

小山市高岳引込線沿線地区

まちづくりの方向性 (素案)



平成 27 年 12 月

1 地区の現状と課題

当地区および地区を取りまく現状を整理し、当地区が抱える課題を整理した。

1-1 地区の現状

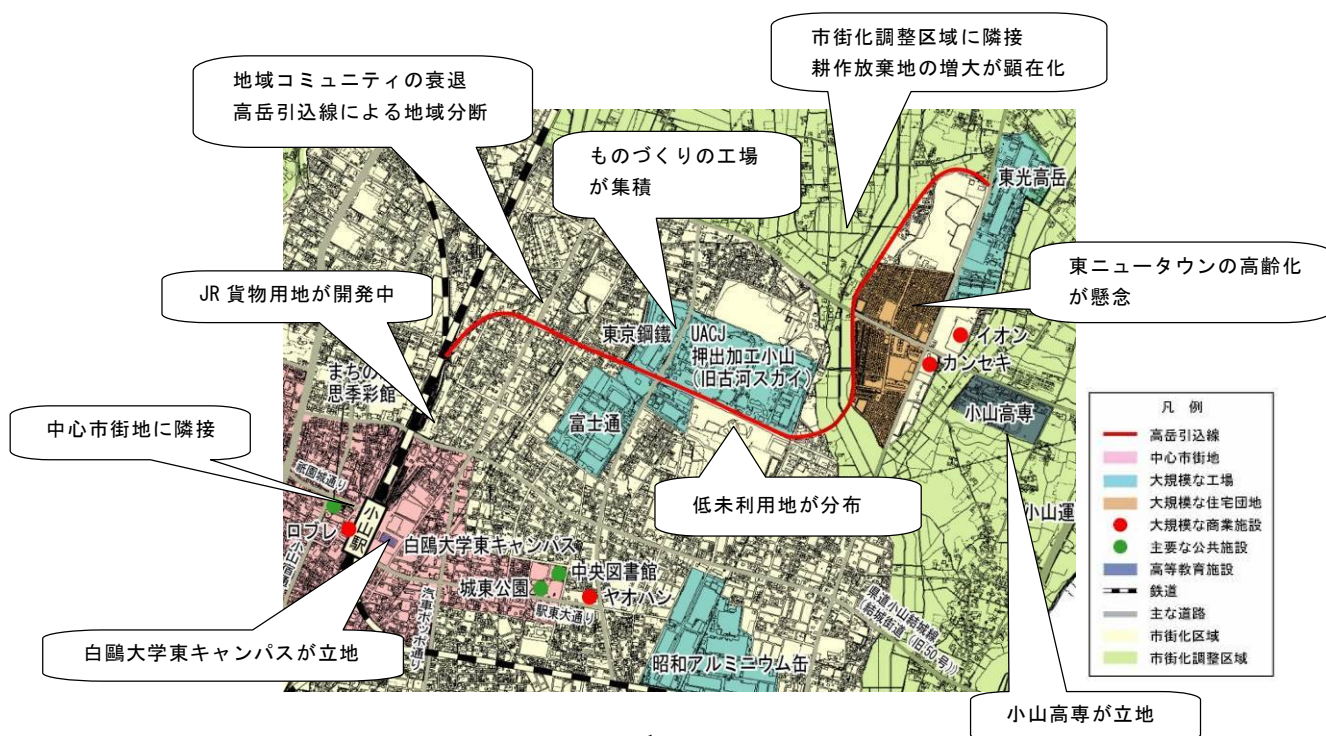
地区の“強み”と“弱み”の視点から現状を整理した。

〈強み〉

- 小山駅を核とした中心市街地に接続する恵まれた立地環境
- 市街化調整区域にも隣接し緑豊かな田園環境が残る
- 旅客利用の活用可能性のある高岳引込線が地区を横断
- 白鷗大学東キャンパスや小山高専が近接立地
- 東光高岳や UACJ 押出加工小山、東京鋼鉄、富士通等の小山市のものづくり産業を牽引する工場・企業が沿線に集積
- 開発可能なまとまった用地が沿線に残されている(市街化区域だが市街化されていない用地や市街化区域に挟まれた市街化調整区域等)

〈弱み〉

- 沿線地区での人口減少や高齢化の進行が懸念される
- 市街化調整区域の農地で耕作放棄地の増大が顕在化しつつある
- 住宅団地の住民の高齢化の進行や空き家の増加が懸念される
- 高齢化や町内会への未加入世帯が増える等により地域コミュニティの衰退が懸念される
- 高岳引込線による地域分断で生活に不便を強いられている





