

都市再生整備計画(第1回変更)

とちぎしちゆうしんしがいちちく
栃木市中心市街地地区

とちぎ とちぎし
栃木県 栃木市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)②

都道府県名	栃木県	市町村名	とちぎ市 栃木市	地区名	とちぎしちゅうしんがいちゅう 栃木市中心市街地地区	面積	310.2 ha
計画期間	令和 7 年度	～	令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度	～	令和 11 年度

目標

大目標：都市と歴史・文化が融合した、賑わい、魅力ある「蔵の街とちぎ」の推進
 目標1：都市機能の充実による安心・快適な暮らしやすいまちづくり
 ・文化、商業、交流、観光など多様な機能の配置による都市拠点を形成し、安心・快適に暮らせる本地域の魅力を生かした総合的な住環境の向上を目指す。
 目標2：歴史的町並みの趣と賑わいのあるまちづくり
 ・まちづくりの原動力となる市民等の多様な活動の場や、市民同士、市民と来街者などの交流の場の提供とともに、歴史・文化資源等を生かした本地域の魅力を発信し、交流人口の増加により賑わいと地域の活力の向上を目指す。

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。
 本市は、栃木県の南部に位置し、江戸時代より旧日光例幣使街道の宿場町として、また、町の中心部を流れる巴波川の舟運により栄えた歴史的な町並みや太平山県立自然公園、ラムサール条約登録湿地「渡良瀬遊水地」などの自然環境を有し、商業・工業・農業・観光のまちとして発展している。また、鉄道は南北に東武日光線及び東武宇都宮線、東西にJR両毛線を有し、道路は南北に走る東北縦貫自動車道と東西には北関東自動車道、国道50号などの道路網が形成され交通の要衝となっている。
 一方で本市においても、多くの地方都市と同様に人口減少、少子高齢化の進行、地域産業の活力低下、市街地の拡散に伴う中心市街地の空洞化・低密度化が課題となっている。また、厳しい財政状況下で、拡散した市街地全体では都市機能の維持が将来的に困難になることが懸念される。加えて、市内には合併による類似施設を含む多数の公共施設があり、これらの多くは昭和50年代前後にかけて整備されており、今後近い将来に大規模改修や建替えが見込まれるなど、厳しい財政制約のもと限られた資源の集中・効率的な活用によるコンパクトで持続可能な都市づくりが重要となっている。
 こうした中、都市の抱える各種課題に対応するため、開発型から保全型への土地利用の転換が求められており、「栃木市都市計画マスタープラン(改訂版)(平成28年3月策定)」において、各種基盤整備が一定程度整備され、既存の市街地が形成されている主な鉄道駅を中心とした地域に行政や商業等の都市機能を集約することとしている。具体的には栃木駅、新栃木駅周辺を本市の中心となる「複合的都市拠点」、その他の鉄道駅周辺を「地域拠点」として位置付け、その周辺地区に居住を誘導することにより、各地域の特性を踏まえた拠点としてコンパクトシティの形成を図る。併せて地域間の公共交通の充実を図り、各地域間の連携・交流のネットワークを強化及び、各種都市機能を市域全体で補完・共有することにより、一体的な都市づくりを推進することとしている。
 また、「栃木市立地適正化計画(令和3年6月策定)」では、高齢者をはじめとする住民が過度に自家用車に頼ることなく、公共交通で都市機能にアクセスでき、日常生活に必要なサービスが住まいの身近に存在するまちづくりを実現するため、都市機能・居住機能の適正な立地と公共交通等の充実を図り、将来に渡って持続可能な『コンパクト・プラス・ネットワーク』の実現を目指している。

まちづくりの経緯及び現況
 本地区は、本市の玄関口である栃木駅(JR両毛線・東武日光線)と新栃木駅(東武日光線・宇都宮線)を含み、栃木大通り(蔵の街大通り)や巴波川沿いを中心に、歴史的な蔵の町並みが残されている。さらに、市の道路網の骨格となる「2環状8放射道路」の中心部に位置し、国や県を含めた行政・医療・教育・金融機関、商業施設など官民の諸機能が集積した本市の中核の地区となっている。
 近年では、平成28年から「とちぎ蔵の街周辺地区」において都市再生整備計画事業を実施し、旧栃木町役場庁舎をリノベーションした文学館や旧栃木市役所本庁舎跡地を活用して建設した美術館など公的不動産を有効に活用した都市拠点の形成と、多様な都市機能の集約的配置による中心市街地の魅力・活力・賑わいの創出に取り組んできた。また、栃木駅北側では、平成30年度からピックコア地区整備事業で、国の合同庁舎や民間複合施設(ホテル・店舗・分譲マンション等)、栃木市観光交流館「蔵なび」など一体的な整備により、栃木駅前の魅力と賑わいのある都市拠点の形成に取り組んでいる。
 嘉右衛門町地区では、平成24年7月に県内初の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、味噌工場跡地を活用した「歴史文化拠点・観光交流拠点」の整備を進めており、整備後は多くの観光客が見込まれる。
 一方で、市全体の傾向と同様に人口減少、少子高齢化の進行、商業活動等の活力の低下、既存公共施設の老朽化など、都市づくりを取り巻く課題が顕在化している状況にある。

