

# 三峯地区まちづくり構想

平成26年5月

三峯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) 地区の問題点と計画的課題 | 23 |

## 2. まちづくりの目標

|                  |    |
|------------------|----|
| 1) まちづくりの基本的な考え方 | 26 |
| 2) 地区の将来像        | 26 |
| 3) まちづくりの基本目標    | 27 |

## 3. まちづくりの方針

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1) 土地利用に関する事項      | 28 |
| 2) 都市施設に関する事項      | 30 |
| (1) 道路・交通体系について    | 30 |
| (2) 公園・広場について      | 34 |
| (3) 公共公益施設等について    | 35 |
| (4) 供給処理施設等について    | 35 |
| (5) その他について【防災・防犯】 | 37 |
| 3) 建築物等に関する事項      | 38 |
| ■ 三峯地区整備方針総括図      |    |
| [地区まちづくり構想図]       | 40 |

## 4. まちづくりの実現化方策

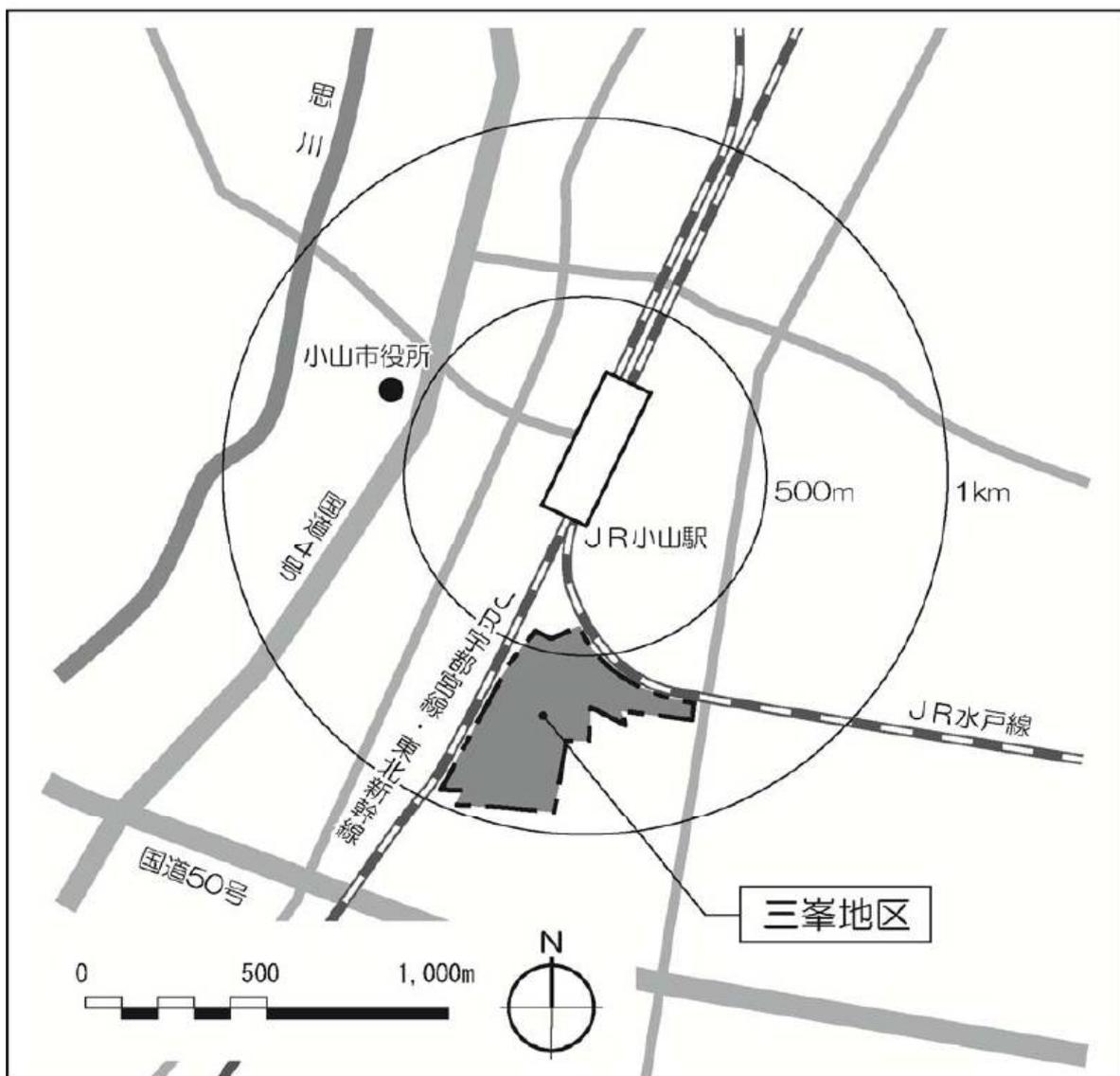
|                  |    |
|------------------|----|
| 1) 構想実現に向けた考え方   | 41 |
| 2) まちづくり重点項目     | 42 |
| ■ まちづくり重点プロジェクト図 | 43 |

# 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

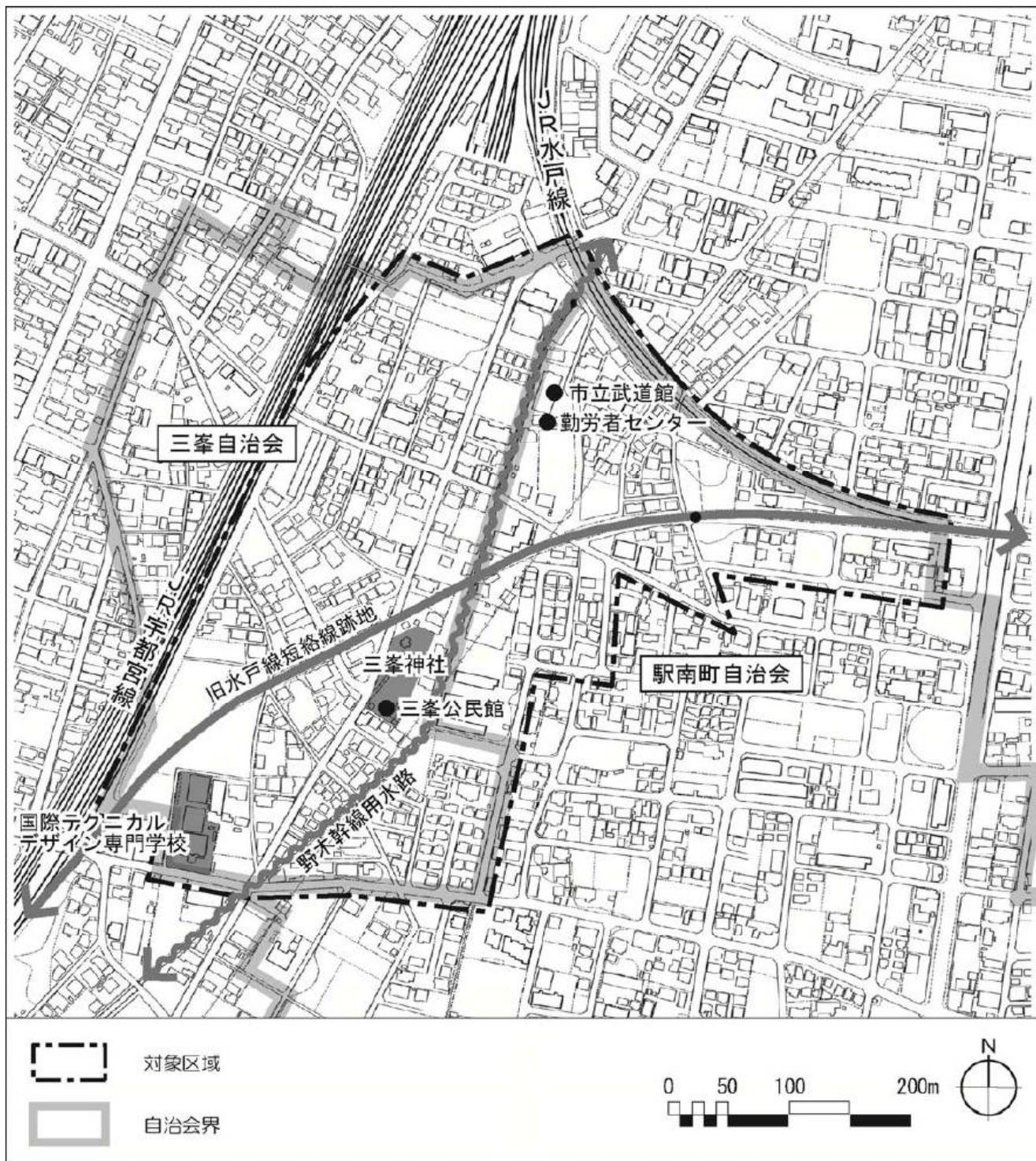
三峯地区は、JR小山駅の南部約0.5kmから1.0kmの範囲に位置し、小山駅に近接した地域となっています。西側をJR宇都宮線（東北本線）と新幹線、北東側をJR水戸線が通っています。



## (2) 対象範囲

対象範囲は、「三峯地区まちづくり推進協議会」の活動区域（約17.6ha）とします。

### ● 区域図



### (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、三峯地区は小山中央地域にあたり、「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」、「身近な公園や公共公益施設等の適正配置・機能充実」などのまちづくりの整備目標が掲げられています。

また、三峯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
- ・ 地区計画制度を活用した良好なまちなみの形成・維持 等

##### ● 道路・交通

###### 【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】

- ・ 都市計画道路の整備推進 等

###### 【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 等

##### ● 公園・緑地

###### 【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け垣化・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 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
- ・ 幹線沿道における活気とうるおいある景観の誘導・維持
- ・ 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・耐震化の促進等による防災性向上と防災施設の確保】

- ・ 河川改修等の整備推進
- ・ 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
- ・ 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の確保
- ・ ブロック塀の生垣化などによる、安全な避難経路の確保 等

## ● 河川・供給処理

### 【安全・清潔で快適な生活環境形成に係る都市施設の整備・充実】

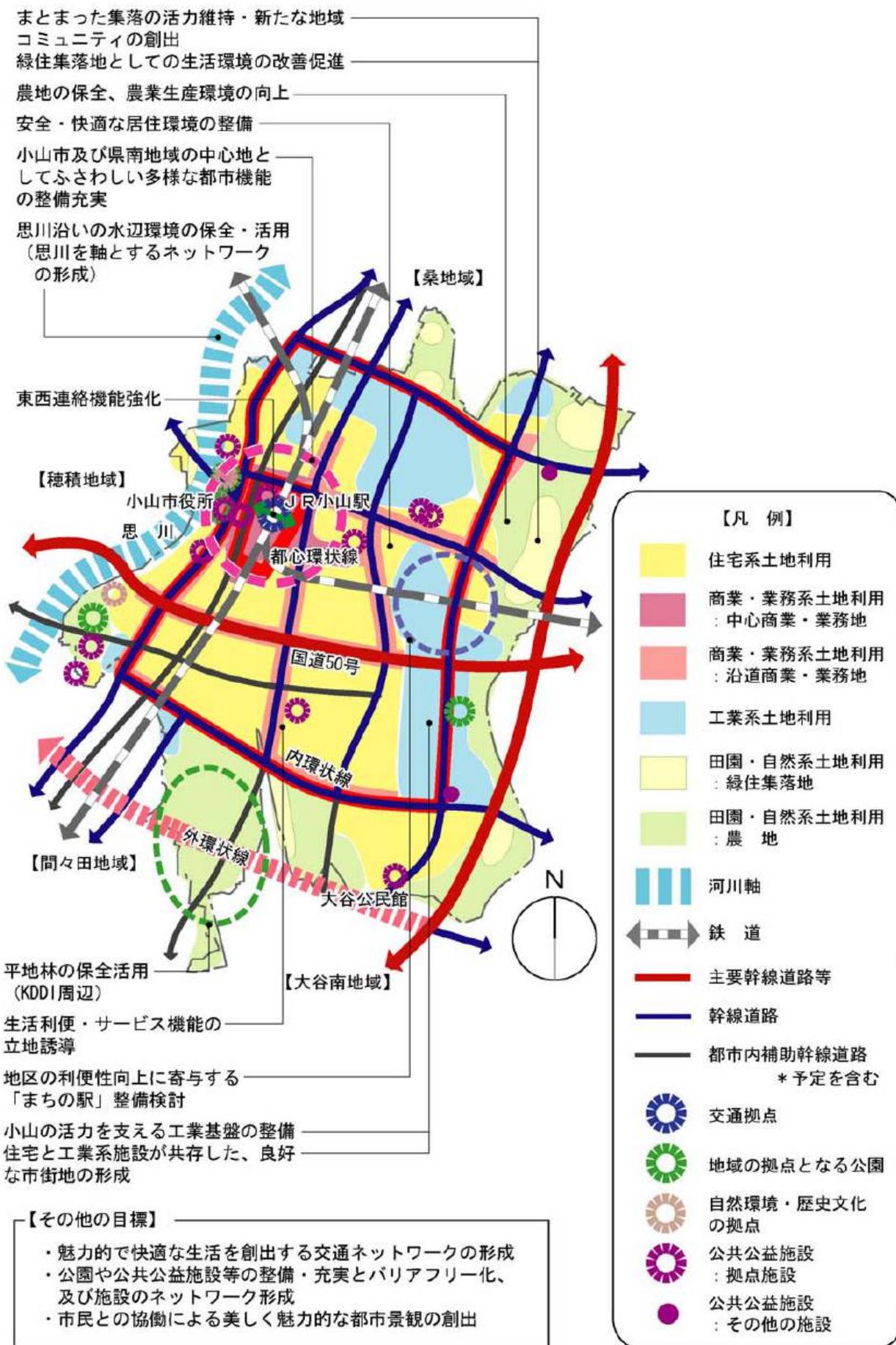
- ・ 計画的な河川改修や調整池の整備など、総合的な治水対策の促進
- ・ 市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進  
等

