

新曽中央地区 地区まちづくり協定施行規則

目 次

- 第 1 条 趣旨
- 第 2 条 用語の定義
- 第 3 条 道路
- 第 4 条 公園及び広場
- 第 5 条 緑及び水辺
- 第 6 条 建築物及び敷地
- 第 7 条 地域力向上への協力
- 第 8 条 届出
- 第 9 条 勧告
- 附 則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、新曽中央地区地区まちづくり協定(平成 24 年 3 月 30 日策定。以下「協定」という。)の施行について、必要な事項を定めるものとします。

(用語の定義)

第 2 条 この協定において用語の定義は、次に掲げるとおりとします。

(1) 建築物

「建築物」とは、土地に定着する人工物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む)をいいます。

(2) 工作物

「工作物」とは、同条第 1 号に定める「建築物」を除いた土地に定着する人工物をいいます。但し、仮設の人工物及び地下に設ける人工物を除くものとします。

(3) 建築等

「建築等」とは、次に掲げる行為をいいます。

建築物又は工作物の建築(新築、増築、改築、移転)

建築物の用途の変更

建築物又は工作物の形態の変更(建築基準法第 6 条の確認申請を必要とする場合に限る)

(4) 採納

「採納」とは、寄付の申請が出された土地について、市が市有地として受け入れることをいいます。

(5) 建替え

「建替え」とは、建築物又は工作物の一部又はすべてを取り壊して、同じ敷地に新築又は改築することをいいます。

(6) 建築等事業者

「建築等事業者」とは、建築等を行おうとする者をいいます。

(道路)

第3条 協定第7条第2号の「道路」について、次に掲げるとおりとします。

(1) 整備道路の路線名及び幅員

協定第7条第2号 イ、ウ、エ、オに掲げる道路について、次に掲げるとおり整備を行うこととします。

表1 路線名及び幅員

種別	西地区			中地区			東地区		
	路線名	幅員(m)	備考	路線名	幅員(m)	備考	路線名	幅員(m)	備考
地区幹線道路	西1号	10.0~13.8	一部、シンボル道路	中1号	10.0		東1号	10.3	シンボル道路
	西2号	10.0	シンボル道路	中2号	10.0		-	-	
	西3号	10.0	シンボル道路	中3号	10.0~11.7	シンボル道路	-	-	
	-	-		中4号	7.0		-	-	
地区補助幹線道路	西1号	5.5		中1号	6.16		東1号	5.5	
	西2号	5.5		中2号	9.8		東2号	5.5	
	西3号	6.6		中3号	5.5		東3号	5.5	
	西4号	6.16		中4号	7.2~8.6		東4号	7.2	
	西5号	5.8		中5号	5.5~6.6		東5号	5.5	
	西6号	5.8		中6号	5.5		東6号	6.0	
	西7号	5.5		中7号	9.8		-	-	
	-	-		中8号	5.5		-	-	
	-	-		中9号	5.5		-	-	
	-	-		中10号	5.5		-	-	
	-	-		中11号	5.5		-	-	
生活道路	西1号	4.0		中1号	4.0		東1号	4.0	
	西2号	4.0		中2号	4.0		東2号	4.0	
	西3号	6.0		中3号	4.0		東3号	4.0	
	西4号	4.3		中4号	6.6		東4号	4.0~5.2	
	西5号	4.0		中5号	4.0		東5号	4.0	
	西6号	4.0		中6号	4.5		東6号	5.2	
	西7号	4.0		中7号	4.0		東7号	4.0	
	西8号	4.0		中8号	4.0		東8号	4.0	
	西9号	4.0		中9号	4.0~5.2		東9号	4.0	
	西10号	4.0		中10号	5.2		-	-	
	西11号	4.0		中11号	4.0		-	-	
	西12号	4.0~5.2		中12号	4.0		-	-	
	西13号	4.0		中13号	4.0		-	-	
	西14号	4.3		中14号	4.0		-	-	
	西15号	4.0~5.2		中15号	4.0		-	-	
	西16号	4.0		中16号	4.0		-	-	
	西17号	4.0		-	-		-	-	
	西18号	4.0		-	-		-	-	
	西19号	4.0		-	-		-	-	

