



# 国土利用計画小山市計画



令和3年3月  
小山市



# 国土利用計画小山市計画

# 目 次

## 前 文

1. 市土の利用に関する基本構想	1
(1) 市土利用の基本方針	1
(2) 類型別の市土利用の基本方向	3
(3) 利用区分ごとの市土利用の基本方向	4
2. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	6
(1) 利用区分ごとの規模の目標	6
(2) 地域別の概要	8
3. 措置の概要	17
(1) 土地利用関連法制等の適切な運用	17
(2) 市土の安全性の確保	17
(3) 持続可能な市土の管理	17
(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保	18
(5) 土地の有効利用の促進	18
(6) 土地利用の転換の適正化	18
(7) 市土に関する調査の推進	19
土地利用構想図	20
参考資料	21
1. 計画策定（改定）の状況	21
2. 計画改定の経緯	22
3. 用語解説	23

## 前 文

国土利用計画小山市計画は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第2条に定められた国土利用の基本理念に即して、同法第8条の規定に基づき、小山市の区域における土地（以下「市土」という。）の利用に関して必要な事項を定めるものであり、全国の区域及び栃木県の区域について定める国土の利用に関する基本的事項についての計画（国土利用計画全国計画及び栃木県土地利用基本計画）を基本として定めるものである。

この計画の期間は、平成28年度から令和7年度までの10年間とし、社会経済情勢等の変化に伴い必要に応じて見直し等の対応を図るものとする。

# 1. 市土の利用に関する基本構想

## (1) 市土利用の基本方針

### ア 市土利用の現状と課題

本市の面積は171.75km<sup>2</sup>で、海拔35.1mのほぼ平坦な地形と温暖な気候を有し、人口は167,788人（令和元年10月1日現在：栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計）を擁している。

地形は、市中央部を流れる思川により東西に大きく分けられる。思川の東側は、市街地・工業団地・平地林及び畑作地帯のある小山台地と、鬼怒川・田川流域の水田を主とした集落が点在する鬼怒川低地に区分される。思川の西側は、思川・巴波川・与良川流域の水田を主とした集落が点在する思川低地となっている。

地理的には、栃木県南部に位置し、東京からは北に約60km、県都宇都宮市からは南に約30kmの距離にあり、鉄道では東北新幹線・JR宇都宮線（東北本線）・JR水戸線・JR両毛線が小山駅で結節し、道路では国道4号・新4号国道及び国道50号の主要幹線道路で結ばれているなど、交通の要衝地となっている。

本市は、「水と緑と大地」の豊かな自然環境と、数多くの誇れる歴史・文化を有するとともに、恵まれた立地利便性を生かした農業・工業・商業の集積と住宅地の形成により、県内人口第2位の都市として発展している。

今後は、全国的な人口減少・少子高齢化・経済諸活動の成熟化及び国際化等の影響を受け、土地利用転換の動向は縮小傾向にあるものの、本市においては、東京圏から近いという地理的条件に加え、圏央道の全面開通などの広域交通網の整備等によりさらに立地利便性が高まり、地方創生による地方移住の受け皿となりうることから、高次・広域的な都市的土地利用を目指し、将来の都市機能や生活拠点に着目した計画的な土地利用の転換が求められる。

また、市街地においては、土地区画整理事業や市街地再開発事業、民間による宅地開発等定住人口増に向けた取り組みを積極的に進めてきたところであるが、その一方で、市街化区域内の空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地の増加、小山駅周辺の商店街など既存商店街の衰退が懸念されることから、ロUBLEビルの再生など市街地の活性化とともに土地利用の適正化を図る必要がある。

農村部においては、人口減少と高齢化が進む中、個人で農地を維持していくことが困難となり、また商店や診療所が閉鎖するなど集落内で日常生活に必要なサービスを受けることが困難になっていることから、農業の担い手への農地の集積などにより農地の保全や効率的な土地利用を図るとともに、集落における生活機能の再生を図る必要がある。加えて、農地や平地林が有する豊かな自然環境や美しい景観、水源の涵養などの多面的機能の維持・保全をする必要がある。

さらに、市内の一部に浸水のリスクが高い地域があることから、内水排除対策などの防災・減災の促進に加え、安全な地域への居住の誘導や災害発生時の交通・エネルギー等のバックアップ機能などを図ることが求められている。

## イ 市土利用の基本方針

アで示した課題に取り組むため、本計画は、国土利用計画全国計画の基本方針である「適切な国土管理を実現する国土利用」、「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」、「安全・安心を実現する国土利用」を基本としつつ、恵まれた立地利便性や「水と緑と大地」の豊かな自然環境、数多くの誇れる歴史・文化などの地域の資源を生かしながら、人・経済・文化が交流する栃木県の南都として、個性のかつ魅力的な市土利用と圏央道の全面開通を見据えた広域的なネットワークを形成することとする。

### ①適切な市土管理を実現する土地利用

人口が増加している地区がある一方で、人口減少や高齢化が進んでいる地区もあることから、市内中心部においては都市機能や居住を中心部や生活拠点に誘導し賑わいを創出するとともに、既存市街地における高度利用の他、空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地を有効利用することにより都市のコンパクト化を図ることとする。

また、市内郊外部においては、今後の少子高齢・人口減少社会を見据えつつ、国の地方創生に対応した取り組みも求められることから、移住・定住促進の観点から必要なものについては、周辺環境に配慮しつつ、必要な範囲において都市基盤整備や地域特性に応じた適正な開発誘導などを行うとともに、産業の振興や雇用の拡大等に寄与する工業用地については必要な用地を確保する。

農村部においては、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、市土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地の集積・集約化を進めることなどを通じて、効率的な土地利用を図るものとする。

