

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」

●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

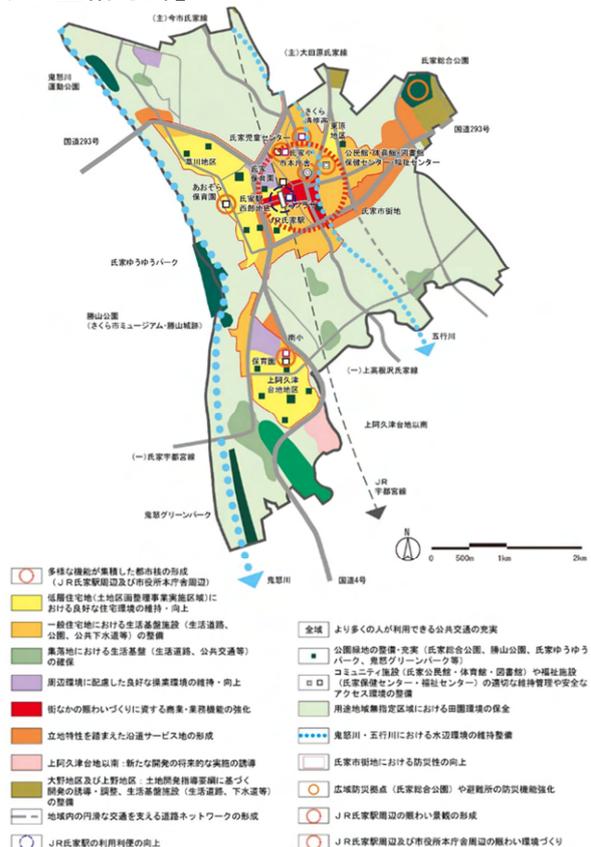
⑤街なか交流環境の充実

- ・街なかへの誘客イベントの維持・充実

【市の将来都市像】



【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

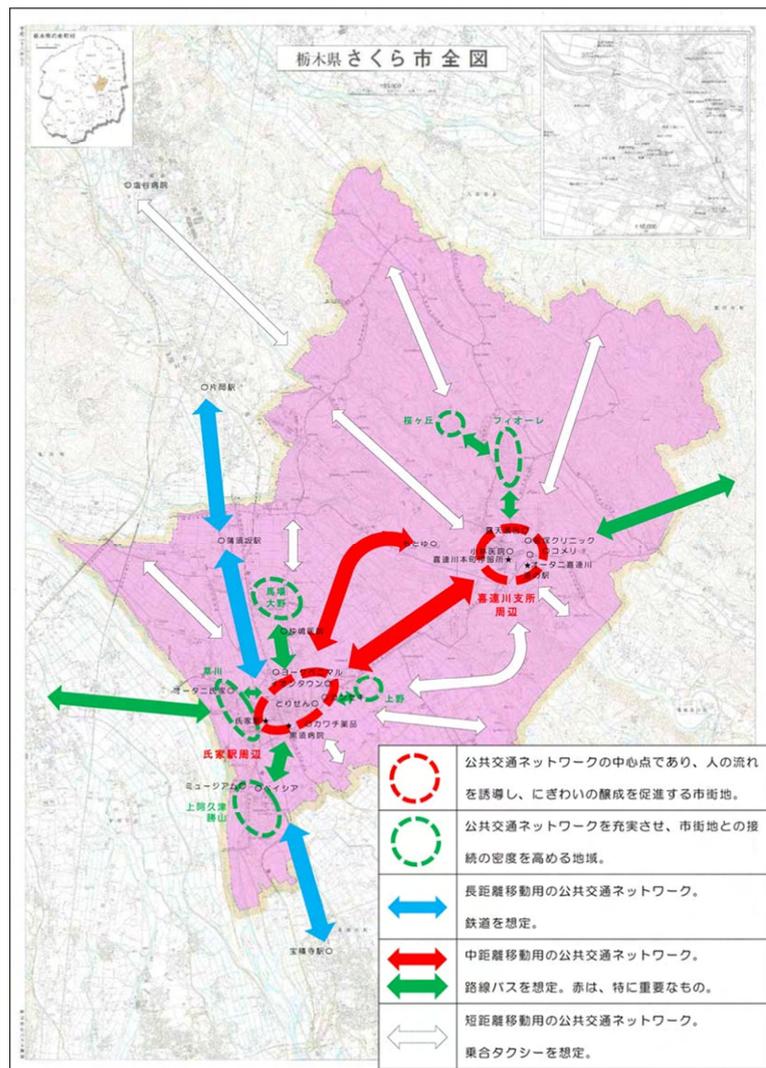
〈方針3：いつまでも継続できる公共交通〉

- ・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

