



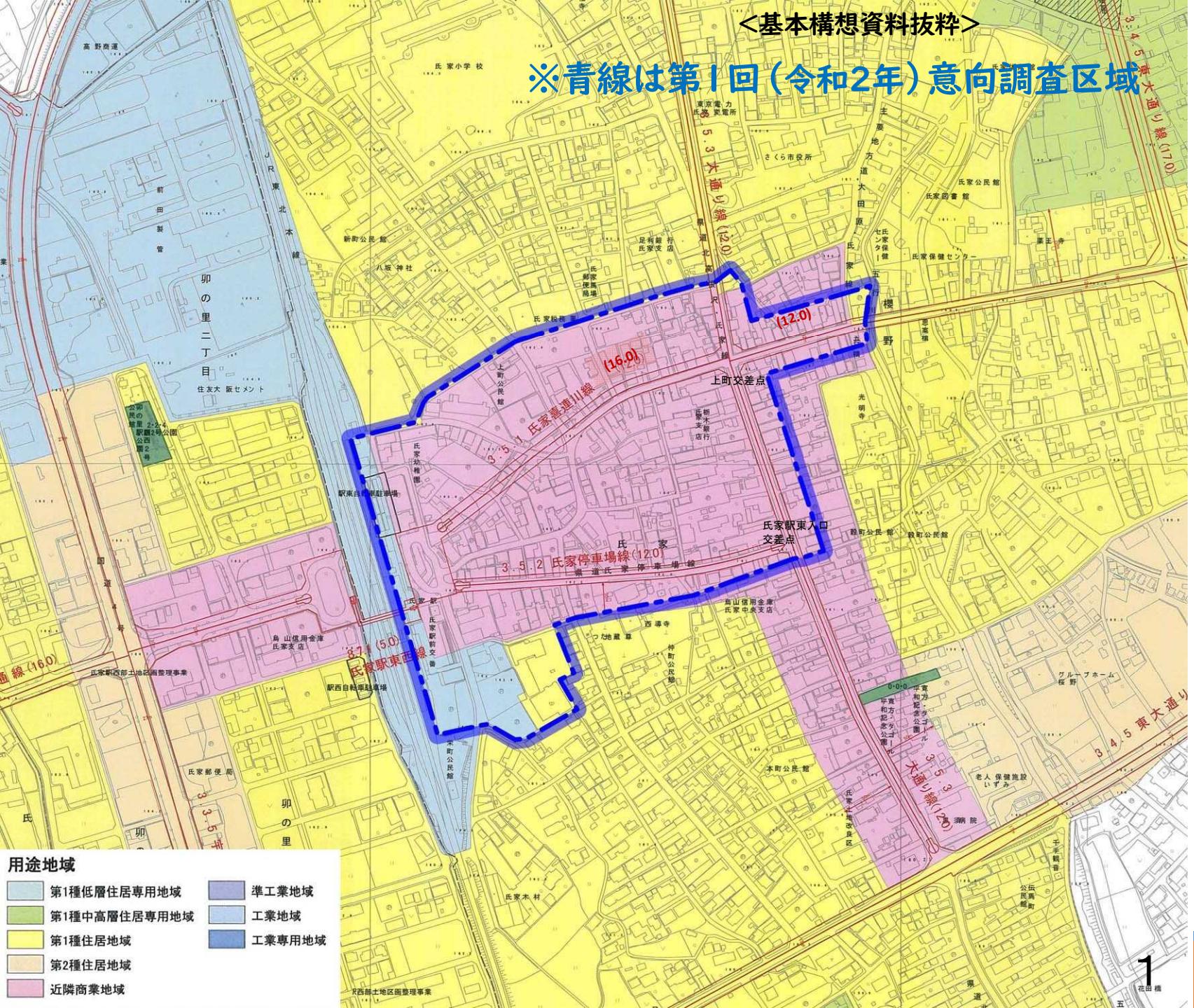
氏家駅東地区魅力向上まちづくり 基本計画（案）

さくら市での 暮らしを楽しむ 魅力あるまちを目指して

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にて計画決定されています。（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にて計画決定されています。
- 駅前広場は現在($2,500\text{ m}^2$)より広い $2,800\text{ m}^2$ にて計画決定されています。

資料：都市計画図(詳細版)



魅力向上に 関する課題整理

■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

■本地区に関係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

安心して日常生活を送るための課題

③商業者

中心商店街を存続し、活性化するための課題

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来訪者

交流機会を高めるための課題

<基本構想資料抜粋>

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 狭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"> 食料品や買い物回り品を扱う店舗の不足 コンビ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き込み 子育て支援の可能性(氏家保育園の立地性)
⑦来訪者	<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

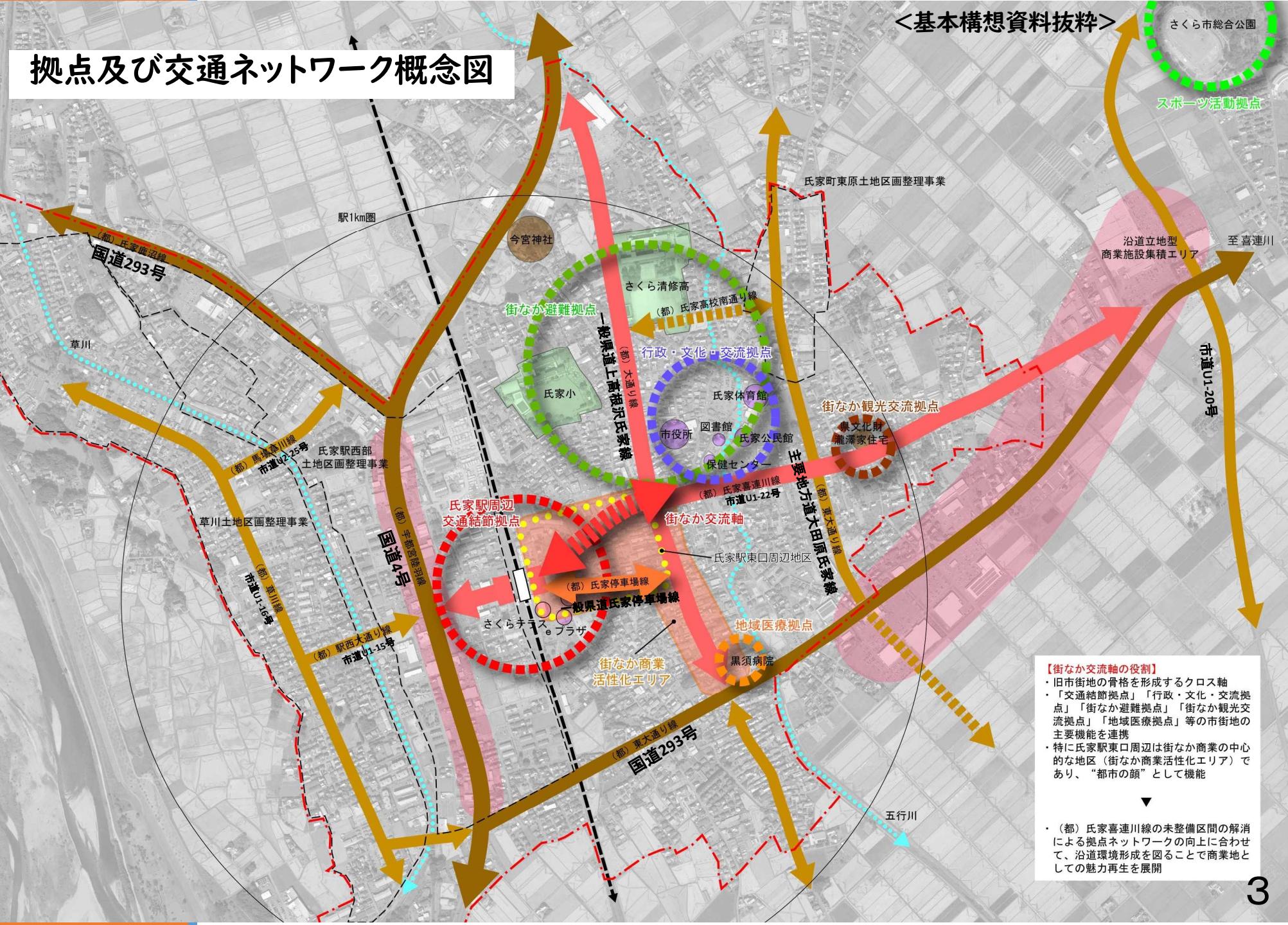
まちづくりの 基本方針

■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交通ネットワーク形成：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シビリティ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。

