

公有地等利活用可能性調査

報 告 書

令和6年3月

足利市

株式会社URリンケージ

目 次

第1章 本調査の概要	I -1
1. 調査の目的	I -1
2. 自治体の概要	I -2
3. 事業発案に至った経緯・課題	I -3
(1) 自治体が抱えている課題	I -3
(2) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	I -4
(3) 当事業の発案経緯	I -4
(4) 当事業の必要性	I -4
4. 検討体制の整備	I -5
(1) 庁内の検討体制	I -5
(2) 民間の関係者との協力体制	I -5
第2章 本調査の内容	II -1
1. 調査の流れ	II -1
第3章 前提条件の整理	III -1
1. 対象地及び足利市の概要	III -1
(1) 対象地の現況	III -1
(2) 足利市の現況及び上位計画等の整理	III -4
(3) 地域資源等の把握	III -22
(4) 上位計画等を踏まえた公有地等の利活用の方向性	III -29
2. 意向調査の実施	III -32
(1) 意向調査の実施概要	III -32
(2) ヒアリング調査の実施	III -33
(3) サウンディング調査の実施	III -47
(4) 民間事業者の参画条件の整理	III -51
(5) 街区公園におけるトライアルサウンディングの実施	III -53

第4章 事業化検討	IV-1
1. 公有地等の利活用方策の検討	IV-1
(1) 施設機能等の整理	IV-2
(2) 施設配置の整理	IV-6
(3) 事業手法の検討	IV-8
2. 地域との連携方策の検討	IV-16
(1) 地域との連携体制の構築に向けた視点の整理	IV-17
(2) エリアマネジメントの活動範囲	IV-20
(3) エリアマネジメントの活動内容	IV-21
3. 検討結果・結論	IV-24
(1) 本件調査の結果得られた示唆	IV-24
(2) 調査結果及び示唆に基づく結論（取組方針のとりまとめ）	IV-25
第5章 今後の進め方	V-1
1. ロードマップ	V-1
(1) 今後の検討事項等	V-1
(2) 事業化に向けてのスケジュール	V-2
2. 想定される課題	V-3
(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等	V-3
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	V-5

第1章 本調査の概要

1. 調査の目的

足利の豊かな歴史・文化資源の保全と活用を図るとともに、これらと調和した個性と風格あるまちづくりを目指し、現在、土地区画整理事業（中央地区：4.2ha、大日西地区：7.0ha）により空洞化が進行している中心市街地の街区再編を行っている。

中央地区に存する対象地（市有地：約 1,400 m²、(社)足利市観光協会所有地：約 1,000 m²、街区公園：約 440 m²（※））は、中心市街地の玄関口にあたる。公有地等利活用可能性調査（以下、「本調査」と言う。）では、対象地のにぎわい創出に向けた持続的なエリアマネジメント体制づくりや土地区画整理事業の事業効果を最大化するため、対象地の公有地等利活用の可能性を調査することを目的とする。

※中央土地区画整理事業における整理後の面積。

2. 自治体の概要

足利市の人口は約 14 万 5 千人（令和 2 年 10 月 1 日現在・国勢調査より）、面積は約 178 km²で、東京から北へ約 80km の位置にあり、栃木県佐野市、群馬県桐生市・太田市・館林市・邑楽郡に接している。市南部を一級河川である渡良瀬川が東西に通り、川を挟んで北側には JR 両毛線、南側には東武伊勢崎線が走っている。

産業面では、古くから織物のまちとして知られているが、近年はアルミや機械金属、プラスチック工業などを中心に、総合的な商工業都市となっている。

観光面では、日本で最も古い学校として知られる史跡足利学校、本堂が国宝に指定されている鑑阿寺をはじめとする寺社が点在する。また、あしかがフラワーパークや栗田美術館などの観光名所を求めて、毎年多くの観光客が訪れる。

3. 事業発案に至った経緯・課題

(1) 自治体が抱えている課題

足利市の中心市街地は、市役所や美術館などの公共公益施設、鏝阿寺や足利学校などの歴史資産を有し、市の内外から多くの人々が集う「足利の顔」となる場所であるが、近年、市内でも特に高齢化が進行し、また、低未利用地や空き店舗の増加などにより、空洞化が進んでいる。

1) 人口の空洞化

足利市の総人口は、平成 2 年には約 16.8 万人であったが、平成 2 年以降は減少傾向に転じ、令和 2 年時点では 14.5 万人である。中心市街地を含む本庁地区の人口も、平成 2 年の 3.7 万人から令和 2 年の 2.4 万人まで減少傾向が続いている（国勢調査より）。

また、高齢化率をみると、平成 27 年時点で、市全体の高齢化率は 30.3%、地域別では、足利駅周辺は 50%以上となっている（国勢調査より）。

つまり、対象地を含む中心市街地は、市内でも特に、人口減少及び高齢化が進行している地域であり、人口の空洞化が課題となっている。

2) 脆弱な都市基盤

中心市街地には、未だ狭隘な道路が多く存在し、また、接道状況が悪い敷地や老朽家屋もみられ、地震や火災等の災害に対する都市基盤や居住環境の改善が求められている状況である。そのため、土地の有効活用の促進や、安全な歩行空間の確保等に向けた、都市基盤の整備や街区の再編が課題となっている。

3) 中心市街地のにぎわいの低迷

鏝阿寺や足利学校周辺の石畳通り、織姫神社へつながる北仲通り等、飲食店や小売店が集積する中心市街地では、近年、人口の空洞化に伴い、低未利用地や空き店舗が増加している状況である。また、新型コロナウイルス感染症の影響で一時期落ち込んだ観光客入込数は、その推移を取り戻しつつあるが、流行前の水準までには達していない。

そのような状況下、中心市街地のにぎわいの低迷や地域経済の停滞が課題となっている。

4) 地域団体の連携によるにぎわいの持続

中心市街地では、足利学校門前マルシェや足利灯り物語など、歴史や観光資源を活用した様々なイベントが開催されている。活動主体は、観光協会、商工会、商店会、大学、任意団体など、多種多様であるが、団体によっては、メンバーの高齢化等により、イベントの開催を断念している例もみられる。

高齢化の進行が著しい中心市街地において、実施主体の後継者を絶やすことなく、中心市街地における持続的なにぎわいを創出し、魅力を向上させていくためには、いかに地域団体同士で連携を図り、個々の団体としての課題を解消していけるかが課題である。

(2) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

中心市街地の基盤整備や活性化に向けたこれまでの取り組みは次のとおりである。

中心市街地におけるこれまでの市の取り組み

年度	取り組み
昭和 33 年度	○「都市計画道路 3・5・102 号家富町堀込線」都市計画決定 …中心市街地のシンボル軸として、整備を開始
昭和 62 年度	○鑓阿寺・足利学校周辺にて「まちなみ修景補助」を開始 …史跡の参道に沿った歴史的景観形成
平成 10 年度	○「中心市街地活性化基本計画」策定 …約 60ha の中心市街地において、居住人口の回復、商業等の活性化、魅力の向上等を施策に位置づけ
平成 17 年度	○「中央土地区画整理事業（市施行）」開始（令和 11 年度完了予定） …中心市街地の都市基盤の整備と街区の再編による有効な土地利用の促進 ○「大日西土地区画整理事業（市施行）」開始（令和 11 年度完了予定） …住宅市街地総合整備事業との合併施行
令和 3 年度	○「中橋架替事業」開始（令和 9 年度まで） …堤防嵩上げによる治水安全性の向上、JR 両毛線交差部の立体化、歩道整備等により、渋滞緩和と安全な歩行空間を整備

(3) 当事業の発案経緯

足利市では、中央土地区画整理事業において、『中心市街地の玄関口』にあたる対象地に公有地等を集約し、中心市街地の活性化やにぎわいの創出に資する『まちづくり用地』としての有効活用を目指している。

事業化に向けたスケジュールとして、令和 7 年度に事業者公募・選定をし、令和 8 年度に中央土地区画整理事業における対象地の仮換地指定、工事着手を予定している。

そのため、令和 7 年度の事業者公募に向けて、本調査において、中心市街地の活性化やにぎわいの創出に資する、官民連携による公有地等の利活用可能性を調査する。

(4) 当事業の必要性

空洞化が進行している中心市街地において、中心市街地を活性化しにぎわいを創出、持続化していくためには、『中心市街地の玄関口』となる重要な場所に位置する対象地を有効活用することが必要である。

対象地を含む中央土地区画整理事業は現在施行中（令和 11 年度完了予定）であるが、事業期間中から、対象地利活用の事業化に向けた可能性の検討や意向調査等を行うことにより、活用意向のある事業者との十分な対話や、持続的ににぎわいの創出に向けた地域との連携体制の構築等が期待される。

4. 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本調査は、市街地整備課を担当課として実施した。

また、検討段階に応じて、庁内関係部署により構成される庁内検討委員会を開催し、庁内の合意形成を図りつつ、以下の体制で調査を実施した。

庁内の検討体制

担当部署名		人員構成
総合政策部	総合政策課	課長（1名）
	地域創生課	課長（1名）
産業観光部	商業にぎわい課	課長（1名）
	観光まちづくり課	課長（1名）
都市建設部	都市政策課	課長（1名）
	建築指導課	課長（1名）
	市街地整備課（担当課）	課長（1名）、副主幹（1名）、主事（1名）
	道路河川整備課	課長（1名）
教育委員会 事務局	文化課	課長（1名）
	史跡足利学校事務所	所長（1名）

