

戸田都市計画高度地区の変更（戸田市決定）

告示年月日（変更）
令和6年4月1日

戸田都市計画高度地区を次のように変更する。

			戸田市	
種類	面積	建築物の高さの最高限度 又は最低限度	備考	
第1種高度地区 (25メートル)	約 698.8ha (第一種中高層住居専用地域 200/60 約 122.4ha) (第二種中高層住居専用地域 200/60 約 45.4ha) (第一種住居地域 200/60 約 498.6ha) (第二種住居地域 200/60 約 21.2ha) (準住居地域 200/60 約 11.2ha)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下、同じ。）の最高限度は、25メートルとする。	戸田公園駅 西口駅前地区 約 4.2ha 減	
第2種高度地区 (30メートル)	約 481.9ha (近隣商業地域 200/80 約 9.0ha) (準工業地域 200/60 約 318.7ha) (工業地域 200/60 約 154.2ha)	建築物の高さの最高限度は、30メートルとする。	変更なし	
第3種高度地区 (35メートル)	約 56.1ha (近隣商業地域 300/80 約 56.1ha)	建築物の高さの最高限度は、35メートルとする。	変更なし	
第4種高度地区 (45メートル)	約 22.0ha (商業地域 400/80 約 22.0ha)	建築物の高さの最高限度は、45メートルとする。	変更なし	
合計	約 1,258.8ha			

1 適用の除外

- 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下、「都計法」という。）第8条に基づく高度利用地区内の建築物に対しては、当該規定は適用しない。
- この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）に対しては、当該規定は適用しない。ただし、工事の着手が当該都市計画の決定の告示日後で増築、又は建て替えに係る建築物を除く。

2 認定による特例

- 既存不適格建築物の増築において、建築物の高さの最高限度の範囲内で行うもので市長が認定するものは、当該規定は適用しない。
- 既存不適格建築物の建て替えにおいて、建て替え後の建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状および規模は、現に存する建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度で、用途が同一であるとみなされる建築物で市長が認定するものは、当該規定は適用しない。

3 地区計画による特例

都計法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画（以下、「地区整備計画」という。）により建築物等の高さの最高限度を定める区域内並びに告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物等の高さの最高限度を定めている区域内で、地区整備計画により定める建築物等の高さの最高限度が高度地区の建築物の高さの最高限度の範囲内である場合は、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

4 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物のうち、市長があらかじめ戸田市都市計画審議会の意見を聴いた上で許可したものについては、当該規定は適用しない。

- 市街地の環境の整備改善に資するとして、緑や空地などの整備を図る建築物（工業地域における共同住宅等は除く。）で、次に掲げる基準の範囲内であると認められるもの
 - 第1種高度地区については、建築物の高さの最高限度は、37.5メートルとする
 - 第2種高度地区については、建築物の高さの最高限度は、45.0メートルとする
 - 第3種高度地区については、建築物の高さの最高限度は、45.0メートルとする
- 公益上やむを得ないと認め、又は市街地の環境の維持に支障がないもののうち土地利用上やむを得ないと認められるもの

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 本地区は駅環状道路内にあり、土地の高度利用を積極的に図る地域であることから、用途地域を商業地域へ変更することに併せて、高度地区を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、戸田都市計画高度地区の変更（戸田市：戸田公園駅西口駅前地区）についての理由を示したものです。

・戸田都市計画区域の位置等

戸田都市計画区域は、都心から約20km圏、本県の南東部に位置しています。また、戸田都市計画区域に含まれる土地の区域は、戸田市の行政区域の全域です。

【戸田市 / 戸田公園駅西口駅前地区】

本地区は、JR埼京線戸田公園駅の西口駅前に位置し、JR埼京線、都市計画道路戸田公園駅大前環状線（市役所通り）、都市計画道路新曾川口線（オリンピック通り）及び都市計画道路戸田公園駅上前環状線に囲まれた区域です。

・変更理由

【戸田市 / 戸田公園駅西口駅前地区】

戸田市では、「戸田市用途地域等指定の基本的な考え方」において、商業地域では駅環状道路内の土地の高度利用を図る地域を除き、原則として第4種高度地区を指定することとしています。本地区は駅環状道路内にあり、土地の高度利用を積極的に図る地域であることから、用途地域を商業地域へ変更することに併せて、高度地区を変更するものです。

・変更内容

【戸田市 / 戸田公園駅西口駅前地区】

本地区は、現在第1種高度地区（25メートル）を指定しています。駅環状道路内の土地の高度利用を図るため、高度地区の指定を削除するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
		第1種高度地区 (25メートル)	約4.2ha
合 計	0.0ha	合 計	約4.2ha

