

都市再生整備計画（第2回変更）

おやまえきしゅうへんちく だいにき
小山駅周辺地区（第二期）

とちぎ おやまし
栃木県 小山市

平成26年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	おやまし 小山市	地区名	おやましちゅうへんちくくたいにき 小山駅周辺地区(第二期)	面積	432 ha
計画期間	平成 23 年度 ~ 平成 27 年度	交付期間	平成 23 年度 ~ 平成 27 年度				

目標
目標1 街なか居住の推進による中心市街地の再生
目標2 市街地内の歴史・文化資源の活用による中心市街地の魅力向上
目標3 中心市街地へのアクセス向上

目標設定の根拠
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>小山市は、中心部を流れる思川の流れとともに長大な歴史を刻み、特に中心市街地である小山駅周辺は、長き歴史・伝統・文化の中心として重要な役割を果たしてきた。しかしながら、近年、空き店舗や低未利用地の発生など空洞化が進み、中心市街地活性化への取り組みによる都市機能の充実及び都市活動の向上が期待されている状況にある。</p> <p>小山駅東口側では、平成16年11月に駅東口階段に車椅子に対応するエスカレーターも整備開通し、民間では、白鷗大学法科大学院やヤマダ電機が立地し、それに誘発されるように、マンションやビジネスホテル等の建築も進んでおり、人口も増加している。</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アメニティ資源にも恵まれ文化・商業の中心となっていたが、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施設等の更新や景観整備事業などの推進等により、まちの活性化が進められてきたが、現在においても、まだ中心市街地の衰退・空洞化に歯止めがきかない状況にある。</p> <p>現在は中心市街地に定住人口を呼び込み、利便性の高い立地条件を活かした安全で快適な生活環境の向上と、歩いて暮らせるゆとりあるまちづくりを目指して、「街なか居住の推進」を進めており、その一環として、城山町三丁目第一地区において、マンションの供給を中心とする市街地再開発事業が平成20年6月に都市計画決定され、今後、工事に着手し、平成25年供用を目指して事業が進捗している状況にある。</p> <p>今後は、更なる定住化促進策のほか、歴史・文化等の既存資源の有効活用などにより、街なかの再生が強く望まれる地域となっている。</p>
課題
<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の面整備及び活性化、公共交通の充実等の取り組みにより、駅周辺居住人口は増加しているものの、駅西口側では依然として人口減少が進行しているほか、商業等の活力低下が見られることから、今後は、主要な公共施設や店舗のほか、健康・福祉機能、地域に密着した生活・サービス機能の充実により、消費購買の源である街なか居住人口の呼び戻しに向けた魅力の向上が課題となっている。 ・祇園城跡や小山評定跡などの小山市固有の歴史・文化資源の活用により、「住んでみたい、訪れてみたい」と思えるような、街なかの魅力づくりが求められている。 ・駅へのアクセスや連絡性の改善など、誰もが利用しやすい小山駅周辺の交通利便性の向上が求められている。
将来ビジョン(中長期)
<p>(小山市総合計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点プロジェクト「人口増加・定住化促進プロジェクト」(居住推進・生活基盤づくり)・・・多様な住宅ニーズに対応した、優良な住宅・宅地供給を促進するとともに、快適な生活基盤・居住環境の整備を進めるものとして、思川西部地域、中心市街地が位置づけられている。 ・「都市と田園が調和した都市構造をめざして」・・・小山駅西口周辺に定住者を増加し、中心市街地の再生と活性化のため、民間活力を活かした街なか居住を推進するものとして位置づけられている。 ・「みんなの暮らしを支える生活基盤」・・・JR小山駅周辺地区については、駅東西の連絡強化によりバランスの取れた市街地形成を図り、中心市街地を再生するものとして位置づけられている。また、東口については、広域交通の拠点である北関東の玄関口にふさわしい駅前空間の形成を図るものとして交通体系、駐車場対策としての駐輪場整備を推進することとしている。 <p>(小山市都市計画マスタープラン)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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。 <p>(小山市中心市街地活性化基本計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模空地等の低・未利用地の小山市の核としての活用や、中心市街地の二面性を活かした都市魅力の創造のための市街地の整備改善を図るべき地区として位置づけられている。

