

乙女南部地区まちづくり構想

この地区まちづくり構想は、小山市地区まちづくり条例に基づき、乙女南部地区まちづくり推進協議会の役員会での検討を経て、平成27年7月16日のまちづくり臨時総会により決定されたものであります。

目 次

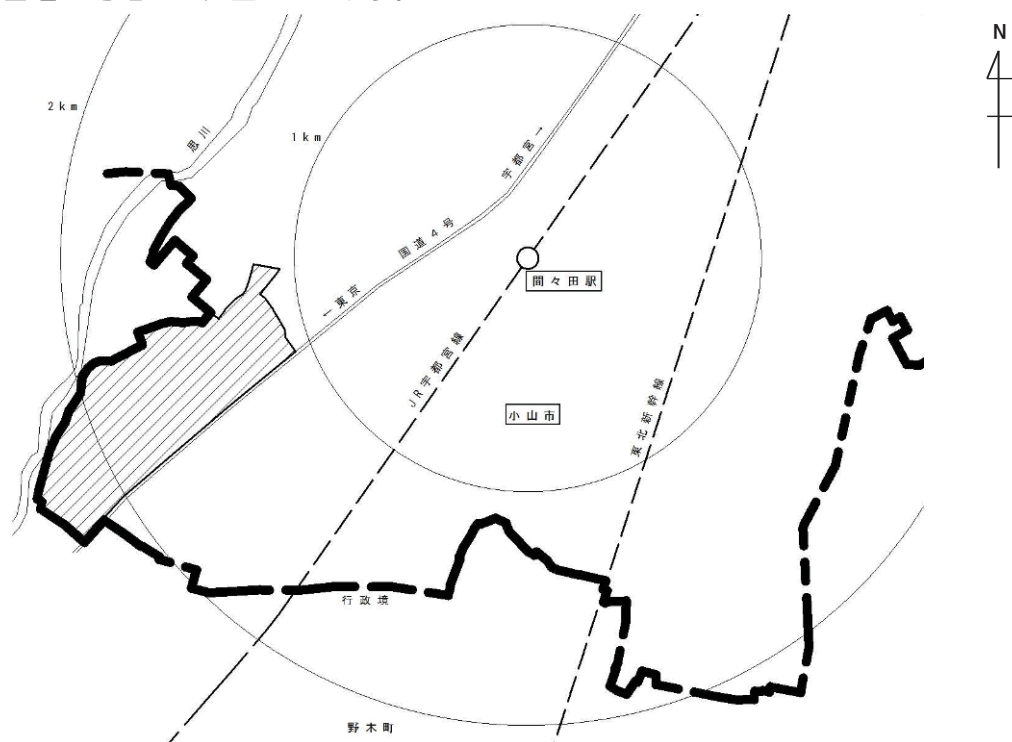
1. 地区の位置づけと現況・課題	
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	12
2. まちづくりの目標	
2-1. まちづくりの基本理念	13
2-2. まちづくりの基本目標	13
3. 整備方針	
3-1. まちづくりの方針	13
1) 土地利用の方針	
2) 地区施設の整備方針	
3) 建築物等の整備方針	
3-2. まちづくり構想図	14
4. まちづくりの実現化の方策	
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	15

