



第25号

令和6年4月発行

戸田公園駅西口駅前地区

まちづくりニュース

<発行元>戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会



まちづくりのルールが決定しました！！

戸田公園駅西口駅前地区では、平成30年9月より「戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会」において、地区のまちづくり構想やまちづくりのルールについて検討を行って参りました。

本地区の新たなまちづくりルールについては、協議会が中心となり、アンケート等を通じて地域の皆様からご意見をいただきながら検討を進め、令和5年度においては都市計画法に基づく縦覧や県知事協議等、都市計画変更の手続きを行いました。

この度、【用途地域の変更】【高度地区の変更】【防火地域及び準防火地域の変更】【地区計画の策定】で構成される新たなまちづくりのルールが令和6年4月1日に決定・告示されましたので、内容についてご案内いたします。

1. 用途地域の変更

本地区の駅前としての発展の可能性を活かし、快適な暮らしを支える拠点商業地の形成を目指すため、現在の「**第一種住居地域**」から「**商業地域**」へ用途地域を変更しました。

変更前：第一種住居地域
建蔽率：60%
容積率：200%

変更後：商業地域 ※
建蔽率：80%
容積率：400%

※銀行、映画館、飲食店、事務所などの商業等の利便の増進を図る地域。

| | 用途地域 | 建蔽率 | 容積率 | イメージ |
|-----|---------|-----|------|--|
| 現在 | 第一種住居地域 | 60% | 200% | <p>4 20% 3 60% 2 60% 1 60%</p> |
| 変更案 | 商業地域 | 80% | 400% | <p>5 80% 4 80% 3 80% 2 80% 1 80%</p> |

※イメージは、敷地に対して定める建蔽率を、最大限活用して建てた場合を想定しています。

解説

用途地域とは、その地域にどのような建築物なら建築可能かを定めているものです。全部で13種類あり、その種類ごとに建築できる建築物の用途、建蔽率（けんぺいりつ）、容積率などが定められています。

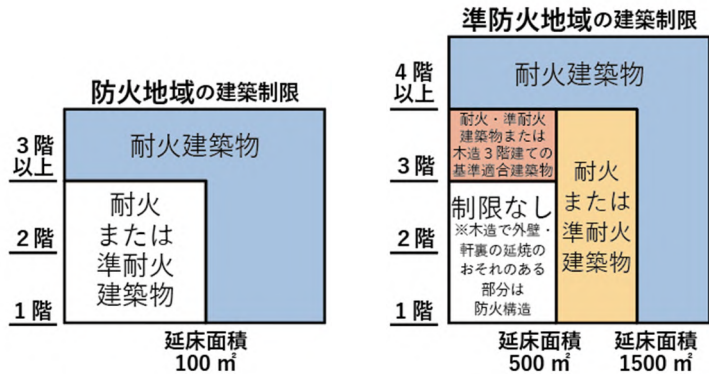
用途地域が第一種住居地域から商業地域になったことで、建蔽率、容積率が緩和され、駅前の立地を活かしながら、敷地を有効に活用して建築物の建築が可能になります。また商業系の建築物が建築できるようになることで、地域の活性化が図られます。

$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \quad \text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

2. 防火地域及び準防火地域の変更

用途地域が商業地域になったことに伴い、土地の高度利用が図られ建築物の立地が高密度化する可能性があるため、火災時の延焼拡大等を防止する必要性があり、「準防火地域」から「防火地域」へ変更しました。

防火地域に変更された場合は、延焼による火災被害を軽減するため、建替の際は小規模な建築物を除き、耐火建築物にしなければなりません。



解説

防火地域とは？

- ・駅前などの商業地域で建築物が密集し、火災が発生すると危険な地域などに指定されます。
- ・建替などの際には、小規模な建築物を除き、耐火建築物にすることになります。

準防火地域とは？

- ・戸田市では、住居系の用途地域で火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合に指定されます。
- ・建築物の規模に応じて、防火構造の建築物、準耐火建築物、耐火建築物にすることになります。

3. 高度地区の変更

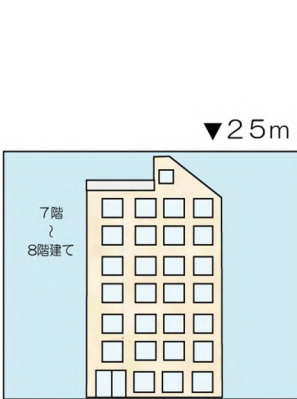
本地区は駅環状道路内の地域で、用途地域が商業地域に指定された容積率 300%以上の地域に該当するため、**高度地区の適用除外となり、建築物の高さの制限がなくなりました。**

