

# 【市民フォーラム】

～ウォーカブルなまちづくり～

小山市 まちづくり推進課

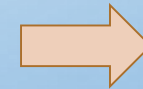
## 1. 小山駅西口周辺の状況

- ・西口は、

文化・商業の中心として発展してきたが、人口減少が著しい近年、

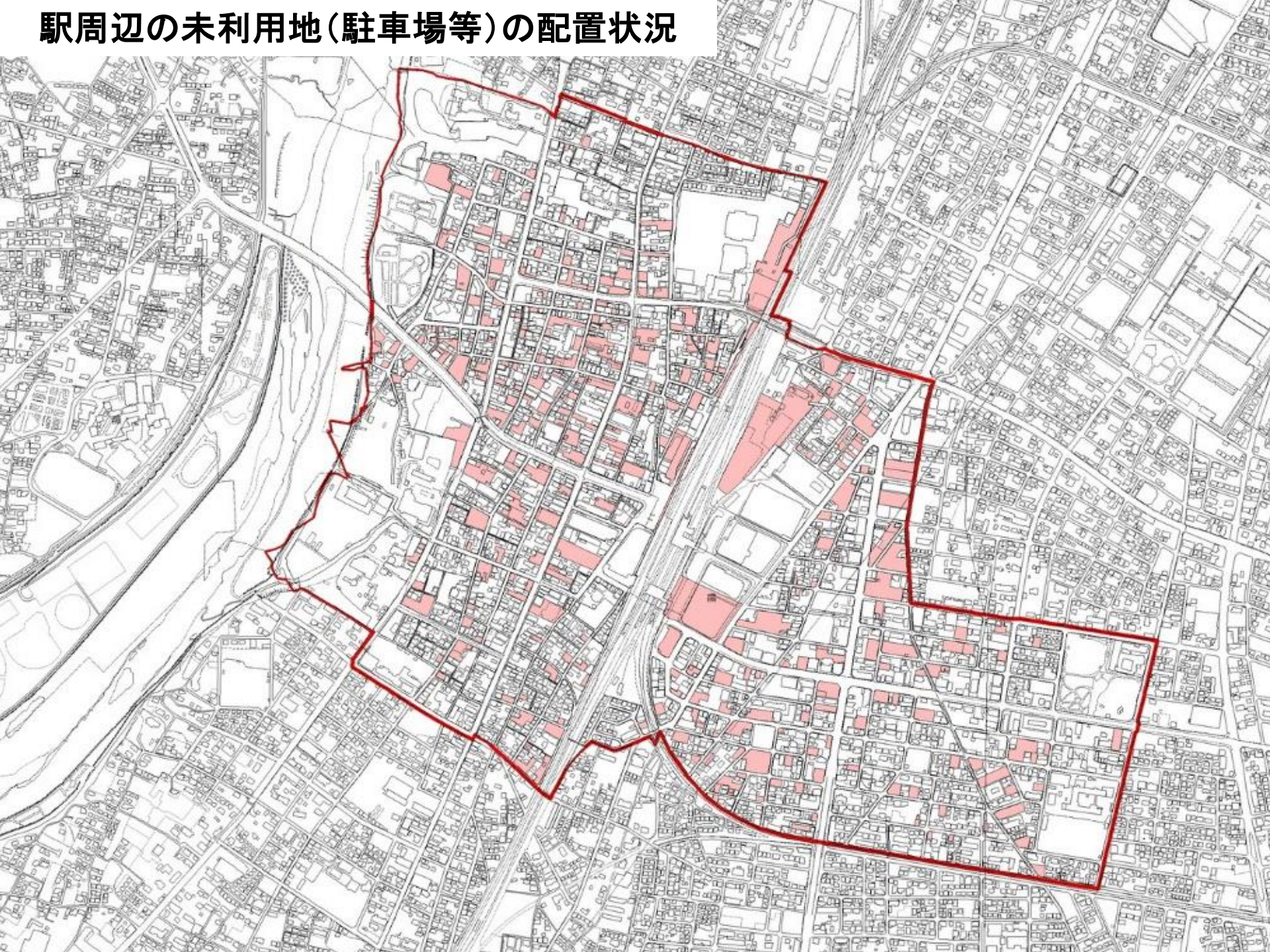
- ・中央自由通路、駅東口新駅前広場の整備による利便性の向上
- ・再開発事業等を柱とした「まちなか居住」の推進

