

はじめに

新曽第一地区では現在、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
○地区区分図	9
○地区整備計画図	10
○建築物の敷地面積の最低限度	11, 12
○建築物等の高さの最高及び最低限度	13, 14
○壁面の位置の制限	15
○かき又はさくの構造の制限	16

地区計画の届出

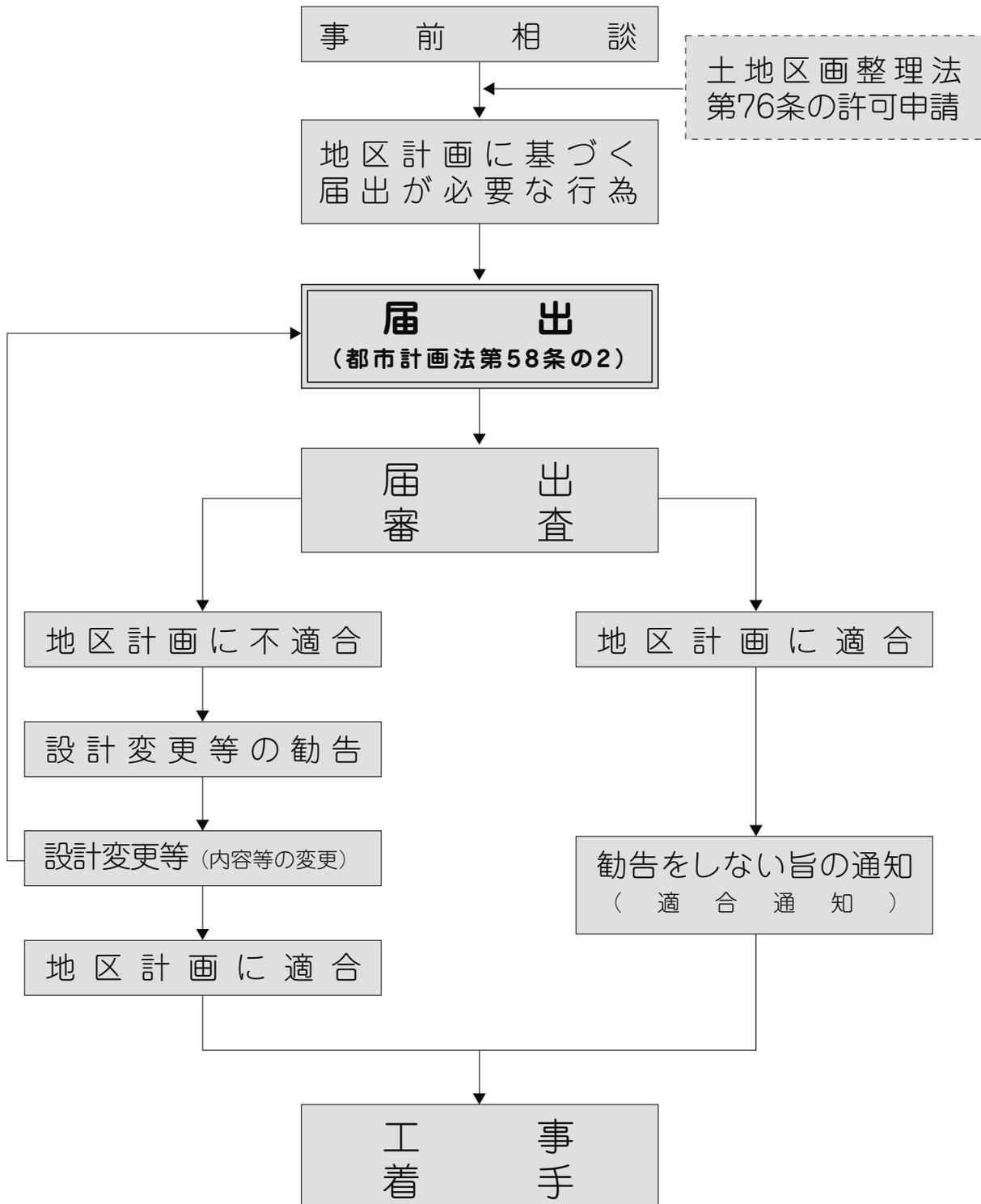
新曽第一地区地区計画区域内において、建築行為や土地の区画形質の変更などの行為を行う場合には、届出が必要になります。

