

# 東黒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、東黒田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 2 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。

## 目 次

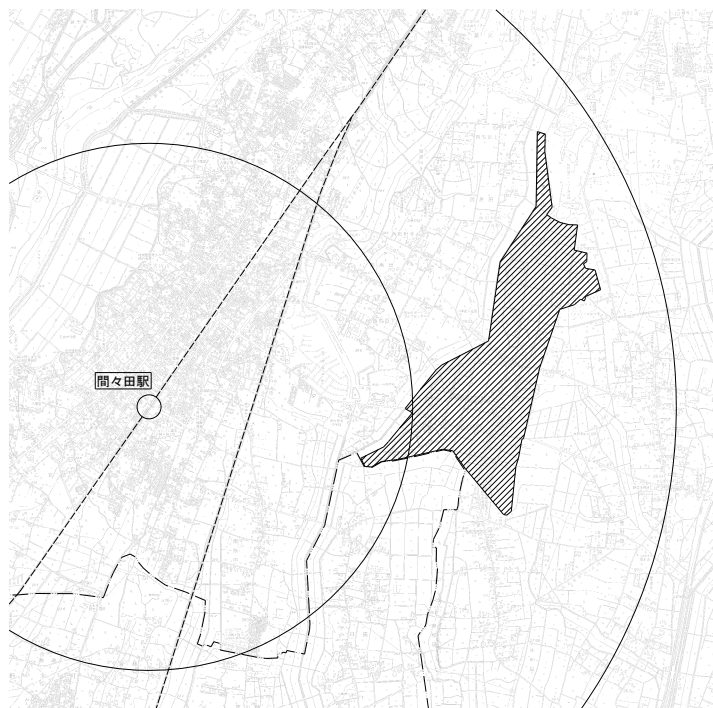
1. 地区の位置づけと現況・課題	
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	12
2. まちづくりの目標	
2-1. まちづくりの基本理念	13
2-2. まちづくりの基本目標	13
3. 整備方針	
3-1. まちづくりの方針	13
1) 土地利用の方針	
2) 地区施設の整備方針	
3) 建築物等の整備方針	
3-2. まちづくり構想図	14
4. まちづくりの実現化の方策	
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	15

# 1.地区の位置づけと現況・課題

## 1-1. 地区の位置づけ

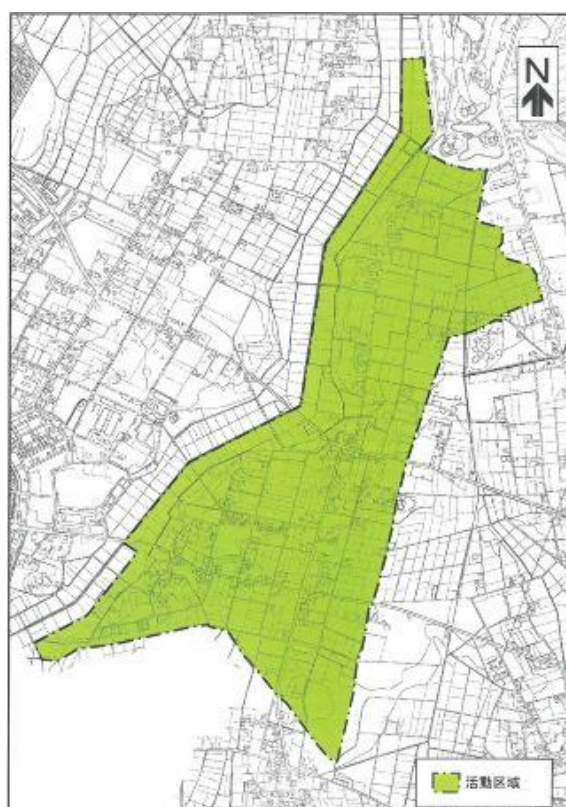
### 1) 地区の位置

東黒田地区は、小山市の南の玄関口であるJR間々田駅の東へ約2~3.5kmのところ、野木町との行政界堺に位置しています。



### 2) 対象範囲

地区の対象範囲は下図のとおりであり、約114.0ha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。

東黒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

#### [地域整備方針]

また、東黒田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地の保全】

- ・優良農地と集落部の平地林や社寺林の保全・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保全・育成

●都市景観

【地域の特性を活かした良好で美しいまちなみ景観の形成】

- ・間々田東部地区や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
- ・田園風景の保全・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】

