

# 小山市立地適正化計画

## 概要版

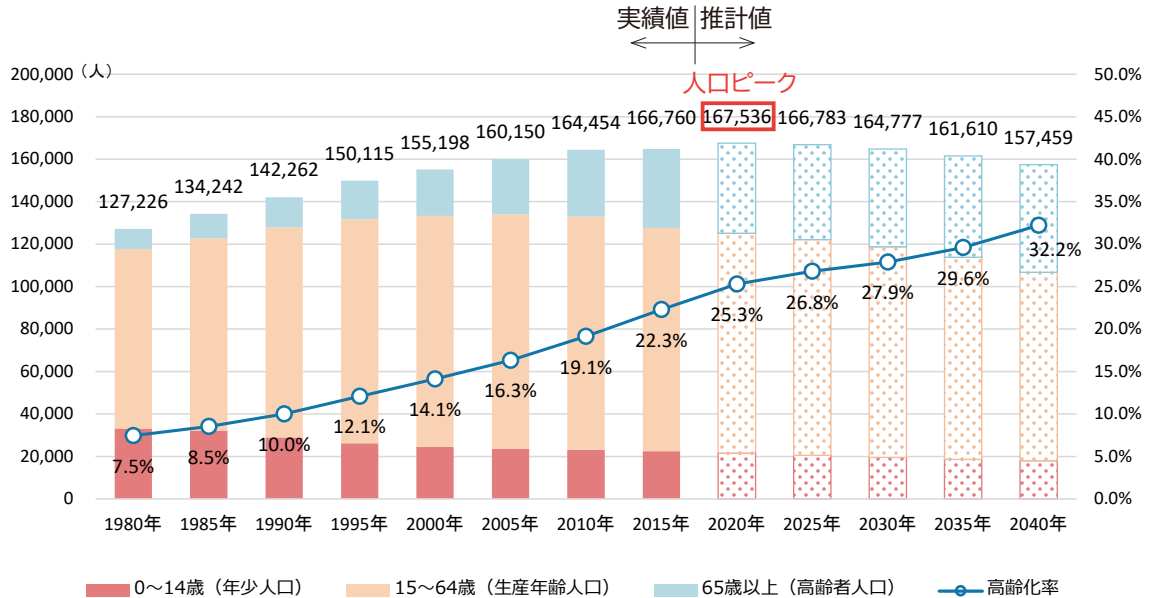
～サステナブルな未来あるまちづくりを～



# 人口減少や高齢化に対応したまちづくりの取組が求められています

全国的に人口減少・少子高齢化が進む中、小山市では人口増加が進み、発展を続けてきました。しかし、近い将来人口は減少に転じ、少子高齢化の進展も予測されています。

人口減少や高齢化が進むと、医療、商業などの都市機能や公共交通の維持が困難となり、これまでのような暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されます。



人口が減ったり、高齢化が進んだりする中で、まちがこのままだとどんなことが起きるの？

◆ 駅やバス路線沿いの人口が減ってしまうと…  
電車やバスを使う人が減り、運行本数が減ってしまうかもしれません。自動車の運転ができなくなってしまったからは、お出かけが不便になってしまいます。

◆ まちなかの人口が減ってしまうと…  
まちなかは駐車場や空き地が目立ちはじめ、人通りの少ないにぎわいのないまちになるかもしれません。



◆ 市全体の人口が減ってしまうと…  
税収が低下して、学校や公園などの都市施設の管理・維持が難しくなってしまいます。近くのスーパーやコンビニなど、利用していた施設がなくなったら、不便になってしまうかもしれません。

