

# 喜沢地区 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、喜沢地区まちづくり推進協議会の役員会における検討結果を各地区自治会の総会で承認を得て、平成30年4月22日の定期総会により決定されたものであります。

喜沢地区まちづくり推進協議会

## 目 次

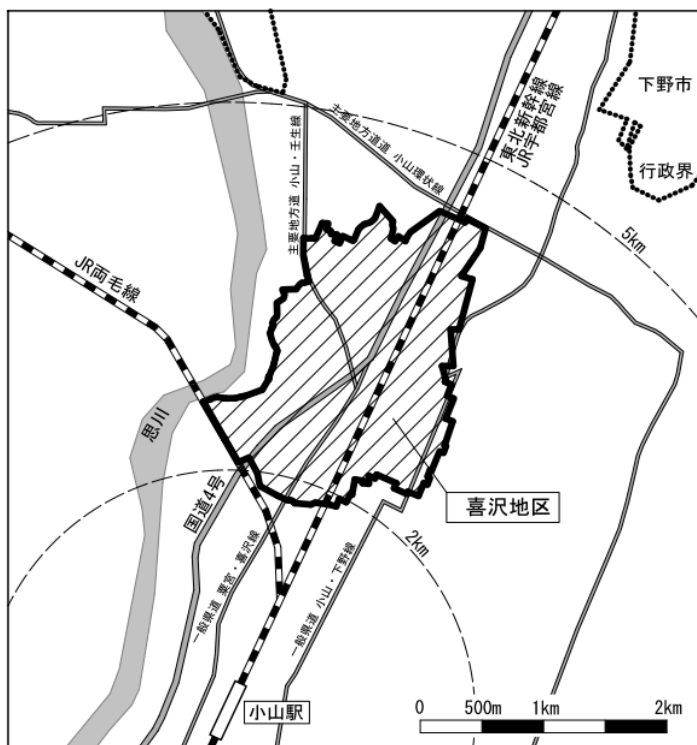
1. 地区の位置づけと現況・課題	1
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	16
2. まちづくりの目標	17
2-1. まちづくりの基本理念	17
2-2. まちづくりの基本目標	17
3. 整備方針	17
3-1. まちづくりの方針	17
1) 土地利用の方針	17
2) 地区施設の整備方針	17
3) 建築物等の整備方針	18
3-2. まちづくり構想図	19・20
4. まちづくりの実現化の方策	21
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	21

