# 東山田上地区　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、トンボの里東山田上 推進協議会の役員会における検討結果を自治会で承認を得て、令和６年７月１４日の臨時総会により決定されたものであります。

トンボの里東山田上 推進協議会

# 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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ４

１－３．現況の課題　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

２．まちづくりの目標

２－１．まちづくりの基本理念　・・・・・・・・・・・・・・・・・14

２－２．まちづくりの基本目標　・・・・・・・・・・・・・・・・・14

３．整備方針

３－１．まちづくりの方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

１）土地利用に関する事項

２）都市施設に関する事項

３）建築物等に関する事項

４）その他

３－２．まちづくり構想図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

４．まちづくりの実現化の方策

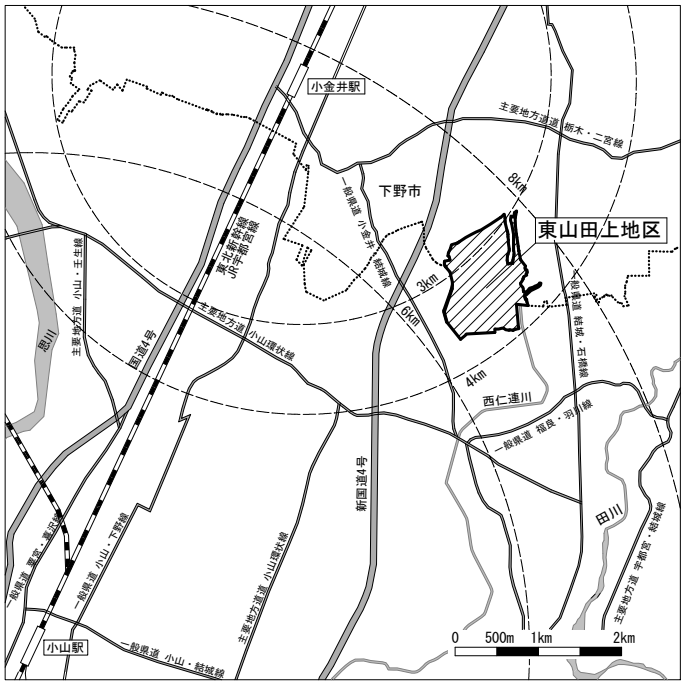
４－１まちづくりの実現手法の考え方　・・・・・・・・・・・・・・21

# 1. 地区の位置づけと現況・課題

## 1－1．地区の位置づけ

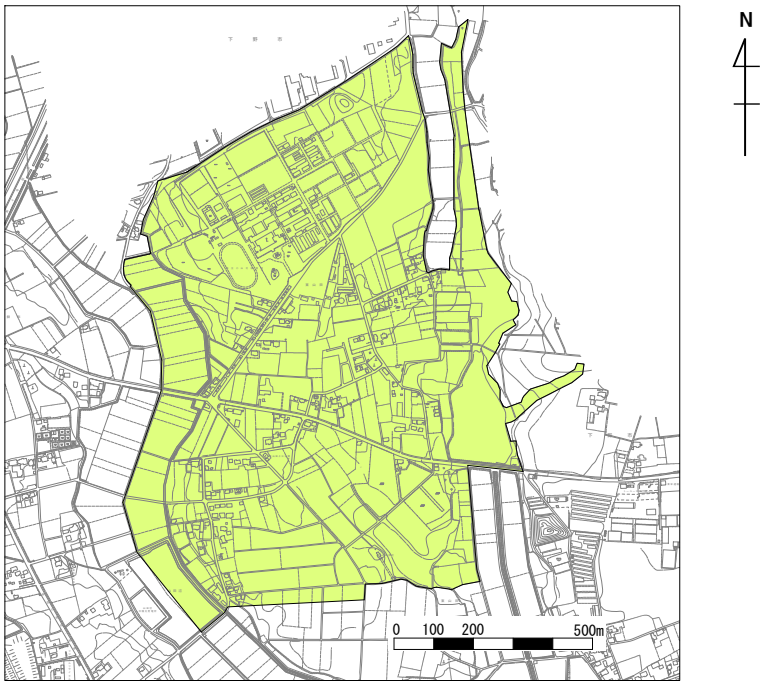
### 1）地区の位置

東山田上地区は、ＪＲ小山駅から北東へ約 6.5～7.5km、ＪＲ小金井駅から南東へ約 2.5～4.0km に位置し、下野市との行政界に隣接、新国道４号に近接しています。




### 2）対象範囲

地区の対象範囲は下図に示す「トンボの里東山田上推進協議会」の活動区域、約 104ha の区域とします。



## 3）上位関連計画

小山市都市計画マスタープランの地域別構想では社会的圏域やまちの特性等を勘案し、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。

東山田上地区は桑地域であり、まちづくりの将来像をキャッチフレーズとして「ホラ！里山と水辺とふれ「愛」感じよう！　いにしえロマンと　大地の恵みを語り継ぐ　桑地域」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]
- 市街地の良好な居住環境の形成
- 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
- 自然景観や歴史的資産の保全・活用と公共公益施設等の充実
- 工業団地における活力基盤の維持と周辺環境との調和

また、東山田上地区に関わる地域整備方針の主な内容は、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地の保全】
- 優良農地と豊かな里山・社寺林等の保全及び育成
- 既存集落地における便利で美しい生活環境の向上・改善　　等

【自然環境に配慮した土地利用】
- 里山や沼など、身近にふれあえる貴重な自然の保全・育成　　等

●公園・緑地
【身近な公園等の適正配置とその整備・拡充】
- 神社付帯遊園や四つ沼・山田沼等の活用
- 豊かに広がる平地林、里山や集落部の社寺林等、自然を体験できる緑地空間の保全・育成　等

●都市景観
【思川沿いの自然景観や幹線道路における水と緑の景観軸の形成】
- 新４号国道・国道４号のまちの境界部分の魅力化検討　　等

【田園と調和した美しい集落景観の創出】
- 平地林や里山、集落地内の社寺林等、自然景観の保全・育成
- 美しい田園景観の創出とその保全・育成　　等

●公共公益施設
【地域のコミュニティの拠点となる公共公益施設等の適正配置、機能充実及び維持管理等】
- 学校教育・地域活動関連施設等の整備・機能充実
- 公共施設等のバリアフリー化推進
- 公共施設等の総合的利便性を向上するネットワーク機能強化　　等

