
雨ヶ谷地区まちづくり構想

平成21年10月

まちづくりネットワーク雨ヶ谷

目 次

1. 地区の位置づけと現況・課題

1) 地区の位置づけ	1
2) 地区の現況と特性	6
3) 地区の問題点と計画的課題	11

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方	14
2) 地区の将来像	14
3) まちづくりの基本目標	15

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項	16
2) 都市施設に関する事項	18
(1) 道路・交通について	18
(2) 公園・広場について	21
(3) 公共公益施設等について	22
(4) 供給処理施設等について	23
(5) その他について【防災・防犯】	23
3) 建築物等に関する事項	25
■ 雨ヶ谷地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]	27

4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方	28
2) まちづくり重点項目	30
■ まちづくり重点プロジェクト図	31

1. 地区の位置づけと現況・課題

1) 地区の位置づけ

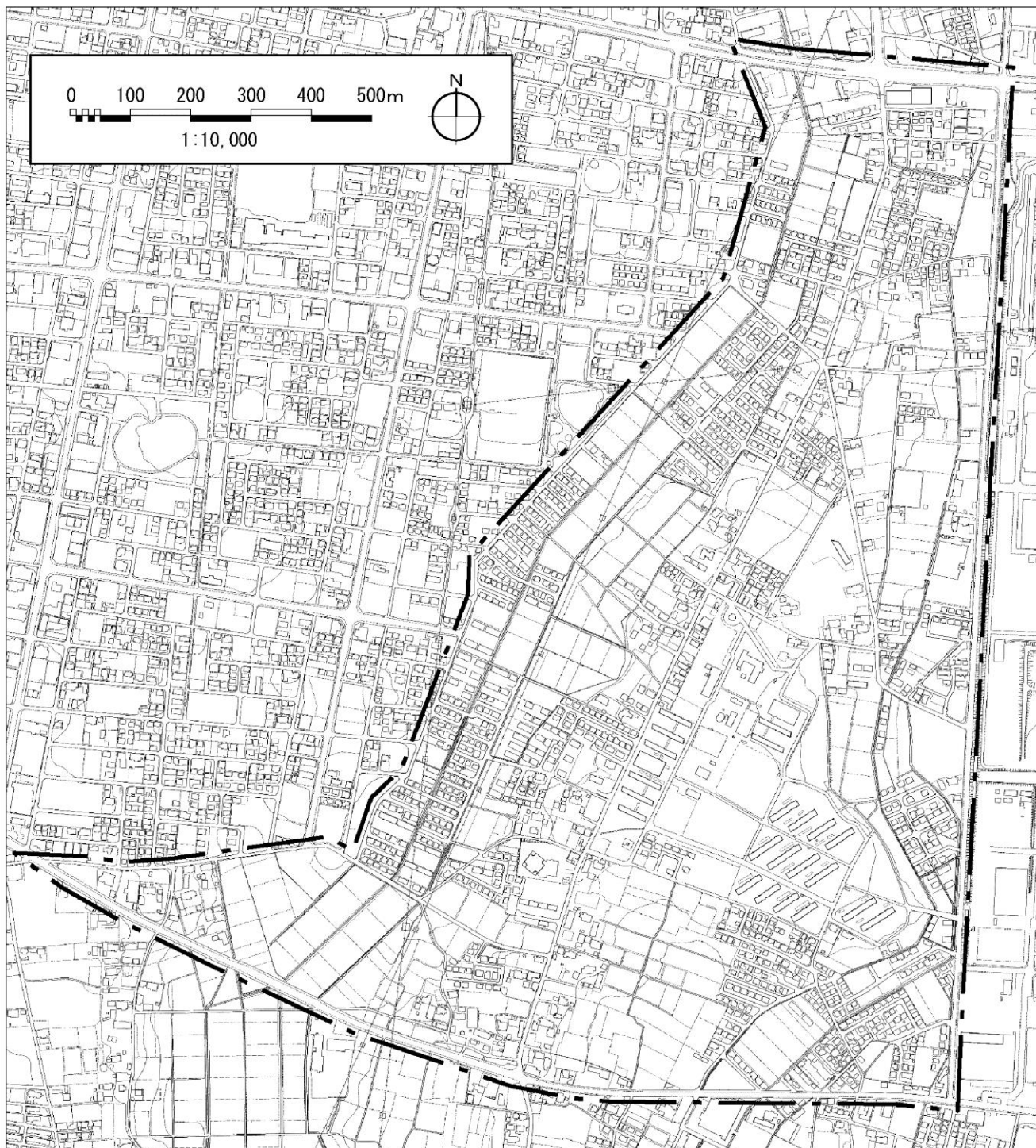
① 地区の位置

雨ヶ谷地区は、JR小山駅周辺市街地の南東部に位置し、北側は国道50号、南側は主要地方道小山環状線（小山南通り）、東側は小山工業団地、西側は城南地区の住宅市街地（城南第二土地区画整理事業地）に囲まれた地区である。



② 対象範囲

地区の対象範囲は、下図に示す大字雨ヶ谷新田などの一部（約134ha）とする。



③ 上位関連計画

小山市都市計画マスタープランにおいて、雨ヶ谷地区は、小山中央地域にあたり、「市街地の便利で良好な生活環境の形成」、「新しい快適生活を創出する道路・交通体系の整備」などのまちづくりの整備目標が掲げられている。

また、雨ヶ谷地区に関わる整備方針の主な内容は、以下のように整理される。

■ 小山中央地域整備方針

● 土地利用

【適正な市街地の形成と良好な生活環境の維持・向上】

- ・雨ヶ谷地区における都市計画道路にあわせた市街地の整序化検討と幹線沿道型土地利用の誘導
- ・低中層住宅を中心とする良好な住宅地の形成・維持
- ・地区計画制度を活用した良好なまちなみの形成・維持 等

● 道路・交通

【地域の骨格となり、周辺地域との連絡性向上に寄与する道路網の整備】

- ・都市計画道路の整備推進 等

【まちなか移動の利便性を高める公共交通網の強化】

- ・市街地内及び周辺地域を連絡するコミュニティバス等の整備拡充 等

● 公園・緑地

【生活に身近な都市公園等の整備・拡充】

- ・都市計画公園の整備・充実
- ・ポケットパーク・まちかど広場等の整備 等

【地域住民等と協調した宅地内及び沿道空間の緑化推進】

- ・地区計画制度等を活用した生け垣化・宅地内緑化の誘導
- ・道路の里親制度等の活用による市民と協調した沿道緑化の推進 等

● 都市景観

【思川沿いの自然景観や幹線道路等における水と緑の景観軸の形成】

- ・ 国道50号などにおける、まちの境界部分の魅力化検討 等

【地域特性に応じた美しいまちなみ景観の創出】

- ・ 生垣や宅地内緑化の誘導などによる自然環境と調和した住宅地景観の誘導・維持
- ・ 幹線沿道における活気とうるおいある景観の誘導・維持
- ・ 農地や平地林と調和した美しい集落景観の保全・育成
- ・ 個々の建築物等におけるデザインの高品質化・優良化の誘導 等

● 都市防災

【雨水処理機能の向上や安全な防災施設の確保等】

- ・ 河川改修、公共下水道等の整備推進
- ・ 道路等の透水性舗装、雨水調整池の整備、公共施設等での雨水浸透ますの設置、並びに個々の建築物への普及促進
- ・ 建築物の新築や建替え時における不燃化及び耐震性の向上
- ・ 幹線道路網や生活道路の拡幅・改善整備推進
- ・ 緊急的な避難地となる身近な公園や広場、緑地、河川敷等のオープンスペースの確保
- ・ ブロック塀の生垣化などによる、安全な避難経路の確保 等

