

横倉新田地区まちづくり構想

平成26年5月

横倉新田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	21

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方	24
2) 地区の将来像	24
3) まちづくりの基本目標	25

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項	26
2) 都市施設に関する事項	28
(1) 道路・交通体系について	28
(2) 公園・広場について	31
(3) 公共公益施設等について	32
(4) 供給処理施設等について	33
(5) その他について【防災・防犯】	35
3) 建築物等に関する事項	36
■ 横倉新田地区整備方針総括図 [地区まちづくり構想図]	38

4. まちづくりの実現化方策

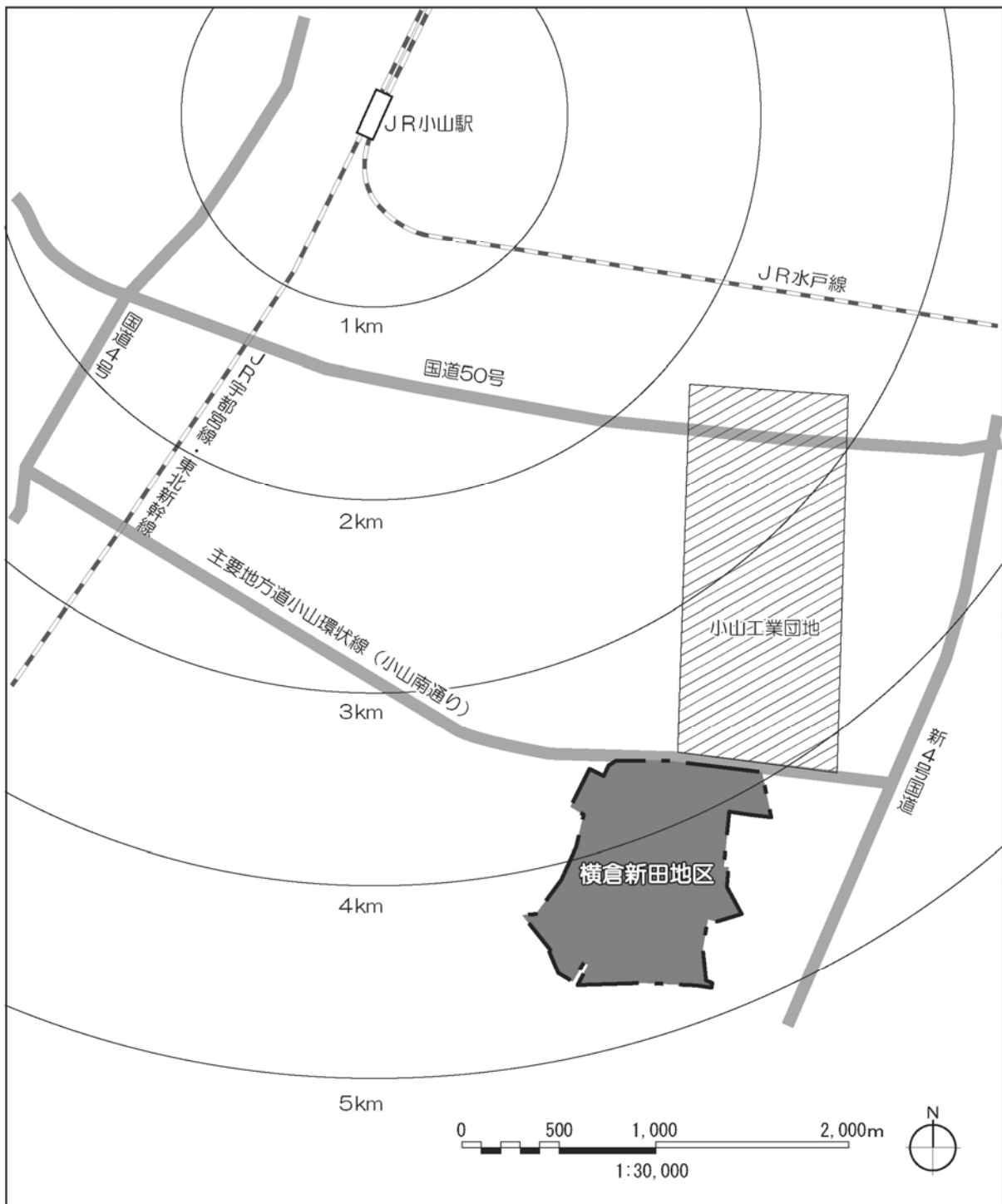
1) 構想実現に向けた考え方	39
2) まちづくり重点項目	40
■ まちづくり重点プロジェクト図	41

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

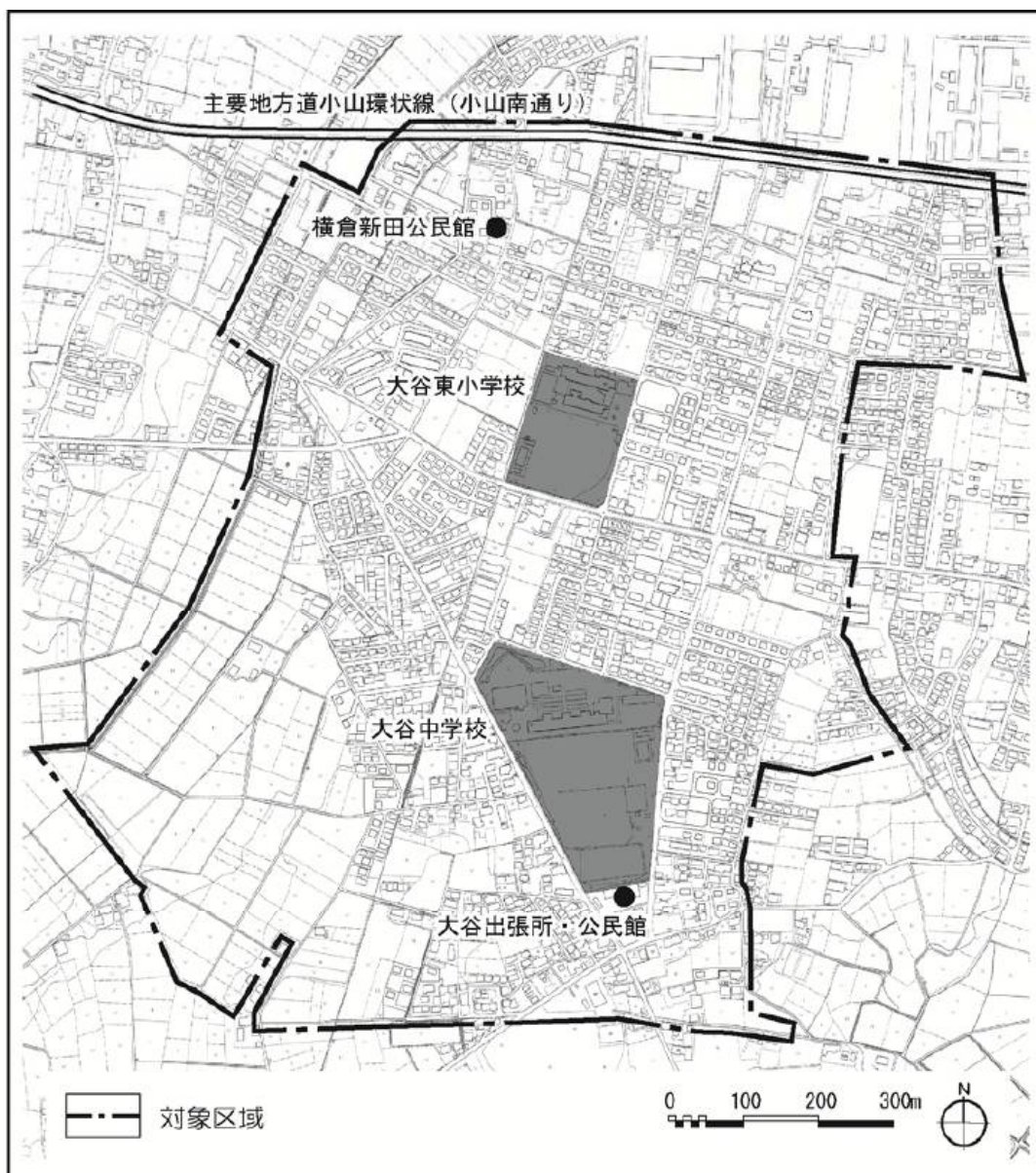
横倉新田地区は、JR小山駅周辺市街地の南東部に位置し、北側は主要地方道小山環状線（小山南通り）と小山工業団地、南側と西側は田園集落（市街化調整区域）、東側は横倉地区に囲まれた地区です。



(2) 対象範囲

対象範囲は、下図に示す大字横倉新田の一部（約99.0ha）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、横倉新田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、横倉新田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

【市街化調整区域における自然環境に配慮した土地利用】

- ・ 優良農地と豊かな平地林の保全
- ・ 美しい田園景観の創出 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
- ・ 農地や平地林と調和した美しい集落景観の保全・育成
- ・ 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、公共下水道等の整備推進
- ・ 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
- ・ 地域防災拠点となる学校や公民館等の不燃化と耐震性能の強化 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】

