

小山市立地適正化計画

～サステナブルな未来あるまちづくりを～



目 次

第 1 章	立地適正化計画の概要	1
1-1	背景と目的	1
1-2	位置付け	2
1-3	計画対象区域	2
1-4	計画期間	2
第 2 章	現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析 ..	3
2-1	小山市の概況	3
2-2	人口動向	5
2-3	土地利用	16
2-4	公共交通の状況と動向	21
2-5	都市機能の現状	30
2-6	防災面から見た現状	42
2-7	市街地整備状況	44
2-8	経済・財政・地価の現状	48
2-9	都市構造の他都市との比較評価（偏差値）	50
2-10	小山市の基礎特性から見た課題整理	52
第 3 章	まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造	55
3-1	まちづくりの方針（立地適正化計画の基本方針）	55
3-2	将来の都市の骨格構造	59
第 4 章	都市機能誘導区域・誘導施設	67
4-1	拠点に望まれる機能の整理	67
4-2	都市機能誘導区域の設定	73
4-3	誘導施設の設定	77
第 5 章	居住誘導区域	83
5-1	居住誘導区域	83

第 6 章 誘導施策..... 9 1

- 6-1 都市機能誘導・拠点形成に関する施策..... 9 1
- 6-2 居住誘導に関する施策..... 9 5
- 6-3 公共交通に関する施策..... 9 9

第 7 章 目標指標と進行管理及び届出制度..... 1 0 1

- 7-1 数値指標..... 1 0 1
- 7-2 進行管理..... 1 0 5
- 7-3 届出制度..... 1 0 6

参考資料..... 1 0 9

- 参考-1 都市機能立地状況及び人口密度増減（2015～2040 年）..... 1 0 9
- 参考-2 小山駅及び間々田駅周辺における空き地・空き家、
市街地内農地分布状況..... 1 1 2
- 参考-3 施策行動スケジュール..... 1 1 4

第1章 立地適正化計画の概要

1-1 背景と目的

国においては、2014年8月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画を制度化し、人口減少や高齢化が進展する中でも、都市の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする多世代の住民が公共交通により生活利便施設等に円滑に移動できる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。

立地適正化計画は、コンパクトシティ形成に向けた取組の一つであり、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、公有財産の最適利用、医療・福祉の充実、中心市街地の活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しながら総合的な検討をした包括的なマスタープランです。

本市では、2020年まで人口増加が見込まれているものの、近い将来減少に転じる見通しであることから、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営を推進する必要があるため、立地適正化計画を策定します。

【立地適正化計画での記載事項】

立地適正化計画では、主に次の事項を定める必要があります。

●立地適正化計画の区域

都市計画区域全体（小山市全域）が対象となります。

●立地適正化計画に関する基本的な方針

計画により目指すべき都市の骨格構造を整理します。

●都市機能誘導区域

福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

●誘導施設

都市機能誘導区域毎に地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を定めます。

●居住誘導区域

一定のエリアにおいて、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導し、人口密度を維持する区域です。

●誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。

●目標値の設定・評価方法

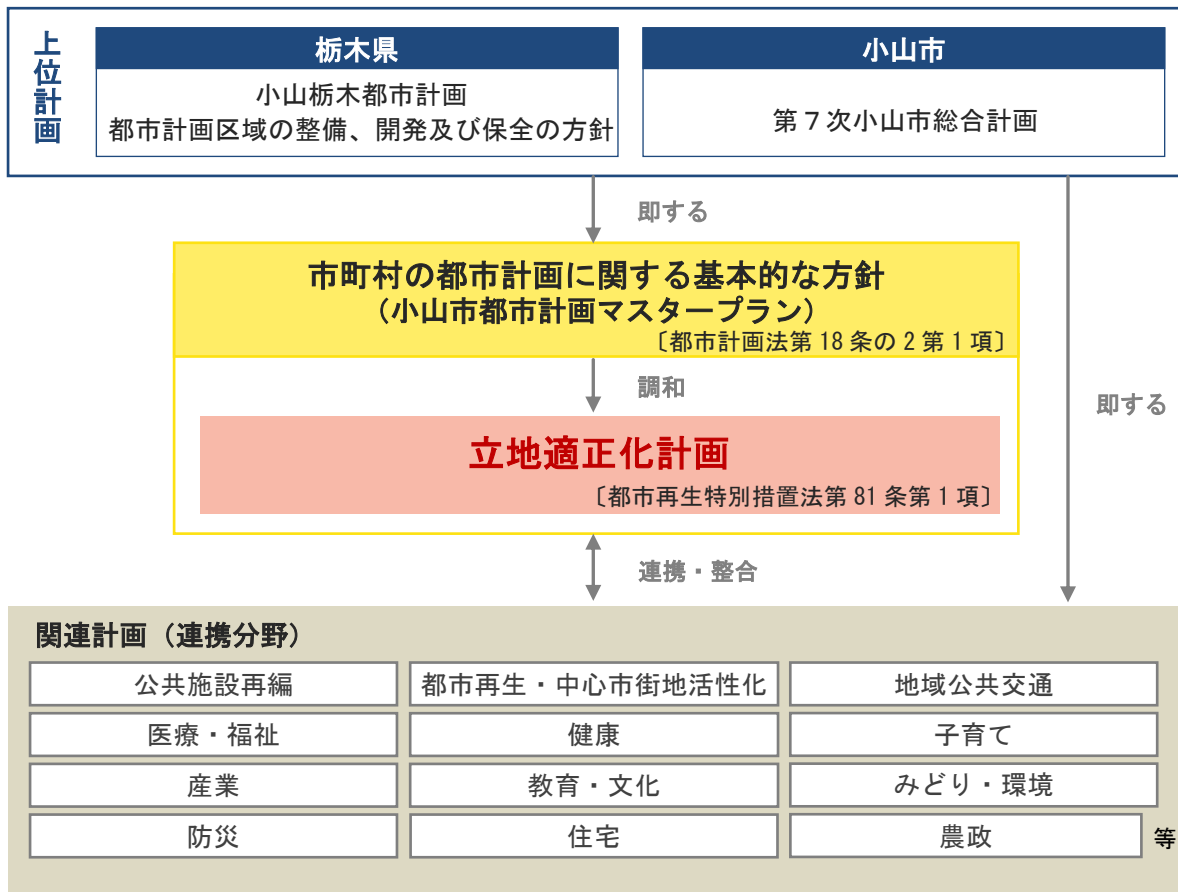
施策等の達成状況を評価・分析するための目標値と評価方法について整理します。

1-2 位置付け

本計画は、都市全体を見渡した小山市都市計画マスタープランの高度化版です。

計画の推進にあたっては、上位計画である「第7次小山市総合計画」等に即するとともに、関連する各種計画と連携・整合を図ります。

■計画の位置付け



1-3 計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域（本市の場合は市全域）とすることが基本となっているため、本市においても、都市計画区域の全域を立地適正化計画の対象とします。

1-4 計画期間

長期を展望したまちの姿を定めていく計画であることから計画期間をおおむね20年間の2040年度までとします。

なお、おおむね5年ごとに計画の進捗や効果・影響に係る評価を行い、社会状況の変化や関連計画の改定等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行うこととします。

第2章 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

2-1 小山市の概況

(1) 小山市の位置・地勢

本市は栃木県南部に位置し、東京圏からは北に約60km、宇都宮市からは南に約30kmの距離にあります。

市域の東側は茨城県に接しており、隣接市町は東に真岡市・茨城県結城市及び筑西市、南に野木町・茨城県古河市、西に栃木市、北は下野市に接し、市中央部には思川が、東部に鬼怒川が、西部には巴波川が流れています。



(2) 小山市の現況

本市は宇都宮市に次いで、栃木県第2位となる人口を有し、全国的な人口減少・少子高齢化が進展する中で、1930年以降一貫して人口増加を続けています。

交通ネットワークは、小山駅でJR宇都宮線、両毛線、水戸線が交差する交通結節点であるとともに、JR東北新幹線の停車駅でもあることから東京まで約40分と首都圏への交通アクセスに優れています。

道路網は、江戸時代より日光街道の宿場町として発展してきたことなどを背景に、現在では国道4号、国道50号、新4号国道が通り、圏央道五霞ICに至近で接続できるなど交通の要衝となっています。

この立地利便性から市内には10箇所の工業団地が整備され、県内でも上位の製造品出荷額を誇る工業都市として発展し、本市の経済活力を支えてきました。

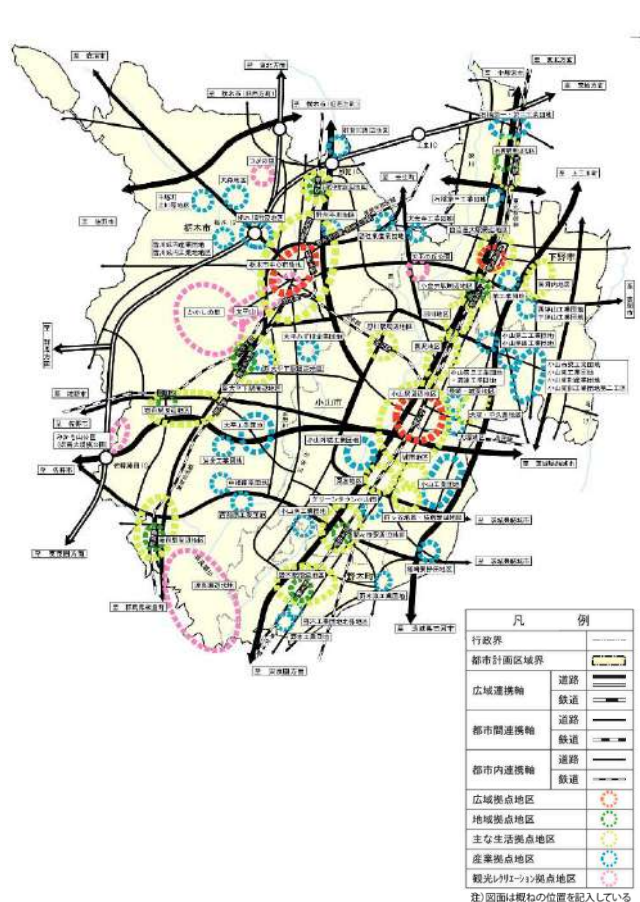
また、2012年にラムサール条約湿地に登録された、渡良瀬遊水地をはじめとする「水と緑と大地」の豊かな自然と、数多くの歴史的・文化的資産を有し、農業・工業・商業の調和のとれた県南の中心的なまちとして発展しています。

(3) 広域連携からみた小山市の位置付け

① 小山栃木都市計画区域

小山栃木都市計画区域は、隣接する栃木市、下野市、野木町の3市1町から構成され、栃木市中心市街地やJR小山駅周辺・JR自治医大駅周辺を核として、公共交通の利便性や都市機能の集積性を活用した県南を代表する拠点都市として総合的なまちづくりを進めています。

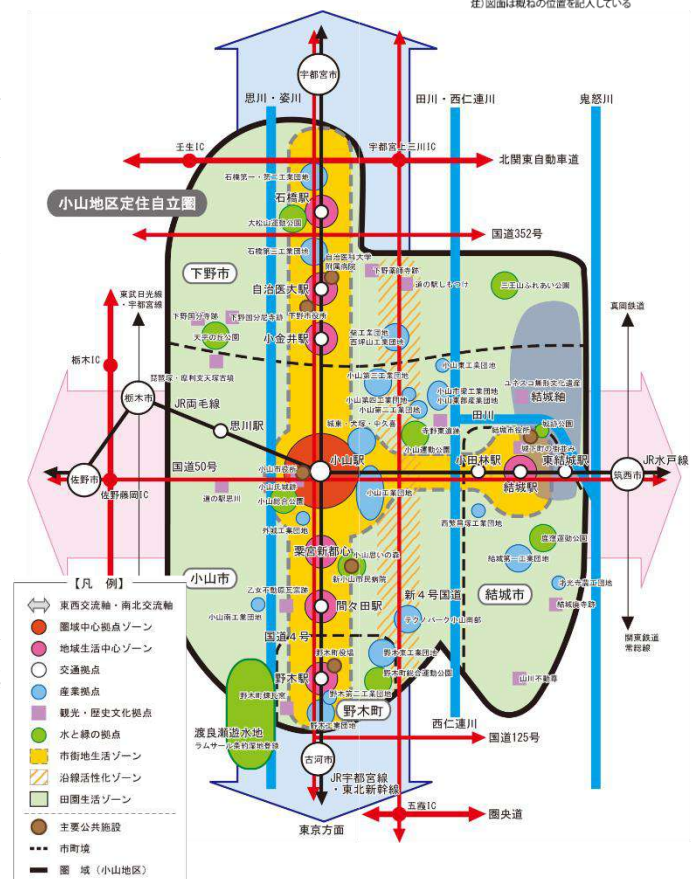
小山駅周辺地区は、近隣県を含めた広域的な交通の要衝に位置していることから、「広域拠点地区」として位置付けられ、都市機能や居住の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、これらの都市機能を県や都市圏全体で共有、利活用できるように公共交通を基本とした交通ネットワークの充実・強化を図ることが示されています。また、栃木市中心市街地、自治医大駅周辺との連携を図ることにより県南地域の都市づくりのけん引役となることが求められています。



② 小山地区定住自立圏

小山地区定住自立圏は隣接する下野市、野木町、茨城県結城市の3市1町で構成し、人口減少や少子・高齢化が進展する情勢下にあっても、構成市町が有する地域資源を最大限に活かし経済発展や定住環境を整備し、人口流出を防ぐとともに、圏域への新たな人の流れを創出することを目的に一体的に定住促進と地域活性化を図る取り組みです。

将来都市構造においては、JR小山駅周辺を「圏域中心拠点ゾーン」と位置付け、交通ネットワークや多様な都市機能が集積する環境を活かし、居住環境の整備や中心市街地の活性化、工業振興などにぎわいある市街地の形成を図る本圏域の核としての役割を担うことが示されています。

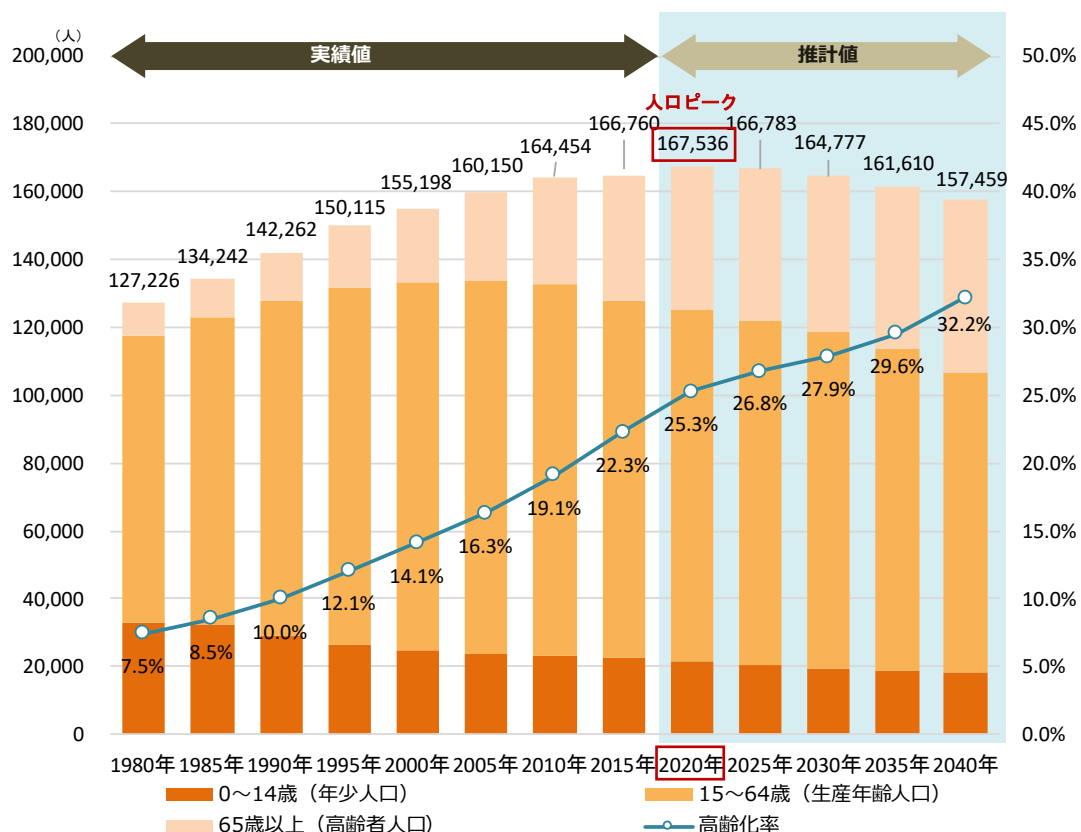


2-2 人口動向

(1) 総人口及び年齢3区分別人口の現況及び将来推計

- ・国勢調査によると2015年の人口は166,760人となっています。総人口は一貫して増加傾向にあり、2005年から2015年の10年間で約6,600人増加しています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の2013年推計結果によると、人口のピークは、2015年で165,834人と予測されていましたが、2015年の実績値は166,760人（+926人）と予測を上回り、現在も増加を続けています。
- ・社人研の2018年推計値に基づく将来人口は、2020年をピークに減少に転じ、2040年には157,459人となりますが、2015年からの減少率は5.6%と、全国の12.7%と比較して緩やかな減少割合となっています。
- ・年齢別人口をみると、年少人口は年々減少、生産年齢人口についても2005年をピークに減少しています。また、年々増加している高齢化率は2015年時点で22.3%であり、2040年には30%を超えると予測されており、少子化・高齢化がさらに進展する見込みです。

■小山市の人口推移及び推計

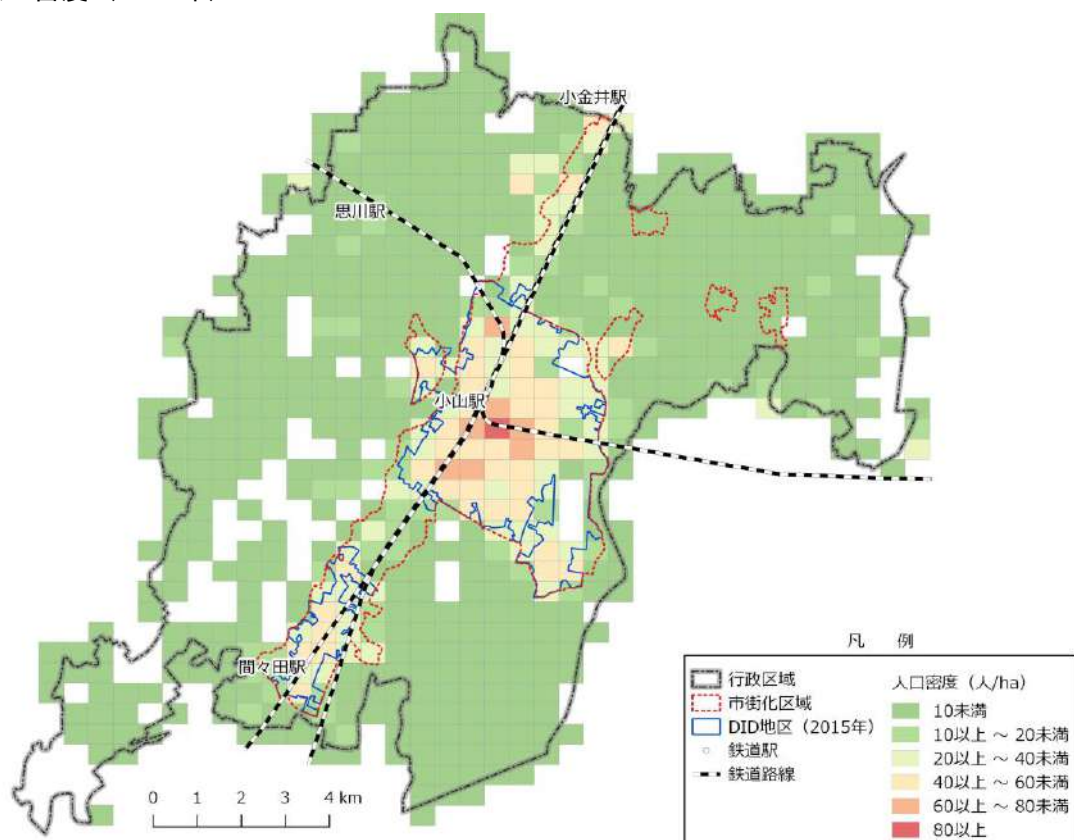


出典：実績値：総務省国勢調査（各年度）、推計値：国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

(2) 人口密度の現況及び将来推計

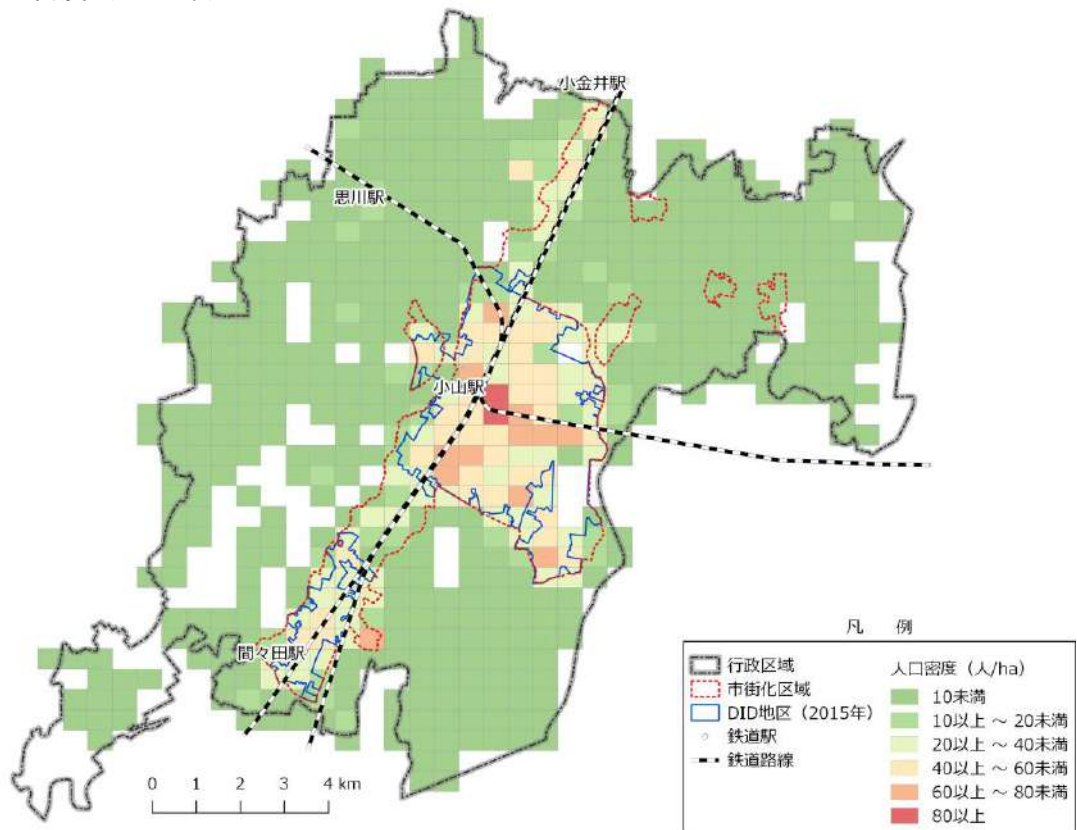
- ・2005年から2015年の人口密度の推移をみると、小山駅東側の中心市街地では人口密度が高くなっているほか、美しが丘地区周辺や東城南地区周辺、犬塚地区周辺での人口集積が進み、人口密度60人/ha以上のエリアが拡大しています。
- ・2040年の将来人口では、2005年から2015年にかけて人口集積が見られた箇所では人口密度が増加傾向にあります。一方、小山駅南側や市街化区域北側では人口密度が低下し、40人/haを下回る見込みとなっています。

■人口密度 (2005年)

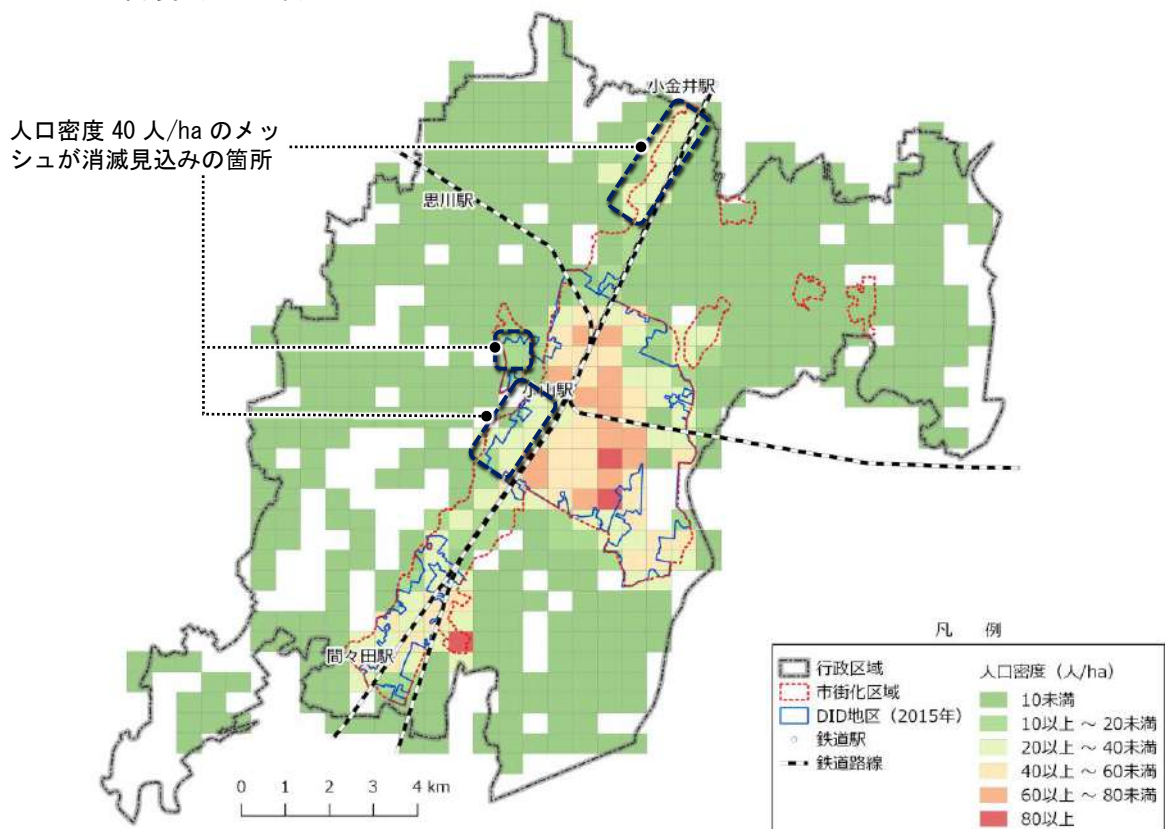


出典：総務省国勢調査 (2005年)

■人口密度 (2015 年)

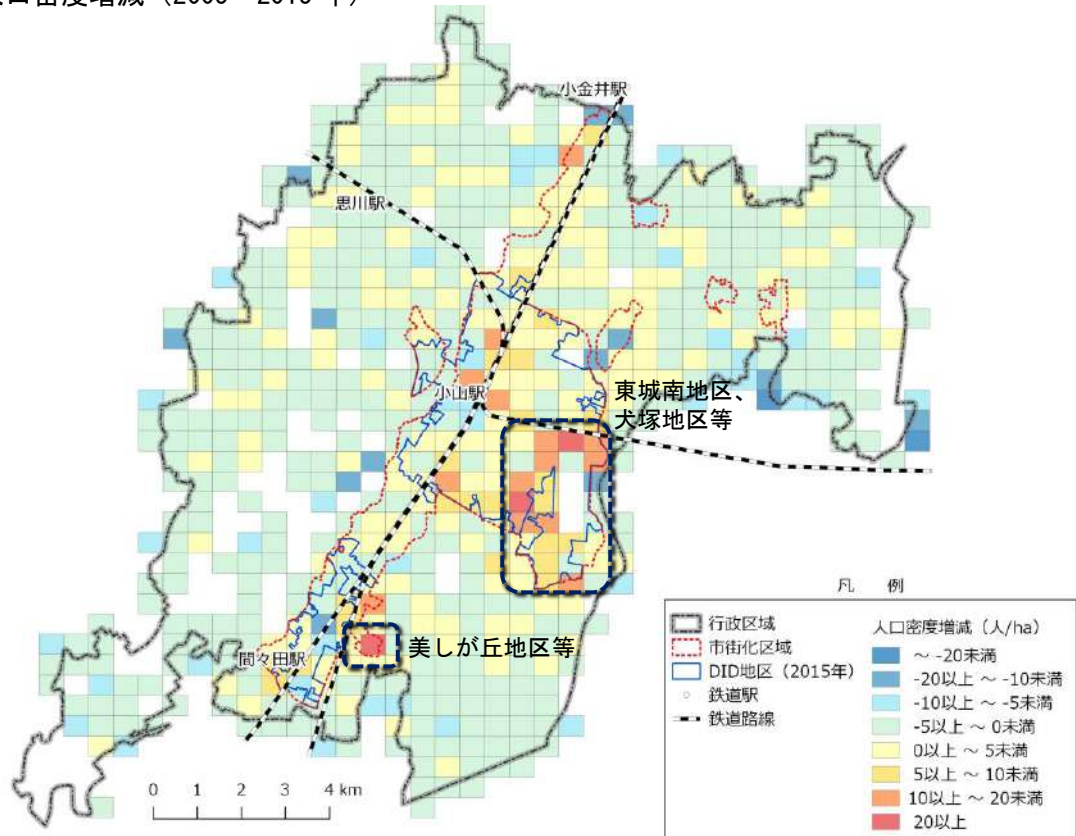


■人口密度 (2040 年)

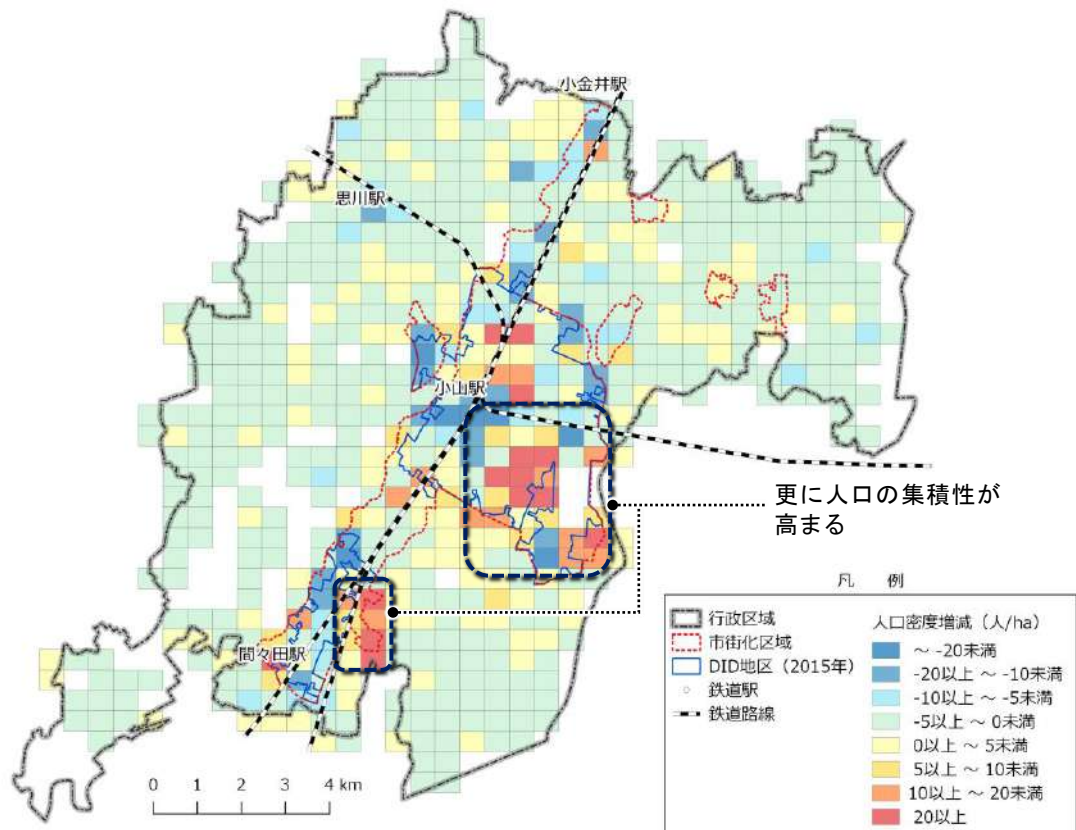


出典：総務省国勢調査 (2015 年)、国立社会保障・人口問題研究所 (2018 年)

■人口密度増減（2005～2015年）



■人口密度増減（2015～2040年）

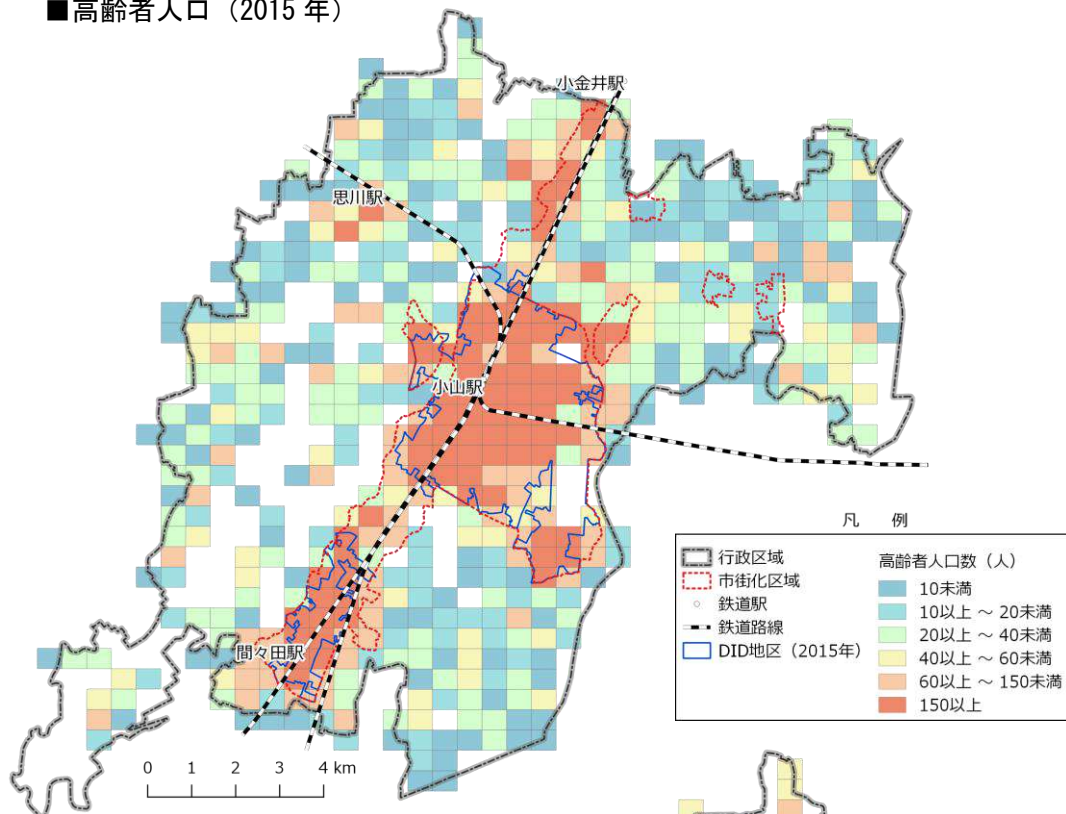


出典：総務省国勢調査（2005、2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

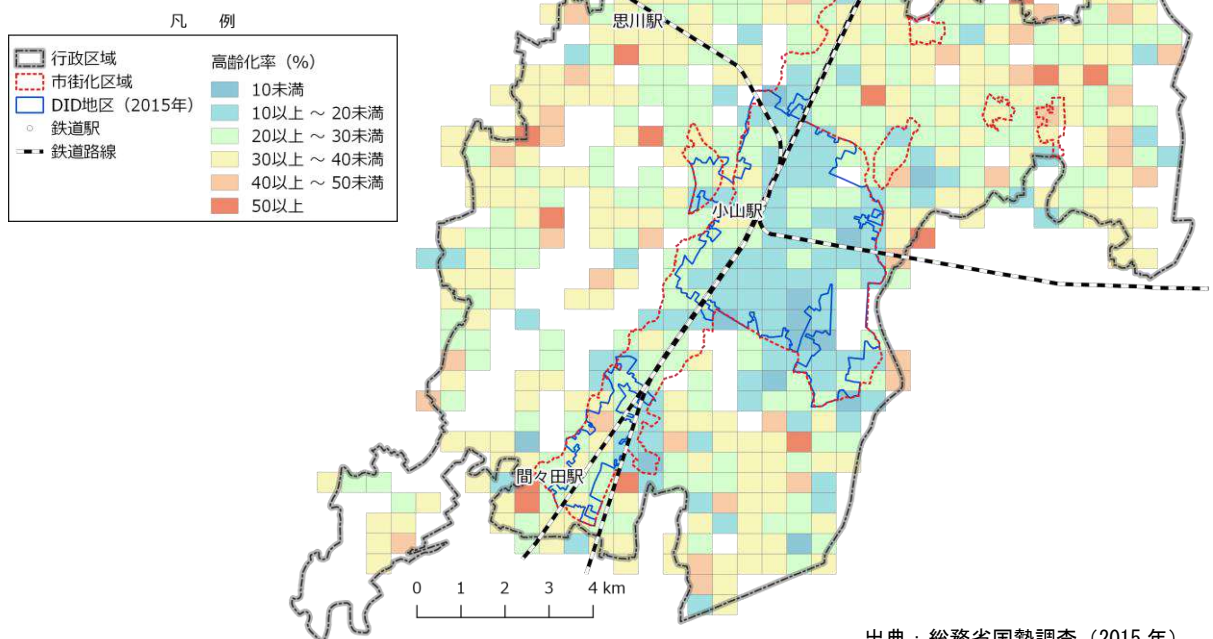
(3) 高齢者人口・高齢化率の現況及び将来

- ・2015年の高齢者人口をみると市街地内に集中しているほか、市街地周辺の集落においても集中しているエリアが見られます。また、高齢化率をみると、市街化区域内では高齢化率30%未満のエリアが多くなっているのに比べ、市街化区域外の地域では30%を超えるエリアも多くみられます。
- ・2040年の将来高齢者人口では、市街化区域でも高齢化率が高まり、北側の地域で30%を超え、小山駅周辺では40%以上となる見込みです。

■高齢者人口 (2015年)

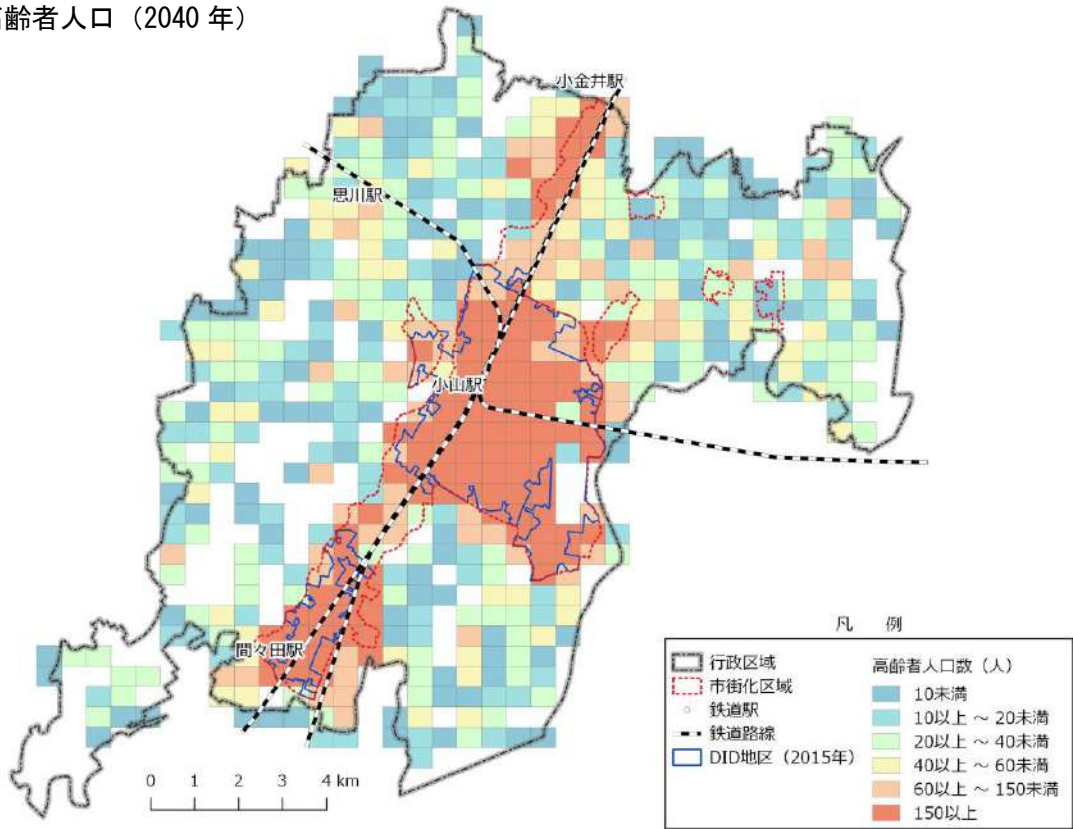


■高齢化率 (2015年)

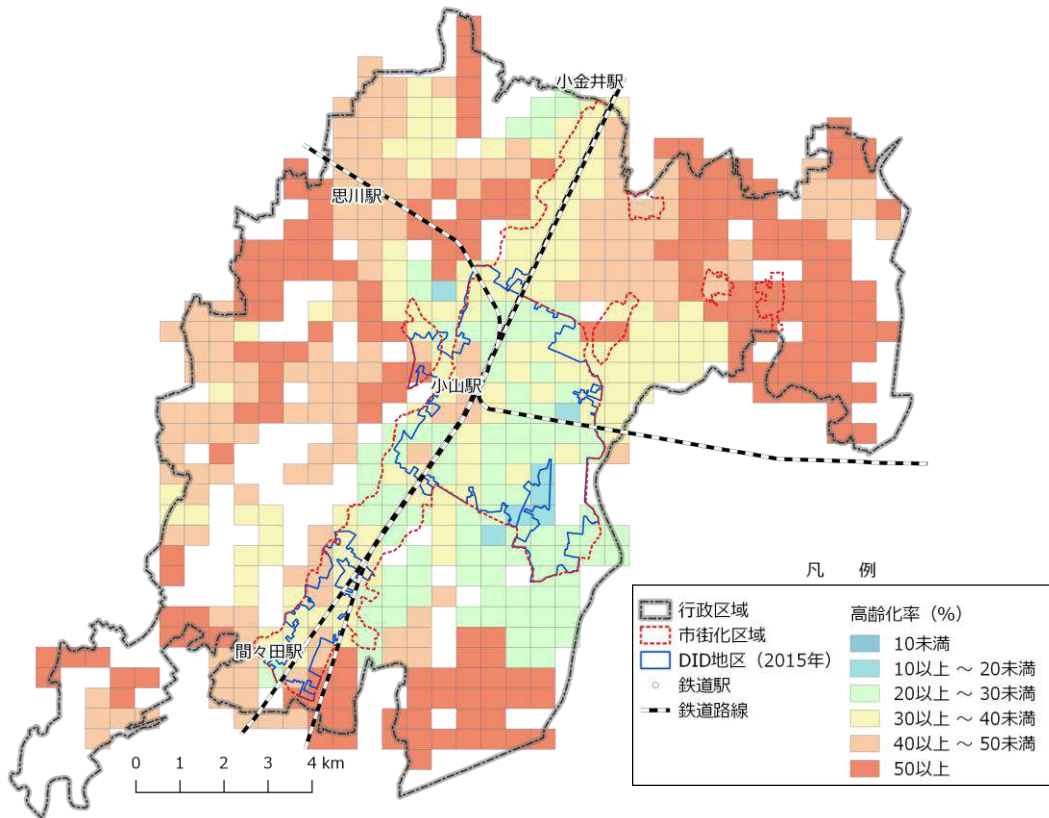


出典：総務省国勢調査 (2015年)

■ 高齢者人口 (2040 年)



■ 高齢化率 (2040 年)

