

## 小山市地区まちづくり構想の概要

（ 前 新 田 地 区 ）

	名 称	前新田地区まちづくり構想
	対象となる地域の範囲	小山市大字南飯田字前新田
	対象となる地域の面積	約 15.5ha
	まちづくりの目標	安全・快適でうるおいのあるまちを基本理念として、無秩序で不良な開発等を抑制しつつ適正な市街化を誘導し、市街化区域と市街化調整区域の調和を図り、豊かな住環境の形成を図ることを目標とする。
	まちづくりの方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・前新田公民館前の広場を有効利用し、調整区域の自然環境に配慮しながら、市街化区域のうるおいのある街並みを形成します。</li> </ul> </li> <li>2. 地区施設の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・広場の整備推進を図ります。</li> <li>・公共下水道の整備推進を図ります。</li> </ul> </li> <li>3. 建築物等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の用途の制限</li> <li>・垣・さく構造の制限</li> <li>・壁面の位置の制限</li> <li>・建物の高さの最高限度の制限</li> <li>・敷地面積の最低限度</li> <li>・意匠の統一</li> </ul> </li> </ol> <p style="text-align: center;">以上のルール化を検討していきます。</p>
	まちづくりの実現化方策	<p>本構想実現化のために、前新田地区まちづくり研究会と市が協働でまちづくりを進めていきます。</p> <p>前新田地区において、安全・快適でうるおいあ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。</p>
そ の 他 住 み よ い	公共施設及び公益施設に関する事項 (地区施設の配置及び規模)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 幹線道路</li> <li>2. 区画道路 <ol style="list-style-type: none"> <li>①市道271号線、3236号線、3237号線、3239号線、3241号線、3242号線</li> <li>②その他の区画道路 (配置は構想図参照)</li> </ol> </li> </ol>

まちづくりの推進に必要な事項		<p>3. 公園・広場 ①広場等の整備</p> <p>4. 公共下水道：整備推進</p>
	<p>建築物に関する事項 (用途の制限,敷地面積の最低限度壁面の位置の制限形態又は意匠の制限,垣又はさくの構造の制限等)</p>	<p>1. 建築物の用途の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次に掲げる建築物は建築してはならない。</li> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>別表第2(に)項</li> <li>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</li> <li>第4号：ホテル又は旅館</li> <li>第5号：自動車教習所</li> <li>第6号：政令で定める規模の畜舎</li> </ul> </li> </ul> <p>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。</p> <p>2. 建築物の敷地面積の最低限度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・165㎡(約50坪)以上</li> </ul> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>3. 壁面の位置の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 道路境界線までの距離：0.7m 隣地境界線までの距離：0.5m</li> </ol> <p>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。)</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>①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</p>

		<p>②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</p> <p>4. 建築物の高さの最高限度</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6. かき又はさくの構造制限</p> <p>・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。</p> <p>1) 生垣</p> <p>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たもの。</p> <p>3) 開放高さ1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には基礎の仕上がり高を前面道路から0.9m以下とすることができる。</p>
	<p>その他土地利用の制限に関する事項 (樹林地,草地等の保全等)</p>	