## ● 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
- ・ 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、三峯1丁目と三峯2丁目、駅南町1丁目の一部から構成されています。

#### ② 自治会界

地区内には、三峯自治会、駅南町自治会が組織されています。

#### ③ 小・中学校界

地区は、旭小学校区、小山城南中学校区となっています。

### (2) 人口・世帯数

当地区は、三峯1丁目及び2丁目と概ね一致することから、三峯1丁目及び2丁目の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

#### ① 人 口

・三峯1丁目及び2丁目の人口は、平成25年10月1日現在で862人となっています。  
また、平成20年4月1日現在の994人から132人（約13.3%）減少しています。

#### ② 世 帯 数

・三峯1丁目及び2丁目の世帯数は、平成25年10月1日現在で442世帯となっています。また、平成20年4月1日現在の498世帯から56世帯（約11.2%）減少しています。

#### ③ 世帯当たり人口

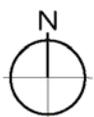
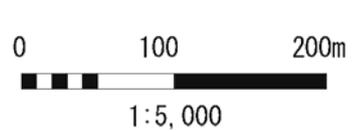
・三峯1丁目及び2丁目の1世帯当たりの人口は、平成25年10月1日現在で1.95人となっています。また、平成20年4月1日現在の2.00人に比べると、三峯地区においても核家族化の進行がうかがえます。

※人口・世帯数は小山市大字町丁名別世帯数および人口推計より

● 字界図



-  対象区域
-  字界



● 自治会界図



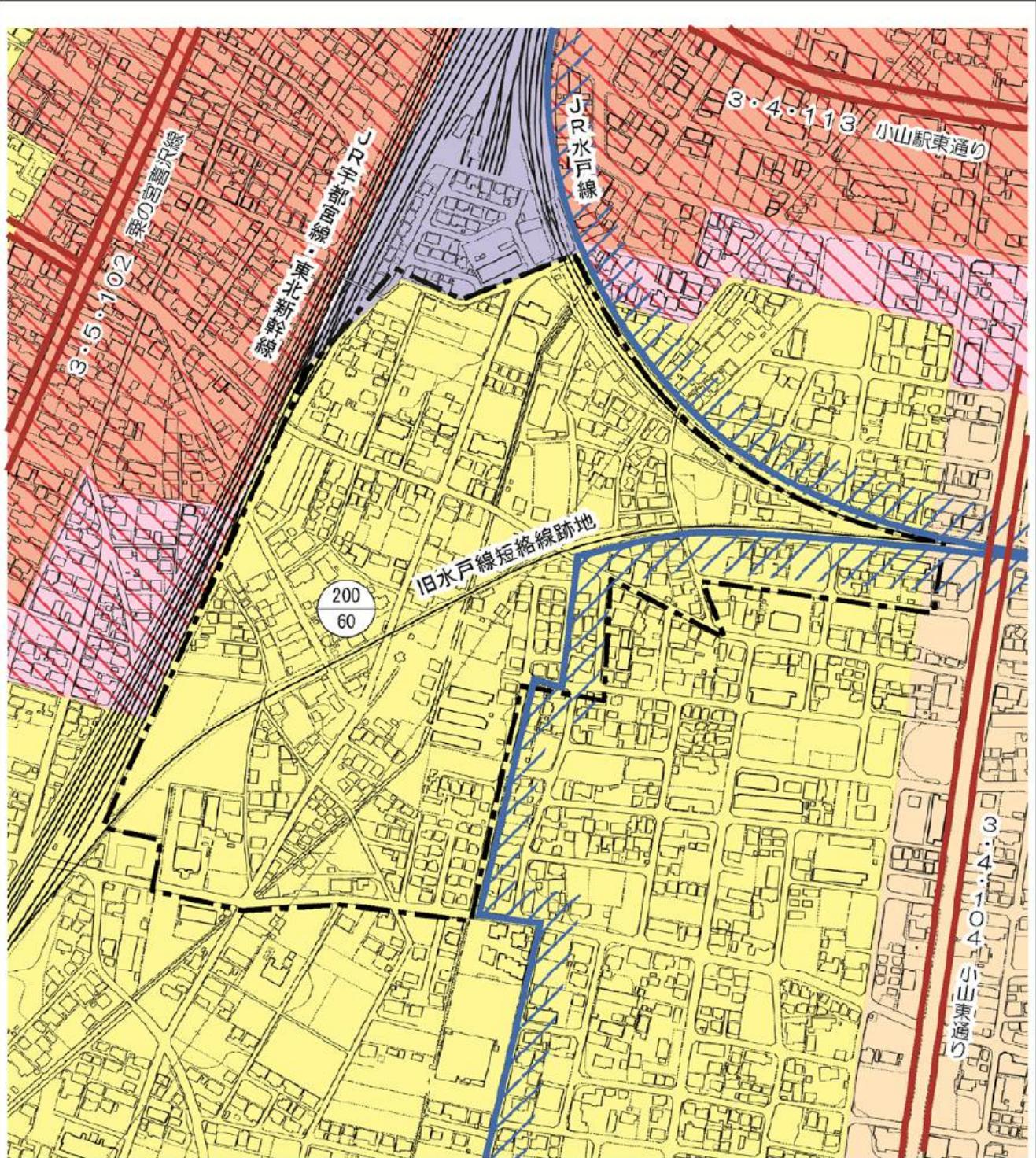
-  対象区域
-  自治会界



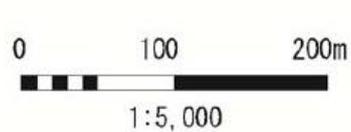
### (3) 法的規制状況

- ・三峯地区は、市街化区域に位置づけられており第一種住居地域（容積率：200%、建ぺい率：60%）に指定されています。
- ・地区東部に位置する駅南町1丁目では、土地区画整理事業が完了しています。

● 都市計画図



- |   |  |
|---|--|
|  対象区域    |  準工業地域    |
|  第一種住居地域 |  準防火地域    |
|  第二種住居地域 |  都市計画道路   |
|  近隣商業地域  |  土地区画整理事業 |
|  商業地域    |  |



## (4) 土地利用現況

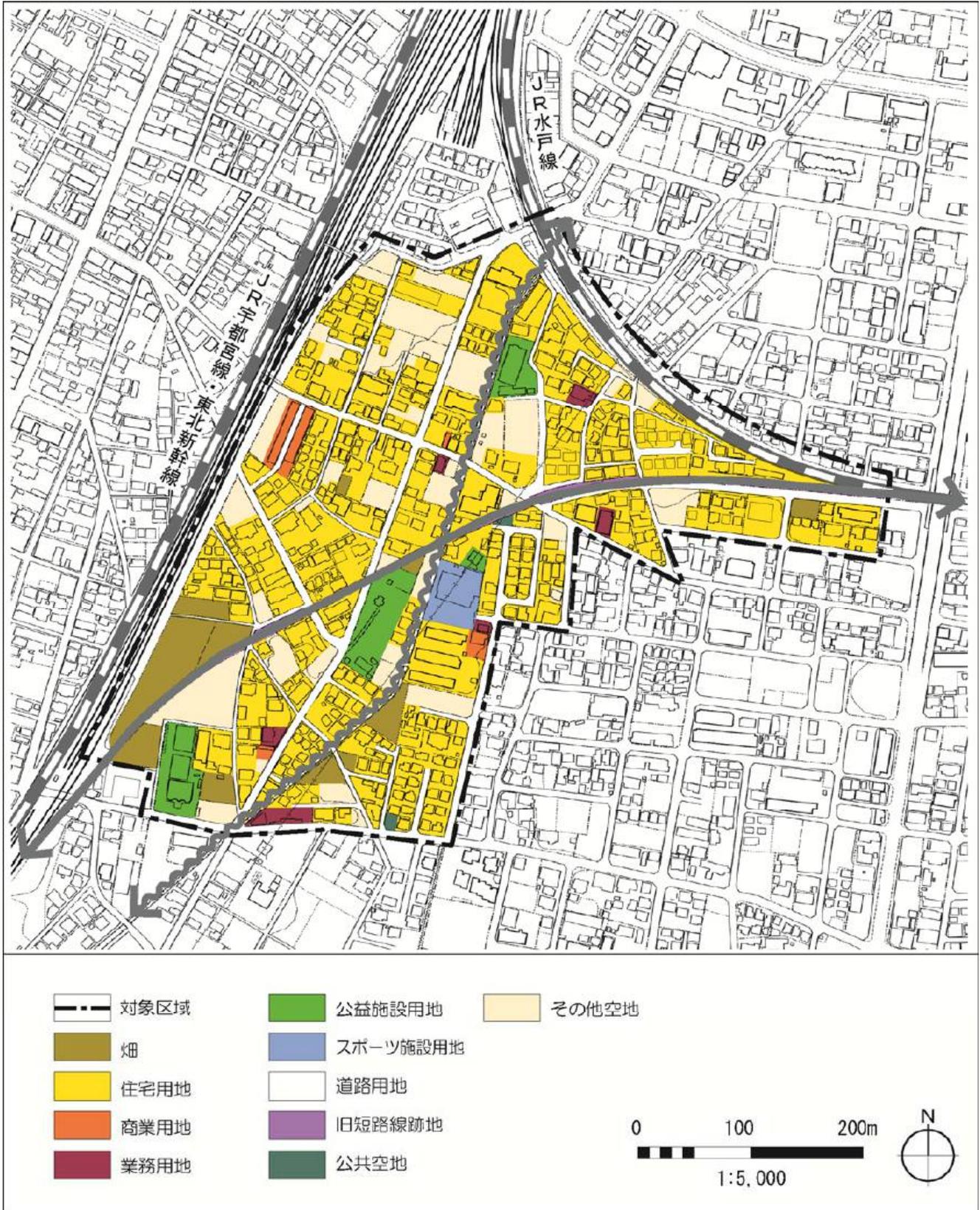
### ① 自然的土地利用

- ・畑は、地区の南側で小山駅より比較的離れた範囲に点在しています。旧短絡線跡とJR宇都宮線に挟まれた比較的広い敷地に見られるほか、用水路の南東側には梅林が存在しており、小山駅から近距離にある市街化区域内において都市的土地利用と自然的土地利用が混在しています。
- ・水路は、野木幹線用水路が地区の東端を南北に通っています。

