

# 社会資本総合整備計画

## 西那須野駅西地区都市再生整備計画

平成 26 年 3 月 26 日

栃木県那須塩原市

# 都市再生整備計画(第3回変更)

にしなすのえきにしちく  
西那須野駅西地区  
(地方都市リノベーション事業)

とちぎ なすしおぼらし  
栃木県 那須塩原市

平成26年3月

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	那須塩原市	地区名	西那須野駅西地区(地方都市リノベーション事業)	面積	106.7	ha							
計画期間	平成	22	年度	～	平成	26	年度	交付期間	平成	22	年度	～	平成	26	年度

### 目標

- 大目標：『歩いて生活を楽しめるまち にしなすの』  
 小目標① 中心市街地を使いこなす…特色を活かした活性化  
 小目標② 人が集まるシステムづくり…人が集まる持続的な活性化  
 小目標③ すべての人に優しい…安らぎ、愛着を持てるような活性化

### 目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

本市は、モータリゼーションの進展や大型店の郊外立地の影響により、郊外での無秩序な開発が進み、拡散型の都市構造となっている。本市の中心市街地である西那須野駅西地区においては、郊外への市街地拡大が続き活力の低下や人口減少が進み、中心市街地としての求心力が低下しつつあったが、駅西口側には西那須野支所、図書館、公園、保育園や幼稚園などの公共公益施設が点在し、駅に近接した利便性の高い地域として良好な市街地が形成されていたため、まちづくり交付金事業による基盤整備や市街地再開発事業による商業施設の整備を行ったところ、一定の都市機能の集積により、駅周辺における人口の減少傾向に歯止めがかかり歩行者数も増加傾向にあるなど、都市の再興に向けて効果が出始めている。特に駅東口側では、周辺で住宅建設が進むなど子育て世代を中心に人口が増加している。

こうしたことから、これまでの事業の効果をさらに高め、集約型のコンパクトで持続可能な都市構造を確立させるため、西那須野駅を中心とした東西中心市街地を「中心拠点区域」に位置づけ、区域内に不足している教育施設及び児童福祉施設の機能強化を行うことで、人口増加にも対応しつつ、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図り、都市の再興を実現させる。現在市では、持続可能な行政経営を行うため、市有施設の効率的で効果的な活用を目標とした「市有財産の有効活用に関する基本方針」の策定を進めており、本地区においてもその方針を踏まえ、公共施設の建物の更新にあたっては、効率性と住民の利便性を向上させるため、公共施設の一定の集積が見られる地区内において実施することで、都市機能の拡散防止と公共不動産の有効活用を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

平成17年1月に、黒磯市、西那須野町、塩原町の合併により誕生した那須塩原市は、国道4号やJR線、東北縦貫自動車道などの主要交通網の充実により、観光などのサービス業や、交通・物流面における県北最大の拠点としての役割を担っている。JR各駅(黒磯駅・那須塩原駅・西那須野駅)の周辺を市街地拠点として、それぞれの地域特性やニーズに合った都市環境が形成されている。本地区も地域の核として中心市街地が形成されているが、自動車利用の浸透によって幹線道路沿道の大型店舗の影響を受けるなどの要因により、活力が低下しつつある。しかし、この地区は、那須疎水等の水の資源や緑の資源、そして、コミュニティを通じた心のぬくもりを身近に感じられる環境を持っており、「まち」としての必要な機能も充分に備えている地区であり、高齢化などの社会情勢の変化を迎えている中で、市の顔である中心市街地において活力・魅力を集積させ「まち」の活性化を図る必要性が高まっている。

