

戸田都市計画地区計画の決定（戸田市決定）

告示年月日（変更）
令和6年4月1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 style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">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。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㎡
		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）

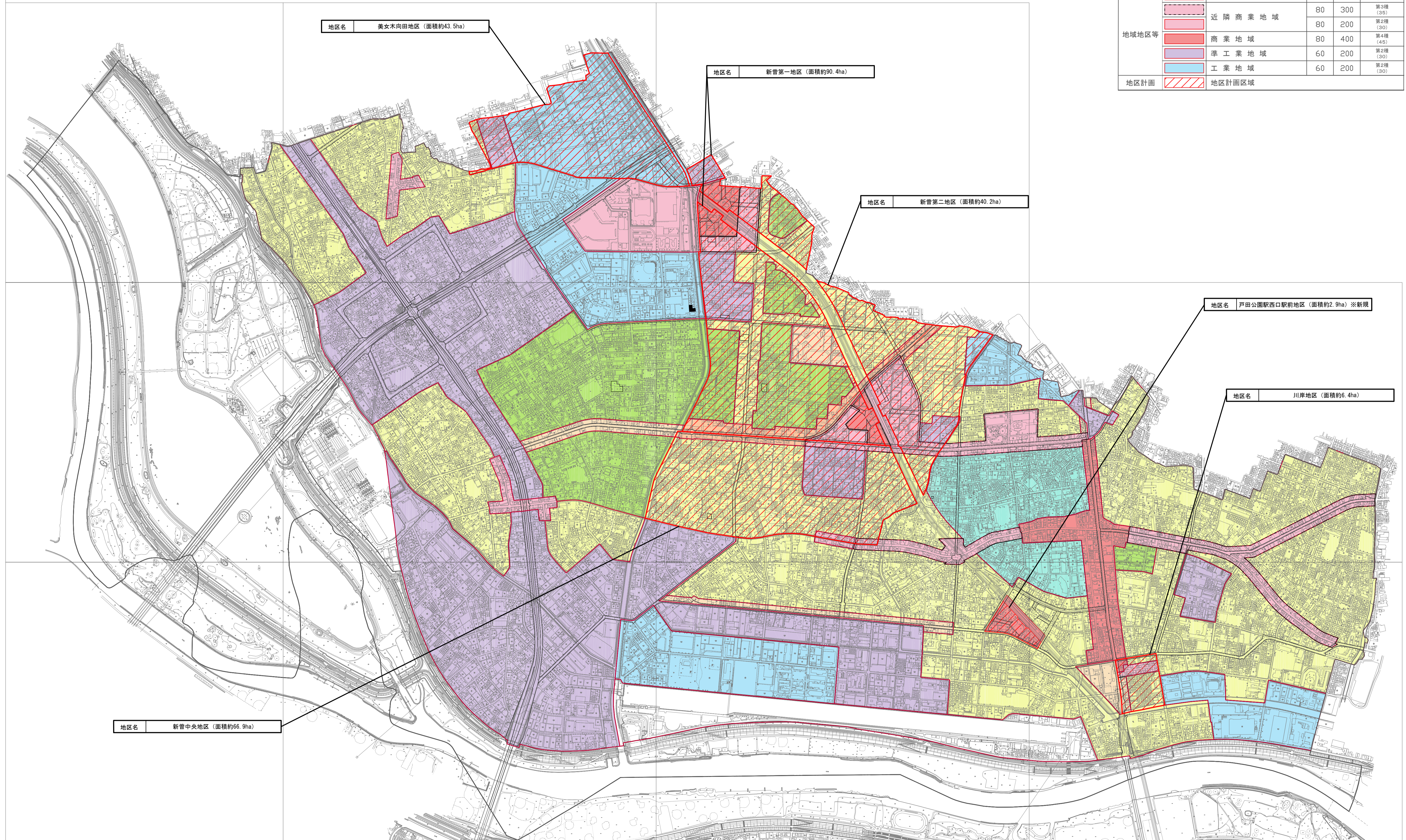
高度地区（戸田市変更）