拠点及び交通ネットワーク概念図



まちづくりの 基本方針

■ 基本目標

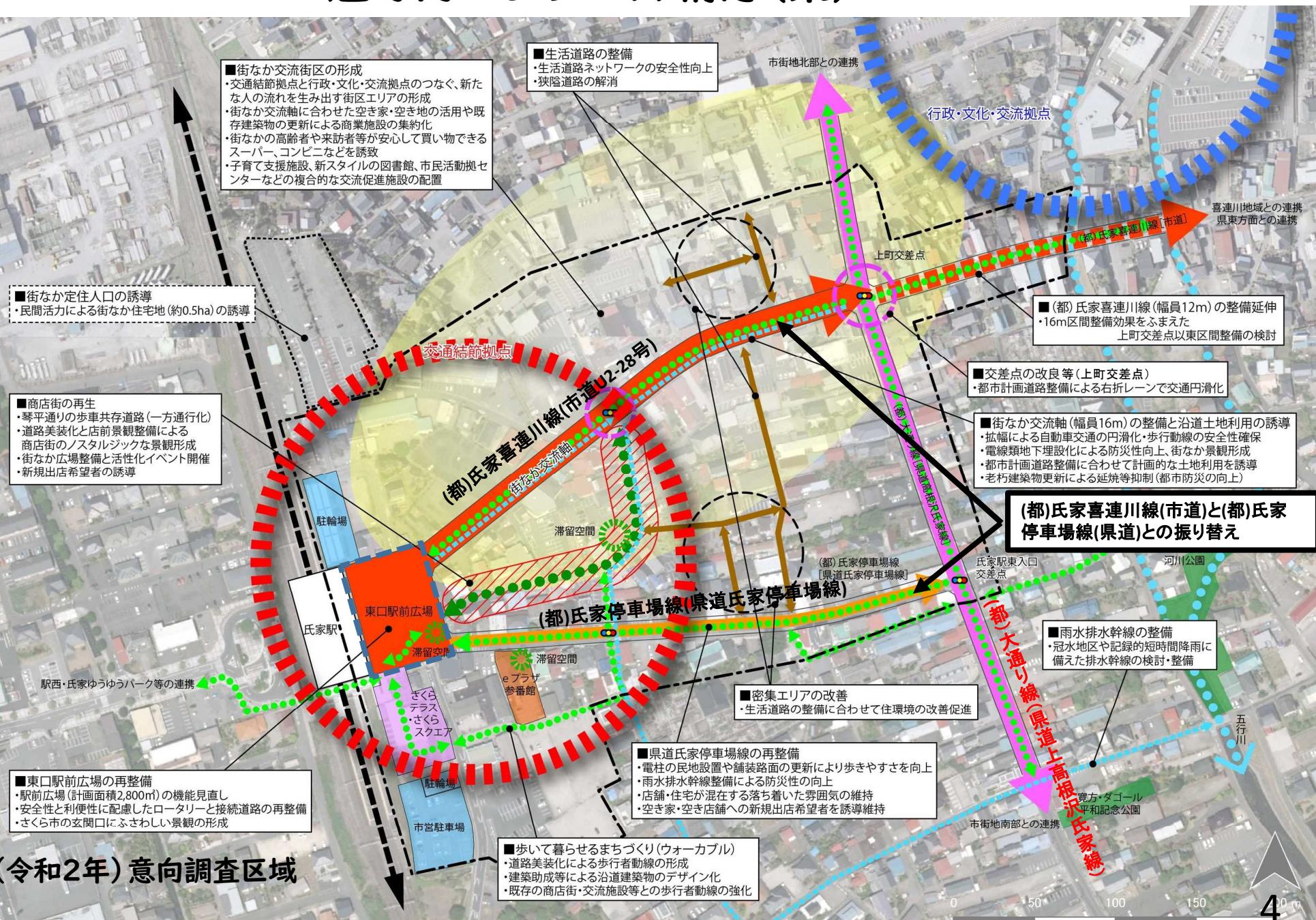
『さくら市での暮ら
しを楽しむ魅力
あるまち』

- 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

※黒色点線は第1回(令和2年)意向調査区域

魅力向上まちづくり構想(案)

<基本構想資料抜粋>

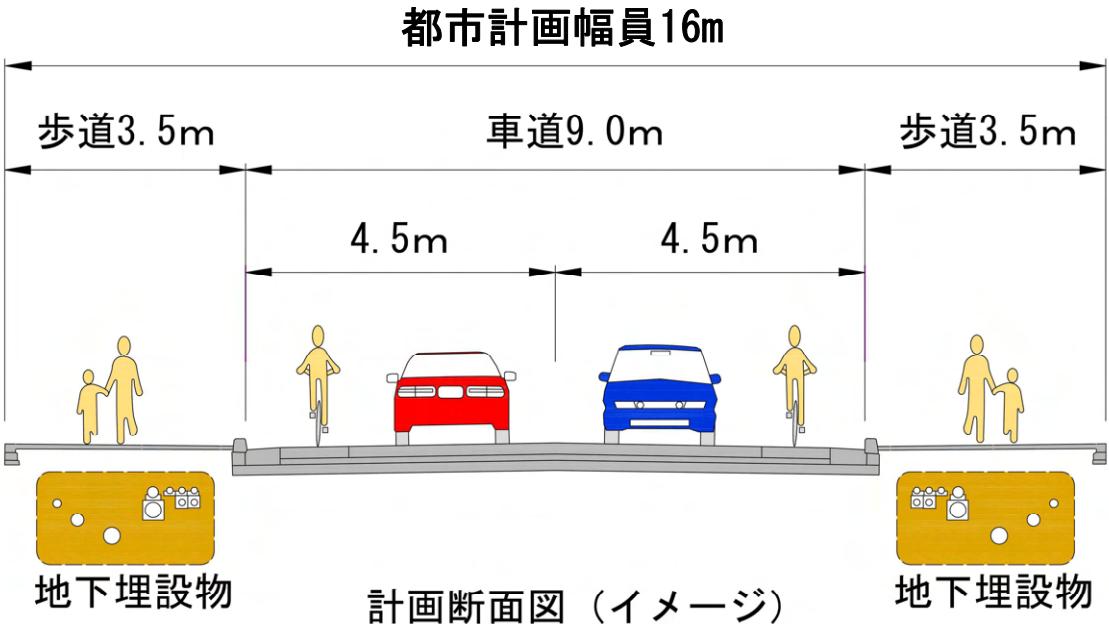


現況



現道幅員約7m

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



事業の計画延長320m 都市計画幅員16m※
(昭和36年10月30日決定)

※本幅員を基本に、今後、地元の皆様や関係機関と協議を進めるものであり、変更の可能性があります

■ 16m都市計画幅員の考え方

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・自転車通行帯により街並みの景観向上
- ・歩いて楽しく買い物ができる商店街を形成

