

第4節 市街地整備課

〔総括概要〕

市街地整備課の主な分掌事務は、都市再生整備計画事業に関すること並びに土地区画整理事業の企画、調整及び施行に関することである。

まちなか再生係では、地方都市リノベーション事業で整備した「とちぎ蔵の街周辺地区」の都市再生整備計画事後評価後のフォローアップを実施した。

また、平成30年3月に「地方再生コンパクトシティ」に選定されたことを受け設置した市内組織である栃木市地方再生コンパクトシティ検討委員会において、関連する事業の連携、調整等を行った。

更に、官民連携によるまちづくり事業を活用し、旧栃木警察署跡地土地利用推進事業による大規模遊休地の検討を行った。

区画整理係では、良好な操業環境を備えた産業用地を整備することで定住人口の維持、雇用の創出を図るため、平川地区において、地区内居住者が既存のコミュニティを維持継続できるよう用途地域の変更及び地区計画の設定、用地取得、審議会の設置及び説明会の実施、区画道路の築造工事、地区内北側の水路工事及び今後の宅地造成に必要な土砂の搬入や整地工事などを行った。

また、新大平下駅前第2地区においては、清算金の徴収を引き続き行った。

まちなか再生係

1 都市再生整備計画事後評価フォローアップ

都市再生整備計画事業が完了した「とちぎ蔵の街周辺地区」について、令和3年度に実施した事後評価のフォローアップを実施し、結果を公表した。

(1) 成果指標とその目標の達成状況

指標	従前値	目標値	事後評価の評価値	フォローアップによる確定値	フォローアップ時点での目標達成度
まちなか満足度 (%)	19.7	28.5	22.4	-	-
人口減少率 (%)	-4.7	-4.0	-8.2	-	-
歩行者通行量 (人/12h)	12,013	12,700	4,006	3,475	×
観光客入込数 (人/年)	312,538	328,000	273,818	207,532	×
観光客消費額 (百万円/年)	579	608	508	385	×
空き家空き蔵活用数 (件)	-	10	11	13	○

目標達成度凡例：○達成 ×未達成

△未達成であるが、近年の傾向により改善している

(2) 今後のまちづくり方策の進捗状況

ア 成果を持続させるために行う方策

(ア) 歩行環境や居住環境等の継続的な整備

令和5年度に官民連携によるまちづくり事業で、道路空間を活用した社会実験を行う予定となっている。

(イ) 都市機能の集約の推進

旧栃木警察署跡地の整備を検討するに当たり、公共施設の集約の検討を行った。今後も都市機能の集約を推進するため、旧栃木警察署跡地を含めた中心市街地全体の整備を検討していく。

(ウ) 魅力と賑わいの拠点の継続的な魅力の向上

美術・文学館課が、美術館及び文学館において企画展示、講演会、ワークショップといった各種講座や民間事業者によるマルシェの開催等を行うとともに、関係団体・施設等と連携したイベントを開催した。今後も整備した施設を活用したまちなかの賑わいの創出に努め、都市の魅力向上に繋げていく。

イ 改善策

(ア) 残された未改良地区における安全・安心な居住環境の形成

とちぎ蔵の街周辺地区の一部において、まちづくりについてのアンケート調査を行った。その結果、多くの方が公共施設の整備を望んでいることがわかったため、地元でまちづくり勉強会を実施し、地元意見の集約等を行い、安全・安心な居住環境の形成を目指していく。

(イ) まちなかの大規模市有地（旧栃木警察署跡地）の有効活用

官民連携によるまちづくり事業で、旧栃木警察署跡地の拠点開発を目指して社会実験を行った。親子連れで過ごせる場所を提供した結果、市内外から多くの来場者があり、市民のニーズを把握することができた。今後は、官民連携による整備を行う予定であるが、民間事業者の採算性と市の意向が合致した整備計画の作成が課題である。

