

# もみじ山地区 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、もみじ山まちづくり推進協議会役員会の検討を経て、平成 24 年 3 月 18 日の総会により決定されたものであります。

もみじ山まちづくり推進協議会



## 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	12
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

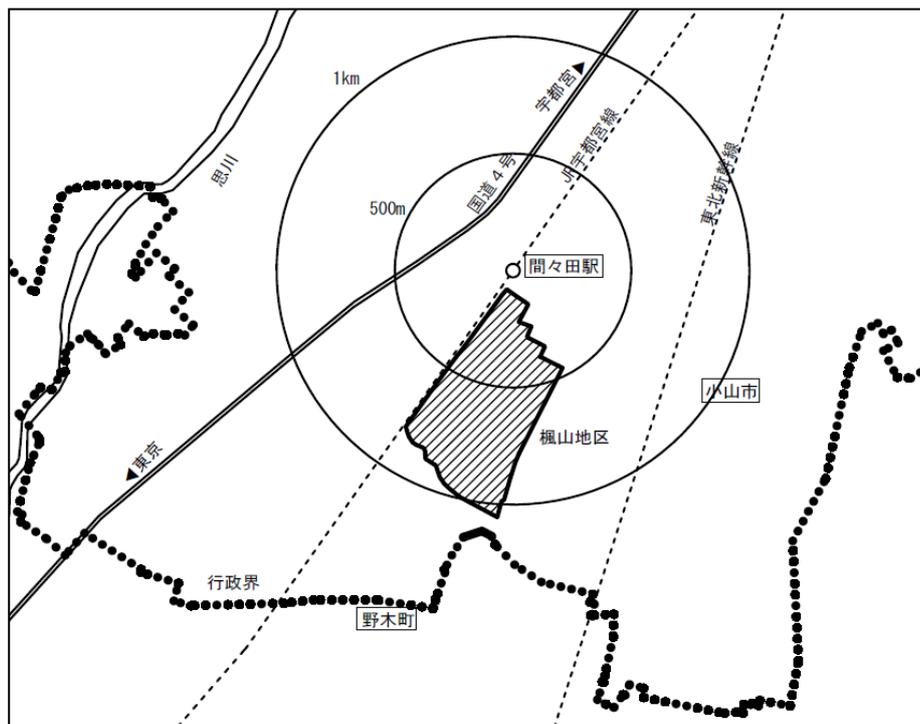


# 1.地区の位置づけと現況・課題

## 1-1. 地区の位置づけ

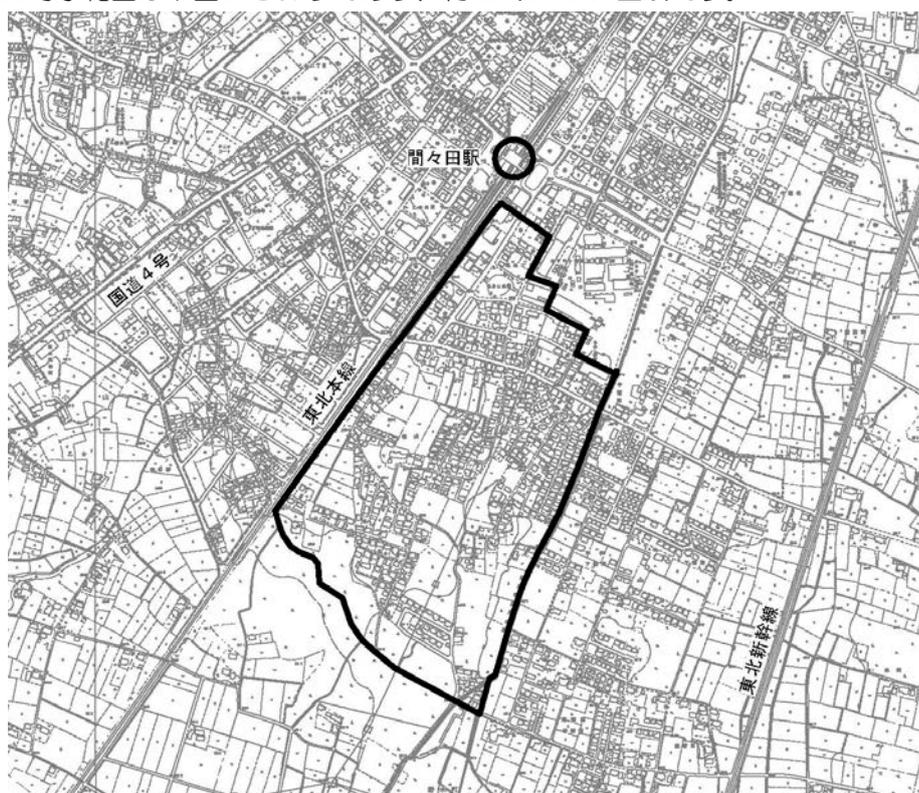
### 1) 地区の位置

もみじ山地区は、小山市の南の玄関口であるJR間々田駅から南へ約0.1~1.0kmのところに位置し、JR宇都宮線に隣接する、交通利便性の優れた地区になっています。



### 2) 対象範囲

地区の対象範囲は下図のとおりであり、約31.8haの区域です。



### 3) 上位計画

小山市都市計画マスタープランは、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。

もみじ山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

また、もみじ山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】

- ・もみじ公園や地区の南側の豊かな緑を活かしつつ、自然環境に配慮し、都市計画道路間々田南通りの交通利便性の高い立地条件を生かした、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

