

氏家駅東地区  
魅力向上まちづくり基本構想

令和4年8月  
さくら市

## 目 次

序 章 構想策定の目的等	
1. 構想策定の背景と目的	1
2. 検討の対象範囲	1
3. 構想の位置づけ	2
第1章 地区の位置づけと状況	
1. 上位計画・関連計画での位置づけ	3
2. 本地区における都市計画	9
3. 本地区で実施または予定される施策	10
4. 社会的な状況	11
5. 物的な状況	14
6. 現地踏査	22
7. 市街地環境の評価	24
第2章 住民意向調査	
1. まちづくりに関するアンケート調査の実施	26
2. 調査の結果	26
第3章 住民との意見交換会	
1. 意見交換会の目的と対象組織	38
2. まちづくり意見・要望のポイント	39
第4章 魅力向上のための課題	
1. 都市課題とまちづくりターゲットの分類	42
2. 課題の整理	43
第5章 魅力向上まちづくりの基本方針	
1. 全市的な都市づくりにおける本地区の役割	44
2. 基本目標と将来の姿	47
3. 魅力向上まちづくりの方向性	48
第6章 魅力向上まちづくりに関する個別方針	
1. 人口に関する方針	49
2. 土地利用に関する方針	49
3. 道路に関する方針	51
4. 防災環境に関する方針	53
5. 公園・緑地・広場に関する方針	56
6. 交流促進施設に関する方針	56
7. 景観形成に関する方針	57
第7章 事業実施の方針	
1. 優先事業の考え方	59
2. 事業手法の考え方	62

## 序章 構想策定の目的等

### 1. 構想策定の背景と目的

氏家駅東地区（以下、本地区）は、「さくら市進化プラン」「第2次さくら市総合計画」「さくら市都市計画マスタープラン」等において都市の発展を牽引する重要な地区として位置づけています。

今までにも、JR 氏家駅や駅前商業地としての特性を活かした賑わいを促進するために、商業集積活性化施設「eプラザ」や駅前情報館・駅前展示館「さくらテラス」を整備してきたところであり、現在も商店街の景観・ホスピタリティ向上事業等を進めています。

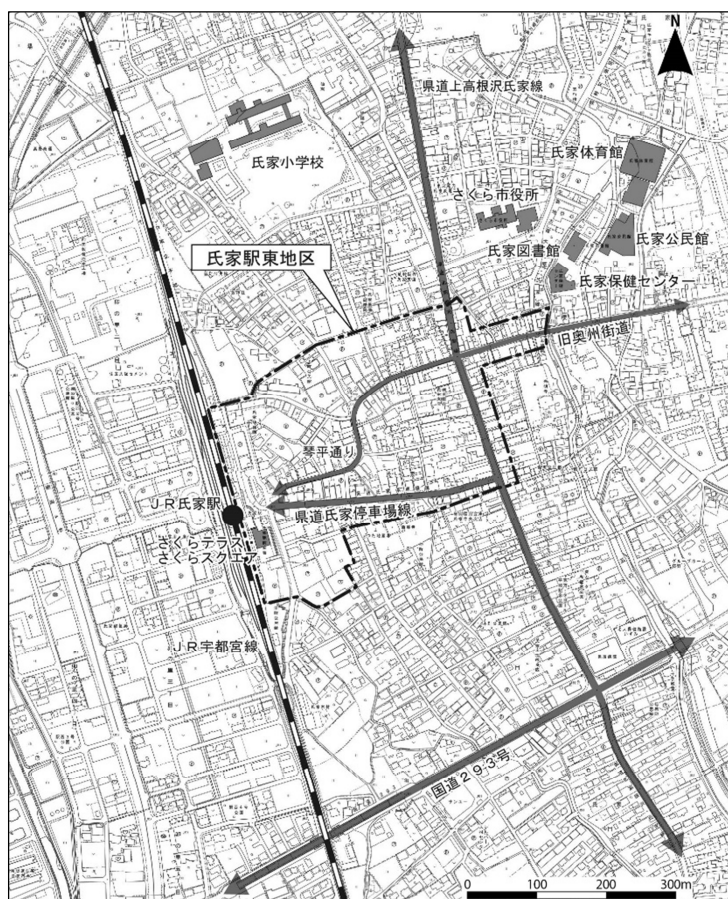
その一方で、少子高齢化の進行や車社会への依存などのまちづくりを取り巻く社会情勢の変化により、本地区においても空き家・空き地の増加、建築物の老朽化、朝夕の駅利用に伴う交通混雑など、依然として多くの課題を抱えている状況です。

以上のことから、本計画では、本地区が有している特徴や課題をふまえながら、さくら市の掲げる「小都市」の中心地としての発展と市民・来街者にとって暮らしを楽しむ魅力ある街なかの形成を目指し、そのために必要なまちづくり方策のあり方を策定することを目的とします。

### 2. 検討の対象範囲

構想の検討対象とする駅前商業地の範囲として、氏家市街地における用途地域の近隣商業地域を基本に、土地利用、建物、道路などの状況をふまえながら、右図のように氏家駅東地区（約12ha）を設定します。

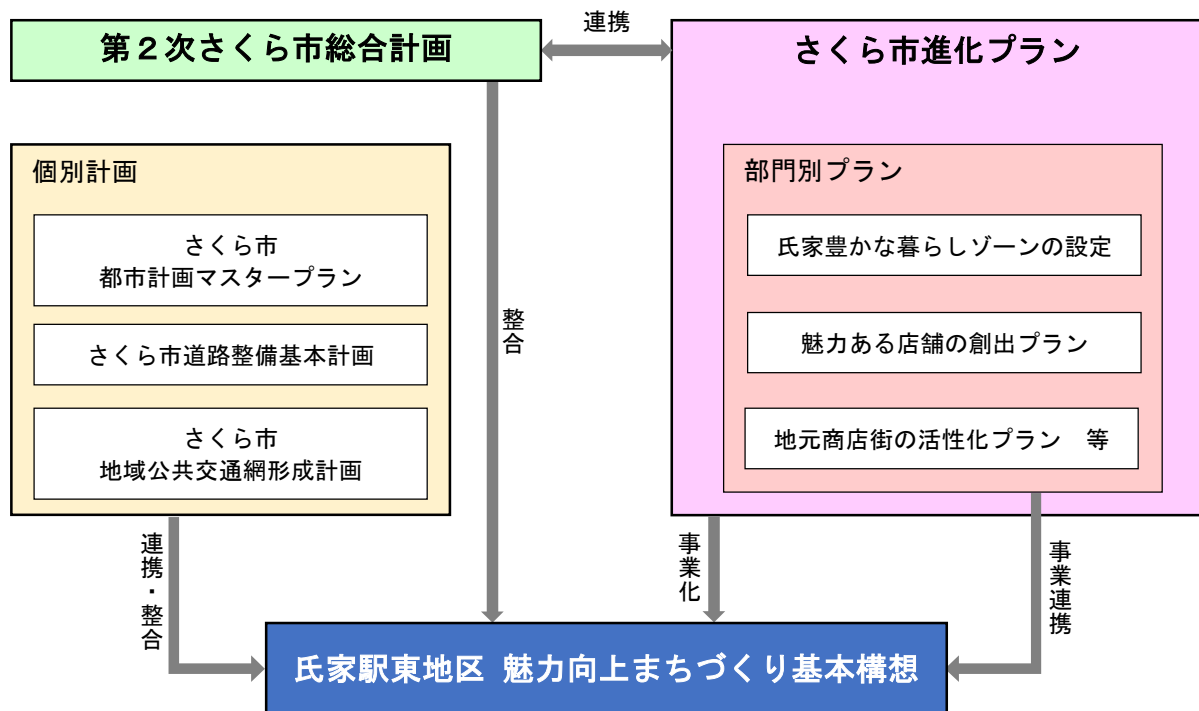
■ 計画の対象範囲



### 3. 構想の位置づけ

本構想は、「さくら市進化プラン」「第2次さくら市総合計画」における暮らしや賑わいの形成、「さくら市都市計画マスタープラン」等における市街地環境の向上などの考え方をより具体的に示す役割を担います。

#### ■上位計画・関連計画との関係





# 第1章 地区の位置づけと状況

## 1. 上位計画・関連計画の位置づけ

### 1) 第2次さくら市総合計画（基本構想：平成28年3月、後期基本計画：令和3年3月）

#### ●計画期間

基本構想 / 平成28年度（2016）～令和7年度（2025）

後期基本計画 / 令和3年度（2021）～令和7年度（2025）

#### ●計画目標

##### 〈まちづくりの基本理念〉

持続性のある自立した行財政基盤を確立し、安心して暮らせるまちづくり

－さくら市での暮らしを楽しめるまちづくり－

##### 〈将来都市像〉

安心して暮らせ、地域・ひと・ものを結ぶ、魅力いっぱいのまち

－健康・里山・桜の小都市－

#### ●関連するテーマ・方針

##### 〈活力と魅力にあふれるまちづくり〉

- ・産業の活性化と氏家駅周辺など中心市街地の活性化、観光、文化等での交流人口の増加のため、市民による連携を深めながら、効果的な魅力づくりを行います。
- ・温泉を中心に豊かな自然環境や歴史、文化といった地域資源を活かしてにぎわいのあるまちづくりを進めます。

##### 〈土地利用：商業等集積地域の方向性〉

- ・商業系とその周辺の住居系用途地域からなる中心市街地部については、住民の利便性に寄与する店舗や事務所等各種サービス施設の集積を誘導し、将来にわたり市の発展を支える中核的な役割を果たす区域として位置づけます。

#### ●関連する政策分野と基本事業

##### 〈政策分野：暮らし支える強固な経済基盤〉

- ・「施策IV-2／安定と発展の商工業基盤の充実と強化」  
基本事業：まちなかのにぎわい創出（地元商店街の活性化）

- ・「施策IV-3／地域資源を活かした観光の振興」  
基本事業：シティプロモーションの推進、観光資源の充実と創出、観光の施設・基盤の整備と管理

##### 〈政策分野：機能的で住みやすい安全な都市機能〉

- ・「施策V-1／安全で快適な交通環境の充実」  
基本事業：公共交通機関の確保、安全で快適な道路の整備

- ・「施策V-2／魅力ある良好な市域の形成」  
施策：氏家駅東口周辺にはJR氏家駅、商店街等があり、都市の発展を牽引する重要な地区ですが、少子高齢化の進行、自動車への依存等の社会情勢を背景に、空家・空地の増加、駅利用に伴う交通混雑等、多くの課題が発生しています。市民が安全に利用し、賑わいのある地区にするための整備を計画的に推進していきます。

基本事業：計画的な土地利用、氏家駅東口周辺の利便性の向上、定住・転入の促進、みどりの憩い空間の形成、桜の郷づくりの推進

- ・「施策V-4／いのちと暮らしを守る災害に強いまちづくり」

基本事業：土砂災害・浸水対策の整備

## 2) 第2期さくら市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月）

●計画期間 令和3年度（2021）～令和7年度（2025）

### ●計画の方向

- ①人口減少の抑制 将来にわたり、可能な限り人口減少を抑制し、地域に及ぶ負の影響を低減させます。
- ②人口減少社会への適応（準備） 人口が減少した場合でも、人々が安心して住み続けられる地域をつくります。

### ●4つの基本目標と本地区に関連する方向性

基本目標1：地域産業を活性化させ、安定したしごとを創出する

方向性 ・市内企業・商工業者を支援・育成し、「しごと」をする場所を確保するとともに、新たな「しごと」を創出するため、新規企業の誘致及び市内の元気な起業家を支援するための創業支援を実施します。

基本目標2：定住人口・交流人口を増やす

方向性 ・様々な視点から市の特徴を十分に捉え、シーン（知ってもらう・来てもらう・住んでもらう・住み続けてもらう）に合わせたシティプロモーションを実施し、定住人口の増加をめざします。

- ・買い物・通勤の利便性に恵まれた立地環境を活かした暮らしを提案します。
- ・民間活力を活かし、空き家・空き店舗の有効活用を図ります。

基本目標3：結婚・出産の希望をかなえ、子育てと教育の支援を充実させる

方向性 ・子どもが欲しいと思う理想と現実のギャップの理由に挙げられている経済的不安・社会的支援に対応するため、更なる子育て支援策の充実を図ります。

基本目標4：地域での確かな暮らしを確保する

方向性 ・市内のどの地域に住んでいても気軽に病院、買い物等に行くことができるよう、公共交通の充実を図ります。

## 3) さくら市国土強靱化地域計画（令和3年3月）

●計画期間 令和3年度（2021）～令和7年度（2025）

### ●地区に関わる推進方針

□市民活動の活性化

脆弱性評価：市民活動支援センターは、耐震基準を満たしていない施設です。

推進方針：施設の有効活用の観点から、当面は、利用を継続しますが、施設の移転又は耐震化の実施を検討します。

□安全で快適な道路の整備

脆弱性評価：市街地の道路においては、電柱等の道路占用物件が多数設置された路線があるため、道路占用物件の倒壊による通行不能区間の発生が懸念されています。

推進方針：建物が密集する市街地においては、道路占用物件の倒壊による通行不能区間の発生が救助・救急・医療活動を阻害することがないように、電柱地中化等の対策を検討します。

脆弱性評価：市街地における狭隘な道路については、沿道の建物倒壊により、通行不能区間が発生する可能性があります。

推進方針：建物が密集する市街地においては、沿道の建物崩壊による通行不能区間の発生が救助・救急・医療活動等を阻害することがないように、狭隘道路の拡幅整備を検討します。

#### 4) さくら市進化プラン（平成 30 年 3 月）

##### ●計画期間

平成 30 年度（2018）～令和 8 年度（2026）

##### ●計画目標

###### 〈基本理念〉

暮らしを楽しめるまちづくり

###### 〈将来像〉

四里四方で完結できる理想の小都市、好アクセスな「健康里山都市」

##### ●関連する政策分野と基本事業

###### 〈政策 1 売上を伸ばす！ 農商工・産業の進化〉

###### 1-(2) 魅力ある商品で商店の売り上げ 1.1 倍

- ・基本事業／さくらブランド推進（駅前交流拠点施設維持管理事業、総合交流ターミナル施設維持管理事業）
- ・基本事業／魅力ある店舗の創出（駅前景観整備推進事業、経営活性化支援事業）
- ・基本事業／地元商店街の活性化（中心市街地活性化推進事業、滞留空間整備事業等）

###### 1-(3) 交流人口倍増計画

- ・基本事業／魅力ある地域づくり（駅前交流拠点施設維持管理事業、歴史・文化を通じた地域づくり事業）

###### 〈政策 4 いつまでも安心な暮らしのために… 医療・福祉・移動手手段の進化〉

###### 4-(5) デマンド交通の進化

- ・基本事業／交通ネットワークの再構築（公共交通再構築事業）

###### 〈政策 5 さくら市の魅力倍増！ ふるさとの進化〉

###### 5-(1) 暮らしを楽しむ健康散策ゾーンの設定

- ・基本事業／氏家豊かな暮らしゾーンの設定（（仮）氏家豊かな暮らしゾーンの設定計画策定事業、整備事業）

###### 5-(2) 世界中の桜が咲くさくら市に 植樹計画

- ・基本事業／世界中の桜の植樹（桜の郷づくり事業）

###### 5-(3) アートなまちづくり

- ・基本事業／アートを活用したまちづくり（（仮）さくらストリアート事業、（仮）さくらヒストリズム事業）

## 5) さくら市都市計画マスタープラン（令和3年3月）

### ●計画期間

令和3年度（2021）～令和22年度（2040）

### ●将来都市像

次代へ花開く“さくら” 活力と魅力に栄える 自立・定住・交流 のまち

### ●鬼怒川・五行川流域のまちづくり

- ・JR氏家駅周辺及び市役所本庁舎周辺における「多様な機能が集積した都市核の形成」

### 【市の将来都市像】



### ●関連する重点的な施策

#### ①街なか居住環境の充実

- ・JR氏家駅東側における生活道路や公園等の基盤施設の整備・充実

#### ②誰もが容易に訪れ移動しやすい環境づくり

- ・JR氏家駅の利用利便を高めるアクセス路の充実、駅前広場の拡充等

- ・街なかの生活利便や回遊性を高める歩道空間の確保、歩道の整備、バリアフリー化・無電柱化の推進、休憩スペースの設置

#### ③良好な商業環境の形成

- ・商業地のビジョンづくり
- ・店舗・建物などの更新や共同化、空き店舗活用
- ・趣のある商業地景観のルール化

#### ④市街地の防災性の向上

- ・建築物や地域の不燃化の促進
- ・避難路となる狭隘道路の整備充実
- ・浸水被害を未然に防ぐ雨水排水の整備

#### ⑤街なか交流環境の充実

- ・街なかへの誘客イベントの維持・充実

### 【地域の整備方針】







## 7) さくら市地域公共交通網形成計画（令和2年3月）

### ●計画期間

令和2年度（2020）～6年度（2024）までの5年間

### ●基本理念

四里四方のさくら市で快適に暮らし続けるための公共交通

### ●基本方針

#### 〈方針1：市民生活を支えるための公共交通〉

- ・市民による通勤、通学、買い物、通院等の需要に対応

#### 〈方針2：まちを活性化させるための公共交通〉

- ・本市が運用する様々な計画に掲げる「市街地の活性化」「観光の振興」に寄与

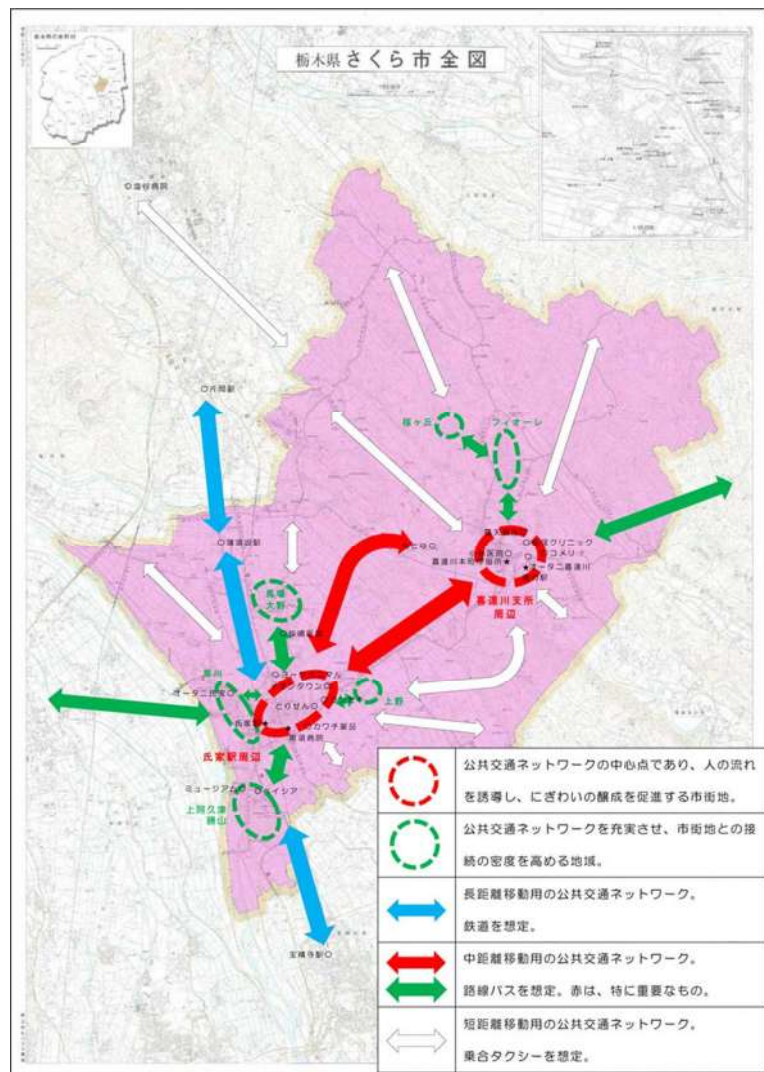
#### 〈方針3：いつまでも継続できる公共交通〉

- ・利用者数を維持・向上させ、安定して運行を継続

### ●関連する課題解決の目標

- ・目標1／通勤・通学に利用しやすい路線バスの研究
- ・目標2／住宅地域・商業地域・商業施設・観光施設への路線バスの路線の整備
- ・目標6／観光温泉バスの路線バス化（有償化）

### 【計画が目指す将来像】



## 2. 本地区における都市計画

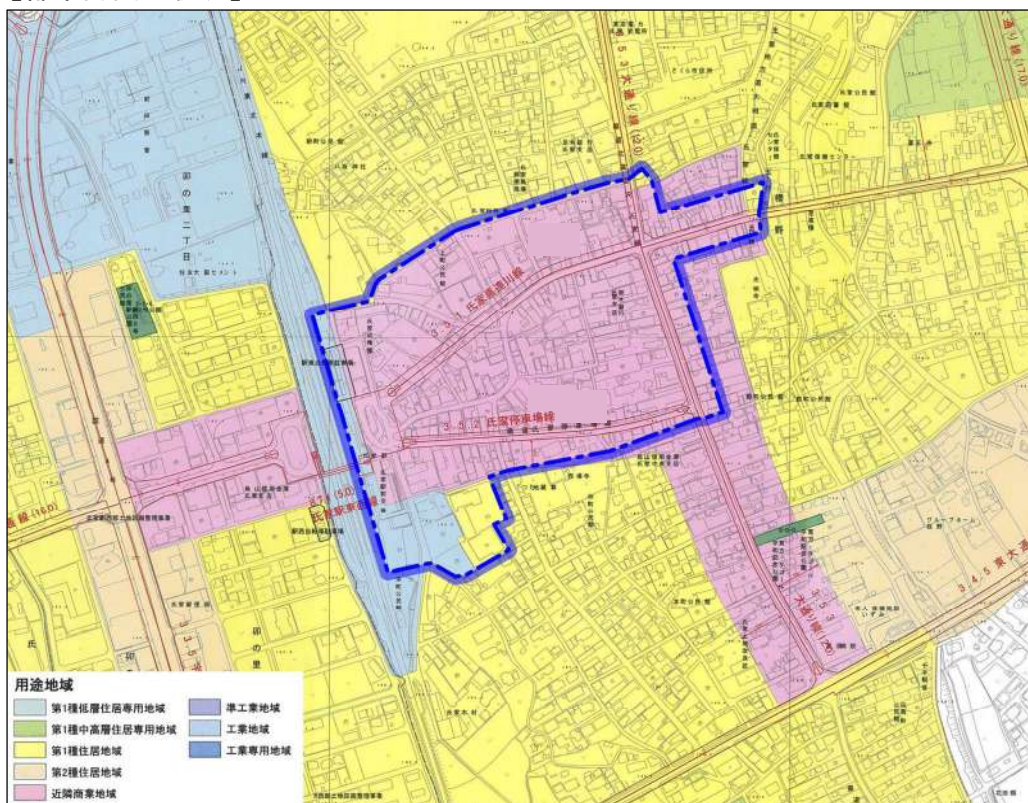
### 1) 用途地域

- ・本市で近隣商業地域に指定されているのは、氏家駅の東西と喜連川市街地内の主要地方道塩谷喜連川線沿道の2ヶ所です。
- ・そのうち、氏家駅から県道上高根沢氏家線に挟まれる本地区は、近隣商業地域が面的に指定されて、多くの人々の往来と買い物環境により賑わいの中心的な役割を担うものです。
- ・鉄道沿いは工業地域、その他一部は第1種住居地域に指定されています。

