

西黒田下地区まちづくり構想

平成26年5月

はあとふる西黒田下まちづくり推進協議会

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	18

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方	21
2) 地区の将来像	21
3) まちづくりの基本目標	22

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項	23
2) 都市施設に関する事項	26
(1) 道路・交通体系について	26
(2) 公園・広場について	29
(3) 公共公益施設等について	30
(4) 供給処理施設等について	32
(5) その他について【防災・防犯】	33
3) 建築物等に関する事項	34
■ 西黒田下地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]	36

4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方	37
2) まちづくり重点項目	38
■ まちづくり重点プロジェクト図	39

1. 地区の位置づけと現況・課題

1) 地区の位置づけ

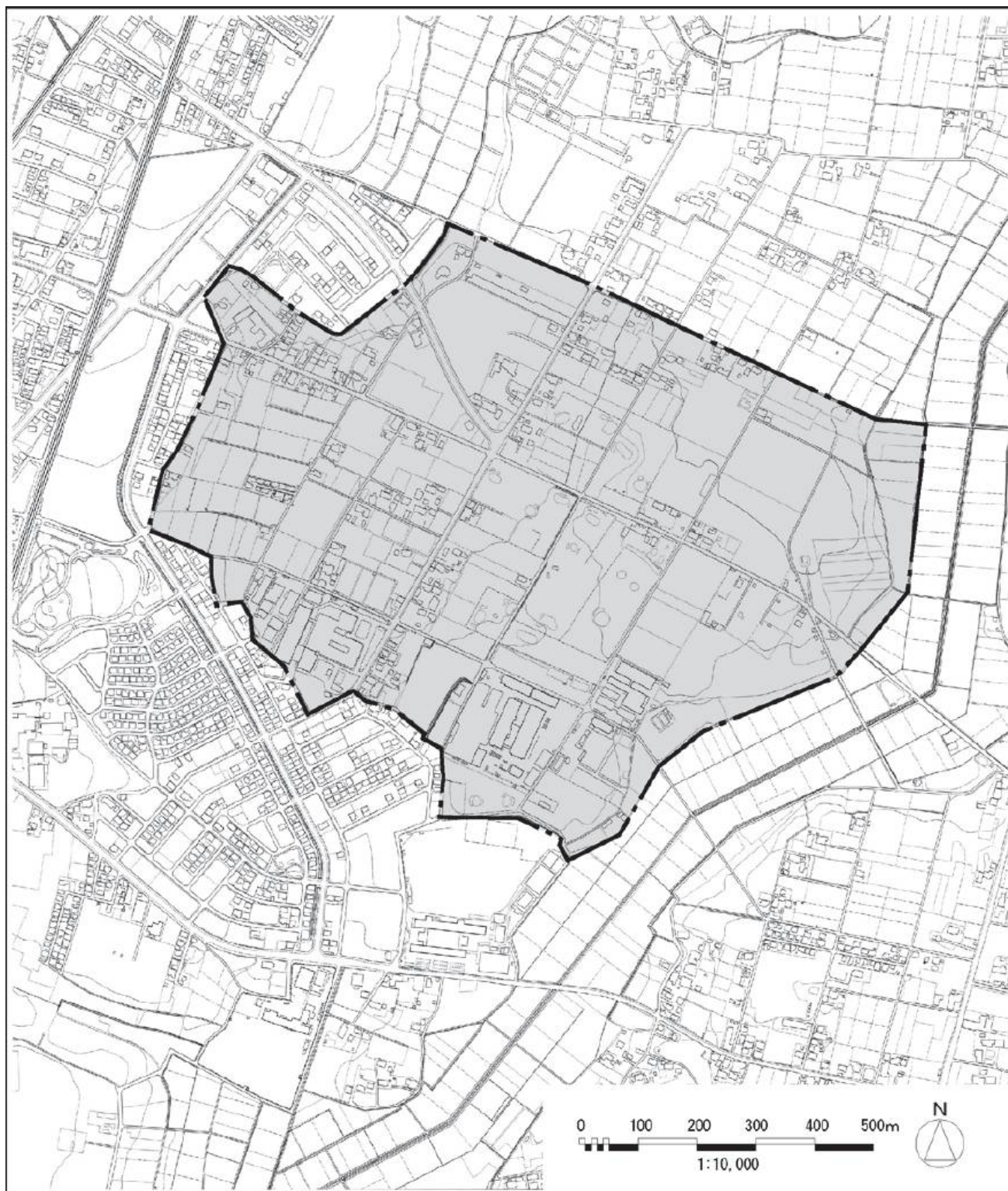
(1) 地区の位置

西黒田下地区は、JR宇都宮線・東北新幹線の東側に位置し、地区中央部を東西に主要地方道明野・間々田線（間々田北通り）が通っている。また、地区の西側は間々田駅周辺の住宅市街地（間々田土地区画整理事業地）に隣接しています。



(2) 対象範囲

対象範囲は、下図に示す大字西黒田の一部（約85.0ha）とします。



(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、西黒田下地区は、間々田地域にあたり、「自然資源や農業環境と調和した良好な集落環境の形成」、「自然景観や歴史的資源の保全・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。

■ 間々田地域整備方針

● 土地利用

【豊かな田園生活環境の充実と優良農地の保全】

- ・ 優良農地と集落部の平地林や社寺林の保全・育成
- ・ 既存集落地における便利で美しい生活環境の向上・改善
- ・ 美しい田園景観の創出 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】

- ・ 地域の骨格を形成し、産業拠点等を連絡する都市計画道路の整備推進
- ・ 間々田工場群から幹線道路等へのアクセス向上 等

【バリアフリーへの配慮や自転車回遊型ネットワークの形成】

- ・ 歩行者の安全性確保やバリアフリーに配慮した生活道路の整備と、歩いて楽しめるネットワークの形成 等

● 公園・緑地

【地域住民等と協調した宅地内及び沿道空間の緑化推進】

- ・ 平地林や斜面林、集落部の社寺林等の緑の保全・育成 等

● 都市景観

【地区の特性を活かした良好で美しいまちなみ景観の形成】

- ・ 間々田東部地区や乙女地区等における、地区内の歴史的資産や農地などと調和した良好なまちなみ景観の形成検討 等

【田園と調和した美しい集落景観の創出】

- ・ 平地林や集落地内の社寺林等の保全・育成
- ・ 田園景観の保全・育成 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】

- ・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
- ・幹線道路網や生活道路の拡幅・改善整備推進
- ・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
- ・工業団地における安定した水源確保と、工業用水の効率的利用のための上水道の整備、及び工業用水リサイクルの推進
- ・合併処理浄化槽の普及推進
- ・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】

- ・市立博物館等の公共施設や学校教育施設、及び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形成
- ・公共施設等のバリアフリー化推進 等

■ 間々田地域まちづくり目標図

住宅と工業系施設が共存した、良好な市街地の形成

地区の利便性に寄与する「まちの駅」の整備検討

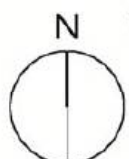
都市基盤整備による良好な居住環境の整備（既成市街地）

思川沿いの水辺環境の保全・活用
（思川を軸とするネットワークの形成）

日常生活の利便性を支える商業機能の充実、コミュニティ機能の向上

間々田駅周辺におけるバリアフリーに配慮した整備・改善

【生井地域】



緑豊かで良好な居住環境の維持・向上
（都市基盤の整った新しい住宅地）

農地の保全、農業生産環境の向上

まとまった集落の活力維持・新たな地域コミュニティの創出

緑住集落地としての生活環境の改善促進

【その他の目標】

- ・幹線道路、日常生活の軸となる道路網の整備
- ・コミュニティバスなどの公共交通網の充実等による移動交通環境の向上
- ・田園風景や歴史的資産の保全・活用
- ・公園や公共施設施設の整備・充実とネットワーク化
- ・美しい自然景観の保全、良好な田園景観の創出

【凡例】

- 住宅系土地利用
- 商業・業務系土地利用：地域商業地
- 商業・業務系土地利用：沿道商業・業務地
- 工業系土地利用
- 田園・自然系土地利用：緑住集落地
- 田園・自然系土地利用：農地
- 河川軸
- 鉄道
- 主要幹線道路等
- 幹線道路
- 都市内補助幹線道路
* 予定を含む
- 交通拠点
- 地域の拠点となる公園
- 自然環境・歴史文化の拠点
- 公共施設：拠点施設

2) 地区の現況と特性

(1) 社会的圏域

① 字 界

- ・地区は、大字西黒田、間々田、美しが丘2丁目の一部から構成されています。

② 自治会界

- ・地区内には、西黒田下自治会が組織され、一部が美しが丘自治会に属しています。

③ 小・中学校界

- ・地区は、間々田東小学校区、間々田中学校区となっています。

(2) 人口・世帯数

当地区は、大半が大字西黒田の一部となることから、大字西黒田の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

① 人 口

- ・大字西黒田の人口は、平成25年7月1日現在で686人となっています。また、平成20年4月1日現在の628人から58人（9.2%）増加しています。

② 世 帯 数

- ・大字西黒田の世帯数は、平成25年7月1日現在で207世帯となっています。また、平成20年4月1日現在の184世帯から23世帯（12.5%）増加しています。

③ 世帯当たり人口

- ・大字西黒田の1世帯当たりの人口は、平成25年7月1日現在で3.31人となっています。また、平成20年4月1日現在の3.41人に比べると、西黒田地区においても核家族化の進行がうかがえます。

