

町谷地区 まちづくり構想

この地区まちづくり構想は、小山市地区まちづくり条例に基づき、
住みよい町谷推進協議会役員会の検討を経て、平成21年3月
15日の総会により決定されたものであります。

住みよい町谷推進協議会

目 次

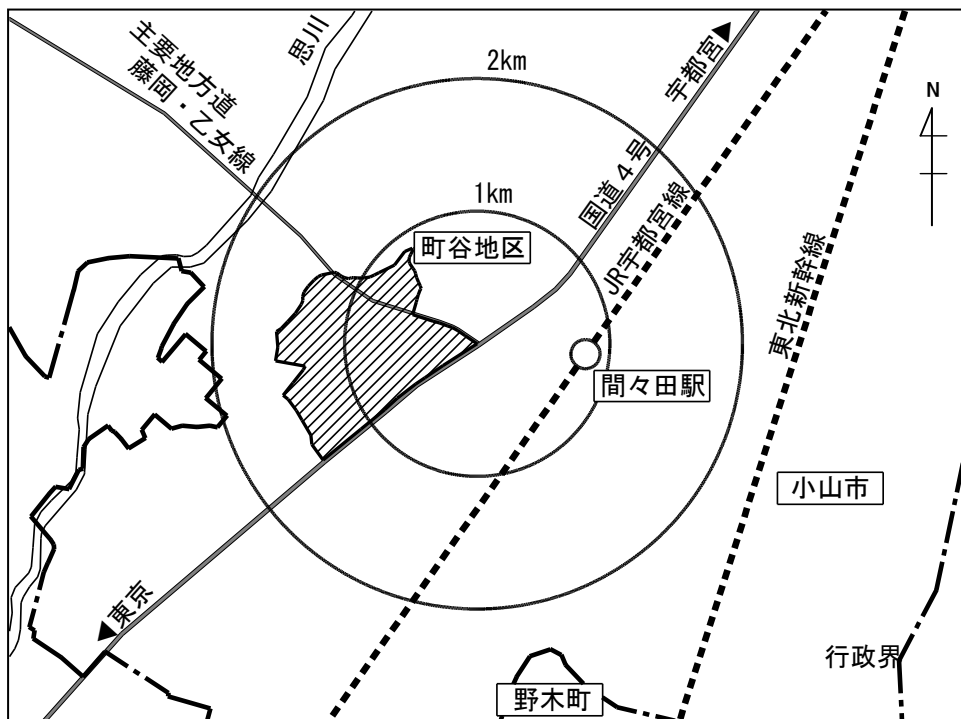
1. 地区の位置づけと現況・課題	1
1-1. 地区の位置づけ	1
1-2. 地区の現状と特性	5
1-3. 現況の課題	6
2. まちづくりの目標	7
2-1. まちづくりの基本理念	7
2-2. まちづくりの基本目標	7
3. 整備方針	8
3-1. まちづくりの方針	8
1) 土地利用の方針	8
2) 都市施設の整備方針	8
3) 建築物等の整備方針	8
3-2. まちづくり構想図	9
4. まちづくりの実現方策	11
4-1 まちづくりの実現手法の考え方	11