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

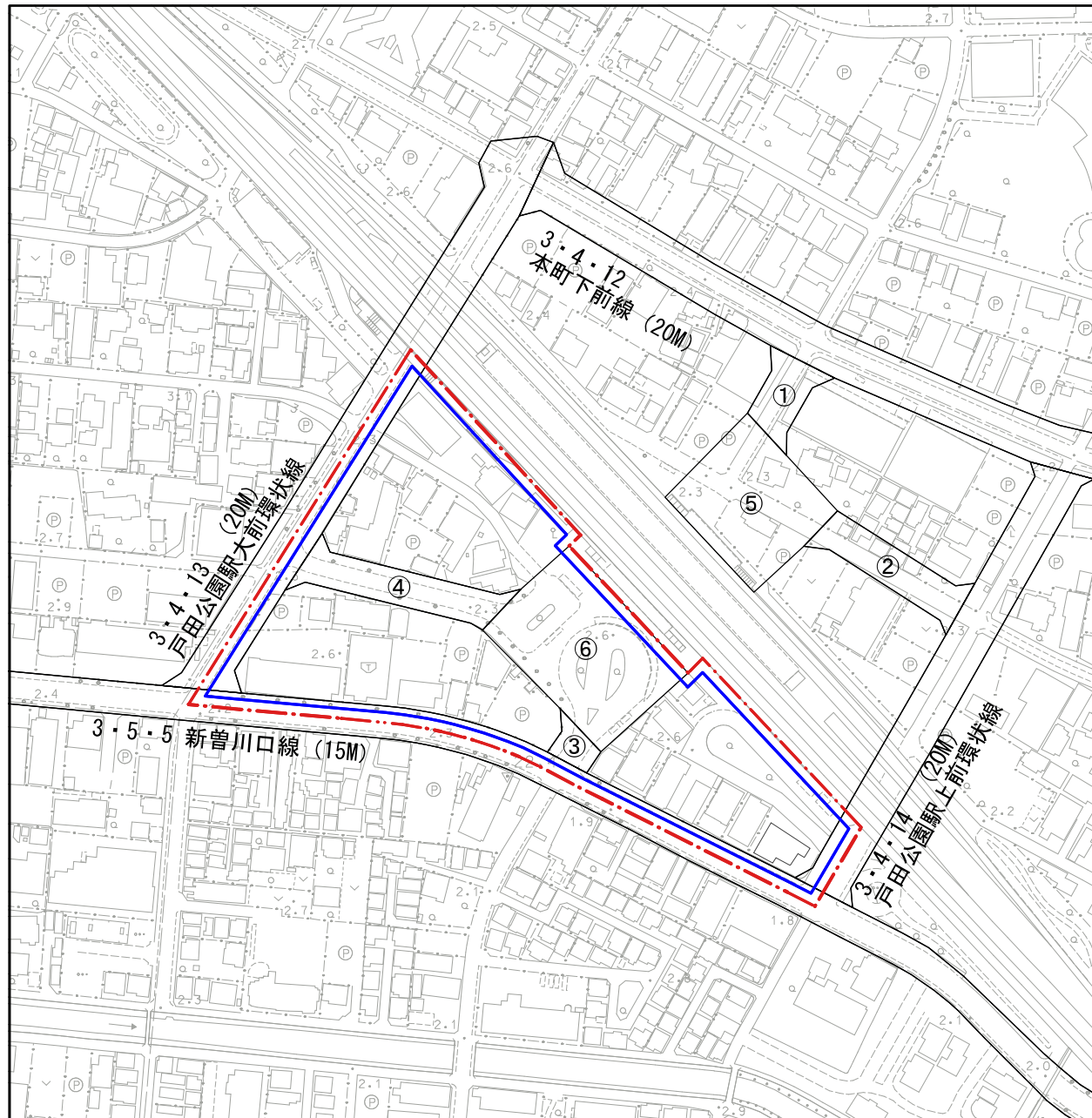
凡例			
種別	建蔽率 %	容積率 %	高度地区 (建築物の高さの最高限度 m)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	60	200	第1種 (25)
	80	300	第3種 (35)
	80	200	第2種 (30)
	80	400	第4種 (45)
	60	200	第2種 (30)
	60	200	第2種 (30)
			第2種 (30)



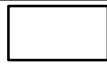
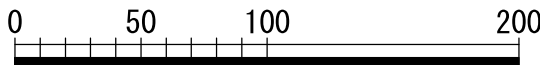


