

## 新曾中央地区

# 地区まちづくり協定 & 地区計画

～水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち～  
の実現に向けて



### ● このパンフレットについて ●

戸田市は、新曾中央地区のまちづくりを推進するため、新曾中央東部・西部地区まちづくり協議会との協働による検討を進め、戸田市都市まちづくり推進条例に基づく「新曾中央地区地区まちづくり協定」を策定しました。（施行規則：平成24年12月19日施行）

また、まちづくりのルールを実効性あるものとするため、地区まちづくり協定に定めたルールの一部を、「地区計画」として位置付けました。（平成27年3月23日告示）

このパンフレットは、地区まちづくり協定及び地区計画の概要について皆さまに分かりやすくお知らせする目的で作成しました。本地区内で建替えや新築等を行う際にご活用ください。

戸 田 市



# 整備計画と届出制度

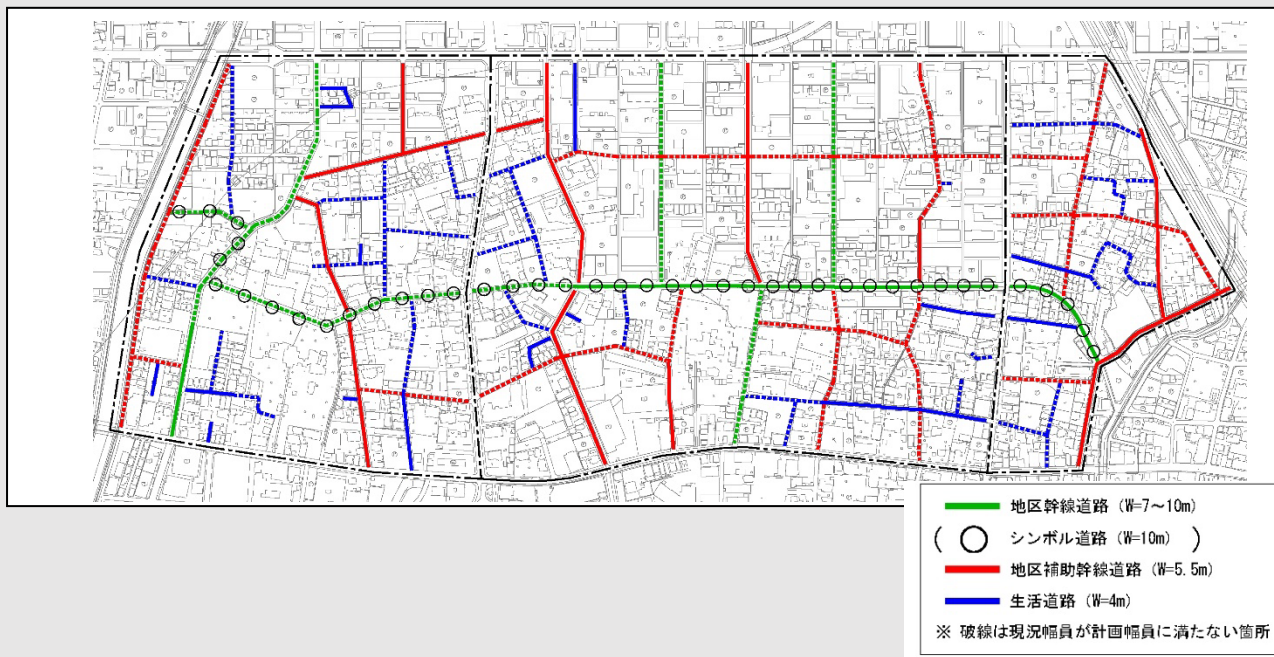
新曽中央地区では、市が主体となって実施する基盤整備と、地区住民等及び事業者が、建て替え等の際に、まちづくりのルールを順守していただくことで、まちの将来像及び理想とするまちづくりの実現を目指しています。

## 整備の進め方

新曽中央地区は、既存道路を活かし改善していくことで、基盤整備を進めていきます。

- ・市内幹線道路、地区幹線道路、地区補助幹線道路、生活道路の段階構成の道路網整備を図ります。
- ・市内幹線道路、地区幹線道路、地区補助幹線道路について、現況幅員が計画幅員に満たない部分は、市が用地買収（買収に応じるかどうかは任意）を行い、整備を進めます。
- ・幅員 3.8 メートルの道路に接道する土地の所有者は、建築物の建替え時等に、幅員 4.0 メートルまでの道路拡幅分の土地を市に寄付採納して頂くよう協力をお願いしています。

