

下泉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、下泉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30年3月25日のまちづくり総会により決定されたものであります。

下泉地区まちづくり推進協議会

目 次

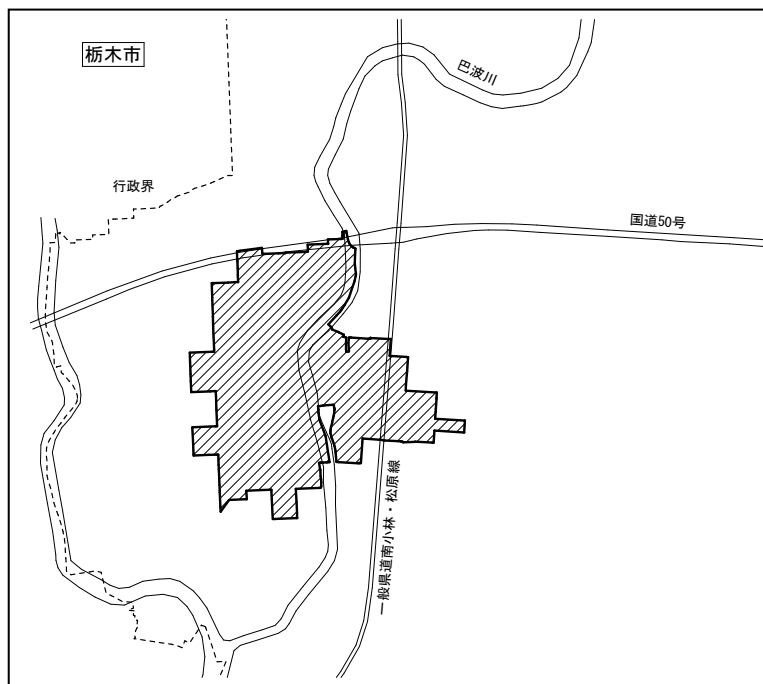
1. 地区の位置づけと現況・課題	
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	13
2. まちづくりの目標	
2-1. まちづくりの基本理念	14
2-2. まちづくりの基本目標	14
3. 整備方針	
3-1. まちづくりの方針	14
1) 土地利用の方針	
2) 地区施設の整備方針	
3) 建築物等の整備方針	
3-2. まちづくり構想図	15
4. まちづくりの実現化の方策	
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	16

1.地区の位置づけと現況・課題

1-1. 地区の位置づけ

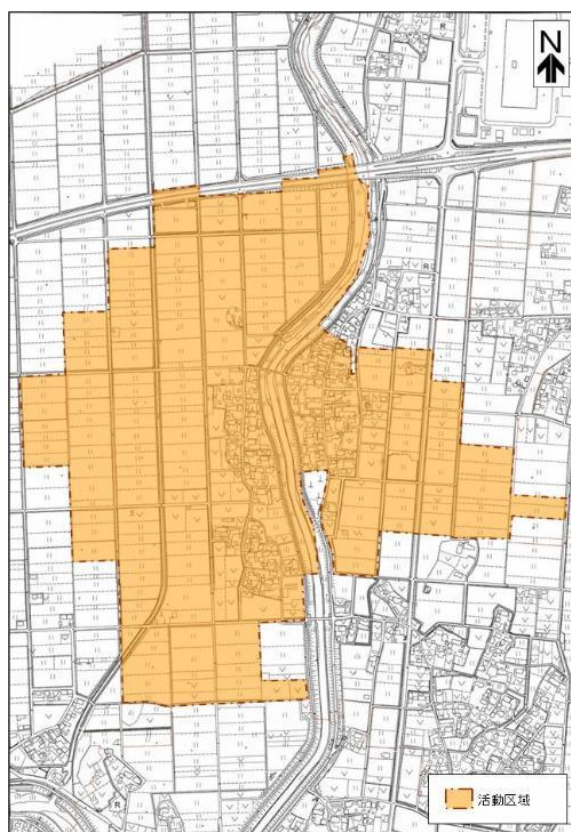
1) 地区の位置

下泉地区は、小山市の玄関口である JR 小山駅から西へ約 6.0~7.0km に位置し、地区の中央を巴波川が縦断する地区です。



2) 対象範囲

地区の面積は約 82.8ha。対象範囲は下図のとおりです。



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、市全体の目指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る。

下泉地区は中地域であり、まちづくりの将来像をキャッチフレーズとして「広がる田園に 苺の香り 巴波川に水鳥遊び ホタル舞う 歴史と笑顔が水面に映る 中地域」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4点を設定されている。

[整備目標]

- ・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
- ・美しい自然景観や誇れる歴史的資産の保全・活用
- ・地域生活やコミュニティ活動を支える拠点の充実

[地域整備方針]

また、地域別構想のうち中地域の整備方針について、下泉地区に関わる主な内容は、以下のよう
に整理される。

●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

●道路・交通

【公共交通網の整備等による便利な交通ネットワークの形成】

- ・小山駅周辺や主要な公共施設、周辺地域などを連絡するコミュニティバス・乗合タクシー等の整備

●公園・緑地

【自然環境と歴史文化の拠点・ネットワークの形成】

- ・巴波川の水辺空間の保全・育成
- ・大川島神社や愛宕神社、薬一神社など、身近な歴史的資産の保全とまちづくりへの活用
- ・周辺地域等とあわせて、巴波川の自然や歴史文化の拠点等を連絡するネットワークの形成

