

扶桑地区まちづくり構想

平成29年9月

扶桑地区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) 地区のまちづくり課題	22

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方	24
2) 地区の将来像	24
3) まちづくりの基本目標	25

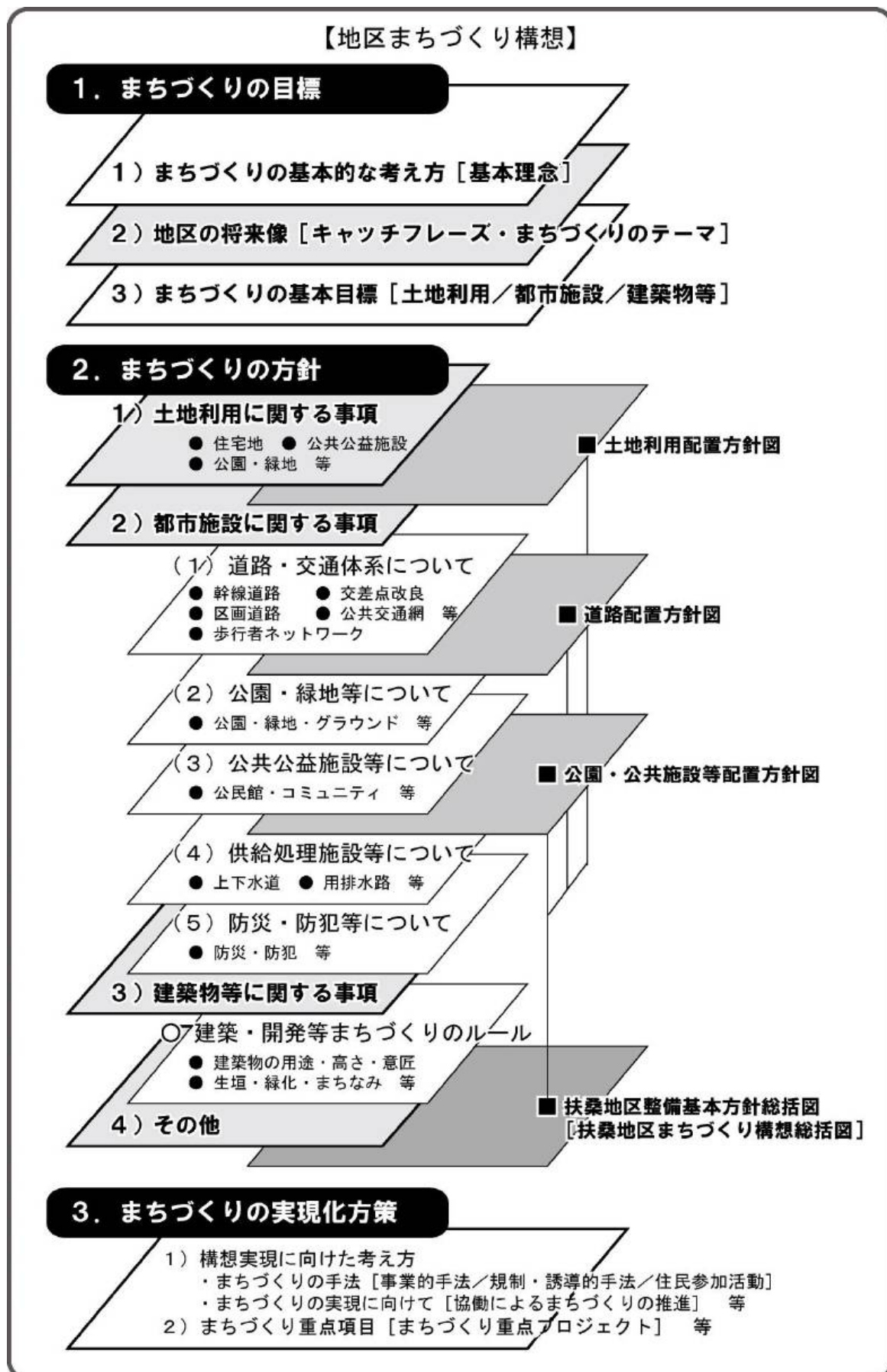
3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項	26
2) 都市施設に関する事項	29
(1) 道路・交通体系について	29
(2) 公園・緑地等について	33
(3) 公共公益施設等について	34
(4) 供給処理施設等について	34
(5) 防災・防犯について	36
3) 建築物等に関する事項	37
4) その他	39
(1) 買い物利便性の向上	39
(2) 高齢者の見守り体制の充実	39
● 扶桑地区整備方針総括図	
[地区まちづくり構想総括図]	40

4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方	41
2) まちづくり重点項目	42
● まちづくり重点プロジェクト図	43

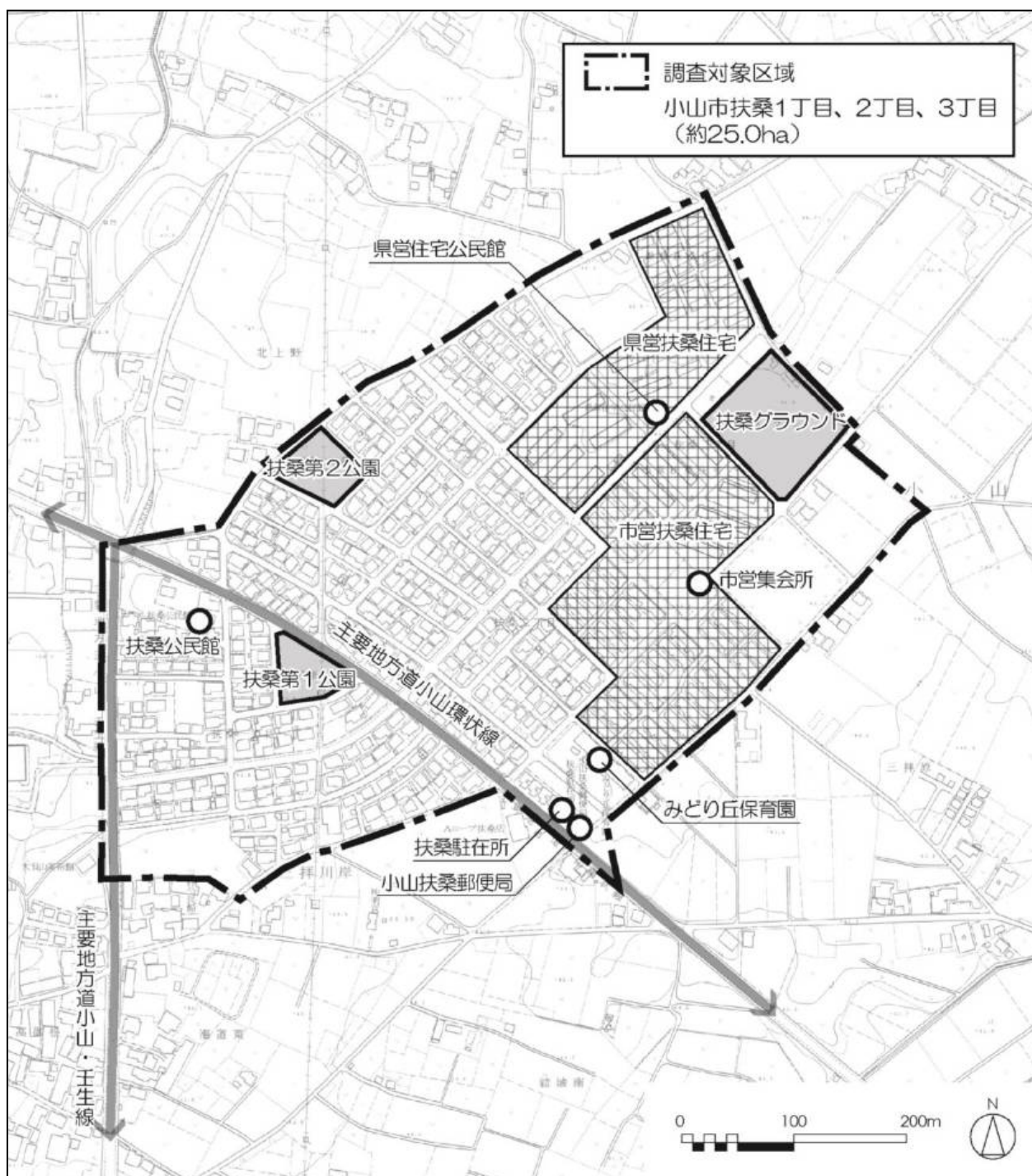
● 参考：地区まちづくり構想の構成



(2) 対象範囲

対象範囲は、下図のとおり、「扶桑地区まちづくり推進協議会」の活動区域（約25.0ha）です。

■ 区域図



(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、扶桑地区は桑地域にあたり、まちづくりの整備目標として、「自然資源や農業環境と調和した良好な集落環境の形成」、「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」などが掲げられています。

また、扶桑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ます。

■ 小山桑地域整備方針

● 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】

- ・ 扶桑団地における良好な居住環境の維持・向上と市街化区域編入可能性の検討 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
- ・ 歩行者の安全確保やバリアフリーへの配慮 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 等

● 公園・緑地

【身近な公園等の適正配置とその整備・拡充】

- ・ 扶桑第1・第2公園の維持管理 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 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 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】

○ 都市基盤【都市の防災性向上】

- ・ 幹線道路網や生活道路の拡幅・改善整備推進
- ・ 延焼遮断帯としての緑地の保全・整備
- ・ 道路等の透水性舗装の整備、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 等

○ 避難地・避難路、防災拠点【安全な防災施設の確保・整備】

- ・ 緊急輸送路や避難経路となる幹線道路や生活道路の整備・拡充
- ・ 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・供給処理施設

【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】

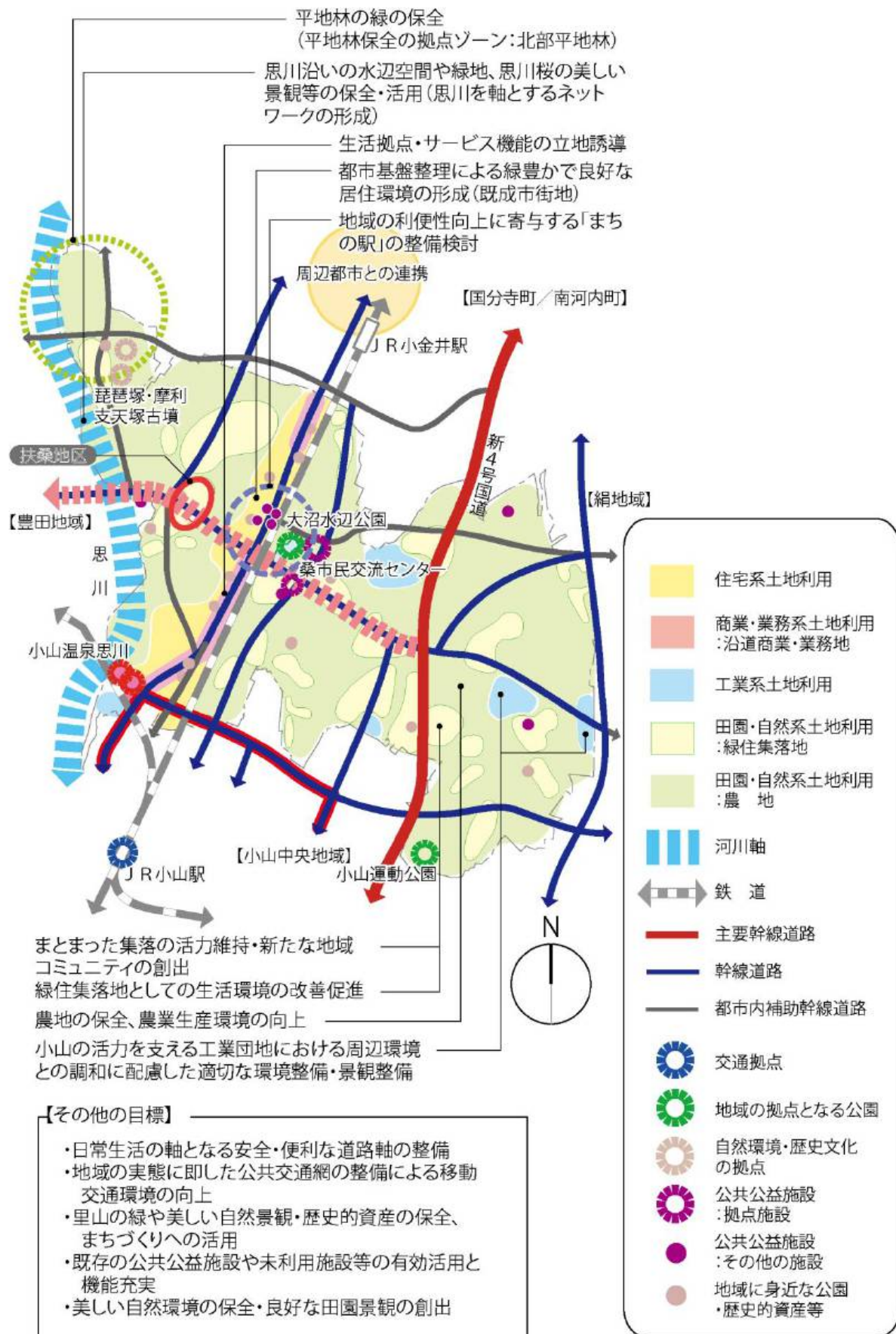
- ・ 市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進 等

