

令和7年7月25日
地元意見交換会資料

～氏家駅東地区魅力向上まちづくり基本構想より～ 基本計画(案)の策定に向けて

さくら市での暮らしを楽しむ 魅力あるまちを目指して

基本構想策定の目的

■市全体からみた背景（マクロ）

- 少子高齢化でも持続できる市街地環境の形成
- 氏家駅（公共交通拠点）を中心とした交通ネットワーク環境の向上
- 都市全体のにぎわいを促進するまちの顔の形成



■地区からみた背景（ミクロ）

- 中心市街地（商業地）の衰退
- 少子高齢化の進行と空家空地の増加
- 駅前交通混雑による安全上の不安



■基本構想策定の目的

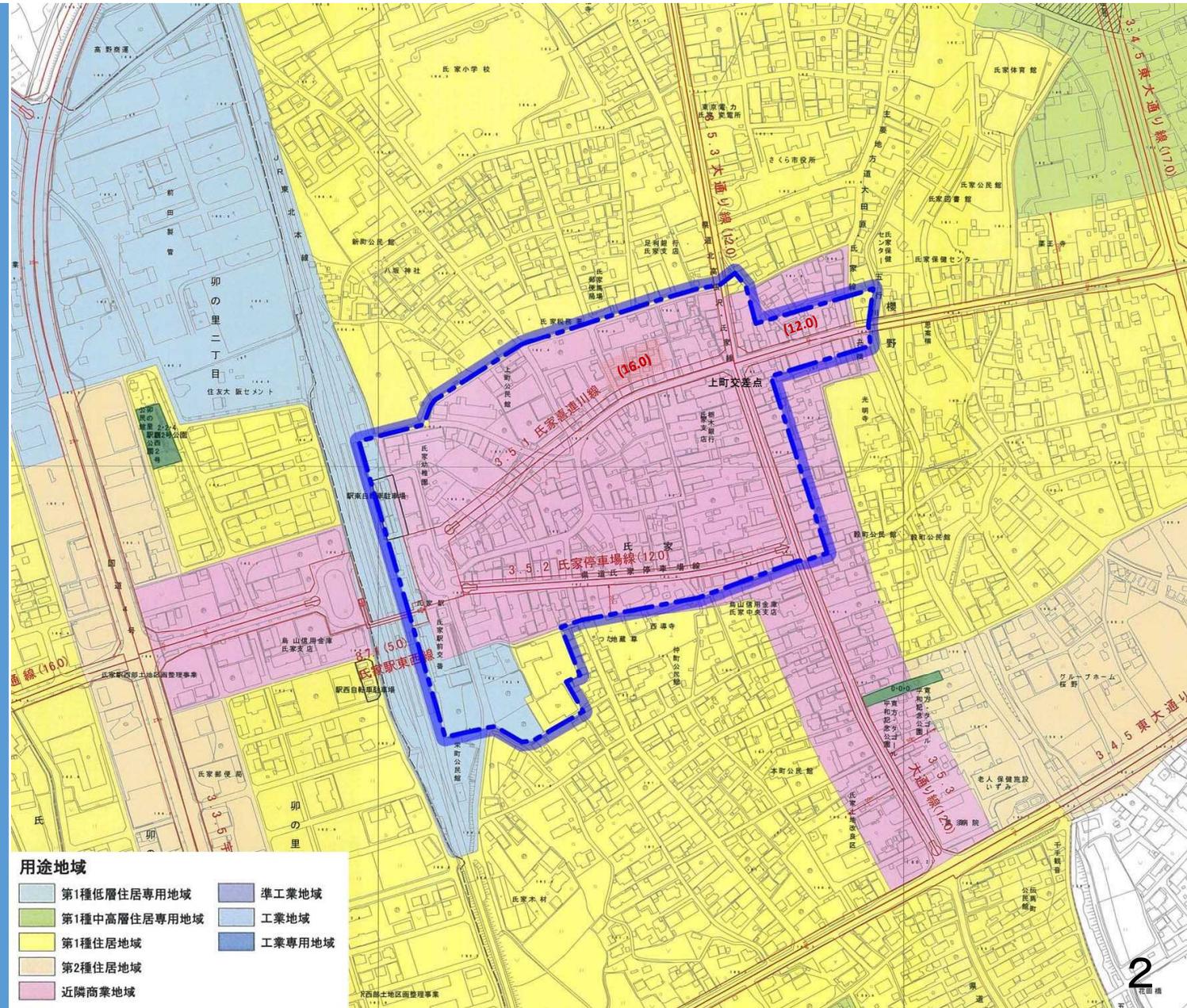
- 氏家駅東地区が有する特性や課題を踏まえながら、本市の中心地としての発展と市民・来訪者にとって暮らしを楽しむ魅力ある街なかの形成を目指し、生活者や商業事業者等の考えを反映した住民参加型まちづくりの実現を目的とします。



氏家駅東地区の役割 【都市計画】

- 氏家駅から県道上高根沢氏家線に挟まれる本地区は、大部分が近隣商業地域に指定され、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エリアです。
- 地区の骨格と交通の流れを円滑にする都市計画道路は、駅前広場から（都）氏家喜連川線と（都）氏家停車場線の2路線の計画です。（昭和36年10月30日決定）
- （都）氏家喜連川線は駅前広場から上町交差点の区間は地区の主要軸であり、幅員16mの計画です。
- （都）氏家停車場線は（都）氏家喜連川線を補完する役割で、幅員12mの計画です。
- 駅前広場は現在(2,500㎡)より広い2,800㎡の計画です。

資料：都市計画図（詳細版）



アンケート調査・ 地元意見交換会 (令和2年～4年)

