

戸田都市計画高度地区の変更

- ・ 計画書
- ・ 理由書
- ・ 統括図
- ・ 計画図

戸田都市計画高度地区の変更(戸田市決定)

決定告示年月日
令和 年 月 日

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	約 703.0ha (第一種中高層住居専用地域 200/60 約 122.4ha) (第二種中高層住居専用地域 200/60 約 45.4ha) (第一種住居地域 200/60 約 502.8ha) (第二種住居地域 200/60 約 21.2ha) (準住居地域 200/60 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。	変更なし
第2種高度地区	約 481.9ha (近隣商業地域 200/80 約 9.0ha) (準工業地域 200/60 約 318.7ha) (工業地域 200/60 約 154.2ha)	建築物の高さの最高限度は、30メートルとする。	
第3種高度地区	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。	
第4種高度地区	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 1263.0ha		

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ある増築、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及び規模は、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のものについては、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やむを得ないと認められるもの

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由 用途地域の変更内容と整合を図るため、高度地区を変更するものです。

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高度地区の変更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：美女木東一丁目地区】

本地区は、JR埼京線北戸田駅から西側約0.1kmに位置しており、地区北側は都市計画道路3・1・2外環状道路（国道298号）及び都市計画道路3・4・16朝霞蕨線（県道朝霞蕨線）に面しています。

II. 変更理由

【戸田市：美女木東一丁目地区】

本地区は、戸田市都市マスタープランの土地利用方針の実現を目指し、土地利用の変化への対応及び都市機能を強化するため、用途地域を近隣商業地域（300/80）に変更を行います。高度地区についても、用途地域の変更内容と整合を図るため、「戸田市用途地域等指定の基本的な考え方」に基づき、以下の表のとおり高度地区を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第3種高度地区 (35メートル)	約23.0ha	第2種高度地区 (30メートル)	約23.0ha
合 計	約23.0ha	合 計	約23.0ha

III. 変更内容

【戸田市：美女木東一丁目地区】

本市では、現行の容積率や現存する建築物の高さ等を勘案し、平成21年に用途地域及び容積率に応じて、4種類の高度地区を定めております。今般の用途地域の変更に併せて、第2種高度地区を第3種高度地区に変更するものです。

IV. 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。

- (1) 戸田都市計画用途地域の変更（戸田市決定）
- (2) 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）