### ② 都市的土地利用

- ・住宅用地は、地区全体に分布しており、地区に占める割合が最も高くなっています。また、地区の南東端には、近年開発された比較的新しい住宅地が形成されています。
- ・商業用地は、市道235号及び2022号沿いに点在しており、地区に占める割合は低くなっています。
- ・業務用地は、市道2022号及び2023号沿いに点在しています。
- ・公共施設用地としては、地区内に三峯神社、三峯民館のほか、専門学校が点在しています。
- ・旧短絡線跡地は、地区の南西端から東端にかけて斜めに通っています。
- ・公共空地は、三峯一号公園が南東端の住宅開発地内に配置されています。
- ・その他空地は、地区全体に分布しており、地区に占める割合としては、住宅用地に次いで高くなっています。

## ● 土地利用現況図



## (5) 建物現況

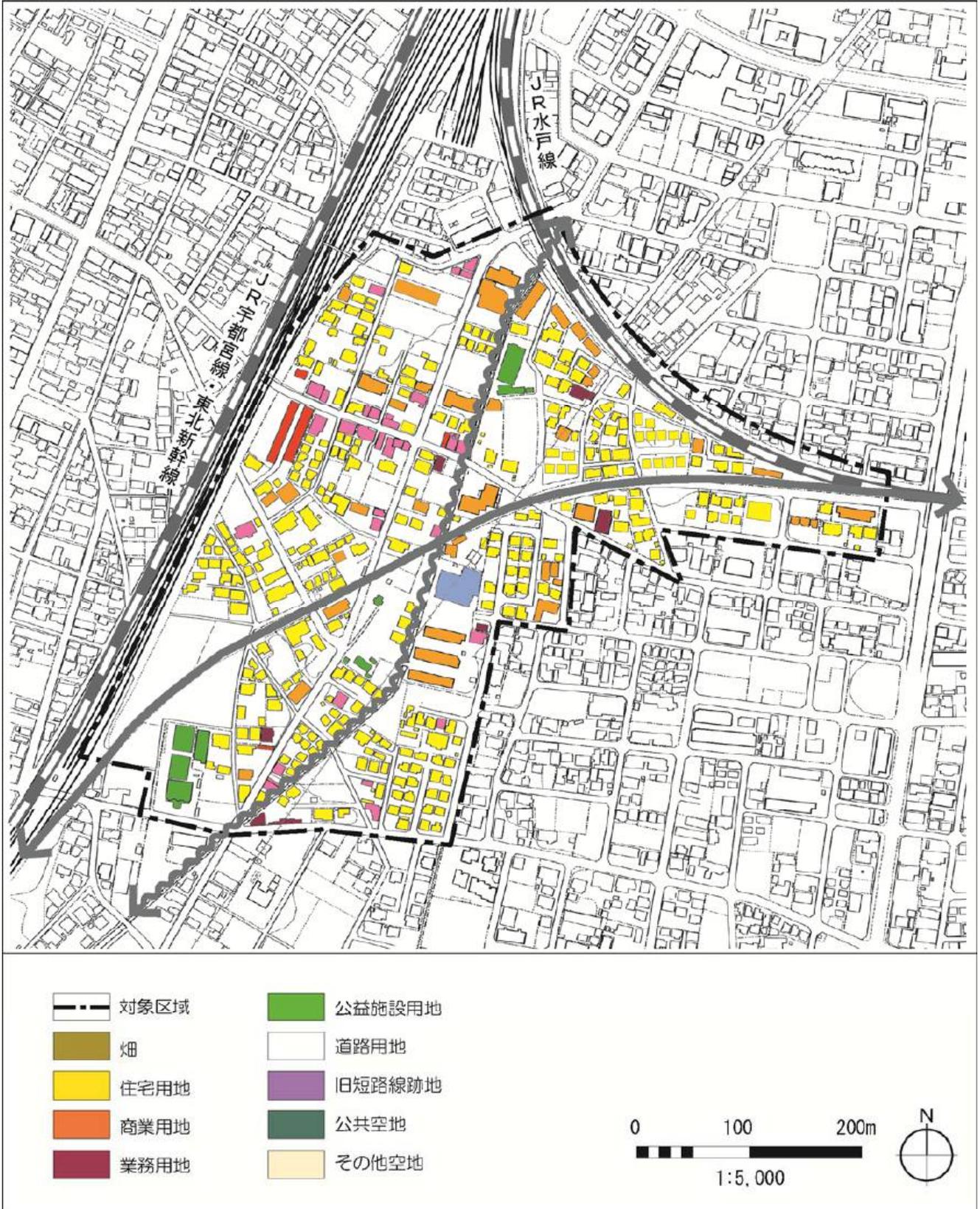
### ① 建物用途別現況

- ・住宅は、地区の全体に分布しており、古い建物や平屋の貸家が多くなっています。一方、南東端における住宅開発など一部では新規の建物も立地しています。
- ・共同住宅及び併用住宅は、小山駅に近い地区の北部や、市道235号、2022号及び2024号沿い、もしくはそれらの道路付近に多く立地しています。
- ・商業施設は、市道235号沿いに長屋が2棟並行に立地しているほか、地区内に点在しています。
- ・業務施設は、市道2022号及び2023号沿いに点在しています。

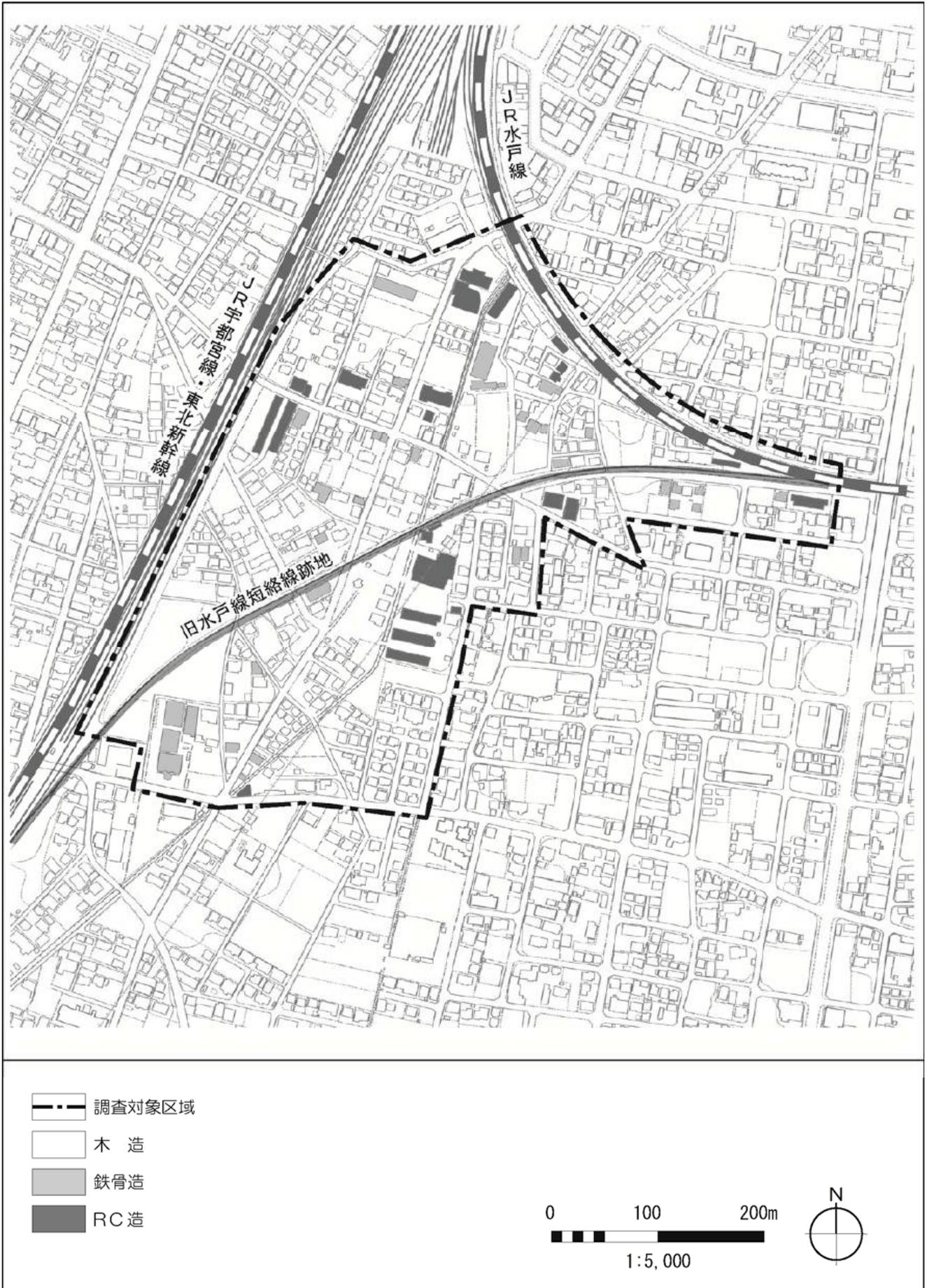
### ② 建物構造別現況

- ・地区は、木造の戸建て住宅が多くを占めています。
- ・RC造もしくは鉄骨造は少なく、共同住宅や商業施設、専門学校などが点在しています。

## ● 建物用途現況図



# ● 建物構造別現況図



## (6) 道路・交通

### ① 管理者別道路現況

- ・地区内の市道としては、235号が地区の北部を東西に貫通しており、車の交通量が多い道路となっているほか、北端には2276号が、南端には2023号が東西に通っています。
- ・また、南北に通っている2022号は、比較的交通量の多い道路となっており、さらに2024号が斜めに通っています。
- ・その他には、住宅開発時における宅地への接続道路（行き止まり道路）である2929号が、南東部に通っています。

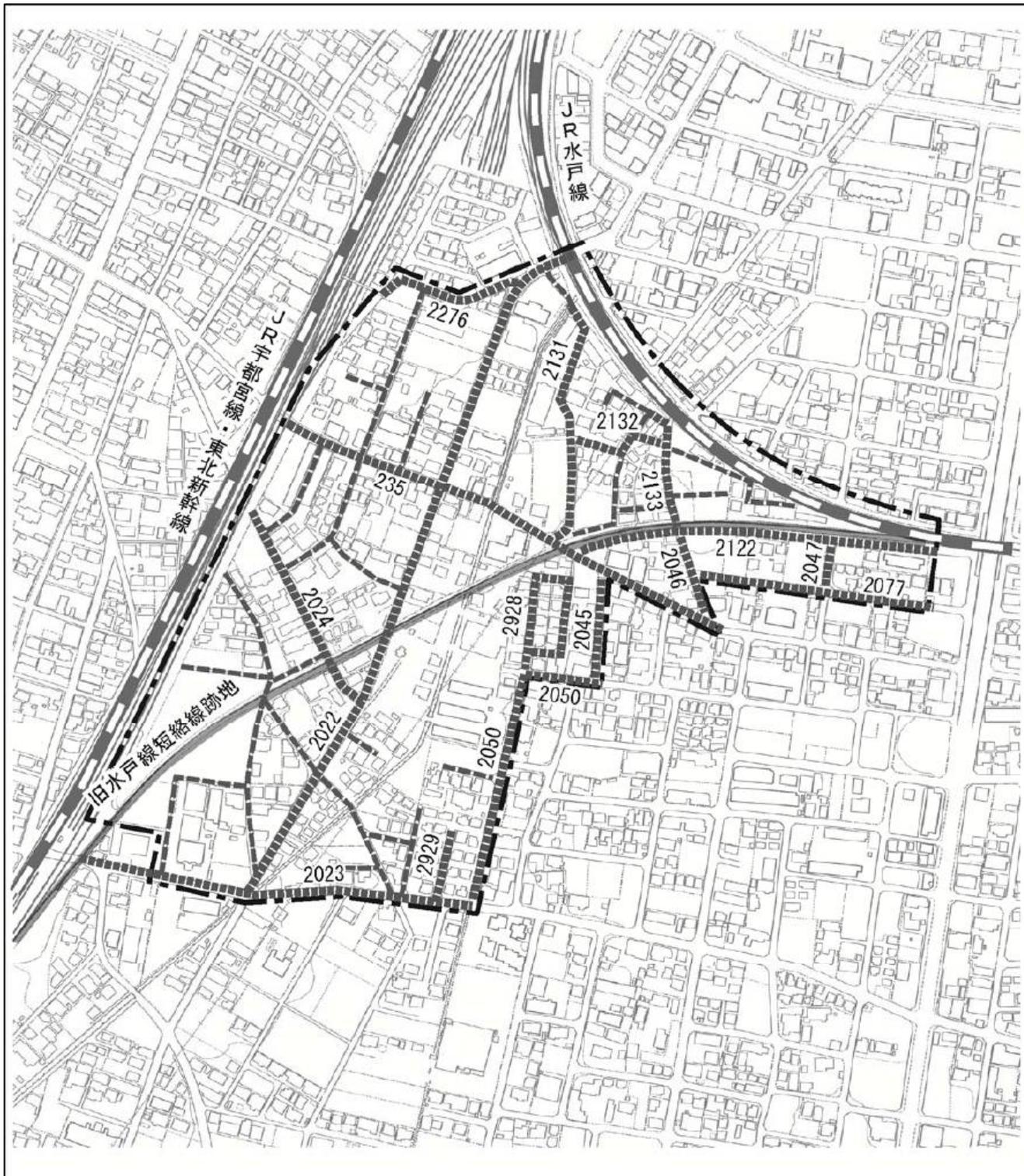
### ② 幅員別道路現況

- ・地区における市道は、幅員6m以上8m未満となっています。
- ・その他の道路は、幅員4m以上6m未満もしくは、4m未満となっており、敷地境界が明確でない道路もあります。

