

横倉地区まちづくり構想

平成28年12月

横倉地区まちづくり推進協議会

目 次

1. 地区の位置づけと現況・課題

1) 地区の位置づけ	1
2) 地区の現況と特性	6
3) 地区のまちづくり課題	22

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方	29
2) 地区の将来像	29
3) まちづくりの基本目標	30

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項	31
2) 都市施設に関する事項	34
(1) 道路・交通体系について	34
(2) 公園・緑地について	38
(3) 公共公益施設等について	39
(4) 供給処理施設等について	40
(5) その他について【防災・防犯】	42
3) 建築物等に関する事項	43
■ 横倉地区整備方針総括図	
[地区まちづくり構想総括図]	45

4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方	47
2) まちづくり重点項目	48
■ まちづくり重点プロジェクト図	49

1. 地区の位置づけと現況・課題

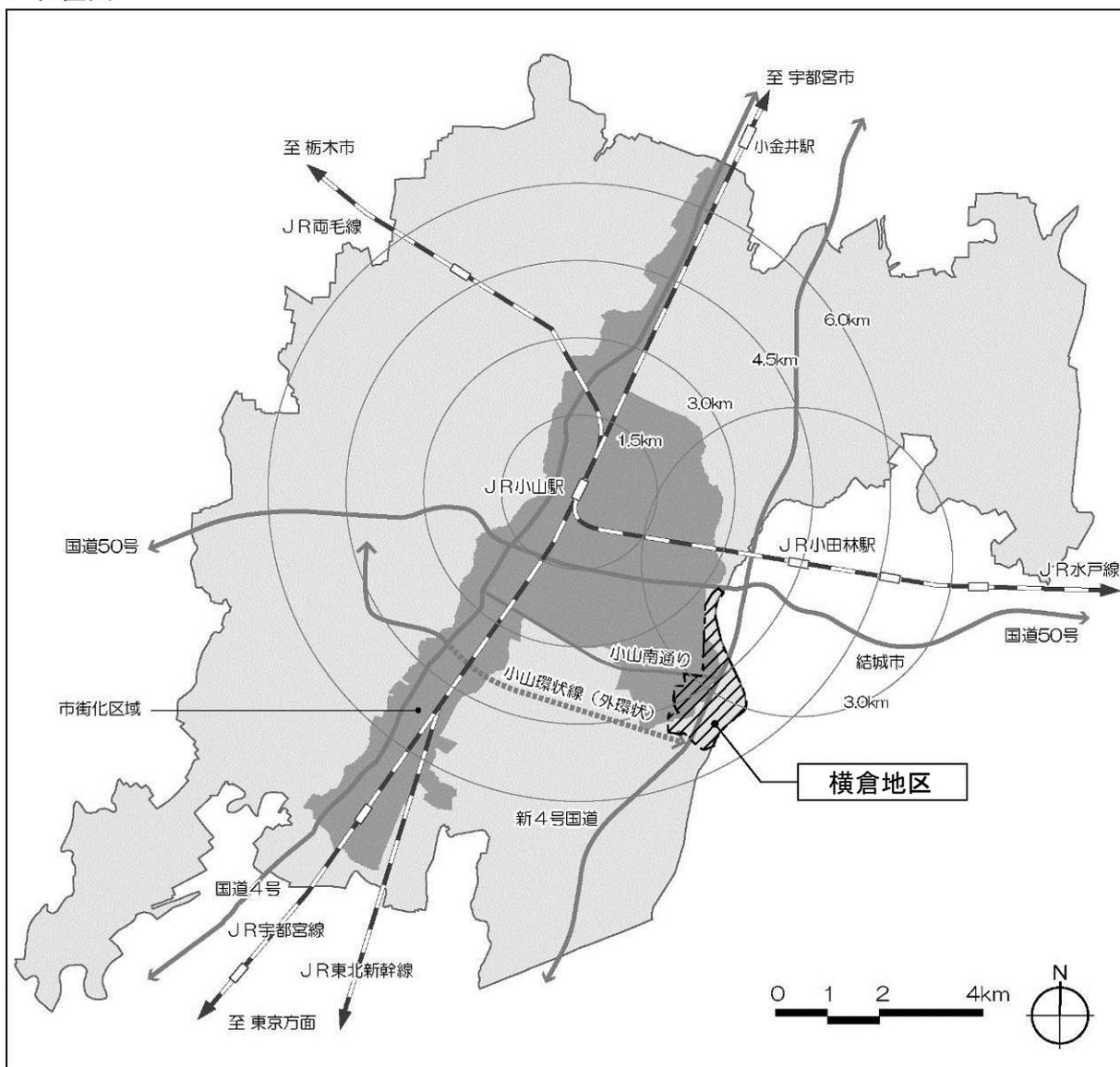
1) 地区の位置づけ

(1) 地区の位置

横倉地区は小山市の南東部に位置し、地区の東側縁辺部は市境にあたり結城市に隣接しています。JR小山駅からは約4.5km圏内、JR小田林駅（結城市）からは約3.0km圏内の立地となっています。

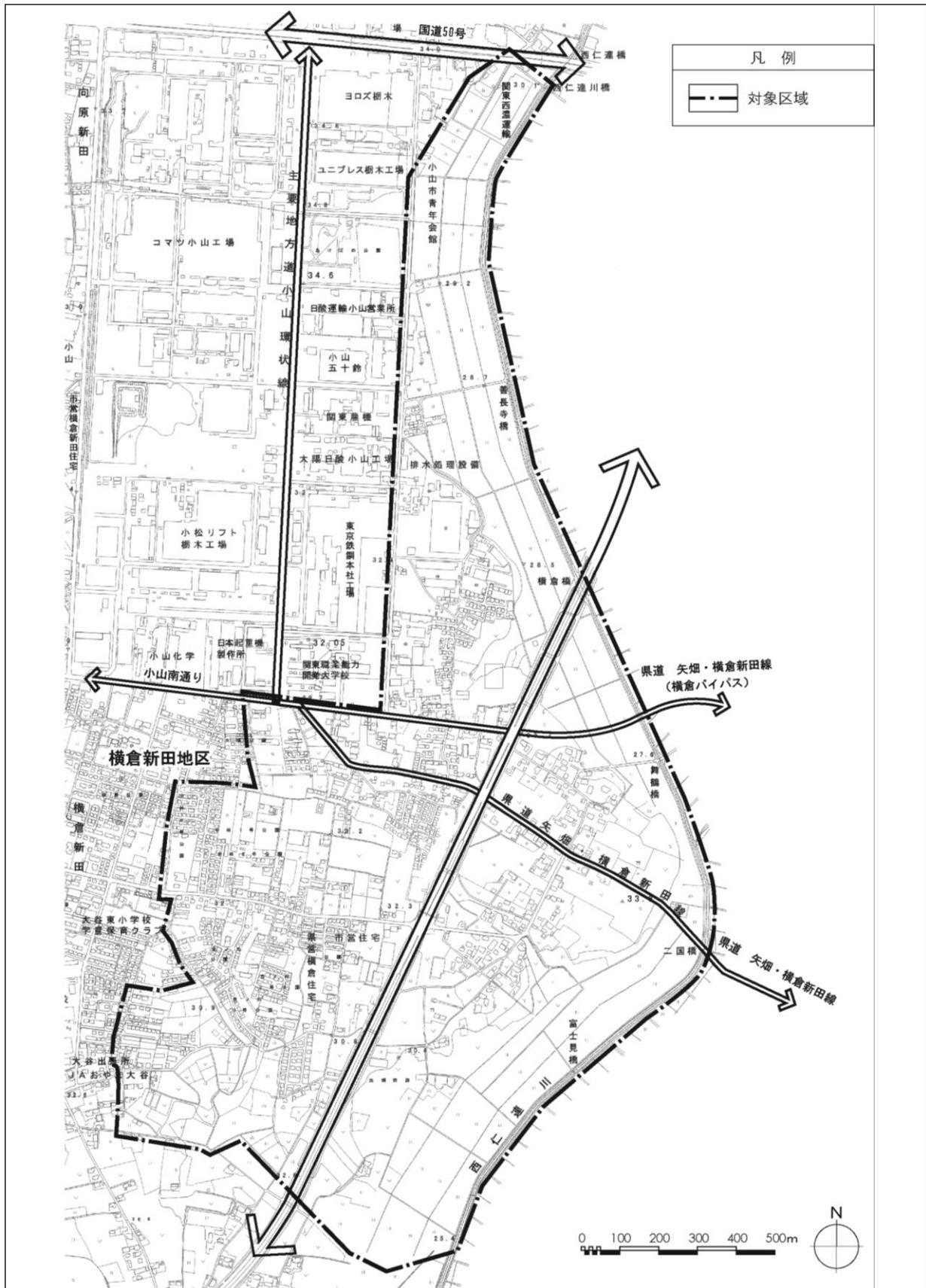
地区の概ね中央を南北に新4号国道が通っており、地区は大きく東西に分断されています。地区の西側においては、概ね中央部を小山南通りが新4号国道から西に向かって通っているほか、北端部は国道50号が東西に通っています。また、地区の西側は小山工業団地に隣接しています。

■ 位置図



(2) 対象範囲

対象範囲は、下図に示す小山市大字横倉の一部と大字横倉新田の一部（約205ha）とします。



(3) 上位関連計画

小山市都市計画マスタープランにおいて、横倉地区は小山中央地域にあたり、まちづくりの整備目標として、「市街地の便利で良好な生活環境の形成」、「新しい快適生活を創出する道路・交通体系の整備」、「身近な公園や公共施設等の適正配置・機能充実」、「美しい都市景観の創出・自然環境の保全・活用と良好な集落環境」などが掲げられています。

また、横倉地区に関わる整備方針の主な内容は、以下のように整理されます。

■ 小山中央地域整備方針

● 土地利用

【適正な市街地の形成と良好な生活環境の維持・向上】

- ・低中層住宅を中心とする良好な住宅地の形成・維持
- ・城南地区の国道50号沿道など、沿道型の商業施設やサービス施設の適正な立地・誘導
- ・敷地周辺の緑化など、周辺環境との調和に配慮した都市内工業・流通業務地の形成・維持
- ・地区計画制度を活用した良好なまちなみの形成・維持 等

【市街化調整区域における自然環境に配慮した土地利用】

- ・優良農地と豊かな平地林の保全
- ・既存集落地における便利で美しい生活環境の向上・改善
- ・美しい田園景観の創出 等

● 道路・交通

【まちなか移動の利便性を高める公共交通網の強化】

- ・市街地内及び周辺地域を連絡するコミュニティバス等の整備拡充
- ・公共交通機関と自家用車、自転車などを組み合わせたパーク＆ライドの実現 等

【地域の骨格となり、周辺地域との連絡性向上に寄与する道路網の整備】

- ・環状道路（都心環状線・内環状線）の整備推進
- ・都市計画道路の整備推進 等

● 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
- ・自然環境及び歴史文化の拠点等を連絡するネットワークの形成 等

【生活に身近な都市公園等の整備・拡充】

- ・都市計画公園の整備・充実
- ・ポケットパーク・まちかど広場等の整備 等

【地域住民等と協調した宅地内及び沿道空間の緑化推進】

- ・地区計画制度等を活用した生垣化・宅地内緑化の誘導
- ・道路の里親制度等の活用による市民と協調した沿道緑化の推進
- ・KDDI周辺の平地林や集落部の社寺林の保全 等

