

小山市地区まちづくり構想の概要
(雨ヶ谷地区)

名 称	雨ヶ谷地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字雨ヶ谷新田などの一部 [約134ha] (※整備方針総括図参照)
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 安全・安心して暮らせる快適で明るいまちづくり <input type="checkbox"/> 住みたい・住み続けられる利便性が高く緑豊かなまちづくり <input type="checkbox"/> 互いに助け合うコミュニティ豊かで元気なまちづくり
地区の将来像 キャッチフレーズ	緑豊かで活気ある 安全・安心で暮らしやすいまちづくり －みんなの笑顔いっぱい ふれあい キラット 雨ヶ谷地区－
まちづくりの目標	<p>1. 土地利用に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地と幹線道路沿道の商業・サービス施設などが調和した、緑豊かで安全・快適な住宅市街地の形成と、適正かつ計画的な土地利用の誘導 <p>2. 都市施設に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 車中心から人中心へ、安全・安心して歩くことができる地区の骨格となる都市計画道路の整備、生活道路と歩行者ネットワークの形成 ● 地区住民の憩いと安らぎ、ふれあい交流の拠点となる公園の適正配置や既存施設を活かしたコミュニティ機能の充実 ● 上下水道の整備や用排水路の適正な維持管理、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 <p>3. 建築物等に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市と自然が調和した、緑豊かでゆとりある快適なまちなみ景観の創出 ● 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	<p>1. 土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 緑豊かで安全・快適な住宅地を形成するため、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、計画的かつ良好な市街化・宅地開発の誘導を図ります。 ■ また、周辺環境に配慮した幹線道路沿道の商業・サービス施設等の適正な立地誘導を図ります。 <p>2. 都市施設の整備方針</p> <p>①道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 地区の背骨となる城東線など都市計画道路の整備を推進するとともに、道路の役割や幅員等に応じた段階的な道路網（ネットワーク）の構築を図ります。 ■ また、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できる道路空間の創出と、利便性の高い交通環境の実現を図ります。 <p>②公園・広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 地区住民の憩いや交流空間となる身近な公園・広場等の配置と規模を検討していくとともに、その有効活用と適正な維持管理を図ります。 ■ また、屋敷林や平地林などの緑地を保全・活用するとともに、生垣等の宅地内緑化の推進により、緑豊かなまちなみの形成を図ります。

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p>③公共公益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>④供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 公共下水道整備を見据えつつ、調整池や側溝等による適正な雨水排水処理を図るとともに、地区の生活空間の環境美化に取り組みます。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>3. その他の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 開発事業の際は、地区まちづくり推進団体である「まちづくりネットワーク雨ヶ谷」に報告するとともに、市と事前協議を行わなければならないこととします。
<p>まちづくりの実現化方策</p>	<p>主にハード面の整備を行う「事業的手法」と、「規制・誘導的手法」の2つの手法を適切に組み合わせながらまちづくりを進めます。その際は、「まちづくりネットワーク雨ヶ谷」(地区住民)と市とが協調・協働しながら、また、関係権利者等との協議を図りながら、まちづくりの実現に向けて取り組む、パートナーシップ型のまちづくりを推進します。</p> <p>また、地元で良好なまちづくり支える方法として、「地区計画制度」を地区の特性や実情に応じて、計画的かつ段階的に適用していくことを検討します。</p>
<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> <p>その他住みよいまちづくりの推進に必要な事項</p> <p>建築物等に関する事項</p>	<p>1. 幹線道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路城東線の整備 <p>2. 補助幹線道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路城南高校線、笹原線、萩山線の整備 <p>3. 主要区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市道 3070 号線・3071 号線・3073 号線・3075 号線・3076 号線・3594 号線等の整備(歩車共存道路の整備) <p>4. 遊歩道</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大川等の用水路改良と併せ、上部を活用した遊歩道の整備 <p>5. 交差点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・舗装のデザイン化(カラー舗装)や交通安全施設等の改善 <p>6. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区公園やまちかど広場の整備 <p>7. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ拠点の充実、市営横倉新田住宅敷地の有効活用 ・小松グリーンタウンとの連携方策の検討 <p>8. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道(汚水)の整備推進 ・雨水対策用調整池の段階的整備 <p>緑豊かで安全・快適な居住環境と周辺に調和した良好な景観を形成するために、「地区計画制度」の適用を基本として、地区の特性や実情に応じたルールの検討を行っていきます。(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・快適な居住環境と周辺に調和した良好な景観を形成するため、適正かつ計画的な宅地開発の誘導を図ります。