③自動車交通の 円滑化

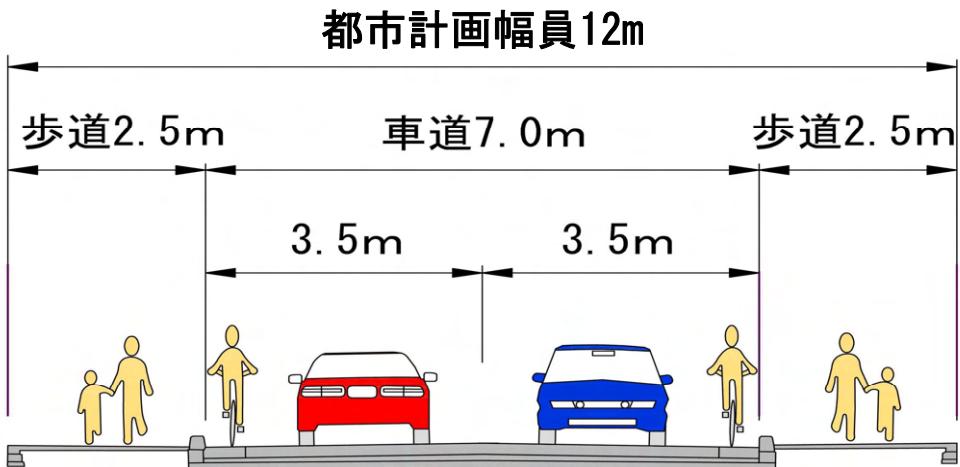
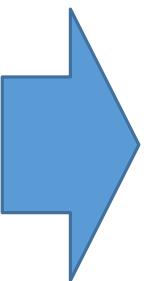
- ・円滑に自動車が走行できる車道幅員を確保
- ・駅や商店街利用のため、適度な自動車交通の増加に対応

現況



現道幅員約8m

都市計画道路（3・5・2号）氏家停車場線 (一般県道 氏家停車場線)



計画断面図（イメージ）

事業の計画延長320m 都市計画幅員12m※
(昭和36年10月30日決定)

※本幅員を基本に、今後、地元の皆様や関係機関と協議を進めるものであり、変更の可能性があります

■ 12m都市計画幅員の考え方

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

- ・車両が円滑に走行できる路肩の設置
- ・駅や商店街利用者による自動車交通の増加に対応

③商店街の活性化

- ・余裕ある歩道により街並みの景観向上
- ・歩いて楽しく買い物ができる商店街を形成

※これ以降は基本構想策定時以降の検討内容

■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](#)に同意したこととなります。

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](#)に同意したこととなります。

交通調査結果・駅東西通過交通と道路計画の検討

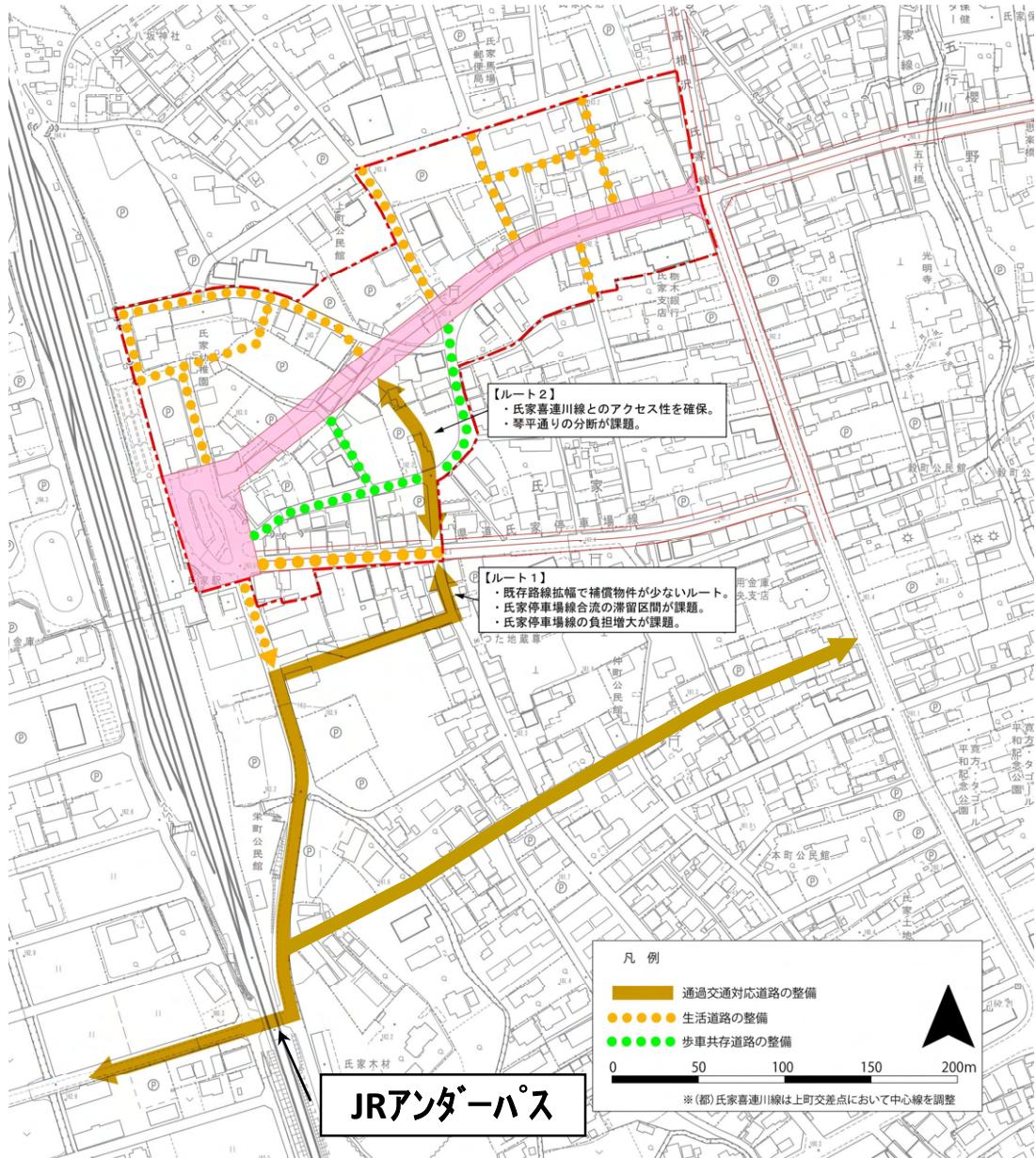
- 駅前の交通調査において、JR宇都宮線アンダーパス拡幅整備の効果として駅東西の通過交通が発生していることが確認されました。
- 内訳は琴平通りから駅前流入1005台のうち、アンダーは70.2%。
- 県道から駅前流入709台のうち、アンダーは58.5%。
- アンダーパス市道から駅前流入1236台のうち、琴平通りへ25.0%，県道へ57.8%であり、アンダーパス交通量の83%が駅前の通過交通となっています。



- 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ります。
 - 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からの流入の抑制

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%)	

※調査日時:令和4年11月24日(木)7:00~19:00の12時間交通量



渋滞長・ロータリー利用の状況

- 通勤通学時間帯の各電車発着時刻に合わせて現況を目視確認。
- 琴平通り・県道・テラス前市道において渋滞発生は4回
- 最も渋滞したのは7時07分上りの琴平通り10台・約70m、県道8台・約65m、テラス前3台・約18mであり、送り利用のロータリー進入待ちと通過交通によるもの。
- 夕方ピークは17時31分下りの琴平通り4台・約24m、県道3台・約18m、テラス前3台・約18mであり、迎え目的のロータリー混雑によるもの。
- ロータリー状況をみると、夕方迎えで混雑し、7~19台の利用が16時51分~19時38分まで継続。
- 目視確認によるロータリー内許容台数は16~19台。

