

# 羽川地区まちづくり構想



平成20年3月

羽川地区まちづくり推進委員会

この地区まちづくり構想は、小山市地区まちづくり条例に基づき、地区まちづくり推進団体である羽川地区まちづくり推進委員会による検討を経て、平成19年10月21日に臨時総会で決定され、平成20年1月の市による公表・意見募集の結果を踏まえてまとめたものです。



## 〈 目 次 〉

1. 地区の位置づけと現況・課題	
1-1 地区の位置づけ .....	1
1-2 地区の現況と特性 .....	6
1-3 地区の問題点と計画的課題 .....	15
2. まちづくりの目標と将来像	
2-1 まちづくりの総合目標 .....	16
2-2 羽川地区の将来像 .....	17
2-3 構想の基本目標 .....	18
3. 地区整備基本方針	
3-1 地区まちづくり構想の体系と基本方向 .....	19
3-2 体系別整備の基本方針	
1) 土地利用に関する事項 .....	20
2) 都市施設に関する事項 .....	22
3) 建築物等に関する事項 .....	30
4) その他の事項 .....	31
3-3 地区整備基本方針総括図 .....	32
4. まちづくりの実現方策	
4-1 まちづくりの実現手法の考え方 .....	33



## 1. 地区の位置づけと現況・課題

### 1-1 地区の位置づけ

#### 1) 地区の位置的特徴

羽川地区の位置的特徴は、以下のように整理されます。

① 小山市の北端に位置している。

- ・地区北端が小山市行政界となっており、小山駅から約5km車で約15分（通常時）の距離にあります。

② 下野市に接し、その市街地と近接している。

- ・小金井駅周辺市街地に近接し、地区中央から北部にかけては、日常買回り品等の購買は主にその周辺のスーパーへの依存度が高い状況です。

③ ほぼ小金井駅勢圏（JR宇都宮線）に包括されている。

- ・JR宇都宮線の小金井駅から500m～3kmの範囲にあり、中央から北部にかけては、鉄道を利用する場合は、小金井駅を利用することが多い状況です。

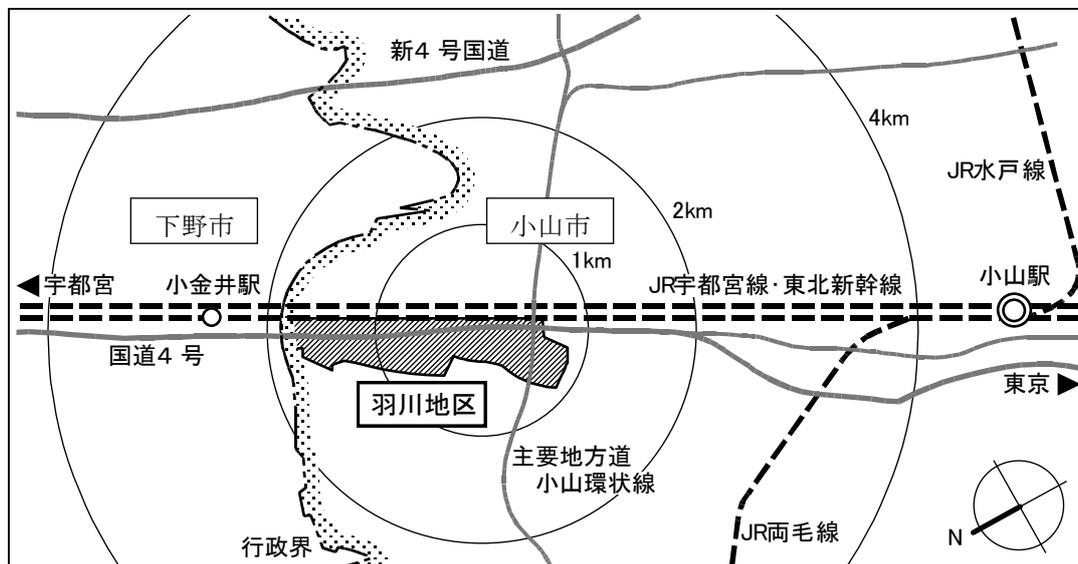
④ 幹線道路である国道4号沿いの帯状の地区である。

- ・地区の中央を国道4号が南北に縦断する、南北約2.7km、東西0.7kmの細長い形状をしています。

⑤ 新4号国道へのアクセスが容易である。

- ・主要地方道小山環状線及び県道福良羽川線によって、新4号国道まで約2.5kmの至近距離にあり、広域的な交通条件に有利な立地状況です。

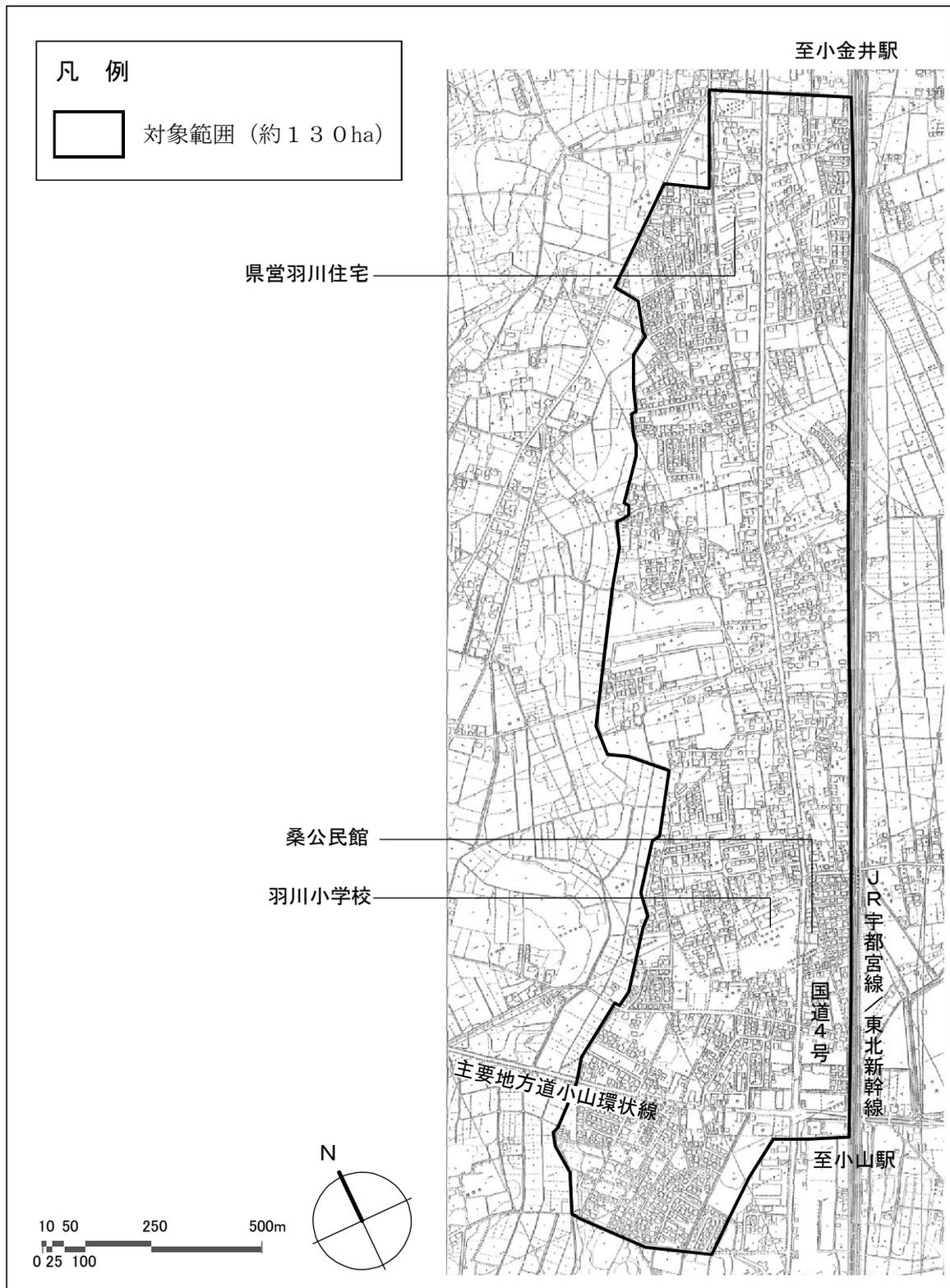
■ 地区周辺図



## 2) 対象となる地域の範囲

地区の範囲は、先行的に地区計画制度を適用した羽川中央地区を含め、下図に示す小山市羽川地区（約130ha）とします。

### □ 対象となる地域の範囲



### 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、羽川地区は、桑地域にあたり、「市街地の良好な居住環境の形成」、「地域生活の利便性を高める移動交通環境の向上」、「自然景観や歴史的資産の保全・活用と公共公益施設等の充実」などのまちづくりの整備目標が掲げられています。

また、羽川地区に関わる地域整備方針の主な内容は、以下のように整理されます。

#### ■ 土地利用

##### 【良好な居住環境や市街地環境の形成と維持・向上】

- 羽川地区における地区計画制度を活用した総合的かつ計画的な生活環境整備の推進
- 羽川地区の国道4号沿道など、沿道型の商業・業務施設や軽工業施設等の適正な立地誘導
- 下野市や市内他地域からの入口部分の整備検討 等

#### ■ 道路・交通

##### 【小山市全体や地域の骨格を形成する道路網の整備・充実】

- 環状道路（内環状線・外環状線）の整備推進
- 国道4号等の幹線道路や都市計画道路の整備推進 等

##### 【安全で人に優しいバリアフリー環境と自転車回遊型ネットワークの形成】

- 補助幹線道路や身近な生活道路等の整備推進
- 歩行者の安全性確保やバリアフリーへの配慮
- 既存住宅地内におけるフットパス等の整備による効果的・効率的な歩行者ネットワーク形成の検討
- 「愛の橋」のシンボル化検討 等

##### 【公共交通網の整備等による便利な交通ネットワークの形成】

- 小山駅周辺や主要な公共施設、周辺地域などを連絡するコミュニティバス等の整備拡充
- 地域の交通拠点となる「まちの駅」の整備検討（羽川） 等

#### ■ 公園・緑地

##### 【思川を軸とする「水と緑と大地のネットワーク」の形成】

- 大沼や小山運動公園など、自然環境の拠点整備
- 身近な歴史的資産の保全とまちづくりへの活用
- 周辺地域等とあわせて、自然環境の拠点や歴史文化の拠点等を連絡するネットワークの形成 等

##### 【身近な公園等の適正配置とその整備・拡充】

- 下田公園の整備 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垣・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
- 豊かに広がる平地林、里山や集落部の社寺林等、自然を体験できる緑地空間の保全・育成 等

**■ 都市景観**

**【思川沿いの自然景観や幹線道路における水と緑の景観軸の形成】**

- 国道4号や外環状線など、幹線道路沿道の緑化推進と市民と協調した維持管理
- 新4号国道・国道4号のまちなみの境界部分の魅力化検討 等

**【住宅地や商業・業務地などの地域特性に応じた魅力的なまちなみ景観の形成】**

- 羽川地区等における、地区計画制度の適用による緑豊かで整った住宅地景観の誘導・維持
- 幹線道路沿道の商業・業務地等における、周辺環境と調和した活気とうるおいある景観の誘導・維持 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
- 学校や公園など拠点避難場所の確保・整備
- 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】**

