

小山市立地適正化計画

2025年(令和7年)4月改定



目 次

第 1 章	立地適正化計画の概要.....	2
1-1	背景と目的	2
1-2	位置付け	3
1-3	計画対象区域	3
1-4	計画期間	3
第 2 章	現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析..	4
2-1	小山市の概況	4
2-2	人口動向	6
2-3	土地利用	16
2-4	公共交通の状況と動向	21
2-5	都市機能の現状	28
2-6	防災面から見た現状	40
2-7	市街地整備状況	46
2-8	経済・財政・地価の現状	50
2-9	都市構造の他都市との比較評価	53
2-10	小山市の基礎特性から見た課題整理	55
第 3 章	まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造	58
3-1	まちづくりの方針（立地適正化計画の基本方針）	58
3-2	将来の都市の骨格構造	63
第 4 章	都市機能誘導区域・誘導施設.....	70
4-1	拠点に望まれる機能の整理	70
4-2	都市機能誘導区域の設定	74
4-3	誘導施設の設定	81
第 5 章	居住誘導区域	89
5-1	居住誘導区域	89

第 6 章 誘導施策..... 100

- 6-1 街なかへの居住と都市機能の誘導に関する施策 100
- 6-2 住みやすい・住み続けたいと感じられる安全で快適な都市環境の形成
に関する施策 103
- 6-3 公共交通ネットワークの充実に係る施策 107

第 7 章 防災指針..... 108

- 7-1 防災指針の概要 108
- 7-2 災害リスクの高い地域の抽出と分析 110
- 7-3 地域ごとの防災上の課題 139
- 7-4 防災まちづくりの取組方針 142

第 8 章 目標指標と進捗管理及び届出制度..... 147

- 8-1 目標指標 147
- 8-2 進捗管理 153
- 8-3 届出制度 154

参考資料 157

- 参考-1 施策行動スケジュール 157

立地適正化計画の見直しについて

立地適正化計画では、おおむね5年ごとに施策の実施の状況について、調査、分析及び評価を行うよう努めることとされています。(都市再生特別措置法第84条)

小山市立地適正化計画においても、5年間を1つのPDCAサイクルとして、計画策定(PPLAN)、施策の実行(DO)、施策の効果の分析・検証(CHECK)、計画や施策の見直し・改善(ACTION)を繰り返すこととしています。

本市では、小山市立地適正化計画を令和2年1月6日に作成し、5年目となる令和6年に中間見直しが必要な時期を迎えました。中間見直しにおいては、市制100周年を迎える2054年の本市のあるべき姿を描く「田園環境都市おやまビジョン」の実現に向け、上位計画である「第8次小山市総合計画【令和3～7年度】(令和3年3月)」に即するとともに、「小山市都市と緑のマスタープラン(令和6年3月)」との整合を図り、計画や施策の見直し・改善を行う必要があります。

また、令和2年の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが求められています。

上記の法改正に加え、人口減少や水害の頻発化、新型コロナウイルスによる影響等の社会情勢の変化を踏まえ、小山市立地適正化計画の見直しを行います。

第1章 立地適正化計画の概要

1-1 背景と目的

国においては、2014年8月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画を制度化し、人口減少や高齢化が進展する中でも、都市の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする多世代の住民が公共交通により生活利便施設等に円滑に移動できる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。

立地適正化計画は、コンパクトシティ形成に向けた取組の一つであり、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、公有財産の最適利用、医療・福祉の充実、中心市街地の活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しながら総合的な検討をした包括的なマスタープランです。

本市では、2020年の国勢調査において人口減少へ転じていることが確認されました。今後も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する必要があるため、立地適正化計画を策定し、定期的に都市や施策の状況を確認しつつ、必要に応じて見直していくこととしています。

■立地適正化計画での記載事項

立地適正化計画では、主に次の事項を定める必要があります。

●立地適正化計画の区域

都市計画区域全体（小山市全域）が対象となります。

●立地適正化計画に関する基本的な方針

計画により目指すべき都市の骨格構造を整理します。

●都市機能誘導区域

福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

●誘導施設

都市機能誘導区域毎に地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を定めます。

●居住誘導区域

一定のエリアにおいて、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導し、人口密度を維持する区域です。

●誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。

●防災指針

都市機能や居住の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針です。

●目標値の設定・評価方法

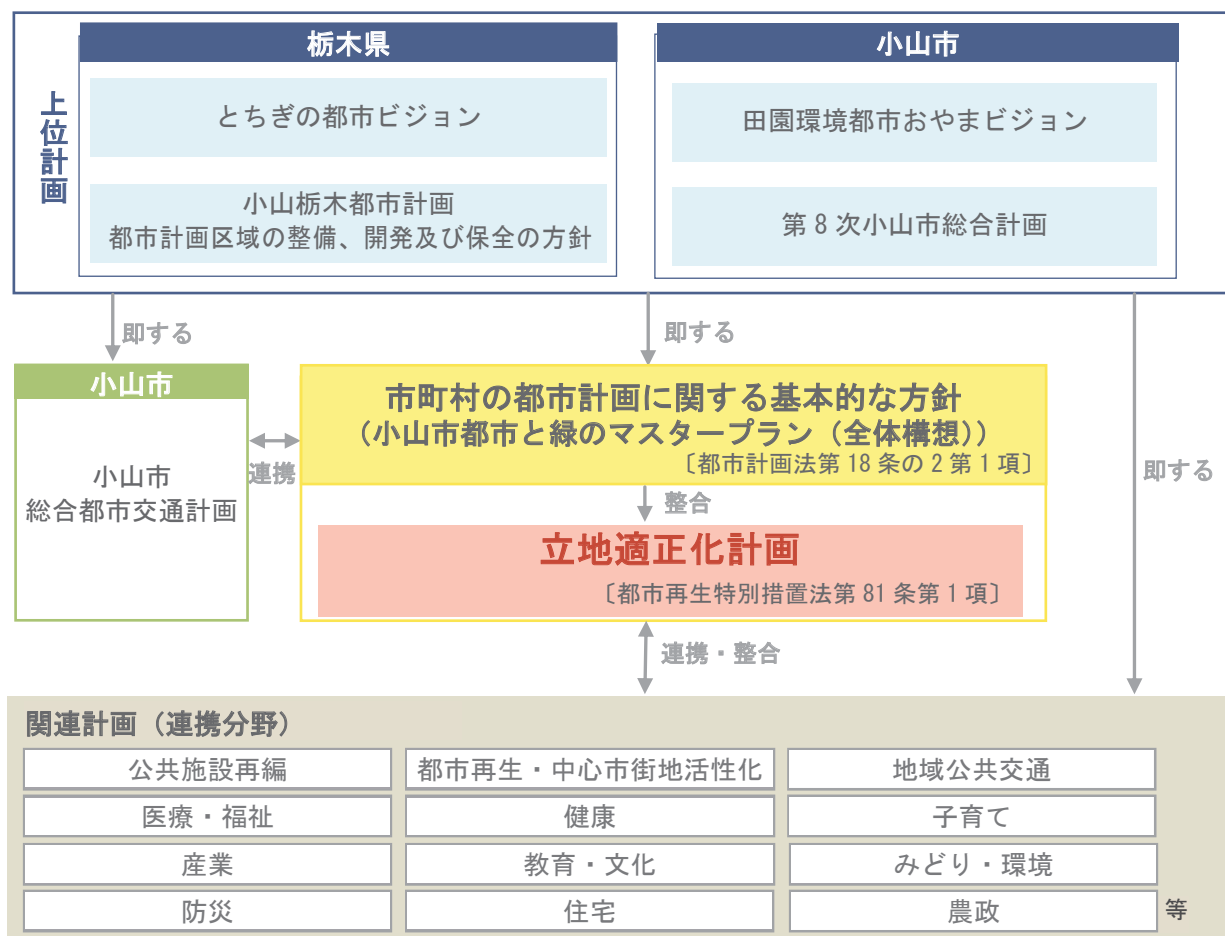
施策等の達成状況を評価・分析するための目標値と評価方法について整理します。

1-2 位置付け

本計画は、都市全体を見渡した小山市都市計画マスタープランの高度化版です。

計画の推進にあたっては、市制100周年を迎える2054年の本市のあるべき姿を描く「田園環境都市おやまビジョン」の実現に向け、上位計画である「第8次小山市総合計画」等に即するとともに、関連する各種計画と連携・整合を図ります。

■計画の位置付け



1-3 計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域（本市の場合は市全域）とすることが基本となっているため、本市においても、都市計画区域の全域を立地適正化計画の対象とします。

1-4 計画期間

長期を展望したまちの姿を定めていく計画であることから計画期間を作成時の2020年から20年間の2040年までとします。

また、おおむね5年ごとに計画の進捗や効果・影響に係る評価を行い、社会状況の変化や関連計画の改定等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行うこととします。

第2章 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

2-1 小山市の概況

(1) 小山市の位置・地勢

本市は栃木県南部に位置し、東京圏からは北に約 60Km、宇都宮市からは南に約 30Km の距離にあります。

市域の東側は茨城県に接しており、隣接市町は東に真岡市・茨城県結城市及び筑西市、南に野木町・茨城県古河市、西に栃木市、北は下野市に接し、市中央部には思川が、東部に鬼怒川が、西部には巴波川が流れています。



(2) 小山市の現況

本市は宇都宮市に次いで、栃木県第2位となる人口規模を誇る都市です。

交通ネットワークは、小山駅で JR 宇都宮線、両毛線、水戸線が交差する交通結節点であるとともに、JR 東北新幹線の停車駅でもあることから東京まで約 40 分と首都圏への交通アクセスに優れています。

道路網は、江戸時代より日光街道の宿場町として発展してきたことなどを背景に、現在では国道 4 号、国道 50 号、新 4 号国道が通り、圏央道五霞 IC に至近で接続できるなど交通の要衝となっています。

この立地利便性から市内には 12 箇所の工業団地が整備され、県内でも上位の製造品出荷額を誇る工業都市として発展し、本市の経済活力を支えてきました。

また、2012 年に国際的に重要な湿地としてラムサール条約湿地に登録された、渡良瀬遊水地をはじめとする豊かな自然と、数多くの歴史的・文化的資産を有し、農業・工業・商業の調和のとれた県南の中心的なまちとして発展しています。

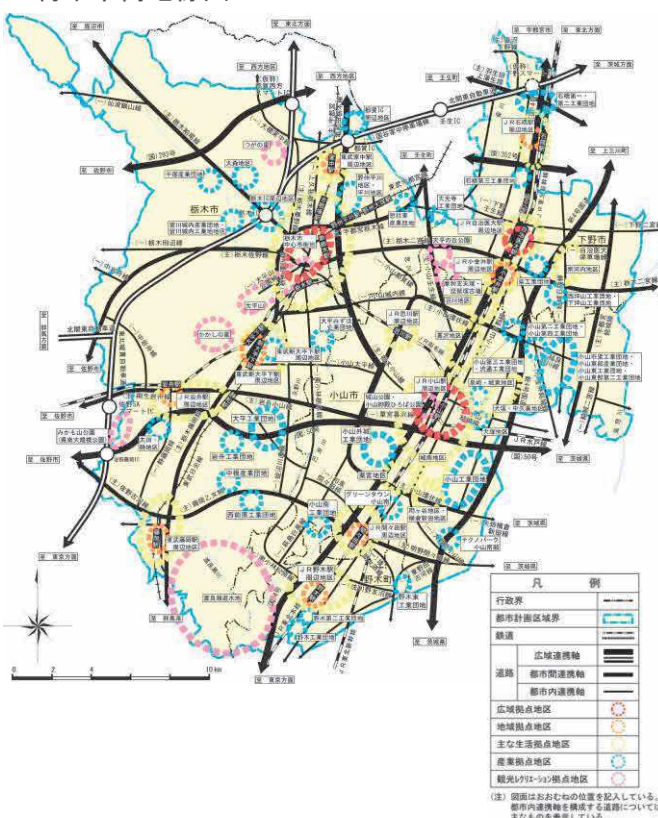
(3) 広域連携からみた小山市の位置付け

① 小山栃木都市計画区域

小山栃木都市計画区域は、隣接する栃木市、下野市、野木町の3市1町から構成され、栃木市中心市街地やJR小山駅周辺・JR自治医大駅周辺を核として、公共交通の利便性や都市機能の集積性を活用した県南を代表する拠点都市として総合的なまちづくりを進めています。

小山駅周辺地区は、近隣県を含めた広域的な交通の要衝に位置していることから、「広域拠点地区」として位置付けられ、都市機能や居住の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、これらの都市機能を県や都市圏全体で共有、利活用できるよう公共交通を基本とした交通ネットワークの充実・強化を図ることが示されています。また、栃木市中心市街地、自治医大駅周辺との連携を図ることにより県南地域の都市づくりのけん引役となることが求められています。

■ 将来市街地像図



出典：小山栃木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

② 小山地区定住自立圏

小山地区定住自立圏は隣接する下野市、野木町、茨城県結城市の3市1町で構成し、人口減少や少子・高齢化が進展する情勢下にあっても、構成市町が有する地域資源を最大限に活かし経済発展や定住環境を整備し、人口流出を防ぐとともに、圏域への新たな人の流れを創出することを目的に一体的に定住促進と地域活性化を図る取り組みです。

圏域の将来像としては、豊かな自然・歴史・文化等の地域資源を最大限に活用し、新小山市市民病院を中心とした地域医療体制を充実させ、鉄道・国道を軸とした利便性の高い立地条件を生かした地域間交流、交通ネットワークの強化による人の交流と産業の振興を進め、魅力的かつ持続可能な定住自立圏を目指します。

■ 圏域の将来像



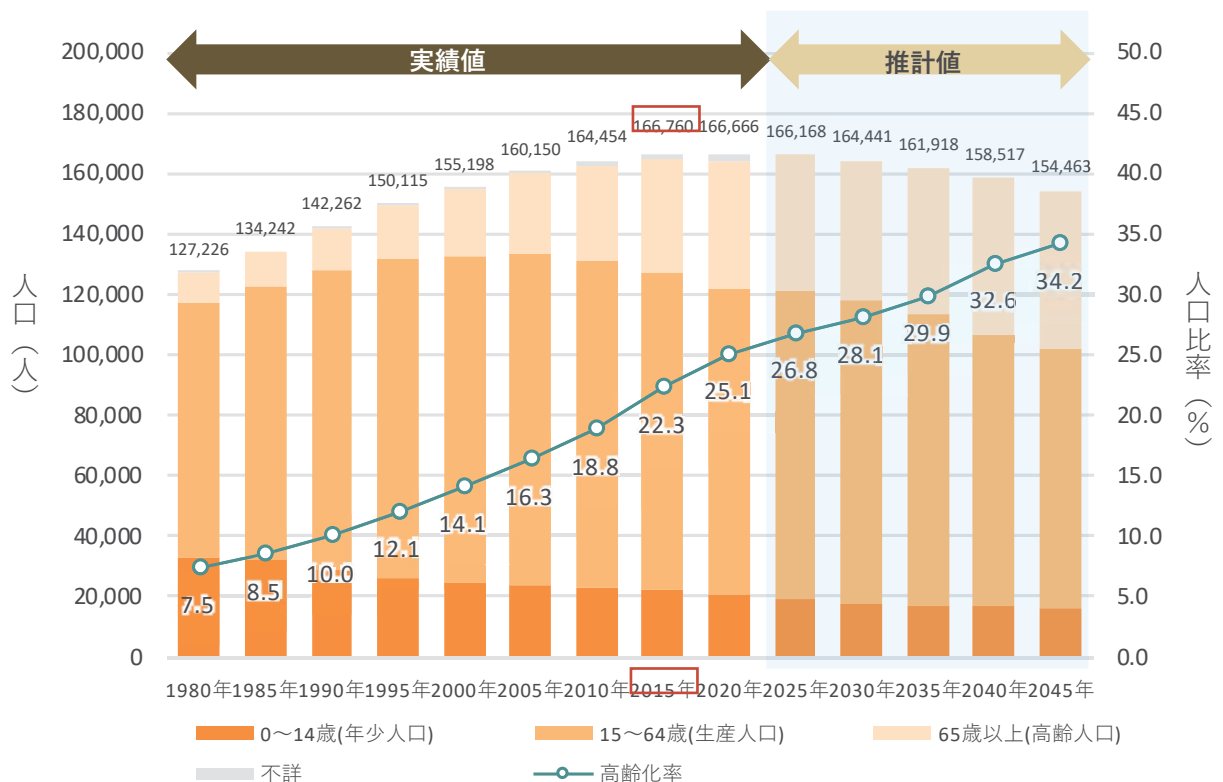
出典：第2期小山地区定住自立圏共生ビジョン

2-2 人口動向

(1) 総人口及び年齢3区分別人口の現況及び将来推計

- ・国勢調査によると2020年の人口は166,666人となっています。総人口は2010年から2020年の10年間で約2,200人増加しています。
- ・国勢調査によると2015年の人口は166,760人であり、2020年の実績値は166,666人とほぼ横ばいに推移しているものの、減少に転じています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の2023年推計値に基づく将来人口は、2025年以降も減少が続き、2045年には154,463人となりますが、2020年からの減少率は7.3%と、全国の13.7%と比較して緩やかな減少割合となっています。
- ・年齢階級別人口をみると、年少人口は年々減少、生産年齢人口についても2005年をピークに減少しています。また、年々増加している高齢化率は2020年時点で25.1%であり、2040年には30%を超えると予測されており、少子化・高齢化がさらに進展する見込みです。

■小山市の人口推移及び推計

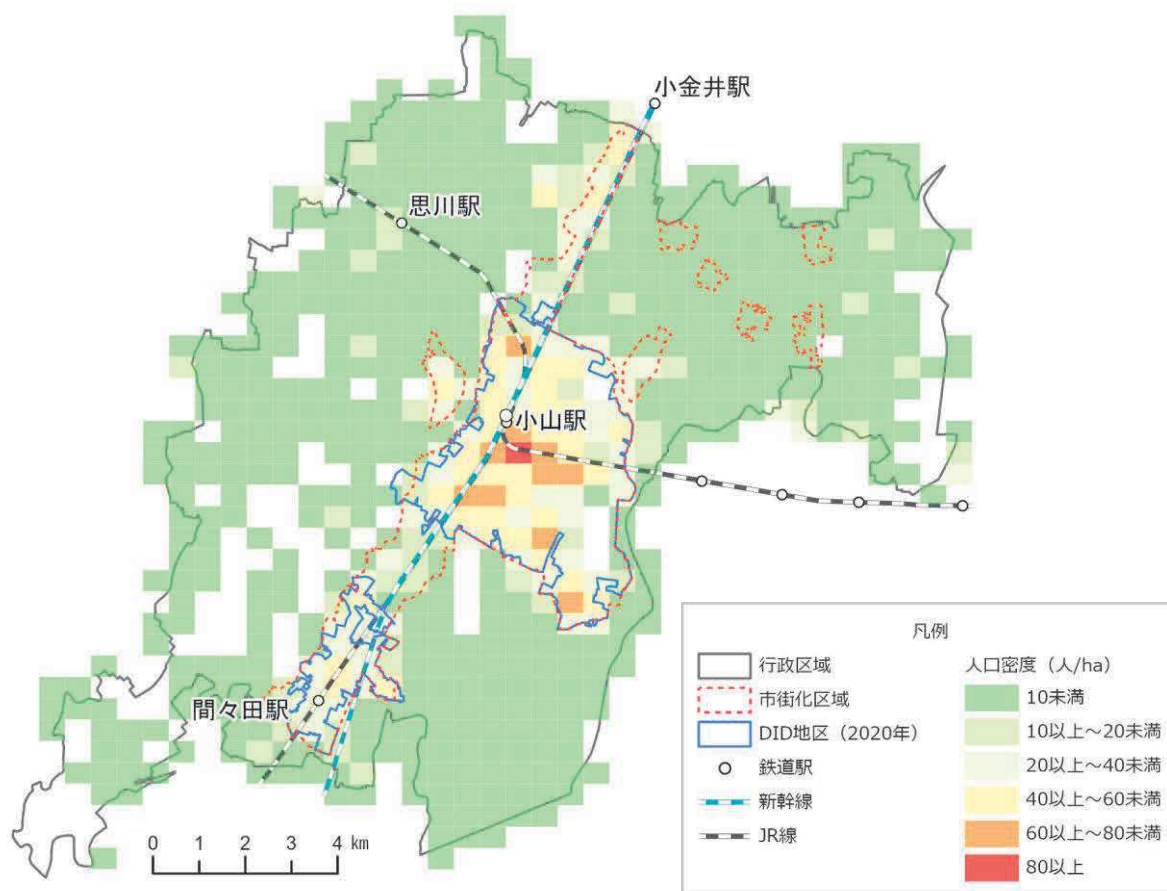


出典：実績値：総務省国勢調査（各年度）、推計値：国立社会保障・人口問題研究所（2023年）

（２）人口密度の現況及び将来推計

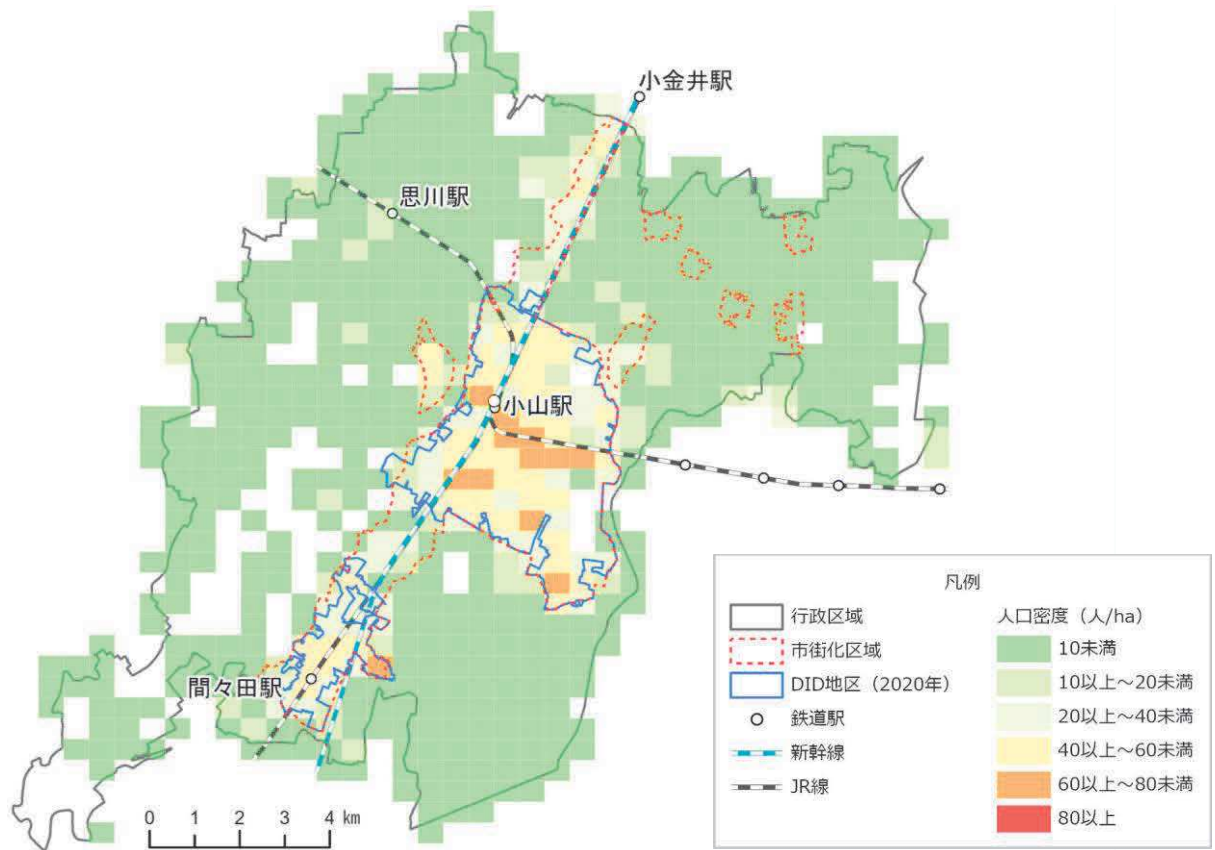
- ・ 2010 年から 2020 年の人口密度の推移をみると、小山駅東側の中心市街地では人口の集積が進み、60 人/ha 以上の地域が東側に拡大しているほか、小山駅西側や美しが丘地区周辺でも 60 人/ha の地域がみられます。
- ・ 2045 年の将来人口では、小山駅東側のエリアで人口密度が増加傾向にあります。一方、間々田駅周辺では人口密度が低下する見込みとなっています。

■人口密度（2010 年）

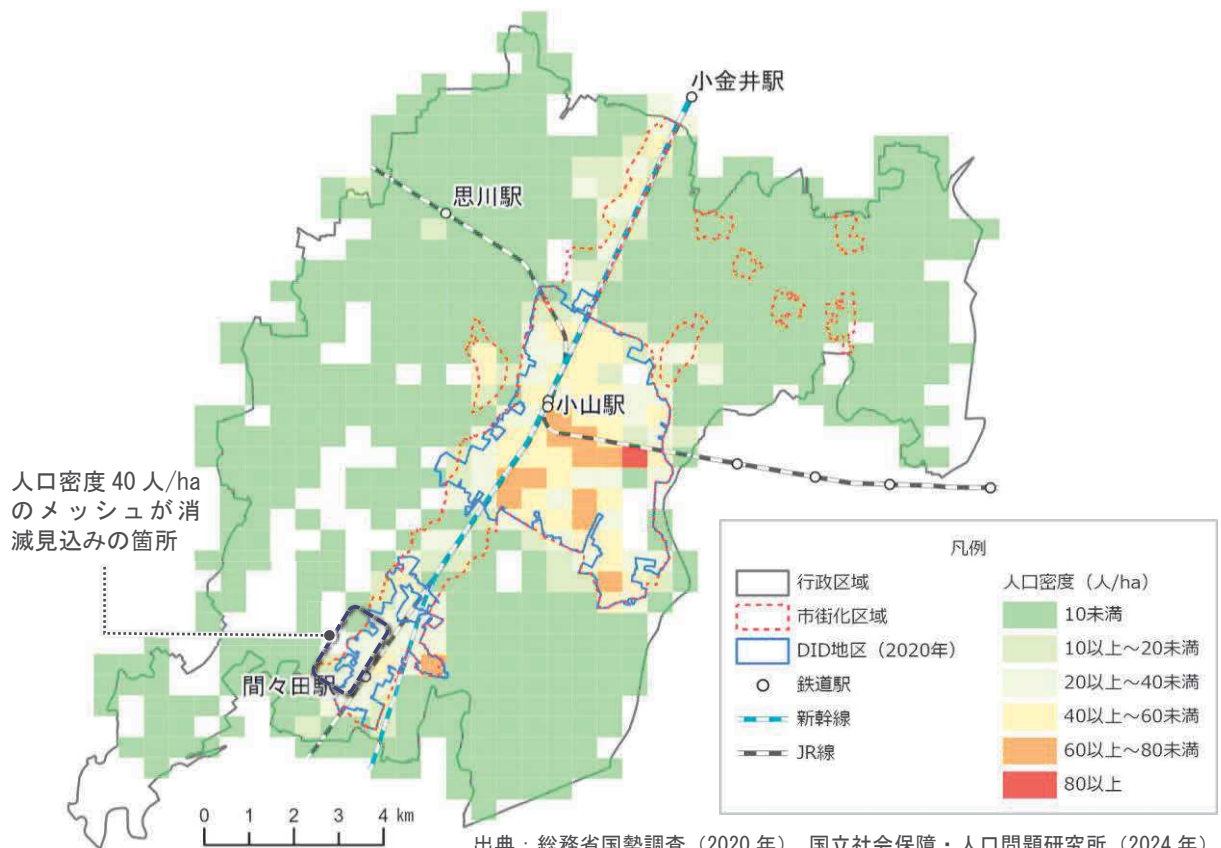


出典：総務省国勢調査（2010 年）

■人口密度（2020 年）

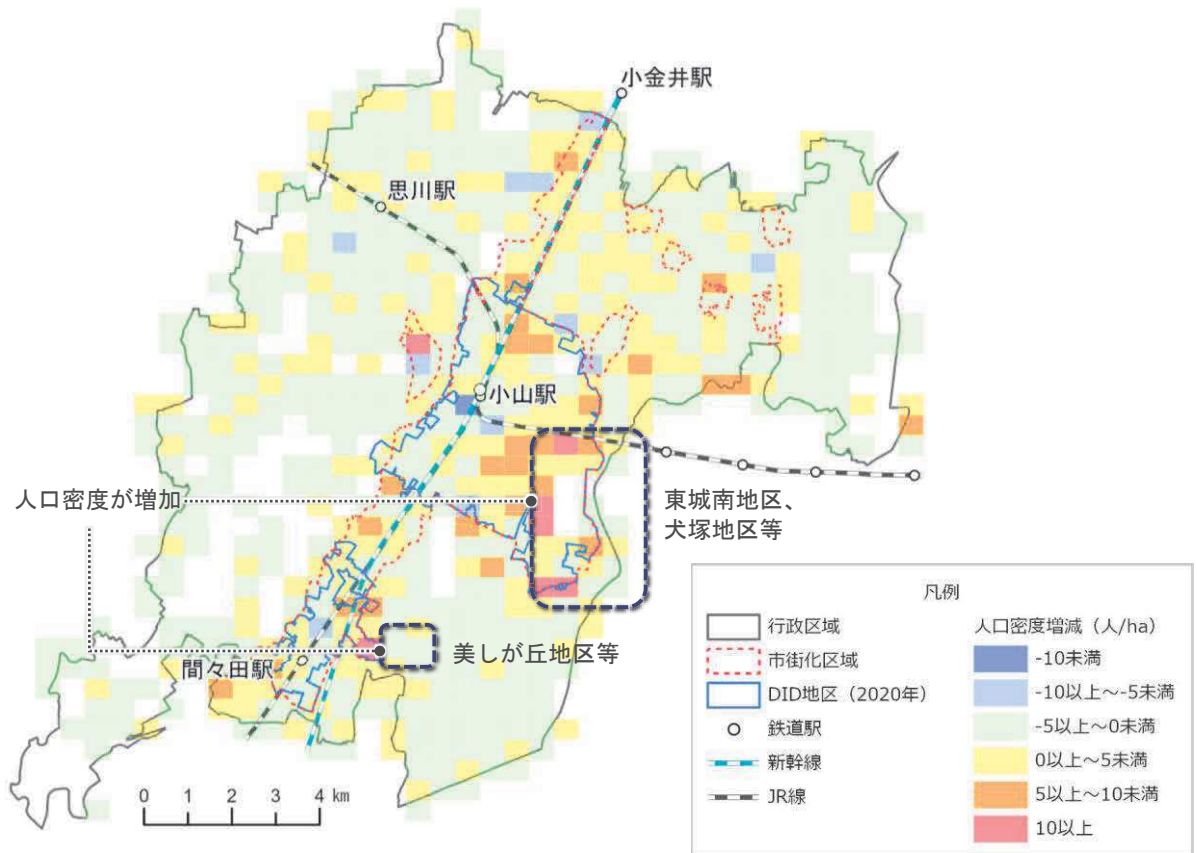


■人口密度（2045 年）

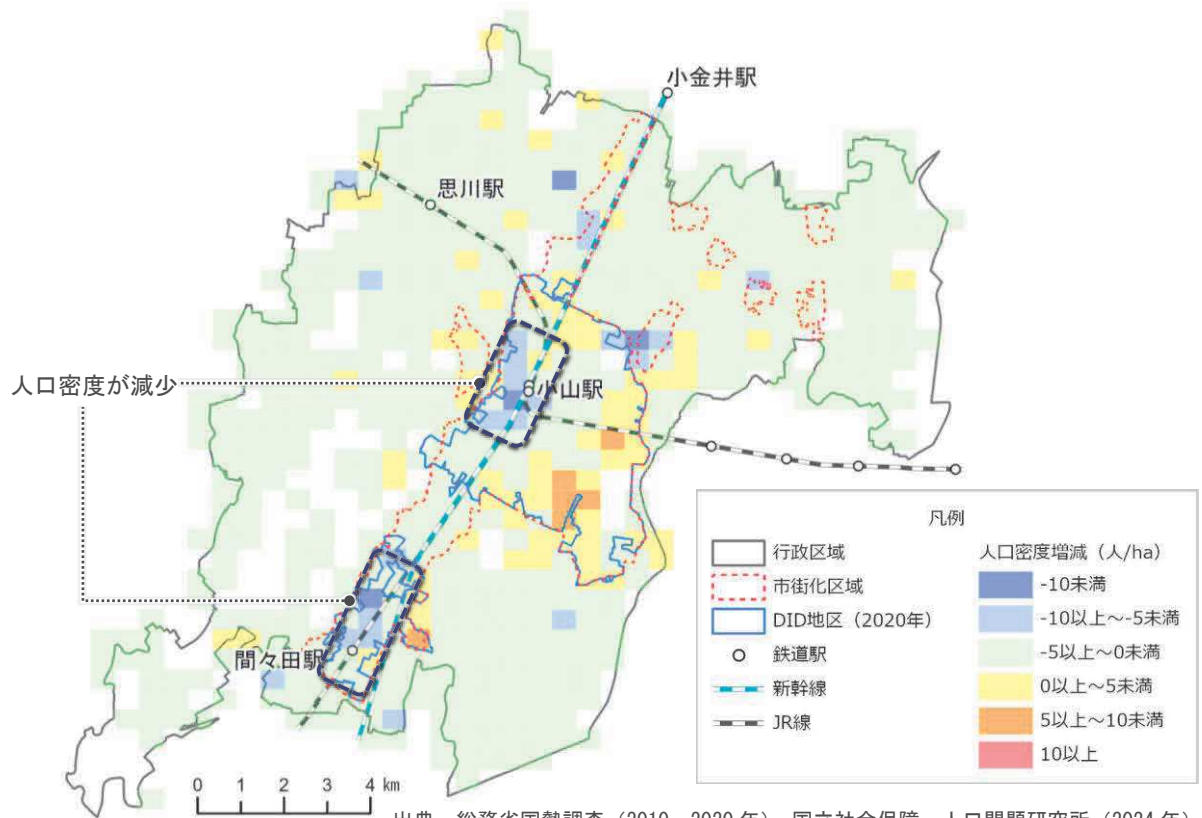


出典：総務省国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

■人口密度増減（2010～2020 年）



■人口密度増減（2020～2045 年）

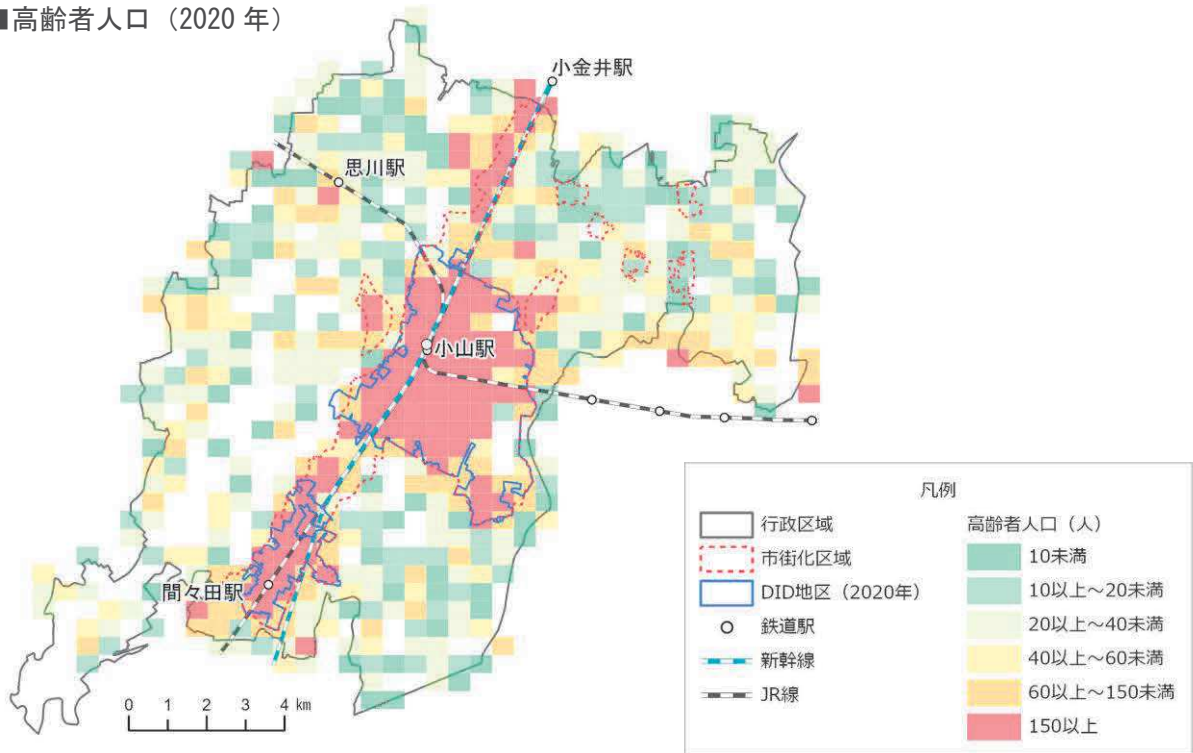


出典：総務省国勢調査（2010、2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

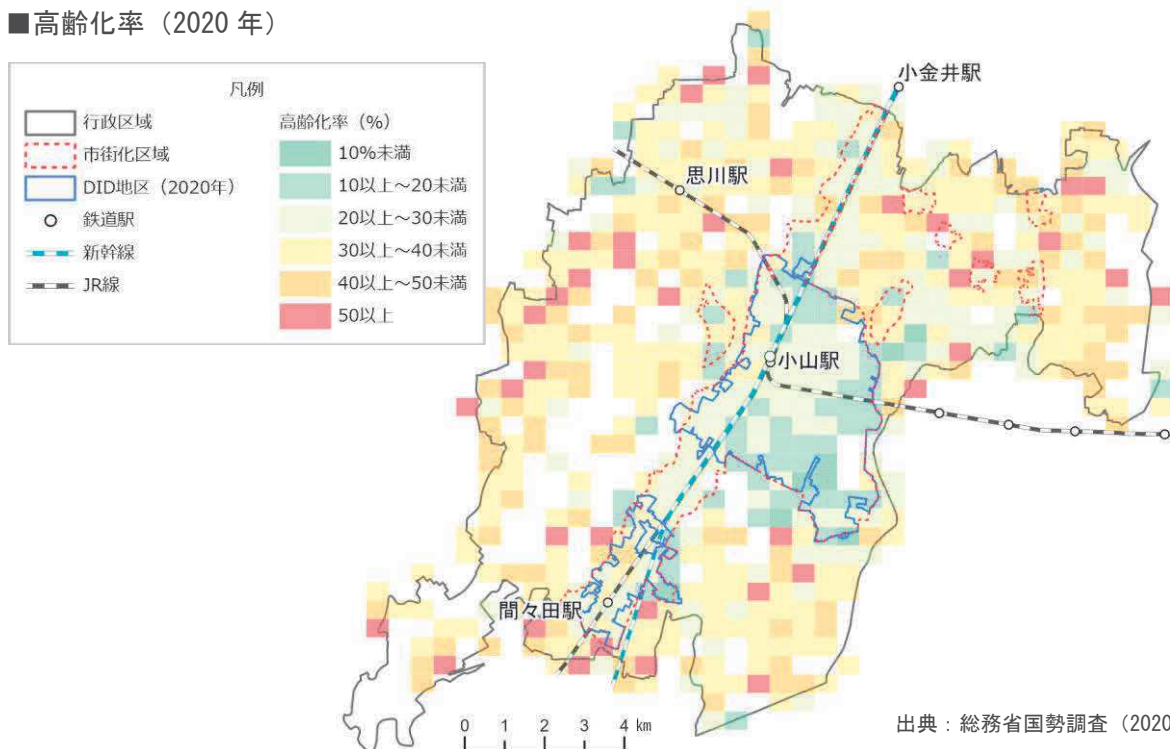
(3) 高齢者人口・高齢化率の現況及び将来

- ・2020 年の高齢者人口をみると市街地内に集中しているほか、市街地周辺の集落においても集中しているエリアが見られます。また、高齢化率をみると、市街化区域内では高齢化率 30%未満のエリアが多くなっているのに比べ、市街化調整区域では 30%を超えるエリアも多くみられます。
- ・2045 年の将来高齢者人口では、市街化区域全体で高齢化率が高まり、市街化区域北部と小山駅東側の一部エリアを除き 30%以上となる見込みです。

■高齢者人口（2020 年）

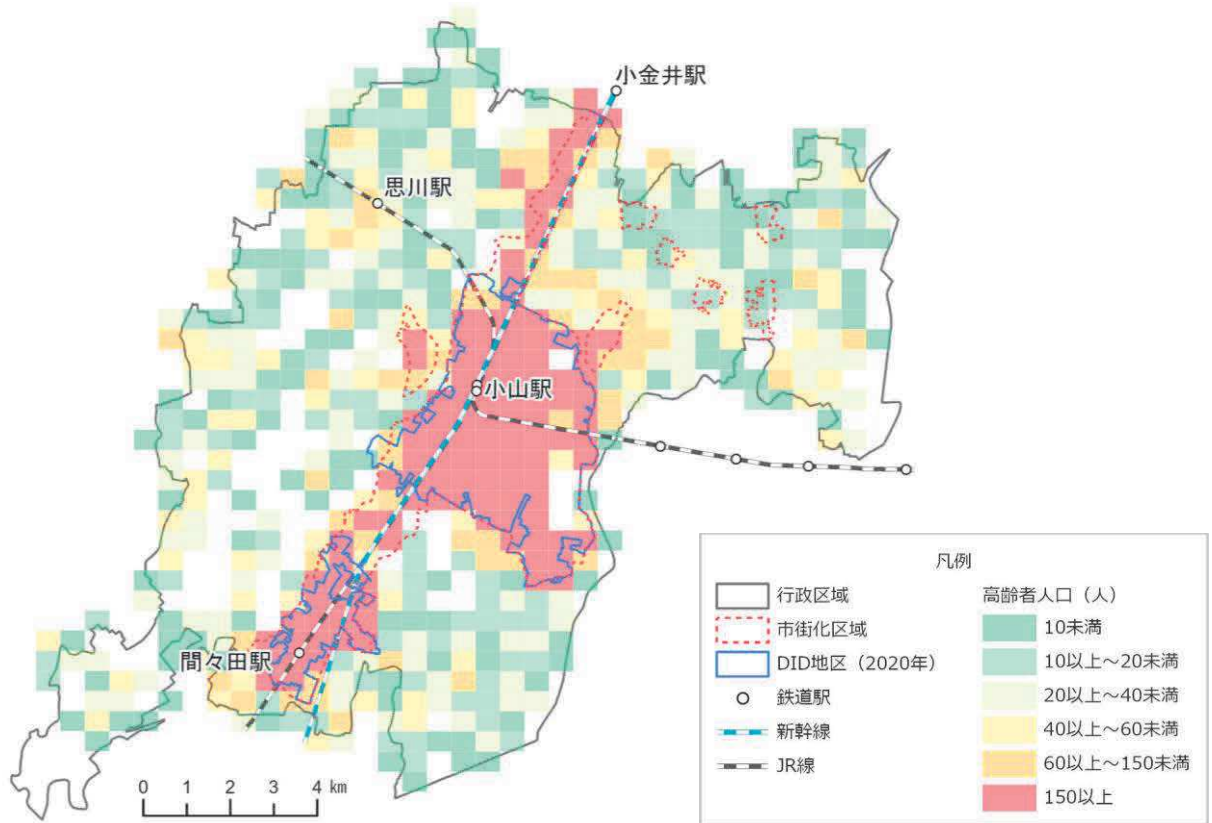


■高齢化率（2020 年）

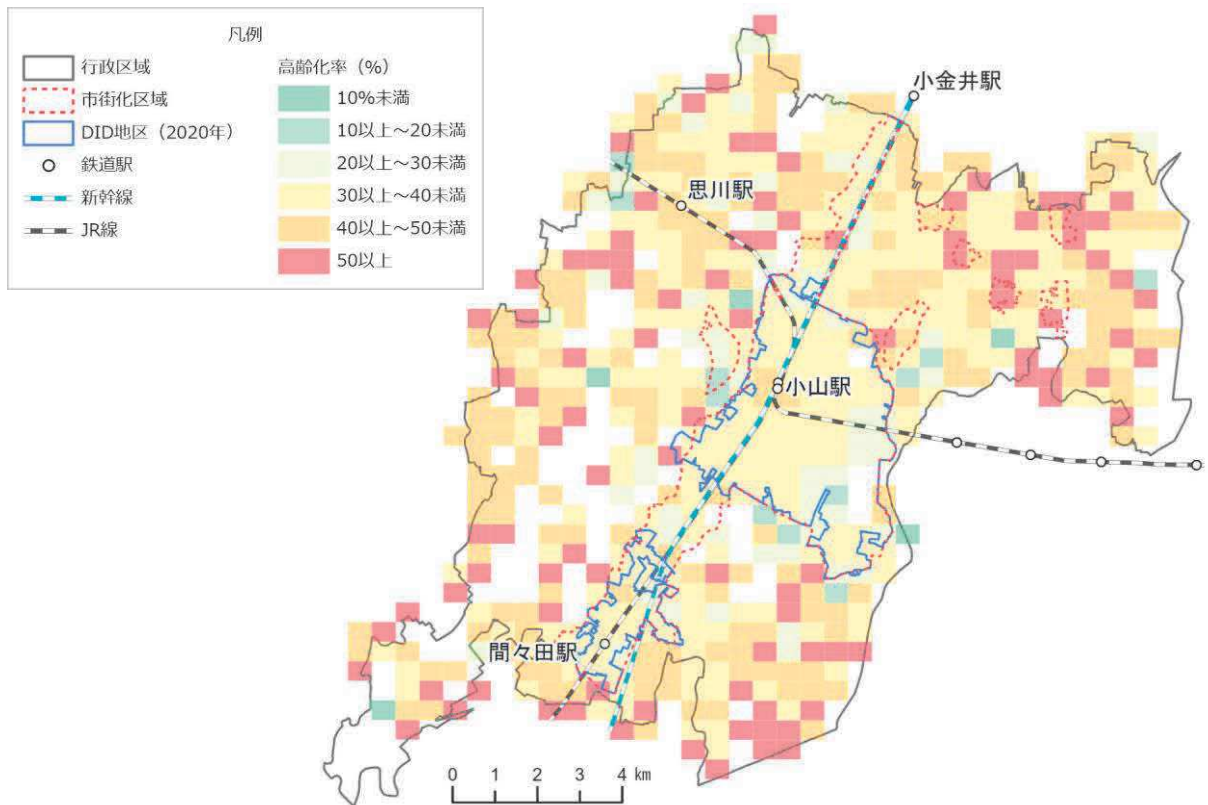


出典：総務省国勢調査（2020 年）

■高齢者人口（2045 年）



■高齢化率（2045 年）

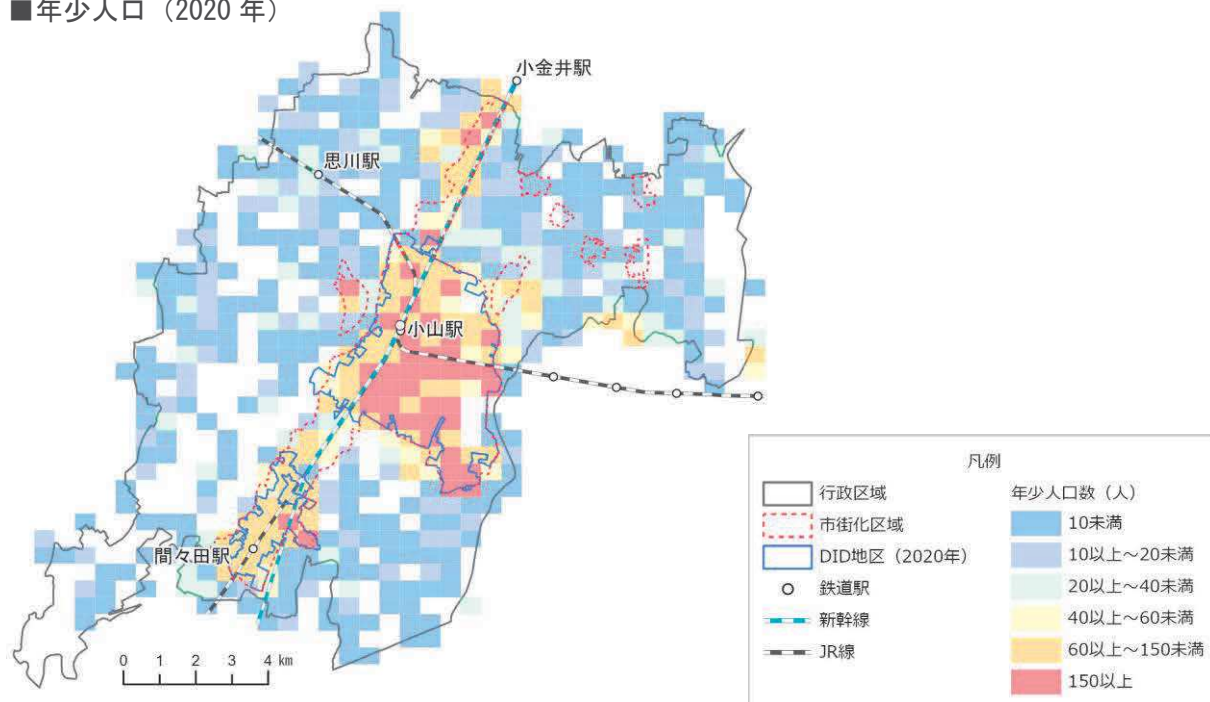


出典：国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

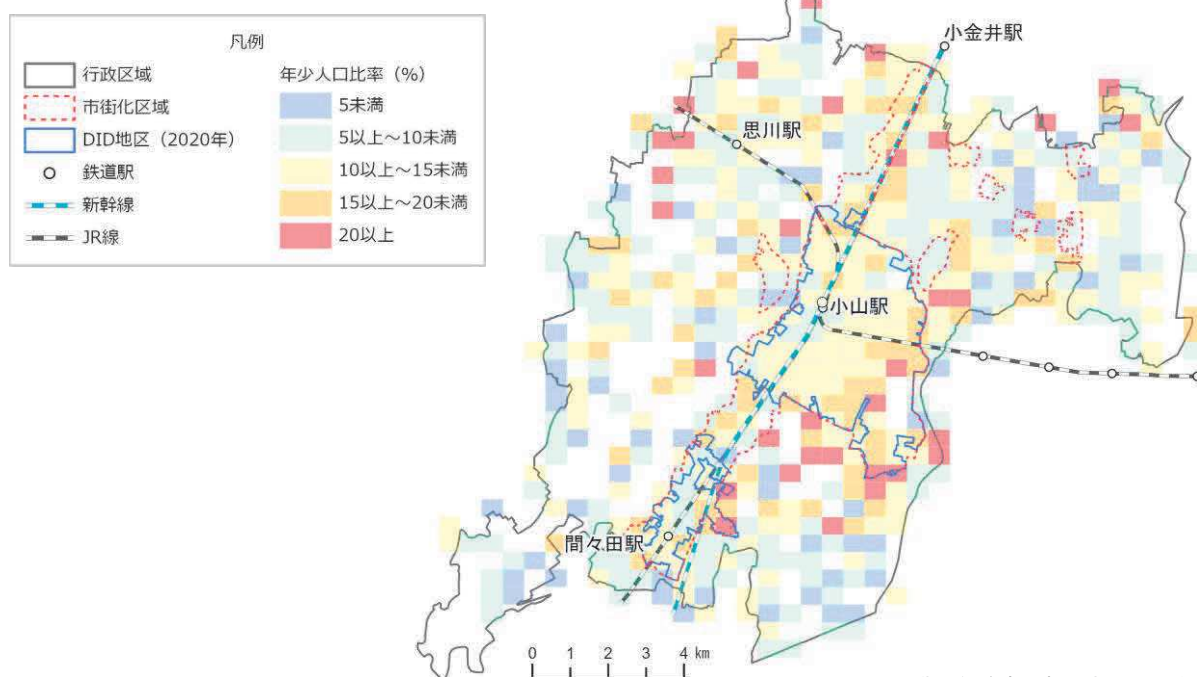
(4) 年少人口・年少人口比率の現況及び将来推計

- ・2020 年の年少人口をみると、市街地内を中心に集中しており、特に小山駅東側にメッシュあたり 150 人以上のエリアが集中しています。年少人口割合では、市街地内、市街地周辺ともに比率の高いエリアが点在しています。
- ・2045 年の将来年少人口では、メッシュあたり 150 人以上のエリアが小山駅北側や市街化区域南側に多く見られ、市街化区域縁辺部の年少人口の規模が減少する見込みとなっています。
- ・将来の年少人口割合は市内の多くの地域で 15%未満となる見込みです。

■年少人口（2020 年）

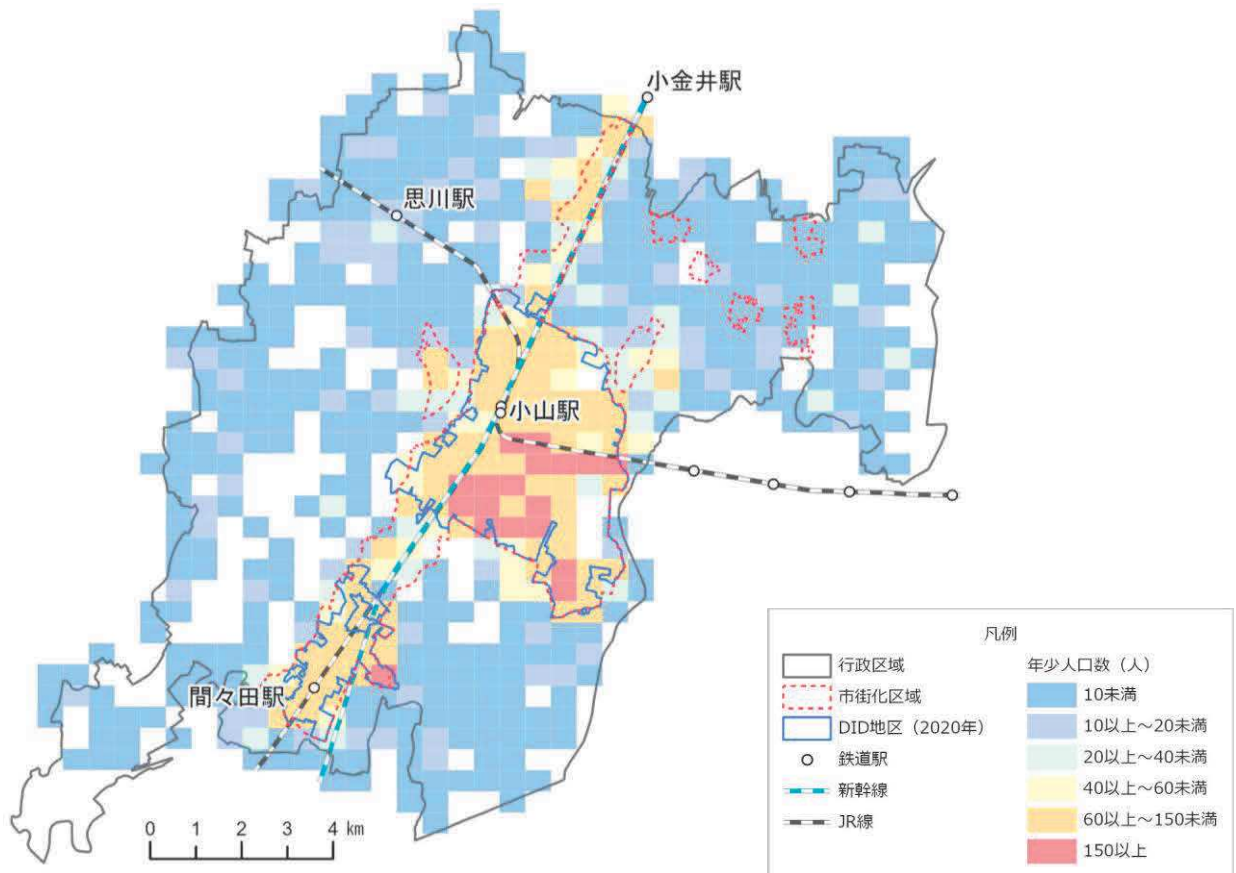


■年少人口割合（2020 年）

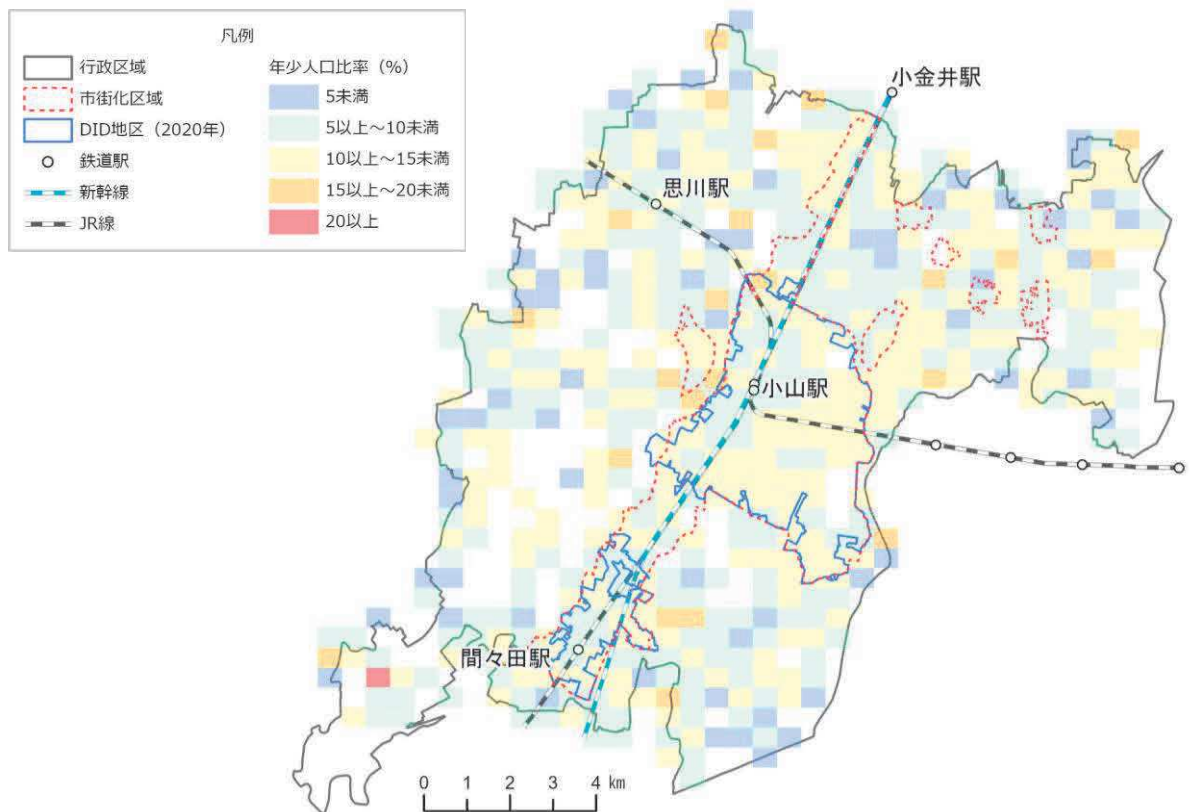


出典：総務省国勢調査（2020 年）

■年少人口（2045 年）



■年少人口割合（2045 年）

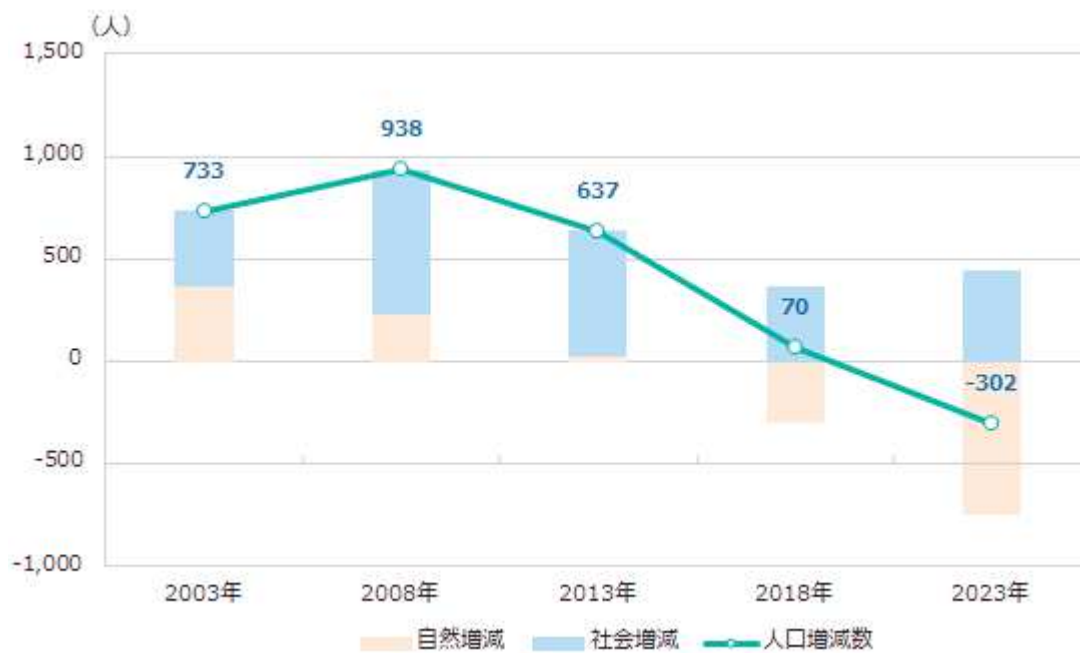


出典：国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

（５）人口動態の推移

- ・ 自然増減について、2018 年には死亡者数が出生数を上回る自然減の状態となり、2023 年はさらに減少幅が拡大しています。
- ・ 転出入は、転入者数が転出者数を上回る社会増の状態が続いています。
- ・ 人口増減数は、2018 年までゆるやかに増加していましたが、2023 年は自然減が拡大したことで、減少に転じています。

■人口動態の推移



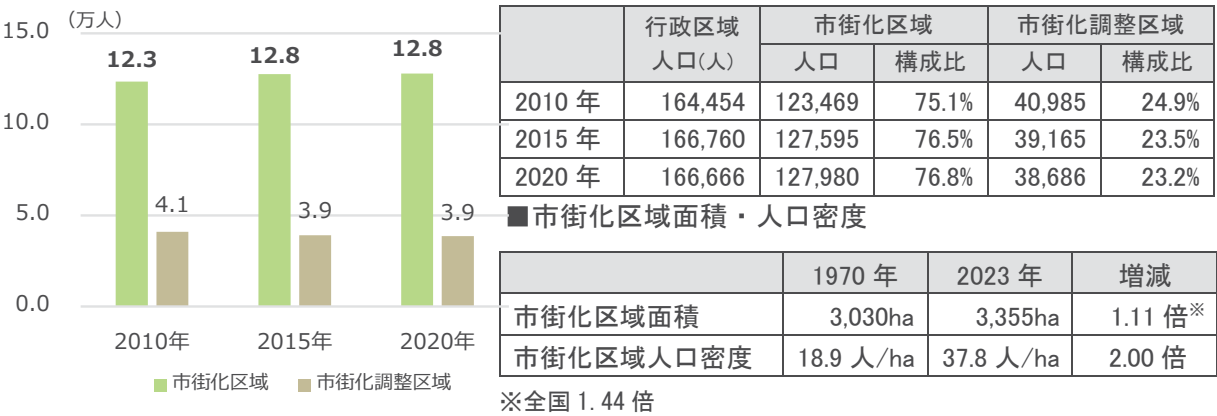
出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

(6) 区域別人口の推移

①市街化区域・市街化調整区域における人口の推移

- ・区域別の人口推移をみると、市街化調整区域の人口は 4 万人から減少している一方、市街化区域人口は増加傾向にあり、本市の人口増加は市街化区域内で生じていることが伺えます。現在、市街化区域内には本市の人口の約 77%が集積しています。
- ・1970 年から 2023 年の市街化区域面積及び人口密度の変化をみると、面積が 1.11 倍拡大したのに対し、人口密度は 18.9 人/ha から 37.8 人/ha に倍増しています。

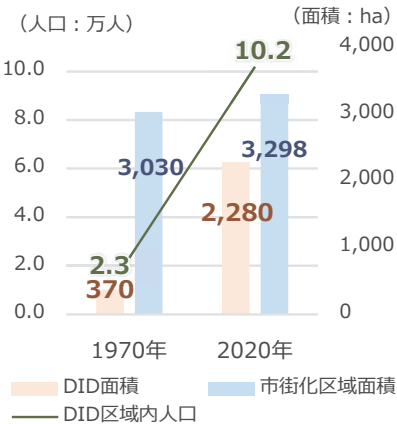
■市街化区域・市街化調整区域の人口及び構成比の推移



②DID 地区の現況と推移

- ・本市の DID 面積は 1970 年から 2020 年の間で 6.2 倍に増加し、2020 年には市域の 13.3%が DID 地区となっており、この区域内には人口の約 61%が居住しています。(市域人口が約 16.7 万人に対し、DID 人口が 10.2 万人)
- ・過去 10 年間の DID 人口密度の変化率を栃木県内の同規模都市（人口 10 万人超～40 万人未満）と比較すると、2020 年にはいずれも人口密度が減少していますが、本市だけが DID 地区の基準である人口密度 40 人/ha を継続して満たしています。

■DID 地区・市街化区域人口の推移



■都市別 DID 人口密度の推移及び変化率

	2010 年	2015 年	2020 年	5 年変化率 (2020/2015)	10 年変化率 (2020/2010)
	人/ha	人/ha	人/ha	%	%
小山市	45.1	46.3	44.7	96.5	99.1
足利市	36.2	35.1	35.5	101.1	98.1
栃木市	42.6	41.5	38.4	92.5	90.1
佐野市	43.5	43.3	37.9	87.5	87.1
那須塩原市	37.8	36.9	35.1	95.1	92.9

