

前新田地区 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、前新田地区まちづくり推進協議会役員会の検討を経て、平成23年2月13日の総会により決定されたものであります。

目 次

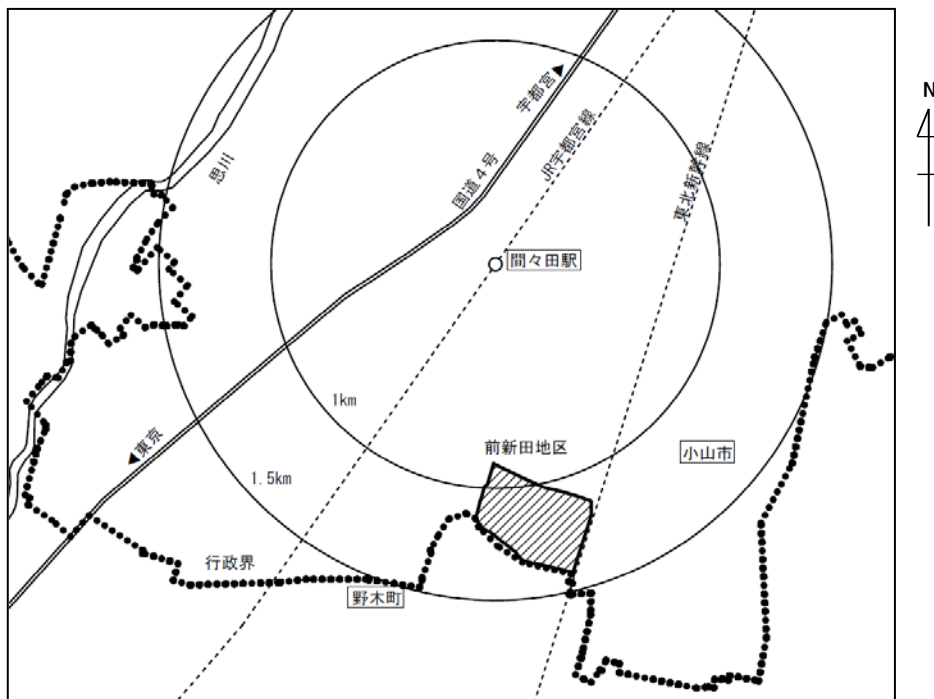
1. 地区の位置づけと現況・課題	1
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	7
2. まちづくりの目標	12
2-1. まちづくりの基本理念	12
2-2. まちづくりの基本目標	12
3. 整備方針	12
3-1. まちづくりの方針	12
1) 土地利用の方針	12
2) 地区施設の整備方針	12
3) 建築物等の整備方針	13
3-2. まちづくり構想図	14
4. まちづくりの実現化の方策	15
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	15

