

戸田駅西口駅前地区 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「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

- 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

(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6.2ha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。
- 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、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。

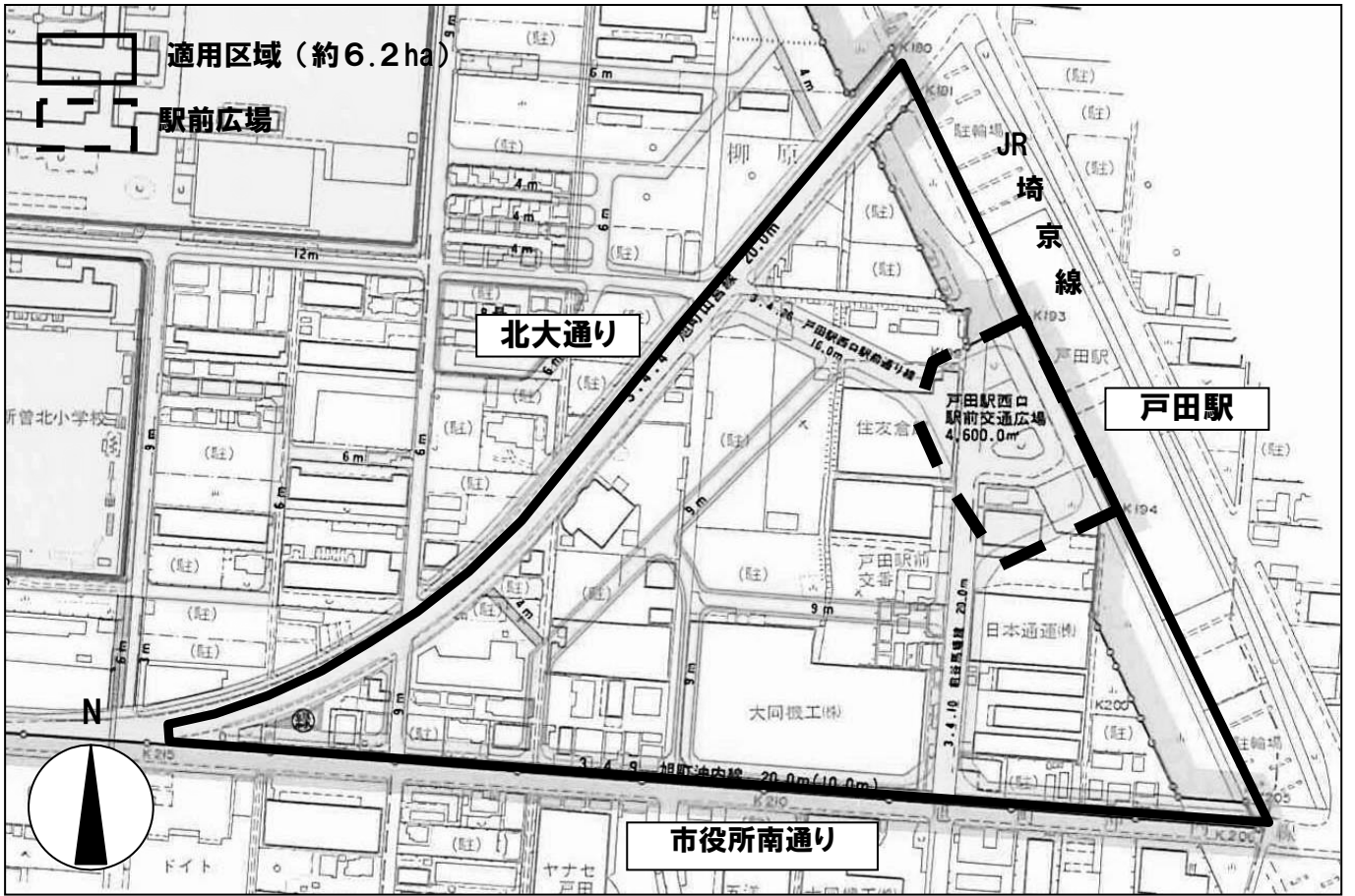
〈附則〉

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



※駅前広場の区域線は参考とする