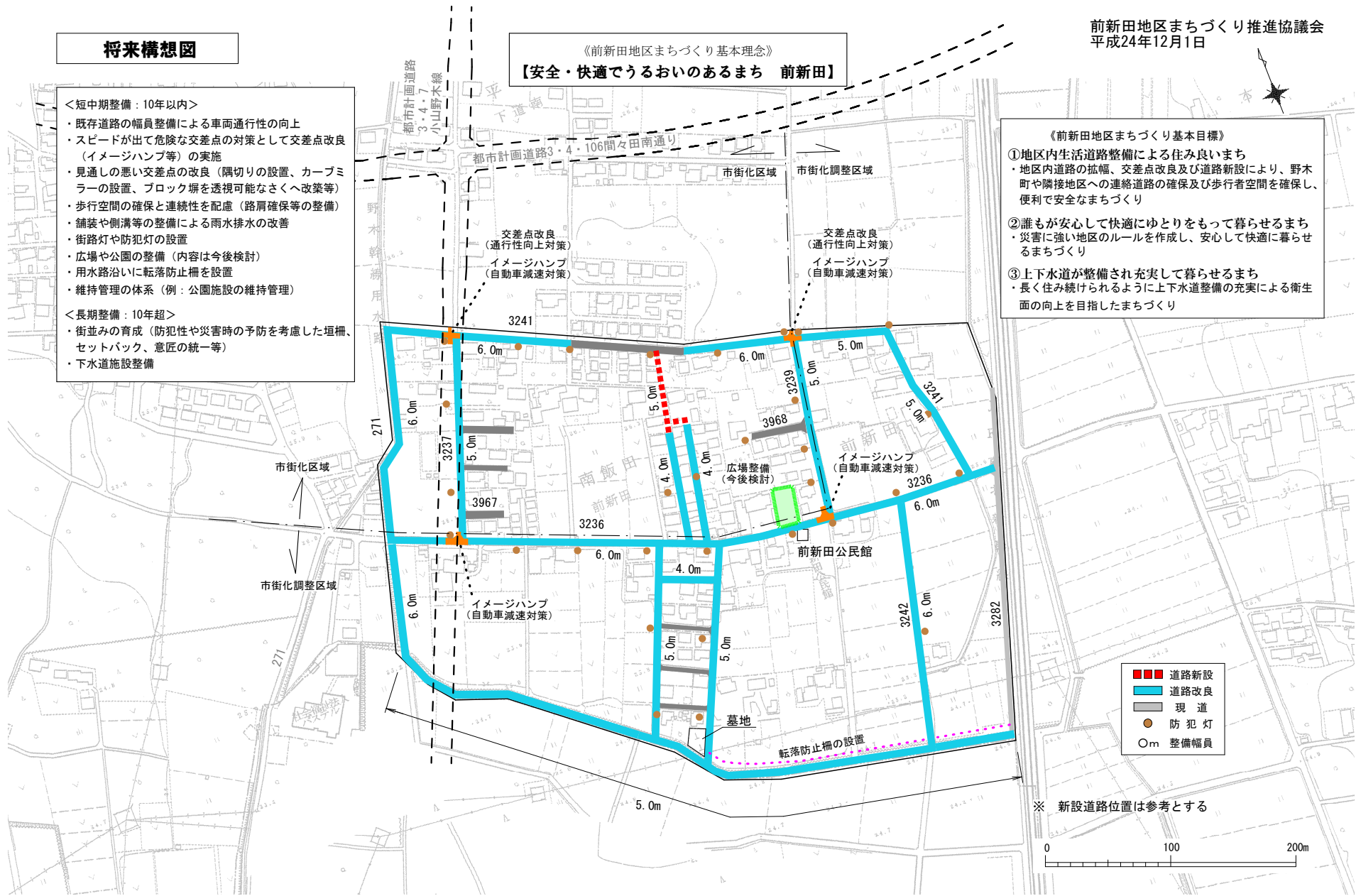
将来構想図

《前新田地区まちづくり基本理念》  
【安全・快適でうれしいのあるまち 前新田】

《前新田地区まちづくり基本目標》

- ①地区内生活道路整備による住み良いまち
  - ・地区内道路の拡幅、交差点改良及び道路新設により、野木町や隣接地区への連絡道路の確保及び歩行者空間を確保し、便利で安全なまちづくり
- ②誰もが安心して快適にゆとりをもって暮らせるまち
  - ・災害に強い地区のルールを作成し、安心して快適に暮らせるまちづくり
- ③上下水道が整備され充実して暮らせるまち
  - ・長く住み続けられるように上下水道整備の充実による衛生面の向上を目指したまちづくり

- <短中期整備：10年以内>
- ・既存道路の幅員整備による車両通行性の向上
  - ・スピードが出て危険な交差点の対策として交差点改良（イメージジャンプ等）の実施
  - ・見通しの悪い交差点の改良（隅切りの設置、カーブミラーの設置、ブロック塀を透視可能なさくへ改築等）
  - ・歩行空間の確保と連続性を配慮（路肩確保等の整備）
  - ・舗装や側溝等の整備による雨水排水の改善
  - ・街路灯や防犯灯の設置
  - ・広場や公園の整備（内容は今後検討）
  - ・用水路沿いに転落防止柵を設置
  - ・維持管理の体系（例：公園施設の維持管理）
- <長期整備：10年超>
- ・街並みの育成（防犯性や災害時の予防を考慮した垣柵、セットバック、意匠の統一等）
  - ・下水道施設整備



<span style="color: red;">---</span>	道路新設
<span style="color: blue;">---</span>	道路改良
<span style="color: grey;">---</span>	現道
●	防犯灯
Om	整備幅員

※ 新設道路位置は参考とする