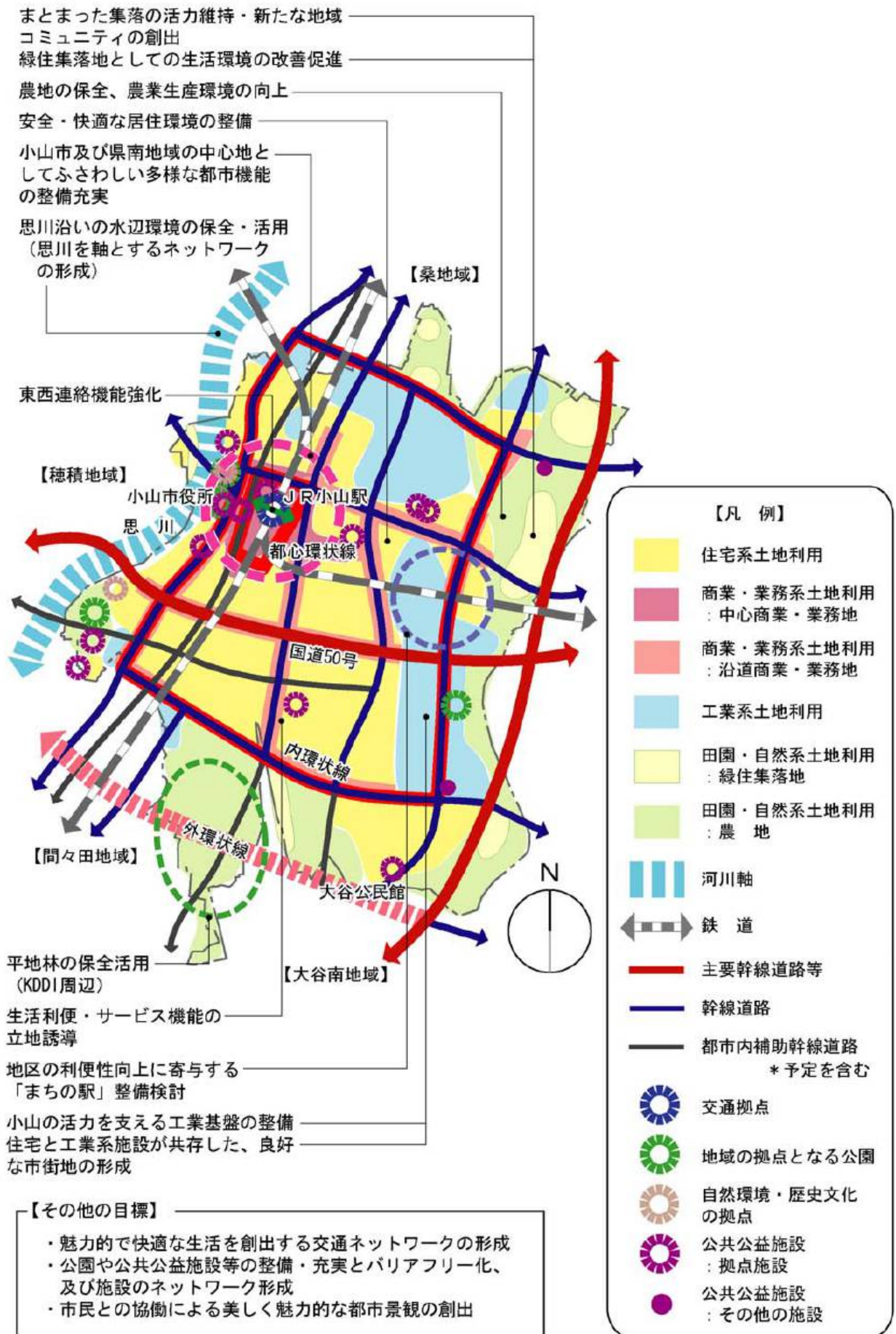
- ・ 計画的な河川改修や調整池の整備、農業用水の安定的確保など、総合的な治水・利水対策の促進
- ・ 住宅地等を総合的にカバーする計画的な水道施設の整備推進
- ・ 公共下水道の計画的な整備推進、及び汚水処理区域の拡大
- ・ 市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進 等

● 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、大字横倉新田、大字横倉、大字雨ヶ谷の一部から構成されています。

② 自治会界

地区内には、横倉新田自治会、横倉自治会が組織されています。

③ 小・中学校界

地区は、大谷東小学校区、大谷中学校区となっています。

(2) 人口・世帯数

当地区は、大字横倉新田と概ね一致することから、大字横倉新田の人口・世帯数をもって、その傾向をみることにします。

① 人 口

・大字横倉新田の人口は、平成25年7月1日現在で5,402人となっています。また、平成20年4月1日現在の4,834人から568人（約11.8%）増加しています。

② 世 帯 数

・大字横倉新田の世帯数は、平成25年7月1日現在で2,102世帯となっています。また、平成20年4月1日現在の1,767世帯から334世帯（19.3%）増加しています。

③ 世帯当たり人口

・大字横倉新田の1世帯当たりの人口は、平成25年7月1日現在で2.57人となっています。また、平成20年4月1日現在の2.74人と比べると、横倉新田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

(3) 法的規制状況

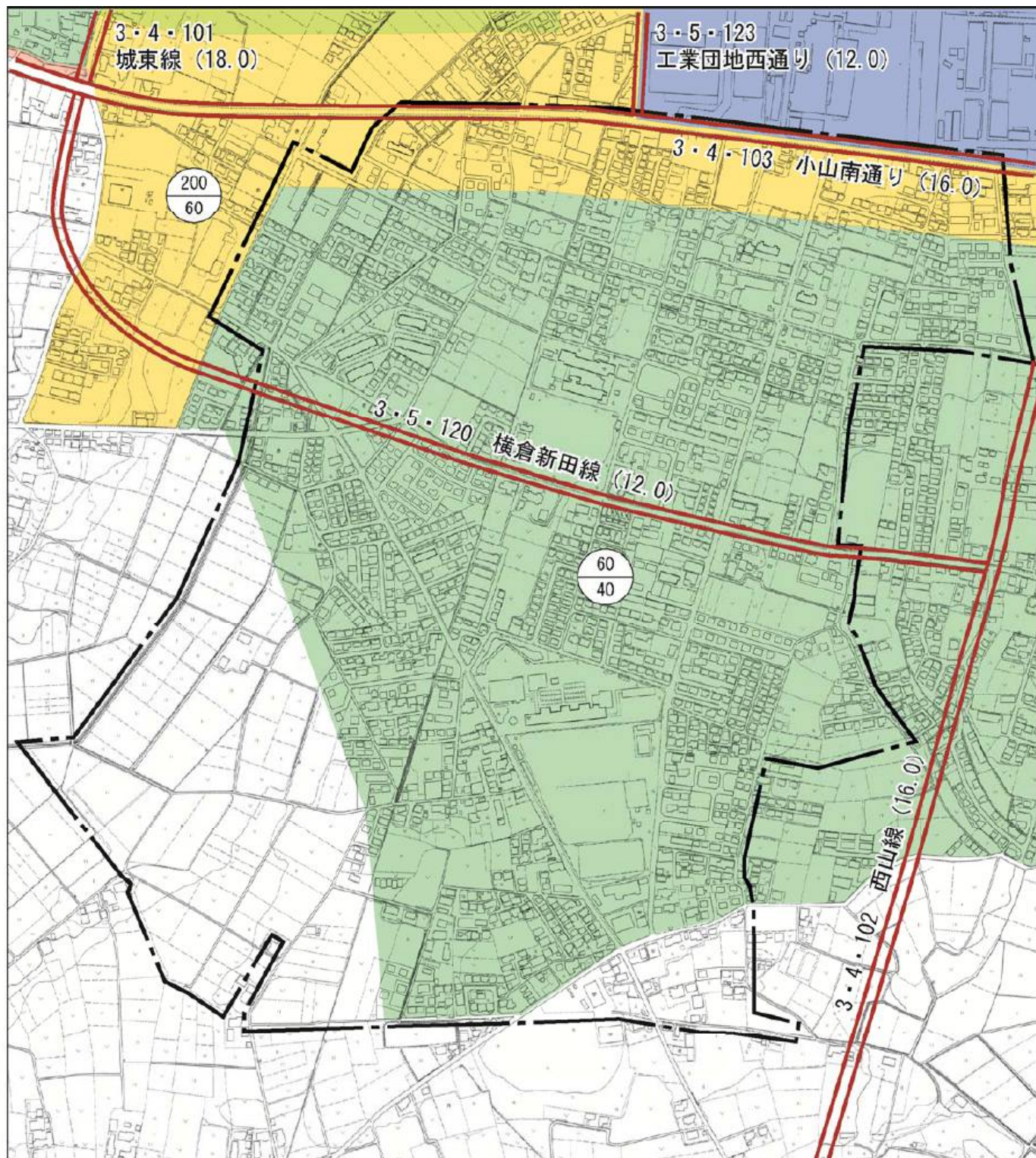
① 地域地区

- ・横倉新田地区は、地区の大半が市街化区域に、南西部が市街化調整区域に指定されています。
- ・用途地域は、都市計画道路小山南通り（主要地方道小山環状線）に沿って第一種住居地域（容積率200%/建ぺい率60%）、その他は第一種低層住居専用地域（容積率60%/建ぺい率40%）に指定されています。

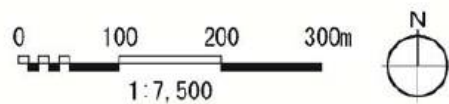
② 都市計画道路

- ・地区には、都市計画道路小山南通り（幅員16m）、横倉新田線（幅員12m）が計画決定されています。

● 都市計画図



- | | | | |
|---|-------------|---|---------|
|  | 対象区域 |  | 工業専用地域 |
|  | 第一種低層住居専用地域 |  | 市街化調整区域 |
|  | 第一種中高層専用地域 |  | 都市計画道路 |
|  | 第一種住居地域 |  | |
|  | 第二種住居地域 |  | |



(4) 土地利用現況

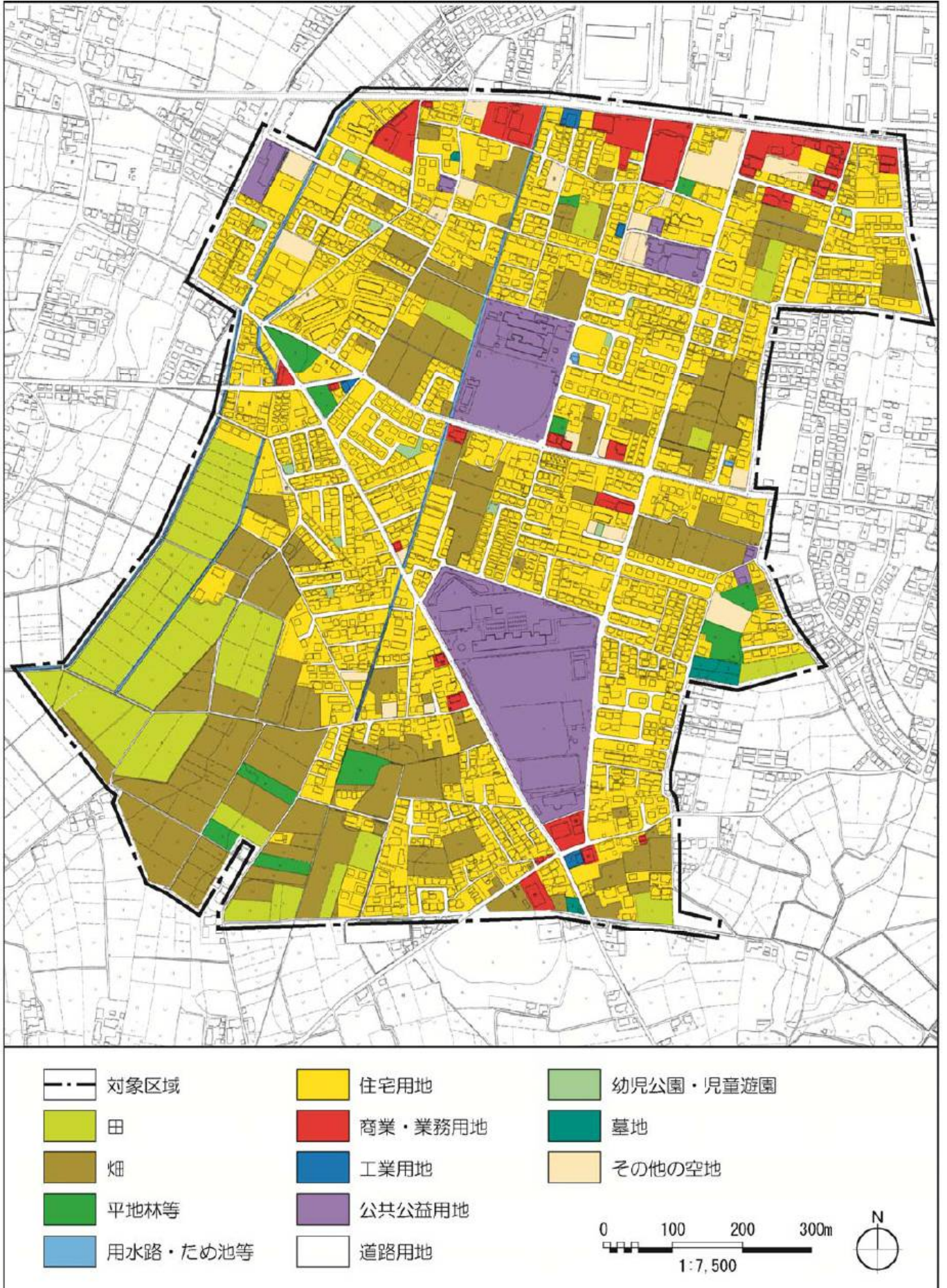
① 自然的土地利用

- ・ 田は、市街化調整区域内にあたる地区の西端においてまとまって存在しています。
- ・ 畑は、市街化調整区域内である地区の南西部にまとまって存在しているほか、市街化区域内の宅地においても比較的多く分布しており、都市的土地利用と自然的土地利用が混在しています。
- ・ 平地林等は、地区の全体に点在しています。
- ・ 用水路・ため池等としては、用水路が、田及び畑が多く分布している地区の西部を南北に流れています。また、大谷中学校の北側にため池がある他、住宅地内に貯水池が点在しています。

