

平和地区 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、平和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 26 日の総会により決定されたものであります。

平和地区まちづくり推進協議会

目 次

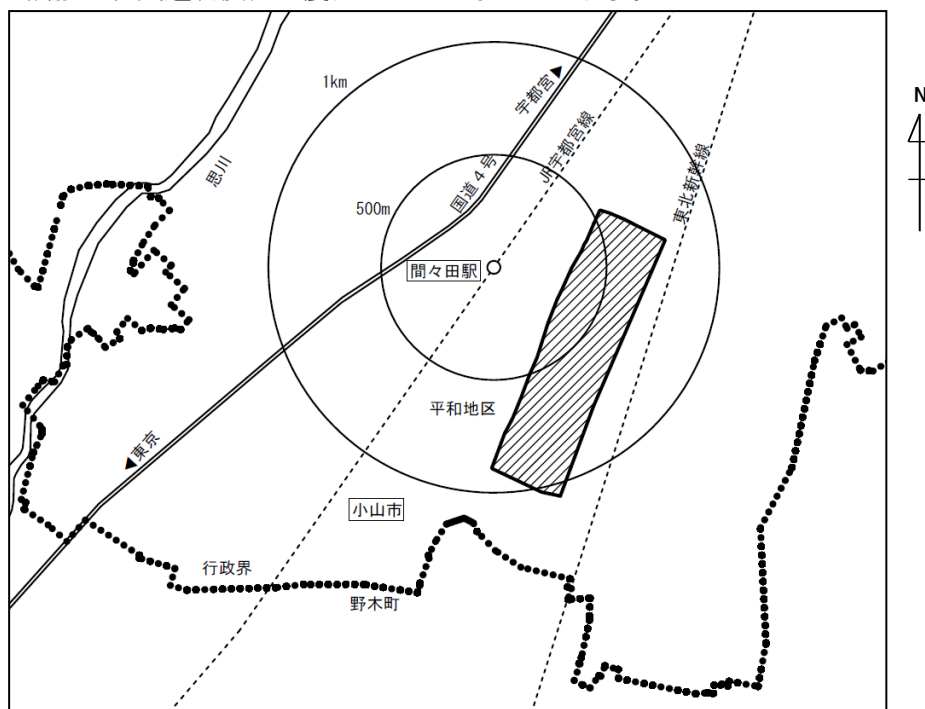
1. 地区の位置づけと現況・課題	1
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	7
2. まちづくりの目標	11
2-1. まちづくりの基本理念	11
2-2. まちづくりの基本目標	11
3. 整備方針	11
3-1. まちづくりの方針	11
1) 土地利用の方針	11
2) 地区施設の整備方針	11
3) 建築物等の整備方針	11
3-2. まちづくり構想図	12
4. まちづくりの実現化の方策	13
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	13

