

再開発事業による人口増加と まちなかの賑わい創出について

小山市 都市整備部 まちづくり推進課 再開発推進室
村上 賢介 浦部 恭子 脇本 和樹

1. はじめに

栃木県小山市は、栃木県第2位となる16.7万人を有し、市の中心であるJR小山駅は、東北新幹線（東京まで42分）、宇都宮、両毛線、水戸線が交差し、国道4号と国道50号が交差する交通利便性の高い都市である。この利便性を活かした移住定住施策が功を奏し、全国で人口減少が進む中で、1930年以降人口増加を続けているが、他の都市と同様、郊外住宅への転出による中心市街地人口の減少、郊外型の大型店舗の進出などにより、まちなかは衰退傾向にある。

2. 地区の概要（まちなかの魅力が失われつつある現状）

小山市の中心部に位置するJR小山駅の周辺は、東北本線が整備され駅ができた明治時代は、小山駅の西口側は文化・商業の中心、小山駅の東口側は水田が広がる場所であった。その後、小山駅の東口側は、昭和40年代からの土地区画整理事業等の整備が進み、居住エリアとなっていた。さらに、東北本線によって長い間分断されていた

駅東西の市街地は、平成24年度に中央自由通路整備、平成25年度に駅東口駅前広場再整備によって、東西の移動が容易になった。

このように、小山駅を中心に都市基盤整備を行ってきたところであるが、江戸時代は、宿場町であった旧市街地の小山駅西口周辺地区は、人口減少が顕著で、昭和45年当時は約9,300人あった人口が、平成17年時は半分以下の約4,100人まで減少し、小山市で最も過疎化が進行した地域となっている。

居住人口の減少に伴い、空き家・空き店舗が増加しており、平成28年時点で市全体の空き家率1.4%に対して、小山駅西口周辺地区は2.6%であり、まちなか（小山駅周辺の西口地区と東口地区）における駐車場等の低・未利用地も約29ha（地区面積の12%）存在し、都市のスポンジ化が進んだ地区となっている。さらに地区内に散在する駐車場の利用率も低下し、老朽化している低層木造住宅等が多く点在する状況が改善せず、まちなかの再生が望まれる状況にある。

