

# 小山市地区まちづくり構想の概要 (島田地区)

名 称	島田地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字島田 [約271 ha] (※島田地区まちづくり方針総括図参照)
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 「活力」: 水と緑豊かな田園環境・農業の活力あるまちづくり <input type="checkbox"/> 「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
地区の将来像 キャッチフレーズ	<b>水と緑豊かで 未来に輝く 田園区島田</b>
まちづくりの目標	<p><b>1. 土地利用に関して</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> </ul> <p><b>2. 都市施設に関して</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> </ul> <p><b>3. 建築物等に関して</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> </ul>
まちづくりの方針	<p><b>1. 土地利用に関する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul>

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p><b>2. 都市施設に関する事項</b></p> <p><b>①道路・交通体系</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>②緑地・公共公益施設等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>③その他【防災・防犯】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>3. 建築物等に関する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul>				
<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て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="260 1146 379 1845"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項（まちづくり重点項目）</p> </td> <td data-bbox="379 1146 1519 1845"> <p><b>1. 主要生活道路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急車両の通行ができるよう道路幅員の確保、隅切りの設置、側溝の整備等</li> </ul> <p><b>2. 通学路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊田地区小中一貫校の整備に併せ、安全・安心な歩行空間の確保、カラー舗装化等</li> </ul> <p><b>3. 交差点等の安全対策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・注意喚起のカラー舗装、カーブミラー、標識、信号機等の設置などの交通安全対策</li> </ul> <p><b>4. 思川豊田緑地の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・身近に親しめ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</li> <li>・必要なアクセス道路や駐車場、関連施設の設置検討</li> </ul> <p><b>5. 田んぼダム等の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・田んぼダムや調整池等の適正な整備による地区の防災性・排水機能の向上</li> </ul> <p><b>6. (仮称) 昆虫ミニパーク (平地林ミニパーク) の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平地林や未利用地等を活用した「(仮称) 昆虫ミニパーク」の設置検討</li> </ul> <p><b>7. その他：緊急性の高い必要な事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点プロジェクト以外で生活環境向上につながる整備の検討・推進</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="260 1845 379 2085"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="379 1845 1519 2085"> <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、まちづくりルール適用の検討を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（まちづくり重点項目）</p>	<p><b>1. 主要生活道路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急車両の通行ができるよう道路幅員の確保、隅切りの設置、側溝の整備等</li> </ul> <p><b>2. 通学路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊田地区小中一貫校の整備に併せ、安全・安心な歩行空間の確保、カラー舗装化等</li> </ul> <p><b>3. 交差点等の安全対策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・注意喚起のカラー舗装、カーブミラー、標識、信号機等の設置などの交通安全対策</li> </ul> <p><b>4. 思川豊田緑地の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・身近に親しめ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</li> <li>・必要なアクセス道路や駐車場、関連施設の設置検討</li> </ul> <p><b>5. 田んぼダム等の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・田んぼダムや調整池等の適正な整備による地区の防災性・排水機能の向上</li> </ul> <p><b>6. (仮称) 昆虫ミニパーク (平地林ミニパーク) の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平地林や未利用地等を活用した「(仮称) 昆虫ミニパーク」の設置検討</li> </ul> <p><b>7. その他：緊急性の高い必要な事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点プロジェクト以外で生活環境向上につながる整備の検討・推進</li> </ul>	<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、まちづくりルール適用の検討を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（まちづくり重点項目）</p>	<p><b>1. 主要生活道路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急車両の通行ができるよう道路幅員の確保、隅切りの設置、側溝の整備等</li> </ul> <p><b>2. 通学路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊田地区小中一貫校の整備に併せ、安全・安心な歩行空間の確保、カラー舗装化等</li> </ul> <p><b>3. 交差点等の安全対策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・注意喚起のカラー舗装、カーブミラー、標識、信号機等の設置などの交通安全対策</li> </ul> <p><b>4. 思川豊田緑地の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・身近に親しめ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</li> <li>・必要なアクセス道路や駐車場、関連施設の設置検討</li> </ul> <p><b>5. 田んぼダム等の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・田んぼダムや調整池等の適正な整備による地区の防災性・排水機能の向上</li> </ul> <p><b>6. (仮称) 昆虫ミニパーク (平地林ミニパーク) の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平地林や未利用地等を活用した「(仮称) 昆虫ミニパーク」の設置検討</li> </ul> <p><b>7. その他：緊急性の高い必要な事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点プロジェクト以外で生活環境向上につながる整備の検討・推進</li> </ul>				
<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、まちづくりルール適用の検討を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。

# ● 島田地区まちづくり方針総括図

## ■ 緑住集落地

・集落地内の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・安心な居住環境の維持・改善を図ります。

## ■ 農地（農振農用地）

・農振農用地については、農地の保全を基本とし、一団的な農地の確保や農業生産基盤の維持、都市と農村との交流を図ります。

## ■ 田んぼダム・調整池等の整備など防災性の向上

・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。

## ■ 地域幹線道路の整備

・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。

## ■ 交差点の改良整備

・主要な交差点については、感應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）やカーブミラー、標識等の設置など交差点の改良整備を図ります。