● **都市景観【地域特性に応じた美しいまちなみ景観の創出】**

- ・ 生垣や宅地内緑化の誘導などによる自然環境と調和した住宅地景観の誘導・維持
- ・ 緑化推進による周辺環境と調和した工業景観の誘導
- ・ 幹線沿道における活気とうるおいある景観の誘導・維持
- ・ 農地や平地林と調和した美しい集落景観の保全・育成
- ・ 個々の建築物等におけるデザインの高品質化・優良化の誘導 等

● **都市防災【都市基盤整備や建築物の不燃化・耐震化の促進による**

防災性向上と防災施設の確保】

○ **都市基盤【都市の防災性向上】**

- ・ 建築物の新築や建替え時における不燃化及び耐震性の向上
- ・ 幹線道路網や生活道路の拡幅・改善整備推進
- ・ 緊急避難地となる公園や河川敷等のオープンスペース確保
- ・ 河川改修、公共下水道等の整備推進
- ・ 道路等の透水性舗装、雨水調整池の整備、公共施設等での雨水浸透ますの設置、並びに個々の建築物への普及促進
- ・ 主な幹線道路沿道や鉄道沿線、河川周辺における、建築物の不燃化・耐震性の向上

○ **避難地・避難路、防災拠点【安全な防災施設の確保・整備】**

- ・ 緊急輸送路や避難経路となる幹線道路や生活道路の整備・拡充
- ・ 緊急的な避難地となる身近な公園や広場、緑地、河川敷等のオープンスペース確保
- ・ ブロック塀の生垣化などによる、安全な避難経路の確保
- ・ 地域防災拠点となる学校や公民館等の不燃化と耐震性能の強化 等

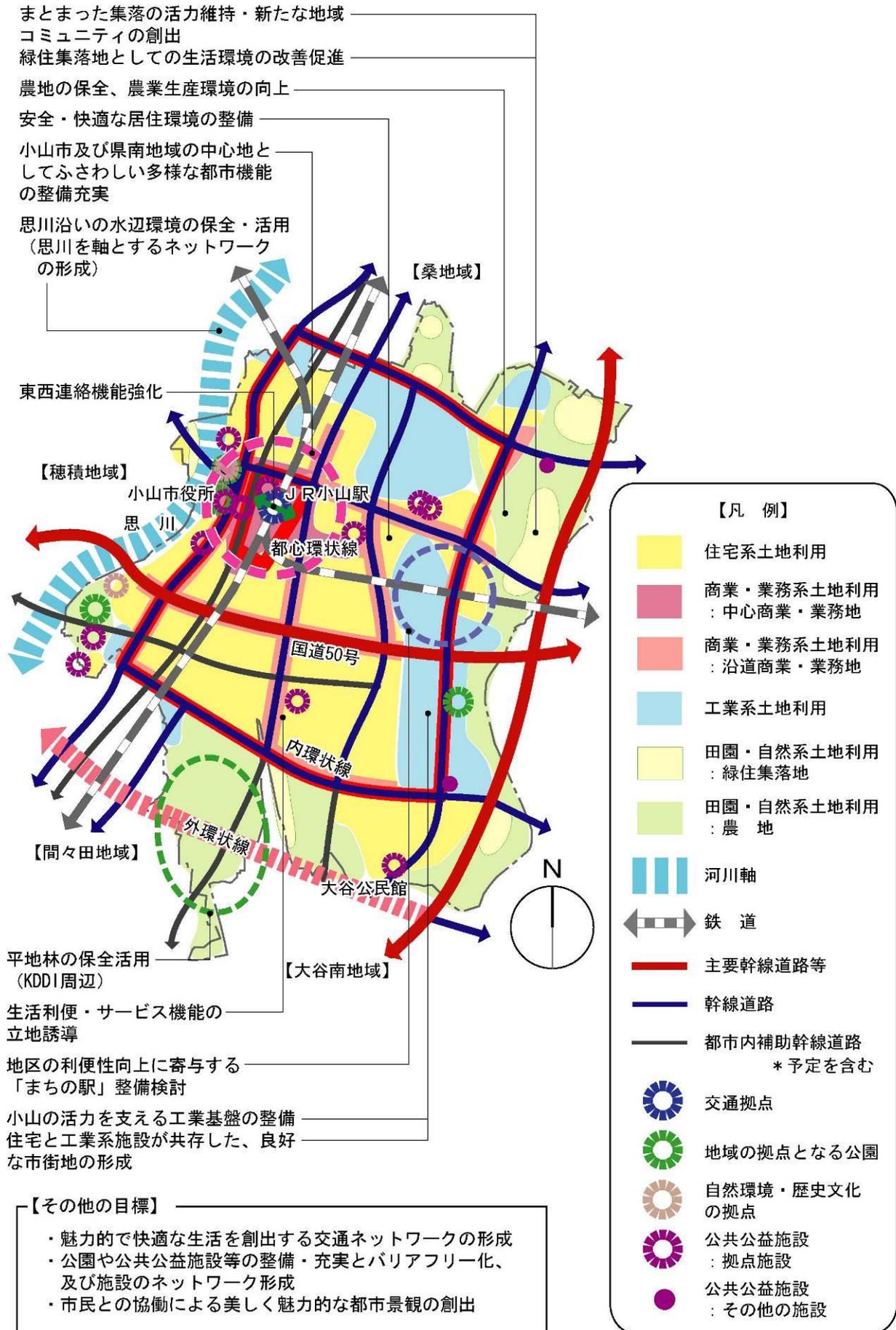
● **河川・供給処理施設【都市施設の整備・充実】**

- ・ 計画的な河川改修や調整池の整備、農業用水の安定的確保など、総合的な治水・利水対策の促進
- ・ 河川の水質保全と周辺緑地の保全
- ・ 多自然型護岸本やピオトープ、桜堤や遊歩道の整備など、市民が気軽に水辺に親しめる憩いの親水空間としての河川環境整備推進
- ・ 公共下水道の計画的な整備推進、及び汚水処理区域の拡大
- ・ 浸水対策のための、雨水幹線管渠の整備促進
- ・ 農業集落排水の整備、及び合併処理浄化槽の普及推進
- ・ 市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進 等

● **公共公益施設【小山市全体や地域の拠点となる公共公益施設等の機能充実】**

- ・ 市民生活・コミュニティの拠点となる施設の整備・機能充実
- ・ 学校教育・地域活動関連施設等の整備・機能充実
- ・ 公共施設等の総合的利便性を向上するネットワーク機能強化
- ・ 公共施設等のバリアフリー化推進 等

● 小山中央地域まちづくり目標図



2) 地区の現況と特性

(1) 社会的圏域

① 字 界

地区は、大字横倉と大字横倉新田の一部から構成されています。

② 自治会界

地区内には、横倉自治会、横倉新田自治会が組織されています。

③ 小・中学校界

地区は、大谷東小学校区、大谷中学校区となっています。

(2) 人口・世帯数

① 人 口

大字横倉の人口は、平成28年4月1日現在で3,021人となっており、平成24年10月1日現在の2,839人と比べると、182人(6.4%)増加しています。

② 世帯数

大字横倉の世帯数は、平成28年4月1日現在で1,268世帯となっており、平成24年10月1日現在の1,159世帯と比べると、109世帯(9.4%)増加しています。

③ 世帯あたり人口

大字横倉の世帯あたりの人口は、平成28年4月1日現在で2.38人となっており、平成24年10月1日現在の2.45人と比べると、0.07人(2.9%)減少していることから、核家族化が進行していることがうかがえます。

また、世帯人員が比較的少ない世帯の流入が一定数あることがうかがえます。

※小山市大字町丁名別世帯数および人口推計より

(3) 法的規制状況

① 地域地区

地区は、新4号国道西側の一部が市街化区域に位置づけられており、そのうち小山南通り北側は準工業地域（容積率200%/建ぺい率60%）、小山南通りより南側約90mは第一種住居地域（容積率200%/建ぺい率60%）、さらに南側は第一種低層住居専用地域（容積率60%/建ぺい率40%）とされています。

② 都市計画道路

地区の都市計画道路について、3・2・1 新4号線（幅員38.5m）、3・3・1 新50号線（幅員25.5m）、3・4・102 西山線（幅員16.0m）、3・4・103 小山南通り（幅員16.0m）、3・5・120横倉新田線（幅員12.0m）が計画決定されており、そのうち西山線と横倉新田線が未整備となっています。（平成28年4月1日現在）

③ 農業振興地域

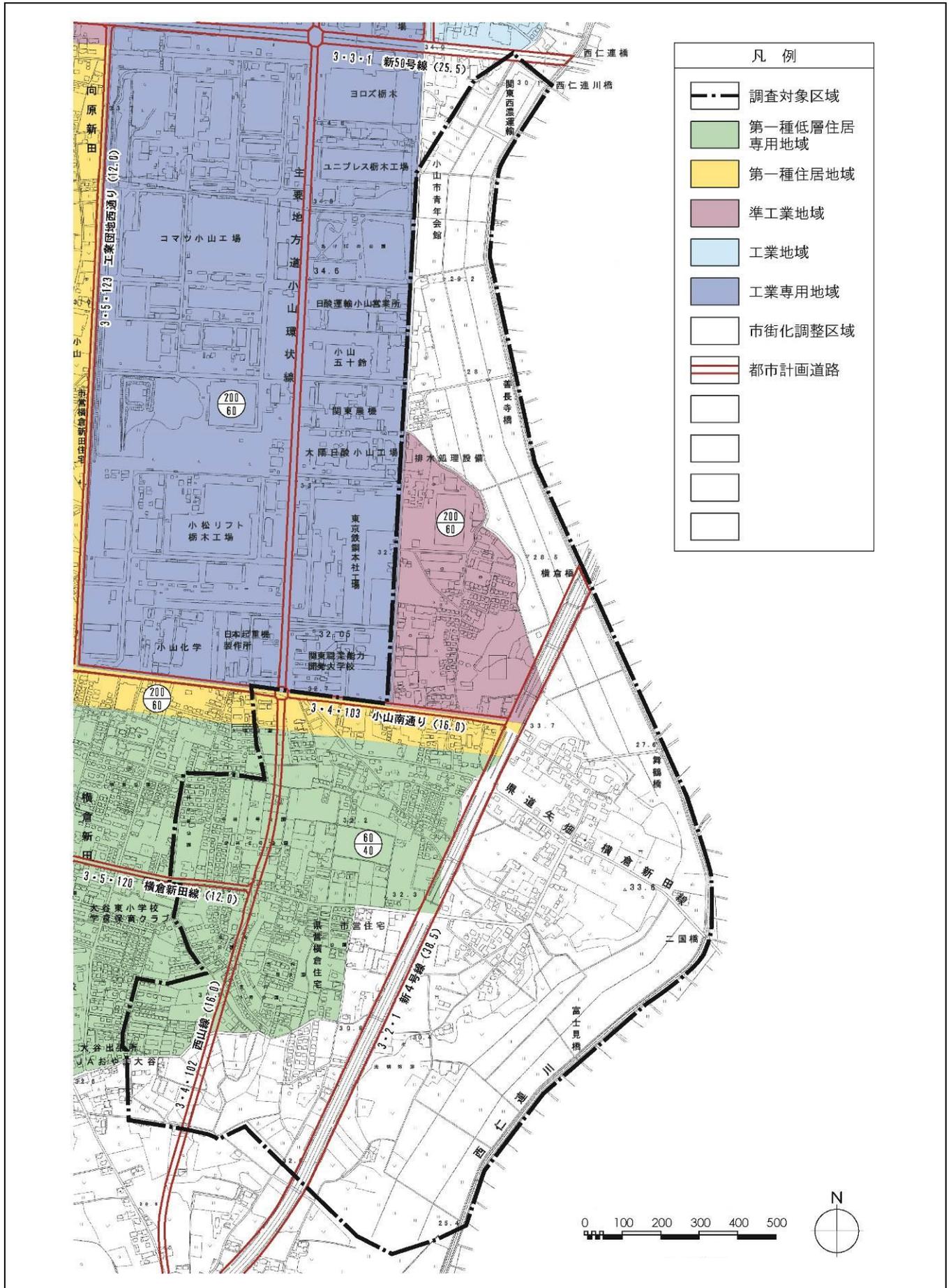
地区の市街化調整区域の大部分が農業振興地域に含まれており、多くは農用地区域に指定されていますが、新4号国道や県道矢畑・横倉新田線沿い、小山工業団地に隣接する箇所などの一部は除外され、工業用地や住宅用地などになっています。

