

【これまでの経緯について】

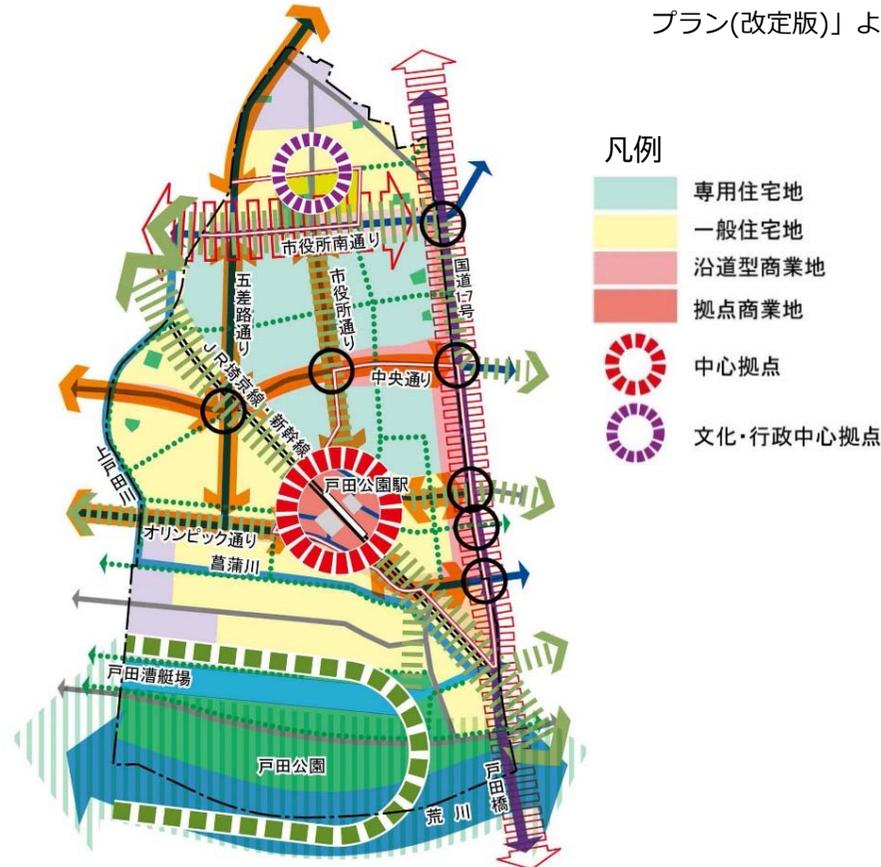
戸田市都市マスタープランにおける都市づくりの方針では、駅を中心とした地区に本市の拠点となる商業系土地利用を形成することとしています。このことから、戸田市都市まちづくり推進条例に基づき、平成30年に“戸田公園駅西口駅前地区まちづくり協議会”が設立され、地区の将来像やまちづくりの方針等の検討を進め、令和元年に「戸田公園駅西口駅前地区地区まちづくり構想」が策定されました。その後、本地区まちづくり構想に掲げる将来像の実現に向けたルールの方針の検討を重ね、令和4年度に「地区計画案」等を取りまとめました。

本まちづくり協議会が中心となって検討してきた地区計画案等の都市計画変更案は、戸田市都市マスタープランにおける都市づくりの方針に整合する内容となっていることから、都市計画法に基づく地区のルールとして、都市計画決定を行います。

