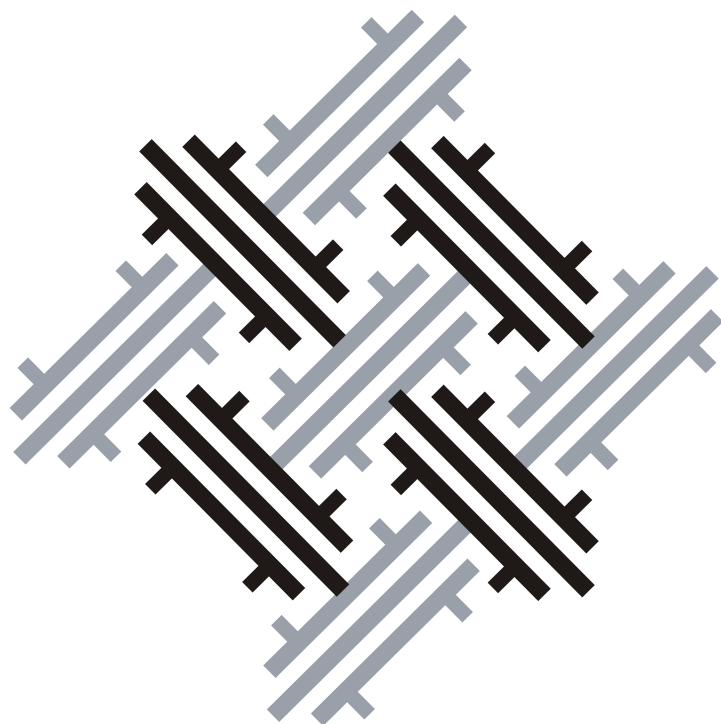


新曽第二地区地区計画 届出の手引



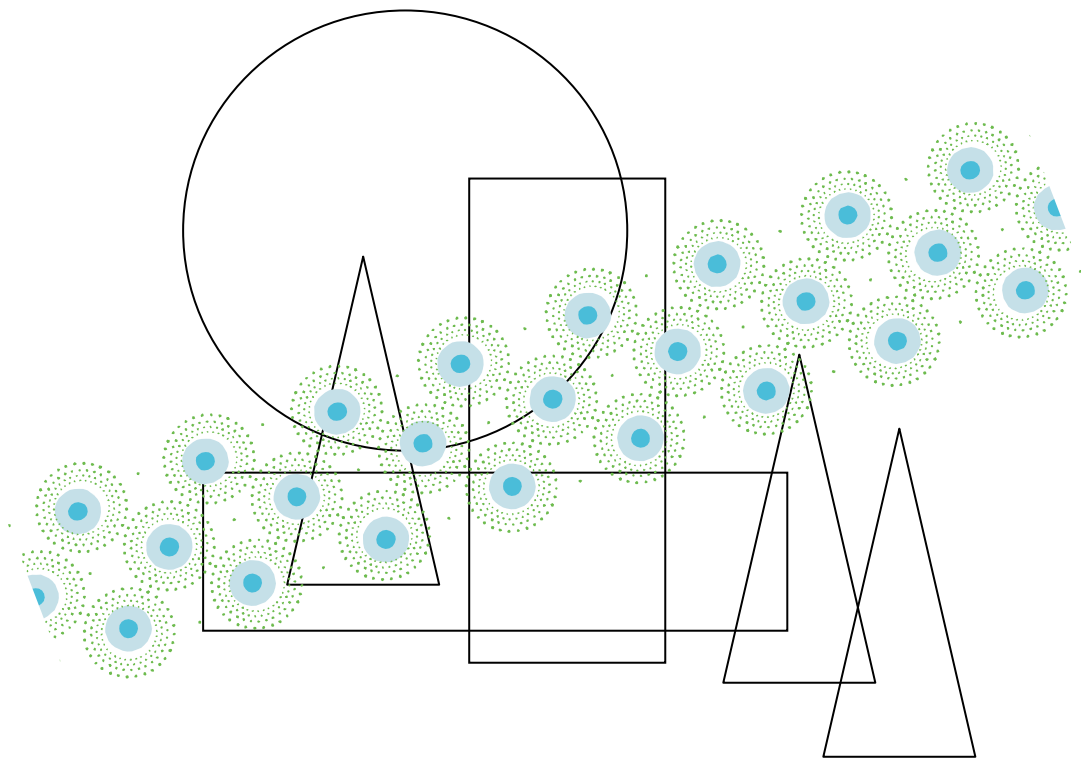
戸田市都市整備部
まちづくり区画整理室

はじめに

新曽第二地区では現在、土地区画整理事業により道路・公園・水路などの都市基盤の整備が行われていますが、これらの効果を維持・保全し、さらに住居系、商業系、工業系に適合した、よりよい居住環境とするためには、土地の利用が計画的な秩序のもとに行われていく必要があります。

