

小山市立地適正化計画

概要版

2025年(令和7年)4月改定



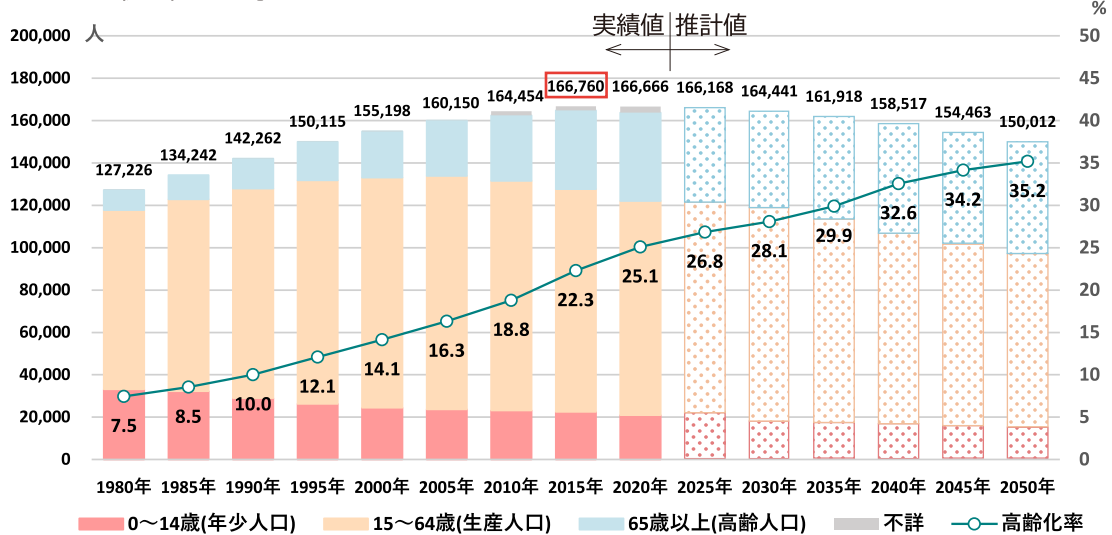
目 次

はじめに	1
立地適正化計画とは？	2
都市構造上の特性	3
小山市が目指すまちづくりの方針	4
目指すべき都市の骨格構造	5
都市機能誘導区域・誘導施設	6
居住誘導区域	7
目指すまちづくりを実現するために	8
防災指針	9
防災指針に基づく取組の設定	10
計画の実現に向けて	11
届出制度	12

はじめに

全国的に人口減少・少子高齢化が進む中、小山市では人口増加が進み、発展を続けてきました。しかし、近年の国勢調査の結果では、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。

今後、人口減少や高齢化が進むと、医療、商業などの都市機能や公共交通の維持が困難となり、これまでのような暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されるため、人口減少や高齢者に対応したまちづくりの取り組みが求められています。



人口が減ったり、高齢化が進んだりする中で、まちがこのままだとどんなことが起きるの？

◆駅やバス路線沿いの人口が減ってしまうと…

電車やバスを使う人が減り、運行本数が減ってしまうかもしれません。自動車の運転ができなくなってしまったからは、お出かけが不便になってしまいます。



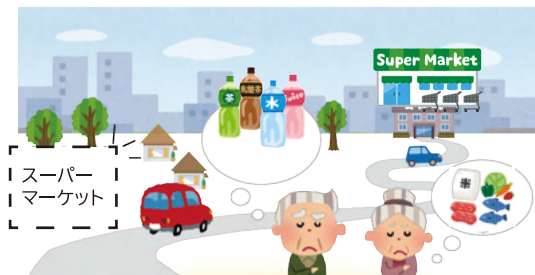
◆まちなかの人口が減ってしまうと…

まちなかは駐車場や空き地が目立ち始めて、人通りの少ない賑わいのない街になるかもしれません。



◆市全体の人口が減ってしまうと…

税収が低下して、学校や公園などの都市施設の管理・維持が難しくなってしまいます。近くのスーパーやコンビニなど、利用していた施設がなくなったら、不便になってしまうかもしれません。



