

都市再生整備計画

おやましちゅうしんきょてん
小山市中心拠点地区(第6回変更)

とちぎ おやま
栃木県 小山市

令和3年3月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	栃木県	市町村名	小山市	地区名	小山市中心拠点地区	面積	1113 ha
-------	-----	------	-----	-----	-----------	----	---------

計画期間	平成 30 年度 ~ 令和 4 年度	交付期間	平成 30 年度 ~ 令和 4 年度
------	--------------------	------	--------------------

目標

- ・中心拠点地区の活性化
- ・歴史的・文化的資産を活用した街づくり
- ・小山駅周辺の利便性向上

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
本市では、モーダリゼーションの進展や郊外への大規模集客施設の立地、少子高齢化等の社会環境の変化に伴い、小山駅・間々田駅周辺において空き家・低未利用地が発生しており、街なかの魅力の低下や環境・景観の悪化等が懸念される課題や、公共交通を利用しやすい環境にある中でも自動車利用率が高い交通体系の課題、人口減少による市街地内(小山駅・間々田駅周辺)の低密度化が見込まれていることから街なかの魅力や地域活力の低下が懸念されている。
一方では、国道4号線・国道50号線等の幹線道路が通り、JR東北新幹線・JR宇都宮線・水戸線・両毛線が乗り入れる国道・鉄道とも交差する交通の要衝として『充実した交通インフラ』、転入者が転出者を上回り人口増加基調であること、『他市と比較して人口減少が緩やか』、計画的な市街地整備により市街地中心に人口密度が年々増加する『コンパクトな市街地形成』の特徴がある。
これらの本市の現状を踏まえ、方針①街なかへの居住と都市機能の誘導として、交通結節点でもある小山駅・間々田駅周辺における生活空間の充実と求心力を高める都市機能を誘導し、市内全域の各地地域の拠点においても、日常生活を快適に過ごせる都市機能の集積・維持を図る。方針②移住・定住人口増加に向けた快適な住環境の形成として、市街地内の人口や都市機能が集積する生活利便性の高いエリア(初期土地区画整理地区や旧市街地)を基本に居住を誘導し、若年層から子育て世代、高齢層までの多様なニーズに対応した住環境の形成を図り、適切な都市機能施設を配置のもとスポンジ化対策を推進する。方針③公共交通ネットワークの充実として、小山駅を中心とした鉄道網、バス交通網により、多方面にアクセスしやすい環境をさらに充実させ、より一層利用しやすい交通環境の形成と高齢者や子育て世代など誰でも快適に移動できる交通環境を目指すことで、小山駅・間々田駅の都市機能誘導区域と市内の各拠点とのアクセス・利便性が高まり、日常生活に必要なサービスの確保・医療機能の確保など、都市機能施設への利用向上へとつなげる。

まちづくりの経緯及び現況

【経緯】
国指定史跡である祇園城跡をはじめ、小山御殿、思川の舟運、神社・仏閣など多くの歴史的・文化的資産を市の中心拠点地区に有しており、古くから交通の要衝であったことや豊かな自然に恵まれた立地を活かし、土地区画整理事業等により良好な都市基盤整備を進めるとともに、公共交通の充実を図り、スポーツ・レクリエーションの拠点や福祉・医療施設の立地と合わせて、中心拠点地区の総合的な街づくりを進めてきた。小山駅東口側では、平成14年度から駅東口の整備に着手し、平成19年度末に駅東口駅前広場やアクセス道路等を概成させ、平成24年には小山駅中央自由通路開通。平成25年度に新駐輪場、北側エリアの車道部と歩道部、公衆トイレの整備を行い、平成26年3月に小山駅東口新駅前広場が完成。民間では、白鷗大学法科大学院や大型店舗が立地している。一方、小山駅西口側は、古くから日光街道の宿場町として発展してきた市街地で、思川や城山公園等の資源に恵まれ文化・商業の中心となっていた。近年では施設の老朽化等の機能低下に伴い、街路網整備や再開発事業等による商業業務施設の更新や景観整備事業などの推進により、まちの活性化が進められてきた。
その後、中心市街地の利便性を活かした安全で快適な生活環境の向上により定住人口を呼び込むため、「街なか居住」を推進し、その一環としてマンションの供給を中心とする城山町三丁目第一地区市街地再開発事業が平成25年度に完了している。また、令和元年度には、持続可能な都市経営を推進するため「立地適正化計画」の策定、居心地良く歩きたくなるまちなかを目指す「ウォーカーブル推進都市」へ参画するなど、将来を見据えた都市構造の再編を図っている。