1.地区の位置づけと現況・課題

1-1. 地区の位置づけ

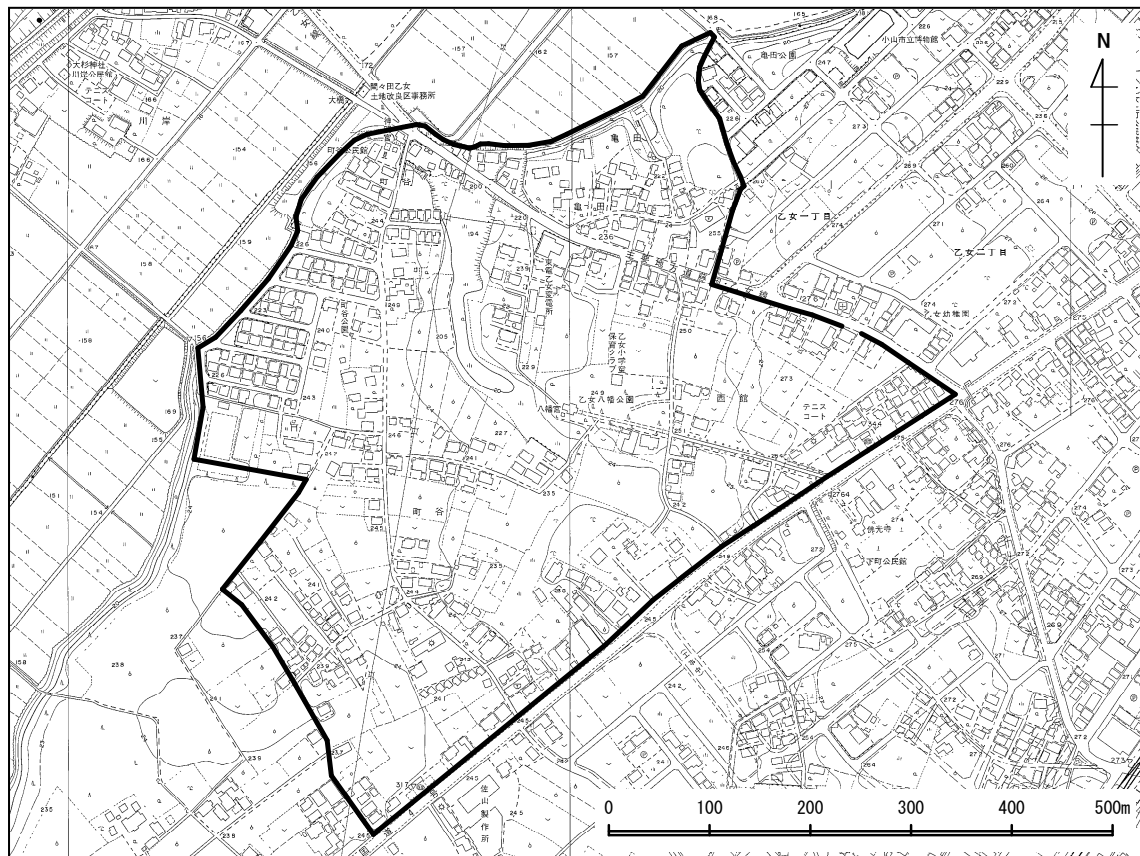
1) 地区の位置

町谷地区は、小山市の南の玄関口であるJR間々田駅の西へ約0.8~1.2kmのところの位置し、国道4号や、主要地方道藤岡・乙女線に隣接し、交通利便性の優れた地区になっています。



2) 対象範囲

地区の対象範囲は、下図に示す



3) 上位計画

小山市都市計画マスタープランでは、広域的観点を含め、市全体のめざすべき都市像やまちづくりの目標を定めた「全体構想」と、社会的圏域や実情を踏まえた地域レベルの「地域別構想」により構成されている。

全体構想では、都市計画マスタープランが市民の方々に身近に感じられ、また、まちづくりの方向性を共有できるように、小山市のめざすべき将来都市像をキャッチフレーズとして「緑 陽 優 美・ふれあい あんしん都市 おやま」と定めている。

さらに、小山市の都市づくりを進める上で、最も基本的で総合的な方向性を示す基本目標として以下に示す6点を設定している。

[基本目標]

- ・住みやすく快適・便利な都市基盤の整備
- ・豊かな自然や歴史を活かした環境共生型の都市構造の構築
- ・安全で安心して暮らせる都市環境の形成
- ・活力ある自立的・発展的な都市機能の充実
- ・魅力的で美しい都市景観の創出
- ・地域特性を活かした特色ある地域環境の整備

地域別構想では社会的圏域やまちの特性等を勘案し、全体構想との関係に留意しながら、地域ごとの課題や目標、まちづくりの方向性などを明らかにしている。

町谷地区は間々田地域でありまちづくりの将来像をキャッチフレーズとして「水と柱に護られながら 心を結び 住みよいまちへ 江戸日光のどまんなか 間々田地域」として設定し、地域のまちづくりの整備目標として以下示す5点を設定している。

【整備目標】

- ・間々田駅周辺の機能充実と利便性の向上
- ・市街地における良好で住みよい生活環境の形成・維持
- ・自然資源や農業環境と調和した良好な集落環境の形成
- ・地域生活の利便性を高める移動交通環境の向上
- ・自然環境や歴史的資産の保全・活用と公共公益施設等の充実

