

## 戸田都市計画地区計画の変更

都市計画美女木向田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	美女木向田地区地区計画	
位 置	戸田市大字美女木字向田及び字外仲田の各一部 戸田市大字下笹目字谷口の一部	
面 積	約 43.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、笹目川に面する戸田市の北端部に位置し、昭和 47 年に土地区画整理事業の都市計画決定がなされたが、新幹線及び埼京線（高架）、東京外環自動車道、国道 298 号、県道 79 号（朝霞蕨線）等の道路・鉄道による交通網の整備に伴い、市街化が進んだ地区である。</p> <p>そこで、地区の交通至便性をいかし、現在の産業の保全を図り、活力があるまちを維持するとともに、住環境と操業環境の向上及び両立を図ることで、住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指すものとし、「戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち」を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を工業保全ゾーン、住・工共生ゾーン及び潤い・ふれあいゾーンに区分し、それぞれの土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>《工業保全ゾーン》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな土地利用の混在（住居系用途の建築物）を抑制し、工場等の操業環境の保全を図る。</li> </ul> <p>《住・工共生ゾーン》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境と操業環境の両立を図るため、環境に配慮した工場等の立地を誘導するとともに、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図る。</li> </ul> <p>《潤い・ふれあいゾーン》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高架下空間及び環境空間は、笹目川沿川の歩行者空間や周辺との連携を図り、地区のにぎわいや交流に寄与する空間形成を図る。</li> </ul>
	建築物等の整備の方針	<p>それぞれのゾーンにふさわしい良好な市街地の形成に向けて、地区特性に応じた建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

地区の区分	名称	工業保全ゾーン	
		A地区（工業地域）	B地区（準工業地域）
	面積	約 27.4ha	約 1.4ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 3棟以上の戸建住宅、3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、工場等に従事するための社宅等及び既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。）</li> <li>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>4 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>5 集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</li> <li>6 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第130条の6の2）で定める運動施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>7 自動車教習所</li> <li>8 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</li> <li>9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 3棟以上の戸建住宅、3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、工場等に従事するための社宅等及び既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。）</li> <li>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>4 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>5 集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</li> <li>6 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第130条の6の2）で定める運動施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>7 ホテル又は旅館</li> <li>8 自動車教習所</li> <li>9 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</li> <li>10 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</li> <li>11 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブその他これらに類する政令（建築基準法施行令第130条の7の3）で定めるもの</li> <li>12 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> </ul>	
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ 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、この限りではない。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、高さ0.6m以下の部分については、この限りではない。	

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住・工共生ゾーン	
				C地区（工業地域）	D地区（準工業地域）
		面 積	約 3.9ha	約 2.4ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。		
			<p>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>2 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>3 集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2）で定める運動施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>5 自動車教習所</p> <p>6 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</p> <p>8 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場</p> <p>9 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が多い施設</p>	<p>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>2 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>3 集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2）で定める運動施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>5 ホテル又は旅館</p> <p>6 自動車教習所</p> <p>7 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</p> <p>9 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブその他これらに類する政令（建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3）で定めるもの</p> <p>10 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	100 m <sup>2</sup> 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、この限りではない。				
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、高さ 0.6m以下の部分については、この限りではない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住・工共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン	
			面 積	E地区（第一種住居地域） 約 0.8ha	F地区（工業地域） 約 7.6ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。			
			<ul style="list-style-type: none"> <li>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>2 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>3 集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</li> <li>4 ホテル又は旅館</li> <li>5 自動車教習所</li> <li>6 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>2 集会場（業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</li> <li>3 自動車教習所</li> <li>4 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> <li>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</li> <li>6 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>7 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が多い施設</li> </ul>		
		建築物の敷地面積の最低限度	100 m <sup>2</sup> 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、この限りではない。			
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、高さ 0.6m以下の部分については、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：住環境と操業環境の向上及び両立を図るため、地区計画を定めるものである。

# 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、戸田都市計画地区計画の変更（戸田市：美女木向田地区）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：美女木向田地区】

本地区は、本市の北部、JR埼京線北戸田駅の西側に位置しており、笹目川に面した区域です。

## II. 変更理由

### 【戸田市：美女木向田地区】

本地区は、都市計画北部土地区画整理事業から除外する区域であることから、良好な市街地の形成に向けて土地利用を誘導し、住環境と操業環境の向上及び両立を図るため、次の表のとおり地区計画を定めるものです。

