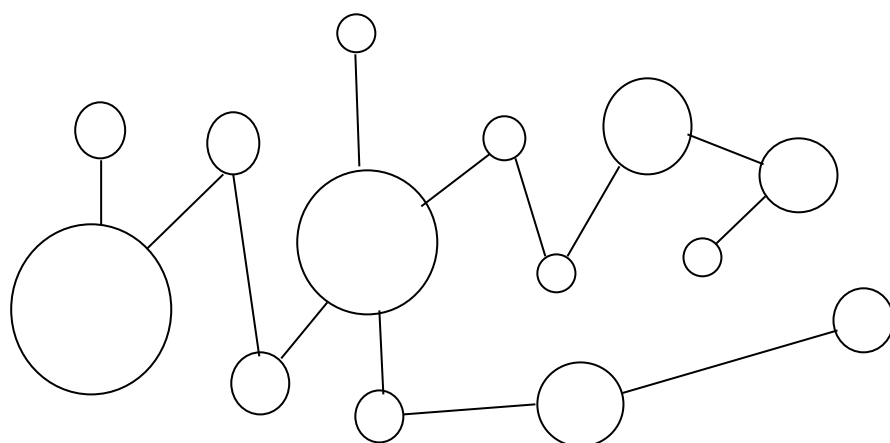


川岸地区

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

戸田市では、初めて川岸地区で地区計画を決定いたしました。地区計画制度は、現在の良好な環境を守り、うるおいのあるまちにしていくため、地区特性をふまえて必要な制限を定めたものです。

川岸地区では、将来にわたり良好な地区環境が築かれるように、緑豊かで安全な住宅地と活気ある魅力的な商業空間の形成を推進していくことが地区計画の目標となっています。

この目標を実現するためには、建物を建てたり、敷地の区画等の変更を行ったりする場合には、新たに「地区計画区域内における行為の届出」をしていただくこととなります。

川岸地区のまちづくりは、地区（権利者）の皆さんがこの届出を通して、ひとつひとつの事業を地区計画に合ったものとしていくことが積み重ねられてはじめて実現します。

このパンフレットは「地区計画の届出」の方法を中心にまとめたものです。本パンフレットが地区のまちづくりをご理解いただくうえで一助になれば幸いです。

◇ 目 次

1	地区計画の届出	.....	1
	届出の流れ	.....	2
2	届出の方法	.....	3
3	届出書の書き方	.....	4
4	届出に必要な添付書類	.....	5
5	関連制度・手続について	.....	6
6	地区計画の内容	.....	7 ~ 9
	（ 計画書	.....	7 ~ 8
	計画図	.....	9
7	各ルールの解説	.....	10 ~ 11

