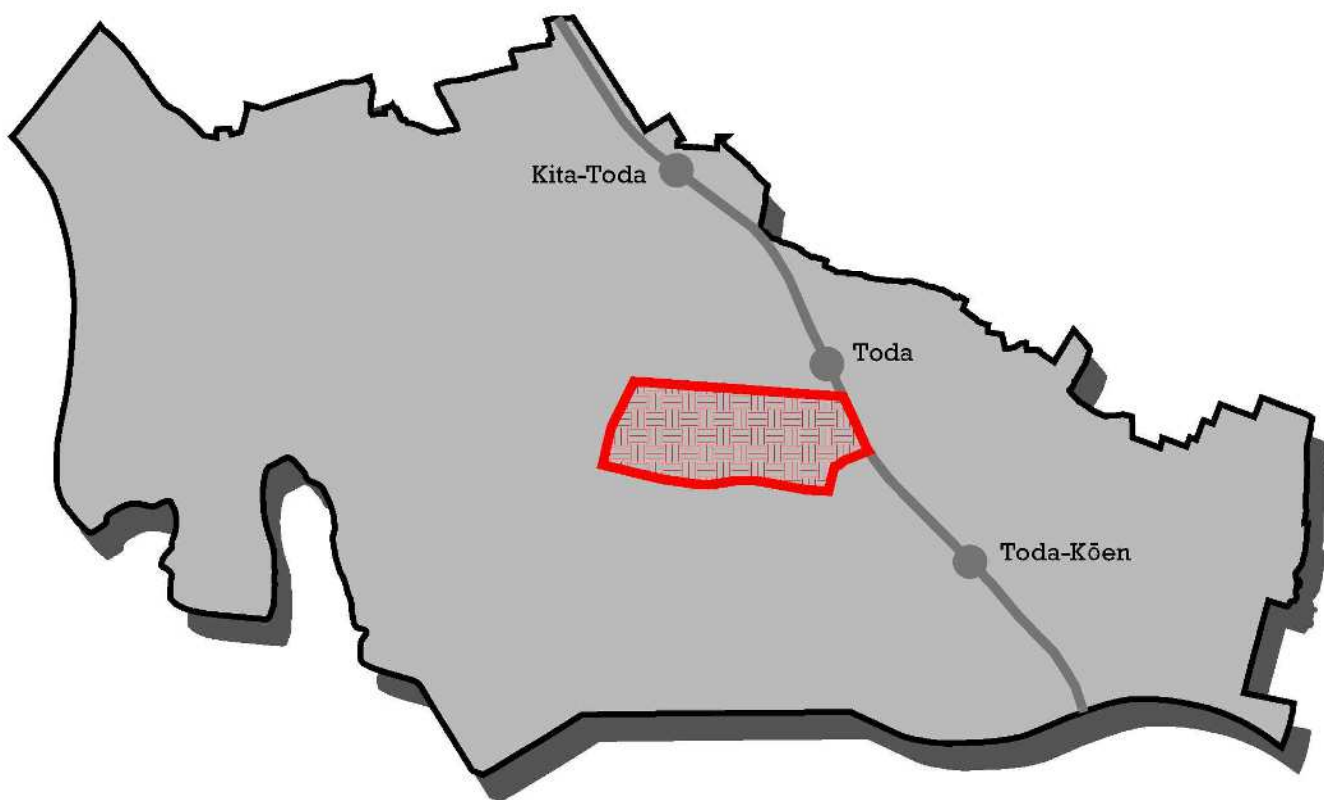


新曽中央地区地区計画

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

新曽中央地区では、まちの将来像「水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち」を実現することを目的として「まちづくりの整備計画」や「まちづくりの約束事(ルール)」をまとめた『新曽中央地区地区まちづくり協定』が平成24年3月に策定されました。

将来像の実現を図るためには、みなさんが建物を建てたり、土地を分筆したりする際に一定の基準を守っていただくことが必要になりますので、「まちづくりの約束事(ルール)」をこの『地区計画』においても定めています。

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。

令和5年4月



目 次

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
関連する制度や手続き	.....	6
地区整備計画	.....	7
地区整備計画図	.....	10
建築物等の用途の制限	.....	11
建築物の敷地面積の最低限度	.....	12
建築物等の高さの最高限度	.....	13
かき又はさくの構造の制限	.....	13
建築物の緑化率の最低限度	.....	14

