

【島田地区まちづくりキャッチフレーズ】

水と緑豊かで 未来に輝く 田園区島田

島田地区まちづくり構想



【島田地区まちづくりシンボルマーク】

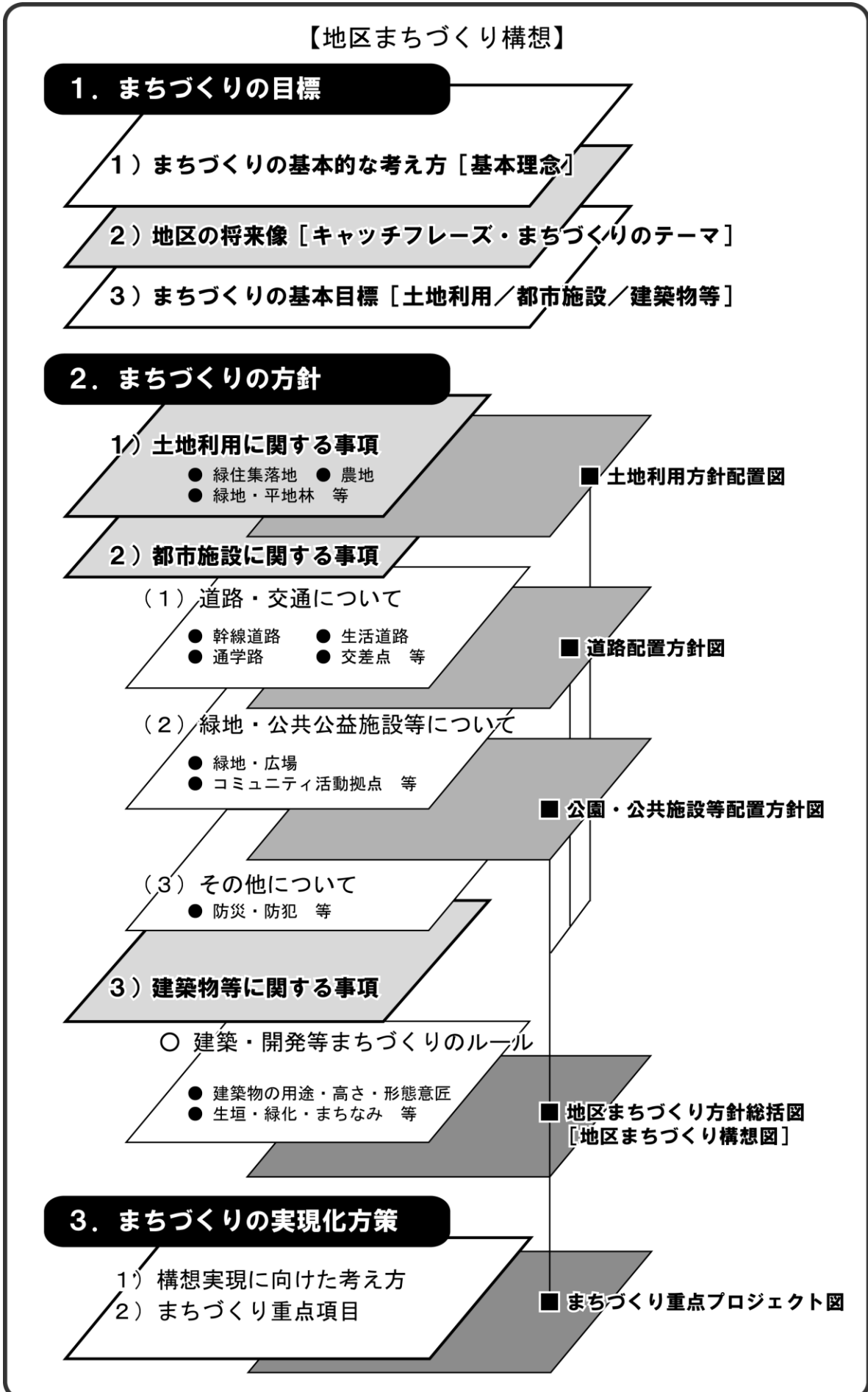
平成30年10月

島田地区まちづくり推進協議会

【目次】

地区まちづくり構想の構成イメージ	1
1. まちづくりの目標	2
1) まちづくりの基本的な考え方 [基本理念]	2
2) 地区の将来像	2
3) まちづくりの基本目標	3
2. まちづくりの方針	4
1) 土地利用に関する事項	4
2) 都市施設に関する事項	6
(1) 道路・交通体系について	6
(2) 緑地・公共公益施設等について	9
(3) その他について【防災・防犯】	11
3) 建築物等に関する事項	12
■ まちづくり方針総括図	12
3. まちづくりの実現化方策	15
1) 構想実現に向けた考え方	15
2) まちづくり重点項目	17
■ まちづくり重点プロジェクト図	18