- ・以上のことから、本市では市街化区域内への人口集積が図られ、市街地のスプロール化が抑制されてきたことが伺えます。

出典：国土数値情報、総務省国勢調査（2020 年）、都市計画現況調査（2023 年）、都市計画ハンドブック

2-3 土地利用

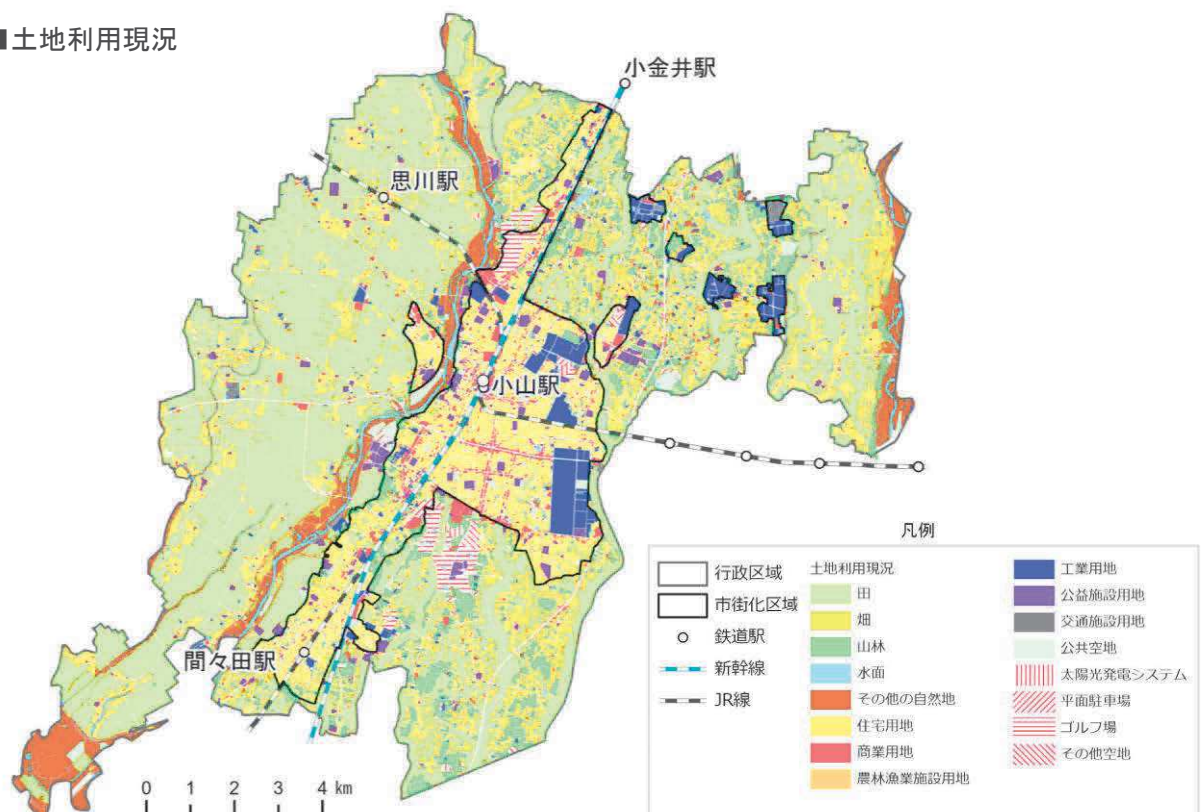
(1) 土地利用現況

- ・自然的土地利用は都市計画区域で 64.0%、市街化区域で 11.8%となっています。
- ・都市的土地利用は都市計画区域で 36.0%、市街化区域で 88.2%となっています。
- ・市街化区域内の宅地化率は、住宅用地、商業用地、工業用地あわせて 56.3%となっています。
- ・近年の傾向として都市的土地利用は市街化区域で 84.4%(2016 年)から 88.2%(2020 年)と増加しており、都市化が進んでいます。

区分	自然的土地利用					自然的 土地利用 計
	農地		山林	水面	その他の 自然地	
	田	畑				
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
市街化区域	55.2	206.8	102.1	11.1	17.8	393.0
	1.7%	6.2%	3.1%	0.3%	0.5%	11.8%
市街化調整区域	5694.0	2486.1	972.0	252.1	1188.7	10593.0
	41.1%	18.0%	7.0%	1.8%	8.6%	76.5%
都市計画区域	5749.2	2692.9	1074.1	263.3	1206.5	10986.0
	33.5%	15.7%	6.3%	1.5%	7.0%	64.0%

区分	都市的土地利用														都市的
	宅地			農林漁業	公益	道路用地	交通施設	公共空地	その他の公	その他の空き地					土地利用
	住宅用地	商業用地	工業用地	施設用地	用地		用地		的施設用地	その他空地	太陽光	駐車場	ゴルフ場	(小計)	計
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
市街化区域	1167.5	280.2	429.9	0.0	141.8	501.6	84.2	65.3	0.0	73.2	10.9	133.9	50.3	268.4	2938.8
	35.0%	8.4%	12.9%	0.0%	4.3%	15.1%	2.5%	2.0%	0.0%	2.2%	0.3%	4.0%	1.5%	8.1%	88.2%
市街化調整区域	1217.1	122.0	130.1	12.9	219.8	1034.1	42.8	124.6	0.0	118.2	31.0	55.0	142.6	346.7	3250.2
	8.8%	0.9%	0.9%	0.1%	1.6%	7.5%	0.3%	0.9%	0.0%	0.9%	0.2%	0.4%	1.0%	2.5%	23.5%
都市計画区域	2384.6	402.2	560.1	12.9	361.6	1535.7	127.1	189.9	0.0	191.4	41.9	188.9	192.9	615.1	6189.0
	13.9%	2.3%	3.3%	0.1%	2.1%	8.9%	0.7%	1.1%	0.0%	1.1%	0.2%	1.1%	1.1%	3.6%	36.0%

■土地利用現況

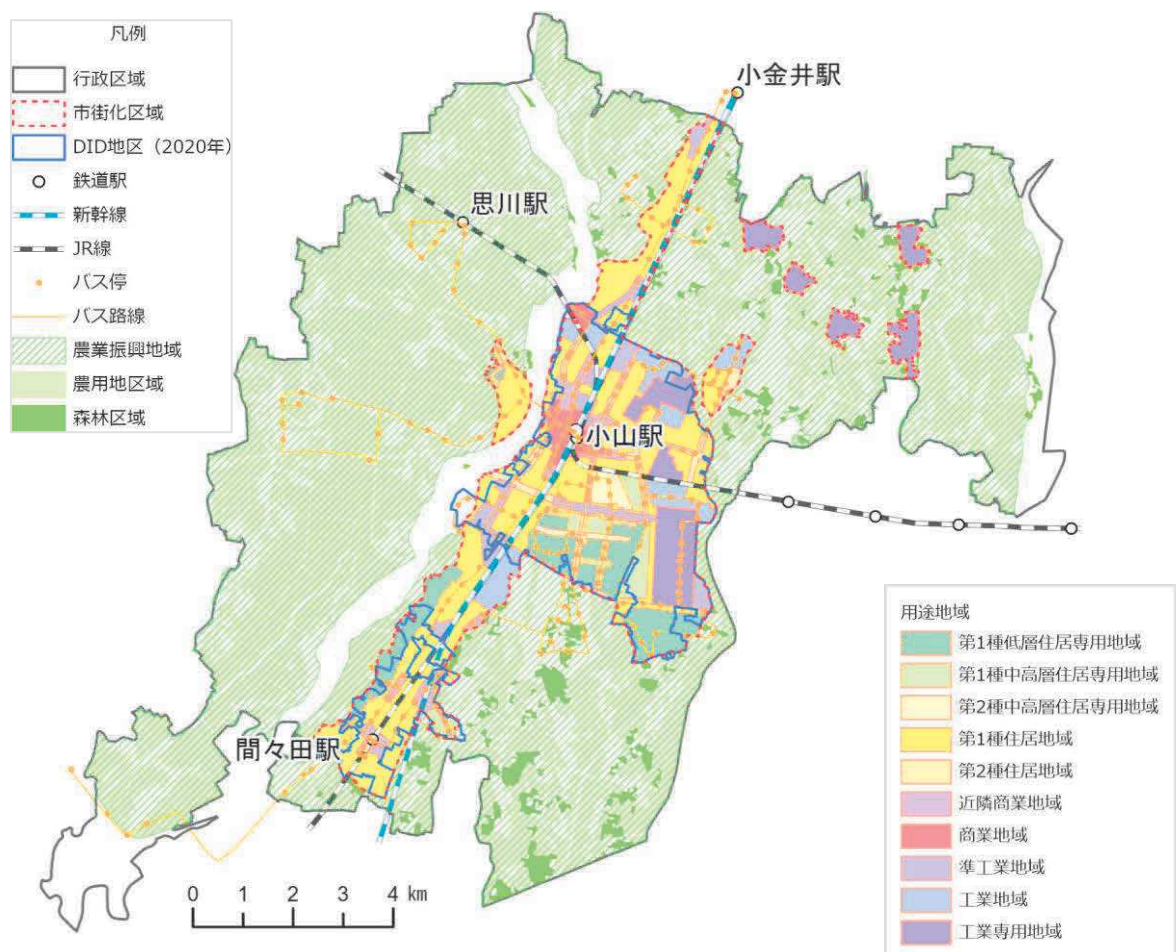


出典：小山市都市計画基礎調査（2020 年度）

(2) 土地利用関連の法規制状況

- ・本市は、市街化区域及び市街化調整区域を定める区域区分が行われており、市街化区域は鉄道駅を中心とした市域の中央部に指定されています。
- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域が、市域の市街化調整区域に広く指定されています。
- ・また、森林法に基づく森林区域が、市街化調整区域の南部、北東部を中心に指定されています。

■法規制状況

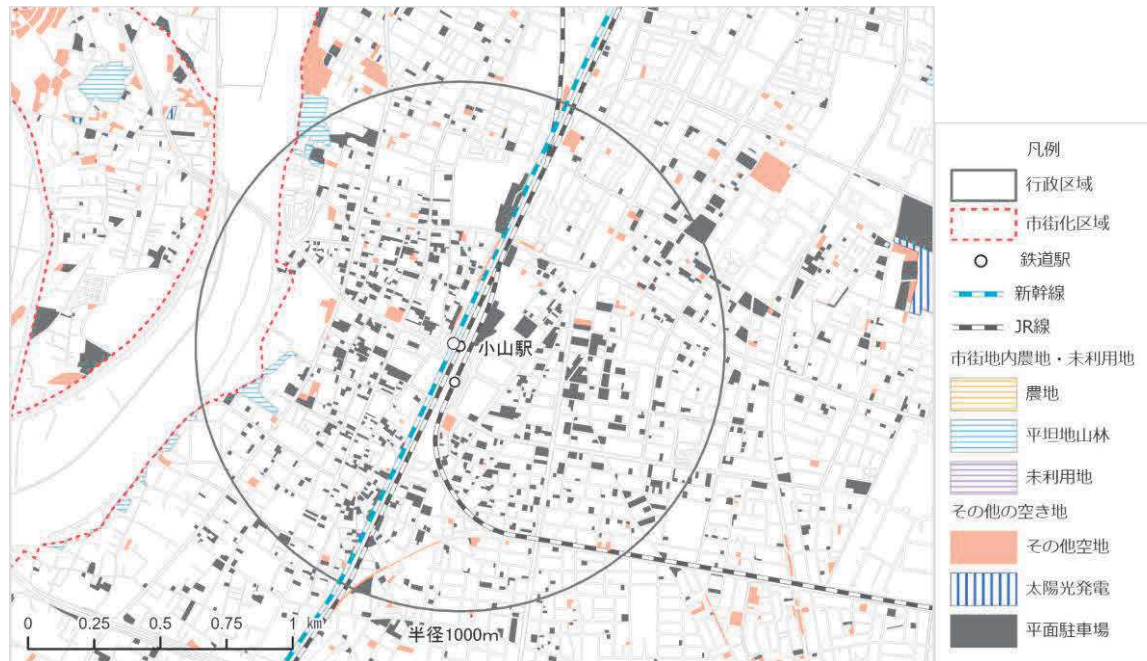


出典：小山市都市計画基礎調査（2020年度）

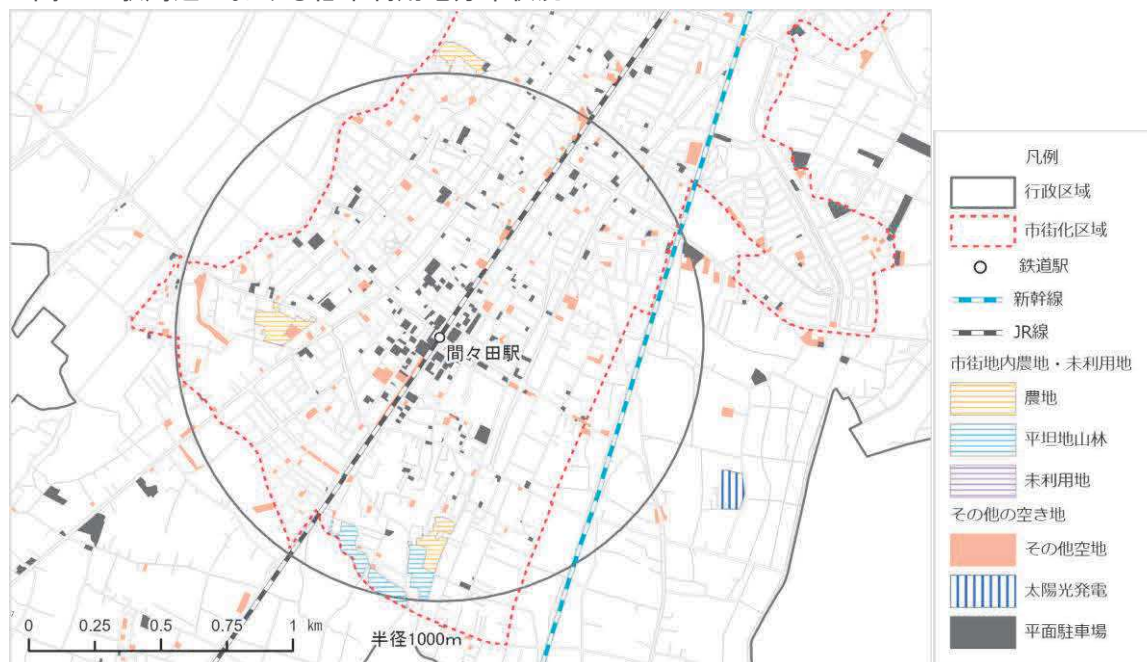
(3) 低未利用地（空地）

- ・2020年時点において、市街地内には約218.1haの低未利用地が分布しており、2016年から2020年にかけて約1.2倍に増加しています。
- ・市街化区域内の鉄道駅周辺では、その他の空地に分類される建物を伴わない低未利用地が散在しています。

■小山駅周辺における低未利用地分布状況



■間々田駅周辺における低未利用地分布状況



※市街地内未利用地：都市計画基礎調査「土地利用現況」のうち「その他の空地」から『ゴルフ場』を除く土地

出典：小山市都市計画基礎調査（2020年度）

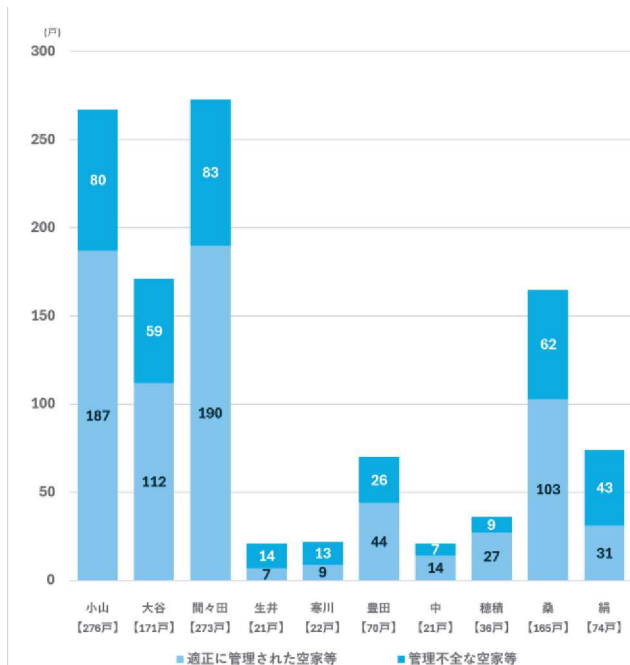
(4) 空き家の状況

- ・本市においても空き家は依然として存在し、これに伴い住宅などが密集したまちなかにおいては空洞化が懸念されます。
- ・空き家数は、市街地に多く農村部においても点在しており、小山駅周辺や間々田駅周辺に集中しています。管理不全な空き家の割合は生井地区・寒川地区・絹地区において高い傾向にあります。

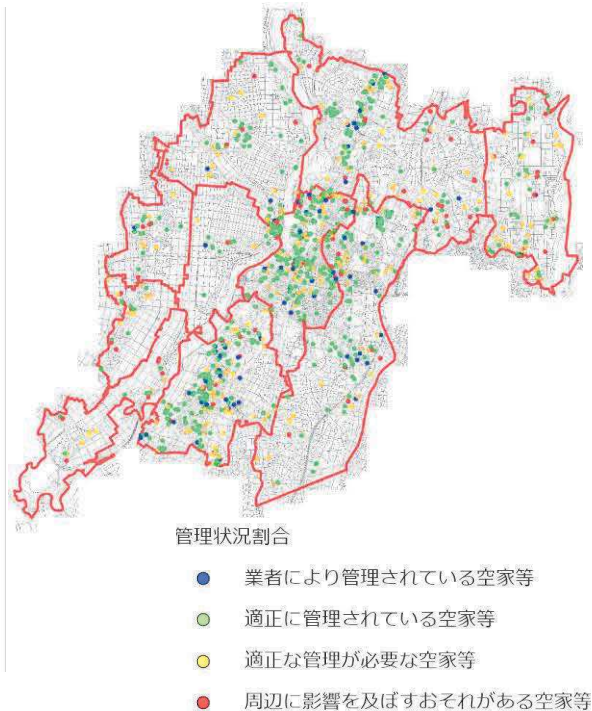
■地区別空き家数・空き家率

地区	世帯数[世帯]	建物数[戸] (a)	空き家数[戸] (b)	空き家率 (c)=(b)/(a)
小山	25,263	14,210	267	1.9%
大谷	18,726	12,267	171	1.4%
間々田	11,660	10,412	273	2.6%
生井	625	810	21	2.6%
寒川	461	627	22	3.5%
豊田	2,620	2,650	70	2.6%
中	801	945	21	2.2%
穂積	1,901	1,384	36	2.6%
桑	7,898	6,933	165	2.4%
絹	1,487	1,930	74	3.8%
合計	71,442	52,168	1,120	2.1%

■地区別空き家等の戸数



■空き家分布状況



出典：小山市空家等実態調査（2021年）、小山市空家等対策計画（2018年（2022年3月一部改訂））

(5) 工業団地の状況

- ・小山市内には、12 箇所の工業団地が整備されています。
- ・また、新たな工業団地として令和 6 年 7 月から小山第四工業団地 第二工区を造成しています。

■工業団地位置図



■工業団地一覧

	工業団地名
A	小山第一工業団地
B	小山第二工業団地
C	小山第三・小山流通工業団地
D	小山外城工業団地
E	小山市梁工業団地
F	小山東部産業団地
G	小山南工業団地
H	小山東工業団地
I	グリーンタウン小山南
J	小山第四工業団地
K	小山東部第二工業団地
L	テクノパーク小山南部

■新規工業団地位置図



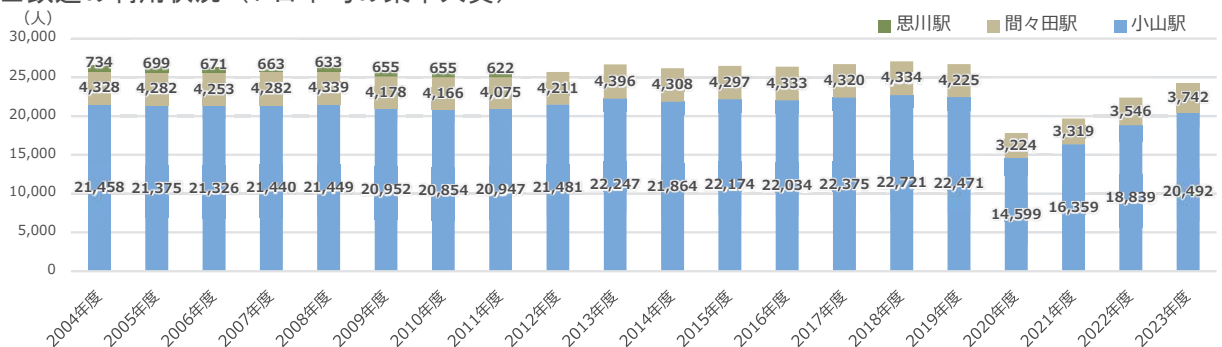
出典：小山市 HP 小山市内の工業団地、栃木県公式 HP 企業立地に関するご案内
第二期小山市工業振興基本計画中間見直し報告書（2021 年 3 月）

2-4 公共交通の現状と動向

(1) 鉄道の運行状況

- ・駅別乗降客数の状況は小山駅及び間々田駅の乗車人員はほぼ横ばいの状況で推移していましたが、2020年にコロナの影響で減少し、その後回復の傾向にあります。
- ・東北新幹線小山駅における乗車人員は4,023人/日であり、そのうち定期利用割合は約半数を占めています。東京駅まで約40分といった良好なアクセス性・利便性を背景として、通勤・通学の利用割合が多いことが推察されます。
- ・小山駅におけるピーク時の1時間あたりの上りの運行本数は、東北新幹線が6本、東北本線が9本、水戸線が2本、両毛線が3本となっています。

■鉄道の利用状況（1日平均の乗車人員）



※栃木県統計年鑑では2012年度以降駅員無配置駅を統計に含めていないため、思川駅の2012年度以降はデータなし
 ※栃木県統計年鑑では年間のJR線旅客乗車人員(単位：千人)掲載のため、365で除した値を1日平均の乗車人員とした
 出典：JR東日本HP「1日平均乗車人員」、栃木県統計年鑑

■東北新幹線駅別1日平均乗車人員（2023年度）

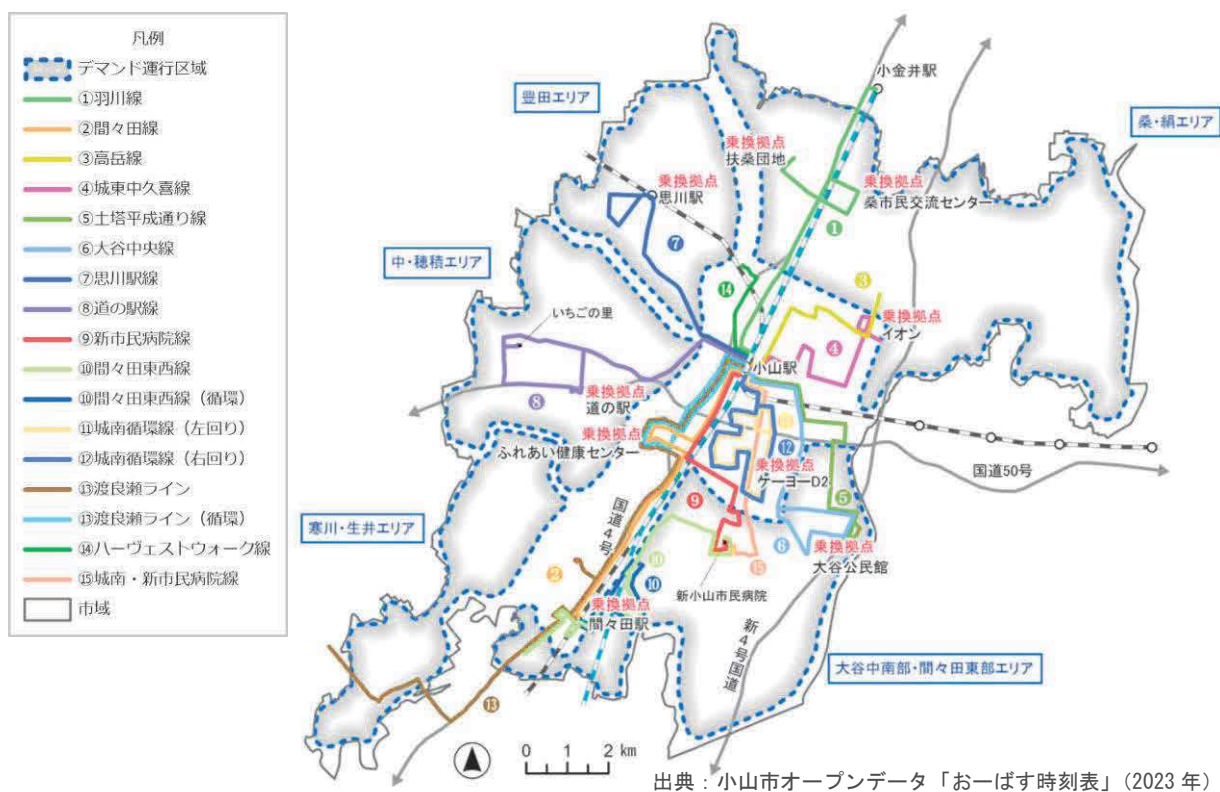
東北新幹線駅名	1日平均(人)			定期割合
	定期外	定期	合計	
東京	59,040	6,016	65,056	9.2%
上野	9,897	1,661	11,559	14.4%
大宮	23,761	6,529	30,291	21.6%
小山	2,164	1,859	4,023	46.2%
宇都宮	7,197	4,757	11,954	39.8%
那須塩原	2,203	890	3,094	28.8%
新白河	1,339	528	1,868	28.3%
郡山	5,722	2,345	8,067	29.1%
福島	3,720	3,007	6,728	44.7%
白石蔵王	506	326	832	39.2%
仙台	20,065	4,665	24,730	18.9%
古川	1,277	1,347	2,625	51.3%
くりこま高原	437	442	880	50.2%
一ノ関	1,211	812	2,024	40.1%
水沢江刺	563	309	872	35.4%
北上	919	454	1,373	33.1%
新花巻	618	95	713	13.3%
盛岡	5,227	1,999	7,226	27.7%
いわて沼宮内	56	15	72	20.8%
二戸	335	372	708	52.5%
八戸	2,587	615	3,202	19.2%
七戸十和田	535	150	685	21.9%
新青森	4,139	497	4,636	10.7%

出典：JR東日本新幹線駅別乗車人員（2023年度）

(2) コミュニティバスの利用状況

- ・交通空白地域解消を目的に 2002 年から運行を開始し、その後市内全域へ路線網を拡大しましたが、2010・2011 年度にコミュニティバスの大幅な再編を行い、ほぼ現在の運行体系になっています。
- ・コミュニティバス等の利用者数は各路線全体的に年々増加傾向にあります。
- ・現在、市内の路線バスは、コミュニティバス「おーバス」が 15 路線で運行しており、最も多い路線では、平日片道 30 本、休日片道 39 本運行しています。
- ・また、郊外部では 5 つのエリアを設定し、事前予約制で自宅からエリア内の主要施設・乗継拠点・バス停までの区域内を走るデマンドバスが運行されており、バス交通不能地域はほぼ存在しません。

■全体路線図（2023 年 10 月 1 日改定）



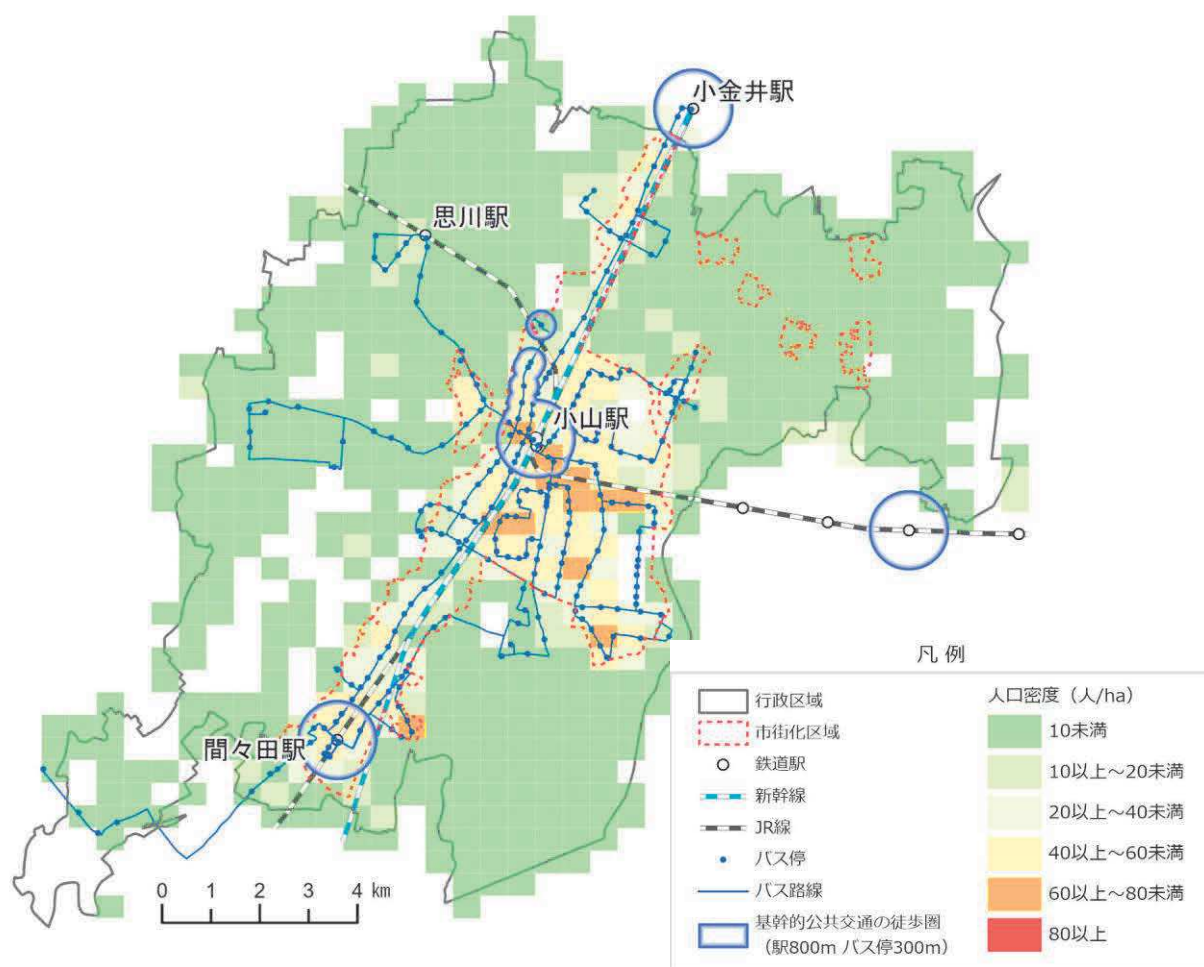
■コミュニティバスの利用状況



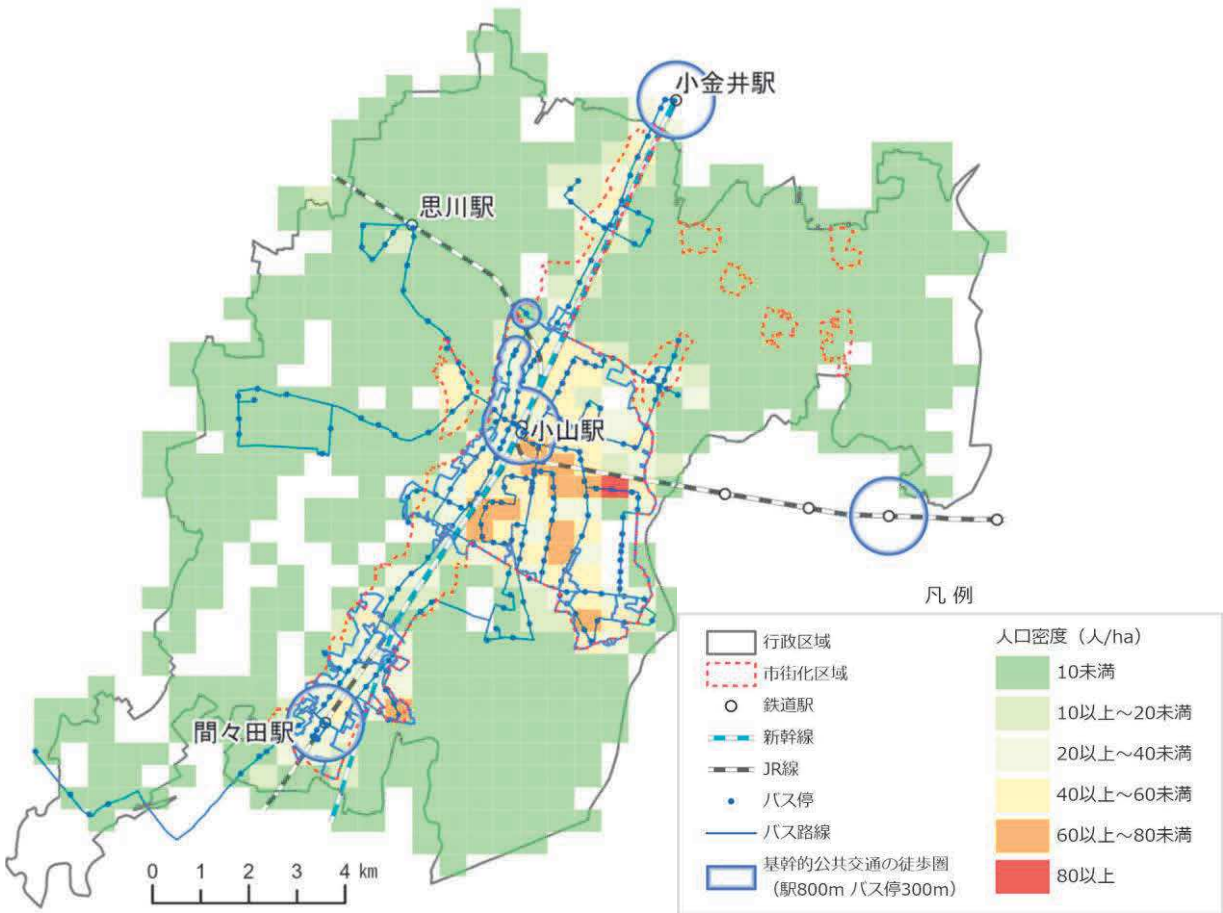
(3) 基幹的公共交通利用圏の状況

- ・基幹的公共交通は鉄道のほか、コミュニティバス「おーバス」のハーヴェストワーク線が運行本数 30 本以上/日となっており、基幹的公共交通に該当します。
- ・基幹的公共交通※である鉄道駅から半径 800m※、バス停の半径 300m※を徒歩圏として設定した場合、2020 年の基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率は 11.9%となっており、2015 年（11.6%）から増加しています。
- ・2045 年のカバー人口は 17,617 人と減少しますが、カバー率は 11.4%とほぼ横ばいとなる見通しです。

■基幹的公共交通の配置状況及び人口密度（2020 年）



■基幹的公共交通の配置状況及び人口密度（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	19,320 人	19,795 人	17,617 人
カバー率※	11.6%	11.9%	11.4%

※基幹的公共交通：1 日片道当たり 30 本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道 3 本以上）の鉄道駅及びバス停。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）を採用。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課））

また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80 mにつき 1 分と規定されている。

※徒歩圏半径 300m：徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）に基づき設定。

一般的な人が自宅からバス停まで抵抗感なく歩ける距離は、歩行速度 80m/min で 300m とされている。（「バスサービスハンドブック」（2006 年 11 月 土木学会土木計画学研究委員会））

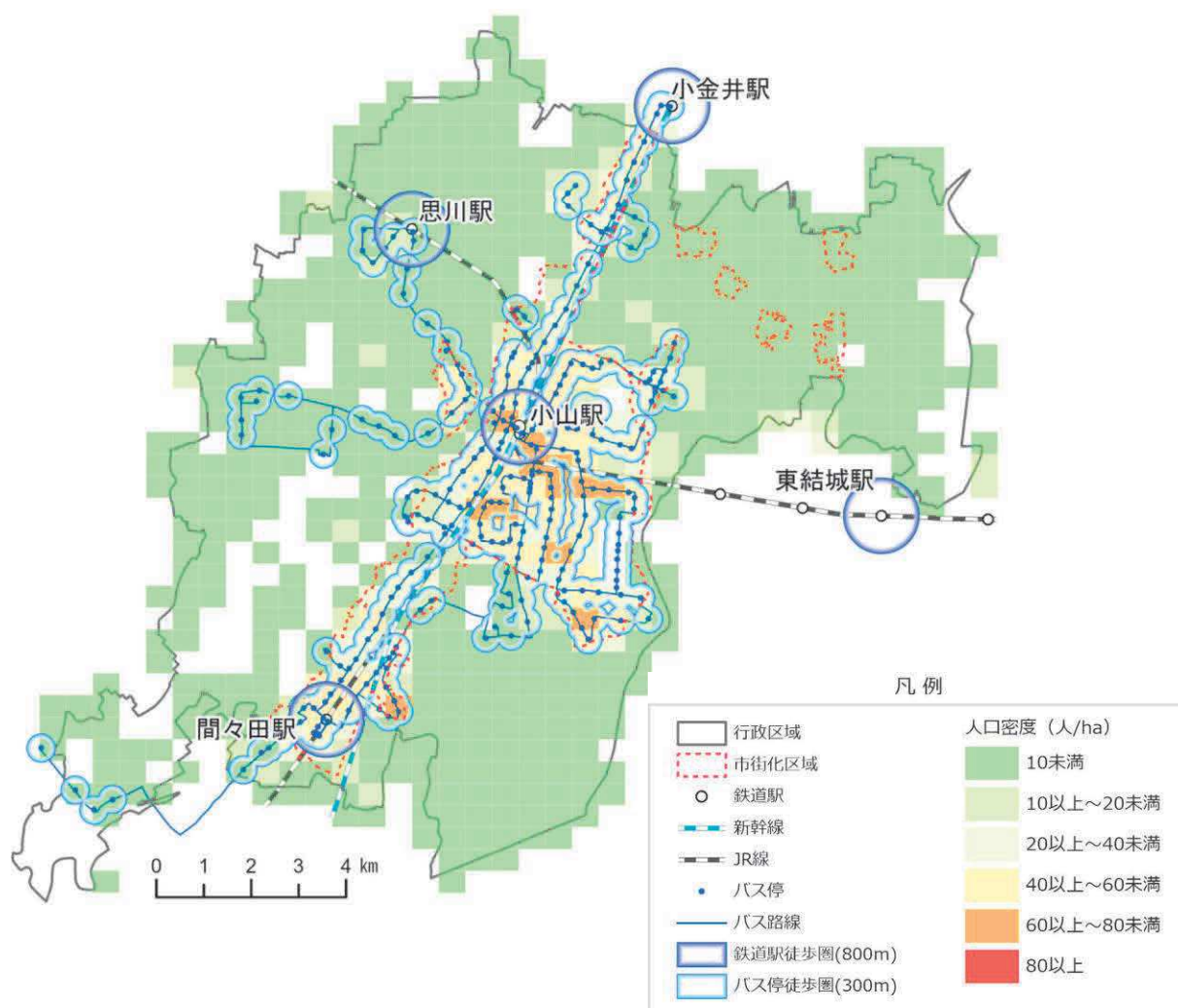
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：国土数値情報、国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

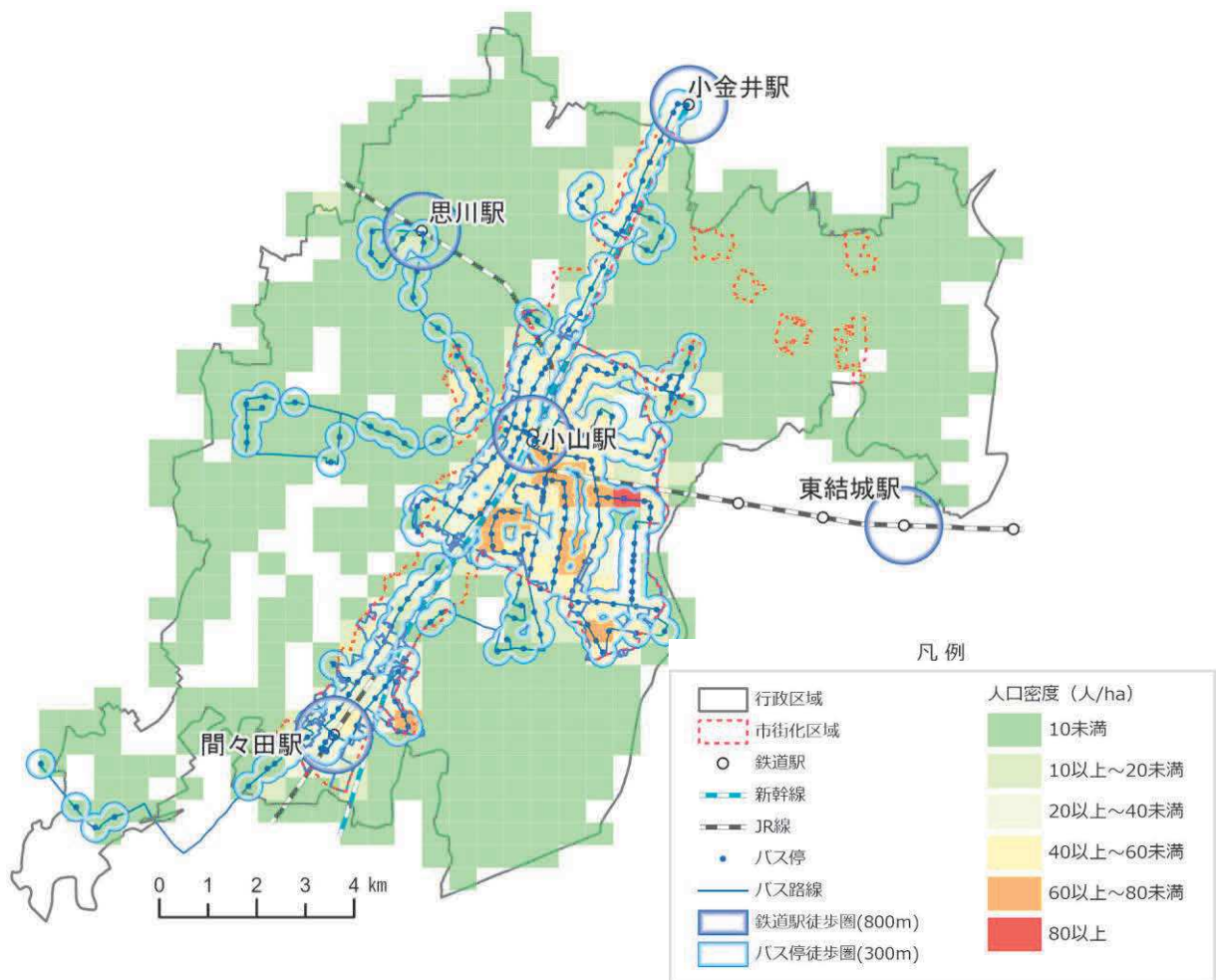
(4) 公共交通利用圏の状況

- ・ 基幹的公共交通の徒歩圏にバス停の半径 300m※を徒歩圏として加えて設定した場合、2020 年の公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は 68.7%となっています。
- ・ 2045 年の人口推計では市中心部における人口密度が上がるため、徒歩圏人口カバー率は 70.6%となる見通しです。
- ・ 利用圏域からはずれている郊外については、デマンドバスの運行により、交通手段が補完されています。
- ・ 近年の傾向として、デマンドバスを含めた全公共交通の人口カバー率は 95.4%(2015 年)から 96.1%(2023 年)と増加し、非常に高くなっています。

■公共交通の配置状況及び人口密度（2020 年）



■公共交通の配置状況及び人口密度（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	112,176 人	114,472 人	109,033 人
カバー率 (デマンドバスを 含まない)	67.3%	68.7%	70.6%

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）を採用。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課））

また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80 mにつき 1 分と規定されている。

※徒歩圏半径 300m：徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）に基づき設定。

一般的な人が自宅からバス停まで抵抗感なく歩ける距離は、歩行速度 80m/min で 300m とされている。（「バスサービスハンドブック」（2006 年 11 月 土木学会土木計画学研究委員会））

※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：小山市オープンデータ「おーばす時刻表」（2023 年）、国土数値情報、国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）、とちぎの公共交通（2023 年）

（５）通勤・通学における交通手段分担率

- ・小山市の通勤・通学時の利用交通手段別の分担率は以下のとおりであり、自家用車の利用が 68.4%（全国：47.0%、栃木県 73.3%）と半数以上を占める一方、鉄道及びバスの公共交通利用はあわせて 15.0%となっています。
- ・近年の傾向として、通勤・通学時の自家用車の利用として、2010 年から 2020 年において、66.3%から 68.4%に増加し、公共交通（鉄道・バス）の利用については 16.9%から 15.0%に減少しています。その内訳として、鉄道が 15.1%から 13.0%に減少している一方、バスは 1.8%から 2.0%に増加しています。

交通手段		鉄道	バス	勤め先・ 学校のバス	自家用車	オートバイ	自転車	徒歩	その他
分 担 率	2010 年	15.1%	1.8%	1.4%	66.3%	1.9%	16.4%	4.6%	3.4%
	2020 年	13.0%	2.0%	1.7%	68.4%	1.0%	14.1%	4.4%	4.6%

※複数回答であるため割合を足し上げたものとは必ずしも一致しない

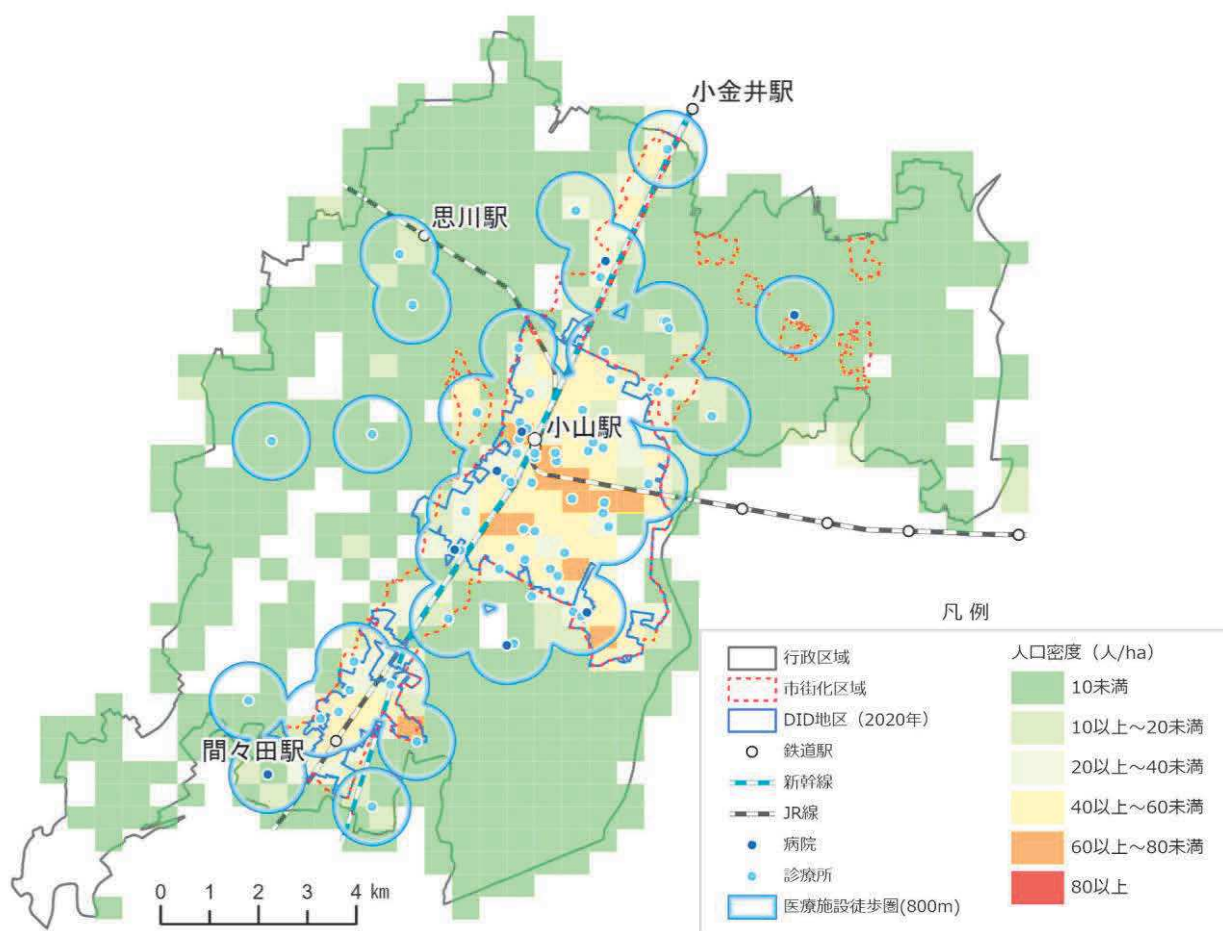
出典：国勢調査（2010 年、2020 年）、栃木県地域公共交通計画（2024 年）

2-5 都市機能の現状

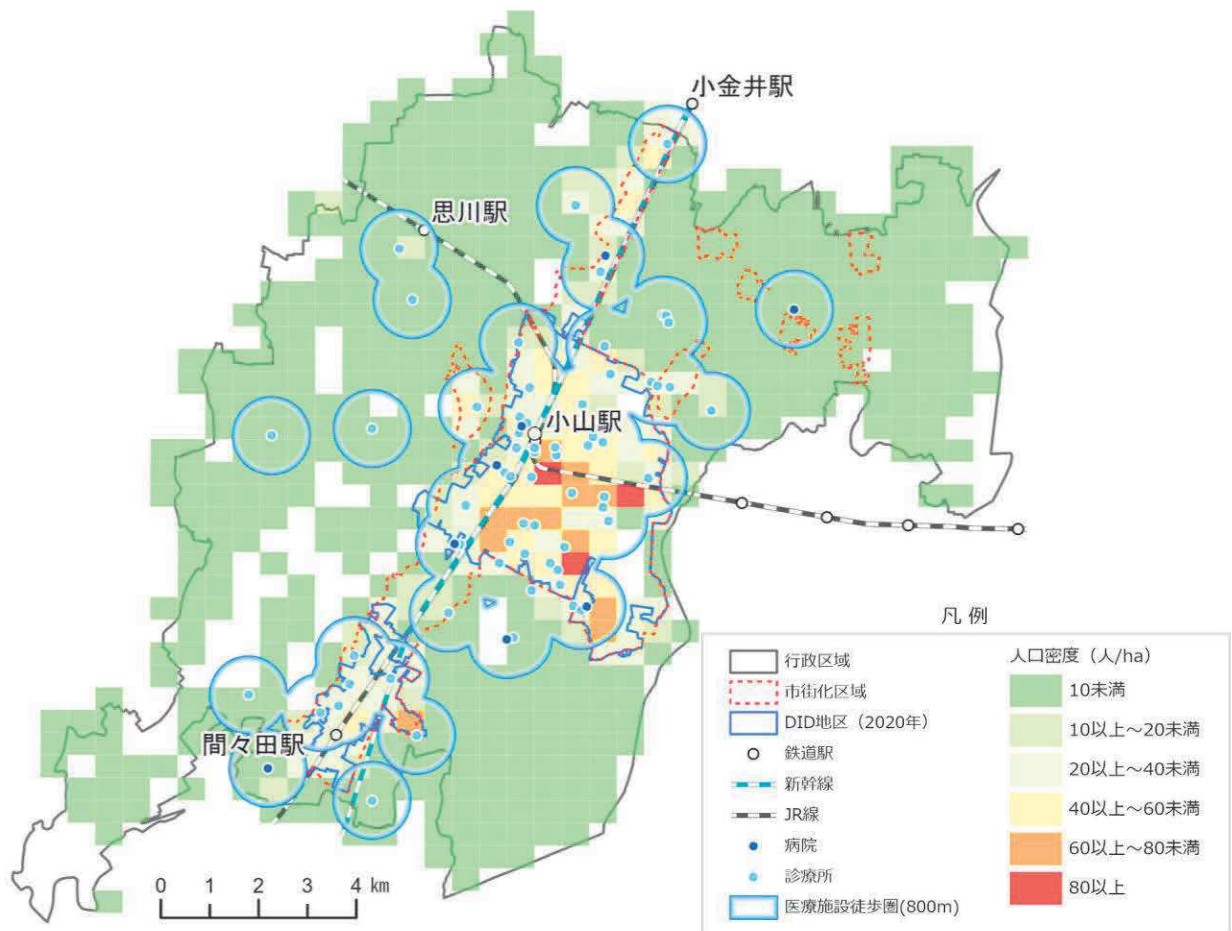
(1) 医療施設

- ・医療施設から 800m※圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、市街化区域のほぼ全域をカバーしており、算出したカバー人口は 2020 年で 127,398 人、カバー率は 76.4%となっています。
- ・2045 年ではカバー率は 77.9%と上昇しますが、カバー人口は 120,273 人と若干減少する見通しとなっています。
- ・近年の傾向として、医療施設の人口カバー率は 76.7%(2015 年)から 76.4%(2020 年)でほぼ横ばいとなっています。

■医療施設の立地状況及び人口密度（2020 年）



■医療施設の立地状況及び人口密度（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	127,927 人	127,398 人	120,273 人
カバー率※	76.7%	76.4%	77.9%

※病院：内科又は外科を有する病床が 20 床以上の規模を持つ医療施設

※診療所：内科又は外科を有する医療施設

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。

（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課））また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80 mにつき 1 分と規定されている。

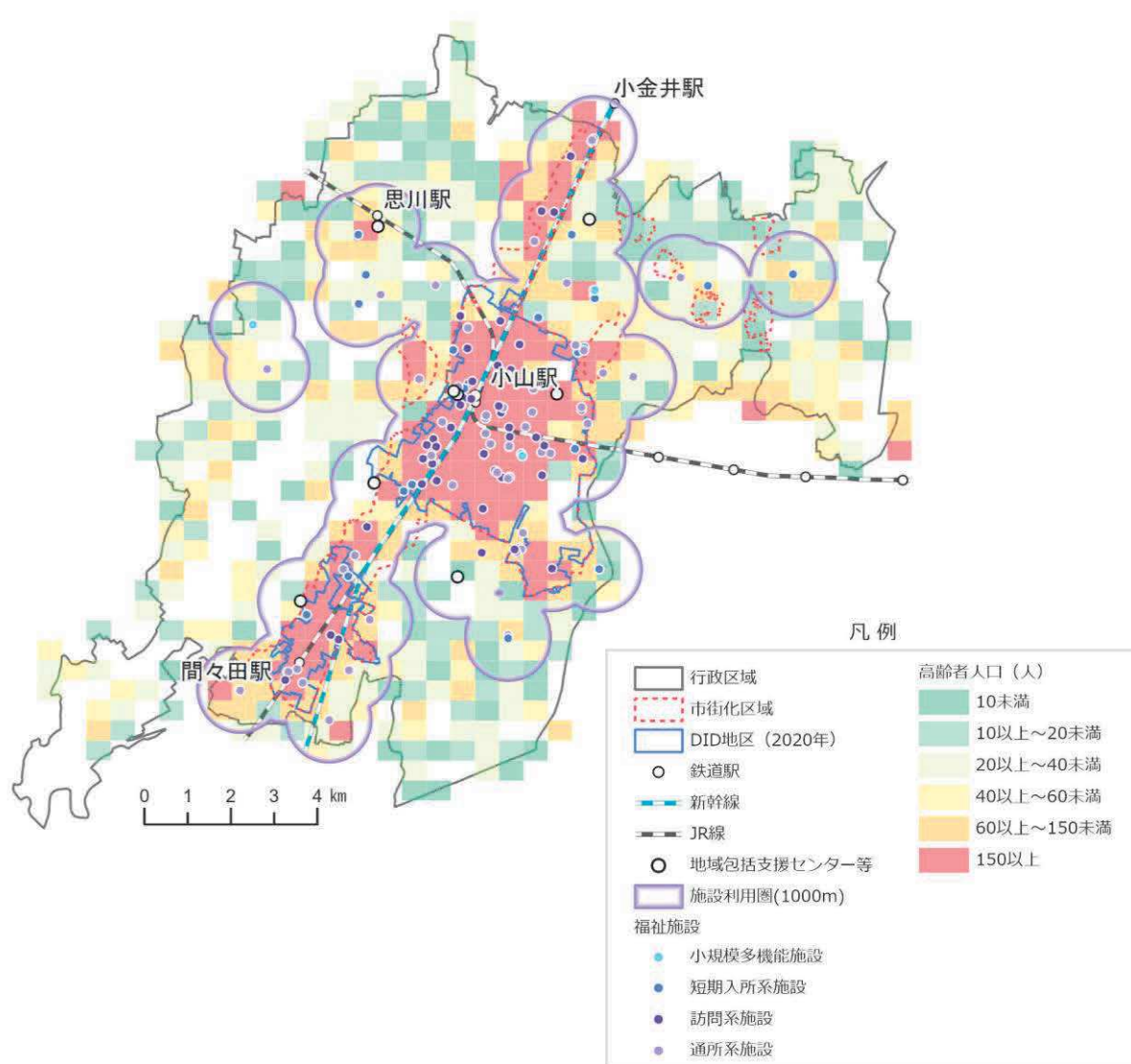
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：とちぎ医療情報ネット（2024 年）国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

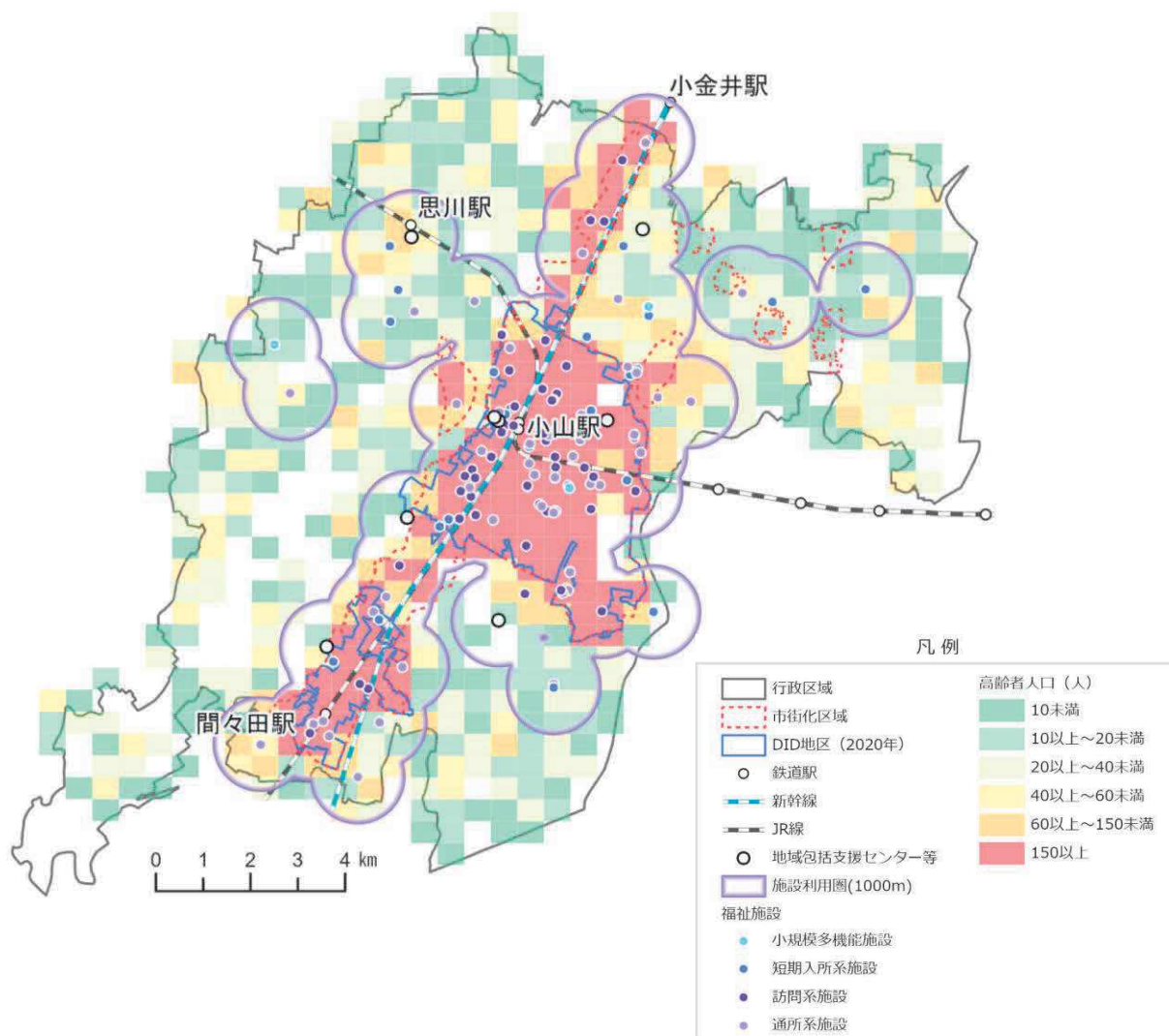
(2) 高齢者福祉施設

- ・高齢者福祉施設から1km※圏域内を施設利用圏として設定したエリアは、市街化区域をほぼ全域カバーしており、高齢者人口のうち、2020年のカバー人口は35,172人、カバー率は83.4%となっています。
- ・2045年のカバー人口は46,890人、カバー率は88.9%と上昇する見通しとなっています。
- ・近年の傾向として、高齢者福祉施設の人口カバー率は82.4%(2015年)から83.4%(2020年)に増加しています。

■高齢者福祉施設の立地状況及び高齢者人口（2020年）



■高齢者福祉施設の立地状況及び高齢者人口（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	30,611 人	35,172 人	46,890 人
カバー率※	82.4%	83.4%	88.9%

※訪問系施設：主に居宅介護支援、訪問介護、訪問リハビリテーションなどのサービスを提供する施設。

※通所系施設：主に通所介護、通所リハビリテーションなどのサービスを提供する施設。

※短期入所系施設：利用者が短期館宿泊し、食事や排せつの介助、リハビリなどのサービスを提供する施設。

※小規模多機能施設：訪問・介護：短期入所のサービスを提供する施設。

※施設利用圏半径 1km：「地域包括ケアシステム」（厚生労働省）の日常生活圏域を想定して設定。（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月国土交通省都市局都市計画課））

高齢者福祉施設の利用にあたっては、車での送迎を基本としている。

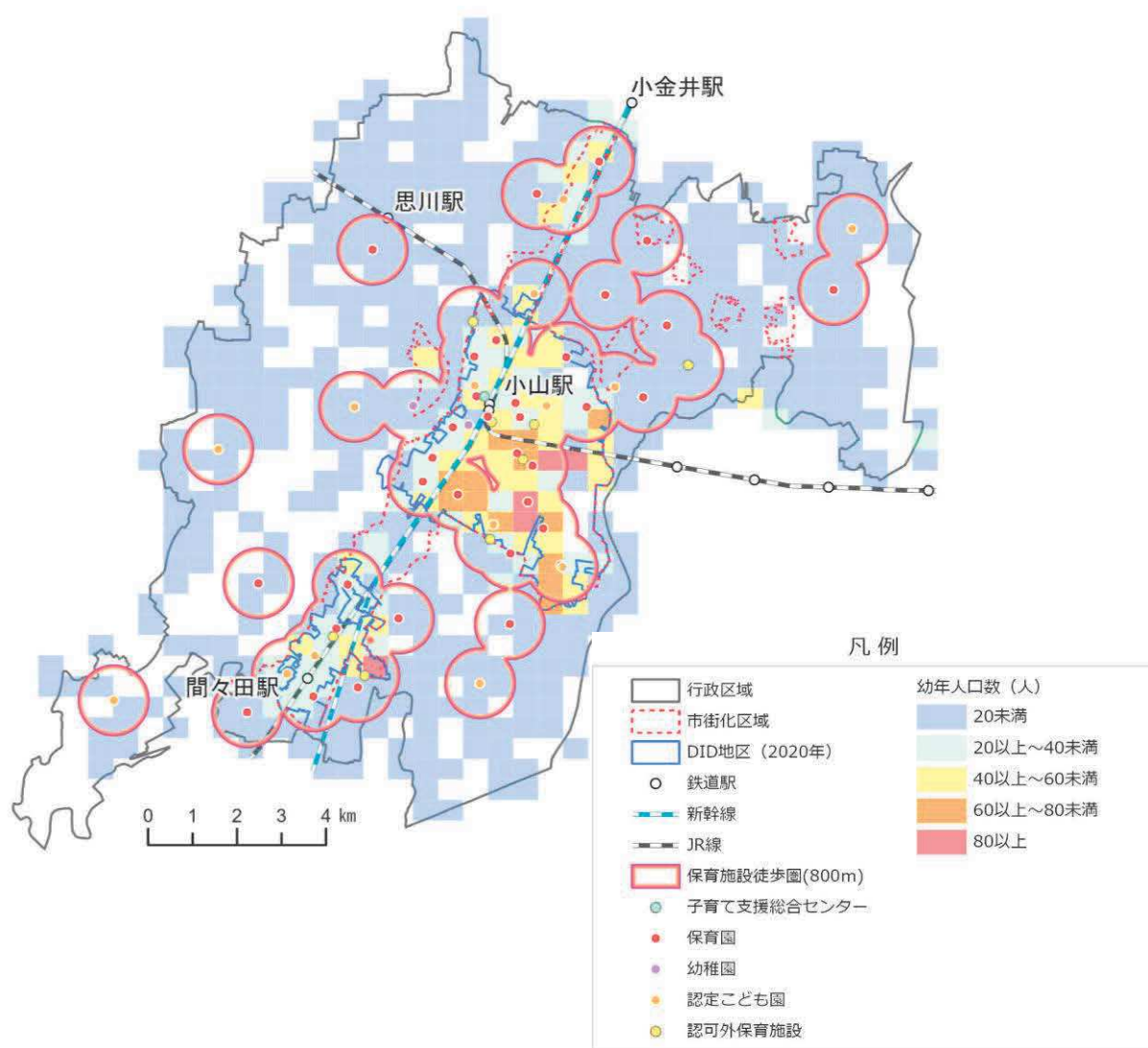
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：『いきいき安心ガイドブック』（2023 年版）小山市、
小山市 HP「高齢者サポートセンター（小山市地域包括支援センター）」、
国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2018 年）

