

## 戸田都市計画高度利用地区の変更

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の 最高限度及び最低限度		建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	壁面の位置 の制限
		最高限度	最低限度			
高度利用地区 (北戸田駅 東1街区)	約0.7 ha	50/10	20/10	5/10	250㎡	道路境界線より 1.5m
<p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、<u>建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物</u>にあつては2/10を加えた数値とする。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障のないものについてはこの限りではない。</p>						

「位置、区域及び壁面の位置は、計画図表示のとおり」

### 【理由】

建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)が平成30年6月27日に公布され、1年以内に施行されることに伴い、引用する建築基準法の項ずれが生じるため、変更するものです。

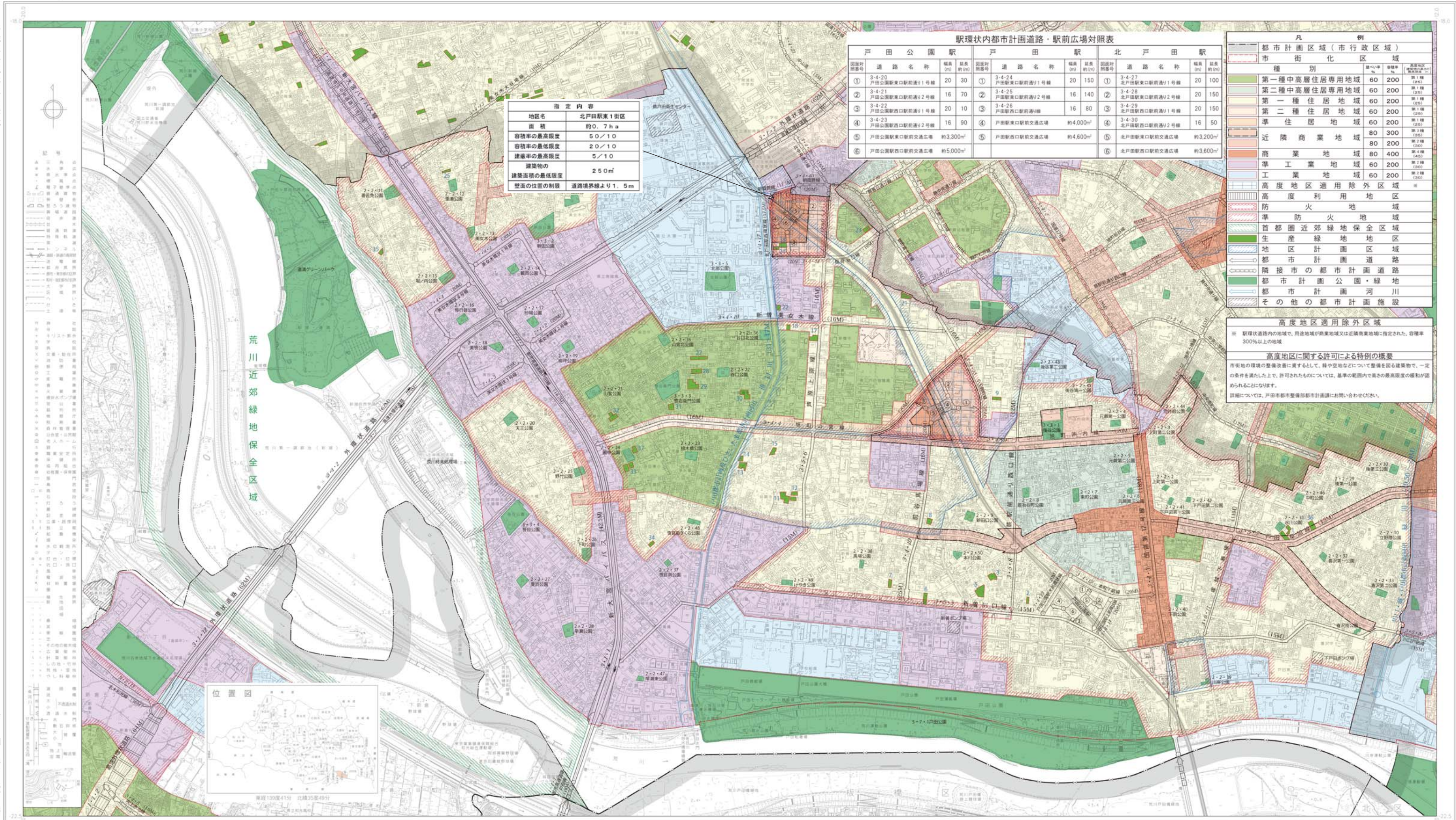
### 【改正内容】

建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物については、防火地域内(都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域に限る。)内にある耐火建築物の他に、耐火建築物と同等以上の延焼防止機能を有する建築物が追加されました。