【意向調査エリア】



エリア内人口・世帯：約470人・約210世帯
(令和2年10月1日現在)

■氏家駅東地区まちづくりに関するアンケート調査の実施

対象者	駅東地区の土地所有者または建物所有者 248名
方法	郵送
実施期間	令和2年10月24日～11月8日
回収数	132票
回収率	53.2%

＜集計結果＞まちづくりの取組み方⇒約7割の方が「総合的な事業として、計画的に事業を実施する」
まちづくりの進め方⇒約7割の方が「住民等と行政が協力するまちづくりとして進める」

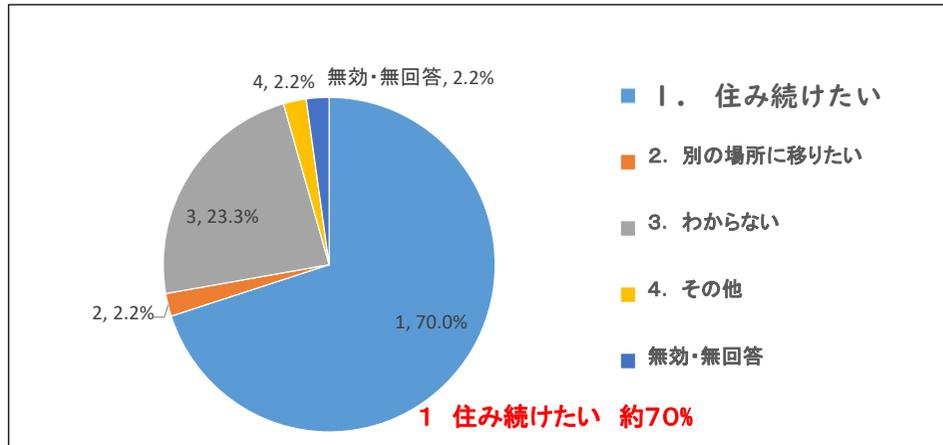
■地元住民との意見交換会の実施

第1回	琴平通り商店街協力会 栄町行政区 上町行政区	令和3年11月18日(17名) 令和3年11月21日(8名) 令和3年12月11日(6名)
第2回	琴平通り商店街協力会(4名) 栄町行政区(3名) 上町行政区(3名)	令和4年5月25日(合同)
第3回	琴平通り商店街協力会(3名) 栄町行政区(4名) 上町行政区(4名)	令和4年7月14日(合同)

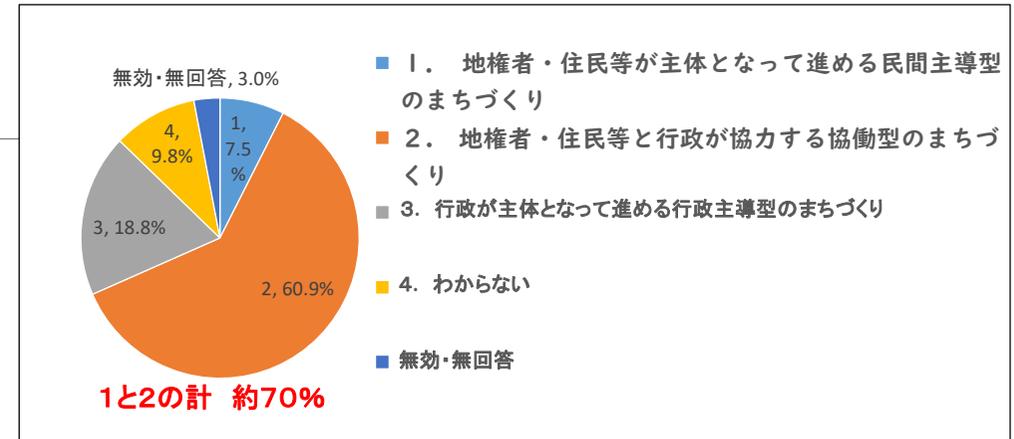
氏家駅東地区まちづくりに関するアンケート集計結果(抜粋)