1.地区の位置づけと現況・課題

1-1. 地区の位置づけ

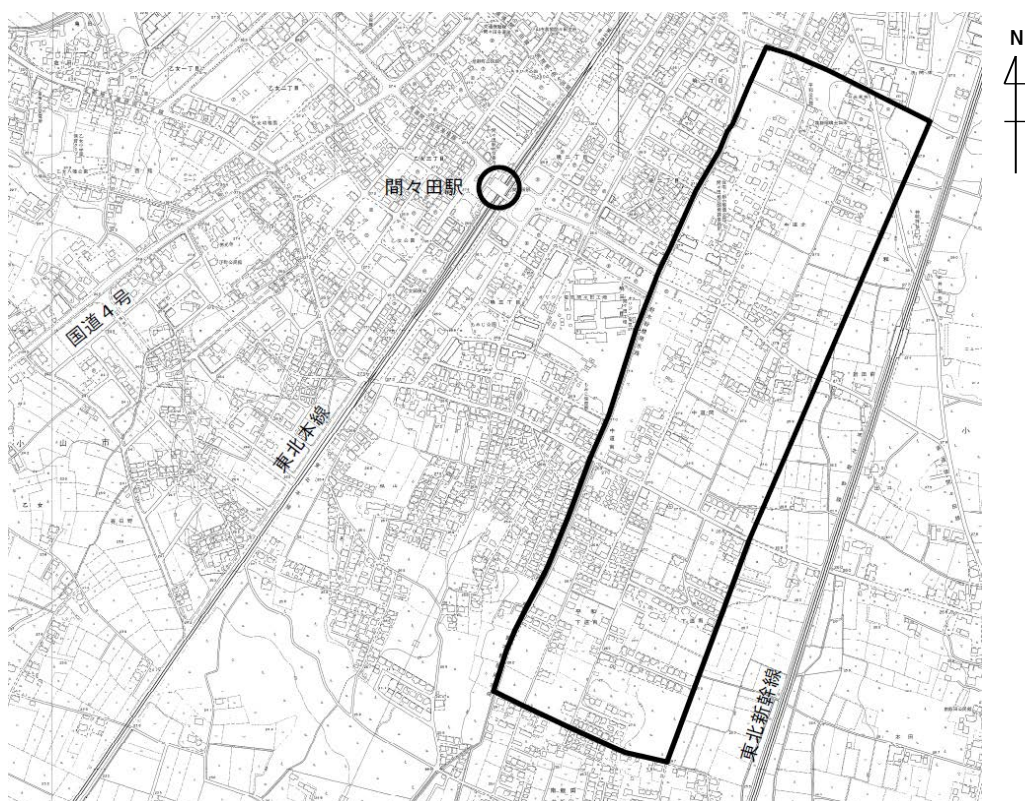
1) 地区の位置

平和地区は、小山市の南の玄関口であるJR間々田駅の東へ約 0.5km のところに位置し、JR 宇都宮線に隣接し、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 40.0ha 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。

平和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、平和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】

- ・地区内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東通りや間々田駅東線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
- ・平和地区における市街化の実態に即した整序化の検討

●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】

- ・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】

- ・平和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



【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

【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

1-2. 地区の現況と特性

1) 人口と世帯数

当地区は、大部分が大字平和であることから、大字平和の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

【人口】

大字平和の人口は、平成 22 年 4 月 1 日現在で 1,223 人となっております。昭和 55 年には 641 人、平成 2 年には 811 人、平成 12 年には 1,055 人となっており、昭和 55 年からの 30 年間で 1.91 倍となり、人口増加の顕著な地域となっております。(表-1、図-1 参照)

【世帯数】

大字平和の世帯数は、平成 22 年 4 月 1 日現在で 459 世帯となっております。昭和 55 年には、164 世帯、平成 2 年には 227 世帯、平成 12 年には 361 世帯であります。世帯数も増加傾向にあります。(表-1、図-1 参照)

【世帯当り人口】

大字平和の世帯当り人口は、平成 22 年 4 月 1 日現在で 2.66 人となっております。昭和 55 年には 3.91 人でしたが、世帯当たり人口は減少傾向にあり、核家族化の進行がうかがえます。

表-1 大字平和地区の人口・世帯数の推移

	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
人口 (人)	641	720	811	1,038	1,055	1,138	1,223
世帯数(世帯)	164	200	227	320	361	410	459

(栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計)