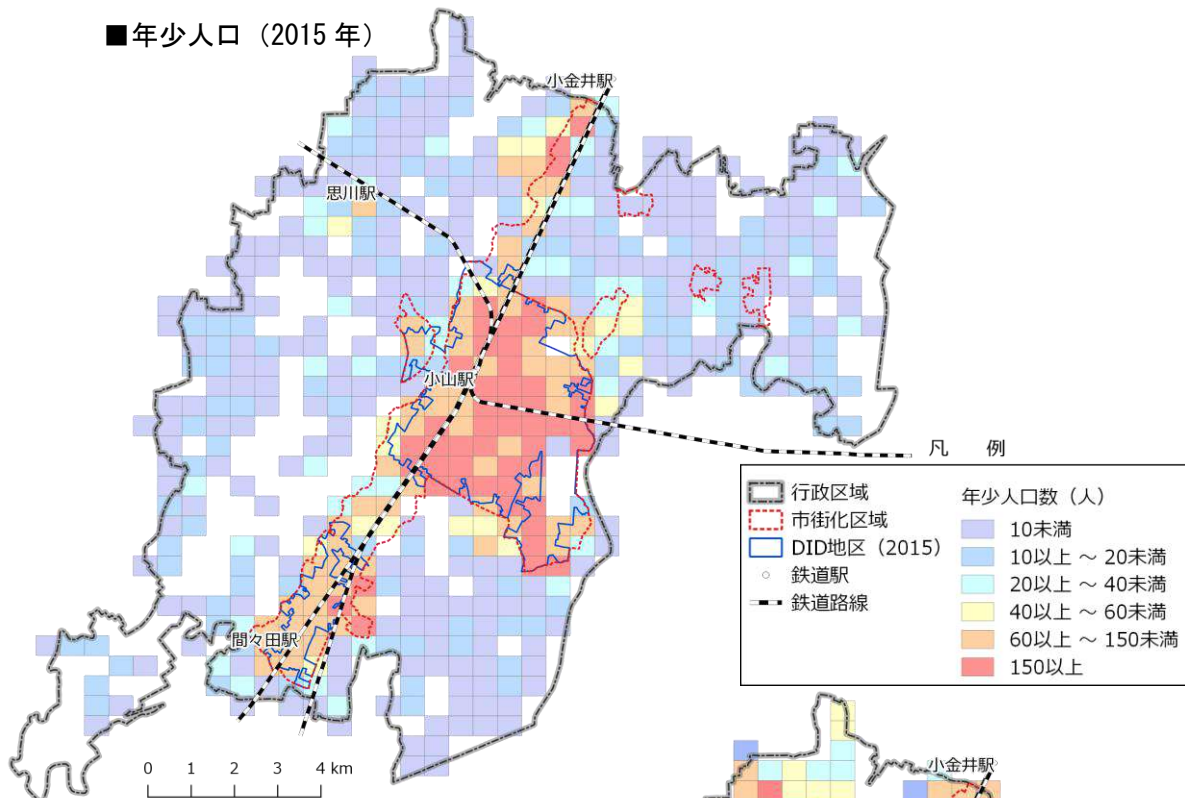


出典：国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

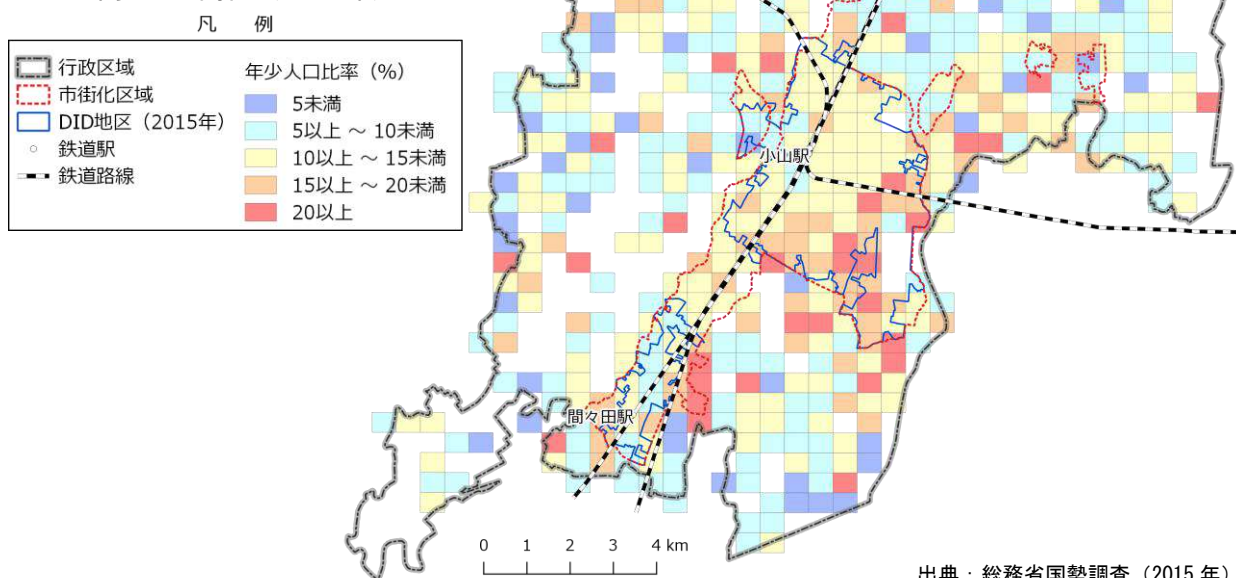
(4) 年少人口・年少人口比率の現況及び将来推計

- ・2015年の年少人口をみると、市街地内を中心に集中しており、特に小山駅東側にメッシュあたり150人以上のエリアが集中しています。・年少人口割合では、市街地内、市街地周辺ともに比率の高いエリアが点在しています。
- ・2040年の将来年少人口では、メッシュあたり150人以上のエリアが小山駅北側や市街化区域南側に集積し、市街化区域縁辺部の年少人口の規模が減少する見込みとなっています。
- ・将来の年少人口割合は市街化区域東側では比較的高いエリアが維持されますが、小山駅周辺では年少人口割合が低いエリアが増加すると見込まれています。

■年少人口（2015年）

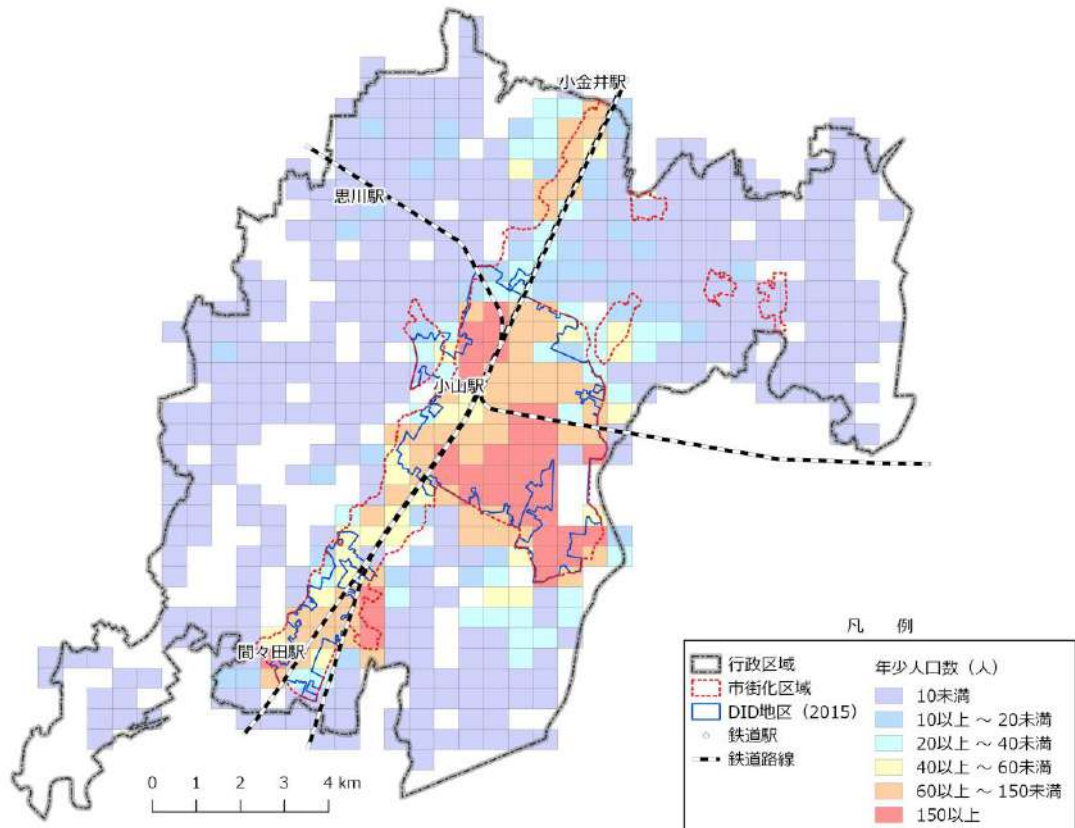


■年少人口割合（2015年）

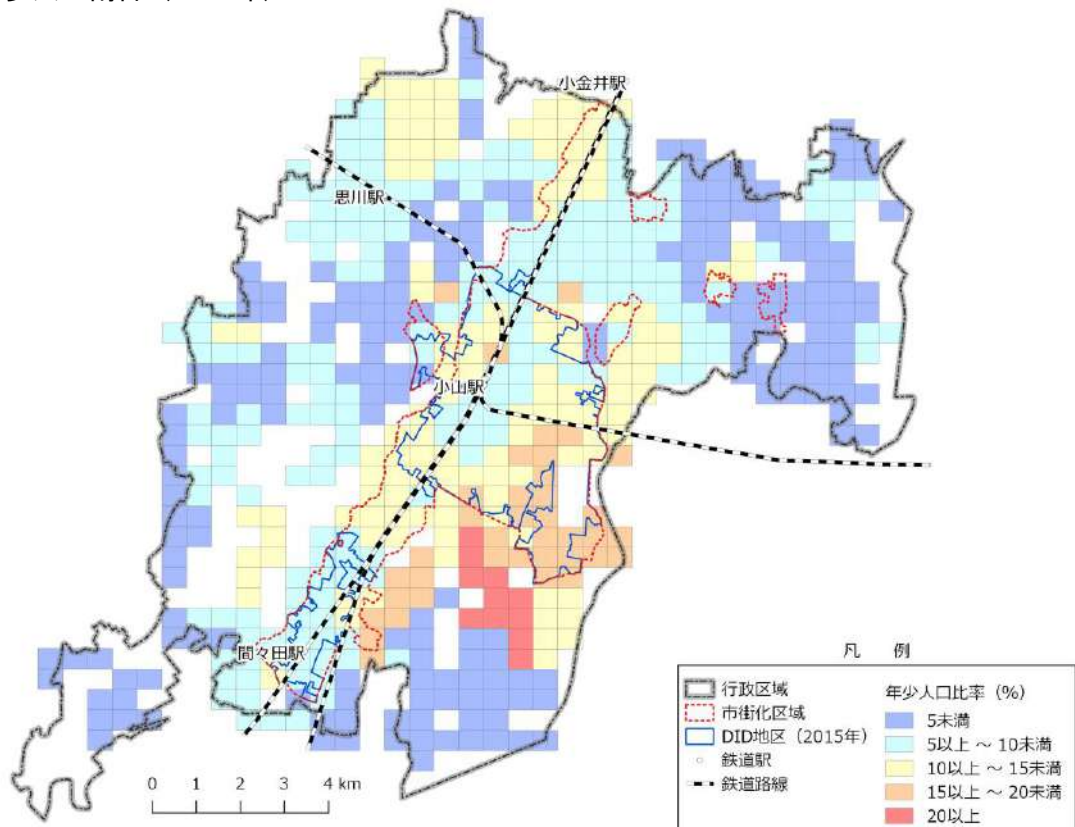


出典：総務省国勢調査（2015年）

■年少人口（2040年）



■年少人口割合（2040年）

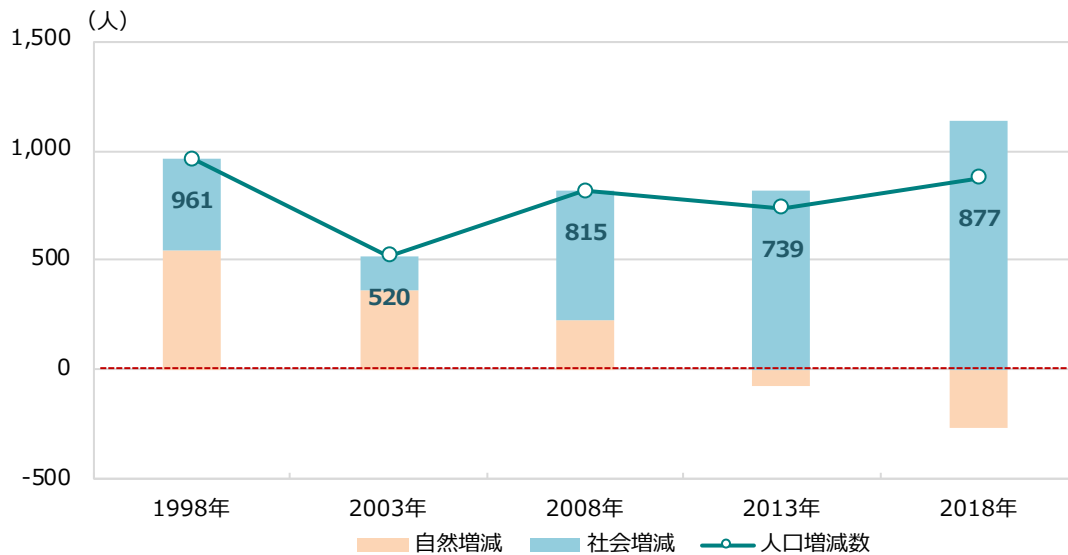


出典：国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

(5) 人口動態の推移

- ・近年では、出生数が緩やかに減少する一方、死亡者数は増加傾向で推移し、2013年には死亡者数が出生数を上回る自然減の状態となっています。
- ・転出入は、多少の増減はありますが、転入者数が転出者数を上回る社会増の状態になっており、本市の人口増は、転入者の増加によるものと推察されます。

■人口動態の推移



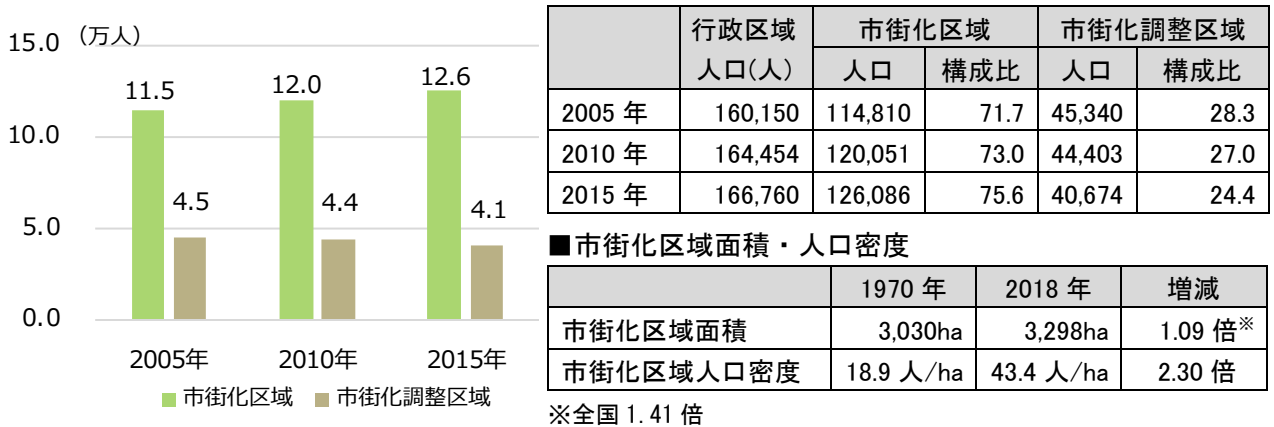
出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

(6) 区域別人口の推移

①市街化区域・市街化調整区域における人口の推移

- ・区域別の人口推移をみると、市街化調整区域の人口は4万人程度で推移している一方、市街化区域人口は増加傾向にあり、本市の人口増加は市街化区域内で生じていることがうかがえます。現在、市街化区域内には本市の人口の約75%が集積しています。
- ・1970年から2018年の市街化区域面積及び人口密度の変化をみると、面積の拡大範囲は少ないのに対し、人口密度は倍増しています。

■市街化区域・市街化調整区域の人口及び構成比の推移

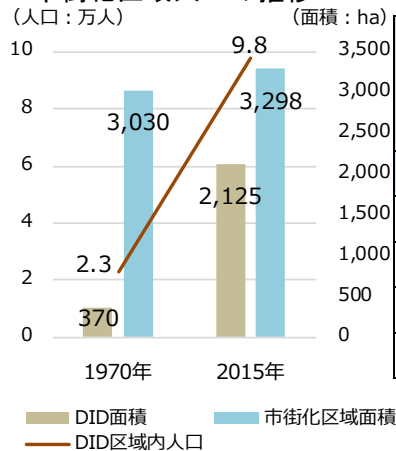


②DID地区の現況と推移

- ・本市のDID面積は1970年から2015年の間で5.7倍に増加していますが、地区内の人口密度は増加傾向にあります。2015年には市域の12.3%がDID地区となっており、この区域内には人口の約57%が居住しています。
- ・過去10年間のDID人口密度の変化率を栃木県内の同規模都市（人口10万人超～40万人未満）と比較すると、人口密度が増加しているのは本市だけであり、人口が増加する中で秩序ある土地利用が図られてきたことが分かります。

■DID地区・

市街化区域人口の推移



■都市別DID人口密度の推移及び変化率

	2005年	2010年	2015年	5年変化率 (2015/2010)	10年変化率 (2015/2005)
	人/ha	人/ha	人/ha	%	%
小山市	43.1	45.1	46.3	102.7	107.4
足利市	37.7	36.3	35.1	96.9	93.2
栃木市	42.4	42.6	41.5	97.5	98.0
佐野市	44.6	43.4	43.3	99.8	97.0
那須塩原市	38.4	37.9	36.9	97.5	96.2

- ・以上のことから、本市では市街化区域内で人口増加が図られ市街地は抑制基調で推移してきたことがうかがえます。

出典：国土数値情報、国土交通省「都市モニタリングシート」、栃木県資料（市町カルテ）

2-3 土地利用

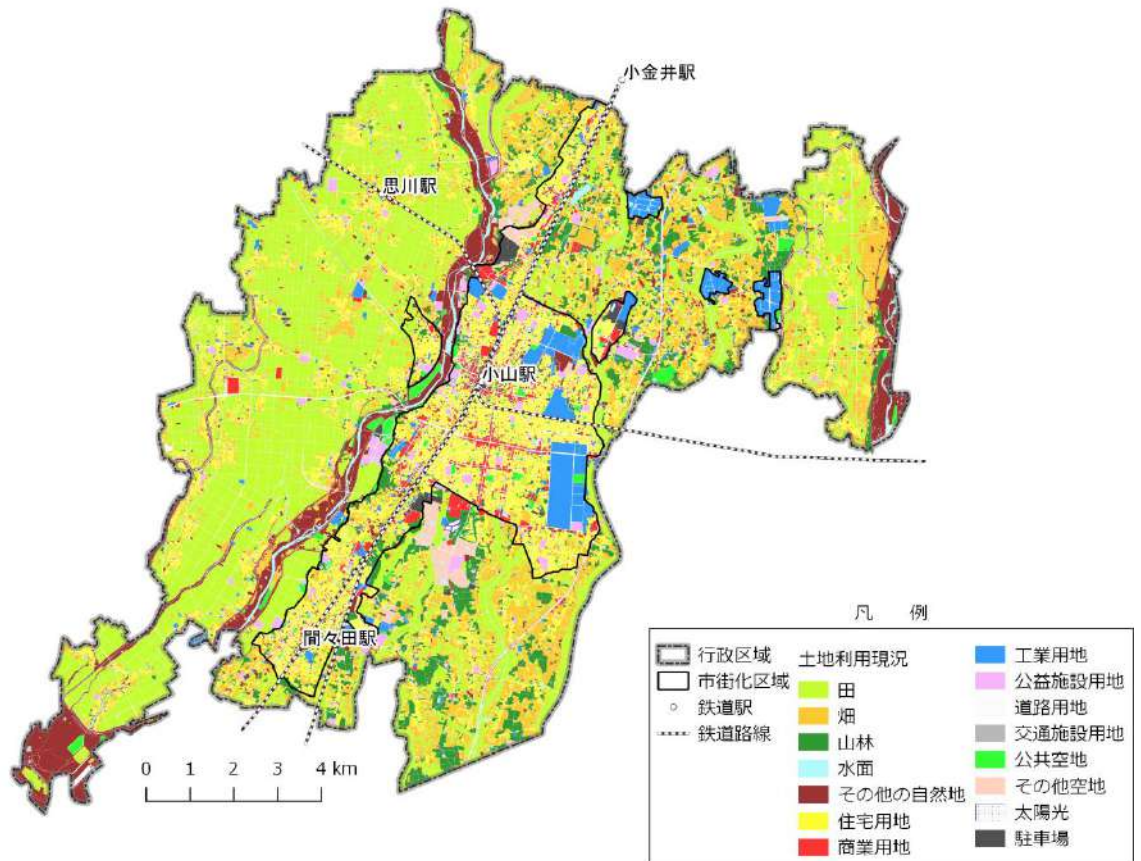
(1) 土地利用現況

- ・自然的土地利用は都市計画区域で66.0%、市街化区域で15.6%となっています。
- ・都市的土地利用は都市計画区域で34.0%、市街化区域で84.4%となっています。
- ・市街化区域内の宅地化率は、住宅用地、商業用地、工業用地あわせて55.2%となっています。

区分	自然的土地利用					自然的 土地利用 計 (ha)
	農地		山林 (ha)	水面 (ha)	その他の 自然地 (ha)	
	田 (ha)	畑 (ha)				
市街化区域	79.2 2.4%	253.1 7.7%	126.1 3.8%	8.9 0.3%	47.0 1.4%	514.3 15.6%
市街化調整区域	5,753.9 41.4%	2,543.6 18.3%	1,029.7 7.4%	268.9 1.9%	1,228.4 8.8%	10,824.4 77.9%
都市計画区域	5,833.1 33.9%	2,796.7 16.3%	1,155.8 6.7%	277.8 1.6%	1,275.4 7.4%	11,338.8 66.0%

区分	都市的土地利用										都市的 土地利用 計 (ha)		
	宅地			公益 用地 (ha)	道路用地 (ha)	交通施設 用地 (ha)	公共空地 (ha)	その他の公 的施設用地 (ha)	その他の空地				
	住宅用地 (ha)	商業用地 (ha)	工業用地 (ha)						その他空地 (ha)	太陽光 (ha)		駐車場 (ha)	(小計) (ha)
市街化区域	1,134.2 34.4%	245.1 7.4%	443.2 13.4%	132.3 4.0%	473.6 14.4%	54.5 1.7%	68.0 2.1%	0.0 0.0%	69.5 2.1%	4.0 0.1%	159.1 4.8%	232.5 7.1%	2,783.5 84.4%
市街化調整区域	1,194.5 8.6%	100.3 0.7%	195.7 1.4%	214.4 1.5%	894.2 6.4%	19.1 0.1%	130.2 0.9%	0.0 0.0%	245.1 1.8%	10.7 0.1%	58.7 0.4%	314.5 2.3%	3,062.9 22.1%
都市計画区域	2,328.7 13.6%	345.4 2.0%	638.9 3.7%	346.7 2.0%	1,367.8 8.0%	73.6 0.4%	198.2 1.2%	0.0 0.0%	314.6 1.8%	14.7 0.1%	217.8 1.3%	547.0 3.2%	5,846.3 34.0%

■土地利用現況



出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）

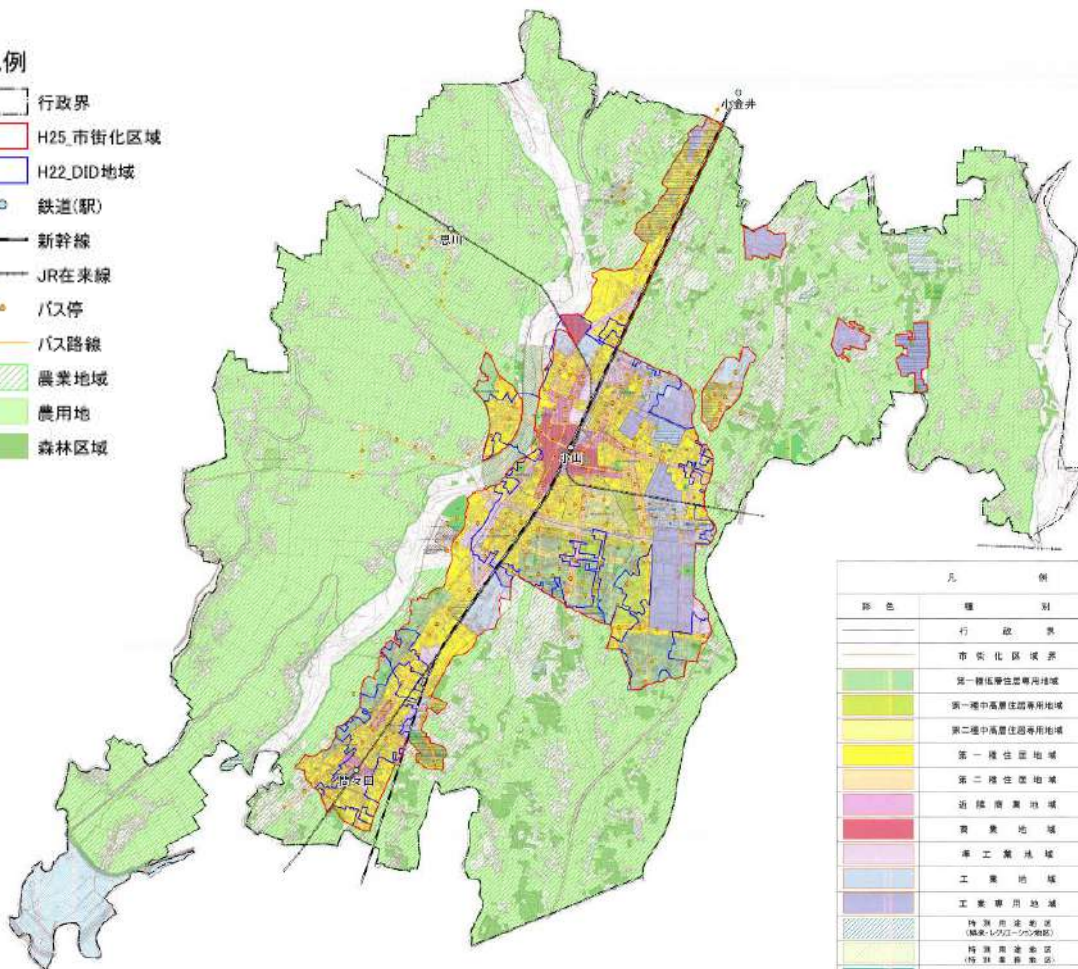
(2) 土地利用関連の法規制状況

- ・本市は、市街化区域及び市街化調整区域を定める区域区分が行われており、市街化区域は鉄道駅を中心とした市域の中央部に指定されています。
- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域が、市域の市街化調整区域に広く指定されています。
- ・また、森林法に基づく森林区域が、市街化調整区域の南部、北東部を中心に指定されています。

■法規制状況

凡例

- 行政界
- H25市街化区域
- H22DID地域
- 鉄道(駅)
- 新幹線
- JR在来線
- バス停
- バス路線
- 農業地域
- 農用地
- 森林区域



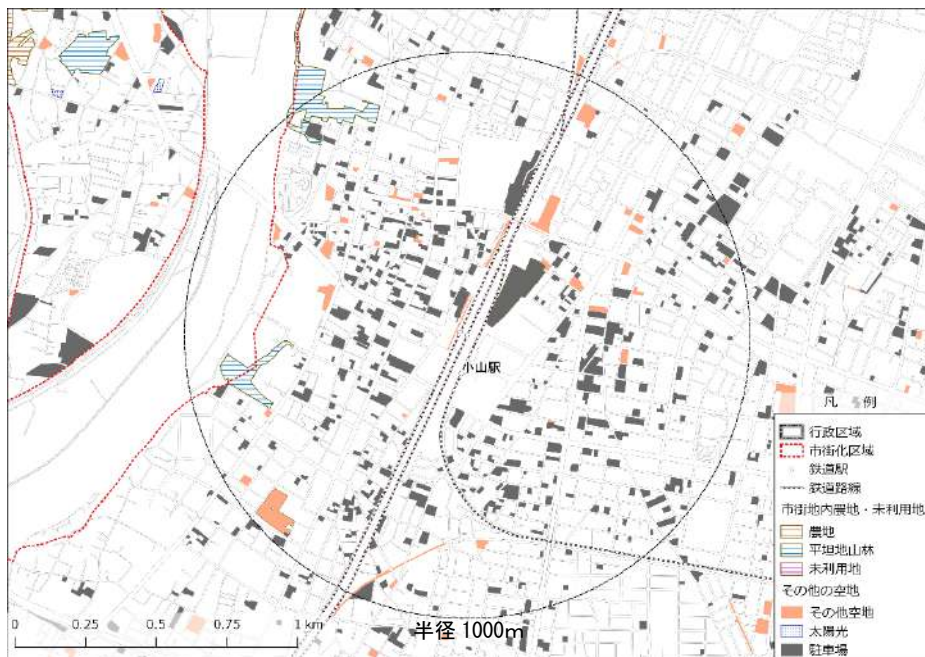
凡 例		
図 色	種 別	記 号
	行政界	
	市街化区域界	
	第一種住居地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	近隣商業地域	
	農用地	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
	特別用途地域 (商業・住居)	
	特別用途地域 (特種第一種住居)	
	高度利用地域	
	準防火地域	
	供給調整施設	
	道路及び通路	
	都市基盤施設	
	公園	
	緑地	
	河川	
	土地開発調整事業	
	市街地再開発事業	
	地区計画	

出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）、国土数値情報

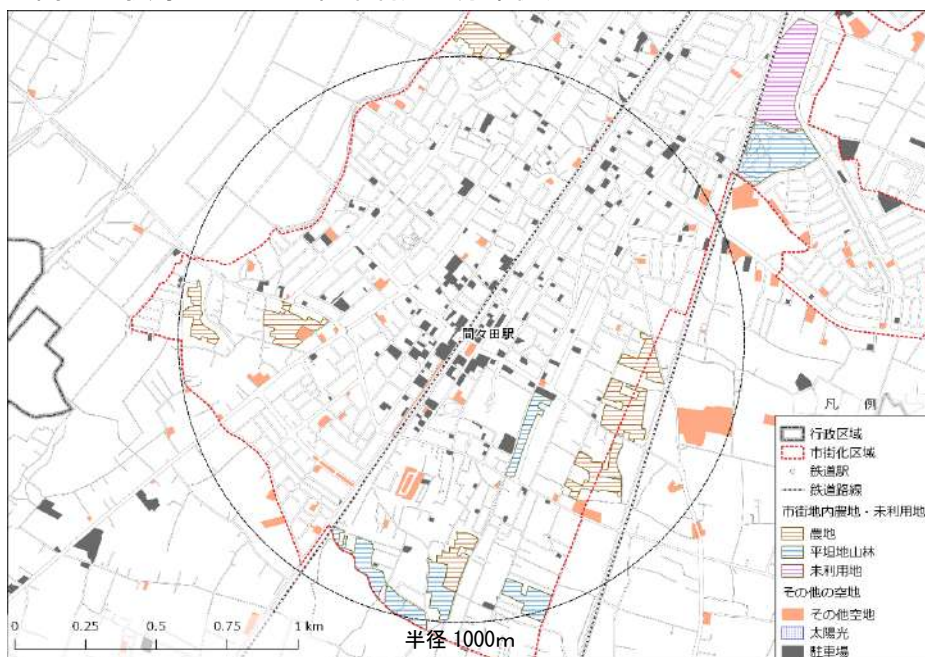
(3) 低未利用地（空地）

- ・2016年時点において、市街地内には約112.5haの未利用地が分布しており、2006年から2016年にかけて約1.8倍に増加しています。
- ・市街化区域内の鉄道駅周辺では、その他の空地に分類される建物を伴わない低未利用地が散在しています。特に小山駅東口には現在駐車場として利用されている大規模な未利用地があり、駅前にふさわしい土地の有効活用が求められます。

■小山駅周辺における低未利用地分布状況



■間々田駅周辺における低未利用地分布状況



※市街地内未利用地：都市計画基礎調査の土地利用分類「その他の自然地」のうち利用可能な土地及び「その他の空地」のうち『ゴルフ場』を除く土地

出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）

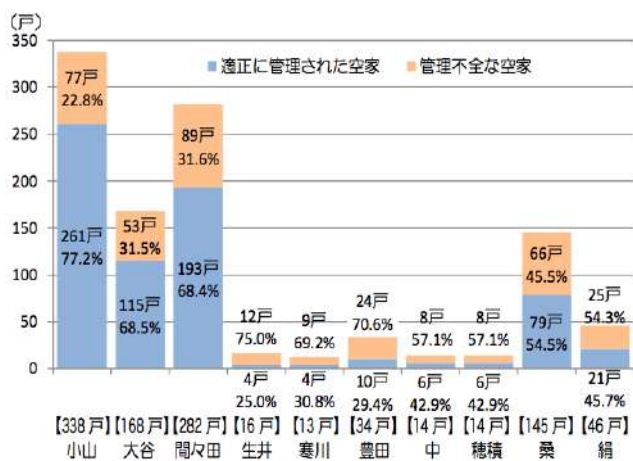
(4) 空き家の状況

- ・本市の空き家数は増加傾向にあり、これに伴い住宅などが密集したまちなかにおける空洞化が懸念されます。
- ・空き家数は、人口の多い小山駅周辺地区や間々田駅周辺地区に集中しており、管理不全な空き家は生井・豊田などで多くなっています。

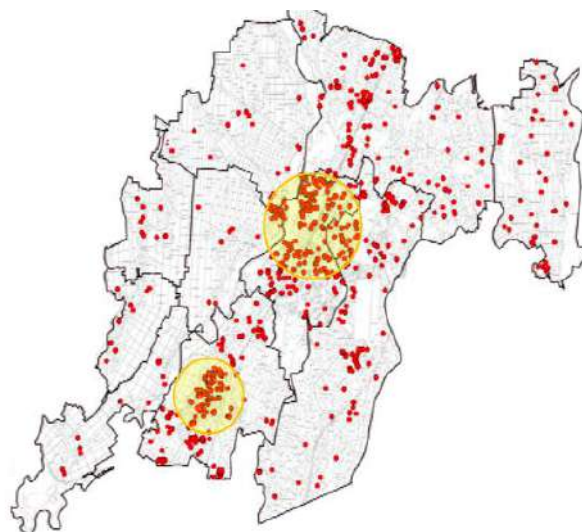
■地区別空き家数・空き家率

地区	世帯数 [世帯]	建物数 [戸] (a)	空家数 [戸] (b)	空家率 (c) = (b) / (a)
小山	24,731	18,769	338	1.8%
大谷	17,659	17,500	168	1.0%
間々田	10,687	13,306	282	2.1%
生井	632	1,802	16	0.9%
寒川	485	1,369	13	0.9%
豊田	2,428	5,545	34	0.6%
中	808	2,299	14	0.6%
穂積	1,874	3,008	14	0.5%
桑	7,487	11,210	145	1.3%
絹	1,494	4,150	46	1.1%
合計	68,285	78,958	1,070	1.4%

■地区別空き家等の戸数



■空き家分布状況



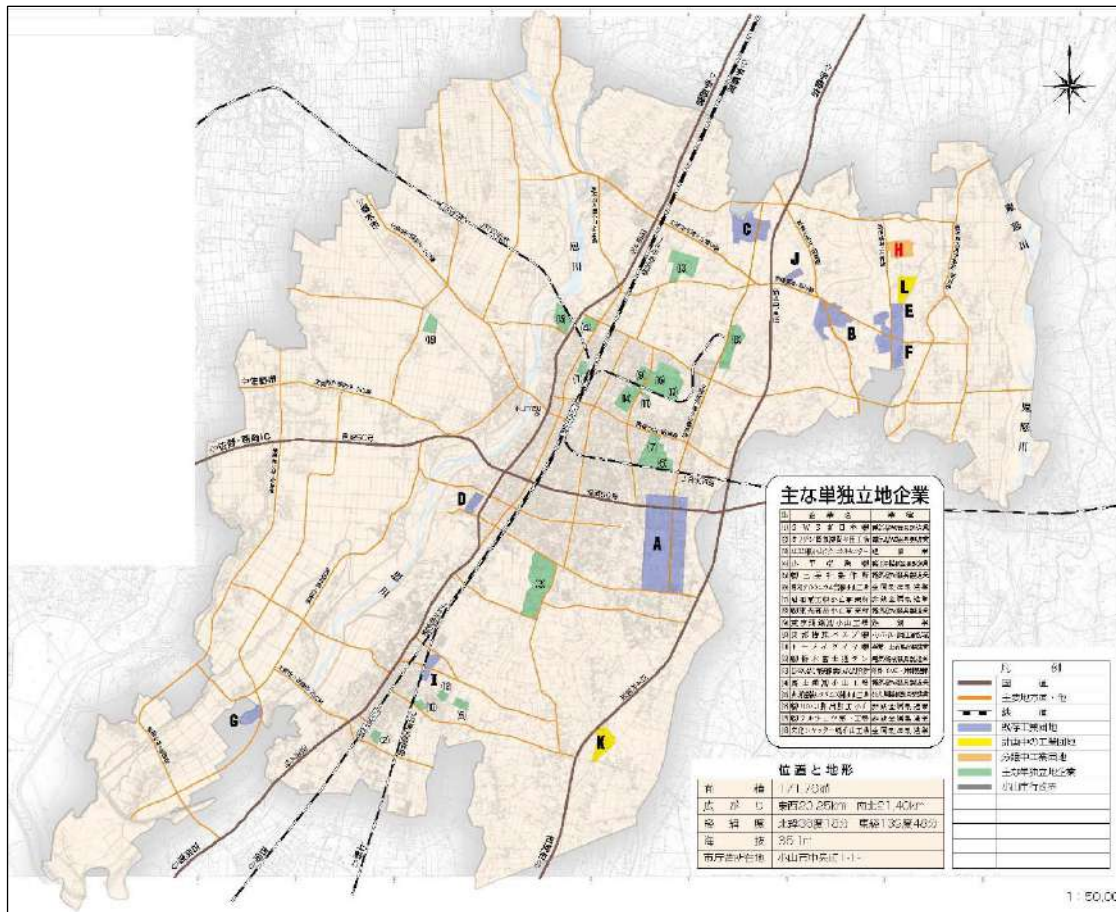
※空き店舗を含む

出典：小山市空家等実態調査（2016年）、小山市空家等対策計画（2018年）

(5) 工業団地の状況

- ・小山市内には、10箇所以上の工業団地が整備されています。
- ・また、今後新たな工業団地として小山東部第二工業団地及びテクノパーク小山南部の造成が予定されており、今後流入が見込まれる従業員の受け皿となる住宅地の創出が必要となっていきます。

■工業団地位置図



■工業団地一覧

	工業団地名
A	小山第一工業団地
B	小山第二工業団地
C	小山第三・小山流通工業団地
D	小山外城工業団地
E	小山市梁工業団地
F	小山東部産業団地
G	小山南工業団地
H	小山東工業団地
I	グリーンタウン小山南
J	小山第四工業団地

■新規工業団地位置図



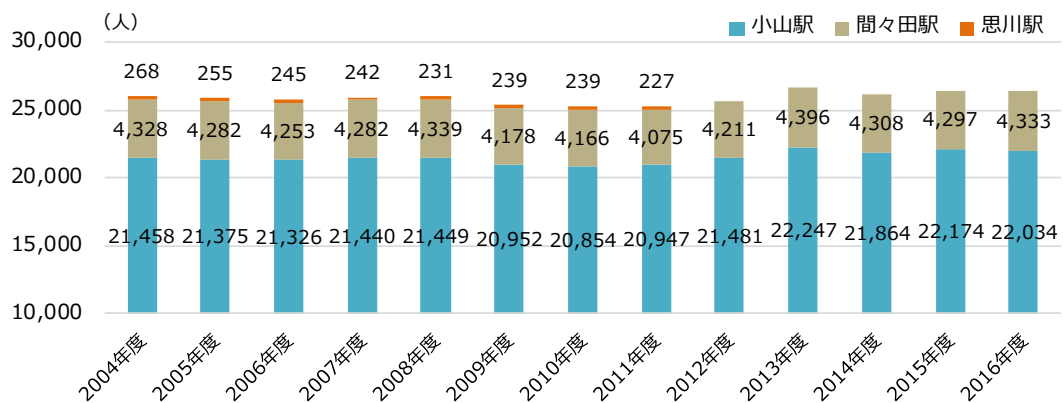
出典：小山市の工業団地と主な立地企業一覧、小山市 HP 新規工業団地開発について

2-4 公共交通の現状と動向

(1) 鉄道の運行状況

- ・ 駅別乗降客数の状況は小山駅及び間々田駅の乗車人員はほぼ横ばいの状況にあります。
- ・ 東北新幹線小山駅における乗車人員は5,080人/日であり、そのうち定期利用割合は半数以上を占めています。東北新幹線駅の中では、他に50%を超える駅はなく、東京駅まで約40分といった良好なアクセス性、利便性を背景として、通勤・通学の利用割合が多いことが推察されます。
- ・ 小山駅におけるピーク時の1時間あたりの上りの運行本数は、東北新幹線が6本、東北本線が11本、水戸線が3本、両毛線が2本となっています。

■ 鉄道の利用状況（1日平均の乗車人員）



※ 栃木県統計年鑑では2012年度以降駅員無配置駅を統計に含めていないため、思川駅の2012年度以降はデータなし
出典：JR 東日本 HP「1日平均乗車人員」、栃木県統計年鑑

■ 東北新幹線駅別1日平均乗車人員（2017年度）

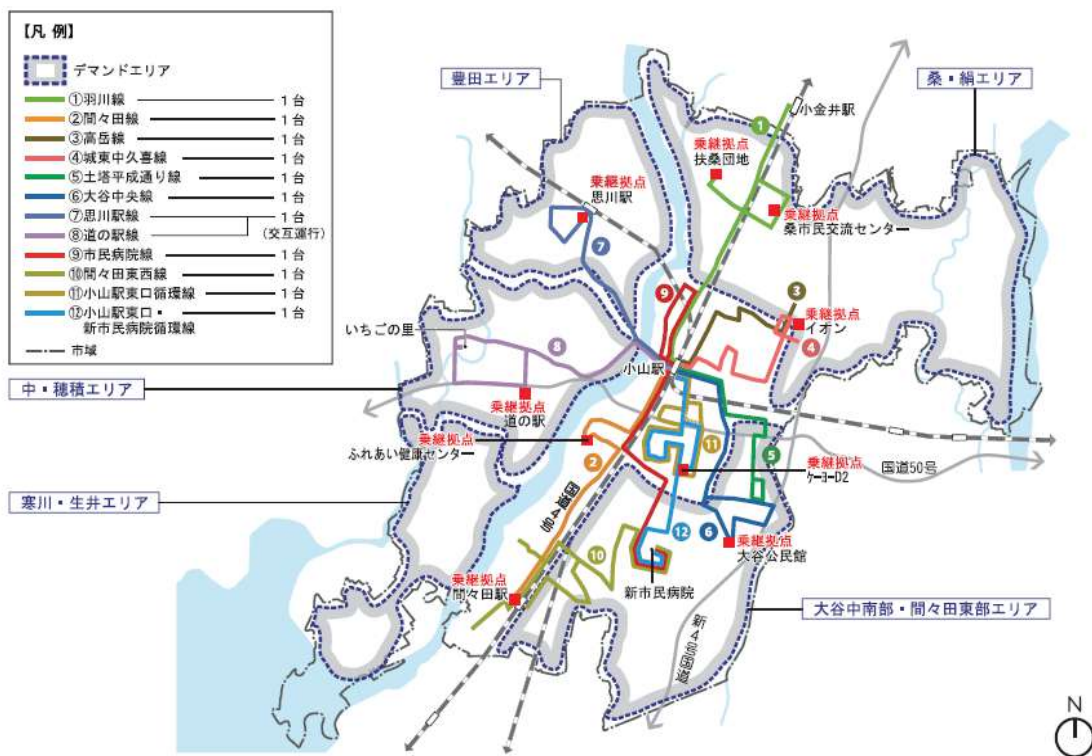
東北新幹線 駅名	1日平均			定期割合
	定期外	定期	合計	
東京	68,980	9,637	78,618	12.3%
上野	10,052	1,888	11,941	15.8%
大宮	23,758	6,363	30,122	21.1%
小山	2,419	2,661	5,080	52.4%
宇都宮	8,339	5,117	13,456	38.0%
那須塩原	2,315	1,059	3,375	31.4%
新白河	1,695	422	2,118	19.9%
郡山	7,054	2,229	9,283	24.0%
福島	4,842	2,896	7,739	37.4%
白石蔵王	612	256	869	29.5%
仙台	23,031	4,308	27,339	15.8%
古川	1,523	1,345	2,869	46.9%
くりこま高原	569	507	1,077	47.1%
一ノ関	1,595	628	2,224	28.2%
水沢江刺	713	303	1,017	29.8%
北上	1,036	368	1,404	26.2%
新花巻	849	110	960	11.5%
盛岡	6,182	1,544	7,726	20.0%
いわて沼宮内	75	7	83	8.4%
二戸	455	318	774	41.1%
八戸	3,085	392	3,478	11.3%
七戸十和田	668	106	774	13.7%
新青森	3,769	353	4,122	8.6%

出典：JR 東日本新幹線駅別乗車人員（2017年度）

(2) コミュニティバスの利用状況

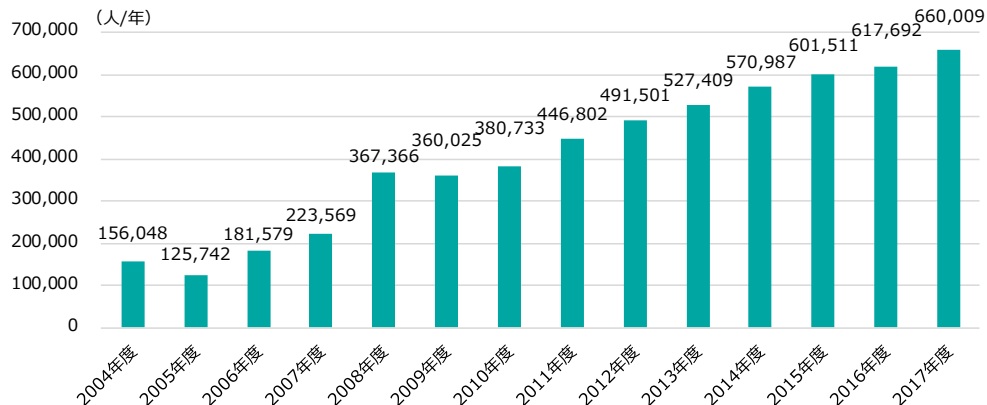
- ・交通空白地域解消を目的に2002年から運行を開始し、その後市内全域へ路線網を拡大しましたが、2010・2011年度にコミュニティバスの大幅な再編を行い、ほぼ現在の運行体系になっています。
- ・コミュニティバス等の利用者数は各路線全体的に年々増加傾向にあります。
- ・現在、市内の路線バスは、コミュニティバス「おーバス」が12路線で運行しており、最も多い路線で、1日あたり片道18本運行しています。
- ・また、郊外部では5つのエリアを設定し、事前予約制で自宅からエリア内の主要施設・乗継拠点・バス停までの区域内を走るデマンドバスが運行されており、公共交通サービス圏域は、公共交通サービスのカバー人口の総人口に対する割合が95.5%（平成30年4月1日時点）と市内全域をほぼカバーしております。

