

# 都市再生整備計画(第2回変更)

ほうしゃくじちく  
宝積寺地区

とちぎけんたかねざわまち  
栃木県高根沢町

平成30年1月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	高根沢町	地区名	宝積寺	面積	94 ha
計画期間	平成 25 年度 ~ 平成 29 年度	交付期間	平成 25 年度 ~ 平成 29 年度				

### 目標

- 大目標：宝積寺駅周辺の景観等の向上と安全・安心な生活環境を形成することにより、良質な住宅地を供給する。
- 目標1：良好な生活環境の整備により、新たな定住を促進する住宅地の形成を図る。
- 目標2：道路・公園の整備や防犯灯の設置などにより、安全性・防災性を備えた生活環境の形成と、地区住民の憩いの場や子供が安全に外で遊べる環境を構築する。
- 目標3：まちなみづくりや緑化に向けた取り組みにより、宝積寺駅周辺及び住宅地の質の高い景観形成に寄与する。

### 目標設定の根拠

#### まちづくりの経緯及び現況

本地区はJR東北本線宝積寺駅から南方2キロまでに位置し、高根沢町都市計画マスタープランにおいて「町の都市活動拠点としてのまちづくり」として位置付けられている。隣接する光陽台地区は、昭和61年に換地処分された土地画整理事業区域内であり、「高根沢町光陽台及び宝石台地区建築指導基準」に基づく快適な環境のあるまちづくりを、県道10号宇都宮那須烏山線沿いの準工業地域には都市計画に定められた「特別業務地区」を設定している。

当該地区内の宝積寺駅西第一地区は、公共施設の未整備などから無秩序な市街化が進行していたため、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため平成9年度より土地画整理事業を施行している。宝積寺駅周辺は、平成16年度～平成20年度にかけてまちづくり交付金事業により広場や駅舎等の整備を行い、若者を中心としたライブ活動等によるまちのにぎわいの創出、アクセシビリティの高い環境が実現されている。

宝積寺中坂上地区は、平成23年11月に市街化区域に編入され、平成24年2月に土地画整理組合の設立が認可された箇所、地権者自らによるまちづくりの意志が非常に高く、良質な戸建住宅地の創出、生活利便施設の誘致、地区計画策定による良好な景観形成、調整地機能付公園の配置による防災性の向上などによる生活環境の向上が期待されている。

町の計画として、平成11年度に「高根沢町中心市街地活性化基本計画」の策定、平成17年度に「高根沢町地域経営計画2006」の策定、平成18年度に「高根沢町都市計画マスタープラン」の策定、平成24年度に「高根沢町景観計画」及び「高根沢町景観条例」の運用を開始している。また、平成24年度中には、宝積寺中坂上地区の用途地域の変更及び地区計画の決定を予定している。

#### 課題

- ・町内には宅地需要があるものの住宅地を提供できる箇所がほとんどないうえ、宝積寺の市街化区域の大部分が人口集中地区(DID地区)にもなっており、宅地需要に対応できる方策が求められている。
- ・町民から身近に利用できる公園設置の要望があるが、駅西地区においてはほとんど整備されていないため、その確保が急務である。
- ・「宝積寺駅周辺地区(H16～H20)」でのまちづくり交付金事後評価の意見として、「高質な空間を維持していくこと」及び「宝積寺駅利用者を増やすための方策の実施」などが提示されていることから、「宝積寺駅周辺地区」事業の成果を活かしながら、これらの意見を踏まえた宝積寺地区のさらなるまちづくりの進展を図る必要がある。
- ・平成24年4月1日より運用開始した「高根沢町景観計画」及び「高根沢町景観条例」の趣旨に基づき、魅力的な佇まいを有するものとするために良好な景観形成及び保全を図る必要がある。
- ・本地区に係る防災拠点(避難所・備蓄倉庫)は西小学校(地区内)及び阿久津小学校(地区外)であるが、町民からは避難しやすさや施設の充実を求める声もあり、安全性・防災性を高めた環境づくりを図る必要が尙余ビジョン(中長期)

