

戸田都市計画用途地域の変更（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 498.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 38.7%
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 小 計	約 9.0ha 約 74.1ha 約 83.1ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	約 0.7% 約 5.7% 約 6.4%
商 業 地 域	約 35.2ha	40/10 以下	(8/10 以下)※	—	—	—	約 2.7%
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%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※：建築基準法の規定による

理由 戸田公園駅西口駅前地区について、周辺の土地利用、都市基盤の整備状況や将来計画を勘案し、拠点商業地としての都市機能を適正に配置する観点から、用途地域を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、戸田都市計画用途地域の変更（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】

本地区は、第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）の土地利用方針において、商業・業務、医療・福祉、文化、居住等の各種都市機能を複合的に集積する「拠点商業地」に位置付けられています。周辺の土地利用、都市基盤の整備状況や将来計画を勘案し、拠点商業地としての都市機能を適正に配置する観点から、用途地域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】

戸田公園駅西口駅前地区については、現在、第一種住居地域（200/60）を指定しています。

商業地域（400/80）

戸田公園駅西口駅前地区については、拠点商業地として事務所・店舗等を誘導するため、商業地域に変更します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
商業地域 (400/80)	約4.2ha	第一種住居地域 (200/60)	約4.2ha
合 計	約4.2ha	合 計	約4.2ha

() 内は 容積率 / 建蔽率

・ 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。

高度地区（戸田市決定）

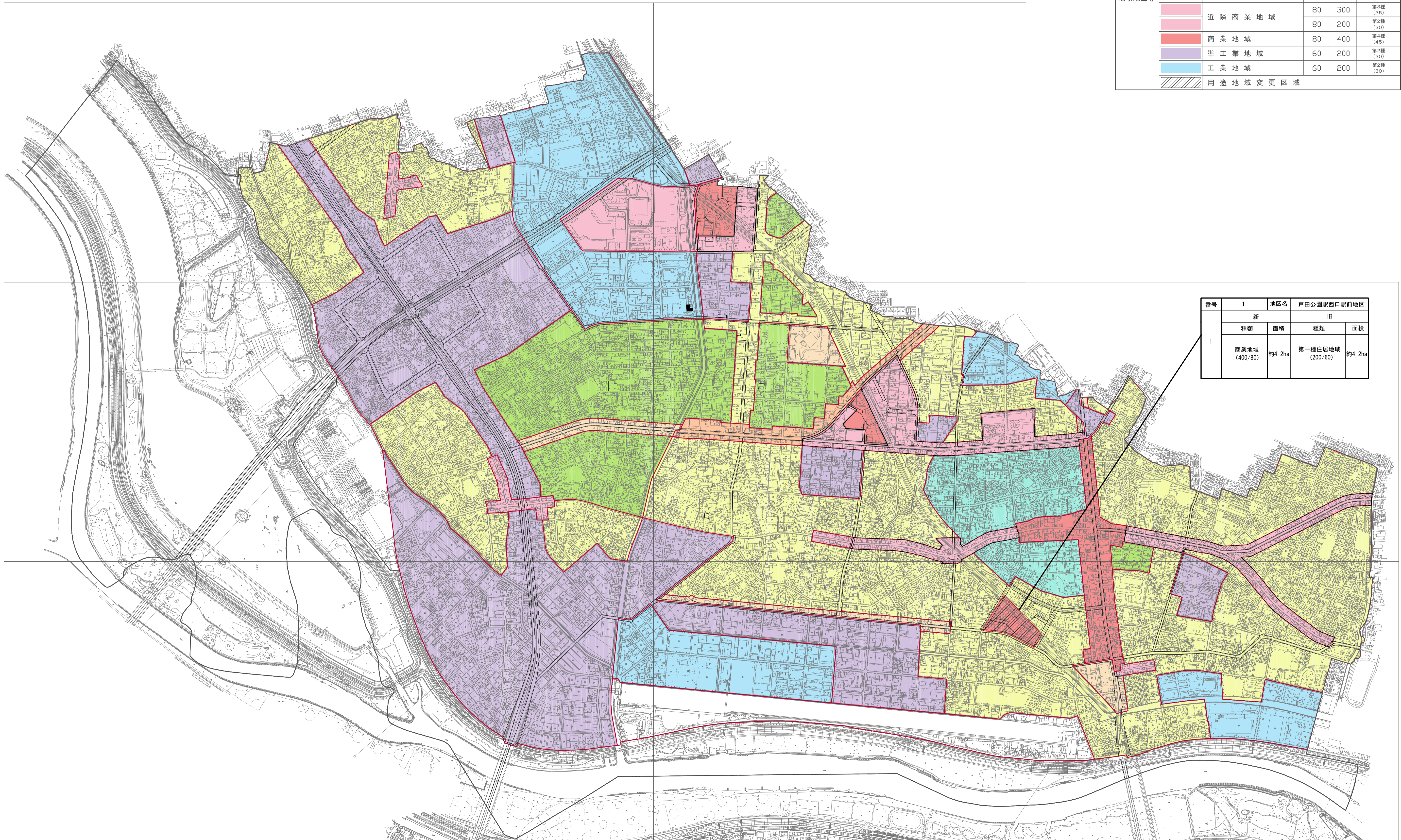
防火地域及び準防火地域（戸田市決定）

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)
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	400	第2種 (30)
準工業地域	60	200	第4種 (45)
工業地域	60	200	第2種 (30)
用途地域変更区域			