■全体路線図（2018年4月1日現在）



出典：小山市資料

■コミュニティバスの利用状況

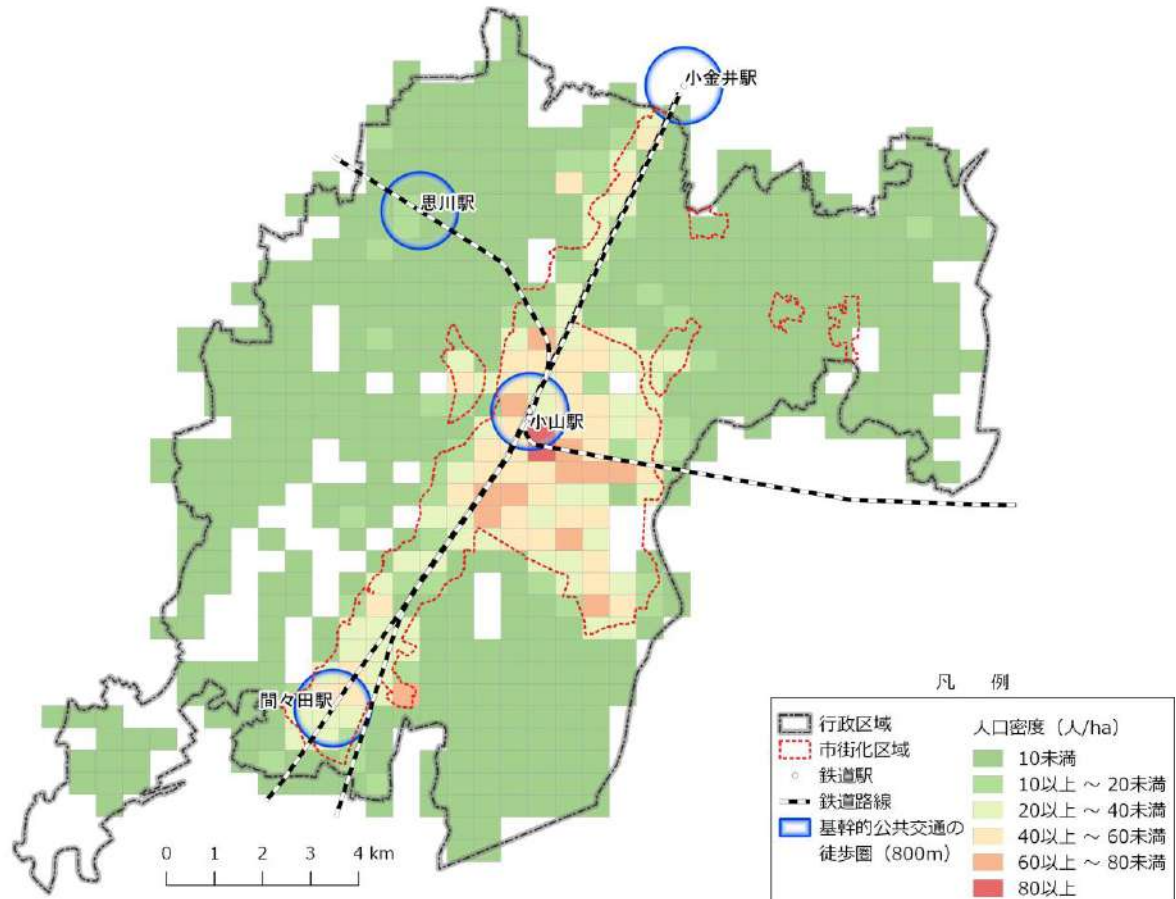


出典：小山市資料

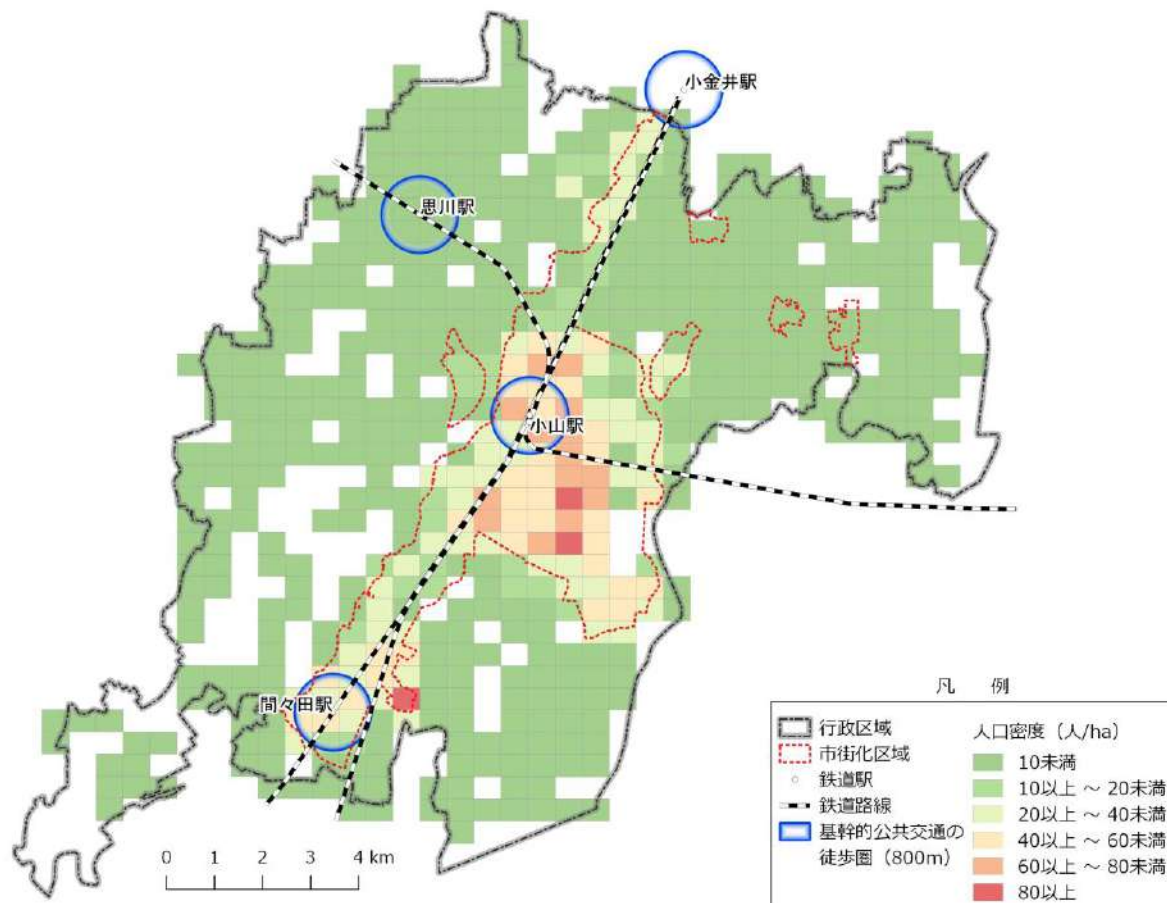
(3) 基幹的公共交通利用圏の状況

- ・基幹的公共交通[※]である鉄道駅から半径 800m[※]を徒歩圏として設定した場合、2015 年の基幹公共交通の徒歩圏人口カバー率は 11.6%となっています。
- ・2040 年のカバー人口は 17,748 人と減少しますが、カバー率は 11.5%とほぼ横ばいとなる見通しです。

■基幹的公共交通の配置状況及び人口密度（2015 年）



■ 基幹的公共交通の配置状況及び人口密度（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	19,320人	17,748人
カバー率※	11.6%	11.5%

※基幹的公共交通：1日片道当たり30本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上）の鉄道駅及びバス停。

※徒歩圏半径800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径800m（おおむね10分程度で歩ける距離）を採用。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月 国土交通省都市局都市計画課）

また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分と規定されている。

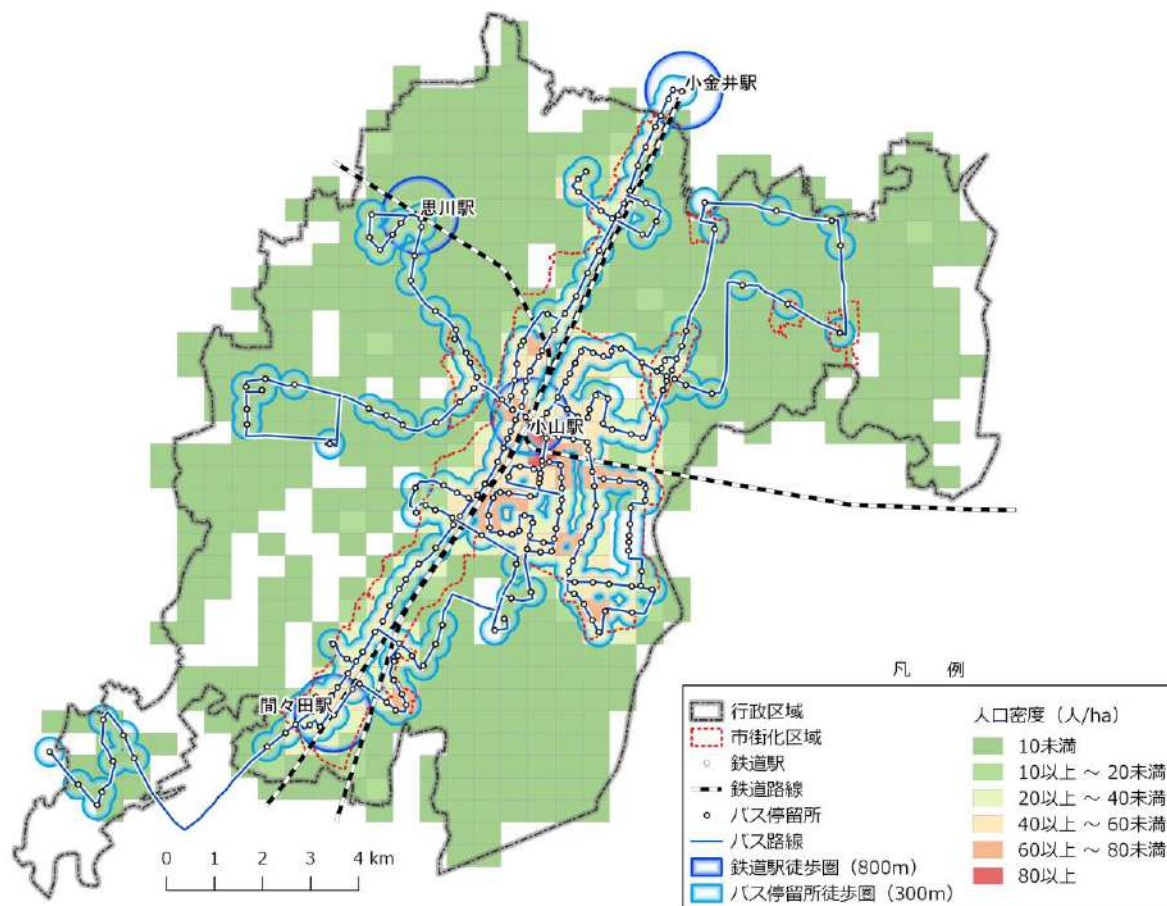
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：国土数値情報、国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

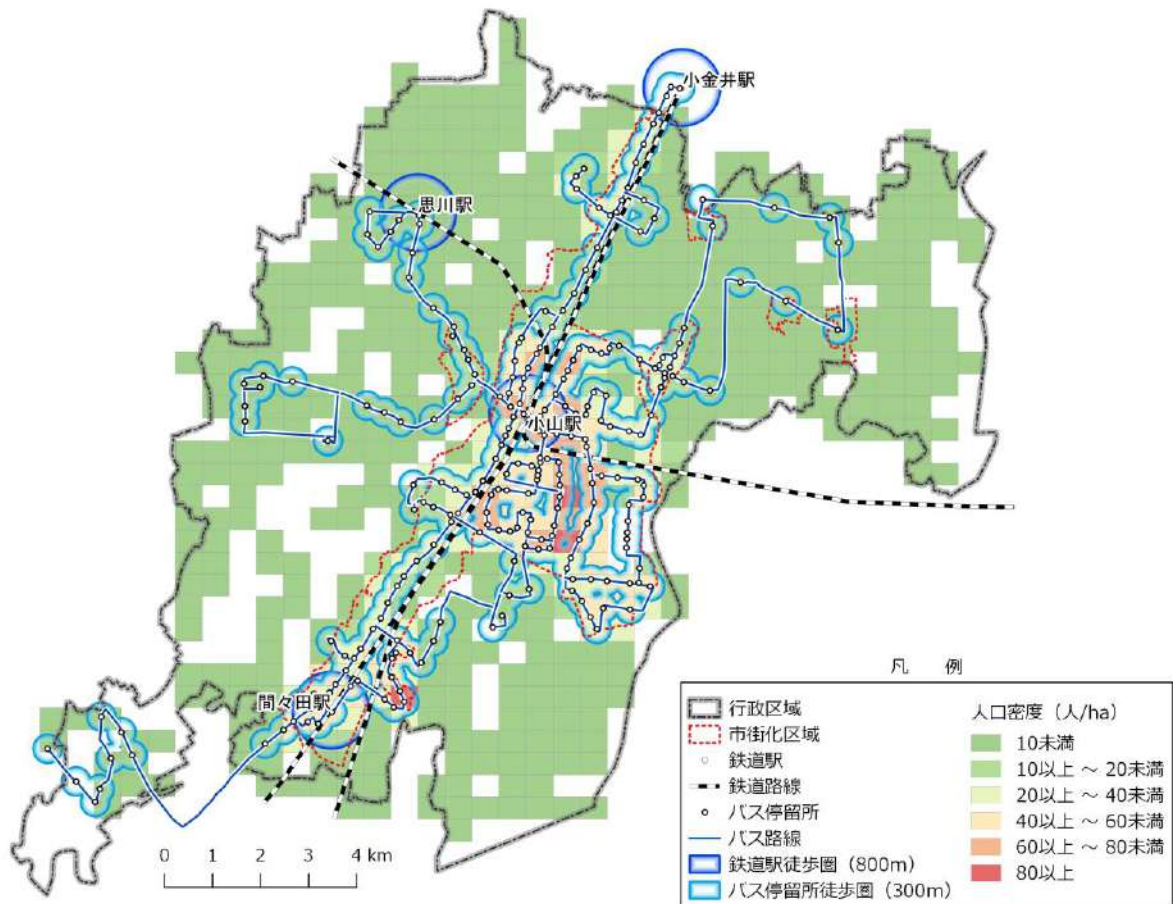
(4) 公共交通利用圏の状況

- ・ 基幹公共交通の徒歩圏にバス停の半径 300m^{*}を徒歩圏として加えて設定した場合、2015 年の公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は 66.6%となっています。
- ・ 2040 年の人口推計では市中心部における人口密度が上がるため、徒歩圏人口カバー率は 72.3%となる見通しです。
- ・ 利用圏域からはずれている郊外については、デマンドバスの運行により、交通手段が補完されています。
- ・ 2015 年におけるデマンドバスも含めた全公共交通の人口カバー率は 95.4%と非常に高くなっている一方、鉄道駅を除き運行本数が 30 本以上/日の基幹的公共交通に該当する路線はありません。

■公共交通の配置状況及び人口密度（2015 年）



■公共交通の配置状況及び人口密度（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	112,176人	112,767人
カバー率※	67.3%	72.8%

※徒歩圏半径 300m：徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月国土交通省都市局都市計画課）に基づき設定。

一般的な人が自宅からバス停まで抵抗感なく歩ける距離は、歩行速度 80m/min で 300m とされている。（「バスサービスハンドブック」（2006年11月 土木学会土木計画学研究委員会））

※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：小山市オープンデータ「おーばす時刻表」（2018年）、小山市資料、国土数値情報、国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

(5) 通勤・通学における交通手段分担率

- ・小山市の通勤・通学時の利用交通手段別の分担率は以下のとおりであり、自家用車の利用が66.3%（全国：47.5%）と半数以上を占める一方、鉄道及びバスの公共交通利用をあわせて16.9%となっています。

■図 交通手段分担率

交通手段	鉄道	バス	勤め先・ 学校のバス	自家用車	オートバイ	自転車	徒歩	その他
分担率	15.1%	1.8%	1.4%	66.3%	1.9%	16.4%	4.6%	3.4%

※複数回答であるので割合を足し上げたものとは必ずしも一致しない

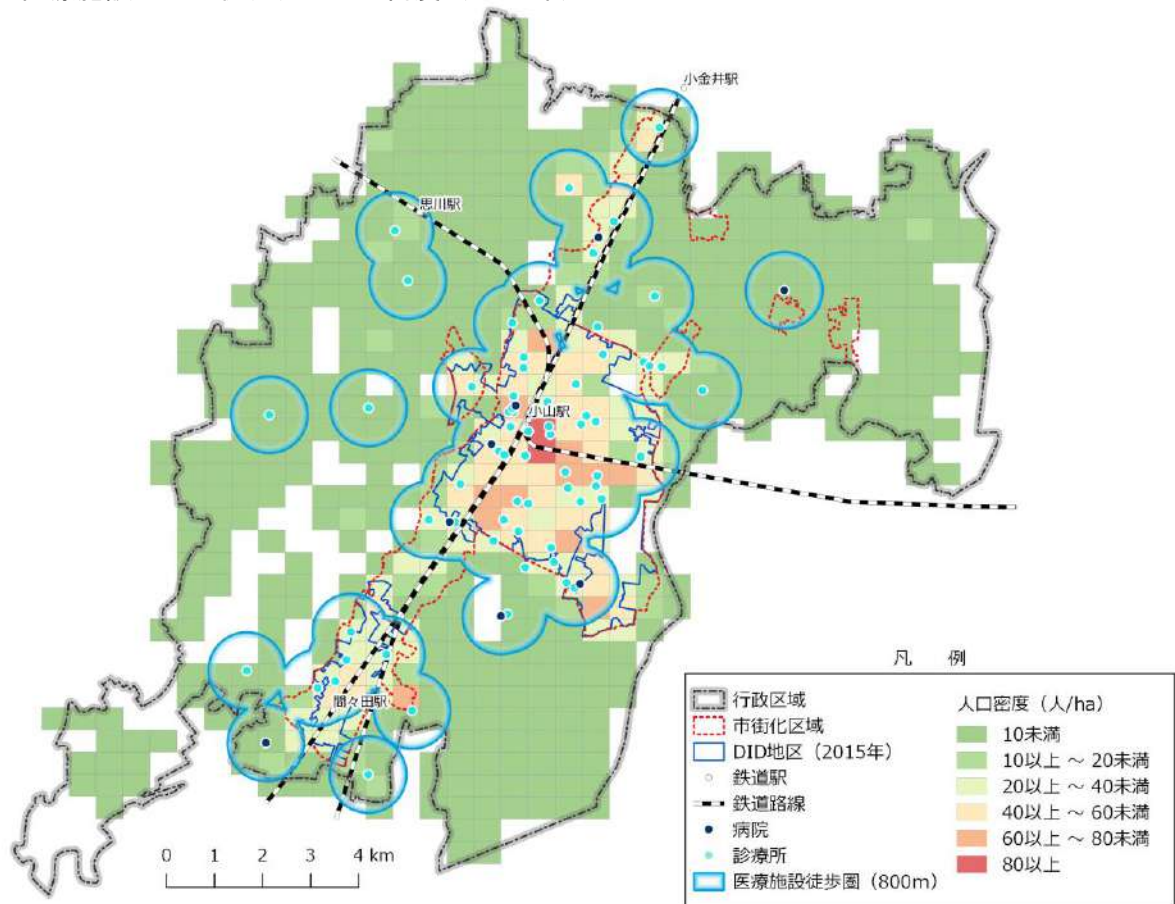
出典：国勢調査（2010年）

2-5 都市機能の現状

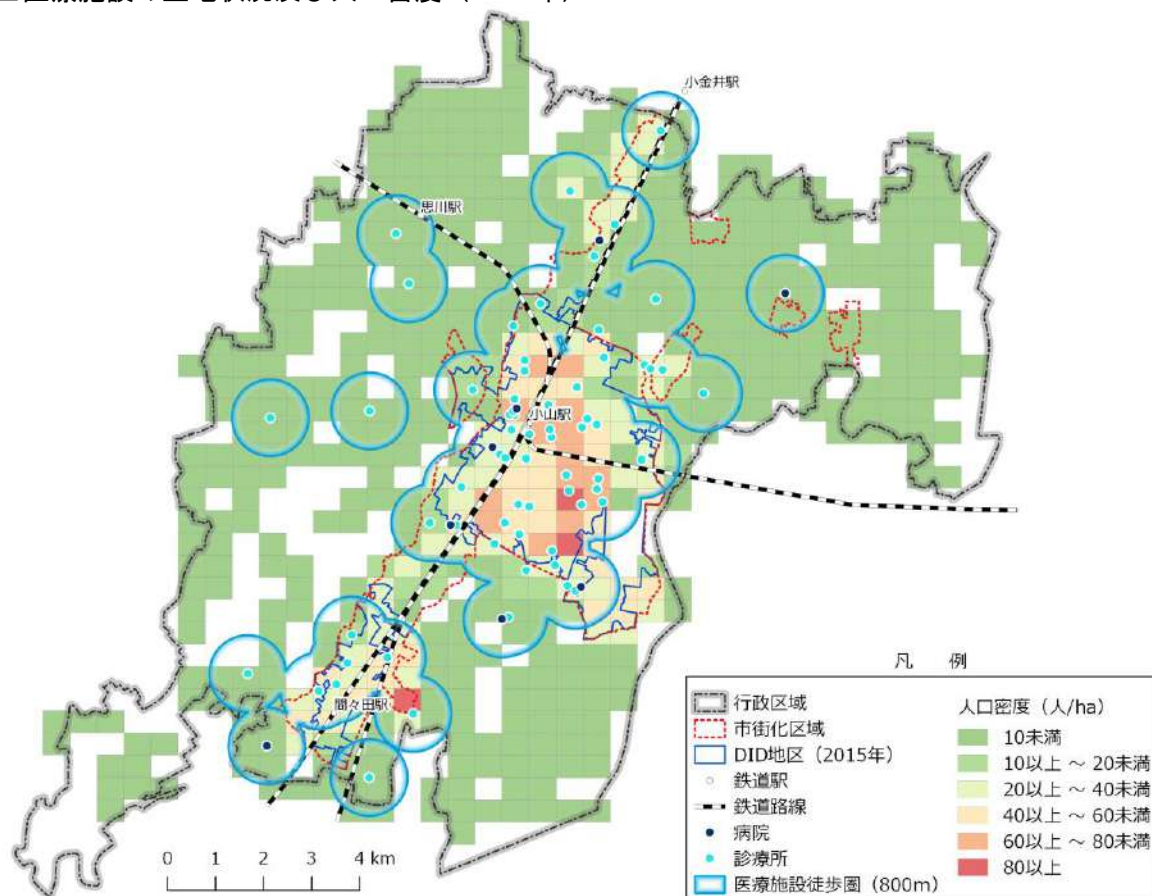
(1) 医療施設

- ・医療施設から 800m*圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、市街化区域のほぼ全域をカバーしており、算出したカバー人口は 2015 年で 127,927 人、カバー率は 76.7%となっています。
- ・2040 年ではカバー率は 81.5%と増加しますが、カバー人口は 126,362 人と若干減少する見通しとなっています。

■医療施設の立地状況及び人口密度（2015年）



■医療施設の立地状況及び人口密度（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	127,927人	126,362人
カバー率※	76.7%	81.5%

※病院：内科又は外科を有する病床が20床以上の規模を持つ医療施設

※診療所：内科又は外科を有する医療施設

※徒歩圏半径800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径800m（おおむね10分程度で歩ける距離）に基づく。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月 国土交通省都市局都市計画課））また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分と規定されている。

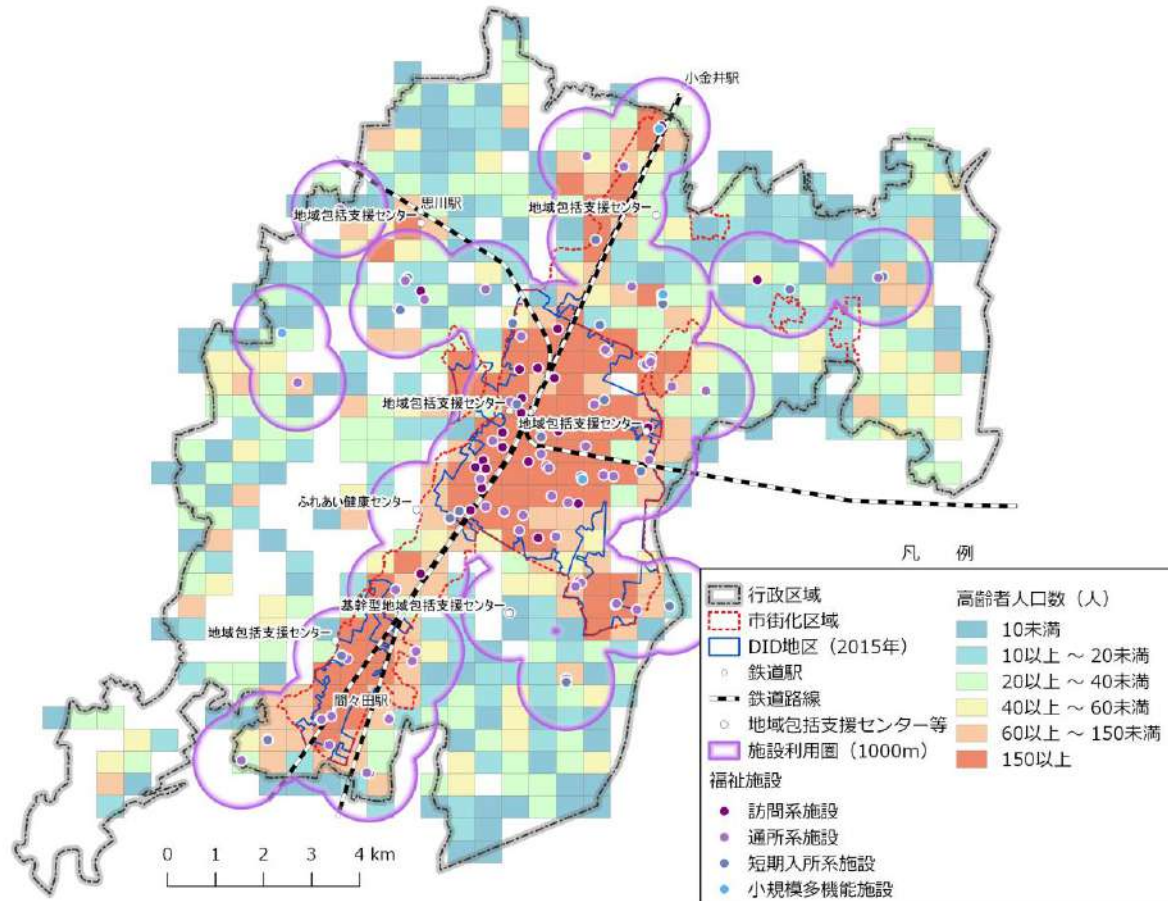
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：とちぎ医療情報ネット（2018年）国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

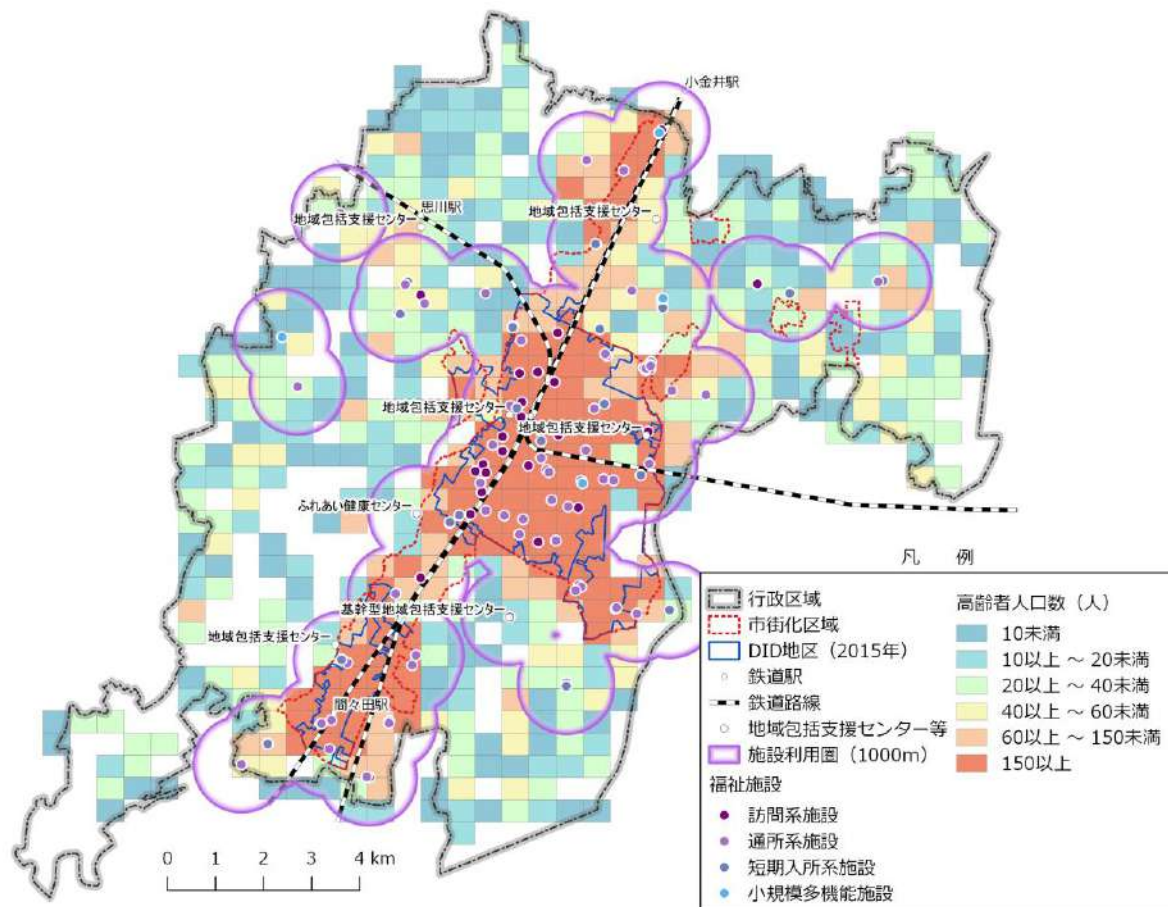
(2) 高齢者福祉施設

- ・ 高齢者福祉施設から 1k m*圏域内を施設利用圏として設定したエリアは、市街化区域をほぼ全域をカバーしており、高齢者人口のうち、2015 年のカバー人口は 30,611 人、カバー率は 82.4% となっています。
- ・ 2040 年のカバー人口は 45,054 人、カバー率は 88.8%と増加する見通しとなっています。

■ 高齢者福祉施設の立地状況及び高齢者人口（2015 年）



■図 高齢者福祉施設の立地状況及び高齢者人口（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	30,611人	45,054人
カバー率※	82.4%	88.8%

※訪問系施設：主に居宅介護支援、訪問介護、訪問リハビリテーションなどのサービスを提供する施設。

※通所系施設：主に通所介護、通所リハビリテーションなどのサービスを提供する施設。

※短期入所系施設：利用者が短期館宿泊し、食事や排せつの介助、リハビリなどのサービスを提供する施設。

※小規模多機能施設：訪問・介護：短期入所のサービスを提供する施設。

※施設利用圏半径1km：「地域包括ケアシステム」（厚生労働省）の日常生活圏域を想定して設定。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月国土交通省都市局都市計画課）

高齢者福祉施設の利用にあたっては、車での送迎を基本としている。

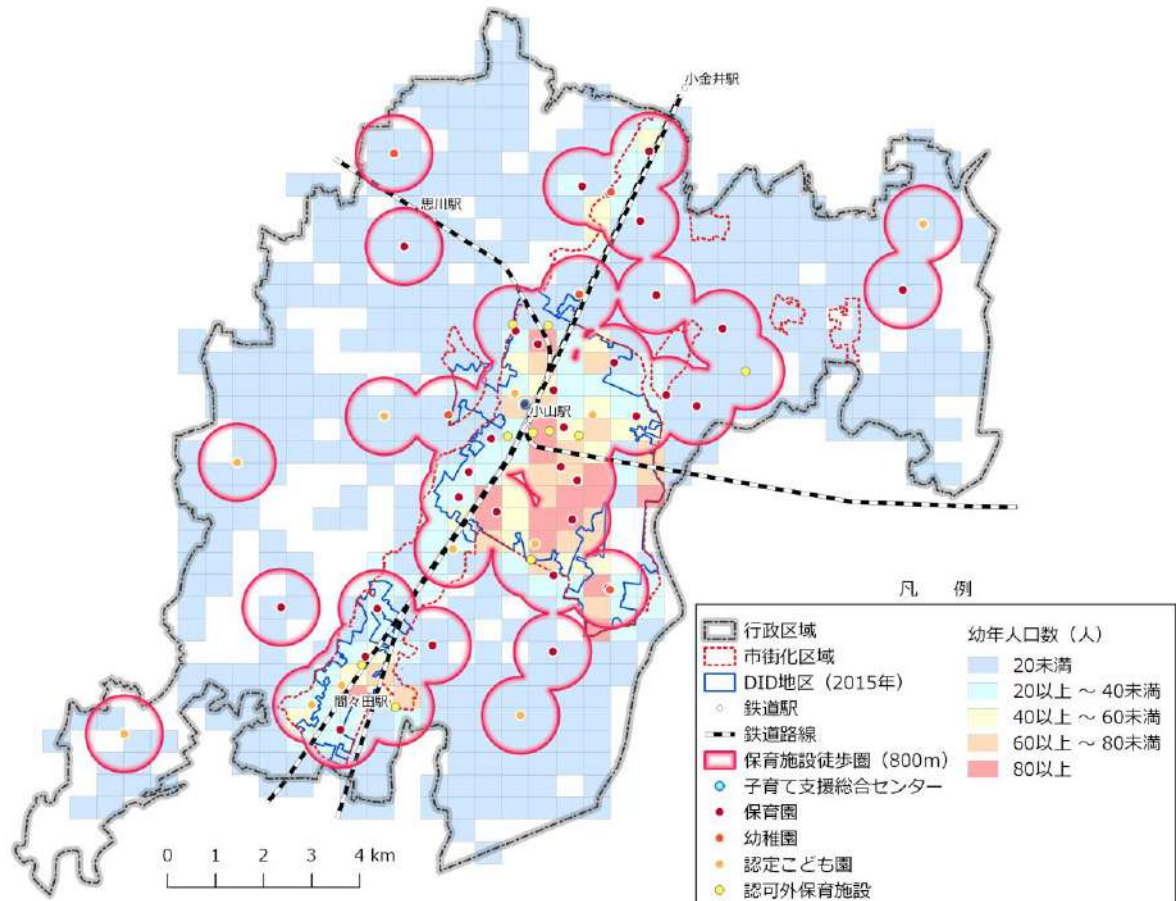
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：2015年度版みんなの安心介護保険サービスガイド 安心 すこやか 支え合い 小山市、
小山市HP「高齢者サポートセンター（小山市地域包括支援センター）」、
国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

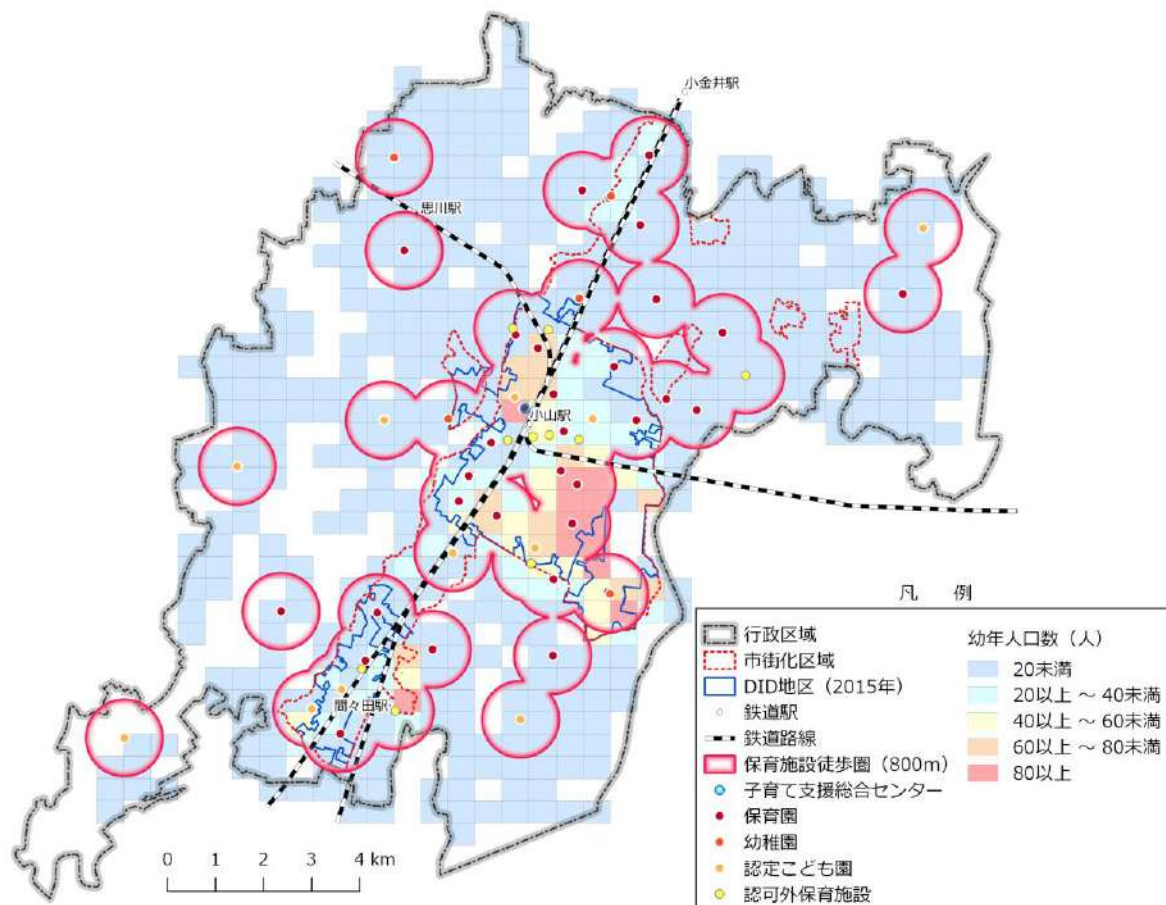
(3) 子育て支援施設

- ・子育て支援施設から 800m*圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、幼年人口の多い地域を概ねカバーしており、2015 年のカバー人口は 5,945 人、カバー率は 83.1%となっています。
- ・2040 年のカバー人口は 5,006 人、カバー率は 86.6%と減少する見通しとなっています。

■子育て支援施設の立地状況及び年少人口（2015 年）



■子育て支援施設の立地状況及び年少人口（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	5,945人	5,006人
カバー率※	83.1%	86.6%

※保育園（保育所）：日々保護者の委託を受けて、保育に欠けるその乳児又は幼児を保育することを目的とする施設。

※幼稚園：3歳以上の幼児を対象として、幼児を保育し、適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とした教育機関。

※認定こども園：教育・保育を一体的に行う施設。

※認可外保育施設：都道府県知事等の認可を受けていないが、保育所と同様の業務を目的とする施設。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月 国土交通省都市局都市計画課））また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1分と規定されている。

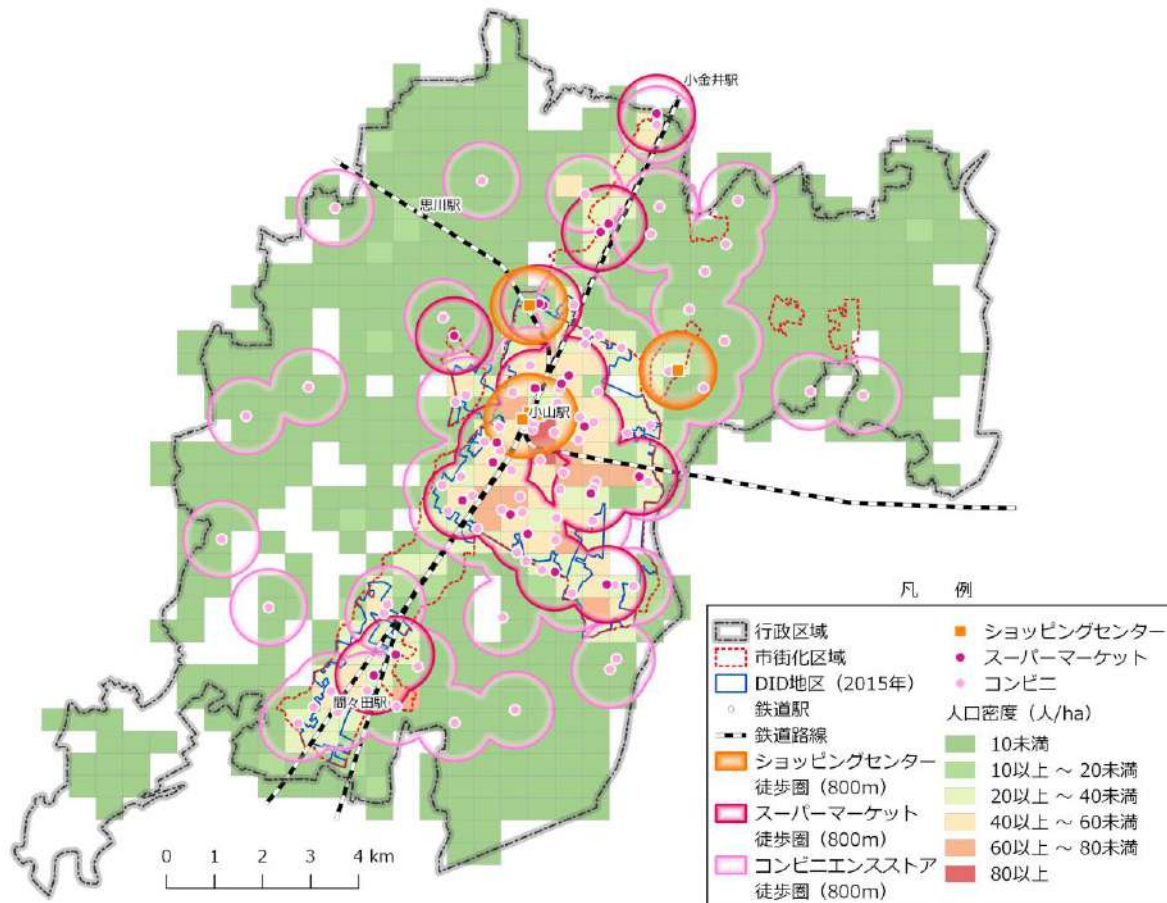
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：2019年度保育園・認定こども園・保育園入園のご案内、一般社団法人 栃木県幼稚園連合会 HP（2018年）、
 小山市移住・定住サイトおや！まあ！おやまライフ、国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

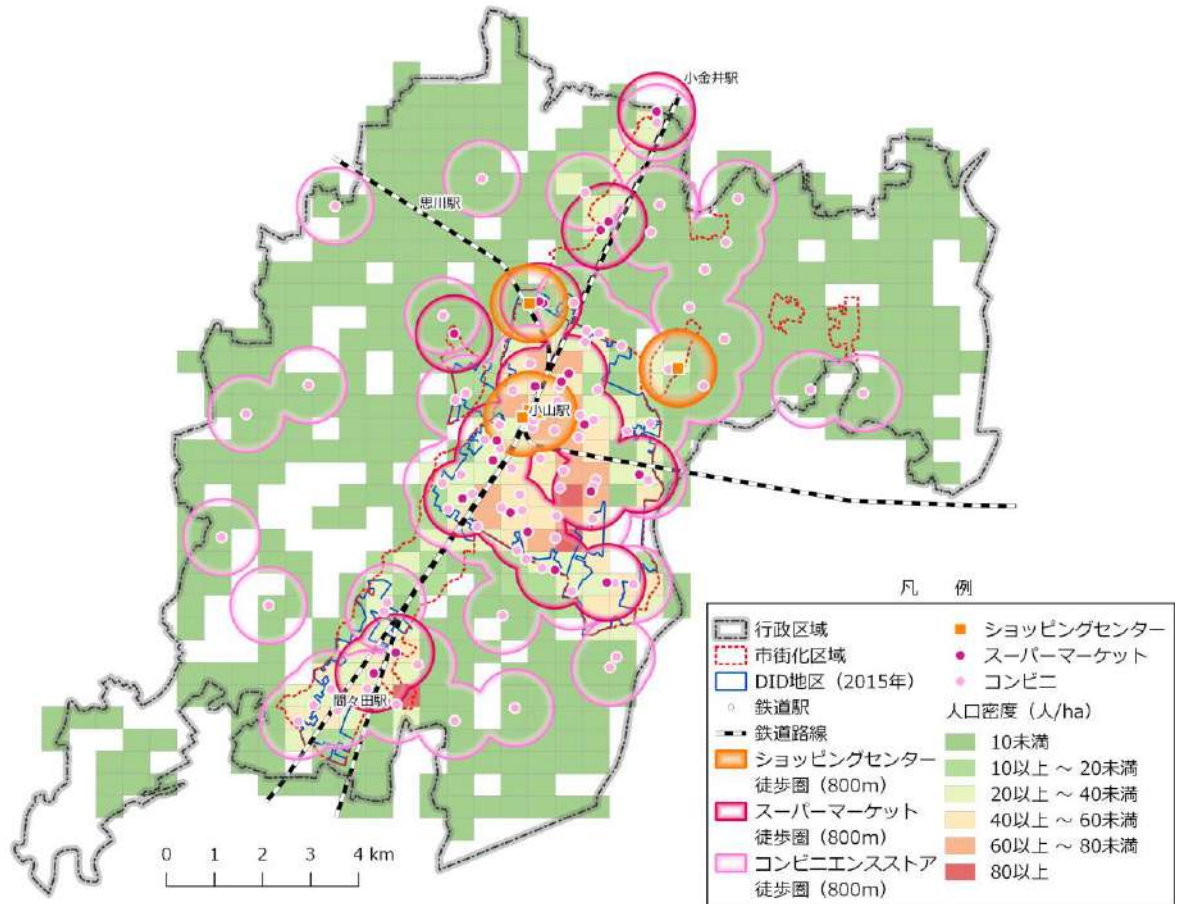
(4) 商業施設

- ・ 商業施設から 800m*圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、人口密度の高い地域を概ねカバーしており、2015 年のカバー人口は、139,626 人カバー率は 83.7%となっています。
- ・ 2040 年のカバー率は 89.8%と増加しますが、圏域内の人口は減少し、139,150 人となる見通しです。

