Chapter 2

まちなかの現状と変化の兆し

_飯能のまちなかのこれまでとこれから

_周辺部とまちなかの開発

_まちなかの現状

_市民の意識

_変化の兆し

_まちなかの未来を考える

飯能のまちなかのこれまでとこれから

生産・流通の場から森林文化都市、そしてその先へ

江戸時代の定期市（飯能縄市）から始まった飯能のまちなかは、生産・流通の場として発展してきました。戦後の市街地拡大に伴い、まちなか周辺の開発が進み、都市回廊空間や豊かな森林の魅力ある現在の姿に近づきました。
これからのまちなかは、様々な人々が出逢い、活気にあふれ、あらゆる人が安全安心に豊かな暮らしを享受できることが求められます。「森林文化都市　はんのう」はいよいよ、まちなかのより豊かな暮らしを実現する時期を迎えました。

これから

**ほしい暮らしを描き、
森林とともに育むまちなか**

戦後～平成

高度経済成長期の市街地拡大に伴い、飯能はまちなかの周辺に住宅地や産業団地の開発を進めました。奥深い森林や、トーベ・ヤンソンあけぼの子どもの森公園、メッツァなど、森林文化都市の魅力につながる要素が生まれました。

明治～戦前

織物業の発展により資本が形成され、大正時代には武蔵野鉄道（現在の西武池袋線）が開通しました。鉄道の開通により、駅周辺には多くの材木商が軒を並べ、西川材の産地として活況を呈し、また天覧山など観光の目的地ともなりました。

江戸時代

入間川の谷口集落である飯能の町は、17世紀後半に縄や筵（むしろ）を扱う市が立ち、その後山方の産物である炭や石灰が集まりました。さらには織物の産地市場ともなって発展していきました。

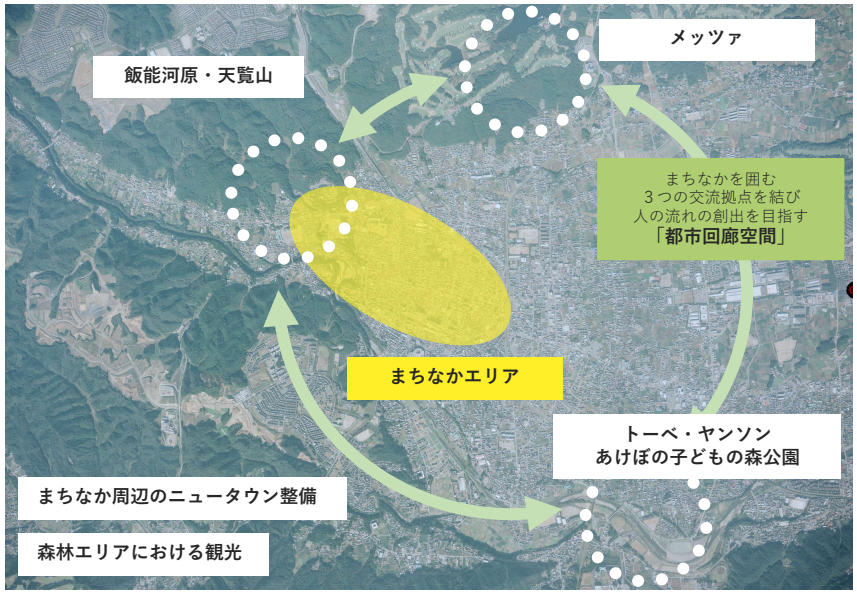
周辺部とまちなかの開発

周辺部開発からまちなかの活性化へ

江戸時代の定期市（飯能縄市）から始まった飯能のまちなかは、これまで「生産の場」「流通の場」の中心として発展してきました。高度成長期や住宅地拡大期は周辺部を中心に整備を進め現在の骨格が形成され、市民の多くが住み続けたいと思う飯能が実現されてきました※。今後は時代の変化に対応したまちなかの活性化、にぎわいの創出が求められています。