一定の効果はあるものの、  
○大幅な人口増加とはならず  
○まちなか経済の活性化には至らず  
○空き店舗や駐車場が目立つ



地区の賑わいが  
失われている

# 駅周辺の未利用地(駐車場等)の配置状況



## 空き店舗等の状況



## 低未利用地(駐車場等)の状況



## 2. “ウォーカブルなまちづくり”とは？

### “まちなか”で何が起きている？

空き店舗が  
多い

通り過ぎる  
だけ

歩いている人  
がいない

人口減少

活気がない

### 対 策

どうして？

人が通過する  
だけの場所



まちなかを  
目的地  
にする



そのために  
出 会 い の 場  
交 流 の 場  
滞 在 の 場

### 国が考える方策

改変

街路、公園、  
水辺、広場、  
空地

必 要

「居心地が良く歩きたくなる」 場所づくり

# 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、  
アクティビティを可視化  
民間敷地の一部を広場化（宮崎県日南市）



【イメージ例】



2つの開発の調整により  
一体整備された神社と森（東京都中央区）



駅前のトランジットモール化と広場創出（兵庫県姫路市）



道路を占用した夜間オープンカフェ（福岡県北九州市）



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）

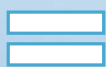
これらの取組みを総称して



## ウォーカブルなまちづくり

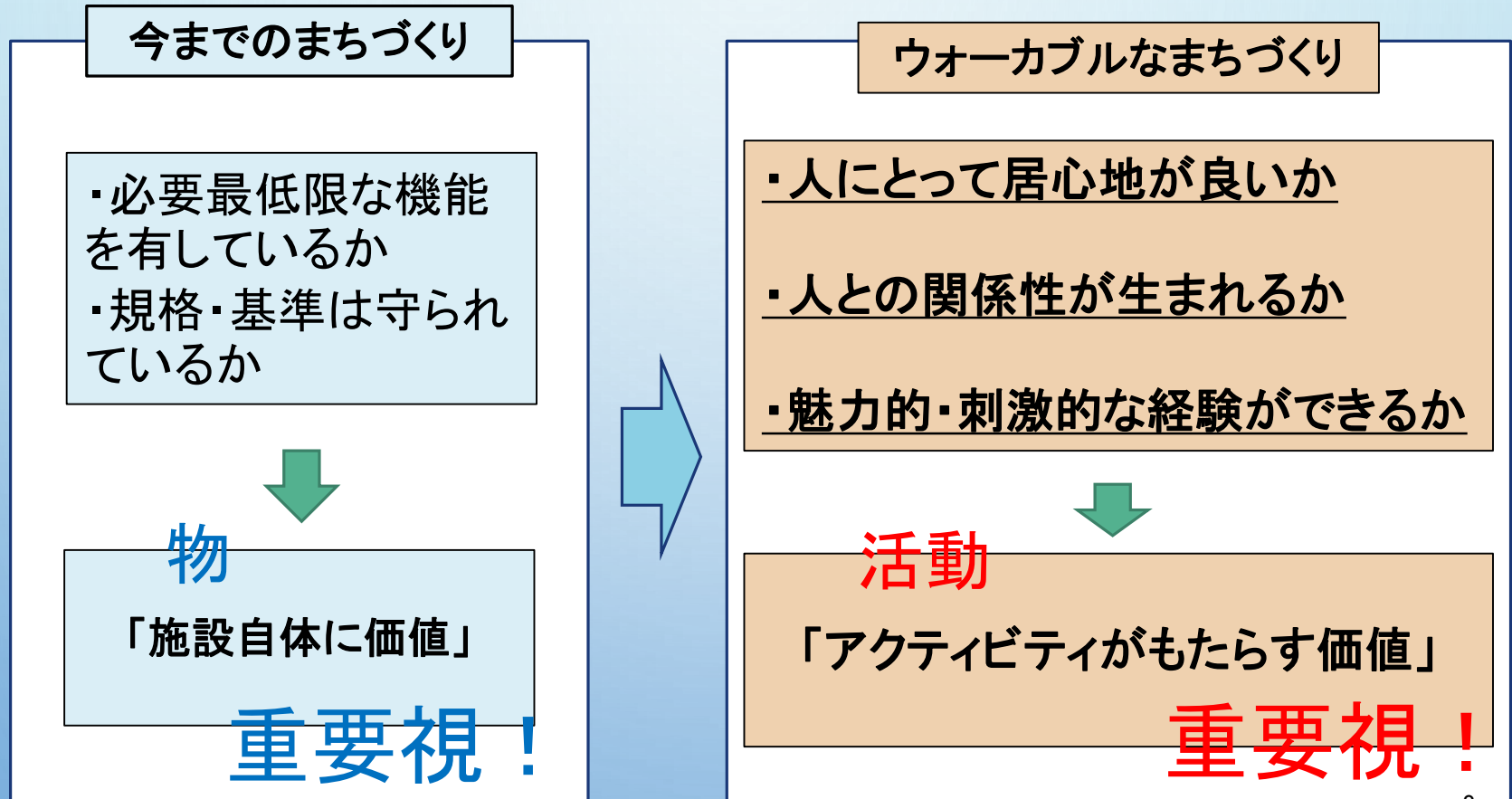
# ウォーカブル とは？

Walk Able  歩きたくなる

ウォーカブル  
なまちづくり  まちなかを人中心の  
『居心地がよく歩きたくなる』  
場所へ転換する

## ■ まちなかのまちづくりの考え方の変化

変化の要因 : 社会・経済状況の変化  
価値観・ライフスタイルの多様化