##### 【小山市全体や地域の骨格を形成する道路網の整備・充実】

- ・地域の骨格を形成し、産業拠点等を連絡する都市計画道路の整備推進

##### 【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】

- ・もみじ公園と新しい公園の整備

●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】

- ・もみじ山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

□ 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】

【小山中央地域】

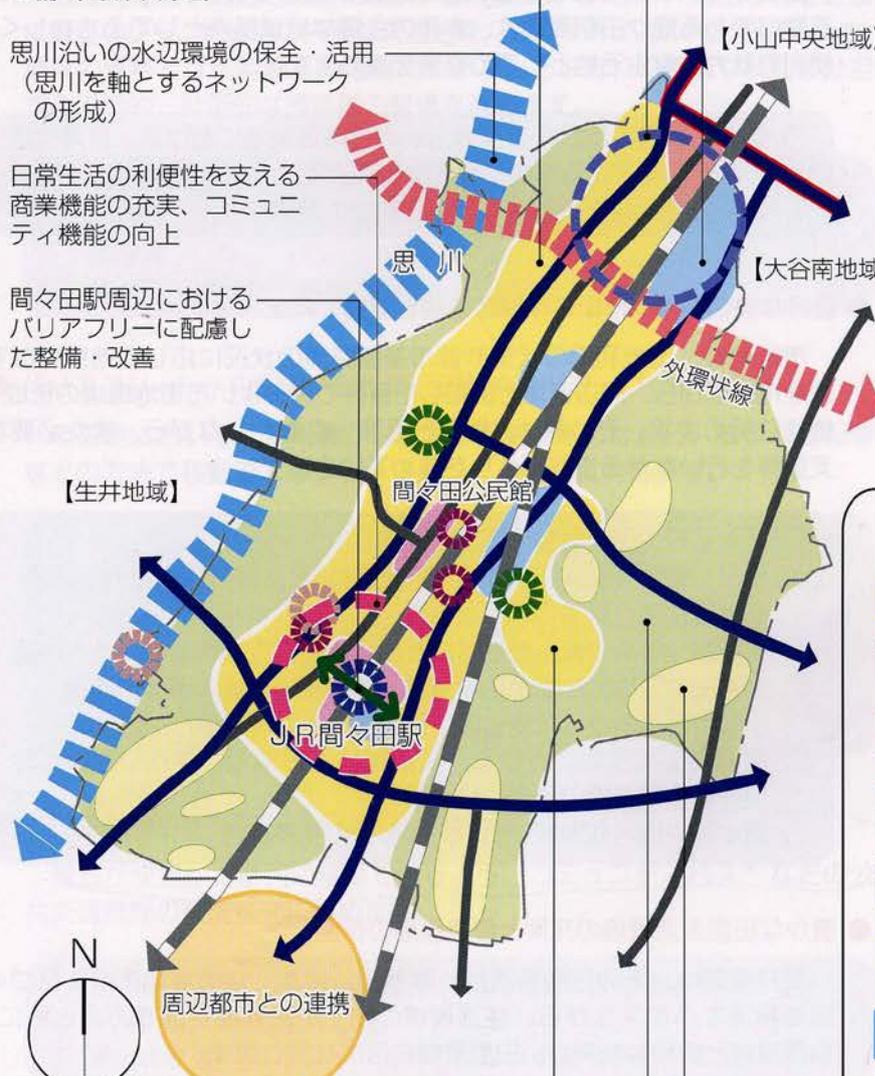
【大谷南地域】

【生井地域】

【生井地域】

【生井地域】

【生井地域】



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
- ・ 公園や公共施設等の整備・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

【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、大字乙女地内全体と楓山地区の人口・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。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、二丁目が変わったため、平成 20 年 4 月までとします。