● 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】

- ・ 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



2) 地区の現況と特性

(1) 社会的圏域

① 字 界

地区は、概ね扶桑1丁目、扶桑2丁目、及び扶桑3丁目から構成されており、大字南半田、大字三拝河岸の一部が含まれています。

② 自治会界

地区内には、扶桑自治会、扶桑県営自治会、扶桑市営自治会が組織されており、一部、三拝河岸自治会が含まれています。

③ 小・中学校界

地区は、羽川西小学校区と桑中学校区に含まれています。

(2) 人口・世帯数

地区を主に構成している扶桑1丁目、扶桑2丁目、扶桑3丁目における人口・世帯数の推移をみると、平成28年10月1日の人口は合計で1,766人、世帯数は789世帯で、1世帯当たりの人員は2.24人／世帯となっています。

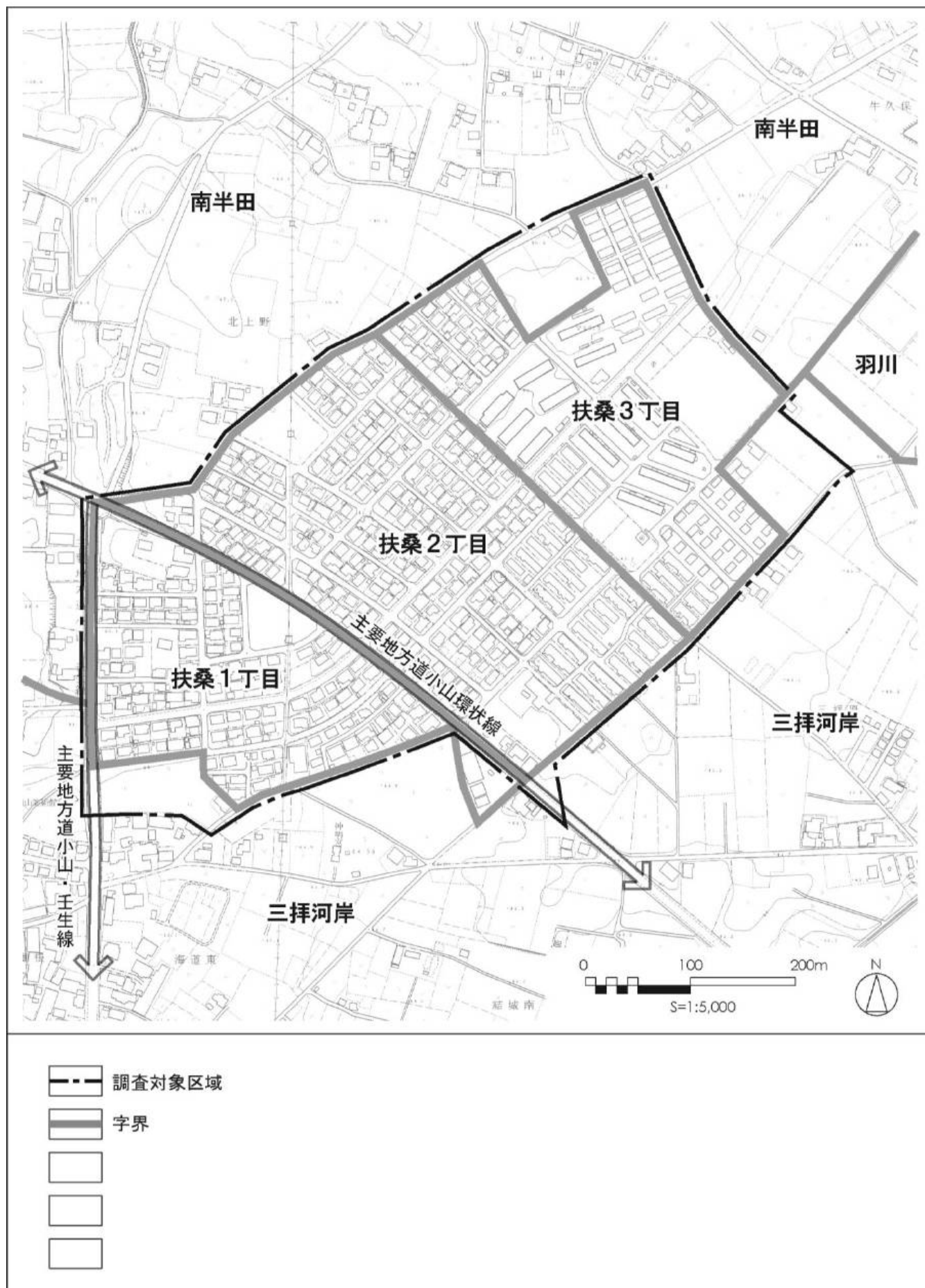
人口・世帯数ともに平成23年から経年的に減少傾向で推移しています。

■ 人口・世帯数の推移

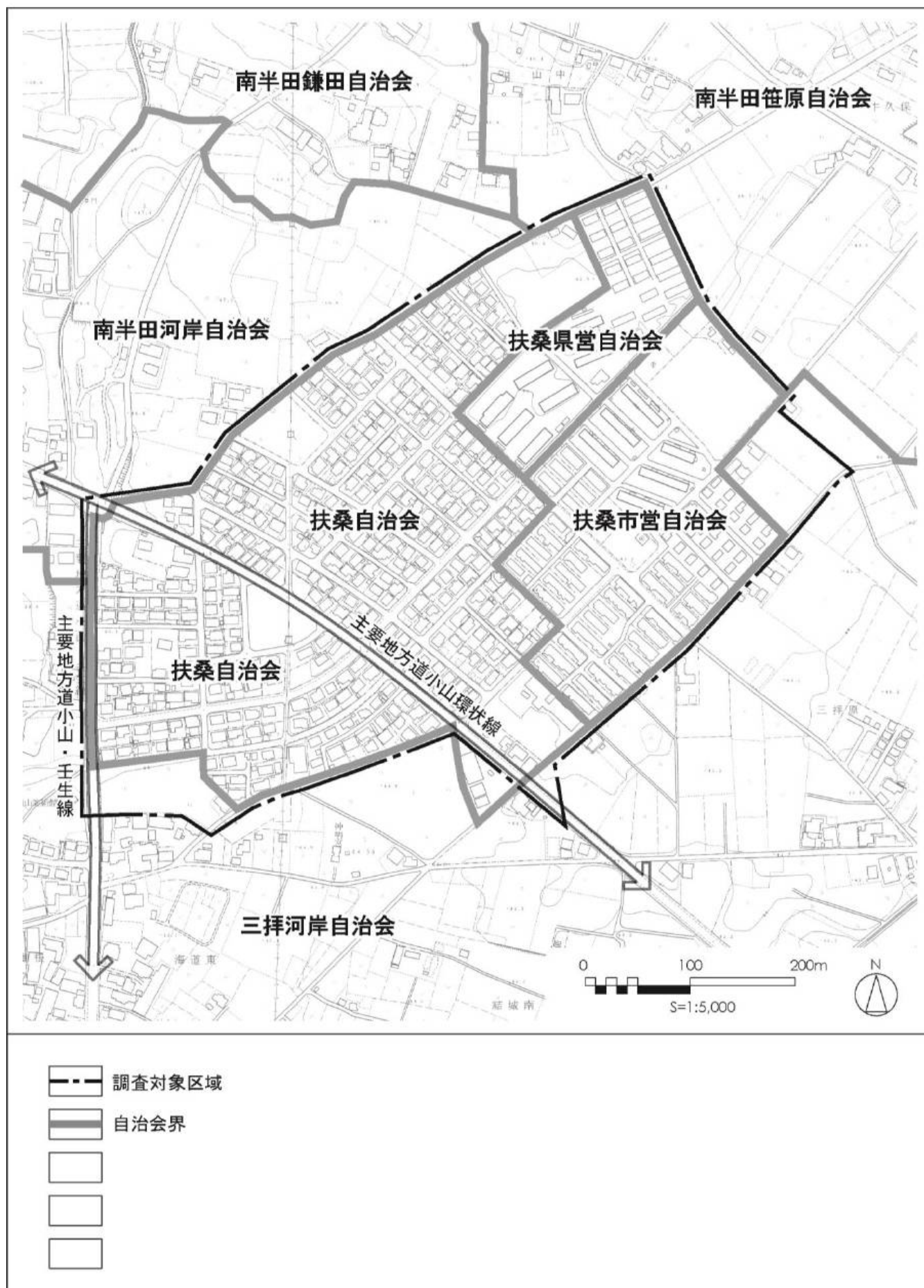
	扶桑1丁目		扶桑2丁目		扶桑3丁目		合 計	
	人 口 (人)	世帯数 (世帯)	人 口 (人)	世帯数 (世帯)	人 口 (人)	世帯数 (世帯)	人 口 (人)	世帯数 (世帯)
平成23年	347	120	807	365	946	380	2,100	865
24年	340	128	776	360	902	350	2,018	838
25年	341	131	756	349	847	336	1,944	816
26年	338	133	747	348	789	318	1,874	799
27年	334	132	727	347	757	318	1,818	797
28年	330	131	718	348	718	310	1,766	789
増 減 (H28／H23)	-17 95.1%	11 109.2%	-89 89.0%	-17 95.3%	-228 75.9%	-70 81.6%	-334 84.1%	-76 91.2%

(栃木県小山市大字町丁名別世帯数および人口推計 各年10月1日現在)

