

# 美女木向田地区地区計画 届出の手引



戸田市都市整備部  
まちづくり推進課

# はじめに

美女木向田地区では、地区の交通の利便性をいかし、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ため、土地区画整理事業に代わるまちづくりの計画「美女木向田地域整備計画」及びまちづくりのルール「美女木向田地区地区計画」を策定いたしました。

この地区計画は、みなさんが建物を建てる際等に一定の基準を守っていただくことにより、まちづくりの目標「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」を実現していくために定めたものです。

この手引には、地区計画の内容や届出の手續についてまとめておりますので、趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

平成 31 年 4 月

## 目 次

1 地区計画の届出	P 1
2 届出の手續	P 2
3 関連する制度及び手續	P 5
4 地区整備計画	P 6
(1) 建築物等の用途の制限	P10
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	P12
(3) 垣又は柵の構造の制限	P13

## 1 地区計画の届出

美女木向田地区地区計画区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行う場合には、届出が必要になります。

この「届出制度」は、建築等の行為が地区計画の内容に沿って行われるように規制・誘導していくための手段で、大変重要な届出行為です。

地区計画区域内で下記の行為を行う場合には、工事着手 30 日前までに（建築確認申請に先立って）届出をしていただきます。届出の内容が地区計画に適合していない場合は、適合していただくよう市長が勧告いたします。

届出を必要とする行為	内 容
1 土地の区画形質の変更	土地の区画の変更、整地、宅地造成等
2 建築物の建築	建築物の新築、増築、改築又は移転 （建築物に附属する門又は塀を含む。）
3 工作物の建設	擁壁、広告塔など工作物の建設
4 建築物等の用途の変更	建築物等の用途変更 （用途変更後の建築物等が地区計画で定められた用途に適合しないこととなる場合に限ります。事前相談でご確認ください。）

### ※ 届出を必要としない行為

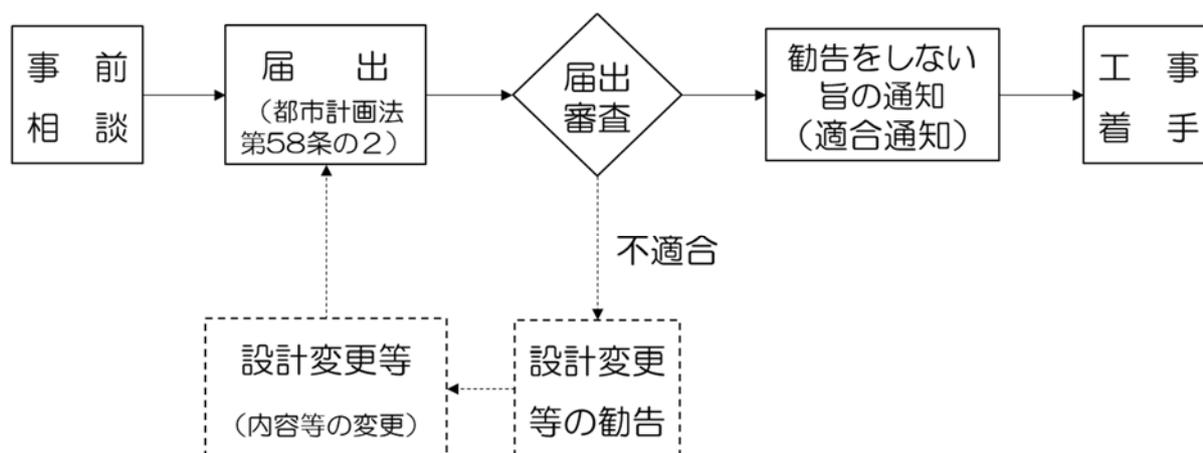
- 通常管理行為、簡易な行為等で一定のもの（仮設のもの等）
- 非常災害のため必要な応急処置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為で一定のもの
- 都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を要する開発行為等

