

## VI. 実現化方策の検討

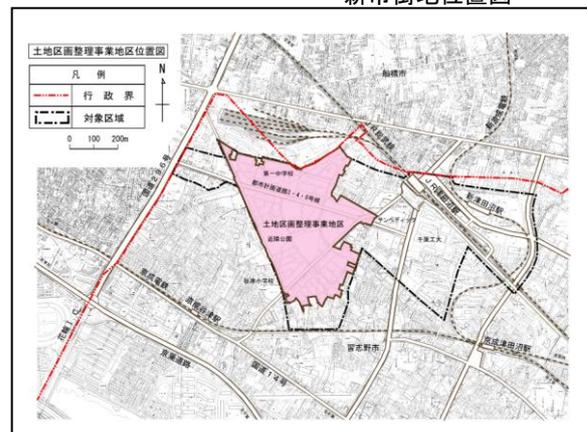
### 1. ガイドラインの実現化の方針について

#### ① 新市街地 … 短期的な実現を目指す地区

大規模な都市的未利用地等、建物の立地が少ない地区などにおいて、新たな土地利用の転換を図ろうとする場合は、ガイドラインの方針を踏まえ、積極的に活用する計画とし、良好な市街地の形成に努めることが望めます。

現在施行中の「JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業」地区内においては、適切な誘導方法を選択しガイドラインの積極的な活用を図っていくことが望まれます。

新市街地位置図

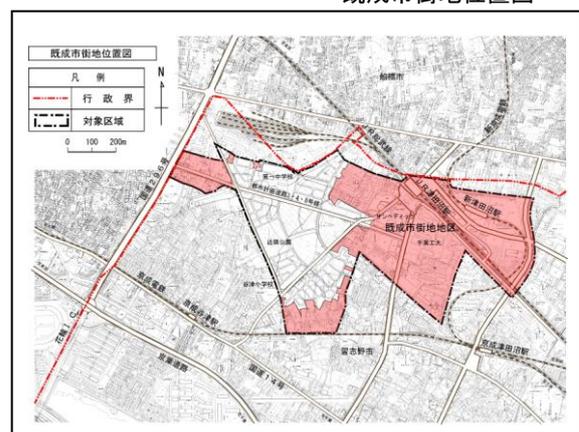


#### ② 既存市街地 … 中・長期的な実現を目指す地区

土地区画整理事業等で計画的な基盤整備がされた地区と従前から市街地が形成されていた地区であり、すでに建物等の立地がなされています。

今後、再開発事業などの市街地開発事業や個別の建替えなどの計画が持ち上がった時期には、適切な誘導方法を選択しガイドラインを積極的に活用し、目指すべき市街地の形成へ向けた誘導をしていくことが望まれます。

既存市街地位置図



## 2. 実現化の誘導方法について

### ① 法的な誘導方法

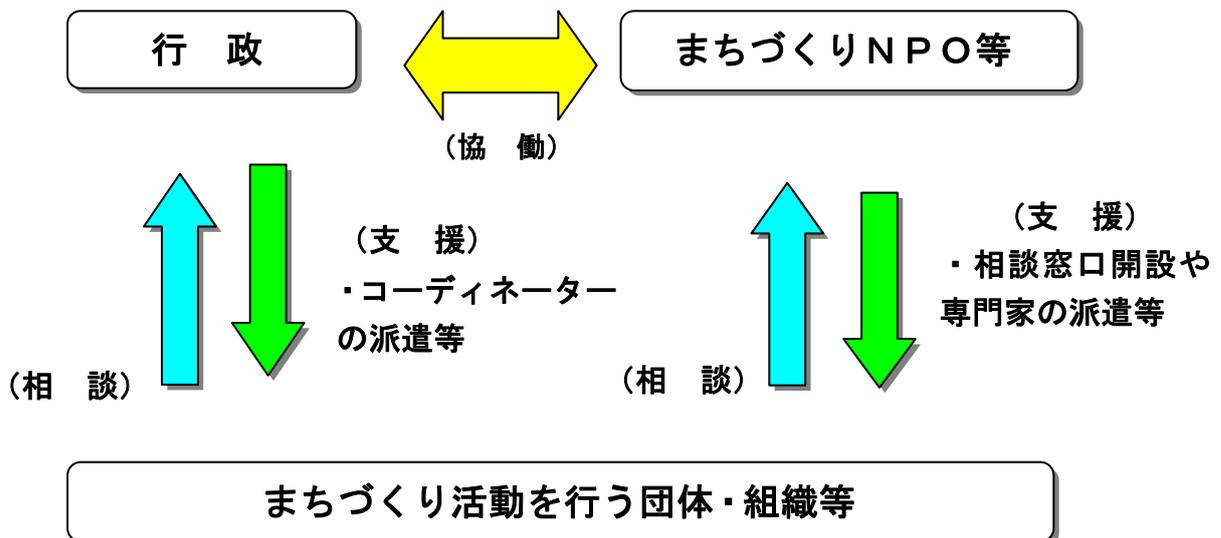
- ・ 都市計画法：地区計画制度
- ・ 建築基準法：建築協定、総合設計制度
- ・ 景観法：景観協定
- ・ 都市緑地法：緑地協定、緑化区域

