

幸手市中心市街地にぎわい創造方針

— 中心市街地の新たなチャレンジへ向けての基本的方向 —

平成 30 年 3 月

幸 手 市

目 次

幸手市中心市街地にぎわい創造方針

－ 中心市街地の新たなチャレンジへ向けての基本的方向－

序	方針策定の目的と概要	1
	序－1. 方針策定の目的	1
	序－2. 方針策定の概要	2
1	中心市街地を取り巻く現況と課題	3
	1－1. 中心市街地に関する現況特性	3
	1－2. 中心市街地のにぎわい創造へ向けての課題	5
2	中心市街地のにぎわい創造へ向けての方針	6
3	事業展開の方向性	8
4	事業展開に向けての留意点	12
	4－1. 中心市街地にぎわい創造へ向けての役割	12
	4－2. 事業展開に向けての推進体制と進行管理	14

検討資料

1. 中心市街地を取り巻く状況の動向	15
(1) 幸手市の人口推移	15
(2) 中心市街地内の人口動向	16
(3) 年齢層3区分別人口	17
(4) 幸手市の小売業の推移	18
(5) 中心市街地の小売業の推移	21
(6) 幸手市の大規模小売店の立地状況	23
2. アンケート調査の実施	25
(1) 調査の概要	25
(2) 調査結果	26
3. 業種立地及び空き店舗などの立地状況	36
4. 中心市街地活性化基本計画・TMO構想に基づく取り組み結果	46
5. 中心市街地の課題の整理	53
(1) 現況特性に基づく課題の抽出	53
(2) 既往計画に基づく事業の継続性の検討	54
(3) 重点的な取り組みの必要性	56
6. 中心市街地のにぎわい創造へ向けての意見聴取	57
(1) ワークショップにおける意見聴取	57
(2) 幸手市商工会の取り組み要望	65

幸手市中心市街地にぎわい創造方針

— 中心市街地の新たなチャレンジへ向けての基本的方向 —

序 方針策定の目的と概要

序—1. 方針策定の目的

平成10年制定の旧中心市街地活性化法に基づき、平成14年3月に幸手市中心市街地活性化基本計画を策定するとともに、幸手市商工会が市の基本計画に基づき平成17年3月に幸手TMO構想（タウンマネジメント構想）を策定した。

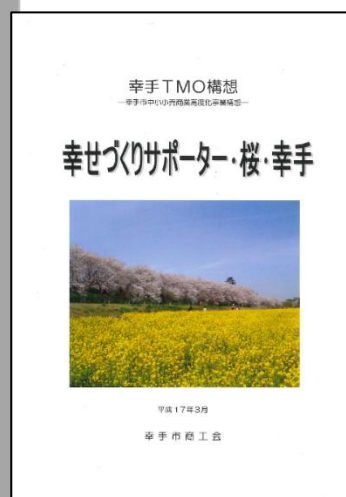
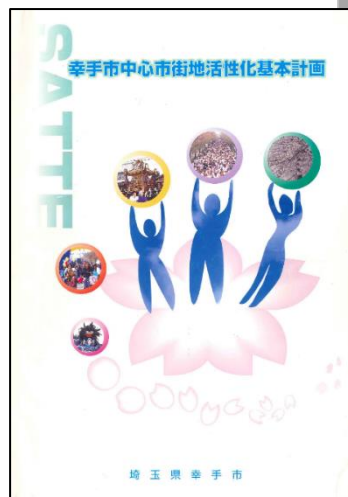
市では、TMO構想に即した活性化事業に対して、補助要綱を策定し、支援・協力を図り、中心市街地の活性化に取り組んできた。

しかし、平成18年に中心市街地活性化法が改正されるとともに、上記計画の策定及び事業開始から10年以上が経過し、中心市街地を取り巻く環境の変化や既存事業の検証に基づく、今後のにぎわいづくりへの取り組みの方向づけが求められる。

そのため、中心市街地における今後の活性化へ向けての取り組み方針や事業展開の考え方などの基本的方向を示すことを目的として、「幸手市中心市街地にぎわい創造方針」として、平成30年3月に策定したものである。