また、町谷地区に関わる地域整備方針の主な内容は、以下のように整理されます。

○土地利用

【良好な居住環境や市街地環境の形成と維持・向上】

- ・乙女八幡宮等の豊かな緑を活かしつつ、自然環境に配慮し、国道4号及び主要地方道藤岡乙女線等の交通利便性の高い立地条件を生かした、総合的かつ計画的な生活環境整備推進

○道路・交通

【小山市全体や地域の骨格を形成する道路網の整備・充実】

- ・主要地方道藤岡乙女線及び都市計画道路の整備推進

【バリアフリーへの配慮や自転車回遊型ネットワークの形成】

- ・生活道路等の整備推進

○公園・緑地

【思川を軸とする「水と緑と大地のネットワーク」の形成】

- ・身近な歴史的資産の保全とまちづくりへの活用

【生活に身近な都市公園等の整備・拡充】

- ・乙女八幡宮公園と新しい街区公園の整備

○都市景観

【地域住民と協調し、都市基盤整備等をみすえた地区の美しい景観形成】

- ・町谷地区のまちづくりルールに則り、緑豊でゆとりある整った住宅地景観の誘導・維持

○都市防災

【雨水処理機能の向上や安全な防災施設の確保等】

- ・公共下水道の整備推進
- ・道路排水施設の設置
- ・生活道路の拡幅・改善整備
- ・建物壁面の位置に制限を持たせたり、ブロック塀の生垣化などによる、安全な避難経路の確保