農地については田が多くを占めており、地区の東端を流れる西仁連川に沿って南北に長く連なっています。次いで畑が多く、田より内側に一団となっています。

④ 文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地

地区内には、横倉松山遺跡、横倉遺跡、横倉戸館遺跡、横倉宮ノ内遺跡、横倉宮ノ内西遺跡、横倉西原遺跡、横倉本郷遺跡、横倉戸館古墳群（7基：うち6基は市指定文化財）等の遺跡や古墳群が存在しています。

都市計画図



(4) 土地利用現況

① 自然的土地利用現況

- 田は、地区の東端を流れる西仁連川に沿って長く連なって存在しているのが特徴的です。また、南西部に多く分布しているほか、市街化区域内においても点在してみられます。
- 畑は、田よりも内側に多く、まとまった大きさを広く分布しており、市街化区域内においても比較的多く存在しています。
- 山林は、東部の県道矢畑・横倉新田線周辺に多く、規模の大きな平地林が点在しています。
- 河川・ため池等としては、東端部を南北に西仁連川が東側に蛇行して流れています。また、住宅地内に調整池が点在しています。

② 都市的土地利用現況

- 住宅用地は、新4号国道より東側においては、主に中央部に農家が密集しています。一方、新4号国道より西側では広く住宅地を形成しており、以前からの住宅に加えて新規の住宅がみられます。特に市街化区域においては、分譲型の戸建てや賃貸型の共同住宅の住宅開発などによる農地や山林の宅地化が進行しています。
- 商業・業務用地は、小山南通り沿道など新4号国道以西の中央部に点在しており、比較的大きなものもあります。
- 工業用地のうち規模の大きなものは、小山工業団地に隣接して点在しています。
- 公共公益用地としては、地区内に横倉公民館、寺社、高齢者施設が点在しています。
- 公共空地は、一定規模の住宅開発地内に配置された幼児公園・児童遊園が地区全体に点在しているほか、墓地がいくつか点在しています。
- その他の空地は、資材置き場や駐車場として利用されているものが点在しています。

(5) 建物現況

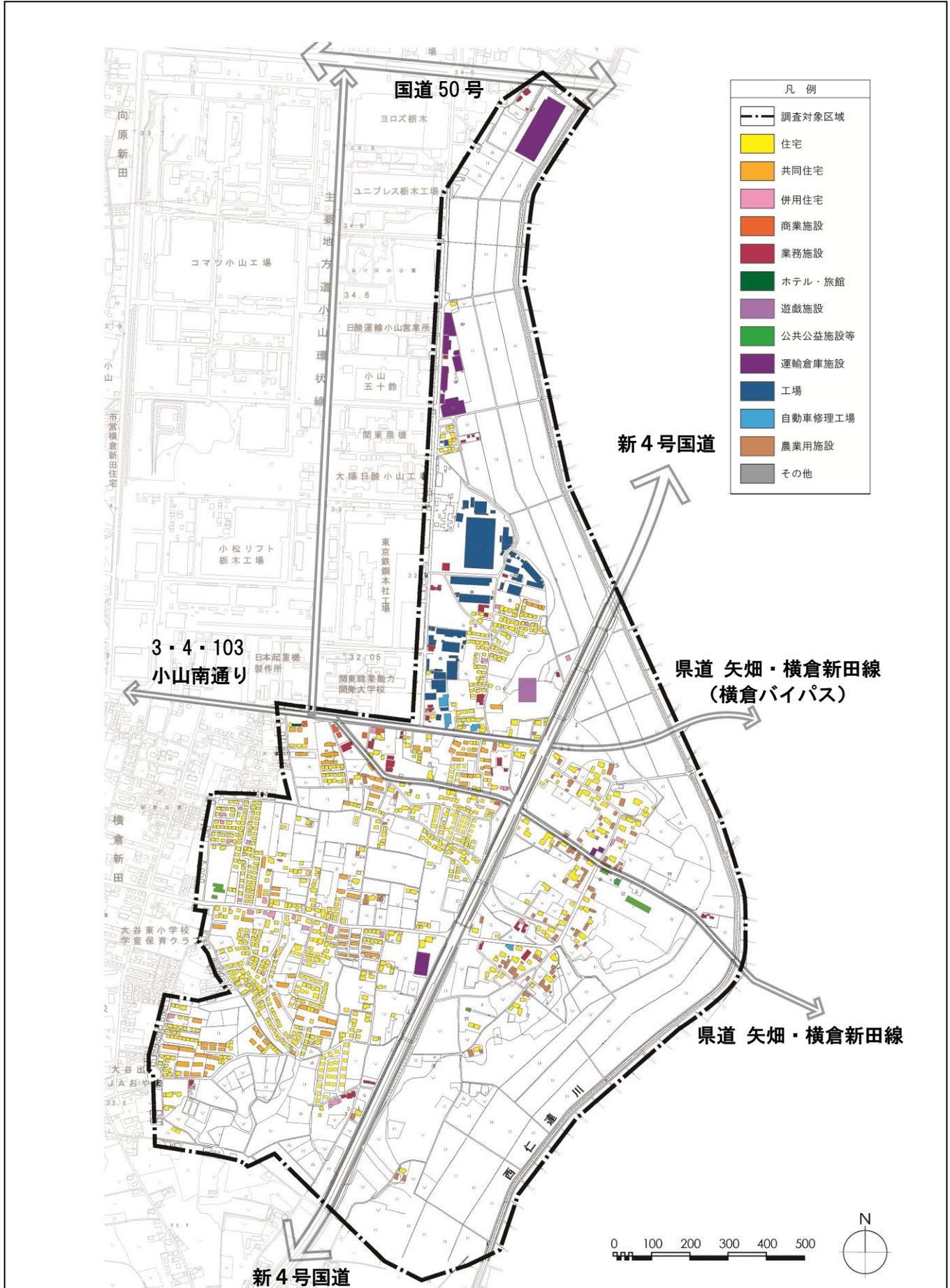
① 用途別建物現況

- 地区の北部においては、住宅等と工場や運輸倉庫施設が多く立地しており、南部においては、主に住宅等が立地しています。
- 住宅は、市街化区域では全体的に多く立地しており、分譲型の戸建てや賃貸型の共同住宅の住宅開発などにより建物が小区画にまとまって分布しているほか、農家が点在している箇所がみられます。市街化調整区域内では比較的敷地の大きな農家が密集して集落を形成しています。
- 共同住宅は、新4号国道以西かつ小山南通り以南に多く立地しており、主に、近年建てられたと見られる賃貸住宅のほか、県営横倉住宅などの公営住宅や企業の寮などがあります。
- 併用住宅は比較的少なく、都市計画道路 横倉新田線沿道などに立地しています。
- 商業施設及び業務施設は、小山南通り沿いに多く立地しています。
- ホテル・旅館は、地区に1軒あり小山南通り沿いに立地しています。
- 遊戯施設は、新4号国道と小山南通りの交差点付近に比較的規模の大きなパチンコ店が立地しています。
- 公共公益施設等は、横倉公民館、寺社、高齢者施設が点在しています。
- 工場は、小山工業団地に隣接した準工業地域に比較的規模の大きなものが立地しています。
- 自動車修理工場は、比較的小規模の施設が点在しています。