(2) 民間の関係者との協力体制

本調査は、足利市が株式会社 UR リンケージに委託し実施した。

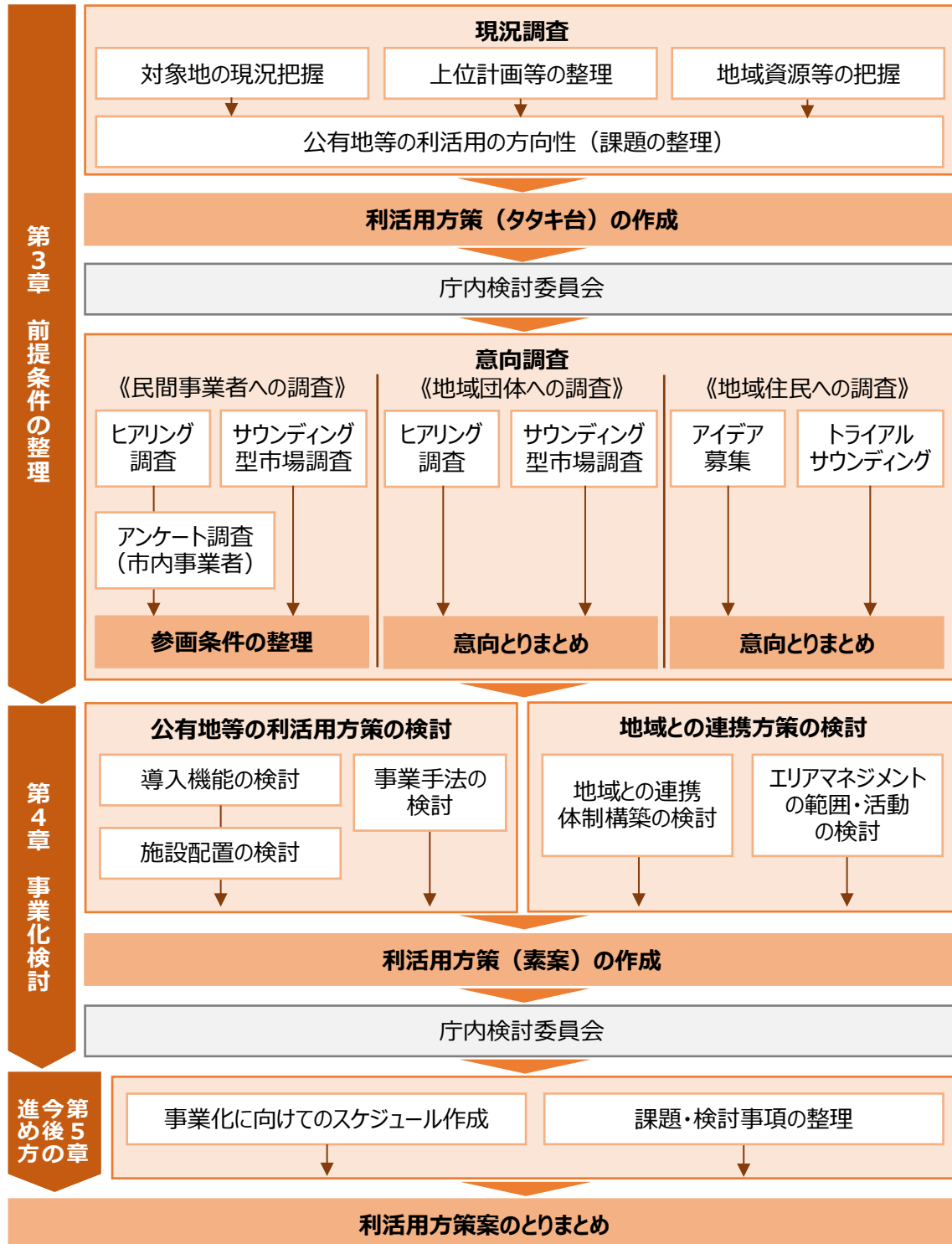
また、対象地の土地の一部は、中央土地区画整理事業における整理後、(社)足利市観光協会が所有することとなるため、観光協会の意向を把握しつつ、調査を進めた。

第2章 本調査の内容

1. 調査の流れ

本業務においては、以下のフローに沿って調査を実施した。

本調査の実施フロー



第3章 前提条件の整理

1. 対象地及び足利市の概要

(1) 対象地の現況

対象地は、施行中である中央土地区画整理事業施行地区内に位置する。令和5年度現在、敷地の一部を暫定広場及び観光駐車場として供用中であり、整理後は、観光協会が土地の一部を取得予定。

対象地の概要

所在地	栃木県足利市通二丁目（中央土地区画整理事業施行地区内）
敷地面積	約 2,840 m ²
用途地域等	・商業地域（建ぺい率：80%、容積率：400%） ・防火地域
最寄り駅	・JR 東日本両毛線「足利駅」から、約 650m ・東武伊勢崎線「足利市駅」から、約 700m
備考	対象地は、施行中である中央土地区画整理事業施行地区（4.2ha、市施行）内に位置する。

所有者別敷地面積

現況面積（※）		整理後の面積
暫定広場：約 850 m ² 観光駐車場：約 1,200 m ² 民地部他：約 790 m ²		足利市：約 1,400 m ² 観光協会：約 1,000 m ² 街区公園：約 440 m ²

※現況面積は図上計測

■対象地の位置（広域）

- 足利市は、東京駅から JR 足利駅まで東北新幹線を利用して約 80 分、浅草駅から東武伊勢崎線足利市駅まで特急で約 70 分と、都心からのアクセス性が良い。
- 対象地は、JR 足利駅から約 8 分、東武足利市駅から約 9 分と、駅徒歩圏内に位置する。

対象地の位置図（広域）

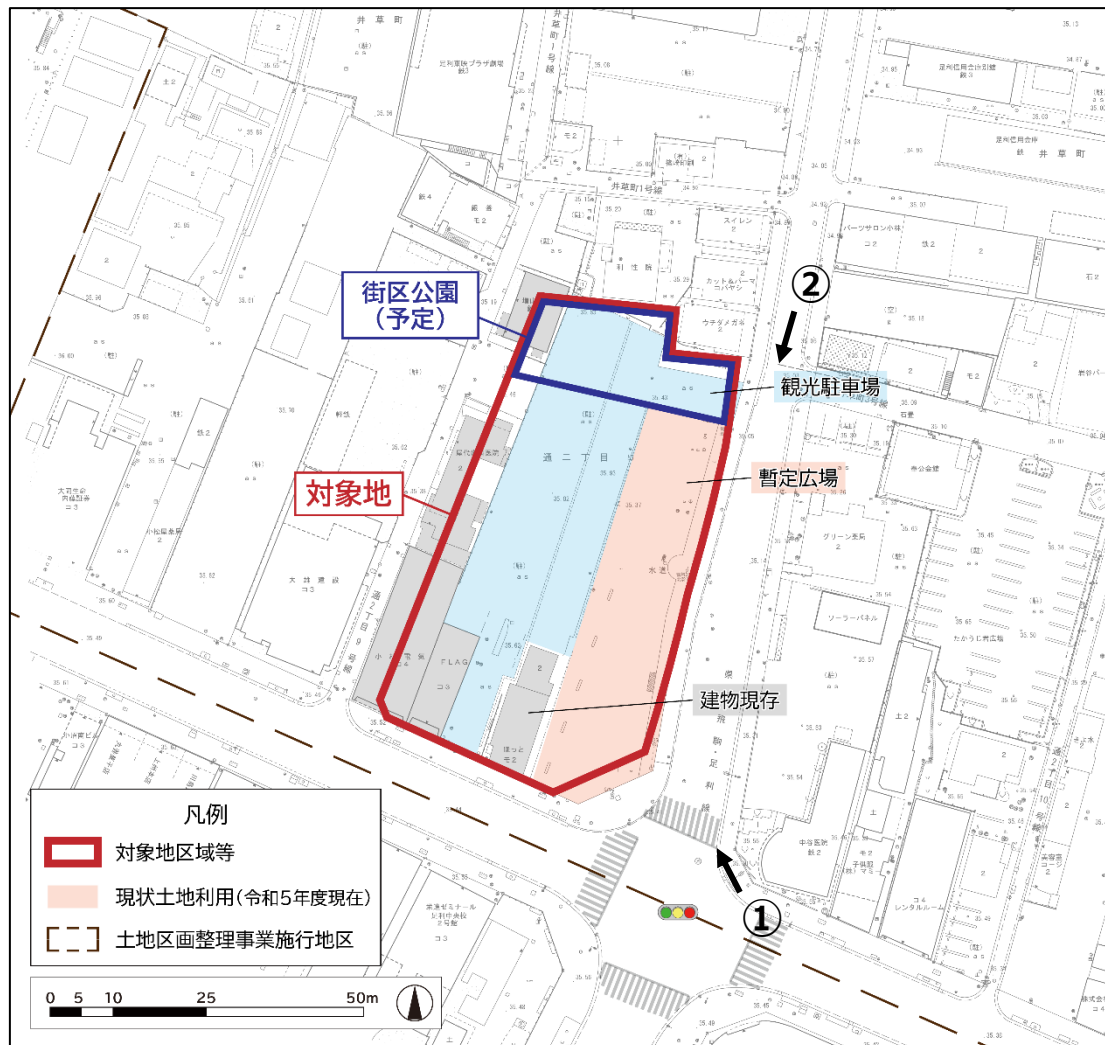


■対象地の位置（詳細）

○対象地は、旧国道 50 号と県道飛駒足利線の交差点に位置する。

○対象地区域等及び令和 5 年度現在の現状土地利用は下図のとおり。

対象地の位置図（詳細）



■現地写真



※上記の写真は、令和 5 年 6 月時点に(株)UR リンテージが撮影したものであり、実際の対象地の区域とは異なる。

(2) 足利市の現況及び上位計画等の整理

1) 足利市の人口動態

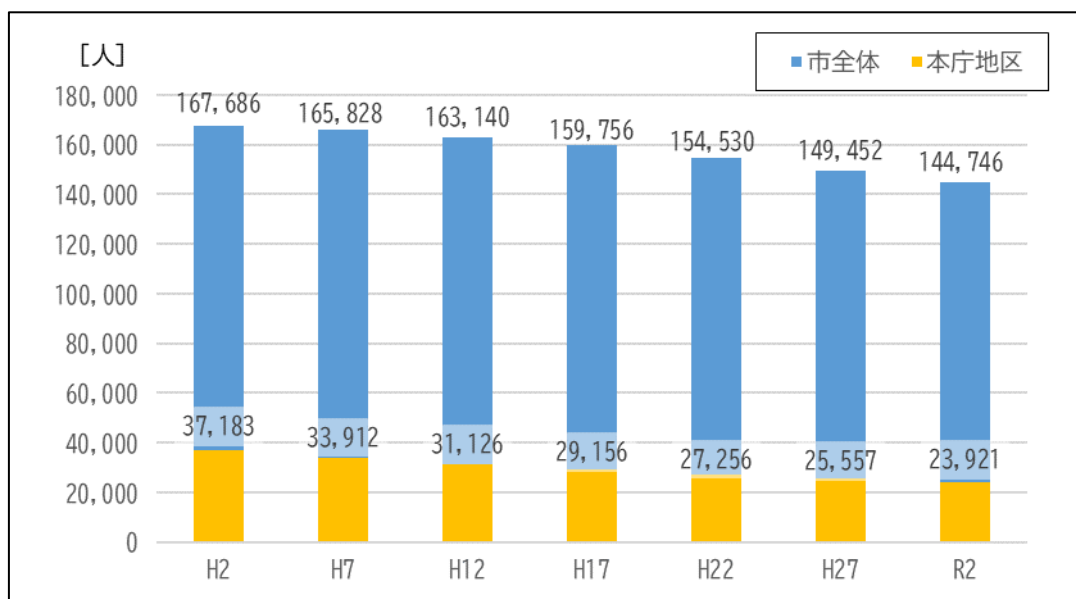
①居住人口の推移

■総人口（足利市人口ビジョン及び国勢調査より）

○足利市の総人口は、平成 2 年までは増加し、その後は、減少傾向にある。平成 2 年は 167,686 人だったが、令和 2 年では 144,746 人まで減少し、今後も、減少傾向で推移することが予測される。