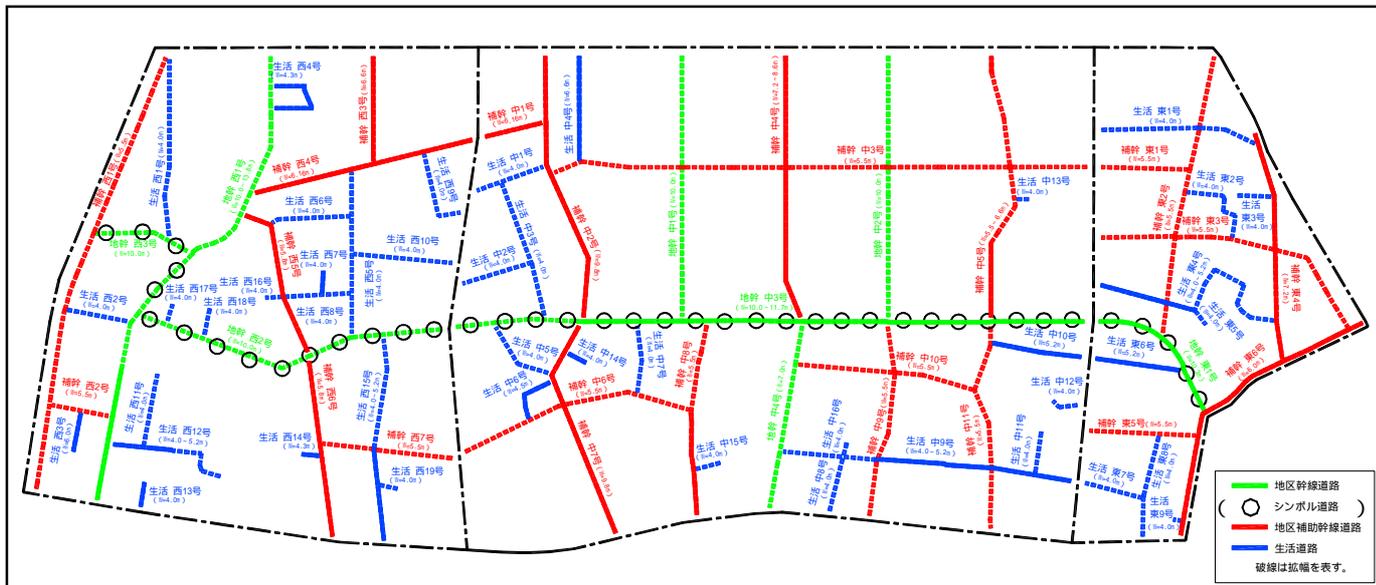


図 1 整備路線図

(2) 隅切り

協定第 7 条第 2 号 カにおける隅切りについては、次に掲げるとおりとします。

隅切り設置の目的

隅切りは、次のような目的で設けるものとします。

- ア 緊急車両の通行を容易にする
- イ 視認範囲を拡げて交通事故を軽減する
- ウ 歩行者・自転車の通行の安全を向上する

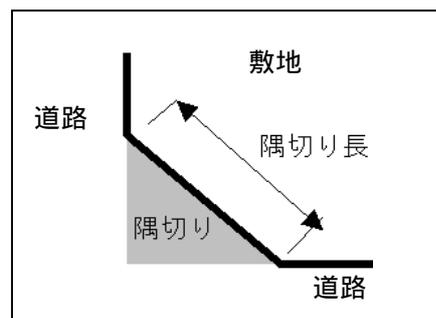


図 2 隅切り

隅切り長の基準

隅切り長の基準は、次に掲げるとおりとします。

表 2 隅切り長の基準

隅切りの区分		隅切り長
1号交差点	都市計画道路等、市内幹線道路同士の交差点に設けるもの。	道路構造令の解説と運用を参考とし、10mとする。
2号交差点	市内幹線道路とシンボル道路との交差点に設けるもの。	道路構造令の解説と運用を参考とし、5mとする。
3号交差点	地区幹線道路と地区幹線道路以上の道路並びにシンボル道路との交差点に設けるもの。 但し、交差する一方の道路に2m以上の歩道がある場合は設置を要しない。	3mとする。