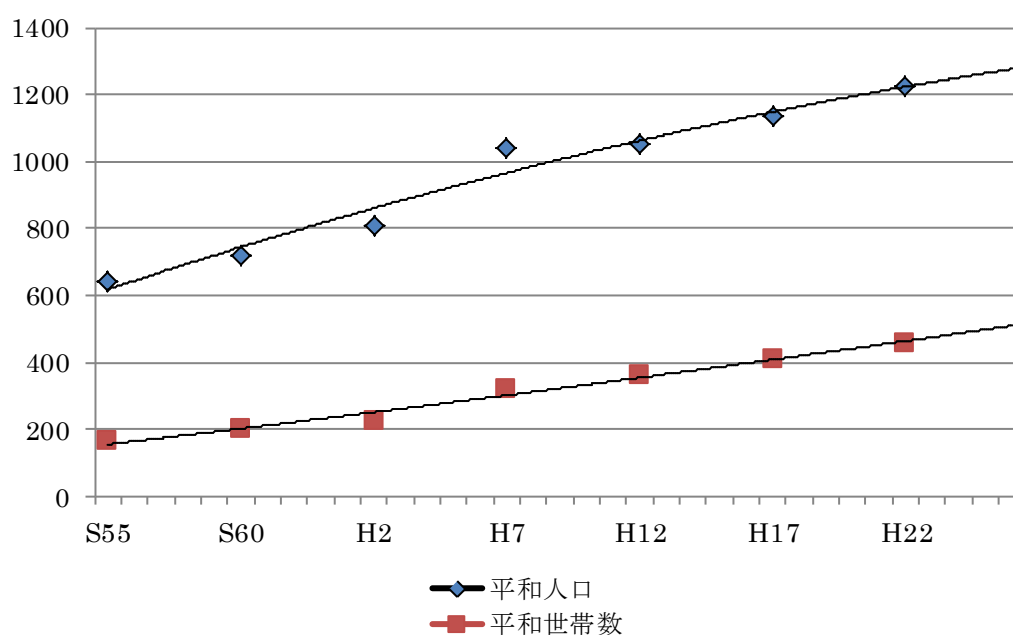


図-1 大字平和地区の人口・世帯数の推移

2) 法的規制状況

(1) 市街化区域

平和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

地区の西側を南北に縦断する間々田東通り（3・4・109）が昭和 48 年 9 月 28 日に、間々田駅から東に向かって間々田駅東線（3・4・114）が平成 5 年 1 月 18 日に、また地区の南側には東西に横断する間々田南通り（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

現在地区内に都市計画決定された公園はありません。

3) 土地利用現況

(1) 自然的土地利用現況の傾向

- ・地区の南側と西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-2 参照）

(2) 都市的土地利用現況の傾向

- ・地区内には開発分譲した住宅地が数多くあります。

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

- ・地区を南北に縦断する間々田東通り、地区の中央部を東西に横断する間々田駅東線及び地区の南部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。県道として一般県道境・間々田線が、市道としては 265 号線や 3220 号線、3222 号線、3237 号線が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、建築基準法第 42 条 2 項道路等があります。（図-3 参照）

(2) 幅員別道路状況

- ・生活道路は 5m 程度ですが、多くは 4m 未満の道路であり、地区面積に対する道路面積の割合は 9.4% であるため、道路網整備が地区の課題となっています。（図-3 及び表-2 参照）

(3) 公共交通機関

- ・地区の西側に 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、平和南、平和北のバス停があります。

6) 公園・緑地

(1) 公園

- ・地区内には中道北公園、下道南 2 号公園の 2 箇所がある。

(2) 緑地

- ・地区の南側と西側に豊かな樹林があります。

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に適正な土地利用と管理が困難な地区のシンボルである樹林や天神山を生かした土地利用計画の作成

2) 道路・交通について

- ・生活道路の通過交通を排除するために、骨格となる幹線道路（都市計画道路 3・4・109 間々田東通り、3・4・114 間々田駅東線、3・4・106 間々田南通り）の整備促進
- ・未舗装若しくは舗装が荒れて雨水排水処理状態が悪い狭隘道路の整備改善
- ・直線的な道路が多く通行車両のスピードが出やすくなるため、見通しが悪い交差点の改良
- ・居住構成で 60 歳以上の割合の増加から、歩きやすい歩行空間の確保

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
- ・管理が困難な地区のシンボルである樹林や天神山の維持管理体系の改善

