

戸田都市計画用途地域の変更

- ・ 計画書
- ・ 理由書
- ・ 統括図
- ・ 計画図（変更後）

戸田都市計画用途地域の変更(戸田市決定)

決定告示年月日 令和 年 月 日

都市計画用途地域を次のように変更する。

							戸田市
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種中高層住居専用地域	約 122.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 9.5%
第二種中高層住居専用地域	約 45.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 3.5%
第一種住居地域	約 502.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 39.0%
第二種住居地域	約 21.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 1.6%
準住居地域	約 11.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 0.9%
近隣商業地域	約 9.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 0.7%
小 計	約 74.1ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 5.7%
	約 83.1ha						約 6.4%
商業地域	約 31.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 2.4%
準工業地域	約 318.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 24.7%
工業地域	約 154.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 12.0%
合 計	約 1,290.0ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由 戸田市都市マスタープラン及び戸田市立地適正化計画に基づき、適切な土地利用を維持・誘導するため、変更するものです。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、戸田都市計画用途地域の変更についての理由を示したものです。

I. 戸田都市計画区域における位置等

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：美女木東一丁目地区】

本地区は、JR埼京線北戸田駅から西側約0.1kmに位置しており、地区北側は都市計画道路3・1・2外環状道路（国道298号）及び都市計画道路3・4・16朝霞蕨線（県道朝霞蕨線）に面しています。

II. 変更理由

【戸田市：美女木東一丁目地区】

本地区は、戸田市都市マスタープランの土地利用方針において「高次都市機能誘導エリア」及び「拠点商業地」に、戸田市立地適正化計画において「都市機能誘導区域」に位置づけられており、市全域からの利用が見込まれる生活利便施設の維持・誘導による都市機能の強化を図るため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
近隣商業地域 (300/80)	約 23.0ha	準工業地域 (200/60)	約 0.2ha
		工業地域 (200/60)	約 22.8ha
合 計	約 23.0ha	合 計	約 23.0ha

※（ ）内は、容積率／建蔽率

III. 変更内容

【戸田市：美女木東一丁目地区】

本地区については、現在、準工業地域（200/60）及び工業地域（200/60）を指定しています。

①近隣商業地域（300/80）

本地区については、戸田市都市マスタープランの土地利用方針において「拠点商業地」に位置づけられており、都市機能の強化を図る観点から、鉄道駅の周辺で、地域に身近な商業・サービス施設等の立地を増進するため、近隣商業地域（300/80）に変更するものです。