「高根沢町都市計画マスタープラン」において、安全・快適で質の高い都市空間づくりを進めるとして、宝積寺駅西第一地区においては「住み良い居住環境形成のための整備等を進め、将来的には既成市街地全域の都市環境の向上」を目指すとしている。また、宝積寺駅周辺は、拠点整備等は完了しているが、中心市街地活性化のための更なる方策の推進を目指すとしている。

宝積寺中坂上地区は、市街化区域編入する際にまちづくりのコンセプトとして「ゆとりのある戸建住宅や集合住宅などの多様な住まい方に加え、新しい住宅ニーズに対応した地区を目指すとしている。

### 目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
				基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
人口定着	人	エリア内の居住者数	利便性・安全性に優れた環境整備により定住人口の増加に寄与する。	1,421	H23	1,621	H29
公園誘致エリア人口	人	公園を利用できる居住者数	身近に公園を利用できる居住者数の増加により、地域の憩いの場の確保、子ども達が安全に遊べる環境づくりに寄与する。	30	H23	400	H29
良好な景観形成に対する満足度	%	アンケート調査による良好な景観形成に関する満足度	アンケートの設問「良好な景観形成」の満足度割合の増加により、質の高いまちなみ景観の形成に寄与する。	10.91	H23	16.34	H29
防災拠点までの移動時間	分	防災拠点までの移動時間(最も遠い地点からの時間)	身近に避難所・備蓄倉庫機能を備えた防災拠点があることにより、安全性・防災性を備えた生活環境の形成に寄与する。	26	H23	11	H29

## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(新たな定住を促進する生活基盤づくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅西第一土地区画整理事業区域内及び宝積寺中坂上土地区画整理事業区域内において、今後整備を予定している道路について、計画的な道路ネットワークの構築による利便性・安全性の向上により、宅地の増進を促し、早期に新規居住者の定着を図る。</li> <li>・道路整備に併せて公共下水道整備を進め、快適で衛生的な生活環境の向上を図る。</li> <li>・宝積寺駅周辺における情報案内や利用環境向上により、魅力ある生活環境づくりを図る。</li> </ul>	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>基幹事業:道路(区画街路9-1、区画6-13号線、区画6-16号線、町道86号線、町道215号線)</p> <p>基幹事業:土地区画整理事業(高根沢町宝積寺駅西第一土地区画整理事業)</p> <p>基幹事業:地域生活基盤施設(情報案内板設置)</p> <p>関連事業:宝積寺中坂上土地区画整理事業</p>
<p>整備方針2(安心・安全に暮らせる防災・防犯環境づくりと啓発)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地の公園の整備に併せて消火栓を設置し、効率的な消火活動や災害時における活用を可能とすることで防災機能の向上を図る。</li> <li>・小学校の通学路に防犯灯を設置し、子供たちの安全や犯罪の抑制などを図り、安心安全な環境を整える。</li> <li>・緊急時には帰宅困難者対応にも可能な避難所と備蓄倉庫を兼ね備えた施設整備を図り、また平常時は町民交流の場として利用することで、安全・防災と交流の複合的な環境を整える。</li> </ul>	<p>基幹事業:公園(街区公園1号、公園1号)</p> <p>提案事業:地域創造支援事業(防犯灯設置、図書館周辺整備)</p> <p>関連事業:宝積寺中坂上土地区画整理事業</p>
<p>整備方針3(住民との協働による快適で潤いと豊かな緑に包まれた空間づくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の整備を行い、日常生活に潤いを与える緑空間の確保を図るとともに、避難場所として活用できる公園づくりを行うことで、安心・安全に暮らせる環境の向上を図る。</li> <li>・公共施設の緑化推進により良好な景観づくりを図るとともに、こうした公共施設の緑化・景観形成の成果や『高根沢町景観計画』『高根沢町景観条例』の運用を周知することにより、住民の緑化意識・景観形成意識の啓発～住民との協働による景観形成などにつなげていく。</li> </ul>	<p>基幹事業:公園(街区公園1号、公園1号)</p> <p>基幹事業:土地区画整理事業(高根沢町宝積寺駅西第一土地区画整理事業)</p> <p>関連事業:宝積寺中坂上土地区画整理事業</p>
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業地区(高根沢町宝積寺駅西第一、宝積寺中坂上)における道路整備により、道路が有する避難路や延焼防止などの防災機能を確保し、安全な生活環境づくりを図る。</li> <li>・『高根沢町景観計画』『高根沢町景観条例』の運用により、良好な景観形成に対する意識の向上や、住民との協働により緑化・景観形成を實踐していけるよう努める。</li> <li>・本計画で位置つけた宝積寺駅東口における基幹事業の実施により、平成16～20年に実施された「宝積寺駅周辺地区」まちづくり交付金事業の成果が継続的に維持されるよう努める。</li> </ul>	

