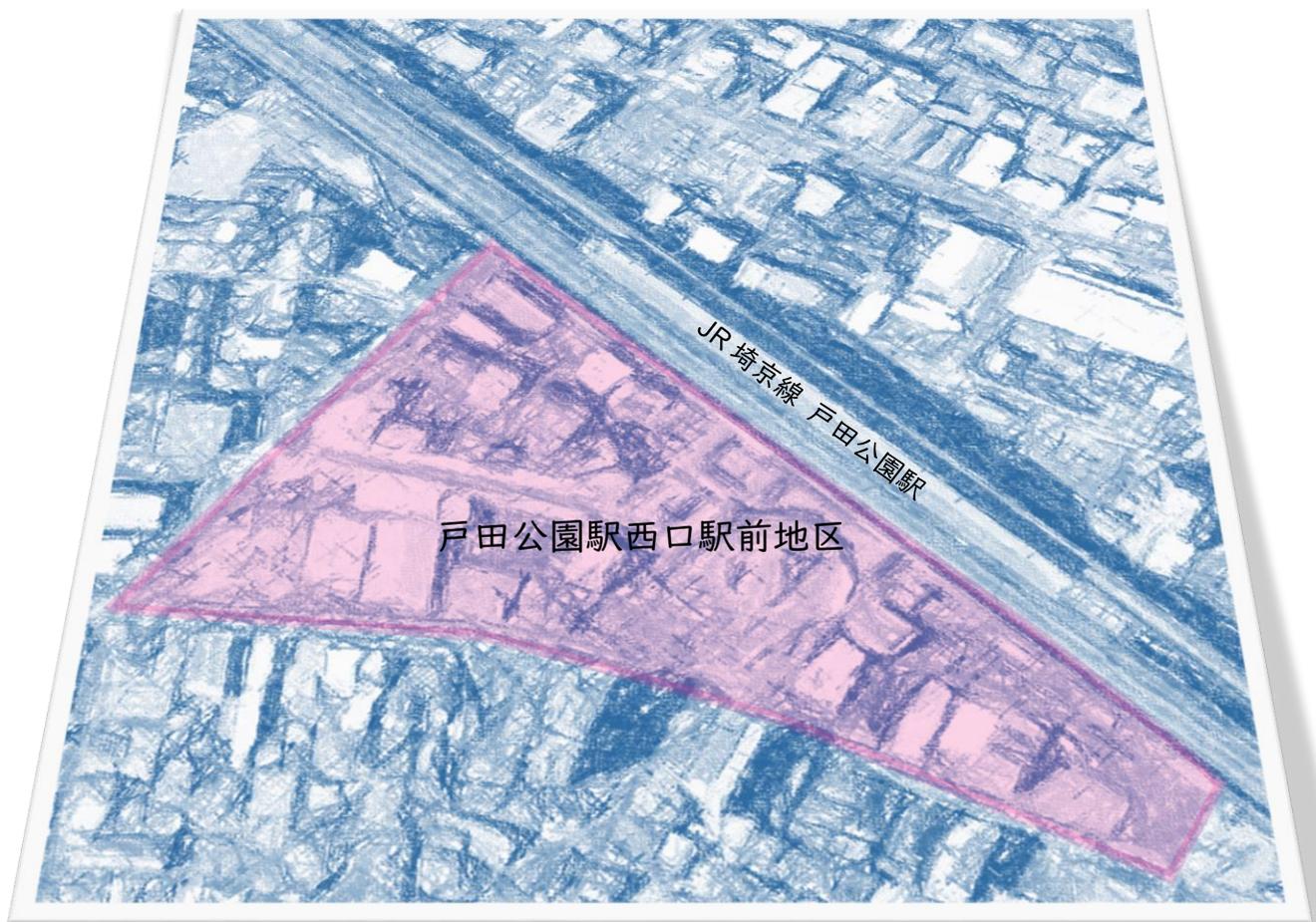


戸田公園駅西口駅前地区地区計画

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

戸田公園駅西口駅前地区は、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、当地区は拠点商業地と位置付けています。商業地域への用途地域の変更に併せて、「戸田公園駅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、まちづくりのルール「戸田公園駅西口駅前地区地区計画」を定めました。

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、まちづくり構想で定めた取組み方針「誰もが安心・安全に過ごすことができる、にぎわいと暮らしやすさの調和がとれたまち」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続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。