※飯能市市民意識調査（令和元年12月）による

まちなかと周辺部



周辺部の主な開発

美杉台ニュータウン

トーベ・ヤンソンあけぼの子どもの森公園

メッツァビレッジ

ノーラ名栗

Chapter 2 | まちなかの現状と変化の兆し

まちなかの現状

_道路状況
_オープンスペース
_駐車場用地
_公園緑地
_来訪者の動線
_地価の動向

まちなかの現状 – 道路状況

まちなかを歩行者が必ずしも安全安心に歩くことができない

久下六道線

飯能銀座通り

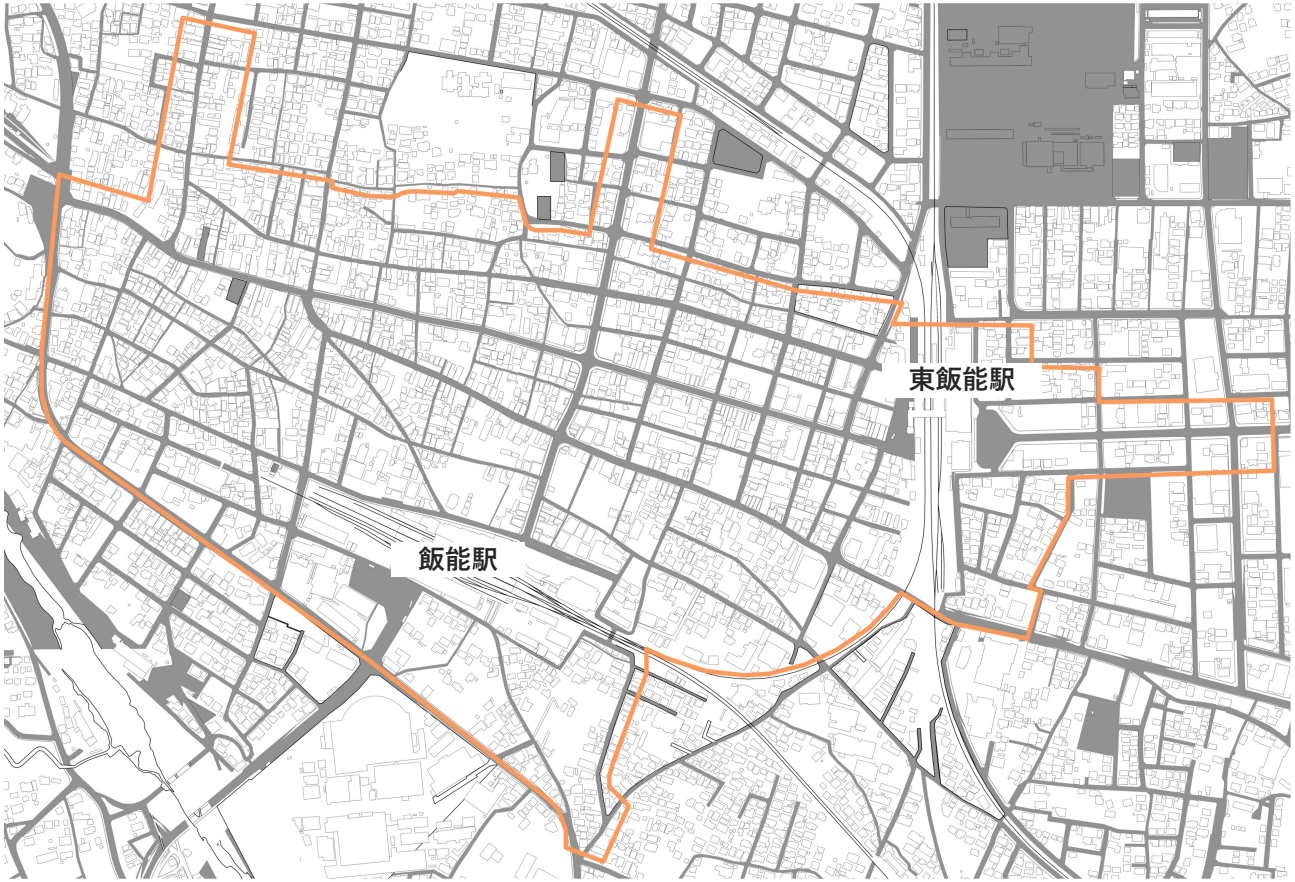
歩きにくい危険な歩行者空間

道路における安全安心な歩行者空間が乏しく、駐車場を利用したり通過したりする自動車等と交錯し、危険な状況にあります。
また、線路を越え行き来できる歩行者動線も乏しい状況です。
誰にとっても安全安心に歩き、過ごすことのできる都市環境の整備が必要です。

Chapter
2

まちなかの現状 – オープンスペース

まちなかに屋外のオープンスペースが少ない



下図：国土地理院地図

中心市街地※1（約75ha）のうち
公共用地は全体の約２割

まちなかの中でも特に中心市街地（約75ha）を見ると、道路や公園などの公共用地が約２割と、一般的なまちづくりにおける公共用地率約３割※2に比べ、少ないことがわかります。「居心地が良く歩きたくなるまちなか」には、沿道の活動や個性がにじみ出し、暮らしの感じられる開かれた空間や、多様な人の多様な使い方ができる空間が必要ですが、森林文化都市のまちなかは、こうした空間の中でも**屋外のオープンスペースがとても少ない**状況です。
実現に向けては、市民・事業者・行政等の協力と工夫が必要です。

■：公共用地
—：中心市街地(約75ha)

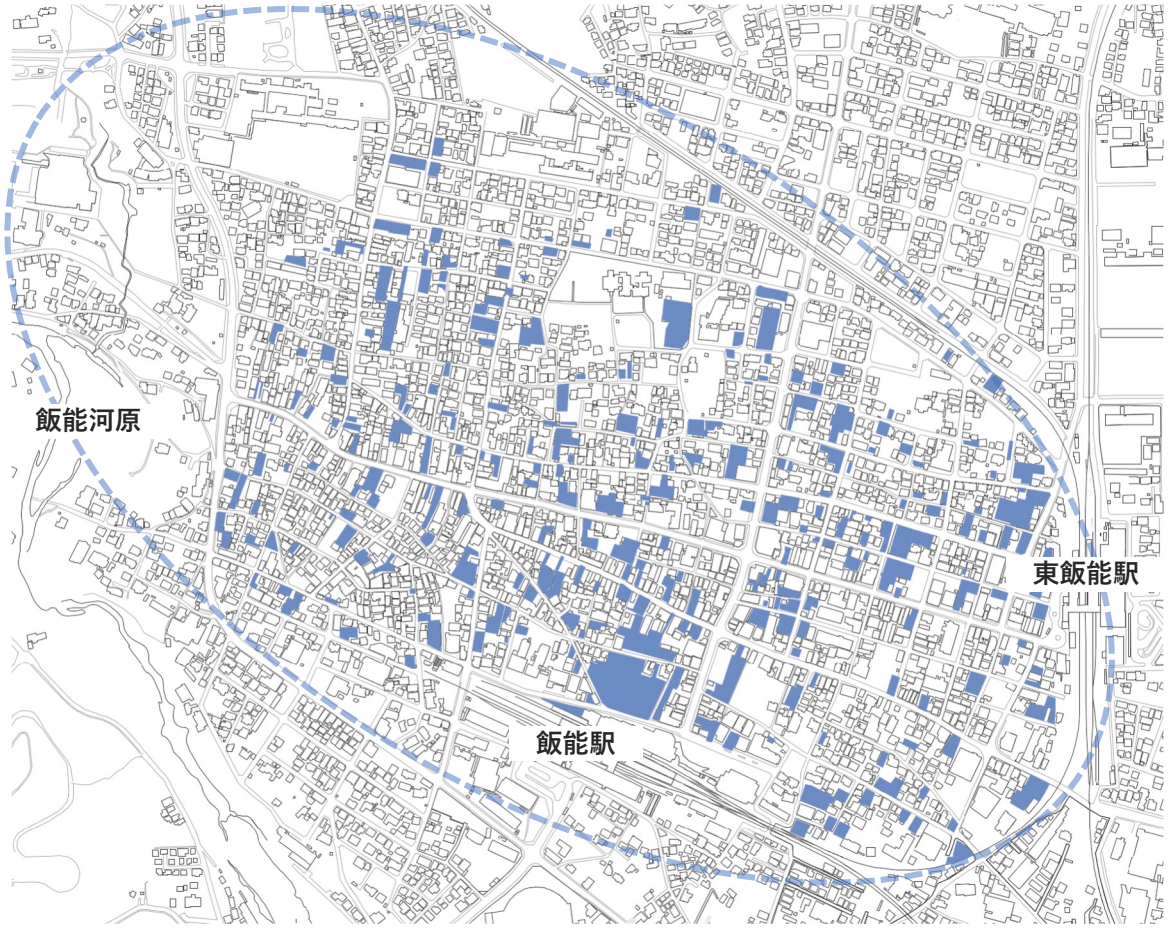
※1：飯能市中心市街地活性化基本計画（平成23年）における対象範囲
※2：笠縫、双柳南部、岩沢北部、岩沢南部の４地区の土地区画整理事業における公共用地率の平均値が約３割