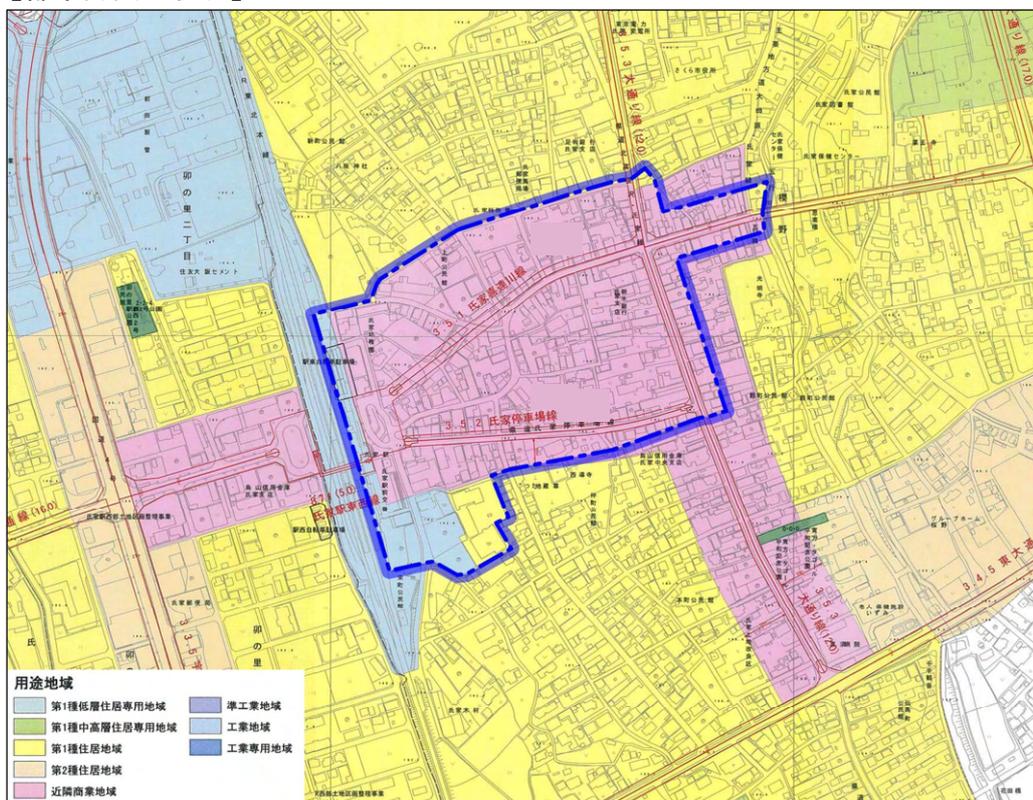
1) 用途地域

- ・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】

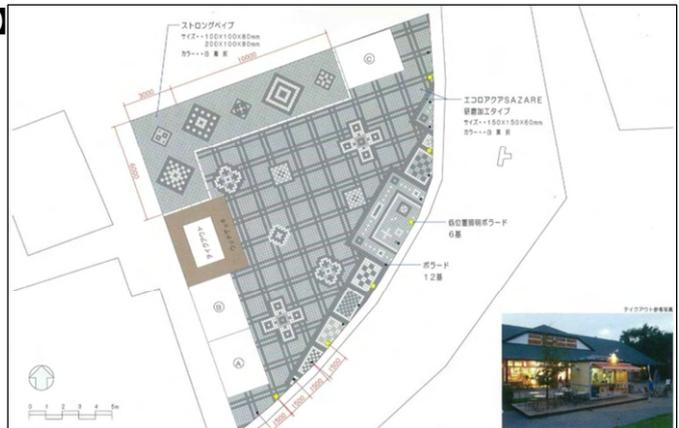


テラス楽～座



美装化した氏家駅前

【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。

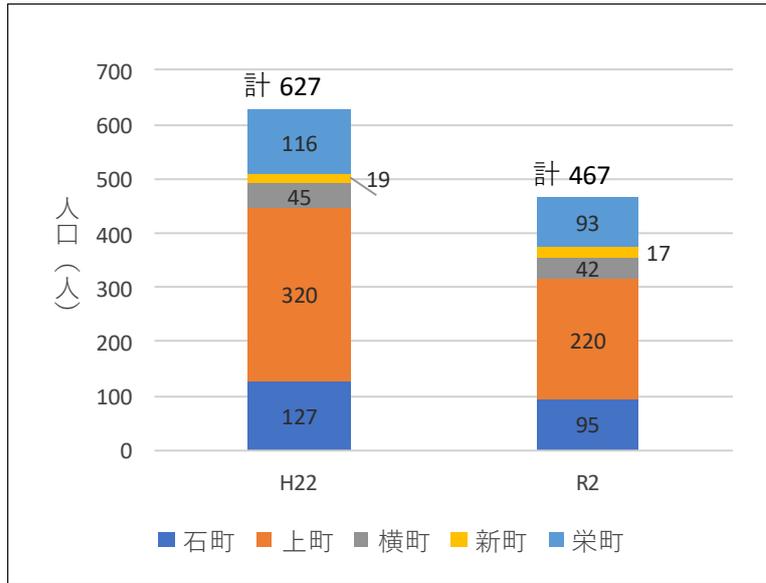
【行政区・商店街】



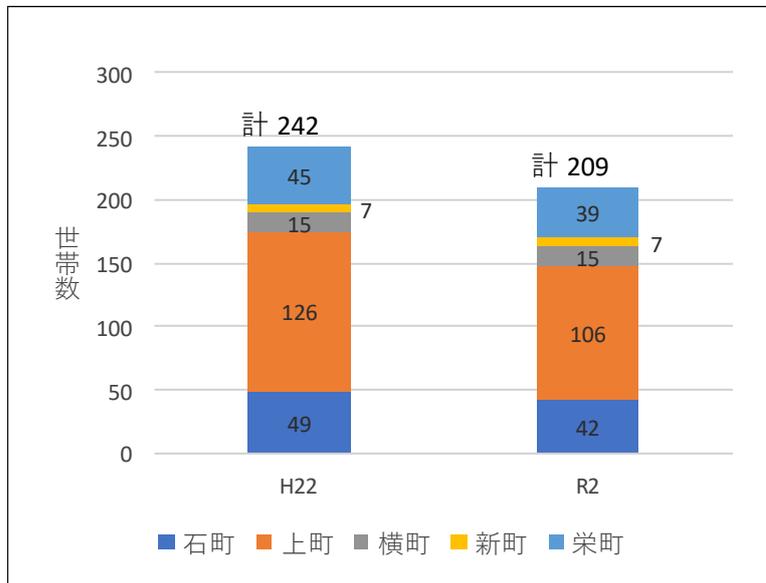
2) 人口

- ・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。

