

地区まちづくり協定

～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



● このパンフレットについて ●

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。

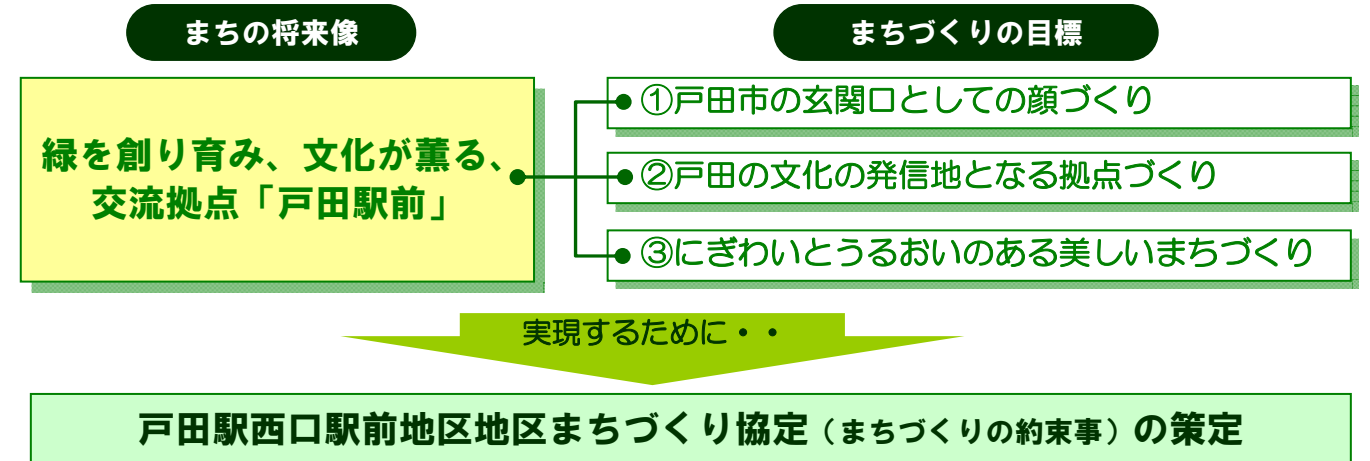
このパンフレットは、本協定の概要について皆さまに分かりやすくお知らせする目的で作成されました。本地区内で建替えや新築等を行なう際にご活用ください。

※さらに詳しい内容をお知りになりたい方は「戸田駅西口駅前地区地区まちづくり協定の手引書」をご覧ください

平成25年2月
戸田市

地区まちづくり協定とは

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「まちづくりの約束事（ルール）」です



協定の24のルール

地区まちづくり協定のルールは、全部で24あります。
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「**協カルール（努力規定）**」があります。

ルール分野	ルールのタイトル	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	1) 地区計画の遵守 2) 建築物の用途 3) 駐車場や屋外設備等の配置・デザイン	<div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>必ず守る 遵守ルール (義務規定)</p> <p>5項目</p> <p>+</p> <p>積極的に協力する 協カルール (努力規定)</p> <p>19項目</p> </div>
(2) 動きやすい交通環境づくり	1) 駐車場の出入口の位置 2) 道路の使い方 3) 路上駐車・駐輪等の防止 4) 道路の環境美化	
(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 2) スポットづくり 3) 交差点沿道の滞留空間の確保	
(4) 緑を創り育むまちづくり	1) 地区全体の緑化 2) 敷地内・接道部の緑化 3) 壁面・屋上等の緑化 4) 緑の維持管理	
(5) 環境にやさしいまちづくり	1) 雨水利用等の推進 2) 環境に配慮した施設の整備	
(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 2) 防犯に配慮した広場や建築物等の配置 3) 防犯に配慮した照明施設の設置・配置	
(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 2) 建築物内の設備等の適切な維持管理等 3) 人的サービスの充実	