■商業施設の立地状況及び人口密度（2015 年）



■商業施設の立地状況及び人口密度（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	139,626人	139,150人
カバー率※	83.7%	89.8%

※ショッピングセンター：一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるもの。

※スーパーマーケット：主に生鮮食品を販売している店舗。

※コンビニエンスストア：主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月 国土交通省都市局都市計画課））また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1分と規定されている。

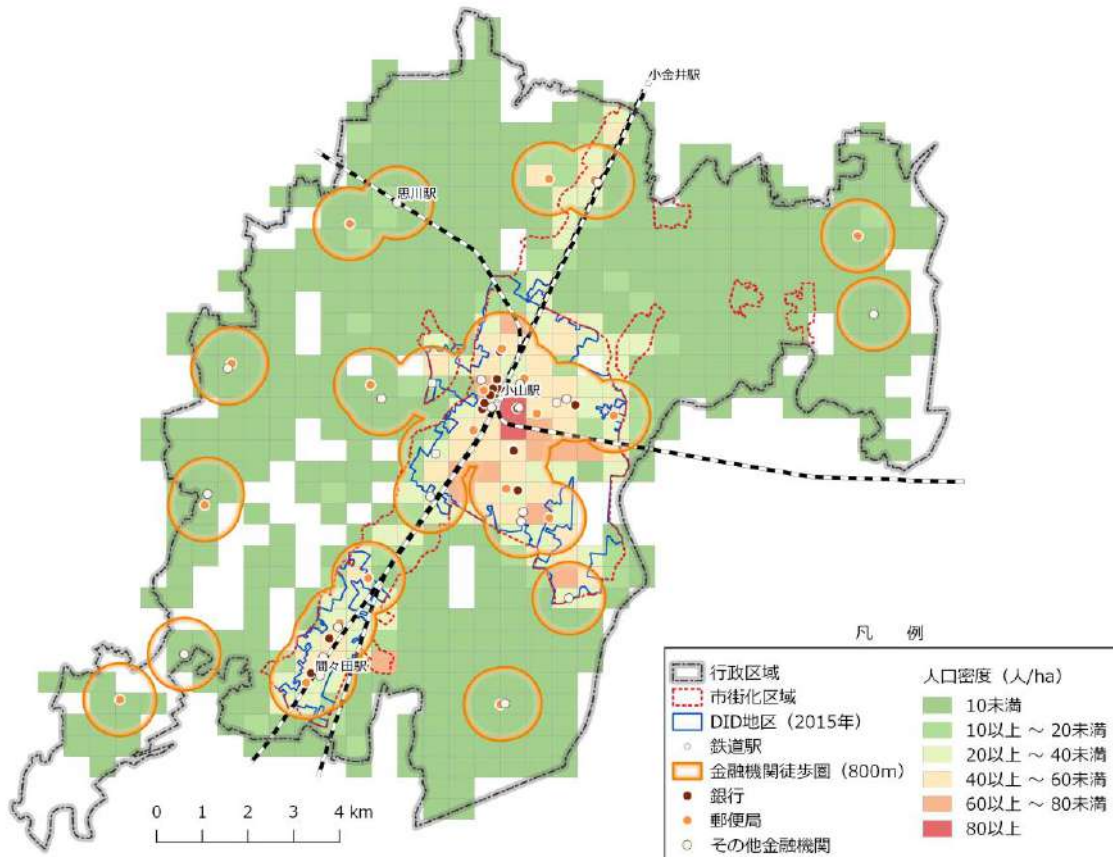
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：全国スーパーマーケットマップ（2018年）、コンビニまっぷ（2018年）
国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

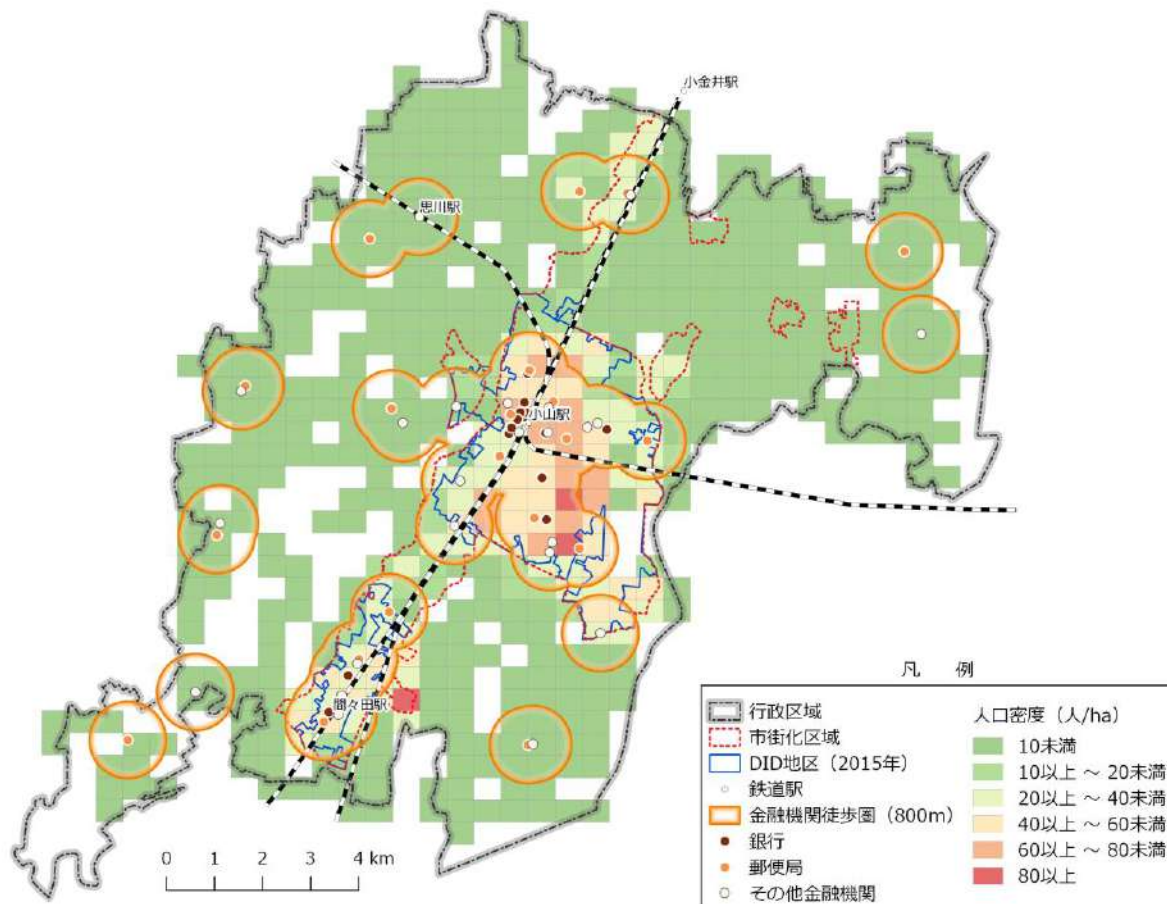
(5) 金融関連施設

- ・金融関連施設から 800m*圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、市街化区域をほぼ全域をカバーしており、2015 年のカバー人口は 109,332 人、カバー率は 65.6%となっています。
- ・2040 年のカバー人口は 104,692 人と減少する一方、カバー率は 67.6%と上昇する見込みです。

■金融関連施設の立地状況及び人口密度（2015 年）



■金融関連施設の立地状況及び人口密度（2040年）



	2015年	2040年
カバー人口	109,332人	104,692人
カバー率※	65.6%	67.6%

※銀行：預金又は定期積金の受け入れ、貸金の貸付、手形の割引、為替の取引などを主たる業務とする金融機関。

※郵便局：日本郵便のうち銀行窓口業務を行う施設。

※その他の金融機関：主に組合員を対象に預金・貸出・為替業務などを行う金融機関。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月 国土交通省都市局都市計画課））また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1分と規定されている。

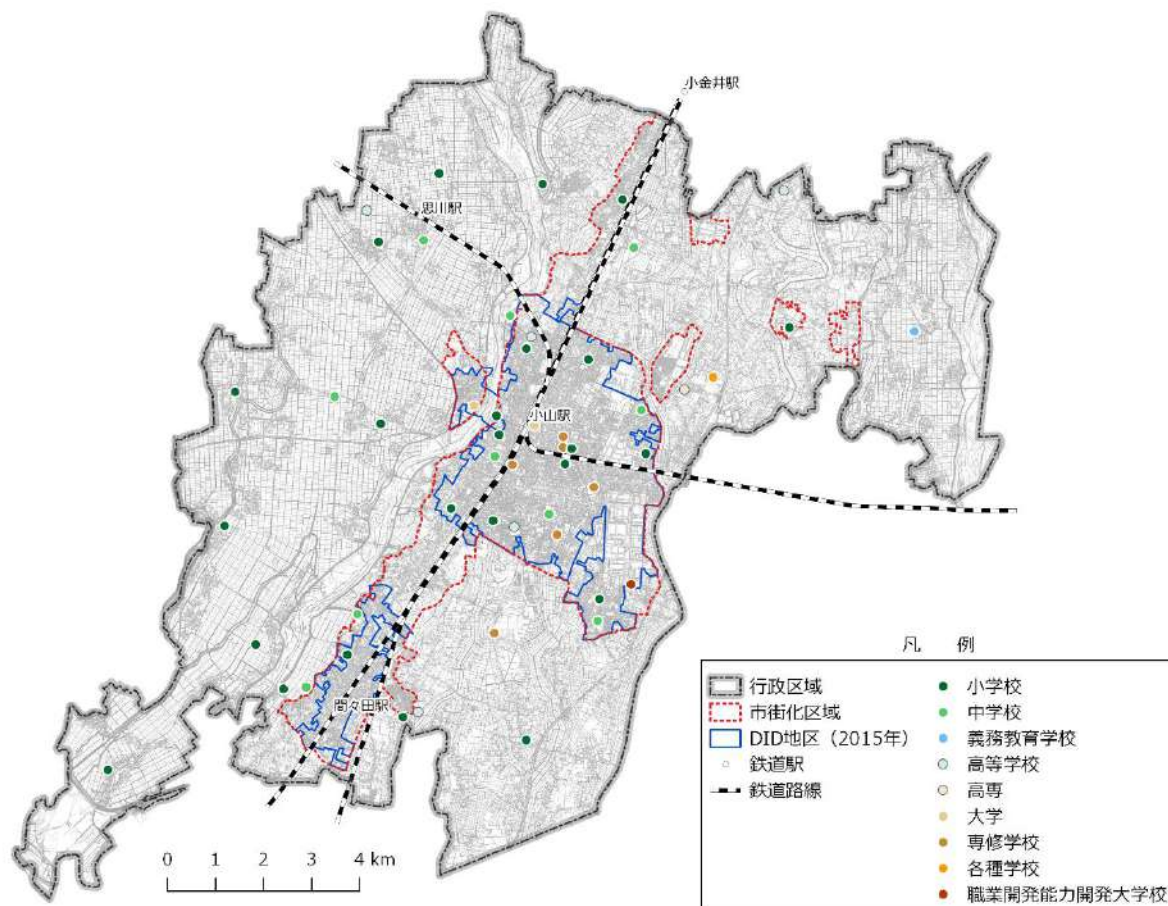
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：金融機関コード 銀行コード検索（2018年）、日本郵政グループ HP、国勢調査（2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018年）

(6) 教育施設

- ・大学や専修学校は小山駅周辺に集中して立地しており、小学校・中学校は、各地域に広く分布しています。
- ・学校は小山市学校適正配置に関する提言書等に基づき、統廃合や学区の再編により適正配置化が進められており、2022年には豊田地区の小中一貫校（小学校）が開校する予定です。

■教育施設の立地状況



※小学校・中学校・義務教育学校・高等学校・高等専門学校（高専）・大学：学校教育法第1条に規定する施設。

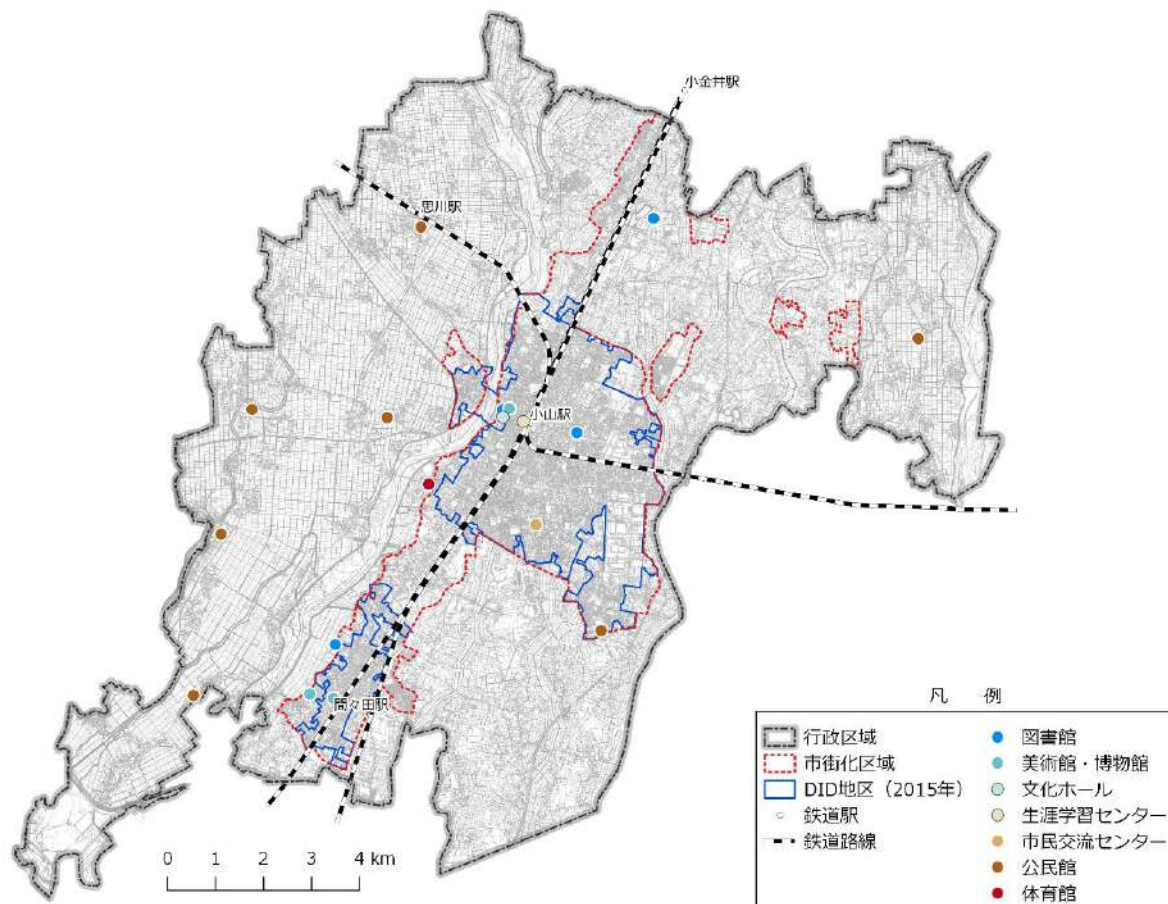
※職業能力開発大学校：日本における職業訓練の中核機関。

出典：小山市 HP 各施設一覧（2017年）、2018年度版小山市統計年報、栃木県私立学校一覧「専修学校」（2018年）、小山市 HP、国勢調査（2015年）

(7) 文化施設

- ・小山駅周辺に図書館や美術館、文化ホール等の施設が立地しています。
- ・公民館は市内に分散して立地しています。

■文化施設の立地状況



出典：小山市 HP 施設情報（2017 年）

※図書館：図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設。

※美術館・博物館：美術品の公開及び保管を行う美術館、歴史、芸術、民族、産業、自然科学等に関する資料の収集、保管、展示などを行う施設。

※文化ホール：文化交流や都市活動・コミュニティ活動のほか、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有する施設。

※生涯学習センター：展示会や発表会、講演会などの催し物が行われる多目的ホール。

※公民館：地域住民のために社会教育を推進する拠点施設。

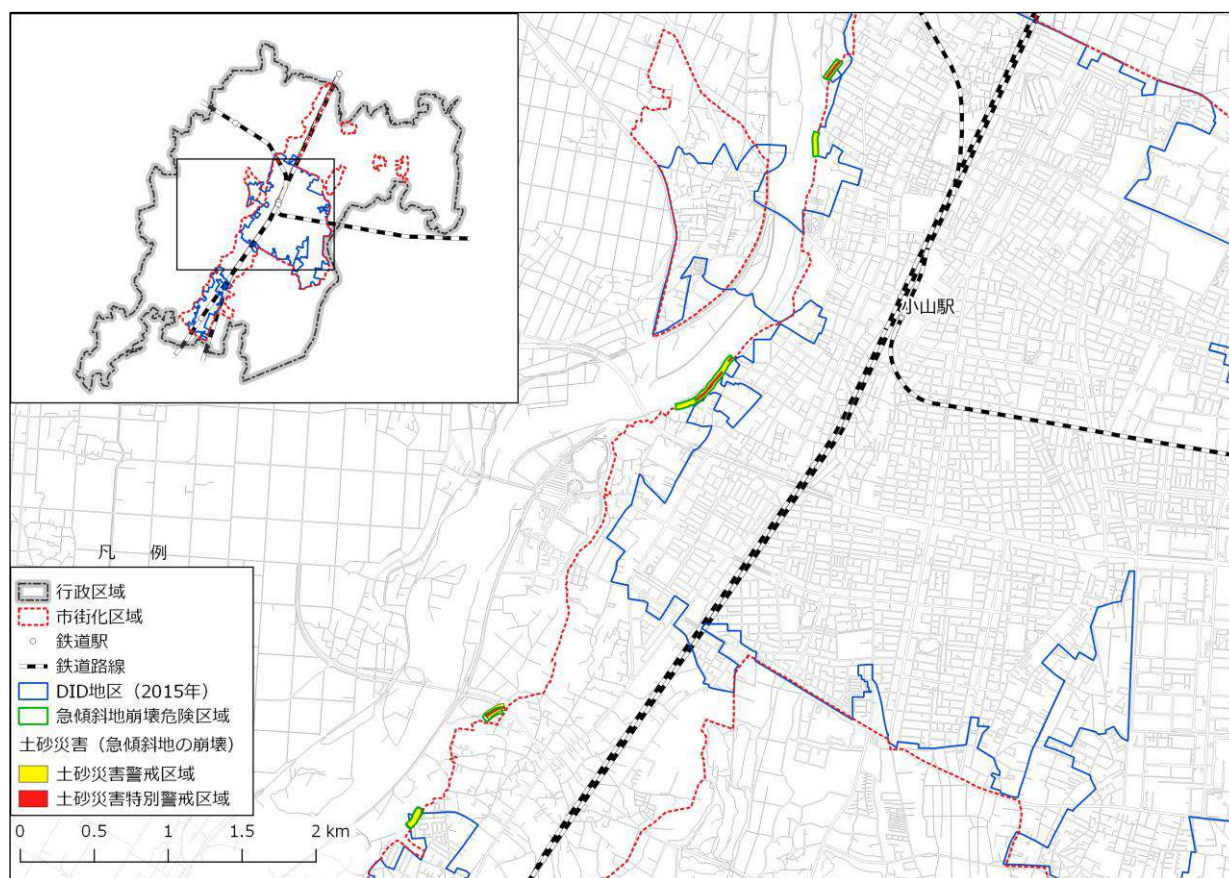
※体育館：屋内での運動競技を行うための施設。

2-6 防災面から見た現状

(1) 土砂災害

- ・土砂災害警戒区域の指定については、思川沿いに土砂災害警戒区域が 9 箇所、土砂災害特別警戒区域が 6 箇所、急傾斜地崩壊危険区域が 7 箇所指定されており、一部、市街化区域内にもみられます。

■土砂災害危険区域

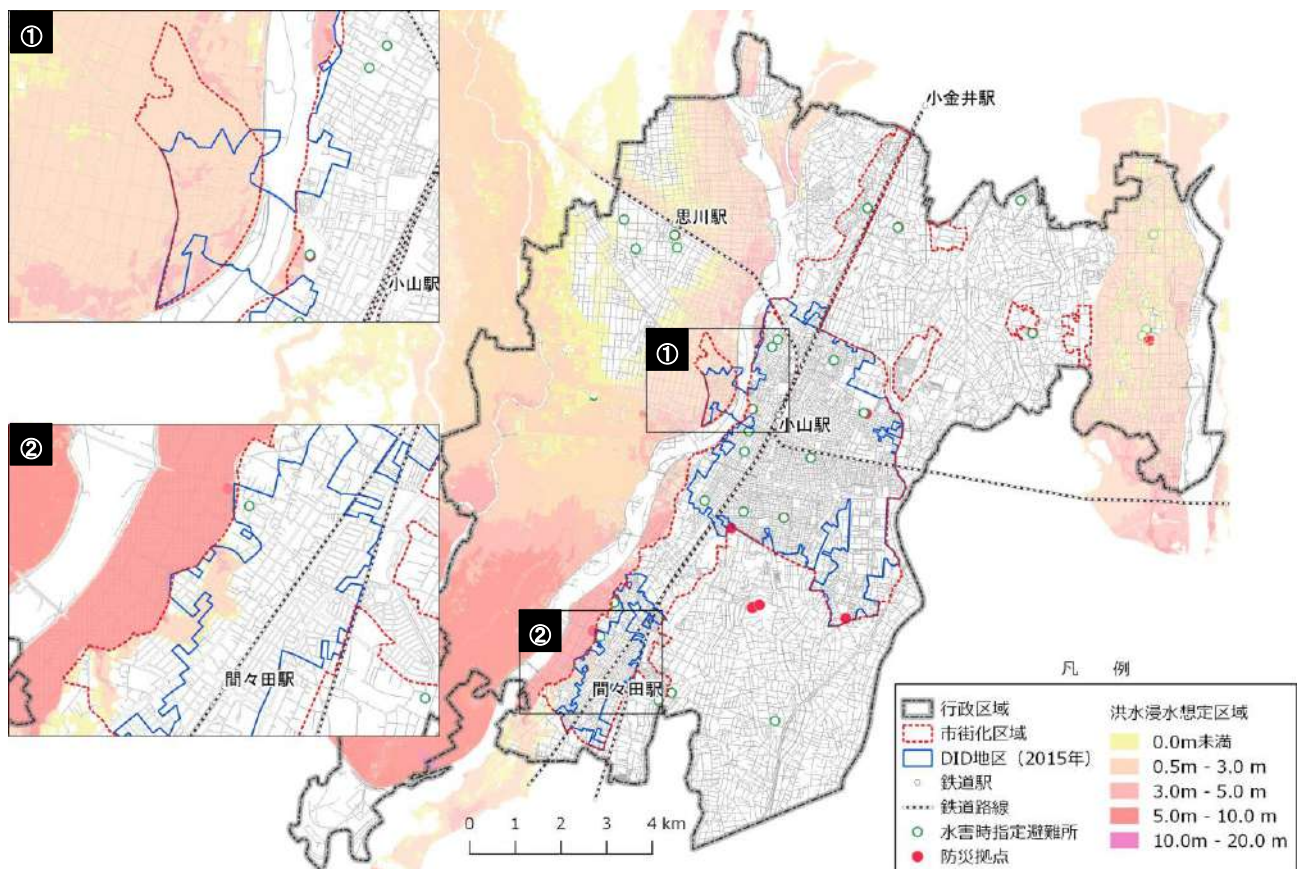


出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）

(2) 洪水浸水想定区域

- ・市街地の西側を流れる思川の氾濫を想定した浸水想定区域は、思川右岸一帯に広がっており、市街化区域内では小山駅西側の思川右岸、間々田駅西側の一部が対象となっています。
- ・対象となっている市街地内の浸水想定区域の浸水深ランクは、小山駅西側の思川右岸、間々田駅西側で0.5～3.0m未満が中心となっています。
- ・また、市域東側の鬼怒川を対象とした浸水想定区域も指定されています。

■ 洪水浸水想定区域



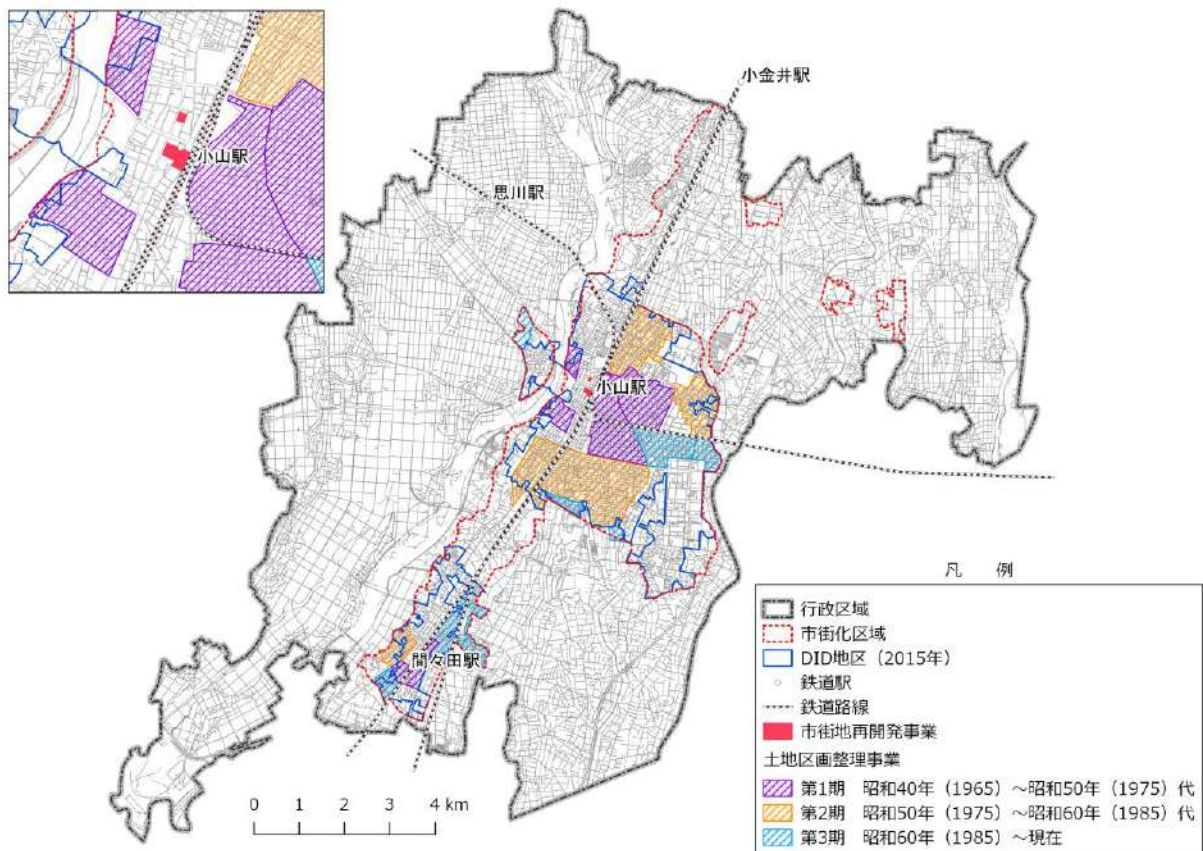
出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）、小山市地域防災計画

2-7 市街地整備状況

(1) 市街地開発事業

- ・土地区画整理事業は、これまで小山駅周辺及び間々田駅周辺で実施されてきており、特に小山駅東側は、大部分が土地区画整理事業によって整備されています。
- ・市街地再開発事業は、これまでに小山駅西地区、小山中央第一地区、城山町三丁目第一地区で施行されています。

■市街地開発事業の実施状況

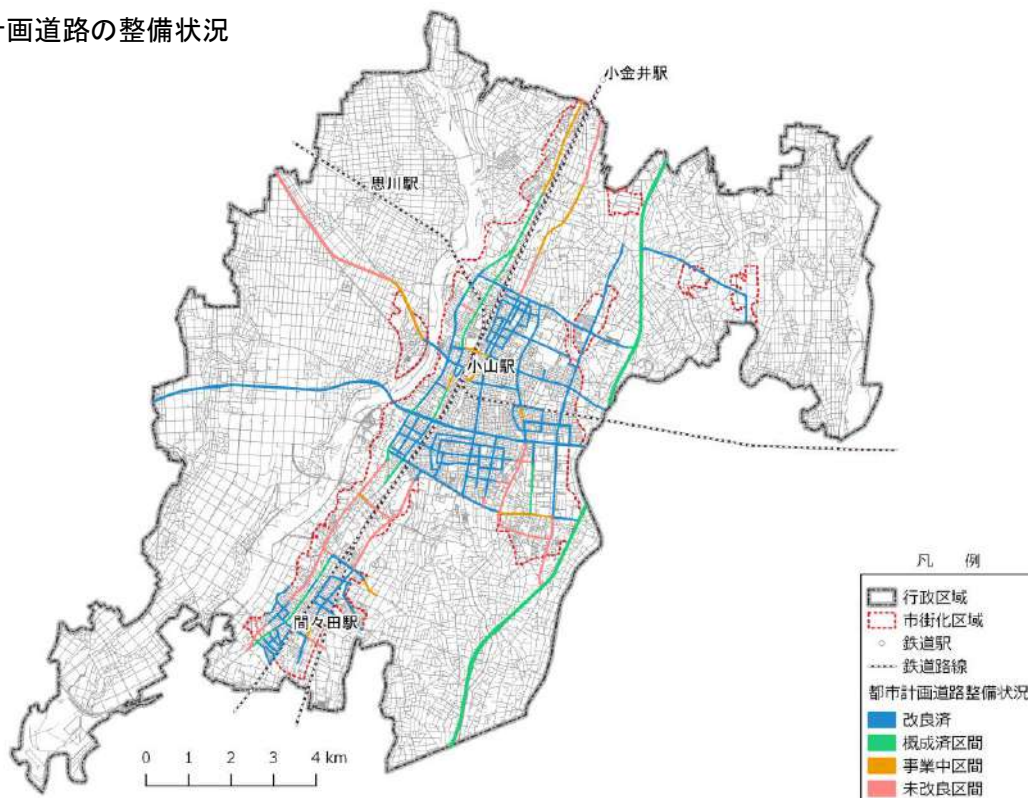


出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）

(2) 都市計画道路整備状況

- ・都市計画道路の整備状況をみると、整備率は74.0%（2017年3月時点）で、小山駅、間々田駅周辺では改良済みの路線が多く、小山駅東側や間々田駅の北側の一部に、未改良区間がみられます。
- ・本市では、主な市道を幹線道路と位置付けて整備を進めるとともに、5箇年（2016～2020年）で整備する路線を選定し、計画的に整備を進めています。

■都市計画道路の整備状況



出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）

■幹線道路整備計画路線図

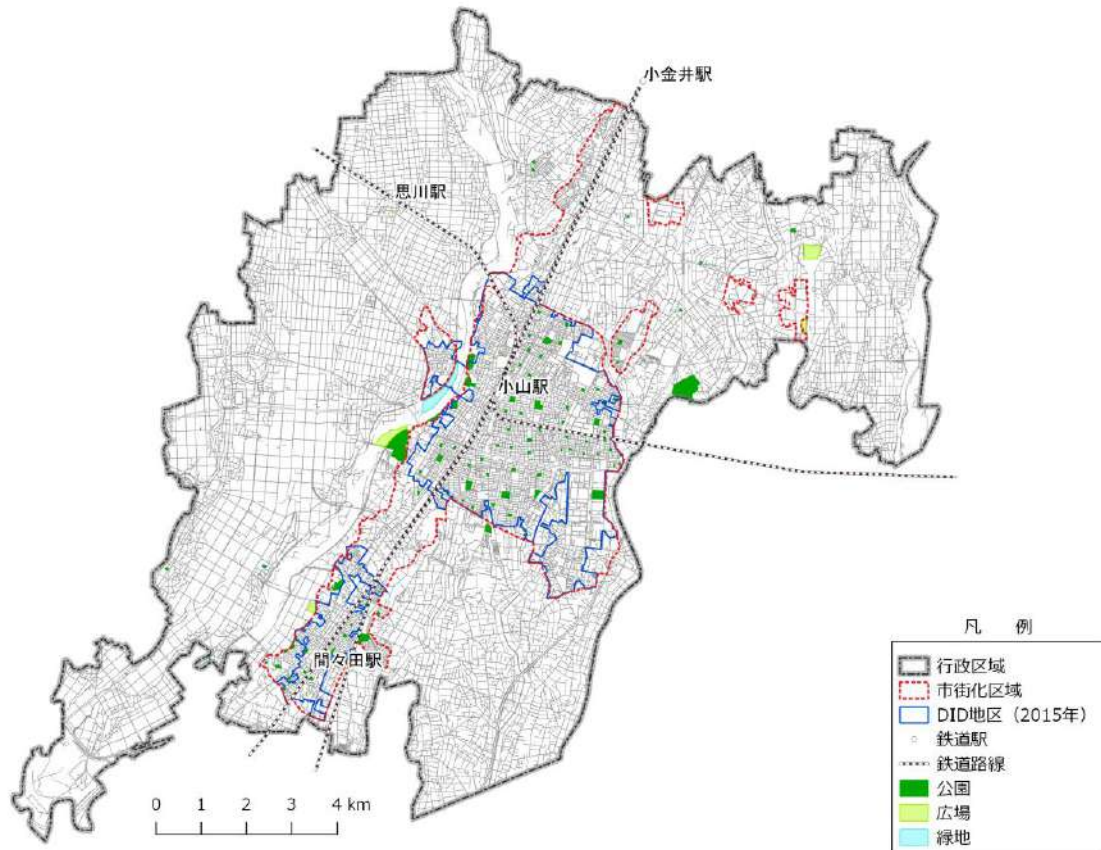


出典：おやまのみちづくり小山市幹線道路整備5箇年計画（2016年）

(3) 公園整備状況

- ・都市公園は市街化区域内に集中して立地しており、小山駅周辺の住宅地内において偏ることなく均等に配置されています。
- ・2018年3月時点の都市公園整備面積は148.7haで、一人当たりの公園面積は8.9㎡/人となっています。

■公園緑地の配置状況

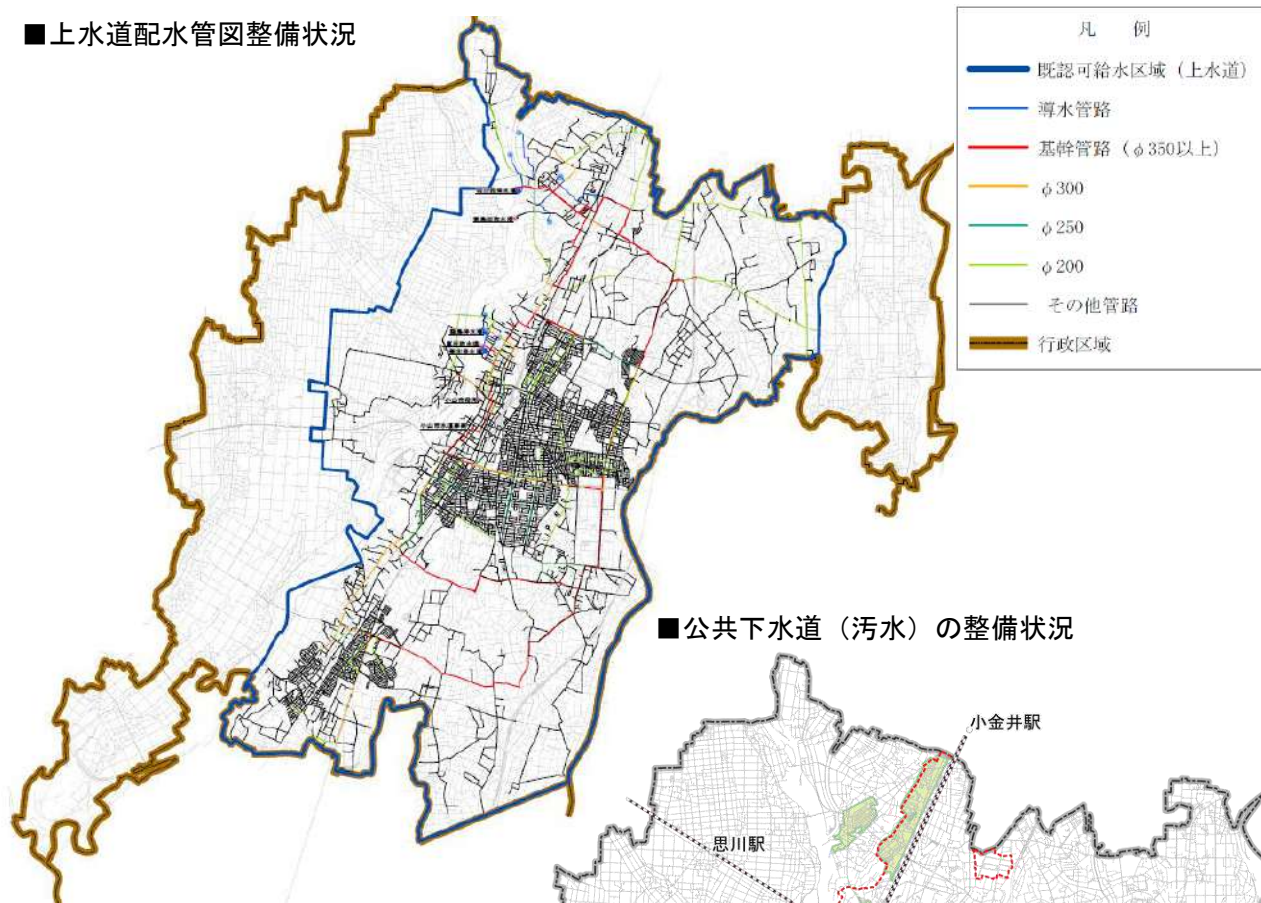


出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）、小山市資料「都市公園台帳総括表」（2018年）

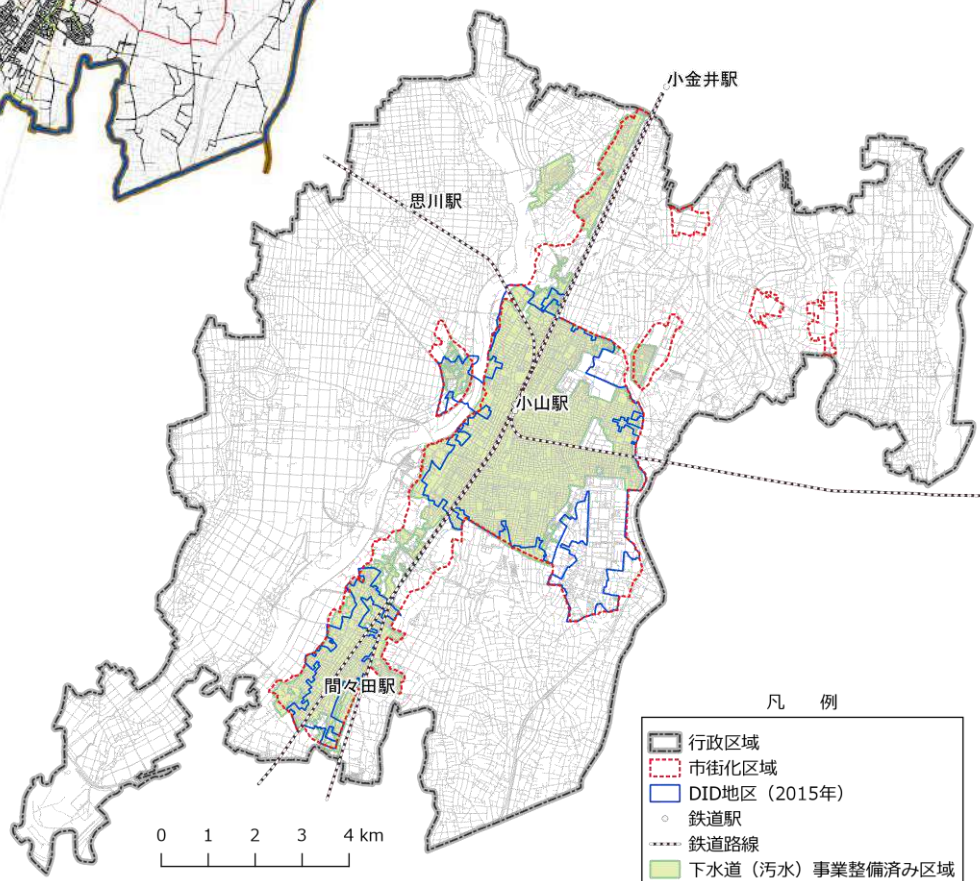
(4) 公共上下水道の整備状況

- ・上水道は1958年の創設から3度の拡張事業を行い、2016年度における水道年間配水量は約1,577万 m^3 、1日平均配水量は4.3万 m^3 となっています。また普及率は83.6%となっており、ほぼすべての世帯に給水が行われています。
- ・公共下水道（污水）は、事業計画区域2,813.7haに対し、2017年3月時点での整備済み面積は2,337.3haとなっており事業計画に占める整備率は83.1%となっています。

■上水道配水管図整備状況



■公共下水道（污水）の整備状況



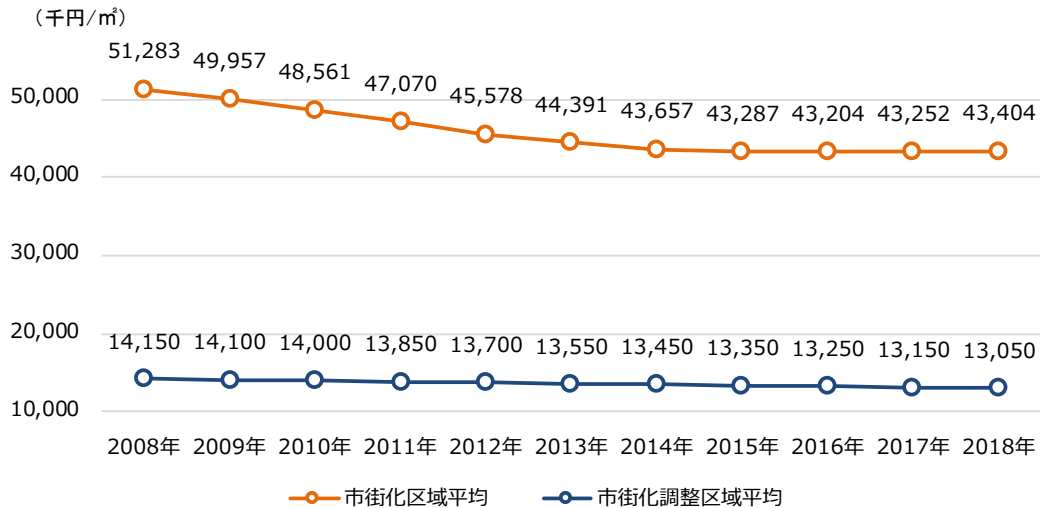
出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）、小山市統計年報（2017年度）、小山市水道課資料

2-8 経済・財政・地価の現状

(1) 地価の推移

・地価公示についてみると、市街化区域内の地価の平均は減少傾向にありましたが、近年横ばいで推移しています。また、市街化調整区域における地価公示の平均は微減しています。

