

# 都市再生整備計画(第3回変更)

いしばしえきにしぐち  
石橋駅西口地区

とちぎ しもつけし  
栃木県 下野市

令和4年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	栃木県	市町村名	下野市	地区名	石橋駅西口地区	面積	59.2	ha
-------	-----	------	-----	-----	---------	----	------	----

計画期間	令和 2 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 2 年度 ~ 令和 6 年度
------	-------------------	------	-------------------

### 目標

- 地域住民の利便性の向上や地域の賑わいの創出
- ①整備する施設同士のネットワーク化により、駅からの周遊を誘い、交流・関係人口の拡大を図る。
  - ②公民連携まちづくりの推進により、市民活動の活性化や地域人材の発掘・育成を図る。
  - ③地域資源を活用したりノベーションにより、まちなかの魅力向上を図る。

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針)を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市では、近隣自治体郊外への大型商業施設の立地による消費流出等により、石橋駅を中心とした市街地では空洞化が進み、都市としての求心力が低下している。一方で、石橋駅の市街地に位置していた石橋総合病院の移転を契機にまちづくりの機運が高まっているとともに、かつての賑わいを形成していた空き店舗等の地域資源・歴史文化資源が残されている。

こうしたことから、石橋駅を中心とした市街地において、低未利用市有地を活用して、地域交流センター・児童館の公共複合施設を整備することにより、老朽化した公共施設の市街地内部での更新を行い、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図るとともに、イベント広場の整備により、地域の賑わい創出を図る。また、公共空間等の地域資源・歴史文化資源を活用し、まちづくり人材の発掘・育成、交流人口・関係人口の拡大を図る。

公的不動産の活用の方針として、石橋総合病院跡地及び石橋庁舎跡地の低未利用市有地を活用し、それぞれ民間活力による公共複合施設の整備、地域の賑わい創出に向けたイベント広場の整備を図り、老朽化した公共施設(児童館等)の移転先とするとともに、当該児童館等移転後の活用を図るなど、中心市街地の内部で移転で替えを順次、玉突きに実施することで、都市機能の拡散防止と公共不動産の有効活用を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

- ・平成18年1月10日に石橋町、国分寺町、南河内町の合併により誕生した下野市は、JR宇都宮線や国道4号、新4号国道などの充実した交通網や国指定史跡「下野薬師寺跡」などの豊富な歴史・文化資源を活かし、旧町の中心市街地であるJR各駅(石橋駅、自治医大駅、小金井駅)周辺を拠点地区として地域特性に応じたまちづくりを進めている。
- ・各駅周辺では、合併前の3町において施設のバリアフリー整備や土地区画整理事業により基盤整備を実施し、高齢者をはじめ誰もが住みやすい都市環境づくり、定住拠点づくりに取組み、集住の促進を図ってきた。
- ・また、平成25年3月に「新市建設計画」の計画期間を令和2年度まで延長し、合併特例債を有効活用するとともに、平成26年4月に「下野市自治基本条例」を施行し、市民、議会及び市の協働によるまちづくりを推進し、更なる新市のまちづくりに取り組んできた。
- ・石橋駅西口地区周辺においても、駅前広場や石橋中央通り、文教通り等の幹線道路整備、土地区画整理事業等による都市環境づくりに取り組み、また、地元商店会やコミュニティ組織による「おみこ広場」や地元商工会によるマイロード・商工振興を図るための軽トラ市などの地域活性化事業により、一定の集住が図られている。
- ・一方で、少子高齢社会の到来により本地区においても人口減少が進むことが予想されることから、区域内の賑わい創出と都市機能の維持・集約を促進するとともに、駅から1km圏内に活用可能な公共用地(石橋総合病院跡地、石橋庁舎跡地)が立地していることを踏まえ、石橋駅西口地区の特色である商業の活性化を含めて、持続可能なまちづくりの推進を図ることが求められている。

### 課題

- ・整備時期の集中などで、将来的に全ての公共施設を現状規模のまま維持しつづけていくことに限界があるため、老朽化が進む施設の統廃合や複合化、民間活力の導入により、維持管理、改修、建替、運営にかかる経費の削減が必要とされている。
- ・本地区の既存施設である石橋公民館は、建物・設備の老朽化が著しく、令和6年には建替えの目安とされる建築後60年を経過し、石橋児童館は、耐震化できず老朽化していたため、暫定的に他の公共施設に移転しており、新たな整備が必要となっている。
- ・本地区は、旧石橋町の中心市街地であり、古くから商業施設が立地し、多くの往来者で賑わいをみせていたが、近年では、公共施設(市役所旧石橋庁舎)や医療施設(石橋総合病院)が移転し、空き家や空き店舗などもみられるようになり、まちなかの賑わいが減っている。
- ・石橋庁舎跡地や石橋総合病院跡地の移転などによる新たなまちづくりの契機を逃さず、老朽化が進む公共施設の建替え・機能の充実を行うとともに、地域に既にある資源の有効利用及び民間ノウハウ・活力の活用を図りつつ、持続可能な都市構造への再構築を図ることが重要である。