### ②自然環境・美しい景観を保全・再生・活用する市土利用

小山市は、ラムサール条約湿地に登録された渡良瀬遊水地や思川をはじめとする水辺や平地林、広大な水田地域など「水と緑と大地」の豊かな自然環境に恵まれていることから、これらの地域を核として、豊かな自然と共生し、生物多様性の保全・再生に向けた取り組みを行う。

併せて、美しい農村や集落・魅力ある水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全・再生・創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進める。

### ③安全・安心を実現する市土利用

ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策の実施、中長期的な視点から災害リスクの高い地区の土地利用の抑制や公共施設の災害リスクの低い地域への誘導を検討するなど、災害に強いまちづくりを目指す。

また、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通・エネルギー・ライフライン等の多重性・代替性を確保し、被害拡大の防止や災害ゴミの仮置場等、復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保、市土の安全性を総合的に高め、災害に強い市土を構築することとする。

## (2) 類型別の市土地利用の基本方向

### ア 都市

都市については、人口減少下においても地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能及び高齢者や子育て世代などだれもが安心して健康で快適な生活環境を確保し、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めることが重要である。そのため、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に誘導するとともに、これと連携した公共交通によるアクセス利便性の強化を図り、「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」を推進する。

その際、土地の高度利用や空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地の有効利用などにより土地利用の効率化を図ることとし、特に空き家については、今後増加する可能性が高いため、一層の有効利用を図りながら、中心市街地の活性化など、街のにぎわいを取り戻し、高齢化にも対応した歩いて暮らせるまちづくり等の地域住民がメリットを実感できるまちづくりを実現する。

また、災害時における諸機能の分散配置やバックアップの整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、交通・エネルギー・ライフラインの多重性・代替性の確保、ハザードマップなどによる住民への災害リスクの周知や警戒避難体制の整備等により、災害に対する安全性を高め、災害に強い都市構造の形成を図る。

### イ 農村

農村については、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観・水源の涵養など重要な機能を有していることから、農地や平地林が有する健全な水循環の維持・保全、農地の良好な管理、農業の担い手への農地の集積・集約化、森林の適切な整備・保全を進めることなどにより、農村における集落を維持し、良好な生活環境を整備するとともに、農業における6次産業化などを通じた経営の安定化・雇用促進・所得向上を図る。

また、集落が散在する地域において、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め、周辺地域とネットワークでつないだ「小さな拠点」を形成する。

同時に、里地里山等の二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境を適切に維持管理するとともに、「田園回帰」の流れも踏まえつつ、都市と農村の交流・連携を促進する。

### ウ 自然維持地域

思川や渡良瀬遊水地に代表される豊かな水辺環境の保全及び緑の保全と創出による自然との共生を図り、水と緑の豊かなゆとりと潤いのある快適な環境の創出と美しい景観を形成する。特に渡良瀬遊水地については、ラムサール条約の目的である湿地の「賢明な利用」として、第1に「治水機能確保を最優先としたエコミュージアム化」、第2に「環境にやさしい農業を中心とした地場産業の推進」、そして第3に「コウノトリ・トキの野生復帰」を推進するとともに、生物多様性に関する環境学習の場としての活用を図る。また、小山市の中央部を流れる思川は、駅から近く市街地に沿って流れるシンボリックな川で、その河川空間を活用した思川緑地は、人々の心を安らげ、豊かにする魅力があり、スポーツ利用等有益な活動の場として活用を図るほか、市・民間業者・住民・河川管理者の連携の下、河川空間とまちの空間が融合した良好な空間形成に向けて取り組むなど、水辺環境と緑を活用した多様な余暇空間づくりを推進する。

### (3) 利用区分ごとの市土利用の基本方向

#### ア 農 地

農地は国民生活を支える食料等の生産基盤であることから、食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保を図る。また、不断の良好な管理を通じて市土保全や自然環境保全等の農業の有する多面的機能の維持・発揮を図るとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図る。その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確保するため、農地の大区画化等や農地中間管理機構の活用による農地の集積・集約化を推進するとともに、湛水被害による農作物の生産減や、排水機場の老朽化に伴う排水能力の低下、維持管理費の増加による農作業環境が悪化していることから「国営かんがい排水事業栃木南部地区」による広域排水対策事業を実施する。

#### イ 森 林

森林については、温室効果ガス吸収源対策や生物多様性への対応・水源の涵養等多面的な役割を果たすことから、質的な向上を図るための保全及び整備を図る。

市街地や工業団地周辺の平地林については、身近な自然景観や良好な生活環境を確保するため、積極的に保全及び整備を図る。

また、農村集落周辺の森林については、市が自ら管理を行う新たな制度も活用し森林が有する多面的機能と地域の個性ある美しい景観に配慮した保全及び整備を図る。

#### ウ 水面・河川・水路

大雨による内水排除強化対策を進めるため、調整池の設置や排水施設等の新設・維持管理・更新を行う。

また、これらの整備に当たっては、自然環境の保全・再生に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、野生生物の多様な生息・生育環境、魅力ある水辺空間としての機能の維持・向上を図る。

#### エ 道 路

主要産業施設、隣接市や周辺高速道路ICとの連絡を支える等の役割を果たす幹線道路網整備を進める。環状道路の整備により、中心拠点への通過交通の流入抑制や、将来的にも混雑が見込まれる国道50号の交通円滑化、周辺地域間の円滑な移動及び災害等における迂回路の確保等を図る。

国道・県道等の主要幹線道路については、市土発展に向けた広域的なアクセス基盤強化を図るため、早期整備について関係機関と調整を行う。

市道については、市勢の進展、市民生活圏の拡大及び製造業や流通産業の発展等を踏まえ、利便性の向上と道路交通需要に応じた、幹線道路・生活道路網の整備、周辺市町とのアクセス強化及び歩行者空間の確保等を図る。また、道路や橋梁の長寿命化計画の策定により安全・安心な道路環境の保全に努める。