■ 地区まちづくり構想の構成イメージ



1. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方【基本理念】

島田地区において、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。

- 「安全・安心」：災害に強く、安全・安心して暮らせる
住みやすい生活環境づくり
・交通安全・防災対策の充実等により、安全・安心して住み続けられる、快適で住みよい生活環境づくりを進めます。
- 「活力」：水と緑豊かな田園環境・農業の活力あるまちづくり
・思川に広がる水と緑豊かな田園環境とコミュニティを大切にした活力あるまちづくり、潤いと安らぎのある美しい景観づくりを進めます。
- 「共生」：子ども・若者から高齢者まで、
みんながふれあい・支え合う、次代につなぐまちづくり
・子どもや若者から高齢者までふれあい・支え合いながら、みんながいきいきと暮らせる、次代につなぐまちづくりを進めます。

2) 地区の将来像

島田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》

水と緑豊かで 未来に輝く 田園区島田

《まちづくりのテーマ》

- 水と緑豊かで 思川に広がる大地や思川豊田緑地の清らかな水と緑豊かな自然・田園環境において
- 未来に輝く 子ども・若者から高齢者まで共に支え合いながらみんながいきいきと輝ける地域を創造する
- 田園区島田 小山市の田園の中でも誇れる私たちのまち 島田地区

3) まちづくりの基本目標

A. 土地利用に関する事項

- 田園環境と調和した、水と緑豊かで安全・快適な集落地の形成と、適正かつ計画的な土地利用の誘導による定住の促進・地域活力の維持
【緑住集落地】
- 農地の保全・集約化、農業生産基盤の整備等による農業振興
【農地（主に農振農用地）】
- 憩いの場となる思川の緑地・レクリエーション空間の有効活用
【河川・緑地】

B. 都市施設に関する事項

- ① 道路・交通
 - 安全・安心で利便性の高い道路の整備と、歩行者ネットワークの形成（生活利便性の向上、緊急車両の通行、歩行空間の確保）
 - 通学路や交差点等の安全対策の強化と、サイクリングロードや遊歩道の整備
- ② 緑地・公共公益施設等
 - 思川豊田緑地の整備と有効活用、アクセス道路・駐車場の確保
 - 公民館や神社等の地域資源、平地林や用水路等の親水空間を活かした地区住民のふれあい・交流の場やコミュニティ機能の充実
- ③ 防災・防犯等
 - 防災・防犯施設や体制の整備による災害に強く、安全で安心して暮らせる生活環境の形成
 - 田んぼダムの整備など排水強化対策と、農業集落排水や用排水路の適正な維持管理

C. 建築物等に関する事項

- 自然や田園環境と調和した、緑豊かでゆとりある、魅力的で美しい景観の創出
- 田園景観のまとまりに配慮した建築物の意匠や色彩、生垣や敷地内の緑化等の誘導
- 景観の形成に向けたルールに基づく、住民主体のまちづくりの推進

2. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 緑豊かでゆとりある集落地を形成するため、良好な居住環境を保全するとともに、宅地内緑化の推進やゆとりある空間の確保、地区の活性化に寄与する新規住宅等の誘導を図ります。
- また、農地の保全や有効活用を図るとともに、思川豊田緑地や河川空間等の自然環境の保全と活用を図ります。

《配置方針》

① 緑住集落地

- ・既存集落地の形態を活かしつつ、既存宅地等においては、建て替えの際の道路確保や緑化の推進など修復型の整備により、安全・安心な居住環境の改善を図ります。
 - ・集落地内の一定規模まとまった白地農地等で、接道条件や敷地規模など開発行為に適したところについては、無秩序な開発を抑制しつつ、立地規制の緩和を活かし、周辺環境と調和した、地区の活性化に寄与する住宅開発など、土地の利活用の誘導を図ります。
- ※当該地区は、農業振興地域整備に関する法律に基づく農業振興地域内であり、小山農業振興地域整備計画の農用地利用計画に定める農振農用地を一部含むため、開発にあたっては農用地利用計画の変更（農振除外）が必要となります。

② 農地

- ・農振農用地については、農業生産の場であり、緑豊かでゆとりある田園景観を創出する大事な空間として、農地の保全を基本とし、一団的な農地の確保を図るとともに、農業用排水路や農道など農業生産基盤の維持と確保を図ります。
- ・また、田んぼアートなど、都市と農村との交流を推進するための活用を図ります。

