

都市再生整備計画

おやましちゅうしんきょてんちく だいに き
小山市中心拠点地区(第二期)

とちぎ おやまし
栃木県 小山市

令和6年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	栃木県	市町村名	おやまし 小山市	地区名	おやましちゆうしんきよてん 小山市中心拠点地区(第二期)	面積	878 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 9 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 9 年度				

<p>目標</p> <p>大目標：小山市の中心市街地にふさわしい、活気に満ちあふれた魅力あるまちづくりの実現</p> <p>目標1：中心拠点地区の活性化</p> <p>目標2：小山駅周辺の利便性向上</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>本市は、栃木県南部に位置し、市内には思川・鬼怒川・巴波川が流れ、市街地の周辺には農地や平地林の田園環境が広がっており、ラムサール条約湿地「渡良瀬遊水地」などの自然環境と、数多くの歴史的・文化的財産や農業・商業・工業のバランスのとれたまちとして発展している。また、鉄道は南北のJR宇都宮線と東北新幹線を軸に、東からJR水戸線、西からJR両毛線が小山駅で結節しており、道路は国道4号・新4号国道・国道50号の広域幹線道路が市内を貫通する、交通の要衝地となっている。</p> <p>一方、全国的な少子高齢化・人口減少社会の傾向は本市においても同様で、長らく増加傾向にあった人口も、令和2年度の国勢調査で減少に転じた。それらに加え、近年はモータリゼーションの進展や郊外への大規模集客施設の立地等に伴い、小山駅・間々田駅周辺を中心に空き家・低未利用地が発生することによる市街地の低密度化、まちなかの魅力・地域活力の低下、公共交通を利用しやすい環境にも関わらず自動車利用率が高い交通体系への対策等が懸念されている。</p> <p>このようななか、本市では令和2年1月に立地適正化計画を策定し、以下3つの方針のもと、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営を推進している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・方針①：街なかへの居住と都市機能の誘導として、交通結節点でもある小山駅周辺における生活空間の充実と求心力を高める都市機能を誘導し、各地域の拠点においても、日常生活を快適に過ごせるよう都市機能の集積・維持を図る。 ・方針②：移住・定住人口増加に向けた快適な住環境の形成として、市街地内の人口や都市機能が集積する生活利便性の高いエリアを基本に居住を誘導し、生活利便性の持続的な確保を図るとともに、若年層から子育て世代、高齢層までの多様なニーズに対応した住環境の形成を図り、人口流入及び市民の定住促進を目指す。 ・方針③：公共交通ネットワークの充実として、小山駅を中心とした鉄道網、バス交通網により、多方面にアクセスしやすい環境をさらに充実させ、より一層利用しやすい交通環境の形成と高齢者や子育て世代など誰でも快適に移動できる交通環境を目指す。 <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>【経緯】</p> <p>本地区は、国指定史跡である祇園城跡をはじめ、小山御殿、思川の舟運、神社・仏閣など多くの歴史的・文化的資産を有しており、古くから交通の要衝であったことや豊かな自然に恵まれた立地を活かし、土地区画整理事業等により良好な都市基盤整備を進めるとともに、公共交通の充実を図り、スポーツ・レクリエーションの拠点や福祉・医療施設の立地と合わせて、総合的なまちづくりを進めてきた。</p> <p>小山駅東口側では、平成14年度から駅東口の整備に着手し、平成19年度末に駅東口駅前広場やアクセス道路等を概成させ、平成24年には小山駅中央自由通路開通。平成25年度に新駐輪場、北側エリアの車道部と歩道部、公衆トイレの整備を行い、平成26年3月に小山駅東口新駅前広場が完成。民間では、白鷗大学本キャンパスや大型店舗が立地している。</p> <p>一方、小山駅西口側は、古くから日光街道の宿場町として発展してきた市街地で、思川や城山公園等の資源に恵まれ文化・商業の中心となっていた。近年では施設の老朽化等の機能低下に伴い、街路網整備や再開発事業等による商業業務施設の更新や景観整備事業などの推進により、まちの活性化が進められてきた。その後、中心市街地の利便性を活かした安全で快適な生活環境の向上により定住人口を呼び込むため、「街なか居住」を推進し、その一環としてマンションの供給を中心とする城山町三丁目第一地区市街地再開発事業が平成25年度に、城山町二丁目第一地区市街地再開発事業が令和3年度に完了している。</p> <p>また平成30年度から令和5年度においては、「小山市中心拠点地区都市再生整備計画」を基に、生活幹線道路や城山公園(第I期)・近隣公園等の整備を行い、地域の安全・安心、活性化に繋がる事業を推進してきた。</p> <p>【現況】</p> <p>小山駅周辺においては、平成17年度から平成27年度にかけて自由通路・東口駅前広場の整備や再開発事業、都市再生整備計画に基づく整備等を行い、中心市街地の活性化が進められ、また「居心地よく歩きたくなるまちなか」の実現を目指し、祇園城通り沿道の店舗と連携して歩道を活用した社会実験等により、空き家や空き店舗、低未利用地等の発生、歩行者数の減少について一定の効果が見られてきているものの、中心市街地の衰退・空洞化に対して継続的な対策が必要な状況である。さらに、鉄道輸送が主体であった時代の名残である貨物用地の跡地や工場跡地等の低未利用地があり、土地利用および駅へのアクセスに改善の余地が残る。</p> <p>小山駅から4km圏内に位置する粟宮地区においては、国道4号沿線の地域で幅員4mに満たない狭小な道路が多く、歩行者の日常の通行における安全性の確保や緊急車両のスムーズな通行に支障をきたしていたところ、道路の拡幅整備等により一部に改善が見られたものの、引き続き基盤整備が必要な状況である。一方、JR東北新幹線東側の地域においては、新小山市民病院の開院や小山消防署・小山警察署の開所等があり、まちづくりの機運が高まっている地区でもあり、土地区画整理事業による有効な土地活用が図られようとしている。</p>