■ 字界図



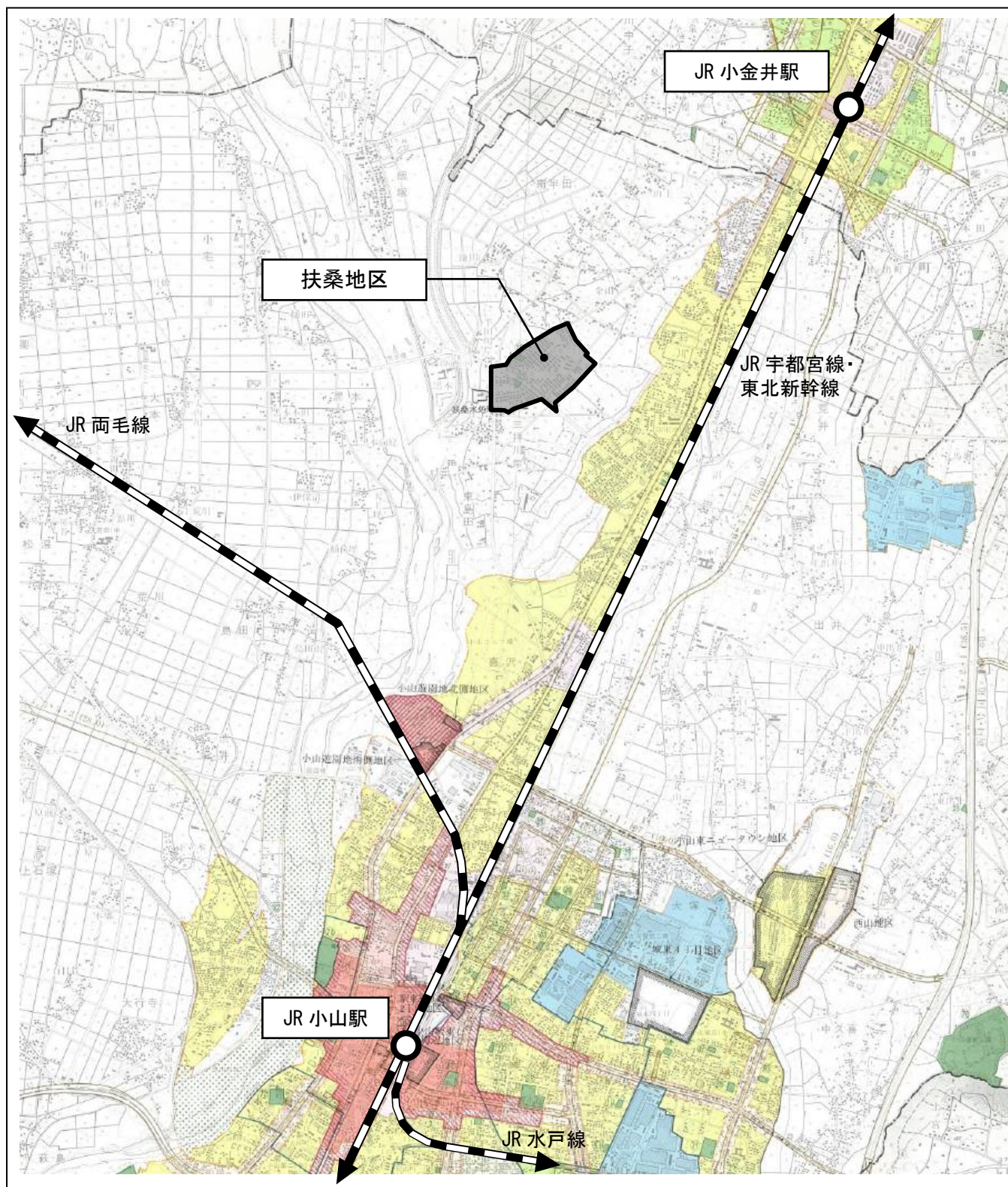
■ 自治会図



（３）法の規制状況

地区は、市街化調整区域に位置づけられています。

■ 都市計画図



(4) 土地利用現況

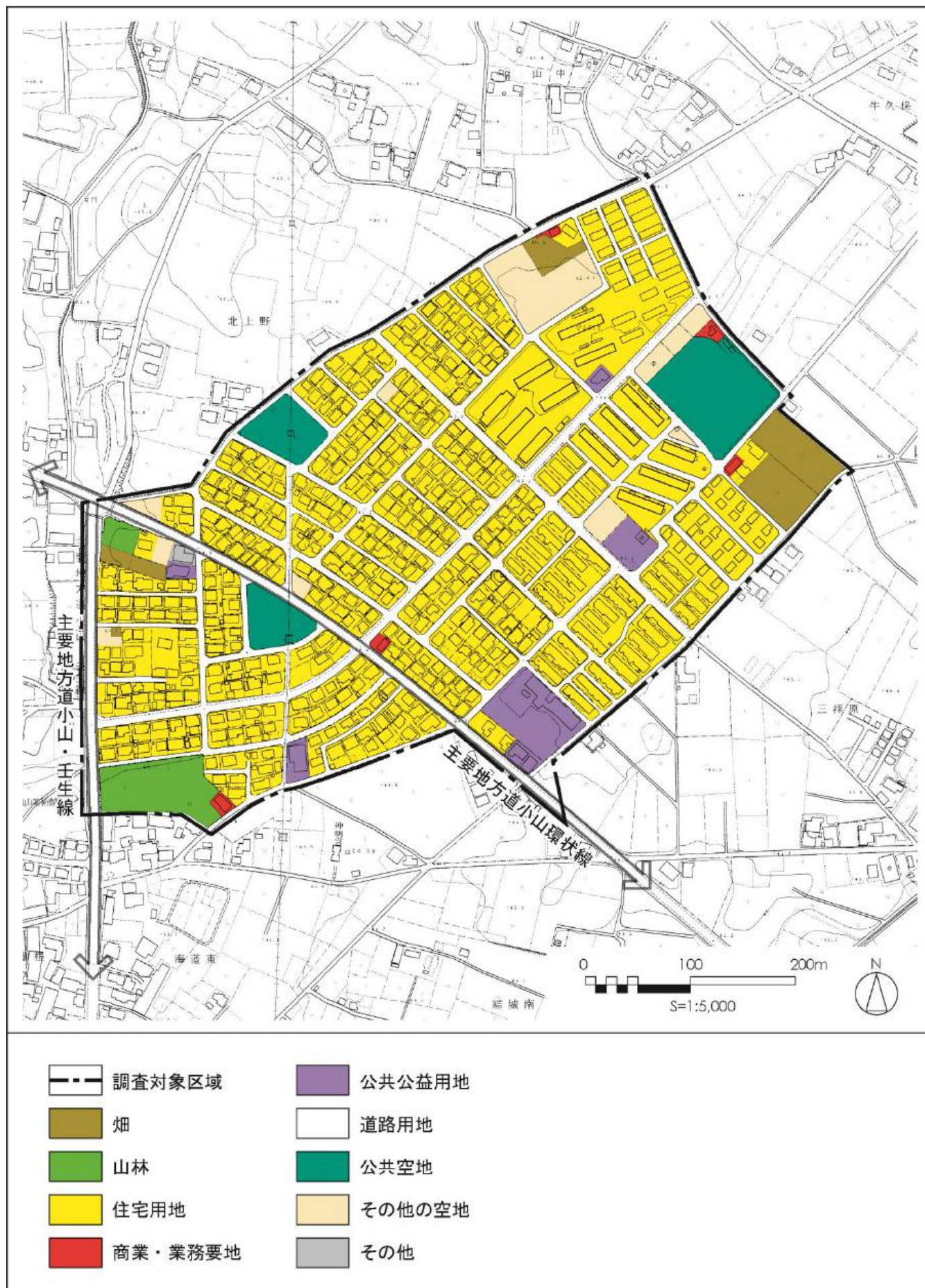
① 自然的土地利用現況

- ・自然的土地利用は全体的に少なく、地区の縁辺部に畑が点在しているほか、南西部には比較的まとまった山林が存在しています。
- ・一方で、周辺には畑や山林などが広がっています。

② 都市的土地利用現況

- ・住宅用地は地区の全体に広がっており、土地利用の大半を占めています。特に東部には市営住宅や公営住宅などの共同住宅が、それ以外には戸建て住宅地が形成されています。
- ・商業・業務用地は全体的に少なく、地区内に点在しています。
- ・公共公益用地は、みどり丘保育園、扶桑駐在所、小山扶桑郵便局、扶桑公民館、市営集会所、県営住宅公民館などが点在しています。
- ・公共空地は、地区の西部に扶桑第1公園、扶桑第2公園、地区の東部に市営第3公園（市営住宅幼児遊園）、扶桑グラウンドが存在しています。
- ・その他の空地は、地区北部の商業施設跡地を含め、駐車場として利用されているものが多くなっています。

■ 土地利用現況図



(5) 建物現況

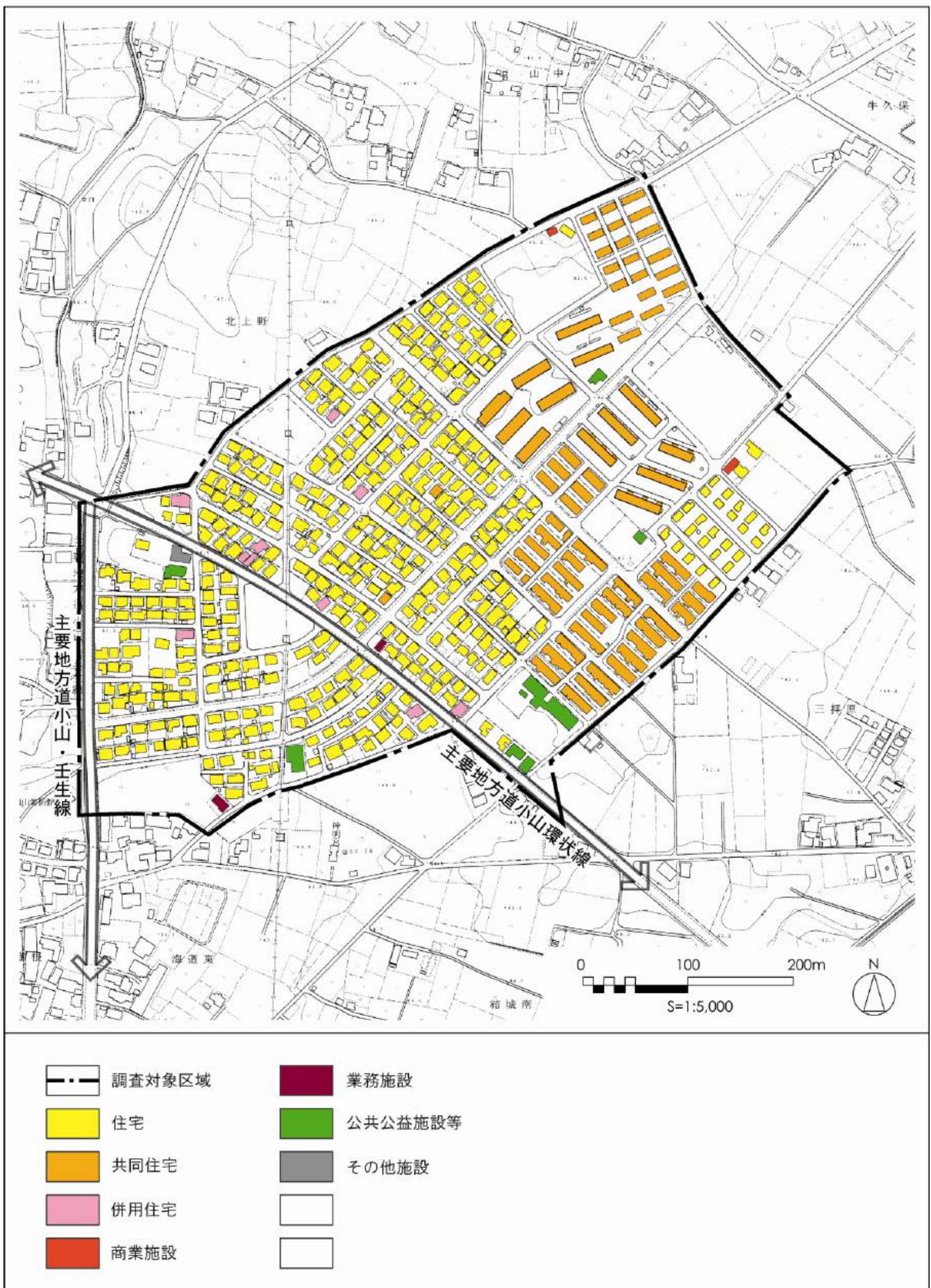
① 用途別建物現況

- ・地区全体に住宅が多く立地しています。
- ・住宅は、地区の中央部から西部に多く立地しており、地区の東部は市営住宅や県営住宅等の共同住宅が多く立地しています。東端部では、分譲型の宅地開発による戸建て住宅が立地しています。
- ・共同住宅は、地区の東部にまとまって立地しており、市営住宅や県営住宅等の公営住宅になっています。
- ・併用住宅は地区西部の戸建て住宅地に点在しており、特に、主要地方道小山環状線周辺に多く立地しています。
- ・商業施設及び業務施設は比較的少なく、戸建て住宅地内に点在しています。
- ・公共公益施設等は、みどり丘保育園、扶桑駐在所、小山扶桑郵便局、扶桑公民館、市営集会所、県営住宅公民館が点在しています。

