

都市再生整備計画(第6回変更)

おおや
大谷地区

とちぎけん おやまし
栃木県 小山市

令和6年1月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	栃木県	市町村名	小山市	地区名	大谷地区	面積	290	ha							
計画期間	平成	30	年度	～	令和	5	年度	交付期間	平成	30	年度	～	令和	5	年度

目標

- ・目標1 複合機能を持つ交流拠点を生かして、多彩な市民活動を育むことで、地域コミュニティの活性化を図る。
- ・目標2 交通環境の改善と防災性の向上により、安全で安心して、通行・通学・通勤できる交通ネットワークを創出するとともに、良好な住環境を形成する。

目標設定の根拠

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) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
本市では、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、少子高齢化等の社会環境の変化に伴い、小山駅・間々田駅周辺において空き家・低未利用地が発生しており、街なかの魅力の低下や環境・景観の悪化等が懸念される課題や、公共交通を利用しやすい環境にある中でも自動車利用率が高い交通体系の課題、人口減少による市街地内(小山駅・間々田駅周辺)の低密度化が見込まれていることから街なかの魅力や地域活力の低下が懸念されている。
一方では、国道4号線・国道50号線等の幹線道路が通り、JR東北新幹線・JR宇都宮線・水戸線・両毛線が乗り入れる国道・鉄道とも交差する交通の要衝として『充実した交通インフラ』、転入者が転出者を上回り人口増加基調であることで『他市と比較して人口減少が緩やか』、計画的な市街地整備により市街化区域を中心に人口密度が年々増加する『コンパクトな市街地形成』の特徴がある。
これらの本市の現状を踏まえ、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・間々田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、市内全域の各地地域の拠点においても、日常生活を快適に過ごせる都市機能の集積・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(初期土地区画整理地区や旧市街地)を基本に居住を誘導し、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、適切な都市機能施設を配置のもとスポンジ化対策を推進する。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ことで、小山駅・間々田駅の都市機能誘導区域と市内の各拠点とのアクセス・利便性が高まり、日常生活に必要なサービスの確保・医療機能の確保など、都市機能施設への利用向上へとつなげる。

まちづくりの経緯及び現況

- ・本地区は、小山市の中心部から約2～4km、JR宇都宮線の小山駅の南東部に位置する既存市街地で、市内で最も人口増加をしている地域(平成17年から平成27年で小山市全体は4%の人口増のところ、本地域では、22%の人口増)である。
- ・本地区の北端に国道50号、中央部に主要地方道小山環状線が東西方向に、また、東側に新4号国道及び小山工業団地が存する。
- ・本地区は、面的な都市基盤整備が行われていない中、その立地利便性による住宅需要の伸びや農地の宅地転用の増加等の市街化の進行に対して都市計画道路や生活道路、公園、下水道など供給処理施設等の都市基盤が十分でないことなどから、狭隘道路の拡幅整備やスプロール的な住宅開発の抑制、雨水による浸水対策など生活環境の改善と防災性の向上が望まれている。
- ・地域内には、現在大谷中学校と、大谷東小学校が存在しているが、大谷東小学校では、児童数が1,000人を超え、教室不足となっており、学校の適正配置等による子供の教育環境の確保が必要であるため、平成28年度から平成30年度の期間で城南地区新設小学校建設事業を実施し、平成31年度に開校する予定である。また、雨ヶ谷地区内の大半の区域は、開校後、新設小学校の学区となる。
- ・雨ヶ谷地区において、地区の骨格となる都市計画道路3・4・101城東線は、十分な歩行空間がなく、危険な交差点も見られる状況であるが、交通安全性の向上と安全で安心な通学路の確保のため、平成26年度から平成32年度の期間で社会資本整備総合交付金を導入し、整備事業を実施中である。
- ・既存の大谷公民館における、施設老朽化、利用者数増加や利用形態の多様化に伴う研修室、駐車場、施設規模等の不足の問題が顕在化している。
- ・小山市では、平成17年に「小山市地区まちづくり条例」を制定し、地域住民が主体となって行うまちづくりを支援することとしている。本地域内、雨ヶ谷地区、横倉新田地区、横倉地区において、それぞれまちづくり推進協議会が地元住民で組織され、市は各推進団体の活動を支援し、住民による持続的なまちづくり活動を行っている。
- ・雨ヶ谷地区及び横倉新田地区において、平成22年度から平成26年度に城南・雨ヶ谷地区都市再生整備計画事業として社会資本整備総合交付金を導入し、地区の課題であった、「安全で安心して暮らせる住みよいまちを実現」について、一定の改善を得ている。
- ・本地区の北端に位置する小山東部第一土地区画整理事業地区内では、「小山東部第一まちづくりビジョン」を2010年に策定し、地区内の空き地等を地域住民のコミュニティ活動や地域の新しい魅力づくりの場として活用することを通じて住民の利便性や、まちの価値の向上に資する取組を行っていくという方針を示しており、その方針に基づき空き地を活用したマルシェなどを実施してきた。

