

戸田都市計画

戸田公園駅西口駅前地区用途地域、高度地区、
防火地域及び準防火地域、地区計画の変更図書

(戸田市決定)

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 年 月 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）

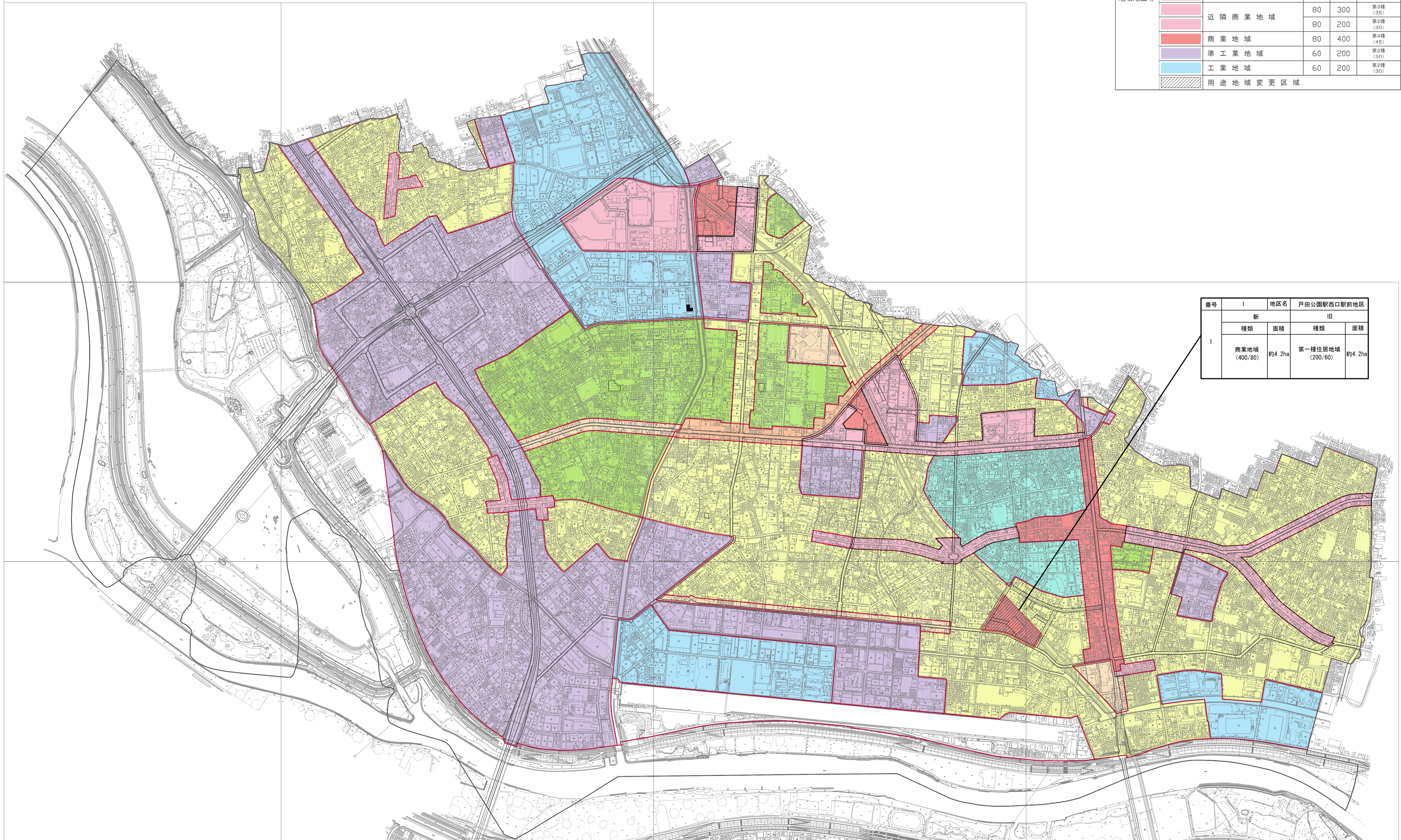
防火地域及び準防火地域（戸田市決定）

地区計画（戸田市決定）

総括図

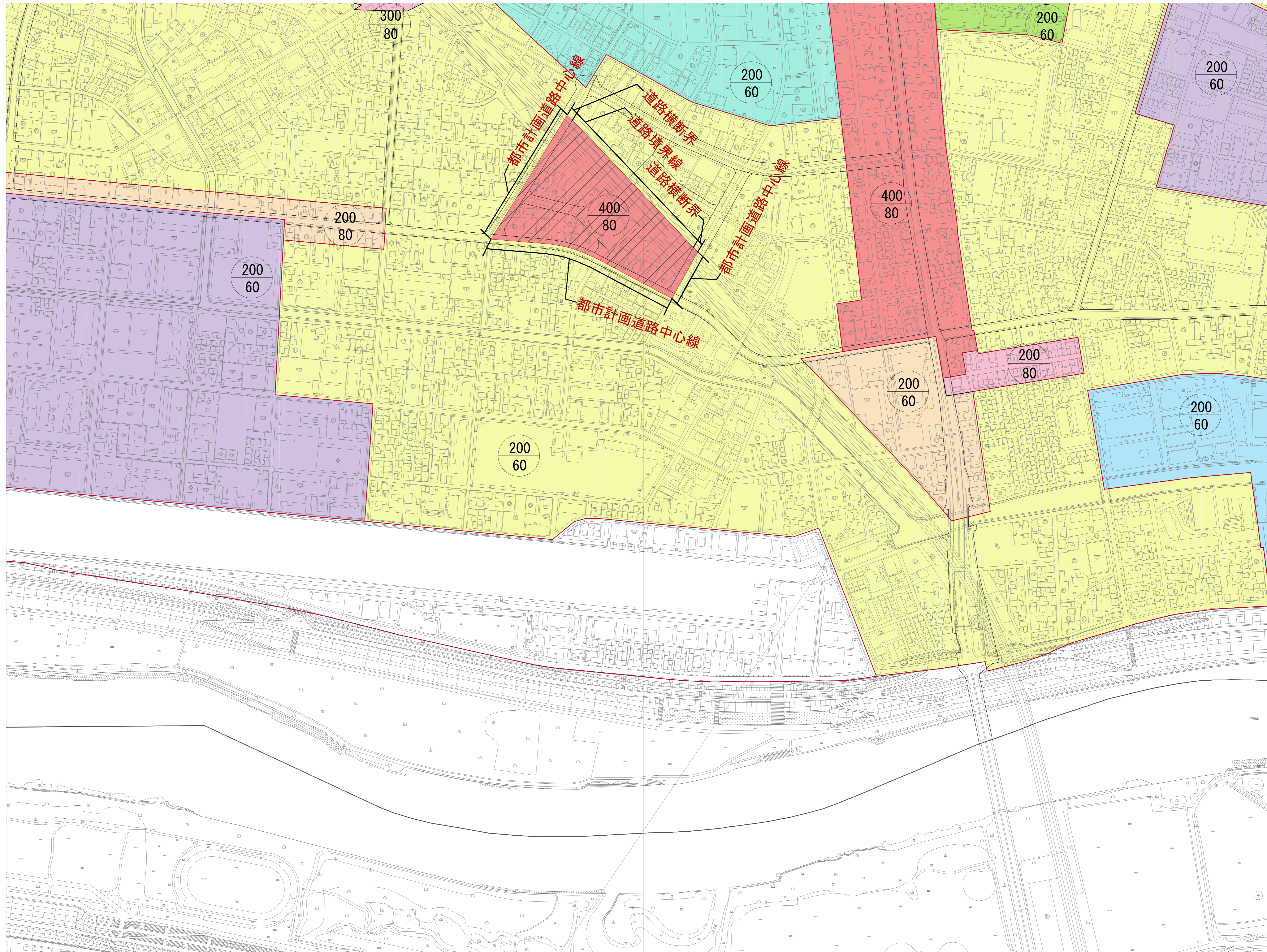
1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