令和6年4月

目 次

1 地区計画の届出	P 1
2 届出の手続	P 2
3 関連する制度及び手続	P 5
4 地区整備計画	P 6
(1) 建築物等の用途の制限	P 8
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	P 9
(3) 垣又は柵の構造の制限	P 10

1 地区計画の届出

戸田公園駅西口駅前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

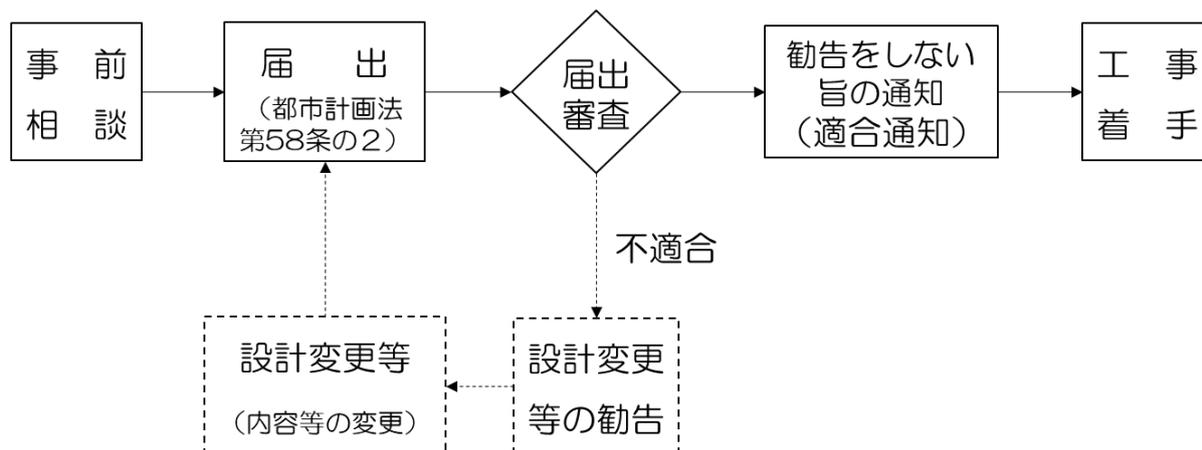
- 通常管理行為、簡易な行為等で一定のもの（仮設のもの等）
- 非常災害のため必要な応急処置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為で一定のもの
- 都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を要する開発行為等

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 まちづくり区画整理室

管理・換地計画担当

TEL 048-441-1800

○ 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）

※届出書はまちづくり区画整理室の窓口又はホームページをご参照ください。

○ 変更届出

届出内容（設計又は施行方法）を変更、取りやめ・取下げをする場合には、変更に係る行為に着手する30日前までに、変更届出書、取りやめ・取下げ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 (戸田公園駅西口駅前地区)

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

氏名 戸田 太郎

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 | 戸田市本町4丁目〇〇 |
| 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		
		㎡		
(2) 建工 築作 物物 のの 建建 築築 設設 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	合計
	(i)敷地面積			250.0㎡
	(ii)建築又は建設面積	190.0㎡	— ㎡	190.0㎡
	(iii)延べ面積	760.0㎡	— ㎡	760.0㎡
	(iv)用途	店舗(1階部分)・共同住宅		
(v)垣又は柵の構造	フェンスH=800、基礎部分H=500(地盤面から)			
(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

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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 200 m ² 未満の場合	土地登記事項証明書の写し

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 m² 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区画整理室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