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		目標値	
					基準年度		目標年度
小山駅西側居住人口	人	小山駅から半径2km圏内の市街化区域内人口	子育て支援施設等の整備と、土地区画整理事業及び市街地再開発事業による居住環境整備との連携により、駅西側の定住人口の減少に歯止めをかける。	8,444	平成21年度	8,186	平成27年度
まちの駅来客者数	人/月	まちの駅 思季彩館の月平均来客者数	歴史・文化資源を活用した中心市街地の魅力向上により、震災の影響により減少したまちの駅の来客者数の再生を図る。	6,616	平成21年度	6,616	平成27年度
祇園城通り歩行者数	人/日	祇園城通りの平日歩行者数(8:00~18:00)	道路整備と、駅東公共駐輪場及び中央自由通路整備との連携により、メインストリートである祇園城通りの歩行者数の増加を図る。	2,615	平成21年度	2,779	平成27年度

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>・整備方針(街なか居住の推進による中心市街地の再生) 少子化・高齢化が進行していく中で、現在及び将来の社会ニーズに対応し、安心して過ごしやすい居住環境の形成に向けた「子育て世代活動支援センター」や「ボランティア支援センター」を整備することで、街なか居住を促進する。 小山駅から2km圏内という立地条件を生かし、中心市街地の隣接郊外部である思川西部地区において土地区画整理事業、調整池整備を推進し、市街地再開発事業との連携により、多様化するニーズに対応した街なか居住環境を整備する。</p>	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>基幹事業：高次都市施設(子育て世代活動支援センター) 道路(区17-1、区14-2、区14-3、区11.5-5、区8.5-6、区6.0-24、区6.0-25、区6.0-26、区6.0-27、区6.0-28、区6.0-30、区6.0-32、区6.0-33、区6.0-34) 下水道(公共下水道事業(小山処理区)) 地域生活基盤施設(調整池)</p> <p>提案事業：地域創造支援事業(事業調査、ボランティア支援センター) 関連事業：土地区画整理事業(思川西部土地区画整理事業) 市街地再開発事業(城山町三丁目第一地区)</p>
<p>・整備方針(歴史・文化資源の活用による中心市街地の魅力向上) 小山評定にちなんだ「開運のまち およま」を全国に発信するため、小山御殿広場を設置するほか、街なかで開催されているイベント・祭りとの連携により、新たな交流人口の拡大を目指す。 また、上記整備とあわせ、小山評定や祇園城跡など古くから街なかにある歴史・文化を活用し、街の魅力を高めるため、中心市街地に点在する史跡等の「案内板」を設置することで、回遊性の向上を図るとともに、集客力の向上を目指す。</p>	<p>基幹事業：地域生活基盤施設(小山御殿広場(史跡)、案内板(史跡等)) 提案事業：まちづくり活動推進事業(街なか情報発信事業、市民によるまちづくり活動事業、商業出店等促進事業補助金事業)</p>
<p>・整備方針(中心市街地へのアクセス向上) 中心市街地へのアクセス改善、通行の安全性及び歩行者の快適性を確保するための「道路整備」を行う。 また、自動車交通の抑制、鉄道利用の増加に向けた駅へのアクセスを改善を図るための駅東公共駐輪場・トイレ・モニュメントの設置を行い、回遊性の向上を図る中央自由通路整備と連携し、中心市街地の活性化を図る。</p>	<p>基幹事業：道路(市道2231線) 地域生活基盤施設(小山駅東口公共駐輪場) 高質空間形成施設(トイレ、モニュメント)</p> <p>関連事業：交通連携推進事業(中央自由通路) 新交通システム導入検討事業(高岳引込み線)</p>
<p>その他</p> <p>○中心市街地再生のためのまちづくり活動の実施 当地域では、小山商工会議所が中心市街地活性化法に基づくTMOとして認定されており、市民ワークショップ等、継続的なまちづくりを実施している。</p> <p>○街並み形成の誘導を図るための取り組み 小山駅東口においては、「駅東通り2丁目地区」および「小山駅東口周辺地区」において地区計画が策定されており、壁面後退や敷地の細分化の禁止、用途の制限などを定め、小山市の顔として高質な空間の形成を進める予定である。また、駅西口については、駅前の一部について建築協定を定め、2mのセットバックにより安全で快適な歩行者空間を提供する。</p> <p>また、平成19年に策定された小山市景観計画では、「小山駅西口周辺地区」および「小山駅東口周辺地区」が景観計画重点地区の候補地とされており、今後、地域住民の活動の広がりを見ながら、本市の玄関口にふさわしい景観形成に向けて指定するものとしている。</p> <p>○中心市街地の活性化推進のための取組み 小山駅東西の駅前広場より、市内循環バスが運行しており、交通弱者の中心市街地への足を確保することにより、東西交流や集客増による活性化を図っている。また、中心市街地の衰退・空洞化を防止するため、空き店舗への新規出店者に対して補助金等の交付を推進している。</p> <p>○小山駅西口での街なか居住推進のための取組み 小山駅西口街なか居住推進区域を対象として、老朽化した建物と狭小となる土地の問題を解決するために、共同化を柱とした建築物の立地誘導等を促進するためのアドバイザーの派遣制度や、共同化・事業化の具体的計画を策定するための支援制度、優良な建設事業などへの補助などを行っている。</p> <p>○交付期間中の計画の管理 交付期間中において各種の事業を円滑に進め、目標に向けて確実な効果をあげるために、小山駅東口周辺整備推進協議会が設立されており、市と協議会が協働して事業を進められるよう意見を交換している。</p>	