●都市景観

【田園と調和した美しい集落景観の創出】

- ・美しい田園風景の創出とその保全・育成
- ・集落地内の社寺林等、自然景観の保全・育成
- ・優れた家並みや屋敷林の保全等による、美しい集落景観の形成

【巴波川や緑地と一体となった自然景観の創出と幹線道路における景観軸の形成】

- ・巴波川の清流と河川景観の保全・活用
- ・蛸橋など、自然景観と併せて地域の個性や歴史をあらわす景観の保全
- ・大川島神社や愛宕神社の寺社林など、まとまった緑の自然景観の保全・育成
- ・国道 50 号における、まちの境界部分の魅力化検討

●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】

- ・道路排水施設の整備
- ・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】

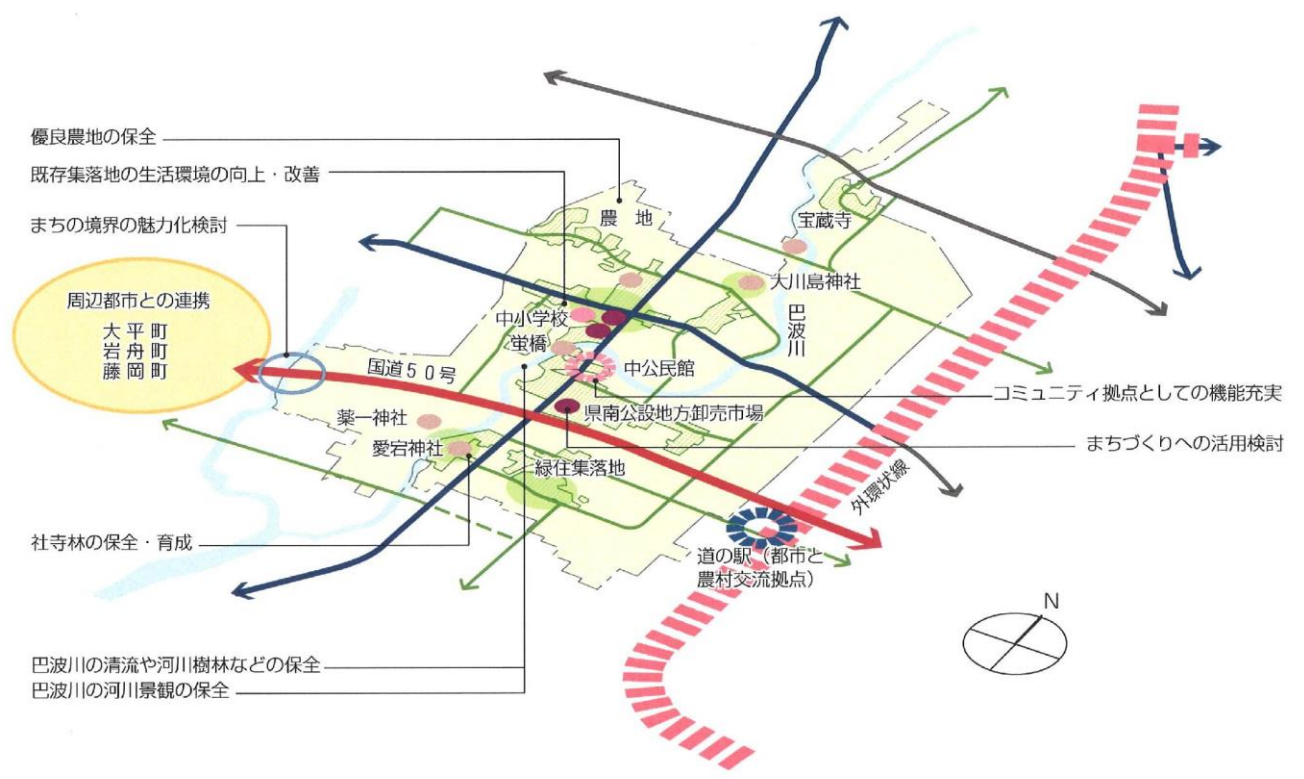
- ・市民の環境に対する意識やマナーの向上

●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】

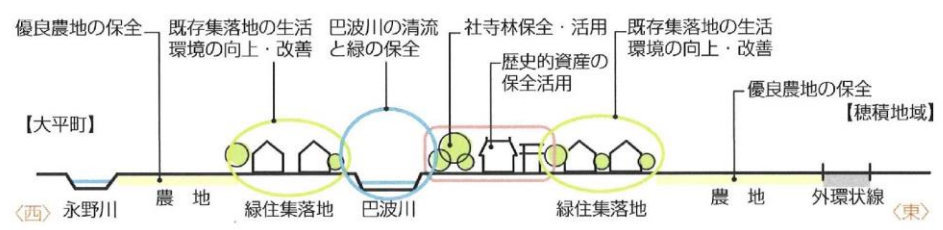
- ・中公民館のコミュニティ拠点としての機能充実
- ・学校教育・地域活動関連施設等の整備・機能充実
- ・公共施設等の総合的利便性を向上するネットワーク機能強化
- ・公共施設等のバリアフリー化推進
- ・県南公設卸売市場におけるまちづくりへの活用検討

□ 中地域まちづくり整備方針図



- その他の方針
- ・ 優良農地と平地林・社寺林等の保全・育成
 - ・ 美しい集落・田園景観の創出
 - ・ 生活に身近な道路の整備検討
 - ・ 便利なコミュニティバス等の整備
 - ・ 自転車利用環境の整備検討
 - ・ 自然資源や歴史的資産を連絡するネットワークの形成
 - ・ 集会所や神社付帯遊園の活用
 - ・ 身近な歴史的資産の保全とまちづくりへの活用
 - ・ 身近にふれあえる貴重な自然の保全・育成
 - ・ 地域の個性や歴史をあらわす景観の保全
 - ・ 市民と協調した集落地の緑化誘導の検討
 - ・ 学校教育・地域活動関連施設等の整備・機能充実
 - ・ 公共施設等のバリアフリー化とネットワーク機能強化