## 2 届出の手続

### ○ 届出の時期

工事（行為）着手の30日前までに、届出書（地区計画区域内における行為の届出書）を提出してください。

### <届出の流れ>



### ○ 届出先

戸田市 都市整備部 まちづくり推進課

市街地整備担当

TEL 048-441-1800 (内線 268)

### ○ 届出に必要な書類

「地区計画の区域内における行為の届出書」 2部 (正・副)

「添付図書」 2部 (正・副)

### ○ 変更届出

届出内容（設計又は施行方法）を変更する場合には、変更に係る行為に着手する30日前までに、変更届出書を提出してください。

## ○ 届出書の書き方

届出書の記入については、次の例を参考としてください。

### 地区計画の区域内における行為の届出書

〇〇年〇〇月〇〇日

(宛先)  
戸田市長

届出者 住所 **戸田市大字〇〇字〇〇 〇〇**

氏名 **戸田 太郎** 印

電話 **〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇**

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

{ 土地の区画形質の変更  
建築物の建築又は工作物の建設  
建築物等の用途の変更 } について、下記により届け出ます。

#### 記

- 1 行為の場所 **戸田市大字美女木字向田〇〇〇番〇**
- 2 行為の着手予定日 **〇〇年〇〇月〇〇日**
- 3 行為の完了予定日 **〇〇年〇〇月〇〇日**
- 4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 $m^2$		
(2) 建 築 作 物 の 建 築 設 又 は	(イ) 行為の種別	建築物の建築	工作物の建設	(新築) 改築・増築・移転
	(ロ) 設計の概要		届出の部分	届出以外の部分
	(i)敷地面積			合計
	(ii)建築又は建設面積	50.0 $m^2$	— $m^2$	120.0 $m^2$
	(iii)延べ面積	90.0 $m^2$	— $m^2$	90.0 $m^2$
	(iv)高さ	地盤面から 9.0m		
	(v)用途	専用住宅		
	(vi)垣又は柵の構造	フェンスH=800、ブロック2段		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	— $m^2$		
	(ロ)変更前の用途		—	
	(ハ)変更後の用途		—	

#### 備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

## ○ 添付図書

### ・ 添付図面一覧

行為の種別	添付図面	縮尺	備考
土地の区画 形質の変更	位置図	1/2,500 以上	行為の場所を表示する図面（案内図）
	公図	1/500	法務局備付の図面
	区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面
	設計図	1/100 以上	平面図及び断面図
建築物の建築又は工作物の建設 ・ 建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500 以上	行為の場所を表示する図面（案内図）
	公図	1/600	法務局備付の図面
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
	求積図	-	敷地面積、建築面積、延べ面積その他特定の用途に供する床面積を表示する図面
	平面図	1/100 以上	建築物にあっては各階平面図（断面図の切断位置を表示）
	立面図	1/100 以上	2面以上の立面を表示する図面
	断面図	1/100 以上	2面以上の断面を表示する図面
垣又は柵の構造詳細図	1/50 以上	設置する垣又は柵の立面及び断面を表示する図面	

### ・ 必要に応じて提出が必要な添付書類一覧

提出が必要な場合	添付書類
代理人による届出の場合	委任状
地区計画策定以前から敷地面積が 100 m <sup>2</sup> 未満の場合	土地登記事項証明書

### 3 関連する制度及び手続

#### ○ 建築確認申請

建築確認申請が必要となる場合については、建築確認申請前に地区計画の届出（地区計画区域内における行為の届出）を行ってください。

また、建築確認申請時に勧告しない旨の通知（地区計画の適合通知書）の写しを添付してください。

#### ○ 戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく手続

戸田市宅地開発事業等指導条例の適用を受ける建築行為にあっては、事業計画適合通知書を受けた後、地区計画の届出を行ってください。

#### ○ 都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発行為の許可申請

都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発行為（区域面積 500 m<sup>2</sup> 以上のもの）にあっては、地区計画の届出は必要ありません。法に基づく開発行為の許可申請の中で、地区計画についても審査されます。