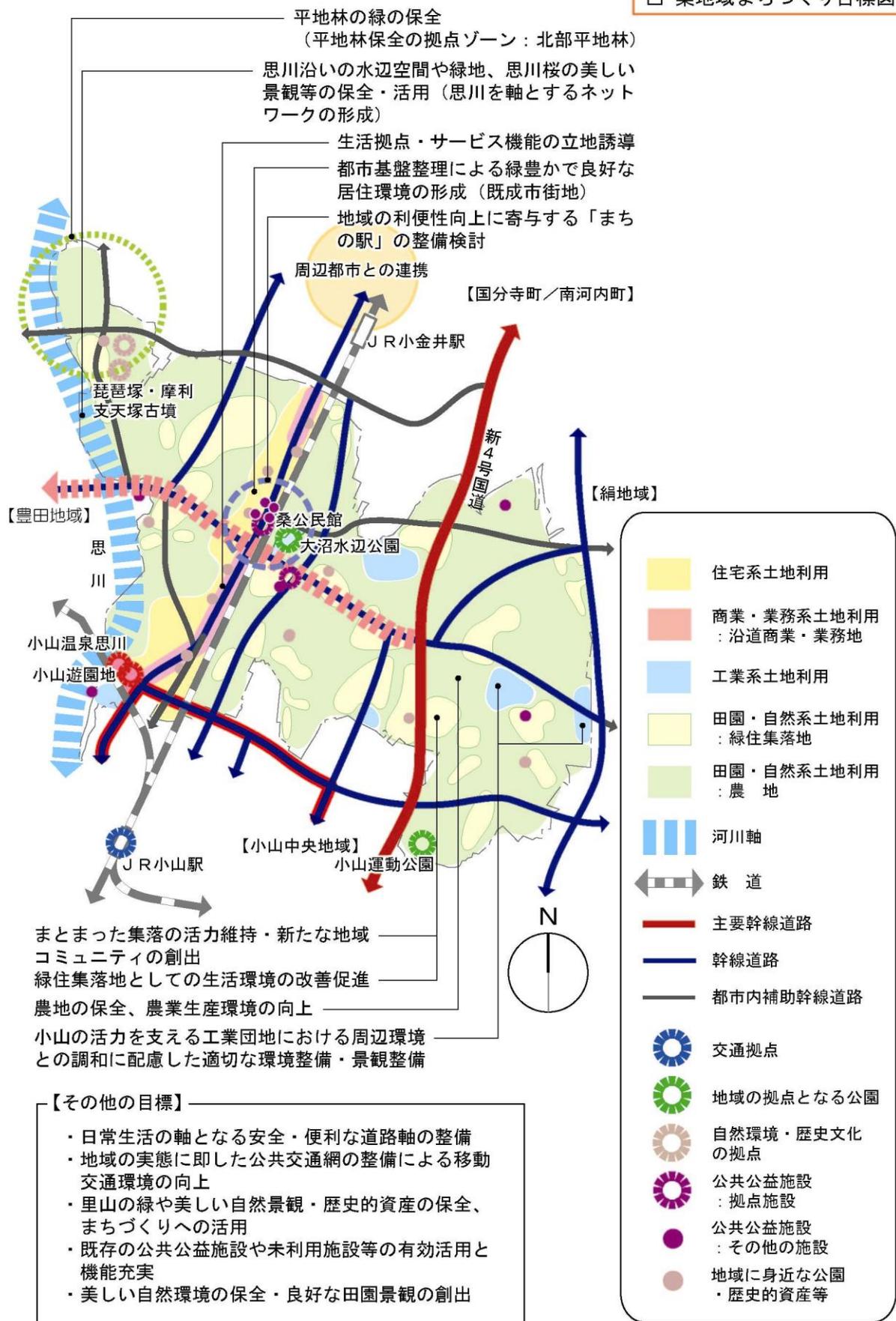
- 計画的な河川改修や調整池の整備、農業用水の安定的確保など、総合的な治水・利水対策の促進
- 住宅地等を総合的にカバーする計画的な水道施設の整備推進
- 公共下水道の計画的な整備推進、及び汚水処理区域の拡大
- 市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進 等

**■ 公共公益施設**

**【地域コミュニティの拠点となる公共公益施設等の適正配置、機能充実及び維持管理等】**

- 桑公民館のコミュニティ拠点としての機能充実
- 学校教育・地域活動関連施設等の整備・機能充実
- 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

□ 桑地域まちづくり目標図



## 1-2 地区の現況と特性

### 1) 人口・世帯数

当地区は、大字羽川の大部分と大字南半田字東原の一部からなることから、地区の大部分を占める大字羽川の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

#### (1) 人口

大字羽川の人口は、平成19年10月1日現在で6,233人となっています。また、平成12年10月1日現在の5,779人から454人(7.9%)増加しています。

#### (2) 世帯数

大字羽川の世帯数は、平成19年10月1日現在で2,100世帯となっています。また、平成12年10月1日現在の1,850世帯から250世帯(13.5%)増加しています。

#### (3) 世帯当たり人口

大字羽川の1世帯当たりの人口は、平成19年10月1日現在で2.97人となっています。また、平成12年10月1日現在の3.12人に比べると、羽川地区においても核家族化の進行がうかがえます。

## 2) 社会的圏域

### (1) 字 界

地区は、小山市の北部に位置する大字羽川の大部分（市街化区域）、及び大字南半田の一部を含む区域であり、計 18 の小字で区分されています。

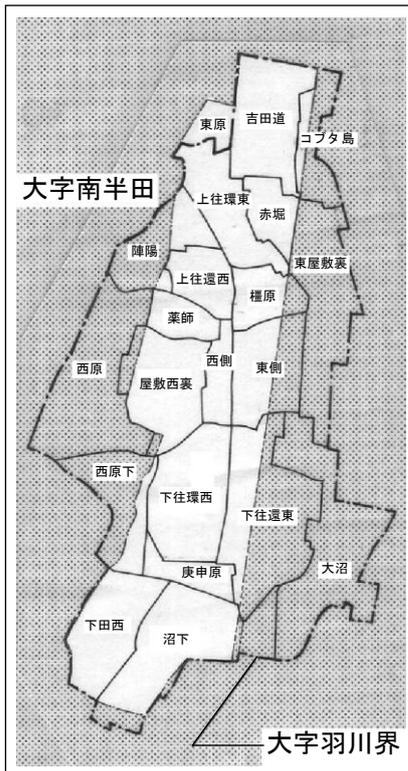
### (2) 自治会界

地区は、現在、市街化の進展と人口増加に伴い、10 自治会に区分され、それらを統合する羽川自治連合会が組織されています。

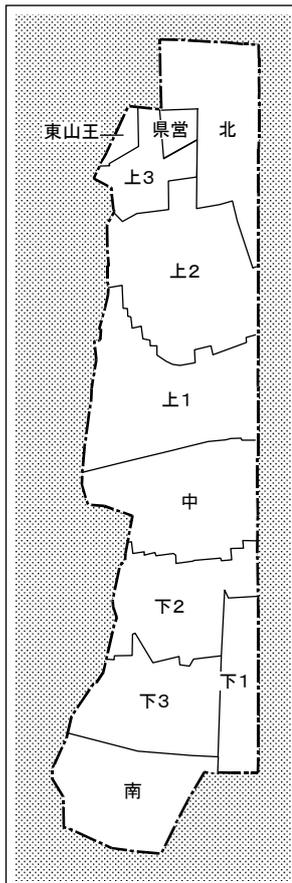
### (3) 学 校 界

地区は、中学校においては全て桑中学校区、また小学校においては羽川西小学校区と羽川小学校区となっています。

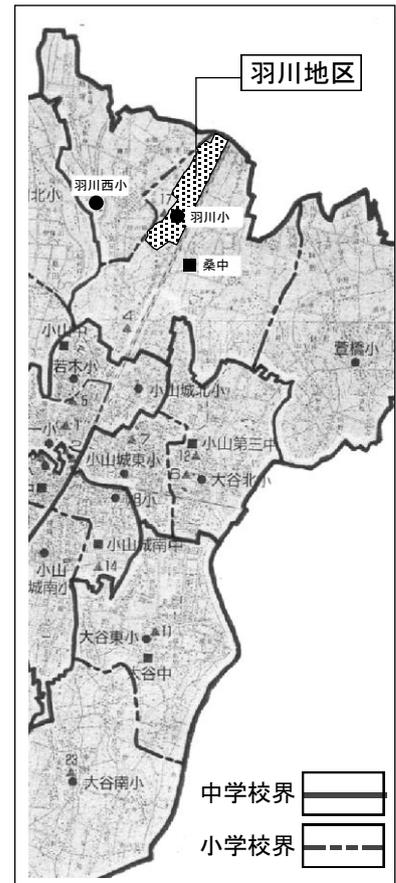
■ 字 界



■ 自治会界



■ 学校界



### 3) 法的規制状況

#### (1) 市街化区域及び用途地域

地区は全て市街化区域となっています。また、南北は同様に市街化区域に隣接し、地区界を境に東西が市街化調整区域となっています。

地区の用途地域は、第一種住居地域と準工業地域の2種類で構成されており、それぞれ容積率200%、建ぺい率60%の制限を定められています。

#### (2) 都市計画道路

地区を縦断する国道4号が間々田小金井線(3・4・2)として、計画幅員16mで昭和49年4月5日に都市計画決定されています。現在、主に小山市内の主要な交通軸となる幹線道路として位置づけられ、歩道拡幅整備が進められています。

#### (3) 都市計画公園

主要地方道小山環状線の北側に下田公園(街区公園/2・2・141)が面積0.23haで昭和63年12月16日に都市計画決定されています。

#### (4) 地区計画制度

平成17年6月7日に、羽川中央地区地区計画が都市計画決定されています。また現在、羽川北地区、羽川南地区(名称はいずれも仮称)においても、地区計画制度の早期適用に向けた検討作業を行っており、最終的には地区全域において地区計画制度を適用する方向で地元合意形成活動を進めています。

#### (5) 農業振興地域

地区東西の隣接地は、自立経営農業の育成を基本とし、経営条件を整備し、経営の近代化を図る農業振興地域に指定されています。

## 4) 土地利用現況

### (1) 自然的土地利用現況の傾向

自然的土地利用の傾向と概要は以下のとおりです。

- ・農地や山林を主とする自然地は、地区中央部の国道4号西側に比較的まとまっています。
- ・自然地の多くを農地が占めています。また、地区中央部西側の農地は、比較的まとまって存在しています。
- ・山林は非常に少なく、特に地区北部にその傾向が強いといえます。その中でも山林の多くは、地区中央部西側の農地周辺部に集中して残されています。

### (2) 都市的土地利用現況の傾向

都市的土地利用の傾向と概要は以下のとおりです。

- ・都市的土地利用のうち建物敷地（以下：宅地）が大部分を占め、残りが空地や道路、駐車場となっています。
- ・宅地が集中しているのは、主に地区南部と北部西側で、逆に地区中央部では比較的少なくなっています。また、国道4号沿いには帯状の宅地が連なり、北部には比較的規模の大きいものがみられます。
- ・宅地の中では、住宅用地（戸建て住宅＋共同住宅＋併用住宅）が6割以上を占めており、これは地区全体としても最も多い土地利用となっています。
- ・この住宅系土地利用の分布傾向は宅地と概ね同様で、その分布は、独立・分散した住宅用地、戸数のまとまった小規模住宅開発地、比較的古くからの住宅用地、及び比較的新しい共同住宅地で構成されています。
- ・商業・業務系及び工業系（工業＋運輸・倉庫）土地利用は、合わせて地区全体の1割以上を占めています。それらは、主に国道4号や主要地方道小山環状線沿道に立地し、北部及び南部に比較的大区画の沿道型商業・業務及び工業用地、中央部周辺には小規模な商業と工業が混在、南部の主要地方道沿道には独立型の飲食等のサービス業といった土地利用を形成しています。
- ・公共公益施設用地の総面積は、地区全体の1割で、羽川小学校や檀原神社の周辺において比較的多く分布しています。
- ・公園や駐車場、道路用地などの空地は、地区全体の2割程度を占めています。
- ・公園等の公共空地は少なく、児童遊園が、地区内の一定規模の住宅開発地内に配置されています。
- ・地区の重要な根幹的都市施設である道路施設は、地区全体の1割程度を占めています。

## 5) 建物現況

### (1) 用途別現況

地区全体の傾向をみると、国道4号及び主要地方道小山環状線沿道に、業務や商業、工業等の沿道施設と住宅が混在しています。また、それらの幹線道路に面していない部分では、主に住宅用途の建物が立地しています。

その分布の特性は、以下のように整理されます。

- ・地区南北に、小規模宅地開発等による住宅が多くみられます。
- ・地区中央部においては、古くからの住宅が分散して立地していると共に、近年では比較的まとまった戸数の小規模宅地開発もみられます。
- ・地区中央部の国道4号沿道には、古くからの農家住宅が比較的ゆとりを持って並んでいます。
- ・地区北側の国道4号沿いには、比較的規模の大きい沿道型の商業・業務施設や工業施設が立地しています。
- ・地区北部には、大規模な共同住宅（県営羽川住宅）が立地しています。
- ・地区南部の国道4号西側には、羽川小学校や羽川幼稚園といった教育施設が立地しています。また、羽川交差点周辺には、中層の共同住宅や比較的規模の大きい沿道型商業施設が立地しています。
- ・地区南部の国道4号東側には市役所桑出張所兼桑公民館が、消防分署と共に位置しています。
- ・歴史性のある榎原神社が地区中央部の国道4号東側に立地し、羽川公民館が境内に併設されています。