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

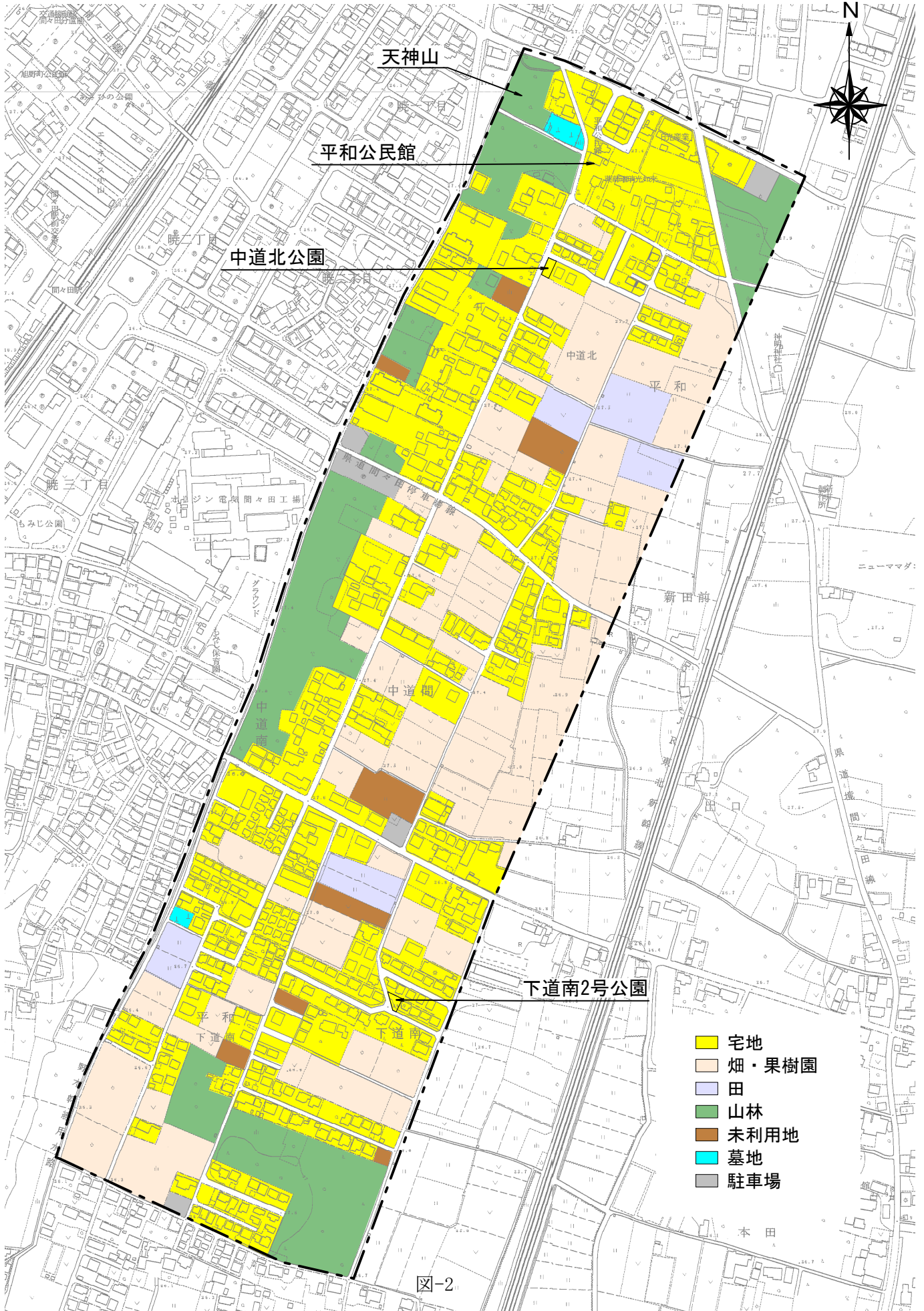
5) 生活衛生・排水について

- ・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
- ・流量が少なく悪臭がする野木幹線用水路の衛生面の改善