# 1. 地区の位置づけと現況・課題

## 1-1. 地区の位置づけ

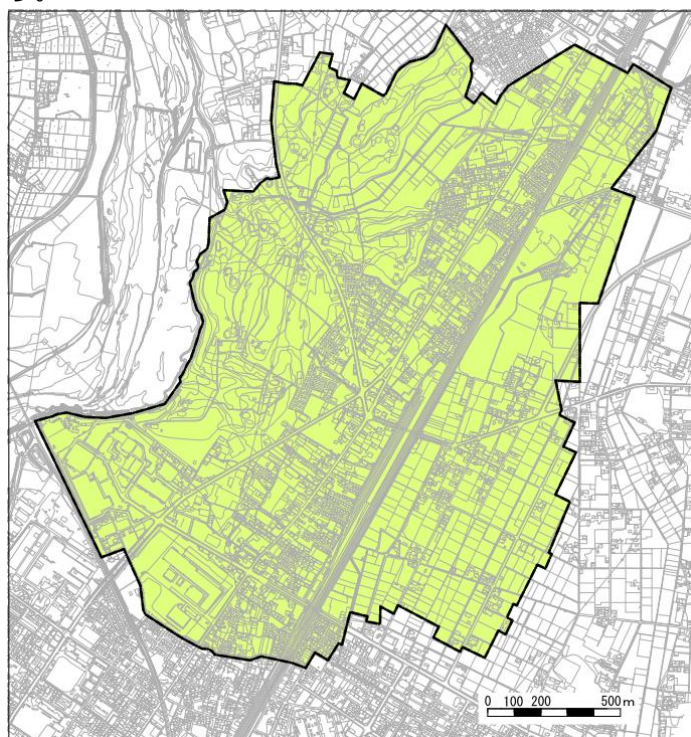
### 1) 地区の位置

喜沢地区は、小山市の玄関口であるJR小山駅から北へ約 2.0~5.0km に位置し、国道 4 号とJR宇都宮線が縦断しています。

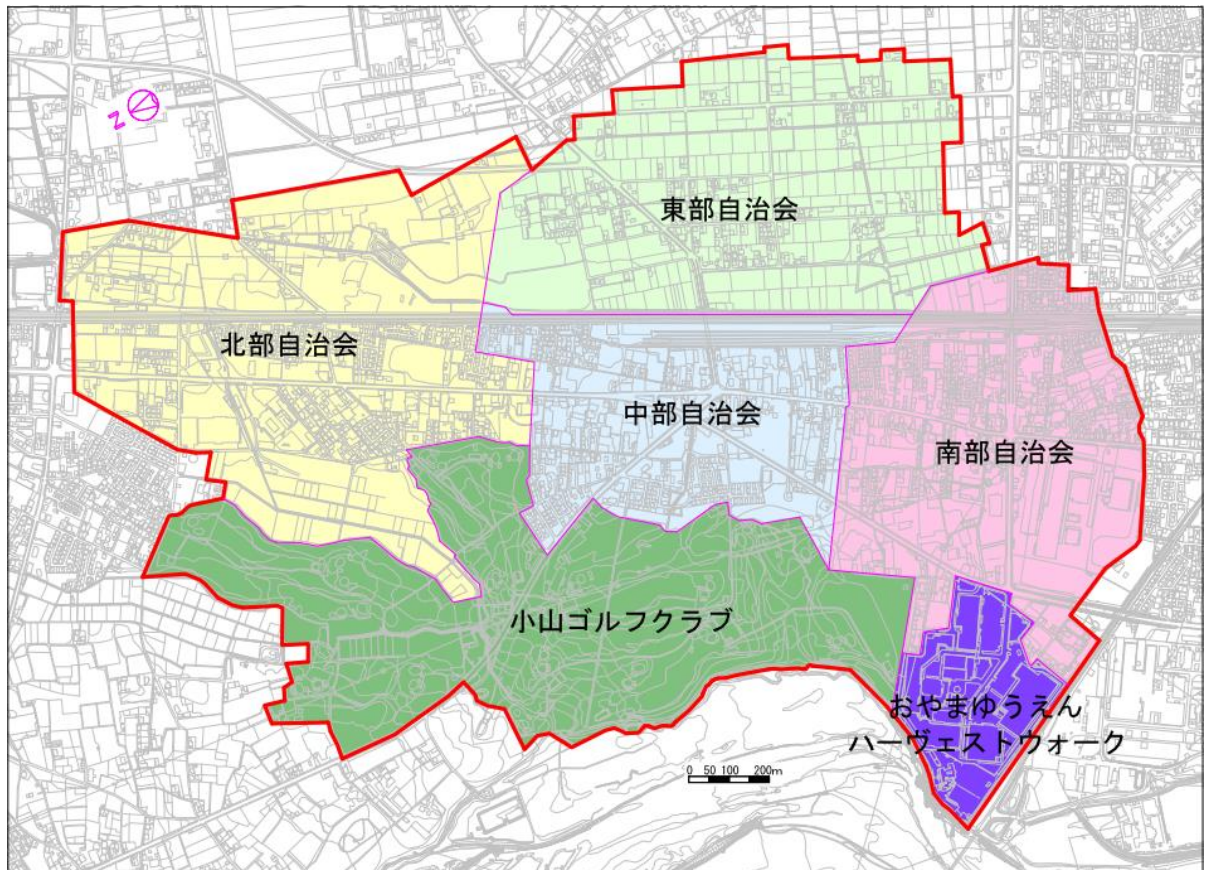


### 2) 対象範囲

地区の対象範囲は下図に示す「喜沢地区まちづくり推進協議会」の活動区域、約 334ha の区域とします。



### 3) 自治会区分図



### 4) 上位関連計画

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。

喜沢地区は桑地域であり、まちづくりの将来像をキャッチフレーズとして「ホラ！里山と水辺とふれ「愛」感じよう！ いにしえロマンと 大地の恵みを語り継ぐ 桑地域」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]

- ・市街地の良好な居住環境の形成
- ・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
- ・自然景観や歴史的資産の保全・活用と公共公益施設等の充実
- ・工業団地における活力基盤の維持と周辺環境との調和

また、喜沢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】

- ・一般住宅地における、地元と調和した総合的かつ計画的な生活環境整備の検討 等

【豊かな田園生活環境の充実と優良農地の保全】

- ・優良農地と豊かな里山・社寺林等の保全及び育成 等

●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】

- ・国道4号等の幹線道路や都市計画道路の整備推進 等

【安全で人に優しいバリアフリー環境と自転車回遊型ネットワークの形成】

- ・補助幹線道路や身近な生活道路等の整備推進 等
- ・既存住宅地内におけるフットパス等の整備による効果的・効率的な歩行者ネットワーク形成 等

●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】

- ・地区計画制度等を利用した生垣・宅地内緑化の誘導
- ・道路の里親制度等の活用による市民と協調した沿道緑化の推進
- ・豊かに広がる平地林、里山や集落部の社寺林等、自然を体験できる緑地空間の保全・育成 等

●都市景観

【思川沿いの自然景観や幹線道路における水と緑の景観軸の形成】

- ・国道4号や外環状線など、幹線道路沿道の緑化推進と市民と協調した維持管理 等

【田園と調和した美しい集落景観の創出】

- ・平地林や里山、集落地内の社寺林等、自然景観の保全・育成 等

●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（市街化区域）
- ・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 等

●河川・供給処理

【安全・清潔で快適な生活環境形成に係る都市施設の整備・充実】

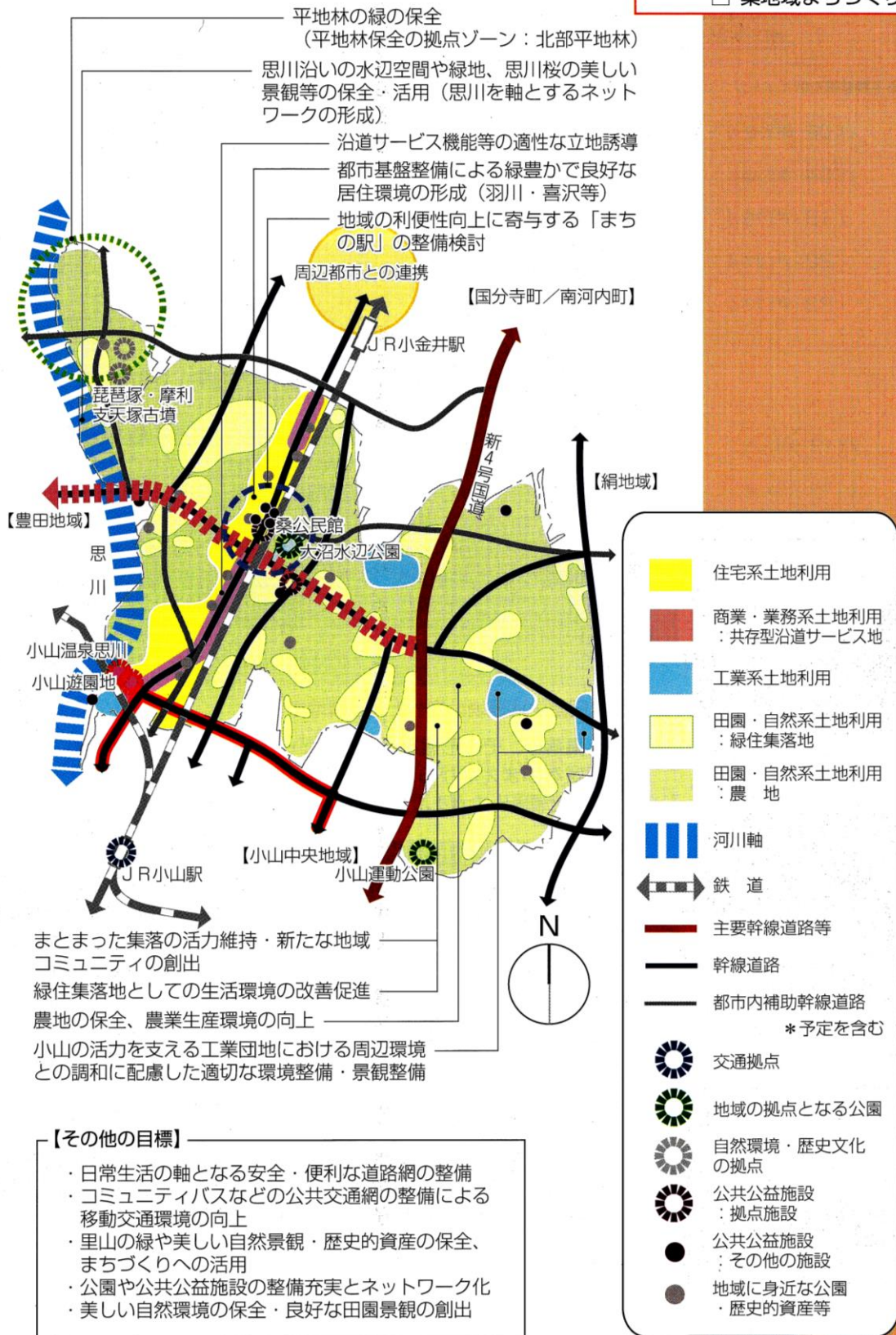
- ・公共下水道の計画的な整備（市街化区域）
- ・市民の環境に対する意識やマナーの向上 等

●公共公益施設

【地域の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】

- ・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推進 等

□ 桑地域まちづくり目標図



## 1-2. 地区の現況と特性

### 1) 人口と世帯数

#### 【人口】

喜沢地区の人口は、平成29年4月1日現在で4,402人となっております。平成20年は4,064人、平成24年までは年々増加傾向にあり、平成25年以降から現在ではほぼ横ばいとなっております。平成20年と比較して338人（8.3%）増加しております。

