

# 栗宮新都心基本計画

【概要版】

平成 26 年 7 月

小山市 都市整備部 都市計画課

# 目次

1. 基本計画の目的	1
2. 基本計画の対象区域	1
3. 基本計画の内容	3
3-1 土地利用全体図	3
3-2 栗宮まちづくりを核とするゾーンにおける 実現化に向けた方策の検討	4
3-3 新市民病院を核とするゾーンにおける 実現化に向けた方策の検討	6

## 1. 基本計画の目的

本業務は、「栗宮新都心基本計画」の基本的な方針とその内容を策定するものである。

栗宮新都心構想では、メインテーマを「健康と環境を育む『ホスピタルシティ』の実現」と掲げ、栗宮まちづくりを核とする住宅地・産業用地等の開発ゾーンや新市民病院を核とする医療・健康介護施設展開ゾーン等の整備構想とし、「人と企業を呼び込む新市街地」の形成により、本市の更なる発展・成長を目指すこととしており、栗宮地区まちづくりを核とするゾーンと新市民病院を核とするゾーンの10年後の青写真を描くことを目的とする。

## 2. 基本計画の対象区域

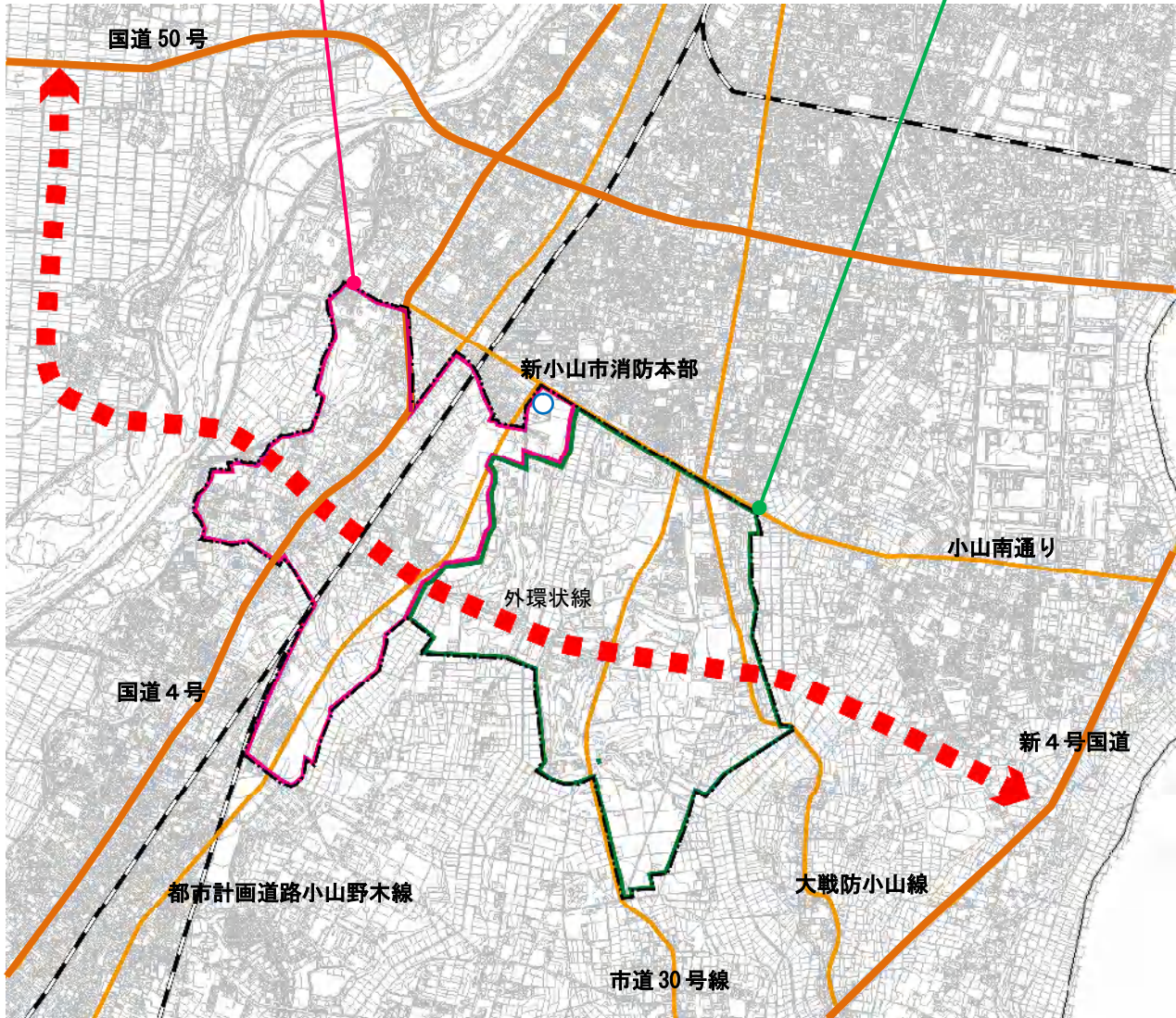
○栗宮新都心基本計画エリア

栗宮及びその周辺地区（大字栗宮、大字千駄塚、大字神鳥谷、大字西黒田、大字塚崎、大字雨ヶ谷他）



栗宮地区まちづくりを核とするゾーン  