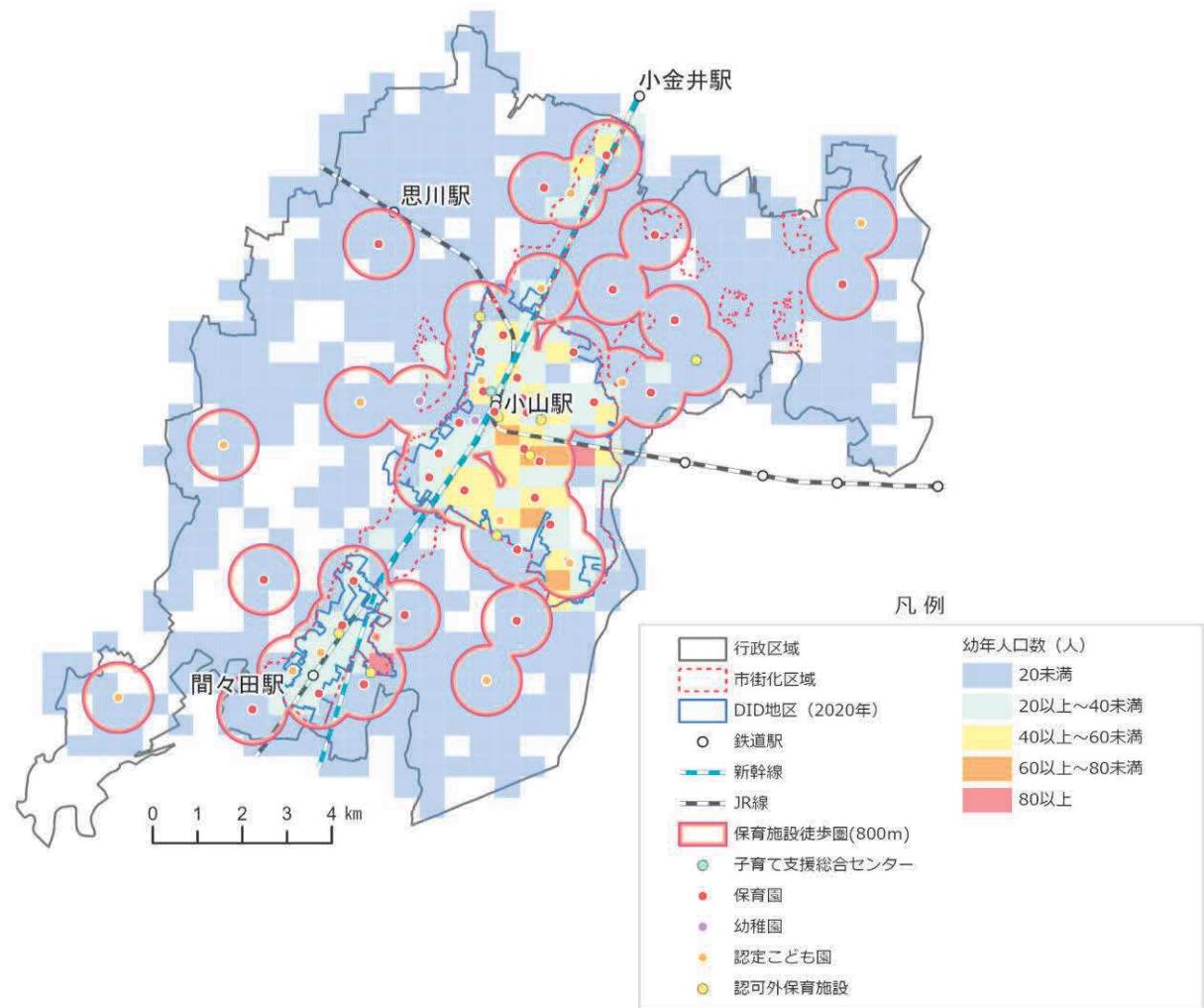
(3) 子育て支援施設

- ・子育て支援施設から800m※圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、幼年人口の多い地域を概ねカバーしており、2020年のカバー人口は5,116人、カバー率は80.5%となっています。
- ・2045年のカバー人口は4,119人、カバー率は80.8%とわずかに上昇する見通しとなっています。
- ・近年の傾向として、子育て支援施設の人口カバー率は83.1%(2015年)から80.5%(2020年)と減少していますが、2045年には81.4%と増加する見通しとなっています。

■子育て支援施設の立地状況及び幼年人口（2020年）



■子育て支援施設の立地状況及び幼年人口（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	5,945 人	5,116 人	4,119 人
カバー率※	83.1%	80.5%	80.8%

※保育園（保育所）：日々保護者の委託を受けて、保育に欠けるその乳児又は幼児を保育することを目的とする施設。

※幼稚園：3 歳以上の幼児を対象として、幼児を保育し、適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とした教育機関。

※認定こども園：教育・保育を一体的に行う施設。

※認可外保育施設：都道府県知事等の認可を受けていないが、保育所と同様の業務を目的とする施設。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。

（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課））また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80 mにつき 1 分と規定されている。

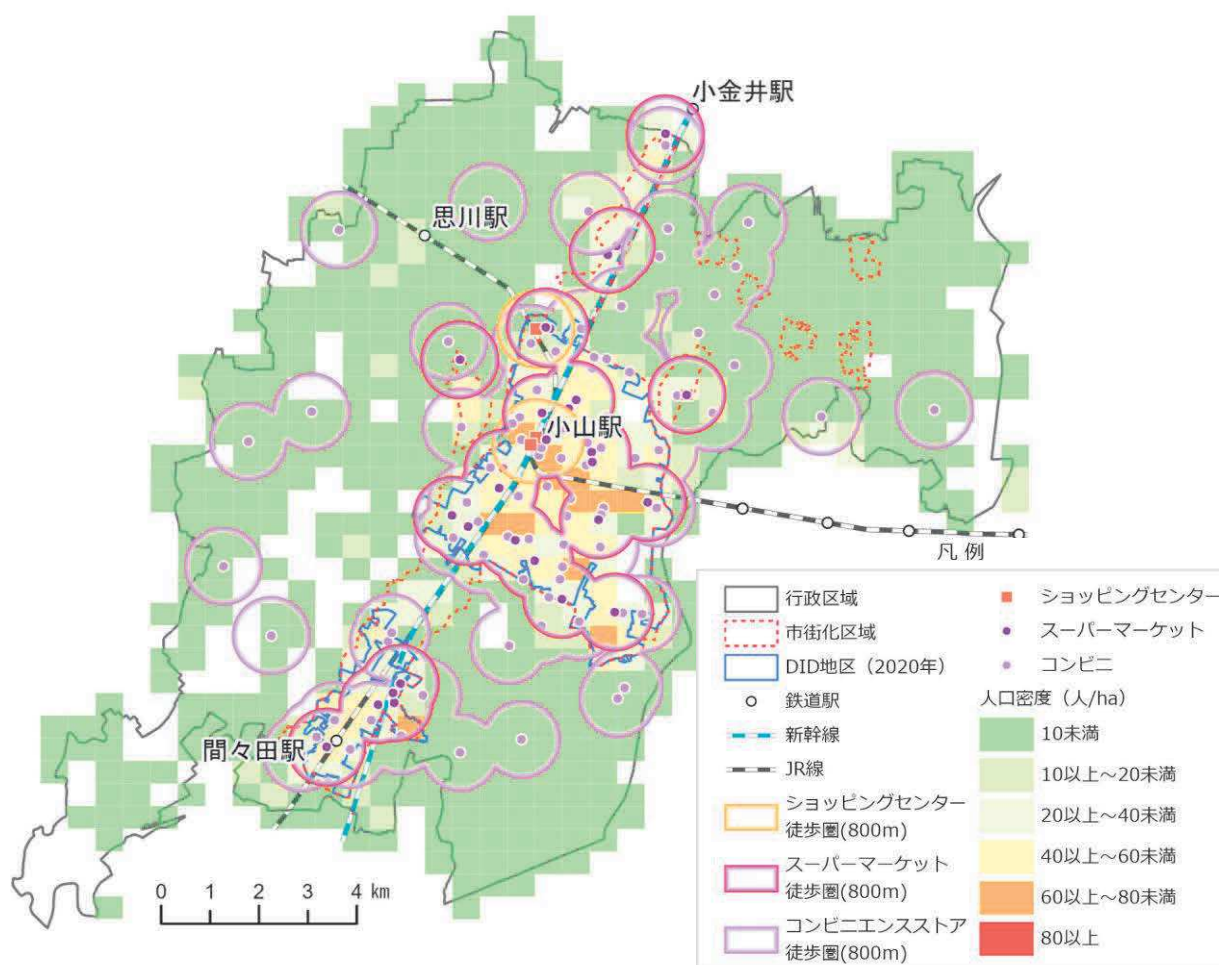
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：令和 7 年度保育園・認定こども園・保育園入園のご案内、一般社団法人 栃木県幼稚園連合会 HP（2024 年）、小山市移住・定住サイトおや！まっ！おやまライフ、国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

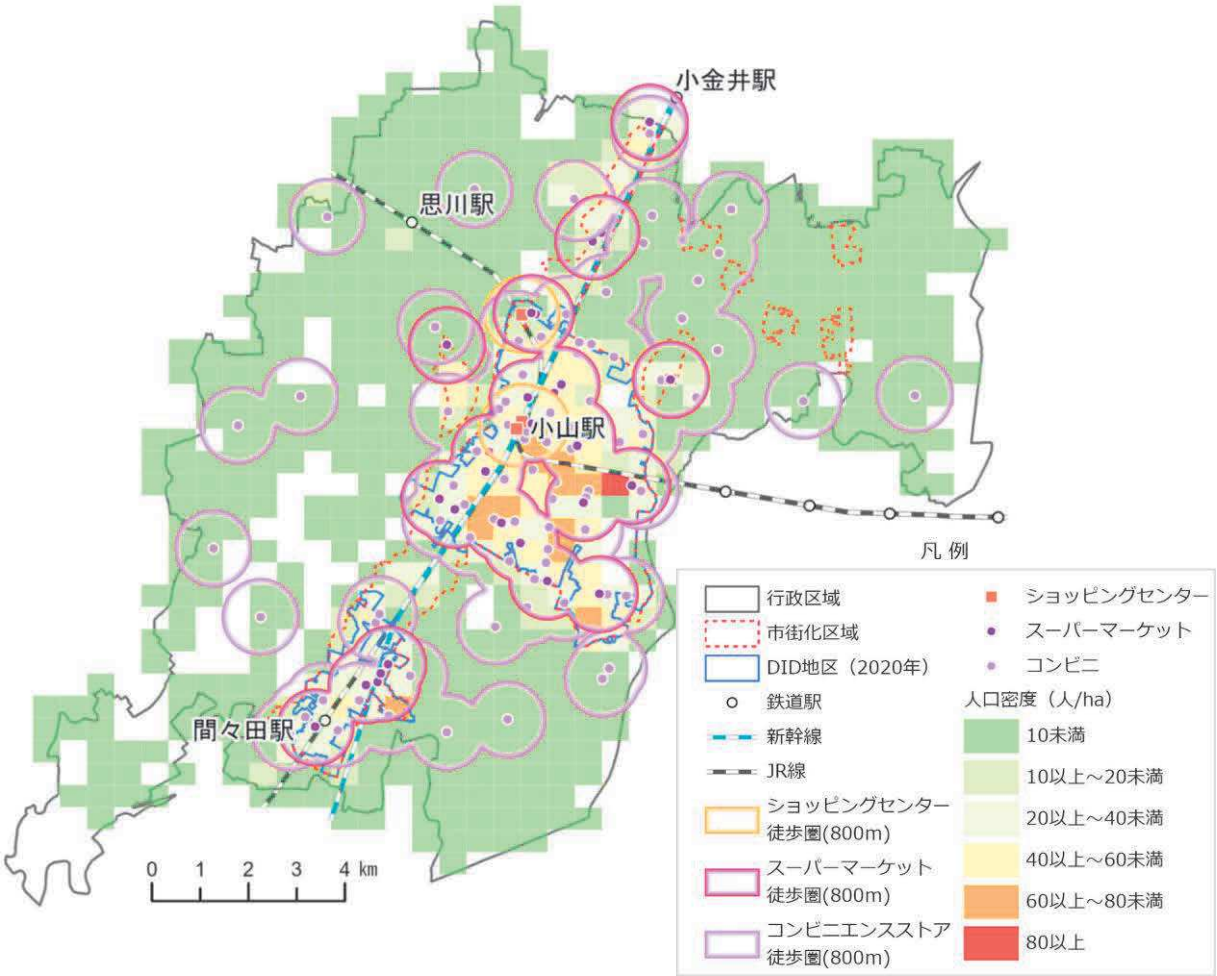
(4) 商業施設

- ・商業施設から 800m※圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、人口密度の高い地域を概ねカバーしており、2020 年のカバー人口は、142,497 人カバー率は 85.5%となっています。
- ・2045 年の圏域内人口は 134,890 人と減少しますが、カバー率は 87.3%と上昇する見通しです。
- ・近年の傾向として、商業施設の人口カバー率は 83.7%(2015 年)から 85.5%(2020 年)に増加しています。

■商業施設の立地状況及び人口密度（2020 年）



■商業施設の立地状況及び人口密度（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	139, 626 人	142, 497 人	134, 890 人
カバー率※	83. 7%	85. 5%	87. 3%

※ショッピングセンター：一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるもの。

※スーパーマーケット：主に生鮮食品を販売している店舗。

※コンビニエンスストア：主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。
（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）
また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分と規定されている。

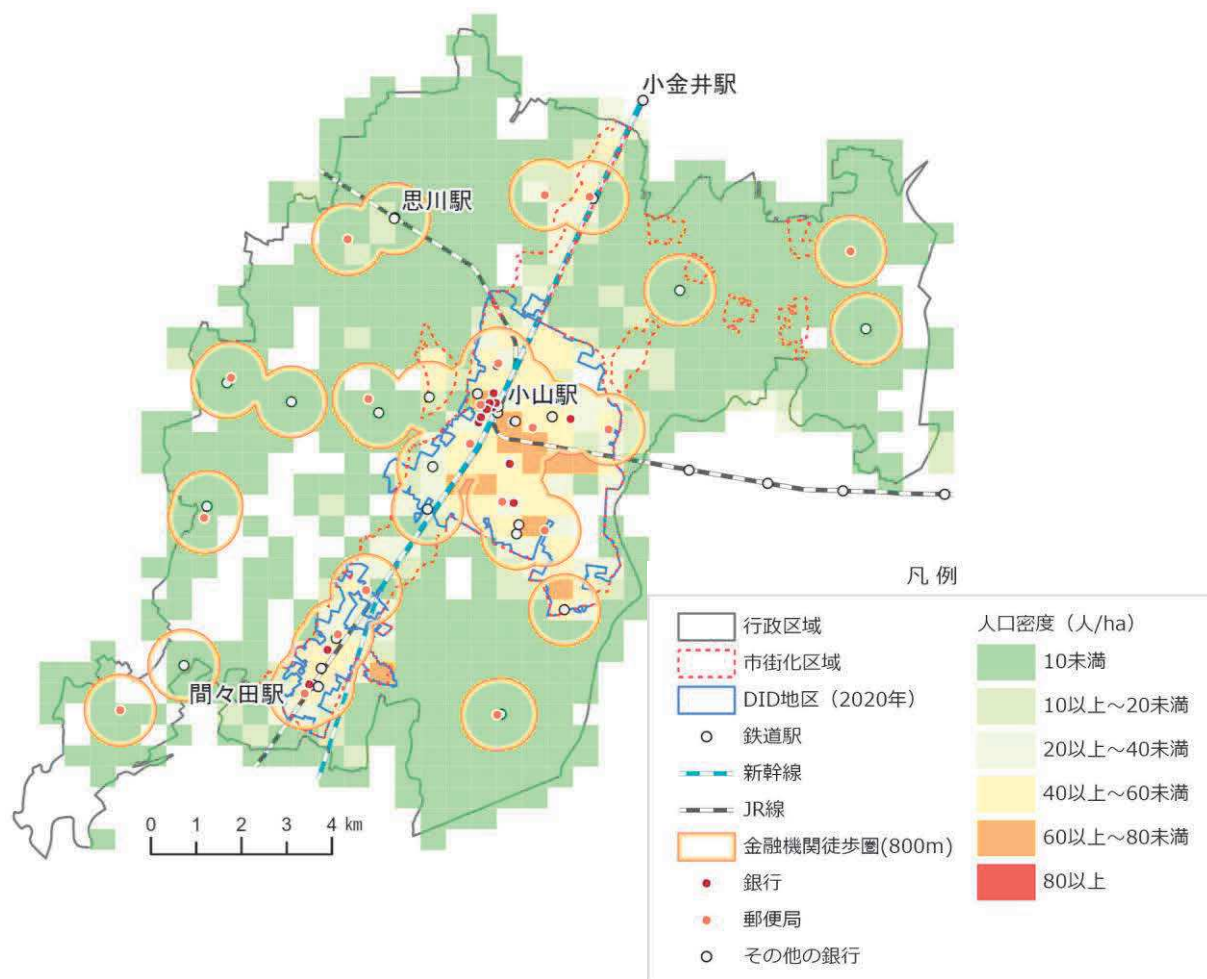
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：全国スーパーマーケット・ディスカウントショップマップ（2024 年）、MapFan、
小山市 オープンデータ大規模小売店舗一覧、国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

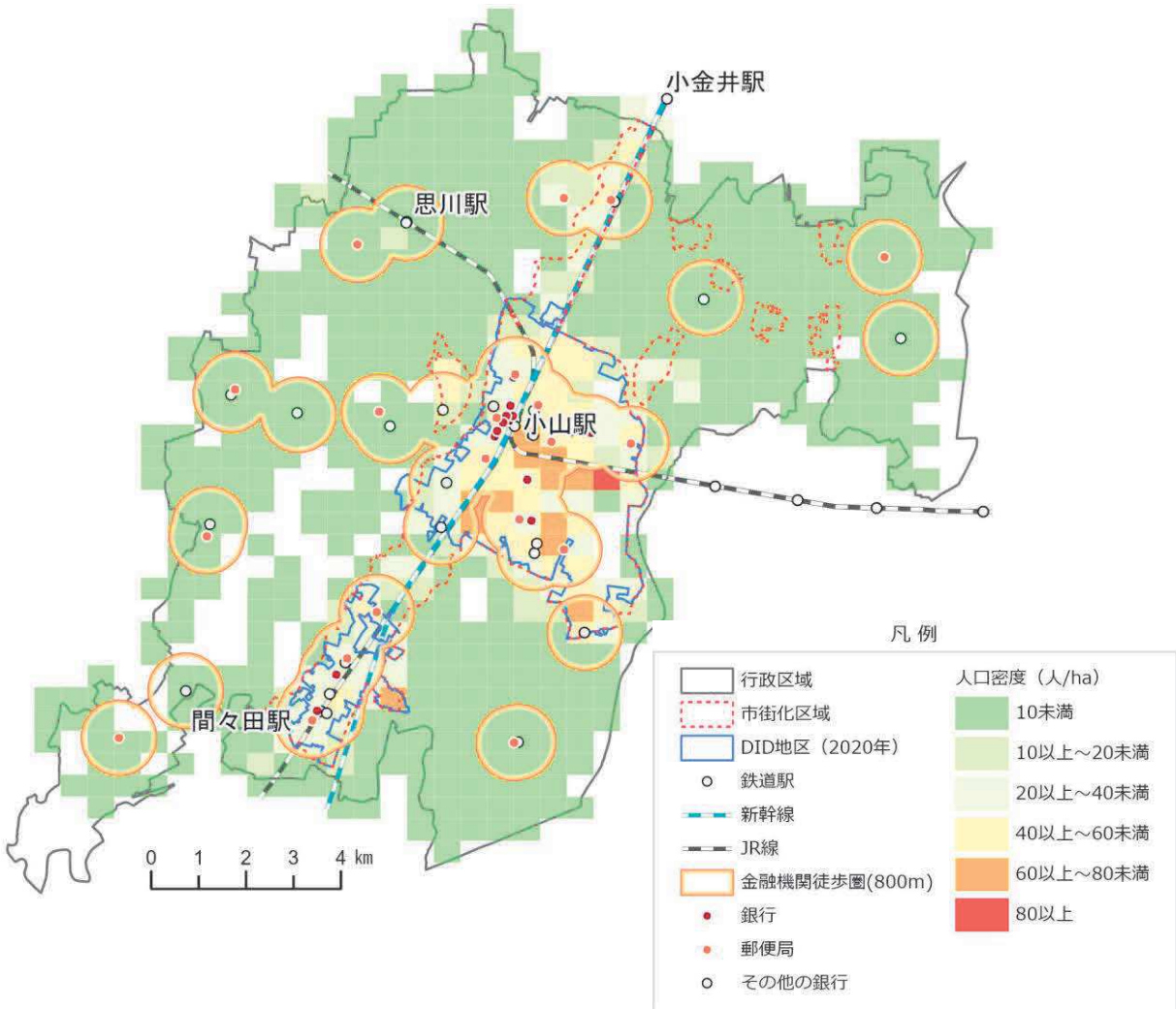
(5) 金融関連施設

- ・金融関連施設から 800m※圏域内を徒歩圏として設定したエリアは、市街化区域をほぼ全域をカバーしており、2020 年のカバー人口は 107,554 人、カバー率は 64.5%となっています。
- ・2045 年のカバー人口は 101,366 人と減少する一方、カバー率は 65.6%と上昇する見込みです。
- ・近年の傾向として、金融関連施設の人口カバー率は 65.6%(2015 年)から 64.5%(2020 年)に減少しています。

■金融関連施設の立地状況及び人口密度（2020 年）



■金融関連施設の立地状況及び人口密度（2045 年）



	2015 年	2020 年	2045 年
カバー人口	109,332 人	107,554 人	101,366 人
カバー率※	65.6%	64.5%	65.6%

※銀行：預金又は定期積金の受け入れ、貸金の貸付、手形の割引、為替の取引などを主たる業務とする金融機関。

※郵便局：日本郵便のうち銀行窓口業務を行う施設。

※その他の金融機関：主に組合員を対象に預金・貸出・為替業務などを行う金融機関。

※徒歩圏半径 800m：徒歩圏は一般的な徒歩圏である半径 800m（おおむね 10 分程度で歩ける距離）に基づく。

（「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課））

また、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分と規定されている。

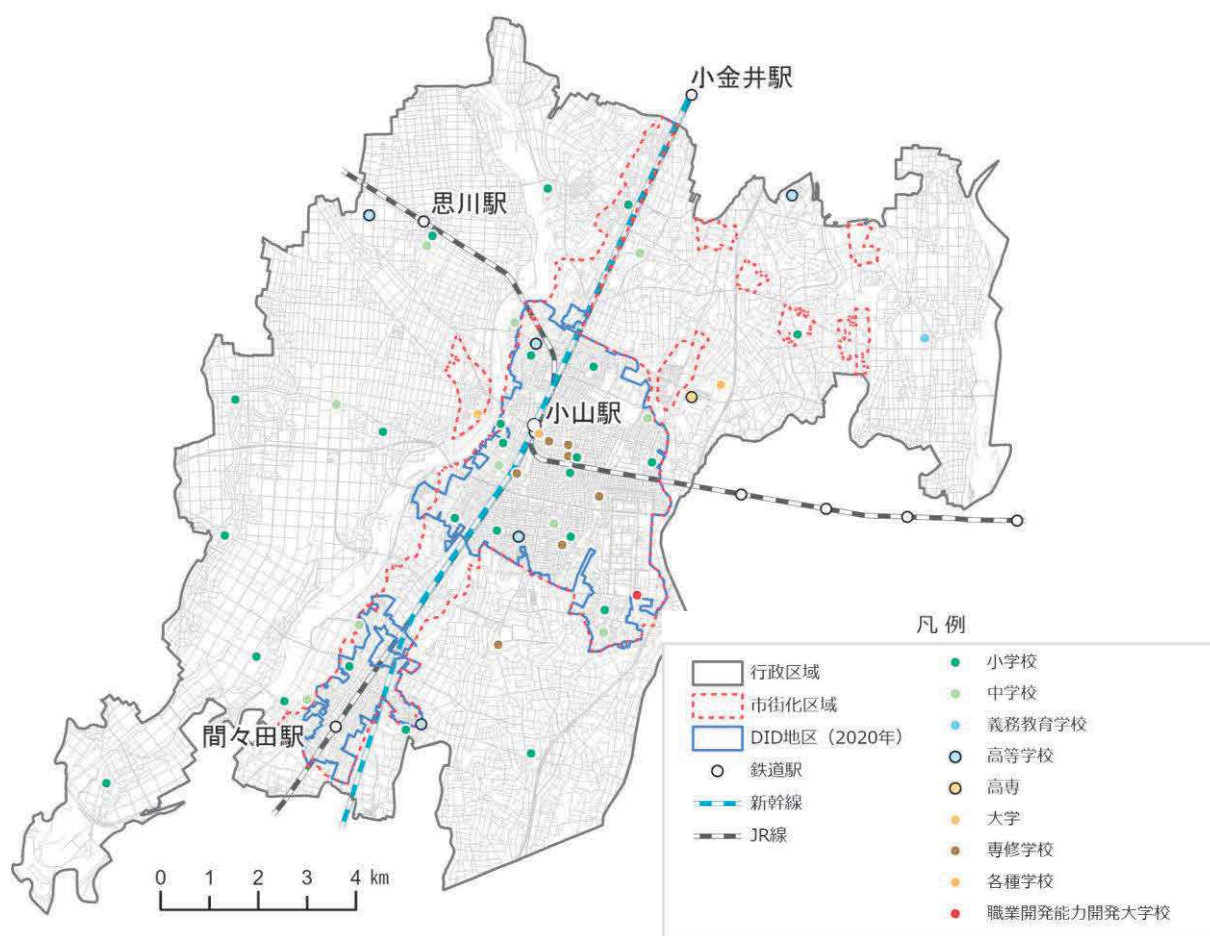
※カバー率の算出方法：利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。

出典：金融機関コード 銀行コード検索（2024 年）、日本郵政グループ HP、小山市 HP 国勢調査（2020 年）、国立社会保障・人口問題研究所（2024 年）

(6) 教育施設

- ・大学や専修学校は小山駅周辺に集中して立地しており、小学校・中学校・義務教育学校は、各地域に広く分布しています。
- ・学校は小山市学校適正配置等に関する提言書等に基づき、統廃合や学区の再編により適正配置等が進められており、2022年4月には、豊田南小学校と豊田北小学校を統合し、小中一貫校である豊田小学校が開校しました。

■教育施設の立地状況



※小学校・中学校・義務教育学校・高等学校・高等専門学校（高専）・大学：学校教育法第1条に規定する施設。

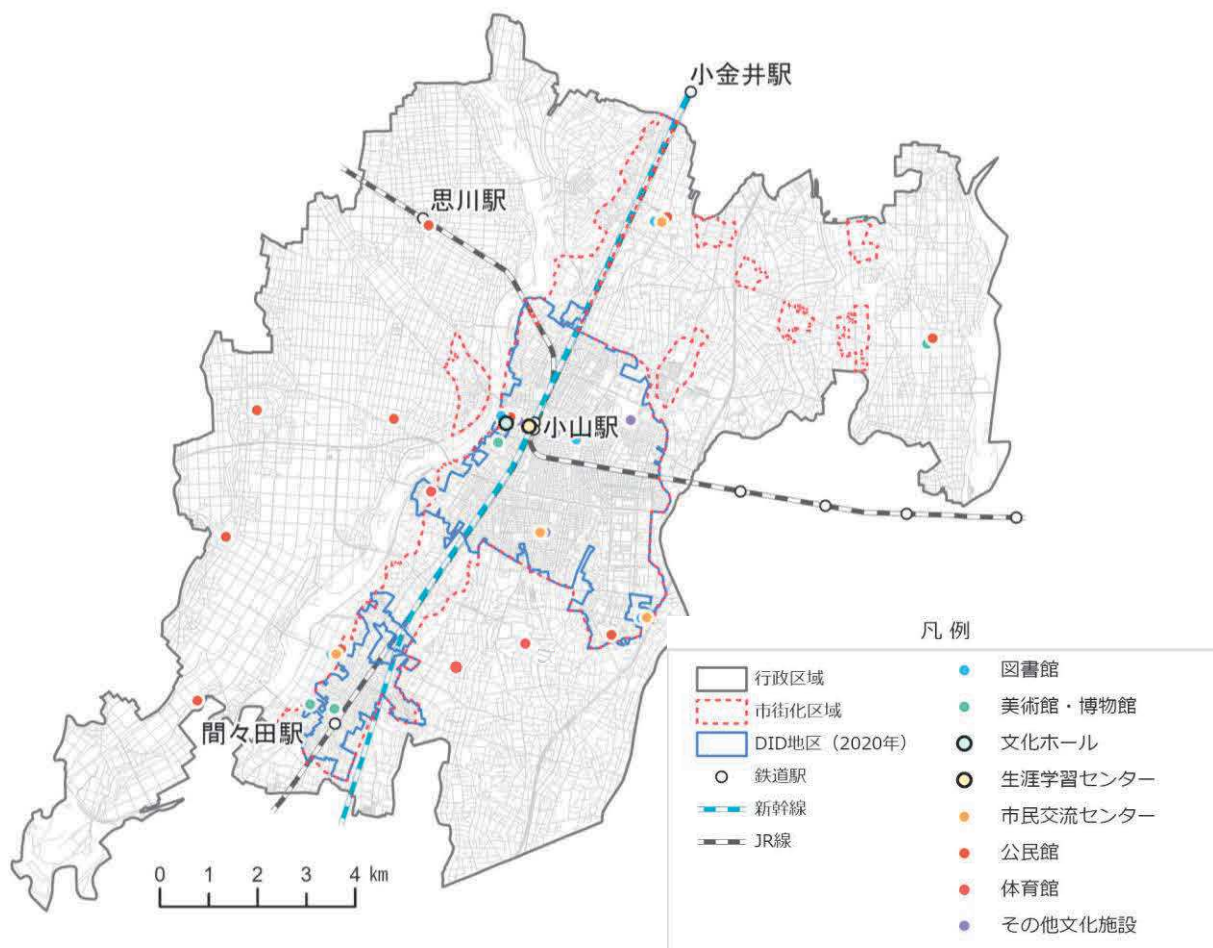
※職業能力開発大学校：日本における職業訓練の中核機関。

出典：小山市 HP 各施設一覧（2024年）、2023年度版小山市統計年報、
栃木県私立学校一覧「専修学校」（2023年）、小山市 HP

(7) 文化施設

- ・ 小山駅周辺に図書館や美術館、文化ホール等の施設が立地しています。
- ・ 間々田駅周辺に博物館や美術館等の施設が立地しています。
- ・ 公民館は市内に分散して立地しています。

■文化施設の立地状況



出典：小山市 HP 施設情報（2023 年）

※図書館：図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設。

※美術館・博物館：美術品の公開及び保管を行う美術館、歴史、芸術、民族、産業、自然科学等に関する資料の収集、保管、展示などを行う施設。

※文化ホール：文化交流や都市活動・コミュニティ活動のほか、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有する施設。

※生涯学習センター：展示会や発表会、講演会などの催し物が行われる多目的ホール。

※公民館：地域住民のために社会教育を推進する拠点施設。

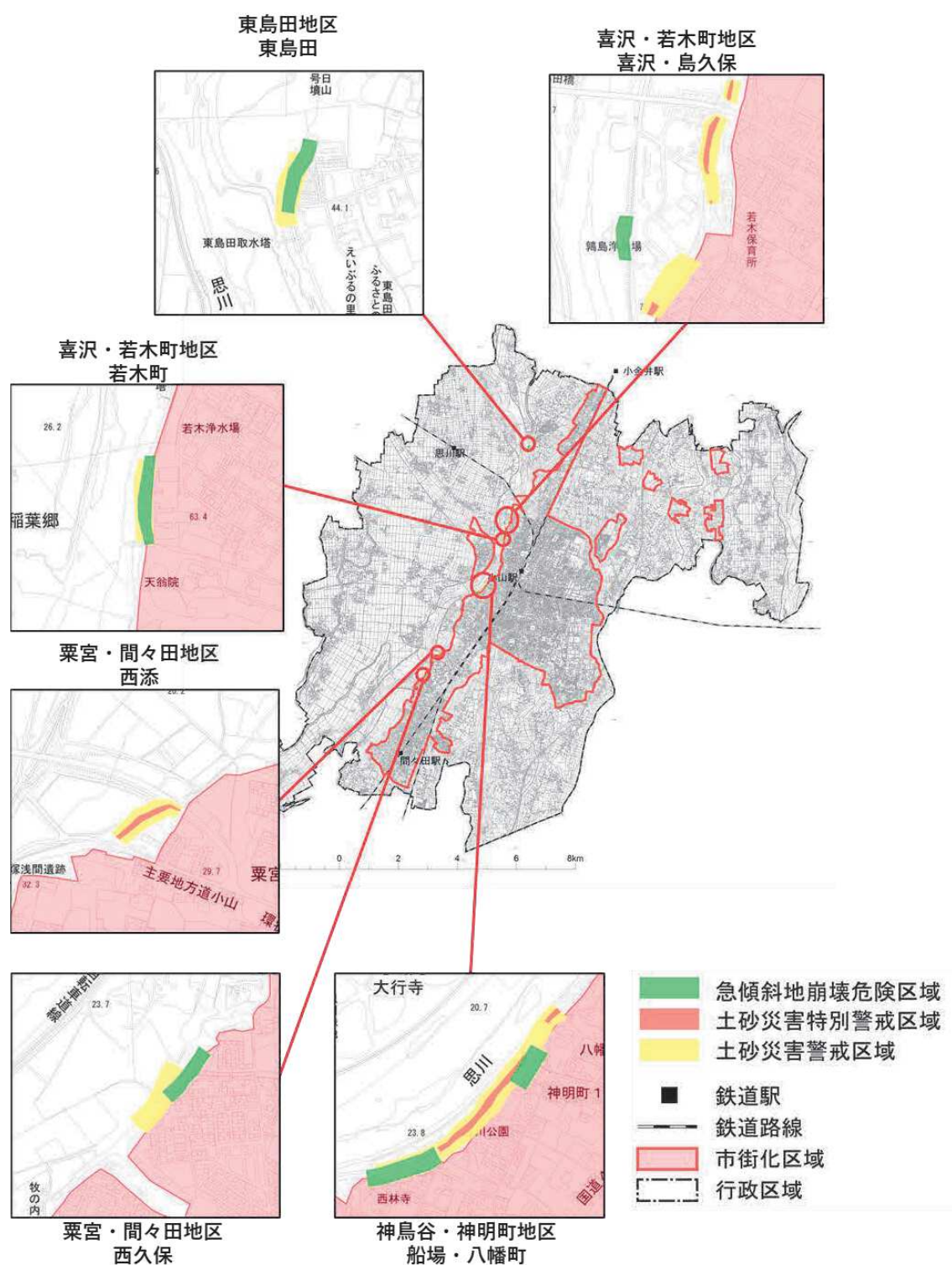
※体育館：屋内での運動競技を行うための施設。

2-6 防災面から見た現状

(1) 土砂災害

- ・土砂災害警戒区域の指定については、思川沿いに土砂災害警戒区域が 8 箇所、土砂災害特別警戒区域が 4 箇所あります。
- ・急傾斜地崩壊危険箇所についても一部市街化区域に含まれています。

■土砂災害(特別)警戒区域

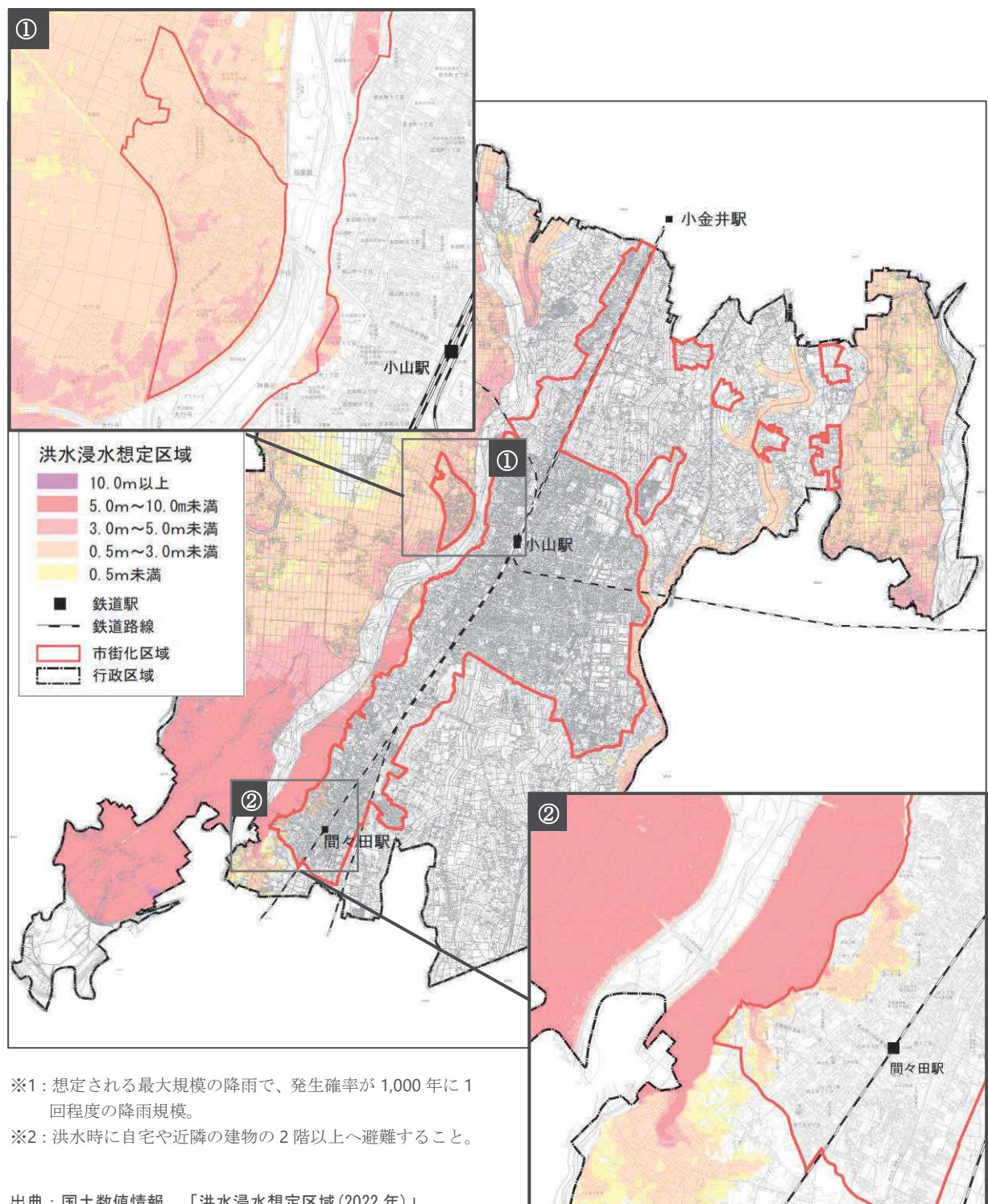


出典：国土数値情報 「急傾斜地崩壊危険区域データ(2020年)」「土砂災害警戒区域データ(2022年)」

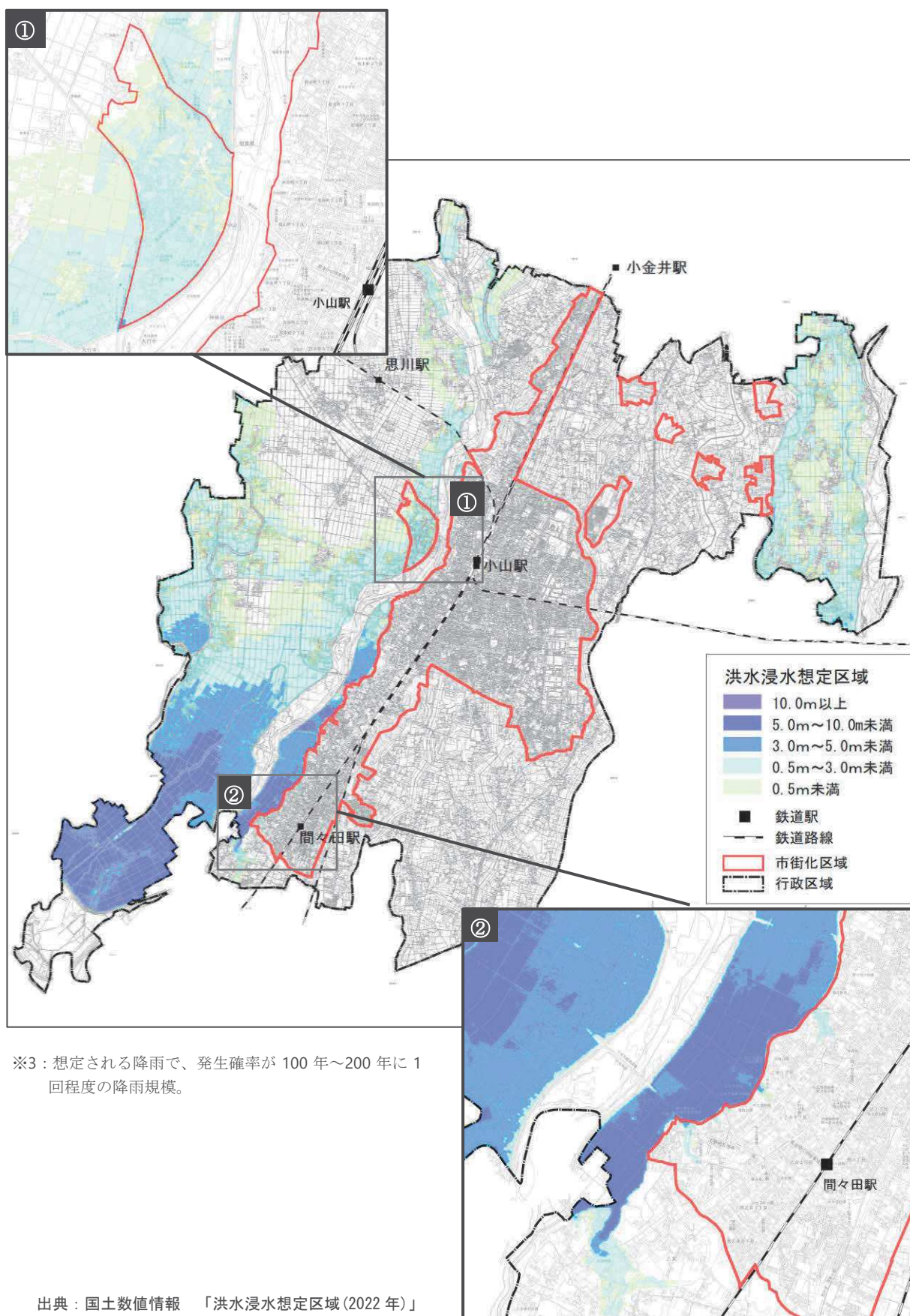
(2) 洪水浸水想定区域

- 市街地の西側を流れる思川の氾濫を想定した洪水浸水想定区域は、思川右岸一帯に広がっており市街化区域内では小山駅西側の思川右岸、間々田駅西側の一部が指定されています。想定最大規模※1（L2）では、垂直避難※2が困難な3.0m～5.0mの区域も見られます。
- また、市域東側の鬼怒川を対象とした洪水浸水想定区域も指定されています。

■洪水浸水想定区域（L2）※1



■洪水浸水想定区域(L1)※3

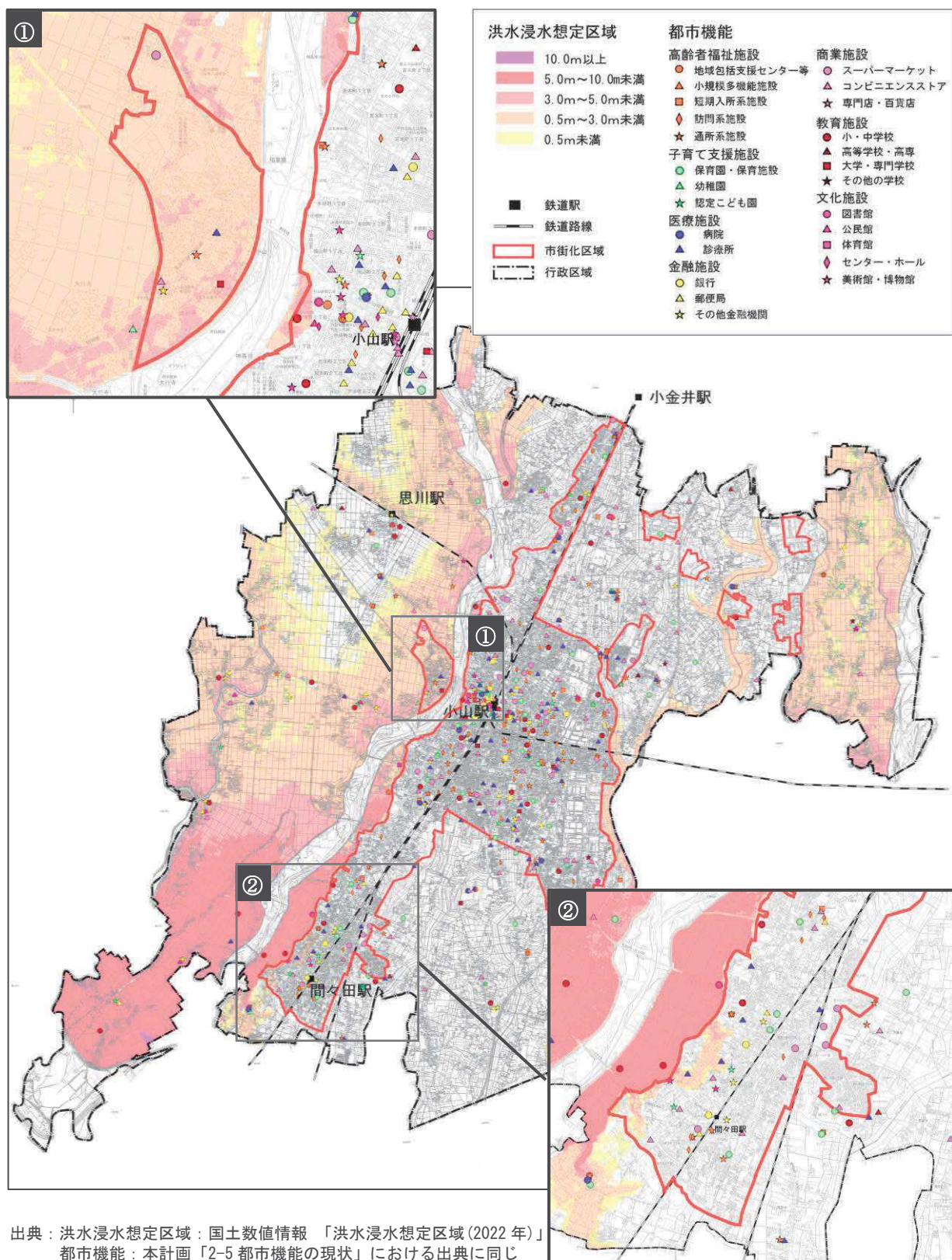


※3：想定される降雨で、発生確率が100年～200年に1回程度の降雨規模。

出典：国土数値情報 「洪水浸水想定区域(2022年)」

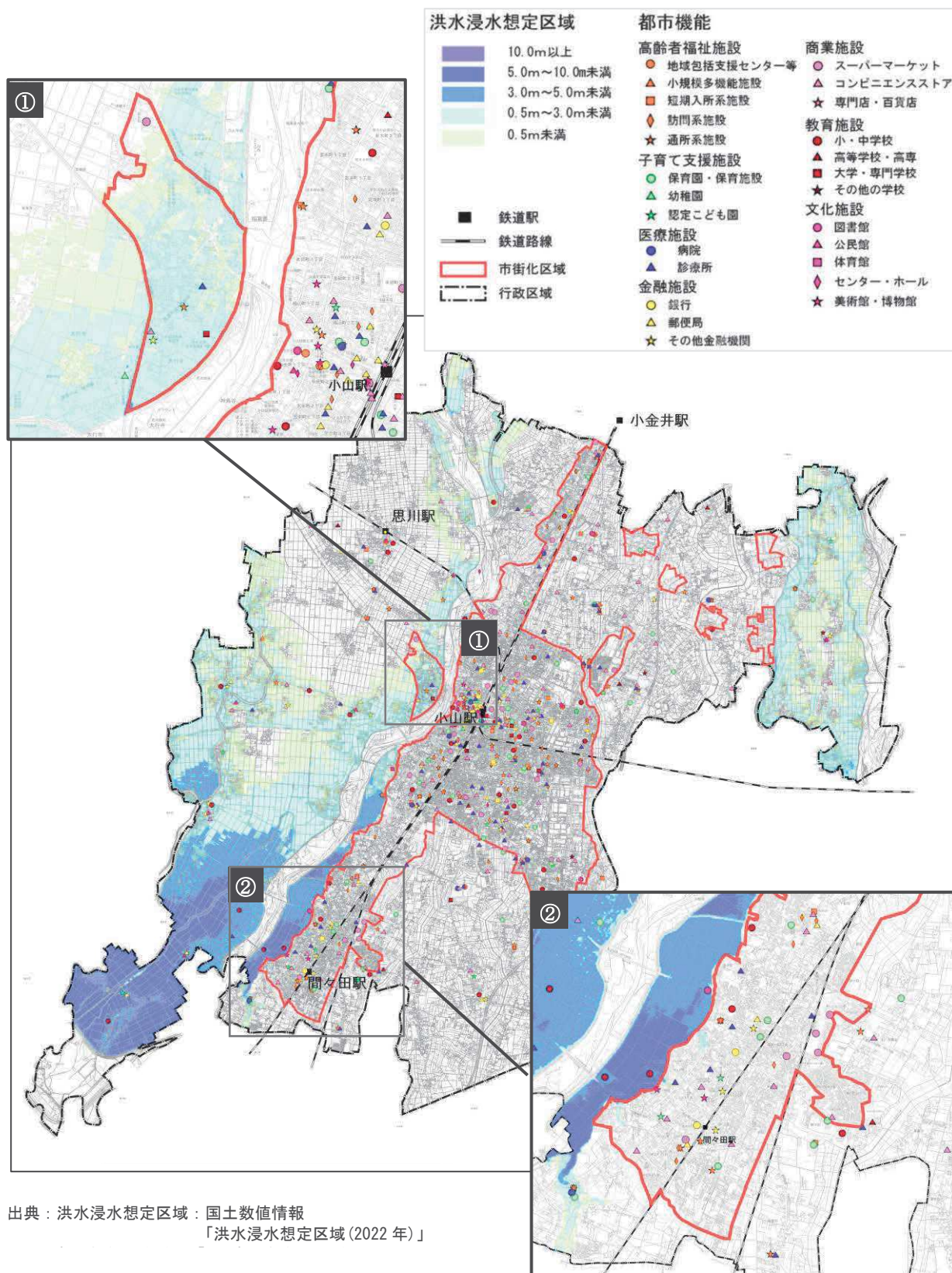
- ・洪水浸水想定区域(L2)の浸水深ランクが 0.5m～5.0m となっている大行寺地区では、医療施設や高齢者福祉施設、教育施設などの都市機能が立地しています。間々田地区においても浸水想定区域に医療施設が立地しています。

■洪水浸水想定区域(L2) × 都市機能



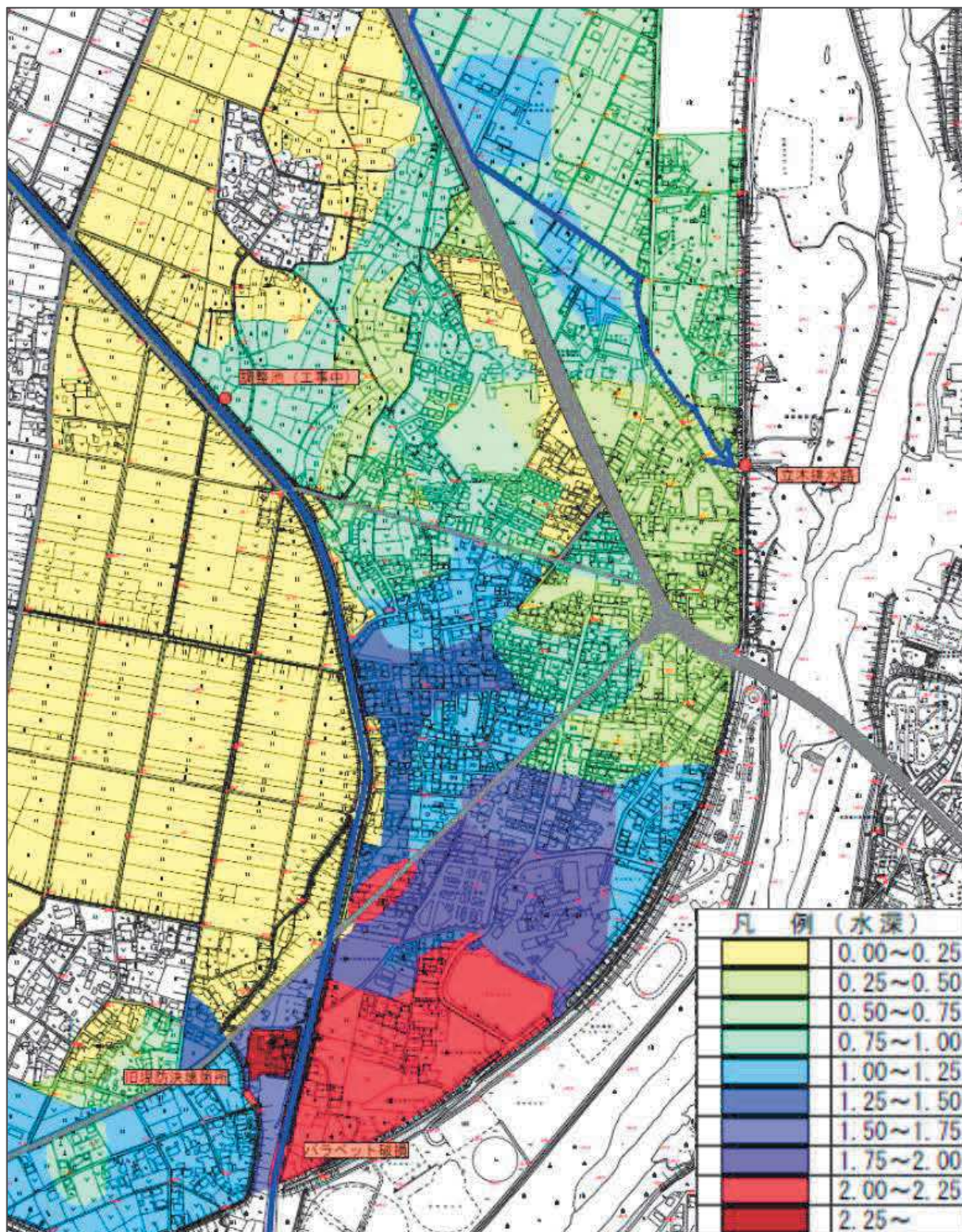
- ・洪水浸水想定区域(L1)の浸水深ランクが0.5～3.0m未満となっている大行寺地区では、医療施設や高齢者福祉施設、教育施設などの都市機能が立地しています。

■洪水浸水想定区域(L1) × 都市機能



- ・支川水路における内水氾濫が 2015 年関東・東北豪雨の際、大行寺地区の一部において、最大で水深 2.00～2.25m の浸水が発生しました。

■内水氾濫



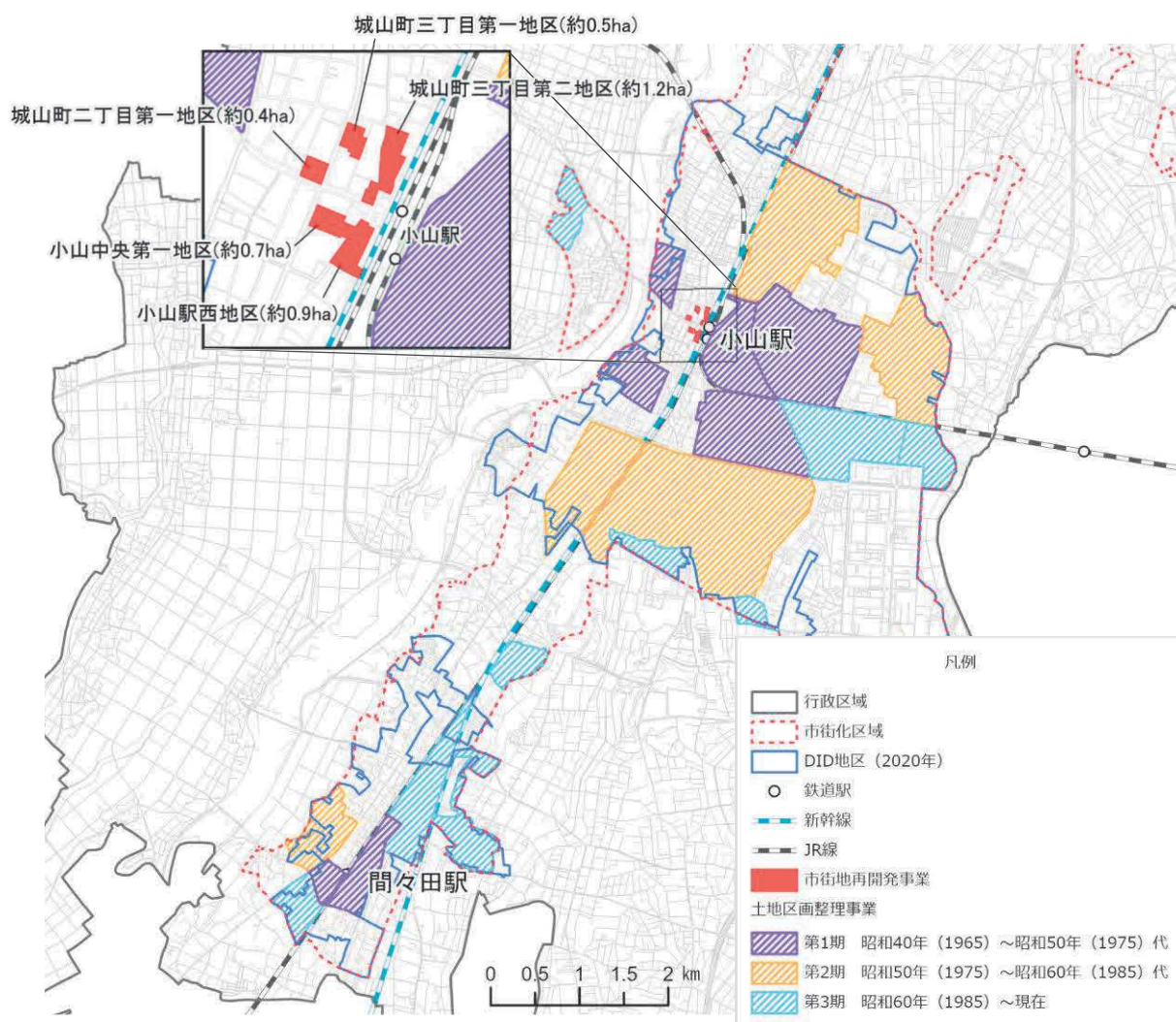
出典：平成 27 年度 大行寺・立木地区災害資料作成業務委託報告書

2-7 市街地整備状況

(1) 市街地開発事業

- ・土地区画整理事業は、これまで小山駅周辺及び間々田駅周辺で実施されてきており、特に小山駅東側は、大部分が土地区画整理事業によって整備されており、2022 年からは栗宮新都心第一地区の整備が施行されています。
- ・市街地再開発事業は、これまでに小山駅西地区、小山中央第一地区、城山町三丁目第一地区、城山町二丁目第一地区、城山町三丁目第二地区で施行、整備されており、2024 年 11 月には城山町三丁目第二地区が事業認可されています。

■市街地再開発事業の実施状況

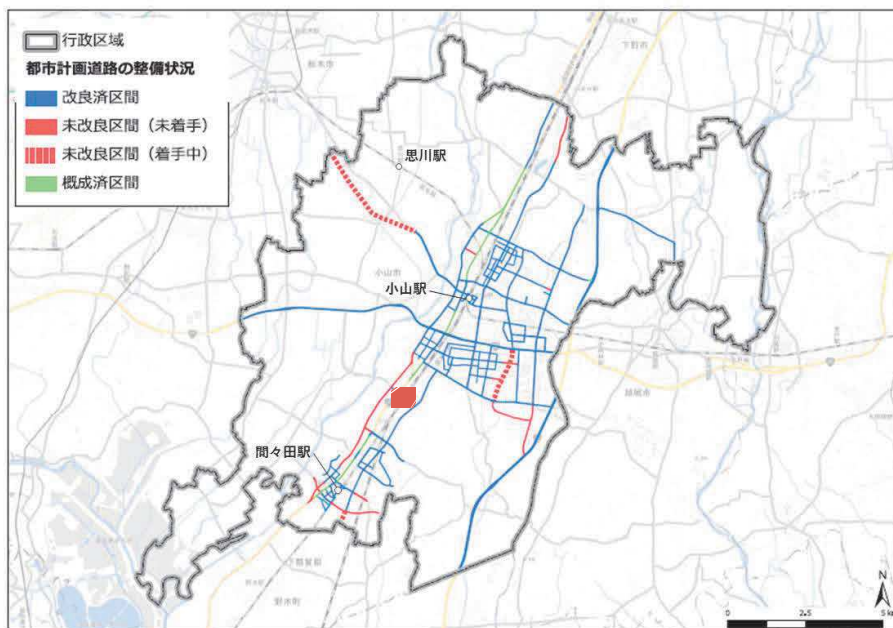


出典：小山市都市計画基礎調査（2020 年度）、小山市都市計画決定情報

(2) 都市計画道路整備状況

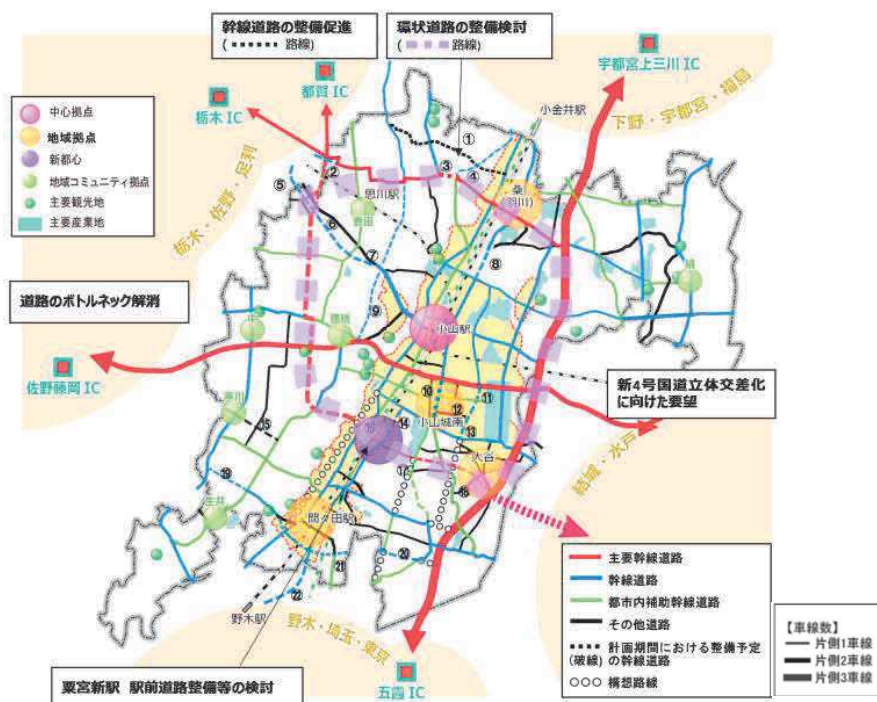
- ・都市計画道路の整備状況をみると、整備率は75.9%（2022年7月時点）で、小山駅、間々田駅周辺では改良済みの路線が多く、小山駅東側や間々田駅の北側の一部に、未改良区間がみられます。
- ・本市では、主な市道を幹線道路と位置付けて整備を進めるとともに、計画的に整備を進めています。

■都市計画道路の整備状況（2023年時点）



出典：小山市提供資料

■幹線道路整備計画路線図

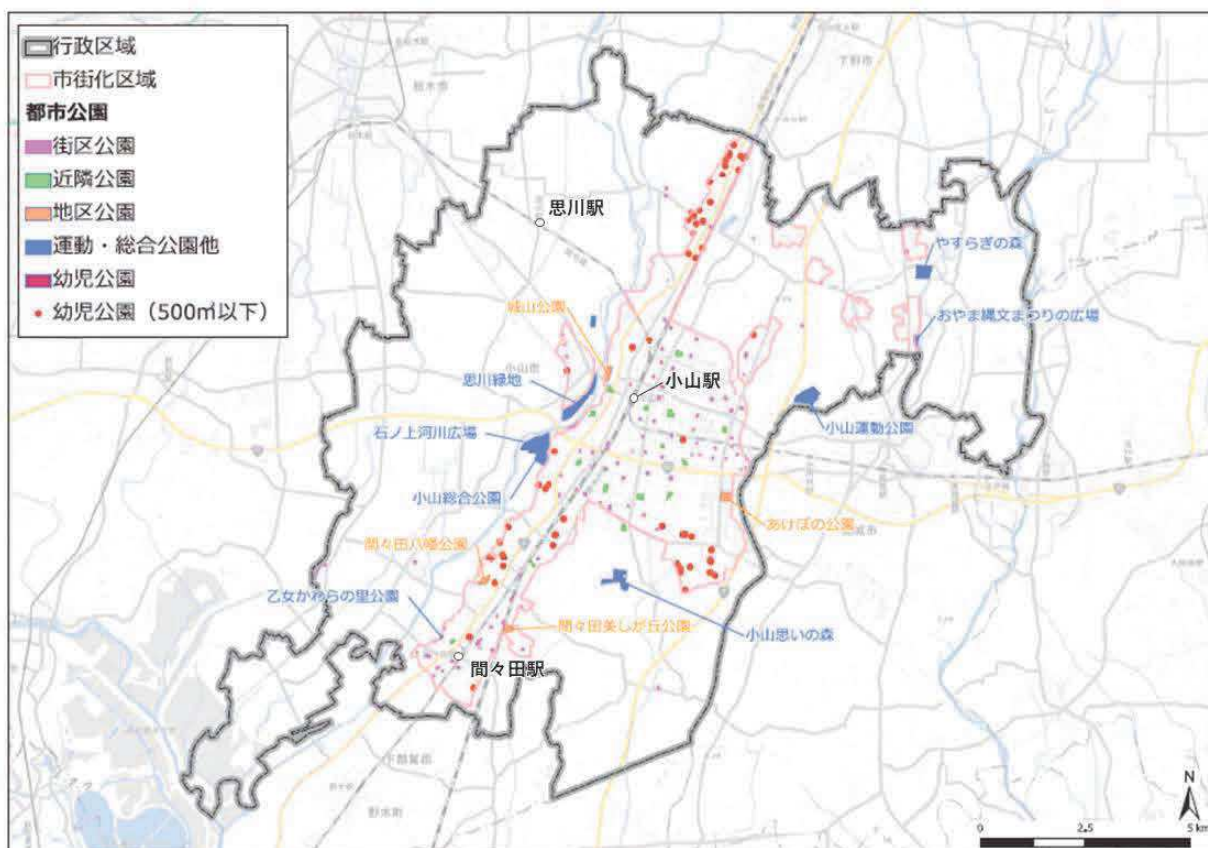


出典：小山市総合都市交通計画（2020年）

(3) 公園整備状況

- ・都市公園は市街化区域内に集中して立地しており、小山駅周辺の住宅地内において偏ることなく均等に配置されています。
- ・2024年の都市公園整備面積は155.33haで、一人当たりの公園面積は9.31㎡/人となっています。