○河川・供給処理

【河川等の治水・保全や清潔で安全な生活を支える供給処理施設の整備・充実】

- ・公共下水道の計画的な整備
- ・市民の環境に対する意識やマナーの向上

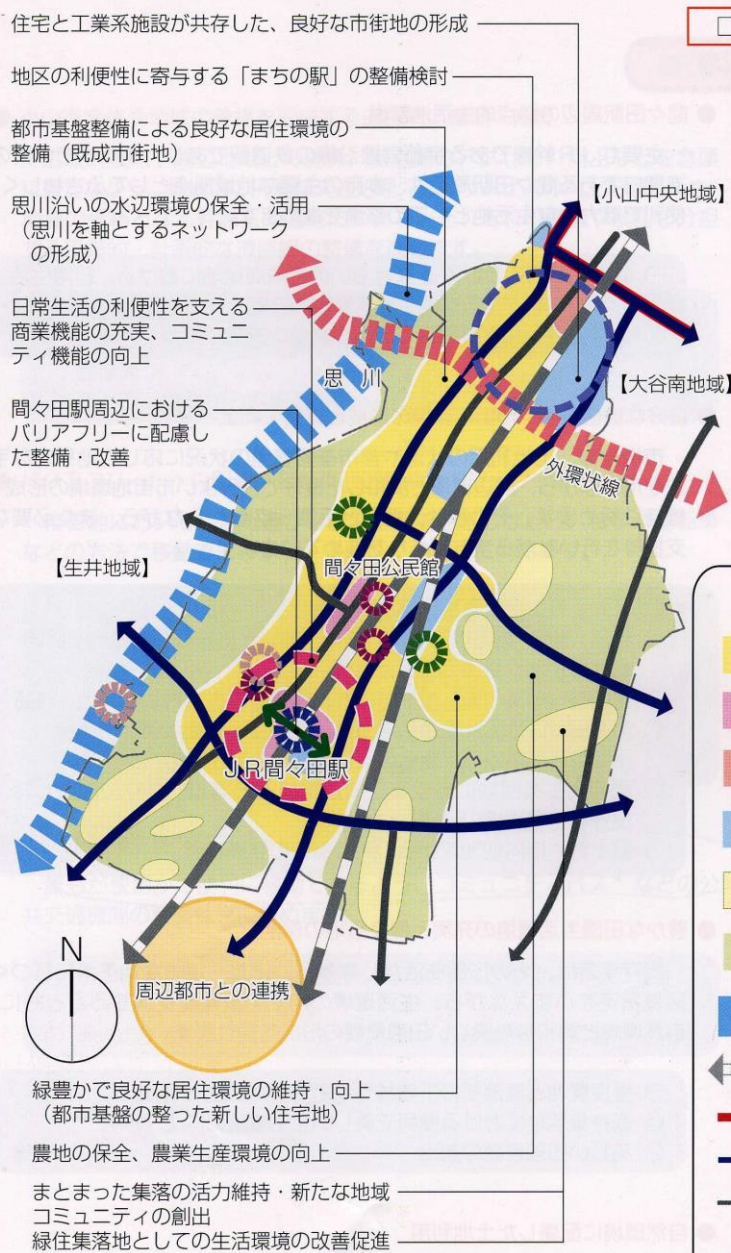
○公共公益施設

【地域コミュニティの拠点となる公共施設等の適正配置、機能充実及び維持管理等】

- ・町谷公民館のコミュニティ拠点としての機能充実
- ・公共施設等のバリアフリー化推進

佳衣調整試版

□ 間々田地域まちづくり目標図



【凡例】

- 住宅系土地利用
- 商業・業務系土地利用：地域商業地
- 商業・業務系土地利用：沿道商業・業務地
- 工業系土地利用
- 田園・自然系土地利用：緑住集落地
- 田園・自然系土地利用：農地
- 河川軸
- 鉄道
- 主要幹線道路等
- 幹線道路
- 都市内補助幹線道路
- * 予定を含む
- 交通拠点
- 地域の拠点となる公園
- 自然環境・歴史文化の拠点
- 公共施設：拠点施設

【その他の目標】

- ・ 幹線道路、日常生活の軸となる道路網の整備
- ・ コミュニティバスなどの公共交通網の充実等による移動交通環境の向上
- ・ 田園風景や歴史的資産の保全・活用
- ・ 公園や公共施設等の整備・充実とネットワーク化
- ・ 美しい自然景観の保全、良好な田園景観の創出

1-2. 地区の現況と特性

1) 人口と世帯数

当地区は、大字乙女の一部からなることから、大字乙女の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

【人口】

大字乙女の人口は、平成20年4月1日現在で3,860人となっております。また、昭和62年には3,948人で、平成2年には4,022となり4,000人を超え、平成7年の4,080人をピークに年々緩やかに減少傾向にあり、現在と比較して220人(5.4%)減少しております。

【世帯数】

大字乙女の世帯数は、平成20年4月1日現在で1,316世帯となっております。また、昭和62年には1,025世帯、平成7年には1,147世帯であります。世帯数は年々増加傾向にあり、人口のピーク時の平成7年と現在を比較して169世帯(14.7%)増加しております。なお、当町谷地区は平成20年4月現在で約210世帯であります。

【世帯当り人口】

大字乙女の世帯当り人口は、平成20年4月1日現在で2.93人となっております。また、平成7年の人口ピーク時には3.56人ありましたが年々減少傾向にあり、核家族化の進行がうかがえます。

2) 法的規制状況

(1) 市街化区域と市街化調整区域

町谷地区は市街化区域(26.8ha)と市街化調整区域(4.2ha)からなっています。地区の用途地域は、第一種住居地域に属しており、容積率200%、建ぺい率60%の制限が定められています。

(2) 都市計画道路

地区を東西に横断し、国道4号と主要地方道藤岡乙女線を結ぶ都市計画道路間々田南通り(3・4・106)が平成3年8月2日、地区を南北に縦断し、国道4号に接続する都市計画道路間々田小金井線(3・4・2)が昭和49年4月5日にそれぞれ都市計画決定(最終変更)されています。

(3) 都市計画公園

都市計画道路間々田南通りと都市計画道路間々田小金井線の交差点に街区公園(2・2・128)として乙女八幡宮公園(0.39ha)が昭和57年3月4日に都市計画決定(最終変更)されています。

3) 土地利用現況

(1) 自然的土地利用現況の傾向

- ・地区の中央付近に乙女八幡宮と豊かな樹林地があります。
- ・自然地の多くを農地が占めており、主に畑地として使用されています。

(2) 都市的土地利用現況の傾向

- ・宅地が集中しているのは、国道4号沿いと、主要地方道藤岡乙女線沿いと、開発された町谷団地付近となっています。
- ・住宅用地がほとんど、商業・業務系及び工業系の土地利用は、合わせて地区全体の1割にも満たない状況であります。
- ・公共公益施設としては、乙女八幡宮と同じ敷地内にある乙女小学童保育クラブ、町谷公民館、神明宮及び町谷団地内にある町谷公園であります。

4) 建物現況

(1) 用途別現況

- ・地区の西側に、開発によって造成された団地(約60戸)があります。
- ・地区の中央部から南側には古くからの家屋が分散して立地しています。
- ・主要地方道路藤岡乙女線沿いには東京電力の乙女変電所があります。