- ・河川改修
- ・緊急輸送路や避難経路となる幹線道路や生活道路の整備・拡充
- ・緊急的な避難地となる身近な公園や広場、緑地、河川敷等のオープンスペース確保

●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】

- ・住宅地等を総合的にカバーする計画的な水道施設の整備推進
- ・合併処理浄化槽の普及推進

●公共公益施設

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

- ・コミュニティ拠点、市民活動を支援する拠点施設としての、学校や公民館等の活用及び施設の複合化

□ 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】

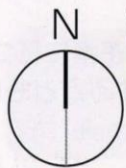
間々田公民館

J.R.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
- ・ 公園や公共公益施設の整備・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

【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
- 公共公益施設：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、大字東黒田であることから、大字東黒田の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

#### 【人口】

大字東黒田の人口は、平成29年5月1日現在で472人となっております。また、平成20年5月には526人、平成24年には491人と年々減少傾向にあり、平成25年から平成27年までは増加の傾向が見られましたがその後再び減少傾向となり、平成20年6月と現在を比較して54人（10.3%）減少しています。（表-1、図-1参照）

#### 【世帯数】

大字東黒田の世帯数は、平成29年5月1日現在で160世帯となっております。平成20年には162世帯あった世帯数はその後増加と減少を繰り返し、平成20年6月と現在を比較して2世帯（1.2%）減少しております。（表-1、図-1参照）

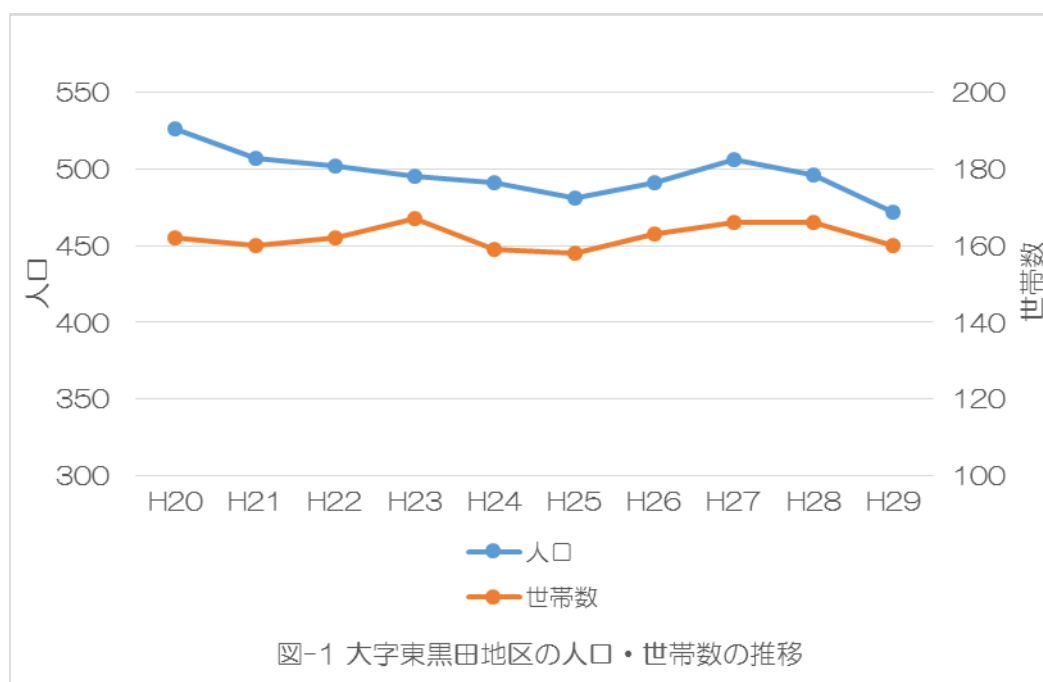
#### 【世帯当り人口】

大字東黒田の世帯当り人口は、平成29年5月1日現在で2.95人となっております。また平成20年5月には3.25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 大字東黒田地区の人口・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	平成28年	平成29年
人口（人）	526	507	502	495	491	481	491	506	496	472
世帯数（世帯）	162	160	162	167	159	158	163	166	166	160

（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

- ・東黒田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

- ・東黒田地域内に都市計画道路はありません。

### (3) 農振農用地 (P.8 農振農用地現況図参照)

- ・東黒田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。

### (4) 地域森林計画 (P.9 地域森林計画図参照)

- ・東黒田地区内には、森林法第 5 条に基づく地域森林計画に係る民有林の区域が含まれています。
- ・現時点で山林で開発を予定する場合は、伐採を行う際に届け出が必要になります。
- ・一事業において伐採面積が 1ha を超える場合は、林地開発許可制度の対象となり栃木県への許可申請事前協議が必要となります。1ha 未満の場合は小山市農政課への伐採届の届出が必要です。