約 262ha

新市民病院を核とするゾーン  
約 338ha



栗宮新都心基本計画区域



栗宮地区まちづくりを核とするゾーン



新市民病院を核とするゾーン

### 3. 基本計画の内容

#### 3-1 土地利用全体図

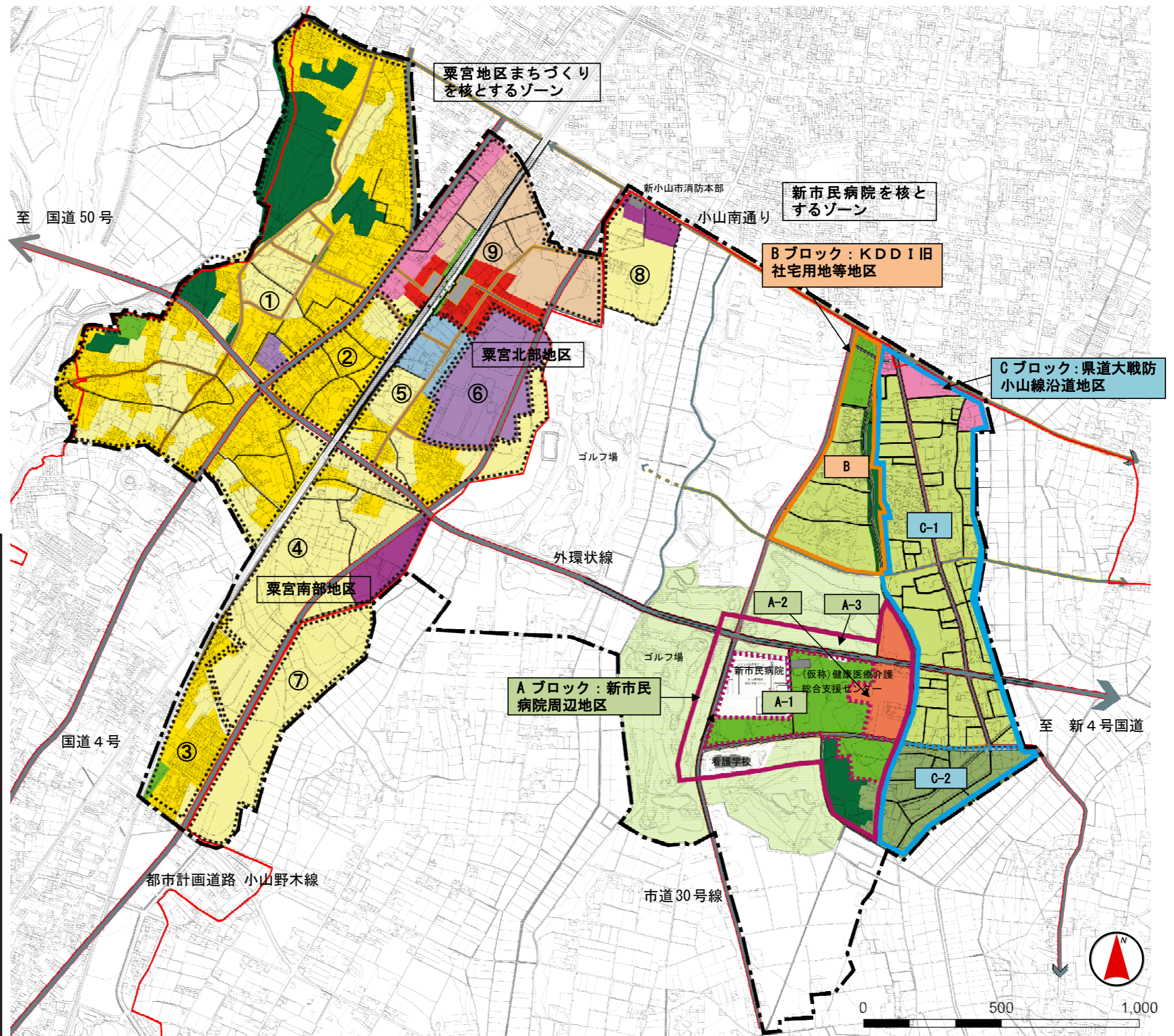
##### (1) 粟宮地区まちづくりを核とするゾーン

粟宮地区まちづくりを核とするゾーンについては、地区の特性を勘案して右の①～⑨のブロックに分け、実現の方策を検討する。

##### (2) 新市民病院を核とするゾーン

新市民病院を核とするゾーンについても、市街化調整区域である地区の特性を勘案してA, B, Cの3ブロックに分け、実現の方策を検討する。








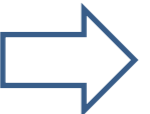
凡 例	
	駅前商業・業務、集客施設
	沿道商業地
	産業地
	公共公益施設
	住・商・工複合地
	駅周辺中高層住宅地
	新都心機能拡充施設
	低層・中低層住宅地
	既存住宅地
	緑住低層住宅地
	農地介在型住宅地
	公園
	樹林地（平地林等）
	幹線道路
	地区内補助幹線道路
	主要区画道路 （都市再生事業による整備対象道路等）
	粟宮新都心基本計画区域
	市街化区域