○中心市街地を含む本庁地区においても、傾向は市全体の推移と同様で、平成 2 年の 37,183 人から令和 2 年には 23,921 人まで減少している。

足利市及び本庁地区の人口の推移



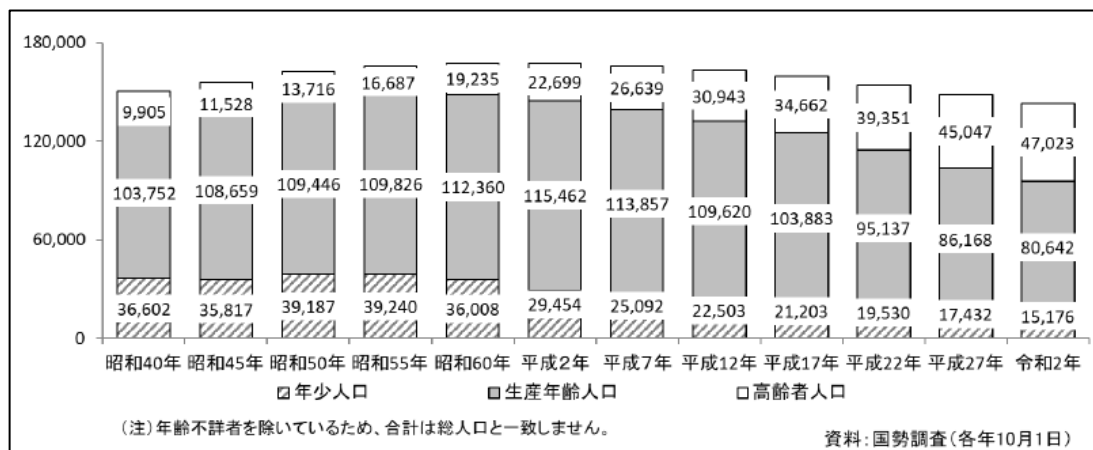
※国勢調査結果より作成

■年齢3区分別人口（足利市人口ビジョンより）

○年少人口（0～14 歳）は、昭和 55 年まで増加し、その後減少傾向が続いている。昭和 55 年から令和 2 年までの減少率は 61.3%である。また、生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 2 年まで増加し、その後減少傾向が続いている。平成 2 年から令和 2 年までの減少率は 30.2%である。

○一方、高齢者人口（65 歳以上）は、昭和 40 年から一貫して増加傾向が続いている。昭和 40 年から令和 2 年までの増加率は 374.7%である。

年齢3区分別人口の推移



参照：足利市人口ビジョン

■高齢化率（足利市立地適正化計画より）

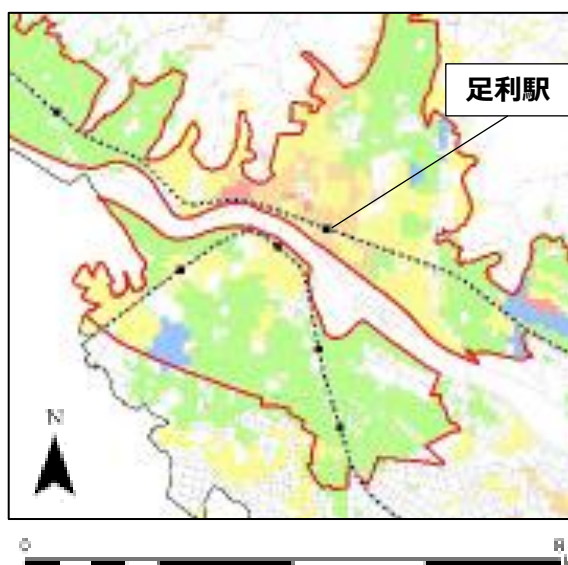
○市全体の高齢化率は、平成 27 年時点で 30.3%である。

○地域別で見ると、平成 27 年時点においても、足利駅周辺は 50%以上となっており、特に高齢化が進行している。

高齢化率の分布



資料：国勢調査（平成 27 年）



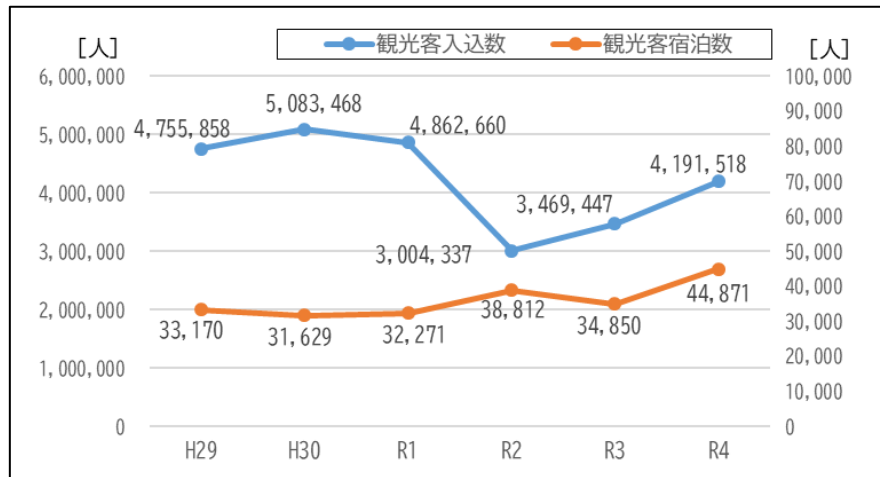
②観光人口の推移

■観光客入込数・宿泊数（令和４年栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査結果より）

○足利市の観光客入込数は、令和４年で４,１９１,５１８人である。令和２年以降は増加傾向が続いている。

○足利市の観光客宿泊数は、令和４年で４４,８７１人である。令和３年に若干の落ち込みがあるが、平成２９年以降、全体的に増加傾向である。

観光客入込数・宿泊数の推移



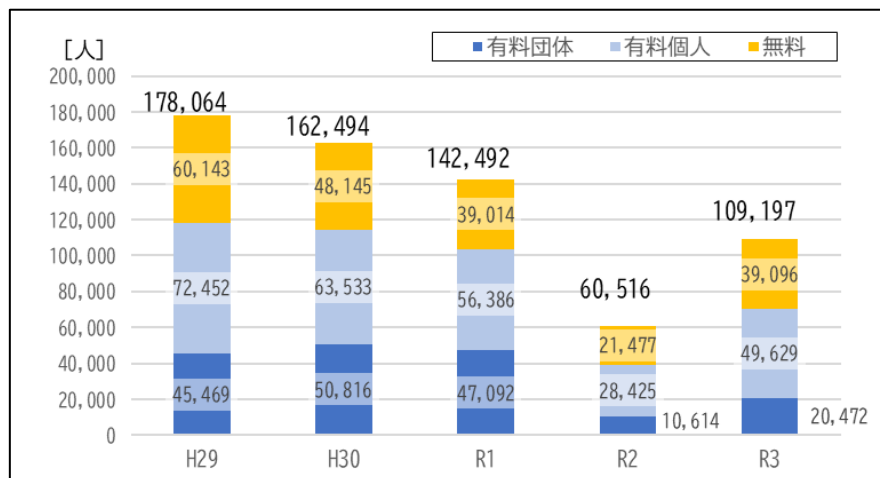
※令和４年栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査結果より作成

■足利学校参観状況（統計あしかが令和４年版より）

○足利学校の参観者総数は、令和３年で１０９,１９７人である。参観者総数の推移をみると、平成２９年から令和元年にかけて減少傾向であり、令和元年から令和２年にかけて大きく減少している。しかし、翌令和３年には再び増加し、１０万人を超える参観者数となっている。

○内訳をみると、令和３年には、有料団体が２０,４７２人、有料個人が４９,６２９人、無料が３９,０９６人と、有料個人が最も多い。推移としては、どの区分についても、大方、参観者総数と同様の傾向となっている。

足利学校参観状況の推移



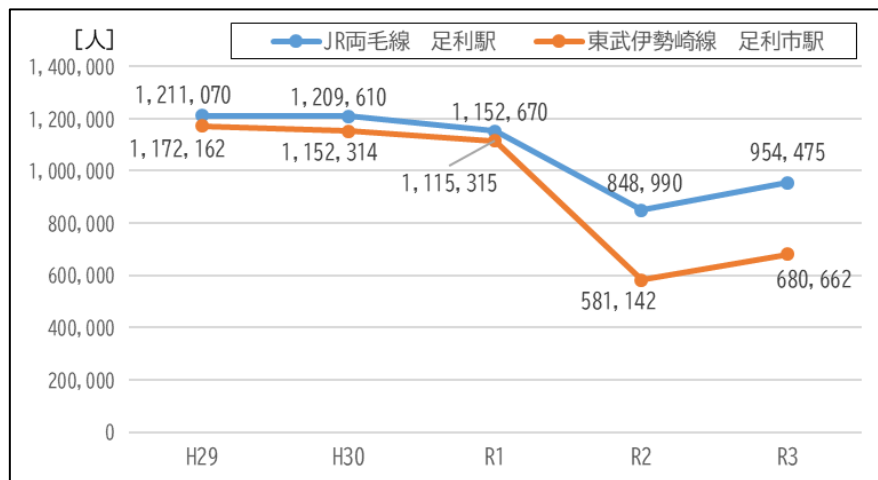
※統計あしかが令和４年版より作成

③鉄道利用人口の推移

■鉄道路線別乗客数（統計あしかが令和4年版より）

- 令和3年の鉄道路線別乗客数は、JR 両毛線 足利駅が 954,475 人、東武伊勢崎線 足利市駅が 680,662 人である。
- 推移をみると、いずれも、平成 29 年以降横ばいであったが、令和 2 年に大きく減少し、令和 3 年には再び増加している。
- 2 駅を比較すると、平成 29 年以降、JR 両毛線 足利駅の方が、乗客数が多い。なお、東武伊勢崎線 足利市駅の方が令和 2 年の減少数が大きかったため、それ以降、両駅の差分が大きくなっている。

