

新曾中央地区 地区まちづくり協定

戸田市

目 次

新曽中央地区 地区まちづくり協定

はじめに	・・・	1
第1条 名称	・・・	1
第2条 協定の位置づけ	・・・	1
第3条 協定の目的	・・・	2
第4条 協定の適用区域	・・・	2
第5条 協定の対象者	・・・	2
第6条 協定の運用主体	・・・	2
第7条 まちづくり整備計画及び責務	・・・	3
(1) 土地利用	・・・	3
(2) 道路	・・・	3
(3) 公園及び広場	・・・	5
(4) 緑及び水辺	・・・	6
(5) 建築物及び敷地	・・・	7
第8条 地域力向上への協力	・・・	8
第9条 建築物等の維持管理に関する事項	・・・	8
第10条 届出	・・・	9
第11条 勧告	・・・	9
第12条 協議会との事前協議	・・・	9
第13条 期間を定めて優先的に行う地区施設整備等の設定	・・・	9
第14条 協定の変更又は廃止	・・・	9
第15条 その他	・・・	9
附則	・・・	9
新曽中央地区まちづくり整備計画図	・・・	10

新曾中央地区地区まちづくり協定

(はじめに)

新曾中央地区は、戸田市（以下「市」という。）のほぼ中央にあり、市役所等の行政施設に近く、便利な条件に恵まれています。市内の市街地のほとんどが土地区画整理事業で整備されましたが、本地区は、土地区画整理事業が行われておらず、地区施設等が未整備です。しかし、便利な条件であることから、住宅やマンションが次々に立地し、計画的な街路が形成されない社会基盤の脆弱な都市が、無秩序に拡大しており、早急な基盤整備が必要とされています。

一方、市内の他の地区と比べて樹木や農地などの緑が多く残されていることや、妙頭寺や観音寺等の由緒ある寺があること、さらに、河川や水路には農業用に使われた豊かな水が流れているなど、景観面やまちなみ形成面に活用すべき要素も多くあります。このため、基盤整備と併せて、良好なまちなみの形成を必要としています。

こうした課題を解決するために、本地区では、地域の住民と市の協働によるまちづくりの推進を図ることを目的に、地区のまちづくり推進団体である新曾中央東部・西部地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）が平成16年に設立され、まちづくり活動を行ってまいりました。その活動から、平成21年に「新曾中央地区まちづくり整備計画(協議会案)」が、市へ提言されました。

市は、これを受けて、同協議会案の主旨を尊重しながら、市全体の均衡や都市計画等の整合を行い「新曾中央地区まちづくり整備計画(市の案)」を作成し、平成23年3月に地区の将来像や基本方針からなる「新曾中央地区地区まちづくり構想」を戸田市都市まちづくり推進条例に基づき策定しました。

同構想に地区の将来像を「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」と定め、その実現のため、地区住民等及び事業者並びに市が、まちづくりの役割を分かち合い、互いの責務を履行することで住環境の向上を図るまちづくりの整備計画と地区のルールがまとまったことから、戸田市都市まちづくり推進条例に基づき「新曾中央地区地区まちづくり協定」を定めるものとします。

市は、今後とも、地区住民等及び事業者並びに協議会との協働により、同協定の円滑な運用に努めるとともに、「新曾中央地区地区まちづくり構想」に掲げるまちの将来像及びまちづくりの実現に向けて、その推進に努めるものとします。

(名称)

第1条 この協定の名称は、「新曾中央地区地区まちづくり協定」とします。

(協定の位置付け)

第2条 この協定は、戸田市都市まちづくり推進条例（以下「条例」という。）に基づき、「新曾中央地区地区まちづくり構想（以下「構想」という。）」に基づく地区まちづくりの推進に必要なルールを定めるものです。

(まちづくり整備計画及び責務)