Chapter

2

まちなかの現状 - 駐車場用地

まちなかは土地の多くが自動車のために使われている



下図：国土地理院地図

まちなかへの自動車の流入

駐車場（時間貸・月極・専用など）として使われている箇所に色を塗ると、**まちなかの多くが自動車のために使われている**ことが分かります。
まちなかが都心部への通過点となるだけでなく、駐車場がまちなかへの車の流入要因のひとつともなっているのです。人中心のまちなかにするには車の流入抑制や、駐車場の適正配置が課題です。
また、駐車場のあり方・土地の使われ方が変わることは、まちなかが変わるきっかけとなります。

■：コインパーキング/ 月極駐車場/専用駐車場
ゼンリン住宅地図(2023年)をもとに確認

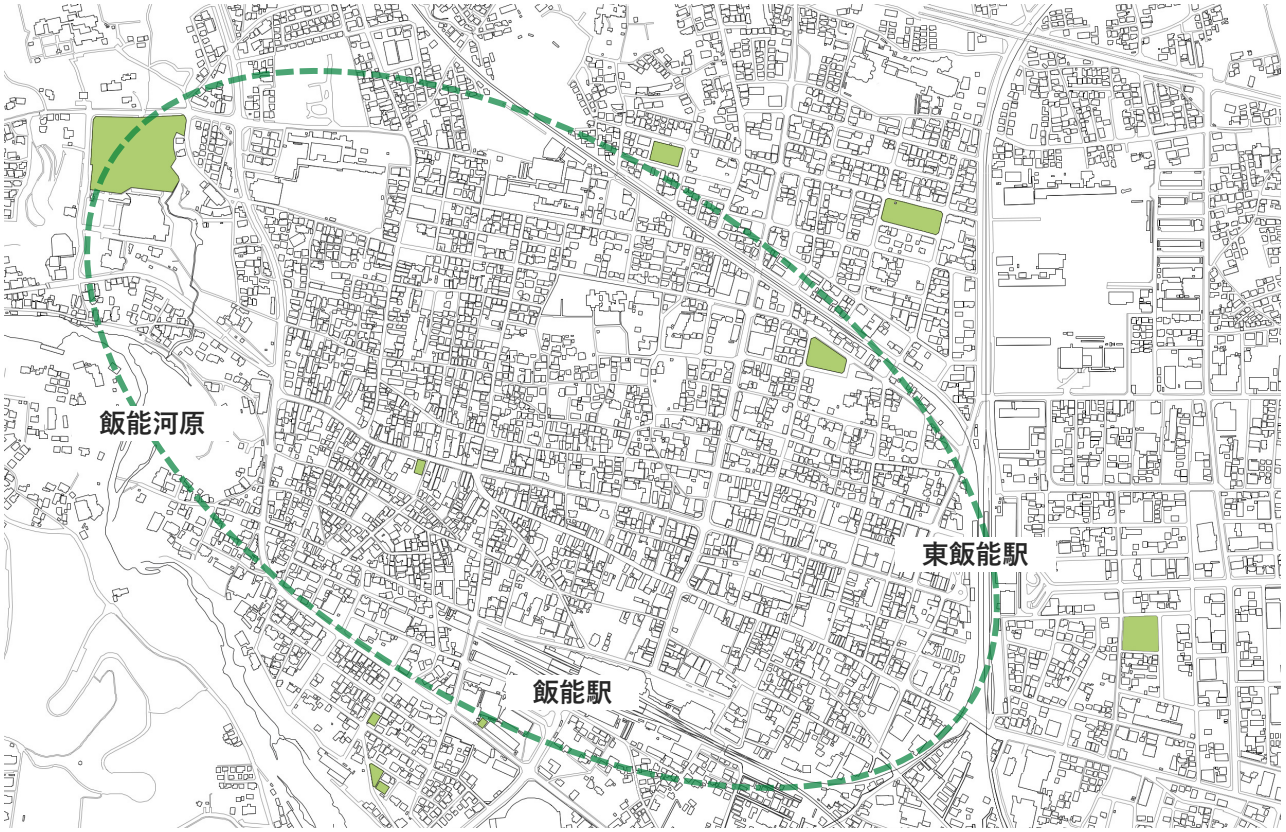
駐車場として使われている土地
（写真は市外の駐車場です）

Chapter

2

まちなかの現状 - 公園緑地

まちなかに公園や緑地が少ない



下図：国土地理院地図

まちなかの公園面積は約3 ㎡/人

