

北戸田駅前地区

地区まちづくり協定の手引書

～ 活力、美力^{みりょく}がいっぱいの、みんなで育む新たな北戸田～
の実現に向けて



この手引書について

戸田市は、北戸田駅前地区の地区まちづくりを推進するため、北戸田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「北戸田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う際にご活用ください。

目 次

1	北戸田駅前地区の目指すまちづくりとは	1
2	地区まちづくり協定とは	
2-1	協定の位置づけ	2
2-2	協定の策定経緯	2
2-3	協定の概要	3
2-4	協定の対象	4
3	協定の手続き	
3-1	手続きの流れ	5
3-2	届出書類	6
3-3	協定チェックシートについて	7
4	地区まちづくり協定の解説	
4-1	土地利用に関する解説	10
4-2	市街地整備に関する解説	12
4-3	交通・移動環境に関する解説	15
4-4	公園・緑環境に関する解説	22
4-5	防犯・防災に関する解説	27
	資料編	
	手続き類(様式集)	31
	北戸田駅前地区地区まちづくり協定(全文)	36
	北戸田駅前地区地区まちづくり構想(全文)	38

戸田市では、本地区を「活気あふれる新生活拠点」として位置づけ、新曽第一地区土地区画整理事業や駅前再開発事業により、新しいまちづくりを進めています。

このような中、本地区は、戸田市都市まちづくり推進条例（以下「条例」といいます。）に基づく「まちづくり推進重点地区」に指定され、同条例による「北戸田駅前地区地区まちづくり構想」（以下「構想」といいます。）が平成22年3月に策定されました。

本地区は、次に示すように構想で掲げられた将来像やまちづくりの目標に基づき、本市の拠点地域の一つとしてまちづくりを推進していきます。

< 北戸田駅前地区の将来像 >

みりよく
活力、美力がいっぱいの、みんなで育む新たな北戸田

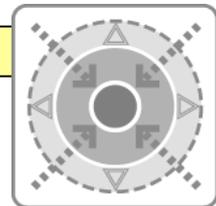
美力【みりよく】：良好なまちなみ景観形成等による地域の魅力・価値を高めるに値する、「まちの美しさ」を表現した言葉です。

< 北戸田駅前地区のまちづくりの目標 >

目標1

地域の発展を支える新しい魅力・活力づくり

地域の魅力を高め、生活を豊かにするにぎわい空間づくり
 地域の発展を促進する、活力あるまちづくり
 みんなで考え創り続けるまちづくり



目標2

安全・快適・便利な生活を実現する中心地区づくり

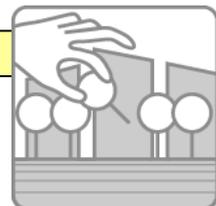
駅前の立地特性を活かした、土地の有効活用による顔づくり
 安全・安心に暮らし、過ごせる環境づくり
 快適・便利に生活できる環境づくり



目標3

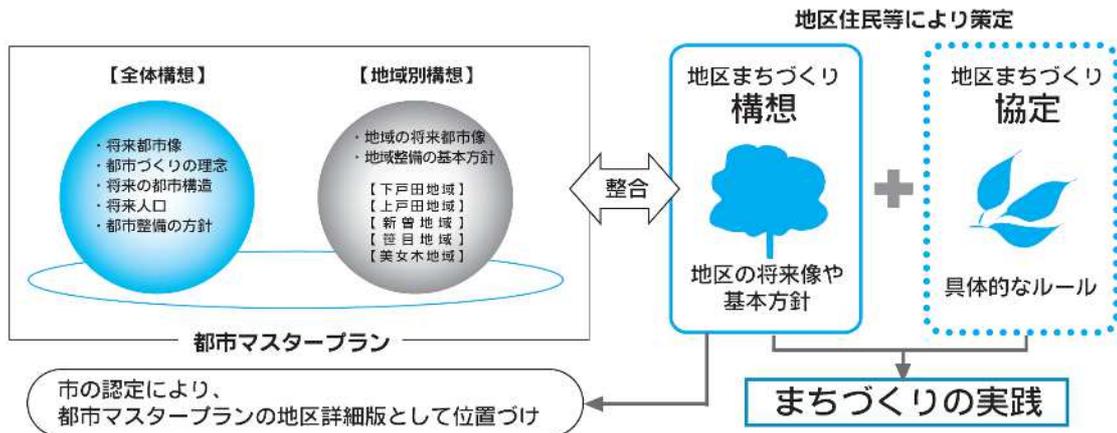
美しく快適な都市環境づくり

美しく魅力的なよそおいによる、新たな景観づくり
 人と環境にやさしいまちづくり
 緑などのうらおい空間づくり



2 - 1 協定の位置づけ

地区まちづくり協定とは、戸田市都市計画マスタープランの地区詳細版として位置づけられ、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、市と地区住民等及び事業者が取り決める“まちづくりに関する約束事”です。



出典：「戸田市都市まちづくり推進条例のあらまし」

2 - 2 協定の策定経緯

北戸田駅前地区地区まちづくり協定（以下「協定」といいます。）は、地区内の土地・建物権利者で構成される「北戸田駅前地区まちづくり協議会（ ）」（以下「協議会」といいます。）と戸田市の協働による検討を通じて策定されました。

協議会では、まちの現況把握や課題整理のほか、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、住民向けのアンケートや説明会等を開催し、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。



ワークショップ等による検討



先進地事例視察による研究



地区住民等への説明会の開催

（ ）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、これまで構想や協定の検討を行ってきました。協議会は協定の策定という目標を達成し、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。



(1) 協定の構成

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	地区まちづくりへ活動への参加
第4条	用語の定義	第10条	協定の手続き
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

(2) 協定に定めるルール

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20あり、必ず守らなければならない**遵守ルール(義務規定)**と、積極的にご協力をいただく**協力ルール(努力規定)**があります。

ルールの分野	種別	ルールの項目	ルールの数
(1) 土地利用			
にぎわい空間の形成	遵守	にぎわい空間の形成	1
(2) 市街地整備			
中心地区づくり	遵守	中心地区づくり	1
(3) 交通・移動環境			
1) バリアフリー化	遵守	埼玉県福祉のまちづくり条例の遵守	1
2) 安全・快適な交通・移動環境の確保	協力	1. 道路・歩道等の使い方	1
		2. 安全・快適な交通・移動環境の確保	1
		3. 前面道路からの壁面後退部分の使い方	1
3) 安全・快適な交通・移動環境の維持管理	協力	前面道路等の美化	1
(4) 公園・緑環境			
1) 華やかでうるおいある駅前空間の創出	協力	緑の配置	2
2) 建物・敷地内緑化	協力	1. 壁面・開口部等の緑化	2
		2. 敷地内の緑化	2
3) うるおいある緑環境の維持管理	協力	1. 緑化部の維持管理	1
		2. 公園・街路樹等の美化	1
(5) 防災・防犯			
1) 地区の防災機能を高める緑化等	協力	耐火性を考慮した樹種等の選定と適正な維持管理	2
2) 地区の防犯機能向上	協力	1. 建築物等の配置・形態	1
		2. 防犯に配慮した照明等の設置	1
3) 犯罪の少ない地域社会の実現	遵守	戸田市みんなで作る犯罪のないまち条例の遵守	1



2 - 4 協定の対象

(1) 協定の適用区域

協定の適用区域は、JR埼京線北戸田駅周辺の下図の約11.7haとなります。

適用区域（協定第5条別図）



(2) 協定の対象者

この協定の対象となるのは、下記の建築行為等（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の方となります。

対象となる建築行為等

第6条関係

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| (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検討を対象とします。

【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、その建築行為等に係るルールが適用の対象となります。

3

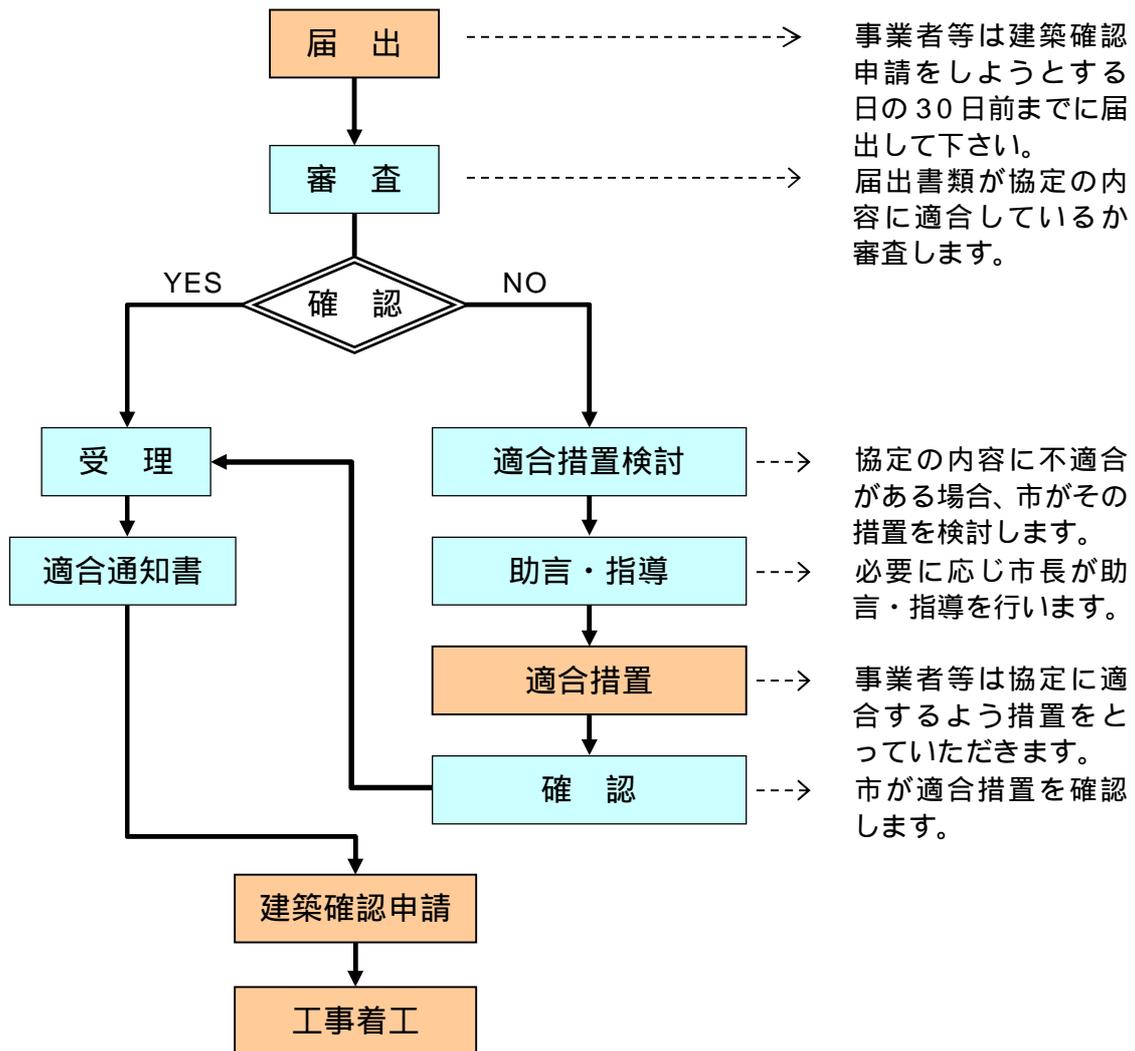
協定の手続き

3 - 1 手続きの流れ

【参照】資料編（p37:第10条関係）

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。

手続きの流れ < : 事業者等 : 市 >



北戸田駅前地区で建築行為等を行う場合は、下記の例に示す各種法規制等に基づく手続き等が必要になる場合があります。協定の手続きは、これらの手続きと並行して進めることとなりますので、各担当課と十分相談してください。