※人口・世帯数は小山市大字町丁名別世帯数および人口推計より

(3) 法的規制状況

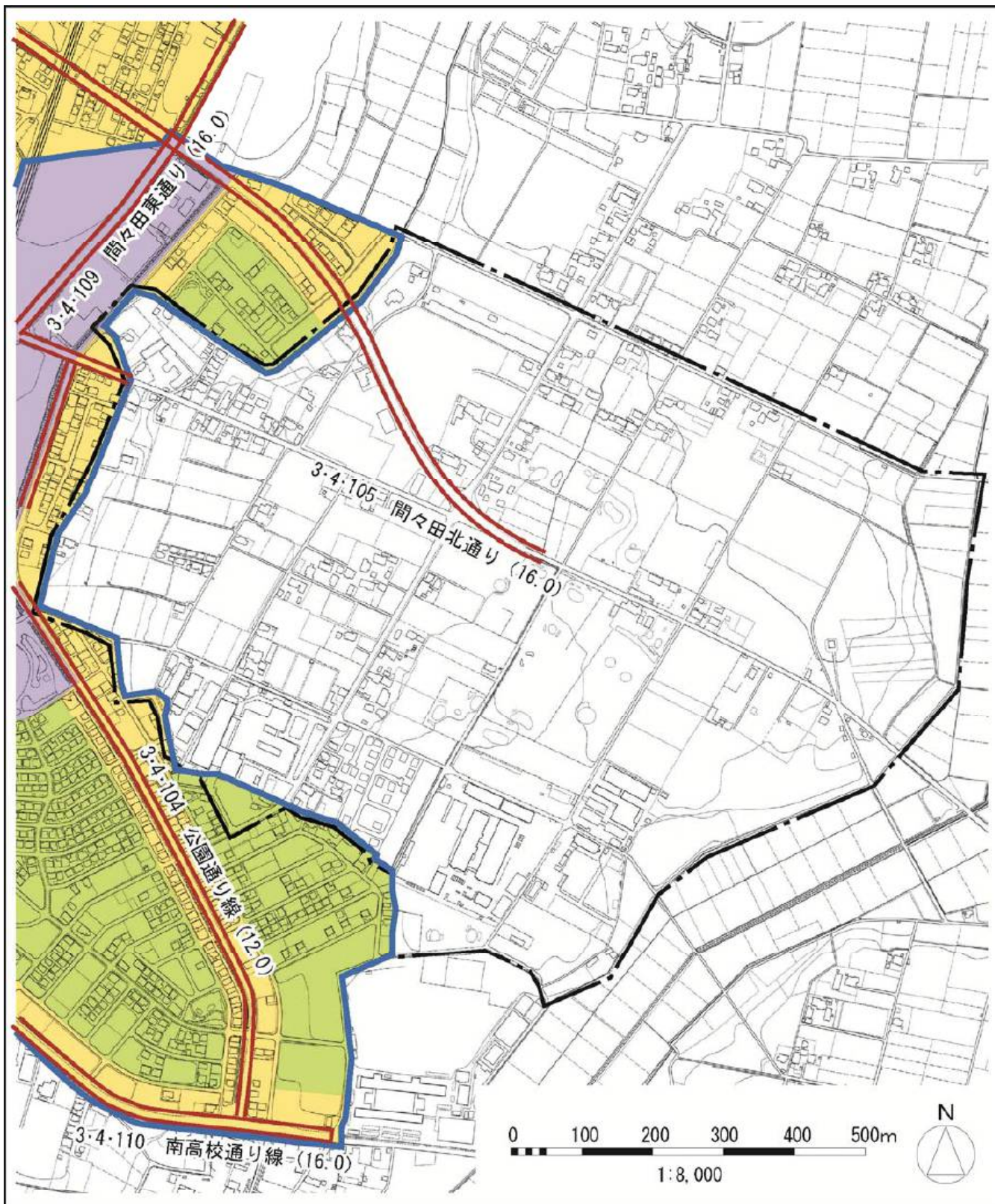
① 地域地区








- ・地区の大部分が市街化調整区域に位置づけられています。また、地区の南西部の一部が、第一種中高層住居専用地域（容積率：200%、建ぺい率：60%）に指定されています。

② 都市計画道路

- ・地区の北西端から中央の五差路にかけて、都市計画道路3・4・105（間々田北通り）が整備されています。

● 都市計画図



- | | |
|--|---|
|  対象区域 |  市街化調整区域 |
|  第一種中高層住居専用地域 |  地区計画 |
|  第一種住居地域 |  都市計画道路 |
|  準工業地域 | |

(4) 土地利用現況

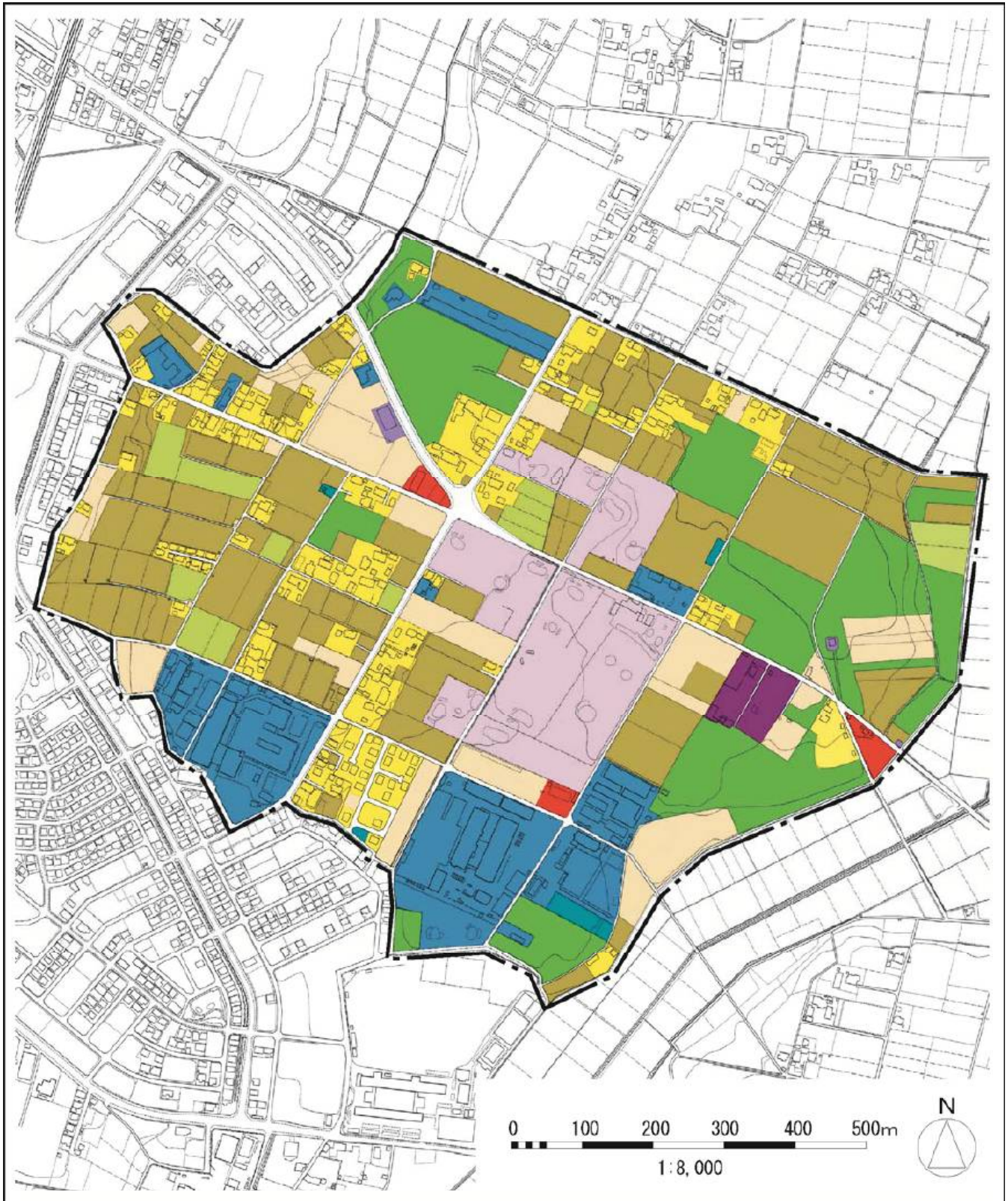
① 自然的土地利用



- ・ 田は、地区の一部に存在しています。
- ・ 畑は、地区の全体に多く分布しており、北東部や西部では比較的まとまって存在しています。
- ・ 山林は、地区の東部や北西部などを中心に存在しています。

② 都市的土地利用

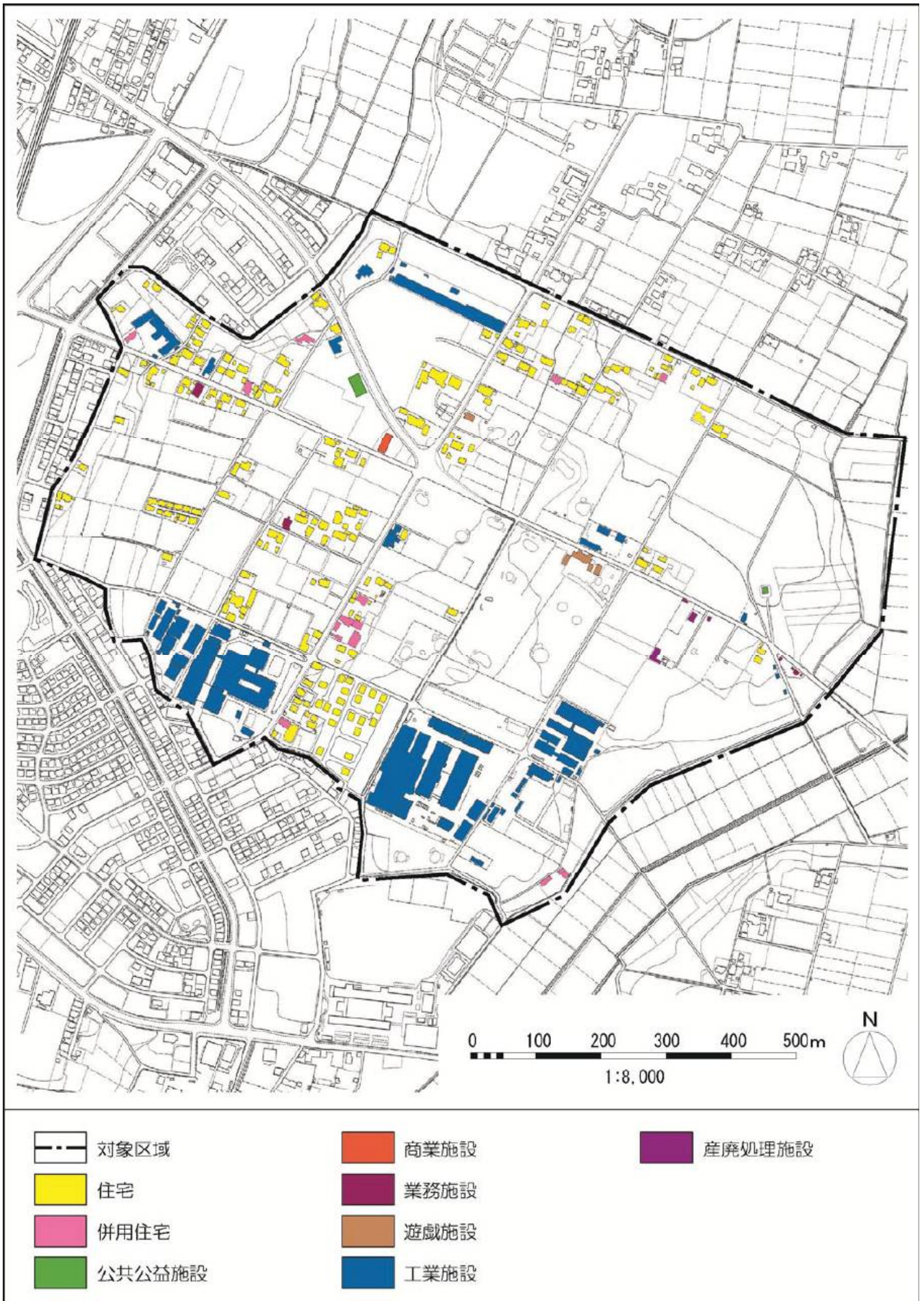
- ・ 住宅用地は、地区の西部に多く、特に、主要地方道明野・間々田線や市道3123号及び3176号、3177号沿いに多く分布しています。また、地区の南部には、近年、民間によって開発されたと思われる、比較的新しい住宅地が形成されています。
- ・ 商業・業務用地は比較的少なく、コンビニなどが散在しています。
- ・ 工業用地は、地区の全体に分布していますが、特に、地区の南部に比較的まとまって存在しています。
- ・ 産業処理施設用地は、地区の東部に位置しています。
- ・ 公共公益用地は少なく、地区の東部に黒田八幡宮が存在しています。
- ・ 公共空地としては、住宅開発と併せて整備された明亀公園などがあります。
- ・ その他空地は、地区の全体に点在しており、駐車場や未利用地などがあります。
- ・ 地区の中央部には、ゴルフ場（ままだガーデンゴルフセンター）がまとまって立地しています。

