

事例番号 036 町の内外の人々の交流促進によるまち再生
(栃木県芳賀町・祖母井南部地区)

1. 背景

芳賀町は栃木県東南部に位置する面積約 70km²のまちである。町の東部に喜連川丘陵に連なる稲毛田台地、祖母井台地があり、西部に宝積寺台地がある。それらの間を五行川と野元川が流れ、両川の周囲に低地が広がっている。芳賀町はそのような地形の上に水田、雑木林、里山等の豊かな景観を持つ町である。地目別には田が 45.4%、山林 11.5%、畑 10.4%、宅地 10.5%等となり、米、果樹、野菜(特に幸水、豊水などの梨は町の特産品となっている)、畜産など都市近郊型農業が盛んである。

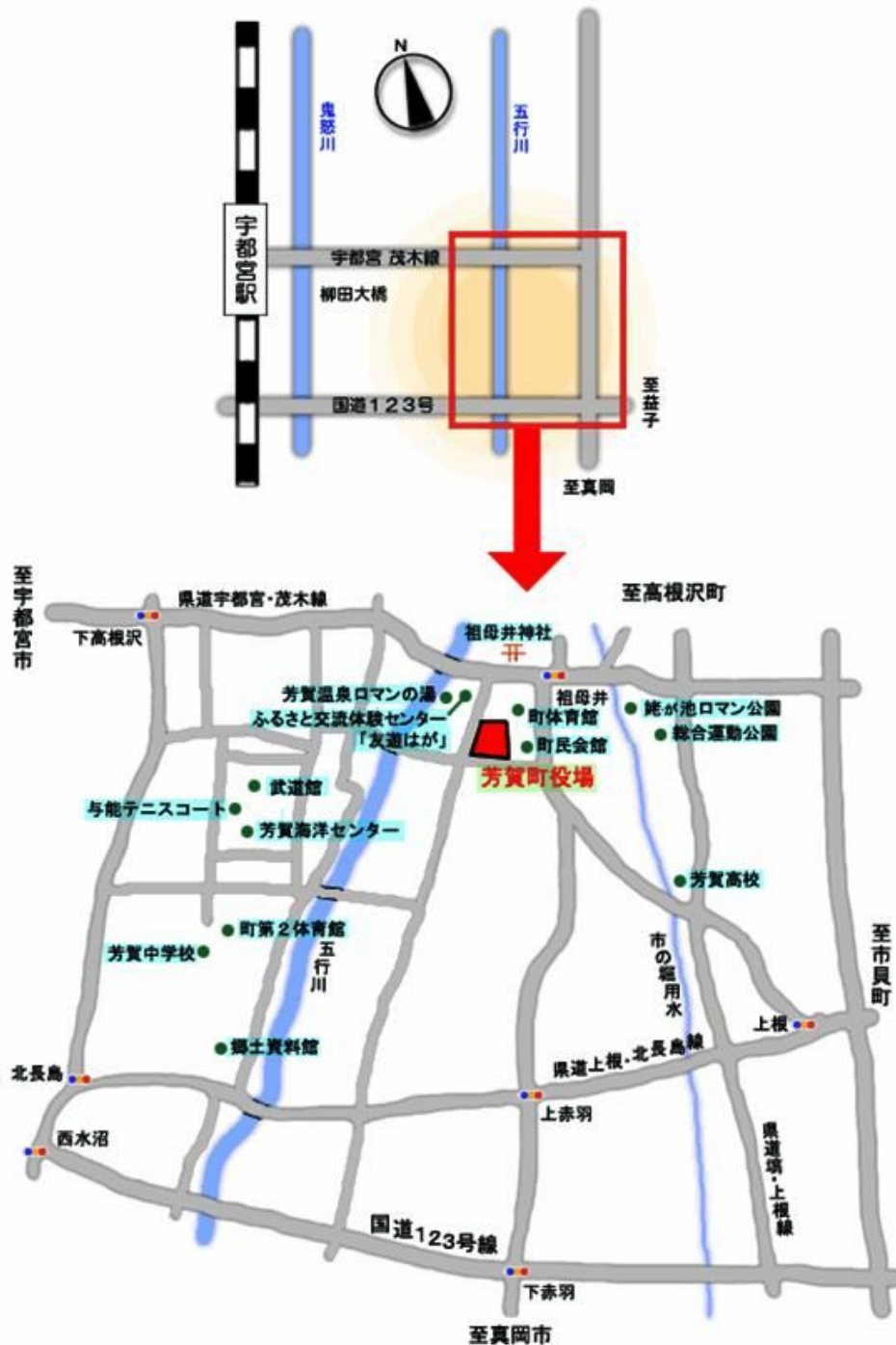
芳賀町は西側で県都宇都宮市に、南側で真岡市に接し、町内や周辺には宇都宮テクノポリス構想の主要機能を担う清原工業団地や芳賀工業団地、芳賀高根沢工業団地(町の西部に位置する)が立地している。2000(平成 12)年の産業別就業者割合は、第 1 次産業 20.6%、第 2 次産業 35.0%、第 3 次産業 43.8%である。