課題
 【都市機能の充実による安心・快適な暮らしやすいまちづくり】
 ・人口減少及び少子高齢化が進行しており、居住環境の整備や都市機能の充実を図り、定住を促進する必要がある。
 ・市民の文化活動拠点である文化会館や憩いの場となる公園については、老朽化に伴う施設の改修や、高齢者、身体障がい者等に配慮したバリアフリー化等が求められている。
 ・後継ぎや担い手の減少に伴い、空き店舗等の増加や蔵などの歴史的建造物の取壊しも見られ、「蔵の街とちぎ」の魅力や賑わいの低迷が懸念されている。
 ・歴史的景観を有する一方で、幅員4mに満たない狭隘道路が多いエリアもあり、安心・快適な居住環境の形成を推進し、居住の低密度化の抑制と継続的な魅力向上を図ることが求められている。
 【歴史的町並みの趣と賑わいのあるまちづくり】
 ・新型コロナウイルス感染症の影響により急激に観光客が減少し、栃木大通り(蔵の街大通り)の歩行者交通量も減少したが、5類移行後は回復傾向ではあるがコロナ禍前までには至っていないことから、交流人口の増加による賑わいを創出するため、本市の歴史・文化・芸術等の資源を生かしたまちづくりをさらに推進する必要がある。
 ・観光のオンシーズン時には、多くの観光客が集中するなど駐車場の供給が不足している状況にあり、移転した警察署や病院の跡地などの公的不動産の有効活用が求められている。
 ・これまで進めてきた「蔵の街とちぎ」としてのまちづくりをさらに推進するとともに、本市の玄関口となる栃木駅から嘉右衛門町伝建地区までの回遊性向上、併せて商業活動や市民活動などを支援し、魅力と活力と賑わいのあるまちづくりを推進する必要がある。

将来ビジョン(中長期)
 ①第2次栃木市総合計画(2023-2032)(令和5年3月策定)
 ・将来都市像：豊かな自然と共生し 優しさで強さが調和した 活力あふれる栃木市
 【暮らしやすい都市の創出】
 ・暮らしに必要な機能の集積と歴史・文化資源を生かした魅力的な景観や町並みの形成
 ・誰もが安全で快適により多くの人が住みたいと思える賑わいのある都市の創出
 ・質の良い定住環境の確保や持続可能な公共交通ネットワークの形成
 ②栃木市都市計画マスタープラン(改訂版)(2014-2033)(平成28年3月策定)
 ・栃木地域の将来像：都市と歴史・文化が融合した、賑わい、魅力ある拠点地域づくり
 ・栃木駅及び新栃木駅周辺を本市の顔となる「複合的都市拠点」として位置付け、栃木駅周辺では、都心居住機能や商業・業務機能、交流機能等、多様な都市機能の整備・充実を図り、賑わい・活性化、交流の拠点としての地域づくりを推進するとしている。
 ・嘉右衛門町伝建地区や旧日光例幣使街道及び巴波川周辺の歴史的町並み環境を生かしたまちづくりの推進とまちなかを快適に回遊できる歩行者空間の形成を図るとしている。
 ③栃木市立地適正化計画(目標年次2040年度)(令和3年6月策定)
 ・「栃木複合的都市拠点」に位置付けており、市内外からの利用を想定する高次・広域的なサービスの提供と現状の都市機能立地の維持及びさらなる立地に向けた誘導を図るとしている。
 ・既存施設である栃木文化会館を誘導施設に位置付け、各地域の文化会館機能の集約と機能維持・充実を図るとしている。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※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。