② 都市的土地利用

- ・ 住宅用地は、地区の市街化区域内で多く分布しており、分譲型の戸建て住宅開発やアパート型の共同住宅開発により農地等の宅地化が進行しています。
- ・ 商業用地は、小山南通りに多く分布している他、市道239号（横倉新田線）、市道32号沿道に点在しています。
- ・ 工業用地は、小山南通りや市道239号沿道に点在しています。
- ・ 公共公益用地としては、地区内に大谷出張所・公民館及び横倉新田公民館、医療施設、小中学校や幼稚園・保育園などが点在しています。
- ・ 幼児公園・児童遊園としては、一定規模の住宅開発地内に配置されたものが、地区全体に点在しています。
- ・ 公共空地として、墓地区が地区に点在しています。

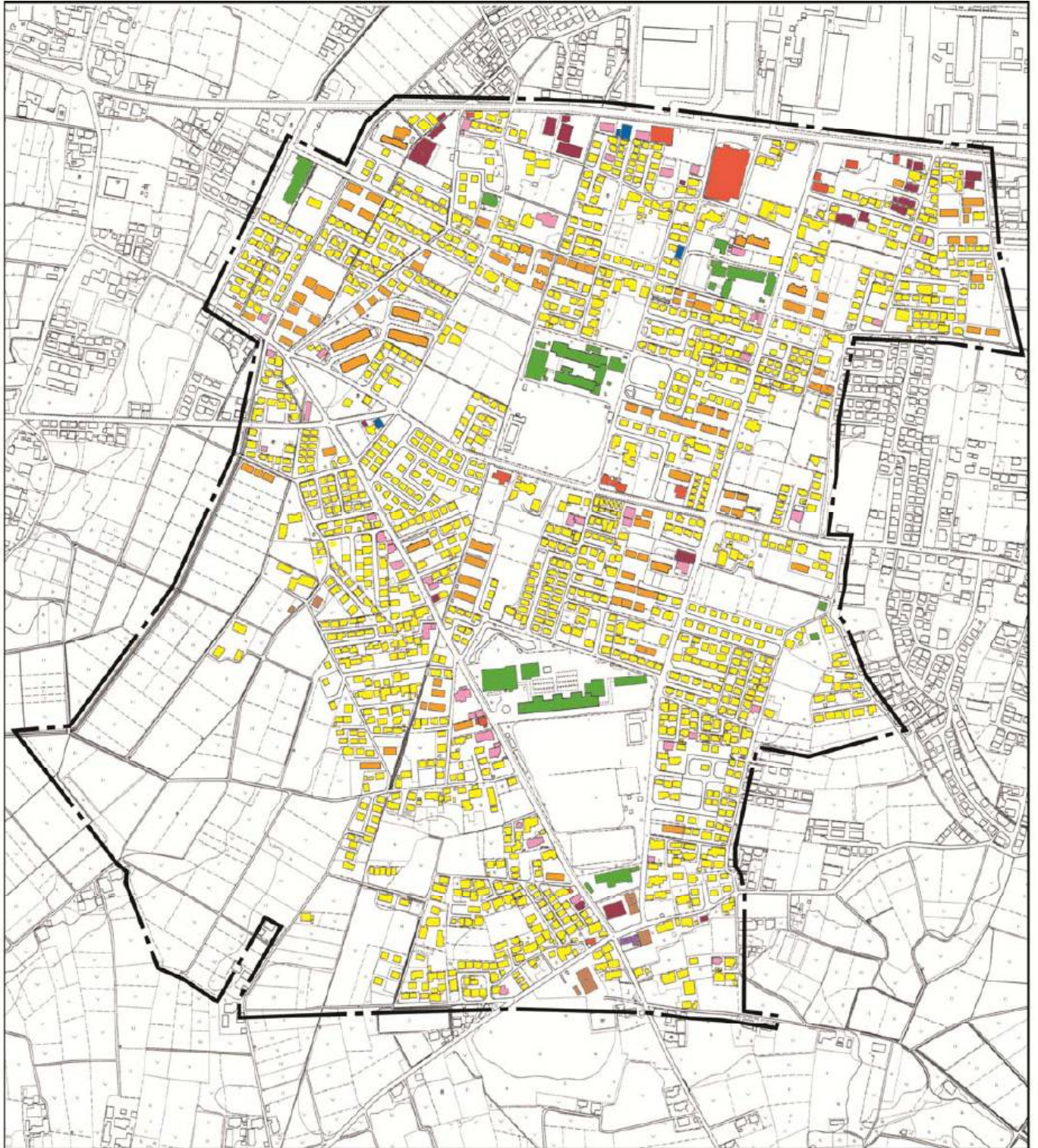
● 土地利用現況図



(5) 建物現況

- ・地区の市街化区域内全体で戸建て住宅が多く立地しており、分譲型の住宅開発等により建物が小区画にまとまって分布しています。
- ・共同住宅は、地区の西側に立地する県営横倉第一住宅をはじめとして、新規開発されたものも含め地区内に多く立地しています。
- ・併用住宅、商業・業務施設は、小山南通り、市道239号、32号沿道に比較的多く立地しています。
- ・公共公益施設等は、地区内に大谷出張所・公民館及び横倉新田公民館、医療施設、大谷中学校、大谷東小学校等が点在しています。
- ・工業施設は、自動車修理工場などの比較的小規模の施設が点在しています。
- ・危険物貯蔵・処理施設は、市道32号沿いにガソリンスタンドが立地しています。
- ・農林漁業用施設は、JAおやま大谷支店が市道32号沿いに立地しています。

● 建物用途現況図



- | | |
|---|--|
|  対象区域 |  商業施設 |
|  住宅 |  業務施設 |
|  共同住宅 |  工業施設 |
|  併用住宅 |  危険物貯蔵・処理施設 |
|  公共公益施設等 |  農林漁業用施設 |

0 100 200 300m
1:7,500



(6) 道路・交通

① 管理者別道路現況

- ・ 県道としては、幹線道路となる主要地方道小山環状線（小山南通り）が地区の北端を東西に通っています。
- ・ 地区内の市道としては、239号が地区の概ね中央部を東西に走っており車の交通量が多い道路となっているほか、南端から北西にかけて斜めに走っている32号も車の交通量が多い道路となっています。また、南北に通っている3092号及び3093号は主要地方道小山環状線へと続いており、比較的交通量の多い道路となっています。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）が整備されています。

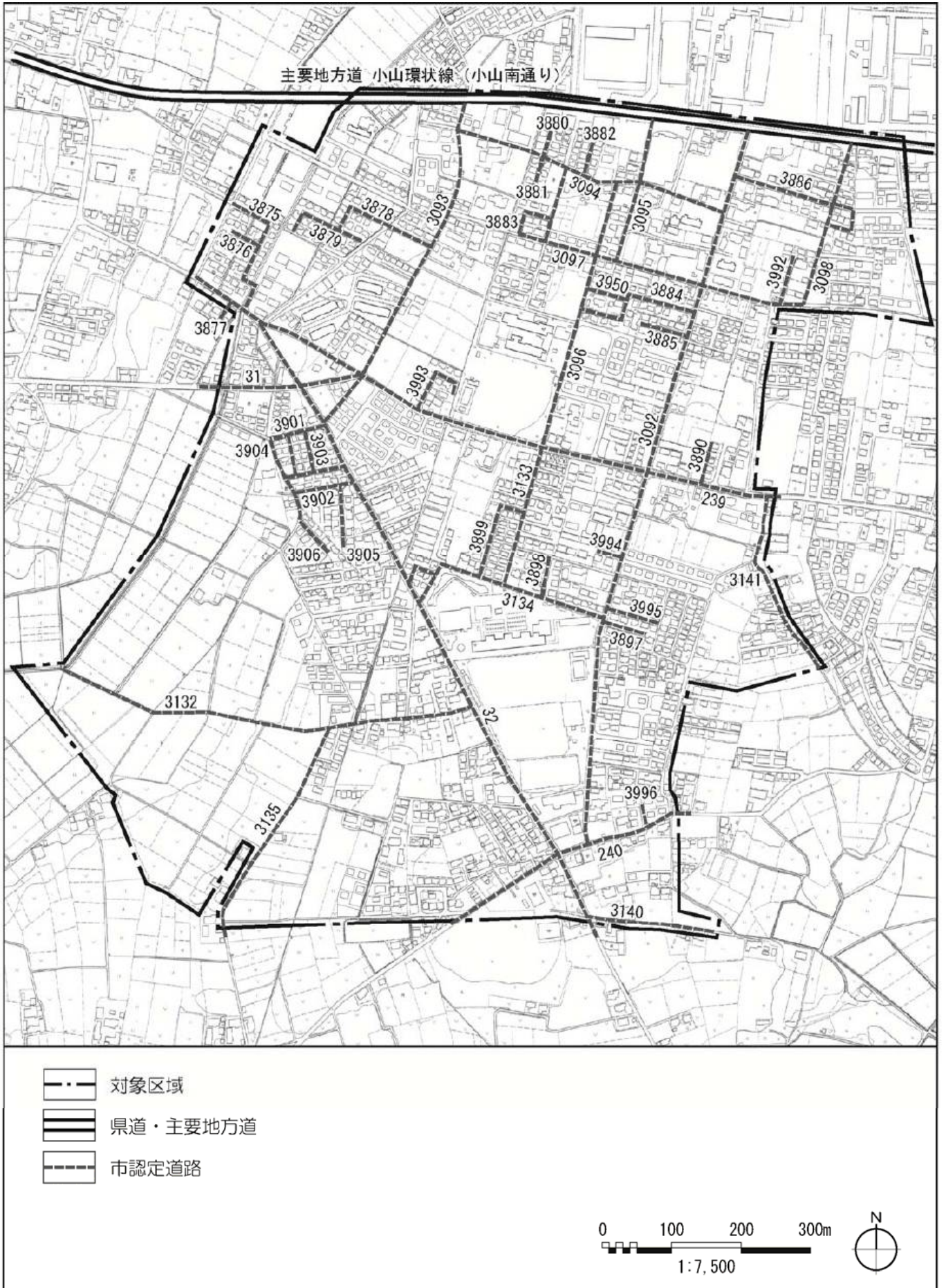
② 幅員別道路現況

- ・ 地区における幅員10m以上の道路としては、小山南通りが16mとなっています。
- ・ 市道31号、32号及び3092号では、幅員8m以上10m未満となっています。
- ・ 市道239号及び240号をはじめとする市道の約半数や、住宅開発により整備された道路などでは、幅員6m以上8m未満となっています。
- ・ 宅地内の生活道路では、幅員4m以上6m未満の道路が比較的多くなっています。
- ・ 南西部の農地における農道や宅地内の私道では、幅員4m未満の狭隘道路が多くなっています。