# 戸田都市計画高度利用地区 総括図



平成二十九年三月作成



**指定内容**

地区名	北戸田駅東1街区
面積	約0.7ha
容積率の最高限度	50/10
容積率の最低限度	20/10
建築物の最高限度	5/10
建築物の最低限度	250㎡
壁面の位置の制限	道路境界線より1.6m

**駅環状内都市計画道路・駅前広場対照表**

戸田公園駅			戸田駅			北戸田駅		
道路番号	道路名称	幅員(約m)	道路番号	道路名称	幅員(約m)	道路番号	道路名称	幅員(約m)
①	3-4-20 戸田公園駅前通り1号線	20	①	3-4-24 戸田駅前通り1号線	20	①	3-4-27 北戸田駅前通り1号線	20
②	3-4-21 戸田公園駅前通り2号線	16	②	3-4-25 戸田駅前通り2号線	16	②	3-4-28 北戸田駅前通り2号線	20
③	3-4-22 戸田公園駅前通り3号線	20	③	3-4-26 戸田駅前通り3号線	16	③	3-4-29 北戸田駅前通り3号線	20
④	3-4-23 戸田公園駅前通り4号線	16	④	戸田駅前交通広場	約4,000㎡	④	3-4-30 北戸田駅前通り4号線	16
⑤	戸田公園駅前交通広場	約3,300㎡	⑤	戸田駅前交通広場	約4,600㎡	⑤	北戸田駅前交通広場	約3,200㎡
⑥	戸田公園駅前交通広場	約5,000㎡				⑥	北戸田駅前交通広場	約3,600㎡

**凡例**

都市計画区域(市行政区画)	
市街化区域	
種別	容積率(%)
第一種中高層住居専用地域	60 200
第二種中高層住居専用地域	60 200
第一種住居地域	60 200
第二種住居地域	60 200
準住居地域	60 200
近隣商業地域	80 300
商業地域	80 400
準工業地域	60 200
工業地域	60 200
高度地区適用除外区域	※
高度地区利用地区	※
防火地域	※
準防火地域	※
首都圏近郊緑地保全区域	※
生産緑地地区	※
地区計画区域	※
都市計画道路	※
隣接市の都市計画道路	※
都市計画公園・緑地	※
都市計画河川	※
その他の都市計画施設	※

**高度地区適用除外区域**  
 ※ 駅環状内都市計画道路の区域で、用途地域が商業地域又は近隣商業地域に指定された、容積率300%以上の地域

**高度地区に関する許可による特例の概要**  
 市街地の環境の整備改善に資するとして、緑や空地などについて整備を図る建築物で、一定の条件を満たした上で、許可されたものについては、基準の範囲内で高さの最高限度の緩和が認められることとなります。  
 詳細については、戸田市都市整備部都市計画課にお問い合わせください。



戸田市役所

平成26年第1回1:2,500を縮小編集したものである。

縮尺 1:10,000

注: この図面は、戸田市の都市計画の概要を示したものです。  
 詳細については、戸田市都市整備部都市計画課にお問い合わせください。  
 なお、その中で生産緑地地区については、一部変更が生じた場合でも、当該図面に反映されないことがあります。  
 また、隣接市の都市計画(用途地域、都市計画道路等)は、参考であり、詳細については各市町当局まで確認ください。