## 整備計画図



## 建築行為に係る届出制度

下記の建築等を行う場合、「協定」及び「地区計画」の届出の対象となります。

### 対象となる建築行為等

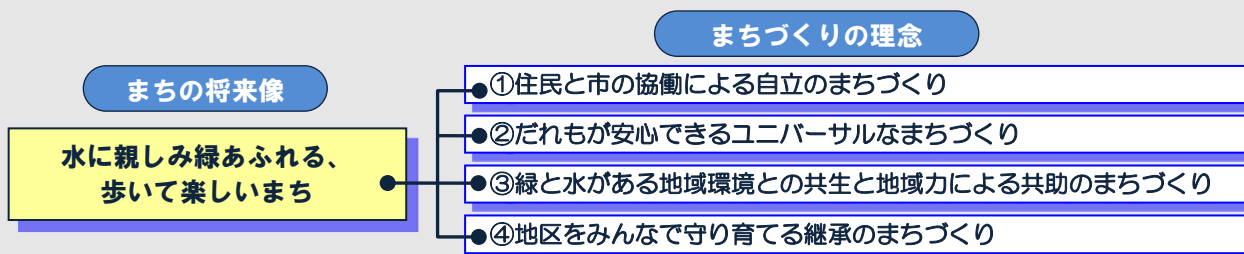
- (1) 土地の区画形質の変更 (2) 建築物の建築 (3) 工作物等の建設  
(4) 建築物等の用途の変更 (5) その他「協定」、「地区計画」の内容に係る行為

※届出を必要としない場合

- ・通常の管理行為、軽易な行為等で一定のもの
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・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
- ・開発許可を要する行為等（協定は届出が必要）

# 地区まちづくり協定とは

新曽中央地区地区まちづくり協定は、新曽中央地区地区まちづくり構想で掲げられた「まちの将来像」及び「まちづくりの理念」を実現することを目的として「まちづくりの整備計画（P.1 参照）」や「まちづくりの約束事（ルール）」をまとめたものです。



# 地区計画とは

地区計画は、都市計画法に基づいて定める地区レベルの都市計画です。それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画であり、法的にまちづくりを進めていく方法の一つです。

## 地区計画の目標

敷地、建築物等及び緑化の規制・誘導を図ることにより、緑豊かで安全なまちづくりを基本とした良好な市街地形成を目指します。

# まちづくりのルール

「協定」で定めたルールは、全部で7つあります。そのうち、5つを都市計画法の「地区計画」のルールとしても定めています。

| 「協定」「地区計画」に定められているルール<br>適合しない場合は勧告の対象となるルール |
|--|
| (1) 建築物の用途の制限                                |
| (2) 建築物の敷地面積の最低限度                            |
| (3) 建築物等の高さの最高限度                             |
| (4) かき又はさくの構造の制限                             |
| (5) 建築物の緑化率の最低限度                             |

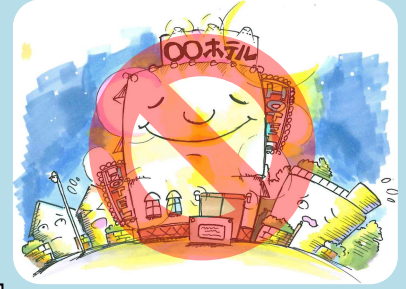
「協定」に定めている残り2つのルールについては、お願い事項ではありますが、地区の皆様で定めたルールですので、御協力をお願いします。

| 「協定」にのみ定められているルール<br>協力をお願いしているルール |
|------------------------------------|
| (6) 壁面の位置の制限                       |
| (7) 壁面後退区域の工作物の設置の制限               |