芳賀町の人口は、1990 年 17,610 人、1995 年 17,424 人、2000 年 16,988 人と近年穏やかに減少してきている。また、年間商品販売額(卸小売)も 1994 年 643 億円、1999 年 554 億円、2002 年 495 億円と減少しておきており、商圈は宇都宮市や広域行政圏の真岡市に吸収される傾向にある。



芳賀町の位置

このような中、芳賀町の中心市街地に位置する祖母井(うばがい)地域(町役場周辺の地域)では、都市基盤整備の遅れや土地の有効活用が遅れ、既存商業施設の老朽化、モータリゼーションへの対応の遅れなどから街なか人口の減少、商店街の賑わいの停滞などが長年の懸案とされてきた。そのため、同地域の中の中心地区である祖母井南部地区では土地区画整理事業や都市再生整備計画に基づく事業などが展開されてきている。本稿では、これらの概要を紹介する。



芳賀町へのアクセス (資料:芳賀町ホームページ)

2. 目標

「第5次芳賀町振興計画(「クオリティ・プランはが2015」)」(2006年3月策定)は、まちづくりの基本理念として①町民主役、②安全重視、③機能充実、④環境共生の4つを掲げ、まちの将来像を「みんなで創るやすらぎと豊かさに満ちたまち 芳賀」としている。都市基盤整備に関しては、祖母井市街地とその周辺において、良好な居住環境の形成に加えて農的環境に抱かれ、都市基盤の整った良好な居住環境を有する住宅地の創出を図るとしている。また、土地区画整理事業にあわせて、商業ゾーンへの商業施設の誘致を図るとともに、町内個人商店の集積を促進して集客力の高い商業地域の創出に努めるとしている。

一方、「都市再生整備計画」(計画期間:2004~2008年度)では、「良好な都市環境が充実する魅力と賑わいのある中心市街地の再生」という大目標の下、以下の3つの目標を掲げている。

- ① 公共サービス機能の充実と土地利用の促進等による魅力ある居住地としての再生
- ② 既存集客施設を活かした街なかへの来街者誘導による都心の活性化
- ③ 安全に楽しく歩ける街なか交通環境の向上