1.地区の位置づけと現況・課題

1-1. 地区の位置づけ

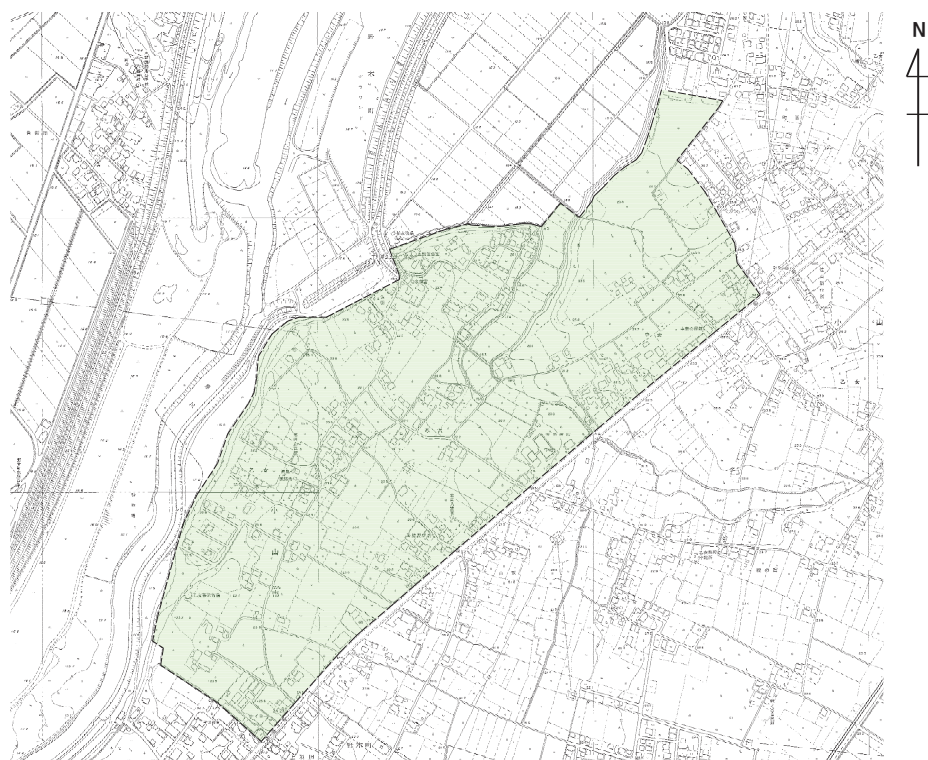
1) 地区の位置

乙女南部地区は、小山市の南の玄関口であるJR間々田駅の西南へ約 1~2km のところで、国道4号沿いに位置しています。



2) 対象範囲

地区の対象範囲は下図のとおりであり、約53.7haの区域です。



3) 上位計画

小山市都市計画マスタープランでは、広域的観点を含め、市全体のめざすべき都市像やまちづくりの目標を定めた「全体構想」と、社会的圏域や実情を踏まえた地域レベルの「地域別構想」により構成されています。

全体構想では、都市計画マスタープランが市民の方々に身近に感じられ、また、まちづくりの方向性を共有できるように、小山市の目指すべき将来都市像をキャッチフレーズとして「緑 陽 優 美・ふれあい あんしん都市 おやま」と定めています。

さらに、小山市の都市づくりを進める上で、最も基本的で総合的な方向性を示す基本目標として以下に示す6点を設定しています。

[基本目標]

- ・住みやすく快適・便利な都市基盤の整備
- ・豊かな自然や歴史を活かした環境共生型の都市構造の構築
- ・安全で安心して暮らせる都市環境の形成
- ・活力ある自立的・発展的な都市機能の充実
- ・魅力的で美しい都市景観の創出
- ・地域特性を活かした特色ある地域環境の整備

地域別構想では社会的圏域やまちの特性等を勘案し、全体構想との関係に留意しながら、地域ごとの課題や目標、まちづくりの方向性などを明らかにしています。

乙女南部地区は間々田地域であり、まちづくりの将来像をキャッチフレーズとして「水と柱に護られながら 心を結び 住みよいまちへ 江戸日光のどまんなか 間々田地域」として設定し、地域のまちづくりの整備目標として以下に示す5点を設定しています。

[整備目標]

- ・間々田駅周辺の機能充実と利便性の向上
- ・市街地における良好で住みよい生活環境の形成・維持
- ・自然資源や農業環境と調和した良好な集落環境の形成
- ・地域生活の利便性を高める移動交通環境の向上
- ・自然環境や歴史的資産の保全・活用と公共公益施設等の充実

[地域整備方針]