## (1) 建築物等の用途の制限

① 良好な住環境を守るため、ラブホテル等が建築（用途の変更を含む）されないよう、「ホテル・旅館」について建築物の用途を制限します。

② 図のD地区は準工業地域ですが、住居系建築物に誘導するため、工業系建築物を制限しています。（第一種住居地域並み）



第一種住居地域並みに  
建物用途を制限

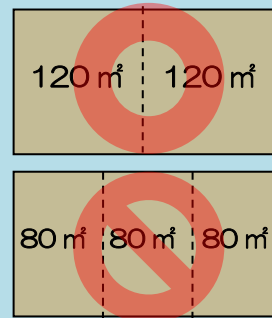
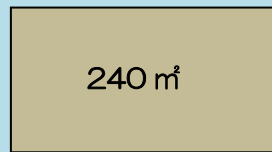
| 凡例  |        |
|-----|--------|
| A地区 | 近隣商業地区 |
| B地区 | 〃      |
| C地区 | 住宅地区   |
| D地区 | 住宅誘導地区 |

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

建物の密集による建て詰まり等の発生を防止するため、新たに土地の区画を設定する際には、敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>とするものです。

※協定施行前及び地区計画策定前から 100 m<sup>2</sup>未満の敷地は、適用除外とするため、全部事項登録証明書等の提出をお願いする場合があります。

(例)

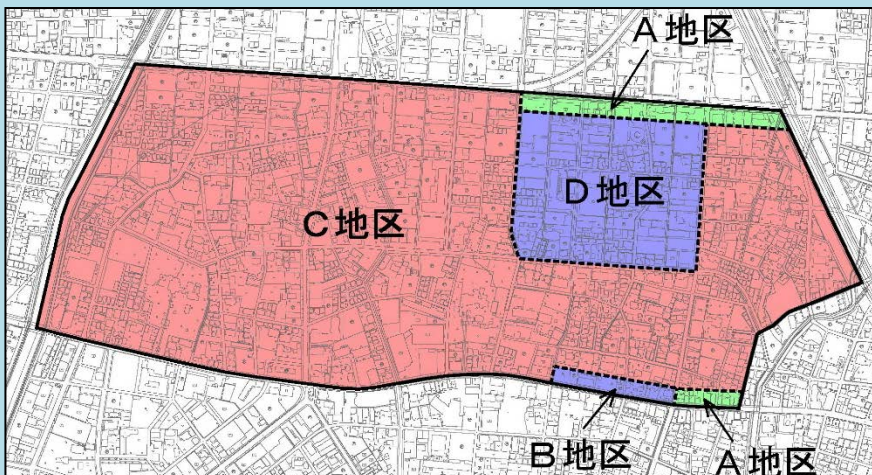


※協定：平成24年12月19日施行

※地区計画：平成27年3月23日告示

## (3) 建築物等の高さの最高限度

日照などの居住環境を守るために、新たな高層建築物の高さを制限します。本地区では戸田都市計画高度地区の規制高さより5m低い高さの最高限度を定めます。

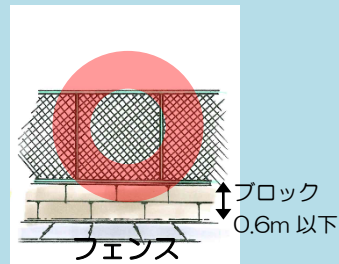


| 凡例     |         |
|--------|---------|
| 最高 20m | (Red)   |
| 最高 25m | (Blue)  |
| 最高 30m | (Green) |



## (4) かき又はさくの構造の制限

防災や防犯に配慮した安全・安心なまちとするため、道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等とし、補強コンクリートブロック塀及びこれに類するものは制限します。ただし、フェンス等の基礎にコンクリートブロック等を用いる場合は、宅地地盤面からの高さを0.6m以下とします。