4号交差点	地区補助幹線道路と生活道路との交差点及び生活道路同士の交差点に設けるもの。	3mとする。
5号交差点	道路線形や地形地物等の個別的状況から出会い頭や巻き込み事故等の発生が懸念される屈曲部に設けるもの。	3mとする。 一部、1.5mの箇所あり。

隅切り設置計画

隅切りの設置は、次に掲げる隅切り設置計画に拠るものとします。

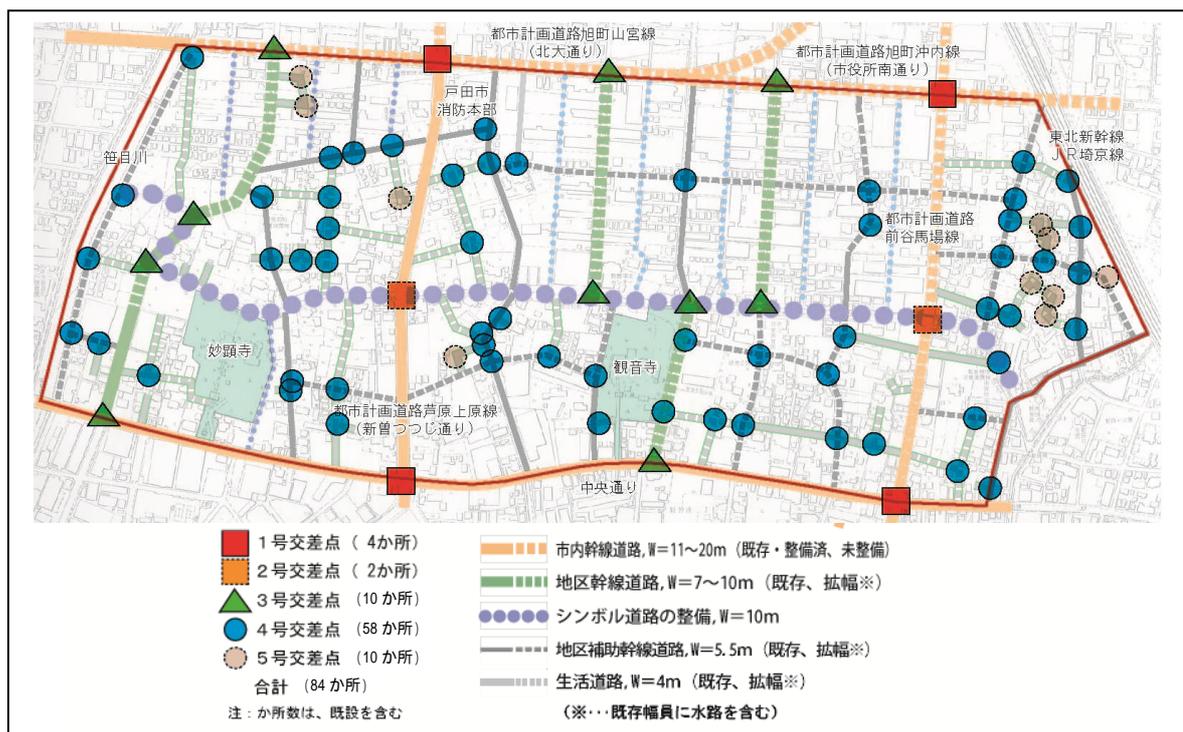


図3 隅切り設置計画

(3) 採納

協定第7条第2号ウに定める採納については、次に掲げるとおりとします。

対象箇所

採納の対象箇所は、道路中心線から2mまでの道路敷地を除く部分とします。

後退用地寄付採納申請

採納の申請を行う者は、後退用地寄付採納申請書(第1号様式)を市長に提出するものとします。なお、申請書には、次に掲げる書類を添付するものとします。

- ア 案内図
- イ 公図
- ウ 地積測量図
- エ 土地の登記簿謄本(全部事項証明書又は登記事項要約書)

