

Dream Town

ドリームタウン前川東



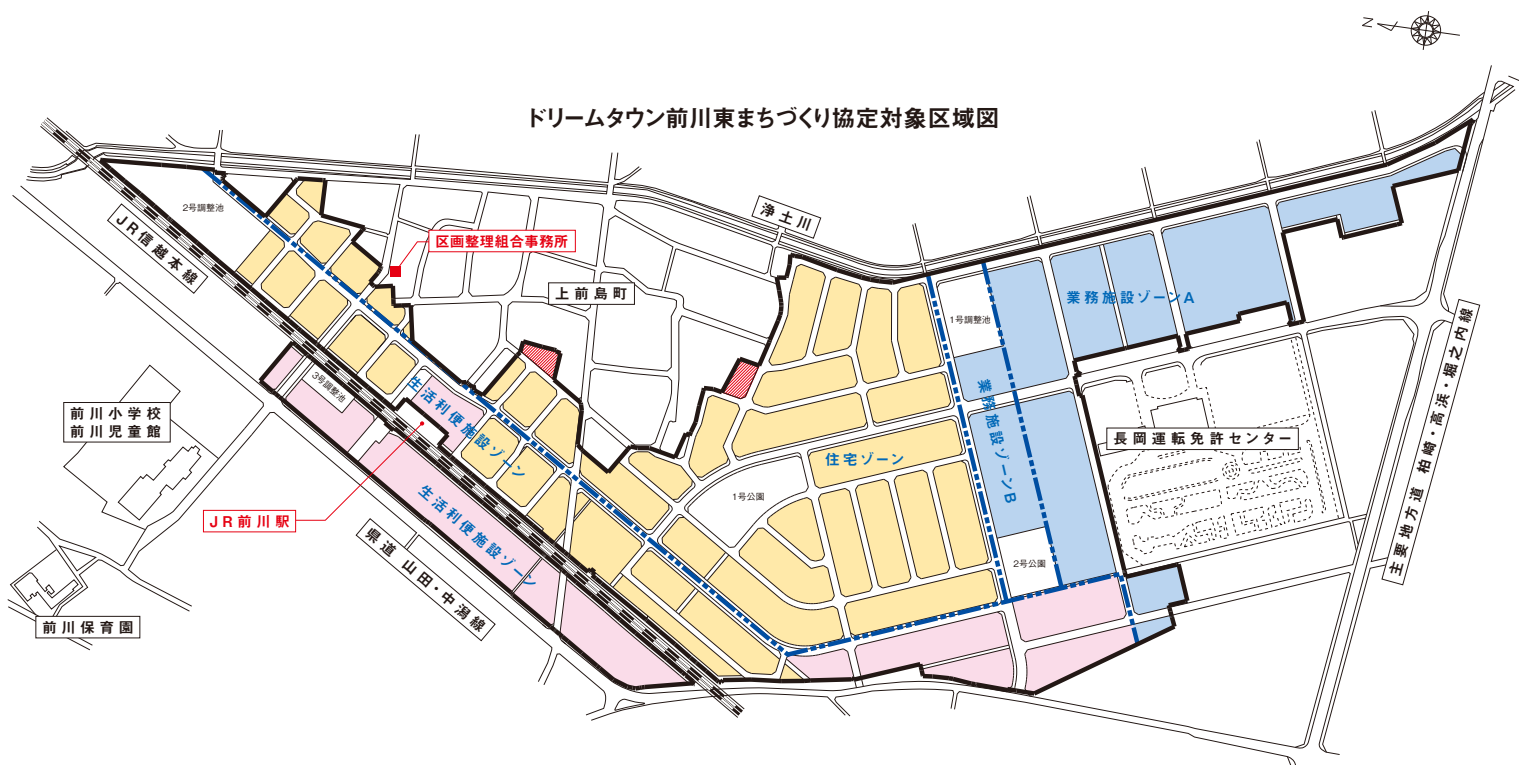
※イメージ写真

まちづくりの手引き

ドリームタウン前川東まちづくり協議会

ドリームタウン前川東まちづくり協定について

この協定は、「ドリームタウン前川東」まちづくり協定区域内の土地利用に関して互いに留意して取り組みたいことがらについて、まちづくり協定として締結し住民の参加と相互理解のもとにゆとりと緑あふれるまちなみを形成していこうとするものです。



まちづくり協定対象区域

- まちづくり協定区域界 (土地区画整理事業施行区域界)
- 区画整理事業における住宅エリア
- 区画整理事業における商業施設系エリア
- 区画整理事業における準工業系エリア