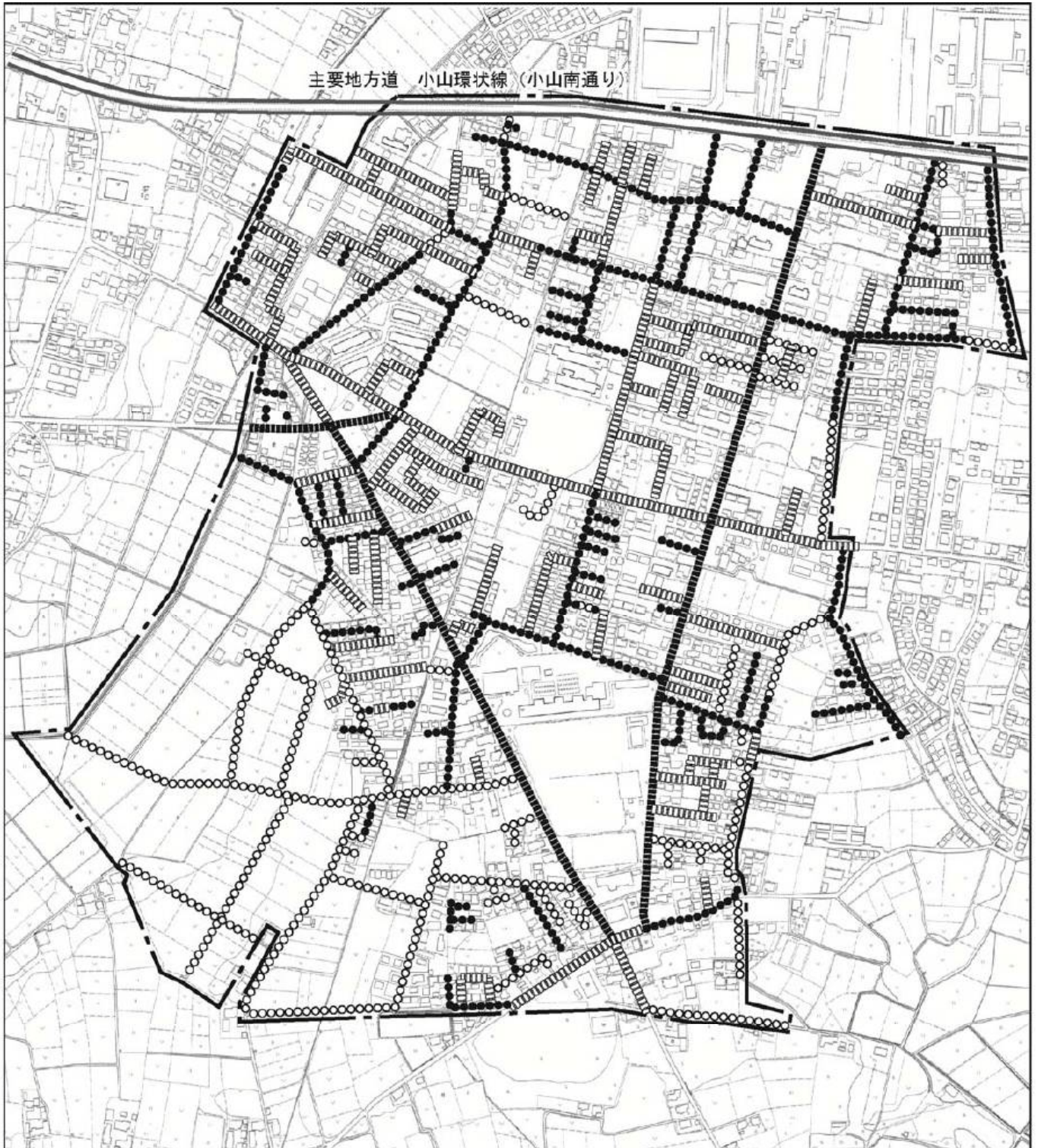
③ 公共交通機関

- ・ 公共交通機関としては、小山南通り、市道32号、3092号、239号等を大谷中央線が走っており、主なバス停としては、小山整形外科内科、大谷中学校、大谷公民館等となっています。

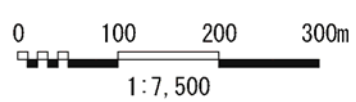
● 管理者別道路現況図



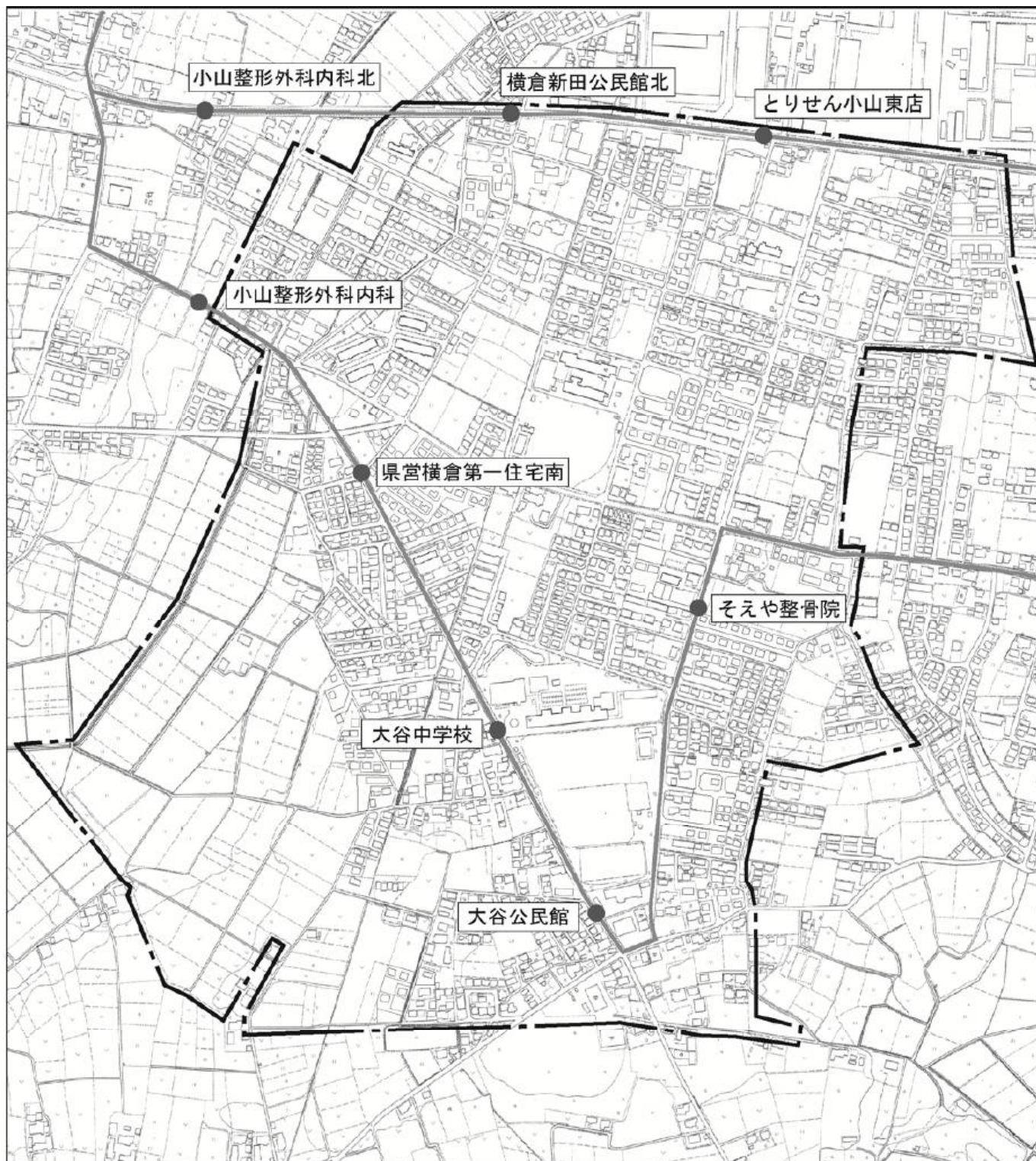
● 幅員別道路現況図



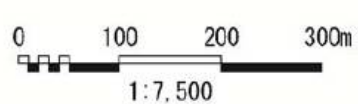
- | | |
|---|--|
|  対象区域 |  4m未満 |
|  10m以上 | |
|  8m以上10m未満 | |
|  6m以上8m未満 | |
|  4m以上6m未満 | |



