

# ロブレビル リニューアル構想(再生プラン)\_抜粋版

---

平成27年8月

小 山 市  
小山都市開発株式会社  
株式会社ジオ・アカマツ

美しく豊かな自然と数多くの歴史的・文化的資産を有し、農業・工業・商業の調和のとれた街として発展してきた小山市。その玄関口であるJR小山駅の西口に直結してロブレビルは立地しています。

■物件概要

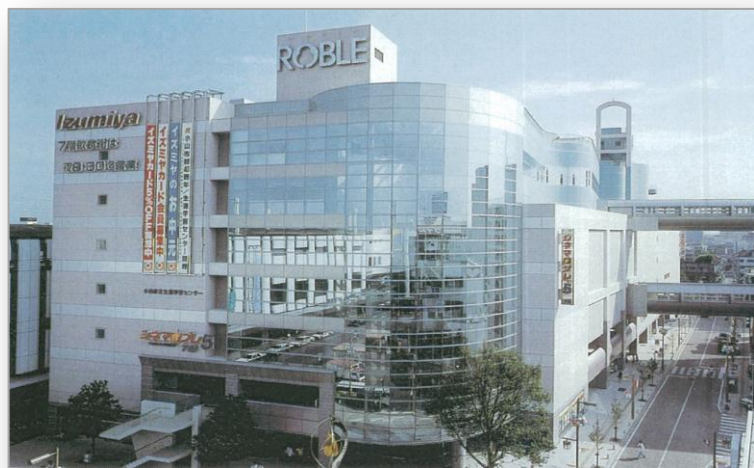
所在地	栃木県小山市中央町			
交通	JR宇都宮線(東北本線)、JR両毛線、JR水戸線、JR東北新幹線、「小山駅」			
敷地面積	7,286.79㎡(2,204.25坪)			
建築面積	5,376.71㎡(1,626.45坪)			
建築延床面積	41,808.62㎡(12,647.10坪)			
フロア面積	階	㎡	坪	備考
	8F	-	-	シネマロブレ映画館
	7F	2,629.49	795.42	吹抜け部分有り
	6F	2,646.15	800.46	吹抜け部分有り
	5F	4,700.63	1,421.94	
	4F	4,720.86	1,428.06	
	3F	4,778.55	1,445.51	
	2F	4,493.16	1,359.18	
1F	3,563.17	1,077.86		
B1F	4,415.07	1,335.56		
合計	31,947.07	9,663.99		
※面積は共用部分及びシネマロブレ、小山市、外向き店舗の面積除く				
駐車台数	ロブレ632駐車場 632台/ロブレ第2駐車場274台 合計906台			
構造・規模	鉄骨鉄筋 コンクリート造	階数	地下2階、地上8階	
建蔽率/容積率	73.79%		573.76%	

■周辺地図



■小山市の特徴

小山市は、栃木県南部に位置する「豊かな自然環境」「誇れる歴史と風土」「北関東の拠点都市」です。



<p><b>豊かな自然環境</b></p> <p>■思川</p>	<p><b>誇れる歴史と風土</b></p> <p>■小山評定跡</p>	<p><b>北関東の拠点都市</b></p> <p>■工業団地</p>
<p>■渡良瀬遊水地</p>	<p>■城山公園(祇園城跡)</p>	<p>■まちの駅「思季彩館」</p>



小山市は広域の鉄道網と道路網の結節点で、交通の要衝。東京駅から僅か42分、大宮駅から18分でアクセス可能です。

- ・鉄道：東北新幹線、東北本線(宇都宮線・湘南新宿ライン)、両毛線、水戸線が使用可能。上野・東京ラインの開通により利便性がさらに向上。
- ・道路：南北は国道4号および新4号国道により、東京および仙台と結ばれています。東西には国道50号により前橋および水戸と結ばれています。

■関東圏MAP



出典：「小山市第6次小山市総合計画 概要版」

■電車アクセス

- 東北新幹線 東京駅から小山駅 約42分  
大宮駅から小山駅 約18分
- 湘南新宿ライン(快速) 新宿駅から小山駅 約68分  
上野東京ライン(快速) 東京駅から小山駅 約70分~80分