課題

【小山市中心拠点地区の活性化】

・都市再生整備計画事業や再開発事業、民間による宅地開発等、定住人口増加に向けた取組を進めてきたが、一方で、空き家・空地・駐車場等の低未利用地の増加、既存商店街の衰退が懸念され、市街地の活性化とともに土地利用の適正化を図る必要がある。
・平成31年3月に、水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画を含んだ、「(仮称)城山公園フラワーパーク整備事業基本計画」を策定しており、国史跡である城山公園において、歴史資源の保全・活用をしつつ桜を中心に花々が楽しめる快適で魅力ある空間と思川の親水空間・景観を連携させた再整備を実施すると共に、JR小山駅周辺にまちなかウォークアブル区域を定め、小山駅と城山公園を結ぶ県道・小山停車場線(祇園城通り)や小山御殿広場など、城山公園周辺のまちなかに点在する多様な資源と連携した活用展開をすることにより、まちの活性化に寄与する賑わい創出が求められている。

【歴史的・文化的資産を活用したまちづくり】

・国指定史跡である祇園城跡にある城山公園は、小山市中心市街地の都市軸となる祇園城通りと小山市のシンボルの河川である思川が交差する特色ある場所に立地し、歴史的遺構や自然地形、豊かな緑が残され、かつては市民の憩いの場になっていたが、施設の老朽化や樹木が生い茂り薄暗い状況となり、訪れる人が減少し、公園全体の再整備を図る時期にきていた。そのため、平成30年度から令和4年度にかけて、都市再生整備計画事業により第1期整備として南側約半分の再整備を行ったが、残りの部分の継続した整備が求められている。

【小山駅周辺の利便性向上】

・土地区画整理事業地外の若木地区や栗宮地区においては、都市基盤が未整備の地区があり、歩行者の安全性を確保するための歩車道分離や、緊急車両がスムーズに通行できるよう、未整備の生活道路や踏切の改修が必要である。
また、地区内公園のバリアフリー化が進んでいないという課題もある。

【栗宮地区の有効的な土地利用】

・栗宮地区においては、新小山市民病院の開院や小山消防署・小山警察署の開所等によりまちづくりの機運が高まってきていることから、土地区画整理や道路等の基盤整備を進め、居住者の利便性を高めることにより、中心拠点地区全体の賑わいを創出していくことが求められている。

【公共交通ネットワークの充実】

・鉄道の他に、市内を運行するコミュニティバス等により、公共交通網がカバーされており、利用者が年々増加傾向にあるが、乗り残しが発生している路線や運行本数が少ない路線がある。また、交通拠点である小山駅周辺においては、歩行者と車両の動線が課題となっており、安全で安心な歩行者空間と駅前広場の円滑な車両通行の創出が求められている。