## 3) 土地利用現況

### (1) 自然的土地利用現況の傾向

- ・東黒田地区内には屋敷林等の平地林が多く点在します。
- ・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。
- ・歴史的資産として須賀神社及び、小山市指定文化財である日向野家住宅があります。

### (2) 都市的土地利用現況の傾向

- ・市道 3174 号線及び市道 230 号線、市道 35 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、北側に隣接する神鳥谷地区に平成 25 年 9 月に小山市消防署本部が、平成 28 年 1 月に新小山市民病院、平成 28 年 2 月に小山警察署が移転によって周辺地域の更なる開発が考えられます。

## 4) 建物現況

### (1) 用途別現況

- ・主に住宅や田畑となっているほか、神社、集落センター等があります。

## 5) 道路・交通

### (1) 管理者別道路状況 (P.10 管理者別道路現況図参照)

- ・地区を東西に横断する主要地方道明野・間々田線(幅員 10m)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、以下の 11 路線が認定されています。

市道 3726 号線 市道 3123 号線 市道 238 号線 市道 3170 号線  
市道 3174 号線 市道 3175 号線 市道 3173 号線 市道 3172 号線  
市道 230 号線 市道 3243 号線 市道 35 号線

また、その他の道路として、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 (P.11 幅員別道路現況図参照)

- ・地区内における認定外道路の多くは 4.0m 未満の道路です。また、部分的に拡幅のされていない路線もあり、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

- 地区の西側に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の運行はありませんが、デマンドバス大谷中南部・間々田東部地区エリアの運行範囲です。