### 2) 都市計画道路

- ・本地区には、都市計画道路には、3・5・1 氏家喜連川線、3・5・2 氏家停車場線、3・5・3 大通り線、8・7・1 氏家駅東西線の4路線が位置づけられています。
- ・氏家喜連川線は、駅アクセスの主軸であり、駅前広場から上町交差点の区間は幅員16mで未整備、上町交差点以東は幅員12mで未改良区間となっています。
- ・氏家停車場線は氏家喜連川線を補完する幅員12m道路であり、概成済区間※となっています。
- ・大通り線は、中心市街地縦軸の幅員12m道路であり、概成済区間となっています。
- ・氏家駅東西線は駅東口と駅西口を連絡路であり、幅員5mの歩行者専用道路として整備済みとなっています。
- ・東口駅前広場は現在より広い面積の2,800㎡で計画されています。

#### 【都市計画の状況】



※概成済区間：改良済以外のうち、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道（概ね計画幅員の2/3以上の幅員を要する道路）を有する区間



### 3. 本地区で実施または予定される施策

#### 1) 店前景観整備推進事業、売上アップ店内改修モデル事業（お店が主体の取組）

##### ①内容

- ・ホスピタリティ（“迎客”おもてなし）表現による立寄り率向上を図るため、店前・店内の改修を希望し選定された市内の店舗について、専門家が「店前景観モデルデザイン」を作成し、そのデザインに沿った改修に要する費用を一部助成（上限50万円、補助率1/2又は2/3）することで取組を推進します。

②実施期間 デザイン作成：令和元年～3年 改修：令和2年～4年

③実施箇所 ※令和4年3月31日現在

- ・店前景観整備 デザイン：32カ所 改修：3カ所
- ・店内改修 デザイン：6カ所 改修：3カ所

#### 2) まちなかおもてなし空間整備事業（市が主体の取組）

##### ①内容

- ・市街地の賑わい創出のために効果的な周遊ルートの構築、実際に商店等を利用する住民・市街地を周遊する観光客が気軽に休憩をとることができるとともに地域交流の場にも活用できるような滞留空間を整備します。

②実施時期 デザイン作成：令和元年 設計・工事：令和2年～7年

③実施箇所

- ・道路整備：本地区では琴平通り（美装化）
- ・滞留空間整備：さくらスクエア、eプラザ参番館、テラス楽～座、キャンディ跡地

#### 【滞留空間・琴平通りの美装化イメージ】



#### 【キャンディ跡地の滞留空間整備プラン】



## 4. 社会的な状況

### 1) 行政区・商店街

- ・本地区は石町行政区、上町行政区、横町行政区、新町行政区、栄町行政区の各一部から構成されています。
- ・5つの行政区のうち、栄町行政区にはJR氏家駅前、上町行政区には琴平通り、石町行政区には県道氏家停車場線が含まれています。
- ・氏家駅前から上町交差点までを結ぶ琴平通りとその周辺道路の沿道には、旧来から駅前商店街として親しまれている「琴平通り商店街協力会」があります。

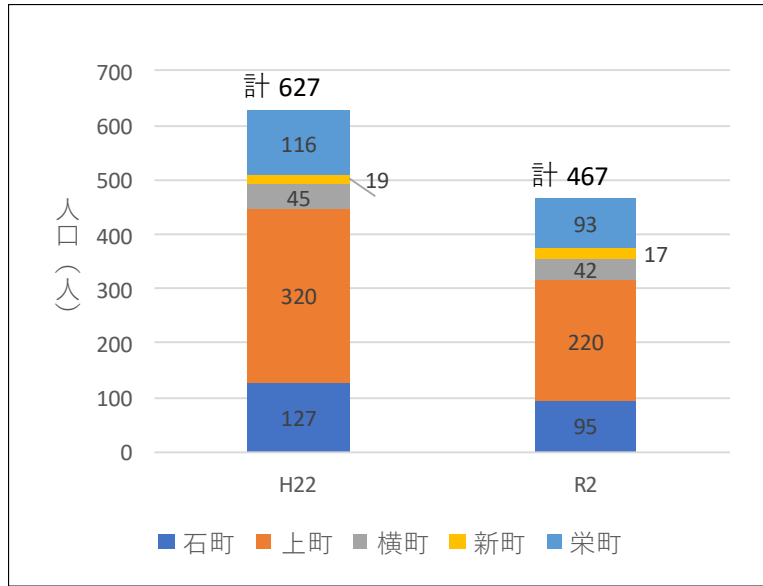
#### 【行政区・商店街】



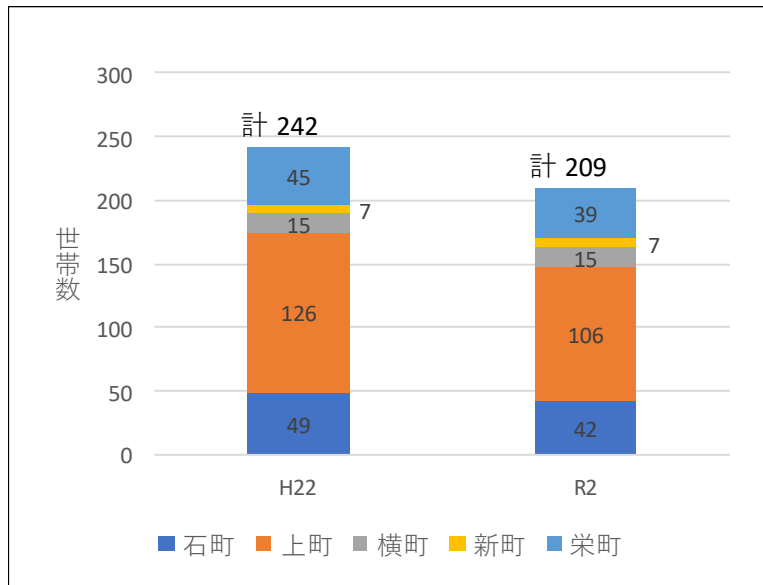
### 2) 人口

- ・本地区が含まれる5つの行政区は人口2,605人、世帯数1,017世帯となっており、そのうち本地区には約470人、約210世帯の住民が暮らしています。(令和2年10月1日現在)
- ・平成22年と比較すると、10年間で約160人、約30世帯が減ったと推測されます。
- ・本地区の大部分を占める石町・上町・栄町の年齢構成を参考にすると、65歳以上人口は約42%を占めています。
- ・市全体としての65歳以上人口は約27%であることから、本地区は高齢化の進行が顕著であると考えられます。
- ・若年層・子育て層の人口を合わせると約37%であり、市全体の約56%と比較すると大きな差がみられます。
- ・本地区は駅前の既成市街地ですが、人口集中地区(DID)は形成されていません。

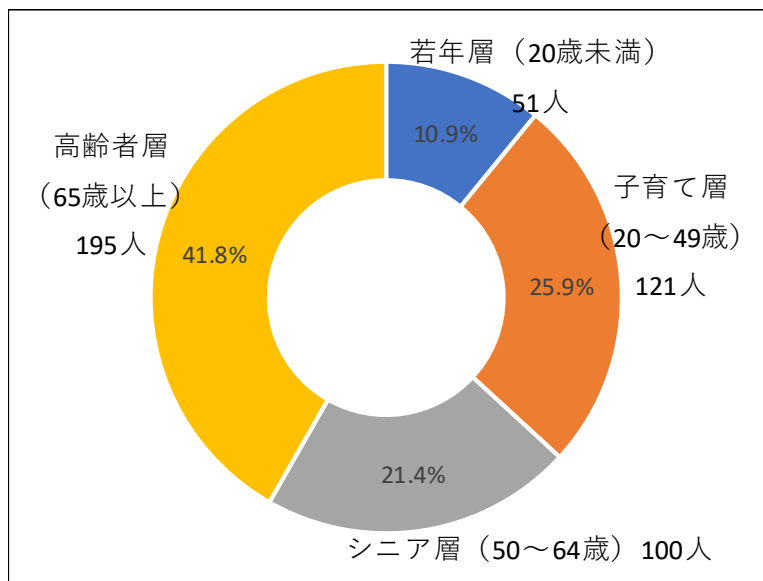
【地区の人口】



【地区の世帯数】



【地区人口の年齢構成】



資料：住民基本台帳を参考に算出



### 3) 中心市街地の経緯

- ・本地区の東側にある県道上高根沢氏家線の沿道は、江戸時代に奥州街道の宿場町「氏家宿」として発展し、また、会津西街道、会津中街道、原方街道が地域に集中していたことから、交通の要衝地として多くの人や物が行き交うことで地域の中心地として発展しました。
- ・明治30（1897）年、現 JR 宇都宮線の路線変更に伴う氏家駅の開業を契機に、周辺での市街化が進み、駅前においては店舗等商業施設が増加するなど、徐々に中心商業地が形成されました。
- ・1980年代には県都宇都宮市に近接する地理的要因からベッドタウンとして市域内の住宅開発が進む一方で、車社会の進展により、国道4号・293号沿道を中心としたロードサイド型店舗が増えはじめ、その影響から中心商業地の集客力が低下している状況がうかがえます。

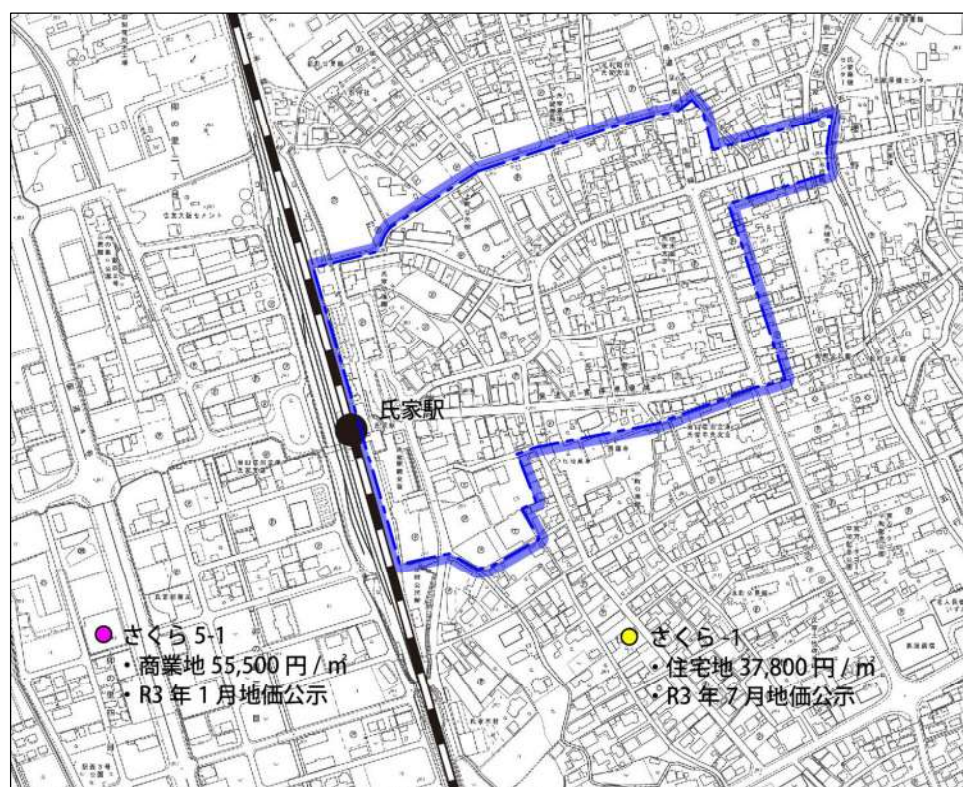
### 4) 地価

- ・本地区に最も近い地点の地価調査によると、近年、住宅地・商業地とも下落傾向が緩やかになっており、令和3年時点で住宅地 37,800 円/㎡、商業地 55,500 円/㎡の状況です。

#### 【地価の推移】

場所	種別	調査	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
さくら-1	住宅地	県地価調査	40,100	39,200	38,400	38,000	37,800	37,800	37,800
さくら5-1	商業地	地価公示	56,600	56,000	55,700	55,700	55,700	55,700	55,500

※県地価調査は毎年7月時点、地価公示は毎年1月時点

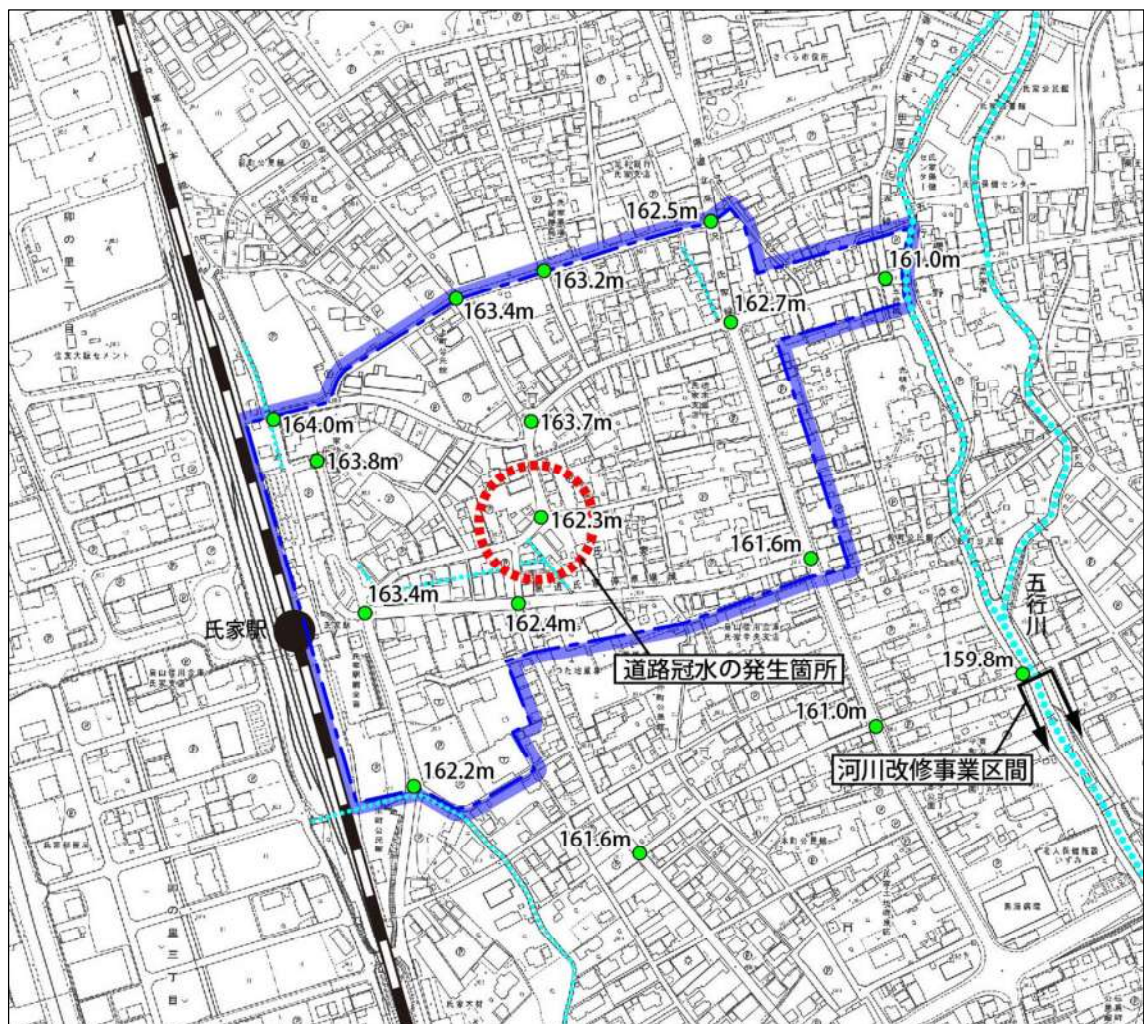


## 5. 物的な状況

### 1) 地形・水系等

- ・本地区は鬼怒川の左岸から約1.2km 東側に位置しており、平坦な地形に市街地を形成しています。
- ・地区内の標高は161m～164mであり、北西方向から南東方向へ緩やかに低くなる地形となっています。
- ・地区内には水路が数カ所みられ、特に琴平通り南側には私有地の敷地内を横断するなど、管理上の課題がうかがえます。
- ・地区東側には一級河川五行川が南へ向けて流れ、本地区を含む市街地の主な雨水排水先となっており、県による改修事業が実施中となっています。
- ・琴平通りの中央区間においては、周辺より地盤が若干低いことから、短時間降雨量の増加による道路冠水が発生しています。

### 【標高・水系・冠水箇所】



資料：国土地理院数値地図情報より作成



## 2) 土地利用

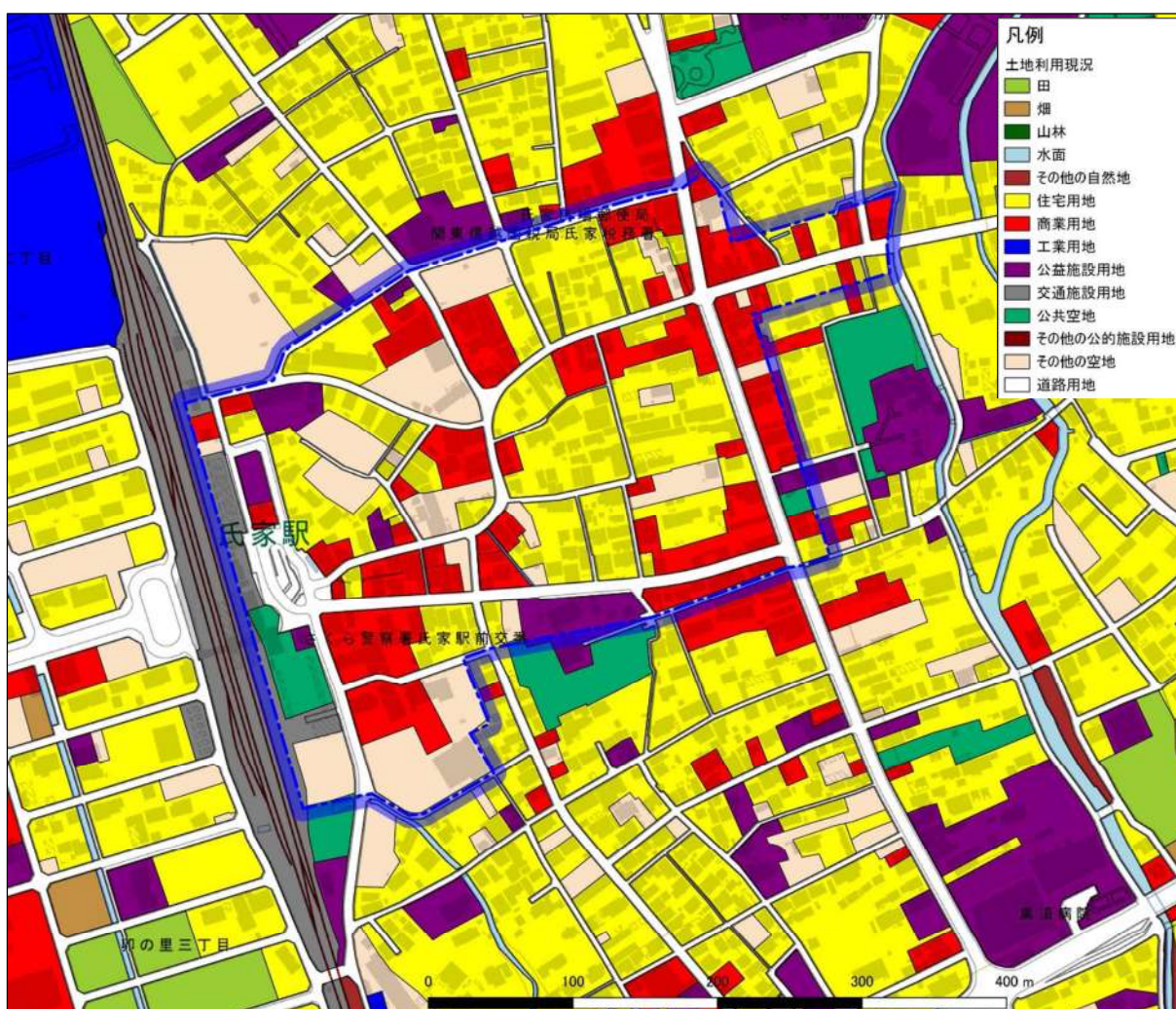
- ・本地区内の土地利用は、「住宅用地」「商業用地」「その他の空地」が多くを占めています。
- ・県道氏家停車場線、県道上高根沢氏家線、及び琴平通り（市道U2-28号）に沿って商業用地が広がり、その背後が住宅用地となっています。
- ・その他の空地については、その多くが駐車場利用で氏家駅の周囲に点在しているほか、琴平通り沿道には大規模な未利用地がみられます。

### 【土地利用面積】

種別	住宅用地	商業用地	工業用地	公益施設用地	道路用地	交通施設用地	水面	公共空地	その他の空地	合計
面積 ha	3.53	3.13	0.00	0.57	2.19	0.44	0.02	0.24	1.98	12.10
割合 %	29.2	25.9	0.0	4.7	18.1	3.6	0.2	2.0	16.4	100.0

