

戸田駅西口駅前地区

地区まちづくり協定の手引書

～ 緑を創り育み、文化が薫る、交流拠点「戸田駅前」～
の実現に向けて



この手引書について

戸田市は、戸田駅西口駅前地区の地区まちづくりを推進するため、戸田駅西口駅前地区まちづくり協議会との協働による検討を進め、平成 25 年 2 月に、戸田市都市まちづくり推進条例に基づく「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定」を策定しました。

この手引書は、本協定の内容やポイントについて、皆様にわかりやすくご理解いただく目的で作成されたものです。本地区内で建替えや新築等を行なう際にご活用ください。

戸 田 市

地区まちづくり協定とは

- 1) 戸田市都市まちづくり推進条例の「地区まちづくり協定制度」に基づく、市、地区住民等、事業者が守っていく「まちづくりの約束事（ルール）」です

地区まちづくり協定は、地区の特性に応じて、市・地区住民等・事業者が協力して、将来にわたり計画的に地区まちづくりを進めていくために、遵守すべきルールが定められた「まちづくりの約束事」です。戸田市都市まちづくり推進条例の「地区まちづくり協定制度」を根拠としています。

- 2) 市内のまちづくりを牽引する「まちづくり推進重点地区」として、文化中枢拠点の形成を図っていくためのルールです

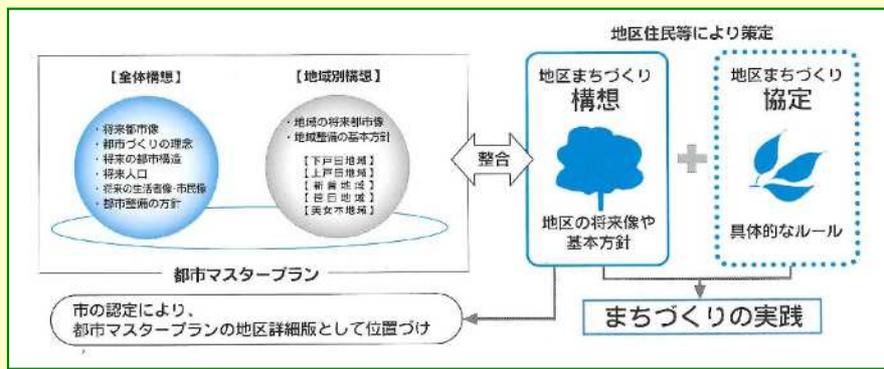
戸田市では、戸田市都市マスタープランに基づき、市内3駅を中心に拠点を形成し、その拠点を中心とした市街地整備の推進に取り組んでいます。本地区は、その拠点の1つであり「にぎわいのある交流拠点」と位置づけられています。戸田市は、本地区のまちづくりの重要性を踏まえ、平成20年10月に、同条例に基づく「まちづくり推進重点地区」に指定しました。



戸田市都市マスタープラン（全体構想）より抜粋

- 3) 地区まちづくりを推進するためのルールです

地区まちづくり協定は、戸田市都市マスタープランの地区詳細版として位置づけられ、地区の将来像や基本方針が定められた「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり構想」に基づく地区まちづくりを推進するためのルールです。



4)「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり構想」を実現するためのルールです

本地区で策定された「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定」は、平成23年2月に策定された「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり構想」で掲げられた「まちの将来像」及び「まちづくりの目標」を実現することを目的としたルールです。

まちの将来像

緑を創り育み、文化が薫る、
交流拠点「戸田駅前」

まちづくりの目標

- 1. 戸田市の玄関口としての顔づくり
- 2. 戸田の文化の発信地となる拠点づくり
- 3. にぎわいとうるおいのある美しいまちづくり

実現するために・・・

戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定（まちづくりの約束事）の策定

協定の策定経緯

本協定は、地区内の土地・建物権利者で構成される「戸田駅西口駅前地区まちづくり協議会（ ）」と戸田市の協働による約3年間の検討を通じて策定されました。本協議会は、まちの現況把握や課題整理のほか、事例研究、まちづくり先進地事例視察等を通じて必要なルール項目を検討するとともに、住民向けのニュース発行、アンケート、ワークショップ、説明会等を多数企画し、地区住民等の意向を踏まえたルールづくりを行いました。



模型を活用した街並みの検討



街並みを考えるワークショップ



先進地視察の様子



情報提供のためのまちづくりニュースの発行

（ ）戸田駅西口駅前地区まちづくり協議会は、平成13年5月に設立され、住民主体で取り組む地区まちづくりの担い手として、これまで協定のほか、新曽第一地区地区計画（協議会の前身の「まちづくり研究会」で検討）や戸田駅西口駅前地区地区まちづくり構想の検討も行ってきました。本協議会は協定の策定という目標を達成し、その活動に区切りを迎えたため、平成24年度に解散しています。

地区まちづくり協定の手引書

目次

1 . 協定の概要	... 1
2 . 協定の対象	... 2
3 . 協定の手続	... 3
4 . 協定のチェックシートの解説	... 5
5 . 24のルール内容の解説	... 8
6 . 資料編	
手続書類（様式集）	...21
戸田駅西口駅前区	
地区まちづくり協定（全文）	...26
戸田駅西口駅前地区	
地区まちづくり構想（全条文）	...28

1. 協定の概要

【参照】資料編：協定（全文）(p26)

協定の構成

「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定」は、前文と全12条で構成されています。

条文	内容	条文	内容
前文	協定策定経緯と戸田市の責務	第6条	協定の対象者
第1条	協定の名称	第7条	地区まちづくり協定
第2条	協定の位置づけ	第8条	協定の遵守
第3条	協定の目的	第9条	地区まちづくり活動への参加
第4条	用語の定義	第10条	協定の手続
第5条	協定の適用区域	第11条	協定の変更又は廃止
		第12条	その他

協定の24のルール

地区まちづくり協定のルールは、第7条に規定されています。

ルールは全部で24あり、必ず守らなければならない「**遵守ルール(義務規定)**」と、積極にご協力をいただく「**協カルール(努力規定)**」があります。

ルール分野	ルールの内容	手引書	24のルール
(1)商業業務機能のにぎわいと都市型居住機能が共存するまちづくり	地区計画の遵守 建築物の用途（住環境にふさわしい建築物の用途） 建築物の用途（制限） 駐車場や屋外設備等の配置・デザイン	P. 8 P. 8 P. 9 P. 9	<div style="background-color: red; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> 遵守ルール <small>(義務規定)</small> 5 項目 </div> <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 10px 0;">+</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> 協カルール <small>(努力規定)</small> 19 項目 </div>
(2)動きやすい交通環境づくり	駐車場の出入口の位置 道路の使い方 路上駐車・駐輪等の防止 道路の環境美化	P. 10 P. 10 P. 11 P. 11	
(3)多様な交流機会を創出する場づくり	地区全体で進める交流機会を創出する空間づくり スポットづくり 交差点沿道の滞留空間の確保	P. 12 P. 13 P. 13	
(4)緑を創り育むまちづくり	地区全体の緑化 敷地内・接道部の緑化（条例に該当する場合） 敷地内・接道部の緑化（条例に該当しない場合） 壁面・屋上等の緑化 緑の維持管理	P. 14 P. 14 P. 15 P. 15 P. 16	
(5)環境にやさしいまちづくり	雨水利用等の推進 環境に配慮した施設の整備	P. 16 P. 17	
(6)安全・安心のまちづくり	防災に配慮した看板・広告物等の維持管理 防犯に配慮した広場や建築物等の配置 防犯に配慮した照明施設の設置・配置	P. 17 P. 18 P. 18	
(7)ユニバーサルデザインにこだわるまちづくり	円滑な移動経路の確保 建築物内の設備等の適切な維持管理等 人的サービスの充実	P. 19 P. 19 P. 20	

2 . 協定の対象

【参照】資料編：協定（全文）(p26)

協定の適用区域

協定の適用区域は、JR埼京線、北大通り及び市役所南通りに囲まれた「戸田駅西口駅前地区」で、下図の約6.2haの区域となります。

適用区域（第5条別図）



協定の対象者・建築行為等

この協定の対象となるのは、下記の建築等を行う地区住民等及び事業者の方となります。

対象となる建築行為等（第6条）

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| (1) 建築物の建設【注1】 | (4) 建築物等の用途の変更 |
| (2) 開発行為その他の土地の区画形質の変更【注2】 | (5) 建築物又は工作物の形態の変更【注4】 |
| (3) 工作物の建設【注3】 | (6) その他この協定の内容に係る行為【注5】 |

【注1】建築物の新築、一定規模の増築・改築、移転のことをさします。

【注2】開発行為とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をさします。本協定では、面積に関わらず、すべての開発行為その他の土地の区画形質の変更を対象とします。

【注3】本協定では、建築基準法第6条に規定されている確認申請を必要とする工作物を対象とします。

【注4】形態の変更とは、建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線、北側斜線、建築物の高さの変更をさします。