### ② 法的なもの以外の誘導方法

地区住民や商店会などが、独自にまちづくり協定などのまちづくりルールを作成し、住民などが主体となりまちづくりを行うことも考えられます。

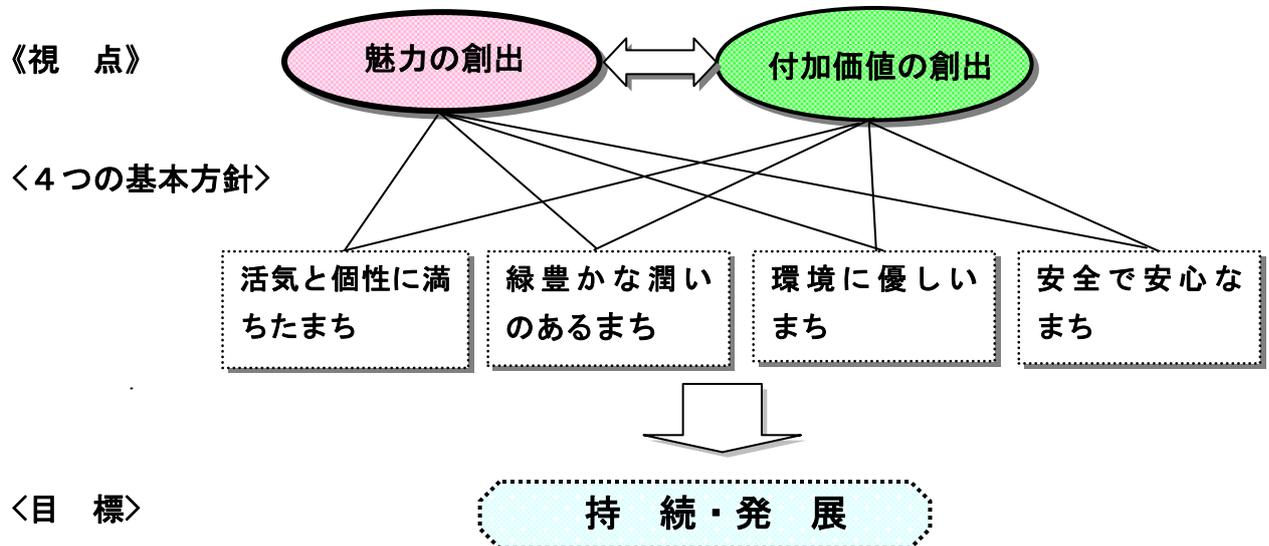
## 3. まちづくり活動の推進について

### ① まちづくり活動支援体制の構図（例）



## ② 協働によるまちづくりへの啓発

### ○ 啓発活動における視点として



## 4. JR津田沼駅周辺地区のまちづくりの実現化へ向けて

### 行政への期待

- ・ これからの社会動向を的確に捉え、安全で利便性の高い交通体系の構築、安全で快適な都市環境を確保する基盤整備、調和の図られた土地利用の誘導など、適切な都市計画や効率の高い整備を厳しい財政状況下、優先度を勘案しながら推進することを期待します。

### 土地区画整理組合への期待

- ・ 景観、環境、安全・安心に十分配慮し、地権者によるまちづくりルールの策定、建築協定や緑地協定などの締結に努め、付加価値を有したまちづくりのモデル地区となるよう期待します。

### 地元商店会や大規模店舗等への期待

- ・ 自主的なまちづくりルールの策定、景観協定やまちづくりをコーディネートする組織の立ち上げなど、まちのイメージアップ、まちの活性化に資するような取り組みを期待します。

### 住民への期待

- ・ 地区計画制度、建築協定や緑地協定などを検討し、地区レベルでの良好な住環境の形成や維持に取り組むよう期待します。