

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部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。

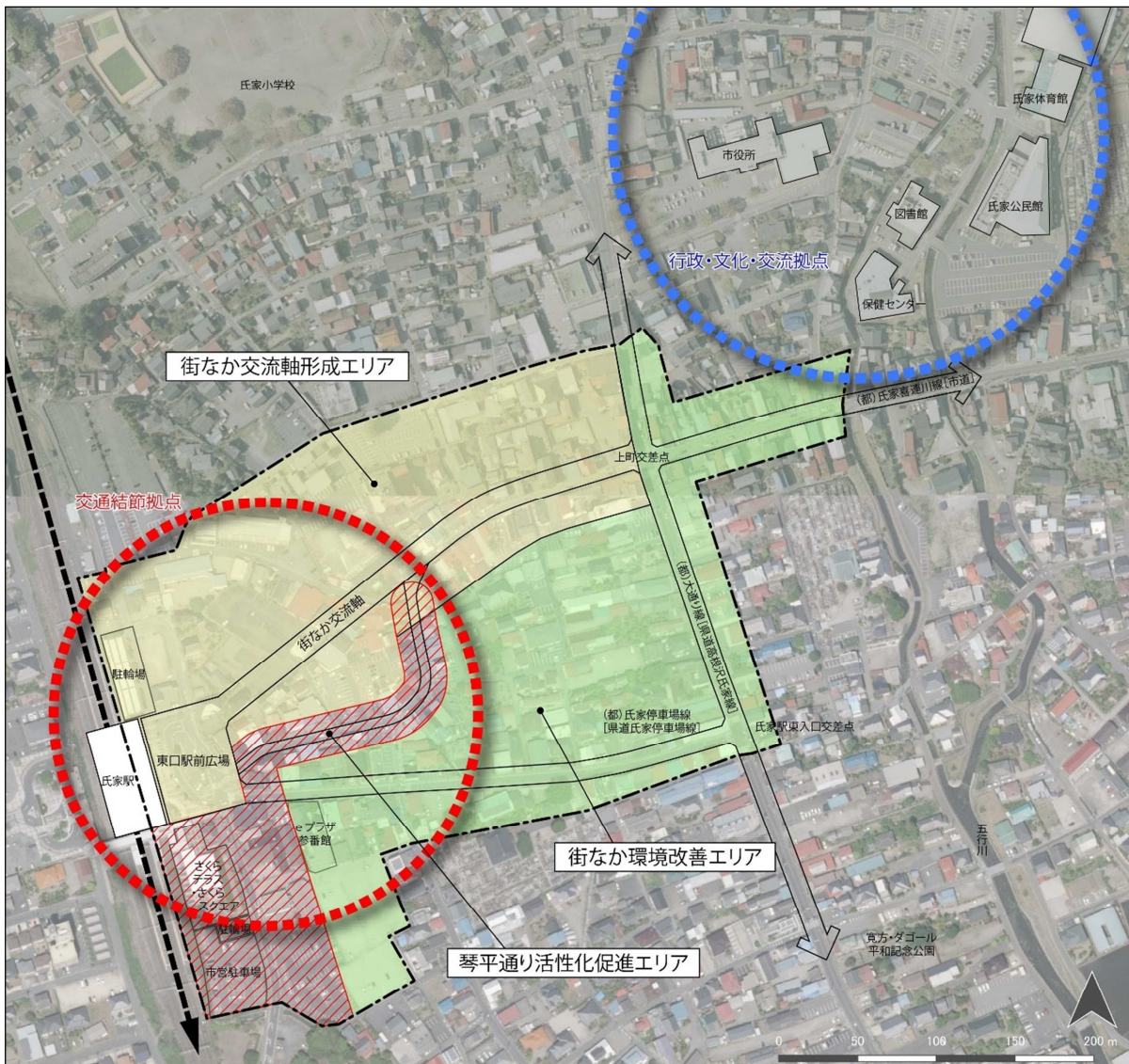
■街なか交流軸形成エリア

- ・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"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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
沿道のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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"> ・道路用地の現金での買収してくれる ・代替地や移転先を自由に選べる ・5千万円控除か代替資産を選択できる <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・残地が少なく、不整形になることがある ・残地に残れない場合は地区からの移転となる ・残地の買取りがない ・借地権、抵当権の解消が必要な場合がある 	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利者がおおむね同じ位置に残れる ・全部の宅地が道路に面するようになる ・宅地が整形化される ・借地権、抵当権は解消しないで土地を動かせる ・土地の入れ換えに税金がかからない <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路用地は権利者全員で負担する（減歩） ・未同意者がいると事業が進まなくなる

【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"> 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。 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。
都市再生区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> 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。 採択要件により交付率を嵩上げ。 県内の実施例は、佐野市駅南公園西地区。
沿道区画整理型街路事業（沿区）	<ul style="list-style-type: none"> 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。 施行区域は基本的に5ha未満。 施行区域を都市計画決定。 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。 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。
沿道整備街路事業（沿街）	<ul style="list-style-type: none"> 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。 敷地単位の土地区画整理により都市計画道路を整備。 都市計画決定は不要。 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。 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。 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。

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"> ・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 <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"> ・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
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"> ・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、 ・子育て世代支援センター 等
	都市機能誘導区域内の誘導施設	<ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 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。）

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