〈現在〉

第1種住居地域

第1種高度地区

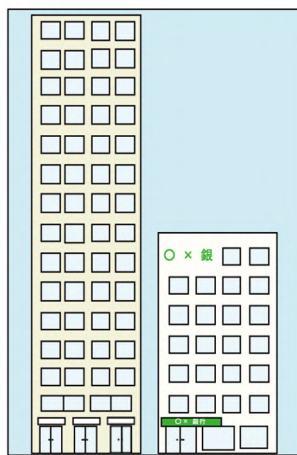
最高高さ 25 m



〈変更案〉

商業地域

高さ制限なし



解説

高度地区とは、市街地の環境を維持するため、建築物の高さの制限を定めるものであり、戸田市では4種類の地区を定めています。

本地区は戸田公園駅の駅環状道路内の地域で、用途地域が「商業地域に指定された容積率 300%以上の地域」であることから、北戸田駅、戸田駅周辺と同様に、高度地区の適用除外区域となります。

これにより、大規模な敷地面積の土地では高い建築物も建築可能となることから、400%の容積率を最大限活用することができます。

4. 地区計画の策定

まちの安全性、防災性、利便性の向上を図るため、建築物を建替える際のルールを3つ決めました。
※建築物を増築・改築する際にも適用されます。

(1) 建築物等の用途の制限

① 建築物等の用途の制限

良好な環境を守るため、**全ての性風俗特殊営業と一部の風俗営業を制限**し、地区内に好ましくない建築物の立地を防ぎます。

風俗営業

風営法第2条第1項に規定するもの

接待飲食等営業

- ・ 1号営業 料理店・スナック・キャバレー (※1)
- ・ 2号営業 低照度飲食店
- ・ 3号営業 区画席飲食店

遊技場営業

- ・ 4号営業 パチンコ、麻雀 (※2)

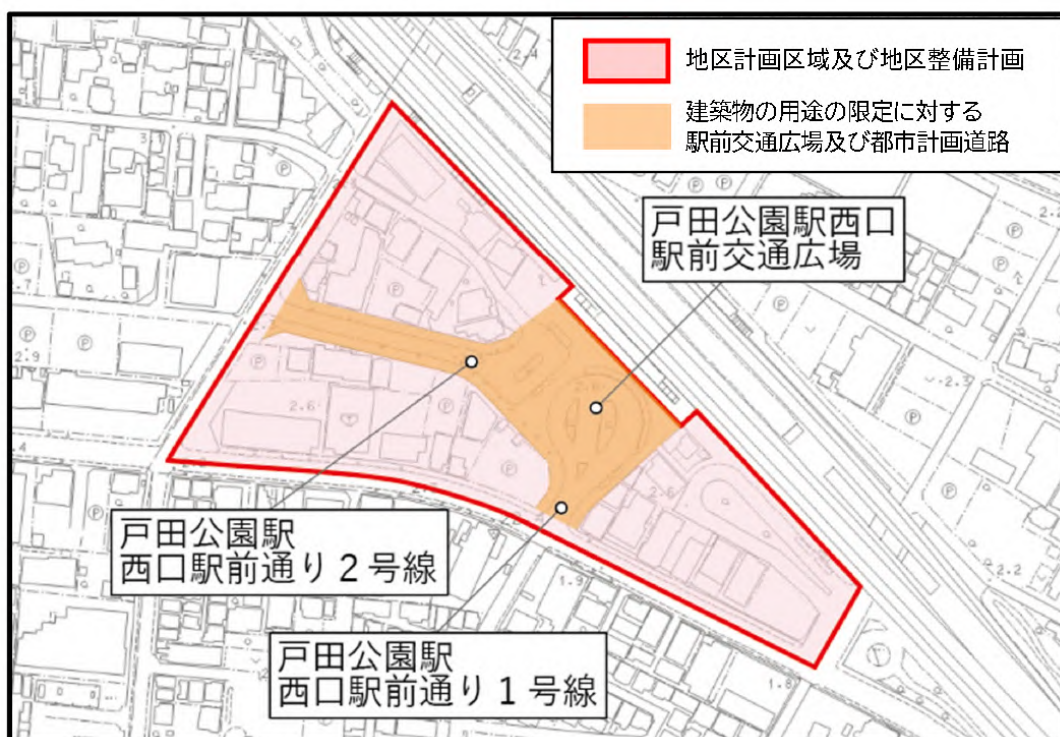
※1 客の接待をして遊興または飲食をさせる営業
※2 麻雀は制限しない

② 建築物等の用途の限定

店舗や事業所などの連続性を確保し、おしゃれで統一されたまちなみを形成するため**駅前交通広場及び都市計画道路に接する敷地にある建築物の1階部分のうち、当該道路に面する部分は商業・業務系の用途に限定**します。