## (5) 緑化率の最低限度

既存の緑を保ちつつ、緑豊かなまちなみの形成を図るため、緑化率の最低限度を敷地面積の7.5%とします。



## (6) 隣地境界からの壁面位置の制限

壁面の位置は、隣地境界から0.5m以上離隔するものとします。

## (7) 生活道路に係る壁面等の設置の制限

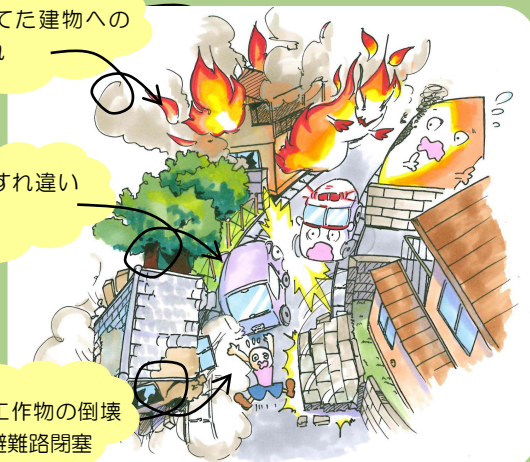
(7) 対象：生活道路 (P.1 参照) 沿線のみ

火災時の延焼や建物倒壊による道路閉塞などの被害を軽減させるため、生活道路沿いの土地において、道路中心線から2.75mまで建物の壁面を後退し、その壁面後退区域への工作物の設置を制限します。

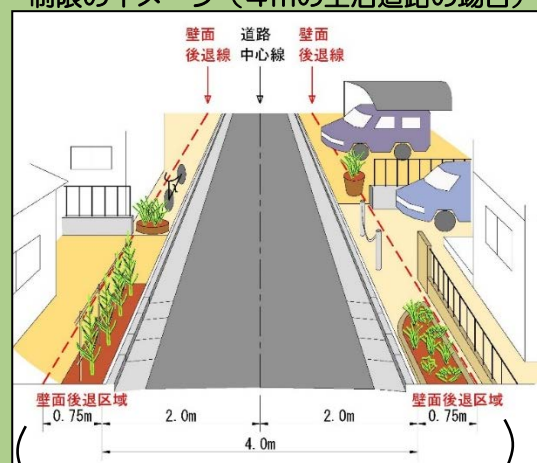
道路を隔てた建物への延焼の恐れ

車両のすれ違い困難

建物や工作物の倒壊による避難路閉塞



制限のイメージ (4mの生活道路の場合)



- × 土地に定着する工作物 (塀、さく・・・)
- 動かせるもの (車、自転車、プランター・・・)
- 地下に設けるもの (浄化槽、地下収納式車止めポール・・・)
- 植栽 (生け垣、草花・・・)
- 公益上必要なもの (電柱、掲示板・・・)

# 届出の流れ

建築主

戸田市（まちづくり推進課）

建築計画の検討

事前相談…手続き等の確認、「協定」「地区計画」に関する相談

(※) 各課協議

届出は「協定」「地区計画」ともに建築確認申請等の30日前までに提出していただくようご案内しております。

【協定】  
届出がない場合は「勧告」  
勧告に従わない場合は「公表」

【地区計画】  
適合しない場合は「勧告」

「協定」「地区計画」届出書類の提出

- 「協定」届出書 2部（正・副）
- 「協定」委任状 2部（正・副）
- 「地区計画」届出書 2部（正・副）
- 「地区計画」委任状 2部（正・副）
- 添付図面 各2部（正・副）  
（位置図、配置図、平面図、立面図、断面図、緑化求積図）

【注】開発許可を要する行為は、開発行為の申請書内で審査するため、「地区計画」に関する届出は不要です。

各様式は戸田市ホームページから入手できます。

新曽中央 届出

検索

適合審査

不適合

- ・設計変更の指導
- ・再提出の要請

適合

ルールに適合していれば、およそ1～2週間程度

適合通知書

建築確認申請

工事着手

工事完了

届出（設計）内容に変更が生じた際は、担当までご連絡ください。必要に応じて変更届をご提出いただけます。

「協定」建築等工事完了届の提出  
※「地区計画」は不要

● 1部（添付資料：竣工写真・竣工図）

現場確認

(※) 他法令・例規等に基づくルールの手続（各課協議）について

新曽中央地区で、建築行為等を行う場合、他法令・例規等に基づくルールの手続等も必要となる場合があります。「協定」及び「地区計画」の手続は、これらの手続と同時並行で進めることとなりますので、各担当課とご相談ください。

(例)

- ・都市計画法第29条に基づく開発行為の許可申請
- ・戸田市宅地開発事業等指導条例に基づく事前協議
- ・戸田市都市景観条例に基づく届出

● 発行 ●

戸田市都市整備部まちづくり推進課 新曽中央整備担当

【住所】〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号

【電話】048-441-1800