地区計画・用途地域ゾーン区分

地区計画	用途地域
住宅ゾーン	第一種中高層住居専用地域
生活利便施設ゾーン	第一種住居地域
業務施設ゾーンA	準工業地域
業務施設ゾーンB	

の部分は地区整備計画区域外ですが、住宅ゾーンに準じます。

まちづくり協定の遵守により長岡市から補助金が受けられます。

ドリームタウン前川東まちづくり協定を遵守し、都市景観の形成に貢献する行為に対し、長岡市から補助金が交付されます。

	工事の種類	補助率	補助限度額
(ア)	建物の新築等の外観工事	1/3	10万円
(イ)	建物の過半の色彩変更	1/3	10万円
(ウ)	生垣、高木の植栽	1/3	5万円

※ドリームタウン前川東まちづくり協定は、平成22年7月20日付けで「都市景観協定」に認定されました。

※補助金を受けるためには、工事着手前に、市への届出が必要になります。また、「生垣、高木の植栽」においては、樹種や植栽位置などの規定があります。

ご検討の際は、長岡市役所担当課(都市計画課)に必ず事前にご照会ください。

住宅ゾーン



生活利便施設ゾーン



業務施設ゾーン



まちなみ形成における協定のポイント

地盤の高さ



宅地造成された地盤面は、原則として前川東土地区画整理事業で竣工した地盤の高さを変更しない。

沿道の照明



敷地内の沿道側に門灯・エントランスライト(入口灯)等の照明を設けるよう努める。

地区計画の遵守

次のことがらについては、既に長岡市「前川東地区地区計画」に定められていますが、本協定において、より具体的に定め、遵守していこうとするものです。

色彩・材料

- 建築物や工作物・広告物の色彩及び材料は、周辺環境との調和をはかり、明るく開放性のある地区イメージの演出に寄与する。
- 住宅ゾーンにおける色彩は、赤、青、黄色などの原色を避ける。

原色は避ける	赤	×	○	○
	青	×	○	○
	黄	×	○	○

緑化・植栽

- 敷地内の沿道側に、植栽時の樹高が 1.5m以上で、成木時の樹高が 3m以上になる中・高木を植栽する。ただし、長岡市からの補助対象は植栽時 3m 以上となります。
- 敷地内は、緑化・植栽に努める。

建築物の用途、規模

- 用途地域及び地区計画の定めに適する用途・規模のものとする。
- 地区計画の住宅ゾーン及び生活利便施設ゾーンにおける建築物の敷地面積の最低限度は、200㎡とする。

垣、柵

- 道路に面する部分のかき又はさく(門柱及び門扉を除く)の構造は、生垣又はフェンス若しくは鉄柵等で透視可能なものとする。ただし、道路面からの高さが 1.2m以下のものにあっては、この限りではない。

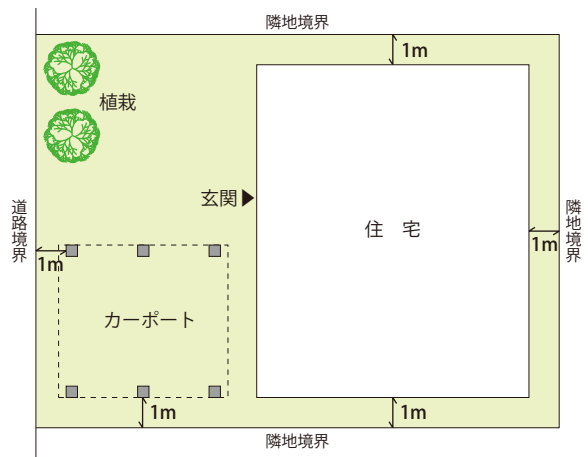
看板類

- 業務施設ゾーンにおける屋外広告物は、原則として事業所等の名称を表示するもので自己の用に供するものとし、色彩・表示については、周辺の景観との調和に努める。また、建築物 1 棟につき 1 カ所とする。

外壁後退

- 住宅ゾーン・生活利便施設ゾーン
建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。

〈敷地内の配置イメージ〉



ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、制限を緩和する。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下のもの。
2. 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 3m以下のもの。

- 業務施設ゾーン A・B
建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から幅員 12m以上の道路までの距離は 3m以上とし、その他の道路にあっては 1m以上とする。

ドリームタウン前川東まちづくり協定

(目的)

第 1 条 この協定は、ドリームタウン前川東まちづくり協定区域内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、協定区域内の土地の所有者及び借地権者の相互理解と協力のもと、ゆとりと緑あふれるまちなみを形成することを目的とする。

(協定区域)