旧西那須野町においては、平成13年度から「中心市街地活性化基本計画」において、『歩いて生活を楽しめるまち にしなすの』を大目標に掲げ、中心市街地の活性化の実現を目指してきた。平成14年度には西那須野町商工会が中心となり、中心市街地を商業の観点から活性化するため、「TMO構想」が策定され、平成15年度には、その構想を推進するため、「株式会社まちづくりにしなすの」が設立され、TMOとして旧西那須野町からの認定を受け、活性化のための事業推進を行ってきた。同年度には、JR西那須野駅を中心として「西那須野町交通バリアフリー基本構想」を利用者、交通事業者、関係機関とともに策定し、平成16年度から、より具体的な検討・協議を進め、安全で快適な交通空間づくりを推進してきた。また、平成17年度から「まちづくり交付金事業」を活用し、中心市街地の活性化と都市機能の強化による都市の再興へ向けた事業を進めてきたところである。まちづくり交付金事業の実施により、駅前広場の交通結節点の機能強化、東西連絡通路の整備による東西市街地の一体化、道路整備による中心市街地へのアクセス向上、中心市街地活性化拠点公園の整備による地域の文化活動や交流活動の充実等の各種事業に取り組んできた。また、平成21年度には市街地再開発事業を利用し、地区内において不足していた商業拠点である「すずいスクエア AQUAS」を整備し、商業環境の向上を図った。これらの事業により、賑わいが増加し人口減少に歯止めがかかるなど、一定の成果が見られ、都市機能の集約による都市の再構築が進んでいるところである。

一方で、これまでに実施した駅西口における中心市街地の活性化と都市機能の向上を目的とした事業の効果をさらに高め、都市の再構築への取組みを継続させていくため、交通結節点である駅と商業施設や公園施設とのアクセス向上、バリアフリーに対応し回遊性の向上を目的としたネットワーク道路の整備が必要となっている。また、これまで都市機能が満足されていた駅東口側においては、郊外での幹線道路の新設により宅地開発が進んでおり市街地が拡大傾向にあり、中心地への集住と人口増加に対応した都市機能の強化が求められている。こうしたことから、平成22年度から駅西口においては西那須野駅西地区都市再生整備計画を2期目として策定し、ネットワーク道路の整備やニーズの増加に対応した駐車場の整備を進めている。また、(株)まちづくりにしなすのを中心としたまちづくり活動やイベント開催などの、中心市街地の活性化による街の魅力の再生と集住へ向けた取り組みも継続しており、官民一体となって都市の再構築へ向けての取り組んでいるところである。

### 課題

中心市街地の玄関口である西那須野駅西口地区拠点は、これまでのまちづくり交付金事業において広場整備が完了し、交通結節点及びまちの顔として望まれている機能強化が図られてきた。また、商業地区拠点には、商業の核となる市街地再開発ビルが完成したが、それらの拠点を結ぶ主要ネットワークが未整備であるため、安全で快適な歩行者空間の形成と賑わい・集客効果をもたらせるためのネットワーク整備が必要となっている。

さらに、商業等の活性化を図るべく、前期計画において低未利用地や空き店舗の有効利用を進めてきたが、多様なニーズに対応した魅力ある商店街が求められており、中心市街地の特性を活かした個性的な場作りが必要となる。そして、中心市街地に人が集まり商店街が持続的に活性化していくため、住民が主導となるまちづくり推進の取り組みが必要となる。

一方で、駅東口地区では、住宅建設が増加しており子育て世代等の人口増加がみられるが、教育施設や児童福祉施設は人口の増加に対応しきれておらず、施設の新設や更新による機能強化が求められている。

### 将来ビジョン(中長期)

#### ■第一次那須塩原市総合計画 後期基本計画

・那須塩原市の将来像を実現するため、①安全に安心して暮らせるまちづくり②個性が輝くまちづくり③市民との協同によるまちづくり④効率的・効果的な行財政運営によるまちづくりの4つを基本理念とし、「基本理念に基づく持続可能な共生社会の構築」を基本方針としている。

#### ■都市計画マスタープラン

・将来都市構造の基本的な考え方を「集約型の都市構造への転換」とし、○計画的な市街地の整備 ○宅地化の進む地域の整除 ○市街地間の連携強化 ○郊外の保全 に取り組むことで集約型の都市構造の実現を目指すとしている。

#### ■都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

・那須塩原市において、JR西那須野町周辺地区は、JR那須塩原駅周辺地区、JR黒磯駅周辺地区と並び、コンパクトな都市構造の実現を目指す上での地域拠点のひとつと位置付けられている。本地区については、生活利便性の高い都市型住宅地として、行政サービス・商業・交通機能を生かした良好な居住環境の維持、形成に努めるほか、中心市街地活性化の目標及び基本方針に基づく整備の方向性を市街地に展開する際のあり方として、地域の「4つの拠点」と「7つの軸」を持った町の構造付けを行い、それぞれの拠点の機能強化を図り、那須疎水などの中心市街地に点在する水と緑とコミュニティの資源をもとに、安全で、快適な歩行者空間やまちの魅力を活かした一体的な整備により、「歩いて生活を楽しめるまち、にしなすの」づくりの実現を目指していく。