鉄道路線別乗客数の推移



※統計あしかが令和4年版より作成

2) 上位計画等の整理

◆足利佐野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月策定）

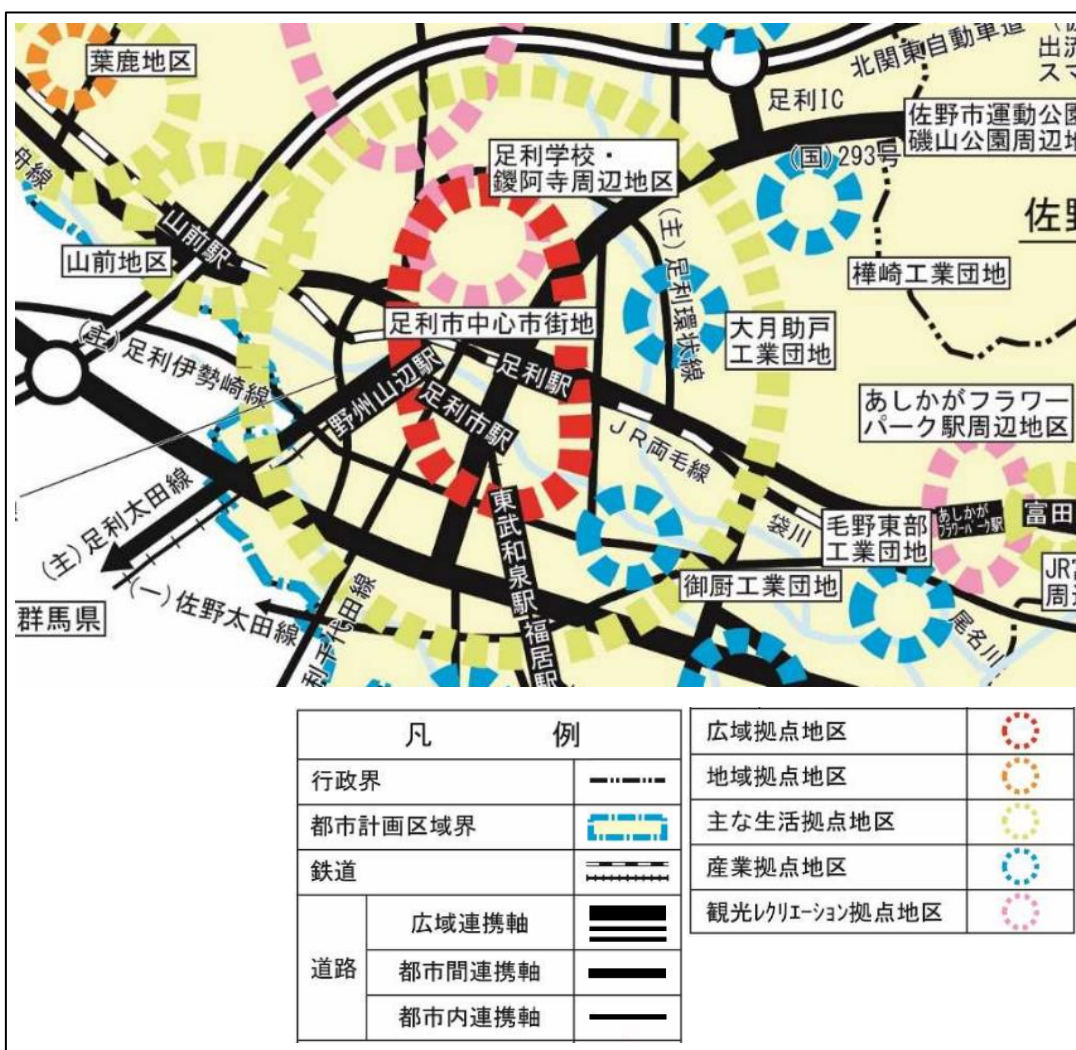
○広域拠点地区（JR 足利駅・東武足利市駅周辺の足利市中心市街地）

都市機能や人口の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、商業や医療、公共公益施設などの都市機能を、周辺都市と共有、利活用できるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する地区を位置付けます。

○観光レクリエーション拠点地区（足利市の足利学校・饒阿寺周辺地区）

自然環境や歴史・文化的な地域資源を活かして、広域的な観光の集客や多様な余暇活動を支える場とするなど魅力向上を図る地区を位置付けます。

将来市街地像図



◆第8次足利市総合計画（令和4年3月策定）

○将来都市像

「誇り高く 仁を育み 挑戦し続けるまち足利

～次代の子どもたちに、今の私たちがつなぐ未来～」

○重点プログラム（関連する部分を抜粋）

重点プログラム	関連する施策
2 子どもの笑顔あふれる次世代育成プロジェクト (3) 自ら学ぶ力や豊かな心を育む教育の充実	① 学びの教育の充実 ④ 子どもの未来を切り拓く力を育む学習の推進
4 選ばれるまち魅力創出プロジェクト (1) 効果的な情報発信とシビックプライドの醸成	① 効果的な情報発信とシビックプライドの醸成
(2) 移住・定住の促進と関係人口の創出	① 移住・定住の促進 ② 関係人口の増加 ③ 若者のまちづくり活動への支援 ⑤ 優良な空家などの利活用の促進
(3) 足利ならではの魅力創出による観光誘客	① 足利ならではの観光資源の磨き上げ ② 着地型観光の促進 ③ マイクロツーリズムの促進 ④ 外国人旅行客の受入体制の整備と誘客促進 ⑤ 広域観光の推進
(4) 歴史と文化を活用したまちづくり	① 足利学校の活用の推進 ② 日本遺産の魅力の発信 ③ 文化財への理解促進 ④ 足利の顔となる景観重点地区の都市景観づくり

◆足利市都市計画マスタープラン（平成 30 年 3 月策定）

○市街地中心部ゾーン 都市機能集積エリア（河北地域）

行政、商業などの都市機能の集積を活かし、歴史、文化などの地域資源と連携することで、市街地中心部における魅力の向上を図ります。空き地や空き店舗などにおいて、効率的な土地利用の推進により、まちなか居住を促進することに加え、地域住民が集い、豊かに暮らせるコミュニティの創出を図ります。

○広域拠点（市街地中心部）

商業、業務、学術、行政機能などの様々な都市機能が集積し、多様な土地利用を図る拠点として位置付けます。また、河北地域と河南地域の連携、一体化を図り、魅力的な市街地となるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークの充実、強化を図ります。

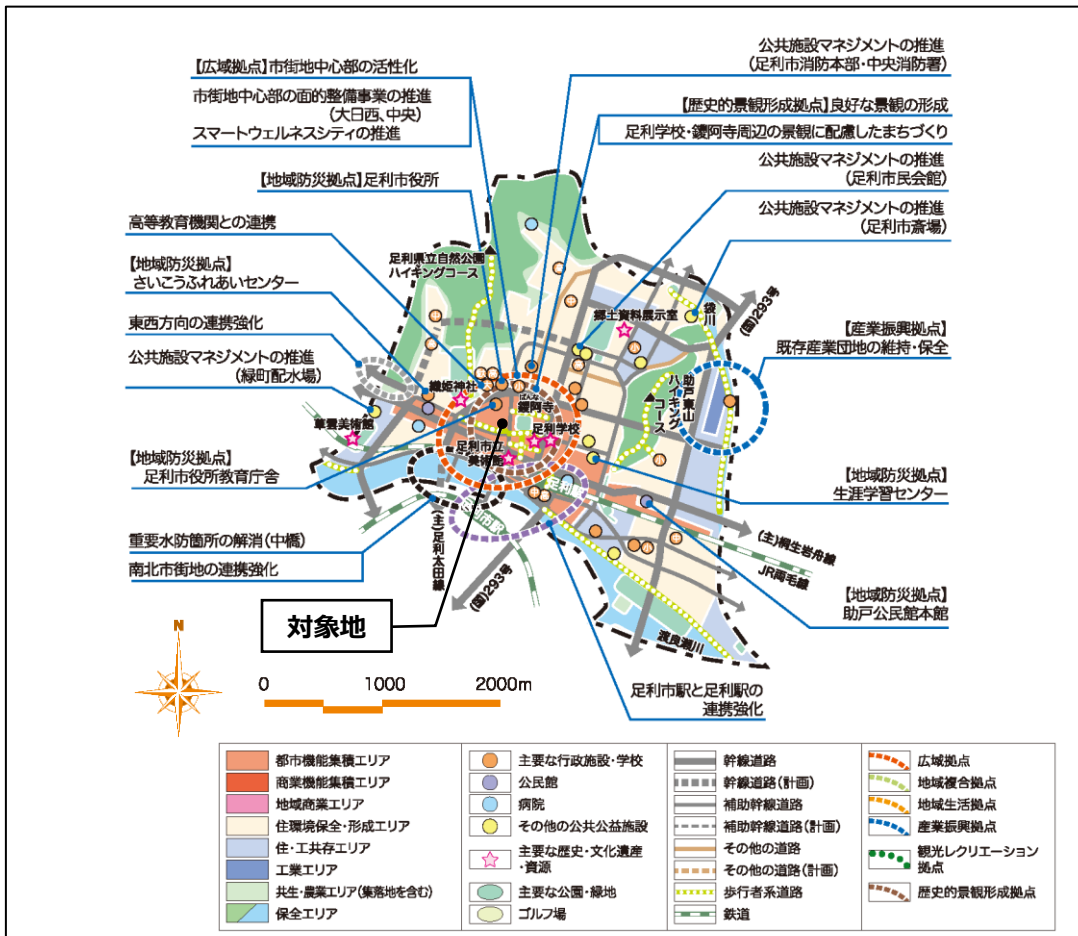
○観光レクリエーション拠点（市街地中心部等の観光資源）

広域的な観光の集客や多様な余暇活動を支える場を提供するため、市街地中心部の足利学校や饒阿寺に代表される、本市固有の観光資源を観光レクリエーション拠点として位置付けます。