5) 道路・交通

(1) 管理者別道路状況

- ・地区を南北に縦断する国道4号、東西に横断する主要地方道藤岡・乙女線が幹線道路として位置付けられています。市道としては4301号線を生活道路の中心として連絡可能となっていますが、幅員が狭いなど利用者の安全性や利便性からは十分とはいえない状況です。その他の道路としては、位置指定道路、建築基準法第42条2項道路等があります。

(2) 幅員別道路状況

- ・国道4号、主要地方道藤岡・乙女線を除くと、生活道路のほとんどが4m程度であり、4m未満の道路も多く存在し、道路網整備が地区の課題となっています。

(3) 公共交通機関

- ・地区の東側にJR宇都宮線間々田駅が約0.8~1.2km(車で約3分)の距離にあります。また、バス路線は小山市コミュニティバスが整備され、町谷入口バス停があります。

6) 公園・緑地

(1) 公園

- ・児童公園に認定された乙女八幡公園と、民間開発により作られた町谷公園があります。また、地区のほぼ中央部には、都市計画道路交差点部に都市計画決定された乙女八幡宮公園(0.39ha)が予定されています。

(2) 緑地

- ・乙女八幡宮と神明宮の豊かな樹林があります。

(3) 文化財

- ・地区内には有形・無形等国・県・市の指定文化財はありません。

7) 公共公益施設等

- ・地区内には学童保育所1箇所、乙女八幡公園等2箇所、公民館1箇所の施設があります。

8) 供給・処理施設

(1) 給水施設

- ・地区の上水道整備は、基本的に整備済であります。敷地の配置状況により上水道を利用できない部分が生じています。

(2) 排水施設

- ・地区の汚水処理は、渡良瀬川下流域下水道(思川処理区)流域関連 小山市公共下水道間々田第二処理分区(85ha 平成18年度認可)に属しており、今後認可区域の変更の予定があります。事業として公共下水道実施設計が既に完了し、工事を平成21年度から着手予定であります。

1-3. 現況の課題

地区の現況や関連計画の内容をふまえ、地区整備に関連する課題は、以下のように整理されます。

1) 土地利用について

- ・適正な土地利用計画の作成
- ・乙女八幡宮や神明宮の樹林を生かした土地利用計画

2) 道路・交通について

- ・骨格となる幹線道路等の整備促進
- ・身近な安心・安全な生活道路の整備

3) 公園・緑地について

- ・都市公園の整備促進
- ・市街化調整区域内に公園整備

- 4) 公共公益施設について
 - ・バリアフリー化の検討
- 5) 生活衛生・排水について
 - ・公共下水道の整備推進
- 6) まちなみ・景観
 - ・緑を活かした生活空間の創出

2. まちづくりの目標

2-1. まちづくりの基本理念

【ゆとりとふれあいのまち 町谷】

2-2. まちづくりの基本目標

- 1) 地区の道路の充実による住みよいまち
 - ・地区内道路の拡幅や新設により連絡性の向上を進めるまちづくり
- 2) 緑を活かした生活空間のあるまち
 - ・地区のシンボルとなる樹木の保全や身近な緑の育成を進め、自然環境の大切さを認識し、将来に向けた快適な生活環境のあるまち
- 3) 誰もが安心して快適に暮らせるまち
 - ・災害や事故に強い、誰もが安心して暮らせるまちづくり
- 4) 生活の利便性に支えられ住み続けられるまち
 - ・多様な価値観やライフスタイルを満たす居住空間の提供を進め、長く住み続けられる都市インフラ整備の充実を目指したまちづくり

3. 整備方針

3-1. まちづくりの方針

1) 土地利用の方針

乙女八幡宮等の豊かな緑を活かしつつ、自然環境に配慮し、国道4号及び主要地方道藤岡乙女線等の交通利便性の高い立地条件を生かしながら、ゆとりのある住みよい居住空間を確保します。

2) 都市施設の整備方針

- 都市計画道路間々田南通り、都市計画道路間々田小金井線の整備推進を図ります。
- 乙女八幡公園と新しい街区公園の整備推進を図ります。
- 公共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

以上のルールをより実行性のあるものにしていくために、地区計画制度の導入を検討していきます。

まちづくり構想図(短期・中期)