地区計画の届出

新曽中央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。

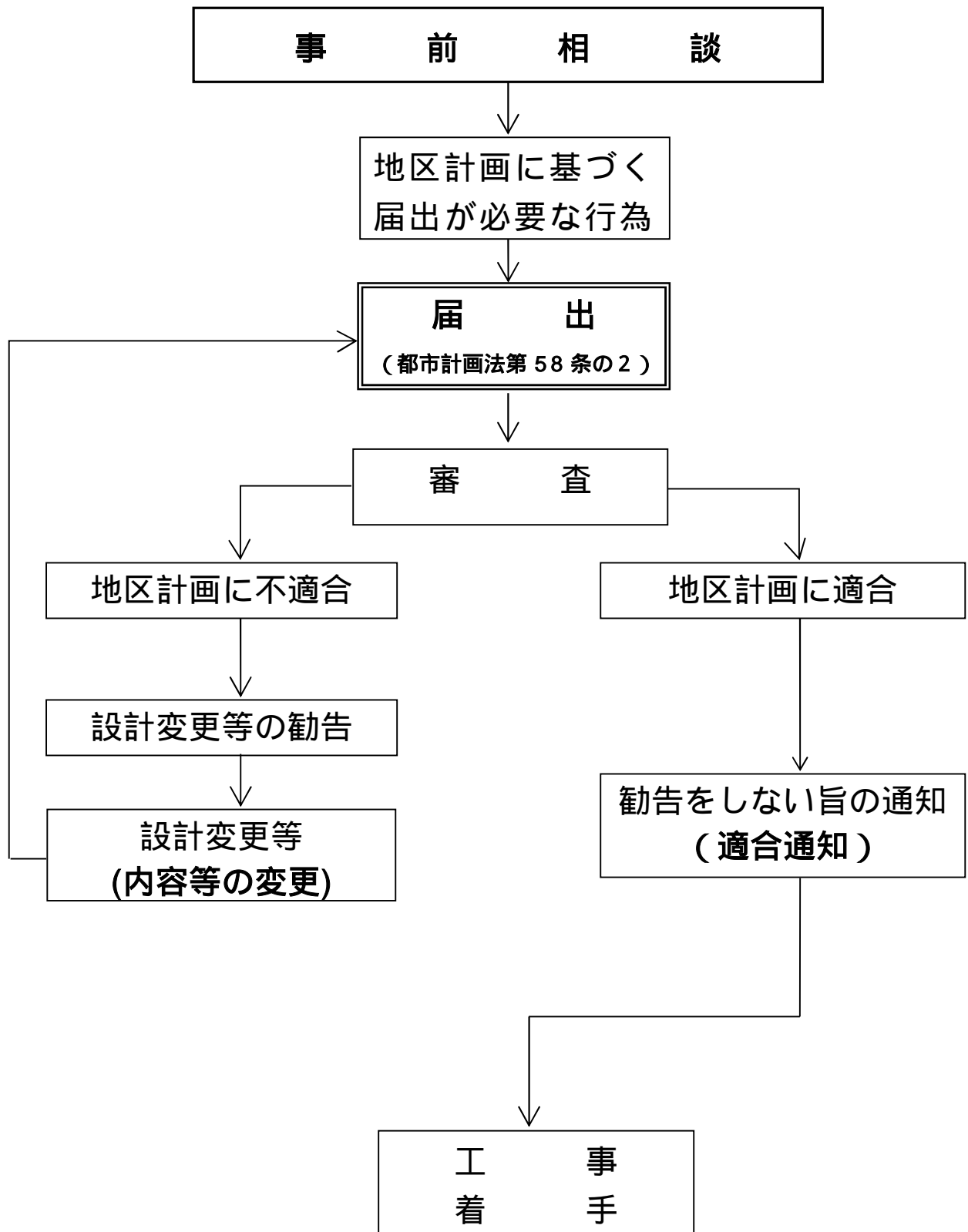
地区計画区域内で、建物を建てたり建築物の用途を変えたりするなど、地区計画のルールにかかる行為を行う場合には、工事着手30日前までに（建築確認申請書に先立って）届出をしていただきます。届出の内容が地区計画に適合していない場合は、適合していただくよう市長が勧告いたします。