# ■まちなかのまちづくりの進め方

## 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、**「エリアの価値と持続可能性を高める更新」**へ

歩行空間・滞留空間の整備、国際競争力強化、防災力強化等の都市機能の高度化等、個々の地区の特性に応じた多様な考えに基づき適正規模の土地の利用を図る。



公共空間の再構築とあわせた敷地の入れ替えをはじめとして、エリアのポテンシャルに応じ、小さく、早く、柔軟に区画整理を展開していく。



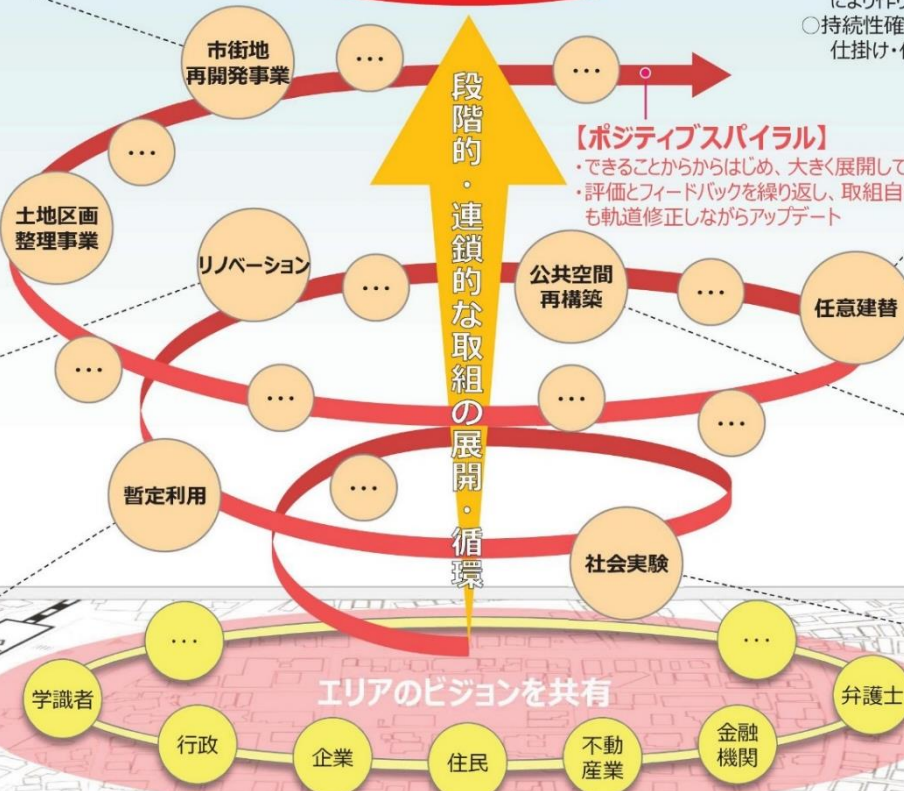
既存建物ストックを活用し、個性豊かで多様な都市活動に繋がるよう、連鎖的なリノベーションの展開を図る。



低未利用の空地・空家等をそのままにしておくのではなく、イベントの実施場所等として暫定的に利用し、まちの賑わいを途切れさせない。



**エリア価値向上  
持続可能性向上**



- 目指すべきエリアのビジョンは、全国一律・画一的なものではない。
- 場所毎の特性やニーズに応じた多様な姿があり、各都市・地域で、知恵を絞り、合意形成を図りながら、公民連携により作り上げていくことが重要。
- 持続性確保の観点からは、事業後の展開を視野にいたした仕掛け・仕組みの導入も必要。

ビジネス環境の維持・向上に繋がるよう、老朽化・陳腐化した民間ビルの任意の建替え（個別建替・共同化）を図る。



社会実験等により顕在化されたエリアのニーズに対応し、民間発意の取組に呼応するよう、街路・公園・広場等の公共空間の再構築を進める。



公民連携での社会実験により、エリアのニーズやポテンシャルを見極め、様々なステークホルダーを巻き込みながら機運醸成を図っていく。



都市基盤・建物

ポジティブスパイラルの土台となる、安全・安心の確保



### 3. 小山市の取組み

小山市では、国土交通省の考えに賛同し、ウォーカブルなまちづくりを共に推進するため、『ウォーカブル推進都市』に令和元年8月に参画し、再開発を柱とした「まちまか居住の推進」と併せて、住む人、来訪する人が「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりとして、ウォーカブルなまちづくりを積極的に推進しています。