6) まち並み・景観

- ・ゴミの不法投棄が絶えない樹林を改善し、緑を活かした生活空間の創出

土地利用現況図



種類別道路現況図

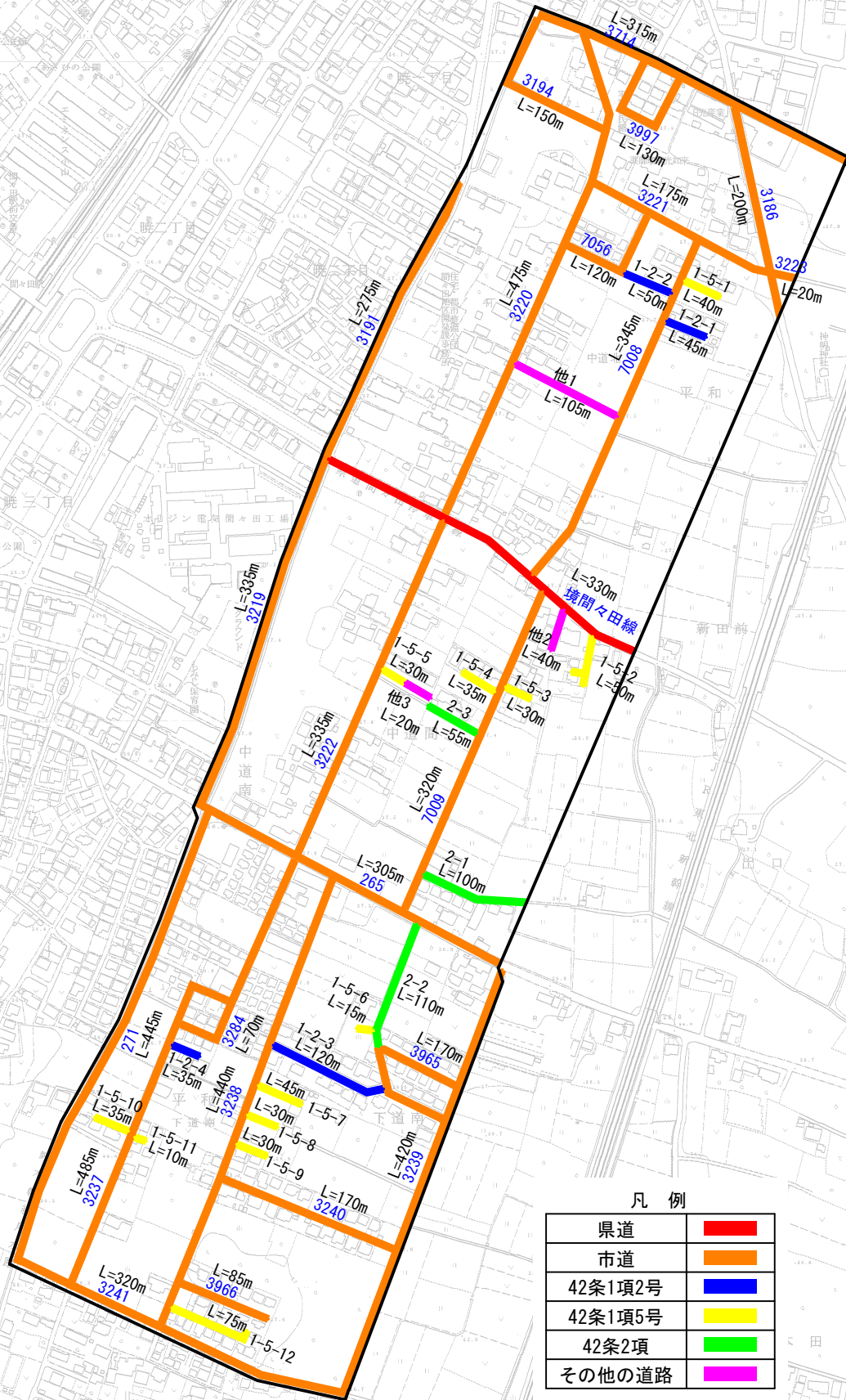


図-3

表-2 種類別道路一覧表(平和地区)