そこで、みなさんが建物を建てたり、土地を分筆したりする場合に一定の基準を守っていただくことにより、安全で良好な住環境をみなさんとともに作っていかうという目的で、この『地区計画』が策定されました。

この手引きは、地区計画の内容や届出の方法について記載してありますので、その趣旨をご理解いただき、みなさまのご協力をお願いいたします。



目次

	ページ
○地区計画の届出	1
○届出の流れ	2
○届出の方法	3
○届出書の書き方	4
○届出に必要な添付書類	5
○関連制度・手続きについて	6
○地区整備計画	7,8
○地区整備計画図	9
○建築物の敷地面積の最低限度	10,11
○建築物等の高さの最高限度	12,13
○かき又はさくの構造の制限	14

地区計画の届出

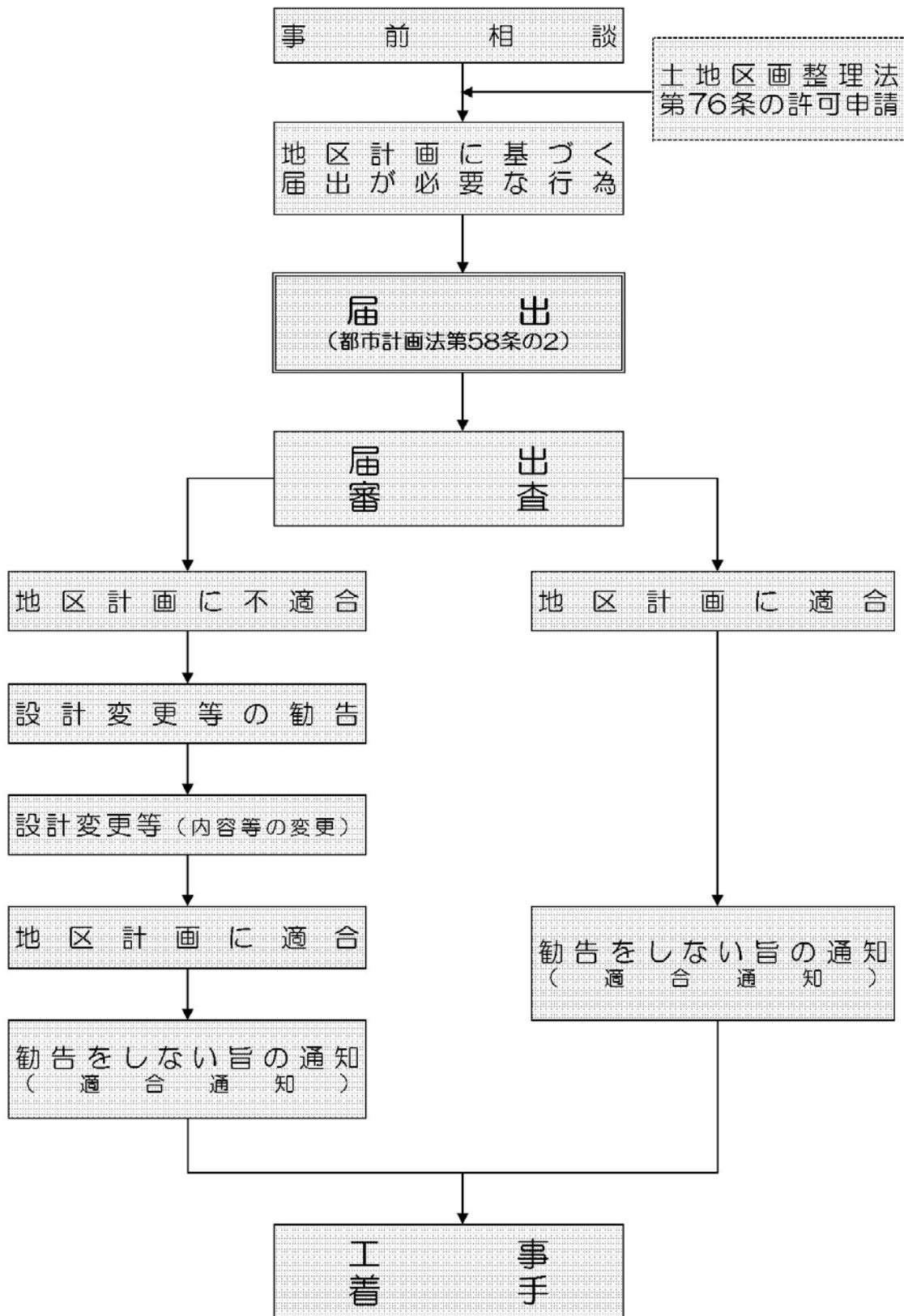
新曽第二地区地区計画区域内において、建築行為や土地の区画形質の変更などの行為を行う場合には、届出が必要になります。