ウォーカブル推進都市一覧（令和3年6月30日時点）

※ウォーカブル推進都市は随時募集を受け付けている。

|             |              |               |             |               |               |               |              |
|-------------|--------------|---------------|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 1 北海道札幌市    | 40 茨城県笠間市    | 79 東京都        | 118 富山県高岡市  | 157 静岡県湖西市    | 196 京都府南丹市    | 235 島根県松江市    | 274 福岡県古賀市   |
| 2 北海道函館市    | 41 茨城県取手市    | 80 東京都千代田区    | 119 石川県金沢市  | 158 愛知県名古屋市中区 | 197 京都府久美川市   | 236 島根県江津市    | 275 福岡県うきは市  |
| 3 北海道旭川市    | 42 茨城県つくば市   | 81 東京都新宿区     | 120 石川県小松市  | 159 愛知県豊橋市    | 198 大阪府大阪市    | 237 島根県津和野町   | 276 福岡県川崎町   |
| 4 北海道室蘭市    | 43 茨城県ひたちなか市 | 82 東京都台東区     | 121 石川県加賀市  | 160 愛知県岡崎市    | 199 大阪府堺市     | 238 岡山県岡山市    | 277 佐賀県      |
| 5 北海道北広島市   | 44 茨城県大洗町    | 83 東京都墨田区     | 122 石川県能美市  | 161 愛知県一宮市    | 200 大阪府岸和田市   | 239 岡山県倉敷市    | 278 佐賀県佐賀市   |
| 6 北海道黒川町    | 45 茨城県境町     | 84 東京都品川区     | 123 石川県野々市市 | 162 愛知県瀬戸市    | 201 大阪府豊中市    | 240 岡山県高梁市    | 279 佐賀県基山町   |
| 7 北海道栗山町    | 46 栃木県宇都宮市   | 85 東京都目黒区     | 124 福井県福井市  | 163 愛知県半田市    | 202 大阪府池田市    | 241 広島県広島市    | 280 佐賀県上峰町   |
| 8 北海道沼田町    | 47 栃木県足利市    | 86 東京都大田区     | 125 福井県敦賀市  | 164 愛知県春日井市   | 203 大阪府東大津市   | 242 広島県呉市     | 281 長崎県長崎市   |
| 9 北海道東神楽町   | 48 栃木県小山市    | 87 東京都世田谷区    | 126 福井県大野市  | 165 愛知県刈谷市    | 204 大阪府高槻市    | 243 広島県三原市    | 282 熊本県熊本市   |
| 10 北海道土幌町   | 49 栃木県下野市    | 88 東京都渋谷区     | 127 福井県鯖江市  | 166 愛知県豊田市    | 205 大阪府貝塚市    | 244 広島県尾道市    | 283 熊本県菊池市   |
| 11 青森県青森市   | 50 栃木県上三川町   | 89 東京都中野区     | 128 福井県あわら市 | 167 愛知県安城市    | 206 大阪府枚方市    | 245 広島県福山市    | 284 熊本県南関町   |
| 12 青森県弘前市   | 51 群馬県前橋市    | 90 東京都杉並区     | 129 福井県越前市  | 168 愛知県蒲郡市    | 207 大阪府茨木市    | 246 広島県府中市    | 285 熊本県益城町   |
| 13 青森県八戸市   | 52 群馬県館林市    | 91 東京都荒川区     | 130 山梨県甲府市  | 169 愛知県大山市    | 208 大阪府八尾市    | 247 山口県宇部市    | 286 熊本県あさぎり町 |
| 14 青森県黒石市   | 53 埼玉県さいたま市  | 92 東京都台東区     | 131 長野県     | 170 愛知県新城市    | 209 大阪府河内長野市  | 248 山口県山口市    | 287 大分県      |
| 15 青森県五所川原市 | 54 埼玉県熊谷市    | 93 東京都台東区     | 132 長野県長野市  | 171 愛知県東海市    | 210 大阪府羽曳野市   | 249 山口県防府市    | 288 大分県大分市   |
| 16 青森県十和田市  | 55 埼玉県所沢市    | 94 東京都台東区     |             |               | 211 大阪府門真市    | 250 山口県長門市    | 289 大分県別府市   |
| 17 青森県むつ市   | 56 埼玉県本庄市    | 95 東京都台東区     |             |               | 212 大阪府高石市    | 251 山口県周南市    | 290 大分県中津市   |
| 18 岩手県盛岡市   | 57 埼玉県春日部市   | 96 東京都台東区     |             |               | 213 大阪府東大阪市   | 252 徳島県徳島市    | 291 大分県日田市   |
