

小山市地区まちづくり構想の概要（ 思川駅周辺地区 ）

名 称	思川駅周辺地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字松沼、大本の一部〔約290ha〕（※整備方針総括図参照）
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 快適な生活の場と緑豊かな田園が共存した農住まちづくり <input type="checkbox"/> 子どもから高齢者まで、健康・元気なコミュニティづくり <input type="checkbox"/> みんなが安全・安心して暮らせる、住みよい生活環境づくり
地区の将来像 キャッチフレーズ	豊かですこやか 笑顔いっぱい 暮らしてよかった 思川
まちづくりの目標	1. 土地利用に関して <input type="checkbox"/> 田園環境と調和した、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 <input type="checkbox"/> 立地利便性を活かした新たな住宅開発や生活利便施設などの立地誘導 <input type="checkbox"/> 農地の保全・集約化、農業生産基盤の維持・確保による農業振興 2. 都市施設に関して <input type="checkbox"/> 安全・安心で人にやさしい生活道路と歩行者ネットワーク（通学路）の形成 <input type="checkbox"/> 地区住民の憩いと安らぎ、ふれあい交流・健康づくり拠点の形成 <input type="checkbox"/> 既存施設や地域資源を活かした地区のシンボリック空間とコミュニティ機能の充実 <input type="checkbox"/> 上下水道（合併処理浄化槽等）の整備や用排水路の適正な維持管理 <input type="checkbox"/> 防災・防犯施設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 <input type="checkbox"/> 自然や田園環境と調和した、緑豊かでゆとりある、個性的で美しい魅力的な景観の創出 <input type="checkbox"/> まちづくりのルールに基づく、住民主体のまちづくりの推進
まちづくりの方針	1. 土地利用の方針 ■ 集落地内の既存宅地等においては、安全・安心な居住環境の維持・改善を図ります。 ■ JR思川駅北口周辺においては、その優位な立地利便性を活かした新たな住宅開発の立地誘導を図ります。 ■ JR思川駅南口周辺においては、店舗等の生活利便施設などの立地誘導・活性化による、駅周辺の魅力的な顔づくりを図ります。 ■ 集落地においては、農振農用地の保全を基本としつつ、立地規制の緩和を活かし、周辺環境と調和した住宅開発など土地の利活用の誘導を図ります。 2. 都市施設の整備方針 ①道路・交通 ■ 地区の骨格となる地域幹線道路、生活幹線道路の整備とともに、安全な歩行者・自転車通行空間とネットワークの形成（通学路の整備）を図ります。 ■ 地区レベルの主要生活道路、集落連絡回遊道路の整備とともに、主要な交差点等の交通安全対策など改良整備を図ります。 ■ JR思川駅は、地域の交通拠点として、利便性の向上を図ります。また、コミュニティバスなど公共交通の利用環境等の向上を図ります。