協定の24のルール

ここでは、24のルールの内容について個別にご紹介します。戸田市では、本ルールに基づき、地区住民等及び事業者の皆さまに戸田駅西口駅前地区の地区まちづくりの推進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。

(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のためのルール

1) 地区計画の遵守

遵守ルール

【1】「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。

1

2) 建築物の用途

遵守ルール

【2】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。

2

2) 建築物の用途

遵守ルール

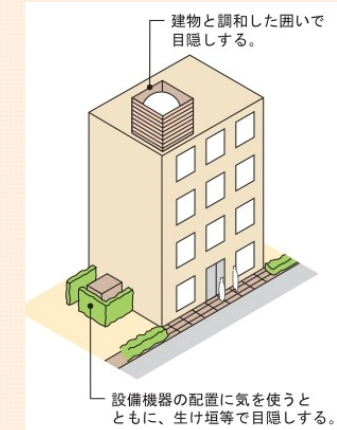
【3】勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築してはならない。

3

3) 駐車場や屋外設備等の配置・デザイン

協カルール

【4】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。



4

(2) 動きやすい交通環境づくりを進めるためのルール

1) 駐車場の出入口の位置

遵守ルール

【5】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。

5

3) 路上駐車・駐輪等の防止

遵守ルール

【7】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。

7

2) 道路の使い方

協カルール

【6】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。

6

4) 道路の環境美化

協カルール

【8】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。



8

(3) 多様な交流機会を創出する場づくりのためのルールづくり

1) 地区全体で進める交流機会を創出する空間づくり

協カルール

【9】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。

9

2) スポットづくり

協カルール

【10】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。

10



3) 交差点沿道の滞留空間の確保

協カルール

【11】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。



11

(4) 緑を創り育むまちづくりのためのルール

協カールール

1) 地区全体の緑化

【12】「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

協カールール

【13】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）や戸田市宅地開発等指導要綱（平成6年告示第76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。

【14】同条例・要綱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。

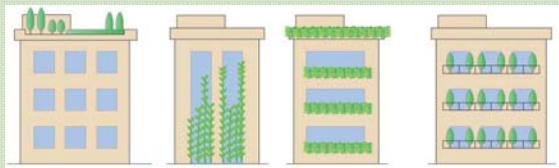


13・14

協カールール

3) 壁面・屋上等の緑化

【15】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

協カールール

【16】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のためのルール

1) 雨水利用等の推進

協カールール

【17】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

協カールール

【18】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。

18

(6) 安全・安心のまちづくりのためのルール

協カールール

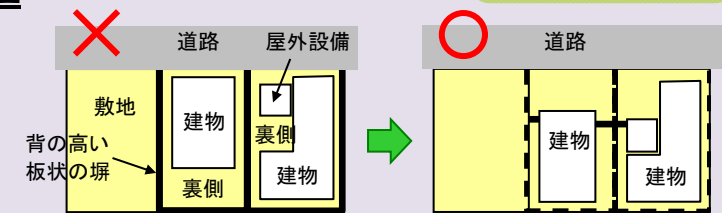
1) 防災に配慮した看板・広告物等の維持管理

【19】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

協カールール

【20】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

協カールール

【21】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のためのルール

1) 円滑な移動経路の確保

協カールール

【22】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

協カールール

【23】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

協カールール

【24】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。

24

協定の対象

この協定の適用区域は、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。



(※) 駅前広場の区域線は参考とする

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

- (1) 建築物の建設
- (2) 開発行為その他の土地の区画形質の変更
- (3) 工作物の建設
- (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