● 河川・供給処理

【河川等の治水・保全や清潔で安全な生活を支える供給処理施設の整備・充実】

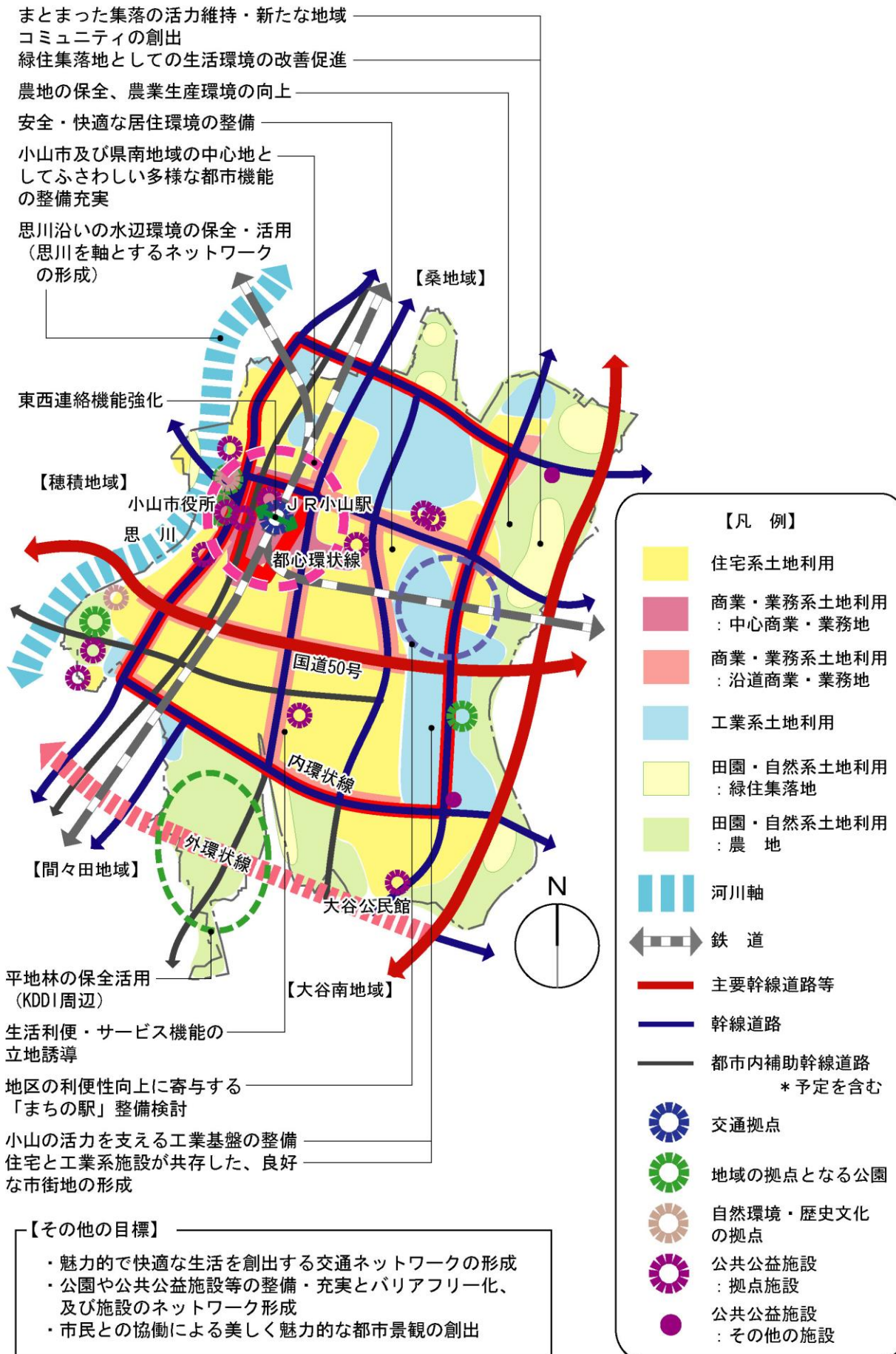
- ・ 計画的な河川改修や調整池の整備、農業用水の安定的確保など、総合的な治水・利水対策の促進
- ・ 住宅地等を総合的にカバーする計画的な水道施設の整備推進
- ・ 公共下水道の計画的な整備推進、及び汚水処理区域の拡大
- ・ 市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進等

● 公共公益施設

【小山市全体や地域の拠点となる公共公益施設等の機能充実】

- ・ 市民生活・コミュニティの拠点となる施設の整備
- ・ 公共施設等の総合的利便性を向上するネットワーク機能強化
- ・ 公共施設等のバリアフリー化推進 等

■ 小山中央地域まちづくり目標図



2) 地区の現況と特性

① 社会的圏域

(1) 字 界

- ・地区は、大字雨ヶ谷新田、雨ヶ谷、横倉、小山、向原新田、横倉新田の各一部から構成されている。

(2) 自治会界

- ・地区内には、雨ヶ谷自治会、旭町南自治会、向原新田自治会、横倉新田自治会が組織されている。

(3) 小・中学校界

- ・地区は、ほぼ全体が大谷東小学校区・大谷中学校区、地区西側の一部が旭小学校区・小山城南中学校区となっている。

② 人口・世帯数

当地区は、大字雨ヶ谷新田の一部からなることから、大字雨ヶ谷新田の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにする。

(1) 人 口

- ・大字雨ヶ谷新田の人口は、平成21年4月1日現在で2,149人となっています。また、平成17年10月1日現在の1,880人から269人（14.3%）増加しています。

(2) 世 帯 数

- ・大字雨ヶ谷新田の世帯数は、平成21年4月1日現在で912世帯となっています。また、平成17年10月1日現在の783世帯から129世帯（16.5%）増加しています。

(3) 世帯当たり人口

- ・大字雨ヶ谷新田の1世帯当たりの人口は、平成21年4月1日現在で2.36人となっています。また、平成17年10月1日現在の2.40人に比べると、雨ヶ谷地区においても核家族化の進行がうかがえます。

※平成20年4月1日の人口・世帯数：小山市大字町丁名別世帯数および人口推計より

※平成17年10月1日の人口・世帯数：国勢調査より

③ 法的規制状況

(1) 地域地区

- 雨ヶ谷地区は、市街化区域（約123ha）と市街化調整区域（約10.9ha）に区分されていたが、平成21年4月28日に市街化調整区域が市街化区域に編入されている。
- 地区の用途地域は、都市計画道路城東線の西側が第一種低層住居専用地域（容積率80％／建ぺい率50％）、東側が第一種中高層住居専用地域（容積率200％／建ぺい率60％）に指定されている。
- また、都市計画道路新50号線沿道は、第一種住居地域（容積率200％／建ぺい率60％）及び準工業地域（容積率200％／建ぺい率60％）で、特別用途地域（特別業務地区）が指定されている。都市計画道路小山南通り及び工業団地西通り沿道は、第一種住居地域（容積率200％／建ぺい率60％）に指定されている。
- さらに、市街化区域に編入された地区については、都市計画道路小山南通り沿道が第二種住居地域（容積率200％／建ぺい率60％）、萩山線沿道が第一種中高層住居専用地域（容積率200％／建ぺい率60％）、その他が第一種低層住居専用地域（容積率80％／建ぺい率50％）に指定されている。

(2) 都市計画道路

- 雨ヶ谷地区には、都市計画道路3・3・1新50号線（幅員25.5m）、3・4・101城東線（幅員18m）、3・4・103小山南通り（幅員16m）、3・5・114笹原線（幅員15m）、3・5・115城南高校線（幅員15m）、3・5・117萩山線（幅員15m）、3・5・123工業団地西通り（幅員12m）が計画決定されている。

(3) 地区計画制度

- 市街化調整区域から市街化区域への編入においては、土地区画整理事業（組合施行）と併せて、平成21年4月28日に「雨ヶ谷地区」地区計画（約10.9ha）が都市計画決定されている。

④ 土地利用現況

(1) 自然的土地利用

- ・田は、地区の西側及び南側に、畑は、地区の中央部及び南側に多く分布しており、都市的土地利用と自然的土地利用が混在している。
- ・山林は、市道20号線（都市計画道路城東線）沿道に点在しており、小松グリーンタウン周辺に比較的まとまって分布している。
- ・地形は、地区の中央部が標高約35mと高く、東側が約33m、西側が約30mと高低差があり、東西方向に傾斜がある。また、低い所は田に、高い所は畑に利用されている。

(2) 都市的土地利用

- ・住宅用地は、城東線沿道等に形成された集落を基本に、戸建て住宅及び共同住宅の開発により、地区全体に分布している。
- ・地区内には、小松グリーンタウン（大規模企業用地）が開発されており、また、近年では、地区全体的に農地等の宅地化により、分譲型の戸建て住宅開発やアパート型の共同住宅開発が進行している。
- ・商業用地は、国道50号、工業団地西通り、小山南通り沿道に分布しているとともに、小松グリーンタウン内にも小規模な店舗等立地している。
- ・工業用地は、国道50号や城東線沿道に点在している。
- ・公共公益用地としては、雨ヶ谷公民館、郵便局のほか、医療施設が点在している。
- ・公共空地としては、小松グリーンタウン内に野球場やサッカーグラウンド等があるが、都市公園はなく、幼児公園が一定規模の住宅開発地内に配置されている。

⑤ 建物現況

- ・地区の北側及び西側、南東部に戸建て住宅が多く立地しており、分譲型の住宅開発等により建物が小区画にまとまって分布している。
- ・共同住宅は、小松グリーンタウンをはじめ、地区内に立地しており、特に城東線沿道や地区の西側にアパート型の共同住宅がまとまって分布している。
- ・国道50号、工業団地西通り、小山南通り、城東線沿道などには、併用住宅や商業・業務施設、宿泊施設、運輸倉庫・工業施設が立地している。また、小山南通り沿道には、沿道型の商業サービス施設が立地している。
- ・公共公益施設は、城東線沿いに雨ヶ谷公民館、郵便局、地区内に医療機関などが点在している。
- ・建物の階数は、ほとんどが1～2階建てとなっており、その他小松グリーンタウンの共同住宅が4～5階建て、企業社員寮が6階建て、国道50号沿道の宿泊施設が10階建てとなっている。

⑥ 道路・交通

(1) 管理者別道路現況

- 地区には、広域幹線道路となる国道50号が北端を東西に、幹線道路となる主要地方道小山環状線（小山南通り）が南端を東西に通っている。
- 市道は、城東線（市道20号線）が地区の中央を、工業団地西通り（市道262号線）が地区の東端を、市道3594号線が西端を、それぞれ南北に通っている。
- また、市道としては、3070号線や3071号線などが東西方向に通っており、住宅開発時における宅地への接続道路（行き止まり道路）も地区の西側に多く見られる。
- その他、道路位置指定道路や第42条2項道路、小松グリーンタウン敷地内道路、農業用道路等となっているが、全体的に道路密度が低い状況となっている。

(2) 幅員別道路現況

- 地区における幅員12m以上の道路は、国道50号が25.5m、小山南通りが16m、工業団地西通りが12mとなっている。
- 市道としては、城東線や3070号線、住宅開発地における道路などは、幅員6m以上8m未満、その他の多くの道路は、幅員4m以上6m未満となっている。

(3) 公共交通機関

- 公共交通機関としては、地域コミュニティバス「大谷東路線」が、平成20年3月より運行しており、JR小山駅東口から間々田南東部まで、地区内の城東線（雨ヶ谷公民館等）を通っている。
- また、地区の周辺においては、一般乗合路線バスとして、JR小山駅東口から城南方面を循環する「小山駅東口循環線」が運行されている。