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	
	種類	面積	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		

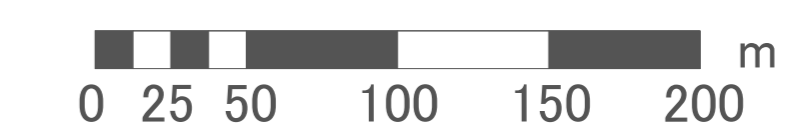
計 画 図
(変 更 後)



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



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）

告 示 年 月 日（変更）
令和 年 月 日

戸田都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

		戸田市
種類	面積	備考
防火地域	約 31.1ha	戸田公園駅西口駅前地区 約 4.2ha 増
準防火地域	約 798.6ha	戸田公園駅西口駅前地区 約 4.2ha 減

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 戸田公園駅西口駅前地区の用途地域を商業地域へ変更することに伴い、土地の高度利用や建築物の高密度化を図る区域となることから、建築物の不燃化・難燃化を促進するとともに、防災性の向上をより一層図るため、準防火地域から防火地域に変更するものです。

理 由 書

本理由書は、戸田都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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、都心から約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）、都市計画道路新曽川口線（オリンピック通り）及び都市計画道路戸田公園駅上前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】

本地区の用途地域を商業地域へ変更することに伴い、土地の高度利用や建築物の高密度化を図る区域となることから、建築物の不燃化・難燃化を促進するとともに、防災性の向上をより一層図るため、準防火地域から防火地域に変更するものです。

・変更内容

【戸田市 / 戸田公園駅西口駅前地区】

本地区は、現在、準防火地域が指定されています。

建築物の不燃化・難燃化を促進するとともに、防災性の向上をより一層図るため、防火地域に変更します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
防火地域	約 4.2ha	準防火地域	約 4.2ha