---

農道については、農業の生産性向上と農村環境の利便性向上及び新たな農村居住を図るために面的整備を活用しながら必要な整備を進める。

なお、これら道路の整備にあたっては、交通安全性や快適性の向上並びに防災機能の向上とともに、良好な沿道景観の維持・創出に配慮し、それぞれの道路の持つ性格や目的に応じた体系的な道路網の整備を図る。

## オ 宅 地

住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境を形成するとともに、必要な生活支援サービスが日常生活圏域で適切に提供されるよう都市の集約化に向けて居住を中心部や生活拠点等に誘導する。

住宅地の整備に際しては、土地利用の高度化、空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地などの既存ストックの有効活用を優先するとともに、国の地方創生に対応した移住・定住促進を推進する上で必要なものについては、周辺環境に配慮しつつ必要な用地を確保する。

市街化調整区域においては、優良農地の保全と集積を図るとともに、地域特性に応じた適正な開発許可制度の運用により、将来にわたって日常生活に不可欠な生活サービス機能を維持しつつ、公共交通による他の拠点とネットワークで連携した地域コミュニティの形成を図る。

工業用地については、圏央道茨城区間の開通による東京方面からの交通アクセスなどの向上を踏まえて新4号国道沿線を中心に必要な工業用地を計画的に確保し、企業誘致を積極的に推進する。また、住宅地に混在する工場の移転を図るとともに、未利用工業用地の有効利用を図る。

その他の宅地については、活力ある商業・業務地域の形成と中心市街地の活性化に向けて、都市機能の集積や低・未利用地の有効利用及び土地利用の高度化を図る。

学校や公民館などの公共施設については、利用状況や市民ニーズの変化等に対応し、配置や機能の見直しを推進し、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に実施する。

## カ その他

その他公園・緑地・交通施設及びレクリエーション施設用地については、市民生活の質的向上や交流人口の増加及び栃木県の南都としての魅力の創出を図るものとして、自然環境の保全及び地域振興等に配慮しつつ必要な用地の確保に努める。

また、地域の安全確保のため警戒避難体制を強化する他、防災広場を整備し、避難所を近傍に確保する。

## 2. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

### (1) 利用区分ごとの規模の目標

#### ア 基準年次及び目標年次

計画の基準年次は平成27年（2015年）とし、目標年次は令和7年（2025年）とする。

#### イ 目標年次における人口

市土の利用に関して基礎となる令和7年（2025年）の人口は167,000人と想定する。

#### ウ 市土の利用区分

市土の利用区分は、「農地」、「森林」、「水面・河川・水路」、「道路」、「宅地」及び「その他」の6区分とする。

#### エ 規模の目標設定の方法

市土の利用区分ごとの規模の目標については、市土利用の現況と変化の見通し、将来人口及び経済の見通し等をもとに、利用区分ごとに必要な面積を予測し、土地利用の実態などを踏まえて定めるものとする。

#### オ 市土の利用区分ごとの規模の目標

市土の利用に関する基本構想に基づく令和7年(2025年)の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

## ■ 市土の利用区分ごとの規模の目標

年次 利用区分	基準年次（平成27年）		目標年次（令和7年）		伸び率 （平成27年を1）
	面積（ha）	構成比	面積（ha）	構成比	平成27／令和7年
農地	7,956	46.3%	7,716	44.9%	0.97
森林	563	3.3%	558	3.2%	0.99
水面・河川・水路	1,461	8.5%	1,450	8.4%	0.99
道路	1,604	9.3%	1,645	9.6%	1.03
宅地	2,928	17.0%	3,012	17.5%	1.03
住宅地	1,966	11.4%	1,987	11.6%	1.01
工業用地	419	2.4%	475	2.8%	1.13
その他の宅地	543	3.2%	550	3.2%	1.01
その他	2,664	15.5%	2,795	16.3%	1.05
計	17,176	100.0%	17,176	100.0%	1.00
* 市街地	2,110	12.3%	2,218	12.9%	1.05

- (注) 1 工業用地のうち未立地箇所についての利用区分は「その他」とする。  
 2 \*印は国勢調査による「人口集中地区」とする。  
 3 構成比については、端数処理しているため、利用区分別計が一致しないことがある。

## (2) 地域別の概要

### ア 地域区分

地域区分は、本市における自然的・社会的・経済的諸条件を考慮し、次の4つの地域を設定する。

#### ■ 地域区分及び人口

地域別	地区名	人口(人)		備考
		平成27年	令和元年	
中央地域	小山・大谷北	91,682	93,165	大谷北：城東1～7丁目、土塔、犬塚、犬塚1～8丁目、中久喜、中久喜1～5丁目、横倉新田、横倉、向原新田、雨ヶ谷新田、雨ヶ谷
南部地域	間々田・大谷南	32,023	32,817	大谷南：塚崎、田間、武井、東野田、南和泉
西部地域	豊田・中・穂積 寒川・生井	17,288	16,611	
北部地域	桑・絹	25,375	25,195	
	計	166,368	167,788	

※人口は栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計10月1日現在の数値による

#### ■ 地域区分図



## イ 地域別の概要

### ① 中央地域

中央地域は、思川東側の台地に位置し、JR小山駅周辺に中心市街地が形成され、市役所などの公共施設が立地するなど、市の中心部となっている。地域のほぼ全体が市街化区域となっており、土地区画整理事業による宅地開発や、小山工業団地等の工業団地が造成され、周辺部は市街化調整区域となっている。

また、国道50号・国道4号などの主要幹線道路には、沿道型サービス施設が集積し、思川流域には豊かな自然環境やレクリエーション機能を有した城山公園・小山総合公園がある。

#### ○農地

市街化区域内の農地については、良好な都市環境の形成の観点から計画的な保全と利用を図る。

#### ○森林

思川河岸段丘林や平地林については、身近な自然景観や良好な生活環境を確保するため保全・活用を図る。

また、神鳥谷周辺など市街地に近接し一定規模を有する平地林については、都市生活に潤いを与える貴重な資源として保全に努めるとともに、自然とのふれあいの場や環境共生の空間を創出する等の活用を図る。