#### ○ 垣又は柵に関する補助制度

##### ・ 戸田市地区計画区域内生け垣設置補助制度

地区計画の区域内（垣又は柵の制限を行う区域）で地区計画に基づいて生け垣（長さ 2 m 以上）を設置する場合は、一定の補助が受けられます。申請等の手続について、詳しくはまちづくり推進課にお問い合わせください。

##### ・ 戸田市ブロック塀等撤去・築造等事業支援補助制度

倒壊の恐れのあるブロック塀等を撤去する場合は、一定の補助が受けられます。申請等の手続について、詳しくは危機管理防災課にお問い合わせください。

## 4 地区整備計画

平成 31 年 4 月 1 日（戸田市告示第 1 4 7 号）

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	面積
		約 27.4ha	約 1.4ha
建築物等の用途の制限 (→P10 参照)	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。		
	<ol 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、寄宿舍又は下宿（ただし、工場等に從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 ポーリング場、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> </ol>	<ol 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、寄宿舍又は下宿（ただし、工場等に從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 ポーリング場、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> </ol>	
	建築物の敷地面積の最低限度 (→P12 参照)	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 (→P13 参照)	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。		

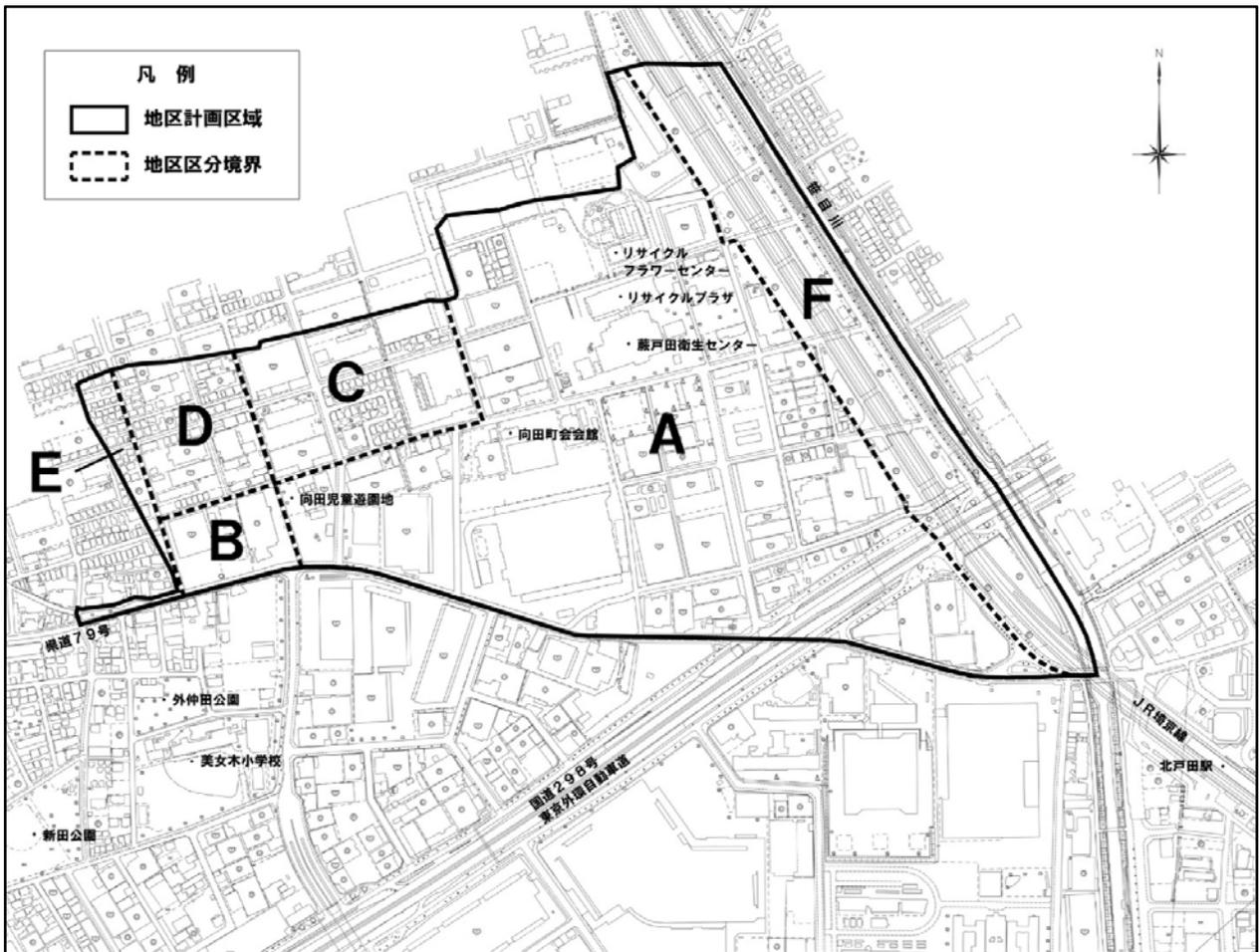
地区整備計画  
建築物等に関する事項

地区の 区分	名 称	住・工共生ゾーン	
		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 (→P10 参照)	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。		
	1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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㎡を超えるもの 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。) 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㎡を超えるもの 5 自動車教習所 6 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 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 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 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	1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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㎡を超えるもの 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。) 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㎡を超えるもの 5 ホテル又は旅館 6 自動車教習所 7 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 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 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 10 キャバレー、料理店その他これらに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度 (→P12 参照)	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 (→P13 参照)	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	名称	住・共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