□ 地域の主な断面構成と方針



1-2. 地区の現況と特性

1) 人口と世帯数

当地区は、大字下泉からなることから、大字下泉の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

【人口】

大字下泉の人口は、平成28年5月1日現在で240人です。また、平成19年5月には301人、平成24年には257人と年々減少傾向にあり、平成26年5月から現在までほぼ横ばいであり、平成19年5月と現在を比較して61人(20.3%)減少しています。(表-1、図-1参照)

【世帯数】

大字下泉の世帯数は、平成28年5月1日現在で84世帯となっています。また、平成19年5月には76世帯、平成23年には76世帯と横ばいの傾向にありましたが、平成24年5月には82世帯とやや増加し、それ以降は再び横ばいの傾向となり、平成19年5月と現在を比較して8世帯(10.5%)増加しています。(表-1、図-1参照)

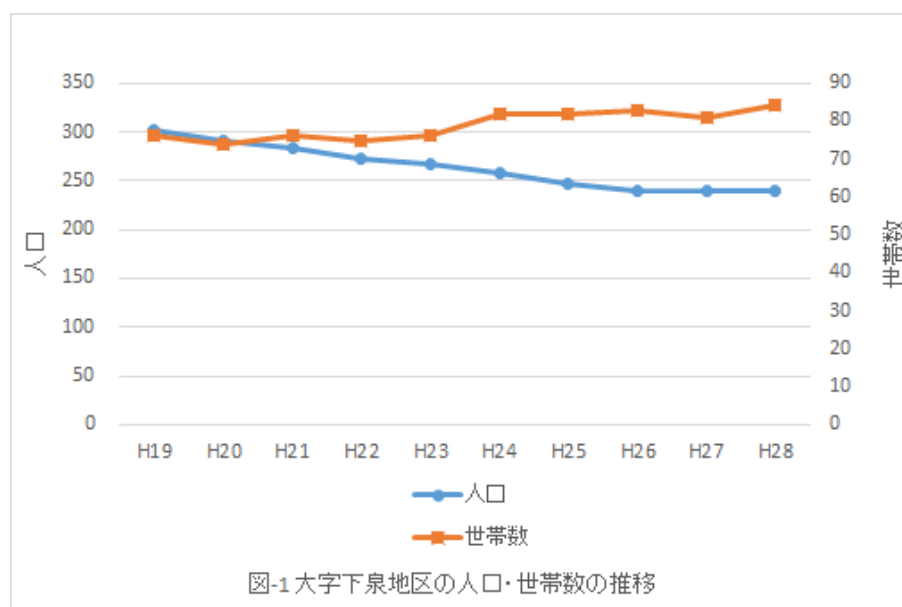
【世帯当り人口】

大字下泉の世帯当り人口は、平成28年5月1日現在で2.86人です。また平成19年5月には3.96人であったが年々減少傾向にあり、核家族化の進行が伺えます。

表-1 大字下泉地区の人口・世帯数の推移

	平成19年	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	平成28年
人口(人)	301	290	283	273	267	257	247	240	239	240
世帯数(世帯)	76	74	76	75	76	82	82	83	81	84

(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（8 ページ：都市計画図参照）

（1）区域区分

- ・下泉地区は全域が市街化調整区域からなり、農振農用地が大きな割合を占めている。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

- ・地区外北側に隣接して、都市計画道路 3・3・1 新 50 号線が平成 13 年 1 月 19 日に都市計画決定（最終変更）されています。

（3）農業振興地域

- ・下泉地区は、農業振興地域整備に関する法律（以降、法）第 6 条に基づく農業振興地域内であり、小山農業振興地域整備計画の農用地利用計画に定められる農振農用地が含まれています。
- ・開発にあたっては法第 13 条に基づき農用地利用計画の変更（農振除外）が必要となります。

3) 土地利用現況（9 ページ：土地利用現況図参照）

（1）自然的土地利用現況の傾向

- ・地区のおよそ中央部を南北に縦断するように巴波川が流れています。
- ・自然地の多くを農地が占めており、主に田んぼや畑として使用されています。

（2）都市的土地利用現況の傾向

- ・巴波川沿いに集落が形成される傾向にあります。
- ・集落地には主に戸建て住宅が立地し、建物の階数は 1～2 階からなります。また、農家住宅が多く、家屋と並び倉等も多く見られます。

4) 建物現況（10 ページ：建築物用途現況図参照）

（1）用途別現況

- ・地区の約 7 割が農用地となっており、巴波川沿いに住宅が多くあります。

5) 道路・交通

（1）管理者別道路状況（11 ページ：管理者別道路現況図参照）

- ・地区を南北に縦断する一般県道南小林・松原線と、北側に接する都市計画道路 3・3・1 新 50 号が幹線道路として位置づけられています。また、以下の 13 路線が市道認定され、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。

市道 4001 号線	市道 4002 号線	市道 4013 号線
市道 4019 号線	市道 4020 号線	市道 4021 号線
市道 4095 号線	市道 4096 号線	市道 4097 号線
市道 4098 号線	市道 4099 号線	市道 4323 号線
市道 4324 号線	市道 4543 号線	市道 4561 号線
市道 4584 号線	市道 4585 号線	