電車 発着時刻	道路渋滞			停車		総数
	琴平通り	県道	テラス前	ロータリー内	ロータリー前	
6:52 上	3	-	-	1	-	4
7:07 上	10	8	3	10	-	31
7:13 下	-	-	-	2	-	2
7:25 上	3	3	-	5	-	11
7:35 上	5	-	-	1	-	6
7:43 上	-	-	-	-	-	-
7:56 下	-	-	-	2	-	2
8:07 上	-	-	-	-	-	-
8:23 下	-	-	-	2	-	2
8:32 上	-	-	-	1	-	1
8:51 下	-	-	-	8	-	8
15:01 下 ~16:27 下	-	-	-	-	-	-
16:51 上	-	-	-	19	2	21
16:59 下	-	-	-	19	-	19
17:24 上	-	-	-	13	-	13
17:31 下	4	3	3	17	2	29
17:49 上	-	-	-	9	-	9
17:52 下	-	-	-	8	-	8
18:11 下	-	-	-	10	-	10
18:18 上	-	-	-	7	-	7
18:29 下	-	-	-	13	-	13
18:51 下	-	-	-	14	-	14
19:08 上 下	-	-	-	16	2	16
19:38 下	-	-	-	11	-	11



基本計画(案)の内容

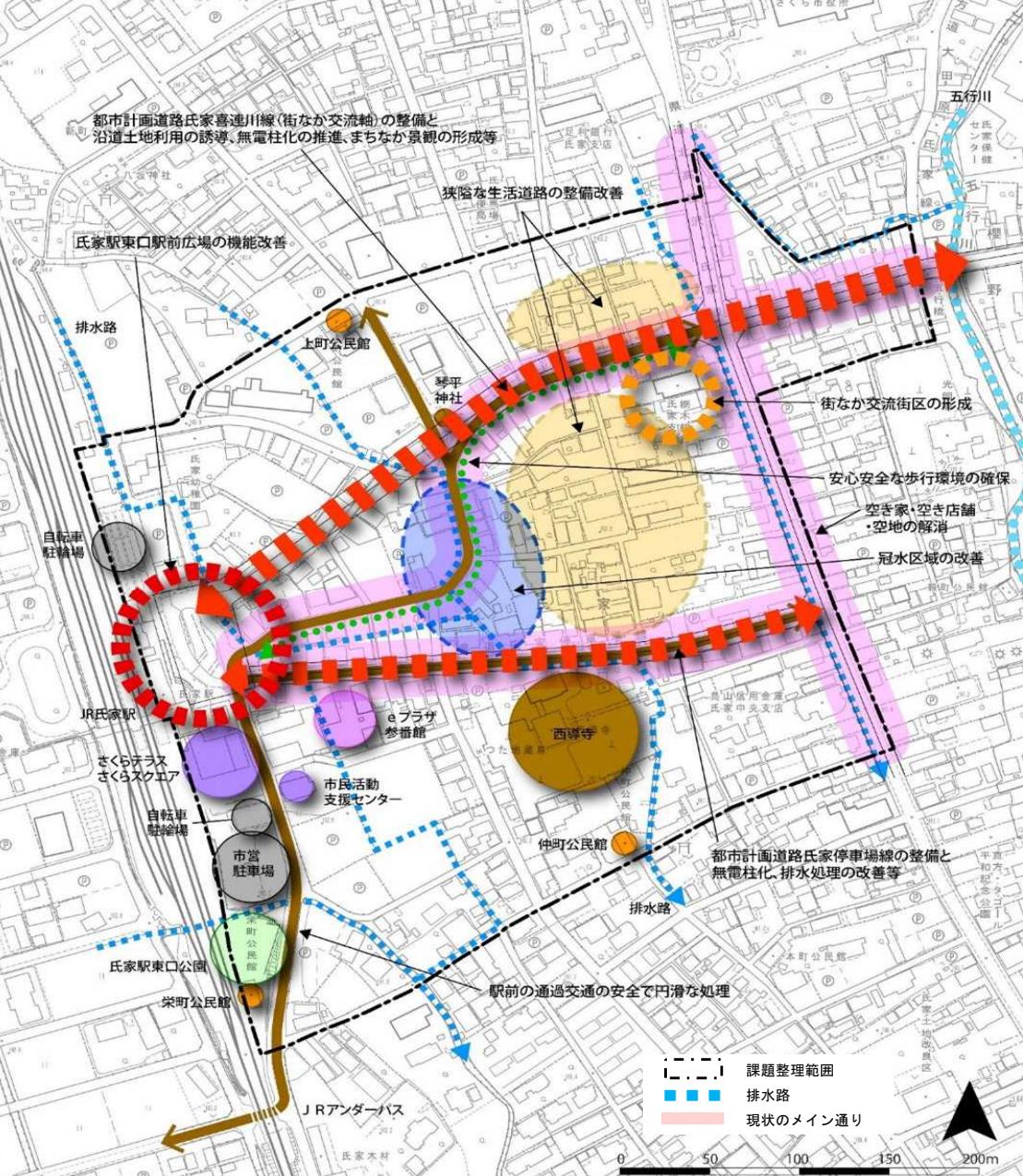
I. 基本計画の目的

「氏家駅東地区魅力向上まちづくり基本構想」を踏まえて、本基本計画は、本地区にふさわしいまちづくり事業の促進のために、必要な施設整備やその事業手法等を検討し、事業化の促進を図ることを目的とします。

2. 地区の課題

地元意向調査結果や氏家駅東口の交通調査の結果などを踏まえながら、本地区整備にあたっての課題を整理します。

- ① 東口駅前広場の機能改善や駅周辺の交通処理
- ② 街なか交流軸の整備と沿道土地利用の誘導
都市計画道路氏家喜連川線の整備
(市道:現行の都市計画決定幅員16m)
- ③ 生活道路の整備改善と雨水排水の処理
- ④ 都市計画道路氏家停車場線の整備
(県道:現行の都市計画決定幅員12m)
- ⑤ 街なか交流街区の形成
空き地や空き店舗の活用、交流促進施設の配置



想定する整備区域 (案)検討経過

A区域(約8ha)

- 交通の主軸となる都市計画道路と駅前広場の整備、交通流改善、生活環境の改善、新たな魅力の創出、公園混亂の解消
⇒ 面的整備手法

B区域(約5ha)

- 交通の主軸となる都市計画道路の整備、交通流改善
⇒ 線的整備手法

都市計画道路3・5・1号 氏家喜連川線

A区域(約8ha)

都市計画道路3・5・3号 大通り線

意向調査の範囲

都市計画道路3・5・2号 氏家停車場線

JRアンダー

卯の里三丁目

※黒色一点破線は
第2回意向調査区域

想定する整備手順 (案)検討経過 (A区域を段階整備)

A-1区域(約5ha)

- 交通の主軸となる都市計画道路と駅前広場の整備、生活環境の改善、新たな魅力の創出、公園混乱の解消
⇒ 面的整備手法

A-2区域(約3ha)

- 交通の主軸となる都市計画道路の整備、生活環境の改善
⇒ 線的整備手法

都市計画道路3・5・1号 氏家喜連川線

A-2区域(約3ha)

A-1区域(約5ha)

都市計画道路3・5・3号 大通り線

B区域(約5ha)

意向調査の範囲

都市計画道路3・5・2号 氏家停車場線

JRアンダー

卯の里三丁目

※黒色一点破線は
第2回意向調査区域

| 整備方針(案)

I) 整備テーマ

- ・暮らしを楽しみ 交流を広げる 駅前にぎわい都市空間づくり

2) 基本的な整備方針

① 駅前のアクセス 環境の向上

- ・徒歩、自転車、自動車、公共交通などあらゆる交通手段においても安全で快適な道路環境を整備し、来訪者の増加を目指します

② 暮らしを楽しむ 空間の形成

- ・気軽に休憩できる広場公園、身近な買い物の場など、住民が楽しく生活し、リラックスできる暮らしの場を目指します

③ 交流を広げる 空間の形成

- ・駅や公共施設の利用、市民活動・文化活動への参加、観光施設への往来による新たな交流が生まれる場を目指します

2 整備計画(案)

I) 人口計画(案)

各区域に含まれる行政区ごとの集計	第1期 A-1区域	第2期 B区域	第3期 A-2区域	全体区域
現在人口	約230人	約160人	約150人	約540人
将来人口	約250人	約170人	約170人	約600人