### 2) 階数別現況

建物の階数は2階建てが非常に多く、1階建てを含めると地区内の建物の大部分を占めています。県営羽川住宅や羽川小学校を除くと3階以上の建物は非常に少ないですが、近年は3階の戸建て住宅や共同住宅もみられるようになってきています。地区内では、羽川交差点付近の共同住宅が6階で最も高く、次いで県営羽川住宅が5階となっています。

また、1階建ての多くは、ほぼ地区中央部の農家住宅や小規模な賃貸住宅群であり、新築された戸建て住宅のほとんどが2階建て以上となっています。

### 3) 構造別現況

地区内の住宅は、その多くは木造ですが、新築された戸建て住宅や共同住宅等においては、軽量鉄骨造（商品型プレハブ住宅）が増えてきています。

国道4号沿道における工業施設や商業・業務施設については、鉄骨造である場合が多いです。また、鉄筋コンクリート造は地区内には少なく、その大部分が公共施設及び県営羽川住宅等の3階以上の共同住宅となっています。

## 6) 道路・交通

### (1) 管理者別道路現況

地区には、中心を南北に国道4号が、南部を主要地方道小山環状線が東西に通っています。これらの道路は、他地域に連結する幹線道路といえるもので、幅員も12m以上と地区内で最も広い道路となっています。

市道においては、これらの幹線道路に連結して地区内の交通を担っていますが、不整形な道路パターンで、幅員も狭いなど利用者の安全性や快適性といった観点からは充分とはいえない状況です。

その他の道路は、主に道路位置指定道路、42条1項3号及び、同2項道路、開発行為区域内道路等となっています。

### (2) 幅員別道路現況

地区内における幅員8m以上の道路は、前項で記載した国道や県道、及び市道11号線・215号線以外は部分的にみられる程度です。

幅員別の道路現況をみると、4m以上～6m未満の道路が最も多く、次いで4m未満の道路が続いており、道路網整備が地区の課題となっています。

管理者別の幅員をみると、国道や県道は上記のとおりであり、市道の多くは4m以上～6m未満となっています。また、開発行為区域内道路に関しては、行政指導により6m以上の道路を主としています。

### (3) 道路網整備状況

地区全体の道路網の傾向をみると、多数存在する行き止まり道路を有するものの、一定の幅員で整備されている小規模住宅地開発道路と、地区の骨格となる幹線道路(国道・県道)、そしてそれらをつなぐ不整形で狭幅員の区画道路、この3つで地区の道路体系が構成されています。

### (4) 公共交通機関

公共交通機関としては、地区の東側をJR宇都宮線が小金井駅と小山駅を結んで南北に通過しています。当地区(羽川小学校を基点として)からは、小金井駅まで約2.5km(車で約5分)、小山駅まで5.5km(車で約10分)の距離にあります。

また、バス路線は、現在、関東バス(関東自動車株)による「小山車庫・扶桑団地」路線が、南から羽川交差点を扶桑団地方面に運行しています。

今後は、小山市における総合的バスネットワーク形成方針に基づき、羽川循環バス(コミュニティバス)として、羽川地区と、小山駅方面や小金井駅とを接続する路線が平成19年10月より運行される予定です。

## 7) 公園・緑地・文化財

### (1) 公園

地区内には、児童遊園ともいふべき多く存在し、そのほとんどが概ね地区北部と南部に分布しています。これらの公園は、一定規模の住宅地開発に義務付けられた公園となっています。また、地区南東部には街区公園（下田公園：約 0.23ha）が、地区内で唯一都市計画決定されています。

### (2) 緑地

地区内には、まとまった緑地は少なく、櫃原神社の社寺林や地区西側中央から南部にかけての屋敷林・平地林等が分散して存在しています。

地区周辺部では、西方に比較的まとまった混合林（羽川学習林）があります。

### (3) 文化財

地区内には有形・無形等国・県・市の指定文化財は存在しませんが、地区を縦断する国道4号等は、五街道のひとつである日光街道で、かつては宿場「新田宿」を形成していたことから、青木家の四脚門などに当時の名残がみられます。これらは、地区の財産として大切な歴史的価値を有しているといえます。

新田宿：天保14年(1843)の記録では、宿内の家数59軒、人口244人で、街並みも400mと、日光街道の中で最も小さな宿場であった。周辺には田畑が広がり、日光山や赤城山等が見渡せたようです。今では、それらの風景は望めないものの、本陣を務めたといわれる青木家の四脚門などが残されています。

## 8) 公共公益施設等

地区内には、保育園や診療所等の厚生施設11ヶ所、寺社等3ヶ所、公民館や集会所等3ヶ所、小学校等の教育施設2ヶ所、および駐在所、郵便局、消防署分署がそれぞれ1ヶ所の計22ヶ所の公共・公益的役割を有する施設が分布しています。

また、寺社等や幼稚園、厚生施設を除くほとんどが、概ね地区中央から南部の国道4号沿道に分布していることが特徴となっています。

※診療所には、整骨院や接骨院、針灸院等を含む。

## 9) 供給・処理施設

### (1) 給水施設

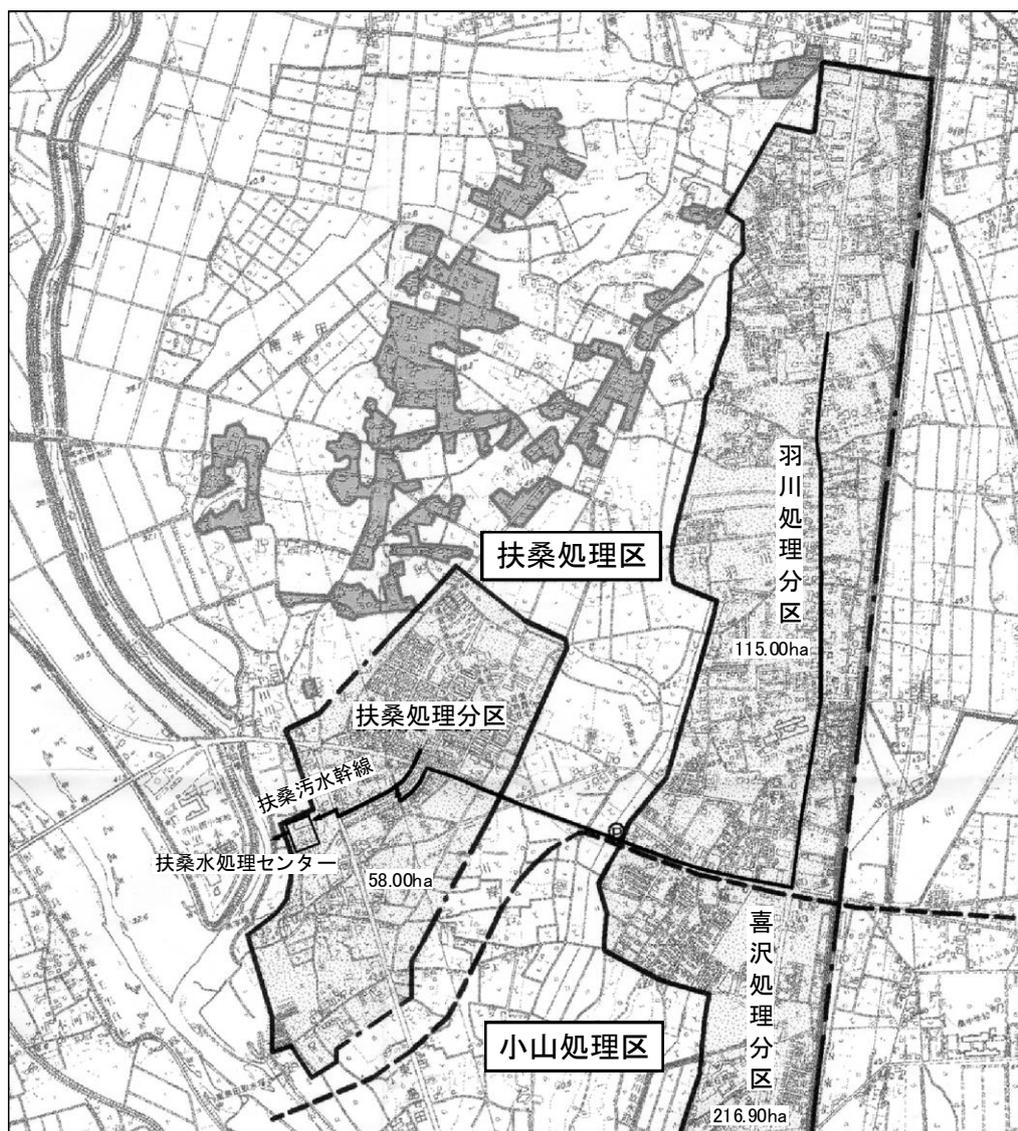
地区の上水道幹線は、基本的に整備済みで主要な県道や市道等に配置されています。各戸は、原則的にこれらから引き込んで使用していますが、敷地の配置の状況等により上水を利用できない部分もあり、自家飲料水が地下水の汚染と共に不適化されていくなどの問題が生じています。

### (2) 排水施設

地区の汚水処理は、立地条件や投資効率を考慮すると共に、水処理施設の処理能力等が見直されたことで、現在では主要地方道小山環状線より北側が扶桑処理区・羽川処理分区（扶桑水処理センター）、南側が小山処理区・喜沢処理分区（小山水処理センター）にそれぞれ属しています。

また、雨水処理については、地区全域が羽川排水区となっています。

■ 公共下水道（汚水） [出典：小山市公共下水道基本計画 計画一般図：汚水（平成14年）]



10) 地区の現況特性

地区の現況等をふまえ、地区のまちづくりに関する現況特性は、以下のように整理されます。

- A** ミニ開発等で住宅地化が進んだゾーン

  - ・無秩序な宅地化の進行及び敷地の細分化の進行
  - ・農地と住宅地の混在、身近な公園の不足
  - 行き止まり道路・不整形道路の改善／生活道路の改善（拡幅整備等）／街灯整備／公園の整備・充実 等
- B** 準工業地域内において住宅地化が進んだゾーン

  - ・無秩序な宅地化の進行及び敷地の細分化の進行
  - ・規模の小さい工場等と住宅地の混在、身近な公園の不足
  - 住宅主体の土地利用への棲み分けの促進／行き止まり道路・不整形道路の改善／生活道路の改善（拡幅整備等）／街灯整備 等
- C** 有効活用が望まれている空地等

  - ・地区内の比較的まとまった未利用地
  - ・空地の適切な維持管理
  - 県有地の活用による集会所・広場の整備検討 等
- 宅地規模の大きい古くからの住宅地