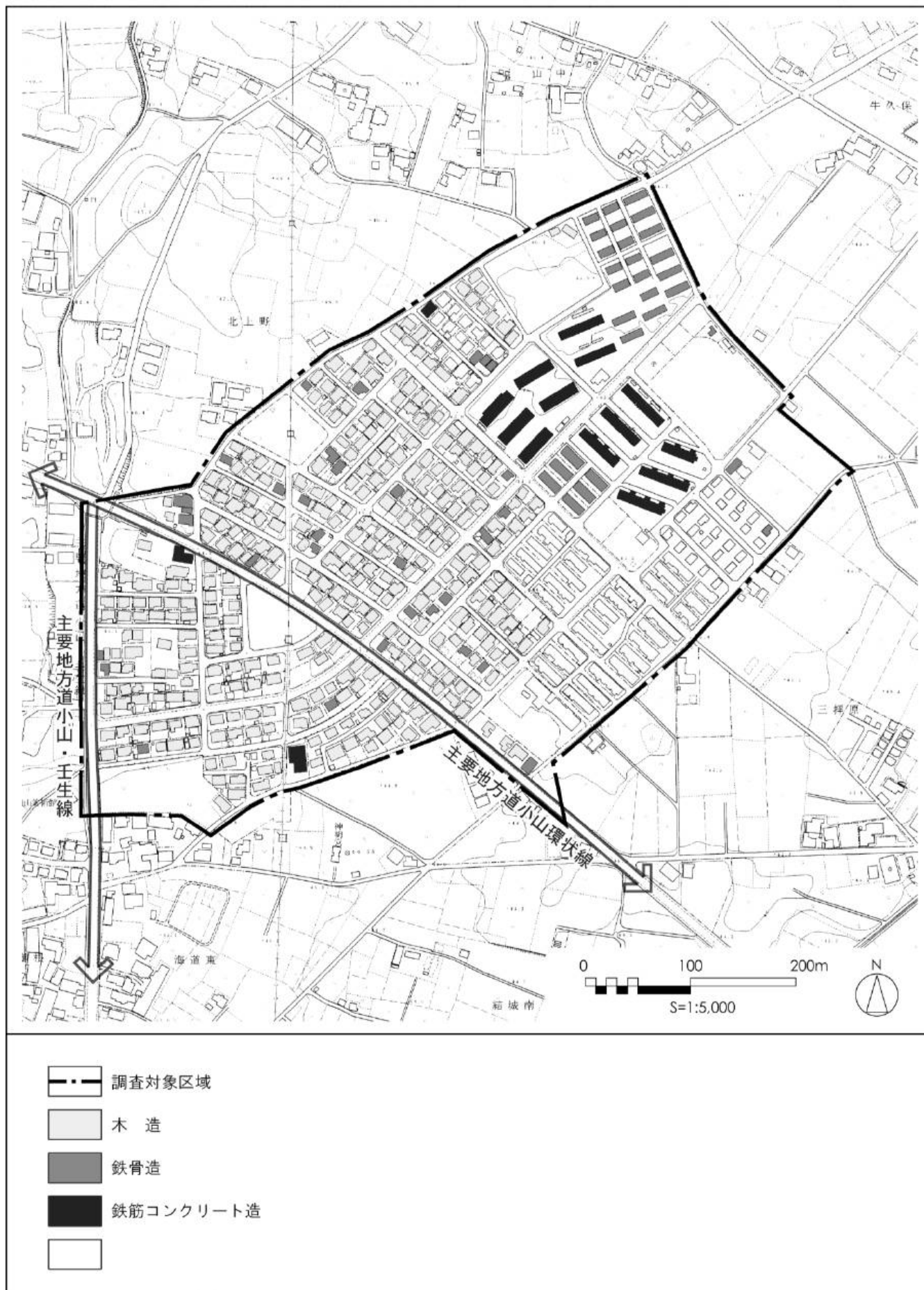
② 構造別建物現況

- ・木造の建物は、戸建て住宅や併用住宅が多くを占めており、地区内で最も多い構造となっています。
- ・鉄骨造の建物は、共同住宅のうち、市営住宅が多くを占めています。
- ・鉄筋コンクリート造の建物は、共同住宅のうち、県営住宅が多くを占めています。

■ 用途別建物現況図



■ 構造別建物現況図



(6) 道路・交通

① 管理者別道路現況

- ・県道は、幹線道路となる主要地方道小山環状線が地区の南部を東西方向に、主要地方道小山・壬生線が地区の西部を南北方向に通っています。
- ・市道は、地区内の道路の大半を占めており、住宅地の区画道路を形成しています。特に、市道214号と215号は主要な区画道路となっています。また、市道215号や1362号は、やや車の交通量が多くなっています。

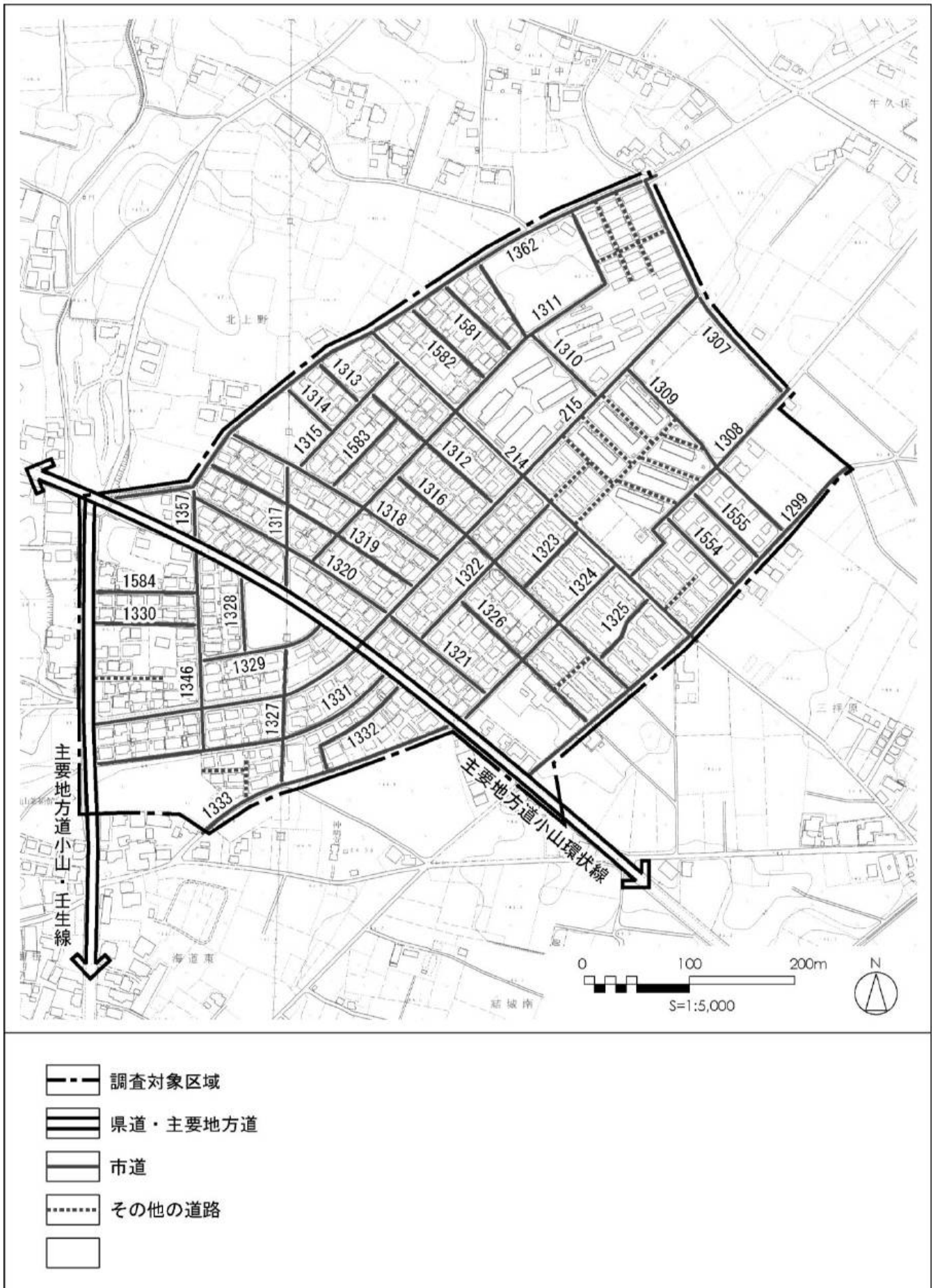
② 幅員別道路現況

- ・幅員12m以上の道路は、主要地方道小山環状線と主要地方道小山・壬生線が該当します。
- ・幅員10m以上12m未満の道路は、該当するものが存在しません。
- ・幅員8m以上10m未満の道路は、市道214号、215号が該当しています。
- ・幅員6m以上8m未満の道路は、市道のうち、大きな区画を形成している道路や、県営住宅の敷地内の道路、分譲型の宅地開発により整備された道路などが該当しています。
- ・4m以上6m未満の道路は、市道のうち、小さな区画を形成している生活道路や、市営住宅の敷地内の道路などが該当しています。
- ・4m未満の狭隘道路は、地区の東部にのみ存在しており、農地に隣接した市道や、公営住宅の敷地内にある道路の一部などが該当しています。

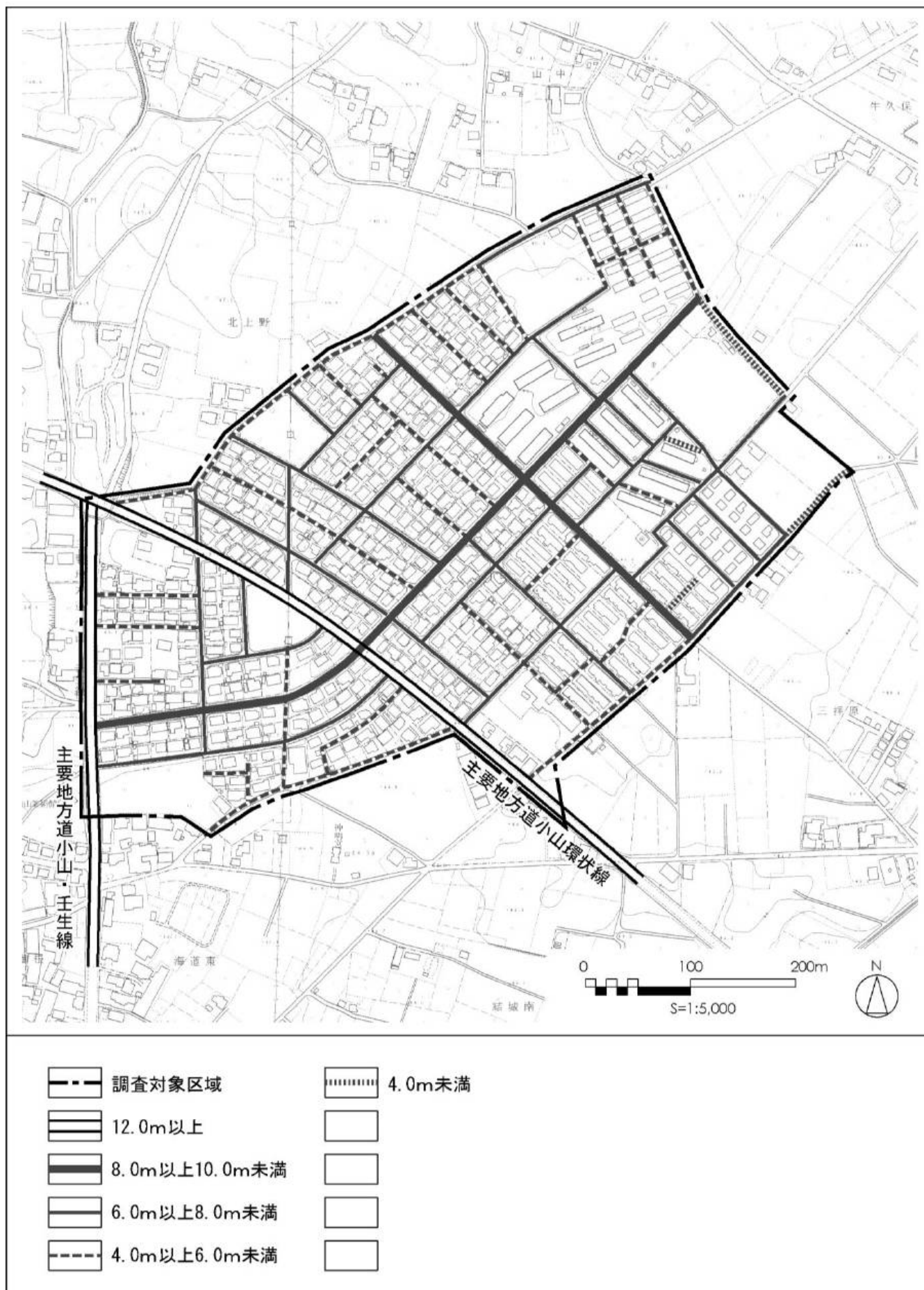
③ 公共交通機関

- ・公共交通機関は、おーバスとデマンドバスの利用が可能となっています。
- ・おーバスは、羽川線が主要地方道小山環状線と市道215号を通っており、地区内のバス停としては、「扶桑団地」、「扶桑町」、「扶桑センター」が存在しています。
- ・デバンドバスは、「桑・絹エリア」内に属しており、地元住民の自宅から桑・絹エリア内にある公共施設、商業施設、病院等の主要施設へ移動することが可能になっています。
- ・特に、「扶桑団地」バス停は、デバンドバスからおーバスの羽川線に乗り換えて、小山駅や小金井駅方面5へ行くことができる重要な拠点となっております。