この「届出制度」は、建築行為など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、建物を建てたり、建築物の用途を変えたりする場合などには、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、市長が適合するよう勧告いたします。

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、 宅地造成等で 500 m ² 未満 のもの
2 建築物の建築	新築、増築、改築又は移転 〔 建築物に付属する門又 はへいを含む 〕
3 工作物等の建設	工作物等の建設
4 建築物の用途の変更	建築物の用途変更 〔 用途の制限が定められ ている区域 〕

届出の流れ



届出の方法

(1) 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。

また、届出内容（設計又は施行方法）を変更した場合は、再度、「変更届出書」（添付書類も含む）を提出してください。

(2) 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通

「添付書類」2部

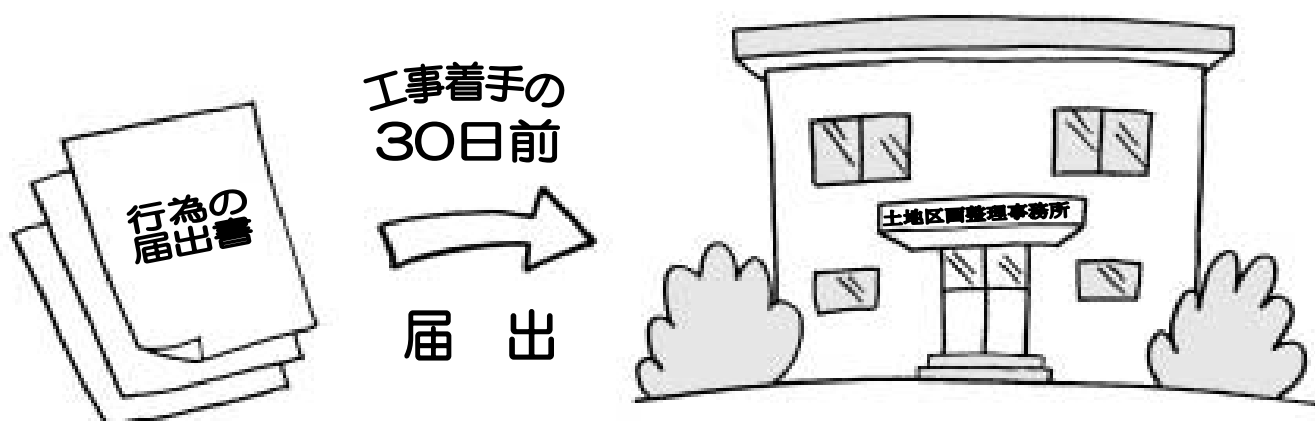
届出用紙は、まちづくり区画整理室に用意してあります。また、市のホームページからダウンロードすることもできます。

届出書の様式や必要書類については、次のページをご参照ください。

(3) 届出先

戸田市 都市整備部 まちづくり区画整理室

TEL 048-441-1800



届出書の書き方

届出書の記入については、下記の例を参考としてください。

地区計画区域内における行為の届出書

(新曽第二地区)

〇〇年〇月〇〇日

(宛先)
戸田市長

届出者 住所 戸田市大字〇〇字〇 〇〇〇-〇
氏名 戸田 太郎

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 について、下記により届け出ます。
建築物等の用途の変更

記

- 1 行為の場所 戸田市大字〇〇字〇〇 〇〇-〇 (〇〇街区〇画地)
- 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		㎡	
(2) 建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(イ) 行為の種類	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	合 計
		(I)敷地面積	100㎡	㎡	100㎡
		(II)建築又は建設面積	50.00㎡	㎡	50.00㎡
		(III)延べ床面積	80.00㎡	㎡	80.00㎡
		(IV)高さ	地盤面から 8.0m		
		(V)用途	専用住宅		
(VI)かき又はさくの構造	生け垣				
(3) 建築物等の 用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積			㎡	
	(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 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
 - 3 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。
 - 4 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、1の届出書によることができる。

届出に必要な添付書類

行為の種別により、次に掲げる図書を正・副それぞれ各一部添付してください。

届出に必要な書類

(1) 添付書類

①土地の区画形質の変更

- ア 位置図……………行為の場所を表示する図面 (1/10,000都市計画図に準ずるもの)
- イ 区域図……………当該行為を行う土地の区域及び当該区域内並びに当該区域周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1/1,000以上)
- ウ 設計図……………構造図及び断面図 (縮尺 1/100以上)