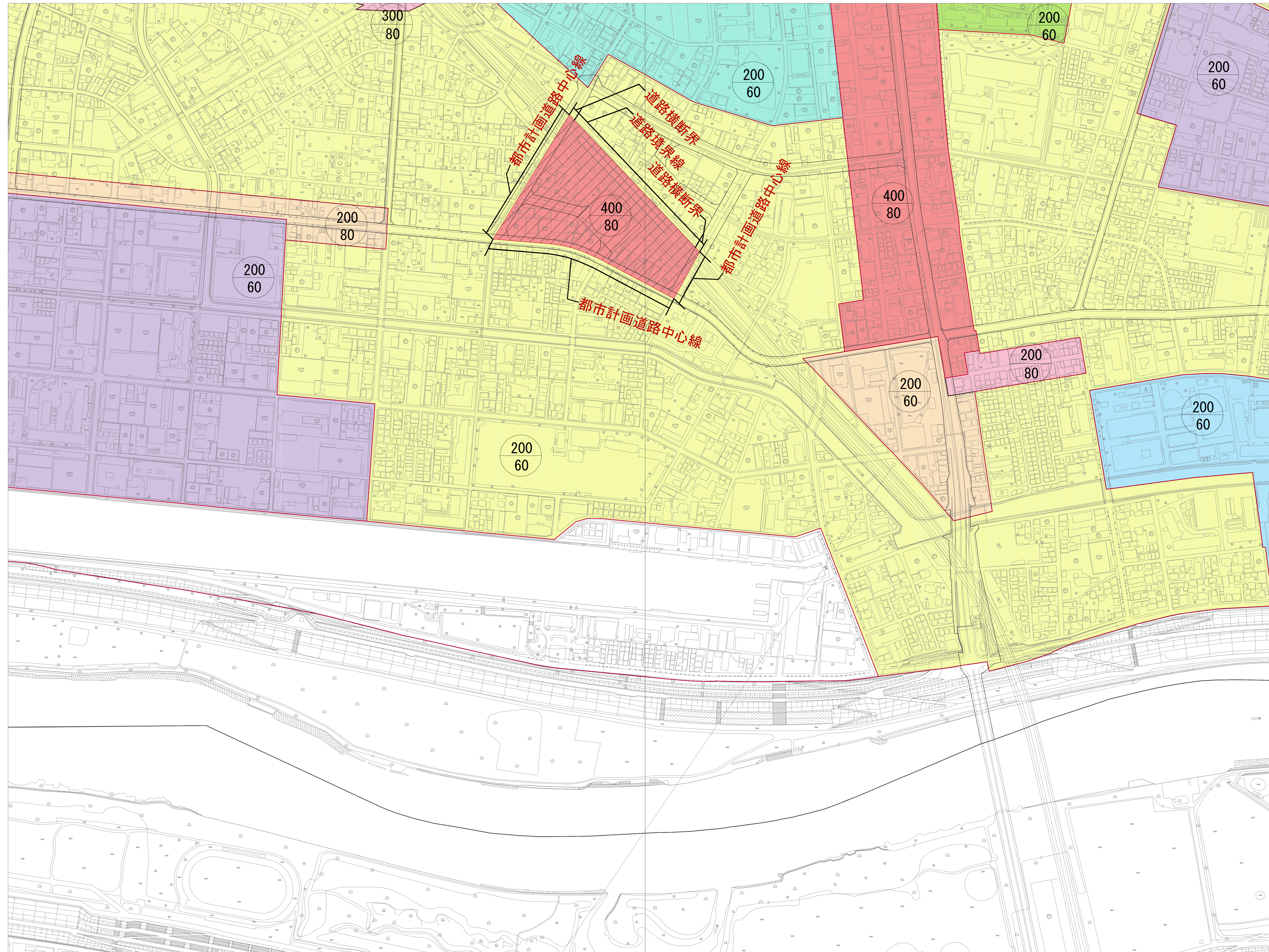


番号	1		地区名 戸田公園駅西口駅前地区	
	新	旧	種類	面積
1	商業地域 (400/80)	約4.2ha	第一種住居地域 (200/60)	約4.2ha

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	
200 60	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

1:2,500