資料：都市計画基礎調査データより計測

### 【土地利用の状況】



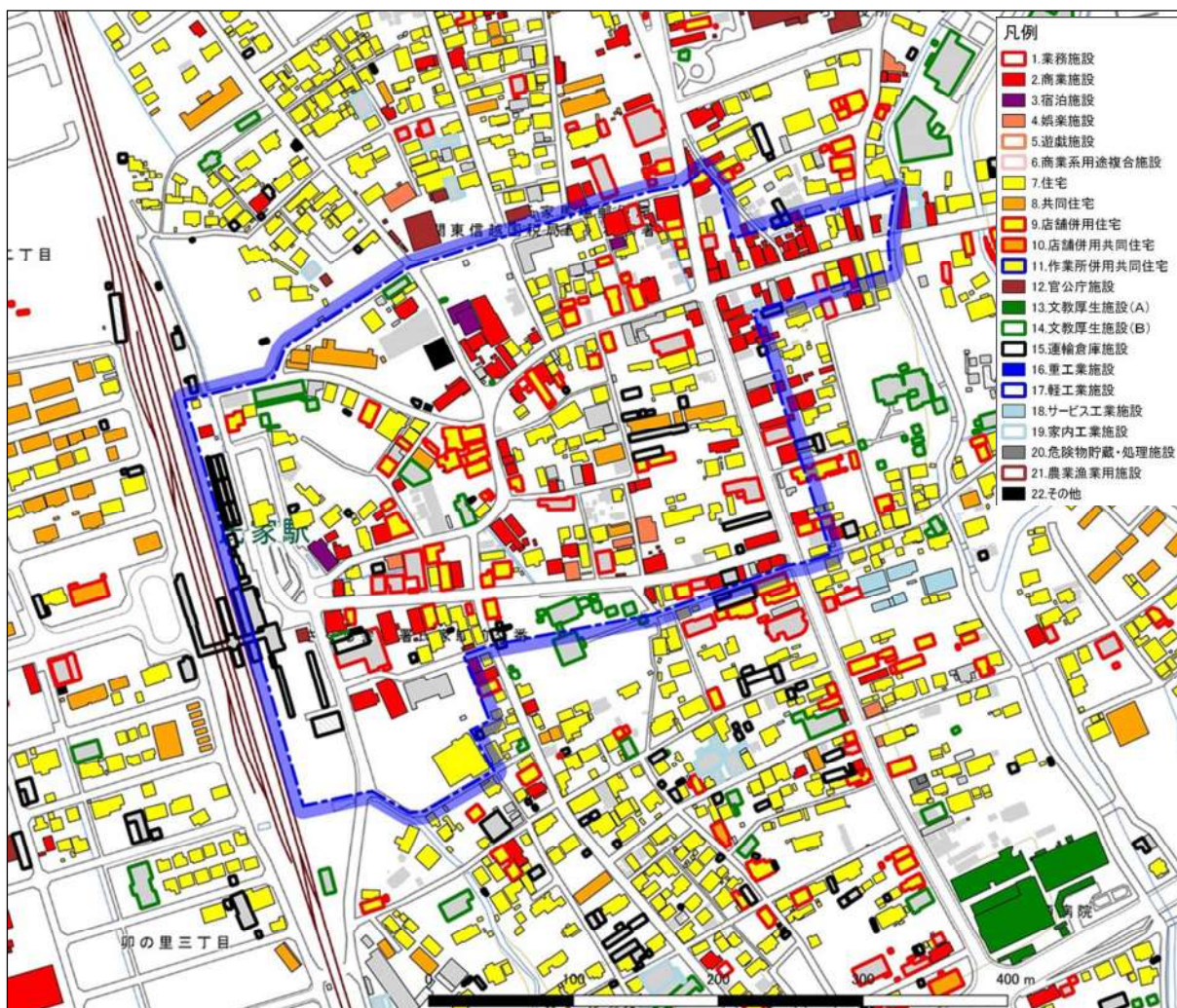
資料：都市計画基礎調査（H28年度）



### 3) 建物利用

- ・建物の多くは専用住宅または店舗等が併用した住宅であり、地区全域にわたって立地しています。
- ・本地区及びその周辺を含んで商業施設や業務施設の立地をみると、全体的には本地区に多く集積している傾向があり、改めて中心商業地としての状況がうかがえます。
- ・商業施設としては、飲食店が多く点在し、主に琴平通り沿道付近に立地しています。
- ・生鮮食品店が消滅しつつあり、本地区周辺を含めて高齢者等の買い物に支障をきたしている状況です。
- ・駅前広場周辺には、観光情報館としてのさくらテラス・さくらスクエア、商業集積活性化施設のeプラザ参番館、市民活動支援センター等が集積していますが、そのうち市民活動支援センターについては耐震性の不足が課題となっています。
- ・その他の特徴的な建物としては、琴平通りより北側に保育園・6階建て共同住宅・6階建てホテル、県道氏家停車場線沿道に寺院が立地しています。

#### 【建物利用の状況】



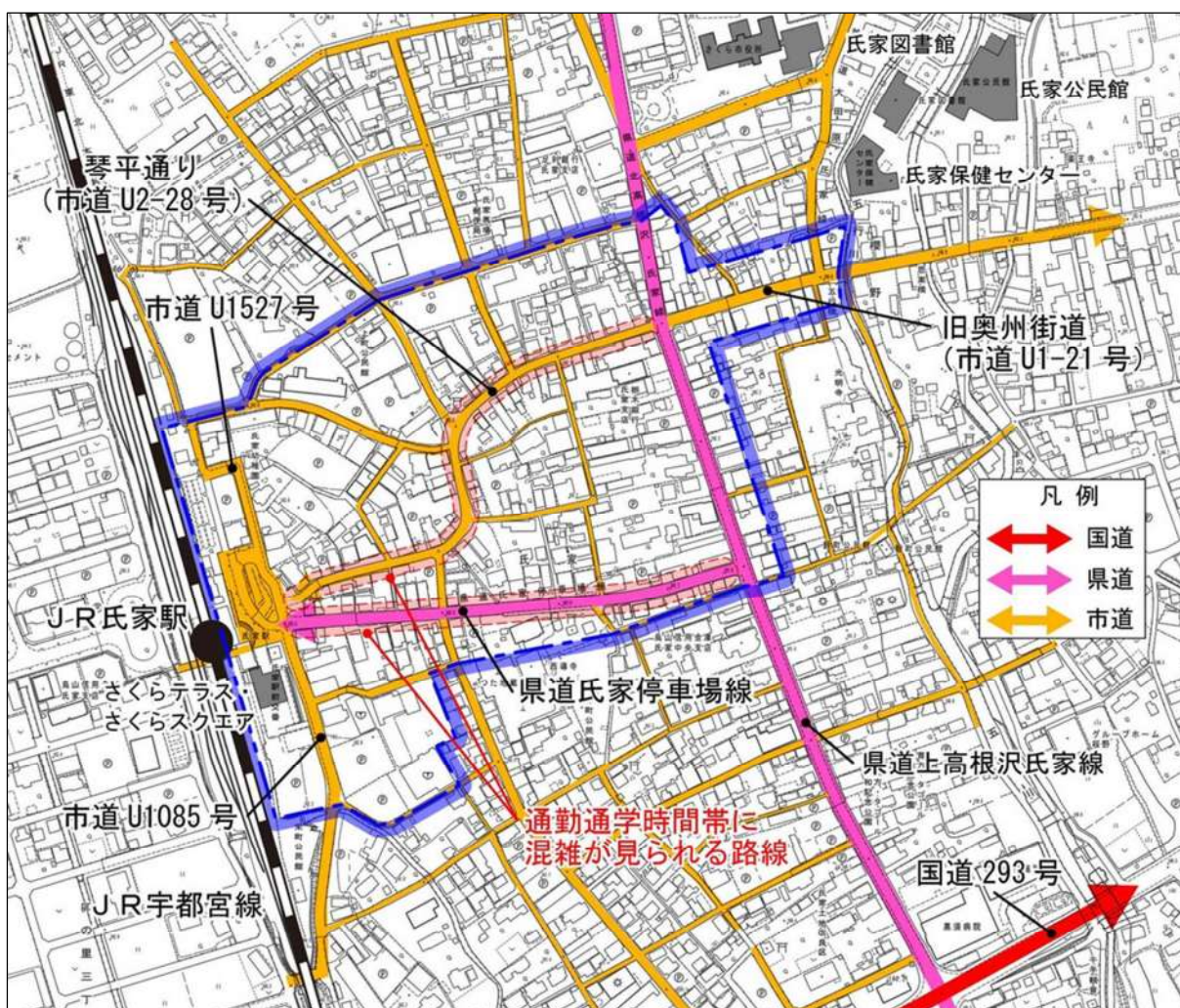
資料：都市計画基礎調査（H28年度）



#### 4) 交通環境

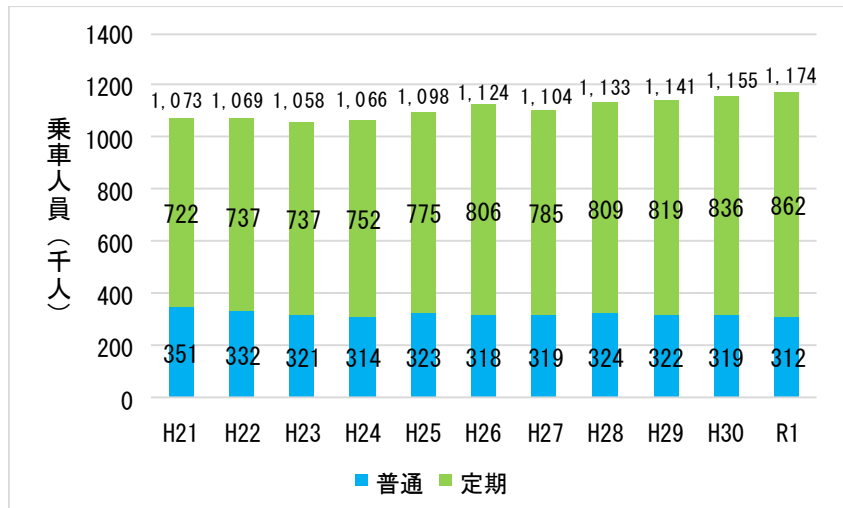
- ・本地区の主要な道路は、県道上高根沢氏家線、県道氏家停車場線及び琴平通り（市道 U2-28 号）の 3 路線です。
- ・歩道整備済みは県道上高根沢氏家線と駅前広場に接する市道 U1085 号及び U1527 号となっています。
- ・県道氏家停車場線は歩道未整備であることから歩行者・自転車通行帯のカラー舗装化を行っていますが、電柱により円滑な歩行環境が確保出来ていない状況です。
- ・琴平通りは、幅員が 5.5m 未満の区間であることや歩道部の電柱などにより十分な歩行空間を確保出来ていない状況であり、買い物環境としても安全性に課題があります。
- ・また、通勤通学の送迎時間帯には車の混雑が常態化しており、歩行者の動線にも影響がでています。
- ・氏家駅の乗車人員は増加傾向で令和元年は年間延べ 117 万人（一日あたり約 3,200 人）であり、その内訳は普通利用者が減少し、定期利用者が増加していることから、宇都宮市等との通勤・通学圏としての関わりが強くなっていることがうかがえます。

#### 【交通環境の状況】



資料：道路台帳

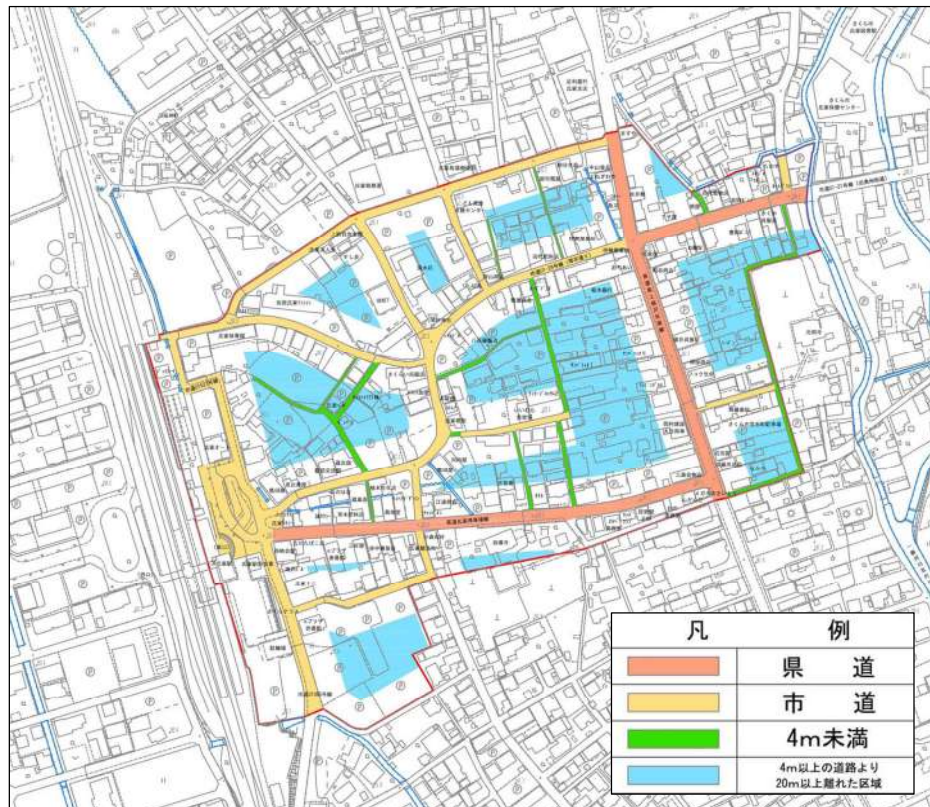
【氏家駅乗車人員の推移】



資料：栃木県統計年鑑

- ・本地区及び周辺における路線バス停には、「氏家駅前」「氏家上町」「氏家仲町」の3ヶ所があり、本地区全体がバス停から300mの範囲に含まれています。
- ・氏家駅前から運行されるバスには、路線バスのフィオーレ線と氏家・馬頭線（平日で全10便/日）と観光温泉バス（行き先は道の駅きつれがわ・露天風呂・もとゆ、5便/日）があります。
- ・本地区には幅員4m以上の道路から20m以上離れている区域が多く存在し、建物の立地状況を合わせてみると、県道上高根沢氏家線・県道氏家停車場線・琴平通りに囲まれた建物密集地が重なっています。

【生活道路の整備状況】





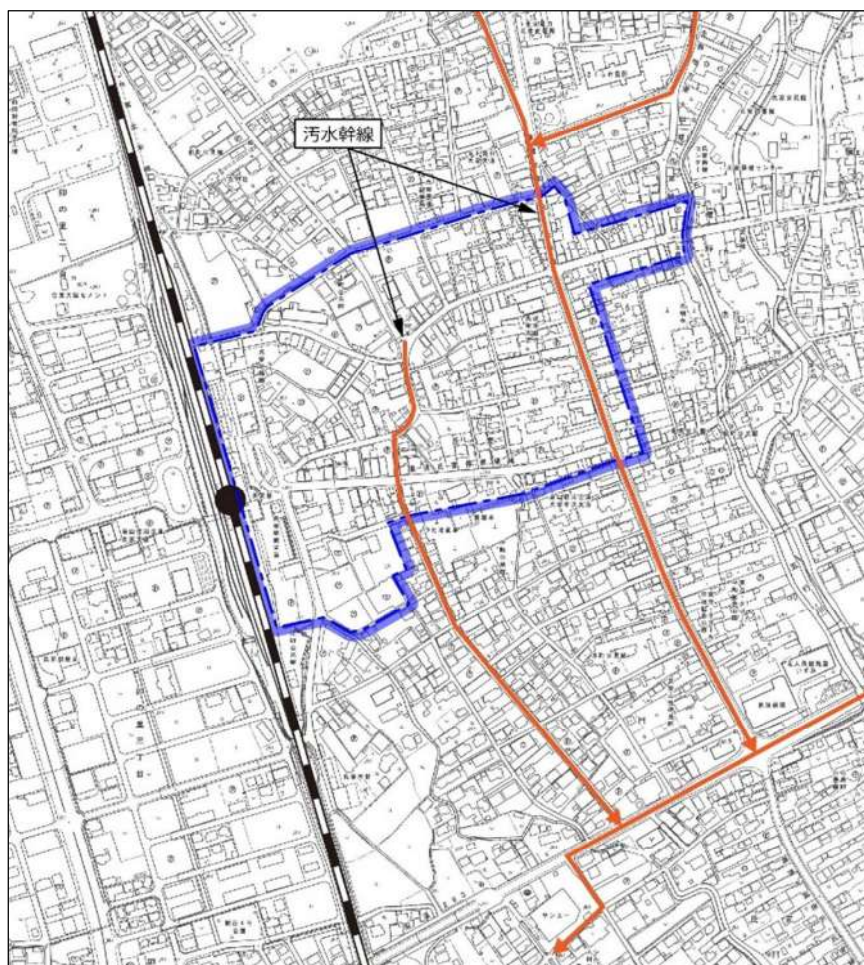
## 5) 公園緑地等

- ・本地区内には公園はありません。
- ・本地区周辺には、都市公園として、地区から南へ約150mの県道上高根沢氏家線沿いに「寛方・ダゴール平和記念公園(0.08ha)」が、市営駐車場南側に「氏家駅東口公園(0.16ha)」が整備されています。
- ・駅前広場南側にはオープンスペースとしてのさくらスクエアを平成30年に整備しており、活性化のための多目的活用を図っています。

## 6) 供給処理施設

- ・本地区は全域が市営上水道の給水区域となっています。
- ・本地区は全域が公共下水道処理区域になっており、平成8年度～12年度において処理が開始されています。
- ・県道上高根沢氏家線と琴平通りに汚水幹線が埋設されています。
- ・雨水幹線は未整備となっています。

### 【公共下水道幹線整備の状況】

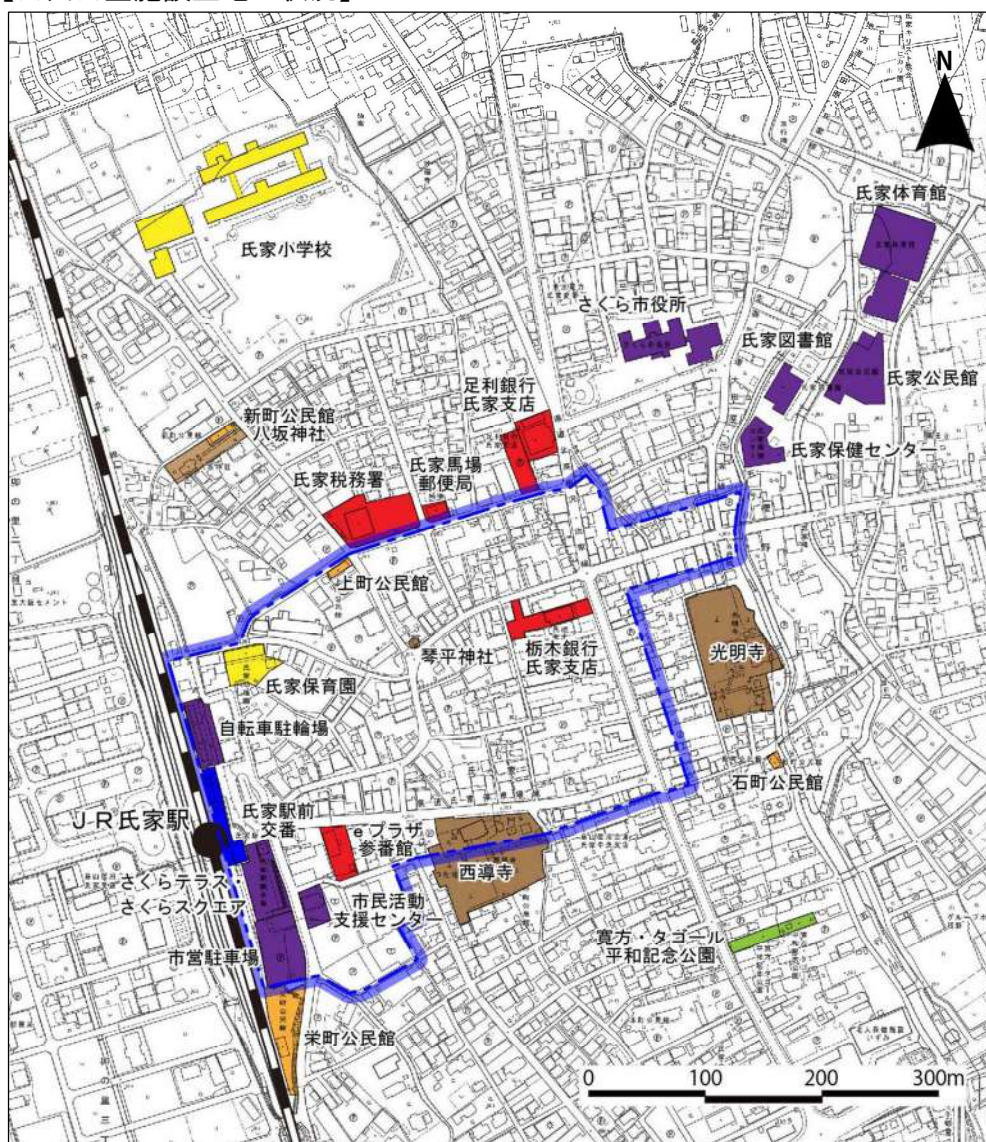


資料：都市計画基礎調査より作成

## 7) 公共公益施設等

- ・本地区内に立地する公共施設には、氏家駅周辺に街なかの賑わいと市民交流の場としてのさくらテラス・さくらスクエア・市民活動センター、商業集積活性化のためのeプラザ参番館、駅利用環境としての市営駐車場・自転車駐輪場が集積しています。
- ・日常生活に身近な事務施設として、銀行2行、郵便局、税務署も地区周辺を含めて点在しています。
- ・子育て関連施設としては駅前広場の北側に保育園が立地しています。
- ・また、社寺も点在しており、本地区における歴史文化的資源となっています。
- ・地区北東側には市役所・体育館・公民館・図書館・保健センターなどの公共施設集積エリアがあり、本地区は駅と公共施設集積エリアを結ぶ位置にあります。

【公共公益施設立地の状況】

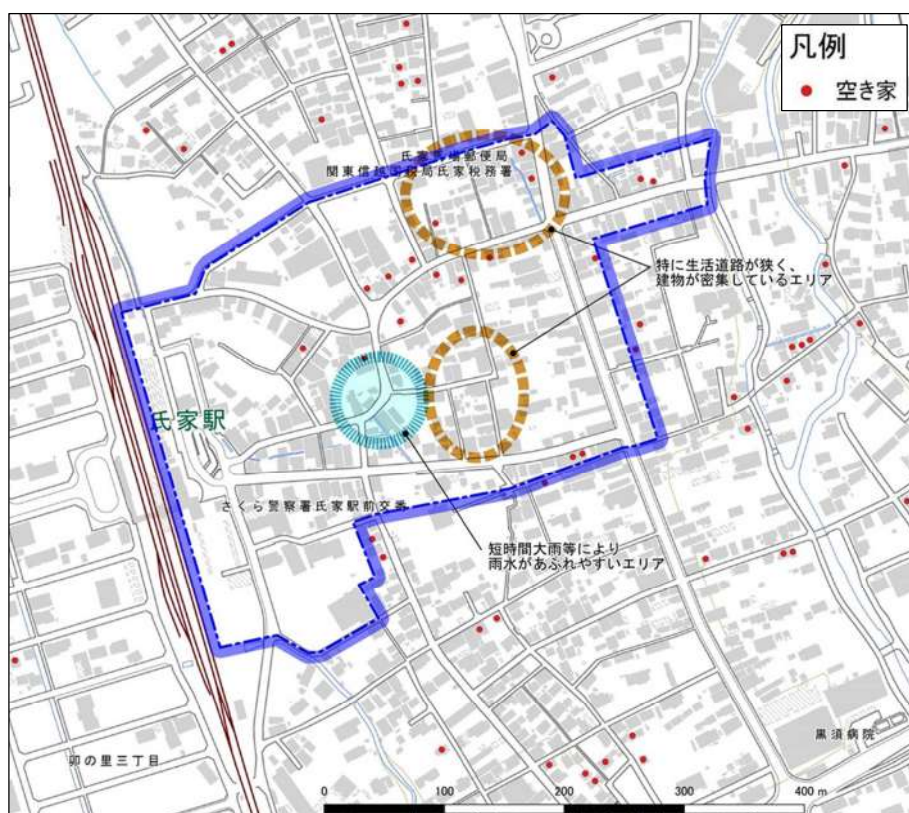




## 8) 防災

- ・ 既成市街地全体において空き家が増加しており、本地区では特に琴平通り沿いに集中しています。
- ・ その大部分は店舗・事務所等として利用されていた建物であり、一般的に老朽化の傾向がうかがえます。
- ・本地区は建築時期が比較的古い建物が多く、密集する箇所もみられるほか、生活道路も狭いことから延焼や緊急車両の通行など防災上の課題があります。
- ・本地区では市道U1-21号の東側一部が五行川洪水による浸水想定区域に含まれます。
- ・琴平通りの一部には短時間大雨により冠水する箇所があります。