なお、この方針は概ね10年後の平成39年までの目標とし、策定から5年を経過する前に、それまでの取り組みの検証を行うとともに、必要に応じて方針の見直しを行う。

幸手市中心市街地にぎわい創造方針
— 中心市街地の新たなチャレンジへ向けての基本的方向 —



序ー2. 方針策定の概要

「幸手市中心市街地にぎわい創造方針」の策定にあたり、下記の検討を行った。

幸手市中心市街地にぎわい創造方針 ー中心市街地の新たなチャレンジへ向けての基本的方向ー



1. 中心市街地を取り巻く状況の動向
基本計画及びTMO構想策定以降の中心市街地を取り巻く状況について、主な指標について整理した。
2. アンケート調査の実施
中心市街地の顧客層として期待される反面、買い物や来街機会が少ないことが想定される子育て世代を対象として、アンケート調査を実施した。
3. 業種立地及び空き店舗などの立地状況
中心市街地における業種別の店舗立地や空き店舗の立地状況の現地調査を行った。
4. 中心市街地活性化基本計画・TMO構想に基づく取り組み結果
基本計画及びTMO構想に位置づけられた活性化事業への取り組み状況の整理を行った。
5. 中心市街地の課題の整理
上記までの検討を踏まえた中心市街地に係る課題を抽出した。
6. 中心市街地のにぎわい創造へ向けての意見聴取
中心市街地のにぎわい創造へ向けての改善要望や取り組み内容などについて、各方面からワークショップ形式による意見聴取を行った。

1 中心市街地を取り巻く現況と課題

1-1. 中心市街地に関する現況特性

幸手市及び中心市街地に係る主な統計指標・データに基づく動向、アンケート調査結果、業種立地及び空き店舗などの立地状況、基本計画及び TMO 構想に基づく活性化事業への取り組み状況から、中心市街地を取り巻く現況特性は、次のように整理される。

①中心市街地を取り巻く状況の動向

中心市街地における商業活動を支える市場規模が縮小化している。

- 幸手市全体の人口が減少傾向（平成13年～平成29年に8.1%の減少）にある中で、中心市街地では、市全体を上回る減少（平成13年～平成29年に18.7%の減少）を示しているとともに、高齢化（中心市街地の65歳以上の人口割合が34.6%）も進展している。

郊外大規模小売店などとの競合状況の中で、
商業立地・集積基盤が弱体化している。

- 幸手市商業は、ほとんどが郊外部に立地する大規模小売店への依存度が大きく、市全体に占める中心市街地の商品販売額などのシェアは大きく低下している。

②アンケート調査結果

中心市街地における購買機会が少ない。
特に、衣料品などの買物における購買力の市外流出が大きい。

- 食料品などの日常生活品は市内の郊外大規模小売店舗で、また、衣料品などの身の回り品は市外の店舗・大規模小売店舗で買い物することが多い。

中心市街地への来街機会・目的は、限定的であり、
日常生活と乖離（かいり）している。

- 中心市街地の商店街への来街頻度は少なく、仕事・商用・銀行での訪問が多く、購買行動としては特定の商品や店舗での買い物が主流である。

治安の良さや生活しやすさなどの生活環境面での評価は高いが、
商店街・買い物の場所としての評価が低い。

- 生活環境面（治安の良さ、明るさ・清潔感、住環境・住みやすさ、緑・自然環境の良さ、歩きやすさ）での評価は高いが、商店街としての魅力（活気、買い物のしやすさ、駐車場・駐輪場の使いやすさ）の面での評価が低い。

商業施設の立地増加やアクセス利便性の強化、子育て環境の充実へのニーズが多い。

- 中心市街地のにぎわい創造・魅力あるものにするためには、商業施設の集積立地（商店街におけるお店の業種の充実、新たな大型の商業施設の設置）とアクセス利便性の強化（駐車場や駐輪場の充実）や子育て環境の充実（子育て支援や子どもと安心して楽しめる環境の充実）へのニーズが多い。

