
中河原地区まちづくり構想

平成21年10月

中河原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	9

2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方	10
2) 地区の将来像	10
3) まちづくりの基本目標	11

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項	12
2) 都市施設に関する事項	13
(1) 道路・交通について	13
(2) 公園・広場について	15
(3) 公共公益施設等について	16
(4) 供給処理施設等について	17
(5) その他について【防災・防犯】	18
3) 建築物等に関する事項	19
■ 中河原地区整備方針総括図	
[地区まちづくり構想図]	21

4. まちづくりの実現化方策

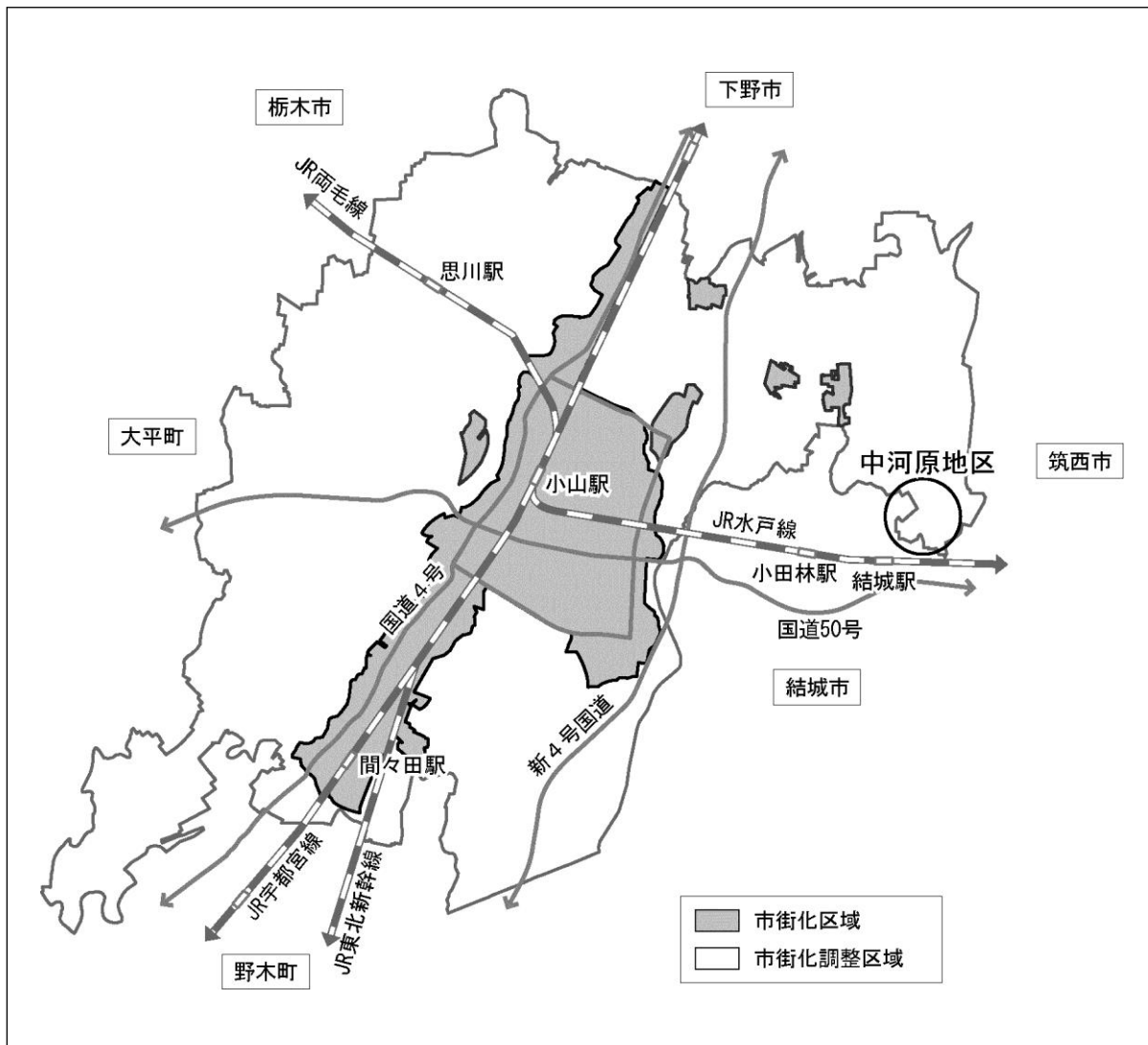
○構想実現に向けた考え方	23
--------------	----

1. 地区の位置づけと現況・課題

1) 地区の位置づけ

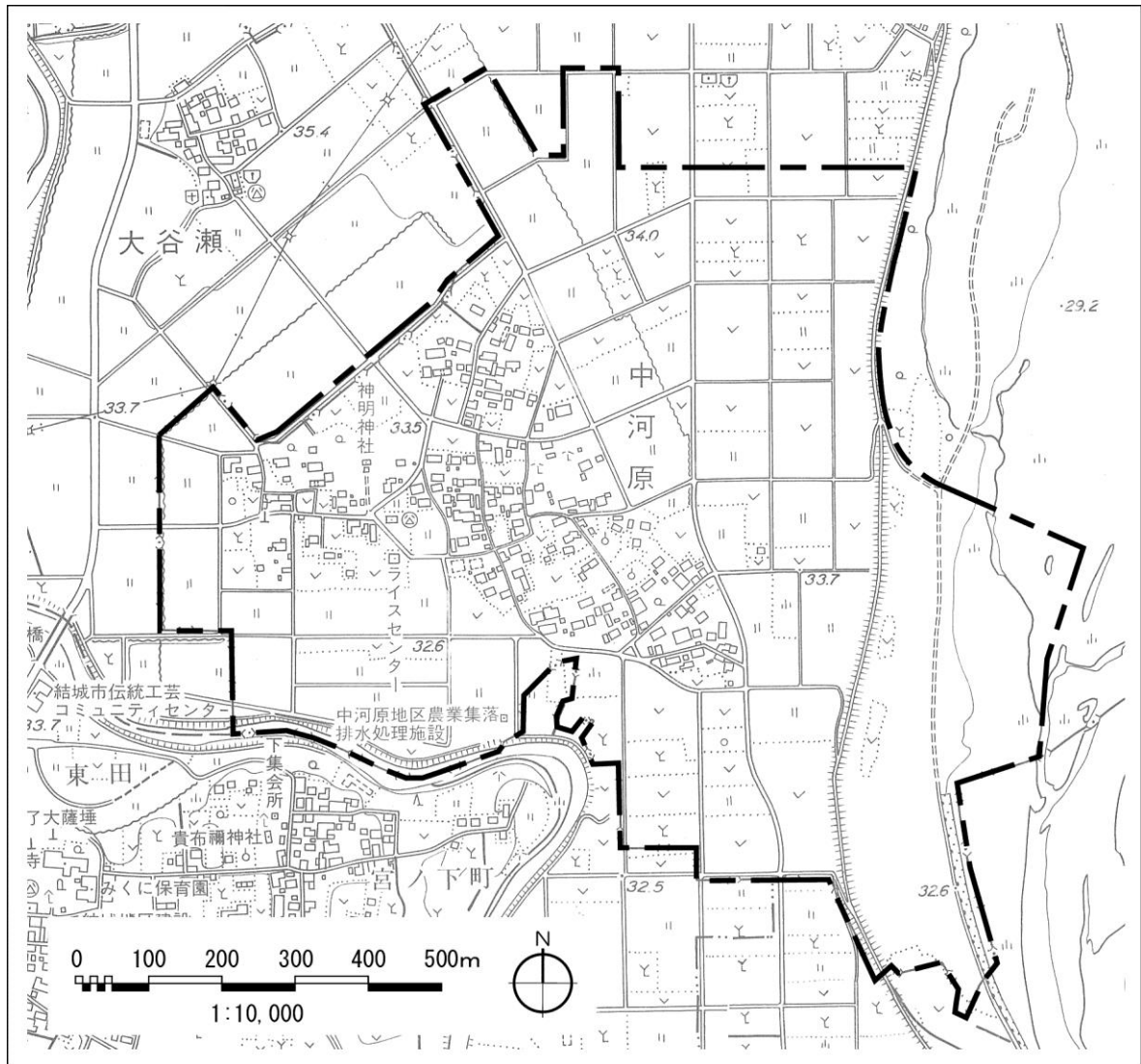
① 地区の位置

中河原地区は、JR小山駅より東に約8km、市北東部の絹地区最南端に位置し、東側には鬼怒川、西側には田川が流れ、結城市と隣接する地区である。



② 対象範囲

地区の対象範囲は、下図に示す中河原の一部（約84ha）とする。



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、中河原地区は、絹地域にあたり、「自然資源や農業環境と調和した良好な集落環境の形成」、「地域生活の利便性を高める移動交通環境の向上」、「美しい自然景観や誇れる歴史的資産の保全・活用」、「地域生活やコミュニティ活動を支える拠点の充実」のまちづくりの整備目標が掲げられている。

また、中河原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る。