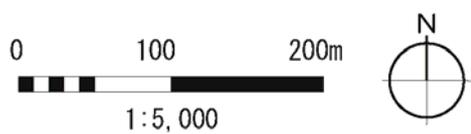
### ③ 公共交通機関

- ・公共交通機関としては、JR小山駅東口から城南方面を循環するコミュニティバス「小山駅東循環線」が市道2023号を通っています。

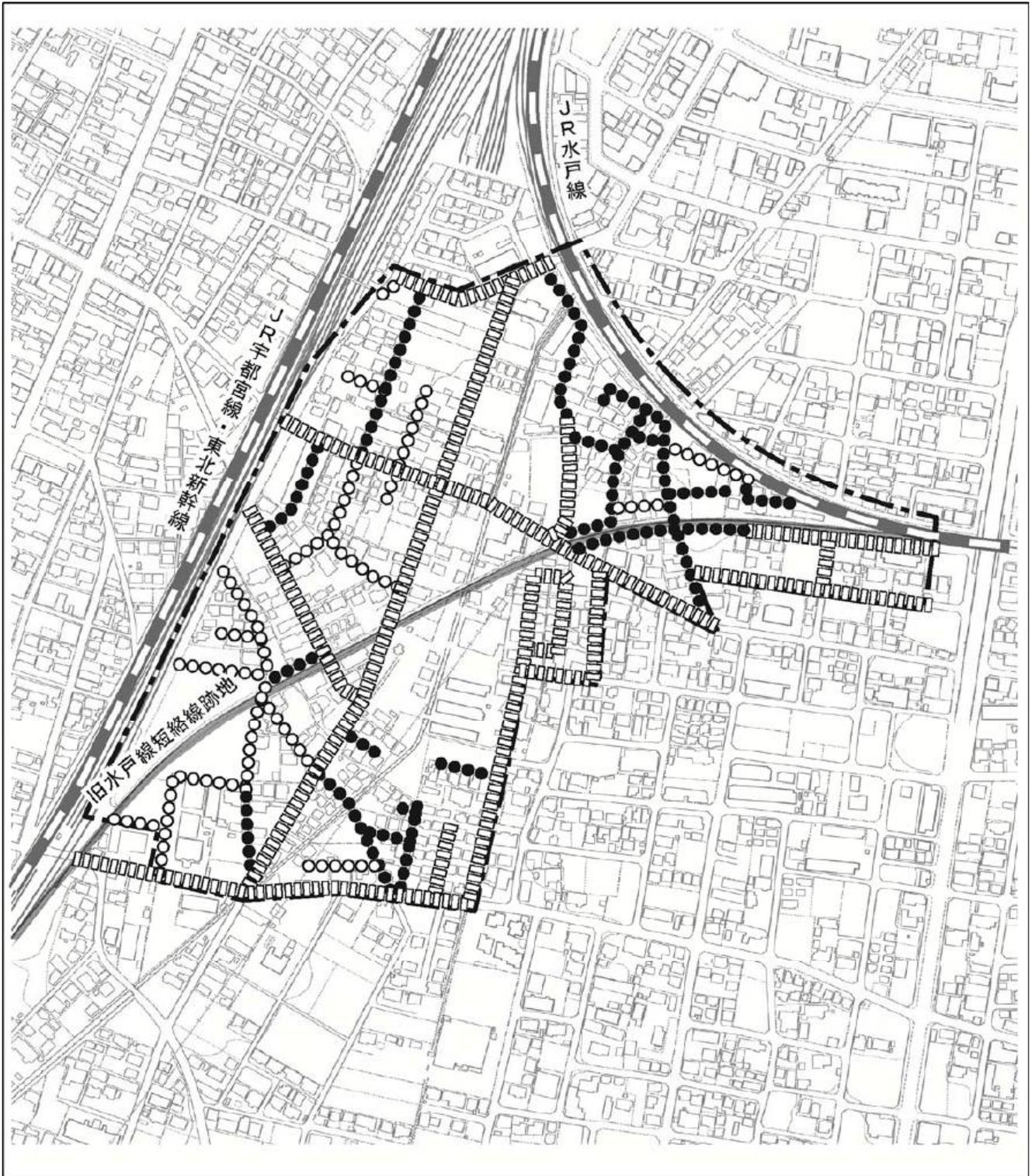
● 管理者別道路現況図



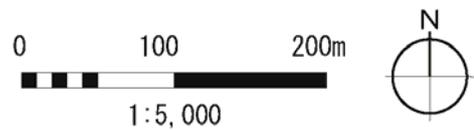
-  対象区域
-  認定道路
-  その他の道路



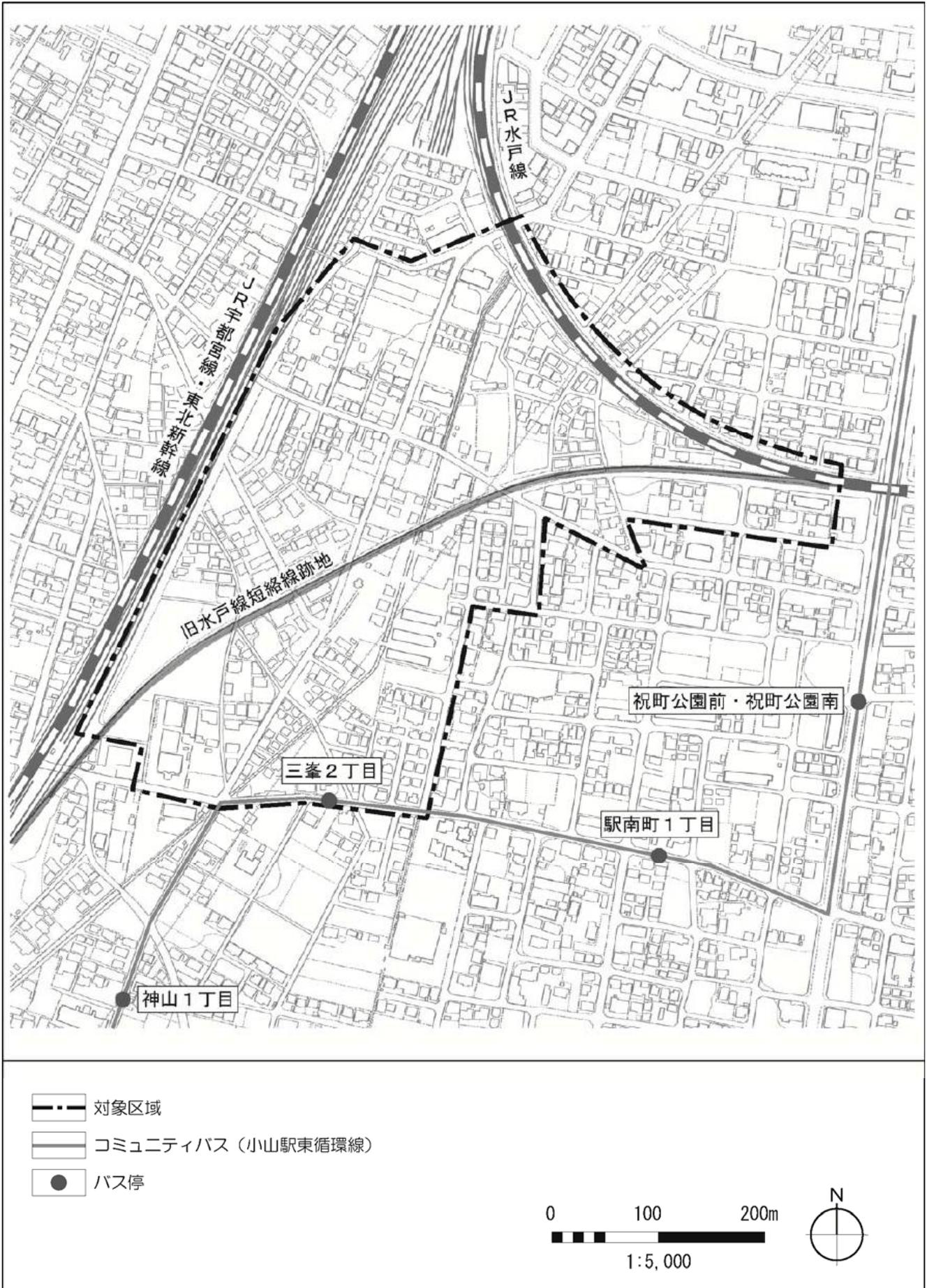
● 幅員別道路現況図



- 対象区域
- 6m以上8m未満
- 4m以上6m未満
- 4m未満



● 公共交通機関図



---

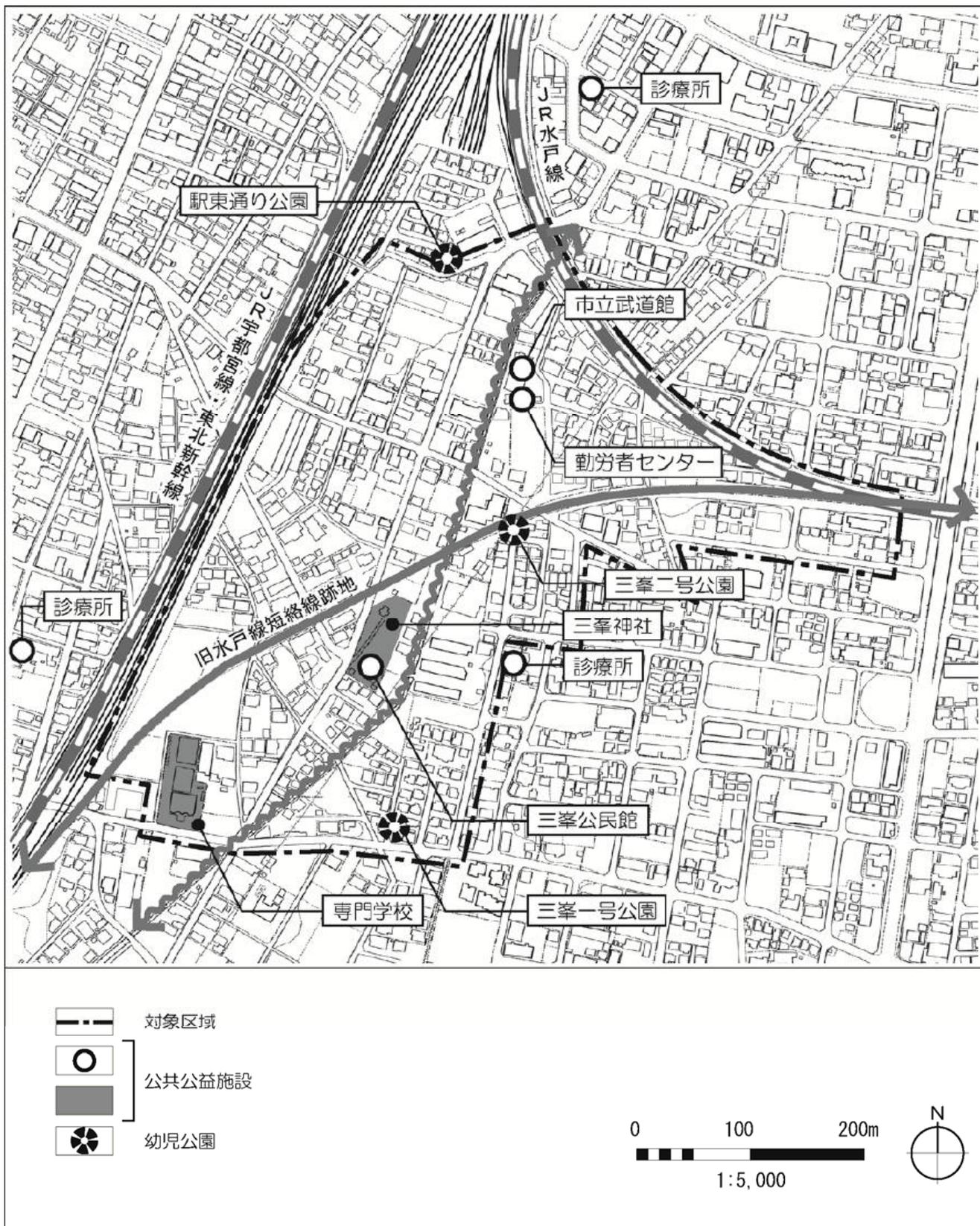
## **(7) 公園・緑地等**

- ・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る幼児公園として、三峯1号公園及び三峯2号公園が整備されています。
- ・また、周辺においては、駅東通り公園が整備されています。