	道路種類	路線名	延長(m)	幅員(m)	面積(m ²)	備考
1	県道	境間々田線	330	5.3	1,749	
2	市道	265	305	7.8	2,379	
3		271	445	3.4	1,513	
4		3186	200	6.0	1,200	
5		3191	275	6.5	1,788	
6		3219	335	6.9	2,312	
7		3220	475	5.1	2,423	
8		3221	175	3.9	683	
9		3222	335	5.1	1,709	
10		3223	20	3.9	78	
11		3237	485	4.2	2,037	
12		3238	440	3.0	1,320	
13		3239	420	6.0	2,520	
14		3240	170	4.3	731	
15		3241	320	3.3	1,056	
16		3714	315	6.0	1,890	
17		3284	70	5.6	392	
18		3914	150	3.3	495	
19		3965	170	5.3	901	
20		3966	85	6.0	510	
21		3997	130	6.0	780	
22		7008	345	6.0	2,070	
23		7009	320	6.0	1,920	
24		7056	120	6.0	720	
		小計			31,425	
25	1項2号	1	45	4.0	180	
26		2	50	6.0	300	
27		3	120	6.0	720	
28		4	35	4.0	140	
		小計			1,340	
29	1項5号	1	40	4.0	160	
30		2	50	4.0	200	
31		3	30	4.0	120	
32		4	35	4.0	140	
33		5	30	4.0	120	
34		6	15	4.0	60	
35		7	45	4.0	180	
36		8	30	4.0	120	
37		9	30	4.0	120	
38		10	35	4.0	140	
39		11	10	4.0	40	
40		12	75	5.0	375	
		小計			1,775	
41	2項	1	100	2.7	270	
42		2	110	2.7	297	
43		3	55	2.7	149	
		小計			716	
44	その他4m未満	1	105	2.7	284	
45		2	40	2.7	108	
46		3	20	2.7	54	
		小計			446	
		合計			37,450	
						平和地区面積40.0ha
					9.4%	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: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

平和地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【安全・快適で活気あるまち 平和】

2-2. まちづくりの基本目標

骨格となる都市計画道路の整備を推進するとともに、住宅地として安心・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市街化を誘導し、豊かな生活環境の形成を図るために、次の4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、交差点改良により、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) 幹線道路を活かした住み良いまち

- ・幹線道路による連絡性を活かしたまちづくり

3) 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

4) 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

公園や地区の豊かな緑を活かしつつ、自然環境に配慮し、都市計画道路の交通利便性の高い立地条件を生かしながら、ゆとりと落ち着きのある居住空間を確保します。

2) 地区施設の整備方針

- ・都市計画道路間々田東通り、間々田駅東線及び間々田南通りの整備推進を図ります。
- ・狭あい道路の拡幅など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。

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。

平和地区まちづくり構想図

平和地区まちづくり推進協議会
平成23年2月26日

《基本理念》

安全・快適で活気あるまち 平和

《基本目標》

- 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、交差点改良により、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 幹線道路を活かした住み良いまち
 - ・幹線道路による連絡性を活かしたまちづくり
- ③ 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
- ④ 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

《整備目標》

短中期整備

(10年以内)

- ・生活道路の新設、拡幅整備、舗装や雨水排水の改善
 - ・イメージハンブ、イメージ狭さくの設置
 - ・見通しの悪い交差点改良
 - ・ガードレールや転落防止柵の設置
 - ・歩行空間の確保（用水路を活用した緑道整備）（管理者と要協議）
- ・街路灯・防犯灯の設置
- ・天神山（地区のシンボル）の保存・利活用

長期整備

(10年超)