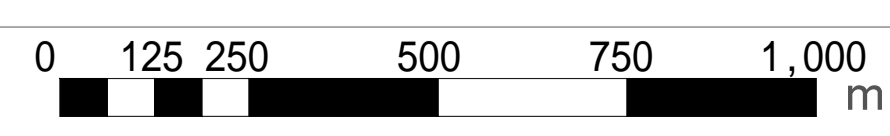
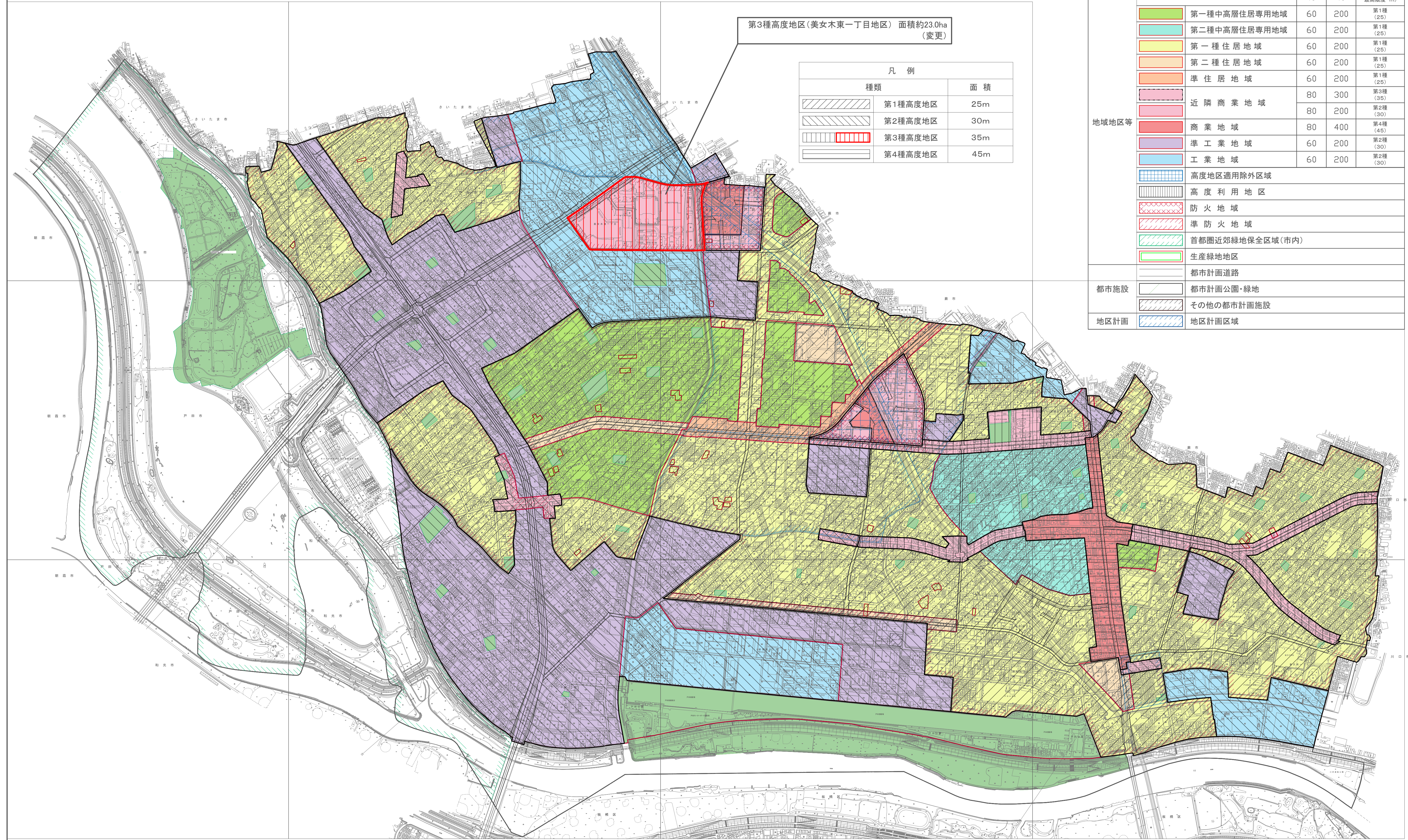
総括図

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

第3種高度地区(美女木東一丁目地区) 面積約23.0ha
(変更)