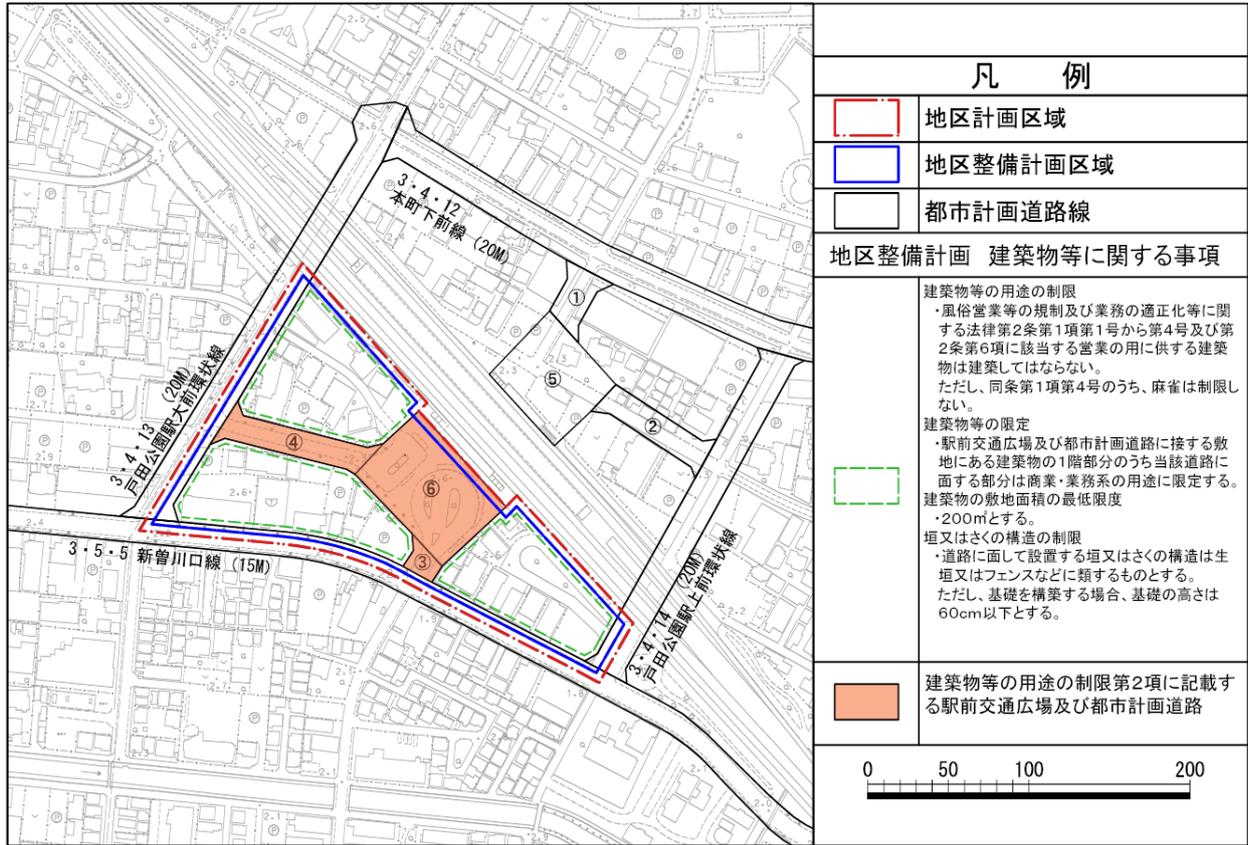
倒壊の恐れのあるブロック塀等を撤去する場合は、一定の補助が受けられます。申請等の手続について、詳しくは危機管理防災課にお問い合わせください。

4 地区整備計画

令和6年4月1日(戸田市告示第140号)

位置	戸田市本町4丁目の一部		
面積	約2.9ha		
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。 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。 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	<p>200㎡</p> <p>ただし、基準時(地区計画の都市計画決定時)に、既に上記未滿の面積となっている場合は、この限りではない。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<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。 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。</p>

地区整備計画図



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㎡

【(1) 建築物の用途の制限】

目的

地区として好ましくないと思う店舗や施設が建築できないようにすること、商業拠点としての賑わいの創出を図ることを目的とします。

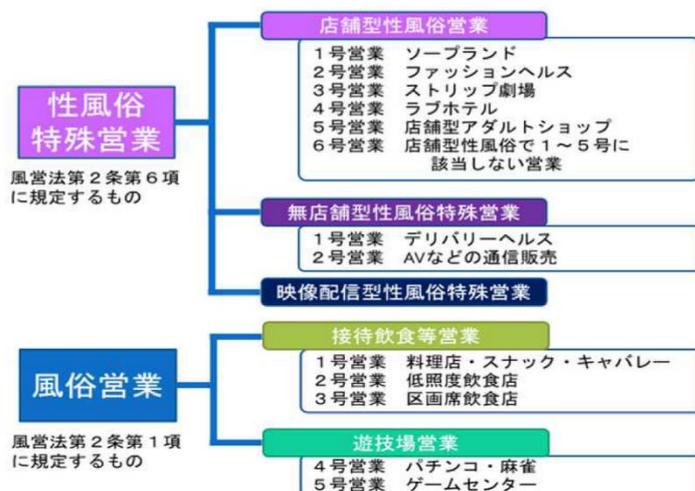
1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第4号まで及び第2条第6項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。ただし、同条第1項第4号のうち、麻雀は制限しない。(用途の制限)

2 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。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。(用途の限定)

