

1－3. 現況の課題

地区の現況や関連計画の内容をふまえ、地区整備に関連する課題は、以下のように整理されます。

1) 土地利用について

- ・乱開発をさけるための適正な誘導を行いつつ、喜沢地区の特性に合った土地利用計画の作成

2) 道路・交通について

- ・未舗装若しくは舗装が荒れて雨水排水処理状態が悪い道路の整備改善
- ・行き止り道路の解消
- ・地震・火災などの災害時における避難路確保
- ・緊急車両の通行を可能にするために狹隘道路の拡幅整備
- ・通行車両の速度抑制や、見通しの悪い交差点の改良
- ・国道 4 号の渋滞解消のために、骨格となる幹線道路（都市計画道路 3・5・2 小山国分寺線、3・4・2 間々田小金井線、3・5・102 栗宮喜沢線）の整備促進
- ・市道 13 号線の第 2 アンダー歩道部改良
- ・市道 15 号線の第 3 アンダーの改良

3) 公園・緑地について

- ・災害時の避難場所となる公園・広場の確保

4) 公共公益施設について

- ・高齢者の増加に伴うバリアフリー化の検討

5) 生活衛生・排水について

- ・雨水の排水設備、悪臭防止などの衛生面向上のため公共下水道の整備推進

6) まちなみ・景観

- ・乱開発を防ぎ整理されたまちなみと、緑を活かした生活空間の創出

2. まちづくりの目標

2-1. まちづくりの基本理念

喜沢地区のまちづくりの基本理念は次のとおりです。

【みんなでつくる 「絆」と「夢」溢れるまち 喜沢】

2-2. まちづくりの基本目標

都市計画道路整備の推進と狭あい道路の解消を図り、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ために、次の4つを目標とします。

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

- ・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（下水道整備は市街化区域）

4) 健康寿命を延ばすまち

- ・運動や交流促進のためフットパス等を設置し、お年寄りも積極的に外へ出ることができるまちづくり

3. 整備方針

3-1. まちづくりの方針

1) 土地利用の方針

豊かな緑を生かしつつ、国道4号や隣接地区への連絡道路を確保し、より良い住環境を形成するとともに、ゆとりとうるおいのある街並みを目指します。

2) 地区施設の整備方針

- ・狭あい道路拡幅の整備推進を図ります。
- ・交差点の速度抑制対策を考慮した道路整備の推進を図ります。
- ・新しい公園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。（市街化区域）
- ・平地林の保全推進を図ります。
- ・用水路に係る整備及び整備後の維持管理、雨水・排水の増加による下流水路への放流について、関係土地改良区等との協議をします。

（地区施設の配置及び規模）

【認定道路】

- ① 市道1343号線 5mへの拡幅、側溝及び排水先の整備・検討
- ② 市道1345号線の一部、市道2558号線、2561号線
6mへの拡幅、側溝及び排水先の整備・検討
- ③ 2844、2845号線 排水整備・検討
- ④ 市道2554号線の一部 8mへの拡幅、歩道の整備・検討

【生活道路】

- ① 私道（配置は構想図参照）
緊急車両が通行できるように拡幅・整備
4m道路の場合、待避所を設ける
- ② 新設道路
行き止まり道路や枝線が少ない箇所を幹線道路へ接続