■ 絹地域整備方針

● 土地利用

【自然環境に配慮した土地利用】

- ・ 鬼怒川や田川などの自然環境の保全・活用
- ・ 地域内のまとまった平地林や斜面林等、貴重な自然の保全・育成 等

● 道路・交通

【小山市全体や地域の骨格を形成する道路網の整備・充実】

- ・ 幹線道路・補助幹線道路等の整備推進と生活に身近な道路の整備検討
- ・ 集落間や鬼怒川河川敷を連絡するサイクリングロードなど自転車利用環境の整備検討 等

【公共交通網の整備等による便利な交通ネットワークの形成】

- ・ 小山駅周辺や主要な公共施設、周辺地域などを連絡するコミュニティバス・乗合タクシー等の整備 等

● 公園・緑地

【自然環境や歴史的資産の保全・活用とネットワークの形成】

- ・ 鬼怒川及び中島グラウンド、鬼怒川緑地運動公園の活用
- ・ 鬼怒川河川敷のスポーツ・レクリエーション空間としての活用等
- ・ 身近な歴史的資産の保全とまちづくりへの活用
- ・ 周辺地域等とあわせた、自然資源や歴史的資産等を連絡するネットワークの形成 等

【自然環境の保全によるふれあい空間の創出】

- ・ 社寺林等の緑地空間の保全・育成
- ・ 神社付帯遊園の活用
- ・ 一定規模の集落等における、地区計画制度等を活用した生垣・宅地内緑化の誘導検討 等

● 都市景観

【田園と調和した美しい集落景観の創出】

- ・平地林や里山、集落地内の社寺林等、自然景観の保全・育成
- ・美しい田園景観の創出とその保全・育成 等

【鬼怒川や緑地と一体となったうるおいある自然景観の創出】

- ・鬼怒川や田川の河川景観の保全
- ・鬼怒川沿いにおける桜の植樹など、市民と協調した河川景観の創出・維持 等

● 都市防災

【雨水処理機能の向上や安全な防災施設の確保等】

- ・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
- ・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
- ・ブロック塀の生垣化などによる、安全な避難経路の確保 等