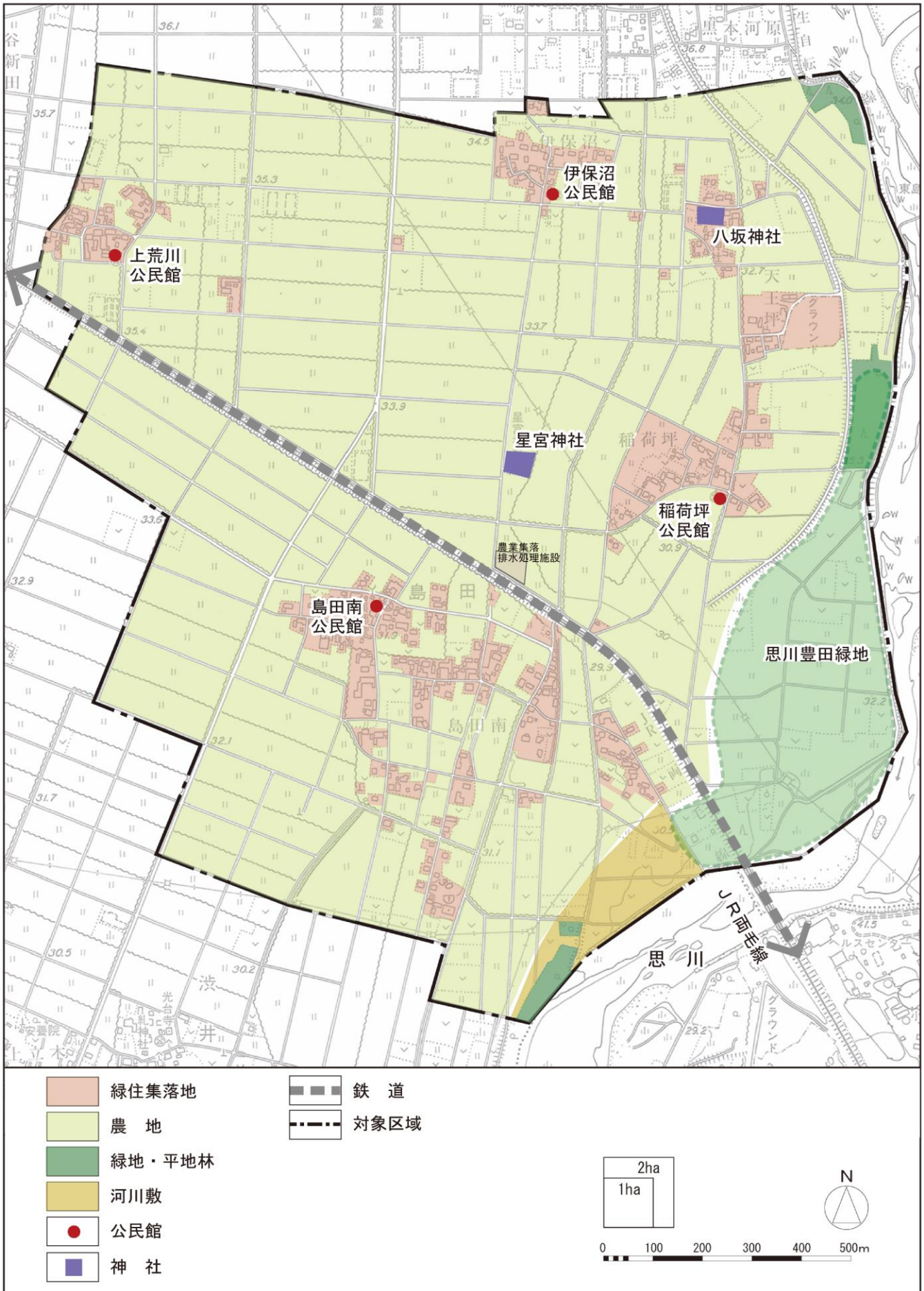
③ 緑地・平地林

- ・思川豊田緑地は、地域住民や市民が身近に親しめ、安らぎと憩いの場となる緑豊かで潤いのあるレクリエーション空間として有効活用を図ります。
 - ・平地林や屋敷林、星宮神社や八坂神社など貴重な自然環境の保全と活用を図ります。
- ※当該地区は、森林法に基づく地域森林計画に係る民有林の区域を含むため、伐採の面積が1haを超える場合は栃木県への許可申請事前協議、1ha未満の場合は小山市農政課への伐採届の届出が必要となります。

④ 河川・河川敷

- ・思川の河川や河川敷の環境保全を図るとともに、思川豊田緑地として市民や地域住民の憩いの場となる空間の有効活用を図ります。

■ 土地利用方針配置図



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》

- 快適で安全・便利な生活基盤として機能する道路・交通ネットワークを整備するため、地区の骨格となる段階的な道路網（ネットワーク）の形成と、安全・安心で利便性の高い道路交通環境の実現を図ります。

《配置方針》

[ア. 道路網の形成]

① 地域幹線道路

- ・市道7号線は、地域の骨格となる幹線道路として、自動車交通の円滑化に配慮しつつ、交差点等の安全対策など、歩行者や自転車通行の安全性の確保を図ります。

② 主要生活道路

- ・市道201号線・254号線・273号線等は、地区内を連絡する主要生活道路として、緊急車輛の通行など防災性の向上に寄与するとともに、歩行者や自転車通行の安全性の確保を図ります。
- ・また、市道7号線から稻荷坪への道路については、拡幅整備の早期実現を図ります。

③ 集落連絡道路

- ・主に集落間を連絡する生活レベルの道路として、歩行者や自転車通行の安全性を確保するため、建物の建替え時に併せた狭あい道路の幅員確保や隅切り整備などの改善を図ります。
- ・集落連絡回遊道路沿いについては、集落地内の生垣や宅地内緑化の推進により、緑豊かで落ち着いた景観形成を図ります。

④ レクリエーション道路

- ・思川豊田緑地の整備とともに、必要なアクセス道路や駐車場等の確保を図ります。
- ・思川沿いの景観を楽しみながら散策でき、健康づくりに資する遊歩道やサイクリングロード等、歩行者や自転車が安全・安心に利用できるネットワークの形成に向けては、既存のサイクリングロードの活用や思川沿いを周遊できる連続性のある新たなコース整備等を図ります。

[イ. 安全・安心な道路空間]