（例）

< 建築基準法 > < 新曽第一地区地区計画 > < 宅地開発事業等指導条例 >
 < 中高層建築物等の紛争の防止と調整に関する条例 > < 景観条例 >



3 - 2 届出書類

- (1) 対象となる建築行為等(4ページを参照)が(1)「建築物の建設に係るもの」については、下記の書類等を提出して下さい。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) 4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、提出してください。



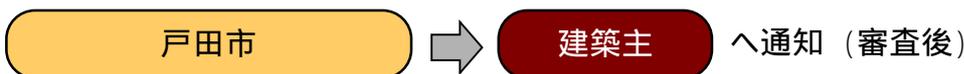
建築行為等届出書 (戸田市都市まちづくり推進条例 施行規則第22号様式)
委任者がいる場合、委任状(書式は任意)
協定適合チェックシート(第1号様式)

チェックシートの記載方法については、p7~9をご覧ください。

図面類

以下の提出書類を1セットとして、正副の2部提出して下さい。

図 面 名	内 容
位 置 図	当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示
土 地 利 用 計 画 図	図中に「境界線」「道路の位置及び幅員」「建物の位置」「工作物の位置」「駐車場及び駐輪場の位置」「緑地位置(緑色塗り)」「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
建 物 平 面 図	各階平面図
立 面 図	2面以上とし、最高の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



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)



3 - 3 協定チェックシートについて

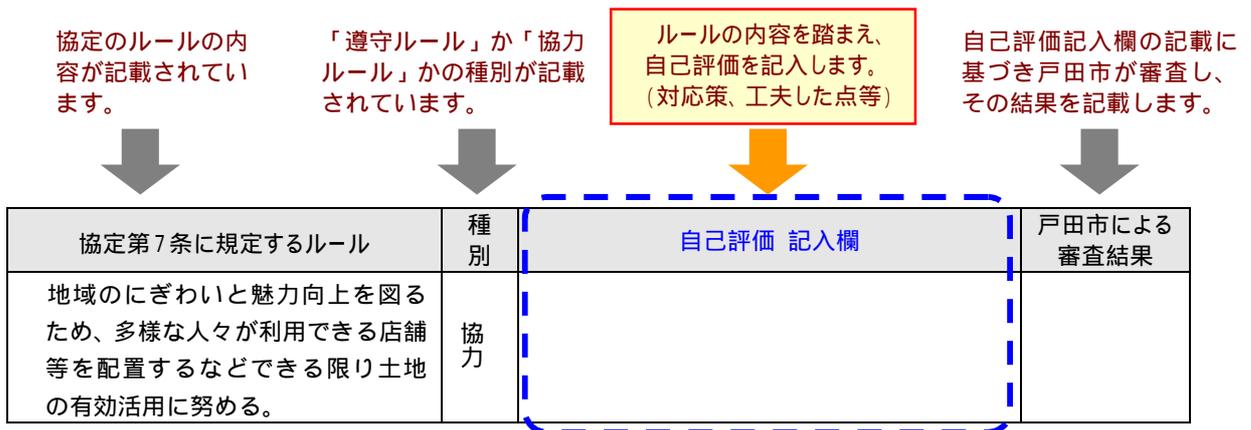
(1) 基本的な考え方

協定は、市、地区住民等及び事業者が協力して、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及び事業者の皆様が、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、協定では、ルールへの適合を地区住民等及び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。

(2) 協定チェックシートについて

「自己評価方式」について、具体的には「北戸田駅前地区地区まちづくり協定チェックシート」の自己評価記入欄に、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。



(3) 自己評価記入欄の記入例

次頁以降で、チェックシートの自己評価記入欄の記入例を紹介します。

チェックシート自己評価記入欄の記入例 (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。)

協定第7条に規定するルール	種別	自己評価記入欄
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。	遵守	例) 新曽第一地区地区計画(C・D地区)の地区計画のルールを遵守しながら、多様な人々が利用できる店舗を配置した。
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、関連法規制等を遵守しながら中心地区づくりに努める。	遵守	例) 新曽第一地区地区計画(C・D地区)の地区計画のルールを遵守しながら、1階部分の壁面後退部や道路面に対して緑化を行った。
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。	遵守	例) 埼玉県福祉のまちづくり条例に規定される整備基準を遵守し、車いすを使用する方などが通行しやすいよう出入口や通路などのバリアフリー化を行った。
道路上に置き看板や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。	協力	例) 道路上に置き看板やゴミ箱などを設置、放置しないよう指導に努め、建築後も定期的な見回りを実施する。
安全で快適な交通、移動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及びマナー徹底等に努める。	協力	例) 戸田市宅地開発事業等指導条例で定められた駐車場の設置基準を満たす駐車場を確保するとともに、必要に応じて誘導員を配置する。
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。	協力	例) 壁面後退部分を利用する場合は、歩行者の通行を妨げたり、危険を伴うようなものは設置しない。また、看板等を設置する場合は、設置後の適切な維持管理に努める。
安全・快適な道路・移動環境を維持していくため、日常的な前面道路の清掃等に協力し美化に努める。	協力	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。
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。	協力	例) 戸田市宅地開発事業等指導条例に基づき、緑地を敷地面積の10%確保した。 例) 戸田市宅地開発事業等指導条例による緑化基準の対象外であるが、低木など植栽し敷地内の緑化に努めた。
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。	協力	例) 店舗の前に歩行者の通行の邪魔にならないよう配慮しながら、フラワーポットを設置した。 例) 駅前広場に面する側を緑化するにあたって、花の咲く樹木を選定した。
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。	協力	例) 壁面を緑で覆うようにした。 例) バルコニーやベランダにフラワーポットを設置する。

協定第7条に規定するルール	種別	自己評価記入欄
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。	協力	例) 壁面緑化を行うにあたって、「戸田市建築物屋上等緑化奨励補助金制度」を活用した。 例) 屋上緑化を行うにあたって、「フェルトガーデン戸田」を活用した。
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。	協力	例) 道路に面する宅地の接道部分に低木による植栽を行った。
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。	協力	例) 道路に面する宅地の接道部分を緑化するにあたって、「戸田市地区計画区域内生け垣設置補助制度」を活用した。
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。	協力	例) 緑化部に対しては定期的に除草、間引き、水やりなどを行う。
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。	協力	例) 公園や街路樹等の緑の保全に努める。 例) 地区住民と協力して公園内の清掃や街路樹周りの落ち葉拾いなどを行うよう努める。
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。	協力	例) 生け垣を設置するにあたって耐火性のあるサンゴジュを選定した。
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。	協力	例) 緑化部の定期的な剪定や枯死しないよう適切な維持管理を行う。
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。	協力	例) 道路からの視線をさえぎらないように塀を低いネットフェンスとした。 例) 外部から建物の裏側に行けないよう施錠可能な門扉を設けた。
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。	協力	例) 戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく防犯灯を敷地内に設置した。 例) 敷地内駐車場に暗がりが生じないよう配慮して防犯灯を設置した。
「戸田市みんなで作る犯罪のないまち条例」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。	遵守	例) 犯罪に対する抑止力を高めるためセキュリティシステムを導入した。 例) 建物内掲示板等を活用して防犯意識の高揚に努める。

4 - 1 土地利用に関する解説

にぎわい空間の形成

第7条(1)の1) 関係

遵守ルール

本地区は、戸田市都市計画土地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に、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。

また、本地区は商業地域及び近隣商業地域に指定されています。建築基準法においてそれぞれの地域で建築できない建築物等の用途が規定されています。

本地区内において建築等を行う場合は、地区計画及び建築基準法に定める建築物等の用途の制限を遵守しながら、駅前地区にふさわしい土地活用に努めてください。

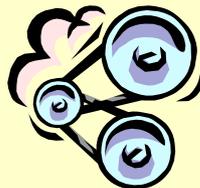
本地区で建築できない建築物等の用途について

区分	商業地域内	近隣商業地域内
新曽第一地区 地区計画	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡をこえるもの (作業場の床面積の合計が150㎡をこえない自動車修理工場を除きます。) 倉庫 性風俗関連用途等	
建築基準法	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの (作業場の床面積の合計が300㎡をこえない自動車修理工場及び日刊新聞の印刷所を除きます。)	
	危険性や環境を悪化させる恐れのある工場	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物貯蔵、処理の量がやや多い施設	
	-	劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの
	キャパレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの	

上表の内容については、「新曽第一地区地区計画の手引き」、「建築基準法」からの一部抜粋です。

・特に原動機を使用する工場や自動車修理工場については、建築基準法より新曽第一地区地区計画に定める建築してはならない建築物の面積要件が厳しくなりますのでご注意ください。

