

小山市地区まちづくり構想の概要

(南半田地区)

名 称	南半田地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字南半田 [約 284ha] (※整備方針総括図参照)
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 魅力と個性を 保全・活用する 歴史・文化づくり <input type="checkbox"/> 豊かな自然や 美しい田園風景と調和した 生活環境づくり <input type="checkbox"/> 安全・安心で 便利に暮らせる 生活基盤づくり <input type="checkbox"/> みんなが思いやり いきいき暮らせる コミュニティづくり
地区の将来像 キャッチフレーズ	みどり 輝く みんなの南半田 -思いやり 明日を創る まちづくり-
まちづくりの 目 標	1. 土地利用に関して ○住宅、農地、平地林等が調和・共生した快適で良好な住環境の形成 ○自然資源や優良農地等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計画的な整備など、道路・交通体系の構築 ○生活道路の改善や危険な交差点の解消 ○歩行者が安心して歩くことができる安全な道路空間の形成 ○歩行者が地区を回遊できる魅力的な散策路の整備や歩行者ネットワークの形成 ○シンボルロードや(仮称)古墳ロードの整備検討 ○住民の憩いの場所の整備 ○沿道緑化の推進と、平地林等の適正な管理 ○平地林や農地等の適正な管理による道路境界の明確化 ○ <small>かみのみや</small> 上宮神社や南半田公民館の一体的な拠点としての整備検討 ○地区の誇れる歴史・文化的資源の保全と活用 ○上水道の整備推進 ○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 ○ <small>かみのみや</small> 上宮神社周辺や道路の側溝等における雨水処理能力の向上と浸水対策の充実 ○防災・防犯機能や体制の充実 3. 建築物等に関して ○地区のまちづくりのルールに基づく、自然環境と農業・農村環境が調和した、緑豊かでゆとりある魅力的なまちなみ景観づくり
まちづくりの 方 針	1. 土地利用の方針 ■ 自然環境と農業環境が調和・共生した、落ち着きのある良好な集落生活環境の形成を図ります。 ■ 地区の中心となる <small>かみのみや</small> 上宮神社周辺における公共公益機能の充実・位置づけの明確化を図ります。 ■ 姿川沿いに広がる優良農地(農振農用地等)等の保全を図ります。 ■ 地区内のまとまった平地林等の適正な管理を行いつつ、保全を図ります。 2. 都市施設の整備方針 ①道路・交通 ■ 主要幹線道路(小山下野線西通り等)や、生活幹線道路(市道9号線等)、主要集落連絡道路(市道10号線等)、集落連絡道路(市道1283号線、1284号線、市道1297号線、1298号線等)等の計画的な整備による、地区の骨格となる円滑な道路・交通体系の形成を図ります。 ■ 歩行者が安全・安心して通行できる歩行者空間を確保します。 ■ シンボルロード(市道1291号線)や(仮称)古墳ロード(市道1287号線等)の整備を検討します。 ■ 生活道路の改善や危険な交差点の解消などによる、安全・安心な道路空間の形成を図ります。