<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"> ■ 憩いや交流の場となる身近な公園・広場の適正な配置を検討します。 ■ 集落・宅地内の緑地の保全と、生垣等による新たな緑の創出を図ります。 <p>③公共公益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 豊田出張所・豊田公民館は、コミュニティ活動拠点として、施設の有効活用や機能の充実、各自治会公民館等は、住民相互の交流の場や健康づくりの場としての充実を図ります。 ■ 学校等教育施設については、地域に開かれたコミュニティ・世代間交流空間としての有効活用を図ります。 ■ 学校適正配置の観点から、豊田中学校周辺に新設小学校（小中一貫校）の整備を進めます。 <p>④供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 農業集落排水施設及び合併処理浄化槽による適正な汚水処理と維持管理を図ります。 <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を推進します。 ■ 隣近所で助け合える身近な防災・防犯体制の充実を図ります。 <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、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。 				
<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="233 1211 384 1865"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1211 1442 1865"> <p>1. 主要生活道路・集落連絡回遊道路の整備</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、生垣や宅地内緑化の推進等 <p>2. 通学路の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行空間の創出や路肩のカラー舗装等 <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・緑地等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な小公園（ポケットパーク）や散策路等の整備 <p>5. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊田中学校区新設小学校（小中一貫校）の整備 ・小中一貫校の整備に伴う豊田北・豊田南小学校の利活用方策の検討 <p>6. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な汚水・雨水処理と維持管理 <p>7. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備や防災施設等の充実 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="233 1865 384 2101"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1865 1442 2101"> <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 of 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. 主要生活道路・集落連絡回遊道路の整備</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、生垣や宅地内緑化の推進等 <p>2. 通学路の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行空間の創出や路肩のカラー舗装等 <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・緑地等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な小公園（ポケットパーク）や散策路等の整備 <p>5. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊田中学校区新設小学校（小中一貫校）の整備 ・小中一貫校の整備に伴う豊田北・豊田南小学校の利活用方策の検討 <p>6. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な汚水・雨水処理と維持管理 <p>7. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備や防災施設等の充実 	<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 of 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. 主要生活道路・集落連絡回遊道路の整備</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、生垣や宅地内緑化の推進等 <p>2. 通学路の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行空間の創出や路肩のカラー舗装等 <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・緑地等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な小公園（ポケットパーク）や散策路等の整備 <p>5. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊田中学校区新設小学校（小中一貫校）の整備 ・小中一貫校の整備に伴う豊田北・豊田南小学校の利活用方策の検討 <p>6. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な汚水・雨水処理と維持管理 <p>7. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備や防災施設等の充実 				
<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 of 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。
- ・ 公園や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。
- ・ 推奨ルールの実現化については、建築協定等の導入など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【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）とされていますが、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、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%に指定されていますが、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、建築物の高さは立地基準と同様の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