○景観軸の形成（道路の軸）

（都）家富町堀込線の市役所から足利市駅までをシンボル軸と位置付け、都市の“顔”となるような魅力的な道路景観の形成を図ります。

将来のまちの姿のイメージ（足利中央地域）



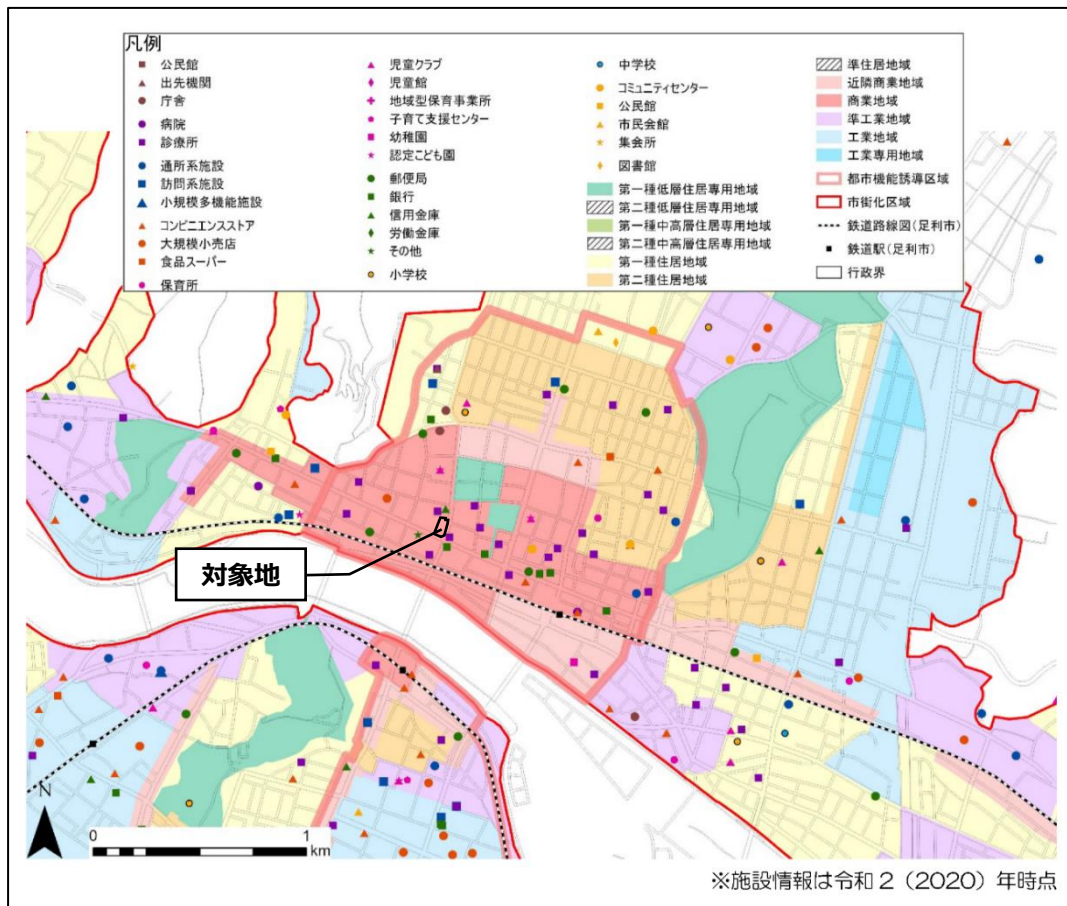
◆足利市立地適正化計画（令和4年3月策定）

○都市機能誘導区域（足利中央エリア）

都市計画マスタープランでの位置づけをもとに、拠点の特性や用途地域の指定状況等を考慮して都市機能誘導区域を設定している。

中心拠点（足利中央）	
拠点の方向性	行政機能、交流機能を集約し、防災機能の強化や健康で暮らせるまちづくりの推進、公共交通機能の拠点を担う地域として安全・安心・健康で利便性の高い拠点の形成
区域設定の考え方	行政機能、交流機能等の既存施設の立地など市の中心として多様な用途の誘導を念頭に置いて区域の設定を行う。

都市機能誘導区域（足利中央エリア）



○都市機能誘導区域における誘導施設

【既存の都市機能を維持・強化する】

行政機能（市役所）、商業機能（店舗面積 1,500 m²以上の食品スーパー（生鮮食料品・日用品を扱う商業施設））、金融機能（銀行、信用金庫）、市民文化系機能（図書館、交流施設）

【既存の都市機能を維持・強化＋さらなる都市機能の誘導を図る】

医療機能（病院）

◆足利市中心市街地活性化基本計画（平成10年12月策定）

○将来都市像及び基本方針

将来都市像：「歴史から未来へ」ときめきの都市 足利」

基本方針：都市基盤施設の整備、居住人口の回復、賑わいと活力の再生、福祉の充実、魅力的な街並みの創出

○活性化の基本構想

対象地は『中心市街地の顔』として、「核的商業施設」、「街角広場」の整備が位置づけられている。

基本構想図



◆足利市地域公共交通計画（令和 5 年 8 月策定）

○基本方針

「安心な暮らしを支える公共交通ネットワークの構築」

○計画期間における目標

- 【目標①】まちづくりと整合した地域公共交通ネットワークの構築
- 【目標②】生活路線バスの品質保証・性能保証の確保と新たな利用の開拓
- 【目標③】公共交通を持続可能にするための取組
- 【目標④】現状の公共交通で対応できない地域への新たな取組

○目標とする公共交通サービスの概念

中心部においては、新技術の活用による情報技術を活用した新たなモビリティサービスの提供、品質保証として一定以上の頻度で利用出来る公共交通サービスの提供を掲げている。

◆足利市景観計画（平成 31 年 2 月策定）

○景観重点地区の指定等

景観計画区域のうち、足利らしい魅力ある景観形成を目指す地域として、特に重点的かつ計画的に景観の保全・誘導を図る必要がある景観重点地区は、次のとおりとします。

景観重点地区	地区の概況
1) 足利学校・鏝阿寺周辺地区 【約 32ha】	足利学校、鏝阿寺及びその周辺の地区は、本市を代表する歴史・文化の薫りを継承するとともに、本市の顔となる地区です。

また、景観重点地区においては、地区の持つ景観特性を踏まえた上で、地区独自のきめ細やかな景観誘導を図るための方針や基準を設け、地区の特性にふさわしい積極的な景観の形成を図ります。

○歴史的まちなみ修景（関連事業）

歴史的な雰囲気形成の必要がある石畳の路線単位をひとつのまちなみ区域とし、「道路から望見できる建物外観」を対象にして、まちなみ修景及び景観の創出を行います。又、歴史的地区内の都市開発事業実施区域についても、魅力と潤いのある都市景観の整備創出を行います。

◆足利市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月策定）

○公共施設等の現況及び将来の見通し

本市が保有する建築物系公共施設の延床面積を人口一人当たりに換算すると 3.64 m²/人となります。これは、栃木県内 14 市の平均値 3.64 m²/人と同水準であり、全国市町村平均 3.42 m²/人（東洋大学「自治体別人口・公共施設延床面積リスト」による）と比べるとやや高い水準にあります。

○公共施設等マネジメントの基本方針

人口一人当たりの延床面積の現在の水準（3.64 m²/人）を維持するのであれば、人口規模に応じて、施設総量を適正な数量に縮減していくことが必要（今後の人口減少率に合わせた試算では 30%程度の施設総量の削減が必要）となります。

今後の財政的状況も勘案し、本計画では市民の方々にご理解を頂きながら、建築物系公共施設については、新規の施設整備を極力抑制し、施設の複合化等や運営の効率化による、公共施設の適正化を推進することを基本方針とします。

インフラ系公共施設については、市民の日常生活や経済活動における重要なライフラインであるとともに、大規模災害時等には、救援や災害復旧等においても重要な基盤施設であることから、既存の整備計画を考慮の上、新規整備と改修・更新を合わせるなど、効率的な投資を行うことを基本方針とします。

◆足利市公共施設再編計画（令和 2 年 3 月策定）

○数値目標

本市では、総合管理計画策定時に令和 37(2055)年までの期間中、施設の更新等に充てられる普通建設事業費が毎年 90.2 億円不足します。

総合管理計画の基本方針に掲げる「財政や人口規模に応じた施設総量の適正化」を具現化する定量的な数値目標として、平成 28(2016)年から令和 37(2055)年までの 40 年間に、建築物系公共施設の延床面積換算で 42.2%削減していくことを本市の目標とします。

○再編計画

本計画の策定にあたっては、下記の総合管理計画で定めた基本方針に基づき、今後約 40 年間で延床面積の 40%から 50%程度の削減は不可避であるという前提条件のもと、施設カルテによる一次評価や社会ニーズとの適合性、サービスの代替性等を考慮し、各施設の再編の方向性（更新、集約化、複合化等）及び時期を定めています。

3) 上位計画の策定における住民意見

①第8次足利市総合計画策定に係る住民意見

○教育・文化について

- ・「誰もが参加できる学習機会が豊富」の満足度が低い
- ・社会人が学べる場所や、趣味を通してつながれる場所が欲しい
- ・高齢者が楽しめる場所、体験できる場所を
- ・文化財を見せる授業を増やして欲しい
- ・足利の文化をもっと子どもたちに教えて欲しい
- ・子どもたちの経験値を増やす取り組みを

○歴史・観光について

- ・「歴史的遺産が多く、保存、活用されている」「景観やまち並みがきれい」の満足度が高い
- ・市の強みとして、「水や緑などの自然環境」「歴史や伝統・文化」の回答が特に多い
- ・織姫神社の「灯り物語」は楽しかった。また企画してほしい
- ・歴史や文化を守りつつ、今の生活にあったまちづくりを

○情報発信・交流について

- ・良いところがたくさんあるので、もっとPRするべき
- ・継続的なイベントで若者の移住を
- ・古い家屋や店舗の有効活用を
- ・既存建物を活かすのも大切

※第8次足利市総合計画策定のためのまちづくり市民アンケート（令和2年10月実施）、
第8次足利市総合計画策定に係る足利市まちづくりワークショップ（令和2年10月実施）、
第8次足利市総合計画策定に係る足利市まちづくりパネル展（令和2年10～11月実施）
より意見を抽出

②足利市立地適正化計画策定に係る住民意見

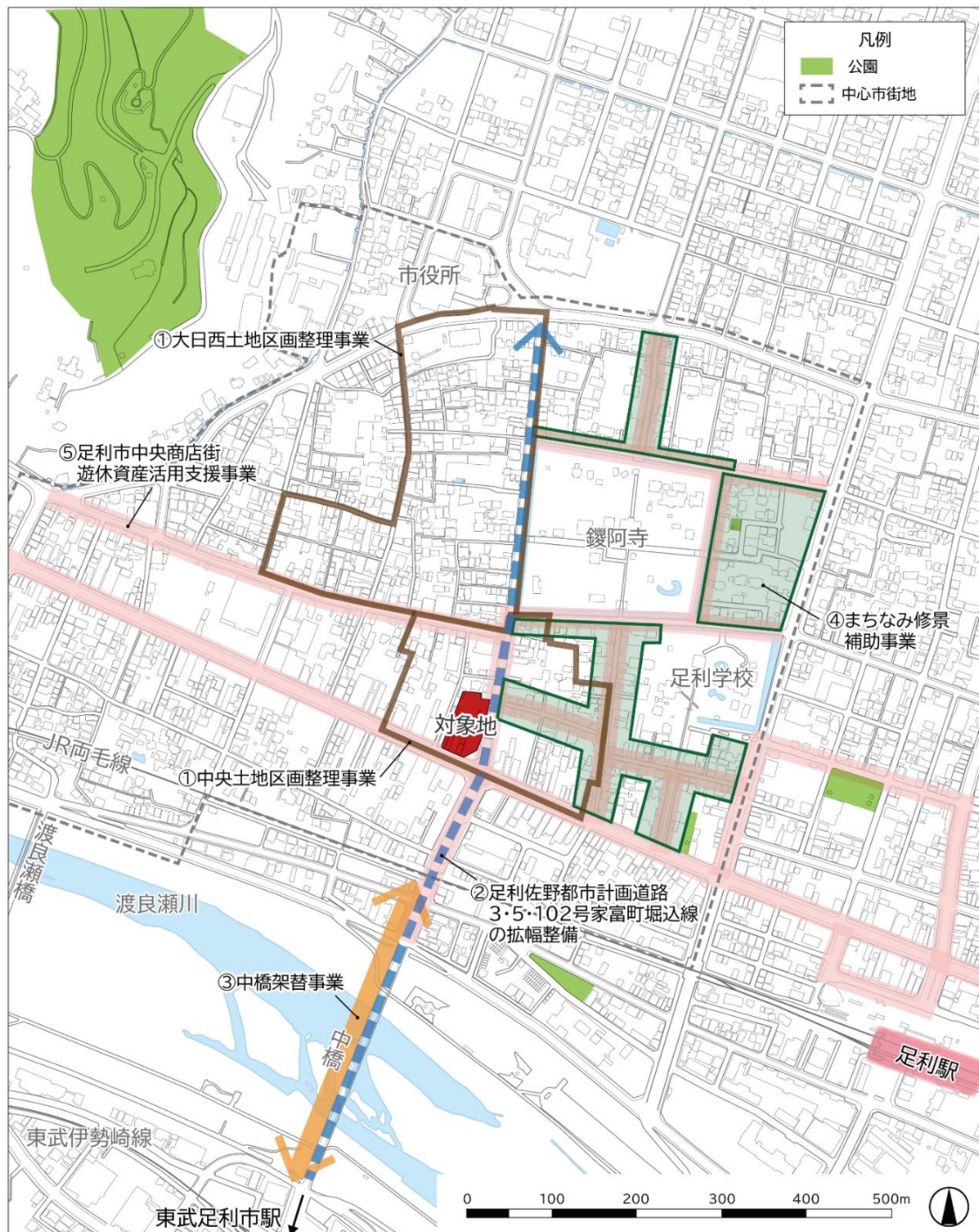
- ・足利中央地区に求める将来像として、「伝統や歴史が感じられるまち」が最も票数が多く、
次いで、「医療・福祉が充実したまち」が多い
- ・SNS等を活用したまちの情報発信・観光地等のPR
- ・空き店舗を商業施設等に利活用し、中心部の賑わいを創出
- ・住民同士の交流を深め、主体的にまちの活性化に参加する機会を増やして欲しい