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p>②公園・緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 地区住民の憩いや交流の場となる身近な小公園や広場等の整備を図ります。 ■ 沿道緑化や敷地内緑化による新たな緑の創出を推進するとともに、平地林や屋敷林等の緑地の適正な管理を徹底します。 ■ 平地林や農地等から道路にはみ出している枝の剪定や樹木の伐採、土の除去などにより、道路境界の明確化を図ります。 <p>③公共公益施設等 <small>かみのみや</small></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 上宮神社及び南半田公民館が一体となった拠点として、地域コミュニティ機能の形成を図ります。 ■ 南半田公民館の建替えや改修、運用方法の改善等を推進します。 ■ 上宮神社や金剛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。 <p>④供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 上水道の計画的な整備推進を図ります。 ■ 公共下水道や合併浄化槽等による適正な汚水処理の推進を図ります。 ■ 水路や側溝等の整備・改善による雨水処理能力の向上を図ります。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 防犯・防災設備の整備や、地域が一体となった防犯・防災体制の充実による、災害に強く、安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。 <p>3. その他の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 緑豊かでゆとりある居住環境と、周辺の自然環境と調和した落ち着いた落ち着いたある景観を形成するため、適正かつ計画的な建築物等への誘導を図ります。 				
<p>まちづくりの実現化方策</p>	<p>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進めていくことが大切です。</p>				
<p>その他住みよいまちづくりの推進に必要な事項</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="242 1182 384 1839"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1182 1444 1839"> <p>1. 道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小山下野線西通りの整備 ・ 市道9号線や10号線等の整備 ・ 市道215号線や1362号線等の路肩、側溝、グリーンベルト等の整備 ・ シンボルロード（上宮神社の参道）、（仮称）古墳ロード等の整備 ・ 注意喚起のための標識や交通安全施設等の設置 <p>2. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 幹線道路整備に伴う道路跡地の広場等への活用 <p>3. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南半田公民館の建替・改修等の推進 <p>4. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道の整備推進 ・ 上宮神社周辺の雨水排水処理対策と道路の改善に合わせた側溝等の改修 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯灯や看板等の防犯設備の設置 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="242 1839 384 2047"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1839 1444 2047"> <p>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、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／建築物の壁面の位置／建築物の高さの最高限度／建築物の建ぺい率と容積率／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造／道路境界／現存する山林の保全など）</p> </td> </tr> </table>	<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p>	<p>1. 道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小山下野線西通りの整備 ・ 市道9号線や10号線等の整備 ・ 市道215号線や1362号線等の路肩、側溝、グリーンベルト等の整備 ・ シンボルロード（上宮神社の参道）、（仮称）古墳ロード等の整備 ・ 注意喚起のための標識や交通安全施設等の設置 <p>2. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 幹線道路整備に伴う道路跡地の広場等への活用 <p>3. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南半田公民館の建替・改修等の推進 <p>4. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道の整備推進 ・ 上宮神社周辺の雨水排水処理対策と道路の改善に合わせた側溝等の改修 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯灯や看板等の防犯設備の設置 	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>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、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／建築物の壁面の位置／建築物の高さの最高限度／建築物の建ぺい率と容積率／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造／道路境界／現存する山林の保全など）</p>
<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p>	<p>1. 道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小山下野線西通りの整備 ・ 市道9号線や10号線等の整備 ・ 市道215号線や1362号線等の路肩、側溝、グリーンベルト等の整備 ・ シンボルロード（上宮神社の参道）、（仮称）古墳ロード等の整備 ・ 注意喚起のための標識や交通安全施設等の設置 <p>2. 公園・広場等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 幹線道路整備に伴う道路跡地の広場等への活用 <p>3. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南半田公民館の建替・改修等の推進 <p>4. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道の整備推進 ・ 上宮神社周辺の雨水排水処理対策と道路の改善に合わせた側溝等の改修 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯灯や看板等の防犯設備の設置 				
<p>建築物等に関する事項</p>	<p>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、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／建築物の壁面の位置／建築物の高さの最高限度／建築物の建ぺい率と容積率／建築物等の形態又は意匠／かき又はさくの構造／道路境界／現存する山林の保全など）</p>				

3) 建築物等に関する事項

《基本方針》

- 緑豊かでゆとりある居住環境と、周辺の自然環境と調和した落ち着いたある風景を形成するため、適正かつ計画的な建築物等への誘導を図ります。

■ A. まちづくりのルールづくり

- ・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、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、建築協定や地区計画制度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、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【例：200㎡（60坪）以上を推奨】

- ・極力、宅地の細分化やミ二開発等を防止し、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【例：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【例：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。
- ・上記を踏まえ、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【例：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