解説

1 用途の制限について



性風俗特殊営業及び風俗営業の建築を制限します。
ただし、風俗営業のうち、麻雀、ゲームセンターは制限しません。

2 用途の限定について

○ 地区計画の告示日との関係

地区計画の当初決定告示日の時点で、既に居住の用に供している場合
→同じ用途で同規模であれば、地区計画の規定の適用を除外し、建て替えが可能です。

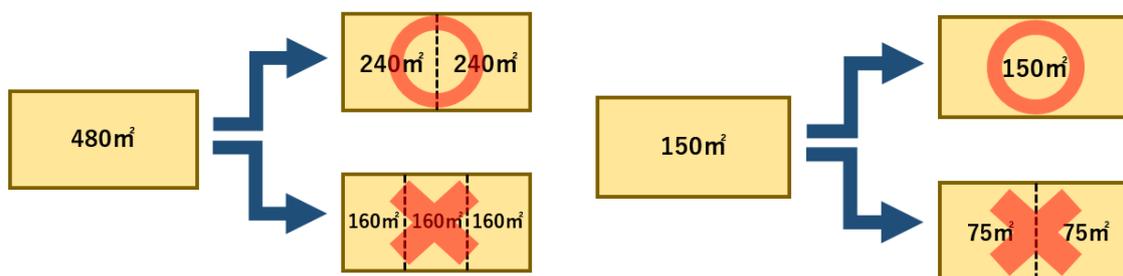
【(2) 建築物の敷地面積の最低限度】

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。

200 m²

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200 m²未満でも建築できます。
(細分化をしての建築はできません。)

○ 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。

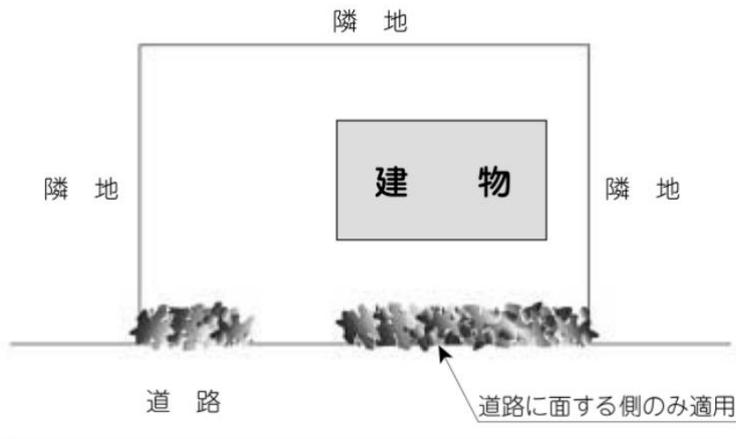
道路（地区内全域）に面して設置する垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスなどに類するものとする。

ただし、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。

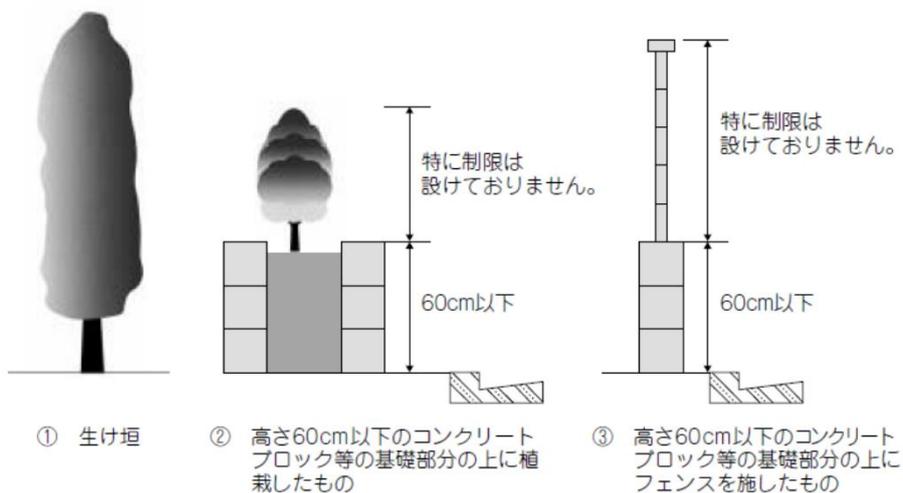


解説

○ 「道路に面する垣又は柵」



○ 「垣又は柵の構造について」





戸田市 都市整備部 まちづくり区画整理室

〒335-8588 戸田市上戸田一丁目 18 番 1 号

TEL 048-441-1800

令和6年4月発行（初版）