例えば、作業場の床面積が100㎡の工場は、建築基準法では建築できますが、地区計画の制限によって建築できません。



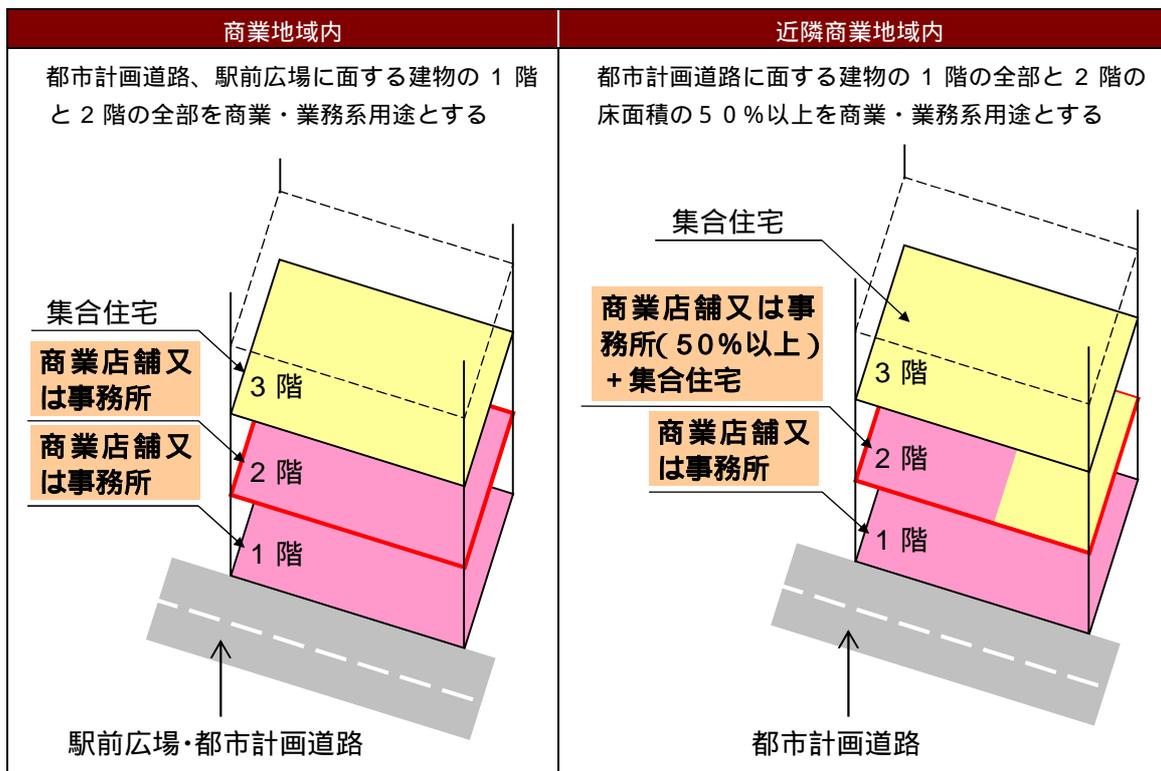
例えば、作業場の床面積が200㎡の自動車修理工場は、建築基準法では建築できますが、地区計画の制限によって建築できません。



本地区においては、にぎわい空間の形成を図るため「新曽第一地区地区計画」において都市計画道路や駅前広場に面する建物について、1階及び2階の使い方の制限が定められています。

その制限を遵守し、駅前地区にふさわしい、にぎわいと魅力向上を目指した土地の有効活用に努めてください。

地区計画における建築物の1階及び2階の使い方について



1、2階部分を商業・業務系施設としてにぎわいを形成している例



低層部に店舗等を配置すると、ショッピングや飲食のために人々が行き交い、駅前地区としてのにぎわいが創出されます。



中心地区づくり

第7条(2)の1) 関係

遵守ルール

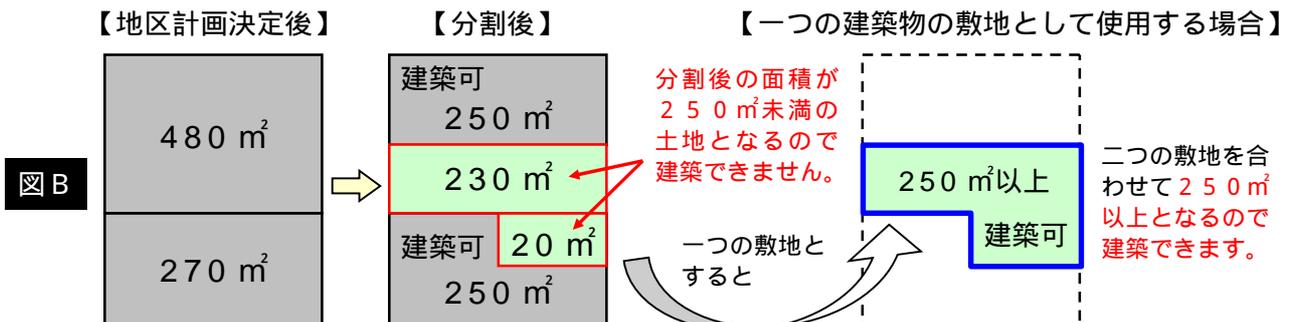
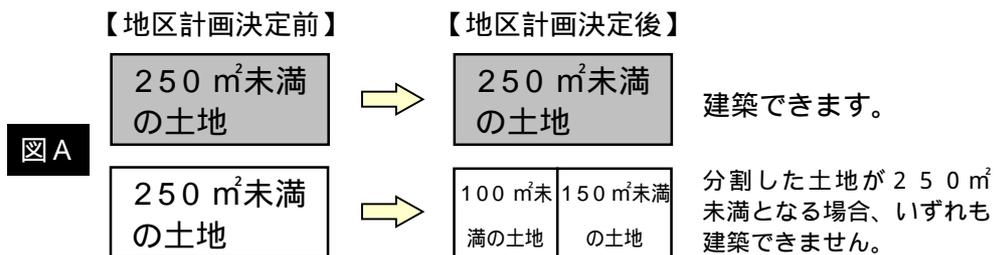
本地区においては、「新曽第一地区地区計画」において建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最低限度及びかき又はさくの構造について下記の(1)～(5)に示す規定が設けられています。

その規定を遵守し、中心地区づくりに寄与する市街地の形成に努めてください。

- (1) 建築物の敷地面積の最低限度は250㎡としてください。
- (2) 駅前広場並びに都市計画道路北戸田駅東口駅前通り1号線及び同2号線並びに北戸田駅西口駅前通り1号線及び同2号線に接する敷地にある建築物の1階部分の壁面若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上としてください。
- (3) 建築物の高さの最低限度は1.0mとしてください。
- (4) 壁面後退した部分には、かき又はさくは設けないでください。
- (5) 壁面後退をしない道路に面する箇所にかき又はさくを設ける場合、構造は生け垣、フェンスなどに類するものとしてください。ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さはL型側溝を基準として、高さは60cm以下としてください。

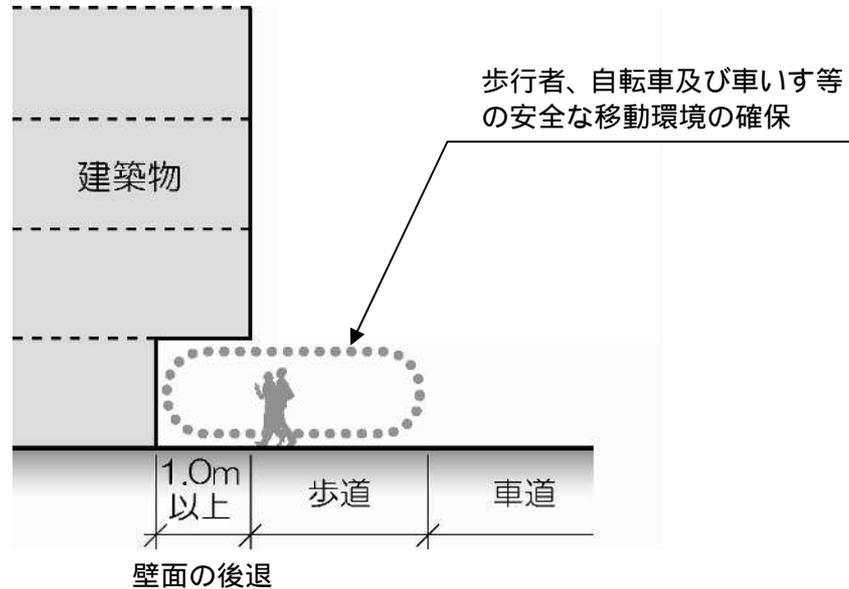
敷地面積の最低規模について

- ・新曽第一地区地区計画決定前から、250㎡未満の土地を分割せずにそのまま使用する場合は建築することができます。一方、分割した土地が250㎡未満の場合は、建築することができません。【下図A参照】
- ・地区計画決定後、土地を分割して250㎡未満になる土地と、隣接する土地と一つの建築物の敷地として使用する場合で250㎡以上となる土地は建築することができます。【下図B参照】



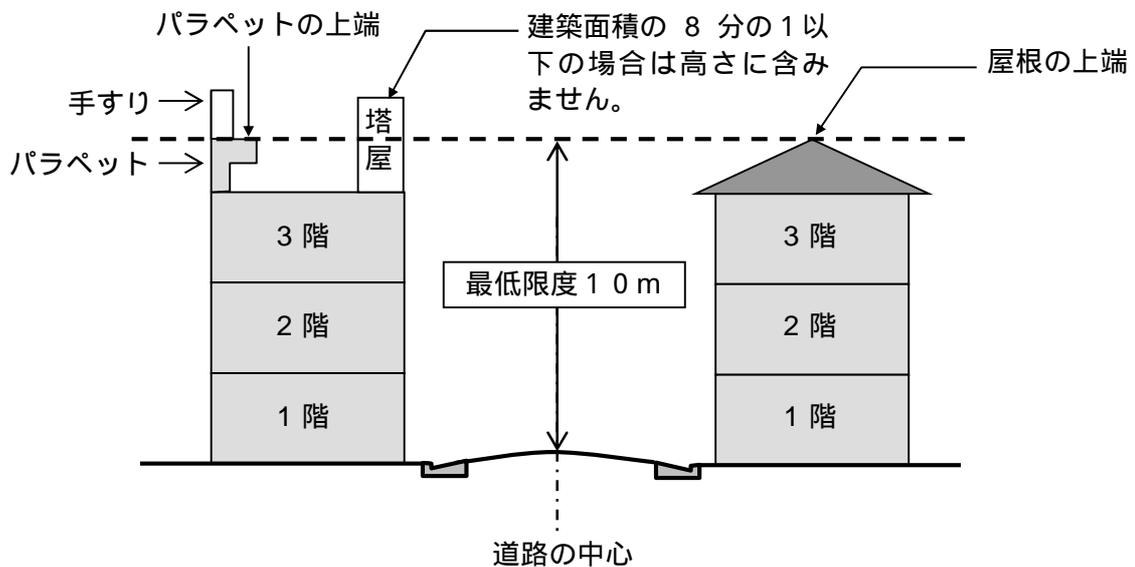
壁面に位置に関する制限について(駅前広場並びに都市計画道路に接する敷地)

- ・ 1 階部分の壁面の位置を後退させると、ゆとりのある歩行者空間が確保され、歩行者、自転車及び車いす等の通行が安全になります。また、壁面後退した敷地の地盤高は、道路境界線と同等の高さにしてください。