決定通知

市長が採納を決定したときは、採納決定通知書(第2号様式)により、申請者に通知するものとします。

所有権移転登記に必要な書類

採納の決定後、所有権移転登記に必要な書類として、次に掲げる書類を提出するものとします。

- ア 登記原因証明情報

- イ 土地所有権移転登記承諾書
- ウ 印鑑登録証明書
- エ 法人の登記簿謄本（現在事項全部証明書または代表者事項証明書）（法人の場合）

（公園及び広場）

第4条 協定第7条第3号の「公園及び広場」については、次に掲げるとおり、生活圏毎に約1,500㎡規模の整備を行うものとします。

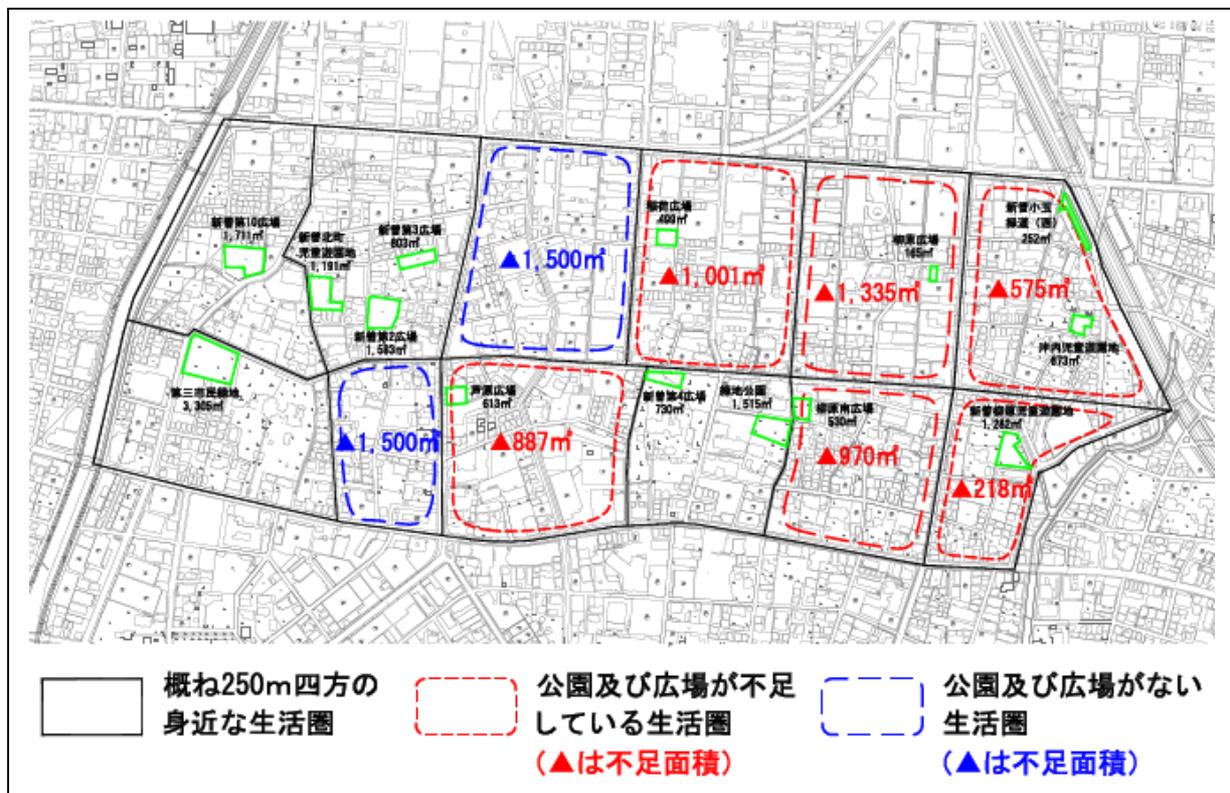


図4 公園及び広場設置計画

（緑及び水辺）

第5条 協定第7条第4号の「緑及び水辺」について、次に掲げるとおりとします。

（1）緑化

協定第7条第4号 ア及び第5号 カにおける緑化については、次に掲げるとおりとします。

緑地の設置基準

緑地の設置基準は、次に定めるとおりとします。但し、JR埼京線沿いの環境空間に設置する緑地については、別途、公園緑地課と協議するものとします。

ア 緑化率（敷地面積に対する緑化面積の割合）は7.5%以上とします。

イ 緑地内に工作物を設置する場合には、当該部分を緑化面積から除外します。

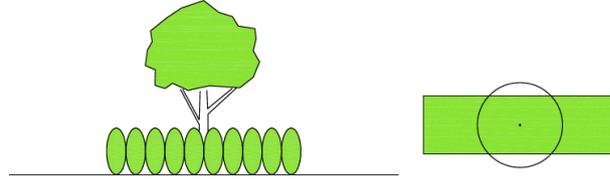
ウ 敷地上の緑地設置が困難な場合は、同号中 緑化の技術基準 オ、カに基づき、一定の範囲内で屋上・人工地盤上の緑化や壁面の緑化等とすることができます。

緑化の技術基準

緑化の技術基準は、次に定めるとおりとします。

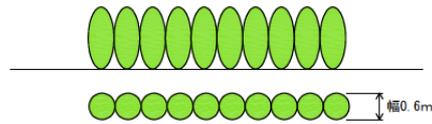