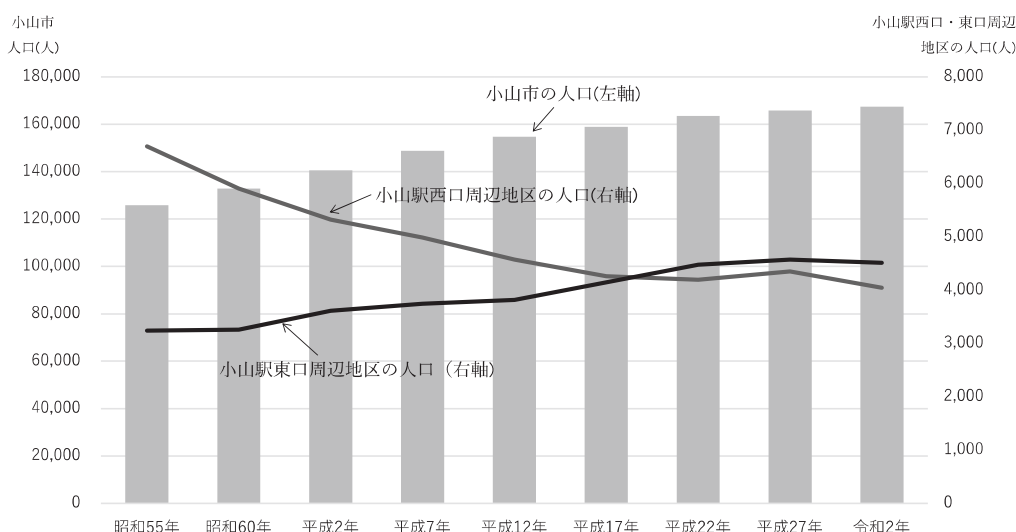


図1 昭和55年から令和2年の人口推移

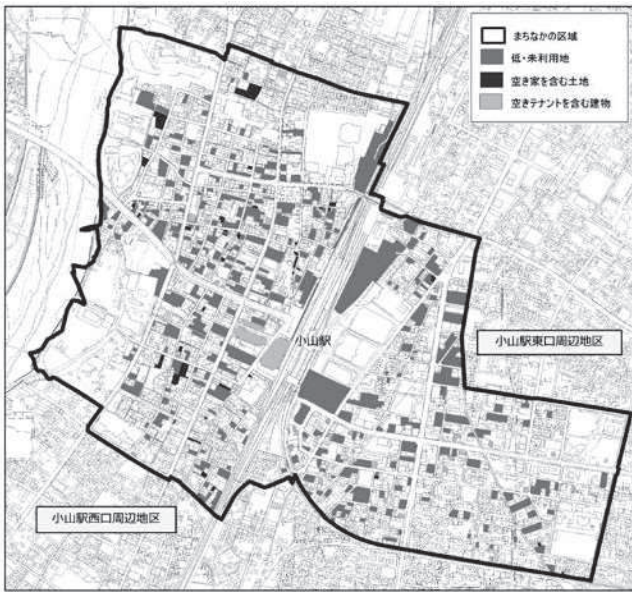
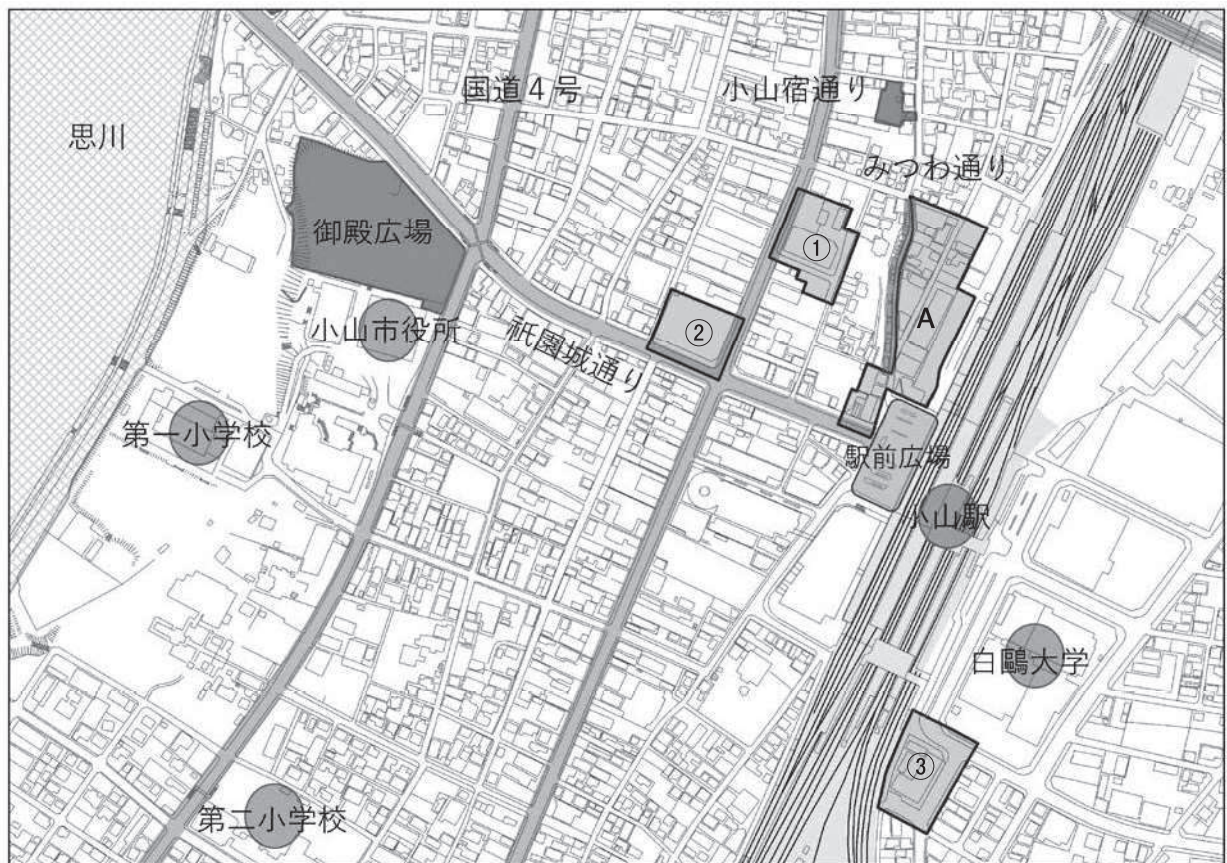


図2 まちなかの低・未利用地等

3. 再開発事業の経過とまちなかの人口動態

小山市では、前述した小山駅西口周辺地区の人口減少を改善するため、平成19年度から再開発事業を柱とした「街なか居住推進事業」を積極的に展開している。この事業では、生活空間の整備により、定住人口を増やし、多世代にとって歩いて暮らせるゆとりのあるまちづくりの実現を目指している。再開発事業の事業化に際しては、行政主導ではなく、住民主体、地権者本意を基本においている。そのため、市職員は、地元の住民と共に語り、悩み、時に議論し、今後の将来と求められるまちづくりについて勉強会を行っている。このような地道な活動の結果、小山駅西口周辺地区で2地区、小山駅東口周辺地区で1地区、再開発事業等が完成し、いずれも高い効果が確認できている。以下、その3地区の概要と効果を報告する。



- | | |
|---------------------------------|---------|
| ① 城山町三丁目第一地区再開発事業「城山・サクラ・コモン」 | (H25完成) |
| ② 城山町二丁目第一地区再開発事業「アトラスタワー小山城山町」 | (R3完成) |
| ③ 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業「小山イーストクロス」 | (R2完成) |
| A 城山町三丁目第二地区再開発事業 | (予定) |

図3 小山駅周辺の開発動向図

1) 城山町三丁目第一地区再開発事業「城山・サクラ・コモン」(平成25年4月完成)