また、乙女南部地区に関わる主な内容は、以下のように整理されます。

●土地利用

【豊かな田園生活環境の充実と優良農家の保全】

- ・優良農地と集落部の平地林や社寺院の保全・育成
- ・既存集落地における便利で美しい生活環境の向上・改善
- ・美しい田園景観の創出

【自然環境に配慮した土地利用】

- ・思川と周辺の自然環境の保全・活用

●道路・交通

【バリアフリーへの配慮や自転車回遊型ネットワークの形成】

- ・歩行者の安全性確保やバリアフリーに配慮した生活道路の整備と、歩いて楽しめるネットワークの形成

●公園・緑地

【地域住民等と協調した宅地内及び沿道空間の緑化推進】

- ・平地林や斜面林、集落部の社寺林等の緑の保全・育成

●都市景観

【地区の特性を活かした良好で美しいまちなみ景観の形成】

- ・乙女地区等における、地区内の歴史的資産や農地などと調和した良好なまちなみ景観の形成検討

【田園と調和した美しい集落景観の創出】

- ・平地林や集落地内の社寺林等の保全・育成
- ・田園景観の保全・育成

●都市防災

【雨水処理機能の向上や安全な防災施設の確保等】

- ・道路排水施設の設置
- ・生活道路の拡幅・改善整備
- ・建物壁面の位置の制限や、ブロック塀の生垣化などによる安全な避難経路の確保

●河川・供給処理

【河川等の治水・保全や清潔で安全な生活を支える供給処理施設の整備・充実】

- ・市民の環境に対する意識やマナーの向上

●公共公益施設

【地域コミュニティの拠点となる公共施設等の適正配置、機能充実及び維持管理等】

- ・公民館のコミュニティ拠点としての機能充実
- ・公共施設等のバリアフリー化推進

□ 間々田地域まちづくり目標図

住宅と工業系施設が共存した、良好な市街地の形成

地区の利便性に寄与する「まちの駅」の整備検討

都市基盤整備による良好な居住環境の整備（既成市街地）

思川沿いの水辺環境の保全・活用（思川を軸とするネットワークの形成）

日常生活の利便性を支える商業機能の充実、コミュニティ機能の向上

間々田駅周辺におけるバリアフリーに配慮した整備・改善

【生井地域】

間々田公民館

JR間々田駅

【小山中央地域】

【大谷南地域】

外環状線



周辺都市との連携

緑豊かで良好な居住環境の維持・向上（都市基盤の整った新しい住宅地）

農地の保全、農業生産環境の向上

まとまった集落の活力維持・新たな地域コミュニティの創出

緑住集落地としての生活環境の改善促進

【その他の目標】

- ・ 幹線道路、日常生活の軸となる道路網の整備
- ・ コミュニティバスなどの公共交通網の充実等による移動交通環境の向上
- ・ 田園風景や歴史的資産の保全・活用
- ・ 公園や公共施設整備の充実とネットワーク化
- ・ 美しい自然景観の保全、良好な田園景観の創出

【凡例】

- 住宅系土地利用
- 商業・業務系土地利用：地域商業地
- 商業・業務系土地利用：沿道商業・業務地
- 工業系土地利用
- 田園・自然系土地利用：緑住集落地
- 田園・自然系土地利用：農地
- 河川軸
- 鉄道
- 主要幹線道路等
- 幹線道路
- 都市内補助幹線道路 * 予定を含む
- 交通拠点
- 地域の拠点となる公園
- 自然環境・歴史文化の拠点
- 公共施設：拠点施設

1-2. 地区の現況と特性

1) 人口と世帯数

当地区は、大字乙女の一部からなることから、大字乙女の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。ただし、平成20年5月から大字乙女の一部が南乙女一丁目、二丁目に変わったため、平成20年6月1日から平成27年4月1日現在までとします。

【人口】

大字乙女の人口は、平成27年4月1日現在で2,920人となっております。また、平成20年6月には3,105人、平成24年には2,919人と年々減少傾向にあり、平成27年4月現在までほぼ横ばいであり、平成20年6月と現在を比較して185人(6.0%)減少しております。

(表-1、図-1 参照)

【世帯数】

大字乙女の世帯数は、平成27年4月1日現在で1,056世帯となっております。また、平成20年6月には1,052世帯、平成24年には1,040世帯と年々減少傾向にありましたが、平成24年から平成27年4月現在までの間で増加傾向にあり、平成20年6月と現在を比較して4世帯(0.4%)増加しております。(表-1、図-1 参照)

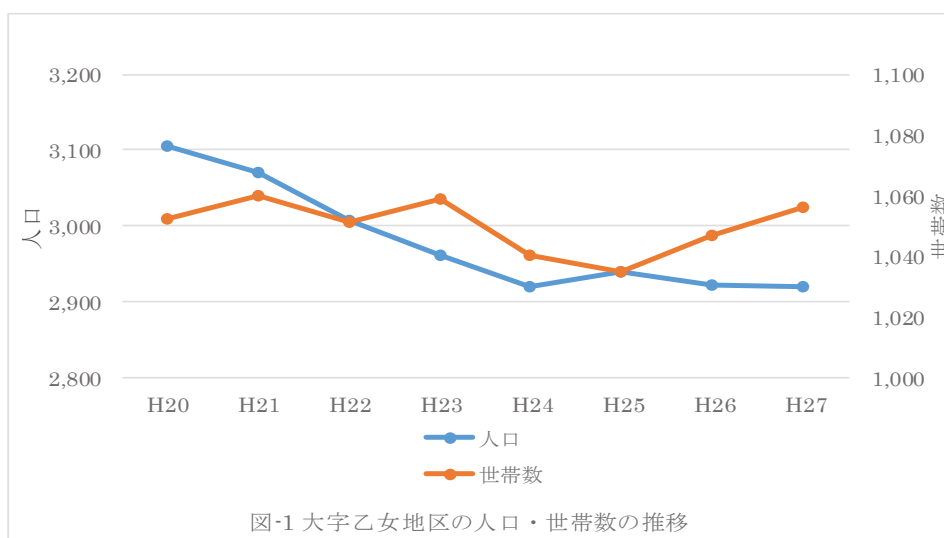
【世帯当り人口】

大字乙女の世帯当り人口は、平成27年4月1日現在で2.77人となっております。また平成20年6月には2.95人でしたが年々減少傾向にあり、核家族化の進行がうかがえます。