◆ まちなかの人口が減ってしまうと…  
駅近に住んで、歩いて保育園に送り迎えしたり、買い物に行ったり、そんな生活ができなくなるかもしれません。

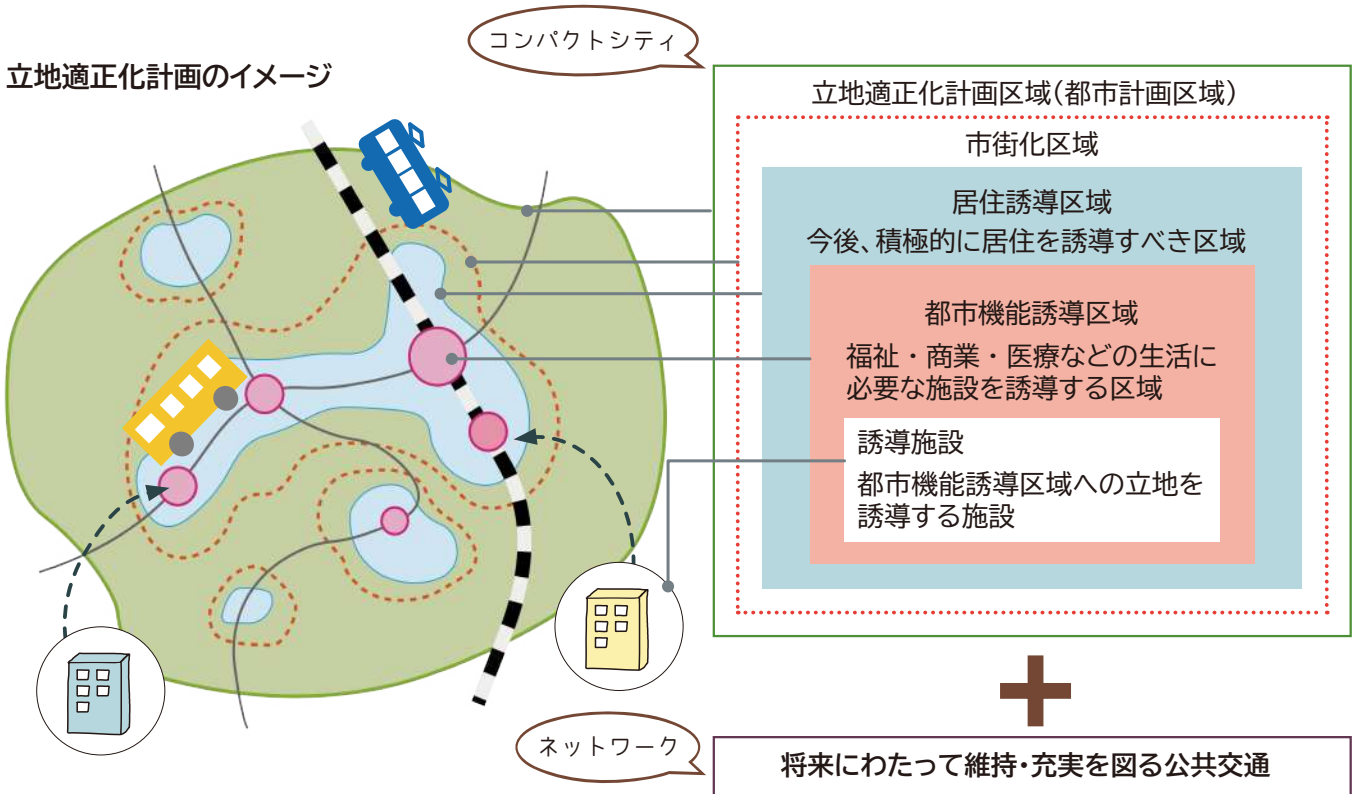


これらの課題に対応した、効率的で持続可能なまちづくりを進めるため、立地適正化計画を策定しました。

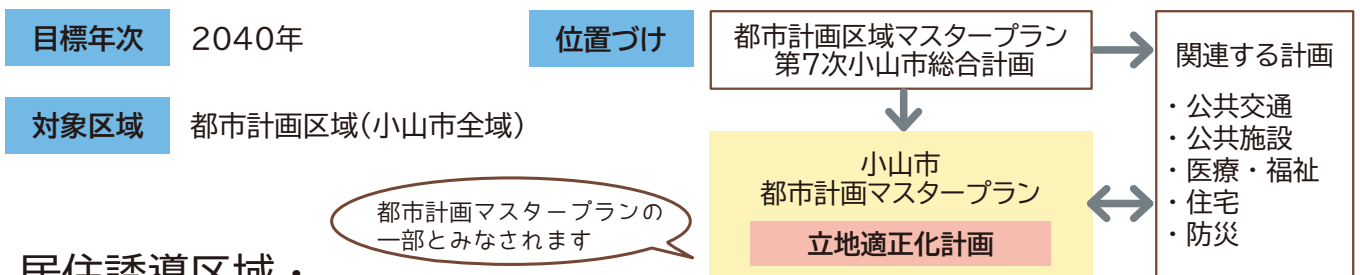
# 立地適正化計画とは？

人口減少や高齢化が進展する中でも、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、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」のまちづくりを進めるべく、都市全体の観点からまちづくりに係る様々な関係施策と連携を図りながら総合的な検討をした計画です。

立地適正化計画のイメージ



## 計画の概要



## 居住誘導区域・都市機能誘導区域を定めると…

### 支援措置が活用できるようになります！

中心部へ子育て施設や商業施設、病院や学校、スーパー等の都市機能や居住を誘導することで、計画に位置付けた都市機能の整備に国の補助金を活用できます。

### 事前届け出が必要になります！

誘導区域外で一定規模以上の開発・建築行為をする場合などには市への届出が必要となります。



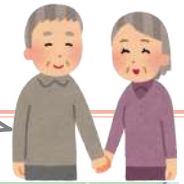