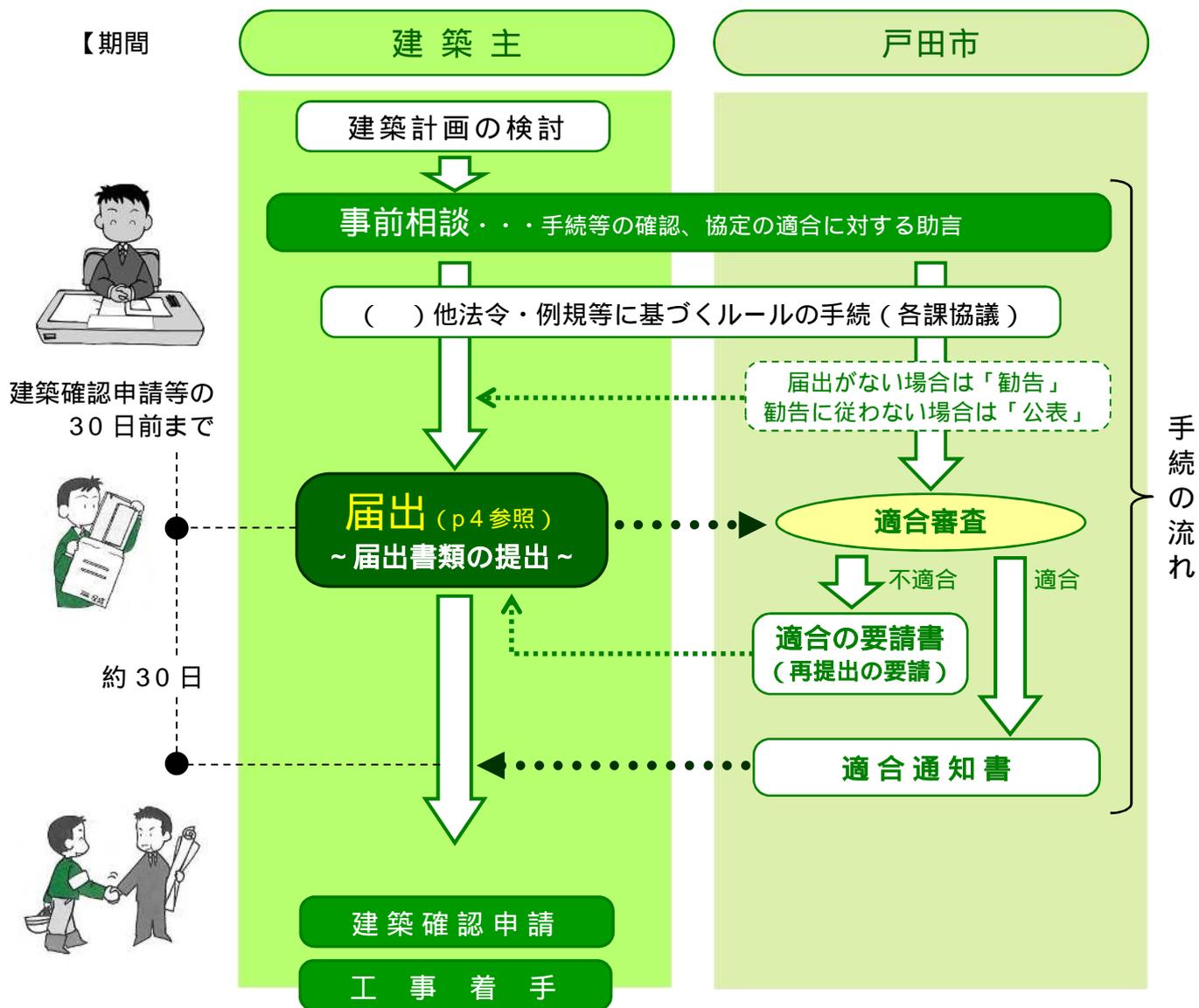
【注5】(1)～(5)の建築行為等以外で、協定第7条の規定に関連する行為をさします。

【注6】(2)～(6)については、その建築行為等が係るルールが適用の対象となります。



手続の流れ

協定の対象となる場合、建築確認申請等の 30 日前までに届出を行い、協定との適合審査を受ける必要があります。



() 他法令・例規等に基づくルールの手続 (各課協議) について

戸田駅西口駅前地区で、建築行為等を行う場合、他法令・例規等に基づくルールの手続等も必要となる場合があります。地区まちづくり協定の手続は、これらの手続と同時並行で進めることとなりますので、各担当課とご相談ください。

(例)

都市計画法第 29 条に基づく開発行為の許可	土地区画整理法第 76 条に基づく許可
戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく協議等	新曽第一地区地区計画に基づく届出
戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例に基づく近隣説明等	戸田市景観計画に基づく届出

上記は協定以外のルールの手続例です。そのほか必要な手続については、事前相談時に関係担当課にご確認ください。



届出書類等

- (1) 対象となる建築行為等(2ページを参照)が(1)「建築物の建設に係るもの」については、下記の書類などを提出して下さい。提出していただいた書類等に基づき、戸田市が協定に適合しているか審査を行います。
- (2) 2ページ「対象となる建築行為等 第6条関係」(2)「開発行為その他の土地の区画形質の変更」から(6)「その他この協定の内容に係る行為」については、その建築行為に係るルールが適用の対象となりますので、以下 協定適合チェックシート(第1号様式)及び 図面類については、必要なものについて記載の上、提出して下さい。



建築主



戸田市

へ提出(届出)

建築行為等届出書(戸田市都市まちづくり条例施行規則:第22号様式)
委任者がいる場合、委任状(書式は任意)

戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定チェックシート(第1号様式)
チェックシートの記載方法については、p5をご覧ください

図面類(正本・副本各1部提出)

図面名	内容
位置図	当該区域、方位及び道路並びに目標となる地物を表示
土地利用計画図	図中に「境界線」「道路の位置と幅員」「建物の位置」「工作物の位置」「駐車場・駐輪場の位置」「緑地位置(緑色ヌリ)」「敷地の地盤高」を記載
敷地求積図	敷地の区域と面積
緑地求積図	緑地の区域と面積(面積算定根拠も含む)
施設断面図	「出入口部」「境界部(隣地境界含む)」「緑地部」の断面図を記載
建物平面図	各階平面図
立面図	2面以上とし、最高高さ及び外壁等には着色及び色相等を表示 門、垣等には高さ、材料等を表示



戸田市



建築主

へ通知(審査後)

協定に適合していた場合

適合通知書(第2号様式)

協定に適合していない場合

要請書(第3号様式)

4 . 協定のチェックシートの解説

【参照】資料編： 手続書類 (p21)

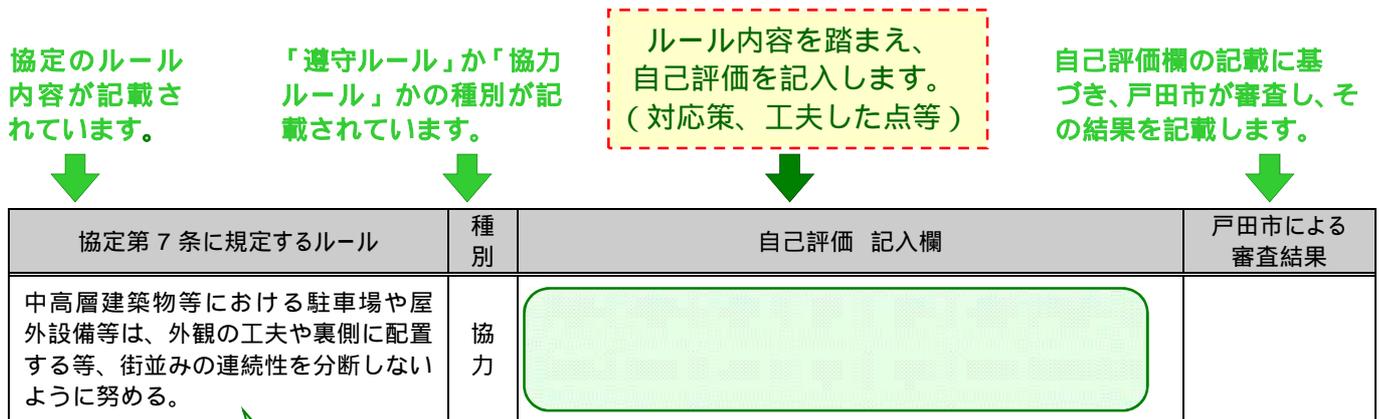
基本的な考え方 ~ 「自己評価方式」 ~

協定は、市、地区住民等、事業者が協力して、将来にわたり計画的に地区まちづくりを進めていくための「まちづくりの約束事」です。よって、戸田市では、協定の対象となる地区住民等、事業者の皆様が、統一的・定量的な基準への適合の可否のみにしぼられることなく、ルール理念に基づき、地区まちづくりに資する様々な創意・工夫を行っていただきたいと考えています。

そこで、本協定では、ルールへの適合を、地区住民等、事業者の方々が自ら評価していただく「自己評価方式」を採用しています。その自己評価に基づき、戸田市が審査します。

協定チェックシートについて

「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定チェックシート」の自己評価欄に、各ルールへの適合状況を自己評価して記入していただきます。



チェックシート

協定第7条に規定するルール	種別	自己評価 記入欄	戸田市による審査結果
「新曽第一地区地区計画」を遵守し、にぎわいある商業業務地の形成に資する土地利用を図る。	遵守		
駅前の都市型居住機能の住環境に配慮した建築物の用途とする。	遵守		
勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築してはならない。	遵守		
中高層建築物等における駐車場や屋外設備等は、外観の工夫や裏側に配置する等、街並みの連続性を分断しないように努める。	協力		
駅前広場に面する部分へは、駐車場の出入口を設けてはならない。	遵守		