#### ○水面・河川・水路

大雨による内水の排除・強化対策を進めるため、調整池・排水機場による抜本的な内水排除対策を実施するとともに、防災広場を整備し避難所を近傍に確保する。

また、思川流域について自然環境の保全と活用及び自然にやさしい川づくりの推進を図る。

#### ○道路

環状道路の整備により、中心拠点への通過交通の流入抑制や、将来的にも混雑が見込まれる国道50号の交通円滑化を図る。更に、中心拠点へのアクセス利便性向上を目指して公共交通が走行する幹線道路や都市計画道路の整備推進及び生活道路の整備推進などにより、総合的な交通体系の形成を図る。

また、JR小山駅周辺の街路空間や沿線低・未利用地の活用により楽しく回遊できる歩行環境の創出を図る。

#### ○宅地

JR小山駅周辺については、市街地再開発事業や街なか居住推進事業等による移住・定住の促進及びロブレベルを中心とした商業環境の魅力向上を図るとともに、土地の高度利用及び空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地の活用などにより、土地利用の有効化を図る。

また、栗宮新都心整備事業区域における栗宮新都心第一土地区画整理事業や思川西部土地区画整理事業等により、良好な居住環境を創出し、既成市街地と併せてその維持・向上を図る。

大谷地区（大谷北地区・大谷南地区）においては、地区の拠点となる「大谷地区中心施設」の整備を行うとともに、大谷東部地区土地改良事業で非農用地を創設し新規工業団地の造成を行う。

○その他

小山総合公園・城山公園・思川・平地林など恵まれた自然や貴重な歴史文化資源の保全とともに、小山総合公園周辺を「こどもの国ふれあい・交流ゾーン」として、市民の憩いやレクリエーション・生涯スポーツ・環境学習等の場として活用を図る。

## ② 南部地域

南部地域は、思川の下流東側に位置し、思川流域の低地には水田、台地には畑が広がっており、主に野菜や果樹栽培が行われている。また、まとまった平地林も多く残っている。

JR宇都宮線・国道4号に沿って市街地が形成されており、土地区画整理事業による宅地開発が行われている。周辺部に集落が点在し、新4号国道が地域の東部を縦断している。

JR間々田駅は地域の拠点として、店舗や公共施設の生活利便施設が集積しており、間々田市民交流センターも立地しているが、既成市街地においては、道路や公園等の都市基盤が未整備な地区も見られる。さらに、間々田八幡公園や安房神社、乙女不動原瓦窯跡、市立博物館、車屋美術館などの歴史文化機能を有している。

また、圏央道茨城区間の開通に伴い東京方面からのアクセスが格段に向上した新4号国道沿線の塚崎・東野田地区においては新規工業団地「テクノパーク小山南部」の造成が進められている。

### ○農地

優良農地を保全するとともに、土地改良による農業生産基盤の整備及び農地の集積・集約化を推進し、農業の活性化を図る。

### ○森林

平地林については、身近な自然景観や良好な生活環境を確保するため保全・活用を図る。

### ○水面・河川・水路

大雨による内水の排除・強化対策を進めるため、内水排除対策を実施する。また、思川流域について自然環境の保全と活用及び自然にやさしい川づくりの推進を図る。

### ○道路

主要産業施設、隣接市や周辺高速道路ICとの連絡を支える等の役割を果たす幹線道路網整備を進める。

環状道路の整備により、周辺地域間の円滑な移動及び災害等における迂回路の確保等を図る。更に、都市計画道路小山野木線、同城東線の整備推進及び生活道路の整備推進などにより、総合的な交通体系の形成を図る。

### ○宅地

既成市街地における道路や公園等の都市基盤整備を推進するとともに、緑豊かで良好な居住環境の形成を図る。JR間々田駅周辺や国道4号沿道における日常生活の利便性を支える商業・業務機能の充実を図る。また、JR間々田駅周辺については、空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地の活用などにより、土地利用の有効化を図る。

栗宮新都心整備事業区域については、都市基盤整備に寄与する適正かつ効果的な土地利用を行うとともに、外環状線などの幹線道路の整備や圏央道の全線開通に伴いアクセスが格段に向上する新4号国道沿線においては、現在計画が進められている「テクノパーク小山南部」に続く工業団地を開発する他、沿道サービス施設や農業関連施設の立地を誘導する。

集落地においては、無秩序な開発の抑制、生活環境の向上・改善を促進するとともに、集落活性化に寄与する、自然環境との調和に配慮した緑住集落地の形成を図る。

大谷地区（大谷北地区・大谷南地区）においては、地区の拠点となる「大谷地区中心施設」の整備を行う。

また、学校適正配置の考え方により、乙女中学校区（西部地域にも位置する）の小学校の統廃合を実施し、現状の児童数規模に合った校舎整備を計画的に推進する。

○その他

思川・平地林など恵まれた自然や、乙女河岸などの貴重な歴史文化資源の保全とともに、市民の憩いやレクリエーション・生涯スポーツ・環境学習等の場として活用するほか、間々田八幡公園及び間々田のじゃがまいた会館を整備し、多くの来訪者を呼び込み、地域の活性化となる賑わいの創出を図る。

### ③ 西部地域

西部地域は、思川の西部に位置し、思川・巴波川流域の低地に集落が点在している。水田を主とし、米・麦のほか、いちごなど施設園芸や畜産なども盛んである。

JR思川駅周辺には公共施設や医療施設・小規模店舗等が立地し、住宅地を形成しており、国道50号沿道には、道の駅思川や栃木県南公設地方卸売市場、地域南部には小山南工業団地が立地している。