# 都市構造上の特性

これからも快適に安心して暮らすためには小山市の強みを活かしつつ、弱みを克服するまちづくりが必要だね



たとえば・・・

車がなくても暮らせる環境があるといいなあ



## 強み

### ●充実した交通インフラ

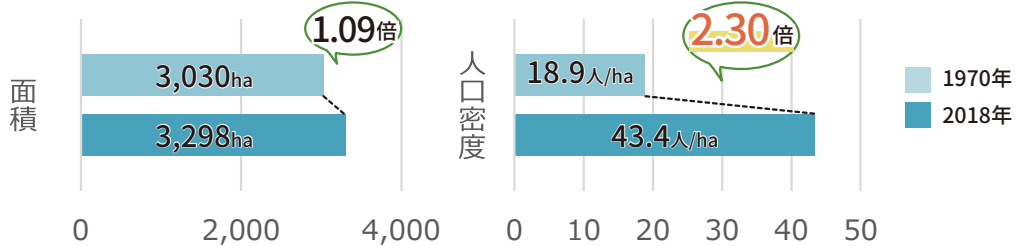
- ・国道4号をはじめとする幹線道路が通り、JR東北新幹線、宇都宮線、水戸線、両毛線が乗り入れる近隣県を含めた広域的な交通の要衝
- ・鉄道 + バスの人口カバー率は95.5%と市域のほぼ全域をカバー

### ●他市と比較して緩やかな人口減少

- ・人口は2020年をピークに減少に転じると推計されるものの他市よりも減少傾向は緩やか

### ●コンパクトな市街地形成

- ・1970年以降、市街化区域面積はほぼ拡大しておらず、これまでの計画的な市街地整備により人口密度は年々増加する、比較的コンパクトな市街地



### ●本市の経済活力を支える工業

- ・立地利便性や公共交通網での良好なアクセス環境等により市内に10か所の工業団地が整備されるなど北関東でも有数の工業都市として発展

## 弱み

駅周辺の空き家が有効活用されるといいな



### ●小山駅・間々田駅周辺における空家・未利用地の散在

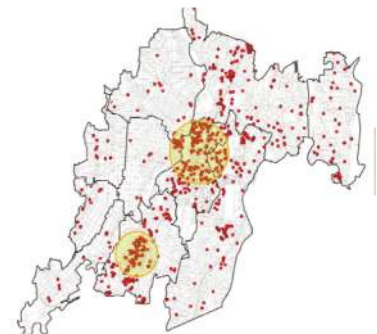
- ・鉄道駅周辺に多くの空き家や未利用地が発生していることからまちなかの魅力の低下や環境・景観の悪化等が懸念