・関連する都市計画

本地区の防火地域及び準防火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。

用途地域（戸田市決定）

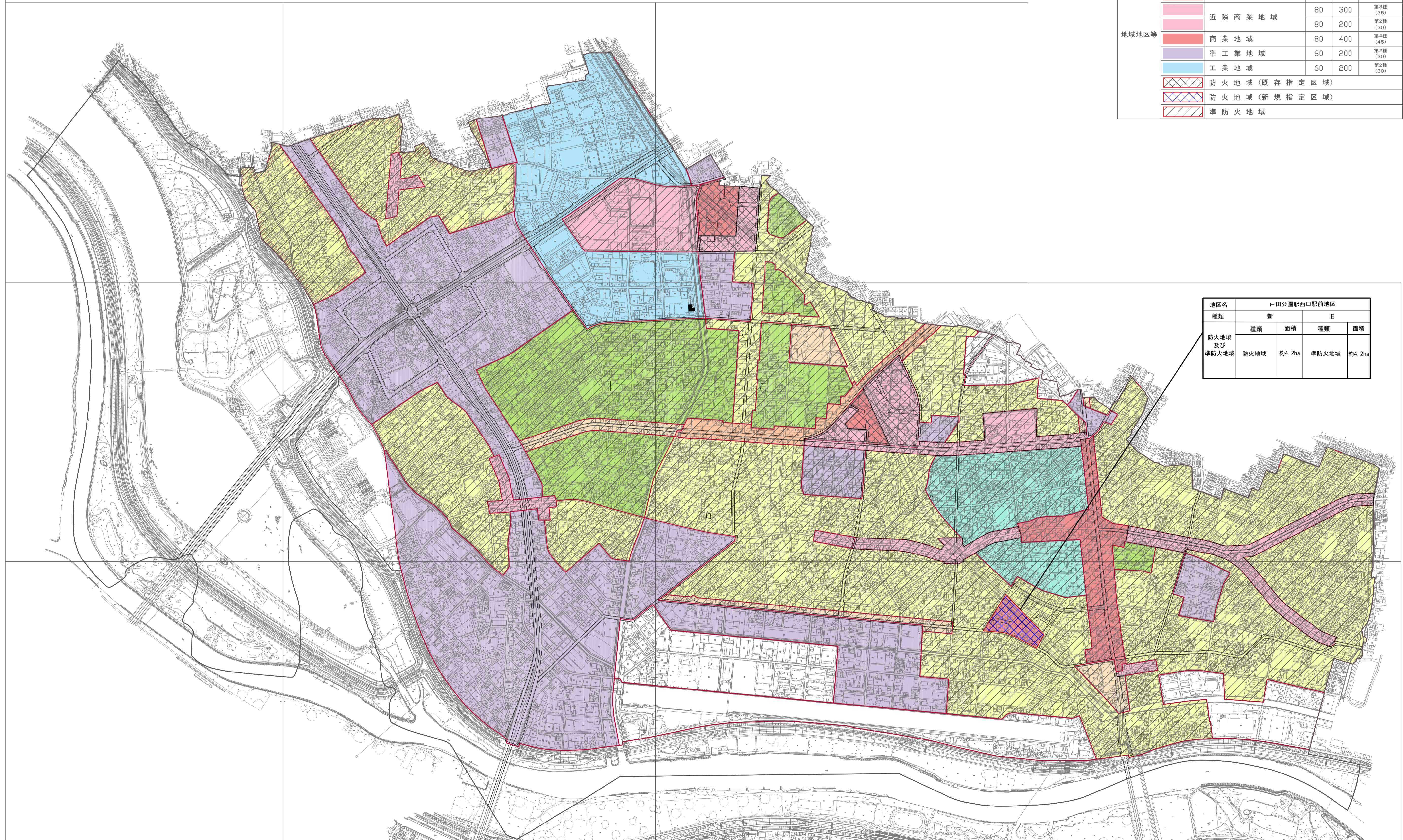
高度地区（戸田市決定）

地区計画（戸田市決定）

総括図

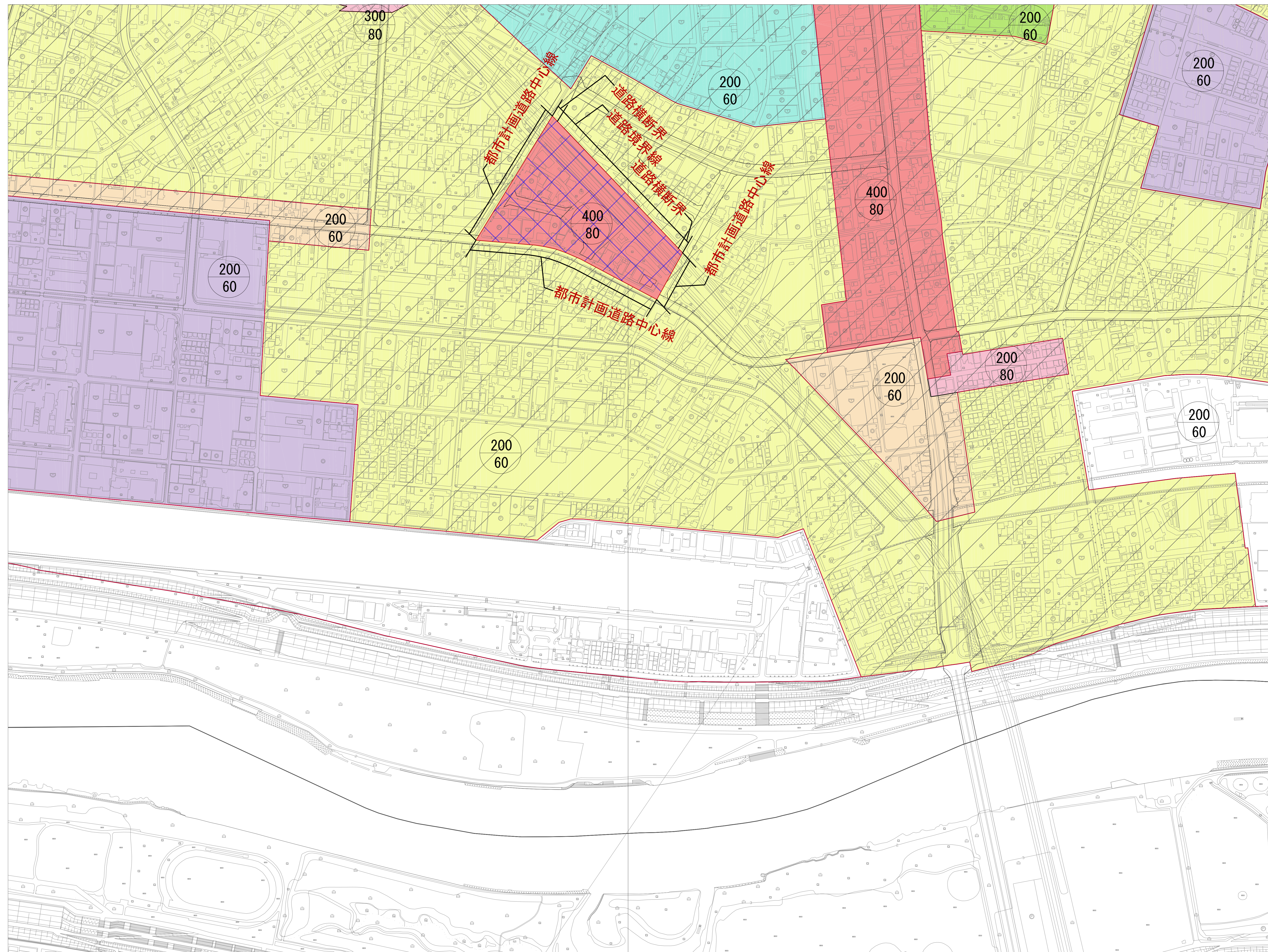
1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

凡例				
種別	建築率 %	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)	
	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)	
防火地域 (既存指定区域)				
防火地域 (新規指定区域)				
準防火地域				



地区名	戸田公園駅西口駅前地区			
	新		旧	
種類	種類	面積	種類	面積
防火地域及び準防火地域	防火地域	約4.2ha	準防火地域	約4.2ha

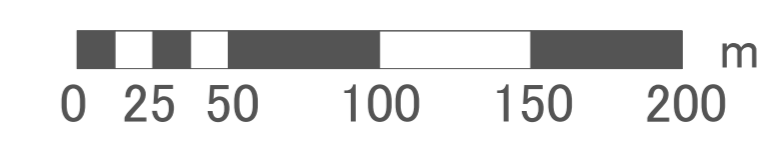
計 画 図
(変 更 後)