城山町三丁目第一地区再開発事業は、小山駅西口より北西約250m、小山宿通り沿いに位置する(図3参照)。



写真1 城山・サクラ・コモン

従前は、小山市役所第二庁舎跡地や駐車場等の低利用地が地区の大部分を占めており、地域の憩いとなるオープンスペースが不足している等の多くの課題を抱えていた。そのため、街区を再編し、地区の南側に、地域住民の憩いと交流の場となる公園を新設する公共施設整備と合わせて、都市型住宅や商業、公共公益施設等の都市機能の集積による土地の高度利用化を図り、平成25年4月に、城山町三丁目第一地区再開発事業「城山・サクラ・コモン」が完成した。

「城山・サクラ・コモン」には住戸(133戸)だけでなく、あらゆる保育ニーズに対応する「子育て支援総合センター」、そして、多世代に対し、多種多様の市民活動が可能な「街なか交流センター」が整備され、居住者のみならず、地域の生

活を力強くサポートすると同時に、建物一階に、店舗が配置されたことで、生活サービス向上へ寄与している。

また、敷地外周の歩道状空地に、高木や低木の植栽を施すとともに、施設低層部の一部に壁面緑化・屋上緑化を行うことで、緑豊かな空間を形成している。対面する公園と合わせて憩いと潤いのある街並みを創出しており、各オープンスペースは地域の交流空間をより豊かなものになっている。その結果、中心市街地の定住人口、約300人を増加させることにつながった。

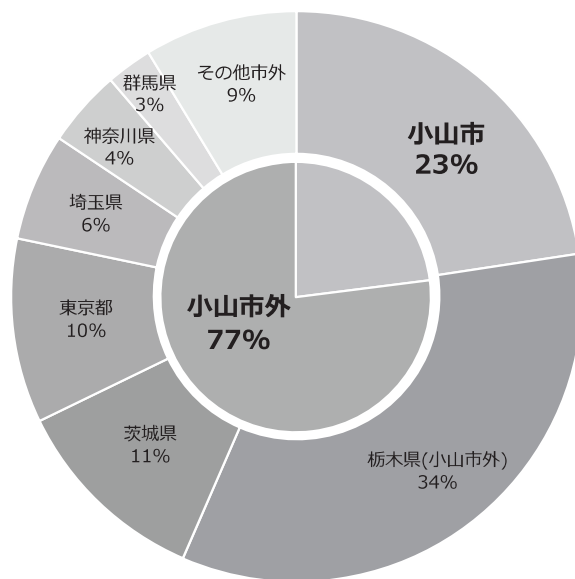


図4 居住者の転入前の内訳(平成25年8月時点)

表1 主な購入動機(選択式:数値は回答者の選択率)

主な購入動機	全体	若い世代 (~30代)	高齢世代 (65代~)
小山駅から新幹線を利用できるから	40%	52%	17%
小山駅からの通勤通学に便利だから	49%	48%	17%
マンションに住みたい	26%	19%	17%
車に頼らなくても生活できる	28%	24%	17%

2) 城山町二丁目第一地区再開発事業「アトラスタワー小山城山町」(令和3年4月完成)

城山町二丁目第一地区再開発事業は、J R小山駅西口より約250mという至近に位置し、小山宿通りと祇園城通りの幹線道路の交差点に位置している(図3参照)。



写真2 アトラスタワー小山城山町

「街なか居住推進事業」のリーディングプロジェクトとして進められた「城山・サクラ・コモン」が平成25年度に完成したことにより、まちなかの賑わいを取り戻す兆しを見せており、それに続く第二の事業として進められた。

従前の地区は、駐車場等の低未利用地や老朽化した木造家屋などが存在し、防災上の危険性も懸念される状況であり、幹線道路に面しているものの、街の中心部としては、煩雑な景観を呈しているなどの課題を抱えていた。

それらの課題を解決するために、街なか居住推進に寄与し、中心市街地の活性化と賑わいと魅力ある美しい街並みの景観形成を目的として、令和3年4月に城山町二丁目第一地区再開発事業「アトラスタワー小山城山町」(住居(144戸)・銀行・店舗の複合施設)が完成した。祇園城通りに歩道状空気を設けるとともに、沿道部に積極的な緑化を図り、潤いある緑豊かな景観とし、ゆとりある安全で快適な歩行者空間を形成している。また、小山宿通りの沿道に、今まで広場や緑がなく、不足していた周辺住民や来街者にとっての憩いの場としてポケットパークを整備した。

令和3年8月時点で約190人(住戸約95世帯)が転入し、そのうちの56%の世帯が他市からの転入者となっている

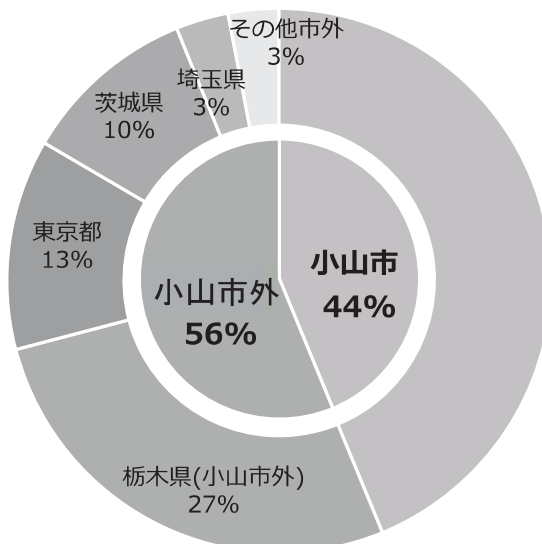


図5 居住者の転入前の内訳

表2 主な購入動機(選択式:数値は回答者の選択率)