⑤ 通学路の整備

- 通学路については、主要生活道路を基本として、歩道の設置や歩行空間の創出、路肩のカラー舗装等により、連続性のある安全な歩行者・自転車空間の形成を図ります。
- 特に、豊田中学区地区小中一貫校の整備と合わせた通学路の見直しや機能の強化を図ります。

⑥ 狭あい道路の整備

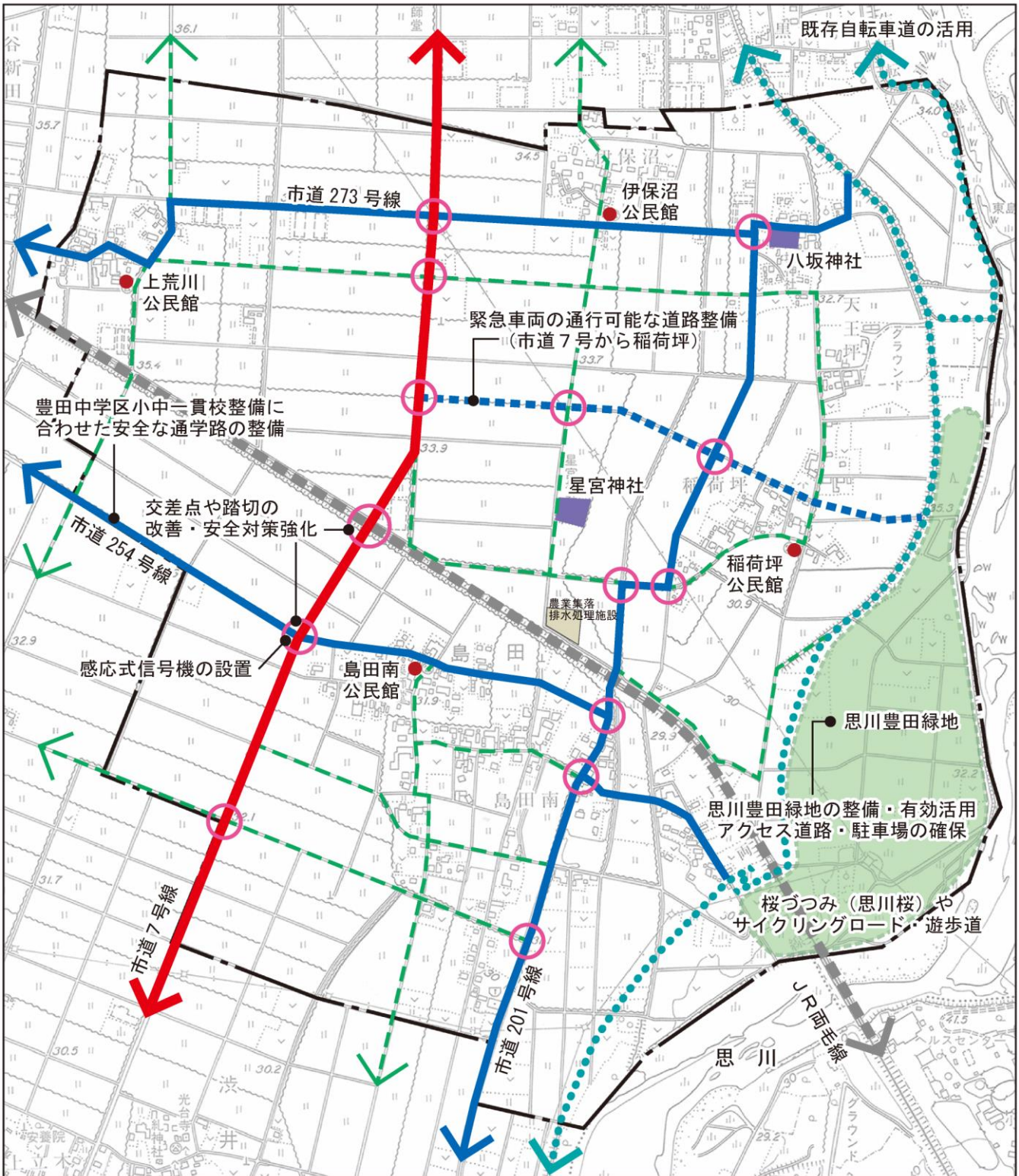
- 集落地内の生活道路、特に狭あい道路（幅員4m未満）については、交通の安全性や防災性向上のため、建て替えや新たな宅地開発等に併せた拡幅整備や隅切りの確保、側溝等の整備などを図ります。
- すれ違い道路や道路の拡幅、隅切りの確保等については、地権者等の理解と協力を得ながら整備を図ります。

⑦ 交差点等の改良整備

- 主要な交差点や交通事故発生等の恐れのある交差点等については、感応式信号機への見直しや隅切りの確保のほか、注意喚起を促す舗装のデザイン化（カラー舗装）やイメージランプ、カーブミラーや標識等の設置など交差点の改良整備を図ります。