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、宅地造成等で500㎡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	建築物の用途の変更 (用途の制限が定められている区域)

届出を必要としない行為

- ・ 通常の管理行為、簡易な行為等で一定のもの
- ・ 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
- ・ 開発許可を要する行為等

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（設計又は施工方法）を変更した場合は、「変更届出書」（添付書類を含む）を提出してください。

(2) 届出に必要な書類

「地区計画区域内における行為の届出書」 2通

「添付図書」 2部

届出用紙は担当窓口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。

(3) 届出先

戸田市役所 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、以下の例を参考として下さい。

地区計画区域内における行為の届出書

(新曽中央地区)

〇〇年〇〇月〇〇日

(あて先)
戸田市長

届出者 住所 **戸田市大字〇〇 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
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 **戸田市大字〇〇 〇〇-〇〇**
 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	m ²			
(2)は建築工作物の建築設計の概要	(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)		届出の部分	届出以外の部分	合計
	(Ⅰ)敷地面積	120.0 m²	-m ²	120.0 m²	
	(Ⅱ)建築又は建設面積	50.0 m²	-m ²	50.0 m²	
	(Ⅲ)延べ床面積	90.0 m²	-m ²	90.0 m²	
	(Ⅳ)高さ	宅地地盤面から 9.0m			
	(Ⅴ)用途	専用住宅			
	(Ⅵ)かき又はさくの構造	フェンスH=800、ブロック3段			
	(Ⅶ)緑化施設の面積	緑化面積 12.0 m² (建築物の緑化率 10.0%)			
(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 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

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)

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 立面図 2面以上の立面を表示する図面 (縮尺 1/50 以上)
- エ 平面図 建築物にあつては各階平面図 (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)

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 立面図 2面以上の立面を表示する図面 (縮尺 1/50 以上)
- エ 平面図 建築物にあつては各階平面図 (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)

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。(緑化施設平面図等)

(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、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・施工方法)を大幅に変更した場合には、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 届出に係る、立面図、平面図、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。

関連する制度や手続き

(1) 新曽中央地区地区まちづくり協定

新曽中央地区地区まちづくり協定の区域内において、建築行為等をする場合には、同協定の建築行為等届出書を届け出てください。

(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）を必ず行って下さい。

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

戸田市では、地区計画区域内（かき、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 2 m 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

地区 の 区分	区分の名称	近隣商業地区		住宅地区
		A地区	B地区	C地区
	区分の面積	約 1.9ha	約 0.7ha	約 55.7ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 旅館業法第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供するもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	100m ²		
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは最高30mとする。	建築物の高さは最高25mとする。	建築物の高さは最高20mとする。
	かき又はさくの構造の制限	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設置してはならない。 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。		
	建築物の緑化率の最低限度	0.75 / 10		

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅誘導地区
			D地区
		区分の面積	約8.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 旅館業法第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供するもの</p> <p>2. 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げるもの</p> <p>ただし、地区計画の決定告示日において、現に存する建築物又は現に建築中の建築物であって、前項の規定に適合しない用途を有するもの(以下、「従前建築物」という。)のうち、次に掲げる範囲において建築する場合は、適用を除外する。</p> <p>1. 従前建築物の敷地と同一敷地内に建築するもの</p> <p>2. 従前建築物の用途の変更を伴わないこと</p> <p>3. 前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、従前建築物におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと</p> <p>4. 用途不適合の事由が原動機の出力等による場合、建築後のそれらの合計が従前建築物の1.2倍を超えないこと</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	100m ²
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは最高25mとする。
		かき又はさくの構造の制限	<p>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設置してはならない。</p> <p>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>
建築物の緑化率の最低限度		0.75 / 10	