#### 【人口】

大字乙女の人口は、平成 20 年 4 月 1 日現在で 3,860 人となっております。昭和 62 年には 3,948 人で、平成 2 年には 4,022 となり 4,000 人を超えましたが、平成 7 年の 4,080 人をピークに年々緩やかに減少傾向にあります。楓山地区の人口は平成 13 年の 1,345 人から減少傾向にあり平成 23 年に 1,089 人となり、10 年間で 256 人（19.0%）減少しております。（表-1、図-1 参照）

表-1 大字乙女地区と楓山地区の人口の推移

単位(人)

	昭和 62 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 20 年	平成 23 年
大字乙女人口	3,948	4,022	4,080	3,852	3,844	3,860	
楓山人口					1,345	1,138	1,089

(乙女: 栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計)

(楓山: 楓山自治会資料により推測)

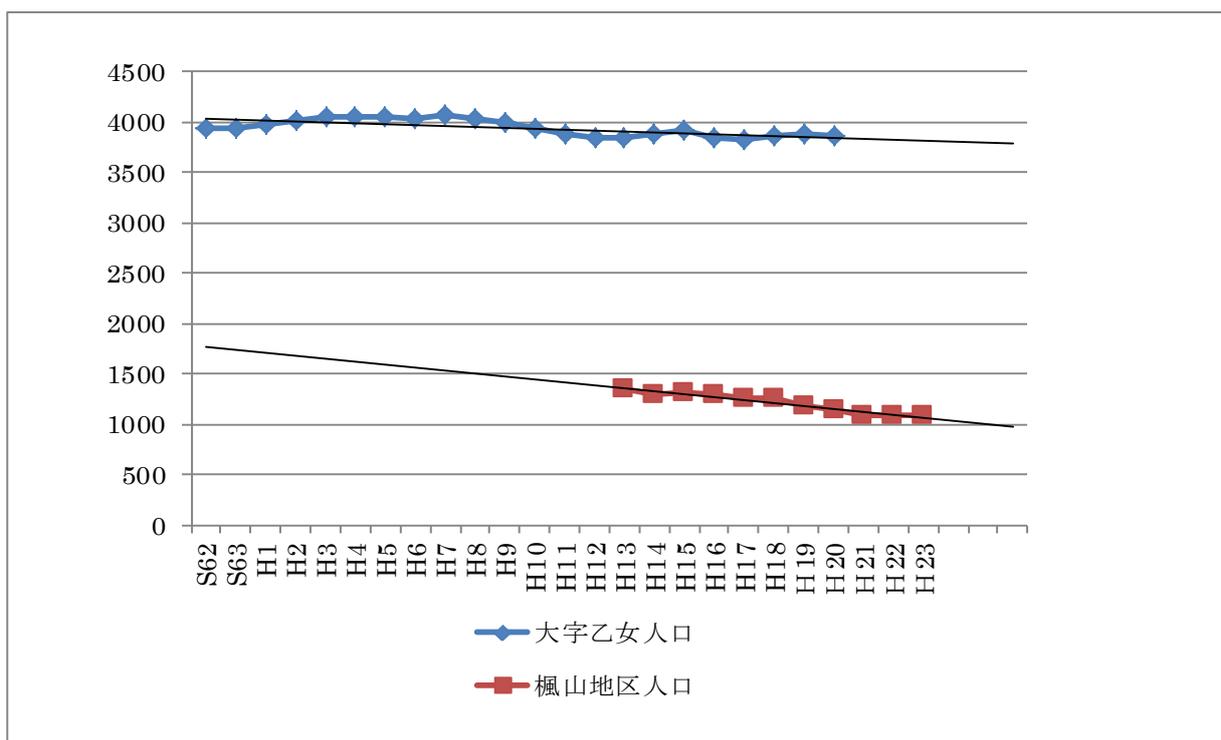


図-1 大字乙女地区と楓山地区の人口の推移

#### 【世帯数】

大字乙女の世帯数は、平成 20 年 4 月 1 日現在で 1,316 世帯となっております。また、昭和 62 年には、1,025 世帯、平成 7 年には 1,147 世帯であります。世帯数は年々増加傾向にあり、人口のピーク時の平成 7 年と現在を比較して 169 世帯（14.7%）増加しております。但し、楓山地区は平成 13 年の 434 世帯から緩やかに減少傾向にあり、平成 23 年には 396 世帯となり 10 年間で 38 世帯（8.8%）減少しております。（表-2、図-2 参照）

表-2 大字乙女地区と楓山地区の世帯数の推移

単位(世帯)

	昭和 62 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 20 年	平成 23 年
大字乙女世帯数	1,025	1,066	1,147	1,175	1,207	1,316	
楓山地区世帯数					434	398	396