1.地区の位置づけと現況・課題

1-1. 地区の位置づけ

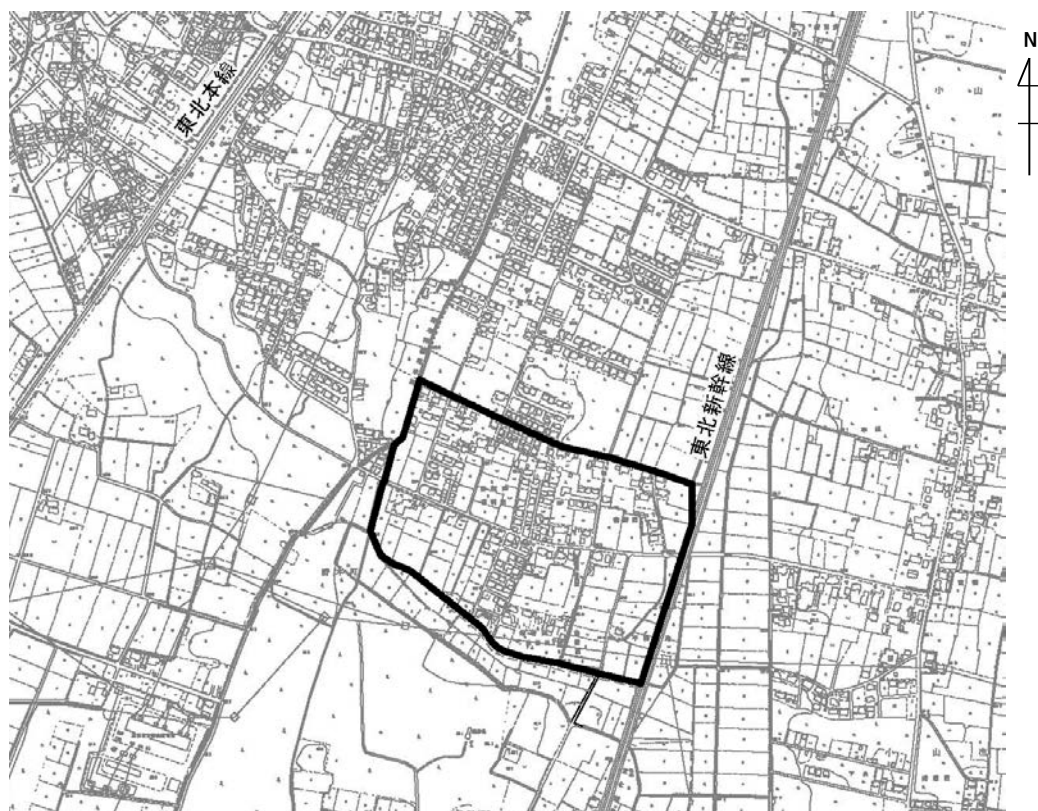
1) 地区の位置

前新田地区は、小山市の南の玄関口であるJR間々田駅の南へ約 1.0~1.5km のところに位置し、野木町との行政界に隣接している地区です。



2) 対象範囲

地区の対象範囲は下図のとおりであり、約 15.5ha 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、小山市のめざ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。

前新田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「水と杜に護られながら 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

また、前新田地区に関わる地域整備方針の主な内容は、以下のように整理されます。

●土地利用

【良好な居住環境や市街地環境の形成と維持・向上】

- ・公園の整備や地区の緑を活かしつつ、市街化調整区域の自然環境に配慮した、総合的かつ計画的な生活環境整備推進
- ・地元と協調した総合的で計画的な居住環境整備の検討と支援

●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

【生活に身近な都市公園等の整備・拡充】

- ・新しい公園の整備

●都市景観

【地域住民と協調し、都市基盤整備等を見据えた地区の美しい景観形成】

- ・前新田地区のまちづくりルールを定め、緑豊かでゆとりある整った住宅地景観の誘導・維持
- ・まちづくりの推進と支援

●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】

- ・公共下水道の整備推進
- ・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】

- ・公共下水道の計画的な整備
- ・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

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



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
- ・公園や公共施設施設の整備・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

□ 間々田地域まちづくり目標図

【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、大字南飯田の一部からなることから、大字南飯田地内全体と前新田地区の人口・世帯数の変化状況を比較することにより、その傾向をみることにします。

【人口】

大字南飯田の人口は、平成 22 年 4 月 1 日現在で 1,165 人となっております。昭和 55 年には 1,246 人から徐々に増加し平成 5 年の 1,291 人をピーク後、減少傾向にあります。しかし前新田地区の人口は、平成 2 年に 319 人、平成 5 年に 333 人、以降増加傾向にあり平成 22 年には 379 人に増加し、20 年間で 1.2 倍となり、大字南飯田地区の中ではこれからも人口増加が期待されている地区となっております。(表-1、図-1 参照)

表-1 大字南飯田地区と前新田地区の人口の推移

単位(人)

	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 22 年
南飯田人口	1,246	1,287	1,247	1,291	1,270	1,206	1,224	1,165
前新田人口			319	333	361	354	362	379

(南飯田：栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計)

(前新田：前新田自治会資料により算出)