将来ビジョン(中長期)

【第8次小山市総合計画】

・「市街地整備」・・・人口減少社会を見据え、市街地においては、良好で健全な市街地環境の形成と、土地の適正かつ有効な利用促進に向けて、都市基盤整備の充実を図り、特に都市機能誘導区域である小山駅周辺においては市街地再開発や低未利用地の大規模開発を推進して街なか居住や駅周辺の賑わい交流の創出をしつつ、空き家対策や空き地などの既存ストックを活用し、居心地がよく歩きたくなるまちなかの実現を目指すとしている。
また市民に潤いと安らぎをもたらす公園、緑地の整備保全に取組み、個性的な魅力ある地域づくりにより、まちの賑わいの創出を図るとしている。
・「歴史・文化遺産を生かしたまちづくり」・・・本市には、鎌倉幕府を支えた小山氏や、江戸幕府成立に関わる「小山評定」など誇るべき歴史があり、貴重な遺跡や文化財も豊富に残されている。このことから、祇園城跡(城山公園)や小山御殿広場などの歴史的資産を活用したまちづくりを推進するとしている。
・「公共交通機関の整備・充実」・・・街の活力・魅力を高めるため、中心市街地へ誰もがアクセスしやすい環境整備と、中心市街地内の回遊性の向上を図るとしている。

【小山市都市計画マスタープラン】

・「商業・業務活動と住宅地環境とが共存する市街地の形成を図る地区」に位置づけられている。
・小山駅周辺は、誰もが安全・快適・便利に移動できる「県南の交通結節点としてふさわしい機能強化」を図ることが位置づけられている。
・県道・小山停車場線(祇園城通り)は、個性ある都市景観軸づくりとして、小山の歴史や文化が感じられる「歴史的景観軸」を形成するものとして位置づけられている。

【立地適正化計画】

・中心市街地かつ交通結節点でもある小山駅周辺における生活空間の充実と、求心力を高める都市機能を誘導するとともに、各地域の拠点となる場所において、日常生活を快適に過ごせるよう、都市機能の集積・維持を図るとしている。
・小山駅を中心とした鉄道網、バス交通網により、多方面にアクセスしやすい環境をさらに充実させ、より一層利用しやすい交通環境の形成と高齢者や子育て世代など誰もが快適に移動できる交通環境を目指すとしている。