(乙女:栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計)

(楓山:楓山自治会資料により算出)

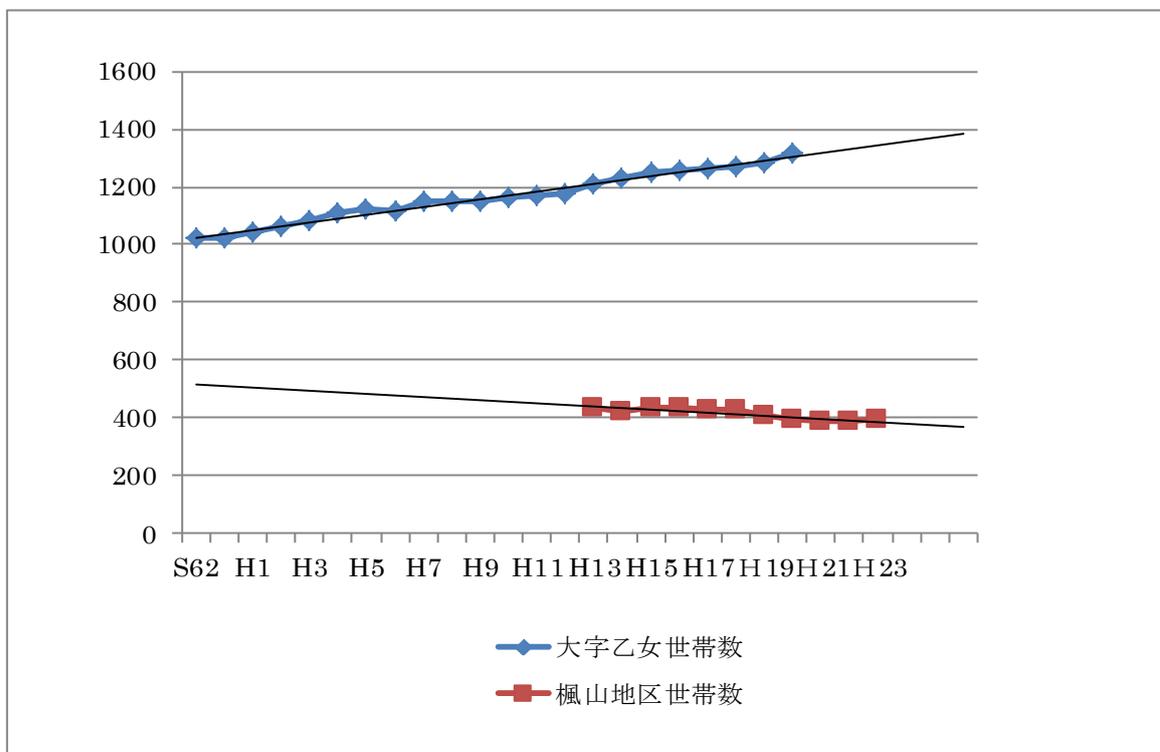


図-2 大字乙女地区と楓山地区の世帯数の推移

【世帯当り人口】

大字乙女の世帯当り人口は、平成 20 年 4 月 1 日現在で 2.93 人となっています。また平成 7 年の人口ピーク時には 3.56 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。

2) 法的規制状況

(1) 市街化区域

もみじ山地区は市街化区域からなっています。地区の用途地域は、第一種住居地域及び準工業地域に属しており、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

地区を東西に横断する都市計画道路間々田南通り (3・4・106) が平成 3 年 8 月 2 日に都市計画決定 (最終変更) されています。

(3) 都市計画公園

街区公園 (2・2・108) としてもみじ公園 (0.36ha) が昭和 48 年 7 月 20 日に都市計画決定 (最終変更) されています。

3) 土地利用現況

(1) 自然的土地利用現況の傾向

- ・地区の南側に豊かな樹林地があります。
- ・自然地の多くを農地が占めており、主に畑地として使用されています。(図-3 参照)

(2) 都市的土地利用現況の傾向

- ・市道 265 号線以北は区画整理により整備されています。
- ・市道 265 号線以南は既成市街地が形成されています。

#### 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

- ・地区を東西に横断する間々田南通りが幹線道路として位置付けられています。市道としては 265 号線を生活道路の中心として、区画整理地区には市道 3210 号線、3211 号線、3212 号線、3213 号線、3214 号線、3215 号線、3216 号線、3217 号線、3218 号線があり、既成市街地地区には市道 3234 号線、3235 号線、3236 号線が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、建築基準法第 42 条 2 項道路等があります。(図-4 参照)