● 河川・供給処理

【河川等の治水・保全や清潔で安全な生活を支える供給処理施設の整備・充実】

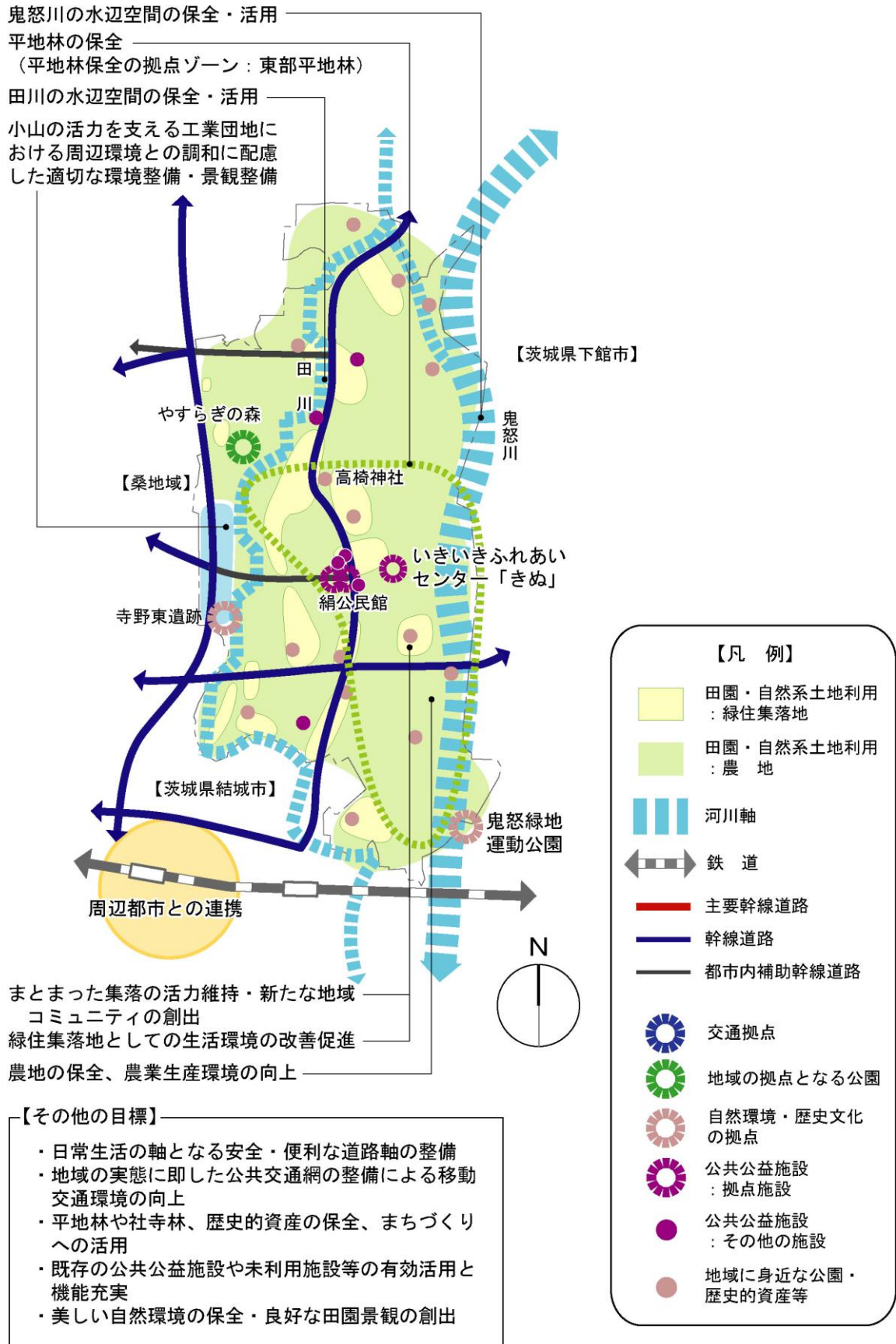
- ・計画的な河川改修や調整池の整備、農業用水の安定的確保など、総合的な治水・利水対策の促進
- ・河川の水質保全と周辺緑地の保全
- ・多自然型護岸やビオトープ、桜堤や遊歩道の整備など、市民が気軽に水辺に親しめる憩いの親水空間としての河川環境整備推進
- ・農業集落排水の整備、及び合併処理浄化槽の普及推進
- ・市民の環境に対する意識やマナーの向上、市民を中心とした環境保全、美化活動の推進 等

● 公共公益施設

【地域コミュニティの拠点となる公共公益施設等の適正配置、機能充実及び維持管理等】

- ・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

■ 絹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、大字中河原のから構成されている。

(2) 自治会界

- ・地区内には、中河原自治会が組織されている。

(3) 小・中学校界

- ・地区は、梁小学校区・絹中学校区となっている。

② 人口・世帯数

(1) 人 口

- ・大字中河原の人口は、平成21年10月1日現在で271人となっている。また、平成17年10月1日現在の298から27人(9.1%)減少している。

(2) 世 帯 数

- ・大字中河原の世帯数は、平成21年10月1日現在で78世帯となっている。また、平成17年10月1日現在の81世帯から3世帯(3.7%)減少している。

(3) 世帯当たり人口

- ・大字中河原の1世帯当たりの人口は、平成21年4月1日現在で3.47人となっている。また、平成17年10月1日現在の3.68人と比べると、中河原地区においても世帯の小規模化がうかがえる。

※平成20年10月1日の人口・世帯数：小山市大字町丁名別世帯数および人口推計より

※平成17年10月1日の人口・世帯数：国勢調査より

③ 法的規制状況

- ・中河原地区は、市街化調整区域に指定されており、あわせて農業振興地域に位置づけられており、農地の多くは農用地区域に指定されている。
- ・地区は、市街化調整区域であることから、建築物の建ぺい率は60%、容積率は200%となっている。
- ・また、「小山市開発行為の許可基準に関する条例」により、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度(300㎡)などが定められている。
- ・地区内には、都市計画道路や都市公園などの都市施設は位置づけられていない。

④ 土地・建物利用現況

- 地区の7割以上が農地（田・畑）と山林など自然的土地利用、2割弱が住宅用地など都市的土地利用となっており、その他は道路用地や公益施設で構成されている。
- 地区の集落地はコンパクトにまとまっており、集落地を囲むように、周辺には農地や平地林など、緑豊かな田園環境が広がっている。
- 集落地には、戸建て住宅を基本に農家住宅など家屋や蔵などが立地しており、建物の階数は1～2階建てとなっている。
- また、地区内には、中河原集落センター、中河原営農集団格納庫、中河原地区農業集落排水処理施設が立地している。

⑤ 道路・交通

（１）管理者別道路現況

- 地区内には、市道33号線、市道233号線が地区の東側を南北方向に、また、地区の西側には結城市道0103号線が通っており、地区の生活幹線道路となっている。
- また、市道2674号線が集落の中心部を東西方向に通っており、地区へのアプローチ道路となっている。
- その他、市道2672号線、市道2677号線が東西方向に、市道2670号線、市道2763号線が南北方向に通っているほか、道路位置指定道路や建築基準法第42条2項道路、農業用道路がある。

（２）幅員別道路現況

- 市道33号線、市道233号線以外の生活道路のほとんどが幅員4m程度であり、集落内には幅員4m未満の道路も多くなっている。
- また、集落内の道路は、緩やかに湾曲した道路線形が多く、未舗装の箇所や自動車・歩行者等の通行が見づらい交差点もある。

