

### 議題（3）まちづくりの実現化方策

アンケート調査結果をふまえ、昨年度の沿線まちづくり構想で定めたゾーン毎に都市機能を誘導する施策を示し、その取組みのスケジュールを定めるとともに実施主体を検討し、新交通の取組みと連携した進め方を整理した。

## 高岳引込線沿線地区 まちづくり全体見取り図

**課題**

- 白鷲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促進（スマートタウン）
- 非常時における電気等のライフラインの確保や避難場所としての高岳引込線の空間活用（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（複物的モラル地域）
- 医療・福祉・商業施設や住居等の都市機能の充実（拠点化の促進）
- 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
- 緑豊かな環境の維持・活用
- 歩いて楽しいまちづくり（歩行者の回遊性確保）

**まちづくりの柱**

**知・技術**  
地域の英知を結晶し  
世界にはばたく

**環境共生**  
環境と地球にやさしい

**健康・安心**  
あらゆる世代が  
健やかに安心して暮らせる

**将来像・目標**

**地域の資源や英知を発信！**  
～スマートなライフスタイルで  
つながるまち～

**＜まちづくりの目標＞**

- 最先端の人と情報が集まるまち
- ものづくりをリードする産業文化都市
- 環境と共生するまち
- 多様なモビリティが共存するまち
- 健康で心豊かに暮らせるまち

ゾーニング	取組の方向性	実施主体				スケジュール		
		産	学	官	民	短期	中期	長期
拠点	小山駅 ゲートウェイ拠点 ～小山駅の玄関口 として駅東西をつなぐ～	<ul style="list-style-type: none"> <li>白鷲大学の東キャンパスの食堂施設の開放や公開講座等の実施</li> <li>ロブレ内の教育研究拠点・宇都宮大学サテライトプラザの活用</li> </ul>	○					
	多世代が集う 交流拠点 ～まちに活力と多様性を 与えるコミュニティと知 の拠点化～	<ul style="list-style-type: none"> <li>ロブレ内の子育て支援施設「キッズランドおやま」の活用</li> <li>小山駅東口周辺の低未利用地に集合住宅等の整備</li> </ul>	○	○				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な世代や業種の交流を支える複合機能の誘導 施設例 - 商業機能：飲食・物販 - 健康・コミュニティ、研究・実務機能：地域交流センター、医療・福祉施設、職治政治の遊歩道等</li> <li>交通情報や地域情報を発信する案内機能の導入</li> </ul>	○	○	○			
	都と農の 交流拠点 ～郊外部や東光高岳に近接 する立地特性を活かす～	<ul style="list-style-type: none"> <li>小山産の野菜等を活かした“食”を楽しめる民間施設等の誘導 施設例 - 飲食・コミュニティ、商業、宿泊機能：農園レストラン、農家民宿</li> <li>貨物や路面電車の車両を見学できる施設の整備・誘導</li> </ul>	○	○				
エリア	地域に開かれた スマート工場 エリア ～ものづくりからの 環境戦略～	<ul style="list-style-type: none"> <li>未来を担う子どもたちや学生、その教育に携わる教員との交流促進</li> <li>地域貢献活動の推進</li> </ul>	○					
	住宅団地 リノベーション エリア ～新交通への徒歩圏立地 を活かした居住創出～	<ul style="list-style-type: none"> <li>スマート戸建住宅団地の整備 施設例 - 居住機能：住宅団地（スマートタウン）</li> <li>小山東ニュータウンの住環境の維持・向上</li> </ul>	○	○				

●●● 継続実施    ■ 実施

この図は、高岳引込線沿線地区のまちづくり全体見取り図を示しています。中心には「小山駅ゲートウェイ拠点」があり、その周辺には「多世代が集う交流拠点」や「地域に開かれたスマート工場エリア」が設定されています。また、「住宅団地リノベーションエリア」や「都と農の交流拠点」も示されています。各エリアには具体的な施設や取組のイメージ写真が挿入されており、実施スケジュールも示されています。