建築物等の高さの最低限度について

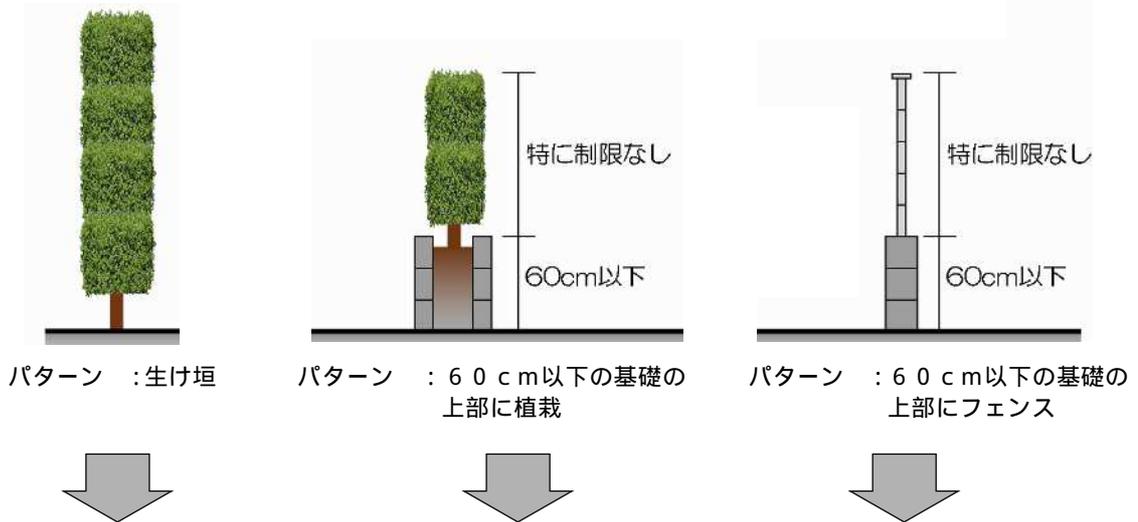
- ・ 日当たり、風通しなどの良好な環境を形成し、住みやすさを保つために、建築物等の高さの最低限度を定めています。
- ・ 建築物の高さは、道路の中心の地盤面から屋根の上端まで及びパラペットの先端までを最低限度を10mとします。ただし、塔屋(パラペット)は建築面積の8分の1以下の場合に限り建築の高さには含みません。



かき又はさくの構造について

- ・壁面後退をしない道路に面する箇所にかき又はさくを設ける場合、その構造は、下図に示すパターン ~ のような生け垣、フェンスなどに類するものとしてください。

【かき又はさくの構造】



【かき又はさくの構造例】



道路に面する敷地に沿って生け垣を設けた例

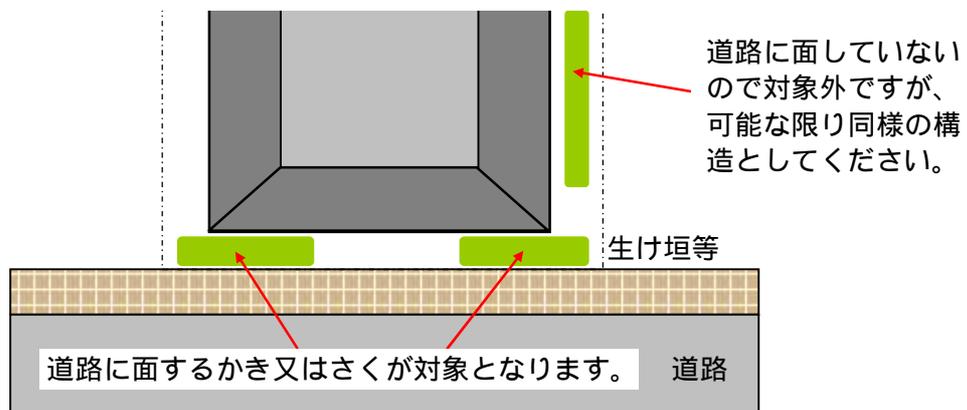


60cm以下の基礎の上部に生け垣を設けた例



道路に面した敷地に沿ってフェンスを設けた例

- ・かき又はさくの構造の制限は、壁面後退をしない道路に面する箇所にかき又はさくを設ける場合に対象となりますが、対象とならない箇所に設ける場合でも可能な限り上記パターンと同様の構造となるよう努めてください。





バリアフリー化（埼玉県福祉のまちづくり条例の遵守）

第7条（3）の1）関係

遵守ルール

「埼玉県福祉のまちづくり条例」では、次に示す生活関連施設において、建築物の出入口、傾斜路、階段、敷地内の通路及び便所等の整備基準が定められています。

本地区においても、だれもが安全・安心、快適に過ごせるよう、それらの基準を遵守し、人にやさしい環境づくりに努めてください。

「埼玉県福祉のまちづくり条例」における生活関連施設について

区分	生活関連施設の例 (整備基準の遵守が必要な施設)	特定生活関連施設 (「埼玉県福祉のまちづくり条例」に基づき届出が必要な施設)
建築物	有料老人ホーム 病院、診療所（患者を入院させるための施設がないものにあつては床面積の合計が200㎡以上のものに限る） 銀行その他の金融機関の店舗 郵便局	
	ホテル、旅館等	床面積の合計が200㎡以上のもの
	コンビニエンスストア	床面積の合計が150㎡以上のもの
	物品販売業を営む店舗、飲食店 理髪店、美容院、クリーニング取次店、 質屋、貸衣装屋、旅行代理店等	床面積の合計が200㎡以上のもの
	自動車車庫 工場、事務所	床面積の合計が500㎡以上のもの
	共同住宅、寄宿舎	床面積の合計が1,000㎡以上のもの
小規模建築物	床面積の合計が200㎡未満の診療所、薬局、理髪店、美容院 床面積の合計が150㎡未満のコンビニエンスストア	
	床面積の合計が200㎡未満の物品販売業を営む店舗、飲食店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、旅行代理店等	床面積の合計が100㎡以上のもの
路外駐車場	道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設で一般公共の用に供されるもの	駐車のために供する部分の面積が500㎡以上のもの

上表に示す生活関連施設の例は、本地区に立地が想定されるものを抜粋したものです。その他対象となる施設がありますので、詳しくは「埼玉県福祉のまちづくり条例」を参照してください。

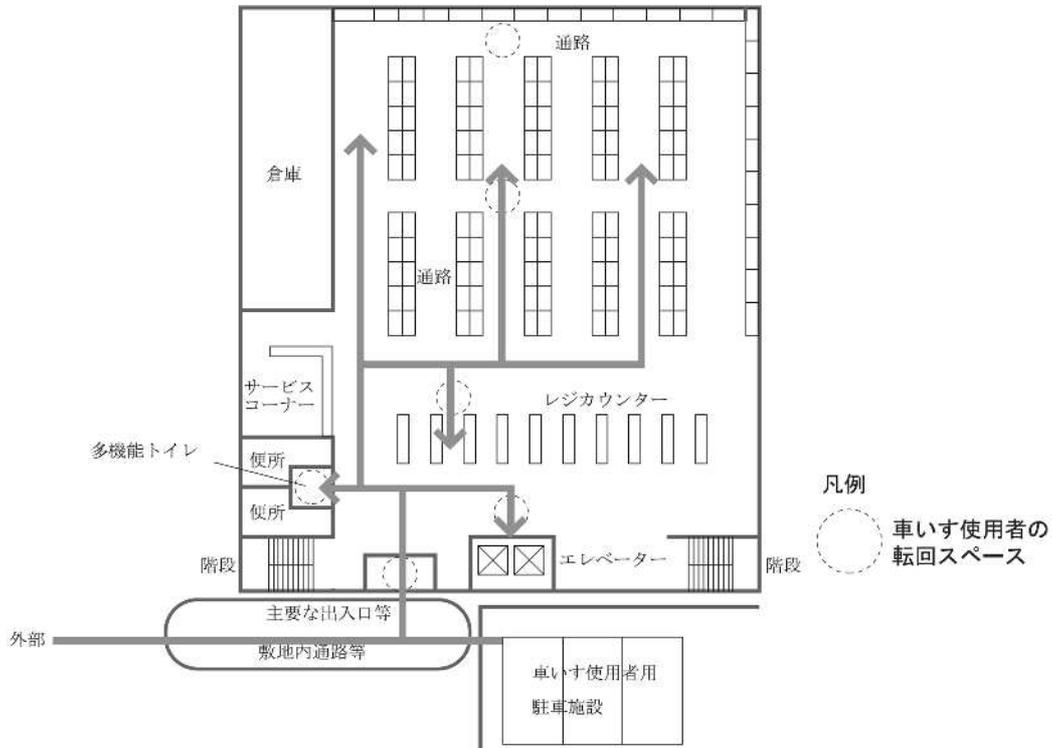
「埼玉県福祉のまちづくり条例」に規定される生活関連施設の整備基準は、つぎに掲げるとおりとなっており、同条例に基づき必要な届出等を行ってください。

- (1) 車いすを使用する方などが通行しやすいよう、敷地内の外部から客室、多機能トイレまでの経路では、段差をなくしスロープやエレベーター等を設けてください。
- (2) 視覚に障害のある方が安全に通行できるよう、点状ブロックや線状ブロック等を敷設してください。
- (3) 車いすを使用する方などが利用できるよう、出入口の幅は80cm以上としてください。
- (4) 傾斜路のこう配は12分の1以下としてください。また、高さ75cm以内ごとに踊場を設けてください。
- (5) 階段には手すりを両側に設けてください。け上げは16cm以下、踏面は30cm以上を目安にしてください。
- (6) 昇降機は、床面積の合計が2,000㎡以上の建築物には昇降機のかごの奥行きを1.35m以上としてください。また、乗降ロビーは水平とし、1.5m角以上の広さを確保してください。
- (7) 便所は、床面積の合計が500㎡以上の建築物等には多機能トイレを1以上設けてください。また、オストメイト用設備を設けてください。多機能トイレ以外にも高齢者、乳幼児を連れた人などが利用しやすいトイレを1以上設けてください。
- (8) 駐車場は出入口に近い位置に設置してください。また、車いす使用者用駐車施設については、駐車総数が200以下の場合は総数の2%、200を超える場合は1%+2施設以上設けてください。

埼玉県福祉のまちづくり条例には、この他にも生活関連施設の設計基準が設けられています。詳しくはそちらをご覧ください。

高齢者や障がい者の方が円滑に利用できる経路の確保について

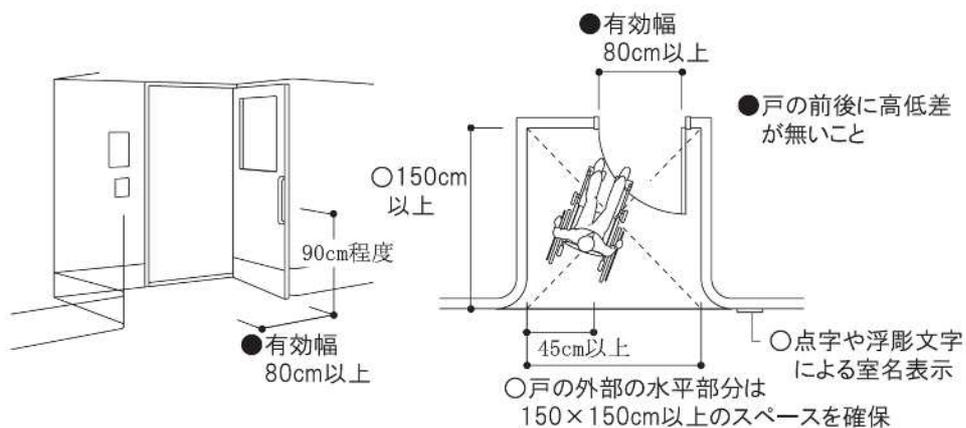
- ・「埼玉県福祉のまちづくり条例」における「利用円滑化経路」(段差をなくし、スロープやエレベーターを設けることで高齢者、障がい者の方が円滑に利用できる経路のことをいいます。)を確保してください。