## **(8) 公共公益施設等**

- ・地区内には三峯神社、三峯公民館、市立武道館、専門学校が立地しています。
- ・また、地区外では、診療所が周辺に点在しています。

● 公園・緑地及び公共公益施設等現況図



---

## (9) 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

- ・地区は、公共下水道事業の全体計画区域（市街地）に属しており、整備済みとなっています。
- ・汚水については、小山処理区となっています。

### ③ 河川等

- ・地区内には、野木幹線用水路線等の農業用水路が南北方向に流れています。

### 3) 地区の問題点と計画的課題

#### (1) 地区の現況・問題点

地区のまちづくりに関する現況・問題点を以下に整理します。

##### ■ 土地利用

- 地区には、旧水戸線短絡線跡地が未利用地として存在しています。
- 地区は小山駅に近接した立地となっていますが、未利用地が存在するとともに、住宅と農地の混在などが発生しています。

##### ■ 道路・交通

- JR小山駅から1km圏内に位置しており、交通利便性が高くなっています。
- 市道235号、2022号（神社前道路）及び2023号などは交通量が多い一方、歩道や横断歩道が不足しており、地区を分断しています。
- 住宅地区内には、狭隘道路や、行き止まり道路、未舗装の道路などが存在しており、道路基盤が不足しています。
- 見通しの悪い交差点や隅切りのない交差点が存在しており、生活道路における安全性が不足しています。

##### ■ 公園・緑地等

- 公園・緑地が不足しており、住民の憩いの場となるような場所が不足しています。

##### ■ 用水路等・公共下水道等

- 住宅地内には野木幹線用水路等の用水路が南北方向に流れています。
- 住宅地内には側溝が整備されていない箇所があり、水溜まりなどができやすくなっています。

##### ■ 防犯

- 生活道路における防犯灯が不足しています。

##### ■ 地域コミュニティ

- 三峯自治会自治会の一部及び駅南町自治会の一部に含まれています。

## (2) 地区のまちづくり課題

地区のまちづくりに関する課題を以下に整理します。

### ■ 土地利用

- 未利用地の有効活用
  - ・旧JR水戸線短絡線跡地及び野木幹線用水路を有効活用した遊歩道の整備
- 適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 戸建て住宅や共同住宅等の宅地開発のルールづくり
  - ・開発地の誘導、建物の用途や高さ等周辺環境との調和
  - ・緑化等の周辺環境に調和した景観形成の誘導

### ■ 道路・交通

- 歩行者ネットワークの形成
  - ・旧JR水戸線短絡線跡地及び野木幹線用水路を有効活用した遊歩道の整備
- 地区内の生活道路の整備
  - ・狭い道路の拡幅整備
  - ・行き止まり道路の解消
  - ・カーブミラー等安全施設の整備
- 歩行者・自転車の安全性の向上
  - ・神社前道路等における歩行者空間の確保
  - ・三峯公民館前などにおける横断歩道等の設置
  - ・狭隘道路の拡幅整備、未舗装道路の改良
  - ・自動車のスピード抑制
- 危険な交差点の解消
- バス等の公共交通の利便性向上

### ■ 公園・緑地等

- 身近な公園の整備
- 三峯神社の森などの緑の保全

### ■ 用水路等・公共下水道等

- 雨水排水施設（側溝等）の整備

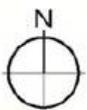
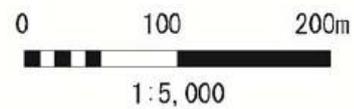
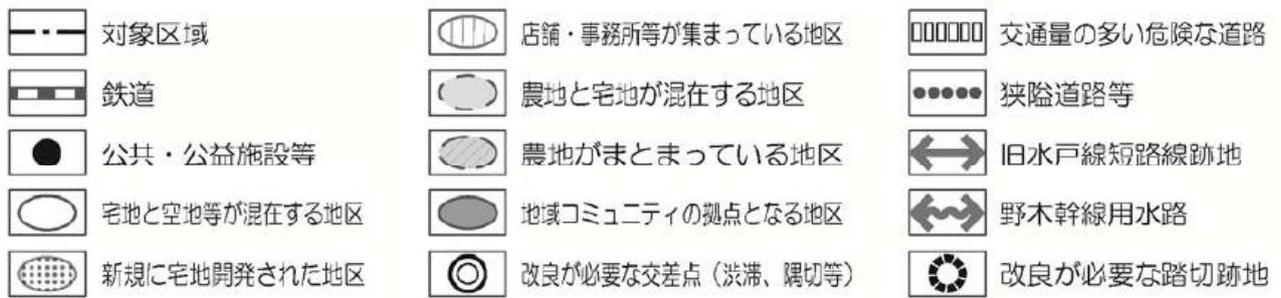
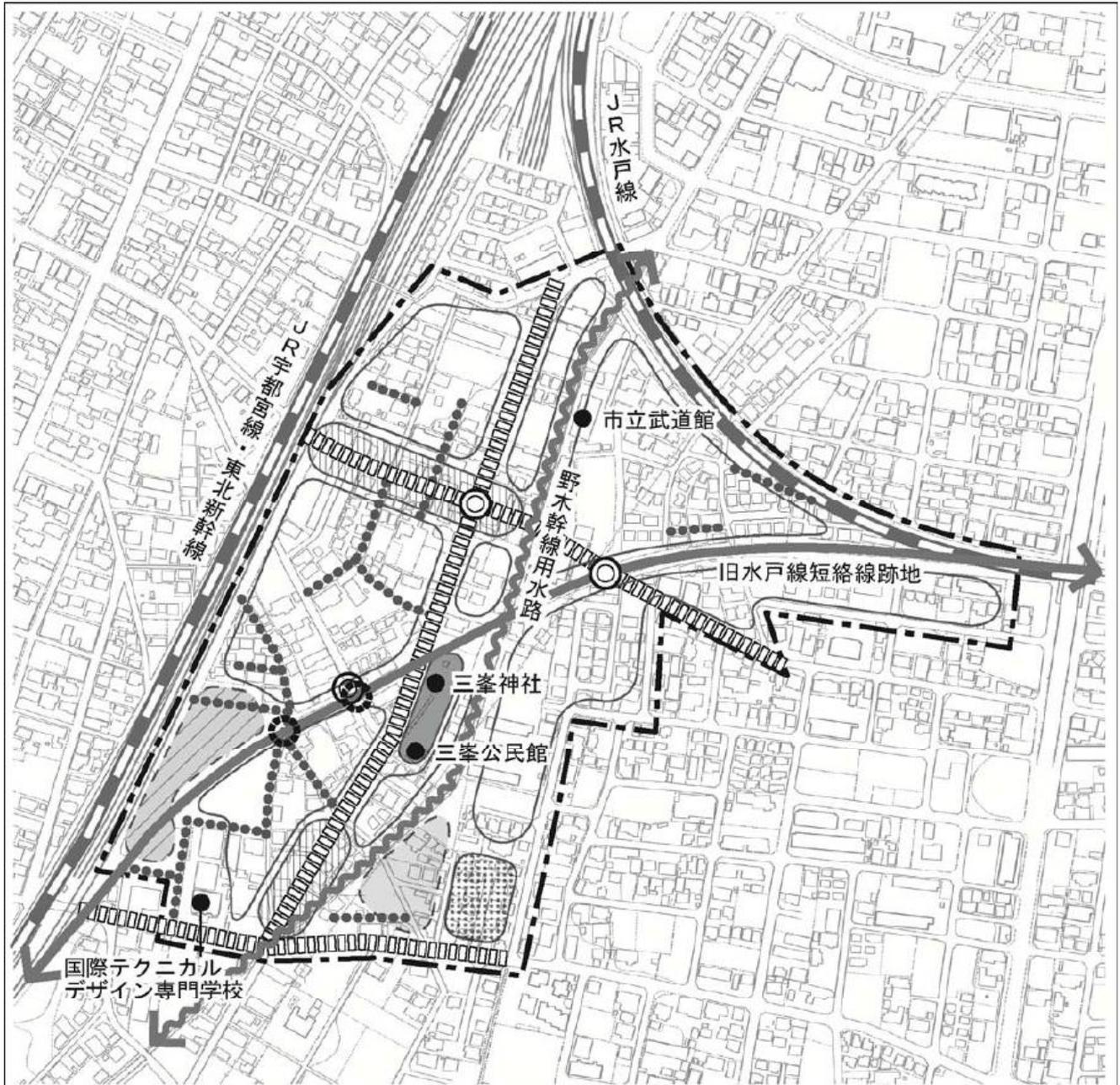
### ■ 防犯

- 効果的な街灯の設置などによる夜間の安全性の確保

### ■ 地域コミュニティ

- 三峯神社等における地域コミュニティ拠点機能の充実

## ● 地区の現況及びまちづくり課題図



# 1. まちづくりの目標

## 1) まちづくりの基本的な考え方

三峯地区において、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。

□ **短絡線跡地と用水路の活用を軸とした 快適で住みよいまちづくり**  
短絡線跡地と用水路等の活用を軸とした、駅に近接した良好な住宅地の形成に  
よる、魅力と活力のあるまちづくりを進めます。

□ **安全・安心して暮らせる 人にやさしいまちづくり**  
交通安全、防災・防犯に配慮した、子どもからお年寄りまで、誰もが安全・安  
心して暮し続けることのできる、人にやさしいまちづくりを進めます。

□ **コミュニティ豊かで お互いに支え合う 顔の見えるまちづくり**  
人と人のつながりや心のふれあいを大切に、地区を誇りに思う心を育み、みん  
なで支え合う、明るく楽しいまちづくりを進めます。

## 2) 地区の将来像

三峯地区が目指す将来あるべき姿として、以下のキャッチフレーズとまちづくりのテ  
ーマを位置づけます。

【キャッチフレーズ】

**短絡線跡地と用水路の活用を軸に 良好な住まいの場づくり**  
**－ みんなが安全・安心 ほっとするまち 三峯－**

【まちづくりのテーマ】

小山駅に近接した  
利便性の高い  
着実かつ具体的に  
発展するまち

人にやさしく  
安全な歩行者空間と  
道路ネットワークが  
充実したまち

身近な緑とふれあい  
ゆとりと憩いのある  
快適な居住環境に  
囲まれたまち

安全・安心で  
元気で楽しさのある  
コミュニティの  
充実したまち

### 3) まちづくりの基本目標

三峯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

- 駅に近接した良好な住宅地の形成と、適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 未利用地の土地利用転換等による適正な市街化

#### B. 都市施設について

- 旧水戸線短絡線跡地や野木幹線用水路の活用を軸とした、生活ネットワーク形成
- 歩行者等が安全・安心して通行することのできる、住民のための道路ネットワーク形成
- 区内を回遊する遊歩道等を活用した歩行者ネットワークの形成
- 地区住民の憩いと安らぎ、子どもからお年寄りまでがふれあう、身近な公園の整備
- コミュニティの活性化に寄与する公共公益施設の活用
- 防災・防犯施設の充実等による、安全・安心して暮らせる生活環境の形成
- 社寺林等の緑の保全と、生け垣等の新たな緑の創出による、緑豊かなまちなみの形成