■各乗降客数(人/1日)

駅名	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	増減率 H25/H21	
小山駅	41,904	41,708	41,894	52,954	54,816	130.8%	
	JR在来線	41,904	41,708	41,894	42,962	44,494	106.2%
	新幹線	-	-	-	9,992	10,322	103.3%
古河駅	13,810	13,603	13,437	13,589	13,798	99.9%	
栃木駅	21,029	21,124	20,836	21,599	22,003	104.6%	
	JR線	10,170	10,248	10,076	10,412	10,572	104.0%
	東武鉄道	10,859	10,876	10,760	11,187	11,431	105.3%
宇都宮駅	62,920	67,970	68,046	94,526	97,722	155.3%	
	JR在来線	62,920	67,970	68,046	70,036	72,352	115.0%
	新幹線	-	-	-	24,490	25,370	103.6%

出典：各社ホームページ 但しJRについては乗車人員×2を乗降客数として算出 ※新幹線の増減率はH25/H24

■広域図



■世帯当り乗用車保有台数(2013)

市町村名	保有台数
小山市	1.54
宇都宮市	1.48
栃木市	1.71
佐野市	1.64
足利市	1.56
日光市	1.63
栃木県	1.64
全国	1.08

出典：東洋経済「地域経済総覧2015」

小山市は、栃木県で人口、年間小売販売額、売場面積において宇都宮市に次いで二番目のポテンシャルを有しています。

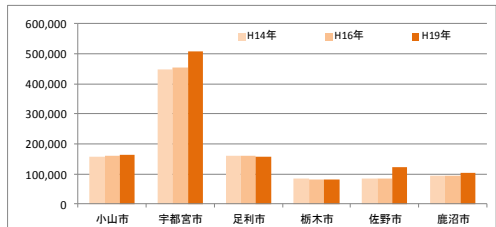
また、小売吸引指数が108.0であることから、周辺市町村から消費を吸引していることがわかります。

小山市は、地元購買率が高く、買物は地元で完結する傾向にあります。

また、トレンドとしては「専門チェーン店」や「百貨店・総合スーパー」などが好まれています。

■人口 (単位:人)

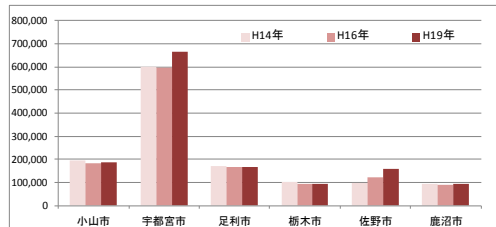
	H14年	H16年	H19年
小山市	157,049	158,663	161,952
宇都宮市	447,855	452,664	507,140
足利市	161,773	160,713	157,889
栃木市	83,275	82,627	81,574
佐野市	83,372	83,848	123,022
鹿沼市	94,066	93,842	103,678



出典:栃木県統計

■年間小売販売額 (単位:百万円)

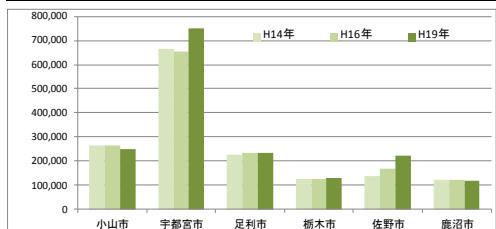
	H14年	H16年	H19年
小山市	193,904	184,428	185,461
宇都宮市	599,917	596,327	667,457
足利市	171,327	165,816	167,152
栃木市	101,763	93,660	93,092
佐野市	99,031	123,269	157,158
鹿沼市	94,573	90,642	93,175



出典:商業統計調査

■売場面積 (単位:m<sup>2</sup>)

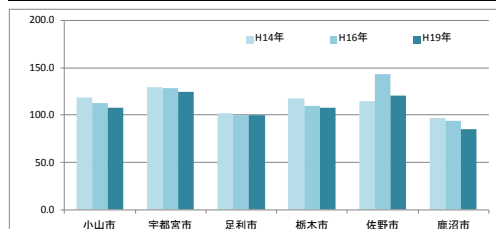
	H14年	H16年	H19年
小山市	264,699	263,881	250,477
宇都宮市	664,125	655,982	750,288
足利市	225,213	233,219	232,985
栃木市	126,307	125,368	128,714
佐野市	139,114	167,692	222,401
鹿沼市	122,687	122,670	119,334