● 公共交通機関図



-  対象区域
-  大谷中央線
-  バス停



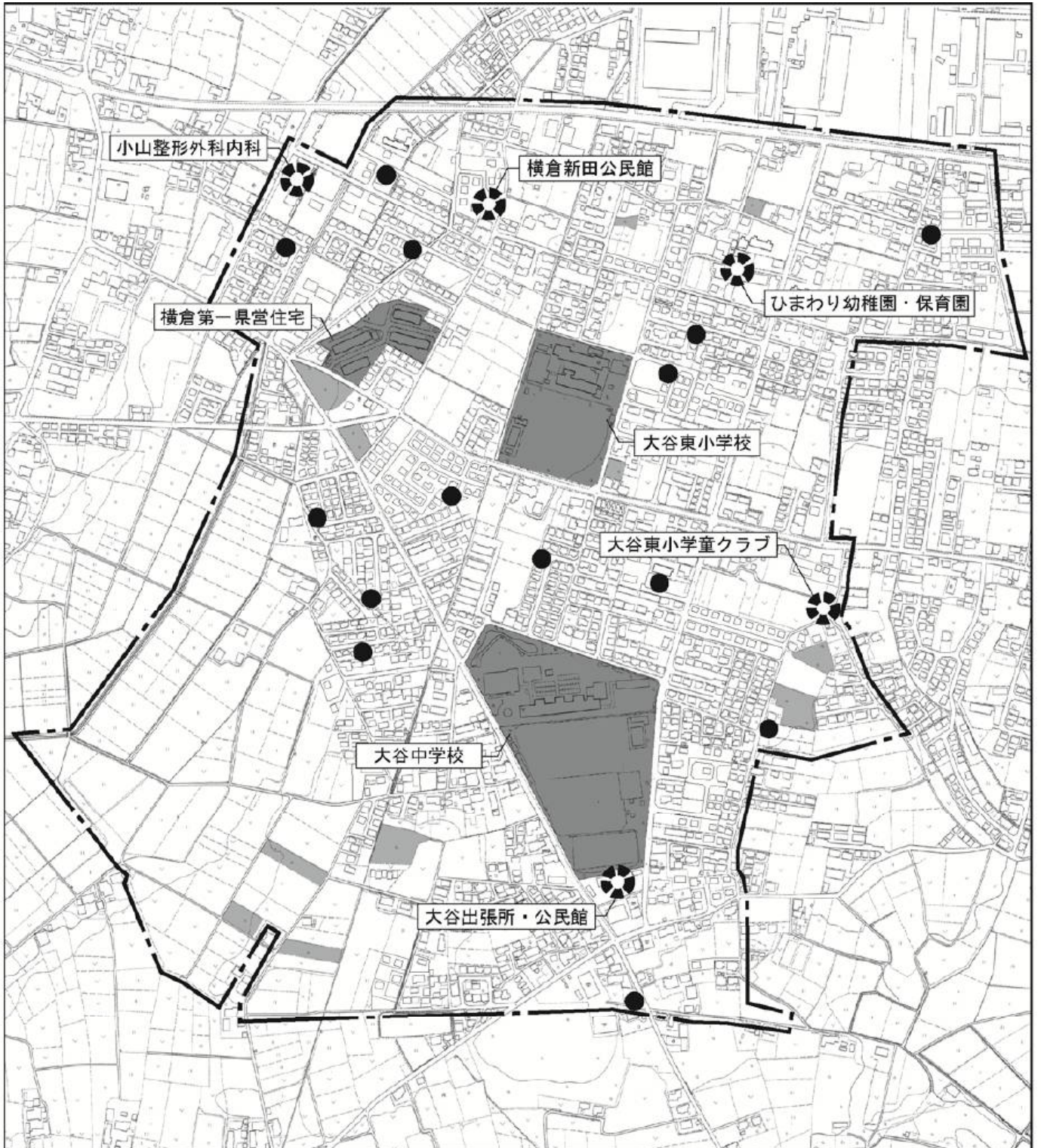
(7) 公園・緑地等

- ・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た幼児公園・児童遊園が分布しているのみとなっています。
- ・また、地区内には屋敷林・平地林等の緑地が、小山南通りから比較的離れた箇所分布しています。

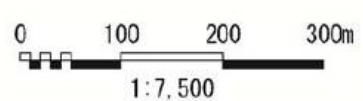
(8) 公共公益施設等

- ・地区内には、公共施設として大谷出張所・公民館や横倉新田公民館等が、医療・福祉施設として小山整形外科内科が、教育施設としては大谷東小学校、大谷中学校等が立地しています。

● 公園・緑地及び公共公益施設等現況図



-  対象区域
-  幼児公園・児童遊園
-  平地林等
-  公共公益施設等



(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。

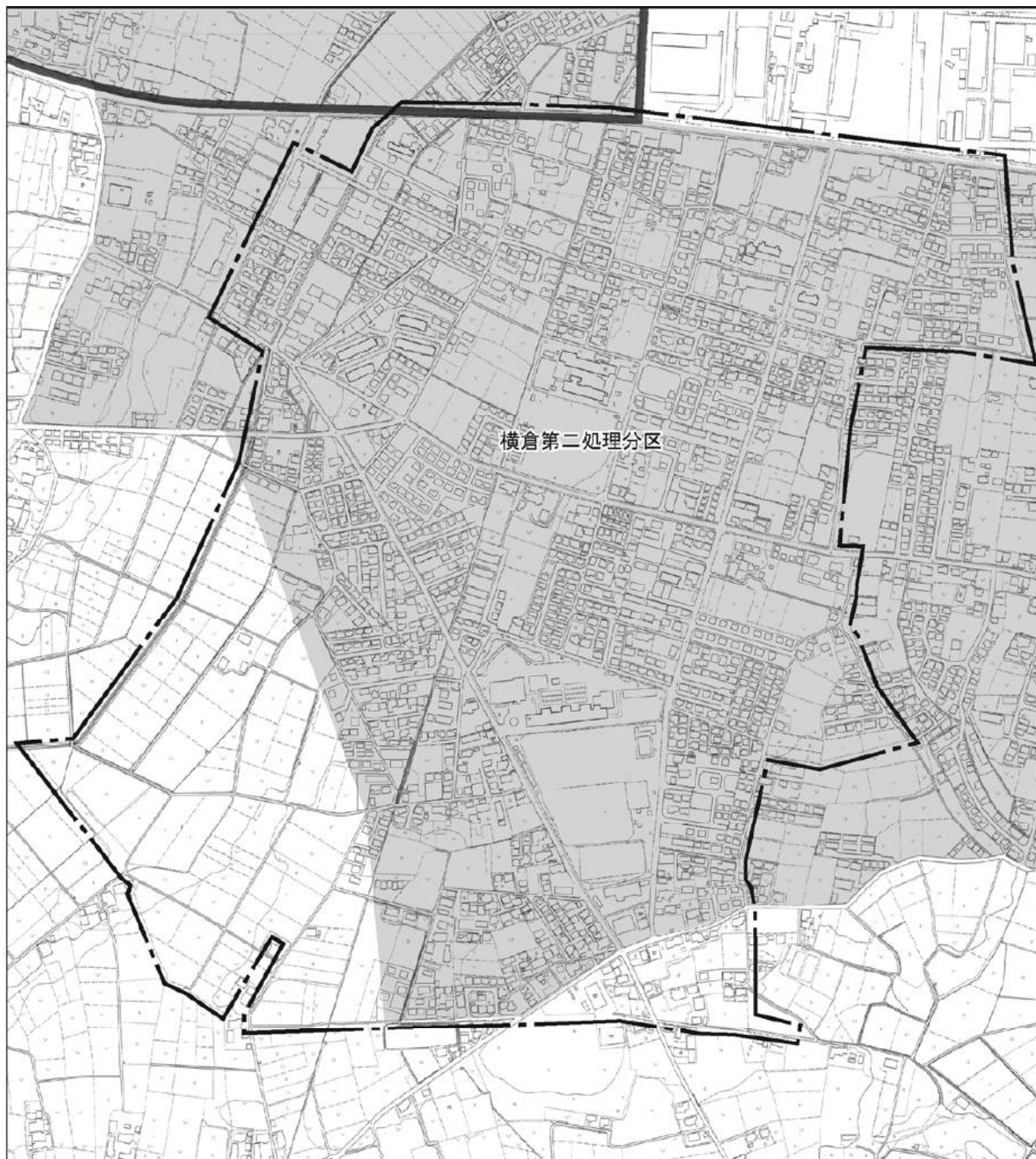
② 排水施設




- ・地区の市街化区域は、公共下水道事業の全体計画区域（市街地）に存するが未整備となっています。
- ・汚水については、横倉第二処理分区となっています。

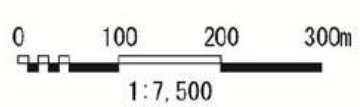
③ 河川等

- ・地区内には、大川、武井幹線等の農業用水路が南北方向に流れています。

● 公共下水道（污水）整備現況図



-  対象区域
-  全体計画区域（市街地）
-  事業認可区域



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

- 地区は、住宅市街地及び小山工業団地に隣接し、地区の大半を占める市街化区域を中心に、戸建て住宅や共同住宅等の宅地開発による市街化が進んでいます。
- 小山南通り沿いにおいては、沿道型の商業サービス施設や業務施設が立地しています。
- 南西部の市街化調整区域には集落とまとまった農地が存在しており、市街化区域と隣接したところでは、農地から宅地への転用が行われています。
- 無秩序かつ連続性のない個別開発により、小規模住宅や、農地と宅地の混在などの問題が生じています。

■ 道路・交通

- JR小山駅より3.5km程度の距離にあり、主要地方道小山環状線（小山南通り）等の自動車交通アクセスが良くなっています。
- 地区内に計画されている都市計画道路横倉新田線は、一部が整備されているものの、未整備区間が存在しています。
- 住宅地においては、狭隘道路や行き止まり道路、未舗装の道路、五差路、蓋のない側溝などにより、生活道路の安全性やネットワークが不足しています。
- 地域コミュニティバス（大谷中央線）が運行されているが、子供や高齢者等の交通弱者のための公共交通は限られています。

■ 公園・緑地等

- 地区内には都市計画公園はなく、宅地開発による幼児公園・児童遊園等が整備されているのみとなっています。
- 平地林や屋敷林が存在しています。

■ 公共・公益施設

- 大谷中学校や大谷東小学校等の学校教育施設や、保育園、学童保育施設のほか、地域コミュニティ施設として、大谷出張所・公民館や横倉新田公民館が立地しています。

■ 公共下水道

- 公共下水道が未整備で、雨水による浸水被害や用水路の水質汚濁などが見られます。

■ 景観

- 南西部の市街化調整区域では、農地、屋敷林、集落住宅など、農業集落景観が形成されています。
- 幹線道路沿いでは、一部に周辺環境に調和しない看板等の屋外広告が設置されています。

■ 地域コミュニティ

- 大半が横倉新田自治会、一部が隣接自治会に含まれています。

(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

- 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
 - ・敷地の細分化防止、道路の整備（行き止まり道路の解消等）
 - ・緑化等の景観形成
- 優良農地の保全

■ 道路・交通

- 地区の骨格となる都市計画道路横倉新田線の整備
- 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
 - ・緊急車輛の通行ができる道路のネットワーク形成
- 歩行者・自転車の安全確保
 - ・歩行空間の確保や自動車のスピード抑制
 - ・街灯や通学路の整備
- 五差路など危険な交差点の改善
- バス等の公共交通の利便性向上

■ 公園・緑地等

- 身近な公園や広場の整備・維持管理
- 屋敷林や平地林など緑地の保全と新規創出

■ 下水道等について

- 下水道や排水施設（側溝）の整備
- 用水路の整備（清掃浄化、安全対策、遊歩道などの活用）

■ 景観

- 農地や屋敷林、集落住宅など農業集落景観の保全
- 幹線道路沿道における周辺環境に調和した景観形成の誘導

■ 地域コミュニティ

- 地震・火災・浸水などに対する防災対策や防犯対策
- 地区まちづくり活動の推進・自治活動の活性化

● 地区の現況及びまちづくり課題図



- | | | |
|---------------|--------------|----------------|
| 対象区域 | 幹線沿道の商業・業務地区 | 都市計画道路 (未整備箇所) |
| 主要地方道小山環状線 | 農地と宅地が混在する地区 | 狭隘道路 (通学路等) |
| 公共・公益施設等 | まとまった農地 | 未舗装道路 |
| 宅地化が進んだ地区 | 屋敷林・平地林 | 危険な交差点 (五差路等) |
| 新規住宅開発が進行中の地区 | 浸水しやすい箇所 | |