### ●高い自動車利用率

- ・交通手段の分担率は自家用車が約7割と自動車利用率が高い交通体系

### ●人口減少による市街地内の低密度化の懸念

- ・市の中心地である鉄道駅周辺で人口減少の低下が見込まれ、まちなかの魅力、地域活力の低下が懸念
- ・人口密度の低下に伴う各種施設の撤退、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



まちなかにいろいろな施設やお店が集まっていると便利だわ



# 小山市が目指すまちづくりの方針

## まちづくりの方針

### 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る小山駅周辺の生活空間の充実と、求心力を高める都市機能の誘導
- ・各地域の拠点での、日常生活に必要な、都市機能の集積・維持

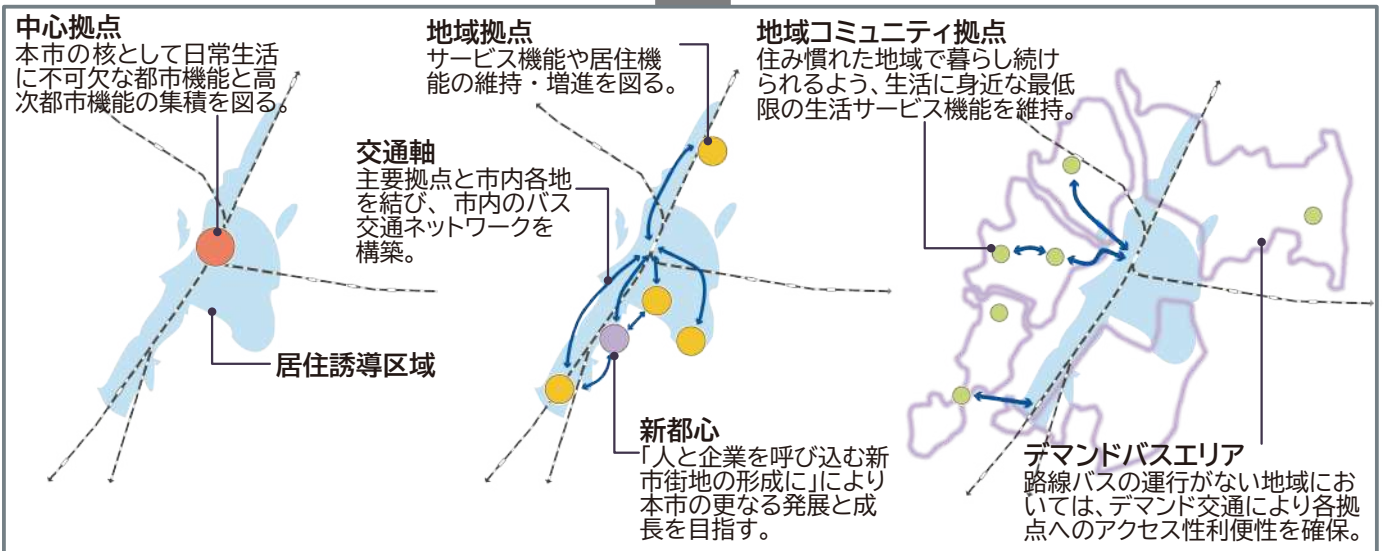
### 2 移住・定住人口増加にむ けた快適な住環境の形成

- ・市街地内の人口や都市機能が集積するエリアへ居住を誘導し生活利便性を持続的に確保
- ・多世代の多様なニーズに対応した住環境を形成

### 3 公共交通ネットワークの 充実

- ・小山駅を中心に多方面にアクセスしやすい公共交通の充実による誰もが快適に移動できる交通環境の形成