（３）公共交通機関

- 公共交通機関としては、地域コミュニティバス「桑絹南路線」が運行しており、JR小山駅西口から、中河原公民館、絹公民館などを循環している。

⑥ 公園・緑地等

(1) 公園

- ・ 地区内には、神明神社入口に児童遊園が立地している。

(2) 緑地

- ・ 地区内には、神明神社の豊かな寺社林をはじめ、平地林や屋敷林が分布している。

(3) 文化財

- ・ 地区内には、神明神社、薬師観音堂、廻り地蔵などがあるほか、集落地が中河原遺跡となっている。

⑦ 供給処理施設等

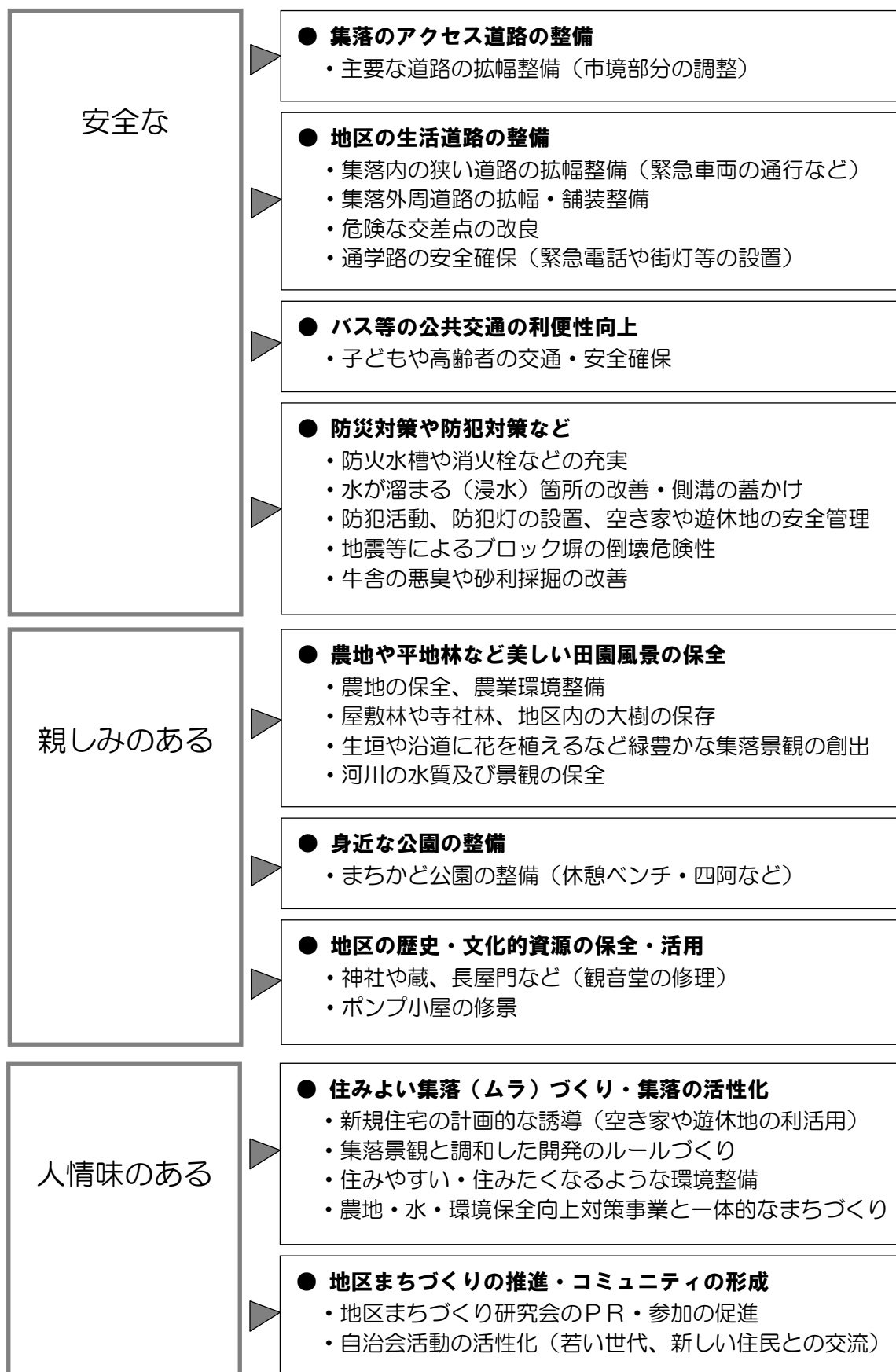
- ・ 集落内は基本的に上水道は整備されており、下水（汚水）は農業集落排水により処理されている。
- ・ 河川としては、地区の東側に鬼怒川、南側に田川が流れている。

⑧ 公共公益施設等

- ・ 地区内には、中河原集落センター、中河原営農集団格納庫（ライスセンター）などが立地している。

3) 地区の問題点と計画的課題

地区の現況やワークショップ、アンケート調査等から、まちづくりに関する問題点と計画的課題を以下に整理する。



2. まちづくりの目標

1) まちづくりの基本的な考え方

中河原地区において、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。

- みんなが安全・安心して暮らせる、住みよいムラづくり
 - ・子どもからお年寄りまで、みんなが安全・安心して暮らせる、住みたい・
住み続けられる居住環境と快適で住みよいムラづくりを進めます。
- 田園に囲まれたコンパクトで緑豊かな美しい景観づくり
 - ・農地や平地林、鬼怒川・田川の豊かな水と緑に囲まれた、田園環境と調和
したコンパクトでまとまりのある美しい集落景観づくりを進めます。
- 豊かなコミュニティに支えられた元気に輝く活力あるムラづくり
 - ・住民がともに支え合う、地区の豊かなコミュニティや誇れる歴史・文化を
継承しつつ、個性的で魅力と活力のあるムラづくりを進めます。

2) 地区の将来像

中河原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》

みんなで創る 元気で暮らしやすい 中河原
— 豊かな水と緑、広がる空と田園に囲まれたムラづくり —

《まちづくりのテーマ》

- 小山市の東部、結城市と隣接する地区には
鬼怒川と田川が流れ、豊かな農地や平地林、きれいな空が広がる
- その田園に囲まれた、コンパクトで美しい、ゆとりある集落は
- 生垣や紫陽花など、個性ある緑と花の回廊が、人にやさしいみちとなり
- 農業をなりのわいに、養蚕と神明神社のお囃子が伝える
誇れる歴史・文化を大切に、人と人がつむぐ温かいコミュニティ
- みんなで支え合い、次代へ創る 安全・安心に元気で暮らしやすい 中河原

3) まちづくりの基本目標

A. 土地利用に関する事項

- 田園環境と調和した、緑豊かで安全・快適な集落地の形成と、適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 農地の保全・集約化、農業生産基盤の維持・確保による農業振興

B. 都市施設に関する事項

- 安全・安心して歩くことができる生活道路と歩行者ネットワークの形成
- 地区住民の憩いと安らぎ、ふれあい交流の拠点となる小公園の配置
- 既存施設や地域資源を活かした地区のシンボリック空間とコミュニティ機能の充実
- 上下水道の整備や用排水路の適正な維持管理
- 防災・防犯施設の充実等による災害に強く、安全・安心して暮らせる生活環境の形成

C. 建築物等に関する事項

- 自然や田園環境と調和した、緑豊かでゆとりある、個性的で美しい集落景観の創出
- まちづくりのルールに基づく、住民主体のまちづくりの推進

3. まちづくりの方針

1) 土地利用に関する事項

《基本方針》

- 緑豊かでゆとりある集落地を形成するため、良好な居住環境を保全するとともに、宅地内緑化の推進やゆとりある空間の確保、地区の活性化に寄与する新規居住（住宅立地、空き家活用）の誘導を図ります。
- また、農地の保全や休耕地等の有効活用を図るとともに、河川空間や平地林等の自然環境の保全と活用を図ります。