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方

横倉新田地区において、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。

□ 緑豊かな街並みと住みよい居住環境づくり

緑豊かな街並みを形成し、誰もが住みたくなる、住み続けられる居住環境づくりを進
めます。

□ 誰もが安全・安心して暮らせる都市基盤づくり

子どもからお年寄りまで、誰もが安全・安心に暮らすことのできる、快適で利便性の
高い都市基盤整備を進めます。

□ 互いに助け合い気軽に挨拶できる身近なコミュニティづくり

隣近所で助け合い、気軽に挨拶を掛け合える、人と人の「きずな」や「和」を大切に
した、明るく楽しいコミュニティづくりを進めます。

2) 地区の将来像

横倉新田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】

**緑豊かで美しい 便利で安全・安心 コミュニティ充実
— みんなが笑顔で いきいき 住んで良かっためぐもり 横新 —**

【まちづくりのテーマ】

小山市の
市街地の一端を担う
豊かな緑に囲まれた
便利で快適な
活力のあるまち

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

災害に強く
家族のように
隣近所で助け合い
安全・安心して
暮らせるまち

みんなが笑顔で
ふれあい・交流できる
地域が一体となった
コミュニティ活動の
充実したまち

3) まちづくりの基本目標

横倉新田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、以下のよう整理します。

A. 土地利用について

- 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
- 市街化調整区域における農振農用地等のまとまった優良農地の保全

B. 都市施設について

- 歩行者が安全・安心して通行することのできる生活道路ネットワークの形成
- 地区の骨格となる都市計画道路の整備推進
- 地区内を回遊する歩行者ネットワークの形成
- 用水路の遊歩道等への活用検討
- 地区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）や広場（オープンスペース）等の整備
- コミュニティの活性化に寄与する公共公益施設の活用と整備推進
- 公共下水道の整備による適正な汚水処理の推進と、用水路・側溝等の整備・改善による計画的な雨水排水能力の向上
- 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
- 平地林等の緑の保全と、生け垣等の新たな緑の創出による、緑地空間の形成

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

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 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。
- 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）や平地林等の保全を図ります。

《配置方針》

A. 良好な住環境形成地区

- ・ 既存宅地については、建て替え時における道路幅員や隅切りの確保、舗装改良等の改善により、安心・安全で快適な住環境の形成を図ります。
- ・ 農地等の未利用地については、宅地化のニーズが高いことなどを踏まえ、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。

B. 集落型生活環境保全地区（市街化調整区域）

- ・ 地区南部の市街化調整区域については、集落とともに農振農用地や農業施設、平地林等が存在していることから、周辺の自然環境や農業環境と調和・共生した農住型生活環境の保全を基本とします。

C. 沿道型サービス施設地区

- ・ 北部の小山南通り沿いの地区については、商業施設や事務所等の沿道サービス施設が立地していることから、今後も、隣接する既存宅地の生活環境に配慮しながら、幹線道路沿いの立地利便性を活かした沿道型サービス施設の立地を検討します。

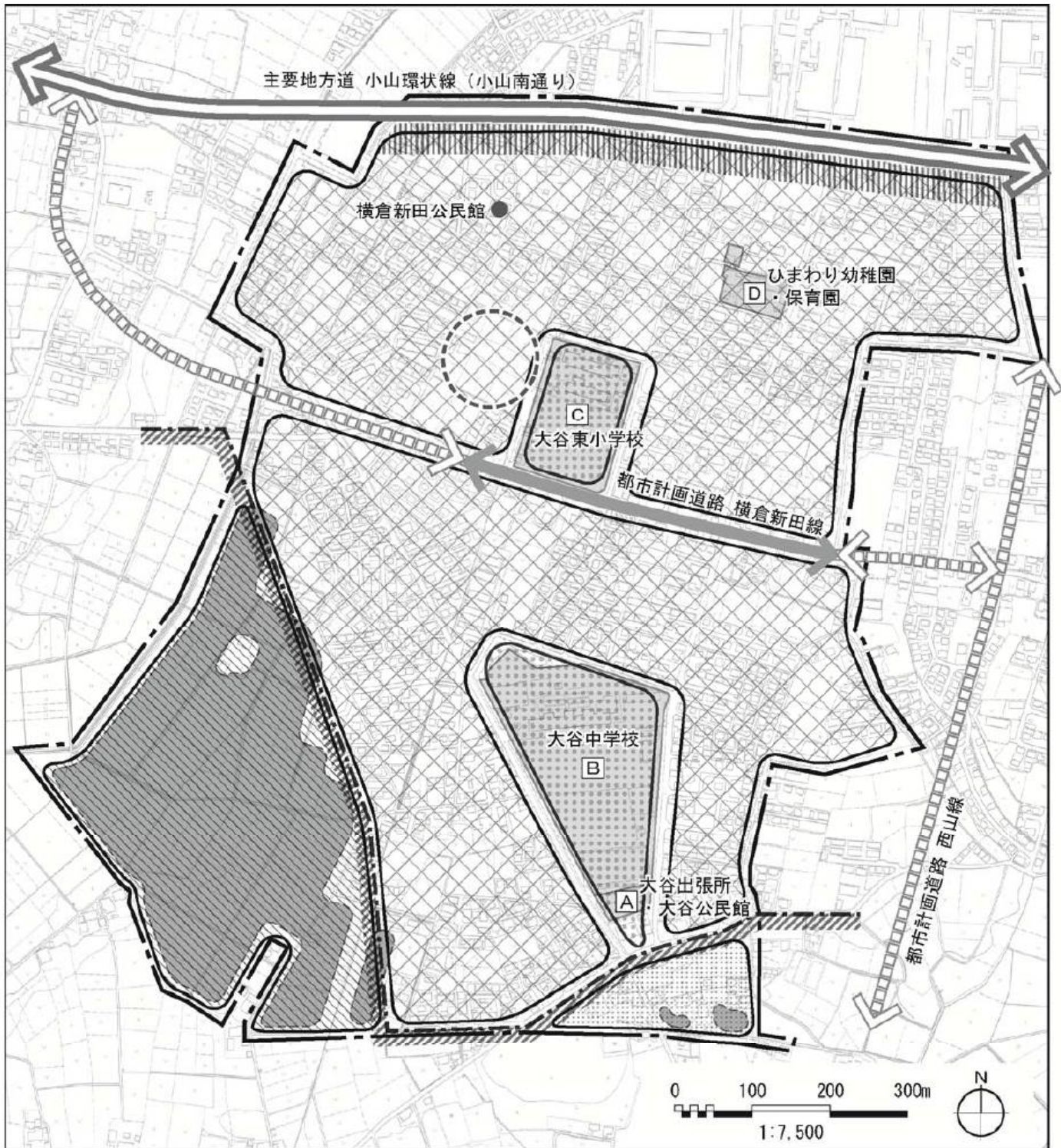
D. 公共公益施設地区

- ・ 大谷公民館、大谷中学校、大谷東小学校が立地する地区を公共公益施設地区として位置付け、コミュニティの活性化に寄与する地域交流活動等への活用を検討します。

E. 農地保全地区（市街化調整区域）

- ・ 地区の南西部に広がる市街化調整区域については、優良農地（農振農用地等）の保全を基本とします。

● 土地利用配置方針図



- | | | |
|----------------|-------------|------|
| 幹線道路 | D. 公共公益施設地区 | 対象区域 |
| 補助幹線道路 (整備済) | E. 農地保全地区 | |
| 補助幹線道路 (未整備) | 農振農用地 | |
| A. 良好な住環境形成地区 | 公共公益施設 | |
| B. 集落型生活環境保全地区 | 公園等 | |
| C. 沿道型サービス施設地区 | 市街化調整区域 | |

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》

- 歩行者が安全・安心して通行できる区画道路の整備と歩行者ネットワークの形成を図ります。
- 都市計画道路横倉新田線など地区の骨格となる道路の整備を推進するとともに、危険な交差点の解消による円滑な道路網の形成を図ります。
- 地域コミュニティバス等の地域公共交通の利便性や利用環境などの向上を図ります。

A. 道路・交通体系の形成

① 幹線道路

- ・主要地方道小山環状線（小山南通り）は、地区北側を東西に通る骨格として、幹線道路に位置づけます。

② 補助幹線道路

- ・都市計画道路横倉新田線を補助幹線道路に位置づけ、幹線道路を補完する地区と地区を結ぶ道路とします。また、都市計画道路の未整備区間については、隣接する自治会等と連携し、関係権利者等との合意形成を図りながら整備の推進に向けたはたらきかけなどを市に対して行います。

③ 主要区画道路

- ・個別の住宅等から幹線道路や補助幹線道路を結ぶ区画道路の中でも、地区内生活道路の骨格を形成する主要なものを主要区画道路として位置付け、関係権利者等との合意形成を図りながら、市と協働で道路幅員の確保や隅切りの改善等を検討します。

④ 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隅切りの改善などを検討します。

⑤ 歩行者ネットワーク

- ・用水路の遊歩道化により、地区南北を縦断する歩行者軸を整備するとともに、歩道設置や安全・安心な歩行者空間の確保等により、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。

⑥ 公共交通網

- ・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、地区と小山駅や主要施設を結ぶ公共交通機関として、コミュニティバス等の公共交通機関の利便性の向上を図ります。

B. 安全・安心な道路空間の形成

● 歩道、遊歩道、グリーンベルト等による安全・安心な歩行者空間の確保

- ・用水路の遊歩道化や、通学路、市道3092号線、市道240号線等の学校周辺の道路などにおける歩道の整備及び路側帯のカラー舗装化（グリーンベルト等）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。

● 狭あい道路の解消や舗装改良等による安全で快適な生活道路の整備

- ・地区内の幅員の狭い道路については、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。
- ・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。
- ・市道3092号線等の大型車の通行による騒音や振動が発生している生活道路においては、住民の安全性の確保に向けた舗装改良等を検討します。

● 危険な交差点の解消に向けた交差点安全対策の検討

- ・危険な五差路や交通事故発生等の恐れのある交差点、学校周辺及び主要区画道路等の交差点などについては、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、信号機等の設置ほか、隅切りの確保などの改善により、安全で円滑な交差点の交通安全対策を検討します。
- ・また、地区の西部については、都市計画道路横倉新田線の整備にあわせた交差点改良等を検討します。

● 自動車通過交通の減速化等による交通安全対策の検討

- ・通学路や市道32号等の学校周辺の道路などの生活道路においては、速度規制30kmや、通過交通の抑制、注意喚起のためのカラー舗装やハンプ等による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検討