| 19 岩手県花巻市   | 58 埼玉県戸田市    | 97 東京都台東区     |             |               | 214 大阪府大阪狭山市  | 253 徳島県阿南市    | 292 大分県佐伯市   |
| 20 宮城県仙台市   | 59 埼玉県朝霞市    | 98 東京都台東区     |             |               | 215 大阪府熊取町    | 254 香川県高松市    | 293 大分県臼杵市   |
| 21 宮城県塩竈市   | 60 埼玉県志保町    | 99 東京都台東区     |             |               | 216 兵庫県神戸市    | 255 香川県丸亀市    | 294 大分県津久見市  |
| 22 宮城県栗原市   | 61 埼玉県和光市    | 100 東京都台東区    |             |               | 217 兵庫県姫路市    | 256 香川県黒田町    | 295 大分県竹田市   |
| 23 秋田県秋田市   | 62 埼玉県幸手市    | 101 東京都台東区    |             |               | 218 兵庫県尼崎市    | 257 香川県善通寺市   | 296 大分県豊後高田市 |
| 24 秋田県横手市   | 63 埼玉県栗原市    | 102 東京都台東区    |             |               | 219 兵庫県西宮市    | 258 香川県綾歌郡綾歌町 | 297 大分県杵築市   |
| 25 秋田県湯沢市   | 64 埼玉県上野市    | 103 東京都台東区    |             |               | 220 兵庫県伊丹市    | 259 香川県多度津町   | 298 大分県宇佐市   |
| 26 秋田県鹿角市   | 65 埼玉県宮城県    | 104 東京都台東区    |             |               | 221 兵庫県西脇市    | 260 愛媛県松山市    | 299 大分県豊後大野市 |
| 27 秋田県由利本荘市 | 66 埼玉県杉戸町    | 105 東京都台東区    |             |               | 222 兵庫県加西市    | 261 愛媛県大洲市    | 300 大分県由布市   |
| 28 山形県山形市   | 67 千葉県千葉市    | 106 神奈川県横浜市中区 | 145 静岡県静岡市  | 184 三重県熊野市    | 223 兵庫県新温泉町   | 262 愛媛県内子町    | 301 大分県国東市   |
| 29 福島県      | 68 千葉県木更津市   | 107 神奈川県川崎市   | 146 静岡県浜松市  | 185 三重県朝日町    | 224 奈良県大和郡山田市 | 263 高知県高知市    | 302 大分県日出町   |
| 30 福島県福島市   | 69 千葉県松戸市    | 108 神奈川県相模原市  | 147 静岡県沼津市  | 186 三重県明和町    | 225 奈良県桜井市    | 264 高知県南国市    | 303 大分県玖珠町   |
| 31 福島県会津若松市 | 70 千葉県野田市    | 109 神奈川県鎌倉市   | 148 静岡県熱海市  | 187 滋賀県大津市    | 226 奈良県宇陀市    | 265 高知県四万十市   | 304 宮崎県宮崎市   |
| 32 福島県郡山市   | 71 千葉県習志野市   | 110 神奈川県藤沢市   | 149 静岡県三島市  | 188 滋賀県彦根市    | 227 奈良県原田町    | 266 福岡県北九州市   | 305 宮崎県小林市   |
| 33 福島県白河市   | 72 千葉県柏市     | 111 神奈川県厚木市   | 150 静岡県島田市  | 189 滋賀県草津市    | 228 奈良県上牧町    | 267 福岡県福岡市    | 306 宮崎県綾町    |
| 34 福島県須賀川市  | 73 千葉県原市     | 112 神奈川県大和市   | 151 静岡県富士市  | 190 滋賀県守山市    | 229 奈良県寺町     | 268 福岡県久留米市   | 307 宮崎県高鍋町   |
| 35 福島県柳町    | 74 千葉県流山市    | 113 新潟県新潟市    | 152 静岡県徳島市  | 191 滋賀県東近江市   | 230 和歌山県和歌山市  | 269 福岡県飯塚市    | 308 宮崎県川南町   |
| 36 茨城県水戸市   | 75 千葉県八千代市   | 114 新潟県長岡市    | 153 静岡県掛川市  | 192 滋賀県愛宕町    | 231 鳥取県鳥取市    | 270 福岡県田川市    | 309 鹿児島県薩摩市  |
| 37 茨城県土浦市   | 76 千葉県酒々井町   | 115 新潟県三条市    | 154 静岡県藤枝市  | 193 鳥取県米子市    | 232 鳥取県米子市    | 271 福岡県柳川市    | 310 鹿児島県姶良市  |
| 38 茨城県石岡市   | 77 千葉県白子町    | 116 新潟県見附市    | 155 静岡県袋井市  | 194 京都府長岡京市   | 233 鳥取県倉吉市    | 272 福岡県春日市    | 311 鹿児島県中種子町 |
| 39 茨城県下妻市   | 78 千葉県長狭町    | 117 富山県富山市    | 156 静岡県下田市  | 195 京都府八幡市    | 234 鳥取県境港市    | 273 福岡県大野城市   | 312 沖縄県うるま市  |

