

西黒田上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、西黒田上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4月14日のまちづくり定期総会により決定されたものであります。

目 次

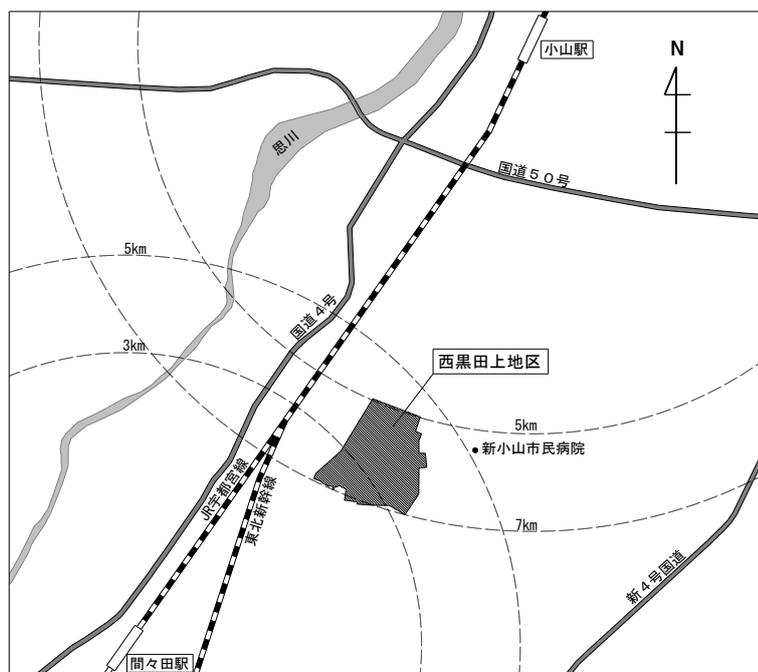
1. 地区の位置づけと現況・課題	
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	15
2. まちづくりの目標	
2-1. まちづくりの基本理念	16
2-2. まちづくりの基本目標	16
3. 整備方針	
3-1. まちづくりの方針	16
1) 土地利用の方針	
2) 地区施設の整備方針	
3) 建築物等の整備方針	
3-2. まちづくり構想図	17
4. まちづくりの実現化の方策	
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	18

1.地区の位置づけと現況・課題

1-1. 地区の位置づけ

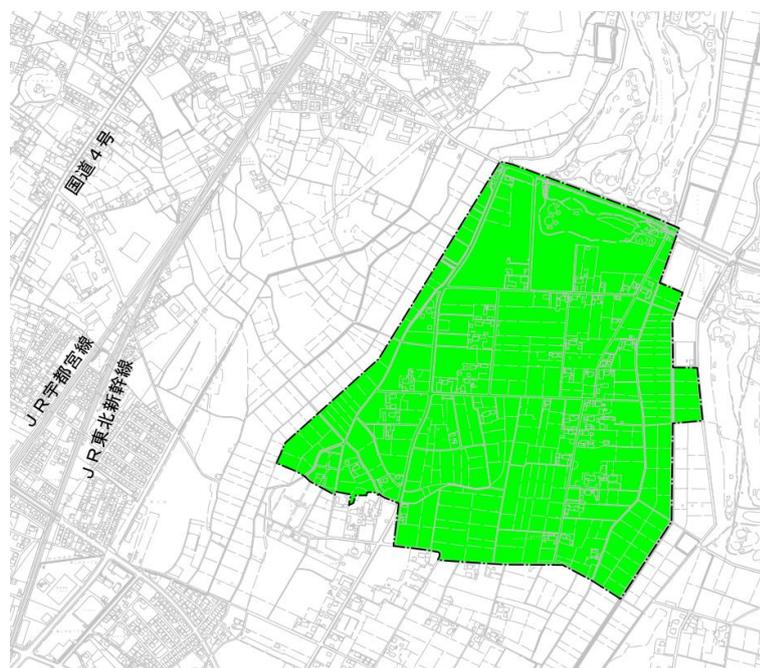
1) 地区の位置

西黒田上地区は、JR小山駅から約6km JR間々田駅から約4kmの地点で、新小山市民病院付近に位置しています。



2) 対象範囲

地区の対象範囲は下図のとおりであり、「西黒田上地区まちづくり推進協議会」の活動区域、約79.7haの区域とします。



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。

西黒田上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、西黒田上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
- ・美しい田園景観の創出

●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】

- ・環状道路（外環状線）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

【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緑の保全・育成

●都市景観

【地区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
- ・田園景観の保全・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】

- ・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】

- ・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】

間々田公民館

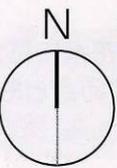
JR間々田駅

外環状線

【小山中央地域】

【大谷南地域】

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、大字西黒田の一部からなることから、大字西黒田の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

【人口】

大字西黒田の人口は、平成 29 年 12 月 1 日現在で 734 人となっております。また、平成 20 年 12 月には 627 人、平成 23 年には 690 人と年々増加傾向にあり、平成 25 年まで横ばいであり、平成 28 年までは年々増加傾向、29 年まで横ばいとなっております。平成 20 年 12 月と現在を比較して 107 人（17.1%）増加しております。（表-1、図-1 参照）