小山駅（東口側）



犬塚(市街化調整区域)の田園風景



白鷗大学東キャンパス



小山高専



高岳引込線沿線の大規模な工場

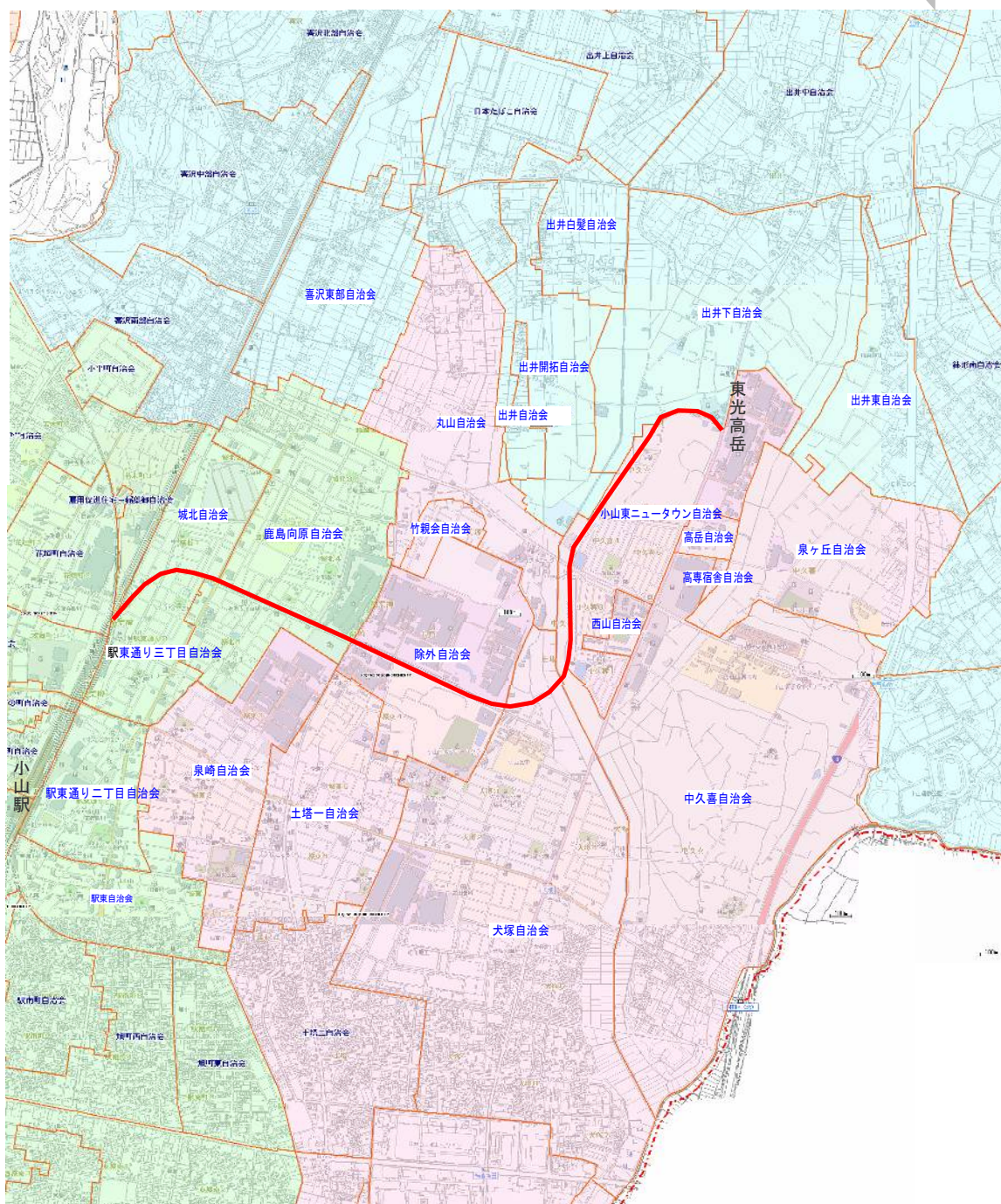
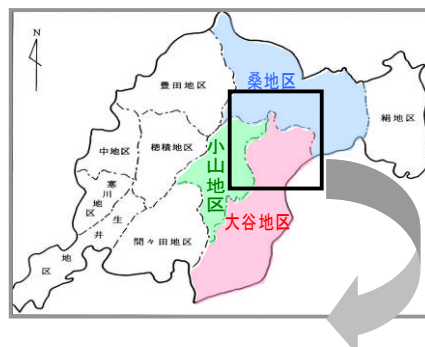