0 125 250 500 750 1,000 m

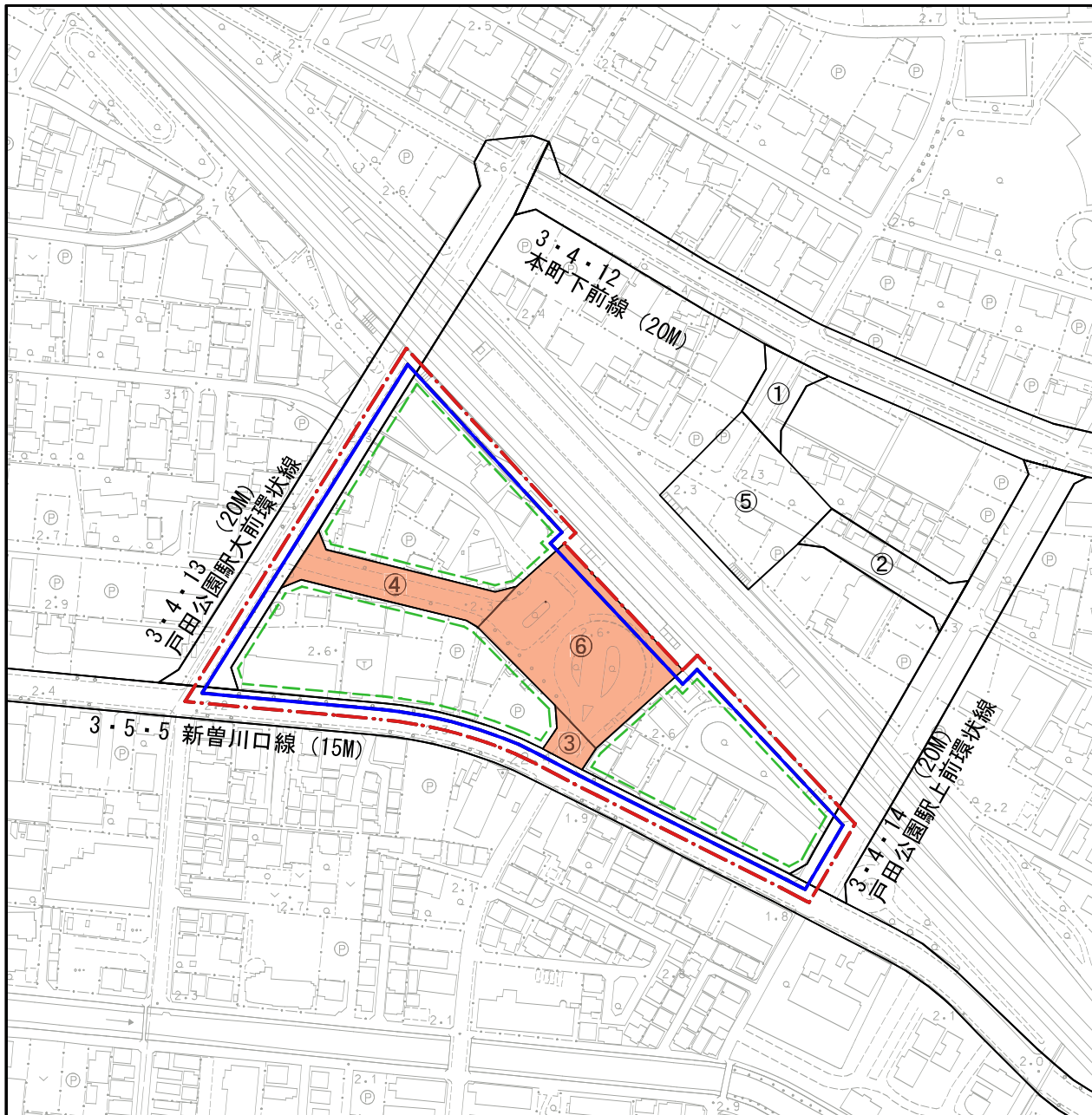
1:10,000






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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ただし、同条第1項第4号のうち、麻雀は制限しない。 <p>建築物等の限定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>建築物の敷地面積の最低限度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・200㎡とする。 <p>垣又はさくの構造の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	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