### 【防災環境の状況】



資料：都市計画基礎調査（H28年度）

### 【浸水想定区域】

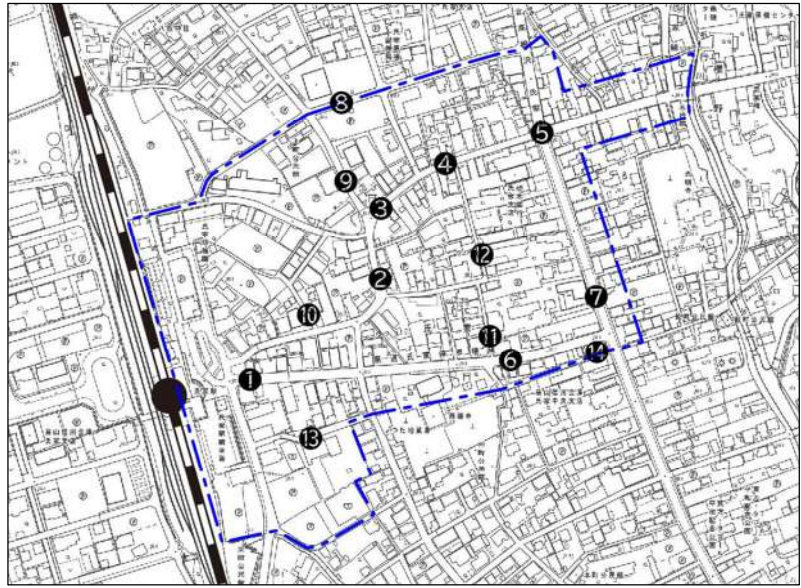


資料：五行川洪水時の浸水想定区域（R2）



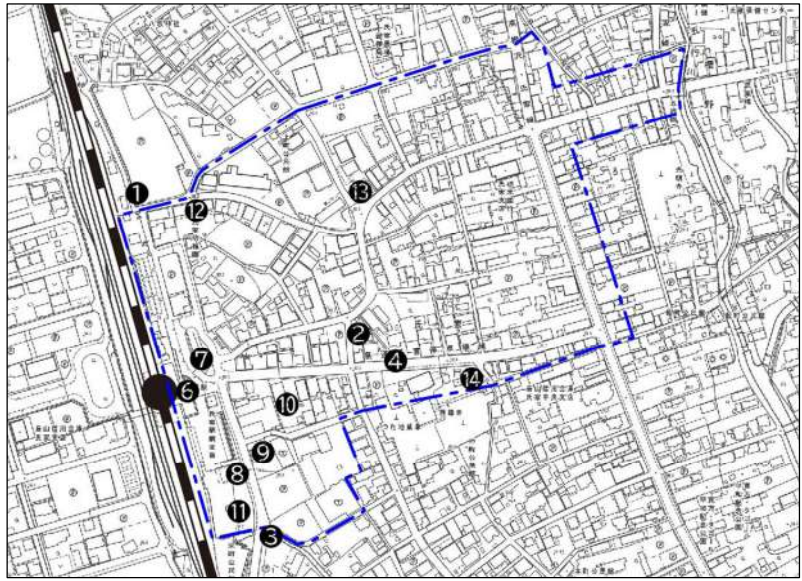
## 6. 現地踏査

### 1) 道路及び沿道土地利用





## 2) 水路



## 3) 主な施設・建物





## 7. 市街地環境の評価

- ・地区の現況及び現地踏査に基づき、保全環境要素（良好な地区生活を支える要素で保全すべきもの）、環境阻害要素（良好な地区生活を営むことを妨げている要素で取り除くべきもの）、不足環境要素（良好な地区生活を営むうえで不足している要素で付け加えるべきもの）について整理します。

### 1) 保全環境要素に関する評価

要素区分	評 価	
歴史的 保全環境要素	文化財等	—
	歴史性のあるメモリーポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・琴平神社</li> <li>・西導寺、光明寺（地区外）</li> </ul>
景観的 保全環境要素	良好な景観対象物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・懐かしい雰囲気のある琴平通り商店街の街並み</li> <li>・若々しさ、わくわく感のあるさくらテラス・さくらスクエア</li> <li>・大谷石蔵を活用したeプラザ参番館</li> </ul>
	景観の視点場 (眺めの良い場所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・氏家駅舎から眺める街並み</li> </ul>
生活的 保全環境要素	良好な住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅や市役所、銀行、郵便局、保育園などへのアクセス性</li> </ul>
	コミュニティ生活の場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民交流の場を提供するさくらテラス・さくらスクエア・市民活動支援センター</li> </ul>
自然 保全環境要素	環境を守る自然	—
	良好な自然	—

### 2) 環境阻害要素に関する評価

要素区分	評 価	
自然災害による 安全阻害要素	素因的要素	—
	誘因的要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の水路は幅が狭く、道路高さの関係から、琴平通りの中間区間で大雨時に冠水が発生する場合がある。</li> <li>・老朽化した空き家が徐々に増加しており、将来的には地震による倒壊の心配がある。</li> </ul>
火災による 安全阻害要素	延焼の危険性の高い地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・琴平通りや県道氏家停車場線からの裏路地周辺における建物が密集するエリアでの危険性がある。</li> </ul>
	消火活動が困難な地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・琴平通りや県道氏家停車場線、県道上高根沢氏家線から消火活動が可能な地区であるが、建物が密集するエリアの生活道路は幅員4m未満であり、緊急時の車両通行に不安がある。</li> </ul>
事故による 安全阻害要素	交通事故発生箇所、その可能性の高い道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・琴平通りは駅利用者の車両通行が多いが、道路幅員が狭く、歩道が未設置で、電柱が多いなど、歩行者にとって危険性が高い。</li> <li>・通勤通学の自家用車による交通集中により、琴平通りは上町交差点まで渋滞する場合がある。</li> </ul>
	その他の事故	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場のロータリーには4路線の道路が接続しており、安全で円滑な交通処理に不安がある。</li> </ul>
公害による 健康阻害要素	公害の発生源となっている箇所等	—
	衛生上問題となる箇所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の水路は流水せず水が溜まるケースが多いことから悪臭が発生しやすくなっている。</li> </ul>

### 3) 不足環境要素に関する評価

要素区分	評 価	
質的住宅 不足要素	狭小過密地区	・ 上町交差点の北西側、地区中央において狭小過密地区がみられる。
	老朽住宅地区	・ 地区内では住宅建替えも進んでいるが、上町交差点の北西側や地区中央では老朽住宅の点在がみられる。
道路整備 不足要素	細街路未整備地区	・ 琴平通りから後背地となるエリアでは幅員 4m未満の生活道路が多くみられる。
	幹線街路未整備地区	・ 地区内における（都）氏家喜連川線が未改修となっている。
上下水道等整備 不足要素	上水道未整備地区	・ 地区内は整備済み。
	下水道未整備地区	・ 地区内は整備済み。
交通機関へのアクセス 不便要素	鉄道駅の利用不便地域	・ 地区内は氏家駅 1km 圏に含まれる。
	バス利用不便地域	・ 地区内はバス停 300m 圏に含まれる。
主な生活環境施設への アクセス 不便要素	未就学児童施設アクセス 不便地域	・ 地区の大部分が保育園から 400m 圏に含まれる。
	その他施設アクセス不 便地域	・ 地区の大部分が氏家小学校から 500m 圏に含まれる。 ・ 地区には街区公園が未整備ですが、南側に隣接する氏家駅東口公園の 250m 圏には本地区西側が含まれる。

## 第2章 住民意向調査

### 1. まちづくりに関するアンケート調査の実施

- ・本地区のまちづくりを検討するための基礎資料として、地区内に土地や建物を所有する権利者の意向や要望を把握するために、アンケート調査を実施しました。

#### ■調査の概要

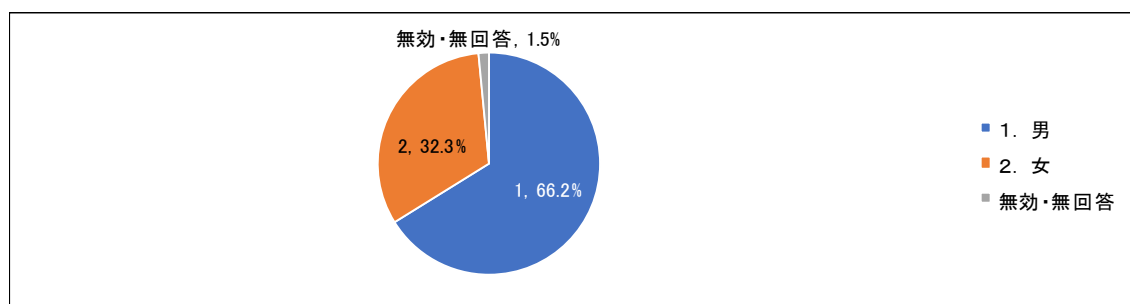
調査の対象範囲	本地区全域（約12ha）
調査の対象者	本地区の土地所有者または建物所有者 248名
調査の方法	アンケート用紙の郵送配布および郵送回収
実施期間	令和2年10月24日～11月8日（最終回収は11月24日）
調査票の回収数	132票
調査票の回収率	53.2%

### 2. 調査の結果

#### 1) 回答結果

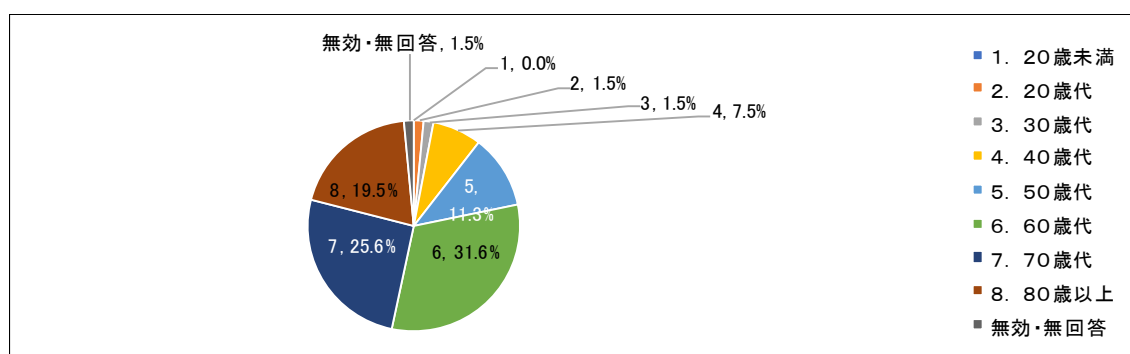
##### ①回答者の性別

- ・回答者は男性 66.2%、女性 32.3%となっています。



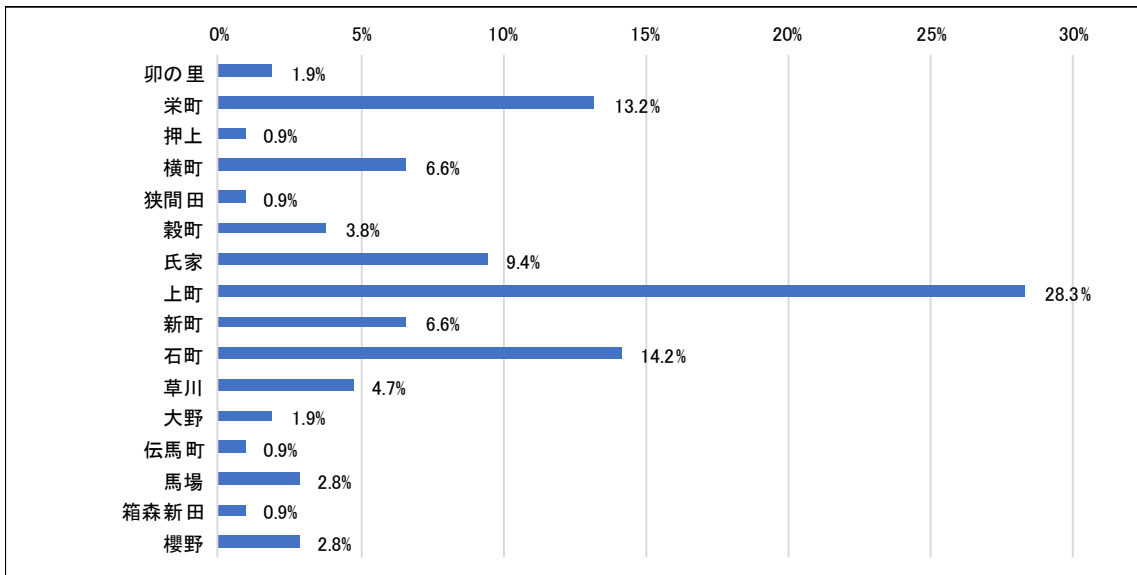
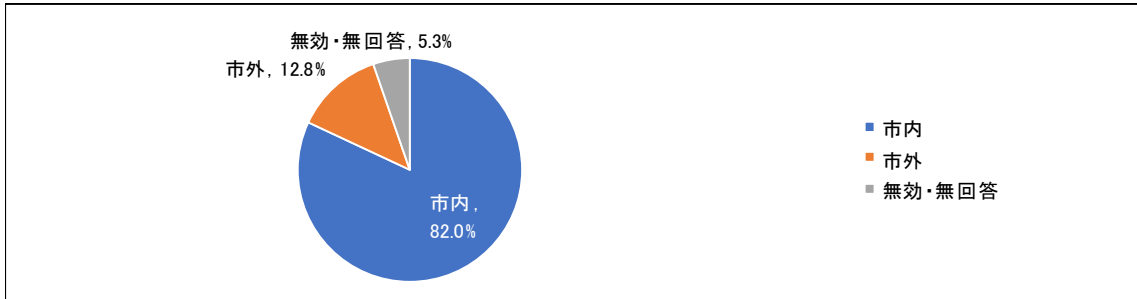
##### ②回答者の年齢

- ・回答者の年齢層をみると、60歳代が31.6%で最も多く、次いで70歳代が25.6%、80歳以上が19.5%となっています。



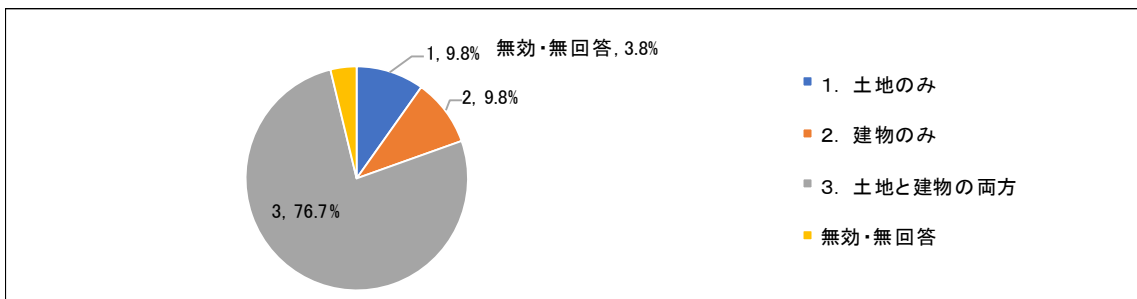
### ③居住地

- ・回答者の居住地は、さくら市内が82.0%、さくら市以外が12.8%となっています。
- ・市内居住者のうち、本地区に含まれる上町が28.3%、石町が14.2%、栄町が13.2%、新町が6.6%、横町が6.6%であり、これらの町界以外からの回答は約3割となっています。



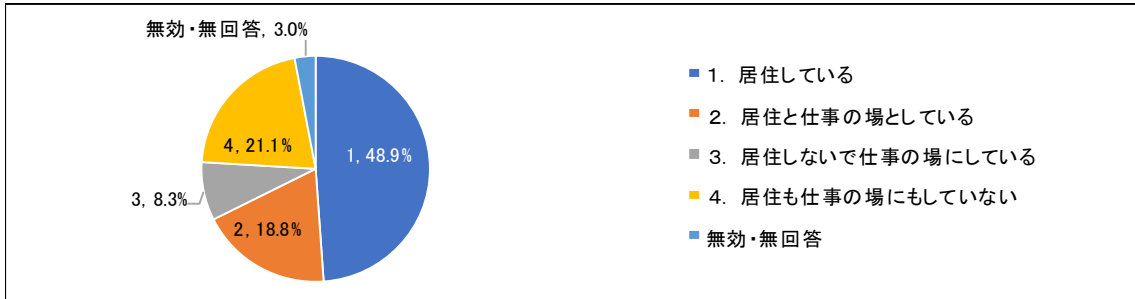
### ④所有の状況

- ・回答者の所有状況をみると、土地と建物の両方所有が76.7%、土地のみ所有が9.8%、建物のみ所有が9.8%となっています。



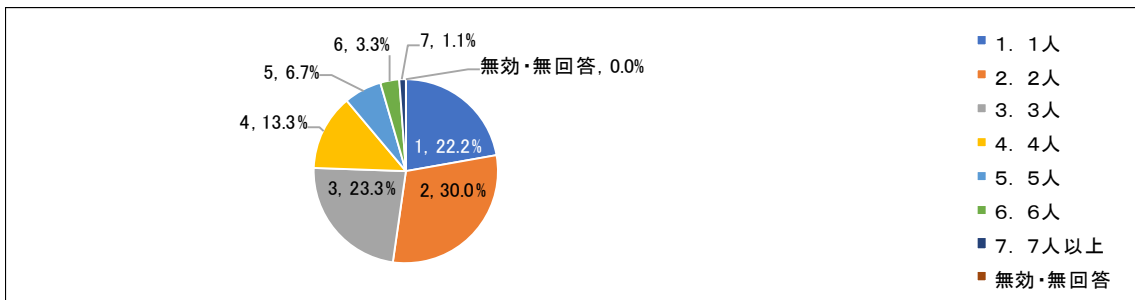
### ⑤地区居住の状況

- ・現在所有する土地へ自身での利用については、「居住」が48.9%、「居住と仕事の場」が18.8%であり、これを合わせると67.7%の方が地区内に居住しています。
- ・「仕事の場のみ」としているのは8.3%であり、本人が居住も仕事の場ともししていないのは21.1%となっています。



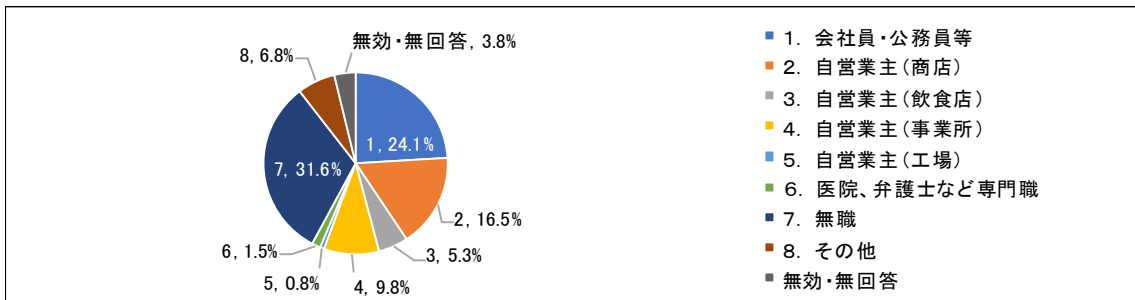
### ⑥地区居住者数

- ・回答者がご家族等の一緒に居住している人数については、2人が30.0%で最も多く、次いで3人が23.3%、1人が22.2%となっています。
- ・1人または2人暮らしの世帯を年齢層でみると、70歳以上は57.4%で半数以上を占め、高齢者の単身あるいは夫婦による世帯構成が多い可能性がうかがえます。



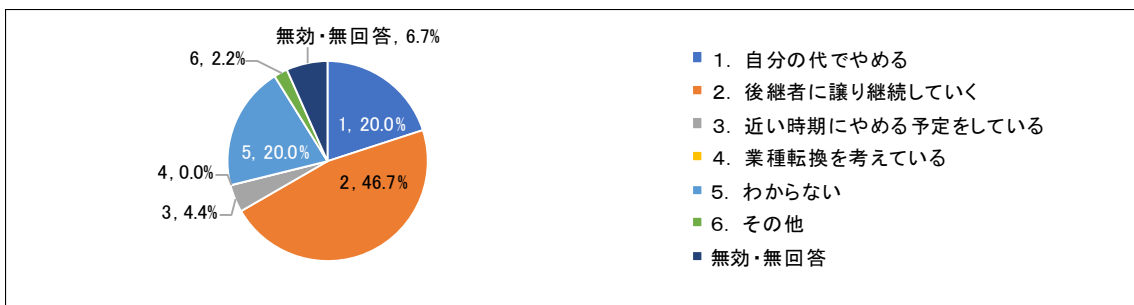
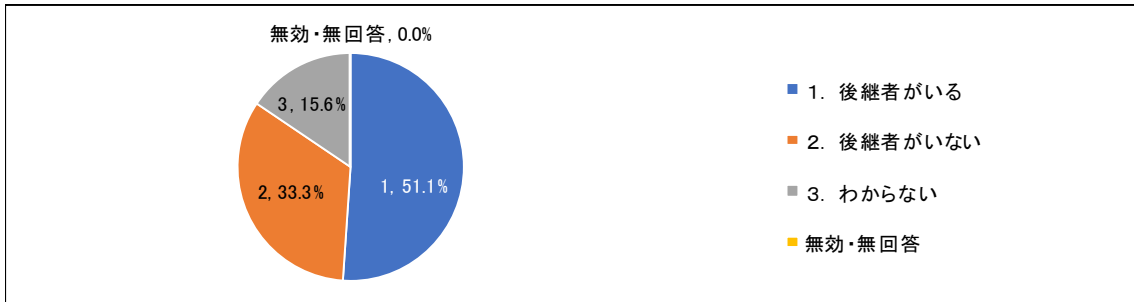
### ⑦回答者の職業

- ・回答者の職業をみると、「無職」が31.6%で最も多く、次いで「会社員・公務員等」が24.1%、「自営業（商店）」が16.5%となっています。



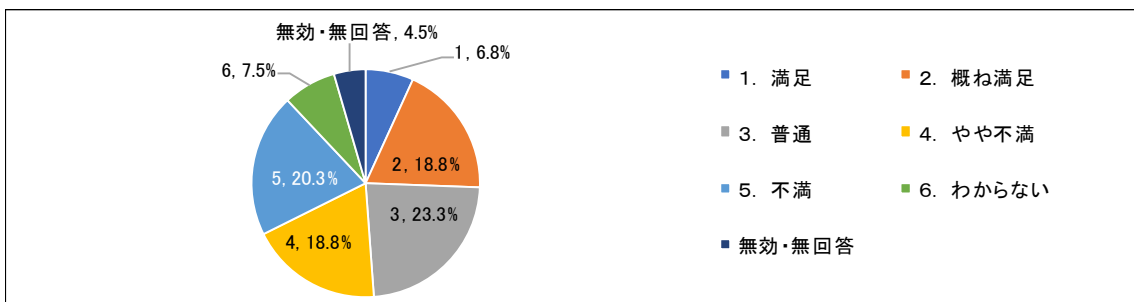
### ⑧自営業主の後継

- ・自営業主の回答者に後継者の有無を尋ねたところ、「いる」が51.1%、「いない」が33.3%となっており、「わからない」も15.6%となっています。
- ・事業継続の意向については、「後継者に譲る」が46.7%で最も多く、次いで「自分の代でやめる」「わからない」が20.0%で続いており、おおむね自営業主の半数が今後も自営業を継続する可能性があることがうかがえます。