高岳引込線沿線の住宅

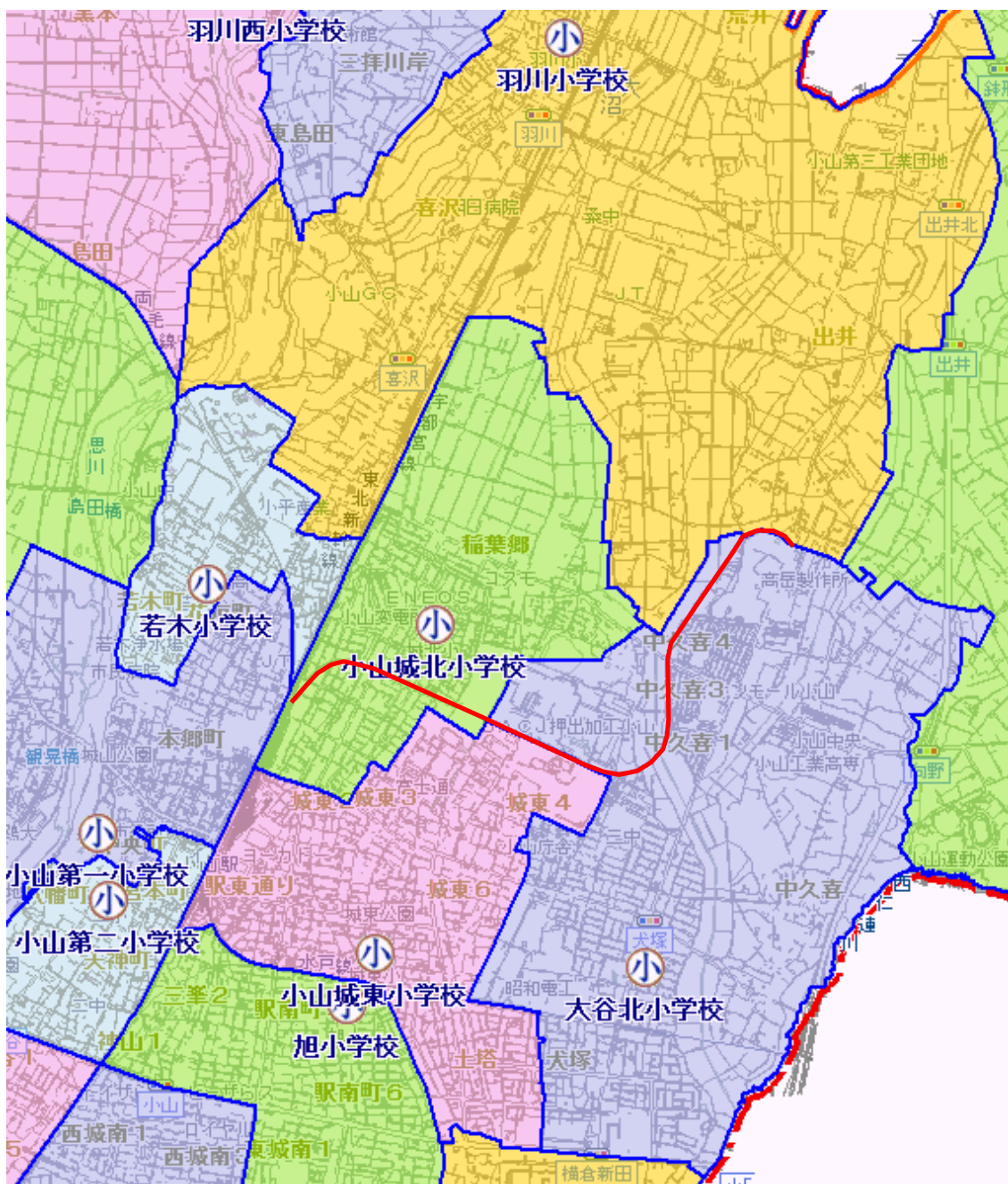
(参考) 地域コミュニティの圏域(1) 自治会エリア

高岳引込線沿線地区は、小山地区と大谷地区(旧大谷村・昭和29年3月合併)と桑地区(旧桑村・昭和40年9月(桑絹町))の三地区にまたがる。

自治会単位でみると、概ね自治会エリアの境界・縁辺部が高岳引込線となっているが、小山地区の鹿島向原自治会と大谷地区の除外自治会では自治会エリアを引込線が横断するかたちになっている。



高岳引込線は、小学校区単位でみると、小山城北小学校区と大谷北小学校区を横断し、小山城東小学校区と羽川小学校区の一部に接している。

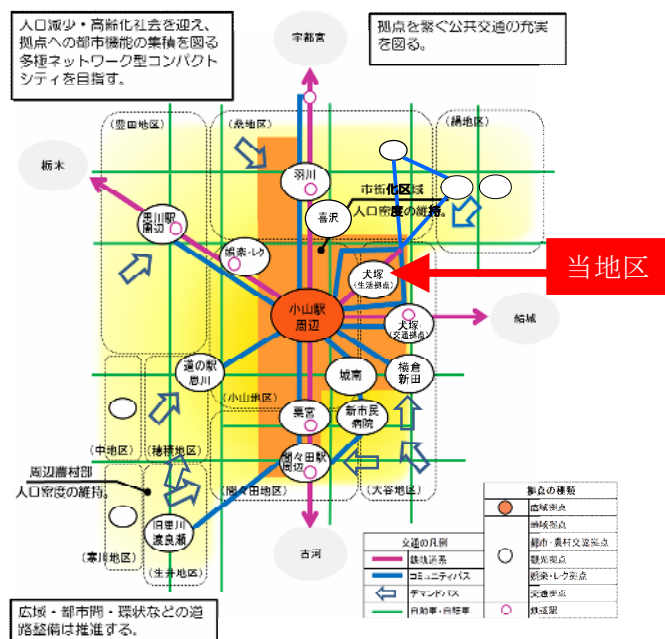


1-2 地区をとりまく現状

地区の全市的な位置づけおよび時代の要請・潮流より地区の現状を俯瞰的に整理した。

(1) 地区の全市的な位置づけ

- 上位・関連計画（小山市総合計画および小山市都市計画マスタープラン）では、高岳引込線の有効活用と新交通システムの検討が施策として位置づけられている。
- 「小山市まちづくり総合交通戦略」では、公共交通を中心にした多様な交通手段の組み合わせにより、拠点間を結ぶ交通サービス等を提供し、多極ネットワーク型コンパクトシティを目指す方針が示されているが、当地区は将来の拠点の一つとして位置づけられている。