	新	旧
	面積	面積
	約43.5ha	—
合計	約43.5ha	—

## III. 変更内容

### 【戸田市：美女木向田地区】

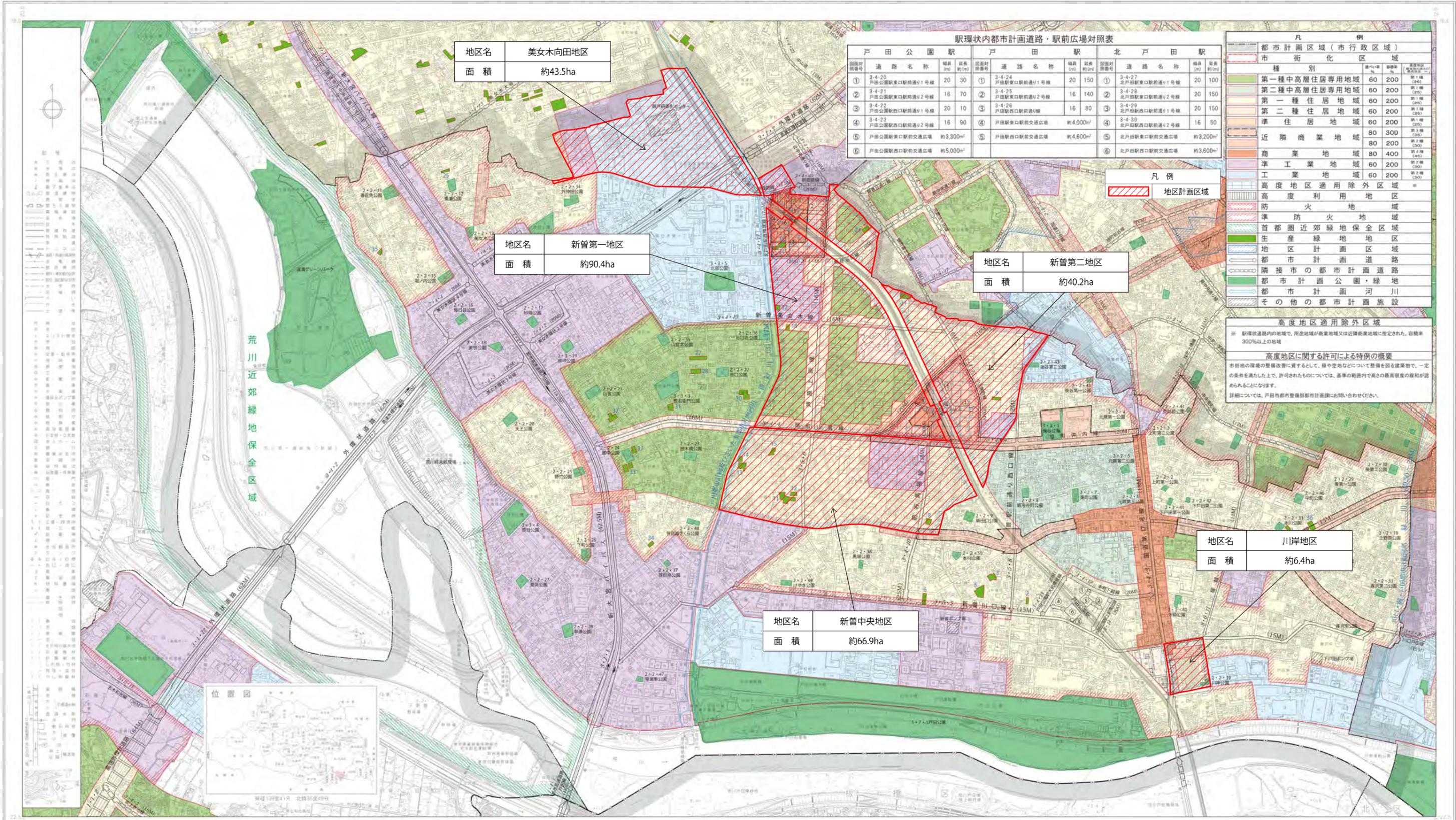
本地区は、工場等の操業環境の保全を図る地域として工業保全ゾーン、住環境と操業環境の両立を図る地域として住・工共生ゾーン、にぎわいや交流に寄与する空間形成を図る地域として潤い・ふれあいゾーンに区分し、それぞれの特徴に応じて「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「垣又は柵の構造の制限」を定め、土地利用を誘導します。

## IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の決定と併せて、次の都市計画を変更する予定です。

- ・戸田都市計画土地区画整理事業（戸田市決定）

# 総括図



地区名 美女木向田地区  
面積 約43.5ha

地区名 新曽第一地区  
面積 約90.4ha

地区名 新曽第二地区  
面積 約40.2ha

地区名 新曽中央地区  
面積 約66.9ha

地区名 川岸地区  
面積 約6.4ha

戸田公園駅			戸田駅			北戸田駅					
図面対照番号	道路名称	幅員(m)	延長(m)	図面対照番号	道路名称	幅員(m)	延長(m)	図面対照番号	道路名称	幅員(m)	延長(m)
①	3-4-20 戸田公園駅東口駅前通り1号線	20	30	①	3-4-24 戸田駅東口駅前通り1号線	20	150	①	3-4-27 北戸田駅東口駅前通り1号線	20	100
②	3-4-21 戸田公園駅東口駅前通り2号線	16	70	②	3-4-25 戸田駅東口駅前通り2号線	16	140	②	3-4-28 北戸田駅東口駅前通り2号線	20	150
③	3-4-22 戸田公園駅西口駅前通り1号線	20	10	③	3-4-26 戸田駅西口駅前通り1号線	16	80	③	3-4-29 北戸田駅西口駅前通り1号線	20	150
④	3-4-23 戸田公園駅西口駅前通り2号線	16	90	④	戸田駅東口駅前交通広場	約4,000㎡		④	3-4-30 北戸田駅西口駅前通り2号線	16	50
⑤	戸田公園駅東口駅前交通広場	約3,300㎡		⑤	戸田駅西口駅前交通広場	約4,600㎡		⑤	北戸田駅東口駅前交通広場	約3,200㎡	
⑥	戸田公園駅西口駅前交通広場	約5,000㎡						⑥	北戸田駅西口駅前交通広場	約3,600㎡	

都市計画区域(市行政区画)	
種別	容積率(%)
第一種中高層住居専用地域	60 200
第二種中高層住居専用地域	60 200
第一種住居地域	60 200
第二種住居地域	60 200
準住居地域	60 200
近隣商業地域	80 300
商業地域	80 400
準工業地域	60 200
工業地域	60 200
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	
生産緑地	
地区計画区域	
都市計画道路	
隣接市の都市計画道路	
都市計画公園・緑地	
都市計画河川	
その他の都市計画施設	

**高度地区適用除外区域**  
 ※ 駅環状道路内の地域で、用途地域が商業地域又は近隣商業地域に指定された、容積率300%以上の地域

**高度地区に関する許可による特例の概要**  
 市街地の環境の整備改善に資するとして、緑や空地などについて整備を認める建築物で、一定の条件を満たした上で、許可されたものについては、基準の範囲内で高さの最高限度の緩和が認められることとなります。  
 詳細については、戸田市都市整備部都市計画課にお問い合わせください。



