

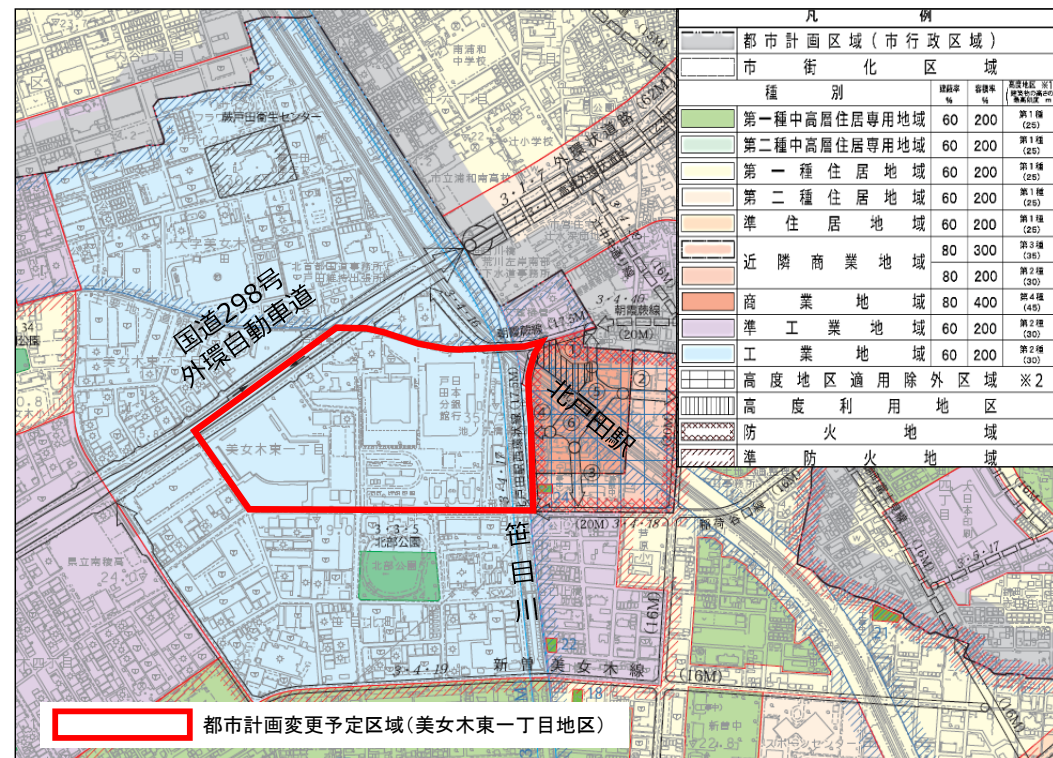
美女木東1丁目地区の用途地域等の変更

本地区は**第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)**では「**拠点商業地**」に改め、また、**立地適正化計画**では「**都市機能誘導区域**」に位置付けられており、本地区を含めた市全体の都市機能の強化を図るため、**用途地域等を変更**する。

現状と課題

- 本地区の用途地域は、現在、工業地域及び準工業地域が指定されているが、土地利用の形態は、商業・業務、居住など、**工業系以外の土地利用が9割以上**を占めています。
- 立地適正化計画では、本地区の**誘導施設として、病院(病床数20床以上)及び店舗面積が1万㎡以上の商業施設を位置付けている**が、建築基準法の制限により、**現状の用途地域のままでは、建築することができない**。
- 既存の工場等が、今後撤退した場合、**現状の用途地域のままでは、上位計画の位置付けとは異なり、工場等が新たに立地してしまう**可能性がある。

本地区の現状と課題を踏まえ、都市マスタープラン及び立地適正化計画に基づくまちづくりを推進するため、**戸田都市計画を変更**する。



変更内容

資料2 のとおり**用途地域を近隣商業地域に変更**するほか、資料3、4 のとおり**高度地区及び防火・準防火地域についても変更**する。

地域地区	変更前		変更後	
	内 容	面積 (ha)	内 容	面積 (ha)
用途地域	工業地域 (容積率200%、建蔽率60%)	約22.8	近隣商業地域 (容積率300%、建蔽率80%)	約23.0
	準工業地域 (容積率200%、建蔽率60%)	約0.2		
高度地区	第2種高度地区 (30m)	約23.0	第3種高度地区 (35m)	約23.0
防火・準防火地域	指定なし	約23.0	準防火地域	約23.0

スケジュール

令和2年度(2020年度)

時期	内容	結果概要
6~7月	都計法第16条の原案の閲覧(6名)	公述書：なし ※公述書の提出なしのため、公聴会(8/6)は中止とした。
8月	都計法第19条の県知事協議	意見：なし
9~10月	都計法第17条の案の縦覧(4名)	意見書：なし
11月	都市計画審議会への諮問・答申	※今回、稟議式
12月	都市計画変更告示(予定)	