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

・立地適正化計画において、都市機能誘導区域に設定した中心市街地である小山駅周辺(中心拠点)においては、商業・医療・行政・文化等の多様な都市機能を集約・維持し、本市の核となる拠点形成を図る。
また、間々田駅周辺においては、中心拠点と連携しながら、周辺地域において必要となる生活利便施設等の集約と充実により、地域住民の日常生活を支えるサービス拠点を形成し、地域の中心的な役割を担う。
・既成市街地外縁部においては、人口減少、高齢化の傾向を見据えて、日常生活を支えるサービス機能や居住機能の維持増進を図る。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
中心拠点地区内の居住人口	人	小山市中心拠点地区内の人口統計	土地区画整理事業の推進および道路・公園等都市基盤の整備やソフト事業等により当地区への居住を誘導し、居住人口の増加を図る。	34,081	令和5年度	34,100	令和9年度
コミュニティバスの利用者数	人/年	小山市内を運行するコミュニティバスの年間利用者数	中心市街地の活性化や小山駅周辺の利便性向上を図り、公共交通の核となるコミュニティバスの年間利用者数の増加を図る。	1,008,697	令和4年度	1,200,000	令和9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【中心拠点地区の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・粟宮地区において、粟宮新都心第一地区土地区画整理事業の推進により、有効な土地利用や居住人口の増加を図る。 ・駅東口地区において、駅東公園や城東公園の再整備を行い、公園を中心とした地域の活性化を図る。 ・中心拠点地区において、既存の公園施設のバリアフリー化の推進により、利用者の安全性・利便性向上と魅力ある生活空間の創出を図り、安全で安心な都市環境を形成する。 ・少子高齢化や空き家・空き店舗の増加が進行する中、実際の空き家等を題材にしたリノベーションワークショップを行い、起業の機運向上および中心市街地の活性化を図る。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> (道路) 区6-5~20号 (道路) 区8-2,3,6,7号 (公園) 駅東公園 (公園) 神久保公園 (公園) 稲荷公園 (公園) 神山公園 (公園) 希望ヶ丘公園 (公園) 喜沢公園 (公園) 喜沢南かずき公園 (公園) あさひ公園 (公園) 中丸公園 (公園) 星ノ宮公園 (公園) 粟宮新都心地区1号公園 (公園) 粟宮新都心地区2号公園 (地域生活基盤施設) 粟宮新都心地区内調整池 <p>■提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> (地域創造支援事業) 粟宮新都心地区内配水管布設事業 (まちづくり活動推進事業) 既存ストック活用啓発事業 <p>□関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> (区画整理) 粟宮新都心第一地区土地区画整理事業 (市単独) 城東公園整備事業 (市単独) 城山公園整備事業
<p>【小山駅周辺の利便性向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の日常の通行における安全性を確保するため、歩道や踏切の整備を行うとともに、狭小な道路について、緊急車両がスムーズに通行できるよう改修を行う。 ・小山駅へのアクセスおよびまちなか利用の利便性向上のため、中型のコミュニティバス車両を導入し、輸送力強化を図る。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> (道路) 市道4233号線 (道路) 市道3279号線 (道路) 市道3105号線 (道路) 市道206号線 (道路) 市道8004号線 (地域生活基盤施設) 小山駅東口駅前広場 <p>■提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> (地域創造支援事業) バス交通輸送力強化事業
<p>その他</p> <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・城山町三丁目第二地区再開発準備組合の設立(令和元年6月) ・第一種市街地再開発事業の都市計画決定(令和3年9月) ・城山町三丁目第二地区市街地再開発組合の設立(令和6年度 予定) ・小山駅周辺地区で官と民が共通のビジョンのもと自分事としてまちづくりに取り組むため、両者による「PLAN OYAMA(R5.5)」が策定され、その実現に向け官民が連携して取り組んでいる。 ・小山駅西口周辺及び祇園城通りにおいて、沿道店舗協力のもと公共空間にオープンテラスを設置し、小山駅西口周辺の賑わい創出・エリア価値向上による出店促進を目的とした「#テラスオヤマ」の活動が行われている。 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	3,031.7	交付限度額	1,439.7	国費率	0.475