※住宅地図上で行政区を区分し、専用住宅または店舗併用住宅と思われる戸数に 令和2年10月1日現在で国勢調査結果から推計した当該区域の平均世帯人口2.2人をかけて各行政区ごとの人口を推計。

※計画人口増加率は、同様の高齢化が進む近隣商業地域で住宅密集地の土地区画整理事業である「宇都宮市小幡清住地区の値1.17倍」を参考に現在計×1.1とした。

2) 土地利用計画(案)

■住宅と商業施設が適度に調和しながら、身近な買い物や観光機能を持つ街なか商業環境を形成します

1 駅前商業促進ゾーン

・氏家喜連川線の沿道は、新たなまちの骨格となる道路を生かし、周辺地域の居住者や駅利用者が気軽に買い物ができるおしゃれな商業地を形成します

2 にぎわい商業ゾーン

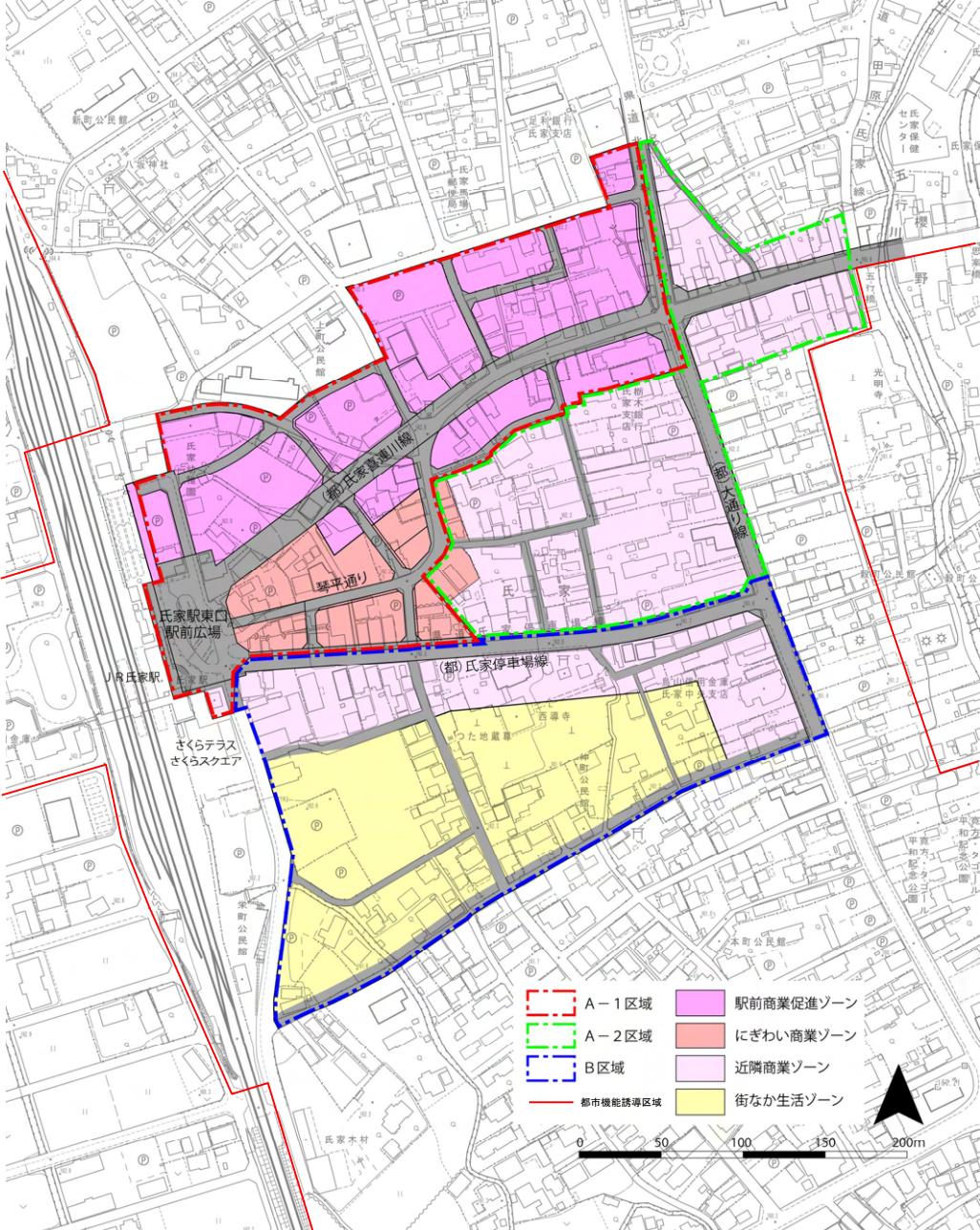
・琴平通り沿道は、既存商店街の懐かしい雰囲気の魅力により、来訪者が増加する商業地を形成します

3 近隣商業ゾーン

・氏家停車場線と大通り線の沿道は、土地活用の促進により新規立地する店舗と既存店舗との調和を図り、地域に身近な商業地を形成します

4 街なか生活ゾーン

・住宅地の中に小規模な店舗と公益施設が立地する快適な居住地を形成します



※本案を基本に、今後、地元の皆様及び関係機関と協議を進めるものであり、変更の可能性があります

3) 道路整備計画(案)