（表-1、図-1 参照）

#### 【世帯数】

喜沢地区の世帯数は、平成29年4月1日現在で1,593世帯となっております。平成20年は1,329世帯、平成28年までは年々増加後、平成29年に減少、平成20年と平成29年を比較して264世帯（19.8%）増加しております。（表-1、図-1 参照）

#### 【世帯当たりの人口】

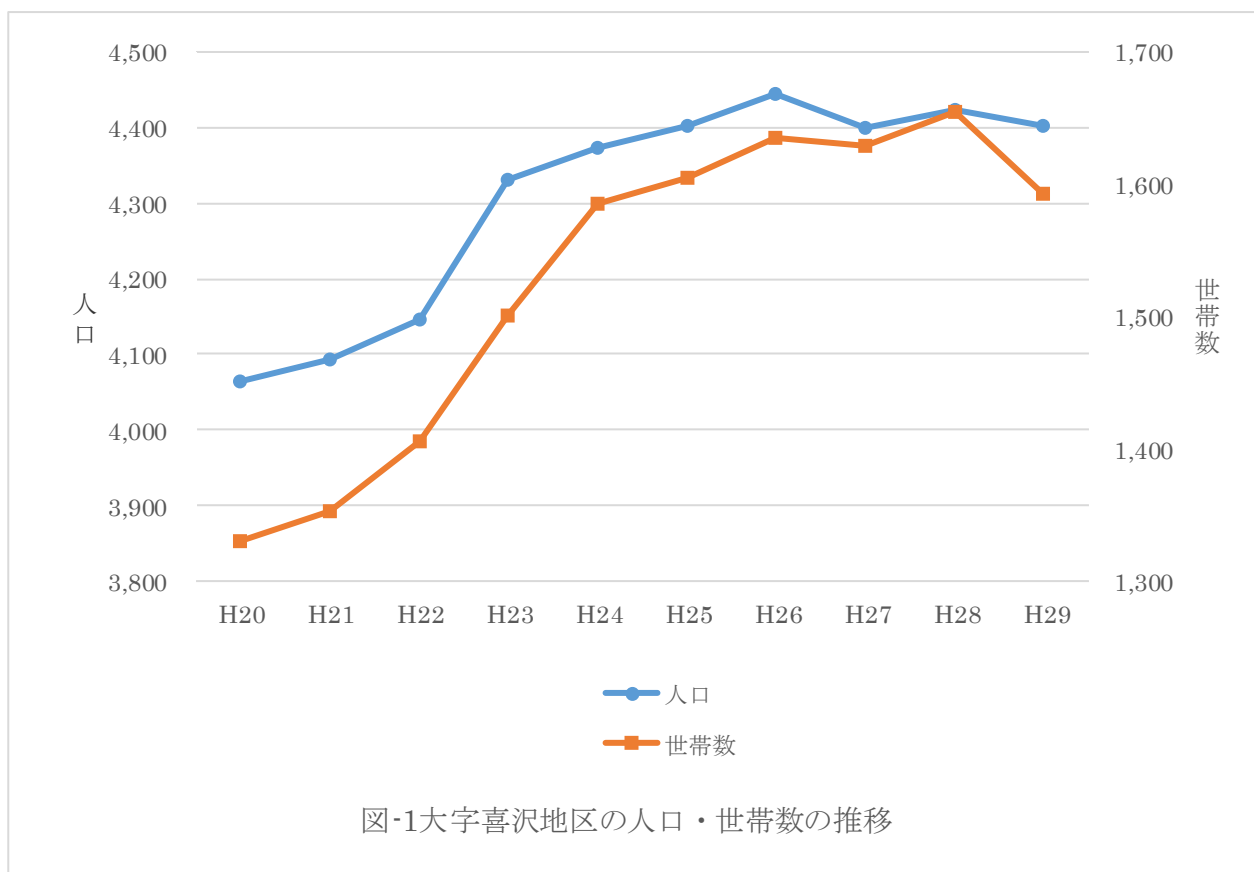
喜沢地区の世帯当たりの人口は、平成29年で2.76人となっております。また、平成20年には3.06人でしたが年々減少傾向にあり、核家族化の進行がうかがえます。

表-1 大字喜沢の人口推移

各年4月1日現在

年（平成）	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年
人口（人）	4,064	4,092	4,147	4,332	4,375	4,403	4,446	4,399	4,425	4,402
世帯数（世帯）	1,329	1,352	1,406	1,501	1,586	1,605	1,636	1,630	1,655	1,593

（栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計）



## 2) 法的規制状況

- (1) 市街化区域 →<8 ページ：「都市計画図」参照>
- ・喜沢地区は市街化区域と市街化調整区域からなっています。市街化区域の用途地域は、第一種住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域に属しており、容積率 200%、建ぺい率 60%の制限（商業地域は容積率 400%、建ぺい率 80%）が定められています。
- (2) 都市計画道路 →<8 ページ：「都市計画図」参照>
- ・地区の東部を南北に縦断する、都市計画道路小山国分寺線（3・5・2）が平成 13 年 1 月 12 日に都市計画決定（最終変更）されています。
  - ・地区の中心を南北に縦断する、都市計画道路間々田小金井線（3・4・2）、栗宮喜沢線（3・5・102）、地区の南部を東西に横断する、都市計画道路喜沢中久喜線（3・4・107）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 →<9 ページ：「農業振興地域」参照>
- ・東部自治会区域および北部自治会区域の一部は、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、小山農業振興整備計画の農用地利用計画で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。
- (4) 地域森林計画 →<10 ページ：「地域森林計画図」参照>
- ・東部自治会区域および北部自治会区域の一部には、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。
  - ・現時点が山林で開発を予定する場合は、伐採を行う際に届出が必要になります。
  - ・一事業において伐採の面積が 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となります。
- (5) 地区計画 →<8 ページ：「都市計画図」参照>
- ・南部自治会区域内の国道 4 号西側、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」に隣接するエリアに「小山遊園地北側地区」、「小山遊園地南側地区」地区計画が定められています。
- (6) 防火地域 →<8 ページ：「都市計画図」参照>
- ・地区南部の「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」と「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」に隣接するエリアに防火地域が定められています。
- (7) 特別用途地区 →<8 ページ：「都市計画図」参照>
- ・地区南部の「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」に特別用途地区が定められています。

## 3) 土地利用現況

- (1) 自然的土地利用現況の傾向 →<11 ページ：「土地利用現況図」参照>
- ・地区の東側に豊かな平地林があります。
  - ・自然地の多くを農地が占めており、主に田畑地として使用されています。
- (2) 都市的土地利用現況の傾向 →<11 ページ：「土地利用現況図」参照>
- ・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 →<12 ページ：「建物用途別現況図」参照>
- ・主に住宅となっており、幹線沿いには商業施設が多数あります。



