

小山市地区まちづくり構想の概要

（ 三峯地区 ）

名 称	三峯地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字三峯の一部 [約17.6ha] （※整備方針総括図参照）
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 安全・安心して暮らせる 人にやさしいまちづくり <input type="checkbox"/> 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
地区の将来像 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－
まちづくりの目標	1. 土地利用に関して ○ 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 2. 都市施設に関して ○ 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 ○ 地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 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の創出
まちづくりの方針	1. 土地利用の方針 ■ 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。 2. 都市施設の整備方針 ① 道路・交通体系 ■ 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。

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p>② 公園・広場</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。 <p>③ 公共公益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>④ 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>⑤ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>3. その他の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 				
<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="236 1131 387 1794"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> </td> <td data-bbox="387 1131 1444 1794"> <p>1. 道路・交通体系</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧水戸線短絡線跡地や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 ・路側帯のカラー舗装化（グリーンベルトの設置） ・交差点における注意喚起のためのカラー舗装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"> ・公園的機能を持った地区の軸となる短絡線跡地の整備 ・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 <p>3. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育園跡地の活用検討 <p>4. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の改善に合わせた側溝等の整備 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯等の防犯設備の設置 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 1794 387 2018"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="387 1794 1444 2018"> <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、まちづくりルールの適用を検討していくこととします。</p> <p>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。</p> <p>（例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／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）</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・交通体系</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧水戸線短絡線跡地や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 ・路側帯のカラー舗装化（グリーンベルトの設置） ・交差点における注意喚起のためのカラー舗装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"> ・公園的機能を持った地区の軸となる短絡線跡地の整備 ・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 <p>3. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育園跡地の活用検討 <p>4. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の改善に合わせた側溝等の整備 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯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、まちづくりルールの適用を検討していくこととします。</p> <p>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。</p> <p>（例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／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）</p>
<p>公共施設及び公益施設に関する事項</p>	<p>1. 道路・交通体系</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧水戸線短絡線跡地や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 ・路側帯のカラー舗装化（グリーンベルトの設置） ・交差点における注意喚起のためのカラー舗装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"> ・公園的機能を持った地区の軸となる短絡線跡地の整備 ・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 <p>3. 公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育園跡地の活用検討 <p>4. 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の改善に合わせた側溝等の整備 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯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、まちづくりルールの適用を検討していくこととします。</p> <p>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。</p> <p>（例：建築物の用途の制限／敷地面積の最低限度／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）</p>				

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

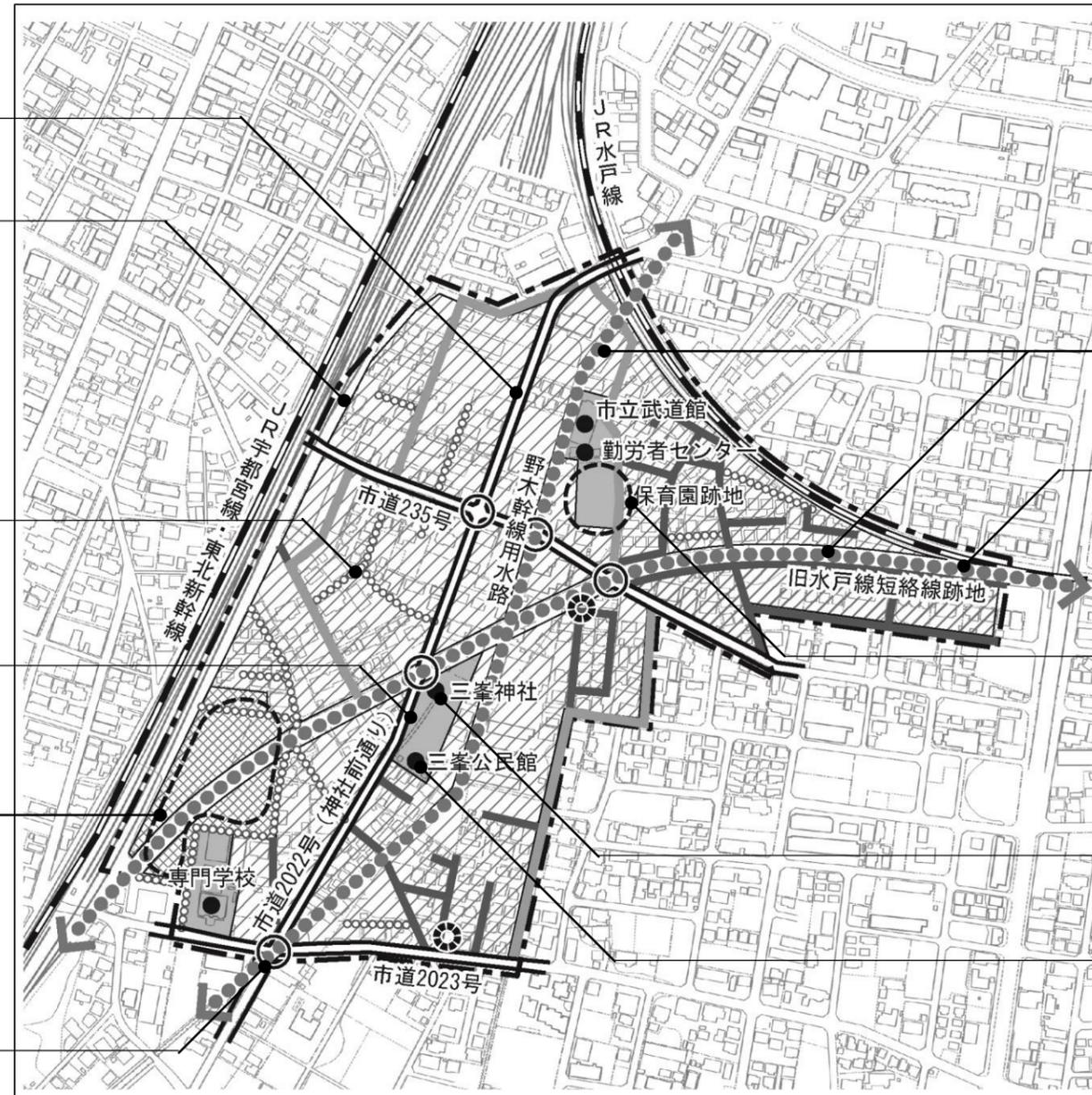
■ B. その他の事項

● 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