【世帯数】

大字西黒田の世帯数は、平成 29 年 12 月 1 日現在で 238 世帯となっております。また、平成 20 年 12 月には 187 世帯、平成 23 年には 212 世帯と年々増加傾向にありましたが、平成 24 年に 204 世帯と減少し、平成 24 年から平成 28 年 12 月現在までの間で増加傾向にあり、平成 29 年で減少しております。平成 20 年 12 月と現在を比較して 51 世帯（27.3%）増加しております。（表-1、図-1 参照）

【世帯当り人口】

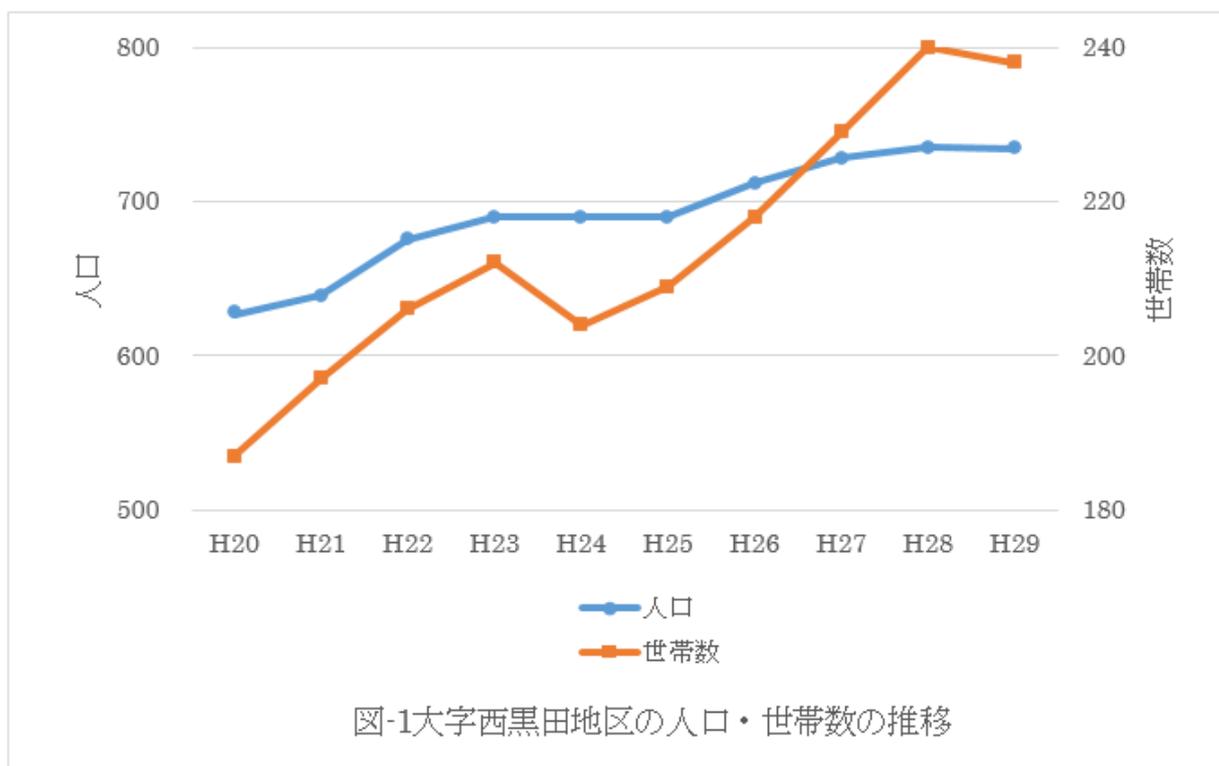
大字西黒田の世帯当り人口は、平成 29 年 12 月 1 日現在で 3.08 人となっております。また平成 20 年 12 月には 3.35 人でしたが年々減少傾向にあり、核家族化の進行がうかがえます。

表-1 大字西黒田地区の人口・世帯数の推移

各年 12 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)	627	639	675	690	690	690	712	729	735	734
世帯数 (世帯)	187	197	206	212	204	209	218	229	240	238

(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

→都市計画図(8ページ)、農振農用地区域図(9ページ)、地域森林計画図(10ページ)参照

(1) 区域区分

- ・西黒田上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

- ・地区外に近接して、北側に都市計画道路3・5・121 栗宮線及び、西側に3・4・7 小山野木線が都市計画決定されています。

(3) 農振農用地

- ・西黒田上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

- ・地区の北部に、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。また、1ha未滿の場合は、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 →土地利用現況図(11ページ)参照