1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

凡 例	
200 60	上：容積率 下：建蔽率
[Green Box]	第一種中高層住居専用地域
[Cyan Box]	第二種中高層住居専用地域
[Yellow Box]	第一種住居地域
[Orange Box]	第二種住居地域
[Pink Box]	近隣商業地域
[Red Box]	商業地域
[Purple Box]	準工業地域
[Light Blue Box]	工業地域
防火地域及び準防火地域	
[Cross-hatch Box]	防火地域
[Diagonal-hatch Box]	準防火地域

1:2,500



戸田都市計画高度地区の変更（戸田市決定）

告示年月日（変更）
令和 年 月 日

戸田都市計画高度地区を次のように変更する。

				戸田市
種類	面積		建築物の高さの最高限度 又は最低限度	備考
第1種高度地区 (25メートル)	約 698.8ha (第一種中高層住居専用地域 200/60 (第二種中高層住居専用地域 200/60 (第一種住居地域 200/60 (第二種住居地域 200/60 (準住居地域 200/60	約 122.4ha) 約 45.4ha) 約 498.6ha) 約 21.2ha) 約 11.2ha)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下、同じ。）の最高限度は、25メートルとする。	戸田公園駅 西口駅前地区 約 4.2ha 減
第2種高度地区 (30メートル)	約 481.9ha (近隣商業地域 200/80 (準工業地域 200/60 (工業地域 200/60	約 9.0ha) 約 318.7ha) 約 154.2ha)	建築物の高さの最高限度は、30メートルとする。	変更なし
第3種高度地区 (35メートル)	約 56.1ha (近隣商業地域 300/80	約 56.1ha)	建築物の高さの最高限度は、35メートルとする。	変更なし
第4種高度地区 (45メートル)	約 22.0ha (商業地域 400/80	約 22.0ha)	建築物の高さの最高限度は、45メートルとする。	変更なし
合計	約 1,258.8ha			

1 適用の除外

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下、「都計法」という。）第8条に基づく高度利用地区内の建築物に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）に対しては、当該規定は適用しない。ただし、工事の着手が当該都市計画の決定の告示日後で増築、又は建て替えに係る建築物を除く。

2 認定による特例

- (1) 既存不適格建築物の増築において、建築物の高さの最高限度の範囲内で行うもので市長が認定するものは、当該規定は適用しない。
- (2) 既存不適格建築物の建て替えにおいて、建て替え後の建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状および規模は、現に存する建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度で、用途が同一であるとみなされる建築物で市長が認定するものは、当該規定は適用しない。

3 地区計画による特例

都計法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画（以下、「地区整備計画」という。）により建築物等の高さの最高限度を定める区域内並びに告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物等の高さの最高限度を定めている区域内で、地区整備計画により定める建築物等の高さの最高限度が高度地区の建築物の高さの最高限度の範囲内である場合は、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

4 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物のうち、市長があらかじめ戸田市都市計画審議会の意見を聴いた上で許可したものについては、当該規定は適用しない。

- (1) 市街地の環境の整備改善に資するとして、緑や空地などの整備を図る建築物（工業地域における共同住宅等は除く。）で、次に掲げる基準の範囲内であると認められるもの
 - ア 第1種高度地区については、建築物の高さの最高限度は、37.5メートルとする
 - イ 第2種高度地区については、建築物の高さの最高限度は、45.0メートルとする
 - ウ 第3種高度地区については、建築物の高さの最高限度は、45.0メートルとする
- (2) 公益上やむを得ないと認め、又は市街地の環境の維持に支障がないもののうち土地利用上やむを得ないと認められるもの

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 本地区は駅環状道路内にあり、土地の高度利用を積極的に図る地域であることから、用途地域を商業地域へ変更することに併せて、高度地区を変更するものです。

理 由 書

本理由書は、戸田都市計画高度地区の変更（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、都心から約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前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】

戸田市では、「戸田市用途地域等指定の基本的な考え方」において、商業地域では駅環状道路内の土地の高度利用を図る地域を除き、原則として第4種高度地区を指定することとしています。本地区は駅環状道路内にあり、土地の高度利用を積極的に図る地域であることから、用途地域を商業地域へ変更することに併せて、高度地区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】

本地区は、現在第1種高度地区（25メートル）を指定しています。駅環状道路内の土地の高度利用を図るため、高度地区の指定を削除するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
		第1種高度地区 (25メートル)	約4.2ha
合 計	0.0ha	合 計	約4.2ha