令和2年10~11月

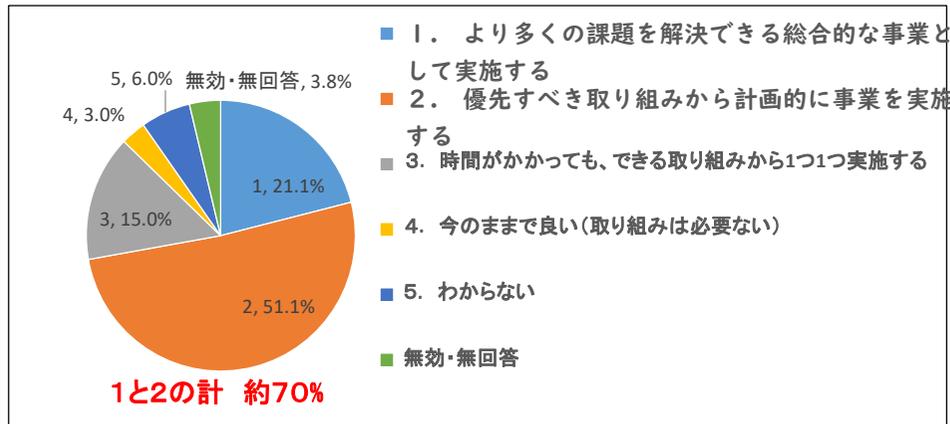
Q8. 今後の地区居住について



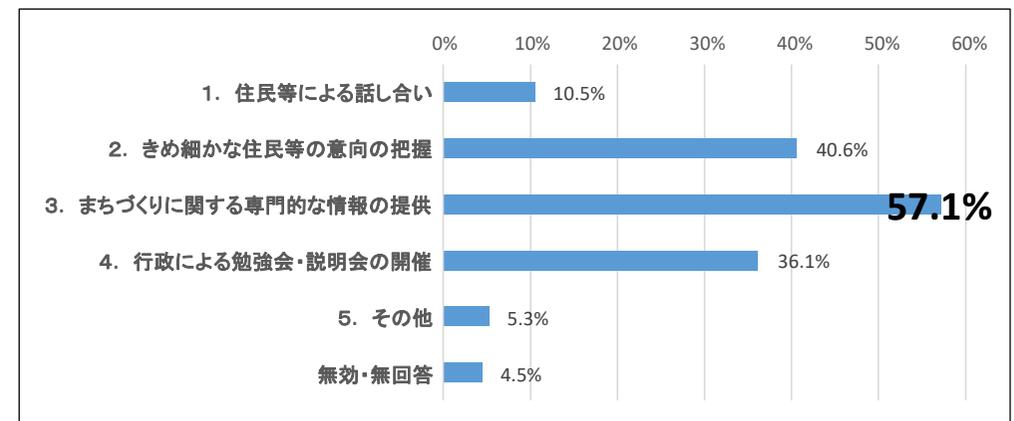
Q10. まちづくりの進め方について



Q9. まちづくりの取り組み方について



Q11. まちづくり検討に必要なことは？



魅力向上 課題の整理

■本市の都市課題

- 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



都市課題からつながる
本地区の課題を整理

■本地区に関するターゲットごとの魅力向上課題

- ① 居住者
生活の場としての課題
- ② 高齢者
安心できる日常のための課題
- ③ 商業者
中心商店街を存続するための課題
- ④ 駅利用者
駅の利便性向上のための課題
- ⑤ 買い物客
日常的な買い物のための課題
- ⑥ 若者・子育て世代
若い世代が過ごせるための課題
- ⑦ 来街者
交流機会を高めるための課題

ターゲット	課題・要望等のポイント
① 居住者	<ul style="list-style-type: none"> ・通勤通学時間帯の駅周辺の渋滞 ・琴平通り等の歩行空間の不足と危険運転への不安 ・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 ・狹隘道路による安全安心の不安 ・住宅の老朽化と密集による不安 ・空き家増加による防災・防犯の不安 ・大雨時における道路冠水の発生 ・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 ・定住促進にはハード施策とソフト施策の両方が必要
② 高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢居住者の住まいの維持 ・歩いて利用できる買い物の場 ・気軽に利用できる公共交通サービスの提供が不足 ・楽しく集まれる機会が必要
③ 商業者	<ul style="list-style-type: none"> ・中心商業地の存続 ・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 ・後継者の未定(事業継続の影響) ・新規起業者の確保と支援 ・商業施設の老朽化 ・空き店舗増加の懸念 ・大谷石蔵などを活用した特色ある商業施設の確保 ・商店街街路灯の管理維持の不安
④ 駅利用者	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場ロータリーと4方向からの接続道路による使いにくさ ・駅西口から駅構内移動の不便さ
⑤ 買い物客	<ul style="list-style-type: none"> ・食料品や買い回り品を扱う店舗の不足 ・コンビニエンスストアの未立地 ・利用しやすい飲食店の点在 ・徒歩圏域における買い物の場の不足
⑥ 若者 子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> ・街なかでの楽しめる機会、過ごせる場の不足 ・子育て世代の街なかへの引込み ・子育て支援の可能性(氏家保育園の立地性)
⑦ 来街者	<ul style="list-style-type: none"> ・さくらテラス(駅前情報館・展示館)、さくらスクエアの利用促進 ・市民活動支援センターの耐震対策 ・市内観光の発着地 ・新たな施設やイベントなどによる来訪機会の提供