出典:商業統計調査

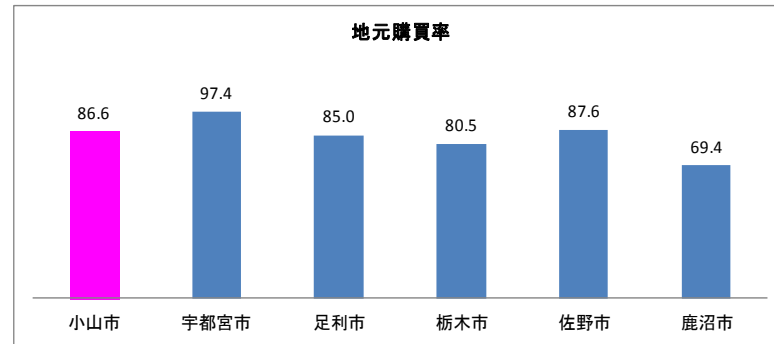
■小売吸引指数

	H14年	H16年	H19年
小山市	119.1	113.1	108.0
宇都宮市	129.2	128.1	124.2
足利市	102.1	100.3	99.9
栃木市	117.8	110.2	107.7
佐野市	114.5	143.0	120.5
鹿沼市	97.0	93.9	84.8



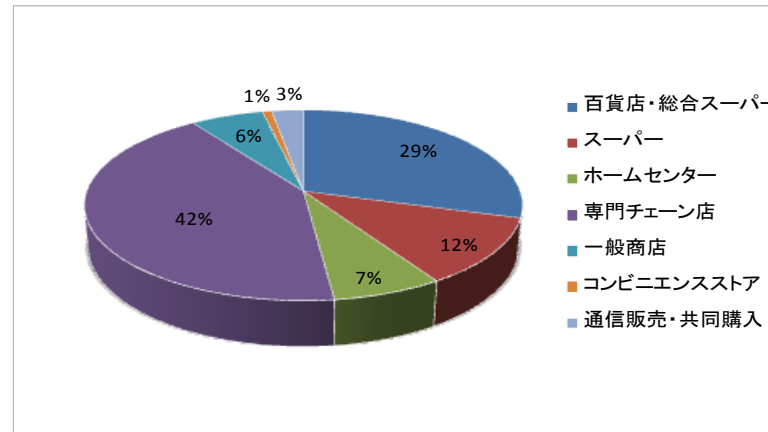
出典:「栃木県年齢別人口」および「商業統計調査」より当社作成

■市町村別・商品地元購買率



出典:「地域購買動向調査報告書」栃木県平成21年度

■店舗形態における買物利用



出典:「地域購買動向調査報告書」栃木県平成21年度

## ■マーケット総括

### 総括

- ・ 1日に約55千人が利用するJR小山駅に直結した立地環境
- ・ 小山市は県下二位の商業ポテンシャル
- ・ 小売吸引指数108.0と周辺市町村から消費を吸引
- ・ 駅前は昼間人口割合147.3%と就労者・学生の流入マーケット
- ・ 地元購買率が高く、買物は地元で完結
- ・ 百貨店・総合スーパーや専門チェーン店が好まれている
- ・ 小山駅周辺は積極的に整備が継続されている
- ・ 若い世代が多く、且つ増加傾向にある人口トレンド

### 課題点

- ・ 商業集積エリアが市内で分散
- ・ 駅前と準郊外の二極化が進んでいる

## ■リニューアルの方向性

- ・ 小山市の中心居住エリアという特徴を活かした**居住者向けのニーズ**
- ・ 駅前立地を活かした55千人/日の**駅利用者向けのニーズ**
- ・ 昼間人口割合147.3%となる**周辺就労者および学生向けのニーズ**