位置図（戸田公園駅西口駅前地区）



＜上戸田地域整備の基本方針図＞ ※「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」より抜粋



都市計画変更案の概要

- ①用途地域の変更
- ②高度地区の変更
- ③準防火地域から防火地域への変更
- ④地区計画案

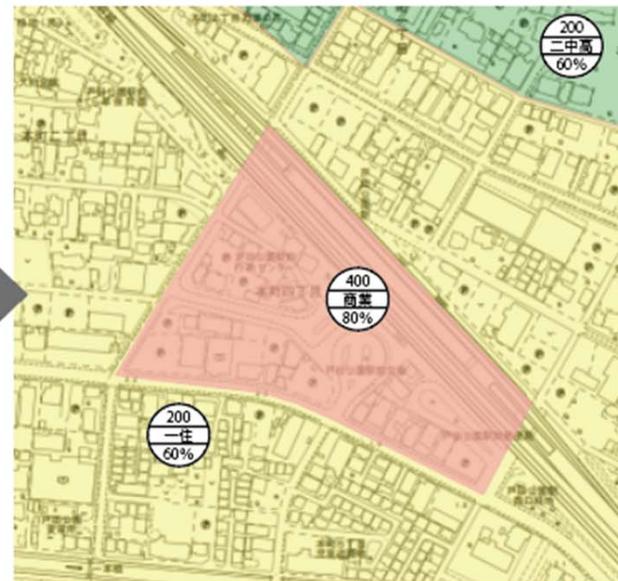
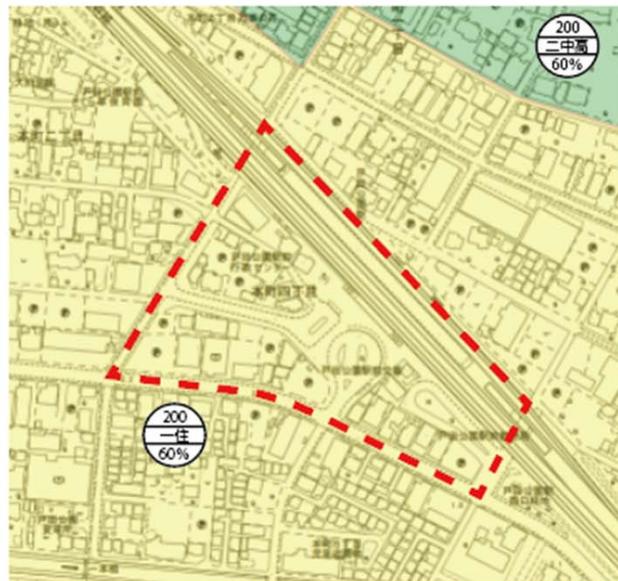
① 用途地域の変更

駅前の立地を活かし、快適な暮らしを支える拠点商業地を目指すため、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す。

現在よりも敷地の有効活用、高度利用が可能となり、商業系の建築物が建築されることで利便性が向上します。

変更前：第1種住居地域
建蔽率：60%
容積率：200% **黄色**

変更後：商業地域
建蔽率：80%
容積率：400% **赤色**



② 高度地区の変更

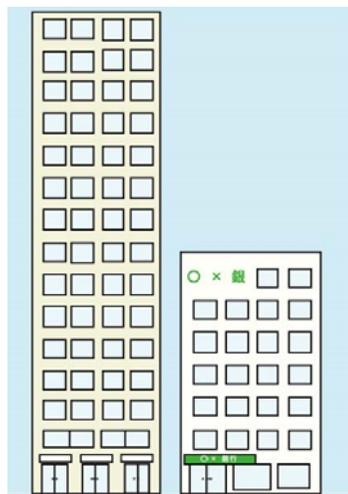
用途地域を**商業地域**に変更することに伴い、地区の**建築物の高さ制限をなくします。**

- ※ 駅環状道路内の地域で「商業地域に指定された容積率300%以上の地域」が対象
- ※ 北戸田駅・戸田駅周辺と同様

【第1種 高度地区】
(最高高さ 25m)



【高さ制限なし】



③ 準防火地域から防火地域への変更

用途地域を**商業地域**に変更することに伴い、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、火災時の延焼拡大を防止する必要があり、現在の「**準防火地域**」から「**防火地域**」へ変更します。