自己評価記入欄の記載例

次頁以降に、チェックシートの自己評価欄の記入例を紹介します。

	協定第 7 条に規定するルール	種別 手引書	自己評価 記入欄 (記載例)
	「新曽第一地区地区計画」を遵守し、にぎわいある商業業務地の形成に資する土地利用を図る。	遵守 P. 8	例)新曽第一地区地区計画(C・D地区)の地区整備計画のルール内容を遵守した。
	駅前都市型居住機能の住環境に配慮した建築物の用途とする。	遵守 P. 8	例)新曽第一地区地区計画における建築物等の用途制限ルールを遵守した。
	勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築してはならない。	遵守 P. 9	例)建物用途として、勝馬投票券発売所、場外車券売場ではない。
	中高層建築物等における駐車場や屋外設備等は、外観の工夫や裏側に配置する等、街並みの連続性を断しないように努める。	協力 P. 9	例)駐車場の外観が目立たないように両隣の建物の色と同系色のデザインを採用した。 例)空調の室外機を緑のカーテンで隠した。
	駅前広場に面する部分へは、駐車場の出入口を設けてはならない。	遵守 P. 10	例)駅前広場側には、駐車場の出入口を設けていない。
	道路上に、歩行者や車両(自転車を含む)の円滑な通行を妨げる置き看板、ゴミ箱、商品類等を置かない。	遵守 P. 10	例)交通事故や、交通麻痺の要因となるような立看板、広告旗、ゴミ箱、商品陳列ワゴン等の障害物を道路上に置かない。建設後も、週1回程度、定期的に見回りを実施する予定である。
	安全で快適な歩行環境の実現のために、路上駐車・駐輪等を防ぐために必要な駐車施設を設置し、適切な管理や車両の誘導、マナー徹底等に努める。	協力 P. 11	例)駐車場については、戸田市宅地開発事業等指導条例で定められた設置基準に基づいて整備した。 例)駐輪場への駐輪を守ってもらうために、自転車整理スタッフを配置する。
	安全で快適な歩行環境の実現のために、道路の清掃・環境美化に努める。	協力 P. 11	例)定期的に路上の落葉、空き缶、吸い殻等の清掃活動を行う。 例)街路樹の損傷や、ゴミなどの不法投棄を見つけた場合に市へ情報提供する。
	交流拠点「戸田駅前」を実現するために、建築物内や敷地内に駅前利用者の交流機会を創出する空間づくりに努める。 [対象]大規模小売店舗立地法で定める店舗面積1,000m ² 以上の大規模小売店舗に該当する場合	協力 P. 12	例)建物内に無料の休憩コーナーを設ける。 例)貸しアトリエ、カルチャースクールや子育て支援施設を整備する。
	建築物の配置の工夫等により、小広場・中庭等、ちょっとした集いと憩いのスポットづくりに努める。 [対象]都市計画道路及び駅前交通広場に接する場合、または大規模小売店舗立地法で定める大規模小売店舗に該当する場合(店舗面積1,000m ² 以上)	協力 P. 13	例)歩道側に広く壁面後退部分を設け、オープンカフェ空間を整備する。 例)建物正面に庇を出して、雨天でも濡れずに休憩や移動ができる通路空間を設ける。
	来訪者が回遊する際の発着ポイントである交差点の沿道敷地については、開放感があり、人が滞留できる個性的な空間づくりに努める。	協力 P. 13	例)人が溜まれる空間を確保し、歩道と舗装のデザインをあわせる。 例)シンボルツリーを配置する。

	協定第 7 条に規定するルール	種別 手引書	自己評価 記入欄 (記載例)
	「緑を創り育む戸田駅前」を実現するために、駅前交通広場、環境空間及び駅前交通広場へアクセスする都市計画道路沿道等の公共空間における街路樹や植栽等と連続・調和するように、地区全体で、緑化に努める。	協 力 P. 14	例) 都市計画道路沿道に面して樹木を連続的に配置する。 例) 駅前交通広場に面する 1 ~ 2 階部分の壁面を緑化する。
	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和54年埼玉県条例第10号)や戸田市宅地開発事業等指導条例(平成28年告示第22号)による緑化基準を最低限度とし、可能な限り敷地内の緑化及び接道部の緑化を行う。	協 力 P. 14	例) 敷地内に積極的に樹木を配置する。 例) 戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく緑化スペースとは別に、市民が自由に使える花壇スペースを設ける。
	同条例による緑化基準の対象外となる場合でも、敷地内の緑化及び接道部の緑化に努める。	協 力 P. 15	例) 道に面してちょっとした植栽スペースや鉢植えを設けて緑を増やす。 例) 趣味のガーデニング庭園の定期的な見学イベントをひらく。
	建築物の壁面、開口部、屋上等の緑化に努める。	協 力 P. 15	例) 壁面を緑で覆う。
	緑を創り育むために、緑の適切な維持管理に努める。	協 力 P. 16	例) 定期的に除草、間引き、水やりなどを行う。 例) 緑のボランティアの活動に参加する。
	雨水の利用、貯留及び浸透に係る施設の整備に努める。	協 力 P. 16	例) 雨水貯留タンクや雨水浸透施設を整備する。
	自然エネルギーの活用やリサイクルに係る施設の整備に努める。	協 力 P. 17	例) 省エネに配慮して全ての照明を LED にする。 例) 空き缶・空きトレーのリサイクルボックスを設置する。
	看板・広告物等は、腐食等による劣化や落下、倒壊しないように維持管理に努める。	協 力 P. 17	例) 看板の定期点検・清掃を行い、劣化の進行の早期発見・防止を図る。
	人の目が届かない裏側や見通しがきかない場所ができないように、広場や建築物等を配置することに努める。	協 力 P. 18	例) 塀を低いネットフェンスにして、敷地内に人の視線が通るようにする。 例) 裏側に行けないように門扉を設け、センサーライトを設置する。
	夜間に暗がりができないように、敷地内への照明施設の設置や配置の工夫に努める。	協 力 P. 18	例) 足元が暗い箇所に足元灯を配置する。
	敷地と道路との境界部や建築物の玄関部分は、円滑な移動を妨げるような構造とならないように努める。	協 力 P. 19	例) 道路と敷地境界の部分に段差をなくし、車いすでも円滑に移動できるようにする。 例) 歩道から建物の玄関部分まで視覚障がい者誘導用ブロックを整備する。
	埼玉県福祉のまちづくり条例(平成7年埼玉県条例第11号)の整備基準により整備した設備等の機能が維持されるように、定期的な点検、維持管理及び改善に努める。 [根拠] 埼玉県福祉のまちづくり条例第15条	協 力 P. 19	例) 高齢者や肢体不自由者用の手すりのそばに障害物を置かないようにする。 例) 既存のサインの邪魔になるような貼紙やポスターを貼らない。
	誰もが街を楽しめる環境づくりに資するように、街へ来た方に必要な情報提供やサポートを行うように努める。	協 力 P. 20	例) 受付に、視覚障がい者用の触知図を準備する。買物サポート係員を配置する。

紙面の都合上、「戸田市による審査結果」欄は省略しています

5.24のルール内容の解説

戸田市では、地区住民等、事業者の皆様にも、ルールの適合に対する自己評価を通じて、戸田駅西口駅前地区の地区まちづくりに資する様々な創意・工夫を行っていただきたいと考えています。そのためにも、各ルールが策定された趣旨に対する理解が前提となります。そこで、ここでは、協定第7条に規定されたルール内容それぞれについて個別に解説します。

(1) 商業業務機能のにぎわいと都市型居住機能が共存するまちづくり

遵守ルール

地区計画の遵守

「新曽第一地区地区計画」を遵守し、にぎわいある商業業務地の形成に資する土地利用を図る。

【解説】

本地区では、戸田市都市計画土地地区画整理事業による都市基盤整備にあわせて、にぎわいある商業業務地の形成を図るため、平成14年3月に「新曽第一地区地区計画」が都市計画決定されています。本地区内において建築等を行う場合は、地区計画を遵守してください。なお、ルール内容は下表のとおりです。

ルール項目	C地区（商業地域内）	D地区（近隣商業地域内）
建築物等の用途の制限	原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるものは建築できない 倉庫は建築できない（付属倉庫は除く） 性風俗関連用途等は建築できない。	都市計画道路に面する建物の1階の全部と2階の50%は、店舗やオフィスにする
建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	
壁面の位置の制限	都市計画道路に接する敷地の建物の1階部分の壁面は、道路から1m以上セットバックする	
建築物等の高さの最低限度	最低10m以上	
かき又はさくの構造の制限	セットバック部分には、かき又はさくを設けてはならない それ以外の敷地の道路側にかき又はさくを設ける場合は、生垣やフェンスにする	

上表は「新曽第一地区地区計画届出の手引」より抜粋・編集したものです

【参考イメージ・事例・参照資料など】

「新曽第一地区地区計画届出の手引（戸田市都市整備部土地画整理事務所／H30.5発行）」参照

遵守ルール

建築物の用途（住環境にふさわしい建築物の用途）

駅前の都市型居住機能の住環境に配慮した建築物の用途とする。

【解説】

本地区は、にぎわいある商業業務地の形成を図るとともに、利便性の高い駅前や駅周辺への住宅供給が活発化している現状も踏まえ、マンション等の都市型居住機能に対する良好な住環境形成も都市マスタープランで位置づけられています。新曽第一地区地区計画では「建築物等の用途の制限」として、性風俗店舗、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、規模の大きい工場、倉庫を禁止していますので、この内容を遵守してください。また、地区計画に定められていない用途についても、都市型居住機能の住環境にふさわしくないと考えられるものについては、ご協力をお願いします。

建築物の用途（制限）

勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築してはならない。

【解説】

「新曽第一地区地区計画」の禁止用途に加え、本地区の都市型居住機能の住環境にふさわしくない用途として「勝馬投票券発売所」「場外車券売場」は建築できません。

駐車場や屋外設備等の配置・デザイン

中高層建築物等における駐車場や屋外設備等は、外観の工夫や裏側に配置する等、街並みの連続性を分断しないように努める。

【対象】 駐車場、屋外設備を設置する場合

【解説】

訪れた人が、街ににぎわいを感じるひとつの要素として、街並みの雰囲気、ある程度の連続性があることがあげられます。そこで、駅前として、にぎわいある商業業務地の形成を図るにあたっては、駐車場（青空駐車場、立体駐車場ほか）や屋外設備（広告・看板類、室外機、ごみ置き場、外階段、各種配管）等について、街並みの連続性を分断しないように、そのデザインや配置の工夫に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】

「美しい都市づくりのためのデザインガイドライン（戸田市都市計画課 / 2.3 発行）」参照



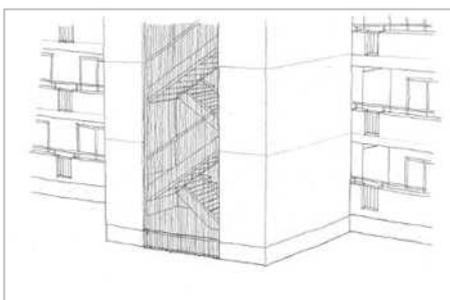
空調設備や管理者用地下階段室などが歩行者空間に面しているため、壁面緑化の工夫をしている例。