6) 公園

(1) 公園

- 地区内に公園はありません。ただし、須賀神社の敷地内に遊具が設置されています。

7) 公共公益施設等

- 地区内には東黒田集落センターがあります。

8) 供給・処理施設

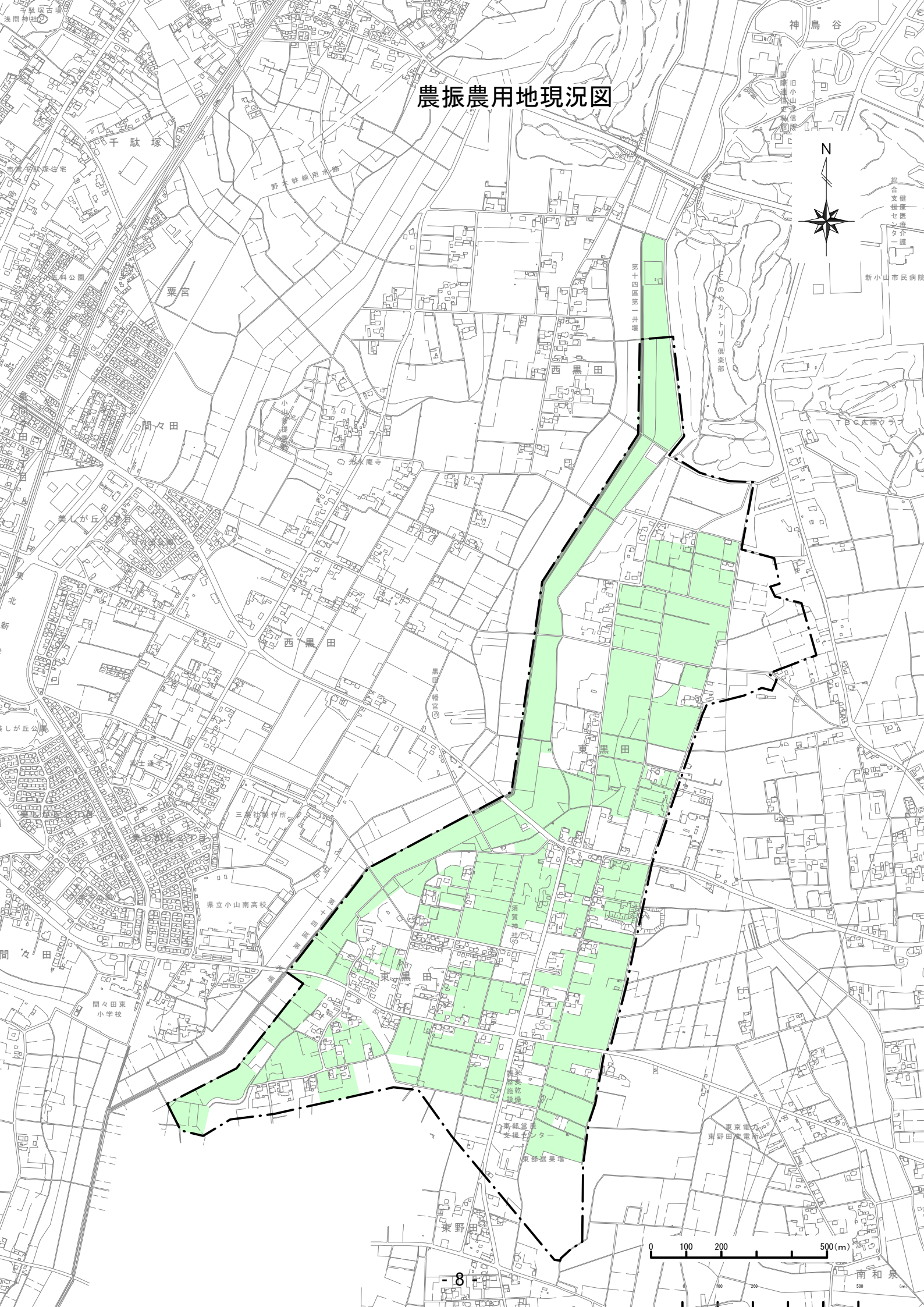
(1) 給水施設

- 地区の上水道は一部未整備です。

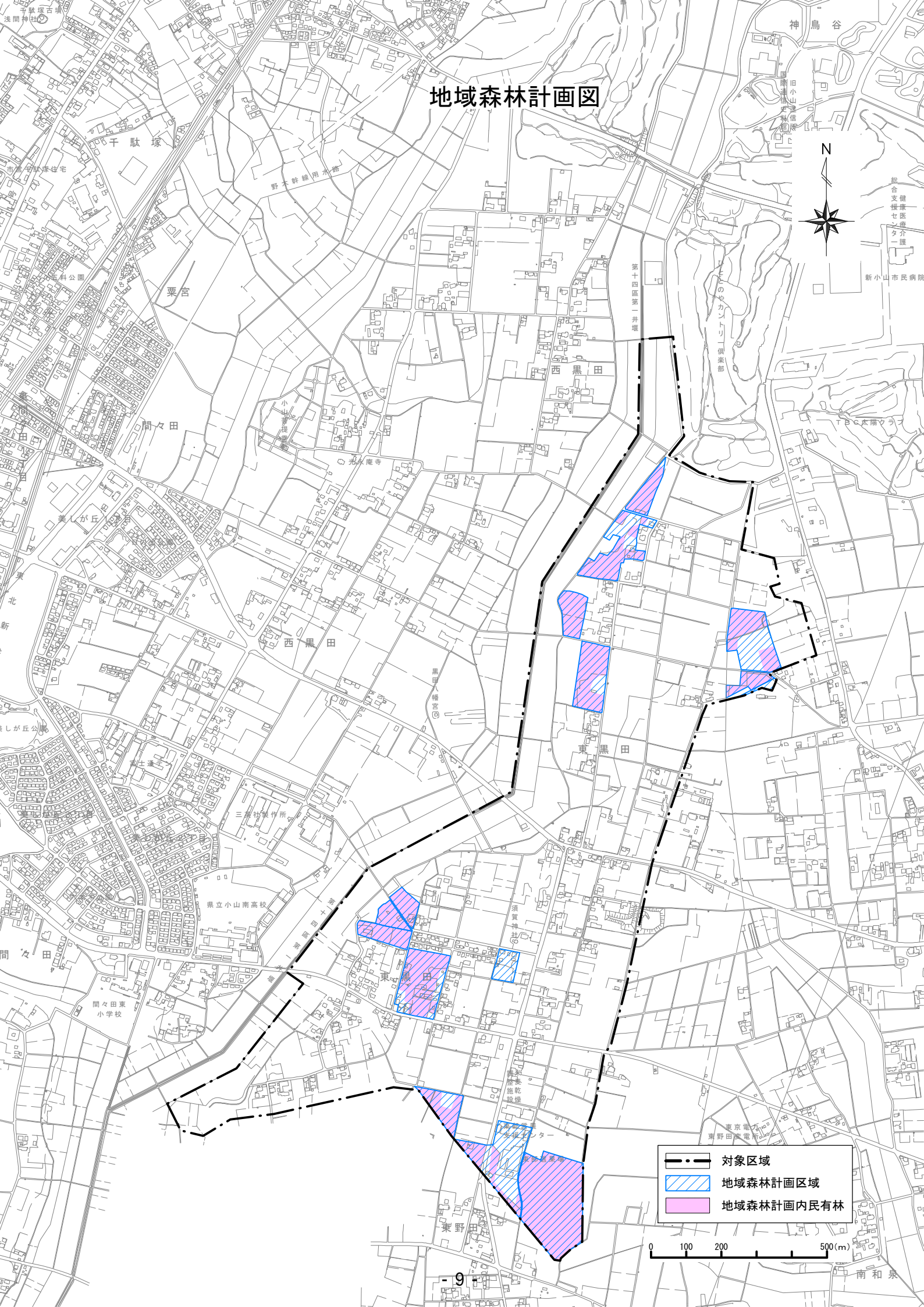
(2) 排水施設

- 地区の汚水処理は、合併浄化槽により処理しています。

# 農振農用地現況図



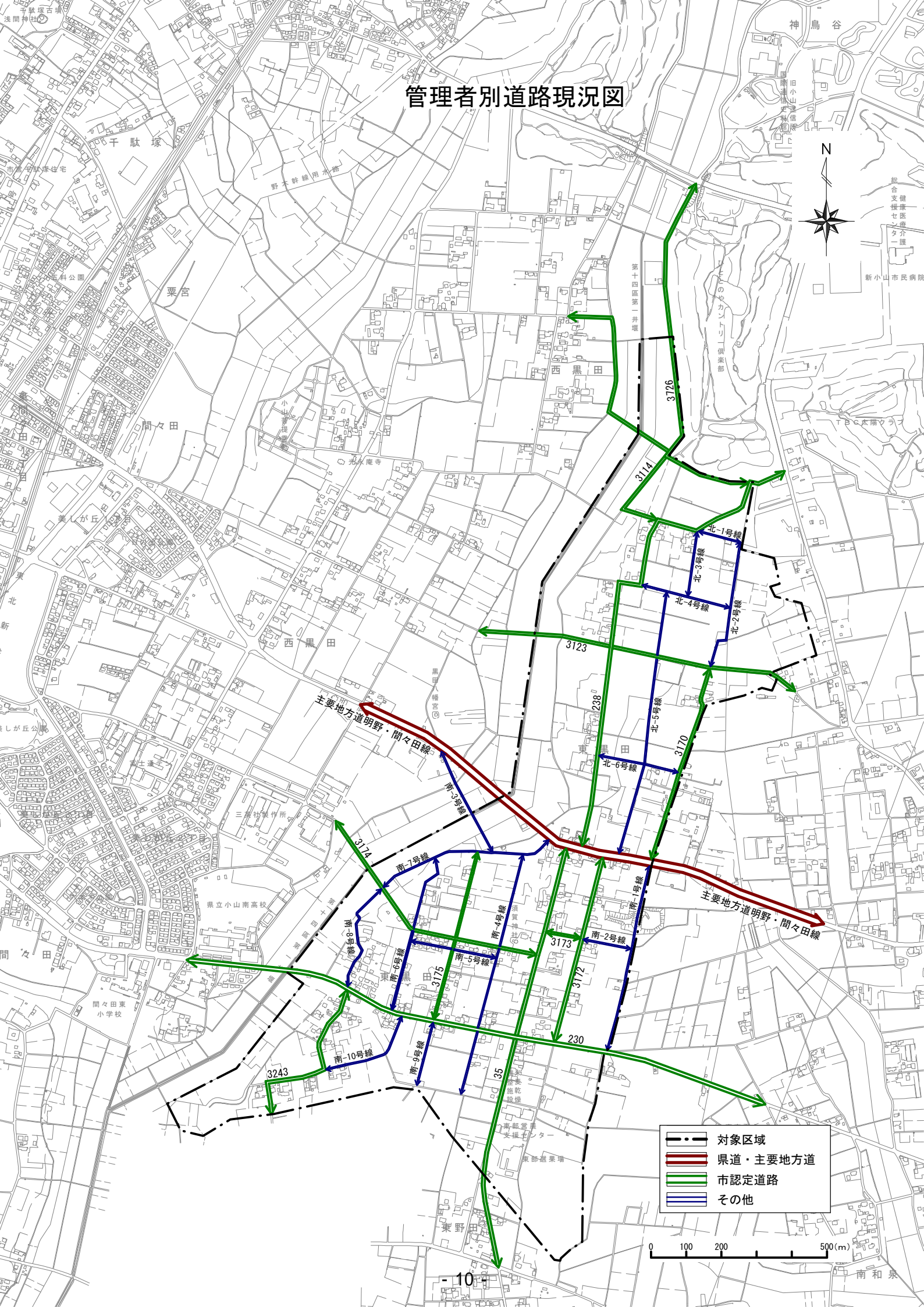
# 地域森林計画図



- · — 対象区域
- ▨ 地域森林計画区域
- 地域森林計画内民有林



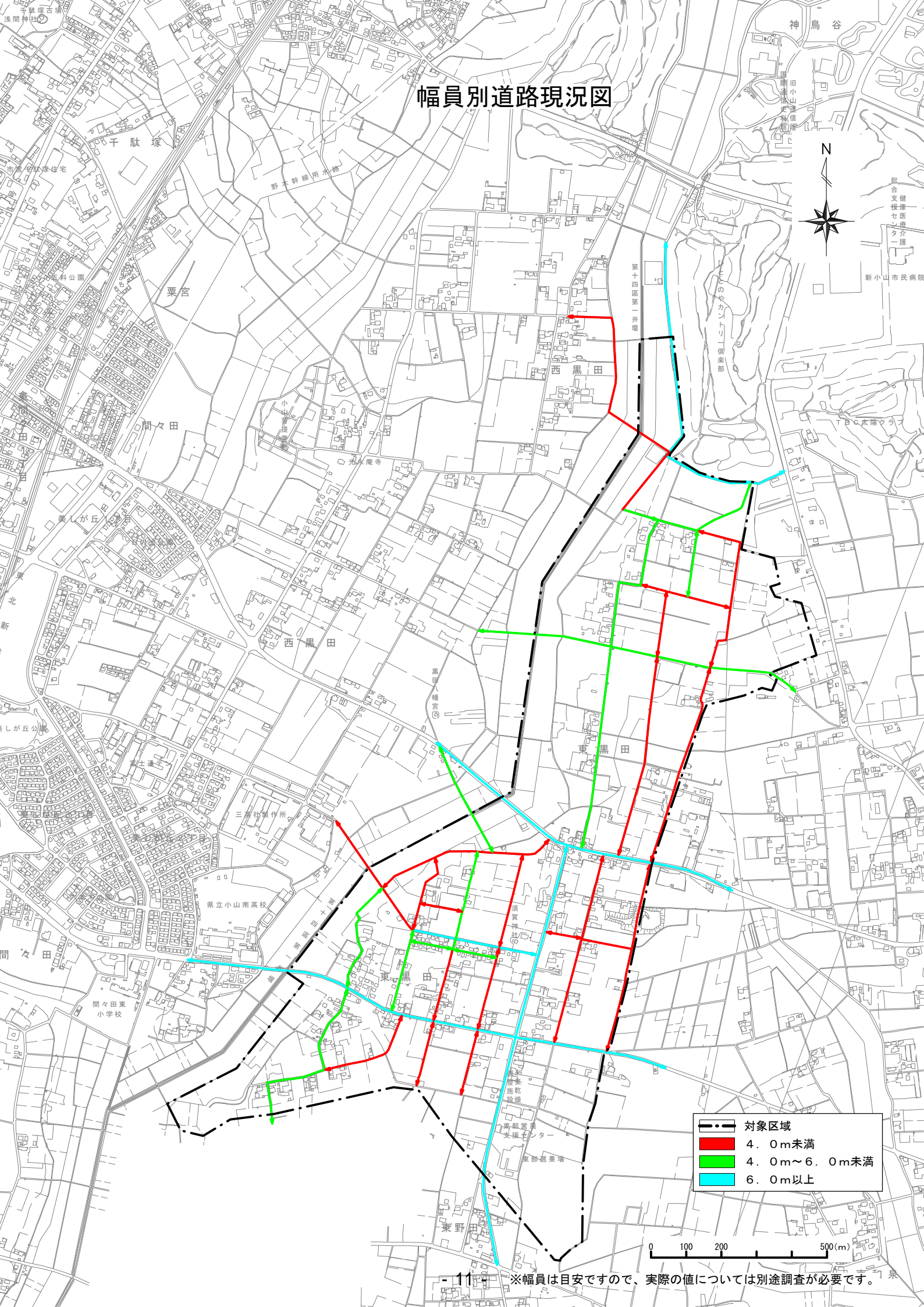
# 管理者別道路現況図







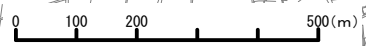
- 対象区域
- 県道・主要地方道
- 市認定道路
- その他

0 100 200 500(m)

# 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



## 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
- ・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

- ・平地林や社寺林等の緑地の保全
- ・広場等の検討

### 4) 公共公益施設について

- ・地域コミュニティ拠点としての集落センターの有効活用

### 5) 生活衛生・排水について

- ・上水道の整備推進

### 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

東黒田地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【緑いっぱい笑顔いっぱい 世代をまたぎ 力を合わせて築こう東黒田】

### 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) 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よいまち

- ・生活道路の拡幅、交差点改良により主要地方道明野・間々田線や隣接地区への連絡道路を確保するとともに、歩道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) 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

- ・狭あい道路の拡幅など整備推進を図ります。
- ・新しい公園・広場の整備推進を図ります。
- ・上水道整備推進を図ります。
- ・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行います。