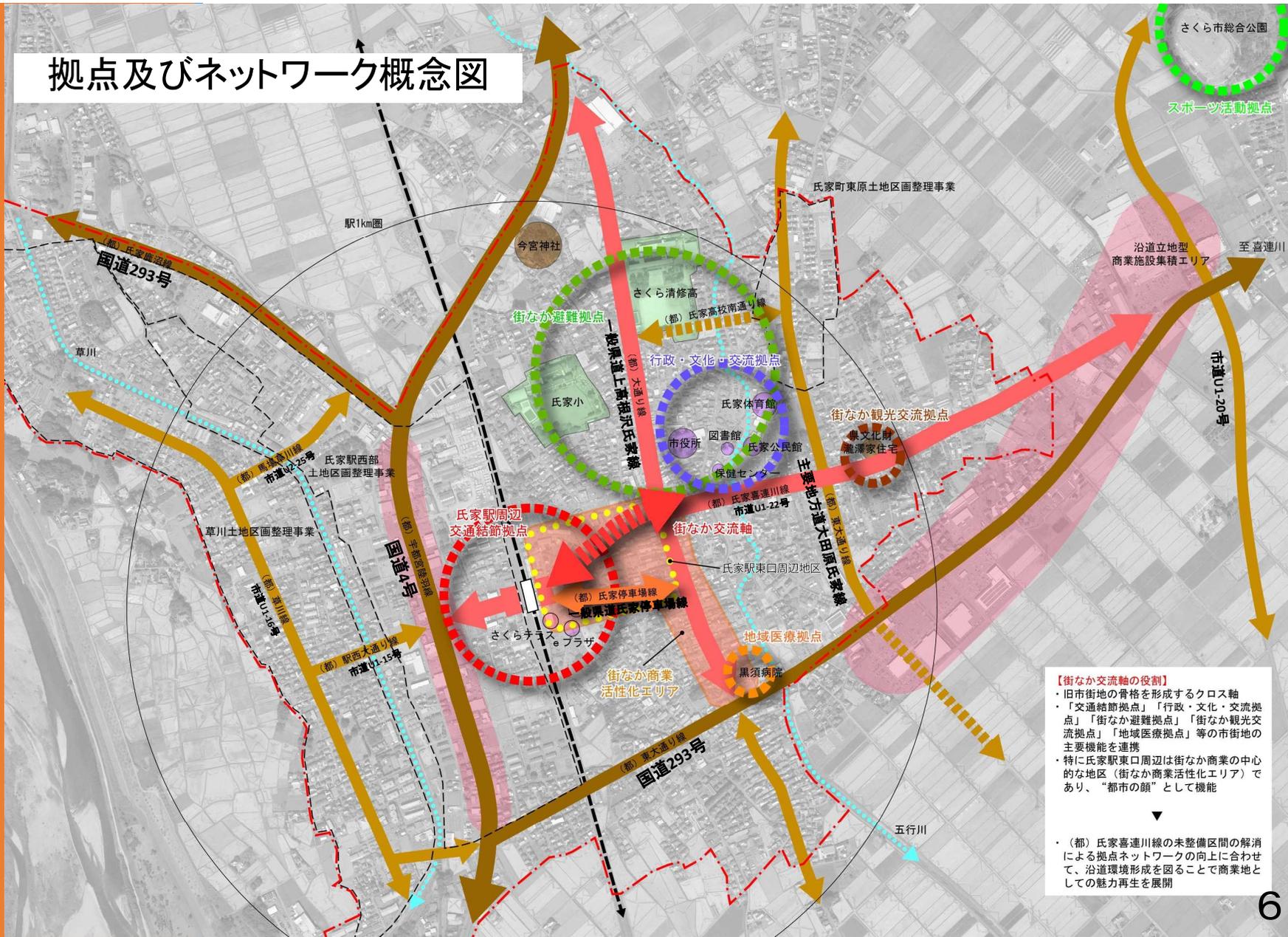
まちづくりの 基本方針

■全市的な都市づくりにおける本地区の役割

●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等の上位計画において、氏家市街地の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し、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により、持続可能な都市づくりを実現します。

●氏家市街地におけるネットワーク形成：国道・県道等により市内各拠点や周辺市町との最低限のアクセス性は確保されていますが、コンパクトシティ形成のためには氏家喜連川線のうち、駅前から上町交差点区間における交通の円滑化が重要です。

拠点及びネットワーク概念図



【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
- ・特に氏家駅前周辺は街なか商業の中心的な地区（街なか商業活性化エリア）であり、「都市の顔」として機能

▼

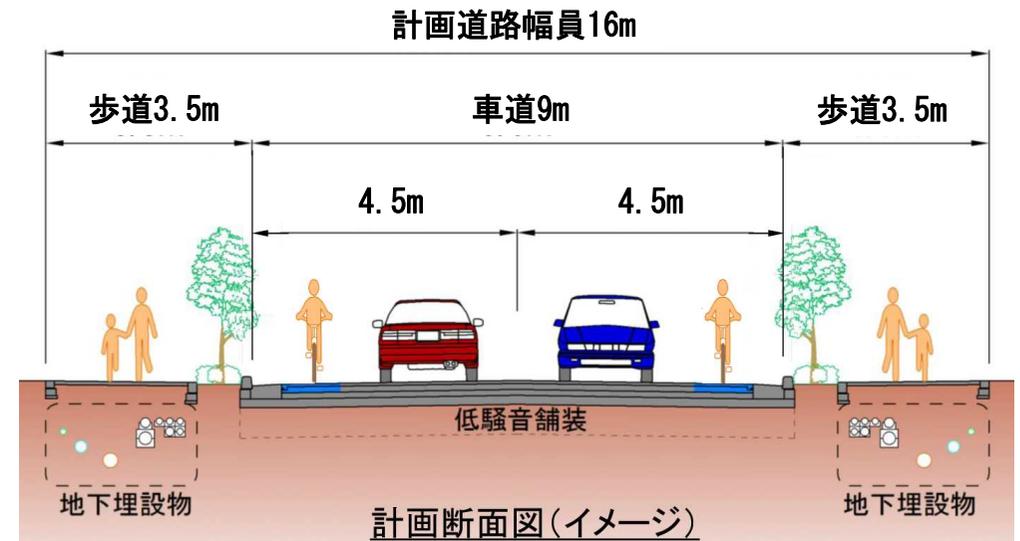
- ・（都）氏家喜連川線の未整備区間の解消による拠点ネットワークの向上に合わせ、沿道環境形成を図ることで商業地としての魅力再生を展開

現況



現道幅員約7m

都市計画道路 氏家喜連川線(3・5・1) (市道U2-28号:通称 琴平通り)



計画延長320m 計画幅員16m
(昭和36年10月30日決定)