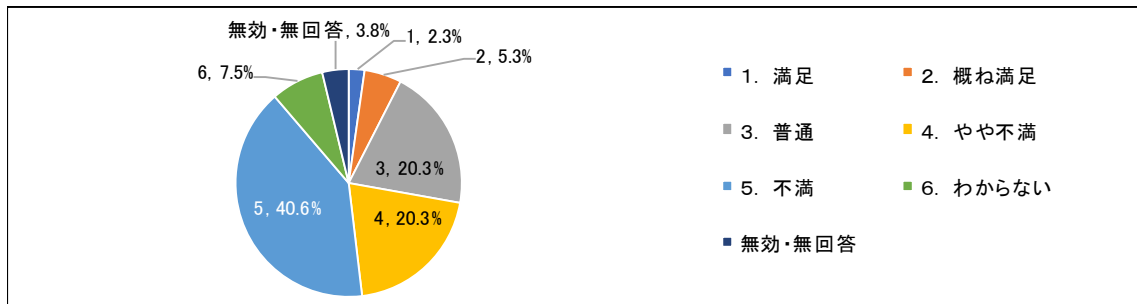
### ⑨生活環境の満足度

- ・本地区における現在の全体的な生活環境を尋ねたところ、「満足」が6.8%、「概ね満足」が18.8%であり、これを合わせると満足と感えているのは25.6%となります。
- ・「やや不満」が18.8%、「不満」が20.3%であり、これを合わせると39.1%であり、総体的には満足よりも不満足と感えている方が多いことがうかがえます。



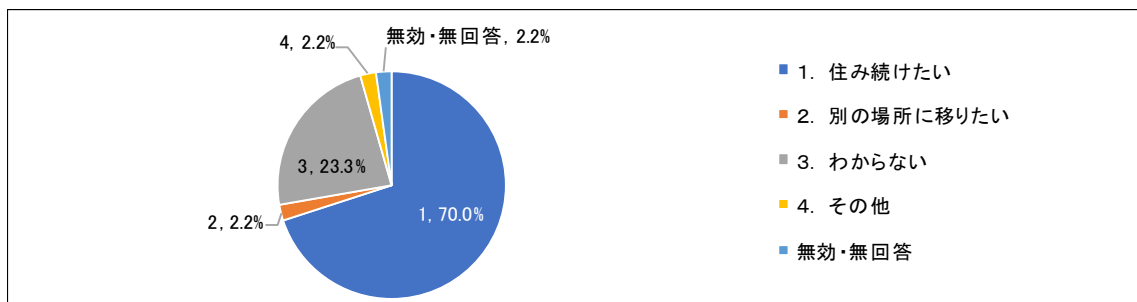
### ⑩駅前としてのにぎわいの満足度

- ・本地区の駅前としてのにぎわいについて尋ねたところ、「満足」が2.3%、「概ね満足」が5.3%であり、これを合わせると満足と感じているのは7.6%となります。
- ・「やや不満」が20.3%、「不満」が40.6%であり、これを合わせると60.9%であり、総体的には満足よりも不満足が大幅に多いことがうかがえます。



### ⑪地区内居住の継続

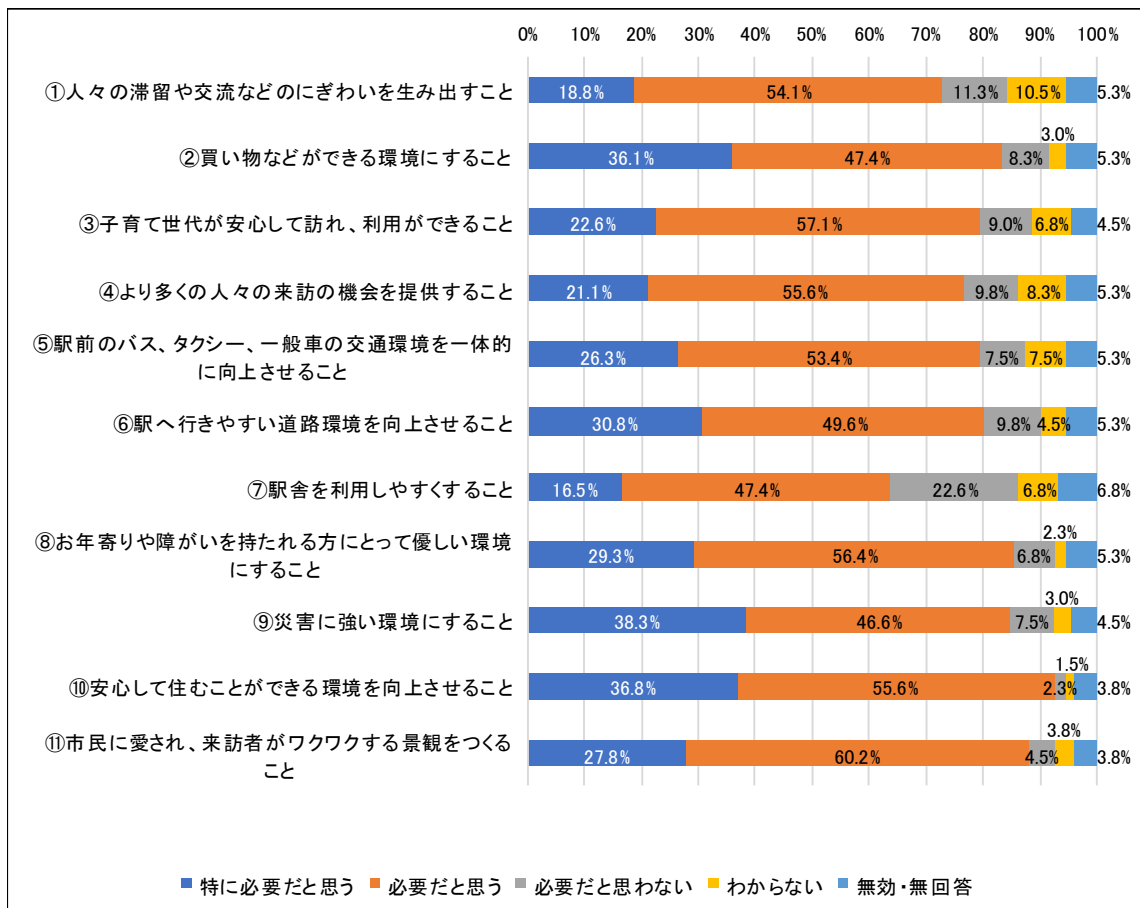
- ・本地区における今後の居留意向について尋ねたところ、「住み続けたい」が70.0%、「別の場所に移りたい」が2.2%、「わからない」が23.3%であり、多くの方が引き続き居住する考えであることがうかがえます。





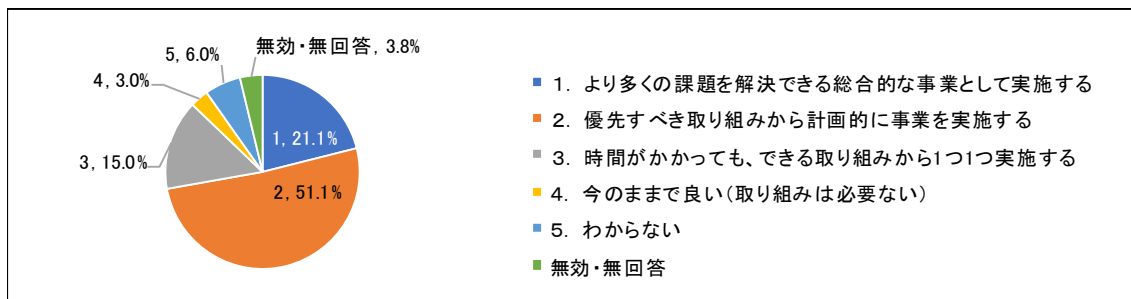
## ⑫駅前のまちづくりに必要な取り組み

- ・駅前である本地区の特色を活かしたまちづくりについて、その必要度を尋ねたところ、各設問ともに「特に必要」「必要」との回答が多くを占めています。
- ・「特に必要」「必要」を合わせた回答が多い取り組みを順にみると、
  - ⑩安心して住むことができる環境の向上（合わせて92.6%）
  - ⑪市民に愛され、来訪者がワクワクする景観づくり（88.0%）
  - ⑧お年寄りや障がいを持たれる方にとって優しい環境（85.7%）
  - ⑨災害に強い環境（84.9%）
  - ②買い物などができる環境（83.5%）
  - ⑥駅へ行きやすい道路環境の向上（80.4%）
  - ③子育て世代が安心して訪れ、利用できる（79.7%）
  - ⑤駅前のバス、タクシー、一般車の交通環境の一体的な向上（79.7%）
- などとなっています。



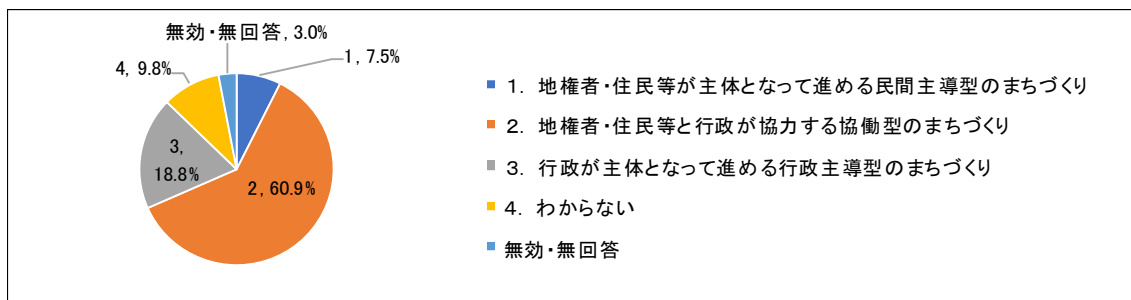
### ⑬まちづくりの取り組み方

・今後、本地区のまちづくり事業実施の取り組み方を尋ねたところ、「優先すべき取り組みから計画的に事業を実施」が51.1%で最も多く、次いで「より多くの課題を解決できる総合的な事業の実施」が21.1%、「時間がかかってもできる取り組みから1つ1つ実施」が15.0%と続いています。



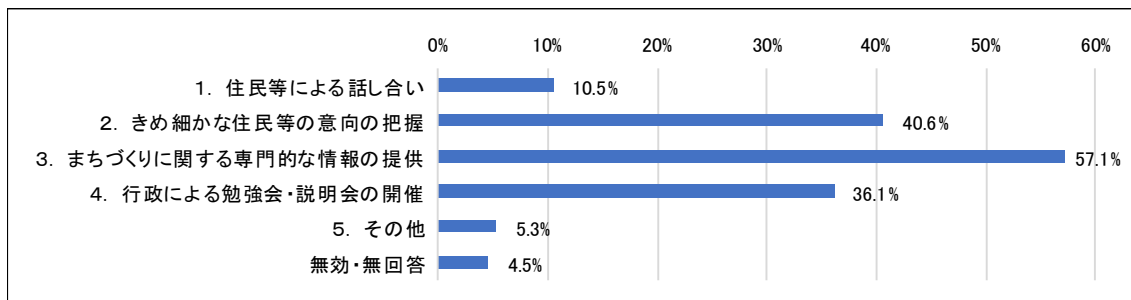
### ⑭まちづくりの進め方

・本地区のまちづくりの進め方について尋ねたところ、「地権者・住民等と行政が協力する協働型のまちづくり」が60.9%で最も多く、次いで「行政が主体となって進める行政主導型のまちづくり」が18.8%、「地権者・住民等が主体となって進める民間主導型まちづくり」が7.5%となっています。



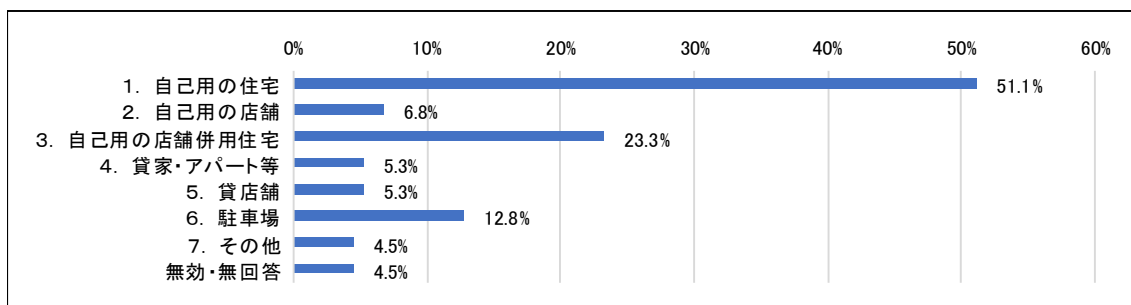
### ⑮まちづくりの検討に必要なこと

・本地区のまちづくりの検討において地権者・住民等が参加するために必要なことを尋ねたところ、「まちづくりに関する専門的な情報の提供」が57.1%で最も多く、次いで「きめ細かな住民等の意向の把握」が40.6%、「行政による勉強会・説明会の開催」が36.1%となっています。



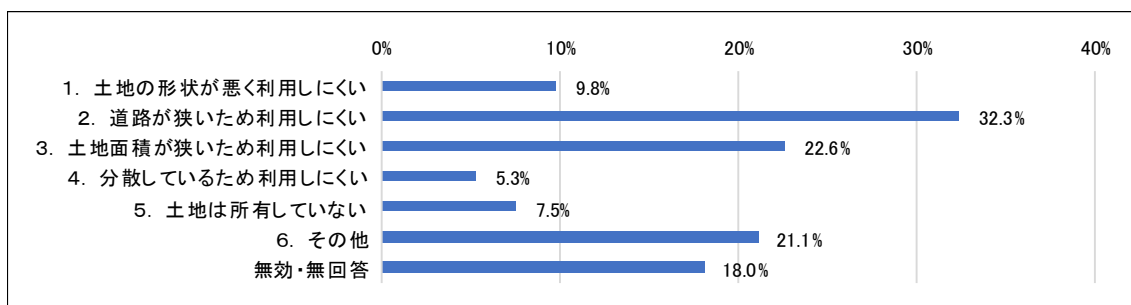
### ⑯土地または建物の利用形態

- ・ 回答者が所有する土地または建物の利用形態を尋ねたところ、「自己用の住宅」が51.1%で最も多く、加えて「自己用の店舗併用住宅」が23.3%、「自己の店舗」が6.8%となっており、8割以上の方が本地区で日常的に生活・仕事していることがうかがえます。
- ・ 自己用以外では「駐車場」が12.8%、「貸家・アパート等」「貸店舗」がそれぞれ5.3%となっています。



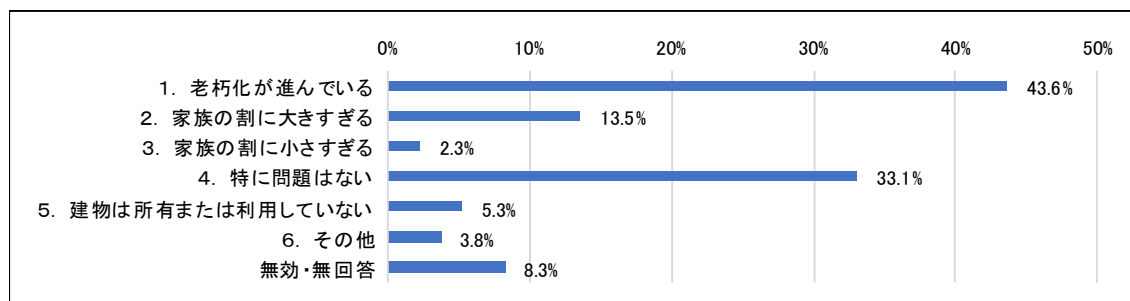
### ⑰所有する土地の問題点

- ・ 現在所有している土地の利用に際して問題点を尋ねたところ、「道路が狭い」が32.2%で最も多く、次いで「土地面積が狭い」が22.6%、「その他」が21.1%となっています。
- ・ 「その他」の記入では「特に問題なし」が多く、「ゲリラ豪雨時の床下浸水」「都市計画道路による宅地分断」を心配する意見もありました。



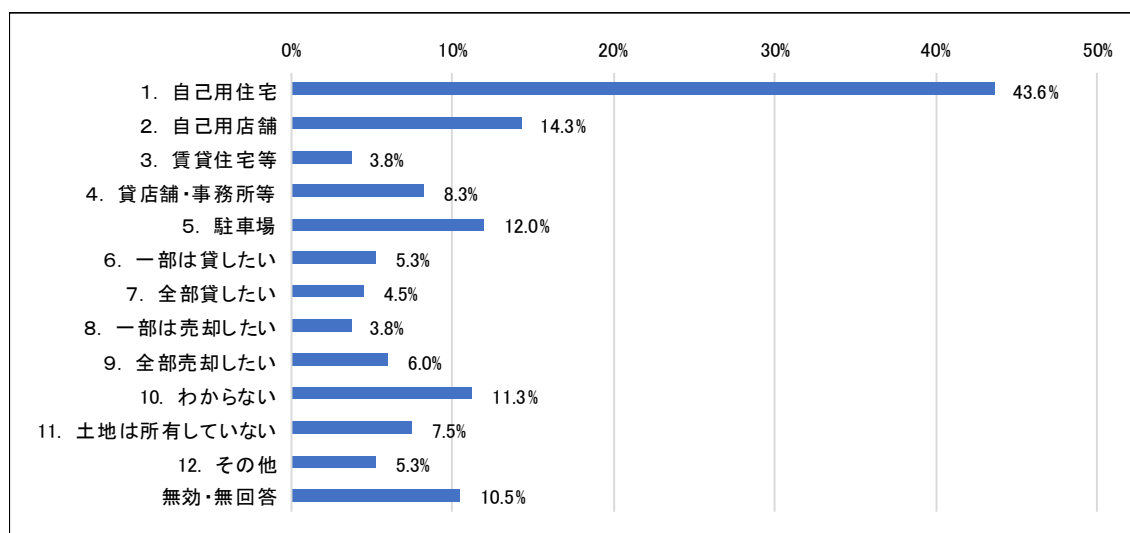
### ⑱所有または利用する建物の問題点

- ・現在所有または利用している建物の問題点を尋ねたところ、「老朽化が進んでいる」が43.6%で最も多く、防災面での不安につながる要因がうかがえます。
- ・「特に問題はない」とする回答は33.1%であり、3人に1人は現在の建物状況に不満がないことが分かります。



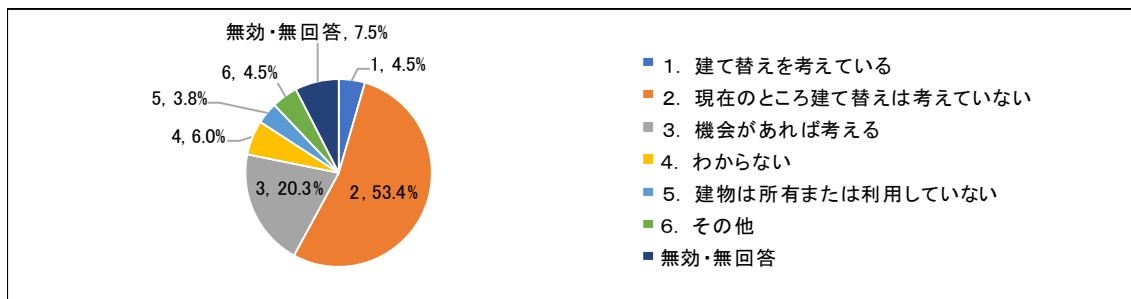
### ⑲所有する土地の今後の利用

- ・現在所有している土地の今後の利用を尋ねたところ、「自己用住宅」が43.6%で最も多く、「自己用店舗」の14.3%と合わせると、自己用の土地活用が57.9%となります。
- ・自己の利用以外の回答をみると、「駐車場」が12.0%、「貸店舗・事務所等」が8.3%、「一部貸したい」が5.3%、「全部貸したい」が4.5%、「賃貸住宅等」が3.8%となっており、合計すると33.9%の方が土地活用の意向があることがうかがえます。
- ・「全部売却したい」が6.0%、「一部は売却したい」が3.8%であり、10人に1人は土地を手放したい考えがあることがうかがえます。



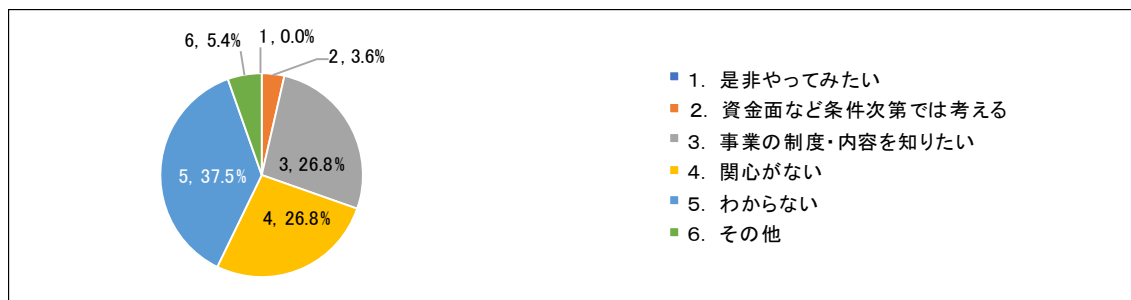
## ⑳ 所有または利用する建物の建て替え

- ・ 現在所有または利用している建物の建て替え意向を尋ねたところ、「現在のところ考えていない」が53.4%で最も多く、「建て替えを考えている」の4.5%と「機会があれば考える」の20.3%を合わせると24.8%の方に建て替えの可能性があることがうかがえます。



## ㉑ 店舗等の共同化

- ・ 現在、店舗・事務所として建物を利用しているまたは今後利用したいと考えている方に対して店舗等の共同化について尋ねたところ、「事業の制度・内容を知りたい」「関心がない」がそれぞれ26.8%で最も多く、総体的には慎重に考えている傾向がうかがえます。



## 2) 自由意見の整理

- 自由意見の記述内容を整理すると、おおむね「まちづくりイメージ」「商店街・買い物環境」「道路・駅前広場」「安全安心」「まちづくりの進め方」に分類されます。
- 「まちづくりイメージ」については、総体的ににぎわいのある玄関口にふさわしいまちづくりを望む傾向がうかがえ、“昔ながらの雰囲気と新しいものの調和”“美しい景観”“統一感がある商業地”“さくら市の顔づくり”“氏家地区の観光要素”“若い世代にとっての定住環境”などがキーワードとして挙げられています。
- 「商店街・買い物環境」については、食料品や生活必需品などを身近で買い物ができる環境を望む傾向がうかがえ、“琴平通りのモール化”“店舗等の後継者確保”“コンビニエンスストアの誘致”などの具体的な意見がみられます。
- 「道路・駅前広場」については、通勤通学時における駅周辺での混雑と安全性・利便性を望む傾向がうかがえ、“琴平通りの幅員不足と交通環境改善”“駅までの直線道路の整備”“生活道路の整備”“駅前広場の拡張”などの具体的な意見がみられます。
- 「安全安心」については、“住宅密集状況の弊害”“歩道部の不足による通学や高齢者の安全性”を不安視する意見がみられます。
- 「まちづくりの進め方」については、住民との話し合いをもとにスピード感をもって、行政にリードしてもらいたいとの意見がみられます。