● 土地利用現況図



 対象区域	 住宅用地	 公共公益用地	 ゴルフ場
 田	 商業・業務用地	 道路用地	
 畑	 工業用地	 公共空地	
 山林	 産廃処理施設用地	 その他の空地	

● 建物用途現況図



(6) 道路・交通

① 管理者別道路現況

- ・ 地区内の県道としては、主要地方道明野・間々田線（間々田北通り）が地区を東西方向に通っています。
- ・ 地区内で市道に認定されているのは、全体のうち約半分を占めており、地区を東西方向に通っている道路（市道53号、3123号、3174号等）や、地区の西部を南北方向に通っている道路（市道3117号、3176号、3177号、3178号、3830号等）、住宅開発地における道路（市道7093号、7094号、7095号、7103号等）などがあります。
- ・ 一方で、市道に認定されていない道路も多くなっています。
- ・ 市道に認定されていない道路には、幅員の狭い行き止まり道路や、舗装されていない道路も多くなっています。

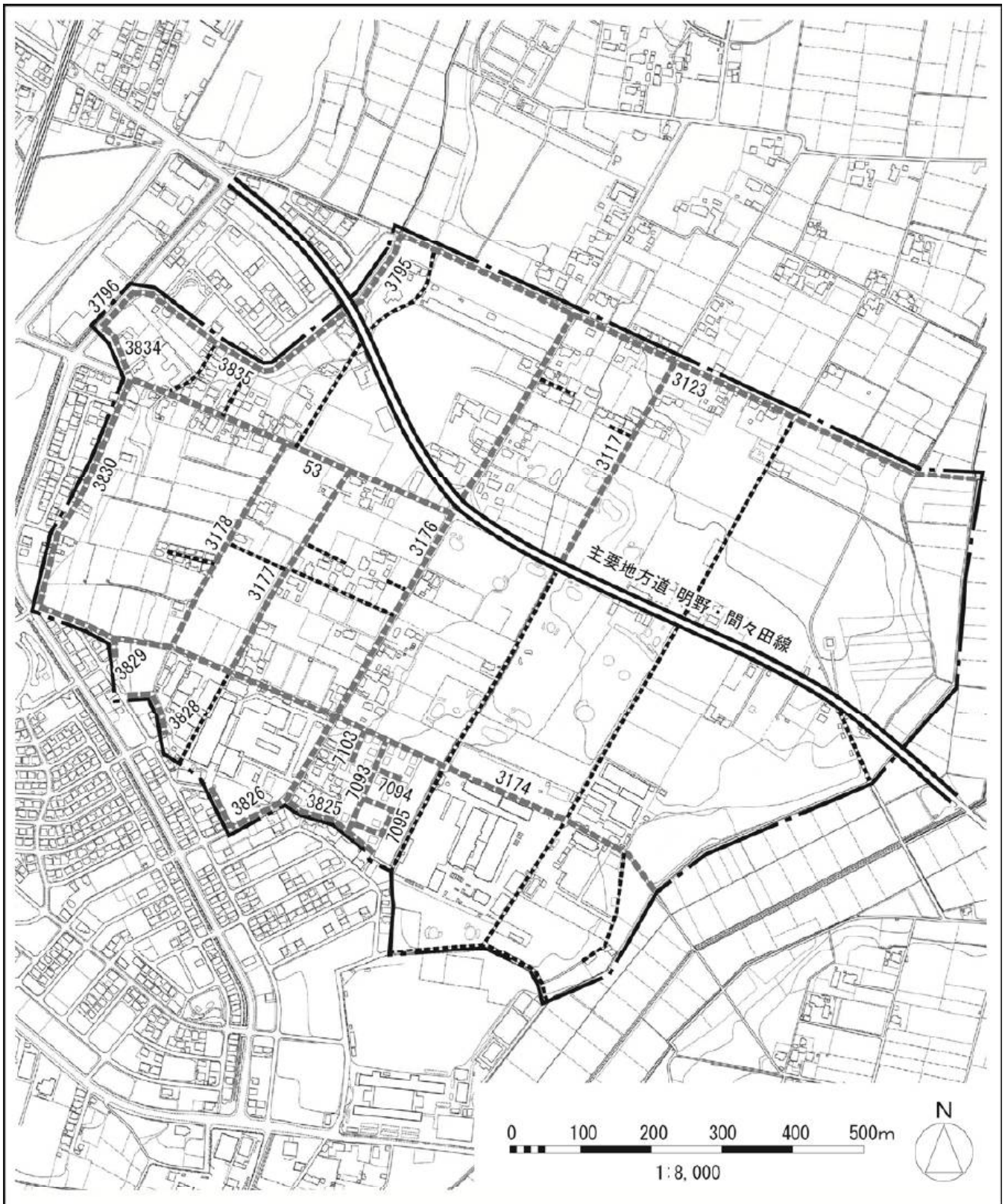
② 幅員別道路現況

- ・ 幅員10m以上の道路は、主要地方道明野・間々田線（間々田北通り）が16m、市道3796号が12mとなっています。
- ・ 幅員8m以上10m未満の道路は、市道3176号線が9m、市道53号が8mとなっています。
- ・ 住宅開発地における道路（市道7093号、7094号、7095号、7103号等）や、市道3174号線、3795号線、3830号線、3834号線、3835号線などの市街化区域に隣接した道路では、幅員6m以上8m未満となっています。
- ・ その他の多くの道路は、幅員4m以上6m未満となっており、市道に認定されていない道路では、幅員4m未満の道路も存在しています。

③ 公共交通機関

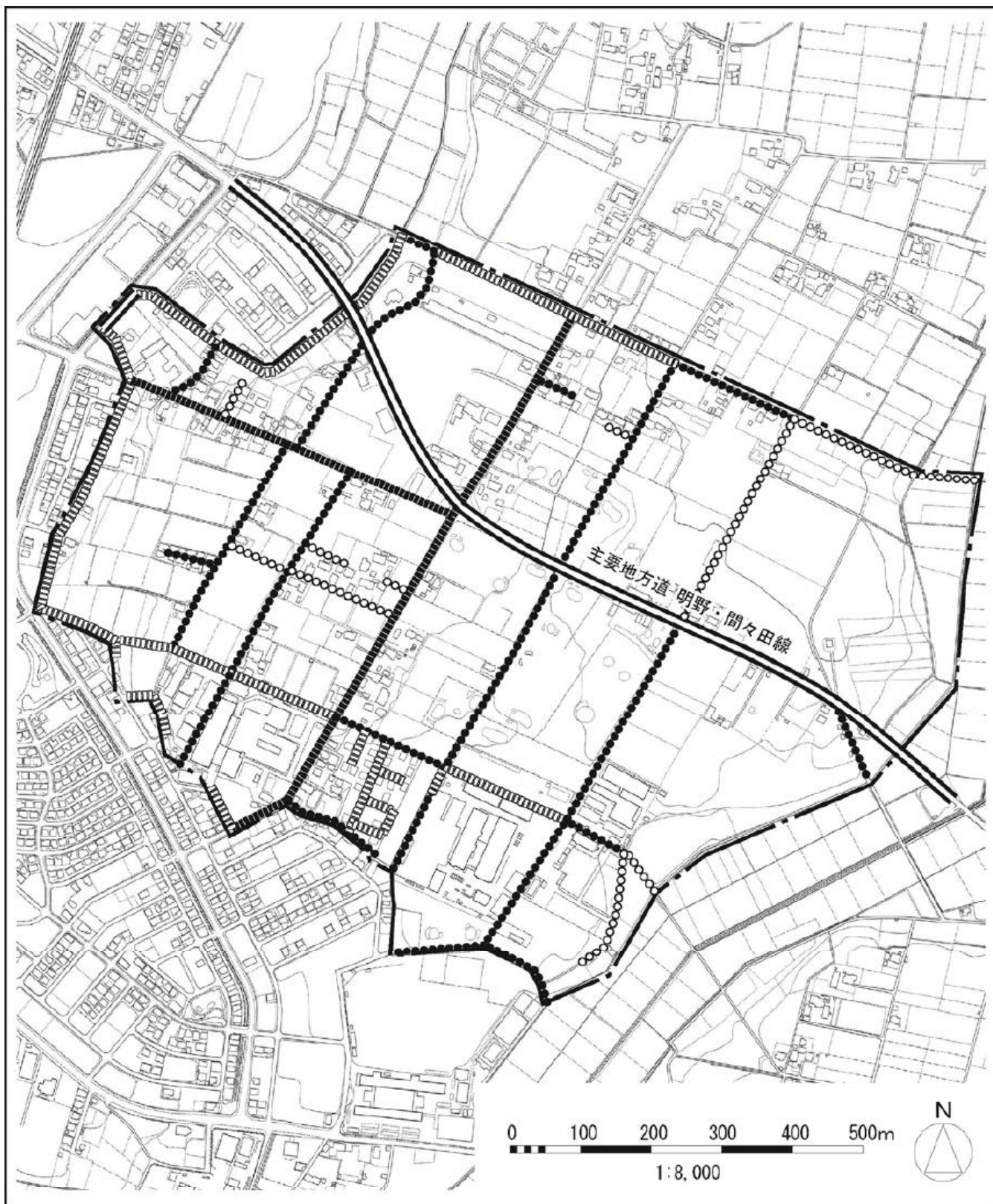
- ・ 地区内は、デマンドバス（間々田東部・大谷中南部地区エリア）の区域内となっています。
- ・ 周辺においては、地区西側に隣接した美しが丘（グリーンタウン小山南）に、地域コミュニティバス（間々田東西線）が運行しています。