#### 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。

# 東黒田地区まちづくり構想図

《東黒田地区まちづくり基本理念》

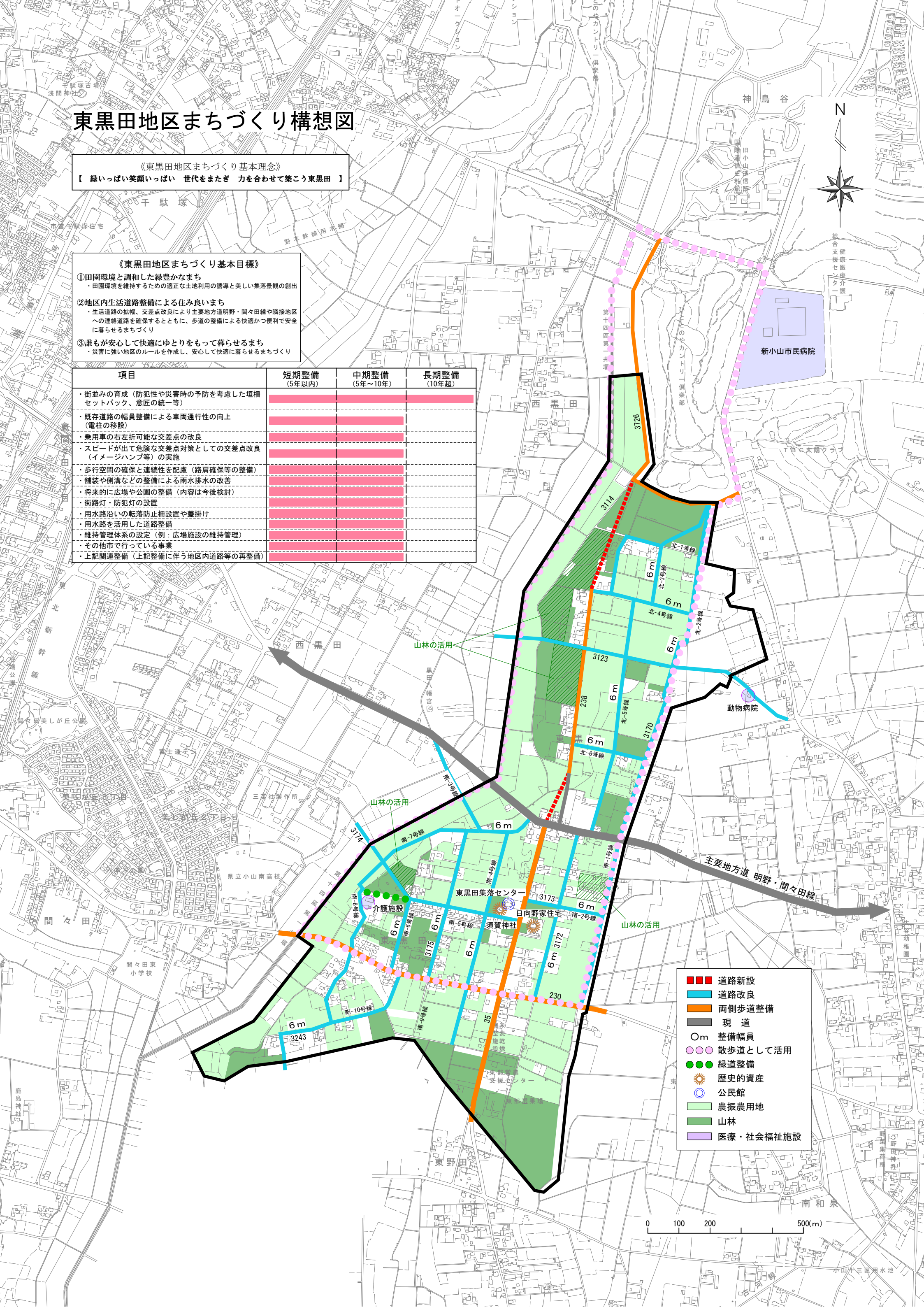
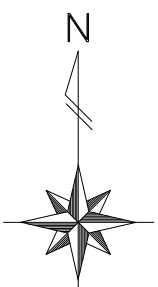
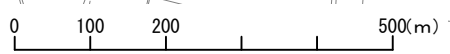
【 緑いっぱい笑顔いっぱい 世代をまたぎ 力を合わせて築こう東黒田 】

《東黒田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
  - ・生活道路の拡幅、交差点改良により主要地方道明野・間々田線や隣接地区への連絡道路を確保するとともに、歩道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）	■		
・乗用車の右左折可能な交差点の改良	■		
・スピードが出て危険な交差点対策としての交差点改良（イメージジャンプ等）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）	■		