□ 桑地域まちづくり目標図




【その他の目標】

- 日常生活の軸となる安全・便利な道路網の整備
- コミュニティバスなどの公共交通網の整備による移動交通環境の向上
- 里山の緑や美しい自然景観・歴史的資産の保全、まちづくりへの活用
- 公園や公共公益施設の整備充実とネットワーク化
- 美しい自然環境の保全・良好な田園景観の創出

※小山市都市計画マスタープラン【地域別構想編】P.149

## １－２．地区の現況と特性

### １）人口と世帯数

小山市の人口と世帯数の推移調査は、大字町丁名別で実施されており、当地区は「大字東山田」の一部であることから、「大字東山田」の人口・世帯数をもって、その 10 年間の傾向をみることにします。

【人口】

大字東山田の人口は、令和 4 年 4 月 1 日現在で 226 人です。平成 25 年は 276 人、平成 27 年までは年々減少後、平成 30 年までは年々微増、それ以降は減少傾向にあります。令和 4 年と平成 25 年を比較して 50 人（18.1%）減少しております。
（表-1、図-1 参照）

【世帯数】

大字東山田の世帯数は、令和 4 年 4 月 1 日現在で 82 世帯となっております。平成 25 年は 89 世帯、増加・減少を繰り返し、平成 30 年以降は減少傾向にあります。令和 4 年と平成 25 年を比較して 7 世帯（7.9%）減少しております。（表-1、図-1 参照）

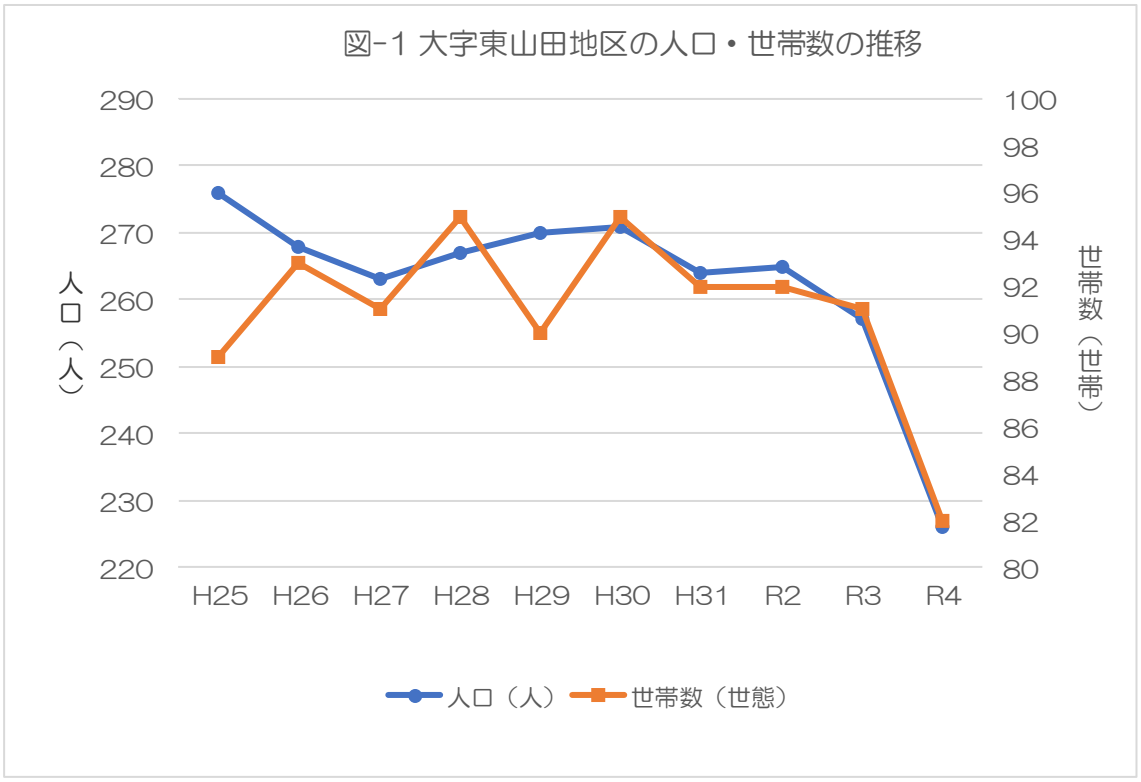
【世帯当たりの人口】

大字東山田の世帯当たりの人口は、令和 4 年で 2.76 人となっています。また、平成 24 年には 3.10 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　大字東山田の人口推移　　各年 4 月 1 日現在

| 年 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | R2 | R3 | R4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 人口　（人） | 276 | 268 | 263 | 267 | 270 | 271 | 264 | 265 | 257 | 226 |
| 世帯数(世帯) | 89 | 93 | 91 | 95 | 90 | 95 | 92 | 92 | 91 | 82 |

（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

### （1）区域区分　→<7 ページ：「都市計画図」参照>

・東山田上地区は、全域が市街化調整区域に位置づけられており、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　→<7 ページ：「都市計画図」参照>

・地区内には、都市計画道路は計画決定されていません。

### （3）農業振興地域　→<8 ページ：「農振農用地区域図」参照>

・東山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　→<9 ページ：「地域森林計画図」参照>

・東山田上地区は森林法第 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 未満の場合は、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

### （1）自然的土地利用現況の傾向　→<11 ページ：「土地利用現況図」参照>

・東山田上地区内には弁天沼を含め、平地林が多く点在します。
・自然地の多くを農地が占めており、田んぼ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　→<11 ページ：「土地利用現況図」参照>

・市道 227 号線、市道 2452 号線、市道 2453 号線、市道 2454 号線及び市道 2703 号線沿いに住宅用地が多く分布しています。

## 4）建物現況

### （1）用途別現況　→<10 ページ：「用途別建物現況図」参照>

・主に住宅となっているほか、山田神社、山田沼、北桜高校等があります。

## 5）道路・交通

### （1）管理者別道路状況　→<12 ページ：「管理者・幅員別道路状況図」参照>

・地区内に国道および県道はありません。市道としては、以下の 14 路線が認定されています。

市道 11 号線　市道 43 号線　市道 223 号線　市道 2443 号線
市道 2450 号線　市道 2451 号線　市道 2452 号線　市道 2453 号線
市道 2454 号線　市道 2703 号線　市道 2849 号線　市道 2850 号線
市道 2888 号線