■ 16m計画幅員の必要性

① 安全性、防災性の向上

- ・ 自転車と歩行者の安全な通行スペースを確保
- ・ 災害時の電柱倒壊を防ぐため無電柱化（設備スペース確保）

② 商店街の活性化

- ・ 無電柱化と余裕ある歩道、自転車道により街並みの景観向上
- ・ 広い歩道で、ゆったりと歩いて楽しい商店街を形成

③ 自動車交通の円滑化

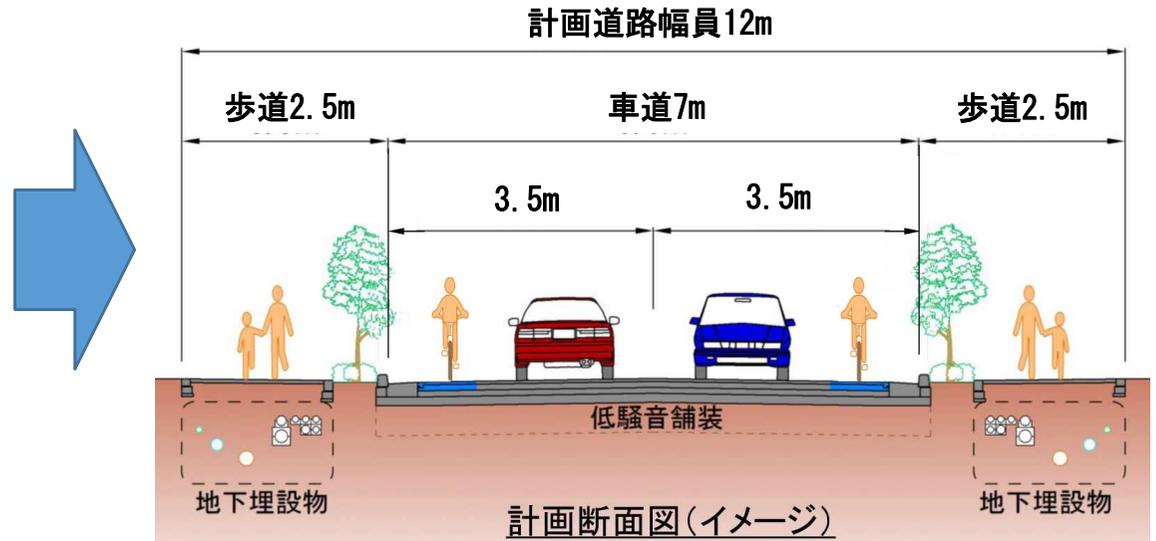
- ・ 円滑に自動車が走行できる車道幅員を確保
- ・ 駅や商店街利用のため、適度な自動車交通の増加に対応

現況



現道幅員約8m

都市計画道路 氏家停車場線(3・5・2) (一般県道 氏家停車場線)



計画延長320m 計画幅員12m
(昭和36年10月30日決定)

■ 12m計画幅員の必要性

① 安全性、防災性の向上

- ・ 歩行者の安全な通行スペースの確保
- ・ 雨水排水施設の設置スペースの確保

② 路線バスと自動車の安全走行

- ・ バスが円滑に走行できる路肩の設置
- ・ 駅や商店街利用のため、適度な自動車交通の増加に対応

③ 商店街の活性化

- ・ 余裕ある両側歩道により街並みの景観向上
- ・ 広い歩道で、ゆったりと歩いて楽しい商店街を形成

■ 参考事例

16m道路(大田原市・トコトコ大田原周辺)



この地図を埋め込むことにより、[利用規約](#)に同意したことになります。

16m道路(那須塩原市・黒磯駅前)



この地図を埋め込むことにより、[利用規約](#)に同意したことになります。

都市計画道路整備 に関する意向調査

■目的：都市計画道路氏家喜連川線（JR氏家駅前から上町交差点の区間）の整備にあたり、土地所有者及び土地・建物の借用者の事業化に関する意向を把握し、当街路の整備推進を検討する際の参考資料とする。

■対象者：街なか交流軸形成エリア（氏家喜連川線沿線周辺）の土地所有者及び土地・建物の借用者の計126人

■実施期間：令和5年11月下旬～1月下旬

■調査範囲：約5.9ha

■結果：

回収率：85.7%

(対象者126人、うち回収108人)

賛成：71.3%

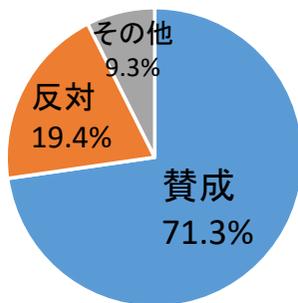
(回収108人、うち賛成77人)