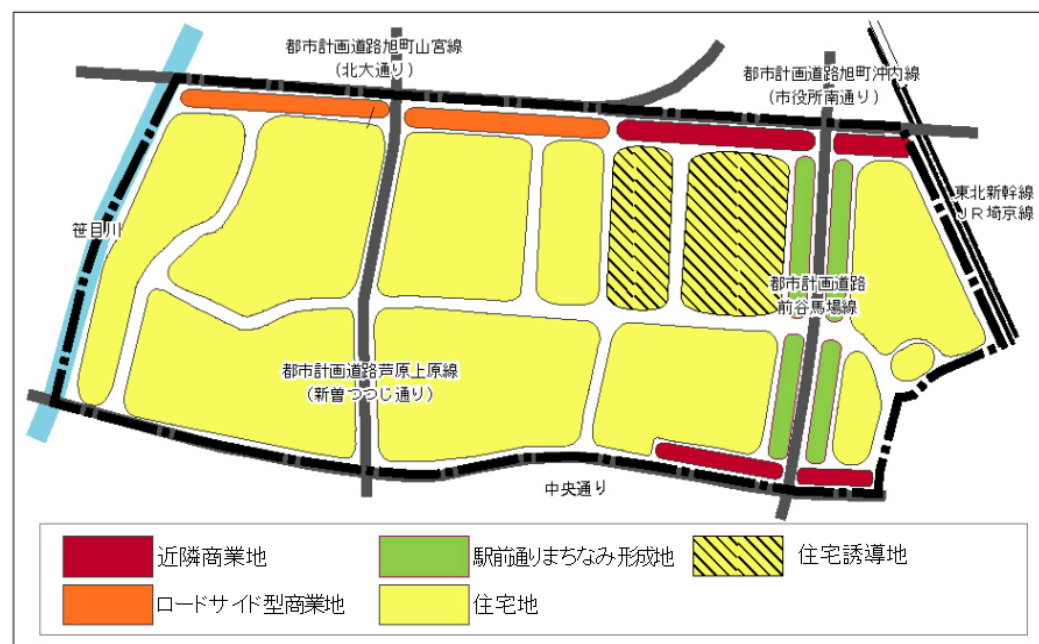
第7条 地区住民等及び事業者並びに市は、構想に定めた将来像を実現するため、次に掲げるまちづくり整備計画及び責務を遵守します。

(1) 土地利用

①土地利用計画

- ア 土地利用は住宅を主体とします。
- イ 幹線道路沿いは、近隣商業地（市役所南通り及び中央通り沿道）、ロードサイド型商業地（北大通り沿道）等とし、商業サービス施設も立地できるにぎわいのある沿道とします。
- ウ 前谷馬場線沿いは戸田駅に通じる駅前通りとして、にぎわいがあり景観にも配慮したまちなみとします。
- エ 住宅誘導地（現準工業地域）は、地区の実情を踏まえながら、将来的には住居系土地利用としていくようにします。