また、その他の道路として、市道認定外道路も多く存在しています。

### （2）幅員別道路状況　→<12 ページ：「管理者・幅員別現況図」参照>

・地区内の市道のほとんどが 6m幅員以上及び 4～6m幅員ですが、地区南東部には一部幅員 4m未満の車道もあります。また、認定外道路も点在しています。

### （3）公共交通機関

・地区全域がデマンドバス「桑絹エリア」に属しており、地元住民の利用が可能となっています。

## 6）公園・緑地・文化財

### （1）公園

・地区内に公園はありません。

### （2）緑地

・平地林が多く点在し、山田沼及び弁天沼があります。

### （3）文化財

・地区の中央に「山田神社」、地区の東部に「弁財天」があります。

## 7）公共公益施設等

・地区内には「東山田上公民館」「北桜高校」があります。

## 8）供給・処理施設

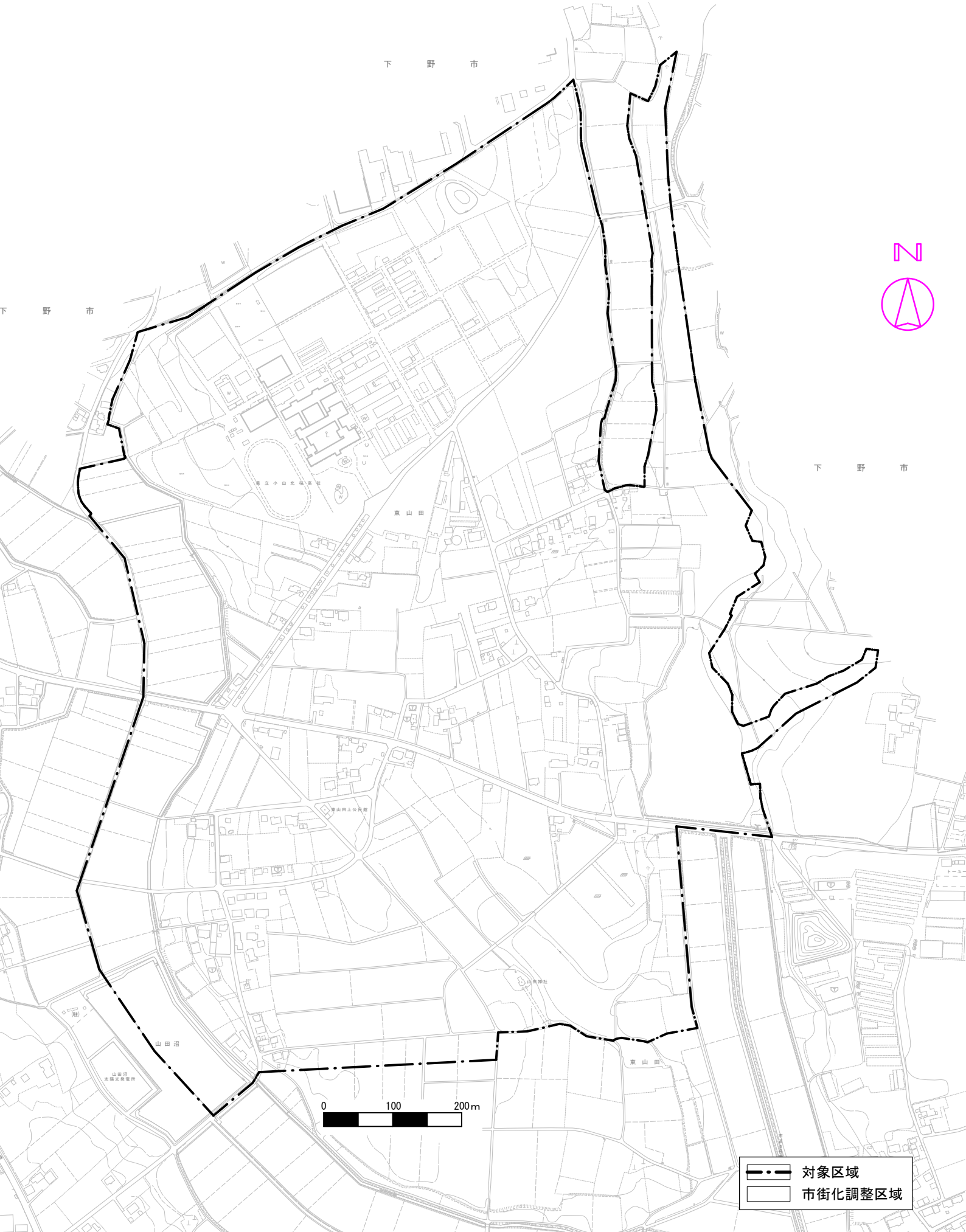
### （1）給水施設

・地区の上水道は、概ね整備済です。

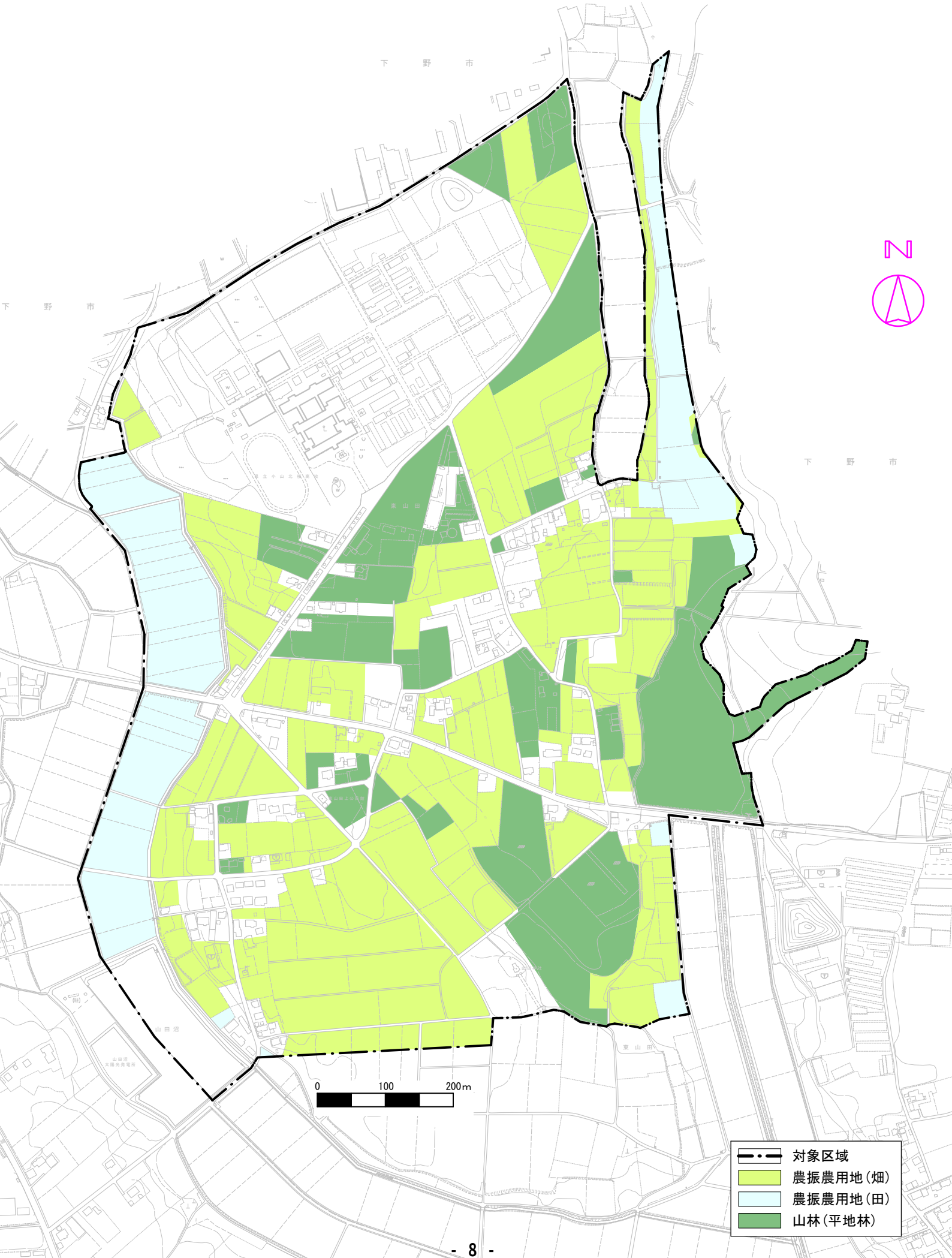
### （2）排水施設

・地区の汚水処理は、農業集落排水が概ね整備されており、一部では合併浄化槽により処理をしています。

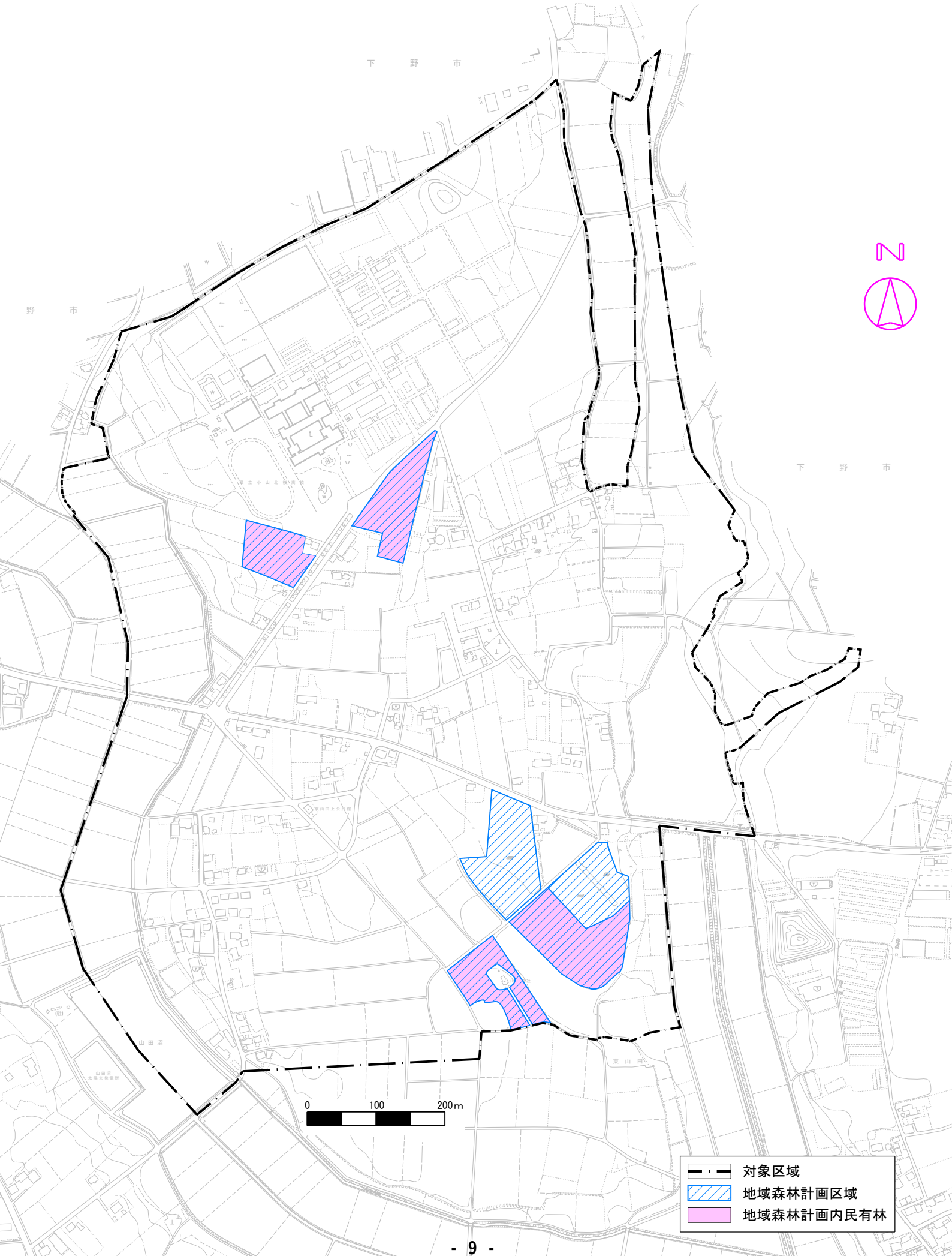
# 都市計画図


下　野　市
下　野　市
下　野　市
N
東　山　田
東山田上公民館
山田神社
山　田　沼
山田沼
太陽光発電所
東　山　田
0
100
200m
対象区域
市街化調整区域