《配置方針》

① 緑住集落地

- ・既存集落地の形態を活かしつつ、既存宅地等においては、建て替えの際の道路確保や緑化の推進など修復型の整備により、安全・安心な居住環境の改善を図ります。
- ・集落地内の一定規模まとまった白地農地等で、接道条件や敷地規模など開発事業に適したところについては、無秩序な開発を抑制しつつ、立地規制の緩和を活かし、周辺環境と調和した、地区の活性化に寄与する新規住宅開発など、土地の利活用の誘導を図ります。

② 農振農用地

- ・農振農用地については、農業生産の場であり、緑豊かでゆとりある田園景観を創出する大事な空間として、農地の保全を基本とし、一団的な農地の確保を図るとともに、農業用排水路や農道など農業生産基盤の維持と確保を図ります。
- ・休耕地等の適正な維持管理を図るとともに、都市と農村との交流を推進するため、体験農場や市民農園・共同農園などの有効利用を図ります。

③ 樹林地

- ・平地林や屋敷林・寺社林など貴重な自然環境の保全と活用を図ります。

④ 公共公益施設用地

- ・中河原集落センター等の公共公益施設の有効活用と適正な維持管理を図ります。

⑤ 農業施設用地

- ・営農集団格納庫やライスセンターなど農業施設の適正な維持管理を図ります。

⑥ 神社・墓地

- ・神明神社や薬師堂、墓地などの地区の歴史・文化資源の維持・保全を図ります。

⑦ 河川・河川敷

- ・鬼怒川や田川の河川や河川敷の環境保全と親水空間としての活用を図ります。

2) 都市施設に関する事項

(1) 道路・交通

《基本方針》

- 地区の骨格となる生活幹線道路など利便性が高く、快適な道路環境の形成を図ります。また、地区内の安全でスムーズな交通環境を形成するため、道路の役割や幅員等に応じた段階的な道路網(ネットワーク)の構築を図ります。
- また、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できる道路空間の創出と、地区のシンボリックな景観を有する緑住道路や散歩道の形成を図ります。

A. 道路網の形成

《配置方針》

① 生活幹線道路

- ・市道33号線、市道233号線は、地区の骨格となる生活幹線道路・通学路、周辺とを結ぶ道路として、安全で快適な道路環境の形成を図ります。
- ・また、結城市道0103号線については、小山と結城を結ぶ大切な生活幹線道路、地区へのアプローチ道路として、安全で快適な道路環境の形成を図ります。

② 主要生活道路

- ・市道2674号線等は、地区内を連絡する主要生活道路として、歩行者・自転車通行の安全性に配慮した道路、緊急車輛の通行など防災性の向上に寄与する道路の整備を図ります。

③ 生活道路

- ・市道2675号線等は、主に集落間を連絡する生活レベルの道路として、狭あい道路の建替え時の幅員確保や隅切り整備などの改善を図ります。

④ 緑住道路

- ・主に主要生活道路は、沿道景観の保全・創造を図る路線として、生垣や宅地内緑化、シンボルとなる樹木の保全など沿道緑化による集落景観と調和した緑住道路の形成を図ります。

(※1：結城市に係る道路の幅員・構造等については、結城市と要協議・調整)

B. 安全・安心な道路空間の形成

- 歩行者・自転車が安全な道路空間の整備
 - ・道路の整備にあたっては、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できるように、舗装のデザイン化（カラー舗装）やハンプの設置等により、通過交通や自動車の走行スピードの抑制を図ります。
 - ・なお、道路の整備にあたっては、沿道権利者等と充分協議を行いながら、整備内容や舗装デザイン化等を検討して整備を進めます。
- 狭あい道路や歩車共存道路の整備
 - ・地区内の狭あい道路（幅員4m未満）については、建替えなど開発等に併せた拡幅整備や隅切りの確保を促進します。
 - ・主要生活道路等においては、歩行空間（路肩）のカラー舗装による明確化や自動車の待機スペース（すれ違い場所）の確保等により、歩行者や自転車が安全で安心して通行できる歩車共存道路の整備を図ります。
- 安全で円滑な交差点処理への改善
 - ・主要な交差点や交通事故発生等の恐れのある交差点については、舗装のデザイン化（カラー舗装）やハンプ、カーブミラーや標識等の設置ほか、まちかど（辻広場）や隅切りの確保などの改善を図ります。

C. 歩行者ネットワークの形成

- 歩行空間の確保や緑住道路、散歩道による回遊歩行者ネットワークの形成
 - ・生活道路等における歩行空間（歩車共存型道路）の確保、緑住道路や散歩道の連携により、歩行者や自転車が安全・安心して、快適に通行できる通学路、地域資源等を結び、地区の回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成を図ります。

D. 公共交通網の充実

- 地域コミュニティバス等の利便性の向上
 - ・地域コミュニティバスは、子どもや高齢者などの交通弱者の大切な「生活の足」であり、鉄道駅や主要施設とを結ぶ公共交通機関として、利便性の向上を図ります。
- 安全な停留所及び周辺の歩行空間の確保
 - ・地域コミュニティバスの安全な停留所と周辺の歩行空間の確保を図ります。

(2) 公園・広場について

《基本方針》

- 地区住民の憩いや交流空間となる身近な小公園等を整備するとともに、その有効活用と適正な維持管理を図ります。
- また、屋敷林や平地林などの緑地を保全・活用するとともに、生垣等の宅地内緑化の推進により、緑豊かで個性あるまちなみの形成を図ります。

A. 小公園（ポケットパーク）の整備

- 子どもからお年寄りまで利用できるまちかど広場の整備
 - ・比較的まとまった空地等を活用して、地区住民が憩い、交流できるまちかど広場（ポケットパーク）の整備を図ります。
 - ・小公園には、ベンチや四阿、健康遊具を設置するなど、子どもから大人まで、だれもが気軽に利用できる公園づくりへの配慮を図ります。（*2：小公園の具体的な用地確保及び維持管理方法等については、関係者と要協議・調整）
 - ・公園等の前面道路の舗装デザイン化や車両速度を抑えるイメージハンプ等を設置するなど、安全性を確保しながら、一体的かつ開放的に利用できるよう整備します。
 - ・公園等の整備にあたっては、ワークショップやグラウンドワークの手法により地域住民が参画しながら整備の方向性を検討するよう留意するとともに、公園等の維持管理や環境美化についても地元で支える体制づくりを検討します。

