小山市地区まちづくり構想の概要

（ もみじ山地区 ）

名称		もみじ山地区まちづくり構想
対象となる地域の範囲		小山市大字乙女字楓山
対象となる地域の面積		約３１．８ha
まちづくりの目標		安全・快適でゆとりのあるまちを基本理念として、都市計画道路整備の推進と狭隘道路の解消を図り、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、豊かな住環境の形成を図ることを目標とします。
まちづくりの方針		１．土地利用の方針 ・道路幅員の改良により、より良い住環境を形成し、うるおいのある街並みを形成します。 ２．地区施設の整備方針 ・都市計画道路間々田南通りの整備推進を図ります。 ・狭隘道路の整備推進を図ります。 ・公共下水道の整備推進を図ります。 ３．建築物等の整備方針 ・建築物の用途の制限 ・垣・さく構造の制限 ・壁面の位置の制限 ・建物の高さの最高限度の制限 ・敷地面積の最低限度 ・意匠の統一 以上のルール化を検討していきます。
まちづくりの実現化方策		本構想実現化のために、もみじ山まちづくり推進協議会と市が協働でまちづくりを進めていきます。 楓山地区において、安全・快適でゆとりの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。
その他住みよいま	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)	１．幹線道路 都市計画道路3・4・106間々田南通り ２．区画道路 ①市道265号線、3234号線、3235号線、3236号線 ②その他の区画道路（配置は構想図参照） ３．公園・広場 ①広場等の整備 ４．公共下水道：整備推進

ちづくりの推進に必要な事項	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)	１．建築物の用途の制限 **・次に掲げる建築物は建築してはならない。** **１）建築基準法別表第二（に）項第３号から第６号までに掲げるもの** **別表第２（に）項** **第３号：ボーリング場、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** **第４号：ホテル又は旅館** **第５号：自動車教習所** **第６号：政令で定める規模の畜舎** ２．建築物の敷地面積の最低限度 **・１６５㎡（約５０坪）以上** **ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。** **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。** **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。** **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。** ３．壁面の位置の制限 **１）隣地境界線及び道路境界線までの距離：1.0m** **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。）** **ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。** **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** **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** ４．建築物の高さの最高限度 **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。** **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。**

		５．建築物等の形態又は意匠の制限 **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。** **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。** ６．かき又はさくの構造制限 **・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。** **１）生垣** **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植栽を施したもの。** **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。**
	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)	１．緑地の保全 ・地区内の緑地の保全・利活用について継続して検討していきます。

もみじ山地区まちづくり構想図

もみじ山地区まちづくり推進協議会
平成24年3月18日
平成27年3月22日一部変更

小山市地区まちづくり計画
認定日　平成25年5月16日

短期整備（5年以内）	中期整備（5年～10年）	長期整備（10年超）
・既存道路の幅員整備による車両通行性の向上（電柱の移設） ・乗用車の右左折可能な交差点の改良 ・スピードが出て危険な交差点対策としての交差点改良（イメージハンプ等）の実施 ・歩行空間の確保と連続性を配慮（路肩確保等の整備） ・舗装や側溝などの整備による雨水排水の改善 ・将来的に広場や公園の整備（内容は今後検討） ・街路灯・防犯灯の設置 ・用水路沿いの転落防止柵設置や蓋掛け ・用水路を活用した道路整備 ・維持管理体系の設定（例：広場施設の維持管理） ・下水道施設整備 ・その他市で行っている事業 ・上記関連整備（上記整備に伴う地区内道路等の再整備）		