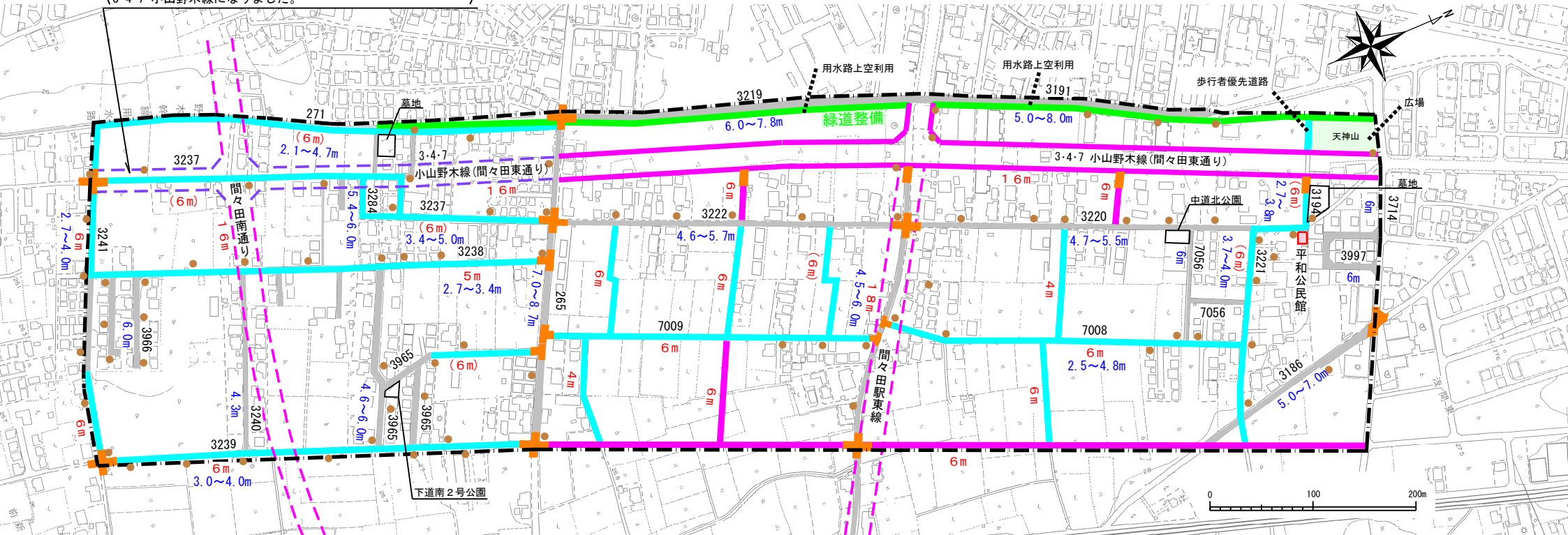
- ・都市計画道路（間々田東通り、間々田南通り、間々田駅東線）の整備
- ・街並みの育成（防犯性や災害時の予防を考慮した垣柵、セットバック、意匠の統一等）
- ・維持管理の体系（例：公園施設）
- ・下水道施設の整備推進
- ・その他市で行っている事業

- 新設道路 ■
- 道路改良 ■
- 緑道 ■
- 現道 ■
- 防犯灯 ●
- イメージハンブ ■

市道番号	市道番号
確定幅員	(予定幅員)
現況幅員	現況幅員

- ※1 防犯灯：現況を参考に配置
- ※2 都市計画道路位置は参考
- ※3 道路表示は右記参照

---線はH24.3.30に都市計画変更されたものです。
(間々田東通りは野木との連携を強化するため都市計画変更され3.4・7 小山野木線になりました。)



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、平和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。

快適でうるおい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

平和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

5. まちづくり構想（案）

1) 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）

【幹線道路】

- 都市計画道路3・4・109間々田東通り
- 都市計画道路3・4・114間々田駅東線
- 都市計画道路3・4・106間々田南通り

【生活道路】

- 市道265、271、3194、3220、3221、3222、3237、3238、3239、3965、7008、7009号線
- その他の生活道路
（配置は構想図参照）