表-1 大字乙女地区の人口・世帯数の推移

	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
人口 (人)	3,105	3,071	3,007	2,961	2,919	2,938	2,922	2,920
世帯数(世帯)	1,052	1,060	1,051	1,059	1,040	1,035	1,047	1,056

(栃木県小山市大字町丁名別世帯数及び人口推移)



2) 法的規制状況

(1) 区域区分

乙女南部地区は市街化調整区域からなっています。容積率 200%、建ぺい率 60%の制限が定められています。

(2) 都市計画道路

地区の北側に都市計画道路 3・4・2 間々田小金井線が都市計画決定されています。

3) 土地利用現況（土地利用現況図参照）

(1) 自然的土地利用現況の傾向

- ・ 思川の河岸段丘には、緑豊かな斜面林があります。
- ・ 自然地の多くを農地が占めており、田んぼや畑として使用されています。
- ・ 若宮八幡宮、満福寺、水神宮、正観世音堂、不動様などの寺院等や、中妻古墳、乙女寒沢古墳などの歴史的資産が多くあります。

(2) 都市的土地利用現況の傾向

- ・ 市道 242 号線及び市道 4304 号線、市道 4308 号線沿いに住宅用地が多く分布しています。
- ・ 地区は、市街化調整区域に位置していますが、白地となっており工場や病院が立地しています。近年では市道 242 号線沿いに老人ホームが建設される等、宅地化が進行しています。

4) 建物現況（建築物用途現況図参照）

(1) 用途別現況

- ・ 主に住宅となっているほか、神社、公民館、光南病院、老人ホーム等があります。

5) 道路・交通（幅員別・管理者別道路現況図、公共交通機関図参照）

(1) 管理者別道路状況

- ・ 地区を南北に縦断する市道 242 号線（幅員 6m）が生活道路の中心となっています。その他の市道としては、幅員 4 未満の市道 4304 号線、4305 号線、4308 号線、4309 号線、4317 号線が認定されています。その他の道路としては、市道に認定されていない生活道路も多く存在しています。

(2) 幅員別道路状況

- ・ 地区内のほとんどの道路は 4.0m 未満の道路であり、道路網整備が地区の課題となっています。

(3) 公共交通機関

- ・ 地区の北東側に JR 宇都宮線間々田駅があります。
- ・ 地区内には小山市コミュニティバス（間々田東西線）が運行され、2 箇所のバス停（中妻、光南病院前）があります。