（2）幅員別道路状況（12 ページ：幅員別道路現況図参照）

- ・地区内を通る市道のほとんどが 4～6m 幅員ですが、住宅が密集している箇所には幅員 4m 未満の認定外道路が点在しています。

（3）公共交通機関

- ・当地区は小山市コミュニティバスの運行範囲外ですが、デマンドバスの中・穂積地区エリアに該当します。

6) 公園・緑地

(1) 公園

- ・都市計画法上の公園は立地していませんが、下泉公民館の敷地内に地域公園として遊具が設置されています。

(2) 緑地

- ・薬一神社及び日枝神社の寺社林、屋敷林が点在しています。

7) 公共公益施設等

- ・地区内には下泉公民館が立地しています。また、保育機関及び教育機関として認定とまとも園があります。

8) 供給・処理施設

(1) 給水施設

- ・地区の上水道は未整備です。

(2) 排水施設

- ・地区の汚水処理は、合併浄化槽により行っています。

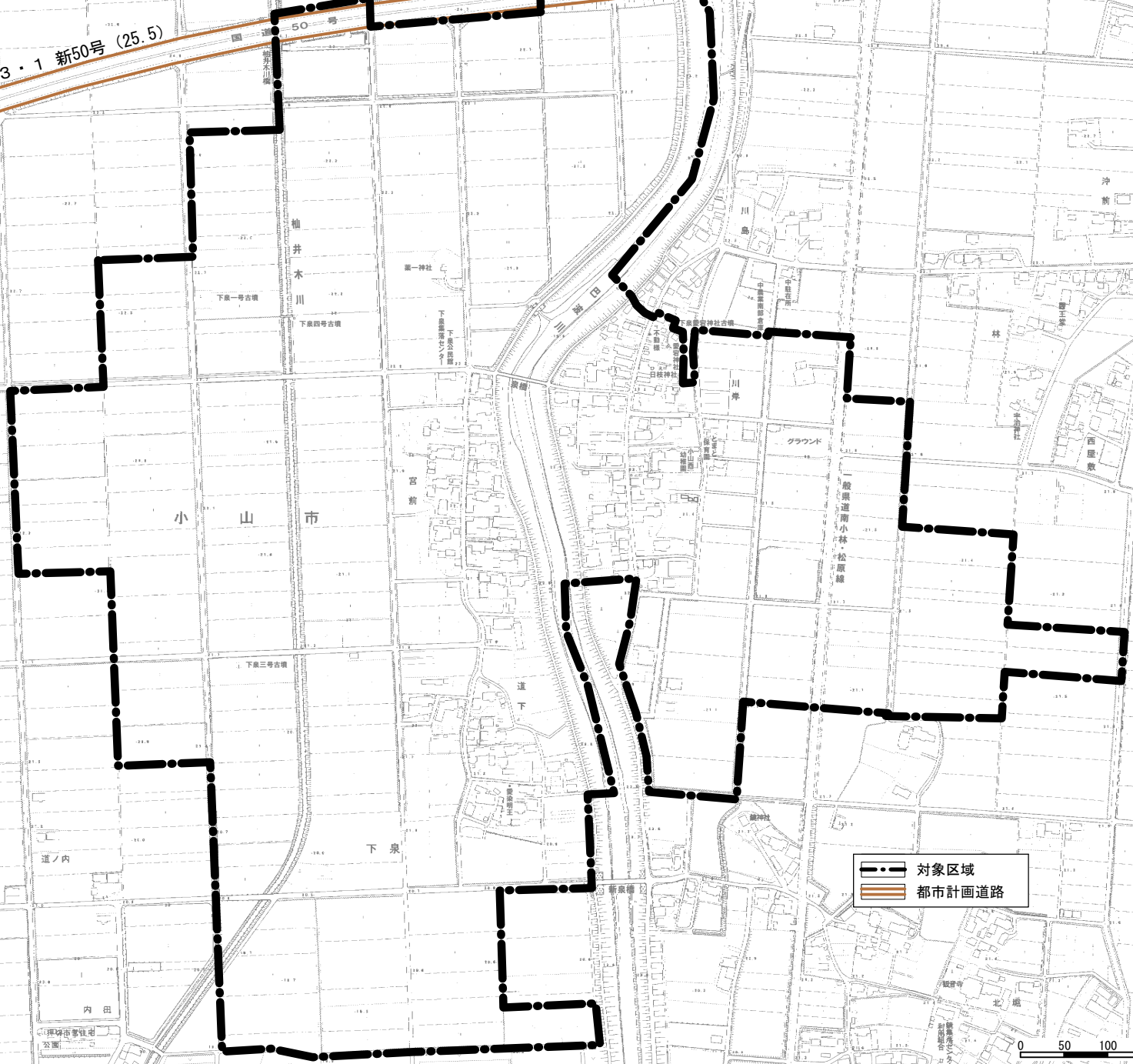
9) その他

- ・地区の南部には輪中堤の整備が検討されている区域が含まれています。

都市計画図



3・3・1 新50号 (25.5)