【現況】
小山駅周辺においては、自由通路・東口駅前広場の整備や再開発事業等により、中心市街地の活性化が進められてきたが、空き家や空き店舗、低未利用地等の発生、歩行者数の減少が進行し、中心市街地の衰退・空洞化に歯止めがきかない状況。また、鉄道輸送が主体であった時代の名残りである貨物用地の跡地や工場跡地等の低未利用地があり、土地利用および駅へのアクセスに改善の余地が残る状況となっている。
小山駅から4km圏内に位置する粟宮地区では、国道4号沿線の地域は、幅員4mに満たない狭小な道路が殆どであり、JR東北新幹線東側の地域では低未利用地が存在し、道路等の基盤整備が進んでおらず、歩行者の日常の通行における安全性の確保や緊急車両のスムーズな通行に支障をきたしている状況である。

課題
【小山市中心拠点地区の活性化】
・小山駅周辺の面整備や公共交通の充実等の取り組みにより、駅周辺居住人口は増加しているものの、駅西口側では依然として居住人口減少が進行しているほか、商業等の活力低下が見られることから、主要な公共施設や店舗、健康・福祉機能、地域に密着した生活・サービス機能の充実による魅力の向上が必要である。
【歴史的・文化的資産を活用した街づくり】
・国指定史跡である祇園城跡にある城山公園は、小山市中心市街地の都市軸となる祇園城通りと小山市のシンボリック的河川である思川が交差する特色ある場所に立地し、歴史的遺構や自然地形、豊かな緑が残され、かつては市民の憩いの場になっていたが、施設の老朽化や樹木が生い茂り薄暗い状況となったことに伴い、訪れる人が減少してきており、公園全体の再整備を図る時期にきている。
【小山駅周辺の利便性向上】
・土地区画整理事業地外の三峯地区においては都市基盤が未整備の地区があり、歩行者の安全性を確保するための歩車道分離や、緊急車両がスムーズに通行できるよう、未整備の生活道路の改修が必要である。
【小山駅東口周辺低未利用地の土地利用】
・駅東口周辺には、有効な土地利用がなされていない大規模低未利用地があるため、今後の土地利用が課題である。
【粟宮地区の利便性向上】
・土地区画整理事業地外の粟宮地区においては、土地区画整理や道路等の基盤整備を進め、居住者の利便性を高めることにより、中心拠点地区全体の賑わいを創出していくことが求められている。
【城南地区の利便性向上】
・小山市立地適正化計画において地域拠点に示されている城南地区においては、少子高齢化が進むなか、地区内公園のバリアフリー化が進んでいないという課題がある。

将来ビジョン(中長期)

【小山市総合計画】

- ・「人口減少社会を見据えた対応」…今後想定される人口減少社会を見据え、市街化区域においては都市のコンパクト化に向けた居住、都市機能等の市内中心部や生活拠点等への誘導を進めるとともに、集約化を図る地域における低・未利用地や空き家等の有効利用を進める必要があるとしている。
- ・「歴史的資産を小山の魅力として活用する」…徳川家康は、天下分け目の軍議「小山評定」で諸将を味方につけ関ヶ原の戦いで東軍を勝利に導いたことで、戦国の乱世に終止符を打った。このことから小山市は、平和な世「徳川時代」を決定付けた「開運のまち」として全国発信している。こうした歴史的資産を次世代に継承し、小山市の魅力として活用を図っていくとしている。
- ・「交通施設のネットワーク化」…本市の都市づくりを進めるにあたっては、豊かな自然環境と市街地等がバランス良く適正に配置されるとともに、道路などの交通施設が適切にネットワーク化されていることが大切であるとしている。

【小山市都市計画マスタープラン】

- ・「商業・業務活動と住宅地環境とが共存する市街地の形成を図る地区」に位置づけられている。
- ・小山駅周辺は、誰もが安全・快適・便利に移動できる「県南の交通結節点としてふさわしい機能強化」を図ることが位置づけられている。
- ・県道・小山停車場線(祇園城通り)は、個性ある都市景観軸づくりとして、小山の歴史や文化が感じられる「歴史的景観軸」を形成するものとして位置づけられている。

【小山市中心市街地活性化基本計画】

- ・大規模空地等の低・未利用地の小山市の核としての活用や、中心市街地の二面性を活かした都市魅力の創造のための市街地の整備改善を図るべき地区として位置づけられている。

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

都市機能配置の考え方

- ・立地適正化計画において、都市機能誘導区域に設定した中心市街地である小山駅周辺については、交通結節点でもある交通のアクセス・利便性を活かし、文化施設・子育て施設・教育施設等の誘導を行うとともに、既存施設の維持をしながら都市機能増進施設の集積を図る。

また間々田駅周辺においては、子育て施設・商業施設・教育施設・高齢者福祉施設の誘導を行うとともに、既存施設の維持を図る。

- ・市街地周辺部については、市民病院、大型商業施設や工業用地など、広域的な道路交通の利便性を前提とした都市機能の配置が進んでいる場所もある。また、市内の初期土地区画整理地区や旧市街地において、各地域拠点の中心となるような市民交流センター等の生活利便施設等の拠点機能を担うものの集約配置を行う。