第 2 条 協定区域は、「ドリームタウン前川東まちづくり協定対象区域図」に示す前川東土地区画整理事業の施行区域（以下「協定区域」という。）とする。

(協定の締結)

第 3 条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び借地権者（以下「土地の所有者等」という。）によって締結する。

(建築物等の基準)

第 4 条 協定区域内において、建築物等を建築するときは、次に掲げる基準によらなければならない。

- (1) 屋根・外壁面等の色彩及び材料
ア 建築物や工作物・広告物の色彩及び材料は、周辺環境との調和をはかり、明るく開放性のある地区イメージの演出に寄与するものとする。
イ 住宅ゾーンにおける色彩は、赤、青、黄色などの原色を避けるものとする。
- (2) 地盤の高さ
宅地造成された地盤面は、原則として前川東土地区画整理事業で竣工した地盤の高さを変更しないものとする。
- (3) 沿道の照明
敷地内の沿道側に門灯・エントランスライト（入口灯）等の照明を設けるよう努めるものとする。
- (4) 緑化・植栽
敷地内の沿道側に、植栽時の樹高が 1.5m 以上で、成木時の樹高が 3m 以上になる中・高木を植栽する。また、敷地内は、緑化・植栽に努めるものとする。
- (5) 地区計画の遵守
前川東地区地区計画に定める「区域の整備・開発及び保全の方針」に留意し、「地区整備計画」を遵守するものとする。

(維持管理)

第 5 条 各土地所有者等は、建築物及び敷地内の美観の維持に努めなければならない。

- 2 沿道に設置された門灯・エントランスライト（入口灯）等の照明については、夜間の点灯に努めなければならない。
- 3 敷地内の中・高木及び生垣は、適切な維持管理に努めなければならない。
- 4 環境保全に配慮し、敷地内の除草はできる限り除草剤等を使用しないよう努めなければならない。
- 5 前 4 項に掲げるもののほか、まちづくりに資する適切な維持管理については、協力してこれを行わなければならない。

(協定の運用)

第 6 条 協定区域内の土地の所有者等により、同区域内の良好なまちづくりを維持し、協定の適正な運用をはかるため、「ドリームタウン前川東まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）を設置する。なお、協議会の会則は、協議会の総会において土地の所有者等の承認を得て定めるものとする。

- 2 協議会の事務を行うため、事務局を設置する。
- 3 この協定に定めるもののほか、協議会の運営に関する事項は、必要に応じ協議会が別に定める。

(協議会への届出)

第 7 条 協定区域内でまちづくり行為（建築物の建築、広告物・工作物の建設、土地の造成等をいう。）を行おうとする者は、あらかじめ、その計画を協議会に届け出るとともに、その計画について協議会の同意を得るものとする。

- 2 土地の所有者等は、土地の所有権等を移転するときは、その旨を協議会に届け出なければならない。

(暫定的土地利用)

第 8 条 協定区域内の土地について、暫定的な土地の利用を行うときは、一時的な利用であっても、この協定の基本的な考え方を尊重し、周辺のまちづくりとの調和に配慮し、良好な環境の維持管理に努めなければならない。

(違反行為に対する措置)

第 9 条 第 4 条の規定に違反があったときは、協議会は、当該土地の所有者等に対して違反行為の停止及び是正の請求をすることができる。

(効力の継承)

第 10 条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転するときは、新たにその権利を取得する者に対し、この協定を受認することを条件として移転するとともに、新たな取得者はこれを継承しなければならない。

- 2 協定区域内の土地に借家人等があるときは、土地の所有者等は、当該借家人等の関係者へ協定の周知を行い、まちづくりへの理解と参加協力をお願いするものとする。

(協定の変更又は廃止)

第 11 条 この協定を変更又は廃止するときは、土地の所有者等の2分の1以上の合意があり、かつ合意する者が所有等する土地の面積の合計が、協定区域内の土地の面積の2分の1以上なければならない。

