

## 小山市地区まちづくり構想の概要

（ 横倉新田地区 ）

名 称	横倉新田地区まちづくり構想
対象範囲	小山市大字横倉新田の一部 [約99ha] （※整備方針総括図参照）
まちづくりの基本的考え方	<input type="checkbox"/> 緑豊かな街並みと住みよい居住環境づくり <input type="checkbox"/> 誰もが安全・安心して暮らせる都市基盤づくり <input type="checkbox"/> 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
地区の将来像 キャッチフレーズ	<b>緑豊かで美しい 便利で安全・安心 コミュニティ充実</b> <b>— みんなが笑顔で いきいき 住んで良かっためぐもり 横新 —</b>
まちづくり の目標	<b>1. 土地利用に関して</b> ○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>2. 都市施設に関して</b> ○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 ○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 <b>3. 建築物等に関して</b> ○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	<b>1. 土地利用の方針</b> ■ 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。 <b>2. 都市施設の整備方針</b> <b>①道路・交通</b> ■ 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。

<p>まちづくりの方針 (続き)</p>	<p><b>②公園・広場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>③公共公益施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ (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。</li> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>④供給処理施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul> <p><b>3. その他の方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul>				
<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="233 1126 384 1783"> <p>公共施設及び公益施設に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1126 1447 1783"> <p><b>1. 主要区画道路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等と新設整備の検討</li> </ul> <p><b>2. 遊歩道</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用水路を活用した遊歩道の整備</li> </ul> <p><b>3. 交差点改良</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置</li> </ul> <p><b>4. 公園・広場等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p><b>5. 公共公益施設等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(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</li> <li>・大谷東小学校の西側にある農地を活用した学校敷地拡大や公園化等の検討</li> </ul> <p><b>6. 供給処理施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の改善に合わせた側溝等の用水路の改修</li> </ul> <p><b>7. その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯灯等の防犯設備の設置</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="233 1783 384 2009"> <p>建築物等に関する事項</p> </td> <td data-bbox="384 1783 1447 2009"> <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 of 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。(例：建築物の用途の制限/敷地面積の最低限度/建築物の建ぺい率と容積率/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><b>1. 主要区画道路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等と新設整備の検討</li> </ul> <p><b>2. 遊歩道</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用水路を活用した遊歩道の整備</li> </ul> <p><b>3. 交差点改良</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置</li> </ul> <p><b>4. 公園・広場等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p><b>5. 公共公益施設等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(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</li> <li>・大谷東小学校の西側にある農地を活用した学校敷地拡大や公園化等の検討</li> </ul> <p><b>6. 供給処理施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の改善に合わせた側溝等の用水路の改修</li> </ul> <p><b>7. その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯灯等の防犯設備の設置</li> </ul>	<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 of 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。(例：建築物の用途の制限/敷地面積の最低限度/建築物の建ぺい率と容積率/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><b>1. 主要区画道路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じた道路幅員の確保や隅切りの改善等と新設整備の検討</li> </ul> <p><b>2. 遊歩道</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用水路を活用した遊歩道の整備</li> </ul> <p><b>3. 交差点改良</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・注意喚起のためのカラー舗装や交通安全施設等の設置</li> </ul> <p><b>4. 公園・広場等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p><b>5. 公共公益施設等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(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</li> <li>・大谷東小学校の西側にある農地を活用した学校敷地拡大や公園化等の検討</li> </ul> <p><b>6. 供給処理施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の改善に合わせた側溝等の用水路の改修</li> </ul> <p><b>7. その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯灯等の防犯設備の設置</li> </ul>				
<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 of 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。(例：建築物の用途の制限/敷地面積の最低限度/建築物の建ぺい率と容積率/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