また、将来ビジョン(中長期)として、「活気と賑わいにあふれた暮らしやすいコンパクトシティの実現」を掲げている。

3. 取り組みの体制

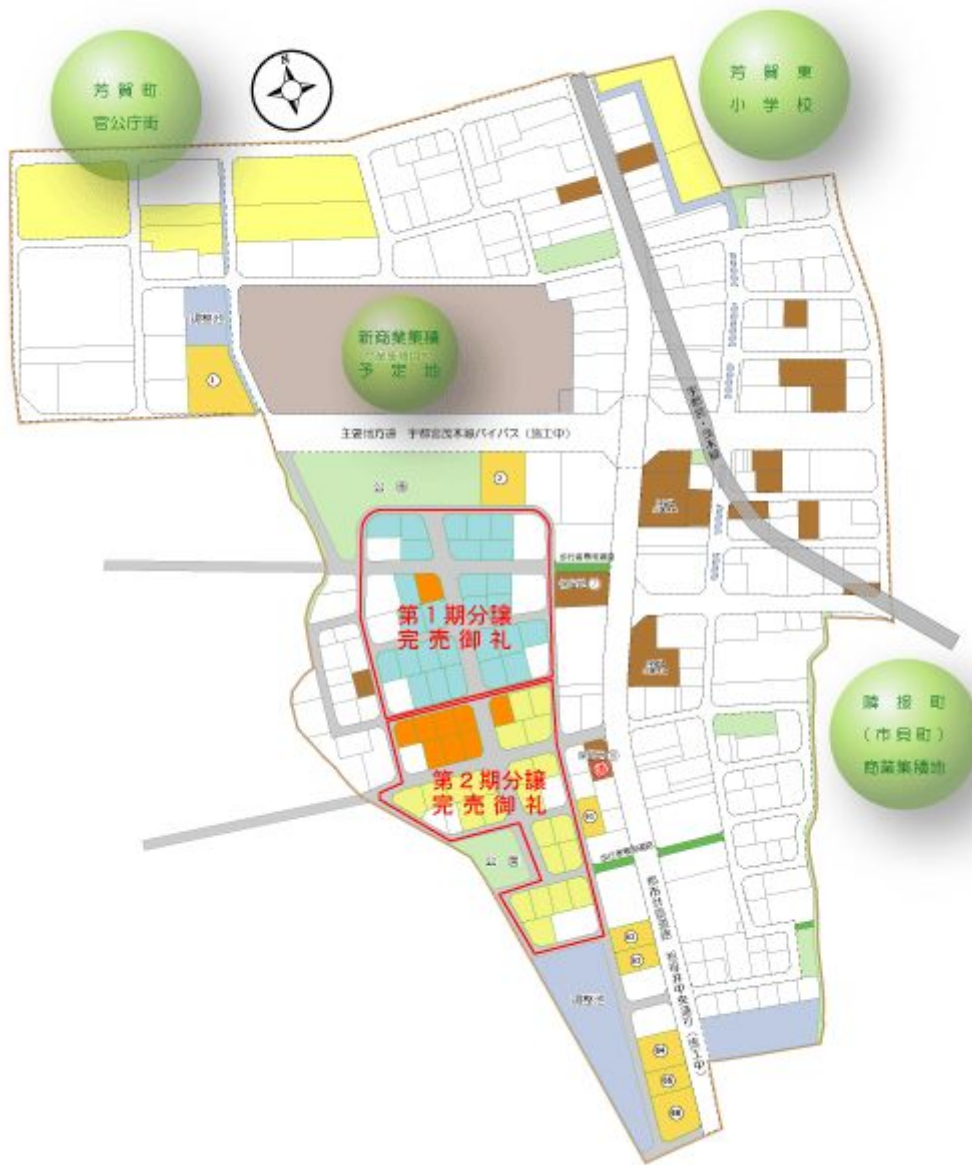
祖母井南部土地区画整理事業は町施行で行われているが、事業実施にあたっては、1999年に地権者から成る「祖母井南部土地区画整理事業推進協議会」(会員数136人)が設立され、街並みづくりやコミュニティ形成等に関してまちづくり先進地を視察するなどして町に提案を行ってきている。

都市再生整備計画に基づく祖母井南部地区のまちづくり交付金を活用した事業においては、芳賀町が事業主体となってインフラ施設や拠点となる建築物等の整備を行う予定である。また、「祖母井南部土地区画整理事業推進協議会」を中心に、整備後の街に関する維持・管理活動を継続的に行う「まちづくり協議会」への再編が予定されており、同協議会を支援する事業も予定されている。同協議会は、公園の管理や積極的な緑化活動の中心を担うとともに、まちづくりに関する町民の声をまとめる役割を担い、行政と住民のパイプ役を果たすことが期待されている。また、地域住民自らの手によるまちづくりのシステムを構築することが期待されている。