● 管理者別道路現況図



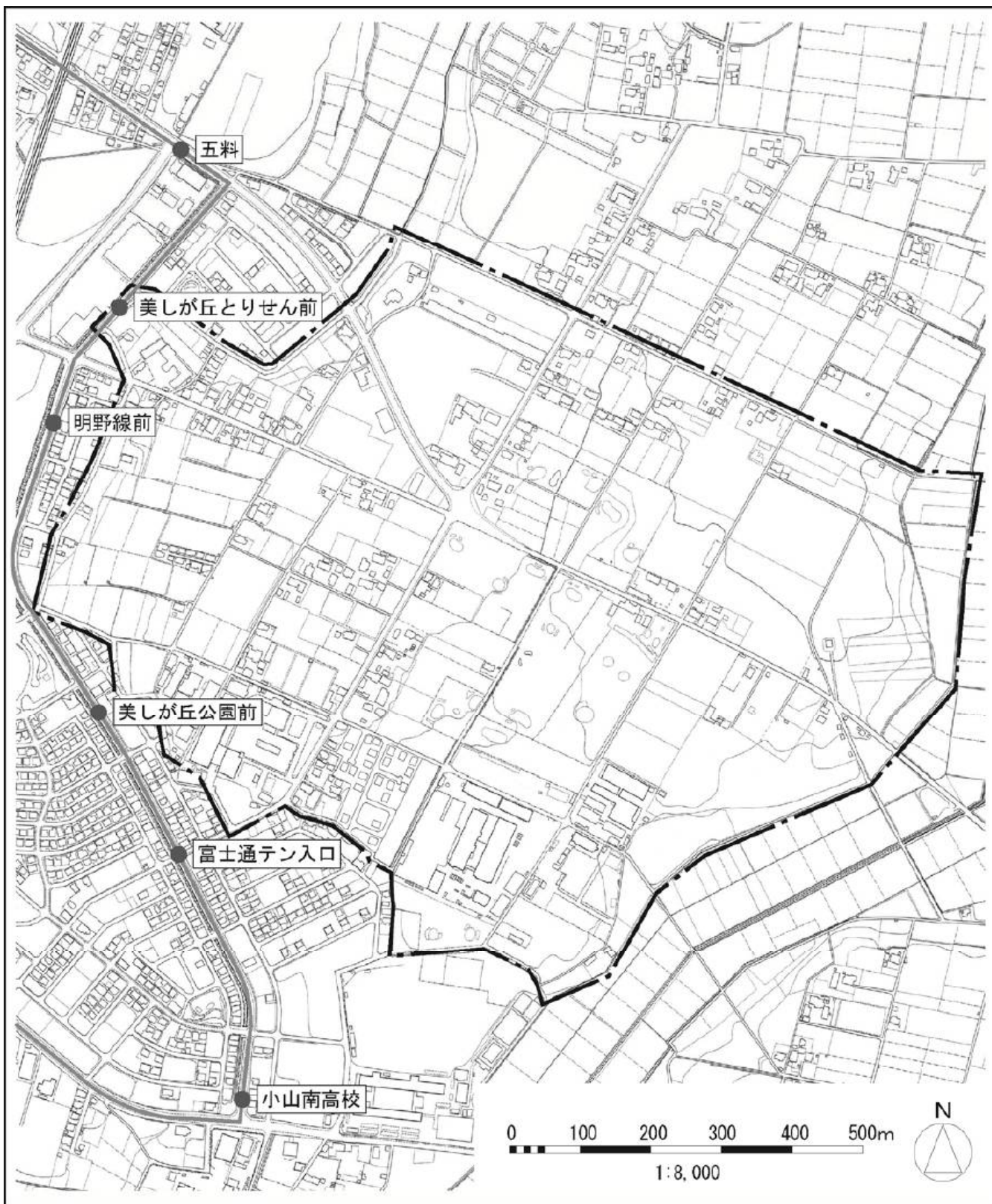
-  対象区域
-  県道
-  市道
-  その他の道路

● 幅員別道路現況図



- | | |
|---|--|
|  対象区域 |  4m以上6m未満 |
|  10m以上 |  4m未満 |
|  8m以上10m未満 | |
|  6m以上8m未満 | |

● 公共交通機関図



-  対象区域
-  間々田東西線
-  バス停

(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いませんが、地区南部の住宅開発地内には、幼児公園として明亀公園が整備されています。
- ・周辺においては、地区西側の美しが丘（グリーンタウン小山南）に、地区公園として間々田美しが丘公園、街区公園として日ノ出公園、六本木公園等の都市計画公園が配置されています。

② 緑地

- ・地区内には、屋敷林・平地林が点在し、特に、地区の北部や東部を中心に比較的まとまって分布しています。

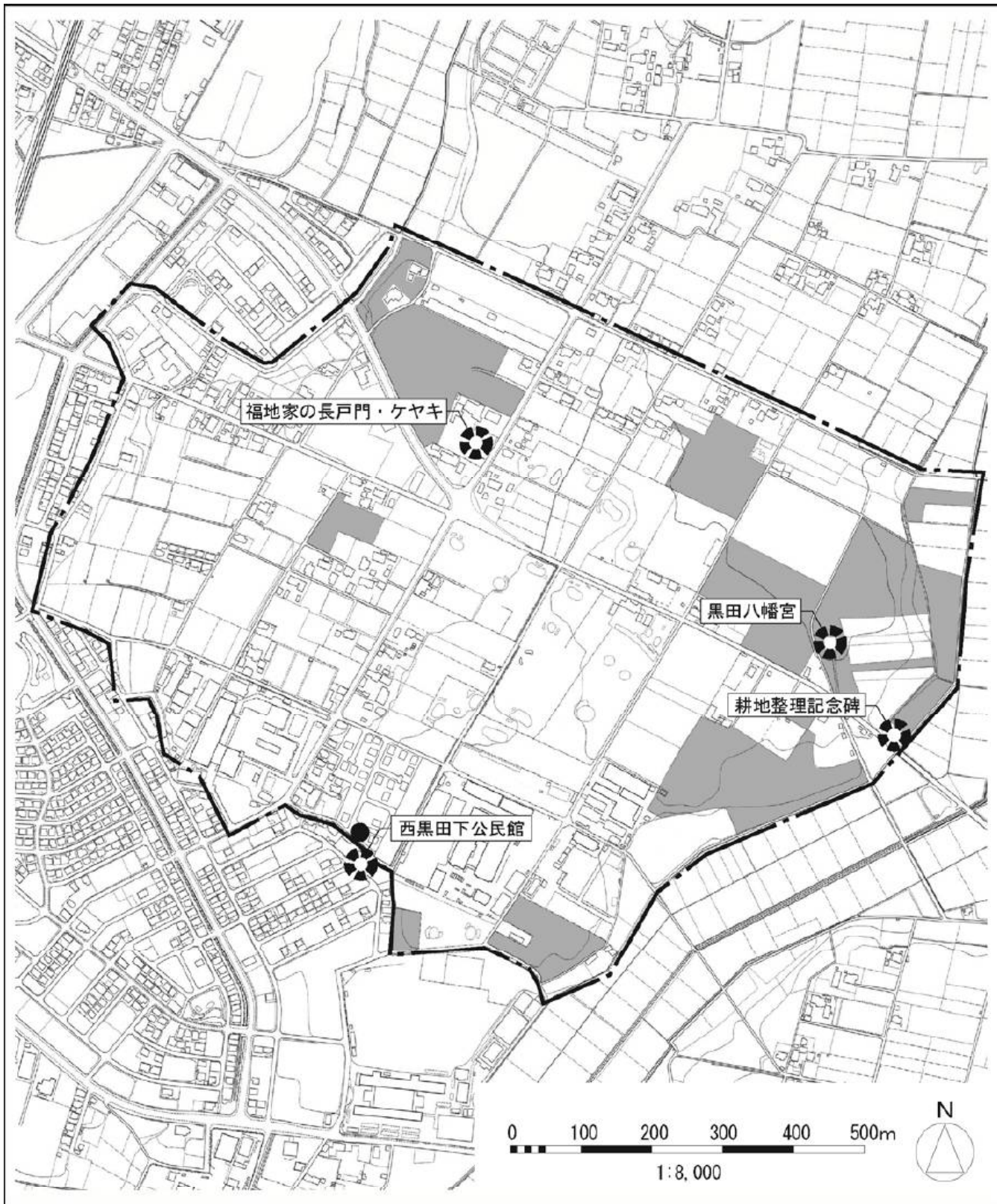
③ 文化財

- ・地区内には、市の指定文化財として、福地家のケヤキが存在します。また、その他の文化財として、南西部には、宅地造成時に治松遺跡（竪穴住居跡等）の存在が確認されています。

(8) 公共公益施設等

- ・地区内には、公共公益施設が存在していないものの、地区の南側には西黒田下公民館や、県立小山南高等学校が隣接しています。

● 公園・緑地及び公共公益施設等現況図



- 対象区域
- 幼児公園・児童遊園
- 平地林等
- 公共公益施設等

3) 地区の問題点と計画的課題

(1) 地区の現況・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します。

■ 土地利用・景観

- 地区は、市街化調整区域に位置していますが、市街化区域（グリーンタウン小山南等）に隣接しており、一部で宅地化が進行しています。
- 地区内には大規模な工場とゴルフ場（ままだガーデンゴルフセンター）が存在しており、周辺の住宅地や農地、平地林等の土地利用と混在しています。

■ 道路・交通

- JR間々田駅より1.5～3.0km程度の距離にあります。
- 地区内は、デマンドバス（間々田東部・大谷中南部地区エリア）の区域内となっており、また、西側に隣接した市街地（グリーンタウン小山南）には地域コミュニティバス（間々田東西線）が運行されているものの、公共交通の利便性が不足しています
- 地区内に計画されている都市計画道路（間々田北通り）や市道3176号線、3196号線などが整備されているものの、その他の道路は未整備のものが多く、歩車分離されていない道路や、未舗装の道路、幅員の狭い道路などが存在しています。
- 五差路や、隅切りのない道路、見通しの悪い交差点など、危険な交差点があります。
- スピードを出す車や、危険な走行をする自転車などが存在し、歩行者にとって危険な状況にあります。

■ 河川・水路

- 側溝のない道路や、蓋のない用水路・側溝等が存在しています。

■ 公園・緑地

- 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が整備されており、地区内に公園等が不足しています。

■ 公共公益施設等

- 地区内には、黒田八幡宮、福地家の長戸門・ケヤキ、耕地記念碑等の歴史・文化的資源が存在しています。
- 地区外の隣接した場所に西黒田下公民館が立地しています。

■ 防災・防犯

- 街灯が不足し、防犯上、危険な箇所が存在しています。

(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

- 適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 農地や平地林等の保全と有効活用
- 周辺環境と調和した景観の形成
- 工業用地やゴルフ場等の周辺環境や景観との調和
- 隣接する市街化区域との一体的なまちづくりの推進

■ 道路・交通

- 地区の骨格となる道路網（ネットワーク）の形成
- 地区の生活道路の整備
 - ・ 狭い道路の拡幅整備
 - ・ 緊急車輛の通行など円滑な道路ネットワークの形成
- 歩行者・自転車の安全確保
 - ・ 歩行者空間の確保（歩車分離等）
 - ・ 自動車のスピード抑制
 - ・ 街灯や通学路の整備
- 危険な交差点の改善による安全確保
- デマンドバス等の公共交通の利便性向上