◆まちなかの人口が減ってしまうと…

駅の近くに住んで、歩いて保育園に送り迎えしたり、買い物に行ったり、そんな生活が出来なくなるかもしれません。



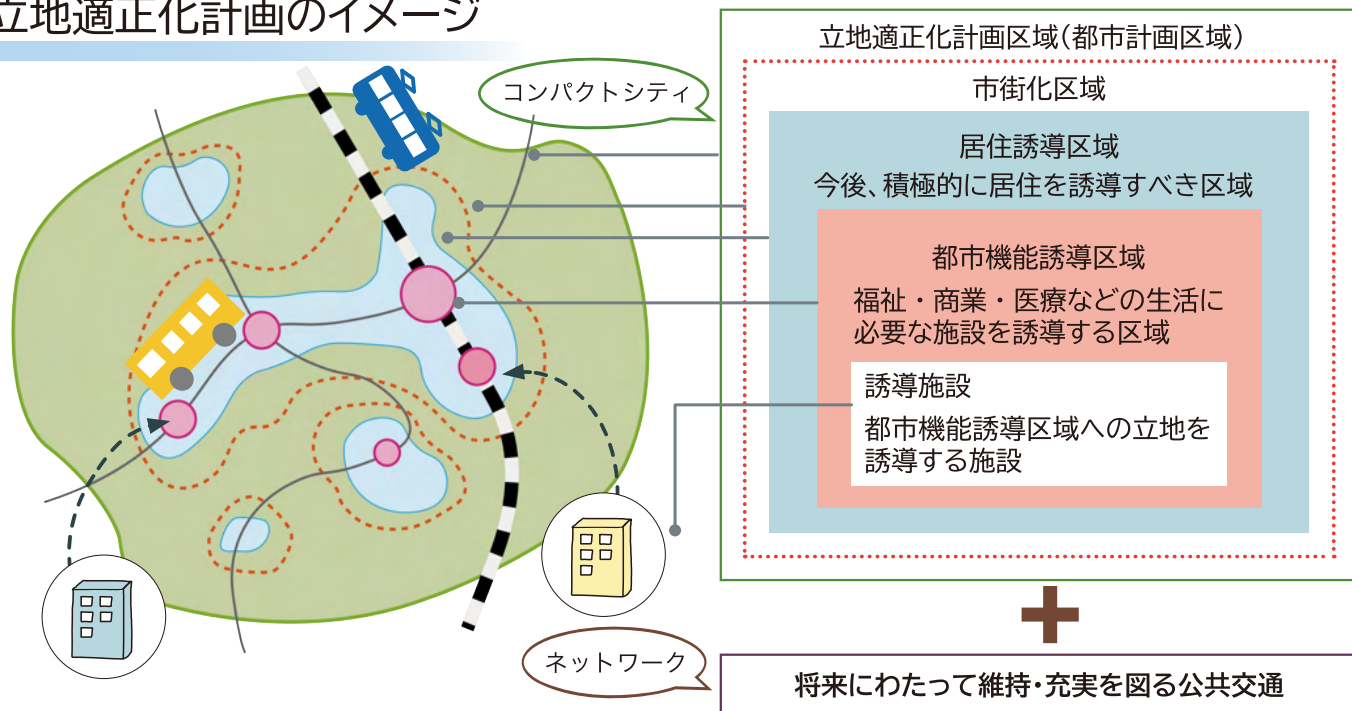
これらの課題に対応した、効率的で持続可能なまちづくりを進めるため、立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画とは？

人口減少や高齢化が進展する中でも、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、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」のまちを目指し、まちづくりに係る関係施策と連携を図りながら総合的な検討をした計画です。

また、都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）を定め、災害リスクを踏まえた課題の抽出を行い、防災・減災の取組方針と具体的な施策を定めています。

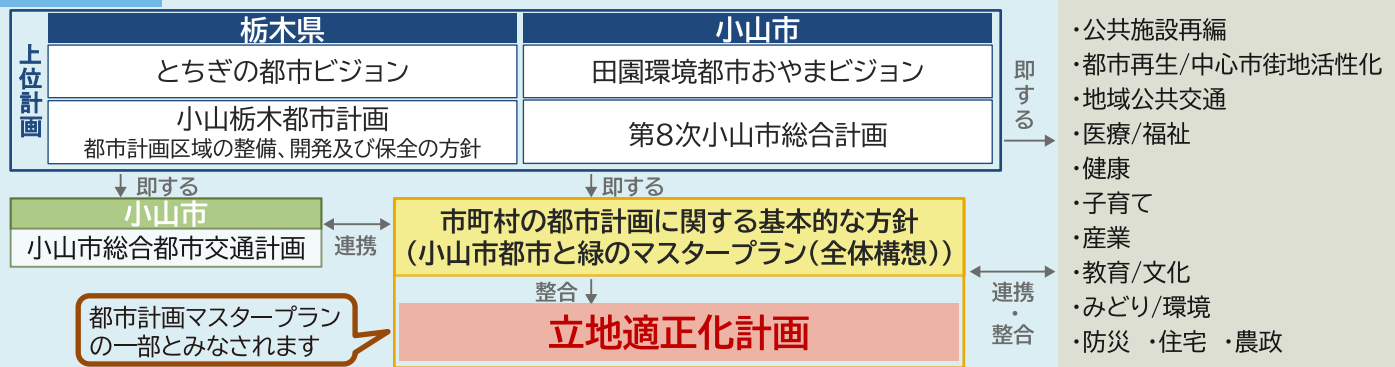
立地適正化計画のイメージ



計画の概要

目標年次 2040年 対象区域 都市計画区域(小山市全域)

