

第6章 誘導施策

誘導施策は、「都市機能誘導・拠点形成」、「居住誘導」、「公共交通」のまちづくりの方針（ターゲット）ごとに設定します。

6-1 都市機能誘導・拠点形成に関する施策

本市の中心地である小山駅周辺において、求心力を高める都市機能を誘導するとともに、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

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|------------------------------------|---|-------------|
| 広域的な来訪を見込めるような魅力ある本市の“顔づくり”（小山駅周辺） | <p><市街地再開発事業等の推進> 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、現在勉強会活動が行われている地区についても、今後も検討を推進していきます。</p> <p>【事業推進地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業 ● 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 <p>【勉強会実施地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 城山町二丁目第二地区 ○ 城山三丁目第三地区 ○ 中央町三丁目第三地区 | 中心拠点（小山駅周辺） |
| | <p><駅東側の新たな土地利用の検討> 小山駅東口の魅力と賑わいのあるまちの再生を図るため、小山駅東口周辺に存在する大規模低未利用地について、駅前にふさわしい土地活用に向けて、J R貨物用地をはじめ、小山駅東口周辺地区に導入が望まれる都市機能として、文化センター、コンベンション、スポーツ施設、ホテル、マンション、駐車場等の複合施設を軸にした都市機能の抽出を行い、具体的な導入に向けた検討を行います。それに併せた基盤整備として、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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小山駅東口周辺土地利用推進事業 | 中心拠点（小山駅周辺） |
| | <p><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、市役所の新庁舎整備により分散した行政機能の集約化を図るとともに、小山駅前のロブレの再生をはじめとした商業の活性化や賑わいの創出を図ります。</p> <p>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等による回遊性の向上を図ります。また、西口駅前広場の再整備を検討します。</p> | 中心拠点（小山駅周辺） |

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|---|--|--------------------|
| | <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●小山市役所新庁舎整備事業（施設の集約化） ●ロブレを中心とした駅周辺地区の賑わい創出事業 ●城山公園フラワーパーク整備事業 ●小山市中心拠点地区都市再生整備計画事業 <ul style="list-style-type: none"> ・思川西部街区公園整備事業 ・城山公園再整備事業 ・三峯遊歩道整備事業 等 ●小山駅周辺再整備事業 ●リノベーションまちづくり事業（#テラスオヤマ等） ●中心市街地商業出店等促進事業補助金 | |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">街なか居住の推進</p> | <p>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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市街地再開発事業の検討（城山町二丁目第一地区、城山町三丁目第二地区）（再掲） ●街なか居住推進事業 建設促進支援策「街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金」 ●街なか居住推進事業 土地活用促進支援策「街なか土地活用促進奨励金」 ●転入勤労者等住宅取得支援補助金 | <p>中心拠点（小山駅周辺）</p> |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域拠点の形成</p> | <p>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。</p> <p>〈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、地域コミュニティの場である間々田八幡公園の整備、国の重要無形文化財である『じゃがまいた』の利活用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ます。さらに、間々田駅周辺における住環境整備を進め、居住を推進します。</p> <p>〈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。</p> <p>〈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を核とし、大沼の整備などの自然環境を活かした土地利用を推進します。</p> <p>〈大谷〉 市民活動の活性化と豊かなコミュニティ形成を図るため、多目的ホール、会議室、図書館、調理実習室、地域包括支援センター、市出張所、多目的広場等を含む、利便性の高い複合交流施設である「大谷地区中心施設」を整備するとともに、道路や地域の防災環境整備を図ります。</p> | <p>地域拠点</p> |

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|--|--|-------------------------|
| | <p>【関連事業】</p> <p>〈間々田駅周辺〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●間々田駅周辺地区（第3期）都市再生整備計画事業 <ul style="list-style-type: none"> ・間々田八幡公園改修事業 ・（仮称）じゃがまいた記念館整備事業 ・（仮称）平和公園整備事業 ・（仮称）もみじ山公園整備事業 ・平和地区緑道整備事業 等 ●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） ○民泊施設改修補助金制度 ◇街なか居住推進事業 建設促進支援策「街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金」の導入検討 ◇街なか居住推進事業 土地活用促進支援策「街なか土地活用促進奨励金」の導入検討 <p>〈桑（羽川）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○羽川大沼周辺地区整備事業 <p>〈大谷〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●大谷地区都市再生整備計画事業（横倉新田地区遊歩道整備事業等） ●大谷地区中心施設整備事業 | |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">新都心の形成</p> | <p>粟宮及びその周辺地区において「人と企業を呼び込む新市街地」として新たな拠点の形成を図るため、住宅地整備や新駅設置、駅前広場及び駅前通り線の検討を推進します。また、粟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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●粟宮新都心整備事業 ●粟宮新都心第一土地区画整理事業 ●将来の新駅設置の検討（粟宮新都心整備事業） | <p>新都心（粟宮及び新市民病院周辺）</p> |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域コミュニティ拠点の形成</p> | <p>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域特性に応じた適正な開発誘導など、計画的な土地利用を推進します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地区まちづくり推進事業 | <p>地域コミュニティ拠点</p> |

| 施策 項目 | 内容 | 対象地区 |
|---------------|--|------------------------------------|
| 都市機能の 誘導支援 | <p>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再構築戦略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。</p> <p>また、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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地商業出店等促進事業補助金 ◇ 都市再構築戦略事業（国による支援制度） ◇ 都市機能立地支援事業（国による支援制度） | <p>中心拠点（小山駅周辺） 地域拠点（間々田周辺）</p> |