【交差点】

- ① 見通の悪い箇所や事故多発箇所にイメージハンプ等の実施
- ② 夜間暗い箇所に防犯灯の設置

【公園・広場等】

- ① 新しい広場等の整備（配置は構想図参照）
利用目的（休憩所、一時避難所等）を明確にする必要あり
- ② 新しい子供防災公園の整備（配置は構想図参照）

【歩行空間】

- ① 水路の蓋掛け等により水路用地を活用し、歩行空間を確保する。
- ② 水路沿い・農道・平地林を利用してフットパス等を設置し、運動や交流促進を図る

【森林（平地林）】

- ① 森林整備事業等を用いて美しい森（平地林）づくりをする。

3) 建築物等の整備方針

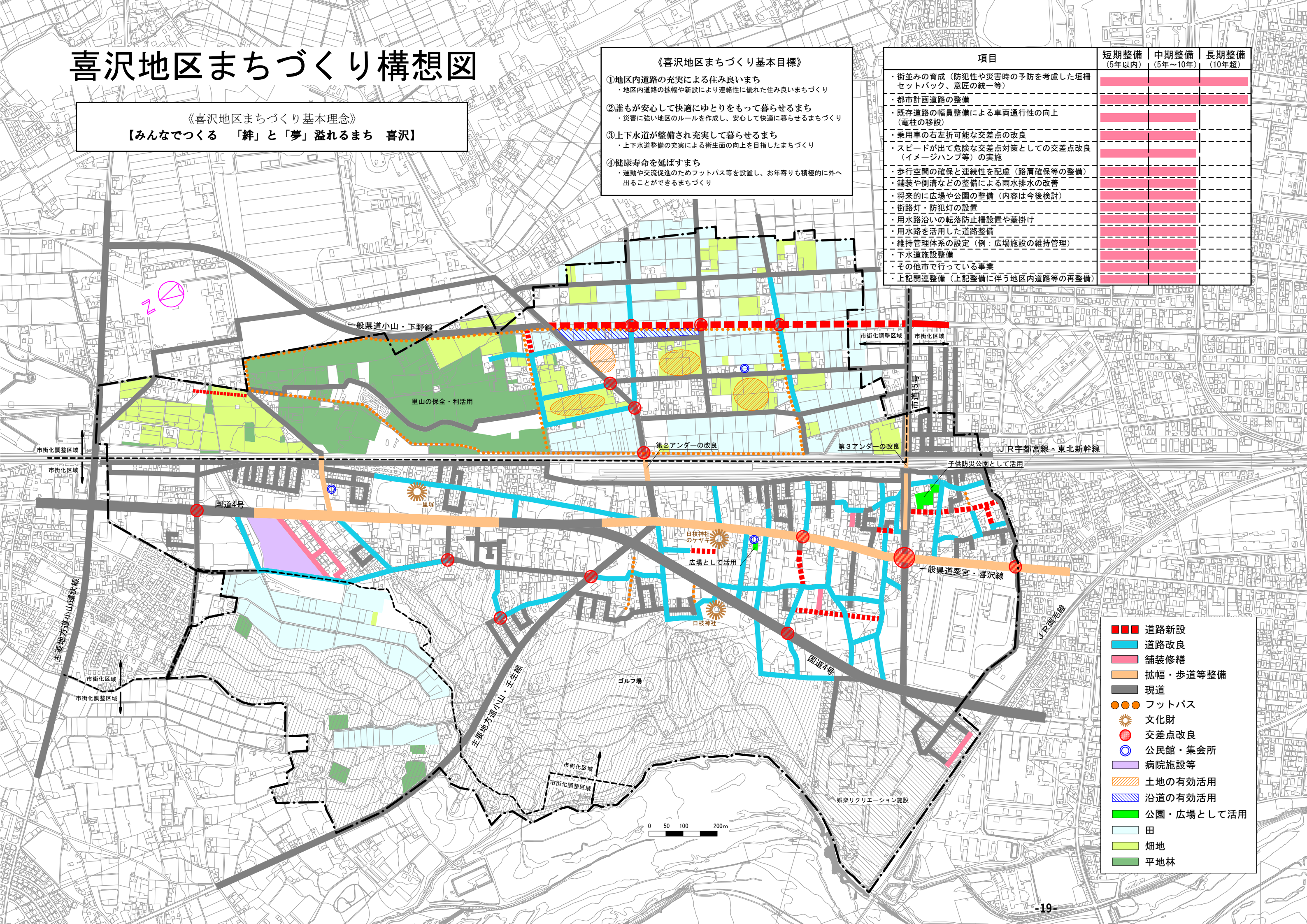
- ・建築物の用途の制限
 - ・垣・さく構造の制限
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建物の高さの最高限度の制限
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・意匠の統一
- 以上のルール化について地区計画制度の導入を含め検討していきます。