飯能市全体における人口一人当たりの公園面積※1は約18㎡/人です。法令の基準値10㎡/人を超え、市全体では豊かな公園を備えた市であると言えます。

一方、まちなかに目を向けると、公園面積は約3㎡/人※2（中央公園のある山手町を除くと約1㎡/人）と、基準を大きく下回ります。

森林文化都市のまちなかは、**著しく公園が不足しており**、緑地のような空間も少ない状況です。

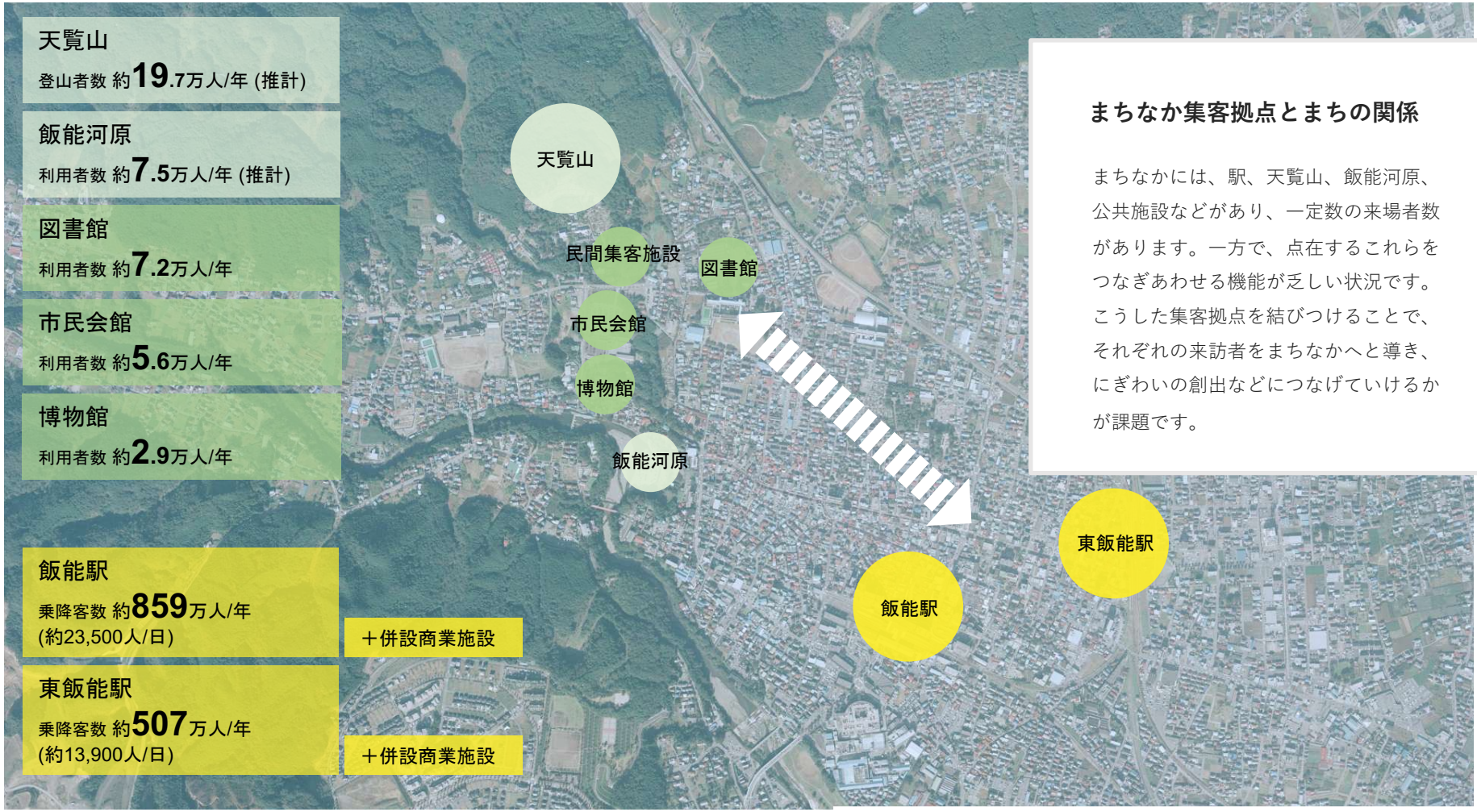
■：公園

※1：都市公園・帰属公園・緑地を含む

※2：まちなかの人口を山手町・本町・稲荷町・八幡町・仲町・東町・柳町・南町・栄町の人口として算出

まちなかの現状 - 来訪者の動線

まちなかの集客拠点は「点」にとどまりつながりが弱い



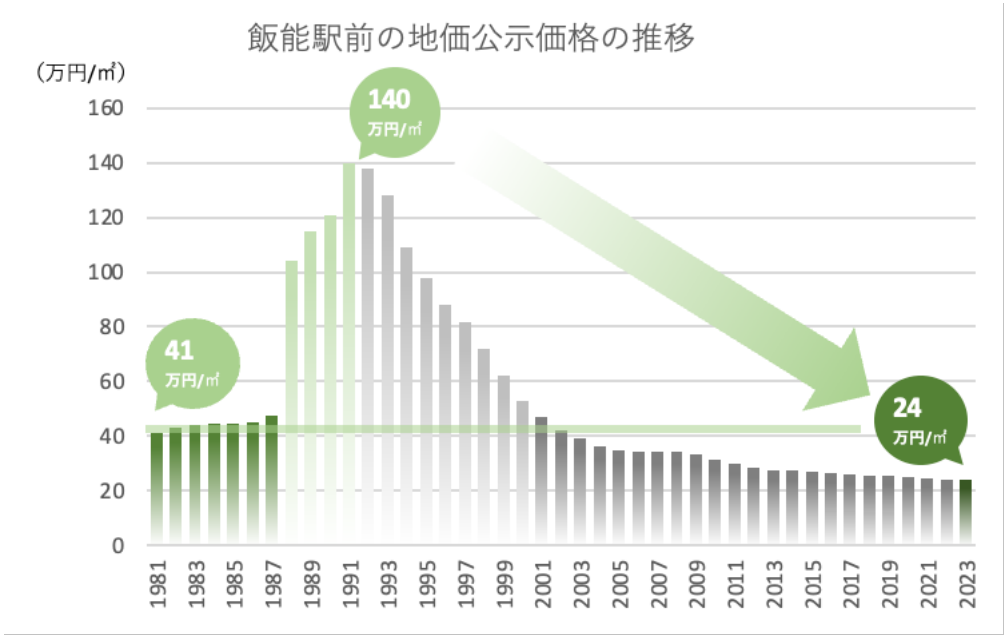
まちなか集客拠点とまちの関係

まちなかには、駅、天覧山、飯能河原、公共施設などがあり、一定数の来場者数があります。一方で、点在するこれらをつなぎあわせる機能が乏しい状況です。こうした集客拠点を結びつけることで、それぞれの来訪者をまちなかへと導き、にぎわいの創出などにつなげていけるかが課題です。