### 将来ビジョン(中長期)

- 【第二次下野市総合計画】(基本構想:平成28年~令和7年、前期基本計画:平成28年~令和2年)
- ・本地区を含めた3つの駅を中心に既存の都市基盤を活用したコンパクトなまちづくりを目指し、生活機能の充実や居住環境の形成を図るとともに、計画的な土地利用の見直しを行いながら居住誘導を進めることとしている。
- 【下野市都市計画マスタープラン<改訂版>】(平成29年3月)
- ・全体構想においては、本地区を「市街地エリア」と位置づけ、都市機能集積ゾーンの核となる市街地としての都市機能の集積及び機能強化をめざすこととしている。
- ・石橋駅周辺地区(約5.5ha)の土地区画整理事業完成後の良好な定住環境づくりを図るとともに、既成市街地においては、石橋総合病院跡地や石橋庁舎跡地等、市街地内の既存ストックの有効活用を図りながら、安全・安心な居住環境づくりを進めることとしている。
- ・本地区においては、県立石橋高校等の文教施設、医療施設、店舗等が集積した便利で暮らしやすい定住の場としてのまちづくりを進めることとしている。
- 【下野市公共施設等総合管理計画】(平成29年3月)
- ・市民ニーズや社会情勢の変化、今後の高齢化や人口減少に応じ、提供サービスの集約化・重点化、内容の見直しや効率化に取り組むとともに、施設の利用改善及び提供サービスの質の向上を図ることとしている。
- ・今後30年間で、公共施設等の更新及び大規模改修に係る経費の20%を削減することを目標に掲げている。
- 【下野市立地適正化計画】(平成29年3月)
- ・JR石橋駅周辺を都市機能誘導区域と定め、本地区を含めた市内3つの鉄道駅周辺を都市機能の集積拠点とした、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指すことを示している。
- ・本地区においては、公共施設の整備・再編・複合化により、公有地を有効活用することで、更なる都市機能の誘導と集積を図るとともに、石橋総合病院跡地など、跡地利用が可能となる用地を対象に、都市機能の誘導を図ることとしている。
- ・本地区において、教育文化施設(多目的ホール(室)を有する地域交流センター)、子育て支援施設(児童館)を誘導施設として位置付けている。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

・石橋駅西口周辺は、旧石橋町の中心市街地であり、かつての賑わいを取り戻すとともに、将来にわたり生活サービスを提供する必要があることから、既に集積がみられる医療機能や福祉機能、公共公益機能を維持するとともに、鉄道駅やバスといった公共交通の結節機能、衰退しているものの商店街や企業の支店等を中心とした経済機能、空き家空き店舗を含めた公共空間の活用・充実を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

中心市街地にある石橋総合病院跡地及び石橋庁舎跡地の低未利用市有地を活用し、それぞれ公共複合施設(地域交流センター、児童館)、地域生活 基盤施設(広場)を整備することで、老朽化する公共公益施設等の機能を確保するとともに、既に集積がみられる医療、商業、公共公益機能の維持を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

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
複合施設の利用者数	人/年	複合施設の施設利用者数(従前値は石橋公民館・こどもの広場いしばし)	複合施設を整備したことによる、市民参加のまちづくり、交流・関係人口の拡大を確認するため。	40,273	H30	42,500	R6
イベント開催数	回/年	地区内の公共空間で実施する市民主体イベントの開催数	広場整備や起業支援による、市民の自主的な活動の活性化を確認するため。	6	H30	9	R6
グリム通りの歩行者数	人/日	グリム通りの平日歩行者数(9:00-19:00)	まちなかの魅力向上による、歩行者の増加を確認するため。	954	R1	1,050	R6
JR石橋駅の乗降客数	人/年	毎年JR東日本が公表している乗車人数×2	駅からの周遊性、交流・関係人口の拡大を確認するため。	10,008	H30	10,500	R6

