

小山市地区まちづくり構想の概要
(西黒田下地区)

名 称	西黒田下地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字西黒田の一部 [約85ha] (※整備方針総括図参照)
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> みんなが安全・安心 健康で長生き 人に優しいまちづくり <input type="checkbox"/> みんなが参加 楽しく明るい ふれあいのあるまちづくり
地区の将来像 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 －クリーン&グリーン はあとふる西黒田下－
まちづくりの目標	1. 土地利用に関して ○住宅、工場、自然資源、農業環境などが調和・共生した、安心・安全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 2. 都市施設に関して ○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 3. 建築物等に関して ○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
まちづくりの方針	1. 土地利用の方針 ■ 自然資源や農業環境と調和・共生した、安心・安全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。 2. 都市施設の整備方針 ①道路・交通 ■ 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。 ■ 交差点安全対策等により危険な交差点の解消を図ります。

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p>②公園・広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>③公共公益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>④供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>3. その他の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 緑豊かで安全・快適な居住環境と、周辺の環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。 				
<p>まちづくりの実現化方策</p>	<p>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ることで進めていくことが大切です。</p>				
<p>その他住みよいまちづくりの推進に必要な事項</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="242 1081 386 1738"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> </td> <td data-bbox="386 1081 1445 1738"> <p>1. 主要区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等 <p>2. 遊歩道</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用水路を活用した遊歩道の整備と平地林等を活用した緑の小径の整備 <p>3. 交差点改良</p> <ul style="list-style-type: none"> ・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置 <p>4. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>5. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間活力の導入による福祉施設の立地検討 <p>6. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上水道の整備推進 ・道路の改善に合わせた側溝等の整備 <p>7. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備の設置 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="242 1738 386 1966"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="386 1738 1445 1966"> <p>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、まちづくりルール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。（例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／建築物の建ぺい率と容積率／建築物の壁面の位置／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造／現存する山林の保全など）</p> </td> </tr> </table>	<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p>	<p>1. 主要区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等 <p>2. 遊歩道</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用水路を活用した遊歩道の整備と平地林等を活用した緑の小径の整備 <p>3. 交差点改良</p> <ul style="list-style-type: none"> ・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置 <p>4. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>5. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間活力の導入による福祉施設の立地検討 <p>6. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上水道の整備推進 ・道路の改善に合わせた側溝等の整備 <p>7. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備の設置 	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>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、まちづくりルール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。（例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／建築物の建ぺい率と容積率／建築物の壁面の位置／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造／現存する山林の保全など）</p>
<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p>	<p>1. 主要区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等 <p>2. 遊歩道</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用水路を活用した遊歩道の整備と平地林等を活用した緑の小径の整備 <p>3. 交差点改良</p> <ul style="list-style-type: none"> ・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置 <p>4. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>5. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間活力の導入による福祉施設の立地検討 <p>6. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上水道の整備推進 ・道路の改善に合わせた側溝等の整備 <p>7. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備の設置 				
<p>建築物等に関する事項</p>	<p>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、まちづくりルール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。（例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／建築物の建ぺい率と容積率／建築物の壁面の位置／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造／現存する山林の保全など）</p>				

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、緑豊かでうま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つては、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

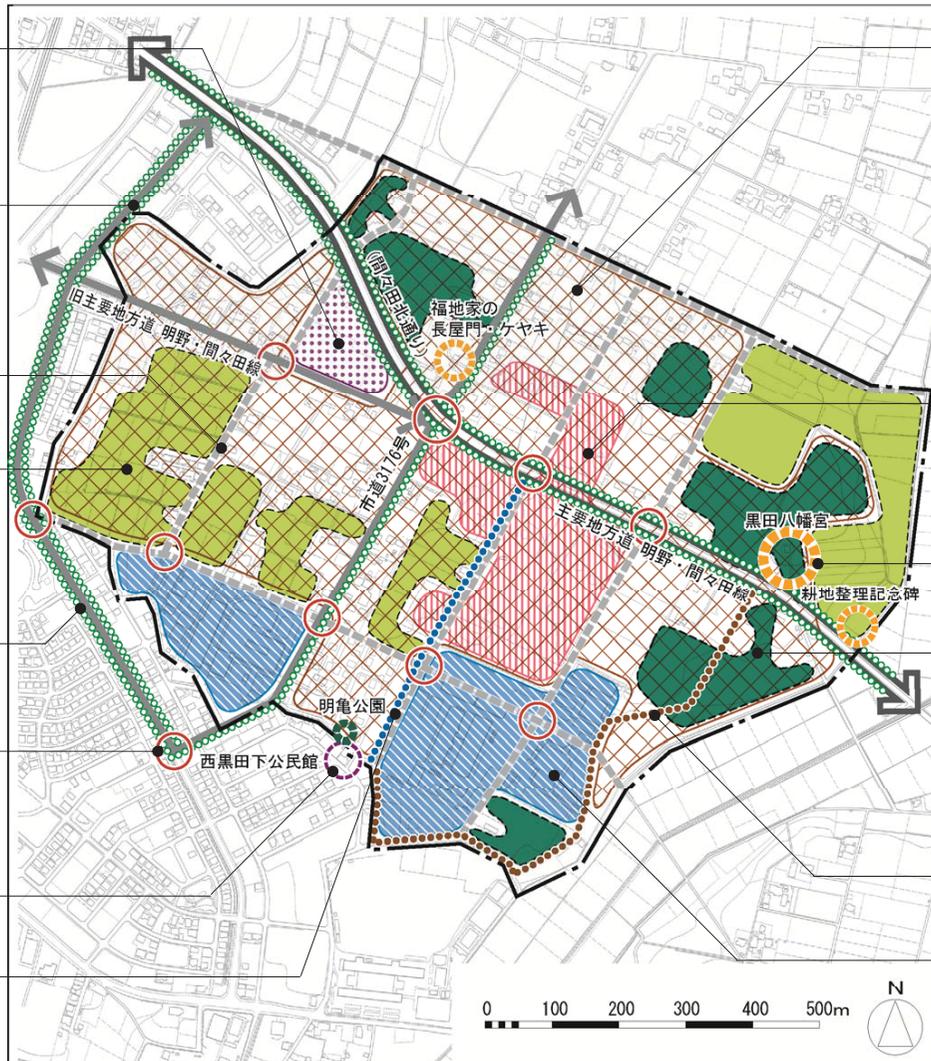
○農振農用地等の優良農地の保全（ただし、市街化区域に隣接した農地については、適正かつ計画的な土地利用転換の方向性も継続して検討）

○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）



■ 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テン、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

	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（自然資源保全検討地区）		