(1) 自然的土地利用現況の傾向

- ・自然地の多くを農地が占めており、田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

- ・市道258号線及び市道255号線、市道3115号線沿いに住宅用地が多く分布しています。

4) 建物現況 →用途別建物現況図(12ページ)参照

(1) 用途別現況

- ・主に住宅となっているほか、神社、集落センター、黒田保育園等があります。

5) 道路・交通 →管理者・幅員別道路現況図(13ページ)、公共交通機関図(14ページ)参照

(1) 管理者別道路状況

- ・地区北側に市道28号線(6.0m以上)があり、地区を南北に縦断する市道258号線(幅員6.0m以上)及び市道255号線(幅員4.0~6.0m、一部6.0m以上)、3115号線(幅員6.0m以上)が生活道路の中心となっています。幅員4.0未滿の市道としては3108号線、3109号線、3111号線(一部4.0m~6.0m、一部6.0m以上)、3112号線、3113号線、3114号線、3116号線があります。その他、地区北部に市道3110号線(6m以上)地区南部に市道3115号線(4.0m~6.0m)、市道3117号線(4.0m~6.0m)、市道7080号線(4.0m~6.0m)があります。市道に認定されていない道路も多く存在しています。

(2) 幅員別道路状況

- ・地区内の幹線以外のほとんどの道路は4.0m未滿の道路であり、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

- ・地区内には小山市コミュニティバス(間々田東西線)が運行しており、1箇所のバス停(西黒田上)があります。また、デマンドバス大谷中南部・間々田東部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

(1) 公園

- ・地区内に公園はありません。

7) 公共公益施設等

- ・地区内には西黒田上集落センターがあります。

8) 供給・処理施設

(1) 給水施設

- ・地区の上水道は整備済です。

(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。

西黒田上地区まちづくり構想図

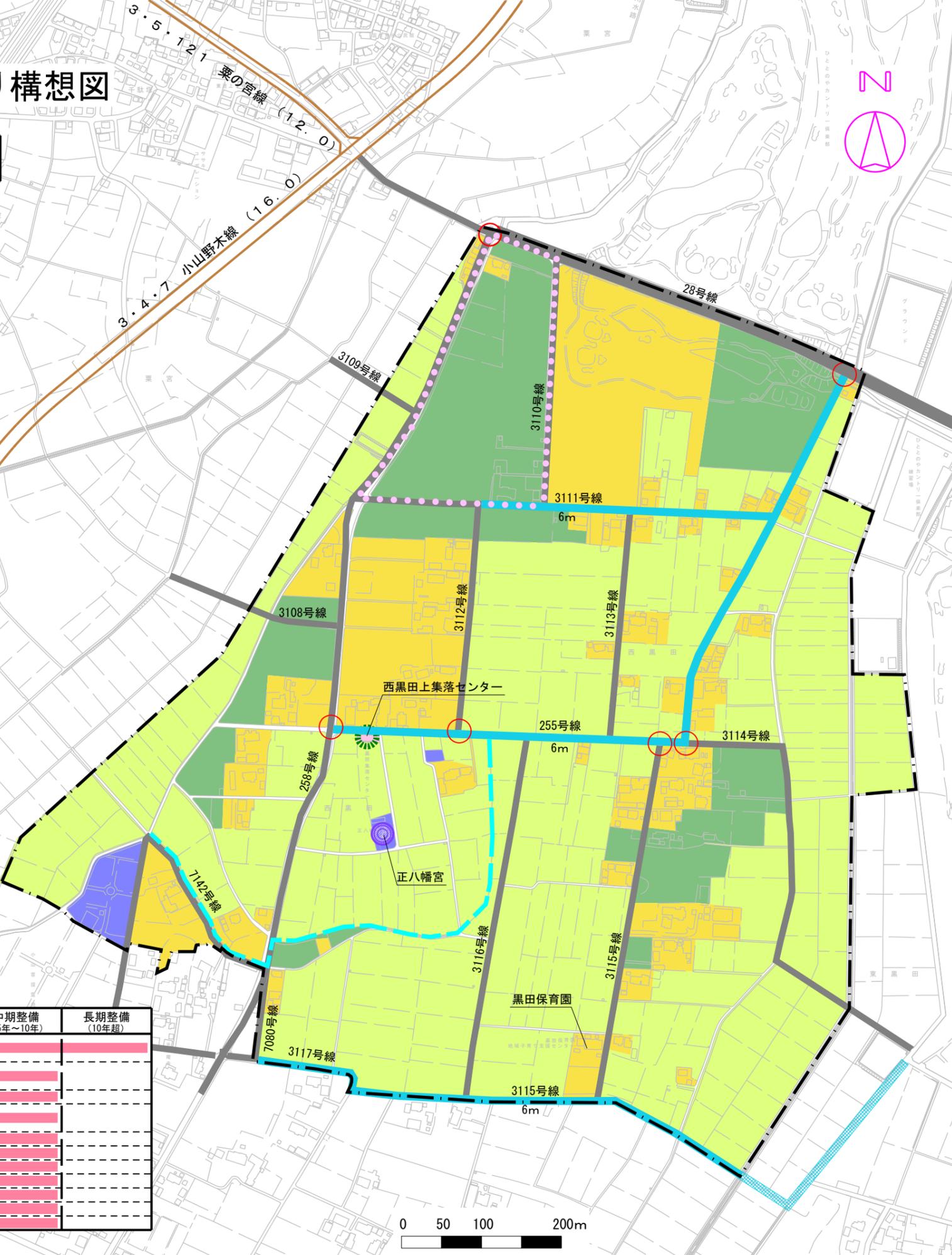
《西黒田上地区まちづくり基本理念》
 【笑顔で暮らせる 安心・安全・緑豊かなまち 西黒田上】