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

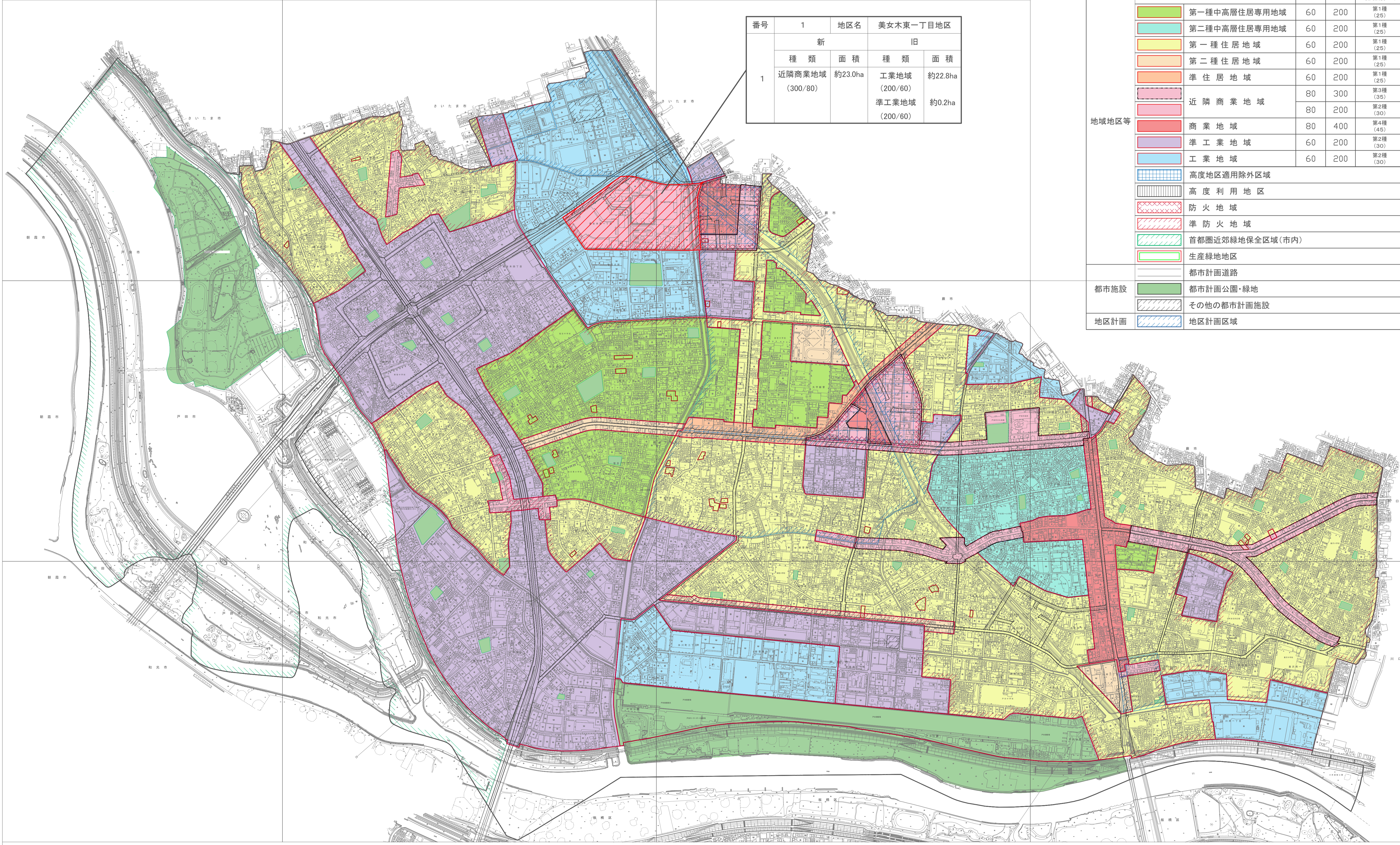
- (1) 戸田都市計画高度地区の変更 (戸田市決定)
- (2) 戸田都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (戸田市決定)

総括図

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

番号	1		地区名		美女木東一丁目地区	
	種類	面積	種類	面積	種類	面積
1	近隣商業地域	約23.0ha	工業地域	約22.8ha		
	(300/80)		準工業地域	約0.2ha		

凡例					
区域区分		都市計画区域(市行政区)			
		市街化区域			
地域地区等	種別	建蔽率 %	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 (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(市内)				
	生産緑地地区				
都市計画道路					
都市施設		都市計画公園・緑地			
		その他の都市計画施設			
地区計画		地区計画区域			