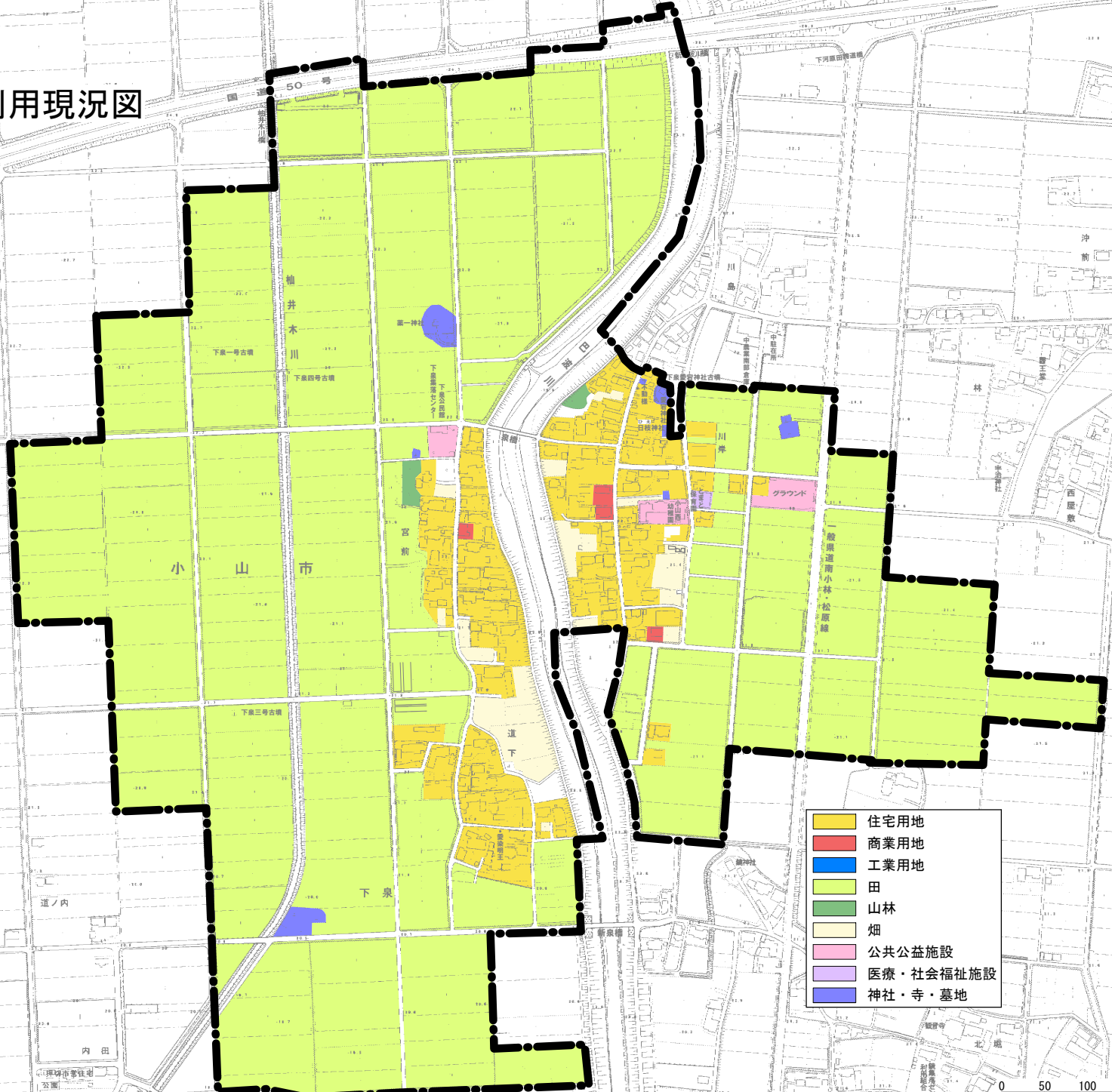
--- 対象区域
--- 都市計画道路

0 50 100 200 400

土地利用現況図



6



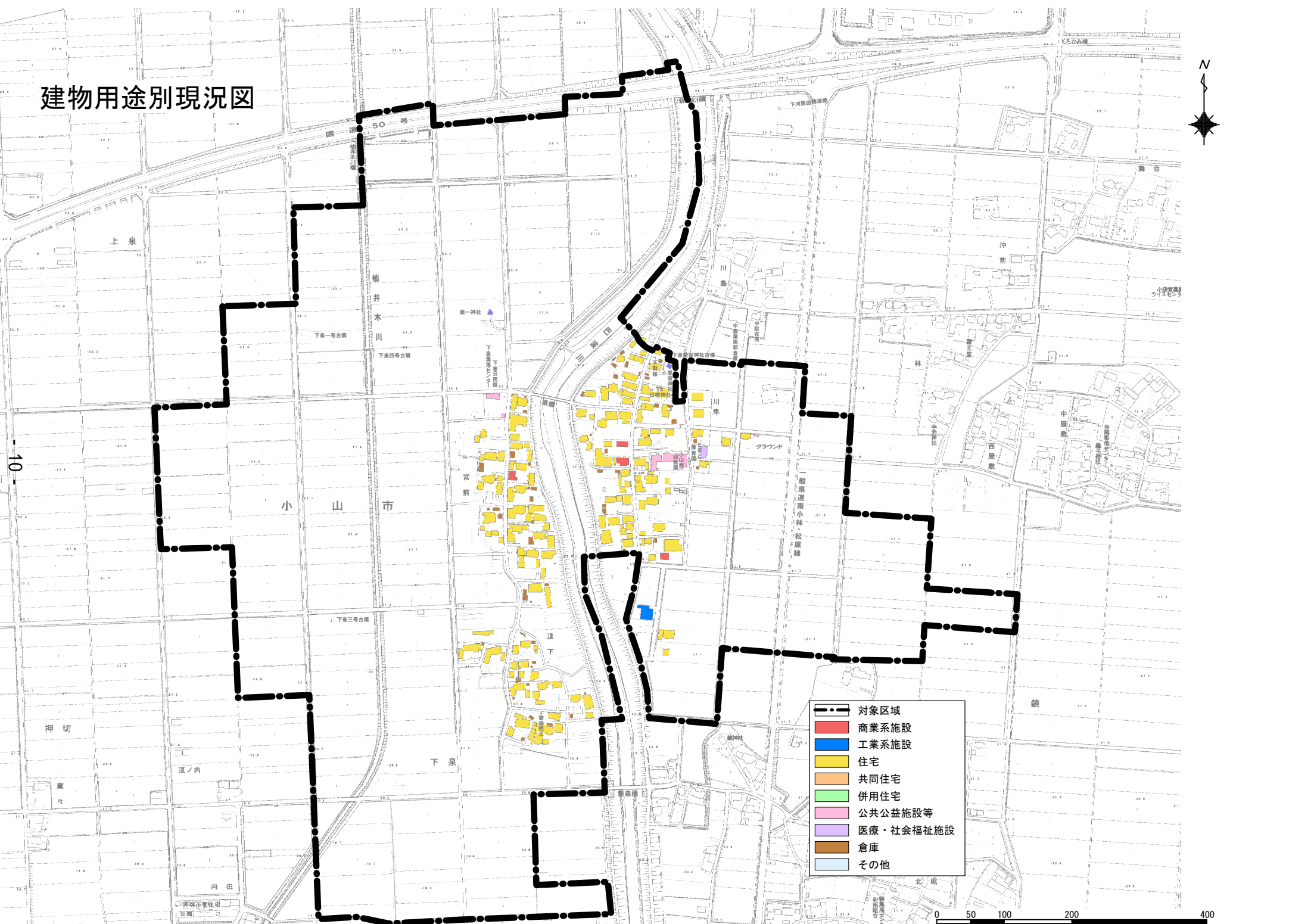
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 田
- 山林
- 畑
- 公共公益施設
- 医療・社会福祉施設
- 神社・寺・墓地