※コンパクトなまちづくりに向けた市民アンケート調査（令和元年11月実施）、
足利市まちづくりワークショップ（令和2年10月実施）より意見を抽出

4) 関連事業の把握

関連事業の把握として、対象地周辺において進行中の関連事業を、以下のとおり整理した。

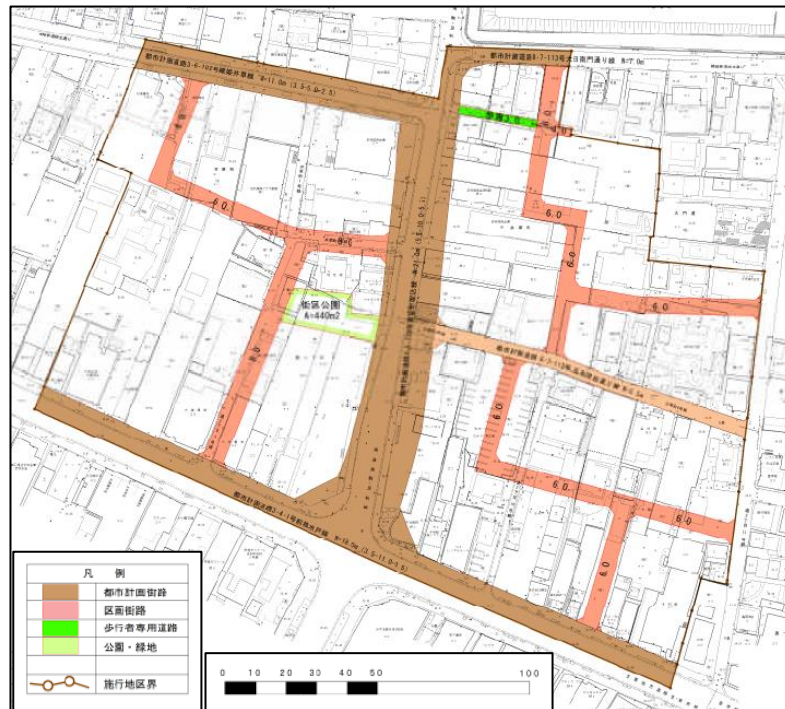
対象地周辺において進行中の関連事業



①土地区画整理事業（中央土地区画整理事業、大日西土地区画整理事業）

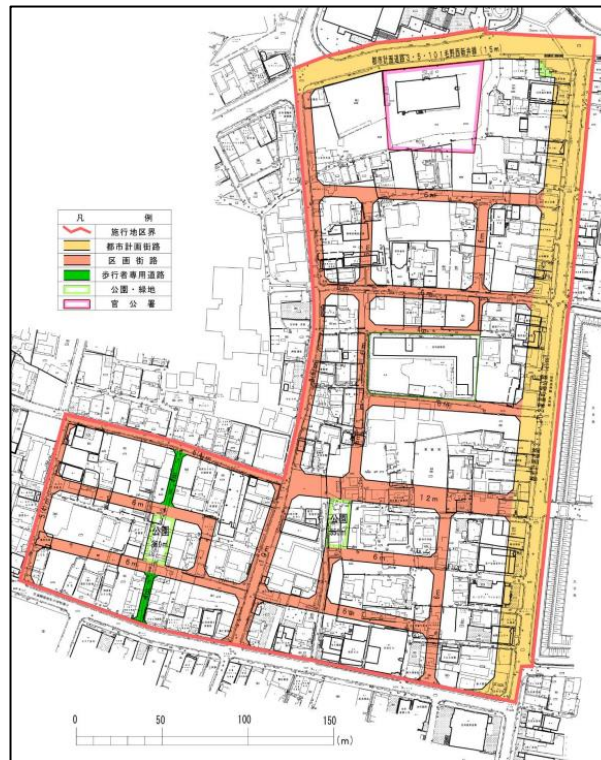
目的	中央土地区画整理事業は、空洞化が進行している中心市街地において、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行い、もって土地の有効活用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を図ることを目的としている。 大日西土地区画整理事業は、「住宅市街地総合整備事業」との合併施行により、空洞化している中心市街地における街区の再編と未利用地等の有効活用を図るための公共施設の整備改善を行うとともに、共同住宅の建替えや商店街の集約・再編等を促進し、中心市街地としての活性化を図ることを目的としている。
事業期間	中央土地区画整理事業：平成 17 年度～令和 11 年度 大日西土地区画整理事業：平成 16 年度～令和 11 年度
事業概要	いずれも、足利市施行による土地区画整理事業である。 平均減歩率は、中央地区では 16.10%（整理前の宅地を買収し、減歩率を 8.13%に緩和する。）、大日西地区では 19.33%（整理前の宅地を買収し、減歩率を 11.73%に緩和する。）である。 施行地区内においては、地権者により、「中央地区まちづくり会議」及び「大日様西地区まちづくり促進協議会」が発足され、地区の一体的なまちづくりを目指し、勉強会の開催や街並みづくりに向けた検討等を行っている。 まちづくり用地（中央土地区画整理事業施行地区内）  ※写真は、(株)UR リンケージが撮影

中央土地区画整理事業設計図



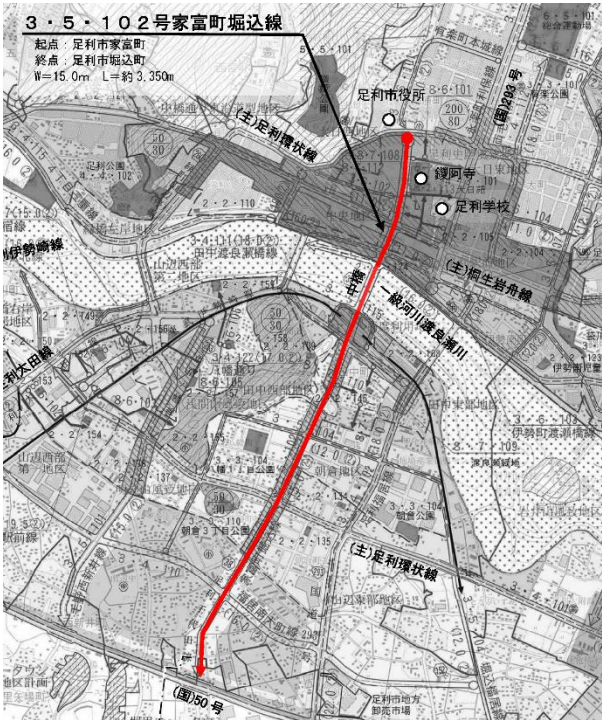
※中央土地区画整理事業 事業計画（案）の概要より

大日西土地区画整理事業設計図



※大日西土地区画整理事業 事業計画の概要より

②都市計画道路の整備（足利佐野都市計画道路 3・5・102 号家富町堀込線の拡幅整備）

目的	都市の骨格となる都市施設としての都市計画道路の整備を行う。
事業 期間	昭和 33 年 3 月 31 日（都市計画決定） 令和 3 年 10 月（都市計画変更）
事業 概要	昭和 33 年の都市計画決定以降、対象地が接する足利佐野都市計画道路 3・5・102 号家富町堀込線（延長 約 3,350m）の拡幅整備が進められている。 道路の区分は、幹線街路であり、中橋架替事業と連動し、橋梁部は嵩上式、また、東武伊勢崎線との交差部は立体交差となる計画である。 なお、令和 3 年には、交通の現状及び将来の見通しを勘案して交通形態を再検討し、幅員 21.0mから幅員 15.0mに都市計画変更を行っている。 家富町堀込線  ※写真は、(株)UR リンケージが撮影 位置図  ※栃木県 HP より

③橋梁の架替事業（中橋架替事業）

目的	JR 両毛線を横断する宝来社街道踏切前後の交通渋滞の解消や、当該区間の安全な歩行空間の整備、治水安全度の向上を目的とし、堤防の嵩上げ及び中橋の架け替え等を実施する。
事業期間	令和３年度～令和９年度（予定）
事業概要	足利佐野都市計画道路 3・5・102 号家富町堀込線における一級河川渡良瀬川に架かる中橋の区間において、国・県・市が連携して堤防の嵩上げ及び中橋の架け替えを行うとともに、歩道及び自転車道の整備、交差点への右折車線の整備に加えて JR 両毛線交差部の立体化を行う。 中橋架け替え後は、現在の中橋を移設し歩道＋自転車道として活用し、嵩上げて新たに整備する中橋は、JR 両毛線を超える高架橋として、２車線の車道＋自転車道＋歩道が整備される。 工事状況  ※写真は、令和５年３月８日時点の写真（栃木県 HP より）

④歴史的まちなみ修景（まちなみ修景補助事業）

目的	足利学校や鍬阿寺、その参道の石畳の路線と調和した歴史的まちなみを形成するため、都市デザインを踏まえた歴史的な雰囲気づくりや魅力と潤いのある景観の創出を目指す。
事業概要	歴史的な雰囲気形成の必要がある石畳の路線単位をひとつのまちなみ区域とし、「道路から望見できる建物外観」を対象にして、まちなみ修景及び景観の創出を行なう。また、歴史的地区内の都市開発事業実施区域についても、魅力と潤いのある都市景観の整備創出を行なう。 まちなみ修景等の基準に従って建物を含む修景の整備及び景観の創出をする場合は、「補助金交付要領」に基づき補助金が交付される。（限度額 2,000,000 円以内） 対象区域は、伝統的文化都市事業による「足利学校前アプローチ道」の沿道一宅地。歴史的街路事業による「大日大門通り」「足利学校通り」「大日北門通り」「大日南門通り」「大日家富町通り」「足利学校裏門通り」の沿道一宅地。足利学校・鍬阿寺周辺地域における都市開発事業実施地区。 石畳の通り  ※写真は、(株)UR リンケージが撮影