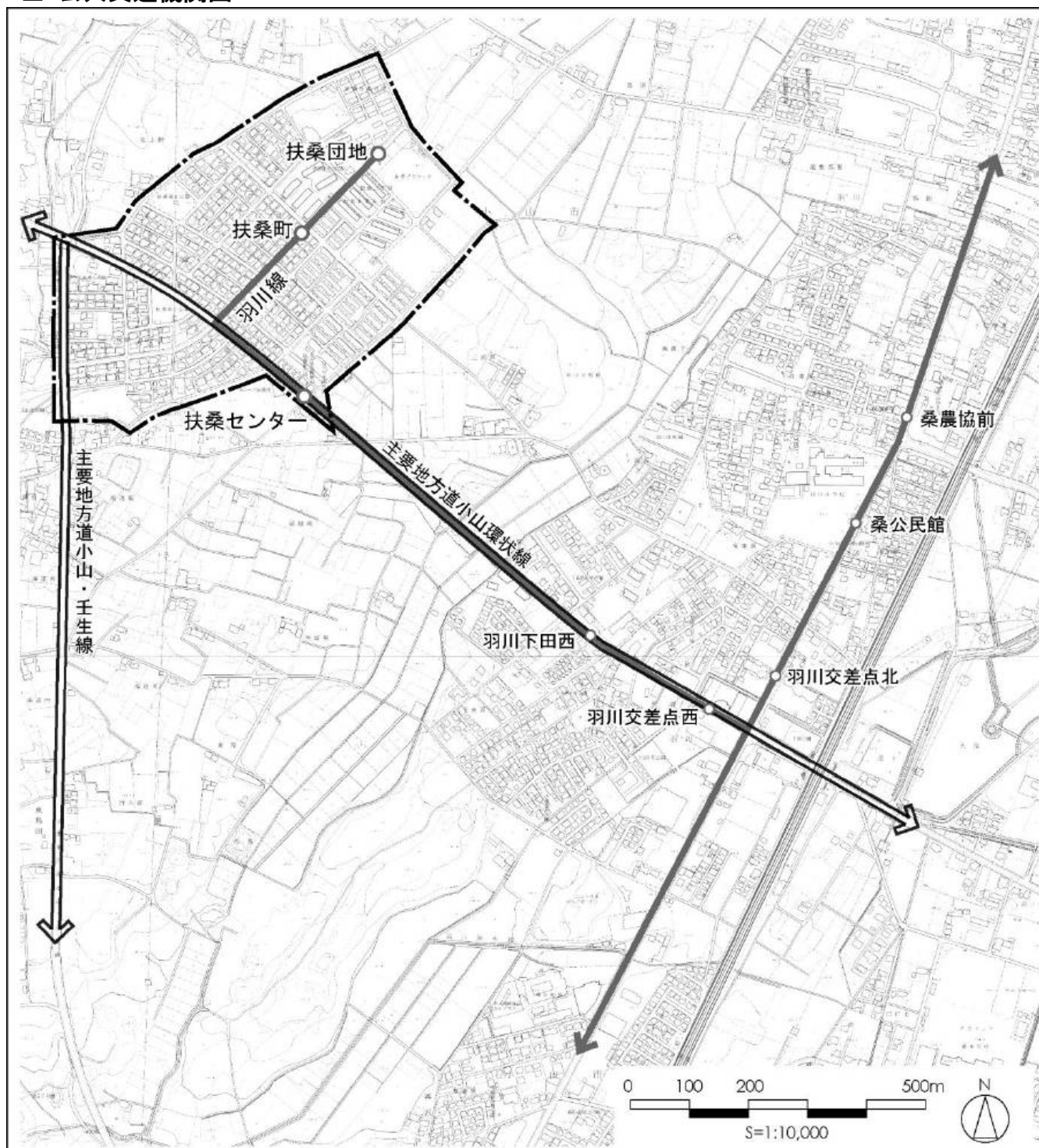
■ 管理者別道路現況図



■ 幅員別道路現況図



■ 公共交通機関図



- 調査対象区域
- コミュニティバス路線
- 停留所
-
-

（７）公園・緑地等

① 公園・緑地

- ・市街化調整区域内であるものの、地区内には、都市計画公園として扶桑第一公園と扶桑第二公園が整備されている。
- ・また、地区の東部には扶桑グラウンドが整備されている。

② 公共公益施設等

- ・地区内には、公共施設として扶桑駐在所や扶桑公民館、市営集会所、県営住宅公民館、公益施設として小山扶桑郵便局、医療・福祉施設として扶桑医院、教育施設としてみどり丘保育園が立地している。
- ・また、地区の南側に隣接して、公益施設としてＪＡおやまよらっせ桑が立地している。

（８）供給処理施設等

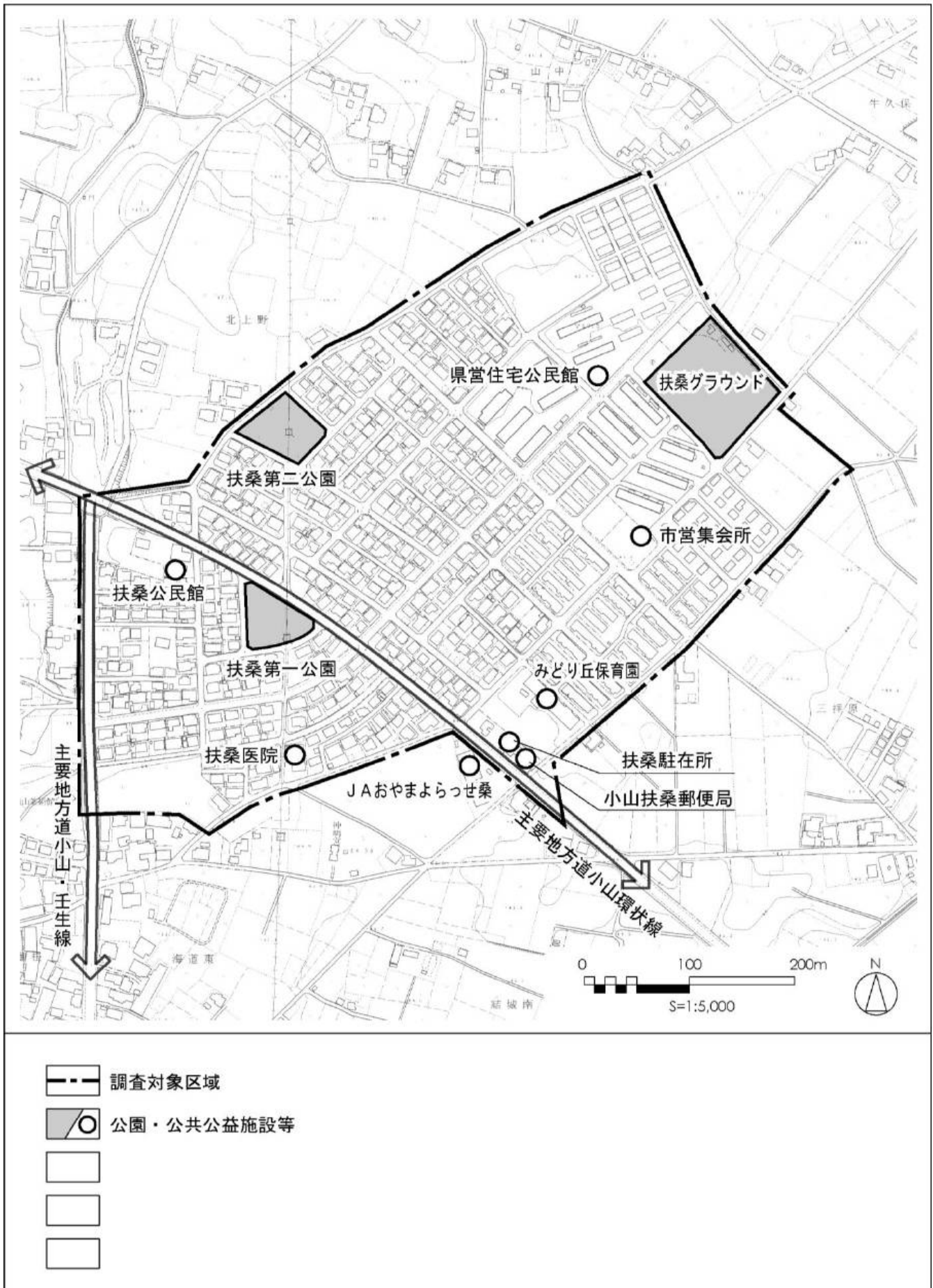
① 給水施設

- ・地区の上水道幹線は、基本的に整備済みとなっている。

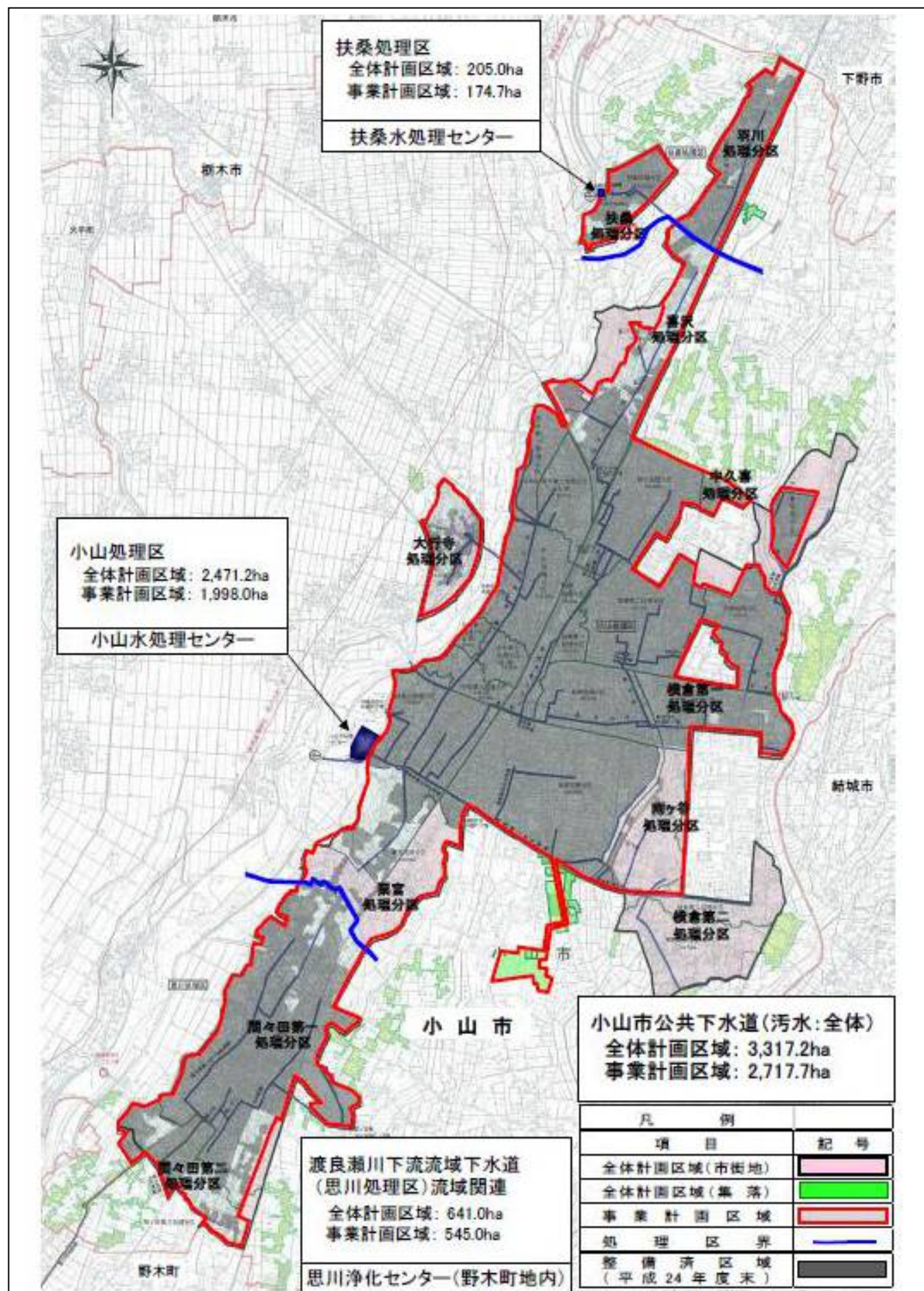
② 排水施設

- ・公共下水道は、扶桑地区全域に整備されている。
- ・汚水については、扶桑処理区の扶桑処理分区に含まれており、地区に隣接して、扶桑水処理センターが立地している。