I 都市計画道路の整備

- ① 氏家喜連川線を拡幅整備します(駅側は新設)
- ② 氏家停車場線を拡幅整備します

※現在は市道である氏家喜連川線と現在は県道である氏家停車場線との振り替えを予定

※幅員及びその構成については、現行の都市計画決定幅員を基本に道路管理者と協議していきます

- ③ 大通り線(県道上高根沢氏家線)は上記2本の都市計画道路や市道(JRアンダーパスから東側への延伸)の接続に合わせ拡幅整備します

※幅員及びその構成については、現行の都市計画決定幅員の見直しも含め道路管理者と協議していきます

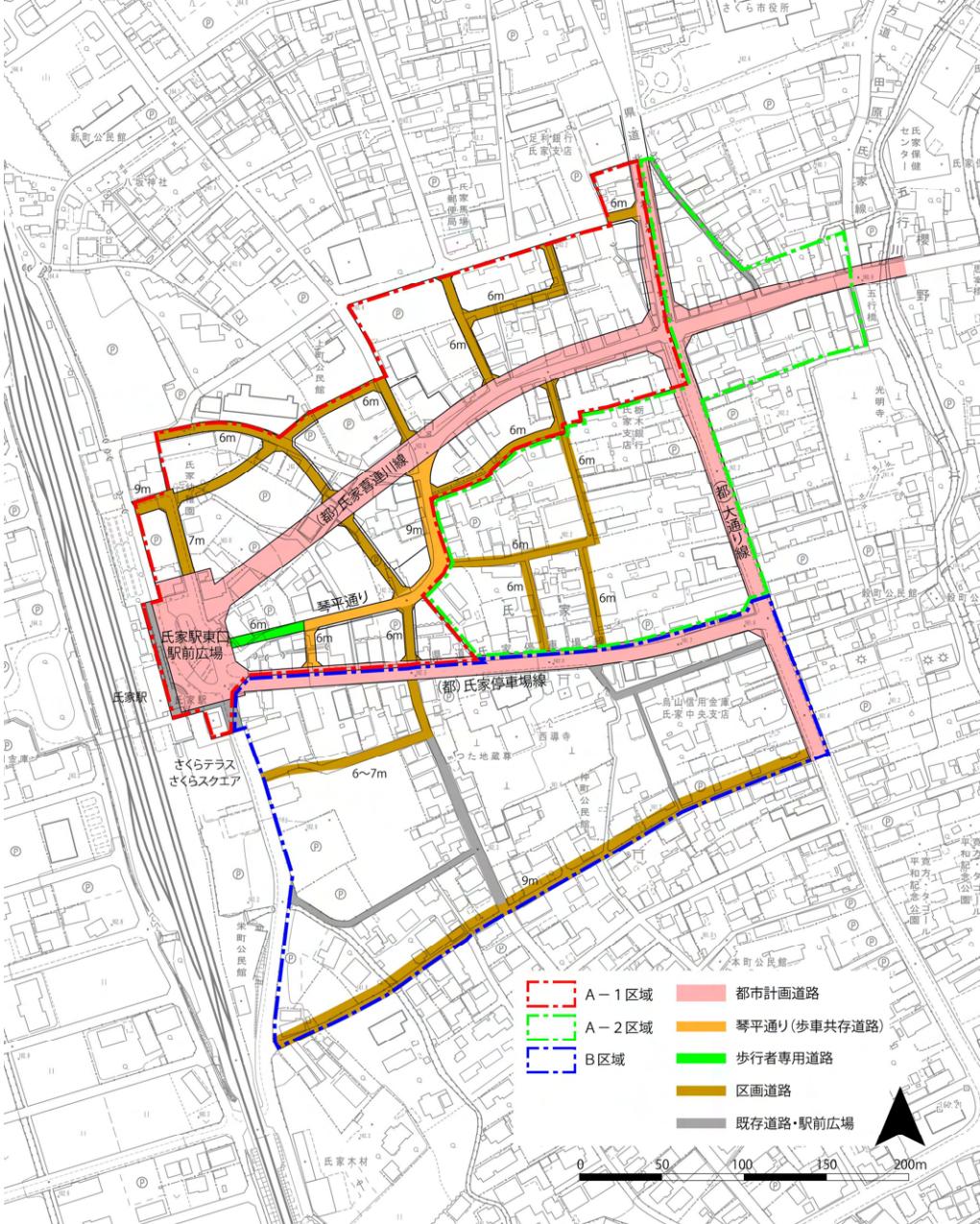
2 区画道路の整備

- ① 現状の琴平通りを改良します
- ② その他は現道幅員と法線を変更し整備します

※交差点の隅切り改良も行います

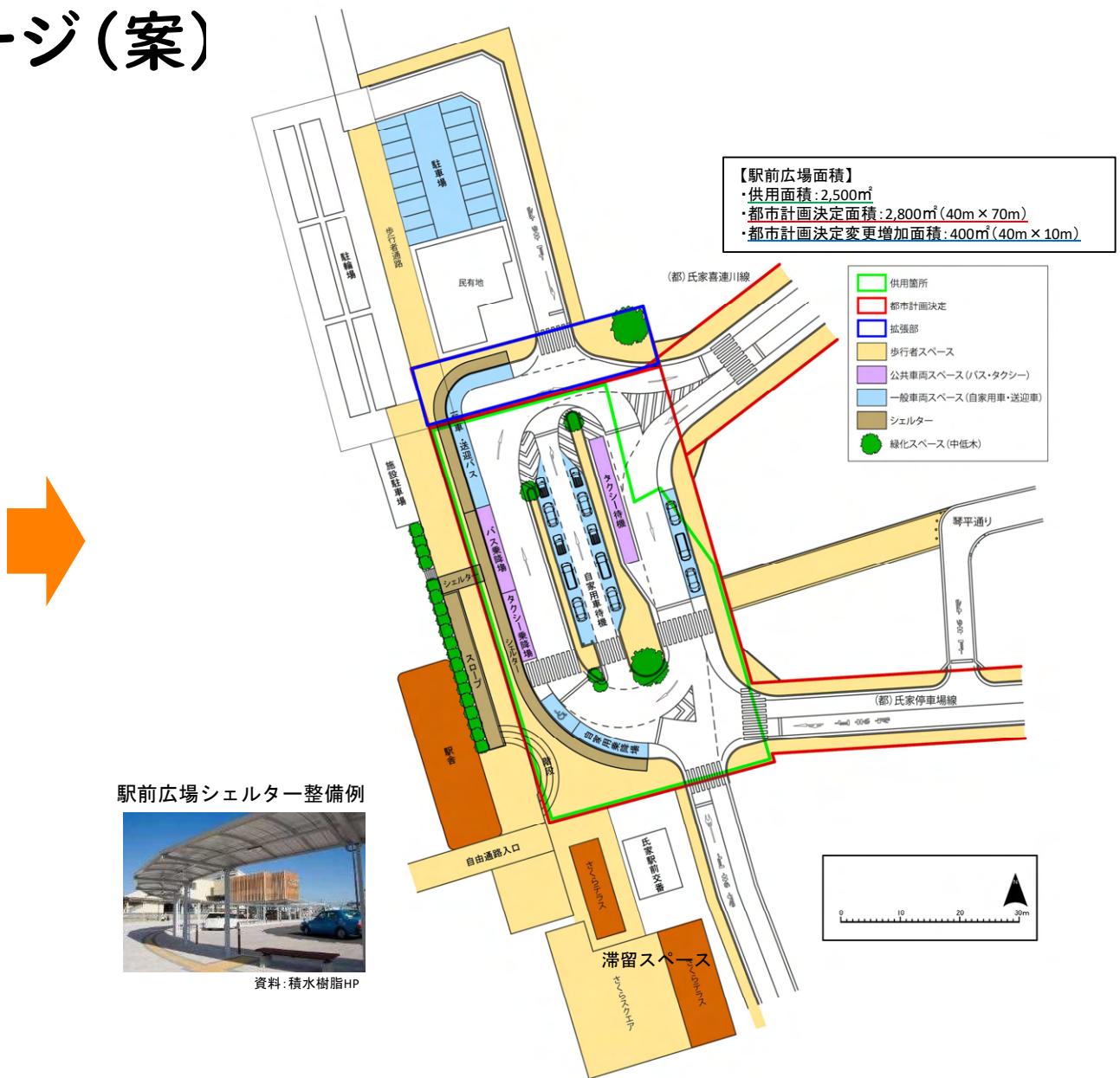
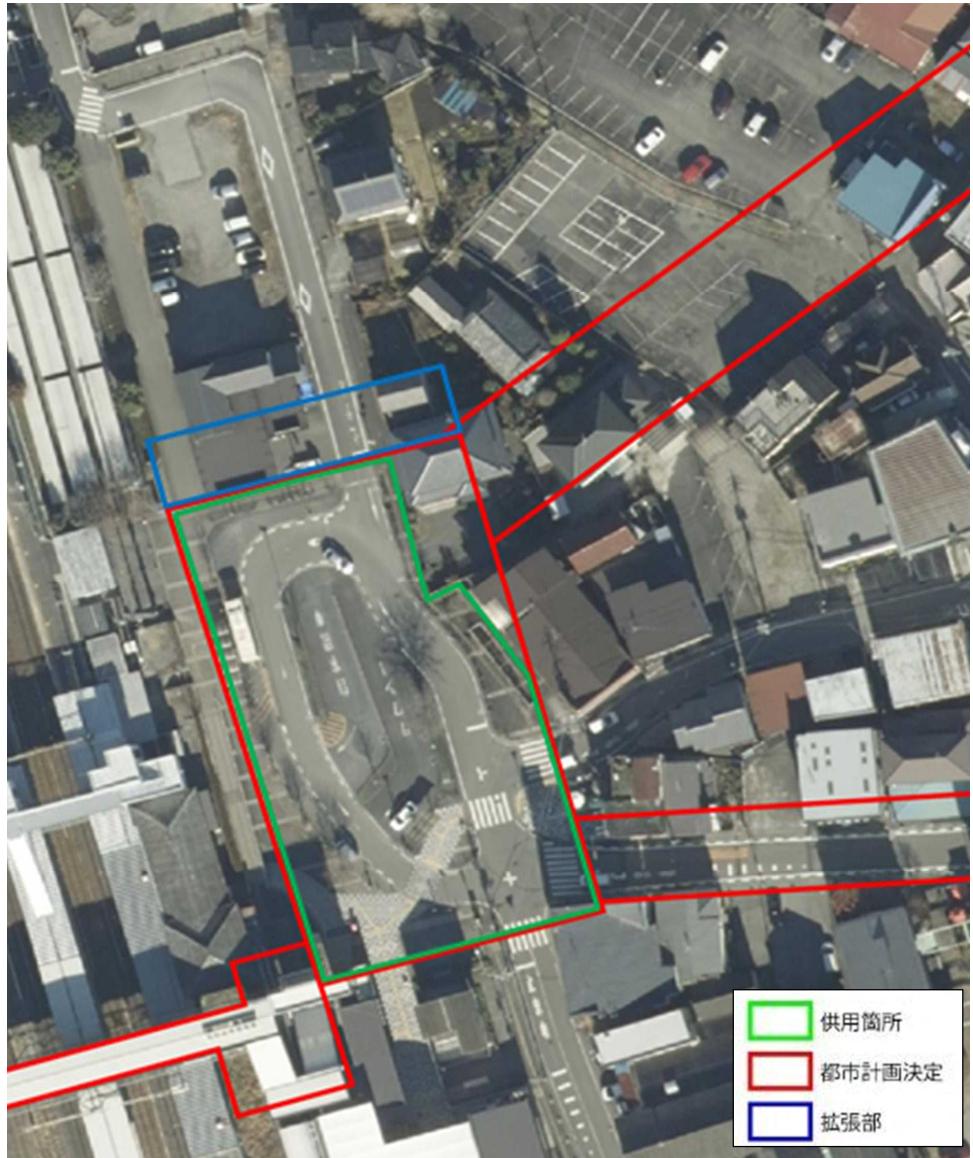
3 歩行者専用道路の整備

