

小山市地区まちづくり構想の概要 (乙女南部 地区)	
名 称	乙女南部地区まちづくり構想
対象となる地域の範囲	小山市大字乙女の一部
対象となる地域の面積	約26.0ha
まちづくりの目標	【快適でうるおいある歴史を感じるまち 乙女南部】を基本理念に掲げ、安心・安全をキーワードとして、無秩序で不良な開発等を抑制しつつ適正な市街地を誘導し、豊かな生活環境の形成を図ることを目標とする。
まちづくりの方針	1. 土地利用の方針 地区の豊かな緑を生かして、自然環境に配慮したゆとりと落ち着きのある居住空間の確保及び耕作放棄地をつくらないために農地の有効利用を図ります。 2. 地区施設の整備方針 ・狭あい道路拡幅の整備推進を図ります。 ・新しい公園・広場の整備推進を図ります。 ・上下水道の整備推進を図ります。 3. 建築物等の整備方針 ・建築物の用途の制限 ・垣・さく構造の制限 ・壁面の位置の制限 ・建物の高さの最高限度の制限 ・敷地面積の最低限度 ・意匠の統一 以上のルール化を検討していきます。
まちづくりの実現化方策	本構想実現化のために、乙女南部地区まちづくり推進協議会と市が協働でまちづくりを進めていきます。 暮らしやすく笑顔あふれるまちの形成を図るためのルールづくり（地区計画等）について、検討・導入を行ないます。
公共施設及び公益施設に関する事項 (地区施設の配置及び規模)	1. 幹線道路 2. 生活道路 ・市道242、4304、4305、4308、4309、4317号線 ・その他の生活道路（配置は構想図参照） 3. 都市計画公園等 ・新しい広場等の整備（配置は今後検討）

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">その他住みよいまちづくりの推進に必要な事項</p>	<p>建築物に関する事項 (用途の制限,敷地面積の最低限度壁面の位置の制限形態又は意匠の制限,垣又は策の構造の制限等)</p>	<p>【建築物の用途の制限】 ・都市計画法 34 条に定める許可基準に適合するものとします。</p> <p>【壁面の位置の制限】 (推奨)</p> <p>1) 隣地境界線及び道路境界線までの距離：1.0m 道路境界線とは、まちづくり構想図面に表示された道路幅員を確保するものであり、建築物の新築時や建替え時にあわせて道路幅員を確保するものであります。(例えば、5m道路では計画道路中心から2.5mが道路境界となります。) ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合 ②物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5㎡以内である場合</p> <p>【建築物の高さの最高限度】</p> <p>1) 建築物の高さは立地基準と同様の10m以下とします。</p> <p>【建築物等の形態又は意匠の制限】 (推奨)</p> <p>1) 建築物の外壁や屋根、工作物・広告物等の色彩はできるだけ原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。 2) 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の景観に配慮したものとし、複雑になる場合には、集約するよう努める。</p> <p>【かき又はさくの構造制限】 (推奨)</p> <p>・道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。 1) 生垣 2) 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路境界より幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽を施もの。 3) 高さ 1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさく。 ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高さを前面道路から、0.9m以下とすることができる。</p> <p>【隅切りの確保】 (推奨)</p> <p>・安全・安心な道路空間の創出や見通しの悪い交差点での安全性確保、緊急車両の通行などのため、道路の交差点部分における隅切りの確保に努めます。</p>
	<p>その他土地利用の制限に関する事項 (樹林地,草地等の保全等)</p>	<p>豊かな緑を活かした土地利用推進に努めます。</p>

乙女南部地区まちづくり構想図

乙女南部地区まちづくり推進協議会
平成26年6月19日

《乙女南部地区まちづくり基本理念》
【快適でうるおいある歴史を感じるまち 乙女南部】

《乙女南部地区まちづくり基本目標》

- ①歴史と融合した緑豊かなまち
 - ・地区内の緑及び思川河岸段丘林の保全をしつつ、遺跡や古墳と調和した適正な土地利用の誘導を図り、緑豊かでゆとりあるまちづくり
- ②地区内生活道路及び撤策路整備による住みよいまち
 - ・生活道路の拡幅、交差点改良により国道4号や隣接地区への連絡道路を確保するとともに、撤策路の整備による快適かつ便利で安全に暮らせるまちづくり
- ③安心して暮らせるまち
 - ・災害に強い地区のルールを作成し、安心して暮らせるまちづくり

- <短中期整備：10年以上>
- ・既存道路の幅員整備による車両通行性の向上
 - ・スピードが出て危険な交差点の対策として交差点改良（イメージアップ等）の実施
 - ・見過しの悪い交差点の改良（隅切りの設置、カーブミラーの設置、ブロック壁を透視可能なさくへ改良等）
 - ・歩行空間の確保と連続性を配慮（路肩確保等の整備）
 - ・舗装や側溝等の整備による雨水排水の改善
 - ・上水道整備
 - ・街路灯や防犯灯の設置
 - ・広場や公園の整備（内容は今後検討）
 - ・維持管理の体系（例：公園施設の維持管理）
- <長期整備：10年超>
- ・街並みの育成（防犯性や災害時の予防を考慮した垣根、セットバック、意匠の統一等）
 - ・農地保全と休耕地の維持管理など適正な土地利用の誘導
 - ・下水道施設整備

凡 例

	緑住集落地
	農振農用地
	農地
	平地林
	公共公益施設用地
	医療・社会福祉施設
	神社・寺・墓地
	生活道路（現道）
	拡幅道路
	整備幅員
	散歩道の整備
	交差点改良
	歴史的資産
	公民館

0 100 200m