■ 公園・緑地

- 身近な公園や広場等の配置検討
- 屋敷林や平地林、寺社林等の緑地の保全

■ 河川・水路等

- 雨水排水施設（側溝等）の整備
- 用水路の整備（清掃浄化、安全対策等）

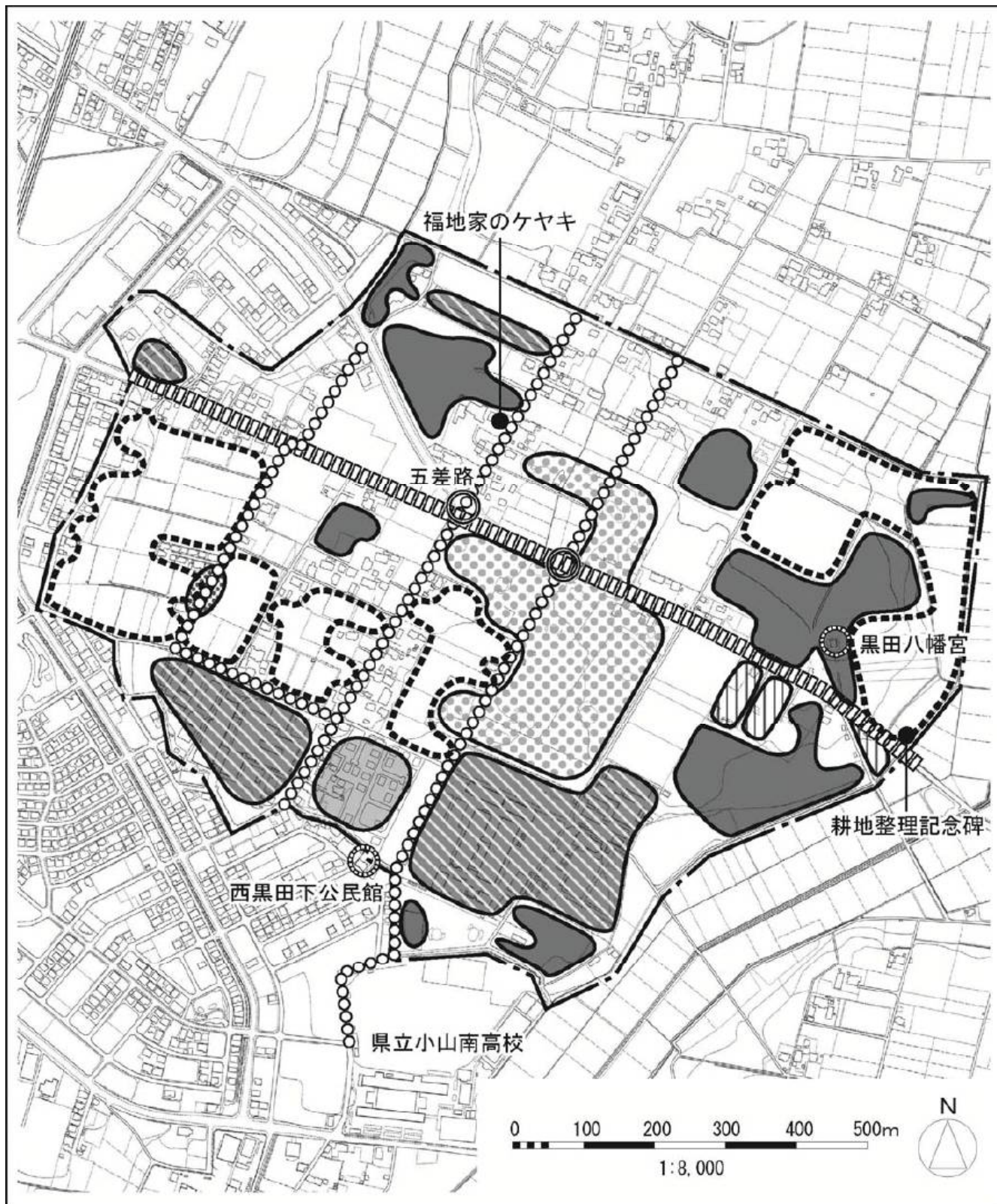
■ 公共公益施設等













- 黒田八幡宮、福地家の長戸門・ケヤキ、耕地整理記念碑等の保全と活用
- 西黒田下公民館等の活用

■ 防災・防犯

- 地震・火災・風水害対策など防災・防犯機能の充実

■ 地区のまちづくり課題図



- | | | |
|---|---|--|
|  宅地化が進んでいる地区 |  産廃処理施設・資材置場 |  公共・公益施設 |
|  工場 |  ゴルフ場 |  通学路 |
|  農振農用地 |  水が溜まりやすい箇所 |  危険な道路 |
|  屋敷林・平地林 |  危険な交差点 |  対象区域 |

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方

西黒田下地区において、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
に整理します。

□ 豊かな緑に囲まれた 快適で暮らしやすい 農あるまちづくり

周辺の自然資源や農業環境が調和し、都市と農村の生活の場が確保された、快適で暮
らしやすい農あるまちづくりを進めます。

□ みんなが安全・安心 健康で長生き 人に優しいまちづくり

子どもからお年寄りまで、みんなが健康で、安全・安心して暮らし続けられる、生活
基盤の充実した、人に優しいまちづくりを進めます。

□ みんなが参加 楽しく明るい ふれあいのあるまちづくり

人と人のふれあいや、都市と農村の交流を大切にした、みんなが楽しく、コミュニテ
ィの豊かな協働のまちづくりを進めます。

2) 地区の将来像

西黒田下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ます。

【キャッチフレーズ】

**緑とふれあい のびのび暮らせる ふるさとづくり
ーグリーン&グリーン はあとふる西黒田下ー**

【まちづくりのテーマ】

- きれいな空気と美しい緑に囲まれた西黒田下地区は
ゆとりある落ち着いた住まいと、農のある楽しい暮らしを実現しながら
- 都市と農村が交流し、人と人が笑顔でいきいきとふれあえる
- 歩行者等に優しく、安全で便利な道路ネットワークを形成し
- みんなが集い、互いに支え合える、
安心して住み続けられるコミュニティのあるまち はあとふる西黒田下

3) まちづくりの基本目標

西黒田下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基本目標を、以下のよう整理します。

A. 土地利用について

- 住宅、工場、自然資源、農業環境などが調和・共生した、安全・安心で快適な生活環境の形成
- 必要に応じた適正かつ計画的な土地利用転換の方向性の検討
- まとまった自然資源や優良農地等の保全とまちづくりへの活用

B. 都市施設について

- 地区の骨格となる道路網や歩行者ネットワークなど、道路・交通体系の形成
- 道路の改善や危険な交差点の解消など、歩行者等が安全・安心して通行することのできる道路空間の形成
- 地区住民の憩いや交流の場となる、身近な小公園（ポケットパーク）や広場（オープンスペース）等の整備
- まとまった平地林、社寺林等の自然資源の保全と、沿道緑化等の新たな緑の創出による、緑豊かで落ち着いたまちなみの形成
- 都市農村交流推進に向けたクラインガルテン（菜園付き週末住宅）等の整備の可能性検討
- 防災・防犯機能の充実等による、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

- 地区のまちづくりルールに基づく、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

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 自然資源や農業環境と調和・共生した、安全・安心で快適な生活環境の形成を図ります。
- 必要に応じて、適正かつ計画的な土地利用転換の方向性を検討します。
- 自然資源や優良農地の保全とまちづくりへの有効活用を図ります。

《配置方針》

A. 集落居住環境整備地区

- ・既存宅地では、周辺の自然環境や農業環境と調和・共生しながら、建て替え時における道路幅員や隅切りの確保、舗装改良等の道路の改善により、安全・安心で快適な生活環境の形成を図ります。
- ・農振白地では、可能な範囲で、宅地化に向けた適正な土地利用転換を検討します。
- ・農振農用地については、優良農地の保全を基本とします。ただし、美しが丘（市街化区域）に隣接した農地については、宅地化のニーズが高いことなどを踏まえ、無秩序な開発を抑制しながら、周辺環境と調和した新規宅地開発など、適正かつ計画的な土地利用転換の方向性も継続して検討します。
- ・地区内に存在するまとまった平地林等の山林については、自然資源の保全を基調としながら、宅地化する場合は、緑豊かで落ち着いたまちなみの形成を図ります。
- ・地区の西部については、必要に応じて、都市農村交流の推進に向けたクラインガルテン、直売所、市民農園等の可能性を検討します。

B. 工業地

- ・工業機能の継続と維持を図るとともに、騒音等の相隣問題が発生した場合は、必要に応じて、その解決に向けた取り組みを検討します。

◆イメージ例



▲クラインガルテン



▲工業地（現況）



▲保健福祉ゾーン検討地区

C. 保健福祉ゾーン検討地区

- ・ コンビニ西側においては、福祉施設の立地や今後の整備機運を考慮し、関係権利者の意向を踏まえながら、民間活力の導入による保健福祉ゾーンとしての位置づけを検討していきます。

D. 緑豊かなレクリエーション地区

- ・ 地区の中央に位置するゴルフ場（ままだガーデンゴルフセンター）については、地区の中心となる緑豊かなレクリエーション機能としての継続・維持を図ります。

E. 農振農用地（農業環境保全地区）

- ・ 農振農用地等の優良農地の保全を基本とします。
- ・ ただし、美しが丘（市街化区域）に隣接した農地については、適正かつ計画的な土地利用転換の方向性も継続して検討します。

F. 山林（自然資源保全検討地区）

- ・ 地区内に存在する平地林等の豊かな自然資源の保全を基調としながら、土地利用の転換にあっては、緑豊かで落ち着いた宅地化などの方向性を検討します。
- ・ 黒田八幡宮については、社寺林等の豊かな緑を活用した、地区の拠点となる公園的な空間として活用することを検討します。

◆イメージ例



▲ゴルフ場（現況）

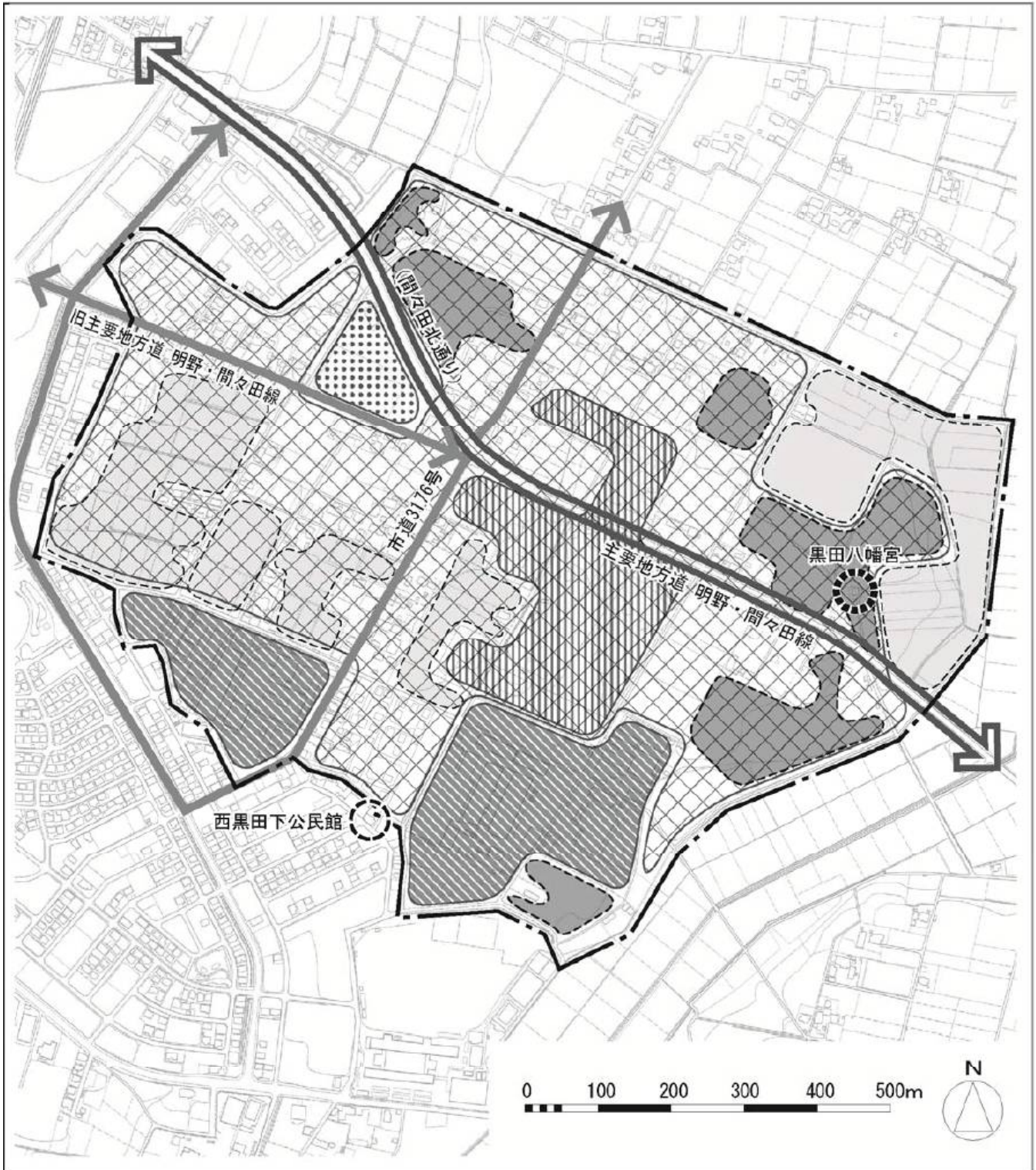













▲優良農地（現況）



▲平地林等の自然資源（現況）

● 土地利用配置方針図



- | | | | |
|---|----------------|---|-----------------|
|  | 幹線道路 |  | 農振農用地（農業環境保全地区） |
|  | 補助幹線道路 |  | 山林（自然資源保全検討地区） |
|  | 集落居住環境整備地区 |  | 西黒田下公民館 |
|  | 工業地 |  | 黒田八幡宮 |
|  | 保健福祉ゾーン検討地区 |  | 対象区域 |
|  | 緑豊かなレクリエーション地区 | | |