## 5) 道路・交通

### (1) 管理者別道路状況 →<13 ページ：「管理者別道路状況図」参照>

- ・地区を南北に横断する間々田小金井線、栗の宮喜沢線及び地区の南部を東西に横断する喜沢・中久喜線が幹線道路として位置付けられています。県道として、主要地方道小山・壬生線が、市道としては 13 号線や 1343 号線、1344 号線、1345 号線、2554 号線、2556 号線、2558 号線、2559 号線、2560 号線、2701 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(※1)、建築基準法第 42 条 2 項道路(※2)等があります。

※1：建築基準法上の道路としての認定を受けた私道。

※2：建築基準法第 42 条第 2 項の規定により、建築基準法上の道路とみなされる道路。

( 建築基準法上、建物を建てる為には 4m 以上の接道が必要であるが、都市計画区域および準都市計画区域内にある、幅員 4m 未満の道のうち、特定行政庁の指定したものは、建築基準法上の道路とみなす処置がとられる。)

### (2) 幅員別道路状況 →<14 ページ：「幅員別現況図」参照>

- ・国道や県道以外の生活道路のほとんどが 6m 以下であり、4m 未満の道路が多く、道路網整備(拡幅等)が地区の課題となっています。

### (3) 公共交通機関 →<15 ページ：「公共交通機関図」参照>

- ・地区の南側に JR 宇都宮線小山駅があります。また、バス路線は小山市コミュニティバス「おーバス」の「羽川線」および「市民病院線」が整備されています。「羽川線」は、地区内に「小平産業前」、「喜沢南」、「静林幼稚園」、「喜沢分岐点北」、「桑中学校入口」のバス停があり、「市民病院線」は、「ハーヴェストウォーク東」のバス停があります。また地区の一部がデマンドバス「桑・絹エリア」に属しており、地元住民の利用が可能となっております。

## 6) 公園・緑地・文化財

### (1) 公園

- ・地区内に 0.1ha 未満の公園は点在しますが、都市公園はありません。

### (2) 緑地

- ・地区の東側に豊かな平地林があります。

### (3) 文化財

- ・地区の中心部に「一里塚」、「日枝神社」があります。また、日枝神社参道にある「日枝神社のケヤキ」が天然記念物に指定されています。

## 7) 公共公益施設等

- ・地区内には「喜沢集会所」「喜沢東部公民館」「喜沢北部公民館」「小山警察署喜沢交番」があります。

## 8) 供給・処理施設

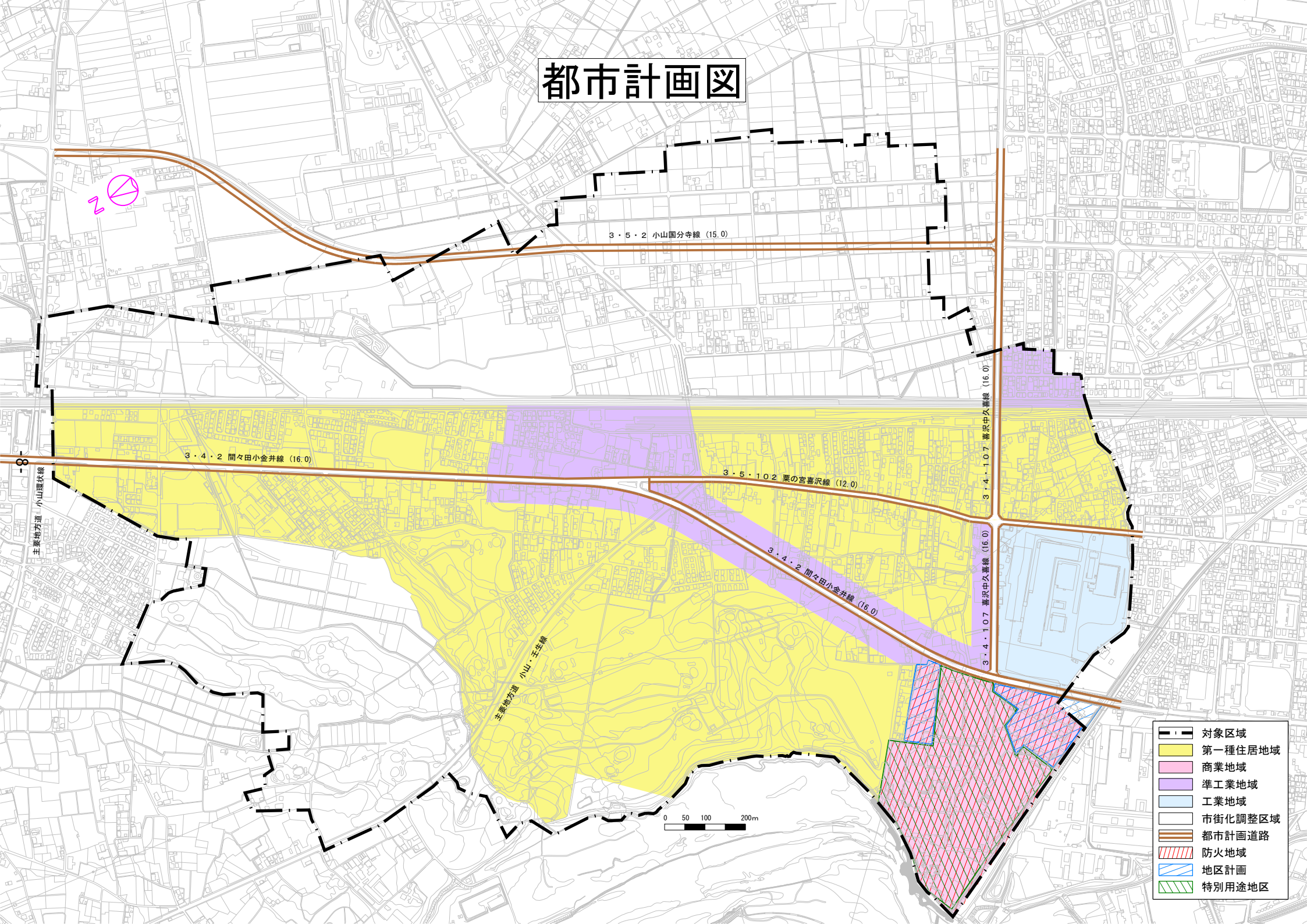
### (1) 給水施設

- ・地区の上水道整備は、概ね整備済です。

### (2) 排水施設

- ・地区の市街化区域の汚水処理は、大半が小山市公共下水道喜沢処理分区に属しており、約半数が整備済、整備がされていない箇所については今後整備される予定です。また南部地域一部、市道 15 号線南側かつ JR 宇都宮線・東北新幹線の東側が小山市公共下水道城北処理分区に属しており、整備済です。

# 都市計画図



3・5・2 小山園分寺線 (15.0)

3・4・2 間々田小金井線 (16.0)

3・5・102 栗の宮喜沢線 (12.0)

3・4・107 豊沢中久喜線 (16.0)










3・4・2 間々田小金井線 (16.0)

3・4・107 豊沢中久喜線 (16.0)