主な購入動機	全体	若い世代 (~30代)	高齢世代 (65代~)
小山駅から新幹線を利用できるから	52%	49%	62%
小山駅からの通勤通学に便利だから	49%	53%	23%
マンションに住みたい	25%	33%	23%
車に頼らなくても生活できる	27%	14%	46%

3) 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業「小山イーストクロス」(令和2年9月完成)

駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業は、小山駅東口周辺整備事業の駅前広場再編で生まれた旧駅前広場跡地で優良建築物等整備事業の制度を活用した事業である。(図3参照)



写真3 「小山イーストクロス」

本地区は、市有地であり、小山駅に隣接し利便性が高いことから、コンパクトシティ推進のため、民間活力を導入し、居住、子育て、医療機能の誘導を目指した。平成29年9月に事業者が決定し、令和2年9月に建設工事が完成、住居（135戸）・子育て施設・クリニックの複合施設が完成した。長時間開園している保育園を若い世代の通勤者が多い駅東口に整備することにより、子育て世代を支援している。

令和3年8月時点で約230人（住戸約110世帯）が転入し、そのうちの41%の世帯が他市からの転入者となっている。

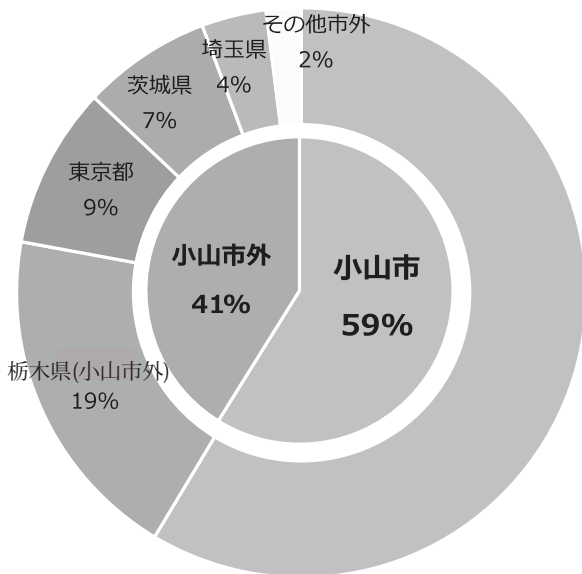


図6 居住者の転入前の内訳

表3 主な購入動機（選択式:数値は回答者の選択率）

主な購入動機	全体	若い世代 (~30代)	高齢世代 (65代~)
小山駅から新幹線を利用できるから	60%	55%	58%
小山駅からの通勤通学に便利だから	49%	76%	21%
マンションに住みたい	21%	21%	19%
車に頼らなくても生活できる	33%	15%	46%

4) まちなかにおける人口動態と再開発事業等との関係

前述の3事業がまちなか（小山駅西口周辺地区・小山駅東口周辺地区）の人口に与えた影響を集計し、報告する。

(1) 小山駅西口周辺地区

小山駅西口周辺地区は、少子高齢化が進み小山市で最も過疎化が進行している地区（平成28年から65歳以上の割合は30%）である。人口減少が進む中、再開発等によるマンションが完成する度にマンションへの転入者により、一時的に人口増となっている状況が把握できる（図7）。サクラコモン完成後、一定期間、人口動態は横ばい状態であったが、平成28年1月を境に急激な自然減となり、人口減少が進んでいる状態であり、更なる対策が必要である。