- 《西黒田上地区まちづくり基本目標》
- 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緑豊かでうるおいのあるまち
 ・自然を活かした散歩コースなどを造り、緑を感じるまちづくり

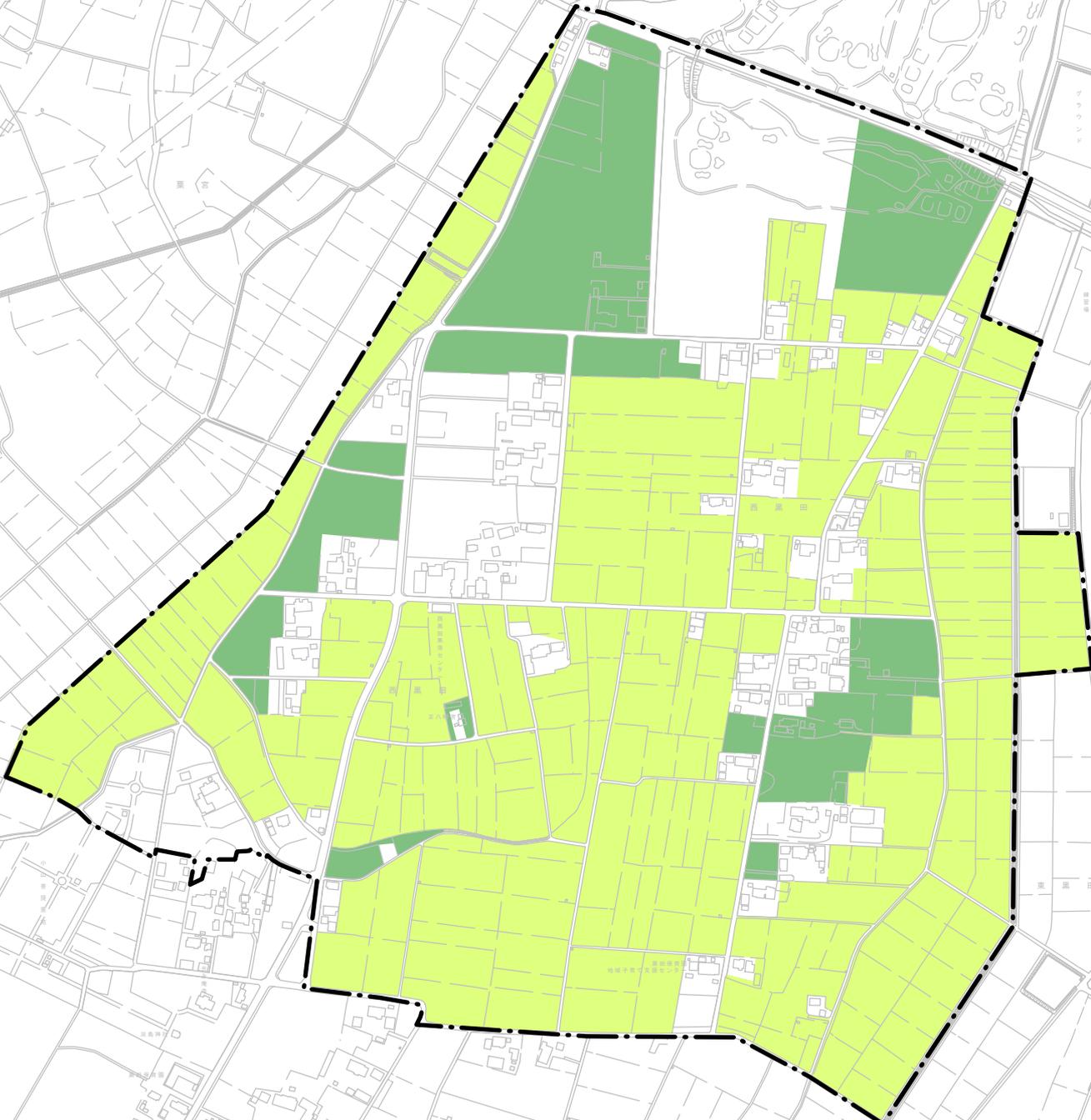
凡例

	緑住集落地
	農振農用地
	平地林
	公共公益施設用他
	神社・寺・墓地
	生活道路(現道)
	拡幅道路
	整備幅員
	散歩道
	水路整備
	交差点改良
	歴史的資産
	コミュニティ拠点
	都市計画道路

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根セットバック、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(イメージハンプ等)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			
・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)			