### ■自由意見の概要と分類

自由意見の概要		意見の分類					
		まちづくりイメージ	商店街・買い物環境	道路・駅前広場	安全安心	まちづくりの進め方	その他
1	駅前空地（西導寺所有地）を中心に、総合ショッピングを考え、駅利用客を含め、街の総合的なプランを作成、玄関口にふさわしい街	○	○				
2	さくら市駅東地区は、買い物に非常に不便です。区画整理も昔のままですし、道路も今の車社会からすると不便。ショッピングセンターや、マンション、文化施設、公園など、遅れている感あり。さくら市は新旧織り交ぜて、素敵な街として是非とも発展して欲しい。	○	○				
3	昔はイベント開催のために歩行者天国になって氏家町の中心的存在で誇らしかった。氏家駅東地区まちづくりが実現すれば投資をする方もいる。昭和の雰囲気を持った氏家駅商店街的な町づくりに期待。	○					
4	住宅の密集地区であり、行政としての考えを聞きたい。				○		
5	ゴミステーションがありますが、道路にはみ出しているのので、車の往来により、小学生の登校が危険。市営駐車場の西側のブロック塀が老朽化。				○		
6	行政は住民と話し合いながらスピード感をもって主導してほしい。					○	
7	琴平通りが雨天でも買い物ができるよう、ショッピングモール（アーケード）を検討。		○				
8	行政が中心で早急に空き店舗対策（コンビニ誘致等）を。通勤通学時は商店街が渋滞し危険度が著しいので、道路拡張、電柱の地中化等の対策を。		○	○			
9	近年、食料品や日用品が買える店舗が減少しているのでミニスーパー（コンビニ等）を開設して欲しい。100円くらいの料金で、乗り降りができるバスを検討。		○	○			
10	税金で都市計画を進めるのであれば、目的、計画をしっかり固めて、地域住民への理解を深めて進めること。					○	

自由意見の概要		意見の分類					
		まちづくり イメージ	商店街・買 物環境	道路・ 駅前広場	安全安心	まちづくり の進め方	その他
11	第一優先課題は送迎用の駅アクセスの利便性で理想的には琴平通り拡張だが、困難なので、琴平通りの一方通行化と西導寺通りのメイン化（信号優先）の組み合わせが現実的。併せて、琴平通りの歩道確保と駅東ロータリーの再設計。			○			
12	川に水が流れておらず、衛生面でいかがなものか。				○		
13	後継者問題と美しい景観。	○	○				
14	駅前広場と道路が狭すぎる。			○			
15	琴平通りが狭いわりに、交通量が多く危険。道幅を広く出来ないのであれば電柱を地中化するなどの対策実施。			○			
16	歩行者用道路が町内には少ないので、子供・年寄りに危険。				○		
17	駅前から石町までの間には、細い道が何本もあり、道路整備を優先対策してほしい。			○			
18	コミュニティ施設で若年～お年寄りの方々も楽しめる街作り。統一感のある、商業施設の整備。	○	○				
19	役場、銀行、駅にも近いので購入し、貸家として運用予定。駅東地区は明るい雰囲気ではなく、夜になるとコンビニもない限界市街地。コロナで地方移住も注目され、氏家駅東はそういう需要ならあるのではないか。まずは、こんびら通りの拡張から。	○	○	○			
20	新しく宅地整備よりも、住んでいない建物等の活用から。	○					
21	市の顔としての整備が必要。定住人口や商店が減っているため、ある程度、行政が主体的に動かないと何も進まないと危惧している。	○				○	
22	道路は特に広くはないが、かえって車のスピードが出しにくいので今はかなり安全。駅周辺を商業地区にする必要はないし、かえってローカルな駅の場合は、時代遅れの発想。	○			○		
23	飲食店、駅の広場など、小さい街にしては雰囲気よく、住民としてはおおむね満足しているが、さらなる発展をしてほしい。	○					
24	地籍調査を早く実施してほしい。						○
25	旧奥州街道から4号線へ抜ける道路があれば、混雑も減り、4号線からさくら市内部へ来客も望める。			○			
26	駅の東近辺に、コンビニがあるといい。		○				
27	生活用品を扱う店はなくなり、商店街もなくなっている。高齢化（後継者がいない）世帯が多く課題。10～20年先をみすえた総合プランニングが必要。駅前道路を整備し（直線道路）、住居地区（店舗含む商店街ではない）、市役所を移転して中心として周辺整備を考えるべき。	○	○	○			
28	雨天時でも子どもたちが、遊びに利用できる施設	○					
29	駅前周辺の地籍調査を実施し、都市整備設計を進める事。商工施設、公共施設の充実を図り、集客性のある街づくりを考える。文化、スポーツを通じた市民交流のイベント開催。氏家地区の観光的要素をつくる。	○					○
30	やはり若い人を住むように促進させて、子育てしやすい環境など、町の中にぎわいを作ることが大事。	○					
31	狭い道路も広い道路も、歩行者には歩きにくい。				○		
32	買い物等ができる環境にする。旧4号線内の高齢者を対象に、市有地を利用して食品店を立ち上げる。朝夕の一般車送迎の乗入で駅前ロータリーは大渋滞となり、近隣の違法駐車が目立つ。ミニバス運行で交通利用環境を改善していく。		○	○			
33	琴平通りの車の交通量を分散するように考えること。商店、数も少なくなっているが、生活必需品を販売する店舗を確保すること。		○	○			
34	老人、子供、弱者にやさしい街であってほしい				○		
35	電信柱をどうにかしたい。				○		
合 計		14	12	11	8	3	2

## 第3章 住民との意見交換会

### 1. 意見交換会の目的と対象組織

#### 1) 意見交換会の目的

- ・住民との意見交換会を実施した目的は、次のとおりです。
  - 本市が目指す都市づくりの方向性と本地区まちづくりの推進姿勢の伝達
  - 地区に関わる地元住民や商業者によるまちづくり意見・要望の把握

#### 2) 対象とする地元組織

- ・本地区における生活と商業活動の2つの視点から多様な意見・要望を把握するため、次の地元組織・団体を対象に実施しました。

①「琴平通り商店街協力会」は琴平通りを中心に点在する商店街で、駅前からの街なかにつながる中心商店街

- ・開催日時：令和3年11月18日（水）15時～16時30分
- ・開催会場：さくらテラス

②「栄町行政区」は都市計画道路と駅前広場のほか、さくらテラスなど多くの公共空間が配置される行政区

- ・開催日時：令和3年11月21日（日）9時30分～10時45分
- ・開催会場：さくらテラス

③「上町行政区」は琴平通りを中心に古くから住宅と商業施設が混在する行政区

- ・開催日時：令和3年12月11日（土）13時55分～15時20分
- ・開催会場：さくらテラス

④上記①・②・③地元組織・団体の合同による意見交換会

- ・開催日時：令和4年5月25日（水）10時00分～11時20分  
令和4年7月14日（木）10時00分～11時00分
- ・開催会場：さくら市役所第2庁舎 第1・2会議室



## 2. まちづくり意見・要望のポイント

### 1) 琴平通り商店街協力会からのまちづくり意見・要望

- ・雨水対策を進めてほしい。大雨時には特に亀田屋周辺は溢水が激しい。
- ・手戻りのない効率的な事業を実施してほしい。道路整備や排水対策を一体的に。
- ・早急な道路拡張が必要。特に朝夕は車の交通量が多く、通学環境だけではなく、大人にとっても危険を感じる。
- ・道路整備は新たな出店希望者の誘導効果にも期待。
- ・現在の街路灯の地元管理負担を軽減してほしい。商店街の規模縮小や高齢化等によるランニングコスト負担の不安。
- ・街角広場（ウッドデッキ）整備の効果は出ている。駅前の雰囲気が明るくなったとの利用者意見あり。
- ・商店街の跡継ぎが不足している。
- ・電線類の地中化を検討してほしい。現在の電柱は人・車ともに通行の邪魔。
- ・多くの歩行者で賑わう商店街に再生したい。
- ・駅前に集客させるためのコト・モノの検討が必要。
- ・大谷石蔵等の地区の特色を活かした商業施設が増えてほしい。十番館までの整備、小布施町や那須 SHOZO CAFÉ等を手本に。
- ・子育てや健康等をテーマとするまちづくりビジョン・コンセプトの検討はどうか。
- ・増加している駅利用者層の特性をふまえた店舗経営が必要。
- ・新たな若い商業担い手への支援が必要。空き店舗の利用や起業資金の補助など。
- ・古い空家（特定空家）の活用が必要。道路整備と連動していくこと。
- ・水路の活用を検討してほしい。マイナス資源（悪臭等）をプラス資源（街なかのうるおい空間）に変える。
- ・宇都宮市から出掛けてきたくなる特色のある街並みと魅力づくりが必要。
- ・街なかにコンビニを誘致してほしい。
- ・街なか来訪の契機には大型集客施設が必要。多目的ホールなど。



## 2) 栄町行政区からのまちづくり意見・要望

- ・(都) 氏家喜連川線は本地区区以東の区間も整備するのか。
- ・都市計画道路は駅西につながるのか。
- ・人口の若返りを図る施策はあるか。
- ・(都) 氏家喜連川線整備によりバス路線を変更するのか。
- ・現行の県道氏家停車場線は拡幅するのか。
- ・本地区区及び周辺近隣に高齢者が日常的に買い物できる場がない。駅前で移動販売してほしい。
- ・本地区区は集客と定住のどちらを優先するか検討してほしい。集客なら色々な仕掛けが必要。
- ・商店街の後継者は少ないのが実感。
- ・駅の橋上化や西口自動改札設置などを検討してほしい。
- ・さくらテラス前道路(市道 U1085 号)のセンターラインを補修してほしい。ガード下はラインがない。
- ・(都) 氏家喜連川線は 16m 幅員まで必要ではない。
- ・渋滞には駅前ロータリーに接続する 4 路線の処理が課題。琴平通りも残るならロータリー逆回りに留意。
- ・ハードだけではなくソフトでも「まちの優しさ」をアピールしてほしい。引っ越してきた新家族や高齢者が安心して暮らせるまちとしてイメージが大切。



### 3) 上町行政区からのまちづくり意見・要望

- ・ 人の流れのあり方から駅前広場から延びる都市計画道路2路線整備の必要性を議論してほしい。(都) 氏家喜連川線は地権者対応から整備実施に不安、(都) 氏家停車場線の方が拡幅整備しやすい。
- ・ 駅前広場ロータリーは車を円滑に流せるように工夫してほしい。
- ・ 商店街維持のためには 新たな事業者を誘導してほしい。現実的には後継者が不足している。
- ・ コンビニ誘致には駐車場の確保も必要。
- ・ 高齢者の暮らしやすさに配慮して お年寄りが集まりやすいまちにしてほしい。
- ・ 高齢者の移動手段を確立してほしい。公共バスやタクシーの活用。ミニバスによる琴平通りルートと以東への延伸、市内循環バスの運行、運賃見直し、バス停留場の新設が必要。
- ・ 現況道路と規制による 駅前ロータリー混雑解消の検討。朝夕に琴平通りー市道U1527号ーNTT前の一方向通行による渋滞解消。
- ・ 「(都) 氏家喜連川線の整備」「(都) 氏家停車場線の拡幅」「現道活用のロータリー化」等の 整備パターンに合わせた琴平通りの活性化を検討してほしい。
- ・ 現行琴平通りにおける歩行者優先方針は賛成。街角広場は個別の先行整備よりも道路整備との一体化。
- ・ 氏家駅の改装は検討しないのか。
- ・ 区画整理事業を実施する際には町名変更はあるか。
- ・ (都) 氏家喜連川線はせめて 桜野交差点まで拡幅してほしい。四つ角以東も通学路として歩きにくい状況。
- ・ 本地区の 北側近隣地の溢水区間を解消してほしい。高校生の通学に支障あり。
- ・ 地元住民の理解を得るために ストーリーがわかるまちづくり計画を検討してほしい。
- ・ 地区周辺における歩行環境を改善してほしい。特に市道U2-24号の拡幅により高齢者の買い物、高校生の通学での安全性を確保してほしい。
- ・ 駅周辺にミニ販売所を確保してほしい。営業時間限定でも高齢者の買い物環境は必須。



## 第4章 魅力向上のための課題

### 1. 都市課題とまちづくりターゲットの分類

#### 1) 政策としての根本的な都市課題

- ・本市の将来を見据えるうえで、政策的な視点による根本的な都市課題は次の2点であり、その対策の一つとして本地区の魅力向上まちづくりを進めることとします。
  - さくら市が成長・持続するための定住人口の確保
  - 都市や地域のにぎわいとなる交流人口の確保

#### 2) まちづくりターゲットの分類

- ・本地区に関係するまちづくりのターゲットを次のように設定し、課題や要望等について整理します。
  - 居住者：生活の場としての課題
  - 高齢者：安心できる日常のための課題
  - 商業者：中心商店街を存続するための課題
  - 駅利用者：駅の利便性向上のための課題
  - 買い物客：日常的な買い物のための課題
  - 若者・子育て世代：若い世代が過ごせるための課題
  - 来街者：交流機会を高めるための課題

## 2. 課題の整理

ターゲット	課題・要望等
居住者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通勤通学時間帯の駅周辺の渋滞</li> <li>・琴平通り等の歩行空間の不足と危険運転への不安</li> <li>・幅員不足や電柱等による中学校通学路の歩行環境の不安</li> <li>・狭隘道路による安全安心の不安</li> <li>・住宅の老朽化と密集による不安</li> <li>・空き家増加による防災・防犯の不安</li> <li>・大雨時における道路冠水の発生</li> <li>・人口減少と高齢化による地域コミュニティ活動への不安</li> <li>・定住促進にはハード施策とソフト施策の両方が必要</li> </ul>
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢居住者の住まいの維持</li> <li>・歩いて利用できる買い物の場</li> <li>・気軽に利用できる公共交通サービスの提供が不足</li> <li>・楽しく集まれる機会が必要</li> </ul>
商業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心商業地の存続</li> <li>・歩いて買い物が楽しめる琴平通りへのバージョンアップ</li> <li>・後継者の未定（事業継続の影響）</li> <li>・新規起業者の確保と支援</li> <li>・商業施設の老朽化</li> <li>・空き店舗増加の懸念</li> <li>・大谷石蔵などを活用した特色ある商業施設の確保</li> <li>・商店街街路灯の管理維持の不安</li> </ul>
駅利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場（ロータリー）に接続する現道4路線と新たな都市計画道路の整備による自動車の流れの複雑化</li> <li>・駅西口からの駅構内移動の不便さ</li> </ul>
買い物客	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食料品や買い回り品を扱う店舗の不足</li> <li>・コンビニエンスストアの未立地</li> <li>・利用しやすい飲食店の点在</li> <li>・徒歩圏域における買い物の場の不足</li> </ul>
若者・子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街なかでの楽しめる機会、過ごせる場の不足</li> <li>・子育て世代の街なかへの引込み</li> <li>・子育て支援の可能性（氏家保育園の立地性）</li> </ul>
来街者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・さくらテラス（駅前情報館・展示館）、さくらスクエアの活用促進</li> <li>・市民活動支援センターの耐震対策</li> <li>・市内観光の発着地</li> <li>・観光拠点「瀧澤家住宅」との連携</li> <li>・新たな施設やイベントなどによる来訪機会の提供</li> </ul>



## 第5章 魅力向上まちづくりの基本方針

### 1. 全市的な都市づくりにおける本地区の役割

#### 1) 氏家市街地における拠点形成

- ・総合計画、進化プラン、都市計画マスタープランなどの上位計画において、氏家市街地が担う役割は、生活環境の向上により市民の豊かな“暮らし”を実現すること、中心市街地としての魅力と観光行動の環境を構築することであり、これによって持続可能な都市づくりを実現します。
- ・特に進化プランにおける「氏家豊かな暮らしゾーン」は、公共交通の要衝である氏家駅を中心に、本市の魅力が大いに向上させることができる市街地空間です。
- ・その範囲には、

- |             |  |
|-------------|--|
| ●交通結節拠点     | : 氏家駅と駅前広場による公共交通の中心                         |
| ●行政・文化・交流拠点 | : 市役所、体育館、公民館等の公共サービスと市民活動の中心                |
| ●街なか観光交流拠点  | : 県文化財瀧澤家住宅の活用による観光資源の中心                     |
| ●街なか避難拠点    | : 体育館・公民館のほか、氏家小学校・さくら清修高校との連携による市街地内避難行動の支援 |
| ●地域医療拠点     | : 既存病院施設による地域医療の中心                           |
| ●緑地交流拠点     | : ゆうゆうパークやさくら市ミュージアム等の自然・文化による交流の中心          |

等の特色ある拠点があり、それぞれをネットワークすることで市街地の魅力向上に繋げていくものです。

- ・本市の中心商業地としての役割を担う本地区は、公共交通結節点と各拠点をつなぐ重要な位置にあります。

#### 2) 氏家市街地におけるネットワーク形成

- ・暮らしやすさと市街地の活性化のためには、駅を中心とするコンパクトシティの実現が求められますが、氏家駅1km圏には氏家市街地が概ねカバーされて、主要な拠点もその中に収まっています。
- ・氏家駅より東側の市街地では、改良済・概成済となっている都市計画道路により基本的なネットワークは構築されている状況であり、また、国道・県道等により市内の各地域や周辺市町との基本的なアクセス性も確保されています。
- ・したがって、本市のコンパクトシティ形成のための環境づくりのためには、(都)氏家喜連川線のうち未改良・未概成である氏家駅・上町交差点区間における交通の円滑化が重要な取組となります。



- ・当区間の整備により氏家駅と各拠点のつながりが強化されることで、市民や来訪者の交流機会増加で街なかのにぎわい促進が期待出来ます。
- ・以上から、本地区における（都）氏家喜連川線を「街なか交流軸」として位置づけ、地区や市域としての暮らしとにぎわいの向上に役立てます。

#### 【街なか交流軸の役割】

- 旧市街地の骨格を形成するクロス軸
- 「交通結節拠点」「行政・文化・交流拠点」「街なか避難拠点」「街なか観光交流拠点」「地域医療拠点」等の市街地の主要機能を連携
- 特に氏家駅東口周辺は街なか商業の中心地区（街なか商業活性化エリア）であり、さくら市玄関口にふさわしいシンボリックな顔として機能



- （都）氏家喜連川線の未整備区間の解消による拠点ネットワークの向上に合わせて、沿道環境形成を図ることで商業地としての魅力再生を展開



## 2. 基本目標と将来の姿

### 1) 魅力向上まちづくりの基本目標

#### 『 さくら市での 暮らしを楽しむ 魅力ある小都市<sup>まち</sup> 』

- ・子どもから大人まで楽しめる駅前の魅力を高めます
- ・本地区の魅力が起点となって街なかの暮らしやすさを向上させます
- ・本地区の魅力がきっかけとなって市全体の観光や交流活動を活性化します

### 2) 「さくら市での暮らしを楽しむ魅力ある小都市<sup>まち</sup>」の将来イメージ

- ・駅前広場の再整備と（都）氏家喜連川線が街なか交流軸として新しく整備されたことで、駅への移動が容易になり、朝夕送迎の渋滞が緩和されました。広い歩道も出来たので、小中学生や高校生も安心して笑顔で通学しています。
- ・街なか交流軸の沿道には新たな交流施設が建てられ、毎日、子どもから大人まで多くの利用者でにぎわい、お昼時には近くのお店で食事や買い物をするなど、新たな人の流れが生まれています。
- ・街なか交流軸の一角や空き地・空き家だった土地には念願のコンビニやスーパーがオープンし、特に高齢者には「いつでも歩いて買い物ができる」と好評です。
- ・昔から市民に親しまれてきた琴平通りは、歩行者が主役のきれいな道路となり、街角広場としての滞留空間も整備され、どのお店にもものれんが掛けられるなどの一体感があり、ぶらりと歩きたくなる商店街に変わりました。どこか懐かしさを感じる雰囲気は観光客にも注目され、瀧澤家住宅や喜連川温泉などとともに人気スポットになっています。
- ・街なか交流軸が完成したことで県道氏家停車場線の通過交通量が少なくなり、道路舗装も新しく歩きやすくなったことから、散歩をする人も増えました。
- ・街なかに人出が戻ってきたことで、お店の元気な後継者や新しく若い出店者も増え、特にお洒落なお店は若者や子育て世代に人気です。
- ・大雨時に冠水していた道路も速やかに排水できるように整備され、狭かった生活道路も少しずつ広がったことから緊急車両もスムーズに通行出来るようになり、暮らしの安心感につながっています。
- ・生活環境が良くなったことで、住宅を建替える人も増え、空き家に引っ越してくる家族もあり、きれいでいきいき感のある街並みになりました。
- ・本地区の魅力が向上したことで、地区周辺では空き地が住宅開発されるなど、新たな定住人口の確保においても好循環が生まれています。

### 3. 魅力向上まちづくりの方向性

・「さくら市での暮らしを楽しむ魅力ある小都市」の将来イメージの実現に必要な施策や取組イメージを、次のように設定します。

ターゲット	魅力向上まちづくりの方向性	取組イメージ
居住者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利便性の高い交通拠点の形成</li> <li>・ 安全で円滑な道路環境の構築</li> <li>・ 防災と景観の向上のための建築物の更新</li> <li>・ 空き家・空き地の抑制と利活用</li> <li>・ 雨水排水対策の促進</li> <li>・ 定住人口の維持</li> <li>・ 地域コミュニティの維持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場の再整備</li> <li>・ 都市計画道路の整備</li> <li>・ 生活道路の整備</li> <li>・ 電線類地中化の促進</li> <li>・ 雨水排水施設（幹線）の整備</li> <li>・ 住区基幹公園の整備</li> <li>・ 密集老朽化住宅の建替促進</li> <li>・ 空き家、空き地の活用</li> <li>・ まちづくり協定等による緑化・景観誘導</li> </ul>
特に高齢者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全な移動環境の形成</li> <li>・ 地域コミュニティへの参加促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場の再整備（バス等利用促進）</li> <li>・ 都市計画道路の整備</li> <li>・ 既存道路のバリアフリー化</li> <li>・ 住区基幹公園の整備</li> <li>・ 高齢者世帯住み替えに対する公的支援</li> <li>・ 子ども見守り・緑化等の活動促進</li> </ul>
商業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちの顔づくりによるにぎわいの形成</li> <li>・ 次世代が主役となる街なかの継承</li> <li>・ 特色を生かした商業地の更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 滞留空間の整備</li> <li>・ 街なかマーケット等イベントの運営</li> <li>・ 店前景観の整備</li> <li>・ チャレンジショップの運営</li> <li>・ 若手開業希望者の育成</li> </ul>
駅利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道・バス利用時の円滑性の向上</li> <li>・ 利用者ニーズに合う飲食業の継続・誘導</li> <li>・ 交流・学習等による滞留機会の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場の再整備</li> <li>・ 都市計画道路の整備</li> <li>・ コンビニエンスストアの誘致</li> <li>・ 街なかカフェの増加</li> <li>・ 駅前学習室の提供（複合化）</li> </ul>
買い物客	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最寄り品等の買い物環境の改善</li> <li>・ 高齢者に配慮した買い物環境の改善</li> <li>・ 飲食店・小売店等の維持とブランド化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スーパーマーケットやドラッグストア誘致</li> <li>・ コンビニエンスストアの誘致</li> <li>・ おしゃれな街なか飲食店・雑貨店等の誘致</li> </ul>
若者・子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交流や子育てに連動した滞留人口の獲得</li> <li>・ 街なか活性化拠点の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ さくらテラス交流イベントの実施</li> <li>・ 市民活動支援センター再整備（複合化）</li> <li>・ 氏家保育園の再整備</li> <li>・ 子育て支援施設の新設（複合化）</li> <li>・ 活性化複合施設（図書館を核に）</li> </ul>
来街者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前景観によるおもてなし（期待感アップ）</li> <li>・ さくら市観光ブランド力の強化</li> <li>・ 氏家市街地観光を誘客する拠点の強化</li> <li>・ 喜連川観光への誘導の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場の再整備</li> <li>・ 都市計画道路の整備</li> <li>・ 街並み・家並みの誘導</li> <li>・ 琴平通りおもてなし空間整備事業の推進</li> <li>・ さくらテラス観光 info 機能の強化</li> <li>・ 観光協会との連携イベント</li> <li>・ 観光ウォーキングコースの設定・整備</li> <li>・ 観光温泉バスの利便性向上</li> </ul>