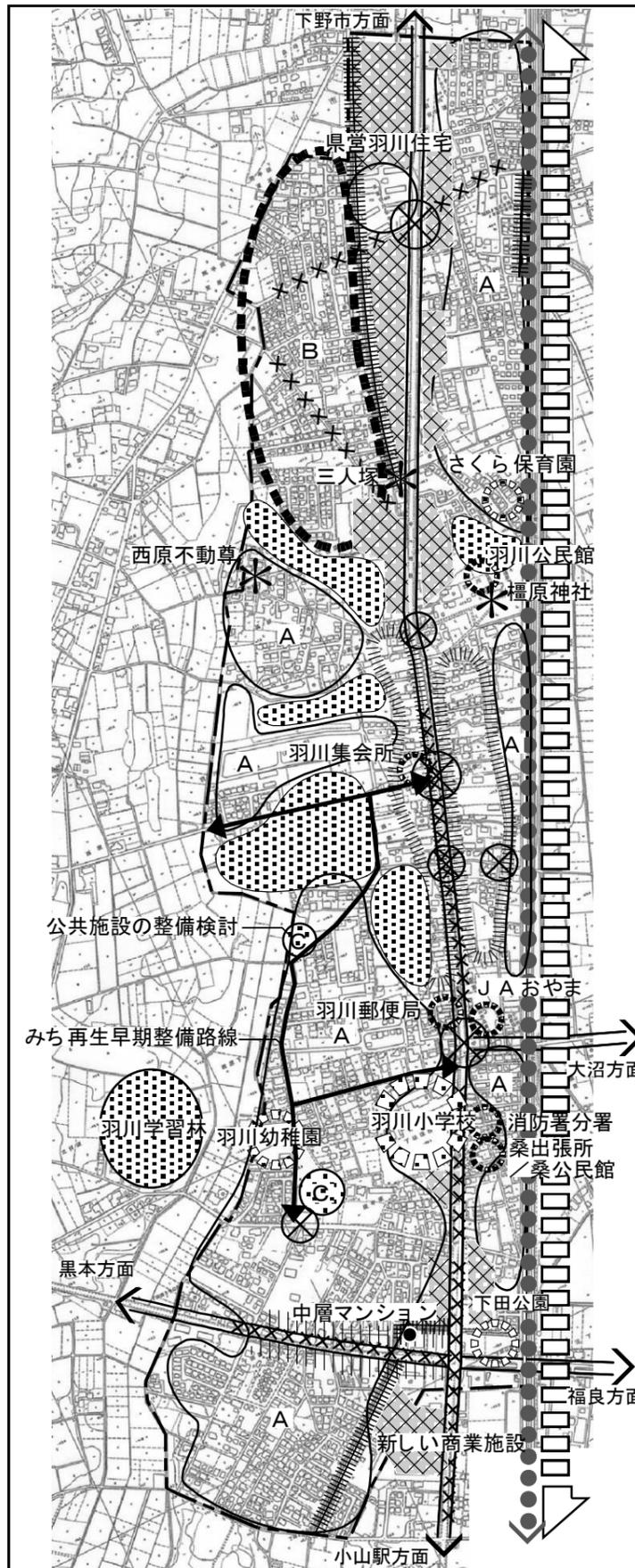
  - ・屋敷林や小規模農地が残っている（農住混在）
  - ・今後、沿道サービス系施設の立地、敷地の細分化等による住宅地化の進行も予想される
  - 敷地の細分化等による居住環境悪化の防止 等
- 国道4号沿道サービス系施設（店舗・工場・事業所等）混在ゾーン

  - ・比較的宅地規模の大きな様々な用途の施設（店舗・工場・事業所）の混在
  - ・国道4号拡幅整備が進捗中である
  - 適切な用途の誘導／周辺環境と調和した良好な沿道景観の誘導 等
- 県道沿いのサービス系施設等混在ゾーン

  - ・様々な用途（店舗・工場・事業所）の混在
  - ・中層マンション（6階）の立地
  - ・看板などの景観阻害要素
  - 羽川交差点周辺の拠点的位置づけ／良好な沿道景観の誘導 等
- 比較的まとまった農地

  - ・減少傾向にある（農業後継者／資産運用 等）
  - 計画的な土地利用転換・開発等の誘導／効果的な暫定利用方法の検討 等
- 地区内の主要な生活道路

  - ・幅員が狭く歩行者にとって安全な道路とはいえない
  - ・車両のスピードが早い
  - ・みち再生早期路線において拡幅整備が進捗中
  - 役割や位置づけに応じた道路ネットワークの検討（外周道路／主要区画道路 等）／地区の実情に即した道路拡幅等整備／歩行者の安全性確保に係る道路構造の検討／ドライバーのマナー啓発 等



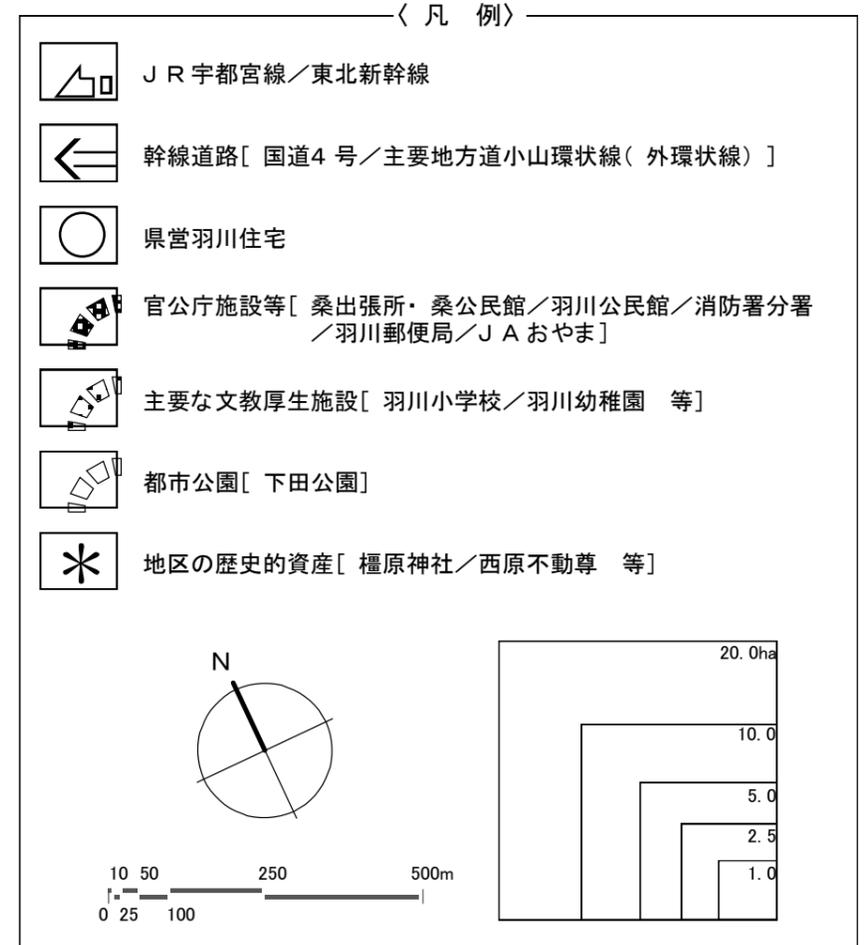
- 比較的交通量の多い鉄道側道（市道2693号）

  - ・車のスピードが速く危険
  - 道路体系に沿った整備の検討／歩行者等の安全性確保 等
- ||||| 小山用水路（旧日光街道）等

  - ・適切に維持管理されていない（景観、衛生等）
  - ・家庭用雑排水の流入
  - ・一部区間において暗きょ化による整備が進捗中
  - 緑道としての整備方針の検討／保全・活用方策の検討 等
- ⊗ 交差点改良が望まれている箇所等

  - ・変則交差点の箇所がある：国道4号と市道11号との交差点
  - ・交通渋滞の一因となっている
  - ・見通しが悪く事故が起きやすい
  - 道路の拡幅および交差点改良／隅切り整備 等
- ××× 朝夕の交通渋滞がみられる部分

  - 道路体系に沿った整備・拡幅の検討：市道1294号等
  - ・信号機の改善要望：国道4号と市道1293号・216号との交差点



### 1-3 地区の問題点と計画的課題

地区の現況や関連計画の内容等をふまえ、地区整備に関連する計画課題は、以下のよう整理されます。

#### ● 土地利用について

- 適正な土地利用計画の作成
- 適正な土地利用への誘導施策の検討
- 残存農地の土地利用転換の促進

#### ● 道路・交通について

- 骨格となる幹線道路等の整備促進
- 役割や規模等に応じた段階的道路網整備の検討
- 人に優しく、魅力的で回遊性のある道路空間の創出
- コミュニティバス等による公共交通手段の確保

#### ● 公園・緑地について

- コミュニティの核となる公園整備
- 農地等を活用した自然を身近に感じられる公園等の整備（市街化調整区域等）
- 既設街区公園の利用促進
- 残存樹林等の利用促進

#### ● 公共公益施設等について

- 地区のシンボルとなる公共施設の整備と具体的な内容の検討
- 市全体での公共施設整備バランスの検討

#### ● 生活衛生・排水について

- 公共下水道の整備促進
- 公共空間の美化、生活衛生モラルの徹底

#### ● まちなみ・景観について

- 羽川地区の土地利用実態をふまえた良好なまちなみ景観の形成・誘導
- 「羽川らしさ」を持った魅力あるまちなみの形成
- 地区内の緑化など、日常生活において景観を楽しむまちなみの形成

#### ● 農業・商業経営等住民の生活設計について（ソフト面）

- 農業経営者の土地利用転換が効率的に可能な計画の検討
- 都市内の新しい農業経営方法の検討
- 時代を先取りした商業経営等の検討

#### ● その他

- 地元まちづくり組織と協調した地元合意形成活動の推進

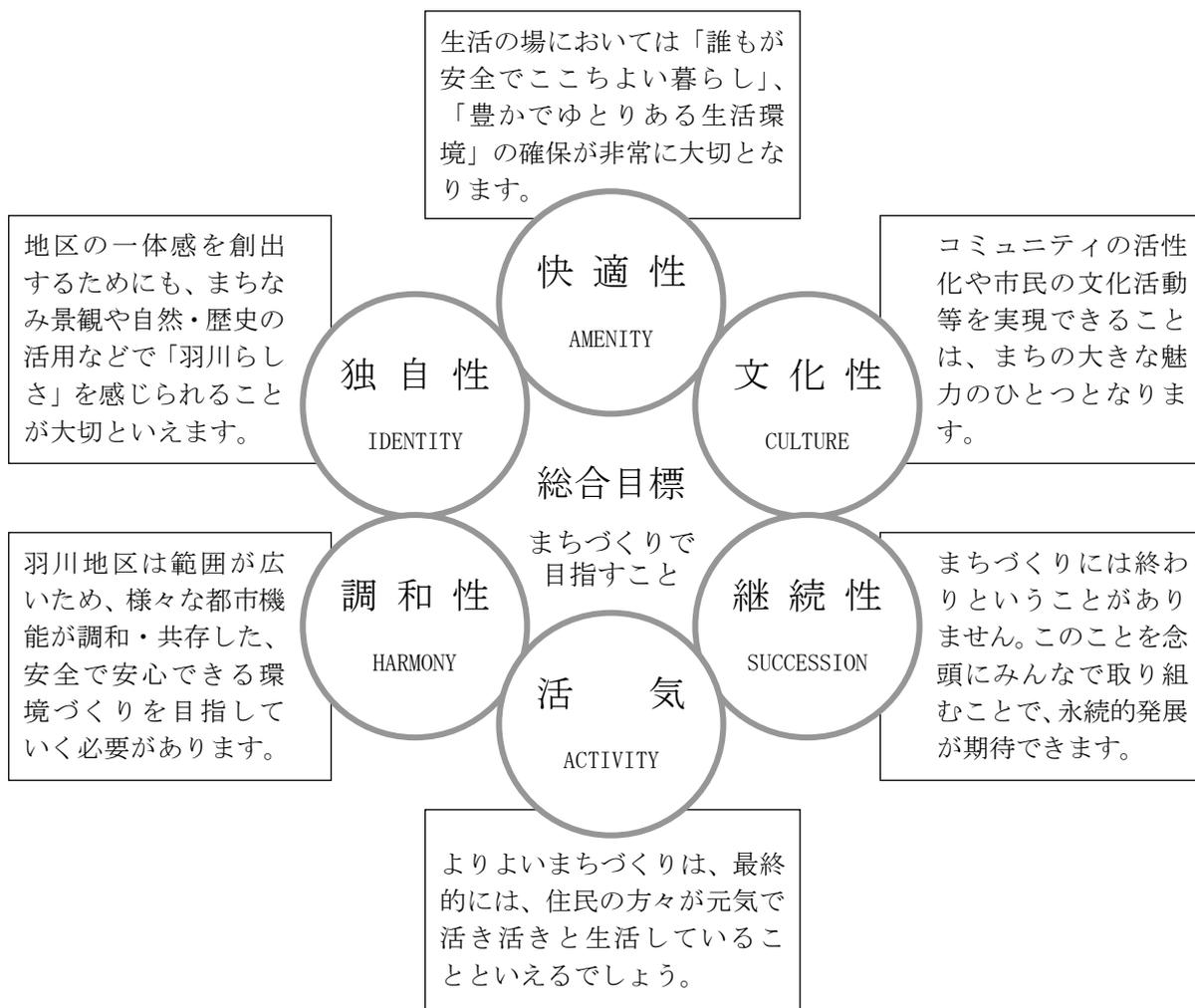
## 2. まちづくりの目標と将来像

### 2-1 まちづくりの総合目標

地区の現況と計画課題、羽川地区まちづくり推進委員会・分科会等での意見等をふまえて、具体的な整備の内容や方法等を検討し、地区まちづくり構想をとりまとめていくにあたって、最も基本的で総合的な目標は、以下のように整理されます。