## 拠点とネットワーク



## 区域

### 都市機能誘導区域

鉄道駅を中心として施設の充実やにぎわいの創出を図るため、中心拠点(小山駅周辺)と地域拠点(間々田駅周辺)に設定します。

### 居住誘導区域

居住誘導区域の設定は、①人口密度の維持、②生活利便性の確保、③災害に考慮した安全安心なまちづくり、④本市の経済活力の維持を基本方針として設定します。

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

# 目指すべき都市の骨格構造

こんなまちの実現化を図ります

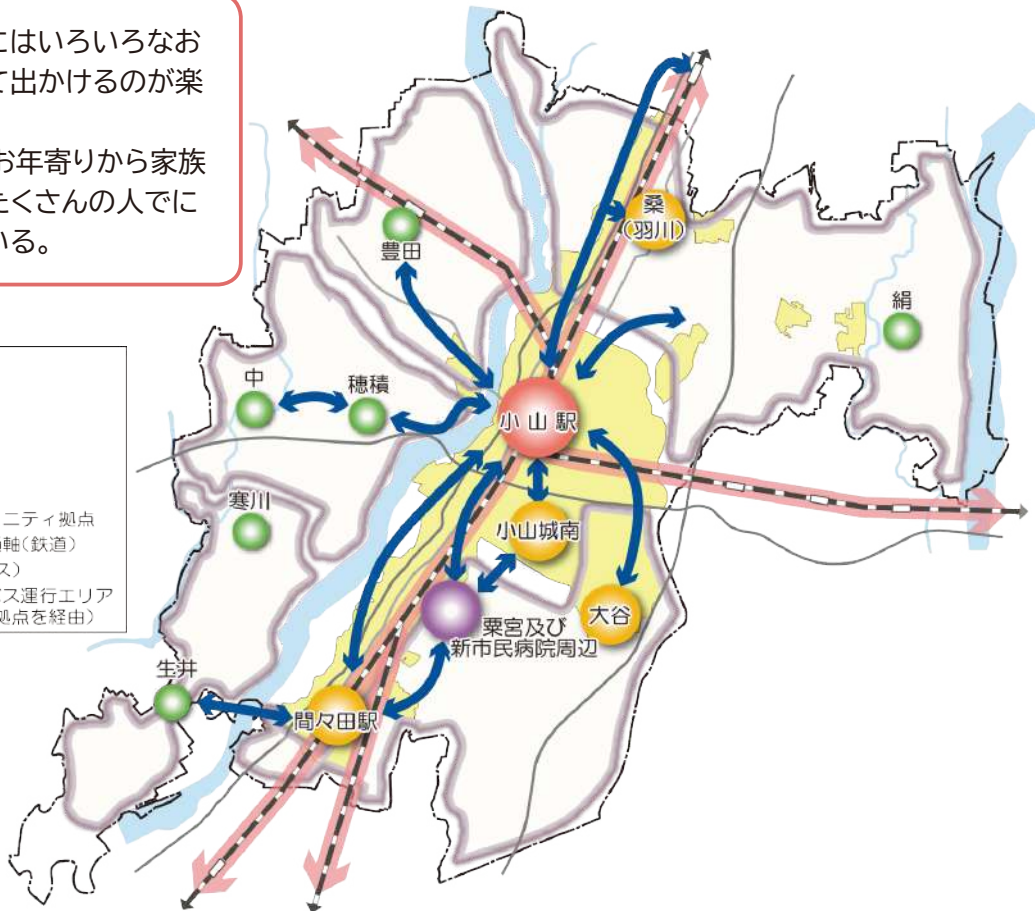


バスを使えば郵便局や最寄りの駅まで行きやすい。最近では、バス利用者も増えてきたようで、減便の心配はなさそうだ。



まちなかにはいろいろなお店があって出かけるのが楽しい。休日は、お年寄りから家族連れまでたくさんの人でにぎわっている。

- 行政界
- 市街化区域
- 中心拠点
- 新都心
- 地域拠点
- 地域コミュニティ拠点
- 基幹的交通軸(鉄道)
- 交通軸(バス)
- デマンドバス運行エリア(乗り継ぎ拠点を経由)