■公園緑地の配置状況

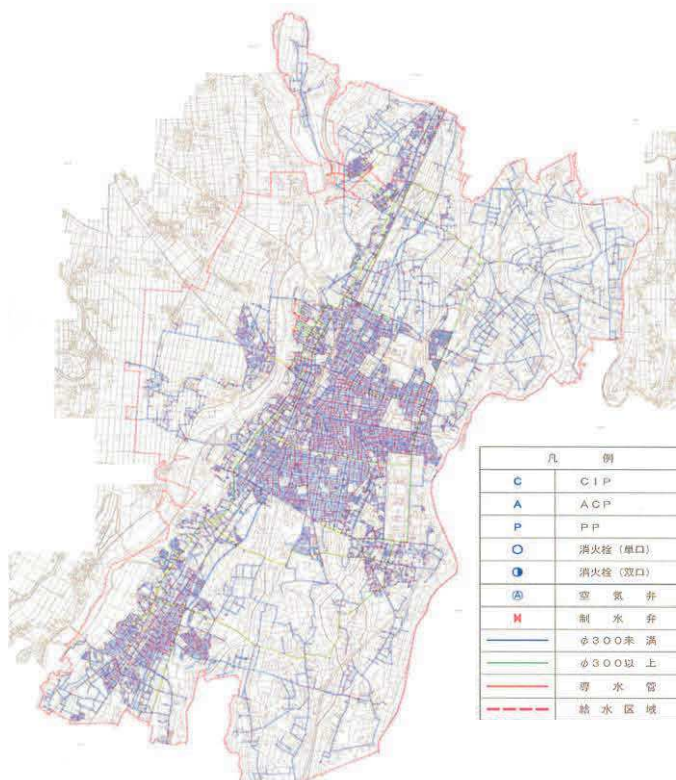


出典：小山市資料「都市公園台帳総括表」（2020年）

(4) 公共上下水道の整備状況

- ・上水道は1958年の創設から3度の拡張事業を行い、2024年3月末時点における水道年間配水量は約1,618万 m^3 、1日平均配水量は4.4万 m^3 となっています。また普及率は87.9%となっており、ほぼすべての世帯に給水が行われています。
- ・公共下水道（污水）は、事業計画区域2,918.7haに対し、2024年3月末時点での整備済面積は2485.9haとなっており事業計画に占める整備率は85.2%となっています。

■上水道配水管図整備状況



■公共下水道（污水）の整備状況



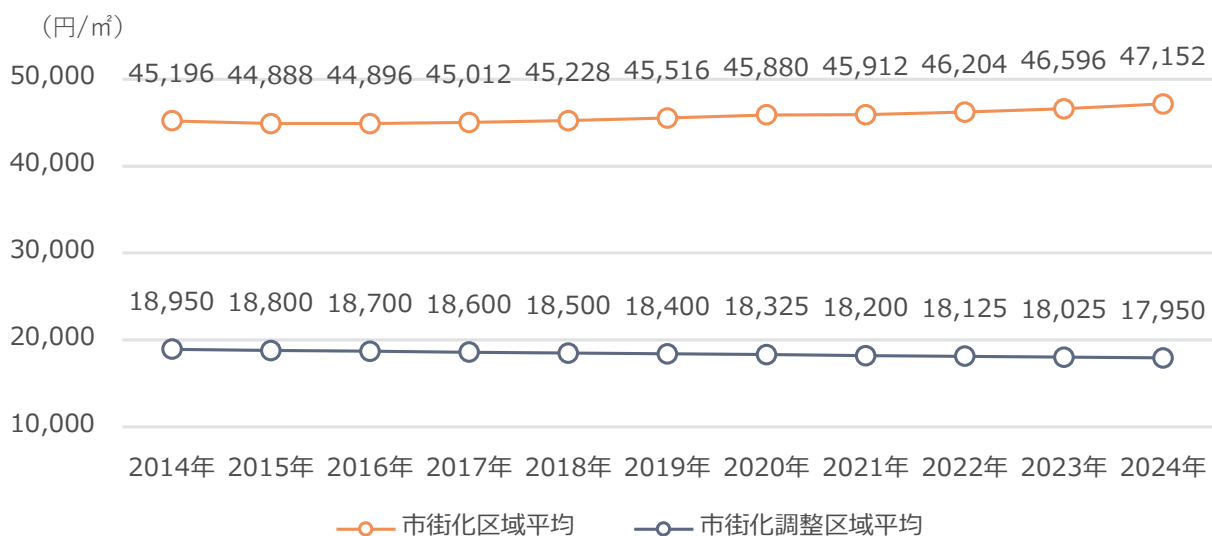
出典：小山市都市計画基礎調査（2016年度）、小山市統計年報（2017年度）、小山市水道課資料

2-8 経済・財政・地価の現状

(1) 地価の推移

- ・地価公示についてみると、2015年以降、市街化区域の地価の平均は上昇傾向にあります。一方、市街化調整区域における地価公示の平均は減少傾向にあります。

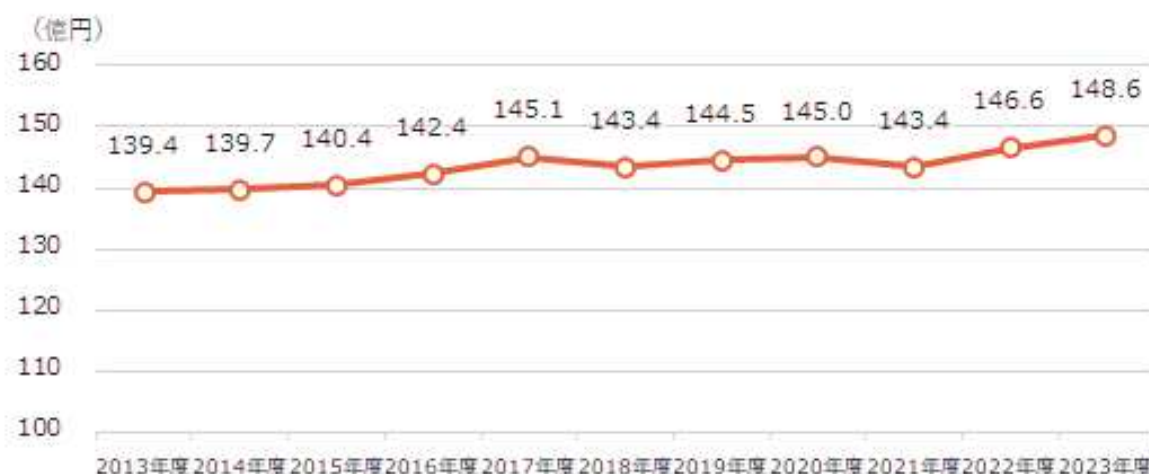
■地価公示の推移



出典：国土交通省地価公示

(2) 固定資産税・都市計画税収の状況

- ・固定資産税と都市計画税の収入状況は、直近の10年間で多少の増減はありますが増加傾向となっています。

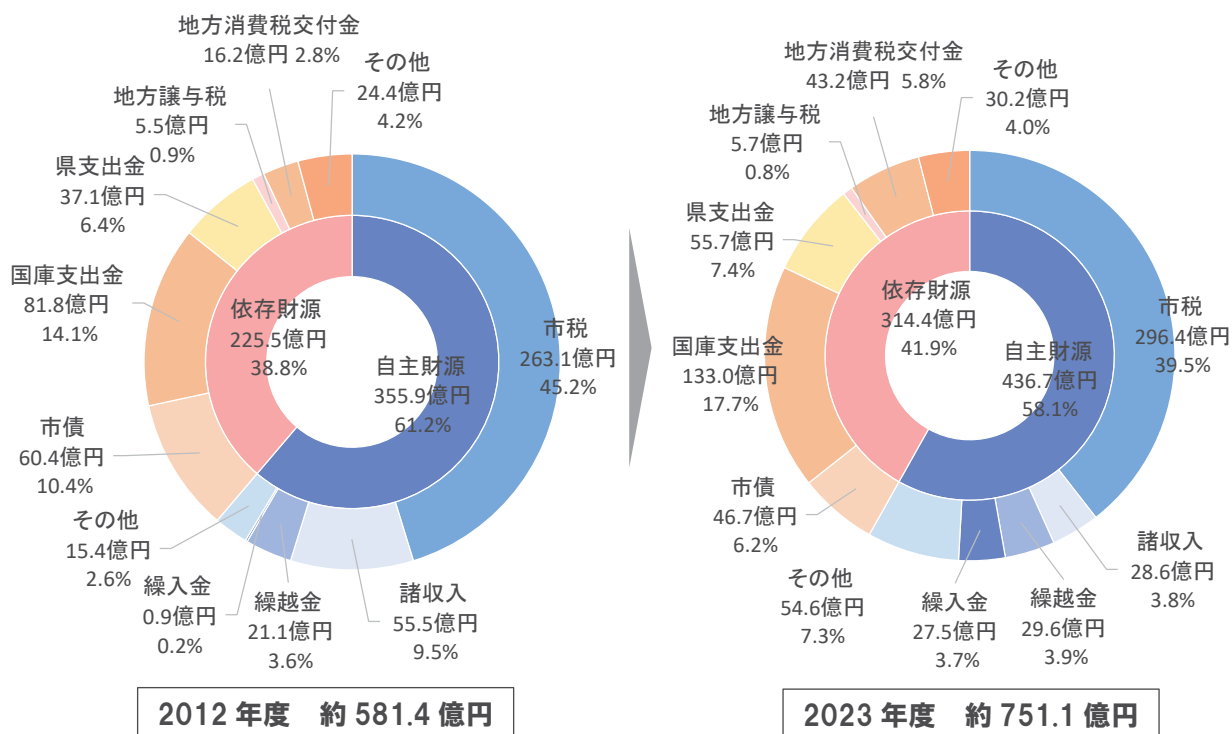


出典：決算カード（地方財政状況調査関係資料）

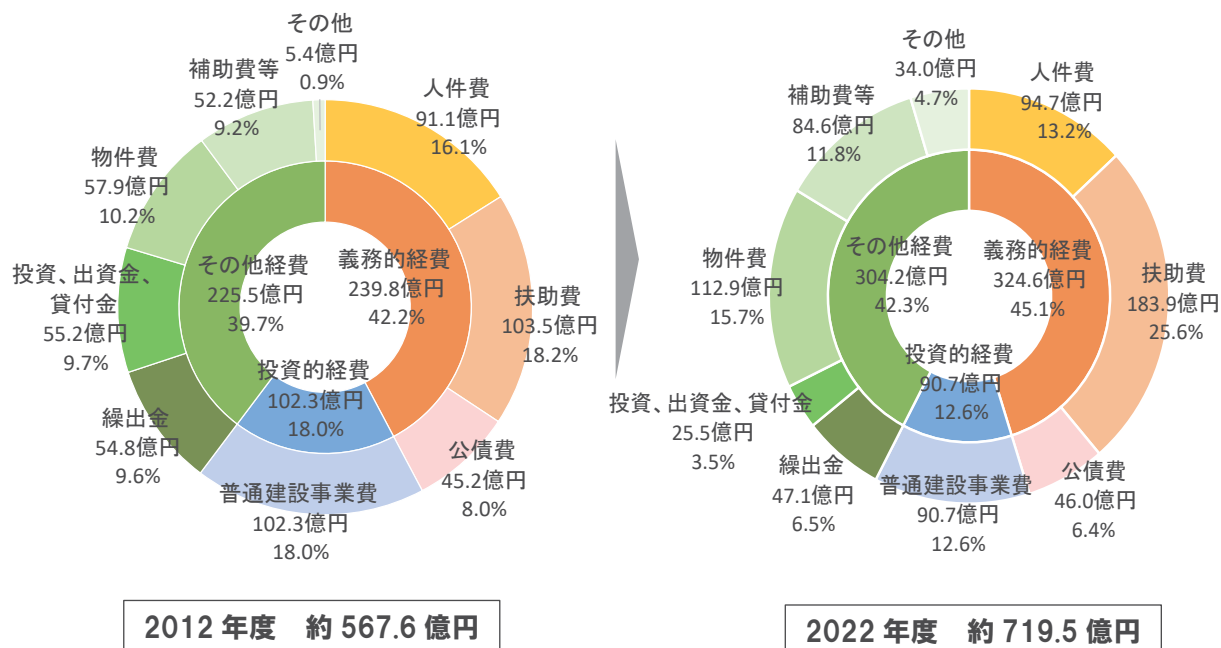
(3) 歳入・歳出構造の推移

- ・歳入総額における依存財源の割合・総額は増加しています。しかしながら、将来的な補助金減少や、自主財源において、人口減少に伴う市税収入の減少が懸念されます。
- ・歳出においては、義務的経費が増加しており、特に、福祉や医療に必要な費用である扶助費は20%以上で最も多くを占め、2012年度と比較すると約80億円増加しています。

■歳入の状況



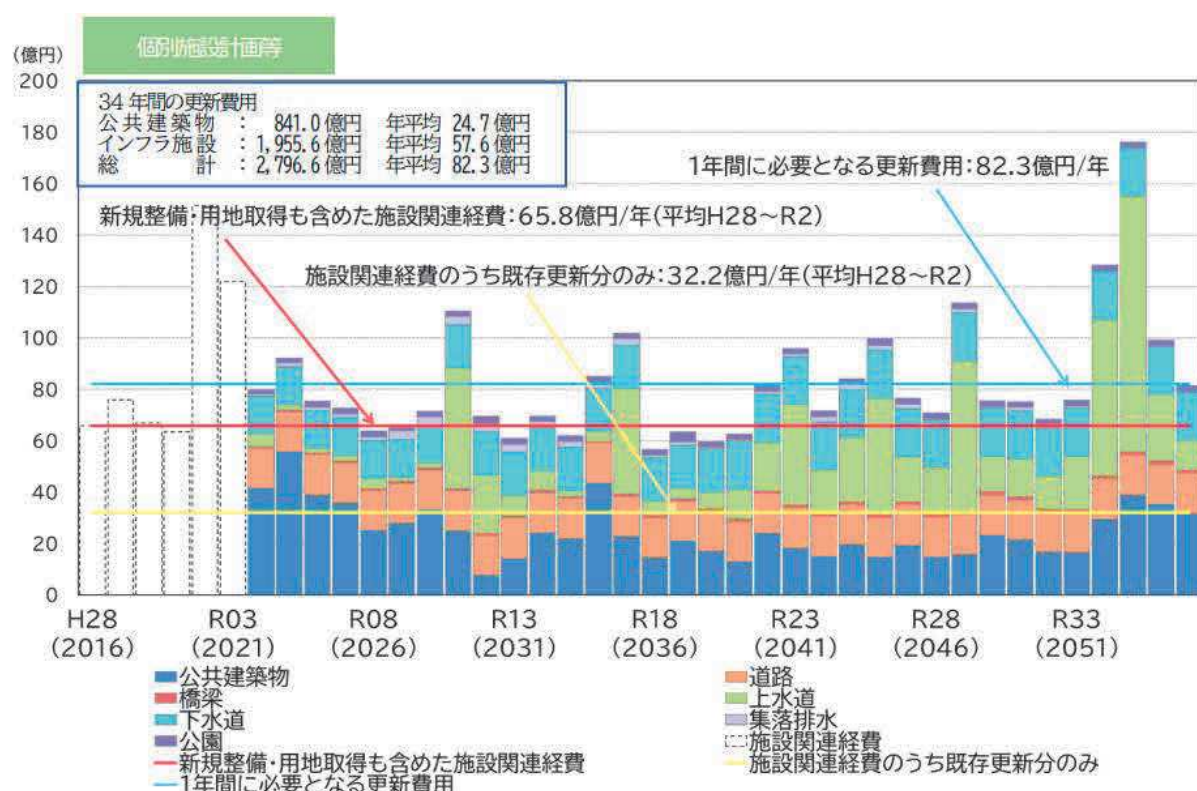
■歳出の状況



出典：令和5年度小山市歳入歳出決算書

(4) 公共建築物・インフラ施設の改修更新費用

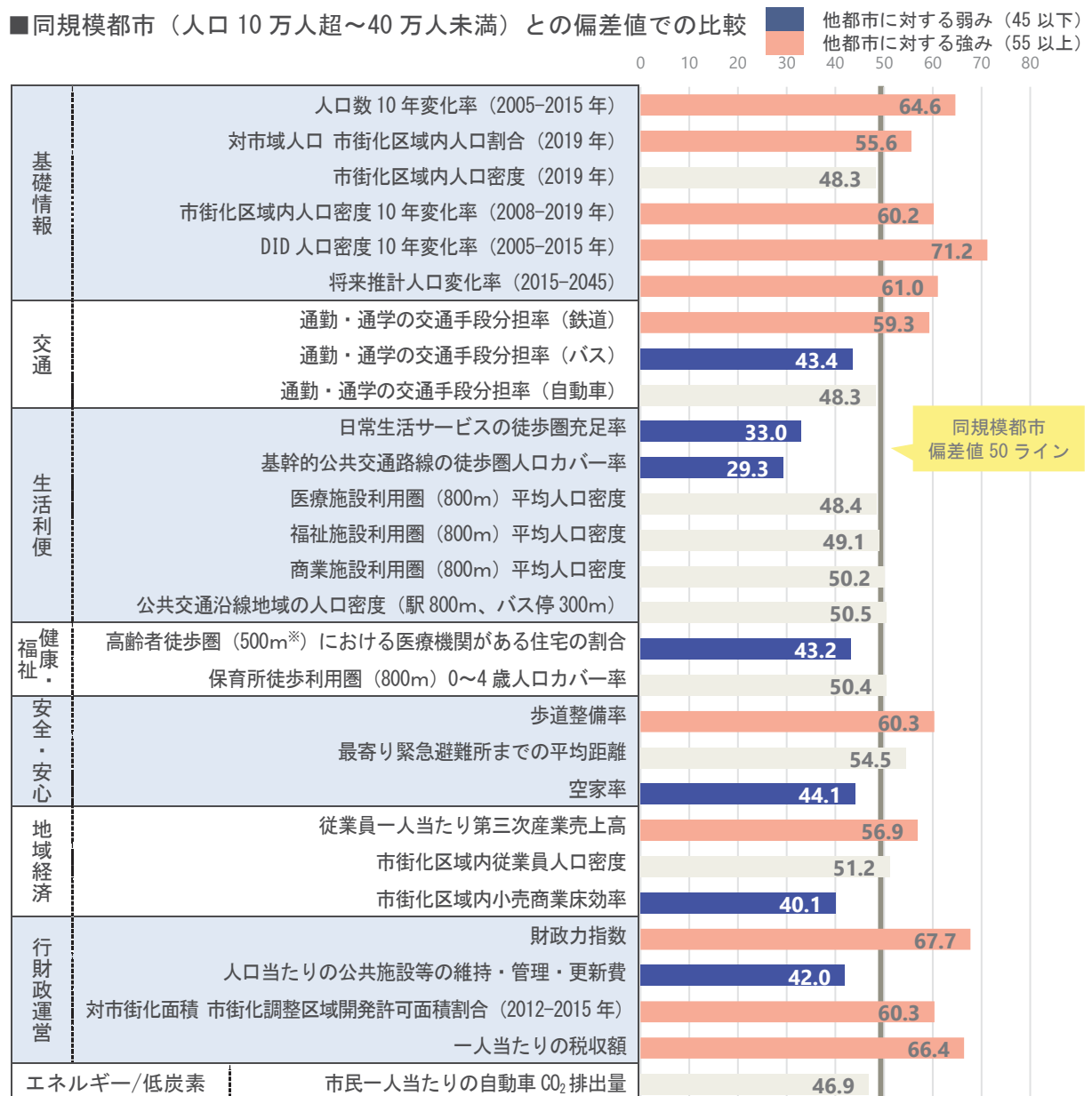
- ・公共建築物と道路・橋梁・上下水道・農業集落排水・公園のインフラ施設を合わせた全体の改修更新費用は、令和4(2022)年度～令和37(2055)年度までの34年間で約2,796.6億円、年平均で約82.3億円の費用が必要となります。
- ・平成28年～令和2年度の5年度分の「新規整備分」「用地取得分」も含めた施設関連経費年平均約65.8億円と比較すると、将来の更新費用は、年平均約16.5億円の増となり、1年の更新費用が増加していくことから、老朽化した都市施設や都市インフラの更新・維持が困難になる恐れがあります。



出典：小山市公共施設等総合管理計画

2-9 都市構造の他都市との比較評価（偏差値）

- ・同規模都市（人口 10 万人超～40 万人未満）と比較すると近年の人口の増加が大きい点と、将来の人口減少が緩やかとなっている点が本市の強みとして挙げられます。また、財政の面においても比較的安定した財政状況にあるといえます。これに対し、高齢者徒歩圏内に医療機関が不足している点や市街化区域内小売商業床効率の低さなどが弱みとして確認できます。
- ・また、市内はコミュニティバスやデマンドバスの運行によって市域全体がほぼ網羅されているものの、国の基準では 1 日片道 30 本以上を基幹的公共交通としてみなしており、バス交通でこれに該当する交通が限定的なことから、基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率が低くなっています。これにより、基幹的公共交通利用圏内の人口カバー率が指標の一つとして含まれる「日常生活サービスの徒歩圏充足率」も同規模都市と比較して低い値となっています。



※高齢者徒歩圏（500m）は「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）の「高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500m」に基づく。
また、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（技術的助言）（2014 年 8 月 国土交通省都市局まちづくり推進課・都市計画課・街路交通施設課）」において、高齢者の歩行については「高齢者が休憩をしないで歩ける歩行継続距離は、約 500～700m となっている。」と示されている。

出典：国土交通省「都市モニタリングシート」2024 年時点

各種利用圏域距離の設定について（一覧）

■利用圏設定の考え方

項目	利用圏	内容	出典
バス停留所の 徒歩利用圏	300m	・バス停の誘致距離を考慮して設定	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)
		・一般的な人が自宅からバス停まで抵抗感なく歩ける距離（歩行速度 80m/min で 300m）	・「バスサービスハンドブック」(2006年11月 土木学会土木計画学研究委員会)
高齢者徒歩圏	500m	・高齢者の一般的な徒歩圏	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)
		・高齢者が休憩をしないで歩ける歩行継続距離（約 500～700m）	・「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（技術的助言）」(2014年8月 国土交通省都市局まちづくり推進課・都市計画課・街路交通施設課)
以下の機能の 徒歩利用圏 基幹的公共交通（鉄道駅） 医療施設 子育て施設 商業施設 金融関連施設	800m	・一般的な徒歩圏	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)
		・徒歩による所要時間（道路距離 80mにつき 1 分）	・不動産の表示に関する公正競争規約施行規則（不動産公正取引協議会連合会）
高齢者福祉施設の利用圏	1km	・「地域包括ケアシステム」（厚生労働省）の日常生活圏域を想定して設定 ※施設の利用は車の送迎を想定している	・「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014年8月国土交通省都市局都市計画課)

2-10 小山市の基礎特性から見た課題整理

分類	課題	内容
①人口動向	街なかへの居住誘導により、一定の生活サービス水準を保ち続けるための人口密度の維持が必要	■小山市では、これまで人口増加傾向にあったものの、<u>2015 年からほぼ横ばいで推移し、高齢者人口は増加しており、人口減少・高齢化の社会情勢下に対応した、持続可能な都市のあり方を検討していく必要があります。</u> ■人口は 2025 年以降も減少が続く見込みであり、2045 年では 154,463 人と推定されていますが、<u>人口減少率は他都市と比較して緩やかとなっています。</u>子育て世代を中心に街なかへの居住誘導や定住人口の増加を図ることにより市街地からの人口流失を抑制する取り組みの継続が必要です。 ■今後、利便性の高い駅周辺においても人口密度は低下する見込みであることから、街なかの活力や魅力を維持するために人口密度維持に係る取り組みが必要です。
②土地利用	市街地の活力維持のためのスポンジ化対策と操業環境や良好な自然環境の維持・保全	■計画的な市街地整備により、<u>市街化区域を中心に既にコンパクトな市街地が形成されている一方、小山駅・間々田駅の鉄道駅周辺では空き家や低未利用地が多く発生しています。</u>今後、人口減少・少子高齢化の進展に伴い空き家の増加、市街地の低密度化の進行が懸念されるため、<u>空き家・空き地の有効活用や発生抑制に向けた取り組みが必要です。</u> ■市内には工業団地が 12 ヶ所整備されており、市街化区域のうち約 13%が工業系の土地利用となっています。市の経済活力を維持・活性化するためにも、将来にわたり工場等の良好な操業環境の維持とともに、<u>立地利便性を活かした産業基盤整備の促進が必要です。</u> ■渡良瀬遊水地をはじめとする<u>豊かな自然環境を保全していくとともに、体験学習の場として環境の保全が必要です。</u>
③公共交通	公共交通沿線への居住誘導と合わせた公共交通サービス水準向上策の検討が必要	■基幹的公共交通は鉄道とおーバスのハーヴェストウォーク線のみとなっている一方、コミュニティバスの運行により<u>市域のほぼすべてがカバーされています。</u>コミュニティバス利用者数については年々増加傾向にあります。鉄道利用者は小山駅及び間々田駅の乗車人員で 2020 年にコロナの影響で減少しましたがその後回復の傾向が続いています。<u>公共交通の利用促進により路線を維持・拡充し、市民の移動手段の確保が必要です。</u> ■通勤・通学における交通手段分担率は、近年の傾向として、<u>自家用車利用が増加傾向であるため、過度に自家用車に頼らない交通体系の構築が必要です。</u> ■将来的に高齢者の増加が見込まれており、公共交通に対するニーズが高まることが想定されることから、鉄道、バス等の公共交通網の利便性の強化による<u>各施設へのアクセス性の向上</u>を図っていく必要があります。

分類	課題	内容
④ 都市機能	年齢別の人口動向を見据えた機能別施設規模と適正配置の検討が必要	■ 近年の傾向として、高齢者福祉施設や商業施設の人口カバー率は向上しており、一方で医療施設や金融関連施設は横ばいまたは減少しているため、高齢化が進む中住民が施設に徒歩でもアクセス出来るよう、さらに都市機能の集約および充実を図っていく必要があります。 ■ 医療施設について、医療施設利用圏平均人口密度を同規模都市と比較すると平均値程度で、人口カバー率も高く一定程度立地していると考えられますが、将来的な高齢者人口の増加により施設に対する需要が高まることが予測されることから、地域と密着した医療機能の充実を図っていく必要があります。 ■ 高齢者福祉施設については、人口カバー率は高く、充実していると考えられるものの、2020年には25.1%であった高齢者人口割合が2045年には34%になることに伴い、高齢者福祉施設の不足が懸念されます。将来にわたり住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、高齢者数の増加に対応した都市機能の適切な誘導が必要です。 ■ 保育施設については、市内の中心部における市街地開発事業等による需要の増加が考えられるため開発動向を踏まえ、適切な施設数や配置となるよう誘導していく必要があります。 ■ 学校施設については、今後の年少人口の減少を見据え、小山市学校適正配置等に関する提言書や小山市公共施設等マネジメント推進計画に基づき学校統廃合や学区再編が進められています。学校統廃合・学区再編を実現し、人口分布等に合わせた学校の適正規模を保つ必要があります。 ■ スーパーマーケット・コンビニ等の商業施設も人口カバー率は高いものの、市街化区域内小売商業床効率が低く、サービス水準の維持が求められるため、今後の人口動向を見極め、適切に機能誘導を図っていく必要があります。 ■ <u>人口減少に伴う施設利用者の減少による都市機能の撤退等の可能性に対応し、既存施設の維持や新たな魅力を持たせるといった視点を含めた誘導施設の検討が必要</u>となっています。 ■ <u>小山駅周辺においては、大規模低未利用地の活用を視野に入れ、市民の利便性の向上や市外からの新たな居住者を呼び込み、関係人口を増加させるため、拠点の魅力向上に資する高次都市機能の誘導が必要</u>です。
⑤ 防災面	災害ハザードエリアにおける防災対策の推進が必要	■ <u>思川右岸の市街化区域については、全域が洪水浸水想定区域に指定されており、内水氾濫も発生しているものの、思川西部土地地区画整理事業が完了しており、新たな居住も見込まれます。また、医療施設や高齢者福祉施設、教育施設などの都市機能が立地しているため、<u>居住の誘導と合わせて、引き続き防災対策を進める</u>必要があります。</u> ■ <u>間々田駅西側の洪水浸水想定区域</u>については、駅から近距離にあるエリアであり、一定の人口集積もみられることから、<u>避難体制の充実等の防災対策を進める</u>必要があります。

分類	課題	内容
⑥市街地整備状況	既存の都市基盤ストックを活かした居住誘導が必要	■下水道整備済区域や土地区画整理事業完了地区等の<u>都市基盤整備が図られたエリア</u>については、<u>既存インフラの有効活用</u>という観点から、<u>人口密度維持や新たな居住の誘導</u>を図っていく必要があります。
⑦経済・財政・地価	適正な財政運営に基づく健全財政の維持が必要	■将来的な歳入の減、歳出の増の影響により、<u>老朽化した都市施設や都市インフラの更新・維持が困難</u>になることが懸念されます。 ■少子高齢化による地域活力が低下し、財政への影響が懸念されることから、市街化区域における人口密度の維持や都市機能の充実等による税収の確保など<u>健全な財政の維持と経済の活性化に向けて取り組む必要</u>があります。

第3章 まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造

3-1 まちづくりの方針（立地適正化計画の基本方針）

第2章で整理した現況課題から、本市における強み・弱みを整理し、本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）と、それを実現するための施策・誘導方針（ストーリー）を設定します。

（1）都市構造における強みと弱み

強み

充実した交通インフラ

- ・市の中心である小山駅は、県南の玄関口として JR 宇都宮線、水戸線、両毛線により交通結節点となっているとともに、JR 東北新幹線停車駅であることから首都圏への交通アクセス利便性に優れている
- ・人口密度の高いエリアの多くが公共交通の利用圏域に含まれており、鉄道とバスを合わせた人口カバー率は 96.1%と、身近に公共交通が利用できる環境が整っている

他市と比較して緩やかな人口減少

- ・人口動態は、転入人口が転出人口を上回っており（都心へのアクセスが良く、市内に居住しながら近隣市町や都心への通勤通学が可能であることなどが理由として挙げられる）、一方で 2013 年から死亡数が出生数を上回り、それが拡大傾向となったことで国勢調査における 2020 年の人口は減少に転じている
- ・将来的にも人口減少が見込まれるものの、他都市と比較して緩やかな減少傾向となっている

コンパクトな市街地形成

- ・全国的に人口減少と市街地の拡散に起因する人口密度の低下が生じている中、計画的な市街地整備により市街化区域内の人口密度は年々増加しており、市街化区域を中心にコンパクトな市街地が形成されている

本市の経済活力を支える工業と世界に誇る自然環境

- ・立地利便性や広域交通網でのアクセスの良さなどを背景に北関東でも有数の工業都市として発展し、市の経済活力を支えている
- ・本市の南西端には、多様な動植物が生息する自然豊かな渡良瀬遊水地がある

弱み

小山駅・間々田駅周辺における空き家・低未利用地の散在

- ・ 小山駅・間々田駅といった鉄道駅周辺に多くの空き家や未利用地が発生している一方、郊外への大規模集客施設の立地もみられ、街なかの魅力の低下や環境・景観の悪化等が懸念されるため、空き家や低未利用地の有効活用や発生抑制に向けた取組みが課題となっている

高い自動車利用率

- ・ 公共交通を利用しやすい環境にある一方、自家用車の分担率は約 7 割と自動車利用率が高い交通体系となっている
- ・ 鉄道駅以外の公共交通路線はハーヴェストウォーク線を除き、1 日片道あたり 30 本以上の水準を満たしていないため、基幹的公共交通利用圏の人口カバー率は低い状況にある

人口減少による市街地内の低密度化の懸念

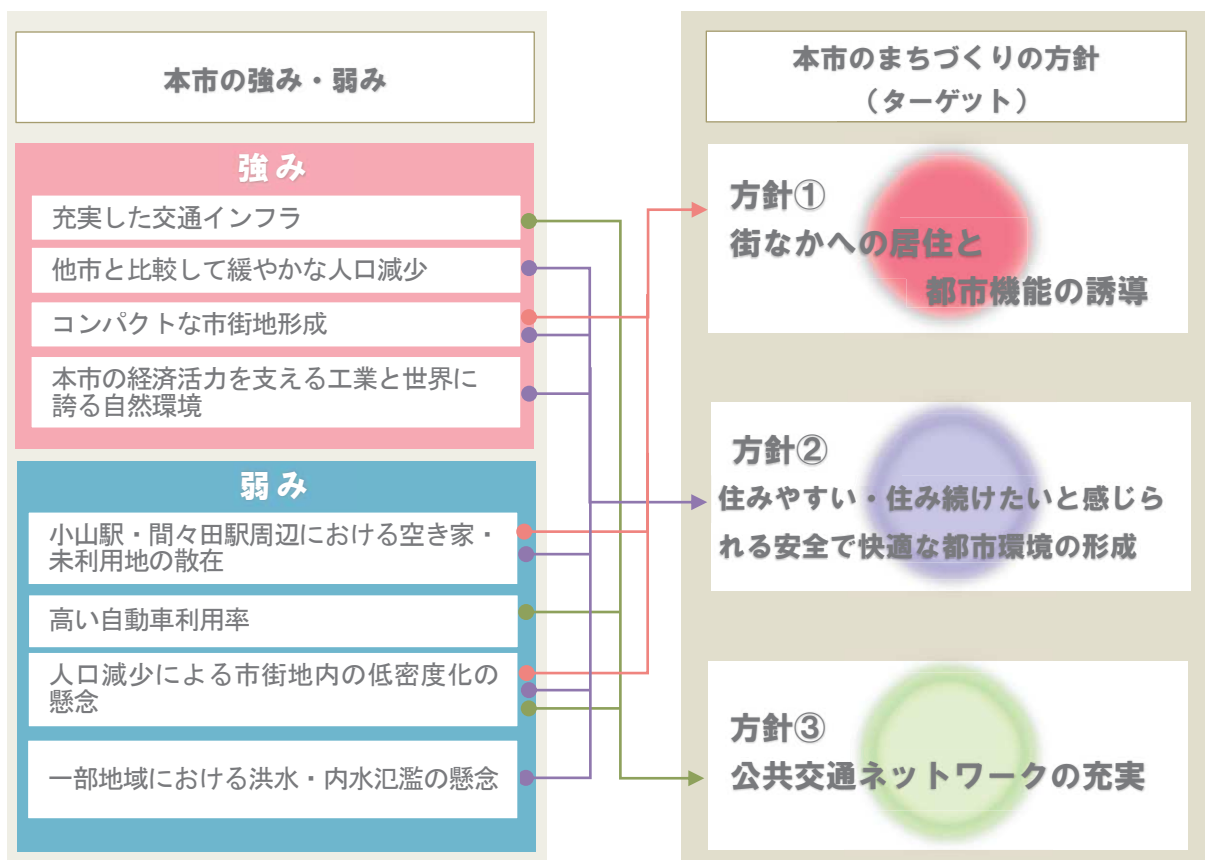
- ・ まちの中心である小山駅と間々田駅周辺で人口密度の低下が見込まれていることから、街なかの魅力や地域活力の低下が懸念される
- ・ 将来、人口の減少が予測されることから、現状のまま推移した場合、市街地内の人口密度の低下に伴う生活利便施設の撤退、公共交通サービス水準の維持が困難となり、生活利便性の低下が懸念される
- ・ 高齢化の進展に伴う社会保障関連経費や医療費の増加や老朽化した都市施設、都市インフラの更新維持費用の増大が見込まれる中、人口減少が進展すると将来的な歳入の減少により市民一人当たりの負担額の増加が懸念される

一部地域における洪水・内水氾濫の懸念

- ・ 関東平野の平坦な内陸に位置し、市街化区域の災害リスクが総じて低い都市である一方、教育施設や医療施設等が立地する思川沿いの一部地域には洪水浸水想定区域を含む
- ・ 市街地の一部地域では内水氾濫が想定されていることから、激甚化・頻発化する豪雨災害による浸水が懸念される

（２）都市構造上の課題を踏まえたまちづくりの方針と理念

本市の強み・弱みを踏まえ、小山市が目指すまちづくりの方針（ターゲット）と理念を以下のとおりとします。



田園環境と都市環境が調和した持続可能なまちとして 住みやすい・住み続けたいと感じられる 安全で快適な環境づくり

- ◆**人口密度の維持**・・・新たな居住地として小山市を選び、次の世代も住み続けたいとなるまちを目指します。
- ◆**都市機能の誘導**・・・各駅を拠点とし、利便性・魅力の向上と日常生活に必要な都市機能の集積により拠点性を高めます。
- ◆**居住空間の形成**・・・小山駅周辺における生活空間の充実と併せて、空き家への住み替え等、既存ストックの利活用促進により、地域の再生を図ります。
- ◆**公共交通ネットワーク**・・・拠点から離れた地域においても、公共交通ネットワークの充実により多様な都市機能が集積する拠点に容易にアクセスし、各種都市機能のサービスを楽しむ都市の形成を進めます。
- ◆**防災まちづくり**・・・安全・安心に暮らせるまちを目指して、災害リスクの低減のため、ハード・ソフトの両面から防災まちづくりを進めます。

（３）方針ごとの施策・誘導方針（ストーリー）

方針① 街なかへの居住と都市機能の誘導

本市の中心市街地であり、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・維持を図ります。

施策・誘導方針（ストーリー）

【魅力ある中心市街地づくりの推進】

本市の中心的な市街地であり、交通結節点でもある小山駅周辺において、様々な都市機能を適正に誘導し、市内外からの求心力を高めます。

特に、駅前への新たな居住誘導を図るため、小山駅周辺の市街地再開発等による生活空間形成の推進と、若者世代が求める都市機能の維持・誘導を図ります。

【街なか居住の推進】

街なかにより優良な住宅を確保することにより、にぎわいの源である定住人口を増加させます。

【日常生活を快適に過ごせる拠点づくり】

周辺地域に居住する市民の日常的な暮らしに必要な都市機能を維持・誘導し、地域住民にとって利便性・快適性を備えた街なかを形成します。

方針② 住みやすい・住み続けたいと感じられる安全で快適な都市環境の形成

人口減少や高齢化に対して、市街地内の人口や都市機能が集積する生活利便性が高いエリアへ居住を誘導し、生活利便性の持続的な確保を図るとともに、水害などの災害リスクの低減に向けて流域治水の考え方を含む防災対策による安全な住環境の形成を図ります。

郊外部においては、既存集落の地域コミュニティ維持のため、市民交流センターや公民館を核として各種機能の緩やかな集約化を図り、市民のウェルビーイングの実現を目指します。また、工業団地については立地利便性を活かした産業基盤整備を促進し、協働によるカーボンニュートラル・ネイチャーポジティブの推進を図ります。

施策・誘導方針（ストーリー）

【都市のスポンジ化対策】

初期土地区画整理地区や旧市街地をはじめとして都市のスポンジ化対策を推進し、定住人口の増加を目指します。

【安全・安心に暮らせる住環境の整備】

水害などの災害リスクの低減に向け、安全な地域に居住を誘導するとともに、流域治水の考え方を含めたハード・ソフトの両面から防災対策を実施し、災害から住民の生命を守ります。

【市街化調整区域における田園環境と調和したゆとりある住環境の形成】

市街化調整区域においても従来から居住を営んできた地域も多数あることから、人口減少対策と定住化促進策との整合を図りながら、農地や平地林、渡良瀬遊水地をはじめとした豊かな田園環境に配慮しつつ、自然と調和した既存集落の維持を図ります。

【産業基盤整備の促進と協働によるカーボンニュートラル・ネイチャーポジティブの推進】

企業と協働してカーボンニュートラル・ネイチャーポジティブを進めながら、立地利便性を活かしつつ緑地に配慮した産業基盤整備を促進し、地域経済の成長・活性化を図ります。

方針③ 公共交通ネットワークの充実

小山駅を中心とした鉄道網、バス交通網を基軸として、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します。

施策・誘導方針(ストーリー)

【利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上】

高齢者の増加による公共交通へのニーズの高まりを見据え、小山駅周辺の中心拠点と各地域拠点を連絡するバス路線において、ダイヤ改正や路線再編・拡充などにより一層利用しやすい環境を形成します。

また、地域性を考慮しながら、郊外と各拠点を繋ぐ充実したデマンドバスの環境を維持し、地域住民の移動手段の確保をします。

【誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築】

他の交通手段との乗り継ぎをスムーズにするため、パーク・サイクル&バスライド等の公共交通の乗り継ぎ拠点の整備を推進し、公共交通の利用促進を図ります。

【自家用車以外への交通手段の転換】

住民が過度に自家用車に頼らない交通体系の構築に向けて、自転車道・歩道整備や自転車利用促進を図ります。

【公共交通のさらなる充実に向けた検討】

新交通システムの導入検討など、さらなる公共交通利便性向上に向けた検討を進めます。

3-2 将来の都市の骨格構造

前述のまちづくりの方針の実現に向けて、将来の新たな都市の骨格構造を検討します。

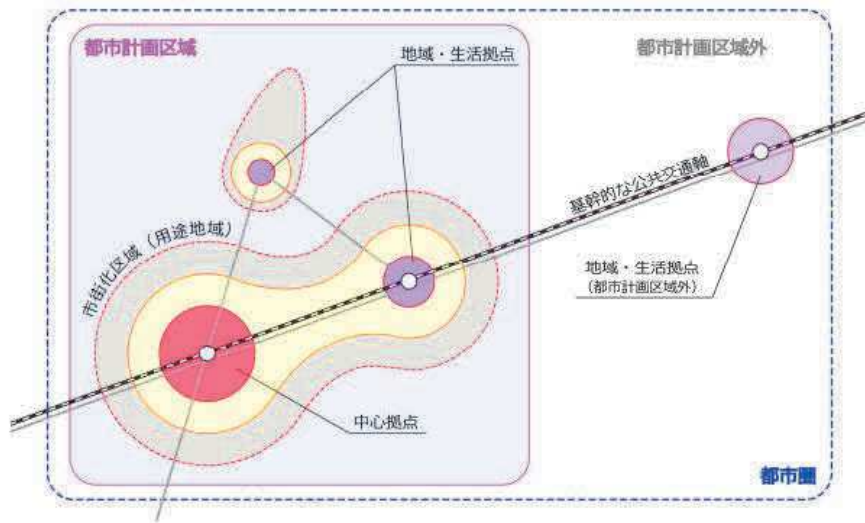
(1) 前提となる考え方

本市では、最上位計画である「第8次小山市総合計画」に示された将来都市像を見据え、その実現に向けた「小山市都市と緑のマスタープラン」の将来都市構造に沿ってまちづくりが進められていることから、本計画においても将来の都市の骨格構造は、小山市都市と緑のマスタープランにおける将来都市構造や土地利用方針を踏襲するとともに、立地適正化計画の手引き（国土交通省 R6.4改訂）に示されている基本的な考え方を踏まえ、「拠点」や「基幹的公共交通軸」、「公共交通軸」の設定を行います。

■立地適正化計画の手引きにおける「拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ」



■都市の骨格構造のイメージ



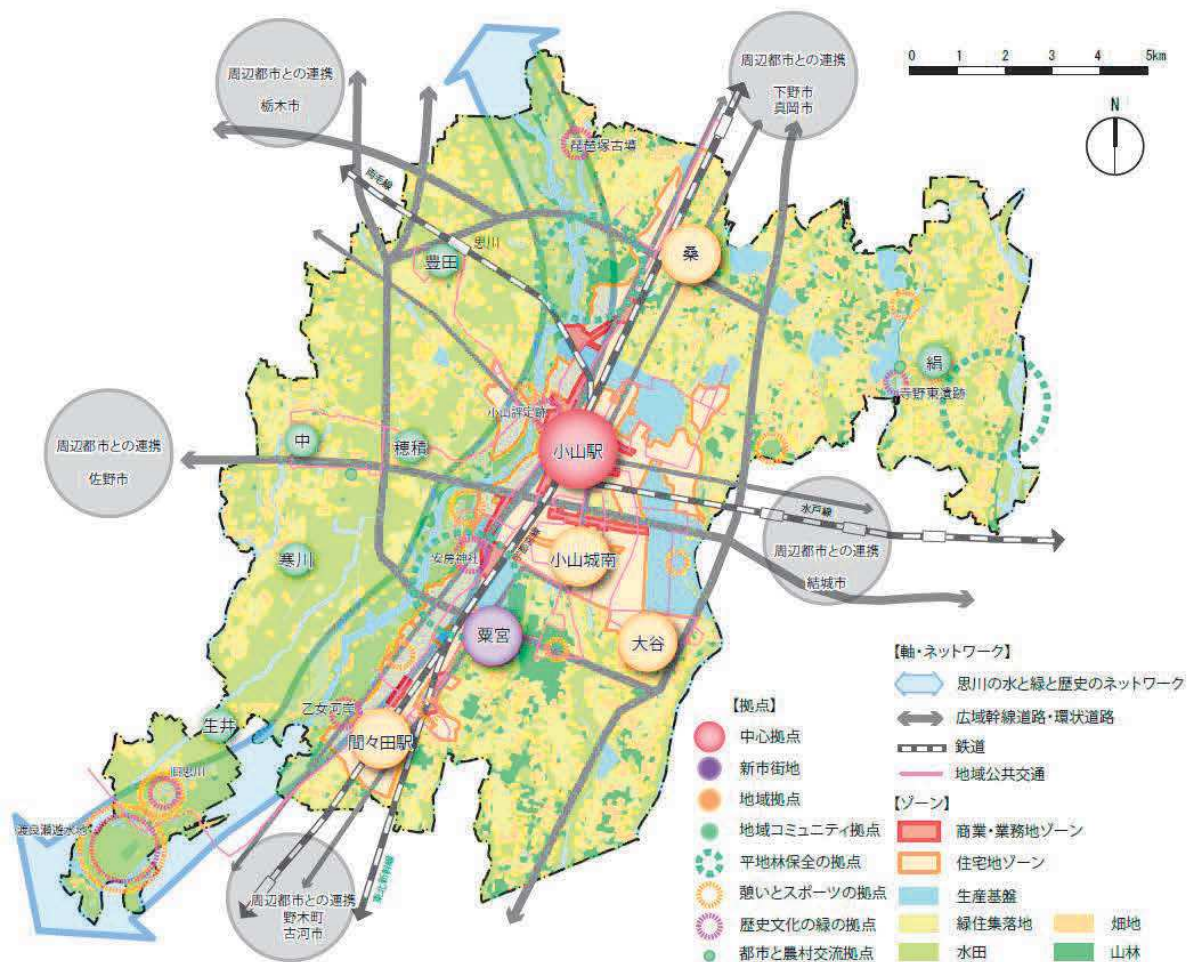
出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

■小山市都市と緑のマスタープランにおける「将来都市構造」】

分類		対象
拠点	中心拠点	小山駅周辺
	新市街地	栗宮
	地域拠点	間々田駅周辺、小山城南、桑（羽川）、大谷
	地域コミュニティ拠点	豊田、絹、中、穂積、寒川、生井
分類		対象
軸・ネットワーク	思川の水と緑と歴史のネットワーク	思川流域
	広域幹線道路・環状道路	幹線・環状道路
	鉄道	JR 宇都宮線や水戸線、両毛線等の鉄道
	地域公共交通	各拠点を連絡するコミュニティバス路線

出典：小山市都市と緑のマスタープラン

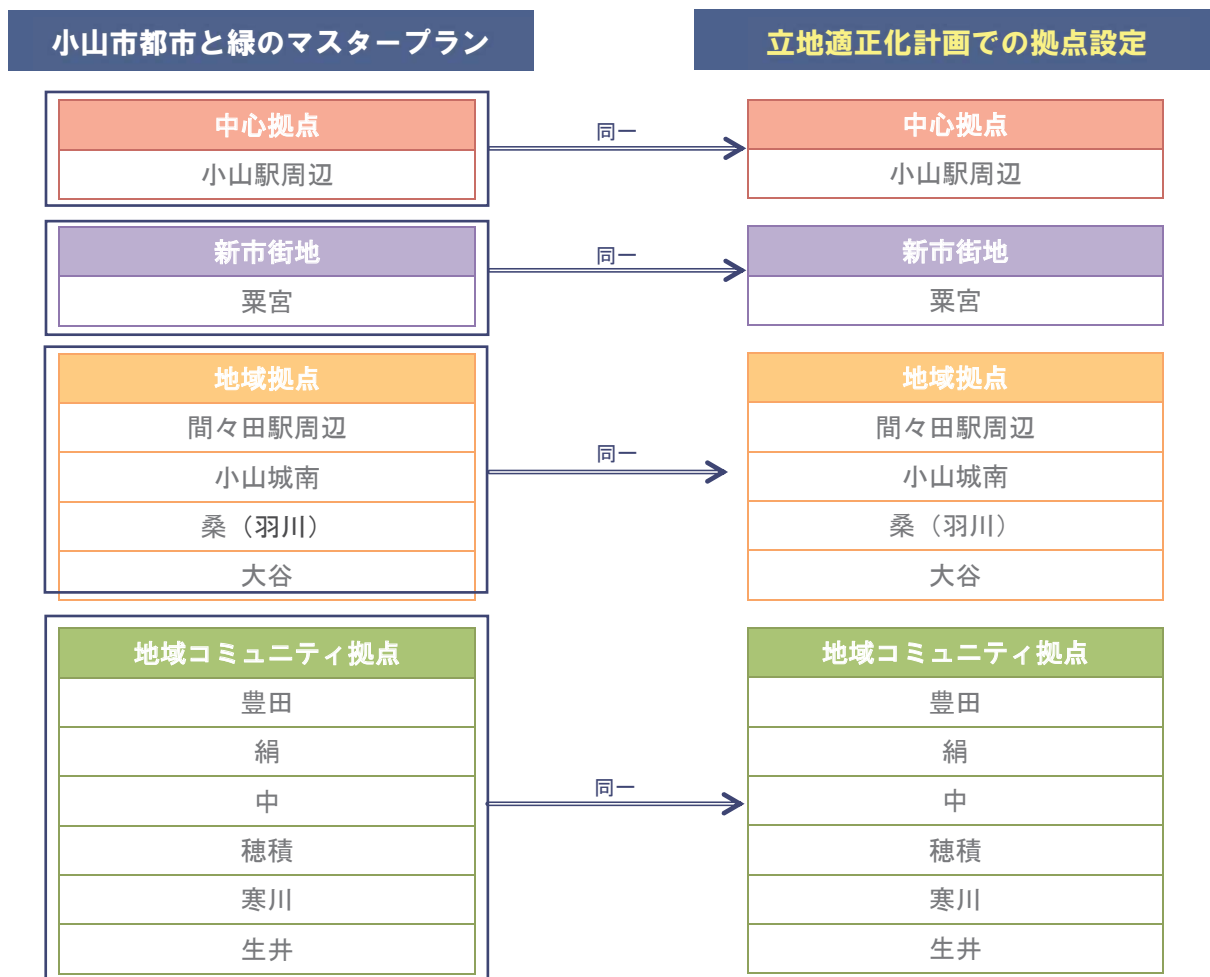
■将来都市構造図



（２）拠点の設定

１）立地適正化計画における拠点設定

本市のまちづくりは、小山市都市と緑のマスタープランに示された将来都市構造や土地利用方針に基づいて推進しています。そのため、本計画においてはこれを継承しつつ、現況と将来予測に基づき拠点の設定を行います。



2) 都市機能誘導区域を設定する拠点の選定

前項で位置付けた「中心拠点」、「新市街地」、「地域拠点」、「地域コミュニティ拠点」は、小山市都市と緑のマスタープランに示された将来都市構造に基づき市全域に設定していますが、本計画における拠点形成は主に都市機能誘導区域の設定により実現していきます。

第2章の本市の現況をもとに、以下の視点を満たしている拠点を都市機能誘導区域に設定する拠点として位置付け、都市再生特別措置法に基づく運用を行います。

また、都市機能誘導区域の設定を行わない拠点についても小山市都市と緑のマスタープランでの位置付けや都市機能の立地状況等を踏まえ、まちづくり方針の実現に向け拠点形成を図っていきます。

視点① 鉄道駅等の基幹的な公共交通がありアクセス性が良い

【選定方法】 ○：30本/日以上以上の鉄道又はバス停留所がある ×：右記以外

視点② 日常的な生活サービス機能（医療・高齢者福祉・子育て・商業）が立地している

【選定方法】 ○：4つ △：1～3つ ×：1つもない

視点③ 人口が一定程度集積している（拠点から1km圏域を占めるDID面積割合（2020年時点））

【選定方法】 ○：面積割合 50%以上 ×：面積割合 50%未満

■ 拠点の評価

拠点		視点			評価結果
		①	②	③	都市機能誘導区域を設定する： 評価項目①②③の全てにおいてすべて○
中心拠点	小山駅周辺	○	○	○	都市機能誘導区域を設定する
新市街地	栗宮	×	○	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
地域拠点	間々田駅周辺	○	○	○	都市機能誘導区域を設定する
	小山城南	×	○	○	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	桑（羽川）	×	○	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	大谷	×	○	○	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
地域コミュニティ拠点	豊田	×	○	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	絹	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	中	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	穂積	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	寒川	×	△	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない
	生井	×	×	×	都市機能誘導区域を設定する拠点としての 位置付けは行わない

３）各拠点の位置付け

① 中心拠点

小山市の中心かつ県南地域の中核であり、多様な都市機能が立地し、広域的な公共交通の結節点となっている小山駅周辺を「中心拠点」として設定します。拠点内においては、今後も日常生活に必要な都市機能の集積を一層促進するとともに、既存機能を維持するほか、高度な土地利用を図るべき駅周辺地区にふさわしい高次都市機能の集積を図ることにより本市の核となる拠点を形成します。

② 新市街地

新市街地の形成により本市の更なる発展・成長を目指す拠点として位置付けます。

新たな幹線道路整備による交通利便性の向上や居住環境整備により、持続可能で魅力的な都市的土地利用を検討していきます。

③ 地域拠点

間々田駅周辺、小山城南、桑（羽川）、大谷を地域拠点に位置づけ、地域住民の利用を対象とした拠点として、現在の生活サービス機能や居住機能の維持・増進を図り、それら機能を過度に自動車に頼ることなく、徒歩や自転車を中心として利用できる拠点形成を目指します。

公共交通利便性の高い間々田駅周辺については、都市機能誘導区域を設定し、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っていきます。

④ 地域コミュニティ拠点

本市においては、地区レベルの課題に応じたまちづくりを推進するため、小山市地区まちづくり条例に基づき、地元組織による地区整備が進められており、市街化調整区域などの郊外部においても地域コミュニティが形成されています。

一方、郊外部においては、人口減少の進展が見込まれ、生活利便性の低下や地域コミュニティの喪失等が懸念されます。このことから、将来にわたり住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、現在立地している暮らしに身近な最低限の生活サービス機能の維持を基本としつつ、将来的にも公共交通により他の拠点と連携し不足機能を補完します。

(3) 公共交通ネットワーク

小山駅を交通拠点として市内を通る JR 東北本線や水戸線、両毛線等の鉄道を基幹的公共交通軸、各拠点を連絡するコミュニティバス路線を公共交通軸として位置付け、小山駅を中心に広がる公共交通ネットワークを形成し、中心拠点とその他の拠点の交通アクセスを確保します。

また、郊外部のコミュニティバス路線が整備されていない地域においては、コミュニティバス路線の延伸を目指しながら、デマンドバスの運行により面的にカバーしていきます。

本市は自家用車依存度が高い地域特性である一方、今後、高齢化の進展も見込まれることから公共交通へのニーズがより一層高まることが予想されるため、公共交通ネットワークの充実により、過度に自動車に依存することなく誰もが快適に移動できる都市構造の形成を目指します。

①鉄道

本市を運行する鉄道は、市内の移動に留まらず、首都圏への広域的な移動においても重要な交通手段となっていることから、基幹的な公共交通軸として位置付け、拠点間の連携を強化します。

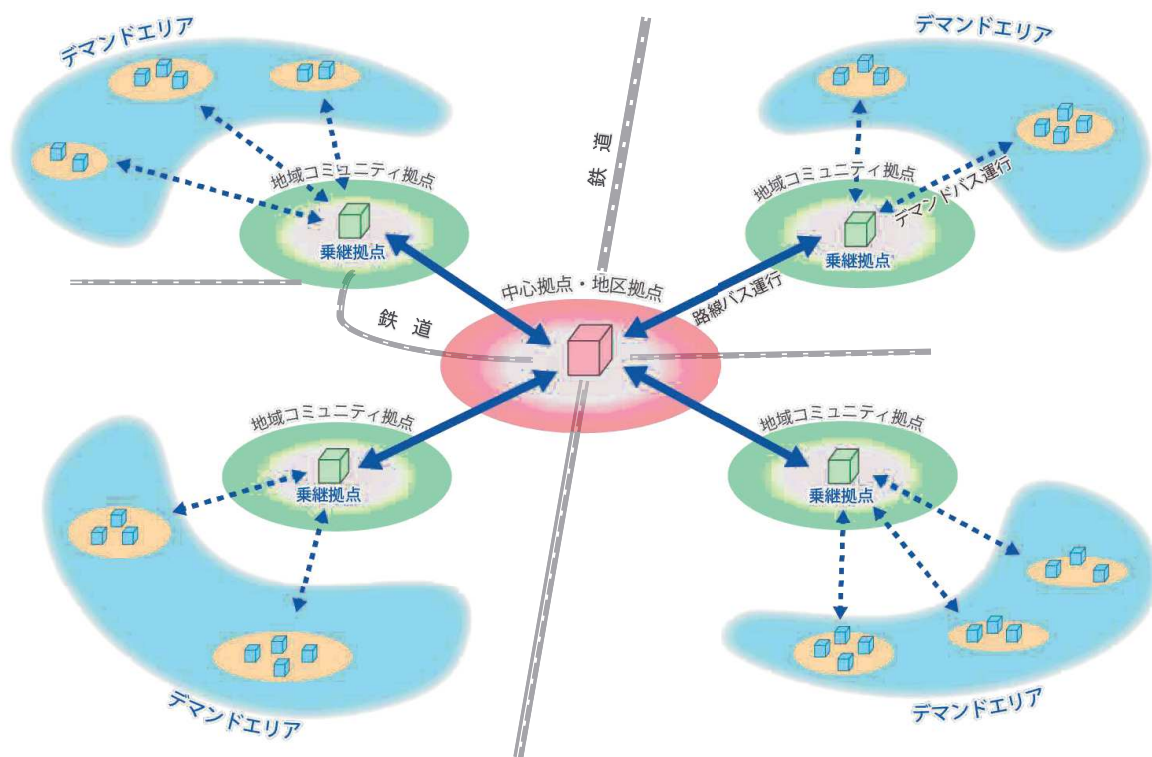
②コミュニティバス路線

小山駅、間々田駅といった拠点と市内各地域を結ぶコミュニティバス路線は、市民の重要な移動手段として利用者需要に応じた路線の再編・拡充などを図り、市内のバス交通ネットワークの構築を推進します。

③デマンドバス

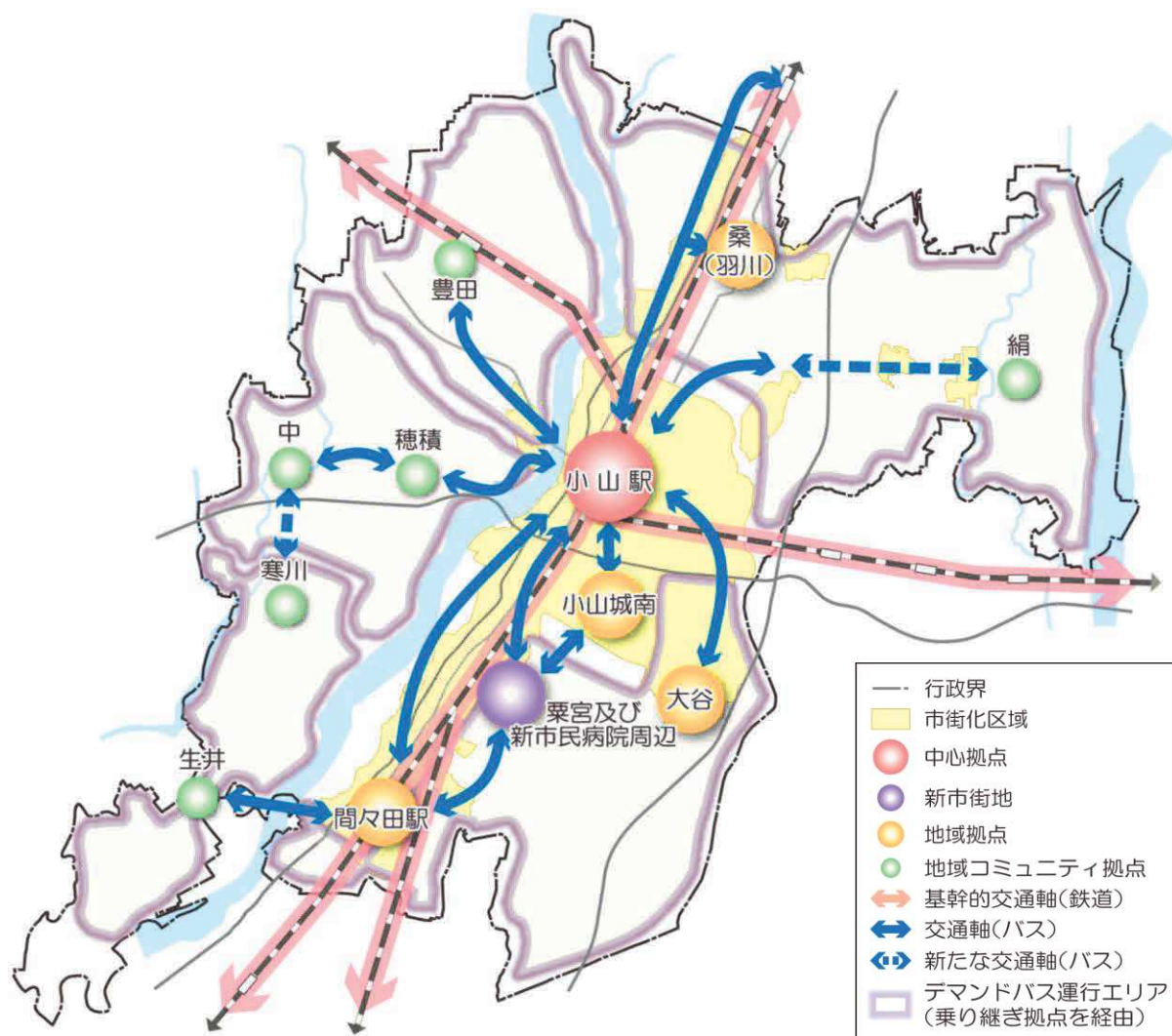
公共交通空白地域においてはデマンド交通により各拠点へのアクセス利便性を確保し、既存地域コミュニティにおける生活利便性の維持を図ります。

■公共交通網イメージ図



(4) 目指すべき都市の骨格構造

上述までの考え方を整理し、将来においても持続可能な都市を目指すため、本計画の都市の骨格構造を次の通り設定します。



項目		基幹的公共交通※の有無	場所	都市機能誘導区域の設定
拠点	中心拠点	○	小山駅周辺	都市機能誘導区域を設定
	新市街地	—	栗宮	—
	地域拠点	○	間々田駅周辺	都市機能誘導区域を設定
		—	小山城南、大谷、桑（羽川）	—
	地域コミュニティ拠点	—	豊田、絹、中、穂積、寒川、生井	—
公共交通エリア	基幹的交通軸（鉄道）		東北新幹線、宇都宮線、水戸線、両毛線	
	交通軸（バス）		コミュニティバス路線	
	デマンドバスエリア		デマンドバスエリア（市街化調整区域を中心とした5エリア）	

※基幹的公共交通：1日片道当たり30本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上）のバス路線および鉄道駅

第4章 都市機能誘導区域・施設の検討

本章では、前章で設定した目指すべき都市の骨格構造のうち、都市機能誘導区域を設定する拠点として位置付けた中心拠点（小山駅周辺）と地域拠点（間々田駅周辺）について、都市機能を誘導する範囲である「都市機能誘導区域」と、その都市機能誘導区域に集積すべき「誘導施設」を設定します。

4-1 拠点到望まれる機能の整理

（1）本市における都市機能増進施設の設定

立地適正化計画では、都市機能誘導区域ごとに地域の人口特性等に応じた「都市機能増進施設」※を検討し、「誘導施設」を定める必要があります。

※都市機能増進施設：医療、福祉、商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な機能を持つ施設のこと。