・既成市街地外縁部については、人口減少、高齢化の傾向を見据えて、日常生活を支えるサービス機能、地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図る。

- ・平成31年に、水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画を含んだ、(仮称)城山公園フラワーパーク整備事業基本計画を策定しており、国史跡である城山公園において、歴史資源の保全・活用をしつつ桜を中心に花々が楽しめる快適で魅力ある空間と思川の親水空間・景観を連携させた再整備を実施すると共に、JR小山駅周辺にまちなかウォークアブル区域を定め、小山駅と城山公園を結ぶ県道・小山停車場線(祇園城通り)や小山御殿広場など、城山公園周辺のまちなかに点在する多様な資源と連携した活用展開をすることにより、まちの活性化に寄与する賑わいの創出を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

- ・居住人口の増加に資する文化施設・子育て施設等の都市機能について、公共施設マネジメント計画を踏まえた効率的な機能配置をしていくため、関連事業である市街地再開発事業等による居住施設の整備と一体的に整備、検討を行う。

・居住誘導・歩行者数の増加に資する生活環境を形成するため、都市機能の集積と併せ、商業出店補助や空き家対策事業による生活利便施設の充実を図るとともに、道路・公園といった都市施設の整備を行っていく。

- ・城山公園再整備事業や駅周辺の再開発事業等により、当該地区が持つ立地利便性や歴史文化資産を活かした魅力的な地区を形成することで、JR小山駅利用者数や祇園城通り歩行者数の増加を図っていく。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
中心拠点地区内の居住人口	人	小山市中心拠点地区内の人口統計	中心市街地の活性化により、小山市中心拠点地区内の居住人口の増加を図る。	47,350	49,200	平成28年度	令和4年度
祇園城通り歩行者数	人/日	祇園城通りの平日歩行者数(8:00～18:00)	城山公園の再整備及び商業出店促進事業等による中心市街地の活性化対策により祇園城通り歩行者数の増加を図る。	2,374	2,450	平成28年度	令和4年度
JR小山駅利用者数	人/日	JR小山駅の1日平均乗車人数	小山駅周辺の利便性向上により、JR小山駅利用者数の増加を図る。	22034	23000	平成28年度	令和4年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【再開発事業等と連携した小山市中心拠点地区の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山駅周辺の利便性を活かした街なか居住を推進するとともに中心市街地の活性化を図るため、小山駅周辺において城山町二丁目第一地区市街地再開発事業、城山町三丁目第二地区市街地再開発事業、駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業を進めることにより居住人口の増加を図る。 ・小山駅西口から約500mの中心市街地に位置する小山市役所本庁舎は、建築後50年以上経過していることから「市町村役場機能緊急保全事業」を活用し、令和2年度までに現在地への建替えを目指している。現在分散している庁舎機能を集約するとともに、中心市街地活性化による地域づくりのために、隣接する公園の再整備と合わせて街中の交流人口の増加を図る。 ・少子高齢化や空き家空き店舗の増加が進行していく中で、更なる中心市街地活性化に向けて、街なか居住推進支援事業や、小山駅から城山公園に通じる祇園城通りの商業出店等促進事業に対し補助を行っていく。 ・白鷗大学本キャンパスに近く、小山駅から2km圏内という好立地に位置する思川西部土地区画整理事業地内、駅東通り地内や、小山駅から4km圏内に位置し、駅へのアクセスが良好な粟宮新都心第一土地区画整理事業地内、粟宮地内、喜沢地内、城南地区において、地域住民のコミュニティ形成の場となるような公園整備等を行い、快適で安心安全な住環境を形成し、定住人口の増加を図り、中心市街地との連携を強化する。 ・小山駅東口周辺の低未利用地である鉄道貨物用地の土地利用について、過年度に策定した構想・計画に基づき適切な都市機能の誘導、基盤整備の実施に向けた検討を行い、新しい小山市の顔としての整備を進める。 ・空き家、空き店舗、低未利用地等が増加しているため、まちなかの地域資源である城山公園・小山御殿広場・思川の活用・ゆしみ方を促進させ、訪問人数・滞在時間を増加させることで、交流や賑わいが創出され、まちなか経済の活性化が持続する、小山らしい、歴史・文化・商業の中心拠点地区形成を目指していく。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園：思川西部1号街区公園 公園：思川西部2号街区公園 公園：思川西部3号街区公園 公園：粟宮新都心第一土地区画整理地内公園 公園：白仲公園改修事業 公園：中洪辺公園改修事業 公園：喜沢南部地区街区公園 <p>■提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくり活動推進事業：商業出店等促進事業補助金 地域創造支援事業：街なか居住推進支援事業 地域創造支援事業：小山駅東口周辺土地利用推進事業 <p>□関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 城山町二丁目第一地区市街地再開発事業 城山町三丁目第二地区市街地再開発事業 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業 ペDESTリアンデッキ整備事業 小山市役所本庁舎建替え事業 粟宮新都心第一土地区画整理事業 空き家活用事業 小山市の歴史・文化・自然・インフラを活用したまちなかの魅力磨き上げ推進事業