4. 具体策

(1) 土地区画整理事業

祖母井地域では1991(平成3)年に策定された「芳賀町都市整備基本構想」から対策を検討してきたが、2000年以降、住民を中心とした「芳賀町まちづくり懇話会」を18回にわたって開催して議論を重ね、その結果、先導的な事業として「祖母井南部地区土地区画整理事業」が2001年8月に認可されることとなった。これは町施行の事業であり、対象面積は27.0ha、施行期間は2001~2010年度である。



祖母井南部土地区画整理事業 区域図 (資料:芳賀町ホームページ)

同事業は、安心して暮らせる生活環境を目指す芳賀町公共下水道事業とともに目下施行中であり、まちづくりの起爆剤として大きな期待が寄せられている。

土地区画整理事業で生み出された保留地(町有地)は順次販売されてきており、第1期分譲として2005年5月に売り出された28区画(専用住宅用地)および第2期分譲として同年11月に売り出された30区画(同)は既に完売している。同月に売り出された店舗・事務所用地等は分譲中である。分譲団地名は、同地に昔から薬師様が祀られていて字名が「薬師前」であることから、「薬師の郷」と命名されている(環境共生住宅市街地モデル事業認定)。分譲のキャッチフレーズは次のようになっている。

- ・ 官公庁、小学校、商業集積地、公園に直近
- ・ 公共下水道、上下水道完備、集中 LPG (一部地域除く)
- ・ 自分で育てた季節の野菜をお楽しみいただけます(市民農園優先枠あり)。
- ・ 「中学生までは医療費無料」芳賀町ならではの福祉制度

(2) 都市再生整備計画

祖母井南部地区では、40.1ha を対象に都市再生整備計画が策定され、それに基づいてまちづくり交付金を活用した施設整備が計画されている(計画期間、交付期間ともに 2004～2008 年度)。同計画では 3 つの整備方針の別に以下の事業を予定している。

整備方針 1 魅力ある居住地としての再生

① 「(仮称)総合情報館」の建設

教育環境の充実、地域情報の提供、生涯学習の機会の増大、地域コミュニティの活性化などを目指し、芳賀町役場南側の街区に建設する。町民会館等に分散している現況施設を、ライブラリー(図書館)機能、ミュージアム(博物館)機能、アーカイブ(文書館)機能を有する複合施設として整備することにより、今後のまちづくり活動の拠点としての役割を担うとともに、街なか来訪の機会や定住環境の形成としての役割も担う。

② 「街区公園 2 号」の整備

生活環境の充実と街並みにうるおいを与えるために、祖母井南部土地区画整理事業により生み出された街区公園 2 号の整備を図る。太陽光発電や風力発電を活用する照明や休憩施設、用水を活用するせせらぎや湿性植物園(ビオトープ)、地域のイベントに活用できる多目的広場、四季の花々が楽しめる植栽などを計画的に配置することで、魅力ある新たな住宅地にふさわしい自然共生の公園づくりを実現する。

③ 「まちづくり協議会」の設立

地域住民が主体となる特色あるまちづくりを展開するためにまちづくり協議会を設立し、各種施設の機能や管理の検討、まちづくり広報誌の作成、先進地視察などの活動を支援する。

整備方針 2 来街者誘導による都心の活性化

① 町道 2024 号線及び 2025 号線の拡幅整備

「道の駅はが」^(注)の集客を街なかに誘導するために、祖母井市街地や芳賀町役場等の立地する公共施設集積地へ連絡する町道 2024 号線及び 2025 号線の拡幅整備を図る。特に 2024 号線においては段差の少ないバリアフリーとしての歩きやすい歩道(両側)の確保、街路樹植栽により景観性の向上と環境への配慮により、散歩や街なか散策のシンボルロードとして安全で魅力ある歩行空間を実現する。

② 景観及び駐車場の整備

温泉施設南側の農地において景観及び駐車場整備を実施することで、集客機能の向上を図る。

③ 子育て支援・デマンド型交通などの保健福祉機能を有する共同店舗の整備

住民の生活利便性の向上、地元商業の活性化を図るため、土地区画整理事業で位置づけた商業集積地において、子育て支援・デマンド型交通などの保健福祉機能を有する共同店舗を大型商業施設とともに一体的に整備する。

