

栗宮地区 まちづくり構想

このまちづくり構想は、小山市地区まちづくり条例にもとづき、栗宮連合自治会まちづくり研究会役員による検討、ブロック別分科会を通じた会員の皆さまによる検討を経て、平成19年1月27日に臨時総会で決定されたものです。

当初策定：平成19年1月27日(臨時総会にて決定)

第1回改訂：平成21年5月24日(定期総会にて決定)

栗宮連合自治会

栗宮まちづくり研究会

目 次

広域的な要請による前提条件	1
全体構想	3

資料

ブロック別構想	ブロック別分科会での検討結果について.....	資料 1
まちづくりルール検討の概況（平成 20 年度の活動概要）.....		資料 11
粟宮地区まちづくりルール（案の修正）H21.3 全戸に配布.....		資料 12
粟宮地区まちづくりルールに対するアンケート.....		資料 20
粟宮地区まちづくりルールに対するアンケート結果【自治会別】..		資料 21
粟宮地区まちづくりルールに対するアンケート結果【ブロック別】...		資料 23
粟宮地区まちづくりルールに対するご意見（アンケートより）.....		資料 26

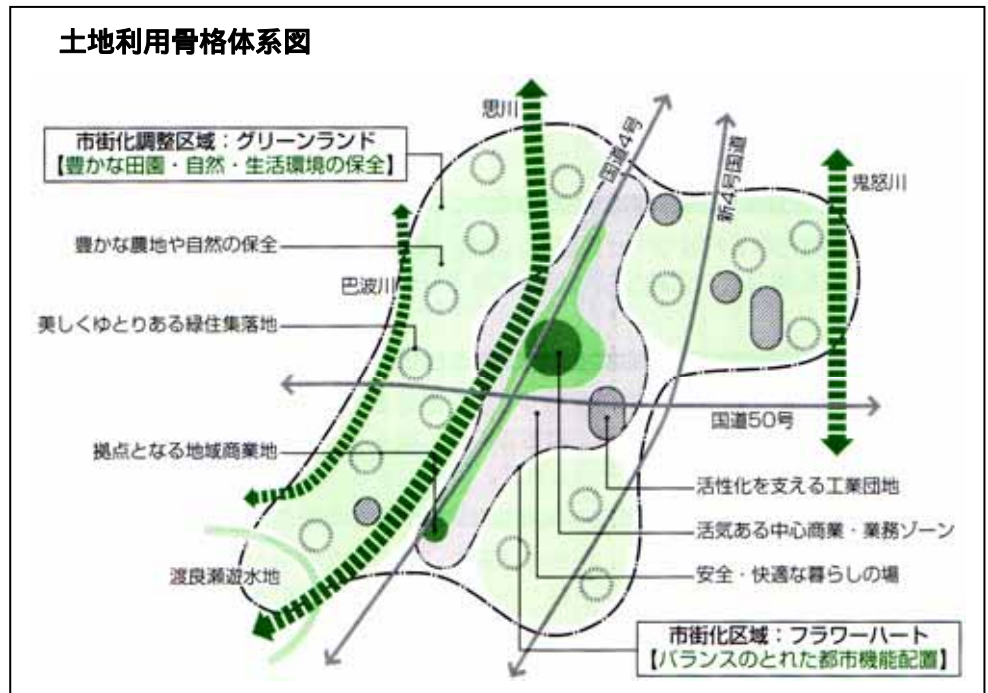
広域的な 要請による 前提条件

- (広域的な南北の幹線) 国道4号とバイパス的位置づけの都市計画道路
- (小山市内の環状線) 小山環状線
- (交通拠点) まちの駅栗宮(地域の交通やコミュニティ拠点)