1 地区計画の届出

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。

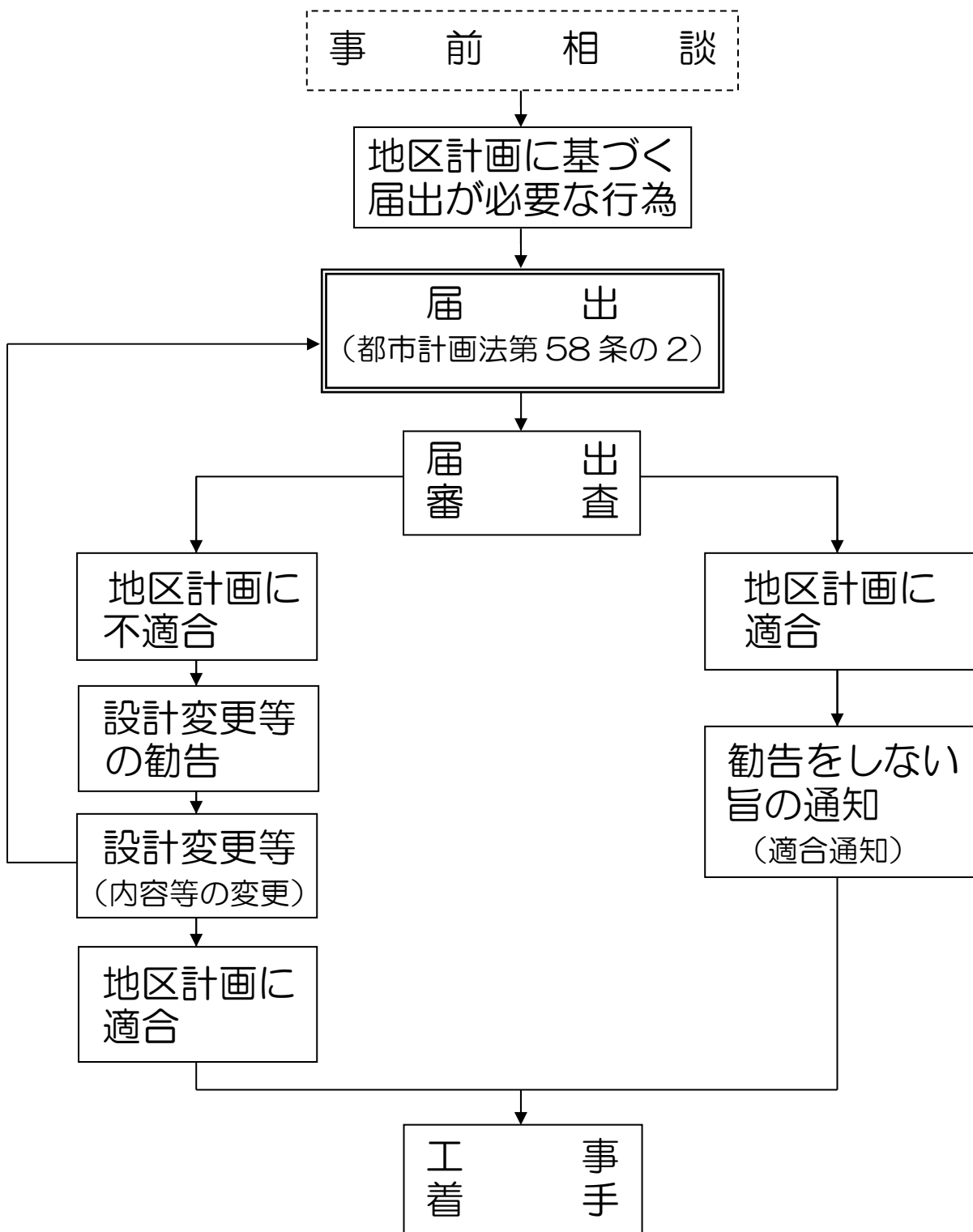
この「届出制度」は、建築行為などが地区計画の内容に沿って行われるように規制、誘導していくための手段で、大変重要な届出行為です。

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、市長が適合していただくよう勧告いたします。

（地区計画の内容については、P7～9をご覧ください。）

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 工作物の建設	工作物の建設
4 建築物の用途の変更	建築物の用途変更

◎届出の流れ



2 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
「添付図書」	……2部

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

戸田市役所 都市整備部 まちづくり推進課
TEL 048-441-1800（内線268）

3 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				
		平成〇〇年〇〇月〇〇日		
(あて先) 戸田市長				
		届出者	住所 戸田市川岸二丁目〇番〇号	
		氏名	川岸 太郎 印	
<p>都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 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 </div> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> について、下記により届け出ます。 </div> </div> <p style="text-align: center;">記</p>				
1 行為の場所	戸田市川岸二丁目〇〇〇〇番〇			
2 行為の着手予定日	平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
3 行為の完了予定日	平成 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) 建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(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 の物 建の 築建 又設	届出の部分		届出以外の部分
		合計		
		(i)敷地面積		100.00 m ²
		(ii)建築又は建設面積	50.00 m ²	_____ m ²
	(iii)延べ面積	80.00 m ²	_____ m ²	80.00 m ²
(iv)高さ	(v)用途	専用住宅		
	地盤面から 8.0m	(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	_____ m ²		
	(ロ)変更前の用途	_____		
	(ハ)変更後の用途	_____		
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

4 届出に必要な添付図書

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（案内図）
(1/10,000 都市計画図に準ずるもの)
- イ 公 図……法務局備付の地図 (縮尺 1/600)
- ウ 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（案内図）
(1/10,000 都市計画図に準ずるもの)
- イ 公 図……法務局備付の地図 (縮尺 1/600)
- ウ 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（求積図）
(縮尺 1/100 以上)
- エ 平面図……建築物にあっては各階平面図（面積表・断面図の切断位置）
(縮尺 1/100 以上)
- オ 立面図……2面以上の立面を表示する図面 (縮尺 1/100 以上)
- カ 断面図……2面以上の断面を表示する図面 (縮尺 1/100 以上)

③ 建築物等の用途の変更

- 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 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（求積図）
(縮尺 1/100 以上)
- ウ 平面図……建築物にあっては各階平面図（面積表・断面図の切断位置）
(縮尺 1/100 以上)
- エ 立面図……2面以上の立面を表示する図面 (縮尺 1/100 以上)
- オ 断面図……2面以上の断面を表示する図面 (縮尺 1/100 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。