- ・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通路（フットパス等）の整備などを検討します。

◆イメージ例



▲歩道の整備

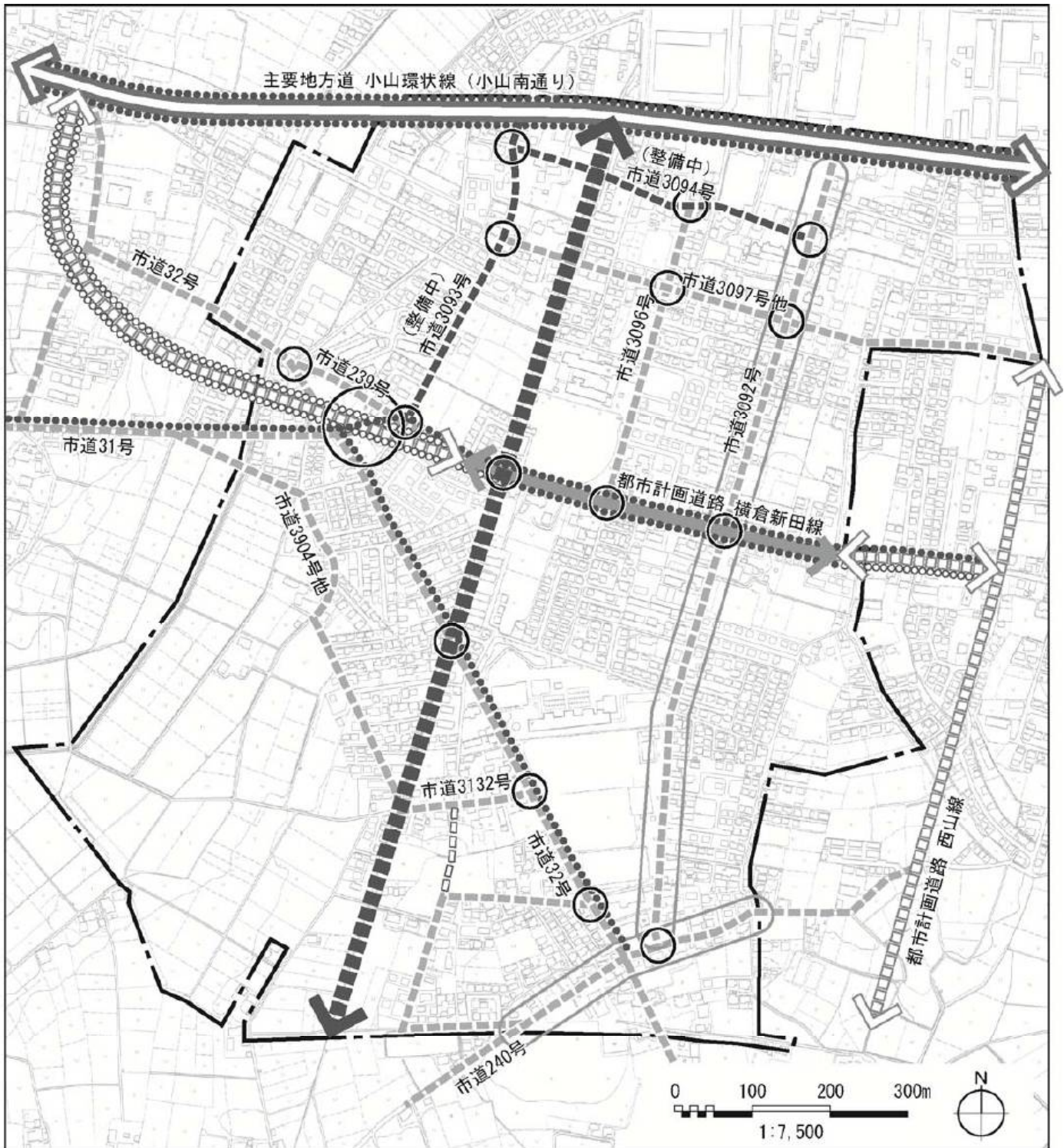


▲遊歩道



▲交差点の注意喚起

● 道路配置方針図



- | | | | | | |
|--|---------------|--|----------------|--|----------|
| | 幹線道路 | | 歩道 (既存) | | 歩道 (未整備) |
| | 補助幹線道路 (整備済) | | 通学路等歩行者の交通安全対策 | | |
| | 補助幹線道路 (未整備) | | 遊歩道化 | | |
| | 主要区画道路 | | 交差点改良 | | |
| | 主要区画道路 (整備中) | | 対象区域 | | |
| | 主要区画道路 (新設検討) | | | | |

(2) 公園・広場について

《基本方針》

- 憩いや交流の場となる身近な公園・広場の適正な配置を検討します。
- 屋敷林や平地林等の緑地の保全と、生け垣等の新たな緑の創出を図ります。

A. 身近な公園や広場等の整備

● 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

- ・ 市街地内の農地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た、歩行者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。
- ・ 特に、大谷東小学校西側の農地については、関係権利者等との十分な協議を踏まえながら、遊歩道等の節目となる休息拠点や、大谷東小学校との一体的利用機能を持たせた公園化など、まちづくりへの活用の方向性について検討していきます。

B. 緑地空間の保全・活用と創出

● 沿道緑化や宅地内緑化による緑豊かでゆとりあるまちなみの形成

- ・ 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。

● 市街化調整区域における緑地の保全

- ・ 市街化調整区域に残っている緑地については、可能な範囲で保全することを基本とします。

◆イメージ例



▲小公園（ポケットパーク）の整備



▲市街化調整区域の緑の保全



▲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》

- (仮称) 大谷地区市民交流センターの整備実現に向けた検討を進めます。
- コミュニティの活性化と交流促進等に寄与する公共公益施設の活用とネットワーク化を図ります。

● (仮称) 大谷地区市民交流センターの整備検討

- ・(仮称) 大谷地区市民交流センターについては、大谷地区全体のコミュニティ活動に寄与する公共公益施設として、周辺の自治会等と連携を図りながら、地区内及び近接地への整備実現に向けた検討を進めます。

● 公共公益施設のコミュニティ活動拠点としての活用とネットワーク化

- ・大谷中学校、大谷東小学校や大谷公民館等の公共公益施設については、地区住民のコミュニティの活性化や交流促進等に寄与する身近な活動拠点として施設の有効活用を図るとともに、ネットワーク化による連携強化を図ります。
- ・また、大谷東小学校については、将来の児童数の増加を鑑み、西側農地を活用した学校敷地の拡大等について検討を進めます。

◆イメージ例



▲横倉新田公民館（現況）



▲大谷公民館（現況）



▲大谷中学校（現況）

(4) 供給処理施設等について

《基本方針》

■ 公共下水道の整備推進による適正な汚水処理の推進や、用水路・側溝等の整備・改善による計画的な雨水排水能力の向上を図ります。

● 公共下水道の整備による適正な汚水処理の推進

・ 公共下水道（横倉第二処理分区）の整備による適正な汚水処理の推進など、生活衛生環境の向上を図ります。

● 用水路改修・側溝整備等による雨水処理能力の向上

・ 「横倉新田地区雨水排水計画」に基づいた計画的な整備を進めます。また、地区の西側については、大川水系による適切な雨水排水処理を進めます。

・ 道路改善に合わせた側溝の整備や、用水路沿線の関係自治会等と連携した用水路の改修など、浸水被害の軽減に向けた計画的な雨水排水能力の向上を図ります。

◆イメージ例



▲公共下水道の整備計画

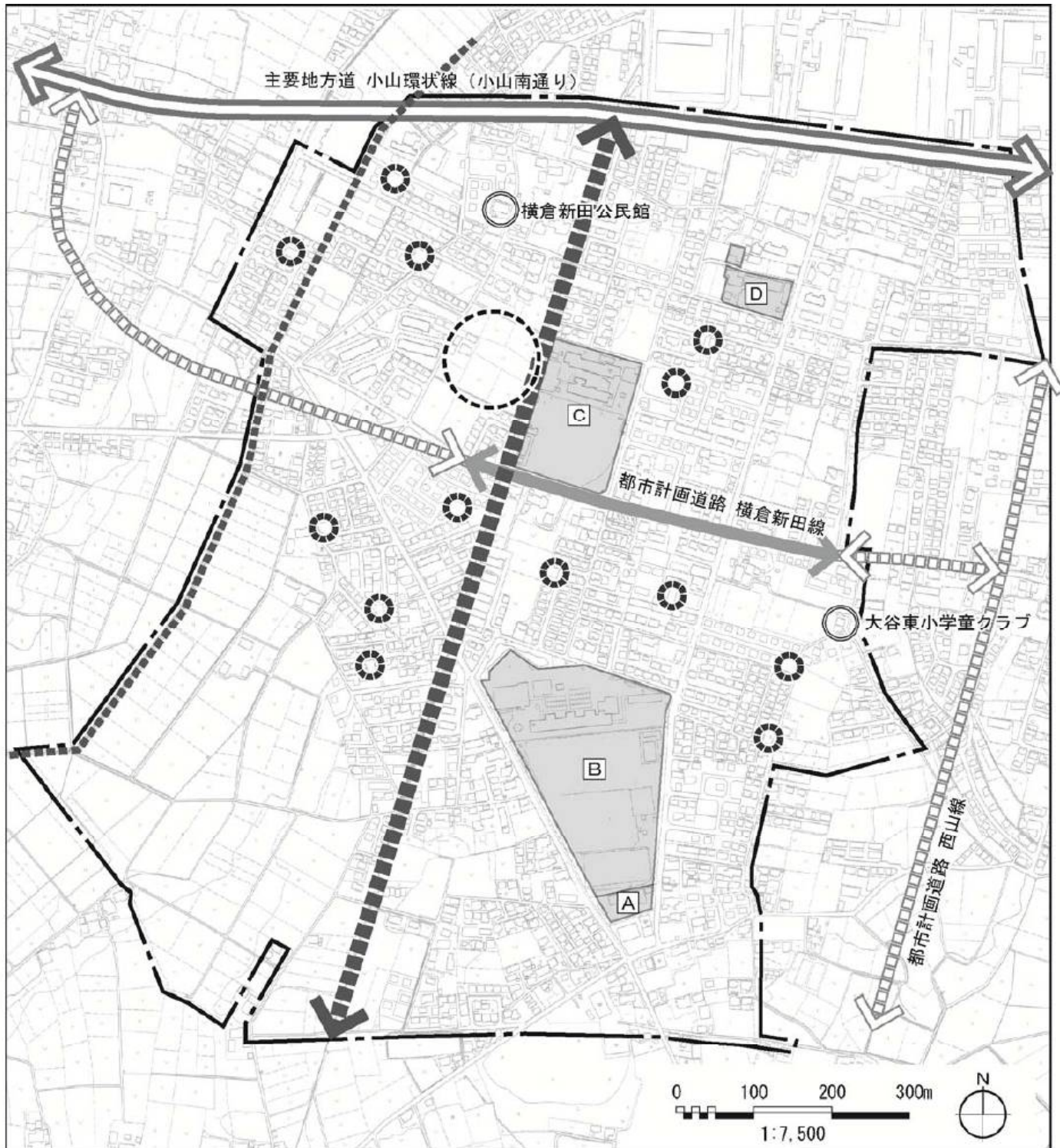


▲用水路の改修



▲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



幹線道路



公共公益施設



補助幹線道路 (整備済)

- A 大谷出張所・大谷公民館
- B 大谷中学校
- C 大谷東小学校
- D ひまわり幼稚園・保育園



補助幹線道路 (未整備)



公園 (既設)