0 50 100 200 400

建物用途別現況図



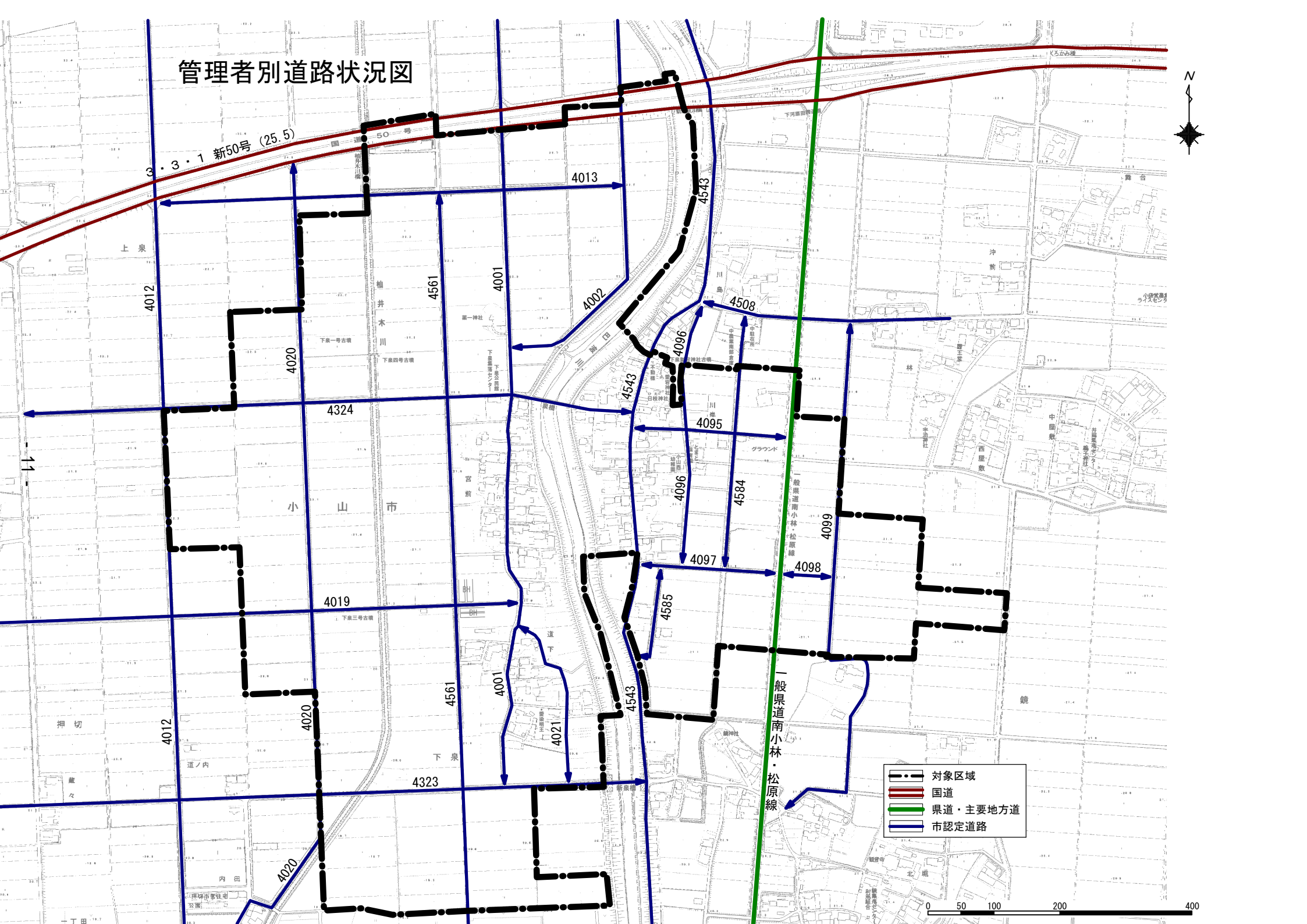
10



-  対象区域
-  商業系施設
-  工業系施設
-  住宅
-  共同住宅
-  併用住宅
-  公共公益施設等
-  医療・社会福祉施設
-  倉庫
-  その他