図7 西口の人口動態

(2) 小山駅東口周辺地区

小山東口周辺地区は、小山駅西口周辺地区とは異なり、自然増（出生）の状況であるが、転出者数が増加傾向にあり、社会減によって人口減少し

ている。そのような中、小山イーストクロスの完成によるマンションへの転入者により、一時的に人口増となっている状況であり、今後の推移を見守る必要がある。

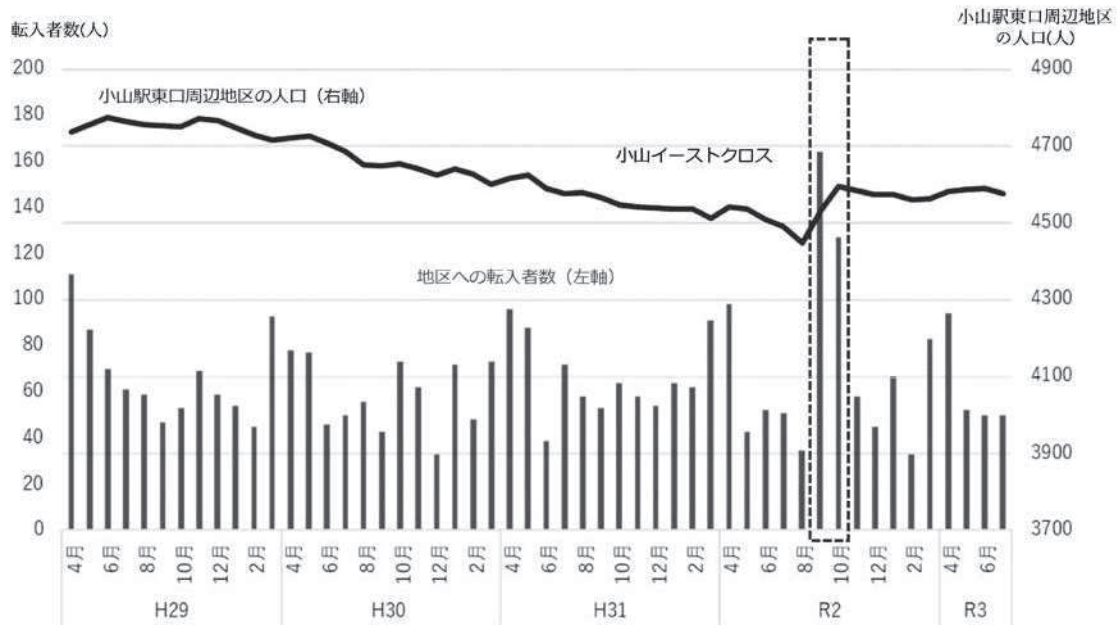


図8 東口の人口動態

4. 再開発事業による波及効果

再開発事業等は、居住者による人口増加やまちなかの景観の良好・公共施設の整備だけでなく、衰退傾向にあるまちなかを魅力ある生活空間へと変化させていることを報告する。

1) 子育て世代の増加とその波及効果（イベントの増加、こどもの賑わい）

小山駅西口周辺地区内の小学生の数は、昭和45年当時2,200人であったが、平成19年には、約500人と4分の1以下になり、高齢化率も29%と高い状況であった。このような状況下で、平成25年度の城山・サクラ・コモンの完成により、児童数が増え、こども神輿の復活や、地区の運動会への参加が10年ぶりに実現するなど、街なかの賑わいを取り戻す兆しを見せている。

また、小山駅から西へ800m進んだ地点にある広さ1.6haの史跡芝生広場である小山御殿広場では、多くの子育て世代からの広場を活用したいとの声に応え、市内の子育て世代のママたちが実行委員会を作り、令和元年6月と令和元年10月、令和2年11月に「ピクニックマルシェ」が開催され

ている。

マルシェには、市内外からたくさんの親子連れが来場し、芝生の上でピクニックを楽しんだり、多彩な飲食店、雑貨店で買い物を楽しむなど、これまでなかった風景を作り出した。なお、城山町二丁目第一地区再開発事業組合は、子育て世代の生活を豊かにすることが事業に良い効果があることを理解し、マルシェに対して協賛金を支出していた。

現在は、御殿広場だけでなく令和2年度に、市の中央を流れる思川沿いでも「リバーサイドマルシェ」が開催され、令和3年度からは月1回開催され、思川周辺の賑わいを形成に寄与している。

このように、子育て世代の交流で始まったマルシェは、子どもから年配の方まで、幅広い世代が楽しみにする市民主体のイベントとなっており、特に移住定住を検討する子育て世代にとって大きなPRポイントになり、再開発マンションへの入居にもつながっている。

完成したアトラスタワー小山城山町の2人以上の家族世帯は、67%であり、そのうち、40歳代以

下の子育て世代は、81%である。同時期に完成した小山イーストクロスでも、2人以上の家族世帯は、67%を占めており、そのうち、40歳代以下の子育て世代は、64%であり、まちなかで子育て世代を中心としたコミュニティが拡大されることが期待できる。

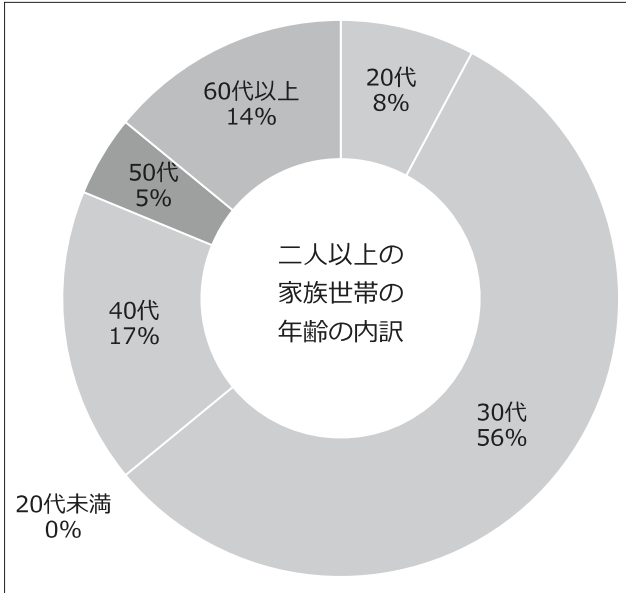


図9 2人以上の世帯数
(アトラスタワー小山城山町)