位置づけ



居住誘導区域・都市機能誘導区域を定めると…

支援措置が活用できるようになります！

中心部へ子育て施設や商業施設、病院や学校、スーパー等の都市機能や居住を誘導することで、計画に位置付けた都市機能の整備に国の補助金を活用できます。

事前届け出が必要になります！

誘導区域外で一定規模以上の開発・建築行為をする場合などには市への届出が必要となります。

都市構造上の特性

これからも快適に安心して暮らすためには小山市の強みを活かしつつ、弱みを克服するまちづくりが必要だね



たとえば…

車がなくても暮らせる環境があるといいなあ



強み

●充実した交通インフラ

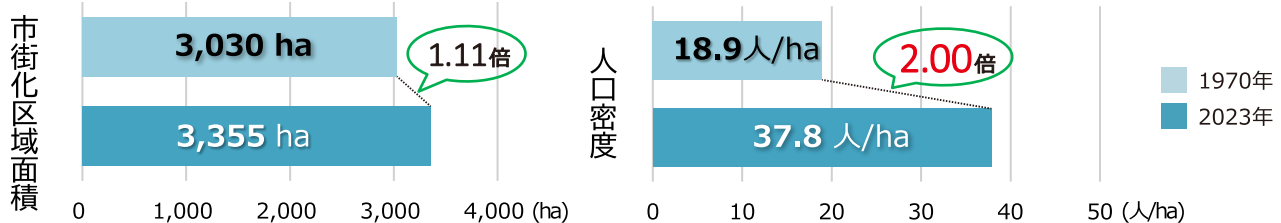
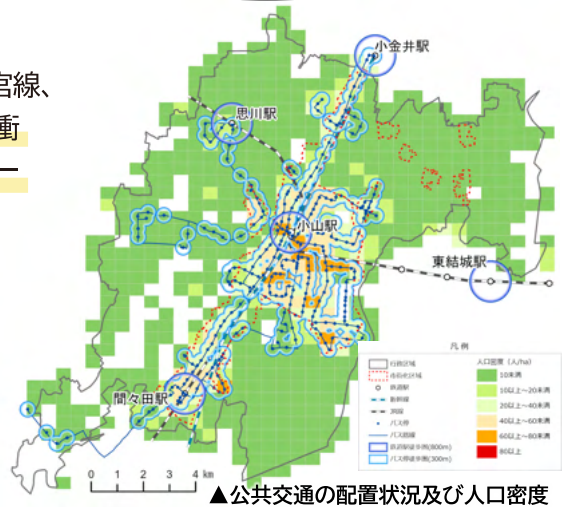
- ・国道4号をはじめとする幹線道路が通り、JR東北新幹線、宇都宮線、水戸線、両毛線が乗り入れる近隣県を含めた広域的な交通の要衝
- ・鉄道 + バスの人口カバー率は96.1%と市域のほぼ全域をカバー

●他市と比較して緩やかな人口減少

- ・国勢調査では人口は2020年に減少に転じているものの他市よりも減少傾向は緩やか

●コンパクトな市街地形成

- ・1970年以降、市街化区域面積の拡大は小さい一方、人口密度は増加し比較的コンパクトな市街地を形成



●本市の経済活力を支える工業と世界に誇る自然環境

- ・立地利便性や公共交通網での良好なアクセス環境等により市内に12か所の工業団地が整備されるなど北関東でも有数の工業都市として発展
- ・本市南西端に多様な動植物が生息する自然豊かな渡良瀬遊水地が立地

弱み

●小山駅・間々田駅周辺における空家・低未利用地の散在

- ・鉄道駅周辺に多くの空き家や未利用地が発生していることから街なかの魅力の低下や環境・景観の悪化等が懸念

●高い自動車利用率

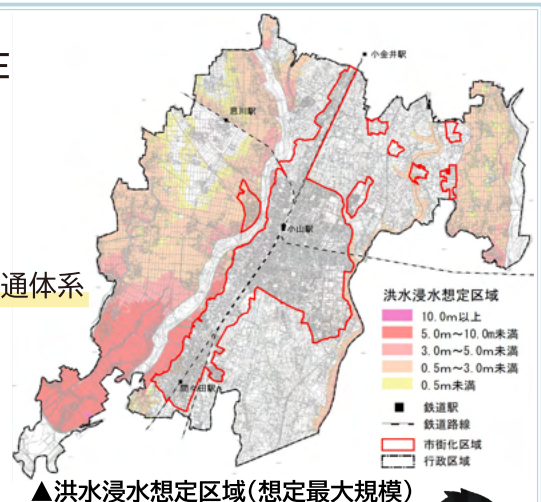
- ・交通手段の分担率は自家用車が約7割と自動車利用率が高い交通体系

●人口減少による市街地内の低密度化の懸念

- ・市の中心地である鉄道駅周辺で人口減少の低下が見込まれ、街なかの魅力、地域活力の低下が懸念
- ・人口密度の低下に伴う各種施設の撤退、公共交通サービスの維持が困難となり生活利便性の低下が懸念

●一部地域における洪水・内水氾濫の懸念

- ・市街化区域の災害リスクが低い一方、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おり、激甚化・頻発化する豪雨災害による浸水が懸念