0 50 100 200 400

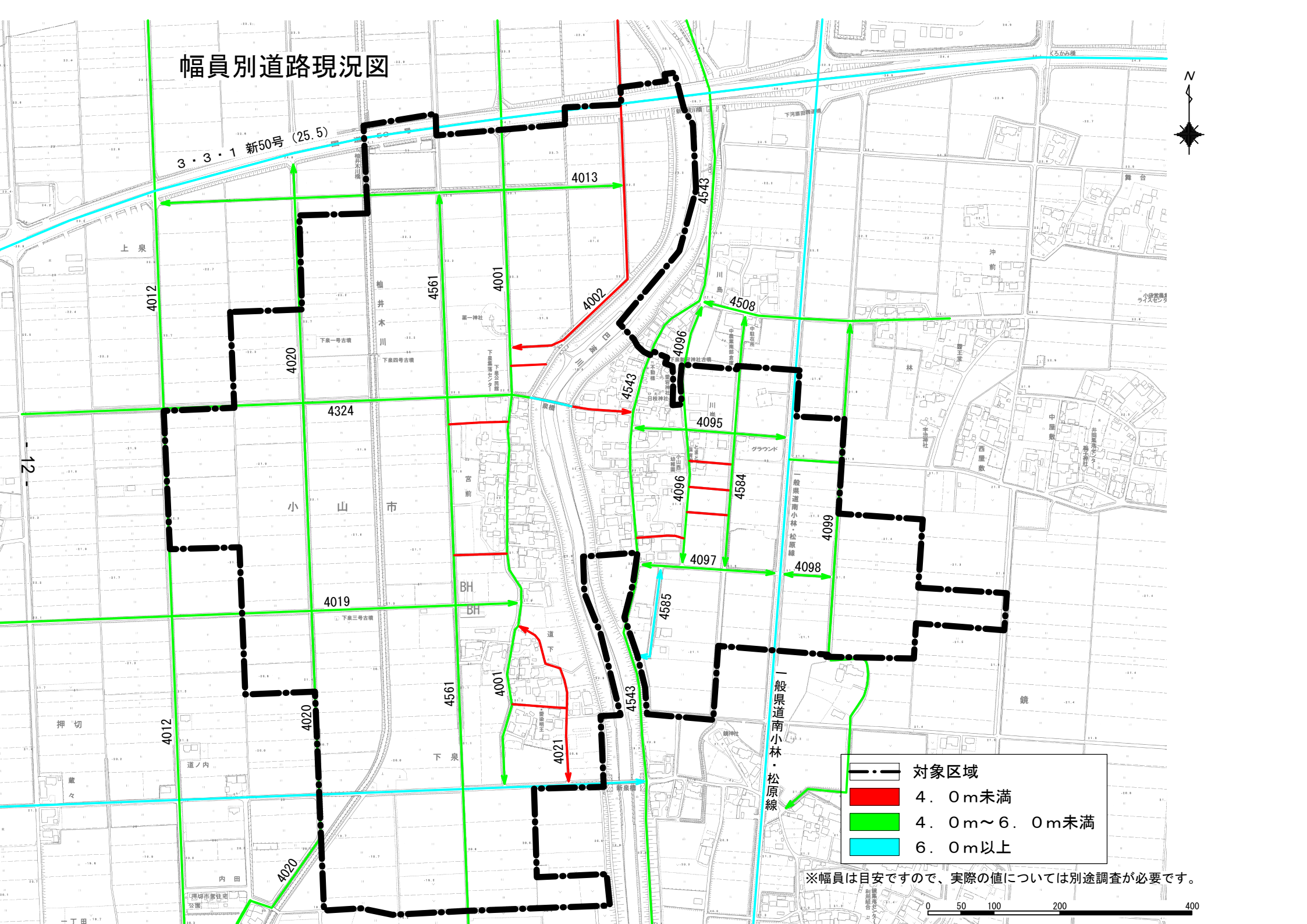
管理者別道路状況図



- 対象区域
- 国道
- 県道・主要地方道
- 市認定道路

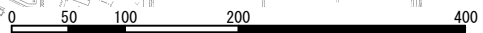
0 50 100 200 400

幅員別道路現況図



	対象区域
	4.0m未満
	4.0m～6.0m未満
	6.0m以上

※幅員は目安ですので、実際の値については別途調査が必要です。



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

- ・適正かつ計画的な土地利用の誘導
- ・農地や平地林の保全と有効活用

2) 道路・交通について

- ・地区内の狭隘道路の拡幅整備
- ・見通しの悪い交差点の安全対策

3) 公園・緑地について

- ・既存の寺社林や緑地の保全

4) 公共公益施設について

- ・下泉公民館の地域拠点としての有効活用、機能充実

5) 生活衛生・排水について

- ・雨水の排水設備の維持管理

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

下泉地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【自然を愛し 安全快適 下泉】

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つを目標として設定します。

1) 田園環境と調和した緑豊かなまち

- ・田園環境を維持するための適正な土地利用の誘導と美しい集落景観の創出

2) 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、交差点改良整備及び道路新設により、一般県道南小林松原線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

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

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

- ・狭あい道路の舗装修繕や拡幅など整備推進を図ります。
- ・巴波川の堤防を散歩道として活用します。
- ・用水路に係る整備及び整備後の維持管理、雨水・排水の増加による下流水路への放流について、関係土地改良区等との協議をします。