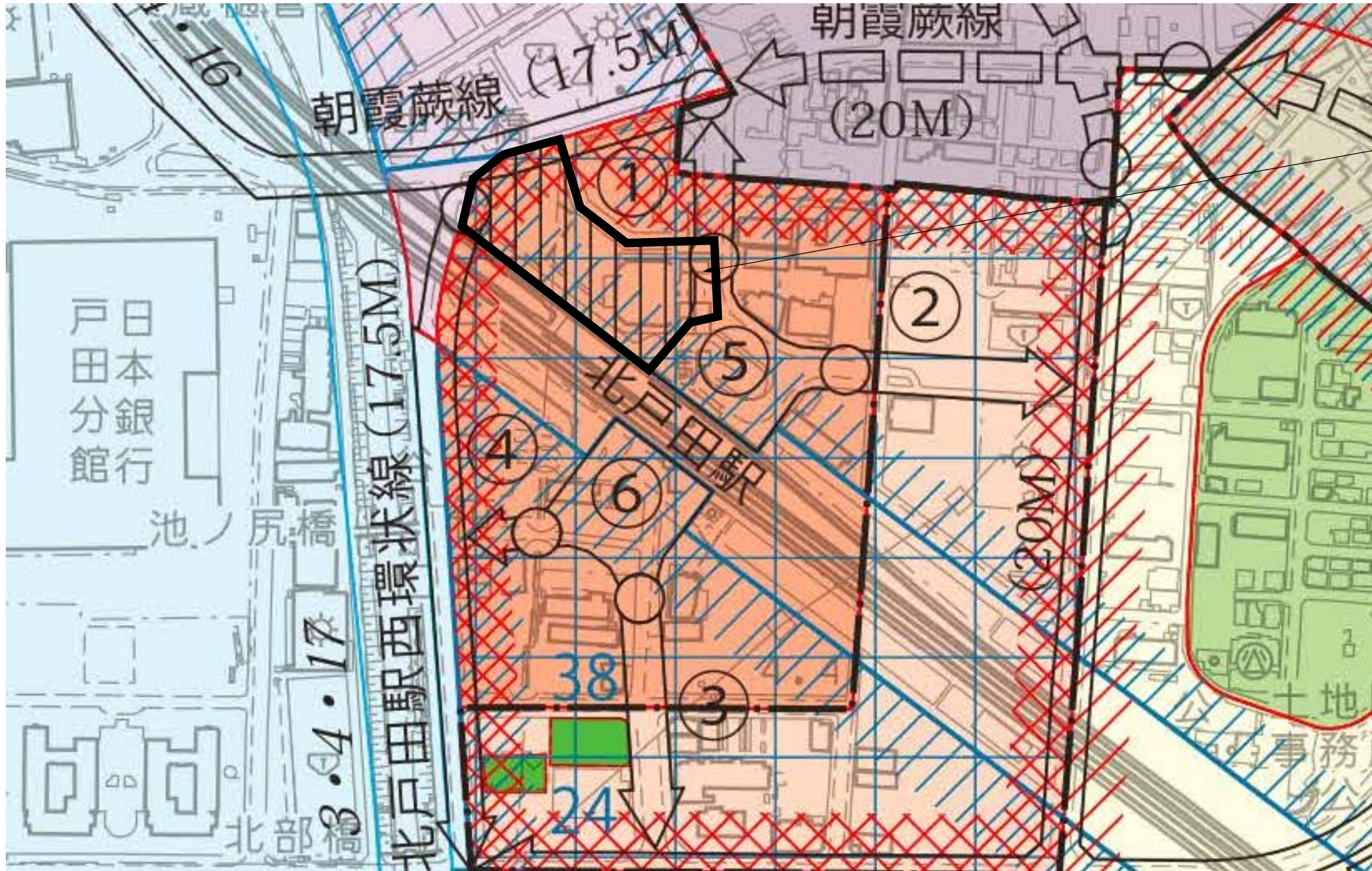


1 : 10,000

「この図面は、さいたま市長の承認を得て同市長の地籍図を基として作成したものです。」  
 (承認番号 14-2-005)  
 「この図面は、新市長の承認を得て、同市長の戸田市都市基本図を基として作成したものである。」

「この図面は、国土庁長官の承認を得て、同長官の測量成果を使用して作成したものです。」  
 (承認番号) 平26公開第157号

# 戸田市高度利用地区 計画図 1/2,500(A3)



指定内容	
地区名	北戸田駅東1街区
面積	約0.7ha
容積率の最高限度	50/10
容積率の最低限度	20/10
建蔽率の最高限度	5/10
建築物の 建築面積の最低限度	250㎡
壁面の位置の制限	道路境界線より1.5m