災害に備えて、対策が必要だね



小山市が目指すまちづくりの方針

まちづくりの方針

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る小山駅周辺の生活空間の充実と、求心力を高める都市機能の誘導
- ・各地域の拠点での、日常生活に必要な、都市機能の集積・維持

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

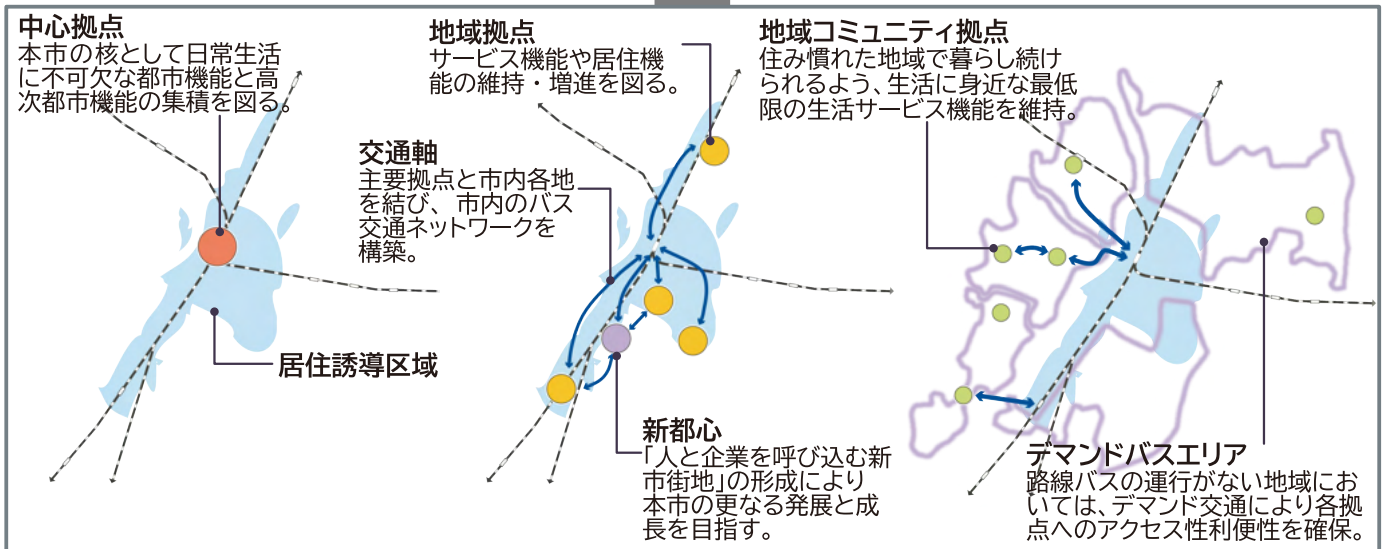
- ・市街地内の人口や都市機能が集積するエリアへ居住を誘導し、生活利便性を持続的に確保
- ・水害等の災害リスク低減に向けた防災対策により安全な住環境を形成
- ・ウェルビーイング実現やCN・NP※1推進