## ■ 通学路の整備

・通学路については、歩道設置や歩行空間の創出、路肩のカラー舗装など、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。

## □ 狭あい道路の整備

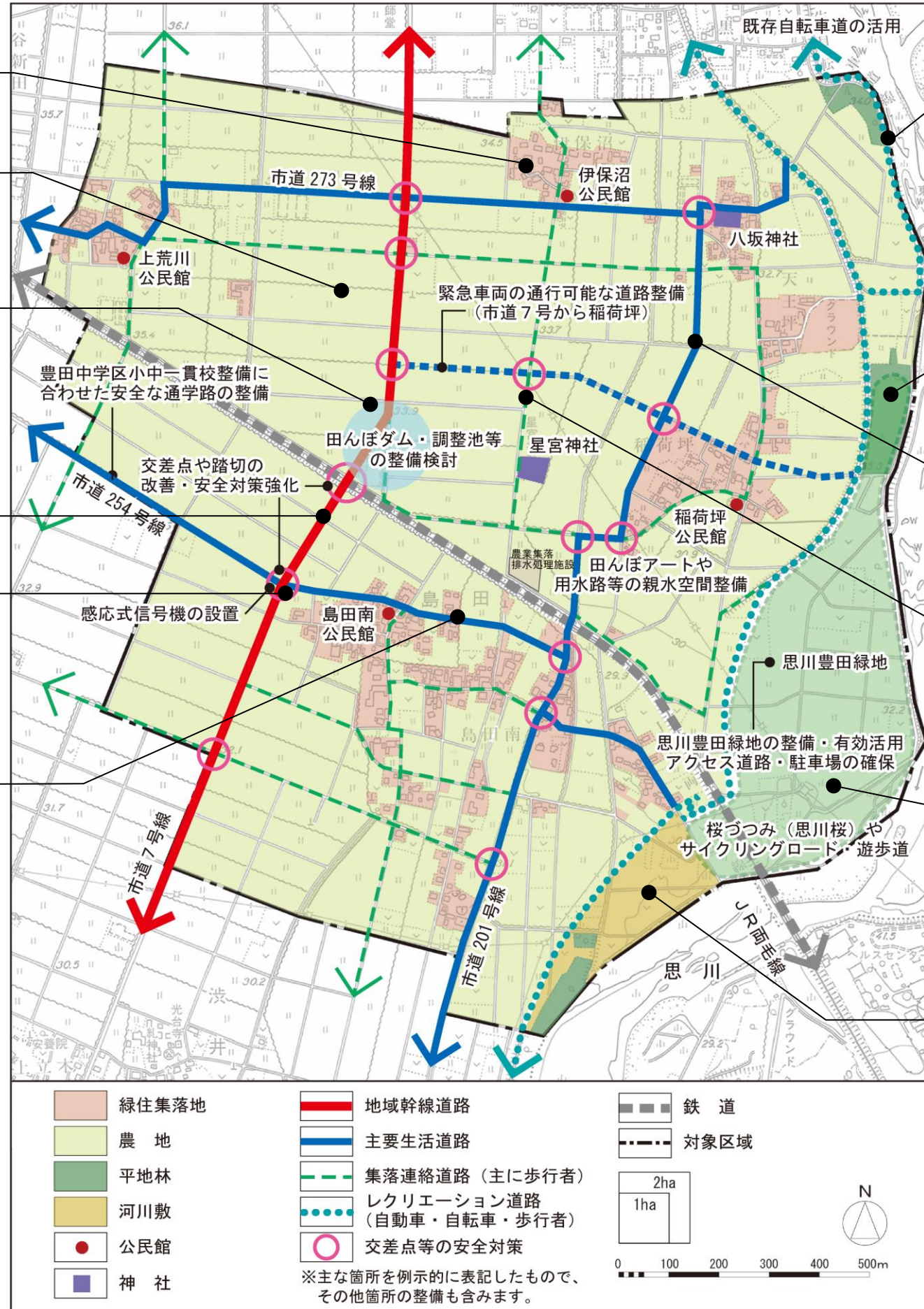
・幅員4m未満の道路については、建て替えや新たな宅地開発等に併せた拡幅整備や隅切りの確保等を図ります。

## □ 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ため、農業集落排水施設等による適正な処理を図ります。

## □ 防災・防犯体制の充実

・自主防災会の活動とともに、地区住民と関係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。



## ■ レクリエーション道路の整備

・遊歩道や既存サイクリングロードの活用など、思川沿いを周遊できるコースの整備等を図ります。

## □ 身近な広場等の確保

・既存の神社境内や公民館、広場等の活用と適正な維持管理を図ります。  
・平地林や未利用地等を活用して、自然に親しめる「(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。

## ■ 緑地・平地林

・思川豊田緑地は、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。  
・平地林や屋敷林など貴重な自然環境の保全と活用を図ります。

## ■ 主要生活道路の整備

・集落内を連絡する主要生活道路として、緊急車両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。

## ■ 集落連絡道路の整備

・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。

## ■ 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、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、必要な施設等の設置検討を図ります。

## ■ 河川・河川敷

・河川や河川敷の環境保全を図るとともに、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。