凡例			
都市計画区域(市行政区)			
市街化区域			
種別	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区 (建築物の高さの 最高限度 m)
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 (30)
	80	200	第2種 (30)
商業地域	80	400	第4種 (40)
	80	200	第2種 (30)
準工業地域	60	200	第2種 (30)
工業地域	60	200	第2種 (30)
高度地区適用除外区域	※		
高度利用地区			
防火地域			
準防火地域			
首都圏近郊緑地保全区域			
生産緑地地区			
地区計画区域			
都市計画道路			
隣接市の都市計画道路			
都市計画公園・緑地			
都市計画河川			
その他の都市計画施設			

## 戸田都市計画高度利用地区の変更

### 経緯の概要（戸田市：高度利用地区）

事 項	時 期	備 考
1 県知事協議	平成31年1月15日	
2 県知事協議回答	平成31年1月25日	
3 案の縦覧公告	平成31年2月13日	
4 案の縦覧	平成31年2月13日から 平成31年2月27日まで	
5 市都市計画審議会	平成31年3月20日	
6 都市計画決定告示	建築基準法の一部を改正する法律の 施行日に合わせる	
7 図書の写しの送付	建築基準法の一部を改正する法律の 施行日に合わせる	

## (参考) 高度利用地区の概要

### ■高度利用地区とは

高度利用地区は、市街地において細分化した敷地等の統合を促進し、建築物の敷地内に広場、歩道等の有効な空地を確保することで、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図ることを目的として指定します。

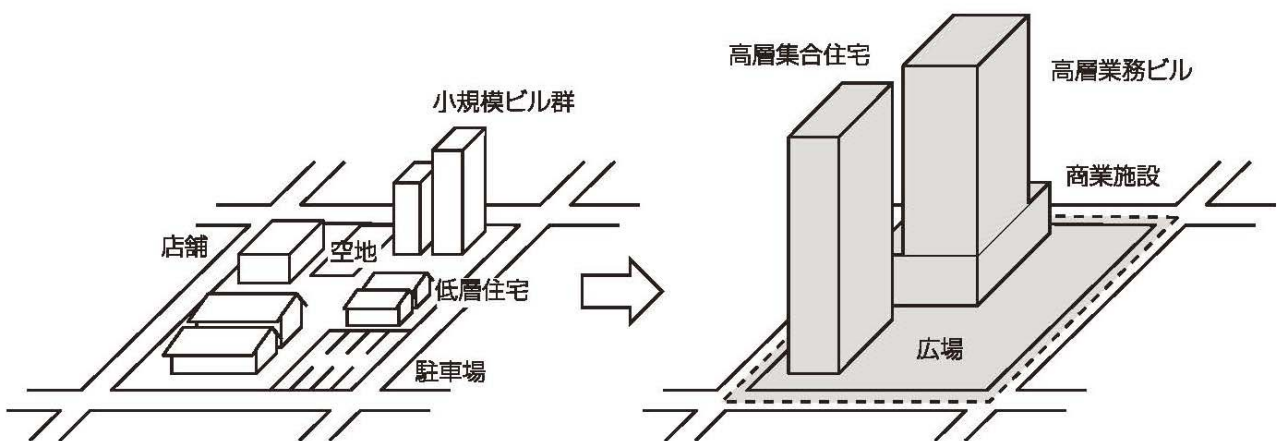
### ■高度利用地区における制限内容

周囲の地域に指定されている建蔽率<sup>※1</sup>よりも低い建蔽率に制限すると共に、建築面積、壁面の位置等を制限することで、一般の人々が利用できる広場、歩道等の公共の空地等を確保します。その代わりに、周囲の地域に指定されている容積率<sup>※2</sup>よりも高い容積率を認め、土地を有効利用することにより、良好な市街地環境の向上を図るものです。

#### 【制限項目】

- ①容積率の最高・最低限度 …低層の建築物を制限し、建築物の高度化や都市機能の更新を図ります。
- ②建蔽率の最高限度 …敷地内に広場、歩道等の有効な空地を確保します。
- ③建築面積の最低限度 …土地利用の細分化を防ぎ、一定規模以上の建築物を誘導します。
- ④壁面の位置の制限 …道路に面して広場、歩道等の有効な空地を確保します。