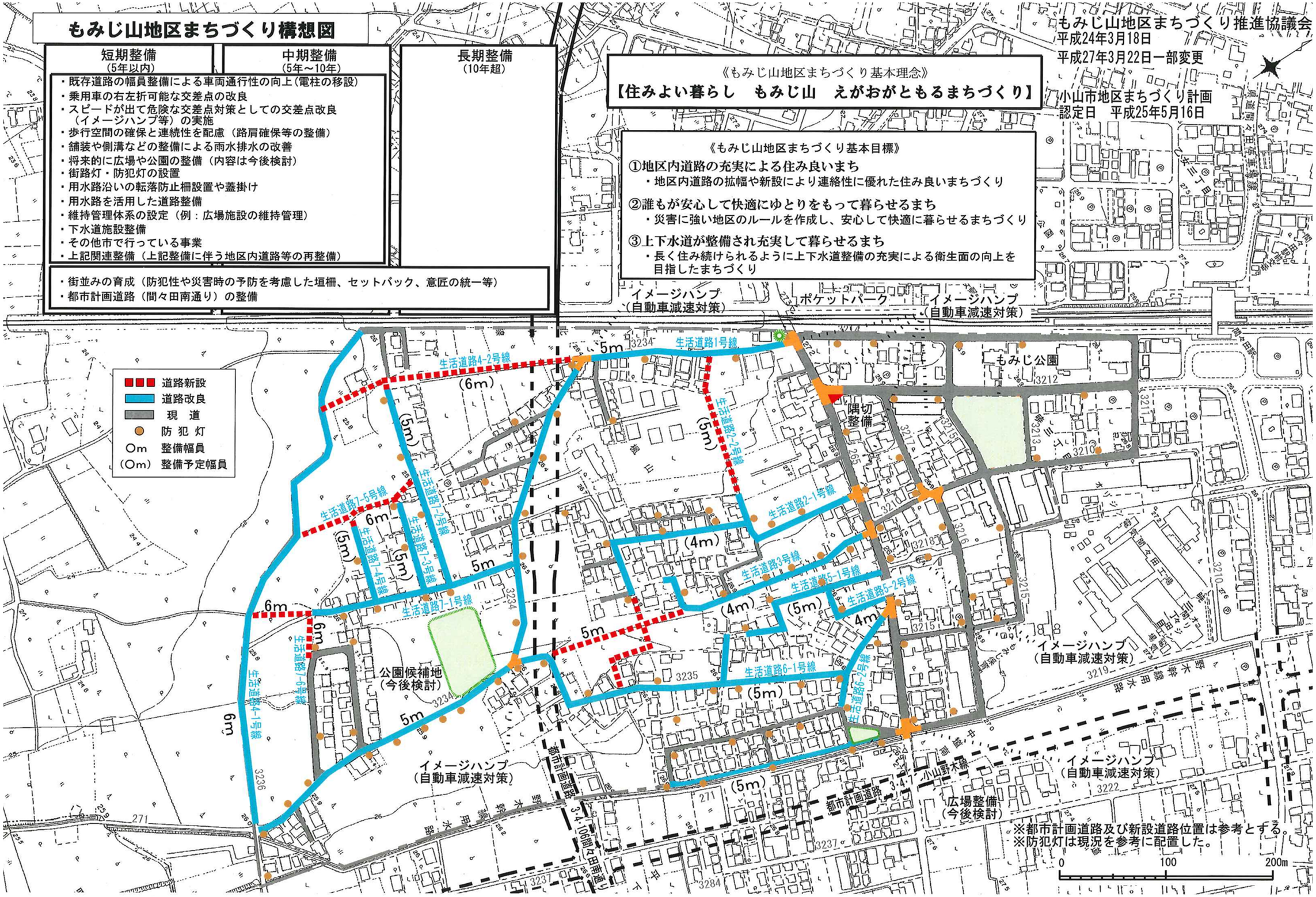
・街並みの育成（防犯性や災害時の予防を考慮した垣柵、セットバック、意匠の統一等）
・都市計画道路（間々田南通り）の整備

《もみじ山地区まちづくり基本理念》

【住みよい暮らし　もみじ山　えがおがともるまちづくり】

《もみじ山地区まちづくり基本目標》

①地区内道路の充実による住み良いまち
・地区内道路の拡幅や新設により連絡性に優れた住み良いまちづくり

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