2) 都市施設に関する事項

(1) 道路・交通体系について

《基本方針》

- 地区の骨格となる道路網などの道路・交通体系を形成します。
- 通学路など歩行者等が安全に通行できる道路空間の確保と歩行者ネットワークの形成を検討します。
- 道路幅員の確保や舗装改良等により、安全・安心で快適な生活道路の整備を図ります。
- 交差点改良等により危険な交差点の解消を図ります。

A. 道路・交通体系の形成

① 幹線道路（歩車道分離）

- ・主要地方道明野・間々田線（間々田北通り）を幹線道路に位置づけ、地区の骨格となる、周辺都市や主要拠点を結ぶ道路とします。

② 補助幹線道路（歩車道分離）

- ・旧主要地方道明野・間々田線（市道53号）や、市道3176号など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ます。

③ 主要区画道路（約6～8m程度）

- ・幹線道路と補助幹線道路に囲まれる区画道路の中でも、特に主要な路線となる道路を主要区画道路として位置付け、必要に応じて、道路幅員の確保や隅切りの改善等を検討します。

④ 区画道路（約4～6m程度）

- ・地区内の区画道路については、身近な生活道路として安全で快適な道路空間を確保するため、生け垣等による沿道緑化や、建て替えや宅地開発等に併せた道路幅員の確保や隅切りの改善などを検討します。

⑤ 歩行者ネットワーク（基幹歩行者ルート）

- ・歩道や用水路を活用した遊歩道などの基幹歩行者ルートと併せて、地区東部の平地林や黒田八幡宮等の自然・文化資源を活用した緑の小径の整備により、地区を回遊できる歩行者ネットワークの形成を図ります。

⑥ 公共交通網

- ・子どもや高齢者などの交通弱者の大切な「生活の足」として、また、地区と間々田駅や主要施設を結ぶ公共交通機関として、デマンドバス等の公共交通機関の利便性の向上を図ります。

■ B. 安全・安心な道路空間の形成

● 歩行者等が安全・安心な道路空間の確保

- ・ 基幹歩行者ルートや通学路等においては、歩道の整備や路側帯のカラー舗装化（グリーンベルト等）、通過交通や自動車の走行スピードの抑制（ハンプ等 ※1）などにより、歩行者等が安全・安心して通行できる道路空間を確保します。
- ・ 行き止まり道路においては、必要に応じて、敷地間を結ぶ歩行者専用通路の整備等を検討します。

● 身近な道路の改善による安全で快適な生活道路の整備

- ・ 未舗装の道路や側溝のない道路においては、必要に応じて、舗装改良や側溝整備等による改善を検討します。
- ・ 地区内の幅員の狭い道路については、建て替えなど開発に併せた法定幅員確保や隅切りの確保を促進します。

● 主要な交差点の安全で円滑な交通安全対策

- ・ 通学路になっている交差点や交通事故発生等の恐れのある交差点などについては、注意喚起のためのカラー舗装やハンプ、カーブミラーや標識、必要に応じた信号機等の設置ほか、隅切りの確保などの改善により、安全で円滑な交差点の交通安全対策を検討します。

◆イメージ例



▲グリーンベルト



▲ハンプ（自動車の速度抑制）※1



▲遊歩道



▲交差点の注意喚起（現況）

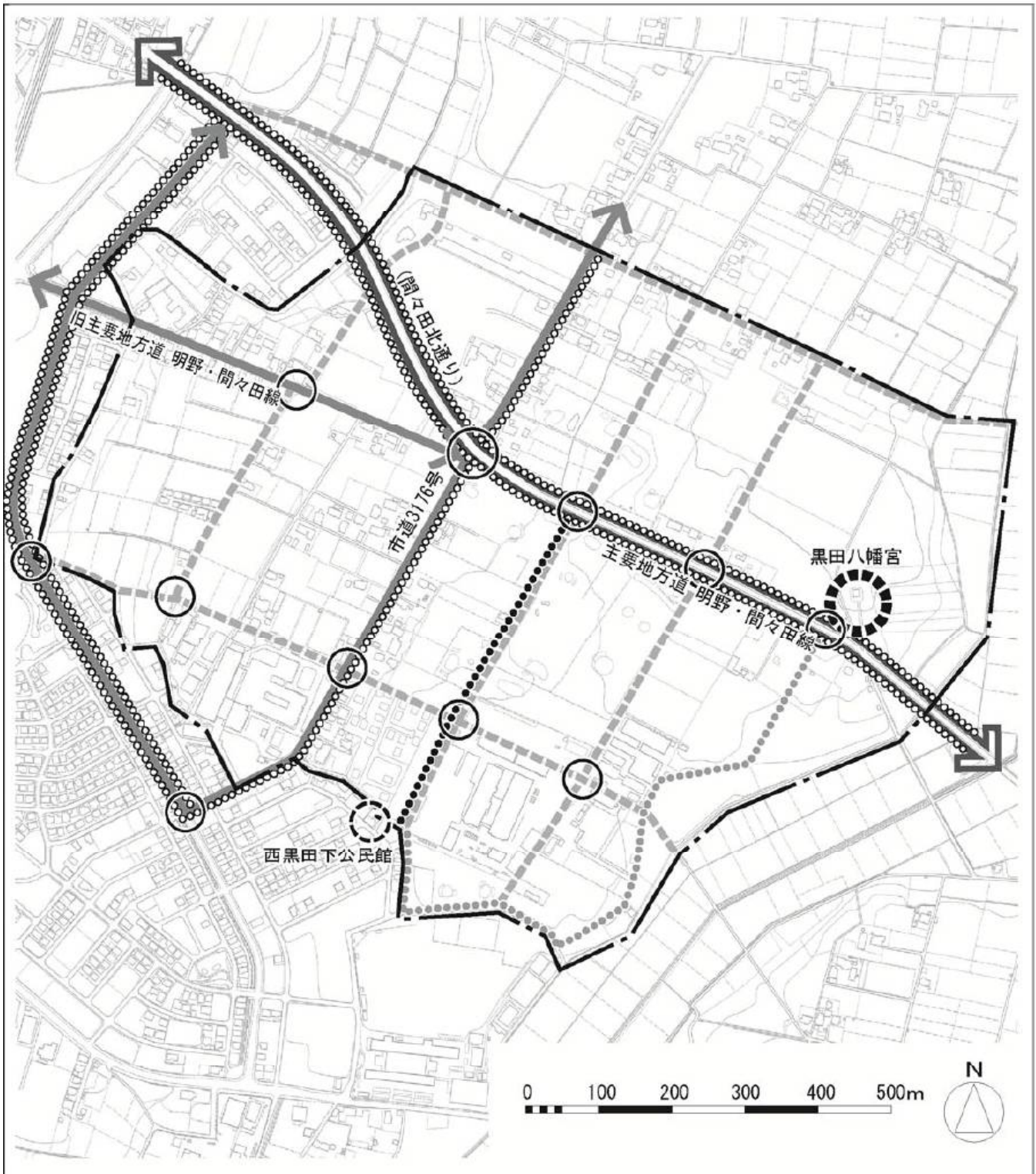












▲カーブミラー



▲隅切り

● 道路配置方針図



- | | | | |
|---|------------------|---|---------|
|  | 幹線道路 |  | 西黒田下公民館 |
|  | 補助幹線道路 |  | 交差点安全対策 |
|  | 主要区画道路 |  | 黒田八幡宮 |
|  | 基幹歩行者ルート (歩道) |  | 対象区域 |
|  | 基幹歩行者ルート (用水路活用) | | |
|  | 基幹歩行者ルート (緑の小径) | | |

(2) 公園・広場について

《基本方針》

- 地区住民の憩いや交流の場となる身近な小公園等の配置を検討します。
- 平地林、社寺林等の緑地の保全・活用や新たな緑の創出により、地区そのものが公園と感じられるような緑豊かなまちなみの形成を図ります。

■ A. 身近な公園や広場等の整備

● 憩いの場となる身近な小公園（ポケットパーク）や広場（オープンスペース）等の整備

- ・交差点部などの比較的まとまった未利用地等を活用した、歩行者ネットワークと連携した地区住民の憩いの場となる身近な小公園（ポケットパーク）や広場（オープンスペース）等の整備を検討します。

● 宅地開発等における公園等の整備

- ・宅地開発等においては、法律上必要となる公園を配置していきます。

■ B. 緑地空間の保全・活用と創出

● 屋敷林や平地林、社寺林などの自然資源の保全・活用

- ・地区の東部など、まとまった平地林や社寺林等の山林が残されている地区については、自然資源の維持・保全を原則とします。
- ・黒田八幡宮については、社寺林等の豊かな緑を活用した、地区の拠点となる公園的な空間として活用することを検討します。

● ルールに基づいた緑豊かな宅地開発の検討

- ・主要地方道明野・間々田線（間々田北通り）の北側等の山林や農地などについては、土地利用転換も選択肢のひとつとして、今後、その可能性を検討します。
- ・平地林等を宅地化する場合は、生け垣や植栽等による敷地内の緑化など、一定のルールに基づいた宅地開発を検討し、地区そのものが公園と感じられるような、緑豊かで落ち着いたまちなみの形成を図ります。

◆イメージ例



▲小公園（ポケットパーク）の整備



▲平地林・社寺林等の保全



▲緑豊かな宅地開発

(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の活性化に寄与する公共公益施設等の活用や歴史・文化的資源の保全・活用を図ります。
- 民間活力の導入による福祉施設の立地を検討します。

● 歴史・文化的資源の保全・活用

- ・ 黒田八幡宮や福地家の長屋門・ケヤキ、耕地整理記念碑など、地区の誇れる歴史・文化的資源の保全と活用を図ります。

● 地区に潤いを与え、緑と親しむゴルフ場の保全・活用

- ・ 地区の中央に位置するゴルフ場（ままだガーデンゴルフセンター）については、地区に潤いを与え、緑と親しむことのできる貴重な空間として、自然環境の保全・活用を検討していきます。

● 民間活力の導入による福祉施設の立地（保健福祉ゾーン）

- ・ コンビニ西側の保健福祉ゾーン検討地区については、整備機運等を考慮し、今後、関係権利者等との協議を進めながら、民間活力の導入による保健福祉拠点としての整備を検討していきます。