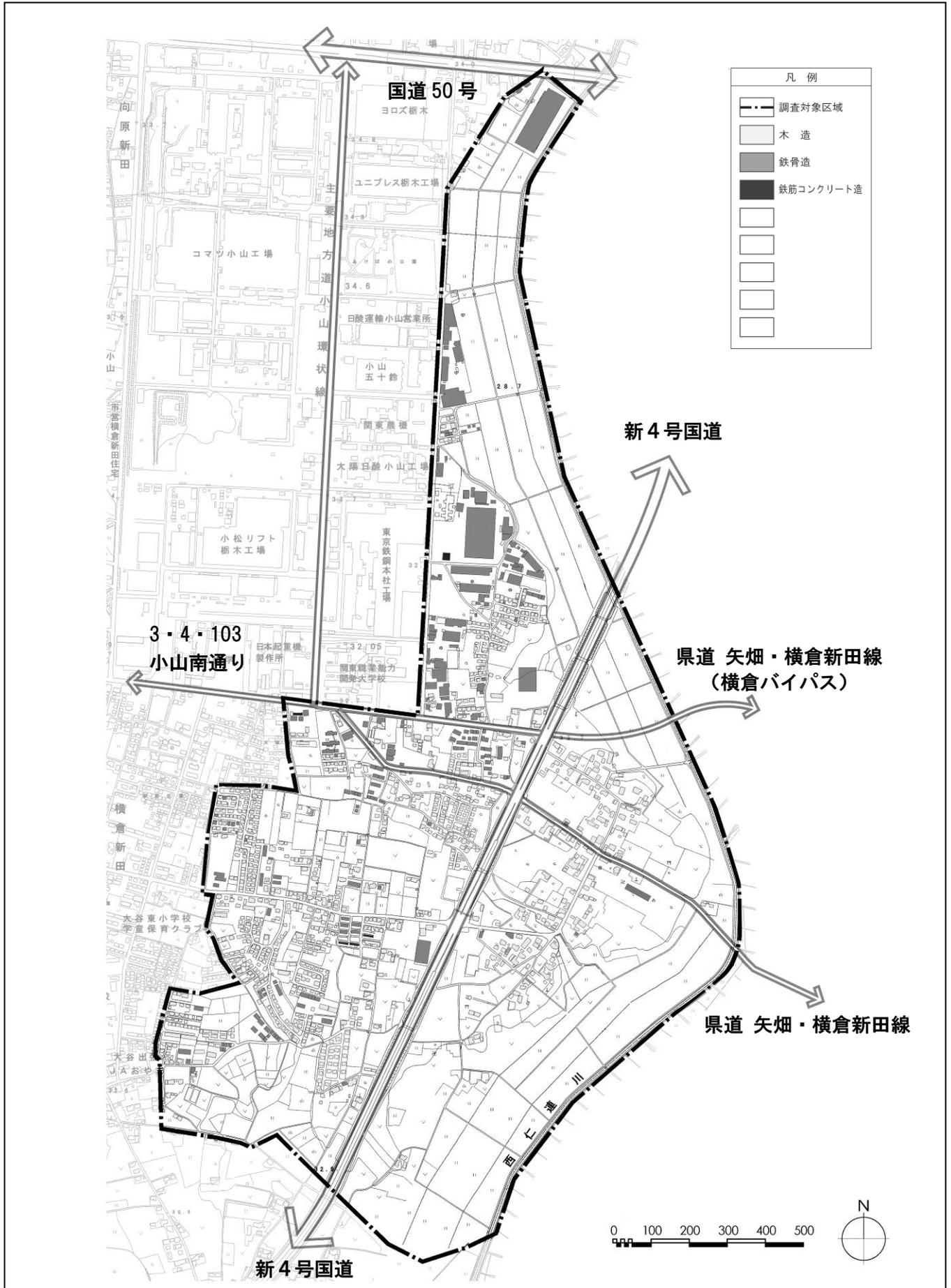
② 構造別建物現況

- 地区の構造別建物は木造が最も多く、次いで鉄骨造となっており、一部のみ鉄筋コンクリート造となっています。
- 用途別にみると、戸建て住宅の多くは木造であり、共同住宅は木造及び鉄骨造によりまゝす。また、工場や自動車修理工場などは鉄骨造が多くみられます。

■ 用途別建物現況図



■ 構造別建物現況図



(6) 道路・交通

① 管理者別道路現況

- 国道50号が地区の北端に一部接する形で通っています。新4号国道が地区の中央部を南北に通る、地区を東西に分断しています。北は結城市へと至ります。
- 県道は、地区の中央部を県道矢畑・横倉新田線が通っており、地区の一部を接する形で幹線道路である主要地方道小山環状線が通っている。
- 市道は、住宅地の概ね中央部を東西に通る市道239号や、市道3089号（小山南通り）などが、車の交通量が比較的多い道路となっています。

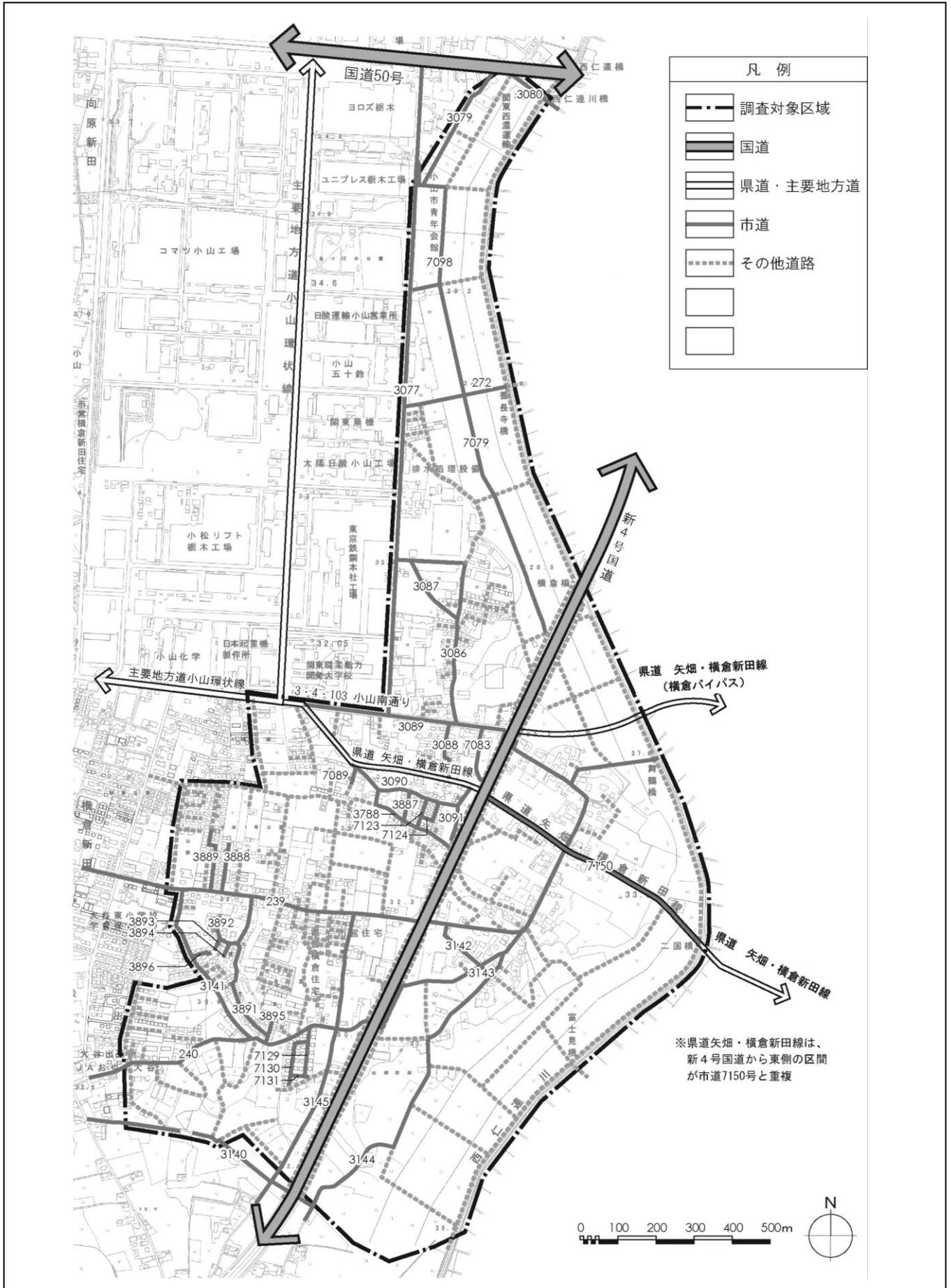
② 幅員別道路現況

- 地区における幅員12m以上の道路は、新4号国道（38.5m）、小山南通り（16.0m）、県道矢畑横倉新田線、地区の北端の一部に接する国道50号（25.5m）となっています。
- 幅員6m以上8m未満の道路は、県道矢畑・横倉新田線（市道7150号）、市道239号や240号など、新4号国道の側道、さらに住宅開発により整備された道路等が該当します。
- 4m以上6m未満の道路としては、宅地内の生活道路が比較的多くなっています。
- 南部の農地における農道や宅地内の私道の多くは、幅員4m未満の狭隘道路となっています。

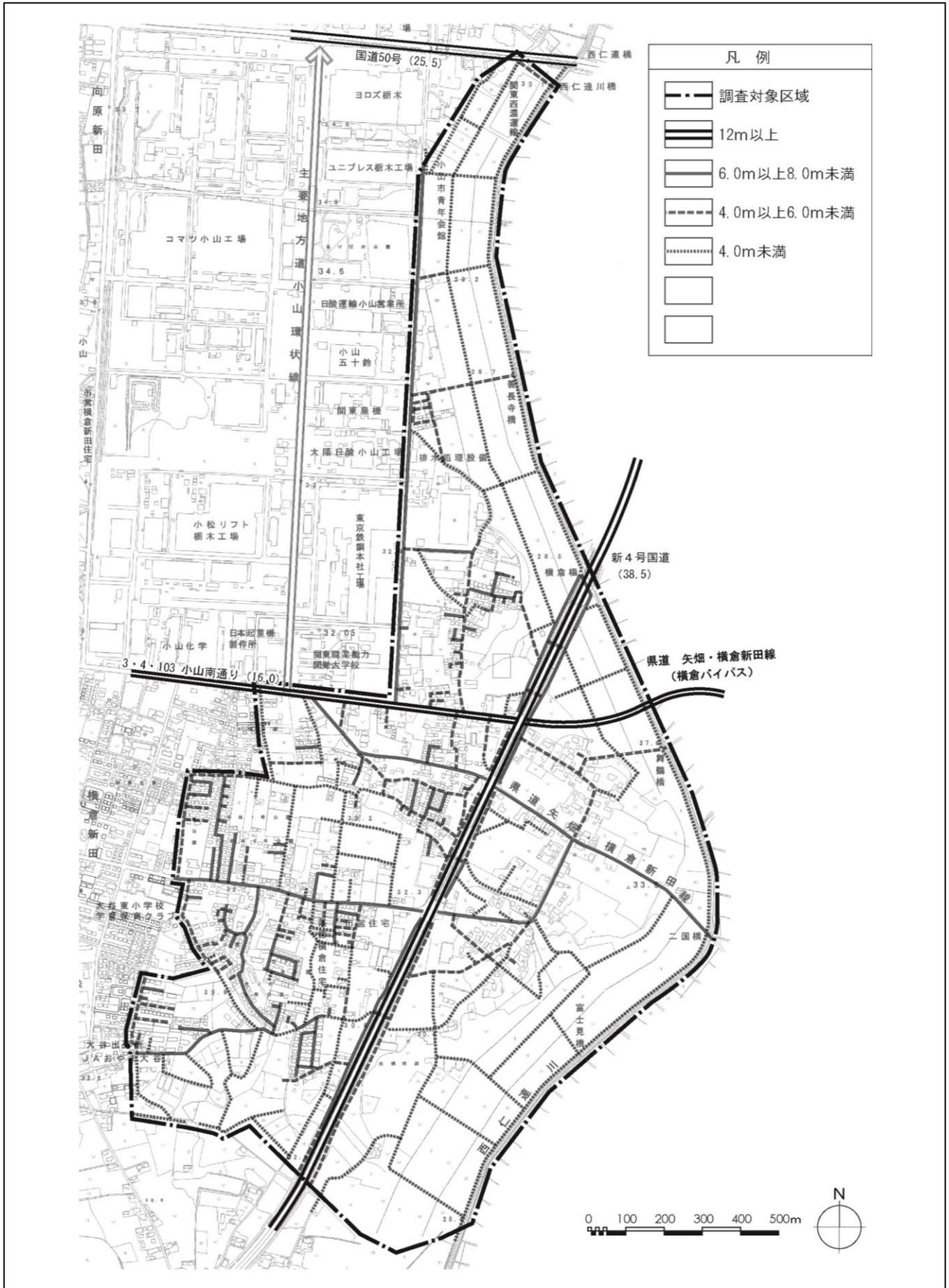
③ 公共交通機関

- 公共交通機関としては、市のコミュニティバスである大谷中央線が市道239号、新4号国道、小山南通りを運行しており、停留所は県営横倉住宅、鈴成自動車前、関東能開大前正門の3つとなっています。

