

小山市地区まちづくり構想の概要
(羽川地区)

名 称	羽川地区まちづくり構想
対象となる地域の範囲	小山市大字羽川の一部、南半田の一部 (※範囲図参照)
対象となる地域の面積	約130ha
まちづくりの目標	<p>1. 土地利用に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>2. 都市施設に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>3. 建築物等に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>4. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
まちづくりの方針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>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。</p> <p>2. 都市施設の整備方針</p> <p>①道路・交通</p> <p>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]</p> <p>②公園・広場</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③公共公益施設</p> <p>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。</p>

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p>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、市と共同しながら、一体的に取り組んでいきます。</p> <p>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に努めます。</p> <p>3. その他の方針 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。</p>
<p>まちづくりの実現化方策</p>	<p>主にハード面の整備を行う「事業的手法」と、「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まちづくりを進めます。その際は、「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、また、管理者等関係者との協議を図りながら、まちづくりの実現に向けて取り組む、パートナーシップ型のまちづくりを推進します。</p> <p>また、地元で良好なまちづくりを支える方法として、地区全体への「地区計画制度」の活用を図ります。(羽川中央地区は平成17年6月に都市計画決定済み)</p>
<p>その他住みよいまちづくりの推進に必要な事項</p>	<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> <p>1. 生活幹線道路 ・国道4号：歩道拡幅 ・主要地方道小山環状線(外環状線)</p> <p>2. 生活幹線道路(配置は構想図参照/可能な場合歩車道分離) ・市道9号線 ・市道11号線 ・市道214号線 ・市道1297号線</p> <p>3. 主要区画道路 ・市道1299号線 ・市道1301号線 ・市道1302号線 ・市道1513号線</p> <p>4. その他主要区画道路 (配置は構想図参照/既存道路活用/幅員6mを基本)</p> <p>5. 歩行者専用道路・散策路等(配置は構想図参照)</p> <p>6. 都市計画公園等 ・下田公園(近隣公園)及び隣接地 ・街区公園：2箇所程度の整備可能性検討 ・大沼水辺公園周辺：桑地域のコミュニティ拠点としての拡充整備</p> <p>7. 羽川集会所：移設及び歴史や自然を身近に感じられる拠点整備</p> <p>8. 公共下水道：整備推進と地区住民の水洗化(公共下水道への接続)推進</p> <p>9. 地域交通拠点：利便性の高い交通結節点としての整備検討</p> <p>建築物等に関する事項</p> <p>羽川中央地区は、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。</p> <p>その他の地区は、日照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ルールを検討を行っていきます。(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)</p>

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活化促進
- 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