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【整備する施設同士のネットワーク化により、駅からの周遊を誘い、交流・関係人口の拡大を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石橋駅から1km圏内に立地する石橋総合病院跡地(市有地)に地域交流機能と児童館機能をもつ複合公共施設を整備する。</li> <li>・石橋駅から500m圏内に立地する石橋庁舎跡地(市有地)に、市民が自主的にイベントを開催できる多目的広場を整備する。</li> <li>・石橋駅からまちなかへの周遊を誘うため、駅、広場、地域交流センター付近に、地域の施設や観光、歴史などを紹介する案内板を設置する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>高次都市施設:地域交流センター                  地域生活基盤施設:多目的広場                  地域生活基盤施設:情報板                  誘導施設:社会福祉施設(児童館)</p>
<p>【公民連携まちづくりの推進により、市民活動の活性化や地域人材の発掘・育成を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地域への関心や愛着を醸成し、市民活動の活性化を図るため、多目的広場を整備するとともに、広場を活用した市民参加型ワークショップを開催する。</li> <li>・新たな地域の担い手を発掘・育成するため、公共空間の活用方法を提案・実践をめざすワークショップ、オープンカフェ社会実験を開催する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>地域生活基盤施設:多目的広場</p> <p>【提案事業】</p> <p>まちづくり活動推進事業:公共施設等公民連携推進事業</p>
<p>【地域資源を活用したリノベーションにより、まちなかの魅力向上を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民や起業家、不動産オーナー等を対象に、リノベーションまちづくり講演会を開催する。</li> <li>・本地域に対する出店意欲の関心を高めるため、地域イベント、地場産業、空き店舗等に関する情報をWEBや紙媒体で発信する。</li> <li>・空き店舗等の利活用を促進するため、空き店舗所有者アンケート調査や空き店舗マップの作成等を行うとともに、本地区内の空き店舗を賃貸・改装して開業した方に対し経費の一部を補助する。</li> <li>・地域にある資源を活かした新たな価値を創造する起業を支援するため、商工会と連携して創業塾を開催する。</li> </ul>	<p>【提案事業】</p> <p>まちづくり活動推進事業:リノベーションまちづくり事業                  まちづくり活動推進事業:公共施設等公民連携推進事業                  地域創造支援事業:空き店舗等活用事業</p>
<p>その他</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,369.1	交付限度額	684.5	国費率	0.50
---------	---------	-------	-------	-----	------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	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	うち負担分		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路															
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設 広場	多目的広場		下野市	直	2,700㎡	2	2	2	2	103.1	103.1	103.1	0.0	103.1	—
地域生活基盤施設 情報板	地域案内板		下野市	直	3基	5	5	5	5	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	—
高質空間形成施設															
高次都市施設 地域交流センター	複合施設		下野市	直	1,684㎡	2	4	2	4	862.6	862.6	862.6	0.0	862.6	1.52
観光交流センター															
まちおこしセンター															
子育て世代活動支援センター															
複合交通センター															
誘導施設 医療施設															
社会福祉施設	児童館(複合施設)		下野市	直	691㎡	2	4	2	4	354.0	354.0	354.0	0.0	354.0	1.52
教育文化施設															
子育て支援施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
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										1,320.7	1,320.7	1,320.7	0.0	1,320.7	…A

事業	細項目	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	うち負担分		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業	空き店舗等活用事業	地域全体	下野市	直	-	2	6	2	6	20.0	20.0	20.0	0.0	20.0	
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業	リノベーションまちづくり事業	地域全体	下野市	直	-	4	4	4	4	1.0	1.0	1.0		1.0	
	公共施設等公民連携推進事業	地域全体	下野市	直	-	2	6	2	6	27.4	27.4	27.4		27.4	
合計										48.4	48.4	48.4	0.0	48.4	…B
													合計(A+B)	1,369.1	

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	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

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	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0.0