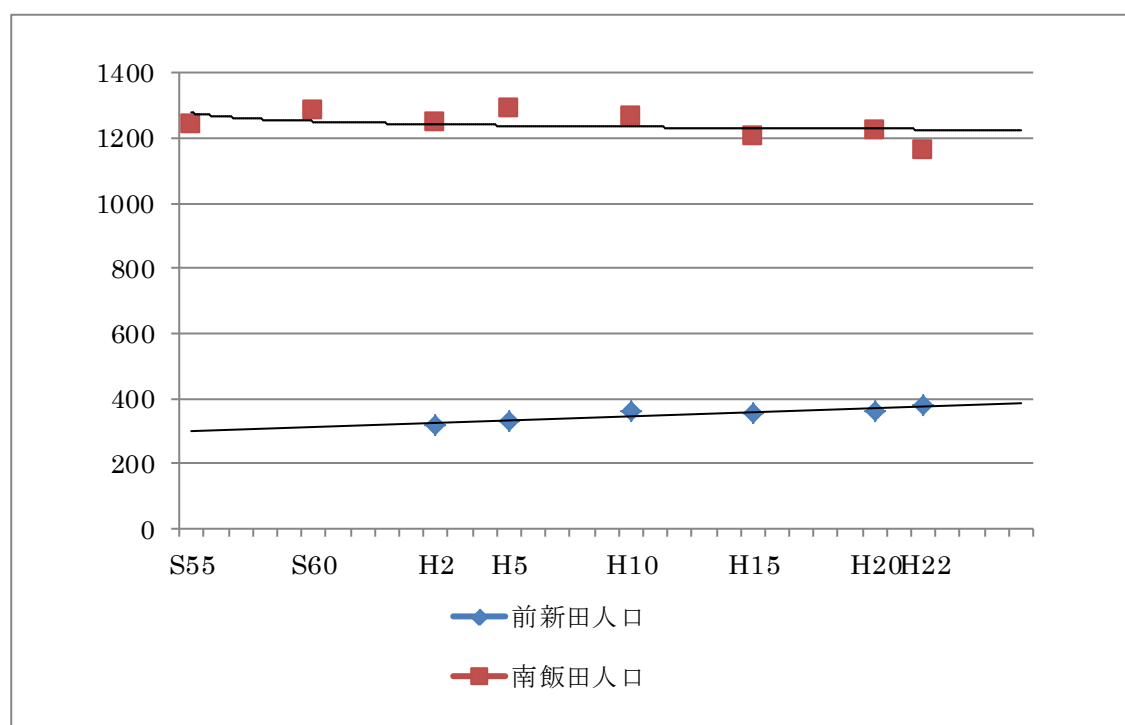


図-1 大字南飯田地区と前新田地区の人口数の推移

【世帯数】

大字南飯田の世帯数は、平成 22 年 4 月 1 日現在で 363 世帯となっております。昭和 55 年には、321 世帯、平成 2 年には 339 世帯、平成 15 年には 370 世帯であります。世帯数は増加傾向にありましたが、平成 15 年をピークに現在は減少傾向ひあります。また、前新田地区は、年々増加傾向にありましたが、平成 20 年をピークにほぼ横ばいとなっております。(表-2、図-2 参照)

表-2 大字南飯田地区と前新田地区の世帯数の推移

単位(世帯)

	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 22 年
南飯田世帯数	321	347	339	359	369	370	368	363
前新田世帯数			97	103	114	113	116	111

(南飯田: 栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計)

(前新田: 前新田自治会資料により算出)

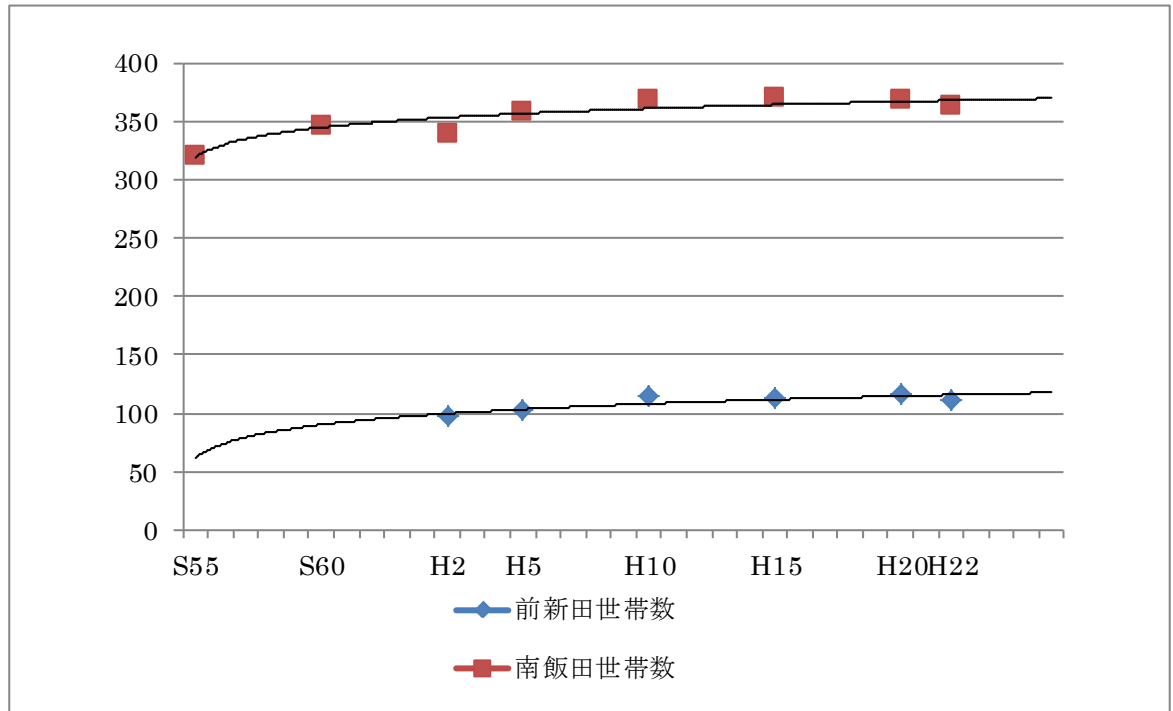


図-2 大字南飯田地区と前新田地区の世帯数の推移

【世帯当り人口】

大字南飯田の世帯当り人口は、平成 22 年 4 月 1 日現在で 3.21 人となっています。昭和 55 年には 3.88 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。また、前新田地区は平成 2 年では 3.29 人、平成 20 年には 3.12 人であり、南飯田地区同様に核家族化の進行が見受けられるが、平成 22 年には 3.41 人となり核家族化が鈍化していることがうかがえます。

2) 法的規制状況

(1) 区域区分

前新田地区は市街化区域と市街化調整区域からなっています。地区の用途地域は、第一種住居地域に属しており、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