駅の近くの保育園に子どもを預けて出勤。帰りは保育園へのお迎えついでに駅前のスーパーに寄ることができるから便利。

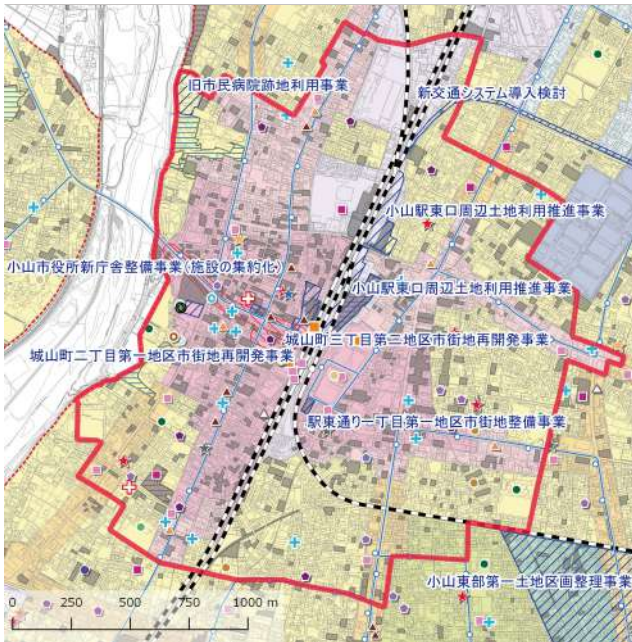
近くにスーパーやコンビニがある。目的の施設が近くになくても、バスやデマンドタクシーを使えば行くことができる。





# 都市機能誘導区域・誘導施設

## 小山駅周辺都市機能誘導区域



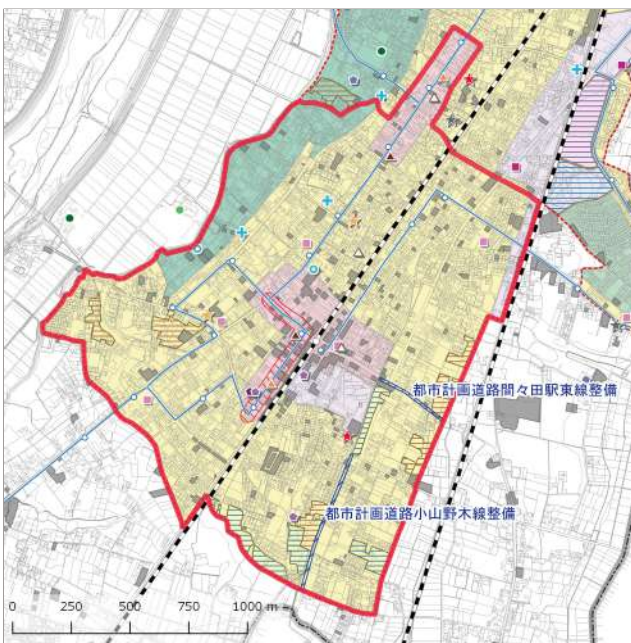
### 【拠点形成の方向性】

- 商業・医療・行政・文化等の多様な都市機能の集約と維持により本市の核となる拠点を形成
- 小山駅東口周辺の大規模低未利用地活用による高次・広域的な都市機能の誘導

### 【誘導施設】

機能	施設
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、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、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
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
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）、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

## 間々田駅周辺都市機能誘導区域



### 【拠点形成の方向性】

- 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拠点を形成

### 【誘導施設】

機能	施設
文化	美術館・博物館
子育て	保育所、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・子ども送迎センター）
商業	スーパーマーケット
教育	専修学校、各種学校
金融	銀行
医療	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）、訪問系施設、通所系施設、短期入所施設、小規模多機能施設




# 居住誘導区域

本市では、1970年以降市街化区域面積は、ほぼ拡大しておらず、これまでの土地区画整理事業などによる市街地整備を計画的に行ってきたことにより、人口密度は年々増加傾向にあり、すでにコンパクトな市街地が形成されていることから、現在の居住環境の維持を目的として、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に設定します。

## 居住誘導区域の設定基準

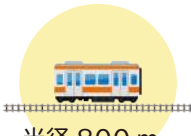
具体的な区域は、市街化区域全域を基本として以下に示すフローを確認した上で設定します。