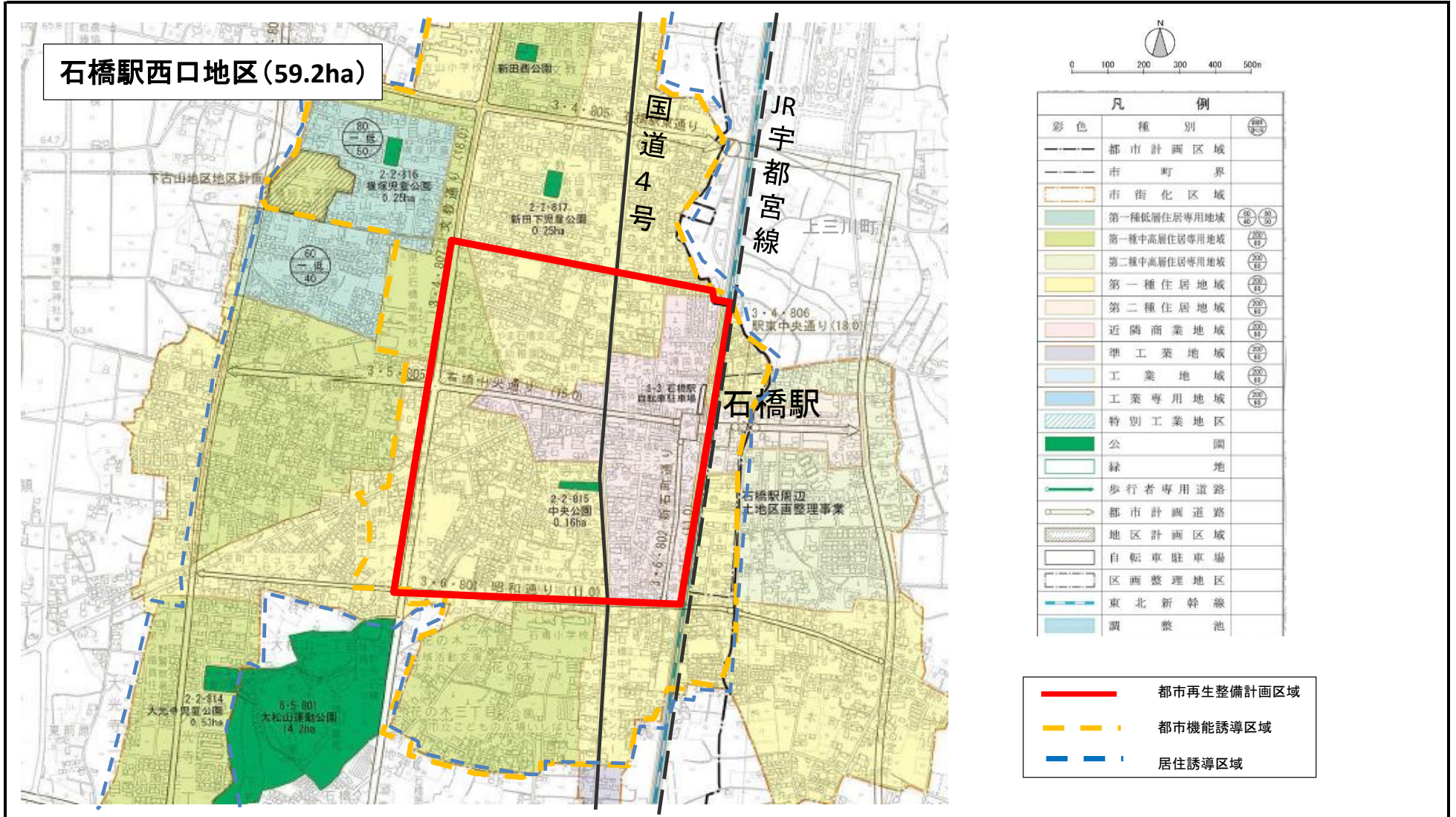
石橋駅西口地区(栃木県下野市)

面積

59.2 ha

区域

下野市石橋の一部





# 石橋駅西口地区(栃木県下野市)整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	地域住民の利便性の向上や地域の賑わいの創出 ①整備する施設同士のネットワーク化により、駅からの周遊を誘い、交流・関係人口の拡大を図る。 ②公民連携まちづくりの推進により、市民活動の活性化や地域人材の発掘・育成を図る。 ③地域資源を活用したリノベーションにより、まちなかの魅力向上を図る。	代表的な指標	複合施設(地域交流センター・児童館)の利用者数 (人/年)	40,273 (H30年度)	→	42,500 (R6年度)	
			イベント開催数	(回/年)	6 (H30年度)	→	9 (R6年度)
			グリム通りの歩行者数	(人/日)	954 (R1年度)	→	1,050 (R6年度)

□ 地域創造支援事業  
空き店舗等活用事業

□ まちづくり活動推進事業  
リノベーションまちづくり事業

□ まちづくり活動推進事業  
公共施設等公民連携推進事業

■ 地域生活基盤施設(広場)  
多目的広場

■ 地域生活基盤施設(情報板)  
地域案内板

■ 高次都市施設  
地域交流センター(複合施設)

■ 誘導施設(社会福祉施設)  
児童館(複合施設)

