

都市再生整備計画

は が ちゅうおう ち く
芳賀中央地区

とちぎ は が まち
栃木県 芳賀町

平成31年1月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	芳賀町	地区名	芳賀中央地区	面積	28 ha
計画期間	平成	31 年度 ~ 平成	35 年度	交付期間	平成	31 年度 ~ 平成	35 年度

目標

- 大目標：多様な交流を促し、健やかな生活を支える、快適で安全・安心なまちづくり
- 目標1：快適で安全、安心な生活環境の創出
- 目標2：多様な交流による”ふれあい”と”にぎわい”のまちづくりの推進
- 目標3：居住環境の向上を図り、まちなか定住の促進

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- ・本地区は芳賀町のやや東に位置する祖母井地区にあり、住居系用途地域に指定されている市街化区域のうち約半分の面積を占める地区である。地区内には町民会館、城の内公園や県営住宅があり、地区周辺には町役場、芳賀東小学校、祖母井保育園、道の駅はが等が立地しており、本町の行政、商業、居住の中心地である。
- ・本地区の南側は「祖母井南部土地区画整理事業」(平成26年度に換地処分)により計画的なまちづくりが行われ、戸建て住宅を中心とした新しい居住拠点が形成されており、近隣住民の生活の利便性に寄与する商業施設も誘致された。
- ・本地区においては、地域との協働のもとにまちづくりを進めてきており、平成21年には「祖母井中部・北部まちづくり研究会」より将来のまちづくり構想として「祖母井中部・北部まちづくり構想」が町長に提出されている。
- ・町は上記を受け「祖母井中部・北部まちづくり計画」を平成22年に策定し、本地区南側の祖母井中部地区は町道整備とあわせて下水道の整備を図り、北側の祖母井北部地区は土地区画整理手法による面的な整備を図る方針となった。
- ・祖母井地区の南北の幹線道路である主要地方道真岡那須烏山線(都市計画道路3・4・502号祖母井中央通り)は、現在栃木県により祖母井交差点までの区間において車道と歩道の拡幅整備が進められている。
- ・現在上記の街路事業と歩調をあわせて、中部地区においては既に一部の町道の拡幅整備を実施しており、残る各路線において関係権利者との調整や各種測量等を行っている。
- ・中部地区では祖母井中央地区において街路事業とあわせて土地区画整理事業、(仮称)城の内地区においては小規模な土地区画整理事業を計画しており、関係権利者と調整を図っているところである。
- ・北部地区では、中部地区での町道等の整備や栃木県による街路事業が完了次第、すみやかに市街地整備が開始できるよう、関係権利者との勉強会や関係機関との協議を進めているところである。

課題

- ・芳賀町では人口減少が続いており、今後もこの傾向は続くと思われる。祖母井地区は芳賀町の市街化区域のうち住居系用途地域のほとんどを占めていることから、人口減少に対応するため、道路、公園、下水道等の都市機能を整備し、居住誘導を図るとともに、新たな優良住宅地を創出することが必要である。
- ・本地区内には町民会館、城の内公園などがあり、また周辺には小学校、保育園、道の駅や町役場などが立地していることから、主要地方道真岡那須烏山線など幹線道路等に安全で快適にアクセスできる町道の整備が必要である。
- ・本地区内町道の幅員はほとんどが4m未満であり緊急車両が入りにくいため、火災時には近隣への延焼の可能性があるため、防災上課題である。
- ・本地区ではほとんどで公共下水道が未整備であり、快適で衛生的な生活のためにも、町道整備にあわせて公共下水道の整備が必要である。
- ・核家族化や単身世帯の増加に伴い、地域コミュニティの希薄化が懸念されており、近隣住民の憩いとコミュニティの場となる公園の再整備が必要である。
- ・祖母井地区中心地としての活性化を図るため、町有地の集約や既存の近隣商業地の再配置により、ふれあいとにぎわいの創出が必要である。
- ・今後予想される高齢化社会への対応や子育て支援なども含め、町民の安全安心な生活を確保するため、地域医療体制の構築が必要である。

将来ビジョン(中長期)