喜沢地区まちづくり構想図

《喜沢地区まちづくり基本理念》
【みんなでつくる 「絆」と「夢」 溢れるまち 喜沢】

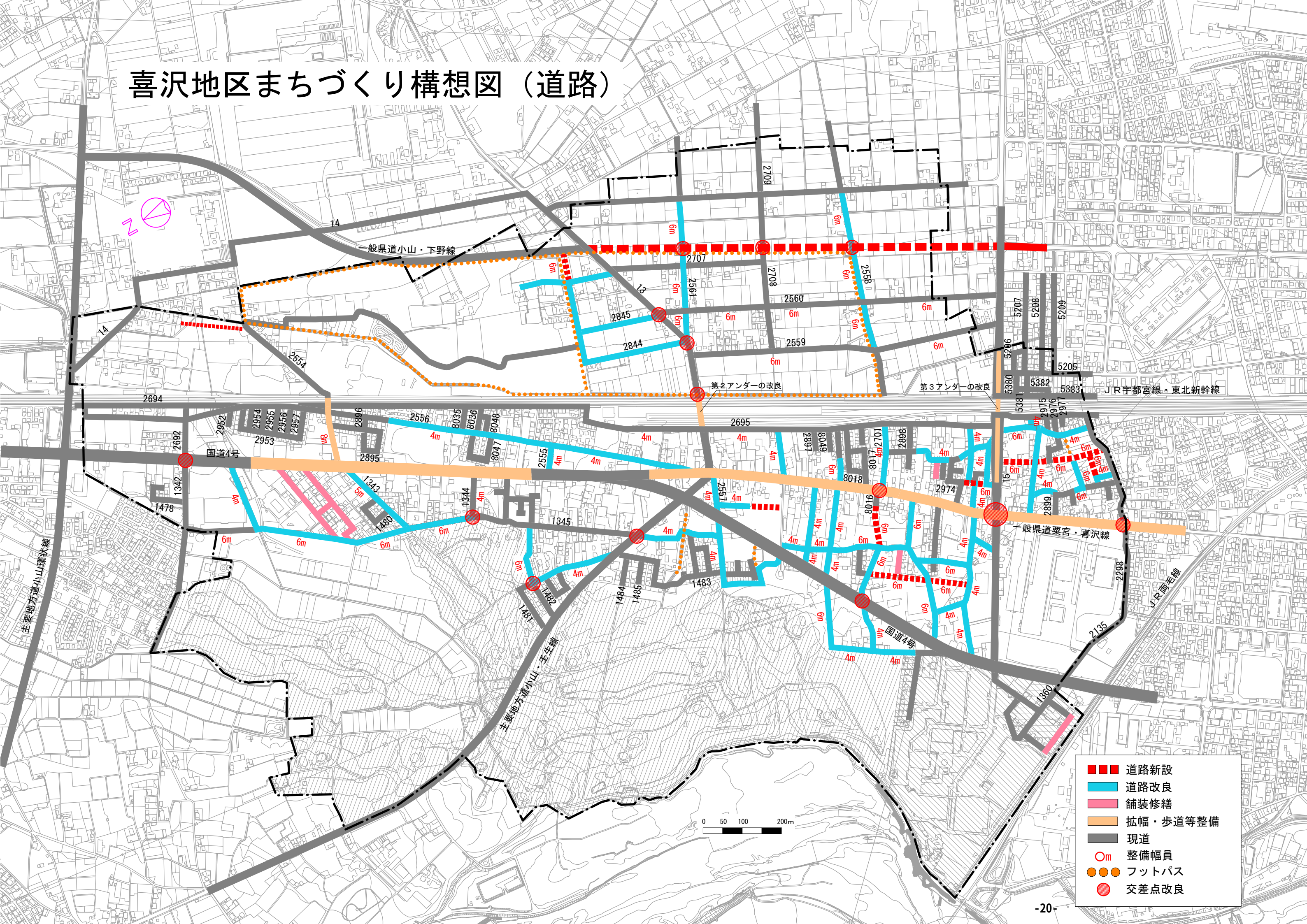
- 《喜沢地区まちづくり基本目標》
- ①地区内道路の充実による住み良いまち
・地区内道路の拡幅や新設により連絡性に優れた住み良いまちづくり
 - ②誰もが安心して快適にゆとりをもって暮らせるまち
・災害に強い地区のルールを作成し、安心して快適に暮らせるまちづくり
 - ③上下水道が整備され充実して暮らせるまち
・上下水道整備の充実による衛生面の向上を目指したまちづくり
 - ④健康寿命を延ばすまち
・運動や交流促進のためフットパス等を設置し、お年寄りも積極的に外へ出ることができるまちづくり

項目	短期整備 (5年以内)	中期整備 (5年～10年)	長期整備 (10年超)
・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）			
・都市計画道路の整備			
・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对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）			



- 道路新設
- 道路改良
- 舗装修繕
- 拡幅・歩道等整備
- 現道
- フットパス
- 文化財
- 交差点改良
- 公民館・集会所
- 病院施設等
- 土地の有効活用
- 沿道の有効活用
- 公園・広場として活用
- 田
- 畑地
- 平地林

喜沢地区まちづくり構想図（道路）



- 道路新設
- 道路改良
- 舗装修繕
- 拡幅・歩道等整備
- 現道
- 整備幅員
- フットパス
- 交差点改良

4. まちづくりの実現化の方策

4-1. まちづくり実現手法の考え方

1) まちづくりの手法について

本構想実現化のために、喜沢地区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。

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（地区計画等）について、適切な時期において検討・導入を行ないます。

2) まちづくりの推進に係る地元の合意形成活動について

喜沢地区まちづくり推進協議会と市がそれぞれの役割分担のもと協働のまちづくりを進めることが大切であります。

- ・まちづくり推進協議会の継続的な活動（地域住民の主体的な活動及び若者や女性など幅広い人たちの参画を得て）
- ・地元への周知活動（まちづくりニュース発行等）

【地元負担の考え方】

- ①新規・既存道路における道路用地の4mまでの無償提供
- ②事業同意（権利者意向）のとりまとめ
- ③境界確定に対する協力
- ④整備後の施設管理（道路や公園等のゴミ拾い及び草取りなど）
- ⑤まちづくり構想に基づく開発行為の誘導