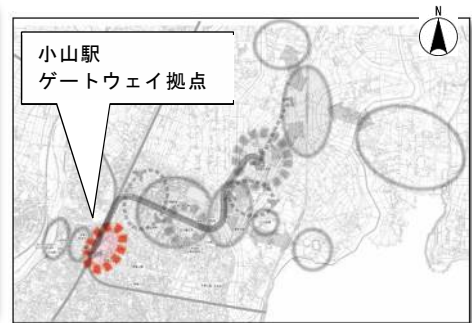
# 1. 都市機能の誘導施策（案）

高岳引込線の沿線地区に都市機能を誘導する施策を5つのゾーン毎に示す。

## 1.1 小山駅ゲートウェイ拠点 ～小山駅東西を行き来する人々が集う～

### 将来イメージ

- ・研究・教育や子育て支援、居住などの機能が駅至近に集約し、小山駅の東西を越えて多様な情報、人材、文化等が集まり共生する
- ・訪れる人、学ぶ人、住む人、若者や子育て世代、高齢者などの様々な人々が出会い歓び
- ・アカデミックな雰囲気駅前にあふれ、若者が恒常的に集まり駅前が活気づく



### ① 白鷗大学の東キャンパスの食堂施設の開放や公開講座等の実施（実施中）

- ・白鷗大学・東キャンパスの新校舎の低層階に学生以外の一般の人でも利用できる食堂と図書館を整備し、地域の活性化を図る。
- ・また、地域に開かれた学びの場として、学生と机を並べて100科目あまりの授業を聴講できる「市民開放講座」を小山市の連携行事として継続実施していく。



白鷗大学新校舎イメージ

### ② ロブレ内に教育研究拠点・宇都宮大学サテライトプラザの活用（実施中）

- ・JR小山駅西口のロブレビル内に市が整備した「みらいラウンジ」に、講義スペースとパンフレット設置スペースを備えた「宇都宮大サテライトプラザ」を設置された。
- ・今後は地域の未来をデザインする教育研究拠点として、同プラザの活用を促進する。



宇都宮大学サテライトキャンパス

### ③ ロブレ内に子育て支援施設「キッズランドおやま」の活用（実施中）

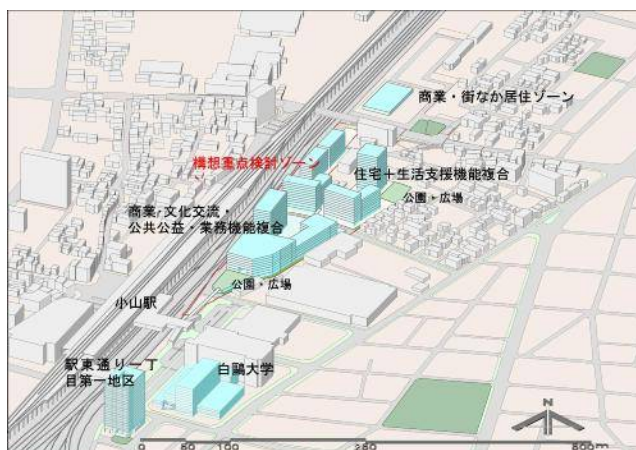
- ・2016年5月1日にロブレ内にオープンした乳幼児から小学生までの子どもが親子で雨の日でも楽しめる屋内の遊び場「キッズランドおやま」を活用し、子育て支援や三世代交流、子どもの運動機能向上を推進する。



キッズランドおやま

### ④ 小山駅東口周辺の低未利用地に集合住宅等を整備（実施中）

- ・日本貨物鉄道（株）が小山駅東口に所有する大規模低未利用地や、駅東通り一丁目第一地区を利用して、新交通システム駅や小山駅中央自由通路との連絡強化施設、集合住宅・ホテル・コンベンションホール・商業業務施設・公共公益施設等を整備する。

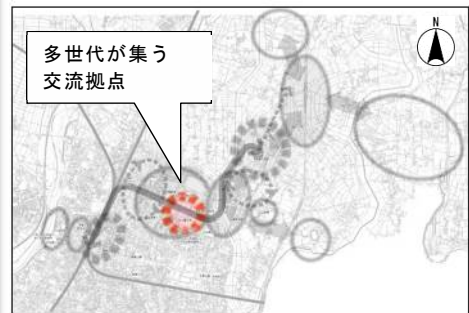


小山駅東口土地利用構想イメージ図

## 1.2 多世代が集う交流拠点 ～誰もが気軽に立ち寄れるまちの社交室～

### 将来イメージ

- ・小山市に訪訪するビジネスマンや研究者、沿線企業の従業員、地域住民、白鷗大学や小山高専の学生、中学校の生徒、教職員などの地域内外の多様な人々が自宅や学校、職場を離れ、気軽に集まれる心地よい居場所がある
- ・一人で訪れても、ほかの誰かとゆるやかにつながり、自分自身を再発見できる場があり、コミュニティを媒介として恒常的に人が集まることで多様性と活気生まれる