（地区計画策定以前から敷地面積が100㎡未満の場合は、不動産登記（土地）の登記事項証明書が必要です。）

(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、変更に係る行為に着手する日の30日前までに変更届出書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 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。

※2 代理人による届出の場合は、委任状が必要となります。

5 関連制度・手続について

(1) 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。

(2) 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つては、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。

(3) 都市計画法第29条による開発行為

開発面積が500㎡以上の開発行為にあつては、地区計画区域内における行為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。

(4) 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、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。申請等の手続について、詳しくは市役所まちづくり推進課に問い合わせてください。

6 地区計画の内容

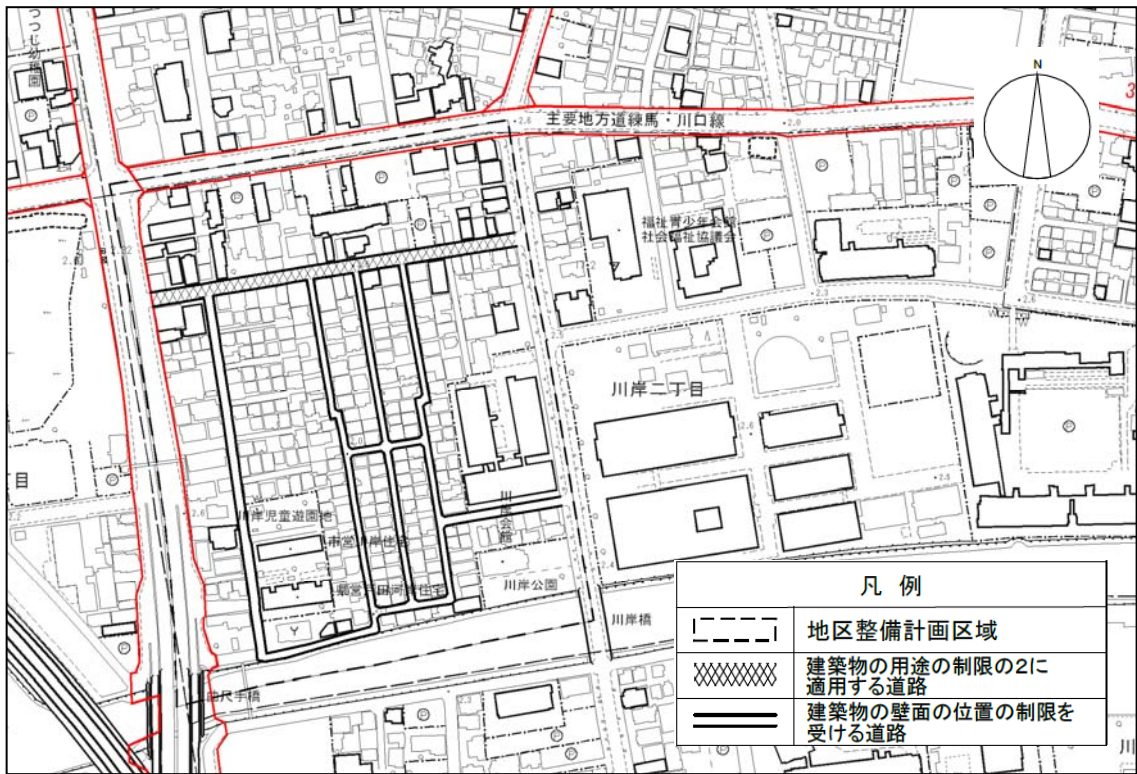
地区計画の計画書及び計画図は次のとおりです。

平成26年6月10日戸田市告示第162号（最終変更）
 平成12年4月10日戸田市告示第44号（変更）
 平成7年8月10日戸田市告示第91号

名 称	川岸地区地区計画	
位 置	戸田市川岸2丁目地内	
面 積	約6.4ha	
地区計画の 目標	本地区は、JR 埼京線の戸田公園駅の南東約0.6km、菖蒲川の北岸に位置し、既に区画整理事業がなされ、比較的小規模の低層住宅と近隣型の商業地（さつき通り商店街）からなっている。そのために、建替更新による住宅地としての環境が悪化することを防止し、商店街の活性化をはかり、将来にわたり良好な地区環境が築かれるように、緑豊かで安全な住宅地と活気ある魅力的な商業空間の形成の推進を目指す。	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に 関 する 方 針	土地利用の 方針	土地利用の方針を次のように定める。 (国道17号線及び県道練馬・川口線沿道) 地区内部の住宅地及び商業空間との調和を図りつつ、中高層住宅地とする。 (さつき通り沿道) 商業空間とし、商業系施設の誘導や利便性の向上に努め、沿道型の商店街を形成する。 (地区内部の住宅地) 低層の住宅地とし、敷地規模の細分化の防止と建築物の不燃化及び地区内の緑化に努める。