凡例	
種類	面積
	第1種高度地区 25m
	第2種高度地区 30m
	第3種高度地区 35m
	第4種高度地区 45m

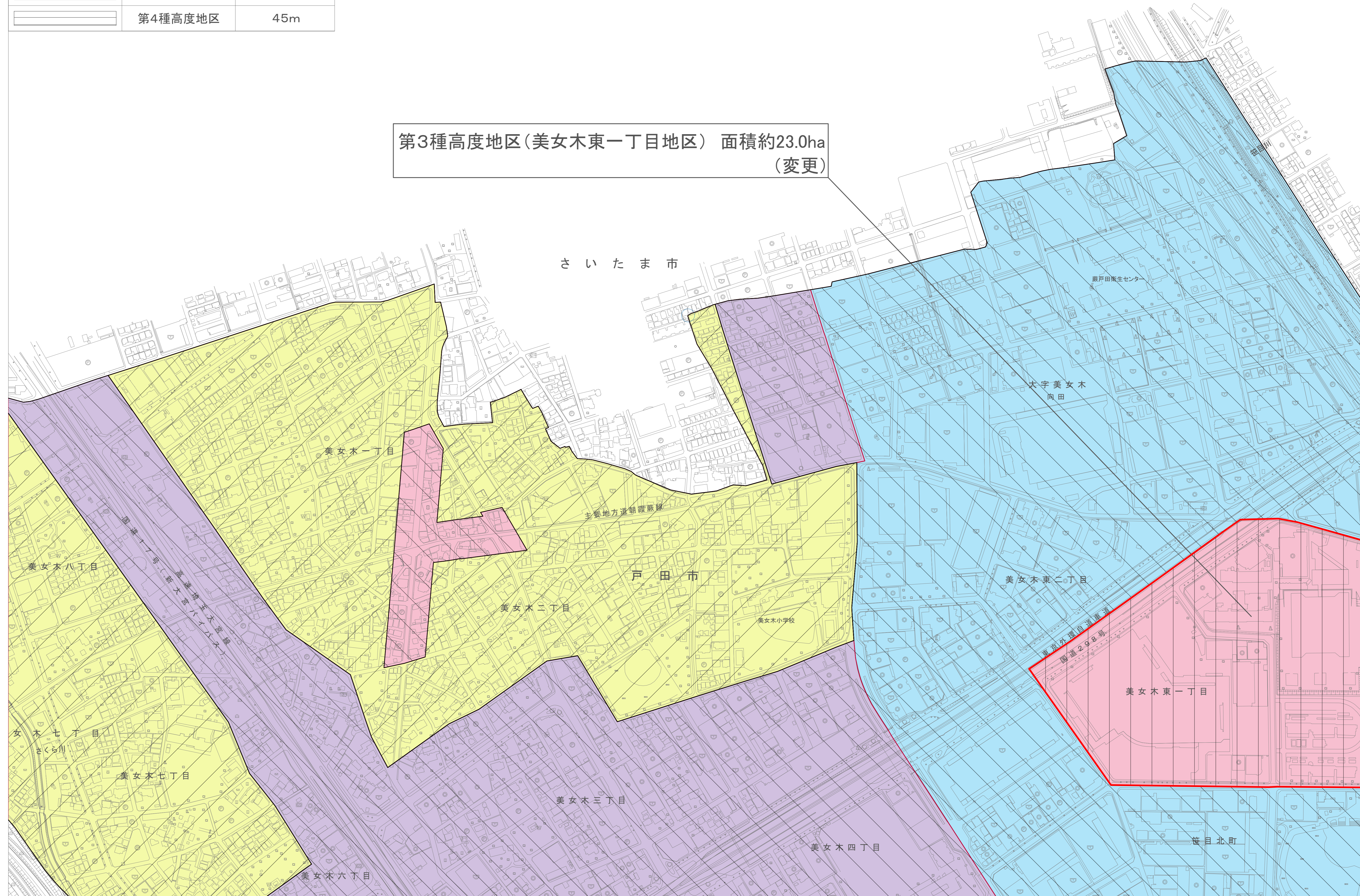
凡例					
区域区分	種別	建蔽率 %	容積率 %	高度地区 (建築物の高さの最高限度 m)	
	都市計画区域(市行政区)				
	市街化区域				
地域地区等		60	200	第1種 (25)	
		60	200	第1種 (25)	
		60	200	第1種 (25)	
		60	200	第1種 (25)	
		60	200	第1種 (25)	
		80	300	第3種 (35)	
		80	200	第3種 (30)	
		80	400	第4種 (45)	
		60	200	第2種 (30)	
		60	200	第2種 (30)	
		高度地区適用除外区域			
		高度利用地区			
		防火地域			
		準防火地域			
		首都圏近郊緑地保全区域(市内)			
	生産緑地地区				
都市施設		都市計画道路			
		都市計画公園・緑地			
地区計画		その他の都市計画施設			
		地区計画区域			



