住者となるため

$$55人/日 - 7人/日 = 48人/日$$

$$\text{中心市街地居住者} \quad 7人/日 \times 0.434^{*3} \doteq 3人/日$$

$$\text{中心市街地外居住者} \quad 48人/日 \times 0.045^{*3} \doteq 2.1人/日$$

計 5人/日

**(イ)自家用車で訪れる客のうち、近くの駐車場に駐車した後、徒歩で数箇所のとうがらし商品取り扱い店舗を回遊する見込みの客**

**年間:5人/日**

その数を10人に1人位の割合と想定して約10%と見込む。

全体の来客数 - 歩行者・自転車での来客数

$$(55人/日 - 5人/日) \times 0.1 = 5人/日$$

ベイシア分 (ア) + (イ)

$$5人/日 + 5人/日 = 10人/日$$

**(2)トライアル大田原店からの誘客による増加分**

**年間:13人/日**

休日の入込み客数 7,000人/日 (聞き取り調査結果)

5年間で来客の20人に1人の割合である5%をとうがらし取扱店へ誘導することが実現可能な数値であると考え、目標値を想定する。1年間では1%の増加となることから、

$$7,000人/日 \times 0.01 = 70人/日$$

(ア)上記の客数のうち、歩行者・自転車での来客数

年間:7人/日

(中心市街地居住者と中心市街地外居住者で歩行者・自転車の数に大差があるので分けて考える必要がある。)

70人のうち、中心市街地居住者が約14.4%<sup>※5</sup>と見込む。

$$70人/日 \times 14.4\% \doteq 10人/日$$

残りが中心市街地外居住者となるため

$$70人/日 - 10人/日 = 60人/日$$

$$\text{中心市街地居住者} \quad 10人/日 \times 0.434^{※3} \doteq 4.3人/日$$

$$\text{中心市街地外居住者} \quad 60人/日 \times 0.045^{※3} \doteq 2.7人/日$$

計 7人/日

(イ)自家用車で訪れる客のうち、近くの駐車場に駐車した後、徒歩で数箇所のとうがらし商品  
取り扱い店舗を回遊する見込みの客

年間:6人/日

その数を10人に1人位の割合と想定して約10%と見込む。

全体の来客数 - 歩行者・自転車での来客数

$$(70人/日 - 7人/日) \times 0.1 \doteq 6人/日$$

トライアル分 (ア) + (イ)

$$7人/日 + 6人/日 = 13人/日$$

$$\text{合計 (1)+ (2) = } 10人/日 + 13人/日 = 23人/日$$

②中心市街地内の観光客を対象とする誘客による増加分

年間:5人/日

$$\text{光真寺来客数} \quad 8,000人 \doteq 79人/日 \quad (\text{年間} 13,000人)$$

$$\text{街かど美術館}^{※6} \text{来客数} \quad 600人 \doteq 6人/日 \quad (\text{年間} 1,000人)$$

$$\text{七福神めぐり}^{※7} \text{来客数} \quad 500人 \doteq 5人/日 \quad (\text{年間} 600人)$$

よって一日あたりの観光客数は

$$79人/日 + 6人/日 + 5人/日 = 90人/日$$

観光客は、通常の買物客よりも特産品に興味を示すと考えられるので、5年間で観光客の約3人に1人の割合である30%をとうがらし取扱店へ誘導することが実現可能な数値であると考え、目標値を想定する。1年間では6%の増加になることから、

$$90人/日 \times 0.06 \doteq 5人/日$$

とうがらしの郷づくり推進事業との連携による誘客で増える歩行者・自転車数

$$= \text{前記 ①} + \text{②}$$

$$= 23人/日 + 5人/日 = 28人/日$$

**c) 公共施設の利用者を対象とする中心市街地への誘導による増加分** **年間: 4人/日**

前記の a) 空き店舗活用による集客

b) とうがらし推進事業の連携による誘客

の取組の効果で公共施設利用者のうち、5年間で利用者の20人に1人の割合である5%を誘導することが実現可能な数値であると考え、目標値を想定する。1年間では1%の増加になることから