交付対象事業等一覧表

交付対象事業費	209	交付限度額	83.6	国費率	0.4
---------	-----	-------	------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度						
道路	区画街路9-1号線	高根沢町	直	L=630m	H25	H27	H25	H27	84	84	84	0	65	
道路	区画街路6-13号線	高根沢町	直	L=220m	H26	H27	H26	H27	25	25	25	0	11	
道路	町道215号線	高根沢町	直	L=30m	H29	H29	H28	H29	5	5	5	0	4	
道路	町道86号線	高根沢町	直	L=350m	H27	H27	H27	H27	19	19	19	0	10	
道路	区画6-16号線	高根沢町	直	L=320m	H27	H27	H27	H27	21	21	21	0	11	
公園	街区公園1号	高根沢町	直	A=1,800㎡	H29	H29	H29	H29	22	22	22	0	22	
公園	公園1号	高根沢町	直	A=5,600㎡	H28	H29	H28	H28	22	22	22	0	22	
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道	—			—										
駐車場有効利用システム	—			—										
地域生活基盤施設	情報案内板設置	高根沢町	直	1箇所	H29	H29	H29	H29	1	1	1	0	1	
高次都市施設	—			—										
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業	高根沢町宝積寺駅西第一土地区画整理事業	高根沢町	直	A=23.3ha	H9	H30	H25	H27	5,140	63	63	0	43	
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備促進事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	拠点開発型 沿道等整備型 密集住宅市街地整備型 耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計									5,339	261	261	0	189	

…A

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業	防犯灯設置	防犯灯設置	高根沢町	直		H29	H29	H29	H29	1	1	1	0	1
事業活用調査	図書館周辺整備事業	図書館中央館	高根沢町	直		H27	H27	H27	H27	68	68	68	0	19
まちづくり活動推進事業	—			—										
合計									69	69	69	0	20	

…B

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
宝積寺中坂上土地区画整理事業	宝積寺中坂上地区	土地区画整理組合		A=18.5ha				○	H23	H29	1,520
高根沢町公共下水道事業	宝積寺処理区	高根沢町	国土交通省	A=438ha		○			H23	H37	3,809
合計											5,329

合計(A+B) 209

### 宝積寺地区(栃木県高根沢町) 整備方針概要図

目標	目標1: 良好な生活環境の整備により、新たな定住を促進する住宅地の形成を図る。	代表的な指標	人口定着 (人)	1,421 (平成23年度) → 1,621 (平成29年度)
	目標2: 道路・公園の整備や防犯灯の設置などにより、安全性・防災性を備えた生活環境の形成と、地区住民の憩いの場や子供が安全に外で遊べる環境を構築する。		公園誘致エリア人口 (人)	30 (平成23年度) → 400 (平成29年度)
	目標3: まちなみづくりや緑化に向けた取り組みにより、宝積寺駅周辺及び住宅地の質の高い景観形成に寄与する。		良好な景観形成に対する満足度 (%)	10.91 (平成23年度) → 16.34 (平成29年度)
			防災拠点までの移動時間 (分)	26 (平成23年度) → 11 (平成29年度)