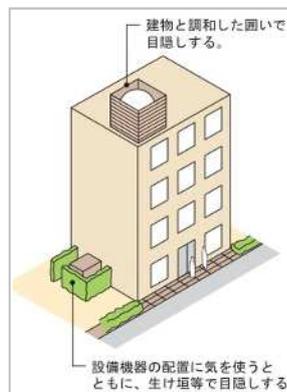
駐車場の道路側に格子を設置して外観を修景している例。



駐車場を緑で目立たなくし、周辺との調和を図っている例。



無機質になりがちな外階段をルーバーで覆い、建物の一部に取り込む工夫をしている例。



ごみ置き場、室外機を通りから目立たない箇所へ配置している例。



広告・看板類の数や大きさを抑え、すっきりと見えるように工夫している例。

(2) 動きやすい交通環境づくり

遵守ルール

駐車場の出入口の位置

駅前交通広場に面する部分へは、駐車場の出入口を設けてはならない。

【解説】

駅前交通広場は、公共交通機関の安全で円滑な待機・発着環境の確保や、バスやタクシー等の利用者やJRからの乗り換え客、その他待ち合わせ客など多くの人の安全確保が特に必要となる場所です。そのため、頻繁に一般車両が駅前交通広場を横断、出入りすることがないように、駐車場の出入口の設置を制限します。なお、鉄道施設の工事や保全・管理等で業務用車両の一時的な通行が必要な場合は、その出入りを妨げるものではありません。

【参考イメージ・事例・参照資料など】

適用区域図（p2）参照

駅前交通広場の区域線は参考ですので、駐車場出入口の可否については土地区画整備事務所との協議によるものとします。



遵守ルール

道路の使い方

道路上に、歩行者や車両（自転車を含む）の円滑な通行を妨げる置き看板、ゴミ箱、商品類等を置かない。

【解説】

道路（歩道がある場合は歩道も含む）上へ障害物等（置き看板、立看板、広告旗、ゴミ箱、商品陳列ワゴンなど）を放置した場合、歩行者や車いすの円滑な通行の妨げになるほか、事故や交通麻痺が起こる可能性があります。また、緊急車両の通行に支障をきたす可能性もあります。安全で快適な歩行環境の実現のため、こうした障害物等の設置や放置はしないでください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



商品の陳列が歩行者の通行の妨げになっている例。



定期的にまちの障害物撤去活動を行っている例。

路上駐車・駐輪等の防止

協力ルール

安全で快適な歩行環境の実現のために、路上駐車・駐輪等を防ぐために必要な駐車施設を設置し、適切な管理や車両の誘導、マナー徹底等に努める。

【解説】

駐車施設については、戸田市宅地開発事業等指導条例により、用途地域や建物用途ごとに定められた「自転車駐車施設」「自動車駐車施設」の設置基準を踏まえた整備を行うとともに、路上駐車や放置自転車等が発生しない十分な容量で、渋滞が生じにくい車両動線に配慮した位置に駐車施設の整備に努めてください。なお、同条例による店舗及び工場等の「自転車駐車施設」の設置基準は「必要台数」とされていることから、事業内容を考慮し、適正規模・配置の施設整備に努めてください。

また、共同住宅（特にワンルームマンション）や店舗の周囲では、居住者や訪問者、買い物客の路上駐車・放置自転車が問題となることが多いため、整備後の適切な管理や車両の誘導、マナー徹底にも努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



共同住宅のアプローチに居住者専用駐輪スペースを設けている例。

建物管理者による定期的な監視・指導等、適正な管理体制の確立やマナー徹底の呼びかけの例

例) 指導員・誘導員・整理人員の配置

町会組織・共同住宅の管理組合等による自主的な交通パトロール

NPO等民間組織と連携した交通整理員の配置

警察・道路管理者等と連携した規制強化や一斉撤去活動の重点化等

道路の環境美化

協力ルール

安全で快適な歩行環境の実現のために、道路の清掃・環境美化に努める。

【解説】

道路は、歩行者や車両が通行する場であるとともに、人が出会う場や街の魅力的な風景を作り出す場でもあります。そこで、地区住民等や事業者が協力して、落葉、空き缶、吸い殻等のごみの収集、除草並びに草花の植栽及び管理、自主管理花壇の設置、街路樹の損傷やゴミなど不法投棄等に関する情報提供など、道路の環境美化に資する活動の企画・協力・参加に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



住民団体が落葉、空き缶、吸い殻等のごみの収集をしている例。



草花の管理をしている例。



自主管理花壇を設置している例。

(3) 多様な交流機会を創出する場づくり

協ルール

地区全体で進める交流機会を創出する空間づくり

交流拠点「戸田駅前」を実現するために、建築物内や敷地内に駅前利用者の交流機会を創出する空間づくりに努める。

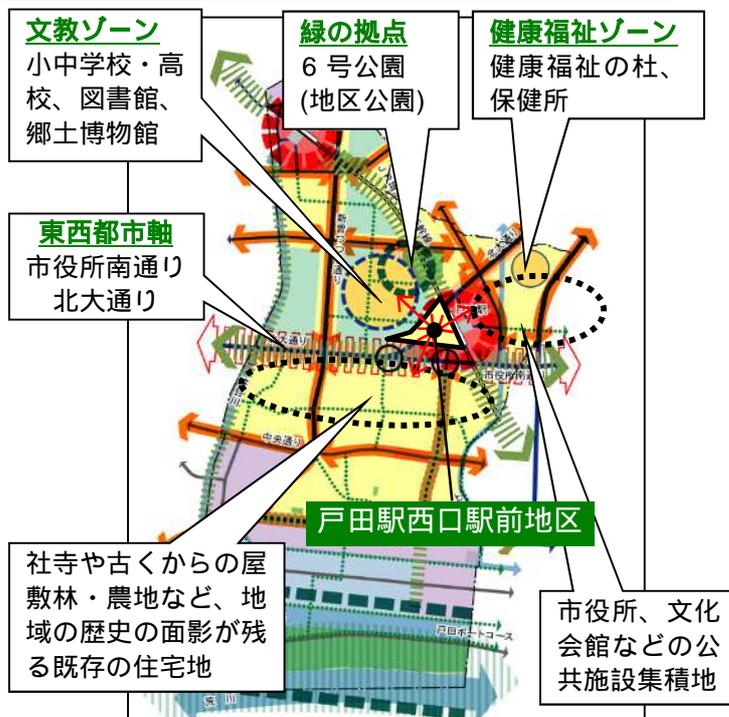
【対象】大規模小売店舗立地法で定める店舗面積 1,000m² 以上の大規模小売店舗に該当する場合

【解説】

都市マスタープランでは駅前地区における大切な取り組みとして「各世代が交流できる場の創出」が示されています。

本地区は、教育、文化、健康福祉、スポーツ、公共サービスなどの多様な公共公益施設や「文教ゾーン」「健康福祉ゾーン」「緑の拠点」などの特徴ある地域が周囲にあり、その中心に位置しています。

そのため、公共公益施設や各ゾーンで活動するさまざまな人々が本地区に集い、活発な情報交換や人とのふれあいが生まれる交流機会を創出する空間づくりに努めてください。



戸田市都市マスタープラン・新曽地域整備の基本方針図より抜粋

【参考イメージ・事例・参照資料など】



建物内にフリースペースを設置している例。



文化・情報発信・生活利便・行政サービス・人材育成・福祉・子育て支援施設の例。



建物内に地域住民が発表・交流できる展示企画スペースを設置している例。



歩道から中庭を通じて商店へ誘導する外部空間を工夫した事例。



敷地内の中庭をイベント会場として貸し出している例。



建物内に私設図書室を設けている例。

スポットづくり

建築物の配置の工夫等により、小広場・中庭等、ちょっとした集いと憩いのスポットづくりに努める。

[対象] 都市計画道路及び駅前広場に接する場合、または大規模小売店舗立地法で定める店舗面積 1,000m² 以上の大規模小売店舗に該当する場合

【解説】

前述したとおり、本地区は、駅前であり、周囲に特徴的な公共公益施設が集積していることから、特に交流人口が多いと言えます。住民や来街者が出会い・交流する機会・場所が多いことは、豊かで快適な生活を実現できる街の大切な要素の1つです。そのような機会・場所は、広場や店舗等の空間づくりのみならず、建築物等の配置の工夫等により創出することができます。住民、駅利用者、施設利用者等が集い、憩える、小広場、中庭、木陰等、ちょっとしたスポットづくりに努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



中庭を配置し、敷地内に人が集える広場空間づくりを行なっている例。



1階部分の壁面を下げ、ゆとりある歩行空間を確保している例。



建物を分棟配置とし、建物と建物の間の空間を、敷地内へ人を引き込むように歩道と連続的にデザインをしている例。



壁面後退部分や歩道側に、オープンカフェなどを併設し、賑わいを演出している例。

交差点沿道の滞留空間の確保

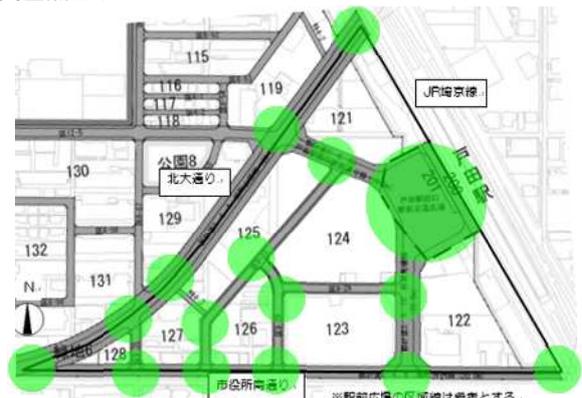
来訪者が回遊する際の発着ポイントである交差点の沿道敷地については、開放感があり、人が滞留できる個性的な空間づくりに努める。

【解説】

交差点は、人々が立ち止まり集まる空間であることから、街のアイストップとして印象的な空間づくりを行うことが効果的な場所です。このような交差点の性格を考慮して、沿道敷地については、人々が楽しめる個性的な空間づくりに努めてください。

なお、このルールは、交差点の沿道敷地の具体的な範囲を指定して、具体的な土地の使い方を協力要請するものではありません。交差点周囲で建築等を行う際に、交差点の性格を踏まえた空間づくりに協力を求めるルールです。