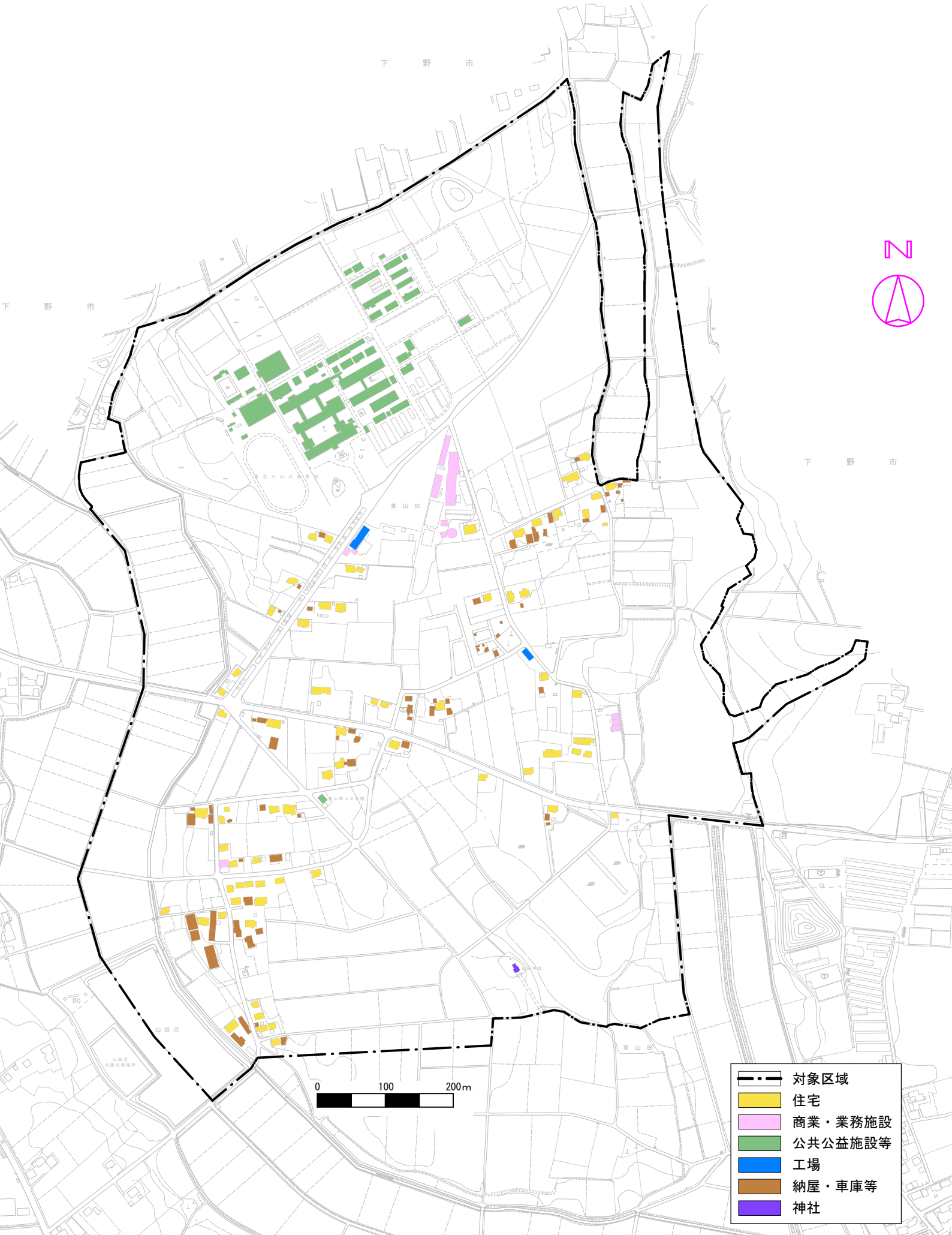
# 農振農用地区域図



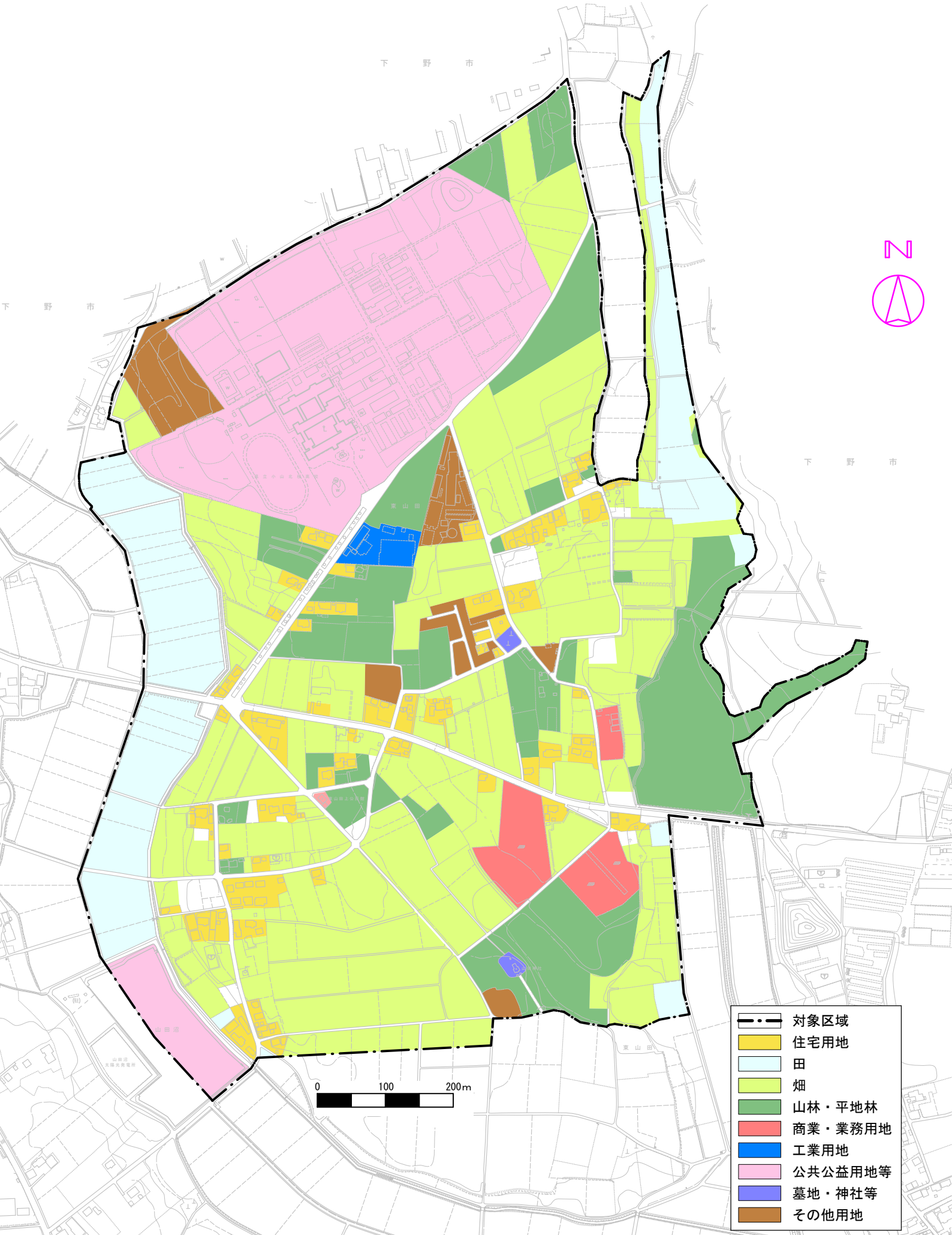
# 地域森林計画図



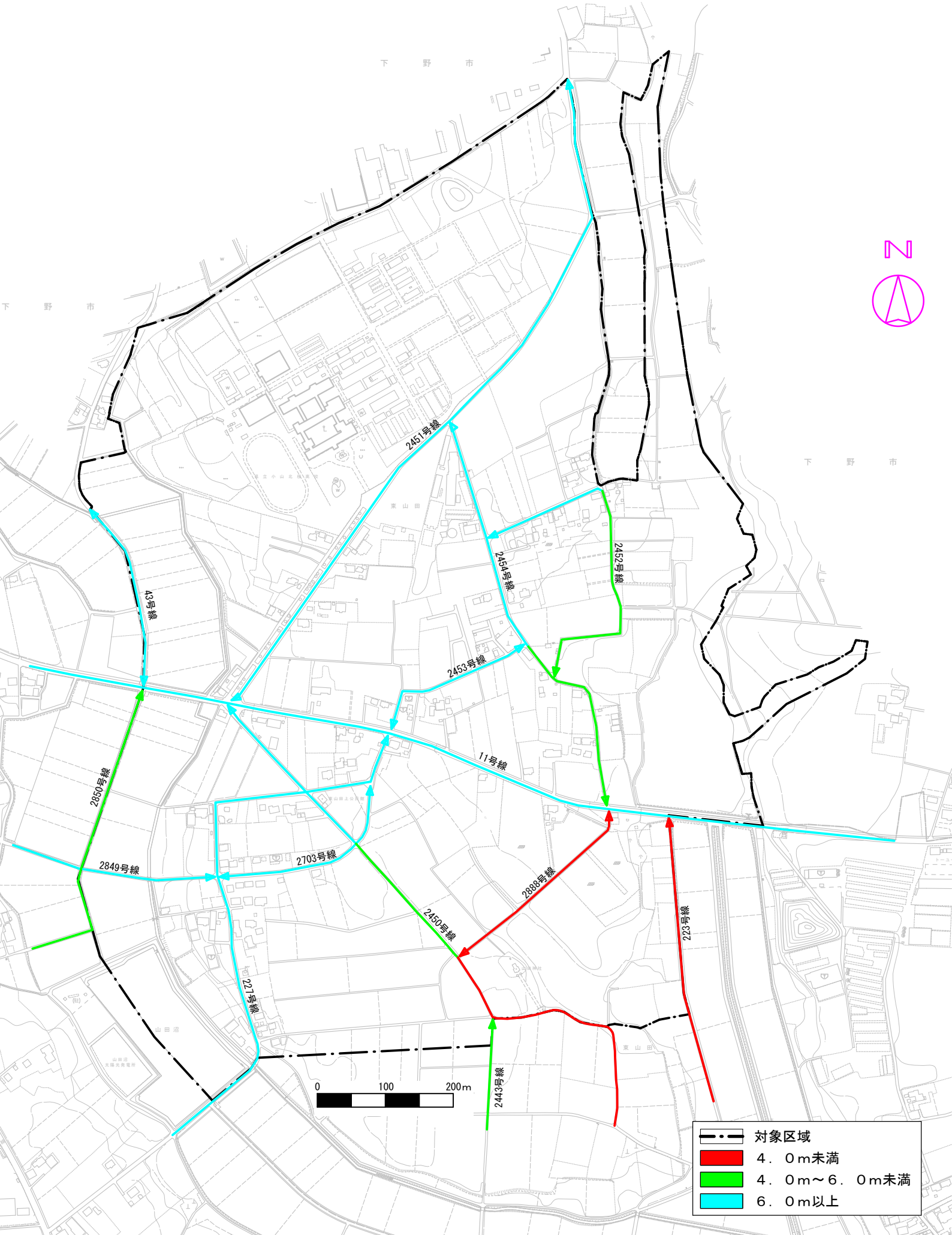
# 用途別建物現況図



# 土地利用現況図


N
0
100
200m
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
墓地・神社等
その他用地

# 管理者・幅員別道路現況図



## １－３．現況の課題

地区の現況や関連計画の内容をふまえ、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

・農地や平地林の保全
・未耕作地や平地林の有効活用
・「弁天沼」周辺の環境保全と一層の利活用

### ２）道路・交通について

・狭隘道路の改善
・路面状況の改善
・道路上の滞水改善
・見通しの悪い交差点、事故の多い交差点の安全対策
・通行の妨げとなる路上駐車の改善
・通院、買い物等のための交通手段の確保
・遊歩道、散歩道等の確保

### ３）公園・緑地について

・屋外交流拠点及び休憩施設等の創出

### ４）自然・景観について

・四季を感じられる自然景観の育成・保全
・「弁天沼」周辺の豊かな自然景観の保全
・不法投棄の抑制

### ５）農地について

・冬場の畑（休耕時期）の砂埃対策
・未耕作地の有効活用

### ６）安全・安心について

・一人暮らしの高齢者等の見守り
・空き家対策
・不審者対策
・社会復帰支援（引きこもり対策等）
・民地部における道路への樹木張り出し等の解消

### ７）コミュニティ・地域活性について

・年代層のバランスのとれた活気あるまちづくり活動の実施
・地域内交流の場の創出
・地区資金源の確保
・地区ブランドの確立
・西仁連川の源流である「弁天沼」の PR