地区内には都市計画道路はありません。

(3) 都市計画公園

地区内には都市計画公園はありません。

3) 土地利用現況

(1) 市街化調整区域における土地利用現況の傾向

- ・農振農用地に指定され、自然地の多くを農地が占めており、主に田や畑・果樹園として使用されていますが、農家住宅や開発分譲による住宅地が見受けられます。

(2) 市街化区域における土地利用現況の傾向

- ・主に住宅地となっており、開発分譲による宅地が多くありますが、田や畑・果樹園として使われている農地が見受けられます。(図-3 参照)

4) 建物現況

(1) 用途別現況

- ・主に住宅となっています。

5) 道路・交通

(1) 管理者別道路状況

- ・市道としては 3236 号線、3237 号線、3239 号線、3241 号線、3242 号線を生活道路の中心として連絡可能となっています。その他の道路としては、位置指定道路、開発道路等があります。(図-4 参照)

(2) 幅員別道路状況

- ・生活道路のほとんどが 4m 程度であり、4m 未満の道路も数多く存在します。市街化区域の地区面積に対する道路面積の割合は 12.1%、市街化調整区域の地区面積に対する道路面積の割合は 5.2%、全体では 7.6% となっており、道路網整備が地区の課題となっています。(表-3、図-4 参照)

(3) 公共交通機関

- ・地区の北側に JR 宇都宮線間々田駅があります。また、バス路線は小山市コミュニティバスが整備され、地区の東側に南飯田バス停があります。

6) 公園・緑地

- ・地区内に公園はありませんが、公民館の北側に広場があります。

7) 公共公益施設等

- ・地区内には公民館が 1 箇所あります。

8) 供給・処理施設

(1) 給水施設

- ・地区の上水道整備は、基本的に整備済です。

(2) 排水施設

- ・地区の汚水処理は、小山市公共下水道間々田第二処理分区に属しています。今後、整備される予定です。

1-3. 現況の課題

地区の現況や関連計画の内容をふまえ、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

- ・稲荷神社と広場及び未利用地の適正な土地利用計画の作成

2) 道路・交通について

- ・未整備である市道 271 号線の整備による区内通過交通車両の排除
- ・市道 3237 号線と市道 3236 号線の T 字路交差点、市道 3237 号線と市道 3241 号線の交差点及び市道 3241 号線と市道 3239 号線の見通しの悪い交差点の改良
- ・行き止まり道路の解消
- ・未舗装若しくは舗装が荒れて雨水排水処理の悪い狭隘道路の整備改善