B. 緑地・河川空間の保全・活用と創出

- 平地林や屋敷林、寺社林など緑地の保全・活用
 - ・集落内の平地林や屋敷林、寺社林などの緑地は、地区に安らぎや潤いを与える貴重な自然・緑地空間であり、緑豊かで落ち着いた景観を形成していることから、関係権利者の意向等を踏まえながら保全・活用を図ります。
- 緑豊かでゆとりある沿道空間の創出や宅地内緑化の推進
 - ・道路沿道における植樹帯の形成とともに、地区そのものが杜のように感じられるように、ゆとりある沿道空間の確保と、生垣や植栽などの宅地内緑化の推進により、緑豊かなまちなみの形成を図ります。
- 散歩道や桜堤等の整備
 - ・鬼怒川や田川の河川空間を保全するとともに、散歩道や桜の里親制度等による桜堤の整備を図ります。また、鬼怒川河川敷部分を鬼怒川環境緑地ゾーンとして親水・レクリエーション空間の形成を検討します。（*3：鬼怒川等河川に係るものは国等関係機関との要協議・調整）
 - ・筑波山や日光連山、富士山に見える眺望を大切にしたい景観形成を図ります。
- 案内板（サイン）の充実
 - ・集落の入口となるアプローチ道路やまちかどなどに、地区を紹介する案内板（サイン）の設置を図ります。

(3) 公共公益施設等について

《基本方針》

■ 地区住民のコミュニティ・交流の活性化や生活・文化活動等を支援する、地区の拠点となる公共公益施設等の充実を検討します。

- 地区住民のコミュニティ活動拠点の活用・機能充実
 - ・中河原集落センターは、地区住民のコミュニティ拠点として、施設の有効活用や機能の充実を図ります。
- 地区の中心ゾーンとして集落センター周辺の一体的な修景整備
 - ・中河原集落センター周辺は、地区のシンボル空間や住民の交流空間となる中心ゾーンとして、周辺の施設や敷地との連携や有効活用、神明神社と一体となった建築物や交差点の修景整備を図ります。
- 風情と誇りある建築物など歴史・文化的資源の保全と活用
 - ・集落内の神明神社や薬師堂、蔵や長屋門などの歴史的な建築物など、地区の誇れる歴史・文化的資源の保全と活用を図ります。
- 地区まちづくり活動の推進
 - ・自治会活動や地区まちづくり活動を推進するとともに、住民の交流機会の創出やボランティア活動の推進、周辺の自治会や住民等との連携を図ります。

(4) 供給処理施設等について

《基本方針》

■ 農業集落排水施設等による適正な汚水処理と維持管理を図るとともに、地区の生活空間の環境美化に取り組みます。

● 農業集落排水施設等による適正な汚水処理と維持管理

- 河川の水質保全と生活環境の向上等の観点から、農業集落排水事業や合併処理浄化槽による適正な処理を図る。
- 雨水については、側溝の整備や雨水浸透ます・雨水タンクの設置促進等を図る。
- 地区内の上水道の一体化に関する検討・整備を図る。

● 地区の衛生環境の保全と維持管理の徹底

- 用排水路の水質改善や清掃活動、ごみ収集所の確保やごみ出しルールの遵守など、地区の生活空間の環境美化への取り組みを図ります。
- 地区近隣牛舎等からの悪臭などの環境対策の検討を図ります。

(5) その他について【防災・防犯】

《基本方針》

■ 災害に強く、防犯に配慮した、安全に安心して暮らせるムラづくりを推進するとともに、地元で支える体制の充実を図ります。

● 防災性の向上

- 道路の修繕や側溝（雨水排水施設）の整備、透水性舗装、宅地内における雨水浸透ます・雨水タンクの設置を促進します。
- 防火水槽やサイレン（防災スピーカー）等の防災設備、避難路・避難場所を適切に確保を図ります。

● 防災・防犯体制の充実

- 街灯のほか、防犯灯など防犯設備の適切かつ効果的な設置を図ります。
- 地区住民と関連機関等が連携した防災・防犯（パトロール）体制の充実を図ります。
- 火の見櫓の有効活用、消防倉庫の修景整備を図ります。

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、田園に囲まれたコンパクトで美しい個性ある集落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。

1. 緑豊かな田園環境と調和した美しい集落景観の形成

建築物の意匠や色彩、外構のしつらえ、敷地内緑化や生垣の設置などに配慮し、周辺の自然・田園景観と調和した、集落として一体的な景観形成を図ります。

- 周辺環境との調和・整合性を図った適正かつ計画的な宅地開発の誘導
 - ・ 建築物の用途や高さの制限により、周辺環境と調和した集落地の形成を図ります。
 - ・ 日照や通風の確保、延焼の防止など、健全でゆとりある空間の創出を図ります。
 - ・ 建て詰まりや狭小宅地開発、敷地細分化を抑制するとともに、生活道路や隅切りの整備、行き止まり道路の解消など、防災性や防犯性に配慮した開発を誘導します。
 - ・ 公園や排水処理施設等の適正配置と維持管理の徹底を図ります。
- 緑豊かな中河原地区の個性と魅力ある集落景観の誘導
 - ・ 生垣や宅地内緑化による緑豊かで潤いのある集落景観を形成し、周辺の田園環境と調和した一体感のあるまちなみの保全・創出を図ります。
 - ・ 建築物等の形態・意匠などについては、勾配屋根（瓦屋根）や建物の色彩等に配慮するなど、周辺との調和を図るとともに、まちなみの連続性や地区の歴史・文化の継承を図ります。

2. まちづくりのルールづくり [協定等の適用に向けた検討]

- ・ 本地区のより良いまちづくりに向けた具体的なルールづくりにあたっては、地区の特性や実情に応じて、市街化調整区域の立地基準「小山市開発行為の許可基準に関する条例」を基本としながら、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。
- ・ 将来的には、地区計画制度等の適用なども視野に入れて検討することとします。

《検討するルール（例）と推奨ルール》

○ 建築物の用途の制限

- ・ 居住用の専用住宅、業務及び居住用の兼用住宅、業務用の小規模な店舗等、農業用施設、公益的施設以外の地区にふさわしくない施設の立地を避けましょう。

○ 敷地面積の最低限度

- ・ 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ことから、敷地面積の最低限度を 300 m²（100 坪）以上とします。

○ 建築物の建ぺい率と容積率【建ぺい率 50%・容積率 100%を推奨】

- ・ 市街化調整区域では、建ぺい率 60%、容積率 200%となっていますが、ゆとりと落ち着きのある地区を形成するため、建ぺい率 50%以下、容積率 100%以下とすることを推奨します。

○ 建築物の高さの最高限度

- ・日照・通風を十分に確保するとともに、田園環境に囲まれたまとまりのある集落景観を保全することから、建築物の高さは立地基準と同様の10m以下とします。

○ 建築物の壁面の位置の制限【道路・敷地境界から1m後退を推奨】

- ・日照や通風の確保と宅地内緑化によるゆとりある空間を確保するとともに、火災の延焼を防止し災害時の避難路を確保するため、道路境界や隣地境界から建築物の外壁等までの距離を定めるなど、ゆとりある道路空間の実現を図ります。