課題

- ・多様な市民ニーズ、少子高齢化社会、地域に適した、大谷公民館と地域活動の拠点となる十分な規模と機能を備えた中心施設及びアクセス道路、公園、広場等の整備を行い、地域コミュニティ拠点を創出する必要がある。
- ・宅地開発による農地減少の影響もあり近年の集中豪雨で、県道小山環状線や用排水路周辺において、道路冠水・宅地浸水被害が発生しており、城南地区新設小学校等への通学路の防災安全性を高めるためにも、調整池整備、水路改修整備、雨水管整備等による雨水排水対策を行う必要がある。
- ・都市計画道路や遊歩道等の整備によって、歩行者や自転車が安心して通行・通学・通勤できる、利便性の高い交通環境やネットワークの形成を図る必要がある。

将来ビジョン(中長期)
 (小山市都市計画マスタープラン)
 ・平成16年度に策定された小山市都市計画マスタープランでは、「市街地の便利で良好な生活環境の形成」、「新しい快適生活を創出する道路・交通体系の整備」、「身近な公園や公共公益施設等の適正配置・機能充実」などの目標が掲げられている。大谷地区の市民交流拠点となる中心施設については、「コミュニティ拠点としての機能充実を図る施設」として位置づけられている。(小山市地区まちづくり条例)
 ・小山市地区まちづくり条例に基づく「雨ヶ谷地区まちづくり構想(平成21年度認定)・横倉新田地区まちづくり構想(平成26年度認定)・横倉地区まちづくり構想(平成28年度認定)」との連携・整合性を図りながら、都市基盤整備の推進や地区計画制度等の適用検討、まちづくりルールによる開発等の適正誘導など、住民と行政が協働しながら、より住みよい環境を形成していく。
 (小山市総合計画)
 ・小山市総合計画・基本計画の分野別計画において、コミュニティ施設等(大谷地区中心施設)の整備、安全で快適な道路整備の促進、防災環境の整備を図ることとしている。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

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については、交通結節点でもある交通のアクセス・利便性を活かし、文化施設・子育て施設・教育施設等の誘導を行うとともに、既存施設の維持しながら都市機能増進施設の集積を図る。
 また間々田駅周辺においては、子育て施設・商業施設・教育施設・高齢者福祉施設の誘導を行うとともに、既存施設の維持を図る。
 ・市街地周辺部については、市民病院、大型商業施設や工業用地など、広域的な道路交通の利便性を前提とした都市機能の配置が進んでいる場所もある。また、市内の初期土地区画整理地区や旧市街地において、各地域拠点の中心となるような市民交流センター等の生活利便施設等の拠点機能を担うものの集約配置を行う。
 ・既存市街地外縁部については、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、地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方
 ・市民活動の活性化と豊かなコミュニティの形成に資するため、子どもから高齢者までの幅広い世代の住民の自由な交流場所であり、地域活動の拠点かつ地域の文化創造の場として、多目的ホール、会議室、図書館、調理実習室、地域包括センター、市出張所、多目的広場等を含む、利便性の高い複合交流施設を整備する。
 ・関連事業である基盤整備と一体的な整備を図り、良好な住環境を確保し人口密度を維持することにより、居住誘導区域として生活サービスやコミュニティを持続的に確保する。