計画図

凡例		
種類		高さ制限
	第1種高度地区	25m
	第2種高度地区	30m
	第3種高度地区	35m
	第4種高度地区	45m

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11



凡例	
	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
	都市計画変更区域

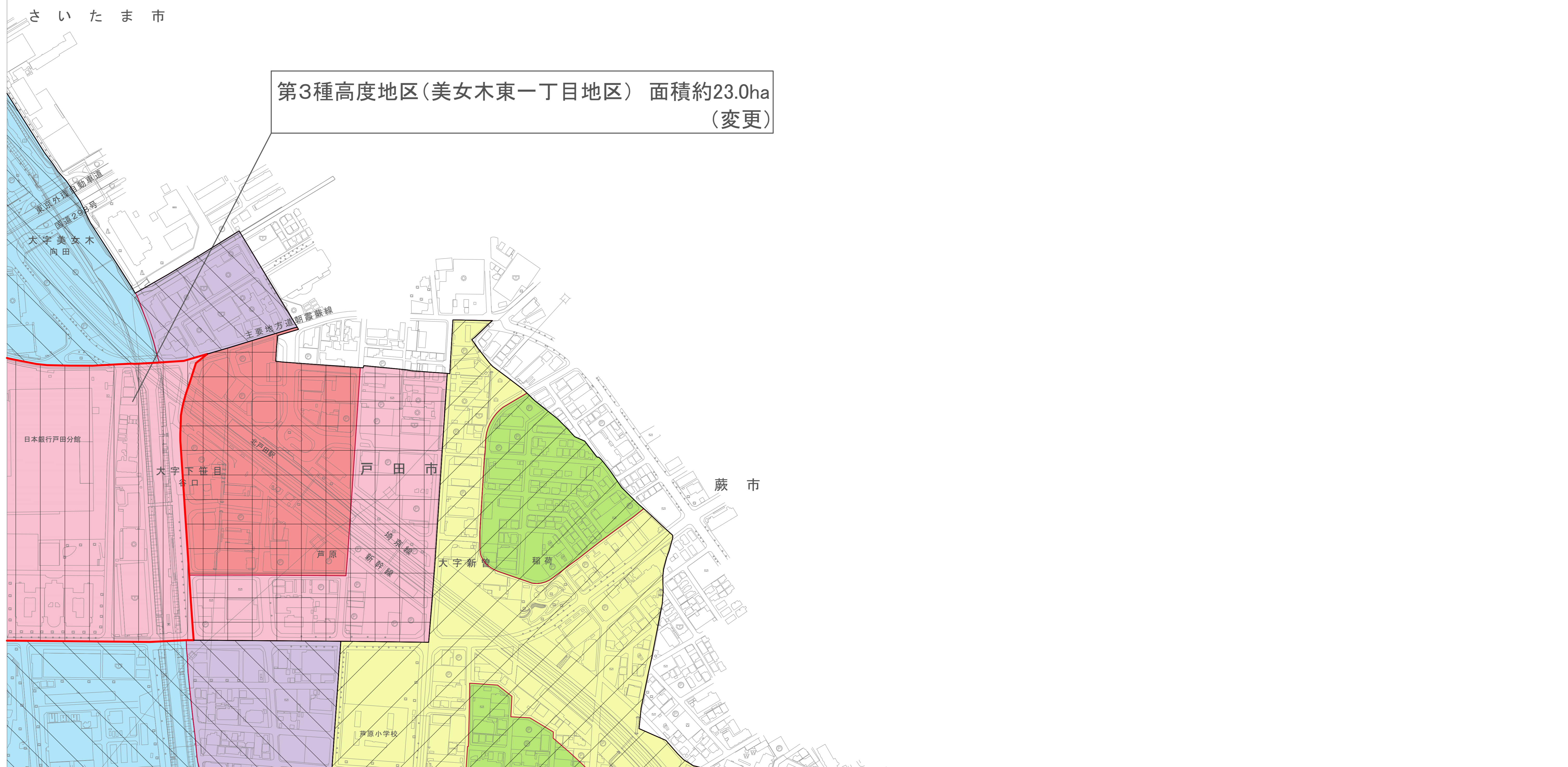
A0 1: 2,500
(A4 1:10,000)



計画図

凡例		
種類		高さ制限
	第1種高度地区	25m
	第2種高度地区	30m
	第3種高度地区	35m
	第4種高度地区	45m
	高度地区適用除外	-

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11



凡例	
	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
	都市計画変更区域

A0 1: 2,500
(A4 1:10,000)