#### 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の創出

## 2. まちづくりの方針

### 1) 土地利用に関する事項

#### 《基本方針》

- 駅に近接した良好な住宅地の形成を図ります。
- 適正かつ計画的な未利用地の土地利用転換を検討します。

#### 《配置方針》

##### A. 駅近接型住宅地区

- ・ 小山駅に近接した利便性の高い立地を活かしながら、良好で快適な住宅地の形成を図ります。
- ・ 住宅の建て替えに併せた道路の改善や緑化の推進など、修復型の整備による居住環境の改善を図ります。
- ・ 空地や農地等の未利用地については、無秩序な開発を抑制しつつ、適正かつ計画的な市街化の誘導を図るとともに、身近な公園や広場等への活用により、ゆとりある居住環境の形成を検討します。

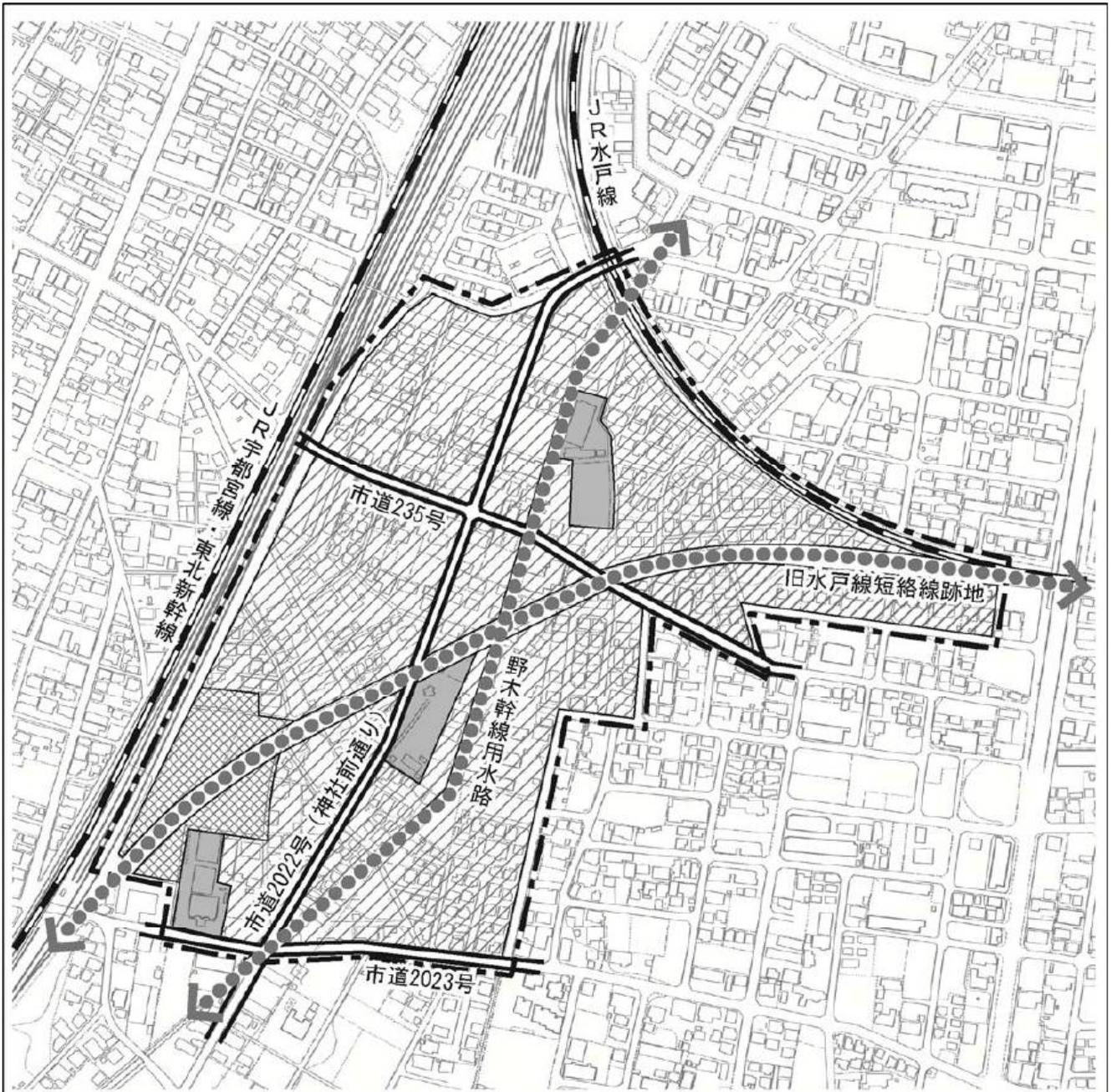
##### B. 土地利用転換検討地区

- ・ 南西部のJR宇都宮線及び旧水戸線短絡線跡地沿いにまとまって存在している農地や駐車場等の未利用地について、関係権利者等の意向を踏まえながら、適正かつ計画的な土地利用転換による市街化（宅地、公園等）を検討します。

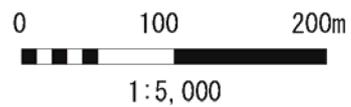
##### C. 公共公益施設地区

- ・ 地区の中央部に位置する三峯神社と三峯公民館や、北部の市立武道館と勤労者センター、南部の専門学校をそれぞれ公共公益施設地区として位置付けます。
- ・ 特に、三峯神社と三峯公民館については、旧水戸線短絡線跡地、野木幹線用水路、市道2022号線（神社前通り）などが交差する立地を活かし、引き続き公共公益施設地区としての土地利用を維持するとともに、地区のコミュニティ拠点としての活用を検討します。

## ■ 土地利用配置方針図



- |   |            |   |          |
|---|------------|---|----------|
|  | 対象区域       |  | 公共公益施設地区 |
|  | 補助幹線道路     |   |          |
|  | 歩行者ネットワーク  |   |          |
|  | 駅近接型住宅地区   |   |          |
|  | 土地利用転換検討地区 |   |          |



## 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》

- 地区の骨格となる道路網（ネットワーク）の位置づけの明確化を図ります。
- 旧水戸線短絡線跡地及び野木幹線用水路の遊歩道化を軸とした生活ネットワークの形成を図ります。
- 歩行者等が安全・安心に通行できる道路空間の形成や、歩行者ネットワークの形成を図ります。
- コミュニティバス等の公共交通機関の利便性向上を図ります。

#### A. 道路網の形成

##### ① 補助幹線道路

- ・地区の中心を南北に通る市道2022号線（神社前通り）、地区の中央部を東西に通る市道235号線、地区の南部を東西に通る2023号線を補助幹線道路に位置づけ、地区の周辺を通る広域幹線道路や幹線道路を補完し、地区と地区を結ぶ道路とします。
- ・また、地区内に幹線道路がないことから、補助幹線道路は地区の骨格となる重要な道路となります。

##### ② 主要区画道路

- ・地区内の区画道路にあって、現に6mを超える幅員を有するもの、並びに補助幹線道路とつながることが必要と思われる部分について主要区画道路として位置づけ、地区からの集散機能の骨格として機能するように整備を検討していきます。

##### ③ 区画道路

- ・地区内の区画道路については、身近な生活道路として安全で快適な道路空間を確保するため、生け垣等による沿道緑化や、建て替えや宅地開発等に併せた道路幅員の確保や隔切りの改善などを検討します。
- ・また、地区内に散見する幅員4m以下の狭隘道路にあっては、未接道宅地の存在他、公道に接しないことから、将来的に建て替えが出来ないなど、重要な問題を有しています。

当地区のまちづくりにおいては、その解決のために必要な区画道路の整備について、関係権利者等の理解を得、必要となる道路用地の提供も受けることにより、最終的には道路位置指定をしていくことを目標とするとともに、市と協働しながら、課題解決に向けた一定の情報提供などの支援を行っていきます。

##### ④ 歩行者ネットワーク

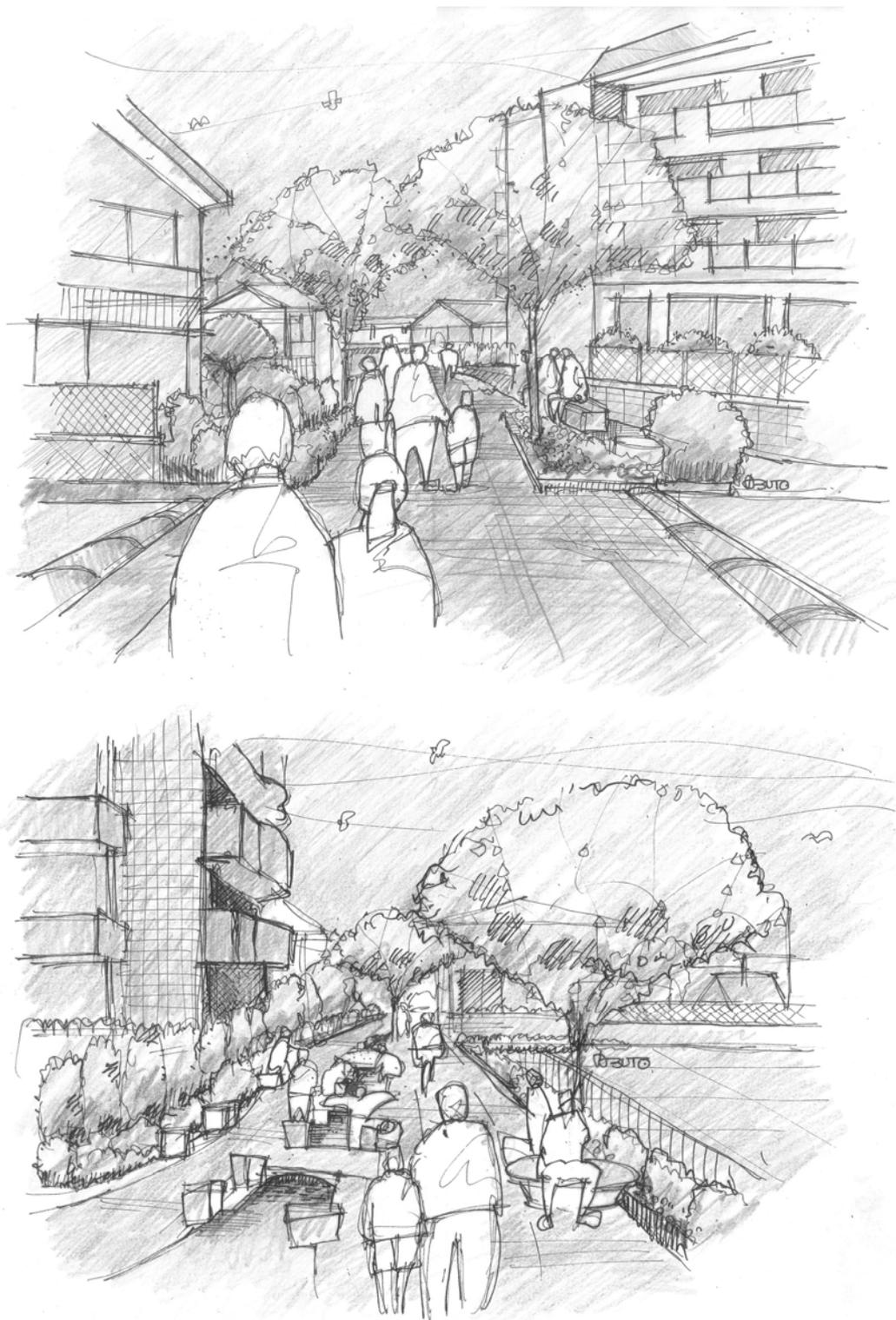
- ・旧水戸線短絡線跡地及び野木幹線用水路の遊歩道化により、地区を南北に縦断する歩行者軸を整備するとともに、安全・安心な歩行者空間の確保により、地区を回遊できる歩行者ネットワークの形成を図ります。