■地価公示の推移

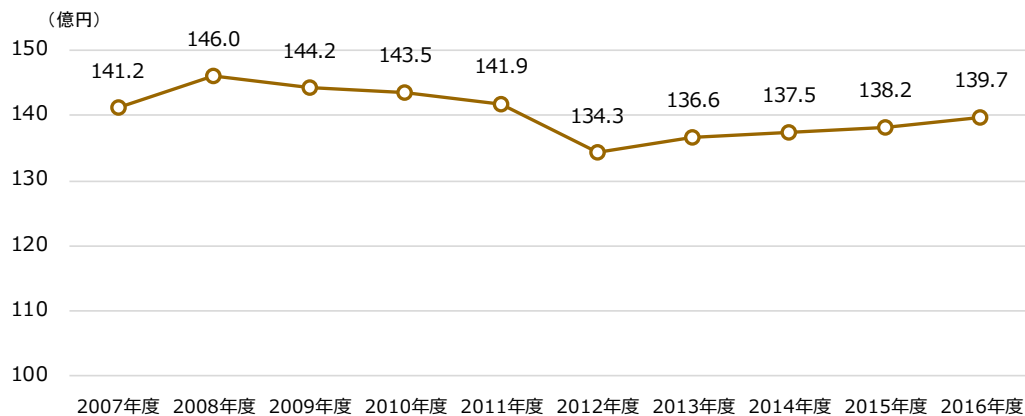


出典：国土交通省地価公示

(2) 固定資産税・都市計画税収の状況

・固定資産税と都市計画税の収入状況は、直近の10年間ではほぼ横ばいで2012年度に134億円まで落ち込むものの、翌年から増加傾向となっています。

■固定資産税・都市計画税収（合算）の推移

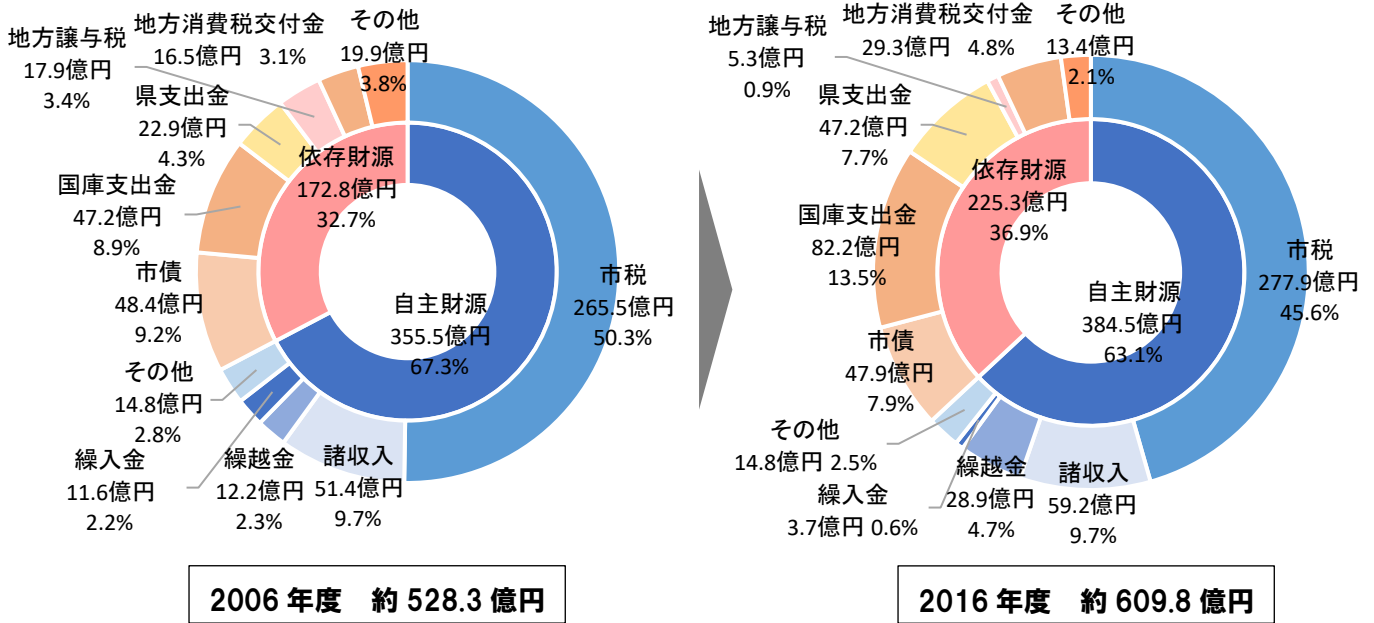


出典：小山市統計年報（各年度）

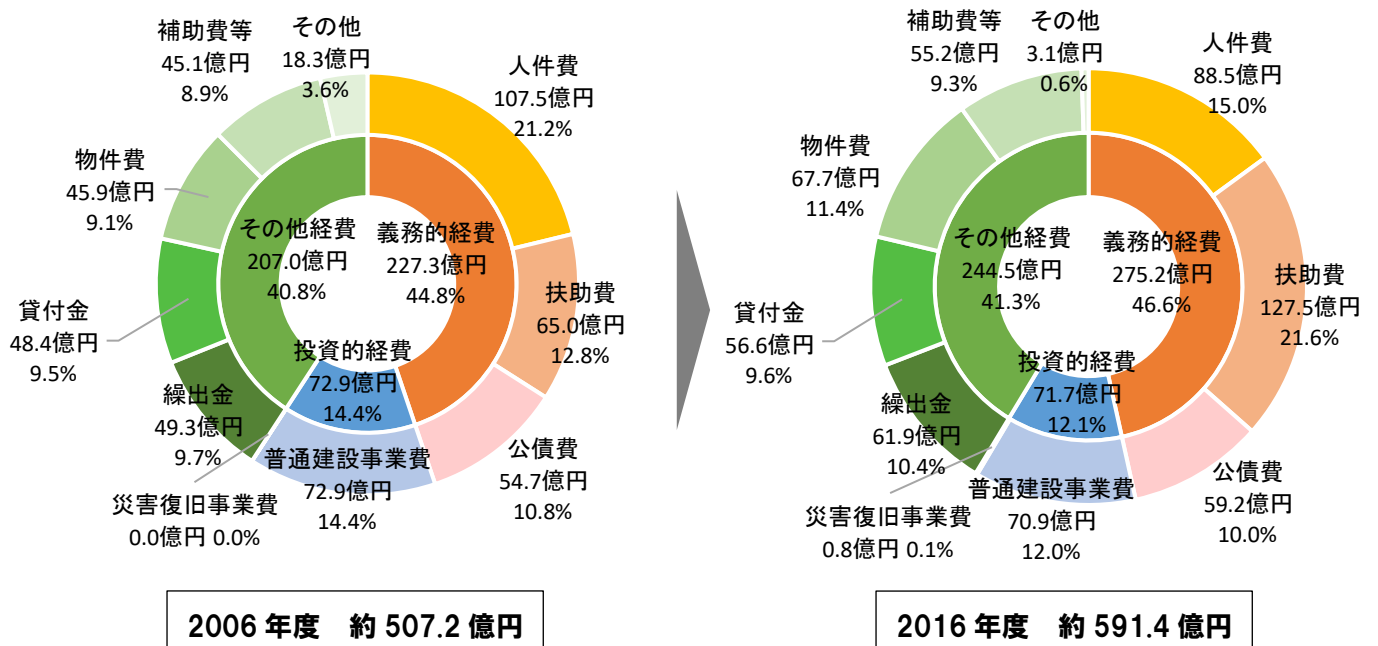
(3) 歳入・歳出構造の推移

- ・歳入総額における依存財源の割合・総額は増加しています。しかしながら、将来的な補助金減少や、自主財源において、人口減少に伴う市税収入の減少が懸念されます。
- ・歳出においては、義務的経費が増加しており、特に、扶助費は2倍近くとなり、顕著に増加しています。

■歳入の状況



■歳出の状況

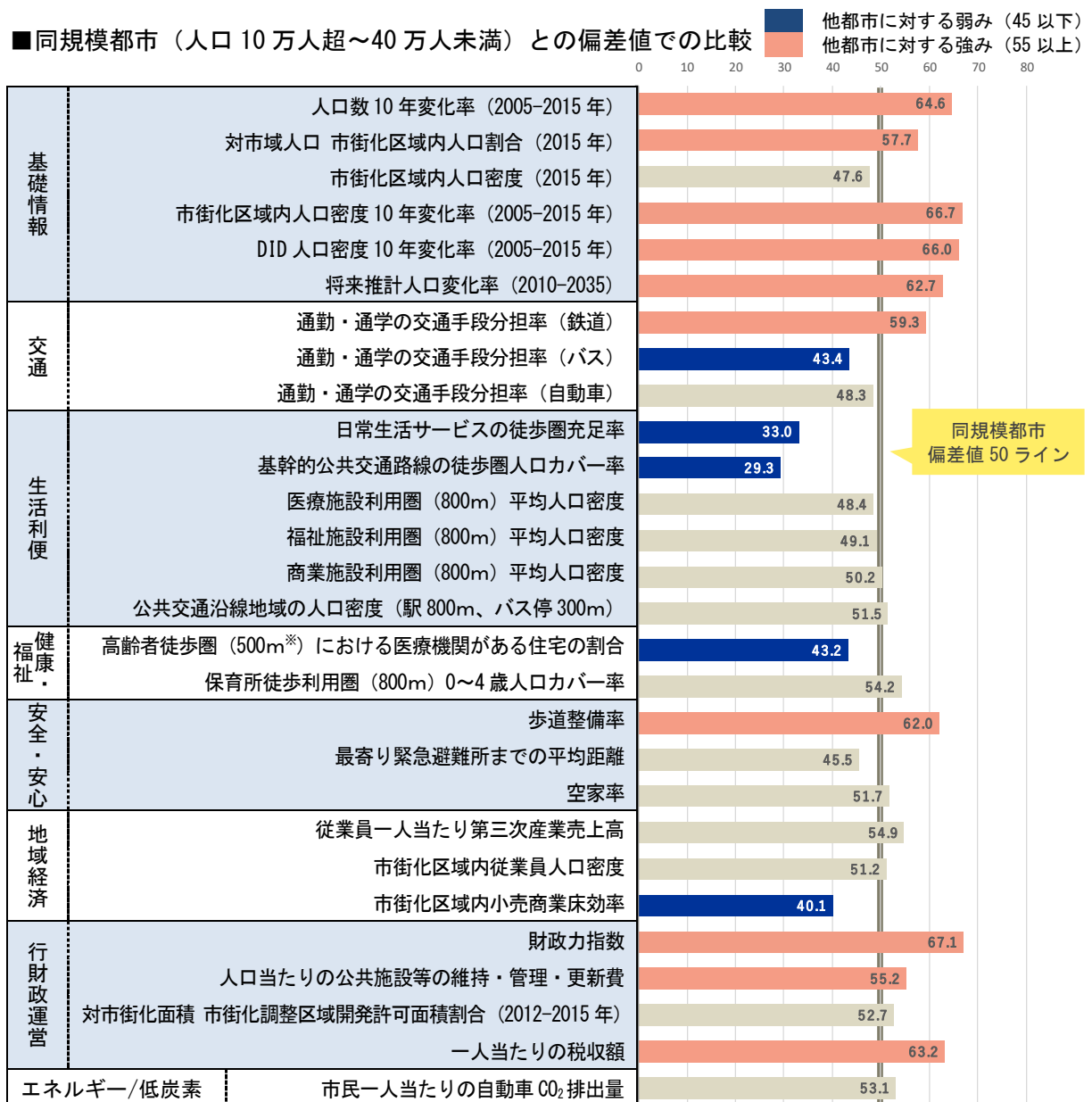


出典：2007・2017年度版小山市統計年報

2-9 都市構造の他都市との比較評価（偏差値）

- ・同規模都市（人口10万人超～40万人未満）と比較すると近年の人口の増加が大きい点と、将来の人口減少が緩やかとなっている点が本市の強みとして挙げられます。また、財政の面においても比較的安定した財政状況にあるといえます。これに対し、高齢者徒歩圏内に医療機関が不足している点や市街化区域内小売商業床効率の低さなどが弱みとして確認できます。
- ・また、市内はコミュニティバスやデマンドバスの運行によって市域全体がほぼ網羅されているものの、国の基準では1日片道30本以上を基幹的公共交通としてみなしており、本市では、鉄道以外に該当する公共交通がないことから基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率が低くなっています。これにより、基幹的公共交通利用圏内の人口カバー率が指標の一つとして含まれる「日常生活サービスの徒歩圏充足率」も同規模都市と比較して低い値となっています。

■同規模都市（人口10万人超～40万人未満）との偏差値での比較



※高齢者徒歩圏（500m）は「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年8月国土交通省都市局都市計画課）の「高齢者の一般的な徒歩圏である半径500m」に基づく。
 また、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（技術的助言）（2014年8月 国土交通省都市局まちづくり推進課・都市計画課・街路交通施設課）」において、高齢者の歩行については「高齢者が休憩をしないで歩ける歩行継続距離は、約500～700mとなっている。」と示されている。
 出典：国土交通省「都市モニタリングシート」

各種利用圏域距離の設定について（一覧）

■利用圏設定の考え方

項目	利用圏	内容	出典
バス停留所の 徒歩利用圏	300m	・バス停の誘致距離を考慮して設定	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)
		・一般的な人が自宅からバス停まで抵抗感なく歩ける距離（歩行速度 80m/min で 300m）	・「バスサービスハンドブック」(2006年11月 土木学会土木計画学研究委員会)
高齢者徒歩圏	500m	・高齢者の一般的な徒歩圏	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)
		・高齢者が休憩をしないで歩ける歩行継続距離（約 500～700m）	・「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（技術的助言）」(2014年8月国土交通省都市局まちづくり推進課・都市計画課・街路交通施設課)
以下の機能の 徒歩利用圏 基幹的公共交通（鉄道駅） 医療施設 子育て施設 商業施設 金融関連施設	800m	・一般的な徒歩圏	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)
		・徒歩による所要時間（道路距離 80mにつき 1分）	・不動産の表示に関する公正競争規約施行規則（不動産公正取引協議会連合会）
高齢者福祉施設の利用圏	1km	・「地域包括ケアシステム」（厚生労働省）の日常生活圏域を想定して設定 ※施設の利用は車の送迎を想定している	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)

2-10 小山市の基礎特性から見た課題整理

分類	課題	内容
① 人口動向	街なかへの居住誘導により、一定の生活サービス水準を保ち続けるための人口密度の維持が必要	<ul style="list-style-type: none"> ■小山市では、これまで人口増加傾向にあったものの、<u>2020年をピークに減少傾向に転じ、高齢者人口は増加すると推計されており、人口減少・高齢化の社会情勢下に対応した、持続可能な都市のあり方を検討していく必要があります。</u> ■人口は2020年まで増加する見込みであり、その後減少に転じるものの、<u>人口減少率は他都市と比較して緩やかとなっています。子育て世代を中心に街なかへの居住誘導や定住人口の増加を図ることにより市街地からの人口流失を抑制する取り組みの継続が必要です。</u> ■今後、<u>人口密度は利便性の高い駅周辺においても低下する見込みであることから、街なかの活力や魅力を維持するために人口密度維持に係る取り組みが必要です。</u>
② 土地利用	市街地の活力維持のためのスポンジ化対策と操業環境や良好な自然環境の維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> ■計画的な市街地整備により、<u>市街化区域を中心に既にコンパクトな市街地が形成されている一方、小山駅・間々田駅の鉄道駅周辺では空き家や低未利用地が多く発生しています。</u>今後、人口減少・少子高齢化の進展に伴い空き家の増加、市街地の低密度化の進行が懸念されるため、<u>空き家・空き地の有効活用や発生抑制に向けた取り組みが必要です。</u> ■市内には工業団地が10ヶ所整備されており、市街化区域のうち約13%が工業系の土地利用となっています。市の経済活力を維持するためにも、<u>将来にわたり工場等の良好な操業環境の維持とともに、工場等で働く人の受け皿となる居住環境の整備等が必要です。</u> ■<u>渡良瀬遊水地をはじめとする豊かな自然環境を保全していくとともに、体験学習の場として環境の保全が必要です。</u>
③ 公共交通	公共交通沿線への居住誘導と合わせた公共交通サービス水準向上策の検討が必要	<ul style="list-style-type: none"> ■<u>基幹的な公共交通は鉄道のみとなっている一方、コミュニティバスやデマンドバスの運行により市域のほぼすべてがカバーされています。</u>しかし、運行本数が少なく利用率は低いことから、<u>公共交通の利用促進により路線を維持し、市民の移動手段の確保が求められます。</u> ■将来的に高齢者の増加が見込まれており、公共交通に対するニーズが高まることが想定されることから、<u>鉄道、バス等の公共交通網の利便性の強化による各施設へのアクセシビリティの向上が求められています。</u>
④ 都市機能	年齢別の人口動向を見据えた機能別施設規模と適正配置の検討が必要	<ul style="list-style-type: none"> ■医療施設について、<u>医療施設利用圏平均人口密度を同規模都市と比較すると平均値程度で、人口カバー率も高く一定程度立地していると考えられますが、将来的な高齢者人口の増加により施設に対する需要が高まることから、地域と密着した医療機能の充実を図っていく必要があります。</u>

分類	課題	内容
		<p>■高齢者福祉施設については、人口カバー率は高く、充実していると考えられるものの、2040年には高齢者人口が30%以上になることに伴い、高齢者福祉施設の不足が懸念されます。将来にわたり住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、高齢者数の増加に対応した都市機能の適切な誘導が必要です。</p> <p>■保育施設については、今後年少人口が減少していくことを考慮すると、新規立地は想定されないものの、市内の中心部における市街地開発事業等による需要の増加が考えられることから、適切な施設数や配置となるよう誘導していく必要があります。</p> <p>■学校施設については、今後の年少人口の減少を見据え、小山市学校適正配置等に関する提言書に基づき学校統廃合や学区再編が検討されています。学校統廃合・学区再編を実現し、人口分布等に合わせた学校の適正規模を保つ必要があります。</p> <p>■スーパーマーケット・コンビニ等の商業施設も人口カバー率は高いものの、市街化区域内小売商業床効率が低く、サービス水準の維持が求められるため、今後の人口動向を見極め、適切に機能誘導を図っていく必要があります。</p> <p>■<u>人口減少に伴う施設利用者の減少による都市機能の撤退等の可能性に対応し、既存施設の維持という視点を含めた誘導施設の検討が必要</u>となっています。</p> <p>■小山駅周辺においては、大規模低未利用地の活用を視野に入れ、市民の利便性の向上や市外からの新たな居住者を呼び込むため、拠点の魅力向上に資する高次都市機能の誘導が必要です。</p>
⑤ 防災面	浸水想定区域における防災対策の検討が必要	<p>■<u>思川右岸の市街化区域については、全域が洪水浸水想定区域に入っているものの、思川西部土地区画整理事業が施行中であり、新たな居住者も見込まれるエリアです。そのため、居住や都市機能の誘導と合わせて、防災面での対策を進める必要があります。</u></p> <p>■<u>間々田駅西側の洪水浸水想定区域については、駅から近距離にあるエリアでもあり、一定の人口集積もみられることから、避難施設の整備や避難体制の整備等の防災対策を充実させる必要があります。</u></p>
⑥ 市街地整備状況	既存の都市基盤ストックを活かした居住誘導が必要	<p>■<u>下水道整備済区域や土地区画整理事業完了地区等の都市基盤整備が図られたエリアについては、既存インフラの有効活用という観点から、人口密度維持や新たな居住の誘導を図っていく必要があります。</u></p>

分類	課題	内容
⑦ 経済・財政・地価	適正な財政運営に基づく健全財政の維持が必要	<p>■ 今後、老朽化した都市施設や都市インフラの更新維持費用が増大する中、将来的な歳入の減、歳出の増の影響により、<u>施設の維持が困難</u>になることが懸念されます。</p> <p>■ 人口減少に起因する経済活動等の縮小によって税収が減少する一方、高齢化の進展による社会保障費の増加が見込まれることから行政サービスを賄うための自主財源の確保が困難になることが懸念されます。都市機能の充実や良好な住環境の整備等の人口減少抑制に係る取組みにより人口密度を維持し、税収を確保するなど<u>健全な財政の維持と経済の活性化に向けた取組み</u>が必要です。</p>

第3章 まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造

3-1 まちづくりの方針（立地適正化計画の基本方針）

第2章で整理した現況課題から本市における強み・弱みを整理し、本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）とそれを実現するための施策・誘導方針（ストーリー）を設定します。

（1）都市構造における強みと弱み

強み

充実した交通インフラ

- ・市の中心である小山駅は県南の玄関口としてJR宇都宮線、水戸線、両毛線により交通結節点となっており、JR東北新幹線停車駅であることから首都圏への交通アクセス利便性に優れている
- ・人口密度の高いエリアの多くが公共交通の利用圏域に含まれており、鉄道とバスを合わせた人口カバー率は95%と身近に公共交通が利用できる環境が整っている

他市と比較して緩やかな人口減少

- ・転入が転出を上回り、人口は一貫して増加基調である（都心へのアクセスが良く、市内に居住しながら近隣市町や都心への通勤通学が可能であることなどが理由として挙げられる）
- ・将来的に人口減少が見込まれるものの、他都市と比較して緩やかな減少傾向となっている

コンパクトな市街地形成

- ・全国的に人口減少と市街地の拡散に起因する人口密度の低下が生じている中、計画的な市街地整備により市街化区域内の人口密度は年々増加しており、市街化区域を中心にコンパクトな市街地が形成されている

本市の経済活力を支える工業と世界に誇る自然環境

- ・立地利便性や広域交通網でのアクセスの良さなどを背景に北関東でも有数の工業都市として発展し、市の経済活力を支えている
- ・本市の南西端には、多様な動植物が生息する自然豊かな渡良瀬遊水地がある

弱み

小山駅・間々田駅周辺における空き家・低未利用地の散在

- ・小山駅・間々田駅といった鉄道駅周辺に多くの空き家や未利用地が発生している一方、郊外への大規模集客施設の立地もみられ、街なかの魅力の低下や環境・景観の悪化等が懸念されるため、空き家や低未利用地の有効活用や発生抑制に向けた取組みが課題となっている

高い自動車利用率

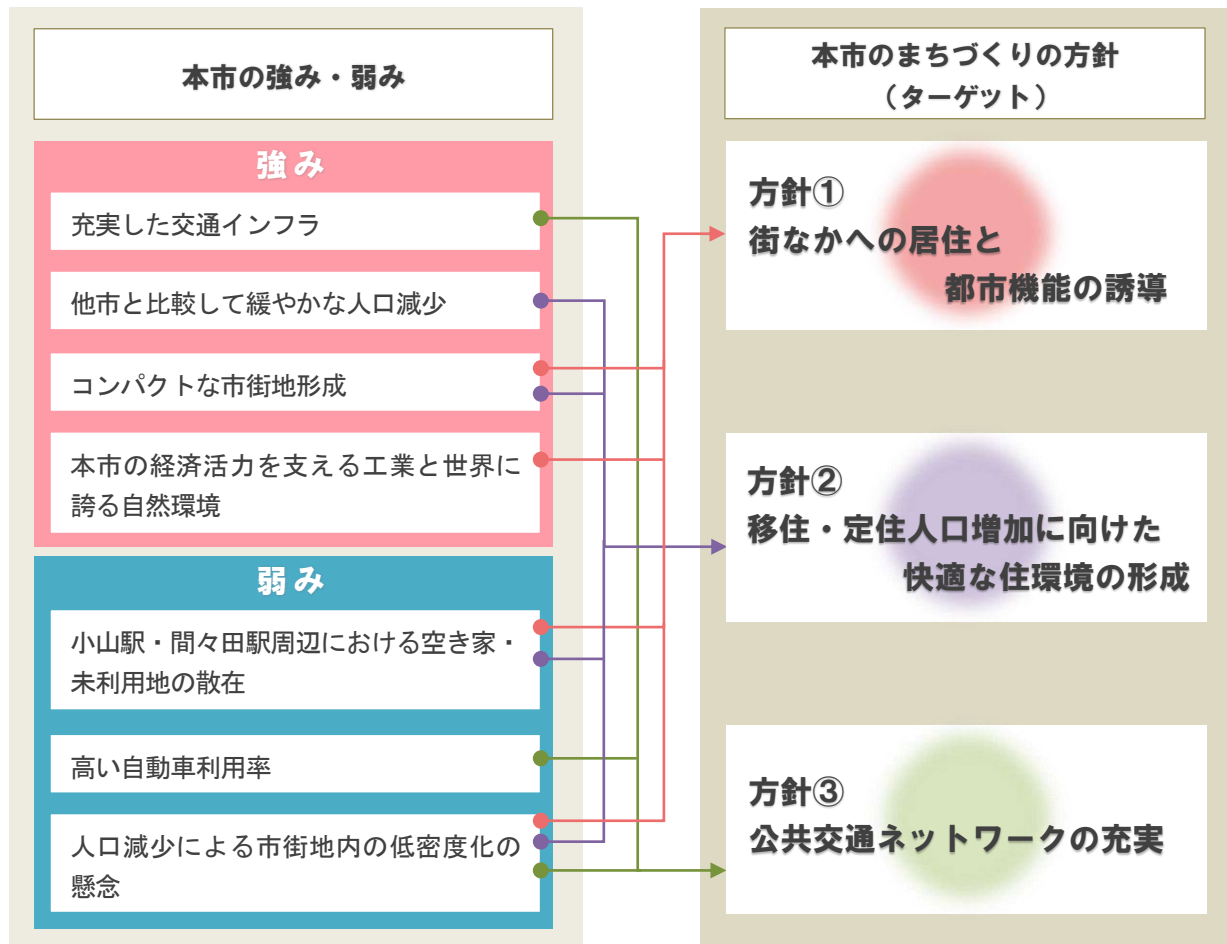
- ・公共交通を利用しやすい環境にある一方、自家用車の分担率は6割と自動車利用率が高い交通体系となっている
- ・鉄道駅以外の公共交通路線は1日片道あたり30本以上の水準を満たしていないため、基幹的公共交通利用圏の人口カバー率は低い状況にある

人口減少による市街地内の低密度化の懸念

- ・まちの中心である小山駅と間々田駅周辺で人口密度の低下が見込まれていることから、街なかの魅力や地域活力の低下が懸念される
- ・将来、人口の減少が予測されることから、現状のまま推移した場合、市街地内の人口密度の低下に伴う生活利便施設の撤退、公共交通サービス水準の維持が困難となり生活利便性の低下が懸念される
- ・高齢化の進展に伴う社会保障関連経費や医療費の増加や老朽化した都市施設、都市インフラの更新維持費用の増大が見込まれる中、人口減少が進展すると将来的な歳入の減少により市民一人当たりの負担額の増加が懸念される

(2) 都市構造上の課題を踏まえた都市まちづくりの方針

本市の強み・弱みを踏まえ、小山市が目指すまちづくりの方針（ターゲット）を以下のとおりとします。



交通の要衝としてのアドバンテージを最大限に活かした 住みたい・住み続けたいと思われる 魅力ある環境づくり

- ◆人口密度の維持・・・新たな居住地として小山市を選び、次の世代も住み続けたいまちを目指します。
- ◆都市機能の誘導・・・各駅を拠点とし、利便性・魅力の向上と日常生活に必要な都市機能の集積により拠点性を高めます。
- ◆居住空間の形成・・・小山駅周辺における生活空間の充実と併せて、空き家への住み替え等、既存ストックの利活用促進により、地域の再生を図ります。
- ◆公共交通ネットワーク・・・拠点から離れた地域においても、公共交通ネットワークの充実により多様な都市機能が集積する拠点に容易にアクセスし、各種都市機能のサービスを楽しむ都市の形成を進めます。

(3) 方針ごとの施策・誘導方針（ストーリー）

方針① 街なかへの居住と都市機能の誘導

本市の中心市街地であり、交通結節点でもある小山駅周辺における生活空間の充実と、求心力を高める都市機能を誘導するとともに、各地域の拠点となる場所において、日常生活を快適に過ごせるよう、都市機能の集積・維持を図ります。

施策・誘導方針（ストーリー）

【広域的な来訪を見込めるような魅力ある本市の“顔づくり”】

本市の中心市街地であり、交通結節点でもある小山駅周辺において、市の顔として様々な都市機能を適正に誘導し、市内外からの求心力を高めます。

特に、駅前への新たな居住誘導を図るため、小山駅周辺の市街地再開発等による生活空間形成の推進と、若者世代が求める都市機能の維持・誘導を図ります。

【街なか居住の推進】

街なかに優良な住宅を確保することにより、にぎわいの源である定住人口を増加させます。

【日常生活を快適に過ごせる拠点づくり】

周辺地域に居住する市民の日常的な暮らしに必要な都市機能を維持・誘導し、地域住民にとって利便性・快適性を備えた街なかを形成します。

方針② 移住・定住人口増加に向けた快適な住環境の形成

将来的に見込まれている人口減少や高齢化に対して、市街地内の人口や都市機能が集積する生活利便性が高いエリアを基本に居住を誘導し、生活利便性の持続的な確保を図るとともに、若年層から子育て世代、高齢層までの多様なニーズに対応した住環境の形成を図り、人口流入及び市民の定住促進を目指します。また、市街化調整区域における既存集落についても地域コミュニティの維持のため、市民交流センターや公民館を核として、各種機能の緩やかな集約化を図ります。

施策・誘導方針（ストーリー）

【人と企業を呼び込む施策の推進】

本市の地域経済の成長・活性化に向け、立地利便性を活かした人と企業を呼び込む施策の推進により産業基盤整備を促進するとともに転入者の受け皿となる良好な住宅地の創出を図ります。

【都市のスポンジ化対策】

初期土地区画整理地区や旧市街地をはじめとして都市のスポンジ化対策を推進し定住人口を増加させます。

【安全な住環境の整備】

安全な住環境を確保するため、適切な場所に居住を誘導するとともに、必要に応じてハード・ソフト面による防災対策を図ります。

【市街化調整区域における自然と調和したゆとりある住環境の形成】

市街化調整区域においても従来から居住を営んできた地域も多数あることから、人口減少対策と定住化促進策との整合を図りながら、市の南西端に位置する渡良瀬遊水地をはじめとした自然豊かな環境に配慮しつつ、自然と調和した既存集落の維持を図ります。

方針③ 公共交通ネットワークの充実

小山駅を中心とした鉄道網、バス交通網により、多方面にアクセスしやすい環境をさらに充実させ、より一層利用しやすい交通環境の形成と高齢者や子育て世代など誰もが快適に移動できる交通環境を目指します。

施策・誘導方針(ストーリー)

【利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上】

高齢者の増加による公共交通へのニーズの高まりを見据え、小山駅周辺の中心拠点と各地域拠点を連絡するバス路線において、ダイヤ改正や路線再編などにより一層利用しやすい環境を形成します。

また、地域性を考慮しながら、郊外と各拠点を繋ぐ充実したデマンドバスの環境を維持し、地域住民の移動手段の確保をしていきます。

【誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築】

他の交通手段との乗り継ぎをスムーズにするため、パーク・サイクル&バスライド等の公共交通の乗り継ぎ拠点の整備を推進し、公共交通の利用促進を図ります。

【自家用車以外への交通手段の転換】

住民が過度に自家用車に頼らない交通体系の構築に向けて、自転車道・歩道整備や自転車利用促進を図ります。

【公共交通のさらなる充実に向けた検討】

新交通システムの導入検討や、JR 宇都宮線への新駅設置の検討など、さらなる公共交通利便性向上に向けた検討を進めます。

3-2 将来の都市の骨格構造

前述のまちづくりの方針の実現に向けて、将来の新たな都市の骨格構造を検討します。

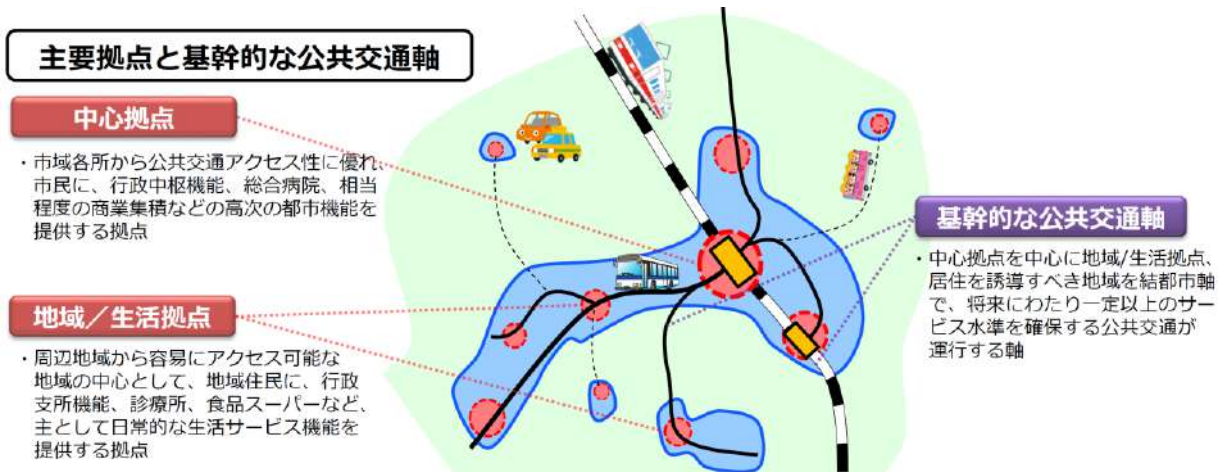
(1) 前提となる考え方

本市では、最上位計画である「第7次小山市総合計画」に示された将来都市像を見据え、まちづくりが進められていることから、本計画においても将来の都市の骨格構造は、総合計画における将来都市構造及び土地利用構想を踏襲するとともに、立地適正化計画の手引き(国土交通省 H30.4.25改訂)に示されている基本的な考え方を踏まえ、「拠点」や「基幹的公共交通軸」、「公共交通軸」の設定を行います。

【立地適正化計画の手引きにおける「拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ」】

4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について			
国土交通省			
(2) 拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ			
各拠点地区のイメージ			
拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 特に人口が集積する地区 ▶ 各種の都市機能が集積する地区 ▶ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ▶ 各種の都市基盤が整備された地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○ 業務・商業機能等が集積している地区等
地域/生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ▶ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○ 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○ 合併町村の日庁舎周辺地区等
基幹的な公共交通軸のイメージ			
基幹的な公共交通軸	公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方	
	中心拠点を中心に地域/生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ▶ 中心拠点と地域/生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線 	

67

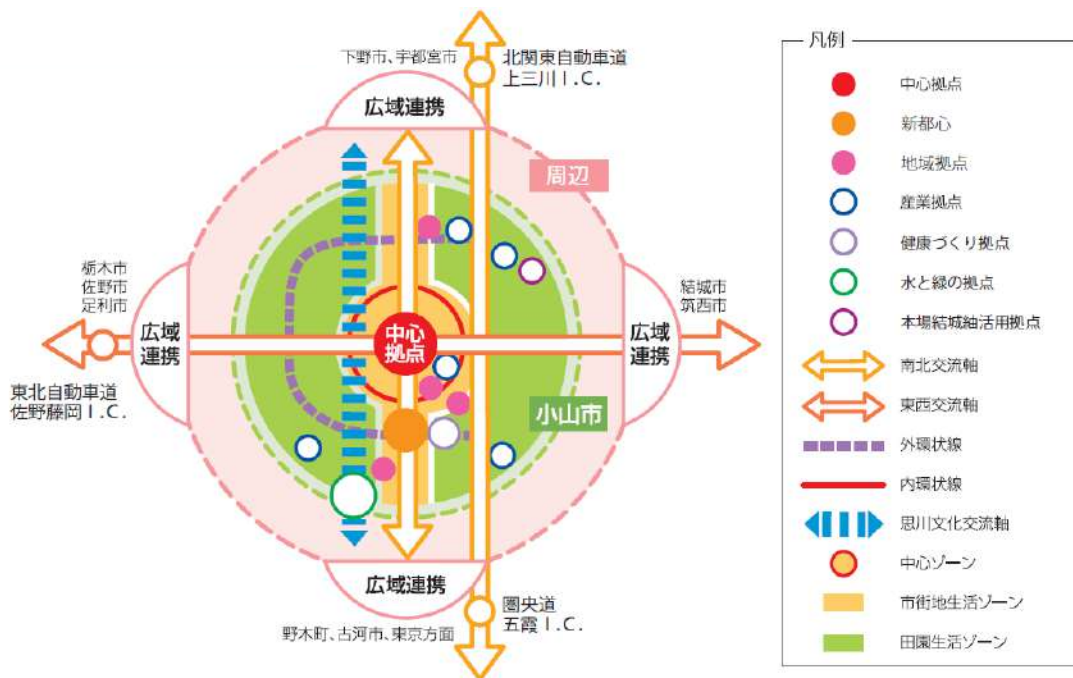


出典：立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)

【第7次小山市総合計画における「将来都市構造」】

分類		対象
拠点	中心拠点	小山駅周辺（概ね内環状線の内側）
	新都心	粟宮及び新市民病院周辺
	地域拠点	市民交流センター（間々田、小山城南、桑、大谷）
分類		対象
軸	南北交流軸	JR 宇都宮線・東北新幹線・国道4号・新4国道
	東西交流軸	JR 水戸線・両毛線・国道50号
	外環状線・内環状線	—
	思川文化交流軸	思川流域（水と緑と大地のネットワーク形成）

■将来都市構造図



【第7次小山市総合計画における「土地利用構想」】

分類		対象	主な位置付け
拠点	地域コミュニティ拠点	小山市役所、市民交流センター・公民館（小山城南・桑・大谷・豊田・絹・中・穂積・寒川・生井）	市役所や出張所、地区中心施設（市民交流センター）、公民館など、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」として活用を図る。
ゾーン	小山の顔づくり中心ゾーン	小山市の中心市街地や史跡祇園で成跡（城山公園や小山御殿広場）等の歴史文化資源、市役所等の行政機能が集積する JR 小山駅周辺	まちなかの再生・活性化とともに、にぎわいと魅力ある美しいまちなみの形成を図る。
	栗宮新都心関連ゾーン	栗宮及び新市民病院周辺	人と企業を呼び込むなど、栗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る。

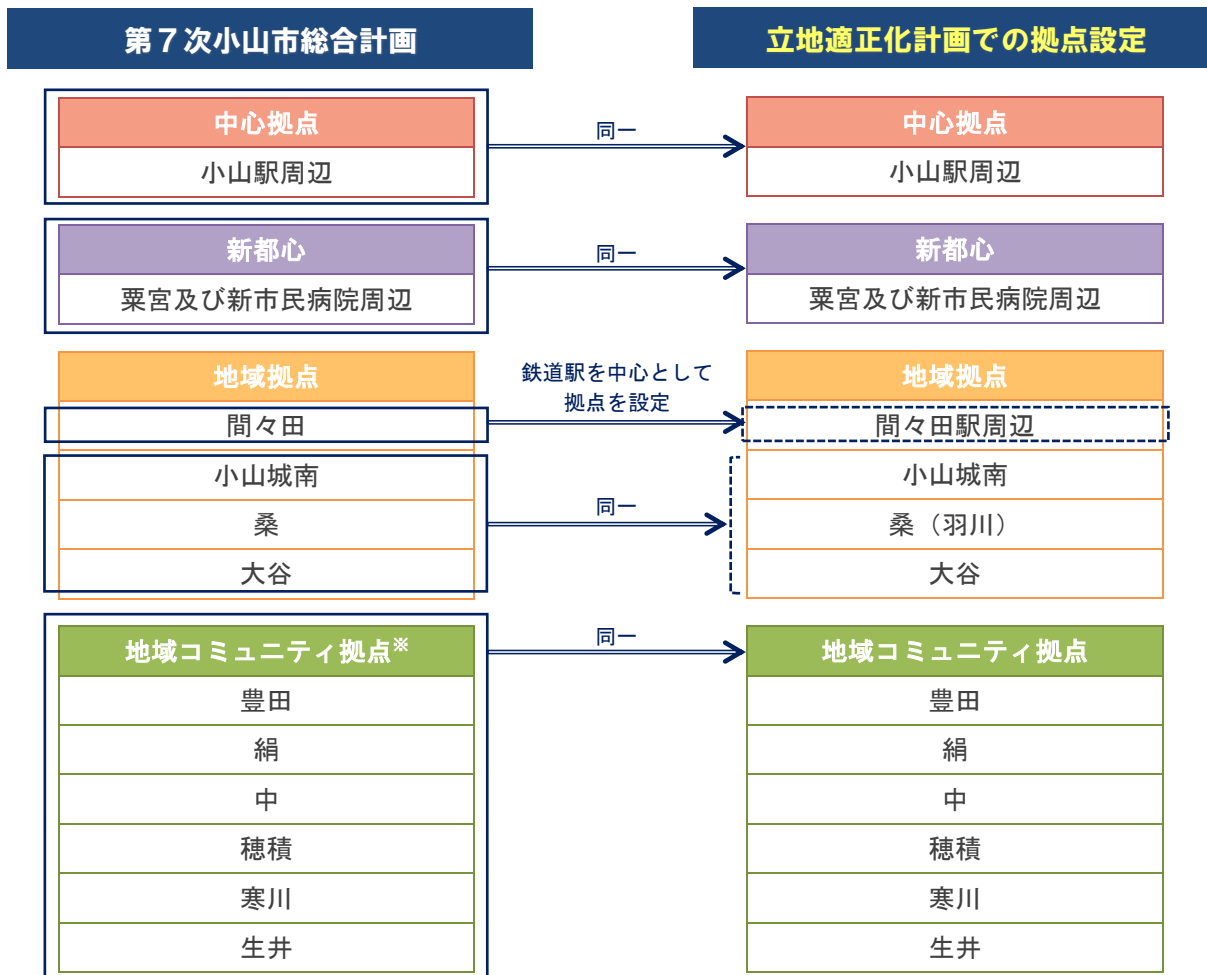
■土地利用構想図



(2) 拠点の設定

1) 立地適正化計画における拠点設定

本市のまちづくりは、総合計画に示された将来都市構造や土地利用構想に基づいて推進しています。そのため、本計画においてはこれを継承しつつ、現況と将来予測に基づき拠点の設定を行います。



※将来都市構造の地域拠点に含まれるものを除く

2) 都市機能誘導区域を設定する拠点の選定

前項で位置付けた「中心拠点」、「新都心」、「地域拠点」、「地域コミュニティ拠点」は、総合計画に示された将来都市像に基づき市全域に設定していますが、本計画における拠点形成は主に都市機能誘導区域の設定により実現していきます。

第2章の本市の現況をもとに、以下の視点を満たしている拠点を都市機能誘導区域を設定する拠点として位置付け、都市再生特別措置法に基づく運用を行います。

また、都市機能誘導区域の設定を行わない拠点についても総合計画での位置付けや都市機能の立地状況を踏まえ、まちづくり方針の実現に向け拠点形成を図っていきます。

視点① 鉄道駅等の基幹的な公共交通がありアクセスが良い

【選定方法】 ○：30本/日以上鉄道又はバス停留所がある ×：右記以外

視点② 日常生活サービス機能（医療・高齢者福祉・子育て・商業）が立地している

【選定方法】 ○：4つ △：1～3つ ×：1つもない

視点③ 人口密度が一定程度集積している（2015年時点）

【選定方法】 ○：人口密度40人/ha以上 ×：人口密度40人/ha以下

【拠点の評価】

拠点		視点			都市機能誘導区域を設定する： 評価項目①②③の全てにおいてすべて○
		①	②	③	
中心拠点	小山駅周辺	○	○	○	都市機能誘導区域を設定する
新都心	栗宮及び新市民病院周辺	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
地域拠点	間々田駅周辺	○	○	○	都市機能誘導区域を設定する
	小山城南	×	○	○	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	桑（羽川）	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	大谷	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
地域コミュニティ拠点	豊田	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	絹	×	×	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	中	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	穂積	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	寒川	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない
	生井	×	×	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての位置付けは行わない

3) 各拠点の位置付け

① 中心拠点

小山市の中心かつ県南地域の中核であり、多様な都市機能が立地し、広域的な公共交通の結節点となっている小山駅周辺を「中心拠点」として設定します。拠点内においては、今後も日常生活に必要な都市機能の集積を一層促進するとともに、既存機能を維持するほか、高度な土地利用を図るべき駅周辺地区にふさわしい高次都市機能の集積を図ることにより本市の核となる拠点を形成します。

また、小山駅東口周辺の大規模未利用地活用による、市内外の広域からの利用を想定する高次・広域的な都市機能の立地を目指すほか、中心拠点周辺に集積する都市機能を市全体で利活用できるよう公共交通を基本として交通ネットワークの充実を図ります。

② 新都心

「人と企業を呼び込む新市街地」の形成により本市の更なる発展・成長を目指す拠点として位置付けます。

市街化区域編入も視野に入れ、新駅設置や駅前広場の交流拠点を核とし、居住環境も含めた都市的土地利用を検討していきます。

③ 地域拠点

間々田駅周辺、小山城南、桑（羽川）、大谷を地域拠点に位置づけ、地域住民の利用を対象とした拠点として、現在の生活サービス機能や居住機能の維持・増進を図り、それら機能を過度に自動車に頼ることなく、徒歩や自転車を中心として利用できる拠点形成を目指します。

公共交通利便性の高い間々田駅周辺については、都市機能誘導区域を設定し、中心拠点と連携しながら、周辺地域において必要となる生活利便施設等の集約と充実により、地域住民の日常生活を支えるサービス拠点を形成し、地域の中心的な役割を担っていきます。

④ 地域コミュニティ拠点

本市においては、地区レベルの課題に応じたまちづくりを推進するため、小山市地区まちづくり条例に基づき、地元組織による地区整備が進められており、市街化調整区域などの郊外部においても地域コミュニティが形成されています。

一方、郊外部においては、人口減少の進展が見込まれ、生活利便性の低下や地域コミュニティの喪失等が懸念されます。このことから、将来にわたり住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、現在立地している暮らしに身近な最低限の生活サービス機能の維持を基本としつつ、将来的にも公共交通により他の拠点と連携し不足機能を補完します。

(3) 公共交通ネットワーク

小山駅を交通拠点として市内を通る JR 東北本線や水戸線、両毛線等の鉄道を基幹的公共交通軸、各拠点を連絡するコミュニティバス路線を公共交通軸として位置付け、小山駅を中心に広がる公共交通ネットワークを形成し、中心拠点とその他の拠点の交通アクセスを確保します。

また、郊外部のコミュニティバス路線が整備されていない地域においてはデマンドバスの運行により面的にカバーしていきます。

本市は自家用車依存度が高い地域特性である一方、今後、高齢化の進展も見込まれることから公共交通へのニーズがより一層高まることが予想されるため、公共交通ネットワークの充実により、過度に自動車に依存することなく誰もが快適に移動できる都市構造の形成を目指します。

①鉄道

本市を運行する鉄道は、市内の移動に留まらず、首都圏への広域的な移動においても重要な交通手段となっていることから、基幹的公共交通軸として位置付け、拠点間の連携を強化します。