都市機能配置の考え方
 ・栃木市立地適正化計画(令和3年6月策定)に基づき都市機能誘導区域を定め、栃木駅・新栃木駅周辺を本市の中心となる「栃木複合的都市拠点」、その他の鉄道駅周辺を「地域拠点」として医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約する。
 ・また、人口減少の中にあっても人口密度を維持し生活サービスやコミュニティを維持するため居住誘導区域を定め居住を誘導するとともに、公共交通を充実し、各地域間の連携を強化することにより、将来に渡って持続可能な『コンパクト・プラス・ネットワーク』の実現を目指す。

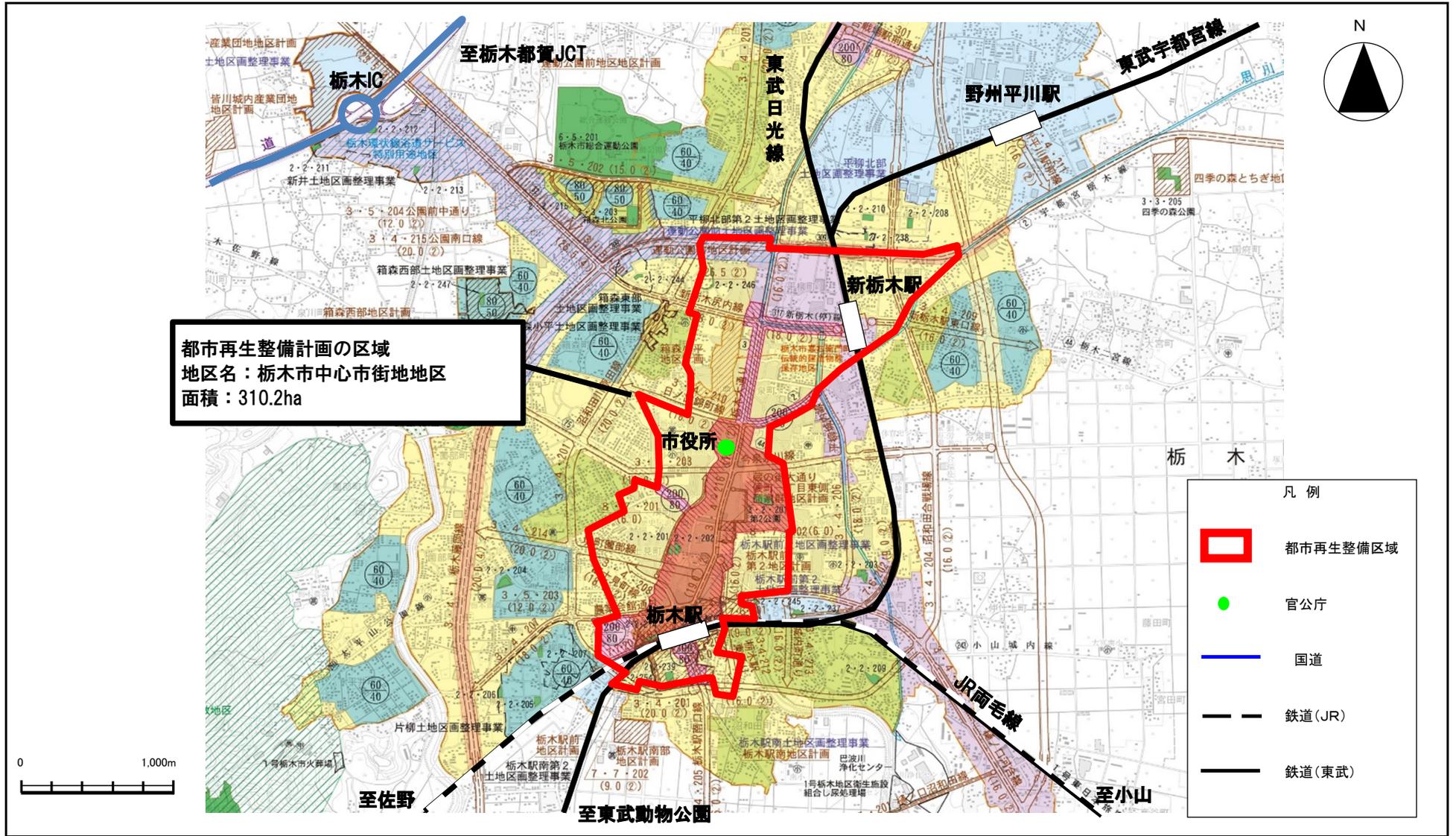
目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	目標値			
				従前値	基準年度	目標値	目標年度
観光客入込数	人/年	主要観光施設の観光客入込数	地区の魅力向上による交流人口の増加についての効果を把握する。	225,900人/年	R5年度	239,500人/年	R11年度
歩行者通行量	人/9h	「栃木市商店街通行量調査」における歩行者通行量(平日・休日平均)	観光客やまち歩きを楽しむ市民等の増加についての効果を把握する。	2,137人/9h	R6年度	2,350人/9h	R12年度
文化会館施設利用者数	人/年	文化会館施設の年間利用者数	文化会館機能の充実と利便性向上による市民・団体等の文化活動等の活性化についての効果を把握する。	126,743人/年	R5年度	163,000人/年	R11年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>●方針1:都市機能の充実による安心・快適な暮らしやすいまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 文化会館は市内類似施設の機能集約を進めるとともに、老朽化した施設の改修やバリアフリー化等の整備を行い、市民・団体等の文化活動等の活性化を図る。 市民や観光客が快適にまちなかを回遊できる移動環境の充実を目指すとともに、高質な歩行空間を整備し、歩きたくなるまちづくりを推進する。 バリアフリー化が図られていない公園トイレの改修や老朽化した遊具等の公園施設の更新により、市民等が交流し憩いの場となる身近で快適な公園づくりを推進する。 空き店舗などの空き物件を活用する新規出店者に対し支援を行い、中心市街地の求心力と賑わいを高める。 安全・安心な居住環境の形成のため、狭隘道路の多い地区について整備手法の検討をする。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域生活基盤施設: 栃木文化会館 既存建造物活用事業: 栃木文化会館 高質空間形成施設: 巴波川遊歩道(常盤橋周辺)、市道11157号線(近龍寺周辺)、蔵の街大通り(栃木駅北口から室町交差点間)、 公園事業: うずま公園、瀬戸河原公園 <p>■提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域創造支援事業: 空き物件活用出店促進事業、中心市街地まちなか整備検討事業、観光アプリ「蔵ミュゼ」改修事業 <p>□関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> とちぎで暮らそいJU支援補助金、シェアサイクル事業、ふれあいバス運行事業 蔵タク運行事業(デマンド交通)、栃木文化会館修繕事業