出典：第2次飯能市地域公共交通計画、令和4年度主要な施策の成果説明書

まちなかの現状 – 地価の動向

まちなかの地価はバブル期の地価高騰以前よりも低く、さらに下がり続けている



地価高騰以前の６割程度

飯能駅前の土地の価格は下がり続けており、地価が高騰していたバブル期から６分の１近くまで下落しただけでなく、地価高騰以前より６割程度と低い水準で推移しています。
市内が同じように下がっているわけではなく、直近の5～6年だけ見ても、４％前後アップした住宅地もある一方、駅前は９％近く下がっています。
行政の財政状況を鑑みても、まちなかの土地価格に対する対策が必要です。

標準地番号：飯能 5-1 （飯能市仲町 197 番 6）
地価公示価格より作成

参考：地価公示標準地比較

区分･凡例	サンプル数	2022年平均	2016年平均	変動率
商業地	3箇所	173,000	184,333	-6.1%
住宅地	14箇所	86,521	86,357	0.2%

Chapter 2 ｜ まちなかの現状と変化の兆し

市民の意識

_中学生アンケート

_街頭調査

_福祉事業所・団体ヒアリング

Chapter
2

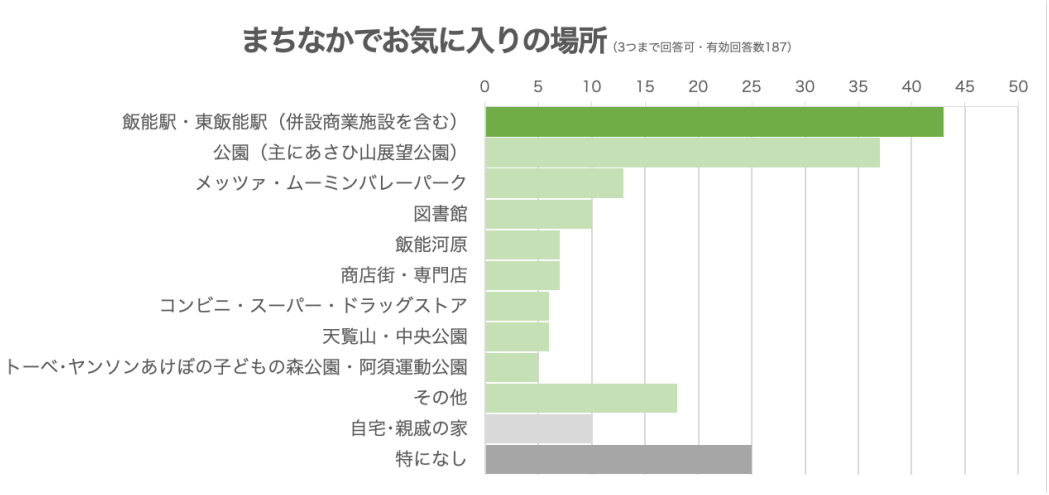
市民の意識 - 中学生アンケート

まちなかと中学生の日常はほとんど接点がない

【実施概要】
対象校：4校（飯能第一中学校、飯能西中学校、
加治中学校、美杉台中学校の第三学年）
回答者数：126名

まちなかでお気に入りの場所

市内4校の中学３年生を対象に行ったアンケートにおける「まちなかでお気に入りの場所」という設問に対し、最も回答の多かったのは**「飯能駅・東飯能駅（併設商業施設を含む）」**でした。次に多かった回答は「公園」（主にあさひ山展望公園）で、これを除くと次に多い回答は「特になし」となり、中学３年生の日常において、**駅・併設商業施設以外のまちなかとの接点がほとんどない**ことが分かりました。



飯能駅

東飯能駅

Chapter
2

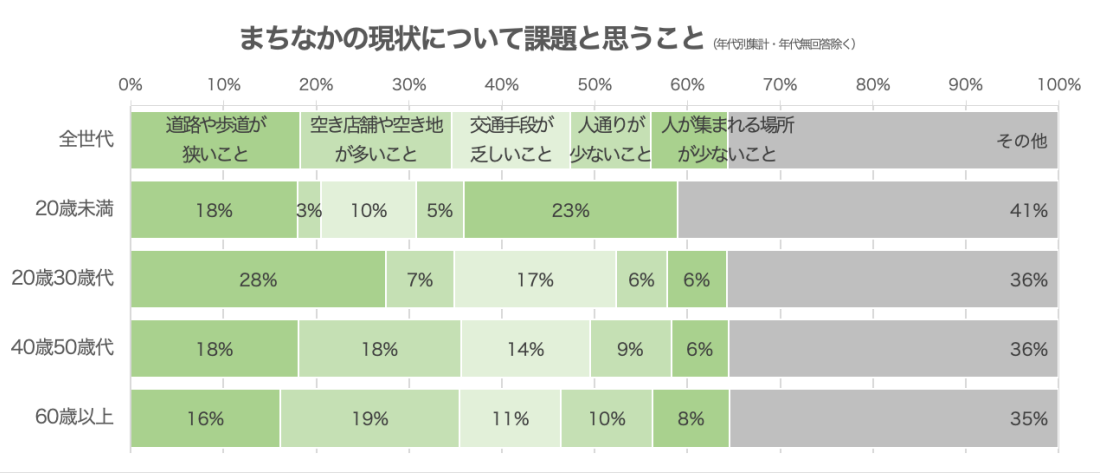
市民の意識 - 街頭調査

まちなかの安全安心な道路・歩道の整備、人が集まれる場所が望まれている

【実施概要】
調査場所：飯能駅、東飯能駅、スーパーバリュー飯能店
埼玉りそな銀行飯能支店、飯能河原
調査期間：8/7～8/10、8/20
回答者数：405名

まちなかの現状について課題と思うこと

主に「**道路や歩道が狭いこと**」「**交通手段が乏しいこと**」が挙がっています。若年層が「人が集まれる場所が少ないこと」を課題とし、世代が高まるにつれ「空き店舗や空き地が多いこと」を課題として認識していることが特徴的です。



まちなかに必要だと思うこと

主に「**スーパー・百貨店などの商業施設の充実**」「**飲食店の充実**」が挙がっています。若年層が「レクリエーション施設の充実」を、40歳代が「公園・広場の充実」を、70歳以上が「道路・歩道の整備」「商店街の活性化」を課題として認識していることが特徴的です。