さらに、ラムサール条約湿地に登録された渡良瀬遊水地が位置し、周辺の旧思川を活用したなまいふるさと公園が整備されている。

#### ○農地

優良農地を保全するとともに、農業生産基盤の整備及び農地の集積・集約化を推進し、農業の活性化を図る。また、都市と農村の交流を推進し、体験農園や市民農園としての活用を図る。

#### ○森林

思川流域の平地林及び点在する屋敷林等については、身近な自然景観や良好な生活環境を確保するため保全・活用を図る。

#### ○水面・河川・水路

大雨による内水の排除・強化対策を進めるため、排水機場等の改修・更新を行うとともに、堤防強化と水害時における地域住民の機材置き場に利用できる一時的な避難場所として活用する小山市防災広場（防災ヤード）を整備する。

また、思川流域について自然環境の保全と活用及び自然にやさしい川づくりの推進を図るとともに、旧思川を市民の憩いやレクリエーション・生涯教育などの場として、水辺公園として整備する。

#### ○道路

主要産業施設、隣接市や周辺高速道路ICとの連絡を支える等の役割を果たす幹線道路網整備を進める。

環状道路の整備により、周辺地域間の円滑な移動及び災害等における迂回路の確保等を図る。更に、都市計画道路小山栃木都賀線などの幹線道路の整備推進・生活道路の整備推進及び渡良瀬遊水地へのアクセス強化などにより、総合的な交通体系の形成を図る。

#### ○宅地

既成市街地における道路や公園等の都市基盤整備を推進するとともに、緑豊かで良好な居住環境の形成を図り、JR思川駅周辺については、適正な土地利用の誘導等により、その立地利便性を生かした田園集落環境と調和したゆとりある居住環境の形成を図る。集落地においては、無秩序な開発の抑制、生活環境の向上・改善を促進するとともに、集落活性化に寄与する、自然環境との調和に配慮した緑住集落地の形成を図る。

また、学校適正配置の考え方により、豊田中学校区・乙女中学校区（南部地域にも位置する）の小学校の統廃合を実施し、現状の児童数規模に合った校舎整備を計画的に推進するとともに、西部地域に点在する工場を集約するため既存工業用地を拡張した上石塚地区及び交通アクセス利便性を生かした国道50号沿線の開発を行う。

○その他

渡良瀬遊水地について、多様な生物の生息環境の保全を図るとともに、渡良瀬遊水地周辺地域の活性化を図るため、「渡良瀬遊水地コウノトリ交流館」を拠点に貴重な自然資源を生かしたエコツーリズムを推進し、自然体験や環境教育の場として整備する。

#### ④ 北部地域

北部地域は、思川の上流東側から鬼怒川西側に位置し、思川・姿川流域の低地では水田が、台地では畑及び樹園地、鬼怒川・田川流域の低地では水田と畑が広がっており、地域内にはまとまった平地林も多く残っている。JR宇都宮線・国道4号に沿って市街地が形成されており、住宅のほか、沿道型商業サービス施設や工場等も立地している。

また、新4号国道が地域の東部を縦断しており、周辺部に集落が点在する他、小山第二工業団地や小山第三工業団地、小山東部産業団地等の既存工業団地が立地するとともに、造成が完了した「小山東部第二工業団地」の分譲が進められている。

さらに、全国ため池百選に選定された大沼や小山運動公園、おやま縄文まつりの広場(寺野東遺跡)、絹ふれあいの郷、やすらぎの森、摩利支天塚・琵琶塚古墳などを有している。

##### ○農地

優良農地を保全するとともに、農業生産基盤の整備及び農地の集積・集約化を推進し、農業の活性化を図る。

新4号国道沿線における一定の開発機運に対しては、農業的土地利用との調整を図りながら、地域の活性化に寄与する適正かつ効果的な土地利用に配慮する。

##### ○森林

平地林については、身近な自然景観や良好な生活環境を確保するため保全・活用を図る。

##### ○水面・河川・水路

思川や鬼怒川など河川の整備・治水対策とともに、市民の憩いやレクリエーション・環境学習等の場として、親水空間の整備及び河川景観の保全・創出を図る。また、全国ため池百選に選ばれた大沼については自然環境を生かした整備を進める。

##### ○道路

主要産業施設、隣接市や周辺高速道路ICとの連絡を支える等の役割を果たす幹線道路網整備を進める。

環状道路の整備により、周辺地域間の円滑な移動及び災害等における迂回路の確保等を図る。さらに、国道4号、都市計画道路小山国分寺線など、隣接市町間を結ぶ幹線道路や生活道路の整備推進などにより、総合的な交通体系の形成を図る。

##### ○宅地

既成市街地における道路や公園等の都市基盤整備を推進するとともに、緑豊かで良好な居住環境の形成を図り、国道4号沿道における日常生活の利便性を支える沿道商業・業務機能の充実を図る。

また、鉢形地区の小山第四工業団地の西側に工業用地を拡張し、「小山第四工業団地第二工区」を造成する。

県道小山下野線沿線及び周辺などの集落地においては、無秩序な開発の抑制及び生活環境の向上・改善を促進するとともに、集落活性化に寄与する、自然環境との調和に配慮した緑住集落地の形成を図る。

絹中学校区の小学校の統廃合による学校跡地については、民間事業者による施設の利活用により、地域の活性化を推進する。

○その他

思川・鬼怒川・大沼・平地林など恵まれた自然環境の保全・活用を図る。

また、摩利支天塚・琵琶塚古墳などの貴重な歴史文化資源の保存・活用を図るとともに、本場結城紬産業の真の復興を目指すための拠点施設を整備し、需要拡大・販売促進を図る。

### 3. 措置の概要

2に掲げる事項を実現するために、総合的な対策を推進する。

#### (1) 土地利用関連法制等の適切な運用

- ア 国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法令の適切な運用により、総合的かつ計画的な土地利用の調整を図る。
- イ 土地利用の無計画な進行による都市的・自然的土地利用の環境悪化を防止し、適正な土地利用を担保・誘導するため、地区計画制度や小山市地区まちづくり条例などの適切な運用と土地利用のルールづくりを推進する。