---------	---------	-------	---------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費		交付対象 事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		市道4233号線	小山市	直	L=210m,W=5m	H30	R6	R6	R6	28.0	28.0	28.0	28.0	
道路		市道3279号線	小山市	直	L=340m,W=6m	H30	R7	R6	R7	43.0	43.0	43.0	43.0	
道路		市道3105号線	小山市	直	L=150m,W=5m	H30	R7	R7	R7	26.0	26.0	26.0	26.0	
道路		市道206号線	小山市	直	L=200m,W=10m		R6	R9	R6	600.0	600.0	600.0	600.0	
道路		市道8004号線	小山市	直	L=100m,W=9.6m		R6	R6	R6	40.0	40.0	40.0	40.0	
道路		区6-5号	小山市	直	L=142m,W=6m		R6	R6	R6	16.0	16.0	16.0	16.0	
道路		区6-6号	小山市	直	L=161m,W=6m		R6	R6	R6	18.0	18.0	18.0	18.0	
道路		区6-7号	小山市	直	L=94m,W=6m		R7	R7	R7	11.0	11.0	11.0	11.0	
道路		区6-8号	小山市	直	L=32m,W=6m		R7	R7	R7	4.0	4.0	4.0	4.0	
道路		区6-9号	小山市	直	L=42m,W=6m		R7	R7	R7	1.0	1.0	1.0	1.0	
道路		区6-10号	小山市	直	L=170m,W=6m		R7	R7	R7	18.0	18.0	18.0	18.0	
道路		区6-11号	小山市	直	L=327m,W=6m		R7	R7	R7	37.0	37.0	37.0	37.0	
道路		区6-12号	小山市	直	L=126m,W=6m		R7	R7	R7	14.0	14.0	14.0	14.0	
道路		区6-13号	小山市	直	L=133m,W=6m		R8	R8	R8	13.0	13.0	13.0	13.0	
道路		区6-14号	小山市	直	L=33m,W=6m		R7	R7	R7	4.0	4.0	4.0	4.0	
道路		区6-15号	小山市	直	L=31m,W=6m		R9	R9	R9	4.0	4.0	4.0	4.0	
道路		区6-16号	小山市	直	L=158m,W=6m		R8	R8	R8	18.0	18.0	18.0	18.0	
道路		区6-17号	小山市	直	L=116m,W=6m		R6	R6	R6	2.0	2.0	2.0	2.0	
道路		区6-18号	小山市	直	L=158m,W=6m		R9	R9	R9	19.0	19.0	19.0	19.0	
道路		区6-19号	小山市	直	L=105m,W=6m		R8	R8	R8	11.0	11.0	11.0	11.0	
道路		区6-20号	小山市	直	L=400m,W=6m		R6	R6	R6	40.0	40.0	40.0	40.0	
道路		区8-2号	小山市	直	L=159m,W=8m		R6	R6	R6	24.0	24.0	24.0	24.0	
道路		区8-3号	小山市	直	L=196m,W=8m		R7	R7	R7	30.0	30.0	30.0	30.0	
道路		区8-6号	小山市	直	L=263m,W=8m		R6	R6	R6	41.0	41.0	41.0	41.0	
道路		区8-7号	小山市	直	L=326m,W=8m		R7	R7	R7	49.0	49.0	49.0	49.0	
公園		駅東公園	小山市	直	A=1.0ha		R6	R9	R6	200.0	200.0	200.0	200.0	
公園		神久保公園	小山市	直	A=1.3ha		R6	R6	R6	7.0	7.0	7.0	7.0	
公園		稲荷公園	小山市	直	A=2,400㎡		R6	R6	R6	11.0	11.0	11.0	11.0	
公園		神山公園	小山市	直	A=1,400㎡		R5	R9	R6	78.0	76.0	76.0	76.0	
公園		希望ヶ丘公園	小山市	直	A=1.9ha		R9	R9	R9	15.0	15.0	15.0	15.0	
公園		喜沢公園	小山市	直	A=2,600㎡		R9	R9	R9	11.0	11.0	11.0	11.0	
公園		喜沢南かずき公園	小山市	直	A=2,800㎡		R2	R6	R6	20.0	19.0	19.0	19.0	
公園		あさひ公園	小山市	直	A=1.6ha		R7	R7	R7	35.0	35.0	35.0	35.0	
公園		中丸公園	小山市	直	A=1,900㎡		R8	R8	R8	11.0	11.0	11.0	11.0	
公園		星ノ宮公園	小山市	直	A=2,500㎡		R8	R8	R8	11.0	11.0	11.0	11.0	
公園		粟宮新都心地区1号公園	小山市	直	A=3,580㎡		R7	R8	R7	39.6	39.6	39.6	39.6	
公園		粟宮新都心地区2号公園	小山市	直	A=8,751㎡		R7	R8	R7	96.8	96.8	96.8	96.8	
地域生活基盤施設		粟宮新都心地区内調整池	区画整理組合	間	V=11,400㎡		R5	R6	R6	954.0	246.5	164.3	82.2	164.3
地域生活基盤施設		小山駅東口駅前広場	小山市	直	L=70m		R6	R9	R6	965.0	965.0	965.0	965.0	
合計										3,565.4	2,854.9	2,772.7	82.2	2,772.7