土地利用計画図



②地区住民等及び事業者並びに市の責務

市は、地区住民等及び事業者との協働によりこの土地利用計画を推進し、「住宅を主体としながら、低層と中高層及び産業と住宅が共存したまち」の実現を目指します。

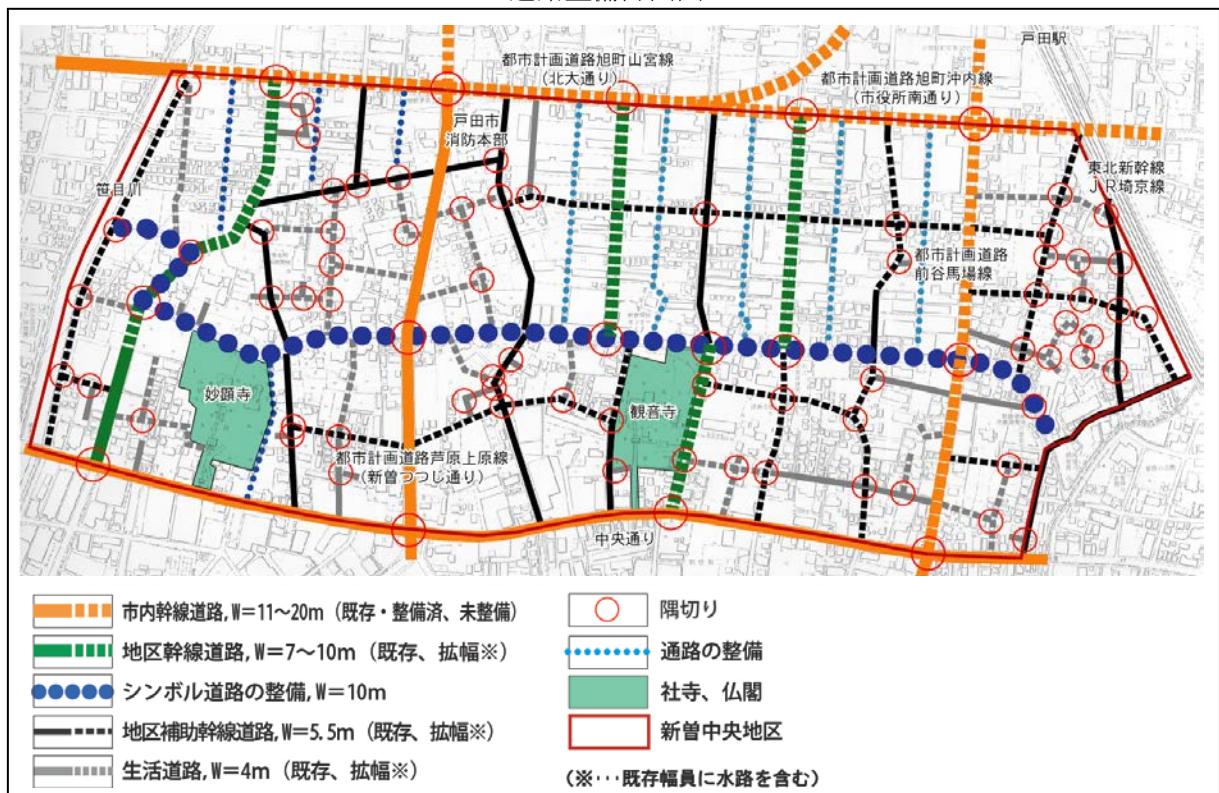
(2) 道路

①道路整備計画

既存道路を活かし改善することにより、地区の骨組みを形成して、人又は自転車が安全で安心に通ることができ、災害時の避難路として、また、延焼しにくい機能を有する道路を整備します。

- ア 市内幹線道路（幅員 11～20m）
 - ・未整備な都市計画道路は主として歩道を拡幅し、安全な道路とします。
 - ・地区の表通りとして、並木植栽や良好な沿道景観づくりを行い、電線類の地中化を検討します。
- イ 地区幹線道路（幅員 7～10m）
 - ・幅員は 7～10m（現況幅員 10m以上の道路は拡幅をしない。）とし、2車線の車道と歩行者が安心して楽しく歩くことができる歩道を設けます。
- ウ シンボル道路（幅員 10m）
 - ・幅員は 10m（現況幅員 10m以上の道路は拡幅をしない。）とし、水辺の演出やボリューム感ある緑化を行い、地区の東西を貫くシンボル道路とします。
- エ 地区補助幹線道路（幅員 5.5m）
 - ・幅員は 5.5m（現況幅員 5.5m以上の道路は拡幅をしない。）とし、通過交通が入らない身近な歩車共存の道路とするとともに、災害時に緊急車両が地区内に入って行けるように配置します。
- オ 生活道路（幅員 4m）
 - ・地区補助幹線道路に囲まれた身近な街区を形成する道路幅員を 4m（現況幅員 4m以上の道路は拡幅をしない。）とします。
- カ 交差点
 - ・市道として認定された道路については、地区内の交差点の改良と隅切りの確保を図ります。
 - ・隅切り長は場所により 1.5m～10.0mとします。
- キ 水路敷きを活用した通路
 - ・地区内の水路敷きを、安全で快適に利用できるように、緑化等を行い、通学や散策のための通路として活用します。