⑦ 公園・緑地等

(1) 公園

- ・ 地区内には、都市計画公園は配置されてなく、幼児公園が一定規模の住宅開発地内に配置されており、地区の西側や南東部に多く分布している。
- ・ また、小松グリーンタウン内には、野球場やサッカーグラウンド、テニスコート等の施設が整備されている。
- ・ 周辺においては、近隣公園として地区の西部に自由ヶ丘公園、地区公園として小山工業団地内の東側にあけぼの公園等の都市計画公園が配置されている。

(2) 緑地

- ・ 地区内には、屋敷林・平地林が、城東線沿道に点在し、小松グリーンタウン周辺に比較的まとまって分布している。

(3) 文化財

- ・ 地区内には、有形・無形など、国・県・市の指定文化財は存在しないが、地区北側には東谷遺跡、南側には雨ヶ谷宮遺跡、雨ヶ谷西坪遺跡などがある。

⑧ 供給処理施設等

(1) 給水施設

- ・ 地区の上水道幹線は、基本的に整備済みとなっている。

(2) 排水施設

- ・ 地区は、公共下水道事業計画区域に存するが未整備となっている。
- ・ 汚水については、地区の東側が横倉第二処理分区、中央部が横倉第三処理分区、西側が城南処理分区となっており、小山南通りに汚水幹線が計画されている。
- ・ 雨水については、概ね地区全体が横倉第二排水区、地区西側の一部が横倉第一排水区となっており、城東線、小山南通り、工業団地西通りに雨水幹線が計画されている。

(3) 河川等

- ・ 地区内には、大川等の農業用水路が南北方向に流れている。

⑨ 公共公益施設

- ・ 地区内には、横倉新田市営住宅のほか、雨ヶ谷公民館、小山雨ヶ谷新田郵便局、いきいきふれあいセンター「おおや」のほか、診療所が点在している。

3) 地区の問題点と計画的課題

① 地区の問題点

地区のまちづくりに関する現況・問題点を以下に整理する。

● 市街化の進行

- 地区は、市街化区域に位置しているが、面的な都市基盤整備は行われてなく、近年、急速に市街化（スプロール化）が進行している。
- 宅地化の進行により、農地・山林等が減少し、分譲戸建て住宅や賃貸アパート等の共同住宅の建設が進んでいる。
- 宅地開発によって一定規模（幅員4～6m）の道路整備が行われているものの、敷地の小規模化や、行き止まり道路・クランク型の道路など、周辺との連続性のない開発が多く、緊急車輛が容易に通行できないなど防災上の問題が見受けられる。
- 国道50号や小山南通りにおいて、沿道型商業サービス施設が立地している。
- 市街化区域に編入された地区においては、土地区画整理事業及び地区計画制度による周辺環境と調和した一体的な整備が望まれている。

● 交通アクセス

- JR小山駅より3km程度の距離にあり、国道50号等の自動車交通アクセスが良い。
- 地域コミュニティバスが運行されているが、子どもや高齢者等の交通弱者のための公共交通機関が限られている。

● 都市基盤未整備

- 地区内に計画されている都市計画道路城東線、城南高校線、笹原線、萩山線が未整備となっている。
- 城東線など、地区内の道路は幅員が狭く、歩道がないため歩行者が危険である。
- 地区内の道路密度は低く、生活道路のネットワークが不足している。
- 五差路など危険な交差点が数カ所あり、交通事故も発生している。
- 通学路の交通安全や防犯性（街灯等）の向上が望まれている。
- 公共下水道が未整備で、用水路の水質汚濁や、土地の高低差があるために雨水による浸水被害が見られる。
- 地区内には都市計画公園はなく、住宅開発による幼児公園のほか、小松グリーンタウンが公共空地として地域住民にも利用されている。

● 地域コミュニティ

- 地域コミュニティの核となる公共公益施設が少ない。
- 新規住民や賃貸住宅居住者が増え、人口・世帯数は増加しているが、地区のコミュニティが希薄化している。
- 小松グリーンタウン（大規模企業用地）の今後の土地利用に関して、地域と連携した有効活用が望まれている。

② 地区のまちづくり課題

地区のまちづくりに関する課題を以下に整理する。

【土地利用・景観について】

- 適正かつ計画的な土地利用の誘導（健全な市街地の形成）
- 住宅開発のルールづくり
 - ・ 開発地の誘導、建物の用途や高さ等周辺環境との調和
 - ・ 敷地の細分化防止、道路の整備（行き止まり道路の解消等）
 - ・ 緑化等の景観形成
- 農地や平地林など田園風景の保全
- 幹線道路沿道の景観形成の誘導
- 市街化区域に編入された地区との一体的なまちづくりの推進

【道路・交通について】

- 地区の骨格となる都市計画道路の整備（城東線、萩山線、城東高校線、笹原線）
- 地区の生活道路の整備
 - ・ 狭い道路の拡幅整備
 - ・ 行き止まり道路の解消
 - ・ 緊急車輛の通行など道路のネットワーク形成
- 歩行者・自転車の安全確保
 - ・ 歩行空間の確保や自動車のスピード抑制
 - ・ 街灯や通学路の整備
- 五差路など危険な交差点の改善による安全確保
- バス等の公共交通の利便性向上

【公園・緑地について】

- 身近な公園や広場の整備・維持管理
- 屋敷林や平地林、小松グリーンタウンなど緑地の保全・創出

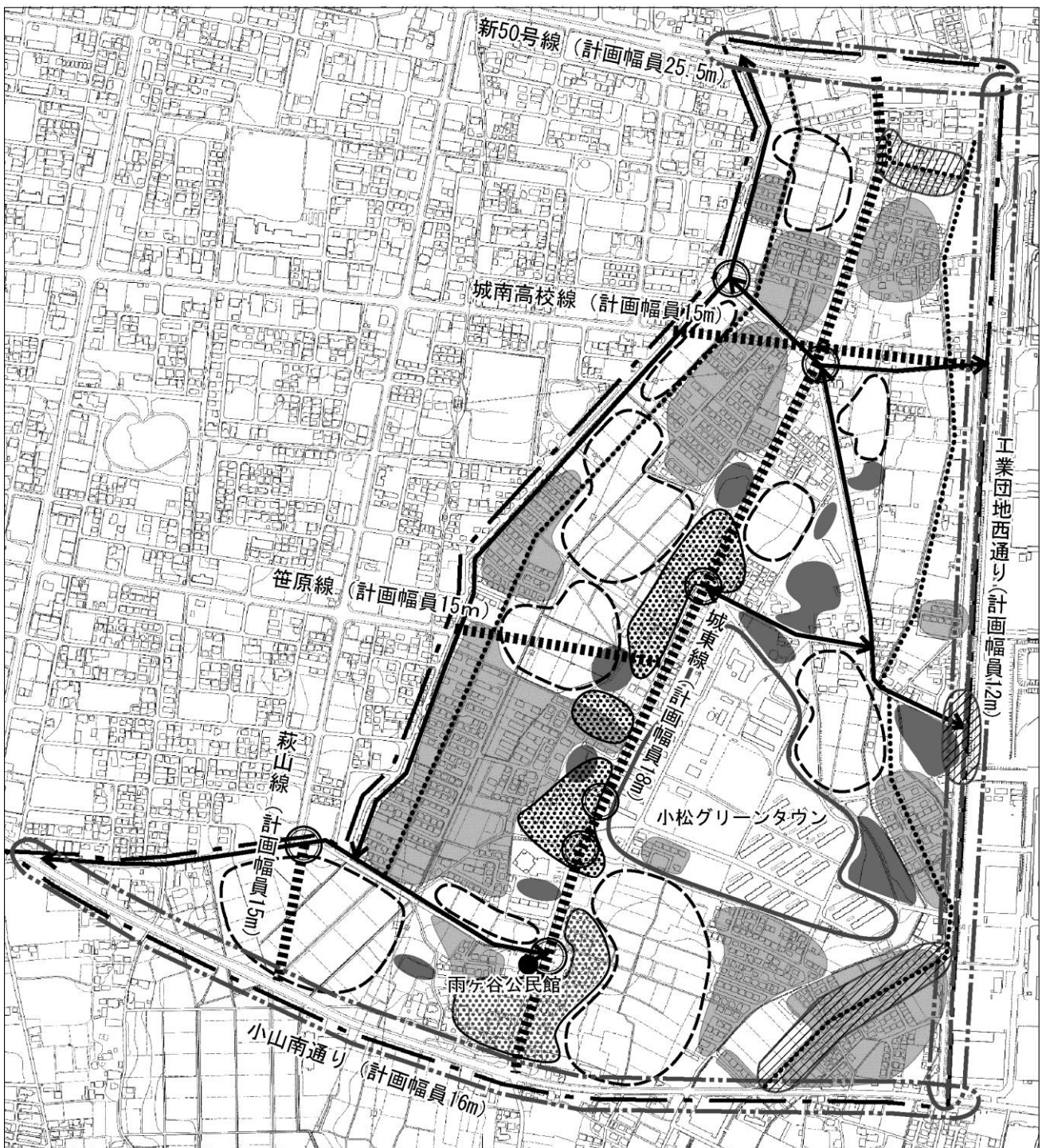
【下水道等について】

- 下水道（汚水）や排水施設（側溝）の整備
- 用水路の整備（清掃浄化、安全対策、遊歩道などの活用）

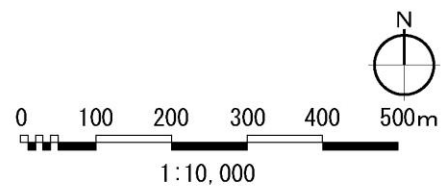
【地域コミュニティ等について】

- 公共公益施設の充実
- 地震・火災・浸水など防災対策や防犯対策
- 地区まちづくり活動の推進・自治活動の活性化
- 市営横倉新田住宅敷地や小松グリーンタウン等の地域振興のための有効活用
 - ・ 公園や地域コミュニティ、教育・雇用の場等の創出など