		区分		E地区（第一種住居地域）	F地区（工業地域）
			面積	約0.8ha	約7.6ha
		建築物等の用途の制限 （→P10参照）		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。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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㎡を超えるもの 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。） 4 ホテル又は旅館 5 自動車教習所 6 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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。） 3 自動車教習所 4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 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 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 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
建築物の敷地面積の最低限度 （→P12参照）		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 （→P13参照）		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。		

○ 地区区分図



## (1) 建築物等の用途の制限

### 目的

用途地域による建築物の用途の制限（建築基準法）だけでは、住宅と工場等の混在を防ぐことが困難であることから、きめ細かな用途の制限を行い、3つのゾーンにふさわしい土地利用へ誘導することを目的とします。

#### ○ 用途制限の考え方

##### 工業保全ゾーン（A地区・B地区）

工場等の操業環境を維持・保全するため、新たな住宅等の立地や一般の人の集客等（不特定多数の人の往来）に関する施設の立地を制限します。

##### 住・工共生ゾーン（C地区・D地区・E地区）

既に立地している住宅等に配慮し、良好な住環境の形成に寄与しない施設の立地を制限します。

##### 潤い・ふれあいゾーン（F地区）

多様な人やモノの交流を促すために、一般の人の用に供する施設整備を可能とする一方、潤いに寄与する空間づくりのため、遊戯施設等の立地を制限します。

### 解説

#### ○ 住宅等の制限（A地区・B地区のみ適用）

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、寄宿舍又は下宿（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、この限りではない。）

##### 「3棟以上の戸建住宅」



同一の又は共同性を有する事業者が、一団の土地<sup>※1</sup>又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて<sup>※2</sup>建築するもの

※1 一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地

※2 当該事業の完了の日の翌日から起算して1年以内

#### ○ 建築物の敷地が2地区又は区域内外にわたる場合の考え方

敷地の過半が属する地区の制限が適用されます。（敷地の過半が区域外である場合は、制限しません。）

【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					
	工業保全ゾーン		住・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、寄宿舍、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						
マーシャン屋、ぱちんこ屋、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、ガス等の危険物の貯蔵、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