■ 公園及び公共公益施設等現況図



■ 公共下水道（污水）整備現況図



3) 地区のまちづくり課題

地区まちづくりに関する課題を以下に整理しました。

① 土地利用

- 全域が市街化調整区域となっています。
- 住宅地が大半を占め、東部は市営住宅や県営住宅などの集合住宅、それ以外には戸建て住宅が多くなっています。
- 商業・業務用地は少なく、地区北部には商業施設跡地が存在しています。
- 自然的土地利用は少なく、縁辺部に畑が点在し、南西部に山林が存在しています。

【課題】

- 住宅地における既存の土地利用の継続
- 宅地開発等における適正で計画的な土地利用の誘導 等

② 道路・交通

- 地区の南部を東西方向に主要地方道小山環状線、西部を主要地方道小山・壬生線が通っています。
- 幹線道路や主要区画道路、区画道路等の段階的な道路網が形成されており、行き止まり道路が少なくなっています。
- 一部に歩道やグリーンベルトが整備されていますが、連続性がなく、歩行者等のネットワークが不足し、安全性が十分に確保されていません。
- 歩道や車道の幅員が狭い道路、側溝に蓋のない道路、未舗装の道路、危険な交差点、車の速度超過など、生活道路等の利便性や安全性が確保されていません。
- おーバスの羽川線が通っており、バス停が3箇所を設置されています。また、デバンドバスの「桑・絹エリア」に属しており、「扶桑団地」バス停が乗り換え拠点になっています。

【課題】

- 地区内の生活道路の改善
 - ・狭い道路における幅員の確保（側溝の改良）
 - ・未舗装道路の舗装改良
- 歩行者の安全確保
 - ・車の速度抑制に向けた交通安全対策
 - ・グリーンベルトの整備など歩行者空間の確保
- 交差点の安全性確保
 - ・危険な交差点の解消
 - ・隅切りの確保
- 公共交通等の利便性の向上 等

③ 公園・緑地

- 地区の西部に扶桑第1公園と扶桑第2公園、東部に市営第3公園（市営住宅幼児遊園）と扶桑グラウンドが整備されています。
- 扶桑公民館、県営住宅公民館、市営集会所、扶桑駐在所、小山扶桑郵便局、扶桑医院、みどり丘保育園等の公共公益施設が立地しています。

【課題】

- 公園やグラウンドの改修・機能充実
- 公共公益施設の機能充実

④ 供給処理施設等

- 上水道、公共下水道ともに整備済みとなっています。

【課題】

- 上水道・公共下水道の維持

⑤ 景観・まちなみ等

- 閑静な住宅地により、落ち着いた景観が形成されています。
- 地区の周辺部には農地や平地林等による緑豊かな景観が広がっています。

【課題】

- 周辺の緑豊かな景観と調和した魅力的な街並みの形成

2. まちづくりの目標

扶桑地区において、まちづくりを進めるにあたっての「まちづくりの基本的な考え方」及び「地区の将来像」、「まちづくりの基本目標」は次のとおりです。

1) まちづくりの基本的な考え方

□ 快適で住みやすく 質の高い 良好な住宅地づくり

既存の住宅地や公園等を基本としながら、住宅の建て替え時や、未利用地の土地利用転換時における適正な土地利用の誘導により、良好な住宅地の形成を図ります。

□ 人にやさしく 利用しやすい 安全で便利な交通環境づくり

生活道路の改良や歩行者空間の確保等により、安全で快適な道路空間の形成と、便利で円滑な交通ネットワークの形成を図ります。

□ 新たな緑地の創出と 落ち着いたある 魅力的な景観づくり

沿道空間や敷地内の緑化により、地区の周辺に広がる自然環境や農地等と調和した、緑豊かで落ち着いたあるまちなみ景観の形成を図ります。

□ 地域で助けあい 笑顔で暮らせる 活気あるコミュニティづくり

子どもから高齢者まで、いきいきと暮らし続けることのできる、思いやりの心で助けあえるコミュニティの形成や、安心して買い物できる環境の充実を図ります。

2) 地区の将来像

【キャッチフレーズ】

みんなのきずな大切に 笑顔いっぱい 安心まちづくり

【まちづくりのテーマ】

住宅地や公園が
バランス良く
適正に配置された
住みよいまち

安全で円滑な
道路・交通網が
計画的に整備された
利便性の高いまち

緑があふれ
快適でゆとりある
街並みが形成された
魅力のあるまち

子どもから
高齢者まで
地域の輪で助けあう
一体感のあるまち

3) まちづくりの基本目標

A. 土地利用について

- 既存の住宅地や公園、公共公益施設等の土地利用の維持
- 住宅の建て替え時等における適正な土地利用の誘導による、快適で良好な住宅地の形成
- 周辺環境と調和した計画的な宅地化
- 地区に点在する平地林等の緑地の保全

B. 都市施設について

- グリーンベルトや歩道等による歩行者空間の確保
- 地区を安全に回遊できる歩行者ネットワークの形成
- 小山下野線西通りなど、骨格的な道路網の構築
- 幅員確保や側溝改良等による生活道路の改善
- 危険な交差点の解消による交通安全対策の推進
- コミュニティバスの利便性の向上など公共交通網の充実
- 扶桑グラウンドの活用、改修及び周辺の環境整備
- 公園の計画的な改修と機能の充実
- 沿道空間や敷地内の緑化による新たな緑の創出
- 既存の公民館・集会所の更なる活用と機能の充実
- 生活道路の改善にあわせた側溝等の改良
- 防災・防犯設備及び体制の充実

C. 建築物等について

- 地区のまちづくりのルールに基づく、緑豊かでゆとりある景観と、安全・快適で落ち着きのある居住環境の形成

D. その他

- 移動販売車、コンビニ宅配等による買い物利便性の向上
- 高齢者が安心して暮らせる、地域の見守り体制の充実

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 既存の住宅地や公園、公共公益施設等の土地利用を基本としながら、住宅の建て替え時における適正な土地利用の誘導により、良好な住宅地の形成を図ります。
- 未利用地等の適正かつ計画的な宅地化による土地利用転換を検討します。
- 地区に点在する平地林等の緑地の保全を図ります。

《配置方針》

A. 既存住宅地区

① 低層住宅地区

- ・地区中央部から西部等に形成された低層住宅等を中心とした既存宅地については、低層住宅地区に位置付け、生活道路の改善、緑化の推進、雨水処理能力の向上、農地の粉塵対策などにより、安心・安全で快適な住環境の形成を図ります。

② 公営住宅地区

- ・地区東部に形成された低中層の共同住宅等を中心とした市営住宅及び県営住宅については、公営住宅地区に位置づけ、植栽や緑化の推進などにより、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。

B. 土地利用転換検討地区

- ・地区内に点在する商業施設跡地や農地等の未利用地については、関係権利者等の意向を踏まえながら、適正かつ計画的な土地利用転換を検討します。

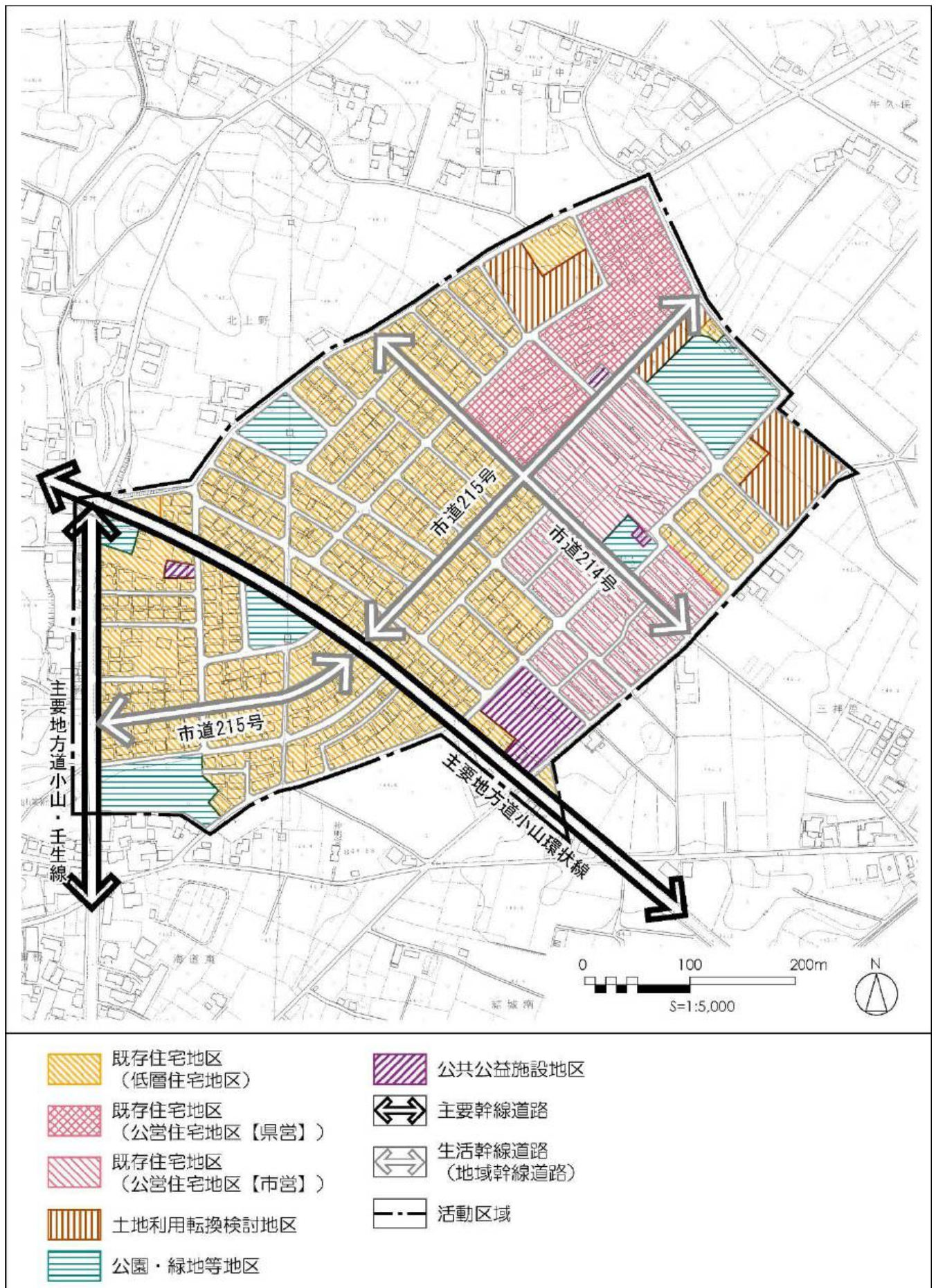
C. 公園・緑地等地区

- ・扶桑第1公園、扶桑第2公園、市営第3公園（市営住宅幼児遊園）、扶桑グラウンド等の公園・グラウンドや、まとまった平地林等の緑地については、公園・緑地等地区として位置付けます。
- ・特に、公園・グラウンドについては、引き続き公園・緑地等地区としての土地利用を維持するとともに、地区の憩いの場・健康づくりの場としての更なる機能の充実や活用を検討します。

D. 公共公益施設地区

- ・扶桑公民館、市営住宅集会所、県営住宅公民館、保育園、駐在所、郵便局等については、それぞれ公共公益施設地区として位置付けます。
- ・特に、扶桑公民館、市営住宅集会所、県営住宅公民館については、引き続き公共公益施設地区としての土地利用を維持するとともに、地区のコミュニティ拠点としての更なる機能の充実や活用を検討します。

● 土地利用配置方針図



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》

- グリーンベルトや歩道等による歩行者空間の確保と、地区を安全に回遊できる快適な歩行者ネットワークの形成を図ります。
- 幅員確保や側溝改良等による生活道路の改善や、危険な交差点の解消、車のスピード抑制などによる、安全・安心な道路空間の形成を図ります。
- 小山下野線西通り等、地域幹線道路及び地区内の生活幹線道路などによる骨格的な道路網を位置づけます。
- 住民ニーズを踏まえたコミュニティバスの利便性向上など、公共交通網の充実を図ります。

■ A. 道路・交通体系の形成

① 主要幹線道路

- ・地域の骨格となる幹線道路を「主要幹線道路」として位置づけ、利便性の向上や騒音対策の充実等を図ります。
- ・また、小山下野線西通りの整備については、その推進に向けて、隣接する自治会等と連携し、関係権利者等との合意形成や、市との情報共有を図ります。
[主要地方道小山環状線、主要地方道小山・壬生線、小山下野線西通り 等]