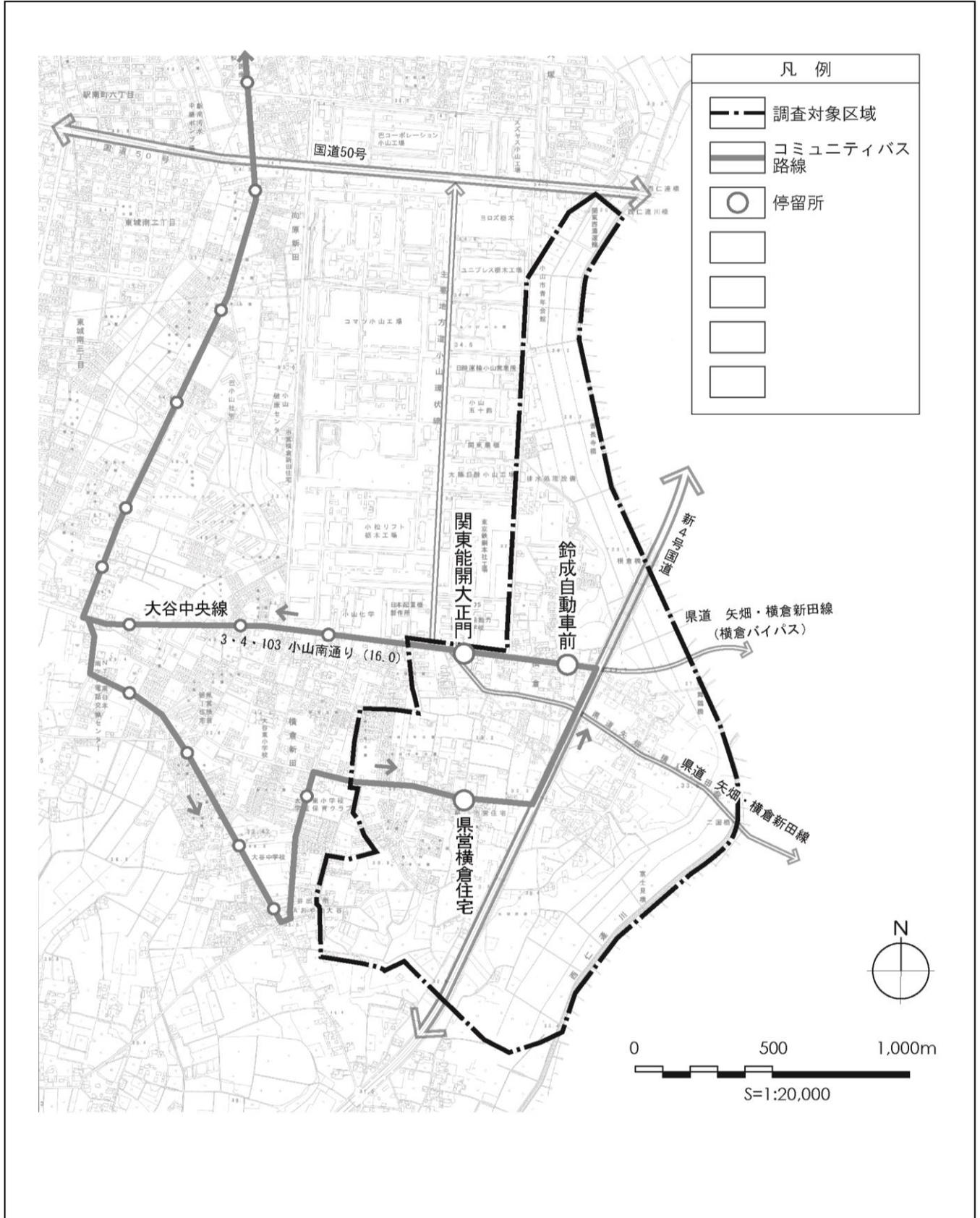
■ 管理者別道路現況図



■ 幅員別道路現況図



■ 公共交通機関図



(7) 公園・緑地等

① 公園・緑地

- ・地区内には、都市計画公園は配置されておらず、一定規模の住宅開発地内に配置された幼児公園・児童遊園が分布しているのみとなっていますが、地区の北部は、野球場やテニスコートを備えたあけぼの公園が隣接しています。

② 公共公益施設等

- ・地区内には、公共施設である横倉公民館や、福祉施設であるデイサービスセンター・グループホーム銀の里、老人ホーム横倉の里、また寺社仏閣では、稲荷神社などが立地しています。

(8) 供給処理施設等

① 給水施設

- ・地区の上水道幹線は、基本的に整備済みとなっています。

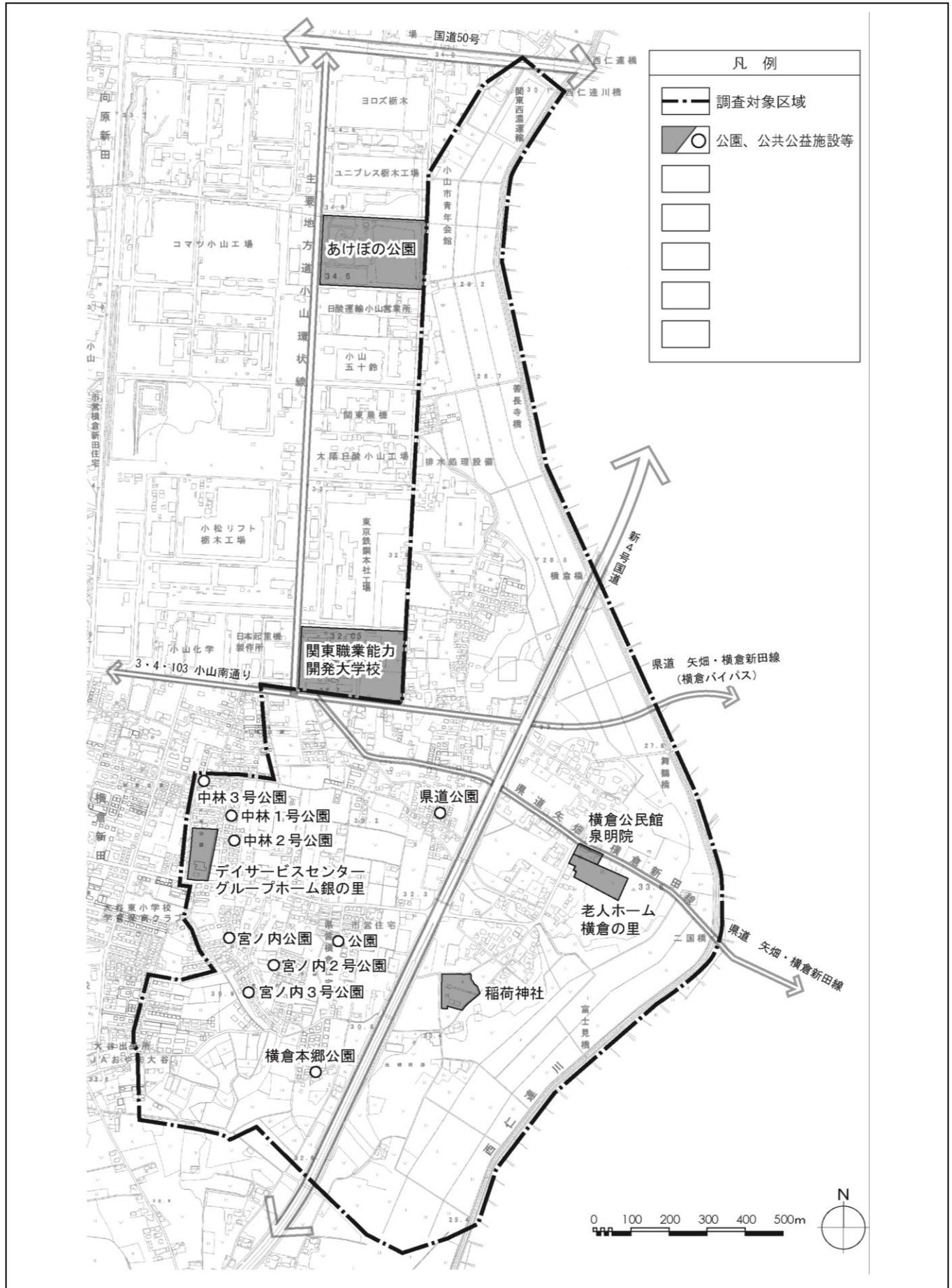
② 排水施設

- ・地区の市街化区域は、公共下水道事業の全体計画区域(市街地)、市街化調整区域では、市街地に隣接した一部が全体計画区域(集落)になっていますが、事業化区域外のため、未整備となっています。
- ・汚水については、横倉第二処理分区となっています。

③ 河川

- ・地区の東端を南北に西仁連川が流れています。

公園及び公共公益施設等現況図



3) 地区のまちづくり課題

地区まちづくりに関する課題を以下に整理します。

① 土地利用

- 地区は、概ね西部が市街化区域、東部が市街化調整区域に分かれています。
- 市街化区域では住宅地を中心に、農地、平地林などの土地利用が混在しており、市街化調整区域には集落やまとまった農地が存在しています。
- 市街化区域では農地、平地林等から住宅地（戸建て住宅、共同住宅等）への土地利用転換が行われています。
- 幹線道路沿いの一部に、パチンコ店やコンビニ等の商業施設が立地しています。

【課題】

- 市街化区域における適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 市街化調整区域におけるまとまった優良農地の保全

② 道路・交通

- 地区の中央を南北に新4号国道、北部を東西に小山南通り（小山環状線、市道 3089号）が通っています。
- 都市計画道路（横倉新田線、西山線）が未整備になっています。
- 行き止まり道路、未舗装の道路、歩道や車道の幅員が狭い道路、見通しの悪い道路、危険な交差点、住宅地における車の速度超過など、生活道路のネットワークが不足するとともに、歩行者の安全性が確保されていません。

【課題】

- 地区の骨格となる都市計画道路（横倉新田線、西山線）の整備
- 地区内の生活道路の整備
 - ・行き止まり道路の解消
 - ・未舗装道路の舗装改良
 - ・狭い道路における幅員確保
 - ・見通しの悪い道路や危険な交差点の解消
- 歩行者の安全確保
 - ・通過交通等の速度抑制に向けた交通安全対策
 - ・歩道の整備など歩行者空間の確保
 - ・街灯、カーブミラー、ガードレール等の設置
- 危険な交差点の改善
- 公共交通等の利便性の向上

③ 公園・緑地

○市街化区域において、公園が不足しているが、宅地開発地内においては、公園が整備されています。

【
課
題
】

- 身近な公園や広場等の整備
- 屋敷林や平地林等の緑地空間の保全

④ 公共・公益施設等

○東部の市街化調整区域内に横倉公民館が存在しています。

○地区内には大日様跡、馬頭観音、道標（泉神社跡）、光明坊跡、山内一豊の古道（伝）などの歴史的な資源が存在しています。

【
課
題
】

- 公共住宅跡地の活用検討
- 神社、史跡等の歴史的資源の保全と活用

⑤ 用水路・公共下水道等

○南東部には、湧き水が流れています。

○地区の東側を南北に西仁連川が流れています。

○公共下水道の全体区域内になっていますが、事業計画区域外のため、未整備となっています。

○用水路、ため池などが存在し、一部、管理が行き届いていないところがあります。

○北部の小山工業団地に隣接した水路には、工場敷地内からの排水が流れ込んでいます。

【
課
題
】

- 湧き水等の水資源の保全
- 用水路やため池等の適正な維持・管理
- 公共下水道の整備や合併浄化槽等による適正な汚水処理
- 側溝、調整池等による適正な雨水処理