整備方針 3 街なかの歩行環境の向上

① 歩道・歩行者専用道路の良質舗装

街なかを楽しく移動できる歩行環境の向上のために、芳賀町役場西の町道 2024 号線、土地区画整理事業施行地区内における役場南の区画道路、都市計画道路に接続する区画道路の歩道部分及び歩行者専用道路における良質な舗装整備を図る。インターロッキング整備により、田園風景と調和した美しい都市景観の形成を実現する。

(注)「道の駅はが」

芳賀町では 1995 年に公営温泉施設「ロマンの湯」が開設され、さらにその隣接地に 2001 年に農産物加工販売所「友遊はが」が開設された。そして、それらの施設をあわせて 2002 年に「道の駅はが」が整備された。また、2004、2005 年にその周辺部で景観整備、駐車場整備等も行われた。これらは町民サービスの充実と来街者への提供を目的としており、“街なか観光”の要所としても活用されている。

(所在地)	県道 宇都宮・茂木線 (芳賀町大字祖母井 842 番地 1)
(施設内用)	東棟 「友遊はが」(地域農産物・花)センター
	西棟 (アイス、惣菜)加工販売、レストラン
	「ロマン湯」(日帰り温泉)
	近隣施設 芳賀いちご園

以上のほか、都市再生整備計画では以下の施策が考えられている。

○ 誘客イベントの充実

「道の駅はが」で開催されているフリーマーケットの開催数や内容の充実、また地元商店街との共同セールなどによる連携を強化して街なかへの来訪機会の増加を図る。

○ 調和のとれた良質な街並みの形成

土地区画整理事業の区域においては、地区計画の導入により建物の用途・意匠・形態、かき・さく等の設置について誘導を図るものであり、周辺の田園と調和する都市的空間の景観形成を図る。