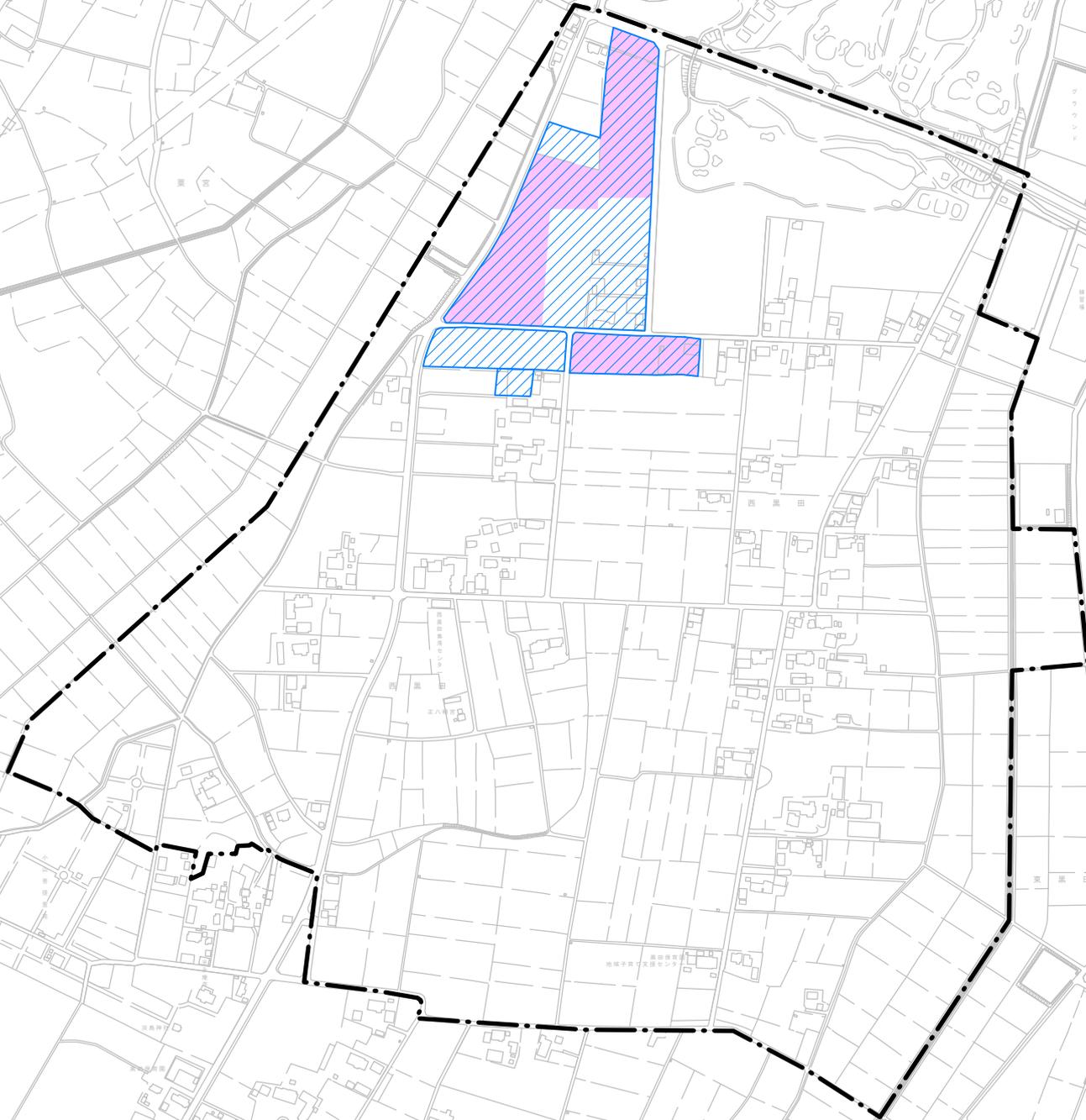


農振農用地区域図



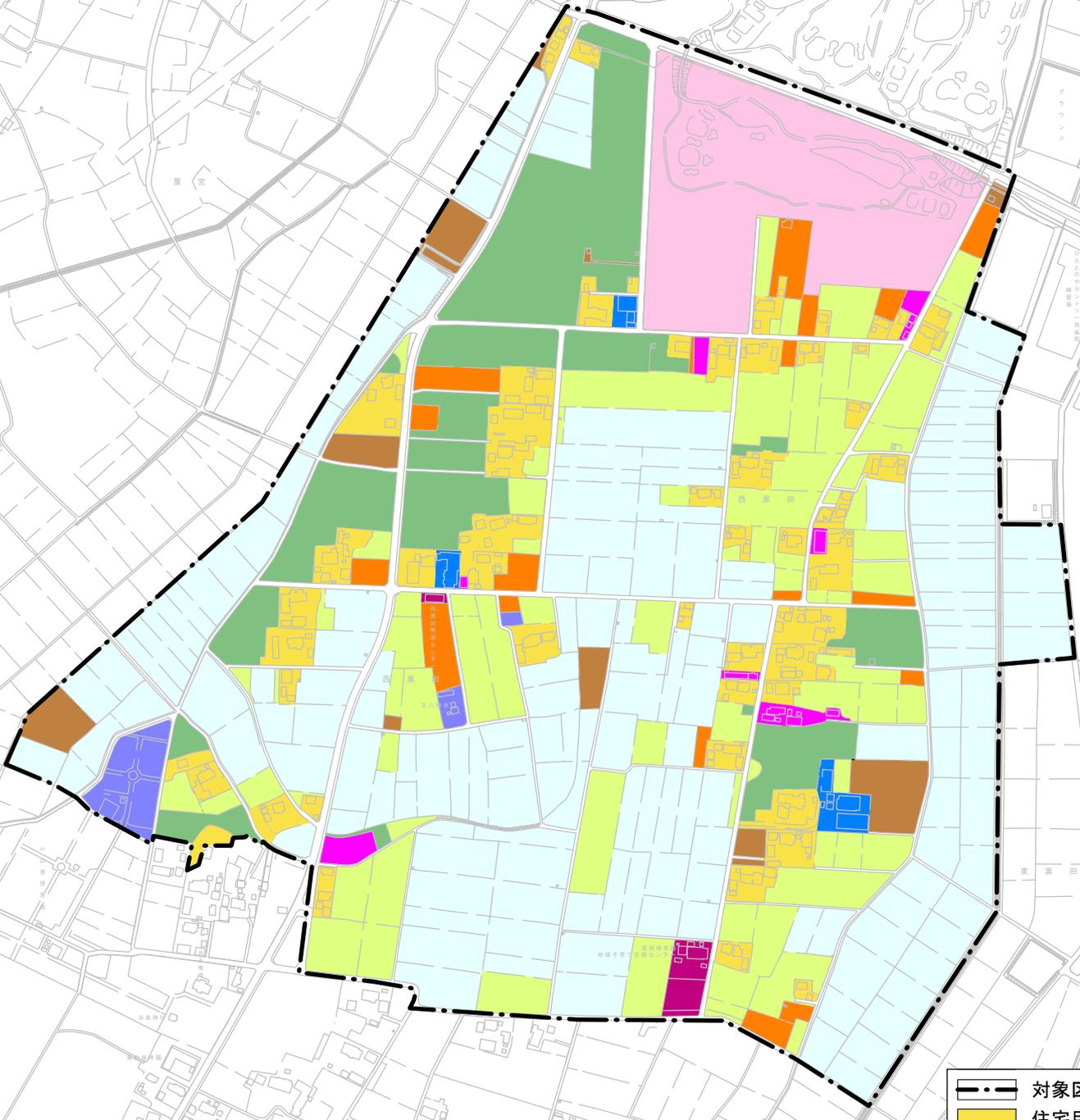
- 対象区域
- 農振農用地
- 山林
- 除外地