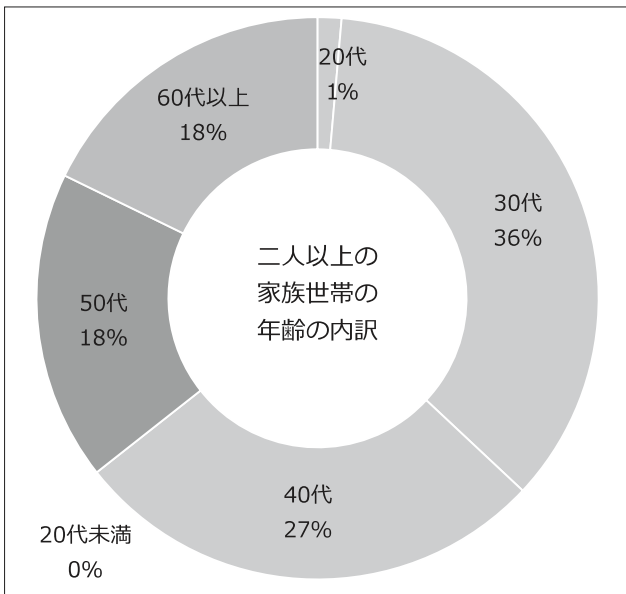


図10 2人以上の世帯数
(小山イーストクロス)

マルシェに限らず、まちなかで行うイベントや社会実験は、回を重ねるごとに新たな参加者が集まり、人々の交流の場を作り出している。その緩やかな交流は、日常生活でも、まちなかで滞留し賑わい増出及び周辺店舗の利用に貢献し、街の活性化に繋がっている。これも、少子高齢化だった西口地区に、まちなかを盛り上げようとする子育て世代の若い人がまちなかに定住したからである。



写真4 ピクニックマルシェの様子



写真5 リバーサイドマルシェの様子

2) 街路空間活用との相乗効果

小山駅西口駅前広場から、小山駅西口周辺地区を東西へ横断する「祇園城通り」(幅員25m、うち歩道幅員6m)は、市のシンボルロードであり、無電柱化、歩道の美装化整備が行われているが、沿道には空き店舗や駐車場が多く点在しているため人通りが少ない現状である。昭和45年時は、北側歩道の歩行者は2,913人(休日2,563人)に対して、平成17年時には919人(休日598人)と祇園城通りの歩行者が減少し、賑わいの回復と消費活動の誘

発が長い間課題となっていた。

祇園城通り沿道にアトラスタワー小山城山町が完成し、祇園城通りの歩行者が増加することが想像できる。その歩行者を駅と家の往復のみにとどまらせずに、まちなかへの人の流れを誘導する仕掛けが重要になる。

この通りでは、平成31年3月から、3年間約600日（現在も継続中）にわたり、歩道にテラス席（椅子とテーブル）を設置する社会実験「#テラスオヤマ」を実施している。まちなかに「座り場」を作りだし、歩道に滞留場所を創出したことにより、街路自体が人々の交流の場へと変わりだしている。その交流の場が気軽に立ち寄れる目的地の一つとなり、店舗の利用にも波及しており、歩行者数の増加や空き店舗空き地の解消効果が表れ始めている。

今後は、アトラスタワー小山城山町の居住者が、祇園城通りの「座り場」に気軽に立ち寄ることで周辺商業店舗の売上増加が見込まれ、経済効果の向上並びに更なる新規出店希望者増加に繋がり、まちなかの空き店舗の解消、そしてエリアの価値向上に繋がってくることを期待する。



写真6 #テラスオヤマを設置

5. 今後の事業「城山町三丁目第二地区再開発事業」

小山市は、再開発事業を柱とした生活空間の整備と併せて居心地が良く歩きたくなるまちなかの再生を目指し、公共空間「街路、公園、水辺」の利活用を行っている。現在は、「街なか居住推進事業」第三の事業として、小山の玄関口である乗降客数4.5万人／日を誇る小山駅の西口駅前広場との連携を視野に公共施設の有効活用を目指す

「城山町三丁目第二地区再開発事業」を推進している。

1) 経過と今後のスケジュール

当地区は、小山駅西口の駅前広場に面し、西口の玄関口である地区であるが、低未利用地が多く、細分化し不燃化されていない建物が混在している（図3参照）。この地区を、小山駅前の顔となる複合拠点エリアとして、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、街なか居住の推進、小山の中心地にふさわしい駅前の顔づくり、賑わい空間の形成、防災と環境に配慮した都市環境の形成を目的として市街地再開発事業を推進している。

令和元年6月に準備組合を設立し、令和3年4月に基本計画作成、令和3年10月頃に都市計画決定を予定しており、小山駅前にふさわしい多様なライフスタイルに対応する都市型居住を中心とした機能の導入を検討していく。