○ 建築物等の形態又は意匠の制限【周辺と調和し落ち着いた形態・意匠を推奨】

- ・ゆとりある落ち着いた集落の雰囲気を出し、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、必要に応じて、建築物等の形態や意匠を定めます。
- ・屋根は勾配屋根、外壁等は周辺環境と調和する材質や形状とし、色彩はできるだけ原色を避け、落ち着いた色合いとすることが望ましいと考えられます。

○ かき又はさくの構造に関する制限【ブロック塀を避け、生垣とすることを推奨】

- ・ゆとりある道路空間、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・高さなどを検討します。

*参考：道路に面する部分の「かき」や「さく」の構造（例）

- ① 生 垣
- 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ので、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を施したもの



- ・道路空間に樹木などがはみ出して、交通の安全性や防犯・防災性を妨げないように維持管理の徹底に努めます。

○ 隅切りの確保

- ・安全・安心な道路空間の創出や見通しの悪い交差点での安全性の確保、緊急車両の通行などのため、道路の交差点部分における隅切りの確保に努めます。

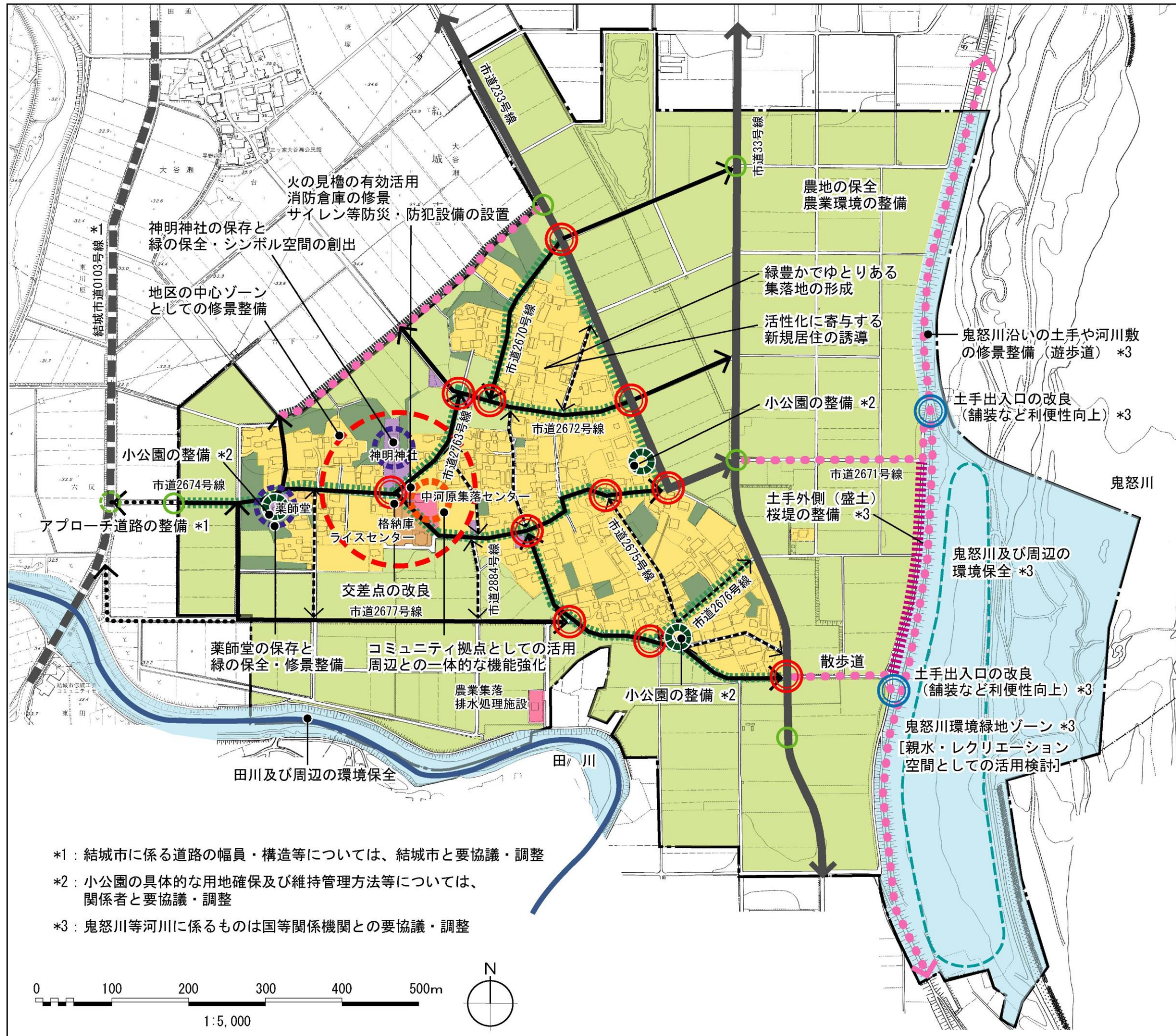
○ 現存する樹林地の保全など【地区として残したい樹林地の保全を推奨】

- ・集落内に現存する貴重な樹林地の保全方策や、開発等を行う場合などのルールなどについて検討します。

3. その他の事項

- ・開発事業を行う者は、事前に、地区まちづくり推進団体である「中河原地区まちづくり推進協議会」に概要を報告する必要があります。
- ・また、開発事業を行う者は、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、市と事前協議を行う必要があります。

● 地区まちづくり構想図【整備方針総括図】



凡 例

- 緑住集落地
- 農振農用地
- 平地林
- 公共公益施設用地
- 農業施設用地
- 神社・墓地
- 河川・河川敷
- 生活幹線道路
- 主要生活道路
- 生活道路
- 緑住道路
- 交差点の改良
- 小公園の設置
- 散歩道の整備
- コミュニティ拠点
- 歴史的資産
- 土手（出入口）の改良
- 案内板（サイン）の設置
- 対象区域