- 「第6次芳賀町振興計画」(平成28年3月)
- ・祖母井地区に位置する居住拠点については、芳賀町特有のゆとりある居住形態、商業集積空間や商店街等による購買の利便性、教養・文化の享受、田園風景にまつまれた身近に緑のある環境など、安全で快適な居住環境の確立を目指します。
 - ・町体育館周辺地区は、町有地の有効利用を図るため、換地手法による整備を基本にし住居系の土地利用を推進します。また、祖母井中部地区では、換地手法である沿道整備街路事業の導入を念頭に点在する町有地を集約し、中心市街地活性化商業振興を図ります。祖母井北部地区は、地元組織であるまちづくり研究会と協働で、土地区画整理方式による整備を検討し、基本的な整備方針をまとめます。
- 「芳賀町都市計画マスタープラン」(平成28年3月)
- ・祖母井市街地の中部・北部地区については、地域との協働のもと、土地区画整理事業や道路・下水道等個別整備など適切な整備手法の選択や地区計画制度の活用により、優れた歴史や地域性を活かしながら、ゆとりある街区の造成および狭い道路や公園、下水道など不足している公共施設の整備を推進します。

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
計画的なまちづくりに対する満足度	NSI値 (満足度指数)	アンケート調査による計画的なまちづくりに対する満足度	道路整備、公園整備、これらと併せた面的な基盤整備と優良な宅地の創出などにより、快適で安心安全な生活環境を創出し、まちなか居住を促進する。	48.6	55.0
年間イベント回数	回	1年間に開催されたイベントの回数	祖母井中央土地区画整理事業にあわせて整備される多目的広場で町主催行事などと連動してイベントを開催し、町内外の多様な交流によるふれあいとにぎわいのまちづくりを推進する。	1	4
人口減少率	%	基準年度・目標年度から過去5年間の芳賀中央地区における人口減少率	土地区画整理事業による新規住宅地の創出や、道路、公園、公共下水道の整備効果により、芳賀中央地区への居住を誘導し、人口減少の抑制を図る。	-10.4	-6.7

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>□整備方針－1(快適で安全、安心な生活環境の創出)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町道の拡幅整備及び新規町道整備により、地区内の良好なネットワークの形成と快適で安全な生活環境を創出する。 ・(仮称)城の内土地区画整理事業にあわせて城の内公園を再整備し、子供から高齢者など誰もが集い、憩い・活動の場となる魅力ある空間を創出する。 ・町道の拡幅整備にあわせて防犯灯、街灯、カーブミラーを設置し、安全・安心のまちづくりを推進する。 ・北部地区において、地域と協働のもと将来のまちづくりについて調査検討し、市街地整備事業実施に向けての理解度を深める。 ・祖母井中央土地区画整理事業により、優良な住宅地を創出し、まちなか定住を促進する。 ・主要地方道や町道の整備にあわせて公共下水道を整備し、快適で衛生的な生活環境を創出する。 	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p><基幹事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路(町道2020、2021、2022、2023号線、新町道①、新町道②、新町道③) ・公園(城の内公園) <p><提案事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域創造支援事業(防犯灯、街灯、カーブミラーの設置) ・地域創造支援事業(北部地区まちづくり検討調査) <p><関連事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)城の内土地区画整理事業 ・祖母井中央土地区画整理事業 ・街路事業(主要地方道真岡那須烏山線) ・道路事業(町道2022号線) ・芳賀町公共下水道事業
<p>□整備方針－2(多様な交流による、“ふれあい”と“にぎわい”のまちづくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・祖母井中央地区土地区画整理事業において町有地を集約し、多目的広場、駐車場を整備し、“にぎわい”のまちづくりを推進する。 	<p><基幹事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的広場 ・駐車場 <p><関連事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・祖母井中央土地区画整理事業 ・街路事業(主要地方道真岡那須烏山線)
<p>□整備方針－3(居住環境の向上を図り、まちなか定住の促進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・祖母井中央地区土地区画整理事業により、良好な住宅地を創出し、まちなかへの人口の定着を促進する。 	<p><基幹事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路(町道2020、2023号線、新町道①、新町道③) <p><関連事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・祖母井中央土地区画整理事業 ・芳賀町公共下水道事業
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「祖母井中部・北部まちづくり研究会」など住民組織との協働による継続的なまちづくり活動を推進する。 ・現在栃木県が整備中の主要地方道真岡那須烏山線と町道、下水道整備、面的整備などの整合を図り、一体的なまちづくりを行う。 ・祖母井中央土地区画整理事業地内に医療施設の誘致を進め、地域医療体制の向上を図る。 	

都市再生整備計画の区域

芳賀中央地区(栃木県芳賀町)	面積	28 ha	区域	大字祖母井の一部
----------------	----	-------	----	----------