**① 図書館の利用者の誘客による増加分** **年間: 2.7人/日**

図書館の休日の利用者が約900人/日

$$900人/日 \times 0.01 = 9人/日$$

図書館利用者の約30%が徒歩・自転車を移動手段としていることから

$$9人/日 \times 0.3 = 2.7人/日$$

**② 文化会館の利用者の誘客による増加分** **年間: 0.4人/日**

文化会館の休日の利用者が約200人/日

$$200人/日 \times 0.01 = 2人/日$$

文化会館利用者の約20%が徒歩・自転車を移動手段としていることから

$$2人/日 \times 0.2 = 0.4人/日$$

**③ 市民体育館・武道館の利用者の誘客による増加分** **年間: 0.7人/日**

市民体育館・武道館の休日の利用者が約250人/日

$$250人/日 \times 0.01 = 2.5人/日$$

市民体育館・武道館利用者の約30%が徒歩・自転車を移動手段としていることから

$$2.5人/日 \times 0.3 \doteq 0.7人/日$$

公共施設の利用者を対象とする中心市街地への誘導で増える歩行者・自転車数

$$= \text{上記 ①} + \text{②} + \text{③}$$

$$= 2.7人/日 + 0.4人/日 + 0.7人/日 = 3.8人/日 \doteq 4人/日$$

**d) 学生サロン整備事業による増加分** **年間: 1人/日**

中心市街地にある既存のBSPカフェを発展的に充実させ、学生サロンとして整備していく。

平成19年来客数 年間(約250日) 約1,500人 6人/日

前記 a)~c)の取組と、学生が集う拠点施設として充実させることで、

平成25年来客数 年間(約250日) 約2,500人 10人/日

当該店舗は駐車場を確保しているが少し離れた場所にあるため、駐車場からは徒歩での移動になる。また、学生の利用者が多いため自転車を移動手段とするものも多い。

学生サロン整備事業によって増える歩行者・自転車数

$$(10人/日 - 6人/日) \div 5年 = 0.8人/日 \doteq 1人/日$$

**e) 民間活力共同住宅建設による定住人口の増加による増加分** **年間: 13人/日**

今後5年間で増加する居住人口 150戸  $\times$  1人 = 150人<sup>※8</sup>

1年間で増えるのは30人となる。

定住人口の増加により、増える歩行者・自転車の数

$$30人/日 \times 0.434<sup>※3</sup> \doteq 13人/日$$

## 2. 平成25年以降に増加する分

773人/日

### a)中央通り地区再開発事業による増加分

289人/日

#### ① 商業テナントの集客

商業床面積 2,000㎡ × ㎡当たり来客数1.04人/日<sup>※9</sup>(休日) = 2,080人/日

前記の客数のうち、歩行者・自転車での来客数

(中心市街地居住者と中心市街地外居住者で歩行者・自転車の数に大差があるので分けて考える必要がある。)

2,080人/日の約13.2%<sup>※10</sup>を中心市街地居住者と見込む。

2,080人/日 × 13.2% ≒ 274人/日

残りが中心市街地外居住者となるため

2,080人/日 - 274人/日 = 1,806人/日

中心市街地居住者 274人/日 × 0.434<sup>※3</sup> ≒ 120人/日

中心市街地外居住者 1,806人/日 × 0.045<sup>※3</sup> ≒ 81人/日

計 201人/日

#### ② 再開発ビル内居住人口 203人<sup>※11</sup>

上記居住者のうち、歩行者・自転車の数

203人 × 0.434<sup>※15</sup> ≒ 88人 88人/日

再開発事業により増加する歩行者・自転車数

= ① + ②

= 201人/日 + 88人/日 = 289人/日

### b)荒町商業集積事業による増加分

53人/日

荒町地区にパティオ型の商業集積(8店舗程度)を行う。

市内の平均店舗面積等から考えて、空き店舗と同様の計算を行う(空き店舗の説明参照)。

8店舗 × 75㎡ × 0.63人/㎡<sup>※1</sup> ≒ 378人/日

前記の客数のうち、歩行者・自転車での来客数

(中心市街地居住者と中心市街地外居住者で歩行者・自転車の数に大差があるので分けて考える必要がある。)