()内は 建築物の高さの最高限度

・関連する都市計画

本地区の高度地区の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

用途地区（戸田市決定）

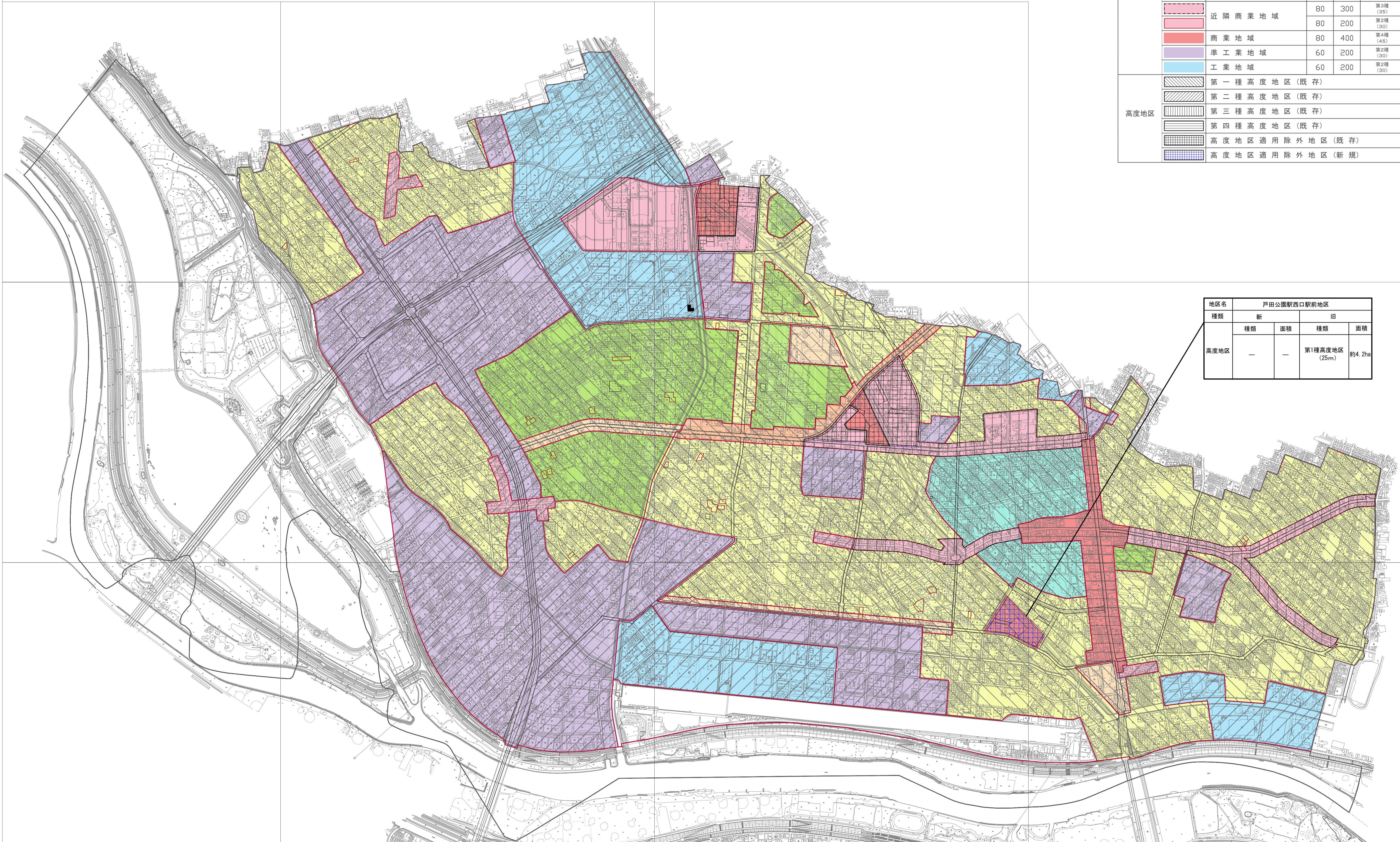
防火地域及び準防火地域（戸田市決定）

地区計画（戸田市決定）

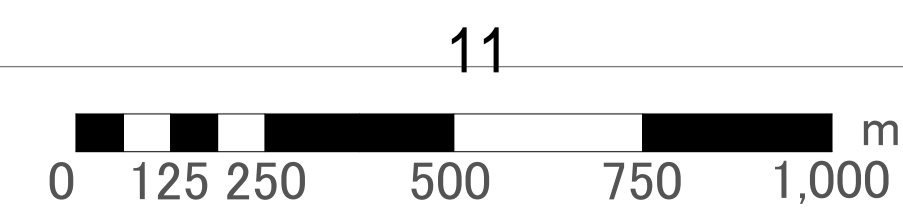
総括図

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)
地域地区等	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	第一種高度地区 (既存)			
	第二種高度地区 (既存)			
	第三種高度地区 (既存)			
	第四種高度地区 (既存)			
	高度地区適用除外地区 (既存)			
	高度地区適用除外地区 (新規)			