6) 公園

(1) 公園

- ・ 地区内に公園はありません。

7) 公共公益施設等

- ・ 地区内には公民館が寒沢公民館、下川岸公民館、中妻公民館の 3 箇所あります。

8) 供給・処理施設

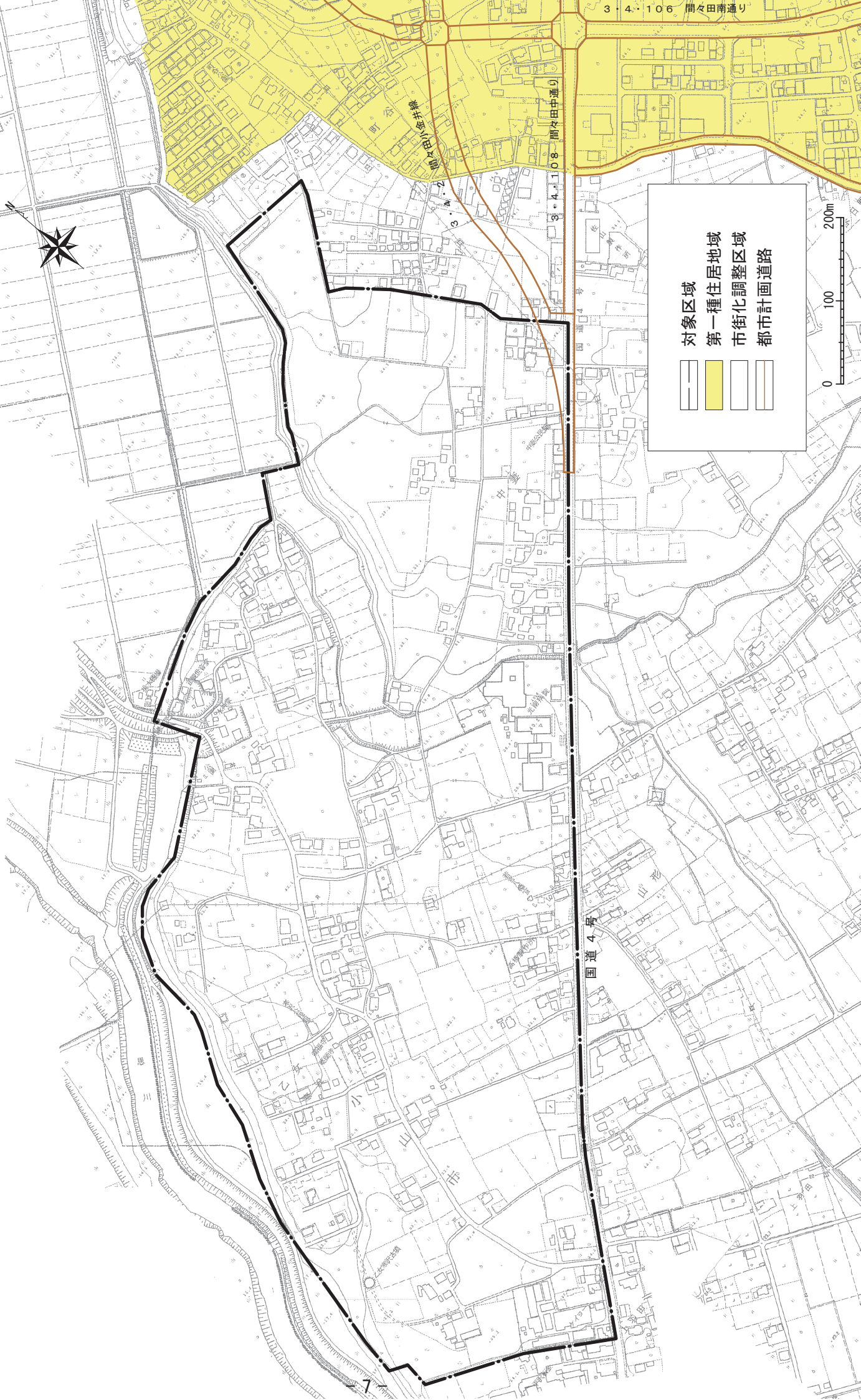
(1) 給水施設

- ・ 地区の上水道は国道 4 号沿いを除いて整備済です。

(2) 排水施設

- ・ 地区の汚水処理は、合併浄化槽により処理しています。

都市計画図



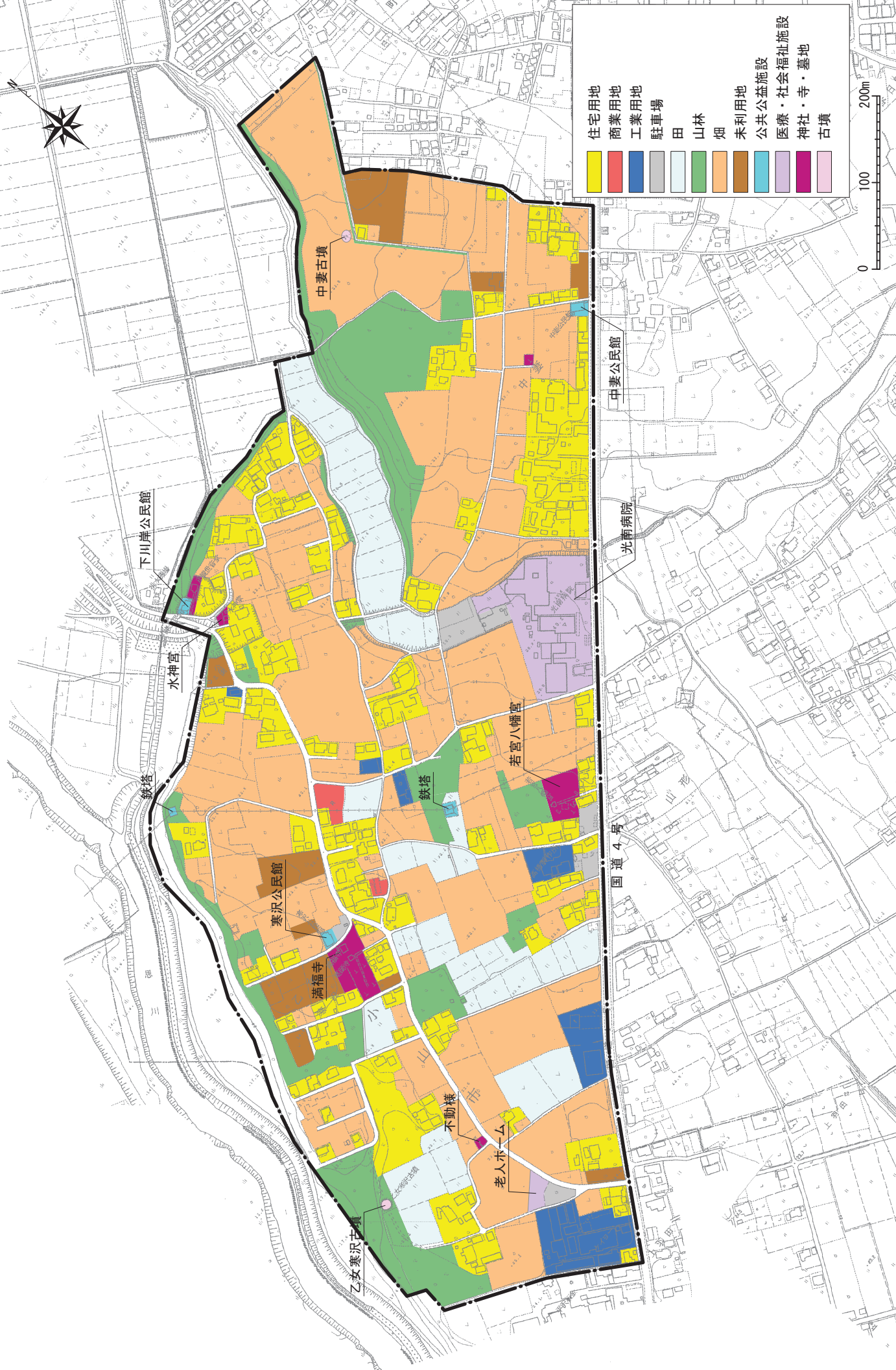
- 対象区域
- 第一種住居地域
- 市街化調整区域
- 都市計画道路



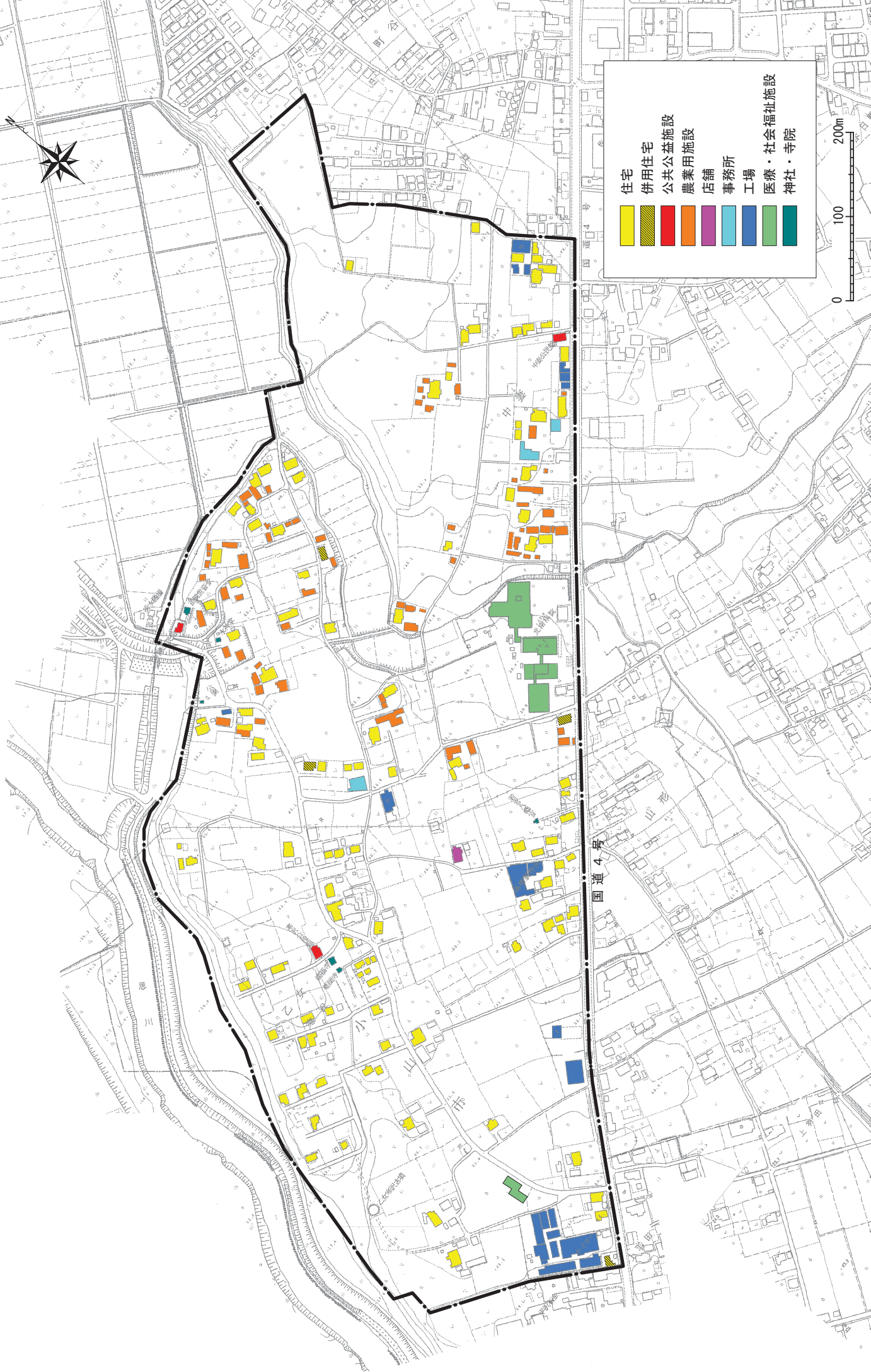
三井金川田公園

国道4号

土地利用現況図



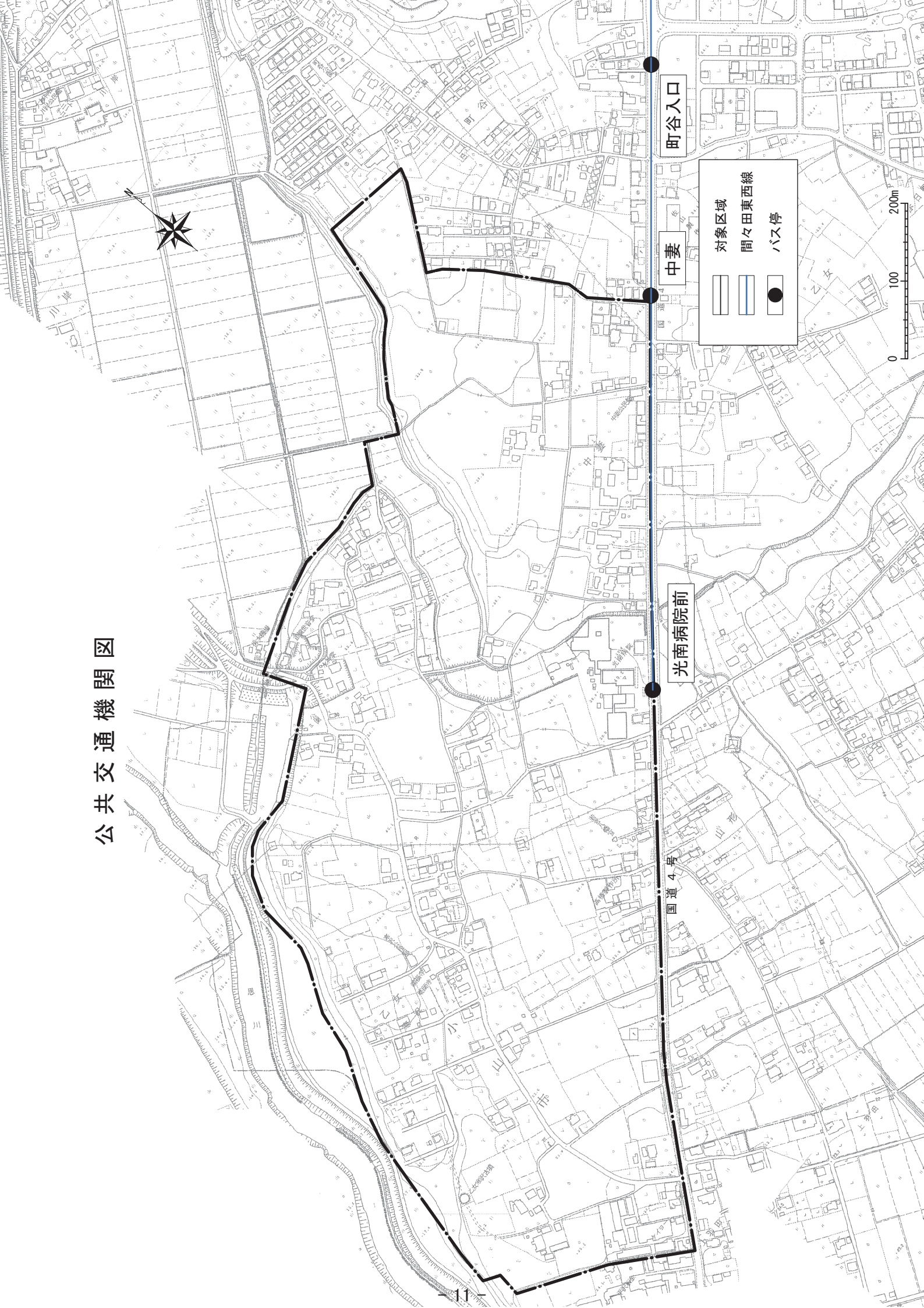
建築物用途現況図



	住宅
	併用住宅
	公共施設
	農業用施設
	店舗
	事務所
	工場
	医療・社会福祉施設
	神社・寺院

国道4号

