

## 北戸田駅前地区 地区まちづくり協定

### (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「北戸田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、地区住民等並びに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、「北戸田駅前地区 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、「北戸田駅前地区 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

「活力、美力がいっぱい、みんなで育む新たな北戸田」

#### (2) まちづくりの目標

「地域の発展を支える新しい魅力・活力づくり」

「安全・快適・便利な生活を実現する中心地区づくり」

「美しく快適な都市環境づくり」

### (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) 美力 良好なまちなみ景観形成等による地域の魅力・価値を高めるに値する、「まちの美しさ」を表現した言葉をいう。

(2) 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。

(3) 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、別図に定める約11.7haの区域を適用区域とする。

### (協定の対象者)

**第6条** 前条の規定によ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) 土地利用
  - 1) にぎわい空間の形成
    - 1 にぎわい空間の形成
      - a. 地域のにぎわいと魅力向上を図るため、多様な人々が利用できる店舗等を配置するなどできる限り土地の有効活用に努める。
- (2) 市街地整備
  - 1) 中心地区づくり
    - 1 中心地区づくり
      - a. 新曽第一土地区画整理事業と一体的なまちづくりを進めながら、誰もが安全・快適・便利に生活し楽しめるように、地区計画等及び関連法規制等を遵守しながら中心地区づくりに努める。
- (3) 交通・移動環境
  - 1) バリアフリー化
    - 1 埼玉県福祉のまちづくり条例の遵守
      - a. 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）に基づく各種整備基準を遵守し、建築物の出入口、傾斜路、階段、敷地内の通路及び便所等のバリアフリー化に努め、だれもが安全・安心、快適に過ごせるよう、人にやさしい環境づくりに努める。
  - 2) 安全・快適な交通・移動環境づくり
    - 1 道路・歩道等の使い方
      - a. 道路上に置き看板、ゴミ箱及び商品類等は設置、放置せず、安全・快適な交通、移動環境を確保する。
    - 2 安全・快適な交通・移動環境の確保
      - a. 安全で快適な交通、移動環境の実現のために、路上駐車、路上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及びマナー徹底等に努める。
    - 3 前面道路からの壁面後退部分の使い方
      - a. にぎわいやうるおい創出のため、新曽第一地区地区計画に規定する壁面の位置の制限により前面道路からの壁面後退部分を利用する場合には、通行の妨げになる巨大なもの、危険を伴う鋭利なもの老朽化したもの及び倒壊の恐れのあるものなどは設置せず、その他歩行者等に対する安全性確保に十分配慮する。

- 3) 安全・快適な交通・移動環境の維持管理
  - 1 前面道路等の美化
    - a. 安全・快適な道路、移動環境を維持していくため、日常的な前面道路等の清掃等に協力し美化に努める。
- (4) 公園・緑環境
  - 1) 華やかでうるおいある駅前空間の創出
    - 1 緑の配置
      - a. 戸田市宅地開発事業等指導条例（平成28年告示第22号）に基づく緑化基準を最低限度とし、同条例による緑化基準の対象外となる場合も、可能な限り敷地内緑化に努める。
      - b. 別図に定める駅前広場に面する側においては、華やかでうるおいある駅前空間となるよう緑化に努める。
    - 2) 建物・敷地内緑化
      - 1 壁面・開口部等の緑化
        - a. まちなかでうるおいを感じられるよう配慮して、建物の壁面、窓・バルコニー等の開口部及び屋上等を活用して、できる限り緑化に努める。
        - b. 緑化にあたっては、「戸田市建築物屋上等緑化奨励補助金制度」や「フェルトガーデン戸田」の活用に努める。
      - 2 敷地内の緑化
        - a. 連続する緑環境を確保するため、道路に面する宅地の接道部分には、できる限り低木や地被植物等による緑化に努める。
        - b. 緑化にあたっては、「戸田市地区計画区域内生け垣設置補助制度」の活用に努める。
    - 3) うるおいある緑環境の維持管理
      - 1 緑化部の維持管理
        - a. うるおいある緑環境をいつまでも美しく保つため、緑化部の適切な維持管理に努める。
      - 2 公園・街路樹等の美化
        - a. 緑豊かなまちなみや憩いの場をいつまでも美しく保つため、地区内の公園の緑や街路樹等の保全に努める。
  - (5) 防災・防犯
    - 1) 地区の防災機能を高める緑化等
      - 1 耐火性を考慮した樹種等の選定と適正な維持管理
        - a. 緑化等に際しては、周囲の景観との調和を図りながら、耐火性を考慮した樹種の選定に努め、地区の防災機能向上に配慮する。
        - b. 緑による防災機能を効果的に維持するため、緑化に用いた緑の適正な維持管理に努める。
      - 2) 地区の防犯機能向上
        - 1 建築物等の配置・形態
          - a. 人の目が届かない裏側や、見通しがきかない場所が出来ないように建築物等の配

置及び形態に配慮する。

## 2 防犯に考慮した照明等の設置

- a. 夜間における防犯機能を強化するため、暗がりが生じないよう敷地内や駐車場内への照明施設の設置に努める。

## 3) 犯罪の少ない地域社会の実現

### 1 戸田市みんなで作る犯罪のないまち条例の遵守

- a. 戸田市みんなで作る犯罪のないまち条例（平成15年条例第31号）に基づき、地区住民等及び事業者と行政が協働して犯罪のない地域社会を実現するため、防犯意識を高めながら、協力して防犯活動等に努めるとともに、居住者等にもこれらを働きかけるよう努める。

### （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、地区まちづくり活動への積極的な参加や協力を努める。

### （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行為等を行う場合、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るよう努める。

### （その他）

**第12条** この協定の運用にあたっては、協定の適正かつ公正な運用を図るため、北戸田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。