道路整備計画図



②地区住民等及び事業者並びに市の責務

- ア 道路整備や隅切り等の整備は、地区住民等及び事業者並びに市が協力して行います。
- イ 生活道路は、個別の建替えに応じて整備を進めます。その他の道路は、市が積極的に用地の確保を図り、整備を行います。
- ウ 幅員3.8mの道路に接道する土地の土地所有者は、建築物の建替え時等に、幅員4.0mまでの道路拡幅分を市に採納するものとします。

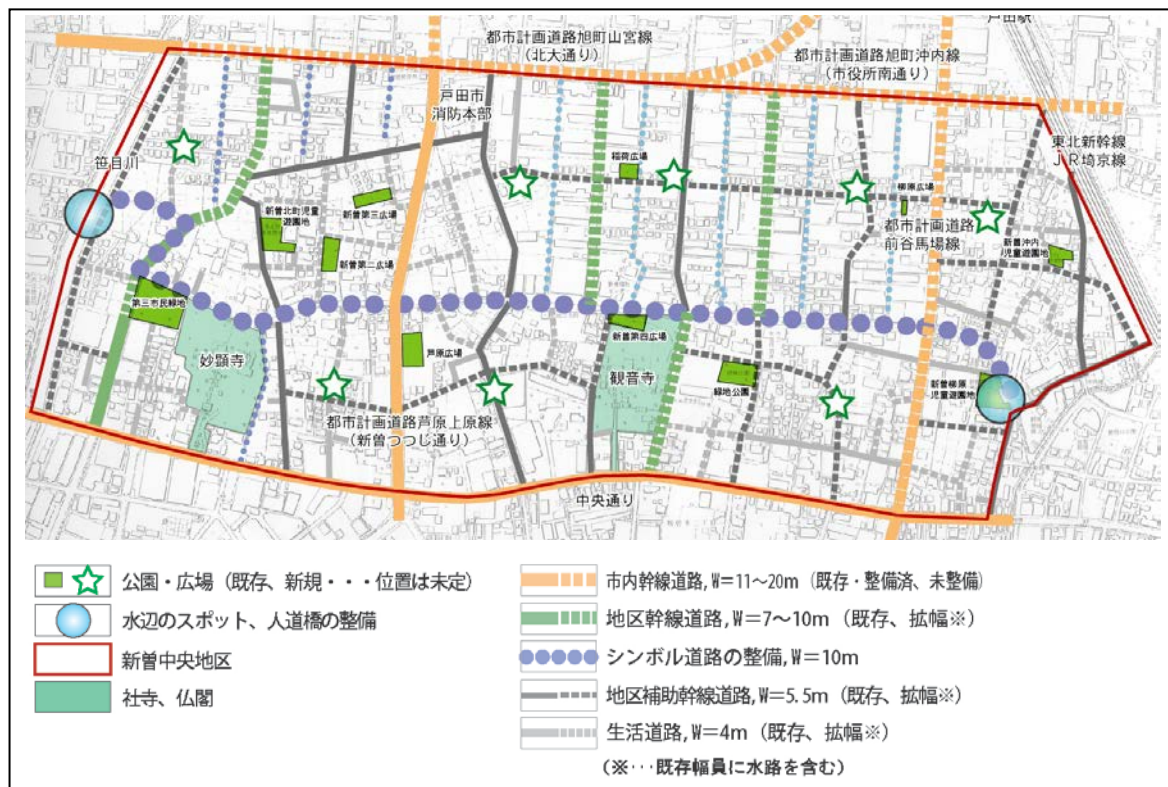
(3) 公園及び広場

①公園及び広場整備計画

既存の公園及び広場を活かしつつ、新たな公園及び広場を整備し、誰もが身近に利用できるようにします。公園及び広場は、交流と憩いの場所であるとともに、自然環境の空間や災害時の避難・活動拠点として利用できるようにします。

- ア どこからでも歩いていける範囲として、概ね250m四方の身近な生活圏を設定し、それぞれの生活圏ごとに、約1,500㎡規模を目安に公園及び広場の配置を目指します。
- イ 公園及び広場の総面積は、地区面積全体の3%にあたる約20,000㎡となるように努めます。