交差点エリア



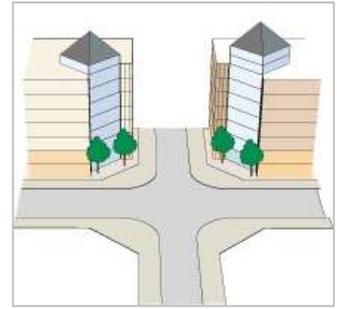
【参考イメージ・事例・参照資料など】



交差点の角に円形の広場を配置し、モニュメントやシンボルツリーを設置した例。



交差点に面する広場にランドマークとなるモニュメントを設置した例。



建物コーナー部のデザインと樹木の配置により、シンボリックな街角としている例。

(4) 緑を創り育むまちづくり

協カールール

地区全体の緑化

「緑を創り育む戸田駅前」を実現するために、駅前交通広場、環境空間及び駅前交通広場へアクセスする都市計画道路沿道等の公共空間における街路樹や植栽等と連続・調和するように、地区全体で緑化に努める。

【解説】

本協定は、まちの将来像『緑を創り育み、文化が薫る、交流拠点「戸田駅前」』の実現を目的に定められたものです。よって、本地区では「緑化」が重点テーマです。地区全体で緑化に努めてください。



協カールール

県条例または指導条例に基づく緑化

ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（昭和54年埼玉県条例第10号）や戸田市宅地開発事業等指導条例（平成28年告示第22号）による緑化基準を最低限度とし、可能な限り敷地内の緑化及び接道部の緑化を行う。

【対象】指導条例または県条例に該当する建築行為等

【解説】

戸田市宅地開発事業等指導条例では、500㎡以上の敷地を緑化基準の対象としています。また、埼玉県ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例では、3000㎡以上の敷地を緑化義務の対象としています。

本地区では、「緑を創り育む駅前」を実現するために、定められた緑化基準を最低限度とし、可能な限り敷地内の緑化及び接道部の緑化に努めてください。

戸田市宅地開発事業等指導条例の緑化基準

区分	敷地面積	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上
	敷地面積に対する緑地の割合 (戸建分譲住宅を除く)		敷地面積の6%以上

県条例または指導条例に基づかない場合の緑化努力

同条例による緑化基準の対象外となる場合でも、敷地内の緑化及び接道部の緑化に努める。

【対象】指導条例または県条例に該当しない建築行為等

【解説】

戸田市宅地開発事業等指導条例や埼玉県ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例の緑化対象外となる敷地についても、「緑を創り育む駅前」を実現するために、可能な限り敷地内の緑化及び接道部の緑化に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



狭小となったスペースに緑地を確保した例。



商業テナントの前に緑地を配置した例。



接道部を緑化した例。

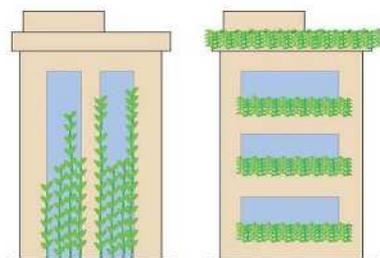
壁面・屋上等の緑化

建築物の壁面、開口部、屋上等の緑化に努める。

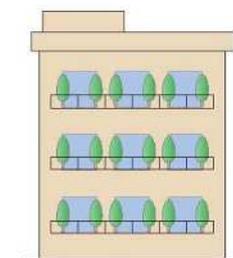
【解説】

人の視界に緑が多いほど、人に安らぎや心地よさを与えてくれると言われています。地区全体の緑化を推進するため、敷地内や接道部のほか、壁面、開口部、屋上等の緑化に努めてください。

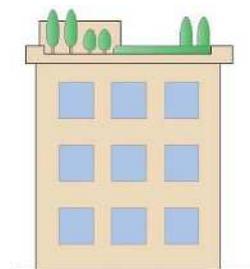
【参考イメージ・事例・参照資料など】



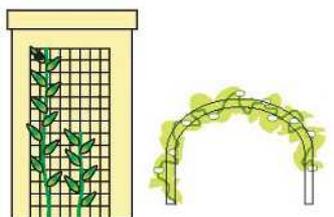
壁面の緑化



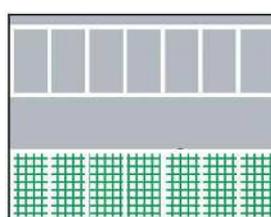
ベランダ等開口部の緑化



屋上の緑化



工作物や柵等補助資材による緑化



駐車場の緑化



シンボルツリーの配置

緑の維持管理

緑を創り育むために、緑の適切な維持管理に努める。

【解説】

都市において花や緑が豊かに育まれる環境づくりは、人の手入れが不可欠です。そこで地区住民や事業者等は、設置した緑や花の適切な維持管理を行い、魅力的な花や緑がある環境づくりに努めてください。

花や緑の維持管理活動は、魅力的な環境づくりだけではなく、緑化意識の向上や地区に対する愛着の向上、維持管理を通じたコミュニティの形成に役立ちます。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



市民花壇やフラワーポットを定期的に維持管理している例。



街路樹の落ち葉を清掃している例

(5) 環境にやさしいまちづくり

雨水利用等の推進

雨水の利用、貯留及び浸透に係る施設の整備に努める。

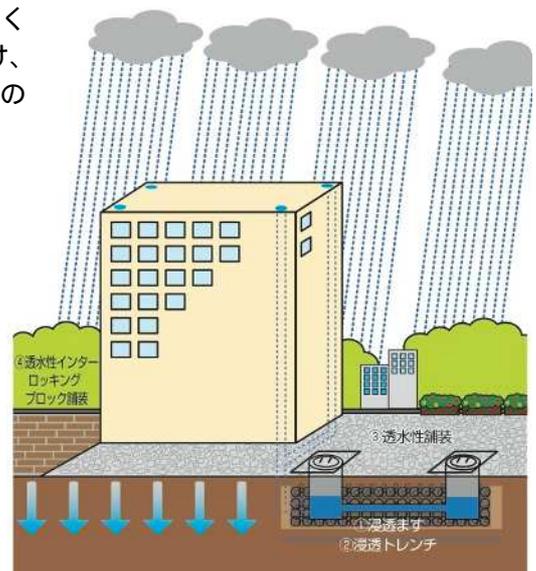
【解説】

花や緑への水やりや散水など、貴重な水資源として雨水の有効利用を進めるために必要な雨水の利用、貯留及び浸透に係る施設の整備に努めてください。近年、農地や樹林地の減少や都市化によるコンクリートやアスファルトの舗装面の増加により、雨水が地下浸透しにくくなったことから、雨水の地下浸透を促進し、水の浸透や蒸発を助け、雨水の急激な流出による浸水被害の抑止や、ヒートアイランド現象の軽減を図ることにもつながります。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



雨水貯水タンクを設置して草花の散水に利用している例。



透水性舗装や浸透施設を用いて地面に雨水を浸透させる手法例。

環境に配慮した施設の整備

自然エネルギーの活用やリサイクルに係る施設の整備に努める。

【解説】

建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組みを促進するため、自然エネルギーの活用やリサイクルに係る施設の整備に努める。

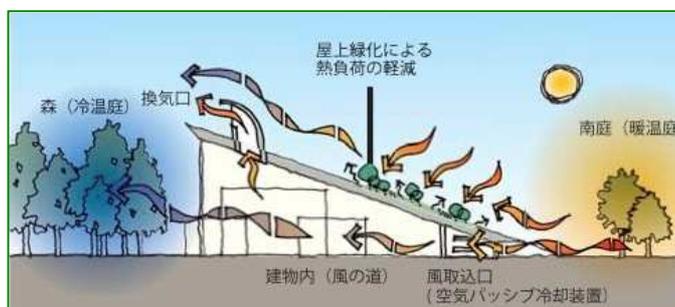
【参考イメージ・事例・参照資料など】

埼玉県地球温暖化対策推進条例「建築物環境配慮制度」参照

埼玉県では、本条例に基づき、延床面積2,000㎡以上の建築物を対象に「特定建築物環境配慮計画」の提出を義務付けています。義務付け対象外となる建築物についても、本制度の総合的な環境配慮に対する考え方を参考にしてください。



太陽光発電パネルや風力発電機と充電、蓄電装置を組み合わせ自然エネルギーを活用した手法例。



屋上緑化による熱負荷の軽減と外気を活用した空調の手法例。

(6) 安全・安心のまちづくり

防災に配慮した看板・広告物等の維持管理

看板・広告物等は、腐食等による劣化や落下、倒壊しないように維持管理に努める。

【対象】看板・広告物等を設置する場合

【解説】

防災の観点から、看板や広告物等の経年劣化、地震等により落下・倒壊により、人的被害を出さないように、維持管理に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



看板のメンテナンスをしている例。

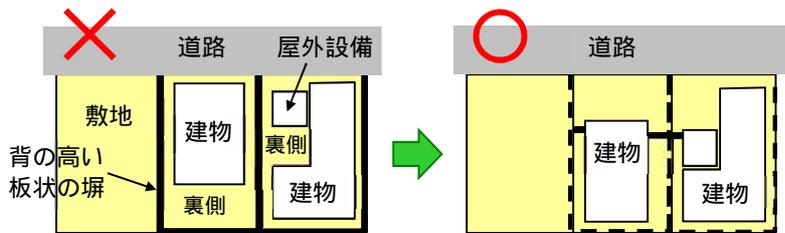
防犯に配慮した広場や建築物等の配置

人の目が届かない裏側や見通しがきかない場所ができないように、広場や建築物等を配置することに努める。

【解説】

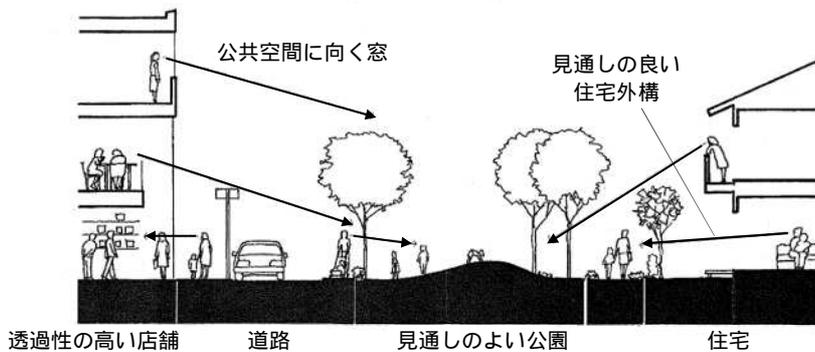
防犯の観点から、人の目が届かず、隠れることができるようなスペースや見通しがきかない場所ができないように、広場や建築物等の配置に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