⑥ 景観

○西仁連川沿いには、田園風景や筑波山の遠景などの良好な景観が広がっています。

【
課
題
】

- 戸建て住宅や共同住宅等の宅地開発におけるルールづくり



■ 地区のまちづくり課題図

【地区全体】
 ・市街化区域内における土地利用混在の解消（農地と住宅等）
 ・行き止まり道路、未舗装の道路が多く、幅員が狭い（特に、南北方向の道路が少ない）
 ・拠点となる公園がない
 ・お店が少ない

道路の利用マナーの向上

道路の適正な管理（草刈り）

歩行者空間の確保

都市計画道路西山線の整備推進

道路幅員の確保

行き止まり道路の解消、道路幅員の確保等（南北に抜ける道路が少ない）

道路幅員の確保、未舗装の道路の舗装改良

国道を活用した地区のPR（歩道橋への掲示等）

公営住宅跡地の活用（公園、広場、グラウンド、避難場所等）

道路幅員の確保

生活道路の改善（赤道・行き止まり道路が多い）

案内板等の設置、公園的な機能としての活用

通学路等への防犯灯の設置

雨水処理能力の向上（横倉新田の雨水が集まって溢れる）

公園等への活用

市民農園、道の駅等への活用



雨水処理能力の向上（水没しやすい田）

工場からの雨水対策（調整池がなく、農業用水路を通じて西仁連川に流入）

西仁連川沿いへの桜の植樹等

雨水処理能力の向上（道路に水が溢れる）

国道4号側道の適正な管理（草刈り）

歩行者空間の確保

雨水処理能力の向上

山内一豊の古道（伝）への案内板等の設置

生活道路の改善・整備

歩行者空間の確保

歴史館としての活用

公民館での広報（環境マップの掲示等）

不法投棄（ゴミのポイ捨て）対策

歩行者空間の確保、防犯灯の設置等、自動車への注意喚起等

危険なカーブの解消

ため池の活用（公園、菖蒲園・アヤマ園等）

	新4号国道		河川		公園
	小山南通り		公営住宅		神社・寺院・史跡
	都市計画道路（地区内は未整備） 仮称）		竹林の適正管理		ため池・湧水等
	かすよ想いの径		農地の有効活用		その他
	生活道路の改善等		雨水対策		対象区域

■ 地区の現況写真



□ 工場・運輸関係施設



□ 工場・運輸関係施設



□ 排水処理施設



□ 蓋のない側溝



□ 幹線道路沿道のパチンコ店



□ 調整池（パチンコ店隣）



□ 住宅地（工場周辺）



□ 花がきれいな道路



□ 田園風景（西仁連川沿い）



□ 西仁連川



□ 新興住宅地



□ コミュニティバス バス停



□ 危険なカーブ（三叉路）



□ ため池



□ 生き物が多い



□ 光明坊跡



□ 共同住宅



□ 公営住宅



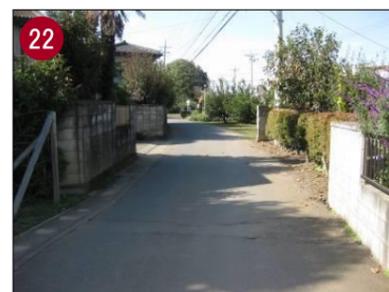
□ 横倉交差点



□ 横倉新田線



□ 西山線（計画地）



□ 山内一豊の古道



□ 車が多く危険な道路



□ 未舗装の生活道路



□ 幹線道路沿道の飲食店



□ 新4号国道



□ 田園風景（地区南部）



□ 新興住宅地



□ 公園



□ 水路

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方

横倉地区において、まちづくりを進めるにあたっての基本的な考え方を以下のように整理します。

□ 歴史を活かし 都市と農村が調和した 住みよい生活環境づくり

地区の誇れる歴史と文化を活かし、都市と農村の暮らしを大切にしたい
快適で住みよい生活環境づくりを進めます。

□ 利便性が高く 安全に暮らせる 人にやさしい生活基盤づくり

住民のための道路・公園や公共施設などが充実し、利便性が高く、
誰もが安全・安心で円滑に利用できる、人にやさしい生活基盤づくりを進めます。

□ 水と緑があふれ 田園風景が広がる 美しい景観づくり

河川や平地林、田園などの豊かな自然環境に囲まれた、
ゆとりと落ち着きのある美しい景観づくりを進めます。

□ 人とふれあい 心がやすらぐ 元気なコミュニティづくり

人とふれあい、心がやすらぐ、子どもから高齢者まで「絆」でつながり、
誰もがいきいきと暮らせるコミュニティづくりを進めます。

2) 地区の将来像

【キャッチフレーズ】

**— みどりがいっぱい！ 笑顔いっぱい！
みんないきいき ハピリー横倉 —**

【まちづくりのテーマ】

地区の誇れる
歴史や文化を活かし
都市と農村が調和した
住みよいまち

利便性を活かし
計画的に発展する
公園や道路が充実した
人にやさしいまち

きれいな水と
緑であふれ
澄んだ空が広がる
表情の豊かなまち

みんなが仲良く
元気に暮らせる
コミュニティの
充実したまち

3) まちづくりの基本目標

横倉地区の将来像を実現していくために必要となるまちづくりの基本目標を、以下のように整理します。

A. 土地利用について

- 緑豊かで良好な住宅地と適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 自然や農地と調和した快適な農住環境の形成
- 幹線道路沿いにおける周辺の住環境に配慮した沿道型サービス施設の立地
- 市営住宅跡地の活用方法の検討
- 農振農用地等のまとまった優良農地や平地林の保全とまちづくりへの活用

B. 都市施設について

- 地区の骨格となる道路の整備推進による円滑な生活道路ネットワークの形成
- 生活道路の改善や危険な交差点の解消
- 歴史的な環境の反映
- 歩行者等が安心・安全に通行できる歩行者空間の確保と、地区内を回遊できる歩行者・自転車ネットワークの形成
- 市営住宅を土地活用した地域の核となる公園やコミュニティ施設等の整備検討
- 住民の憩いや交流の場となる身近な小公園（ポケットワーク）・広場（オープンスペース）の整備
- 平地林等の保全と、生垣等の新たな緑の創出による緑地空間の形成
- コミュニティの活性化に寄与する公共公益施設の機能充実
- 地区の誇れる文化・歴史的資源の保全・活用
- 下水道の整備推進や側溝等の整備・改善による適正な雨水処理能力の向上
- 防災・防犯機能の充実した安全・安心して暮らせる生活環境の形成

C. 建築物等について

- 地区のまちづくりルールに基づく、緑豊かでゆとりある快適なまちなみ景観創出

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 安心・安全で快適な住環境を形成するとともに、未利用地等の適正かつ計画的な宅地化等の土地利用転換を検討します。
- 自然環境や農業環境と調和・共生した良好な農住環境の形成を図ります。
- 周辺の住環境に配慮した沿道型サービス施設の立地を検討します。
- まとまった優良農地（農振農用地等）や平地林等の保全と活用を図ります。

《配置方針》

A. 市街地住環境形成地区

A-1. 低層住宅専用地区

- ・地区南西部の既存宅地については、生活道路の改善や、緑化の推進、雨水処理能力の向上などにより、安心・安全で快適な住環境の形成を図ります。
- ・また、農地や平地林等の未利用地については、宅地化のニーズが高く、民間による宅地開発が行われていることなどを踏まえ、適正かつ計画的な宅地化等の土地利用転換を検討します。

A-2. 沿道住居サービス地区

- ・小山南通りの南側沿道については、住宅と併せて店舗が立地していることから、隣接する既存宅地の生活環境に配慮しながら、周辺住民の生活に必要な沿道型サービス施設の立地を図ります。

B. 農住環境形成地区

- ・新4号国道東側の集落については、河川、平地林、農振農用地、神社等が存在していることから、周辺の自然環境や農業環境と調和・共生した農住型の生活環境の形成を図ります。

C. 幹線沿道型サービス施設地区

- 国道50号線沿いについては、商業・業務施設や倉庫等が立地していることから、広域幹線道路沿いの立地利便性を活かした幹線沿道側サービス施設の立地を図ります。
- また、必要に応じて、地区南部の新4号国道沿道の活用を検討します。

D. 複合用途共存市街地地区

- 地区北部の市街地については、小山工業団地や新4号国道等に接し、立地利便性が高く、住宅地、工業地、商業地が混在していることから、複合用途共存市街地として、既存宅地の生活環境に配慮しながら、既存の工業・商業機能の継続と維持を図ります。

E. 農地等保全地区（畑地・水田）

- 地区の東部や南部に広がる農地（農振農用地等）については、畑地・水田等の優良農地や山林などの保全を図ります。

F. 交流拠点地区

- 大谷地区市民交流センターを交流拠点地区として位置付け、地区コミュニティの活性化に向けた機能充実や、地域交流活動への活用をしていきます。

2) 都市施設に関する事項

(1) 道路・交通体系について

《基本方針》

- 歩行者が安全・安心して通行できる歩行者空間の整備や歩行者・自転車等ネットワークの形成を図ります。
- 地区の骨格となる幹線道路の整備推進や区画道路の整備などによる、円滑な道路・交通体系の形成を図ります。
- 生活道路の改善や危険な交差点の解消などによる、安心・安全な道路空間の形成を図ります。
- コミュニティバス等の公共交通の利便性向上を図ります。

■ A. 道路・交通体系の形成

① 広域幹線道路

- ・新4号国道、国道50号など、広域的に都市と都市を結ぶ広幅員の道路を広域幹線道路として位置づけます。

② 主要幹線道路

- ・小山南通りや県道矢畑・横倉新田線、都市計画道路西山線を地域の骨格となる主要幹線道路として位置づけます。

③ 生活幹線道路

- ・都市計画道路横倉新田線や県道矢畑・横倉新田など、幹線道路を補完する地区と地区を結ぶ道路や、地区の骨格となる主要な生活道路を生活幹線道路として位置づけます。
- ・また、生活幹線道路のうち、都市計画道路の未整備区間については、その整備推進に向けて、隣接する自治会等と連携し、関係権利者等との合意形成を図りながら、市に対するはたらきかけなどを検討します。

④ 主要区画道路

- 個別の住宅等から幹線道路や補助幹線道路を結ぶ身近な生活道路のうち、地区内生活道路の骨格を形成する主要な区画道路を主要区画道路として位置づけます。
- 主要区画道路については、関係権利者等との合意形成を図りながら、市と協働で道路幅員の確保や隅切りの改善、路肩の段差解消等を検討します。

⑤ 区画道路

- 個別の宅地に道路網の末端として接続する区画道路については、生垣等による沿道緑化や、宅地化や建て替えに併せた敷地後退などにより、ゆとりある道路空間の形成を検討します。

⑥ 仮称) かずとよ想いの径

- 司馬遼太郎「功名が辻」では、関ヶ原の戦いで東軍勝利へ導き、戦国の乱世に終止符を打つことになった小山評定で重要な役割を担った山内一豊が、横倉地区を經由して会議に馳せ参じたと記述されています。
- その推定道路を歴史の道として歩行者軸に位置づけ、小山の歴史が感じられる道路として整備することを検討していきます。