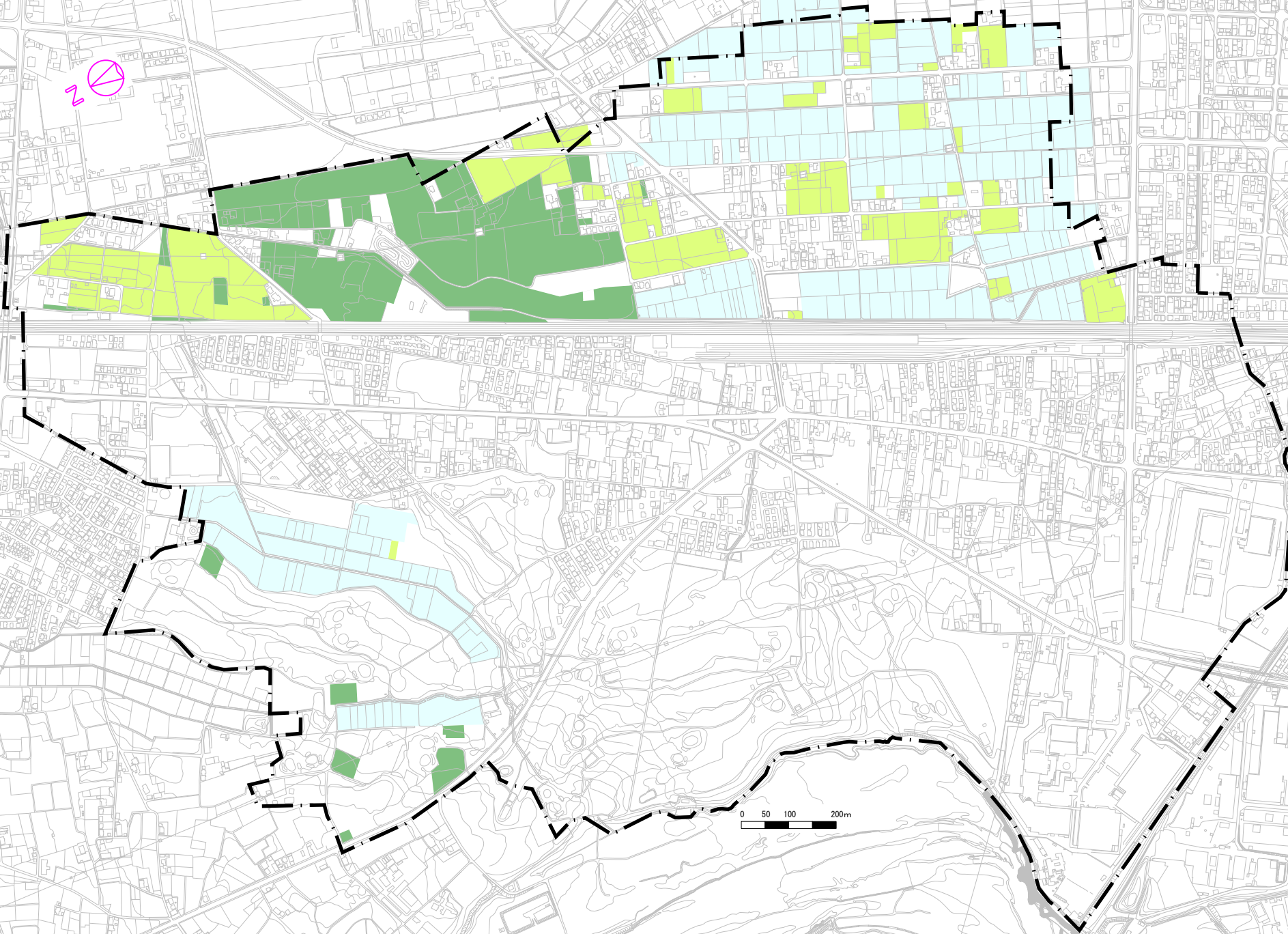
主要地方道 小山環状線

主要地方道 小山・王生線



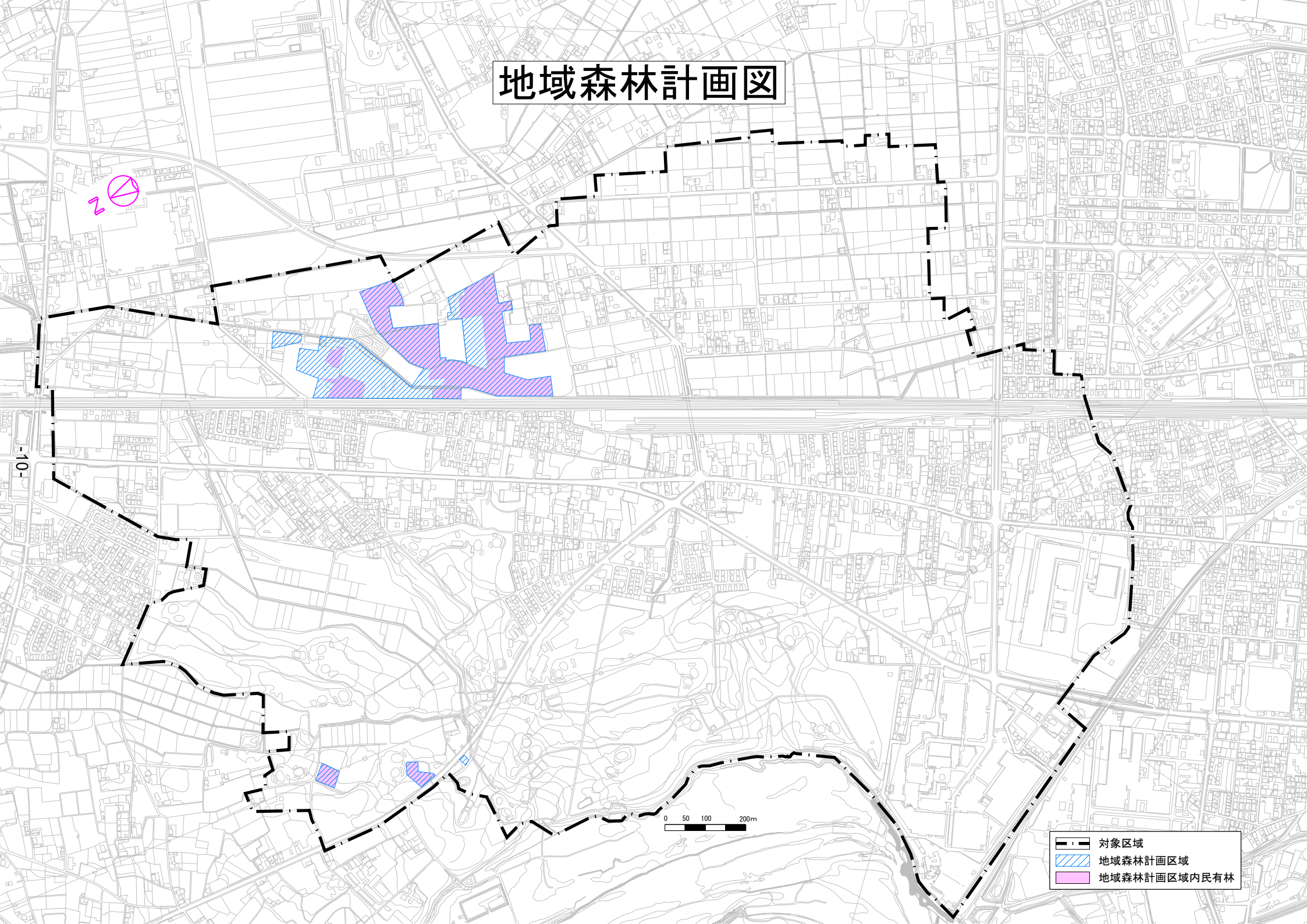
-  対象区域
-  第一種住居地域
-  商業地域
-  準工業地域
-  工業地域
-  市街化調整区域
-  都市計画道路
-  防火地域
-  地区計画
-  特別用途地区