##### (2) 幅員別道路状況

- ・区画整理地区ではほとんどの市道が 6m で整備完了しており、地区面積に対する道路面積の割合は 14.6% となっています。既成市街地地区では生活道路のほとんどが 4m 程度であり、4m 未満の道路も多く存在し、地区面積に対する道路面積の割合は 7.5% 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、楓山バス停があります。

#### 6) 公園・緑地

##### (1) 公園

- ・地区の北側にもみじ公園があります。

##### (2) 緑地

- ・地区の南側に豊かな樹林があります。

##### (3) 文化財

- ・地区の西側が間々田駅南遺跡です。

#### 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、区画整理により既に整備された暁地区以外は未整備ですが、小山市公共下水道間々田第二処理分区に属しており、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

- ・乱開発をさけるための適正な誘導を行いつつ、JR 間々田駅に近い利便性を活かした定住人口増に寄与するとともに、もみじ公園や地区の南側の樹林等を生かした土地利用計画の作成

## 2) 道路・交通について

- ・未舗装若しくは舗装が荒れて雨水排水処理状態が悪い道路の整備改善
- ・行き止り道路が多く、地震・火災などの災害時における避難路確保するために行き止まり道路の解消
- ・緊急車両の通行を可能にするために狭隘道路の拡幅整備
- ・通行車両のスピードが出やすく、見通しの悪い交差点の改良
- ・市道 265 号線の渋滞解消のために、骨格となる幹線道路（都市計画道路 3・4・106 間々田南通り）の整備促進