地区施設の配置及び規模

道路

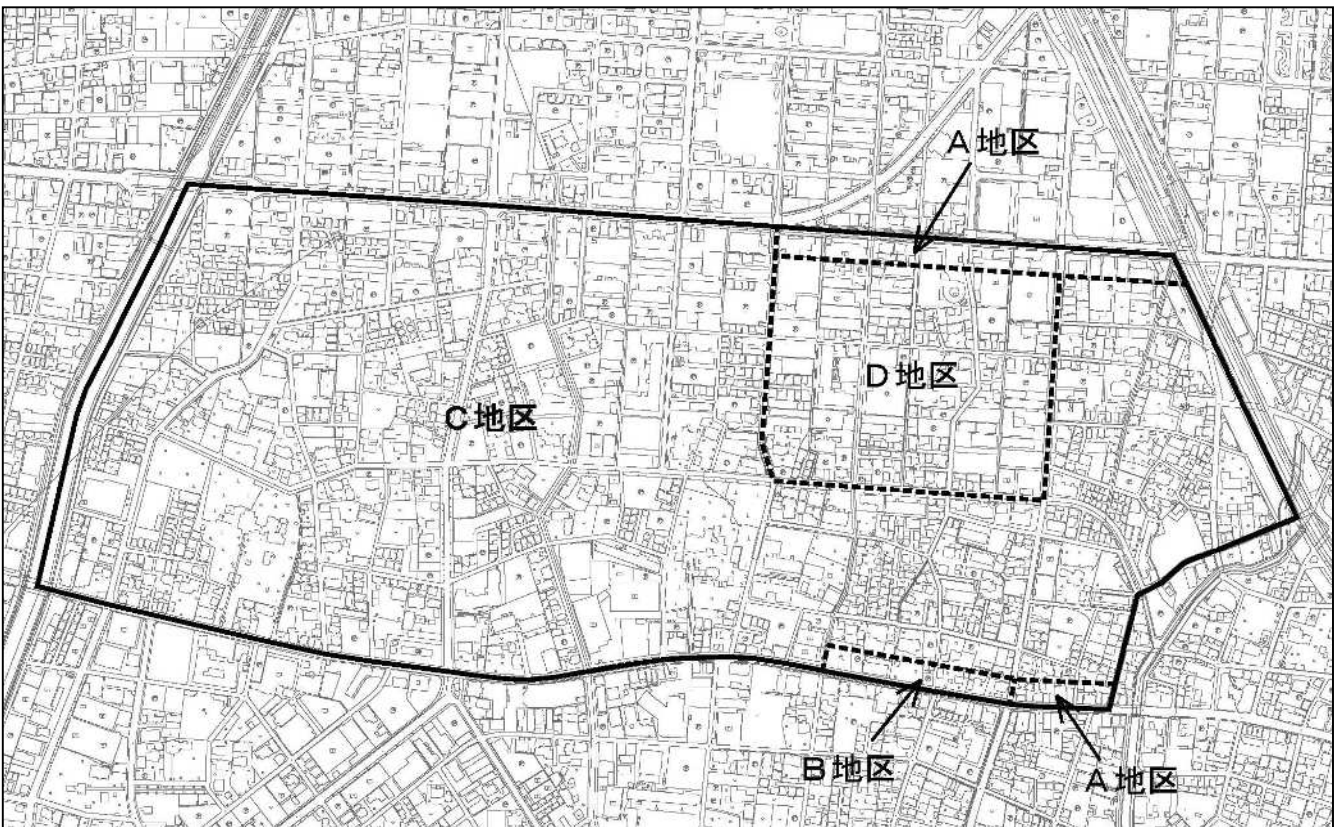
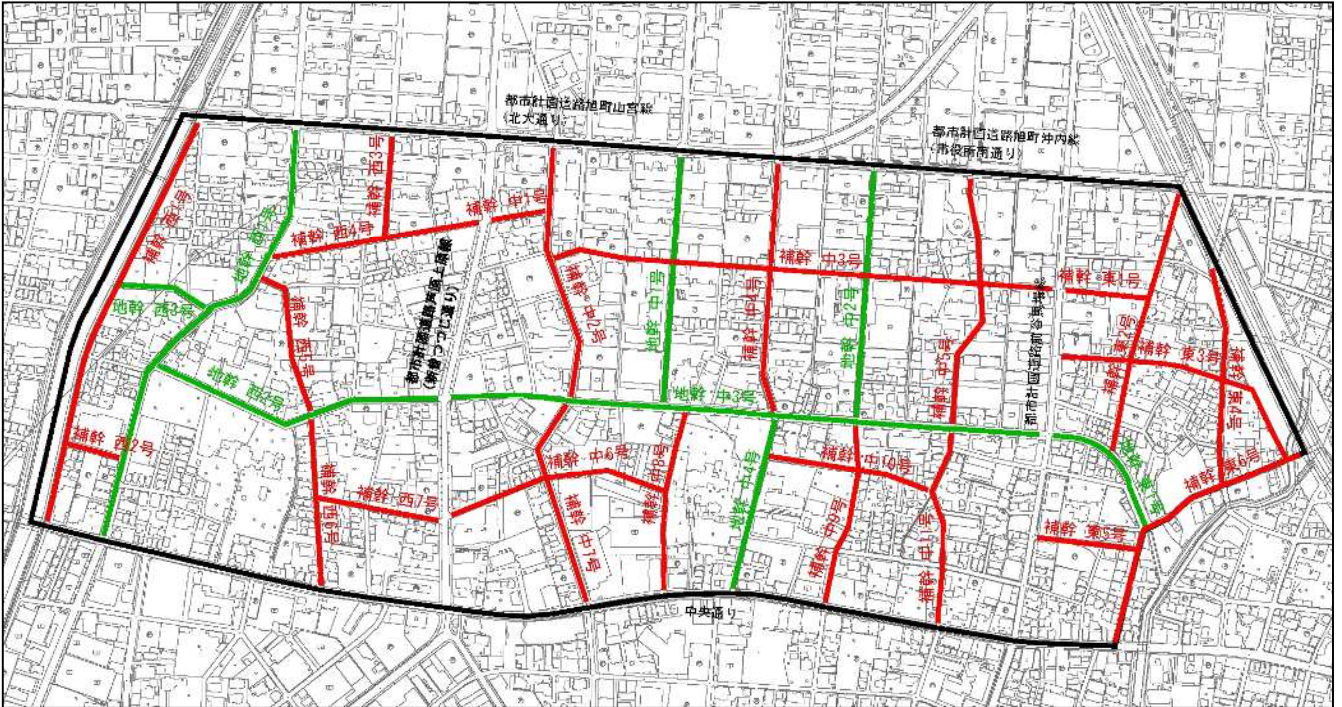
地区幹線道路