駿河台大学のインターン実習生も参加して街頭調査を実施

市民の意識 - 福祉事業所・団体ヒアリング

まちなかに安全安心な歩行者空間、立ち寄れる居場所が望まれている

まちなかの課題とまちなかに期待すること

市内で活動する4つの福祉事業所・団体に対し、障害のある方のまちなかでの課題や、これから期待することについてヒアリングを実施しました。
まちなかの現状は歩行者と車が交錯すること、また道路の表示や白線が見えにくくなっており危険な状況にあること、段差や電柱があることにより円滑な移動が困難になっていること等から、身体に障害のある方だけでなくベビーカー等を利用する方も**安全安心に外出ができる歩行者空間の実現**を望んでいることが分かりました。
また、バリアフリーな環境整備だけでなく、生活しにくいと感じる方々も含め、**どのような人でも立ち寄ることができる居場所の実現**を望んでいることが分かりました。

歩行環境

- 歩道の凸凹の解消（舗装、根上り等）
- 歩道と車道の段差の解消
- 通行の妨げとなる支障物の解消（電柱・ポール等）
- 歩道の拡幅
- 自転車通行帯の明示・レーンの設置
- 色識別のしやすい信号、音の出る信号の増加

公共交通

- タクシー・バス・乗り合いワゴン等の公共交通手段の維持・充実

利用施設

- 歩きやすい商店街の実現（自動車流入の抑制等）
- 駐車しやすい駐車場（狭さの解消）の増加
- 福祉車両用の駐車スペースの確保
- 車いす用、オストメイト対応トイレの増加
- イベントができるバリアフリー対応施設の増加
- レジャー施設・観光施設のバリアフリー対応

地域拠点

- 多様な人を受け入れる交流拠点の増加
- まちなかの公共施設における交流スペースの設置（児童館・子育て支援拠点等）

Chapter 2 ｜ まちなかの現状と変化の兆し

変化の兆し

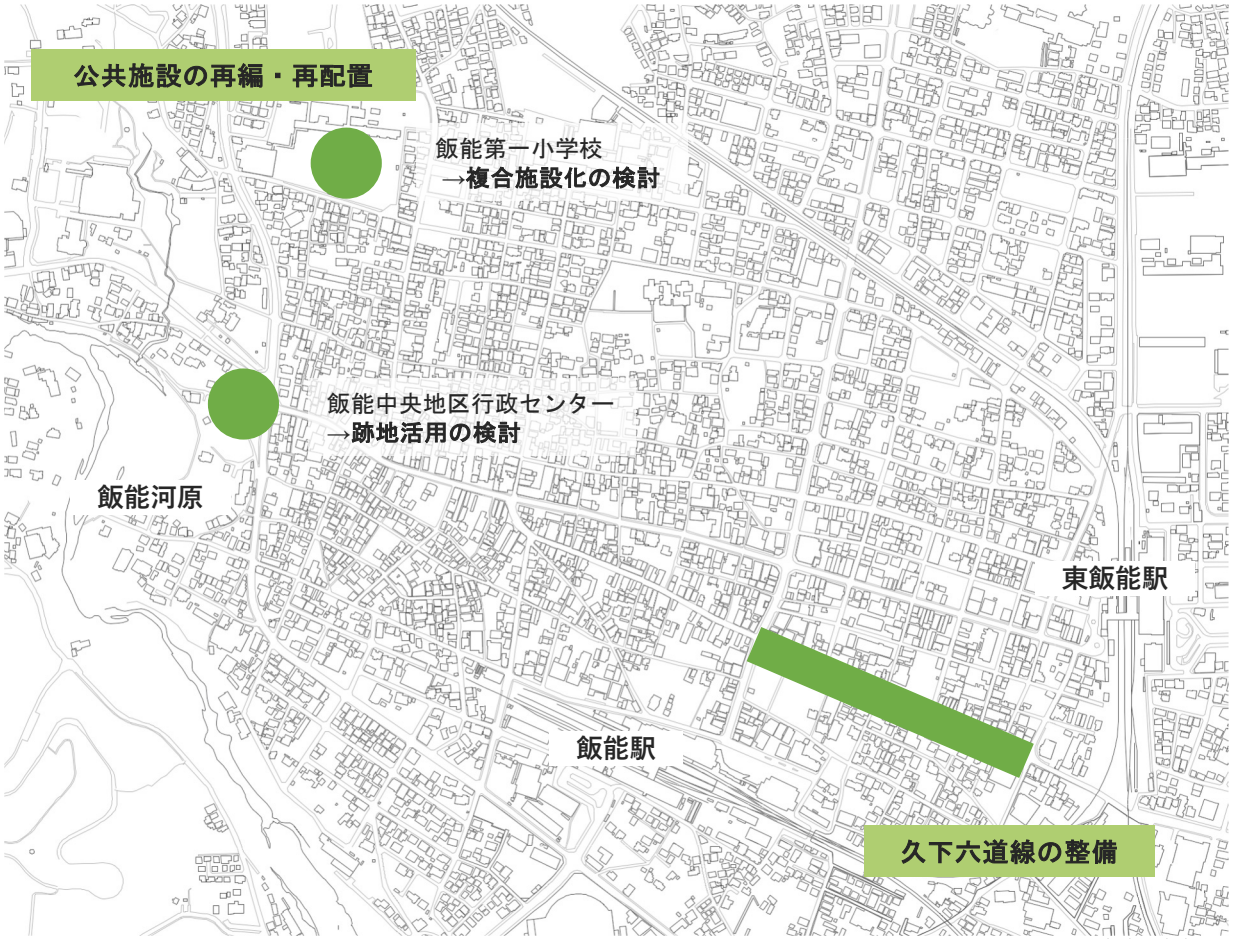
_公共空間の再編・整備
_まちなかへの自動車流入の抑制
_人口の転入や新規創業
_まちなかへの新規参入
_企業との連携や取組