	地区施設の 整備方針	地区施設は、区画整理事業により概ね整備されているが、今後とも道路、公園の機能や環境が損なわれないように維持保全を図るとともに、既存の公園の利用性を向上させ、良好な住居環境の形成に努める。
	建築物等の 整備方針	緑豊かで安全な住宅地と活気ある魅力的な商業空間の形成のために、建築物の共同、協調化を推進し、建築物の用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を行う。 また、快適なまちなみ景観の形成を図るために、敷地内の駐車施設に配慮するとともに、かき、さくの構造の制限を行い、敷地の緑化に努める。

位 置		戸田市川岸2丁目地内			
面 積		約6.4ha			
地 区 整 備 計 画 事 項	地区の 細区分	細区分 の名称	地区A	地区B	地区C
		細区分 の面積	約2.0ha	約1.0ha	約3.4ha
	建築物の用途の 制限	1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)共同住宅で、1住戸の専用床面積が25㎡以下のもの（延べ面積500㎡未満かつ住戸数が10以下のものは除く。）		_____	
		(2)風俗営業の規制及び 業務の適正化等に関する法律第2条第6項に 該当する営業の用に供 する建築物		_____	
		2 計画図に表示する道路に接する敷地にある建築物の1階部分のうち、当該道路に面する部分は、次の各号に掲げる建築物の用途に供してはならない。 ただし、すでに居住の用に供している建築物については、このかぎりではない。 (1)住宅（共同住宅、下宿又は寄宿舍を含む。） (2)工場〔建築基準法施行令<昭和25年政令第338号>第130条の6に規定するものを除く。〕 (3)倉庫（自己用の付属倉庫等は除く。）		_____	
	建築物の敷地面積 の最低限度	100㎡			
	壁面の位置の制限	計画図に示す道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、50cm以上とする。ただし、道路の路面の中心から高さ2.5mを超える範囲の建築物又は車庫及び物置等についてはこの限りではない。			
	建築物の高さの 最高限度	_____	15m		
かき又はさくの 構造の制限	道路、広場に面する側のかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス・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。				

◎計画図



7 各ルールの解説

(1) 建築物の用途の制限

- ・建替更新による住宅地としての環境が悪化することの防止を図ると共に、商店街の活性化を図ります。

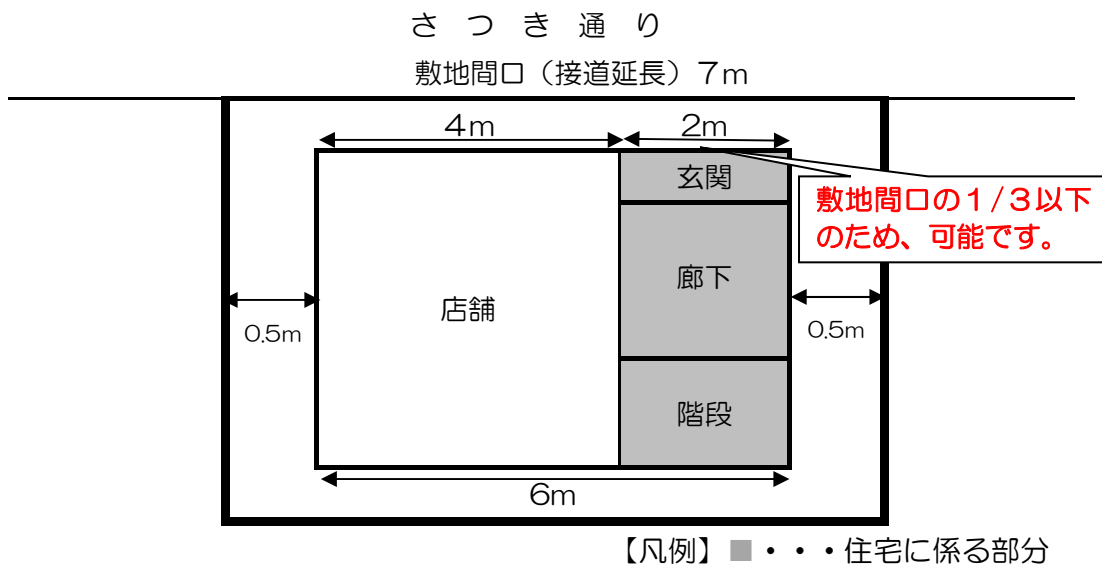
解説

○さつき通りに接する敷地にある建築物の1階部分の制限（地区A、地区B）

商業系施設の誘導や利便性の向上を図るため、さつき通りに面する1階部分の建築用途を住宅、工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものの内、作業場の床面積が500㎡以内のものは除く。）及び倉庫以外に制限します。