(対応策例)

- ・背の低い塀にして視線が通るようにする
- ・ネットフェンスで視線が通るようにする
- ・裏側に行けないように門扉を設ける
- ・屋外設備を建物側に移動し、道路に面して空地をつくる
- ・センサーライトを設置する



(対応策例)

- ・建物の公園や道路などの公共空間側の窓からの視線、建物敷地や公園・道路との間の見通しの確保、視線の届かない死角の解消などを通じて、プライバシーに配慮しつつも緩やかに視線がつながり、犯罪などの起こりにくい空間づくりを行う。

防犯に配慮した照明施設の設置・配置

夜間に暗がりがないように、敷地内への照明施設の設置や配置の工夫に努める。

【解説】

防犯の観点から、既存の道路照明の配置を考慮し、夜間の暗がりがないように防犯灯等の照明施設の設置に努めてください。また、1～2階の店舗等については、夜間の暗がりをつくらぬため、帰宅時間帯の照明点灯等の工夫に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



店舗内部の照明が歩道を照らし、夜間も明るい景観例。



ライトアップやイルミネーションにより夜間も明るい景観例。



高架下沿いの飲食店の明かりが夜間は歩道を明るく照らす景観例。

円滑な移動経路の確保

敷地と道路との境界部や建築物の玄関部分は、円滑な移動を妨げるような構造とならないように努める。

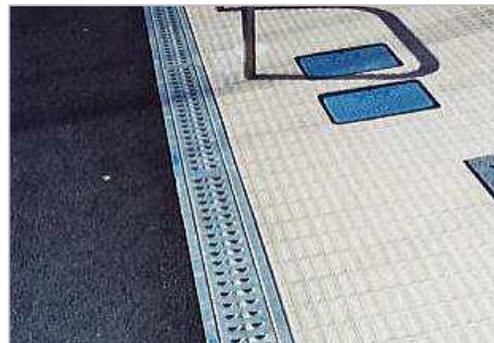
【解説】

敷地外から建物玄関部に至る経路について、誰もが円滑に移動できるように、段差や障害物等をつくらないように努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



歩道から敷地入口、玄関部まで段差のない通路で、誘導ブロックが敷設されている例。



車いすやベビーカーの車輪、くつのかかと、白杖などが落ちない溝ふたの例。



車いす使用者用駐車場から出入口まで屋根が設置されている例。



段差がなく、誰もが同じところを通して出入りができ、ひさしが長く、雨天時も濡れない玄関部の例。



スロープを併設し、誰もが同じ場所を通して出入りできる例。

建築物内の設備等の適切な維持管理等

埼玉県福祉のまちづくり条例(平成7年埼玉県条例第11号)の整備基準により整備した設備等の機能が維持されるように、定期的な点検、維持管理及び改善に努める。

【対象】埼玉県福祉のまちづくり条例で定めるバリアフリー設備等を整備する場合

【解説】

建物内のバリアフリーに係る設備等は、使われているうちに破損したり、維持管理が不十分であると、その機能が十分に発揮できなくなることがありますので、バリアフリー設備等の定期的な点検・維持管理・改善のサイクルを確立するように努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】



車椅子等を利用している方と一緒に、アプローチや出入口を点検している例。



車椅子を利用している方と一緒に多機能トイレを点検している例。



放置自転車が視覚障がい者誘導用ブロックの上に置かれ改善すべき例。

協カールール

人的サービスの充実

誰もが街を楽しめる環境づくりに資するように、街へ来た方に必要な情報提供やサポートを行うように努める。

【解説】

誰もが街で楽しみ、施設を円滑に利用できるように、必要な情報提供や人的サポートなど、ソフトのユニバーサルデザインの充実に努めてください。

【参考イメージ・事例・参照資料など】

利用者の例	利用者のニーズや課題に応じた対策例
施設等の利用がはじめての方	行き方、交通手段、受付時間、休館日等の基本情報が得られるように、ホームページ、メール、電話、案内パンフレット等、様々な情報提供媒体を用意する
情報伝達が困難な方 視覚や聴覚に障がいがある、知的障がいがある、日本語がわからない等	手話ガイド、筆談器具、点字案内冊子等、様々な情報提供媒体を用意する 視覚情報、音声情報、触知情報等、様々な方法で案内ができるようにする 文字情報を減らしてわかりやすい表現で案内をおこなう
移動が困難な方 車いすやベビーカー利用者、高齢である、荷物が重い、けがをしている等	車いすやベビーカー利用者、買い物客の移動に必要な設備やサービスを用意する（エレベーター、コインロッカー、荷物の預かりサービス、介助サービス等） 移動方法や経路がわかるわかりやすいサインを設置する
特定の設備が必要な方 妊婦、子育て世帯、内部障がいがある等	休憩スペース、授乳室を設置する オストメイト対応トイレを整備する ベビーカー貸出サービスをおこなう



建物平面図に凹凸がついている触知図の例。



建物到着を知らせる出入口の音響案内スピーカーの例。



買物サポート係員を呼び出すインターホンの例。

6 . 資料編

手続書類（様式集）

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）	...21
戸田駅西口駅前地区 地区まちづくり協定チェックシート（第 1 号様式）	...22
適合通知書（第 2 号様式）	...24
要請書（第 3 号様式）	...25
戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定（全文）	...26
戸田駅西口駅前地区地区まちづくり構想（全条文）	...28

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）

第22号様式（第15条関係）

地区まちづくり協定区域内における建築行為等届出書

年 月 日

(あて先)
戸田市長

住所
届出者 氏名
電話番号

下記のとおり、戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定区域に係る建築等を行いたいのので、戸田市都市まちづくり推進条例施行規則第15条第2項の規定により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 戸田市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施工方法

(1)	開 発 行 為				m ²
(2)	その他の土地の区画形質の変更				m ²
(3)	工 建 作 築 物 の 建 設 / 設 置 の 建 築 又 は 設 置 の 概 要	ア 行為の種別(建築物の建築・工作物の建設/設置) (新築・改築・増築・移転)			
		イ	届 出 の 部 分	届出以外の部分	合 計
		(ア)敷 地 面 積			
		(イ)建築又は建築面積			
		(ウ)延 べ 面 積			
		(エ)高 さ	地盤面から		m
		(オ)用 途			
(4)建築物等の用途の変更	ア 変更部分の面積				m ²
	イ 変更前の用途				
	ウ 変更後の用途				
(5)建築物等の形態又は意匠の変更	変更内容				
(6)その他地区まちづくり協定の内容に係る行為					

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 地区まちづくり協定において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 - 3 この届出書には、位置図、建築計画の概要その他建築等が地区まちづくり協定に適合していることを確認できる書類その他市長が必要と認める書類を添付すること。
 - 4 同一の土地の区域において2以上の種類の行為を行おうとするときは、届出書は1通とする。
 - 5 地区まちづくり推進団体との協議の状況について、経過等を含めてできるだけ詳細に記載したものを添付すること。

戸田駅西口駅前地区 地区まちづくり協定チェックシート

	協定第7条に規定するルール	種別	自己評価 記入欄	戸田市による 審査結果
	「新曽第一地区地区計画」を遵守し、にぎわいある商業業務地の形成に資する土地利用を図る。	遵守		
	駅前の都市型居住機能の住環境に配慮した建築物の用途とする。	遵守		
	勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築してはならない。	遵守		
	中高層建築物等における駐車場や屋外設備等は、外観の工夫や裏側に配置する等、街並みの連続性を分断しないように努める。	協力		
	駅前広場に面する部分へは、駐車場の出入口を設けてはならない。	遵守		
	道路上に、歩行者や車両(自転車を含む)の円滑な通行を妨げる置き看板、ゴミ箱、商品類等を置かない。	遵守		
	安全で快適な歩行環境の実現のために、路上駐車・駐輪等を防ぐために必要な駐車施設を設置し、適切な管理や車両の誘導、マナー徹底等に努める。	協力		
	安全で快適な歩行環境の実現のために、道路の清掃・環境美化に努める。	協力		
	交流拠点「戸田駅前」を実現するために、建築物内や敷地内に駅前利用者の交流機会を創出する空間づくりに努める。	協力		
	建築物の配置の工夫等により、小広場・中庭等、ちょっとした集いと憩いのスポットづくりに努める。	協力		
	来訪者が回遊する際の発着ポイントである交差点の沿道敷地については、開放感があり、人が滞留できる個性的な空間づくりに努める。	協力		
	建築物の配置の工夫等により、小広場・中庭等、ちょっとした集いと憩いのスポットづくりに努める。	協力		

協定第7条に規定するルール	種別	自己評価 記入欄	戸田市による 審査結果
来訪者が回遊する際の発着ポイントである交差点の沿道敷地については、開放感があり、人が滞留できる個性的な空間づくりに努める。	協力		
「緑を創り育む戸田駅前」を実現するために、駅前広場、環境空間及び駅前広場へアクセスする都市計画道路沿道等の公共空間における街路樹や植栽等と連続・調和するように、地区全体で、緑化に努める。	協力		
ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和54年埼玉県条例第10号)や戸田市宅地開発事業等指導条例(平成28年告示第22号)による緑化基準を最低限度とし、可能な限り敷地内の緑化及び接道部の緑化を行う。	協力		
同条例による緑化基準の対象外となる場合でも、敷地内の緑化及び接道部の緑化に努める。	協力		
建築物の壁面、開口部、屋上等の緑化に努める。	協力		
緑を創り育むために、緑の適切な維持管理に努める。	協力		
雨水の利用、貯留及び浸透に係る施設の整備に努める。	協力		
人の目が届かない裏側や見通しがきかない場所ができないように、広場や建築物等を配置することに努める。	協力		
夜間に暗がりができないように、敷地内への照明施設の設置や配置の工夫に努める。	協力		
敷地と道路との境界部や建築物の玄関部分は、円滑な移動を妨げるような構造とならないように努める。	協力		
埼玉県福祉のまちづくり条例(平成7年埼玉県条例第11号)の整備基準により整備した設備等の機能が維持されるように、定期的な点検、維持管理及び改善に努める。	協力		
誰もが街を楽しめる環境づくりに資するように、街へ来た方に必要な情報提供やサポートを行うように努める。	協力		