【例：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

【例：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

○ 道路境界に関するルール

- ・道路空間を確保するため、敷地内の枝や土等について、敷地から道路にはみ出ないように留意します。

○ 現存する平地林の保全など【例：地区として残したい平地林の保全を推奨】

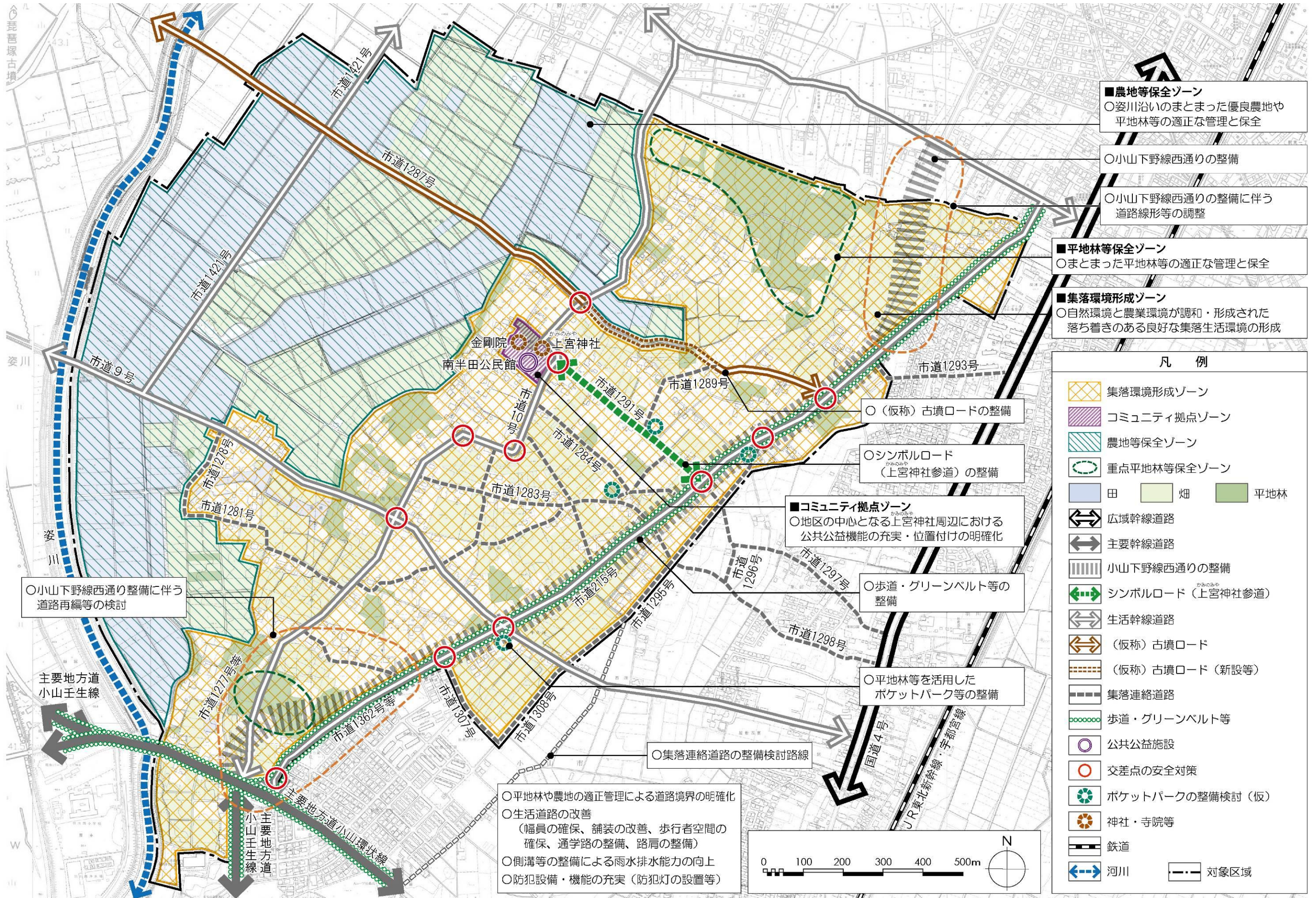
- ・地区に現存する貴重な平地林については、保全を原則とすることを推奨します。
- ・ただし、土地利用の転換にあっては、緑豊かで落ち着いた宅地化を図ることを推奨します。

■ 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「南半田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、具体的方法について検討します。

● 南半田地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]



■農地等保全ゾーン
○姿川沿いのまとまった優良農地や平地林等の適正な管理と保全

○小山下野線西通りの整備

○小山下野線西通りの整備に伴う道路線形等の調整

■平地林等保全ゾーン
○まとまった平地林等の適正な管理と保全

■集落環境形成ゾーン
○自然環境と農業環境が調和・形成された落ち着いた良好な集落生活環境の形成

凡例

- 集落環境形成ゾーン
- コミュニティ拠点ゾーン
- 農地等保全ゾーン
- 重点平地林等保全ゾーン
- 田 畑 平地林
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 小山下野線西通りの整備
- シンボルロード (上宮神社参道)
- 生活幹線道路
- (仮称)古墳ロード
- (仮称)古墳ロード(新設等)
- 集落連絡道路
- 歩道・グリーンベルト等
- 公共公益施設
- 交差点の安全対策
- ポケットパークの整備検討(仮)
- 神社・寺院等
- 鉄道
- 河川
- 対象区域

○小山下野線西通り整備に伴う道路再編等の検討

○(仮称)古墳ロードの整備

○シンボルロード (上宮神社参道)の整備

■コミュニティ拠点ゾーン
○地区の中心となる上宮神社周辺における公共公益機能の充実・位置付けの明確化

○歩道・グリーンベルト等の整備

○平地林等を活用したポケットパーク等の整備

○集落連絡道路の整備検討路線

- 平地林や農地の適正管理による道路境界の明確化
- 生活道路の改善 (幅員の確保、舗装の改善、歩行者空間の確保、通学路の整備、路肩の整備)
- 側溝等の整備による雨水排水能力の向上
- 防犯設備・機能の充実(防犯灯の設置等)