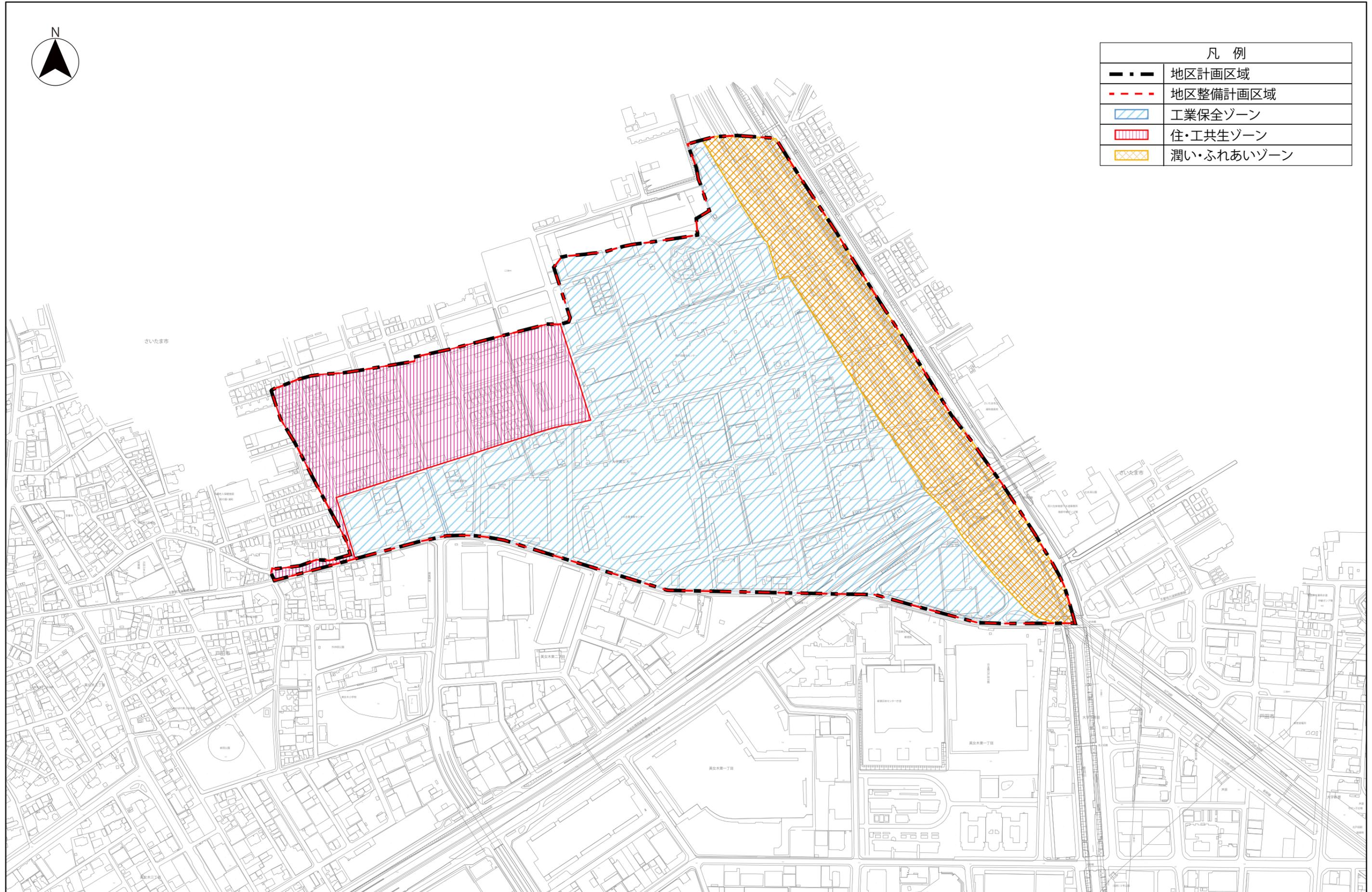
平成28年測図1:2,500を縮小編纂したものである。 縮小率 1/2500

「この測図は、さいたま市長の承認を得て同市発行の測図号14-2-005」  
 「この測図は、新曽市長の承認を得て、同市発行の測図号14-2-005」  
 「この測図は、新曽市長の承認を得て、同市発行の測図号14-2-005」