公園及び広場整備計画図



②地区住民等及び事業者並びに市の責務

- ア 身近に公園及び広場があるまちをつくるため、市は、積極的に用地の確保を図り、公園及び広場の整備を行います。また、地区住民等及び事業者は維持管理などの面で協力します。

イ 新たな公園及び広場の用地の確保に当たり、地区住民等及び事業者は、土地の売買に関する情報を提供します。

(4) 緑及び水辺

① 緑及び水辺整備計画

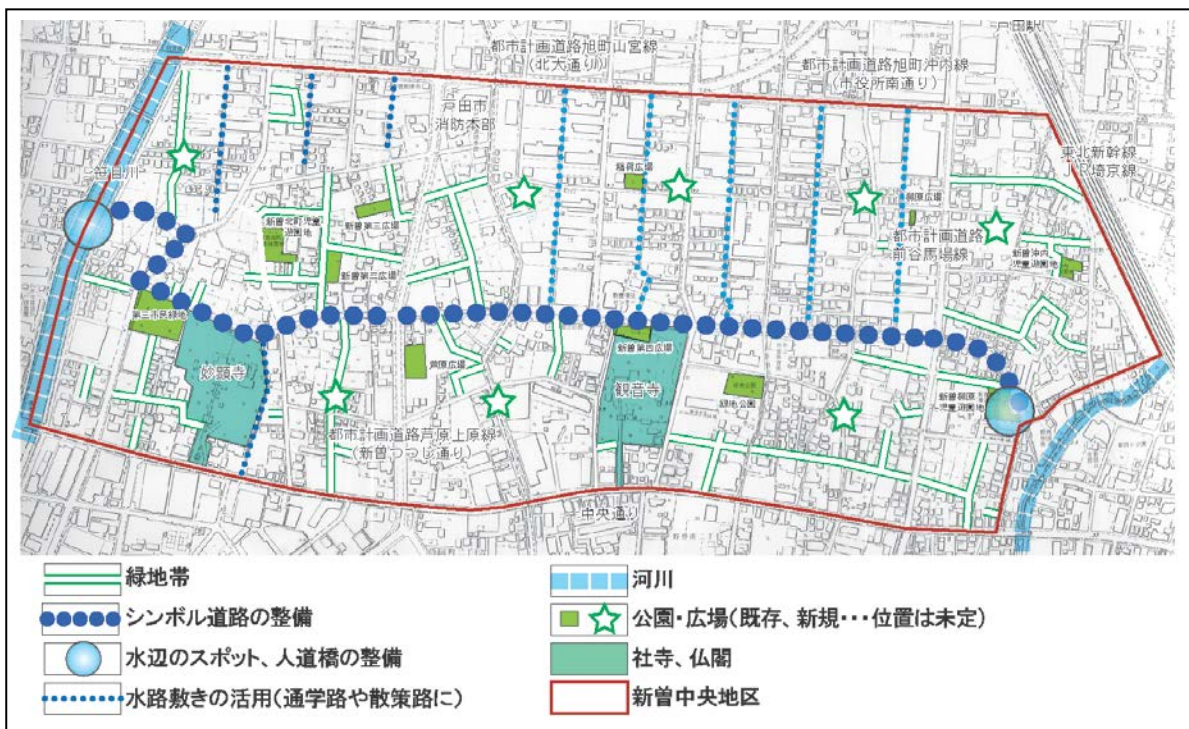
緑が比較的多く残っていた平成13年頃の新曾中央地区の緑の割合である15%を目標に、農地、樹林地等今ある緑を保全するとともに、公共施設、建築物及び敷地等の緑化等により新たな緑を増やし、地区住民等及び事業者並びに市が力を合わせて目標達成を目指します。

ア 道路沿いの優先的な緑化

- ・敷地内の緑化を行う際には、道路沿いを優先的に緑化します。
- ・生活道路沿いは、道路中心から2.75mとなるまで、両側に緑地帯を設置することとします。
- ・緑地帯は、協定規則に定める工作物の設置を禁止します。
- ・道路と緑地帯を合せて幅5.5m(2.75m×2)の空間とすることで、災害時の延焼防止を図ると同時に、災害時の避難路としての機能を果たします。