床面積500㎡以上のスーパーマーケットの例(『埼玉県福祉のまちづくり条例 設計ガイドブック』より)

車いすを使用する方などが利用しやすい出入口の幅について

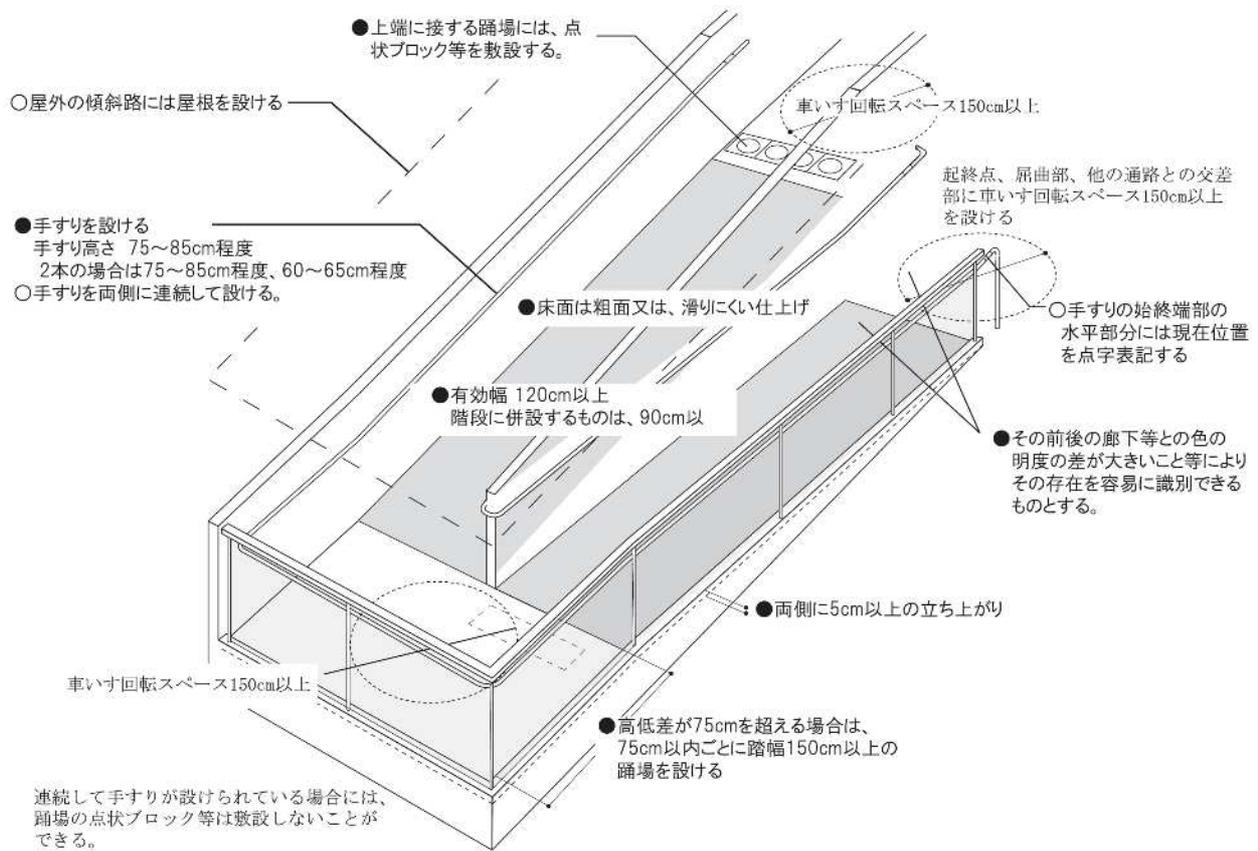
- ・出入口の幅は有効で80cm以上とし、また、主要な出入口については、120cm以上としてください。
- ・出入口周辺においても、戸の前後に段差が無いことや、戸の外部の水平部分は車いすが回転可能な十分なスペースを確保するなど、車イス使用者のスムーズな移動を確保してください。



出入口の幅の寸法(『埼玉県福祉のまちづくり条例 設計ガイドブック』より)

傾斜路の勾配等について

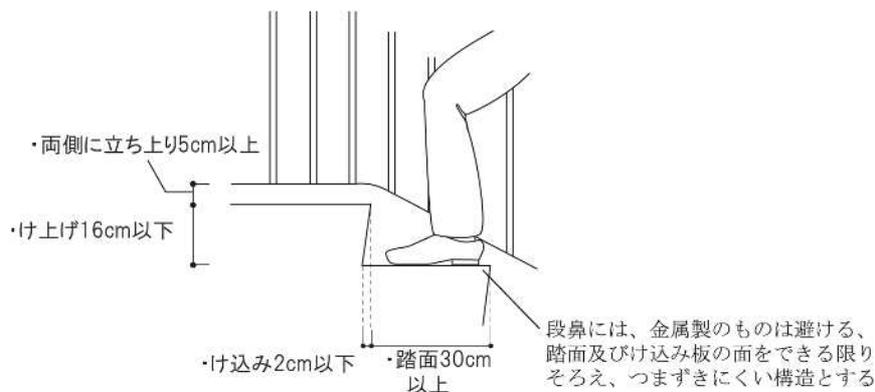
- ・傾斜路の勾配、踊り場の設置以外にも次に示すような構造等としてください。



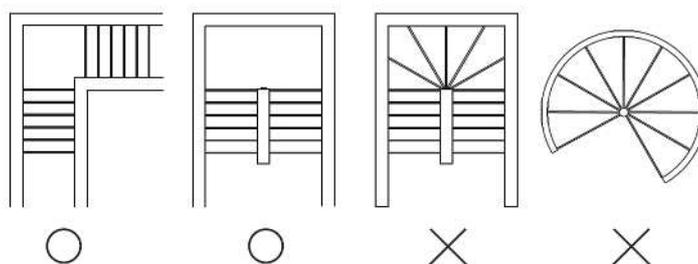
傾斜路の構造（『埼玉県福祉のまちづくり条例 設計ガイドブック』より）

階段の構造について

- ・高齢者、障がい者等の円滑な利用に配慮し、段の構造をはじめ、階段の形状、手すりの設置、段を容易に識別できるようにしてください。



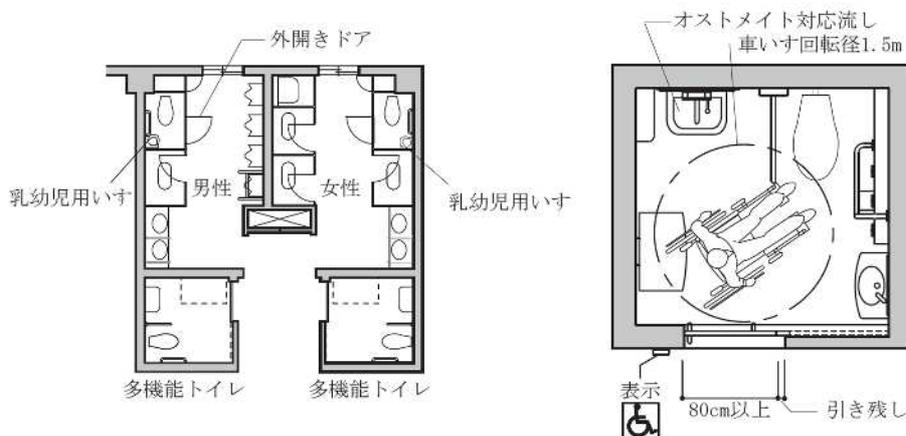
段の各部寸法（『埼玉県福祉のまちづくり条例 設計ガイドブック』より）



階段の形状例（ ○：良い例、×：良くない例）埼玉県福祉のまちづくり条例 設計ガイドブック』より）

多機能トイレの設置について

- ・多機能トイレは性別に関係なく利用できる施設を使いやすい場所に設置してください。
- ・多機能トイレが設置されていることを知らせるため、外部出入口の付近に案内表示を設置してください。
- ・多くの人々が利用する建築物では、各階に多機能トイレを設置してください。



多機能トイレの配置例（『埼玉県福祉のまちづくり条例 設計ガイドブック』より）

安全・快適な交通・移動環境づくり【道路・歩道等の使い方】

第7条（3）の2）の1関係

車道や歩道上に置き看板、ゴミ箱及び商品類等の障害物を放置することは、歩行者や車いすの円滑な通行の妨げになるほか、事故を誘発したり、また、まちの美観という点においても避けなければなりません。

本地区の安全・快適な交通・移動環境を確保するため、このような障害物等を放置しないようにしてください。



歩道にはみ出して置かれた看板例



歩道にはみ出して置かれた商品陳列例

安全・快適な交通・移動環境づくり【安全・快適な交通・移動環境の確保】

第7条（3）の2）の2関係

路上駐車や路上駐輪は、地区住民や駅利用者等にとって快適な移動環境を阻害するものです。また、交通渋滞や緊急車両の通行に支障をきたす可能性もあります。

そのようなことを防ぐため、必要な駐車施設を設置するとともに、設置した駐車施設の適切な維持管理、車両の誘導及びマナー徹底等に努めてください。



駅前の歩道上に停められた自転車例



必要な駐車施設の確保と誘導例

安全・快適な交通・移動環境づくり【前面道路からの壁面後退部分の使い方】 第7条（3）の2）の3関係

壁面の位置の制限により前面道路から後退した部分については、地区のにぎわいを創出するための有効な空間として活用したいところです。

そこで、歩行者の通行の妨げになる巨大な看板や、危険を伴う鋭利なもの、老朽化したものなどは設置しないでください。



歩行者の妨げになるような看板類の例

安全・快適な交通・移動環境づくり【前面道路等の美化】

第7条（3）の3）関係

店舗やマンション等の前面に位置する道路が常に美しく保たれていることは、お客さんや住まい手にとって気持ちのいいことです。

地区内の美しい街並み形成を図る上でも、前面道路の日常的な清掃活動を行うなど事業者や住民の方々が協力して美化に努めてください。



地域住民等による道路の美化活動例

みんなで協力して美しい街並みをつくって
いければいいね...