小山市まちづくり総合交通戦略 方針図

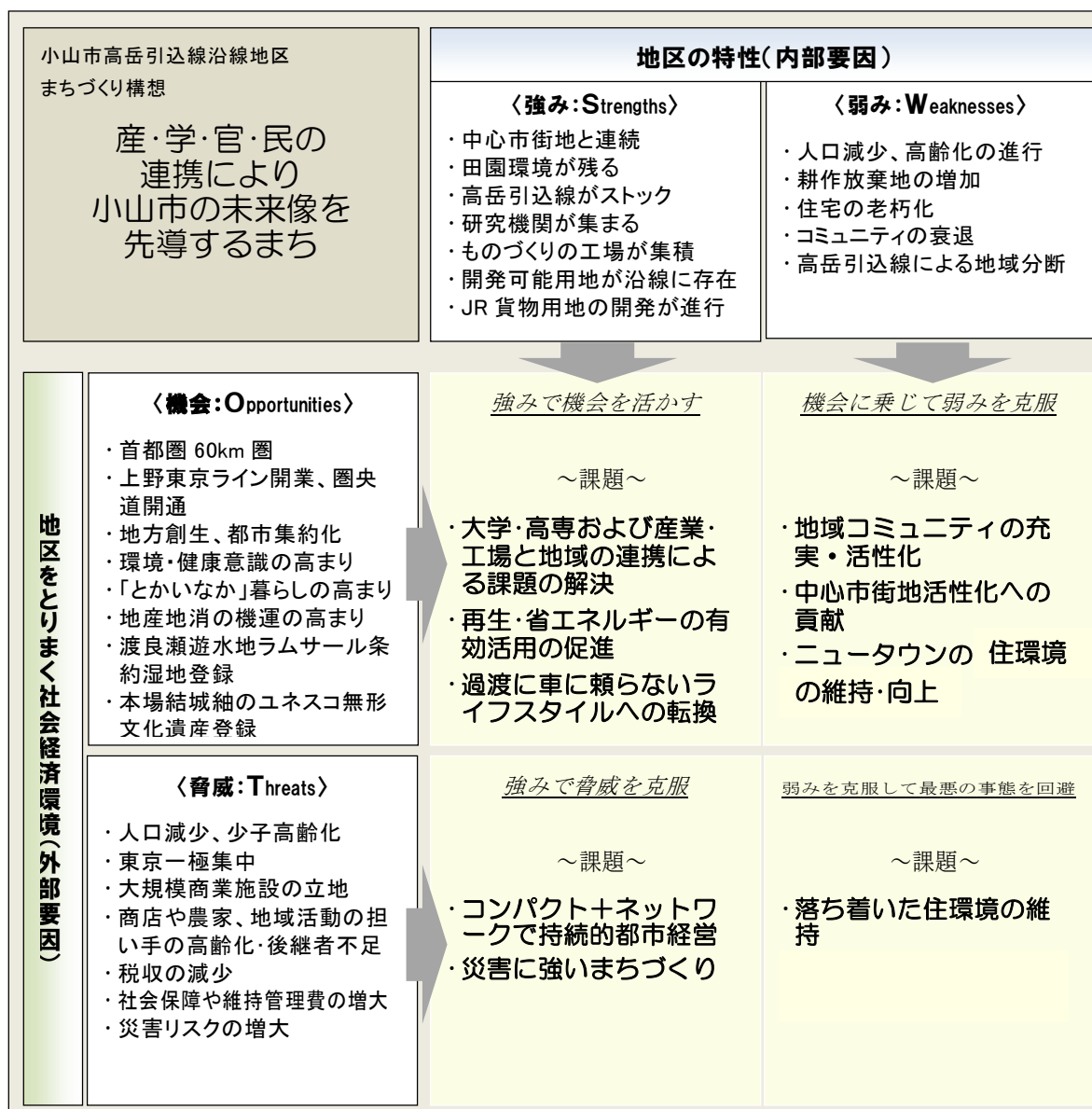
(2) 時代の要請・潮流

- 東京一極集中の是正、地方創生
- 人口減少、少子高齢化の抑制
- 都市集約化
- 環境や健康への意識の高まり
- 田舎暮らし志向ニーズの増大
- 地産地消の機運の高まり
- 大規模商業施設の立地
- 商店や農家、地域活動の担い手の高齢化と後継者不足
- 社会保障や維持管理費の増大による財政状況の圧迫
- 災害リスクの増大

1-3 課題

地区の現状を踏まえて課題を抽出した。

- 白鷗大学や小山高専などの研究・教育機関と産業・工場の英知や技術を活かした地域課題の解決（地域連携・地域還元）
- 再生可能エネルギーや省エネルギーの有効活用の促進（地産地消）
- 災害に強いまちづくり
- 過度に車に頼らないライフスタイルへの転換（規範的モデル地域）
- コンパクト+ネットワークで持続的都市経営
- 中心市街地活性化への貢献
- 地域コミュニティの充実・活性化
- 小山東ニュータウンの住環境の維持・向上
- 地区の落ち着いた住環境の維持



2 まちづくりの方向性

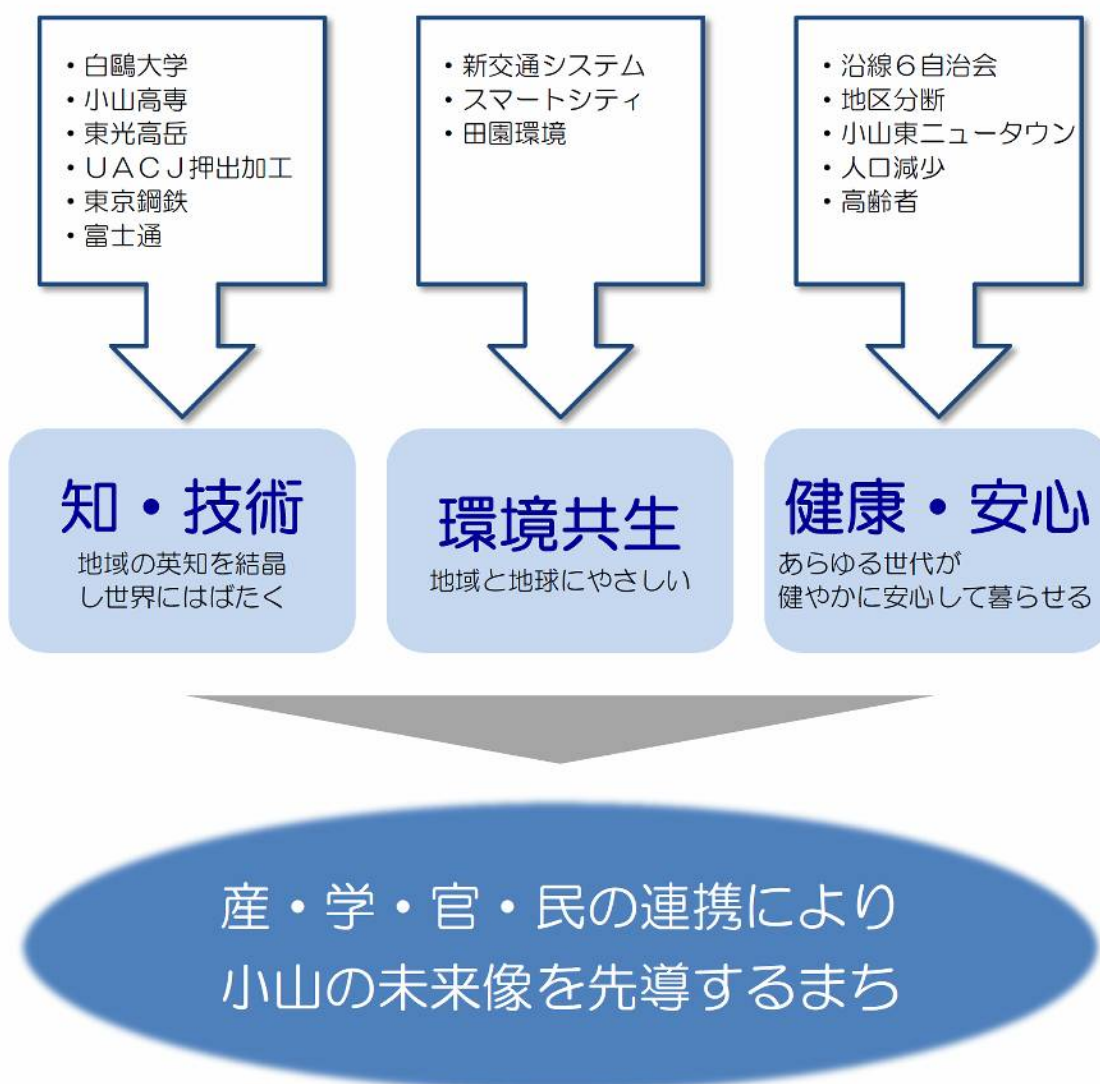
地区の現状・課題を踏まえ、地区の目指すべき将来像、まちづくりの目標、導入が想定される都市機能を整理した。