2) まちなかに波及する効果の見込みの考察

城山町三丁目第二地区再開発事業により、駅前広場の機能の拡充と周辺道路の拡幅整備が可能となり、それぞれ街路空間の活用を行うことで賑わいを創出することができる。また「城山町三丁目第二地区再開発事業の地区」「みつわ通り」「駅前広場」「祇園城通り」を中心に居心地が良く歩きたくなる空間づくりを行うことで回遊性のあるエリアが形成される。まちなかが、歩いて楽しい開放的な空間に生まれ変わることで、まちなかに人を呼び込み、地域の活性化が期待できる。

また小山市では、期待する賑わいを生み出すには、事業地を含むエリア全体の価値を高めるために官民連携の取組みは不可欠であると考え、再開発事業の推進と併せて、社会実験や事業者の発掘も行っていく予定である。

(1) 駅前の広場機能の拡充

小山駅西口駅前広場は、乗降客数に対して面積が小さく、人の滞留空間が確保できず、歩行者が通過するだけの場所となっている。また小山駅西口周辺地区は大きなオープンスペース、公園が存在せず、整備要望があがる地区である。この課題解決のため、駅前に、多種多様な市民活動が可能な「居心地の良い憩いの空間」の導入を計画している。具体的には、城山町三丁目第二地区再開発

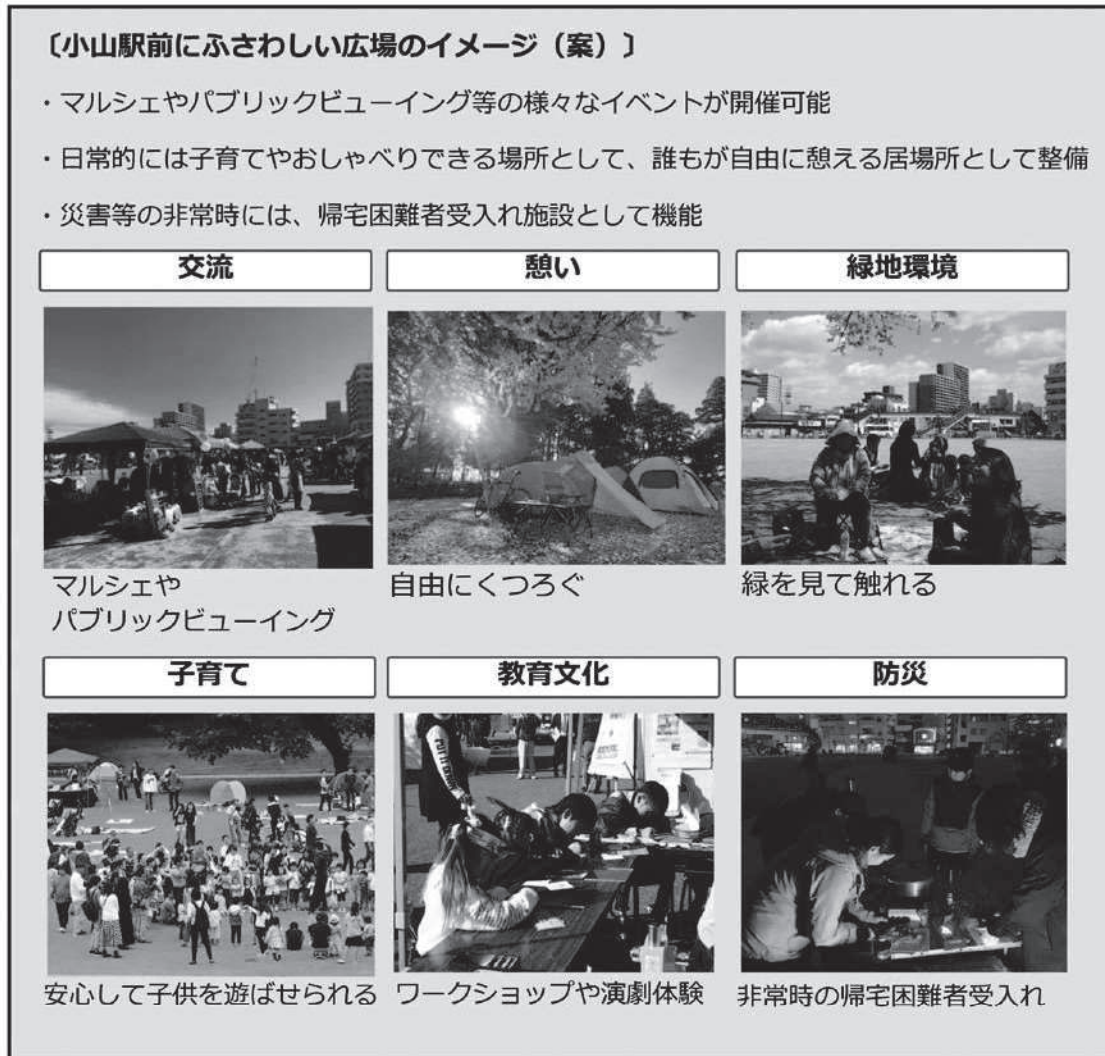


図12 見込まれる活動

事業の地区内の駅前広場に面した場所に、交流・憩い・緑地環境・子育て・教育文化・防災機能を有する空間として広場を整備し、駅前広場と一体的な利用を想定した広場機能の拡充を検討している。