<p>●方針2:歴史的町並みの趣と賑わいのあるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地に残る公的不動産を活用し、子どもからお年寄りまで世代を問わず、市民や観光客など、誰もが利用しやすい観光の起点と交流や出会いの場となる「観光・交流拠点(広場・駐車場等)」を整備し、まちなかの活性化を図る。 旧日光例幣使街道・巴波川周辺における歴史的町並み環境の保全及び支援を推進する。 歴史的建造物の修理や歴史的町並みと調和する建築物の修景を促進し、歴史・文化の雰囲気にもふれることができる空間の形成を図る。 嘉右衛門町伝建地区拠点施設の広場やモニュメント整備を行い、まちなかの歴史・文化資源を活かし魅力の向上と滞在時間の増加を図る。 公共交通機能の充実を図り、市民や観光客の歴史・文化・観光等の施設間の回遊性向上を図る。 まちづくりの新たな担い手を育てるとともに、地域の課題を発見、共有し、協働により解決できる組織を作るため、官民連携によるまちづくり事業を推進する。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域生活基盤施設: 嘉右衛門町伝建地区拠点施設広場、旧栃木警察署跡地広場 既存建造物活用事業: 嘉右衛門町伝建地区拠点施設モニュメント 高質空間形成施設: 巴波川遊歩道、市道11157号線 <p>□関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> シェアサイクル事業、ふれあいバス運行事業、伝統的建造物群保存事業、伝建地区拠点施設整備事業、まちなみ修景事業、官民連携によるまちづくり事業
<p>その他</p>	
<p>【嘉右衛門町伝建地区の保存・活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 国の重要伝統的建造物群保存地区に選定(平成24年7月)されている「嘉右衛門町伝建地区」は、本市の貴重な歴史・文化資源であり、歴史的町並みの保存と活用を図り、まちなかの魅力向上と賑わいの創出を総合的に推進する。 「栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区保存計画(平成24年3月策定)」に基づき、現代生活との調和を図りつつ、伝統的建造物の外観を保存するための修理及び伝統的建造物以外の建築物等の修景を進め、歴史的な町並みの保存に取り組んでいる。また、現在まで継承されてきた保存地区の歴史と伝統、それらを彩る文化遺産、それらによって形成されている歴史的風致を守り伝えるため、行政が住民と協力しながら町並みの保存・整備を進めるとともに、地域の活性化と生活環境の向上、及び市の文化基盤の向上等に資することを目的として「嘉右衛門町伝建地区まちづくり計画(平成26年8月策定)」を策定し、まちづくりを進めている。 <p>【公共施設のあり方ガイドライン(公共施設等総合管理計画)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設のあり方や必要性について、市民ニーズや費用対効果等の面から総合的に評価を行い、適正な施設保有量を実現する。また、今後も活用していく公共施設については、定期的な点検・診断を実施し、計画的な維持修繕を徹底し、長寿命化を推進することにより、長期にわたる安全・安心な市民サービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図る。併せて、光熱水費や委託料等の経常にかかる施設管理費の縮減と脱炭素社会の実現に向けた取組の実行に努める。 さらに、PPPやPFIの導入により民間企業の資金やノウハウを活用し、事業の効率化や市民サービスの充実を図るための体制構築を目指す。 <p>【シェアサイクル事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ふれあいバス等既存の公共交通を補完するものとして、小回りの利く自転車での移動を可能とすることにより、誰もがどこでも移動しやすい環境の形成を図る。 アプリによるサービスの提供により、公共交通を利用しやすい環境の整備を進める。 自転車という脱炭素型移動手段の活用により、脱炭素社会の実現に向け温室効果ガスの排出削減対策を推進する。 災害時には避難者の移動手段として活用する。 	