何より、ここで掲げた「快適性」、「独自性」、「調和性」、「文化性」、「継続性」、「活気」の6つの性格をまちづくりにおいて実現することが大切と考えられます。

#### ■ まちづくりの総合目標



## 2-2 羽川地区の将来像

羽川地区のまちづくりで大切にしたいキーワードを念頭におきながら、まちづくりのテーマともいえる将来像は、以下のように整理されます。

### 羽川地区の将来像（テーマ）

県南の中核都市 小山市の北の玄関口に位置し、  
国道4号と外環状線が交差する便利な立地  
まちの活気を支える沿道型土地利用と  
花や緑があふれ ゆとりある住宅地が調和した 快適な生活環境  
人にやさしく 安全な生活道路がつなぐネットワーク  
地区の中心には みんなが集い 自然を身近に感じられる拠点（広場）がある  
旧日光街道や櫃原神社などの歴史 周辺に広がる自然や大沼も大切な財産  
様々な交流・ふれあいを大切にしながら  
みんなの参加で 笑顔あふれる暮らしが広がるふるさと 羽川地区

- 【解説】・便利な立地：小山の大切な「交通の節目」としての位置づけ
- ・花や緑：花いっぱい運動や地区計画制度による宅地内緑化、社寺林など
  - ・ゆとりある住宅地：地区計画制度を活用した良好なまちなみ
  - ・快適な生活環境：公共下水道などの基盤が整備された清潔で住みよいまち
  - ・広場：移設予定の集会所と隣接して整備を検討している公園
  - ・自然：里山（学習林）や水路、田園風景など
  - ・交流・ふれあい：新旧住民や世代間の交流、地区のコミュニティ
  - ・みんなの参加：市民参加、地元で支えるまちづくり
  - ・笑顔：明るい未来、楽しい生活、健全に育つ子供
  - ・ふるさと：住み続けたいと感じられる気持ち

## 2-3 構想の基本目標

前項で整理したまちづくりの将来像を実現していくために必要となる取り組み（整備）の基本目標は、以下のように整理されます。

- 土地利用等に関して
  - 幹線道路沿道の商業・業務地と住宅地が調和した良好で魅力的な生活環境の形成
  
- 都市施設に関して
  - 安全に歩ける使いやすい生活道路づくりと地区全体の回遊性の向上
  - みんなが集まる拠点づくりと既存施設の活用・機能充実
  - 清潔で快適に生活できる基盤と環境の整備・充実
  
- 建築物等に関して
  - ゆとりが感じられ、緑豊かで快適なまちなみ景観の創出
  - 災害に強く、安全で安心して住み続けられる居住環境の形成
  
- その他
  - 地区の歴史や身近な自然など、地区の個性を創出する財産の保全・PR
  - 市民主体でのまちづくり実現への取り組みと地域コミュニティの充実

### 3. 地区整備基本方針

#### 3-1 地区まちづくり構想の体系と基本方向

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、以下のように整理されます。

地区まちづくり構想の体系	土地利用に関する事項	
		住宅地（中低層／戸建て）を主に、国道4号沿道等の商業・工業機能との棲み分けや共存・調和に配慮した土地利用の実現を図ります。その際は、営農希望者や農地所有者にも配慮しつつ、住宅主体の適正な土地利用の誘導を図ります。
	都市施設に関する事項	
	1) 道路・交通	骨格となる国道4号の整備促進とともに、既存道路を活用しながら、地区内において一体的に機能する、安全性と快適性が確保され、役割に応じた道路網の形成、及び利便性の高い移動交通環境の実現を図ります。[外周部の道路整備／交差点改良／既存の主要区画道路の改善／回遊性向上に資する案内板の設置／道路利用に関する規制・ルールづくり／コミュニティバスの運行 等]
	2) 公園・広場	日常的に楽しく利用できる都市公園（近隣公園）やコミュニティの中心となる広場等の配置と規模を検討していくとともに、必要に応じて、空地等の活用や児童遊園の改良、ポケットパーク・まちかど広場（辻広場）の配置等を検討します。また、地区計画制度の活用等により、宅地内の緑化促進を図ります。 加えて、隣接する大沼水辺公園周辺において、桑地区全体のコミュニティ拠点としての整備充実を図ります。
	3) 公共公益施設	既存施設の活用や機能向上も念頭におきつつ、コミュニティの活性化や地区住民の文化活動等を支援する、地区の拠点となる公共公益施設の配置及び規模等を検討していきます。また必要に応じて、地区内の空地の有効活用方策を検討します。
	4) 供給処理施設	清潔で安心して生活できるまちを目指して、現在行っている公共下水道の整備を推進します。また道路や公園等の公共施設の維持・美化については、地区住民の主体的取り組みを基本としつつ、市と協働しながら、一体的に取り組んでいきます。
	5) その他	地区の防災・防犯機能を高める設備等の整備充実を図るとともに、それらを地元で支える体制の充実をめめます。
建築物等に関する事項		
	羽川中央地区においては、平成17年6月に都市計画決定された「羽川中央地区地区計画」の内容に基づいて、建築物等の誘導を行います。 その他の地区においては、ゆとりある健全な生活環境を形成し、緑豊かで快適な街並み景観を創出するために、地区計画制度の指定を基本として、地区の実情に応じた具体的なルールの検討を行っていきます。（内容例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／建築物の壁面の位置／建築物の高さの最高限度／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造）	
その他必要な事項	開発行為の際は、地区まちづくり推進団体である羽川地区まちづくり推進委員会に報告するとともに、市と事前協議を行わなければならないこととします。	

## 3-2 体系別整備の基本方針

### 1) 土地利用配置方針

土地利用配置方針の検討にあたっては、望ましい地区の将来像、現況と将来的な立地可能性、そして関係者の意向などを念頭におきながら、以下のように土地利用に関する基本方針を定めます。また、土地利用配置に加え、一定の機能などが集積したゾーンを位置づけます。

#### ● 住宅地

- ・ 幹線道路沿道の商業・業務・工業地以外の市街地にあつては、中低層戸建てを主体とする住宅地として位置づけます。
- ・ 住宅地は、現在の土地利用の状況により、以下の4つのタイプに分類されます。

- ① 居住環境改善型：既にミニ開発等が集積しているところ
- ② 集団農地の段階的転換型：まとまった農地で構成される場所
- ③ 小規模農地等転換進行型：未利用地等の宅地化が進行しつつあるところ
- ④ 幹線沿道農家住宅群  
：幹線沿道で今後も土地利用の変化がほとんどないと思われる場所

- ・ 県営羽川住宅は、引き続き中層住宅地として位置づけます。
- ・ 住宅地においては、地区計画制度を活用して、遊戯・風俗施設や軽工業施設等の立地を制限し、良好な居住環境の形成を図ります。

#### ● 幹線沿道型土地利用（商業・業務地／工業地）

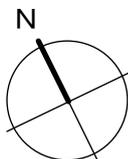
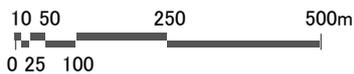
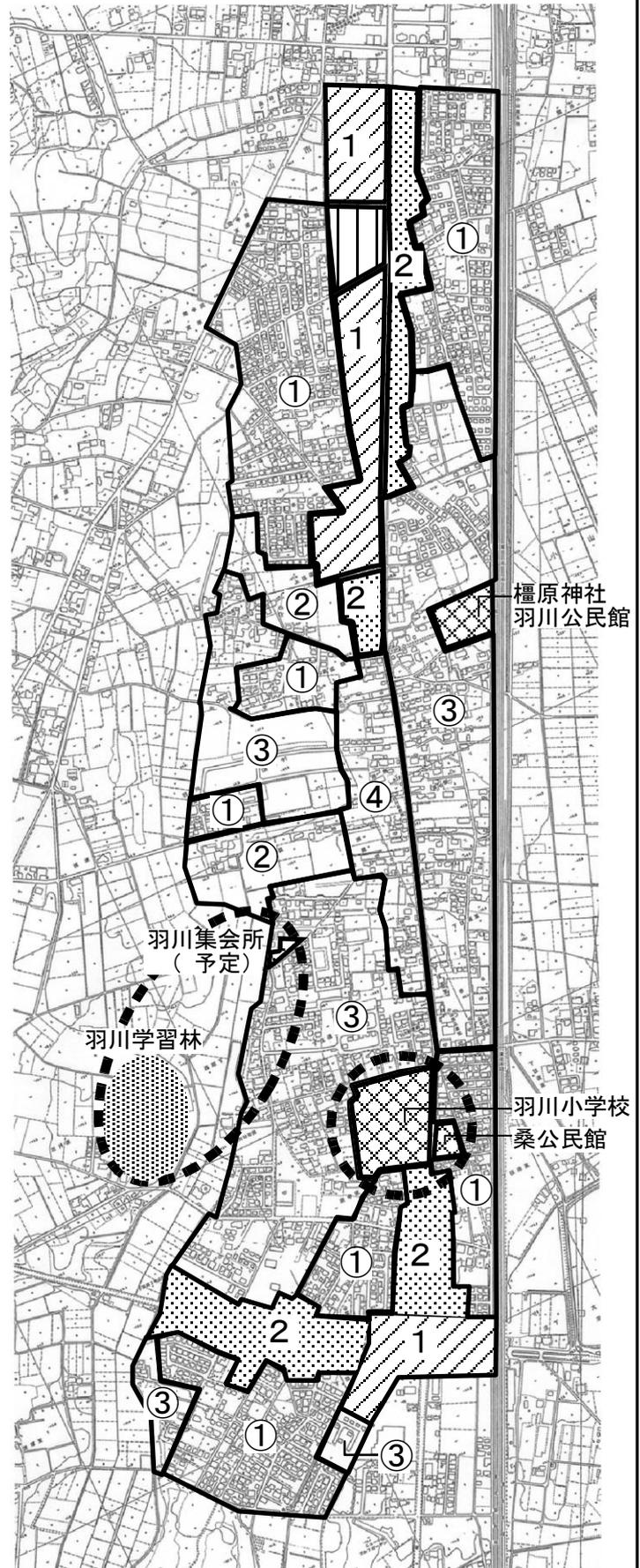
- ・ 地区北部及び羽川交差点周辺を中心に、幹線沿道型の健全な商業・業務施設の立地を促進します。また、地区計画制度等により遊戯・風俗施設等の立地を制限し、良好な生活環境の形成を図ります。
- ・ 地区北部の準工業地域は既に用途混在が進んでいるため、(仮称)羽川北緑道を境界として、地区計画制度等の活用により、幹線沿道型土地利用と住宅地との棲み分け促進を図ります。
- ・ 羽川交差点周辺は、幹線道路が交差する、小山市における大切な結節点として位置づけます。
- ・ 地区北部にある幹線沿道の工場等は、引き続き既存施設として位置づけます。
- ・ 地区北部及び主要地方道小山環状線沿道の第一種住居地域については、小売店など生活利便に資する施設等が立地する商業・業務地として位置づけます。
- ・ 幹線沿道における新規の工場等の立地については、周辺の居住環境との調和に配慮して、その用途や規模について一定の制限を定めます。(詳しい内容は「建築物等に関する事項」を参照)

#### ● 公共公益施設ゾーン

- ・ 羽川小学校及び桑公民館は、地区の公共施設用地としての機能を継続します。
- ・ 市道1299号線沿道の県有地周辺については、羽川集会所の移転を念頭に、地域コミュニティの拠点ゾーンとして位置づけます。

羽川地区地区まちづくり構想  
土地利用配置方針図

-  幹線沿道型土地利用1  
(沿道サービス系商業・業務施設  
/工業地等)
-  幹線沿道型土地利用2  
(専門店・小売店等)
-  中低層戸建て住宅地①  
(居住環境改善型)
-  中低層戸建て住宅地②  
(集団農地の段階的転換型)
-  中低層戸建て住宅地③  
(小規模農地等転換進行型)
-  中低層戸建て住宅地④  
(幹線沿道農家住宅群)
-  中層住宅地(県営羽川住宅)
-  公共施設用地・檀原神社
-  公共公益施設ゾーン