## リノベーション事業の計画

### 都市機能配置の考え方

人口減少社会において持続可能な都市経営を行うために、市全体を集約型都市構造への転換を図っていくものとし、行政が積極的に整備する範囲を明確にし計画的な市街地の整備と宅地化の進む地域の整序を行い、市街地間の連携強化のため交通網の整備を行う。また、文教施設、公園施設、厚生福祉施設、交通施設、コミュニティ施設等の公共公益施設については、住民の利便性を重視し、地域生活の拠点となる区域へ計画的に配置する。併せて、郊外部は農業地域として開発を抑制することで、民間開発の中心拠点区域への誘導を図る。

西那須野駅西地区はこれまでの整備で、既に拠点を形成している駅周辺整備、行政機関が集積している支所周辺の機能強化を図るとともに、新たに中心市街地活性化拠点公園を整備し、市街地再開発事業により商業拠点を整備することで、中心市街地内で4つの拠点を形成させてきた。また、中心市街地への主要なアクセス道路の整備を行い、各拠点を結ぶ利便性の高い歩行空間の整備を進めるとともに、東西連絡通路の整備により、駅東西市街地の一体性を高める取り組みを行ってきた。これらの整備により、駅東口においては、住宅建設が進み人口が増加しており、それに対応した教育施設と児童福祉施設への改善が求められているため、都市機能の強化と拡散防止を図り、これらの施設の維持と集積に努める。

このため、駅東西口において都市機能の集積が見られる区域を中心拠点区域に設定し、更なる集積を進めることで、持続可能な集約型の都市構造の確立を図る。

これまでの駅西口側での事業により中心拠点が形成され、駅東口においては人口増加がみられることから、駅周辺での中心拠点形成の更なる推進につなげるため、教育施設(中学校、高等学校)と子育て支援施設(保育園)が隣接している箇所において、老朽化した保育園施設の更新及び機能強化を行うことで、中心拠点区域への集住の促進を図ることを目指す。

本市は、JR線の各駅を中心に市街地が形成された多核型の都市構造となっているが、各駅の周辺居住人口と特性に応じた都市機能をそれぞれの駅周辺に集約させることを目指す。特に、JR黒磯駅、西那須野駅周辺においては既存ストックを生かし、都市機能の維持と更なる集積を図り、集約型都市構造の形成を図る。JR那須塩原駅周辺においては、広域的な観光拠点の形成を図る。

目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む)

・リノベーション推進施設である永田保育園は、駅東口側にある唯一の公立保育園であり、当該保育園の定員を増加させ一時保育にも対応する施設への改築を行うことにより、入園待ち児童数が減少するとともに、利便性向上による居住環境の改善が図られ、子育て世代のまちなかへの居住の誘導の促進につながるものと期待される。また、平成21年に市街地再開発事業として駅西口の商業施設が完成し、駅東西市街地の一体性の向上も含めた駅周辺の道路ネットワークの整備や駐車場の整備を進めてきたが、一時保育に対応させるなど保育園施設の機能強化により、保護者の社会参加や中心市街地内での買い物、塾などへの利用機会が増え、駅西口側での整備がさらに効果的なものとなり、中心市街地を使いこなすことにもつながると考えている。

地方都市リノベーションに必要なその他の交付対象事業等

・道路(地方都市リノベーション事業)(市道疏通通り線)…交通結節機能強化のための整備を行った駅と新たに整備をした西口側の商業拠点を結ぶ道路の歩道拡幅整備により、幼児から高齢者まで誰もが安全・安心にまちを利用できる良好な都市環境の形成を図ることで、地区内への居住誘導が促進され持続可能な都市構造の確立へ寄与する。また、仕事帰りに子供連れでの買い物等の機会が増え、まちなか交流人口の増加による賑わい創出も期待できることから、地域コミュニティの維持・形成につながり、持続可能な都市生活の実現にも寄与する。