ア 緑地

緑で連続的に植栽が施された部分を緑地（地被類を含む）とし、緑地の面積を緑化面積とします。ただし、枝葉が緑地からはみ出した部分は算入しないものとします。



イ 生け垣

長さに幅を乗じた土地の面積を緑化面積に加えることができます。ただし、生け垣の幅は 0.6 m として算定するものとします。

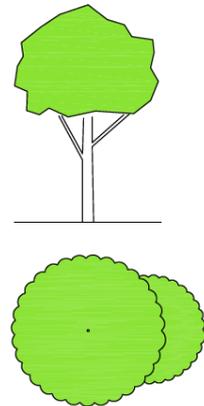


ウ 単独木

樹高が 3m 以上の単独木は、緑化面積に加えることができます。樹高に応じた緑化面積の目安は、下表のとおりとします。

表 3 樹高に応じた緑化面積の目安

樹 高	3m 以上 5m 未満	5m 以上 8m 未満	8m 以上
緑化面積	3 m ²	5 m ²	8 m ²

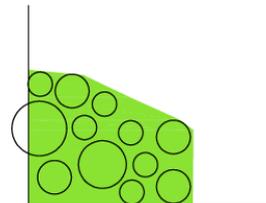


単独木については、真上から見た枝葉を水平投影で、幹の中心から一番短い枝の先端までを半径とする円の面積を緑化面積とすることができます。

エ 混植の場合

高木、中木、低木、地被類が混植し、緑化部分が重なっている場合は、下図の着色部分を緑化面積に加えることができます。

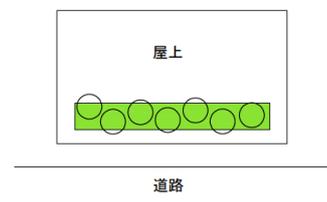
- ・樹木の重複は除外する。



オ 屋上・人工地盤上の緑化

緑地としての効果を持つと認められる場合、屋上又は人工地盤上を緑化した部分の 4 分の 3 の面積を、緑化面積に加えることができます。

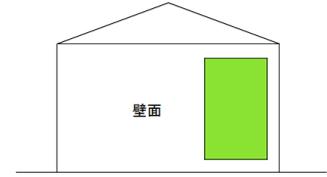
- ・できるだけ接道部に近い位置に設けること。
- ・荷重制限、風倒対策等に配慮した設計とすること。



