

戸田都市計画高度地区について

1 高度地区決定の背景と目的

市では、昭和60年の埼京線開通に伴う3駅開業を契機に、中高層の建築物が飛躍的に増加し、近年は、その中でも高さの高い建築物が見られるようになりました。そうした中で、周囲の地域に日照不足、圧迫感など、市街地の環境に影響を及ぼす様々な課題が生じています。

これらを踏まえ、市街地の環境を維持するため、その基本的な要素である建築物の高さについて、新たなルールを定める必要があると考え、建築物の高さの最高限度を定める「高度地区」を決定しています。

名称	面積	告示年月日・告示番号
高度地区	約1,258.8ha	【当初決定】H21(2009)1.15 戸田市告示第7号 【最終変更】R6(2024)4.1 戸田市告示第140号

2 高度地区の指定内容

種類	用途地域及び容積率	建築物の高さの最高限度
第1種高度地区	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、第二種住居地域及び準住居地域で 容積率200%	25m (37.5m)
第2種高度地区	近隣商業地域、準工業地域及び工業地域で 容積率200%	30m (45m)
第3種高度地区	近隣商業地域で容積率300%	35m (45m)
第4種高度地区	商業地域で容積率400%	45m

()内は、「許可の特例」による建築物の高さの最高限度

3 指定区域

市街化区域のうち、用途地域が指定されている全地域を対象とします。

適用の除外について

駅環状道路内の商業地域及び近隣商業地域(容積率300%)については、土地の高度利用を図るべき地域であるため高度地区指定区域からは除外しています。

4 高度地区に関する特例

【認定の特例】(戸田都市計画高度地区の認定の特例に関する運用基準)

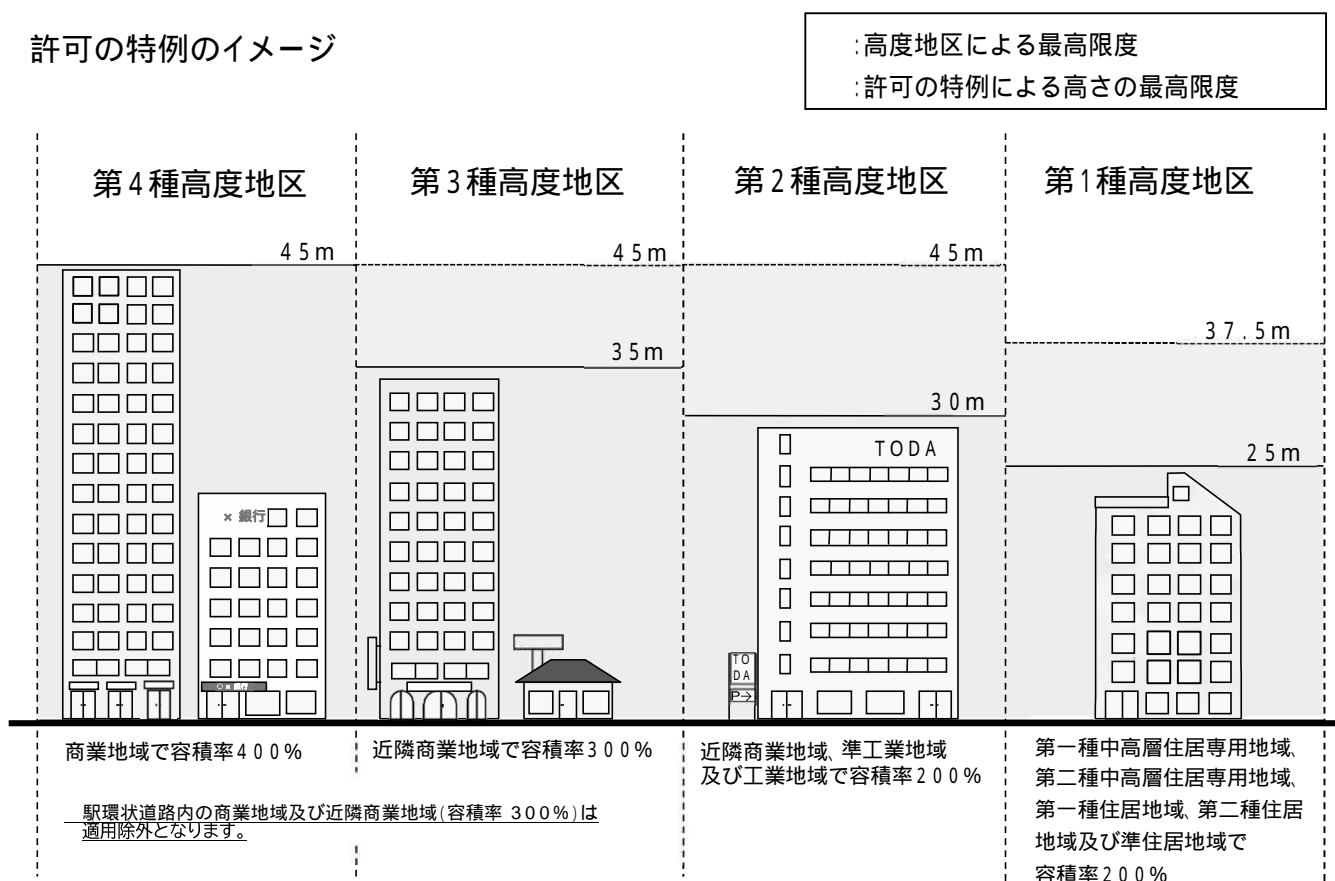
高度地区の決定前に建築され、建築物の高さが既存不適格となっている建築物の増築については最高限度の範囲内で行うものとし、建替えについては、同一規模、同一用途とする等の一定の基準を満たし、かつ、市長が認定した場合は、既存建築物と同じ高さまで建替えることができます。

【許可の特例】(戸田都市計画高度地区の許可の特例に関する運用基準)

市街地の環境の整備改善に資するとして、一定の緑、空地等の整備を図るなど、一定の基準を満たした建築物のうち、市長が許可した場合は、建築物の高さの最高限度の緩和することができます。

また、公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物についても、市長が許可した場合は、建築物の高さの最高限度を超えて建築することができます。

許可の特例のイメージ



5 地区計画(高さの最高限度)との関係

地区計画による高さの最高限度が定められている地区は、その制限による高さが建築物の高さの最高限度となります。

問合せ先: 戸田市 都市計画課 都市創造担当 048-441-1800 (内線392)