## ■利用者イメージ

### ●周辺居住者



### ●駅利用者



### ●周辺就労者・学生



## ■キーワード



## ■リニューアルコンセプト

### 通り過ぎる駅前から、皆が集う駅前へ

ロブレ2ndステージは、  
ニーズはあるが取りこぼしてきた  
駅前マーケット再構築のための拠点づくり



皆が集う駅前とは？

今までのロブレは、例えるなら衣食住の買物の場所、即ち「**買い場**」

一方、今後のロブレは、買物以外にも複数の機能・より多くの集客核を有する「**集い場**」に生まれ変わります

「**集い場**」= 買い場 + 遊び場 + 学び場 + 趣き場 + 健やか場 + etc.  
より大きな**集客**    集客    集客    集客    集客    集客    集客

■概念図



一つ一つの独立した機能や場所が、ロブレという「集い場」で互いに密接に繋がっているイメージです。

例えば、「趣き場」=趣味や好奇心が、「学び場」=調べよう・学ぼうという行動となり、発展すると「買い場」=関連商品を購入しよう、と一連の行動が連動して「集い場」=ロブレで発展していくような利用シーンを想定しています。

これらの利用シーンには、今までのロブレ=単なる「買い場」にはなかった

**「活動」⇒「交流」⇒「感動」⇒「活動」…**

のループを創出し、人を集める・人が集まる好循環を生むことになります。

「集い場」は、ロブレビル単体の再生ではなく、小山駅前の活性化を鑑みた「皆が集う駅前へ」のコンセプトを体現するための概念です。

■構成イメージ

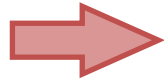
※下線は小山市が設置に向け支援する施設等を想定

買	生鮮三品のある食品スーパー、ベーカリー、酒、産直物産、日用雑貨、キッチン雑貨、インテリア、ホームファッション、文具用品、書籍、化粧品、ファッション雑貨、カジュアルファッション、スポーツ用品、etc.
遊	(仮称)キッズランドおやま、 <u>こども絵本コーナー</u> 、アミューズメント、玩具ショップ、ホビーショップ、バラエティ雑貨、etc. <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px;">シネマロブレ</div>
学	学習塾、子供スクール、各種教室、書籍、 <u>(仮称)みらいラウンジ</u> 、大学等のサテライトスペース、etc. <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px;">生涯学習センター</div>
趣	カルチャー教室、各種スクール、クッキングスタジオ、写真スタジオ、貸しスタジオ、ギャラリー、ホビー関連ショップ、etc.
健	フィットネス、リラクゼーション、エステサロン、コンタクト、保険サービス

\* なお、WEBアンケート調査によると、今後のロブレに導入を希望する機能は「公共施設」と「総合スーパー、百貨店」が同率1位で、そのほか「スポーツジム」や「親子で過ごせる施設」「子供の遊び場」などが上位にあがった。

■いままでのロブレになかった機能の展開イメージ

1.子育て世代のニーズに応えます



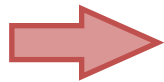
全天候型屋内遊び場  
(仮称)「キッズランドおやま」の設置

- ・ 増えている子育て世代へ『子育てしやすい小山』を提案  
⇒ 全天候型屋内遊び場、子育て支援、ママ友支援、etc.

■ 関東最大級の屋内遊び場や子育て支援施設を導入



2.若者や社会人、シニア世代のニーズに応えます



生涯学習センター  
(仮称)「みらいラウンジ」の設置

- ・ 意欲ある学生・社会人・シニア世代に向け、自主学習やグループワークのためのスペースを提供
- ・ 学習や趣味を通して交流の場を提供し『住みやすい小山』を提案  
⇒ 生涯学習センターのバージョンアップ、多機能化

■ 新しい機能を付加

自習室、カフェ、音楽スタジオ、ラウンジ、ホール、展示スペース、ギャラリー、会議室、書店、ステージ、資料館、etc.

■フロア構成イメージ



複数の施設・機能を有機的に連動できる施設

「活動」⇒「交流」⇒「感動」⇒「活動」…  
の好循環ループを創出する公共的施設

個人が活動することで、グループとして交流し、感動が生まれる  
主役の市民がHAPPYになれる「集いの場」