3) 公園・緑地について

- ・憩いの場となる広場の整備

4) 公共公益施設について

- ・高齢者の増加に伴うバリアフリー化の検討

5) 生活衛生・排水について

- ・道路側溝の悪臭防止や衛生面向上のため公共下水道の整備推進

6) まちなみ・景観

- ・緑を活かした生活空間の創出

土地利用現況図

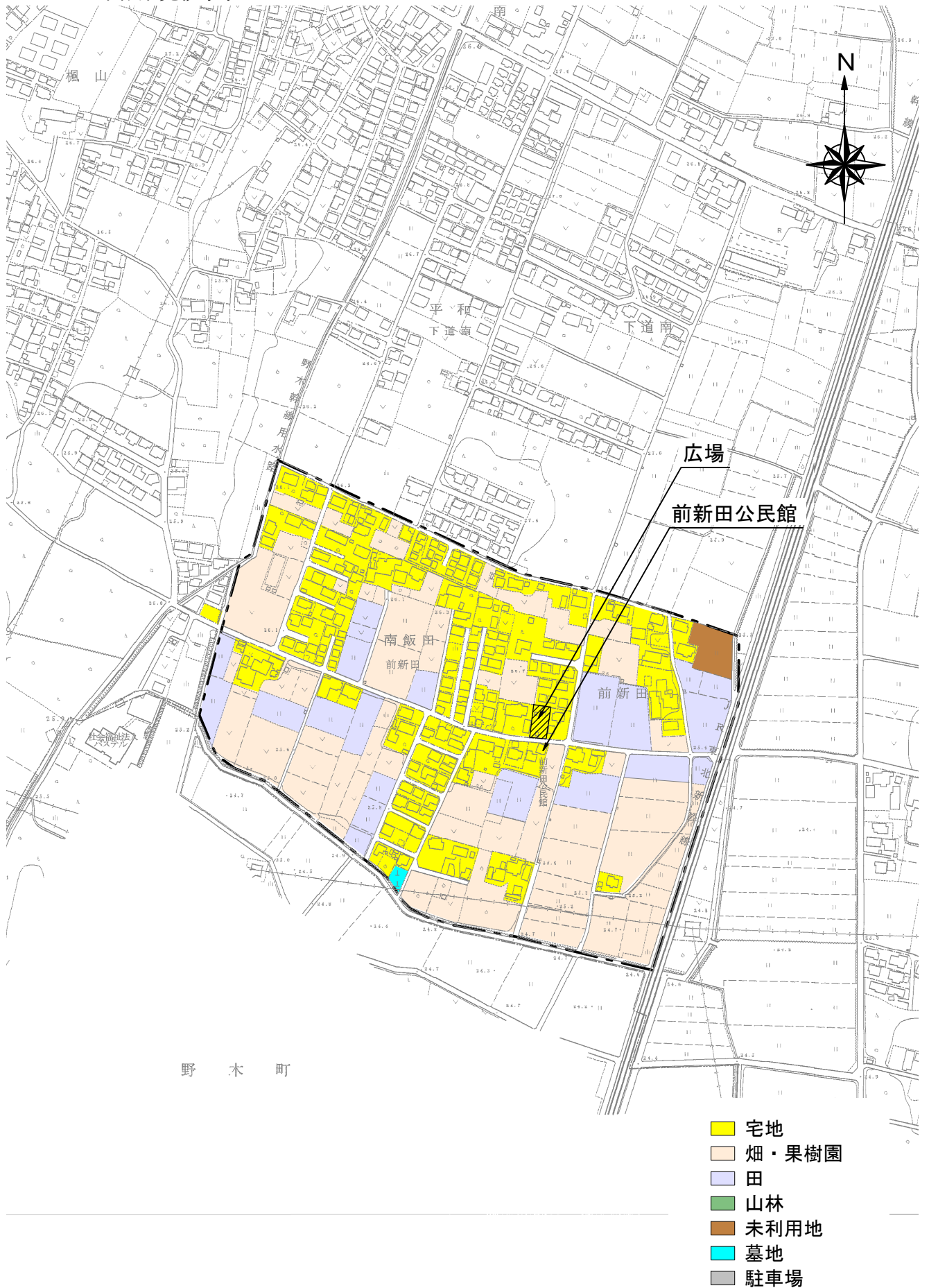
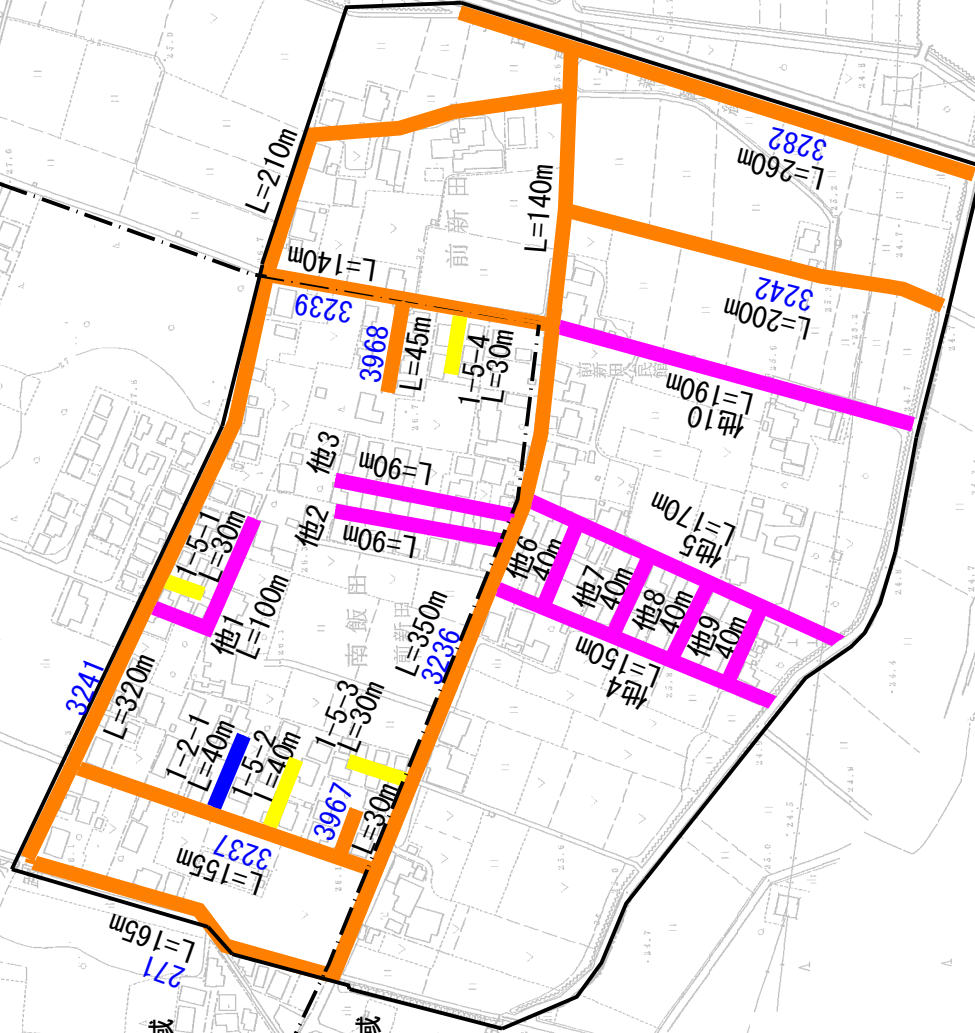