都市機能増進施設の選定にあたっては、立地適正化計画の手引き（R6.4改訂）に示されている「誘導施設のイメージ」や本市の施設立地状況等を踏まえ、機能及び施設を選定します。

《参考》立地適正化計画の手引き（基本編）における「誘導施設のイメージ」

機 能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例、本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例、支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例、地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例、相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例、延床面積●m²以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例、病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例、延床面積●m²以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例、銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例、郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例、文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例、図書館支所、社会教育センター

前述の立地適正化計画作成の手引きと本市の施設立地の状況等を踏まえ、都市機能誘導区域に求められる都市機能増進施設の候補は以下のとおりと考えます。

■求められる都市機能増進施設

機 能	施設選定の考え方	施 設
文 化	集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設や市民の文化活動を支える施設を選定。	文化ホール・コンベンションセンター
		図書館
		美術館・博物館
		市民交流センター・公民館
		スポーツ施設
子育て	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる日常的な子育てサービスを提供する施設を選定。	子育て支援総合センター
		保育園、幼稚園、認定こども園
		子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）
商 業	集客力があり、まちの賑わいを生み出す商業施設を選定。 日々の生活に必要な食料品・日用品等を提供する施設を選定。	ショッピングセンター
		スーパーマーケット
		コンビニエンスストア
教 育	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる教育施設を選定。	小学校、義務教育学校
		中学校
		高等学校
		大学
		専修学校、各種学校
金 融	日常的な引き出しや預け入れのほか、決済や融資等の窓口業務を行う施設を選定。	銀行
		その他金融機関
		郵便局
医 療	総合的な医療サービスを提供する施設や日常的な医療サービスを提供する施設を選定。	病院※
		診療所※
高齢者福祉	高齢化の中で必要性の高まる施設で、日常的に利用する施設を選定。 (長期入所系施設は除外)	高齢者サポートセンター (地域包括支援センター)
		訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設
行 政	中枢的な行政機能のほか、行政窓口を有する施設を選定。	市役所
		出張所

※病院は20床以上の病床を有する施設であり、診療所は病床を有さない又は19床以下の病床を有する施設

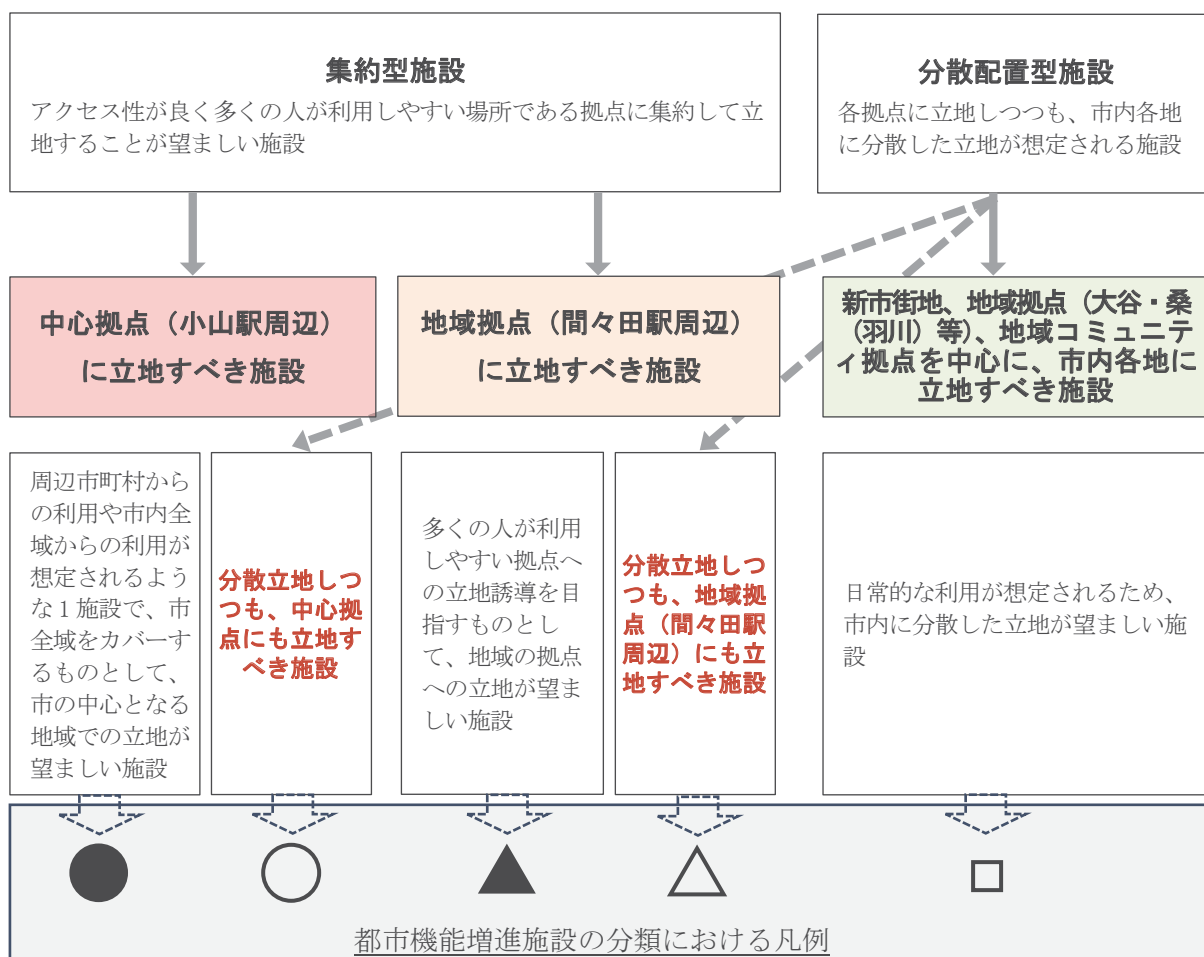
※障がい者福祉施設の設置については、本市の県連計画に基づき県が認可することから、県や周辺市町村等との広域連携のもと日常生活圏内で適正に配置

(2) 都市機能増進施設の分類

次に、都市機能誘導区域を設定する拠点の特性を踏まえ、その拠点に求められる都市機能増進施設を検討します。

各都市機能増進施設は、その施設の利用頻度や提供するサービスの種類、利用者等から、施設が立地する際に対象とする範囲が異なります。そこで、現在の立地状況を踏まえつつ、広域的な利用が想定されることからアクセス性が良く多くの人が利用しやすい場所である基幹的公共交通を有する拠点に集約して立地することが望ましい施設や、コミュニティ活動や交流活動など地域の日常生活を支えるため各拠点に立地しつつも市内各地に分散して立地することが望ましい施設を以下のとおり分類します。

■都市機能増進施設の分類



■都市機能増進施設の分類（施設立地の考え方） 前項での都市機能増進施設の分類の考え方に基づき、本市における各施設の立地の考え方を以下に整理します。

機能	施設形成の方向性		集約型施設		分散配置型施設	
	施設特性	施設	中心拠点（小山駅周辺）に立地すべき施設	地域拠点（間々田駅周辺）に立地すべき施設	都市・街地、地域拠点（河川等）に立地すべき施設	地区コミュニティ拠点を中心に、市内各地に立地すべき施設
拠点形成の方向性		商業・医療・行政・文化等の多様な都市機能を集約・維持し、本市の核となる魅力ある拠点を形成	●	—	—	・暮らしに近い身近な最低限の生活サービス機能の維持・確保
		文化ホール・コンベンションセンター	●	—	—	—
		図書館	○	▲	—	—
		美術館・博物館	○	▲	—	—
文化		市民交流センター	○	△	□	□
		公民館	○	△	□	□
		スポーツ施設	●	—	—	—
		子育て支援センター	●	—	—	—
子育て		保育所・幼稚園、認定こども園	○	△	□	□
		子育て支援施設（乳幼児時預かり施設・こども送迎センター）	○	▲	—	—
		ショッピングセンター	●	—	—	—
		スーパーマーケット	○	△	□	□
商業		コンビニエンスストア	○	△	□	□
		小学校、義務教育学校	○	△	□	□
		中学校	○	△	□	□
		高等学校	○	△	□	□
教育		大学	●	—	—	—
		専修学校、各種学校	○	▲	—	—
		銀行	○	▲	—	—
		その他金融機関	○	△	□	□
金融		郵便局	○	△	□	□
		病院	○	▲	—	—
		診療所	○	△	□	□
		高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）	○	△	□	□
高齢者福祉		訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	○	△	□	□
		市役所	●	—	—	—
		出張所	○	△	□	□
		行政				

小山市における施設立地の基本的な考え方

市内外からの広域的な利用が想定され、1施設で市全域をカバーするため中心拠点に配置。

図書館は、賑わいや交流の核となる施設であり、また、子どもからお年寄りまで多世代の利用が想定されるため交通利便性を考慮し小山駅・間々田駅周辺に配置。

美術館・博物館は、市内外からの広域的な利用が想定され、交通利便性の高い箇所への立地が望まれる施設であり、既存施設維持の観点から小山駅・間々田駅周辺に配置。

地域のコミュニティ活動を支える市民に身近な公共施設であるため市街地調整区域を含めて市内に分散配置とすることが望ましい。小山駅周辺・間々田駅周辺ではさらにアクセシビリティの高い位置に配置されることが望ましい。

多数の市民の利用が想定されるほか、集客力を有する規模の大きな施設は、賑わいや交流を創出するなど本市の核となる拠点形成を図るうえで重要な施設であるため中心拠点へ配置。

子育てに関する相談や情報提供など子育ての総合的な拠点施設であり、1施設で市全域をカバーするため中心拠点に配置。第2次小山市子ども・子育て支援事業計画（第3次小山市保育所整備計画）に基づき、地域の状況に応じて分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していただくことで通勤通学中に子どもを預けられるなど保護者の多様な就労形態に対応するため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。

駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることで通勤通途中や買い物時等に子どもを預けられるなど子育て環境の充実に図られるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地していることが望ましい。

広域的な商業施設は、市外を含めた広域的な集客力を持ち、多様な交流や賑わいを創出する施設であることから多くの人々が利用しやすいよう交通利便性を考慮し、中心拠点へ配置。

生鮮食品等を取り扱うスーパーマーケットは、市民の日常生活に欠かせない施設であるため、市内に分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることにより、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与することが望ましい。

日常的な市民が想定されるため市内に分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していただくことで、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。

小学校や中学校、義務教育学校は、「小山市公共施設等マネジメント推進計画」や「小山市学校適正配置等に関する提言書」等の配置の考え方や統廃合の予定を踏まえ、地域の現状に合わせて適正配置するが、街なかに居住を推進していくうえで、子育て世代にとって居場所を決める際の重要な要素となる施設であることから小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。

既存の配置が分散的になっているものの、多くの学生が集うことにより商業施設等の施設立地にも影響するほか地域の活性化につながるなど市の中心部に求められる施設であり、周辺地域だけでなく市内各地や近隣市町の学生の通学も想定されることから広域的なアクセシビリティの高い小山駅周辺・間々田駅周辺に立地していることが望ましい。

都市の活力を生む若者が集い、周辺地域の賑わいを創出するなど、拠点づくりを高める高次の都市機能であり、各方面から市内外の利用が想定されるため中心拠点に配置。

市内外から若者を呼び、周辺地域の賑わいを創出するなど、拠点づくりを高める高次の都市機能であり、各方面から市内外の利用が想定されるため中心拠点に配置。

銀行は、現金の引き出し・振り込み・預け入れのほか、決済、融資等の幅広いサービスを受けられる施設として多くの店舗等が立地している小山駅・間々田駅周辺に配置。

その他金融機関及び郵便局は、既存の配置が分散的になっているとともに、日々の引き出しや預け入れ等の日常的な利便性を確保するため市内に分散して配置するが、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることにより、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。

総合的な医療サービスを提供し、不特定多数の方が利用する施設であるため、交通利便性を考慮し、小山駅・間々田駅周辺に配置。既存の配置が分散的になっているとともに、地域の身近な医療施設として徒歩圏内で受診が可能となるよう、市内各地に分散して配置。また、駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることにより、より多くの市民の日常生活利便性の向上に寄与すると考えられるため、小山駅・間々田駅周辺にも立地することが望ましい。

高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、相談に応じる窓口となる施設であり、センターの担当地域は日常生活圏ごとに分かれていることから、日常生活圏内で適正に配置するとともに、相談に行いやすいように駅周辺のアクセシビリティの高い小山駅・間々田駅周辺にも配置。

施設利用にあたっては車での送迎を基本としていることと、今後、市域全域で高齢化の進展が見込まれていることから特定の場所への立地に偏らず、市内どこに住んでいても目的に応じた介護福祉サービスを受けやすい体制を構築するため、拠点の周辺等立地場所を問わず市内各地に分散して配置するが、街なかに居住の推進や今後の人口動向の見通しから本市の核となる拠点周辺にも欠かせない施設であるため小山駅・間々田駅周辺にも立地していることが望ましい。

市役所は、全市域による利用が想定され、1施設で市全域をカバーするため中心拠点へ配置。

出張所は、各地域単位での利用が想定されるため日常生活圏内で適正に配置。小山駅周辺・間々田駅周辺ではさらにアクセシビリティの高い位置に配置されることが望ましい。

【案】中心拠点（小山駅周辺）に立地すべき施設
●：周辺市町村からの利用や市内全域からの利用が想定されるような施設で、市全域をカバーするものとして、市の中心となる地域での立地が望ましい施設

市内に分散して立地すべき施設

□：日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい施設

【分散型施設】

(中心地点 (小山野崎周辺)) に立地すべき施設
 ●: 周辺市町村からの利用や市内全域からの利用が想定されるような1施設で、市全域をカバーするもの
 ○: 分散立地しつつも、中心地点には立地すべき施設
 (地域拠点 (間々田野崎周辺)) に立地すべき施設
 ▲: 多くの人が利用しやすい、拠点の立地誘導を目指すものとして、地域の拠点への立地が望ましい施設
 △: 分散立地しつつも、各拠点には立地すべき施設

【集約型施設】

73

【集約型施設】

【案】中心拠点（小山駅周辺）に立地すべき施設
●：周辺市町村からの利用や市内全域からの利用が想定されるような施設で、市全域をカバーするものとして、市の中心となる地域での立地が望ましい施設

市内に分散して立地すべき施設

□：日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい施設

【分散型施設】

(中心地点(小山駅周辺)に立地すべき施設)
●：周辺市町村からの利用や市内全域からの利用が想定されるような1施設で、市全域をカバーするもの
○：分散立地しつつも、中心地点には立地すべき施設
(地域拠点(間々田駅周辺)に立地すべき施設)
▲：多くの人が利用しやすい。拠点の立地誘導を目指すものとして、地域の拠点への立地が望ましい施設
△：分散立地しつつも、各拠点には立地すべき施設

【集約型施設】

73

4-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の定義等

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法（2024 年 11 月 8 日改正）に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のことで、第 13 版都市計画運用指針（2024 年 11 月 8 日一部改正）においては、「医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域」とされています。

また、区域の規模は、拠点となる駅から徒歩や自転車により容易に回遊できる範囲で、土地利用の実態等に照らし、地域として一体性を有している区域において定めるものとされています。

都市再生特別措置法及び都市計画運用指針に示される「基本的な考え方」、「都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所」等は以下のとおりです。

	項目	定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	■都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域(法第 81 条第 2 項第 3 号)
	設定の考え方	■立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。(法第 81 条第 20 項)
都市計画運用指針	基本的な考え方	■都市機能誘導区域は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。 ■原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定められるべきもの。
	区域を定めることが考えられる箇所	■都市全体を見渡したうえで、以下のような区域に設定することが考えられる。 ・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域 ・都市の拠点となるべき区域
	留意すべき事項	■区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。 ■都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。 ■都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市における都市機能誘導区域は、以下の考え方のもと区域を設定します。

設定の考え方		具体の区域
基本区域とする範囲	公共交通の結節点の徒歩圏や業務・商業機能などが集積する地域	■鉄道駅から半径 1km※を目安とした範囲 ■既存の都市機能の集積状況等を考慮して設定
含めるべき区域	基本区域とする範囲内や周辺部において現在誘導施設が立地している区域	■既に立地する都市機能のうち、誘導施設となる場合は郊外への流出抑制・施設維持の観点から誘導区域に含める
	具体の事業・施策（今後想定されるものを含む）	■都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導することに繋がる事業・施策を推進している区域または推進予定の区域を含める ■市街地開発事業実施区域、中心市街地地区や都市再生整備計画区域等、市としてプロジェクトを推進している区域または推進予定の区域を含める ■誘導施設の整備や誘導施設への支援に係る事業の範囲を含める（構想含む）
	中心拠点区域の要件	■各種都市機能の効率的なサービス提供を図るために施設の立地を誘導し集約していくことが考えられ、国が整備を推奨している区域である中心拠点の要件を考慮して設定 〈区域要件〉 ・人口集中地区の区域内 ・基幹的公共交通利用圏（鉄道駅半径 1km、バス停留所半径 500m） ※「公共用地率 15%以上であること」は、設定する範囲により変動するため、都市機能誘導区域の設定方針としては考慮しない 「都市機能立地支援事業制度要綱」（2014 年 国土交通省）
	拠点形成に向けた既存の計画区域	■これまで戦略的に拠点形成を行ってきた区域（都市再生整備計画、中心市街地への補助金等）を考慮する
	都市機能立地のタネ地となる区域	■将来的な土地利用転換の可能性も踏まえたうえで、誘導施設等の都市機能の立地が見込める低未利用地を区域に含む
考慮すべき区域	災害リスクが懸念される区域	■洪水浸水想定区域 ■急傾斜地崩壊危険区域 ■土砂災害（特別）警戒区域

※徒歩圏の距離：鉄道駅から徒歩 20 分（直線距離で 1km）を徒歩の限界距離としている。（「アクセシビリティ指標活用の手引き」（2014 年 国土技術政策総合研究所））

※具体的な境界線は、用途地域や道路、地形地物などにより設定

(3) 都市機能誘導区域の設定

前項で整理した都市機能誘導区域の考え方を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。今回の見直しでは、法改正を踏まえ災害リスクを考慮した区域見直しを小山駅周辺および間々田駅周辺において行います。

1) 小山駅周辺都市機能誘導区域の設定

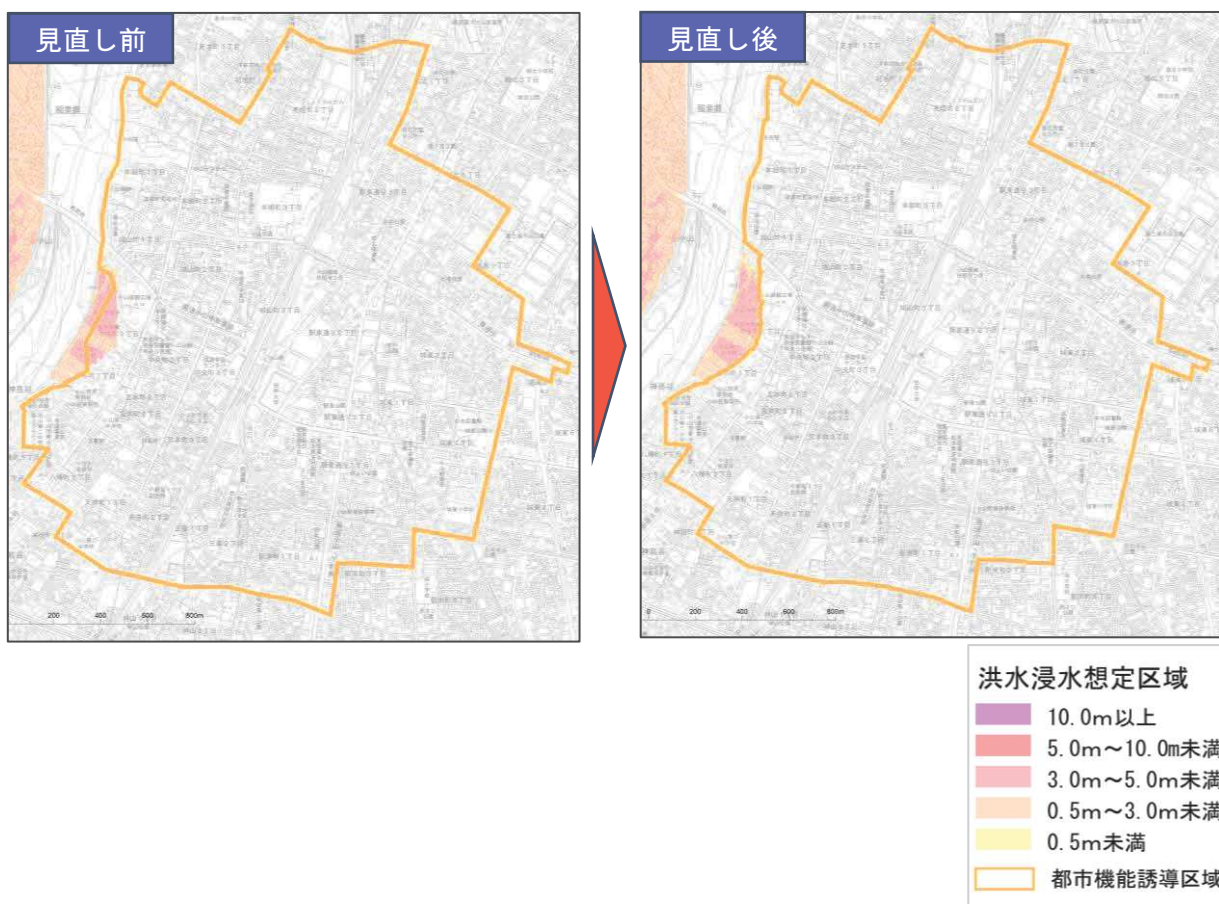
① 区域設定の基本的な考え方

小山駅周辺は、東北新幹線や宇都宮線が乗り入れる広域的な公共交通の結節点であるとともに、県南地域の中核となる交流の拠点であり、様々な都市機能が立地するポテンシャルが高い拠点です。そのため、駅から半径 1km 圏を基本に拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。また、区域は小山駅周辺の都市機能が集積している商業系用途地域を包括するよう設定します。

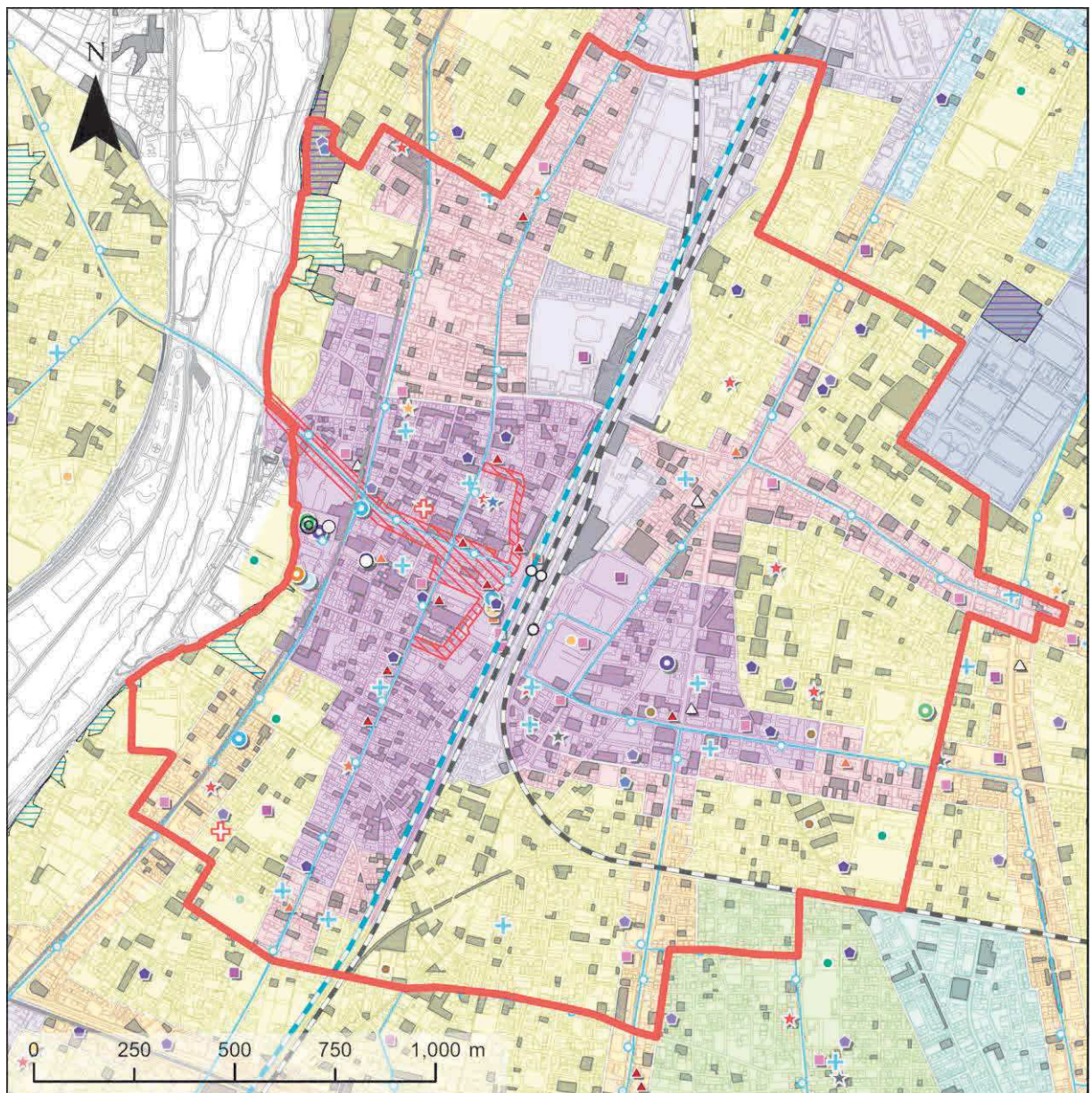
② 災害リスクを考慮した区域の見直し

視点1 都市機能誘導区域の縮小

都市機能誘導区域内へ誘導する都市機能増進施設は、災害時に災害対応拠点または避難所になるうる施設を含むため、これらの施設を災害リスクの低いエリアに誘導することで地域の防災力向上を図る観点から、洪水浸水想定区域（想定最大規模）を都市機能誘導区域から除外します。



③ 小山駅周辺都市機能誘導区域（約 357.6ha）



凡 例

- 都市機能誘導区域 - 行政区域 - 鉄道駅 - 新幹線 - JR線 - バス停 - バス路線	【行政】 - 市役所 - 出張所 【福祉】 - 高齢者サポートセンター（地域包括支援センター） - 訪問系施設 - 通所系施設 - 短期入所施設 - 小規模多機能施設	【子育て】 - 子育て支援総合センター - 保育園 - 認定こども園 - 認可外保育施設 【商業】 - ショッピングセンター - スーパーマーケット - コンビニ	【教育】 - 小学校 - 中学校 - 義務教育学校 - 高等学校 - 高等 - 大学 - 専修学校 - 各種学校 - 職業開発能力開発大学校	【医療】 - 病院 - 診療所 【金融】 - 銀行 - 郵便局 - その他の銀行	【文化】 - 図書館 - 美術館・博物館 - 文化ホール - 生涯学習センター - 市民交流センター - 公民館 - 体育館 - その他文化施設	【用途地域】 - 第1種低層住居専用地域 - 第1種中高層住居専用地域 - 第2種中高層住居専用地域 - 第1種住居地域 - 第2種住居地域 - 市街地内農地・未利用地 - 農地 - 平坦地山林 - 未利用地	- 近隣商業地域 - 商業地域 - 準工業地域 - 工業地域 - 工業専用地域 - その他の空き地 - その他の空き地
--	---	---	---	--	--	---	---

2) 間々田駅周辺都市機能誘導区域の設定

① 区域設定の基本的な考え方

間々田駅周辺は、拠点周辺の地域住民の日常生活を支える拠点として、駅から半径 1km 圏を基本に拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。また、各種施設の立地の可能性を見据え、商業系用途地域を包括するよう設定します。

② 災害リスクを考慮した区域の見直し

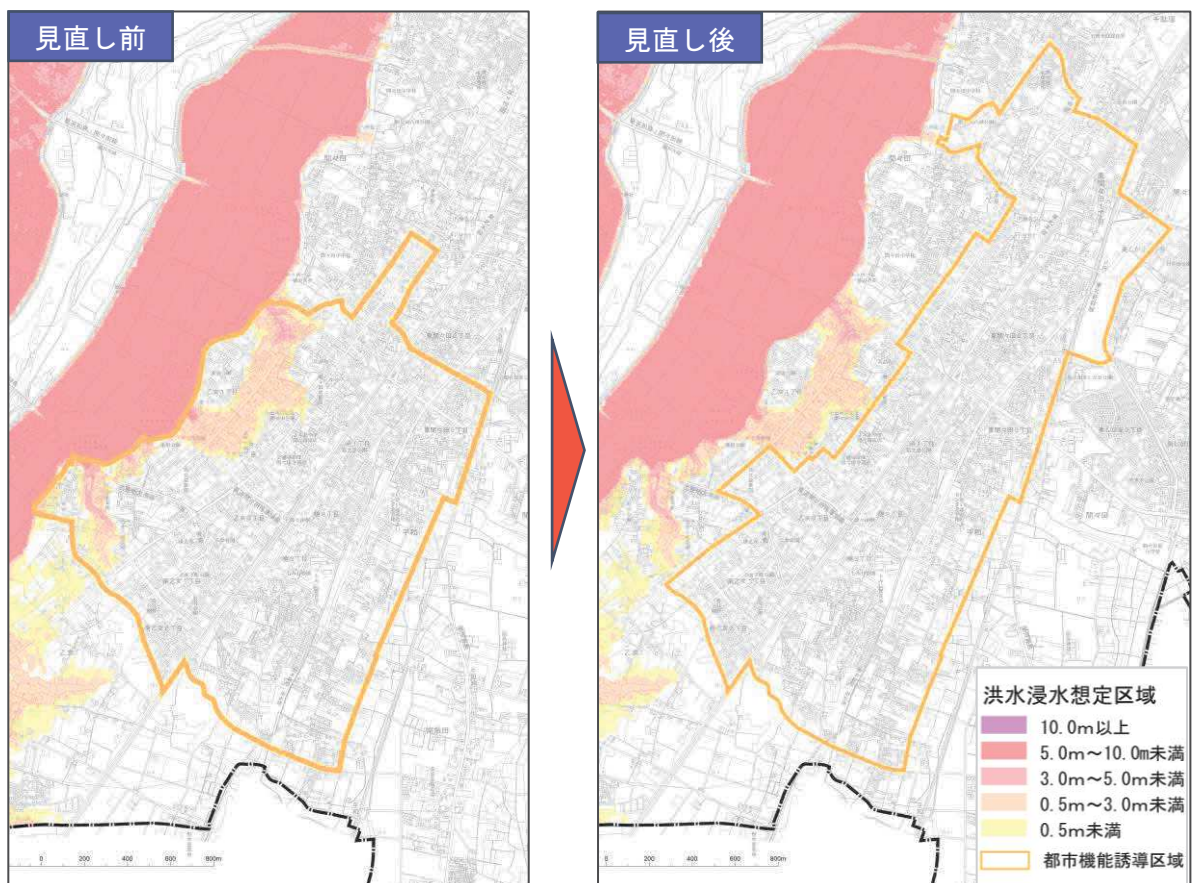
視点 1 都市機能誘導区域の縮小

都市機能誘導区域内へ誘導する都市機能増進施設は、災害時に避難所または災害対応拠点になりうる施設を含むため、これらの施設を災害リスクの低いエリアに誘導することで地域の防災力向上を図る観点から、洪水浸水想定区域（想定最大規模）を都市機能誘導区域から除外します。

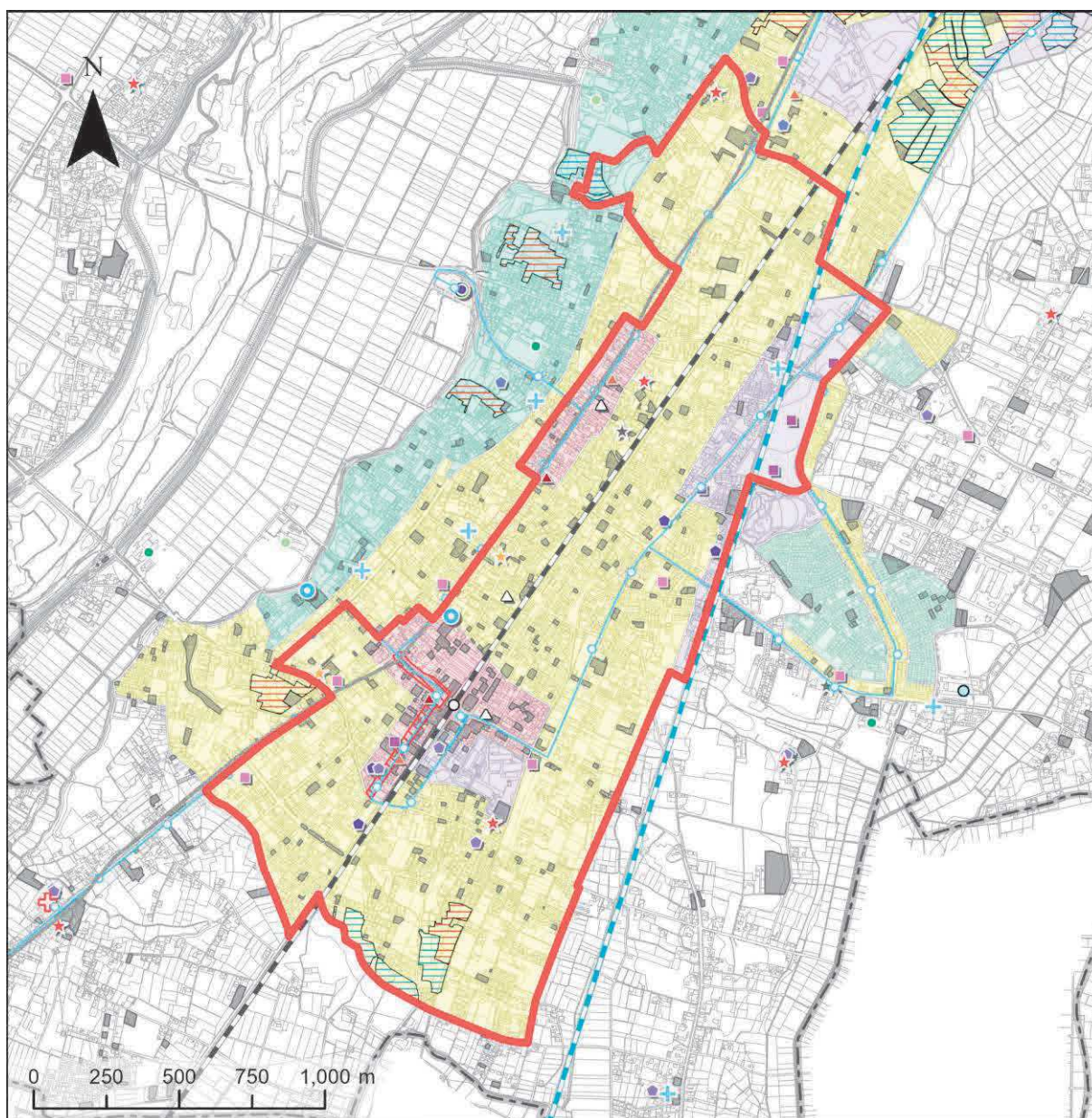
視点 2 都市機能誘導区域の拡大

間々田駅西側において、間々田市民交流センターや小山市立博物館等の公共施設が洪水浸水想定区域内に立地しています。本来であれば公共施設は災害時の避難所等になりますが、これらの施設は水害等に避難所として利用できず、地域の防災上の課題になっています。

そのため、これら公共施設の将来的な移転候補地となるタネ地として災害リスクが低い一団の未利用地が残存し、コミュニティバス路線上でバス停が複数設置されることから公共交通の高いアクセス性を有し、すでに人口の集約が図られている従前の区域の北側へ都市機能誘導区域を拡大します。



① 間々田駅周辺都市機能誘導区域（約 284.0ha）



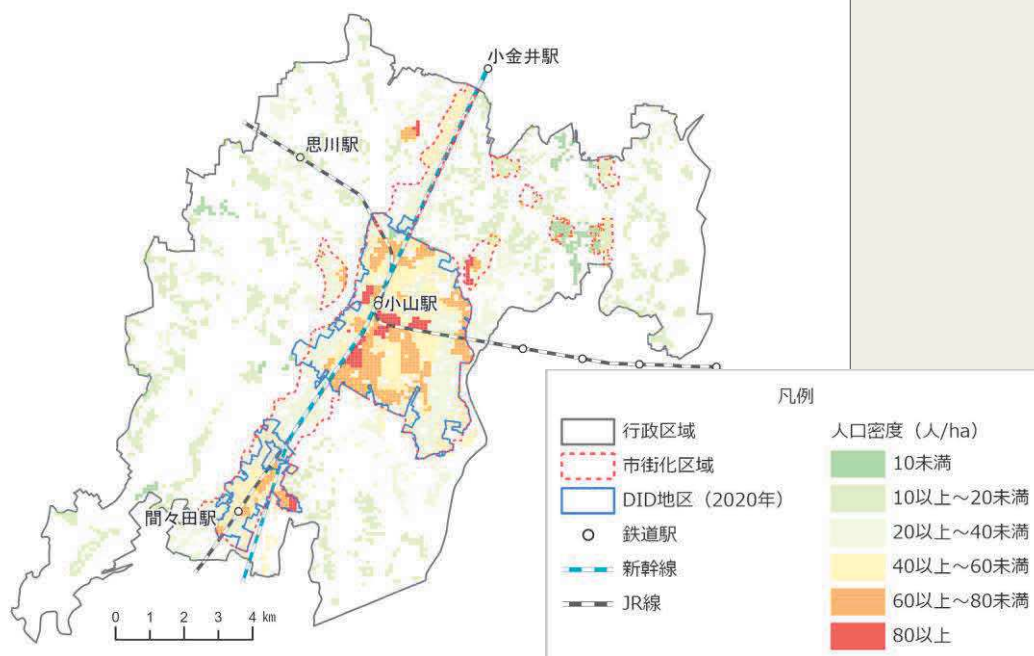
凡 例

- 都市機能誘導区域 - 行政区 - 鉄道駅 - 新幹線 - JR線 - バス停 - バス路線 - 中心市街地商業出店等促進事業区域	【行政】 - 市役所 - 出張所 【福祉】 - 高齢者サポートセンター（地域包括支援センター） - 訪問系施設 - 通所系施設 - 短期入所系施設 - 小規模多機能施設	【子育て】 - 子育て支援総合センター - 保育園 - 幼稚園 - 認定こども園 - 認可外保育施設 【商業】 - ショッピングセンター - スーパーマーケット - コンビニ	【教育】 - 小学校 - 中学校 - 義務教育学校 - 高等学校 - 大学 - 専門学校 - 各種学校 - 職業開発能力開発大学校	【医療】 - 病院 - 診療所 【金融】 - 銀行 - 郵便局 - その他の銀行	【文化】 - 図書館 - 美術館・博物館 - 文化ホール - 生涯学習センター - 市民交流センター - 公民館 - 体育館 - その他文化施設	【用途地域】 - 第1種低層住居専用地域 - 第1種中高層住居専用地域 - 第2種中高層住居専用地域 - 第1種住居地域 - 第2種住居地域 - 市街地内農地・未利用地 - 農地 - 平坦地山林 - 未利用地	- 近隣商業地域 - 商業地域 - 準工業地域 - 工業地域 - 工業専用地域 - その他の空き地 - その他の空き地
---	--	--	---	--	--	---	---

【参考】人口密度の詳細（100m メッシュ）

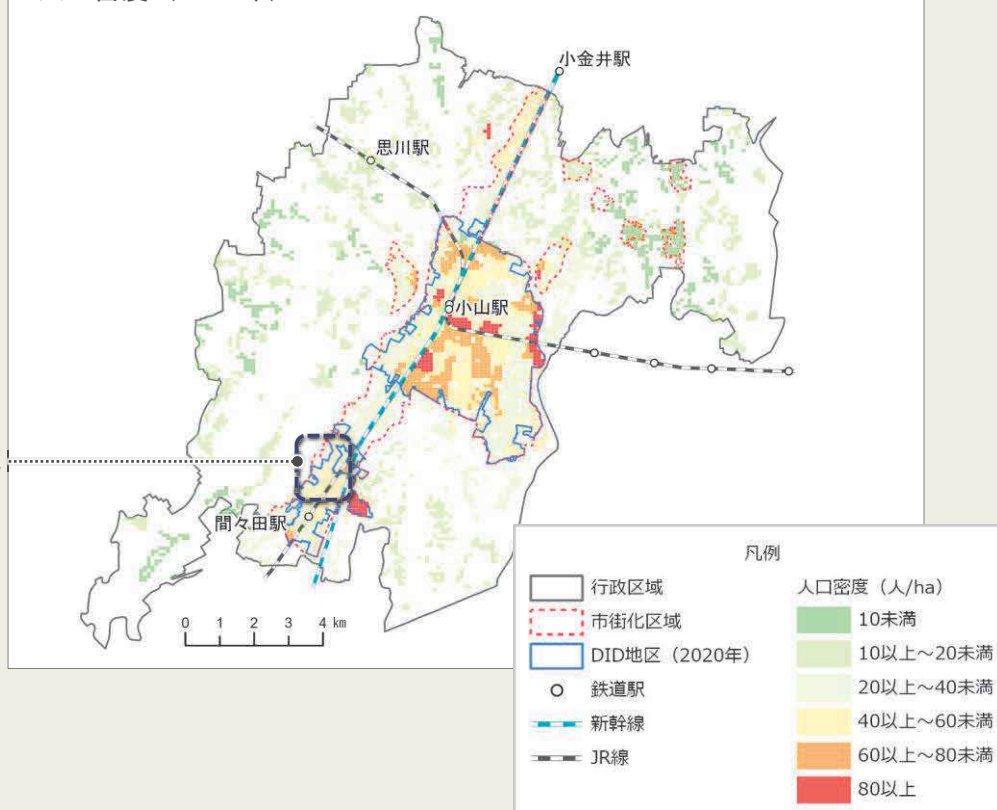
都市機能誘導区域を設定する拠点の選定では、人口が一定程度集積していることを視点の1つとして挙げており、2045年の将来人口では、間々田駅周辺では人口密度が低下するものの、間々田駅の北側では40人/haが維持される見込みとなっています。

■人口密度（2020年）



■人口密度（2045年）

間々田駅北側において、人口密度40（人/ha）を維持



出典：総務省国勢調査（2020年）、将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）

4-3 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の定義等

誘導施設は、都市再生特別措置法（2024 年 11 月 8 日改正）に定める「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」のことで、第 13 版都市計画運用指針（2024 年 11 月 8 日一部改正）においては、「都市機能誘導区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定すること考えられる」とされています。

第 13 版都市計画運用指針に示される「基本的な考え方」、「誘導施設として考えられるもの」等は以下のとおりです。

	項目	定義・概要等
都市計画運用指針	基本的な考え方	■誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定すること考えられる。 ■当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。
	誘導施設として考えられるもの	■誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めることが考えられる。 ・病院・診療所等の<u>医療施設</u>、老人デイサービスセンター等の<u>社会福祉施設</u>、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の<u>子育て支援施設</u>、小学校等の<u>教育施設</u> ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の<u>文化施設</u>や、スーパーマーケット等の<u>商業施設</u> ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の<u>行政施設</u>
	留意すべき事項	■都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。 ■誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

(2) 誘導施設の設定の考え方

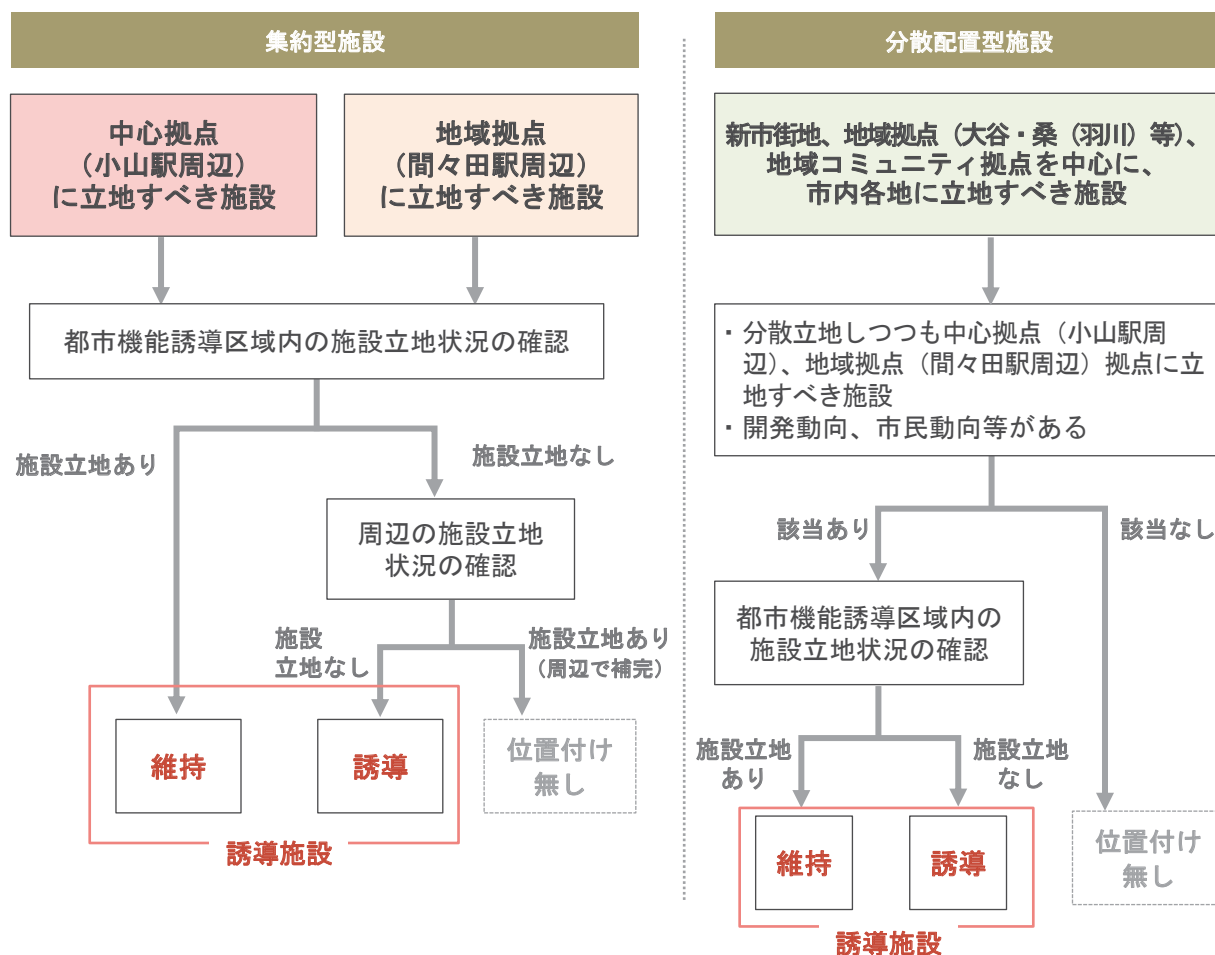
前述の「都市機能増進施設の分類」(P. 71)を踏まえ、都市機能増進施設の各都市機能誘導区域での立地状況を確認します。

「誘導施設」の位置付けの考え方として、「中心拠点（小山駅周辺）に立地すべき施設」及び「地域拠点（間々田駅周辺）に立地すべき施設」に位置付けられている施設のうち、現状で立地がないものについては誘導施設として位置付け、区域内への積極的な誘導を図り、居住環境の向上を図ります。

「新市街地、地域拠点（大谷・桑（羽川）等）、地域コミュニティ拠点を中心に、市内各地に立地すべき施設」については、分散立地しつつも都市機能誘導区域を設定する拠点には立地していた方がよい施設や今後の開発動向や市民意向等で求められているものは誘導施設として位置付けます。

また、区域内に既に立地しており、周辺地区の利便性を確保するために維持し続けることが求められる施設は、都市機能誘導区域外への流出を抑制するために誘導施設として位置付けます。

■誘導施設の設定の考え方



(3) 求められる都市機能増進施設の立地状況と誘導施設の設定

1) 中心拠点（小山駅周辺）

赤字の施設：中心拠点（小山駅周辺）に立地が求められる施設（誘導施設として検討する施設）

中心拠点に立地 地域拠点（間々田駅周辺に立地） 市内に分散して立地

機能	施設	都市機能誘導 区域内の 立地状況	今後の開発動向等や 市民意向等	誘導施設としての 位置付け
文化	文化ホール	○		● 維持
	コンベンションセンター	—		● 誘導
	図書館	○		● 維持
	美術館・博物館	○		● 維持
	市民交流センター・ 公民館	○		● 維持
	スポーツ施設	○		● 維持
子育て	子育て支援センター	○		● 維持
	保育所、幼稚園、 認定こども園	○		● 維持
	子育て支援施設（乳幼児 一時預かり施設・こども 送迎センター）	○		● 維持
商業	ショッピングセンター	○		● 維持
	スーパーマーケット	○		● 維持
	コンビニエンスストア	○		同様の役割を果たしより利便性の 高いスーパーマーケットを位置付 けているため誘導施設としては位 置付けない
教育	小学校、義務教育学校	○		● 維持
	中学校	○		● 維持
	高等学校	—		● 誘導
	大学	○		● 維持
	専修学校、各種学校	○		● 維持
金融	銀行	○		● 維持
	その他金融機関	○		同様の役割を果たす銀行を位置付 けているため誘導施設としては位 置付けない
	郵便局	○		同様の役割を果たす銀行を位置付 けているため誘導施設としては位 置付けない
医療	病院	○		● 維持
	診療所	○		● 維持
高齢者福祉	高齢者サポートセンター （地域包括支援センタ ー）	○	市民は「介護・福祉・医療」分 野について他の市町村より遅 れていると感じており、機能 等の充実が求められる（※）	● 維持
	訪問系施設、通所系施設、 短期入所系施設、小規模 多機能施設	○		● 維持
行政	市役所	○		● 維持
	出張所	—		—

出典：（※）小山市民意向調査結果報告書（2014, 2024 年）

2) 地域拠点（間々田駅周辺）

赤字の施設：地域拠点（間々田駅周辺）に立地が求められる施設（誘導施設として検討する施設）

中心拠点に立地

地域拠点（間々田駅周辺）に立地

市内に分散して立地

機能	施設	都市機能誘導区域内の立地状況	今後の開発動向等や市民意向	誘導施設としての位置付け
文化	文化ホール	—		—
	コンベンションセンター	—		—
	図書館	—		公共交通を利用して容易にアクセスできる箇所に間々田分館が立地し、補完できているものとして誘導施設に位置付けない
	美術館・博物館	○		● 維持
	市民交流センター・公民館	—		● 誘導 防災の観点から将来的に移転・誘導する施設として位置づける
	スポーツ施設	—		—
子育て	子育て支援センター	—		—
	保育所・幼稚園・認定こども園	○	「保育所整備計画」に基づき、間々田北保育所と網戸保育所を統合する	● 維持
	子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）	—		● 誘導
商業	ショッピングセンター	—		—
	スーパーマーケット	○		● 維持
	コンビニエンスストア	○		同様の役割を果たし、より利便性の高いスーパーマーケットを位置付けているため誘導施設としては位置付けない
教育	小学校、義務教育学校	—		● 誘導
	中学校	—		● 誘導
	高等学校	—		バス路線沿線に小山南高校が立地し、周辺施設として補完できるため位置づけない
	大学	—		—
	専修学校、各種学校	—		● 誘導
金融	銀行	○		● 維持
	その他金融機関	○		同様の役割を果たす銀行を位置付けているため誘導施設としては位置付けない
	郵便局	○		同様の役割を果たす銀行を位置付けているため誘導施設としては位置付けない
医療	病院	—		バス路線沿線に光南病院が立地し、周辺施設で補完できるため誘導施設として位置付けない
	診療所	○		● 維持
高齢者福祉	高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）	—	・市民は「介護・福祉・医療」分野について他の市町村より遅れていると感じており、機能等の充実が求められる（※） ・市民の6割強が将来の都市イメージにふさわしいものとして「高齢化対策や福祉が充実したまち」を挙げている（※）	● 誘導
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	○		● 維持
行政	市役所	—		—
	出張所	—		● 誘導 防災の観点から将来的に移転・誘導する施設として位置づける

出典：（※）小山市民意向調査結果報告書（2014, 2024 年）

（４）誘導施設の設定

前項で整理した誘導施設の考え方を踏まえ、本市における誘導施設を以下のとおり設定します。

■都市機能誘導区域ごとの誘導施設

：国費支援対象

機能	施設	誘導施設としての位置付け	
		小山駅周辺 都市機能誘導区域	間々田駅周辺 都市機能誘導区域
文化	文化ホール	● 維持	—
	コンベンションセンター	● 誘導	—
	図書館	● 維持	—
	美術館・博物館	● 維持	● 維持
	市民交流センター・公民館	● 維持	● 誘導
	スポーツ施設 ※1	● 維持	—
子育て	子育て支援センター	● 維持	—
	保育所、幼稚園、認定こども園 ※2	● 維持	● 維持
	子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）	● 維持	● 誘導
商業	ショッピングセンター	● 維持	—
	スーパーマーケット	● 維持	● 維持
教育	小学校、義務教育学校	● 維持	● 誘導
	中学校	● 維持	● 誘導
	高等学校	● 誘導	—
	大学	● 維持	—
	専修学校、各種学校	● 維持	● 誘導
金融	銀行	● 維持	● 維持
医療	病院	● 維持	—
	診療所	● 維持	● 維持
高齢者福祉	高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）	● 維持	● 誘導
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設 ※3	● 維持	● 維持
行政	市役所	● 維持	—
	出張所	—	● 誘導

※1 体育施設本体への補助は対象外となり、その周辺整備のみが補助対象

※2 幼稚園、認定こども園が補助対象

※3 通所等を主目的とする施設が対象

※上記の誘導施設整備とあわせて、都市再構築戦略事業（国費率50％）等を活用し、**道路、公園、駐車場**等の基盤整備を行う。

(5) 誘導施設の定義

機能	施設	定義
文化	文化ホール	文化交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設であり、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有する施設 (劇場、音楽等の活性化に関する法律第2条第1項に規定する「劇場、音楽堂に該当する施設」)
	コンベンションセンター	会議や研修、展示会、その他、市民が交流するイベントなどにより多くの集客交流が見込まれる施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館であって、小山市図書館設置条例第2条第1項に規定される施設(第2項の「分館」は除く)
	美術館・博物館	博物館法第29条の規定により博物館に相当する施設として指定されて施設のうち、美術品の公開及び保管を行う美術館、博物館法第2条第1項に規定する博物館であって、小山市博物館条例第3条に規定する事業を行う博物館
	市民交流センター・公民館	・市民交流センター: 地方自治法第244条の規定に基づき、市民の交流の促進、福祉の増進等に資するために設置された施設 ・公民館: 社会教育法第20条の規定により 市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする施設
	スポーツ施設	スポーツ基本法第12条に規定するスポーツ施設で、建築基準法別表第1(1)項の観覧場(屋外観覧場を含む)が付随し、プロスポーツなどの興行に対応する施設※ ¹ または、社会教育法第5条第4号に規定する社会教育施設のうち、社会教育調査規則第3条第13号に規定する体育館、水泳プール、運動場等の体育施設
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設であって、小山市子育て支援総合センターの設置及び管理に関する条例第3条に規定する施設
	保育所、幼稚園、認定こども園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所、学校教育法第1条に規定する幼稚園、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	子育て支援施設(乳幼児一時預かり施設※ ² ・こども送迎センター※ ³)	児童福祉法第6条の3第7項に規定する一時預かり事業(幼稚園型)を行い、厚生労働省による一時預かり事業実施要項に定める基準に則って整備・運営される乳幼児一時預かり施設、厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要項に定める基準に則って整備・運営されるこども送迎センター
商業	ショッピングセンター	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設含む施設)に限る
	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設であって、主に生鮮食料品を取り扱う施設に限る
教育	小学校、義務教育学校	学校教育法第1条に規定する小学校、義務教育学校
	中学校	学校教育法第1条に規定する中学校
	高等学校	学校教育法第1条に規定する高等学校
	大学	学校教育法第1条に規定する大学
	専修学校、各種学校	学校教育法第124条に規定する専修学校、同法第134条に規定する各種学校
金融	銀行	銀行法第2条に規定する施設
医療	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所であって、診療科目に内科、外科のいずれかを含む施設
高齢者福祉※ ⁴	高齢者サポートセンター(地域包括支援センター)	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	介護保険法第8条第1項から第5項及び同条第7項から第10項に規定する事業を行う施設、並びに同条第14項のうち「地域密着型サービス」の事業を行う施設
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	出張所	地方自治法第155条、156条に基づく出先機関

- ※ 1 スポーツ基本法第 12 条に規定するスポーツ施設で、建築基準法別表第 1 (1) 項の観覧場（屋外観覧場を含む）が付随し、プロスポーツなどの興行に対応する施設

具体的な施設例

- ① 屋外観覧場：野球場・競馬場・水泳場等
- ② 屋内観覧場：室内競技場・室内水泳場・室内スケート場・プラネタリウム等

- ※ 2 児童福祉法第 6 条の 3 第 7 項に規定する一時預かり事業（幼稚園型）を行い、厚生労働省による一時預かり事業実施要項に定める基準に則って整備・運営される乳幼児一時預かり施設

施設の概要

保護者がパートタイムで働いているなど、毎週 1 日～3 日保育を必要とする場合や、保護者の疾病等によりご家庭でお子様を保育できない方のために、一時的にお子様を預かる保育園（所）・認定こども園等

- ※ 3 厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要項に定める基準に則って整備・運営されるこども送迎センター

施設の概要

近隣に入所可能な保育所が見つからない児童に対し、自宅から遠距離にある保育所でも通所を可能にするため、保護者にとって利便性の良い場所にある学校や児童館などに市町村が設置する施設

- ※ 4 高齢者福祉施設

高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）

施設の概要

高齢者の健康面や生活全般に関する相談を受け付けている、高齢者および高齢者を支える人たちが利用できる総合相談窓口施設

訪問系施設

施設の概要

加齢に伴う病気や機能低下に対応して、居宅において自立した日常生活を送れるよう要介護者の居宅を訪問してサービスを提供する事業を行う施設

通所系施設

施設の概要

利用者が可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、また、利用者の社会的孤立感の解消や心身機能の維持、家族の介護の負担軽減のためにサービスを提供する事業を行う施設

短期入所系施設

施設の概要

利用者が可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、自宅にこもりきりの利用者の孤立感の解消や心身機能の維持回復だけでなく、家族の介護の負担軽減などのためにサービスを提供する事業を行う施設

小規模多機能施設

施設の概要

利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、施設への「通い」を中心として、短期間の「宿泊」や利用者の自宅への「訪問」を組合せた、家庭的な環境と地域住民との交流の下で日常生活上の支援や機能訓練を行う施設

第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の定義等

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針においては、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされています。

都市再生特別措置法（2024年11月8日改正）及び第13版都市計画運用指針（2024年11月8日一部改正）に示される居住誘導区域の設定の考え方は以下のとおりです。

	項目	定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	・都市の居住者の居住を誘導すべき区域（法第81条第2項第2号）
	設定の考え方	・立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとする。（法第81条第19項）
都市計画運用指針	基本的な考え方	・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。 ・都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域外にわたる良好な住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべき区域である。
	区域を定めることが考えられる箇所	・都市機能や居住が集積している都市の拠点やその周辺のエリア ・公共交通によって都市の拠点へ比較的にアクセスでき、都市の拠点に立地する都市機能利用圏として一体的である区域 ・合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
	区域に含まないこととされている区域	・市街化調整区域 ・農用地区域又は農地（良好な営農条件を備えている農地を含む）、採草放牧地の区域 ・災害危険区域のうち居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（※） ・自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域等 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・浸水被害防止区域
	原則含まないこととすべき区域	・津波災害特別警戒区域 ・災害危険区域（上記（※）の災害危険区域以外）
	それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備見込み等を勘案し、居住誘導が適切ではないと判断される場合は原則含まないこととすべき区域	・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・洪水浸水想定区域 ・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 ・津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
	慎重に判断を行うことが望ましい区域	・法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等） ・特別用途地区、地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 ・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

（２）居住誘導区域設定の基本方針

本市の特性や人口集積状況、生活サービス施設の立地状況を踏まえ、居住誘導の基本方針を以下のとおり設定します。

基本方針① 人口密度の維持

- ・本市では 1970 年に市街化区域が指定されて以降、計画的な市街地整備により人口密度は増加傾向で推移しています。また、市街化区域の面積は市域の 2 割未満であるのに対し市内人口の 8 割近くが区域内に居住するなど、既にコンパクトな市街地が形成されているのが本市の特徴です。
- ・2020 年時点の工業専用地域等を除いた市街化区域内(可住地)の人口密度は 44 人/ha で、人口は 2020 年に減少へ転じたものの、2040 年時点における市街化区域内(可住地)の人口密度は市街地の目安となる 40 人/ha を超え、一定の人口密度が維持される見通しです。
- ・将来、人口減少下にあっても、都市の活力を維持し、既成市街地の徒歩圏の生活に必要な施設を確保するために、引き続き現在の市街化区域への居住誘導を促し人口密度の維持を図ります。

基本方針② 生活利便性の確保

- ・現在、市街地では一定の人口に支えられ、各種都市機能が立地し公共交通網が充実するなど、利便性の高い環境が形成されています。
- ・今後も多くの市民が各拠点の利便性を享受できるよう、徒歩や自転車、公共交通により容易にアクセスできる区域を居住誘導区域として設定し、居住の誘導により日常生活サービス施設（商業・医療・福祉）などが立地している利便性が高い区域の持続を図ります。
- ・さらに、既に道路や公園、下水道整備といった都市基盤整備が図られている生活利便性が高い区域を維持していきます。

基本方針③ 災害に考慮した安全安心なまちづくり

- ・災害リスクの可能性がある区域として、思川や巴波川の洪水浸水想定区域が市街化調整区域を中心に市の西側全体に、鬼怒川、田川の洪水浸水想定区域が市の東側、絹地区全域に広がっています。市街化区域である小山駅西側の思川右岸や間々田駅西側の一部で、洪水浸水想定(想定最大規模)では 3m 以上の浸水が想定されます。
- ・本市では河川洪水や内水氾濫の災害リスクを低減させるため、雨水管や雨水ポンプ場、調節池の整備や思川の支川における河道拡幅や築堤、橋梁の架け替え整備等のインフラ整備のほか、ゲリラ豪雨にも対応できる市道の包括的な管理体制の拡充や宅地嵩上げや止水板設置への助成の検討、ハザードマップの作成・周知、小山市防災ポータルサイトや小山市安全安心情報メール等による防災情報の発信等、ハードとソフト対策の両面から対策を進めます。また、県による河川改修などの防災対策も進められているため、洪水浸水想定区域であっても居住誘導区域へ含めることとします。
- ・急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域は、都市計画運用指針において居住誘導区域に含めないこととされており、近年想定外の局所的大雨により大規模な被害が生じる土砂災害が多発していることから、土砂災害警戒区域についても災害リスク等を勘案し、居住誘導区域から除外します。

基本方針④ 本市の経済活力の維持

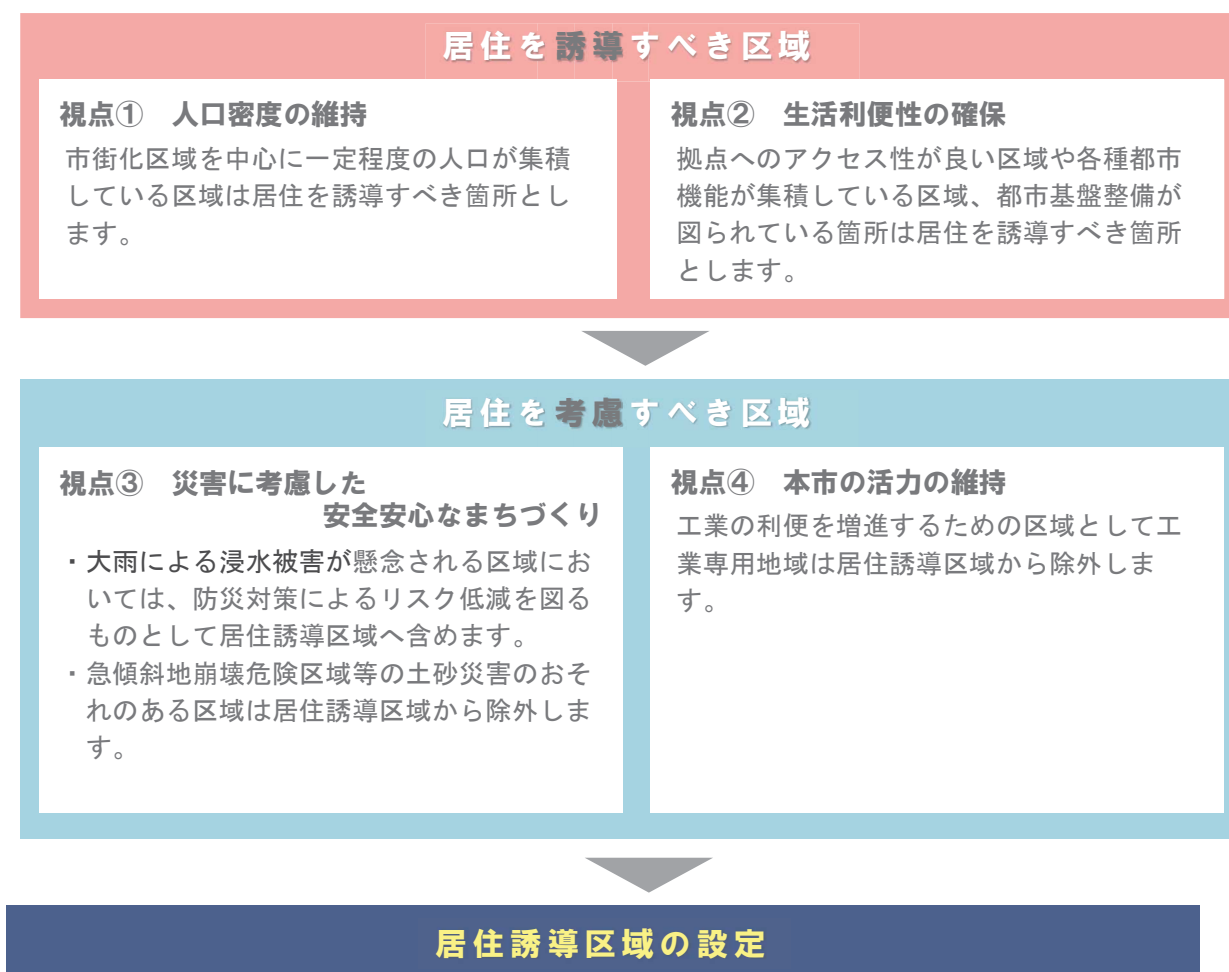
- ・本市には工業団地が 12 箇所整備され、市街化区域の約 13%が工業系の土地利用となっているなど、県内でも有数の工業都市として発展してきました。これら工場等は本市の経済活力維持に資する重要な要素であることから、雇用・操業環境を確保し、本市の更なる産業振興を図る観点から工業専用地域は居住誘導区域に含まないこととします。