反対：19.4%

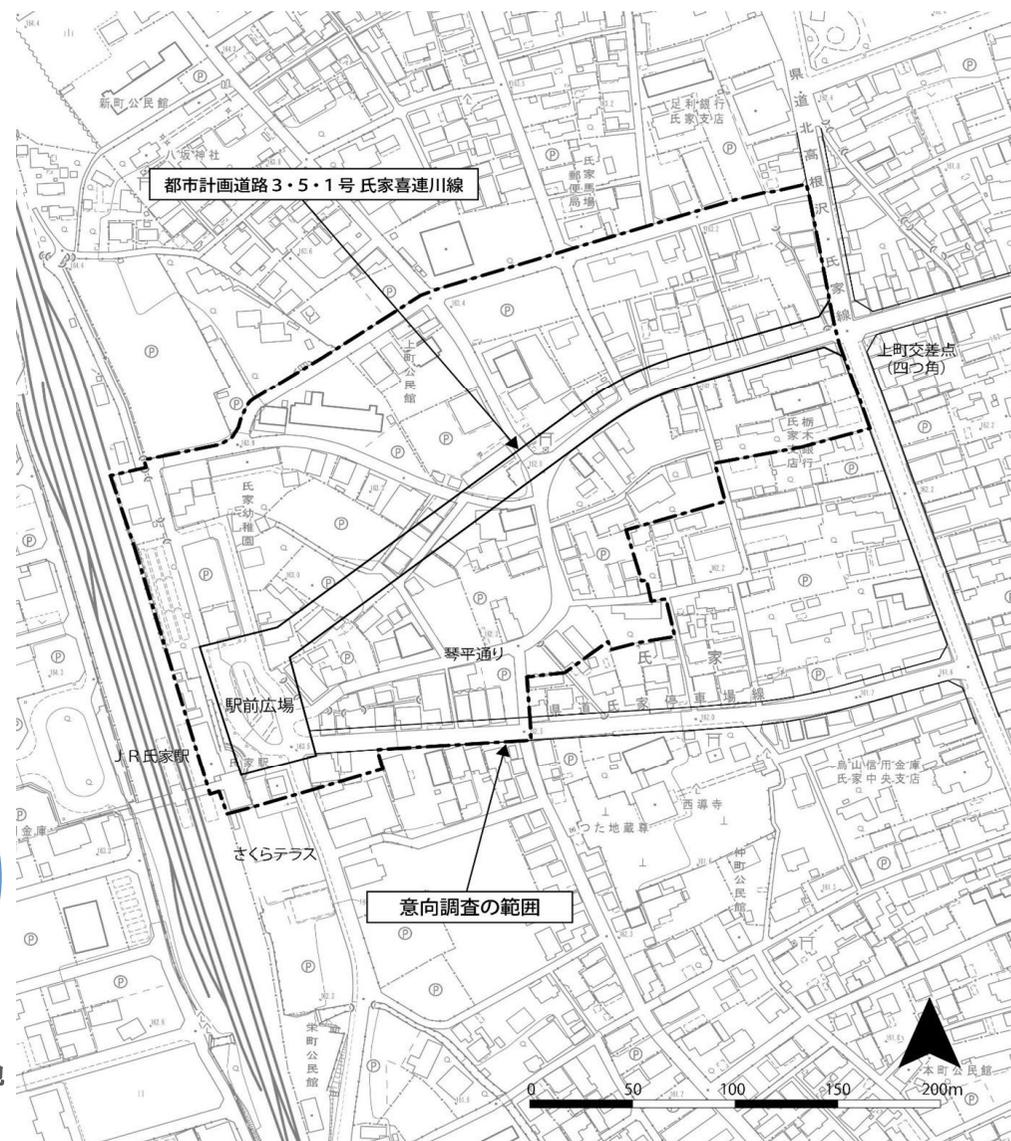
(回収108人、うち反対21人)

その他：9.3%

(回収108人、うちその他10人)



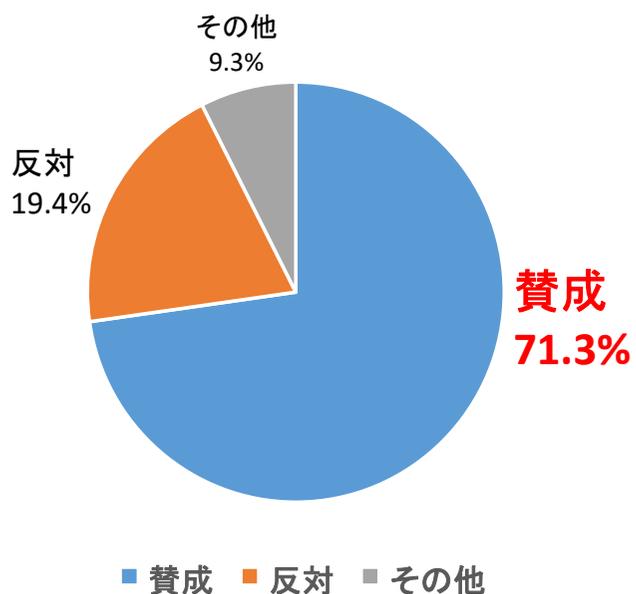
■ 賛成 ■ 反対 ■ その他



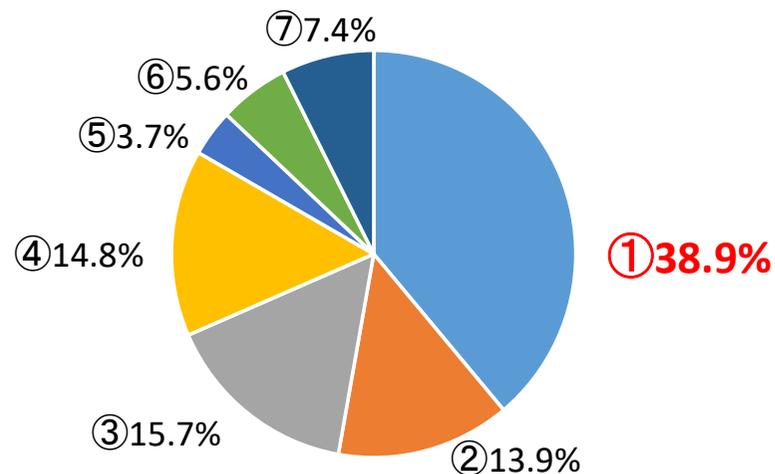
都市計画道路整備に関する意向調査結果 (約5.9ha)

令和6年1月

問：都市計画道路整備への考え



問：整備のあり方



- ①総合的なまちづくりとしてまとまった区域で道路・公園・雨水排水・宅地等を一体的に整備
- ②都市計画道路沿いに限定したまちづくりとして、道路・駅前広場の用地確保を考慮した区域で一体的に整備
- ③道路・駅前広場を優先的に整備し、その他の施設整備や土地利用は時間をかけて行う
- ④新たな道路は整備せず、琴平通りをきれいに改修する程度でよい
- ⑤新たな道路は整備せず、現在の琴平通りと駅前広場のままでよい
- ⑥その他
- ⑦無回答