華やかでうおいある駅前空間の創出【緑の配置】

第7条（4）の1）関係

協力ルール

戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく緑化基準に基づく緑化基準を最低限度として、華やかでうおいある駅前空間の創出に努めてください。

戸田市宅地開発事業等指導条例では、500㎡以上の敷地を緑化の義務対象としていますが、本地区においてはその対象外となる場合についても可能な限り敷地内の緑化に努めてください。

特に駅前広場に面する場合は、花の咲く樹木やフラワーポットを設置するなど、華やかな駅前空間となるよう努めてください。

戸田市宅地開発事業等指導条例の緑化基準はつぎに掲げるとおりです。

「戸田市宅地開発事業等指導条例」における緑化基準について

（1）設置する緑地の面積はつぎのとおりとしてください

区分	500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡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	敷地面積の 10% 以上

（2）緑地は原則として地上部分の道路に面した位置に設けることとし、縁石又はコンクリートブロック等で明確に区画してください。また、地上部分への緑地設置が困難な場合は、別に定める（「戸田市宅地開発事業等指導条例の技術基準」参照）について一定基準の範囲内で屋上緑化や壁面緑化等特殊緑化とすることができます。

（3）緑地内に工作物（受水槽、空調室外機、受電設備等）を設置する場合には、当該施設の部分を緑地面積から除外してください。

（4）緑地は、原則として4㎡当たり1.5m以上の中高木1本及び1.5m未満の低木6本の割合で植栽してください。（小数点以下の端数については、切り上げて整数とします。）ただし、中高木は本数の2分の1の範囲内で中高木1本につき低木20本と置き換えることができます。

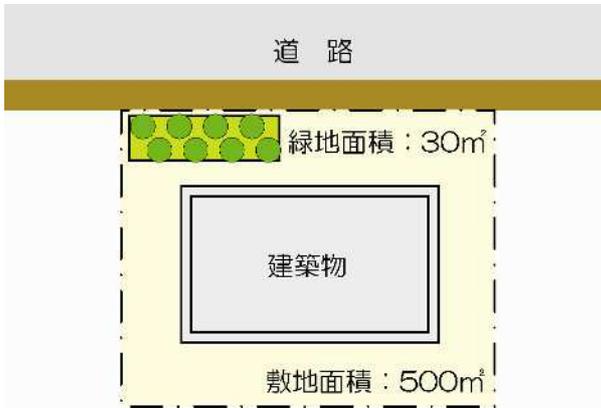
（5）緑地帯を設置することが困難な場所については、単独木として高木枝葉の水平投影面積（緑地帯との重なり部分を除く）を緑地面積とすることができます。

（6）市長が樹木の種類を指定した場合には、その樹木を植栽してください。また、中高木については、緑量の多いものを選定してください。

（7）環境空間に設置する緑地については、みどり公園課・都市計画課と協議してください。

緑地面積の算定について

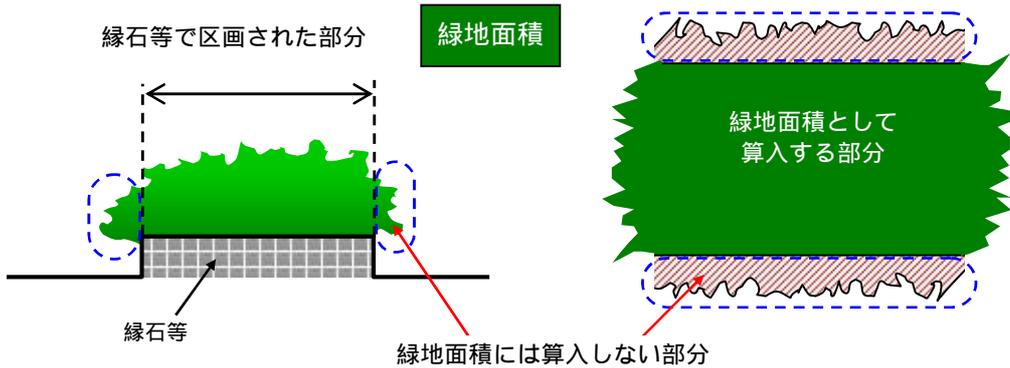
- 戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく緑化基準では、敷地面積が500㎡以上のものに対して基準を設けていますが、協定区域内においては、その規模未満であっても可能な限り敷地内の緑化に努めてください。



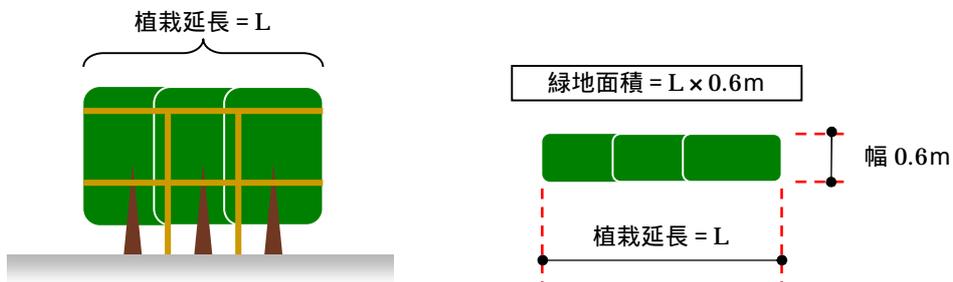
敷地面積：500㎡の場合
 敷地面積の6%
 $= 500 \times 0.06 = 30 \text{ m}^2$
 原則として地上部分の道路に面した位置に設けてください。
 原則として4㎡当たり1.5m以上の中高木1本及び1.5m未満の低木6本の割合で植栽してください。

戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく緑化基準のイメージ

- 緑地帯は縁石等で区画された部分を緑地面積とし、緑地帯からはみ出した枝葉の部分は緑地面積には算入できません。



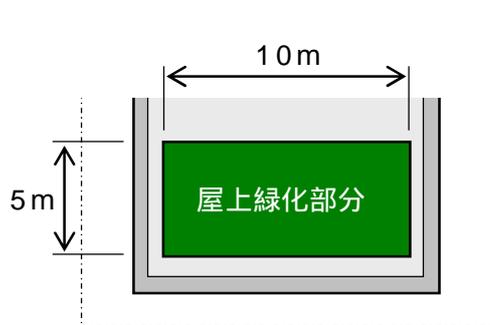
- 緑地帯以外の生け垣は、長さに幅を乗じた値を緑地面積とする。ただし、生け垣の幅は0.6mとして算定してください。



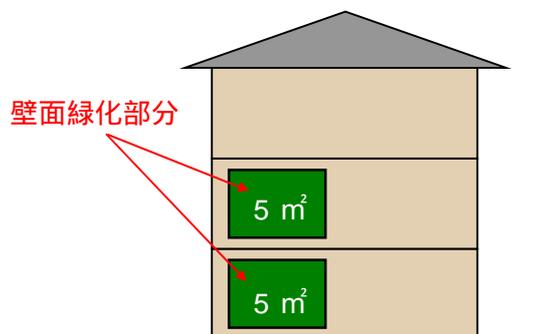
- 緑地帯以外の単独木は、樹高が3m以上の高木については、緑地面積に加えることができます。樹高に応じた緑地面積の目安は次のとおりです。

樹高	3m以上 5m未満	5m以上 8m未満	8m以上
緑化面積	3㎡	5㎡	8㎡

- ・屋上、人工地盤上の緑化について、緑地としての効果を持つと認められる場合、屋上又は人工地盤上を緑化した部分の4分の3の面積を緑地面積に加えることができます。
- ・壁面の緑化について、緑地としての効果を持つと認められる場合、壁面を緑化した部分の2分の1の面積を緑地面積に加えることができます。



$$\text{緑地面積} = 5 \times 10 \times \frac{3}{4} = \boxed{37.5 \text{ m}^2}$$



$$\text{緑地面積} = (5 + 5) \times \frac{1}{2} = \boxed{5 \text{ m}^2}$$

建物・敷地内緑化〔壁面・開口部等の緑化〕

第7条(4)の2)の1関係

協カルール

緑は人に安らぎや心地よさを与えてくれます。また、まちなかに緑が多く見られると、まちの印象も良くなります。さらに地球環境への配慮にも寄与します。

建物や敷地内を緑化するにあたっては、建物の壁面やベランダ及び屋上を利用した緑化に努め、まちなかでうるおいを感じられるよう配慮してください。

戸田市では、「戸田市建築物屋上等緑化奨励補助金制度」を設けていますので、緑化の際には是非ご活用ください。

「戸田市建築物屋上等緑化奨励補助金制度」の対象基準について

- ・屋上緑化や壁面緑化を行う際には、可能な限り「戸田市建築物屋上等緑化奨励補助金制度」の対象基準である次のようなものとしてください。

- (1) 屋上緑化については3 m²以上としてください。
- (2) ベランダ緑化については1 m²以上としてください。
- (3) 壁面緑化については2 m²以上としてください。



屋上緑化の例



ベランダ緑化の例



壁面緑化の例

緑は連続することによって、さらにその効果が高まると言われています。

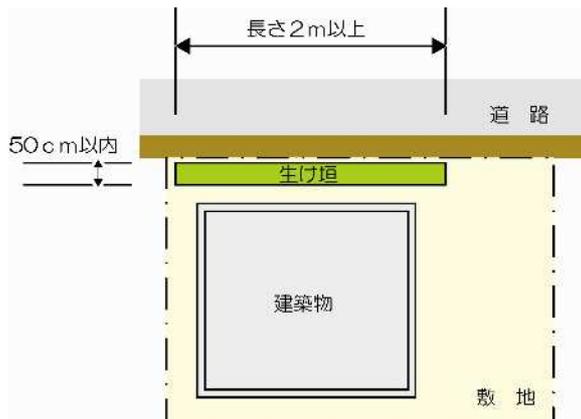
道路に面する宅地の接道部分において、可能な限り低木や地被植物等で緑化し、連続する緑環境の確保に努めてください。

戸田市では、「戸田市地区計画区域内生け垣設置補助制度」を設けていますので、生け垣を設置する際には是非ご活用ください。

「戸田市地区計画区域内生け垣設置補助制度」の対象基準について

・生け垣を設置する際には、可能な限り「地区計画区域内生け垣設置補助制度」の対象基準である次のようなものとしてください。

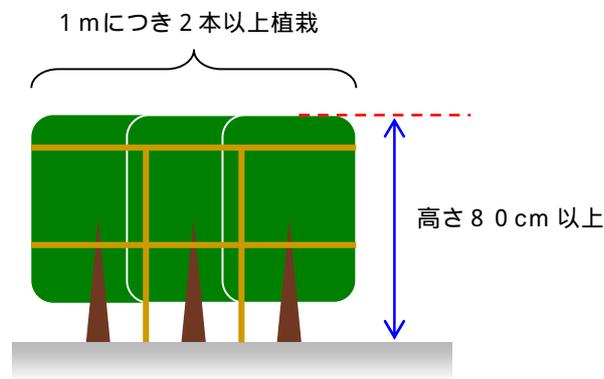
- （1）生け垣とする場合は、道路に面して長さを2 m 以上としてください。
- （2）道路と敷地との境界線から50 cm 以内に植栽してください。
- （3）生け垣とする場合は、高さは地上80 cm 以上としてください。
- （4）列植とする場合は、1 m につき2 本以上植栽してください。