路線名	幅員 (m)	延長 (m)
地幹 西 1 号	10.0~13.8	約 545
地幹 西 2 号	10.0	約 340
地幹 西 3 号	10.0	約 105
地幹 中 1 号	10.0	約 280
地幹 中 2 号	10.0	約 280
地幹 中 3 号	10.0~11.7	約 675
地幹 中 4 号	7.0	約 200
地幹 東 1 号	10.3	約 165

地区補助幹線道路

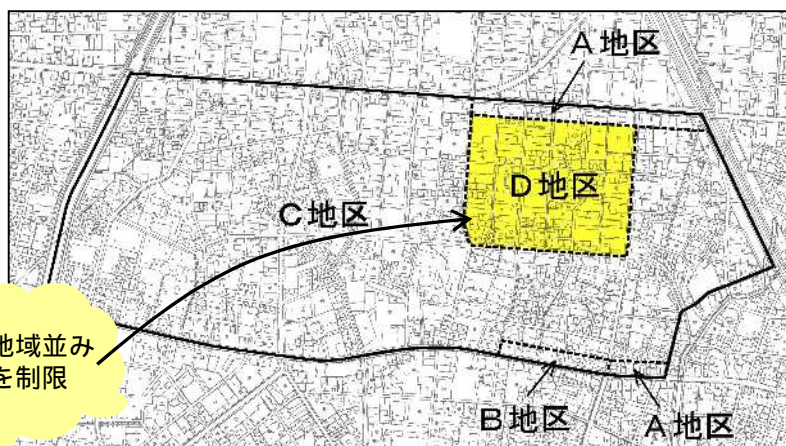
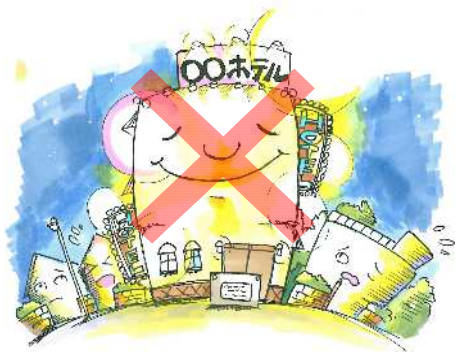
路線名	幅員 (m)	延長 (m)
補幹 西 1 号	5.5	約 490
補幹 西 2 号	5.5	約 60
補幹 西 3 号	6.6	約 115
補幹 西 4 号	6.16	約 240
補幹 西 5 号	5.8	約 175
補幹 西 6 号	5.8	約 190
補幹 西 7 号	5.5	約 140
補幹 中 1 号	6.16	約 60
補幹 中 2 号	9.8	約 290
補幹 中 3 号	5.5	約 575
補幹 中 4 号	7.2~8.6	約 285
補幹 中 5 号	5.5~6.6	約 290
補幹 中 6 号	5.5	約 255
補幹 中 7 号	9.8	約 245
補幹 中 8 号	5.5	約 205
補幹 中 9 号	5.5	約 210
補幹 中 10 号	5.5	約 190
補幹 中 11 号	5.5	約 225
補幹 東 1 号	5.5	約 90
補幹 東 2 号	5.5	約 305
補幹 東 3 号	5.5	約 310
補幹 東 4 号	7.2	約 245
補幹 東 5 号	5.5	約 115
補幹 東 6 号	6.0	約 335