378人のうち、中心市街地居住者を約24.4%<sup>※2</sup>と見込む。

378人/日 × 24.4% ≒ 92人/日

残りが中心市街地外居住者となるため

378人/日 - 92人/日 = 286人/日

中心市街地居住者 92人/日 × 0.434<sup>※3</sup> ≒ 40人/日

中心市街地外居住者 286人/日 × 0.045<sup>※3</sup> ≒ 13人/日

計 53人/日

**c) 多目的公園整備による増加分****95人/日**

①既存の蛇尾川緑地公園の休日の平均利用者数が約50人なので、同様の利用者を見込む。これは多目的広場の利用申請書を出した団体の人数であり、応援に来る家族等を含めると、実際には約3倍の人数が利用している。蛇尾川緑地公園の利用者の約30パーセントが徒歩・自転車を移動手段としているため、同様に考える。

$$50人 \times 3 \times 0.3 = 45人/日$$

②その他、蛇尾川緑地公園のジョギング・散歩等での利用者が約50人いるので、同様の利用者を見込む。これらの利用者の移動手段は徒歩であると考えられるため

$$50人/日$$

$$\text{合計 } ① + ② = 95人/日$$

**d) 城山地区屋台会館整備事業による増加分****336人/日****①城山地区に建設される屋台会館の集客による通行量の増加****280人/日**

(ア)屋台会館の観光客による増加

**50人/日**

道の駅「那須与一の郷」にある「那須与一伝承館」の休日の平均入館者数は約40人/日～50人/日なので、同様の入館者数を見込む。

観光客は徒歩で周囲を回遊すると考えられるので 50人/日

(イ)屋台会館でのイベントによる増加

**230人/日**

各自治会で休日に定期的にイベントを行う予定であり、自治会の参加者が約30人/日になると考えられる。また、イベントによる集客人数は、既存のあらまち蔵屋敷でのイベント実績から考えて約200人/日になると考えられる。

自治会からの参加者の移動手段は徒歩や自転車であると考えられ、イベントに来る人は徒歩で周囲を回遊すると考えられるので 230人/日

$$\text{合計(ア) + (イ)} = 50人/日 + 230人/日 = 280人/日$$

**②屋台会館の整備地区の商業集積(2店舗程度)による通行量の増加****56人/日**

屋台会館に2店舗の商業集積を行う。通常の店よりも集客力の高い店舗を誘致する。市内にあるあらまち蔵屋敷が150人/日であるが、これを上回る200人/日程度の店舗を誘致する。

$$200人/日 \times 2店舗 = 400人/日$$

前記の客数のうち、歩行者・自転車での来客数

(中心市街地居住者と中心市街地外居住者で歩行者・自転車の数に大差があるので分けて考える必要がある。)

400人/日の約24.4%<sup>\*2</sup>を中心市街地居住者と見込む。

$$400人/日 \times 24.4\% \doteq 98人/日$$

残りが中心市街地外居住者となるため

$$400人/日 - 98人/日 = 302人/日$$

$$\text{中心市街地居住者} \quad 98人/日 \times 0.434^{*3} \doteq 42人/日$$

$$\text{中心市街地外居住者} \quad 302人/日 \times 0.045^{*3} \doteq 14人/日$$

$$\text{計} \quad 56人/日$$

$$\text{合計 } ① + ② = 280人/日 + 56人/日 = 336人/日$$

**【マイナス要因】 平成20年から平成25年までの減少分**

**合計：335人／日**

平成21年以降の中心市街地の歩行者・自転車通行量(推計)何も対策をしない場合

単位：人

区 分	H21	H22	H23	H24	H25
通 行 量	2,230	2,161	2,094	2,029	1,966
増減率(%)	-3.1	-3.1	-3.1	-3.1	-3.1

※増減率は、平成14年から平成20年平均減少率(対前年比の減少割合)

**●平成20年(基準年)から平成25年までの減少分**

**2,301人／日 - 1,966人／日 = 335人／日**

**〈参考〉**

**歩行者・自転車通行量の純増分**

平成21年以降の中心市街地の歩行者・自転車通行量(推計)対策を講じた場合

単位：人

区 分	H21	H22	H23	H24	H25
通 行 量	2,297	2,295	2,295	2,297	3,074
増減率(%)	-0.2	-0.1	0	0.1	33.8

**【フォローアップの考え方】**

事業の進捗状況については毎年確認を行い、必要に応じ事業促進の措置を講じるとともに、3年に1度実施されている通行量調査で目標達成状況を把握する。次回の通行量調査は中間年度に当たる平成23年度に実施予定であり、中心市街地活性化協議会と連携して数値目標の検証を含めたフォローアップを行い、必要に応じ計画の見直しを含めた改善措置を講じる。最終年度については通行量調査が行われていないため、各ポイントを独自に調査して、中間年度で検証した事項を含め再検証し、事業効果の検証及び目標達成状況の把握を行う。