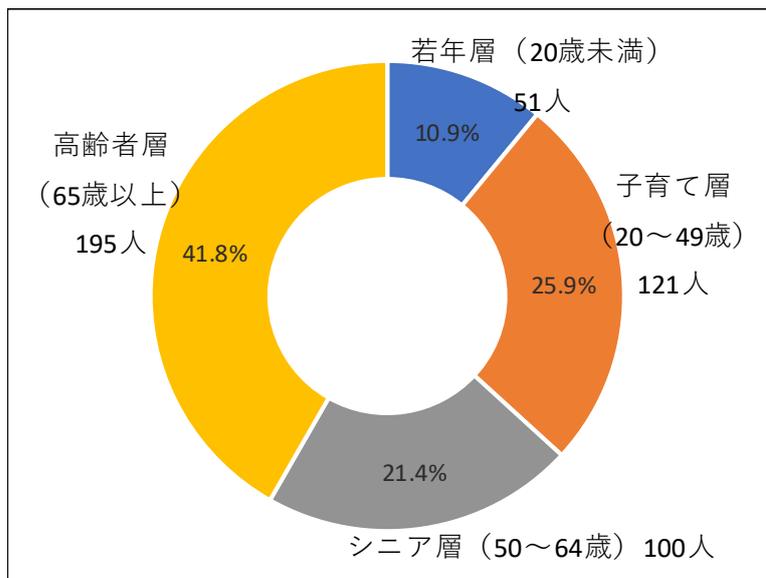
【地区の人口】



【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。

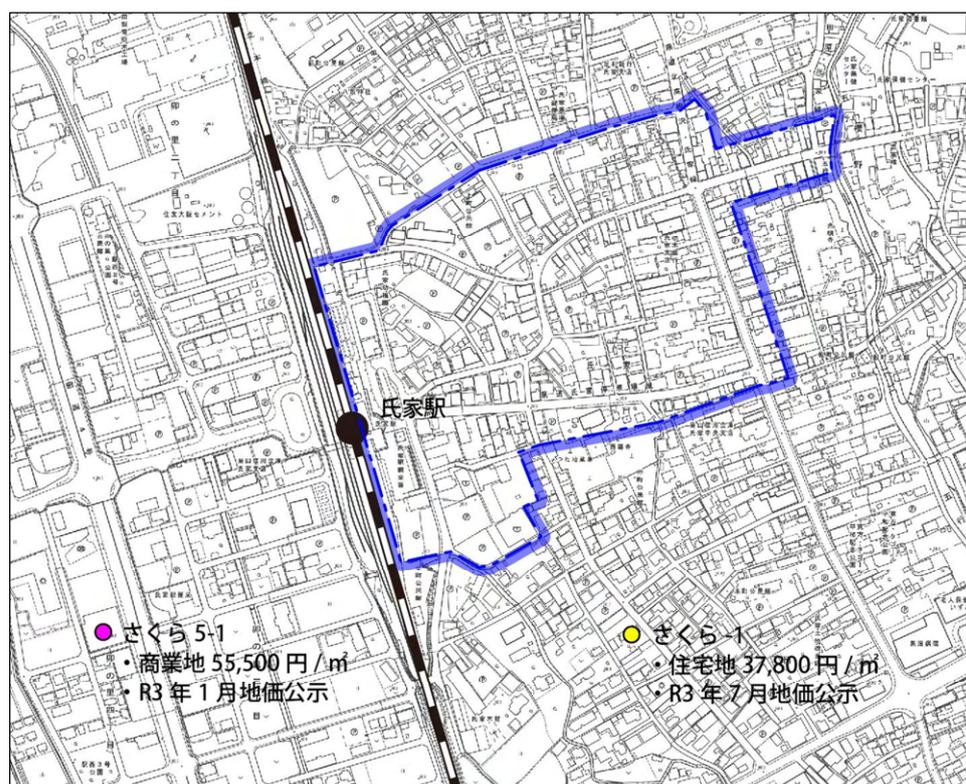
4) 地価

- ・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

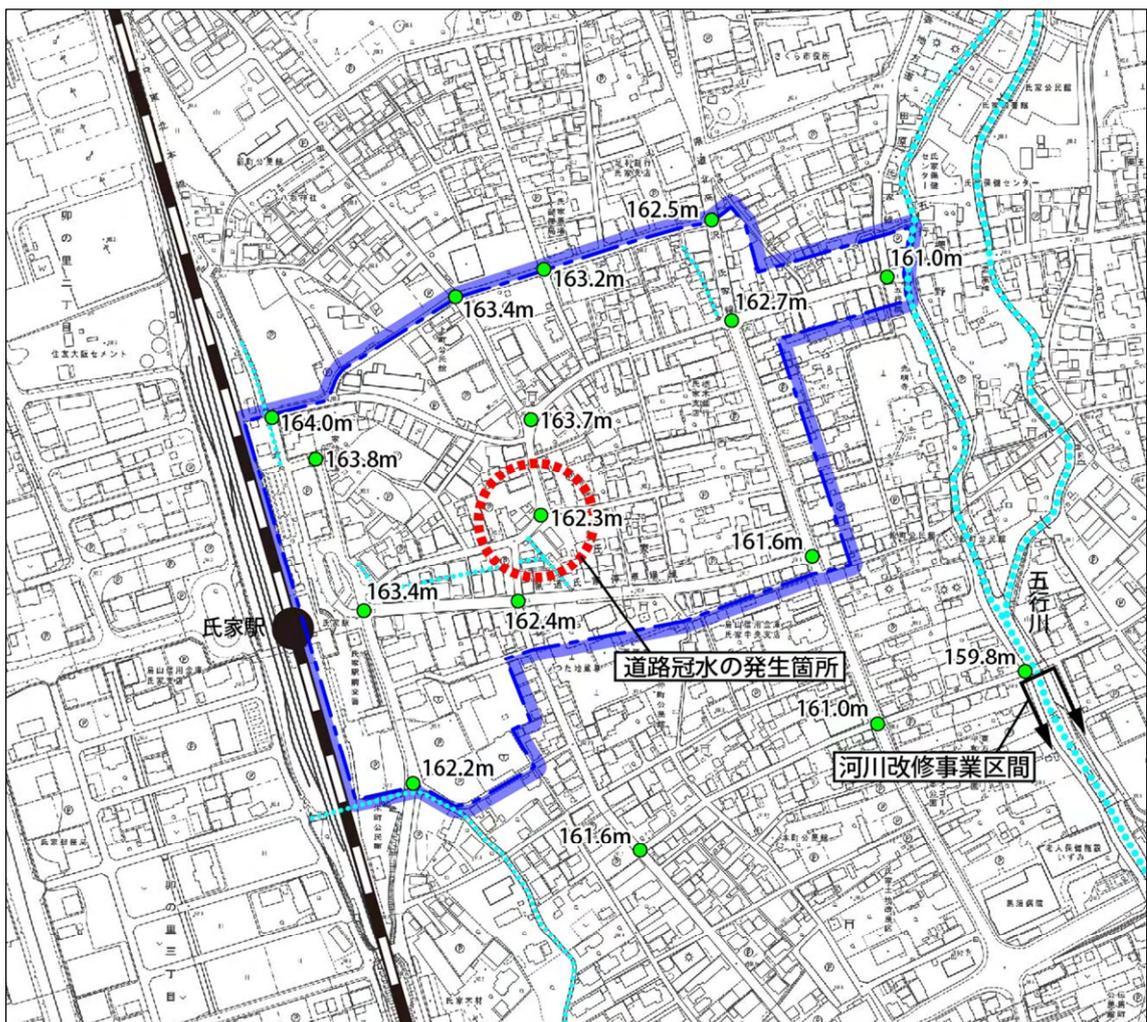


5. 物的な状況

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民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