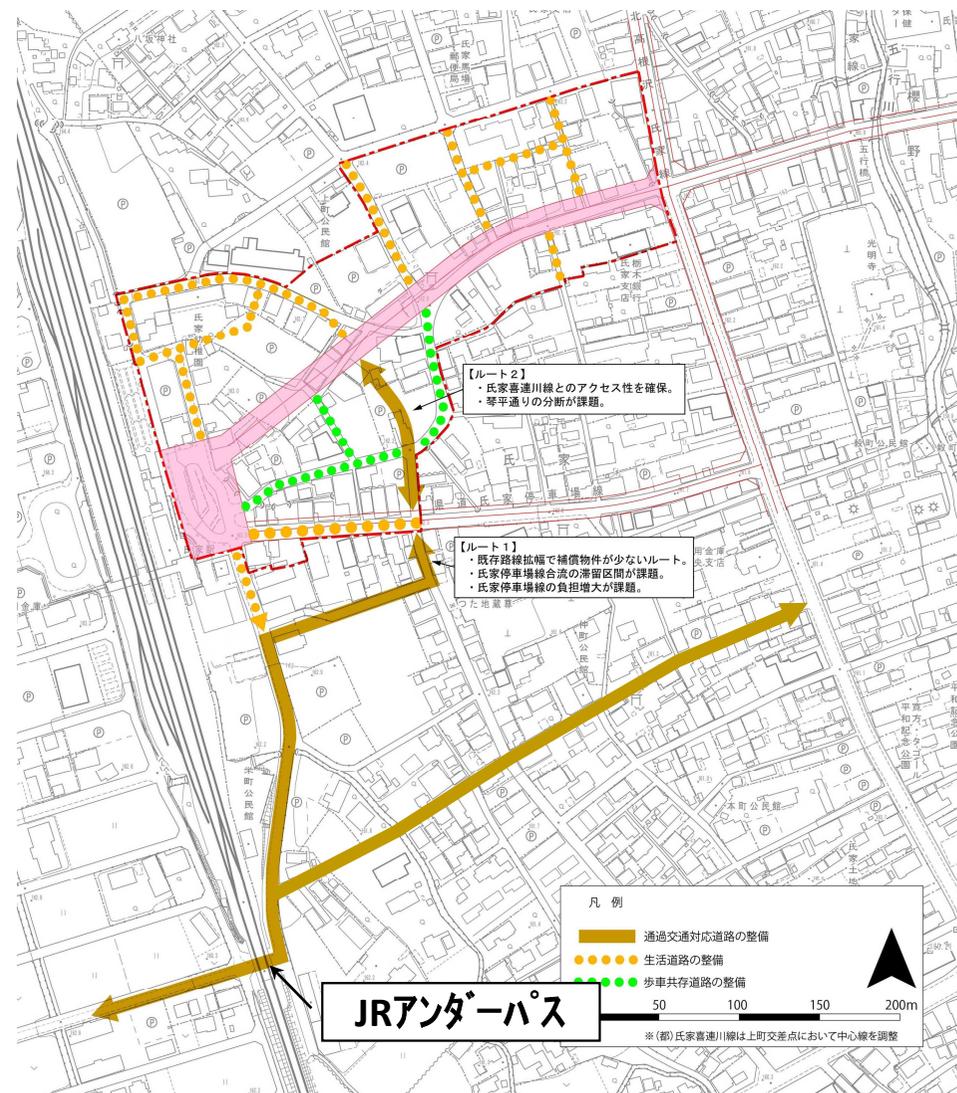
交通調査・駅東西通過交通の検討（例）

- 駅前の交通調査において、JR宇都宮線アンダーパス拡幅整備の効果として駅東西の通過交通が発生していることが確認された。
- 内訳は琴平通りから駅前流入1005台のうち、アンダーは70.2%。
- 県道から駅前流入709台のうち、アンダーは58.5%。
- アンダーパス市道から駅前流入1236台のうち、琴平通りへ25.0%、県道へ57.8%であり、アンダーパス交通量の83%が駅前の通過交通となっている。



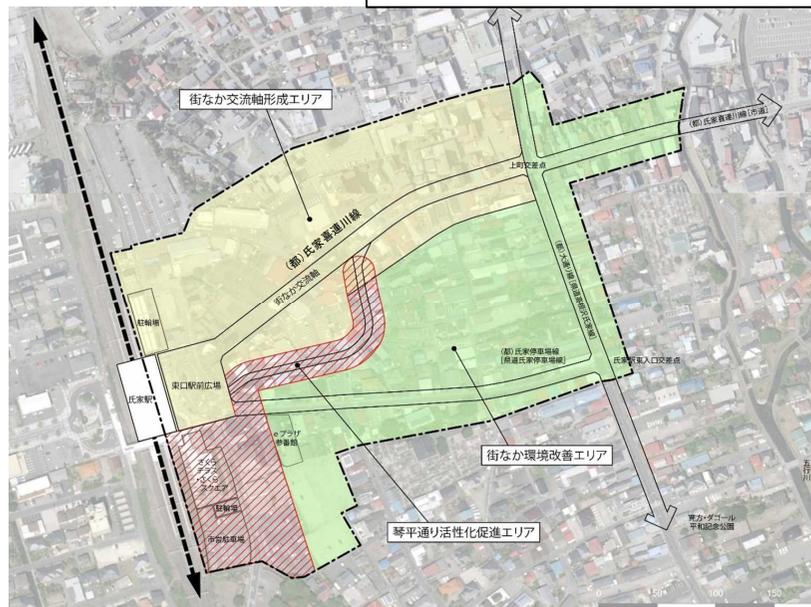
- 駅前広場の整備では、次の視点による交通計画を検討する必要がある。
 - ロータリーの一方通行化
 - ロータリー内の通過交通の抑制
 - ロータリー接続道路の抑制