※1: 『平成19年度大田原市中心市街地活性化診断事業報告書(注：中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書とは別冊となる)』のP14 【商業施設の参入余力】の「小売業：売り場面積1㎡当り人口」参照

※2: 『中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書』のP189

【図表 8.43 居住地区別の買い物先(買い物)】参照

指数は中心市街地の「商店街」のものを用いる。

市全域(合計) 72,330人 × 0.019 ≒ 1,374人

中心市街地 5,775人 × 0.058 ≒ 335人

よって中心市街地居住者が占める割合

$335 \div 1,374 \times 100\% \approx 24.4\%$  となる。

※3: 『中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書』のP209 【図表 8.67 中心市街地への交通手段】参照

①中心市街地居住者

歩行者 20.5%

自転車 22.9%

歩行者 + 自転車の割合は = 20.5% + 22.9% = 43.4% となる。

②中心市街地外居住者の指数は直接記載されていないので以下の方法で計算した。

歩行者 全域(合計) 4,822人 × 0.021 ≒ 101人



中心市街地 385 人 × 0.205 ≒ 78 人

中心市街地外 101 人 - 78 人 ≒ 23 人

よって中心市街地外居住者の歩行者の割合は

$23 \div (4,822 \text{ 人} - 385 \text{ 人}) \times 100\% \approx 0.5\%$  となる。

自転車 全域(合計) 4,822 人 × 0.055 ≒ 265 人

中心市街地 385 人 × 0.229 ≒ 88 人

中心市街地外 265 人 - 88 人 ≒ 177 人

よって中心市街地外居住者の自転車の割合は

$177 \div (4,822 \text{ 人} - 385 \text{ 人}) \times 100\% \approx 4.0\%$  となる。

歩行者 + 自転車 の割合は = 0.5% + 4.0% = 4.5% となる。

※4: 『中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書』の P189

【図表 8.43 居住地区別の買い物先(買い物)】参照

指数は中心市街地の「ベシシア」のものを用いる。

市全域(合計) 72,330 人 × 0.043 ≒ 3,110 人

中心市街地 5,775 人 × 0.067 ≒ 387 人

よって中心市街地居住者が占める割合は

$387 \div 3,110 \times 100\% \approx 12.4\%$  となる。

※5: 『中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書』の P189

【図表 8.43 居住地区別の買い物先(買い物)】参照

指数は中心市街地の「トライアル」のものを用いる。

市全域(合計) 72,330 人 × 0.026 ≒ 1,880 人

中心市街地 5,775 人 × 0.047 ≒ 271 人

よって中心市街地居住者が占める割合は

$271 \div 1,880 \times 100\% \approx 14.4\%$  となる。

※6: 毎年 5 月中旬から下旬に開催(9 日間)

※7: 開帳は 1 月、5 月、9 月の 1 日から 7 日までであり、この間七福神めぐりに因んだ各種イベントを開催

※8: 150 人は、後述するアウトカム指標 2(中心市街地における定住人口の増加)から

※9: m<sup>2</sup>当たり来客数は商業床面積が 2,000 m<sup>2</sup>であることから、『平成 19 年度大田原市中心市街地活性化診断事業報告書(注:中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書とは別冊となる)』の P14「大型店店舗面積1 m<sup>2</sup>当たり人口」を採用する。

※10: 『中心市街地活性化診断事業現地実態調査報告書』の P189

【図表 8.43 居住地区別の買い物先(買い物)】参照

指数は中心市街地の「大型店」のものを用いる。

市全域(合計) 72,330 人 × 0.069 ≒ 4,990 人

中心市街地 5,775 人 × 0.114 ≒ 658 人

よって中心市街地居住者が占める割合は

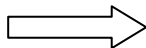
$658 \div 4,990 = 13.2\%$  となる。

※11: 203 人は、後述するアウトカム指標 2(中心市街地における定住人口の増加)から

## ■アウトカム指標：2 ■ 中心市街地における定住人口の増加

### 【基準値】

平成19年  
中心市街地定住人口  
3,104人



### 【目標数値】

平成25年  
中心市街地定住人口  
3,150人

## ●1. 現状：定住人口の推移

中心市街地の定住人口の経年変化は以下の通り。

中心市街地人口

	H元年	H4年	H9年	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年
中心市街地人口①(人)	4,381	4,043	3,756	3,428	3,374	3,327	3,317	3,257	3,220	3,104
旧大田原市人口②(人)	52,138	53,073	54,461	54,937	54,837	54,882	54,904	55,013	55,101	55,041
①/②(%)	8.4%	7.6%	6.9%	6.2%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%