### 居住を誘導すべき区域（いずれかの条件に該当する区域）



・一程度の人口が集積している区域


鉄道駅



半径 800 m

・拠点へのアクセス性が良い区域

バス停




半径 300 m


医療施設

商業施設

介護福祉施設



・各種都市機能が集積している区域  
商業施設、医療施設半径 800 m と介護福祉施設半径 1000 m をすべて満たす区域



・都市基盤整備が図られている区域  
上下水道整備区域、都市公園 など

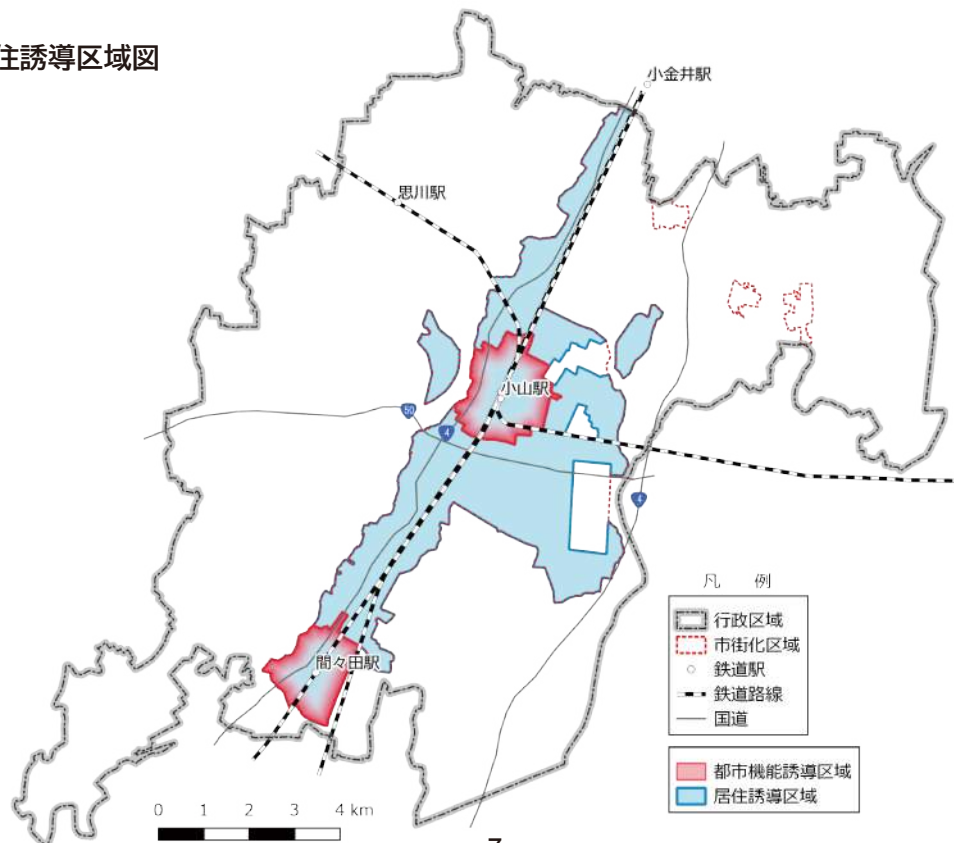
### 居住を除外すべき区域

- ・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



### 居住誘導区域の設定

居住誘導区域図





# 目指すまちづくりを実現するために

## 誘導施策



### 都市機能誘導・拠点形成に関する主な施策

- 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)
  - ・ 小山駅東側の大規模低未利用地への複合施設導入に向けた土地利用の検討、城山(祇園城)公園再整備事業 など
- 街なか居住の推進
  - ・ 小山駅周辺を中心とした市街地再開発事業の推進、街なか居住推進事業 など
- 日常生活を快適に過ごせる拠点づくり
  - ・ 間々田駅周辺：都市再生整備計画事業の推進、桑(羽川)：羽川大沼周辺地区整備事業 など



城山(祇園城)公園再整備事業イメージ



「東京建物が準備組合に提示した再開発後のイメージ図」(東京建物提供)