(3) 居住誘導区域の設定基準

本市の都市計画区域のうち市街化区域は約 2 割と既にコンパクトな市街地が形成され、市街地内には多くの市民が住み、区域内では今後も一定の人口密度が維持される見通しであること、また県南地域の中心市として各種都市機能の集積や充実した公共交通網の整備など良質なストックが蓄積されていることから、居住誘導区域は、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業専用地域を除外した市街化区域に設定します。

具体的な区域は居住誘導区域の基本方針を踏まえ、以下のフローを確認したうえで設定します。

■居住誘導区域の設定フロー



（４）居住誘導区域の設定根拠

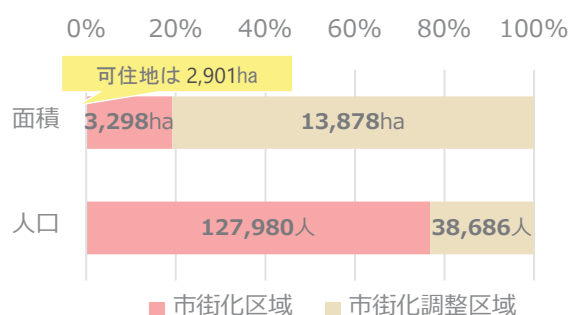
１）市街化区域内における人口集積状況等

本市では、都市計画区域に対して約２割に満たない市街化区域内に８割近くの人口が集積する都市構造となっています。都市計画決定当初の１９７０年から２０２３年までの変化をみると、面積は１．１１倍のわずかな拡大幅に対し、人口密度は２．００倍の増加と市街化区域内へ人口集積が図られてきました。

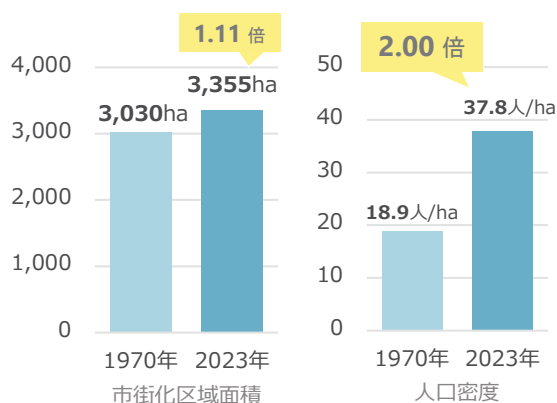
また、将来人口は減少することが見込まれていますが、２０２０年から２０４０年にかけての減少率は５．５％と全国の１２．１％に比べて低く、比較的緩やかな減少となっています。

２０２０年における工業専用地域を除いた市街化区域内（可住地^{※１}）の人口密度は、４４．１人／haであり、概ね２０年後となる２０４０年の推計値は４１．２人／haと生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度が維持されることが推計されています。

■区域別面積・人口（２０２０年）



■市街化区域面積・人口の変遷



■小山市における区域別人口及び推計人口

	2015 年	2020 年	2040 年	増減率 ^{※３}
小山市人口（人）	166,760	166,666	157,459	-5.5%
市街化区域内人口（人）	126,413	127,980	119,826 ^{※２}	-5.6%
市街化区域内人口密度（人/ha）	38.3	38.8	35.7 ^{※２}	-5.8%
可住地内人口密度（人/ha）	43.5	44.1	41.2 ^{※２}	-6.4%

※１ 地区計画や特別用途地区のうち、条例により住宅の建築を制限した区域や工業専用地を除いた市街化区域

※２ 社人研推計を基に２０２０年の市人口における市街化区域内人口割合を用いて算出

※３ 増減率は２０２０年から２０４０年について算出

■居住誘導区域設定の基準について

①生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典：国土交通省「立地適正化計画の作成に係る Q&A」（2024 年 6 月改訂）

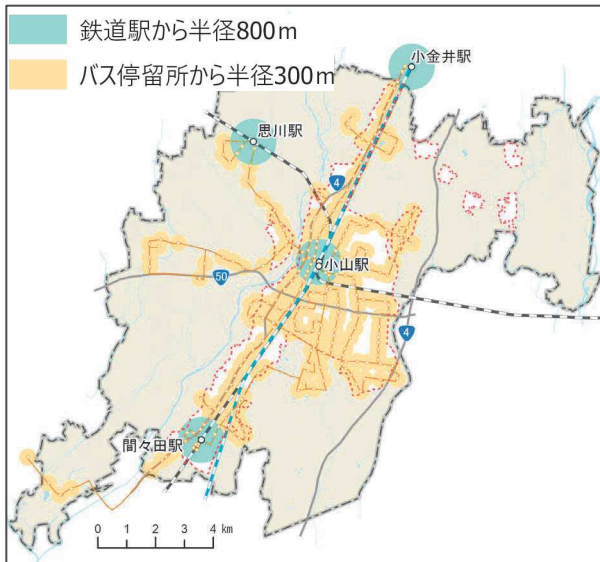
<参考>市街化区域の設定水準

市街化区域は、相当の人口及び人口密度を有する既成市街地とその周辺で既に市街化しつつある区域や計画的に市街化を図るべき区域（都市計画法第 8 条）とされており、既成市街地は、人口密度 40 人/ha 以上である土地の区域が連担し、区域内の人口が 3,000 人以上であること（同法施行規則第 8 条）とされている。

2) 居住誘導区域への設定が相応しい箇所

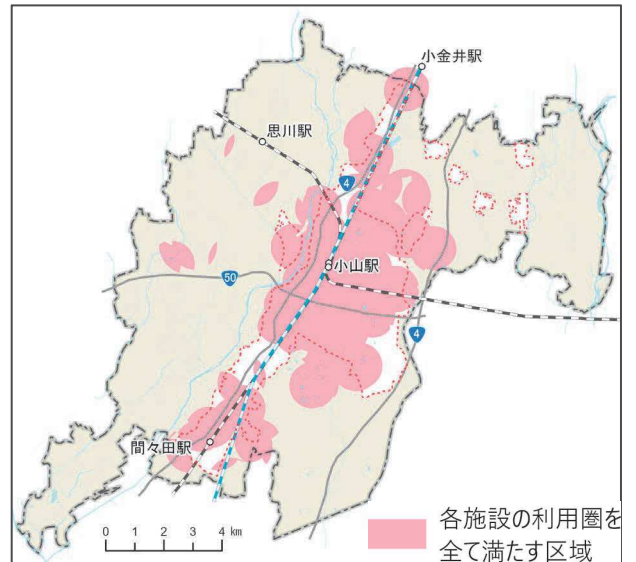
設定が相応しい箇所を確認すると、市街化区域の概ねの区域が以下のいずれかの条件範囲に該当します。

■拠点へのアクセス性が確保されている区域



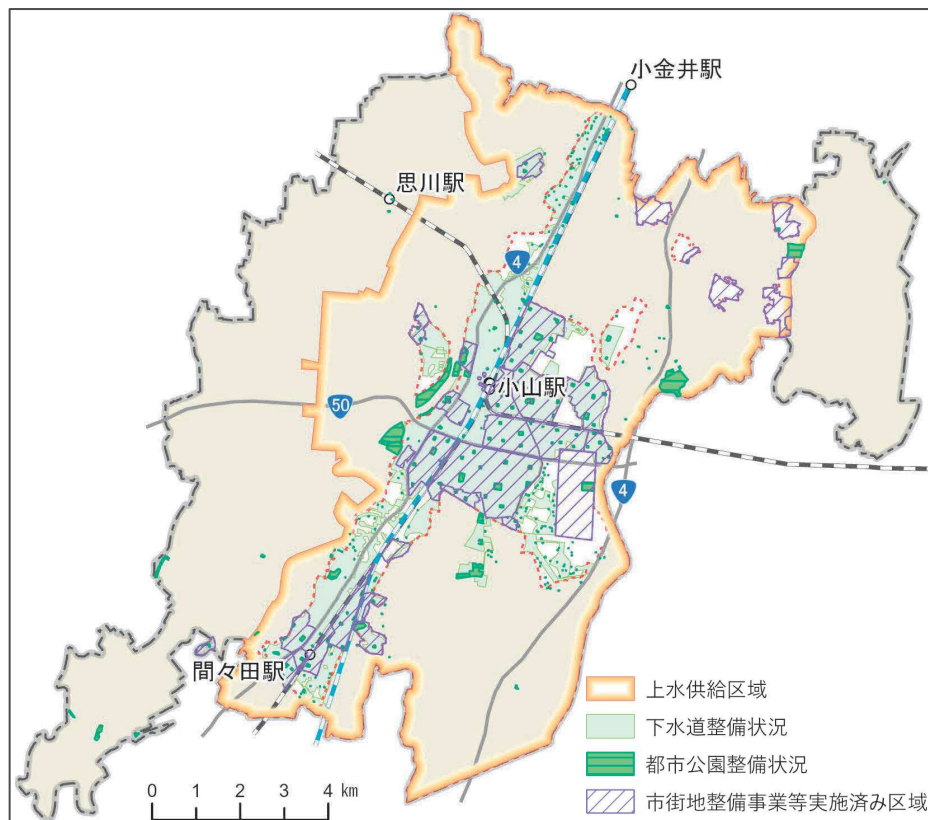
鉄道駅から半径 800m圏、バス停留所から 300m圏

■各種都市機能が集積している区域



医療（病院・診療所）・商業施設（スーパーマーケット）の徒歩利用圏（半径 800m）と介護福祉施設の利用圏（半径 1000m）を全て満たす区域

■都市基盤整備が図られている箇所



上下水道整備区域、市街地整備事業等実施区域、都市公園

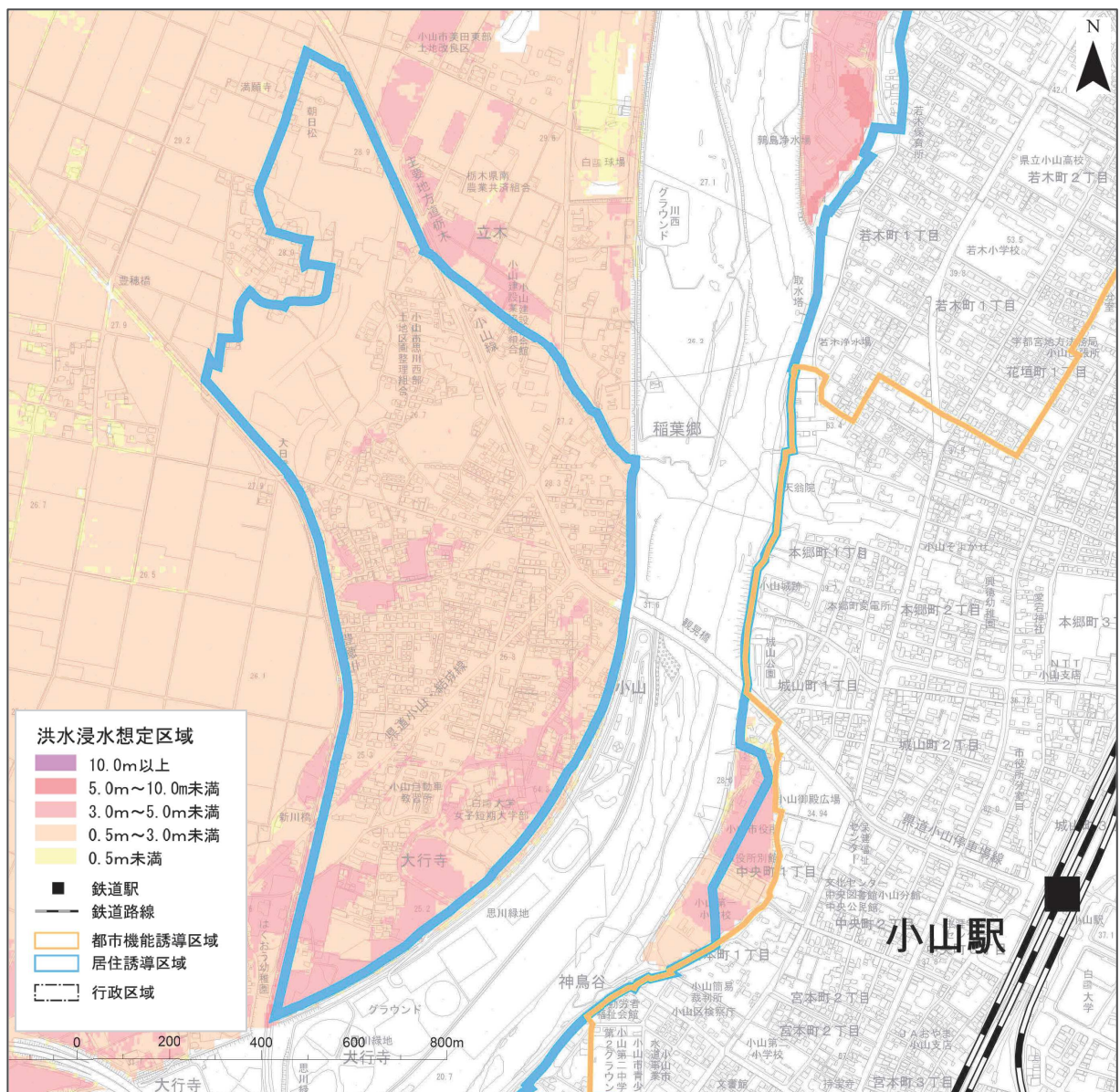
3) 居住誘導区域の設定について慎重に判断することが望ましい区域

居住誘導区域の設定について慎重に判断することが望ましい区域について、以下に示します。

■大行寺地区

大行寺地区は、ほぼ全域が想定最大規模の洪水浸水想定区域に指定されており、また、内水氾濫による被災実績もあるため、現在は災害リスクの高い地区となっています。

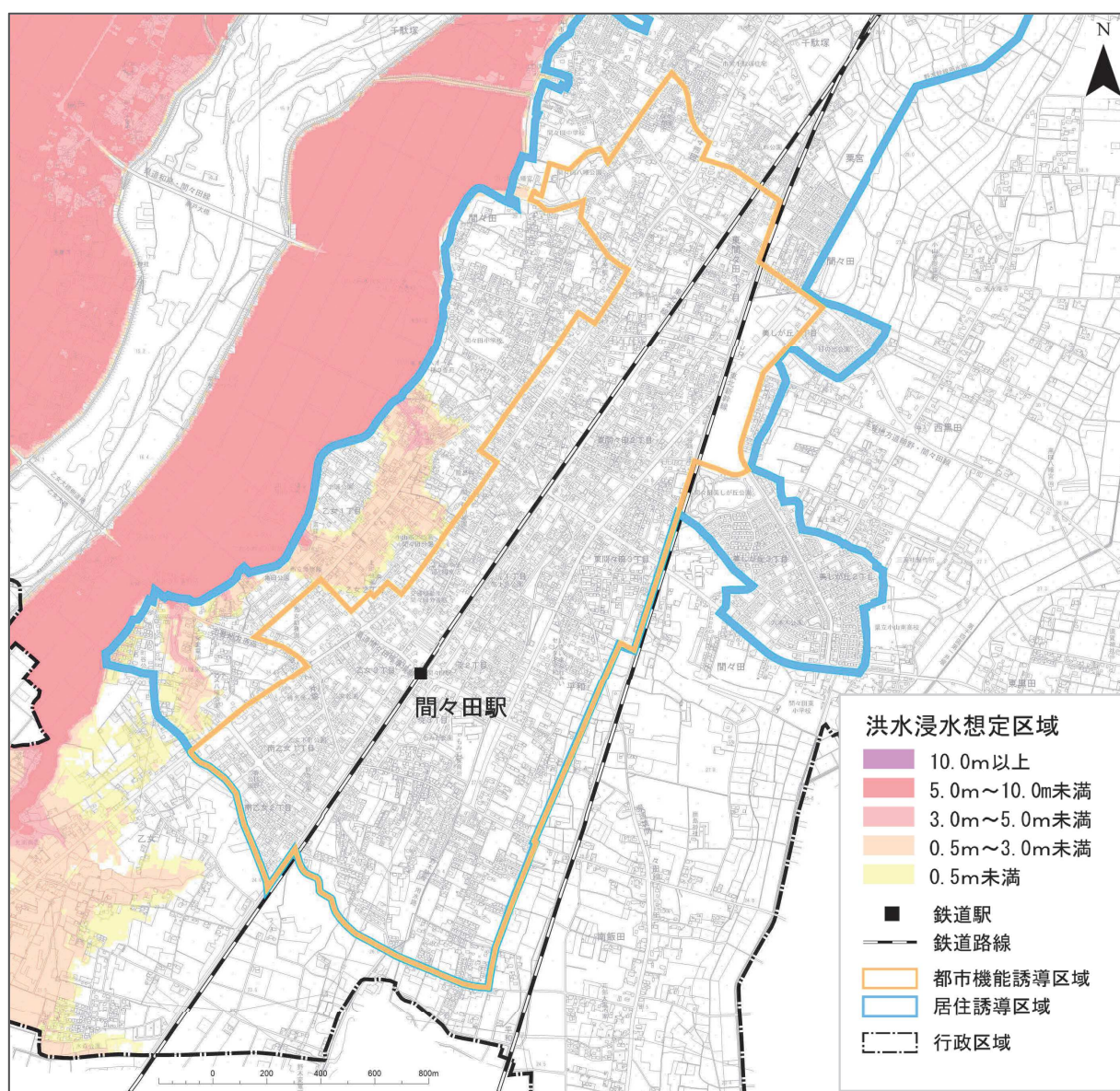
一方で、市街地整備事業により良好な住環境が形成され、人口が維持されている地区でもあり、さらに今後も河川整備や排水強化対策事業等により災害リスクの低減が見込まれています。そのため、本計画の防災指針に防災情報の発信による避難体制の強化等のソフト対策を含めた災害対策を位置づけて安全性向上を図ることを踏まえ、大規模災害の発生頻度も総合的に勘案し、引き続き居住誘導区域に含めることとします。



■間々田駅西側

間々田駅西側は、一部地域で洪水浸水想定区域に指定されていますが、想定最大規模の洪水浸水想定区域でも浸水深はほとんどが3m以下であり、最終的な避難手段である建物の2階以上への垂直避難が可能な地区であることから、現在は災害リスクの比較的高い地区となっています。

一方で、間々田駅から至近であることや市街地整備事業により良好な住環境が形成されたことで生活利便性も高く、今後の排水対策事業等により災害リスクの低減が見込まれています。そのため、本計画の防災指針に防災情報の発信による避難体制の強化等のソフト対策を含めた災害対策を位置づけて安全性向上を図ることや、大規模災害の発生頻度も総合的に勘案し、引き続き居住誘導区域に含めることとします。



4) 制度上位置づけられている「誘導区域に含めない区域」

都市再生特別措置法及び都市計画運用指針では、居住を誘導すべきでない区域について、以下のよう
に示されています。

① 定められない区域（都市再生特別措置法）

区域名等	本市における区域指定の有無
ア 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域	指定あり
イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	指定あり
ウ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域	市街化区域内に 指定なし
エ 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	
オ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）	
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）	市街化区域内に 指定あり
キ 土砂災害特別警戒区域	
ク 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	指定なし

② 原則として含まない区域（都市計画運用指針）

区域名等	本市における区域指定の有無
ア 津波災害特別警戒区域	指定なし
イ 災害危険区域（①イに掲げる区域を除く）	

③ 災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域（都市計画運用指針）

区域名等	本市における区域指定の有無
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	指定あり
イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	指定なし
ウ 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	指定あり
エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれがある区域	指定なし

③ 含めることについて慎重に判断することが望ましい区域（都市計画運用指針）

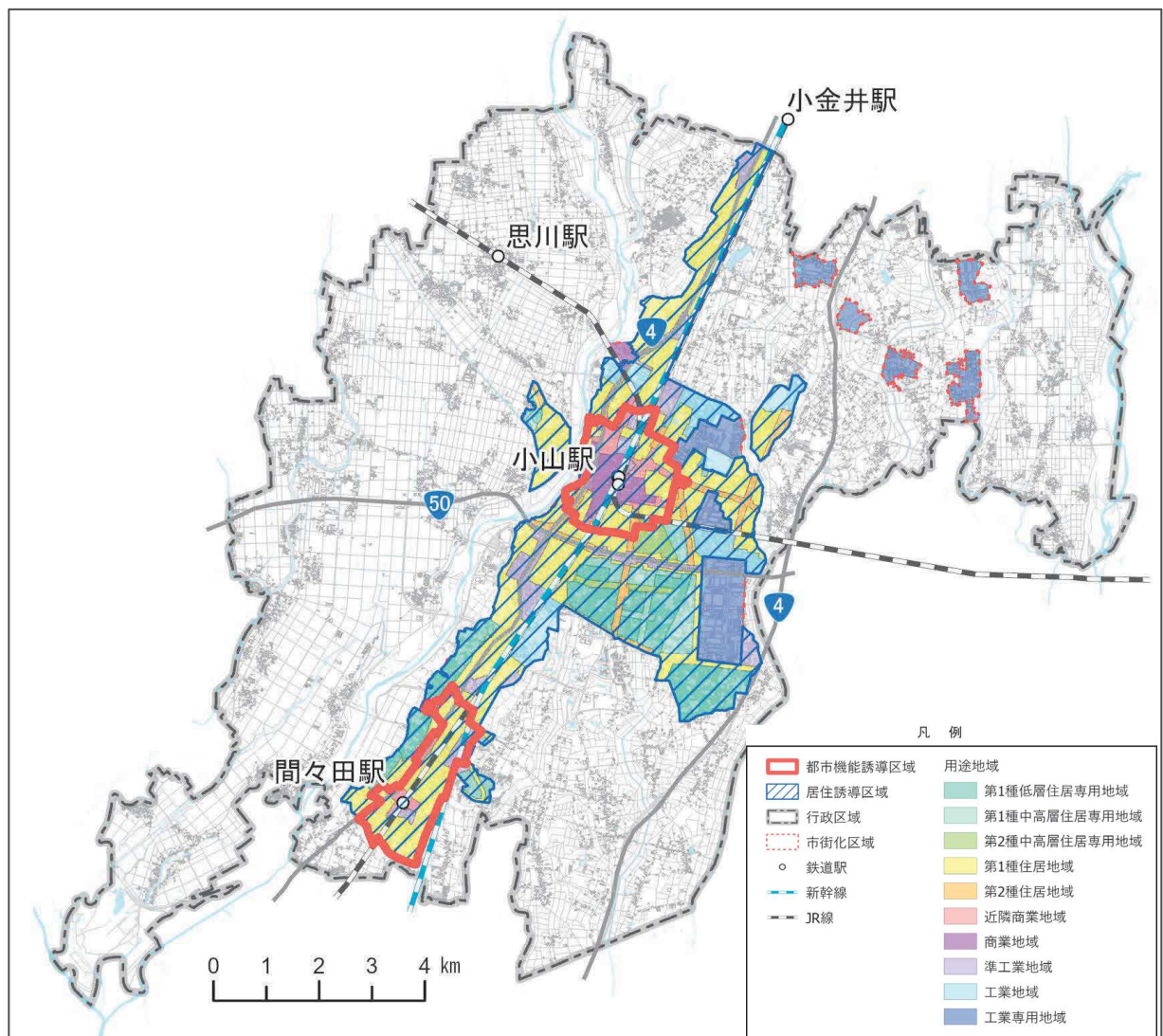
区域名等	本市における区域指定の有無
ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	指定あり
イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	指定なし
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	

（５）居住誘導区域の設定

前述の考え方を踏まえ、本市の居住誘導区域を以下のとおり設定します。

■居住誘導区域（約 2,901ha）

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域、工業専用地域、地区計画及び特別用途地区のうち、条例により住宅の建築を制限している区域を除く市街化区域



※急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域は居住誘導区域から除外するエリアとなるが、図面の縮尺から図示することが困難なため、表示していない

第6章 誘導施策

誘導施策は、「街なかへの居住と都市機能の誘導」、「住みやすい・住み続けたいと感じられる安全で快適な都市環境の形成」、「公共交通ネットワークの充実」のまちづくりの方針（ターゲット）ごとに設定します。

6-1 街なかへの居住と都市機能の誘導に関する施策

本市の中心地である小山駅周辺や間々田駅周辺において、求心力を高める都市機能を誘導し各種都市機能が集積する生活利便性が高いエリアへの居住を図るとともに、市内各地区の地域拠点性を高め、地域特性を考慮した持続可能なまちづくりを推進するため、以下の施策に取り組みます。

- ：すでに取り組んでおり継続（改善）する事業・施策
- ：今後取り組む事業・施策
- ◇：今後検討を要する取組
- ※：本計画改定にあたって新規追加された事業・施策

施策項目	内容	対象地区
魅力ある中心市街地づくりの推進（小山駅周辺）	<市街地開発事業等の推進> 住環境整備による街なか居住促進や都市機能の充実により中心部のにぎわいを創出し、魅力ある都市拠点を形成するため、小山駅周辺で行われている市街地再開発事業等を推進します。 また、小山駅周辺に存在する低未利用地について、駅前にふさわしい土地活用に向け、土地区画整理事業等の整備手法について検討を行います。 【事業推進地区】 ●城山町三丁目第二地区市街地再開発事業 ◇小山駅東口周辺土地利用推進事業 ○（仮称）小山駅西口駅前地区市街地再開発事業※	中心拠点 （小山駅周辺）
	<拠点性を向上するための多様な都市機能の誘導と回遊性の向上> 求心力のある街なかとするために、都市機能の集約化を図るとともに、小山駅前の商業の活性化や賑わいの創出を図ります。 また、小山駅周辺の城山公園をはじめとする公園の再整備や遊休不動産の活用による店舗出店促進、小山駅へのアクセス道路の改善や駅前広場の再整備等による回遊性の向上を図ります。 【関連事業】 ●城山公園再整備事業 ●駅東公園再整備事業※ ○ひまわり公園整備事業※ ●小山駅東口駅前広場再整備事業※ ●小山駅周辺再整備事業 ◇三峯遊歩道整備事業 ○（仮称）三峯公園整備事業※ ○城東公園再整備事業※ ●ウォーカブルなまちづくり事業 ●リノベーションまちづくり事業 ●小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金	中心拠点 （小山駅周辺）

施策項目	内容	対象地区
街なか居住の推進	賑わいの源である定住人口を増加させるため、市内の中でも特に利便性の高い小山駅周辺における住環境整備を進め、居住を推進します。 【関連事業】 ●城山町三丁目第二地区市街地再開発事業(再掲) ●転入勤労者等住宅取得支援補助金	中心拠点 (小山駅周辺)
地域拠点の形成 地域拠点の形成	各拠点において、地域特性を考慮した都市機能や居住機能などの整備を推進します。 〈間々田駅周辺〉 スポンジ化が進行する周辺地区の再生のため、国の重要無形文化財である『じゃがまいた』の利活用および新市立博物館整備による地域の活性化、及び生活環境の改善を目的とした都市基盤整備を行い、安全で安心できる魅力ある住環境の形成を推進し、間々田駅周辺における居住を推進します。 〈小山城南〉 既存の地域交流センター及び各種施設の立地を維持します。また、公共交通路線の定時性の確保や利用促進に向けた道路環境整備を進めます。 〈桑(羽川)〉 生活環境の改善を目的とした都市基盤整備を行い、安全で安心できる魅力ある住環境の形成を推進します。さらに、羽川大沼周辺地区において、定住の促進と賑わいの創出を図るため、既存の地域交流センターや大沼を核とした、自然環境を活かした整備・土地利用を推進します。 〈大谷〉 既存の地域交流センター及び各種施設の立地を維持するとともに、防災性及び交通環境の改善を目的とした都市基盤整備を行い、安全・安心に生活できる住環境の形成を推進します。 【関連事業】 〈間々田駅周辺〉 ●新小山市立博物館・間々田のじゃがまいた伝承館複合施設整備事業※ ○平和地区緑道整備事業 ●小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金(再掲) ●空き家解体費補助金制度(地域活動交流拠点等として利用の場合は嵩上げ) 〈桑(羽川)〉 ●羽川大沼周辺地区整備事業 〈大谷〉 ●横倉新田地区遊歩道整備事業●横倉新田地区遊歩道整備事業 ○城南東部地区土地利用検討※ 等	地域拠点

施策項目	内容	対象地区
新市街地の形成	栗宮及びその周辺地区においては、新市街地として新たな拠点の形成を図るため、栗宮新都心第一土地区画整理事業の推進、地区計画制度、地区まちづくりによる良好な居住環境を創出します。 【関連事業】 ●栗宮新都心第一土地区画整理事業●栗宮新都心第一土地区画整理事業栗宮新都心整備事業 ○（仮称）栗宮公園整備事業※ 等	新市街地 （栗宮及び 新小山市民病院 周辺）
地域コミュニティ 拠点の形成	既存集落地においては、拠点周辺への生活サービス機能をはじめとする各種機能の緩やかな集約化とともに、人口減少対策と定住化促進対策との整合を図りながら地区まちづくり条例に基づく市民協働のまちづくりにより、地域特性に応じた地域コミュニティ拠点の形成を推進します。 【関連事業】 ●地区まちづくり推進事業	地域 コミュニティ 拠点
都市機能の 誘導支援	中心拠点（小山駅周辺）及び地域拠点（間々田駅周辺）において、都市機能を誘導するため、既存の取組とあわせ支援策を検討します。また、国による支援制度である都市構造再編集中支援事業等を活用した都市機能誘導区域の誘導施設の立地誘導を検討します。 都市機能誘導区域内における公有地や公共施設の統廃合等に伴って生じる跡地等の公的不動産は、都市機能の集約を効率的に進める観点から、有効に活用するため、各種支援制度を活用した都市機能の立地誘導を検討します。 【関連事業】 ●小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金（再掲） ●都市構造再編集中支援事業（国による支援制度）	中心拠点 （小山駅周辺） 地域拠点 （間々田駅周辺）

6-2 住みやすい・住み続けたいと感じられる安全で快適な都市環境の形成に関する施策

市街地内の生活利便性が高いエリアを基本に居住を誘導しながら、防災対策による安全な住環境の形成を図り、郊外部における地域コミュニティの維持や緑地等の田園環境と調和した産業基盤整備等を促進することで、将来にわたり一定の人口密度やまちの活力を維持し、持続可能な都市を実現するために以下の施策に取り組みます。

また、空き家・空き地、低未利用地の利活用により市街地の空洞化の解消に取り組みます。

- ：すでに取り組み中であり継続（改善）する事業・施策
- ：今後取り組む事業・施策
- ◇：今後検討を要する取組
- ※：本計画改定にあたって新規追加された事業・施策

施策項目	内容	対象地区
都市のスポンジ化対策	<定住促進や空き家・空き地の利活用に向けた支援> 空き家や未利用地などの既存ストックの活用、公共施設の再編にあわせた公的不動産の活用とともに、移住希望者への住まいに関する情報提供や仕組みづくりを推進し、定住人口の増加を促進します。 また、既存の施策について、居住誘導区域内での嵩上支援などを検討します。 【関連事業】（既存事業・施策については今後内容の拡充を検討） ●空き家バンク制度 ●空き家バンク利用促進補助金制度 ◇空き家バンク利用促進補助金制度（都市機能誘導区域内における補助嵩上げの検討） ●小山市空家等解体費補助金制度（特定空家等） ●マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構） ●転入勤労者等住宅取得支援補助金（再掲）	主に居住誘導区域内
	<空き家・空き地の利活用に向けた制度> 既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組や、まだスポンジ化が顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組などを積極的に推進するため、今後、「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。 ①低未利用土地利用等指針 都市のスポンジ化に対応するために、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促します。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討します。 ■ 利用 ・「小山市空き家バンク」への登録を推奨し、流通を促す。 ・空き家・空き地について地域の状況を踏まえ、その地域に不足するパブリックスペース（交流施設、交流広場、緑地等）としての用途の活用を推奨する。 ■ 管理 ・土地所有者等は、空き家またはこれに付随する工作物が倒壊、落下または飛散するなど、管理不全な状態にならないよう、修繕・解体・除去など適切な対策を講じること。 ・土地所有者等は、不法投棄や病害虫の発生等を予防するため、定期的な除草など適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと。	都市機能誘導区域内 居住誘導区域内

施策項目	内容	対象地区
都市のスポンジ化対策	②低未利用土地権利設定等促進事業区域 - 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定 都市機能誘導区域又は居住誘導区域 - 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項 促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設、パブリックスペース、住宅、居住誘導区域における住宅等	都市機能誘導区域内
	③立地誘導促進施設協定に関する事項 - 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域 - 都市機能誘導区域又は居住誘導区域 - 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項 - 居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。 種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの	居住誘導区域内

施策項目	内容	対象地区
安全・安心に暮らせる住環境の整備	水害などの災害リスクの低減に向けて、流域治水の考え方を含む河川整備や排水強化等のハード整備と合わせ、災害発生時における協力体制構築の検討や、小山市防災ポータルサイト等による防災情報の発信、避難体制の強化など、ソフト対策を推進していきます。 また、高齢者や障害者、子育て世代等が利用する機会の多い公園施設等について、安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。また、緊急車両のスムーズな通行を可能とし、地域住民の利便性向上を図るため、狭あいな道路の拡幅や生活道路の新設を推進します。 さらに、整備された都市計画道路や都市公園などの都市インフラは、近い将来、老朽化が急速に進行することが考えられます。今後特に居住誘導区域や都市機能誘導区域において、計画的な都市インフラの改修、更新を進め、生活の安全性や利便性の維持・向上を図ります。 【関連事業】 〈ハード事業〉 ●市道206号線道路整備事業 ●市道8004号線道路整備事業 ●公園施設バリアフリー化整備事業（神久保公園、稲荷公園 等） ●街区公園整備事業（喜沢南かずき公園整備事業、神山公園 等） ●都市計画道路3・4・101号 城東線整備事業 ●雨ヶ谷地区調整池1・2整備事業 ●大川幹線水路整備事業 ●大川支線水路整備事業 ●城東第二雨水幹線整備事業※ ◇（仮称）乙女1丁目地区排水対策事業※ ◇（仮称）大谷東部調整池整備事業※ ○ゲリラ豪雨対策（道路排水緊急改良等）※ ●豊穂川流域排水強化対策事業（公共下水道事業大行寺排水区（雨水）） ●準用河川島田川整備事業 ●準用河川立木川整備事業 ●一級河川豊穂川整備事業 ●杣井木川流域排水強化対策事業（排水機場増設・調節池（県）・輪中堤整備事業、防災集団移転促進事業※（市）） 〈ソフト事業〉 ●木造住宅耐震対策助成事業（耐震診断及び耐震改修） ●ブロック塀等安全対策事業 ●洪水ハザードマップの作成及び地元への周知 ●小山市防災ポータルサイトや小山市安全安心情報メール、各種SNS等による防災情報の発信※ ◇市道の包括的な管理の拡充検討（ゲリラ豪雨・道路維持管理等）※ ◇宅地の嵩上げ・止水板設置補助事業※	主に居住誘導区域内

施策項目	内容	対象地区
田園環境と調和したゆとりある住環境の形成 市街化調整区域における	<市街化調整区域における既存コミュニティの維持とスプロール化の防止> 郊外においても様々な地域コミュニティ拠点が形成されているのが本市の特徴であることから、既存ストックの活用等により今後も住み慣れた生活圏での地域活動の場を確保するとともに、拠点周辺への施設や居住の緩やかな誘導と開発許可制度の適正な運用により市街地の拡散防止を図ります。 また、既存コミュニティの維持・活性化を図るため、学校跡地等の市が所有する既存建築物について、市の施策や活性化に資する計画に基づき有効活用を図ります。 【関連事業】 ●学校跡地利用の検討 ●開発許可基準の見直しの検討 ◇美田地区中心施設整備事業※	居住誘導区域外
	<生井地区交流拠点の整備> 渡良瀬遊水地コウノトリ交流館について、交流人口の増加、地域活性化に資する施設となるように、市民と来訪者の湿地保全再生の協働の場、歴史環境教育の場、地域住民や来訪者の交流スペースとして、渡良瀬遊水地や周辺地域の魅力発信、ユニバーサルデザインの整備、公共交通機関の充実化等を進めます。 【関連事業】 ●コウノトリ交流館の整備事業 ●渡良瀬遊水地及び周辺地域の魅力発信事業	居住誘導区域外
産業基盤整備の促進と協働による カーボンニュートラル・ ネイチャーポジティブの推進	既存の工業環境を維持するとともに、立地利便性を活かしつつ緑地に配慮した新たな工業団地の造成や本市のカーボンニュートラル・ネイチャーポジティブの実現に協力的な企業の誘致を促進し、地域経済の活性化や持続可能な都市の実現を図ります。 【関連事業】 ◇（仮称）大谷東部地区工業団地※ ◇（仮称）鉢形地区工業団地 ●小山第四工業団地第二工区 ●企業誘致立地優遇制度助成金交付事業 ●地区計画制度による緑地の維持・保全、周辺環境との調和※	主に居住誘導区域外

6-3 公共交通ネットワークの充実に関する施策

将来的な人口減少により公共交通路線の維持が困難となることが想定される一方、高齢化の進展により公共交通の需要は高まることが予想されます。そのため、小山駅を中心とした鉄道やバス路線を基軸として、中心拠点と各地域拠点間を結ぶ交通ネットワークの構築により、多方面にアクセスしやすい環境をさらに拡充させ、より一層利用しやすい交通環境の形成と高齢者や学生など誰もが快適に移動できる交通環境づくりに向け、以下の施策に取り組みます。

- ：すでに取り組んでおり継続（改善）する事業・施策
- ：今後取り組む事業・施策
- ◇：今後検討を要する取組
- ※：本計画改定にあたって新規追加された事業・施策

施策項目	内容	対象地区
利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上	市内では、小山駅、間々田駅を中心とした市街地に路線バスを15路線、郊外に予約型区域内運行のデマンドバスを5エリアで運行しており、ダイヤ改正や路線再編・拡充など利用環境のさらなる向上により、利用率の向上を図ります。あわせて、利用促進に向けた支援策についても継続していきます。 【関連事業】 ●コミュニティバス運営事業 ●運転免許証の自主返納者への「おーバス」無料乗車券交付（65歳以上） ◇コミュニティバスの路線の最適化※	市内全域
誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築	公共交通利用環境向上によるコミュニティバスの利用促進のため、パーク・サイクル&バスライドや道路などの都市施設の整備を検討します。 【関連事業】 ●パーク・サイクル&バスライドの整備	市内全域
自家用車以外への交通手段の転換	自家用車以外の交通手段への転換を促すため、自転車走行ルート of 段階的整備や歩道の整備を推進し、歩行者や自転車の安全性を確保します。 【関連事業】 ●交通バリアフリー化推進事業 ●交通安全灯のLED化の推進 ●道路改良事業に伴う歩道の整備 ◇自転車活用推進計画の策定検討※	市内全域
さらなる公共交通の充実に向けた検討	AI や IoT 等の新たな技術を活用したより利便性の高い公共交通の構築に向け、社会実験等を通じて検証し、段階的な実装に向けた施策を検討します。新交通システムの導入検討などのさらなる公共交通の利便性向上に対する施策を検討します。 【関連事業】 ●新交通システム導入検討事業	市内全域

第7章 防災指針

7-1 防災指針の概要

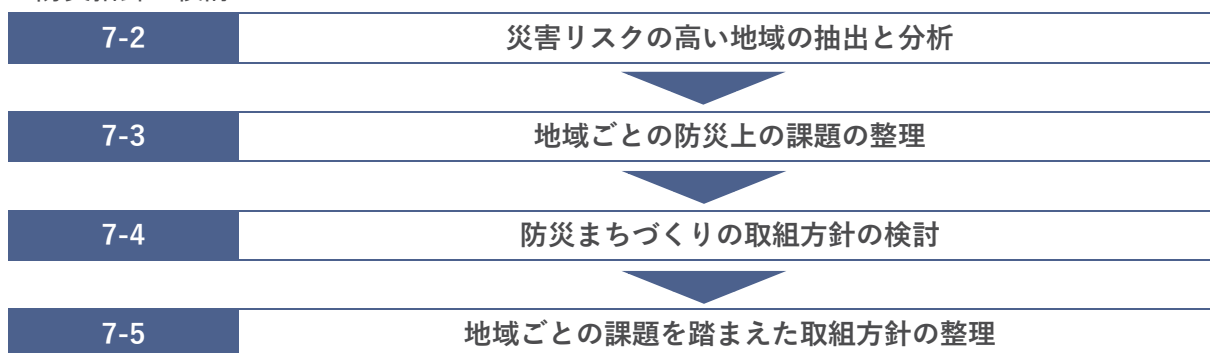
(1) 防災指針とは

防災指針とは、『居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針』です。

この指針に基づき、居住誘導区域、都市機能誘導区域における災害リスクと課題の抽出を行い、防災・減災の取組方針と具体的な施策を定めます。

防災指針は、以下のフローに基づき検討を進めます。

■ 防災指針の検討フロー



(2) 使用する災害ハザード

災害リスクと課題の抽出を行うにあたり、洪水、内水、土砂災害、地震災害の各災害ハザード情報を使用します。

■本計画で使用する災害ハザードの分類と資料

分類	資料
洪水	利根川水系思川・鬼怒川洪水浸水想定区域図（浸水深：想定最大規模）
	利根川水系思川・鬼怒川洪水浸水想定区域図（浸水深：計画規模）
	利根川水系思川・鬼怒川洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）
	利根川水系思川・鬼怒川洪水浸水想定区域図（氾濫流・河岸浸食）
内水氾濫	小山市雨水管理総合計画
土砂災害	小山市ハザードマップ(急傾斜地崩壊危険区域)
	小山市ハザードマップ(土砂災害（特別）警戒区域)
地震災害	小山市大規模盛土造成地マップ

■用語の解説

用語	解説
洪水浸水想定区域など	水防法に基づき、国や県が指定する想定最大規模降雨で氾濫した場合に浸水が想定される区域や洪水浸水想定区域以外の県管理河川について、水防法に準じて県が公表している水害リスク情報図で示された区域。
想定最大規模（L2）	現時点の技術により当該地域において想定される最大規模の降雨で、発生確率が1,000年に1回程度の降雨規模。
計画規模（L1）	河川の流域の大きさや想定される被害の大きさを考慮して定める、発生確率が100年～200年に1回程度の降雨規模。
浸水継続時間	降雨による河川の氾濫が発生した際に、浸水深0.5m以上が継続する時間。浸水深0.5m以上で徒歩による移動困難や床上浸水が発生するおそれがある。
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	家屋の流失・倒壊をもたらすような洪水の氾濫流が発生するおそれがある範囲において、河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋倒壊のおそれがある区域。
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）	家屋の流失・倒壊をもたらすような洪水時の河岸浸食が発生するおそれがある範囲において、河岸が侵食されることで、家屋の基礎を支える地盤が流失し、家屋本体の構造に依らず倒壊・流出のおそれがある区域。
内水氾濫	下水道の雨水排水能力を超える降雨により、雨を河川などの公共の水域に放流できない場合に発生する浸水。
大規模盛土造成地	宅地を造成する際に、谷や沢を埋めた造成地又は傾斜地の上に腹付した、大規模な造成地

7-2 災害リスクの高い地域の抽出と分析

7-2-1 市全域における災害リスクの高い地域の抽出

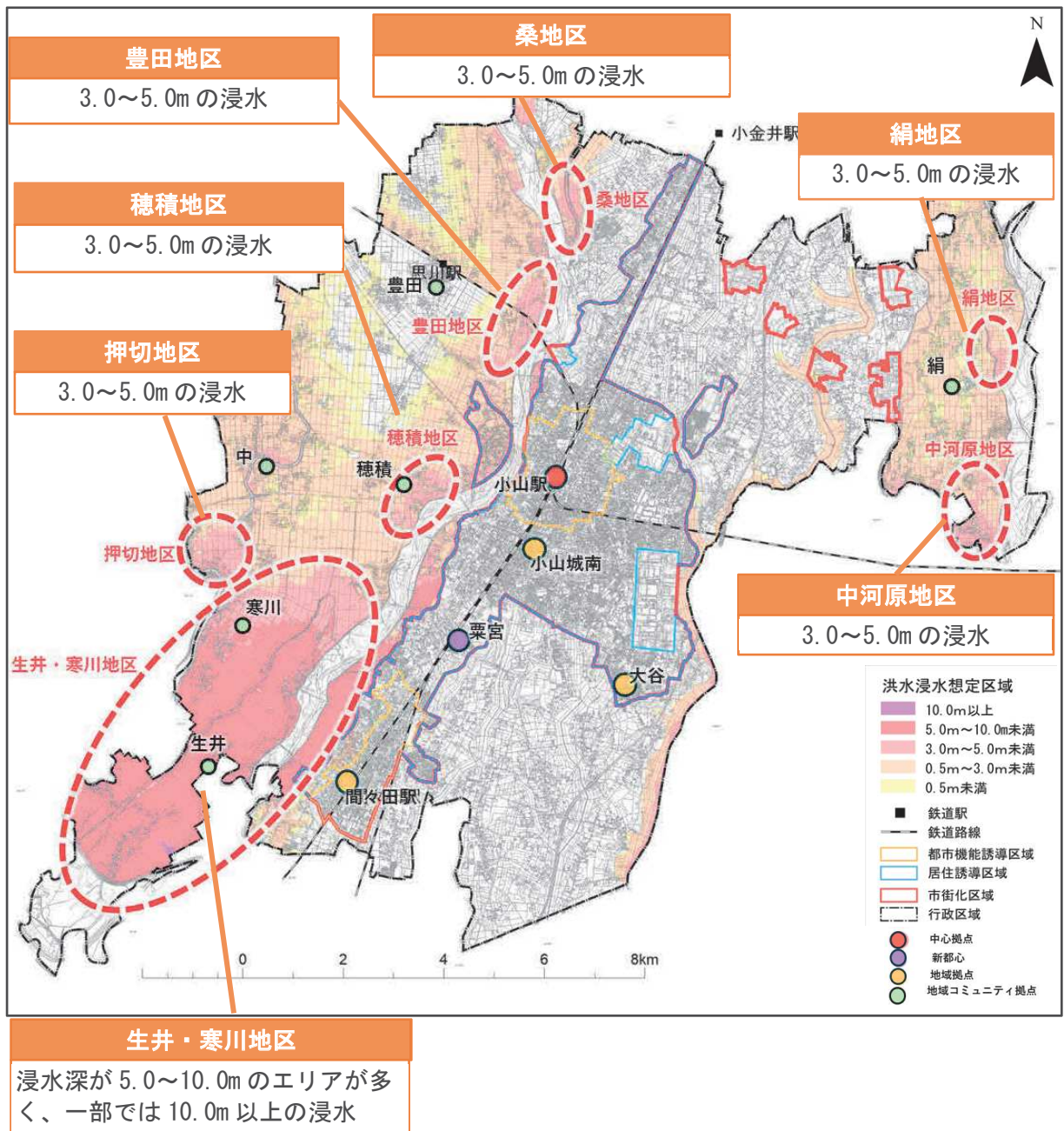
(1) 洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

市全域における想定最大規模の「洪水浸水想定区域」は以下となります。

主に思川と鬼怒川周辺のエリアにいて、洪水浸水のリスクが高くなっており、垂直避難が困難な3.0m~5.0mのエリアも広く見られます。

特に、生井・寒川地区においては、浸水深さが5.0m~10.0mのエリアが多くなっています。

■洪水浸水想定区域 L2 広域図



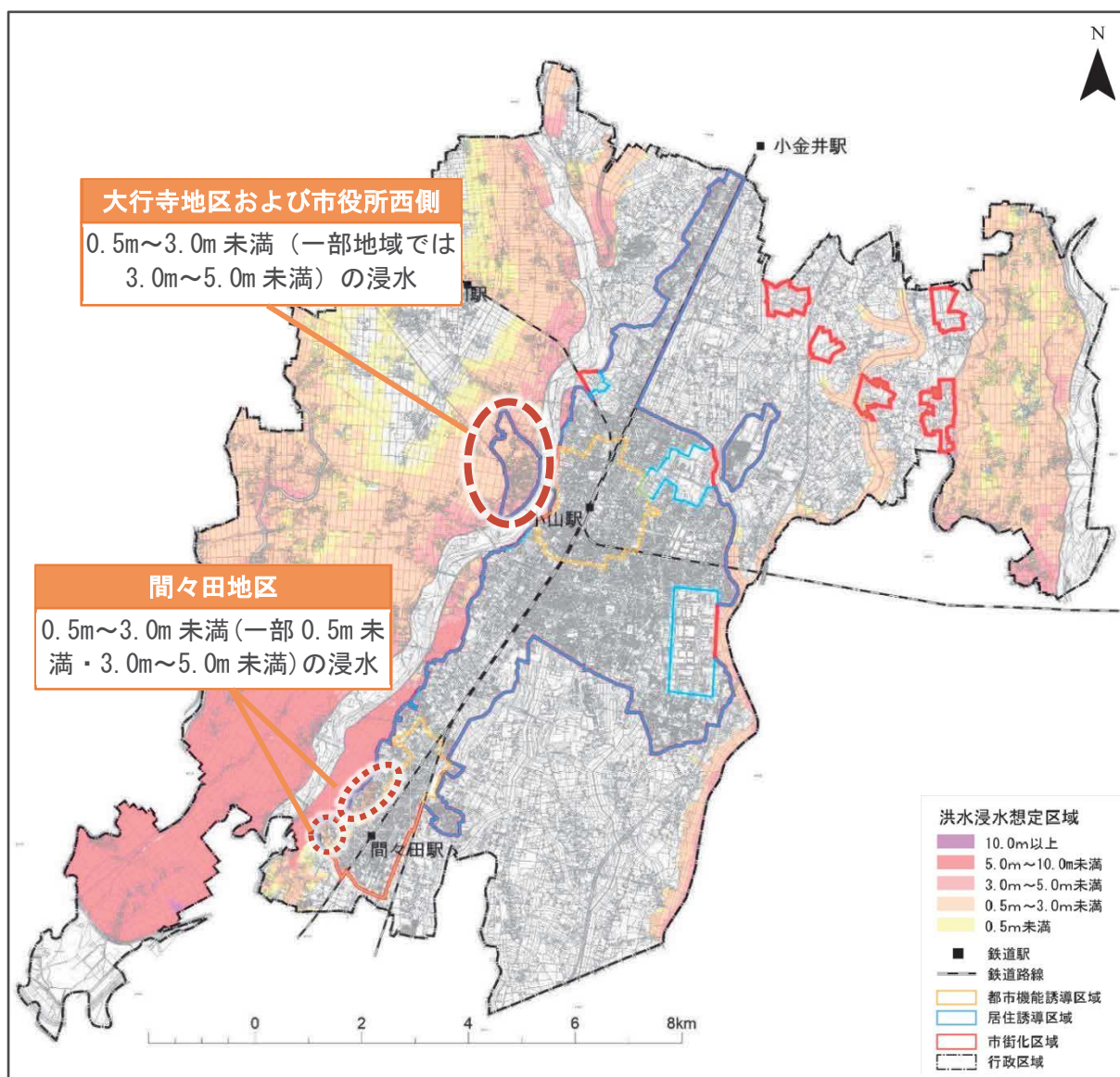
7-2-2 市街地における災害リスクの高い地域の抽出

(1) 洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

想定最大規模の「洪水浸水想定区域」は、以下のとおりです。

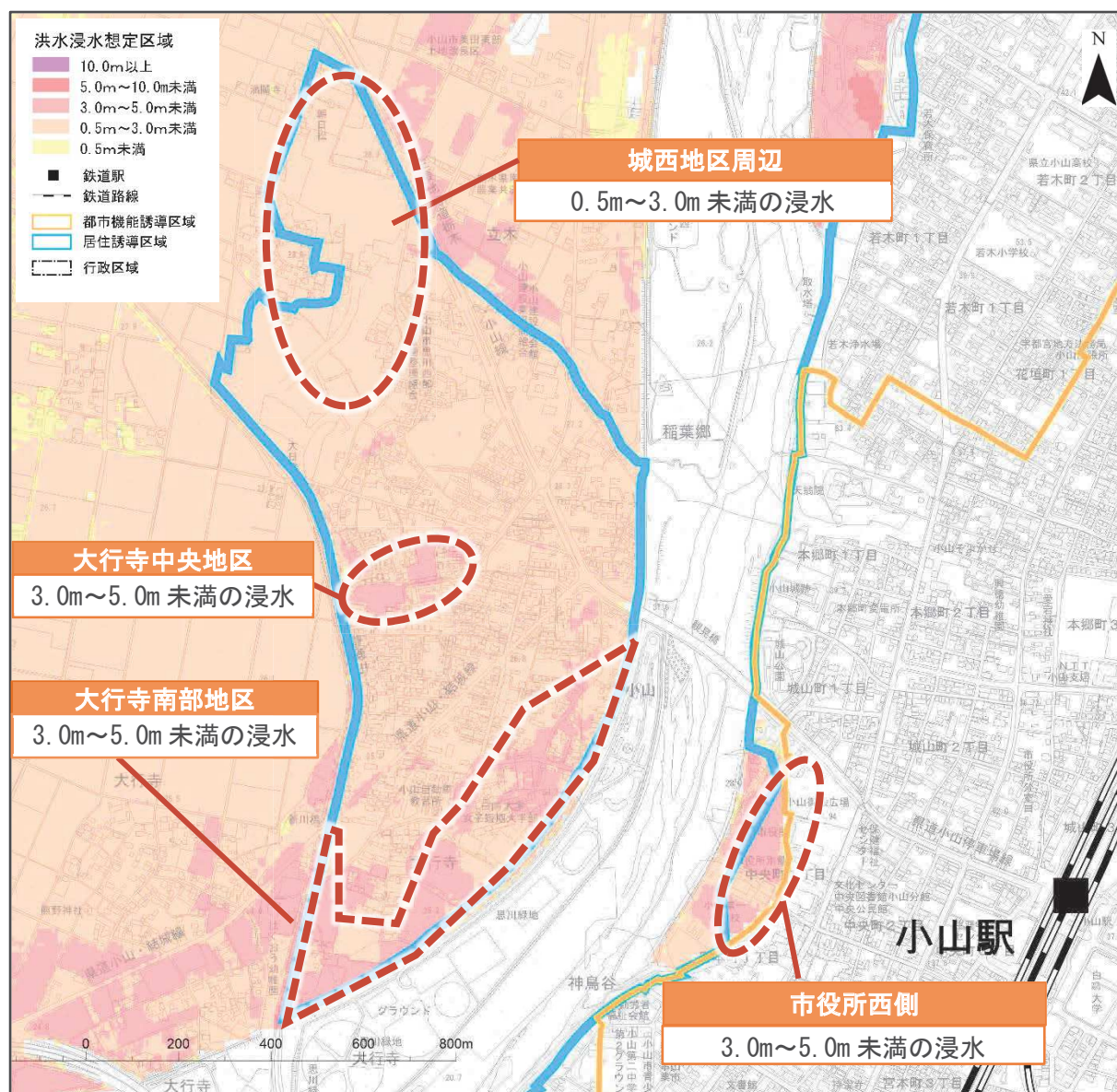
本市においては、居住誘導区域である大行寺地区および市役所の西側、間々田地区の一部地域では、垂直避難が困難な浸水深 3.0m 以上のエリアも見られます。

■洪水浸水想定区域 L2 広域図



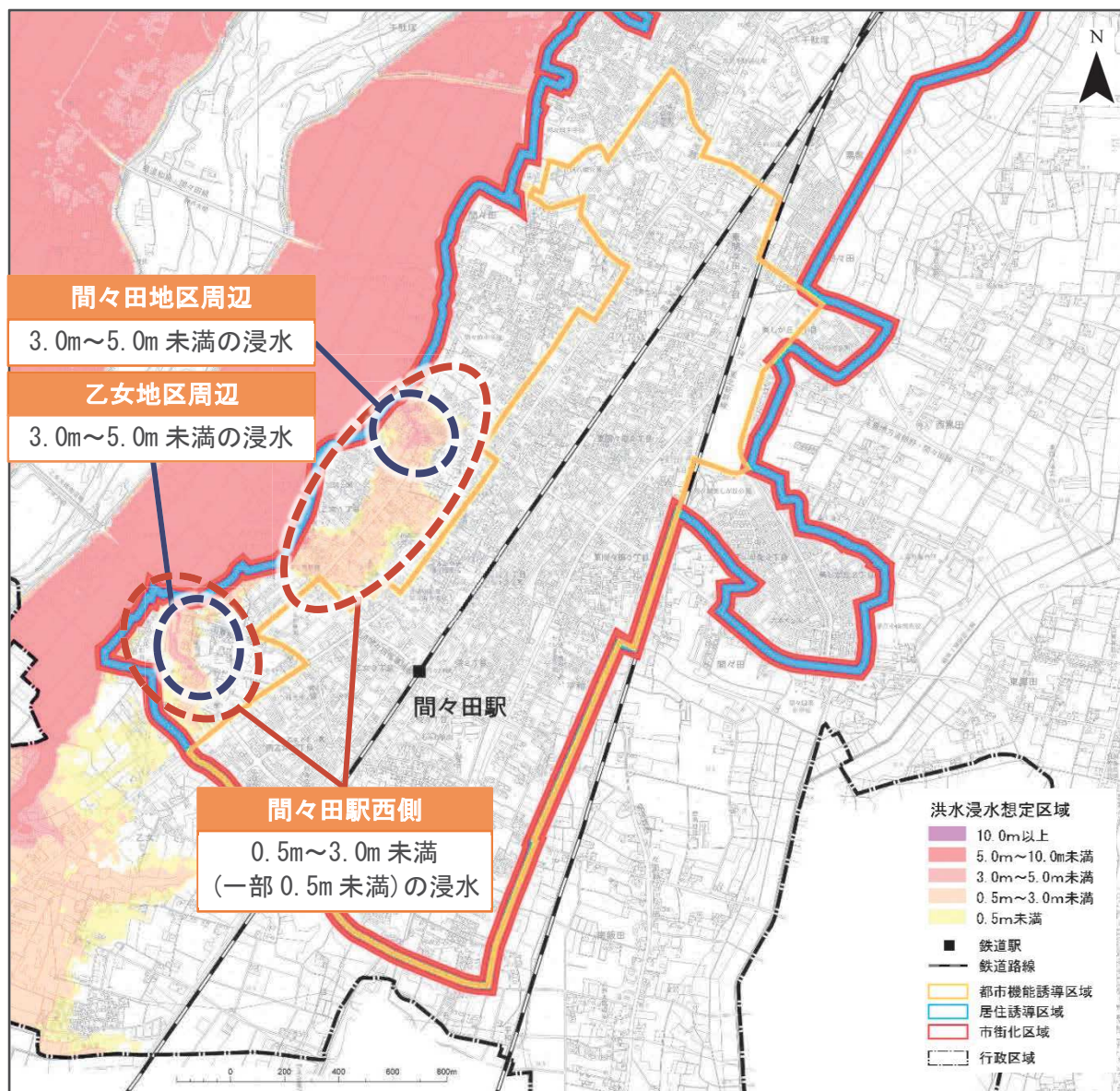
■大行寺地区および市役所西側

- ・大行寺地区は全域が 0.5m 以上の洪水浸水想定区域で、一部で 3.0m 以上の区域も見られます
- ・大行寺中央・南部地区では、垂直避難が困難な 3.0m～5.0m 未満の洪水浸水想定区域が見られます
- ・市役所西側の低地となっている箇所では、0.5m～3.0m 未満の洪水浸水想定区域が見られます



■間々田地区

- ・ 間々田駅西側は、0.5m以上の浸水想定区域が含まれ、一部で3.0m以上の区域も見られます
- ・ 間々田、乙女地区周辺では、垂直避難が困難な3.0m～5.0mの洪水浸水想定区域が見られます

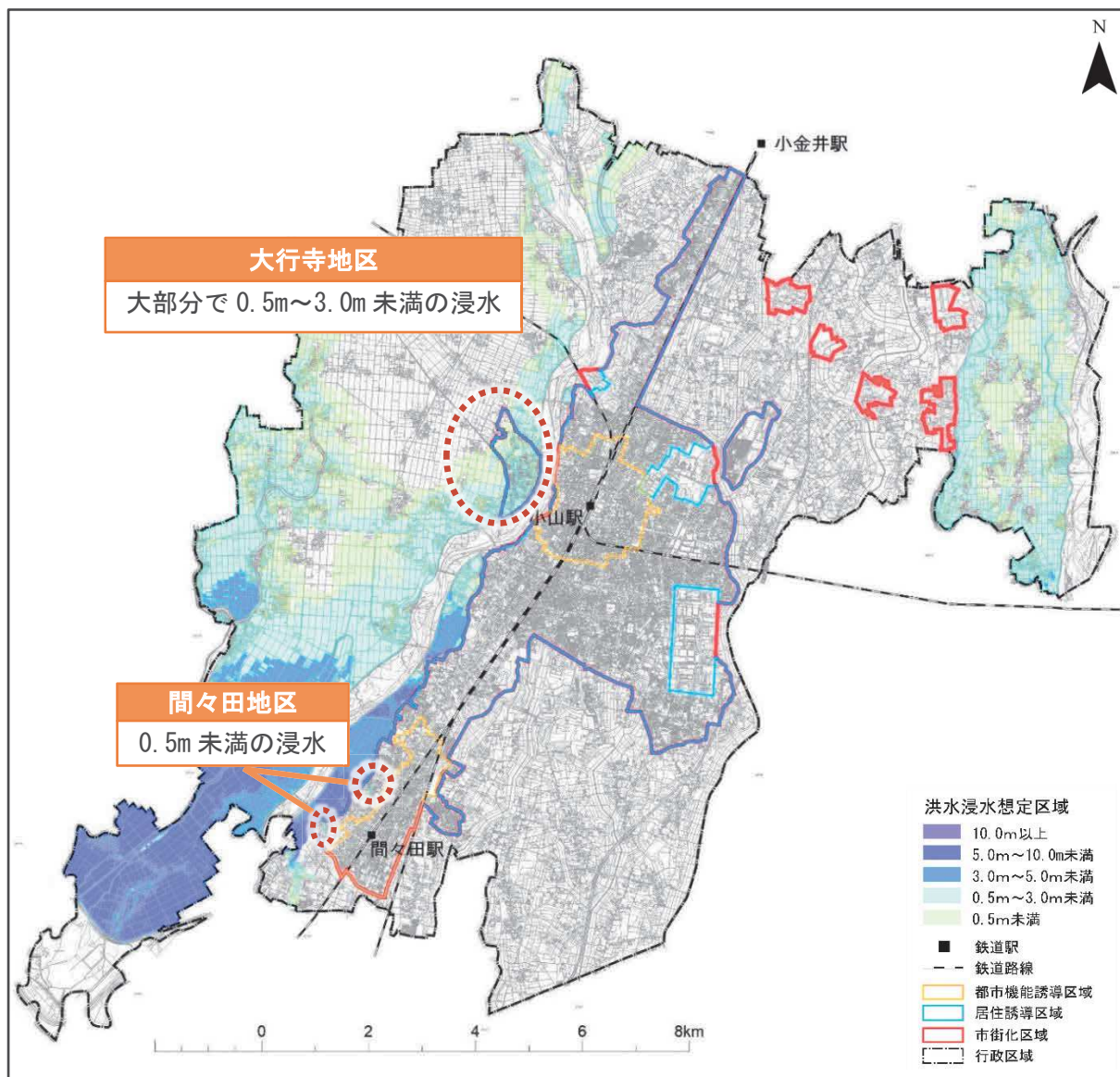


(2) 洪水浸水想定区域 (計画規模:L1)