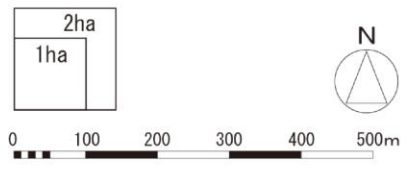
※道路配置方針図の「交差点等の安全対策」箇所は、主な箇所を例示的に表記したものであり、その他箇所についても必要に応じて、カーブミラーや標識等の設置など交差点の改良整備や交通安全対策の充実を図ります。

■ 道路配置方針図



- | | | | |
|--|-----------------------------|--|------|
| | 地域幹線道路 | | 鉄道 |
| | 主要生活道路 | | 公民館 |
| | 集落連絡道路 (主に歩行者) | | 神社 |
| | レクリエーション道路
(自動車・自転車・歩行者) | | 対象区域 |
| | 交差点等の安全対策 | | |

※主な箇所を例示的に表記したもので、
 その他箇所の整備も含まれます。



(2) 緑地・公共公益施設等

《基本方針》

- 地区住民の憩いの場となる緑地空間や広場等を確保するとともに、生垣等の宅地内緑化の推進により、緑豊かでゆとりある景観の形成を図ります。
- 地区住民のコミュニティ・交流の活性化や生活・文化活動等を支援する、地区の拠点となる公共公益施設等の充実を検討します。

① 思川豊田緑地の創出・活用

- ・ 思川沿いの貴重な自然空間の保全を図るとともに、地域住民や市民が身近に親しめ、安らぎと憩いの場となる緑豊かで潤いのあるレクリエーション空間として有効活用を図ります。
- ・ 思川豊田緑地への必要なアクセス道路や駐車場の確保とともに、周辺環境美化など適正な維持管理を図ります。
- ・ 思川豊田緑地等の利用者の利便性の向上や、適正な維持管理を図るため、トイレなど必要な施設の設置検討を図ります。
- ・ 思川の河川空間を保全するとともに、散歩道やサイクリングロード、桜の里親制度等による桜堤の整備など、親水空間の形成を図ります。
- ・ 筑波山や日光連山の見える眺望を大切に景観形成を図ります。

② 身近な広場等の確保

- ・ 地区住民の憩いや交流空間として、既存の身近な神社境内や公民館、広場等の活用と適正な維持管理を図ります。
- ・ 地権者等の理解と協力を得ながら、比較的まとまった空地等を活用した広場（ポケットパーク）等の確保を図ります。
- ・ 平地林や未利用地等を活用して、木を育てながら昆虫取り等の自然に親しめるような「(仮称)昆虫ミニパーク(平地林ミニパーク)」の設置を検討します。
- ・ 集落内の緑豊かな緑地の保全や用排水路の適正な維持管理などにより、水と緑や花にふれあえる散策路の整備などの活用を図ります。