- ① 駅前広場接続部を改良し整備します



※本案を基本に、今後、地元の皆様及び関係機関と協議を進めるものであります、変更の可能性があります

4-1) 駅前広場の整備計画イメージ(案)



※本案を基本に、今後、地元の皆様及び関係機関と協議を進めるものであり、変更の可能性があります

4-2) 駅前広場の整備計画(案)

面積の拡張

- ・現在供用の2500m²を3200m²へ
- ・縦長の交通島を設け、待機場を増設

乗降場と待機場の増設

- ・バス乗降場を1か所から2か所へ
- ・一般車乗降場を明確に区分し1か所から5か所へ
- ・一般車待機場を現在の1か所（4台）から2か所（10台）へ

交通流の整理

- ・右回りの一方通行とし安全確保と渋滞緩和
- ・接続道路からの流入の抑制で通過交通低減
- ・駅前広場北側の市有地を生かした駐車場の整備によるロータリー内通過車両の低減

5) その他の施設計画(案)

1 広場公園計画(公園緑地)

- ・氏家喜連川線沿道、現状の琴平通り沿道、氏家停車場線の北側に1か所ずつ 広場公園を整備
- ・さくらスクエア南の既存公園は適正な維持管理

2 供給処理施設計画(雨水排水)

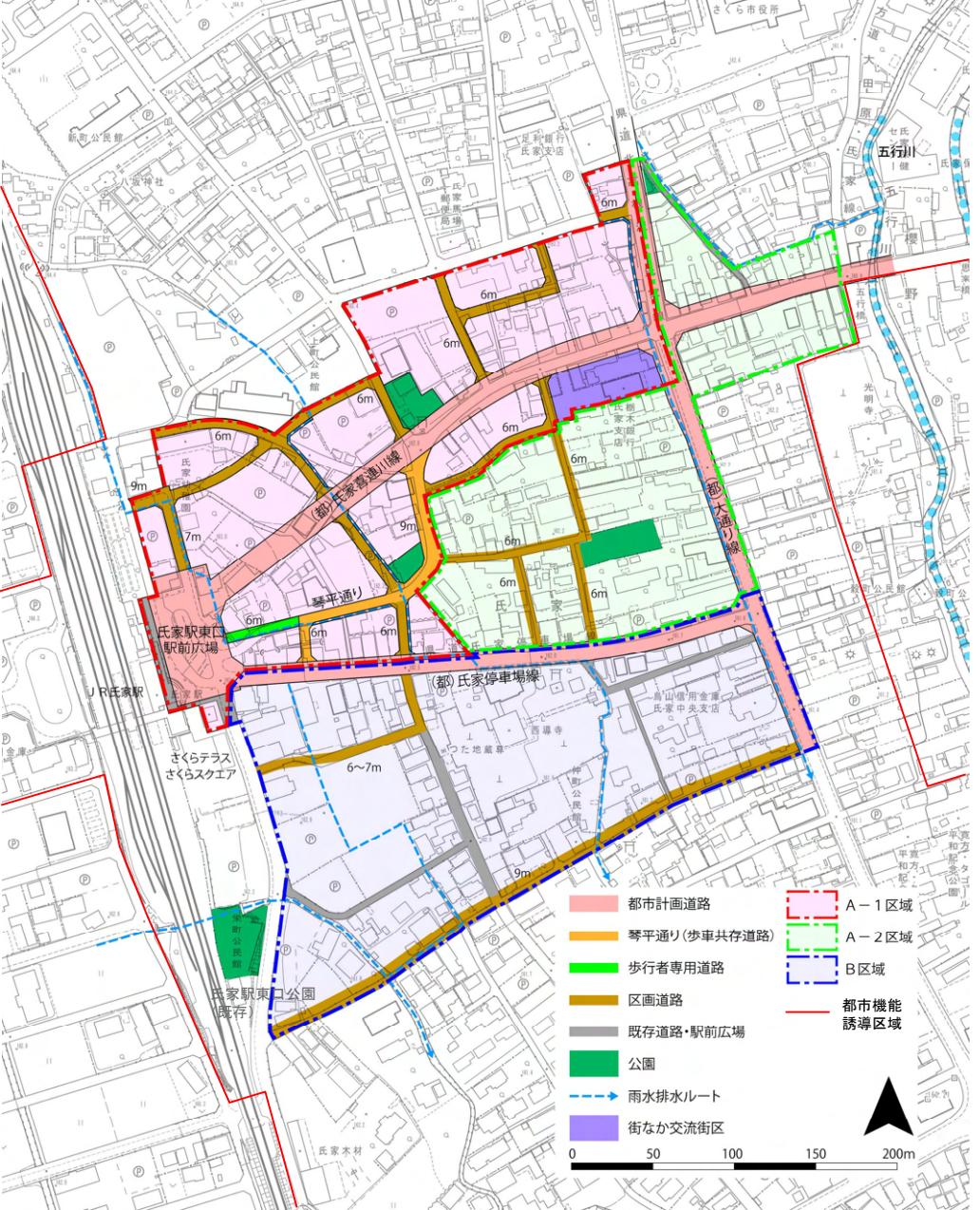
- ・局所的に発生する道路冠水を解消する排水施設を整備

3 供給処理施設計画(上下水道)

