

名 称	扶桑地区まちづくり構想
対象範囲	小山市扶桑 1 丁目、2 丁目、3 丁目 [約 25ha](整備方針総括図参照)
まちづくりの基本的考え方	快適で住みやすく 質の高い 良好な住宅地づくり 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 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 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
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
まちづくりの目標	<p>1. 土地利用に関して 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</p> <p>2. 都市施設に関して 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</p> <p>3. 建築物等に関して 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・快適で落ち着いたある居住環境の形成</p> <p>4. 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</p>
まちづくりの方針	<p>1. 土地利用の方針 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。</p> <p>2. 都市施設の整備方針</p> <p>①道路・交通体系 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。 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（小山市桑地区新駅）の実現に向けた活動を推進するとともに、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。</p>

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p>②公園・緑地等 扶桑グラウンドの活用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。</p> <p>③公共公益施設 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。</p> <p>④供給処理施設 生活道路の改善に合わせた側溝等の改良を推進します。</p> <p>⑤その他 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。</p> <p>3. 建築物等の方針 緑豊かでゆとりある景観と、安全・快適で落ち着いた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。</p> <p>4. その他</p> <p>①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を検討します。</p> <p>②高齢者の見守り体制の充実 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。</p>				
<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、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 1312 384 1921"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1312 1437 1921"> <p>1. 主要幹線道路 ・小山下野線西通りの整備（整備に伴う道路再編の検討）</p> <p>2. 主要区画道路・区画道路 ・側溝整備や舗装改良等による道路幅員の確保、隅切りの改善等</p> <p>3. 歩行者空間の確保 ・通学路等における歩道やグリーンベルト等の整備</p> <p>4. 公共交通網 ・コミュニティバスの利便性の向上</p> <p>5. 交差点改良 ・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> <p>6. 公園・広場等 ・扶桑グラウンドの活用及び周辺環境改善、公園の計画的な改修と機能向上</p> <p>7. 供給処理施設 ・生活道路の改善に合わせた側溝等の改修</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="242 1921 384 2121"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1921 1437 2121"> <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／建築物の高さの最高限度／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. 主要幹線道路 ・小山下野線西通りの整備（整備に伴う道路再編の検討）</p> <p>2. 主要区画道路・区画道路 ・側溝整備や舗装改良等による道路幅員の確保、隅切りの改善等</p> <p>3. 歩行者空間の確保 ・通学路等における歩道やグリーンベルト等の整備</p> <p>4. 公共交通網 ・コミュニティバスの利便性の向上</p> <p>5. 交差点改良 ・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> <p>6. 公園・広場等 ・扶桑グラウンドの活用及び周辺環境改善、公園の計画的な改修と機能向上</p> <p>7. 供給処理施設 ・生活道路の改善に合わせた側溝等の改修</p>	<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／建築物の高さの最高限度／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. 主要幹線道路 ・小山下野線西通りの整備（整備に伴う道路再編の検討）</p> <p>2. 主要区画道路・区画道路 ・側溝整備や舗装改良等による道路幅員の確保、隅切りの改善等</p> <p>3. 歩行者空間の確保 ・通学路等における歩道やグリーンベルト等の整備</p> <p>4. 公共交通網 ・コミュニティバスの利便性の向上</p> <p>5. 交差点改良 ・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> <p>6. 公園・広場等 ・扶桑グラウンドの活用及び周辺環境改善、公園の計画的な改修と機能向上</p> <p>7. 供給処理施設 ・生活道路の改善に合わせた側溝等の改修</p>				
<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／建築物の高さの最高限度／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など）</p>				

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きます。
- ・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。

● 扶桑地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]

■ 土地利用転換検討地区
○ 関係権利者等の意向を踏まえた適正かつ計画的な土地利用転換の検討

【参考】
○ 小山下野線西通り整備に伴う道路再編等の検討

○ 適正な公園の管理
○ コミュニティ機能・施設の充実

○ 小山下野線西通りの整備

○ 円滑な道路・交通体系の形成

○ 適正な公園の管理
○ コミュニティ機能・施設の充実

○ 通学路における歩行者空間の確保

○ 道路の修繕
○ 側溝の整備による道路幅員の確保(側溝への蓋掛け等)

■ 既存住宅地区(低層住宅地区)
○ 生活道路の改善、緑化の推進、雨水処理能力の向上などによる安全安心で快適な住環境の形成

○ 交差点の安全対策

○ 県営住宅公民館周辺の整備

○ コミュニティバスの利便性向上(運行ルートやバス停の充実等)

○ 扶桑グラウンドの活用、改修及び周辺環境改善(側溝の整備、歩行者空間の確保等)