③業種立地及び空き店舗などの立地状況

商業立地の連続性が欠如し、
空き店舗などの低未利用の不動産ストックが多数立地。

- 小売店舗などの連続的な立地が減少し、廃業・閉店に伴う多数の空き店舗の発生や空き店舗が連続的に立地するエリアもあるなど、商店街における商業立地の連続性が欠如している。

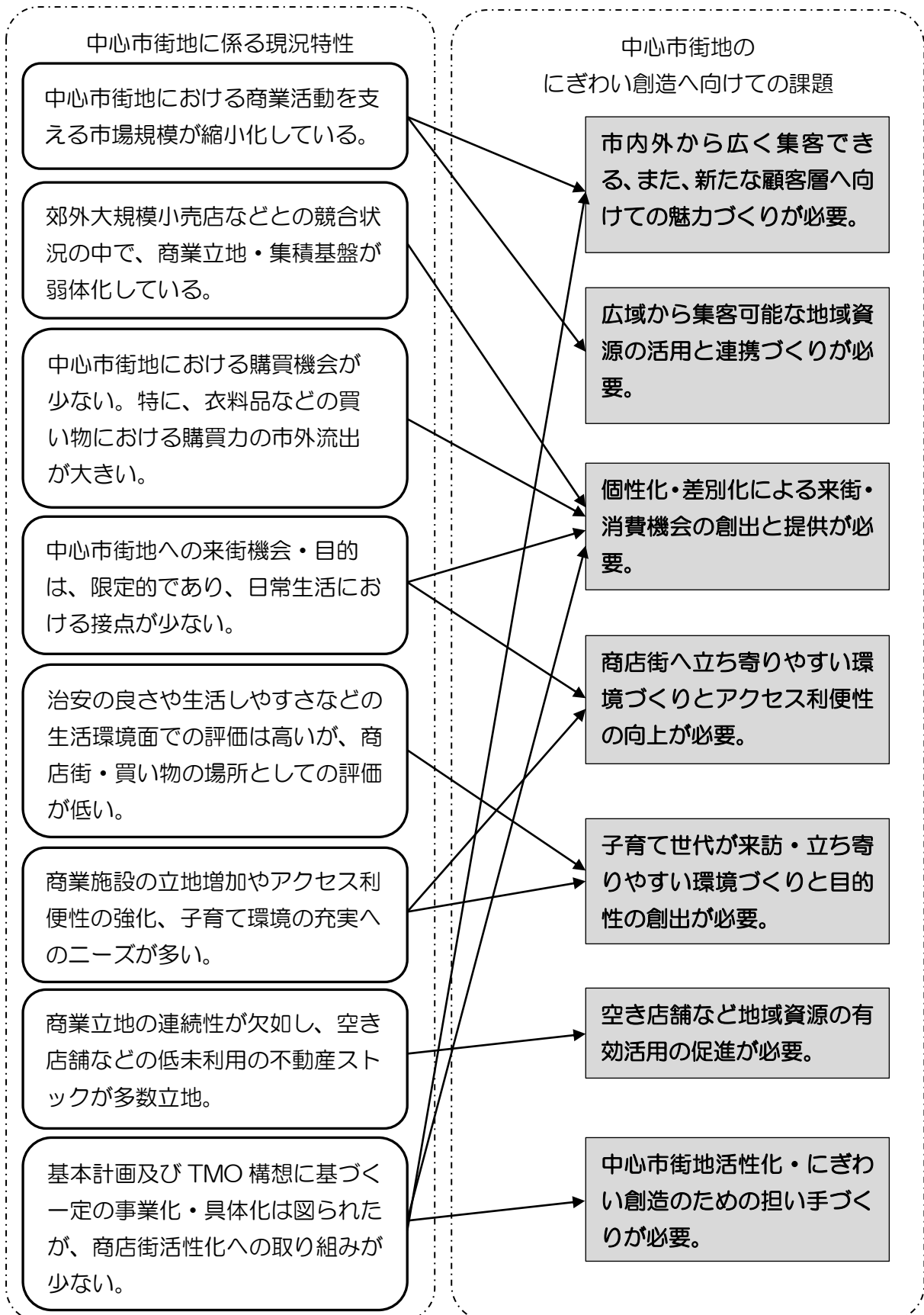
④基本計画及び TMO 構想に基づく活性化事業への取り組み

基本計画及び TMO 構想に基づく一定の事業化・具体化は図られたが、
商店街活性化への取り組みが少ない。

- 幸手駅前などにおける都市整備事業などのハード事業の着実な事業実施。
- 基本計画及び TMO 構想に位置づけられた事業の過半は完了または継続中の事業であり、中心市街地活性化への取り組みについての一定の事業化・具体化は図られたが、商店街などの地域商業における取り組みが少なかった。

1-2. 中心市街地のにぎわい創造へ向けての課題

中心市街地を取り巻く現況特性に基づき、にぎわい創造へ向けての課題を下記のように整理する。



2

中心市街地のにぎわい創造へ向けての方針

中心市街地のにぎわい創造へ向けての課題に基づき、今後の取り組み方向として、次のような基本方針を設定する。

基本方針1

幸手市のまちなかの魅力を牽引する 活力と特色ある店づくり・商店街づくり

中心市街地の商店街や店舗は、古くから幸手市の経済活動の中心的役割と幸手市の骨格を形成するとともに、町の顔・街並みとして、その空間形成や都市機能を特色づける存在である。

中心市街地のにぎわい創造へ向けて、個店の経営力の強化や経営改善への取り組み、新たな商業・サービス機能の立地誘導、事業承継や後継者の育成などにより、郊外立地の大規模小売店などと個性化・差別化された店づくりとそれらの集積強化を推進する。

また、それらの個々の経営者の集合体としての商店街においては、商工会などとの連携・協働に基づき、自らの経営基盤である地域課題への対応や地域魅力の向上に主体的に取り組み、消費者に支持される商業環境の形成と組織力の強化を推進する。