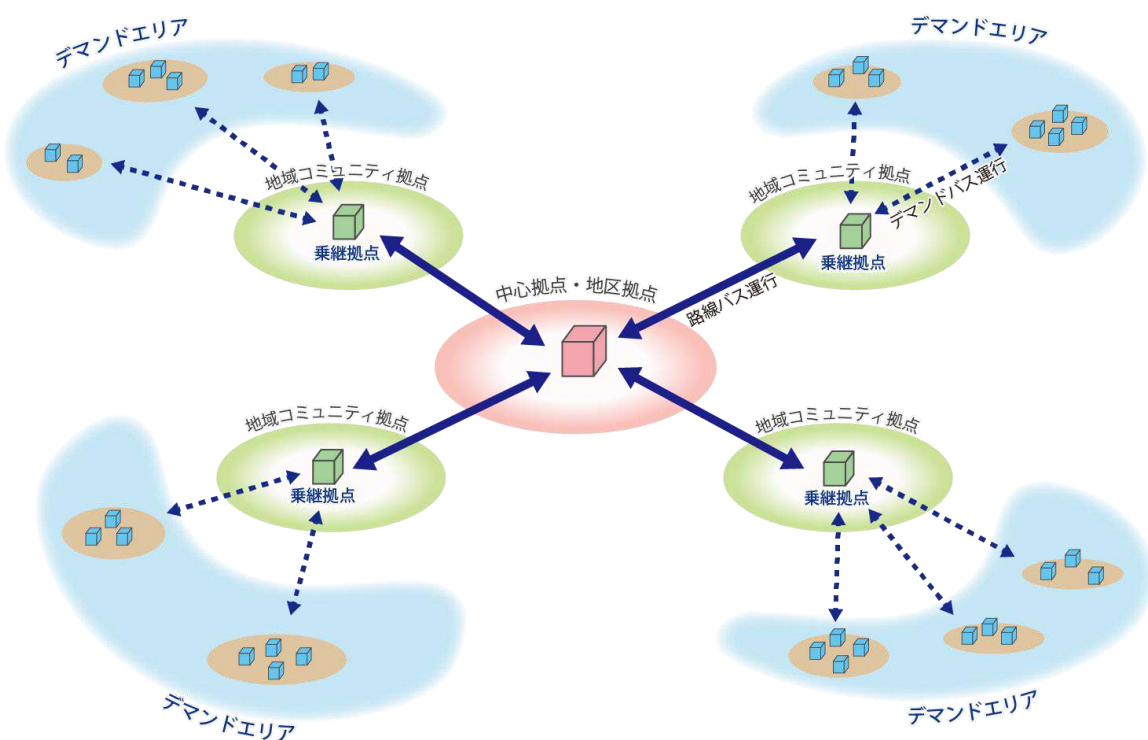
②コミュニティバス路線

小山駅、間々田駅といった拠点と市内各地域を結ぶコミュニティバス路線は、市民の重要な移動手段として利用者需要に応じた路線の再編などを図り、市内のバス交通ネットワークの構築を推進します。

③デマンドバス

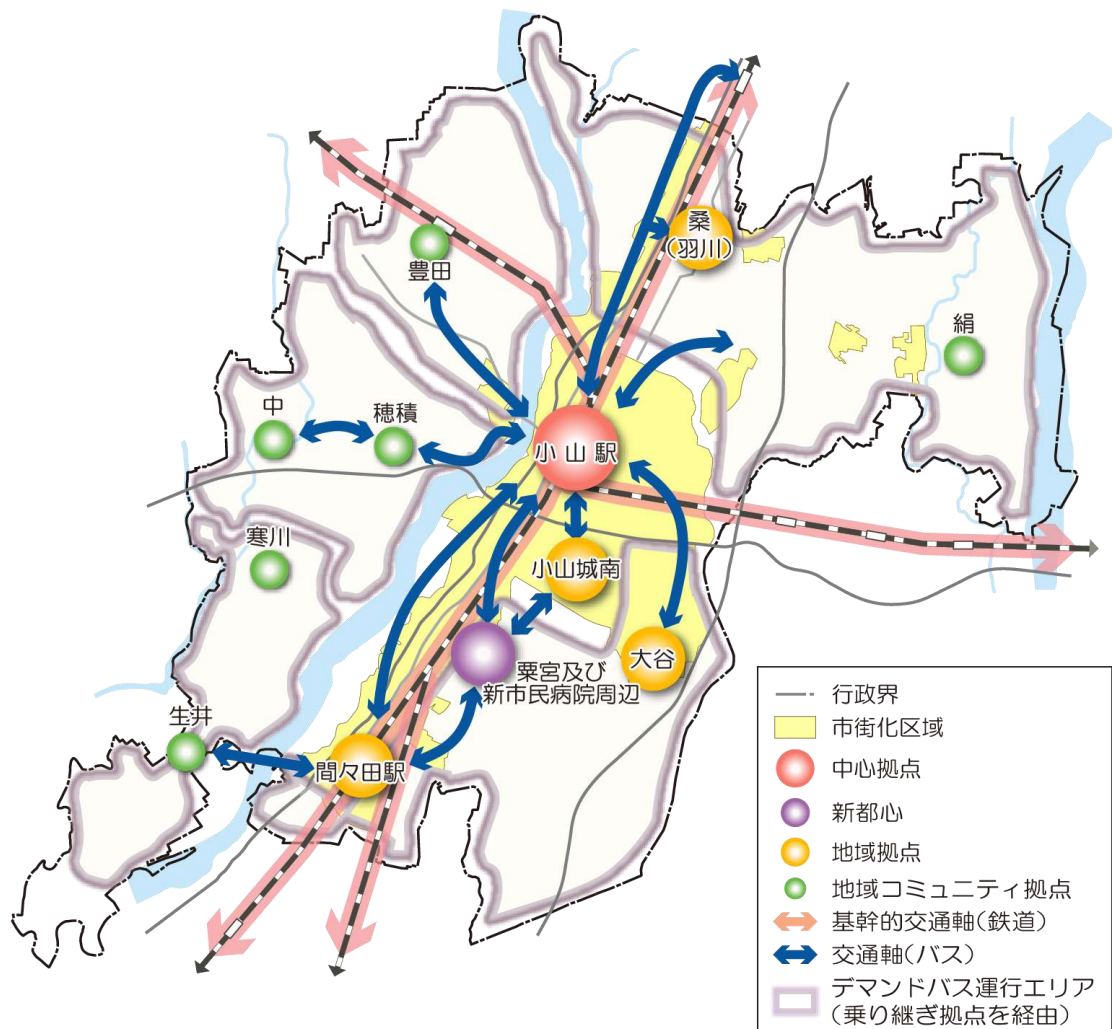
公共交通空白地域においてはデマンド交通により各拠点へのアクセス利便性を確保し、既存地域コミュニティにおける生活利便性の維持を図ります。

■公共交通網イメージ図



(4) 目指すべき都市の骨格構造

上述までの考え方を整理し、将来においても持続可能な都市を目指すため、本計画の都市の骨格構造を次の通り設定します。



項目		基幹的公共交通※ (鉄道駅)の有無	場所	都市機能誘導区域の設定
拠点	中心拠点	○	小山駅周辺	都市機能誘導区域を設定
	新都心	—	粟宮及び新市民病院周辺	—
	地域拠点	○	間々田駅周辺	都市機能誘導区域を設定
		—	小山城南、大谷、桑(羽川)	—
	地域コミュニティ拠点	—	豊田、絹、中、穂積、寒川、生井	—
公共交通エリア	基幹的交通軸(鉄道)		東北新幹線、宇都宮線、水戸線、両毛線	
	交通軸(バス)		コミュニティバス路線	
	デマンドバスエリア		デマンドバスエリア (市街化調整区域を中心とした5エリア)	

※基幹的公共交通(鉄道駅): 1日片道当たり30本以上の運行頻度(おおむねピーク時片道3本以上)の鉄道駅

第4章 都市機能誘導区域・施設の検討

本章では、前章で設定した目指すべき都市の骨格構造のうち、都市機能誘導区域を設定する拠点として位置付けた中心拠点（小山駅周辺）と地域拠点（間々田駅周辺）について、都市機能を誘導する範囲である「都市機能誘導区域」と、その都市機能誘導区域に集積すべき「誘導施設」を設定します。

4-1 拠点到望まれる機能の整理

(1) 本市における都市機能増進施設の設定

立地適正化計画では、都市機能誘導区域ごとに地域の人口特性等に応じた「都市機能増進施設」※を検討し、「誘導施設」を定める必要があります。

※都市機能増進施設：医療、福祉、商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な機能を持つ施設のこと。

都市機能増進施設の選定にあたっては、立地適正化計画の手引き（H30.4.25改訂）に示されている「拠点類型ごとにおいて想定される各種の機能イメージ」や本市の施設立地状況等を踏まえ、機能及び施設を選定します。

《参考》立地適正化計画の手引きにおける「拠点類型ごとにおいて想定される各種機能のイメージ」

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について		国土交通省
【誘導施設の検討について】		
<p>○誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。</p> <p>○また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。</p>		
<p>（留意点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設名に個別名称を書き込むべきではない。 ※例：〇〇市立博物館 ・届け出対象を明確化するために施設の詳細（規模、種類等）を記載すること。 ※建築基準法の別表を参考にすることも考えられる。 ・誘導施設を位置づけていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は法律で規定している「都市機能誘導区域」に該当しない。 <p>※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後行団の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。</p>		
	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

前述の立地適正化計画作成の手引きと本市の施設立地の状況等を踏まえ、都市機能誘導区域に求められる都市機能増進施設の候補は以下のとおりと考えます。

【求められる都市機能増進施設】

機 能	施設選定の考え方	施 設
文 化	集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設や市民の文化活動を支える施設を選定。	文化ホール・コンベンションセンター
		図書館
		美術館・博物館
		市民交流センター・公民館
		スポーツ施設
子育て	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる日常的な子育てサービスを提供する施設を選定。	子育て支援総合センター
		保育園、幼稚園、認定こども園
		子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）
商 業	集客力があり、まちの賑わいを生み出す商業施設を選定。 日々の生活に必要な食料品・日用品等を提供する施設を選定。	ショッピングセンター
		スーパーマーケット
		コンビニエンスストア
教 育	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる教育施設を選定。	小学校
		中学校
		高等学校
		大学
		専修学校、各種学校
金 融	日常的な引き出しや預け入れのほか、決済や融資等の窓口業務を行う施設を選定。	銀行
		その他金融機関
		郵便局
医 療	総合的な医療サービスを提供する施設や日常的な医療サービスを提供する施設を選定。	病院※
		診療所※
高齢者福祉	高齢化の中で必要性の高まる施設で、日常的に利用する施設を選定。 (長期入所系施設は除外)	高齢者サポートセンター (地域包括支援センター)
		訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設
行 政	中核的な行政機能のほか、行政窓口を有する施設を選定。	市役所
		出張所

※病院は 20 床以上の病床を有する施設であり、診療所は病床を有さない又は 19 床以下の病床を有する施設

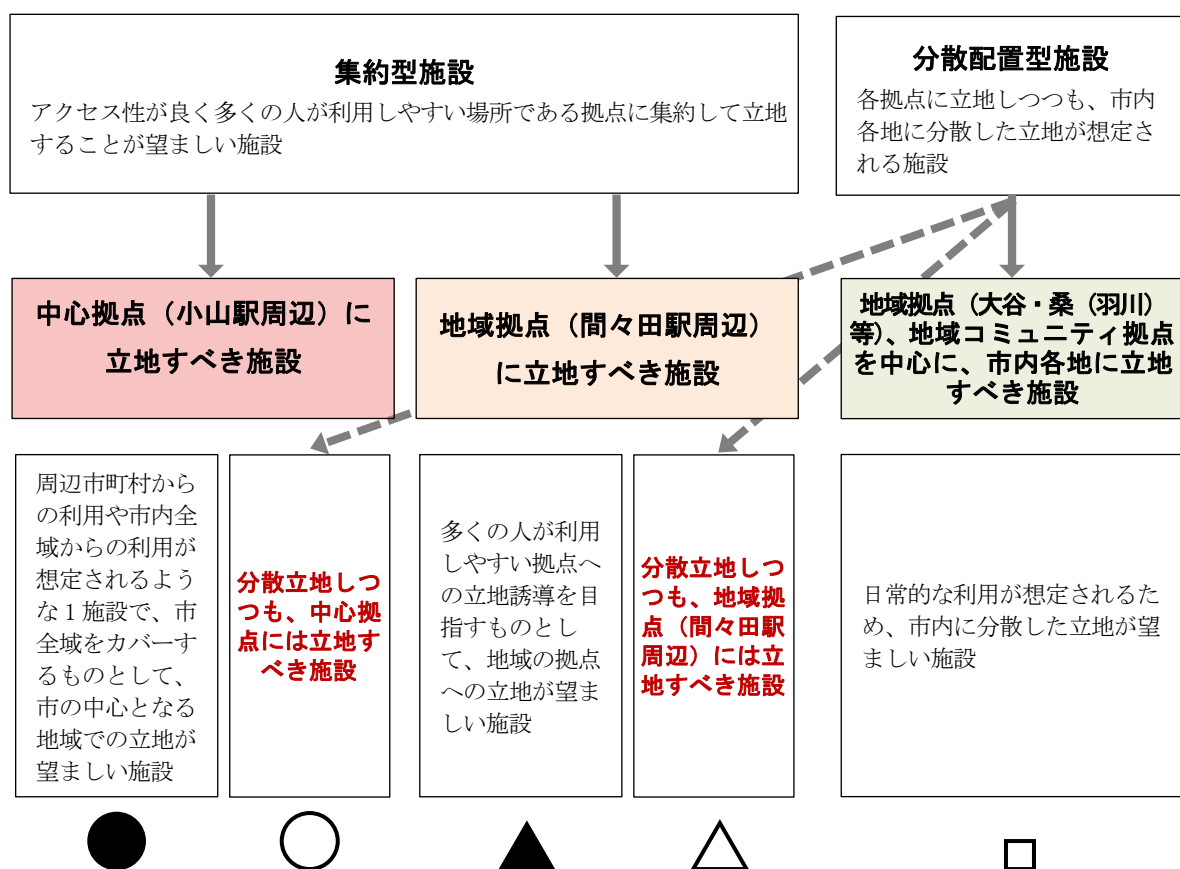
※障がい者福祉施設の設置については、本市の県連計画に基づき県が認可することから、県や周辺市町村等との広域連携のもと日常生活圏内で適正に配置

(2) 都市機能増進施設の分類

次に、都市機能誘導区域を設定する拠点の特性を踏まえ、その拠点に求められる都市機能増進施設を検討します。

各都市機能増進施設は、その施設の利用頻度や提供するサービスの種類、利用者等から、施設が立地する際に対象とする範囲が異なります。そこで、現在の立地状況を踏まえつつ、広域的な利用が想定されることからアクセス性が良く多くの人が利用しやすい場所である基幹的公共交通を有する拠点に集約して立地することが望ましい施設や、コミュニティ活動や交流活動など地域の日常生活を支えるため各拠点に立地しつつも市内各地に分散して立地することが望ましい施設を以下のとおり分類します。

■ 都市機能増進施設の分類



■都市機能増進施設の種類（施設立地の考え方） 前項での都市機能増進施設の種類の考え方に基づき、本市における各施設の立地の考え方を以下に整理します。

機能	施設の種類	集約型施設		分散配置型施設		小山市における施設立地の基本的な考え方
	施設	中心拠点（小山駅周辺）に立地すべき施設	地域拠点（間々田駅周辺）に立地すべき施設	地域拠点（大谷・桑（羽川）等）に立地すべき施設	地域コミュニティ拠点を中心に、市内各地に立地すべき施設	
		拠点形成の方向性	・商業・医療・行政・文化等の多様な都市機能を集約・維持し、本市の核となる拠点を形成 ・小山駅東口周辺の大規模利用地活用による市内外の広域からの利用を想定する高次・広域的な都市機能の立地を目指す	・中心拠点と連携しながら、周辺地域において必要となる生活利便施設等の集約と充実により、地域住民の日常生活を支えるサービス拠点を形成し、地域の中心的な役割を担う	・現在の生活サービス機能や居住機能の維持増進を図る	
文化	文化ホール・コンベンションセンター	●	—	—	—	市内外からの広域的な利用が想定され、1施設で市全域をカバーするため中心拠点に配置。
	図書館	○	▲	—	—	図書館は、賑わいや交流の核となる施設であり、また、子どもからお年寄りまで多世代の利用が想定されるため交通利便性を考慮し小山駅・間々田駅周辺に配置。
	美術館・博物館	○	▲	—	—	美術館・博物館は、市内外からの広域的な利用が想定され、交通利便性の高い箇所への立地が望まれる施設であり、既存施設維持の観点から小山駅・間々田駅周辺に配置。
	市民交流センター・公民館	□	□	□	□	地域のコミュニティ活動を支える市民に身近な公共施設であるため市街化調整区域を含めて市内に分散配置とすることが望ましい。
	スポーツ施設	●	—	—	—	多数の市民の利用が想定されるほか、集客力を有する規模の大きな施設は、賑わいや交流を創出するなど本市の核となる拠点形成を図るうえで重要な施設であるため中心拠点へ配置。
子育て	子育て支援センター	●	—	—	—	子育てに関する相談や情報提供など子育ての総合的な拠点施設であり、1施設で市全域をカバーするため中心拠点に配置。
	保育所、幼稚園、認定こども園	○	△	□	□	「小山市保育所整備計画」に基づき、地域の状況に合わせて分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることで通勤途中に子どもを預けられるなど保護者の多様な就労形態に対応するため、小山駅・間々田駅周辺にも立地していることが望ましい。
	子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）	○	▲	—	—	駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることで通勤途中や買い物時等に子どもを預けられるなど子育て環境の充実が図られるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地していることが望ましい。
商業	ショッピングセンター	●	—	—	—	広域的な商業施設は、市外を含めた広域的な集客力を持ち、多様な交流や賑わいを創出する施設であることから多くの人が利用しやすいよう交通利便性を考慮し、中心拠点へ配置。
	スーパーマーケット	○	△	□	□	生鮮食品等を取り扱うスーパーマーケットは、市民の日常生活に欠かせない施設であるため、市内に分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることにより、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。
	コンビニエンスストア	○	△	□	□	日常的な利用が想定されるため市内に分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることで、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。
教育	小学校	○	△	□	□	小学校や中学校は、「小山市公共施設等マネジメント計画」や「小山市小学校適正配置等に関する提言書」等の配置の考え方や統廃合の予定を踏まえ、地域の現状に合わせて適正配置するが、街なか居住を推進していくうえで、子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設であることから小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。
	中学校	○	△	□	□	
	高等学校	○	□	□	□	既存の配置が分散的になっているものの、多くの学生が集うことにより商業施設等の施設立地にも影響するほか地域の活性化につながるなど市の中心部に求められる施設であり、周辺地域だけでなく市内各地や近隣市町の学生の通学も想定されることから広域的なアクセス利便性の良い中心拠点に立地していることが望ましい。
	大学	●	—	—	—	都市の活力を生む若者が集い、周辺地域の賑わいを創出するなど、拠点求心力を高める高次な都市機能であり、各方面からの学生の利用が想定されるため中心拠点に配置。
	専修学校、各種学校	○	▲	—	—	市内外から若者を呼び、周辺地域だけでなく市内各地や近隣市町の学生の通学も想定されることからアクセス利便性の良い小山駅・間々田駅周辺にも立地していることが望ましい。
金融	銀行	○	▲	—	—	銀行は、現金の引き出し・振り込み・預け入れのほか、決済、融資等の幅広いサービスを受けられる施設として多くの店舗等が立地している小山駅・間々田駅周辺に配置。
	その他金融機関	○	△	□	□	その他金融機関及び郵便局は、既存の配置が分散的になっているとともに、日々の引き出しや預け入れ等の日常的な利便性を確保するため市内に分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることにより、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。
	郵便局	○	△	□	□	
医療	病院	○	▲	—	—	総合的な医療サービスを提供し、不特定多数の方が利用する施設であるため、交通利便性を考慮し、小山駅・間々田駅周辺に配置。
	診療所	○	△	□	□	既存の配置が分散的になっているとともに、地域の身近な医療施設として徒歩圏内で受診が可能となるよう、市内各地に分散して配置。また、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることにより、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。
高齢者福祉	高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）	○	△	□	□	高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、相談に応じる窓口となる施設であり、センターの担当地域は日常生活圏ごとに分かれていることから、日常生活圏内で適正に配置するとともに、相談に行く際に利用しやすいように駅周辺のアクセス性のよい小山駅・間々田駅周辺にも配置。
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	○	△	□	□	施設利用にあたっては車で送迎を基本としていることと、今後、市域全域で高齢化の進展が見込まれていることから特定の場所への立地に偏らず、市内どこに住んでいても目的に応じた介護福祉サービスを受用できる体制を構築するため、拠点の周辺等立地場所を問わず市内各地に分散して配置するが、街なか居住の推進や今後の人口動向の見直しから本市の核となる拠点周辺にも欠かせない施設であるため小山駅・間々田駅周辺にも立地していることが望ましい。
行政	市役所	●	—	—	—	市役所は、全市民による利用が想定され、1施設で市全域をカバーするため中心拠点に配置。
	出張所	□	□	□	□	出張所は、各地域単位での利用が想定されるため日常生活圏内で適正に配置。

【集約型施設】

- ：周辺市町村からの利用や市内全域からの利用が想定されるような1施設で、市全域をカバーするものとして、市の中心となる地域での立地が望ましい施設
- ：分散立地しつつも、中心拠点には立地すべき施設
- ▲：多くの人が利用しやすい拠点への立地誘導を目指すものとして、地域の拠点への立地が望ましい施設
- △：分散立地しつつも、各拠点には立地すべき施設

【分散型施設】

- ：日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい施設

4-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の定義等

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法（2018年6月1日改正）に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のことで、第10版都市計画運用指針（2018年11月16日一部改正）においては、「医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域」とされています。

また、区域の規模は、拠点となる駅から徒歩や自転車により容易に回遊できる範囲で、土地利用の実態等に照らし、地域として一体性を有している区域において定めるものとされています。

都市再生特別措置法及び都市計画運用指針に示される「基本的な考え方」、「都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所」等は以下のとおりです。

	項目	定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	<ul style="list-style-type: none"> ■都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（法第81条第2項第3項）
	設定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。（法第81条第15項）
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■都市機能誘導区域は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、生活サービス施設の誘導を図るもの。 ■原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定められるべきもの。
	区域を定めることが考えられる箇所	<ul style="list-style-type: none"> ■都市全体を見渡したうえで、以下のような区域に設定することが考えられる。 <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域 ・都市の拠点となるべき区域
	留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ■区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。 ■都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。 ■都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市における都市機能誘導区域は、以下の考え方のもと区域を設定します。

設定の考え方		具体の区域
基本区域とする範囲	公共交通の結節点の徒歩圏や業務・商業機能などが集積する地域	<ul style="list-style-type: none"> ■鉄道駅から半径1km※を目安とした範囲 ■既存の都市機能の集積状況等を考慮して設定
含めるべき区域	基本区域とする範囲内や周辺部において現在誘導施設が立地している区域	■既に立地する都市機能のうち、誘導施設となる場合は郊外への流出抑制・施設維持の観点から誘導区域に含める
	具体の事業・施策（今後想定されるものを含む）	<ul style="list-style-type: none"> ■都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導することに繋がる事業・施策を推進している区域または推進予定の区域を含める ■市街地開発事業実施区域、中心市街地地区や都市再生整備計画区域等、市としてプロジェクトを推進している区域または推進予定の区域を含める ■誘導施設の整備や誘導施設への支援に係る事業の範囲を含める（構想含む）
	中心拠点区域の要件	<ul style="list-style-type: none"> ■各種都市機能の効率的なサービス提供を図るために施設の立地を誘導し集約していくことが考えられ、国が整備を推奨している区域である中心拠点の要件を考慮して設定 〈区域要件〉 <ul style="list-style-type: none"> ・人口集中地区の区域内 ・基幹的公共交通利用圏（鉄道駅半径1km、バス停留所半径500m） ※「公共用地率15%以上であること」は、設定する範囲により変動するため、都市機能誘導区域の設定方針としては考慮しない 「都市機能立地支援事業制度要綱」（2014年 国土交通省）
	拠点形成に向けた既存の計画区域	■これまで戦略的に拠点形成を行ってきた区域（都市再生整備計画、中心市街地への補助金等）を考慮する
	都市機能立地のタネ地となる区域	■将来的な土地利用転換の可能性も踏まえたうえで、誘導施設等の都市機能の立地が見込める低未利用地を区域に含む
考慮すべき区域	災害リスクが懸念される区域	<ul style="list-style-type: none"> ■洪水浸水想定区域 ■急傾斜地崩壊危険区域 ■土砂災害（特別）警戒区域

※徒歩圏の距離：鉄道駅から徒歩20分（直線距離で1km）を徒歩の限界距離としている。（「アクセシビリティ指標活用の手引き」（2014年 国土技術政策総合研究所））

※具体的な境界線は、用途地域や道路、地形地物などにより設定

(3) 都市機能誘導区域の設定

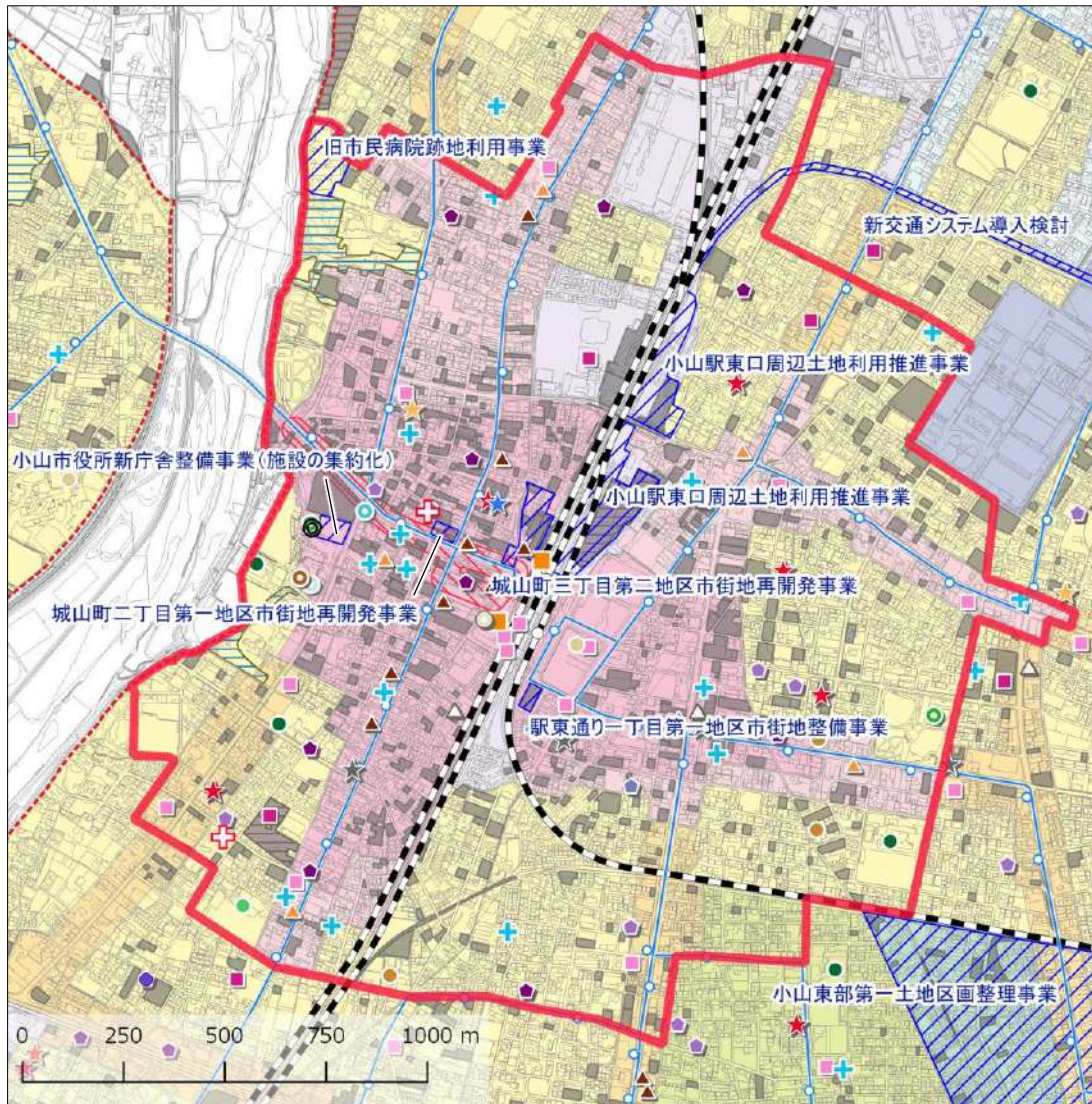
前項で整理した都市機能誘導区域の考え方を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

① 小山駅周辺都市機能誘導区域

小山駅周辺は、東北新幹線や宇都宮線が乗り入れる広域的な公共交通の結節点であるとともに、県南地域の中核となる交流の拠点であり、様々な都市機能が立地するポテンシャルが高い拠点として、駅から半径 1km 圏を基本に拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。

区域は小山駅周辺の都市機能が集積している商業系用途地域を包括するとともに、小山駅東口周辺土地利用促進事業等の事業区域を含むよう設定します。

■ 小山駅周辺都市機能誘導区域



凡例	
<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 行政区画 鉄道駅 バス停 コミュニティバス路線 長期的な計画・事業 中心市街地商業出店等 促進事業区域 	<ul style="list-style-type: none"> 【行政】 <ul style="list-style-type: none"> 市役所 出張所 【福祉】 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者サポートセンター(地域包括支援センター) 訪問系施設 通所系施設 短期入所系施設 小規模多機能施設
<ul style="list-style-type: none"> 【子育て】 <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援総合センター 保育園 幼稚園 認定こども園 認可外保育施設 【用途地域】 <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 【商業】 <ul style="list-style-type: none"> ショッピングセンター スーパーマーケット コンビニ 【医療】 <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所 【金融】 <ul style="list-style-type: none"> 銀行 郵便局 その他の銀行 【文化】 <ul style="list-style-type: none"> 小学校 中学校 義務教育学校 高等学校 高等 大学 専修学校 各種学校 職業研究能力開発大学校 【文化】 <ul style="list-style-type: none"> 図書館・博物館 美術館 文化ホール 生涯学習センター 市民交流センター 公民館 体育館
<ul style="list-style-type: none"> 土地利用現況 <ul style="list-style-type: none"> その他の空地 市街地内農地・未利用地 農地 平地荒山林 未利用地 	

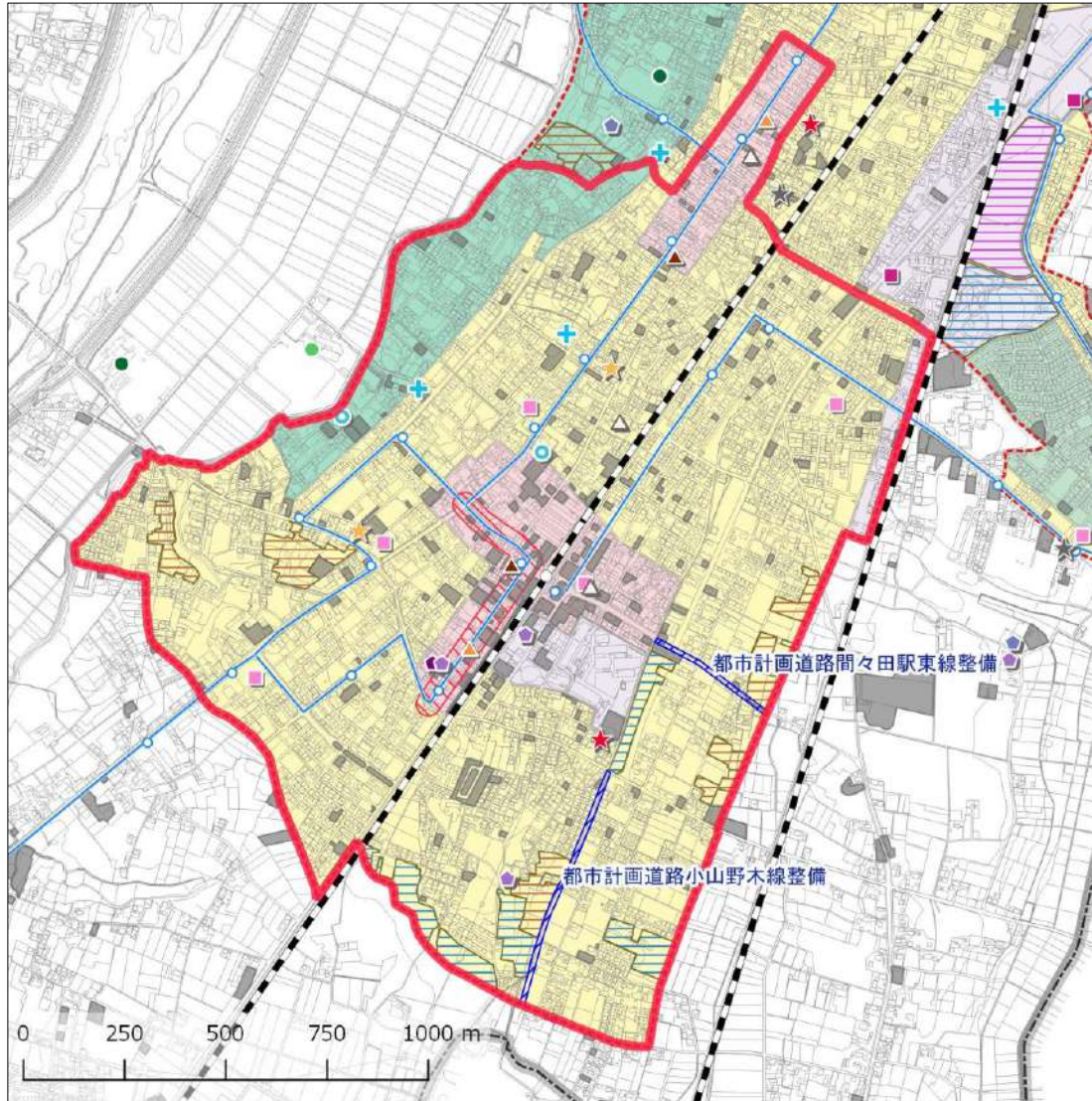
※「その他の空地」及び「市街地内農地・未利用地」は2016年時点における分布状況であるため現在の土地利用現況とは異なる箇所がある。

②間々田駅周辺都市機能誘導区域

間々田駅周辺は、拠点周辺の地域住民の日常生活を支える拠点として、駅から半径 1km 圏を基本に拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。

区域北側は、各種施設の立地の可能性を見据え、商業系用途地域を包括するよう設定します。

■間々田駅周辺都市機能誘導区域



凡 例

<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 行政区画 鉄道駅 鉄道路線 バス停 コミュニティバス路線 長期的な計画・事業 中心市街地商業出店等 促進事業区域 	<ul style="list-style-type: none"> 【行政】 市役所 出張所 【福祉】 高齢者サポートセンター (地域包括支援センター) 訪問系施設 通所系施設 短期入所系施設 小規模多機能施設 	<ul style="list-style-type: none"> 【子育て】 子育て支援総合センター 保育園 幼稚園 認定こども園 認可外保育施設 【用途地域】 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 	<ul style="list-style-type: none"> 【商業】 ショッピングセンター スーパーマーケット コンビニ 【金融】 銀行 郵便局 その他の銀行 	<ul style="list-style-type: none"> 【教育】 小学校 中学校 義務教育学校 高等学校 大学 専修学校 各種学校 職業開発能力開発入学校 【文化】 図書館 美術館・博物館 文化ホール 生涯学習センター 市民交流センター 公民館 体育館 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用現況 市街地内農地・未利用地 農地 平坦地山林 未利用地 その他の空地
---	---	---	--	--	--

※「その他の空地」及び「市街地内農地・未利用地」は2016年時点における分布状況であるため現在の土地利用現況とは異なる箇所がある。

4-3 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の定義等

誘導施設は、都市再生特別措置法（2018年6月1日改正）に定める「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」のことで、第10版都市計画運用指針（2018年11月16日一部改正）においては、「都市機能誘導区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる」とされています。

第10版都市計画運用指針に示される「基本的な考え方」、「誘導施設として考えられるもの」等は以下のとおりです。

	項目	定義・概要等
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。 ■当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。
	誘導施設として考えられるもの	<ul style="list-style-type: none"> ■誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めることが考えられる。 <ul style="list-style-type: none"> ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設 ・客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
	留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ■都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。 ■誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

(2) 誘導施設の設定の考え方

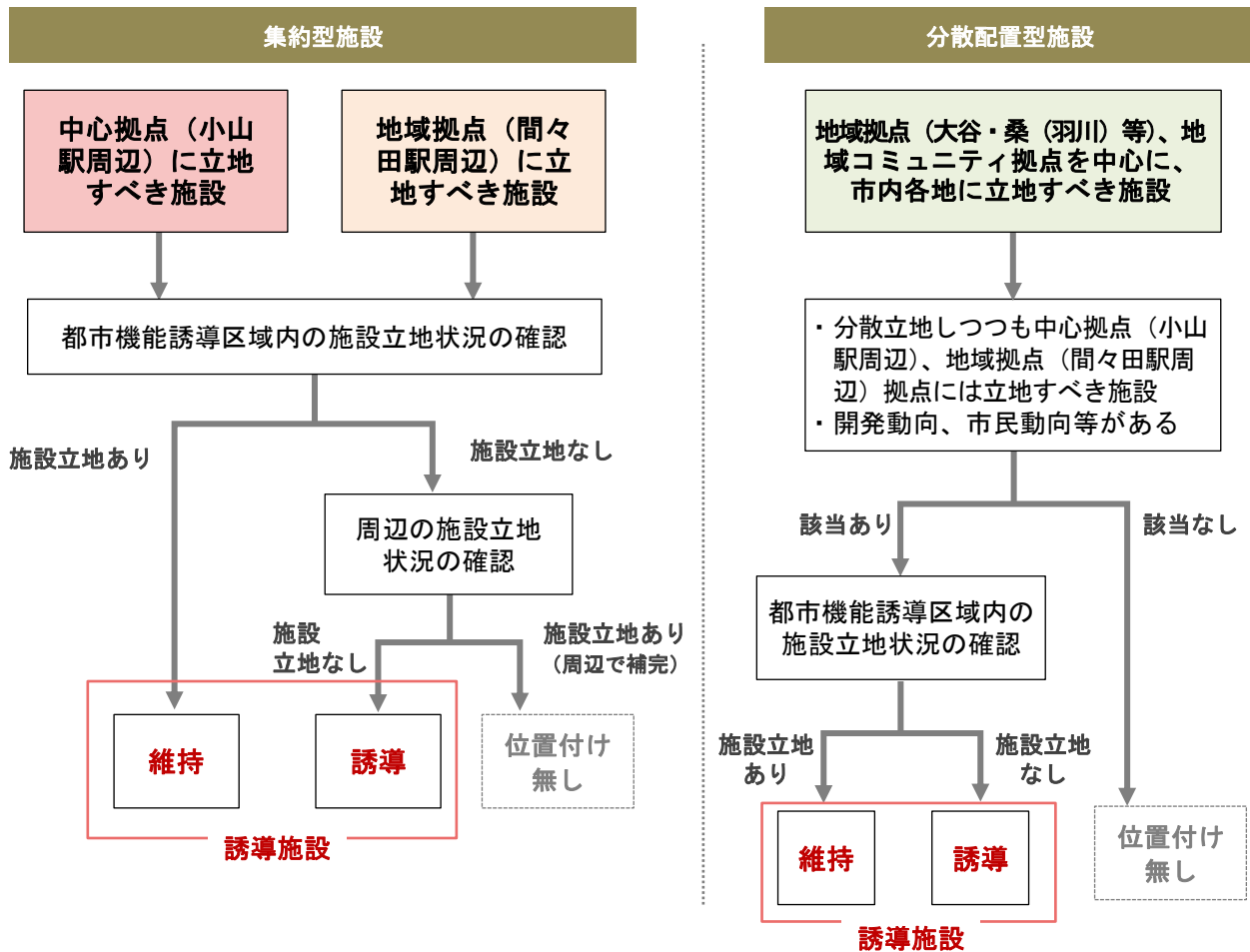
前述の「都市機能増進施設の分類」(P.71)を踏まえ、都市機能増進施設の各都市機能誘導区域での立地状況を確認します。

「誘導施設」の位置付けの考え方として、「中心拠点（小山駅周辺）に立地すべき施設」及び「地域拠点（間々田駅周辺）に立地すべき施設」に位置付けられている施設のうち、現状で立地がないものについては誘導施設として位置付け、区域内への積極的な誘導を図り、居住環境の向上を図ります。

「地域拠点（大谷・桑（羽川）等）、地域コミュニティ拠点を中心に、市内各地に立地すべき施設」については、分散立地しつつも都市機能誘導区域を設定する拠点には立地していた方が良い施設や今後の開発動向や市民意向等で求められているものは誘導施設として位置付けます。

また、区域内に既に立地しており、周辺地区の利便性を確保するために維持し続けることが求められる施設は、都市機能誘導区域外への流出を抑制するために誘導施設として位置付けます。

■ 誘導施設の設定の考え方



(3) 求められる都市機能増進施設の立地状況と誘導施設の設定

1) 中心拠点 (小山駅周辺)

赤字の施設：中心拠点 (小山駅周辺) に立地が求められる施設 (誘導施設として検討する施設)

中心拠点に立地
 地域拠点 (間々田駅周辺) に立地
 市内に分散して立地

機能	施設	都市機能誘導区域内の立地状況	今後の開発動向等や市民意向等	誘導施設としての位置付け
文化	文化ホール	○		● 維持
	コンベンションセンター	—	小山駅東口において、コンベンション等の機能を備えたホテルの誘致に向けた取り組みを実施中	● 誘導
	図書館	○		● 維持
	美術館・博物館	○		● 維持
	市民交流センター・公民館	○		—
	スポーツ施設	○		● 維持
子育て	子育て支援センター	○		● 維持
	保育所、幼稚園、認定こども園	○	・ 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業区域で (仮) 駅東駅前保育所開園予定 (2021年～)	● 維持
	子育て支援施設 (乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター)	—	・ (仮) 駅東駅前保育所に子育て送迎センター機能を備えることを検討 (2021年～) ・ 小山駅東口周辺土地利用推進事業にあわせて子育て施設検討の可能性あり (2024年～)	● 誘導
商業	ショッピングセンター	○		● 維持
	スーパーマーケット	○		● 維持
	コンビニエンスストア	○		同様の役割を果たしより利便性の高いスーパーマーケットを位置付けているため誘導施設としては位置付けない
教育	小学校	○		● 維持
	中学校	○		● 維持
	高等学校	—		● 誘導
	大学	○		● 維持
	専修学校、各種学校	○		● 維持
金融	銀行	○		● 維持
	その他金融機関	○		同様の役割を果たす銀行を位置付けているため誘導施設としては位置付けない
	郵便局	○		同様の役割を果たす銀行を位置付けているため誘導施設としては位置付けない
医療	病院	○		● 維持
	診療所	○		● 維持
高齢者福祉	高齢者サポートセンター (地域包括支援センター)	○	市民は「介護・福祉・医療」分野について他の市町村より遅れていると感じており、機能等の充実が求められる (※)	● 維持
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	○	小山駅東口において、高齢者施設等の機能を備えたホテルの誘致に向けた取り組みを実施中	● 維持
行政	市役所	○	市役所本庁舎建替事業 (2020年竣工予定)	● 維持
	出張所	—		—

(※) 小山市民意向調査結果報告書 (2014年)

2) 地域拠点 (間々田駅周辺)

赤字の施設：地域拠点 (間々田駅周辺) に立地が求められる施設 (誘導施設として検討する施設)

中心拠点に立地 地域拠点 (間々田駅周辺) に立地 市内に分散して立地

機能	施設	都市機能誘導区域内の立地状況	今後の開発動向等や市民意向
文化	文化ホール	—	
	コンベンションセンター	—	
	図書館	—	
	美術館・博物館	○	
	市民交流センター・公民館	—	
	スポーツ施設	—	
子育て	子育て支援センター	—	
	保育所・幼稚園・認定こども園	○	・「保育所整備計画」に基づき、間々田北保育所ともみじ保育所と統合する方向
	子育て支援施設(乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター)	—	
商業	ショッピングセンター	—	
	スーパーマーケット	—	
	コンビニエンスストア	○	
教育	小学校	—	
	中学校	○	
	高等学校	—	
	大学	—	
	専修学校、各種学校	—	
金融	銀行	○	
	その他金融機関	○	
	郵便局	○	
医療	病院	—	
	診療所	○	
高齢者福祉	高齢者サポートセンター(地域包括支援センター)	—	<ul style="list-style-type: none"> 市民は「介護・福祉・医療」分野について他の市町村より遅れていると感じており、機能等の充実が求められる(※) 市民の6割強が将来の都市イメージにふさわしいものとして「高齢化対策や福祉が充実したまち」を挙げている(※)
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	○	
行政	市役所	—	
	出張所	—	

誘導施設としての位置付け
—
—
公共交通を利用して容易にアクセスできる箇所に間々田分館が立地し、補完できているものとして誘導施設に位置付けない
● 維持
—
—
—
● 維持
● 誘導
—
● 誘導
同様の役割を果たし、より利便性の高いスーパーマーケットを位置付けているため誘導施設としては位置付けない
間々田小学校、乙女小学校、間々田東小学校の学区に含まれ、周辺施設で補完できるため誘導施設として位置付けない
乙女中学校の学区に含まれ、周辺施設で補完できていることから誘導施設として位置付けない
—
—
● 誘導
● 維持
同様の役割を果たす銀行を位置付けているため誘導施設としては位置付けない
同様の役割を果たす銀行を位置付けているため誘導施設としては位置付けない
バス路線沿線に光南病院が立地し、周辺施設で補完できるため誘導施設として位置付けない
● 維持
● 誘導
● 維持
—
—

(※) 小山市市民意向調査結果報告書 (2014年)