住みよい町谷推進協議会

平成25年3月10日

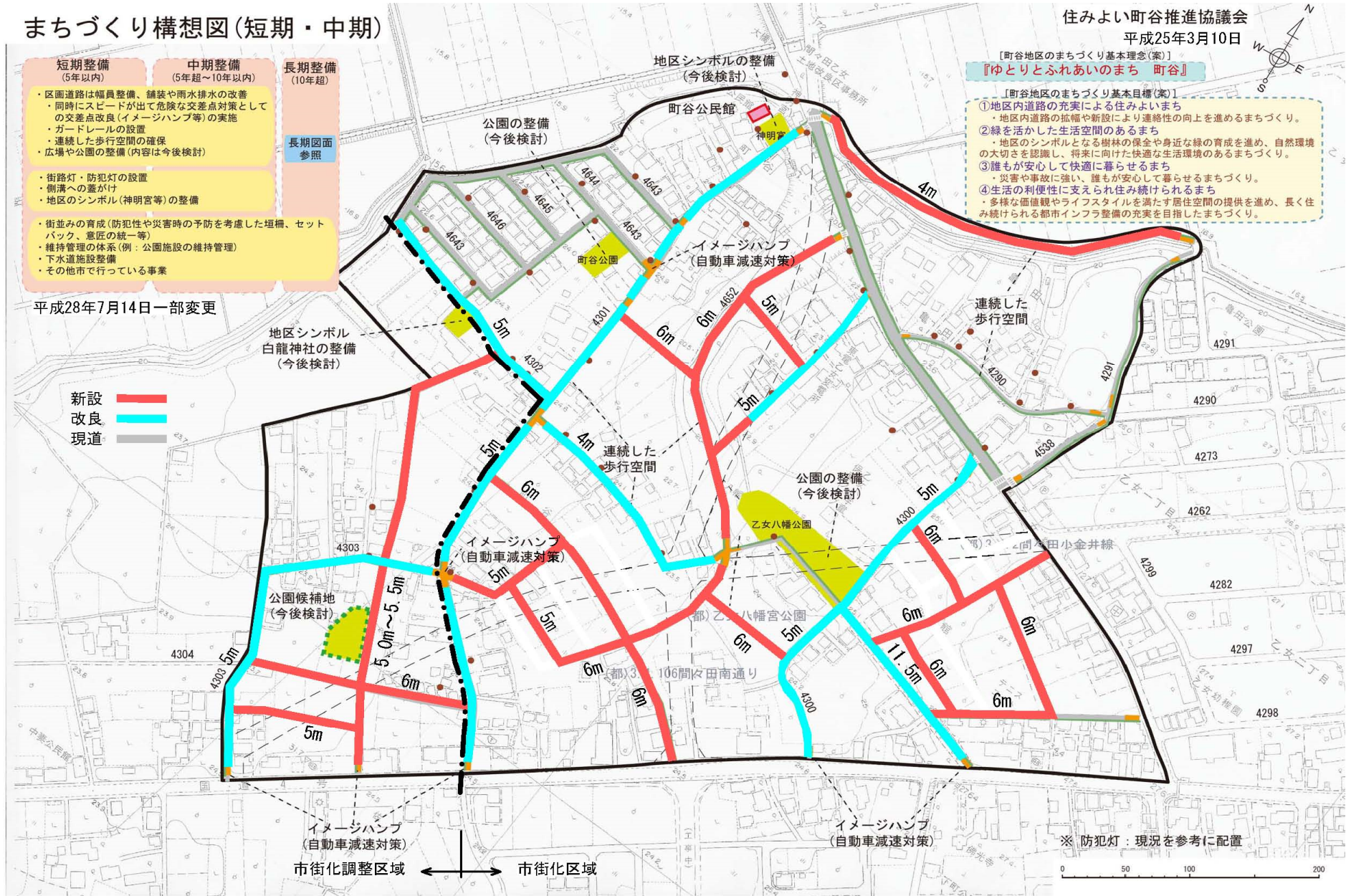
『ゆとりとふれあいのまち 町谷』

- 【町谷地区のまちづくり基本目標(案)】
- ① 地区内道路の充実による住みよいまち
 - ・ 地区内道路の拡幅や新設により連絡性の向上を進めるまちづくり。
 - ② 緑を活かした生活空間のあるまち
 - ・ 地区のシンボルとなる樹木の保全や身近な緑の育成を進め、自然環境の大切さを認識し、将来に向けた快適な生活環境のあるまちづくり。
 - ③ 誰もが安心して暮らせるまち
 - ・ 災害や事故に強い、誰もが安心して暮らせるまちづくり。
 - ④ 生活の利便性に支えられ住み続けられるまち
 - ・ 多様な価値観やライフスタイルを満たす居住空間の提供を進め、長く住み続けられる都市インフラ整備の充実を目指したまちづくり。