■ 地区のまちづくり課題図



- | | | |
|---|---|---|
|  宅地化が進んでいる地区 |  都市計画道路の整備 |  対象区域 |
|  集落景観が残る地区 |  主要な地区生活道路 | |
|  比較的まとまった農地 |  危険な交差点の安全対策 | |
|  屋敷林・平地林 |  用水路の改善 | |
| |  浸水が起りやすい地区 | |



2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方

雨ヶ谷地区において、まちづくりを進めるにあたっての基本的な考え方を、以下のように整理する。

- **安全・安心して暮らせる快適で明るいまちづくり**
 - ・子どもからお年寄りまで、みんなが安全・安心して暮らせる、快適で住みよいまちづくり、次代につなぐ明るく活力のあるまちづくりを進めます。
- **住みたい・住み続けられる利便性が高く緑豊かなまちづくり**
 - ・良好な居住環境の形成と快適で利便性の高い都市基盤整備を進めつつ、地区の貴重な自然環境と調和した、緑豊かで魅力的なまちづくりを進めます。
- **互いに助け合うコミュニティ豊かで元気なまちづくり**
 - ・人と人のつながりや交流ネットワークを大切に、誇れる地区のコミュニティを形成し、心豊かでみんなを支え合う元気なまちづくりを進めます。

2) 地区の将来像

雨ヶ谷地区が目指す将来あるべき姿として、以下のキャッチフレーズとまちづくりのテーマを位置づける。

《キャッチフレーズ》

緑豊かで活気ある 安全・安心で暮らしやすいまちづくり
— みんなの笑顔いっぱい ふれあい キラット 雨ヶ谷地区 —

《まちづくりのテーマ》

- 小山駅周辺市街地の南東部に位置し、国道 50 号や小山南通りなどの幹線道路が通る便利な立地と沿道型土地利用
- 既存集落と新興住宅等が共存する快適で住みやすい住宅地は、ゆとりある良好な居住環境と、緑豊かで落ち着いた街並みを形成している
- 人にやさしく、安全な道路ネットワークが地区の拠点や公園を結び
- 災害に強く、みんなが安心して暮らせる生活環境のなか、みんなの参加でふれあいや交流を大切にした活気あふれるまち 雨ヶ谷地区

3) まちづくりの基本目標

雨ヶ谷地区の将来像を実現していくために必要となるまちづくりの目標を、以下のよう整理する。

A. 土地利用について

- 住宅地と幹線道路沿道の商業・サービス施設などが調和した、緑豊かで安全・快適な住宅市街地の形成と、適正かつ計画的な土地利用の誘導

B. 都市施設について

- 車中心から人中心へ、安全・安心して歩くことができる地区の骨格となる都市計画道路の整備、生活道路と歩行者ネットワークの形成
- 地区住民の憩いと安らぎ、ふれあい交流の拠点となる公園の適正配置や既存施設を活かしたコミュニティ機能の充実
- 上下水道の整備や用排水路の適正な維持管理、防災・防犯施設の充実等による、災害に強く、安全・安心して暮らせる生活環境の形成

C. 建築物等について

- 都市と自然が調和した、緑豊かでゆとりある快適なまちなみ景観の創出
- まちづくりのルールに基づく、住民主体のまちづくりの推進

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 緑豊かで安全・快適な住宅地を形成するため、良好な居住環境を保全するとともに、宅地内緑化の推進やゆとりある空間の確保、計画的かつ良好な市街化・宅地開発の誘導を図ります。
- 周辺環境に配慮した幹線道路沿道の商業・サービス施設等の適正な立地誘導を図ります。
- 新市民病院に近接した地域では、栗宮新都心基本計画との整合を図りながら、適正かつ計画的な市街地の形成や、良好な居住環境の形成を図ります。
- 市街化調整区域では、自然資源や農業環境と調和・共生した、農住型の生活環境の形成を図ります。

《配置方針》

A. 住居専用地区

① 低層住居専用地

- ・城東線西側は、主に戸建て住宅や共同住宅など低層住宅が立地する低層住居専用地に位置づけ、良好な居住環境の形成を図ります。

② 中高層住居専用地

- ・城東線東側は、主に戸建て住宅や共同住宅など低層住宅のほか、中高層住宅（4階以上）等の立地も許容する中高層住居専用地に位置づけ、周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成を図ります。

③ 住居系大規模企業用地

- ・小松グリーンタウンは、中高層住宅や業務施設、緑地・広場等の複合施設が立地する住居系大規模企業用地に位置づけ、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図るべく、関係権利者と協議していきます。

④ 土地利用転換モデル検討地区

- ・地区南側については、土地利用転換モデル検討地区として、関係権利者等の意向に基づきながら、計画的かつ良好な市街化・宅地開発の誘導を検討します。

B. 沿道型土地利用地区

⑤ 広域幹線道路沿道型土地利用

- ・国道50号沿道は、沿道商業・サービス施設等が立地する広域幹線道路沿道型土地利用に位置づけ、後背の居住環境に配慮した良好な環境の形成を図ります。

⑥ 住居系沿道型土地利用

- ・小山南通り及び工業団地西通り沿道は、住宅を主体に店舗・事務所等が立地する住居系沿道型土地利用に位置づけ、後背の居住環境に配慮した良好な環境の形成を図ります。

⑦ 住居系沿道型土地利用検討地区〔都市計画道路整備に併せた検討地区〕

- ・城東線、城南高校線、笹原線及び萩山線沿道は、住居系沿道型土地利用検討地区に位置づけ、都市計画道路整備に併せて、周辺の居住環境との調和を図りながら、住居専用地区から沿道型土地利用への移行を検討する。

C. 新市民病院関連地区

⑧ 小山市民病院関連住宅地地区

- ・地区の南西部は、小山市民病院関連住宅地地区に位置づけ、栗宮新都心基本計画との整合を図りながら、新市民病院に近接した立地利便性の高さや、周辺の豊かな農村環境等を活かした田園居住区として、適正かつ計画的な市街地の形成や、良好な居住環境の形成を図ります。

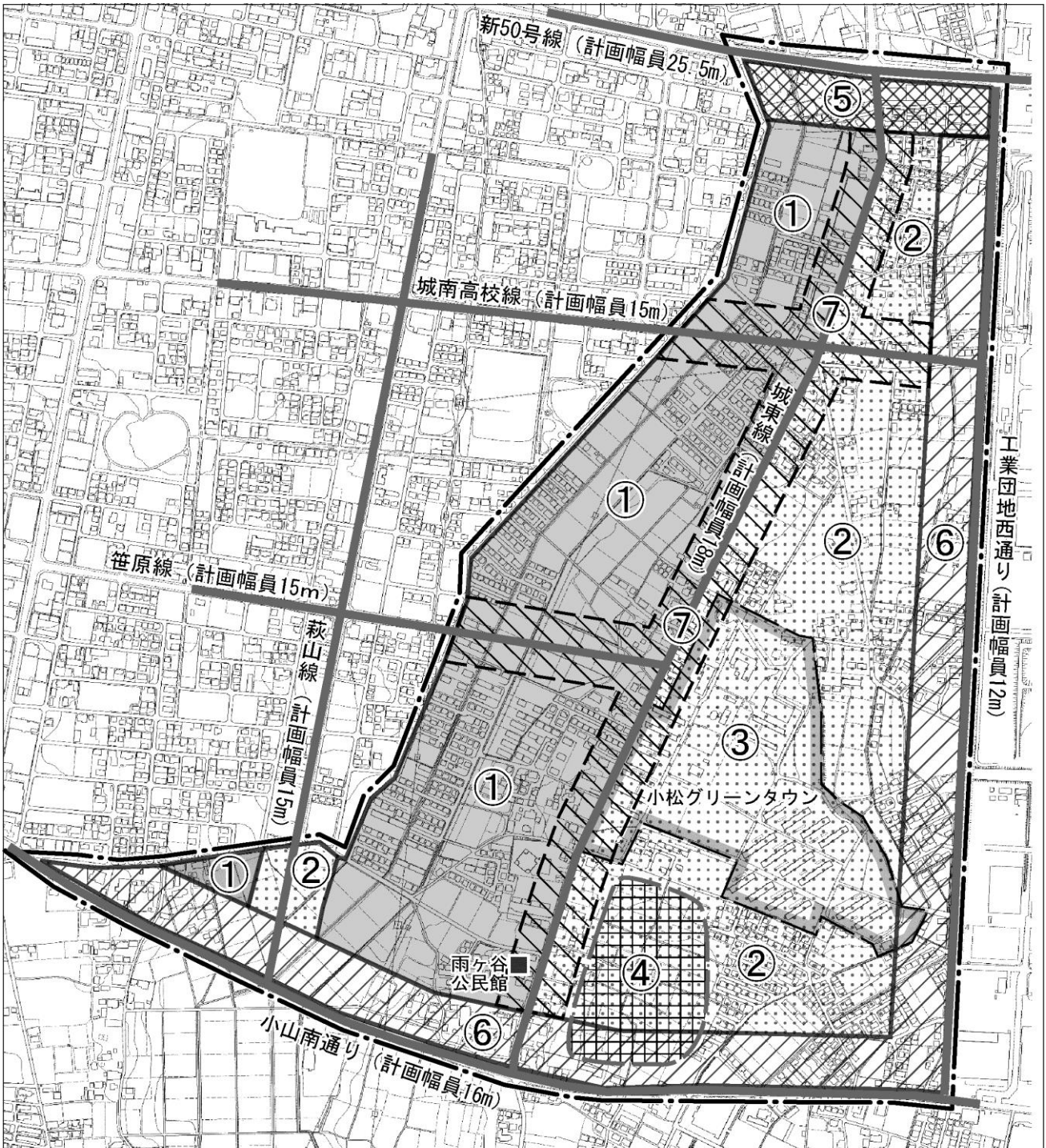
D. 市街化調整区域

⑨ 農住型環境形成地区

- ・*****

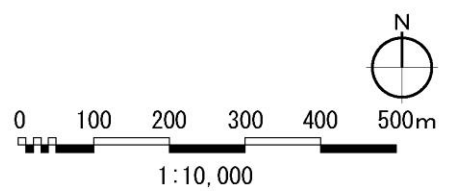
*****。

● 土地利用配置方針図



- ① 低層住居専用地
- ② 中高層住居専用地
- ③ 住居系大規模企業用地
- ④ 土地利用転換モデル検討地区
- ⑤ 広域幹線道路沿道型土地利用
- ⑥ 住居系沿道型土地利用
- ⑦ 住居系沿道型土地利用検討地区