中心市街地では人口減少が続いている。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からの人口流出が顕著に表れている結果と考えられる。

## ●2. 推計

○平成19年人口(基準年)	3,104人
○プラス要因	353人
○マイナス要因	287人
○純増分	66人

### ◆平成25年時目標算定値◆

$$3,104人 + 純増分66人 = 3,170人$$

【プラス要因】 各種取り組みによる効果(増加分)      合計:353人

1. 平成21年から1年毎に(5年間で)増加する分      年間:30人 (5年間:150人)  
・民間活力共同住宅建設による定住人口の増加      年間:30人

2. 平成25年以降に増加する分      203人  
・再開発事業による定住人口の増加      203人

【マイナス要因】 平成19年から平成25年までの減少分      合計:287人

**【プラス要因】 各種取り組みによる効果(増加分)****合計:353人****1. 平成21年から1年毎に(5年間で)増加する分****年間:30人 (5年間:150人)****民間活力共同住宅建設による定住人口の増加****年間:30人**

中心市街地には共同住宅が建設されているが、主に国際医療福祉大学生約4,000人をはじめとする単身者を対象とした共同住宅が大半である。

現在、学生は主に交通の便が良い内環状線沿いの共同住宅に入居する傾向があるが、今後、まちなか居住の推進を図る観点から、学生を中心市街地に誘導する対策を大田原市と国際医療福祉大学による代表者懇談会を通して、積極的に働きかけていくものとする。

**①既存の共同住宅への居住推進による増加****年間:10人**

上記のとおり、学生は内環状線沿いの共同住宅に入居する傾向があるため、中心市街地内の共同住宅は空き部屋が目立っている。前述に記載した取組を通して、平成25年度までに約50戸の空き部屋に学生の居住を推進することを目標にし、約50人の居住人口増加を見込む。

$$50戸 \times 1人 = 50人 \dots \textcircled{1}$$

つまり1年間で増加するのは平均10人となる。

**②新築共同住宅への居住推進による増加****年間:20人**

下の表のとおり中心市街地内では、ほぼ毎年共同住宅が新築されている。この新築共同住宅にも前述に記載した取組を通して学生の居住を推進する。

**●民間活力による共同住宅の動向**

区分	H16	H17	H18	H19	平均
棟数	4	5	0	(3)	3
戸数	30	79	0	(16)	31

※共同住宅は、福祉大学生を対象としているため、主に単身者仕様である。

※統計ができていないが、平成20年1月～3月間に3棟が中心市街地内に建設されている。

**●平成21年以降の動向**

年間に2棟・20戸が建築されるものと想定

区分	H21	H22	H23	H24	H25	合計
棟数	2	2	2	2	2	10
戸数	20	20	20	20	20	100

今後5年間で増加する居住人口

$$100戸 \times 1人 = 100人 \dots \textcircled{2}$$

つまり1年間で増加するのは20人となる。

(新築アパートは学生に人気があり満室になることが多いので100%の入居とした)

## 2. 平成25年以降に増加する分

203人

### 再開発事業による定住人口の増加

203人

①Cブロック再開発のコアテナントとなる「市営住宅」の24戸を想定する。

一戸当たりの世帯人口を4.3人<sup>※1</sup>(夫婦+子供2.3人)とする。

$$24戸 \times 4.3人 \doteq 123人$$

②ケア付住宅(1人用 10室 2人用 15室)

$$10人 + 30人 = 40人$$

③分譲マンション

$$20戸 \times 2人 = 40人$$

平成25年以降に増加する分

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 203人$$

### 【マイナス要因】平成19年から平成25年までの減少分

合計:287人

#### ●平成20年以降の中心市街地の人口の推計

平成20年以降の中心市街地の人口(推計):何も対策をしない場合 単位:人

区 分	H20	H21	H22	H23	H24	H25
人口	3,054	3,005	2,957	2,910	2,863	2,817
増減率(%)	-1.6	-1.6	-1.6	-1.6	-1.6	-1.6