## 3) 公園・緑地について

- ・災害時の避難場所となる公園・広場の確保

## 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

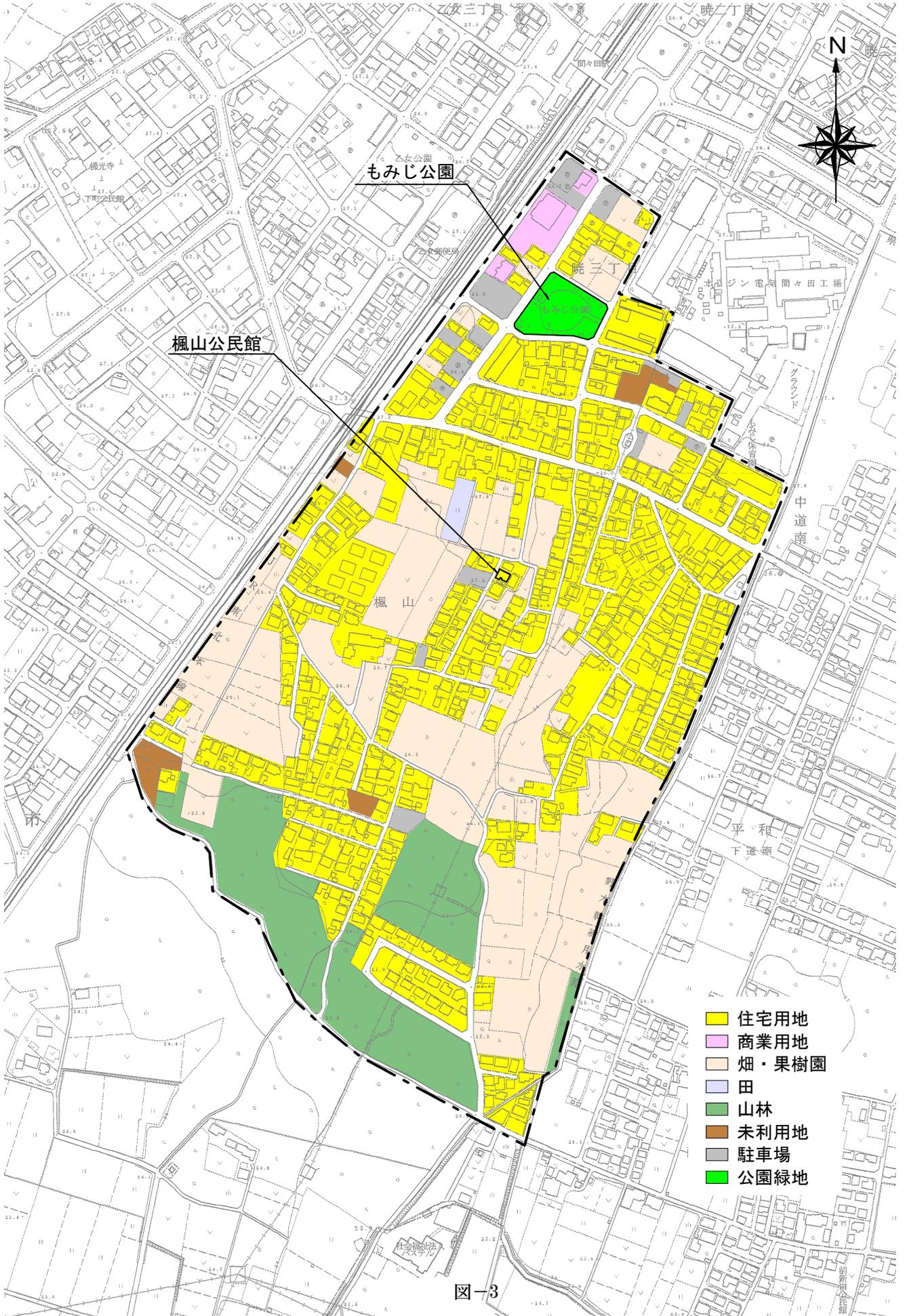
## 5) 生活衛生・排水について

- ・土壌汚染、悪臭防止などの衛生面向上のため公共下水道の整備推進

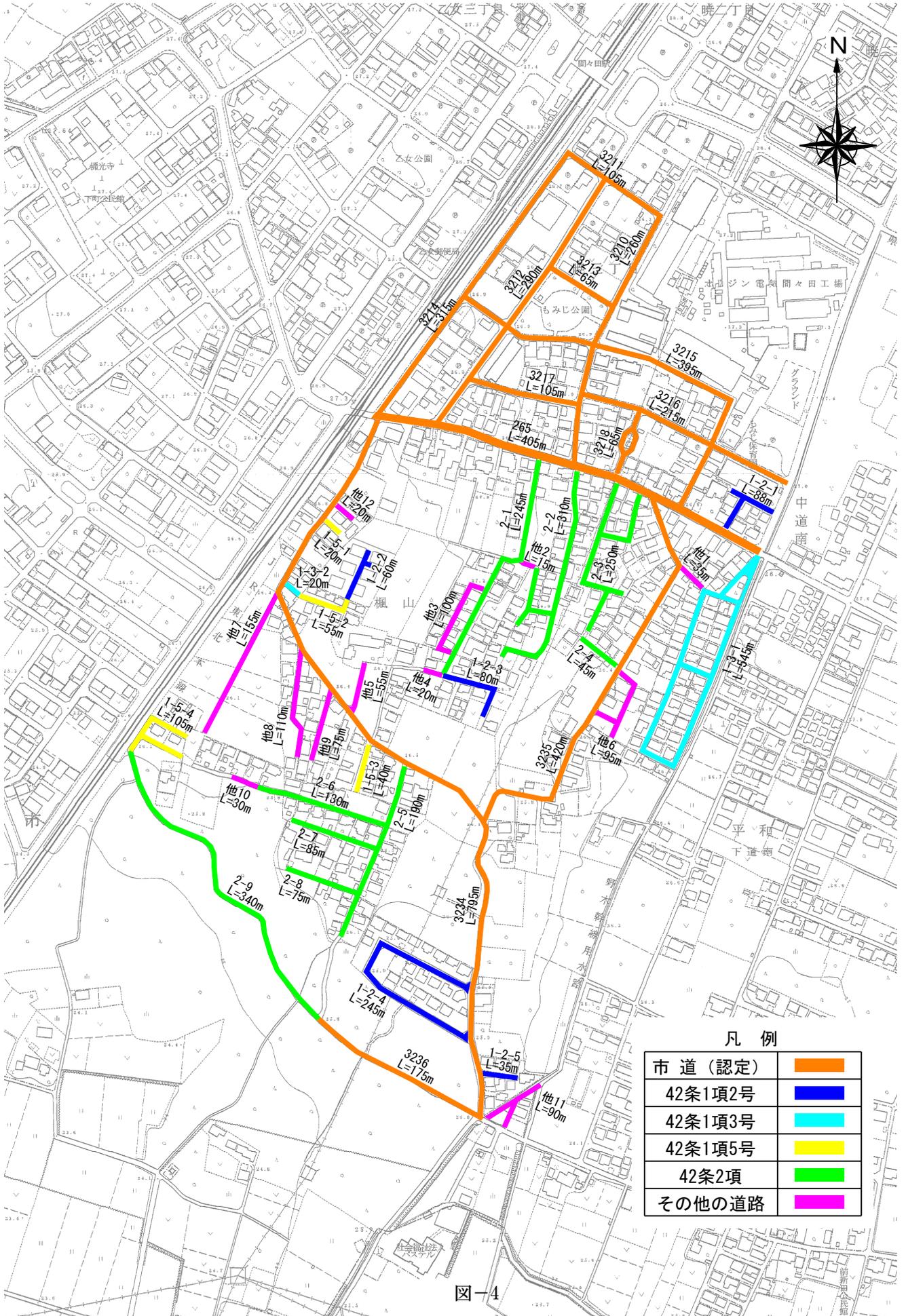
## 6) まちなみ・景観

- ・緑を活かした生活空間の創出

# 土地利用現況



# 種類別道路現況図



凡例

市道(認定)	オレンジ
42条1項2号	青
42条1項3号	水色
42条1項5号	黄
42条2項	緑
その他の道路	紫

図-4

表-3 種類別道路一覧表(楓山地区)