- ・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

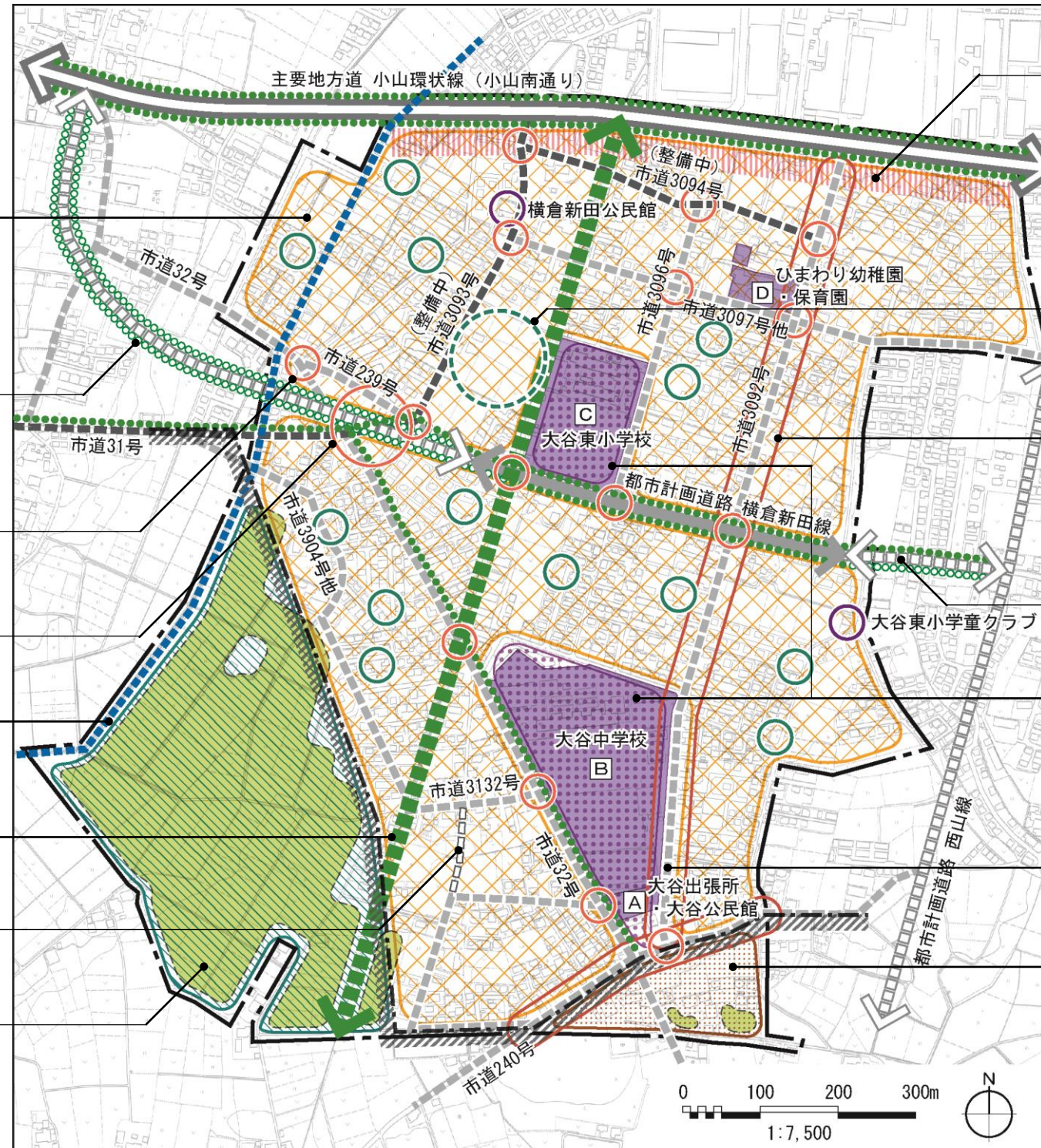
### ● 開発における住民、開発事業者、市による事前協議等のシステムの検討

- 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、ハンプ、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