# 農業振興地域



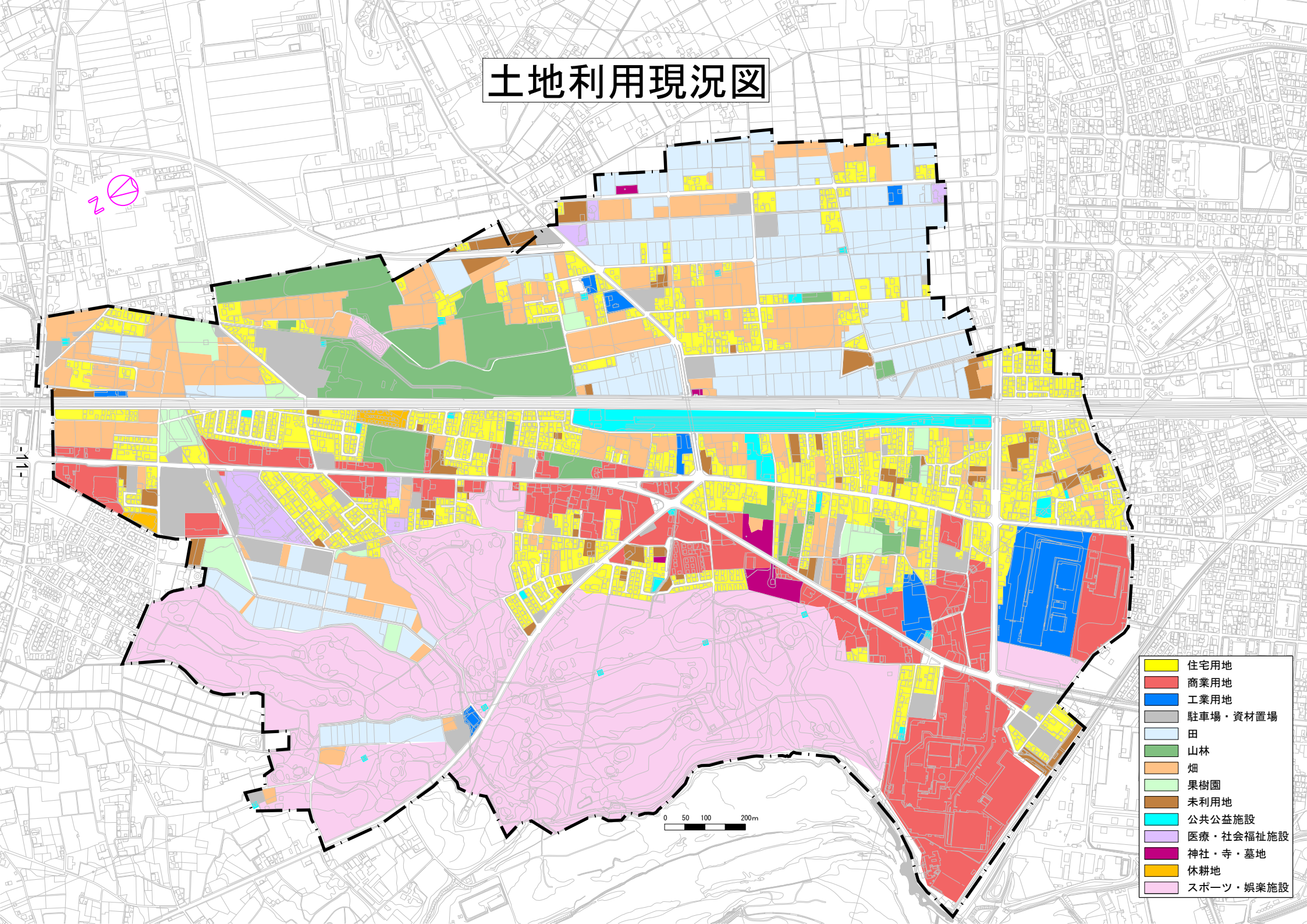
	対象区域
	田
	畑地
	山林
	除外地

# 地域森林計画図

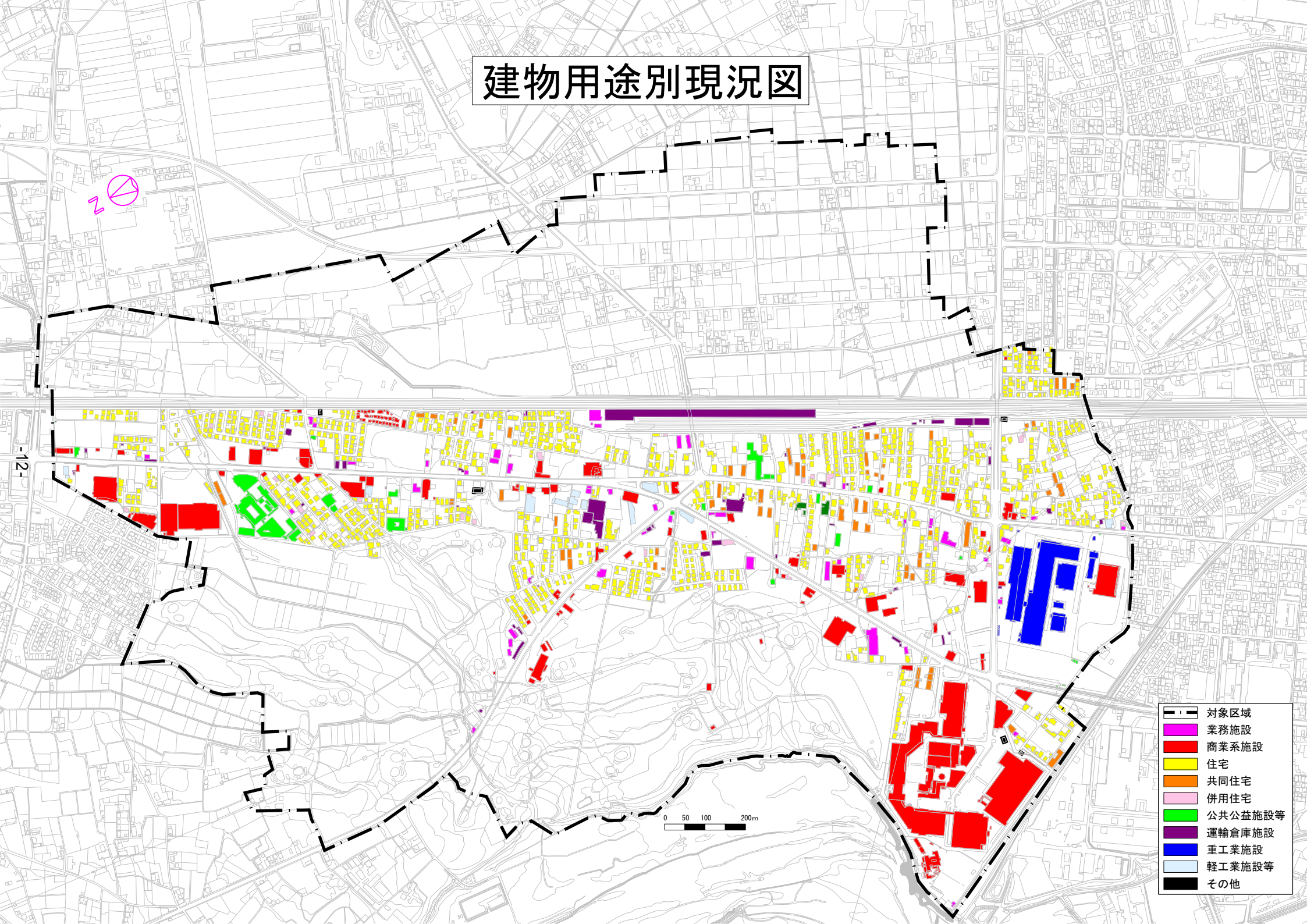


- 対象区域
- 地域森林計画区域
- 地域森林計画区域内民有林

# 土地利用現況図

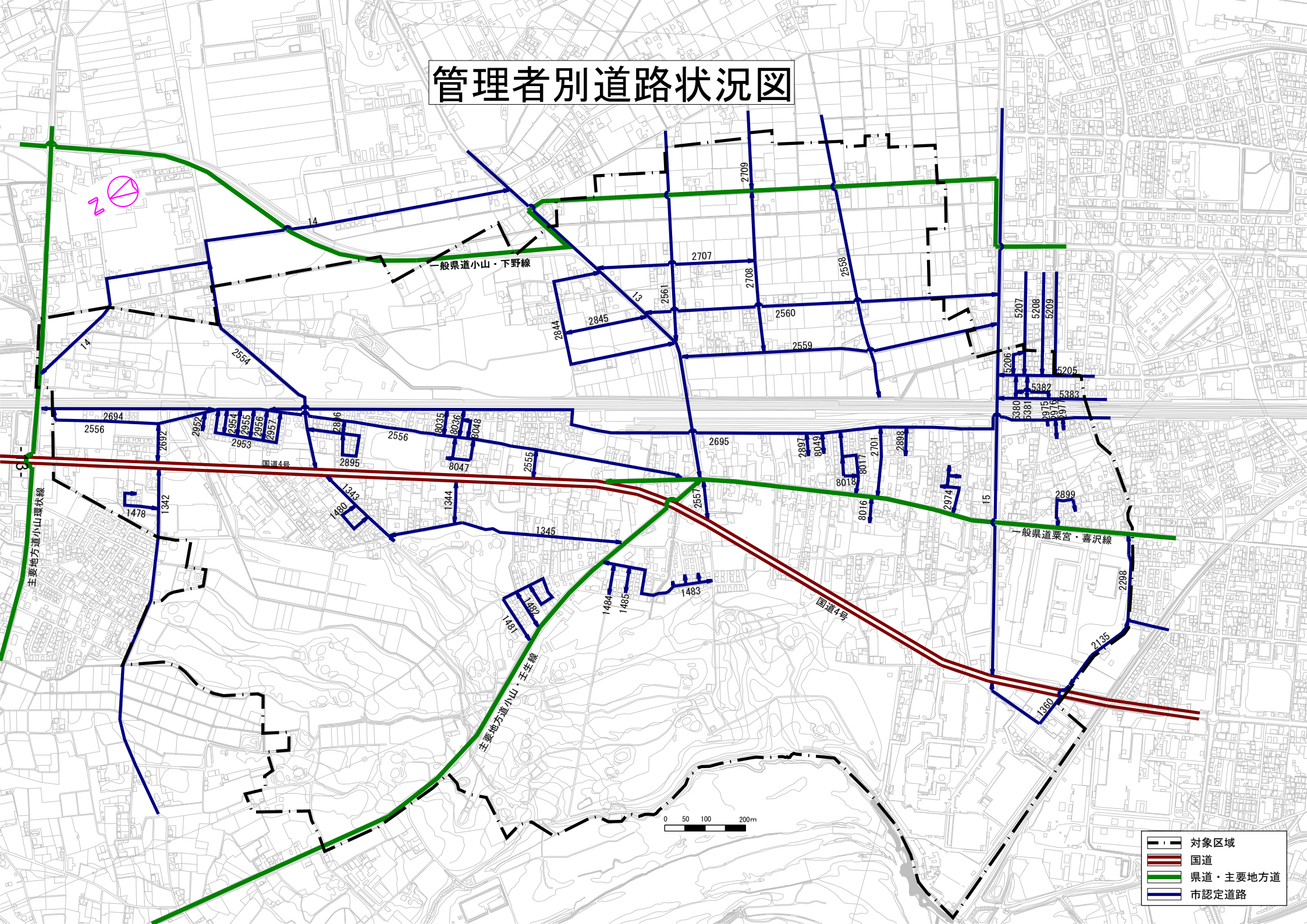