基本方針2

権現堂桜堤や幸手宿の歴史や文化を活かした 幅広い世代が安全に楽しく回遊できるまちづくり

幸手市及び中心市街地を取り巻く市場規模の縮小状況の中で、活力づくりを図るためには、地域消費者や幅広い市民の立ち寄り・来訪機会の創出とともに、市外などからの広域来訪も含めた需要喚起が求められる。

幸手市中心市街地は、幸手宿として培われた歴史や文化を有するとともに、広域に知名度を有し、多くの来訪対象となっている権現堂桜堤が、地域固有の資源として存在している。

それらの幸手市固有の地域資源を活用するとともに、地域資源の魅力を高めそれらのネットワーク強化を図り、幅広い世代が安全に楽しく回遊することで、中心市街地内における時間消費機会や消費行動の誘発を図る。また、それらの取り組みにより、次世代による持続的なまちづくり活動の継承を図る。

基本方針3

空き店舗などの既存ストックの活用・リノベーションによる 新たな担い手・住まい手の誘発

市内郊外の大規模小売店や市外の商業集積などとの競合状況の中で、中心市街地の商業集積の低下や来街目的の減少が指摘されるとともに、中心市街地における空き店舗などの増加が、まちの魅力低下の要因となっている。

一方で、空き店舗などの低未利用資源は、中心市街地の歴史や街並みを形成してきた地域資源であり、今後、活用可能な地域資源としての可能性を有している。

中心市街地における商業立地や新たな立ち寄りスポットや来街魅力の創出とともに、活力と魅力を向上させる担い手や住まい手の参画を誘発することにより、空き店舗の有効活用・リノベーション事業の推進を図る。

基本方針4

多様な参画と協働による主体的・持続的なまちづくりの推進

中心市街地のにぎわい創造にあたっては、商店街や事業者、商工会などとともに、さまざまな団体や担い手の参画が求められる。

今まで、中心市街地に来街する機会が少なかった子育て世代など、幸手市の魅力づくりや地域環境の向上に関心のある人たちや、既存商業のみならず観光誘客や歴史文化活動などの幅広い人たちの参画が想定される。