# 2．まちづくりの目標

## 2－1．まちづくりスローガン

東山田上地区が目指す将来あるべき姿として、以下のスローガンを位置づけます。

**【 心 ほっこり　あったかいね　ふる里 】**

## 2－2．まちづくりの基本目標

### ①　緑豊かで誰もが安心して、快適に仲良く生活できるまちづくり

・地区の豊かな緑を保全・活用することにより自然を感じ、地域内の誰もが安心して快適に生活できるゆとりと落ち着きのある住空間確保と、地域住民同士が仲良く交流できるまちを目指します。

### ②　子供から高齢者まで、地域の輪で助け合うまち

・子供から高齢者までが思いやりの心で助け合い、協力することで、安全・安心に暮らし続けることのできる環境づくりを目指します。

### ③　自然(資源)を活かす、人を活かす、地域を活かす里

・東山田上地区が誇れる自然や資源を活かし、住民個々の得意分野を持ち寄り活かすことで、活気ある地域を目指すと共に永続的に活動可能なシステム構築を目指します。

# ３．整備方針

## ３－１．まちづくりの方針

### １）土地利用に関する事項

**《基本方針》**

・地区の豊かな緑を保全し、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。
・「弁天沼」周辺の環境保全及び活用をし、地区の憩いの場及び交流の場としての活用を図ります。

**《整備メニュー》**

**弁天沼の一層の活用**

・「弁天沼」周辺の環境保全及び活用をし、地区の憩いの場及び交流の場としての活用を図ります。
・「弁天沼」周辺での豊かな自然を活かし、ホタル観賞会等の実施を図ります。



弁天沼の整備イメージ



弁天沼の整備イメージ

**冬場の畑（休耕時期）の砂埃対策、休耕作地対策**

・冬場（休耕時期）の砂埃対策として、冬場に栽培できる農作物の栽培促進を図ります。
・休耕作地を活用し、加工可能な農作物（そば、麦、白菜、大豆、実のなる木等）の栽培促進を図ります。

## 2）都市施設に関する事項

### (1)道路・交通

**《基本方針》**

- 車両等の往来に支障となる狭隘道路の拡幅整備の推進を図ります。
- 車両や歩行者が安全で安心して利用できるよう道路整備の推進を図ります。
- 交差点の速度抑制対策、見通しの悪い交差点の安全対策を考慮した道路整備の推進を図ります。
- 歩行者等が安全・安心に通行できる歩行者空間の確保を図ります。

**《整備メニュー》**

**道路拡幅**

- 車両等の往来に支障のない幅員への道路整備の推進を図ります。

**舗装整備**

- 砂利道からアスファルト舗装への道路整備の推進を図ります。

**交差点等**

- 見通の悪い箇所に左右確認等の看板、ミラー等の設置検討の推進を図ります。
- 事故多発箇所に横断歩道・信号機設置の推進を図ります。

**雨水対策**

- 道路の滞水解消を目的とした側溝及び排水先の整備・検討の推進を図ります。

**防犯灯**

- 防犯対策として、夜間暗い箇所等に防犯灯の設置・検討を図ります。

**歩行空間**

- 緑豊かな「弁天沼」周辺で四季の感じられる歩行空間の確保を図ります。

（配置及び規模）

**【認定道路】**

| | | |
|---|---|---|
| ① | 市道2450号線 | 道路拡幅 |
| ② | 市道2850号線の一部、市道2888号線 | 舗装整備 |
| ③ | 市道2451号線 | 雨水対策 |

**デマンドバスの活用**

- 通院や買い物の移動手段として、デマンドバスの利用推進を図ります。

### ⑵公園・緑地

**《基本方針》**

- 地域住民が自然を感じ、屋外で交流出来る場所の検討を図ります。
- 弁天沼周辺の豊かな自然を保全すると共に環境の保全推進を図ります。

**《整備メニュー》**

- 弁天沼周辺でベンチ、日かげ等の休憩施設設置の推進を図ります。
- 四季を感じられる自然景観の育成として、季節感のある植栽、樹木等の植樹・維持管理の推進を図ります。
- 弁天沼周辺の自然及び環境保全のため、定期的な除草および清掃活動の推進を図ります。
- 弁天沼周辺の不法投棄抑止のため、看板等の設置の推進を図ります。



弁天沼周辺のベンチ(イメージ)



定期的な除草および清掃活動



弁天沼周辺の不法投棄抑止看板作成



弁天沼周辺の不法投棄抑止看板設置



弁天沼周辺の不法投棄抑止看板設置後

## 3）建築物等に関する事項

- 安全で快適な住環境の維持・形成をするために、地区の実情に応じた推進ルールの検討を図ります。

## 4）その他

### (1)安全・安心

《基本方針》

・子供から高齢者まで安全・安心に暮らし続ける環境づくりに向けて、地域の輪で助け合うシステム等の検討を図ります。

《整備メニュー》

・高齢者の見守り体制を充実させるために、見守り活動や声がけ活動等の推進を図ります。
・防犯対策として、地区内の空き家等の見回り活動等の実施を図ります。
・ひきこもり等の対策として、活動機会の提供（農作物の育成等）、社会復帰支援活動の推進を図ります。
・安全な道路通行確保のため、民地部から道路に張り出した木の定期的な剪定促進を図ります。

### (2) コミュニティ・地域活性

《基本方針》

・自然（資源）、人、地域を活かし、活気あるまちづくり活動を行うと共に永続的に活動可能なシステム構築を図ります。
・地域内外の交流および地区ブランド確立のため、地域の PR を図ります。

《整備メニュー》

・年代層のバランスのとれた、活気ある まちづくり活動の推進を図ります。
・地域内交流のため、そば打ち、味噌作り等の実施及び配布等の実施を図ります。
・地区資金源確保のために、農作物の直売や PR 看板等の設置等の推進を図ります。
・北桜高校との連帯（学校行事への参加等）を図ります。
・地区ブランド確立のために、地区外へのＰＲや収穫祭等のイベント実施の推進を図ります。
・西仁連川の源流である「弁天沼」を保全・活用し、ＰＲ（看板の設置・表示等）活動の実施を図ります。

# 東山田上地区まちづくり構想図

《東山田上地区まちづくりスローガン》
**【 心 ほっこり あったかいね ふる里 】**

《東山田上地区まちづくり基本目標》
① 緑豊かで誰もが安心して、快適に仲良く生活できるまちづくり
② 子供から高齢者まで、地域の輪で助け合うまち
③ 自然（資源）を活かす、人を活かす、地域を活かす里