※増減率は、平成14年から平成19年の年平均減少率(対前年比率)

#### ●平成19年(基準年)から平成25年までの減少分

$$3,104人 - 2,817人 = 287人$$

### 〈参考〉

#### 平成25年の定住人口目標値算定

平成20年以降の中心市街地の人口(推計):対策を講じた場合 単位:人

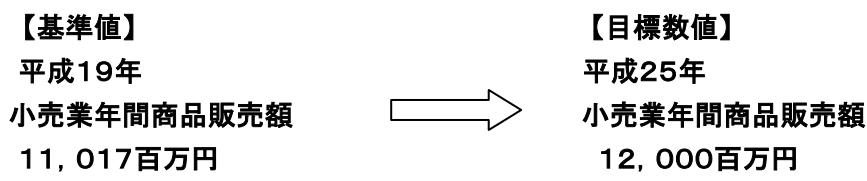
区 分	H20	H21	H22	H23	H24	H25
人口	3,051	3,029	3,008	2,988	2,968	3,170
増減率(%)	-1.7	-0.7	-0.7	-0.7	-0.7	6.8

### 【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況については毎年確認を行い、必要に応じ事業促進の措置を講じるとともに、住民基本台帳により中心市街地人口を毎年度調査し、中間年度に当たる平成23年度には、中心市街地活性化協議会と連携して数値目標の検証を含めたフォローアップを行う。その結果、必要に応じ計画の見直しを含めた改善措置を講じる。平成24年度までは学生を中心市街地に居住させる取組が主になるので、毎年度の結果を基にして学生側への働きかけを強化していく必要がある。最終年度の調査において中間年度で検証した事項を含め再検証し、事業効果の検証及び目標達成状況の把握を行う。

※1:「4.3人」は子育て世代の平均世帯員数

**■アウトカム指標：3 ■ 中心市街地における小売販売額の増加**



**●1. 現状：中心市街地の小売販売額の推移**

中心市街地における小売商品販売額

単位：百万円

区 分	H3年	H6年	H9年	H14年	H16年	H19年
中心市街地販売額①	26,834	22,638	20,763	12,208	9,721	11,017
旧大田原市販売額②	67,307	64,918	65,123	61,423	68,553	71,282
①/②(%)	39.9	34.9	31.9	19.9	14.2	15.4

資料・商業調査結果

※H19年の数値はH16年より増加しているが、これは大型店が撤退した跡地に、新たに店舗が入居したことによる。

中心市街地の小売販売額は、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店舗数の減少に伴う形で減少が続いている。

**●2. 推計**

- 平成19年販売額(基準年)      11,017百万円
- プラス要因                      2,200百万円
- マイナス要因                    1,180百万円
- 純増分                            1,020百万円

**◆平成25年時目標算定値◆**

平成19年販売額 + 純増分 =  
 11,017百万円 + 1,020百万円 = 12,037百万円

**【プラス要因】 各種取り組みによる効果(増加分)      2,200百万円**

1. 平成21年から1年毎に増加する分      年間：100百万円／年 (5年間：500百万円／年)
- a) 空き店舗活用事業による増加分      年間： 58百万円／年
  - b) まちなか居住人口の増加による増加分      年間： 7百万円／年
  - c) 「とうがらしの郷づくり」推進事業による増加分      年間： 35百万円／年
- a) + b) + c) ≒ 100百万円／年

<b>2. 平成25年以降に増加する分</b>	<b>1,700百万円/年</b>
a)中央通り再開発事業による増加分	1,070百万円/年
b)まちなか居住人口の増加による増加分	25百万円/年
c)荒町商業集積事業による増加分	350百万円/年
d)屋台会館整備事業による増加分	250百万円/年