図-3

種類別道路現況図



市街化区域

市街化調整区域

凡例

県道	市道	42条1項2号	42条1項5号	42条2項	その他の道路

※小山市建築指導課支援システムマップより参照

表-3 種類別道路一覧表(前新田地区)

	道路種類	路線名	延長(m)	幅員(m)	市街化区域内 道路面積(m ²)	調整区域内 道路面積(m ²)	備考
1	市道	271	165	3.4	561		
2		3237	155	4.2	651		
3		3236	350	5.5	1,925		
4		3236	140	5.5		770	
5		3239	140	5.0	700		
6		3241	320	3.3	1,056		
7		3241	210	3.3		693	
8		3242	200	6.0		1,200	
9		3282	260	2.7		702	
10		3967	30	4.0	120		
11		3968	45	4.0	180		
		小計			5,193	3,365	
12	1項2号	1	40	4.0	160		
13	1項5号	1	30	4.0	120		
14		2	40	4.0	160		
15		3	30	4.0	120		
16		4	30	4.0	120		
		小計			520		
17	その他4m未満	1	100	2.7	270		
18		2	90	2.7	243		
19		3	90	2.7	243		
20		4	150	2.7		405	
21		5	170	2.7		459	
22		6	40	2.7		108	
23		7	40	2.7		108	
24		8	40	2.7		108	
25		9	40	2.7		108	
26		10	190	2.7		513	
		小計			756	1,809	
		合計			6,629	5,174	
					市街化区域面積 5.5ha	調整区域面積 10.0ha	地区全体面積 15.5ha
	道路率				12.1%	5.2%	7.6%