	道路種類	路線名	延長(m)	幅員(m)	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	備考
						区画整理地内	既成市街地内	
1	市道	265	405	6.0	2,430		2,430	
2		3210	260	4.0	1,040	1,040		
3		3211	105	6.0	630	630		
4		3212	290	6.0	1,740	1,740		
5		3213	65	6.0	390	390		
6		3214	315	6.0	1,890	1,890		
7		3215	395	4.0	1,580	1,580		
8		3216	215	6.0	1,290	1,290		
9		3217	105	6.0	630	630		
10		3218	65	6.0	390	390		
11		3234	85	5.0	425		425	3234-1
		3234	580	2.7	1,566		1,566	3234-2
		3234	130	5.5	715		715	3234-3
12		3235	420	2.7	1,134		1,134	
13		3236	175	2.7	473		473	
		小計			16,323	9,580	6,743	
14	1項2号	1-2-1	88	4.0	352	352		
15		1-2-2	60	4.0	240		240	
16		1-2-3	80	4.0	320		320	
17		1-2-4	245	6.0	1,470		1,470	
18		1-2-5	35	4.0	140		140	
		小計			2,522	352	2,170	
19	1項3号	1-3-1	545	4.0	2,180		2,180	
20		1-3-2	20	4.0	80		80	
		小計			2,260	0	2,260	
21	1項5号	1-5-1	20	4.0	80		80	
22		1-5-2	55	4.0	220		220	
23		1-5-3	40	4.0	160		160	
24		1-5-4	105	4.0	420		420	
		小計			880	0	880	
25	2項	2-1	245	2.7	662		662	
26		2-2	310	2.7	837		837	
27		2-3	250	2.7	675		675	
28		2-4	45	2.7	122		122	
29		2-5	190	2.7	513		513	
30		2-6	130	2.7	351		351	
31		2-7	85	2.7	230		230	
32		2-8	75	2.7	203		203	
33		2-9	340	2.7	918		918	
		小計			4,509	0	4,509	
34	その他	他1	35	2.7	95		95	
35		他2	15	2.7	41		41	
36		他3	100	2.7	270		270	
37		他4	20	2.7	54		54	
38		他5	55	2.7	149		149	
39		他6	95	2.7	257		257	
40		他7	155	2.7	419		419	
41		他8	110	2.7	297		297	
42		他9	75	2.7	203		203	
43		他10	30	2.7	81		81	
44		他11	90	2.7	243		243	
45		他12	20	4.0	80		80	
		小計			2,186	0	2,186	
		合計			28,680	9,932	18,748	
						(6.8ha)	(25.0ha)	楓山地区面積31.8ha
					9.0%	14.6%	7.5%	道路面積の占める割合

注1) 道路延長: 白図(1/2500)からスケールアップ

注2) 幅員: 概ね現況幅員

## 2. まちづくりの目標

### 2-1. まちづくりの基本理念

もみじ山地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

**【住みよい暮らし もみじ山 えがおがともるまちづくり】**

### 2-2. まちづくりの基本目標

都市計画道路整備の推進と狭あい道路の解消を図り、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、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) 地区内道路の充実による住み良いまち

- ・地区内道路の拡幅や新設により連絡性に優れた住み良いまちづくり

#### 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

豊かな緑を生かしつつ、JR間々田駅へ徒歩圏内の立地条件を活用し、より良い住環境を形成するとともに、ゆとりとうるおいのある街並みを目指します。

#### 2) 地区施設の整備方針

- ・都市計画道路間々田南通りの整備推進を図ります。
- ・狭あい道路拡幅の整備推進を図ります。
- ・交差点の速度抑制対策を考慮した道路整備の推進を図ります。
- ・新しい公園の整備推進を図ります。
- ・公共下水道の整備推進を図ります。

(地区施設の配置及び規模)

#### 【幹線道路】

- ① 市計画道路 3・4・106間々田南通り

#### 【生活道路】

- ① 市道265、3210、3211、3212、3213、3214、3215、3216、3217、3218、3234、3235、3236号線
- ② その他の生活道路（配置は構想図参照）