様式3 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

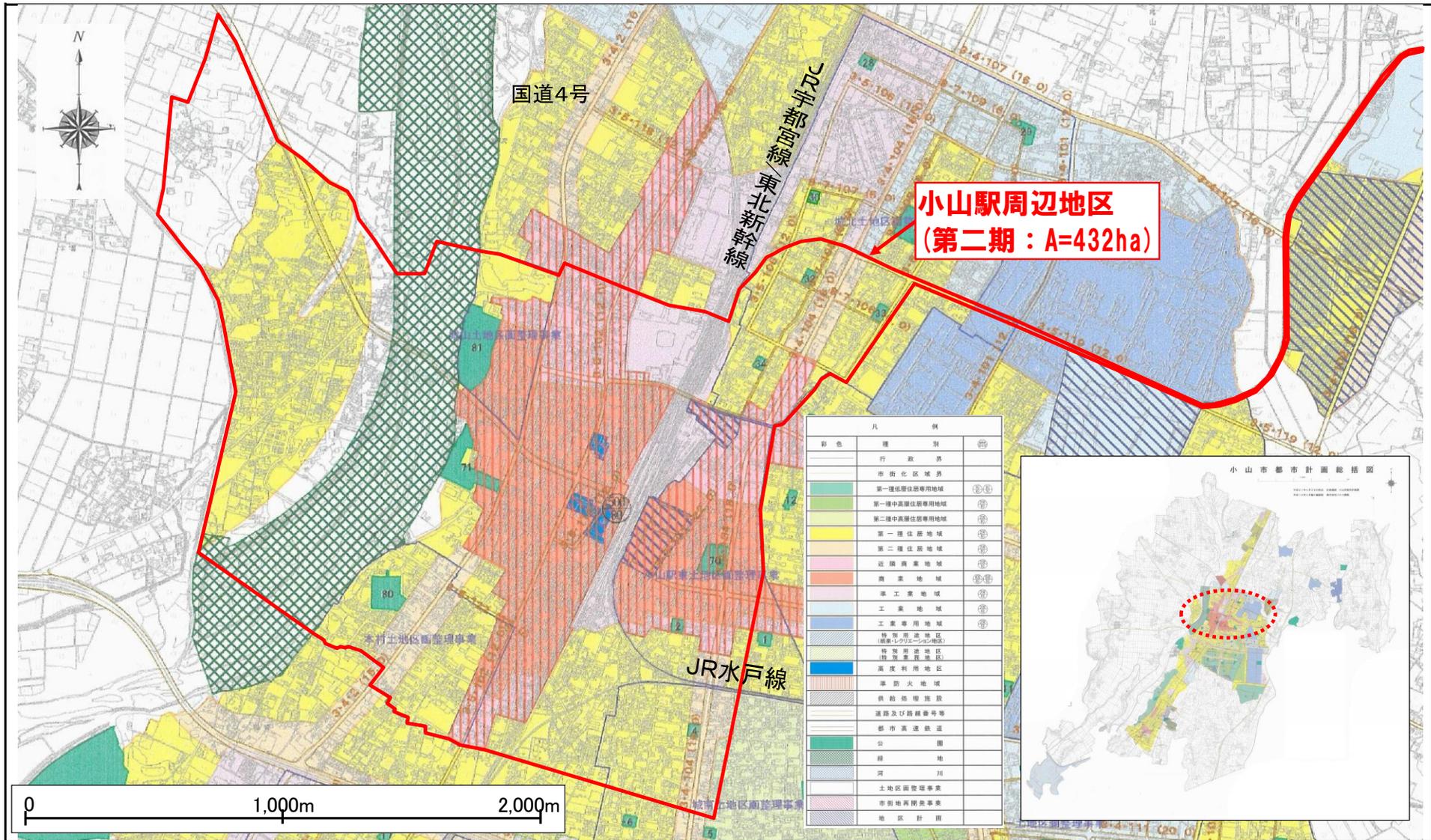
交付対象事業費	1,263.0	交付限度額	505.2	国費率	0.4
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業		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	交付期間内		交付対象事業費
事業	細項目					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2231号線	市	直	L=200m	H23	H24	H23	H24	43.2	43.2	43.2		43.2
道路		区17-1	市	直	L=129m	H26	H26	H26	H26	116.8	116.8	116.8		116.8
道路		区14-2	市	直	L=495m	H26	H26	H26	H26	113.8	113.8	113.8		113.8
道路		区14-3	市	直	L=83m	H26	H26	H26	H26	19.8	19.8	19.8		19.8
道路		区11.5-5	市	直	L=32m	H27	H27	H27	H27	6.7	6.7	6.7		6.7
道路		区8.5-6	市	直	L=82m	H27	H27	H27	H27	13.1	13.1	13.1		13.1
道路		区6.0-24	市	直	L=96m	H27	H27	H27	H27	9.8	9.8	9.8		9.8
道路		区6.0-25	市	直	L=28m	H27	H27	H27	H27	3.2	3.2	3.2		3.2
道路		区6.0-26	市	直	L=66m	H27	H27	H27	H27	6.9	6.9	6.9		6.9
道路		区6.0-27	市	直	L=80m	H27	H27	H27	H27	8.3	8.3	8.3		8.3
道路		区6.0-28	市	直	L=281m	H27	H27	H27	H27	28.6	28.6	28.6		28.6
道路		区6.0-30	市	直	L=28m	H27	H27	H27	H27	3.2	3.2	3.2		3.2
道路		区6.0-32	市	直	L=78m	H27	H27	H27	H27	7.8	7.8	7.8		7.8
道路		区6.0-33	市	直	L=82m	H27	H27	H27	H27	6.7	6.7	6.7		6.7
道路		区6.0-34	市	直	L=63m	H27	H27	H27	H27	9.0	9.0	9.0		9.0