2-1 地区の目指すべき将来像

地区の現状・課題を踏まえ、「知・技術」「環境共生」「健康・安心」の三本柱に据えて『産学官民の連携により小山市の未来像を先導するまち』を将来像として掲げるものとする。

産・学・官・民の連携により
小山市の未来像を先導するまち





2-2 まちづくりの目標

将来像の実現に向けた五つのまちづくりの目標を設定した。

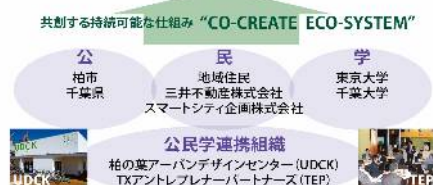
① 最先端の人と情報が集まるまち

- ものづくりやまちづくり、教育・健康、環境・エネルギー問題に関わる最先端の知や技術が集まる
- 企業や大学、市民や自治体などが双方向に連携・交流する
- 新産業や起業の芽を育て、応援するまち

〈先進事例〉 柏の葉キャンパス「オープンイノベーションラボ・KOIL」

柏市では東京大学や千葉大学等が集積するつくばエクスプレス線・柏の葉キャンパス駅周辺をまちづくりモデル地区とし、「スマートシティ（エネルギー）」「健康長寿都市」「新産業創造都市」という3つのテーマの実現にむけての事業展開を進めている。

2014年にオフィスや居住空間、商業施設、医療機関と健康サービス、などの都市機能が集積した中核街区「ゲートスクエア」が開業。



「柏の葉キャンパス」未来像



先行開業した「ゲートスクエア」

ゲートスクエアのオフィス・ショップ棟の4～6階には「柏の葉オープンイノベーションラボ・KOIL」が開設され、ベンチャー企業等が入居するオフィスやスタジオ、カフェのほか、国内最大級のコアワーキングスペース(会員制共有ワークスペース)「KOILパーク」を備えていることが特徴となっている。



柏の葉オープンイノベーションラボ・KOIL



国内最大級 170 席の「KOIL パーク」

② ものづくりをリードする産業文化都市

- 産業観光による企業と地域・来訪者の交流促進、活性化
- 生活を支えるものづくりへの理解の醸成
- 企業や地域の誇りやアイデンティティの醸成
- 非日常的な体験、知的欲求の充足

〈先進事例〉北九州市 産業観光

「モノづくりのまち」として発展してきた市の歴史を活かしつつ、工場や工場夜景などを新たな観光資源として捉え、食や文化などの観光資源を組み合わせた「産業観光」を定着させ交流人口の増加を図ることを目指す取り組み。

修学旅行や企業視察などの既存の工場見学ではなく、旅行会社が一般市民を対象とした産業観光ツアーが行われている。北九州市の事業として、受入工場の調整や開拓などの環境づくりが進められている。



〈先進事例〉川崎市 オープンファクトリー

地元の工業会「工和会協同組合」と大田クリエイティブタウン研究会を構成する一般社団法人大田観光協会と首都大学東京・横浜国立大学・東京大学が企画した町工場公開イベントが開催されている。「モノづくりのまちの様々な工場での加工の様子をみたい」「体験してみたい」「工場主さんと話してみたい」「工場まちの雰囲気を感じてみたい」という声に応えた地域ぐるみの見学・体験イベントとなっている。開催期間中は予約なしでいつでも見学ができ、工場からの解説が受けられる。



③ 環境と共生するまち

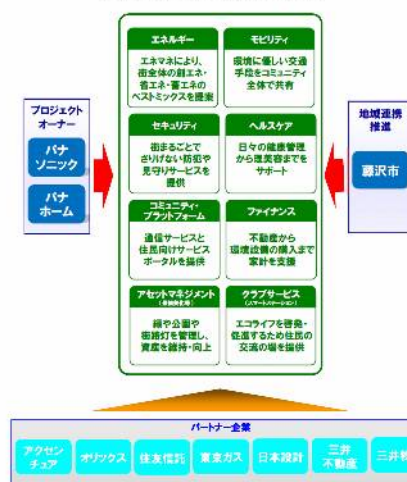
- 豊かな自然とまちの緑にふれあいながら、環境にやさしい暮らしを楽しめる
- 再生可能エネルギーを効率的に利用し、災害時にも安心できるまちグリーンでスマートなまち

〈先進事例〉藤沢市スマートタウン『Fujisawa SST』

『Fujisawa SST』は、藤沢市南部に位置する約19haのパナソニック工場跡地に戸建住宅、集合住宅、商業施設、健康・福祉・教育施設などを建設予定とするパナホーム株式会社・三井不動産レジデンシャル株式会社による土地区画整理事業である。総事業面積は約19ha、総予定戸数は約1000戸、計画人口は3,000人。2018 年度を完成予定とし、平成26年から販売開催されている。藤沢市の「地域から地球に広がる環境行動都市・藤沢」の先導的モデルプロジェクトとして位置づけられ、公民連携により「FUJISAWA サスティナブル・スマート・タウン」の実現を目標とする。

スマートタウンのサービス構想

環境貢献・スマート・住民価値を実現する
8カテゴリーのサービス提供を検討



湘南T-SITE (商業施設) 2014 年秋開業予定 湘南カルチャーの発信拠点。



湘南の海をコンセプトにした空間設計。マガジンストリートを中心に、ライフスタイルの発信とそれを具現化する複合店舗やカフェレストラン併設による湘南の新たな文化拠点となります。

コミュニティセンター (集会所) 2014 年 3 月完成予定 家族や住人の輪を広げる街の中核施設。



セントラルパーク内に配置されたコミュニティセンターは、コミュニティ会員同士の話し合いやイベントなど、コミュニティ活性化に利用いただける施設です。また、太陽光パネルや蓄電池、V2Vなどの最新の電気を駆使することで、非常時には周辺地域に貢献する防災拠点としても機能します。