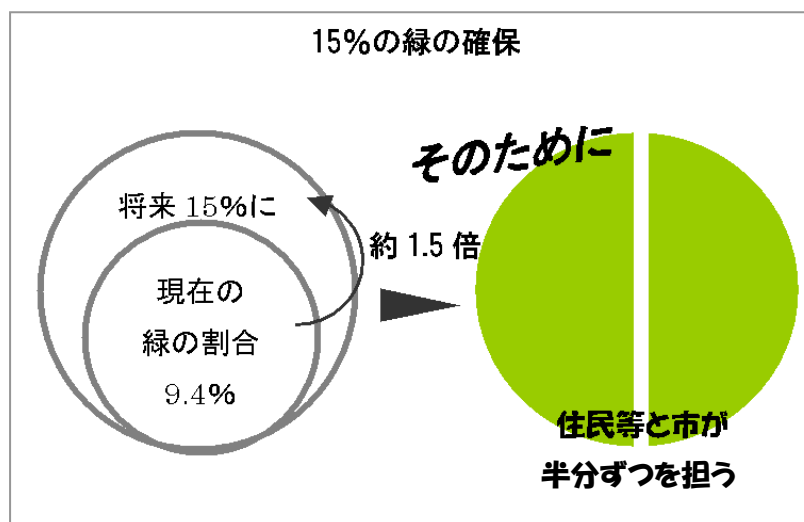
イ シンボル道路の東西両端に緑と親水性を考慮したスポットを設け、笹目川には、対岸を結ぶ人道橋を架設し、地域の交流と水のふれあいを感じる水辺を創出いたします。シンボル道路においては、親水性を取り入れ、植栽を施すことにより、緑及び水が豊かな新曾の魅力と調和するように整えます。

緑及び水辺整備計画図



②地区住民等及び事業者並びに市の責務

- ア 新曽中央地区の緑化率の目標を15.0%とし、地区住民等及び事業者が7.5%の緑化率を担い、市は7.5%の緑化率を担います。
- イ アで掲げる緑化率（生活道路沿いの緑地帯を含む。）に則り、新曽中央地区地区まちづくり協定施行規則（以下「協定規則」とする。）で定めるところにより、その旨を届出し、適合を受けることとします。
- ウ 市は、緑及び水辺整備計画を遵守し、緑及び水が豊かな新曽の魅力と調和するように整えます。



(5) 建築物及び敷地

①建築物及び敷地整備計画

第4条の適用区域における建築等の行為には、主として居住環境を守るために、建築物及び敷地に制限がかかります。

ア 建築物の用途の制限

- ・適正な居住環境の維持に支障を及ぼす建築物の用途（ホテル・旅館）を制限します。

イ 建築物の高さの最高限度

- ・新たな高層建築物から日照等の居住環境を守るために、戸田都市計画高度地区の規制内容より、建築物の高さの最高限度を5m低くします。

ウ 建築物の不燃化

- ・火災に対して、燃えにくい建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第62条の準防火地域内の建築物に準拠する。）とします。

エ 建築物の壁面等位置の制限

- ・壁面の位置は、隣家等との距離をとり採光・通風等を良好にするために、隣地境界から50cm以上の離隔の確保に努めるものとします。
- ・道路整備計画図に表示してある生活道路に接する敷地にある建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路中心線までの距離は、2.75m以上とします。
- ・道路境界線から壁面等を制限する位置までの間は、協定規則に定める工作物を禁止します。

オ 垣又は柵の制限

- ・垣及び柵は、地震時の倒壊や見通しがきかない場所をつくる高いブロック塀等をやめ、生け垣、フェンス等とします。

カ 建築物の緑化率の最低限度

- ・敷地内の緑化（緑地帯を含む。）を誘導し、緑豊かな住環境の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積の7.5%とします。
- ・宅地開発等の区域面積が1,000㎡以上の開発に伴う建築物の緑化率は、戸田市宅地開発事業等指導条例に従い、緑地を設けることとします。