3 公共交通ネットワークの充実

- ・小山駅を中心に多方面にアクセスしやすい公共交通の充実による、誰もが快適に移動できる交通環境の形成

※1
CN：カーボンニュートラル
NP：ネイチャーポジティブ

拠点とネットワーク



都市機能誘導区域 居住誘導区域

都市機能誘導区域

鉄道駅を中心として施設の充実やにぎわいの創出を図るため、中心拠点(小山駅周辺)と地域拠点(間々田駅周辺)に設定します。

居住誘導区域

居住誘導区域の設定は、①人口密度の維持、②生活利便性の確保、③災害に考慮した安全安心なまちづくり、④本市の経済活力の維持を基本方針として設定します。

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

目指すべき都市の骨格構造

こんなまちの実現化を図ります

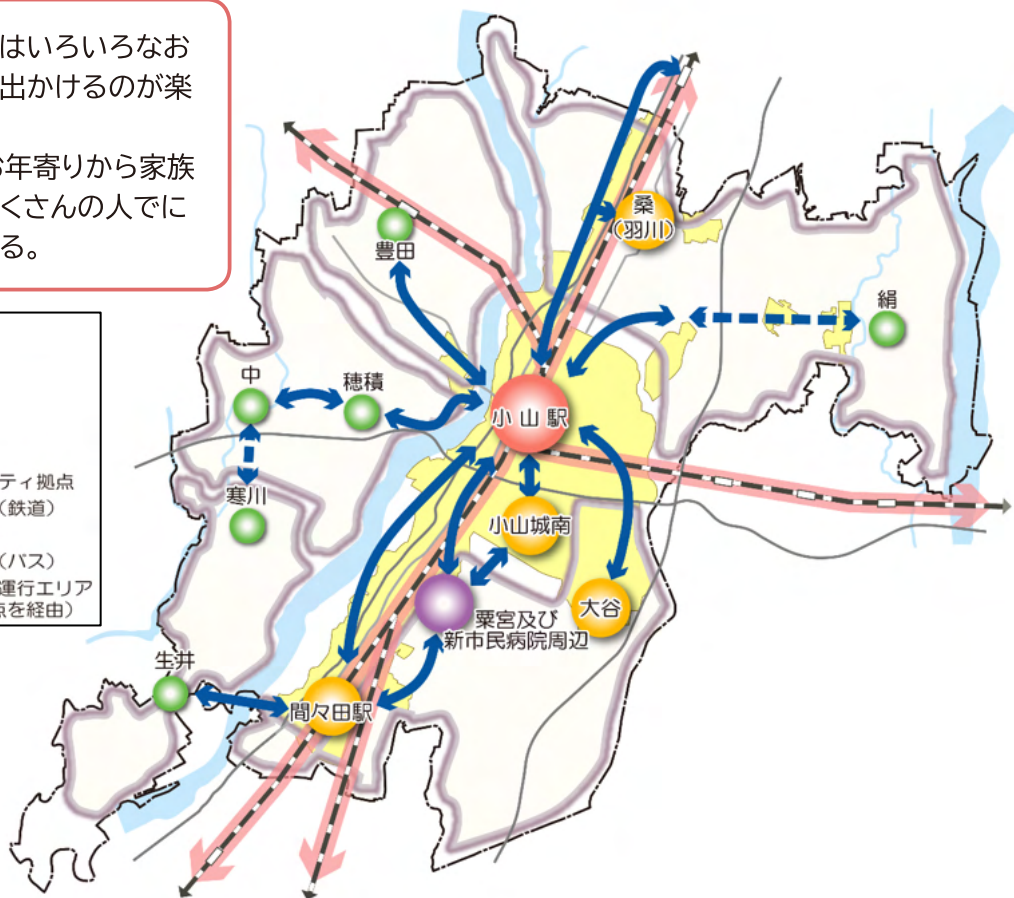


バスを使えば郵便局や最寄りの駅まで行きやすい。
最近では、バス利用者も増えてきたようで、減便の心配はなさそうだ。



まちなかにはいろいろなお店があって出かけるのが楽しい。
休日は、お年寄りから家族連れまでたくさんの人でにぎわっている。

- 行政界
- 市街化区域
- 中心拠点
- 新市街地
- 地域拠点
- 地域コミュニティ拠点
- 基幹的交通軸(鉄道)
- 交通軸(バス)
- 新たな交通軸(バス)
- デマンドバス運行エリア(乗り継ぎ拠点を經由)