小山市都市計画マスタープランにおける栗宮地区の位置づけ

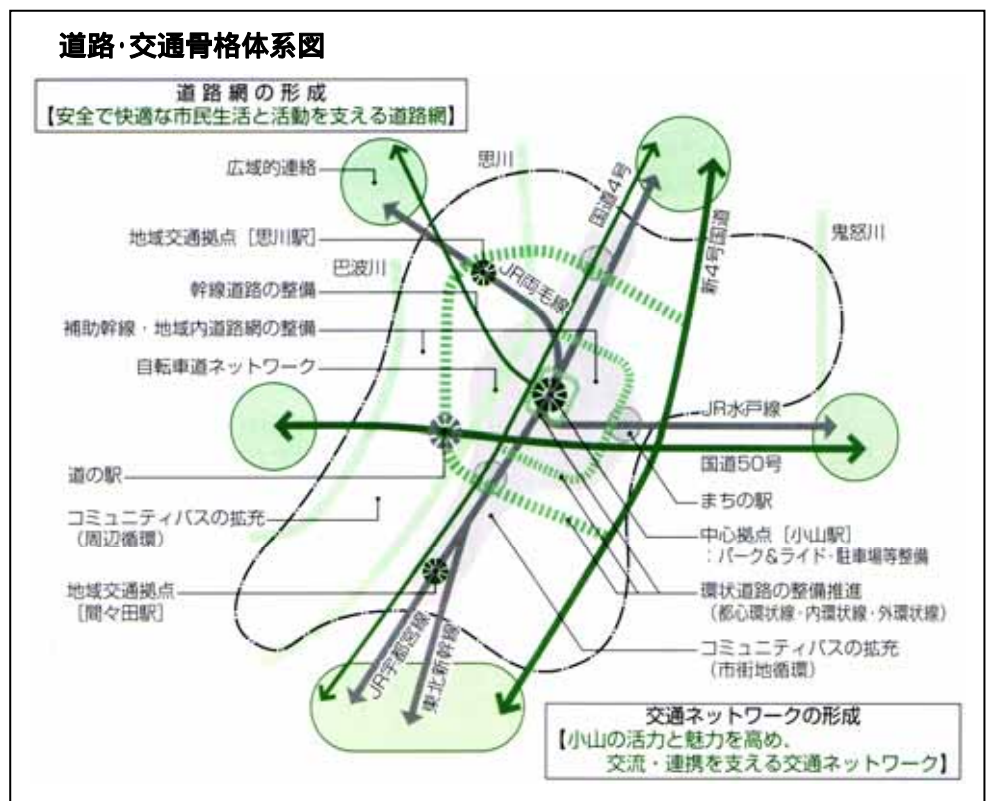
土地利用の骨格

栗宮地区は、「市街化区域[バランスのとれた都市機能配置]」として計画的でバランスのとれた、適正な土地利用・機能を配置し、都市基盤の整備と併せて土地を有効利用し、秩序と均衡ある市街化を促進するものとされている。



道路・交通の骨格

栗宮地区に関連するものとして、外環状線の整備推進やまちの駅が位置づけられている。



地域別構想【間々田地域】

栗宮地区は間々田地域にあたり、「市街地における良好な生活環境の形成・維持」、「地域生活の利便性を高める移動交通環境の向上」、「自然景観や歴史的資産の保全・活用と公共公益施設等の充実」などの目標が掲げられています。

(地区計画制度の活用、まちの駅の整備、市街地西側の斜面林の保全・活用、安房神社などの歴史的資産の保全など)



ア)土地利用の約束

土地利用の約束	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本的には、現在の用途地域（第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、工業地域）にもとづく土地利用を図っていくこととします。 <p>〔将来的な方針(現時点での課題)〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本地区の幹線道路となる都市計画道路や生活幹線道路の整備が具体化した場合には、沿道の土地利用等の方針などを考慮して、地区計画による建物用途の制限の必要性などについて検討することとします。 ● 市街化調整区域に隣近接してまとまった規模で残っている農地や山林については、将来的な土地利用の方向性を引き続き検討していき、合意が図られた時点で構想に盛り込むものとします。
大切にしている緑地等	<ul style="list-style-type: none"> ● 安房神社西側の河岸段丘林と一体となった樹林地を、公園化することにより保全していくことを望みます。 ● 本地区西側の思川河岸段丘林は、保全していくことを望みます。 ● 安房神社とその周辺については、歴史や自然環境を大切にいくことを望みます。

イ)施設の整備方針

幹線道路の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 本地区内に計画されている都市計画道路 3・4・109 間々田東通り、都市計画道路 3・5・121 粟の宮線、都市計画道路 3・4・2 間々田小金井線の早期整備を望みます。 ● 都市計画道路及び国道4号を補完して、また、都市計画道路の整備までの暫定の道路ネットワークとして、地区内交通の円滑な処理を行う生活幹線道路を適切に配置し、整備を推進することを望みます。(生活幹線道路の詳細は次ページに記す) ● 国道4号は、将来的には車椅子等のすれ違いにも配慮した歩道拡幅等の整備を望みます。
生活道路の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活道路については、幅員6mを基本としながら、既存の道路の拡幅整備に加え、必要に応じて新設整備を図ることを望みます。
公園の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然公園の整備(安房神社西側の河岸段丘林と一体となった樹林地)を望みます。 ● ブロックごとに、広場的に地域で活用できる公園(又は広場)を設置することを望みます。
下水道の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区内全域において、公共下水道(汚水)の整備を推進することを望みます。 ● 地区内全域において、雨水排水問題の解決を望みます。
その他施設の整備方針	<p>〔将来的な方針(現時点での課題)〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小山市都市計画マスタープランにおいても位置づけられている“まちの駅(栗宮)”，について、今後、具体化に向けた検討を望みます。