■ B. 短絡線跡地と用水路の遊歩道化を軸とした生活ネットワークの形成 ■

● 短絡線跡地や用水路を有効活用した遊歩道等の整備

- ・旧水戸線短絡線跡地と野木幹線用水路を有効活用した遊歩道等の歩行者道路の整備により、地区の軸となる生活ネットワークの形成を検討します。

◆イメージ例



## ■ C. 安全・安心な道路空間の形成

### ● 遊歩道やグリーンベルト等による安全・安心な歩行者空間の確保

- ・遊歩道等の整備や、路側帯のカラー舗装化（グリーンベルトの設置）などにより、歩行者等が安全・安心して通行できる道路空間を確保します。

### ● 道路の改善による安全で快適な生活道路の整備

- ・未舗装の道路においては、必要に応じて、舗装改良等による改善を検討します。
- ・幅員の狭い道路においては、住宅の建て替えなどの開発に併せて、道路の拡幅整備や隅切りの確保などを検討します。

### ● 危険な交差点の解消に向けた交差点安全対策の検討

- ・主要な交差点や交通事故等の発生の恐れがある交差点においては、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等の設置のほか、隅切りの確保等の改善により、安全で円滑な交差点の交通安全対策を検討します。

### ● 自動車通過交通の減速化等による交通安全対策の検討

- ・注意喚起のためのカラー舗装やハンプ等の設置により、自動車の通過交通の抑制や走行スピードの減速化など、交通安全対策を検討します。

※ハンプとは、段差等の障害物や路面舗装により自動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。

### ● 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

- ・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、住宅の建て替え時などに敷地間を結ぶ歩行者専用道路（フットパス等）の整備などを検討します。

## ■ D. 公共交通網の充実

### ● コミュニティバス等の公共交通機関の利便性向上

- ・子どもや高齢者などの交通弱者の大切な「生活の足」として、また、小山駅や主要施設を結ぶ公共交通機関として、コミュニティバスの利便性の向上を図ります。

#### ◆イメージ例



▲グリーンベルト（現況）

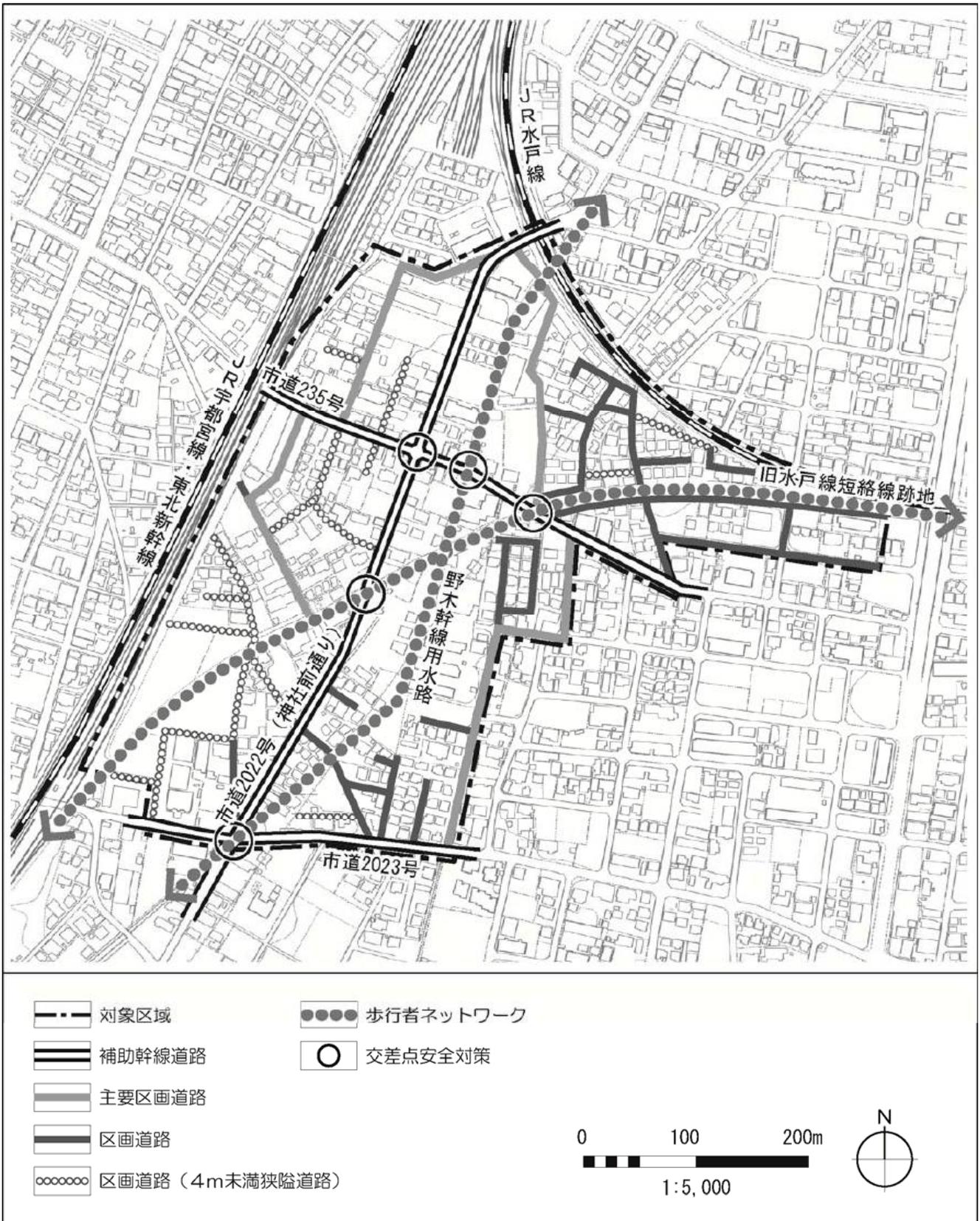


▲交差点の注意喚起



▲駅東循環バス（現況）

## ■ 道路配置方針図



## (2) 公園・広場について

### 《基本方針》

- 地区住民の憩いや交流の場となる身近な公園等の配置を検討します。
- 屋敷林、社寺林等の緑地の保全や、生け垣等の新たな緑の創出による緑豊かなまちなみの形成を図ります。

### A. 身近な公園や広場等の整備

#### ● 公園的機能を持った地区の軸となる短絡線跡地の整備

- ・旧水戸線短絡線跡地について、植栽や親水空間等の公園的機能を持たせた遊歩道などの整備を検討し、地区の軸となる緑のネットワークを形成します。

#### ● 憩いの場となる身近な小公園（ポケットパーク）や広場（オープンスペース）等の整備

- ・遊歩道沿いや交差点部などの比較的まとまった未利用地等を活用し、生活ネットワークや公共公益施設等と連携した地区住民の憩いの場となる身近な小公園（ポケットパーク）や広場（オープンスペース）の整備を検討します。

### B. 緑地空間の保全・活用と創出

#### ● 社寺林等の緑地の保全・活用

- ・三峯神社の社寺林等については、関係権利者等の意向を踏まえながら、地区に安らぎや潤いを与える貴重な緑地空間としての保全・活用を図ります。

#### ● 緑豊かでゆとりある沿道緑化や宅地内緑化の推進

- ・宅地化にあたっては、生け垣や植栽等による沿道緑化や敷地内緑化など、一定のルールに基づいた宅地開発を検討し、地区そのものが公園と感じられるような、緑豊かでゆとりあるまちなみの形成を図ります。

### ◆イメージ例



▲小公園（ポケットパーク）の整備



▲社寺林等の保全（現況）



▲ブロック塀の生け垣化

### (3) 公共公益施設等について

#### 《基本方針》

- 地区住民のコミュニティの活性化に寄与する、地区の拠点となる公共・公益施設の活用を図ります。
- 三峯神社の保全・活用を図ります。

#### ● 地区住民のコミュニティ活動拠点の活用

- ・ 三峯公民館は、地区住民のコミュニティの活性化や交流促進に寄与する身近な活動拠点として、利用システムの充実による利用促進など、施設の有効活用を図るとともに、必要に応じて、建て替えの検討を進めます。

#### ● 保育園跡地の活用検討

- ・ 保育園跡地の活用に向けた検討を進めます。

#### ● 三峯神社の保全・活用

- ・ 地区の中心に位置する三峯神社については、歴史的資源としての保全と活用を図ります。

### (4) 供給処理施設等について

#### 《基本方針》

- 側溝等の整備による計画的な雨水処理能力の向上等の改善を図ります。

#### ● 側溝の整備等による雨水処理能力の向上

- ・ 道路改善に合わせた側溝の整備等により、適正な雨水処理能力の向上を図ります。

#### ◆イメージ例



▲三峯公民館（現況）



▲三峯神社（現況）



▲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》

■ 災害に強く、防犯・防災機能の充実した、安全・安心に暮らせるまちづくりと、地区住民による体制づくりを推進します。

#### ● 災害用備蓄や防災設備等の充実

・ 地区住民や学校、事業者が互いに連携しながら、適切な災害用備蓄や防災設備等を充実させるとともに、災害時の避難路や避難場所等の確保など、防災力の向上に努めます。

#### ● 防犯設備の効果的かつ適切な配置

・ 見通しの悪い道路や交差点等において、防犯灯等の効果的かつ適切な配置による防犯設備の充実を図るとともに、住宅の建て替え時における隅切りの設置やブロック塀の改善などによる透視性の向上を図ります。

#### ● 防災・防犯（パトロール）体制の充実

・ 防災訓練や防犯パトロールなど、地区住民や関係機関等が連携した防災・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

- ・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。

#### 《推奨ルール》

##### ○ 建築物の用途の制限

- ・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を極力避けることを推奨します。
- ・補助幹線道路の沿道においては、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、遊技施設など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【165㎡（50坪）以上を推奨】

- ・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165㎡（50坪）以上とすることを推奨します。

##### ○ 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1m後退を推奨します。

## ○ 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、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、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、以下のよう推奨します。
  - 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