駅の近くの保育園に子どもを預けて出勤。
帰りは保育園へのお迎えついでに駅前のスーパーに寄ることができるから便利。

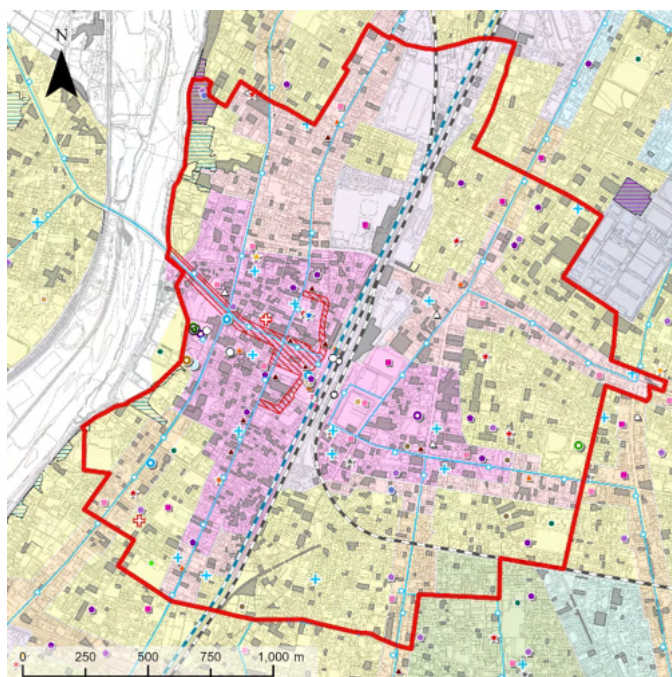


近くにスーパーやコンビニがある。目的の施設が近くになくても、バスやデマンドタクシーを使えば行くことができる。



都市機能誘導区域・誘導施設

小山駅周辺都市機能誘導区域



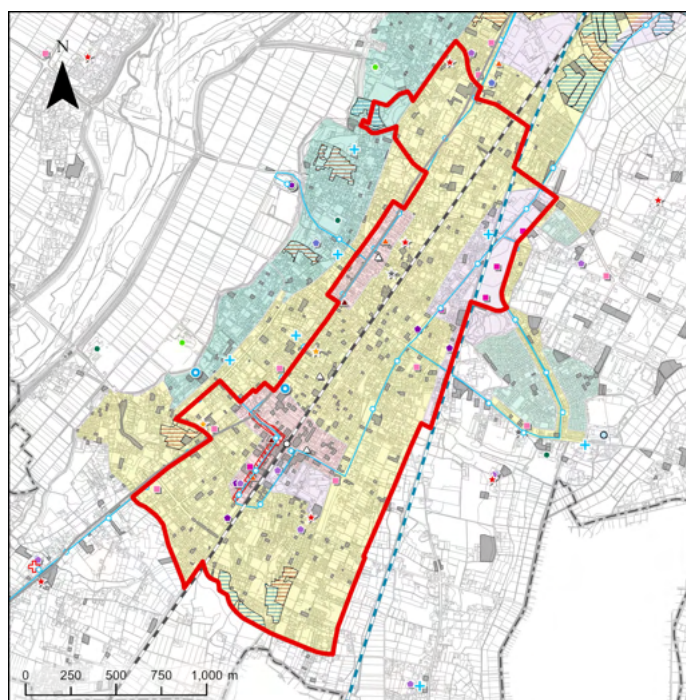
【拠点形成の方向性】

- 商業・医療・行政・文化等の多様な都市機能の集約と維持により本市の核となる拠点を形成
- 小山駅東口周辺の大規模低未利用地活用による高次・広域的な都市機能の誘導

【誘導施設】

機能	施設
文化	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	子育て支援センター、保育所、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	ショッピングセンター、スーパーマーケット
教育	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	銀行
医療	病院、診療所
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）、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	市役所

間々田駅周辺都市機能誘導区域



【拠点形成の方向性】

- 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、地域の中核的な役割を担う拠点を形成

【誘導施設】

機能	施設
文化	美術館・博物館、市民交流センター・公民館
子育て	保育所、幼稚園、認定こども園、子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター）
商業	スーパーマーケット
教育	小学校、義務教育学校、中学校、専修学校、各種学校
金融	銀行
医療	診療所
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）、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	出張所

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

【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

- 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

- 市街地内農地・未利用地
- 農地
- 平坦地山林
- 未利用地

- その他の空き地
- その他の空き地

居住誘導区域

1970 年以降、本市の市街化区域面積はほぼ拡大しておらず、これまでの土地区画整理事業などによる市街地整備を計画的に行ってきました。そのため人口密度は増加傾向にあり、コンパクトな市街地が形成されていることから、現在の居住環境の維持を目的として、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、地区計画や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に設定します。

居住誘導区域の設定基準

具体的な区域は、市街化区域全域を基本として以下に示すフローを確認した上で設定します。

居住を誘導すべき区域（いずれかの条件に該当する区域）

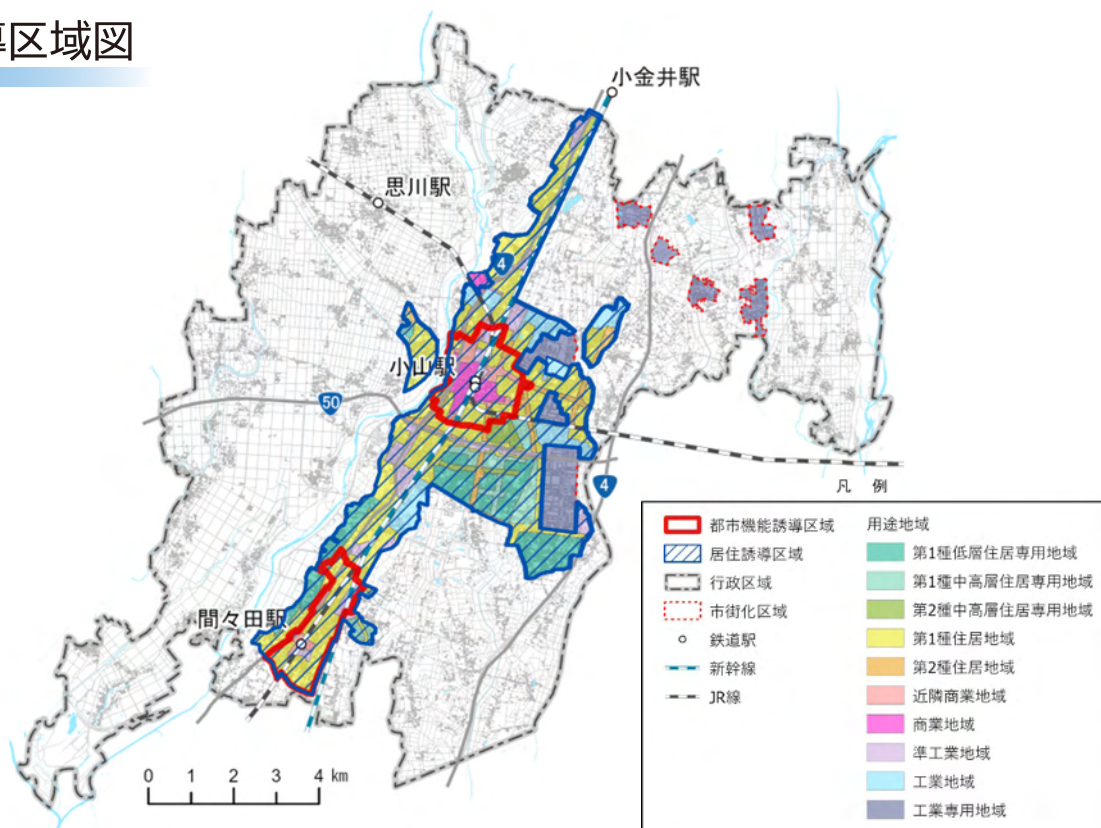
- ・ 一程度の人口が集積している区域
- ・ 拠点へのアクセス性が良い区域
- ・ 各種都市機能が集積している区域
商業施設、医療施設半径 800 m と介護福祉施設半径 1000 m をすべて満たす区域
- ・ 都市基盤整備が図られている区域
上下水道整備区域、都市公園 など