$$a) + b) + c) + d) \doteq 1,700\text{百万円/年}$$

### 【マイナス要因】

平成19年から平成25年までの減少見込額 **1,180百万円**

各種取り組みによる効果(増加分) **2,200百万円**

**1. 平成21年から1年毎に増加する分** **年間:100百万円/年 (5年間:500百万円/年)**

**a)空き店舗活用事業による増加分** **年間:58百万円/年**

年間2店舗、平成21年から5年間で10店舗の開店を目指す。

市内の空き店舗は店舗部分の面積が50㎡～100㎡程度のものである。店舗の大きさから考えて従業員は1～2名、もしくは3～4名の店舗になると考えられる。平成16年商業統計調査(栃木県)によると、年間商品販売額は従業員1～2名の小売業で約1,400万円、3～4名の小売業で約4,400万円となる。それぞれの規模の店舗が毎年1店舗ずつオープンすると考えると、1年間の増加分は

$$(14\text{百万円/年}^{\ast 1} + 44\text{百万円/年}^{\ast 1}) = 58\text{百万円/年}$$

**b)まちなか居住人口の増加による増加分** **年間:7百万円/年**

民間活力共同住宅建設による世帯の増加は5年間で150世帯<sup>※2</sup>。

1年間で増加する分は

$$\text{単身世帯 } 30\text{世帯} \times 64,000\text{円/月}^{\ast 3} \times 12\text{月} \doteq 23\text{百万円/年}$$

中心市街地での消費率を3割<sup>※4</sup>と想定する。

まちなか居住人口の増加による増加分

$$23\text{百万円/年} \times 0.3 \doteq 7\text{百万円/年}$$

**c)「とうがらしの郷づくり」推進事業による増加分** **年間:35百万円/年**

増加する集客数1人当たり1,000円消費するものと想定

$$34,196\text{人}^{\ast 5} \times 1,000\text{円/人} \doteq 35\text{百万円/年}$$

**2. 平成25年以降に増加する分****1,700百万円/年****a) 中央通り再開発事業による増加分****1,070百万円/年**

区 分	売場面積 (坪)	売場面積1坪当たり 月間販売額(千円)	年間目標販売額 (千円)	入居する 店舗数
食料品スーパー	300	170	612,000	1店舗
ベーカリー	15	100	18,000	1店舗
飲食店	130	160	249,600	6店舗
ドラッグストア	60	100	72,000	1店舗
電気店	20	110	26,400	1店舗
クラフトショップ	15	100	18,000	3店舗
その他	60	100	72,000	5店舗
合計	600		1,068,000	

坪当たり月間販売額はH16年商業調査・中小企業の原価指標及び大田原市と同等の再開発事業を参考に算出した。

**b) まちなか居住人口の増加による増加分****25百万円/年**

中央Cブロック再開発事業により増える世帯の消費を見込む。

二人以上の世帯 59世帯<sup>\*6</sup> × 111,000円/月<sup>\*7</sup> × 12月 ≒ 78百万円/年

単身世帯 10世帯<sup>\*6</sup> × 64,000円/月<sup>\*3</sup> × 12月 ≒ 7百万円/年

合計 78百万円/年 + 7百万円/年 = 85百万円/年

中心市街地での消費率を3割<sup>\*8</sup>と想定する。

まちなか居住人口の増加による増加分

85百万円/年 × 0.3 ≒ 25百万円/年

**c) 荒町商業集積事業による増加分****350百万円/年**

荒町地区にパティオ型の商業集積(8店舗程度)を行う。

市内の平均店舗面積等から考えて、空き店舗と同様の計算を行うが(空き店舗の説明参照)、空き店舗に比べテナント料が高くなると予想されるため、営業規模を大きくすると考えられる。よって、従業員は3~4名が多くなると考える。(空き店舗の説明参照)。

44百万円/年<sup>\*1</sup> × 8店舗 ≒ 350百万円/年

**d) 屋台会館整備事業による増加分****250百万円/年**

屋台会館の整備地区に商業集積(2店舗程度)を行う。店舗は1店舗当たり150㎡を予定している。店舗の大きさから考えて従業員は5~9名の店舗になると考えられる。平成16年商業統計調査(栃木県)によると、年間商品販売額は従業員5~9名の小売業で約12,500万円となる。それぞれの規模の店舗が毎年1店舗ずつオープンすると考えると、1年間の増加分は

125百万円/年<sup>\*9</sup> × 2店舗 ≒ 250百万円/年

## 【マイナス要因】

### 平成19年から平成25年までの減少見込額

1,180百万円

#### ●平成20年以降の中心市街地の小売業年間商品販売額(推計)

平成20年以降の中心市街地の商品販売額(推計)何も対策をしない場合 単位:百万円

区 分	H20	H21	H22	H23	H24	H25
商品販売額(百万円)	10,827	10,621	10,419	10,221	10,027	9,836
増減率(%)	-1.9	-1.9	-1.9	-1.9	-1.9	-1.9