カ 壁面の緑化

緑地としての効果を持つと認められる場合、壁面を緑化した部分の2分の1の面積を、緑化面積に加えることができます。

- ・できるだけ接道部に近い壁面に設けること。
- ・1年草（ヘチマ・ヒョウタンなど）は対象植物とはならない。



キ 屋上・人工地盤上及び壁面の緑化で算入できる緑化面積

屋上・人工地盤上及び壁面の緑化で算入できる緑化面積は、必要緑化面積の3分の1までとします。

ク 緑化面積に算入できないところ

バルコニー、外階段、庇等建築物の張り出し部分の下部にある緑地や、天蓋のあるアトリウムの緑地については、緑化面積に加えることができません。

ケ 敷地内で都市計画道路等の予定部分がある場合

敷地の一部が都市計画道路等の予定部分になっている場合は、その予定部分における緑地についても、緑化面積に加えることができます。

(2) 緑地帯

協定第7条第4号 アにおける緑地帯については、次に掲げるとおりとします。

生活道路沿いは、道路境界線から壁面等を制限する位置までの工作物禁止の区間を、緑地帯として優先的に緑化するものとします。ただし、玄関や車両等の出入り口が確保できない場合などのやむを得ない理由があるときにはこの限りではありません。

緑地帯には、道路面（道路境界線上の高さ）からの高さ0.1m以下の花壇ブロック等は設置することができるものとします。

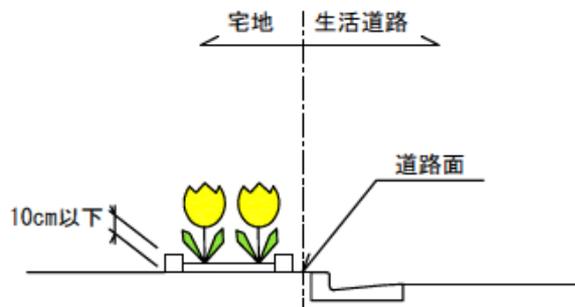


図5 花壇ブロック等設置イメージ

(建築物及び敷地)

第6条 協定第7条第5号の「建築物及び敷地」については、次に掲げるとおりとします。

(1) 建築物の用途の制限

協定第7条第5号 アに定める「建築物の用途の制限」は、旅館業法第2条第2項及び第3項に規定する施設を制限するものとします。

(2) 建築物の高さの最高限度

協定第7条第5号 イに定める「建築物の高さの最高限度」については、次に該当する場合は適用除外とします。

協定の施行日において、現に存する建築物又は現に建築に着手している建築物であって、「建築物の高さの最高限度」の規定に適合しない部分を有するもの(以下、この号において「既存不適格建築物」という。)が、次に掲げる範囲内において建築する場合とします。

ア 既存不適格建築物と同一敷地内に建築するもの

イ 既存不適格建築物の高さを超えないこと

(3) 建築物の壁面等位置の制限

協定第7条第5号 エに定める「建築物の壁面等位置の制限」については、次に掲げるとおりとします。

道路境界線から壁面等を制限する位置までの間は、工作物の設置を禁止することとします。ただし、公益上必要なものは除くものとします。

第5条第2号 に示す、花壇ブロック等については除くものとします。

(4) 垣又は柵の制限

協定第7条第5号オに定める「垣又は柵の制限」は、次に掲げるものとします。

垣又は柵の構造の制限は、次に掲げるものとします。

ア 垣又は柵の構造の制限は、道路に面する側において適用されます。

イ 垣又は柵の構造は、図7に示す垣又は柵の構造とします。生け垣やフェンスの基礎部分としてコンクリートブロック等を用いる場合は、宅地地盤面からの高さを0.6m以下とします。