地域森林計画図



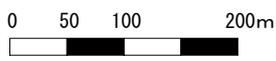
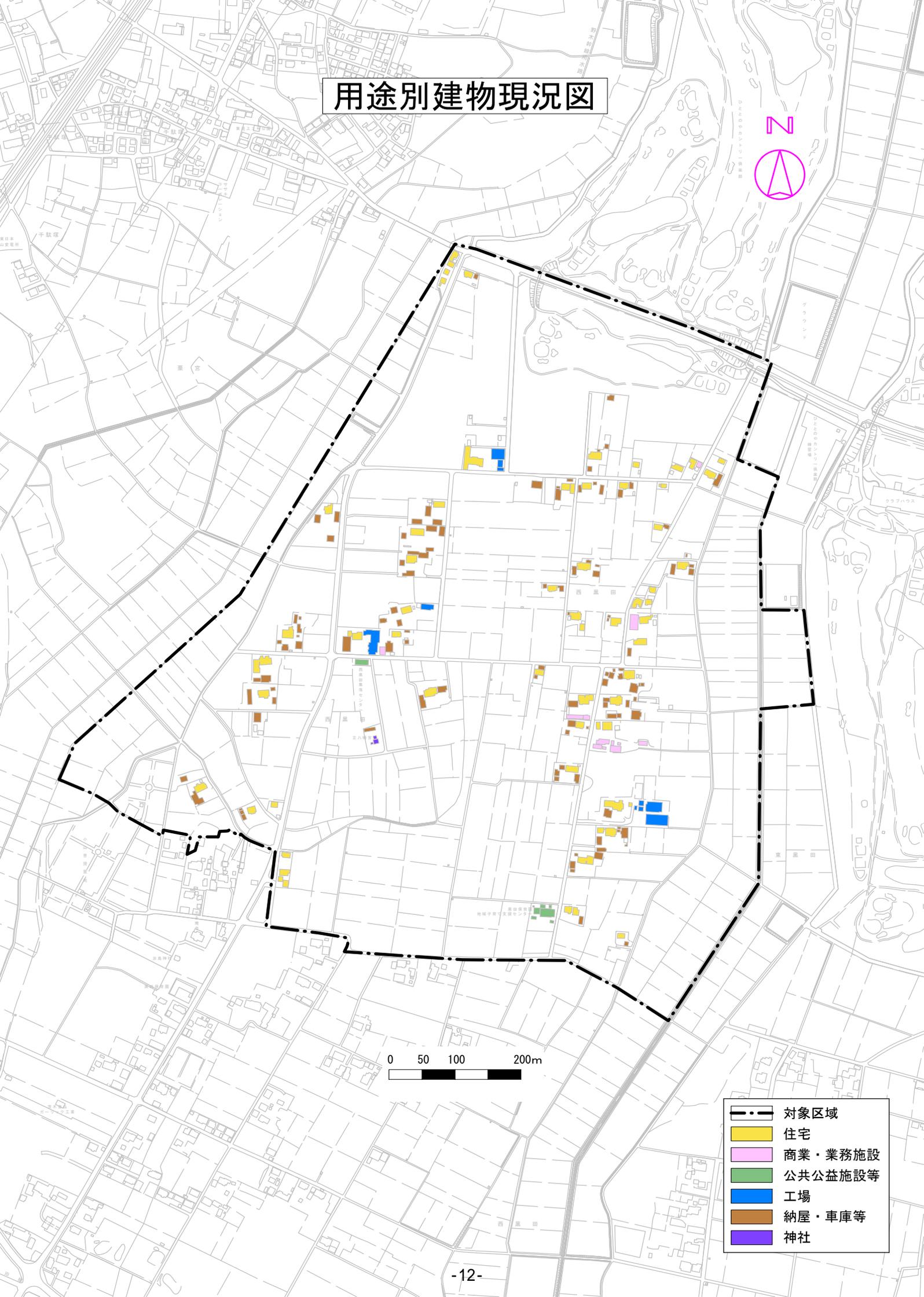
- 対象区域
- ▨ 地域森林計画区域
- 地域森林計画内民有林