②建築物の建築又は工作物の建設

- ア 位置図……………行為の場所を表示する図面 (1/10,000都市計画図に準ずるもの)
- イ 配置図……………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 (縮尺 1/100以上)
- ウ 平面図……………建築物にあっては各階平面図 (縮尺 1/50以上)
- エ 立面図……………2面以上の立面を表示する図面 (縮尺 1/50以上)
- オ 断面図……………2面以上の断面を表示する図面 (縮尺 1/50以上)

③建築物又は工作物の用途変更

- ア 位置図……………行為の場所を表示する図面 (1/10,000都市計画図に準ずるもの)
- イ 配置図……………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 (縮尺 1/100以上)
- ウ 平面図……………建築物にあっては各階平面図 (縮尺 1/50以上)
- エ 立面図……………2面以上の立面を表示する図面 (縮尺 1/50以上)
- オ 断面図……………2面以上の断面を表示する図面 (縮尺 1/50以上)

④その他参考となるべき事項を記載した図面を添付してください。

(2) 書類の提出部数

- 正 本…………… 1 部
- 副 本…………… 1 部

(3) 変更届出

届出に係わる事項を変更する場合には、変更に係わる行為に着手する日の30日前までに変更届を提出してください。なお、提出書類、提出部数等については上記と同じです。

- ※1 上記の図書その他、案内図や必要に応じて参考となる資料を提出していただきます。
- ※2 かき又はさくを新設する場合には、新設する位置を表示した図面と、縮尺1/20程度の立面図、断面図を提出していただきます。
- ※3 建築工事等の内容（設計・施行方法）を大幅に変更した場合は、変更届出書（添付図書を含む）を提出していただきます。
- ※4 代理人による届出の場合は、委任状が必要となります。
- ※5 届出に係わる、平面図、立面図、断面図については、届出内容によっては縮尺を1/100以上とすることができます。

関連制度・手続きについて

(1) 土地区画整理法第76条の許可申請

建築行為等をする場合は、許可申請が必要です。

(2) 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、地区計画による届出（地区計画区域内における行為の届出）を必ず行ってください。

・ 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、必ず添付してください。

(3) 戸田市宅地開発事業等指導条例

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、指導条例の事業計画適合通知書を受けた後、地区計画による届出を行ってください。

(4) 都市計画法第29条による開発行為

都市計画法第29条による開発行為にあっては、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申請の中で、地区計画についても審査されます。

(5) 戸田市地区計画区域内生け垣設置補助制度について

戸田市では、地区計画区域内（かき又はさくの制限を定めている区域）で地区計画に基づいて生け垣（長さ2m以上）を設置した場合、一定の補助が受けられます。申請等の手続きについて、詳しくはまちづくり区画整理室にお問い合わせください。

地区整備計画

平成 28 年 7 月 29 日変更(戸田市告示第 218 号)