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

下泉地区まちづくり構想図

《下泉地区まちづくり基本理念》
【 自然を愛し 安全快適 下泉 】

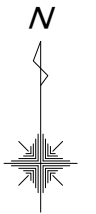
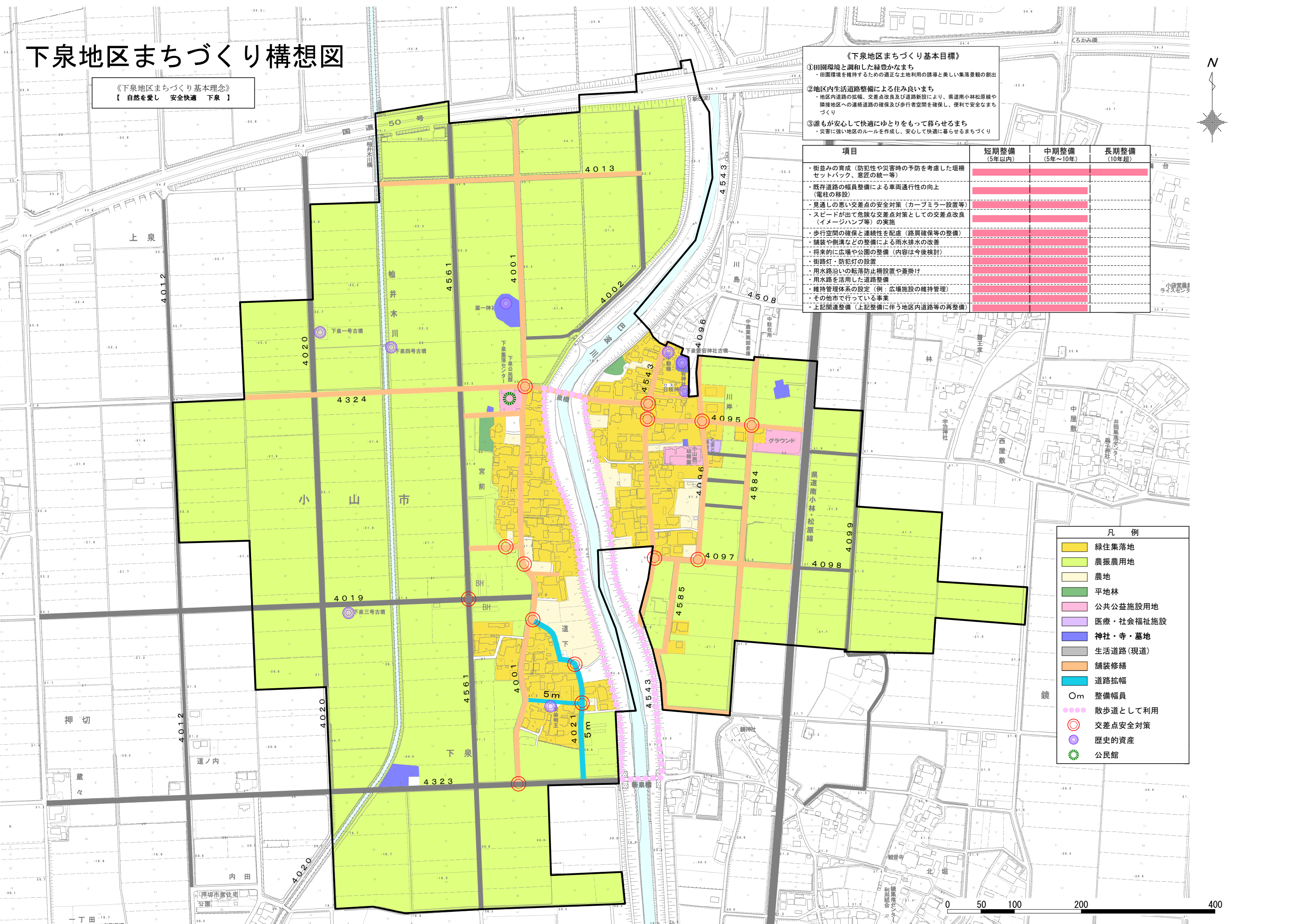
《下泉地区まちづくり基本目標》

- ①田園環境と調和した緑豊かなまち
・田園環境を維持するための適正な土地利用の誘導と美しい集落景観の創出
- ②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、県道南小林松原線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
- 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

項目	短期整備 (5年以内)	中期整備 (5年～10年)	長期整備 (10年超)
・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）	■	■	■
・既存道路の幅員整備による車両通行性の向上（電柱の移設）	■	■	■
・見通しの悪い交差点の安全対策（カーブミラー設置等）	■	■	■
・スピードが出て危険な交差点対策としての交差点改良（イメージハンブ等）の実施	■	■	■
・歩行空間の確保と連続性を配慮（路肩確保等の整備）	■	■	■
・舗装や側溝などの整備による雨水排水の改善	■	■	■
・将来的に広場や公園の整備（内容は今後検討）	■	■	■
・街路灯・防犯灯の設置	■	■	■
・用水路沿いの転落防止柵設置や蓋掛け	■	■	■
・用水路を活用した道路整備	■	■	■
・維持管理体系の設定（例：広場施設の維持管理）	■	■	■
・その他市で行っている事業	■	■	■
・上記関連整備（上記整備に伴う地区内道路等の再整備）	■	■	■

凡例

- 緑住集落地
- 農振農用地
- 農地
- 平地林
- 公共公益施設用地
- 医療・社会福祉施設
- 神社・寺・墓地
- 生活道路（現道）
- 舗装修繕
- 道路拡幅
- 整備幅員
- 散歩道として利用
- ◎ 交差点安全対策
- 歴史的資産
- 公民館



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、下泉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。

また、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

下泉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