## 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
拠点間歩行者数	人/日	・駅西拠点地区と商業拠点地区を結ぶ道路の平日及び土・日(7:00～19:00)の歩行者数及び自転車数の3日間の平均値。	・安全・快適に歩くことができる歩行空間を創出することにより、中心市街地の活性化、賑わいに寄与するものである。	760	H21	860	H26
地区内空き店舗数	軒	・(株)まちづくりにしなすのが、元の店舗が閉鎖あるいはテナントが退店した地区内の空き店舗数を实地踏査し把握する。	・低未利用地の有効利用により、中心市街地の活性化に寄与する。	53	H21	48	H26
イベント回数	回/年	・(株)まちづくりにしなすのが企画運営及び自主的に開催するイベントや祭り等の回数を把握する。	・イベント等の開催により、魅力ある活動場所、賑わいのある商店街の形成に寄与する。	5	H21	10	H26
入園待ち児童数の減少	人	西那須野地区の平成27年度の入園待ち児童数の減少	西那須野地区における平成25年度現在の入園待ち児童数を、平成27年度新規入園児童においては永田保育園の定員増により減少を図る。	54	H25	24	H26

## 様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【中心市街地を使いこなす…特色を活かした活性化】            中心市街地が持っている資源や空間・魅力を活かし、地域の生産と消費を直結する舞台づくりによって、地域の生活に根差した中心市街地の特性を活かした活性化。            ・空間を活かす…低未利用地や空き店舗等を有効活用する。            ・個性を広げる…中心市街地の魅力の向上、街並み景観の形成により、町の個性を創出する。</p>	<p>【基幹事業】            地方都市リノベーション推進施設:永田保育園            道路(地方都市リノベーション事業):市道疏水通り線            【提案事業】            地域創造支援事業:イベント活動支援事業、サイン計画事業、空き店舗改修事業            まちづくり活動推進事業:まちづくり活動支援事業</p>
<p>【人が集まるシステムづくり…人が集まる持続的な活性化】            担い手による様々な取り組みが中心市街地の魅力を高め、それが新たな投資を生み、更に多くの担い手による取り組みを促すという好循環で、人が集まる持続的な取り組みを推進。            ・人材を活用する…様々な技術・ノウハウを持った人材の発掘や、既存のコミュニティを育みながら、人材を活かし、新たな人材を育成する。            ・回遊性を創る…魅力ある資源や公共施設等の人が集まる施設を結び、回遊性を確保する。</p>	<p>【基幹事業】            地方都市リノベーション推進施設:永田保育園            道路(地方都市リノベーション事業):市道疏水通り線            道路:市道扇町786号線            地域生活基盤施設:駅西口駐車場、一本杉ふれあいスペース            【提案事業】            地域創造支援事業:イベント活動支援事業、サイン計画事業、空き店舗改修事業            まちづくり活動推進事業:まちづくり活動支援事業            【関連事業】            県道西那須野停車場線            県道西那須野下石上線</p>
<p>【すべての人に優しい…安らぎ、愛着を持てるような活性化】            全ての人が、安らぎや地域への愛着を感じられるような取り組みを推進。            ・交通施設のバリアフリー化…JR西那須野駅をはじめ、地区内の交通施設のバリアフリー化を推進する。            ・立ち寄りやすくする…アクセス道路、地区内の交通利便性の向上を図る。            ・多様性を備える…安全・快適に生活できるよう支援・助成の充実を図る。</p>	<p>【基幹事業】            地方都市リノベーション推進施設:永田保育園            道路(地方都市リノベーション事業):市道疏水通り線            道路:市道扇町786号線            地域生活基盤施設:駅西口駐車場、一本杉ふれあいスペース            【提案事業】            地域創造支援事業:イベント活動支援事業、サイン計画事業、空き店舗改修事業            まちづくり活動推進事業:まちづくり活動支援事業            【関連事業】            県道西那須野停車場線            県道西那須野下石上線</p>
<p>事業実施における特記事項</p>	
<p>【まちづくり活動】            ・(株)まちづくりにしなすのの継続的な活動。            ・インターネットラジオ局によるイベント情報や店舗情報の情報発信。            ・モニタリングの実施。</p>	



都市再生整備計画の区域

にしなすのえきにちしく 西那須野駅西地区(栃木県 那須塩原市)	面積	106.7 ha	区域	永田町・西栄町・あたご町・南町の全部と、扇町・西大和・西原町・五軒町・東町・太夫塚1丁目・太夫塚6丁目・南郷屋2丁目・南郷屋3丁目・西朝日町・西幸町・下永田3丁目～5丁目の一部
------------------------------------	----	----------	----	--