### ① 多様な世代や業種の交流を支える複合機能の誘導

#### <まちに開かれた商業機能>

- ・沿線の居住者や従業者、来街者の利用を想定した物販や飲食、娯楽等の機能を備えた商業機能を誘導する。
- ・施設の内側からまちに賑わいがにじみ出すよう、施設前面にオープンカフェや市場等が展開できるような広場や公開空地を備えた空間構成とし、まちに開かれたオープンなしつらえになるよう配慮する。



まちに開かれた商業機能のイメージ  
(丸の内ブリックスクエア・一号館広場)

#### <市民活動や研究・業務の交流拠点>

- ・地域内外から多くの人が集い交流できるたまり場として、公共的なコミュニティラウンジや会議室・イベントスペースを設置する。
- ・沿線の自治会や市民団体などによるまちの美化・清掃、行祭事、その他のまちづくり活動の拠点として活用を推進する。
- ・都市戦略研究に取り組む白鷗大学の経営学部や、都市デザインに取り組む小山高専の建築学科のゼミが、フィールドワークや研究提案などの場として使えるよう活用を推進する。
- ・沿線企業の従業員や教育機関や企業への来訪者、小山への出張者やビジネスマン、起業創業者などの多様な業種・業態の人々の交流を促し、地域内外の人々の知的活動の場として活用する。



コミュニティラウンジのイメージ  
(狹山市市民交流センターの例)



## <健康の駅>

- ・地域住民が気楽に健康に関する相談やアドバイスを受けられ、運動教室等で健康増進や交流ができる“健康の駅”を設置する。
- ・「開運おやま健康マイレージ事業」と連携し、開運健康手帳の設置や開運ポイント対象事業化などのソフト的な取組で利用を促進する。
- ・白鷗大学の教育学部発達科学科のスポーツ健康専攻のゼミや学生の実習フィールド等の場として、学生と高齢者等の交流を推進する。



健康の駅のイメージ  
(北海道留萌市のもい健康の駅の例  
(札幌医科大との連携事業))

## ② 軌道敷沿いの遊歩道の創出・活用

- ・路面電車の軌道敷沿いの空間を活かし、歩行者が歩いて楽しめる緑豊かな遊歩道を創出する。
- ・小山市の「道路の里親制度」を活用した市民参加の美化活動、道路占用許可の弾力的運用（道路空間のオープン化・規制緩和）などの制度を活用し、遊歩道を憩いや賑わいの場として有効活用する。



路面電車の軌道敷沿いの  
遊歩道イメージ  
(小山高専作成)



賑わい空間としての遊歩道の活用イメージ  
(左：ボランティアで植栽管理されているニューヨーク・ハイライン(貨物鉄道廃線で公園化)／右：札幌駅前通の歩道上でのカフェ占用の例)

## ③ 交通情報や地域情報を発信する案内機能の導入

- ・路面電車の停留所等の空間を活用して、路面電車の運行情報を発信するほか、地域情報や周辺企業や店舗等の広告などの情報発信のために、デジタルサイネージやWi-Fiスポットの設置によるICT化を推進する。
- ・緊急時には、防災・災害情報に切り替えて運用する。



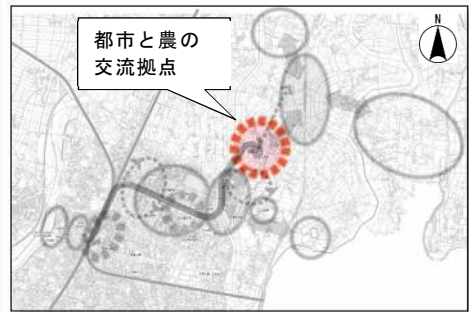
デジタルサイネージのイメージ  
(新潟市BRTのバス待待合室の例)

### 1.3 都市と農の交流拠点

～いつもの小山で非日常を五感で感じるスローライフの風景拠点～

#### 将来イメージ

- ・五感をゆるがす非日常的な体験が身近にできるオーガニックなまち
- ・農とまち、食と農のつながりを実感できる場
- ・ダイナミックな鉄道・車両の景観や音を間近に親しめる
- ・鉄道ファンや健康・美容・環境に関心を寄せる女性やロハス層が集まる