Chapter

2

変化の兆し - 公共空間の再編・整備

まちづくりのきっかけとなり得る公共空間の再編・整備



下図：国土地理院地図

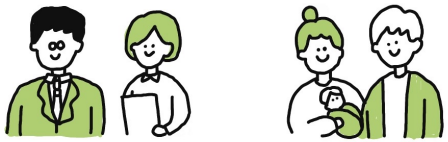
公共施設の再編・再配置

飯能第一小学校の建替え・複合化により、新たな暮らしの拠点づくりが進行しています。

飯能中央地区行政センター閉鎖後の跡地活用は、中長期のまちなかのあり方を変える大切な要素となります。

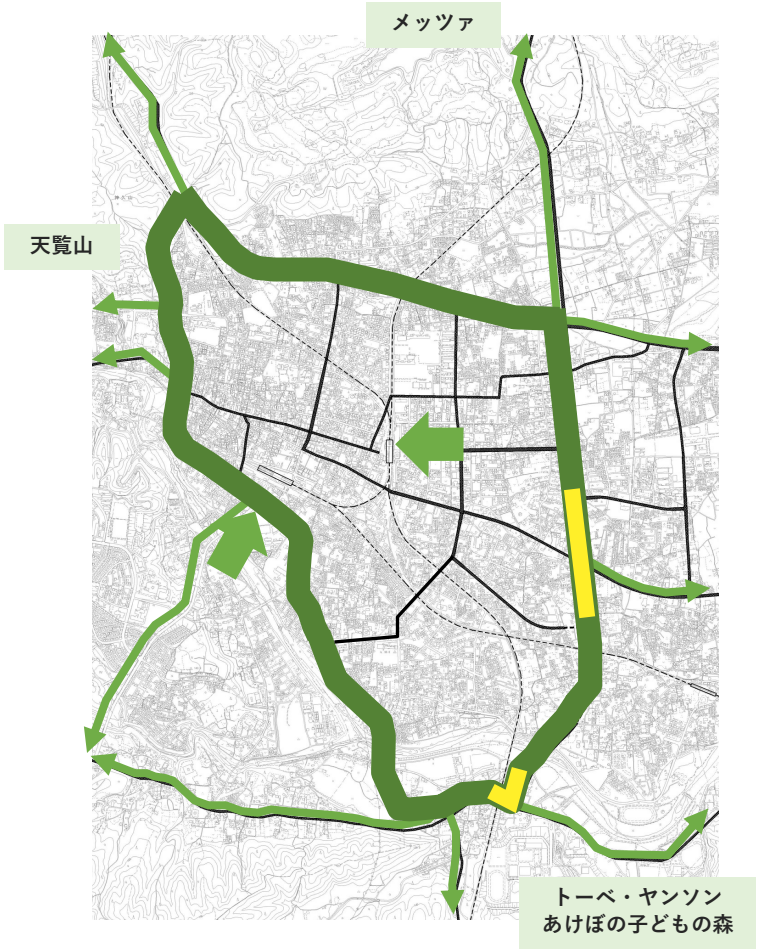
久下六道線の整備・拡幅

久下六道線の整備を進めており、**歩道整備・無電柱化** による安全安心な道路を整備することで、次世代へつなぐまちづくりを計画しています。



変化の兆し - まちなかへの自動車流入の抑制

まちなかへの自動車流入を抑制する道路網の環状整備



まちなかへの自動車流入の抑制

昭和40年代、通過交通となる車両の進入が市街地に集中していたことから、市街地へ流入する通過交通を分散させるため、国道299号バイパスや川寺上野線などの環状道路の整備を優先的に進めてきました。
令和9年頃には、**残る阿須小久保線や富岡入間線阿須ガードの整備が完了する見込み**です。
今後のまちづくりにおいては、環状道路網と市街地とを結ぶアクセス道路を中心に、誰もが安全安心に通行できる歩行空間のユニバーサルデザインや、歩行者が滞在してにぎわえる空間の創出など、**車中心から人中心への転換を図る道路整備**が求められます。