A. 緑豊かで安全・快適な居住環境と良好な景観の形成

● 周辺環境との調和・整合性を図っ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市街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。
- ・ 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。

● 都市計画道路沿道における宅地開発の抑制

- ・ 都市計画道路の整備を円滑に推進するため、計画道路沿道における宅地開発の抑制を図ります。

● 周辺の田園環境と調和した緑豊かな街並みの誘導

- ・ 生垣や宅地内緑化による緑豊かで潤いのある街並みを形成し、周辺の田園環境との調和を図ります。

B. まちづくりのルールづくり [地区計画制度等の適用に向けた検討]

- ・ 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、以下のような地区計画制度の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。
- ・ 一体的かつ計画的な宅地開発等を誘導するため、必要に応じて、地区計画制度を活用した生活道路や公園などの地区施設の配置について検討します。

《検討するルール（例）と推奨ルール》

○ 建築物の用途の制限【居住環境の悪化につながる施設の立地を極力避けることを推奨】

- ・ 住居専用地区においては、居住環境の保全・向上を図るため、遊戯施設や宿泊施設、一定規模以上の畜舎などの立地制限を検討します。
- ・ 沿道型土地利用地区においては、既存の商業・業務系施設などを許容しつつ、環境の悪化を防ぐため、遊技・風俗系施設などの立地制限を検討します。

○ 敷地面積の最低限度【165㎡（50坪）以上を推奨】

- ・ 建物が密集し、日照や通風が確保できない閉そく感のある街並みとならないよう、宅地の細分化やミニ開発等を防止するために、敷地面積の最低限度を検討します。
- ・ 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、敷地面積の最低限度は、少なくとも165㎡（50坪）程度とすることが望ましいと考えられます。

○ 建築物の高さの最高限度【隣接地等に配慮した建築物の高さを推奨】

- ・建物への日照・通風を十分に確保するとともに、隣地等に圧迫感を与えないよう配慮するなど、良好な居住環境を形成していくため、地区の実情に応じて、建築物の高さの最高限度について検討します。
- ・建築物の高さの最高限度を検討する際は、既存の建物の高さを勘案しながら、既存不的確となる建物がないよう配慮します。また、建築物の各部分の高さについて、必要に応じて、北側斜線の考え方を適用します。

○ 建築物の壁面の位置の制限【道路・敷地境界から1m後退を推奨】

- ・日照や通風を確保するとともに、火災の延焼を防止し災害時の避難路を確保するために、道路境界や隣地境界から建物の外壁等までの距離を定めるなど、ゆとりある道路空間の実現を図ります。
- ・建物の壁面後退を誘導することは、植栽スペースの確保も期待できるため、快適な街並み景観の形成にも効果的と考えられます。

○ 建築物等の形態又は意匠の制限【周辺と調和し落ち着いた形態・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、必要に応じて、建築物等の形態や意匠を定めます。
- ・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が望ましいと考えられます。
- ・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が望ましいと考えられます。

○ かき又はさくの構造に関する制限【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、防犯面や災害時における安全性確保等の観点から、道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造・高さなどを検討します。