● 地区住民のコミュニティ活動拠点の活用

- ・ 西黒田下公民館は、地区住民のコミュニティの活性化や交流促進に寄与する身近なコミュニティ活動拠点として、施設の有効活用を図ります。

◆イメージ例



▲黒田八幡宮（現況）

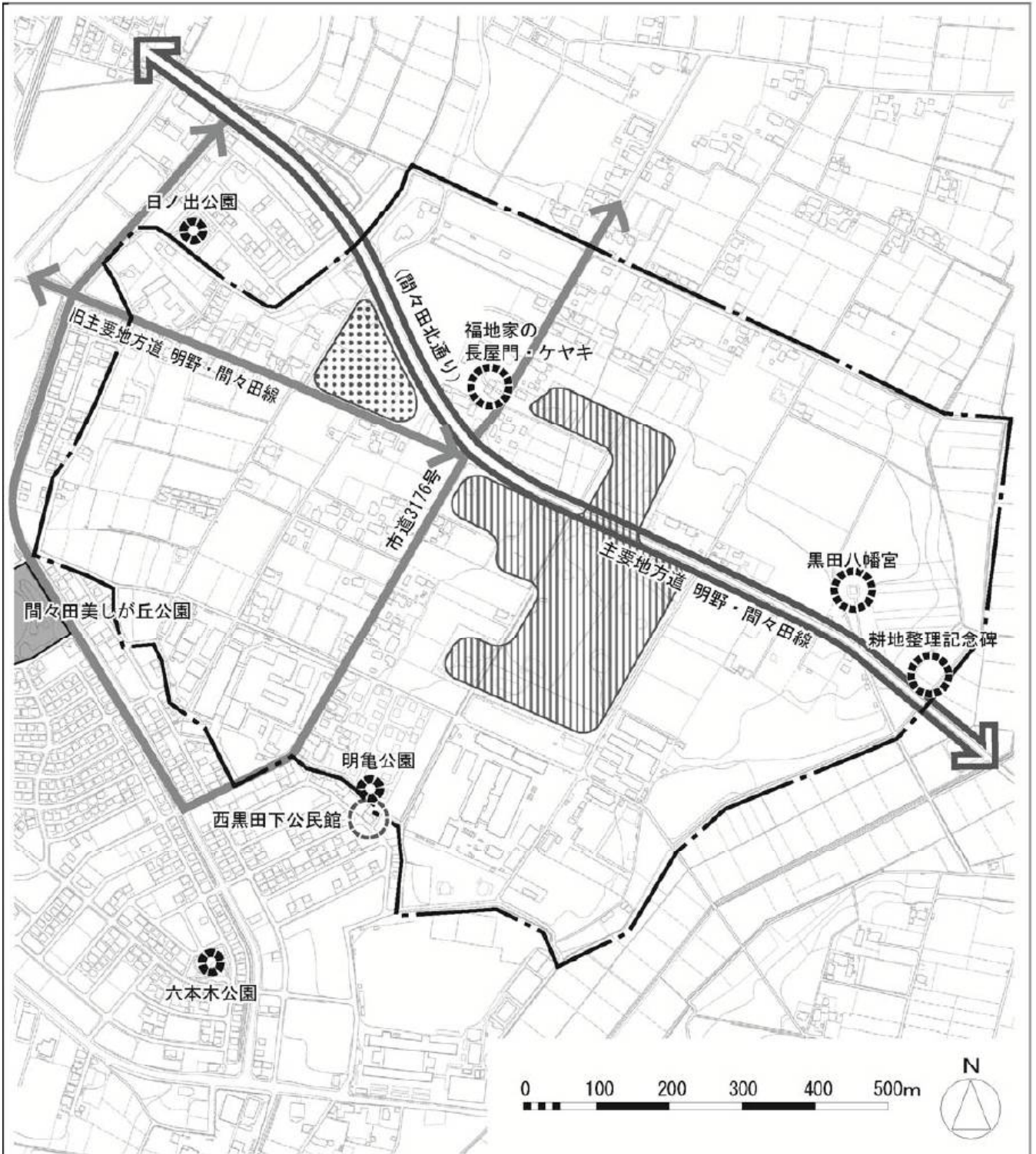










▲福地家の長屋門とケヤキ（現況）



▲福祉施設

● 公園・公共施設等配置方針図



- | | | | |
|---|---------|---|---------------|
|  | 幹線道路 |  | 公園 |
|  | 補助幹線道路 |  | 対象区域 |
|  | 保健福祉ゾーン |  | 西黒田下公民館 |
|  | ゴルフ場 |  | 歴史・文化資源の保全・活用 |

(4) 供給処理施設等について

《基本方針》

- 上水道の計画的な整備推進を図ります。
- 適正な汚水処理の推進と雨水排水能力の向上等による生活環境の改善を図ります。

● 上水道の整備推進

・上水道の計画的な整備推進により、地区全体の安定した生活環境の向上を図ります。

● 合併処理浄化槽等による適正な汚水処理の推進

・合併処理浄化槽等による適正な汚水処理を推進し、生活衛生環境の向上を図ります。

● 側溝等の整備による雨水排水能力の向上

・道路の改善に合わせた側溝等の整備など、計画的な雨水排水能力の向上を図ります。

◆イメージ例



▲上水道の整備



▲適正な汚水処理の推進



▲道路改善に併せた側溝の整備

(5) その他について【防災・防犯】

《基本方針》

- 災害に強く、防犯・防災機能の充実した、安全・安心に暮らせるまちづくりの推進と、地区住民による体制づくりを推進します。

● 災害用備蓄や防災設備等の確保

- ・ 地区住民や事業者等が連携しながら、適切な災害用備蓄や防災設備を充実や、災害時の避難路、避難場所等の確保を図るとともに、必要に応じて、避難誘導案内板等の設置を検討します。

● 防犯設備（防犯灯等）の効果的かつ適切な配置

- ・ 見通しの悪い道路や交差点等において、防犯灯の効果的かつ適切な配置による防犯設備の充実を図るとともに、住宅の建て替え時における隅切りの設置やブロック塀の改善などによる透視性の向上を図ります。

● 防災・防犯（パトロール）体制の充実

- ・ 防災訓練や防犯パトロール、事業者との防災協定など、地区住民、事業者や関係機関等が連携した防災・防犯体制の充実を図ります。

◆イメージ例



▲災害用備蓄



▲防災訓練の実施



▲防犯パトロールの実施

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、周辺的环境に調和したゆとりある景観を形成するため、適正かつ計画的な建築物等の誘導を図ります。

■ A. まちづくりのルールづくり

- ・将来的に、本地区のより良いまちづくりを進めていくため、地区の特性や実情に応じて、市街化調整区域の立地基準「小山市開発行為の許可基準に関する条例」を基本としながら、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。

《推奨ルール》

○ 建築物の用途の制限

- ・既存の工場、遊戯施設（ゴルフ場）等を許容しつつ、居住環境の保全・向上を図るため、居住用の専用住宅、業務及び居住用の兼用住宅、業務用の小規模な店舗、農業用施設、公益的施設以外の地区にふさわしくない施設等の立地を極力避けることを推奨します。

○ 敷地面積の最低限度【250㎡（75坪）以上を推奨】

- ・市街化調整区域の立地基準においては、敷地面積の最低限度が200㎡（60坪）とされているが、極力、宅地の細分化やミニ開発等を防止し、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、少なくとも250㎡（75坪）以上とすることを推奨します。

○ 建築物の建ぺい率と容積率【建ぺい率50%、容積率150%を推奨】

- ・市街化調整区域の立地基準においては、建築物の建ぺい率が60%、容積率が200%に指定されているが、よりゆとりある建築物の立地や居住環境の形成を図るため、建ぺい率を50%、容積率を150%とすることを推奨します。

○ 建築物の壁面の位置のルール【道路・敷地境界から1m後退を推奨】

- ・ 建築の際には、ゆとりある道路空間の実現を図るため、道路境界や隣地境界から建築物の外壁等まで、一定距離の後退（1m）を推奨します。

○ 建築物等の形態又は意匠のルール

【周辺と調和し落ち着いた色・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検討します。
- ・ 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ます。

○ かき又はさくの構造に関するルール

【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、以下のような道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造・高さなどを推奨します。
 - 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

○ 現存する山林の保全など【地区として残したい山林の保全を推奨】

- ・ 地区に現存する貴重な山林については、保全を原則とすることを推奨します。
- ・ ただし、土地利用の転換にあっては、緑豊かで落ち着いた宅地化を図ることを推奨します。

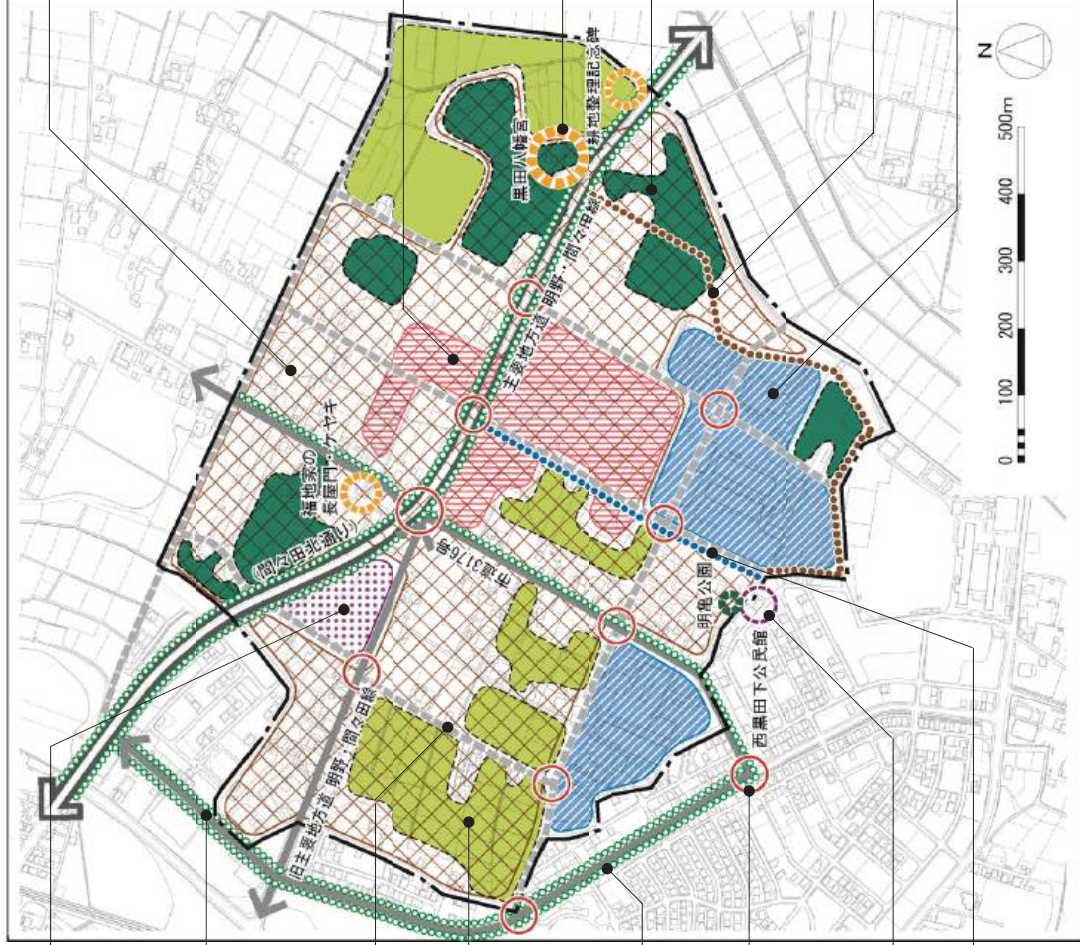
■ B. その他の事項

● 開発における住民、開発事業者、市による事前協議等のシステムの検討

- ・ 開発行為を行う者に対し、事前に地区まちづくり推進団体である「はあとふる西黒田下まちづくり推進協議会」にその概要を情報として提供することを求めています。
- ・ また、開発行為を行う者は、地区まちづくり構想で定められた内容との整合性を確保するために、市及びまちづくり推進団体との事前協議を行う等、方法について検討します。