キ 敷地面積の最低限度

- ・新たに土地の区画を設定する際には、建築物が密集して立地することによる建て詰まりを防止するために、敷地面積の最低限度を100㎡とします。

②地区住民等及び事業者並びに市の責務

ア 建築物及び敷地にかかる制限は、都市計画法又は建築基準法に上乗せする制限であり、戸田市都市まちづくり推進条例施行規則（以下「規則」という。）で定めるところにより、その旨を届出し、適合を受けることとします。

イ 市は、建築物及び敷地整備計画を遵守するため、指導及び監督を行います。

ウ 市は、建築物及び敷地整備計画を実現するため、都市計画法に拠る地区計画の策定を目指します。

（地域力向上への協力）

第8条 地域力向上のため、新曽中央地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）及び市は協働で緑の形成に努めます。

- (1) 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したときは、地域の交流を生む緑の形成候補地として、市は協議会に情報を提供します。
- (2) 協議会は、地域の交流を生む緑の形成候補地として活用の有無を審査し、活用が決定した場合は、緑地を維持管理する緑地ボランティア団体を募り、団体がまとまった段階で、協議会が市に推薦します。
- (3) 市は、緑地を維持管理する団体を土地の所有者に紹介します。この土地の所有者の了解により、土地の所有者と定期の借地契約を行い、緑地を維持管理する団体と維持管理の契約を行います。これにより、市が花壇等の緑地整備を担い、市と維持管理の契約を結んだ団体が緑地の維持管理を担うことで、地域環境の共生と地域力による共助のまちづくりに寄与します。

（建築物等の維持管理に関する事項）

第9条 地区住民等及び事業者並びに市は、第7条第5号に規定する建築物及び敷地整備計画が保持されるよう、建築物等の維持管理に努めるものとします。敷地内の植樹又は植栽等についても、良好な状態が保たれるよう適正な管理に努めるものとします。

(届出)

第 10 条 この協定にかかる建築等を行うときには、第 7 条第 4 号②イ及び第 7 条第 5 号②アの届出を当該建築行為等にかかる法令（条例及び規則を含む。）に基づく確認若しくは許可の申請をしようとする日又は当該建築等の行為に着手しようとする日のうち最も早い日の 30 日前までに、市長へ届け出なければならないものとします。

(勧告)

第 11 条 前条の届出を行わない場合は、条例に基づき、市長は、当該建築事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができます。

(協議会との事前協議)

第 12 条 以下の事項については、市は協議会と事前に協議を行わなければならないものとします。

- (1) 市へ貸出しの申出がされた緑地の必要性について
- (2) 公園及び広場の改修又は新設等
- (3) その他市長が必要と認める事項

(期間を定めて優先的に行うべき地区施設整備の設定)

第 13 条 第 7 条第 2 号①、第 3 号①又は第 4 号①に定める整備計画の地区施設について、整備の優先度を設定することができます。その際は、期間も定めることができます。

(協定の変更又は廃止)

第 14 条 この協定の内容を変更又は廃止しようとするときは、市は、地区住民等及び事業者に対し、公表及び周知により理解を得るよう努め、規則第 13 条を準用して合意形成を図ります。

(その他)

第 15 条 この協定に定めるもののほか必要な事項は、別途、協定規則で定めるものとします。







附 則



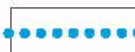



この協定は、平成 24 年 12 月 19 日から施行します。

附 則

この協定は、平成 29 年 1 月 1 日から施行します。



-  市内幹線道路, W=11~20m (既存・整備済、未整備)
-  地区幹線道路, W=7~10m (既存、拡幅※)
-  シンボル道路の整備, W=10m
-  地区補助幹線道路, W=5.5m (既存、拡幅※)
-  生活道路, W=4m (既存、拡幅※)
-  隅切り

-  公園・広場 (既存、新規…位置は未定)
-  水辺のスポット、人道橋の整備
-  通路の整備
-  緑地帯
-  社寺、仏閣
-  新曽中央地区

(※…既存幅員に水路を含む)

新曽中央地区 まちづくり整備計画図