小山市地区まちづくり構想の概要 (横倉地区)	
名 称	横倉地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字横倉の一部と大字横倉新田の一部 [約 205ha] (※整備方針総括図参照)
まちづくりの 基本的考え方	□ 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 □ 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 □ 水と緑があふれ 田園風景が広がる 美しい景観づくり □ 人とふれあい 心がやすらぐ 元気なコミュニティづくり
地区の将来像 キャッチフレー	みどりいっぱい! 笑顔いっぱい! みんないきいき ハピリー横倉
まの目標り	1. 土地利用に関して ○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 2. 都市施設に関して ○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(ポケットパーク)・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 3. 建築物等に関して ○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
まちづくり の方針	 1. 土地利用の方針 ● 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。 2. 都市施設の整備方針 ①道路・交通 ● 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。

まちづくり の方針 (続き) そ の 他 住 H ょ LI ま ち づ < IJ ഗ 推 進

②公園・広場

- 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。

③公共公益施設

- 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。

4供給処理施設

- 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・改善による計画的な雨水処理能力の向上を図ります。

多その他

■ 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。

3. その他の方針

■ 緑豊かで安全・快適な居住環境と、周辺の環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。

まちづくりの 実現化方策

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。

公共施設 及び公益 施設に関 する事項

1. 主要幹線道路

• 都市計画道路西山線の整備

2. 生活幹線道路

• 都市計画道路横倉新田線の整備

3. 主要区画道路

・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等

4. 歩行者空間の確保

通学路等における歩道やグリーンベルト等の整備

5. 交差点改良

・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置

6. 公園・広場等

身近な小公園(ポケットパーク)や広場(オープンスペース)等の整備

7. 公共公益施設等

大谷地区市民交流センターの整備推進と市営住宅土地活用検討

8. 供給処理施設

• 道路の改善に合わせた側溝等の整備や改修

9. その他

• 防犯灯等の防犯設備の設置

建築物等 に関する 事項

12 必

要

な

事 項

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。(例:建築物の用途の制限/敷地面 積の最低限度/建築物の建ペい率と容積率/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)

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、周辺の環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》

〇 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。

〇 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。

〇 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。

〇 建築物の建ペい率と容積率

【市街化調整区域:建ペい率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、建築物の建ペい率が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、 建ペい率を50%、容積率を150%以下とすることを推奨します。

〇 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創出し、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、植裁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 裁帯を施したもの

○ 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きます。
- ・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。

● 横倉地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]