## 第6章 魅力向上まちづくりに関する個別方針

### 1. 人口に関する基本方針

#### 1) 定住人口

- ・交通結節拠点にふさわしい駅の利便性と駅前のにぎわいを高め、市民の定住意向や新たな移住機会への好影響を促進することで、市全体として定住人口の確保につなげてます。
- ・したがって、都市計画道路や駅前広場の整備により公共施設が増加する本地区においては、現在人口の維持を基本とします。
- ・本地区まちづくりの波及効果として、今後、地区周辺等に点在する空き地や駐車場等の宅地化が期待できることから、これにより街なか人口の増加を促進します。
- ・また、まちづくり事業に伴う住宅の移動などが求められる高齢者世帯に対しては、街なか居住の継続希望を考慮した公的な支援を検討し、安心して暮らせる環境を提供します。

#### 2) 交流人口

- ・駅前の魅力を高めて街なかの人流を活発化させることから、街なかの歩行者・商店街の買い物客・公共施設利用者の増加を目指します。
- ・来街者に対しても駅前の景観やにぎわいにより観光意欲を高めることから、観光入込客数の増加を目指します。

### 2. 土地利用に関する基本方針

- ・基本的に近隣商業地として商業施設と住宅が調和して立地する土地利用を維持しながら、都市における駅前空間としてのにぎわいを再生にします。
- ・現在の琴平通りが継続する駅前から NTT 前までの区間は、懐かしい雰囲気のある商業空間として土地利用を促進します。
- ・街なか交流軸（(都) 氏家喜連川線）の沿道は、空き地等を活用しながら新たな交流促進施設の配置やコンビニやスーパー等の誘致を進めます。
- ・県道氏家停車場線の沿道は、現況の住宅と店舗等が混在する落ち着いた雰囲気のある商業地を継続します。
- ・地区に点在する利活用可能な空き家や空き店舗は、新規出店希望者への情報提供と本市補助金制度による支援等により、魅力的な街なか商店街づくりを促進します。

#### 【整備イメージ】



長野県松本市／歩いてみたい城下町地区  
(写真：松本市 HP より)



住宅地の更新 (写真：真岡市長田地区)



### 3. 道路整備に関する基本方針

#### 1) 駅前広場・都市計画道路

- ・ 駅への円滑なアクセス環境・生活者や来街者等の安全安心の向上・歩いて楽しい商業地のための道路機能の形成を図ります。

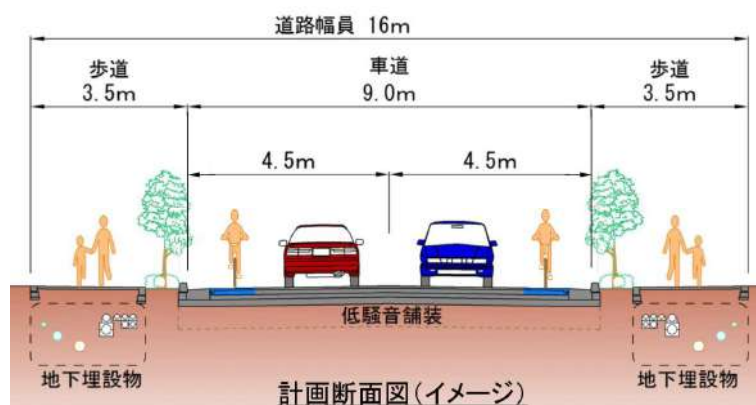
〈駅前広場〉

- ・ 新たな駅前広場は、現在の利用状況を踏まえながら、交通結節としての交通機能に必要な「交通空間」と拠点・交流・景観などの都市の広場機能に必要な「環境空間」を適切に組み合わせながら、都市計画決定面積 2,800 m<sup>2</sup>の整備を図ります。
- ・ 新たな駅前広場の各種機能の確保の上から面積 2,800 m<sup>2</sup>以上が必要となる場合は、適宜、都市計画見直しを検討します。
- ・ 駅前広場への新たな主要アクセス道路は街なか交流軸（（都）氏家喜連川線）になることから、自動車通行の錯綜の解消のために現在の接続道路 4 路線の見直しや交通規制のあり方についても検討します。

〈街なか交流軸【（都）氏家喜連川線】〉

- ・ 街なか交流軸は、本市の将来都市構造の骨格を形成し、市民生活の安全・快適性の向上に寄与する基幹的な都市施設として都市計画決定されたメイン道路であることから、長年の懸案である未整備区間を解消します。
- ・ 都市計画決定されている法線及び幅員 16mを基準に整備を促進しますが、駅までの自動車移動における円滑性・安全性、子供や高齢者など歩行者の安全性、本市の駅前にふさわしい景観性、事業の実現性などから見直しが必要な場合は柔軟に対応します。
- ・ 街なか交流軸の整備に合わせて路線バス見直しや観光温泉バス活用による観光二次交通の提供を促進し、市街地観光施設「瀧澤家住宅」や観光エリアである喜連川市街地周辺と連携した街なかの集客を促進します。

#### 【街なか交流軸（（都）氏家喜連川線）の基準的な幅員構成】





〈(都) 氏家停車場線【県道氏家停車場線】〉

- ・(都) 氏家停車場線（計画幅員 12m、現況幅員 8m）は、街なか交流軸の整備により駅への通過交通の負担軽減を図ることから、地区における補助的な道路と位置づけ、当面は概成済としての現況幅員を維持して道路舗装の再整備や電柱の民地設置等を検討しながら、バリアフリーで歩きやすい環境を実現します。

〈(都) 大通り線【県道上高根沢氏家線】〉

- ・(都) 大通り線（計画幅員 12m、現況幅員 11m）は概成済であることから、当面は歩行空間のカラー舗装などの適正な管理を進め、歩行ネットワークとしての環境を維持します。

## 2) 琴平通り

- ・琴平通り商店街では「商店街の景観形成による通行者数の増加」及び「商店の店前・店内のおもてなし表現の向上による立寄り率・客単価の増加」の一体的推進による活性化を目指し、商店街の景観ホスピタリティ向上事業を継続します。
- ・琴平通りの駅前広場から NTT 前までの区間は、“おもてなし”としてのホスピタリティ表現のある道路（車よりも人を優先した、来訪者が歩いてみたいと思うような道路）へと進化させるために、現在の道路法線を維持しながら、インターロッキングによる道路舗装の美装化を行い、歩行者と自動車が共存する道路として整備します。
- ・街なか交流軸（(都) 氏家喜連川線）の整備により現在の自動車の通過交通が軽減できることから、現在の対面通行から一方通行へ交通規制を変更し、歩行者や買い物客にとっての安全性を向上させます。

### 【道路美装化の事例】



資料：松本市 HP よりお城周辺地区

## 3) 生活道路

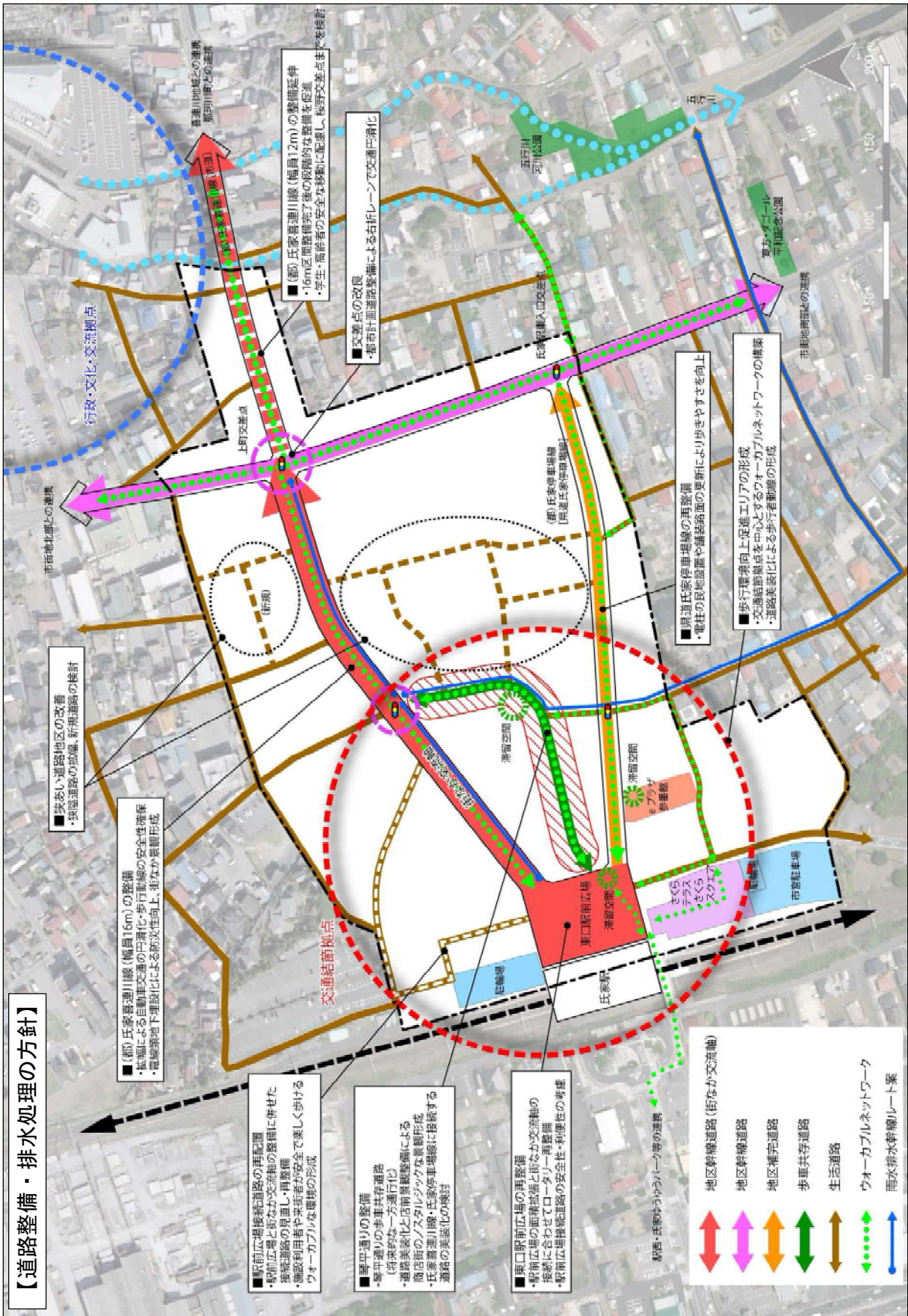
- ・幅員が狭く、緊急車両の通行の支障や災害時の避難経路確保が懸念される生活道路は、住民への用地確保の協力を継続し、適宜、整備出来る箇所からの道路拡幅を図ります。
- ・街なか交流軸（(都) 氏家喜連川線）に合わせて新設や再整備される生活道路については、通学路や買い物などで安全に移動できる幅員の確保を図ります。

#### 4) 歩いて暮らせるまちづくり（ウォーカブルまちづくり）

- ・ 駅を基点とする歩いて暮らせるまちづくりのために、主要な道路を中心に歩行ネットワークを形成します。
- ・ 両側歩道が整備される街なか交流軸（（都）氏家喜連川線）と歩行者を優先する道路づくりとなる琴平通りは、歩行ネットワークの中心軸に位置づけ、歩道や歩行スペース部分を再整備する（都）氏家停車場線・（都）大通り線とともに街なかを歩きたくなる雰囲気づくりを図ります。
- ・ 交通結節拠点の範囲においては、駅前広場及びさくらテラス等既存主要施設の立地による集客が期待出来ることから、歩行環境向上促進エリアに位置づけて、街なか交流軸や琴平通り以外の道路においてカラー舗装等による再整備を検討します。

#### 4. 防災環境に関する基本方針

- ・ 地区中央部における大雨冠水の解消においては、地区周辺の状況も踏まえながら、必要な範囲での雨水排水計画により対応します。
- ・ 本地区においては、東側に近接する五行川への排水施設整備を道路整備と併せながら効率的に実施します。
- ・ （都）氏家喜連川線や生活道路の整備に併せて、密集した老朽建築物の建て替えを促進して、地震等による建物倒壊や火災による延焼を予防します。



**【道路整備・排水処理の方針】**

■ 狭あい道路地区の改善  
 ・緊急道路の確保、新短距離の検討

■ (都) 氏家裏連川橋(幅員16m)の整備  
 ・幅員による自動車交通の円滑化・歩行軸線の安全性確保  
 ・電線地下埋設による防災性向上、街なか景観形成

■ 駅前広場接続道路の再配置  
 ・駅前広場と街なか交差軸の整備に伴った接続道路の自直し・相殺履  
 ・施設利用者や来街者が安全で楽しく歩けるウォーカーフレンド環境の形成

■ 歩通りの整備  
 ・歩通りの共有共有道路(循環的な一方通行化)  
 ・道路美観と歩道歩道整備による商店街のメタリックな景観形成  
 ・氏家裏連川橋、氏家停車場の接続する道路の美観化の検討

■ 東口駅前広場の再整備  
 ・駅前広場の面体拡張と街なか交差軸の接続に合わせてロータリー再整備  
 ・駅前広場接続道路の安全性・利便性の考慮

- 地区幹線道路 (街なか交流軸)
- 地区幹線道路
- 地区補完道路
- 歩車共有道路
- 生活道路
- ウォーカーフレンドネットワーク
- 雨水排水幹線ルート案

■ 交差点の改良  
 ・都市計画道路設置による右折レーンで交通円滑化

■ (都) 氏家裏連川橋(幅員12m)の整備延伸  
 ・16m区間整備完了後の段階的な整備を促進  
 ・学生・高齢者の安全な移動に配慮し、横野交差点まわりの安全性を検討

■ 国道氏家停車場線の再整備  
 ・電柱の民地設置や舗装路面の更新により歩きやすさを向上

■ 歩行空間向上促進エリアの形成  
 ・交通結節地点を中心とするウォーカーフレンドネットワークの構築  
 ・道路美観化による歩行者動線の形成



## 5. 公園・緑地・広場に関する基本方針

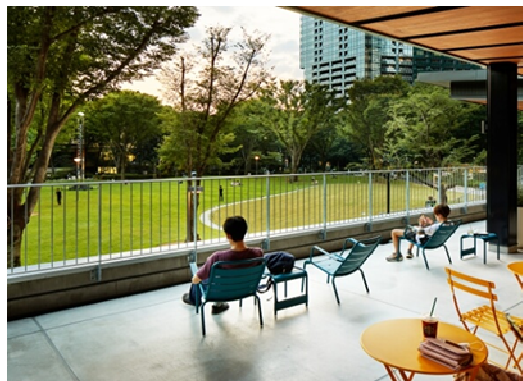
### 〈公園〉

- ・街並みにうるおいを与え、住民や駅利用者、来街者などの憩いと交流の場として利用できる公園を整備します。
- ・施設規模は街区公園レベルとし、特に街なみのうるおいアクセントとして良好な景観づくりに配慮したデザインとします。
- ・場所は街なか交流軸（(都) 氏家喜連川線）の沿道とし、別途検討される新たな公共施設との一体的配置とすることで、街なか交流を促進する新たな拠点形成を図ります。

### 〈緑地・広場〉

- ・ウッドデッキを設置するなど街並みの新たなアクセントとなっている滞留空間は、今後も歩かせるための仕掛けのひとつとして、利用可能な公有地や住民協力による民地への計画的な配置を継続します。
- ・駅前広場、公園、滞留空間、新たな公共施設、また既設のさくらスクエアやeプラザにおいては、計画的に緑地を配置し、適正に管理します。
- ・特に桜の植樹を推進し、駅前から瀧澤家住宅や鬼怒川緑地方面、お丸山公園等の喜連川方面などへの観光行動を誘発するなど、「桜の郷づくり」としての緑化を推進します。

### 【施設・公園の一体整備の事例】



新宿中央公園と一体整備された交流促進施設「シュクノパ」（写真：新宿中央公園 HP より）



愛知県安城市中心市街地拠点施設「アンフォーレ」

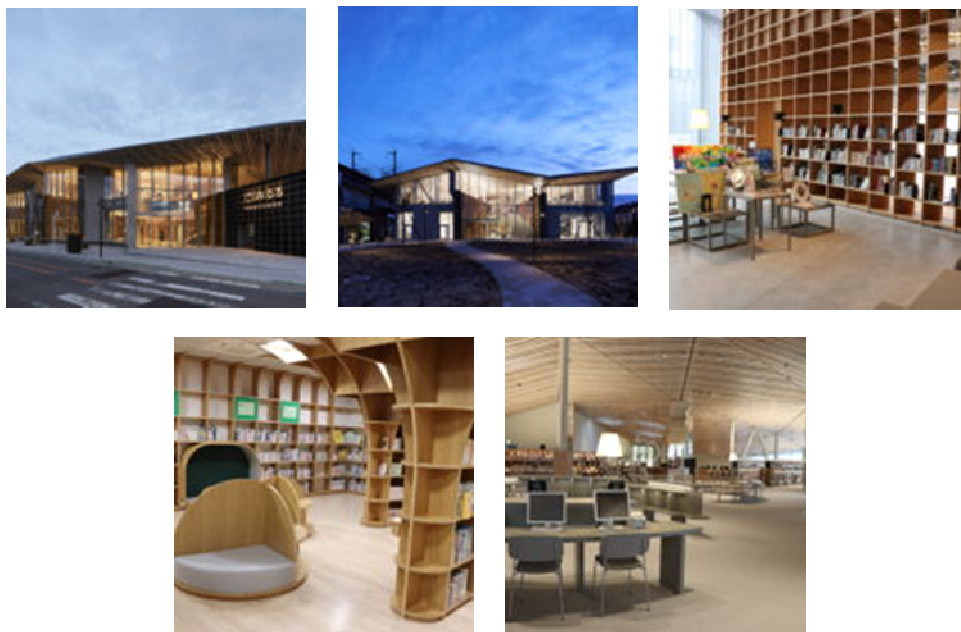
／図書館＋商業施設＋公園から構成（出典：新公民連携最前線 HP より）



## 6. 交流促進施設に関する基本方針

- ・駅前を含む街なかへの新たな人流を生み出す新規の公共施設整備を検討します。
- ・交通結節拠点の駅から行政・文化・交流拠点で市役所等公共施設やさくら清修高への新たなアクセルルートとなる街なか交流軸（（都）氏家喜連川線）の沿道へ配置することで、周辺商店街への波及効果を促します。
- ・具体的な施設について、市公共施設総合管理計画や他都市での先進例をふまえながら、子ども・学生・若者・子育て世代から高齢者まで幅広い利用が期待される施設を関係部局・団体等と協議を進めながら検討します。

### 【交流促進施設の整備事例】



那須塩原市図書館「みるる」／黒磯駅前広場南に隣接（写真：那須塩原市 HP より）



大田原市中心市街地活性化施設「トコトコ大田原」  
／商業施設、子ども未来館、市民交流センター、  
図書館から構成（写真：大田原市 HP より）

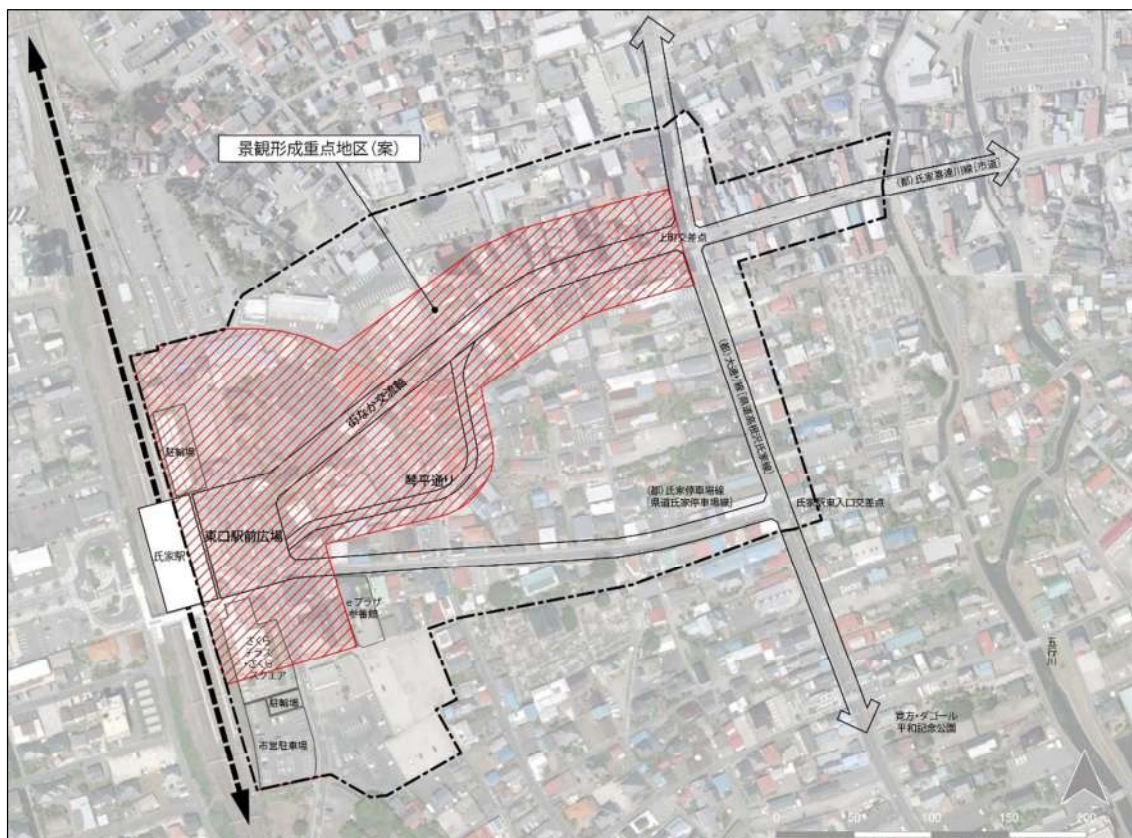
## 7. 景観形成に関する基本方針

- ・本地区は、氏家駅東に広がる中心市街地において、街なか交流軸（(都) 氏家喜連川線）、駅前広場、琴平通り、交流促進拠点などの各種整備事業により、暮らしとにぎわい、新しさと懐かしさが調和する魅力な街なみづくりが行われる地域です。
- ・特に街なか交流軸と琴平通り及び駅前広場は市を代表するにぎわい空間とすることから、都市の顔にふさわしい風格と落ち着きのあるシンボリックな道路を実現するために、舗装や道路付属物や緑化などに配慮した景観形成に取り組みます。
- ・街なみを構成する沿道の建築物・工作物・屋外広告物においても景観コントロールが求められることから、新たな公共施設整備では手本的なデザインを検討し、民間施設に対しては整備主体である住民や関係事業者等との協力体制を構築します。
- ・その具体策として、これから新たに創出される景観を保全活用し、駅前にふさわしい良好な街なか景観を形成するために、景観計画にもとづく「景観形成重点地区」の指定を検討します。
- ・街なか交流軸（(都) 氏家喜連川線）、琴平通り、駅前広場などの主要道路の沿道を対象区域として、建築物や工作物に関する行為の制限や屋外広告物に関する行為の制限を検討し、住民・民間事業者と行政による協働の景観づくりを図ります。