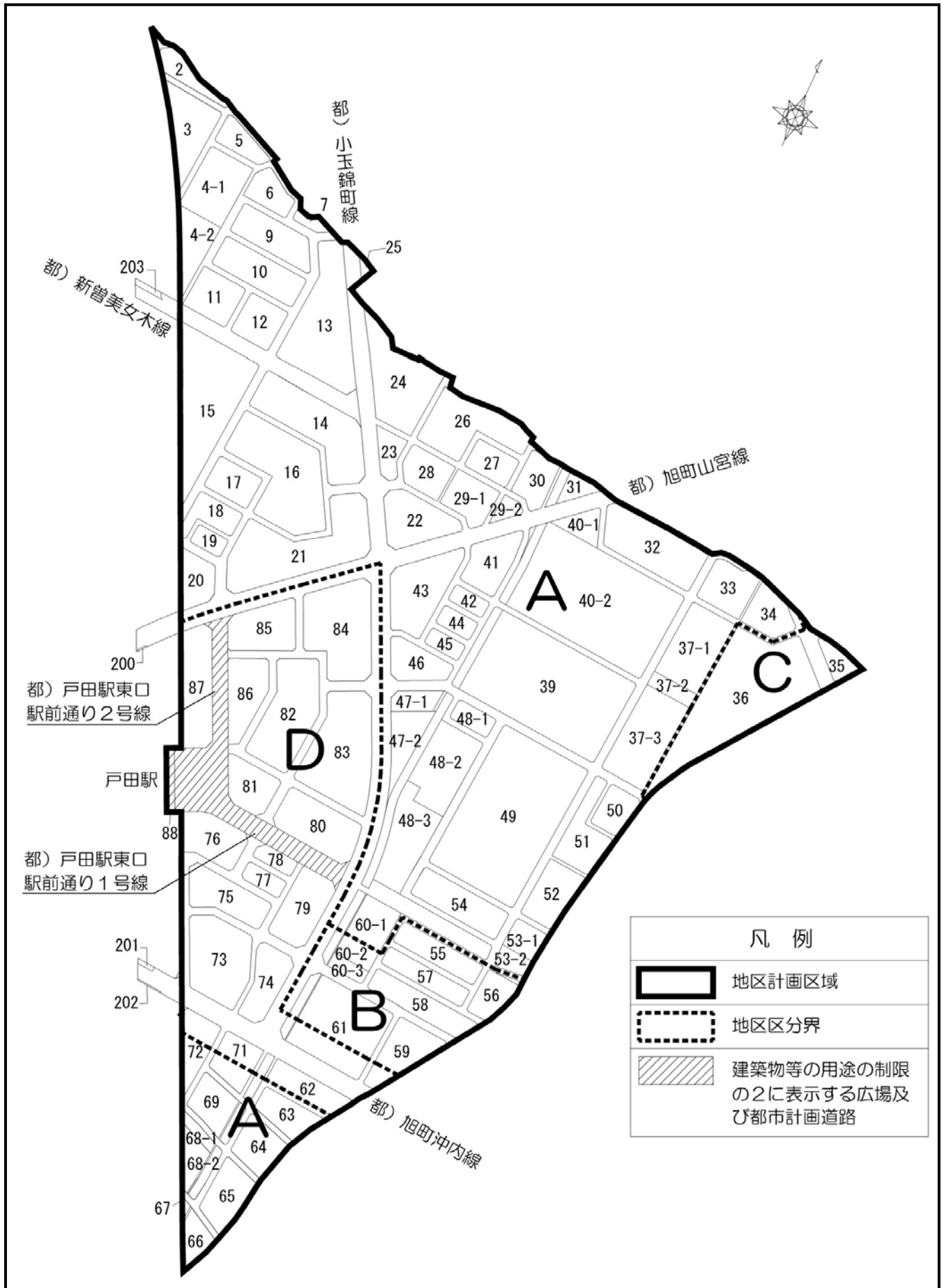
平成 25 年 6 月 4 日(戸田市告示第 152 号)

地区の区分	区分の名称	住居系		工業系	
		A 地区		B 地区	
		約 27.2ha		約 2.3ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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 7 項、第 8 項及び第 10 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。		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 項及び第 7 項、第 8 項、第 10 項、第 13 項並びに第 33 条第 1 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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	100 m ²			
	建築物等の高さの最高限度	—		<p>建築物の高さ又は各部分の高さは、次に掲げるものとする。</p> <p>1 建築物の各部分の高さは、建築基準法第 56 条において第一種住居地域に適用される規定と同様とする。</p> <p>2 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定により、生じさせてはならない日影時間は、法別表第 4(い)欄 3 の項に掲げる(に)欄(1)の制限を適用する。</p> <p>3 戸田都市計画高度地区の第 1 種高度地区(高さの最高限度 25m)を適用する。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 道路に面する側にかき又はさくを設ける場合の構造は、生垣、フェンスなどに類するものとする。</p> <p>2 基礎を構築する場合、基礎の高さは L 型側溝を基準とし、高さは 60cm 以下とする。</p>			
適用の除外		新曽第二土地区画整理事業において、市長が建築物の利用上の必要性、土地利用の状況等を考慮しやむを得ないと認めたもの			

		地区の区分	区分の名称	工業系	商業系
			区分の面積	C地区	D地区
					約1.5ha
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	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2号から第5号及び第7項、第8項、第10項、第13項並びに第33条第1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。	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2号、第3号及び第7項、第8項、第10項、第13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。 2 駅前交通広場及び都市計画道路戸田駅東口駅前通り1号線並びに2号線に面する敷地の建築物については、1階の当該広場及び道路に面する部分を商業・業務系の用途とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	200㎡	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ又は各部分の高さは、次に掲げるものとする。 1 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条において第一種住居地域に適用される規定と同様とする。 2 建築基準法第56条の2第1項の規定により、生じさせてはならない日影時間は、法別表第4(イ)欄3の項に掲げる(に)欄(1)の制限を適用する。 3 戸田都市計画高度地区の第1種高度地区(高さの最高限度25m)を適用する。	—	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。 1 道路に面する側にかき又はさくを設ける場合の構造は、生垣、フェンスなどに類するものとする。 2 基礎を構築する場合、基礎の高さはL型側溝を基準とし、高さは60cm以下とする。		
適用の除外		新曽第二土地区画整理事業において、市長が建築物の利用上の必要性、土地利用の状況等を考慮しやむを得ないと認めたもの			