コミュニティソーラー (太陽光発電設備)

ハード面の備えを街全体で。

従来の公共用地を活用してソーラーパネルを設置。平常時は発電により街のマネジメント機能を使い、非常時には周辺地域の人のための非常用コンセントとして開放します。



ウェルネススクエア (福祉・健康・教育施設)

2015 年春部分開業 秋全面開業予定

ふれあいながら健康やかに住もう。



特別高齢者ホームやリハビリ施設付き高齢者向け住宅、各種クリニック、さらには保育園、学習塾が一体となった複合施設で、ここに集まる人同士が自然につながり、交流を育む仕組みを用意します。高齢者が子どもたちに知識と技術を教え、子どもたちが高齢者を元気にする。そんな交流が当たり前に広がる空間づくりを目指した施設です。

Fujisawa SST スクエア 2014 年秋開業予定

さまざまな住人活動の拠点。

湘南 T-SITE と一体的に整備され、Fujisawa SST マネジメント株式会社の拠点として、マネジメント機能、ウェルカム機能、コミュニティ機能を備えています。



④ 多様なモビリティが共存するまち

- 過渡に車に頼らず、通勤・通学、買い物や通院などができるまち
- 新交通システムや電気自動車、自転車、徒歩などの環境負荷の小さい交通手段を使い分けられ、誰もが自由に楽しく移動でき、暮らしの質を高め活力を育むまち

〈先進事例〉富山市LRTとコンパクトシティ

富山市では、富山駅と市北部を結ぶJR富山港線を平成18年に日本初の本格的LRT「富山ライトレール」として整備したほか、平成21年には市中心部の既存市内電車を一部延伸し環状線化。どのステーション間でも乗り降りが可能なレンタサイクル「自転車市民共同利用システム(アヴィレ)」を組み合わせるなどして、移動を過度に車に依存する現状からの転換を目指す「歩いて暮らせるまちづくり」を進めている。

富山市公共交通沿線居住推進事業として、鉄軌道の駅から半径500m以内の範囲もしくは、運行頻度の高いバス路線(1日概ね60本以上)のバス停から半径300m以内の範囲で、かつ用途地域が定められている区域(工業地域及び工業専用地域を除く)を対象とし、共同住宅の建設や住宅取得を促進するための支援を行っている。公共交通事業と住宅施策を一体的に進めることで、低炭素なまちづくりが実現。



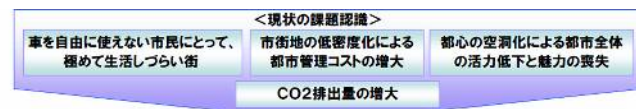
公共交通網との相互活用により、まちなか移動の利便性を向上



平成22年3月20日サービス開始



・自転車ステーション 中心市街地に15か所
・15ステーションに計150台の自転車を配置



鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に住居、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりを推進

富山市都市マスタープラン(H20.3策定)

＜概念図＞

富山市が目指すお団子と串の都市構造

串：一定水準以上のサービスレベルの公共交通

お団子：串で結ばれた徒歩圏

- ① 公共交通の活性化
- ② 公共交通沿線の居住推進
- ③ 中心市街地の活性化



⑤ 健康で心豊かに暮らせるまち

- まちに暮らすことによって自然と健康になり、生きがいを感じ安心して豊かな生活を送れる
- まちに暮らす方みんなが世代を超えて豊かに交流できる

〈先進事例〉新潟県見附市 健康運動教室・健康の駅

見附市では、全国9市（現在17市）と筑波大学等とで協働して「スマートウェルネスシティ首長研究会」を設置（会長：見附市長）し、連携して健幸をキーワードに新しい都市モデルの構築を目指している。

市内の10か所に健康運動教室を設置。住民に対する健康運動教室では、筑波大学と産学連携し、個人の身体状況にあった「個別プログラムメニュー」を作り継続的な運動を支援。

平成20年5月から、健康づくりのための情報提供や健康相談などを行い、市民の健康づくりの手伝いを行う「健康の駅」を私立病院内に開設し、健康・医療・福祉・介護の情報提供や健康相談を安価、もしくは無料で行っている。



〈先進事例〉柏の葉キャンパス 健康研究所「あ・し・た」

柏の葉キャンパスでは受動的に福祉サービスを受けるだけでなく、健康な生活を市民がデザインするという意識変革を狙い、東京大学の高齢化研究や生涯学習プログラムと連携した健康づくりの拠点まちの健康研究所「あ・し・た」をららぽーと柏の葉内に設立。