今後、それらの人たち・団体などが中心市街地を舞台（活動のステージ）として、さまざまな活動に主体的なプレーヤーとして参画することを誘発するとともに、商店街や各種団体との連携・協働による持続的なまちづくりの推進を図る。

3 事業展開の方向性

中心市街地のにぎわい創造へ向けてのワークショップにおける意見や基本計画・TMO構想における事業実施の検証結果なども踏まえて、中心市街地のにぎわい創造のための基本方針に対応した事業展開の方向性（事業提案）を整理した。

なお、それらの事業実施にあたっては、事業主体（事業提案者＝商工会や商業団体、NPO法人、市民活動団体など）と幸手市の協議・調整に基づき、実効性のある取り組みを誘発する。

また、市が事業主体となり実施する事業にあっても、幸手市商工会と連携し、協議・調整を図りながら取り組んでいく。

「幸手市のまちなかの魅力を牽引する活力と特色ある店づくり・商店街づくり」のための事業展開

【今後の事業展開が求められる取り組み】

- 空き店舗を活用したコミュニティスペースなどの提供
空き店舗を活用した市民情報交流拠点である「しあわせのえきプラス」における観光発信機能や物産機能などの充実・強化など、商店街における地域コミュニティの向上に寄与する場の提供を推進する。
- 商店街活動の充実・強化
商店会組織の強化、らき☆すた、マルシェなどのイベント、逸品逸財、商店会グループでの主体的取り組みを強化する。また、商店のスキルを上げるためのセミナーやまちゼミなどへの取り組みを推進する。
- 広報活動への支援
商店街や個店の情報受発信機能を強化するため、SNSによる情報受発信媒体（商工会ホームページ、Facebook、ブログ）の充実を図るとともに個店の魅力や特徴・メニューなどをPRするためのチラシやインターネットの活用に関する普及・指導など、多様な広報媒体の活用を推進する。
- 「特産品」の開発・普及促進
幸手市らしい、個性と商品訴求力のある桜に関連した特産品の製造・開発をより一層推進し、幸手ブランドの形成を図るとともに、市内事業所の販路拡大や開発支援を行うため、商談会やイベントの参加、チラシ・パンフなどの作成を行う。
- 新グルメとラーメンに注目した「うまいもんまつり」は好評であったため、引き続き食にスポットをあてたグルメ開発やイベントを定期的開催する。
- シャッターに浅草の仲見世のように絵を描くなど、商店街通りとしての新たな魅力を創出するための環境整備を推進する。 など

「権現堂桜堤や幸手宿の歴史や文化を活かした幅広い世代が安全に楽しく回遊できるまちづくり」のための事業展開

【今後の事業展開が求められる取り組み】

- 観光回遊行動の誘発
桜まつりなどの県営権現堂公園関連事業を活用して商店街全体への回遊性を高める仕組みを検討し、商店街と観光来訪者・消費者とのコミュニティ形成を図る。また、桜の時期だけではなく、権現堂桜堤までの季節に応じた散策行動を誘発する。
- 古民家・商家を活用した文化体験機会の提供
古民家・商家を開放していただき、書道・茶道・華道や句会などの日本文化の体験機会を創出し、インバウンド観光行動を誘発・強化する。
- 歴史的資源を活用した特色づくり
一里塚、問屋場跡など幸手宿の歴史的資源を再整備し、回遊の拠点づくりを進める。宿場町らしさに基づく街並み景観・空間の演出を推進する。
- 観光案内・歴史情報に関する拠点づくり
観光案内と歴史文化に関する研究・情報発信・交流の場となる拠点づくりを推進する。
- 路地を活かしたまちづくりの推進
路地・横丁へ名称の由来や逸話などのサイン・案内板を設置するとともに、自動車交通の少ない特性を活かしたまちなかの遊び空間として活用する。
- 「幸手宿 宿場あるき」における特別企画の開催
幸手宿観光ガイドの会が実施している「幸手宿 宿場あるき」参加者のリピーターとして再訪を誘発するために、幸手歴史愛好会、NPO 法人日光街道幸手を感じる会などとの連携に基づき、季節に応じて普段は非公開施設（商家）の公開などの特別企画を実施する。
- 歩行者・自転車にやさしいまちづくりの推進
旧日光街道については、歩行者・自転車に配慮した環境整備や一方通行化による安全で快適な交通環境の形成に努める。また、幸手駅前から幸手宿、権現堂桜堤を楽しむ交通手段として、幸手市サイクリングマップに基づく「さちぼた（幸せ自転車ポタリング）」の楽しみ方の普及も含めたレンタサイクルの利用促進を図る。
- 自動車利用来訪者の利便性の向上とまちなか回遊の誘発
広域からの来訪者のまちなか回遊を支援するために、週末・休日に未利用の金融機関などの駐車場を開放していただき、回遊行動の起点とするとともに、週末観光情報発信拠点として活用する。また、駐車場案内表示やマップの作成・配布による利便性の向上に努める。 など