3-2 粟宮まちづくりを核とするゾーンにおける実現化に向けた方策の検討

ブロック区分	地区番号	面積	土地利用	整備方針		実現化の方策	
				地区の特性	整備方針	基本的な考え方	事業導入の方向
国道4号西側地区	①	約108ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道4号沿線に古くから形成された住宅市街地</li> <li>・農地が多く介在（西側は思川と緑地）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅地の生活環境の改善を促進</li> <li>・狭隘道路、生活道路の整備により、既存住宅地の生活環境の改善を促進し、住宅地化を目指す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・粟宮地区まちづくり構想に基づく既存住宅地の居住環境を整備する</li> <li>・地域に不足している生活道路を確保する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会資本総合交付金事業を活用した生活道路や狭隘道路拡幅の整備によるまちづくり</li> </ul>
粟宮北中央の地区計画指定地区	②	約13ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種住居地域</li> <li>・既決定の地区計画（区域変更が課題）がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画制度を活用したまちづくりの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画に沿った街並みを誘導する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行の地区計画によるまちづくりの継続</li> <li>・社会資本総合交付金事業を活用した生活道路や狭隘道路拡幅の整備によるまちづくり</li> </ul>
新幹線東側の最南地区	③	約10ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種住居地域</li> <li>・民間の住宅地開発が進んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅地の環境整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の良好な居住環境の維持・発展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画制度による、まちづくりルールづくりの誘導</li> </ul>
外環状道路南の新幹線東側地区	④	約27ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種住居地域</li> <li>・過半の農地に住宅地が散在する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な都市基盤施設の整備を図り、土地利用の有効利用を進める</li> <li>・過半を占める農地を活用した住宅・市街地の受け皿をつくる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画開発を推進するためには、面的整備が必要不可欠となる</li> <li>・都市計画道路小山野木線の幹線道路の立地条件を生かしたまちづくりを推進する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業等面整備の導入</li> <li>・民間開発誘導</li> </ul>
大規模産業地の南側隣接地	⑤	約21ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業地域の指定</li> <li>・工業系と住宅系（住宅団地開発）が混在する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存土地利用の工業系と住宅系が共存できる街づくりの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業系と住宅系が共存を図る方策を検討する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業の検討</li> <li>・既存住宅団地で土地区画整理区域に含めない地区は、必要に応じて、地区計画制度を活用</li> </ul>
大規模産業地区	⑥	約15ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の大規模産業系施設立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模産業系施設について、一部有効な土地利用に向けた調整、検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路小山野木線の幹線道路の立地条件を生かした土地利用を検討する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業施設及びその周辺の施設の緑化推進</li> </ul>