※増減率は、平成14年から平成19年の年平均減少率(前年比)

#### ●平成19年(基準年)から平成25年までの減少見込額

11,017 - 9,836 = 1,180百万円

## 〈参考〉

### 平成25年の小売業年間商品販売額の目標数値算定

平成20年以降の中心市街地の商品販売額(推計)対策を講じた場合 単位:百万円

区 分	H20	H21	H22	H23	H24	H25
商品販売額(百万円)	10,827	10,721	10,619	10,521	10,427	12,037
増減率(%)	-1.9	-1.0	-1.0	-1.0	-0.9	15.4

## 【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況については毎年確認を行い、必要に応じ事業促進の措置を講じるとともに、隔年毎で行われている商業調査で目標達成状況を調査し、中心市街地活性化協議会と連携して数値目標の確認を含めたフォローアップを行う。平成9年以降、5年毎に本調査、中間年(本調査から2年後)に民営事業のみを中心とする簡易調査が行われている。

今後の予定としては、平成21年に簡易調査、平成24年に本調査が行われる予定であるため中間年度の数値目標の検証及びフォローアップは平成21年度に行い、必要に応じ計画の見直しを含めた改善措置を講じる。

最終年度については商業調査が行われなため、増加分の約48%を占める再開発事業や約27%を占める商業集積事業(荒町・屋台会館)及び約13%を占める空店舗活用事業の販売額を調査することで代替措置として、中間年度で検証した事項を含め再検証し、事業効果の検証及び目標達成状況の把握を行う。

※1: 平成16年度商業統計調査(栃木県)

産業分類小分類別、従業者規模別の事業所数、年間販売額参照

従業員1~2名 売上13,088,288(万円) ÷ 事業所数 9,523(箇所) = 1,374(万円)

従業員3~4名 売上20,547,934(万円) ÷ 事業所数 4,675(箇所) = 4,395(万円)

※2: 前述のアウトカム指標:2(中心市街地における定住人口の増加)参照。

※3: 64,000円は、栃木県家計調査の1人世帯の支出額。

○単身世帯・1ヶ月当たりの支出額 64,000円

・食糧費 39,131  
 ・家具・家庭用品 4,399  
 ・被服及び履物 7,257  
 ・医薬品等 2,708  
 ・教養娯楽品 10,207  
 計 63,702円

※平成17年栃木県家計調査結果(宇都宮市)、1人世帯の支出額



※4: 中心市街地での消費率は、アンケート調査結果から

※5: トライアル、ベトナム、観光客の年間客数(聞き取り調査による)に、とうがらし取扱店への誘導の目標数値である年1%増加分を掛けたもの。前述のアウトカム指標:1(中心市街地における歩行者・自転車数の増加)「とうがらしの郷づくり推進事業との連携による誘客」参照

1,874,000 人/年 × 0.01 = 18,740 人 トライアルの客の約 1%

1,458,000 人/年 × 0.01 = 14,580 人 ベトナムの客の約 1%

14,600 人/年 × 0.06 = 876 人 観光客の約 6%

※6: 前述のアウトカム指標:2(中心市街地における定住人口の増加)参照

二人以上の世帯・・・市営住宅 24 戸、ケア付き住宅(二人用) 15 戸、高齢者住宅 20 戸を足したものの。

単身世帯・・・ケア付き住宅 10 戸。

※7: 111,000 円は、栃木県家計調査の 3 人世帯の支出額。

○1 世帯・1 ヶ月当たりの支出額	111,000 円
・食糧費	67,799
・家具・家庭用品	10,445
・被服及び履物	13,541
・医薬品等	5,180
・教養娯楽品	14,036
計	111,001 円
※平成 17 年栃木県家計調査結果(宇都宮市)、3 人の世帯の支出額	

※8: 中心市街地での消費率は、アンケート調査結果から

※9: 平成 16 年度商業統計調査(栃木県)

産業分類小分類別、従業者規模別の事業所数、年間販売額参照

従業員 5~9 名 売上 39,277,159(万円) ÷ 事業所数 3,177(箇所) ≒ 12,362(万円)