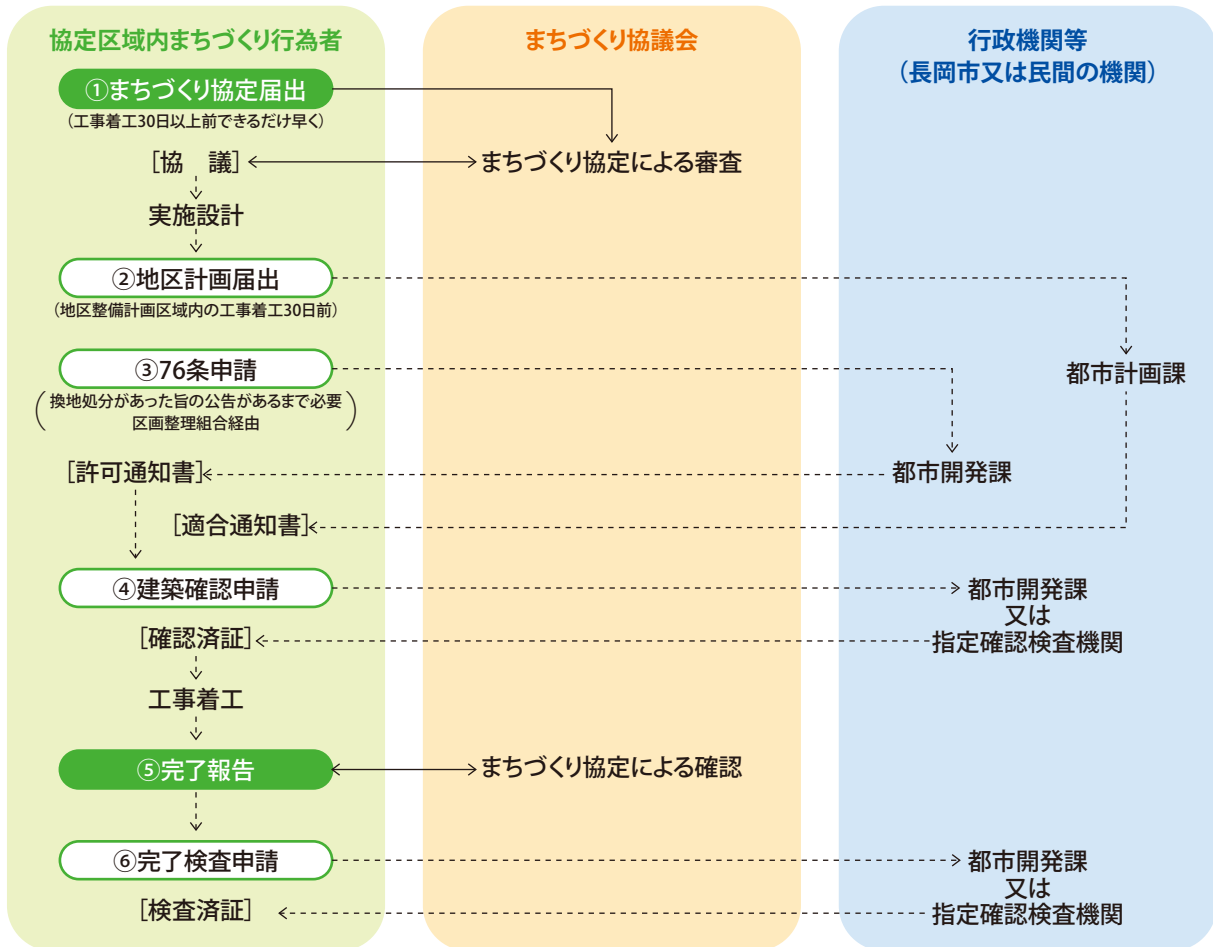
(協定の有効期間)

第 12 条 この協定は、施行日から効力を発生し、第 11 条に定める廃止の合意がされるまで効力を有するものとする。

附 則

この協定は、平成 22 年 6 月 21 日から施行する。

まちづくり行為の届出・申請等の流れ



1. 提出部数

届出書 2通 図面類 2部

2. 添付図面類

- 1) 位置図
- 2) 配置図
 - 外壁ラインと敷地境界線までの距離を明記するほか、地区計画における外壁後退を破線で記入してください。
 - 植栽の位置・樹種・樹高等を明記してください。
- 3) 立面図
 - 建築物等の外観の色彩が把握できるように図面はカラーとし、方向は2面以上で図面中には敷地境界線及び高さ（地盤高、建築物等の高さ、垣・柵の高さ等）を明記してください。

3. まちづくり協定の届出手続きの流れ

届出書及び添付図面類は、まちづくり協定をご理解いただき、まちづくり行為者とまちづくり協議会における協議を円滑に行うためのものです。建築物等の計画段階から、この書類に基づき事前協議を行っていただければ、調整が効率的に運ぶものと思われれます。また、作成にあたってご不明な点があれば、協議会までご連絡ください。

4. 提出先・協議連絡先

ドリームタウン前川東まちづくり協議会（事務局：前川東土地区画整理組合事務所内）
〒940-1144 長岡市上前島町 275-1 TEL：0258-23-7750 FAX：0258-23-7751