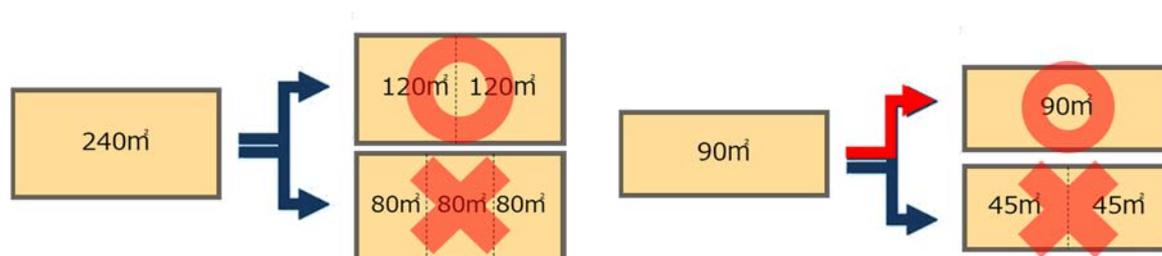
## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

### 目的

建築物の密集による建て詰まり等の発生や敷地の細分化を防ぐことを目的とします。

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。



### 解説

#### ○ 地区計画の告示日との関係

- 地区計画の当初決定告示日に、建築物の敷地として使用されていた場合
- 地区計画の当初決定告示日の所有権等の権利に基づいて、その土地の全部を一の建築物の敷地として使用する場合

敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満でも建築できます。  
(細分化はできません。)

#### ○ 建築物の敷地が区域内外にわたる場合の考え方

区域内にかかる敷地において制限が適用されます。

### (3) 垣又は柵の構造の制限

#### 目的

防犯や交通安全の観点から視認性を確保すること及び災害時におけるブロック塀・万年塀等の倒壊を防ぐことを目的とします。

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。



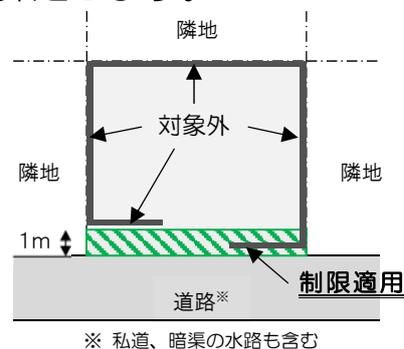
#### 解説

##### ○ 「高さ」

道路境界線における道路側の地盤面から算定します。

##### ○ 「道路に面する垣又は柵」

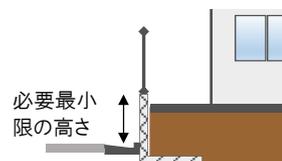
道路に面する側に設ける垣又は柵で、道路境界線から 1 m 以内 の範囲に設けるものをいいます。



##### ○ 制限を適用しないもの

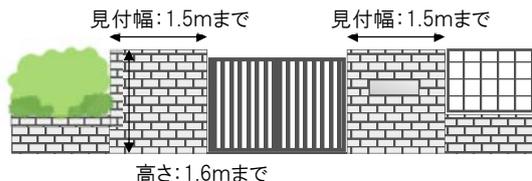
##### ・ 擁壁

土留めとして必要最小限の高さで築造する鉄筋コンクリート造の擁壁（ブロック積は制限が適用されます。）



##### ・ 門の袖壁

門の各側につき、見付幅 1.5m までかつ高さ 1.6m までの範囲



##### ・ ゴミ置き場の囲い 等

##### ○ 建築物の敷地が区域内外にわたる場合の考え方

区域内にかかる部分において制限が適用されます。



戸田市 都市整備部 まちづくり推進課

〒335-8588 戸田市上戸田一丁目 18 番1号

TEL 048-441-1800 (内線 268)

平成 31 年4月発行 (初版)