- 幹線道路
- - - 対象区域



2) 都市施設に関する事項

(1) 道路・交通について

《基本方針》

- 地区の背骨となる城東線など都市計画道路の整備を推進するとともに、道路の役割や幅員等に応じた段階的な道路網(ネットワーク)の構築を図ります。
- また、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できる道路空間の創出と、利便性の高い交通環境の実現を図ります。

A. 道路網の形成

《配置方針》

① 広域幹線道路

- ・国道50号を広域幹線道路に位置づけ、広域的に都市と都市を結ぶ広幅員の道路として、都市間の連携と円滑な交通処理機能の強化を図ります。

② 幹線道路

- ・城東線及び小山南通りを幹線道路に位置づけ、地区の骨格となる道路、また、周辺都市や主要拠点を結ぶ道路として、都市計画道路城東線(計画幅員18m)の早期整備と、一定の幅員を確保した歩道の設置を図ります。
- ・城東線の整備にあたっては、沿道の無秩序な開発を抑制するとともに、幹線道路としての機能に加え、地区住民の安全で快適な生活やコミュニティを支える、地区の背骨となる道路として配慮する必要があります。

③ 補助幹線道路

- ・城南高校線、笹原線、萩山線及び工業団地西通りを補助幹線道路に位置づけ、幹線道路を補完する地区と地区を結ぶ道路として、都市計画道路城南高校線、笹原線、萩山線(計画幅員15m)の整備と、一定の幅員を確保した歩道の設置を図ります。
- ・道路の整備にあたっては、通過交通が発生しないように留意するとともに、交差点等における安全確保のための舗装デザイン化や沿道緑化の誘導を図ります。

④ 主要区画道路

- ・市道3070号線・3071号線・3073号線・3075号線・3076号線・3594号線等を主要区画道路として位置づけ、幹線道路に連絡し、地区内の日常的な交通サービスを確保する道路として、歩行者・自転車通行の安全性確保に資する道路幅員の確保を図ります。
- ・道路の整備にあたっては、沿道権利者等と充分協議を行いながら、整備内容や舗装デザイン化等を検討して整備を進めます。

⑤ 区画道路

- ・その他の道路は、身近な区画道路(生活道路)として、快適な生活環境を確保するため、建て替えや宅地開発等に併せて、安全な交通環境と防災性の向上を図ります。

B. 安全・安心な道路空間の形成

● 歩行者・自転車が安全な道路空間の整備

- ・道路の整備にあたっては、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できるように、舗装のデザイン化（カラー舗装）やハンプの設置等により、通過交通や自動車の走行スピードの抑制を図ります。

● 狭あい道路や歩車共存道路の整備

- ・地区内の狭あい道路（幅員4m未満）については、建て替えなど開発に併せた拡幅整備や隅切りの確保を促進します。
- ・主要区画道路等においては、歩行空間（路肩）のカラー舗装による明確化や自動車の待機スペース（すれ違い場所）の確保等により、歩行者や自転車が安全で安心して通行できる歩車共存道路の整備を図ります。

● 安全で円滑な交差点の交通安全対策

- ・主要な交差点や交通事故発生等の恐れのある交差点については、舗装のデザイン化（カラー舗装）やハンプ、カーブミラーや標識等の設置ほか、まちかど（辻広場）や隅切りの確保などの改善を図ります。

※道路や交差点については、計画道路実現までの暫定的な改良整備を含む。

C. 歩行者ネットワークの形成

● 用水路の上部等を活用した遊歩道の整備

- ・大川等の用水路については、その上部を活用（蓋かけ）した遊歩道の整備により、地区の南北方向を結ぶ大切な歩行者軸として、災害時の避難路や健康づくりの散歩路としての利用を図ります。

● 行き止まり道路における敷地間を結ぶ歩行者専用通路の整備

- ・開発事業等による行き止まり道路は、可能な限り通り抜けができるように改善するとともに、敷地間を結び道路に連絡する歩行者専用通路（フットパス）の整備により、居住者の移動利便性の向上と災害時の避難路の確保を図ります。

● 歩道、遊歩道、歩車共存道路による回遊歩行者ネットワークの形成

- ・幹線道路の歩道、遊歩道、主要区画道路等における歩車共存道路の整備と、これらの連携により、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できる通学路、地区の回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成を図ります。

D. 公共交通網の充実

● 地域コミュニティバス等の利便性の向上

- ・地域コミュニティバスは、子どもや高齢者などの交通弱者の大切な「生活の足」であり、鉄道駅や主要施設とを結び公共交通機関として、利便性の向上を図ります。

● 安全な停留所及び周辺の歩行空間の確保

- ・地域コミュニティバスの安全な停留所と、その周辺の歩行空間の確保を図ります。

● 道路配置方針図



- 主要幹線道路
- 幹線道路 [整備済]
- 幹線道路 [未整備]
- 補助幹線道路 [整備済]
- 補助幹線道路 [未整備]
- 主要区画道路
- 地区施設 [雨ヶ谷地区地区計画]

- 遊歩道
- 交差点交通安全対策
- 対象区域

※新設道路については概ねの位置を示したものであり、事業化にあたっては、関係権利者等との協議の上、具体的な位置等を決定するものである。



(2) 公園・広場について

《基本方針》

- 地区住民の憩いや交流空間となる身近な公園・広場等の配置と規模を検討していくとともに、その有効活用と適正な維持管理を図ります。
- また、屋敷林や平地林などの緑地を保全・活用するとともに、生垣等の宅地内緑化の推進により、緑豊かなまちなみの形成を図ります。

A. 街区公園等の整備

● 地区住民の身近な公園の整備

- ・ 地区内には、都市公園が位置づけられていないことから、地区住民の身近な公園として3～4箇所程度の街区公園等（1箇所：0.25ha程度）の設置を検討することが望ましいと考えられます。
- ・ 街区公園等の配置検討にあたっては、既存の幼児公園を含めた地区の全体的な配置バランスや、道路や歩行者ネットワークとの連携、空地状況、関係権利者の意向等を踏まえながら、整備の可能性を検討していきます。
- ・ 公園等の整備にあたっては、ワークショップやグラウンドワークの手法により地域住民が参画しながら整備の方向性を検討するよう留意するとともに、公園等の維持管理や環境美化についても地元で支える体制づくりを検討します。

B. 広場の整備や幼児公園の活用

● まちかど広場（ポケットパーク）の整備

- ・ 幹線道路や主要区画道路沿道などにおいて、比較的まとまった空地等を活用して、地区住民が憩い、交流できるまちかど広場（ポケットパーク）の整備を図ります。

● 幼児公園の計画的な配置、適正な維持管理と有効活用

- ・ 宅地開発等によって創出される幼児公園については、周辺住民の利用や歩行者ネットワークの形成に配慮した計画的な配置や規模の確保を行うとともに、適正な維持管理と交流空間としての有効活用を図ります。
- ・ 公園等の前面道路の舗装デザイン化や車両速度を抑えるイメージハンプ等を設置するなど、安全性を確保しながら、一体的かつ開放的に利用できるよう整備します。

C. 緑地空間の保全・活用と創出

● 屋敷林や平地林、小松グリーンタウンなど緑地の保全・活用

- ・ 屋敷林や平地林、小松グリーンタウンなどの緑地は、地区に安らぎや潤いを与える貴重な自然・緑地空間であり、緑豊かで落ち着いた景観を形成していることから、関係権利者の意向等を踏まえながら保全・活用を図ります。

● 緑豊かでゆとりある沿道空間の創出や宅地内緑化の推進

- ・ 幹線道路沿道における植樹帯の形成とともに、地区そのものが公園のように感じられるように、ゆとりある沿道空間の確保と、生垣や植栽などの宅地内緑化の推進により、緑豊かなまちなみの形成を図ります。

(3) 公共公益施設等について

《基本方針》

- 地区住民のコミュニティ・交流の活性化や生活・文化活動等を支援する、地区の拠点となる公共公益施設等の充実を検討します。

● コミュニティ拠点の充実・整備検討

- ・雨ヶ谷公民館については、地区のコミュニティ拠点として機能の充実や、将来的な建て替え、新たな拠点施設の整備など、地区の実情や関連施設との関係、関係権利者の意向などを踏まえながら検討を行います。