② 生活幹線道路（地域幹線道路）

- ・幹線道路を補完する地区と地区を結ぶ道路や、地区の骨格となる主要な生活道路などを生活幹線道路（地域幹線道路）として位置づけ、歩行者空間の確保により歩行者等の安全性を向上させつつ、自動車等の移動環境の向上を図ります。
[市道214号（二車線区間）、市道215号（二車線区間） 等]

③ 主要区画道路

- ・個別の住宅等から幹線道路や補助幹線道路を結ぶ身近な生活道路のうち、地区内生活道路の骨格を形成する主要な区画道路を主要区画道路として位置づけます。
[市道214号（一車線区間）、市道215号（一車線区間）、市道1299号、市道1307号、市道1308号、市道1357号等]

④ 区画道路

- 個別の宅地に道路網の末端として接続する区画道路については、生け垣等による沿道緑化や、宅地化や建て替えに併せた敷地後退などにより、ゆとりある道路空間の形成を検討します。

⑤ 歩行者ネットワーク

- 通学路や、歩道、グリーンベルト等を歩行者ネットワークとして位置づけ、歩行者等が地区を回遊するための必要な整備を検討します。
- 特に、羽川西小の通学路については、歩行者空間を確保し、児童の安全性の向上を図ります。

⑥ 公共交通網

- コミュニティバスについては、地区と小山駅や商業施設、並びに新市民病院等の主要拠点を結ぶ「公共交通」として、また、子どもや高齢者等の交通弱者の大切な「生活の足」として、運行ルートの検討や乗継拠点となるバス停の待合スペースの整備を進め、さらなる利便性の向上を検討します。
- また、都市計画マスタープランに位置づけられた鉄道交通拠点（小山市桑地区内新駅）の実現に向けた活動を推進するとともに、それを最大限に活用できるコミュニティバス等の公共交通網の整備を検討します。

■ B. 安全・安心な道路空間の形成

● 歩道、グリーンベルト等による安全・安心な歩行者空間の確保

- ・通学路等においては、歩道の整備やグリーンベルトの設置、自動車の速度制限や注意喚起などにより、歩行者が安全・安心して通行することができる歩行者空間の確保を図ります。

● 側溝整備や舗装改良等による安全で快適な生活道路の整備

- ・幅員が狭く、緊急車両等の通行や歩行者と自動車等のすれ違いが困難な生活道路においては、側溝の整備等による最低限の幅員を確保し、安全で快適な生活道路の整備を図ります。
- ・また、未舗装の道路や、舗装の劣化が進んでいる道路については、必要に応じて、舗装の整備等を検討します。

● 危険な交差点やカーブ等における交通安全対策等の推進

- ・見通しが悪く、交通事故の危険性がある交差点やカーブ等については、注意喚起のためのカラー舗装やイメージハンプ（※）、カーブミラーや標識の設置などにより、交通安全対策等の推進を図ります。

※イメージハンプとは、路面舗装により自動車に注意喚起を促し、走行スピードを抑制するための方法です。

● 自動車の減速化等による交通安全対策の検討

- ・生活道路においては、自動車の速度規制や、大型車の通行の抑制、注意喚起のためのカラー舗装・イメージハンプ等による走行スピードの減速などにより、交通安全対策を検討します。



▲グリーンベルトの整備（現況）

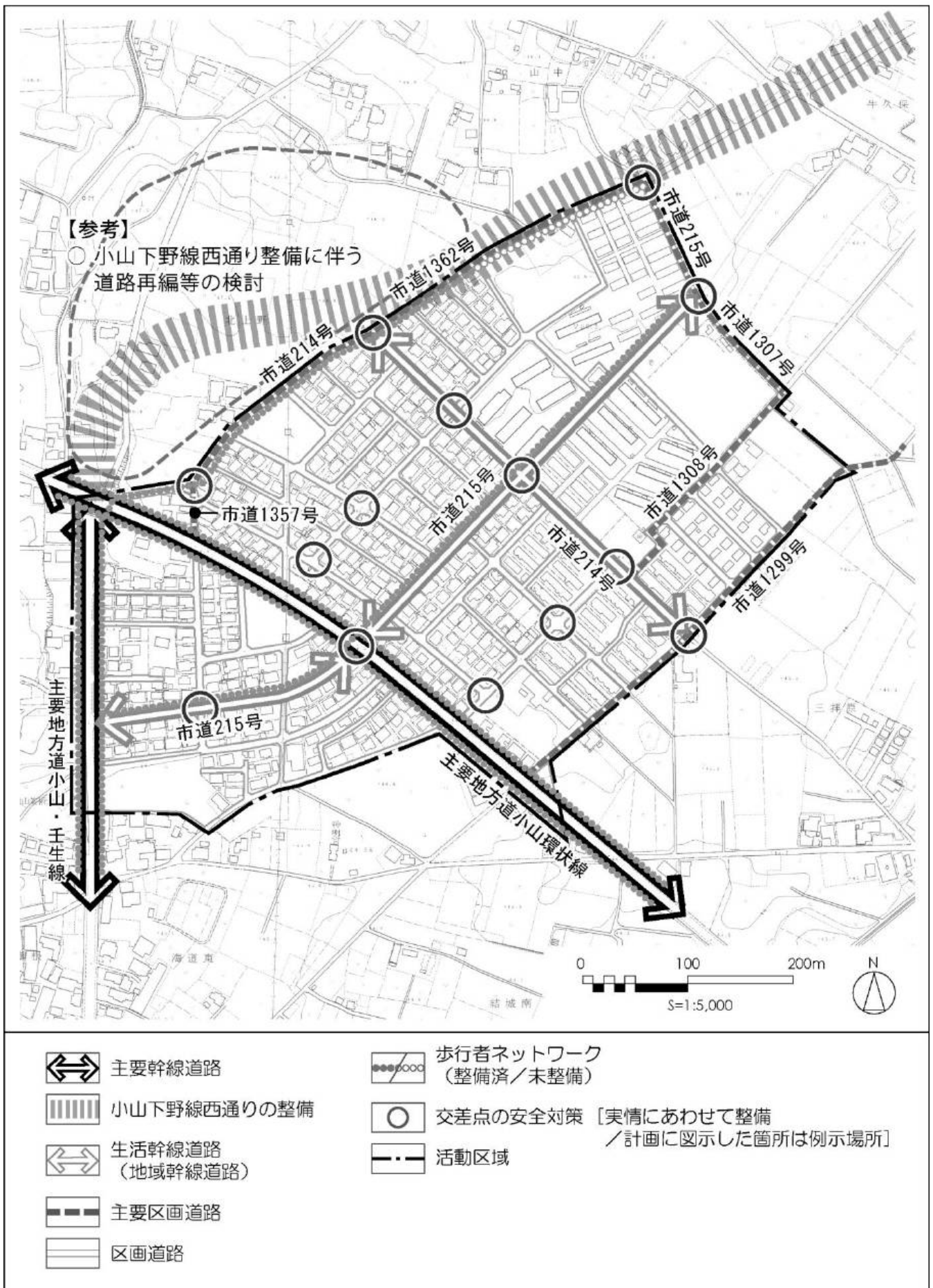


▲交差点の注意喚起（イメージ）



▲歩道の整備（イメージ）

● 道路配置方針図



（２）公園・緑地等について

《基本方針》

- 扶桑グラウンドの活用、改修及び周辺環境改善を図ります。
- 既存の公園・グラウンドの計画的な改修や、住民の身近な憩いの場・健康づくりの場としての機能向上を図ります。
- 沿道空間や敷地内における、生け垣や植栽、花壇等による新たな緑の創出を図ります。

● 扶桑グラウンドの活用、改修及び周辺環境改善

- ・ 扶桑グラウンドについては、市やスポーツ団体等と連携・協力しながら、積極的な活用を図るとともに、側溝の整備や、道路の改善、歩行者空間の確保等により、利用者の利便性と安全性の向上を図ります。

● 既存の公園の計画的な改修と機能向上

- ・ 扶桑第1公園や、扶桑第2公園、市営第3公園（市営住宅幼児遊園）等の既存の公園については、老朽化した設備等の計画的な改修や、コミュニティ活動に必要な設備等の整備、植栽等の適正な管理に努めるとともに、住民の憩いの場・健康づくりの場としての機能向上を図ります。

● 敷地内や沿道の緑化による緑豊かで潤いのあるまちなみの形成

- ・ 既存住宅の建て替えや、未利用地の宅地化にあたっては、一定のルールに基づき、生け垣・植栽等による沿道緑化や敷地内緑化を推進し、地区そのものが公園と感じられるような、緑豊かで潤いのあるまちなみの形成を図ります。



▲扶桑グラウンド（現況）



▲扶桑第2公園（現況）



▲沿道緑化（現況）

（３）公共公益施設等について

《基本方針》

- 住民の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、既存の公民館・集会所の更なる活用を図ります。

● 地区住民のコミュニティ活動拠点の活用

- ・ 扶桑公民館や、市営住宅集会所、県営住宅公民館は、地区住民の交流活動や健康増進活動等に寄与する身近なコミュニティ活動拠点として、施設の更なる有効活用を図るとともに、必要に応じて、老朽化した設備等の修繕を進めるとともに、ベンチ、テーブル等の設備の整備を検討します。

（４）供給処理施設等について

《基本方針》

- 生活道路の改善に合わせた側溝等の改良を推進します。

● 側溝等の整備・改善による雨水処理能力の向上

- ・ 生活道路の改善に併せた側溝の整備や、既存の側溝の改善などにより、計画的な雨水処理能力の向上とともに、道路幅員の確保を図ります。



▲扶桑公民館（現況）

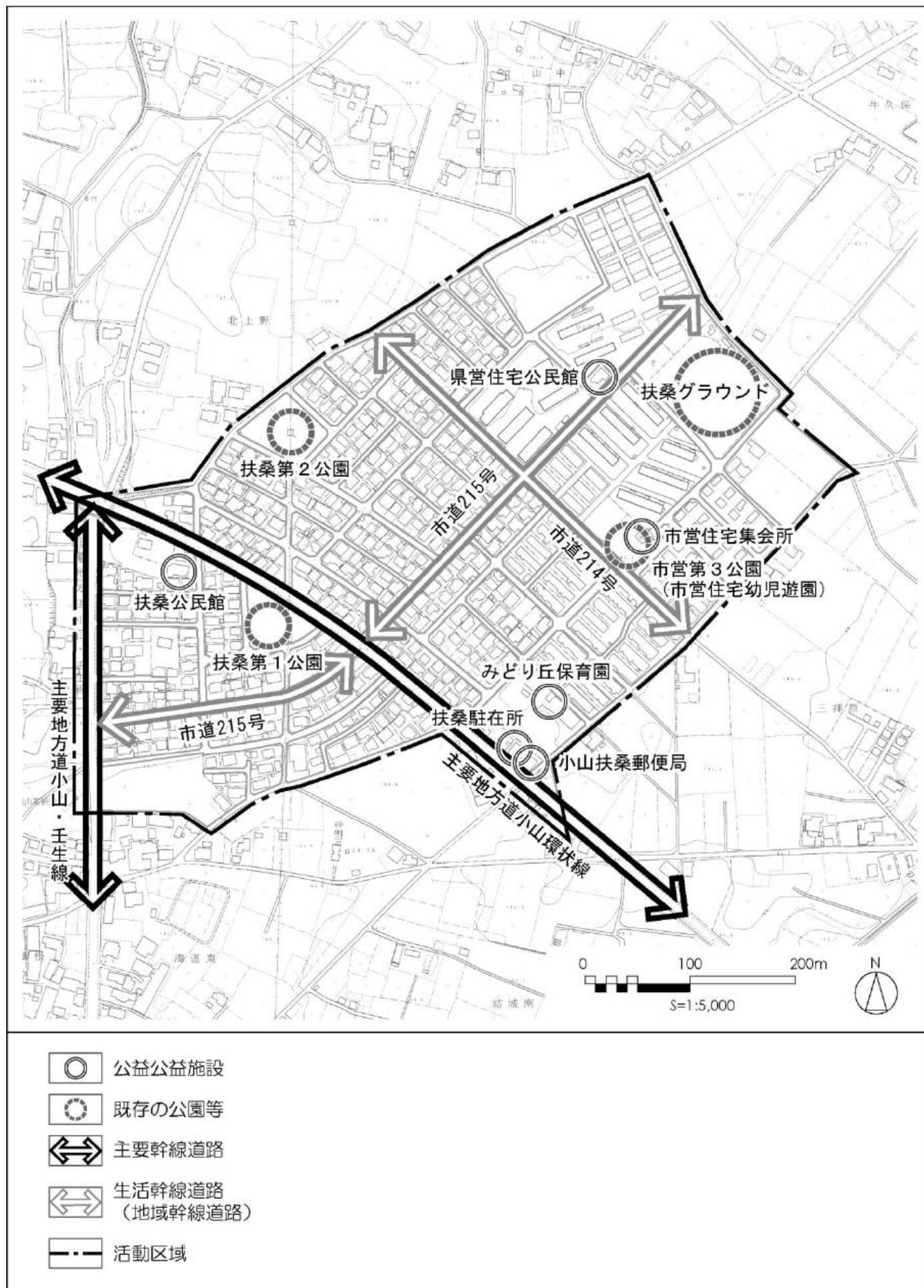


▲公共下水道（污水）の整備状況



▲側溝の整備（現況）

● 公園・公共施設等配置方針図



(5) 防災・防犯について

《基本方針》

- 防災・防犯設備の充実した、災害に強く、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。
- 子どもから高齢者まで、地域で支えあう防災・防犯体制の充実を図ります。