#### (2) 市土の安全性の確保

- ア 市土の保全と安全性の確保のため、河川や用排水路からの内水排除対策を進めるとともに、堤防強化と水害時における地域住民の機材置き場に利用できる一時的な避難場所として活用する小山市防災広場（防災ヤード）を整備する。  
また、中長期的な取り組みとして、災害リスクの高い地区の土地利用の抑制や公共施設の災害リスクの低い地域への誘導を検討する。
- イ 森林の持つ市土保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、適切な森林整備を推進する。
- ウ 都市における安全性を高めるため、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、住宅・建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化及び道路における無電柱化などの対策を進める。

#### (3) 持続可能な市土の管理

- ア 都市の集約化に向け、行政・医療・介護・福祉・商業等の都市機能を居住の都市中心部や生活拠点等への誘導等を推進する。また、高齢者や子育て世代等の移動手段が確保されたまちづくりを進めるとともに、公共交通機関によるネットワーク化を図る。
- イ 生活サービス機能等の維持が困難と見込まれる農村部の集落地域においては、公共交通による他の拠点とネットワークで連携し、日常生活に不可欠な生活サービス機能を維持しつつ、人口減少対策と移住・定住の促進対策と整合を図りながら地域特性に応じた適正な開発誘導など計画的な土地利用を推進し、地域コミュニティ拠点の形成を進める。
- ウ 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、市土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化に向けて農地の大区画化等の農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約化を推進するとともに、担い手に集中する水路等の管理を地域コミュニティで支える活動を支援する。
- エ 健全な水循環の維持又は回復のため、関係者の連携による流域の総合的かつ一体的な管理を進める。
- オ 美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全・再生・創出及び地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図る。

#### (4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

渡良瀬遊水地をはじめとする自然環境を保全するとともに、農地や平地林などの二次的自然についても、希少種等の野生生物に配慮した土地利用を推進する。

また、渡良瀬遊水地や自然に根ざした周辺地域の文化は、自然資源として極めて高い価値を有していることから、これらを生かしたエコツーリズムの推進に加え、環境に配慮して生産された产品及び地域の自然によりはぐくまれた伝統・文化等の活用により、地域産業の促進と「渡良瀬遊水地コウノトリ交流館」を中心とした受入環境を整備し、ラムサール条約の目的である湿地の「賢明な利用」を図る。

#### (5) 土地の有効利用の促進

ア 市街地における空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地を含む既存ストック等の有効利用を図る。

特に、空き家等については、所在地の把握や所有者の特定など実態を把握した上で、空き家バンク等による所有者と入居希望者とのマッチングや空き家等を居住環境の改善及び地域の活性化に資する施設等に改修するなど利活用を促進する。

また、倒壊等の著しい危険がある空き家等については除却等の措置を進め、既存住宅については長寿命化などの有効活用を進める。

なお、空き地・駐車場については、適正な管理や有効利用を促すとともに、土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて一体的な敷地活用の促進につなげ、例えば地域に不足するパブリックスペース（交流施設、交流広場、緑地等）として、利活用の方策を検討する。

イ 工業用地については、圏央道茨城区間の開通に伴い東京方面からのアクセスが格段に向上した新4号国道沿線に新規工業団地の整備を検討するとともに、住宅地や農村部に混在する工場の集約や未利用工業用地の有効利用を図る。

ウ 所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが想定されることから、その増加の防止や円滑な利活用等に向けた方策を検討する。

#### (6) 土地利用の転換の適正化

ア 土地利用の転換を図る場合には、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況及び社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案して適正に行うこととする。

イ 市街地において空き家・空き地・駐車場等の低・未利用地が増加していることに鑑み、これらの再利用を優先し、可能な限り自然的土地利用等からの転換を抑制する。

ウ 農用地の利用転換については、食料生産の確保、農業経営の効率化・安定化及び地域農業に及ぼす影響に留意するとともに、健全な田園集落環境の保全を踏まえながら、周辺の土地利用との調整を図りつつ、無秩序な転換を抑制し、優良農地が確保されるよう十分考慮して行うものとする。

エ 森林の利用転換については、森林の持つ公益的機能の維持や自然景観の保全に十分配慮しながら、地域の特性に応じた適正な土地利用を図る。

---

## **(7) 市土に関する調査の推進**

長期にわたって市土の自然環境を保全し、地域の特性を生かした土地利用の推進に資するため、地籍調査を推進し土地境界の明確化を行うとともに、新たな土地利用の変化については、適宜関係各課において協議を行い、国土利用計画との調整を図るよう努める。

# ■ 土地利用構想図

## 【凡例】

- 住宅地
- 商業・業務地
- 沿道商業・業務地
- 工業・流通業務地
- 住工複合市街地
- 緑住集落地
- 農地・緑地等
- 河川
- 主な幹線道路
- 鉄道
- 市境界
- 地域境界
- 市街化区域



- コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり構築コアゾーン  
市街地を形成し、歴史・文化資源や行政機能が集積するJR小山駅周辺及びJR間々田駅周辺を「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり構築コアゾーン」としてまちなかの再生・活性化を行い、交流と賑わいを創出する魅力ある美しいまちなみの形成を図ります。
- 思川文化交流ネットワーク軸  
思川流域を「思川文化交流ネットワーク軸」として、豊かな自然環境の保全とともに、周辺の公園・緑地、歴史・教育・文化資源の一体的な活用とネットワーク形成を図ります。
- 思川活用シンボルゾーン  
市民が集い、憩える魅力的な水辺空間として、市街地と思川のアクセシビリティ・回遊性を高めつつ、思川文化交流ネットワーク軸の中心となる「思川活用シンボルゾーン」の形成を図ります。
- 渡良瀬遊水地・思川文化交流拠点  
渡良瀬遊水地や旧思川とともに思川周辺の地域資源を活用した「渡良瀬遊水地・思川文化交流拠点」の形成を図ります。
- 交通拠点(鉄道駅)  
JR小山駅・間々田駅・思川駅を「交通拠点」として利便性の向上を図ります。
- 地域交通拠点  
粟宮地区・羽川地区などにおいて新駅やコミュニティバス等の「地域交通拠点」の形成を図ります。
- おやまブランド創生・発信拠点  
道の駅「思川」を「おやまブランド創生・発信拠点」として地域の活性化を図ります。
- スポーツ・レクリエーション拠点  
市立体育館、小山市開運スポーツ合宿所、(仮称)とちぎフットボールセンターを「スポーツ・レクリエーション拠点」として利用促進・機能充実を図ります。
- 緑・自然の拠点  
市民の憩いの場となる小山総合公園や小山運動公園、やすらぎの森、小山思いの森、間々田八幡公園、国のため池百選に選定された羽川大沼等を「緑・自然の拠点」として活用を図ります。
- 渡良瀬遊水地自然環境保全・活用ゾーン  
ラムサール条約湿地の渡良瀬遊水地周辺を「渡良瀬遊水地自然環境保全・活用ゾーン」として貴重な自然空間の保全と活用、コウノトリなど多様な生物が生息できる環境の形成を図ります。
- 本場結城紬活用ゾーン  
栃木県織物技術支援センター周辺を「本場結城紬活用ゾーン」としてユネスコ無形文化遺産の本場結城紬を活用した地方創生を図ります。
- 本場結城紬情報発信拠点  
本場結城紬情報発信拠点、おやま本場結城紬クラフト館を「本場結城紬情報発信拠点」として活用を図ります。
- 平地林自然環境保全・活用ゾーン  
平地林が比較的まよって残る東部・南部・北部平地林等を「平地林自然環境保全・活用ゾーン」として貴重な自然空間の保全と活用を図ります。
- 歴史文化拠点  
史跡・文化財等の地域資源の保全を図るとともに、城山公園・小山御殿広場(祇園城跡)や、おやま縄文まつりの広場(寺野東遺跡)などを「歴史文化拠点」として活用を図ります。
- 地域コミュニティ拠点  
市役所や出張所、地区中心施設(市民交流センター)、公民館、図書館など、地域住民の生活・文化活動を支える主な公共施設を「地域コミュニティ拠点」として活用を図ります。
- 学校跡地活用による地域活性化拠点  
学校跡地を利活用し、地域の活性化を図ります。
- 健康・医療福祉拠点  
新小山市民病院、健康医療介護総合支援センターなどを「健康・医療福祉拠点」として活用を図ります。
- 防災拠点  
安全・安心を支える消防庁舎や防災広場などを「防災拠点」として整備・活用を図ります。
- 粟宮新都心関連ゾーン  
人と企業を呼び込むなど、粟宮地区まちづくりを核とする住宅地・産業用地等の開発ゾーンと、新小山市民病院を核とする医療・健康介護施設展開ゾーンの整備を図ります。
- 新4号国道沿線活性化ゾーン  
新4号国道周辺は、圏央道や都心への交通アクセス利便性を生かした地方創生のための整備を図ります。
- 国道50号沿線活性化ゾーン  
国道50号周辺は、北関東主要都市への交通アクセス利便性を生かした地方創生のための整備を図ります。
- 土地利用開発調整ゾーン  
一定の宅地や工業団地等の開発機運に対しては、周辺環境との調和に配慮した適正な土地利用や景観形成を誘導するとともに、必要な都市基盤の確保・整備を図ります。

## 参考資料

### 1. 計画策定（改定）の状況

- 昭和56年3月策定（昭和56年3月11日 議決）
  - 基準年次 昭和50年
  - 中間年次 昭和60年
  - 目標年次 昭和65年
  
- 昭和62年3月改定（昭和62年3月7日 議決）
  - 基準年次 昭和60年
  - 目標年次 昭和65年
  
- 平成3年3月改定（平成3年3月7日 議決）
  - 基準年次 平成2年
  - 目標年次 平成7年
  
- 平成10年3月改定（平成10年3月18日 議決）
  - 基準年次 平成7年
  - 中間年次 平成12年
  - 目標年次 平成17年
  
- 平成18年3月改定（平成18年3月20日 議決）
  - 基準年次 平成15年
  - 目標年次 平成22年
  
- 平成23年3月改定（平成22年12月24日 議決）
  - 基準年次 平成22年
  - 目標年次 平成27年
  
- 平成28年3月改定（平成28年3月14日 庁議決定）
  - 基準年次 平成27年
  - 中間年次 令和2年
  - 目標年次 令和7年
  
- 令和3年3月改定（令和3年3月10日 庁議決定）
  - 基準年次 令和2年
  - 目標年次 令和7年

## 2. 計画改定の経緯

年 月 日	改 定 経 緯 等
令和2年4月2日	○ 小山市土地利用対策委員会及び幹事会にて協議
令和2年4月21日	○ 小山市土地利用対策委員会及び幹事会にて協議
令和2年5月12日	○ 議員説明会付議
令和2年5月	○ パブリック・コメント実施
令和2年6月～9月	○ 栃木県との協議
令和2年10月26日	○ 小山市土地利用対策委員会及び幹事会にて協議
令和3年1月～2月	○ 栃木県との協議
令和3年3月10日	○ 庁議付議（決定）

### 3. 用語解説

#### あ行

##### エコツーリズム

自然環境や歴史文化を対象とし、それらを体験し、学ぶとともに、対象となる地域の自然環境や歴史文化の保全に責任を持つ観光のありかたをいう。

##### 沿道型サービス施設

幹線道路の沿道に立地し、主に自動車利用者を中心にサービスを提供する施設をいう。

##### オープンスペース

国土利用計画では、道路・河川・公園・公開空地等の良好な環境の形成や災害の防止に関して好影響を及ぼす空地をいう。

一般には、都市地域の内部や隣接部分にあたって、建築物等永久的な構造物で覆われていない土地あるいは水面を指す。日照・通風・眺望をもたらす、雨水を貯留し、集会所・子供の遊び場・災害時には避難地となるなど、我々の生活と様々な形で関わっている。