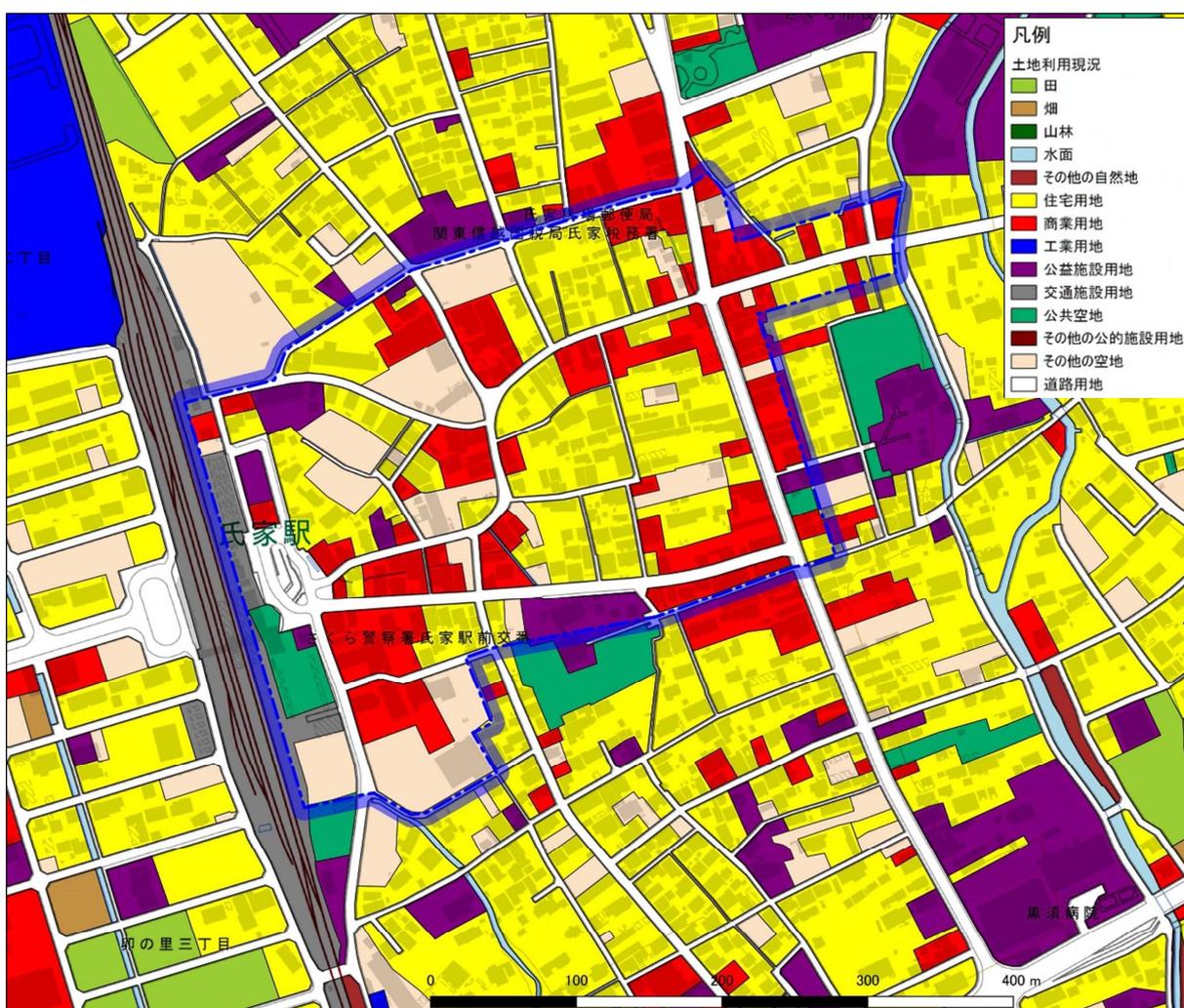
- ・本地区内の土地利用は、「住宅用地」「商業用地」「その他の空地」が多くを占めています。
- ・県道氏家停車場線、県道上高根沢氏家線、及び琴平通り（市道U2-28号）に沿って商業用地が広がり、その背後が住宅用地となっています。
- ・その他の空地については、その多くが駐車場利用で氏家駅の周囲に点在しているほか、琴平通り沿道には大規模な未利用地がみられます。