地区整備計画図



建築物等の用途の制限

1. 主として良好な住環境を形成するため、旅館業法第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供する建築を制限しています。【全地区】



第一種住居地域並みに建物用途を制限

2. 既存の工場、倉庫等の実状を踏まえ、住宅系土地利用への誘導を図るため、第一種住居地域で建築してはならない建築物等を制限しています。ただし、地区計画の決定告示日（平成27年3月23日）において、現に存する建築物又は現に建築中の建築物であって、建築基準法の規定に適合しない用途を有するもの（以下、「従前建築物」という。）のうち、次に掲げる範囲において建築する場合は、適用を除外しています。【D地区のみ】

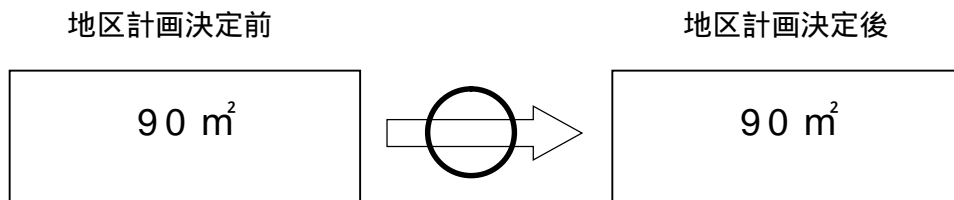
- (1) 従前建築物の敷地と同一敷地内に建築するもの
- (2) 従前建築物の用途の変更を伴わないこと
- (3) 前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、従前建築物におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと
- (4) 用途不適合の事由が原動機の出力等による場合、建築後のそれらの合計が従前建築物の1.2倍を超えないこと

建築物の敷地面積の最低限度

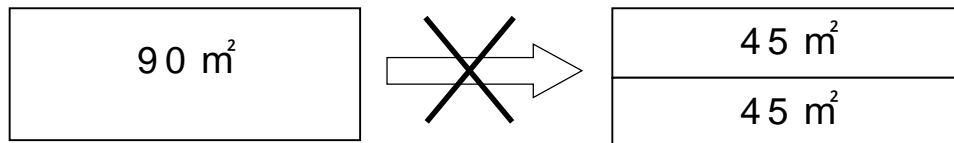
住宅地の健全な土地利用と敷地の細分化による悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を 100 m^2 と定めています。

- (1) 地区計画決定告示日以前から 100 m^2 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。

【例】



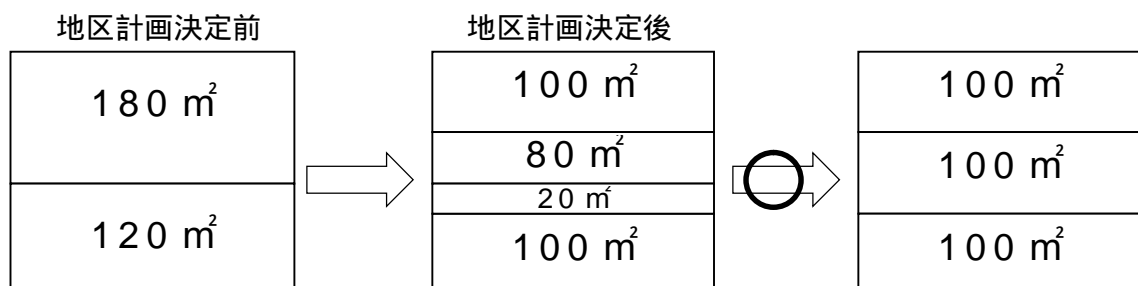
地区計画決定前に 100 m^2 未満だった敷地を、更に小さく細分化しなければ建築できます。