● 市営住宅敷地の有効活用の検討

- ・市営横倉新田住宅敷地については、敷地の規模や立地特性、周辺住民や関係機関等の意向を踏まえながら、地区の生活利便性の向上やコミュニティ形成に資する有効活用の検討を図ります。

● 小松グリーンタウンの活用・連携方策の検討

- ・小松グリーンタウンは、大規模企業用地ではあるが、地区の貴重な緑地空間、住民の交流空間として、また地域振興に寄与する拠点施設として、関係権利者の意向を踏まえ、調整・協議を図りながら、その活用・連携方策の検討を図ります。

● 地区まちづくり活動の推進

- ・自治会活動や地区まちづくり活動を推進するとともに、住民の交流機会の創出やボランティア活動の推進、周辺の自治会や住民等との連携を図ります。

(4) 供給処理施設等について

《基本方針》

- 公共下水道整備（污水）を見据えつつ、調整池や側溝等による適正な雨水排水処理を図るとともに、地区の生活空間の環境美化に取り組みます。

● 公共下水道整備（污水）と雨水排水処理対策の推進

- ・ 公共下水道事業計画（污水）に基づき、下水道整備の推進を図ります。
- ・ 雨水排水処理については、地区内に調整池を計画的・段階的に整備するとともに、道路整備等と併せた側溝の整備を図ります。

● 地区の衛生環境の保全と維持管理の徹底

- ・ 用排水路の水質改善や清掃活動、ごみ収集所の確保やごみ出しルールの遵守など、地区の生活空間の環境美化への取り組みを図ります。

(5) その他について【防災・防犯】

《基本方針》

- 災害に強く、防犯に配慮した、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するとともに、地元で支える体制の充実を図ります。

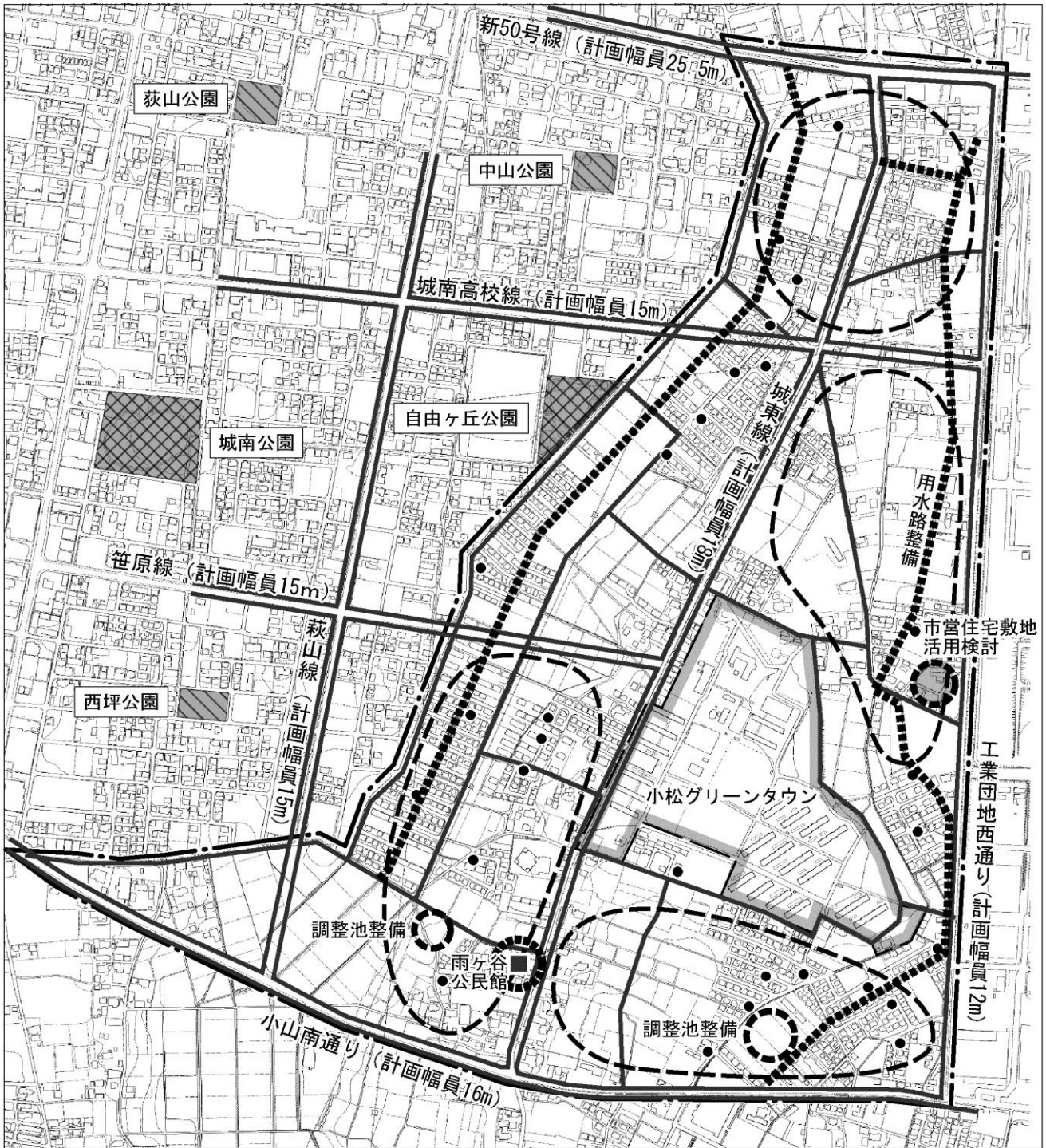
● 防災性の向上

- ・ 道路等の透水性舗装や、宅地内における雨水浸透ます・雨水タンクの設置を促進します。また、適切な防災設備、避難路・避難場所を確保するとともに、地区の防災・防犯マニュアルの作成を図ります。

● 防災体制の充実

- ・ 街灯のほか、防犯灯など防犯設備の適切かつ効果的な設置を図ります。また、地区住民と関連機関等が連携した防災・防犯（パトロール）体制の充実を図ります。

● 公園・公共施設等配置方針図



近隣公園

街区公園

● 幼児公園

街区公園等配置検討エリア

住居系大規模企業用地

● 公民館

● 市営住宅敷地活用検討

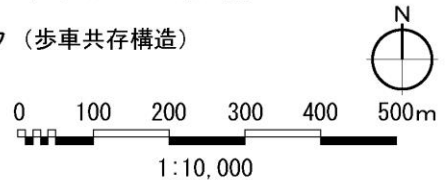
調整池整備

歩行者ネットワーク (歩道系)

歩行者ネットワーク (遊歩道：用水路整備)

歩行者ネットワーク (歩車共存構造)

対象区域



3) 建築物等に関する事項

《基本方針》

- 緑豊かで安全・快適な居住環境と周辺に調和した良好な景観を形成するため、適正かつ計画的な宅地開発の誘導を図ります。

A. 緑豊かで安全・快適な居住環境と良好な景観の形成

● 周辺環境との調和・整合性を図った適正かつ計画的な宅地開発の誘導

- ・ 建築物の用途や高さの制限により、周辺環境と調和した市街地の形成を図ります。
- ・ 日照や通風の確保、延焼の防止など、健全でゆとりある空間の創出を図ります。
- ・ 建て詰まりや狭小宅地開発、敷地細分化を抑制するとともに、生活道路や隅切りの整備、行き止まり道路の解消など、防災性や防犯性に配慮した開発を誘導します。
- ・ 公園や排水処理施設等の適正配置と維持管理の徹底を図ります。

● 都市計画道路沿道における宅地開発の抑制

- ・ 都市計画道路の整備を円滑に推進するため、計画道路沿道における宅地開発の抑制を図ります。

● 周辺の田園環境と調和した緑豊かな街並みの誘導

- ・ 生垣や宅地内緑化による緑豊かで潤いのある街並みを形成し、周辺の田園環境との調和を図ります。

B. まちづくりのルールづくり [地区計画制度等の適用に向けた検討]

- ・ 本地区のより良いまちづくりに向けた具体的なルールづくりにあたっては、地区の特性や実情に応じて、以下のような地区計画制度の適用を検討していくこととします。また、地区まちづくり構想として、当面の推奨ルールを定めます。
- ・ 一体的かつ計画的な宅地開発等を誘導するため、必要に応じて、地区計画制度を活用した生活道路や公園などの地区施設の配置について検討します。

《検討するルール（例）と推奨ルール》

○ 建築物の用途の制限【居住環境の悪化につながる施設の立地を極力避けることを推奨】

- ・ 住居専用地区においては、居住環境の保全・向上を図るため、遊戯施設や宿泊施設、一定規模以上の畜舎などの立地制限を検討します。
- ・ 沿道型土地利用地区においては、既存の商業・業務系施設などを許容しつつ、環境の悪化を防ぐため、遊技・風俗系施設などの立地制限を検討します。

○ 敷地面積の最低限度【165㎡（50坪）以上を推奨】

- ・ 建物が密集し、日照や通風が確保できない閉そく感のある街並みとならないよう、宅地の細分化やミニ開発等を防止するために、敷地面積の最低限度を検討します。
- ・ ゆとりある敷地の確保や宅地内緑化を誘導することから、敷地面積の最低限度は、少なくとも165㎡（50坪）程度とすることが望ましいと考えられます。

○ 建築物の高さの最高限度【隣接地等に配慮した建築物の高さを推奨】

- ・建物への日照・通風を十分に確保するとともに、隣地等に圧迫感を与えないよう配慮するなど、良好な居住環境を形成していくため、地区の実情に応じて、建築物の高さの最高限度について検討します。
- ・建築物の高さの最高限度を検討する際は、既存の建物の高さを勘案しながら、既存不的確となる建物がないよう配慮します。また、建築物の各部分の高さについて、必要に応じて、北側斜線の考え方を適用します。