- | 短期整備
(5年以内) | 中期整備
(5年超～10年以内) | 長期整備
(10年超) |
|---|---|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 区画道路は幅員整備、舗装や雨水排水の改善 ・ 同時にスピードが出て危険な交差点対策としての交差点改良(イメージハンブ等)の実施 ・ ガードレールの設置 ・ 連続した歩行空間の確保 ・ 広場や公園の整備(内容は今後検討) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 街路灯・防犯灯の設置 ・ 側溝への蓋かけ ・ 地区のシンボル(神明宮等)の整備 | <p>長期図面参照</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 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) ・ 維持管理の体系(例:公園施設の維持管理) ・ 下水道施設整備 ・ その他市で行っている事業 | | |

平成28年7月14日一部変更

- 新設 ■
 改良 ■
 現道 ■



※ 防犯灯：現況を参考に配置

4. まちづくりの実現方策

4-1. まちづくり実現手法の考え方

1) まちづくりの手法について

本構想実現化のために、住みよい町谷推進協議会と市が協働でまちづくりを進めていきます。町谷地区において、ゆとりがあり安心して快適に暮らせる住環境の形成を図るためのルールづくりについて、適切な時期において検討・導入を行ないます。

2) まちづくりの推進に係る地元の合意形成活動について

町谷地区においては、住みよい町谷推進協議会と市がそれぞれの役割分担のもと協働のまちづくりを進めることが大切であります。

- ・まちづくり推進協議会の継続的な活動
- ・地元への周知活動（まちづくりニュース発行等）

【住みよい町谷推進協議会の地元負担の考え方】

- ①既存道路における道路用地の4mまでの無償提供
- ②事業同意（権利者意向）のとりまとめ
- ③境界確定に対する協力
- 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まちづくり構想に基づく開発行為の誘導

5. まちづくり構想（案）

1) 公共施設及び公共施設に関する事項（都市施設の配置及び規模）

【幹線道路】

- ①都市計画道路3・4・106間々田南通り
- ②都市計画道路3・4・2間々田小金井線
- ③主要地方道路藤岡乙女線

【生活道路】

- ①市道4301、4652号線
- ②その他の生活道路
（配置は構想図参照）

【歩行空間】

- ①地区北側に位置する水路用地に隣接する水田用地を活用し、歩行者優先空間を確保し地区内ネットワークの形成を図ります。（配置は構想図参照）

【都市計画公園等】

- ①街区公園（乙女八幡公園及び他1箇所）
- ②広場等の整備（町谷公園）
- ③地区シンボルの整備（神明宮、白龍神社）

【公共下水道】

- ①整備推進

2) 建築物に関する事項

【建築物の用途の制限】

- ・次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ① 建築基準法別表第2（に）項第3号から第6号までに掲げるもの

別表第2（に）項

第3号：ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設

第4号：ホテル又は旅館

第5号：自動車教習所

第6号：政令で定める規模の畜舎

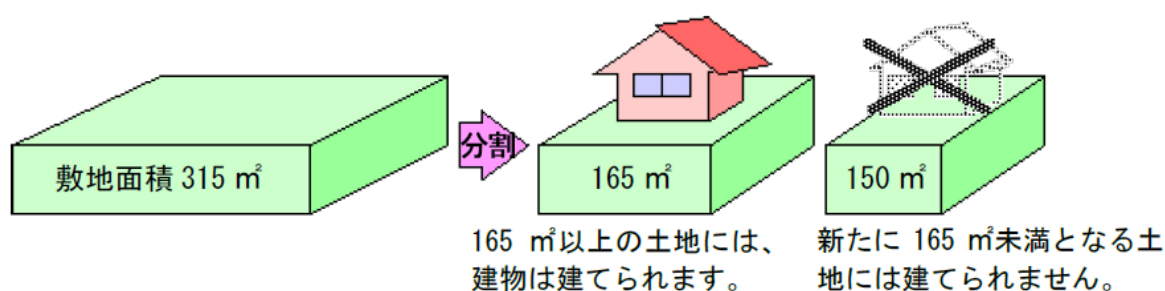
ただし、市街化調整区域においては上記に掲げるもののほか、都市計画法第34条に定める許可基準に適合するものとする。