…A

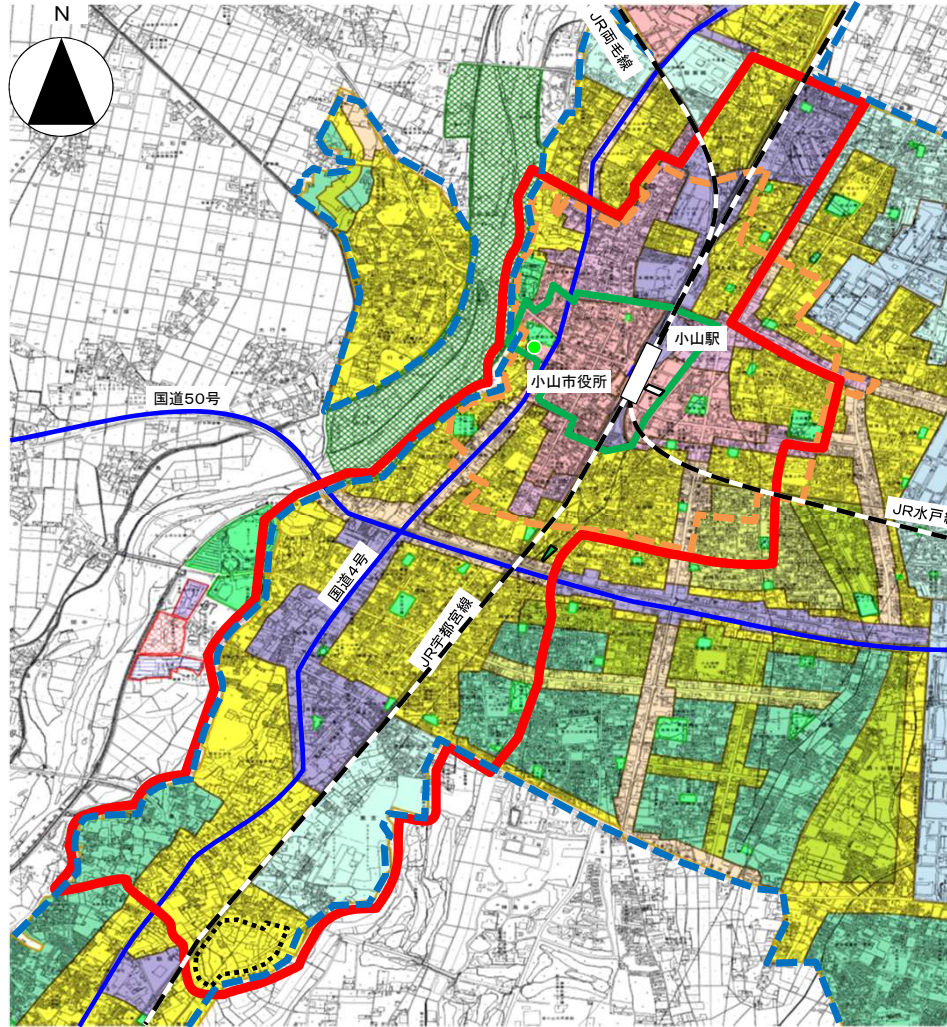
小山市中心拠点地区(第二期) (栃木県小山市)

面積

878(79) ha

区域

若木町3丁目、花垣町1・2丁目、本郷町1・2・3丁目、城山町1・2・3丁目、中央町1・2・3丁目、宮本町1・2・3丁目、八幡町1・2丁目、天神町1・2丁目、神明町1・2丁目、駅東通り2・3丁目、駅南町1・2・3丁目、三釜1・2丁目、神山1丁目、神鳥谷1・2・3・4・5・6丁目、西城南1・5・7丁目、城北2丁目、城東1・2丁目、大字薬宮、薬宮1・2丁目の全部と駅東通り1丁目、駅南町5丁目、大字神鳥谷、城北1丁目、大字千駄塚、大字善沢の一部



【凡例】

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市再生整備計画区域
- 滞在快適性等向上区域

凡例	種別	記号
	行政境界	
	市街化区域界	
	第一種低層住居専用地域	(R)
	第一種中高層住居専用地域	(R)
	第二種中高層住居専用地域	(R)
	第一種住居地域	(R)
	第二種住居地域	(R)
	近隣商業地域	(R)
	商業地域	(R)
	準工業地域	(R)
	工業地域	(R)
	工業専用地域	(R)
	特別用途地区(集会所・クエーシンの地区)	
	特別用途地区(特別集会所地区)	
	高度利用地区	
	準防火地域	
	供給処理施設	
	道路及び通路	
	都市高速鉄道	
	公園	
	緑地	
	河川	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	地区計画	



小山市中心拠点地区(第二期) (栃木県小山市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 小山市の中心市街地にふさわしい、活気に満ちあふれた魅力あるまちづくりの実現 目標1: 中心拠点地区の活性化 目標2: 小山駅周辺の利便性向上	代表的な指標	中心拠点地区内の居住人口 (人)	34,081 (令和5年度) → 34,100 (令和9年度)
			コミュニティバスの利用者数 (人/年)	1,008,697 (令和4年度) → 1,200,000 (令和9年度)