# 地区計画方針の付図



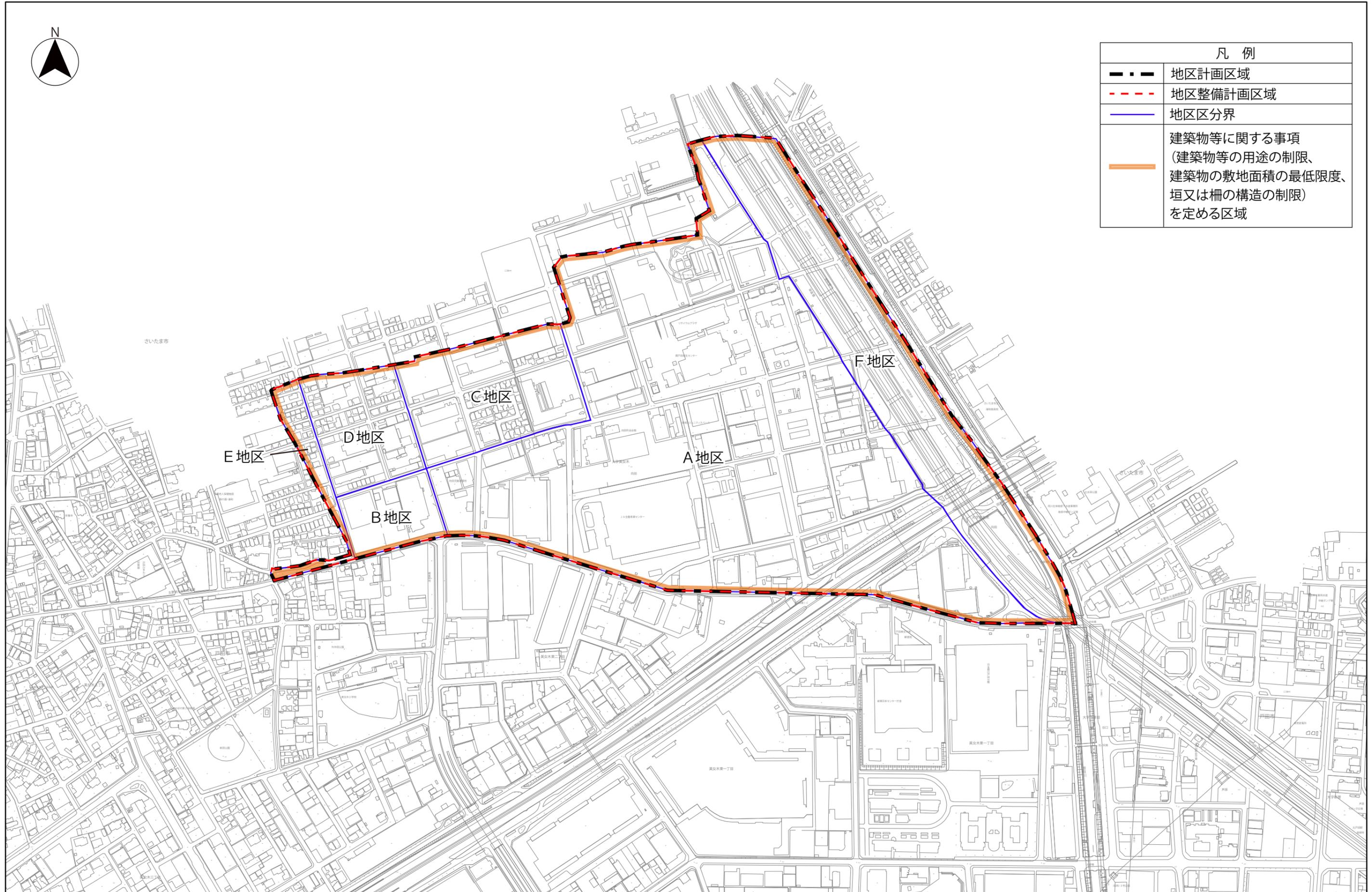
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	工業保全ゾーン
	住・工共生ゾーン
	潤い・ふれあいゾーン



# 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
	地区区分界
	建築物等に関する事項 (建築物等の用途の制限、 建築物の敷地面積の最低限度、 垣又は柵の構造の制限) を定める区域