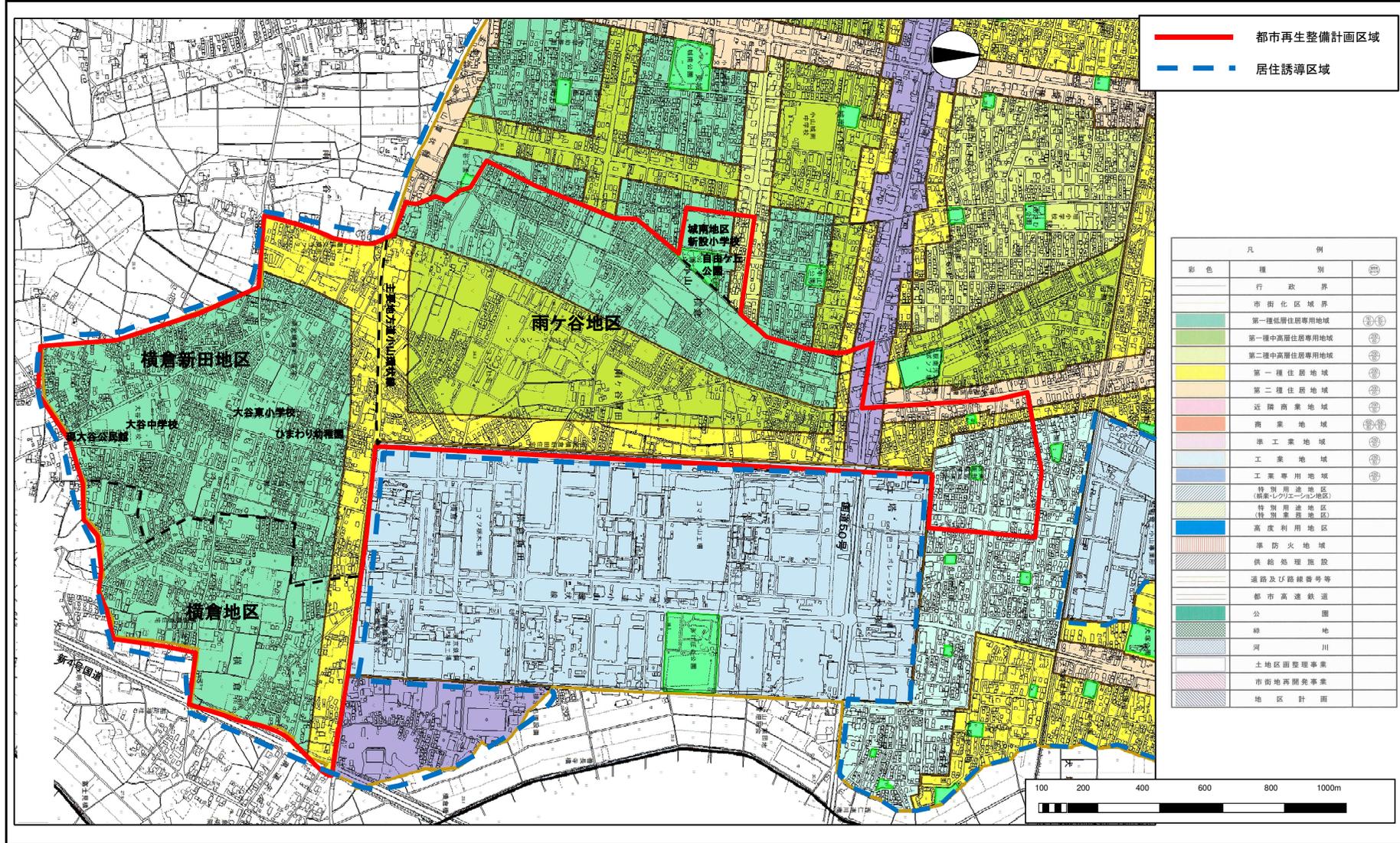
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

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
拠点施設の利用者数	人	地域交流施設の利用者数	複合機能を持つ交流拠点を整備し、地域コミュニティの活性化を利用者数で図る。	16,000	H28	37,000	R5
通学路や歩行者の安全性に対する満足度	%	地区住民に対して道路の安全性に関するアンケート調査においてどちらかといえば満足している人の割合	道路、遊歩道等を整備することで、安全・安心な歩行者ネットワークが形成されることを地域住民の満足度で評価する。	47.6	H26	52.6	R5
水たまりの発生や浸水の危険性に対する満足度	%	地区住民に対して大雨時の安全性に関するアンケート調査から算出どちらかといえば満足している人の割合	調整池及び水路改修整備等を整備することで、道路冠水や浸水の被害を軽減し、地区内の住環境の改善を図ることを地域住民の満足度で評価する。	60.4	H26	64.5	R5