自己評価欄には建築行為等の計画内容と協定との整合性について出来るだけ詳しく記入して下さい。

建築等行為後の協力予定等についても適合項目として記入して下さい。

第2号様式

第 号
年 月 日

住 所

氏 名

戸田市長

戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定区域内における建築行為等届出に対する適合通知書

平成 年 月 日付けで届出のあった内容については、戸田市都市まちづくり推進条例に基づく戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定の規定に適合することを通知します。

(記入例)

(添付図書) : 届出書等一式

- (その他) :
- 1 届出書の内容に基づき施行願います。
 - 2 戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定の趣旨を理解し、当該地区まちづくりの推進に協力願います。
 - 3 この適合通知日以後、届出書の内容に変更が生じた場合は、再度届出書を提出して下さい。

第 号
年 月 日

住 所

氏 名

戸田市長

戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定区域内における建築行為等に対する要請書

平成 年 月 日付けで届出のあった内容について、戸田市都市まちづくり推進条例に基づく戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定の規定との適合を審査した結果、以下の事項について建築計画等にできる限り反映することを要請します。

(記入例)

- (要請事項) : 1 建築物の配置について、本協定7条 の規定に基づく防犯機能の確保に努めてください。
2 都市計画道路沿道側について、本協定7条 の規定に基づく緑化に努めてください。

(その他) : 上記要請事項に対する措置について、その内容を示した図面等を提出してください。

(前文)

この協定は、戸田市都市まちづくり推進条例(平成 19 年条例第 18 号。以下「条例」という。)に基づく「地区まちづくり推進団体」として活動してきた「戸田駅西口駅前地区まちづくり協議会」との協働により、戸田市が策定するものである。

戸田市は、今後とも、地区住民等及び事業者との協働により、協定の円滑な運用に努めるとともに、「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり構想(以下「構想」という。)」に掲げるまちの将来像及びまちづくりの目標の実現に向けて、その他必要な施策を検討し、その推進に努める。

(協定の名称)

第 1 条 この協定の名称は、「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定」とする。

(協定の位置づけ)

第 2 条 この協定は、条例及び構想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ある。

(協定の目的)

第 3 条 この協定は、構想に基づき、次に掲げるまちの将来像及びまちづくりの目標を実現することを目的とする。

- (1) まちの将来像
緑を創り育み、文化が薫る、交流拠点「戸田駅前」
- (2) まちづくりの目標
戸田市の玄関口としての顔づくり
戸田の文化の発信地となる拠点づくり
にぎわいと潤いのある美しいまちづくり

(用語の定義)

第 4 条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 地区住民等 この協定の適用区域内に居住する者及び土地又は建物に関する権利を有する者をいう。
- (2) 事業者 この協定の適用区域内で事業活動を行う者及び行おうとする者をいう。

(協定の適用区域)

第 5 条 この協定は、JR 埼京線、北大通り及び市役所南通りに囲まれた「戸田駅西口駅前地区」で、別図に定める約 6.2 ha の区域を適用区域とする。

(協定の対象者)

第 6 条 前条に定める適用区域において、次に掲げる建築等(鉄道施設に係る建築行為等を除く。)を行う地区住民等及び事業者とする。

- (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 13 号の建築物の建設
- (2) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項の開発行為その他の土地の区画形質の変更
- (3) 工作物(建築基準法に規定する建築物を除く。)の建設
- (4) 建築物等の用途の変更
- (5) 建築物又は工作物の形態の変更
- (6) その他この協定の内容に係る行為

(地区まちづくり協定)

第 7 条 地区まちづくり協定は、次に掲げる内容とする。

(1) 商業業務機能のにぎわいと都市型居住機能が共存するまちづくり

1) 地区計画の遵守

- ・「新首第一地区地区計画」を遵守し、にぎわいある商業業務地の形成に資する土地利用を図る。

2) 建築物の用途

- ・駅前都市型居住機能の住環境に配慮した建築物の用途とする。
- ・勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築してはならない。

3) 駐車場や屋外設備等の配置・デザイン

- ・中高層建築物等における駐車場や屋外設備等は、外観の工夫や裏側に配置する等、街並みの連続性を分断しないように努める。

(2) 動きやすい交通環境づくり

1) 駐車場の出入口の位置

- ・駅前広場に面する部分へは、駐車場の出入口を設けてはならない。

2) 道路の使い方

- ・道路上に、歩行者や車両(自転車を含む)の円滑な通行を妨げる置き看板、ゴミ箱、商品類等を置かない。

3) 路上駐車・駐輪等の防止

- ・地区住民等及び事業者は、安全で快適な歩行環境の実現のために、路上駐車・駐輪等を防ぐために必要な駐車施設を設置し、適切な管理や車両の誘導、マナー徹底等に努める。

4) 道路の環境美化

- ・地区住民等及び事業者は、安全で快適な歩行環境の実現のために、道路の清掃・環境美化に努める。

(3) 多様な交流機会を創出する場づくり

1) 地区全体で進める交流機会を創出する空間づくり

- ・交流拠点「戸田駅前」を実現するために、建築物内や敷地内に駅前利用者の交流機会を創出する空間づくりに努める。

2) スポットづくり

- ・建築物の配置の工夫等により、小広場・中庭等、ちょっとした集いと憩いのスポットづくりに努める。

3) 交差点沿道の滞留空間の確保

- ・来訪者が回遊する際の発着ポイントである交差点の沿道敷地については、開放感があり、人が滞留できる個性的な空間づくりに努める。

(4) 緑を創り育むまちづくり

1) 地区全体の緑化

- ・「緑を創り育む戸田駅前」を実現するために、駅前広場、環境空間及び駅前広場へアクセスする都市計画道路沿道等の公共空間における街路樹や植栽等と連続・調和するように、地区全体で、緑化に努める。

2) 敷地内・接道部の緑化

- ・ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和54年埼玉県条例第10号)や戸田市宅地開発事業等指導条例(平成28年告示第22号)による緑化基準を最低限度とし、可能な限り敷地内の緑化及び接道部の緑化を行う。
- ・同条例による緑化基準の対象外となる場合でも、敷地内の緑化及び接道部の緑化に努める。

3) 壁面・屋上等の緑化

- ・建築物の壁面、開口部、屋上等の緑化に努める。

4) 緑の維持管理

- ・地区住民等及び事業者は、緑を創り育むために、緑の適切な維持管理に努める。

(5) 環境にやさしいまちづくり

1) 雨水利用等の推進

- ・雨水の利用、貯留及び浸透に係る施設の整備に努める。

2) 環境に配慮した施設の整備

- ・自然エネルギーの活用やリサイクルに係る施設の整備に努める。

(6) 安全・安心のまちづくり

1) 防災に配慮した看板・広告物等の維持管理

- ・看板・広告物等は、腐食等による劣化や落下、倒壊しないように維持管理に努める。

2) 防犯に配慮した広場や建築物等の配置

- ・人の目が届かない裏側や見通しがきかない場所ができないように、広場や建築物等を配置することに努める。

3) 防犯に配慮した照明施設の設置・配置

- ・夜間に暗がりがないように、敷地内への照明施設の設置や配置の工夫に努める。

(7) ユニバーサルデザインにこだわるまちづくり

1) 円滑な移動経路の確保

- ・敷地と道路との境界部や建築物の玄関部分は、円滑な移動を妨げるような構造とならないように努める。

2) 建築物内の設備等の適切な維持管理等

- ・埼玉県福祉のまちづくり条例(平成7年埼玉県条例第11号)の整備基準により整備した設備等の機能が維持されるように、定期的な点検、維持管理及び改善に努める。

3) 人的サービスの充実

- ・地区住民等及び事業者は、誰もが街を楽しめる環境づくりに資するように、街へ来た方に必要な情報提供やサポートを行うように努める。

(協定の遵守)

第8条 地区住民等及び事業者は、第3条の規定による協定の目的を実現するため、協定を遵守する。

(地区まちづくり活動への参加)

第9条 地区住民等及び事業者は、地区まちづくりの推進のために、地域行事や様々なイベント、その他地

区まちづくり活動への積極的な参加や協力に努める。

(協定の手続)

第10条 第6条の規定による協定の対象者は、同条の規定による建築等を行う場合、当該建築行為等に係る法令(条例及び規則を含む。)に基づく確認、認定若しくは許可を申請しようとする日又は当該建築行為等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、戸田市都市まちづくり推進条例施行規則(平成19年規則第26号。以下「規則」という。)第15条に規定する建築行為等届出書(第22号様式)により、市長へ届け出なければならない。

(協定の変更又は廃止)

- 第11条** 市長は、対象となる地区住民等及び事業者の多数の理解を得ている場合、この協定の内容を変更又は廃止することができる。ただし、規則第17条の規定による軽微な変更にあつては、この限りではない。
- 2 市長は、協定の変更又は廃止に当たり、対象となる地区住民等及び事業者に当該変更案又は廃止案に関する情報の公表及び周知を行い、当該地区住民等及び事業者の理解を得よう努める。

(その他)

第12条 この協定の運用にあつては、協定の適正かつ公正な運用を図るため、戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定の手引書を別に定める。

<附則>

本協定は、平成25年4月1日より施行。

<附則>

本協定は、平成29年1月1日より施行。

第5条 別図



1. はじめに

都市マスタープランに基づき、戸田市では、3駅を中心に拠点を形成し、その拠点を中心とした市街地整備の推進を図っています。

下図の通り、戸田駅周辺地区は拠点の1つであり、「文化の中核拠点」と位置づけられています。

本地区及び東口駅前地区の両地区は、「文化の中核拠点」の一角に位置することから、その拠点づくりを牽引する地区として、他駅を中心に形成される拠点との機能的な役割分担と共存を図りながら、戸田市全体の魅力の向上に寄与するまちづくりが求められています。