※山内一豊は、当時、諸川（現古河市諸川）に宿陣しており、諸川から田間（現結城市田間）まで北上した後、そこから小山まで最も近いルートを通ったと推定されます。（司馬遼太郎「功名が辻」から）

道路線形は、当然ながら、時代変遷に伴って変化しており、特に昭和時代の市街化によって途切れ途切れの状態になっています。

そのため、当路線は、明治初期の地図（江戸時代に大規模な開発が行われず、道路線形が小山評定時と極端に変化していないと推察）を現在の地図と照らし合わせ、協議会員による「かずとよ想いの径」設定ワークショップとして現地調査を行い、廃道されたことが予想される場合は近傍の道路とし、設定したものです。

⑦ 歩行者・自転車等ネットワーク

- 西仁連川沿いの道路を歩行者・自転車ネットワークとして位置づけ、歩行者や自転車等が地区を回遊するための必要な整備を検討します。

⑧ 公共交通網

- コミュニティバスについては、地区と小山駅や主要拠点を結び「公共交通」として、また、子どもや高齢者等の交通弱者の大切な「生活の足」として、さらなる利便性の向上を検討します。

■ B. 安全・安心な道路空間の形成

● 歩道、グリーンベルト等による安全・安心な歩行者空間の確保

- ・通学路や「(仮称) かずとよ想いの径」等においては、歩道の整備やグリーンベルトの設置などにより、歩行者が安全・安心して通行することができる歩行者空間の確保を図ります。
- ・特に、通学路においては、児童・生徒の安全性を確保するため、車両の通行制限（時間、速度等）などを検討します。

● 狭あい道路の解消や舗装改良等による安全で快適な生活道路の整備

- ・幅員が狭く、緊急車両等の通行が困難な生活道路においては、宅地化や建て替えなどに併せて、道路の拡幅整備や隅切りの確保等により、安全で快適な生活道路の整備を図ります。

● 危険な交差点やカーブ等における交通安全対策等の推進

- ・見通しが悪く、交通事故の危険性がある交差点やカーブ等については、注意喚起のためのカラー舗装やハンプ（※）、カーブミラーや標識の設置、隅切りの確保などにより、交通安全対策等の推進を図ります。

※ハンプとは、段差等の障害物や路面舗装により自転車に注意喚起を促し、走行スピードを抑制するための方法です。

● 自動車の減速化等による交通安全対策の検討

- ・生活道路においては、速度規制30kmや、大型車の通行の抑制、注意喚起のためのカラー舗装やハンプ等による走行スピードの減速などにより、交通安全対策を検討します。

● 行き止まり道路における敷地間を結ぶ歩行者専用通路の整備検討

- ・行き止まり道路においては、関係地権者等の理解を得ながら、宅地化や建て替えなどに併せて、敷地間を結ぶ歩行者専用道路（フットパス）の整備などを検討します。

◆イメージ例



▲歩道の整備

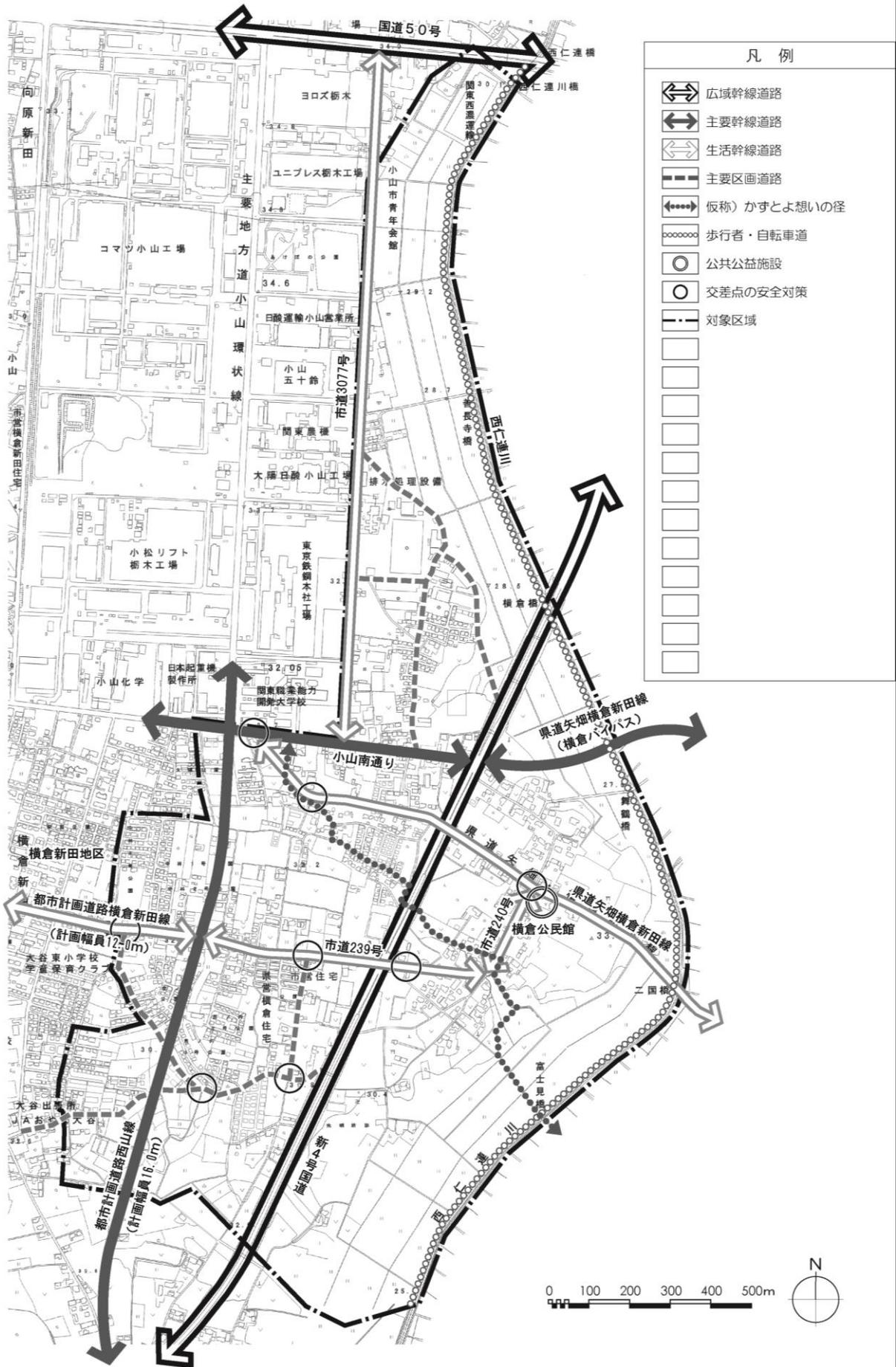


▲グリーンベルト



▲交差点の注意喚起

● 道路配置方針図



(2) 公園・緑地について

《基本方針》

- 地区住民の憩いや交流の場となる身近な小公園や広場の整備を図ります。
- 沿道緑化や敷地内緑化による新たな緑の創出と、平地林等の緑地の保全・活用を図ります。

A. 身近な公園や広場等の整備

● 小公園（ポケットパーク）や広場（オープンスペース）等の整備

- ・ 農地や平地林、湧き水等を活用した、地区住民の憩いの場となる小公園（ポケットパーク）や、交流の場となる広場（オープンスペース）等の整備を図ります。
- ・ 特に、かずとよ想いの径沿いの空閑地については、ポケットパーク等の整備を行い、山内一豊の経歴や小山評定等の情報板を設置します。

B. 緑地空間の保全・活用と創出

● 沿道緑化や敷地内緑化による緑豊かで潤いのあるまちなみの形成

- ・ 宅地化にあたっては、一定のルールに基づき、生垣・植栽等による沿道緑化や敷地内緑化を推進し、地区そのものが公園と感じられるような、緑豊かで潤いのあるまちなみの形成を図ります。

● 市街化調整区域における平地林等の緑地の保全

- ・ 市街化調整区域における平地林、屋敷林等の緑地については、可能な範囲で保全を図ります。

● 遊休農地を活用した緑地空間等の整備検討

- ・ 関係権利者等の理解を得つつ、関係団体等と連携・協力しながら、遊休農地に季節の花を植えたり、貸し農園にするなど、遊休農地を活用した緑地空間等の整備を検討します。

◆イメージ例



▲小公園（ポケットパーク）の整備



▲平地林等の緑地の保全（現況）



▲ブロック塀の生垣化

(3) 公共公益施設等について

《基本方針》

- コミュニティの活性化等に寄与する公共公益施設の機能充実と活用を図るとともに、必要に応じて、整備の検討を進めます。
- 市営住宅の土地活用を検討します。
- 神社、寺院等の地区の誇れる歴史・文化的資源の保全と活用を図ります。

● 大谷地区市民交流センターの整備推進と活用

- ・大谷地区市民交流センターについては、横倉地区のみならず、大谷地区全体のコミュニティ活性化に寄与する公共公益施設として、周辺の自治会等と連携を図りながら、予定地での整備推進を図るとともに、地域交流活動等への活用を図ります。

● 公共公益施設のコミュニティ活動拠点としての機能充実と活用

- ・横倉公民館や稲荷神社等の公共公益施設については、地区のコミュニティ活動の拠点となる施設として、機能の充実や施設のまちづくりへの活用を図ります。

● 横倉公民館の建替・移転等の検討

- ・必要に応じて、老朽化した横倉公民館の建替えや、地区のコミュニティ活動拠点として相応しい位置への移転等を検討します。

● 市営住宅の土地活用の検討

- ・必要に応じて、市営住宅を地区住民のための公園やコミュニティ施設等に活用する方法を検討します。

● 地区の誇れる歴史・文化的資源の保全と活用

- ・稲荷神社や「仮称）かずとよ想いの径」、道標、史跡、歴史的建築物など、歴史・文化的資源の保全や、まちづくりへの活用を図ります。

※地区内には様々な遺跡や古墳群があり、現況を変更する場合は、事前に文化財保護法に基づく届け出及び遺跡の有無を確認するための調査が必要となります。

◆イメージ例



▲市民交流センター



▲横倉公民館（現況）



▲稲荷神社（現況）

(4) 供給処理施設等について

《基本方針》

- 公共下水道や合併浄化層等による適正な汚水処理の推進を図ります。
- 側溝等の整備・改善による雨水処理能力の向上を図ります。

● 公共下水道や合併浄化層等による適正な汚水処理の推進

- ・公共下水道の計画区域内については、公共下水道の事業化による整備推進を図ります。
- ・公共下水道が整備されるまでの間や、その他の区域においては、合併浄化層等による適正な汚水処理を推進し、生活環境の保全と向上を図ります。