乗用車の交通	琴平通りから駅前流入交通	県道から駅前流入交通	アンダーパスから駅前流入交通
流入総台数	1005台	709台	1236台
琴平通りへの通過台数		22台 (3.1%)	309台 (25.0%)
県道への通過交通	38台 (3.8%)		715台 (57.8%)
アンダーパスへの通過交通	706台 (70.2%)	415台 (58.5%)	



■整備区域（案）

基本構想時の区域図(約12.1ha)



基本計画（案）区域図(約12.5ha)

A-1区域：第1期[2028(R10)~2042(R24)] 4.8ha
都市計画道路整備、駅前広場改良、市道等拡幅
公園整備（土地区画整理事業）
C=約48億円（うち市費 約26億円）

A-2区域：第3期 [2043年(R25)以降] 2.8ha
県道上高根沢氏家線・市道等拡幅
公園整備
C=約20億円（うち市費 約10億円）

B区域：第2期[2038(R20)~2047(R29)] 4.9ha
県道氏家停車場線・市道拡幅
C=約19億円（うち市費 約12億円）



■スケジュール（案）

整備区域と順序	初期（4年） 2024(R6)~2027(R9)	短期（10年） 2028(R10)~2037(R19)	中期（5年） 2038(R20)~2042(R24)	長期（5年~） 2043~2047~
A-1区域(約4.8ha) 第1期	地元調整・区画整理区域の都市計画計画決定	事業認可・用地取得 仮換地指定・移転補償	仮換地指定・移転補償 工事	
B区域(約4.9ha) 第2期		地元調整・計画決定	事業認可・用地取得 移転補償	移転補償・工事
A-2区域(約2.8ha) 第3期			地元調整・計画決定	事業認可・用地取得 移転補償・工事

A-1区域：第1期[2028(R10)～2042(R24)] 4.8ha
 都市計画道路整備、駅前広場改良、市道等拡幅、
 公園整備、複合施設用地確保
 (土地区画整理事業区域を新たに都市計画決定)
 C=約48億円(うち市費 約26億円)

A-2区域：第3期 [2043年(R25)以降] 2.8ha
 県道上高根沢氏家線・市道等拡幅、公園整備
 C=約20億円(うち市費 約10億円)

B区域：第2期[2038(R20)～2047(R29)] 4.9ha
 県道氏家停車場線・市道拡幅
 C=約19億円(うち市費 約12億円)



基本計画 (案) 区域図

■事業実施による幅広い効果

(A-1区域は沿道整備型土地区画整理事業と想定)

①土地利用の促進

- ・地籍確定による土地売買の促進【地籍整備率0⇒100%】
- ・道路開通と狭隘道路解消による土地活用促進⇒空地と空家解消
- ・公共空間増加による安全で魅力ある生活環境の形成

②交通の円滑化と安全性の確保

- ・上町交差点の改良と駅前広場の拡張による交通渋滞の解消
- ・歩道設置による通学路と歩行空間の安全性向上
- ・雨水排水改善と避難路確保による公衆衛生及び防災性向上

③まちの活性化

- ・総合的なまちづくりによる賑わい創出と商店街のリニューアル
- ・若い世代が集まるウォークブルな街への再生
- ・駅前地区への複合施設立地による交流促進

勉強会・意見交換会



■ 栃木県との勉強会・意見交換会

令和6年5月30日	意見交換会
令和6年6月21日	勉強会
令和6年7月12日	勉強会
令和6年10月1日	行政視察（茨城県）
令和7年1月14日	勉強会
令和7年1月29日	意見交換会
令和7年6月10日	勉強会

■ 市議会との勉強会・意見交換会

令和6年12月5日	建設経済常任委員会
令和7年1月17日	議員全体研修の事前勉強会
令和7年1月28日	議員全体研修（茨城県）
令和7年6月16日	議員勉強会

■ 駅東地区の事業着手時期について(なぜ今なのか)

① 地元意向調査の結果から(R6～)

- ・ 都市計画道路（氏家喜連川線）の整備を軸としたまちづくりに対し約7割の方が賛成 ➡ 事業成立可能性あり、さらに地元の合意形成へ

② 国における事業認可要件の緩和

- ・ 段階的な沿道（地籍）整備型の区画整理が可能に(H20～)
- ・ 氏家駅東地区（準DID地区※）でも（都市再生）土地区画整理事業に国庫補助金が活用可能に(R7～)

※準DID地区とは、ある程度高い人口密度でつながっている区域

③ 県の支援及び協力(R6～)

- ・ 都市計画道路（県道と市道）を含め土地区画整理方式で総合的なまちづくりをすべき

④ さくら市の市街地整備優先度(R6～)

- ・ 立地適正化計画策定 ➡ コンパクトに駅周辺へ都市機能誘導を
- ・ 上阿久津台地土地区画整理事業が完了 ➡ 財源と職員を有効活用

令和7年度 スケジュール（案）

- 6月 栃木県県土整備部関係部局との基本計画（案）の意見交換
市議会との基本計画（案）の勉強会
- 7月 地元行政区代表者との基本計画（案）の意見交換会
- 9月 （仮称）氏家駅東地区魅力向上まちづくり懇談会設置・第1回目
⇒地元行政区長、栃木県、商工会、JR、大学教授など
- 11月 同上懇談会第2回目において基本計画策定・公表
⇒整備区域（案）及び整備スケジュール（案）の決定
- 12月～ 地元住民への基本計画（案）の説明会
令和8年度予算（案）の計上
- 2月 基本計画に基づく地区整備について第1期区域内権利者へ意向調査

■ 駅東地区魅力向上まちづくりの検討体制