公共交通機関図



1－3. 現況の課題

地区の現況や関連計画をふまえ、地区整備に関連する課題は以下のように整理されます。

1) 土地利用について

- ・適正かつ計画的な土地利用の誘導
- ・農地や平地林、斜面林の保全と有効活用
- ・周辺環境と調和した景観の形成

2) 道路・交通について

- ・地区内の狭あい道路の拡幅整備
- ・危険な交差点改良整備

3) 公園・緑地について

- ・平地林、斜面林や社寺林等の緑地の保全
- ・公園・広場等の検討

4) 公共公益施設について

- ・公民館等のバリアフリー化の検討

5) 生活衛生・排水について

- ・上下水道の整備推進

6) まち並み・景観

- ・地区のまちづくりルールに基づく、緑を活かしたゆとりある生活空間の創出

2. まちづくりの目標

2-1. まちづくりの基本理念

乙女南部地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【快適でうるおいある歴史を感じるまち 乙女南部】

2-2. まちづくりの基本目標

安心・安全をキーワードとして、無秩序で不良な開発等を抑制しつつ適正な土地利用を誘導し、豊かな生活環境の形成を図るために、次の3つを目標とします。

1) 歴史と融合した緑豊かなまち

- ・地区内の緑及び思川河岸段丘の保全をしつつ、遺跡や古墳と調和した適正な土地利用の誘導を図り、緑豊かでゆとりのあるまちづくり

2) 地区内生活道路及び散策路整備による住みよいまちづくり

- ・生活道路の拡幅、交差点改良により国道4号や隣接地区への連絡道路を確保するとともに、散策路の整備による快適かつ便利で安全に暮らせるまちづくり

3) 安心して暮らせるまち

- ・災害に強い地区のルールを作成し、安心して快適に暮らせるまちづくり

3. 整備方針

3-1. まちづくりの方針

1) 土地利用の方針

地区の豊かな緑を活かして、自然環境に配慮したゆとりと落ち着きのある居住空間の確保及び耕作放棄地を作らないために農地の有効利用を図ります。

2) 地区施設の整備方針

- ・狭あい道路の拡幅など整備推進を図ります。
- ・地区内の平地林等を活用した公園・広場的活用を図ります。
- ・上下水道整備推進を図ります。

3) 建築物等の整備方針

- ・安全で快適な住環境の維持・形成するために、地区の実情に応じた推奨ルールの検討を行っていきます。

4. まちづくりの実現化の方策

4-1. まちづくり実現手法の考え方

1) まちづくりの手法について

本構想実現化のために、乙女南部地区まちづくり推進協議会と市が協働でまちづくりを進めていきます。

ゆとりと落ち着きのある居住空間の形成を図るためのルールづくりについて、適切な時期において検討・導入を行います。

2) まちづくりの推進に係る地元の合意形成活動について

乙女南部地区まちづくり推進協議会と市がそれぞれの役割分担のもと、協働のまちづくりを進めることが大切です。

- まちづくり推進協議会の継続的な活動
- 地元への周知活動（まちづくりニュース発行等）

【地元負担の考え方】

- ①新規・既存道路における道路用地の4mまでの無償提供
- ②事業同意（権利者意向）のとりまとめ
- ③境界確定に対する協力
- ④整備後の施設管理（道路や公園等のゴミ拾い及び草取りなど）
- ⑤まちづくり構想に基づく開発行為の誘導