栃木県小山市  
県内は、他4市町

# ウォーカブルなまちづくりに向けた市の取り組み

## ○まちなか居住推進事業(再開発事業等)

### 西口

- 城山町三丁目第一地区(完成)
- 城山町二丁目第一地区(完成)
- 城山町三丁目第二地区(計画中)

### 東口

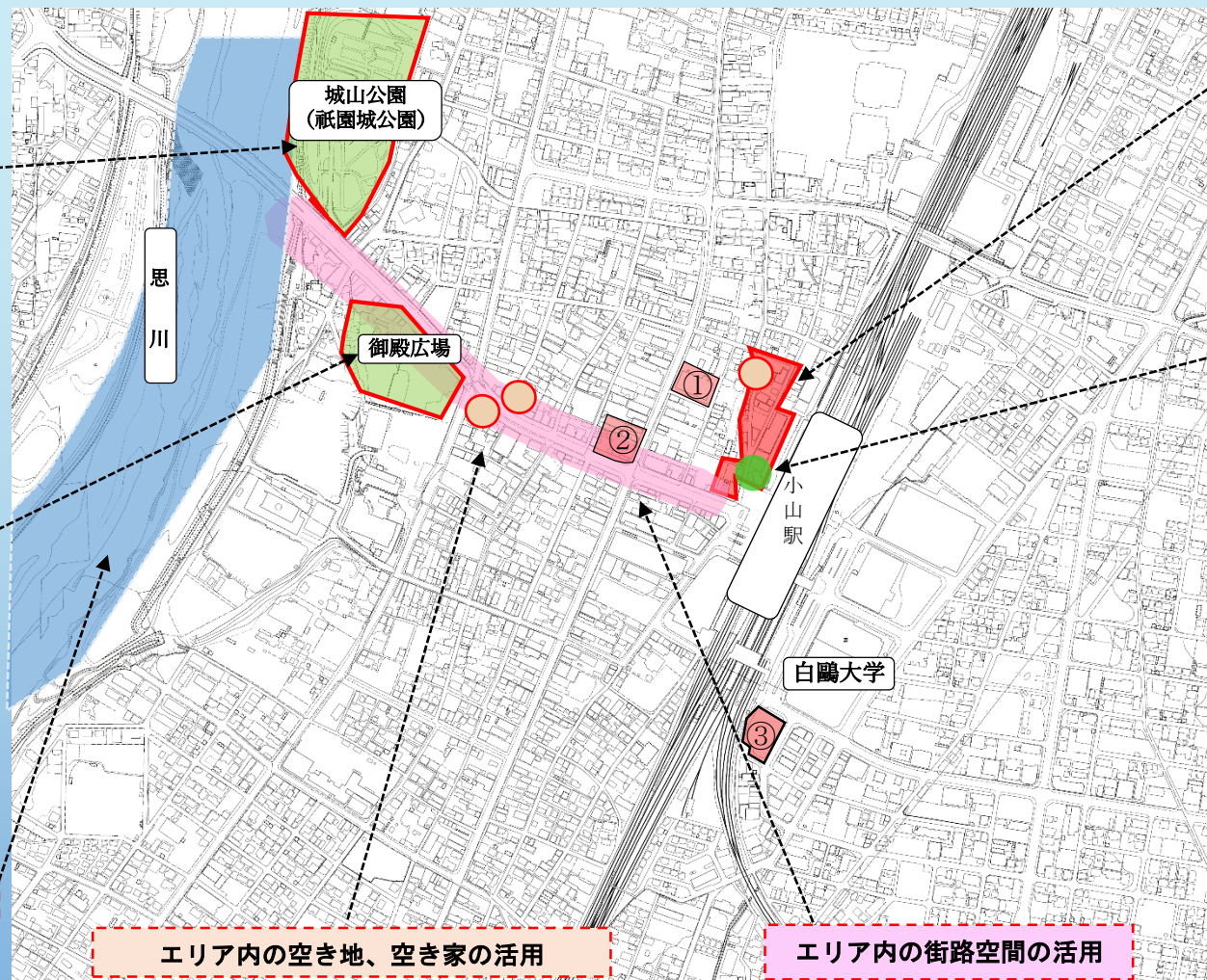
- 駅東通り一丁目対一地区(完成)

## ○ウォーカブル推進事業(まちなかの魅力磨き上げ事業)

### 西口

- |                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| ●街路空間の活用         | (#テラスオヤマ)               |
| ●空き地・空き家の活用      | (まちのプロムナード、空き家のリノベーション) |
| ●水辺(思川)の活用       | (思川の水上スポーツ(SUP等))       |
| ●公園緑地・歴史資源の整備・活用 | (城山公園、おやま御殿広場の活用)       |

# 再開発事業等とウォーカブルなまちづくりの取組み



エリア内の公園緑地・歴史資源の整備・活用

城山(祇園城)公園  
再整備事業



御殿広場活用



水辺(思川)の活用

水辺イベントの実施



エリア内の空き地、空き家の活用

祇園城通り空き地の  
活用事業



空きビル・空き家の  
リノベーション



エリア内の街路空間の活用

オープンテラス社会実験  
(#テラスオヤマ)