道路(地方都市リノベーション事業)														
公園														
公園(地方都市リノベーション事業)														
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道		公共下水道事業(小山処理区)	市	直	A=21ha	H26	H27	H26	H27	72.4	72.4	72.4		72.4
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	広場	小山御殿広場(史跡)	市	直	A=15,677㎡	H25	H27	H25	H27	153.5	153.5	153.5		153.5
地域生活基盤施設	自転車駐車場	小山駅東口公共駐輪場	市	直	A=1,650㎡、1,800台	H25	H25	H25	H25	64.0	64.0	64.0		64.0
地域生活基盤施設	案内板(史跡等)		市	直	7基	H26	H27	H26	H27	5.6	5.6	5.6		5.6
地域生活基盤施設	地域防災施設	調整池	思川西部土地区画整理組合	間	V=約12,800m3	H27	H27	H27	H27	250.0	250.0	250.0		250.0
高質空間形成施設	緑化施設等(モニュメント)	小山駅東口	市	直	1箇所	H24	H24	H24	H24	16.8	16.8	16.8		16.8
高質空間形成施設	歩行支援施設(トイレ)	小山駅東口	市	直	1箇所	H24	H24	H24	H24	23.0	23.0	23.0		23.0
高次都市施設	子育て世代活動支援センター	市街地再開発地区	市	直	A=182㎡	H23	H24	H23	H24	73.1	73.1	73.1		73.1
地方都市リノベーション推進施設														
生活拠点施設														
既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設)														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	拠点開発型													
	沿道等整備型													
	密集住宅市街地整備型													
	耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										1,055.3	1,055.3	1,055.3	0.0	1,055.3