ウ)その他の約束

基本ルール (栗宮地区全域に共通して適用するルール)	<p>住みよい栗宮を目指して、地域で主体的に守っていくルールとして、次の3つを定めます。</p> <p>〔敷地面積の最低限度〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 項目と趣旨 小さい敷地に分割されるのを防ぎ、ゆとりある敷地面積(住環境)を確保していくためのものです。 ● ルールの内容 建築物の敷地面積は、165㎡(約50坪)以上とする。
-------------------------------	--

ただし、以下のものはこの限りではない。

1. このルールの方針決定の日以前に現存する敷地で、このルール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. このルールの方針決定の日以降、公共事業によりこのルール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。

〔壁面の位置の制限〕

● 項目と趣旨

建築物の新築時や建て替え時にあわせて、道路の標準幅員(6m)を確保していき、道路の整備を円滑にすすめるためのものです。

● ルールの内容

建築物の壁面は、「栗宮地区まちづくり構想」に整備を位置づけた道路の中心から3.5m以上後退するものとする。

ただし、以下のものはこの限りではない。

1. 鉄道の側道については、鉄道側の道路境界から道路反対側に6.5m以上後退するものとする。このほか、片側にしか幅が不可能な場合は、同様とする。
2. 公共事業により道路の幅が行われる場合で、道路整備後に残る既存の建物。
3. 165㎡未満の敷地で、道路幅整備の事業の際に、代替地等で対応すべきことが想定される場合。

なお、ゆとりある街並みを目指すなら4.0m以上(将来の道路境界から1.0m以上)壁面を後退することが理想である。

〔敷地の囲いの制限〕

● 項目と趣旨

地震による塀の倒壊の恐れなど災害時における危険を最小限にし、かつ防犯面・景観面にも配慮して、安全安心のまちを形成するためのものです。

● ルールの内容

道路との境界に設置する塀等は、安全面や防犯面、景観面に配慮した以下の構造物とする。

1. 道路の交差部分には、見通しを確保して安全に通れるよう、隅切りを設けること。
2. 生垣を設置する場合は、道路境界より芯を50cm以上離して植え、道路にはみ出ることのないよう、適切に管理すること。
3. ブロック塀や自然石、鋼板等を設置する場合は、道路境界から1m以上後退して、後退した部分に植栽をし、かつ倒壊による危険のない構造とすること。
4. フェンスや築地塀も含めた全ての塀等において、基礎を設置する場合は、高さ90cm以下とすること。

特別ルール
(地区計画等)

〔将来的な方針(現時点での課題)〕

基本ルールにくわえて、よりきめ細かな次のようなルールを検討していきます。

- 建築物等の用途の制限
 - 建築物の高さの最高限度
 - 庭などの敷地内緑化
 - 植栽する樹木の種類 など
-

全体構想 - 粟宮地区における整備、開発及び保全の方針 -

(構想図参照)

生活幹線道路 - 市道及び新設道路など

本地区の生活幹線道路は5路線、下表のとおり1号線から5号線を本構想において配置します。

名称	位置づけ等
生活幹線道路1号線	都市計画道路 3・4・2 間々田小金井線を補完する、本地区西部における南北の生活幹線道路。 都市計画道路の整備完了までは暫定的な幹線道路として機能し、生活から生じる交通の処理や通過交通の処理を担う。
生活幹線道路2号線	都市計画道路 3・4・109 間々田東通りを補完する、本地区東部における南北の生活幹線道路。 都市計画道路の整備完了までは暫定的な幹線道路として機能し、生活から生じる交通の処理や通過交通の処理、工業系用途の土地利用の増進などを担う。 一部、一団の都市的未利用地については、市街化区域としての土地利用の増進を図ることとなる。
生活幹線道路3号線	都市計画道路 3・5・121 粟宮線及び主要地方道小山環状線を補完する、本地区北部における東西の生活幹線道路。 本地区北西部(安房神社西側)に位置つけた自然公園から、市道 4226号線を経て国道4号と交差し、新幹線を通過して都市計画道路 3・4・109 間々田東通りまでいたる。自然公園や安房神社など本地区のシンボルといえるものへの連絡、本地区北部における東西の連絡に資する。
生活幹線道路4号線	市道 4232 号線で、2ブロック内の生活幹線道路。 都市計画道路 3・4・2 間々田小金井線に接続し、生活幹線道路1号線とともに、本地区の生活面での環境向上に資する。
生活幹線道路5号線	安房神社参道の保全を図るために配置する生活幹線道路。 都市計画道路 3・4・2 間々田小金井線に接続し、生活幹線道路1号線とともに本地区の生活面での環境向上に資するとともに、参道への自動車交通を最小限に抑えることで参道の保全に資する。