● 防災備蓄や防災設備等の充実

- ・自治会等と連携・協力しながら、必要な防災備蓄や防災設備、資機材等の充実とともに、避難・誘導の案内板の設置により、防災機能の向上を図ります。

● 防犯設備等の充実

- ・既存の住宅の建て替え等に併せた、ブロック塀の生け垣化やフェンス化等により、災害時におけるブロック塀の倒壊を防ぐとともに、透視性の向上を図ります。
- ・自治会等と連携・協力しながら、防犯灯や看板等の設置による防犯設備の充実を図ります。

● 地域が一体となった防災・防犯体制の充実

- ・自治会、事業者、関係機関等が連携・協力した防災訓練・防犯パトロール等の実施や、防災協定の締結など、地域が一体となった防災・防犯体制の充実を図ります。



▲防犯灯の設置（イメージ）



▲防災訓練の実施（イメージ）



▲防犯パトロールの実施（イメージ）

3) 建築物等に関する事項

《基本方針》

- 緑豊かでゆとりある景観と、安全・快適で落ち着いたある居住環境を形成するため、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、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。なお、推奨ルールの実現については、建築協定や地区計画制度等の導入を視野に入れて検討します。

《推奨ルール》

○ 建築物の用途の制限

- ・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【例：165㎡（50坪）以上を推奨】

- ・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ため、敷地面積は、少なくとも165㎡（50坪）以上とすることを推奨します。

○ 建築物の壁面の位置のルール【例：道路・隣地境界から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物の外壁等まで、一定距離の後退（1m）を推奨します。

○ 建築物の高さの最高限度【例：隣接地等に配慮した建築物の高さを推奨】

- ・建築物への日照・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、建築物の用途や周辺の実情に応じて、建築物の高さの最高限度を検討することが望ましいと考えます。
- ・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、既存不適格となる建物がないよう配慮するとともに、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する必要があります。
- ・構想では、隣接地等に十分に配慮した建築物の高さとなるよう計画することを推奨します。

○ 建築物の建ぺい率と容積率

【例：低層住宅地区：建ぺい率50%以下、容積率150%以下を推奨】

- ・市街化調整区域の立地基準においては、建築物の建ぺい率の最大限度が60%、容積率の最大限度が200%に指定されていますが、当地区が既存住宅地区であることを鑑み、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、低層住宅地区においては建ぺい率の最大限度を50%、容積率の最大限度を150%とすることを推奨します。

○ 建築物等の形態又は意匠のルール

【例：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、奇抜な建築物等の形態や意匠を避けることを推奨します。
- ・外壁や屋根の色彩は、植栽や街並みとの調和に配慮して、極力原色を避け、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を推奨します。
- ・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を推奨します。

○ かき又はさくの構造に関するルール

【例：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観点から、以下のような道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造・高さなどについて推奨します。
 - ① 生 垣（道路にはみ出ることのないよう適切に管理する）
 - 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「扶桑地区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た内容との整合性を確保するために、市及び地区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。

4) その他

(1) 買い物利便性の向上

《基本方針》

- 地区住民の買い物利便性を向上させるため、市や関係団体等と連携・協力しながら、移動販売車やコンビニ宅配等の導入、及びコミュニティバス・デマンドバスの活用等を検討します。



▲ 移動販売車（イメージ）



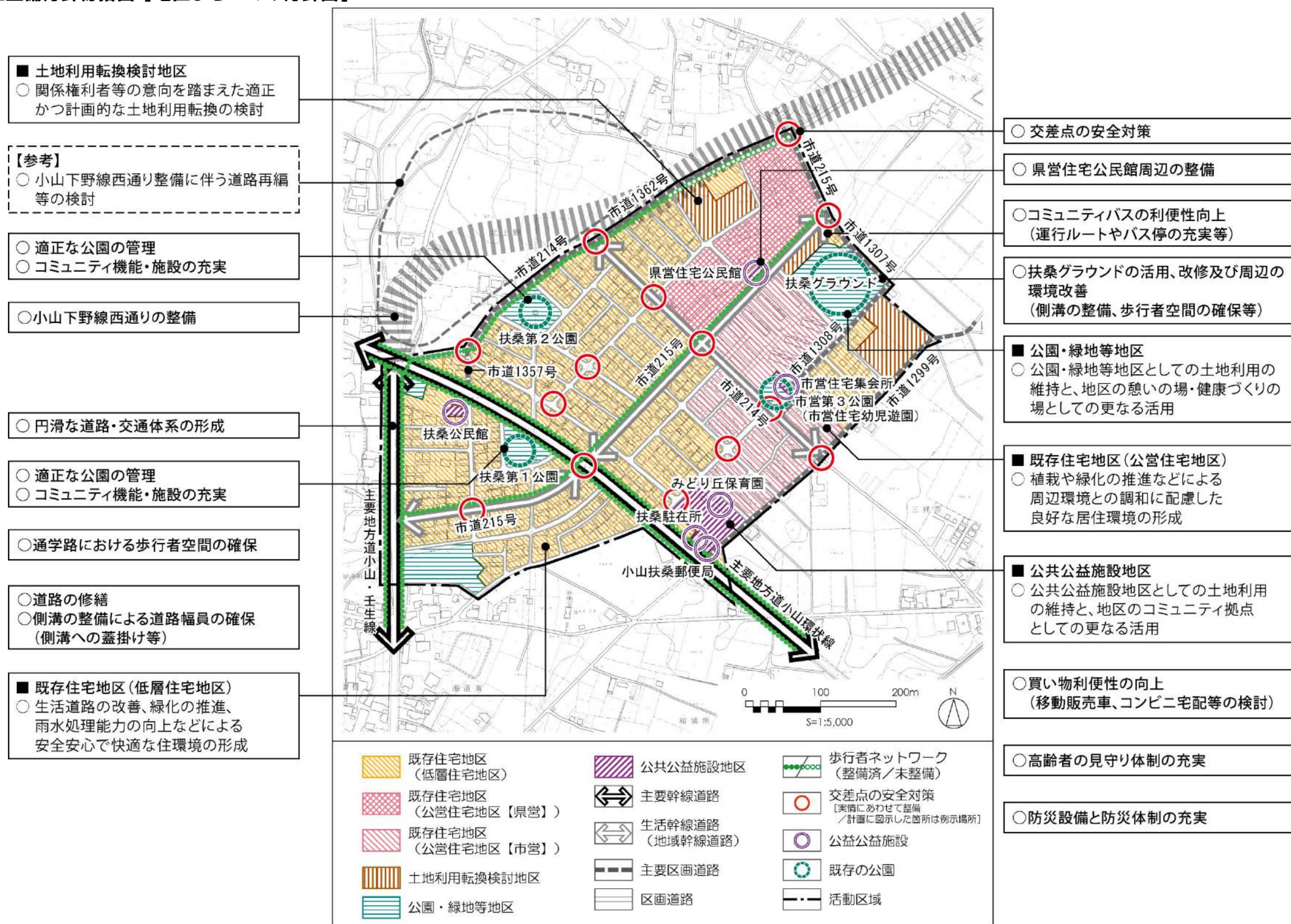
▲ 移動販売の様子（イメージ）

(2) 高齢者の見守り体制の充実

《基本方針》

- 高齢者が安心して暮らし続ける環境づくりに向けて、地域で高齢者を見守るシステム等の構築などを検討します。

● 扶桑地区整備方針総括図〔地区まちづくり方針図〕

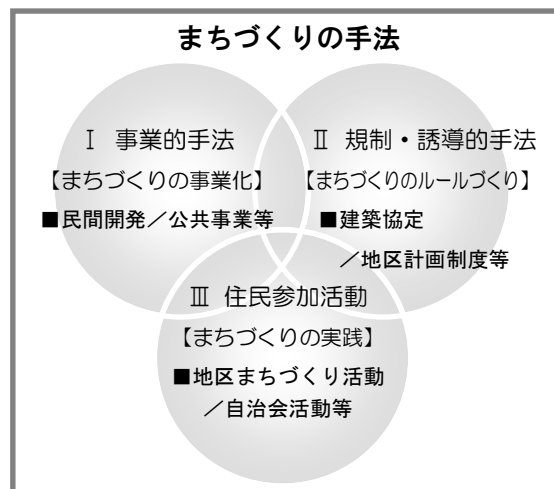


4. まちづくりの実現化方策

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

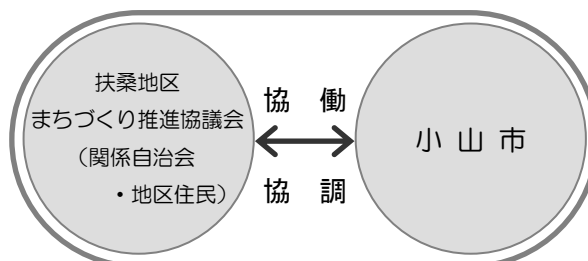
まちづくりの実現にあたっては、主にハード面の具体的な整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」に加え、まちづくりを実践する「住民参加活動」の3つの手法を適切に組み合わせることで進めていくことが大切です。



■ B. まちづくりの実現に向けて

扶桑地区においては、扶桑地区まちづくり推進協議会、関連自治会（扶桑自治会、扶桑県営自治会、扶桑市営自治会等）、地区住民、市が互いに協調・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



- 買い物環境の向上〔移動販売車、コンビニ宅配〕
- 高齢者の見守り体制の充実〔地域で高齢者を見守るシステム等の構築〕
- 扶桑地区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
- 扶桑地区の活性化に向けた地域交流活動等の推進

■ C. 推進協議会の責務

- ① 既存道路における道路用地の4 mまでの無償提供の啓発活動
- ② 事業同意（権利者意向）のとりまとめ支援
- ③ 境界確定協力に対する支援
- ④ 整備後の施設管理（道路や公園等のゴミ拾い及び草取りなど）
- ⑤ まちづくり構想により適切な開発行為を誘導 など

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、関係権利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. 買い物利便性の向上

- 地区住民の買い物利便性を向上させるため、市や関係団体等と連携・協力しながら、移動販売車やコンビニ宅配等の導入、及びコミュニティバス・デマンドバスの活用等により、買い物弱者等が安心して買い物をできる環境づくりを検討します。

B. コミュニティバスの利便性向上

- コミュニティバスの運行ルートの検討や、乗継拠点となるバス停の待合スペースの整備、小山駅における乗り継ぎの改善などにより、さらなる利便性向上を検討します。

C. 扶桑グラウンドの活用、改修及び周辺環境整備

- 扶桑グラウンドについては、市やスポーツ団体等と連携・協力しながら、積極的な活用を図るとともに、適切な維持管理に努めます。
- また、利用者の利便性と安全性の向上を図るため、側溝の整備や、道路の改善、歩行者空間の確保など、改修及び周辺環境整備を推進します。

D. 小山下野線西通りの整備推進

- 隣接する自治会等と連携しつつ、関係権利者等との合意形成や、市との情報共有を図りながら、小山下野線西通りの整備を推進します。

E. 歩行者の安全性確保と交差点改良

- 児童・生徒が安全・安心して通学することができる歩行者空間の確保に向けて、歩道の整備やグリーンベルトの設置などを検討します。
- 危険な交差点等における交通事故の防止や、歩行者の安全性確保のため、注意喚起のためのカラー舗装や、カーブミラー、標識、信号機等の設置・改善などによる交差点の交通安全対策を検討します。

F. 高齢者の見守り体制の充実

- 自治会、民生委員等と連携・協力しながら、地域で高齢者を見守るシステムの構築や、高齢者が安心して暮らせる環境づくりなどを検討します。

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