● 西黒田下地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]

- 保健福祉ゾーン検討地区
 - 民間活力の導入による保健福祉ゾーンとしての位置付けの検討
 - 通学路等における歩道の整備、路側帯のカラー舗装化（グリーンベルト等）、通過交通の速度抑制（ハンブ）などによる歩行者等が安全・安心な道路空間の確保
 - 道路の改善（舗装改良、拡幅整備、隅切の確保等）
 - 側溝等の整備による雨水排水能力の向上
- 農振農用地
 - 農振農用地等の優良農地の保全（ただし、市街化区域に隣接した農地については、適正かつ計画的な土地利用転換の方向性も継続して検討）
- 歩行者ネットワークの形成（歩道等の整備）
- 安全で円滑な交差点の交通安全対策（注意喚起のためのカラー舗装化、ハンブ、カーブミラー・標識や必要に応じた信号機等の設置、隅切りの確保等）
- 地区のコミュニティ活動拠点としての活用
- 歩行者ネットワークの形成（用水路活用）



幹線道路	集落居住環境整備地区	西黒田下公民館
補助幹線道路	工業地	歴史・文化資源の保全・活用
主要区画道路	保健福祉ゾーン検討地区	交差点の安全対策
基幹歩行者ルート（歩道）	緑豊かなレクリエーション地区	公園
基幹歩行者ルート（用水路活用）	農振農用地（農業環境保全地区）	対象区域
基幹歩行者ルート（緑の小径）	山林（自然環境保全検討地区）	

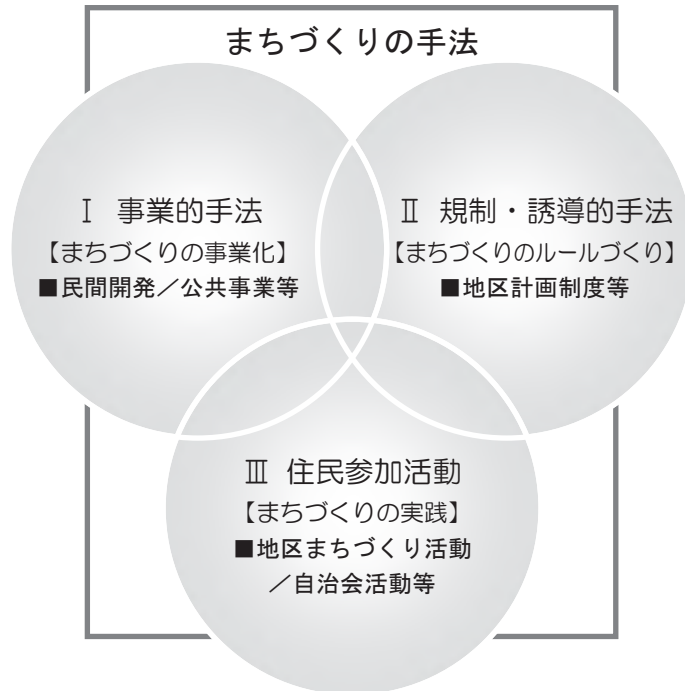
- 集落居住環境整備地区
 - 既存宅地における道路改善等による安全で安心な生活環境の形成
 - 農振白地における可能な範囲での宅地化に向けた適正な土地利用転換の検討
 - 農振農用地等の優良農地の保全（ただし、市街化区域に隣接した宅地化ニーズの高いところでは、適正かつ計画的な土地利用転換の方向性も継続して検討）
 - 都市農村交流の推進に向けたクラインガルデン、直売所、市民農園等の検討
- 緑豊かなレクリエーション地区
 - 地区の中心となる緑豊かなレクリエーション機能の継続・維持
 - 歴史・文化的資源の保全・活用
- 山林（自然資源保全地区）
 - まとまった平地林や社寺林等の豊かな自然資源の維持・保全と活用
 - 土地利用転換における緑豊かな環境を活かした宅地化などの方向性の検討
- 歩行者ネットワークの形成（緑の小径の整備）
- 工業地
 - 工業機能の継続・維持
 - 必要に応じた相隣問題の解決

4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方

■ A. まちづくりの手法について

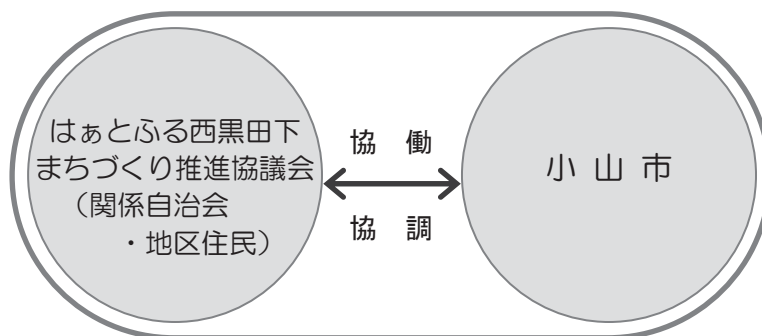
まちづくりの実現にあたっては、主にハード面の具体的な整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」に加え、まちづくりを実践する「住民参加活動」の3つの手法を適切に組み合わせて進めていくことが大切です。



■ B. まちづくりの実現に向けて

西黒田下地区においては、はあとふる西黒田下まちづくり推進協議会（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



- はあとふる西黒田下まちづくり推進協議会による活動の継続・組織の充実
- まちづくりニュース等による地元周知活動
- 西黒田下地区の活性化に向けたイベントの開催
- 地域美化・緑化活動、防犯パトロール等地域活動の継続・充実

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、その中でも先行的かつ重点的に取り組む項目として、以下の7項目を位置づけ、段階的に具体の検討・調整を行い、市、地元住民、関係地権者が協働でその実現を図っていくことを原則とします。

A. 通学路等における歩行者空間の確保

- 通学路等においては、カラー舗装や注意喚起等による安全・安心な歩行者空間の整備を検討します。

B. 用水路の遊歩道化

- 地区の中央部を南北に流れる用水路については、管理者の合意を得た上で、遊歩道を整備することにより、歩行者等の安全確保を検討します。

C. 交差点の安全対策

- 交差点等における交通事故の防止と通学路等の歩行者空間の安全性を向上させるため、五差路等の危険な交差点については、カラー舗装や注意喚起、カーブミラーや標識等による交通安全対策を検討します。

D. 主要区画道路の整備

- 必要で効果的な主要区画道路については、関係権利者の合意を得ながら、道路幅員の確保、隅切りの設置、側溝の整備等を検討していきます。

E. 緑の小径の整備

- 地区東部の平地林や黒田八幡宮等の自然・文化資源を回遊する、既存の通路等を活用した緑の小径の整備を検討します。

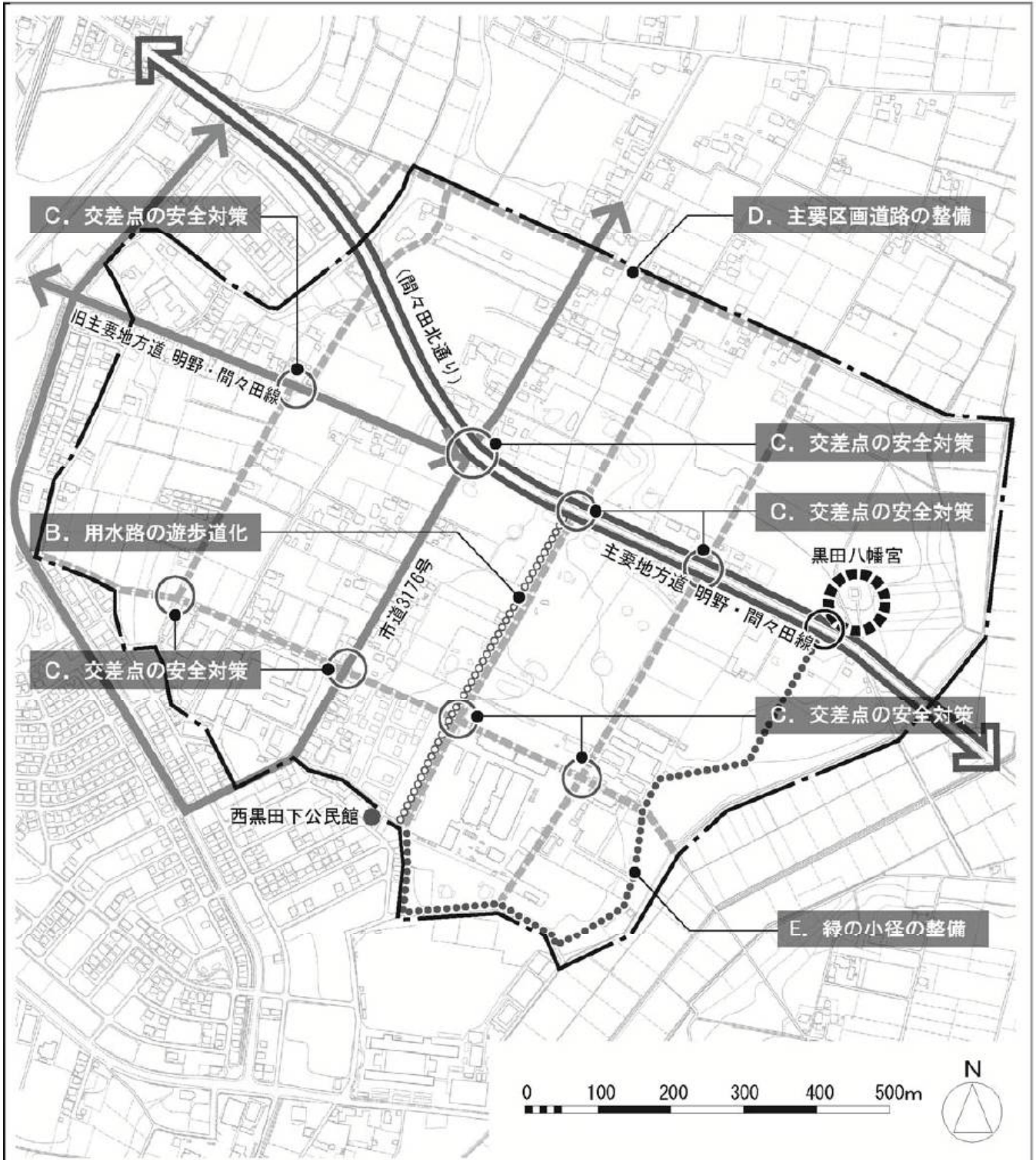
F. 上水道の整備








- 地区全域において、生活環境向上のため、上水道の整備を推進します。

G. その他：緊急性の高い必要な事業

- 重点プロジェクト以外で生活環境向上につながる整備については、その時点で可能性等を検討しながら、整備を進めていきます。

● まちづくり重点プロジェクト図



- | | | |
|---|--|-----------------|
|  対象区域 |  幹線道路 | } 【A】通学路等の安全性確保 |
|  【B】用水路の遊歩道化 |  補助幹線道路 | |
|  【C】交差点の安全対策 |  【D】主要区画道路の整備 | |
|  【E】緑の小径の整備 | | |