※区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり

地区整備計画図



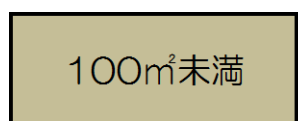
【建築物の敷地面積の最低限度】《A地区・B地区・C地区》

住宅地及び工業地の健全な土地利用と敷地の細分化による環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を定めています。

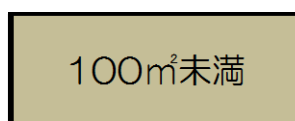
- (1) 地区計画決定告示日以前から100㎡未満の土地としてそのまま使用する場合は、建築することができます。
- (2) 地区計画決定告示日以後、土地を分割して100㎡未満になる土地と、隣接する土地と1つの建築物の敷地として使用する場合は100㎡以上となる土地は建築することができます。

【(1) の例】

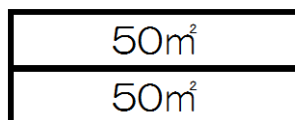
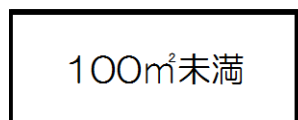
《地区計画決定前》



《地区計画決定後》



建築ができます。

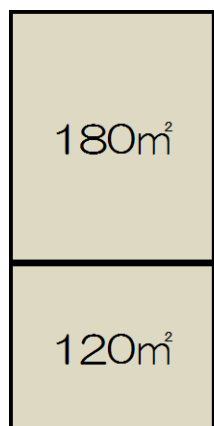


建築ができません。

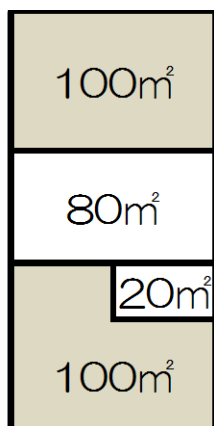
建築ができません。

【(2) の例】

《地区計画決定後》



《分割後》

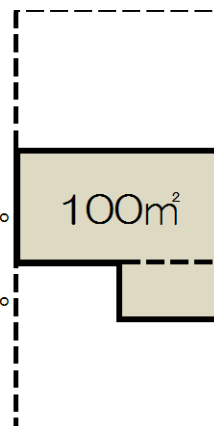


建築できます。

建築ができません。

建築ができません。

建築できます。



1つの建築物の敷地として使用する場合は建築ができます。

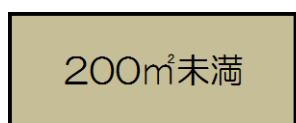
【建築物の敷地面積の最低限度】 《D地区》

商業地の健全な土地利用と敷地の細分化による環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を定めています。

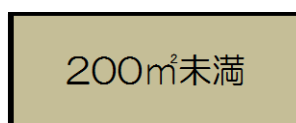
- (1) 地区計画決定告示日以前から200㎡未満の土地としてそのまま使用する場合は、建築することができます。
- (2) 地区計画決定告示日以後、土地を分割して200㎡未満になる土地と、隣接する土地と1つの建築物の敷地として使用する場合は200㎡以上となる土地は建築することができます。

【(1) の例】

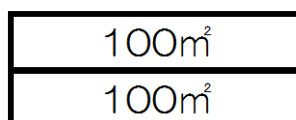
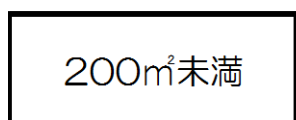
《地区計画決定前》