## 2) 都市施設に関する方針

### ① 道路・交通

#### 【道路配置における留意点】

- ・幅員や役割等による、段階的な道路網（ネットワーク）を構築すること
- ・歩車道分離型または歩車共存型の道路空間を創出すること
- ・土地利用に合致し、既存の道路を活かした道路配置計画であること

#### 【道路配置方針】

##### ● 幹線道路 [国道4号・主要地方道小山環状線]

- ・国道4号、主要地方道小山環状線（外環状線）を幹線道路として位置づけ、一定の幅員を確保した歩道を両側に設置します。
- ・整備にあたっては、幹線道路としての機能に加え、地区のコミュニティが一体となって安全で快適な生活が営めるような、地区の背骨となるよう留意する必要があります。

##### ● 生活幹線道路（地区内補助幹線道路等） [市道9号線・11号線・214号線・1297号線]

- ・日常生活に密着した機能を有しているため、通過交通の発生に注意し、周辺住民が均等に整備利益を享受できるよう配置します。
- ・地区の実状等を総合的に勘案しながら、できるだけ歩車道分離を行うとともに、交差点等における安全性確保に係る舗装デザインの検討や地区計画制度等の活用による沿道緑化の誘導等を行います。

##### ● 主要区画道路（みち再生早期路線等）

- ・安全な生活環境の確保のため、計画においては通過交通が発生しないよう留意する必要があります。
- ・幹線道路や生活幹線道路等に連絡し、住区の骨格となる道路（みち再生早期路線等）、また地区の外郭を形成するものを主要区画道路として位置づけ、歩行者の安全性向上に資する道路幅員の確保や舗装デザインの検討等を行います。
- ・みち再生早期路線等については、関係者と協調しながら、歩行者等が安全で快適に通行できる生活道路として、その整備を推進します。
- ・地区西側の市街化区域縁辺部は、自然を身近に感じられる歩車共存型の外周部散策路として位置づけます。

##### ● 歩行者ネットワーク

- ・車道から独立した歩行空間である歩道や歩行者専用道路は、通勤・通学や買い物、散策といった目的の他、歩行の安全性や災害時における避難路の確保等の機能も有しています。
- ・羽川地区においては、幹線道路等の歩道、歩行者の安全性確保に配慮した共存道路（主要区画道路）の他、水路上の活用などによって、地区の回遊性向上に資する、利便性が高く魅力的なネットワーク形成を図ります。
- ・散策路等にあつては、沿道権利者等と充分協議を行いながら、車両通行の可否や舗装の方法等を検討して整備を進めます。

## 【安全な歩行者ネットワーク形成に関する方針】

### ● 安全かつ快適な歩行空間の形成

歩道の整備にあたっては、路面舗装も通行上の快適性確保の重要な要素として、道路の構造等に応じた適切な舗装材を用いるよう留意します。

また、歩道を設置する幹線道路及び補助幹線道路は比較的距離が長いので、歩行空間が単調にならないように、案内標示や舗装のデザイン化、沿道の緑化など、必要に応じて、ストリートファニチャーの配置やアメニティ空間の形成などに配慮します。また、「愛の橋」を地区の貴重な財産として保全・活用します。

### ● 歩車共存道路・狭あい道路の整備

歩車共存道路においては、歩行者や自転車利用者の安全性確保が非常に大切となります。特に歩道設置が困難な主要区画道路や狭あい道路等について、必要に応じて可能な範囲で道路拡幅整備を行いながら、歩行者の通行空間の明確化や自動車の速度を抑制するイメージハンプ等の舗装デザインの整備、隅切りや自動車の待避スペースの確保など、歩行者等を大切に考え、安全で安心して通行できるような歩車共存道路の整備を図ります。

### ● まちかど整備

地区内の歩行空間の連続性確保とともに、交差点の通過車両に注意を促し歩行者等の安全性を確保するために、要所へのイメージハンプ設置やカラー舗装化等の整備を行うことが効果的です。また、主要な交差点においては、隅切部に空地を設け、辻広場として一定の整備を施すなど、歩行者ネットワークの節目をつくることも快適な歩行空間の形成に役立ちます。

これら交差点の修景・改良について、具体化検討の際に関係者と意見交換しながら、まちかど整備として検討します。

### ● 歩行者専用道路・フットパス整備

歩行者ネットワークの形成に際しては、独立した歩行空間である歩行者専用道路の整備を、地域資源を上手に活用しながら検討します。

本構想では、地区北部の旧日光街道（用水路）及び南部の下田公園周辺の水路を、羽川北緑道、羽川南緑道（それぞれ仮称）として位置づけます。特に（仮称）羽川北緑道は、地区の南北方向をつなぐ大切な歩行者軸としての役割とともに、幹線沿道型土地利用と中低層住宅地の緩衝緑地としての機能を有しており、災害時の避難路や緊急車両の通行等も念頭においた整備を検討します。

また、開発行為によって整備された既存道路同士、またそれらの道路と幹線道路などを歩行者専用道路（フットパス）で結ぶことにより、居住者の移動利便性の向上に寄与する歩行者ネットワークを形成することができます。このようなフットパスについて、効果的な場所や、その実現性について検討します。

### ● 道路利用に関するルールづくり

歩行者等の安全性確保を図るための、ドライバーのマナー向上や意識啓発、歩行者の安全意識の向上の他、道路での煙草のポイ捨て禁止、犬の散歩時のフンの自己管理の徹底等、道路利用に関するルールづくりや看板等の設置等を検討するとともに、まちづくりニュース等を活用して意識啓発活動を継続的に行います。

### 【交通に関する方針】

小山駅方面や市内の主要な公共公益施設の利用などにおける地区の移動利便性向上を図るため、また、高齢者等にやさしい移動環境の実現を図るため、新駅やコミュニティバス停留所など、地域の交通結節点となる「地域交通拠点」の整備検討を行います。

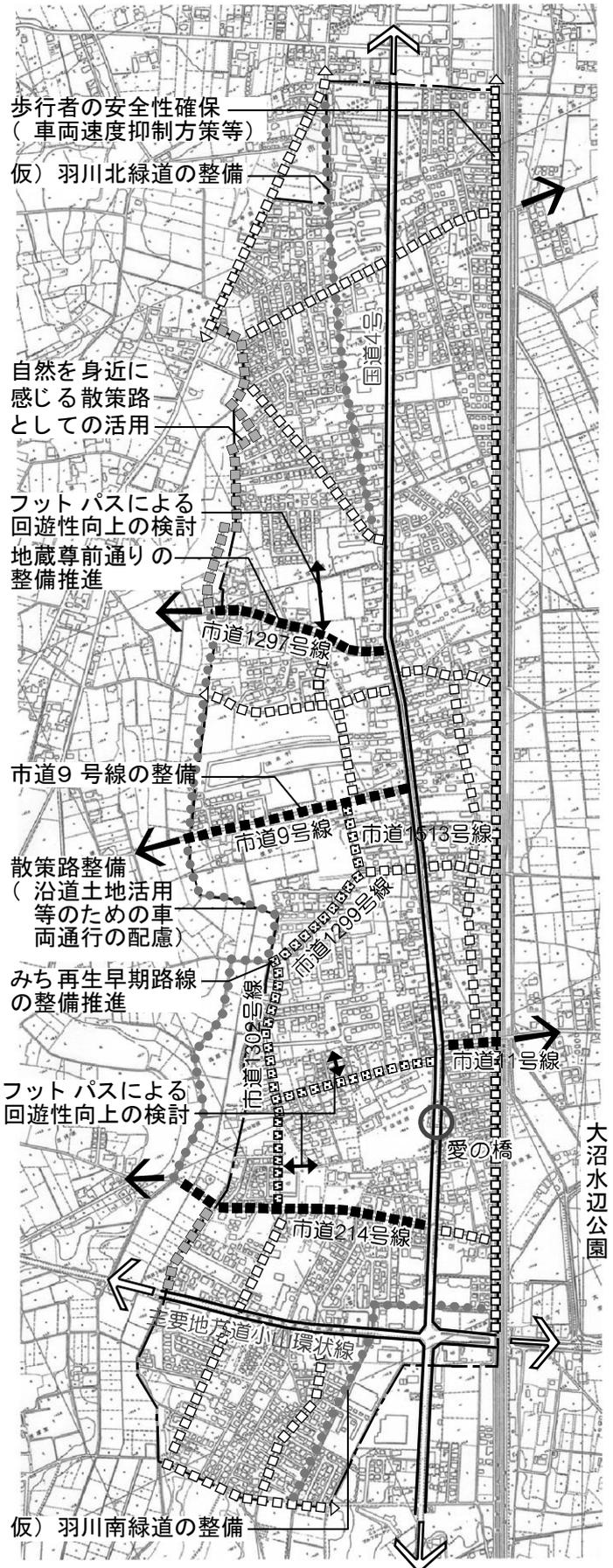
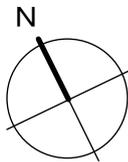
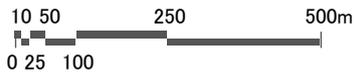
特に、コミュニティバスの運行については、交通弱者の大切な「生活の足」として、その運行継続を支えていくために、地元でバスを利用する意識づくりや停留所周辺の美化などについて、市と協調しながら取り組んでいきます。

羽川地区地区まちづくり構想  
道路配置方針図

-  対象範囲(約130ha)
-  幹線道路  
(国道4号/主要地方道小山環状線)  
[歩道設置]
-  生活幹線道路(地区内補助幹線道路等)  
[歩行者の通行空間確保/自動車の速度抑制/まちかど整備等]
-  主要区画道路(既存道路活用:進捗中)  
[拡幅整備/歩行者の通行空間の明確化/自動車の速度抑制等]
-  主要区画道路(既存道路活用)  
[舗装デザイン化/自動車の速度抑制/まちかど整備等]
-  主要区画道路(外周散策路)  
[歩行者主体の歩車共存道路としての整備・活用等]
-  歩行者専用道路や散策路など  
[緑道整備/緊急時や沿道土地活用等のための車両通行の配慮等]
-  歩行者専用道路(フットパス)検討  
[地区内の回遊性向上]
-  幹線道路からの地区外アクセス
-  生活幹線道路からの地区外アクセス

【地区全体に関する事項】

- まちかど整備等の検討
- 地区計画制度を活用した沿道緑化の誘導
- 道路利用に関するルールづくり



## ② 公園・広場

上位・関連計画や都市計画決定状況を踏まえ、また地区の実状も勘案しながら、以下のように公園等整備の基本方針を定めます。また、整備した公園に対して住民が愛着を感じ、誇りをもって支えられるように、地元で支える維持管理体制の検討や愛称の検討等も行うことが好ましいと考えられます。

### ● 街区公園・近隣公園等

- ・上位関連計画の内容をふまえ、羽川地区においては、都市計画決定済みの下田公園の他、3ヶ所程度の街区公園・近隣公園の配置が望ましいと考えられます。配置検討にあたっては、児童遊園を含めた地区の全体的バランスや空地状況、また榎原神社等の歴史的資源や羽川学習林などの保全・活用といった視点も考慮しながら、必要な検討を行います。
- ・下田公園については、隣地の活用も含め、羽川交差点周辺の大切な公園・空地として、その整備を推進します。
- ・羽川北地区周辺については、(仮称)羽川北緑道を緑豊かで憩える空間として活用するとともに、土地利用の実態や関係者意向等をふまえながら、街区公園等の整備の可能性を検討していきます。
- ・羽川学習林にあつては、市街地に近接する緑地として保全・活用を図るため、必要に応じて関係権利者等との協議・調整を行いながら整備の充実を検討していきます。

### ● 児童遊園・ポケットパーク等の整備・活用検討

- ・市道1299号線沿道の県有地周辺など、地区内の比較的まとまった空地を活用して、地区コミュニティ活動の拠点となり、自然を身近に感じられる広場等を整備します。
- ・既存の児童遊園は、必要かつ可能な箇所について、前面道路の舗装の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し、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。
- ・まちかど整備における辻広場について、道路整備の状況や関係者意向をふまえながら、その整備を推進します。
- ・公園配置の全体的バランスや整備の緊急度・効果、地元意向等を考慮しながら、道路沿いの空地や事業に伴う狭小な残地等について、歩行者が憩い、交流できる小公園(ポケットパーク)としての活用を検討します。
- ・幹線沿道の商業・業務施設等について、地区計画制度等の活用により建て替え時における壁面後退を誘導し、その空間の一部を利用した小規模な滞留空間(アルコーブ)の整備を検討します。