⑤空き店舗対策事業（足利市中央商店街遊休資産活用支援事業）

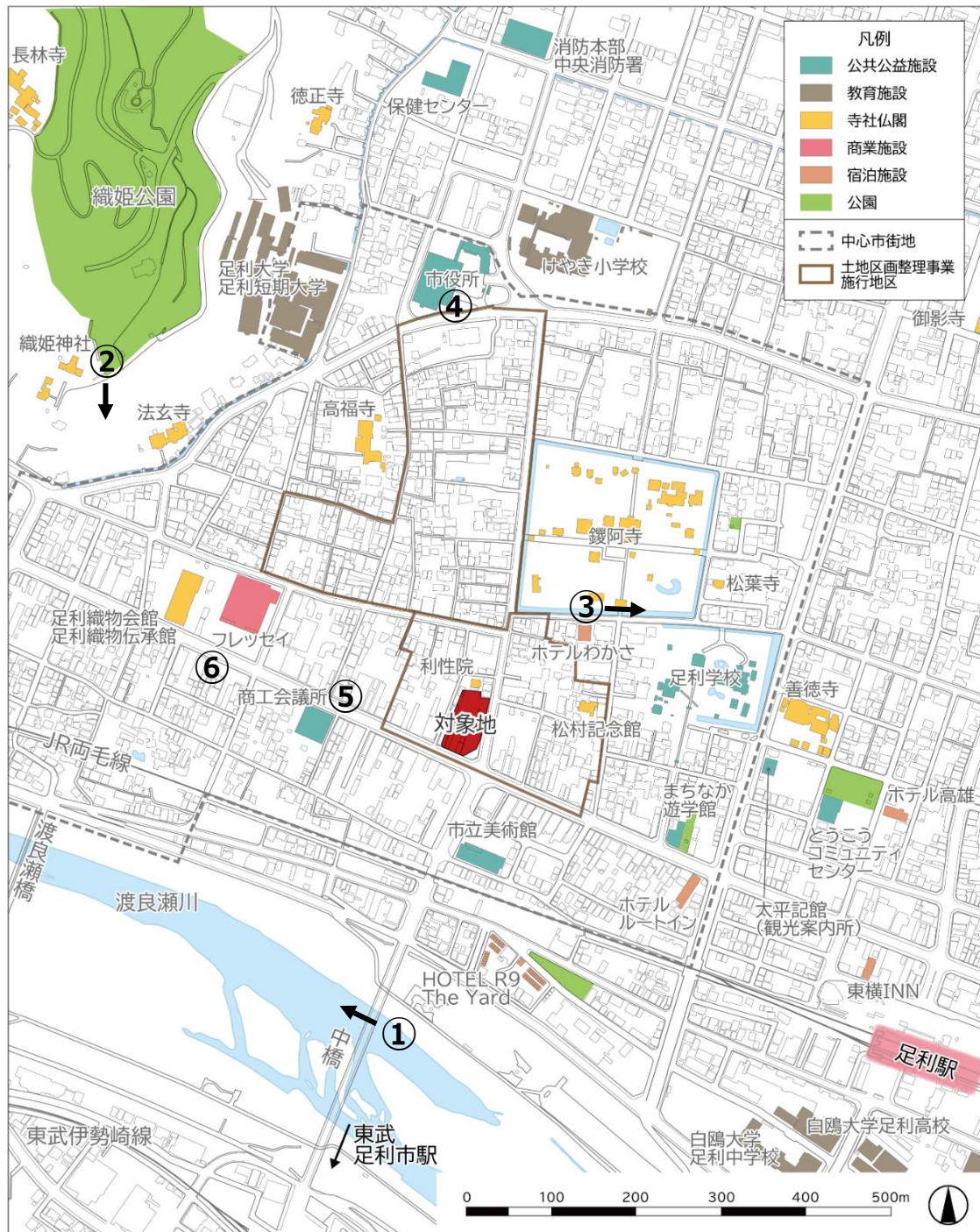
目的	魅力ある店舗が根付くことで、中心市街地の集客力及び回遊性を向上させ、にぎわいの創出・活性化を図ることを目的とする。
事業概要	対象区域内の空き家、空き店舗、空き倉庫などの遊休資産を活用して、店舗を開店させる個人・団体等に対し、新規出店に係る経費を補助している。 遊休資産を活用した小売業、飲食業、サービス業など市が定める業種を行う事業に対し、改修工事費、機械購入・設置費、販促・PR 費等に対して、補助がなされている。 所管課は、足利市 産業観光部 商業にぎわい課。

(3) 地域資源等の把握

1) 対象地周辺の現況

対象地周辺の現況として、対象地周辺におけるおもな施設の分布を、以下のとおり整理した。

対象地周辺におけるおもな施設の分布



○対象地を含む中心市街地は、一級河川である渡良瀬川や市街地を見下ろせる織姫公園に囲まれ、また、市街地の中に鑢阿寺や足利学校を有するなど、豊かな自然や歴史と共存した市街地である。

○対象地周辺における施設立地としては、市役所等の公共公益施設や足利大学等の教育施設、また、寺社仏閣が多く立地している。

○民間施設としては、対象地の西側に商業施設（スーパー）が立地し、また、JR 足利駅の周辺には宿泊施設の立地がみられる。

①中橋より渡良瀬川をみる



②織姫公園より市街地をみる



③鑢阿寺を囲う堀



④市役所外観



⑤商工会議所外観



⑥スーパー外観

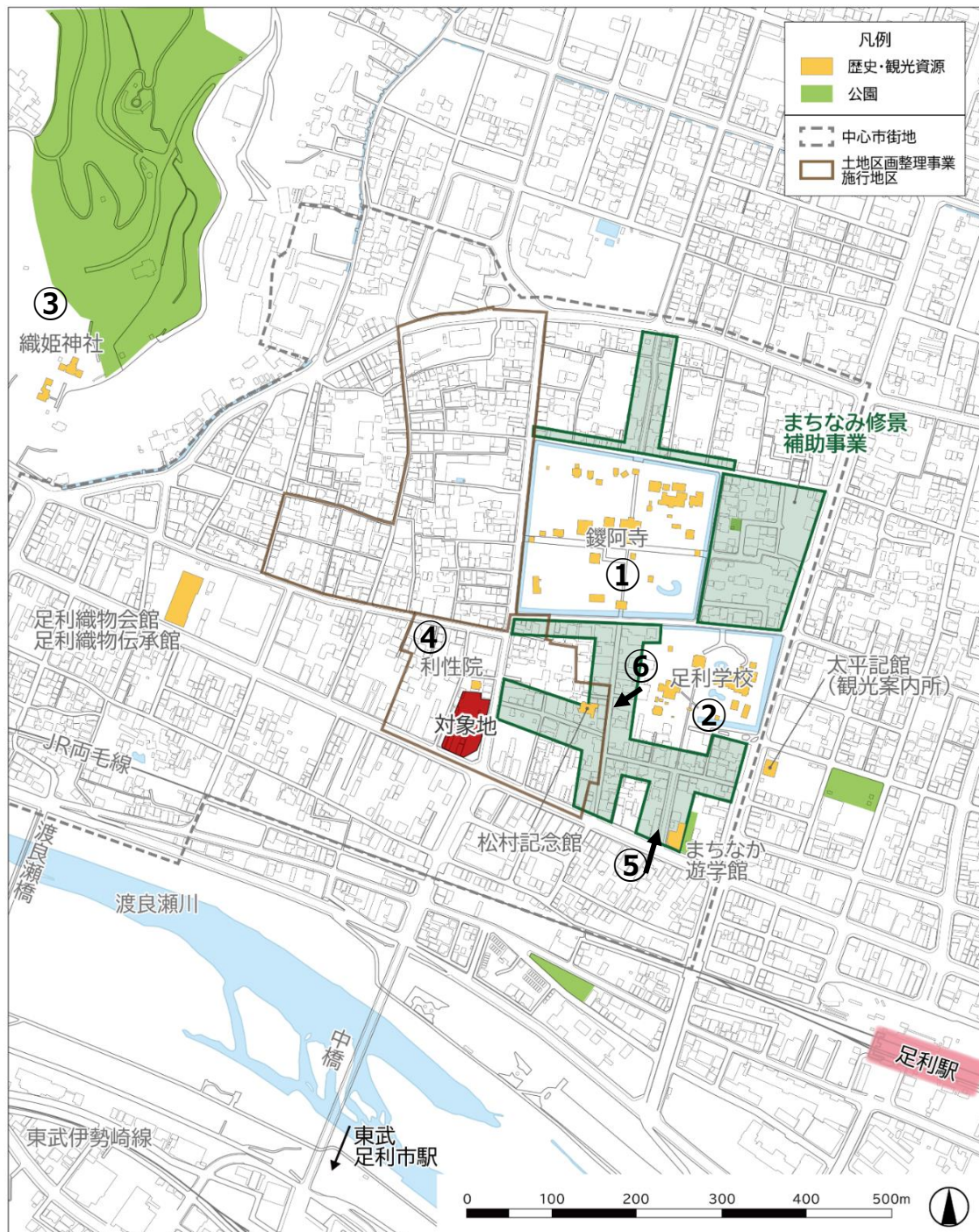


※写真は、(株)UR リンケージが撮影

2) 歴史・観光資源

対象地周辺における歴史・観光資源の分布を、以下のとおり整理した。

対象地周辺における歴史・観光資源の分布



○対象地周辺には、国宝に指定されている『鏝阿寺』や日本最古の学校である『足利学校』等の歴史的建築物が立地する。また、境内からの夜景が日本夜景遺産に認定されている『織姫神社』や、「えんまさま」として地元で親しまれる『利性院』、文化庁登録有形文化財に指定されている『松村記念館』など、歴史・観光資源が多く立地する。