- 道路新設
- 道路改良
- 両側歩道整備
- 現道
- 整備幅員
- 散歩道として活用
- 緑道整備
- ☀ 歴史的資産
- ⊙ 公民館
- 農振農用地
- 山林
- 医療・社会福祉施設





## 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、東黒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。

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

東黒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>

1) 建築物等に関する事項

基本方針

緑豊かな田園環境を維持しつつ、安全で安心して暮らせるように、周辺環境と調和した景観を形成し、適正かつ計画的な建築物等の誘導を図ります。  
適正かつ計画的な建築物等の誘導を図ります。

○推奨ルール

【建築物の用途の制限】

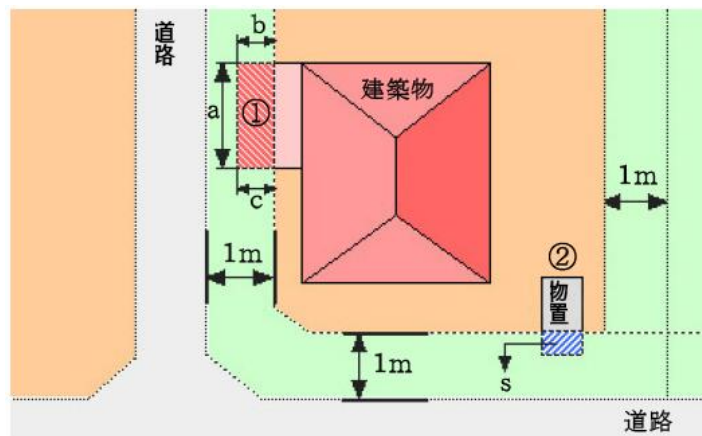
都市計画法第34条に定める立地基準に適合するものとする。

【建築物の敷地面積の最低限度】

- ・市街化調整区域においては、上記に掲げるもののほか、都市計画法第34条に定める許可基準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  
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  
 $a + b + c \leq 3m$

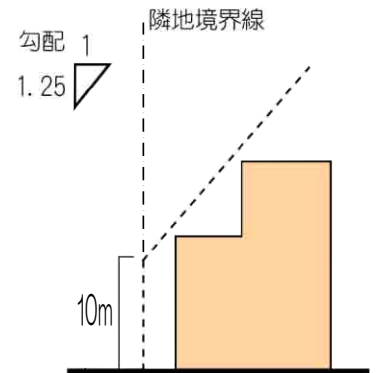
※ 物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5㎡以内である場合とは  
 $S \leq 5m^2$

※道路境界線とは、まちづくり構想図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、計画幅員6mの道路では計画道路中心から3mが道路境界となります。)

②1.0mを確保することにより、ゆとりと落ち着きのある居住空間の確保が困難な場合は、この限りではない。

**【建築物の高さの最高限度】**

- ① 小山市宅地開発指導要綱に基づくものとする。  
(10m以下)



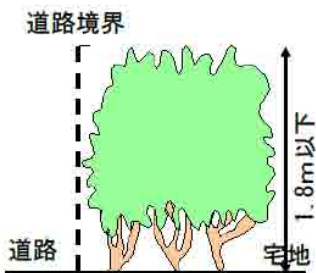
**【建築物等の形態又は意匠の制限】**

- 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。

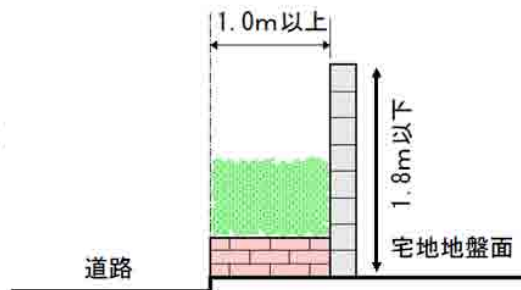
**【かき又はさくの構造の制限】**

・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。

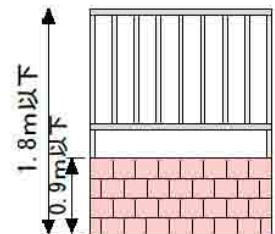
- ① 生垣
- ② 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路境界より幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。
- ③ 高さ1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高さを前面道路から、0.9m以下とすることができる。



図①



図②



図③

**【隅切の確保】**

・円滑な自動車交通のために見通しを確保する目的で、隅切りを設けることとする。

- ① 交差点部において隅切り長を原則3mとする。
- ② ブロック塀等により隅切りを設けることが出来ない場合は、見通しを確保できる構造のものとする。