土地利用現況図



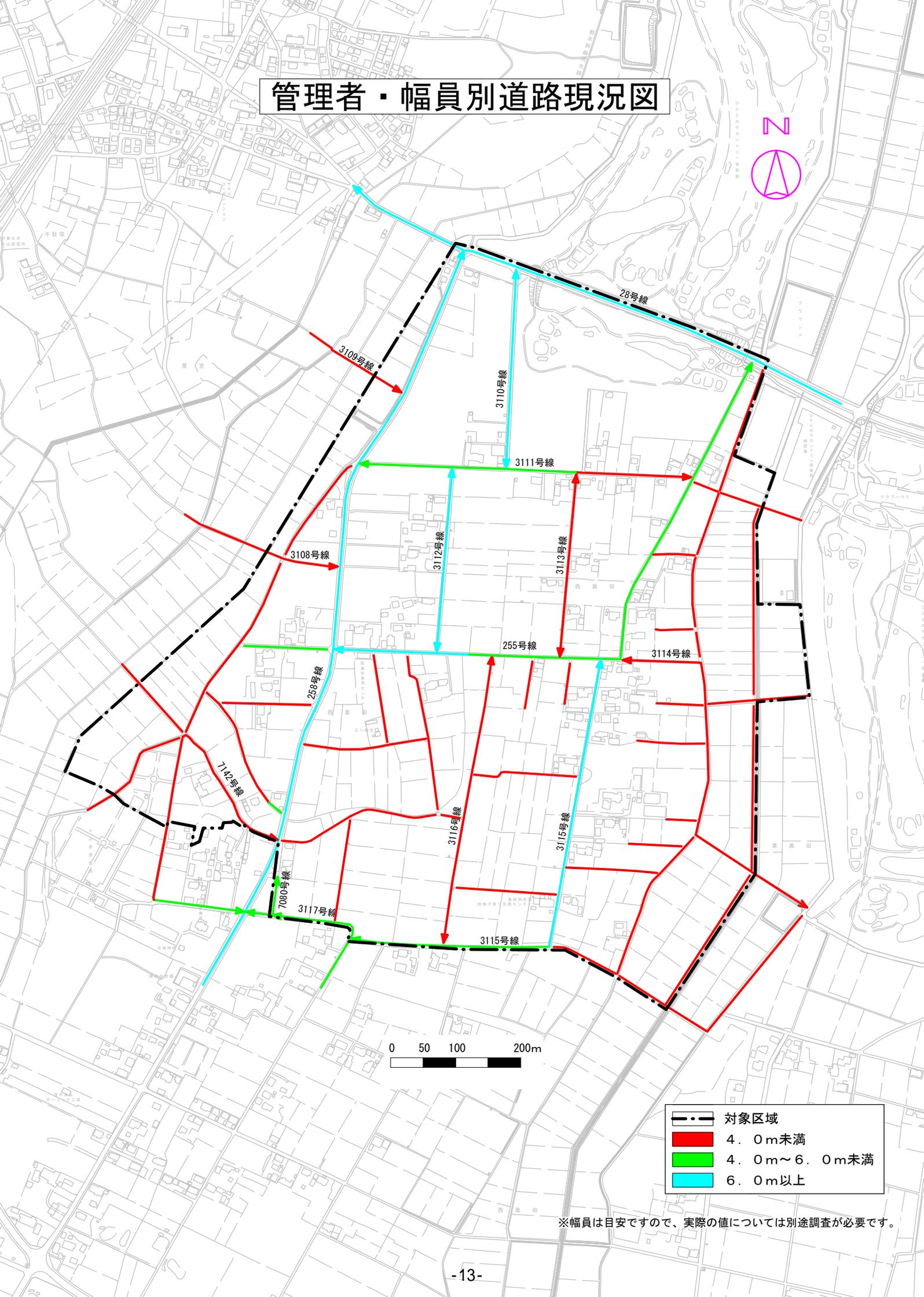
-  対象区域
-  住宅用地
-  田
-  畑
-  山林・平地林
-  商業・業務用地
-  工業用地
-  公共公益用地等
-  果樹園
-  ゴルフ場
-  墓地・神社等
-  その他用地