### 居住誘導に関する主な施策

- 人と企業を呼び込む施策の推進
  - ・ 間々田駅周辺：都市再生整備計画事業の推進、桑(羽川)：羽川大沼周辺地区整備事業 など
- スポンジ化対策
  - ・ 空家・空き地の利活用に向けた制度の活用検討 など
- 安全安心な住環境の整備
  - ・ 河川整備事業、ハザードマップの周知、避難体制の強化 など
- 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
  - ・ 小学校跡地等利活用、渡良瀬遊水地エコミュージアム化事業 など



### 公共交通に関する主な施策

- 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向上
  - ・ ダイヤ改正や経路変更による利用環境の向上 など
- 誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築
  - ・ パーク・サイクル&バスライドなどの整備 など
- 自家用車以外への交通手段の転換
  - ・ 小山市自動車道整備事業、交通バリアフリー化推進事業、シェアサイクルの利用促進 など
- 公共交通のさらなる充実に向けた検討
  - ・ 栗宮新都心整備事業(駅設置検討) など

# 計画の実現に向けて

## 目標指標の設定

立地適正化計画では、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況の調査及び分析評価を行い、計画の進捗や妥当性等を精査・検討することが望ましいとされています。計画の進捗・達成状況を分析するため、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を設定します。

### ●定量的な目標

方針1 まちなか(都市機能誘導区域内)の居住人口の増加

	基準値 (2015年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
小山駅周辺	52人/ha	55人/ha以上	60人/ha以上
間々田駅周辺	34人/ha	36人/ha以上	40人/ha以上

方針2 居住誘導区域内の人口密度の維持

基準値 (2015年)	目標値	
	短期(2025年)	長期(2040年)
43人/ha	43人/ha以上	

方針3 コミュニティバスの利用者数の増加

基準値 (2017年)	目標値	
	短期(2025年)	長期(2040年)
660,009人	873,000人	1,000,000人

### ●期待される効果

指標	基準値	目標値	
		短期 (2025年)	長期 (2040年)
小山駅周辺の歩行者数の増加	2,479人	2,620人	2,860人
15-49歳の社会増加数の維持	150人	150人以上	
住宅地の地価公示平均価格の維持	43,404円/㎡	43,404円/㎡以上	
小山駅周辺都市機能誘導区域内の空き地面積の減少	37.2ha	35.3ha以下	33.0ha以下

## 進行管理

計画の運用にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、施策の進捗状況や社会情勢の変化を踏まえながら、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。



# 届出制度

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を把握するため、次の行為を行う場合、行為着手の30日前までに届出が必要となります。
















## 都市機能誘導区域外における届出

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
建築等 行為	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
	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

## 都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設を休止または廃止する場合

## 居住誘導区域外における届出

開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為			
	1戸または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			
	<table><tr><td><p>届出必要</p><p>(例) 3戸の開発行為</p></td><td><p>届出必要</p><p>(例) 1,300㎡、1戸の開発行為</p></td><td><p>届出不要</p><p>(例) 800㎡、2戸の開発行為</p></td></tr></table>	<p>届出必要</p>  <p>(例) 3戸の開発行為</p>	<p>届出必要</p>  <p>(例) 1,300㎡、1戸の開発行為</p>	<p>届出不要</p>  <p>(例) 800㎡、2戸の開発行為</p>
<p>届出必要</p>  <p>(例) 3戸の開発行為</p>	<p>届出必要</p>  <p>(例) 1,300㎡、1戸の開発行為</p>	<p>届出不要</p>  <p>(例) 800㎡、2戸の開発行為</p>		
建築等 行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合			
	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			
	<table><tr><td><p>届出必要</p><p>(例) 3戸の建築行為</p></td><td><p>届出不要</p><p>(例) 1戸の建築行為</p></td></tr></table>	<p>届出必要</p>  <p>(例) 3戸の建築行為</p>	<p>届出不要</p>  <p>(例) 1戸の建築行為</p>	
<p>届出必要</p>  <p>(例) 3戸の建築行為</p>	<p>届出不要</p>  <p>(例) 1戸の建築行為</p>			





# 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](mailto:d-tokei@city.oyama.tochigi.jp)