() 内は 建築物の高さの最高限度

・関連する都市計画

本地区の高度地区の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

用途地区（戸田市決定）

防火地域及び準防火地域（戸田市決定）

地区計画（戸田市決定）

総括図

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

凡例				
	種別	建蔽率 %	容積率 %	高度地区 (建築物の高さの最高限度 m)
地域地区等	第一種中高層住居専用地域	60	200	第1種 (25)
	第二種中高層住居専用地域	60	200	第1種 (25)
	第一種住居地域	60	200	第1種 (25)
	第二種住居地域	60	200	第1種 (25)
	準住居地域	60	200	第1種 (25)
	近隣商業地域	80	300	第3種 (35)
	商業地域	80	200	第2種 (30)
	商業地域	80	400	第4種 (45)
	準工業地域	60	200	第2種 (30)
	工業地域	60	200	第2種 (30)
高度地区	第一種高度地区 (既存)			
	第二種高度地区 (既存)			
	第三種高度地区 (既存)			
	第四種高度地区 (既存)			
	高度地区適用除外地区 (既存)			
	高度地区適用除外地区 (新規)			

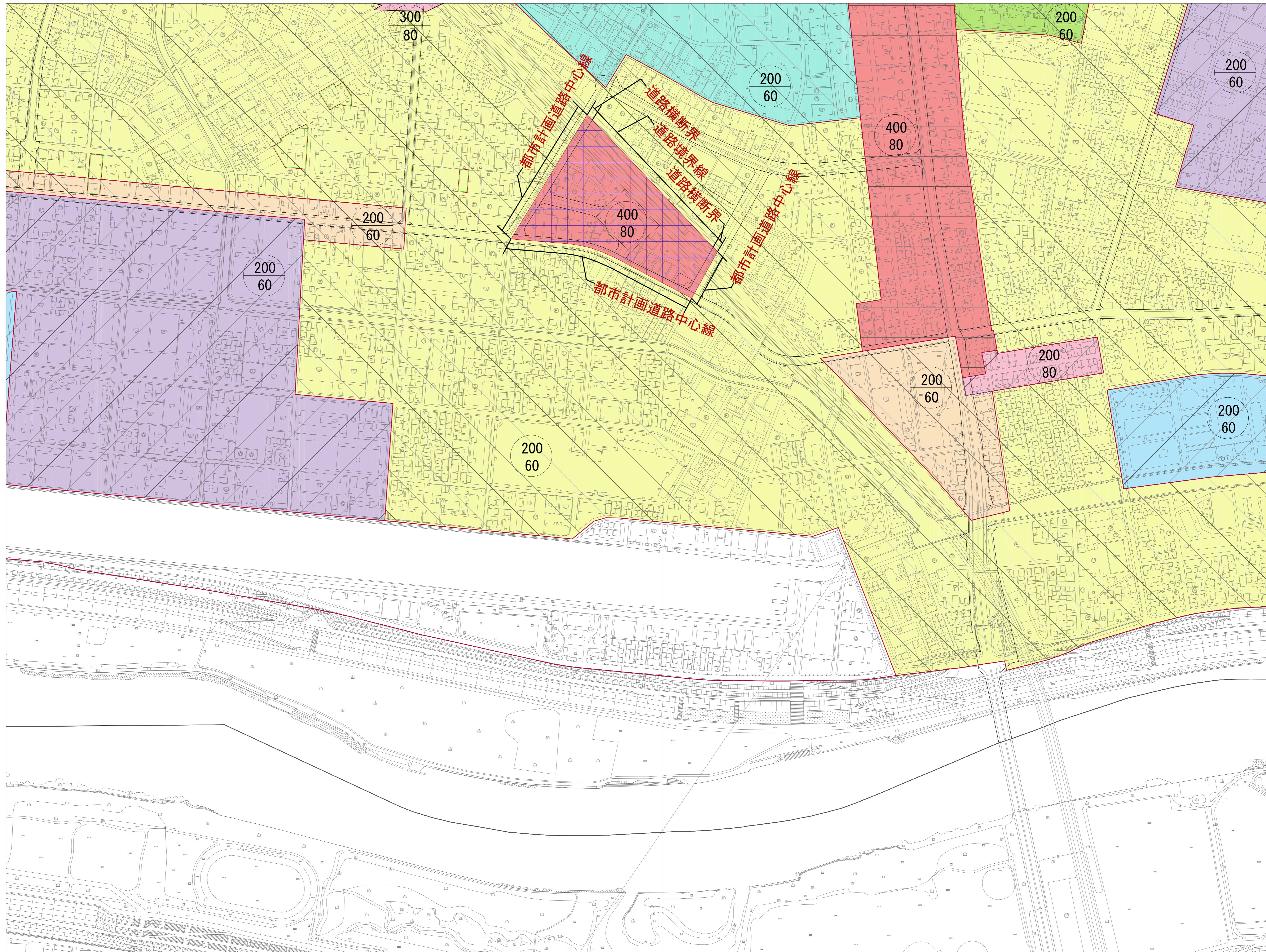


地区名	戸田公園駅西口駅前地区			
種類	新		旧	
	種類	面積	種類	面積
高度地区	-	-	第1種高度地区 (25m)	約4.2ha

0 125 250 500 750 1,000 m

1:10,000

計 画 図
(変 更 後)



1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

凡 例	
	上：容積率 下：建蔽率
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
高度地区	
	高度地区適用除外区域(新規)
	第一種高度地区(既存)
	第二種高度地区(既存)
	第四種高度地区(既存)

1:2,500