城山町三丁目第二地区  
市街地再開発事業



広場の活用の検討

①城山町三丁目第一地区  
市街地再開発事業



②城山町二丁目第一地区  
市街地再開発事業



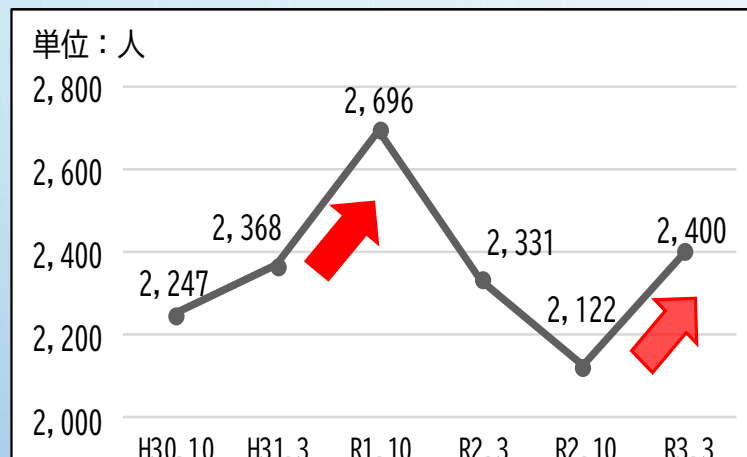
③駅東通り一丁目第一地区  
市街地整備事業



## ■ウォーカブルなまちづくり「#テラスオヤマ」の効果

栃木土木事務所の協力の下、祇園城通りの一部歩道をオープンテラス化する社会実験「#テラスオヤマ」を5回にわたり実施してまいりました。その効果は、次の通りです。

### ① 歩行者数調査結果



祇園城通りの歩行者数

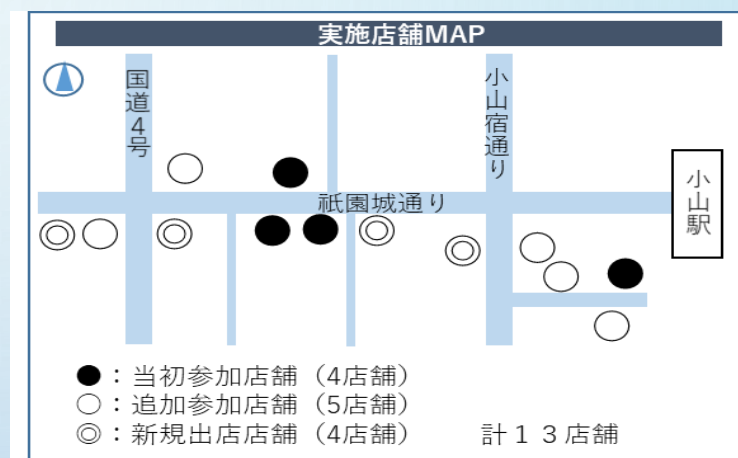
2,247名 (H30.10) → 2,696名 (R1.10)  
→ 20%増と賑わい創出に貢献

コロナ禍の影響

→ R1.10からR2.10の減少傾向

最近は、再び増加傾向に転換

### ② 「#テラスオヤマ」参加店舗



当初参加店舗

4店舗

この取組みへの理解が拡がり、

追加参加店舗

5店舗

新規出店舗

4店舗

現在は、

13店舗に拡大

→ 空き店舗への出店が促進

→ エリア価値向上

# テラスオヤマ の実施状況



## ■市街地再開発事業等の効果

平成25年6月にサクラコモンが完成、令和2年9月に小山イーストクロスが完成、令和3年4月には小山アトラスタワー城山町が完成し、各々、都市景観の向上、定住人口増加への貢献等の効果が現れております。

### ① 小山駅西口

#### ●城山サクラコモン

H25.3に完成

133戸 約300名の人口増加

#### ●アトラスタワー小山城山町

R3.4に完成

144戸 約180名の人口増加

(R3.6現在)

### ○参考 小山駅東口

#### ●小山イーストクロス

R2.9に完成

135戸 約230名の人口増加

(R3.6現在)