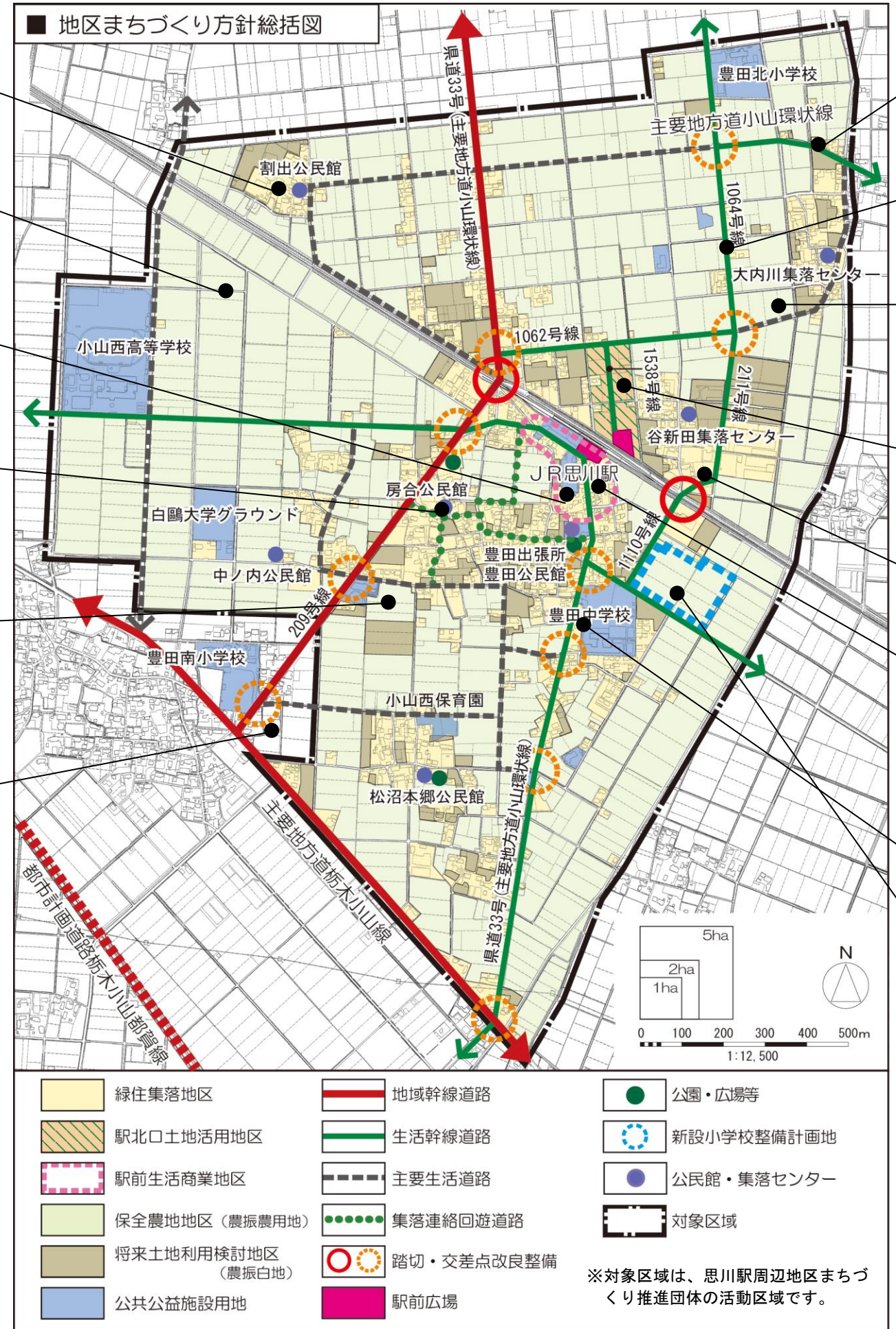
■ B. その他の事項

● 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「思川駅周辺地区まちづくり推進会議」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。

● 思川駅周辺地区まちづくり方針総括図

- 緑住集落地区**
 - 集落地内の既存宅地等においては、集落市街地のまちづくり・再整備により、安全・安心な居住環境の維持・改善を図ります。
- 保全農地地区（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整備、都市と農村との交流を図ります。
- 公共公益施設用地**
 - 豊田出張所等は、地域コミュニティ施設の利便性の向上と機能の充実、防災施設等としての有効活用を図ります。
- 集落連絡回遊道路の整備**
 - 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の確保に配慮した狭あい道路の建替え時の幅員確保や隅切り整備などの改善を図ります。
- 将来土地利用検討地区（農振白地）**
 - 集落地内の一定規模まとまった白地農地等については、立地規制の緩和を活かし、周辺環境と調和した住宅開発など土地の利活用の誘導を図ります。
- 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、歩行空間の創出により、歩行者や自転車通行の安全性の確保を図ります。
- 公園・緑地の確保**
 - 身近な公園・広場等を確保するとともに、地域特性や地域資源を活かした都市と農村交流の場や、生垣や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。
- 供給処理施設等**
 - 農業集落排水施設及び合併処理浄化槽による適正な汚水処理と維持管理を図るとともに、地区の雨水排水機能の向上を図ります。
- 防災・防犯**
 - 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。



- 生活幹線道路の整備**
 - 地区内を連絡する主要生活道路として、歩行者・自転車通行の安全性に配慮した道路の整備を図ります。
- 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。
- 主要生活道路の整備**
 - 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道路の整備を図ります。
- 駅周辺土地活用地区**
 - JR思川駅北口広場及びアクセス道路沿道においては、その優位な立地利便性を活かした新たな住宅開発の立地誘導を図ります。
- 踏切の改良整備**
 - 踏切の改良整備と併せて、道路の拡幅整備や歩行空間の確保等により、安全で円滑な交通処理を図ります。
- 駅前生活商業地区**
 - JR思川駅南口周辺等においては、店舗等の生活利便施設などの立地誘導・活性化による、駅周辺の魅力的な顔づくりを図ります。
- 交差点の改良整備**
 - 主要な交差点については、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）やカーブミラー等の設置など交差点の改良整備を図ります。
- 豊田中学区新設小学校の整備 *下記注釈参照**
 - 将来的な小中学校のあり方（学校適正配置の観点）から、豊田中学校周辺に豊田中学区新設小学校（小中一貫校）の整備を進めます。
 - 豊田北小学校・豊田南小学校については、小中一貫校の整備に伴い、地域コミュニティの活性化や生活利便性の向上等に寄与する施設の利活用方策を検討します。

* 豊田中学区新設小学校（小中一貫校）については、教育委員会及び「小山市小中一貫校（豊田中学校区）推進委員会」において整備に向けた検討を進めています。