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【地域コミュニティの活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的ホール、会議室、図書館、調理実習室、地域包括センター、市出張所、多目的広場等を含む、利便性の高い複合交流施設を整備することにより、市民活動の活性化と豊かなコミュニティを形成する。 ・複合交通施設へのアクセスの改善を図るため、アクセス及び周辺道路整備を行う。 	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>基幹事業：市道7143号線(道路) 都市計画道路3・4・101号城東線(道路) 市道7215号線(道路) 多目的広場・交流広場(地域生活基盤施設) プレイパーク109(地域生活基盤施設) 地域交流センター(高次都市施設) 自由ヶ丘公園(公園)</p> <p>提案事業：図書館分館、地域包括支援センター、子育て支援室・赤ちゃんの駅(地域創造支援事業)</p> <p>関連事業：児童館 まちづくり活動支援事業</p>
<p>【安全・安心の交通ネットワーク及び良好な住環境の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新設小学校・既設小学校・中学校への通学路、遊歩道及び歩道等道路を整備することにより、交通ネットワークの改善を図る。 ・調整池及び雨水管の整備及び水路の改修整備することにより、降雨時の道路冠水、浸水被害の未然防止を図り、地域の防災環境の向上を図る。 ・公共下水道の整備を推進し、衛生的で快適な市街地環境を確保する。 ・市民と協働により継続的かつ持続的にまちづくりを推進し、整備の円滑な推進と地区計画制度の適用やまちづくりルール等による良好な環境形成を図る。 	<p>基幹事業：市道7143号線(道路) 市道3070号線(道路) 都市計画道路3・4・101号城東線(道路) 横倉新田地区遊歩道整備事業(高質空間形成施設) カラー舗装整備事業(高質空間形成施設) 雨ヶ谷地区調整池2整備事業(地域生活基盤施設)</p> <p>提案事業：大川幹線水路改修事業 大川支線水路改修事業</p> <p>関連事業：城南地区新設小学校建設事業 公共下水道雨ヶ谷処理分区(污水) 公共下水道横倉第二処理分区(污水) 横倉第一雨水幹線整備事業 まちづくり活動支援事業</p>
<p>その他</p>	

大谷地区(栃木県小山市)	面積 290 ha	区域 城南3丁目、大字雨ヶ谷、大字雨ヶ谷新田、大字横倉新田、大字横倉の一部、大字土塔
--------------	--------------	---



— 都市再生整備計画区域
- - - 居住誘導区域

凡	例	
影 色	種 別	記 号
(White)	行 政 界	(Black line)
(Light Green)	市 街 化 区 域 界	(Dashed line)
(Light Green)	第一種低層住居専用地域	(Green circle)
(Light Green)	第一種中高層住居専用地域	(Green circle)
(Light Green)	第二種中高層住居専用地域	(Green circle)
(Yellow)	第一種住居地域	(Yellow circle)
(Yellow)	第二種住居地域	(Yellow circle)
(Pink)	近隣商業地域	(Pink circle)
(Pink)	商業地域	(Pink circle)
(Light Blue)	準工業地域	(Light Blue circle)
(Light Blue)	工業地域	(Light Blue circle)
(Light Blue)	工業専用地域	(Light Blue circle)
(Light Blue)	特別用途地区 (顕象・レクリエーション地区)	(Light Blue circle)
(Light Blue)	特別用途地区 (特別養護地区)	(Light Blue circle)
(Blue)	高度利用地区	(Blue circle)
(Red)	準防火地域	(Red circle)
(Red)	供給処理施設	(Red circle)
(Red)	道路及び路線番号等	(Red circle)
(Green)	都市高速鉄道	(Green circle)
(Green)	公園	(Green circle)
(Green)	緑 地	(Green circle)
(Blue)	河 川	(Blue circle)
(Blue)	土地区画整理事業	(Blue circle)
(Blue)	市街地再開発事業	(Blue circle)
(Blue)	地区計画	(Blue circle)



大谷地区(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	・目標1: 多彩な市民活動を育むことで、地域コミュニティの活性化を図る。	代表的な指標	拠点施設の利用者数 (人)	16,000	(H28年度)	→	37,000	(R5年度)
	・目標2: 安全で安心して、通行・通学・通勤できる交通ネットワークを創出するとともに、良好な住環境を形成する。		通学路や歩行者の安全性に対する満足度 (%)	47.6	(H26年度)	→	52.6	(R5年度)
			水たまりの発生や浸水の危険性に対する満足度 (%)	60.4	(H26年度)	→	66.5	(R5年度)