地区計画決定前に 100 m^2 未満だった敷地を、更に小さく細分化して、それぞれの敷地に建築することはできません。

- (2) 地区計画決定告示日以後、 100 m^2 未満に土地を分割する場合でも、隣接する土地と併せて 100 m^2 以上となる敷地においては建築することができます。

【例】



100 m^2 未満に分割した場合でも、併せて 100 m^2 以上の敷地になるのであれば、それぞれの敷地に建築することができます。

建築物等の高さの最高限度

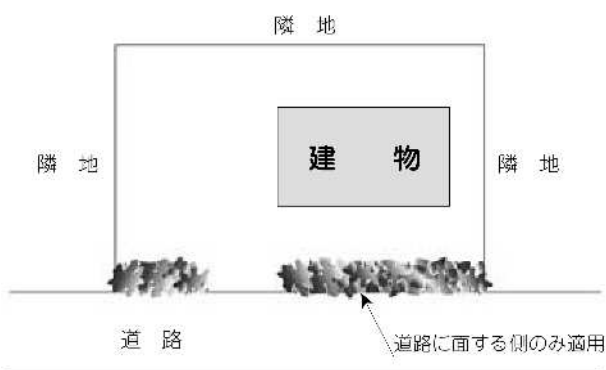
新たな高層建築物から日照等の居住環境を守るために、建築物の高さの最高限度を戸田都市計画高度地区の規制内容より5m低く定めています。

地区整備計画に規定する建築物の高さの最高限度の定めにより、建築基準法に基づき設計される建築物の高さが制限されます。

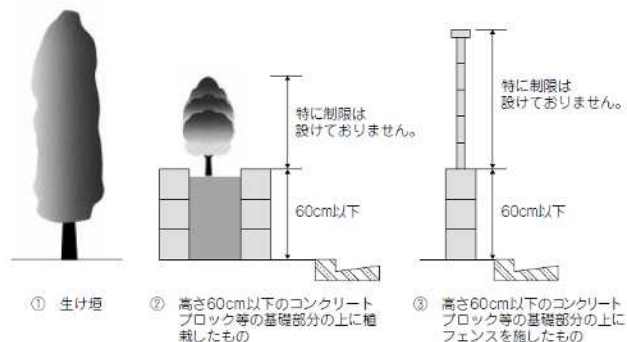
かき又はさくの構造の制限

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。



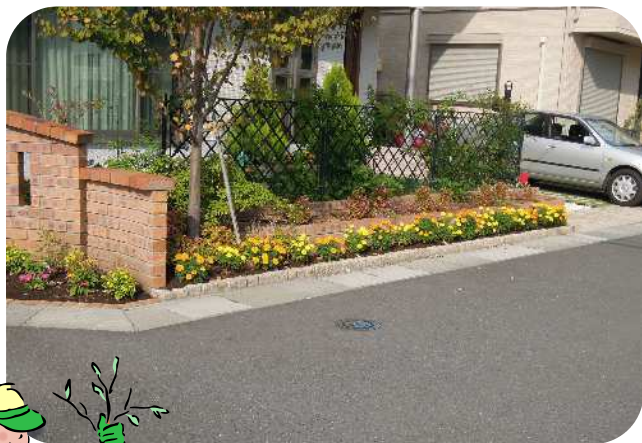
かき又はさくの構造は次の図のようなものが認められます。



建築物の緑化率の最低限度

既存の緑を生かしながら、緑豊かな住環境の形成を図るために、建築物の緑化率の最低限度を定めています。

地区整備計画に規定する建築物の緑化率の最低限度は、7.5%（敷地面積に対する緑化面積の割合）とします。





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5年4月作成