計画規模の「洪水浸水想定区域」は、以下のとおりです。

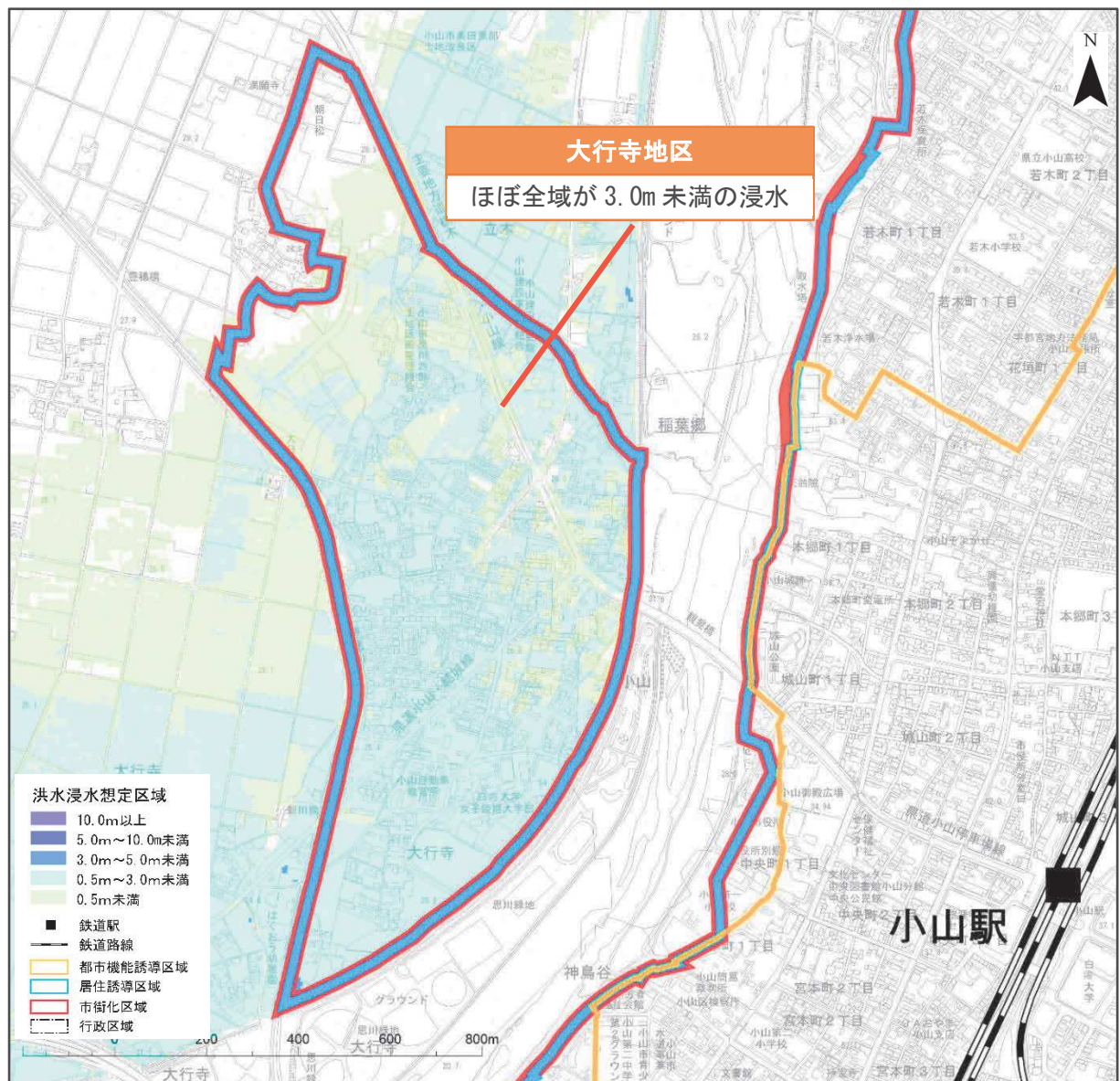
本市においては、居住誘導区域である大行寺地区のほぼ全域、間々田地区の一部が、浸水深 3.0m 未満の洪水浸水想定区域となっています。

■洪水浸水想定区域 L1 広域図



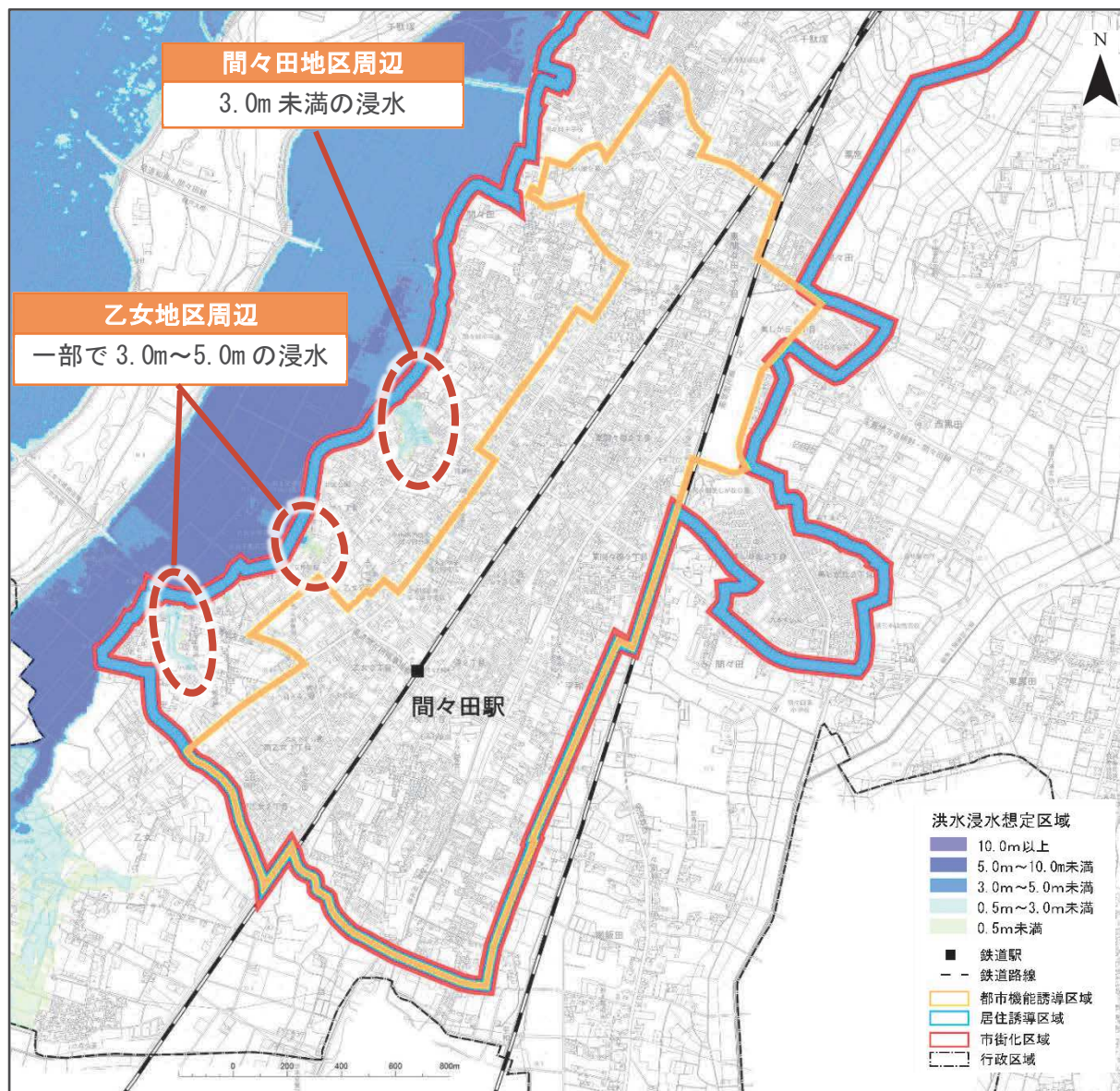
■大行寺地区

- ・ 大行寺地区のほぼ全域が 3.0m 未満の洪水浸水想定区域です



■間々田地区

- ・ 間々田地区周辺では 3.0m 未満の浸水想定区域が見られます
- ・ 乙女地区周辺では、一部で垂直避難が困難な 3.0m～5.0m の洪水浸水想定区域が見られます

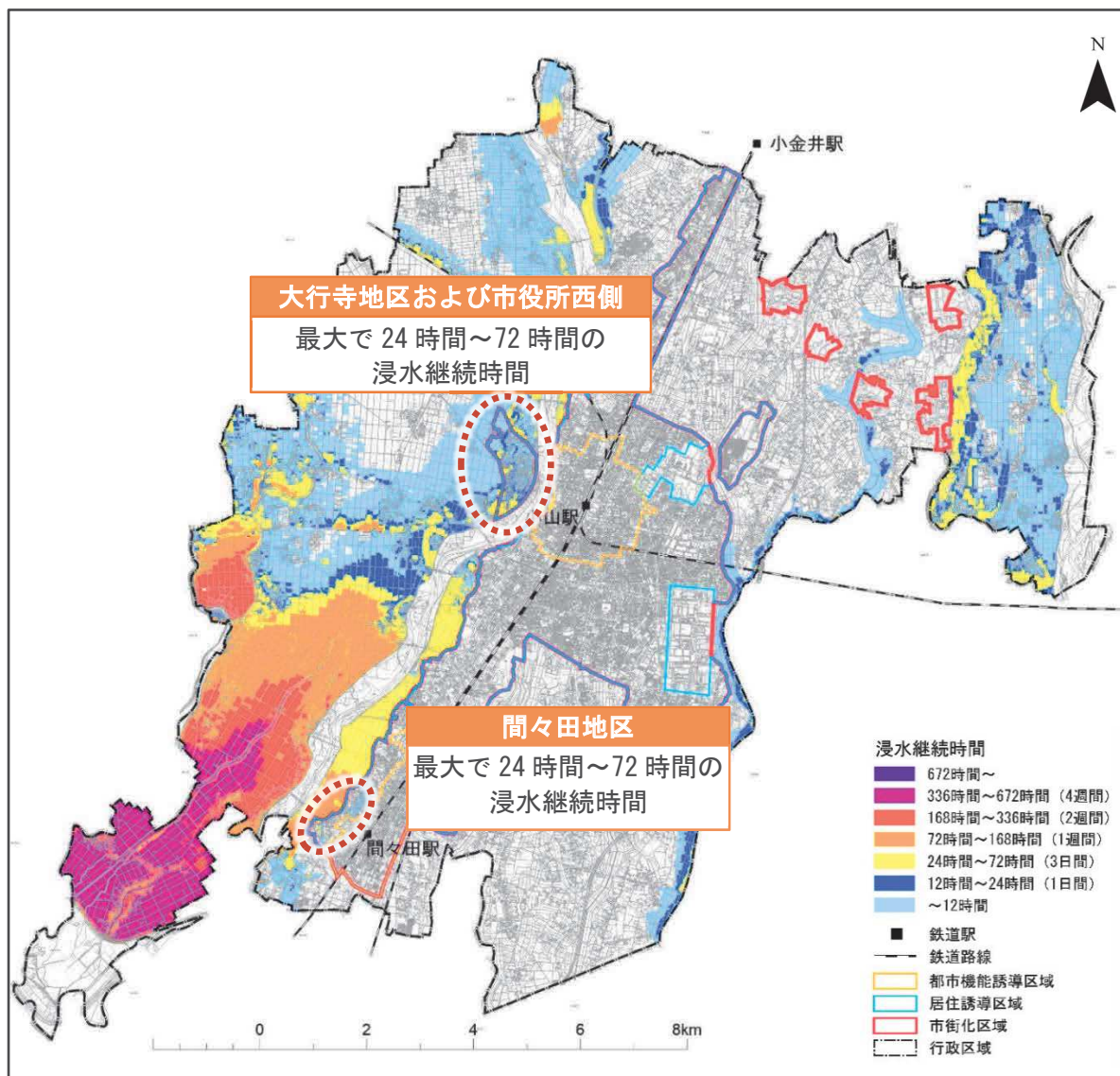


(3) 浸水継続時間（想定最大規模：L2）

浸水継続時間は、以下のとおりです。

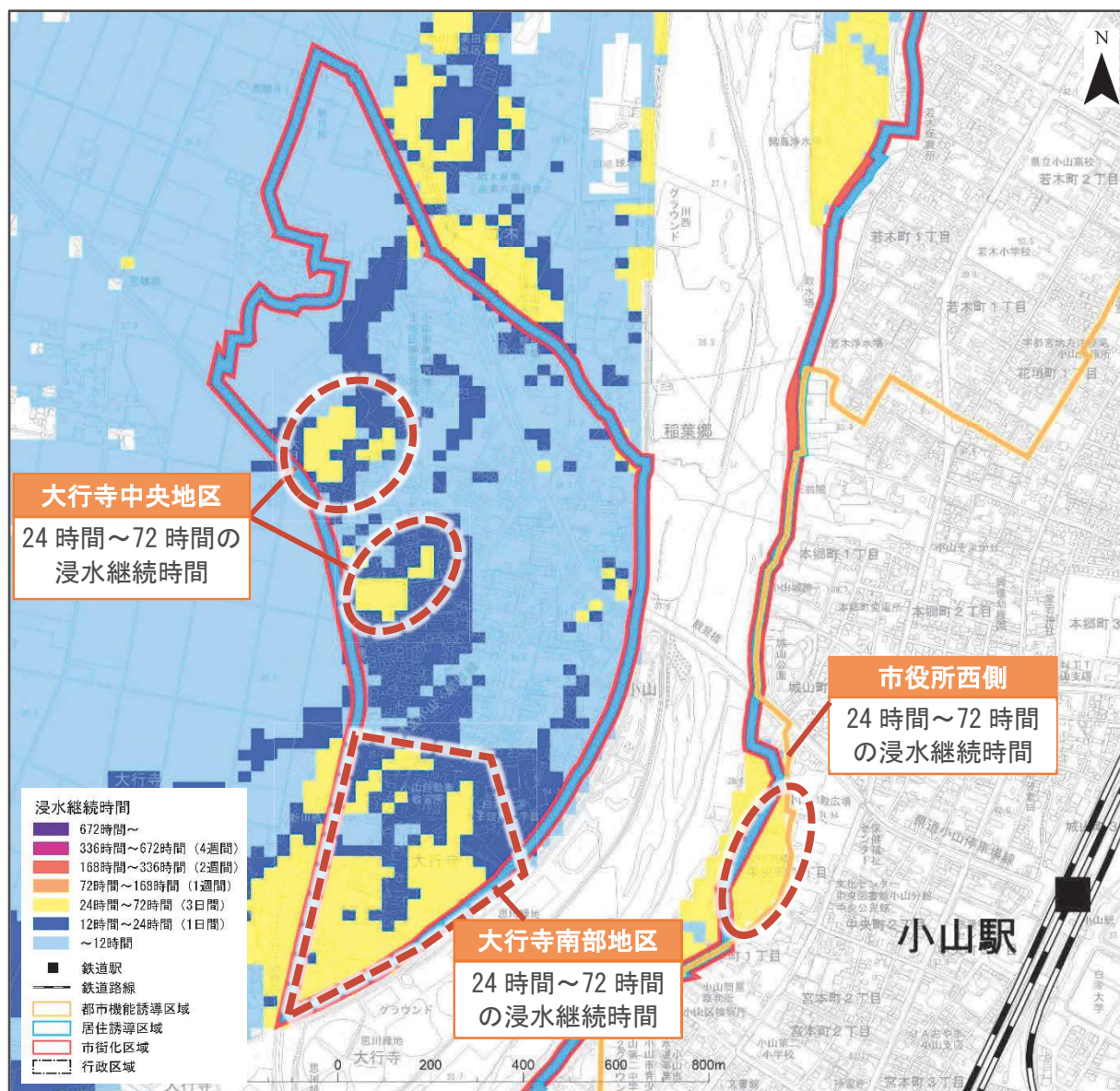
本市においては、居住誘導区域内も浸水継続時間が概ね 12 時間以内となっています。しかし、大行寺地区の一部地域や間々田地区の一部地域では浸水継続時間が 24 時間以上となっています。

■ 浸水継続時間 広域図



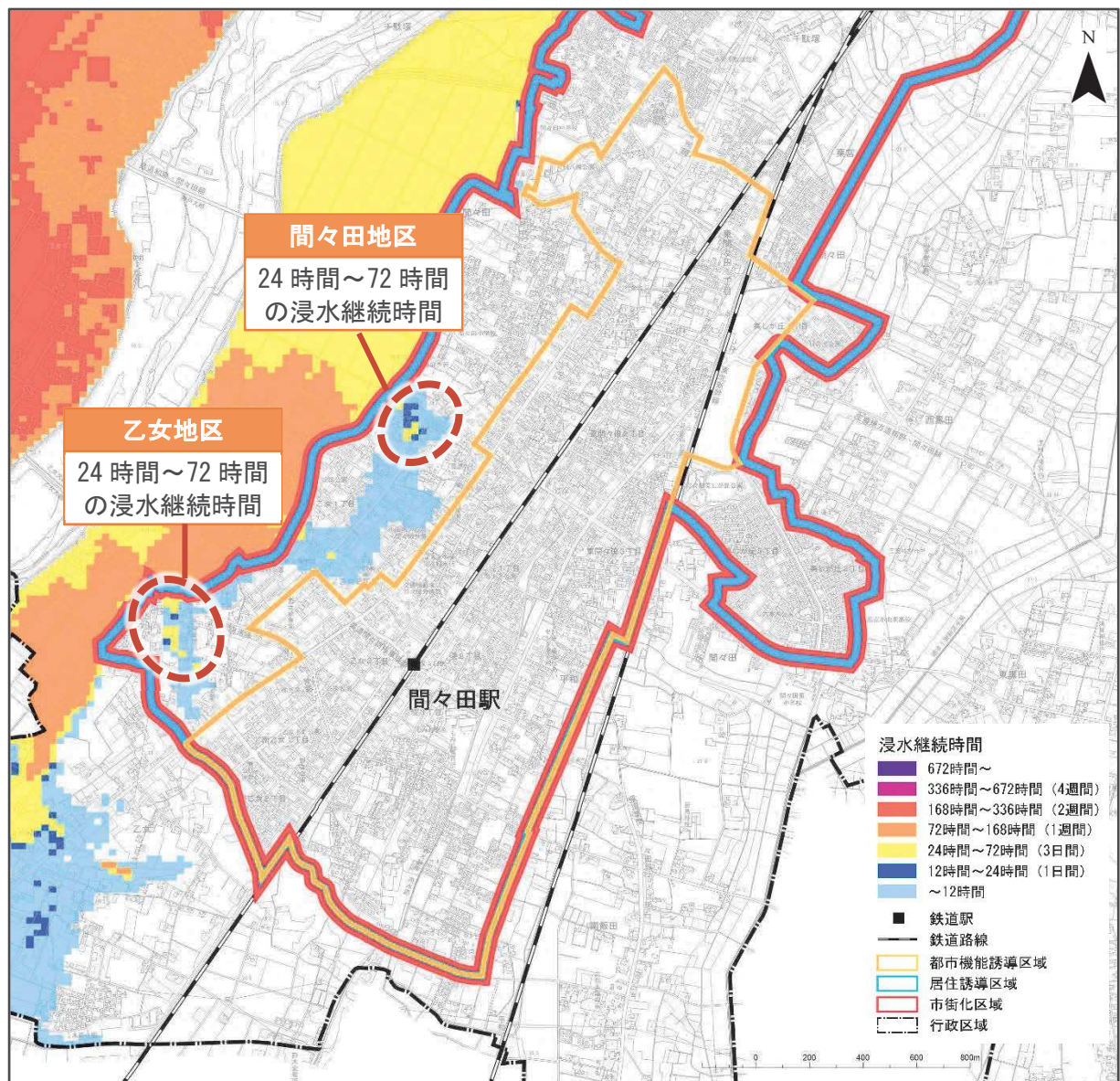
■大行寺地区および市役所西側

- ・ 大行寺地区では主に浸水継続時間が 24 時間未満となっていますが、大行寺中央・南部地区及び市役所西側の低地となっている箇所では 24 時間以上浸水が継続する区域が見られます



■間々田地区

- ・ 間々田地区周辺や乙女地区周辺では一部で 24 時間以上浸水が継続する区域が見られます

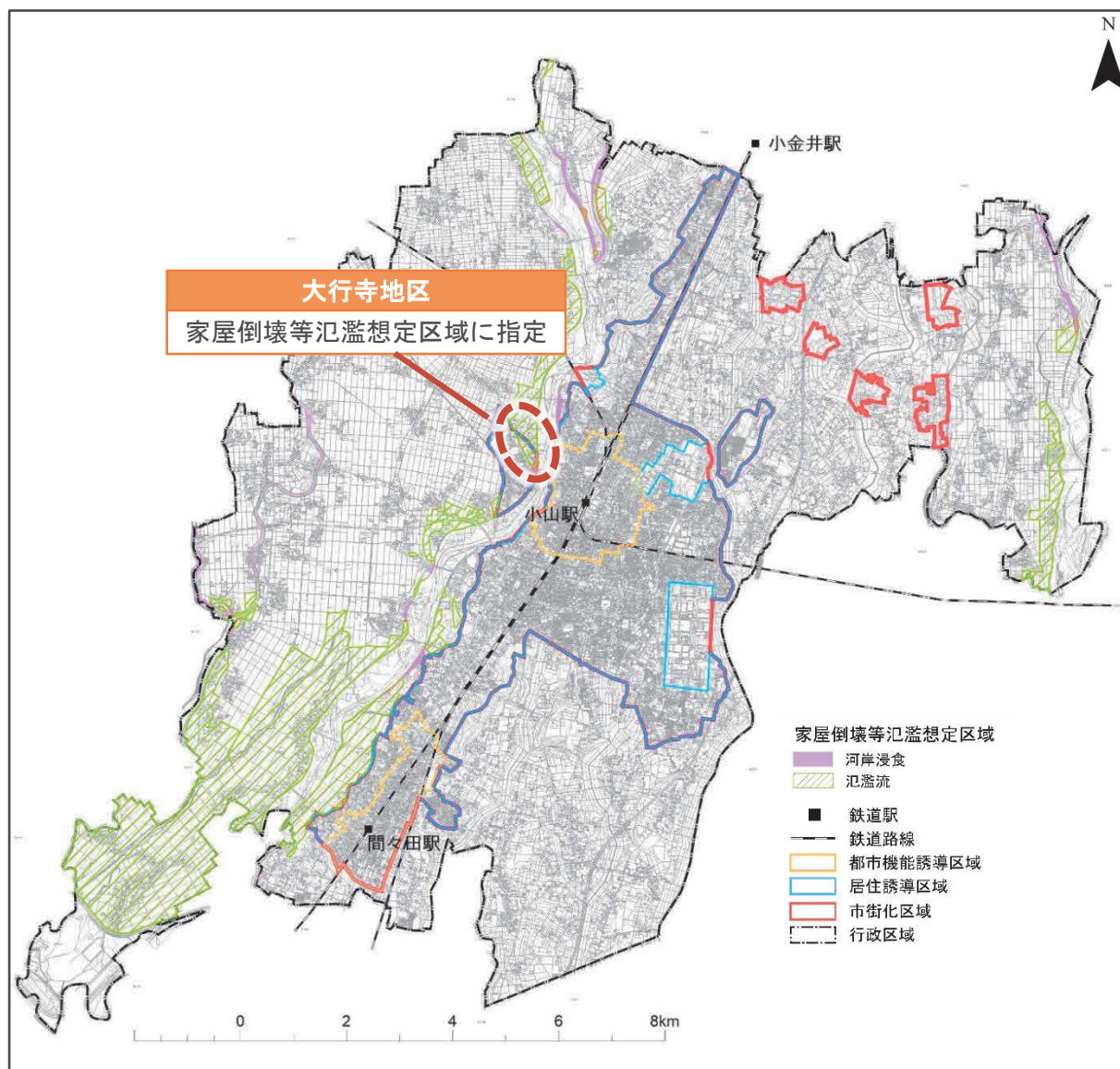


(4) 家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は、以下のとおりです。

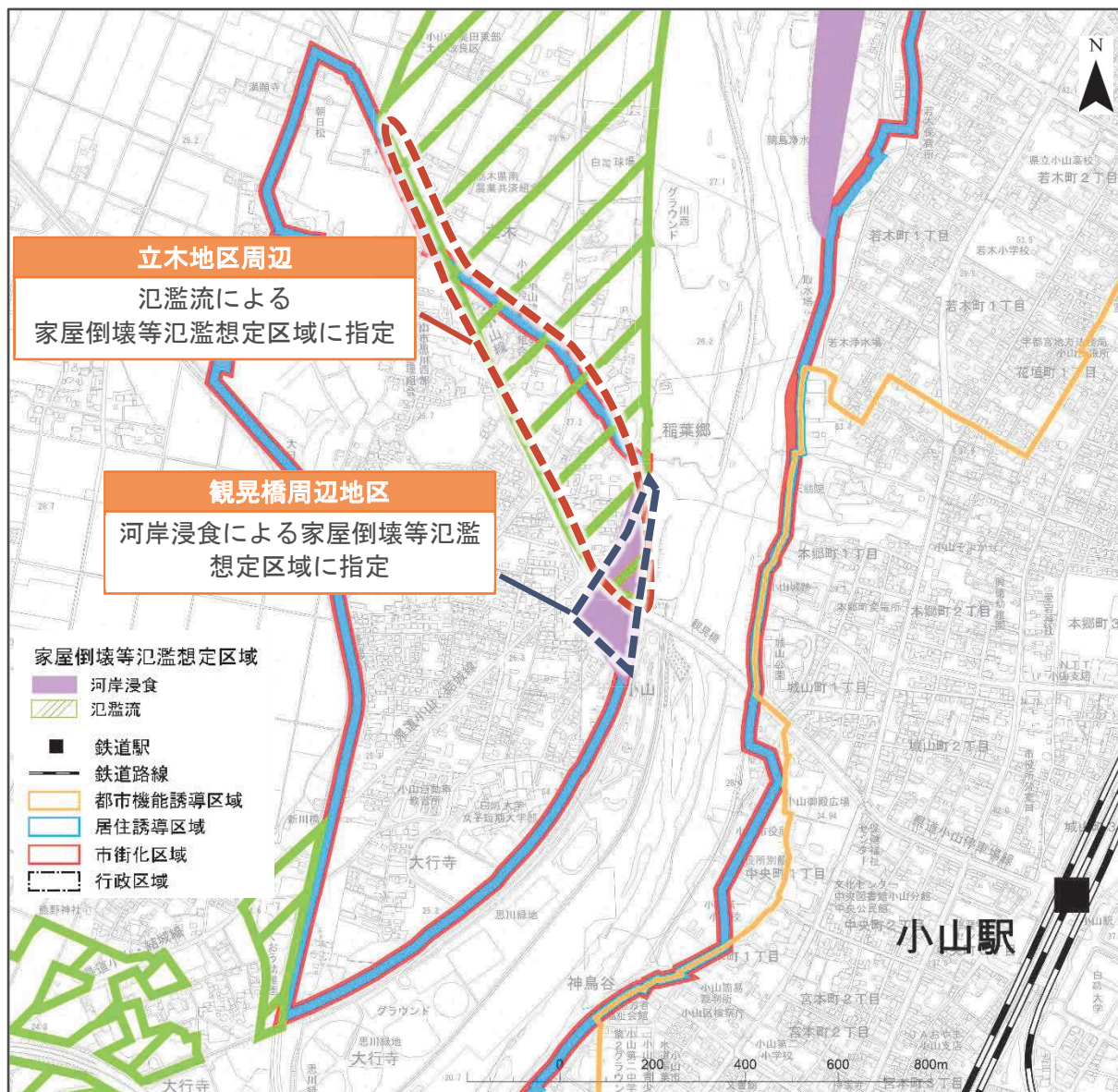
本市においては、大行寺地区において、一部が家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれています。

■家屋倒壊等氾濫想定区域 広域図



■大行寺地区

- ・立木地区周辺では氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域が含まれ、観晃橋周辺では河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域が含まれています

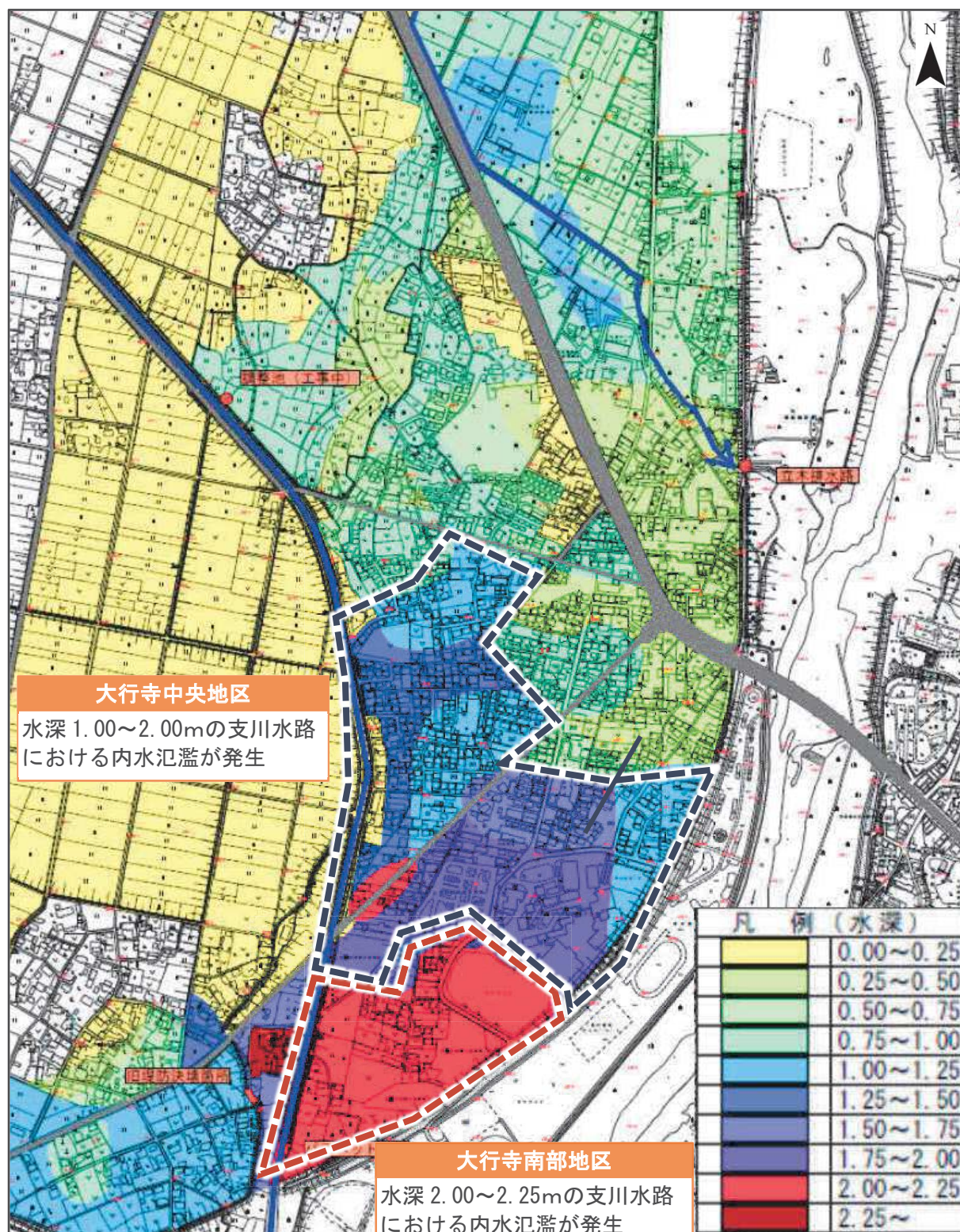


(5) 内水氾濫

1) 支川水路における内水氾濫

支川水路における内水氾濫は以下の通りです。2015 年関東・東北豪雨の際、大行寺地区の一部において、最大で水深 2.00～2.25m の浸水が発生しました。

■大行寺地区(実績図)

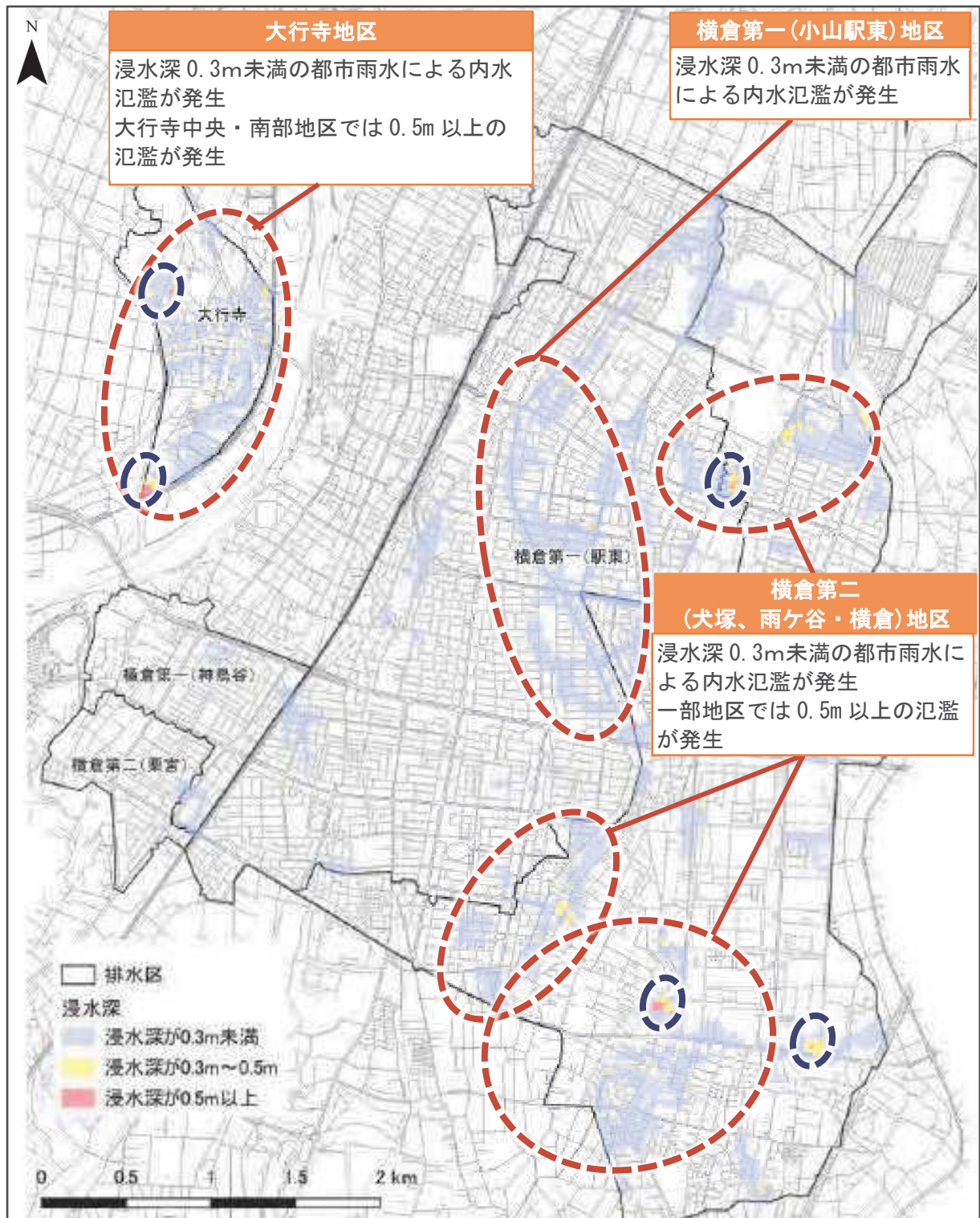


出典：平成 27 年度 大行寺・立木地区災害資料作成業務委託報告書

2) 都市雨水による内水氾濫

都市雨水による内水氾濫のシミュレーション結果は以下の通りです。想定浸水深 0.3m 未満のエリアが太行寺地区の一部や、小山東部地区（横倉第一（小山駅東）地区、横倉第二（雨ヶ谷・横倉、犬塚）地区）に点在しています。

また、間々田駅周辺の乙女地区においても一部で 0.5m 以上のエリアが見られます。



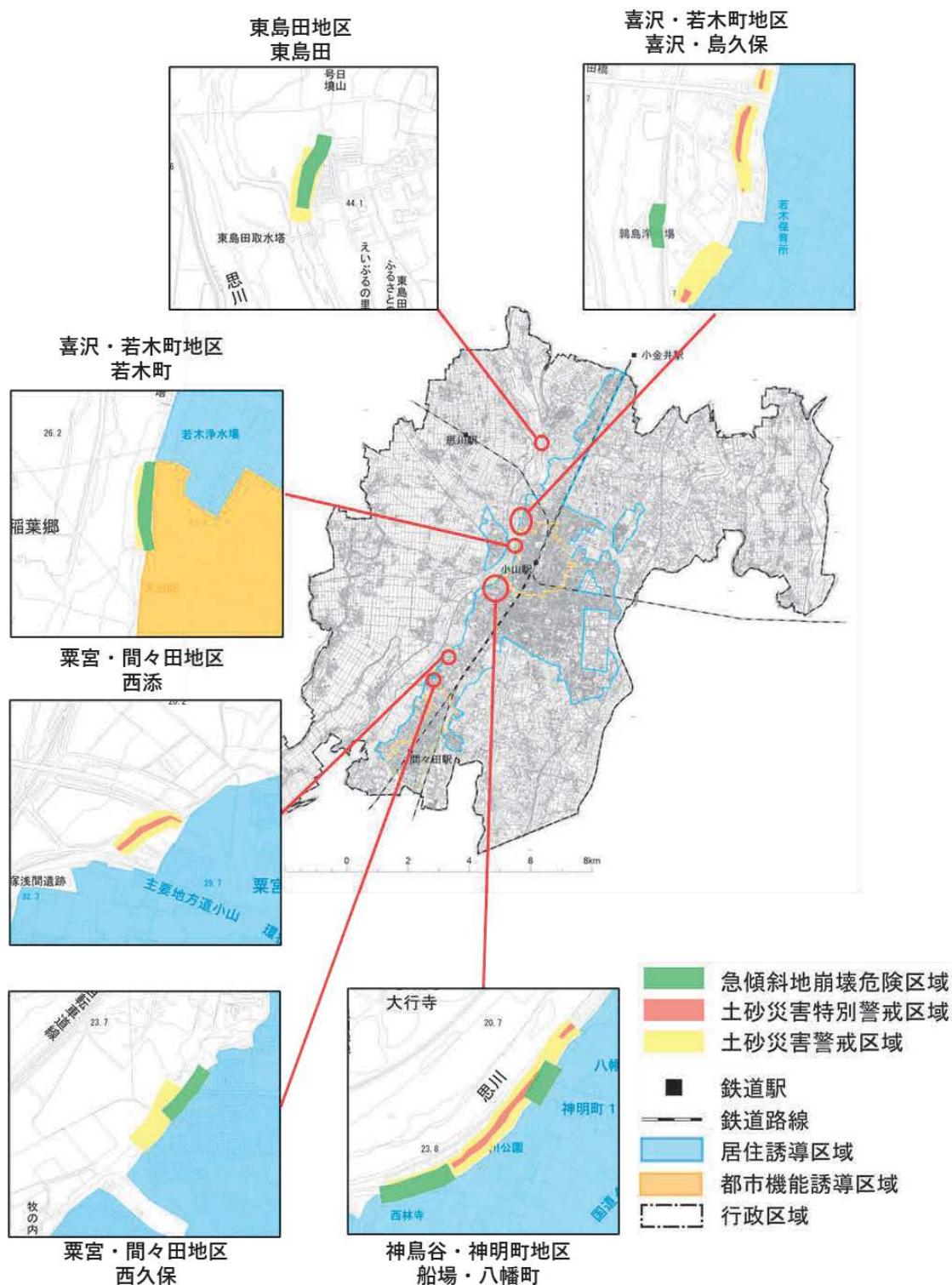


出典：令和 6 年度小山市雨水管理総合計画「(既往最大降雨時) 内水氾濫シミュレーション結果」

(5) 土砂災害(特別)警戒区域

本市においては、思川沿いに土砂災害警戒区域が 8 箇所、土砂災害特別警戒区域が 4 箇所あり、急傾斜地崩壊危険区域も一部、市街化区域内にもみられます。なお、これらの区域は居住誘導区域および都市機能誘導区域から除外しています。

■土砂災害(特別)警戒区域 広域図

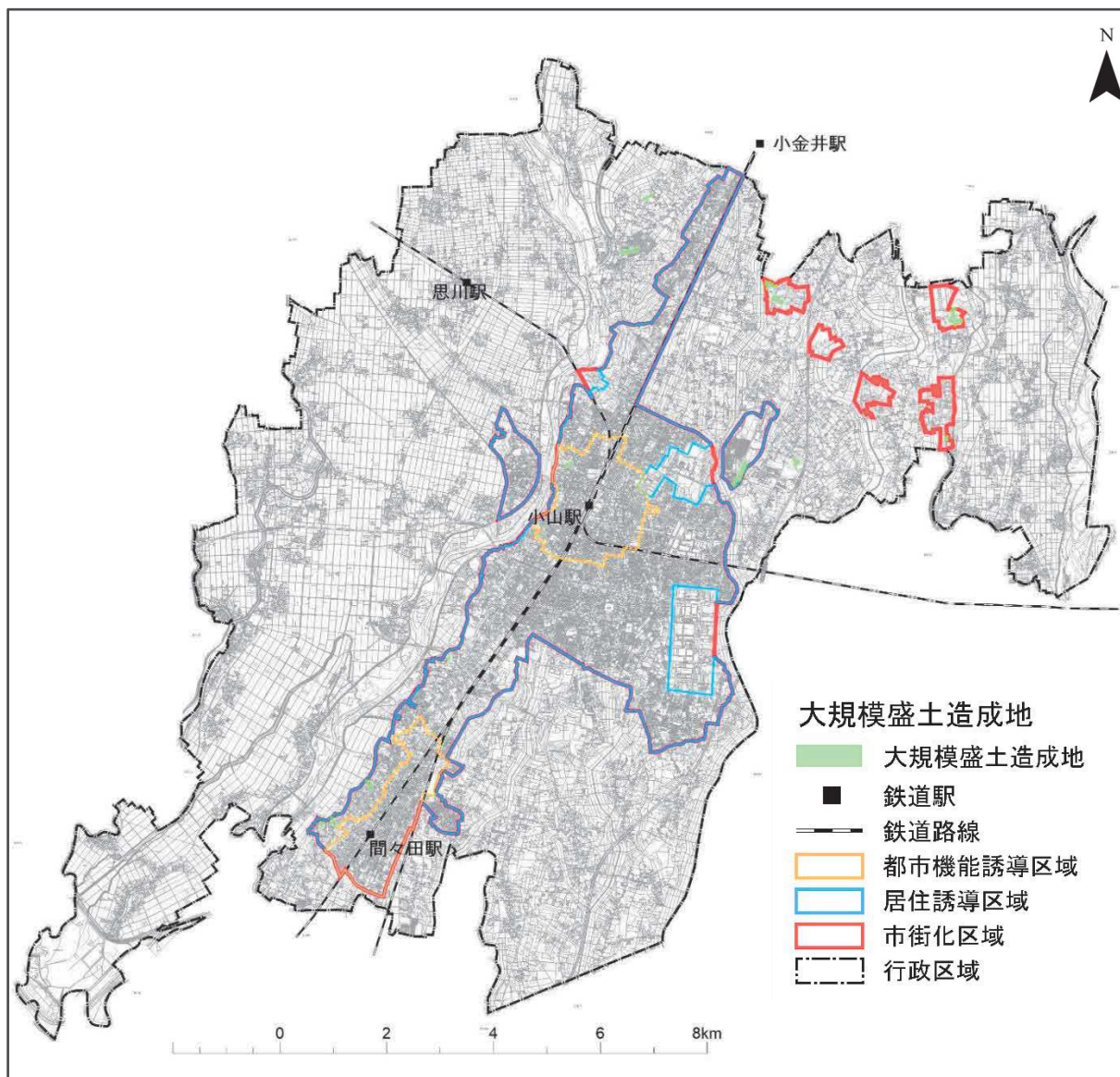


出典：国土数値情報 「急傾斜地崩壊危険区域データ(2020年)」 「土砂災害警戒区域データ(2022年)」

(6) 大規模盛土造成地

本市においては、市街化区域内に大規模盛土造成地が13箇所みられ、一部居住誘導区域・都市機能誘導区域内にも見られます。

■大規模盛土造成地 広域図



7-2-3 災害リスクの高い地域まとめ

これまでに整理した災害リスクの高い地域の抽出結果から得られた地区ごとの災害リスクを以下に示します。

■本市における防災上の課題一覧

抽出地域	抽出結果
大行寺地区 及び市役所 西側	【洪水浸水】 ・ 想定最大規模降雨(L2)において、大行寺地区は全域が 0.5m 以上の洪水浸水想定区域であり、一部地区(大行寺中央・南部地区、市役所西側)では垂直避難困難な 3.0m 以上の洪水浸水想定区域が見られます。 ・ 計画規模降雨(L1)においては、大行寺地区のほぼ全域が 3.0m 未満の洪水浸水想定区域ですが、垂直避難困難な 3.0m 以上の洪水浸水想定区域は見られません。 ・ 浸水想定時間については、主に浸水継続時間が 24 時間未満となっていますが、<u>立木地区周辺、大行寺南部地区、市役所西側では 24 時間以上浸水が継続する区域が見られます。</u> 【家屋倒壊等氾濫想定区域】 ・ <u>立木地区周辺では氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域が含まれ、観晃橋周辺では河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域が含まれています。</u> 【内水氾濫】 ・ 2015 年関東・東北豪雨の際、大行寺地区の一部において、<u>最大で水深 2.00～2.25m の支川水路等による内水氾濫が発生</u>しています。 ・ 大行寺地区においては、浸水深 0.3m 未満の都市雨水による内水氾濫が想定され、大行寺中央・南部地区では 0.5m 以上の内水氾濫が想定されます。
間々田地区	【洪水浸水】 ・ 想定最大規模降雨(L2)において、一部地区(間々田地区や乙女地区周辺)では、<u>垂直避難が困難な 3.0m～5.0m の洪水浸水想定区域が見られます。</u> ・ 計画規模降雨(L1)においても、<u>一部地区(乙女地区周辺)で垂直避難が困難な 3.0m～5.0m の洪水浸水想定区域が見られます。</u> ・ 乙女地区においては、浸水深 0.3m 未満の都市雨水による内水氾濫が想定され、<u>の一部地区では 0.5m 以上の内水氾濫が想定されます。</u>
小山東部 地区	【内水氾濫】 ・ 横倉第一(小山駅東)地区においては、浸水深 0.3m 未満の都市雨水による内水氾濫が想定され、横倉第二(雨ヶ谷・横倉、犬塚)地区の一部地区では <u>0.5m 以上の内水氾濫が想定されます。</u>
市街化 調整区域	【洪水浸水】 ・ 思川、鬼怒川周辺で洪水浸水リスクが高く、特に生井・寒川地区においては、<u>想定最大規模降雨(L2)での浸水深が 5.0～10.0m となっています。</u> 【土砂災害】 ・ 思川の兩岸に沿って、土砂災害(特別)警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域が見られます。

7-2-4 4つの視点からの災害リスクの把握

災害ハザード情報と本市における都市情報を重ね合わせ、4つの視点から災害リスクの高い地域を抽出します。

分析のための4つの視点

- ① 災害時の人的被害リスク
- ② 災害時における利用可能な避難施設の立地状況
- ③ 災害時・災害後における医療・福祉施設の被害リスク
- ④ 浸水被害の長期化による長期孤立のリスク

■災害ハザードと都市情報の重ね合わせと分析の視点

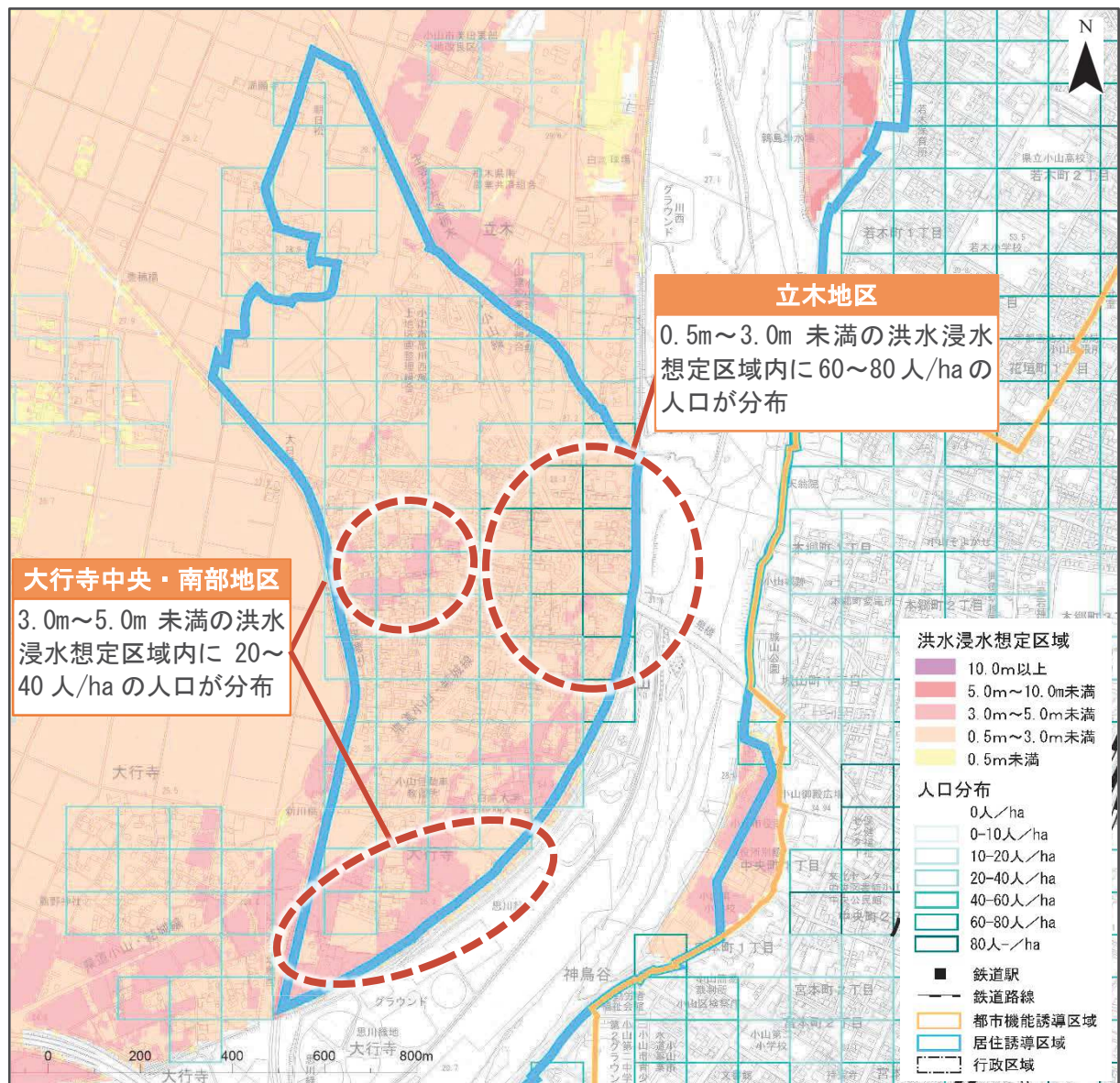
No.	災害ハザード	都市情報	視点
1	洪水浸水想定区域 (L1, L2)	人口分布	①
2		避難施設	②
3	浸水継続時間 (L2)	都市機能 (医療施設・福祉施設)	③, ④

(1) 災害時の人的被害について

1) 洪水浸水想定区域(計画規模:L2)×人口分布

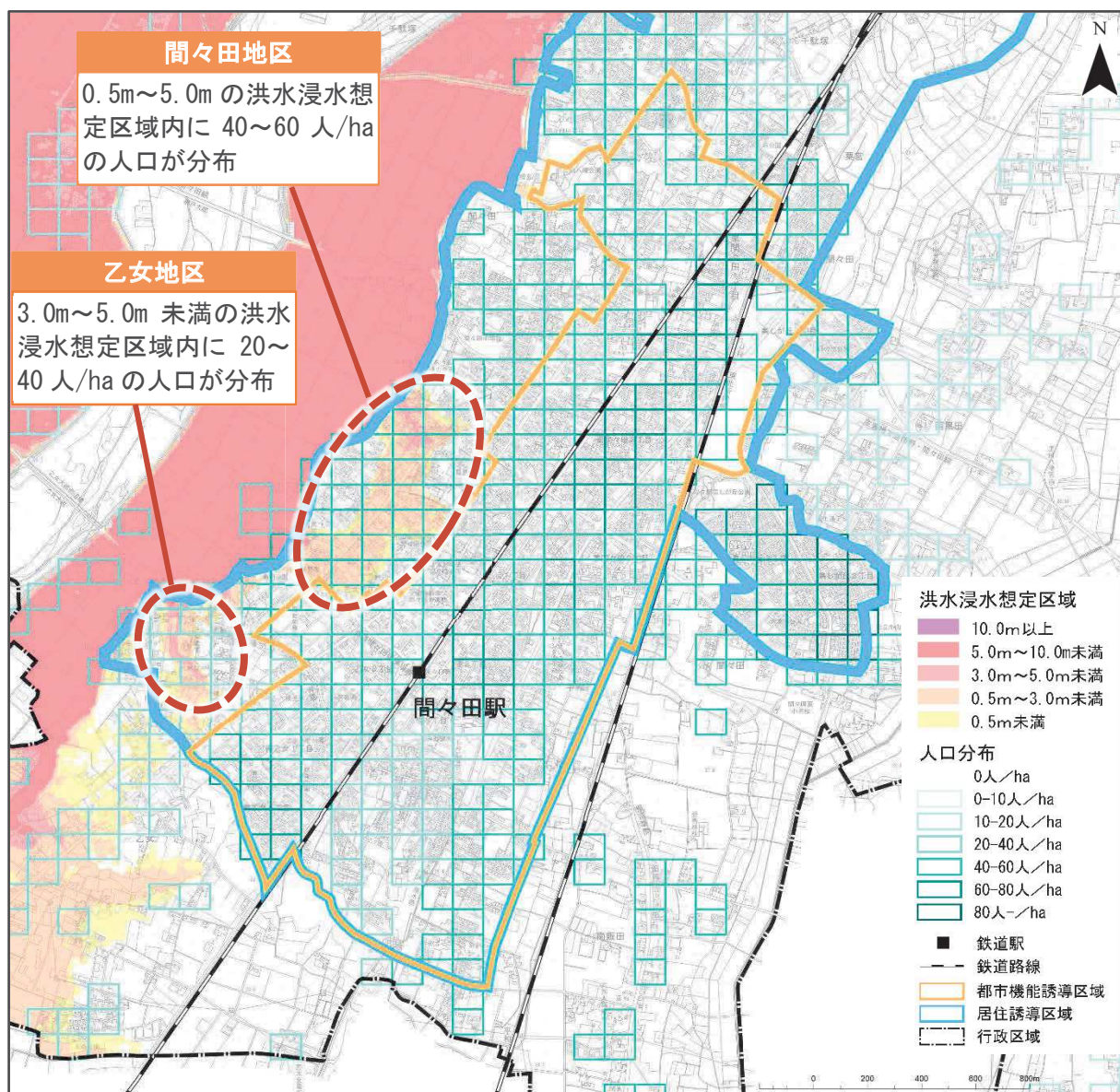
■大行寺地区

- ・ 大行寺地区の全域が洪水浸水想定区域となっており、居住人口も 20～80 人/ha 以上のエリアが多く、大行寺中央・南部地区では L2 での洪水浸水深が 3.0m～5.0m の区域にも人口が見られます



■間々田地区

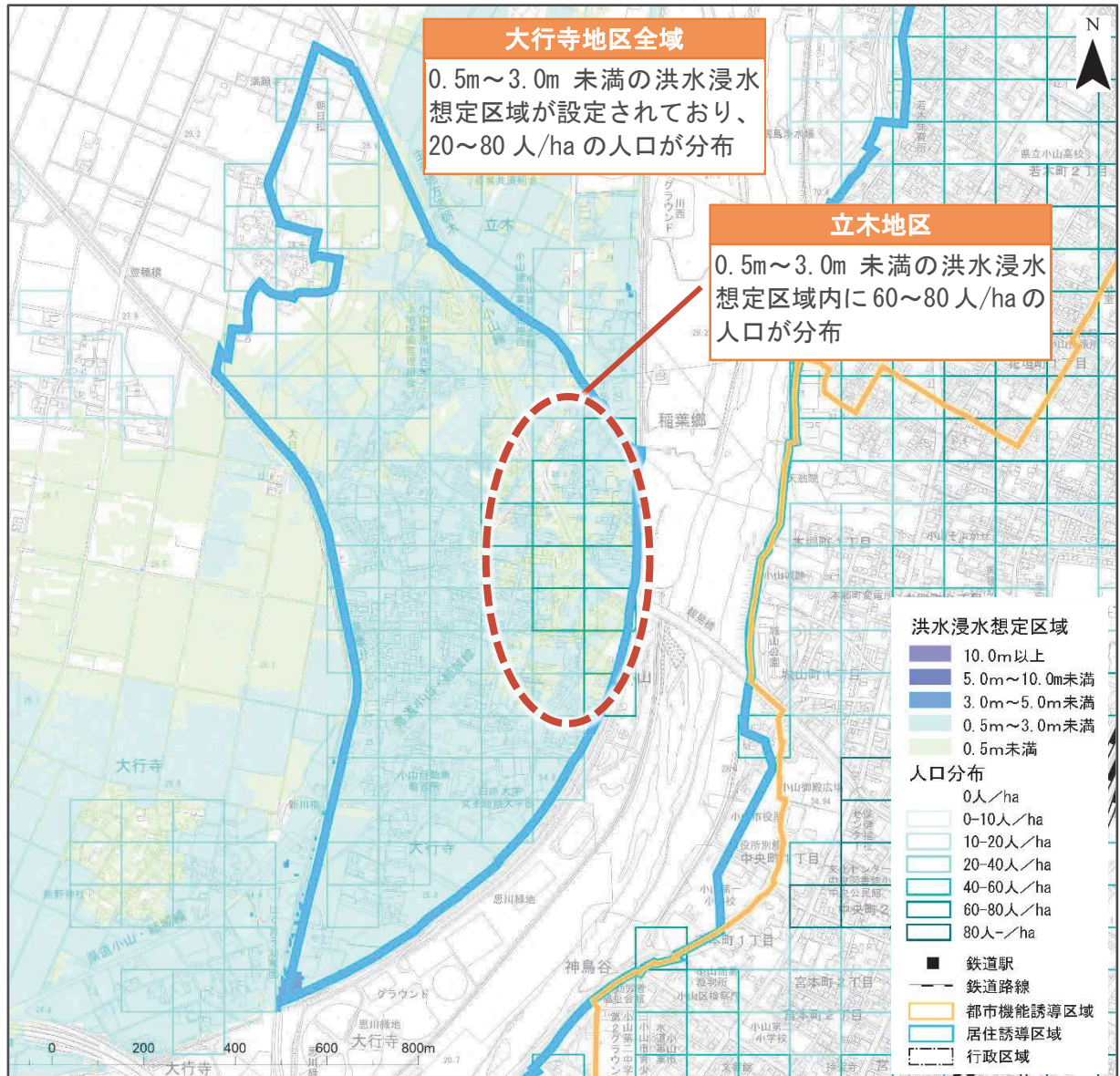
- ・ 間々田駅西側の間々田地区では、L2 での浸水深が 0.5m～5.0m の洪水浸水想定区域に 40～60 人/ha の人口分布が見られ、乙女地区においても浸水深が 0.5m～5.0m の洪水浸水想定区域に居住人口が 20 人/ha 以上のエリアが見られます



2) 洪水浸水想定区域(計画規模:L1)×人口分布

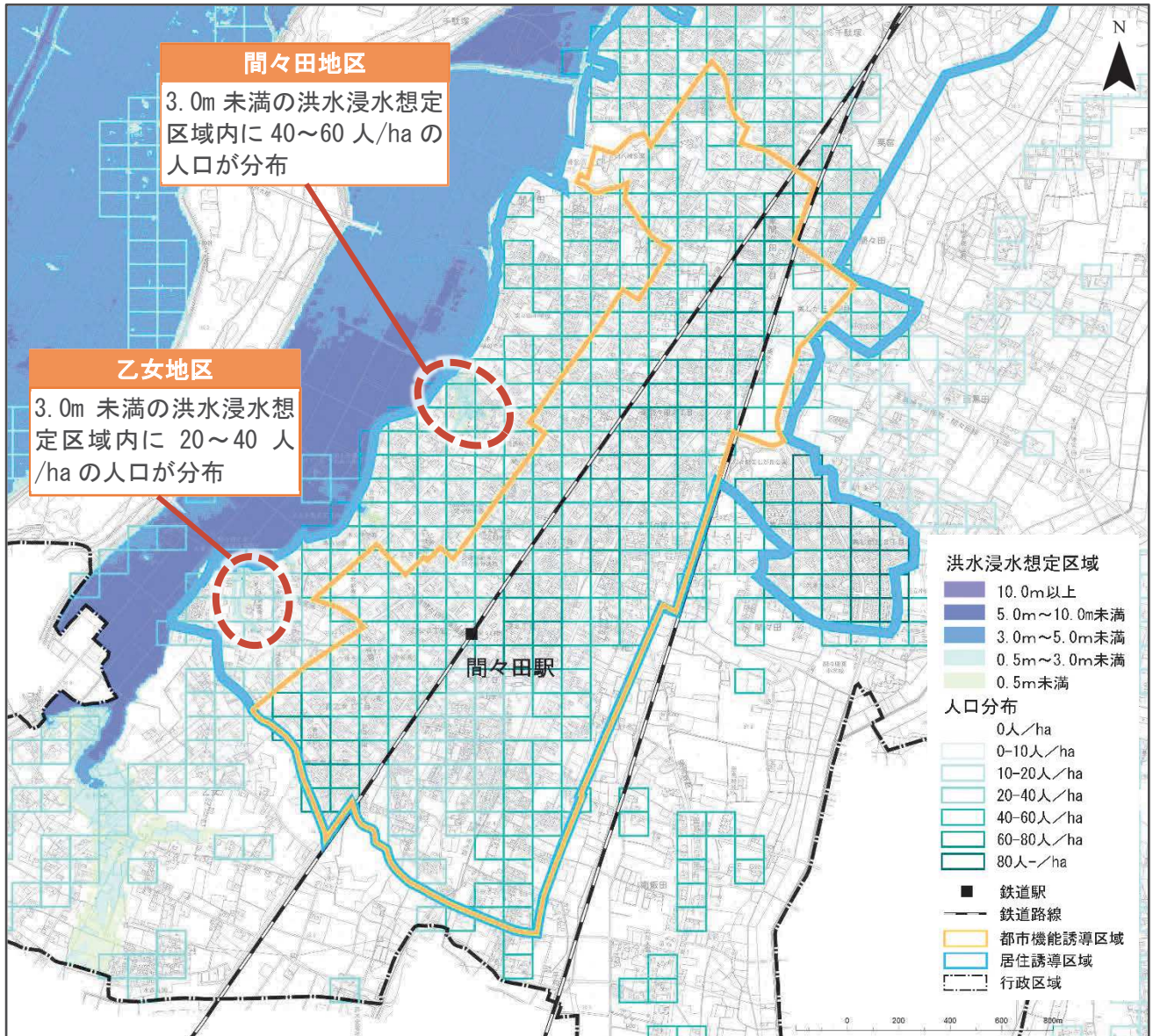
■大行寺地区

- ・大行寺地区の全域でL1での浸水深が3.0m未満の洪水浸水想定区域に居住人口が20～80人/ha以上のエリアが多く見られます



■間々田地区

- ・ 間々田駅西側の間々田地区では、L1 での浸水深が 3.0m 未満の洪水浸水想定区域に 40～60 人/ha の人口分布が見られ、乙女地区においても浸水深が 3.0m 未満の洪水浸水想定区域に居住人口が 20 人/ha 以上のエリアが見られます



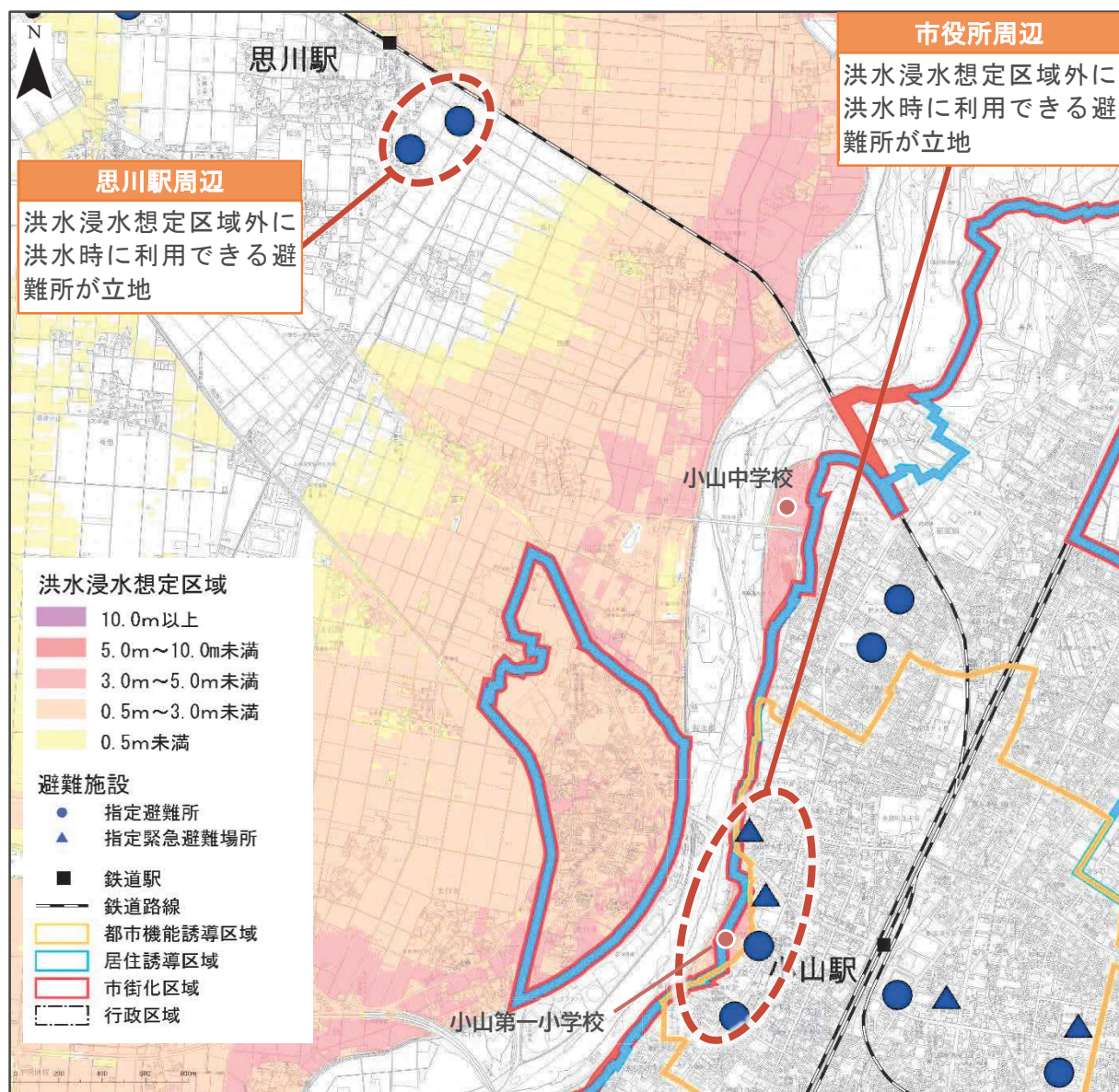
（２）災害時における利用可能な避難施設の立地状況

１）洪水浸水想定区域（計画規模：L2）×避難施設

大行寺地区においては洪水浸水想定区域内には洪水時に利用できる避難施設が立地していません。間々田地区周辺においては、居住誘導区域内で洪水浸水想定区域外に立地しており、避難施設として継続的に利用が可能であると考えられます。