# 建物用途別現況図



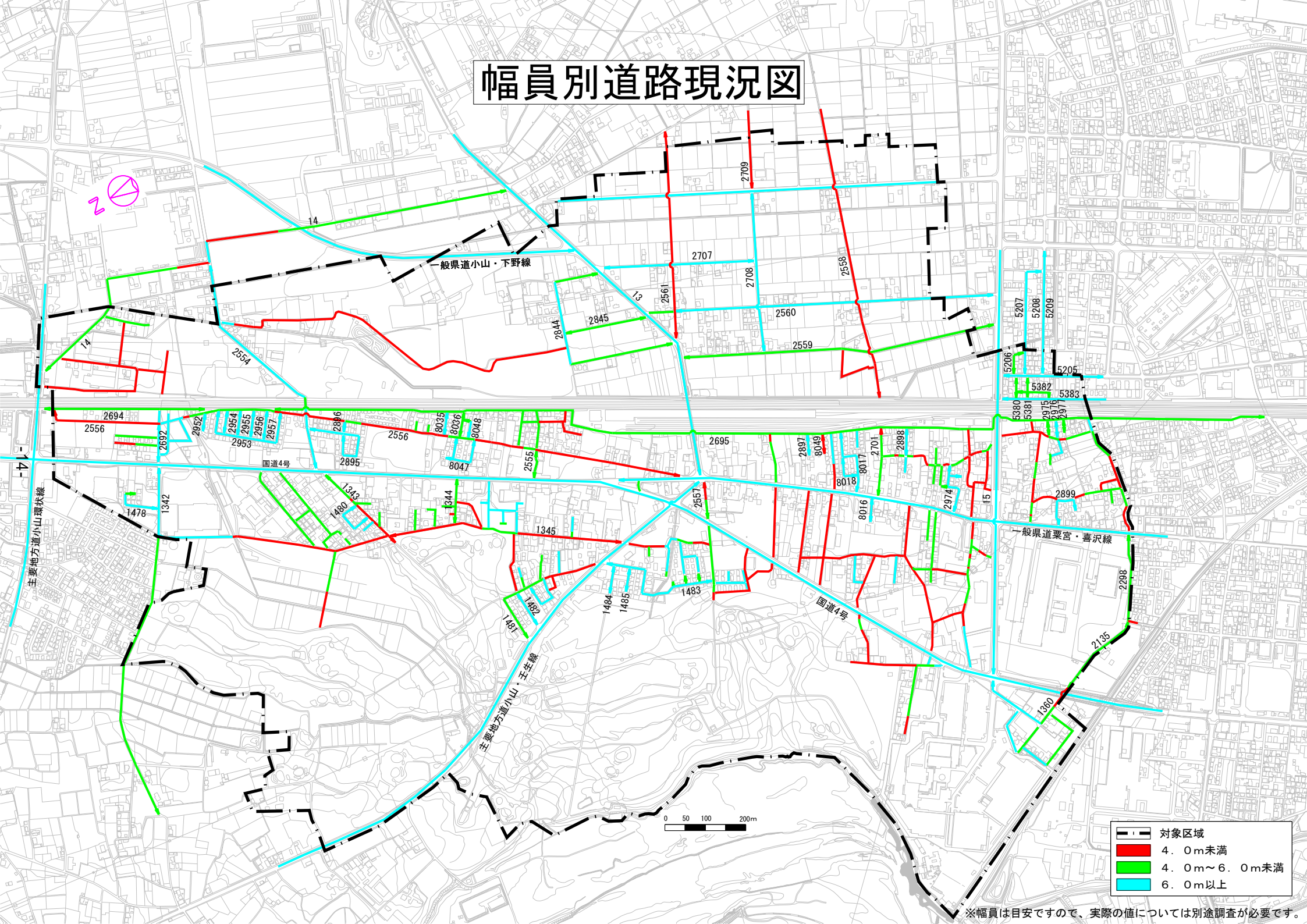
- 対象区域
- 業務施設
- 商業系施設
- 住宅
- 共同住宅
- 併用住宅
- 公共公益施設等
- 運輸倉庫施設
- 重工業施設
- 軽工業施設等
- その他

# 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