外環状道路南の小山野木線東地区	⑦	約18ha	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は市街化調整区域（一部農振農用地）</li> <li>・都市計画道路小山野木線の沿道住居地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路の沿道という立地条件を活かし、計画的なまちづくりを推進</li> <li>・都市計画道路小山野木線の幹線道路整備にあわせて、計画的なまちづくりを推進し、土地利用の向上を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画開発を前提にした住宅地を目指して、市街化調整区域から市街化区域の編入を検討する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・段階的な住宅地の整備（地区計画制度による民間開発の誘導）</li> </ul>
小山環状道路南側の市街化調整区域	⑧	約10ha	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域で、小山環状道路に面し区域の北側及び西側には隣接して市街化区域が広がっている</li> <li>・消防署や警察署の公共施設立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する市街化区域に挟まれている立地条件を勘案し、計画的なまちづくりを推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域に隣接し、公共施設（消防署、警察署）が立地することから、計画開発を前提にして、市街化調整区域から市街化区域の編入を検討する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域編入に併せ、土地区画整理事業の導入の検討、そのための具体的な整備計画の立案</li> </ul>
新駅検討地隣接の東西口の区域	⑨	約31ha	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR宇都宮線及び新幹線が南北に並行して通っている東側で、工業地域の指定</li> <li>・西側地区は、準工業地域と第1種住居地域の指定、一部地区計画指定済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・粟宮ホスピタルシティの中核となる将来の新駅を検討し、駅前広場及び駅前通り線を整備して、新しい市街地を創出する</li> <li>・併せて中高層住宅を立地誘導する</li> <li>・一部地区計画指定済み区域の内容の再検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画開発を推進するためには、面的整備が必要不可欠となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業等面整備の導入の検討、基盤整備後は民間開発誘導、建物誘導を実施</li> <li>・整備後は用途地域見直しや地区計画の検討</li> <li>・JR宇都宮線の東西における連動した整備が必要、そのための事業方策を検討</li> </ul>

<整備スケジュール>

ブロック区分	地区番号	基本方針	I期(H26-28)	II期(H29-32)	III期(H33-35)
国道4号西側地区	①	良好な住環境を保全しつつ、介在農地の活用・有効利用を図る	栗宮地区まちづくり構想に基づく既存住宅地の環境整備、狭隘道路の整備		
栗宮北中央の地区 計画指定地区(決定済)	②	良好な住環境に向けた現行の地区計画の継続	栗宮地区まちづくり構想に基づく既存住宅地の環境整備、狭隘道路の整備 地区計画によるまちづくりのルールに従った住宅地整備、地区まちづくり構想と調整		
新幹線東側の最南地区	③	既存住宅地の環境整備を図る	まちづくりのルールづくりによる既存住宅地の環境整備		
外環状道路南の新幹線東側地区	④	都市計画道路小山野木線の整備に合わせた土地利用を実現する	区画整理事業導入に向けた合意形成 区画整理組合の立ち上げ	組合土地区画整理の推進	
大規模産業地区の南側地区	⑤	工業地域としての基盤整備を推進する	工業系と住宅系が共存するまちづくりに向けた地区まちづくり研究会との整備手法の検討	地区計画の導入や区画整理事業導入に向けた合意形成	組合土地区画整理の推進 または、地区計画によるまちづくりの推進
大規模産業地区	⑥	効率的な土地利用を推進する	有効な土地利用に向けた調整、検討	事業に合わせ上下水道の整備	栗宮新都心の形成に寄与する土地利用の高度化
外環状道路南の小山野木線東地区	⑦	都市計画道路小山野木線の整備に合わせた土地利用を実現する	—	市街化区域編入の検討	
内環状線南側の市街化調整区域	⑧	市街化区域と連動したまちづくりを推進する	—	市街化区域編入の検討	区画整理事業、事業化準備
新駅検討地隣接の東西口の区域	⑨	栗宮新都心の中心地区として、中高層住宅地の整備を図る	—	区画整理事業導入に向けた合意形成	組合土地区画整理の推進