《地区計画決定後》



建築ができます。



建築ができません。

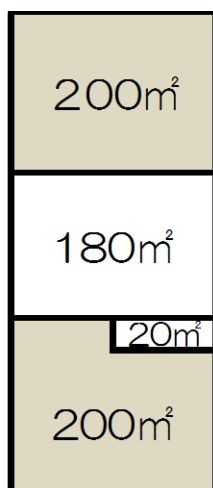
建築ができません。

【(2) の例】

《地区計画決定後》



《分割後》

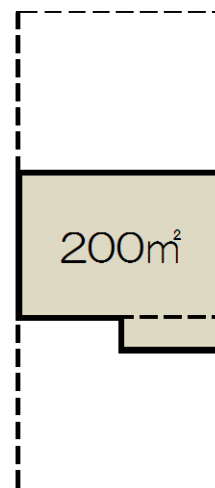


建築できます。

建築ができません。

建築ができません。

建築できます。



1つの建築物の敷地として使用する場合は建築ができます。

【建築物の高さの最高限度】《B地区・C地区》

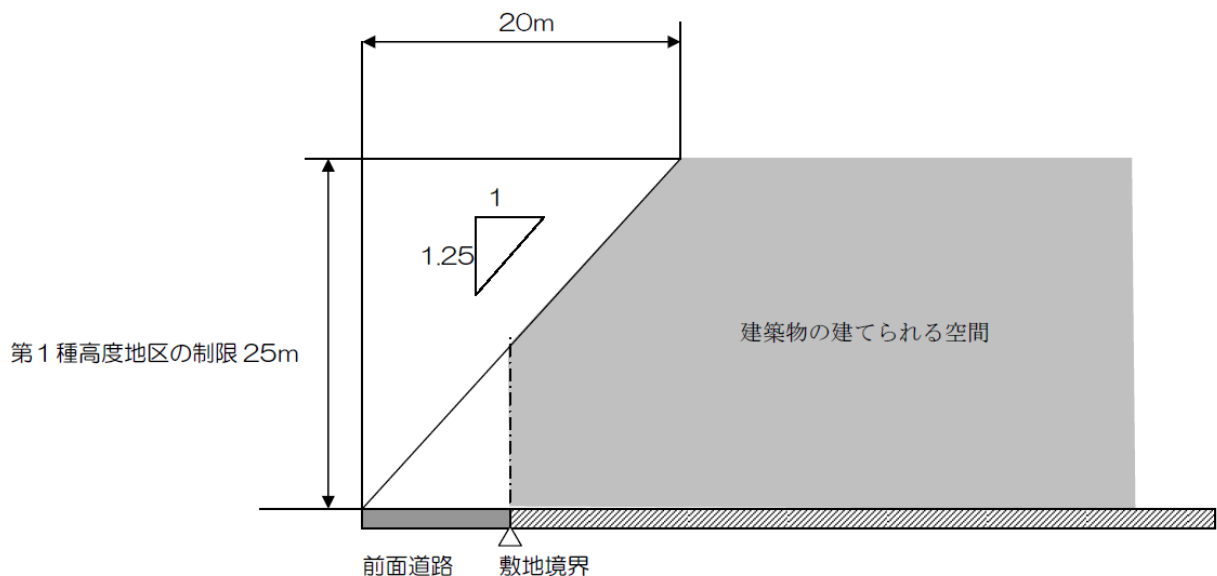
地域環境の向上を目指し、工業系の用途地域について建築物の高さの最高限度を定めています。

また、建築物の高さは、地盤面から屋根の上端まで、及びパラペットの先端までとします。ただし、搭屋（ペントハウス）は建築面積の1/8以下の場合に限り建築物の高さに含みません。