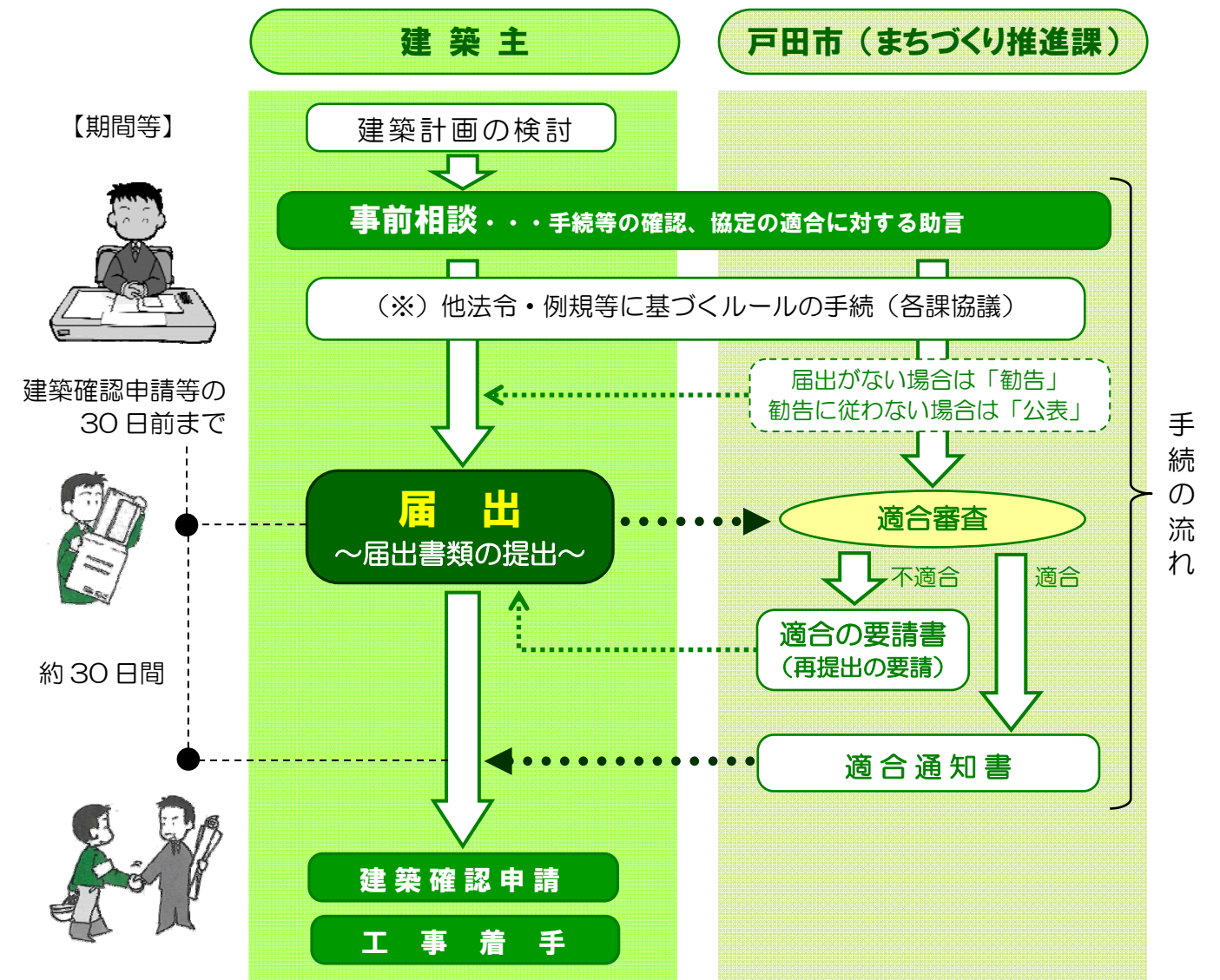
協定の策定経緯について

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。
※協議会は、協定策定を区切りとして解散しました。



協定の手続き

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)

■土地区画整理法第76条に基づく許可	■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審査
■都市計画法第29条に基づく開発行為の許可	■戸田市景観計画に基づく届出
■戸田市宅地開発等指導要綱への適合	■新曽第一地区地区計画に基づく届出

発行

戸田市都市整備部まちづくり推進課 市街地整備担当

【住所】〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号
【電話】048-441-1800