### 【主な建築物・工作物の行為の制限】

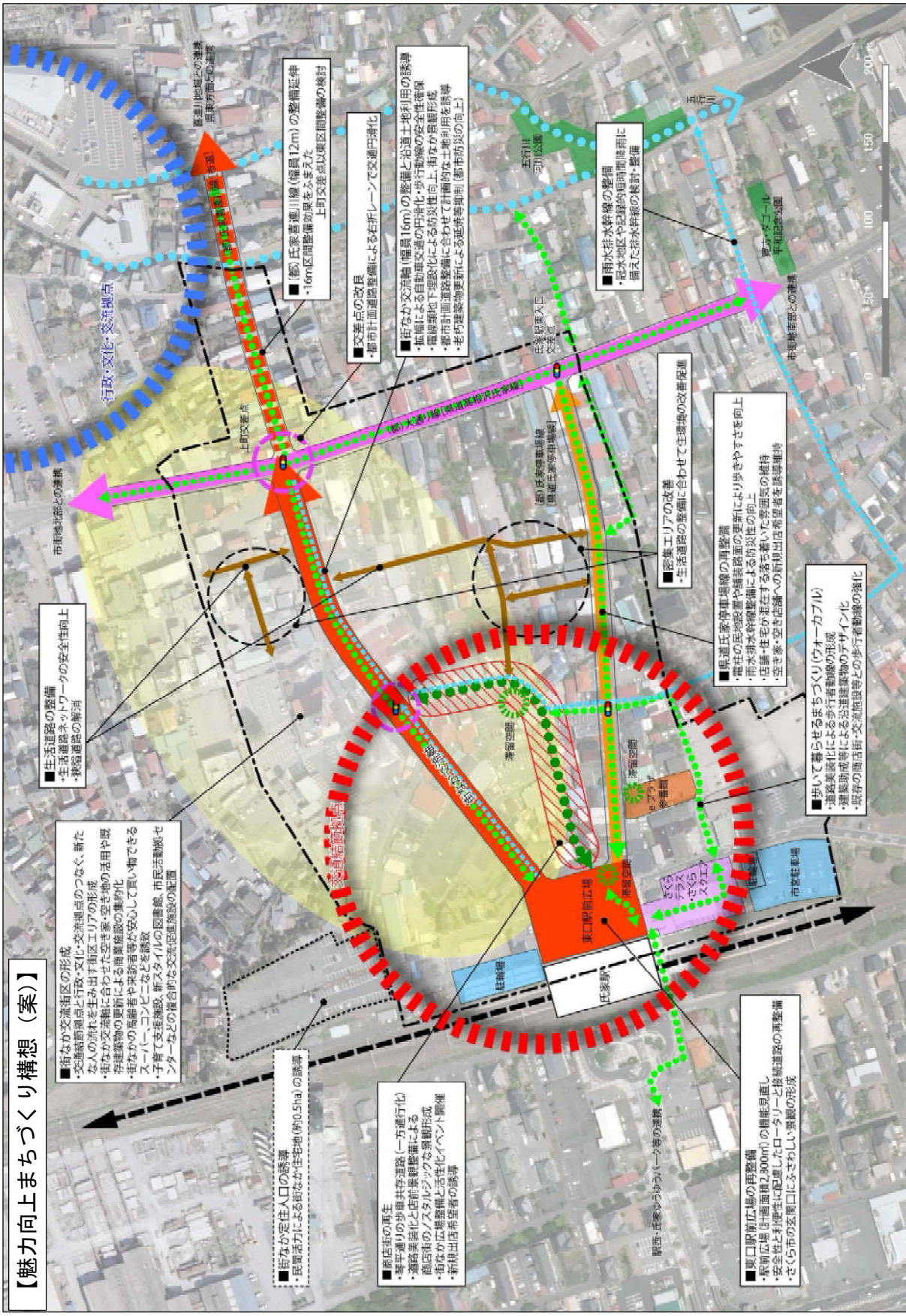
制限の項目	建築物・工作物について				緑化について		
	建築物の形態意匠			形態		設備機器	照明
	色彩	位置	意匠				

### 【景観形成重点地区の想定区域】





# 【魅力向上まちづくり構想(案)】



**■街なか交流街区の形成**  
 ・交通結節点と行政・文化・交流拠点のつなぐ、新たな人の流れを生み出す街区エリアの形成  
 ・街なか交通軸に合わせた空き家・空き地の活用や既存建築物の更新による商業機能の集約化  
 ・街なかの高齢者や来訪者が安心して買い物ができるスーパー、コンビニなどを誘致  
 ・子育て支援施設、新スタイルの図書館、市民活動センターなどの複合的な交流促進施設の配置

**■街なか定住人口の誘導**  
 ・民間活力による街なか住宅地(約0.5ha)の誘導

**■商店街の再生**  
 ・準大通りの歩車共有道路(一方通行化)  
 ・商店街の活性化と駅前景観整備による商店街のノスタルジックな景観形成  
 ・街なか広場整備と活性化イベント開催  
 ・新規出店希望者の誘導

**■駅前広場の再整備**  
 ・駅前広場(約2,800㎡)の機能見直し  
 ・安全と利便性に配慮したロータリーと接続道路の再整備  
 ・さくら市の玄関口にふさわしい景観の形成

**■生活道路の整備**  
 ・生活道路ネットワークの安全性向上  
 ・歩道整備

**■街なか交通軸(幅員16m)の整備と沿道土地利用の誘導**  
 ・幅員による自動車交通の円滑化・歩行動線の安全性確保  
 ・都市計画道路整備による防災性向上、街なか景観形成  
 ・都市計画道路整備に合わせて計画内の土地利用を誘導  
 ・老朽建築物更新による延滞等抑制(都市防災の向上)

**■(仮)氏家普通川橋(幅員12m)の整備延伸**  
 ・1.6m区間整備効果をもたせ、上町交差点以東区間整備の検討

**■交差点の改良**  
 ・都市計画道路整備による右折レーンで交通円滑化

**■雨水排水幹線の整備**  
 ・冠水地区や冠水の頻発する雨に備えた排水幹線の長尺・整備

**■商業エリアの改善**  
 ・生活道路の整備に合わせて生活環境の改善促進

**■馬道氏家停車場線の再整備**  
 ・馬道の民地設置や線路断面の更新により歩きやすさを向上  
 ・雨水排水幹線整備による防災性の向上  
 ・店舗・住宅が滞在する落ち着いた雰囲気・歩道の維持  
 ・空き家・空き店舗への新規出店希望者を誘導維持

**■歩いて暮らせるまちづくり(ウォーカーブル)**  
 ・道路美観化による歩行者動線の形成  
 ・緑陰形成等による歩行者動線のデザイン化  
 ・既存の商店街・交流拠点等との歩行者動線の強化



## 第7章 事業実施の方針

### 1. 優先事業の考え方

- ・本基本構想における「地区の将来像」の実現を目指して、計画的、段階的に取組を進めていきます。
- ・また、関連する本市の計画や街づくり事業との連携と実現性を考慮し、優先的に取り組む事項を判断していきます。

#### 1) まちづくり優先度の考え方

- ・本地区の整備優先度は、以下の考え方をもとに、目標年次として概ね20年以内に実施が可能なまちづくりを基本として考えます。

#### 【整備優先度の考え方】

##### ①緊急性の高い事項

安全な歩行環境の整備などの住民や来訪者の安全・安心やまちの顔である中心市街地としての活性化に資するメニューを優先します。

##### ②実施が計画されている事項

関連する本市の実施計画等に位置づけられた施策を優先します。

##### ③住民からの意見があり、整備効果が大きい事項

住民意向調査、住民意見交換会等であがった住民意見・要望を踏まえ、継続的に検討し、整備効果が大きいと考えられるメニューを優先します。

#### 2) 整備の進め方

- ・整備優先度の考え方と、まちづくり対象となる施設や整備方針等にもとづき、本地区を3つのエリアに分けて、各々の整備の進め方を整理します。
- ・事業実施の基本的な時間軸については、  
 短期：5年後      中期：10年後      長期：20年後  
 を目安として、概ねの工程を整理します。

エリア	短期 5年後	中期 10年後	長期 20年後
琴平通り活性化促進エリア	 工事の実施		
街なか交流軸形成エリア	 計画・地元調整・申請	 工事の実施	
街なか環境改善エリア		 計画・地元調整 ・用地取得	 用地取得・工事の実施
雨水排水対策	 計画	 工事の実施	



## ■琴平通り活性化促進エリア

- ・琴平通りの商業空間としての個性を活かし、滞留空間整備や道路の美装化・店前景観整備などの改良型のまちづくりを実施するエリアです。
- ・琴平通りと県道氏家停車場線の駅前交差点や琴平通りキャンディ跡地等のオープンスペースでは滞留空間整備を実施しており、今後も、幅員が不足しているカーブ状の道路を個性として活かす魅力づくりなど、既存中心商業地としての時間の流れとストックの活用による潜在的な魅力見直しの事業を継続して展開するものであり、早期にまちづくり効果の発現を目指します。
- ・また、街なか交流軸（（都）氏家喜連川線）と駅前広場の整備完了に合わせ、一方通行化を実施することで歩行者と車が共存する、より質の高い買い物空間へと発展させていきます。
- ・道路冠水の解消については、周辺市街地を含む雨水排水対策に合わせて総合的に解消していくものとします。
- ・空き店舗のほとんどが店舗併用住宅であり流動化が進まなかった現状を踏まえ、生活空間と事業空間を分離するための新たな補助制度を創設し解消を図ります。
- ・空き地などの低未利用地は街の魅力の低下を招くことになることから、商店街と連携し利活用の方策を検討します。
- ・美装化された空間を商店街の売上に繋げるため商店街と連携して、休日等の歩行者天国を試行的に実施します。

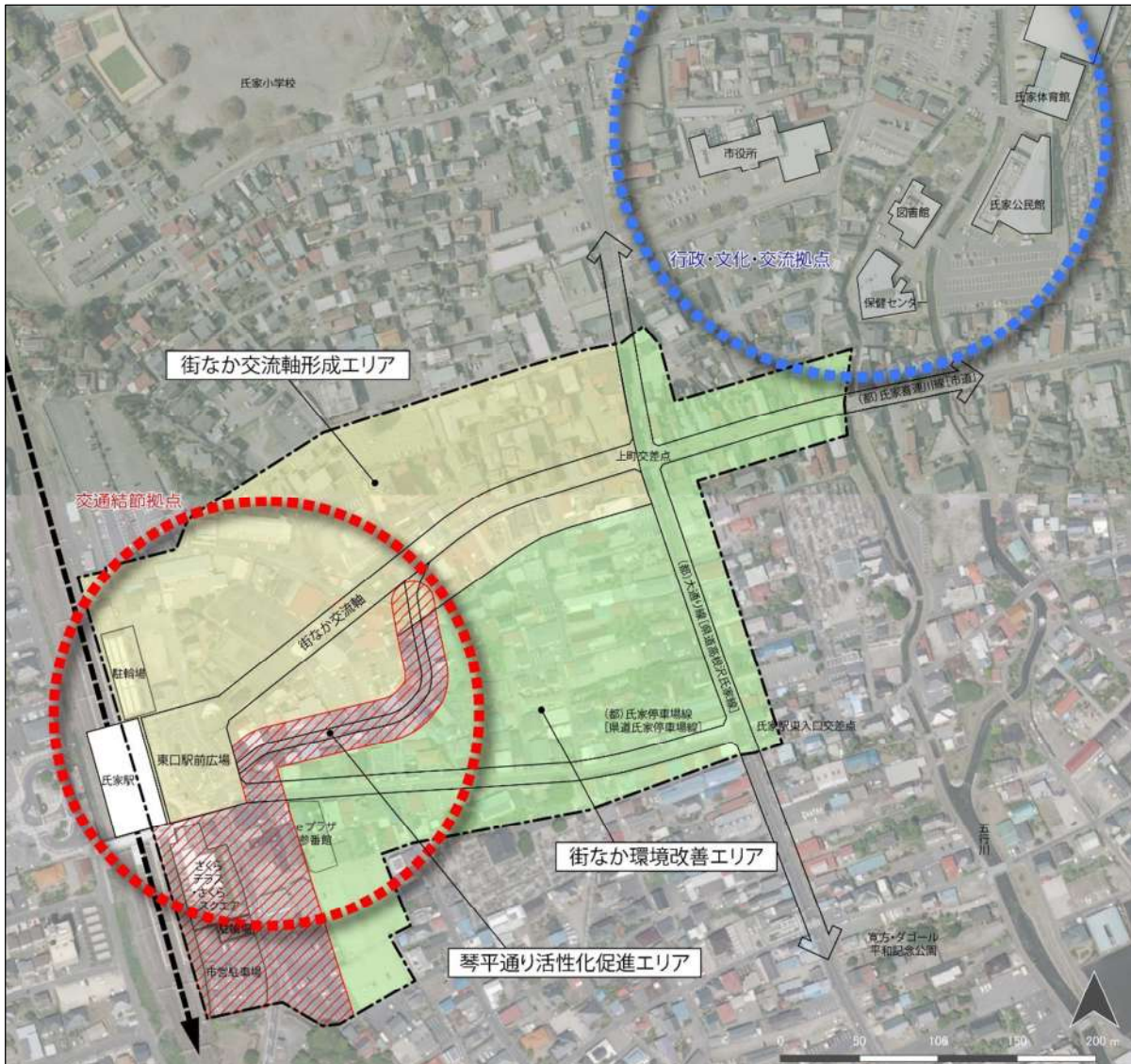
## ■街なか交流軸形成エリア

- ・街なか交流軸である都市計画道路「氏家喜連川線」と公共交通拠点である「駅前広場」の整備を中心に改造型のまちづくりを実施するエリアです。
- ・（都）氏家喜連川線の16m幅員を確保するため、N T T前より東側区間は現道の拡幅、西側区間では新設の整備となることから、道路用地の確保に合わせて、その影響範囲となる沿道の土地利用誘導と生活環境の維持・改善を一体的に推進します。
- ・特に氏家駅と市役所等の公共施設のアクセス機能となる街なか交流軸の沿道は、人流を高めるうえで、交流促進拠点を配置する最適な候補地として位置づけます。
- ・駅前広場はより利便性と安全性、加えて本市の玄関口に相応しい景観性に配慮するために、現況よりも広い面積での整備を推進します。
- ・また、公共交通拠点としての交通空間と環境空間を形成するために必要な駅前広場の面積の確保、安全性向上のためのロータリー接続道路の再考においては、新規道路となる（都）氏家喜連川線の機能分担を考慮した一体的な交通環境を構築することが求められます。

## ■街なか環境改善エリア

- ・現在の居住地や商業地の環境改善を図る改良型のまちづくりを実施するエリアです。
- ・県道氏家停車場線や県道上高根沢氏家線は都市計画道路（幅員 12m）として概成改良済みであり、交通量の処理において緊急を要する状況ではないことから、現況幅員での供用を継続するものとします。
- ・県道氏家停車場線においては、街なか交流軸（（都）氏家喜連川線）の整備により自動車交通量が減少することから、歩行部の舗装整備や電柱の民地移設など進め、歩きたくなる中心市街地としての環境向上を図ります。
- ・狭幅員である生活道路の改善は、各沿道での建物建て替えや空き家・空地対策に合わせた用地取得や土地所有者への用地協力を要請しながら、改善を継続的に実施することで、エリア全体としての防災性・安全性の強化につなげます。

### 【整備エリアの設定】



## 2. 事業手法の考え方

- ・各エリアのうち、短期・中期での整備を目指す「街なか交流軸形成エリア」の事業手法に関する基本的な考え方を整理します。
- ・なお、短期での整備完了を目指す「琴平通り活性化促進エリア」においては、現在実施している事業を継続するものです。

### 1) (都) 氏家喜連川線及び駅前広場の事業手法

- ・都市計画道路の整備手法には、主に用地買収方式と区画整理方式の2つの方法があり、通常の街路事業では、用地買収方式が用いられます。
- ・(都) 氏家喜連川線及び駅前広場の整備は、交通環境及び生活環境の向上とともに、本市の中心市街地にふさわしいにぎわい環境の形成を目指すことから、道路整備の効果として土地利用の誘導性が求められます。
- ・事業手法の選定にあたっては、対象となる権利者との詳細な意向調整と用地買収方式と区画整理方式の長所・短所、財源の確保などの多面的な条件整理により決定するものとします。

#### 【用地買収方式と区画整理方式の概要】

種類	用地買収方式	区画整理方式
手法の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路区域内の必要な土地に限定して買収し、その際に支障となる物件等（建物や塀など）に対しては、金銭で補償することから、最も経済的な手法といえます。</li> <li>・都市計画道路区域外の土地（残地）は買収されずにそのまま残ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路にかからない土地も区画整理区域に含めて都市計画道路を整備するとともに、接続される必要な区画道路も合わせて整備されます。</li> <li>・より広い面的な範囲での事業となることから、用地買収方式に比べて、権利者が増えることで合意形成に時間を要し、事業費が多くかかる</li> </ul>
沿道のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道の場所によっては、奥行の浅い土地や不整形な土地が残されたり、小規模な土地が残されるなど、地権者との合意形成や道路整備後の土地利用、まちづくり等の面で問題が生じる場合があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地が整形化されて道路に面するようになることから、沿道の土地は建物の敷地として利用しやすくなり、また、区画道路の同時整備による地区全体の道路体系が整えられ、計画的な沿道のまちづくりが実現しやすくなります。</li> </ul>
権利者視点による メリット ・デメリット	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路用地の現金での買収してくれる</li> <li>・代替地や移転先を自由に選べる</li> <li>・5千万円控除か代替資産を選択できる</li> </ul> <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・残地が少なく、不整形になることがある</li> <li>・残地に残れない場合は地区からの移転となる</li> <li>・残地の買取りがない</li> <li>・借地権、抵当権の解消が必要な場合がある</li> </ul>	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者がおおむね同じ位置に残れる</li> <li>・全部の宅地が道路に面するようになる</li> <li>・宅地が整形化される</li> <li>・借地権、抵当権は解消しないで土地を動かせる</li> <li>・土地の入れ換えに税金がかからない</li> </ul> <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路用地は権利者全員で負担する（減歩）</li> <li>・未同意者がいると事業が進まなくなる</li> </ul>

## 【区画整理方式の種類】

区画整理方式の主な事業	概要
土地区画整理事業（従来型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、公園等の公共施設を整備・改善し、宅地の利用の増進を図る事業。</li> <li>公共施設が不十分な地区では地権者からの減歩にて道路用地・公園用地等を確保する手法。</li> </ul>
都市再生区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新を推進するための土地区画整理事業に対して、社会資本整備総合交付金により支援。</li> <li>採択要件により交付率を嵩上げ。</li> <li>県内の実施例は、佐野市駅南公園西地区。</li> </ul>
沿道区画整理型街路事業（沿区）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路を中心とする帯状の地区について、公共施設管理者負担金制度を活用して都市計画道路を整備するとともに、沿道の1街区を同時に整備することにより、街路と沿道の一体的整備を図る手法。</li> <li>施行区域は基本的に5ha未満。</li> <li>施行区域を都市計画決定。</li> <li>都市計画道路区域内の土地所有者等の多くが現地残留を希望する地区、街路整備と併せて沿道活性化を図る地区、幹線街路未整備と生活道路等が狭小で交通上又は防災上支障のある地区などで実施。</li> <li>県内の実施例は、足利市中橋通り東地区・八柵東部地区、矢板市鹿島町地区、益子町城内坂地区。</li> </ul>
沿道整備街路事業（沿街）	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿区を用いても事業化が困難な地区を対象に用いられ、道路沿道区域の土地の先行取得と地権者意向に基づいて換地により代替地の斡旋等を行う「同意施行者」に対して、公共施設管理者負担金制度を活用する整備手法。</li> <li>敷地単位の土地区画整理により都市計画道路を整備。</li> <li>都市計画決定は不要。</li> <li>個人施行のため強制力はなく、税制面でも都市計画道路の区域外の土地買収の場合は5千万円特別控除の適用なし。</li> <li>都市計画道路区域内の土地所有者等の多くが現地残留希望を持っている地区、沿道において一定の基盤整備がなされている地区などで実施。</li> <li>県内の実施例は、宇都宮市雀宮駅西口地区、日光市下今市駅前地区、芳賀町祖母井中央地区。</li> </ul>

## 2) 交流促進施設及び公園の事業手法

- 街なかの人流を促進するために、街なか交流軸の沿道土地利用として交流促進施設が検討され、その整備においては行財政の負担軽減として国支援策を積極的に活用することが求められます。
- 本地区のような駅を中心とする都市環境の形成においては、「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（概ね5年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度「都市構造再編集中支援事業」が有効と考えられます。
- 施設としては子育て支援・市民活動・図書館等の機能が候補として挙げられること



から、交付対象の条件と照らし合わせながら、今後、整備すべき具体的な施設内容について関係部局との調整を進めるものとします。

- ・公園整備においても、交流促進施設との一体整備を進めることで、都市構造再編集中支援事業での対象事業として位置づけていきます。

**【都市構造再編集中支援事業の概要】**

項目		概要
事業主体		・市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等
国費率		・1/2（都市機能誘導区域内）、45%（都市機能誘導区域外）
対象事業		<p>〈市町村、市町村都市再生協議会〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業</li> </ul> <p>【基幹事業】道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設、都市機能誘導区域内の誘導施設（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設）、土地区画整理事業等</p> <p>【提案事業】事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）</p> <p>〈民間事業者等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設の整備</li> </ul>
施行地区		・都市再生整備計画の区域が立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」及び「居住誘導区域内」に定められている地区
交流促進施設としての可能性	高次都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域交流センター</li> <li>・観光交流センター</li> <li>・まちおこしセンター、</li> <li>・子育て世代支援センター 等</li> </ul>
	都市機能誘導区域内の誘導施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 医療施設 特定機能病院、地域医療支援病院、病院（特定機能病院及び地域医療支援病院を除く。）、診療所、調剤薬局</li> <li>2) 社会福祉施設 「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設</li> <li>3) 教育文化施設 認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館相当施設</li> <li>4) 子育て支援施設 乳幼児一時預かり施設（一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る。）及びこども送迎センター（広域的保育所等利用事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る。）</li> </ol>

### 3) 新規出店促進に関する支援

- ・ 中心商業地にふさわしい買い物の場の維持するために、空き店舗を活用した新規出店希望者への支援策を実施します。
- ・ 空き店舗調査及び商店街アンケートの結果、中心市街地に店舗併用住宅の空き店舗が増加している状況であることから、閉店状態の店舗併用住宅について店舗部分を貸しやすくするため、「店舗併用住宅等改修事業」を新設します。(担当：商工観光課。令和4年4月1日より適用)

#### 【新規出店促進に関する支援策の概要】

補助金の事業区分	交付対象の事業内容	補助額	交付の相手方
新規出店事業	空き店舗の家賃	1年分の家賃の1/2 (上限25万円)	1 個人又は法人で、 小売業、飲食業又は生活関連サービス業を営む方 2 法人格を有するまちづくり団体で市内の地域活性化に取り組む者
	空き店舗の改装費	改装費の1/2 (上限40万円)	
店舗併用住宅等改修事業	生活空間と事業空間の分離に要する経費	新規出店事業の実施と同時に行う店舗併用住宅の改装費の1/2 (上限40万円)	中心市街地における下記の者 1 空き店舗の所有者 2 仲介を行う不動産管理事業者 3 空き店舗出店者