■大行寺地区・市役所周辺・思川駅周辺

- ・大行寺地区において、洪水時に利用できる避難所は近隣に立地しておらず、市役所周辺および思川駅周辺に避難所が立地しています
- ・一方で、小山第一小学校や小山中学校は洪水浸水想定区域内に立地していることから、洪水時の避難所として利用することができません



■間々田地区

- ・間々田地区の居住誘導区域内においては、洪水浸水想定区域外に洪水時に利用できる避難施設が立地しています
- ・一方で、間々田市民交流センターや乙女小学校、乙女中学校、小山市立博物館は洪水浸水想定区域内に立地していることから、洪水時の避難所として利用することができません

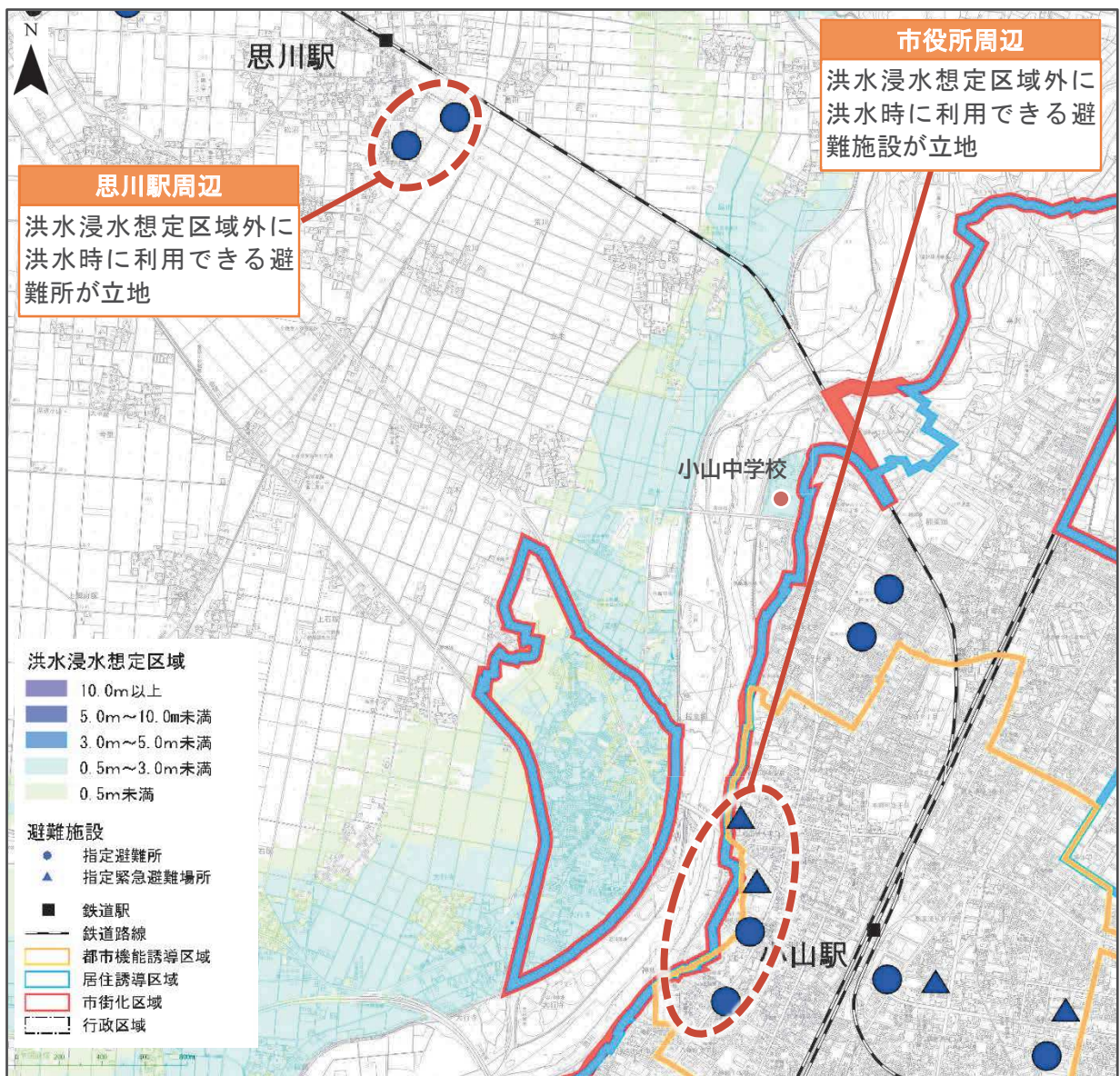


2) 洪水浸水想定区域(計画規模:L1)×避難施設

L1 においても大行寺地区では洪水浸水想定区域内には洪水時に利用できる避難施設が立地していません。間々田地区周辺においては、居住誘導区域内においては洪水浸水想定区域外に立地しており、避難施設として継続的に利用が可能であると考えられます。

■大行寺地区・市役所周辺・思川駅周辺

- ・大行寺地区において、洪水時に利用できる避難所は近隣に立地しておらず、市役所周辺および思川駅周辺に避難所が立地しています
- ・一方で、小山中学校は浸水想定区域内に立地していることから、洪水時の避難所として利用することができません



■間々田地区

- ・間々田地区の居住誘導区域内においては、洪水浸水想定区域外に洪水時に利用できる避難施設が立地しています
- ・一方で、間々田市民交流センターや乙女小学校、乙女中学校、小山市立博物館は浸水想定区域内に立地していることから、洪水時の避難所として利用することができません



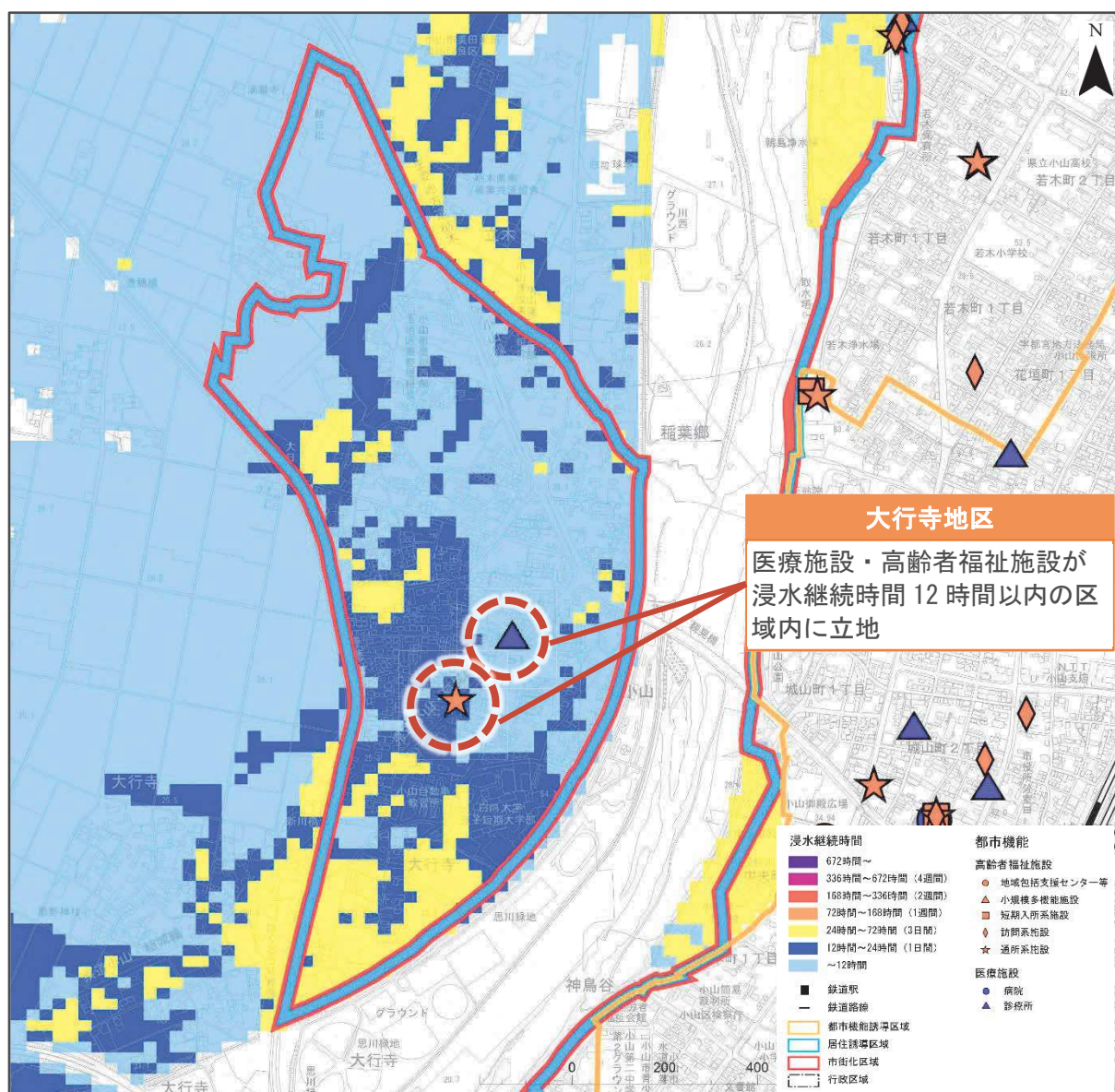
(3) 災害時・災害後における医療・福祉施設の被害リスク

1) 浸水継続時間×都市機能(医療施設・高齢者福祉施設)

大行寺地区では、居住誘導区域内の一部地域で、浸水継続が12時間以内で想定されているエリアに都市機能（医療施設・福祉施設）が立地しており、継続的な医療・福祉サービスを利用できないおそれがあります。また、間々田地区においても同様に浸水継続が12時間以内で想定されているエリアに医療施設が立地しており、医療サービスを利用できなくなるおそれがあります。

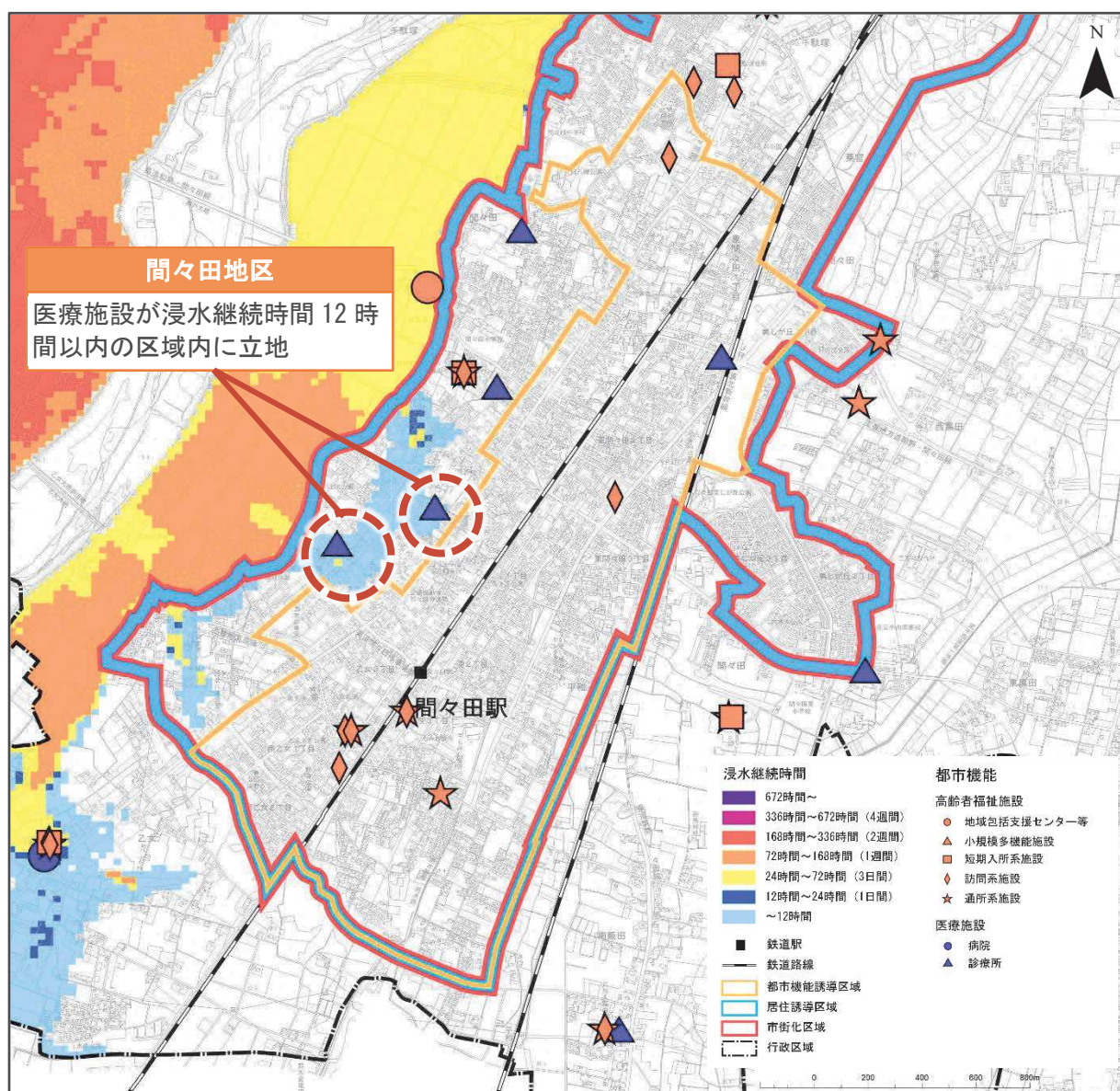
■大行寺地区

・浸水継続が12時間以内で想定されているエリアに、医療施設・福祉施設が立地しています



■間々田地区

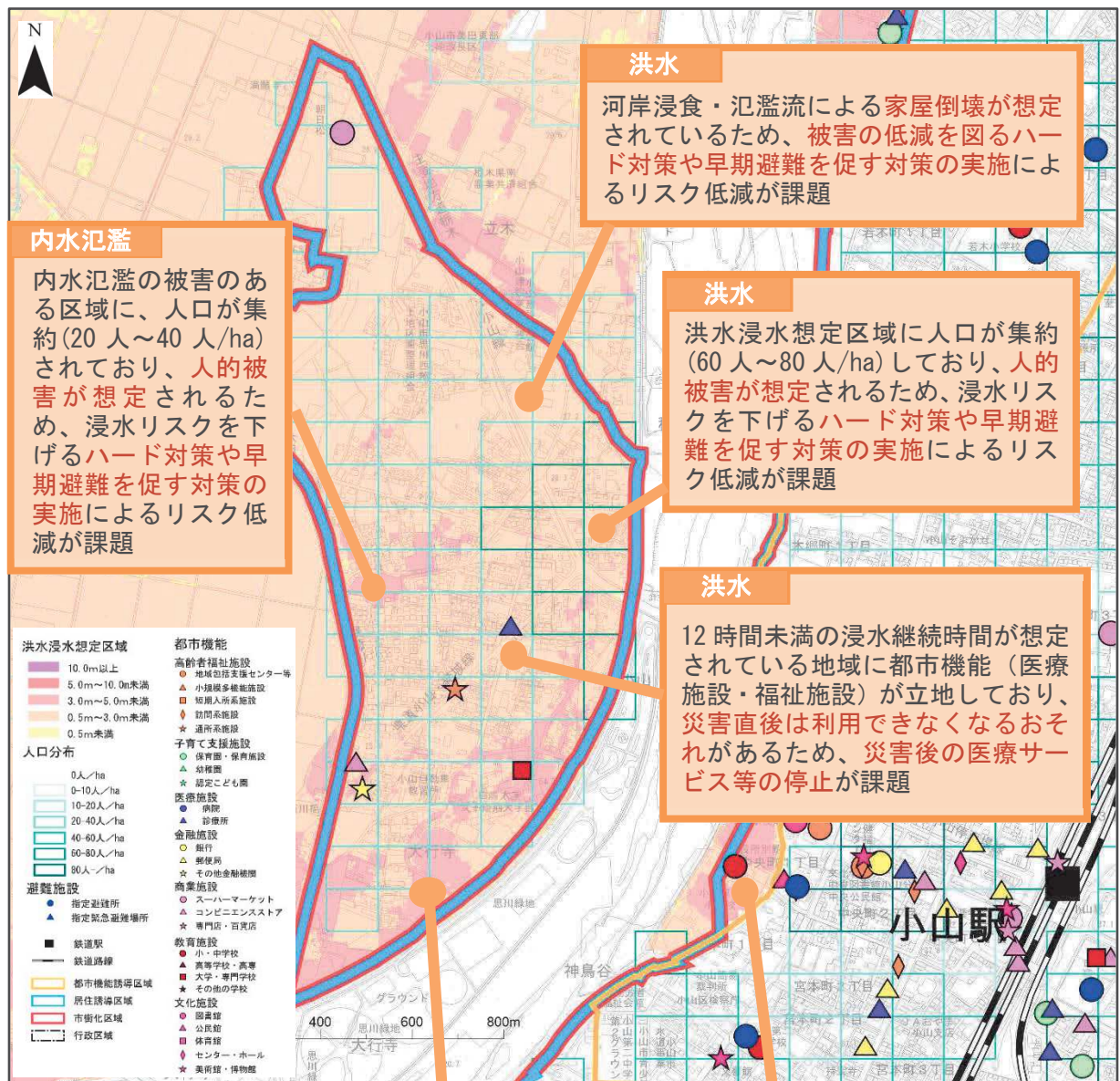
- ・ 浸水継続が 12 時間以内で想定されているエリアに、医療施設が立地しています



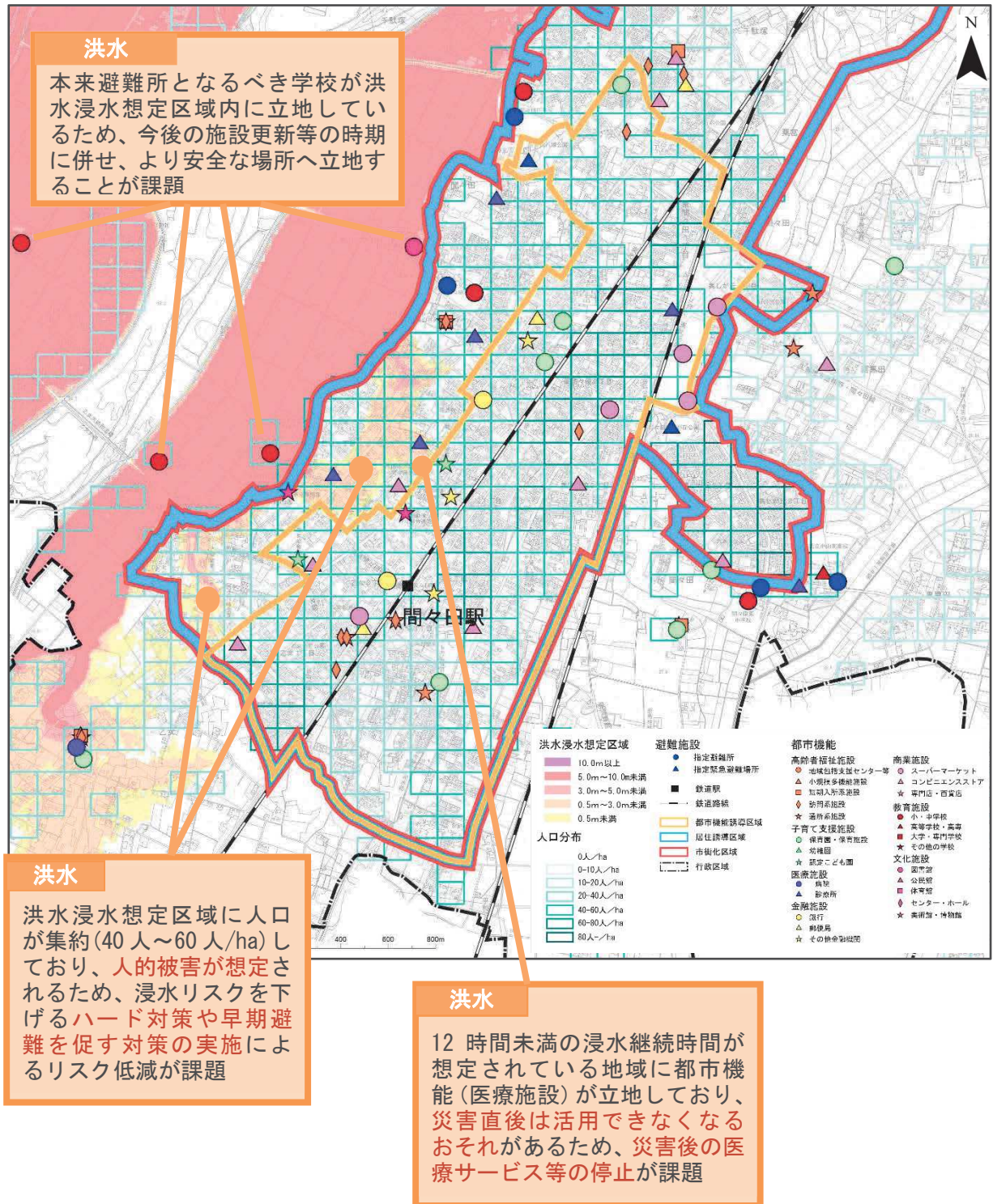
7-3 地域ごとの防災上の課題

7-2（災害リスクの高い地域の抽出と分析）で分析した各リスクから、居住誘導区域である3つの地域（大行寺・市役所周辺地区、間々田地区、小山東部地区）の防災上の課題を整理します。

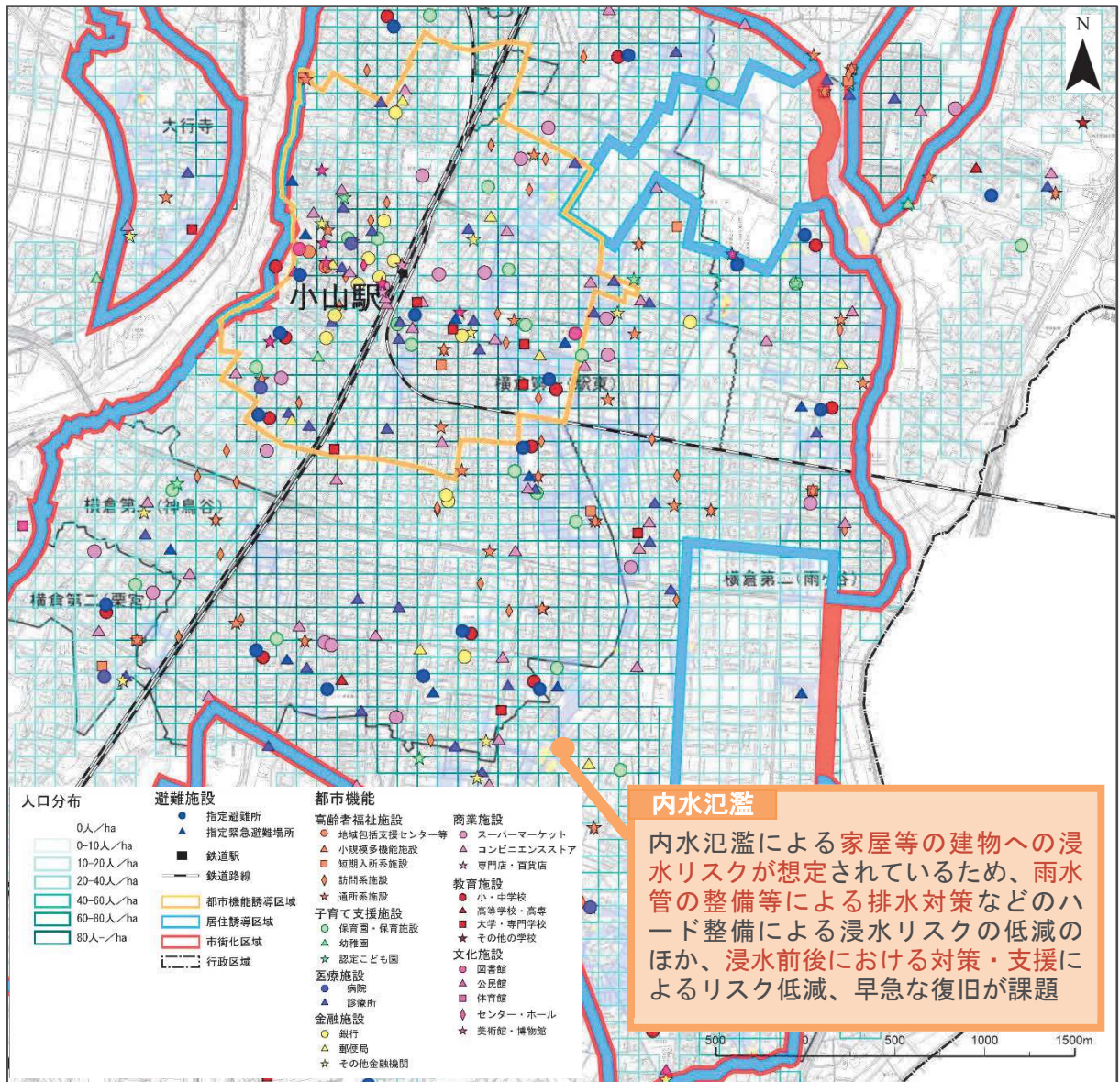
【課題図（大行寺・市役所周辺地区）】



【課題図（間々田地区）】



【課題図（小山東部地区）】



7-4 防災まちづくりの取組方針

(1) 取組方針

これまでの災害ハザード情報の整理・分析及び防災上の課題の整理を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を以下のとおりとします。

- 災害リスクを低減させるためのインフラ整備
- 災害リスクを低減させるためのソフト対策
- ハザードに関する周知

この3つの防災まちづくりの取組方針に基づき、防災まちづくりを推進するには、今後もハード・ソフトの両面から総合的に施策を展開し、災害リスクの回避・低減に努めるとともに、リスク分析の結果や課題を踏まえ、地域の災害リスクを認識し、地域住民と共有したうえで土地利用や居住の誘導を進めていくことが重要です。

また、市民交流センターや学校等の公共施設を整備する際は、災害リスクを考慮した施設の配置を検討し、地域の防災力向上に努めます。

(2) 具体的な取組内容とスケジュール

1) 災害リスクを低減させるためのインフラ整備

① 豊穂川流域排水強化対策事業		
公共下水道事業大行寺排水区（雨水）	【実施主体：市 実施地域：大行寺地区】	内水
市街化区域の排水強化対策として、雨水管・雨水ポンプ場・調節池の整備を行います。		
一級河川豊穂川整備事業	【実施主体：市 実施地域：大行寺地区】	内水
農業用排水路豊穂川を一級河川に指定し河川改修整備を行い、豊穂川流域の排水強化対策として河道拡幅、築堤、橋梁架け替え整備を行います。		
準用河川立木川整備事業	【実施主体：市 実施地域：大行寺地区】	内水
農業用排水路立木排水路を準用河川に指定し、河川として河道、樋門（ポンプ施設含む）、調節池の整備を行います。		
準用河川島田川整備事業	【実施主体：市 実施地域：大行寺地区】	内水
農業用排水路小山栃木排水路を準用河川に指定し、河川として河道・橋梁・樋門・調節池の整備を行います。		
田んぼダム	【実施主体：市 実施地域：大行寺地区】	洪水 内水
田んぼに雨水を一時貯留させ、田んぼから排水路や河川への排水を抑制し、浸水被害を軽減します。		

② 雨ヶ谷地区調整池 1・2 整備事業	【実施主体：市 実施地域：小山東部地区】	内水
雨ヶ谷・雨ヶ谷新田地区の雨水排水対策として調整池を整備します。		
③ 大川幹線水路改修事業	【実施主体：市 実施地域：小山東部地区】	内水
大字小山・横倉地区の雨水排水対策として大川幹線水路の水路断面改修を行います。		
④ 大川支線水路改修事業	【実施主体：市 実施地域：小山東部地区】	内水
横倉新田・雨ヶ谷地区の雨水排水対策として大川支線水路の水路断面改修および第 2 調整池・第 3 調整池の再整備を行います。		
⑤ 杣井木川流域排水強化対策事業		洪水
【実施主体：県・市 実施地域：市街化調整区域（下泉・中里・押切）】		内水
（排水機場増設・調節池（県）・輪中堤整備事業、防災集団移転促進事業、田んぼダム（市））		
栃木県による一級河川杣井木川のポンプ増設、調節池の整備を行います。小山市は県事業を補完する事業として、中里地区・下泉地区では輪中堤整備事業、押切地区では防災集団移転促進事業を実施し、流域全体で田んぼに雨水を一時貯留させ、浸水被害を軽減します。		
⑥ （仮称）大谷東部調整池整備事業	【実施主体：市 実施地域：小山東部地区】	内水
大谷東部地区土地改良事業により創設される非農用地を活用し、雨水調整池の整備を行い、併せて雨水管についても整備を行います。		
⑦ （仮称）乙女 1 丁目地区排水対策事業	【実施主体：市 実施地域：間々田地区】	内水
思川の水位が計画高水位を超え、市街地に降った雨を排水できなくなった時の対策を実施します。		
⑧ 城東第二雨水幹線整備事業	【実施主体：市 実施地域：小山東部地区】	内水
城東地区の排水対策事業として、φ2400mm の雨水管を延長約 1.6km にわたり、整備を行います。		
⑨ ゲリラ豪雨対策（道路排水緊急改良等）	【実施主体：市 実施地域：市内全域】	内水
近年頻発するゲリラ豪雨による道路冠水等の軽減対策として、路面清掃や側溝内土砂の撤去、既設の排水施設の改修を行います。		
⑩ 思川開発事業	【実施主体：国 実施地域：市内全域】	洪水
思川支川の南摩川に南摩ダム（鹿沼市）を建設し、利水の他に洪水調節も行い、思川支川の黒川、大芦川と南摩ダムを導水路で結び、効率的に水資源開発を行います。		

2) 災害リスクを低減させるためのソフト対策

⑪ 雨水タンク設置費補助制度 【実施主体：市 実施地域：市街化区域】

宅地からの雨水の流出を抑制し、道路・河川・下水道への流入を軽減する雨水タンク設置への助成を行います。

⑫ 宅地嵩上げ止水板設置等への補助制度の設置検討

【実施主体：市 実施地域：浸水想定区域等】

浸水による被害の軽減を図るため、宅地（住宅等の敷地）の嵩上げや止水板の設置に対し、それらに関する費用の一部を助成する制度の新設を検討します。

⑬ 市道の包括的な管理の拡充検討（ゲリラ豪雨対策）【実施主体：市 実施地域：市内全域】

急増する台風やゲリラ豪雨による災害に対応するため、包括業務委託や統合業務委託により、行政と建設業会が連携し、迅速で効率的・効果的な体制の構築を検討します。

3) ハザードに関する周知

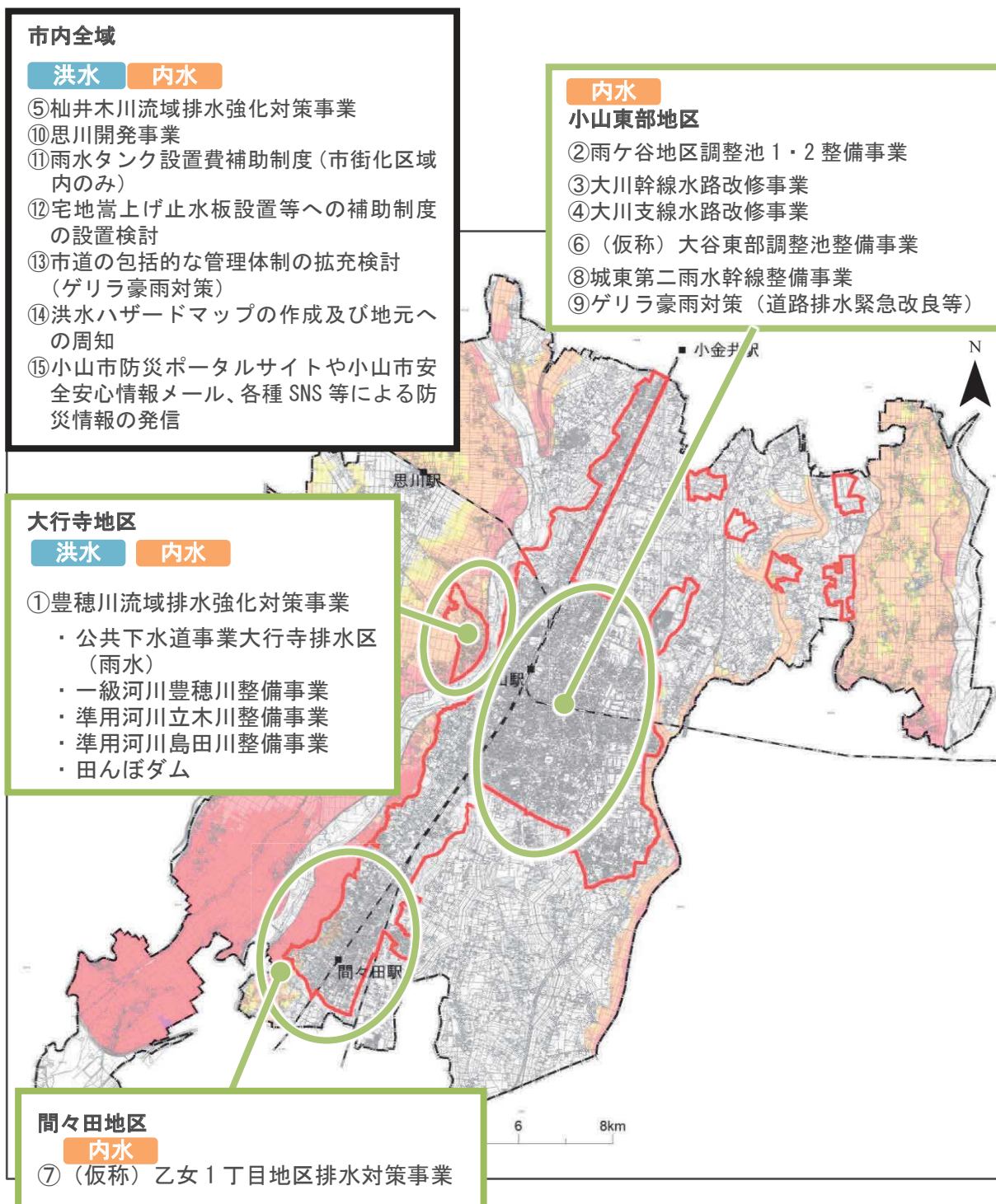
⑭ 洪水ハザードマップの作成及び地元への周知 【実施主体：市 実施地域：市内全域】

避難方法や災害への備えに関するまちづくり出前講座や、2024 年 3 月に改定した洪水ハザードマップ（防災ガイドブック）を配布し、防災に関する周知を継続的に実施します。

⑮ 小山市防災ポータルサイトや小山市安全安心情報メール、各種 SNS 等による防災情報の発信 【実施主体：市 実施地域：市内全域】

コミュニティ FM 放送『おーラジ』や小山市安全安心情報メールに加え、小山市防災ポータルサイトや各種 SNS で気象（大雨・台風等）や地震、避難情報などの防災情報等を発信します。

■地域ごとの具体的な取組内容



4) 取組内容とスケジュール

取組内容		対象地区				実施時期の目標			実施主体
		市内全域	大行寺地区	間々田地区	小山東部地区	短期5年	中期10年	長期20年	
災害リスクを低減させるためのインフラ整備									
水① 強化 対策 流域 排水	公共下水道事業大行寺排水区（雨水）		●			→			市
	一級河川豊穂川整備事業		●			→			市
	準用河川立木川整備事業		●			→			市
	準用河川島田川整備事業		●			→	→		市
	田んぼダム		●			→	→		市
③	雨ヶ谷地区調整池1・2 整備事業				●	→			市
④	大川幹線水路改修事業				●	→	→		市
⑤	大川支線水路改修事業				●	→	→		市
⑤	杣井木川流域排水強化対策事業 （排水機場増設・調節池（県）・輪中堤整備事業、防災集団移転促進事業、田んぼダム（市））					→	→		県市
⑥	（仮称）大谷東部調整池整備事業				●			→	市
⑦	（仮称）乙女1丁目地区排水対策事業			●			→		市
⑧	城東第二雨水幹線整備事業				●		→	→	市
⑨	ゲリラ豪雨対策（道路排水緊急改良等）	●				→	→	→	市
⑩	思川開発事業	●				→			国
災害リスクを低減させるためのソフト対策									
⑪	雨水タンク設置費補助制度	●				→	→	→	市
⑫	宅地嵩上げ止水板設置等の補助制度の設置検討	●					→	→	市
⑬	市道の包括的な管理体制の拡充検討 （ゲリラ豪雨対策）	●							市
ハザードに関する周知									
⑭	洪水ハザードマップの作成及び地元への周知	●				→	→	→	市
⑮	小山市防災ポータルサイトや小山市安全安心情報メール、各種SNS等による防災情報の発信	●				→	→	→	市

第8章 目標指標と進行管理及び届出制度

8-1 目標指標

本計画では、まちづくりの方針を掲げ、それを実現するため、方針①「街なかへの居住と都市機能の誘導」、方針②「住みやすい・住み続けたいと感じられる安全で快適な都市環境の形成」、方針③「公共交通ネットワークの充実」に係る施策の展開により、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を目指します。計画の推進にあたり進捗・達成状況を分析・評価するため、まちづくりの方針ごとに目標指標と目標を達成することにより期待される効果の定量化を行います。

なお、目標値は、長期を展望したまちの姿を定めていく観点から、目標年度である2040年度を見据えた長期目標値を定めます。また、本計画はおおむね5年ごとに評価を行うことが望ましいとされていることから、策定から5年後の2025年度を見据えた短期目標値も定め達成状況を評価します。

(1) 目標指標の設定

1) まちづくりの方針①に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・魅力ある中心市街地づくりの推進
- ・街なか居住の推進
- ・日常生活を快適に過ごせる拠点づくり

等

● 定量的な目標値の指標

【目標指標1】 まちなか（都市機能誘導区域内）の居住人口の増加

指標	基準値 (2015年)	実績値 (2020年)	目標値	
			短期 (2025年)	長期 (2040年)
小山駅周辺都市機能誘導区域内の人口密度	52人/ha	50人/ha	55人 /ha以上	60人 /ha以上
間々田駅周辺都市機能誘導区域内の人口密度	34人/ha	35人/ha	36人 /ha以上	40人 /ha以上

【指標の設定について】

- ・各都市機能誘導区域面積当たりの人口を確認します。なお、改定により都市機能誘導区域の変更はありましたが、基準値及び目標値への影響は軽微であり改定前と変更ありません。

【現状と今後の取組み】

- ・小山市においては住宅地および商業地の地価が数年連続して上昇傾向にあり、住宅地よりも商業地の地価の上昇率がやや高い傾向にあります。居住誘導区域内は人口増で推移していることから、中心拠点であり商業地の多い小山駅周辺より、その近傍や新たな宅地開発が行われている居住誘導区域内に居住が分散している傾向にあることが想定されます。
- ・小山駅周辺で推進されている市街地再開発事業や駅東口土地利用の促進により、まちなかの魅力を向上し、まちなか居住を誘導することで人口密度を高めます。
- ・間々田駅周辺における空き家や未利用地などの既存ストックの活用や街なか居住促進事業の導入により都市機能誘導区域内への人口誘導を図ります。

2) まちづくりの方針②に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・都市のスポンジ化対策 ・安全・安心に暮らせる住環境の整備
- ・市街化調整区域における田園環境と調和したゆとりある住環境の形成
- ・産業基盤整備の促進と協働によるカーボンニュートラル・ネイチャーポジティブの推進 等

●定量的な目標値の指標

【目標指標 2-①】 居住誘導区域内の人口密度の維持

指標	基準値 (2015 年)	実績値 (2020 年)	目標値	
			短期(2025 年)	長期(2040 年)
居住誘導区域内における人口密度	43 人/ha	44 人/ha	43 人/ha 以上	

【指標の設定について】

- ・居住誘導区域面積当たりの人口を確認します。なお、改定による基準値および実績値の変更はありません。

【現状と今後の取組み】

- ・小山駅周辺の商業地等の地価上昇により、居住誘導区域内に居住が分散し、人口密度が増加していると想定されます。
- ・しかし、現状のまま推移した場合、人口減少に伴い 2040 年の居住誘導区域内の人口密度は 41.8 人/ha と基準値と比較して約 1.1 人/ha 低下する見込みですが、各種サービスの施設の充実や街なか居住の促進、防災力向上等の居住誘導に係る施策の推進により、居住誘導区域外から区域内への緩やかな人口移動、また、市外からまちなかへの移住・定住を促し、人口密度の維持を目指します。

【目標指標 2-②】 居住誘導区域内(大行寺地区)の床上浸水面積の減少

指標	基準値 (2015 年)	実績値 (2020 年)	目標値	
			短期(2025 年)	長期(2040 年)
居住誘導区域内(大行寺地区)の床上浸水面積	14ha	14ha	0ha	

【指標の設定について】

- ・居住誘導区域内(大行寺地区)の床上浸水面積を確認します。

【現状と今後の取組み】

- ・浸水想定区域に指定されている大行寺地区において、公共下水道事業大行寺排水区(雨水)整備事業を実施することにより、床上浸水面積の減少を目指します。

【目標指標 2-③】 豊穂川流域の床上浸水被害戸数(計画対象降雨時)

指標	基準値 (2015 年)	実績値 (2020 年)	目標値	
			短期(2025 年)	長期(2040 年)
豊穂川流域の床上浸水被害戸数	223 戸	223 戸	223 戸	0 戸

【指標の設定について】

- ・豊穂川流域の床上浸水被害戸数(計画対象降雨時)の被害戸数を確認します。

【現状と今後の取組み】

- ・豊穂川流域対策事業により、現状浸水リスクがある豊穂川流域の浸水リスクを低減させ、床上浸水被害戸数の減少を目指します。

3) まちづくりの方針③に対する目標指標

【誘導施策の方向】

- ・ 利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上
- ・ 誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築
- ・ 自家用車以外への交通手段の転換
- ・ 公共交通のさらなる充実に向けた検討

等

● 定量的な目標値の指標

【目標指標③】 コミュニティバスの利用者数の増加（1年当たり）

指標	基準値 (2017 年)	実績値 (2023 年)	目標値	
			短期(2025 年)	長期(2040 年)
コミュニティバスの年間利用者数	660,009 人	1,178,927 人	1,060,000 人以上	2,100,000 人以上

【指標の設定について】

- ・ 小山市統計年報における小山市コミュニティバス利用人員を確認します。

【現状と今後の取組み】

- ・ コミュニティバス(おーバス)の全線共通定期券の導入や新規路線の運行、増便等により利用者数は大幅に増加していると想定されます。
- ・ 今後は将来的な人口減少に伴い利用者が減少し、採算の確保の観点から公共交通網の維持が難しくなることが懸念されるため、引き続き利用環境のさらなる向上や支援策の推進によりコミュニティバスの利用者数増加を目指します。

(2) 期待される効果の定量化

●期待される効果1 まちなかの賑わいの創出（1日当たり）

指標	基準値 (2018 年)	実績値 (2022 年)	効果	
			短期 (2025 年)	長期 (2040 年)
小山駅周辺の歩行者数	2,479 人	2,258 人	2,620 人以上	2,860 人以上

【指標の設定について】

- ・市が計測している小山駅周辺交通量調査（3 月期調査）全体歩行者量を確認します。

【現状と今後の取組み】

- ・新型コロナウイルスの感染拡大防止による外出規制は緩和されたものの、2022 年の歩行者数はコロナ禍前である 2018 年の基準値から減少していると想定されます。
- ・街なか居住の推進や商業店舗出店による都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の人口密度の上昇とあわせ、公共交通網の充実により市内のどこからでも拠点へアクセスしやすい環境が形成されることで、まちなかにおける交流人口の増加（賑わいの向上）が期待されます。

●期待される効果2 若い世代の転入超過（1年当たり）

指標	基準値	実績値 (2023 年)	効果	
			短期 (2025 年)	長期 (2040 年)
転入者数 － 転出者数 (15～49 歳の社会増加数)	150 人	152 人	150 人以上	

【指標の設定について】

- ・住民基本台帳の 5 歳階級別別転入超過数のうち、15～49 歳※人口の数値を確認します。

【現状と今後の取組み】

- ・市内に多くの企業や大学等の高等教育機関が立地していることで、就職や進学による若い世代の転入者数が多く、その増加数は微増していると想定されます。
- ・まちなかの多様な都市機能の集積や公共交通利便性の向上が図られることにより居住地としての魅力が向上し、今後全国的な人口減少が見込まれる中、若者世代から住みたいまちとして選ばれることが期待されます。

※学生にあたる世代と子育て世代にあたる世代（30～40 歳代）を対象としています。

●期待される効果3 大行寺地区内の人口密度の維持

指標	基準値 (2018 年)	実績値 (2020 年)	目標値	
			短期 (2025 年)	長期 (2040 年)
大行寺地区の人口密度	25 人/ha	27 人/ha	30 人/ha	30 人/ha

【指標の設定について】

- ・大行寺地区の人口密度を算出し、確認します。(国勢調査の大行寺地区の人口を按分し算出)

【現状と今後の取組み】

- ・大行寺地区の一部では市街地整備事業により良好な住環境が形成され、人口が維持されている地区です。
- ・今後も河川整備や排水強化対策事業等により災害リスクの低減が見込まれているため、人口減少下にあっても、大行寺地区内における人口は維持されることが期待されます。

●期待される効果4 居住誘導区域内の地価の維持

指標	基準値 (2018 年)	実績値 (2023 年)	目標値	
			短期 (2025 年)	長期 (2040 年)
居住誘導区域内の地価 公示平均価格(住宅地)	43,404 円/㎡	48,587 円/㎡	43,404 円/㎡以上	

【指標の設定について】

- ・直近の地価公示(住宅地(国土交通省))を基に居住誘導区域内の地価公示平均価格を算出し、確認します。

【現状と今後の取組み】

- ・市街地再開発事業や土地区画整理事業等により良好な市街地の形成が図られたことや駅周辺の利便性の高い住宅地の地価上昇にけん引されて、居住誘導区域内の平均地価が上昇していると想定されます。
- ・各誘導区域内の人口密度の維持・増加や公共交通を利用しやすい都市構造への転換が図られることで、まちの魅力向上とにぎわい創出が図られ、人口減少下にあっても居住誘導区域内における地価が維持されることが期待されます。

●期待される効果5 まちなか（小山駅周辺都市機能誘導区域）内の
空き地面積の減少

指標	基準値 (2016 年)	実績値 (2020 年)	目標値	
			短期(2025 年)	長期(2040 年)
小山駅周辺都市機能誘導 区域内の空き地面積	37.2 ^{ha}	39.8 ^{ha}	35.3 ^{ha} 以下	33.0 ^{ha} 以下

【指標の設定について】

- ・都市計画基礎調査の土地利用現況データを基に、小山駅周辺都市機能誘導区域内のその他の
空地面積を確認します。改定により都市機能誘導区域の変更はありましたが、基準値及び目
標値への影響は軽微であり改定前と変更ありません。

【現状と今後の取組み】

- ・小山駅周辺都市機能誘導区域内の空き家や空き店舗が駐車場へ転用されたことにより、空き
地面積が増加していると想定されます。
- ・街なか居住の促進や各種都市機能の維持・誘導等の取り組みにより、人口流出の抑制や新た
な居住者の流入を促進し、既存の空き地の活用により街なかの空き地面積が減少することが
期待されます。

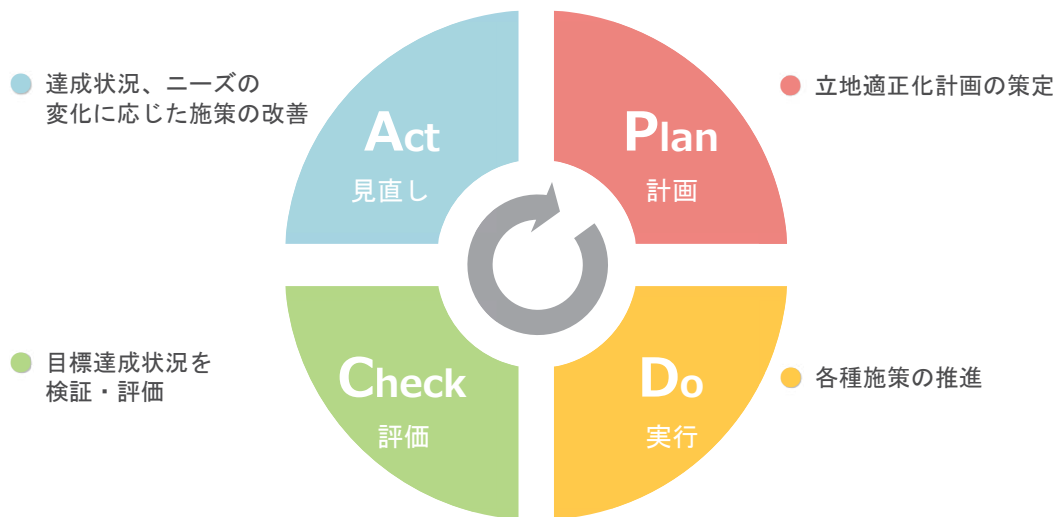
8-2 進行管理

立地適正化計画は、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況を調査・及び分析評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討することが望ましいとされています。

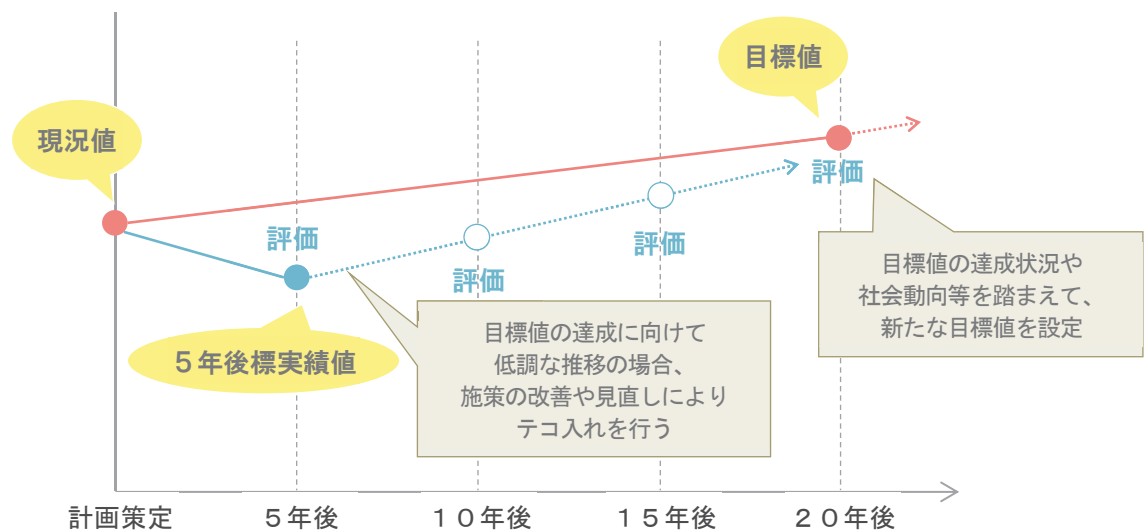
計画の運用にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、施策の進捗状況や社会情勢の変化を踏まえながら、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を図りつつ、必要に応じて計画や施策の見直しを行います。

また、計画の見直しが必要である場合には、小山市都市計画審議会などからの意見を聞きながら、見直し内容を検討するとともに、必要に応じて計画を修正します。

■本計画でのPDCAサイクルによる進行管理イメージ



■評価・検証による計画推進イメージ



8-3 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条または、第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為、建築行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、届出内容に支障がある場合は、必要に応じて勧告を行う場合があります。

さらに、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、施設を休廃止しようとする日の 30 日前までにその旨を市長へ届ける必要があります。

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きの把握を把握するために行うものです。

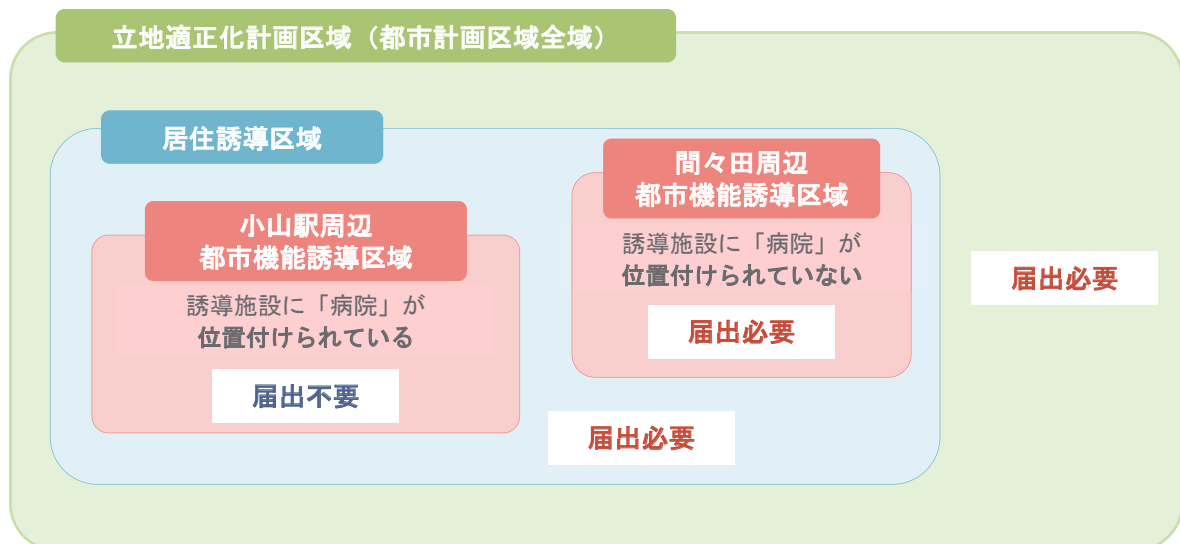
(1) 都市機能誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第 108 条）

■届出の対象となる行為

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■届出のイメージ

(例) 誘導施設として病院を設置する場合



■勧告

届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

（２）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

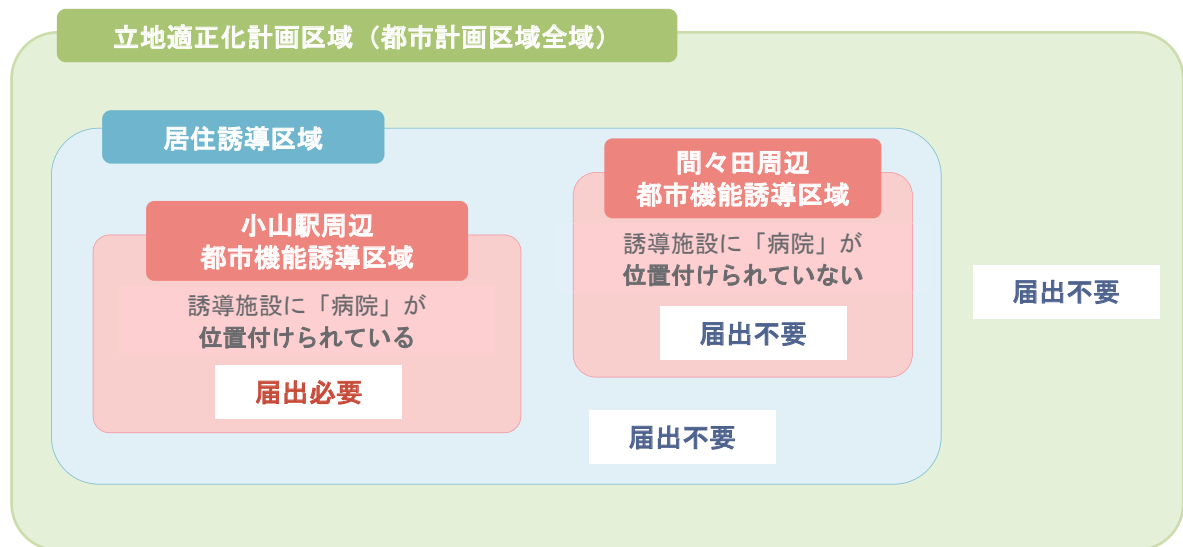
（都市再生特別措置法第１０８条の２）

■届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止しようとする場合

■届出のイメージ

（例）誘導施設である病院を休止又または廃止する場合



■助言・勧告

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、届出をした者に対して、建築物の存置その他の必要な助言又は勧告を行う場合があります。

(3) 居住誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第88条）

■届出の対象となる行為

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 （例）3戸の開発行為 届出必要  届出必要  ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000 m²以上の規模のもの （例） 届出必要 1,300 m²、1戸の開発行為  届出不要 800 m²、2戸の開発行為 
建築行為等	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 （例）3戸の建築行為 届出必要  届出必要  ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 （例）1戸の建築行為 届出不要 

■勧告

届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときには、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

参考資料

参考－１ 施策行動スケジュール

（１）街なかへの居住と都市機能の誘導に関する施策

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	(～2040年)
魅力ある中心市街地づくりの推進（小山駅周辺）	市街地再開発事業等の推進						
	城山町三丁目第二地区市街地再開発事業 【まちづくり推進課】						継続実施
	小山駅東口周辺土地利用推進事業 【まちづくり推進課】						施設整備・活用
	（仮称）小山駅西口駅前地区市街地再開発事業 【商業観光課】【公共施設整備課】						整備・活用
	拠点性を向上するための多様な都市機能の誘導と回遊性の向上						
	城山公園再整備事業 【まちづくり推進課】						活用
	小山駅東口駅前広場再整備事業 【まちづくり推進課】						整備 活用
	駅東公園再整備事業 【公園緑地課】						実施
	ひまわり公園整備事業 【公園緑地課】						実施
	小山駅周辺再生整備事業 【まちづくり推進課】						継続実施 必要性検討 ⇔実施
	三峯遊歩道整備事業 【まちづくり推進課】						地元関係者との協議・調整
	（仮称）三峯公園整備事業 【公園緑地課】						実施
	城東公園再整備事業 【公園緑地課】						実施
	ウォーカブルなまちづくり事業 【まちづくり推進課】						継続実施 必要性検討 ⇔実施
	リノベーションまちづくり事業 【まちづくり推進課】						継続実施
	小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金 【商業観光課】						継続実施 必要性検討 ⇔実施
住 街 の な 推 進 か 居	城山町三丁目第二地区市街地再開発事業（再掲） 【まちづくり推進課】						継続実施 必要性検討 ⇔実施

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	(～2040年)
	転入勤労者等住宅取得支援補助金 【田園環境都市課】						必要性検討 ⇔実施
地域拠点の形成	新小山市立博物館・間々田のじゃがまいた伝承館 複合施設整備事業 【文化振興課】【公共施設整備課】	計画・協議等		整備			活用
	平和地区緑道整備事業 【まちづくり推進課】【道路課】			整備検討			整備
	小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金（再掲） 【商業観光課】			継続実施			必要性検討 ⇔実施
	空き家解体費補助金制度（地域活動交流拠点等として利用の場合は嵩上げ） 【建築指導課】			継続実施			必要性検討 ⇔実施
	羽川大沼周辺地区整備事業 【田園環境都市推進課】			実施検討			
	大谷地区（第二期）都市再生整備計画事業 ・横倉新田地区遊歩道整備事業 【道路課】			整備検討			整備
	大谷地区（第二期）都市再生整備計画事業 ・城南東部地区土地利用検討 【市街地整備課】			実施		計画検討⇔整備	
	（仮称）栗宮公園整備事業 【公園緑地課】				実施		
	栗宮新都心第一土地区画整理事業 【市街地整備課他】			整備・完了			活用
	地区まちづくり推進事業 【まちづくり推進課】			継続実施			必要性検討 ⇔実施
地域コミュニティ拠点の形成	美田地区中心施設整備事業 【市民生活安心課】			検討・計画			
	小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金（再掲） 【商業観光課】			継続実施			必要性検討 ⇔実施
都市機能の誘導支援	都市構造再編集中支援事業（国による支援制度） 【都市計画課 他】			活用検討・実施			

(2) 住みやすい・住み続けたいと感じられる安全で快適な都市環境の形成に関する施策

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期 (～2040年)
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
都市のスポンジ化対策	定住促進や空き家・空き地の利活用に向けた支援						
	空き家バンク制度 【建築指導課】						必要性 検討⇔ 実施
	空き家バンク利用促進補助金制度 【建築指導課】						必要性 検討⇔ 実施
	空き家バンク利用促進補助金制度（都市機能誘導 区域内における補助嵩上げの検討） 【建築指導課】						
	小山市空家等解体費補助金制度（特定空家等） 【建築指導課】						必要性 検討⇔ 実施
	マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住み かえ支援機構） 【建築指導課】						必要性 検討⇔ 実施
	転入勤労者等住宅取得支援補助金（再掲） 【田園環境都市課】						必要性 検討⇔ 実施
安全・安心な住環境の整備	小山市中心拠点地区都市再生整備計画事業 ・市道206号線道路整備事業 【道路課】						整備
	小山市中心拠点地区都市再生整備計画事業 ・市道8004号線道路整備事業 【まちづくり推進課】						整備
	公園施設バリアフリー化整備事業 【公園緑地課】						実施
	街区公園整備事業 【公園緑地課】						実施
	都市計画道路3・4・101号 城東線整備事業 【道路課】						整備
	雨ヶ谷地区調整池1・2整備事業 【道路課】						整備
	大川幹線水路整備事業 【道路課】						整備
	大川支線水路改修事業 【道路課】						整備

施策 項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	(～2040 年)
安全・安心な住環境の整備	城東第二雨水幹線整備事業 【下水道施設課】		実施				
	(仮称) 乙女 1 丁目地区排水対策事業 【下水道施設課】	検討		実施			
	(仮称) 大谷東部調整池整備事業 【下水道施設課】						実施
	ゲリラ豪雨対策（道路排水緊急改良等） 【道路課】	継続実施					
	豊穂川流域排水強化対策事業（公共下水道事業大 行寺排水区（雨水）） 【下水道施設課】	実施					
	準用河川島田川整備事業 【治水対策課】	継続実施					
	準用河川立木川整備事業 【治水対策課】	継続実施					
	一級河川豊穂川整備事業 【治水対策課】	継続実施					
	杣井木川流域排水強化対策事業 ・ 輪中堤整備事業 【治水対策課】	継続実施					
	杣井木川流域排水強化対策事業 ・ 防災集団移転促進事業 【治水対策課】	継続実施					
	木造住宅耐震対策助成事業（耐震診断及び耐震改 修） 【建築指導課】	継続実施					必要性 検討⇔ 実施
	ブロック塀等安全対策事業 【建築指導課】	継続実施					必要性 検討⇔ 実施
	洪水ハザードマップの作成及び地元への周知 【治水政策課】	継続実施					
	小山市防災ポータルサイトや小山市安全安心情 報メール、各種 SNS 等による防災情報の発信 【危機管理課】【市民生活安心課】	継続実施					
	市道の包括的な管理体制の拡充（ゲリラ豪雨・道 路維持管理等） 【道路課】	継続実施					
	宅地の嵩上げ・止水板設置補助事業 【都市計画課 他】	事業検討					活用

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール						
		短期					中長期 (～2040年)	
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年		
市街化調整区域における田園環境と調和したゆとりある住環境の形成	市街化調整区域における既存コミュニティの維持とスプロール化の防止							
	学校跡地利用の検討 【こども政策課】							
		必要に応じて実施						
	開発許可基準の見直し検討 【都市計画課】							
		検討・運用等						
	美田地区中心施設整備事業 【市民生活安心課】							
		検討・計画						
生井地区交流拠点の整備								
コウノトリ交流館の整備事業 【ゼロカーボン・ネイチャーポジティブ推進課】								
	継続実施・移設準備						移設	
渡良瀬遊水地及び周辺地域の魅力発信事業 【ゼロカーボン・ネイチャーポジティブ推進課】								
	継続実施							
産業基盤整備の促進と協働による カーボンニュートラル・ ネイチャーポジティブの推進	(仮称) 大谷東部地区工業団地 【工業振興課】							
		開発検討・計画等						達成・分譲
	(仮称) 鉢形地区工業団地 【工業振興課】							
		開発検討・計画等						達成・分譲
	小山第四工業団地第二工区 【工業振興課】	達成・分譲		活用				
	企業誘致立地優遇制度助成金交付事業 【工業振興課】	継続実施						必要性 検討⇔ 実施
地区計画制度による緑地の維持・保全、周辺環境との調和 【都市計画課】		継続実施						

(3) 公共交通ネットワークの充実に係る施策

施策項目	事業等 【担当課】	スケジュール					
		短期					中長期
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	(~2040 年)
利便性の高い公共交通環境の維持と拠点へのアクセス性の向上	コミュニティバス運営事業 【公共交通課】						
		継続実施					
	運転免許証の自主返納者への「おーバス」無料乗車券交付（65 歳以上） 【市民生活安心課】						
		継続実施					必要性検討 ⇔実施
	コミュニティバス路線の最適化 【公共交通課】						
		調査・検討			実施		
誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築	パーク・サイクル&バスライドの整備 【公共交通課】						
		継続実施					必要性検討 ⇔実施
自家用車以外への交通手段の転換	交通バリアフリー化推進事業 【都市計画課】	調査・検討			活用等		
	交通安全灯の LED 化の推進 【市民生活安心課】						必要性検討 ⇔実施
	道路改良事業に伴う歩道の整備 【道路課】	継続実施					
	自転車活用推進計画の策定検討 【都市計画課】	調査	必要性検討・実施				活用等
公共交通のさらなる充実に向けた検討	新交通システム導入検討事業 【公共交通課】						
		バス利用の需要喚起					必要性検討

小山市立地適正化計画

(令和7(2025)年4月改定版)

小山市役所 都市整備部 都市計画課

〒323-8686

栃木県小山市中央町1丁目1番1号