【建築物の敷地面積の最低限度】

- 165㎡（約50坪）以上

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- ① 当該地区計画の決定告示の日に現存する敷地で、当該規程に不適合となった敷地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。
- ② 当該地区計画の決定告示の日以降、公共事業により当該規程に不適合となった敷地全部を一つの敷地として使用するもの。
- ③ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの。
- ④ 市街化調整区域においては、上記に掲げるもののほか、都市計画法第34条に定める許可基準に適合するものとする。



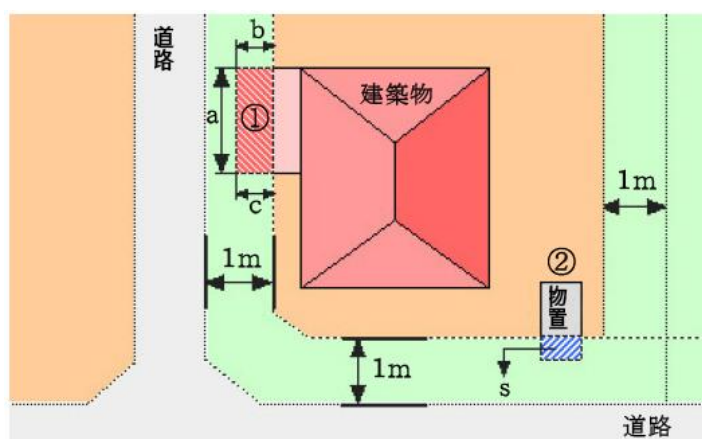
【壁面の位置の制限】

- 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。

- 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
- 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



※ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合は

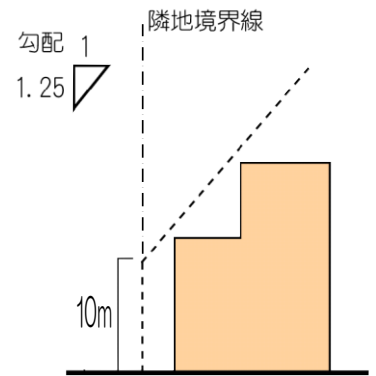
① $a + b + c \leq 3m$

※ 物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5㎡以内である場合は

② $S \leq 5m^2$

【建築物の高さの最高限度】

- ① 建築物の高さは、前面道路の路面の中心から12m以下としなければならない。ただし、市街化調整区域においては、小山市宅地開発指導要綱に基づくものとする。(10m以下)
- ② 建築物の各部の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣接境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下でなければならない。



図②

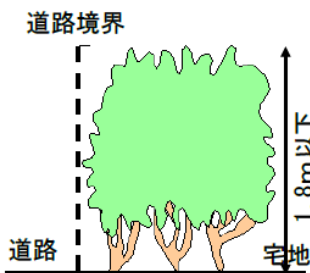
【建築物等の形態又は意匠の制限】

- 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。

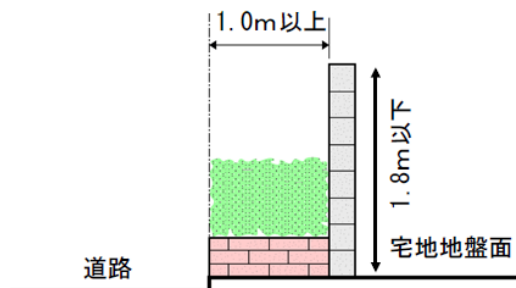
【かき又はさくの構造制限】

・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。

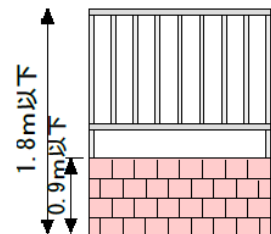
- ① 生垣
- ② 高さ1.8m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路境界より幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。
- ③ 高さ1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高さを前面道路から、0.9m以下とすることができる。



図①



図②



図③