小山市地区まちづくり構想の概要 （　中河原地区　）	
名　　称	**中河原地区まちづくり構想**
対象範囲	小山市大字中河原の一部［約８４ha］　（※整備方針総括図参照）
まちづくりの基本的考え方	□ みんなが安全・安心して暮らせる、住みよいムラづくり □ 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 □ 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
地区の将来像 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 －**
まちづくりの目標	**１．土地利用に関して** ● 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 **２．都市施設に関して** ● 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ル的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 **３．建築物等に関して** ● 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
まちづくりの方針	**１．土地利用の方針** ■ 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。 **２．都市施設の整備方針** **①道路・交通** ■ 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、地区のシンボル的な景観を有する緑住道路や散歩道の形成を図ります。

<table>
<tr><td colspan="2">まちづくりの方針（続き）</td><td>

②公園・広場

■ 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。

③公共公益施設

■ 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。

④供給処理施設

■ 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。

⑤その他

■ 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。

３．その他の方針

■ 開発事業の際は、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」に報告するとともに、市と事前協議を行わなければならないこととします。

</td></tr>
<tr><td colspan="2">まちづくりの実現化方策</td><td>

主にハード面の整備を行う「事業的手法」と、「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まちづくりを進めます。その際は、「中河原地区まちづくり」（地区住民）と市とが協調・協働しながら、また、関係権利者等との協議を図りながら、まちづくりの実現に向けて取り組む、パートナーシップ型のまちづくりを推進します。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。

</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他住みよいまちづくりの推進に必要な事項</td><td>公共施設及び公益施設に関する事項</td><td>

１．生活幹線道路

・市道 33 号線・市道 233 号線

２．主要生活道路

・市道 2763 号線・2670 号線・2672 号線・2674 号線・2677 号線等

３．生活道路

・市道 2675 号線・2676 号線・2884 号線等

４．緑住道路【主な主要生活道路】

５．交差点改良　（※配置は構想図参照）

６．小公園　（※配置は構想図参照）

７．散歩道・桜堤（※配置は構想図参照）

８．公共公益施設等

・コミュニティ活動拠点の活用・機能充実

・集落センター周辺の一体的な修景整備

９．供給処理施設等

・適正な汚水処理による河川の水質保全、上水道一体化の検討

・防火水槽やサイレン（防災スピーカー）、防犯灯等の整備

</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>

緑豊かで安全・快適な居住環境と周辺に調和した良好な景観を形成するために、「地区の特性や実情に応じたルールの検討を行っていきます。（例：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）

</td></tr>
</table>

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 ㎡（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創出し、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

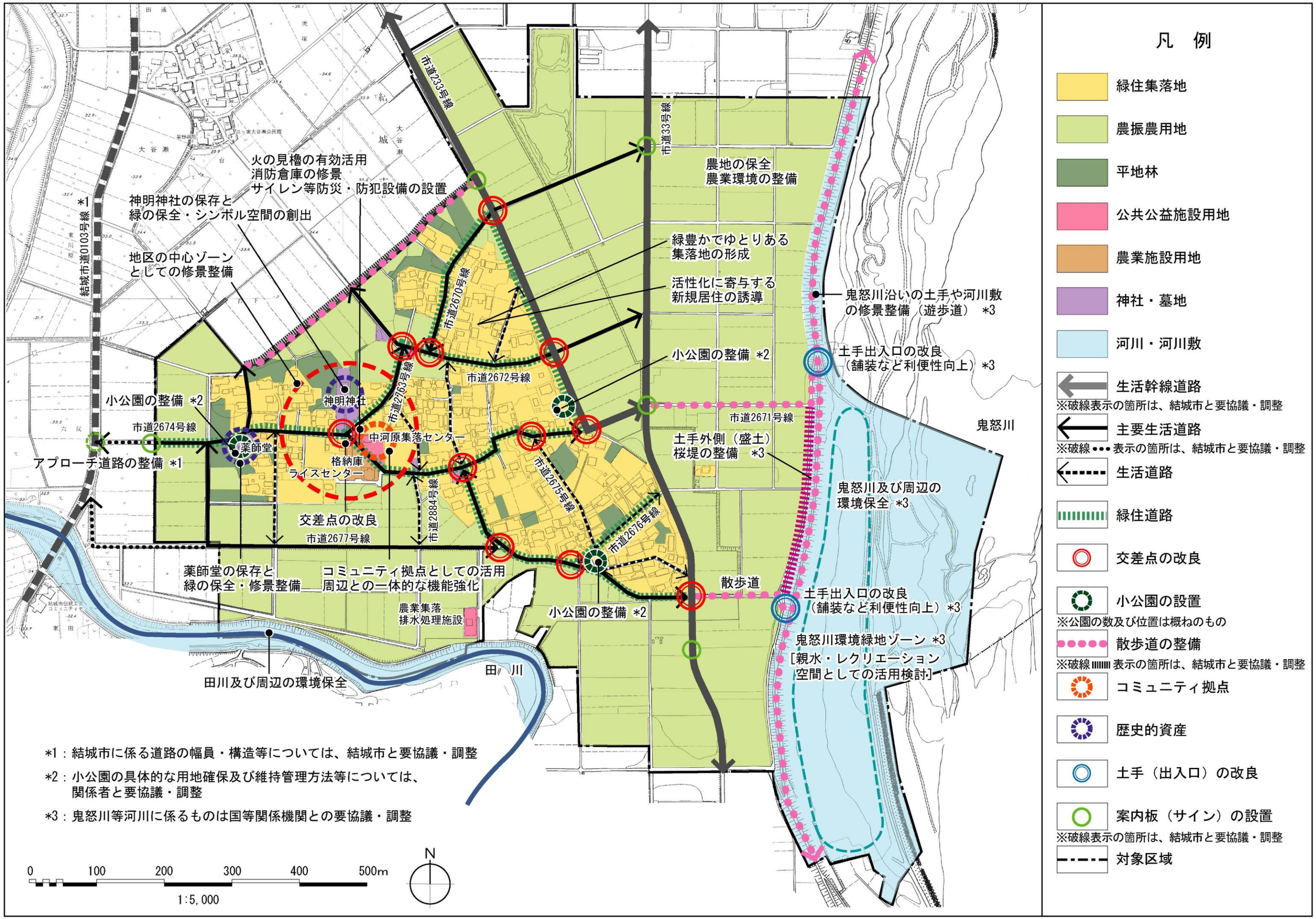
・安全・安心な道路空間の創出や見通しの悪い交差点での安全性の確保、緊急車両の通行などのため、道路の交差点部分における隅切りの確保に努めます。

○ 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】