構造名	構造内容
準耐火構造	火災が起きてから40～60分間耐え延焼を抑制する構造
耐火構造	火災の際、鎮火するまでの間、建物の延焼や倒壊を防ぐ構造

④ 地区計画案

1. 建築物の用途の制限

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**します。

➤ 制限するもの

性風俗特殊営業
風営法第2条第6項に規定するもの

店舗型風俗営業

- ・ 1号営業 ソープランド
- ・ 2号営業 ファッションヘルス
- ・ 3号営業 ストリップ劇場
- ・ 4号営業 ラブホテル
- ・ 5号営業 店舗型アダルトショップ
- ・ 6号営業 店舗型風俗で1～5号に該当しない営業

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

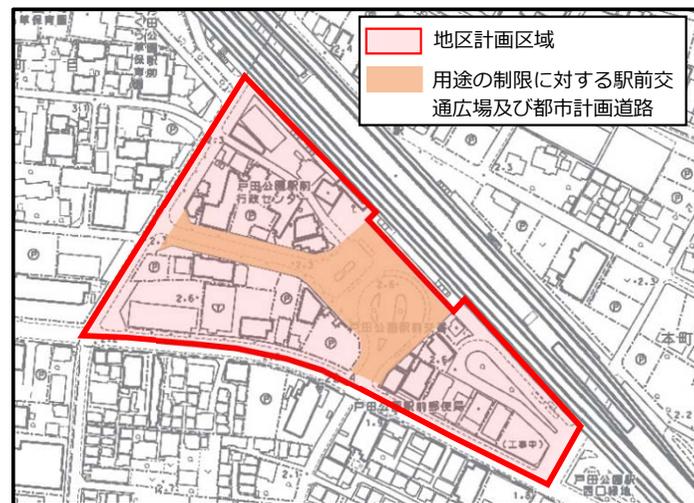
遊技場営業

- ・ 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

街並みの連続性を確保するため、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。

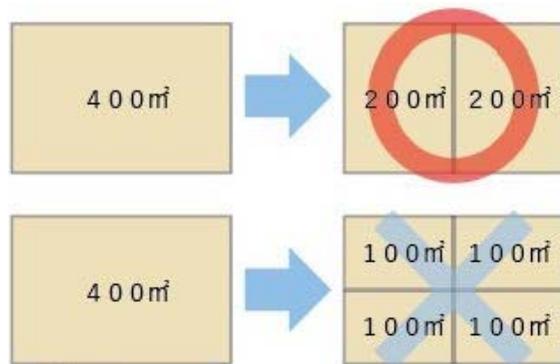


※ 1階部分を商業系の用途にしている例

④ 地区計画案

3. 建築物の敷地面積の最低限度

建築行為等で現状の敷地が分割されて小さな敷地が増加すると、建築物が密集し、防災面などで問題が生じることから、**敷地面積の最低限度を200㎡**とします。



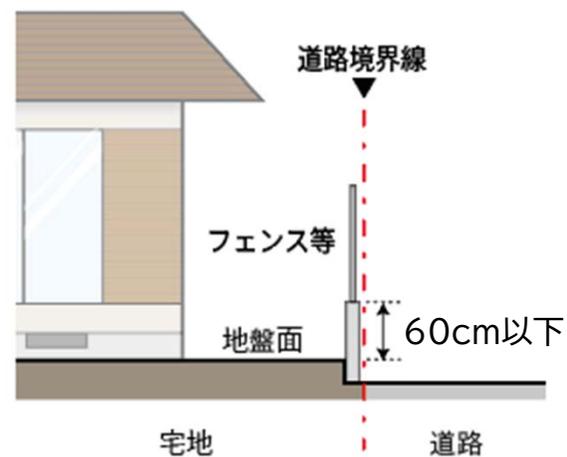
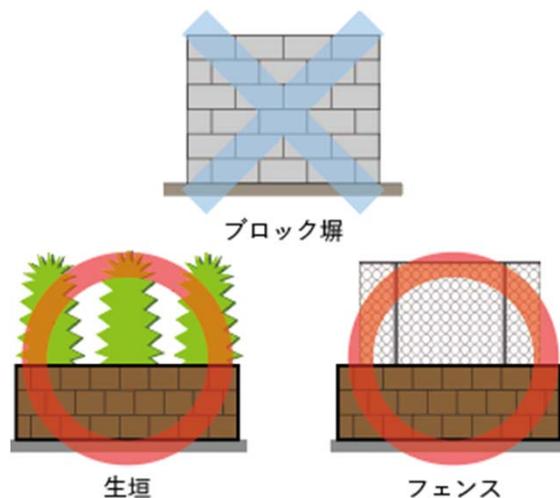
【敷地分割のイメージ】