#### ① 小山産の野菜等を活かした“食”を楽しめる民間施設等の誘導

- ・桑・絹地区で採れた新鮮野菜や、おやま和牛などの地場の食材を使った料理を提供するレストランやカフェ、農家民宿や農家民泊などの民間施設の誘導を推進する。
- ・また、来訪者が農体験するための受付や体験用具の貸し出し、宿泊農家とのマッチング・コーディネートなどを行う体験窓口・インフォメーション機能の設置を検討する。



農園カフェのイメージ

(新潟市の事例(「寿々木(すずき)米」や朝採れの新潟野菜を生かしたメニューを見晴らしのいいテーブル席でゆっくり味わうことができる))



農家民宿のイメージ



収穫体験のイメージ

#### ② 貨物や路面電車の車両を見学できる施設の整備・誘導

- ・東光高岳で待機・発着する迫力あるディーゼル機関車と貨車、静かに動く路面電車の往來を眺められるビューポイントに農家レストラン・カフェなどを誘導する。
- ・東光高岳所有の車両や路面電車の車両のうち、使われなくなった鉄道車両を保存展示する車両広場を整備し、地域の鉄道に間近に触れ学べる場を創出する。



東光高岳の迫力ある機関車(左)と貨車



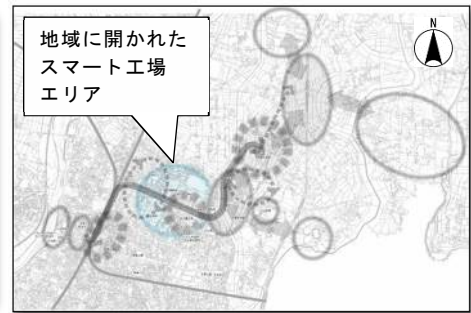
車両ひろばのイメージ  
(京都市市電ひろばの例)



## 1.4 地域に開かれたスマート工場エリア ～ものづくりからの未来環境戦略～

### 将来イメージ

- 本市の中心市街地に隣接する工場は、工場だけで隔離されたものではなく、人やもの、情報の集まる
- 工場が地域に定着し、地域の人々に愛着をもたれる、地域コミュニティと融合した個性的な工場
- 工場があるがゆえの、環境によいまち



### ① 未来を担う子どもたちや学生、その教育に携わる教員との交流促進

- 小学校の社会科見学や地元自治会を招いた工場見学、市民等の大人の社会化見学などを展開する。
- 地元の中学・高校や小山高専の生徒および教職員を受け入れる職場体験やインターンシップ、企業研修を実施し、ものづくりの面白さや奥深さ、環境への取組みを理解してもらう。
- 企業の技術職社員を近隣小中学校や小山高専や白鷗大学、宇都宮大学に非常勤講師として派遣し、授業を通じて優秀な技術者の育成に貢献する。



自治会の工場見学イメージ



小学生による工場見学イメージ



中学校での理科出張授業イメージ

### ② 地域貢献活動の推進

- 工場内のグラウンドや緑地の一部を日時を限って一般開放し、健康増進や憩い、環境学習の場として地域に提供する。
- 工場内や周辺の街路樹・公園等に植栽する苗木の育成や植樹活動、どんぐり拾いなどの環境学習など、緑地の一部を維持管理・保全する活動を地域と協働で展開する。
- 事業所周辺の清掃をはじめ、自治体が主催するごみ拾い、地元のお祭りなどに従業員が参加する。



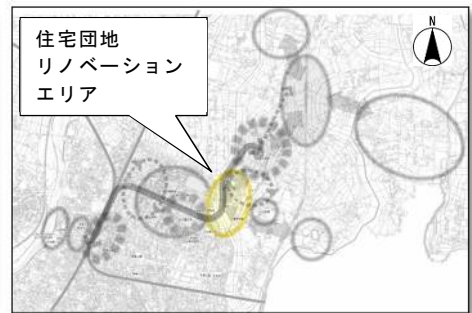
グラウンドの一般開放イメージ

## 1.5 住宅団地リノベーションエリア

～路面電車への徒歩圏立地を活かした”大谷スタイル”の豊かな暮らし～

### 将来イメージ

- ・緑に囲まれ安全安心で上質な”大谷北スマートライフ”を満喫できる多世代共生のまち
- ・小山駅直結の路面電車で歩いて暮らせる便利で健康的なまち
- ・道路や公園等のインフラ施設が整った優良な住宅地を資産(ストック)として後世に継承