次の（１）～（４）を検討し建築物の高さが決まります。

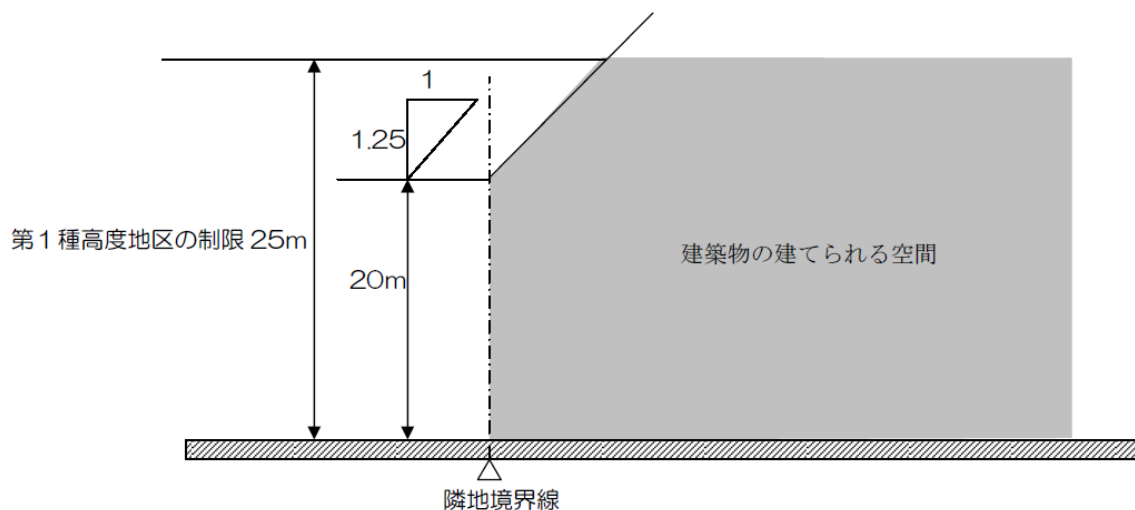
（１）道路斜線制限

都市の防災性と市街地景観の向上のため、下図のとおり第一種住居地域に適用される基準とする。



(2) 隣地斜線制限

隣接敷地間での採光・通風・景観等環境の向上のため、
下図のとおり第一種住居地域に適用される基準とする。



(3) 日影規制

北側隣地での採光・通風・景観等環境の向上のため、
建築基準法第56条の2第1項の規定により、生じさせては
ならない日影時間は、同法別表第4(い)欄3の項に掲げる
(に)欄(1)の制限を適用する。

(4) 高度地区

建築物の高さを抑えるため、戸田都市計画高度地区の第1種
高度地区(高さの最高限度25m)を適用する。

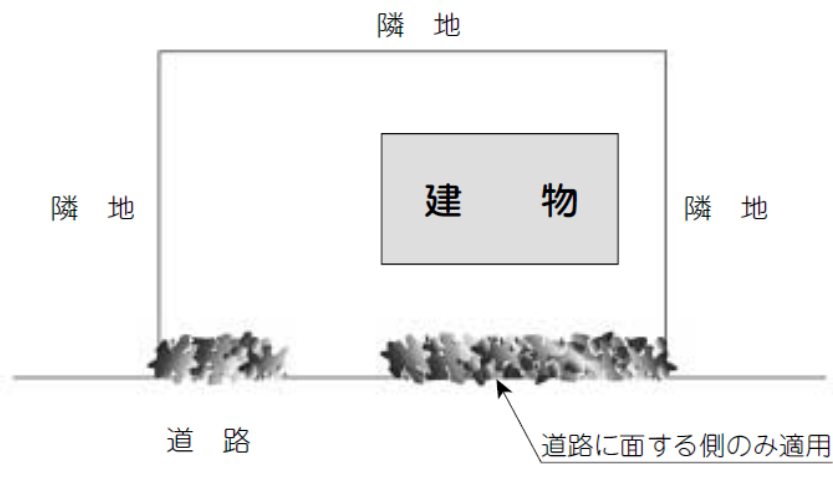
【かき又はさくの構造の制限】 《A・B・C・D地区》

地区整備計画に規定する、かき又はさくを設ける場合の構造は、以下の例を参照とします。

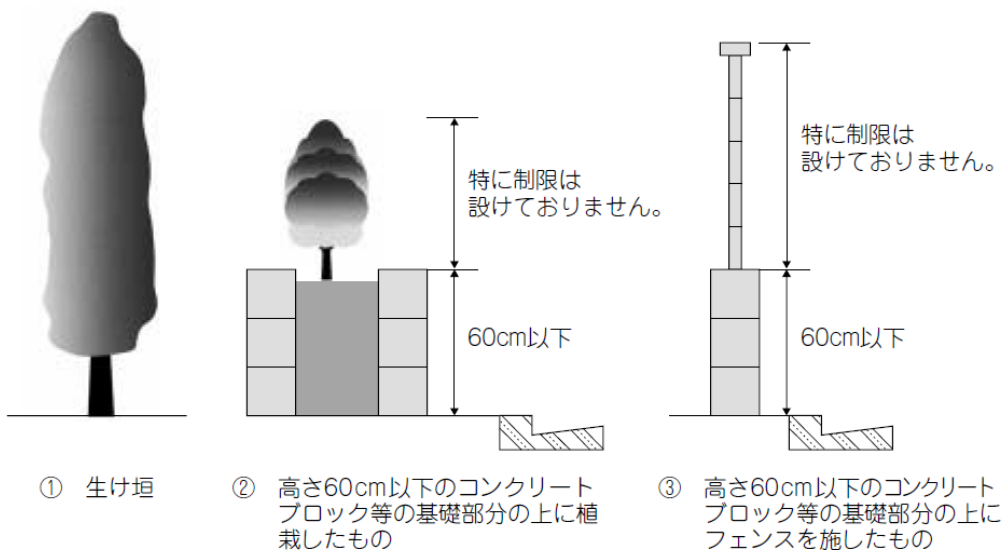
ただし、門柱、門ペイ、門扉を除きます。

【かき又はさくの構造の制限の例】

●かき又はさくの構造の制限は、道路に面する側において適用されます。



●かき又はさくの構造は次の図のようなものが認められます。





都市整備部
まちづくり区画整理室
〒335-8588
戸田市上戸田1-18-1
TEL 048(441)1800

令和5年4月1日作成