「空き店舗などの既存ストックの活用・リノベーションによる新たな担い手・住まい手の誘発」のための事業展開

【今後の事業展開が求められる取り組み】

- 次世代の商店街づくりへの支援
商店街にある空き店舗等の施設を活用するため、商店街内外の人材を巻き込みながら、まちなかへの新たな人材・担い手の参画や都市機能の立地、ビジネス機会の創出などの可能性と方向性について検討の場を創出する。また、地域のリーダーや協力者の資質向上（人材育成）、商店街ビジョンの作成や行動計画の立案などに基づく商店街組織の強化を図る。
- 空き店舗などを活用したリノベーションスクール事業の推進
賃貸意向のある空き店舗所有者などの協力に基づき、リノベーション（修理・修復・改造）やコンバージョン（建物用途の転換）による有効活用を促進するとともに、新たな商業活動や地域活動の担い手を創出する。
- 空き店舗の情報提供と利活用マッチングへの支援
商店街等の空き店舗の利用を促進し、商店街の振興及び活性化を図るため、空き店舗情報の提供を図るとともに、賃貸ニーズと出店ニーズのマッチングによる利活用を促進する。（第三者事業承継についても検討を図る）
- 空き店舗活用の推進体制づくり
駅近くでも飲食店お断りの不動産物件があるなど、業種業態による制約もあるため、賃貸意向と出店ニーズのマッチングの適正化とともに、空き店舗の一次賃貸借と出店者への転貸借を担う空き店舗の利活用マネジメント組織の設立などの体制づくりに努める。
- 店舗・事業所改装・改築時の借入への支援
経営革新や事業承継などに伴う設備投資や店舗の改装・改築を行う場合の金融機関などからの借入金の利子の一部について、補助などの支援策を検討する。
- 創業・起業者向けの開業資金の借入への支援
創業・起業者が開業にあたって金融機関などからの借入金（設備投資・運転資金）の利子の一部について、補助などの支援策を検討する。
- 新規開業・創業者のチャレンジの場の提供
空き店舗を活用して、新規開業・創業意向者が自立して本格開業するための研修・プロモーションの場としてのチャレンジショップ・インキュベーション（育成・創業支援）施設の設置について検討する。 など

「多様な参画と協働による主体的・持続的なまちづくりの推進」のための事業展開

【今後の事業展開が求められる取り組み】

- 中心市街地のまちづくりや地域活動に取り組んでいる、または、関心のある人たち・団体・サークルとの定期的な意見交換機会（中心市街地まちづくり懇談会など）を創出する。
- 中心市街地のまちづくりや地域活動に取り組もうとしている人たち・団体・サークルからの事業提案・支援制度の創設について検討する。
- まちの出来事や商店街の取り組みについての情報発信力の強化を図り、協働によるまちづくり・にぎわい創造へ向けての共有・共感のための環境づくりを図る。
- 子育て世代にとって、商店街が身近な存在となるような立ち寄り機会と場の創出、趣味・余暇活動の場の提供などを推進する。また、カフェマップなどを作成して、子ども連れで参加できるまち歩きを誘発する。
- 子育て世代の特技などに基づく手作り作品などの発表や展示販売の機会提供や、自立開業への支援などに基づく新たなビジネス機会の創出を図る。
- まちなか寺子屋（子どもたちの学習の場）や地域の人の見守り隊のような大人の目があって子どもを預けられる場所の設置を誘発する。
- 子どもの作品を個店に展示し、来店機会とコミュニティ機会の提供を図る。
- 高校生のチャレンジショップや子どもたちのお店体験、若者・学生などが企画・運営する事業機会などを提供し、多世代の交流機会の創出とともに、商店街づくりやまちづくりに係る次世代の担い手づくりを図る。
- リサイクル市や物々交換市の開催などによる地域貢献・社会貢献型の地域活動の場としての活用や、地域活動団体などとの交流機会を提供する。
- リタイア層などの地域活動への参画機会の提供を図るとともに、経験知を活用したセカンドキャリアとしてのまちづくり・にぎわいづくりの担い手育成を推進する。