用水路 (排水機能強化)



公園化等検討



用水路 (遊歩道化)



対象区域

(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を推進します。
- 隣近所で助け合える身近な防災・防犯体制の充実を図ります。

● 防災備蓄や防災設備等の充実

- ・ 地区住民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。

● 地区住民による防災・防犯体制の充実

- ・ 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

- ・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、少なくとも市街化区域で165㎡（50坪）以上、市街化調整区域で250㎡（75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なるよう計画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築物の外壁等まで、一定距離の後退（1m）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、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

■ 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「横倉新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、方法について検討します。

● 横倉新田地区整備方針総括図 [地区まちづくり方針図]

- **良好な住環境形成地区**
 - 緑豊かで快適な住環境の形成
 - 未利用地の適正かつ計画的な宅地化等による土地利用転換の検討
- 安全で快適な生活道路の整備 (舗装改良、拡幅整備、隅切の確保等)
- 歩道の整備等による地区を回遊できる歩行者ネットワークの形成
- 危険な交差点の解消に向けた交差点安全対策 (注意喚起のためのカラー舗装、ランプ、カーブミラー・標識・信号機等の設置、隅切りの確保等)
- 都市計画道路の整備による交差点改良
- 用水路改修・側溝整備による雨水処理能力の向上
- 横倉新田地区雨水排水計画に基づく整備等
- 用水路を活用した遊歩道化等の検討
- 主要区画道路の市との協働による新設検討
- **農地保全地区 (市街化調整区域)**
 - 農振農用地等のまとまった優良農地の保全



- **沿道型サービス施設地区**
 - 幹線道路沿いの立地利便性を活かした土地利用の検討
 - 既存住宅地の生活環境への配慮
- 関係権利者との十分な協議を踏まえた大谷東小学校の西側に隣接する農地を活用した学校敷地の拡大や公園化等の検討
- 通学路等における路側帯のカラー舗装化(グリーンベルト等)などによる歩行者等が安全・安心できる道路空間の確保
- 大型車の騒音・振動や走行スピードの抑制に向けた舗装改良
- 都市計画道路の整備推進
- **公共公益施設地区**
 - コミュニティの活性化に寄与する地域交流活動等への活用とネットワーク化による連携強化
 - 学校周辺における速度規制 30km など走行スピードの減速化の検討
- **集落型生活環境保全地区 (市街化調整区域)**
 - 集落生活環境の保全

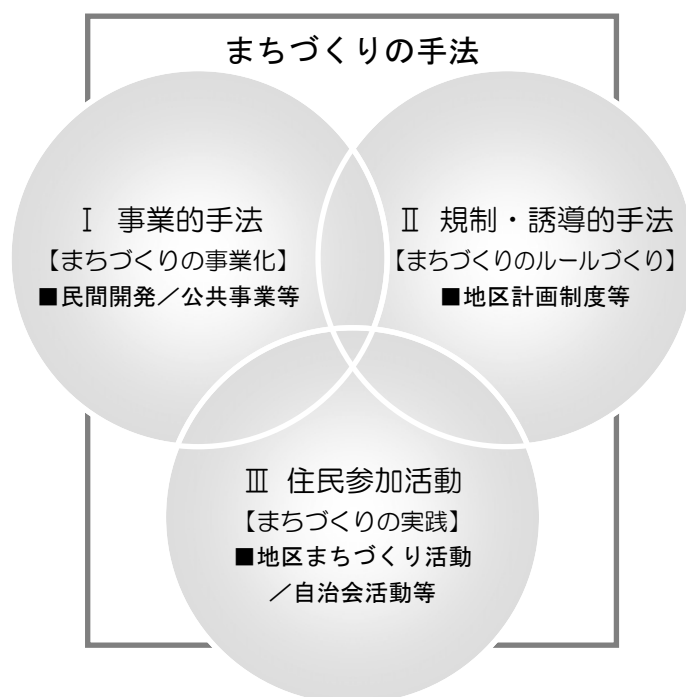


4. まちづくりの実現化方策

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

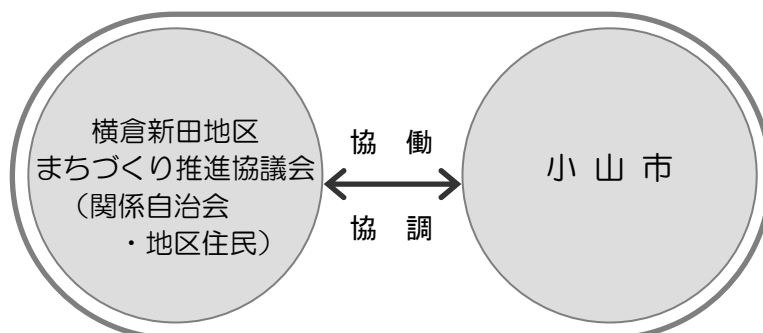
まちづくりの実現にあたっては、主にハード面の具体的な整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な市街地形成をめざす「規制・誘導的手法」に加え、まちづくりを実践する「住民参加活動」の3つの手法を適切に組み合わせて進めていくことが大切です。



■ B. まちづくりの活性化に向けて

横倉新田地区においては、横倉新田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



- 横倉新田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
- 横倉新田地区の活性化に向けた地域交流活動等の推進

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8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、関係権利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. 市道 3093 号線及び市道 3094 号線の整備（事業中）

- 現在、事業中の市道3093号線及び市道3094号線の整備を推進します。

B. 学校周辺における速度制限 30km の検討

- 学校周辺の交通安全対策の一環として、市道3092号線等の速度制限30km等による走行スピードの減速化を検討します。

C. 用水路（武井幹線）の遊歩道化

- 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。

D. 大谷東小学校の西側にある農地の公園化等に向けた検討

- 大谷東小学校西側にある農地について、関係権利者等との十分な協議を踏まえながら、学校敷地の拡大や、遊歩道等の休息拠点及び大谷東小学校との一体的利用機能を持たせた公園化など、まちづくりへの活用の方向性について検討していきます。

E. 市道 3092 号線の歩行者空間の確保と舗装改良

E-1. 市道3092号線の歩行者空間確保のためのカラー舗装化

- 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3092号線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。

E-2. 市道3092号線の大型車の騒音・振動やスピードの抑制に向けた舗装改良

- 住民の安全性の確保に向けて、市道3092号線の舗装改良や、注意喚起のためのカラー舗装やハンプ等により、大型車の通行による騒音・振動や走行スピードを抑制することを検討します。

F. 交差点改良

- 危険な交差点等における交通事故の防止と通学路等の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。

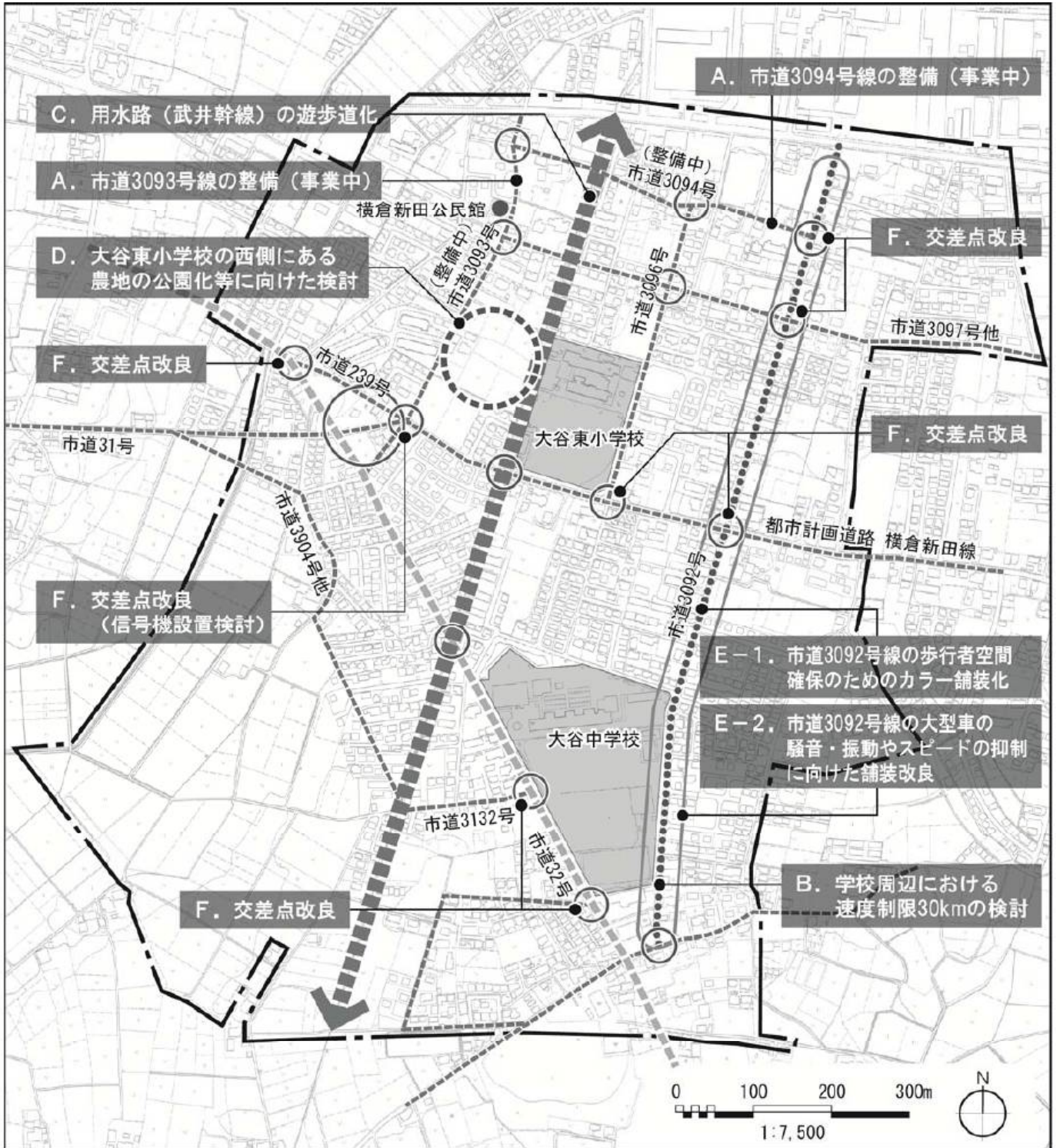
G. （仮称）大谷地区市民交流センターの整備検討

- 地区内及び近接地における（仮称）大谷地区市民交流センターの整備実現に向けた検討を進めます。

H. 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



- | | |
|--|---|
|  B. 学校周辺における速度制限30kmの検討 |  E-2. 市道3092号線の大型車の騒音・振動やスピードの抑制に向けた舗装改良 |
|  C. 用水路（武井幹線）の遊歩道化 |  F. 交差点改良 |
|  D. 大谷東小学校の西側にある農地の公園化等に向けた検討 |  補助幹線道路・主要区画道路等 |
|  E-1. 市道3092号線の歩行者空間確保のためのカラー舗装化（グリーンベルト） |  公共公益施設 |
| |  対象区域 |