戸田市内駅周辺の事例	最低敷地面積
新曽第一地区(商業系) (戸田駅前西口・北戸田駅前)	250㎡
新曽第二地区(商業系)	200㎡

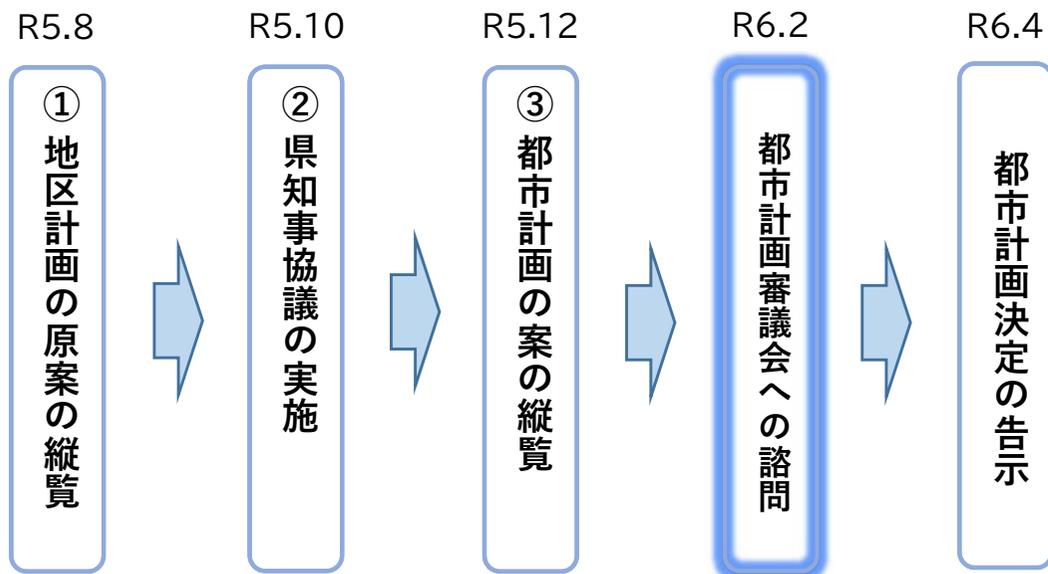
4. 垣又はさくの構造の制限

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する。

※基礎を構築する場合は60cm以下とする。



これまでの経過と都市計画決定の告示について



縦覧結果及び県知事協議について

都市計画法第16条第1項、第17条第1項に基づく縦覧結果及び県知事協議の実施結果については右記①～③のとおりです。

① 都市計画法第16条に基づく縦覧結果

- (1) 縦覧期間 令和5年8月1日～8月15日
- (2) 縦覧者数 7名
- (3) 意見書提出数 0件

② 県知事協議の実施について

都市計画法第19条第3項に基づき、令和5年10月20日に**県知事協議を実施**し、令和5年10月27日に**県知事の同意**をいただきました。

③ 都市計画法第17条に基づく縦覧結果

- (1) 縦覧期間 令和5年12月1日～12月15日
- (2) 縦覧者数 1名
- (3) 意見書提出数 0件