【歩行空間】

- 野木幹線用水路の蓋掛け等により水路用地を活用し歩行空間を確保することにより、地区内ネットワークの形成を図ります。（配置は構想図参照）

【公益施設】

- 平和公民館の保存・利活用

【公園等】

- 公園
- 広場等の整備

- 天神山の保存・利活用

【公共下水道】

- 整備推進

2) 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

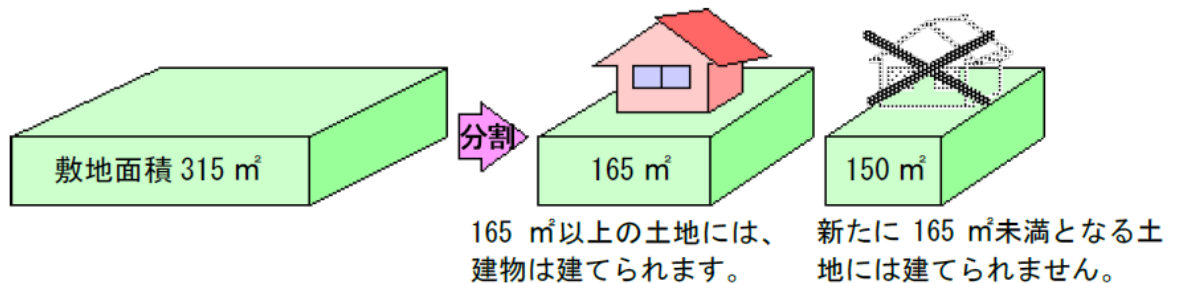
- 第3号：ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- 第4号：ホテル又は旅館
- 第5号：自動車教習所
- 第6号：政令で定める規模の畜舎

【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。



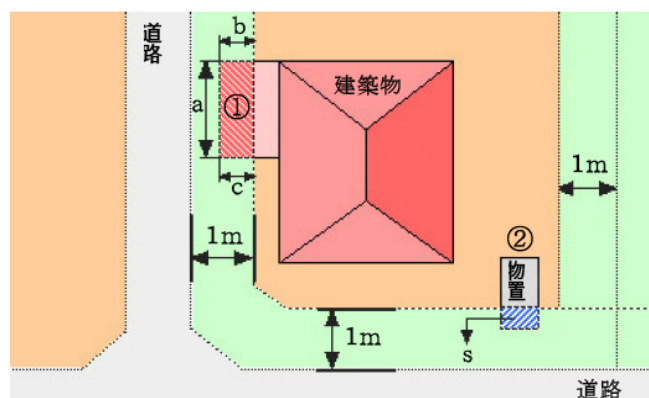
【壁面の位置の制限】

- 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

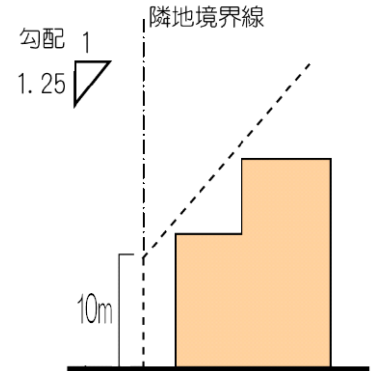
① $a+b+c \leq 3m$

※ 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】

- 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。



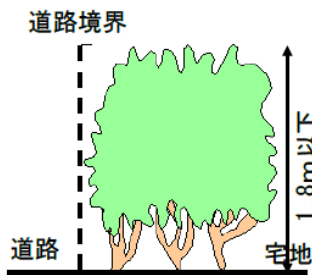
【建築物等の形態又は意匠の制限】

- 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。

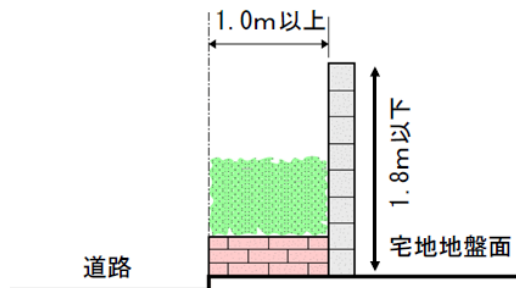
【かき又はさくの構造の制限】

・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。

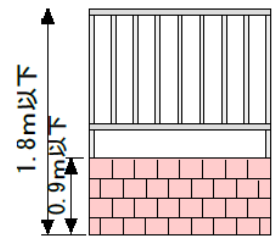
- ① 生垣
- ② 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路境界より幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。
- ③ 高さ1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高さを前面道路から、0.9m以下とすることができる。



図①



図②



図③