#### 【制限のイメージ】



<低・未利用地が多い>

<高度利用地区に指定されると、

公共の空地などが確保され、有効な土地利用が実現>

※1 建蔽率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと

※2 容積率：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと

○	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）（第一条関係）	【施行日…公布の日から三月以内】	1
○	<b>建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）（第一条関係）</b>	<b>【施行日…公布の日から一年以内】</b>	<b>14</b>
○	消防法（昭和二十三年法律第八十六号）（抄）（附則第六条関係）	……	49
○	自衛隊法（昭和二十九年法律第六十五号）（抄）（附則第七条関係）	……	50
○	沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和四十六年法律第二百二十九号）（抄）（附則第八条関係）	……	51
○	沖縄振興開発金融公庫法（昭和四十七年法律第三十一号）（抄）（附則第六条関係）	……	52
○	都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）（抄）（附則第九条関係）	……	53
○	建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）（抄）（附則第十条関係）	……	54
○	特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成八年法律第八十五号）（抄）（附則第十一条関係）	……	56
○	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）（抄）（附則第十二条関係）	……	57
○	都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）（抄）（附則第十三条関係）	……	60
○	武力攻撃事態等における国民の保護のための措置に関する法律（平成十六年法律第一百十二号）（抄）（附則第十四条関係）	……	62
○	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）（抄）（附則第十五条関係）	……	63
○	新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成二十四年法律第三十一号）（抄）（附則第十六条関係）	……	64

改 正 案	現 行
<p>目次</p> <p>第一章・第二章（略）</p> <p>第三章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途</p> <p>第一節～第四節の二（略）</p> <p>第五節 防火地域及び準防火地域（第六十一条―第六十六条）</p> <p>第五節の二 特定防災街区整備地区（第六十七条・第六十七条の二）</p> <p>第六節～第八節（略）</p> <p>第三章の二～第七章（略）</p> <p>附則</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第二条 この法律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。</p> <p>一～五（略）</p> <p>六 延焼のおそれのある部分 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の二以上の建築物（延べ面積の合計が五百平方メートル以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（口において「隣地境界線等」という。）から、一階にあつては三メートル以下、二階以上にあつては五メートル以下の距離にある建築物の部分（口）をいう。ただし、次のイ又はロのいずれかに該当する部分を除く。</p> <p>イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分</p>	<p>目次</p> <p>第一章・第二章（略）</p> <p>第三章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途</p> <p>第一節～第四節の二（略）</p> <p>第五節 防火地域（第六十一条―第六十七条の二）</p> <p>第五節の二 特定防災街区整備地区（第六十七条の三・第六十七条の四）</p> <p>第六節～第八節（略）</p> <p>第三章の二～第七章（略）</p> <p>附則</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第二条 この法律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。</p> <p>一～五（略）</p> <p>六 延焼のおそれのある部分 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の二以上の建築物（延べ面積の合計が五百平方メートル以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線から、一階にあつては三メートル以下、二階以上にあつては五メートル以下の距離にある建築物の部分（口）をいう。ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除く。</p> <p>（新設）</p>

安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で定める。

(用途地域等)

第四十八条 (略)

25 14 (略)

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合に

おいては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。

一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)

二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合

17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

(建蔽率)

第五十三条 (略)

2 (略)

3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該

防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で定める。

(用途地域等)

第四十八条 (略)

25 14 (略)

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、前各項のただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)

(新設)

に於いて許可をする場合においては、この限りでない。

16 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

(建蔽率)

第五十三条 (略)

2 (略)

3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該



当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくは口のいずれかに該当する建築物

イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。ロにおいて同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下この条及び第六十七条第一項において「耐火建築物等」という。）

ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等を除く。第八項及び第六十七条第一項において「準耐火建築物等」という。）

二（略）

4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ二メートルを超える門又は扉の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。次項において同じ。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前三項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前三項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第一項

当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

一 第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

二（略）

4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ二メートルを超える門又は扉の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前三項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前三項の規定による限度を超えるものとすることができる。

（新設）

から第三項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一 特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

二 特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能（密集市街地整備法第二条第三号に規定する特定防災機能をいう。次号において同じ。）の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は扉の位置を制限するものに限る。同号において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

三 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例において防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

6 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。）内にある耐火建築物等

二・三 （略）

7 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、全て防火地域内にあるものとみなして、第三項第一号又は前項第一号の規定を適用する。

8 建築物の敷地が準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等又は準耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て準防火地域内にあるものとみなして、第三項第一号の規定を適用する。

5 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

二・三 （略）

6 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、第三項第一号又は前項第一号の規定を適用する。

（新設）