生け垣の長さは、道路や通路などに面して2 m 以上としてください。道路等と敷地との境界線から50 cm 以内に植栽してください。

要件を満たす場合、生け垣を設置する補助が適用されます。

生け垣の設置例（戸田市地区計画区域内生け垣設置補助対象より）

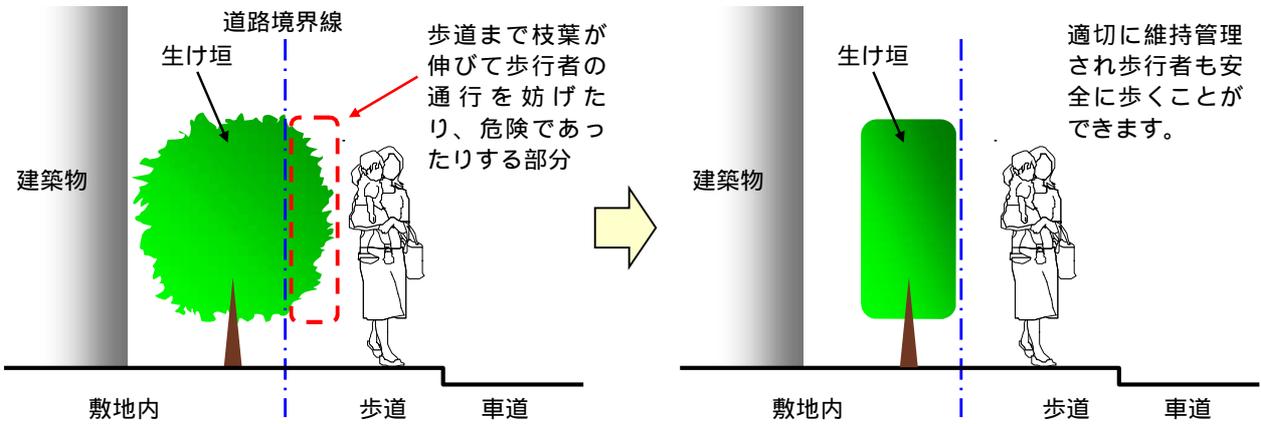


生け垣の設置例（戸田市地区計画区域内生け垣設置補助対象より）

樹木や花など自然の植物は、人の手入れが必要不可欠です。
 せっかく緑化した豊かな緑環境がいつまでも美しく保たれ、地区住民や地区を訪れる人など誰もが心地よい緑を感じることができるよう、緑化後の適切な維持管理に努めてください。

適切な維持管理について

- ・歩行者等が安全かつ快適に歩くことができる街並みを創出していく上でも、歩道に生け垣等の枝葉がはみ出さないよう緑化部の適切な維持管理を行ってください。



定期的な生け垣や樹木等の剪定例

生け垣や樹木等の剪定は、所有者あるいは管理者が責任を持って行ってください。

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て下さい。



街路樹や公園の美化活動例

地区住民や事業者の方々が協力して美化活動に取り組むことは、地域コミュニティの形成にも役立ちます。



地区の防災機能を高める緑化等 [耐火性を考慮した樹種等の選定と適正な維持管理] 第7条(5)の1)関係

樹木は延焼防止機能を有しており、都市防災の観点からも耐火性のある樹種を選定することが安全・安心なまちづくりにつながります。

緑化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してください。

耐火性の高い樹種について

- ・耐火性が高いといわれている主な樹種は、サンゴジュ、ネズミモチ、ツバキ、セイヨウツゲ、サカキ、マサキ、アオキ、ヤツデ、トベラなどがあります。



サンゴジュ



ネズミモチ



ツバキ



セイヨウツゲ



マサキ(キンマサキ)

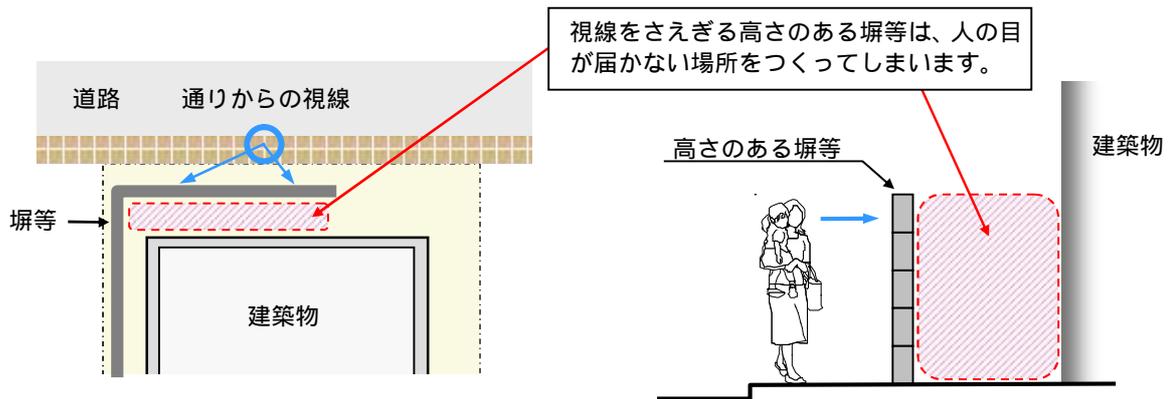


トベラ

通りから見通しがきかない場所があると、防犯的観点からは良くありません。
 地区内の防犯機能を向上させ、だれもが安全・安心に利用できるよう、建築物等の配置及び形態について配慮してください。

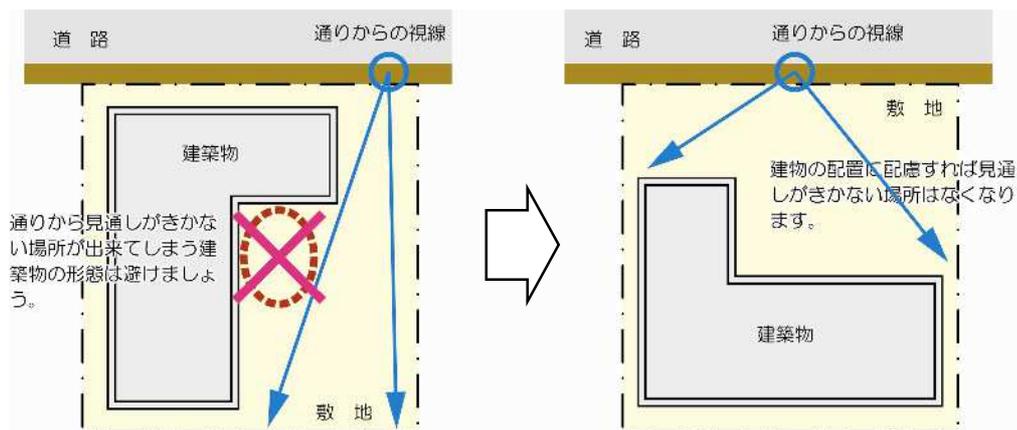
道路から視線をさえぎる塀や工作物について

- 道路側に高さのある塀等を設置すると、人の目が届かない場所が生まれるため、そのような塀等は設置しないでください。



建築物の形態と配置について

- 例えば、L字タイプの建物を左下の図のように配置すると、通りから見通しがきかない場所ができてしまうため、同じ形態でも右下の図のように配置し、そのような場所がなくなるよう配慮してください。



外部から容易に立ち入りできない工夫について

- 建築物の用途や方位等の条件から、やむを得ず道路から見通しがきかない場所ができてしまう場合は、その場所に外部から容易に立ち入りできないよう、施錠可能な門扉等を設置してください。

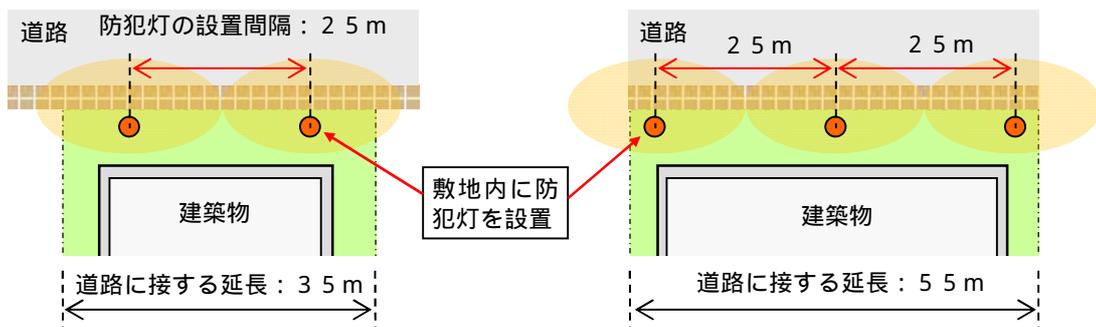


施錠可能な門扉の例

夜間において防犯機能を高めることは、安全・安心な地区づくりにつながります。
 前面道路に接する敷地の延長が長くなる敷地内や暗がりが生じやすい駐車場などにおいて、防犯に配慮した照明を設置し、夜間でも安心して過ごせる地区づくりに努めてください。

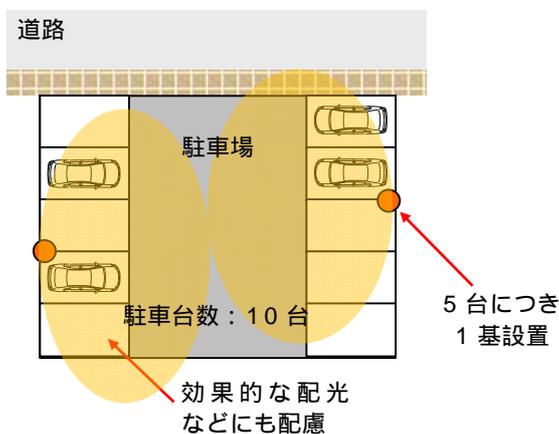
接道延長が長い敷地内への防犯灯の設置について

- ・マンション等敷地規模の大きな建築物の場合、敷地の接道延長が長くなるため、道路沿いに暗がりが生じることを防止し、都市の防犯機能を高めてください。
- ・道路に接する敷地の総延長が25m以上の場合、道路に面した敷地内に防犯灯(40ワット以上の蛍光灯又はこれらに類する照明施設)を、25メートルに1基の割合で設置してください。ただし、既存の道路照明灯、戸田市防犯灯がある場合は、市と協議してください。



駐車場への防犯灯の設置について

- ・駐車場は夜間の防犯対策が重要となる場所であり、防犯灯の設置は都市の防犯機能を高める上で効果的です。
- ・防犯灯の位置は、駐車する車両の安全性や防犯上の効果などを考慮してください。
- ・敷地内に5台以上の自動車駐車施設を設置する場合、防犯灯(40ワット以上の蛍光灯又はこれらに類する照明施設)を計画台数5台につき1基の割合で設置してください。