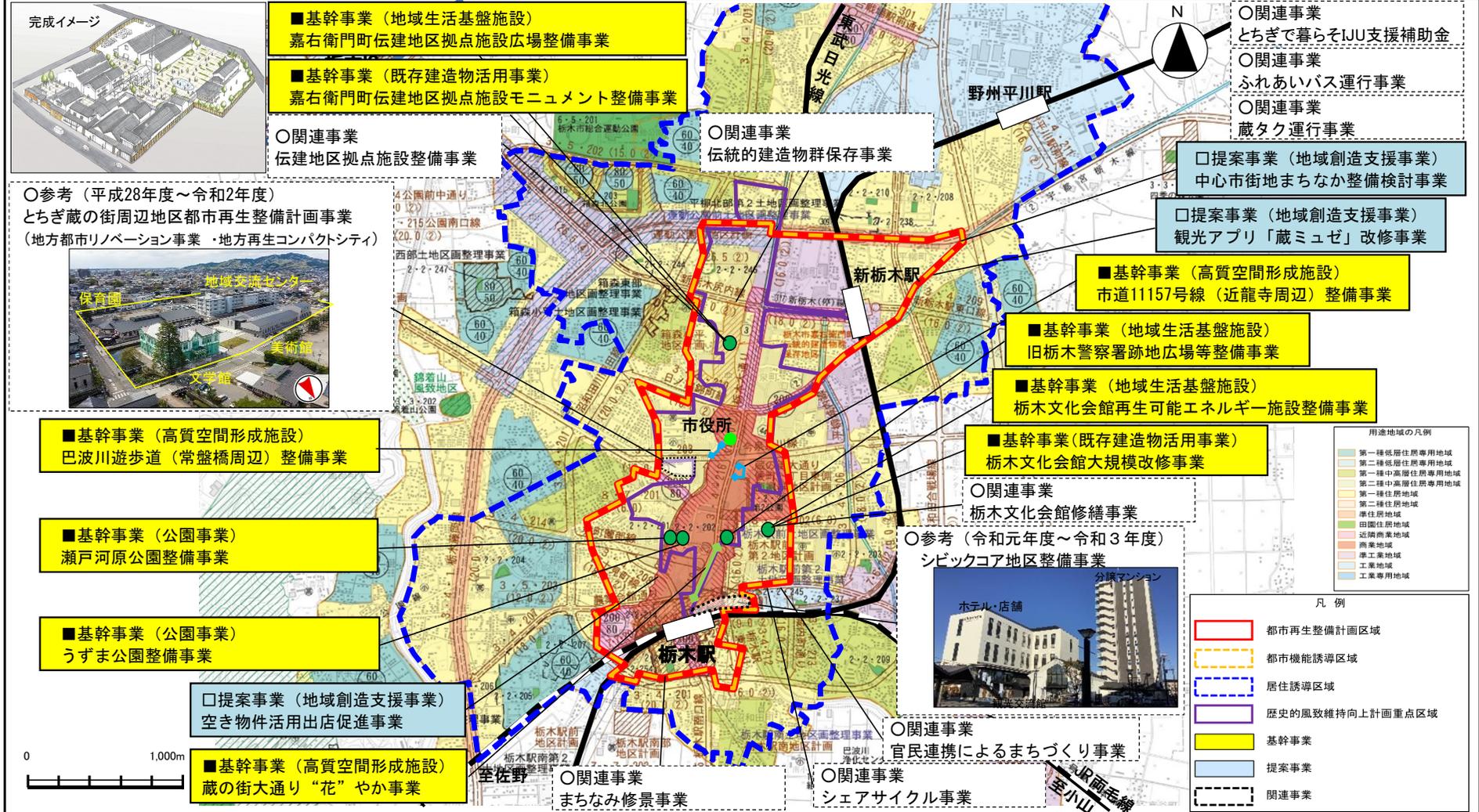
都市再生整備計画の区域

<p>栃木市中心市街地地区(栃木県栃木市)</p>	<p>面積 310.2 ha</p>	<p>区域 大町の一部、昭和町、平柳町1丁目の一部、平柳町2丁目の一部、平柳町3丁目の一部、嘉右衛門町、小平町の一部、泉町、目ノ出町の一部、錦町の一部、万町の一部、入舟町の一部、榎町、旭町の一部、室町、本町の一部、湊町、富士見町、祝町の一部、境町、片柳町1丁目の一部、片柳町2丁目の一部、河合町の一部、沼和田町の一部、大平町牛久の一部</p>
---------------------------	--------------------	---



栃木市中心市街地地区(栃木県栃木市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 都市と歴史・文化が融合した、賑わい、魅力ある「蔵の街とちぎ」の推進 目標1: 都市機能の充実による安心・快適な暮らしやすいまちづくり 目標2: 歴史的町並みの趣と賑わいのあるまちづくり	代表的な指標	観光客入込数 (人/年)	225,900人/年 (R5年度) → 239,500人/年 (R11年度)	
			歩行者通行量 (人/9h)	2,137人/9h (R6年度) → 2,350人/9h (R12年度)	
			文化会館施設利用者数 (人/年)	126,743人/年 (R5年度) → 163,000人/年 (R11年度)	



- 基幹事業 (地域生活基盤施設)
嘉右衛門町伝建地区拠点施設広場整備事業
- 基幹事業 (既存建造物活用事業)
嘉右衛門町伝建地区拠点施設モニュメント整備事業
- 関連事業
伝建地区拠点施設整備事業

○ 参考 (平成28年度～令和2年度)
とちぎ蔵の街周辺地区都市再生整備計画事業
(地方都市リノベーション事業・地方再生コンパクトシティ)