(4) 誘導施設の設定

前項で整理した誘導施設の考え方を踏まえ、本市における誘導施設を以下のとおり設定します。

■都市機能誘導区域ごとの誘導施設

 : 国費支援対象

機能	施設	誘導施設としての位置付け	
		小山駅周辺 都市機能誘導 区域	間々田駅周辺 都市機能誘導 区域
文化	文化ホール	● 維持	—
	コンベンションセンター	● 誘導	—
	図書館	● 維持	—
	美術館・博物館	● 維持	● 維持
	スポーツ施設 ※1	● 維持	—
子育て	子育て支援センター	● 維持	—
	保育所、幼稚園、認定こども園 ※2	● 維持	● 維持
	子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）	● 誘導	● 誘導
商業	ショッピングセンター	● 維持	—
	スーパーマーケット	● 維持	● 誘導
教育	小学校	● 維持	—
	中学校	● 維持	—
	高等学校	● 誘導	—
	大学	● 維持	—
	専修学校、各種学校	● 維持	● 誘導
金融	銀行	● 維持	● 維持
医療	病院	● 維持	—
	診療所	● 維持	● 維持
高齢者福祉	高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）	● 維持	● 誘導
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設 ※3	● 維持	● 維持
行政	市役所	● 維持	—

※1 体育施設本体への補助は対象外となり、その周辺整備のみが補助対象

※2 幼稚園、認定こども園が補助対象

※3 通所等を主目的とする施設が対象

※上記の誘導施設整備とあわせて、都市再構築戦略事業（国費率50%）等を活用し、道路、公園、駐車場等の基盤整備を行う。

(5) 誘導施設の定義

機能	施設	定義
文化	文化ホール	文化交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設であり、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有する施設 (劇場、音楽等の活性化に関する法律第2条第1項に規定する「劇場、音楽堂に該当する施設」)
	コンベンションセンター	会議や研修、展示会、その他、市民が交流するイベントなどにより多くの集客交流が見込まれる施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館であって、小山市図書館設置条例第2条第1項及び第2項に規定される施設
	美術館・博物館	博物館法第29条の規定により博物館に相当する施設として指定されて施設のうち、美術品の公開及び保管を行う美術館、博物館法第2条第1項に規定する博物館であって、小山市博物館条例第3条に規定する事業を行う博物館
	スポーツ施設	スポーツ基本法第12条に規定するスポーツ施設で、建築基準法別表第1(1)項の観覧上(屋外観覧上を含む)が付随し、プロスポーツなどの興行に対応する施設または、社会教育法第5条第4号に規定する社会教育施設のうち、社会教育調査規則第3条第13号に規定する体育館、水泳プール、運動場等の体育施設
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設であって、小山市子育て支援総合センターの設置及び管理に関する条例第3条に規定する施設
	保育所、幼稚園、認定こども園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所、学校教育法第1条に規定する幼稚園、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	子育て支援施設(乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター)	児童福祉法第6条の3第7項に規定する一時預かり事業(幼稚園型)を行い、厚生労働省による一時預かり事業実施要項に定める基準に則って整備・運営される乳幼児一時預かり施設、厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要項に定める基準に則って整備・運営されるこども送迎センター
商業	ショッピングセンター	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設含む施設)に限る
	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設であって、主に生鮮食料品を取り扱う施設に限る
教育	小学校	学校教育法第1条に規定する小学校
	中学校	学校教育法第1条に規定する中学校
	高等学校	学校教育法第1条に規定する高等学校
	大学	学校教育法第1条に規定する大学
	専修学校、各種学校	学校教育法第124条に規定する専修学校、同法第134条に規定する各種学校
金融	銀行	銀行法第2条に規定する施設
医療	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所であって、診療科目に内科、外科のいずれかを含む施設
高齢者福祉	高齢者サポートセンター(地域包括支援センター)	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	介護保険法第8条第1項から第5項及び同条第7項から第10項に規定する事業を行う施設、並びに同条第14項のうち「地域密着型サービス」の事業を行う施設
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設

第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の定義等

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針においては、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされています。

都市再生特別措置法（2018年6月1日改正）及び第10版都市計画運用指針（2018年11月16日一部改正）に示される居住誘導区域の設定の考え方は以下のとおりです。

	項目	定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	・都市の居住者の居住を誘導すべき区域（法第81条第2項第2項）
	設定の考え方	・立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとする。（法第81条第14項）
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。 ・都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域外にわたる良好な住環境を維持し、地域における公共投資や公共施設施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべき区域である。
	区域を定めることが考えられる箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能や居住が集積している都市の拠点やその周辺のエリア ・公共交通によって都市の拠点へ比較的容易にアクセスでき、都市の拠点に立地する都市機能利用圏として一体的である区域 ・合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
	区域に含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・農用地区域又は農地（良好な営農条件を備えている農地を含む）、採草放牧地の区域 ・災害危険区域のうち居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（※） ・自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域等
	原則含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 ・津波災害特別警戒区域 ・地すべり防止区域 ・災害危険区域（上記（※）の災害危険区域以外） ・急傾斜地崩壊危険区域
	それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備見込み等を勘案し、居住誘導が適切ではないと判断される場合は原則含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・浸水想定区域 ・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 ・津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
	慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等） ・特別用途地区、地区計画に等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 ・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

(2) 居住誘導区域設定の基本方針

本市の特性や人口集積状況、生活サービス施設の立地状況を踏まえ、居住誘導の基本方針を以下のとおり設定します。

基本方針① 人口密度の維持

- ・本市では1970年に市街化区域が指定されて以降、計画的な市街地整備により人口密度は増加傾向で推移しています。また、面積は市域の2割未満であるのに対し市内人口の8割近くが区域内に居住するなど、既にコンパクトな市街地が形成されているのが本市の特徴です。
- ・現在、市街化区域内の人口密度は約43人/haで、人口は今後2020年をピークとして減少に転じるものの、2040年時点における市街化区域内の人口密度は市街地の目安となる40人/haを超え、一定の人口密度が維持される見通しです。
- ・将来、人口減少下にあっても、都市の活力を維持し、既成市街地の徒歩圏の生活に必要な施設を確保するために、引き続き現在の市街化区域への居住誘導を促し人口密度の維持を図ります。

基本方針② 生活利便性の確保

- ・現在、市街地では一定の人口に支えられ、各種都市機能が立地し公共交通網が充実するなど、利便性の高い環境が形成されています。
- ・今後も多くの市民が各拠点の利便性を享受できるよう、徒歩や自転車、公共交通により容易にアクセスできる区域を居住誘導区域として設定し、居住の誘導により日常生活サービス施設（商業・医療・福祉）などが立地している利便性が高い区域の持続を図ります。
- ・さらに、既に道路や公園、下水道整備といった都市基盤整備が図られている生活利便性が高い区域を維持していきます。

基本方針③ 災害に考慮した安全安心なまちづくり

- ・災害リスクの可能性のある区域として、洪水浸水想定区域が市街化調整区域を中心に市の西側全体に広がり、一部市街化区域である思川西部地区周辺や間々田駅北側周辺では、最大で3mの浸水が想定されます。
- ・本市では河川洪水による被害低減のため、洪水ハザードマップを作成し、洪水浸水想定区域内全戸に配布し事前周知を行っているほか、ラジオ放送やメール配信サービスによる避難情報の伝達や地区防災計画の策定・周知による避難体制の整備等のソフト対策を進めています。また、県による河川改修などの防災対策も進められているため、洪水浸水想定区域を居住誘導区域へ含めることとします。
- ・急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は、都市計画運用指針において原則含まないこととされており、土砂災害警戒区域についても災害リスク等を勘案した区域設定をする必要があります。また、近年想定外の局所的大雨により大規模な被害が生じる土砂災害が多発していることから居住誘導区域から除外します。

基本方針④ 本市の経済活力の維持

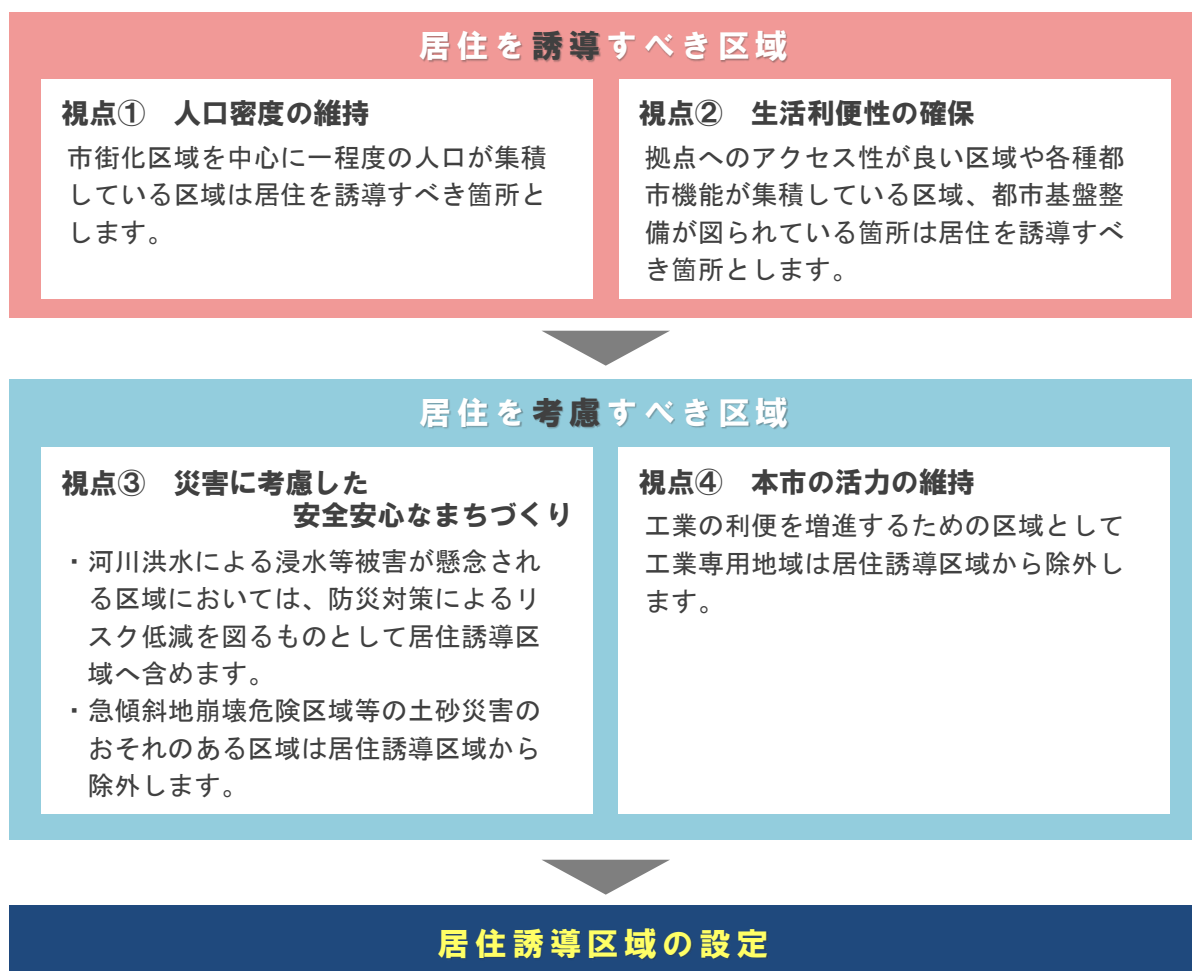
- ・本市には工業団地が10箇所整備され、市街化区域の約13%が工業系の土地利用となっているなど、県内でも有数の工業都市として発展してきました。これら工場等は本市の経済活力維持に資する重要な要素であることから、雇用・操業環境を確保し、本市の更なる産業振興を図る観点から工業専用地域は居住誘導区域に含まないこととします。

(3) 居住誘導区域の設定基準

本市の都市計画区域のうち市街化区域は約 2 割と既にコンパクトな市街地が形成され、市街地内には多くの市民が住み、区域内では今後も一定の人口密度が維持される見通しであること、また県南地域の中心市として各種都市機能の集積や充実した公共交通網の整備など良質なストックが蓄積されていることから、居住誘導区域は、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業専用地域を除外した市街化区域に設定します。

具体的な区域は居住誘導区域の基本方針を踏まえ、以下のフローを確認したうえで設定します。

■ 居住誘導区域の設定フロー



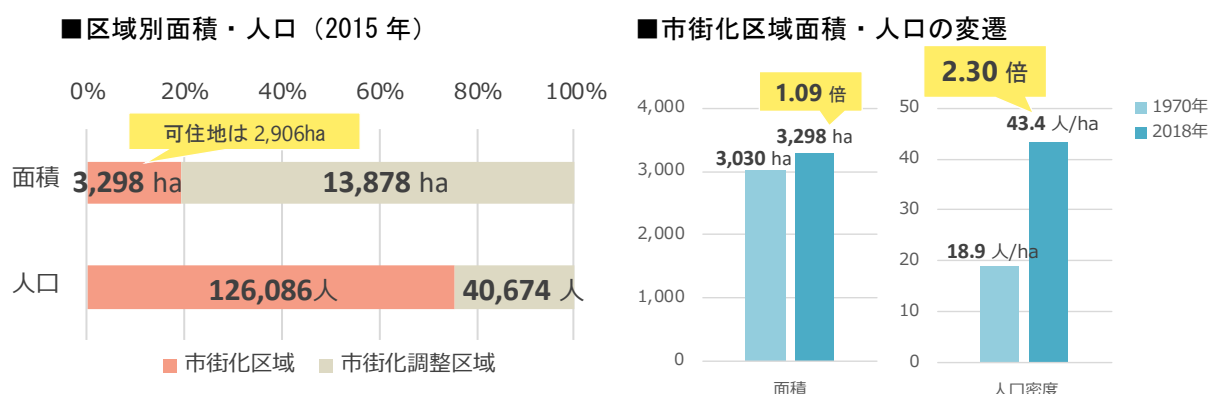
(4) 居住誘導区域の設定根拠

1) 市街化区域内における人口集積状況等

本市では、都市計画区域に対して約 2 割に満たない市街化区域に 8 割近くの人口が集積する都市構造となっています。都市計画決定当初の 1970 年から 2018 年までの変化をみると、面積は 1.09 倍のわずかな拡大幅に対し、人口密度は 2.30 倍の増加と市街化区域内へ人口集積が図られてきました。

また、将来人口は減少することが見込まれていますが、2015 年から 2040 年にかけての減少率は 5.6%と全国の 12.5%に比べて低く、比較的緩やかな減少となっています。

2015 年における工業専用地域を除いた市街化区域内の人口密度は、43.0 人/ha であり、概ね 20 年後となる 2040 年の推計値は 41.8 人/ha と生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度が維持されることが推計されています。



■ 小山市における区域別人口及び推計人口

	2015 年	2040 年	増減率
小山市人口 (人)	166,760	157,459	-5.6%
市街化区域内人口 (人)	124,900	121,585*	-2.6%
市街化区域内人口密度 (人/ha)	43.0	41.8*	-2.8%

※社人研推計を基に GIS を用いて面積按分により算出

■ 居住誘導区域設定の基準について

(国土交通省「立地適正化計画の作成に係る Q&A」(2018 年 7 月 17 日改訂))

生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

— 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

市街化区域は、相当の人口及び人口密度を有する既存市街地とその周辺で既に市街化しつつある区域や計画的に市街化を図るべき区域(都市計画法第 8 条)とされており、既存市街地は、人口密度 40 人/ha 以上である土地の区域が連担し、区域内の人口が 3,000 人以上であること(同法施行規則第 8 条)とされている。

2) 居住誘導区域への設定が相応しい箇所

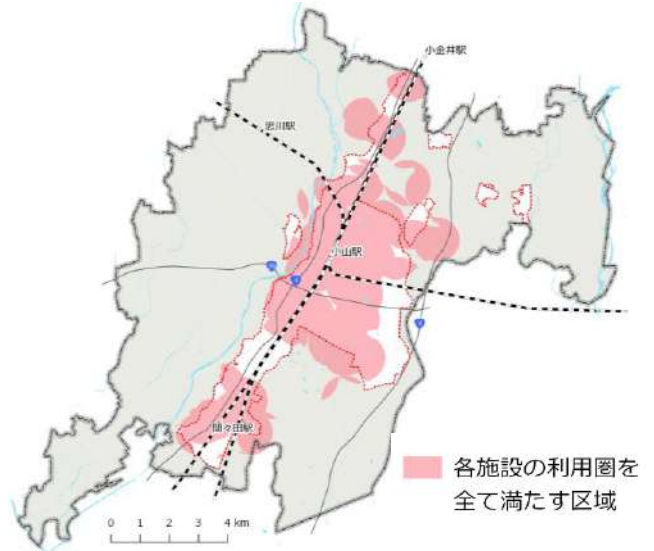
設定が相応しい箇所を確認すると、市街化区域の概ねの区域が以下のいずれかの条件範囲に該当します。

■拠点へのアクセス性が確保されている区域



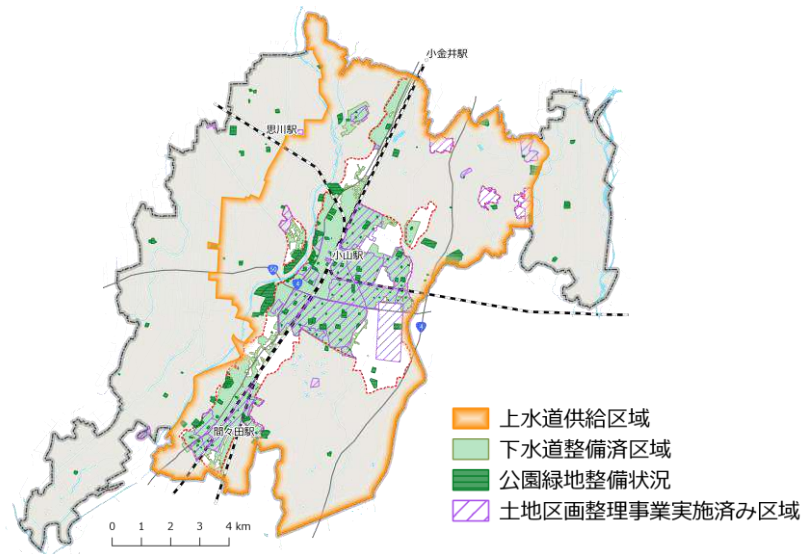
鉄道駅から半径 800m圏、
バス停留所から 300m圏

■各種都市機能が集積している区域



医療（病院・診療所）・商業施設（スーパーマーケット）の徒歩利用圏（半径 800m）と介護福祉施設の利用圏（半径 1000m）を全て満たす区域

■都市基盤整備が図られている箇所



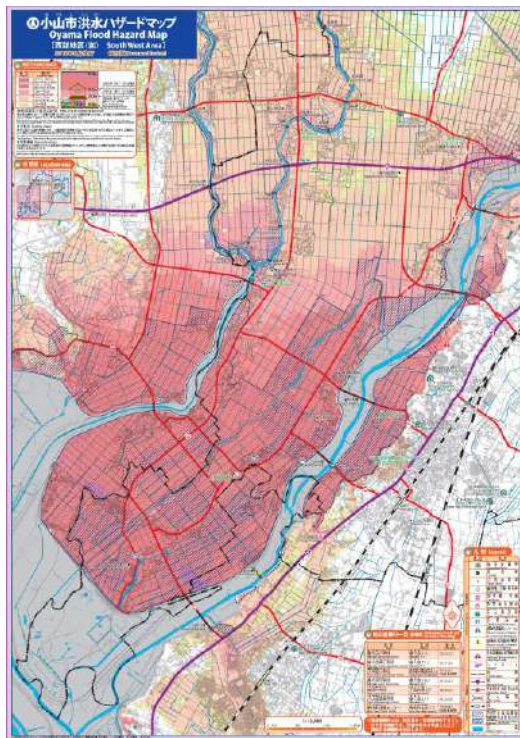
上下水道整備区域、土地区画整理事業実施済み・実施中区域、都市公園

3) 防災対応

ハザードマップ

2015年の水防法改正により、想定しうる最大規模の降雨を前提とした「洪水浸水想定区域」が公表されたことから「小山市洪水ハザードマップ」を改訂し、関係自治会への全戸配布を実施し、想定される浸水の範囲・深さや指定避難所などの周知を図っています。

■小山市洪水ハザードマップ（2018年8月発行）



名称 Name	住所 Address	電話 Telephone
小山第二小学校 Oyama Dai-ri Elementary School	宮本町 2-9-20 Miyamoto-cho 2-9-20	22-0079
小山第三小学校 Oyama Dai-san Elementary School	福鳥谷 4-7-51 Fukunoyu 4-7-51	24-2355
小山城東小学校 Oyama Koen Elementary School	赤城南 5-29-1 Akachinan 5-29-1	27-7162
祖小学校 Aso Elementary School	駒鹿町 5-6-69 Kumakado-cho 5-6-69	27-6883
小山城北小学校 Oyama Ichoku Elementary School	城北 5-18-1 Kitakita 5-18-1	22-3081
若木小学校 Wakino Elementary School	若木町 2-6-44 Wakino-cho 2-6-44	25-6467
大谷着小学校 Oya Waki Elementary School	東野田 2147 Higashino 2147	28-0009
間々田小学校 Mamazaki Elementary School	間々田 1512 Mamazaki 1512	45-0022
間々田東小学校 Mamazaki Higashi Elementary School	間々田 57-2 Mamazaki 57-2	45-1720
轟田南小学校 Gosuda Minami Elementary School	松沼 668 Matsunuma 668	37-0014
邪川小学校 Yakawa Elementary School	邪川 125 Yakawa 125	22-0186
豊橋小学校 Toyohashi Elementary School	豊橋 1169-1 Toyohashi 1169-1	49-1185
福義務教育学校(旧福良小学校) Fukuroku Gakko (Formerly Fukuryo Elementary School)	福良 2246 Fukuro 2246	49-0142
旧結島小学校 Kobiki Elementary School	結島 1019 Yukishima 1019	49-0004
小山第二中学校 Oyama Dai-ri Junior High School	天神町 1-6-36 Tennjin-cho 1-6-36	22-0089
間々田中学校 Mamazaki Junior High School	間々田 2364 Mamazaki 2364	45-0062
轟田中学校 Gosuda Junior High School	松沼 397 Matsunuma 397	37-0004
轟田中学校 Gosuda Junior High School	下国府塚 287 Shimokunozuka 287	38-2006
福義務教育学校(旧轟田中学校) Fukuroku Gakko (Formerly Gosuda Junior High School)	福良 2240-1 Fukuro 2240-1	49-0141
小山高等学校 Oyama High School	若木町 2-8-51 Wakino-cho 2-8-51	22-0236

安全安心情報メールによる災害情報の配信

本市では、登録した携帯電話やパソコン等に災害に関する情報をお知らせする気象情報・災害情報は24時間随時配信する、メール配信サービスを行っています。

また、国土交通省が実施する洪水情報を緊急速報メール（エリアメール）のサービスを活用し、利根川・鬼怒川田川放水路・鬼怒川・渡良瀬川・思川・巴波川（いずれも国が所管する区域）における氾濫のおそれがある場合や氾濫が発生した場合の情報を配信しています。

【参考】居住誘導区域設定の際に考慮が必要な区域（土砂災害関連）

都市計画運用指針においては、住民の安全性確保の観点から以下の区域を原則含まないこととしています。

原則として含まないこととすべき区域（再掲）

- ・土砂災害特別警戒区域* ・津波災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域*
- ・災害危険区域（災害危険区域*のうち、条例により居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く） ・地すべり防止区域

※災害危険区域：建築基準法第39条第1項に規定する区域 *本市で該当する区域

上記の区域のうち、本市では、「土砂災害特別警戒区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」が該当し、居住誘導区域の設定に際し、とくに留意が必要な区域となっています。

それぞれの区域が指定された土地では、一定の開発行為の制限や建築物の構造規制が行われることから、本市においても都市計画運用指針の考えに基づき居住誘導区域を設定しています。

◆**急傾斜地崩壊危険区域**（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
急傾斜地崩壊危険区域とは、がけ崩れにより相当数の居住者等に危害が生ずるおそれがある急傾斜地と、がけ崩れが助長・誘発されないようにするため、切土、盛土など一定の行為を制限する必要がある土地や擁壁工や法枠工などの急傾斜地崩壊防止工事を行う必要がある土地で、都道府県知事が指定した区域です。

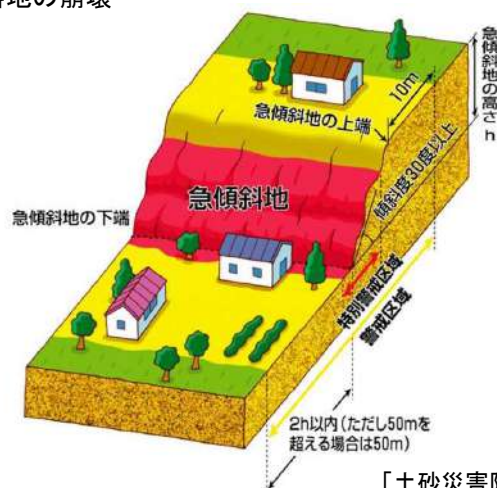
◆**土砂災害特別警戒区域**（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項）

土砂災害特別警戒区域とは、土砂災害警戒区域*のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じる恐れがあると認められる区域。一定の開発行為*の制限及び居室を有する建築物の構造の規制が行われます。

※土砂災害警戒区域：土砂等の崩壊によって、被害を受けるおそれのある区域で、警戒避難体制の整備等を行う必要のある区域です。

※一定の開発行為：住宅・宅地分譲のほか、高齢者、障害者、乳幼児といった、特に防災上配慮を要する者が利用する社会福祉施設等の用に供することを目的とした開発行為。

■急傾斜地の崩壊



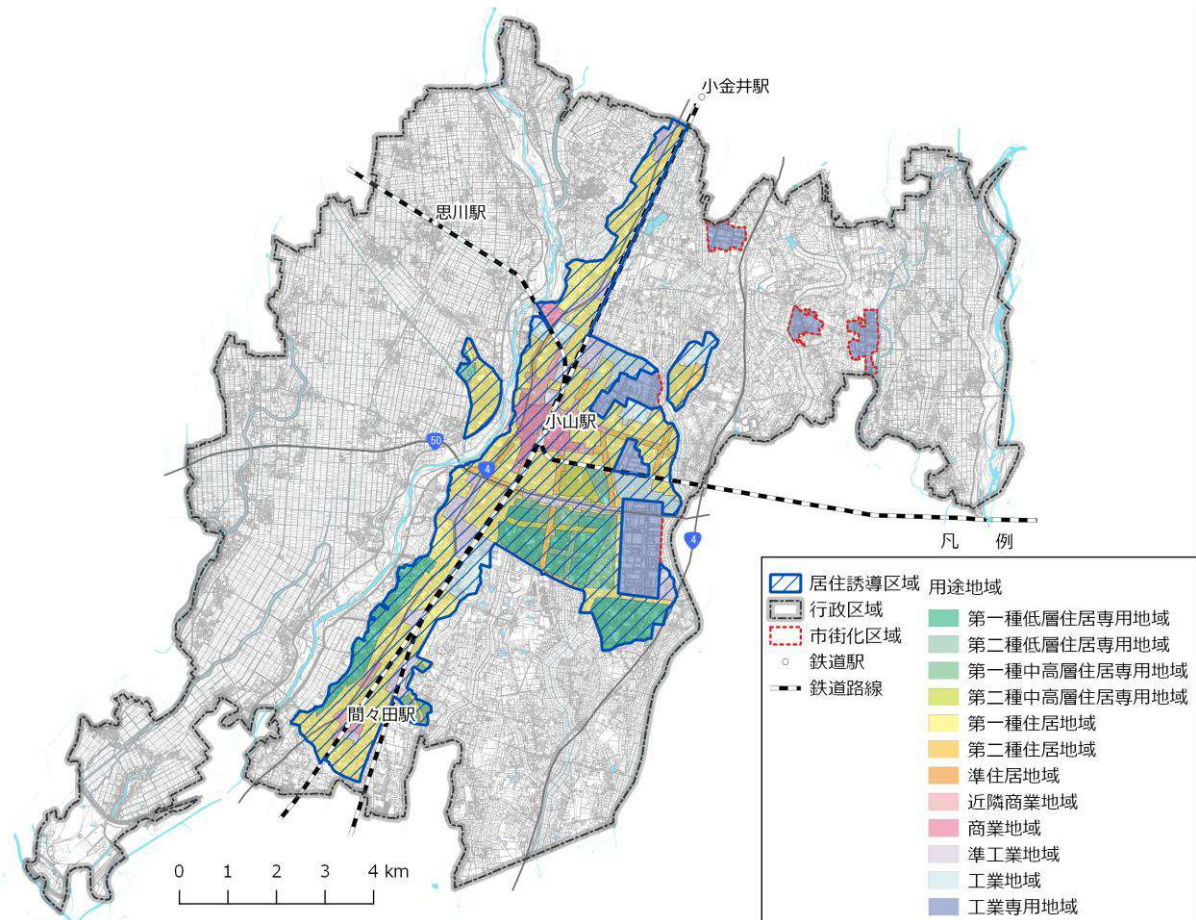
「土砂災害防止法の概要（国土交通省）」

(5) 居住誘導区域の設定

前述の考え方を踏まえ、本市の居住誘導区域を以下のとおり設定します。

■ 居住誘導区域

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域、工業専用地域を除く市街化区域



※急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域は居住誘導区域から除外するエリアとなるが、図面の縮尺から図示することが困難なため、表示していない

第6章 誘導施策

誘導施策は、「都市機能誘導・拠点形成」、「居住誘導」、「公共交通」のまちづくりの方針（ターゲット）ごとに設定します。

6-1 都市機能誘導・拠点形成に関する施策

本市の中心地である小山駅周辺において、求心力を高める都市機能を誘導するとともに、各種都市機能が集積する生活利便性が高いエリアへの居住を図るため以下の施策に取り組みます。

- ：すでに取り組んでおり継続（改善）する事業・施策
- ：今後取り組む事業・施策
- ◇：今後検討を要する取組

施策項目	内容	対象地区
広域的な来訪を見込めるような魅力ある本市の“顔づくり”（小山駅周辺）	<p><市街地再開発事業等の推進> 住環境整備による街なか居住促進や都市機能の充実により中心部のにぎわいを創出し、魅力ある都市拠点を形成するため、小山駅周辺で行われている市街地再開発事業等を推進します。 また、現在勉強会活動が行われている地区についても、今後も検討を推進していきます。</p> <p>【事業推進地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業 ● 城山町二丁目第一地区市街地再開発事業 ● 城山町三丁目第二地区市街地再開発事業 <p>【勉強会実施地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 城山町二丁目第二地区 ○ 城山三丁目第三地区 ○ 中央町三丁目第三地区 	中心拠点（小山駅周辺）
	<p><駅東側の新たな土地利用の検討> 小山駅東口の魅力と賑わいのあるまちの再生を図るため、小山駅東口周辺に存在する大規模低未利用地について、駅前にふさわしい土地活用に向けて、J R貨物用地をはじめ、小山駅東口周辺地区に導入が望まれる都市機能として、文化センター、コンベンション、スポーツ施設、ホテル、マンション、駐車場等の複合施設を軸にした都市機能の抽出を行い、具体的な導入に向けた検討を行います。それに併せた基盤整備として、土地区画整理事業等の整備手法について検討を行います。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小山駅東口周辺土地利用推進事業 	中心拠点（小山駅周辺）
	<p><拠点性を向上するための多様な都市機能の誘導と回遊性の向上> 求心力のある街なかとするために、市役所の新庁舎整備により分散した行政機能の集約化を図るとともに、小山駅前のロブレの再生をはじめとした商業の活性化や賑わいの創出を図ります。</p> <p>また、小山駅周辺の城山公園をはじめとする公園の再整備や遊休不動産の活用による店舗出店促進、小山駅へのアクセス道路の改善等による回遊性の向上を図ります。また、西口駅前広場の再整備を検討します。</p>	中心拠点（小山駅周辺）

施策 項目	内容	対象地区
	<p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●小山市役所新庁舎整備事業（施設の集約化） ●ロブレを中心とした駅周辺地区の賑わい創出事業 ●城山公園フラワーパーク整備事業 ●小山市中心拠点地区都市再生整備計画事業 <ul style="list-style-type: none"> ・思川西部街区公園整備事業 ・城山公園再整備事業 ・三峯遊歩道整備事業 等 ●小山駅周辺再整備事業 ●リノベーションまちづくり事業（#テラスオヤマ等） ●中心市街地商業出店等促進事業補助金 	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">街なか居住の推進</p>	<p>賑わいの源である定住人口を増加させるため、市内の中でも特に利便性の高い小山駅周辺における住環境整備を進め、居住を推進します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市街地再開発事業の検討（城山町二丁目第一地区、城山町三丁目第二地区）（再掲） ●街なか居住推進事業 建設促進支援策「街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金」 ●街なか居住推進事業 土地活用促進支援策「街なか土地活用促進奨励金」 ●転入勤労者等住宅取得支援補助金 	<p>中心拠点（小山駅周辺）</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域拠点の形成</p>	<p>各拠点において、地域特性を考慮した都市機能や居住機能などの整備を推進します。</p> <p>〈間々田駅周辺〉</p> <p>スポンジ化が進行する周辺地区の再生のため、地域コミュニティの場である間々田八幡公園の整備、国の重要無形文化財である『じゃがまいた』の利活用による地域の活性化、及び生活環境の改善を目的とした都市基盤整備を行い、安全で安心できる魅力ある住環境の形成を推進します。さらに、間々田駅周辺における住環境整備を進め、居住を推進します。</p> <p>〈小山城南〉</p> <p>既存の地域交流センター及び各種施設の立地を維持します。また、公共交通路線の定時性の確保や利用促進に向けた道路環境整備を進めます。</p> <p>〈桑（羽川）〉</p> <p>生活環境の改善を目的とした都市基盤整備を行い、安全で安心できる魅力ある住環境の形成を推進します。さらに、羽川大沼周辺地区において、定住の促進と賑わいの創出を図るため、既存の地域交流センターを核とし、大沼の整備などの自然環境を活かした土地利用を推進します。</p> <p>〈大谷〉</p> <p>市民活動の活性化と豊かなコミュニティ形成を図るため、多目的ホール、会議室、図書館、調理実習室、地域包括支援センター、市出張所、多目的広場等を含む、利便性の高い複合交流施設である「大谷地区中心施設」を整備するとともに、道路や地域の防災環境整備を図ります。</p>	<p>地域拠点</p>

施策項目	内容	対象地区
	<p>【関連事業】</p> <p>〈間々田駅周辺〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●間々田駅周辺地区（第3期）都市再生整備計画事業 <ul style="list-style-type: none"> ・間々田八幡公園改修事業 ・（仮称）じゃがまいた記念館整備事業 ・（仮称）平和公園整備事業 ・（仮称）もみじ山公園整備事業 ・平和地区緑道整備事業 等 ●中心市街地商業出店等促進事業補助金（再掲） ●空き家解体費補助金制度（地域活動交流拠点等として利用の場合は嵩上げ） ○民泊施設改修補助金制度 ◇街なか居住推進事業 建設促進支援策「街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金」の導入検討 ◇街なか居住推進事業 土地活用促進支援策「街なか土地活用促進奨励金」の導入検討 <p>〈桑（羽川）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○羽川大沼周辺地区整備事業 <p>〈大谷〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●大谷地区都市再生整備計画事業（横倉新田地区遊歩道整備事業等） ●大谷地区中心施設整備事業 	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">新都心の形成</p>	<p>粟宮及びその周辺地区において「人と企業を呼び込む新市街地」として新たな拠点の形成を図るため、住宅地整備や新駅設置、駅前広場及び駅前通り線の検討を推進します。また、粟宮新都心第一土地区画整理事業の推進、地区計画制度、地区まちづくりによる良好な居住環境を創出します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●粟宮新都心整備事業 ●粟宮新都心第一土地区画整理事業 ●将来の新駅設置の検討（粟宮新都心整備事業） 	<p>新都心（粟宮及び新市民病院周辺）</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域コミュニティ拠点の形成</p>	<p>既存集落地においては、拠点周辺への生活サービス機能をはじめとする各種機能の緩やかな集約化とともに、人口減少対策と定住化促進対策との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ます。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地区まちづくり推進事業 	<p>地域コミュニティ拠点</p>

施策 項目	内容	対象地区
都市機能の 誘導支援	<p>中心拠点（小山駅周辺）及び地域拠点（間々田駅周辺）において、都市機能を誘導するため、既存の取組とあわせ支援策を検討します。また、国による支援制度である都市再構築戦略事業等を活用した都市機能誘導区域の誘導施設の立地誘導を検討します。</p> <p>また、都市機能誘導区域内における公有地や公共施設の統廃合等に伴って生じる跡地等の公的不動産は、都市機能の集約を効率的に進める観点から、有効に活用するため、各種支援制度を活用した都市機能の立地誘導を検討します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地商業出店等促進事業補助金 ◇ 都市再構築戦略事業（国による支援制度） ◇ 都市機能立地支援事業（国による支援制度） 	<p>中心拠点（小山駅周辺） 地域拠点（間々田周辺）</p>

6-2 居住誘導に関する施策

市街地内の生活利便性が高いエリアを基本に居住を誘導し、各世代の多様なニーズに対応した住環境の形成を図り、将来にわたり一定の人口密度やまちの活力を維持し、持続可能な都市を実現するために以下の施策に取り組みます。

また、空き家の活用による居住の循環を行うことで中心市街地の空洞化を抑制します。

- ：すでに取り組み済み継続（改善）する事業・施策
- ：今後取り組む事業・施策
- ◇：今後検討を要する取組

施策項目	内容	対象地区
人と企業を呼び込む施策の推進	<p>本市の活力を維持するため、既存の工業環境を維持するとともに、立地利便性を活かした新たな工業団地を造成や企業誘致の促進により雇用を創出し、地域の活性化や人口流失の抑制を図ります。また、転入者の受け皿としての良好な住宅地の創出を進め、定住促進を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇（仮称）出井地区工業団地 ◇（仮称）小山第四工業団地第二工区 ●企業誘致立地優遇制度助成金交付事業 ●駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業（再掲） ●城山町二丁目第一地区市街地再開発事業（再掲） ●城山町三丁目第二地区市街地再開発事業（再掲） ●思川西部土地区画整理事業 ●小山東部第一土地区画整理事業 ●転入勤労者等住宅取得支援補助金（再掲） ●粟宮新都心整備事業（再掲） ●粟宮新都心第一土地区画整理事業（再掲） 	<p>工業の振興：居住誘導区域外</p> <p>住宅地の創出：主に居住誘導区域内</p>
都市のスポンジ化対策	<p><定住促進や空き家・空き地の利活用に向けた支援></p> <p>空き家や未利用地などの既存ストックの活用、公共施設の再編にあわせた公的不動産の活用とともに、移住希望者への住まいに関する情報提供や仕組みづくりを推進し、定住人口の増加を促進します。また、既存の施策について、居住誘導区域内での嵩上支援などを検討します。</p> <p>【関連事業】（既存事業・施策については今後内容の拡充を検討）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空き家バンク制度 ●空き家バンク利用促進補助金制度 ◇空き家バンク利用促進補助金制度（都市機能誘導区域内における補助嵩上げの検討） ●小山市空家等解体費補助金制度（特定空家等） ●マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構） ●転入勤労者等住宅取得支援補助金（再掲） ●フラット35「子育て支援型・地域活性化型」（住宅金融支援機構との連携による金利引き下げ） ●新幹線通勤定期券購入補助金 ●小山市奨学金給付・減免事業 ●おやま暮らしお試しの家事業 	<p>主に居住誘導区域内</p>

施策項目	内容	対象地区
	<p><空き家・空き地の利活用に向けた制度></p> <p>既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組や、まだスポンジ化が顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組などを積極的に推進するため、今後、「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。</p> <p>①低未利用土地利用等指針</p> <p>都市のスポンジ化に対応するために、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促します。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 利用 <ul style="list-style-type: none"> ・「小山市空き家バンク」への登録を推奨し、流通を促す。 ・空き家・空き地について地域の状況を踏まえ、その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）としての用途の活用を推奨する。 ■ 管理 <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等は、空き家またはこれに付随する工作物が倒壊、落下または飛散するなど、管理不全な状態にならないよう、修繕・解体・除去など適切な対策を講じること。 ・土地所有者等は、不法投棄や病害虫の発生等を予防するため、定期的な除草等など適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと。 <p>②低未利用土地権利設定等促進事業区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定 都市機能誘導区域又は居住誘導区域 ■ 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項 促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設、パブリックスペース、住宅、居住誘導区域における住宅等 <p>③立地誘導促進施設協定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域 <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域又は居住誘導区域 ■ 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。 種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの 	<p>都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内</p>

施策項目	内容	対象地区
安全安心な住環境の整備	<p>安全な住環境にするために、河川整備や排水強化等のハード整備と合わせ、ハザードマップの周知や避難体制の強化など、ソフト対策を推進していきます。</p> <p>【関連事業】</p> <p>〈ハード事業〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●雨ヶ谷地区調整池1・2整備事業 ●大川幹線水路改修事業 ●大川支線水路改修事業 ●豊穂川流域排水強化対策事業（公共下水道事業大行寺排水区（雨水）） ●小山栃木排水路整備 ●立木排水路整備 ●豊穂川河川整備（河道拡幅・築堤・樋門増設） ●杣井木川流域排水強化対策事業（排水機場増設・調節池（県）・輪中堤整備（市）） ●横倉第一雨水幹線整備事業 <p>〈ソフト事業〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●木造住宅耐震対策助成事業（耐震診断及び耐震改修） ●ブロック塀等安全対策事業 ●洪水ハザードマップの作成及び地元への周知 ●コミュニティFM放送『おーラジ』・小山市安全安心情報メールによる情報伝達 ●地区防災計画の策定・周知 <p>小山市洪水ハザードマップ</p> 	主に居住誘導区域内

施策項目	内容	対象地区
自然と調和したゆとりある住環境の形成 市街化調整区域における	<p><市街化調整区域における既存コミュニティの維持とスプロール化の防止></p> <p>郊外においても様々な地域コミュニティ拠点が形成されているのが本市の特徴であることから、既存ストックの活用等により今後も住み慣れた生活圏での地域活動の場を確保するとともに、拠点周辺への施設や居住の緩やかな誘導と開発許可制度の適正な運用により市街地の拡散防止を図ります。</p> <p>また、既存コミュニティの維持・活性化を図るため、小学校跡地等の市が所有する既存建築物について、市の施策や活性化に資する計画に基づき有効活用を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇小学校跡地等利活用 ◇開発許可基準の見直しの検討 	居住誘導区域外
	<p><自然環境の保全と観光振興></p> <p>渡良瀬遊水地を「エコミュージアム」として活用するとともに、生井地区に残る旧思川を周遊する園路を整備し、「ラムサール水辺回廊」として、魅力的な水辺空間を創出します。また、観光客の新たな交通手段である広域観光シェアサイクルの利用促進により多くの人を呼び込み、地域振興を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●旧思川水辺公園整備事業 ●渡良瀬遊水地エコミュージアム化事業 ●広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進 	居住誘導区域外

6-3 公共交通に関する施策

将来的な人口減少により公共交通路線の維持が困難となることが想定される一方、高齢化の進展により公共交通の需要は高まることが予想されます。そのため、小山駅を中心として鉄道やバス路線が連携し拠点間を結ぶ、交通ネットワークを構築により、多方面にアクセスしやすい環境をさらに充実させ、より一層利用しやすい交通環境の形成と高齢者や学生など誰もが快適に移動できる交通環境づくりに向け、以下の施策に取り組みます。

- ：すでに取り組んでおり継続（改善）する事業・施策
- ：今後取り組む事業・施策
- ◇：今後検討を要する取組

施策項目	内容	対象地区
利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上	<p>市内では、小山駅、間々田駅を中心とした市街地に路線バスを 12 路線、郊外に予約型区域内運行のデマンドバスを 5 エリアで運行しており、ダイヤ改正や経路変更など利用環境のさらなる向上により、利用率の向上を図ります。あわせて、利用促進に向けた支援策についても継続していきます。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティバス運営事業 ●運転免許証の自主返納者への「おーバス」終身無料乗車券交付（65歳以上） 	市内全域
誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築	<p>公共交通利用環境向上によるコミュニティバスの利用促進のため、パーク・サイクル&バスライドや道路などの都市施設の整備を検討します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進（再掲） ●パーク・サイクル&バスライドの整備 	市内全域
自家用車以外への交通手段の転換	<p>自家用車以外の交通手段への転換を促すため、自転車走行ルート of 段階的整備や歩道の整備を推進し、歩行者や自転車の安全性を確保します。また、居住誘導施策における観光振興と連携してレンタサイクルの利用促進を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●小山市自転車道整備推進事業 ●交通バリアフリー化推進事業 ●広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進（再掲） ●交通安全灯のLED化の推進 ●歩道整備事業 	市内全域

施策項目	内容	対象地区
さらなる充実に向けた検討 公共交通の	<p><新交通システム（LRT 等）の導入検討></p> <p>環境負荷が少なく、利便性の高い持続可能な都市構造を実現するために、貴重な都市ストックである民間所有の高岳引き込線を有効活用し、官民連携による新交通システムの導入検討を継続します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●新交通システム導入検討事業 	居住誘導区域内
	<p><栗宮地区周辺における新駅設置の検討></p> <p>栗宮新都心構想における「栗宮ホスピタルシティ」の中核となる JR 宇都宮線の新駅設置について関係機関・団体と協議し実現化に向けた検討を継続します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●栗宮新都心整備事業（新駅設置検討） 	

第7章 目標指標と進行管理及び届出制度

7-1 目標指標

本計画では、まちづくりの方針を掲げ、それを実現するため都市機能誘導・居住誘導・公共交通ネットワークに係る施策の展開により、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を目指します。計画の推進にあたり進捗・達成状況を分析・評価するため、まちづくりの方針ごとに目標指標と目標を達成することにより期待される効果の定量化を行います。

なお、目標値は、長期を展望したまちの姿を定めていく観点から、目標年度である2040年度を見据えた長期目標値を定めます。また、本計画はおおむね5年ごとに評価を行うことが望ましいとされていることから、策定から5年後の2025年度を見据えた短期目標値も定め達成状況を評価します。

(1) 目標指標の設定

1) まちづくりの方針①に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・ 広域的な来訪を見込めるような魅力ある本市の“顔づくり”
- ・ 街なか居住の促進
- ・ 地域拠点の形成
- ・ 新都心の形成
- ・ 都市機能の誘導支援
- 等