##### 小山市地区まちづくり条例

地区レベルの課題に応じたまちづくり（地区整備）を推進するため、市民・開発事業者・市の責任と役割及び分担を明確にして、協働によるまちづくりを推進することを目的として定めた条例をいう。

#### か行

##### 公園・緑地

都市環境の改善と良好な都市環境の形成を図り、都市の健全な発展と住民の心身の健康の保持増進など健康で文化的な都市生活を確保するための土地をいう。具体的には、公園・広場・墓園などを指す。

##### 工業用地

一般には、工業生産を行うための土地をいうが、国土利用計画では従業員4人以上の事業所の敷地としている。

#### さ行

##### 市街化区域

都市計画区域のうち、既に市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で指定した区域をいう。

##### 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域として、都市計画で指定した区域をいう。

##### 市街地

国土利用計画では、「国勢調査」の定義による人口集中地区（DID）をいう。都市計画関係では、都市計画法でいう既成市街地の意味で用いることがある。

---

## 自然環境

日光・大気・水・土・生物などによって構成され微妙な系として市土に依存する植生・野生動物・地形地質等を総称したものである。

## 自然的土地利用

農林的土地利用に、天然林・原野・水面・河川・海岸など、自然のままの状態で人々の生活に寄与している土地利用を加えた非都市的な土地利用の総称をいう。これらの土地利用の景観は、主として自然の循環システムにより形成され、維持される。

## 市 土

国土（国家の領土である土地）や県土に対して、市の区域における土地をいう。

## 市土の利用区分

国土利用計画では、農地・森林・宅地等の地目区分及び必要に応じ設けられた市街地等をいう。

地目区分は市土の区域すべてに分類する区分であり、市土の利用区分の中心概念である。市街地は地目区分とは別の人口分布等の観点からみた区域区分であり、地目区分と地域的に重複するものである。

## 市土利用

土地・水・自然という側面から見て、市土を利用することをいう。土地利用に比較して、市土利用は水や動植物等の利用を含むことから、より広範な概念である。

## 市民農園

主として都市の住民がレクリエーション等の目的で農業を営む農地及び付帯施設の総称をいう。

## 人口集中地区

「国勢調査」の結果に基づき、その調査区を基礎単位として用い、市の区域内で人口密度の高い調査区（原則として人口密度が1km<sup>2</sup>当たり約4,000人以上）が隣接し連担した区域全体の人口が5,000人以上となる区域をいう。

## 水源の涵養

雨水を森林の形成する多孔質土壌を通じて浸透・貯留し、河川の流量を平準化させる機能をいう。

## 生活環境

日常生活の安全性・住宅の快適性・自然の豊かさ・文化活動の活発さや交流機会の多さなど、我々の日常生活をとりまく環境をいう。

## 生活関連施設

学校・病院・公民館・公園・図書館等の教育・厚生・福祉・文化施設、スーパーマーケット・食堂等の消費施設、交通施設、その他の都市基盤施設をいう。

## その他の宅地

国土利用計画では、宅地のうち住宅地及び工業用地いずれにも該当しない土地をいう。事務所・店舗用地や農家等において家屋面積の10倍を超える部分の宅地などが含まれている。

## た行

### 地区計画制度

地区の特性を踏まえた良好な環境の街区を整備・保全するために、建築物の敷地・位置・構造・用途や形態の制限及び道路や公園などについて、住民等の意向を反映させ、市が都市計画として定める制度をいう。

### 中心市街地の活性化

モータリゼーションの進展への対応の遅れ等を背景に空洞化が進みつつある中心市街地を、人が住み・育ち・学び・働き・交流する生活空間として活性化することをいう。

### 低・未利用地

土地利用がなされていないもの、あるいは個々の土地利用形態に即して利用の度合いが必ずしも満足できないもの（低位なもの）をいう。

## 都 市

人々が密集して生活・生産活動を展開している地域をいう。国土利用計画では、おおむね市街地（人口集中地区）及び計画期間中に市街地化すると考えられる地域を想定して用いている。

### 都市的土地利用

住宅地、工業用地、商業・業務用地、公共用地など、市街地における都市機能をもった土地利用をいう。

### 土地改良事業

農地の改良・開発を行い、農道や農業用排水路等の整備を行う事業をいう。

### 土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備・改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質を整えるとともに、土地の活用に必要な道路や公園などの都市基盤施設の整備を行う事業をいう。

### 土地の有効・高度利用

中層・高層の建築物を建てることによって、土地を有効に利用すること、または土地が合理的かつ健全に利用されている状況をいう。

## な行

### 農業生産基盤

農業生産に必要な農用地・農業用排水路・農道等をいう。

### 農業的土地利用

農地・採草放牧地等の光合成を主体とした自然の循環システムを活用しつつ生産活動を行うための土地利用の総称をいう。

---

## は行

### 平地林

一般的には、平地や丘陵地の森林をいう。栃木県では、県土を北から南へ縦断する平野と台地部及び両毛地区のそれにおける森林をいう。

## や行

### 優良農地

集団的に存在する農地や、農業生産基盤整備などを行った農地等の良好な営農条件を備えている農地をいう。

## ら行

### 緑住集落地

市街化調整区域において、自然環境との調和に配慮し、敷地内の緑化など美しい田園集落地の景観を創出する、緑豊かでゆとりある集落地をいう。

### レクリエーション施設

公園や遊歩道、体育館・プール等のスポーツ施設、野外活動施設、宿泊・休養施設などをいう。