# 幅員別道路現況図

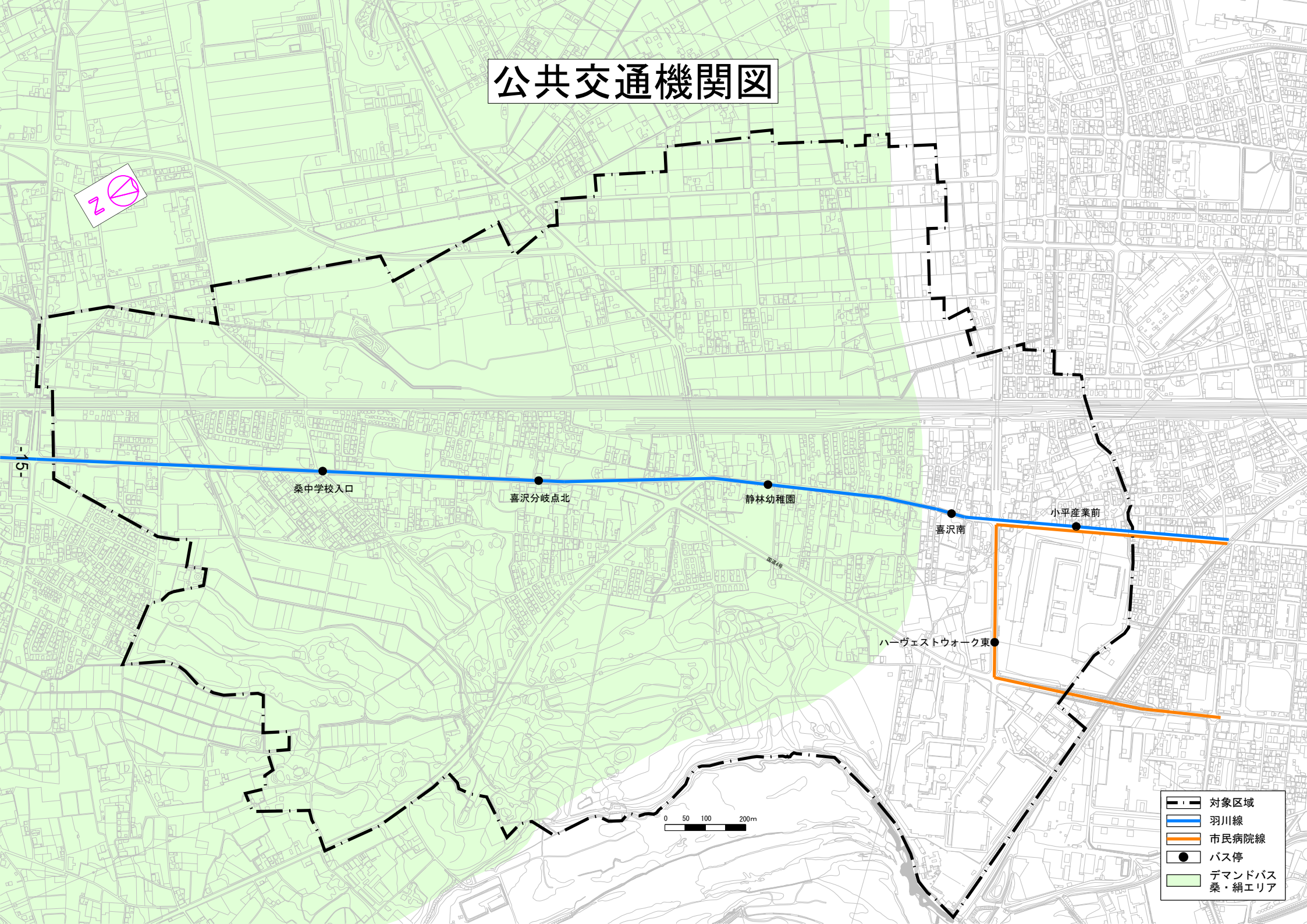


	対象区域
	4.0m未満
	4.0m～6.0m未満
	6.0m以上

※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。



# 公共交通機関図



- 対象区域
- 羽川線
- 市民病院線
- バス停
- デマンドバス  
桑・網エリア