注1) 道路延長: 白図(1/2500)からスケールアップ

注2) 幅員: 県道及び市道は道路台帳調書の平均値を使用

2. まちづくりの目標

2-1. まちづくりの基本理念

前新田地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【安全・快適でうるおいのあるまち 前新田】

2-2. まちづくりの基本目標

無秩序で不良な開発等を抑制しつつ適正な市街化を誘導し、市街化区域と市街化調整区域の調和を図り、豊かな住環境の形成を図るために、次の3つを目標とします。

1) 地区内生活道路整備による住み良いまち

- ・地区内道路の拡幅、交差点改良及び道路新設により、野木町や隣接地区への連絡道路の確保及び歩行者空間を確保し、便利で安全なまちづくり

2) 誰もが安心して快適にゆとりをもって暮らせるまち

- ・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) 上下水道が整備され充実して暮らせるまち

- ・長く住み続けられるように上下水道整備の充実による衛生面の向上を目指したまちづくり

3. 整備方針

3-1. まちづくりの方針

1) 土地利用の方針

前新田公民館前の広場を有効利用し、市街化調整区域の自然環境に配慮しながら、市街化区域のうるおいのある街並みを形成します。

2) 地区施設の整備方針

- ・公園・広場の整備推進
- ・狭あい道路拡幅の整備推進
- ・上下水道の整備推進

公共施設及び公益施設に関する事項（地区施設の配置及び規模）

【生活道路】

- ①市道271、3236、3237、3239、3241、3242号線
- ②その他の生活道路
（配置は構想図参照）

【公園・広場】

- ①広場等の整備

【上下水道】

- ①整備推進

3) 建築物等の整備方針

- 建築物の用途の制限
- 垣・さく構造の制限
- 壁面の位置の制限
- 建物の高さの最高限度の制限
- 敷地面積の最低限度
- 意匠の統一

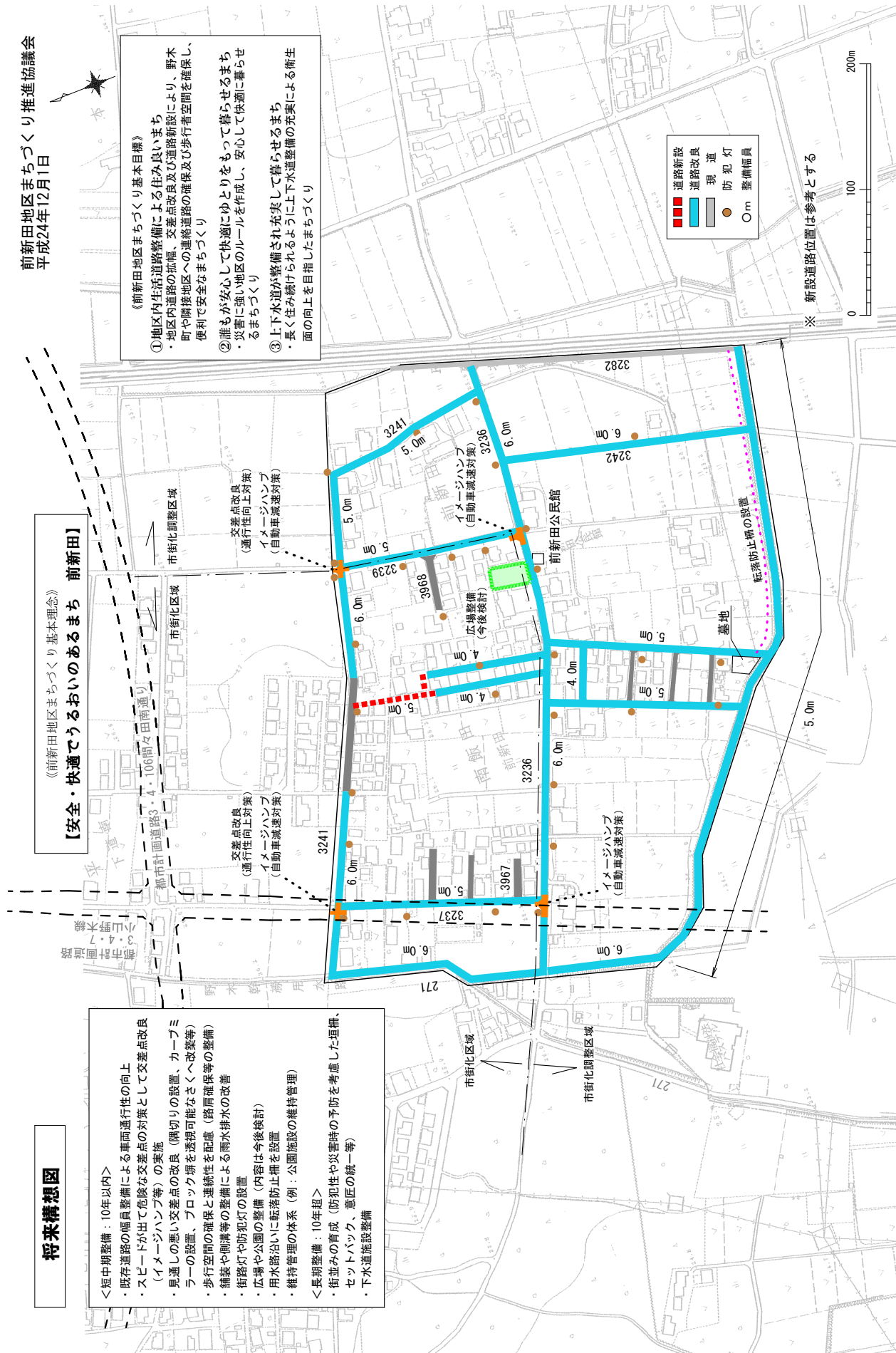
以上のルールをより実行性のあるものにしていくために、地区計画制度の導入を検討していきます。

将来構想図

- <短中期整備：10年以内>
- ・既存道路の幅員整備による車両通行性の向上
 - ・スピードが出て危険な交差点の対策として交差点改良（イメージハンブ等）の実施
 - ・見通しの悪い交差点の改良（隅切りの設置、カーブミラーの設置、ブロック塀を透視可能なさくへ改築等）
 - ・歩行空間の確保と連続性を配慮（路肩確保等の整備）
 - ・舗装や側溝等の整備による雨水排水の改善
 - ・街路灯や防犯灯の設置
 - ・広場や公園の整備（内容は今後検討）
 - ・用水路沿いに転落防止柵を設置
 - ・維持管理の体系（例：公園施設の維持管理）
- <長期整備：10年起>
- ・街並みの育成（防犯性や災害時の予防を考慮した垣柵、セットバック、意匠の統一等）
 - ・下水道施設整備

《前新田地区まちづくり基本理念》
【安全・快適でうるおいのあるまち 前新田】

- 《前新田地区まちづくり基本目標》
- ①地区内生活道路整備による住みよいまち
 - ・地区内道路の拡幅、交差点改良及び道路新設により、野木町や隣接地区への連絡道路の確保及び歩行者空間を確保し、便利で安全なまちづくり
 - ②誰もが安心して快適にゆとりをもって暮らせるまち
 - ・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上下水道が整備され充実して暮らせるまち
 - ・長く住み続けられるように上下水道整備の充実による衛生面の向上を目指すまちづくり



※ 新設道路位置は参考とする

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、前新田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。

安全・快適でゆとりのある住環境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・導入を行ないます。

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

前新田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あります。

- ・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

〈参考資料〉

○現在検討中の地区ルールであります。

1) 建築物に関する事項

【建築物の用途の制限】

市街化区域

・次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ① 建築基準法別表第2（に）項第3号から第6号までに掲げるもの