居住を除外すべき区域

- ・ 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
- ・ 条例により住宅の建築を制限している区域

居住誘導区域の設定

居住誘導区域図



目指すまちづくりを実現するために

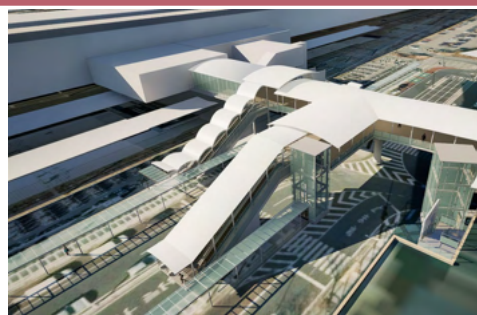
誘導施策

本市が抱える課題を解決するために、誘導区域の設定を踏まえ、まちづくりの方針（ターゲット）の実現に向け「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通」に係る施策に取り組みます

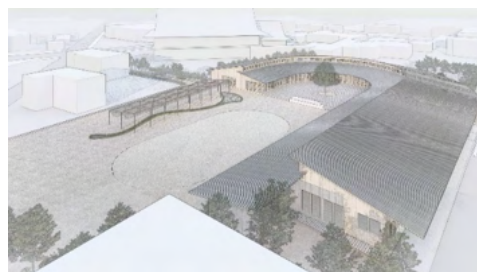


街なかへの居住と都市機能の誘導に関する施策

- 魅力ある中心市街地づくりの推進（小山駅周辺）
 - ・ペDESTリアンデッキの設置に向けた小山駅周辺再整備事業
 - ・城山（祇園城）公園再整備事業 など
- 街なか居住の推進
 - ・小山駅周辺を中心とした市街地再開発事業の推進、街なか居住推進事業 など
- 地域拠点の形成
 - ・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、間々田地区新設保育所建設 など
- 新市街地の形成
 - ・（仮称）栗宮新都心地区公園整備事業 など
- 地域コミュニティ拠点の形成
- 都市機能の誘導支援



小山駅東口ペDESTリアンデッキ整備イメージ



間々田地区新設保育所建設イメージ



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

- 都市のスポンジ化対策
 - ・空き家・空き地の利活用に向けた制度の活用検討など
- 安全・安心に暮らせる住環境の整備
 - ・河川整備事業、ハザードマップの周知、避難体制の強化 など
- 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
 - ・美田地区中心施設整備事業、渡良瀬遊水地及び周辺地域の魅力発信事業 など
- 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
 - ・大谷東部地区工業団地、地区計画制度による緑地の維持・保全 など



公共交通ネットワークの充実に関する施策

- 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向上
 - ・コミュニティバスの路線の最適化 など
- 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&バスライドなどの整備 など
- 自家用車以外への交通手段の転換
 - ・バリアフリー化推進事業、道路改良事業に伴う歩道の整備 など
- 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 など

防災指針

防災指針とは

防災指針は、都市の防災に関する機能の確保に関する指針であり、災害リスクを踏まえた課題の抽出を行い、防災・減災の取組方針と具体的な施策を定めます

令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が改正され、居住誘導区域からの災害レッドゾーンの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める防災指針を作成し、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことを位置付けました。