#### 【都市計画公園等】

- ① 街区公園（もみじ公園）
- ② 新しい広場等の整備（配置は構想図参照）

### 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

以上のルール化について地区計画制度の導入を含め検討していきます。



## 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、もみじ山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（地区計画等）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

もみじ山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（地域住民の主体的な活動及び若者や女性など幅広い人たちの参画を得て）
- ・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〉

地区計画等を目指し以下について継続した勉強会を開催し、住民の合意形成を図ります。

#### 1) 建築物に関する事項

##### 【建築物の用途の制限】

- ・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：ボーリング場、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

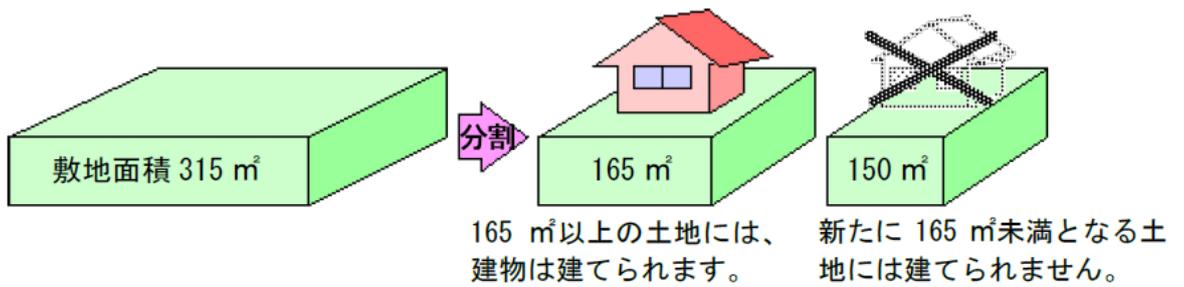
第6号：政令で定める規模の畜舎

##### 【建築物の敷地面積の最低限度】

- ・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。



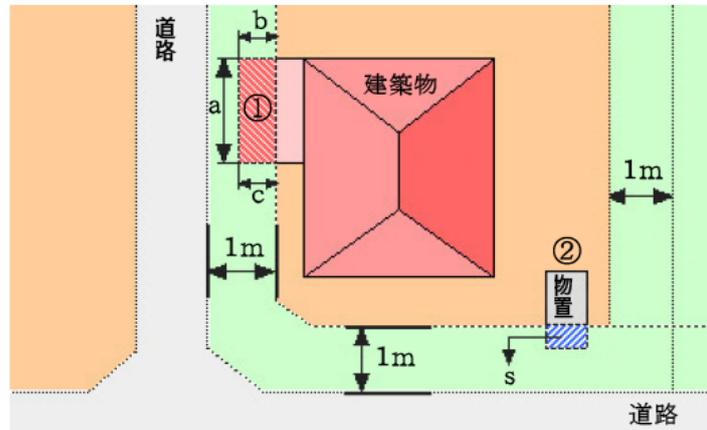
### 【壁面の位置の制限】

- 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5m<sup>2</sup>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

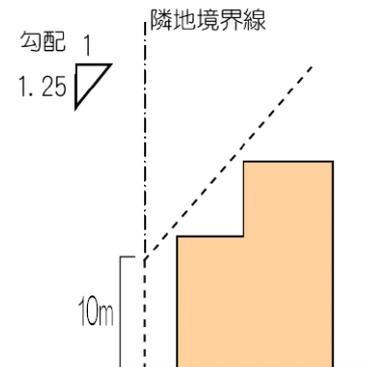
①  $a + b + c \leq 3m$

※ 物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5m<sup>2</sup>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】

- 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。



### 【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。

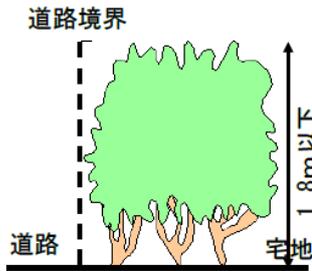


図.①

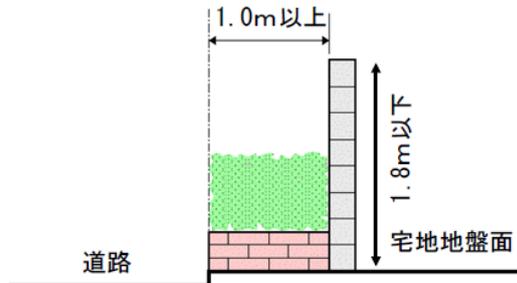


図.②

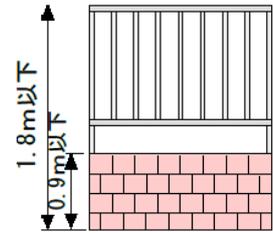


図.③