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 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

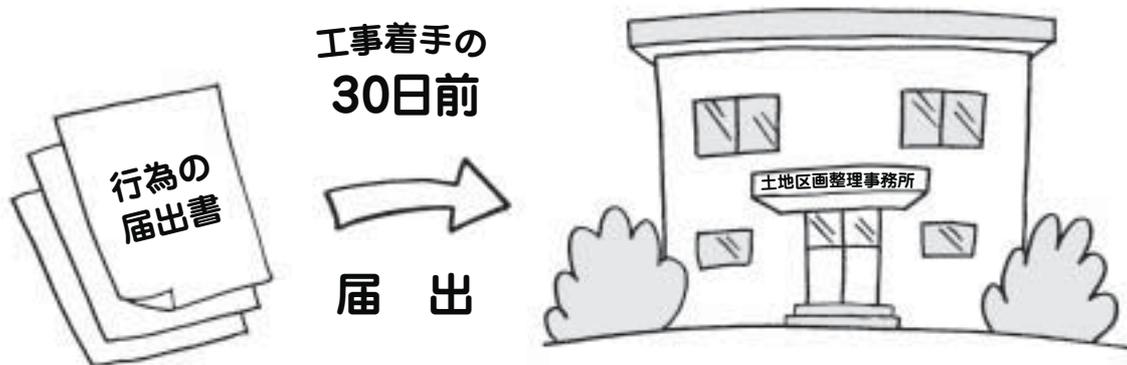
届出用紙は、土地区画整理事務所に用意してあります。

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 土地区画整理事務所

TEL 048-447-2200



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……………建築物にあつては各階平面図 (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……………建築物にあつては各階平面図 (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、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、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、詳しくは土地区画整理事務所に問い合わせください。