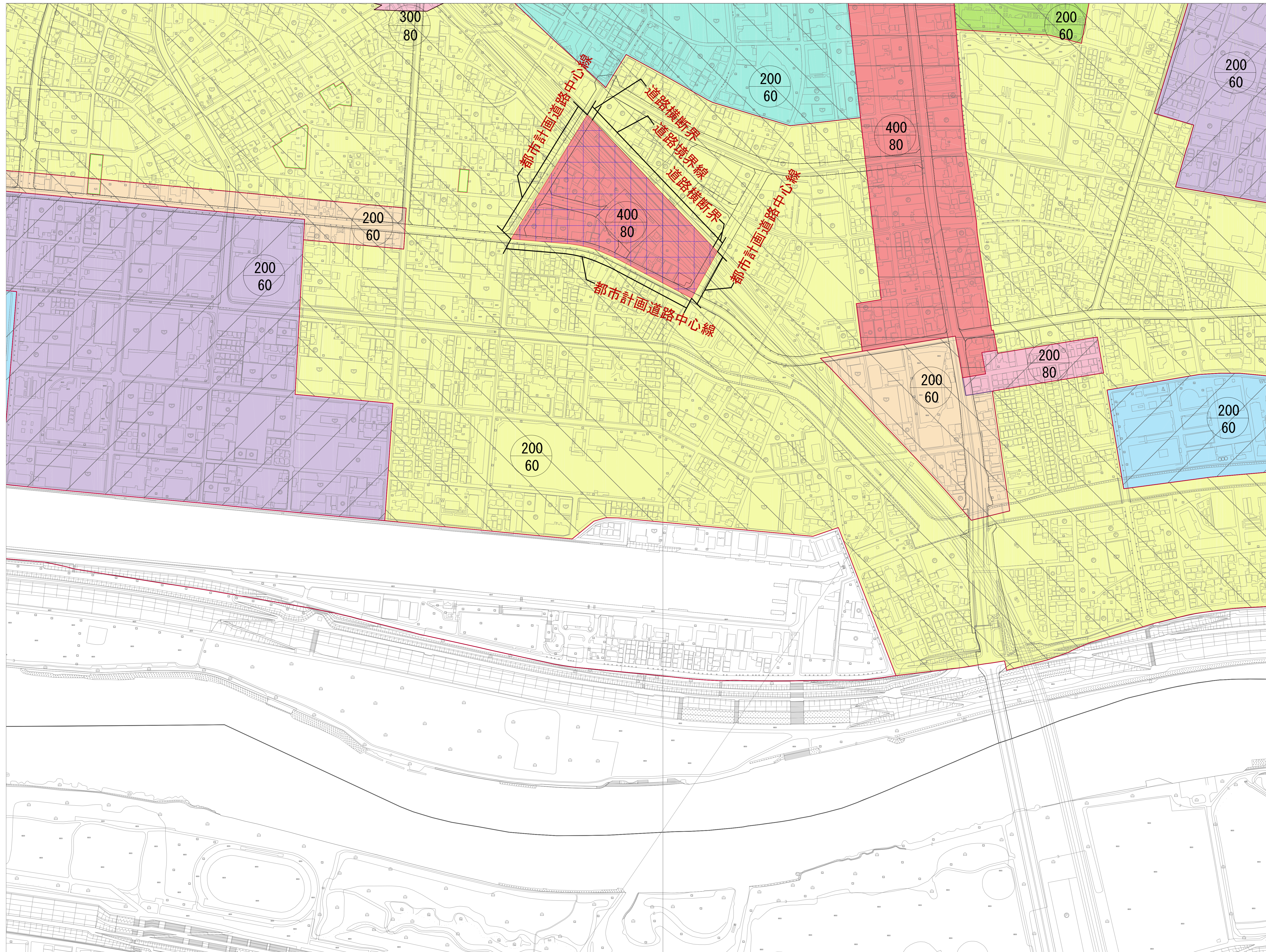


地区名 戸田公園駅西口駅前地区				
種類	新		旧	
	種類	面積	種類	面積
高度地区	-	-	第1種高度地区 (25m)	約4.2ha



1:10,000

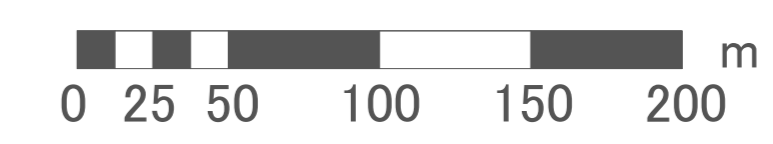
計 画 図
(変 更 後)



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
	工業地域地域
高度地区	
	高度地区適用除外区域(新規)
	第一種高度地区(既存)
	第二種高度地区(既存)
	第四種高度地区(既存)

1:2,500



戸田都市計画地区計画の決定（戸田市決定）

告 示 年 月 日（当初） 令和 年 月 日

戸田都市計画戸田公園駅西口駅前地区地区計画を次のように決定する。

名称	戸田公園駅西口駅前地区地区計画			
位置	戸田市本町4丁目の一部			
面積	約2.9ha			
地区計画の目標	<p>本地区はJR埼京線戸田公園駅の西口駅前に位置し、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る地区である。</p> <p>本地区のまちづくりについては、既に整備された駅前交通広場等の基盤を活かしながら進めるものとし、戸田公園駅前という利便性の高さを活かし、「子や孫の代まで誰もが安心・安全に過ごすことができ、にぎわいと暮らしやすさの調和がとれたまち」の形成を目標とする。</p>			
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>「戸田公園駅西口駅前地区地区まちづくり構想」で目指す、既に整備された駅前交通広場等の基盤をいかしながら、商業・業務、サービス、医療、福祉、文化、居住等の都市機能が集積した拠点商業地にふさわしい土地利用を誘導し、良好な地区環境の形成と地区住民の生活利便を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある商業環境を形成していくため、建築物等の用途の制限を行い、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等の設置を制限するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第4号まで及び第2条第6項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、同条第1項第4号のうち、麻雀は制限しない。</p> <p>2 計画図に表示する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、当該道路等に面する部分は、全て商業・業務系の用途とする。</p> <p>ただし、すでに居住の用に供している建築物については、この限りでない。</p> <p>また、玄関・出入口ホール、階段、車庫・物置駐車場及びその他管理・防犯上1階部分に必要なものは除く。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	<p>ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記未満の面積となっている場合は、この限りでない。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路（地区内全域）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。</p>	

		限	ただし、フェンス等の基礎に用いる補強コンクリートブロック及びこれに類するものの高さが0.6m以下のものにあつては、この限りではない。
--	--	---	--

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 用途地域の変更に併せて、「戸田公園駅西口駅前地区地区まちづくり構想」で目指す拠点商業地にふさわしい良好な地区環境を形成するため、地区計画を定めるものです。

理 由 書

本理由書は、戸田都市計画地区計画の変更（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、都心から約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前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】

本市の都市計画に関する基本的な方針である「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」において、本地区は拠点商業地と位置付けています。用途地域の変更に併せて、「戸田公園西口駅前地区まちづくり構想」で目指す拠点商業地にふさわしい良好な地区環境を形成するため、地区計画を定めるものです。

・ 変更内容

【戸田市 / 戸田公園駅西口駅前地区】

本地区では、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針および地区整備計画を定めます。地区整備計画では、誘導したい施設を限定し、街並みの連続性を確保するため建築物の用途の制限を定めます。

また、敷地の細分化を防ぐため建築物の敷地面積の最低限度を定め、防災や防犯に配慮した安全で安心な拠点商業地の環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