総合情報館（資料：芳賀町、以下同じ）

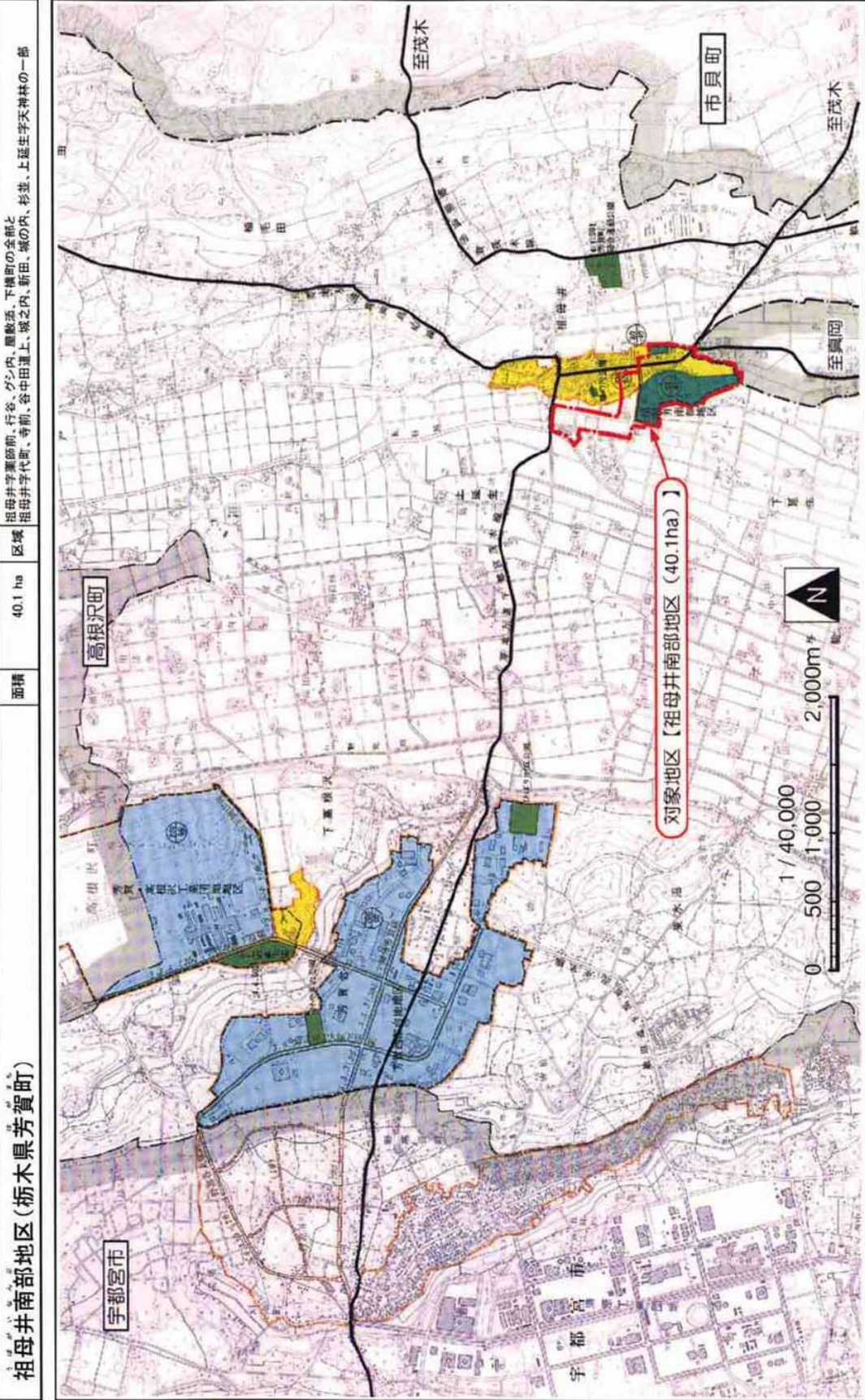


公園



商業ゾーンのイメージパース

祖母井南部地区(栃木県芳賀町)



祖母井南部地区(栃木県芳賀町)整備方針概要図

目標	宅地の更新、街並みづくり、土地の有効利用、公共サービスの充実等に資する都市基盤及び公共施設整備の促進と投資効果の積極的な活用、コンパクトシニアの実現により、魅力と賑わいのある中心市街地の再生を目指す。	祖母井市街地の人口	(人)	1,323	(H12年度)	→	1,700	(H21年度)	
		代表的な指標	通りの歩行者数	(人/12h)	120	(H15年度)	→	360	(H21年度)
			総合情報館の年間利用者数	(人/年)	10,000	(H15年度)	→	30,000	(H21年度)
			地元購買率	(%)	16.7	(H16年度)	→	30.0	(H21年度)



5. 特徴的手法

町の魅力を高めることで中心市街地の人口を増やすと共に来街者を増やし、町の内外の人々の交流拡大を通じてまち再生を図ろうとしている点が特徴的である。また、まちづくりの方向を住民主体で決める体制を整えていることも特徴的である。都市再生整備計画では以下の具体的な目標を掲げている。

- ① 祖母井市街地の定住人口
1,323 人(平成 12 年度) ⇒ 1,700 人(平成 21 年)
- ② 通りの歩行者数(町道 2024 号線・2025 号線の歩行者及び自転車の 12 時間交通量)
120 人/12h(平成 15 年度) ⇒ 360 人/12h(平成 21 年度)
- ③ 総合情報館の年間利用者数
10,000 人/年(平成 15 年度) ⇒ 30,000 人/年(平成 21 年度)
- ④ 地元購買率(町内における地元購買率)
16.7%(平成 16 年度) ⇒ 30.0%(平成 21 年度)

6. 課題

人口の定着を促進し、土地区画整理事業の採算を確保するためには祖母井南部土地区画整理事業区域内における早期の建築誘導が求められる。ユーザーのニーズに応えられる付加価値のある居住環境の提供、土地の計画的な利用転換、多くの利用者を集めている「道の駅はが」の集客効果を市街地内に波及させるための安全な街なかネットワークの充実、質の高い教育環境を整えるための機能の充実、施設の更新・集合化等が重要な課題であると考えられる。

(参考・引用文献)

都市再生整備計画(祖母井南部地区)(平成 18 年 2 月)

芳賀町ホームページ