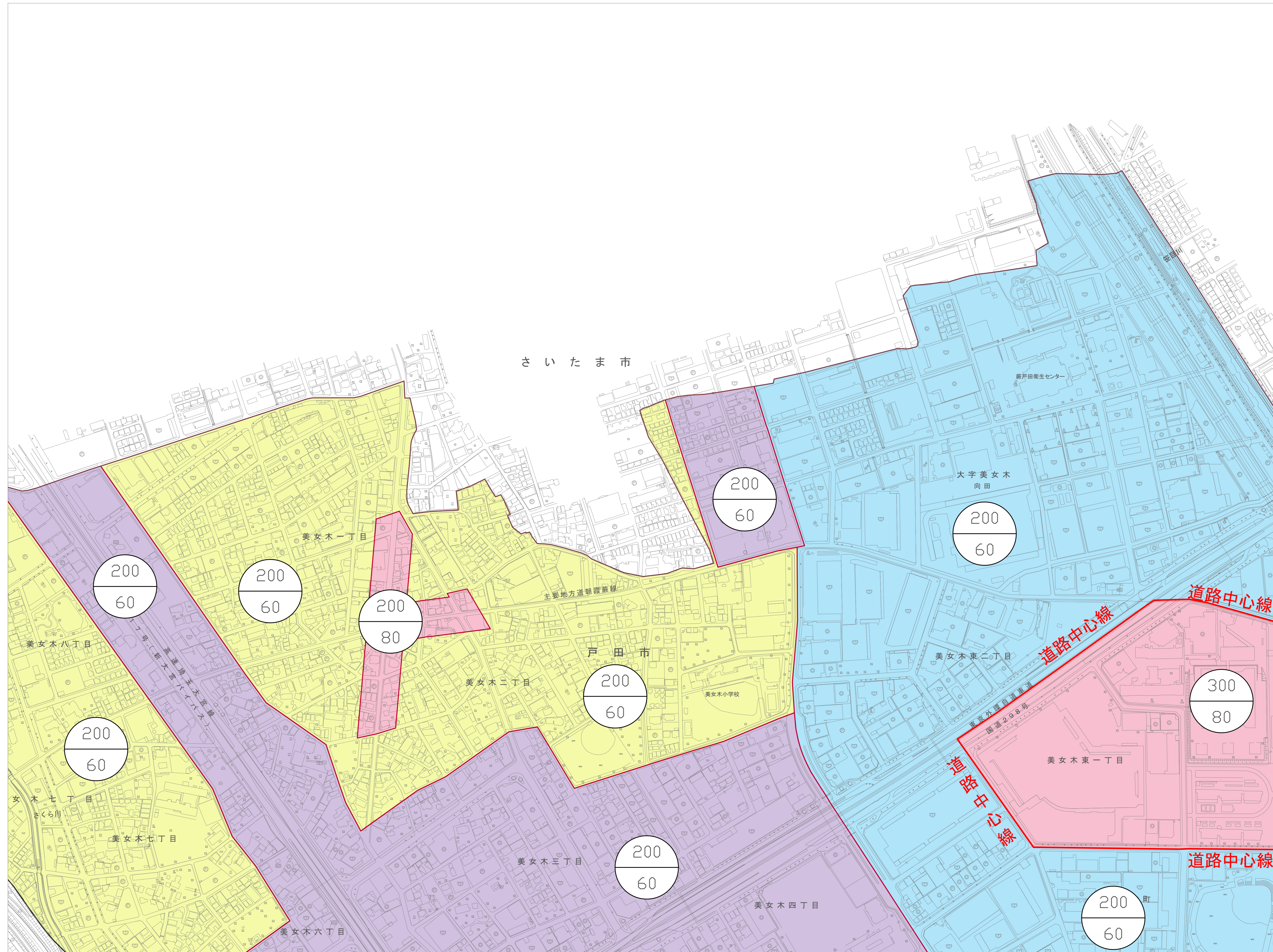


0 125 250 500 750 1,000 m

A1 1:10,000 (A3 1:20,000)

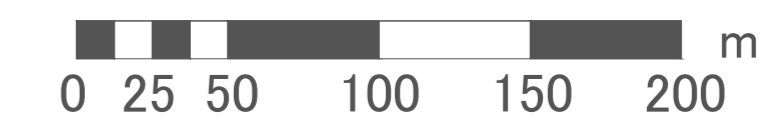
計 画 図
(変 更 後)