そのような中、戸田駅西口駅前地区については、その拠点づくりを重点的に推進する地区として、平成20年10月に、戸田市都市まちづくり推進条例に基づく「まちづくり推進重点地区」に認定されました。

2. 本構想の役割

本構想は、上記を踏まえ、本地区が目指すまちの将来像、及び、その将来像の実現に向けたまちづくりの目標や方針を示すものです。

3. 本構想の対象範囲

本構想は、下図に示すとおり、JR埼京線戸田駅西口及び北大通り、市役所南通りに囲まれた「戸田駅西口駅前地区」で、約6.2haの範囲とします。

4. まちの将来像

本地区は、地区住民、事業者、行政等が協力して、次に掲げるまちの将来像の実現を目指します。

『緑を創り育み、文化が薫る、交流拠点「戸田駅前」』

5. まちづくりの目標

本地区は、まちの将来像の実現に向けて、次に掲げる目標に基づき、まちづくりを進めます。

戸田市の玄関口としての顔づくり

本地区は、水や緑などの自然資源、社寺・古くからの屋敷林・農地など歴史文化資源など、戸田市を象徴する様々な魅力資源を有する新首地域の拠点であり、戸田市の東西都市軸である市役所南通り・北大通りに隣接している地区です。

また、駅は多様な人が乗降し、その駅前が街への第一歩を踏み出す風景として、街を印象づける重要なステージであり、多くの市民が利用する都市活動の起点でもあるため、交通機能だけではなく、街の顔として皆が誇れる空間づくりが重要となります。

そのため、戸田の魅力や駅前のにぎわいを感じられる「戸田市の玄関口」としてふさわしい顔づくりを進めます。

戸田の文化の発信地となる拠点づくり

本地区は、教育、文化、健康福祉、スポーツ、公共サービスなどの多様な公共公益施設や「文教ゾーン」「健康福祉ゾーン」「緑の拠点」などの特徴ある地域の中心に位置しています。

そのため、公共公益施設や各ゾーンで活動するさまざまな人々が本地区に集い、活発な情報交換や人とのふれあい交流によって、戸田文化が育まれ、発信される拠点づくりを進めます。

にぎわいと潤いのある美しいまちづくり

本地区は、快適で利便性が高く、にぎわいと活力のある商業業務環境と潤いある居住環境が共存・調和した、美しいまちづくりを進め、誰もが、住みたい・働きたいと思えるような魅力ある駅前環境の実現を目指します。

6. まちづくりの方針

本地区は、まちづくりの目標を踏まえ、次に掲げる方針に基づき、まちづくりを進めます。

1) 商業業務機能のにぎわいと都市型居住機能が共存するまちづくり

にぎわいのある商業業務機能と都市型居住機能とが共存した、駅前としてふさわしい魅力ある商業業務地の形成を図ります。

商業業務機能と都市型居住機能による複合市街地の形成に資する土地の有効活用

都市型居住機能の住環境に配慮した建築計画、土地利用の誘導

土地区画整理事業や新首第一地区地区計画による計画的な土地利用の推進

2) 動きやすい交通環境づくり

交通拠点として、適切な交通基盤の形成を図るとともに、歩行者と車両（自転車も含む）の適切なすみわけを図り、快適に歩いて回れる歩行空間の形成を図ります。

地区の骨格となる駅前広場と都市計画道路の整備

歩車共存し、歩行者が快適に歩いて回れる交通環境の創出

バリアフリーに配慮した道路空間の整備

路上駐車や放置自転車等を抑止する環境整備と仕組みづくり

3) 多様な交流機会を創出する場づくり

地域住民のほか、性別、世代、居住年数や地域を越えた、活発な情報交換や人とのふれあい交流によって、今ある戸田の文化を再発見し、新たな戸田文化が育まれる場の創出を図ります。

駅前広場、環境空間、高架下、沿道空間が一体となった歩行者空間づくり

建物の配置の工夫等による、ちょっとした集いと憩いのスポットづくり

多世代が集まれる魅力的な店舗等の出店を誘引する駅前環境づくり

多様な世代が交流したり、文化を育み発信できる施設づくり（文化・情報発信・生活利便・行政サービス・人材育成・福祉・子育て支援等施設）

4) 緑を創り育むまちづくり

身近な緑に親しみながら生活できる戸田の魅力ある居住環境を象徴する地区として、効果的な緑化の推進を図ります。

駅前広場や環境空間への効果的な緑の配置

都市計画道路への魅力的な街路樹整備や区画街路等の緑化の推進

敷地内の緑化、建築物の緑化の推進（敷地内緑化、接

道部緑化、壁面・屋上緑化等)
地域ぐるみで緑や花を増やしたり、維持管理に参加できる場づくりと仕組みづくり

5) 個性的で魅力的な景観のあるまちづくり

誰もが、立ち寄りた、住みたいと思える、まち全体の価値が高まるような、個性的で魅力的な景観形成を図ります。

駅前広場周辺や都市計画道路沿道の個性的な景観形成の推進
建物や空地、駐車場等の配置、沿道建物等の表情づくり等の工夫による魅力的な街並みの創出
建物や看板・広告物等の色、形、意匠等のコントロールによる魅力的な街並みの創出
景観形成に必要なルールづくりと効果的な誘導策や仕組みづくりの検討

6) 環境にやさしいまちづくり

環境負荷の低減と循環型社会の形成に資する、持続可能な市街地環境の形成に努めます。

緑化や雨水利用の推進
ライフサイクルマネジメント()に配慮した建物づくりの推進

7) 安全・安心のまちづくり

防災面や防犯面からも安全で安心して楽しめる、暮らせる市街地環境の形成を図ります。

災害時でも有効に利用できる駅前広場づくり
建物等の耐震化・不燃化の推進
人の目が届かない裏や死角がない空間づくり
夜間でも明るい街並みづくり

8) ユニバーサルデザインにこだわるまちづくり

高齢者、障がい者、子ども、子育て世代など、誰もが出かけた、住みたいと思える市街地環境の形成を図ります。

段差等の障害がないバリアフリー化された市街地環境の形成
誰でも移動しやすい、住みやすい建物づくりの推進
必要な情報提供やサポートがあり、誰もがまちを楽しめる環境づくり

9) 皆で取り組む、皆で楽しむまちづくり

地区住民、事業者等と行政の協働によるまちづくりの推進を図るとともに、誰もがまちづくりに参加できる、まちを楽しめる機会づくりに努めます。

協働で取り組むまちづくり推進体制の検討
地域のまちづくり機運の向上に資する誰もが参加できるまちづくり実践活動の検討
様々なイベント等の実施などによる、誰もがまちを楽しめる機会づくり

7. まちづくりのゾーン別方針

まちの特性に応じて、本地区を6つのゾーンに区分し、次に掲げるゾーン別方針に基づき、まちづくりを進めます。

駅前シンボル空間ゾーン

本地区の玄関口であることから、戸田駅西口地区のシンボルとなるような街並みと魅力ある商業業務環境の形成を図ります。

駅前広場については、交通拠点機能の充実を図るとともに、広場的な歩行者中心の空間の形成を図る環境空間との連続性に配慮して、人が集える広場空間の確保に努めます。

駅前広場や都市計画道路に面する建物については、個性的で一体感のある景観づくりに努めるとともに、建物低層部については、魅力的な店舗や多様な世代が交流し、文化を育み発信できる施設の誘導を図ります。
沿道敷地の壁面後退部分は、緑化やオープンスペースの確保などに努め、駅前広場や歩道と一体となって、ゆとりある、歩いて楽しい歩行者空間の形成を図ります。

環境空間ゾーン

本地区における貴重な歩行者中心の空間であることから、単なる通り道ではなく、活発な情報交換や多世代が集い憩い交流できる場として、にぎわいやゆるおいがあり、文化的な雰囲気が感じられるような空間の形成を図ります。

また、高架下や環境空間に面する建物については、環境空間や駅前広場の雰囲気との連続性に配慮した景観づくりに努めます。

駅前シンボルロード沿道ゾーン

本地区の骨格となる都市計画道路で、地域内外から駅へ向かう様々な動線が集中するメインストリートであることから、道路沿道は、本地区のシンボルとなる景観づくりと魅力ある商業業務環境の形成を図ります。

そのため、歩道への魅力的な街路樹の配置、沿道敷地の壁面後退部分の緑化やオープンスペースの確保等による歩道と一体となったゆとりある、歩いて楽しい歩行者空間の形成、沿道建物の低層部への魅力的な店舗や文化を育み発信できる施設の誘導と連続的配置等を図り、シンボルロードにふさわしい沿道空間の形成を図ります。

近隣商業地ゾーン

生活関連施設や都市型居住機能の立地を図りながら、多世代間のコミュニティ形成を促進する住商が調和した近隣商店街の形成を図ります。

また、区画街路等沿道の緑化推進やオープンスペースの確保、通過交通抑制する道路構造等の検討を進め、歩行者の回遊ができる道路空間の形成を図ります。

市役所南通り沿道ゾーン

戸田市の東西都市軸の魅力強化を担う沿道ゾーンとして、道路沿道のにぎわいの連続性に配慮した商業業務環境の形成を図ります。

また、「市役所南通り沿道景観づくり推進地区」との連続性に配慮して、おしゃれで文化を感じる街並み景観づくりを図ります。

北大通り沿道ゾーン

周辺住居地域の良好な住環境との共存に配慮した商業業務環境の形成を図ります。

また、「文教ゾーン」や「健康福祉ゾーン」が持つゆとりや潤いのある環境との調和に配慮した、落ち着いた品のある景観づくりを図ります。

発 行

戸田市 都市整備部 まちづくり区画整理室

【住 所】〒335-8588 戸田市上戸田一丁目 18 番 1 号

【電 話】048-441-1800