● 定量的な目標値の指標

【目標指標①】 まちなか（都市機能誘導区域内）の居住人口の増加

指標	基準値 (2015年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺都市機能誘導区域内の人口密度	52人/ha	55人/ha 以上	60人/ha 以上
間々田駅周辺都市機能誘導区域内の人口密度	34人/ha	36人/ha 以上	40人/ha 以上

【指標の設定について】

- ・ 各都市機能誘導区域面積当たりの人口を確認します。
- ・ 小山駅周辺で推進されている市街地再開発事業や駅東口土地利用の促進により、まちなかの魅力を向上し、まちなか居住を誘導することで人口密度を高めます。
- ・ 間々田駅周辺における空き家や未利用地などの既存ストックの活用や街なか居住促進事業の導入により都市機能誘導区域内への人口誘導を図ります。

【参考】

都市機能誘導区域	面積	区域内人口		
		2015年	2025年	2040年
小山駅周辺都市機能誘導区域内	341.6 ha	17,803人	18,815人	20,080人
間々田駅周辺都市機能誘導区域	260.9 ha	8,828人	9,417人	10,635人

2) まちづくりの方針②に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・人と企業を呼び込む施策の推進
 - ・都市のスポンジ化対策
 - ・安全安心な住環境の整備
 - ・市街化調整区域における自然と調和したゆとりある住環境の形成
- 等

●定量的な目標値の指標

【目標指標②】 居住誘導区域内の人口密度の維持

指標	基準値 (2015年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
居住誘導区域内における人口密度	43人/ha	43人/ha以上	

【指標の設定について】

- ・居住誘導区域面積当たりの人口を確認します。
- ・現状のまま推移した場合、2040年の居住誘導区域内の人口密度は41.8人/haと現況値と比較して約1.1人/ha低下する見込みですが、各種サービスの施設の充実や街なか居住の促進、防災力向上等の居住誘導に係る施策の推進により、居住誘導区域外から区域内への緩やかな人口移動、また、市外からまちなかへの移住・定住を促し、人口密度の維持を目指します。

3) まちづくりの方針③に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上
 - ・誰もが安心・快適に利用できる交通環境の構築
 - ・公共交通のさらなる充実に向けた検討
- 等

●定量的な目標値の指標

【目標指標③】 コミュニティバスの利用者数の増加

指標	基準値 (2017年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
コミュニティバスの年間利用者数	660,009人	873,000人以上	1,000,000人以上

【指標の設定について】

- ・小山市統計年報における小山市コミュニティバス利用人員を確認します。
- ・現在、コミュニティバスの利用人員は年々増加傾向にありますが、将来的な人口減少に伴い利用者が減少し、採算の確保の観点から公共交通網の維持が難しくなることが懸念されるため、利用環境のさらなる向上や支援策の推進によりコミュニティバスの利用者数増加を目指します。

(2) 期待される効果の定量化

●期待される効果① まちなかの賑わいの創出

指標	基準値 (2018年)	効果	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺の歩行者数	2,479人	2,620人以上	2,860人以上

【指標の設定について】

- ・市が計測している小山駅周辺交通量調査(3月期調査)全体歩行者量を確認します。
- ・街なか居住の推進や商業店舗出店による都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の人口密度の上昇とあわせ、公共交通網の充実により市内のどこからでも拠点へアクセスしやすい環境が形成されることで、まちなかにおける交流人口の増加(賑わいの向上)が期待されます。

●期待される効果② 若い世代の転入超過

指標	基準値	効果	
		短期(2025年)	長期(2040年)
転入者数 - 転出者数 (15~49歳の社会増加数)	150人	150人以上	

【指標の設定について】

- ・住民基本台帳の5歳階級別別転入超過数のうち、15~49歳[※]人口の数値を確認します。
- ・まちなかの多様な都市機能の集積や公共交通利便性の向上が図られることにより居住地としての魅力が向上し、今後全国的な人口減少が見込まれる中、若者世代から住みたいまちとして選ばれることが期待されます。

※学生にあたる世代と子育て世代にあたる世代(30~40歳代)を対象とした

●期待される効果③ 居住誘導区域内の地価の維持

指標	基準値 (2018年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
居住誘導区域内の地価公示平均価格 (住宅地)	43,404 千円/㎡	43,404 千円/㎡以上	

【指標の設定について】

- ・直近の地価公示（住宅地（国土交通省））を基に居住誘導区域内の地価公示平均価格を算出し、確認します。
- ・各誘導区域内の人口密度の維持・増加や公共交通を利用しやすい都市構造への転換が図られることで、まちの魅力向上とにぎわい創出が図られ、人口減少下にあっても居住誘導区域内における地価が維持されることが期待されます。

●期待される効果④ まちなか（小山駅周辺都市機能誘導区域）内の

空き地面積の減少

指標	基準値 (2016年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺都市機能誘導区域内の 空き地面積	37.2ha	35.3ha 以下	33.0ha 以下

【指標の設定について】

- ・都市計画基礎調査の土地利用現況データを基に、小山駅周辺都市機能誘導区域内のその他の空き地面積を確認します。
- ・街なか居住の促進や各種都市機能の維持・誘導等の取り組みにより、人口流出の抑制や新たな居住者の流入を促進し、既存の空き地の活用により街なかの空き地面積が減少することが期待されます。

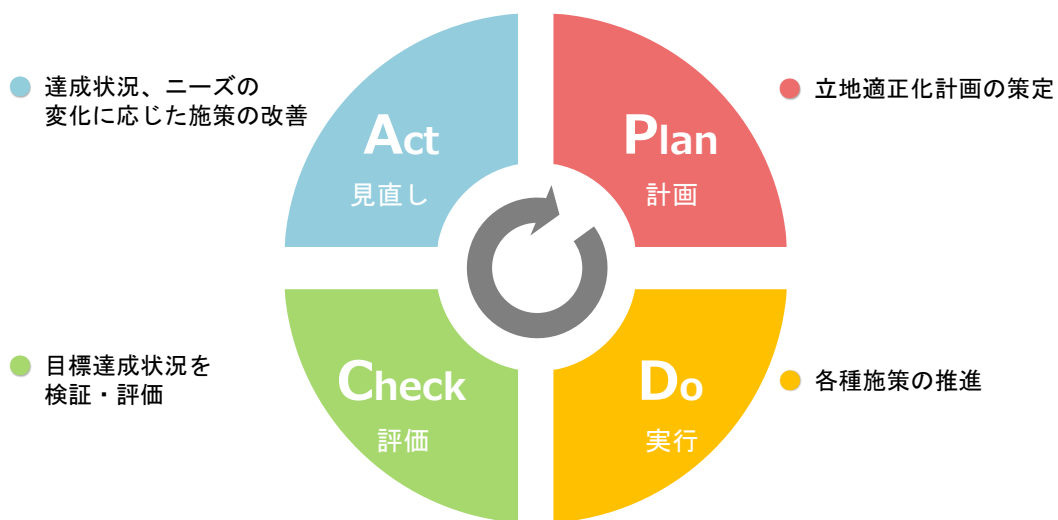
7-2 進行管理

立地適正化計画は、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況を調査・及び分析評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討することが望ましいとされています。

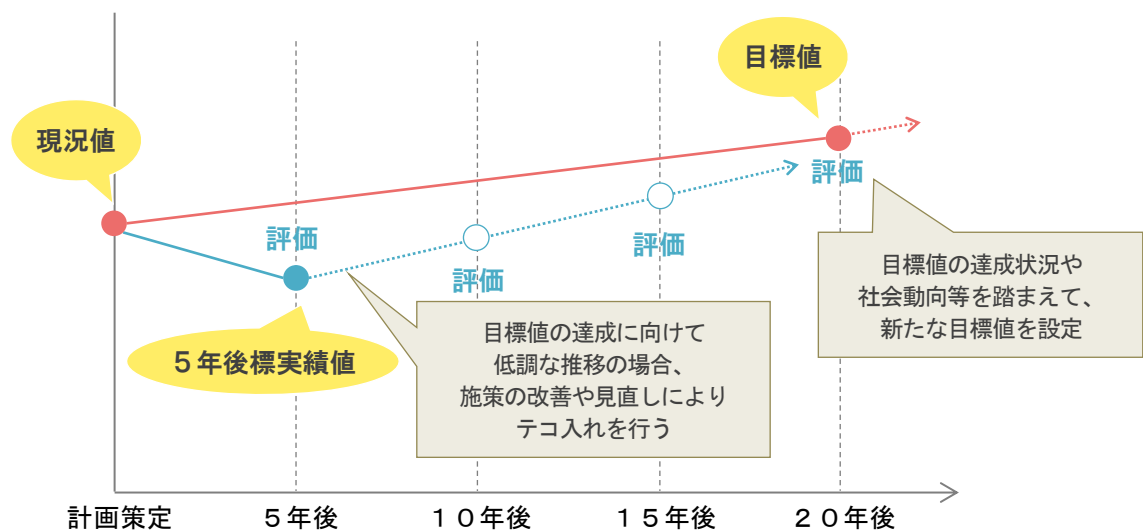
計画の運用にあたっては、PDCAサイクルの考え方にに基づき、施策の進捗状況や社会情勢の変化を踏まえながら、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を図りつつ、必要に応じて計画や施策の見直しを行います。

また、計画の見直しが必要である場合には、小山市都市計画審議会などからの意見を聞きながら、見直し内容を検討するとともに、必要に応じて計画を修正します。

■本計画でのPDCAサイクルによる進行管理イメージ



■評価・検証による計画推進イメージ



7-3 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条または、第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為、建築行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、届出内容に支障がある場合は、必要に応じて勧告を行う場合があります。

さらに、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、施設を休廃止しようとする日の 30 日前までにその旨を市長へ届ける必要があります。

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きの把握を把握するために行うものです。

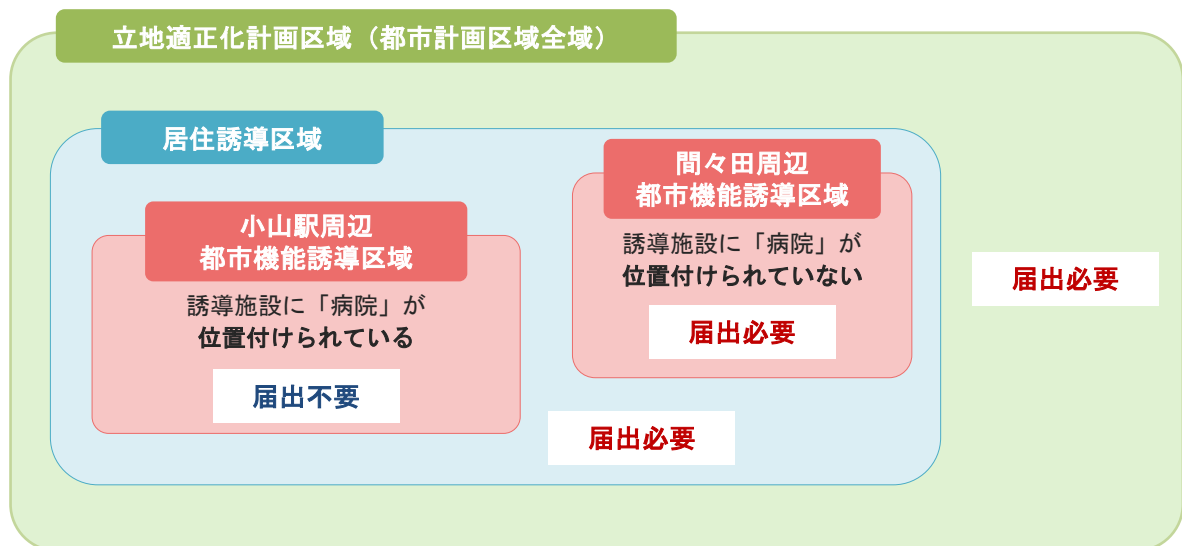
(1) 都市機能誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第 108 条）

■届出の対象となる行為

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■届出のイメージ

(例) 誘導施設として病院を設置する場合



■勧告

届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

(2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

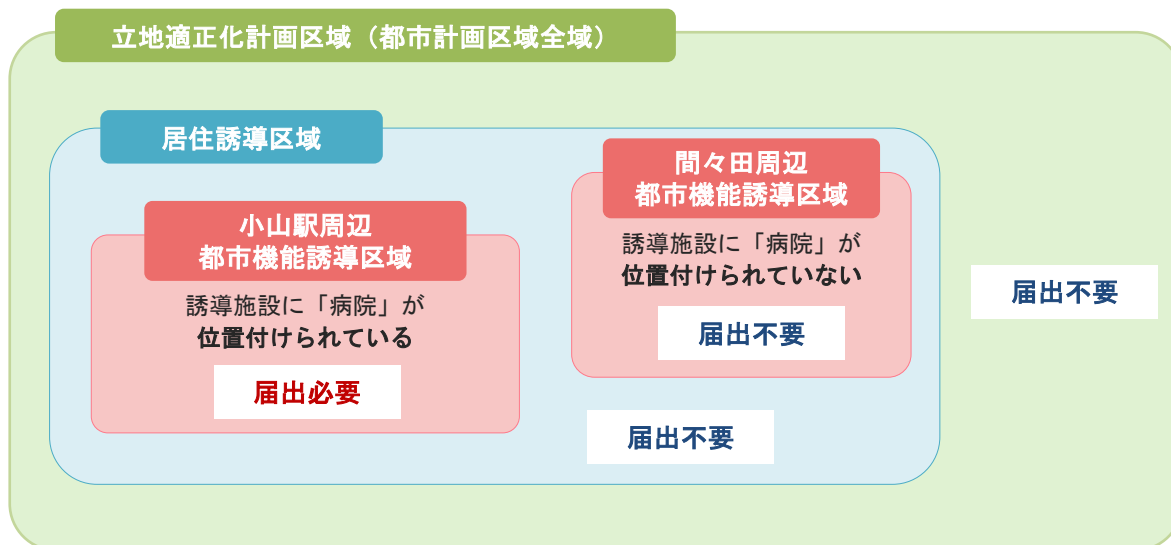
(都市再生特別措置法第108条の2)

■届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止しようとする場合

■届出のイメージ

(例) 誘導施設である病院を休止又または廃止する場合



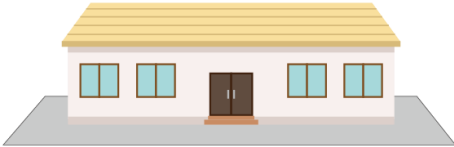






■助言・勧告

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、届出をした者に対して、建築物の存置その他の必要な助言又は勧告を行う場合があります。

(3) 居住誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第88条）

■届出の対象となる行為

<p>開発行為</p>	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例) 3戸の開発行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>届出必要</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>届出必要</p>  </div> </div> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの (例)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>届出必要</p> <p>1,300㎡、1戸の開発行為</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>届出不要</p> <p>800㎡、2戸の開発行為</p>  </div> </div>
<p>建築行為等</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 (例) 3戸の建築行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>届出必要</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>届出必要</p>  </div> </div> <p>②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 (例) 1戸の建築行為</p> <div style="text-align: center;"> <p>届出不要</p>  </div>

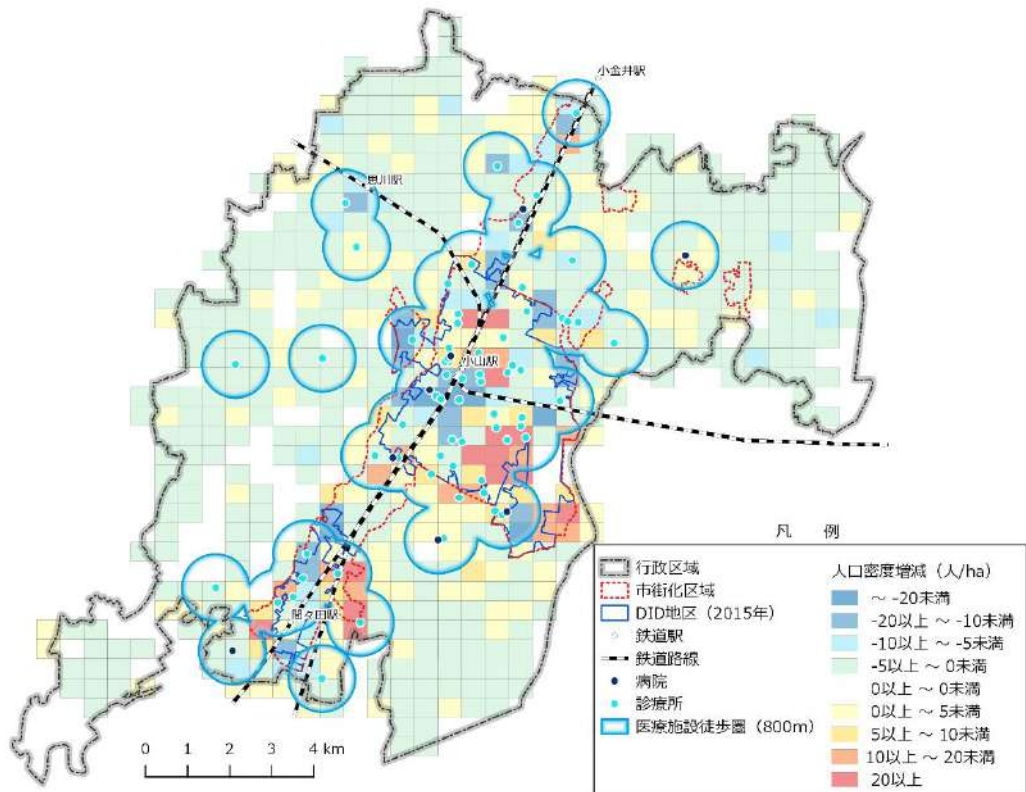
■勧告

届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときには、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

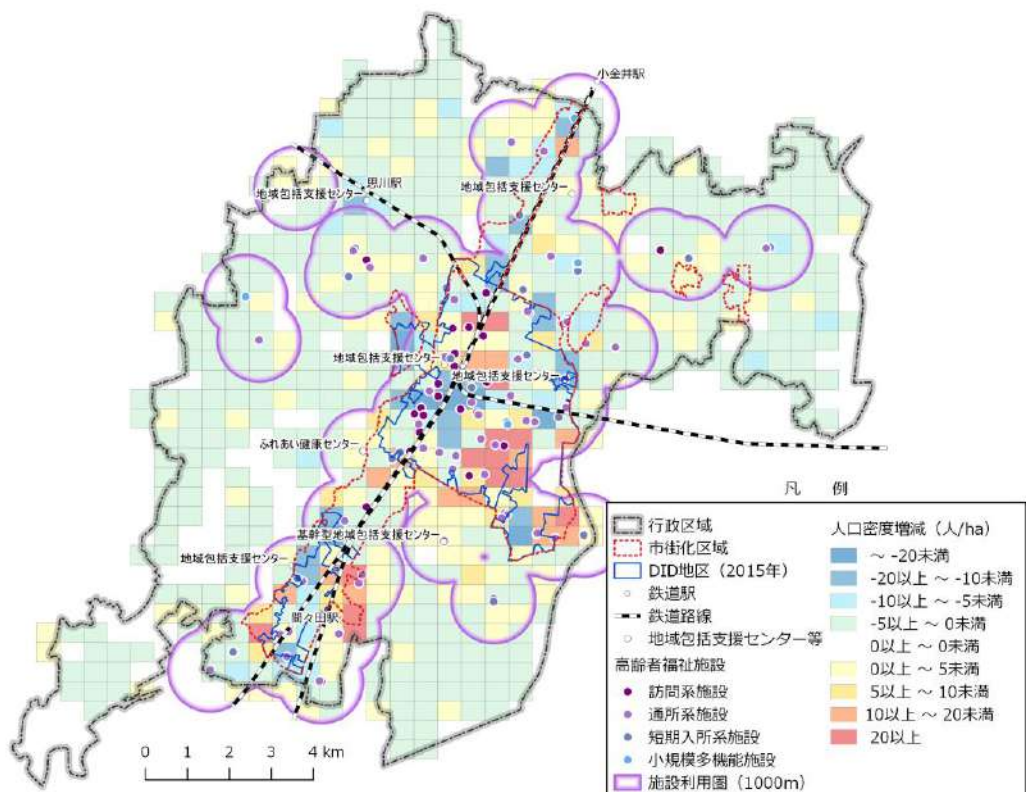
参考資料

参考－1 都市機能立地状況及び人口密度増減（2015～2040年）

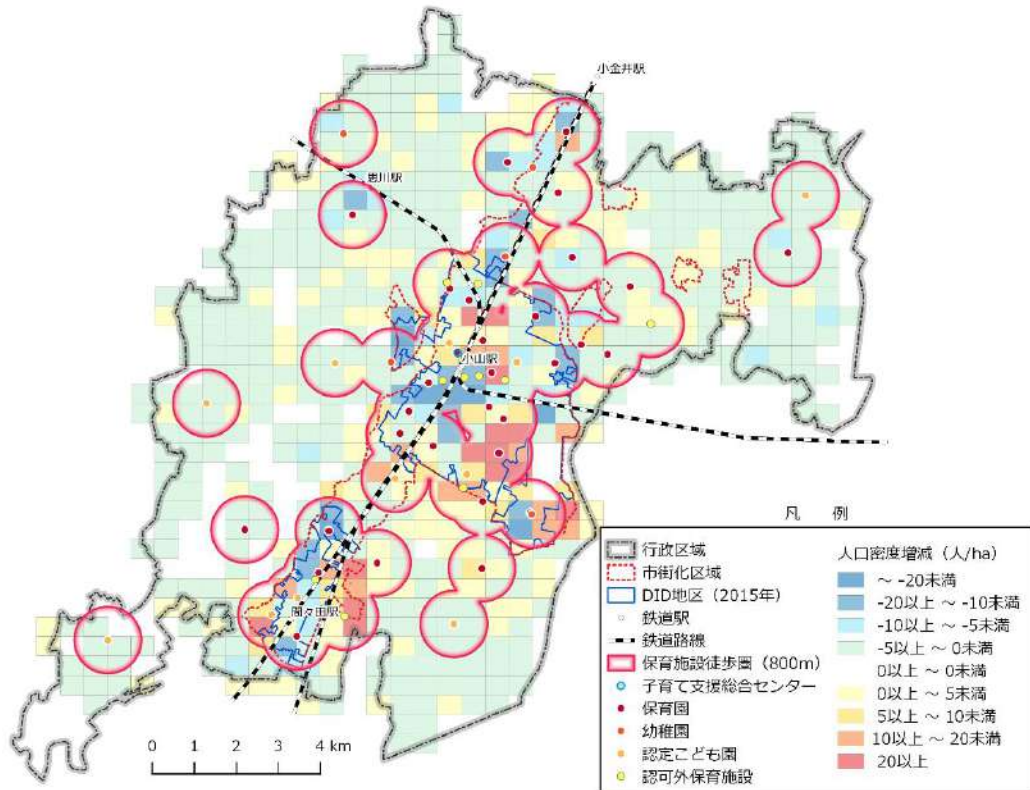
■医療施設の立地状況及び人口密度増減（2015～2040年）



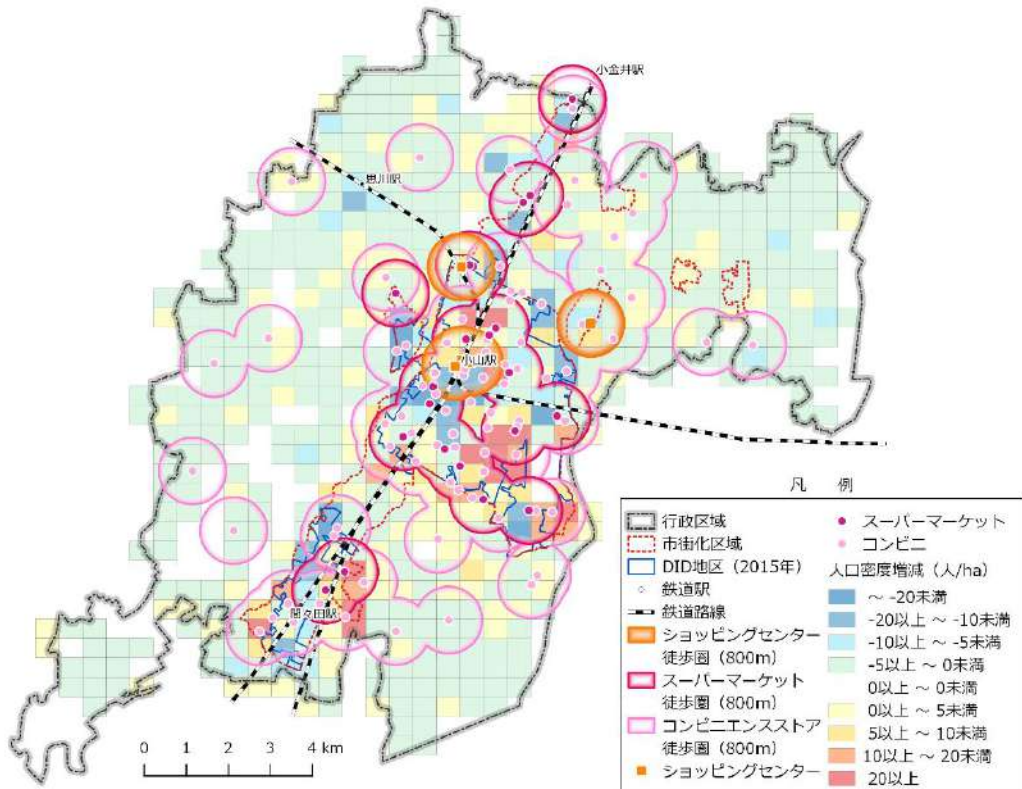
■高齢者福祉施設の立地状況及び人口密度増減（2015～2040年）



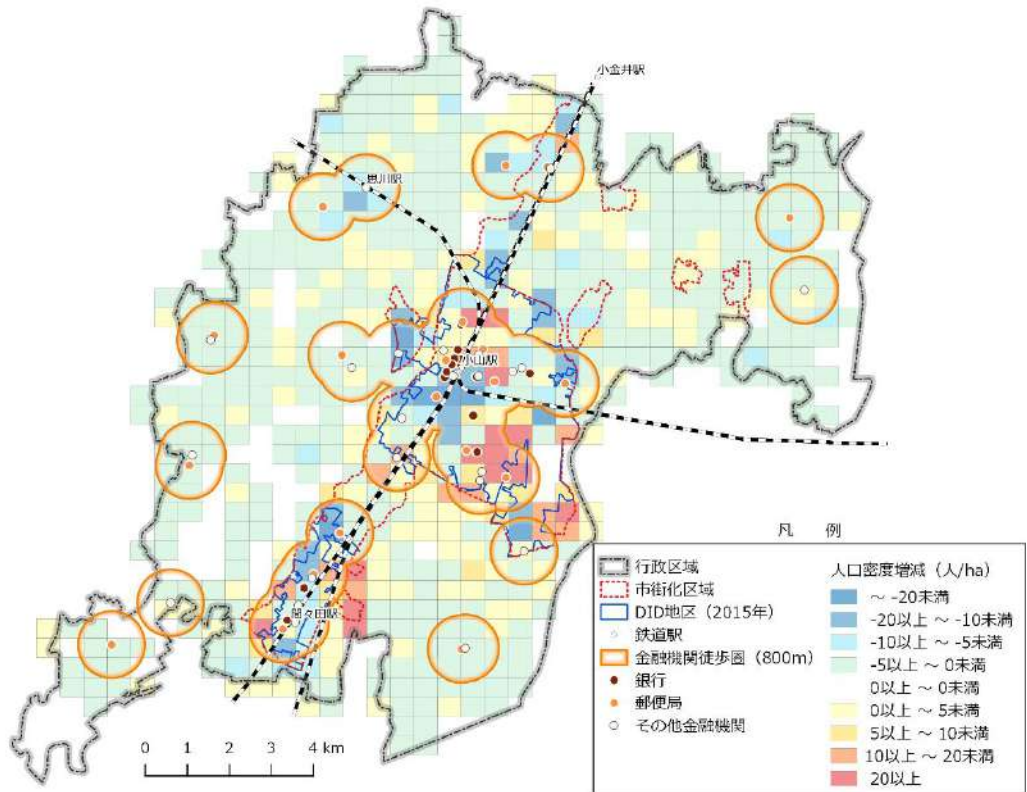
■子育て施設の立地状況及び人口密度増減（2015～2040年）



■商業施設の立地状況及び人口密度増減（2015～2040年）

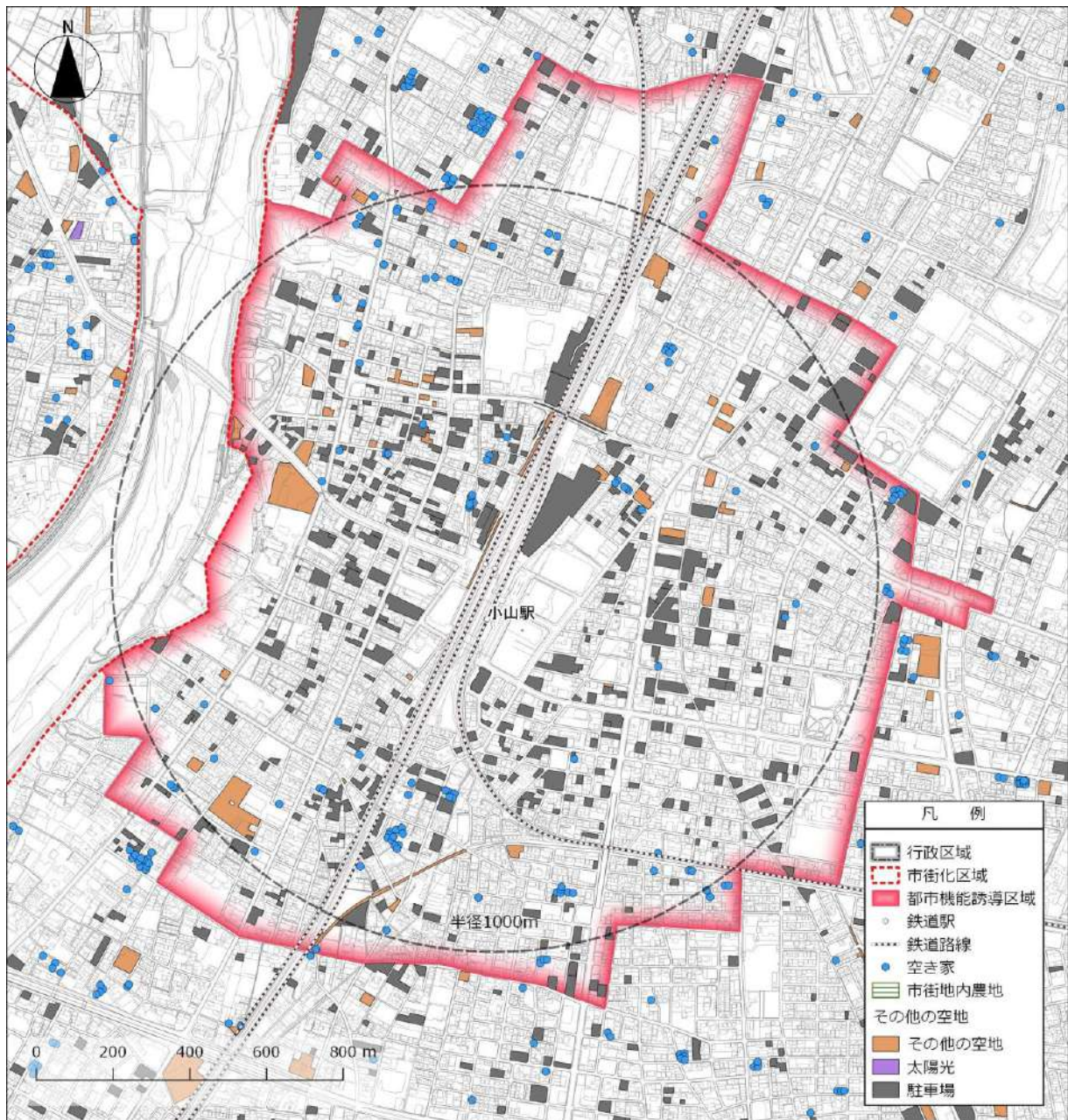


■金融施設の立地状況及び人口密度増減（2015～2040年）



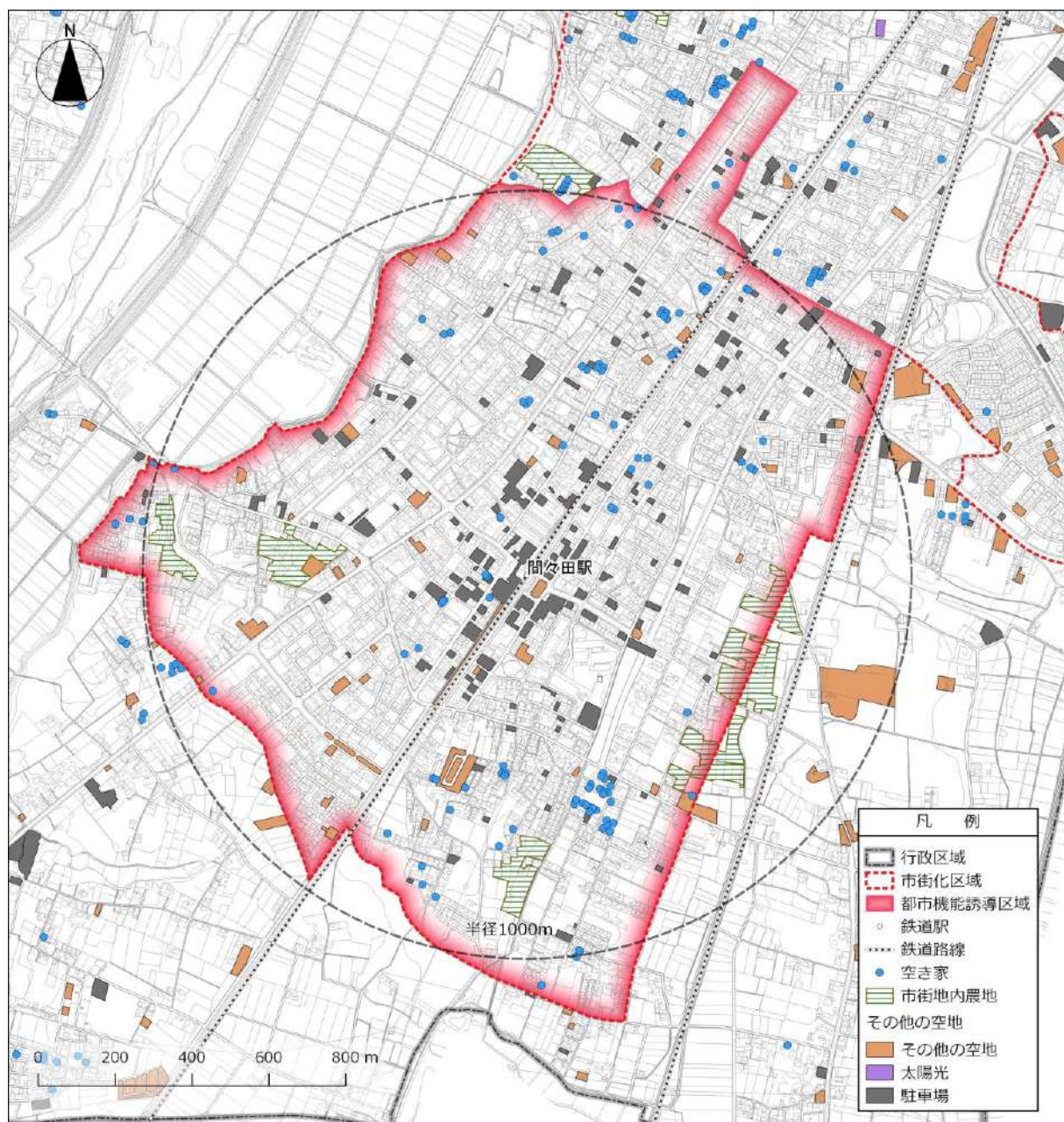
参考－2 小山駅及び間々田駅周辺の空き地・空き家、市街地内農地分布状況

■小山駅周辺における空き地・空き家、市街地内農地の分布状況



出典：小山市空家等実態調査（2016年）、小山市空家等対策計画（2018年）

■間々田駅周辺における空き地・空き家、市街地内農地の分布状況



出典：小山市空家等実態調査（2016年）、小山市空家等対策計画（2018年）

参考－3 施策行動スケジュール

(1) 都市機能誘導・拠点形成に関する施策

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期 (～2040年)
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
広域的な来訪を見込めるような魅力ある本市の“顔づくり”(小山駅周辺)	市街地再開発事業等の推進						
	駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業 【新都市整備推進課】	整備				活用	
	城山町二丁目第一地区市街地再開発事業 【新都市整備推進課】	整備				活用	
	城山町三丁目第二地区市街地再開発事業 【新都市整備推進課】			事業推進			活用
	城山町二丁目第二地区 【新都市整備推進課】			計画・協議等			活用
	城山三丁目第三地区 【新都市整備推進課】			計画・協議等			活用
	中央町三丁目第三地区 【新都市整備推進課】			計画・協議等			活用
	駅東側の新たな土地利用の検討						
	小山駅東口周辺土地利用推進事業 【新都市整備推進課】			計画・協議等			施設整備・活用
	拠点性を向上するための多様な都市機能の誘導と回遊性の向上						
	小山市役所新庁舎整備事業（施設の集約化） 【総合政策課】	整備				活用	
	ロブレを中心とした駅周辺地区の賑わい創出事業 【商業観光課】			継続実施			必要性検討⇔実施
	城山公園フラワーパーク整備事業 【水と緑の推進課】			整備			活用
	小山市中心拠点地区都市再生整備計画事業 （思川西部街区公園整備事業、城山公園再整備事業、三峯遊歩道整備事業） 【新都市整備推進課】			継続実施			
小山駅周辺再生整備事業 【新都市整備推進課】			継続実施				
リノベーションまちづくり事業（#テラスヤマ等） 【都市計画課】			継続実施			必要性検討⇔実施	
中心市街地商業出店等促進事業補助金 【商業観光課】			継続実施			必要性検討⇔実施	

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					中長期 (~2040年)
		短期					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
街なか居住の推進	市街地再開発事業の検討（城山町二丁目第一地区）（再掲） 【新都市整備推進課】		整備			活用	
	市街地再開発事業の検討（城山町三丁目第二地区）（再掲） 【新都市整備推進課】			事業推進			活用
	街なか居住推進事業 建設促進支援策 「街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金」 【新都市整備推進課】			継続実施			必要性検討⇔実施
	街なか居住推進事業 土地活用促進支援策 「街なか土地活用促進奨励金」 【新都市整備推進課】			継続実施			必要性検討⇔実施
	転入勤労者等住宅取得支援補助金 【工業振興課】			継続実施			必要性検討⇔実施
地域拠点の形成	間々田駅周辺地区(第3期)都市再生整備計画事業 (間々田八幡公園改修事業、(仮称)じゃがまいた記念館整備事業、(仮称)平和公園整備事業(仮称)もみじ山公園整備事業、平和地区緑道整備事業) 【水と緑の推進課、道路課】			実施			
	中心市街地商業出店等促進事業補助金(再掲) 【商業観光課】			継続実施			必要性検討⇔実施
	空き家解体費補助金制度 【建築指導課】			継続実施			必要性検討⇔実施
	民泊施設改修補助金制度 【建築指導課】			導入検討			必要性検討⇔実施
	街なか居住推進事業 建設促進支援策 「街なか土地活用促進奨励金」の導入検討 【新都市整備推進課】			導入検討・実施			
	街なか居住促進事業 土地活用促進支援策 「街なか土地活用奨励金」の導入検討 【新都市整備推進課】			導入検討・実施			
	羽川大沼周辺地区整備事業 【総合政策課】			実施検討			
	大谷地区都市再生整備計画事業 (横倉新田地区遊歩道整備事業等) 【道路課】			実施			
	大谷地区中心施設整備事業 【市民生活課】		整備				活用

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					中長期 (~2040年)
		短期					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
新都市の形成	栗宮新都心整備事業 【都市計画課】	継続実施					検討⇔実施
	栗宮新都心第一土地区画整理事業 【区画整理課】	整備・完了					活用
	将来の新駅設置の検討(栗宮新都心整備事業) 【都市計画課】	設置検討・整備・活用等					
地域コミュニティ 拠点の形成	地区まちづくり推進事業 【都市計画課】	継続実施					必要性検討⇔実施
都市機能の 誘導支援	中心市街地商業出店等促進事業補助金(再掲) 【商業観光課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	都市再構築戦略事業 【都市計画課 他】	活用検討・実施					
	都市機能立地支援事業 【都市計画課 他】	活用検討・実施					

(2) 居住誘導に関する施策

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					中長期 (~2040年)
		短期					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
人と企業を呼び込む施策の推進	(仮称) 出井地区工業団地 【工業振興課】	開発検討・計画等					造成・分譲
	(仮称) 小山第四工業団地第二工区 【工業振興課】	開発検討・計画等					造成・分譲
	企業立地優遇制度助成金交付事業 【工業振興課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業(再掲) 【新都市整備推進課】	整備	活用				
	城山町二丁目第一地区市街地再開発事業(再掲) 【新都市整備推進課】	整備	活用				
	城山町三丁目第二地区市街地再開発事業(再掲) 【新都市整備推進課】	事業推進					活用
	思川西部土地区画整理事業 【区画整理課】	継続実施・換地処分・事業完了					
	小山東部第一土地区画整理事業 【区画整理課】	継続実施・換地処分・事業完了					
	粟宮新都心整備事業(再掲) 【都市計画課】	継続実施					
	粟宮新都心第一土地区画整理事業(再掲) 【区画整理課】	整備・完了					活用
都市のスポンジ化対策	定住促進や空き家・空き地の利活用に向けた支援						
	空き家バンク制度 【建築指導課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	空き家バンク利用促進補助金制度 【建築指導課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	空き家バンク利用促進補助金制度(都市機能誘導区域内における補助嵩上げの検討) 【建築指導課】	活用検討・実施					
	小山市空家等解体費補助金制度 【建築指導課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	マイホーム借上げ制度(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構) 【建築課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	フラット35「子育て支援型・地域活性化型」(住宅金融支援機構との連携による金利引き下げ) 【工業振興課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	新幹線通勤定期券購入補助金 【工業振興課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	小山市奨学金給付・減免事業 【学校教育課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	おやま暮らしお試しの家事業 【工業振興課】	継続実施					必要性検討⇔実施

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					中長期 (~2040年)
		短期					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
空き家・空き地の利活用に向けた制度							
	低未利用土地利用権利設定等促進計画の活用検討 【都市計画課】	必要性検討・計画・協議等					
	立地誘導促進施設協定の活用検討 【都市計画課】	必要性検討・計画・協議等					
安全安心な住環境の整備	雨ヶ谷調整池1・2整備事業 【道路課】	実施					
	大川幹線水路改修事業 【道路課】	実施					
	大川支線水路改修事業 【道路課】	実施					
	豊穂川流域排水強化対策事業（公共下水道事業大行寺排水区（雨水）） 【下水道課】	実施(~2025年)					
	豊穂川河川整備（河道拡幅・築堤・樋門増設） 【建設政策課】	実施					
	小山栃木排水路整備 【建設政策課】	検討・実施					
	立木排水路整備 【建設政策課】	検討・実施					
	杣井木川流域排水強化対策事業（排水機場増設・調節池（県）・輪中堤整備（市）） 【建設政策課】	実施					
	横倉第一雨水幹線整備事業 【下水道課】	実施					
	木造住宅耐震対策助成事業（耐震診断及び耐震改修） 【建築指導課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	ブロック塀等安全対策事業 【建築指導課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	洪水ハザードマップの作成及び地元への周知 【建設政策課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	コミュニティFM放送『おーらじ』・小山市安全安心情報メールによる情報伝達 【危機管理課・生活安心課】	継続実施					
地区防災計画 策定・周知 【危機管理課】	継続実施						

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					中長期 (~2040年)
		短期					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
市街化調整区域における自然と調和したゆとりある住環境の形成	市街化調整区域におけるゆとりある住環境の形成						
	小学校跡地利活用 【総合政策課】	利活用検討					
	開発許可基準の見直し検討 【建築指導課】	検討・運用等					
	自然環境の保全と観光振興						
	旧思川水辺公園整備事業 【建設政策課】	整備・活用					活用
	渡良瀬遊水地エコミュージアム化事業 【建設政策課】	整備・活用					活用
	広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進 【建設政策課】	継続実施					必要性検討⇔実施

(3) 公共交通に関する施策

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期 (~2040年)
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
利便性の高い公共交通環境の維持と 拠点へのアクセス性の向上	コミュニティバス運営事業 【都市計画課】	継続実施					
	運転免許証の自主返納者への「おーバス」終身無料乗車券交付（65歳以上） 【生活安心課】	継続実施					必要性検討⇔実施
誰もが安心・快適に移動 できる交通環境の構築	広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進（再掲） 【建設政策課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	パーク・サイクル&バスライドの整備 【都市計画課】	継続実施					必要性検討⇔実施
自家用車以外への交通手段の転換	小山市自転車道整備推進事業 【都市計画課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	交通バリアフリー化推進事業 【都市計画課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進（再掲） 【建設政策課】	継続実施					必要性検討⇔実施
	交通安全灯のLED化の推進 【生活安心課】	継続実施					
	歩道整備事業 【道路課】	継続実施					
さらなる充実に向けた検討 公共交通の	新交通システム（LRT等）の導入検討						
	新交通システム導入検討事業 【都市計画課】	導入検討・整備・活用等					
	粟宮地区周辺における新駅設置の検討						
	粟宮新都心整備事業（新駅設置検討） 【都市計画課】	設置検討・整備・活用等					

小山市立地適正化計画

発行：2020. 1. 6

小山市 都市整備部 都市計画課

〒323-8686 小山市中央町1-1-1

TEL：0285-22-9203

FAX：0285-22-9685

E-mail：d-tokei@city.oyama.tochigi.jp