本市における主な災害リスク

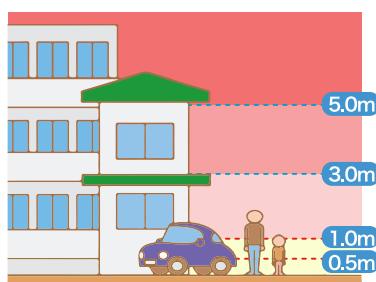
河川堤防が水があふれたり決壊して起こる洪水（外水はん濫）



大雨が続き、川に排水できずに、排水路などがあふれて起こる洪水（内水はん濫）



洪水浸水深の目安と避難行動



最上階も浸水するおそれがあることから、**早期の立退き避難が必要です！**

床上浸水が想定されることから、**屋外避難を行ってください！**

※浸水時に想定される状況を踏まえ、屋内で安全確保を行うことも判断してください。

床上浸水が想定されることから、**屋内で安全確保を行い、必要に応じて屋外へ避難してください！**

※水深が0.5mを超えると大人でも避難が非常に困難になりますので早めに避難しましょう

本市における主災害ハザードエリアの取扱

都市計画運用指針の考え方	災害ハザードエリア	根拠法令	本市での本計画での取扱
居住誘導区域に含まれないこととすべき（レッドゾーン）	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域などにおける土砂災害防止対策の推進に関する法律	居住誘導区域に含まない
	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	指定なし
	災害危険区域*1	建築基準法	居住誘導区域に含まない
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	指定なし
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	居住誘導区域に含まない
原則として居住誘導区域に含まないこととすべき（イエローゾーン）	土砂災害警戒区域	土地災害警戒等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	居住誘導区域に含まない
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	指定なし
	浸水想定区域	水防法	都市機能誘導区域に含まない（一部、居住誘導区域に含む）
	都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法	指定なし
	都市浸水想定区域		指定なし

※1：栃木県建築基準条例第4条に基づき、建築基準法第39条第1項の規定による災害危険区域として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域を指定する。

防災指針に基づく取組の設定

防災指針に基づく ハード・ソフトの取組

ハード・ソフトの両面から災害リスクの低減に必要な具体的な取組を設定します。取組の実施にあたっては、計画的に対策の進捗を図るため、個々の取組に対し、実施主体及び実現時期の目標（短期・中期・長期）を定めます

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									
	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
雨ヶ谷地区調整池1・2整備事業					●				市
大川幹線水路改修事業					●				市
大川支線水路改修事業					●				市
杣井木川流域排水強化対策事業 (排水機場増設・調節池・輪中堤整備事 業、防災集団移転促進事業)									県市
(仮称)大谷東部調整池整備事業					●				市
(仮称)乙女1丁目地区排水対策事業				●					市
城東第二雨水幹線整備事業					●				市
ゲリラ豪雨対策(道路排水緊急改良等)		●							市
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									
雨水タンク設置費補助制度		●							市
宅地嵩上げ止水板設置等の補助制度の 設置検討		●							市
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									
洪水ハザードマップの作成及び地元へ の周知		●							市
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

計画の実現に向けて

目標指標の設定

立地適正化計画では、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況の調査及び分析評価を行い、計画の進捗や妥当性等を精査・検討することが望ましいとされています。計画の進捗・達成状況を分析するため、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を設定します。

●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

	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	52人/ha	50人/ha	55人/ha 以上	60人/ha 以上
間々田駅周辺	34人/ha	35人/ha	36人/ha 以上	40人/ha 以上

目標指標2-① 居住誘導区域内の人口密度の維持

基準値 (2015年)	実績値 (2020年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
43人/ha	44人/ha	43人/ha以上	

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

基準値 (2015年)	実績値 (2020年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
14ha	14ha	0ha	0ha

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)

基準値 (2015年)	実績値 (2020年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
223戸	223戸	223戸	0戸

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)

基準値 (2017年)	実績値 (2023年)	目標値	
		短期(2025年)	長期(2040年)
660,009人	1,178,927人	1,060,000人	2,100,000人

●期待される効果の定量化

効果1 まちなかのにぎわいの創出(1日当たり)

	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

効果2 若い世代の転入超過(1年当たり)

	基準値	実績値 (2023年)	効果	
			短期 (2025年)	長期 (2040年)
転入者数ー 転出者数	150人	152人	150人以上	

効果3 大行寺地区内の人口密度の維持

	基準値 (2018年)	実績値 (2020年)	効果	
			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

効果4 居住誘導区域内の地価の維持

	基準値 (2018年)	実績値 (2023年)	効果	
			短期 (2025年)	長期 (2040年)
住宅地の地価 公示平均価格	43,404 円/㎡	48,587 円/㎡	43,404円/㎡以上	

効果5 小山駅周辺都市機能誘導区域内の空き地面積の減少

	基準値 (2016年)	実績値 (2020年)	効果	
			短期 (2025年)	長期 (2040年)
誘導区域内の 空き地面積	37.2ha	39.8ha	35.3ha 以下	33.0ha 以下

進管理

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、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。



届出制度

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を把握するため、次の行為を行う場合、行為着手の30日前までに届出が必要となります。

都市機能誘導区域外における届出

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
建築等 行為	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
	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

都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設を休止または廃止する場合

居住誘導区域外における届出

開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為		
	1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000 ㎡以上の規模のもの		
	届出必要  (例) 3戸の開発行為	届出必要  (例) 1,300 ㎡、 1 戸の開発行為	届出不要  (例) 800 ㎡、 2 戸の開発行為
建築等 行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合		
	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		
	届出必要  (例) 3戸の建築行為	届出不要  (例) 1 戸の建築行為	

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