【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】

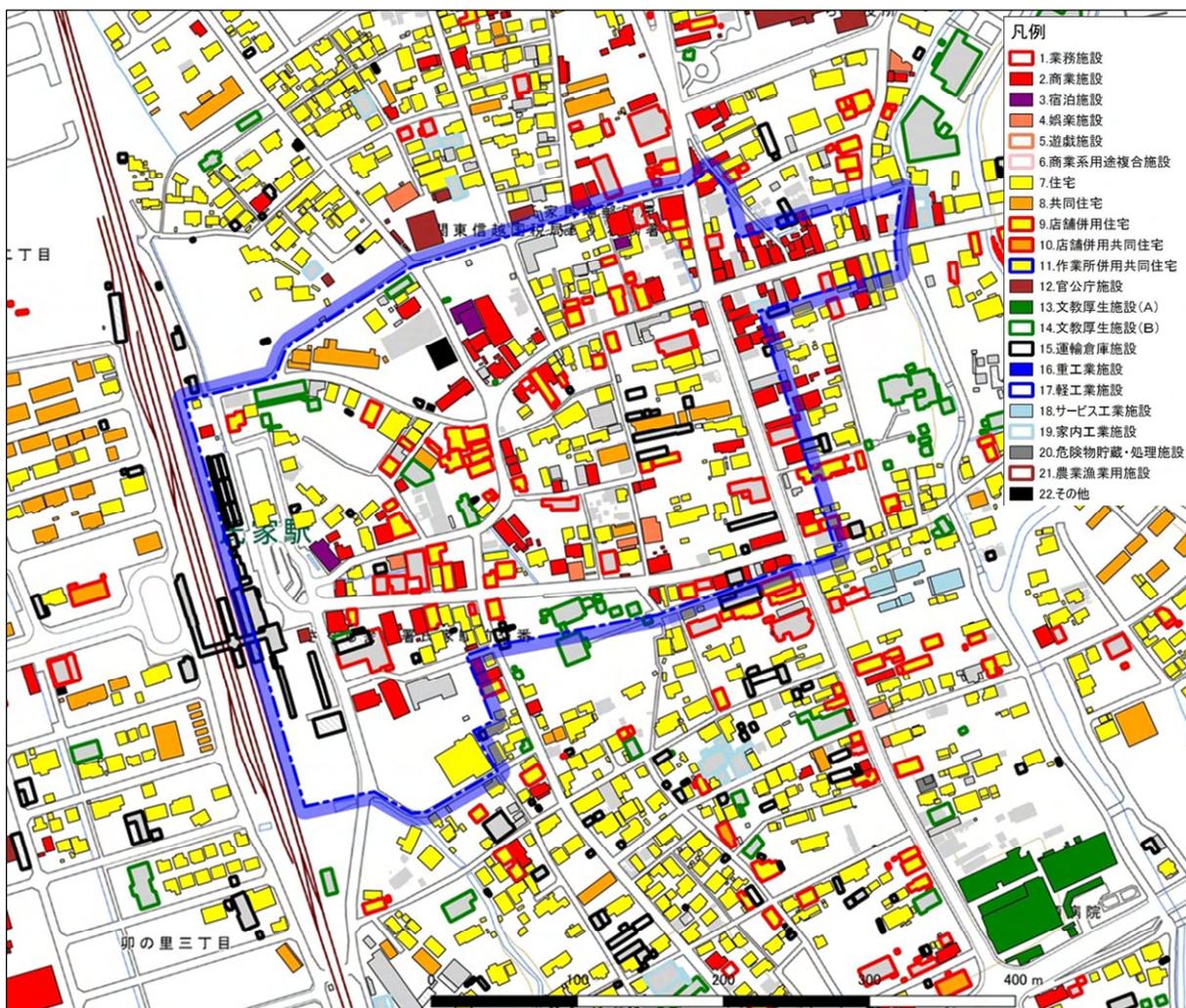


資料：都市計画基礎調査（H28年度）

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】

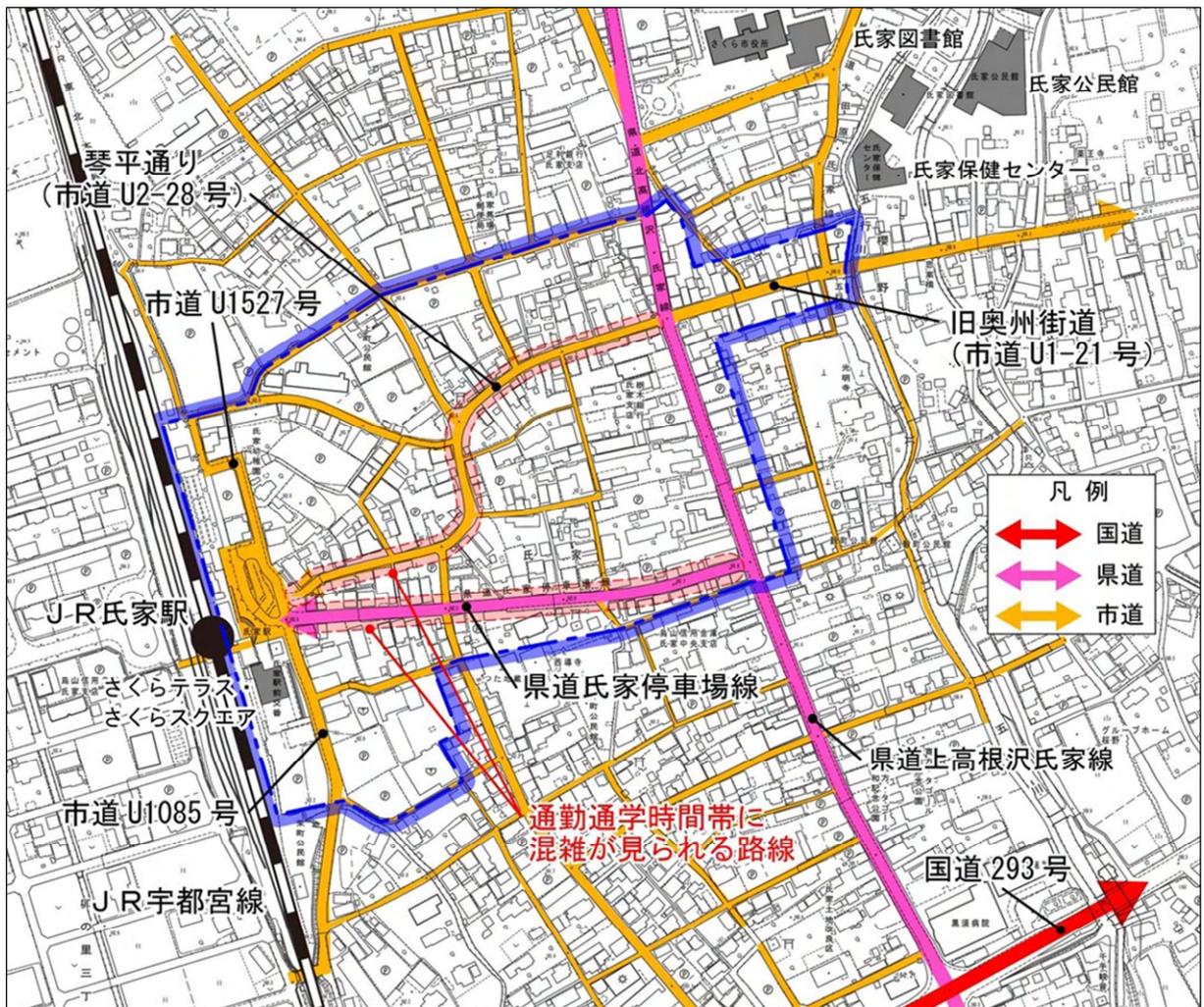


資料：都市計画基礎調査（H28年度）

4) 交通環境

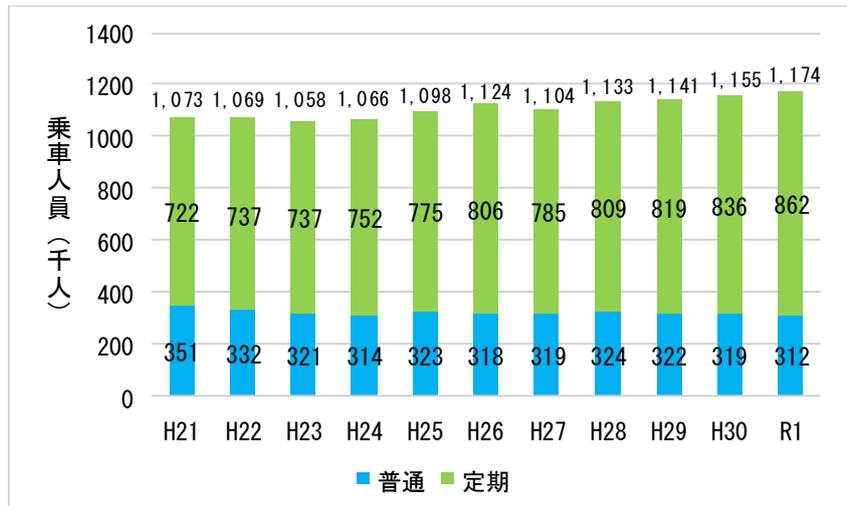
- ・本地区の主要な道路は、県道上高根沢氏家線、県道氏家停車場線及び琴平通り（市道 U2-28 号）の 3 路線です。
- ・歩道整備済みは県道上高根沢氏家線と駅前広場に接する市道 U1085 号及び U1527 号となっています。
- ・県道氏家停車場線は歩道未整備であることから歩行者・自転車通行帯のカラー舗装化を行っていますが、電柱により円滑な歩行環境が確保出来ていない状況です。
- ・琴平通りは、幅員が 5.5m 未満の区間であることや歩道部の電柱などにより十分な歩行空間を確保出来ていない状況であり、買い物環境としても安全性に課題があります。
- ・また、通勤通学の送迎時間帯には車の混雑が常態化しており、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