※破線表示の箇所は、結城市と要協議・調整

※破線表示の箇所は、結城市と要協議・調整

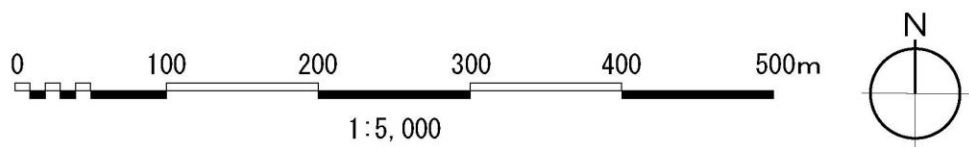
※破線表示の箇所は、結城市と要協議・調整

※破線表示の箇所は、結城市と要協議・調整

*1：結城市に係る道路の幅員・構造等については、結城市と要協議・調整

*2：小公園の具体的な用地確保及び維持管理方法等については、関係者と要協議・調整

*3：鬼怒川等河川に係るものは国等関係機関との要協議・調整



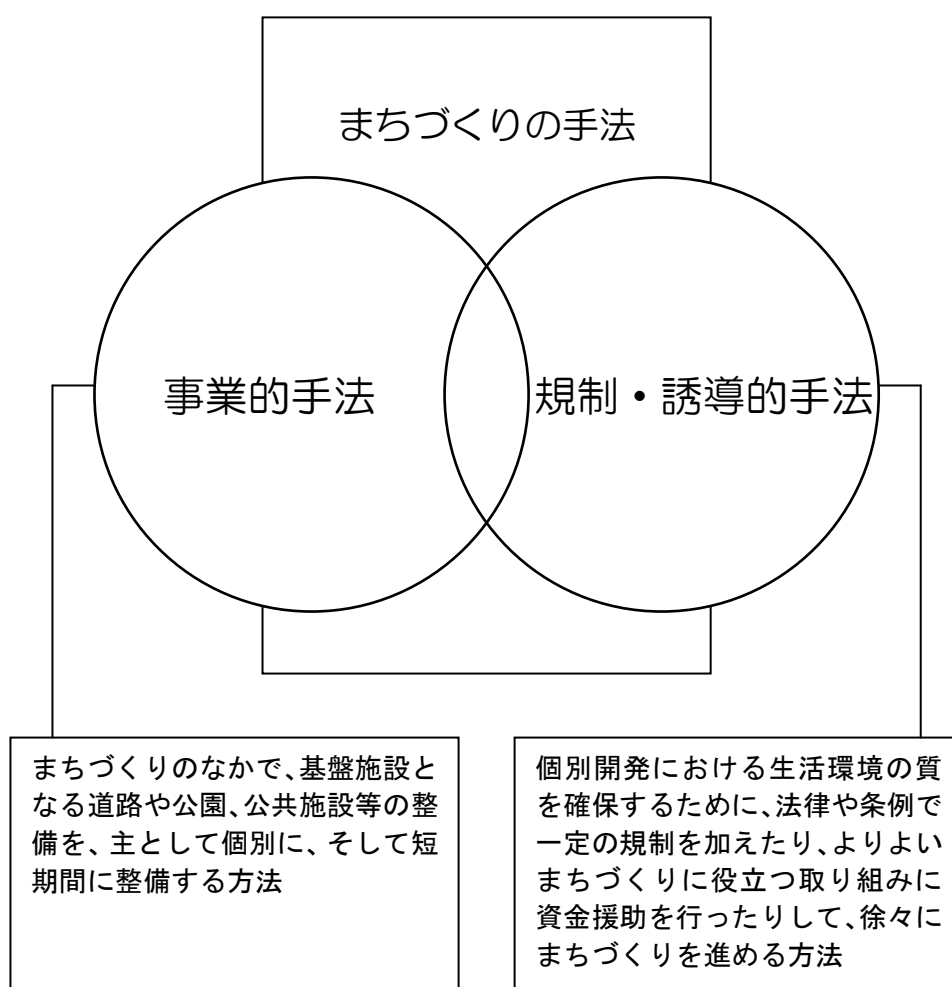
4. まちづくりの実現化方策

○ 構想実現に向けた考え方

地区まちづくりの推進・実現に向けた具体的取り組みの体系とその基本方向は、以下のよう整理されます。

1. まちづくりの手法について

まちづくりの実現に向けては、道路や公共施設等の主にハード面の整備を行う「事業的手法」と、地区住民の協力を得ながら良好な集落地形成をめざす「規制・誘導的手法」の2つの手法を適切に組み合わせながら進めていくことが大切となります。



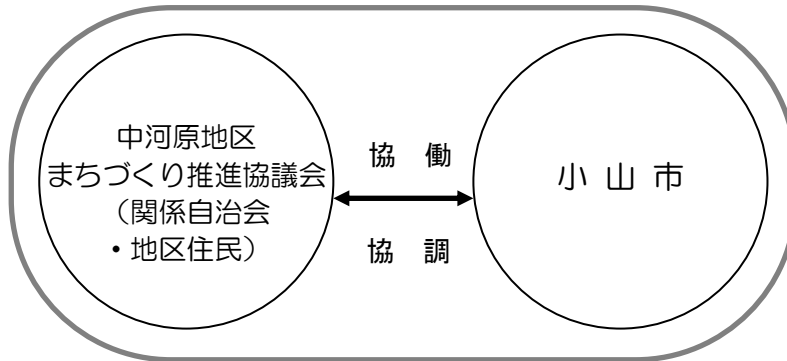
2. まちづくりの手法について

中河原地区においては、地区まちづくり構想の実現、特に緑豊かで田園環境と調和した、安全・安心して暮らせる美しいムラづくりの形成を図るため、地元でまちづくりを支える方法として、規制・誘導的手法における「まちづくり協定等」や協働によるまちづくりを、地区の特性や実情に応じて、計画的かつ段階的に適用していくことを検討します。

3. まちづくりの推進に係る地元合意形成活動等について

中河原地区においては、「中河原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



● 中河原地区まちづくり推進協議会による活動の継続

- ・市と地元が協調しながら地区まちづくり構想を実現していくために、地区まちづくり推進団体である「中河原地区まちづくり推進協議会」において、総合的・計画的な視点から、様々な検討作業や地元合意形成等の活動を継続的に行っていきます。

● 地元合意形成の場の形成

- ・地区計画制度の適用や道路整備の検討など、地区まちづくりの実現にあたって、特に地区の一部に関連する事項については、必要に応じて、「中河原地区まちづくり推進協議会」が主体となって、地元関係者との意見交換の場となる分科会や説明会等を開催するなど、必要な地元合意形成に努めていきます。
- ・また、公園等の整備検討にあたっては、地域住民参加によるワークショップの手法やグラウンドワーク活動の考え方を取り入れながら、必要な検討作業と環境改善に向けた取り組みを行います。特に、道路公園等の用地確保や維持管理等については、市や地元など関係者との協議・調整を踏まえ、役割・負担関係を明らかにしながら事業化を進めます。

● まちづくりニュース等による地元周知活動

- ・地区及び周辺住民に対して、地区まちづくりの状況を広く周知するとともに、必要な情報提供を効果的かつ効率的に行うために、まちづくりニュースを発行するなど、まちづくりに関する地元周知・意識啓発活動に努めていきます。