### ②事業効果

各マンションとも、

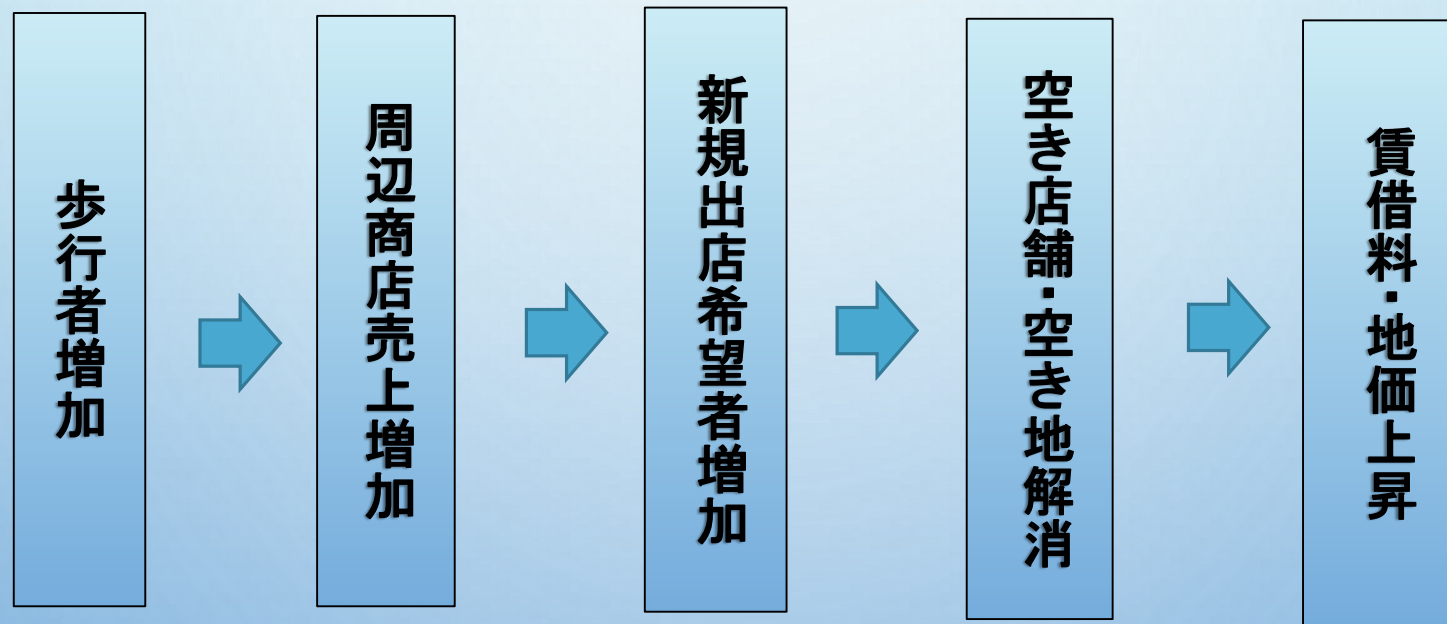
・約半数が、市外からの移住 → 定住人口の増加

・子育て世帯が多い → 若い世代を中心とした新たなコミュニティ形成

・駅近の立地利便性が購入動機

## ■ウォーカブルなまちづくりに期待できる効果

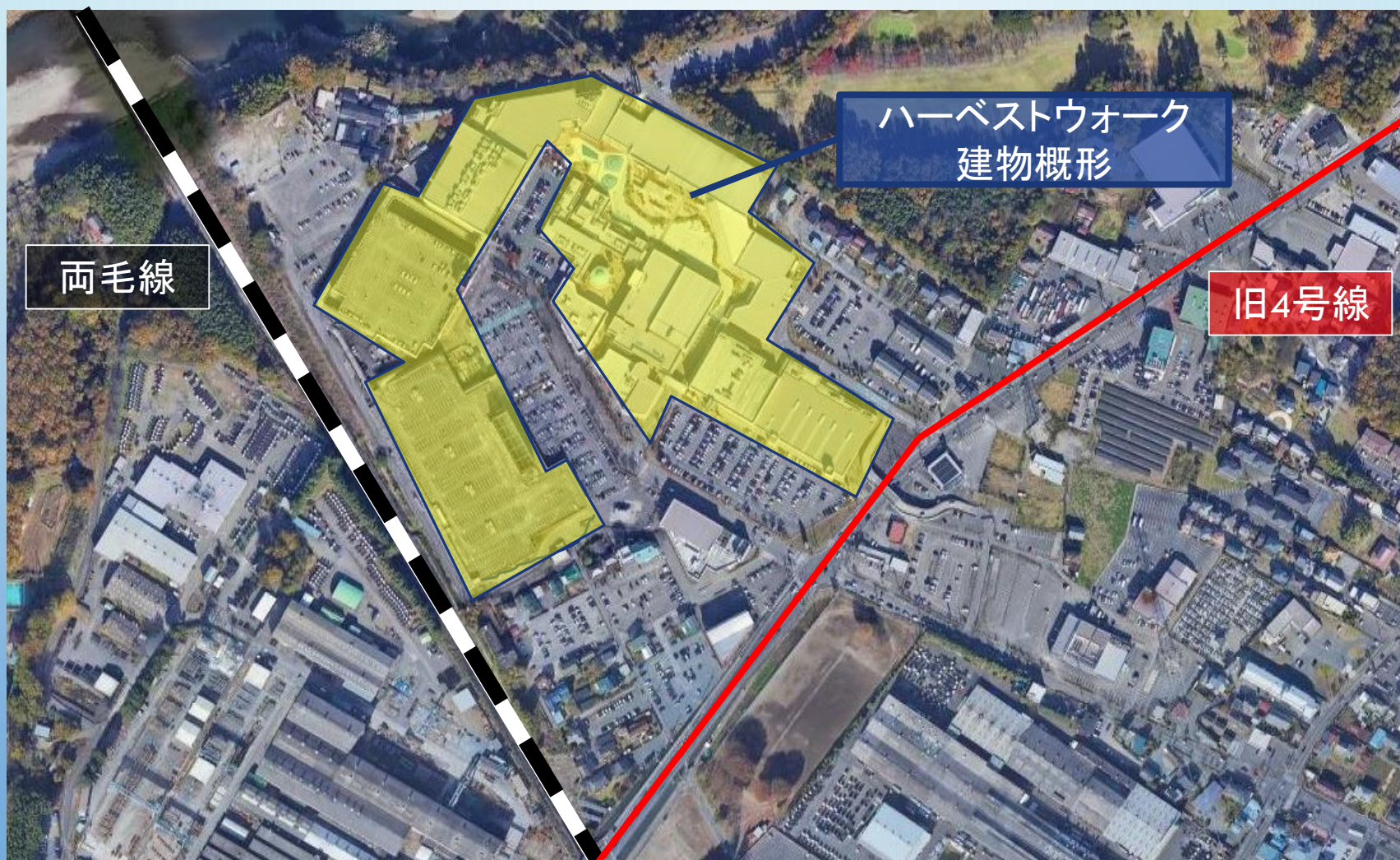
このような取組みを展開することで、居心地が良く歩きたくなる空間が形成されることにより、生み出される好循環



→エリアの価値向上、持続可能性向上に繋がる

まちなかの距離感を実感してもらうために

ハーヴェストウォークのエリア図



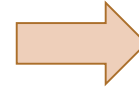
まちなかの距離感を実感してもらうために

小山駅周辺地区にハーベストウォークのエリアを重ねると



# 小山駅周辺地区まちづくりプラン

一定の効果はあるものの、  
○大幅な人口増加とはならず  
○まちなか経済の活性化には至らず  
○空き店舗や駐車場が目立つ



地区の賑わいが  
失われている



行政主導ではなく、市民・企業・行政が連携（市民意向の反映）



地区特性を踏まえた課題を共有



市民意向を踏まえ、目指すべきエリアの『ビジョン』を整理



小山駅周辺地区まちづくりプラン の策定

以上で、  
ウォーカブルなまちづくりの説明を  
終わりにいたします。

ご清聴ありがとうございました。