- ・都市計画道路及び区画道路の整備に合わせ、移設、改良、新設

4 複合施設としての交流促進施設方針

- ・基本計画区域内の適切な位置に、街なか交流街区として用地確保を検討します



※本案を基本に、今後、地元の皆様及び関係機関と協議を進めるものであり、変更の可能性があります

3 想定される国及び市からの支援（案）

都市計画道路及び
市道の整備

- ・都市再生土地区画整理事業
- ・都市構造再編集中支援事業
- ・街路事業

団の補助事業を活用

公園及び複合施設
の整備

- ・都市構造再編集中支援事業

新規出店促進

- ・立地適正化計画による誘導
- ・空き店舗活用促進事業費補助金（市による支援）

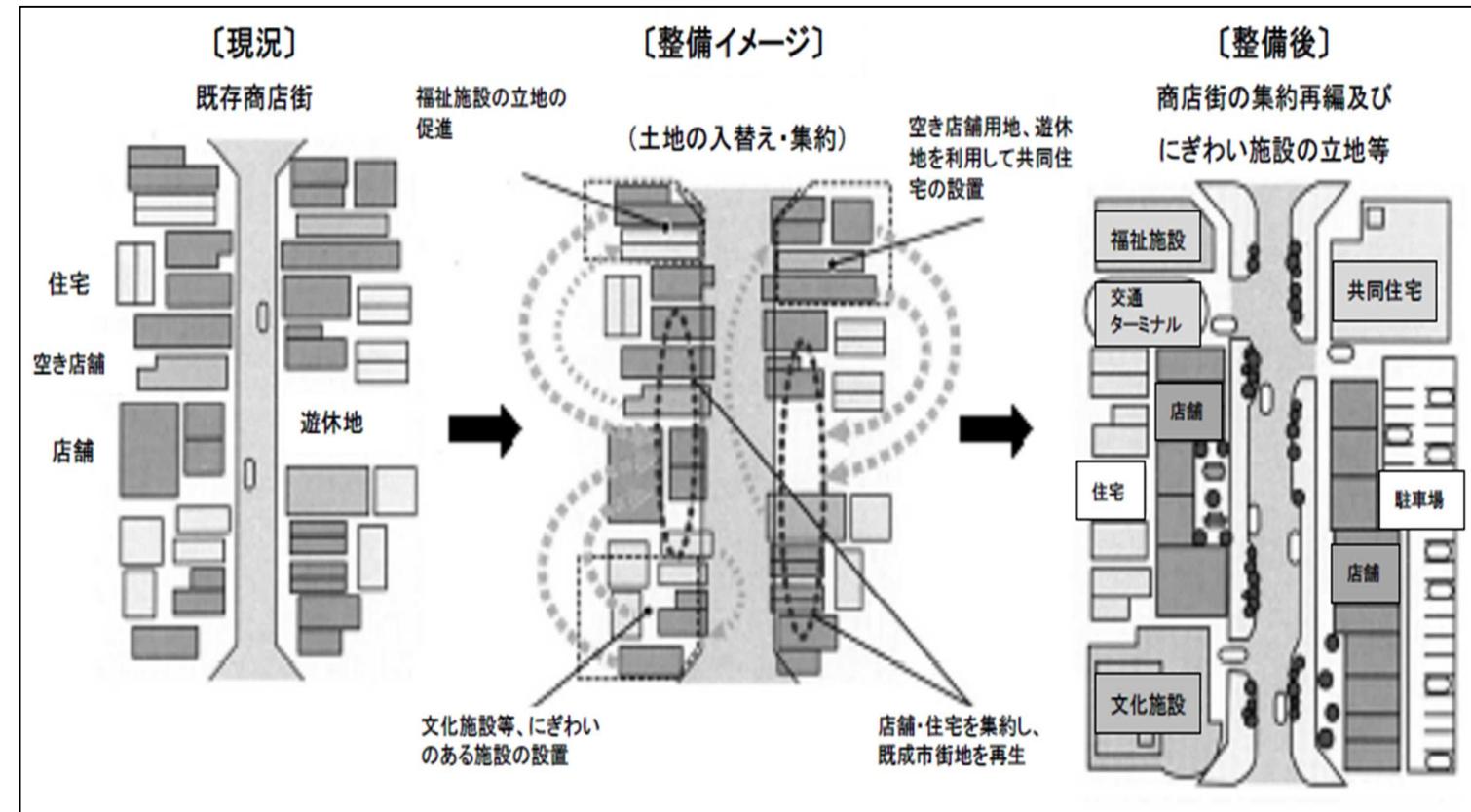
■ 土地区画整理事業の仕組み

<地区画整理事業の活用事例>

※国土交通省ホームページ「地区画整理事業」より

1) 地区画整理事業は、様々な場面で地域の課題解決に活用することができる事業制度。

2) 空洞化が進行している地方都市等の中心市街地を活性化させるため、地区画整理事業により街区の再編、低未利用地の集約化や基盤整備を図る。また、商業、福祉、文化等の各種施設と連携しつつ、核となる商業施設や、福祉・文化施設等の公益施設、共同住宅の立地等を促進し、中心市街地の活性化を推進する。



※公共用地の創出は、土地所有者等から少しづつ土地を提供（減歩）していただき、これを道路や公園などの公共施設用地に充てます。

※基本構想策定以降に現在まで
様々な検討を加えて整理した整備区
域(案)及び事業費(案)など

基本計画（案）区域図（案）（合計面積約13ha）



※本区域を基本に、今後、
地元の皆様や関係機関と
協議を進めるものであり、
変更の可能性があります

■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～
<u>A-1区域（約5ha）第1期</u>	地元調整・区画整理区域の 都市計画決定手続き	事業認可・先行用地取得 仮換地指定・移転補償	仮換地指定・移転補償 工事	
<u>B区域（約5ha）第2期</u>		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
<u>A-2区域（約3ha）第3期</u>			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)] 約5ha
 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)
 事業費 約50億円（うち市費 約25億円）

<検討中の案>
■整備区域（案）
事業内容（案）
 :合計面積約13ha



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

※本区域を基本に、今後、
 地元の皆様や関係機関と
 協議を進めるものであり、
 変更の可能性があります

B区域：第2期[2038(R20)～2047(R29)] 約5ha
 県道氏家停車場線・市道拡幅
 事業費 約20億円（うち市費 約10億円）



<検討中の案>

■A-1区域：第Ⅰ期：約5ha

<第Ⅰ期整備区域を設定した経緯>

- ・①の市役所南西の信号のある交差点から、西は②の氏家税務署南側の道路まで公図を整理したうえで、区画道路や通学路も拡幅整備する計画。
- ・③の雨水が冠水することがある琴平通りのカーブからの水路整備も行う計画。
- ・⑤の駅前広場南東の公図を整理したうえで、都市計画道路氏家停車場線を東へ拡幅整備を想定。
- ・④の押しボタン信号のある交差点を改良し、西導寺の正門付近まで整備を計画。
- ・区域中央の東西に氏家喜連川線の整備を計画。

※本区域を基本に、今後、地元の皆様や関係機関と協議を進めるものであり、変更の可能性があります

第Ⅰ期計画区域（案）

■事業実施による幅広い効果 (A-I区域は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【A-I区域は地籍整備率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
- ・道路、広場公園など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・自転車通行帯設置による通学路と歩行者・自転車通行空間の安全性向上と快適な道路環境の創出
- ・雨水排水改善と避難路確保による防災性向上

③まちの活性化

- ・総合的なまちづくりによる商店街のリニューアルで、身近な買い物の場や賑わいの創出
- ・若い世代が集まるウォーカブルな街への再生による来訪者の増加
- ・駅前地区への複合施設立地による交流促進

■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(R5～)

- ・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～)
- ・準DID地区※でも都市再生土地区画整理事業に国庫補助金等が活用可能に(R7～)なり、当地区でも補助活用の可能性が出てきたこと

※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）を含めた駅東地区のまちづくり手法について検討中

④さくら市の市街地整備優先度(R6～)

- ・上阿久津台地土地区画整理事業が完了したことにより、当地区的整備優先度が上がった
- ・立地適正化計画において氏家駅周辺を都市機能誘導を図る区域に位置づけ (R7年3月策定) → 国庫補助金等の活用が可能に

令和7年度 スケジュール（案）

- | | |
|------------|--|
| 6月 | 栃木県国土整備部関係部局との基本計画（案）の意見交換会
市議会との基本計画（案）の勉強会(6月16日) |
| 7月 | 地元行政区代表者との基本計画（案）の意見交換会(7月25日) |
| 9月 | 氏家駅東地区魅力向上まちづくり基本計画策定懇談会設置(9月25日)
→地元行政区長、行政機関、関係団体、交通事業者、学識経験者など |
| 11月 | 同上懇談会第2回目（11月26日）において基本計画（案）のまとめ
→整備区域及び整備スケジュールなど |
| 12月～
1月 | 地元住民への基本計画（案）の説明及びホームページ掲載
市としての基本計画の決定・公表 |
| 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実現に向けての関連組織