○ 建築物の壁面の位置の制限【道路・敷地境界から1m後退を推奨】

- ・日照や通風を確保するとともに、火災の延焼を防止し災害時の避難路を確保するために、道路境界や隣地境界から建物の外壁等までの距離を定めるなど、ゆとりある道路空間の実現を図ります。
- ・建物の壁面後退を誘導することは、植栽スペースの確保も期待できるため、快適な街並み景観の形成にも効果的と考えられます。

○ 建築物等の形態又は意匠の制限【周辺と調和し落ち着いた形態・意匠を推奨】

- ・ゆとりある落ち着いた街並みの雰囲気を出し、緑豊かでうるおいのある居住環境を形成していくために、必要に応じて、建築物等の形態や意匠を定めます。
- ・外壁や屋根の色彩は、植栽や街並みとの調和に配慮して、できるだけ原色を避け、良好な生活環境にふさわしい落ち着いた色調とすることが望ましいと考えられます。
- ・屋外広告物の大きさおよび形状は、周囲の景観に配慮したものとし、複雑になる場合は、集約するよう努めることが望ましいと考えられます。

○ かき又はさくの構造に関する制限【ブロック塀を避け、生垣とすることを推奨】

- ・沿道景観の美化や道路空間のゆとり、防犯面や災害時における安全性確保等の視点から、道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造・高さなどを検討します。

*参考：道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造（例）

① 生垣

② 高さ1.8m以下の金網等（透視可能なさく）で基礎

の仕上がり高が前面道路から90cm以下のもの

③ 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等

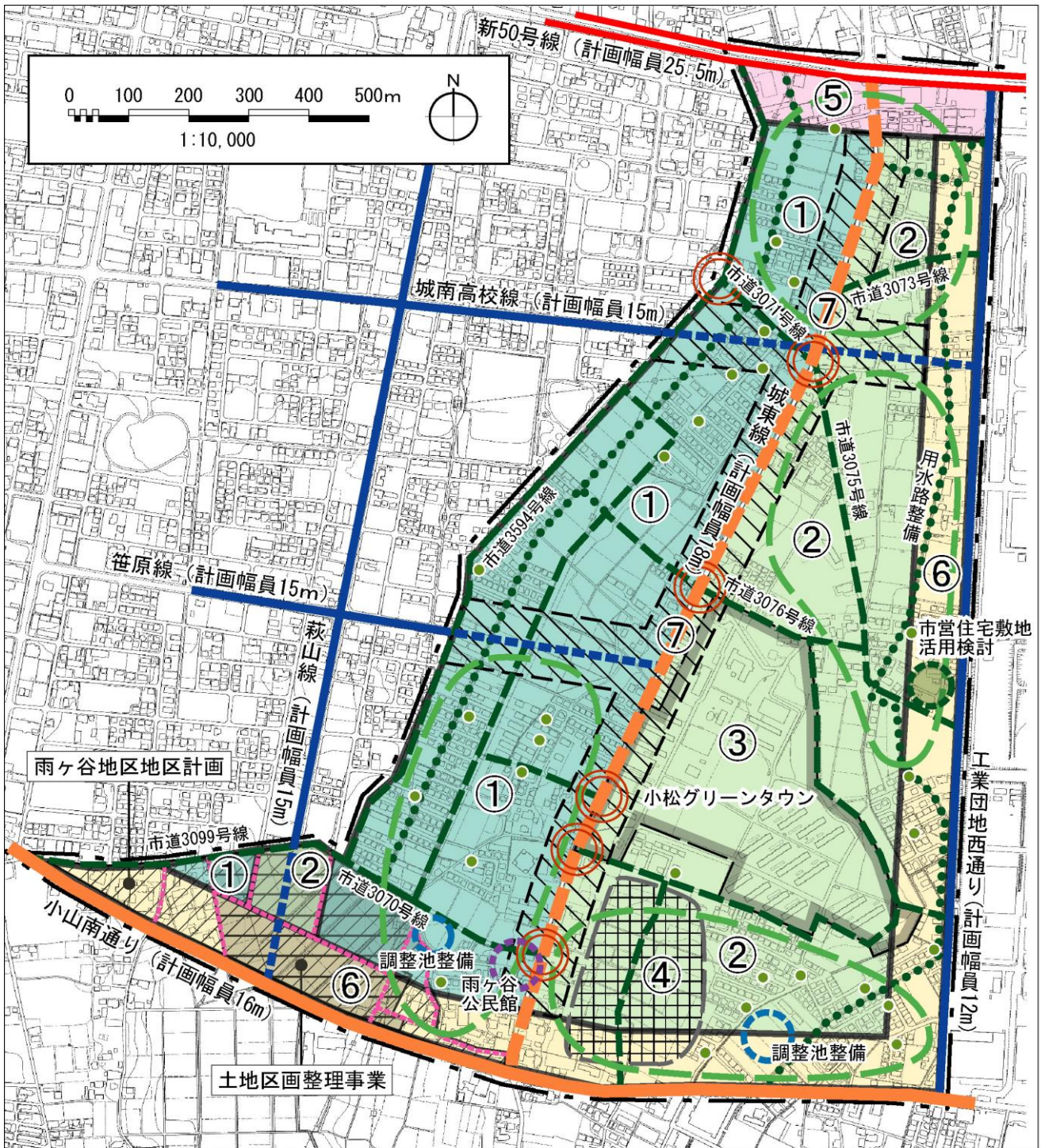
ので、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を施したもの



C. その他の事項

- ・開発事業を行う者は、事前に、地区まちづくり推進団体である「まちづくりネットワーク雨ヶ谷」に概要を報告する必要があります。
- ・また、開発事業を行う者は、地区まちづくり構想で定めた内容との整合性を確保するために、市と事前協議を行う必要があります。

■ 雨ヶ谷地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]



- | | | |
|------------------|------------------|--------------|
| ① 低層住居専用地 | 主要幹線道路 | ● 幼児公園 |
| ② 中高層住居専用地区 | 幹線道路 [整備済/未整備] | 街区公園等配置検討エリア |
| ③ 住居系大規模企業用地 | 補助幹線道路 [整備済/未整備] | 公民館 |
| ④ 土地利用転換モデル検討地区 | 主要区画道路 | 市営住宅敷地活用検討 |
| ⑤ 広域幹線道路沿道型土地利用 | 地区施設 [雨ヶ谷地区地区計画] | 調整池整備 |
| ⑥ 住居系沿道型土地利用 | 遊歩道 | 対象区域 |
| ⑦ 住居系沿道型土地利用検討地区 | 交差点交通安全対策 | |
- ※新設道路については概ねの位置を示したものであり、事業化にあたっては、関係権利者等との協議の上、具体的な位置等を決定するものである。

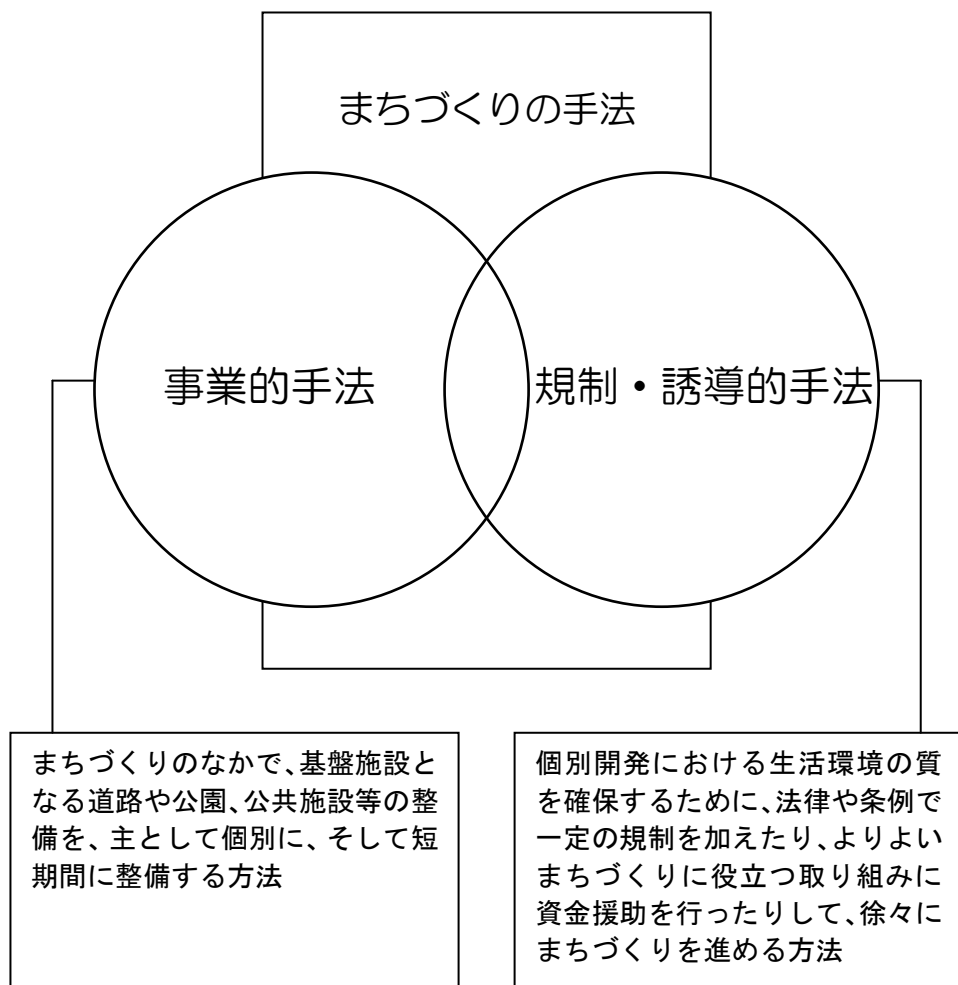
4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方