<p>【歴史的・文化的資産を活用した中心市街拠点地区の魅力の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成31年に、水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画を含んだ、(仮称)城山公園フラワーパーク整備事業基本計画を策定しており、小山市中心市街地の都市軸となる祇園城通りと、小山市のシンボルの河川である思川が交差する地点に立地する国指定史跡祇園城跡に位置する城山公園を、施設の老朽化や老木化した樹木の更新を図るとともに、隣接する思川と繋がる市民のアクティビティの中心となる空間へ整備する。 ・小山評定にちなんで「開運のまち おやま」を全国に発信するため、整備が完了した小山御殿広場と今後建替えを予定している小山市役所本庁舎により、中心市街地の集客力向上を目指す。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園：城山公園再整備事業 <p>□関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 小山市役所本庁舎建替え事業 まちづくり活動支援事業 小山市の歴史・文化・自然・インフラを活用したまちなかの魅力磨き上げ推進事業
<p>【小山駅周辺の利便性向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山駅周辺において城山町二丁目第一地区市街地再開発事業、城山町三丁目第二地区市街地再開発事業、駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業を進めるにあたり、更なる利便性向上を図る。 ・城山町二丁目第一地区市街地再開発事業等による居住人口の増加や、小山市役所本庁舎の建替えにより庁舎機能が集約されることに伴い、中心市街地へと流入する交通量の増加が見込まれることから、中心市街地へのアクセスの改善や、小山駅周辺の交通利便性の向上を図る。 ・粟宮地区と小山駅周辺を連絡するバスネットワークを活用し、小山駅及び中心市街地の公共施設や商業施設の周遊性を向上させる観点から、狭小な道路を拡幅整備し、中心市街地との連携強化とバス利用者の安全な通行空間を創出する。 ・歩行者の日常の通行における安全性を確保するため、歩道整備を行うとともに、狭小な道路について、緊急車両がスムーズに通行できるよう改修を行う。 ・市民と協働により継続的かつ持続的にまちづくりを推進し、整備の円滑な推進と地区計画制度の適用やまちづくりルール等による良好な環境形成を図る。 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路：市道4227号線他 道路：市道4233号線 道路：市道3268号線他 道路：市道3105号線他 道路：市道7198号線他 道路：市道8101号線他 道路：市道2231号線 <p>□関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくり活動支援事業 社会資本整備円滑化地籍整備事業
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地再生のためのまちづくり活動の実施 当地域では、小山商工会議所が中心市街地活性化法に基づくTMOとして認定されており、市民ワークショップ等、継続的なまちづくりを実施している。 ○街並み形成の誘導を図るための取り組み 小山駅東口においては、「駅東通り2丁目地区」および「小山駅東口周辺地区」において地区計画が策定されており、壁面後退や敷地の細分化の禁止、用途の制限などを定め、小山市の顔として高質な空間の形成を進める予定である。また、駅西口については、駅前的一部について建築協定を定め、2mのセットバックにより安全で快適な歩行者空間を提供する。 また、平成19年に策定された小山市景観計画では、「小山駅西口周辺地区」および「小山駅東口周辺地区」が景観計画重点地区の候補地とされており、今後、地域住民の活動の広がりを見ながら、本市の玄関口にふさわしい景観形成に向けて指定するものとしている。 ○中心市街地の活性化推進のための取組み 小山駅東西の駅前広場より、市内循環バスが運行しており、交通弱者の中心市街地への足を確保することにより、東西交流や集客増による活性化を図っている。また、中心市街地の衰退・空洞化を防止するため、空き店舗への新規出店者に対して補助金等の交付を推進している。 また、居心地よく歩きたくなるまちなかの実現を目指し、祇園上通り沿道の店舗と連携して歩道を活用した社会実験を実施している。 ○小山駅西口での街なか居住推進のための取組み 小山駅西口街なか居住推進区域を対象として、老朽化した建物と狭小となる土地の問題を解決するために、共同化を柱とした建築物の立地誘導等を促進するためのアドバイザーの派遣制度や、共同化・事業化の具体的計画を策定するための支援制度、優良な建設事業などへの補助などを行っている。 ○交付期間中の計画の管理 交付期間中において各種の事業を円滑に進め、目標に向けて確実な効果をあげるために、小山駅東口周辺整備推進協議会が設立されており、市と協議会が協働して事業を進められるよう意見を交換している。 	