### ● その他

- ・地区南西部に隣接し、羽川地区と密接な関係を有する大沼水辺公園について、今後も桑地域のコミュニティ拠点として、魅力的な市民の憩いの場となるよう、その整備拡充等を図ります。
- ・地区そのものが公園のように感じられるように、地区計画制度等を活用して、ゆとりある沿道空間の確保と緑化誘導(生垣、敷地内植栽)を行います。
- ・(仮称)羽川北緑道等の歩行者専用道路・散策路は、自然に親しむ大切な緑の軸として位置づけ、必要な整備を行います。整備にあつてはその内容等について沿道権利者と充分協議を行った上で進めます。
- ・公園・広場等の整備にあつては、ワークショップやグラウンドワークの手法を用いるなど、地区住民が参画しながら整備の方向性を検討するよう留意します。
- ・みんなでつくった公園・広場の維持管理・環境美化などについて、地元で支える体制づくりを検討します。

### ③ 公共公益施設

公共公益施設は、地区内外における既存施設やその配置状況、計画の有無、施設相互の関係、利用人口等、また地区の実状と政策的な判断などを総合的に勘案して定められるものです。そのため、ここでは、その活用と機能充実を図るべき既存の公共公益施設と新規に整備を予定している施設を整理します。

#### ● 既存の公共公益施設

- ・ 既存の公共公益施設については、地区生活の利便性を支える拠点施設としての活用と、その機能充実を図ります。

- ・ 桑公民館：行政サービス、イベント活用、情報機能の充実など
- ・ 羽川小学校：地区に身近で開かれた施設としての活用検討など
- ・ 羽川公民館：地域コミュニティの拠点としての機能維持・充実等

#### ● 新設整備

- ・ 移転整備が予定されている羽川集会所については、新しい地区コミュニティ拠点としての機能整備に加え、羽川学習林に近い市街化区域縁辺部に位置する立地性を活かしながら、地区の歴史や自然を身近に感じられる環境の整備等を行います。

#### ● その他

- ・ 地区内に点在する歴史的資産については、地区の歴史とあわせて効果的なPR等を行うとともに、歩行者ネットワークに組み込むなど、地区の大切な財産として保全・活用を図ります。

#### ④ 供給処理施設等

排水施設の計画については、河川改修計画、下水道整備計画、農業用水等の様々な排水計画及び総合治水対策としての調整池設置等を勘案しながら、区域の雨水・汚水排水の方針が定められます。

本地区において、その整備が強く望まれている公共下水道整備については、現在進められている計画に基づいて、順次整備を推進します。その際は、国道4号の拡幅工事と協調した整備を念頭に、国道4号の早期整備を促進することで、できるだけ早期の整備実現を図ります。

また、公共下水道が整備された後、地区住民は水洗化（公共下水道への接続）の推進に努めます。

宅地開発に伴う調整池等の排水施設については、適正な設置と安全かつ衛生的な維持管理の促進を図ります。

生活衛生といった観点からは、ゴミ処理等の問題が考えられますが、日常における生活空間の環境美化については、地区住民が主体的に取り組みつつ、施設の整備・改修などの必要に応じて行政と協調しながら、清潔な環境を保持するよう努めます。

#### ⑤ その他

安全で安心して暮らせる、災害に強いまちづくりを進めるため、地区の実状にあわせ、避難路や公園等のオープンスペースを確保するとともに、消火栓等の消防水利施設や防犯灯の設置及び維持管理など、地区の防災・防犯設備等の整備充実を図ります。

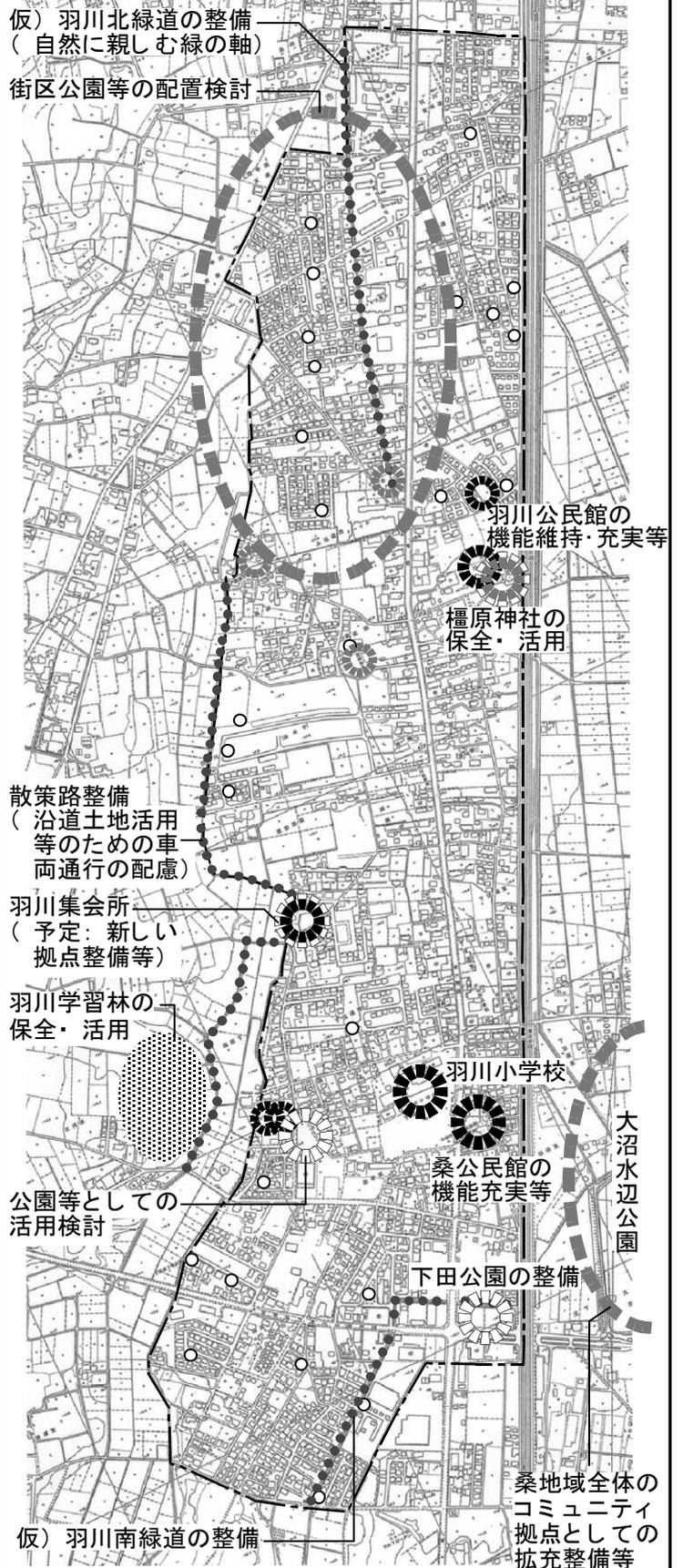
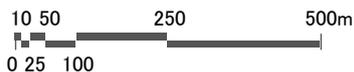
また、地区住民の防災・防犯に対する意識を高め、災害発生や犯罪等を未然に防止するとともに、地区住民と関連機関等が連携した防災・防犯体制の充実にも努めます。

羽川地区地区まちづくり構想  
公園・公共施設等配置方針図

-  対象範囲(約130ha)
-  公園・広場等  
[ 下田公園の整備推進/上位関連計画に基づく公園配置検討 等]
-  児童遊園  
[ 整備・活用/全面道路の整備検討/維持管理 等]
-  歩行者専用道路や散策路など  
[ 緑道整備(自然に親しむ緑の軸)/車両通行の配慮]
-  羽川学習林  
[ 保全・まちづくりへの活用 等]
-  公共公益施設  
[ 既存施設の機能向上/新しい拠点整備 等]
-  歴史的資産  
[ PR/ネットワーク化/保全・まちづくりへの活用 等]

【地区全体に関する事項】

- まちかど整備等の検討
- 地区計画制度を活用した地区内の緑化誘導(生垣、敷地内植栽等)
- 地区住民の参画による公園整備の方向性検討
- 環境美化に関する地元の体制づくり
- 公共下水道の整備推進と整備後の水洗化促進



### 3) 建築物等に関する事項

羽川中央地区においては、平成17年6月に都市計画決定された「羽川中央地区地区計画」の内容に基づいて、建築物等の誘導を行います。

その他の地区においては、日照・通風の確保や防災等に配慮した、ゆとりある健全な生活環境を形成し、緑豊かで快適な街並み景観を創出するために、地区計画制度の指定を基本として、地区の実情に応じた具体的なルールの検討を行っていきます。

#### 【検討するルール（例）】

##### ● 建築物の用途の制限

- ・土地利用配置方針に基づいて、国道4号沿道の幹線沿道型土地利用（準工業地域の一部）と住宅地（第一種住居地域及び準工業地域の一部）それぞれについて、建てられる建築物の用途を検討します。
- ・幹線沿道型土地利用においては、既存の商業・業務系施設や工場等を許容しつつ、環境の悪化を防ぐため、遊技・風俗系施設や建築物に附属する自動車車庫で一定規模以上のものの立地制限を検討します。
- ・住宅地については、生活利便性の向上に資する機能の維持と居住環境の保全・向上を図るため、遊戯施設や宿泊施設、自動車教習所や一定規模以上の畜舎といった、周囲の居住環境への影響が大きい施設の立地制限を検討します。

##### ● 敷地面積の最低限度

- ・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について検討します。
- ・ゆとりある敷地を確保し、宅地内に樹木等が植えられることによる、まち全体の緑化を図るため、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。
- ・幹線沿道の商業・業務・工業地においては、土地利用の実態を鑑みながら、必要に応じて165㎡より大きくすることも検討します。

##### ● 建築物の壁面の位置

- ・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。

### ● 建築物の高さの最高限度

- ・各住宅への日照・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、地区の実状に応じて、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。  
(参考：県営羽川住宅は15m以下、羽川交差点周辺のマンションは20m以下)
- ・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。

### ● 建築物等の形態又は意匠

- ・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生活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

- ・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へいで、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの

### ● 生垣による緑豊かな景観イメージ



## 4) その他の事項

- ・開発行為を行う者は、事前に、地区まちづくり推進団体である「羽川地区まちづくり推進委員会」に概要を報告する必要があります。
- ・また、開発行為を行う者は、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。