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11



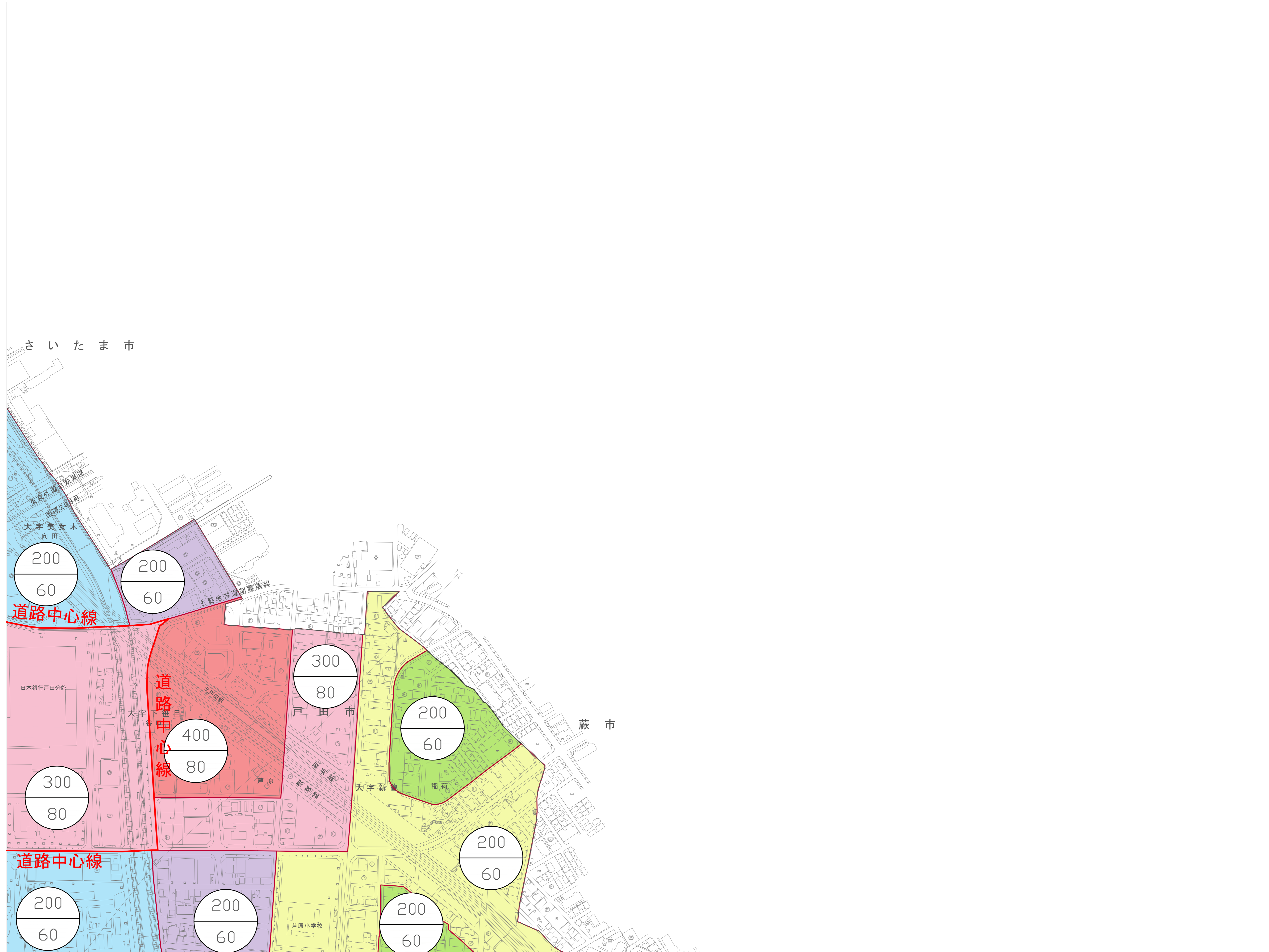
凡 例	
	上:容積率 下:建蔽率
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	都市計画変更区域

A0 1: 2,500
(A4 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
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	都市計画変更区域

A0 1: 2,500
(A4 1:10,000)