城域交流センター
保育園
中学校
美術館

■ 基幹事業 (高質空間形成施設)
巴波川遊歩道 (常盤橋周辺) 整備事業

■ 基幹事業 (公園事業)
瀬戸河原公園整備事業

■ 基幹事業 (公園事業)
うずま公園整備事業

□ 提案事業 (地域創造支援事業)
空き物件活用出店促進事業

■ 基幹事業 (高質空間形成施設)
蔵の街大通り“花”やか事業

○ 関連事業
伝統的建造物群保存事業

- 関連事業
とちぎで暮らすIUJ支援補助金
- 関連事業
ふれあいバス運行事業
- 関連事業
蔵タク運行事業

□ 提案事業 (地域創造支援事業)
中心市街地まちなか整備検討事業

□ 提案事業 (地域創造支援事業)
観光アプリ「蔵ミユゼ」改修事業

■ 基幹事業 (高質空間形成施設)
市道11157号線 (近龍寺周辺) 整備事業

■ 基幹事業 (地域生活基盤施設)
旧栃木警察署跡地広場等整備事業

■ 基幹事業 (地域生活基盤施設)
栃木文化会館再生可能エネルギー施設整備事業

■ 基幹事業 (既存建造物活用事業)
栃木文化会館大規模改修事業

○ 関連事業
栃木文化会館修繕事業

○ 参考 (令和元年度～令和3年度)
シビックコア地区整備事業



○ 関連事業
官民連携によるまちづくり事業

○ 関連事業
シェアサイクル事業

○ 関連事業
まちなみ修景事業

用途地域の凡例

■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	田園住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域

凡例

	都市再生整備計画区域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	歴史的風致維持向上計画重点区域
	基幹事業
	提案事業
	関連事業