### ① スマート戸建住宅団地の整備

- ・徒歩圏に路面電車の停留所が設置される可能性のある立地ポテンシャルと利便性を活かし、子育て世代や高齢者等の多世代の居住を推進し、安心して歩いて快適に暮らせる戸建て集合団地を新たに整備する。
- ・住宅地整備にあたっては、省エネ住宅や太陽光発電・燃料電池・蓄電池などのスマートインフラを最適構築したり、周辺の農地などと調和する景観に配慮した緑豊かな低層の町並とすることなどに配慮する。
- ・これにより、エネルギー、セキュリティ、モビリティ、ヘルスケアなどの様々な角度からスマート・コミュニティライフの実現に配慮した持続可能なスマートタウンへ誘導する。



スマート戸建住宅団地のイメージ  
(藤沢市の例)

### ② 小山東ニュータウンの住環境の維持・向上

- ・小山駅近郊でありながら地域一円に広がる豊富な自然・農環境などの魅力を楽しみながら暮らせる東ニュータウンの住みやすさの魅力発信やPRを行う。
- ・空き家バンク制度や空き家バンクリフォーム補助金制度等の活用を推進し、良好な住環境の維持を図る。
- ・高齢者等の所有する戸建て住宅や空き家等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸したり、子育て世帯向けの住宅取得の支援を推進したりして、若い世代等の流入促進を図る。
- ・白鷗大学や小山高専のゼミと連携し、空き家調査やニュータウン再生の研究や実践を行う。



ニュータウンの魅力創出  
ワークショップの例  
(堺市泉北ニュータウンの例)



## 2. 推進方策

### 2.1 推進体制

高岳引込線沿線地区のまちづくりを実現するためには、高岳引込線を活用した新交通（路面電車）の取組と連動し、産・学・官・民の多様な関係主体が連携しながら取組を進めていく必要がある。

そのための協議・調整の場（プラットフォーム）として、「小山市地域公共交通会議」を拡充し、新交通（路面電車）の具体化に向けた検討と合わせ、まちづくりの実現に向けた具体的方策の検討や役割分担の調整などを行っていく。

また、今後策定を予定している立地適正化計画と調整を図りながら、沿線地区に民間施設等を誘導するための実行性のある仕組みづくりを検討していくものとする。

## 2.2 新交通システムの取組との連携

沿線まちづくりの実現可能性や実効性を高めるためには、新交通システム導入の取組との連携を図ることが不可欠である。

沿線まちづくりと路面電車をパッケージで取り組むことにより、交通需要と定住・交流人口の双方を増加させ、事業性を担保して交通まちづくりを推進する。

そのために、新交通システムと連携して以下に示すまちづくりの取組を行っていく。

### 【環境整備】 停留所を活かした待合・憩いの場づくり

路面電車の停留所は、乗換えや交通結節の機能だけでなく、地域内外の人々が待合い滞留し憩う場として、利用環境の快適性向上を図る。

(取組の例)

- ・ 停留所の待合環境整備  
(上屋、ベンチ、ICT化(情報案内)等)
- ・ 停留所前の整備  
(パークアンドライド駐車場、サイクルアンドライド駐輪場、レンタサイクル、公園・広場の整備) など

### 【土地利用】 停留所周辺の拠点機能形成

路面電車の停留所は、新交通と沿線のまちをとりむすぶ玄関であり、停留所の位置や機能を踏まえて、周辺の土地利用や拠点形成を進める。

(取組の例)

- ・ 停留所位置を考慮した拠点形成
- ・ 路面電車の需要喚起に寄与する沿線開発等の誘導
- ・ 路面電車の車両や停留所のデザインと調和する街並み景観の誘導 など

### 【広報】 公共交通の利用促進と連携した沿線地域のプロモーション

市民等に公共交通の利用を働き掛けるモビリティマネジメントと連携して、沿線地域の魅力を発信するプロモーションを展開する。

(取組の例)

- ・ モビリティマネジメント  
(チラシ・ポスター配布、ノーマイカーデー、小学生等への啓発イベント)
- ・ 緑豊かな路面電車沿線居住がかなう”小山・大谷北スタイル”の魅力発信
- ・ 路面電車のあるまちとして市内外に観光PR
- ・ イベント連携(オープンキャンパス、路面電車イベント、沿線地域での行祭事の同時開催、東光高岳の貨物運行見学会等) など