さいたま市

E地区

D地区

B地区

C地区

A地区

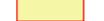
F地区

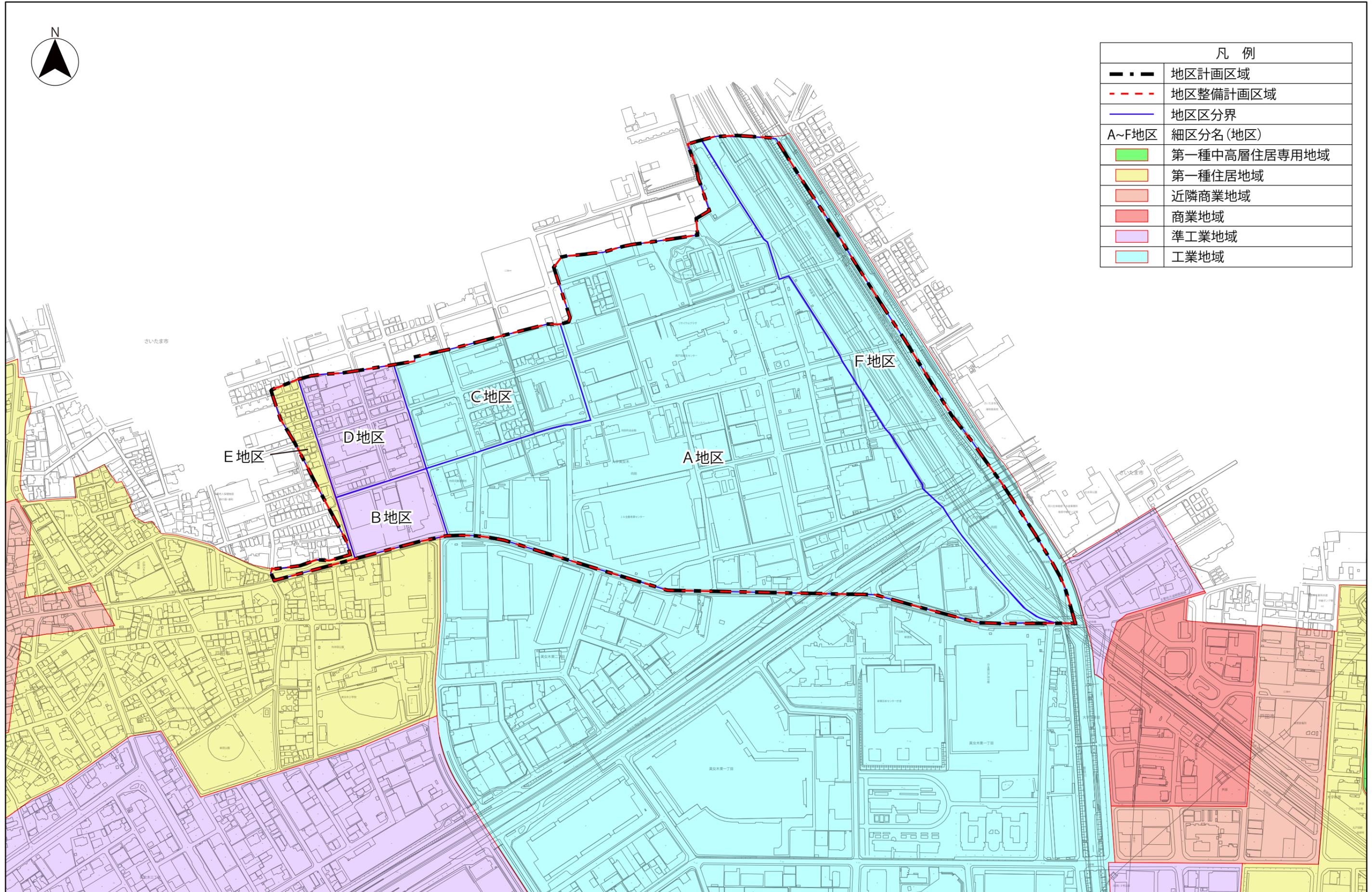
さいたま市

8 0 100 200m

# 地区区分図



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区区分界
A~F地区	細区分名(地区)
	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



## 戸田都市計画地区計画の変更

### 経緯の概要（戸田市：美女木向田地区）

- |   |          |                                |
|---|----------|--------------------------------|
| 1 | 原案の縦覧    | 平成31年 1月 7日から<br>平成31年 1月21日まで |
| 2 | 県知事協議    | 平成31年 2月 4日                    |
| 3 | 県知事協議回答  | 平成31年 2月中旬                     |
| 4 | 案の縦覧広告   | 平成31年 2月22日                    |
| 5 | 案の縦覧     | 平成31年 2月22日から<br>平成31年 3月 8日まで |
| 6 | 市都市計画審議会 | 平成31年 3月20日                    |
| 7 | 決定告示     | 平成31年 4月 1日（予定）                |
| 8 | 図書の写しの送付 | 平成31年 4月 1日（予定）                |

【参考】建築物等の用途の制限一覧表（建築基準法による制限を含む。）

建築物等の用途（ <b>太枠</b> 内が地区計画による制限）	地区区分					
	工業保安ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
	用途地域					
	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	▲	▲				
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの						
幼稚園、小学校、中学校、高等学校						
図書館等						
神社、寺院、教会等						
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等						
保育所等、公衆浴場、診療所						
老人福祉センター、児童厚生施設等						
巡査派出所、公衆電話所等						
大学、高等専門学校、専修学校等						
病院						
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等						②
上記以外の事務所等	△	△	△	△	①△	△
ボーリング場、スケート場、水泳場等	□	□	□	□	①	
ホテル、旅館						
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎						
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						
カラオケボックス等	②		②			②
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫						
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の附属車庫等を除く）						
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場						
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場						
キャバレー、料理店等						
個室付浴場業に係る公衆浴場等						
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの						
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場						
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの						
日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場						
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの						
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場						
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				①	
	量が少ない施設					
	量がやや多い施設					
	量が多い施設					

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

①については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能

②については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能