市では「戸田市みんなで作る犯罪のないまち条例」を制定して、地域社会の連帯意識を高め、犯罪の防止に力を合わせて取り組み、安全で安心して生活ができる「犯罪のないまち戸田市」を目指しています。

そこで、本地区においても、地区住民のみなさん及び事業者のみなさんと市が協働して、犯罪のない地域社会づくりを実現するため、防犯意識を高めながら協力して防犯活動等に努めてください。

また、マンション等の居住者のみなさんにも、掲示板等を活用しこれらを働きかけるよう努めてください。



地域住民等による防犯パトロールの例



夜間における防犯パトロールの例

資料編

手続書類(様式集)	31
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)】	
北戸田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】	
適合通知書【第2号様式】	
要請書【第3号様式】	
北戸田駅前地区地区まちづくり協定(全条文)	36
北戸田駅前地区地区まちづくり構想(全文)	38

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、北戸田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) 建築物の建築又は設置 設計の概要	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		
(カ)かき又はさくの構造				
(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。

第1号様式

チェック日 年 月 日

北戸田駅前地区 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
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。	遵守		
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、関連法規制等を遵守しながら中心地区づくりに努める。	遵守		
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。	遵守		
道路上に置き看板や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。	協力		
安全で快適な交通、移動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及びマナー徹底等に努める。	協力		
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。	協力		
安全・快適な道路・移動環境を維持していくため、日常的な前面道路の清掃等に協力し美化に努める。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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。	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
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。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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。	協力		
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に敷地内や駐車場内への照明施設の設置に努める。	協力		
「戸田市みんなで作る犯罪のないまち条例」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。	遵守		

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 年 月 日
号

住 所

氏 名

戸田市長

北戸田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

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
条例に基づく北戸田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 届出書に基づき施工願います。
2 北戸田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には、再度
届出書を提出して下さい。

第3号様式

第 年 月 日
年 月 日

住 所

氏 名

戸田市長

北戸田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

年 月 日付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北戸田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。

(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おいては、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」の活用を努める。
- 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」の活用を努める。

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に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、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 >

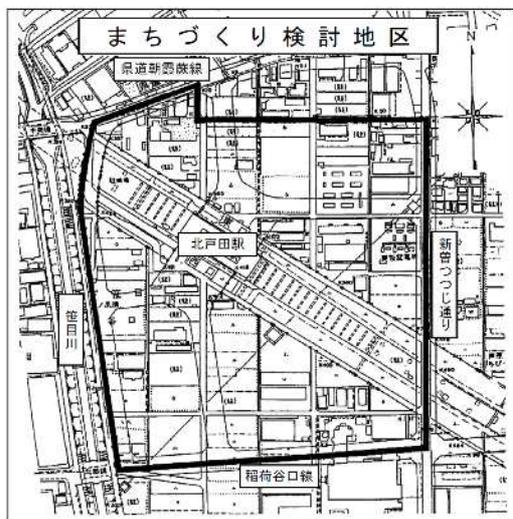
本協定は、平成29年1月1日より施行。

別図



1 まちづくり検討地区

本構想の対象範囲となるまちづくり検討地区は、下図に示す区域（約11.7ha）です。



2 地区まちづくりの理念

北戸田駅前地区の地区まちづくりを進めるにあたって、まちづくりの理念をつぎのように定めます。

『商業機能や居住機能等を有する新しい生活拠点のにぎわいと、個性と魅力ある美しいまちなみを、みんなでつくり、育てていきます。』

3 将来像

地区まちづくりの理念を踏まえ、北戸田駅前地区の将来像を次のように掲げます。

『活力、美力がいっぱい、みんなで育む新たな北戸田』

北戸田駅前地区は、戸田市や地域の発展をけん引する拠点地区としての役割を担っています。

そのため、安全・安心、快適・便利なまちとして多様な人々が集い活力にあふれ、また、地域の魅力・価値を高める美力にあふれるまちづくりを、地区住民をはじめ、事業者や駅利用者など、みんなで考え創り続けていくことが必要です。

4 地区まちづくりの基本目標

地域の発展を支える新しい魅力・活力づくり

地域の魅力を高め、生活を豊かにするにぎわい空間づくり

地域の発展を促進する、活力あるまちづくり

みんなで考え創り続けるまちづくり

安全・快適・便利な生活を実現する中心地区づくり

駅前の立地特性を活かした、土地の有効活用による顔づくり

安全・安心に暮らし、過ごせる環境づくり

快適・便利に生活できる環境づくり

美しく快適な都市環境づくり

美しく魅力的なよそおいによる、新たな景観づくり
人と環境にやさしいまちづくり
緑などのうるおい空間づくり

5 地区まちづくりの基本方針

北戸田駅前地区のまちづくりの基本方針を次のように定めます。

土地利用

- ・土地区画整理事業、北戸田駅東一街区市街地再開発事業、新曽第一地区地区計画による、駅前にふさわしいにぎわいと活力を生む土地利用の推進
- ・地域の発展を促す土地の有効活用（一定の高度利用等）
- ・地域の拠点としての活力ある商業業務環境の充実（用途の制限等）

市街地整備

- ・一体的なまちづくりのための土地区画整理事業の推進
- ・北戸田駅東一街区における市街地再開発事業の円滑な推進
- ・新曽第一地区地区計画の適切な運用による良好な市街地の形成
- ・建築物等の不燃化、耐震化による災害に強い市街地の形成
- ・駅を中心としたにぎわい空間の形成

交通・移動環境

- ・バリアフリー化など、都市活動が安全・快適に営まれる移動環境の形成
- ・人や自転車の通行に配慮した安全・快適な交通環境づくりの促進
- ・地域ぐるみで進める安全・快適な交通・移動環境の適切な維持管理の促進

公園・緑環境

- ・土地区画整理事業により配置される公園・緑地の整備推進
- ・花いっぱい、緑がたっぷりの顔となる駅前広場空間の確保
- ・安全性・メンテナンス性に配慮した街路樹等の設置促進
- ・環境空間における緑豊かな憩いのある空間の確保
- ・まちなみにうるおいを与える宅地内緑化等の推進
- ・道路に面する宅地の接道部分を活用した緑化の促進
- ・地域ぐるみで進める公園、街路樹などの適切な維持管理の促進

景観

- ・駅前広場および主要な沿道のゆとりある空間確保
- ・まちなみ景観形成に係るルールに基づく質の高い都市景観形成
- ・建築物、工作物、屋外広告物などの色彩や形態に対する適切な誘導によるまちなみ景観の向上
- ・まちなみの魅力や美しさをより効果的に演出する夜間景観の形成
- ・効果的な景観誘導施策の導入検討と適切な運用

防災・防犯

- ・防災的視点を取り入れた道路・公園等の整備
- ・延焼防止効果を高める緑化の推進
- ・死角をつくらない建築物等の配置誘導および夜間の防犯対策
- ・地域で支える防犯活動の充実

まちづくりの進め方

- ・協働のまちづくり推進のための仕組みづくりと実践
- ・活力・美力づくりのための具体的施策等の検討・推進
- ・まちづくり組織等による住民主体で進めるまちづくりの推進
- ・地域活動、イベント等を通じた地域コミュニティの醸成
- ・地域間の連携による交流促進とまちづくり意識の高揚

6 まちづくりのゾーン・エリア別方針

本地区を、まちの特性に応じA～Dの4つのゾーン及びE～Gの3つのエリアに区分します。

各ゾーン・エリアでは、次に掲げる方針に基づきまちづくりを進めていきます。

A 北戸田にぎわい中心ゾーン

本地区の中心的役割を担う駅東西駅前広場に面するゾーンで、本地区の顔にふさわしい活気、にぎわいを創出するとともに、一定の統一感をもった美しく高質なまちなみの形成を積極的に図っていきます。駅前広場と一体的に花や緑にあふれるうるおいある空間形成を図っていきます。

B 駅前シンボルロードゾーン

駅前から放射状に伸びる本地区のシンボリックな沿道ゾーンで、Aゾーンとの関連に配慮しながら、象徴的・連続的なまちなみの形成を図っていきます。

街路樹や沿道に面する敷地内の緑化、オープンスペースの確保など、ゆとりある沿道空間の確保に努めていきます。

地区内及び駅への主要な入口となる部分については、当該地区へのゲートとしてまちかどの修景を検討していきます。

C 環境空間プロムナードゾーン

本市の重要な緑の軸として位置づけられているJR鉄道両側に確保された環境空間は、地区の生活環境の保全を図るためのうるおいある緩衝地帯として、かつ、北戸田駅への歩行者の安全で快適なアプローチを確保するとともに、隣接するゾーンとの関連性に配慮し、にぎわいある空間形成を図っていきます。また、高架下空間については、地域の魅力向上に資する有効な利活用を検討しながら、調和ある空間形成を図っていきます。

D 笹目川左岸プロムナードゾーン

笹目川左岸沿川景観づくり推進地区との連続性に配慮し、水辺の雰囲気や開放的な河川空間を大切に、商業地としてのにぎわいと土地の有効活用に配慮しながら、水辺の景観に調和する地域住民や市民に親しまれるまちなみの形成を図っていきます。

E 市街地再開発事業推進エリア

北戸田駅東1街区第一種市街地再開発事業を推進し、生活関連施設や都市型住宅などの複合機能を有する施設整備による北戸田駅前地区の拠点形成を図っていきます。

低層部は地区の魅力発信する商業業務系施設の積極的配置を図りながら、地区住民等の生活利便の向上を図っていきます。

F 駅前商業エリア

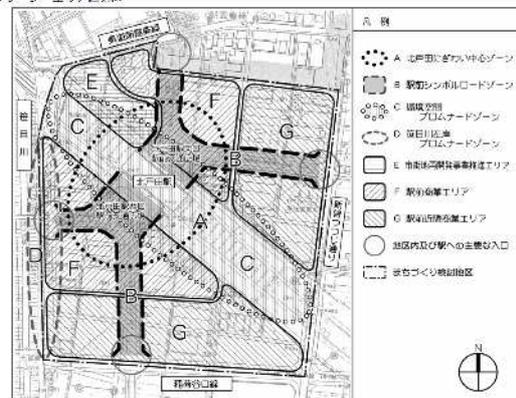
地区の魅力、価値を高められるような商業業務環境の形成を積極的に推進していくとともに、利便性の高い都市型居住地の形成を図っていきます。

一体感のあるまちなみを創出するとともに、活気とにぎわいを感じられる生活環境の形成を図っていきます。

G 駅前近隣商業エリア

Fエリアとの連続性に配慮し、生活関連施設や都市型住宅等の立地を促進しながら、面的に広がりを感じられる良好な生活・商業業務環境の形成を図っていきます。

◆ゾーン・エリア区分図



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