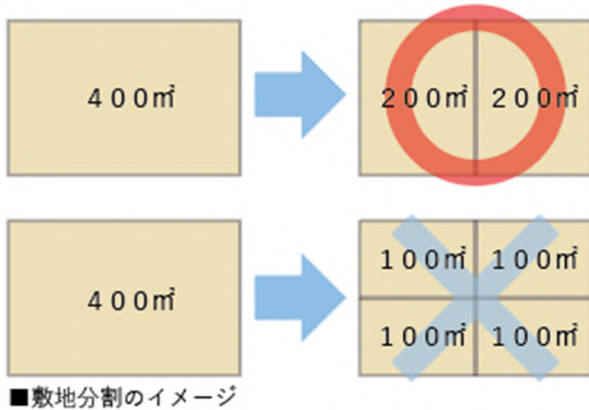
ただし、建築物の1階部分が事務所、店舗等の用途を兼ねるもの、玄関・出入口、ホール・階段、車庫・物置・駐車場及びその他の管理・防犯上1階部分に必要なものは除きます。

また、現在住居としてお使いの建築物はそのまま住み続けられます。

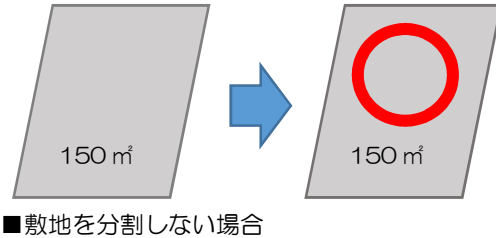


(2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、**敷地面積の最低限度を 200 m²**とします。



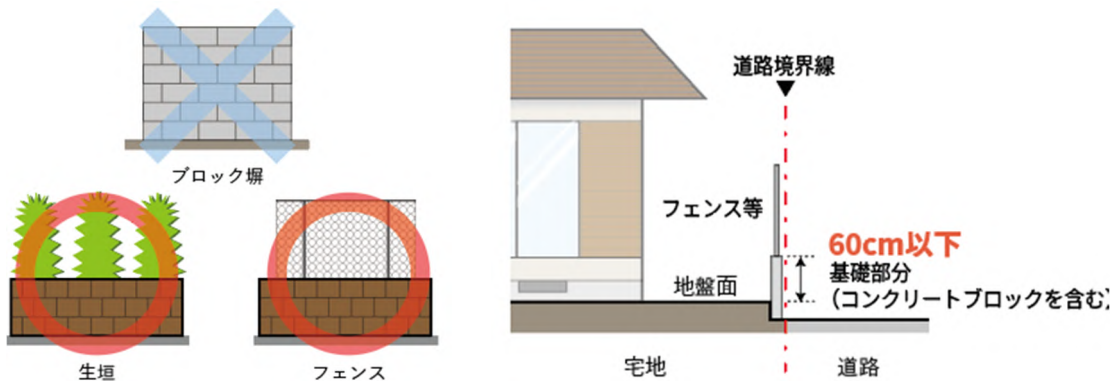
※地区計画決定時点で200m²に満たない敷地については、それ以上分割しない限りそのままの面積で建て替えが可能となります。



(3) 垣又はさくの構造の制限

防災及び防犯に配慮した安全・安心なまちとするため、**道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス**などに類するものとします。

ただし、基礎を構築する場合は、基礎の高さは地盤面を基準とし高さ60cm以下とします。



まちづくりのルールに関する情報について

【用途地域の変更】【高度地区の変更】【防火地域及び準防火地域の変更】【地区計画の策定】で構成される新たなまちづくりのルールの情報については、戸田市都市計画課のホームページで公開しております。詳細は右のQRコードからご確認ください。

なお、地区計画の届出制度については、まちづくり区画整理室が窓口となります。

まちづくりのルールについては
こちら↓



※令和6年4月1日から公開します。

【協議会事務局】

戸田市 都市整備部 都市計画課 都市創造担当 宇田・堀江・茂原・早間
〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号
電話：048-441-1800（内線392）
メールアドレス：tosikei@city.toda.saitama.jp
FAX：048-433-2200