○鏝阿寺や足利学校の周辺では、石畳通りの保全及び沿道建物を対象としたまちなみ修景補助事業による、街並みと調和した景観形成が推進されている。

○鏝阿寺や足利学校周辺の石畳の通りには、趣のある店舗が立ち並ぶが、一部、空き家等も見受けられる。

①鏝阿寺



②足利学校



③織姫神社



④利性院



⑤石畳の通り



⑥趣のある店舗

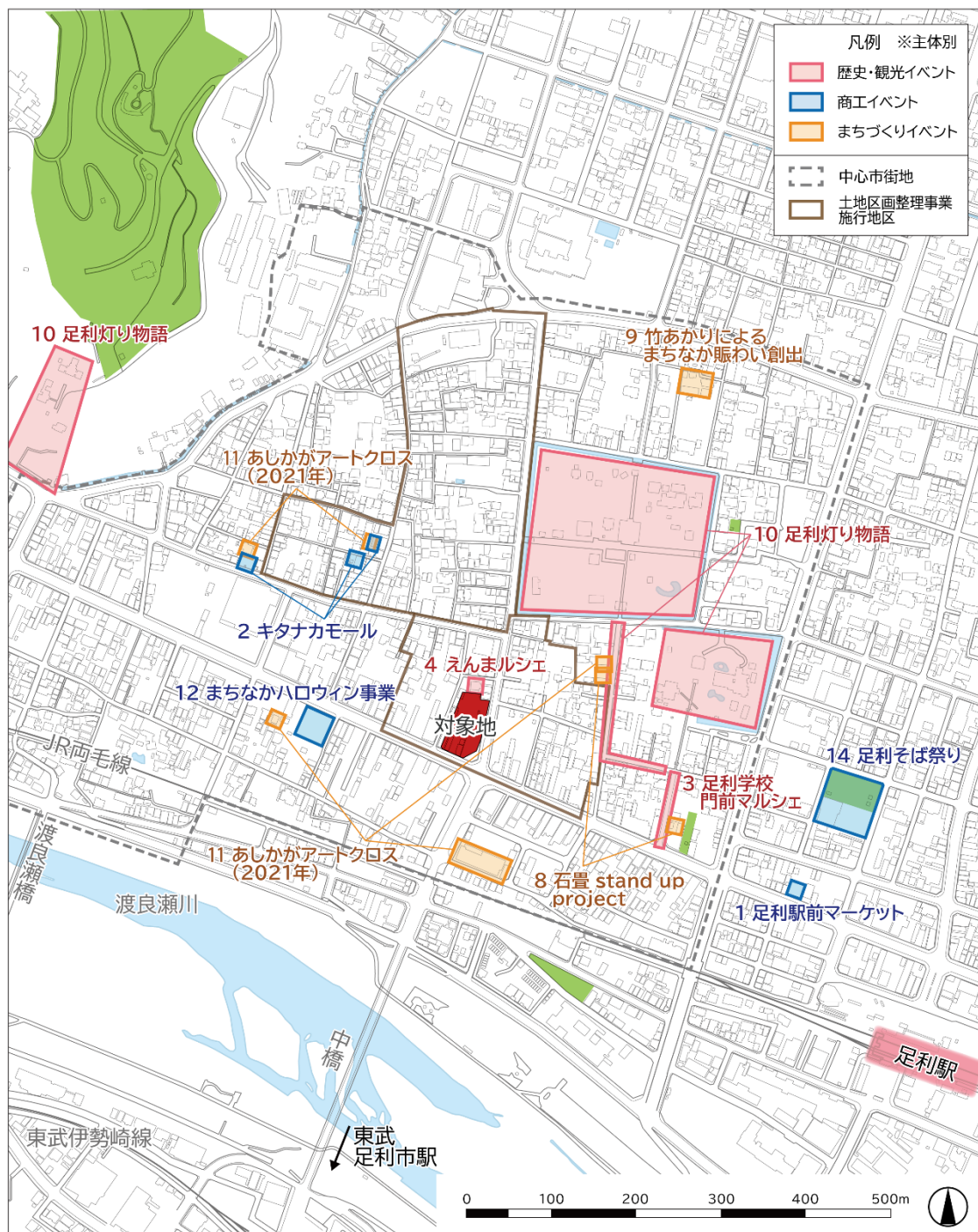


※写真は、(株)UR リンケージが撮影

3) 活動資源

対象地周辺における活動資源の分布を、以下のとおり整理した。

対象地周辺における活動資源の分布



○対象地周辺には、観光協会が主体となった歴史・観光イベント、商店街組織等が主体となった商工イベント、石畳の活用やアートイベント等、各種団体によるまちづくりイベント等が、活発に開催されている。

対象地周辺における活動資源

NO	名称	概要	実施主体
1	足利駅前マーケット	マチノテ駐車場にて、「駅前のフードコート」をコンセプトにイベントを開催。	足利駅前商店街振興会
2	キタナカモール	“北仲通り界隈をモールに見立てて、買い物したり食事したり、体験したりできる”をコンセプトに、空き地等を活用し、地元店舗の出店、子ども向けワークショップなどを展開。	足利ミッドタウン商店会
3	足利学校門前マルシェ	足利学校の門前を歩行者天国とし、観光客向けのマルシェを開催。	門前マルシェ実行委員会
4	えんマルシェ	足利市「市民力」創出共同事業。 閻魔堂にて、地元出店者を中心とした、周辺住民向けのマルシェを開催。	井草町自治会
5	あしかが美食まつり	地産地消の推進や観光誘客の促進を図る目的で、食のイベントを開催。	あしかが『美』食まつり実行委員会
6	足利ほろ酔いウォーク	市内飲食店において、初めて入る店でもはしご酒を楽しんでもらうためのイベントを開催。	足利ミッドタウン商店会
7	HORONIGA WALK	カフェが多く点在する市街地で、たくさんの人にカフェ巡りを楽しんでもらうためのスタンプラリーイベントを開催。	ほろにがウォーク制作委員会
8	石畳 stand up project	足利市「市民力」創出共同事業。 足利へ新規出店を考えている方に向けた新しい場所として、ワークショップで屋台を制作し、出店者を募集、お試し出店の場を提供。	いしだたみの会、足利市商工振興課
9	竹あかりによるまちなか賑わい創出	栃木県大学地域連携活動支援事業。 小中高、短大、大学と市、地元事業者等がコラボし、竹あかりを作るワークショップ等のイベントを仕掛ける。	足利大学、足利短期大学、足利市企画政策課
10	足利灯り物語	鏝阿寺、足利学校、織姫神社、物外軒のライティングを行う。あしかがフラワーパーク、石畳通りとコラボ。	一般社団法人足利市観光協会

NO	名称	概要	実施主体
11	あしかがアートクロス	市内を回遊しながら芸術を楽しむアートイベントを開催。	ART あしかが実行委員会
12	まちなかハロウィン事業	足利商業連合会、市、商工会議所との連携により、中心街の商店街及び市の活性化を目的に、様々なイベントを開催。	まちなかハロウィン実行委員会
13	まちゼミ	市内各所の店舗において、お店の方が講師となり、プロならではの専門知識や情報、コツを無料で教えてもらえる少人数のミニ講座を開催。	足利商工会議所
14	足利そば祭り	市内を中心としたそば処が出店するイベント。そば打ち教室の開催や、地元農産物、伝統工芸品や土産品の販売等も行う。	足利そば祭り実行委員会

※NO.5,6,7,13 は、市内の飲食店等の店舗で開催。図面にはプロットせず

※イベント概要は、各イベントの HP より整理

(4) 上位計画等を踏まえた公有地等の利活用の方向性

1) 対象地の利活用に求められる要素

上位計画の位置づけや住民意見等から、対象地の利活用に求められる要素を、下表のとおり分野別に整理した。

対象地の利活用に求められる要素

<地域資源の活用（観光/歴史/文化/景観）>
○歴史・文化等の地域資源を活かした取り組み（イベント等） ○空き店舗等を、歴史・文化等の地域資源のさらなる活用に活かす ○行政、商業などの都市機能と連携した地域資源の活用 ○観光の玄関口となる拠点、地域住民の多様な余暇活動を支える拠点
<情報発信>
○観光資源等のまちの魅力発信を通じて、地域住民のシビックプライドの醸成につなげる仕掛けづくり ○まちを訪れた来街者向けの魅力の情報発信・PR
<にぎわいづくり>
○定住促進やまちづくり活動など、日常的にイベントが開催できる場 ○歴史・自然等の魅力的なまちなかの景観づくりを通じ、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり ○エリアマネジメント等の官民連携による中心市街地の活性化
<交流促進>
○多世代で交流できる場 ○住民同士の交流を通じた、まちづくりへの参加気運醸成 ○歴史・文化等の地域資源の活用を通じた、地域住民や観光客の交流を促進する拠点
<学びの場>
○子どもだけでなく大人も学べる教育の場 ○体験を通じた、子どもの地域学習の場

2) 対象地周辺における課題の整理

対象地や足利市の現況、上位計画の位置づけ、地域資源の立地等を踏まえ、対象地周辺における課題の整理を行った。あわせて、対象地の利活用を通じた課題への対応の方向性を整理し、下表のとおり取りまとめた。

課題の整理及び課題への対応の方向性

	課題の整理	課題への対応の方向性
人口構造の変化	○全市的に、生産年齢人口の減少や高齢化率の上昇が進行しており、将来的な働き手不足や生活利便施設の撤退等による地域経済の低迷が懸念される。 ○対象地周辺は、市内でも特に高齢化が進行しているエリアである。	●中心市街地における交流人口や定住人口の創出につながる機能の誘致を図る。 ●中心市街地や足利市の魅力の発信により、特に、地域の働き手となる若年層の流入を促進し、地域経済の活性化や生活利便施設の維持を図る。
中心市街地の活力の維持	○新型コロナウイルス感染症の影響により、以前と比べ、観光客入込数が減少している。 ○イベント等の地域活動は、担い手の高齢化、また、コロナ禍をきっかけに、現在開催されていないものもある。 ○低未利用地の増加により、まちを回遊する機会が損なわれている。	●地域活動や文化体験も地域資源と捉え、地域活動の連携の促進や多世代の学び・交流を促進する場の創出により、持続的な中心市街地の活性化を図る。 ●観光や地域活動、交通の結節点として、まちの回遊につながるような活動拠点の形成を図る。
土地利用誘導	○対象地周辺における、高齢化や人口の空洞化の進行により、空き地や空き店舗の増加が懸念される。これにより、鏝阿寺や足利学校周辺の活力の低下や歴史的景観の阻害につながる恐れがある。 ○土地の更新が進まず、空き地等の低未利用地が増加することにより、治安や居住環境の悪化が懸念される。	●市の強みである歴史・観光資源の集積を活かした機能の誘致や、対象地の利活用を通じた、地域との連携によるまちづくり活動への展開を図る。 ●対象地の利活用をきっかけに、中心市街地における土地の更新や、低未利用地を活用した取り組みによる魅力の波及を図る。

3) 公有地等の利活用の方向性

以上の現況調査や上位計画等の位置づけの整理を踏まえ、対象地周辺における課題を解決するための公有地等の利活用の方向性を、以下のとおり取りまとめた。

市内でも特に高齢化が進み人口が空洞化している中心市街地に位置する公有地等においては、その利活用を通じて、**中心市街地における課題解決に貢献し、持続的に、地域の活性化やにぎわいの創出に資する**土地利用を目指す。

また、利活用にあたっては、**地域資源の活用、情報発信、にぎわいづくり、交流促進、学びの場**等の視点によりまちづくりに貢献し、中心市街地における有効な土地利用を図る。

以上を踏まえ、公有地等の利活用の方向性として、次の3点を掲げる。

○中心市街地や足利市の魅力の発信を通じて、**交流人口を生み出し、定住促進**を図る。

○地域連携の場や多世代の学び・交流の場の創出を通じて、**持続的な中心市街地の活性化やにぎわいの創出**を図る。

○地域資源を活かし、連携した取り組みの実践を通じて、**中心市街地の活力や魅力の波及**を図る。