(ウ) 嘉右衛門町地区ととちぎ蔵の街周辺地区の連携強化

社会実験としてシェアサイクル事業を実施した。その結果、多くの方が多様な使い方をすることがわかり、嘉右衛門町ととちぎ蔵の街周辺地区の連携強化には一定の効果があつたことから、令和5年度に本格導入を予定している。嘉右衛門町地区ととちぎ蔵の街周辺地区の連携強化が進むよう、適切な周知を行い利用促進を図っていく必要がある。

2 地方再生コンパクトシティ検討委員会

地方再生コンパクトシティの推進に当たり、庁内での検討及び調整等を行うために設置した栃木市地方再生コンパクトシティ検討委員会及び検討部会を開催した。

(1) 検討委員会

- ・委員数 10人
- ・委員長 都市建設部長
- ・開催状況 2回（8月2日、3月14日）

(2) 検討部会

- ・部会員数 10人
- ・部会長 市街地整備課長
- ・開催状況 2回（8月2日、3月14日）

3 旧栃木警察署跡地土地利用推進事業

栃木地域の中心市街地における大規模遊休地である旧栃木警察署跡地の土地利用について、検討を行い、「旧栃木警察署跡地土地利用方針（案）」を策定した。

(1) UR都市機構の支援

「地方再生コンパクトシティ」における国の支援事業である「都市再生コーディネート等推進事業」を活用し、UR都市機構による助言等の支援を受け、検討を行った。

- ・UR都市機構との打ち合せ 2回（12月13日、1月11日）

(2) 庁内利活用希望等調査

旧栃木警察署跡地の土地利用方針の検討に当たり、10月に庁内各課の当該土地の利活用希望等について調査を実施した。

(3) 官民連携によるまちづくり事業による社会実験の実施

官民連携まちづくり組織ウズマクリエイティブが実施した社会実験の結果、「親子連れが居心地よく過ごせる場所」や「まち歩きの出発点となる休憩・食事ができる場所」に対するニーズがあった。

(4) 旧栃木警察署跡地土地利用方針（案）の策定

上記を踏まえ、旧栃木警察署跡地土地利用方針（案）を3月に策定した。今後、市民の意見聴取等を実施し、土地利用方針を決定する。

4 官民連携によるまちづくり事業

昨年度に引き続き、ウズマクリエイティブ（蔵の街とちぎプラットフォームが名称変更）が社会実験を実施した。また、ウズマクリエイティブの社会実験に合わせ、市がシェアサイクルの社会実験を実施した。

(1) ウズマクリエイティブが実施した社会実験

ア 空き施設活用プロジェクト（店主の話を聞く会）

栃木での出店に関心を有する事業者が、中心市街地で営業する店主から、商売やまちのことについて話を聞いた。

- ・実施日：12月16日

イ 空き施設活用プロジェクト（その他の空き店舗活用）

空き店舗を使い、ノンアルコールビールと古本の販売営業及び空き店舗の見学会を実施した。

- ・実施期間：8月～11月準備、11月～12月運営

ウ プロモーション（動画コンテンツ制作・公開）

ウズマクリエイティブメンバーのインタビューを撮影し、YouTubeで順次公開した。

- ・実施期間：令和3年1月～3月準備、令和3年4月～公開中

エ プロモーション（文章コンテンツ・note運用）

社会実験の告知や実績、検討内容などをnoteにて公開した。

- ・実施期間：令和3年3月～公開中
- オ プロモーション（広報・SNS・効果分析）
Twitterで架空の市民と見立てたバーチャルキャラクター（蔵街うずま）を使い、プロモーションの基礎を構築・運用した。
- ・実施期間：令和3年1月～運用中
- カ プロモーション（ロゴの制作・公開）
栃木市内の高校生（とちぎ高校生蔵部）とのワークショップを受け、デザイナー（青柳徹氏）と制作をし、公開した。
- ・実施期間：4月～公開中
- キ プロモーション（イベント実施）
まちづくりそのものについて、官民連携まちづくりについても考えていくトークイベント栃木市の魅力発信に取り組む方々を招き実施した。
- ・実施日：8月6日
- ク 拠点開発プロジェクト（旧警察署跡地活用事業）
低未利用地の利活用促進を目的とした旧栃木警察署跡地を広場、店舗等として暫定活用した。
- ・実施期間：4月～8月準備、9月～10月実施
- ・実施に当たり、補助金により支援を行った。