(2) みつわ通りのにぎわい形成

城山町三丁目第二地区再開発事業の地区の東側に接する道路（みつわ通り）は、昭和49年時は3,126人（休日2,895人）の歩行者数だったが、平成17年度には歩行者は585人（休日557人）と約1/7に減少した。令和2年度では城山・サクラ・コモンが完成したこともあり、8時から18時までの歩行者数は992人（休日1,055人）と増加している。

歩行者が主役となる空間を目指して、「城山町三丁目第二地区再開発事業」により、みつわ通りの現状幅員5～6mを7.5mに拡幅整備を行い、さらに敷地側に歩道状空地を4m確保することで合計11.5mの歩行者空間を確保し、併せて、並木を配置することで緑豊かなゆとりある歩行者空間を形成することを計画している。

さらに、通り沿いの賑わいを形成するために、本事業の再開発ビル1階の商業店舗とみつわ通りの一体的な利用を検討している。建物一階に、商業店舗を配置することで、店舗の賑わいを感じられる歩行者空間になり、周辺店舗の売上増加、そしてエリアの価値向上に繋がることを期待している。

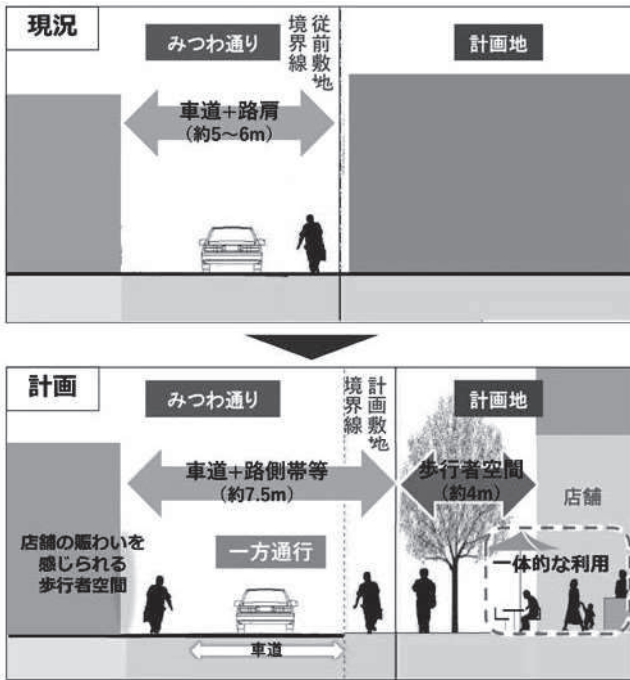


図13 みつわ通りの幅イメージ

6. まとめ

令和3年8月までに、「城山・サクラ・コモン」、「アトラスタワー小山城山町」、「小山イーストクロス」の再開発事業等が進められ、各マンションの入居者の転入(令和に完成した「アトラスタワー小山城山町」、「小山イーストクロス」の転入者は8月時点で425人、市外からの世帯数48%)により、まちなかの人口の増加に大きく寄与していることを報告した。このことから、人口減少の進行をくい止める方策として、再開発事業等の有効性が高いことが明らかになった。

またマンション居住者が、まちなかに出歩くことで商店街の利用の波及にもつながることが期待できる。市では、令和3年度の各再開発事業等のマンションへの入居者による“税込増加約1.6億

(R3.4月に完成したアトラスタワー小山城山町の固定資産税(家屋)、住民税を除く)”と試算しており、さらに“購買消費力増加”による地域経済の活性化等の効果も見込んでいる。

さらに、まちなかでは、イベント等で人と人が繋がることで、話し合いの場が生まれ、その場は、まちなかについて話し合い、考えを共有する場となり、まちなかでイベントを行いたいと思う市民と行政のあらたな交流を生む都市空間へと変わりだしている。

令和3年7月より小山市民等を対象に、小山駅周辺エリアまちづくりアンケート調査を実施しており、公園や河川敷などでイベント(マルシェ等)が開催されることは駅西エリアの魅力だと感じる人が全体の64%いることが分かった。また駅周辺エリアに住みたいと思う人は、回答者の45%おり、今回報告した事業が市民に浸透し始めていることが明らかになっている。

今後も移住・定住希望者が増加する見込みがあるため、再開発事業等の高度利用や居住空間の整備が重要になる。

7. おわりに

この報告を通して、衰退傾向にあったまちなかが、市民と行政が協力して、まちなか居住を推進するための仕掛けづくりを行っていくことで、「居心地が良く歩きたくなる居住エリア」に変わりだしていると改めて実感している。

小山のまちなかは、「誰かがいる・何かが起こる」との期待(ワクワク)であふれている。

首都圏から近く、ちょっと気になるまち、小山市。

「さて、今度の休日は小山市にいてみようかな。」皆様のお越しをお待ちしている。