■ 公園・緑地等地区
○ 公園・緑地等地区としての土地利用の維持と、地区の憩いの場・健康づくりの場としての更なる活用

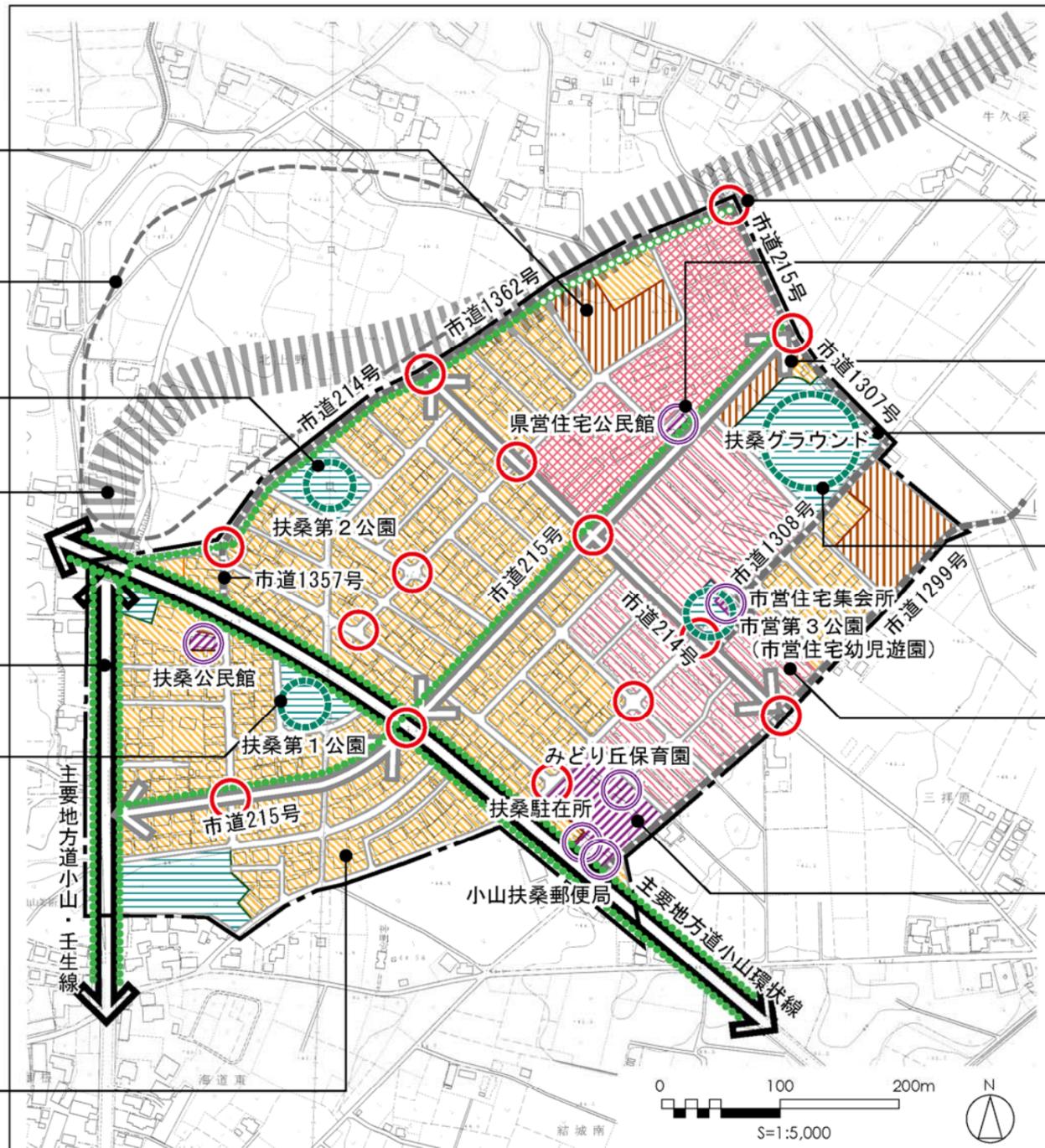
■ 既存住宅地区(公営住宅地区)
○ 植栽や緑化の推進などによる周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成

■ 公共公益施設地区
○ 公共公益施設地区としての土地利用の維持と、地区のコミュニティ拠点としての更なる活用

○ 買い物利便性の向上(移動販売車、コンビニ宅配等の検討)

○ 高齢者の見守り体制の充実

○ 防災設備と防災体制の充実



既存住宅地区(低層住宅地区)	公共公益施設地区	歩行者ネットワーク(整備済/未整備)
既存住宅地区(公営住宅地区【県営】)	主要幹線道路	交差点の安全対策【実情にあわせて整備/計画に図示した箇所は例示場所】
既存住宅地区(公営住宅地区【市営】)	生活幹線道路(地域幹線道路)	公共公益施設
土地利用転換検討地区	主要区画道路	既存の公園
公園・緑地等地区	区画道路	活動区域