6-2 居住誘導に関する施策

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、各世代の多様なニーズに対応した住環境の形成を図り、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、空き家の活用による居住の循環を行うことで中心市街地の空洞化を抑制します。

- ：すでに取り組み済み継続（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

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|----------------|---|--|
| 人と企業を呼び込む施策の推進 | <p>本市の活力を維持するため、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た新たな工業団地を造成や企業誘致の促進により雇用を創出し、地域の活性化や人口流失の抑制を図ります。また、転入者の受け皿としての良好な住宅地の創出を進め、定住促進を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇（仮称）出井地区工業団地 ◇（仮称）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 ●駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業（再掲） ●城山町二丁目第一地区市街地再開発事業（再掲） ●城山町三丁目第二地区市街地再開発事業（再掲） ●思川西部土地区画整理事業 ●小山東部第一土地区画整理事業 ●転入勤労者等住宅取得支援補助金（再掲） ●粟宮新都心整備事業（再掲） ●粟宮新都心第一土地区画整理事業（再掲） | <p>工業の振興：居住誘導区域外</p> <p>住宅地の創出：主に居住誘導区域内</p> |
| 都市のスポンジ化対策 | <p><定住促進や空き家・空き地の利活用に向けた支援></p> <p>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。</p> <p>【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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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） ●フラット35「子育て支援型・地域活性化型」（住宅金融支援機構との連携による金利引き下げ） ●新幹線通勤定期券購入補助金 ●小山市奨学金給付・減免事業 ●おやま暮らしお試しの家事業 | <p>主に居住誘導区域内</p> |

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|------|--|-------------------------------|
| | <p><空き家・空き地の利活用に向けた制度></p> <p>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。</p> <p>①低未利用土地利用等指針</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 利用 <ul style="list-style-type: none"> ・「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 <ul style="list-style-type: none"> ・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、定期的な除草等など適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと。 <p>②低未利用土地利用権利設定等促進事業区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 低未利用土地利用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 ▪ 低未利用土地利用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 <p>③立地誘導促進施設協定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの | <p>都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内</p> |

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|-------------|--|-----------|
| 安全安心な住環境の整備 | <p>安全な住環境にするために、河川整備や排水強化等のハード整備と合わせ、ハザードマップの周知や避難体制の強化など、ソフト対策を推進していきます。</p> <p>【関連事業】</p> <p>〈ハード事業〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●雨ヶ谷地区調整池1・2整備事業 ●大川幹線水路改修事業 ●大川支線水路改修事業 ●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）） ●小山栃木排水路整備 ●立木排水路整備 ●豊穂川河川整備（河道拡幅・築堤・樋門増設） ●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（市）） ●横倉第一雨水幹線整備事業 <p>〈ソフト事業〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 ●コミュニティFM放送『おーラジ』・小山市安全安心情報メールによる情報伝達 ●地区防災計画の策定・周知 <p>小山市洪水ハザードマップ</p>  | 主に居住誘導区域内 |

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|-----------------------------------|--|---------|
| 自然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 | <p><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></p> <p>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。</p> <p>また、既存コミュニティの維持・活性化を図るため、小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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇小学校跡地等利活用 ◇開発許可基準の見直しの検討 | 居住誘導区域外 |
| | <p><自然環境の保全と観光振興></p> <p>渡良瀬遊水地を「エコミュージアム」として活用するとともに、生井地区に残る旧思川を周遊する園路を整備し、「ラムサール水辺回廊」として、魅力的な水辺空間を創出します。また、観光客の新たな交通手段である広域観光シェアサイクルの利用促進により多くの人を呼び込み、地域振興を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●旧思川水辺公園整備事業 ●渡良瀬遊水地エコミュージアム化事業 ●広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進 | 居住誘導区域外 |

6-3 公共交通に関する施策

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、小山駅を中心として鉄道やバス路線が連携し拠点間を結ぶ、交通ネットワークを構築により、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。

- ：すでに取り組み済み継続（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

| 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 | <p>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 12 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、ダイヤ改正や経路変更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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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」終身無料乗車券交付（65歳以上） | 市内全域 |
| 誰もが安心・快適に移動できる交通環境の構築 | <p>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。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進（再掲） ●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 | <p>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。また、居住誘導施策における観光振興と連携してレンタサイクルの利用促進を図ります。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●小山市自転車道整備推進事業 ●交通バリアフリー化推進事業 ●広域観光シェアサイクル「らくーる」の利用促進（再掲） ●交通安全灯のLED化の推進 ●歩道整備事業 | 市内全域 |

| 施策項目 | 内容 | 対象地区 |
|-----------------------|---|---------|
| さらなる充実に向けた検討 公共交通の | <p><新交通システム（LRT 等）の導入検討></p> <p>環境負荷が少なく、利便性の高い持続可能な都市構造を実現するために、貴重な都市ストックである民間所有の高岳引き込線を有効活用し、官民連携による新交通システムの導入検討を継続します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●新交通システム導入検討事業 | 居住誘導区域内 |
| | <p><栗宮地区周辺における新駅設置の検討></p> <p>栗宮新都心構想における「栗宮ホスピタルシティ」の中核となる JR 宇都宮線の新駅設置について関係機関・団体と協議し実現化に向けた検討を継続します。</p> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●栗宮新都心整備事業（新駅設置検討） | |