・ 関連する都市計画

本地区の地区計画変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

用途地域（戸田市変更）

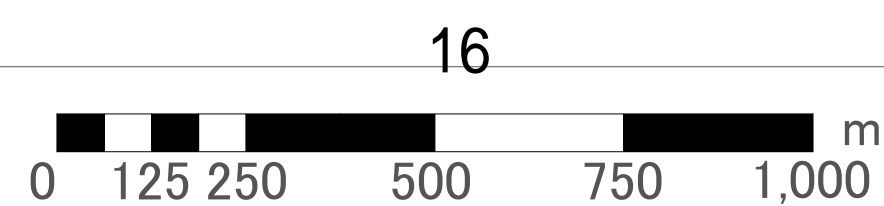
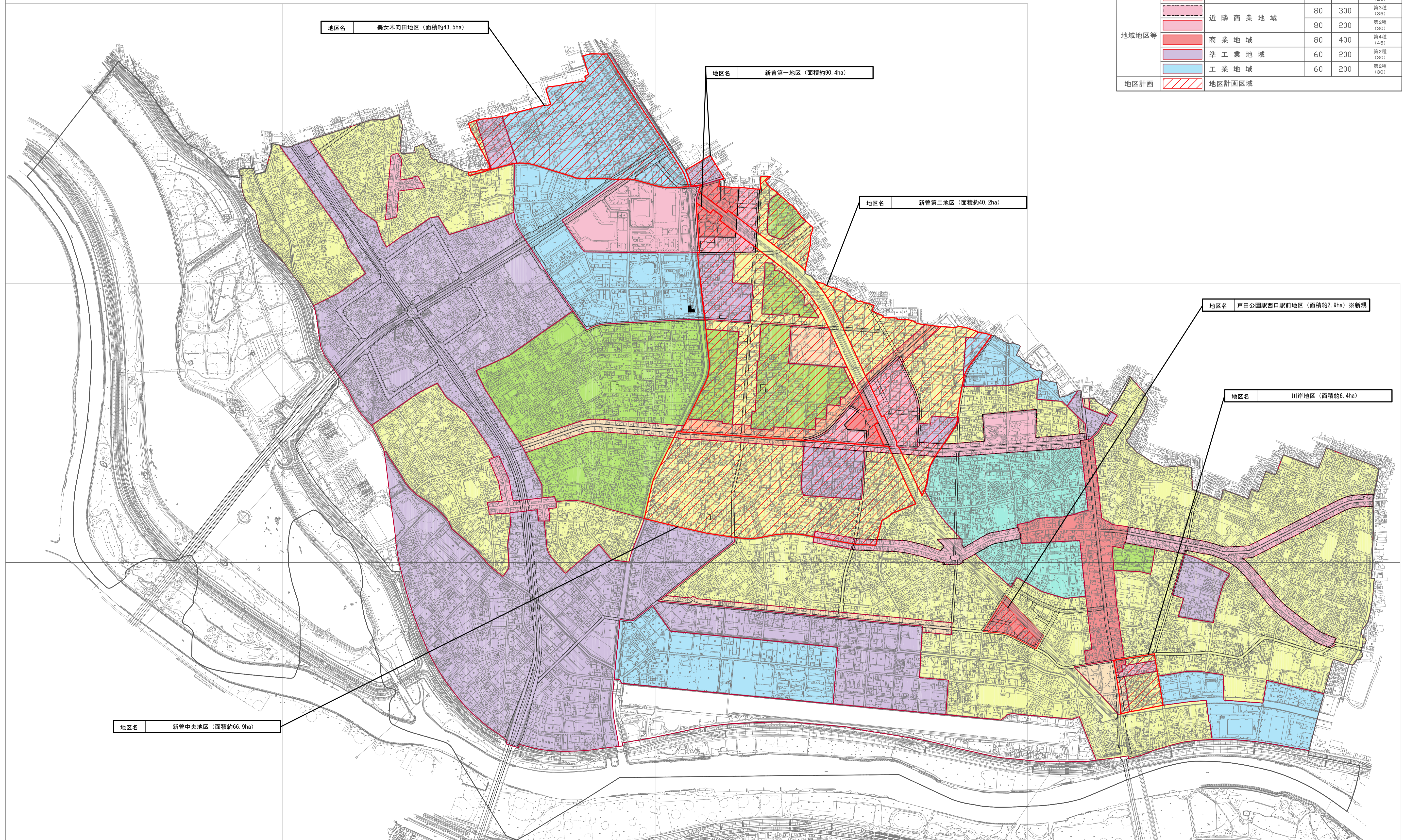
高度地区（戸田市変更）

防火地域及び準防火地域（戸田市変更）

総括図

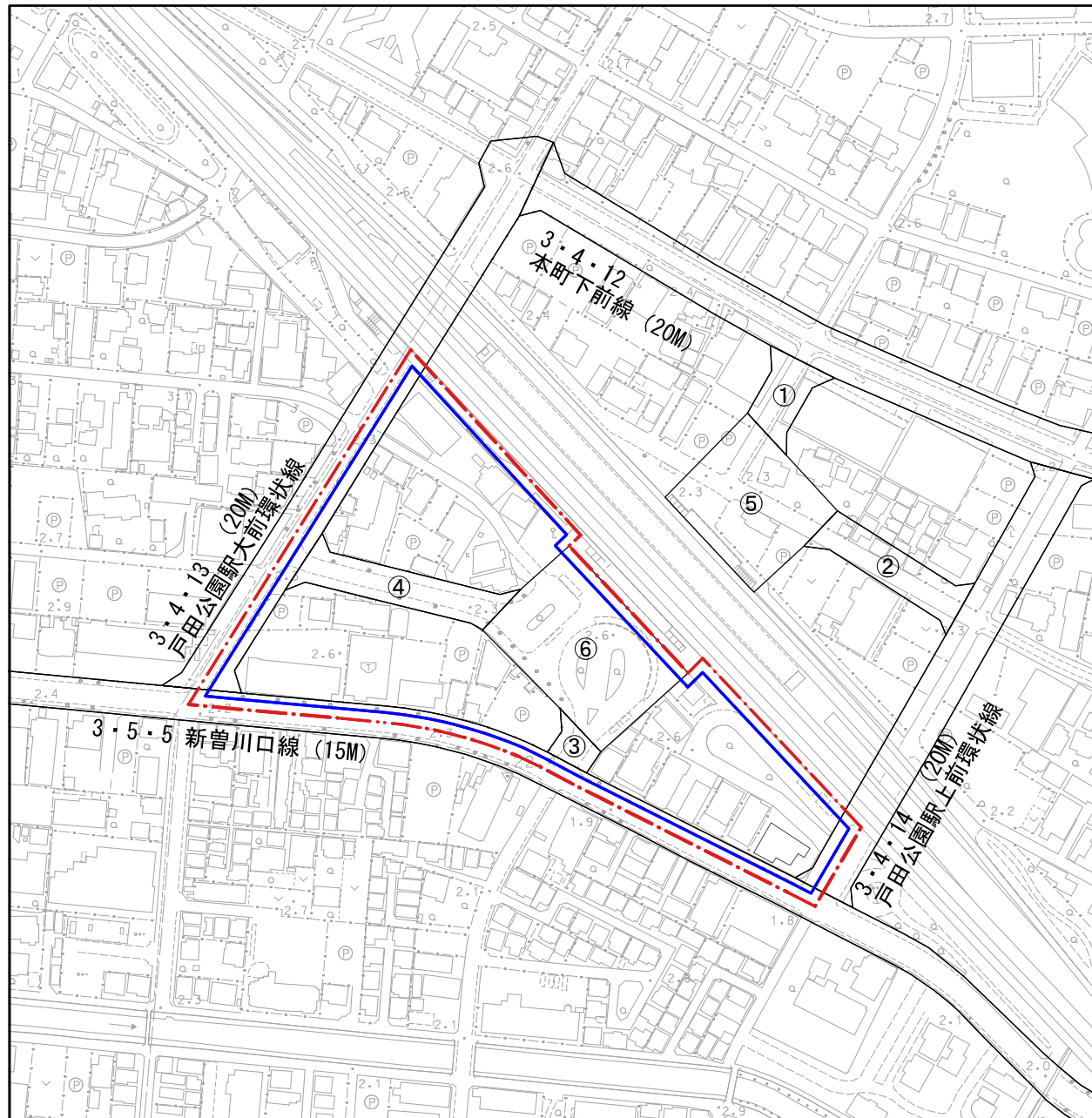
1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11