年齢層のバランスのとれた活動
・弁天沼の活動以外でも力を入れる

地区資金源の確保
・農産物の直売
・加工品（味噌等）の販売
・ＰＲ看板等の設置

地区ブランドの確立
・地区内外でのＰＲ活動
・収穫祭等のイベント開催

地区内交流活動の活性化
・ＰＲ方法の検討
・地区内多組織との連帯
・地区内住民へのそばの配布

北桜高校との連携
・学校行事等への参加

休耕作地の活用
・そば、麦、白菜、大豆、実のなる木等の栽培

畑の砂埃対策
・冬場に取れる農作物の栽培（かき菜等）

西仁連川源流のＰＲ
・看板、表示等の設置

弁天沼の保全
・定期的な除草や清掃活動の実施
・不法投棄抑止看板等の設置
・花等の季節感のある植栽、樹木等の植樹
・外部者が立ち入れないよう柵等の設置

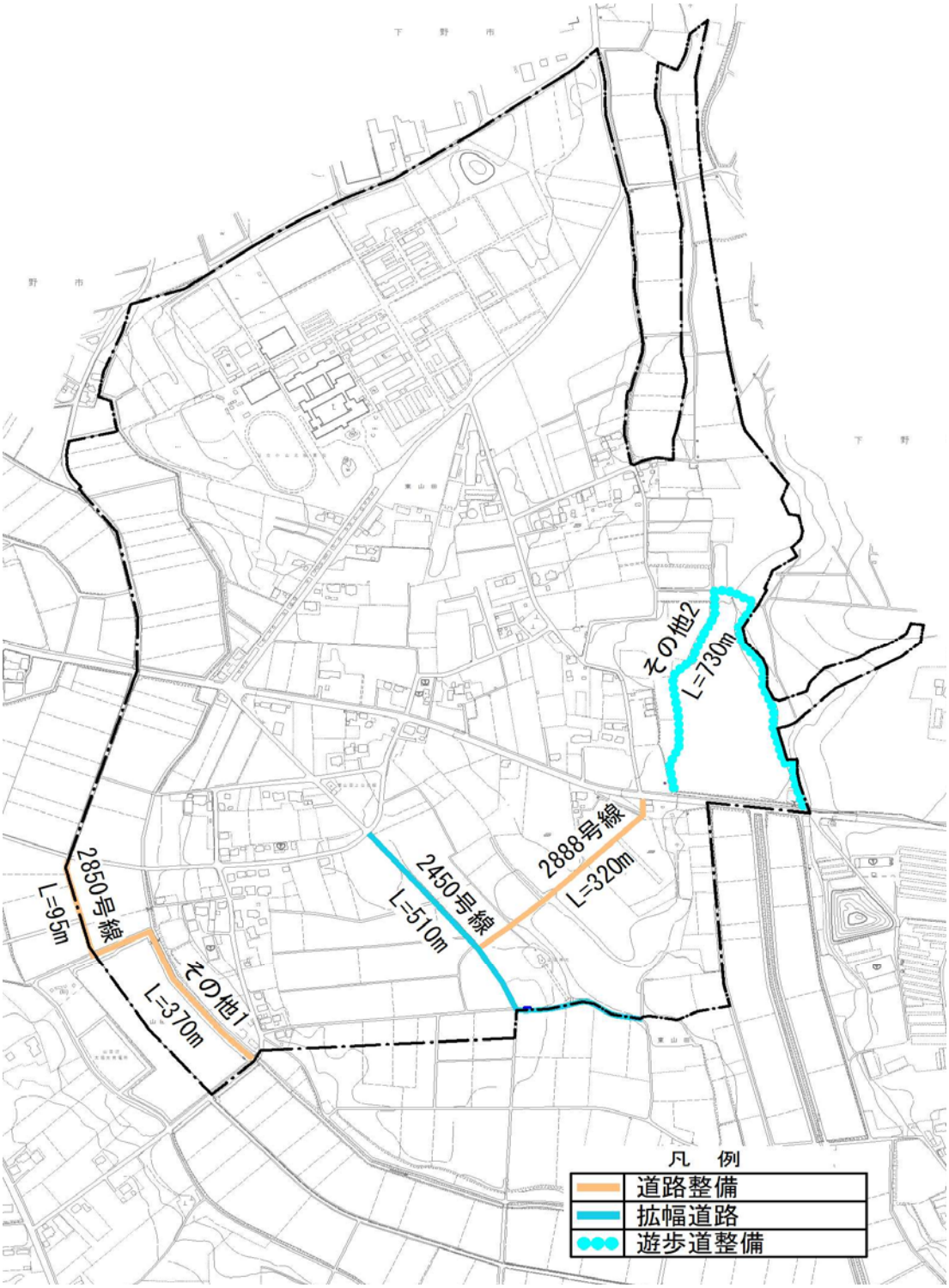
弁天沼の一層の利活用
・ホタル観賞会等の実施
・道路、遊歩道の整備
・休憩場所等の設置

安心・安全対策
・お年寄りの見守り活動、声がけ活動の実施
・空き家等の見回り活動の実施
・デマンドバスの活用
・社会復帰のための活動場所の提供
・街灯・防犯灯等の設置
・道路に張り出した木の定期的な剪定促進

凡　例

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 緑住集落地 | | 生活道路（現道） |
| | 農振農用地（畑） | | 拡幅道路 |
| | 農振農用地（田） | Om | 整備幅員 |
| | 平地林 | | 道路整備 |
| | 公共公益施設用他 | | 防犯灯 |
| | 神社・寺・墓地 | | 交通安全対策（ミラー、看板、信号機、横断歩道等） |
| | 工業用地 | | 雨水対策 |
| | 商業・業務用地 | | コミュニティ拠点 |
| | 遊歩道整備 | | 歴史的資産 |

**道路整備路線図**




**道路整備路線一覧表**

| NO | 道路種類 | 路線名 | 延長（m） | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 市道 | 2450号線 | 510 | |
| 2 | | 2850号線 | 95 | |
| 3 | | 2888号線 | 320 | |
| | | 小計 | 925 | |
| 4 | その他 | 他1 | 370 | |
| 5 | | 他2 | 730 | |
| | | 小計 | 1100 | |
| | | 合計 | 2025 | |

# 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、トンボの里東山田上推進協議会と市が協働でまちづくりを進めていきます。

安全・快適でゆとりのある住環境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・導入を行ないます。

### 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

トンボの里東山田上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（地域住民の主体的な活動及び若者や女性など幅広い人たちの参画を得て）
・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