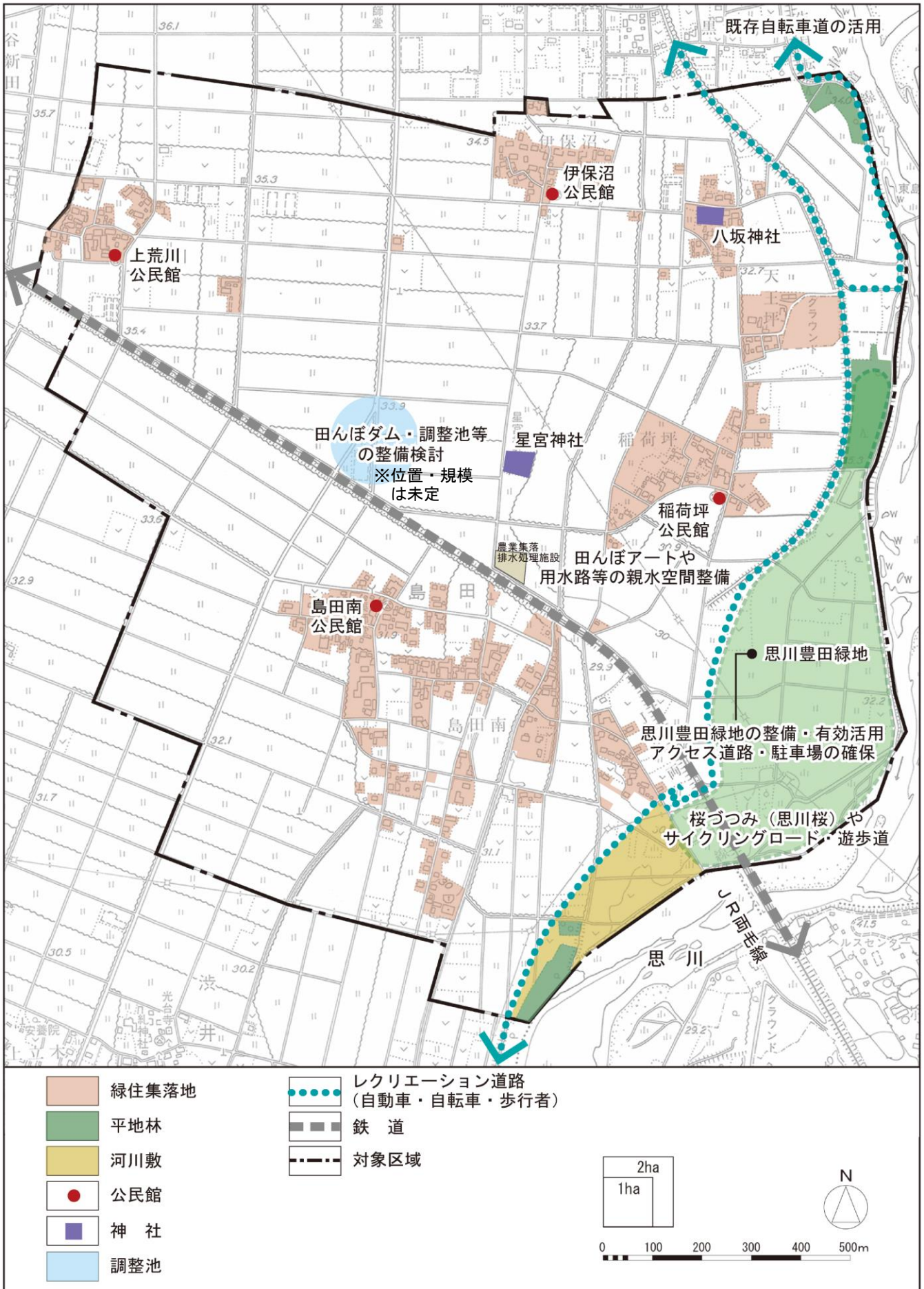
③ 生垣や宅地内緑化の推進

- ・ 集落内の生垣や宅地内緑化の推進により、周辺の田園環境と調和した、緑豊かでゆとりある落ち着いた景観形成を図ります。

④ コミュニティ活動拠点

- ・ 地区の実情を踏まえながら、各自治会公民館等を活用した住民相互の交流の場や健康づくりの場として施設の有効活用や充実を図ります。
- ・ 自治会活動や地区まちづくり活動、自主防災活動を推進するとともに、住民の交流機会の創出やボランティア活動の推進など住民や周辺自治会等との連携を図ります。

■ 公園・公共施設等配置方針図



(3) その他について【防災・防犯】

《基本方針》

- 農業集落排水施設等による適正な汚水処理と維持管理を図るとともに、地区の生活空間の環境美化に取り組みます。
- 災害に強く、防犯に配慮した、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するとともに、地元で支える体制の充実を図ります。

① 適正な排水処理と施設の維持管理

- ・河川の水質保全と生活環境の向上等の観点から、農業集落排水施設等による適正な処理を図ります。

※用水路に係る整備及び整備後の維持管理、雨水・排水の増加による下流水路への放流については、関係土地改良区との協議が必要となります。

② 地区の衛生環境の保全と維持管理の徹底

- ・ごみ収集所の確保やごみ出しルールの遵守など、地区の生活空間の環境美化への取り組みを図ります。

③ 田んぼダムの整備など防災性の向上

- ・台風等の集中豪雨・大前による災害を未然に防ぐため、田んぼダムや調整池、排水機場の適正かつ効果的な整備等により、地区の雨水排水機能の向上を図ります。また、田んぼダム等については、豊穂川流域の排水強化対策事業に基づき、適正な位置への整備を図ります。
- ・防火水槽や防災設備、避難路・避難場所の確保等による防災性の向上を図ります。

④ 防災・防犯体制の充実

- ・島田地区自主防災会の活動とともに、地区住民と関連機関等が連携した防犯（パトロール）体制の充実を図ります。
- ・防犯灯など防犯設備の適切かつ効果的な設置による防犯性の向上を図ります。

⑤ 獣害対策

- ・思川豊田緑地計画地の思川河川敷内は、現状として藪化が進んでおり、イノシシの生息地となっていることから、地元自治会と協議のうえ、猟友会の協力のもと箱わなを設置しています。今後は、自治会との意見調整を図りつつ計画を進めます。

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、田園に囲まれたコンパクトで美しい個性ある集落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

● 緑豊かな田園環境と調和した美しい集落景観の形成

- ・ 建築物の意匠や色彩、外構のしつらえ、敷地内緑化や生垣の設置などに配慮し、周辺の自然・田園景観と調和した、集落として一体的な景観形成を図ります。

● 周辺環境との調和した適正かつ計画的な宅地開発の誘導

- ・ 建築物の用途や高さの制限により、周辺環境と調和した集落地の形成を図ります。
- ・ 日照や通風の確保、延焼の防止など、健全でゆとりある空間の創出を図ります。
- ・ 建て詰まりや狭小宅地開発、敷地細分化を抑制するとともに、生活道路や隅切りの整備、行き止まり道路の解消など、防災性や防犯性に配慮した開発を誘導します。
- ・ 生垣や宅地内緑化による緑豊かで潤いのある景観を形成し、周辺の田園環境と調和した一体感のある魅力的なまちなみの創出を図ります。
- ・ 排水処理施設等の適正配置と維持管理の徹底を図ります。

● まちづくりのルールの検討

- ・ 本地区のより良いまちづくりに向けた具体的なルールづくりにあたっては、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

- ・ 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】

- ・ 市街化調整区域においては、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、できる限り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%に指定されていますが、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。

○ 建築物の高さの最高限度

- ・日照・通風を十分に確保するとともに、田園環境に囲まれたまとまりのある集落景観を保全することから、建築物の高さは宅地開発指図書と同様の10m以下とします。

○ 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、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、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