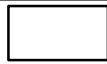
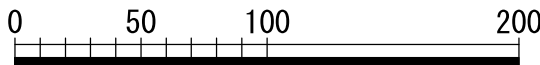
凡例			
種別	建蔽率 %	容積率 %	高度地区 (建築物の高さの最高限度 m)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	80	300	第3種 (35)
	80	200	第2種 (30)
	80	400	第4種 (45)
	60	200	第2種 (30)
	60	200	第2種 (30)
			第2種 (30)



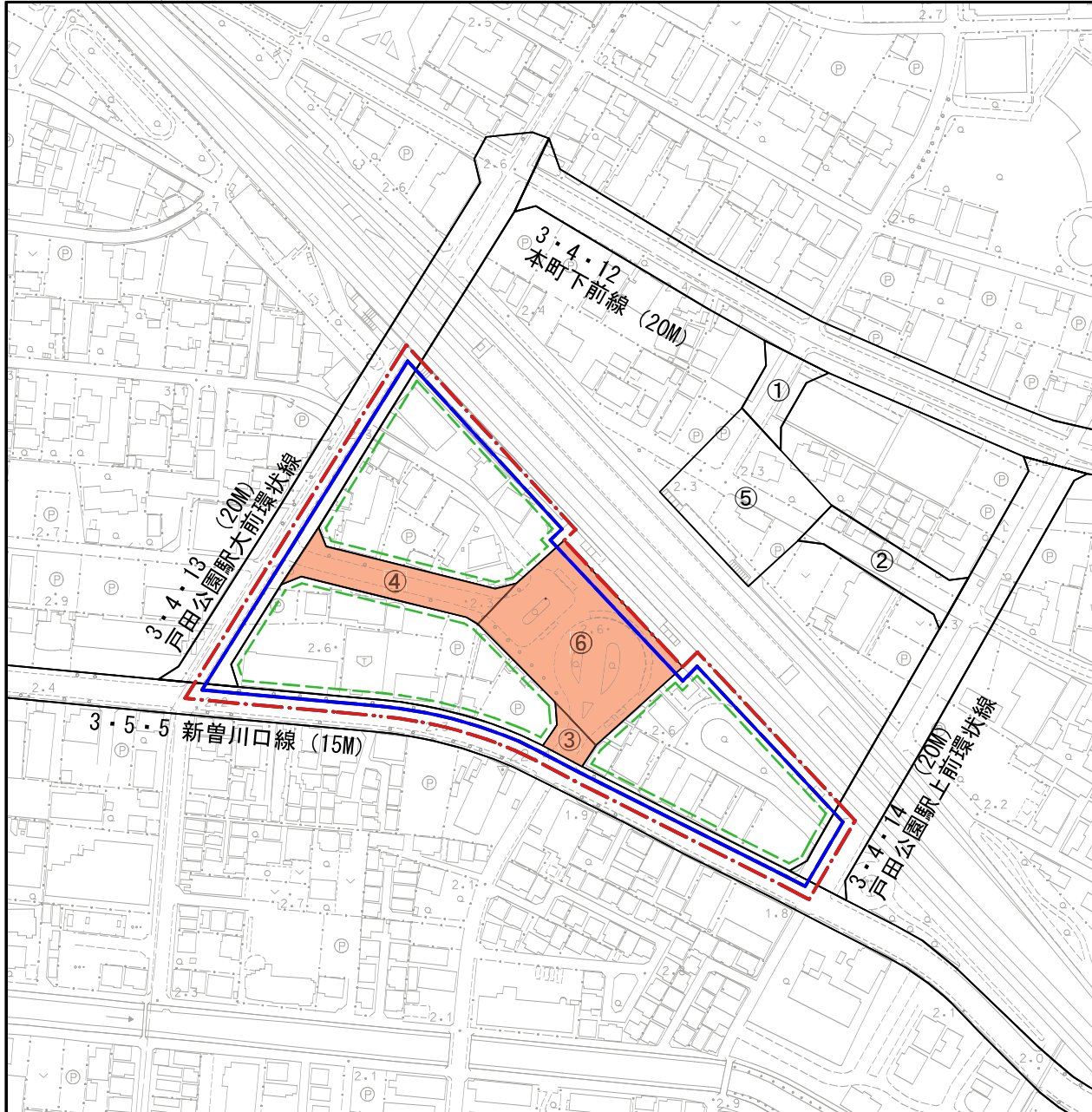
1:10,000






戸田公園駅西口駅前地区 方針付図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	都市計画道路線
駅環状内都市計画道路・駅前交通広場	
①	3・4・20 戸田公園駅東口駅前通り1号線(20M)
②	3・4・21 戸田公園駅東口駅前通り2号線(16M)
③	3・4・22 戸田公園駅西口駅前通り1号線(20M)
④	3・4・23 戸田公園駅東口駅前通り2号線(16M)
⑤	戸田公園駅東口駅前交通広場 約3,300㎡
⑥	戸田公園駅西口駅前交通広場 約5,000㎡
土地利用の方針	
<p>本地区においては、既に整備された駅前交通広場等の基盤を活かしつつ、用途地域を商業地域に変更した上で、商業・業務系の施設を誘導し、地区住民の生活利便性を考慮したにぎわいと暮らしの調和がとれたまちづくりに努める。</p>	
	

戸田公園駅西口駅前地区 計画図（地区整備計画図）



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	都市計画道路線
地区整備計画 建築物等に関する事項	
	<p>建築物等の用途の制限 ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第4号までに該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 ただし、同条第1項第4号のうち、麻雀は制限しない。</p> <p>建築物等の限定 ・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する。</p> <p>建築物の敷地面積の最低限度 ・200㎡とする。</p> <p>垣又はさくの構造の制限 ・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。 ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さは60cm以下とする。</p>
	建築物等の用途の制限第2項に記載する駅前交通広場及び都市計画道路