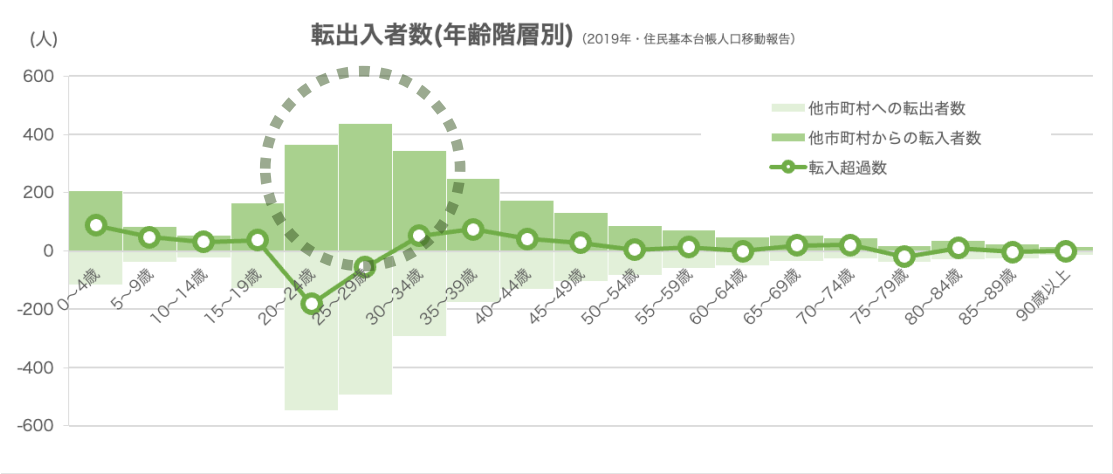
- 環状道路網
- 主要幹線
- 整備中

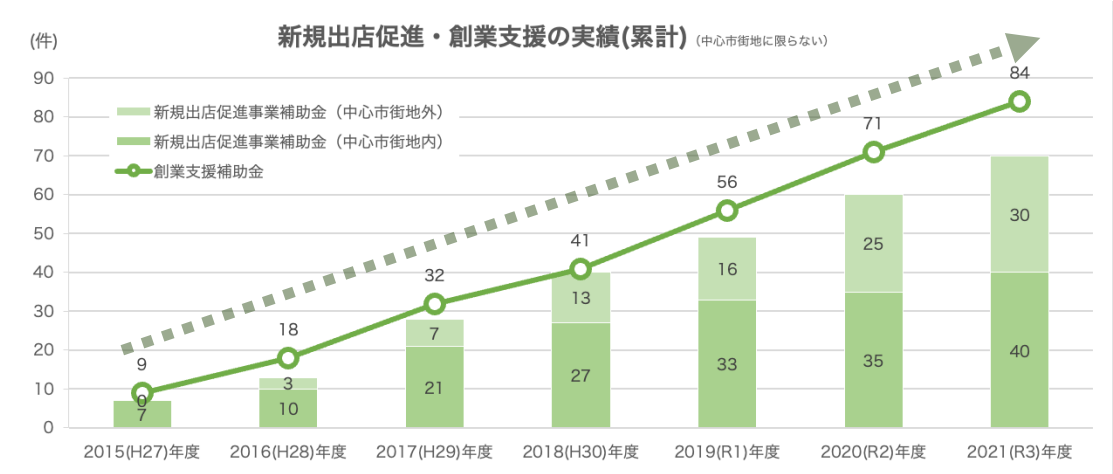
変化の兆し – 人口の転入や新規創業

飯能を選んで移り住む人、飯能で創業する事業者の増加

転入人口・新規創業の増加

転出入を年代別に見ると、20歳代を除いて転入超過となっています。また、転出が多い20歳代においても単に転出するだけでなく、相当数の転入者がいることが分かります。
市が把握する新規出店者・創業支援の状況においても、**新規出店する店舗や創業する事業者が一定数増えている**ことが分かります。
都心部からちょうど良い距離感にある飯能の環境や、都市回廊空間や森林エリア、これまで飯能が積み重ねてきた地域資源などの魅力により、飯能を選んで**転入した市民・新規出店した事業者が継続して存在する**と考えられます。





Chapter
2

変化の兆し - まちなかへの新規参入

まちなかを活動エリアとする新たな市民・事業者による新形態のスポットの増加

下図：国土地理院地図

空き店舗等を活用をした新規出店の例

空き店舗等を活用した新規出店の兆し

まちなかには、飲食店や小売店などのほか、**空き店舗等を活用した特徴的な店舗**も生まれています。

例えば、アトリエやワークスペースを数名でシェアする事業、医療や障害者支援など福祉分野と連携した就業継続支援型のレストラン、居宅介護支援事務所を併設したカフェ。あるいは、トレイルランニングやサイクリングなどのアクティビティを目的に訪れる人たちに向けたサービス事業、アスリート・クリエーター向けのシェアスペース、山遊びサポート施設など。

様々な付加価値を持った新しい形態の店舗が増えてきており、まちなかの暮らしの新たな可能性や楽しさが生まれる予感があります。

● 空き店舗等を活用した新規出店店舗等

Chapter
2

変化の兆し - 企業との連携や取組

まちづくりに関連の深い企業・団体による前向きな連携・取組の可能性

今後の取組や連携の可能性

飯能市のまちづくりに関連の深い企業10社との意見交換会を実施しました。市長自ら各社の現在の取組状況を聞くとともに、まちなかにおける今後の取組や連携の可能性について前向きな意見交換をしました。
まちなかの活動に関する周知、**円滑な交通政策の検討・実験、西川材の活用、幅広い顧客や学生たちとのつながりを活かした取組**などについて意見交換をしました。

意見交換会の様子

情報発信
- ポスター・ラッピング等によるまちなか情報発信協力
- まちづくり会社と連携したメディア・イベント活動
- キーパーソン同士をつなぐ役割

交通政策
- 路線バスを活用した地域活性化
- 次世代モビリティ・二次交通などの実験協力
- 交通政策を検討する際のデータ協力

地域拠点
- 「人」にフォーカスした地域活性化
- 商店街に学生の活動拠点を設置することの検討
- サテライトキャンパスの検討

事業創造
- プランニングコンテストの実施
- 幅広い顧客とのつながりを活かした事業構築サポート

森林文化
- 中心市街地の木質化
- 中心市街地の歴史的建造物の周知

まちなかの未来を考える – 市民ワークショップ

まちなかに望まれる方向性「居心地が良く歩きたくなる、車中心から人中心のまち」

飯能市のまちなかの未来を考える

市内各種団体等からの推薦メンバーと一般公募によるメンバー25人及び市役所プロジェクトメンバー10人が参加したワークショップでは、まちなかを歩く楽しみや、近年生まれつつある新しい店舗の魅力が挙げられる一方、**オープンスペースの少なさ、車通りの多さ**などの課題も見えてきました。居心地が良く歩きたくなる、車中心から人中心のまちの姿が望まれました。最終回では、参加メンバーから積極的にまちなかに関わりたいという気運も生まれていました。

市民ワークショップの様子

第1回　6/30「まちなかの魅力を考える」

昨年度に取りまとめた『飯能市中心市街地まちづくりビジョン検討報告書』の概要を共有しました。グループワーク「飯能のまちなかの魅力を教えてください」では、**まちなかを歩く楽しみや、近年生まれつつある新しい店舗の魅力**などが挙げられました。

第2回　7/21「まちなかで暮らし・働く」

つなぐば家守舎の小嶋直氏を招き、自分事でまちと繋がり一人一人の暮らしがまちをつくる姿勢を学びました。グループワーク「まちなかでやってみたいこと」では、**オープンスペースの少なさ、車通りの多さなどの課題**も見えてきました。

第3回　9/1「居心地が良く歩きたくなるまちなかからエリアの再生へ」

元小山市都市整備部技監の淺見知秀氏を招き、ウォーカブルなまちづくりや小山市での実践を学びました。グループワーク「まちなかのオープンスペース創造」では、**居心地が良く歩きたくなる、車中心から人中心のまちの姿**が望まれました。

第4回　10/20「検討経過の共有・次年度のビジョン推進に向けて」

ビジョン案の検討経過について報告し、ビジョンの位置付けや考え方、基本的な方針・視点・エリア、実行体制などについて共有しました。グループワークでは**ビジョン実現に向けたアクションプランやプレーヤー**について、さらに議論しました。