用途別建物現況図



- · — 対象区域
- 住宅
- 商業・業務施設
- 公共公益施設等
- 工場
- 納屋・車庫等
- 神社

管理者・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。

都市計画図

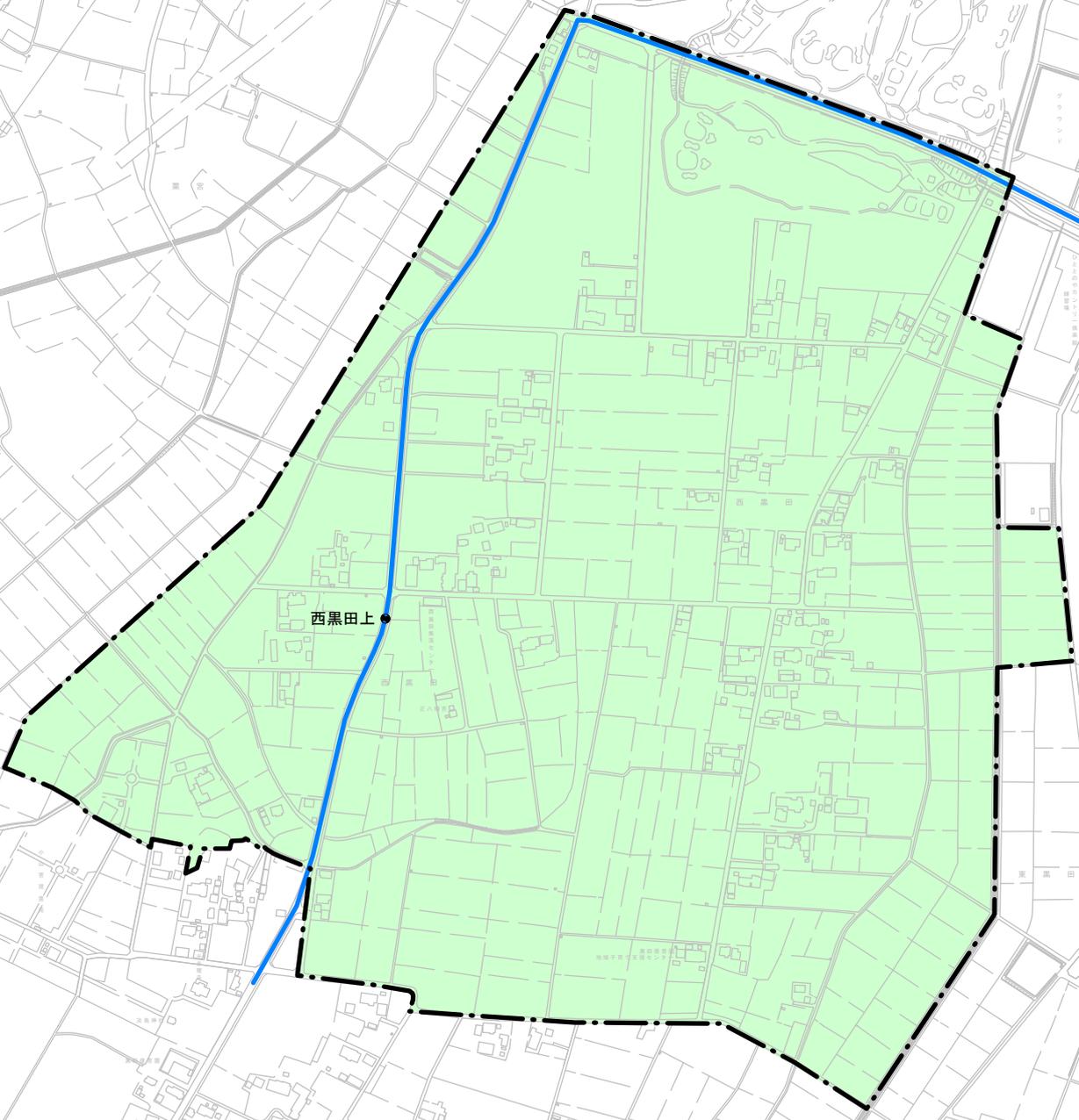


3.5.121 粟の宮線 (12.0)
3.4.7 小山野木線 (16.0)



- 対象区域
- 第一種住居地域
- 工業地域
- 市街化調整区域
- — 都市計画道路

公共交通機関図



西黒田上 ●



- 対象区域
- 間々田東西線
- バス停
- デマンドバス大谷中南部・間々田東部エリア

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、斜面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、斜面林や社寺林等の緑地の保全
- ・公園・広場等の検討

4) 公共公益施設について

- ・公民館等のバリアフリー化の検討

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

西黒田上地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【笑顔で暮らせる 安心・安全・緑豊かなまち 西黒田上】

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) 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) 緑豊かでうるおいのあるまち
 - ・自然を活かした散歩コースなどを造り、緑を感じるまちづくり

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。
 - ・地区内の平地林等を活用した公園・広場的活用を図ります。
 - ・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します。
- 3) 建築物等の整備方針
 - ・安全で快適な住環境の維持・形成するために、地区の実情に応じた推奨ルールの検討を行っていきます。

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、西黒田上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

西黒田上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新規・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