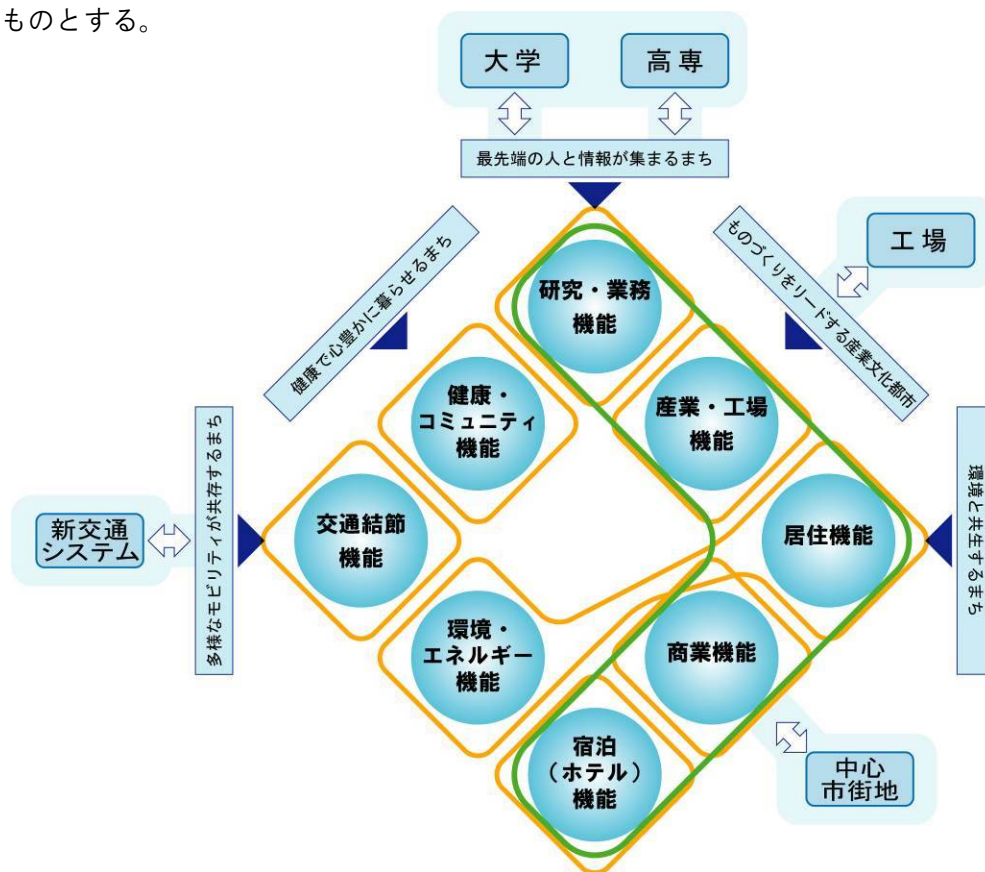
医療にとどまらず、美容をはじめ健康のカギとなるサービスを展開する各企業と協力し、敷居を低く、健康づくりの仲間と出会える入り口を用意するなど、まちぐるみの取り組みを提案している。

まちの健康研究所「あ・し・た」は、「あるく・しゃべる・たべる」を推奨。社会参加でかならず発生するこれらの行動は、予防医療的な効果が実証されている。

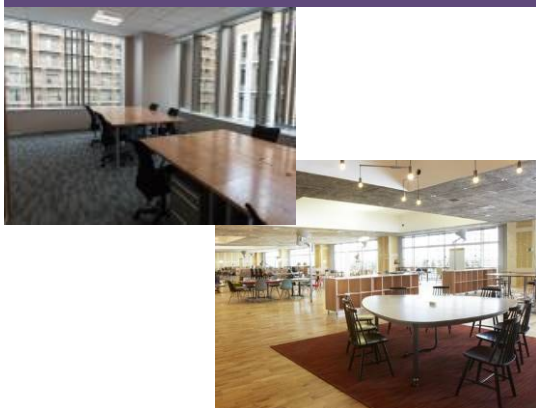


2-3 導入機能

当地区における既存の機能等と連携しながら「研究・業務機能」「産業・工場機能」「居住機能」「商業機能」「宿泊(ホテル)機能」「環境・エネルギー機能」「交通結節機能」「健康・コミュニティ機能」の八つの機能を強化・誘導することにより、まちづくりの目標達成を目指すものとする。



研究・業務機能



＜施設例＞

- ☆ オフィス、コアワーキングスペース
- ☆ 会議室、イベントスペース
- ☆ 工業系の高校・大学 等

産業・工場機能



＜施設例＞

- ◇ 既存の企業・工場等の活用
- ◇ 産業観光機能の強化・導入
- ◇ 高岳引込線の貨物輸送機能の保全 等

居住機能



〈施設例〉

- ◇ 高付加価値型の集合住宅(保育施設、ケア付き)、スマート戸建住宅
- ◇ 小山東ニュータウンのスマート・リノベーション 等

商業機能



〈施設例〉

- ◇ 居住者や従業者、来街者向けの商業施設(物販、飲食、娯楽等)
- ◇ 広場や公開空地を備えた外部空間に開かれたオープンな商業施設 等

宿泊(ホテル)機能



〈施設例〉

- ◇ ビジネスや観光・商業環境を補完する宿泊施設(シティホテル、ビジネスホテル)