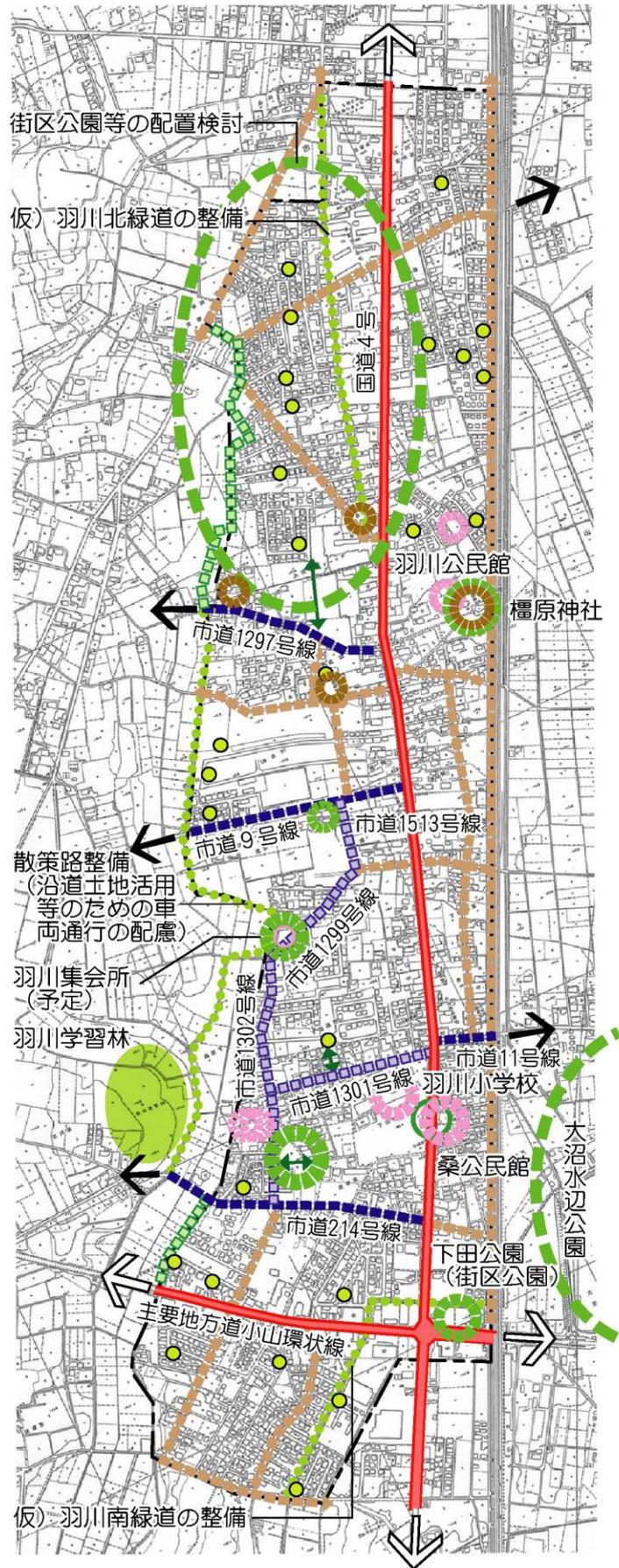
### 3-3 地区整備基本方針総括図

#### 羽川地区地区まちづくり構想 整備方針図（総括図）

-  対象範囲（約130ha）
-  幹線道路  
（国道4号／主要地方道小山環状線）
-  生活幹線道路  
（地区内補助幹線道路等）
-  主要区画道路  
（既存道路活用：整備進捗中）
-  主要区画道路（既存道路活用）
-  主要区画道路  
（外周散策路：共存道路）
-  歩行者専用道路や散策路など  
（緑道整備／車両通行の配慮）
-  歩行者専用道路（フットパス）検討
-  幹線道路からの地区外アクセス
-  生活幹線道路からの地区外アクセス
-  公園・広場等
-  児童遊園
-  羽川学習林
-  公共公益施設
-  歴史的資産

#### 【地区全体に関する事項等】

- 地域の交通結節点となる「地域交通拠点」の整備検討
- 大沼水辺公園周辺のコミュニティ拠点としての拡充整備
- 公共下水道の整備推進と整備後の水質化促進
- 環境美化に関する地元の体制づくり
- 地区の防災・防犯機能の向上（設備・体制充実）
- 地区計画制度を基本とした建築物等に関するルールの検討（羽川中央地区は決定済み）
- 【内容例】 建築物の用途の制限  
敷地面積の最低限度  
建築物の壁面の位置  
建築物の高さの最高限度  
建築物等の形態又は意匠  
かき又はさくの構造
- 開発行為におけるまちづくり推進委員会への事前報告と市との事前協議



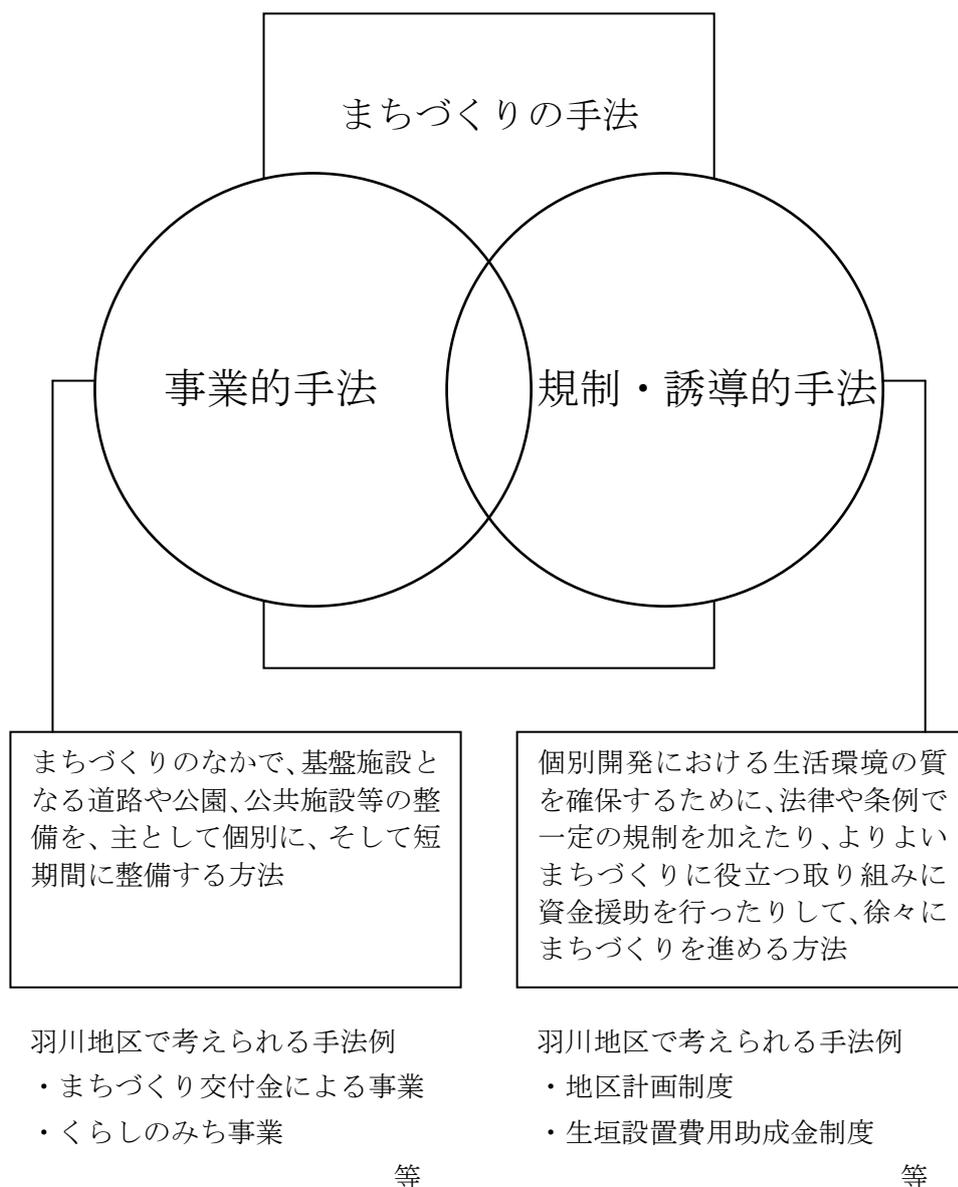
## 4. まちづくりの実現方策

### 4-1 まちづくりの実現手法の考え方

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、以下のように整理されます。

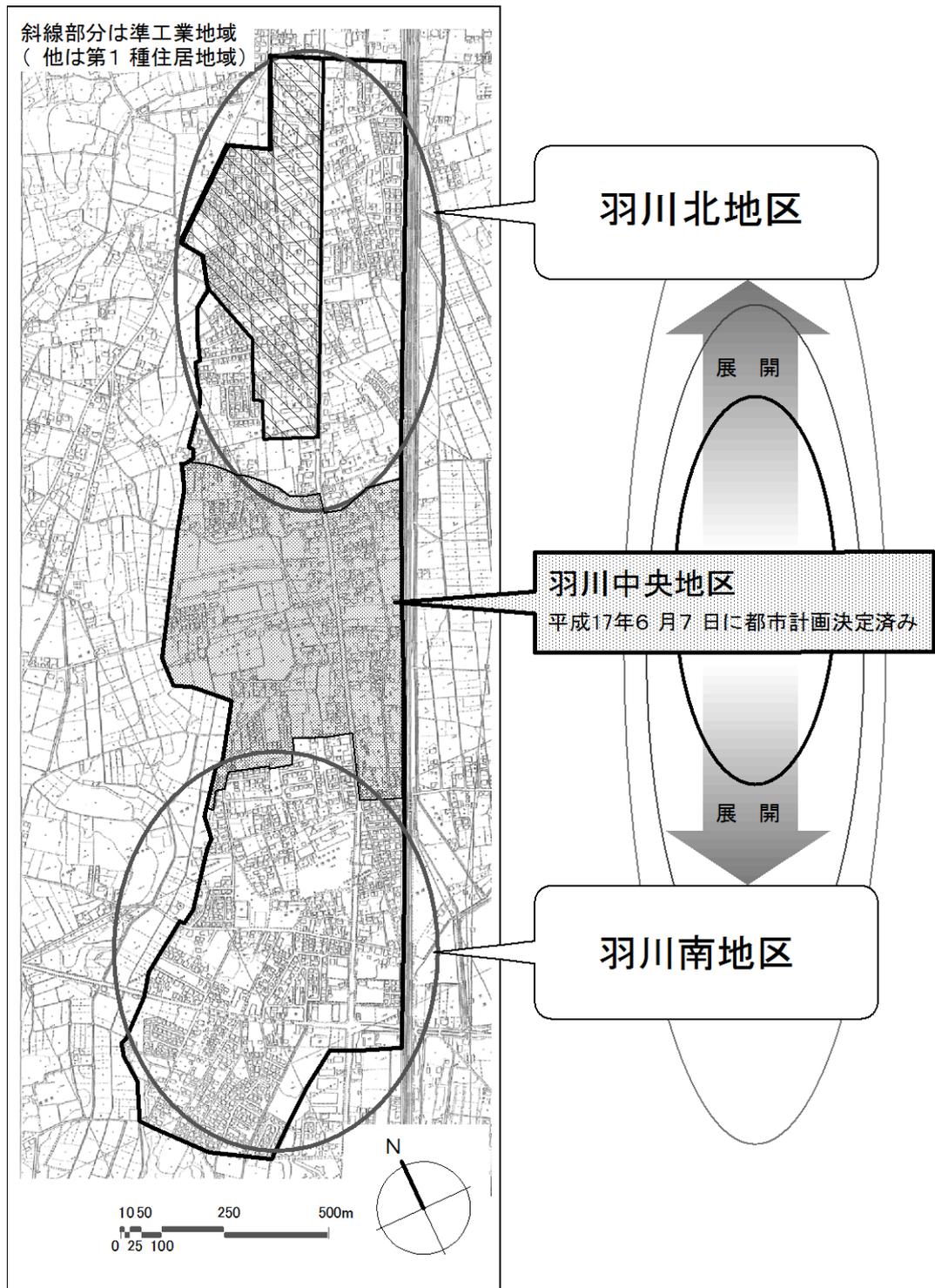
#### 1) まちづくりの手法について

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。



## 2) 地区計画制度を活用したまちづくりの推進

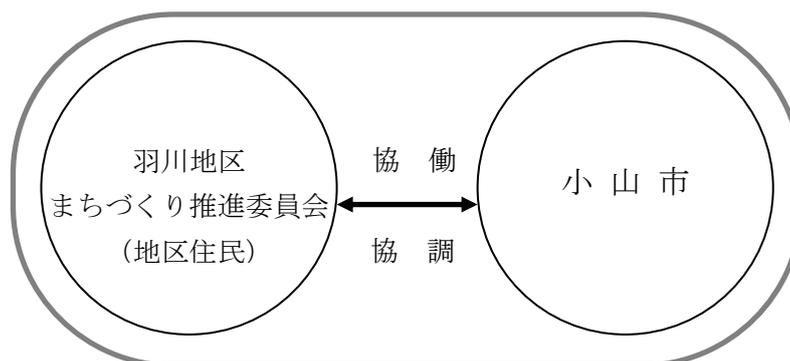
羽川地区においては、地区まちづくり構想の実現、特に緑豊かでゆとりとうるおいのある生活環境の形成を図るため、地元でまちづくりを支える方法として、規制・誘導的手法における「地区計画制度」を地区全体に適用していきます。(羽川中央地区は平成17年6月に都市計画決定済み)



### 3) まちづくりの推進に係る地元合意形成活動等について

羽川地区においては、羽川地区まちづくり推進委員会（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



#### ① まちづくり推進委員会による活動の継続

市と地元が協調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「羽川地区まちづくり推進委員会」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。

#### ② 推進委員会分科会の活用等

道路の整備検討など、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、推進委員会が主体となって、地元関係者との意見交換の場となる「分科会」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、地区住民参加による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。

#### ③ まちづくりニュース等による地元周知活動

地区まちづくりの状況を広く周知するとともに、まちづくりや環境美化等に関する意識づくり、また必要な情報提供等を行うために、推進委員会が主体となって、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。