【ブロック塀を避け、生垣とすることを推奨】

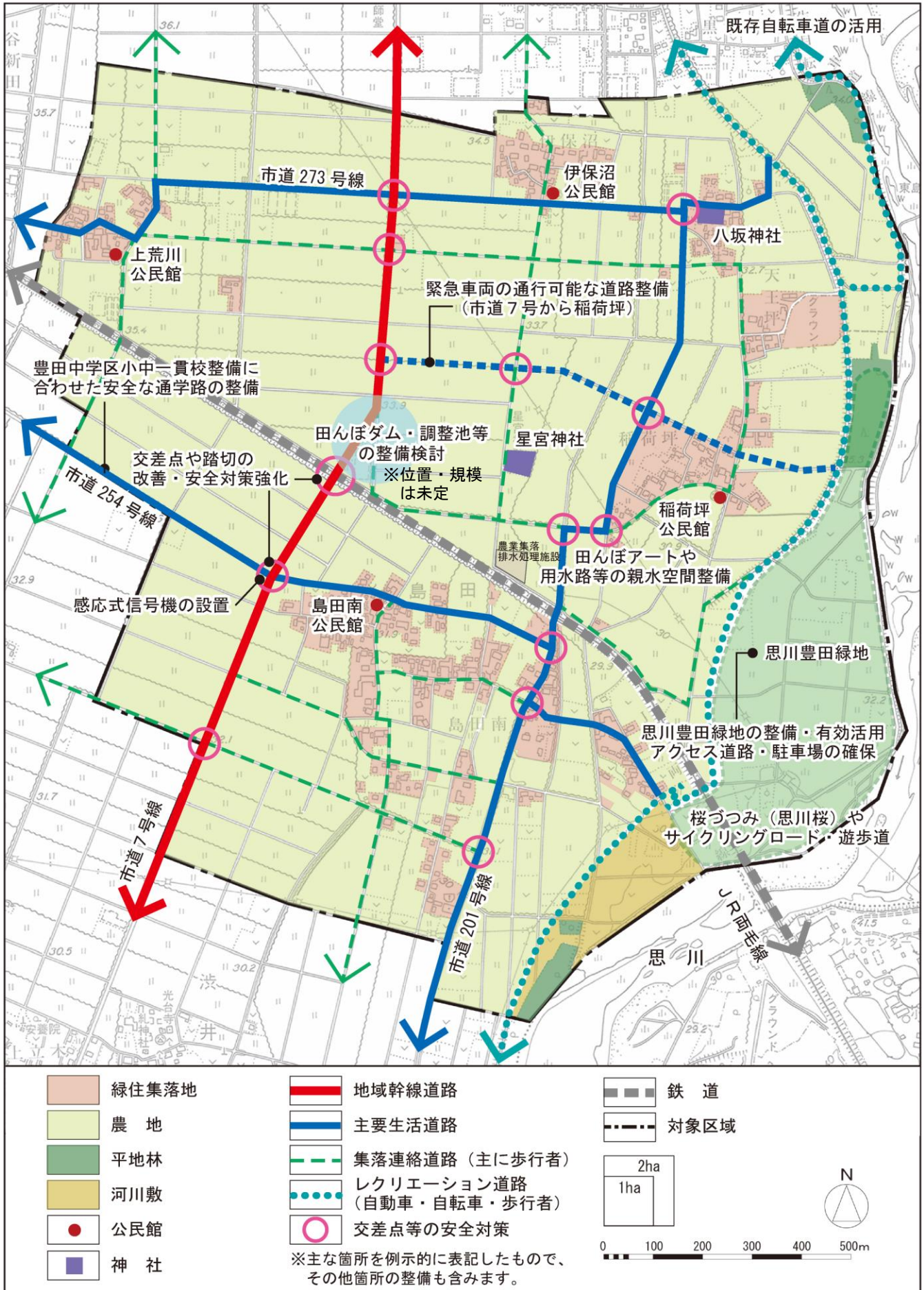
- ・沿道景観の美化や道路空間のゆとり、防犯や災害時における安全性確保等の視点から、以下のような道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造・高さなどについて推奨します。
 - ① 生垣（道路にはみ出ることのないよう適切に管理する）
 - ② 高さ1.8m以下の金網等（透視可能なさく）で基礎の仕上がり高が前面道路から90cm以下のもの
 - ③ 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等で、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を施したもの

■ 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「島田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。