環境・エネルギー機能



〈施設例〉

- ◇ 次世代型電力網(スマートグリッド)
- ◇ 太陽光発電、エネルギー棟
- ◇ 芝生化された鉄軌道 等

交通結節機能



〈施設例〉

- ◇ デザイン化・公園・広場化した停留場
- ◇ レンサイクル・カーシェアリングのポート

健康・コミュニティ機能



〈施設例〉

- ◇ 病院、子育て支援施設、老人福祉施設
- ◇ まちづくり活動拠点施設 等

↑まちづくりの方向性（素案）はここまで↑

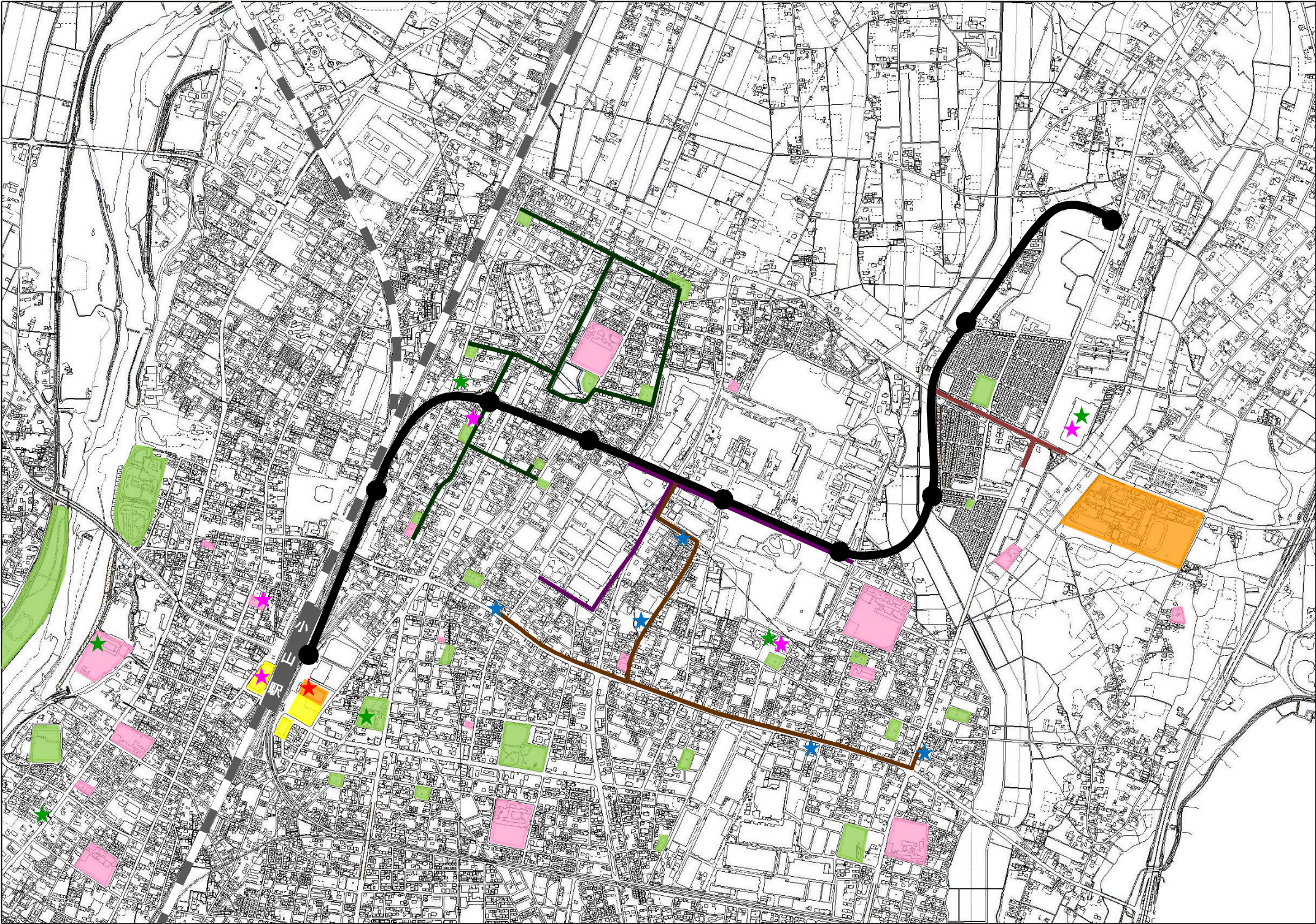
～次回提示予定～

3 機能配置の方針

- ・ 基本的な考え方（新交通システムや周辺施設との連携・機能分担など）
- ・ 機能配置（ゾーン・拠点・軸など）

4 実現化方策

- ・ まちづくり施策（実施内容、実施主体など）
- ・ 推進体制（施策の深度化に向けた検討体制、事業の実施体制など）



インタビュー調査結果	
対象者	意見内容
市関係各課	・介護保険事業者以外の一般の人が高齢者宅の生活支援（掃除、買物等）をできる場をつくることを進めており、将来的には雇用も参入させていきたいと考えている。
	・城北集会所、勤労青少年ホームの「いきいきふれあいセンター」では、いつまでも元気な生活を継続するために、趣味やレクリエーション、学習を通して、仲間と交流を行うことで閉じこもりの予防に取り組んでいる。
	・「開運おやま健康マイレージ」事業をスタート。ウォーキング等を実施してポイントをためると特典等が得られる。沿線地域でもゲーム感覚でポイントを貯めることができると面白い。
	・沿線には高齢者施設や診療所がいくつか立地している。介護保険施設は、介護保険計画に基づいて整備をしているが、今後、まちづくり計画と整合を図って進めていくことも考えられる。
	・まちなか交流センターの「子育て支援総合センター」には、ファミリーサポートセンター、子育てひろば、保育園を併設。ベビーカーを利用して来られる方が多いが、駐車場が広くない。
	・ロブレリニューアル基本計画に子どもの遊び場「キッズランドおやま（仮称）」の設置を位置づけた。足利市に同様の施設があり大変人気があるため、小山市では待ち時間を有効活用できるように予約システムの導入が要望されている。子どもは電車が好きなので、待ち時間に電車に乗って沿線地域で遊べるといい。
	また、現在のロブレ駐車場は立体駐車場であり女性は敬遠しがちであるので、イオンに駐車して新交通に乗ってロブレまで行けるといい。
	・子どもが遊べる公共施設は、小山東出張所の子育てひろば、城北児童センターがある。
	・遊具が充実していて広い公園は、家族で一日いることができてにぎわっている。
	・高校生がカフェやロブレの空きスペースで勉強している。高校生・大学生の居場所づくりも必要である。
沿線工場	・暮らしを支える製品や飛行機やロケット、東京スカイツリーの部材など、多彩な技術を駆使した高品質の製品を製造し、国内はもとより海外にも出荷している。
	・おまつりやイルミネーションなどイベントでの工場一般公開や、工場周辺清掃などさまざまな地域貢献活動を行なっている。
	・工場見学は見学ルートを設定し、近隣の小・中・高の授業向けに依頼があれば実施している。電炉は雷のような音がするので工場見学になじみにくいところもある。
	・工業系の大学が沿線にあれば、地元雇用につながる。
大学	・大学で行なわれている正規授業を広く一般市民に開放する「市民開放講座」により、市民に専門的な学習機会を提供している。
	・法科大学院では、専任教員（弁護士資格者）と法科大学院生による法律相談室を開設し、民事の法的悩み、紛争などについて法律的助言を行なっている。
沿線商業施設	・リニューアルに伴い、市とタイアップした高齢者家族や子育て世代が気軽に集えるコミュニティ施設「みんなのひろば」を設置。高齢者を対象とした「オレンジカフェ」は、認知症を患った人やその家族などが交流するほか、地域への情報提供の場となっている。また、子育て世代を対象とした「子育てひろば」を設置。
	・月に1・2回程度、人数を集めて「モールウォーキング」をやっている。公共交通に乗ってきて店内を歩くこともいいのでは。
	・30～50代をターゲットとしており、ティーンズ世代の客が少ない。ショッピングだけでなく、色んな人が色んな目的で来てもらえるコミュニティセンターとしてもやっていかなければならないと感じている。
	・小山市と結城市で文化的・芸術的活動をしているグループ・団体に限り、催事場スペースを無料で貸し出している。