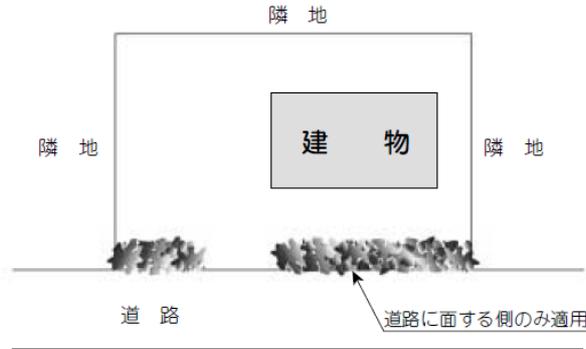


図6 垣又は柵の構造の制限

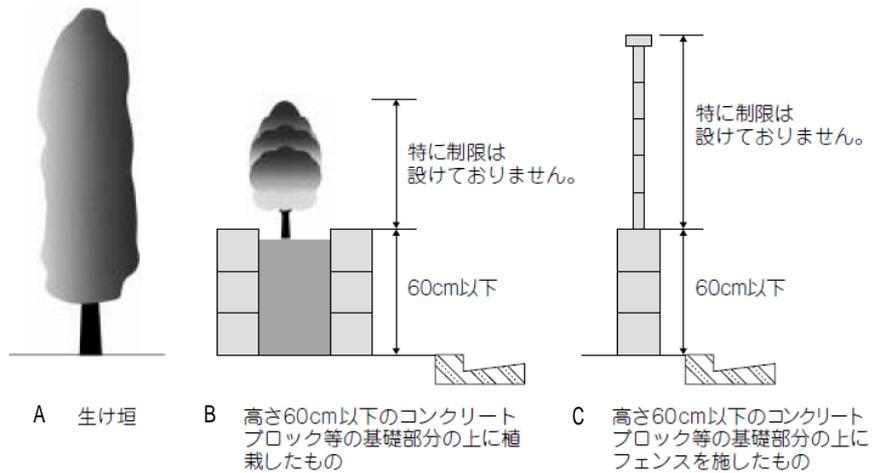


図7 垣又は柵の構造

生活道路沿いの工作物禁止の区間に垣又は柵を設ける場合には、生け垣のみ設置ができるものとします。

(5) 敷地面積の最低限度

協定第7条第5号キに定める「敷地面積の最低限度」については、次に該当する場合は適用除外とします。

協定施行日以前から100㎡未満の土地。

協定施行日以後、土地を分割して100㎡未満となる土地と、隣接する土地を1つの建築物の敷地として使用する場で100㎡以上となる土地。

協定施行日以後、公共事業により土地を分割した場合、残りの土地が100㎡未満となる土地。

(地域力向上への協力)

第7条 協定第8条の「地域力向上への協力」については、次に掲げるとおりとします。

(1) 緑地貸出申出

土地の所有者が、地区の緑地として活用することを目的に土地の貸出しの申出を行う場合は、緑地貸出申出書(第3号様式)を市長に提出するものとします。なお、申出時には、次に掲げる書類を添付するものとします。

案内図

公図

地積測量図

土地の登記簿謄本(全部事項証明書)

(2) 緑地貸出審査結果通知

市及び協議会が緑地の活用について審査を行った結果について、緑地貸出審査結果通知書(第4号様式)により、市は活用の可否等を申出者に通知するものとします。

(3) 緑地貸出承諾

緑地貸出審査結果通知書を受け、緑地を維持管理する緑地ボランティア団体に異議がない場合、申出者は緑地貸出承諾書(第5号様式)を市長に提出するものとします。

(4) 土地の借地契約

緑地を維持管理する緑地ボランティア団体が決定した場合には、市長は、土地所有者と土地の借地契約を行うこととします。

(5) 緑地の維持管理契約

緑地を維持管理する緑地ボランティア団体が決定した場合には、市長は、緑地ボランティア団体と維持管理契約を行うこととします。

(届出)