地区まちづくりの推進・実現に向けた具体的取り組みの体系とその基本方向は、以下のよう整理されます。

A. まちづくりの手法について

まちづくりの実現に向けては、道路や公共公益施設等の主にハード面の整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」の2つの手法を適切に組み合わせながら進めていくことが大切となります。



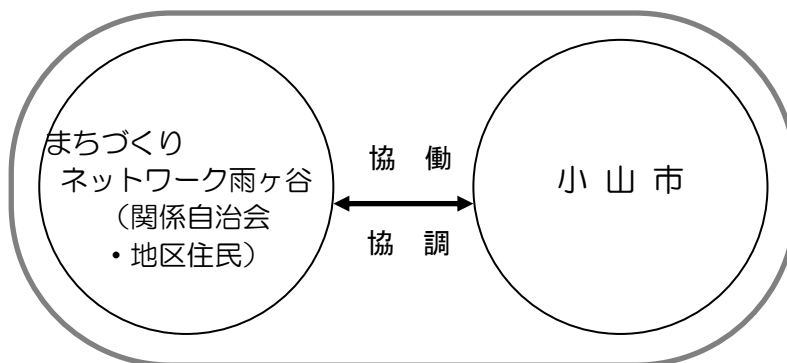
B. まちづくりの手法について

雨ヶ谷地区においては、地区まちづくり構想の実現、特に緑豊かでゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図るため、地元でまちづくり支える方法として、規制・誘導的手法における「地区計画制度」を、地区の特性や実情に応じて、計画的かつ段階的に適用していくことを検討します。

C. まちづくりの推進に係る地元合意形成活動等について

雨ヶ谷地区においては、まちづくりネットワーク雨ヶ谷（関係自治会及び地区住民）と市とが協調・協働しながら、まちづくりの実現に向けて取り組んでいく、いわゆる「協働型（パートナーシップ型）」のまちづくりを推進していきます。

パートナーシップ型まちづくりの推進



● まちづくりネットワーク雨ヶ谷による活動の継続

- ・地元と市とが協調・協働しながら地区まちづくり構想を実現していくために、地区まちづくり推進団体である「まちづくりネットワーク雨ヶ谷」において、総合的・計画的な視点から、様々な検討作業や地元合意形成等の活動を継続的に行っていきます。

● 地元合意形成の場の形成

- ・地区計画制度の適用や道路整備の検討など、地区まちづくりの実現にあたって、特に地区の一部に関連する事項については、必要に応じて、「まちづくりネットワーク雨ヶ谷」が主体となって、地元関係者との意見交換の場となる分科会や説明会等を開催するなど、必要な地元合意形成に努めていきます。
- ・また、公園等の整備検討にあたっては、地域住民参加によるワークショップの手法やグラウンドワーク活動の考え方を取り入れながら、必要な検討作業と環境改善に向けた取り組みを行います。

● まちづくりニュース等による地元周知活動

- ・地区及び周辺住民に対して、地区まちづくりの状況を広く周知するとともに、必要な情報提供を効果的かつ効率的に行うために、まちづくりニュースを発行するなど、まちづくりに関する地元周知・意識啓発活動に努めていきます。

2) まちづくり重点項目

地区まちづくり構想の実現にあたっては、地元と市との協調・協働により、構想に掲げた個々の取り組みを着実に推進するとともに、その中でも以下を重点的に取り組む項目として位置づけ、重点的かつ段階的に具体の検討・調整を行い、その実現化を図っていきます。

A. 都市計画道路の整備

- 都市計画道路 萩山線の整備
- 都市計画道路 城東線などの早期事業化検討・交通安全対策の強化

B. 用水路の改修整備

- 用水路改修と併せ、上部の蓋かけ等による遊歩道（散歩道）の整備

C. 交差点交通安全対策の充実

- 交差点等のカラー舗装や注意喚起、カーブミラーや標識等の交通安全施設の設置
 - ・五差路や雨ヶ谷公民館前など、危険な交差点等における交通事故の防止と安全な通学路を確保するため、交差点等の交通安全対策の充実

D. 調整池の整備

- 雨水排水対策用調整池の段階的整備

E. 主要区画道路の整備

- 市道3070号線・市道3073号線・市道3075号線など、主要区画道路の整備
 - ・歩行空間（路肩）のカラー舗装や自動車の待機スペース（すれ違い場所）の確保等による歩車共存道路の整備
 - ・地区西側住宅地と城東線を結ぶ市道7077号線の拡幅整備

F. 市営住宅敷地の活用検討

- 市営横倉新田住宅敷地の有効利用の検討

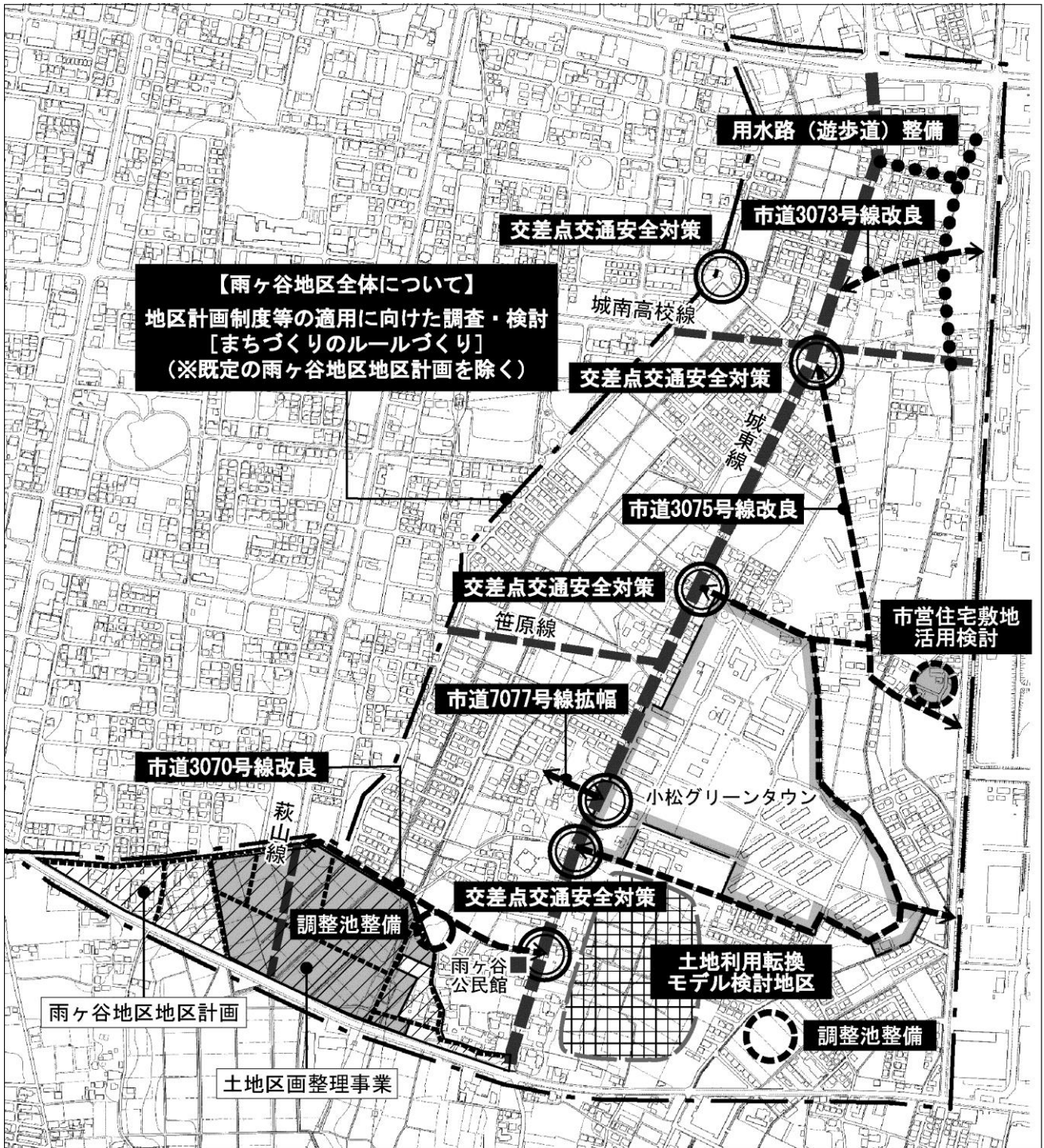
G. 地区計画制度等の適用に向けた調査・検討

- 地区の特性や実情に応じた、計画的できめ細やかなまちづくりの推進
 - ・地区計画や建築協定等の制度適用に向けた調査・検討
 - ・住民参画型のまちづくりのルールづくり
 - ・住民及び関係権利者の合意形成活動
 - ・まちづくりのルールに基づいた都市施設の整備や宅地開発の誘導

H. 土地利用転換モデル検討

- 良好な市街地形成に向けた計画的な土地の有効活用方策の検討

■ まちづくり重点プロジェクト図



- | | |
|--|------------------------|
| A. 都市計画道路の整備 | G. 地区計画制度等の適用に向けた調査・検討 |
| B. 用水路(遊歩道)の整備 | H. 土地利用転換モデル検討 |
| C. 交差点交通安全対策 [カラー舗装等] | |
| D. 調整池の整備 | |
| E. 主要区画道路の整備 [歩車共存道路整備] (一部拡幅・側溝整備を含む) | |
| F. 市営住宅敷地の活用検討 | |