＜参考資料＞

※この参考資料は、平成 26 年 11 月に実施された先進地視察で使用した資料の一部である。
喜沢地区の地区計画等においては、今後必要に応じ検討を行うものとする。

地区計画等を目指し以下について継続した勉強会を開催し、住民の合意形成を図ります。

1) 建築物に関する事項

【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2（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：ポーリング場、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

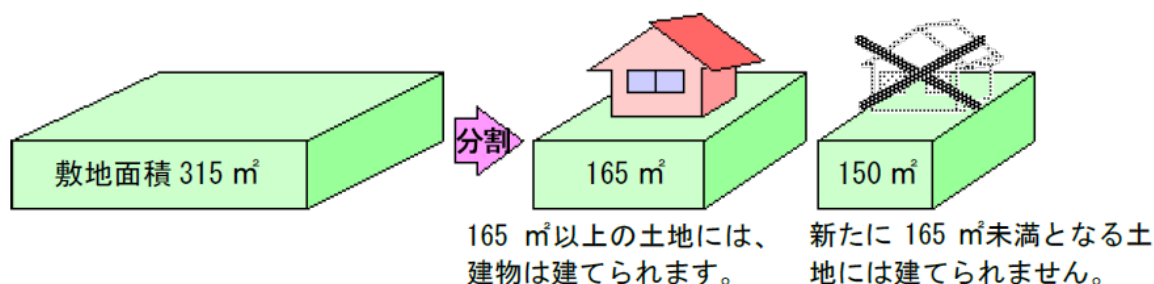
第6号：政令で定める規模の畜舎

【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、交番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。



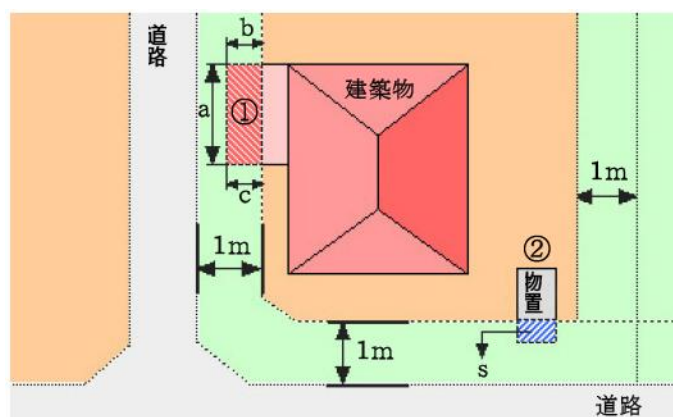
【壁面の位置の制限】

- 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。

- ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下である場合
- ・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



※ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合とは

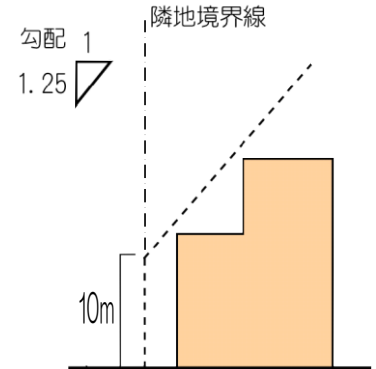
① $a + b + c \leq 3\text{m}$

※ 物置等で軒下の高さが2.3m以下で、かつ、面積が5㎡以内である場合とは

② $S \leq 5\text{m}^2$

【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。



【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。

【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 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。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高さを前面道路から、0.9m以下とすることができる。

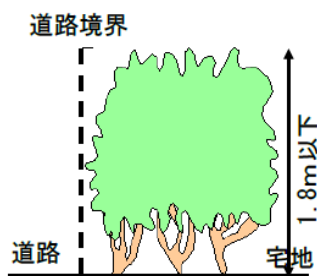


図.①

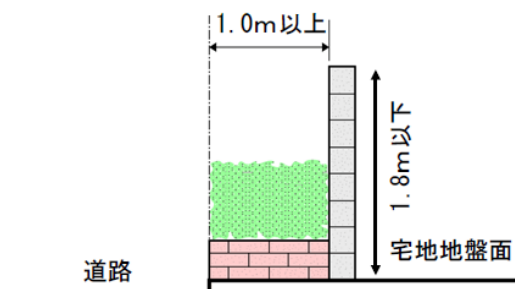


図.②

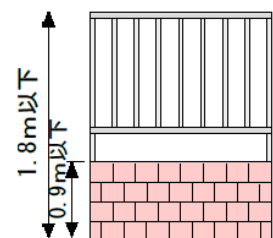


図.③