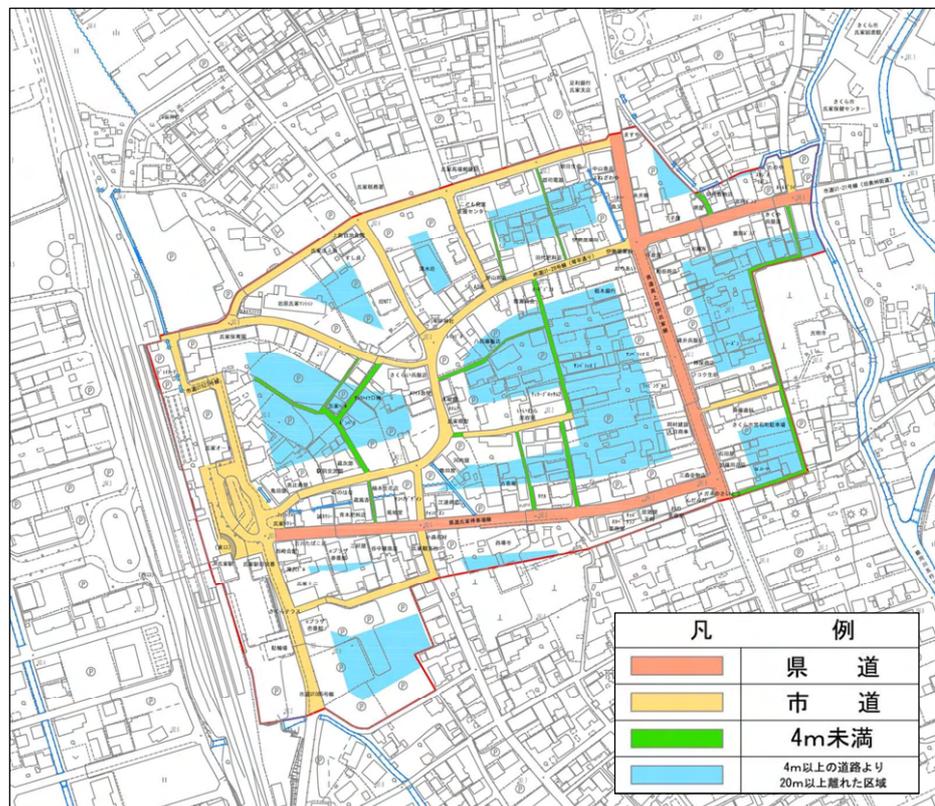
【氏家駅乗車人員の推移】



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】



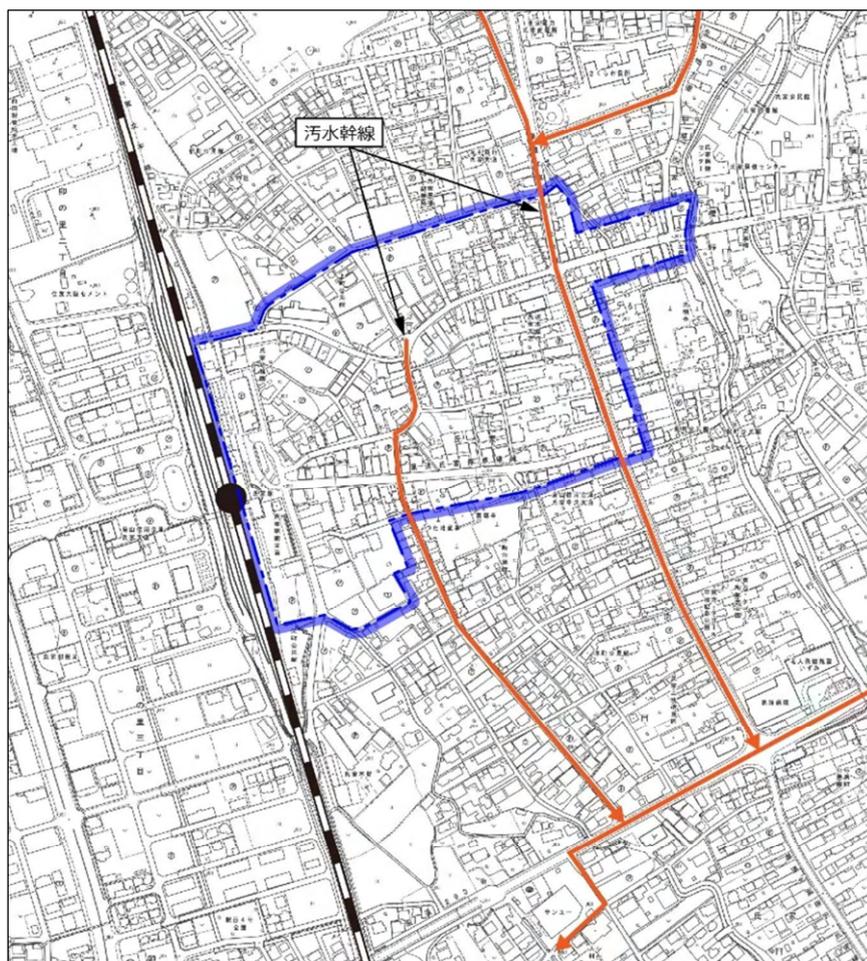
5) 公園緑地等

- ・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】

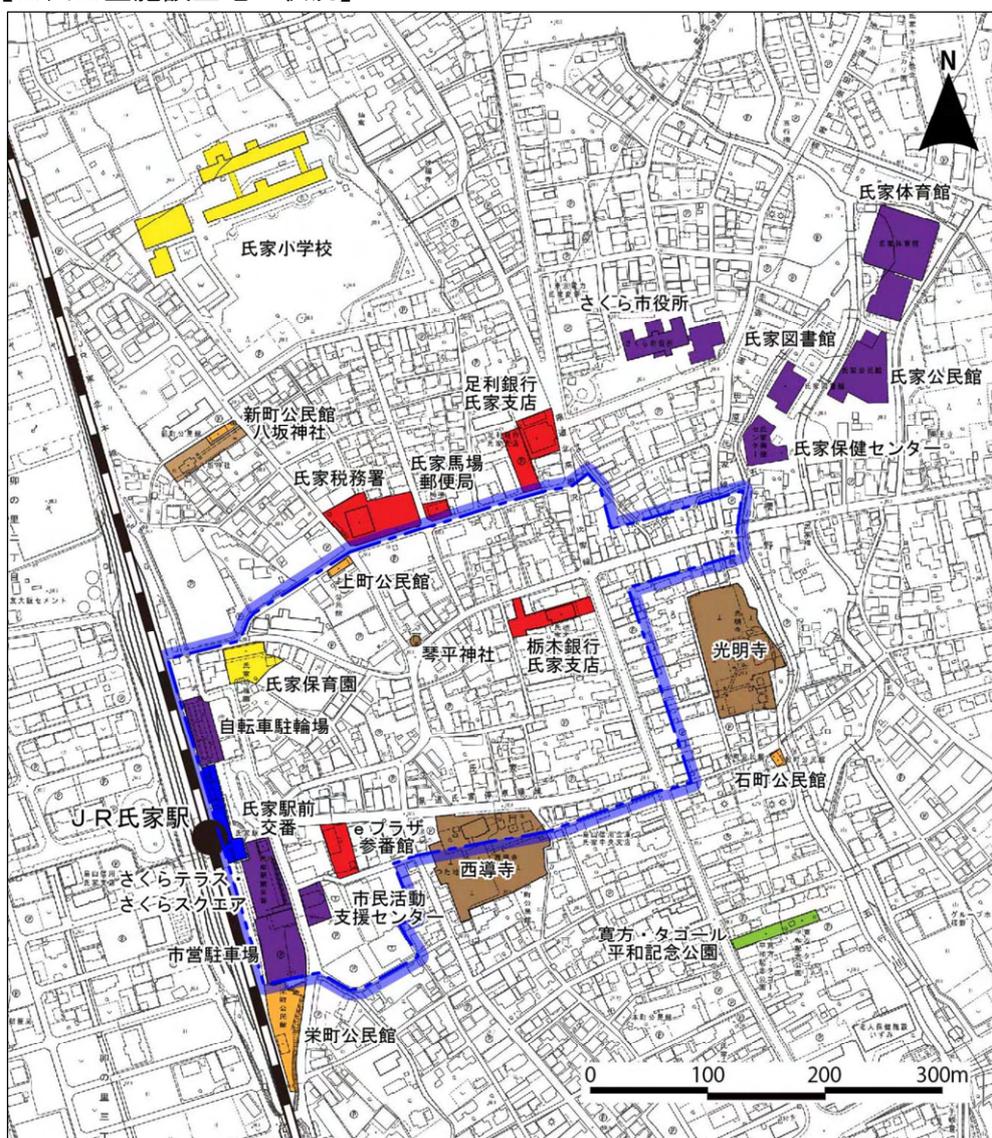


資料：都市計画基礎調査より作成

7) 公共公益施設等

- ・本地区内に立地する公共施設には、氏家駅近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。

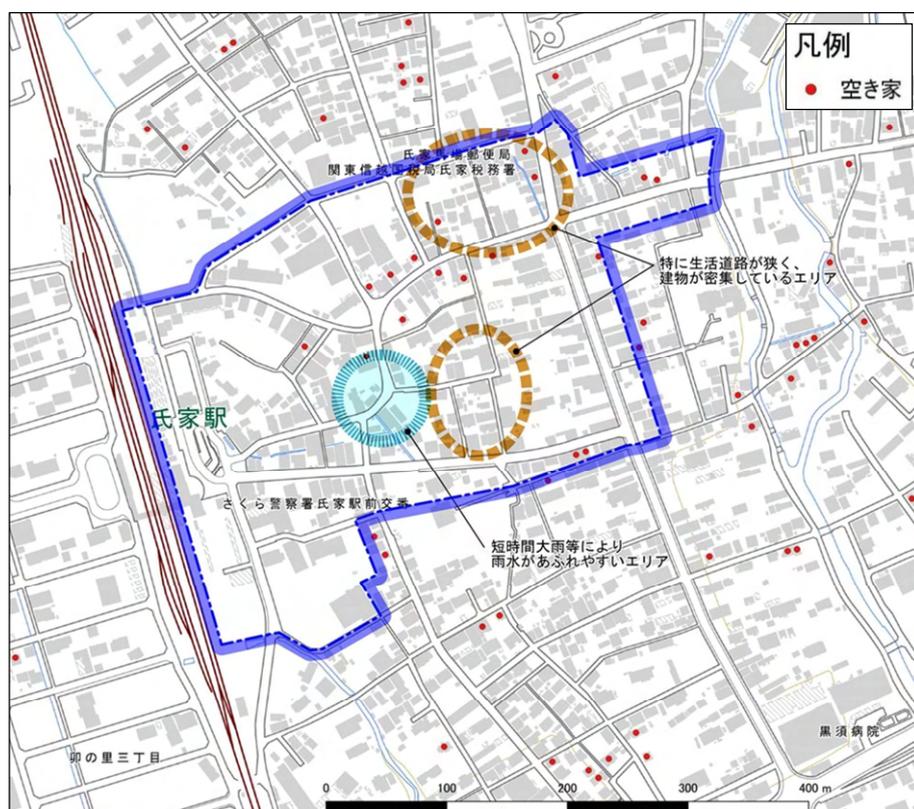
【公共公益施設立地の状況】



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）

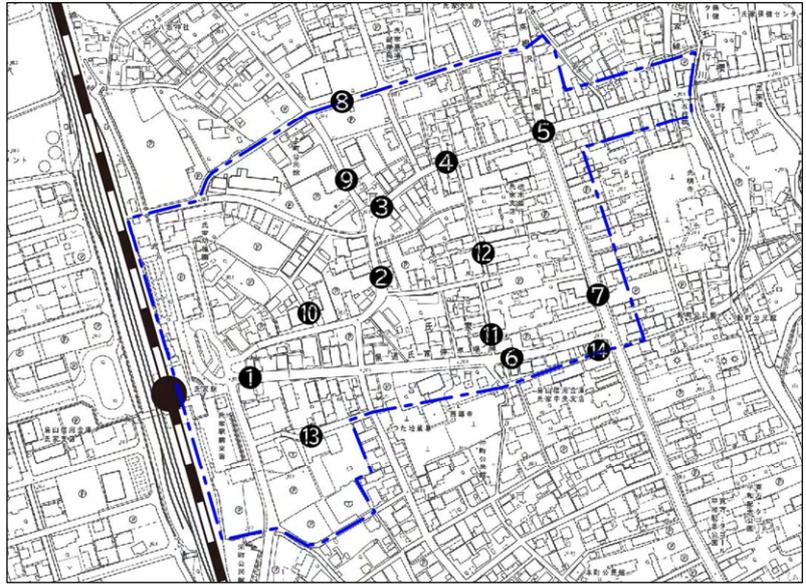
【浸水想定区域】



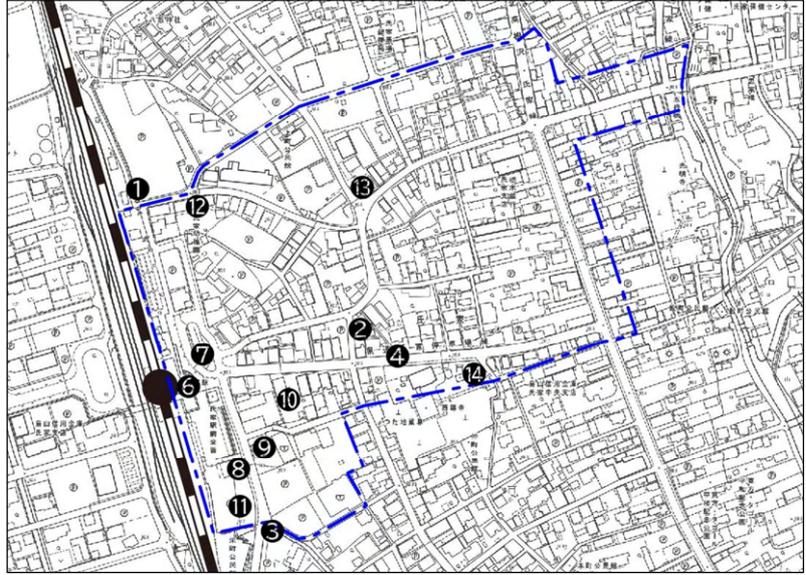
資料：五行川洪水時の浸水想定区域（R2）

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"> ・琴平神社 ・西導寺、光明寺（地区外）
景観的 保全環境要素	良好な景観対象物	<ul style="list-style-type: none"> ・懐かしい雰囲気のある琴平通り商店街の街並み ・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 ・大谷石蔵を活用したeプラザ参番館
	景観の視点場 (眺めの良い場所)	<ul style="list-style-type: none"> ・氏家駅舎から眺める街並み
生活的 保全環境要素	良好な住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・駅や市役所、銀行、郵便局、保育園などへのアクセス性
	コミュニティ生活の場所	<ul style="list-style-type: none"> ・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
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"> ・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。 ・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。
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"> ・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。
	消火活動が困難な地域	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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"> ・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。 ・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。
	その他の事故	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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"> ・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。

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。