補助金名	内容	金額（円）	備考
栃木市官民連携まちなか再生社会実験事業費補助金	社会実験に要する経費に対する補助（補助率3分の1）	1,400,000	ア～キ分
		6,666,000	ク分
合 計		8,066,000	

(2) 市が実施した社会実験

ア シェアサイクル

来訪者の移動ニーズの把握、モビリティの事業性に関する課題を把握するため、シェアサイクルの社会実験を市が業務委託により実施した。

- ・実施期間：4月～7月準備、8月～10月実施

業務名	内容	金額（円）	備考
蔵の街自転車ネットワーク形成社会実験業務委託	社会実験の運用 一式	3,960,000	
合 計		3,960,000	

5 湊町・富士見町地区まちづくり事業

湊町・富士見町地区について、住環境の整備を行い定住人口の維持及び促進を図るに当たり、地区の土地所有者に土地利用の意向を確認するため実施したアンケート調査の結果を公表した。また、まちづくり勉強会を開催した。

(1) アンケート調査結果の公表

- ・公表時期 12月

・公表方法 自治会回覧及び郵送

(2) まちづくり勉強会の開催

・開催日 2月26日

・参加者 6名

業 務 名	内 容	金 額 (円)	備 考
まちなか土地利用計画資料作成業務委託	地元勉強会の資料作成等	715,000	
合 計		715,000	

区画整理係

1 平川土地区画整理事業（市施行）

(1) 事業概要

ア 面 積 約22.7ha

イ 地権者数 52人

ウ 施行期間 令和3年度～令和10年度

エ 総事業費 2,861,000千円

オ 令和4年度事業費 275,902,764円

(2) 事業経過等

ア 地権者説明会の開催 2回（8月5日、9月2日）

イ 審議会の設置、開催 1回（4月28日）

(3) 業務委託

業 務 委 託 名	内 容	金 額 (円)	備 考
測量	普通河川赤渕川測量	1,023,000	
	画地確定測量（計算）	2,618,000	
設計	実施設計業務委託	35,816,000	
調査計画	事業計画変更図書作成	1,518,000	
	物件調査算定	36,762,000	
	さく井（揚水調査）	15,213,000	
その他	除草、土壌分析等 3件	717,000	
合 計		93,667,000	

(4) 工事請負

工 事 名	内 容	金 額 (円)	備 考
区画道路	区画道路（12-1、9-1号線） 築造工事	20,438,000	
水路築造	水路築造工事（W=4m）	77,517,000	
宅地造成	造成工事 2件	30,371,000	
	整地工事 2件	1,258,400	
合 計		129,584,400	

(5) 土地の先行買収

名 称	内 容	金 額 (円)	備 考
土地購入費	面積 6,407.86㎡ (7名、10筆)	44,855,890	

(6) 負担金

名 称	内 容	金 額 (円)	備 考
水道事業負担金	配水管布設工事	1,109,400	

(7) 物件移転補償

名 称	内 容	金 額 (円)	備 考
移転補償	工作物 1件	5,101,113	
移設補償	電柱、電気設備 4件	1,313,320	
合 計		6,414,433	

(8) 道路用地の寄附受入

市道内の個人所有の土地について道路河川維持課と協議を行い、所有権移転登記を行った。

・面積 163.41㎡ (5名 9筆)

2 新大平下駅前第2土地区画整理事業 (市施行)

(1) 事業概要

ア 面 積 約5.3ha

イ 地権者数 85人

ウ 施行期間 平成27年度～令和8年度

エ 総事業費 1,840,000千円

(2) 事業経過等

ア 清算金 徴収 1件

(3) 土地区画整理事業清算金

名 称	内 容	金 額 (円)	備 考
土地区画整理事業清算徴収金	関係権利者 1名	161,620	