3-2 新市民病院を核とするゾーンにおける実現化に向けた方策の検討

ブロック区分	地区番号	土地利用	整備方針		実現化の方策	
			地区の特性	整備方針	基本的な考え方	事業導入の方向
新市民病院周辺	A-1	・新市民病院用地	・新市民病院建設予定地 ・[地区計画策定済み]			
		・(仮称)小山思いの森	・公園緑地の予定地 ・用地が確定(公共用地)			
	A-2	・(仮称)小山思いの森に隣接した樹林地	・今後地域が必要とする施設用地	・新都心機能を拡充する医療福祉施設、子育て支援施設、教育施設などの誘致	・個別民間開発 ・地区計画制度の導入検討	・必要に応じて病院機能を強化する施設の誘導
	A-3	・新市民病院周辺地	・新市民病院に隣接した幹線道路の沿道	・沿道施設などの誘導策の明確化と規制	・個別民間開発 ・地区計画制度の導入検討	・地域にふさわしい施設の計画的な誘導規制
KDDI 旧社宅用地	B	・KDDI 社宅用地	・KDDI 旧社宅用地(中低層住宅地)	・緑豊かな高級感あふれる新たな住宅地の再生	・計画的な民間開発による優良な低層住宅を誘導	・地区計画制度の活用
県道大戦防小山線に隣接した地区	C-1	・市街化調整区域の既存住宅地	・北部地域は市街化区域に隣接 ・公営住宅、雇用促進住宅が立地し、日用生活店舗が立地 ・県道大戦防小山線沿線沿道には民間開発が進行している	・地域のポテンシャルを活かした田園居住区の維持・発展 ・計画的なまちづくりの推進 ・民間活力を誘導して公営住宅の再生整備を図る	・雨ヶ谷地区まちづくり構想と整合ある優良な中低層住宅地として誘導 ・スマートハウス等の採用による次世代方住宅地の誘導	・民間開発の誘導と必要に応じた地区計画制度の活用検討 ・公営住宅の再整備の検討
	C-2	・市街化調整区域の農家住宅地	・農家住宅が立地する既存集落 ・多くの農地が残存	・農地を活かした農地介在型住宅地創出	・農地を活かした菜園付住宅などゆとりのある低層住宅地を誘導(農地介在型住宅地)の創出	・民間開発の誘導と必要に応じた地区計画制度の活用検討

<整備スケジュール>

ブロック区分	地区番号	基本方針	I期(H26-28)	II期(H29-32)	III期(H33-35)
新市民病院周辺	A-1	市街化調整区域の地区計画による計画誘導 公園計画としての計画的な整備	新市民病院の建設	周辺環境整備	
			小山思いの森整備、 健康医療介護総合支援センター整備	周辺環境整備	
	A-2	市街化調整区域の地区計画による計画誘導	都心機能を充実する施設検討	都心機能を充実する施設誘導	
	A-3	市街化調整区域の地区計画による計画誘導	新都心にふさわしい施設検討	新都心にふさわしい施設誘導	
KDDI 社宅用地	B	良好な環境を活かした民間開発の実現、市街化調整区域地区計画の検討	市街化調整区域地区計画の都市計画決定に向けた手続きと開発許可、及び協働調査・研究	住宅地の開発工事と住宅の建設	住宅地の開発工事と住宅の建設
県道大戦防小山線に隣接した地区	C-1	個別の民間開発の誘導	大戦防・小山線沿線の個別開発の誘導	公営住宅の再整備計画の検討 雨ヶ谷地区まちづくり構想に基づく生活道路整備	公営住宅の再生 雨ヶ谷地区まちづくり構想に基づく生活道路整備
	C-2	個別の民間開発の誘導	個別の民間開発の誘導	農地介在型住宅地への誘導	