など

4 事業展開に向けての留意点

4-1. 中心市街地にぎわい創造へ向けての役割

中心市街地にぎわい創造に向けては、次に示す関係者それぞれが役割を遂行するとともに、関係主体の連携に基づく取り組みと事業展開が求められる。

① 事業者の役割

- 社会経済の環境変化に対応して、自主的に経営基盤の強化及び経営革新に努める必要がある。
- 地域社会の一員として、商店街などの活動に積極的に参加し、地域社会やその他産業との連携などに基づく産業界の一員として、協働して地域の発展に取り組む必要がある。

② 商店街の役割

- 事業者単独では対応・改善が困難な共同事業の担い手として、事業活動に取り組むことが求められる。
- 地域の魅力と活力づくり、中心市街地活性化・にぎわい創造に向けて、積極的な商店街活動の実施が求められる。
- 商店街活動の効果的・効率的な事業実施を図るために、近隣商店街との連携や組織体制の再構築及び強化が求められる。

③ 商工会の役割

- 産業経済団体の一つとして、市全域あるいは周辺市町との連携により取り組むことが求められる。
- 中心市街地活性化・にぎわい創造に関する事業活動について、主体となって推進することが求められる。
- 専門家集団として、経営診断や経営相談、融資、労務などで事業者をサポートし、商店の経営面での魅力と活力の向上を推進することが求められる。
- 市内での購買の向上や愛着と支持される商店街活動などへの支援が求められる。

④ 生活者・消費者などの役割

- 購買行動や商店街イベントへの参加などを通じて、商業活性化と地域づくり、市内消費の拡大に携わることが求められる。
- 中心市街地活性化・にぎわい創造に向けて、市内への通勤・通学者なども生活者としての立場からの参画・協働が求められる。
- 地域の一員として、中心市街地活性化・にぎわい創造に関心を持ち、積極的に参画することが求められる。

⑤ 行政の役割

- 中心市街地にぎわい創造に係る取り組み状況の全体の把握と商店街などの各種団体との連携や調整を図る。
- 中心市街地活性化・にぎわい創造に関連する都市整備事業などのまちづくり施策、その他商業基盤の強化に係る取組との連携や調整を図る。
- 中心市街地活性化・にぎわい創造を促進するための支援施策及び事業の創設と適正かつ効果的な運用を図る。
- 庁内関係課との連携や調整を図り、市全体としての中心市街地活性化・にぎわい創造に取り組む体制を整える。
- 国及び県との連携により、支援施策などに関する幅広い情報提供とそれらの活用について支援する。

4-2. 事業展開に向けての推進体制と進行管理

中心市街地にぎわい創造へ向けての基本方針に基づく事業展開のため、市及び商工会、各種商業団体、専門家などを交えた、中心市街地にぎわい創造のために必要な事項を検討する協議の場（〔仮称〕中心市街地にぎわい創造推進協議会）を商工会に設け、事業内容、進行管理などの調整・決定を行う。

また、中心市街地にぎわい創造に向けての事業実施にあたっては、各事業主体が事業の目的や事業実施効果などの取り組み目標を設定するとともに、事業の進捗管理に基づく事業改善に取り組むなど、PDCAサイクルに基づく進行管理を行うことによる実効性の確保が求められる。