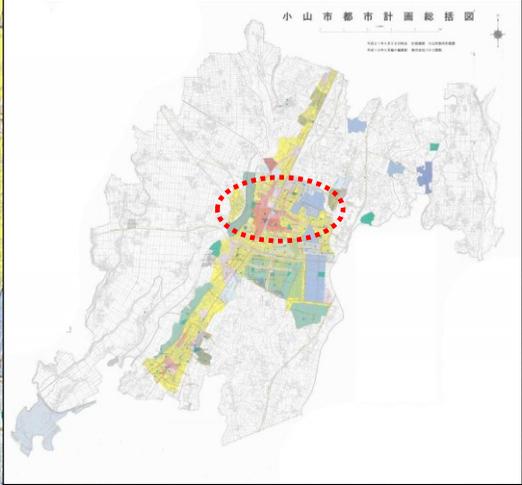
都市再生整備計画の区域

<p>小山駅周辺地区(第二期: 栃木県小山市)</p>	<p>面積 432 ha</p>	<p>区域 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、本郷町1・2・3丁目、駅東通り3丁目、三峯1丁目、駅南町1丁目の全部、駅東通り1・2丁目、三峯2丁目、駅南町3丁目、城北6丁目、泉崎、犬塚、中久喜、大字小山、大字大行寺、大字立木の一部</p>
-----------------------------	------------------	--



**小山駅周辺地区
(第二期: A=432ha)**

凡	例
彩色	種別
白線	行政界
黄線	市街化区域界
緑線	第一種低層住居専用地域
黄緑線	第一種中高層住居専用地域
黄線	第二種中高層住居専用地域
黄線	第一種住居地域
黄線	第二種住居地域
黄線	近隣商業地域
黄線	商業地域
黄線	工業地域
黄線	工業専用地域
黄線	特等用途地区(駅前・コアエリア内地区)
黄線	特等用途地区(特等集積地区)
黄線	高度利用地区
黄線	準防火地域
黄線	供給調整施設
黄線	道路及び路線番号等
黄線	都市高速鉄道
黄線	公園
黄線	緑地
黄線	河川
黄線	土地区画整理事業
黄線	市街地再開発事業
黄線	地区計画



小山駅周辺地区(第二期) (栃木県小山市) 整備方針概要図

目標	目標1 街なか居住の推進による中心市街地の再生	代表的な指標	小山駅西側居住人口 (人)	8,444 (H21年度)	→	8,186 (H27年度)
	目標2 市街地内の歴史・文化資源の活用による中心市街地の魅力向上		まちの駅来客者数 (人/月)	6,616 (H21年度)	→	6,616 (H27年度)
	目標3 中心市街地へのアクセス向上		祇園城通り歩行者数 (人/日)	2,615 (H21年度)	→	2,779 (H27年度)

