

# 都市再生整備計画

は が ちゅうおう だい かいへんこう  
芳賀中央地区(第3回変更)

とちぎ はがまち  
栃木県 芳賀町

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォーカブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	ハガマチ 芳賀町	地区名	ハガマチ 芳賀中央地区	面積	28 ha
計画期間	令和 1 年度	～	令和 5 年度	交付期間	令和 1 年度	～	令和 5 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”“にぎわい”的まちづくりの推進

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

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 ・芳賀中央地区は祖母井地区のほぼ中央部にあり、地区内には、町民会館、城の内公園や県営住宅、周辺には芳賀町役場、芳賀東小学校、祖母井保育園、道の駅はがが立地しており、本町の行政、商業、居住の中心地である。本町では、近年多くの地方都市と同様に人口減少が続いているが、今後もこの傾向は続くとみられる。祖母井地区は芳賀町の住居系市街化区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。また、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等の課題がある。そのため、芳賀中央地区においては、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こと、関連する祖母井中央土地区画整理事業において集約される町有地に多目的広場及び駐車場の整備によりにぎわいのまちづくりを推進するとともに新たに創出される良好な住宅地へ人口の定着を図る。  
 ・公的不動産の活用策として、集約した町有地を多目的広場及び駐車場に整備し、地区内で開催されるイベント等で活用することで、都市機能の拡散防止と公的不動産の有効活用を図る。

## 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、居住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た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事業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道をあわせて、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た土地区画整理事業を実施している。  
 ・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いるが、今後もこの傾向は続くとみられる。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り、防災上課題である。  
 ・本地区ではほとんどが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、町道整備にあわせた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、田園風景につ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、土地区画整理事業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plan」(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生かしながら、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。  
 「芳賀町立地適正化計画」(令和2年3月)  
 ・人口減少が進む中、上位計画、関係計画を踏まえ居住や生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能を計画的に誘導し、公共交通の充実等により、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進します。

## 都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

## 都市機能配置の考え方

芳賀中央地区内には、町民会館や城の内公園等の公共施設が存在し、商店も多数立地している。周辺には町役場、小学校、保育園、道の駅等が立地しており、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を占める地区であることから、道路、公園等の都市機能の整備とあわせて、関連事業である祖母井中央土地区画整理事業で集約される町有地に多目的広場等の整備、既存商店街の再配置を行うことでふれあいとにぎわいの創出を図る。

## 都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

芳賀中央地区の町道はほとんどが4m未満であり、緊急車両が入りにくい。また、祖母井地区の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店街の再配置により、ふれあいとにぎわいの創出が必要である。このことから、既に立地している商業機能、社会教育機能等の維持に努めながら、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の創出、にぎわいのまちづくりを推進するため、関連する祖母井中央土地区画整理事業において集約される町有地に多目的広場及び駐車場の整備を行う。

## 都市の再生のために必要となる他の交付対象事業等

## 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	基準年度	目標値	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、まちなか居住を推進する。	48.6	H29	55.0	R5
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	H30	4	R5
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	H30	-6.7	R5

## 整備方針等

様式(1)－③

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"> <li>・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。</li> <li>・道路整備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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>・道路(2020, 2022, 2023号線、新町道①、新町道③)</p> <p>・公園(城の内公園)</p> <p>・事業活用調査(まちづくり検討調査)</p> <p>・事業活用調査(まちづくり検討調査)</p> <p>・祖母井中央土地区画整理事業</p> <p>・街路事業(主要地方道真岡那須烏山線)</p> <p>・道路事業(町道2022号線)</p> <p>・芳賀町公共下水道事業</p>
<p>□整備方針—2(多様な交流による、"ふれあい"と"ぎわい"のまちづくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・祖母井中央土地区画整理事業において町有地を集約し、多目的広場を整備し、"ぎわい"のまちづくりを推進する。</li> </ul>	<p>・地域生活基盤施設(多目的広場)</p> <p>・祖母井中央土地区画整理事業</p> <p>・街路事業(主要地方道真岡那須烏山線)</p>
<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"> <li>・祖母井中央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。</li> </ul>	<p>・道路(町道2020, 2023号線、新町道①、新町道③)</p> <p>・祖母井中央土地区画整理事業</p> <p>・芳賀町公共下水道事業</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・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性を図り、一体的なまちづくりを行う。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

交付対象事業費	325.4	交付限度額	159.1	国費率	0.489
---------	-------	-------	-------	-----	-------

様式(1)-④-1  
(金額の単位は百万円)

基幹事業														
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路	町道2020号線	芳賀町	直	L=155m	R2	R2	R2	R2	22.4	22.4	22.4	22.4		
	町道2022号線	芳賀町	直	L=100m	R3	R5	R3	R5	118.3	118.3	118.3	118.3		
	町道2023号線	芳賀町	直	L=370m	R1	R5	R1	R5	72.3	72.3	72.3	72.3		
	新町道①	芳賀町	直	L=125m	R2	R3	R2	R3	13.5	13.5	13.5	13.5		
	新町道③	芳賀町	直	L=115m	R1	R2	R1	R2	34.8	34.8	34.8	34.8		
公園	城の内公園	芳賀町	直	A=0.34ha	R4	R5	R4	R5	28.6	28.6	28.6	28.6		
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	多目的広場	芳賀町	直	A=0.09ha	R5	R5	R5	R5	30.8	30.8	30.8	30.8		
高質空間形成施設														
高次都市施設 地域交流センター														
観光交流センター														
まちおこしセンター														
子育て世代活動支援センター														
複合交通センター														
誘導施設 医療施設														
社会福祉施設														
教育文化施設														
子育て支援施設														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
パリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街みなみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心部同住空供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計									320.7	320.7	320.7	320.7		

1

合計(A+B) 885.4

都市再生整備計画の区域

様式(1)ー(6)

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