なお、さつき通りに面する1階部分の主たる建築用途を上記のとおりとし、その他、一部に住宅、工場、倉庫のための出入り口などを設ける場合、敷地間口の1/3以下までは可能です。

（例）敷地間口が7mで1階を店舗、2階部分の住宅の廊下等とする場合

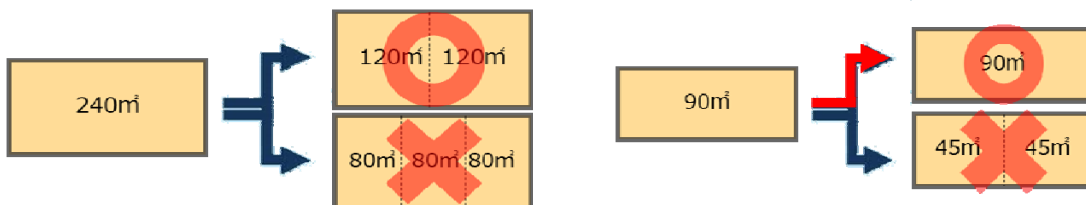


(2) 建築物の敷地面積の最低限度

- ・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の防止を図ります。

解説

地区計画の当初都市計画決定時（平成7年8月10日）に、既に敷地面積が100㎡未満となっている場合は、適用除外として取り扱います。



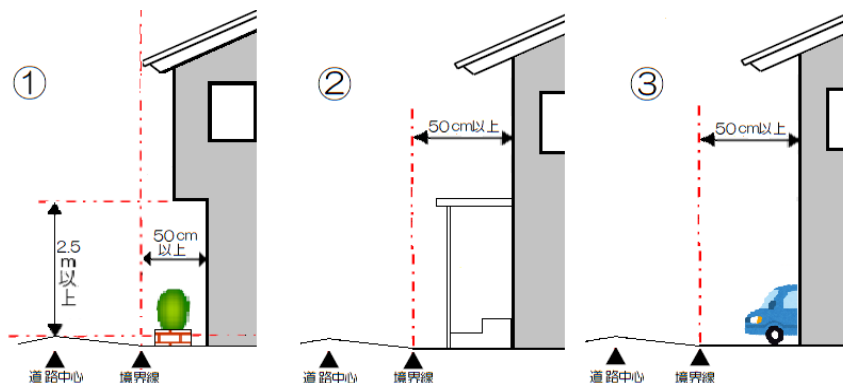
(3) 壁面の位置の制限

解説

市道に面して新しく建築する場合においては、建物の1階部分（道路の路面の中心から高さ2.5mまで）の壁面を道路境界から50cm以上離さなければなりません。

なお、この50cm以上離れた空間には、門扉、玄関のひさし、窓のひさし、玄関のひさしを支える柱や袖壁、玄関ポーチ、出窓、物置、車庫については、設置が可能です。

(例)



(4) 建築物の高さの最高限度

解説

地区B及び地区Cにおいては、建築物の最高限度を15mとします。

なお、塔屋（ペントハウス）は建築面積の1/8以下の場合に限り、高さには含まれません。

(5) かき又は柵の構造の制限

- 防犯や交通安全の観点から視認性の確保を図ると共に、災害時におけるブロック塀・万年塀等の倒壊防止を図ります。

<設置のイメージ>



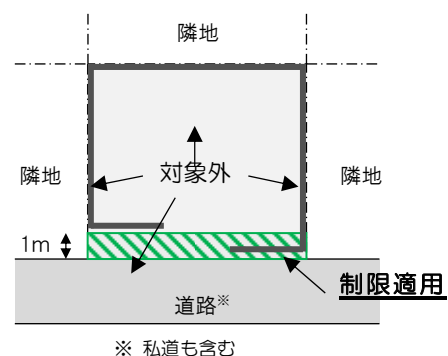
解説

- 「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1m以内の範囲に設けるものをいいます。



※ 私道も含む

戸田市 都市整備部 まちづくり推進課
〒 335-8588 戸田市上戸田 1-18-1
Tel 048-441-1800 (内線 268)

令和2年1月 改訂

【平成31年4月よりまちづくり推進課で事務取扱】