第8条 協定第10条の「届出」については、次に掲げるとおりとします。

(1) 建築行為等届出書及び建築等の行為適合証明通知書

協定第7条第4号イ及び第7条第5号アに定める届出については、次に掲げるとおりとします。

届出を行う者は、地区まちづくり協定区域内における建築行為等届出書(戸田市都市まちづくり推進条例施行規則第22号様式)を市長に提出し、建築等の行為適合証明通知書(第6号様式)を受けるとします。ただし、次に掲げる行為は除くものとします。

ア 通常の管理行為又は軽易な行為と認められる行為

イ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

の建築行為等届出書には、次に掲げる書類及びその他参考となるべき事項を記載した図面を添付するものとします。なお、書類は、正本、副本各一部を提出するものとします。

ア 建築物又は工作物の建築

- ・位置図（行為の場所を表示する図面）（縮尺 1/10,000 程度）
- ・配置図（敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面）（縮尺 1/100 程度）
- ・立面図（2 面以上の立面を表示する図面）（縮尺 1/50 程度）
- ・平面図（建築物にあっては各階平面図）（縮尺 1/50 程度）
- ・断面図（2 面以上の断面を表示する図面）（縮尺 1/50 程度）

イ 建築物の用途の変更

- ・位置図（行為の場所を表示する図面）（縮尺 1/10,000 程度）
- ・配置図（敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面）（縮尺 1/100 程度）
- ・立面図（2 面以上の立面を表示する図面）（縮尺 1/50 程度）
- ・平面図（建築物にあっては各階平面図）（縮尺 1/50 程度）
- ・断面図（2 面以上の断面を表示する図面）（縮尺 1/50 程度）

ウ 建築物又は工作物の形態の変更

- ・位置図（行為の場所を表示する図面）（縮尺 1/10,000 程度）
- ・配置図（敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面）（縮尺 1/100 程度）
- ・立面図（2 面以上の立面を表示する図面）（縮尺 1/50 程度）

の建築等の行為適合証明通知書を受けた者は、建築等の工事が完了後、速やかに建築等工事完了届（第 7 号様式）を市長に提出するものとします。

の建築等工事完了届には、次に掲げる書類及びその他参考となるべき事項を記載した図面を添付するものとします。

ア 竣工図（協定に適合していることが確認できる図面）

イ 竣工写真

建築等の行為適合証明通知書を受理した後、当該建築行為等の内容を変更する場合は、建築行為等変更届（第 8 号様式）を市長に提出するものとします。ただし、軽微な変更で市長が認めた場合は、この限りではありません。

（勧告）

第 9 条 協定第 11 条の「勧告」については、次に掲げるとおりとします。

（1）勧告の手続き

市長は、勧告を行うときは、勧告書（戸田市都市まちづくり推進条例施行規則第 33 号様式）によるものとします。

建築等事業者は、勧告を受けたときは、勧告回答書（戸田市都市まちづくり推進条例施行規則第 34 号様式）を市長が指定する日までに回答することとします。

(2) 勧告の公表方法

市長は、勧告に従わない建築等事業者の団体名、所在地、代表者名及び勧告の事実を公表することができます。公表する項目は、次に掲げるものとします。

- ア 建築等事業者の氏名（法人にあつては名称及び代表者氏名）
- イ 建築等事業者の住所（法人にあつては主たる事務所の所在地）
- ウ 勧告の内容及び正当な理由なく当該勧告に従わなかつた旨
- エ その他、市長が必要と認める事項

公表は、ホームページへの掲載その他市長が適当と認める方法により行うものとします。

附 則

この規則は、平成 24 年 12 月 19 日から施行します。