● 調整池の整備や側溝等の整備・改善による雨水処理能力の向上

- ・調整池の整備推進や、生活道路の改善に併せた側溝の整備、既存の側溝の改善及び適正な維持管理などにより、雨水処理能力の向上を図ります。

◆イメージ例



▲公共下水道の整備計画

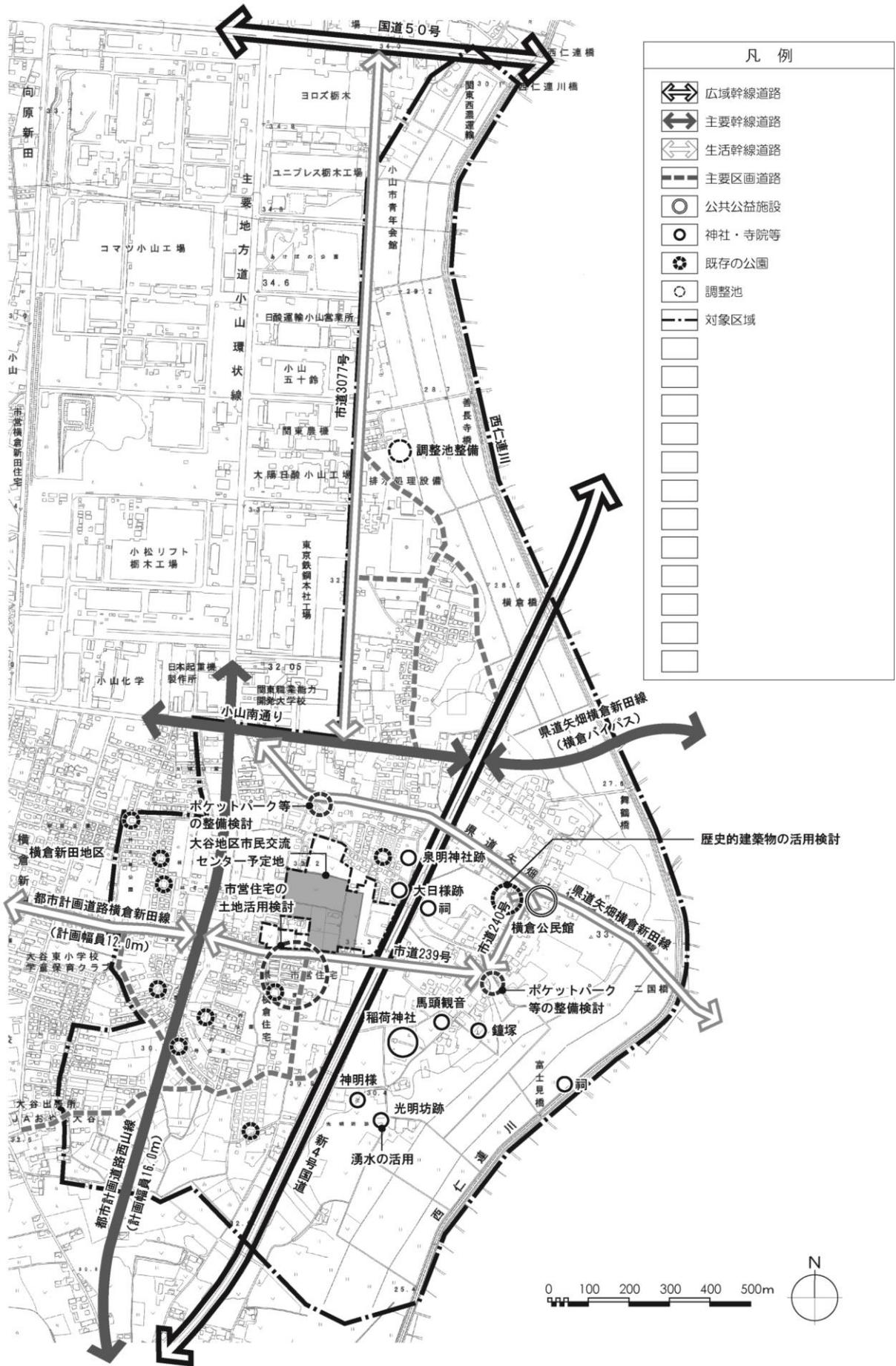


▲用水路の改修



▲道路改善に併せた側溝の整備

● 公園・公共施設等配置方針図



(5) その他について【防災・防犯】

《基本方針》

■ 防犯・防災機能の充実や、地域が一体となった防災・防犯体制の充実による、安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。

● 防災備蓄や防災設備等の充実

- ・自治会や事業者等が連携・協力しながら、必要な防災備蓄や防災設備、資機材等の充実を図るとともに、災害時の避難路及び避難場所の確保や、避難・誘導の案内板の設置を図ります。

● 防犯設備等の充実

- ・自治会等と連携・協力しながら、防犯灯や看板等の設置による防犯設備の充実を図ります。
- ・住宅の建て替えや道路整備に併せた、隅切りの設置やブロック塀の生垣・フェンス化等による透視性の向上を図ります。

● 地域が一体となった防災・防犯体制の充実

- ・自治会、事業者、関係機関等が連携・協力した防災訓練・防犯パトロール等の実施や、防災協定の締結など、地域が一体となった防災・防犯体制の充実を図ります。

◆イメージ例



▲防犯灯の設置



▲防災訓練の実施



▲防犯パトロールの実施

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、周辺的环境に調和したゆとりある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

- ・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、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。なお、推奨ルールの実現については、建築協定等の導入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、市街化区域では、既存の工場等を許容しつつ、遊戯施設などの立地を極力避け、市街化調整区域では、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

【市街化区域：165㎡（50坪）以上、市街化調整区域：200㎡（60坪）を推奨】

- ・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ため、敷地面積は、少なくとも市街化区域で165㎡（50坪）以上、市街化調整区域で200㎡（60坪）以上とすることを推奨します。

○ 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】

- ・建築物への日照・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、用途や周辺の実情に応じて、建築物の高さの最高限度を検討することが望ましいと考えます。
- ・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、既存不適格となる建物がないよう配慮するとともに、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する必要があります。
- ・構想では、隣接地等に十分に配慮した建築物の高さとなるよう計画することを推奨します。

○ 建築物の建ぺい率と容積率

【市街化調整区域：建ぺい率50%、容積率150%以下を推奨】

- ・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%以下とすることを推奨します。

○ 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、極力原色を避け、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、防犯面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

○ 現存する山林の保全など【地区として残したい山林の保全を推奨】

- ・地区に現存する貴重な山林については、保全を原則とすることを推奨します。
- ・ただし、土地利用の転換にあっては、緑豊かで落ち着いた宅地化を図ることを推奨します。

■ 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

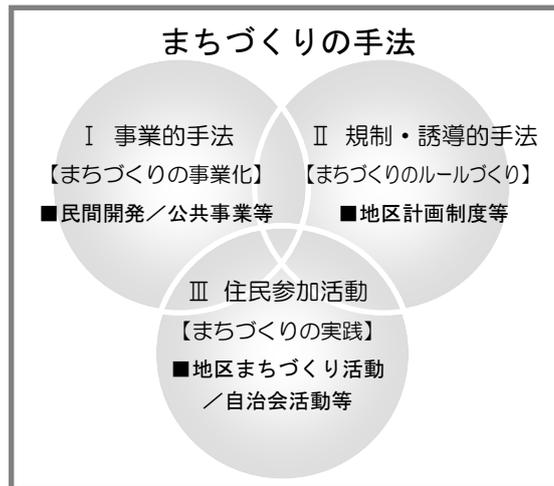
- ・開発行為を行う者に対し、事前に、地区まちづくり推進団体である「横倉地区まちづくり推進協議会」にその概要を情報として提供することを求めています。
- ・また、開発行為を行う者は、地区まちづくり構想で定めた内容との整合性を確保するために、市及び地区まちづくり推進団体との事前協議を行う等、方法について検討します。

4. まちづくりの実現化方策

1) 構想実現に向けた考え方

A. まちづくりの手法について

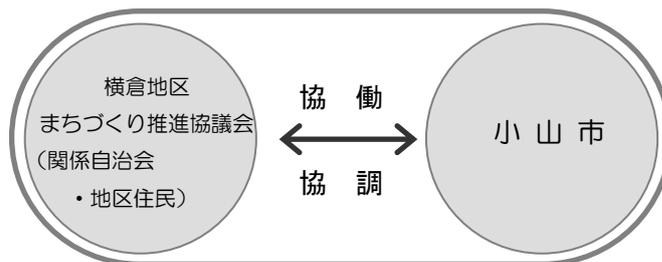
まちづくりの実現にあたっては、主にハード面の具体的な整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」に加え、まちづくりを実践する「住民参加活動」の3つの手法を適切に組み合わせて進めていくことが大切です。



B. まちづくりの実現に向けて

横倉地区においては、横倉地区まちづくり推進協議会（関係自治会及び地区住民）と市とが協調・協働しながら、まちづくりの実現に向けて取り組んでいく、いわゆる「協働型（パートナーシップ型）」のまちづくりを推進していきます。

パートナーシップ型まちづくりの推進



- 横倉地区まちづくり推進協議会による活動の継続・組織の充実
- まちづくりニュース等による地元周知活動
- 横倉地区の活性化に向けた地域交流活動等の推進

C. 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

2) まちづくり重点項目

地区まちづくり構想の実現にあたっては、地元と市との協調・協働により、構想に掲げた個々の取り組みを着実に推進するとともに、その中でも先行的かつ重点的に取り組む項目として、以下の8項目を位置づけ、段階的に具体の検討・調整を行い、市、地元住民、関係権利者が協働でその実現を図っていくことを原則とします。

A. 仮称) かずとよ想いの径とポケットパーク等の整備

- 山内一豊の歴史や伝承を活用しながら、サイン・情報板の設置やカラー舗装等により、小山の歴史が感じられる散歩道としての整備とともに、沿道へのポケットパーク等の整備などを検討します。

B. 大谷地区市民交流センターの整備推進と活用

- 大谷地区全体のコミュニティ活性化に寄与する公共公益施設として、周辺の自治会等と連携を図りながら、予定地での整備推進を進めるとともに、地区コミュニティの活性化に向けて、地域交流活動への活用を図ります。

C. 市道239号、240号の整備

- 地区の中心部を通り、大谷地区市民交流センター予定地に直接アクセスする道路として、市道239号、240号の整備を推進します。

D. 都市計画道路西山線の整備

- 円滑な道路・交通体系の形成に向けて、地域の骨格となる都市計画道路西山線の整備を推進します。

E. 通学路の安全性確保と交差点改良

- 児童・生徒が安全・安心して通学することができる歩行者空間の確保に向けて、歩道の整備やグリーンベルトの設置などを検討するとともに、速度制限による走行スピードの減速化や、通学時間帯における車両の通行禁止などを検討します。
- 危険な交差点等における交通事故の防止や、通学路等における歩行者の安全性確保のため、注意喚起のためのカラー舗装や、カーブミラー、標識、信号機等の設置などによる交差点の交通安全対策を検討します。

F. その他

F-1. 歴史的建築物の活用検討

- 地区東部の集落に残る歴史的建築物など、地区の誇れる歴史・文化を伝える様々な地域資源を活用した魅力的なまちづくりを検討します。

F-2. 緊急性の高い必要な事業

- 重点プロジェクト以外で生活環境向上につながる整備については、その時点で可能性等を検討しながら、整備を進めていきます。

● まちづくり重点プロジェクト図