まちづくり方針総括図

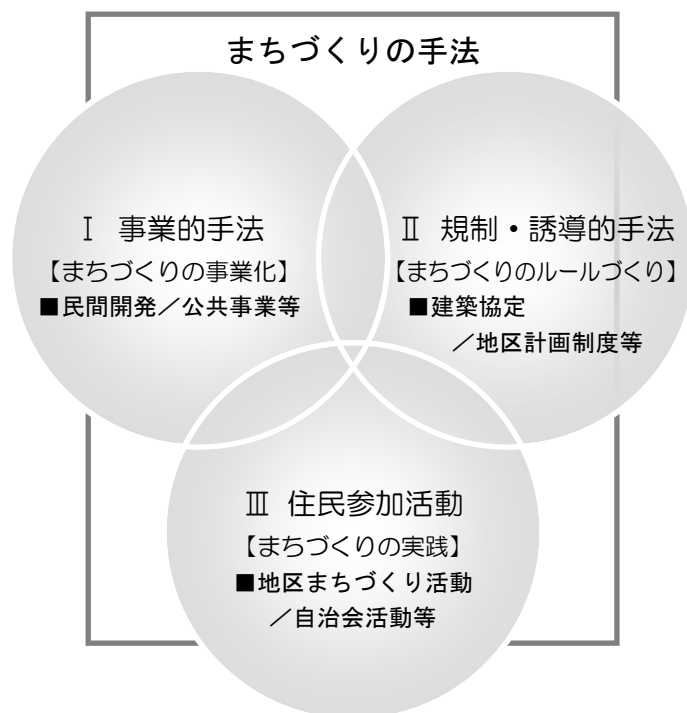


3. まちづくりの実現化方策

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

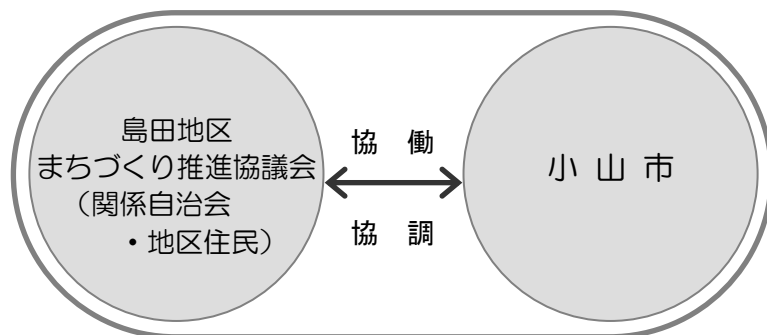
まちづくりの実現にあたっては、主にハード面の具体的な整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」に加え、まちづくりを実践する「住民参加活動」の3つの手法を適切に組み合わせて進めていくことが大切です。



B. まちづくりの活性化に向けて

当地区においては、島田地区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



● 島田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

- ・市と地元が協調しながら地区まちづくり構想を実現していくために、地区まちづくり推進団体である「島田地区まちづくり推進協議会」において、総合的・計画的な視点から、様々な検討作業や地元合意形成等の活動を継続的に行っていきます。

● 地元合意形成の場の形成

- ・建築協定や地区計画制度の導入、道路整備の検討など、地区まちづくりの実現にあたって、特に地区の一部に関連する事項については、必要に応じて、「島田地区まちづくり推進協議会」が主体となって、地元関係者との意見交換の場となる分科会や説明会等を開催するなど、必要な地元合意形成に努めていきます。
- ・また、公園等の整備検討にあたっては、地域住民参加によるワークショップの手法やグラウンドワーク活動の考え方を取り入れながら、必要な検討作業と環境改善に向けた取り組みを行います。特に、道路等の用地確保や維持管理等については、市や地元など関係者との協議・調整を踏まえ、役割・負担関係を明らかにしながら事業化を進めます。

● まちづくりニュース等による地元周知活動

- ・地区及び周辺住民に対して、地区まちづくりの状況を広く周知するとともに、必要な情報提供を効果的かつ効率的に行うために、まちづくりニュースを発行するなど、まちづくりに関する地元周知・意識啓発活動に努めていきます。

● 島田地区の活性化に向けた地域交流活動等の推進

- ・島田地区の活性化に向けたイベントの開催・参加など、地区まちづくり活動の周知・PRとともに、まちづくりに関する学習・研究会等を通じて、地域住民の交流活動を行っていきます。

■ C. 推進協議会の責務の一部

- ① 既存道路における道路用地の4m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

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. 主要生活道路の整備

- 区内を連絡する主要生活道路については、緊急車両の通行ができるよう幅員6m以上の確保を基本として、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。

B. 通学路の整備

- 通学路については、豊田地区小中一貫校の整備に併せて、歩行者等が安全・安心して通行できる道路空間を確保するため、路側帯のグリーンベルト化（注意喚起のためのカラー舗装化等）などを検討します。

C. 交差点等の安全対策

- 交差点等における交通事故の防止と歩行者空間の安全性を向上させるため、注意喚起のためのカラー舗装や、カーブミラー、標識、信号機等の設置などによる交差点の交通安全対策を検討します。

D. 思川豊田緑地の整備

- 地域住民や市民が身近に親しめ、安らぎと憩いの場となる緑豊かで潤いのあるレクリエーション空間として有効活用を図るとともに、必要なアクセス道路や駐車場、関連施設の設置検討を図ります。

E. 田んぼダム等の整備

- 災害を未然に防ぐため、豊穂川流域の排水強化対策事業に基づき、田んぼダムや調整池等を適正な位置に整備し、地区の防災性・排水機能の向上を図ります。

F. (仮称) 昆虫ミニパーク (平地林ミニパーク) の整備

- 平地林や未利用地等を活用して、木を育てながら昆虫取り等の自然に親しめるような「(仮称) 昆虫ミニパーク (平地林ミニパーク)」の設置を地権者等の理解と協力を得ながら検討します。

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