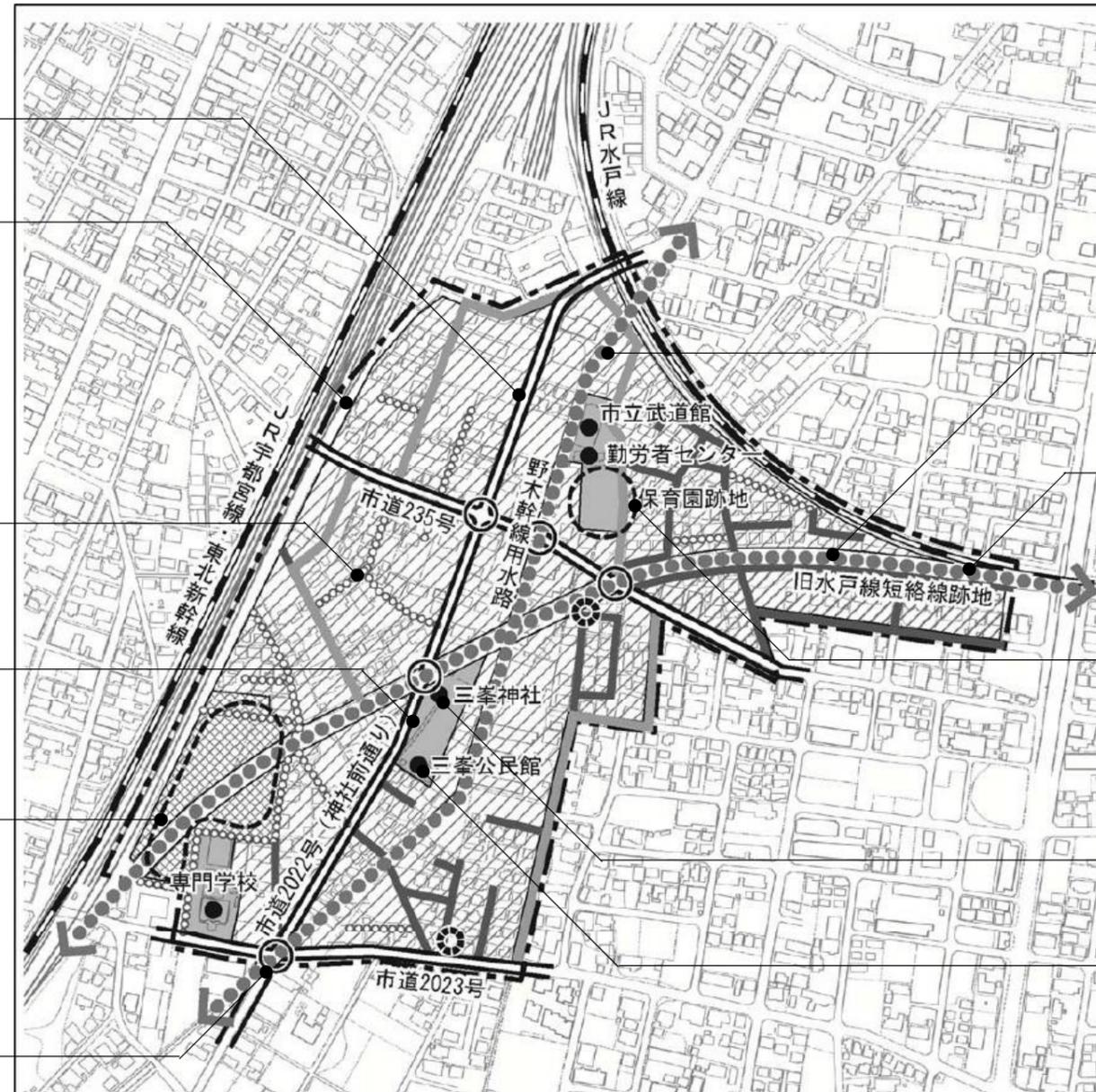
## ■ B. その他の事項

### ● 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

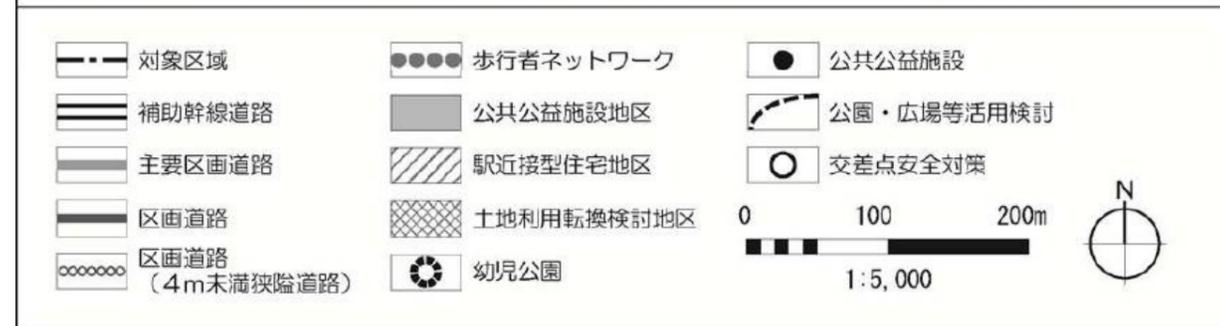
- ・ 開発行為を行う者に対し、事前に地区まちづくり推進団体である「三峯地区まちづくり推進協議会」にその概要を情報として提供することを求めています。
- ・ また、開発行為を行う者は、地区まちづくり構想で定めた内容との整合性を確保するために、市及びまちづくり推進団体との事前協議を行う等、方法について検討します。
- ・ 地区の大きな課題のひとつである4m以下の狭隘道路に関して、未接道宅地の建て替え等は現行の法体系の中では不可能です。しかしながら、現に居住者が存在すること等を鑑み、必要に応じて関係権利者等に情報提供を行うとともに、協議方法等について当協議会として助言することなど、将来的に道路位置指定が可能となるよう、市と連携しながら対応を進めることとします。

■ 三峯地区整備方針総括図 [地区まちづくり方針図]

- ・自動車通過交通の減速化等による交通安全対策の検討
  - ・グリーンベルト等による安全・安心な歩行者空間の確保
- 駅近接型住宅地区**
- ・道路の改善（舗装改良、拡幅整備、隅切りの確保等）
  - ・行き止まり道路等における敷地間を結ぶ歩行者専用道路の整備
  - ・沿道緑化や宅地内緑化の推進
  - ・側溝の整備等による雨水処理能力の向上 等
- ・狭小幅員道路の整備による未接道宅地の救済に向けた情報提供や、協議の進め方等に関する支援
- 公共公益施設地区**
- ・公共施設としての土地利用の維持 等
- 土地利用転換検討地区**
- ・未利用地の土地利用転換による市街化（公園、宅地等）の検討 等
- ・危険な交差点の解消に向けた改善



- ・遊歩道等整備等による短絡線跡地と用水路を軸とした生活ネットワークの形成
- ・地区を回遊できる歩行者ネットワークの形成
- ・植栽や親水空間等の公園的機能を持った地区の軸となる短絡線跡地の整備
- ・保育園跡地の活用の検討
- ・三峯神社の保全と活用
- ・社寺林や屋敷林など緑地の保全・活用
- ・地区住民のコミュニティ活動拠点としての活用

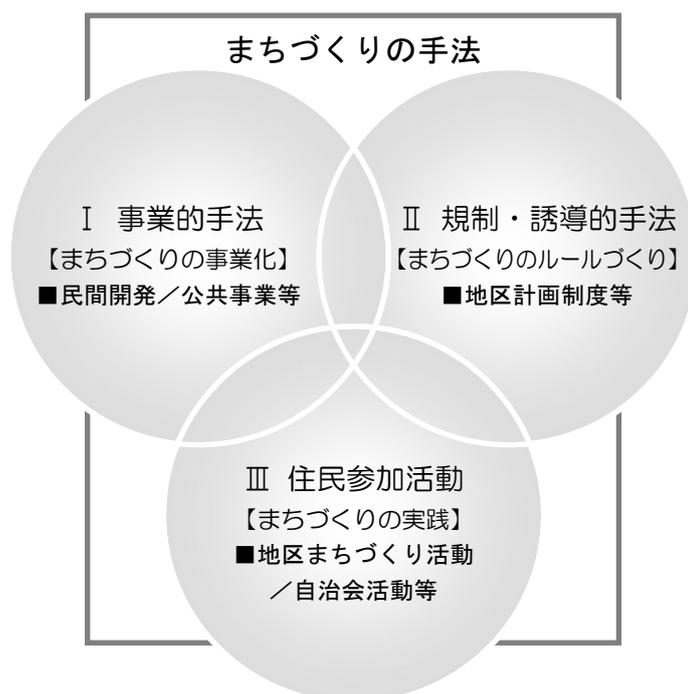


### 3. まちづくりの実現化方策

#### 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

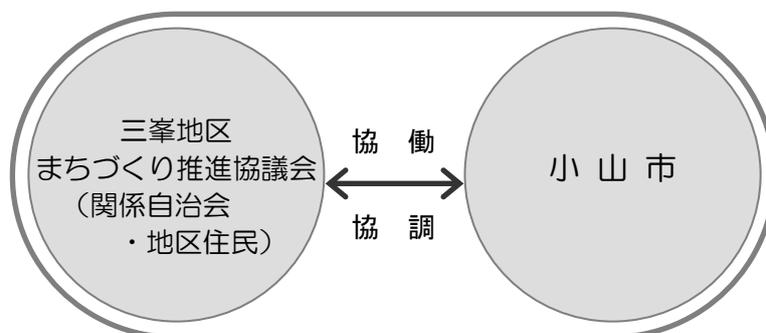
まちづくりの実現にあたっては、主にハード面の具体的な整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」に加え、まちづくりを実践する「住民参加活動」の3つの手法を適切に組み合わせて進めていくことが大切です。



##### B. まちづくりの実現に向けて

三峯地区においては、三峯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



- 三峯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
- 三峯地区の活性化に向けた地域交流活動等の開催

## 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5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、関係地権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. 旧水戸線短絡線跡地の遊歩道化

- 旧水戸線短絡線跡地の活用に向けて、関係権利者等の合意を得た上で、遊歩道の整備を推進します。

### B. 野木幹線用水路の遊歩道化

- 地区の中央部を南北に流れる野木幹線用水路の上部空間については、管理者の合意を得た上で、遊歩道を整備することにより、歩行者の安全確保を検討します。

### C. 市道 2022 号線（神社前通り）のグリーンベルトの設置

- 歩行者等が安全・安心して通行できる道路空間を確保するため、市道2022号線（神社前通り）の路側帯のカラー舗装化（グリーンベルト等）を検討します。

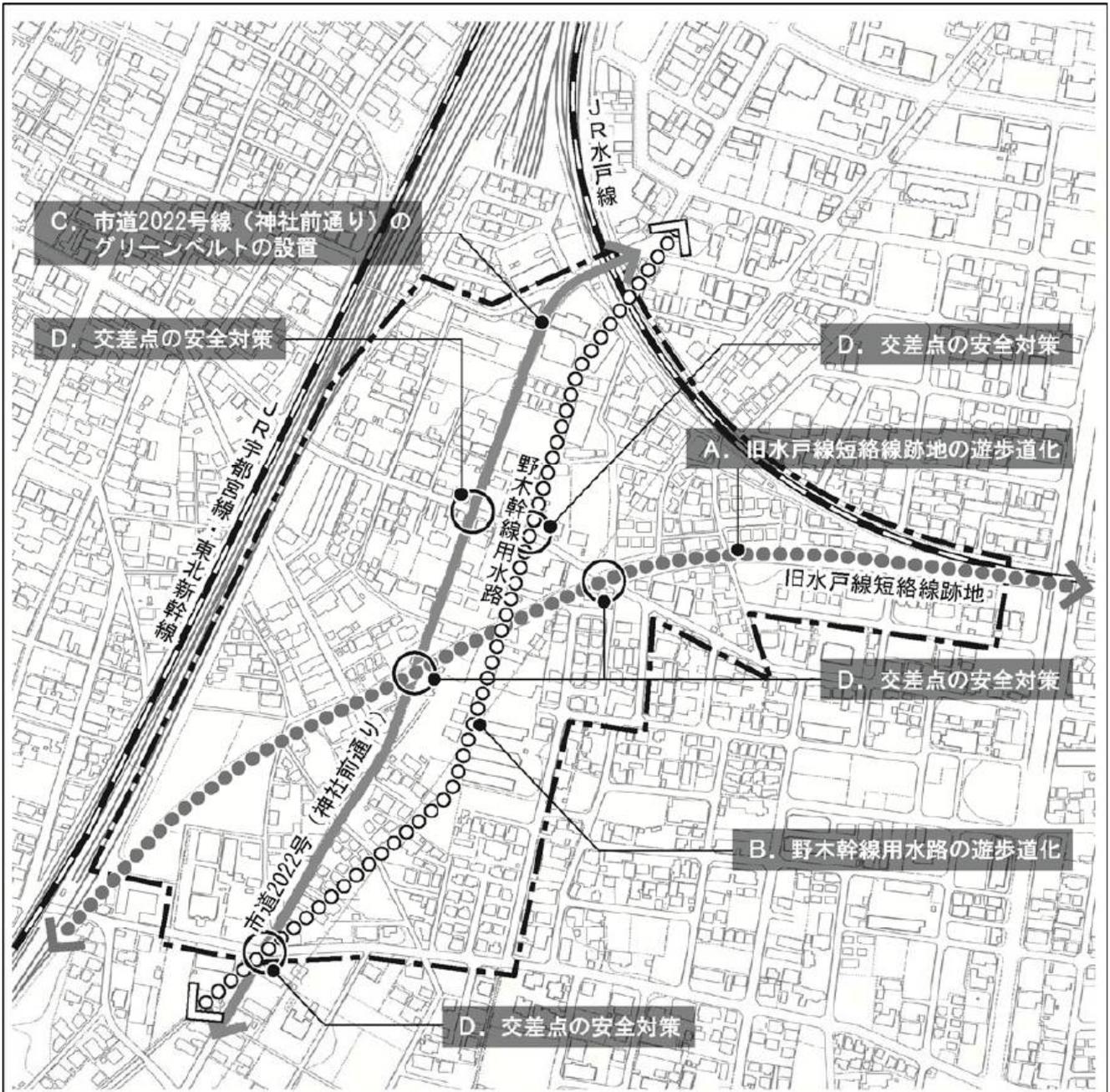
### D. 交差点の安全対策

- 交差点等における交通事故の防止と歩行者空間の安全性を向上させるため、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。

### E. その他：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



- 対象区域
- A. 旧水戸線短絡線跡地の遊歩道化
- B. 野木幹線用水路の遊歩道化
- C. 市道2022号線 (神社前通り) のグリーンベルトの設置
- D. 交差点の安全対策