別表第2（に）項

第3号：ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設

第4号：ホテル又は旅館

第5号：自動車教習所

第6号：政令で定める規模の畜舎

市街化調整区域

・開発行為に適合するものとする。

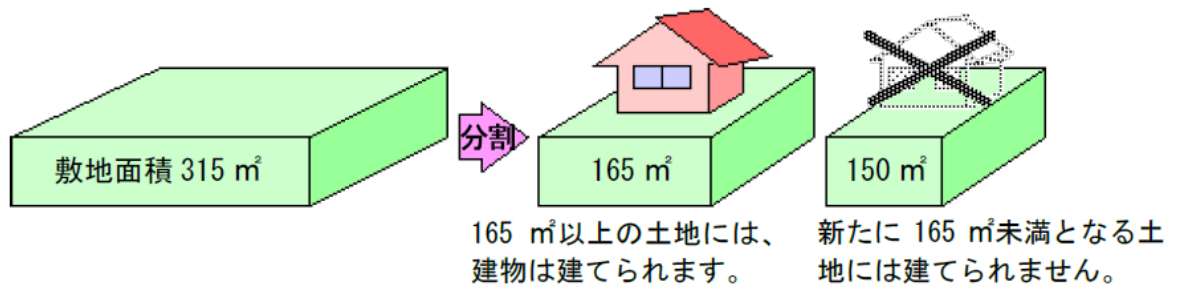
【建築物の敷地面積の最低限度】

市街化区域

- 165㎡（約50坪）以上

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- ① 当該地区計画の決定告示の日に現存する敷地で、当該規程に不適合となった敷地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。
- ② 当該地区計画の決定告示の日以降、公共事業により当該規程に不適合となった敷地全部を一つの敷地として使用するもの。
- ③ 公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの。



市街化調整区域

- 開発行為に適合するものとする。

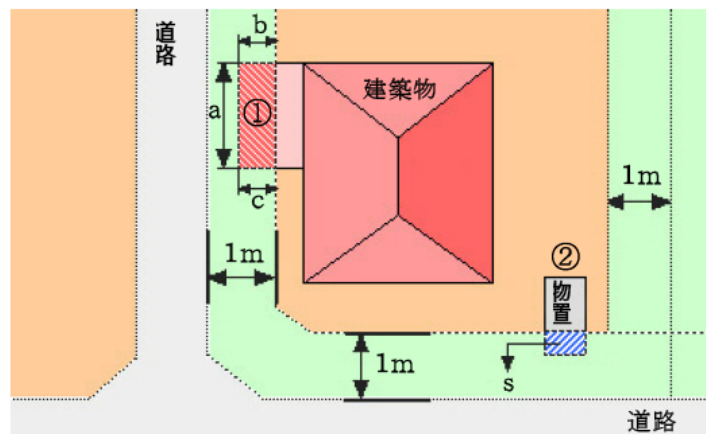
【壁面の位置の制限】

- ① 隣地境界線及び道路境界線までの距離：1.0m

道路境界線とは、まちづくり構想図面に表示された道路幅員を確保するものであり、建築物の新築時や建替え時にあわせて道路幅員を確保するものであります。（例えば、5m道路では計画道路中心から2.5mが道路境界となります。）

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合
- 物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5㎡以内である場合



※ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合とは

① $a + b + c \leq 3m$

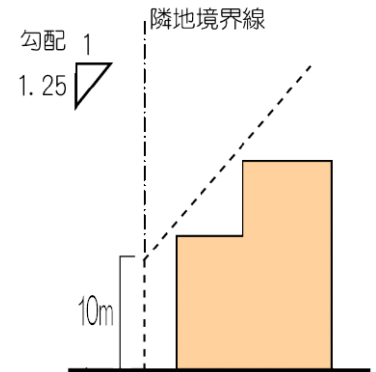
※ 物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5㎡以内である場合とは

② $S \leq 5m^2$

【建築物の高さの最高限度】

市街化区域

- ① 建築物の高さは、前面道路の路面の中心から12m以下としなければならない。
- ② 建築物の各部の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣接境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下でなければならない。



市街化調整区域

- ・ 開発行為に適合するものとする。

【建築物等の形態又は意匠の制限】

- ① 建築物の外壁や屋根、工作物・広告物等の色彩はできるだけ原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。
- ② 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の景観に配慮したものとし、複雑になる場合には、集約するよう努める。

【かき又はさくの構造制限】

- ・ 道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。

- ① 生垣
- ② 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路境界より幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。
- ③ 高さ1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高さを前面道路から、0.9m以下とすることができる。

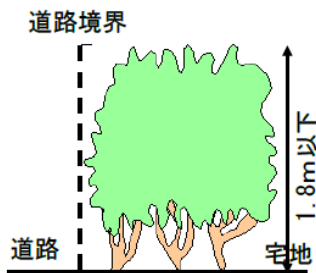


図.①

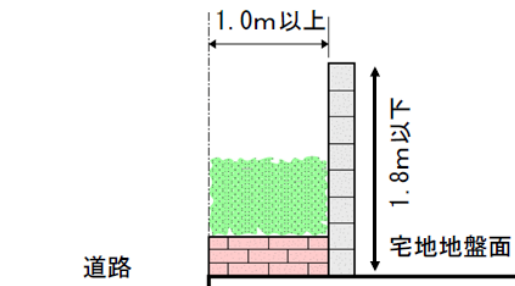


図.②

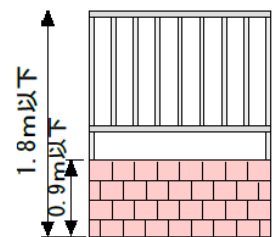


図.③