*参考：道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造（例）

① 生垣

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

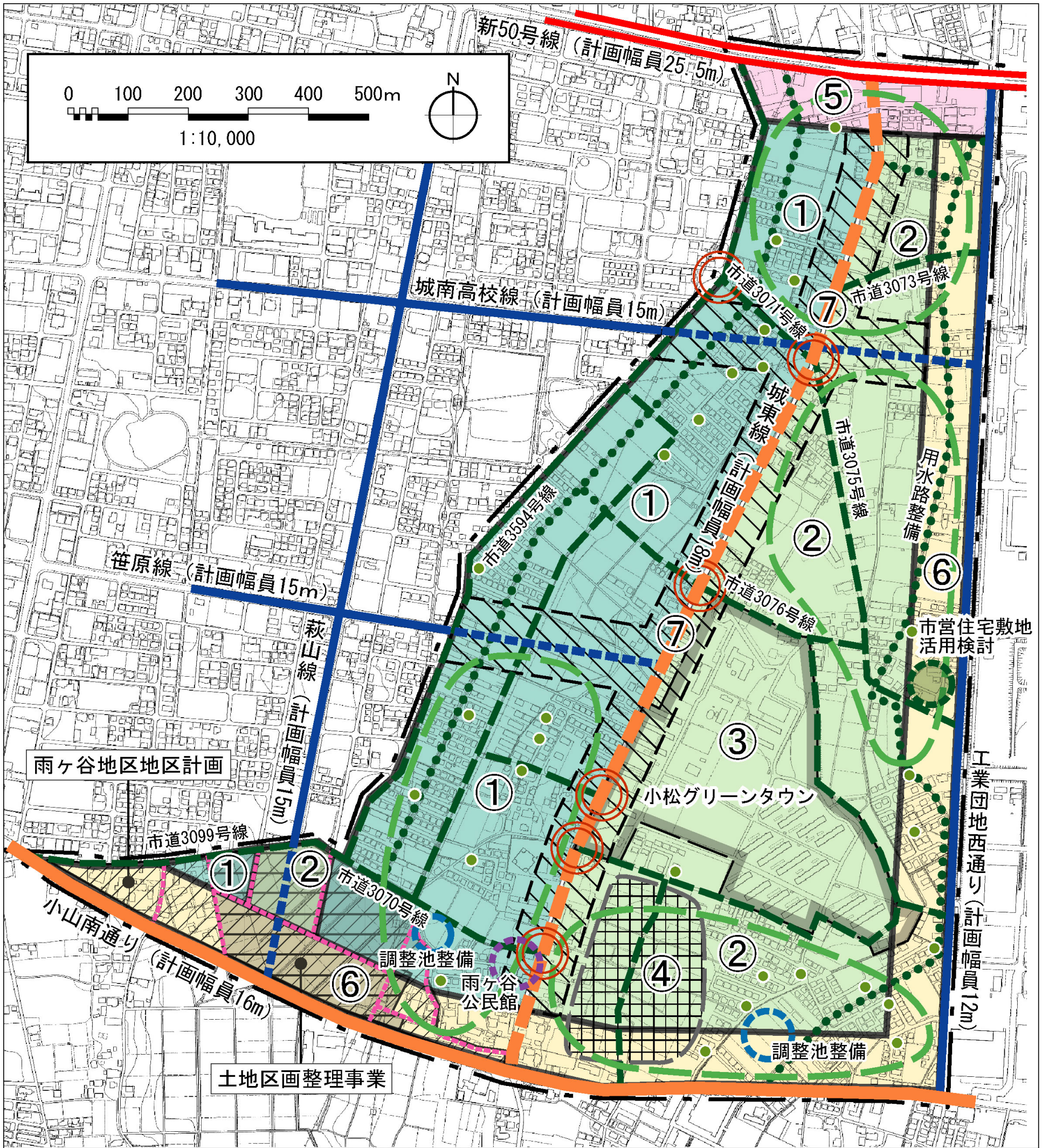
ので、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を施したもの



C. その他の事項

- ・開発事業を行う者は、事前に、地区まちづくり推進団体である「まちづくりネットワーク雨ヶ谷」に概要を報告する必要があります。
- ・また、開発事業を行う者は、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、市と事前協議を行う必要があります。

● 雨ヶ谷地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]



- | | | |
|------------------|------------------|--------------|
| ① 低層住居専用地 | 主要幹線道路 | ● 幼児公園 |
| ② 中高層住居専用地区 | 幹線道路 [整備済/未整備] | 街区公園等配置検討エリア |
| ③ 住居系大規模企業用地 | 補助幹線道路 [整備済/未整備] | 公民館 |
| ④ 土地利用転換モデル検討地区 | 主要区画道路 | 市営住宅敷地活用検討 |
| ⑤ 広域幹線道路沿道型土地利用 | 地区施設 [雨ヶ谷地区地区計画] | 調整池整備 |
| ⑥ 住居系沿道型土地利用 | 遊歩道 | 対象区域 |
| ⑦ 住居系沿道型土地利用検討地区 | 交差点交通安全対策 | |
- ※新設道路については概ねの位置を示したものであり、事業化にあたっては、関係権利者等との協議の上、具体的な位置等を決定するものである。