地区整備計画

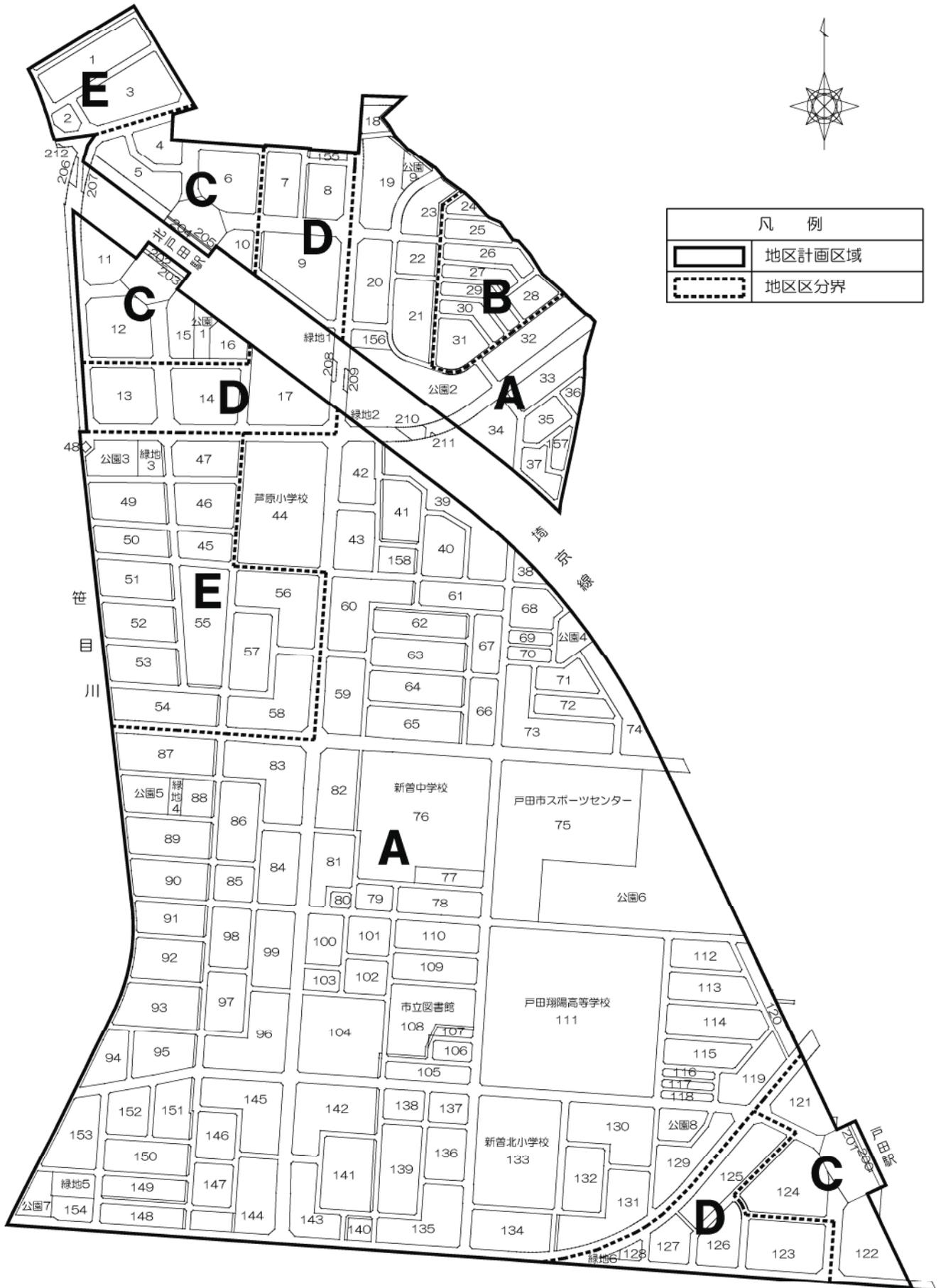
平成 28 年 7 月 29 日変更(戸田市告示第 218 号)
 平成 16 年 11 月 19 日変更(戸田市告示第 189 号)
 平成 14 年 3 月 26 日(戸田市告示第 43 号)

地区の区分	区分の名称	住居系		工業系	
		A 地区	B 地区	E 地区	
		区分の面積	約 63.9ha	約 1.9ha	約 10.1ha
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	—		1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。 ア 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 3 号及び第 2 条第 6 項第 6 号に規定する施設
		建築物の敷地面積の最低限度	100 m ² とする。		100 m ² とする。
		壁面の位置の制限	—		—
		建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さは最高 12mとする。	—
		建築物等の高さの最低限度	—		—
		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の構造は、生け垣、フェンスなどに類するものとする。 ただし、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。		

地区の区分	区分の名称	商業系	
		C地区	D地区
		約7.2ha	約7.3ha
建築物等の用途の制限	1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。	1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。	1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。
	ア 建築基準法別表第2(と)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。)及び第3号に掲げる事業を営む工場	ア 建築基準法別表第2(と)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。)及び第3号に掲げる事業を営む工場	ア 建築基準法別表第2(と)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。)及び第3号に掲げる事業を営む工場
	イ 倉庫 ただし、主たる建築物に付属する倉庫を除く。	イ 倉庫 ただし、主たる建築物に付属する倉庫を除く。	イ 倉庫 ただし、主たる建築物に付属する倉庫を除く。
	ウ 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3号及び第2条第6項第4号、第5号、第6号に規定する施設	ウ 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6項第6号に規定する施設	ウ 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6項第6号に規定する施設
	2. 計画図に表示してある都市計画道路、駅前広場に面する建築物について、1階の全部及び2階の全部は、商業・業務系の用途とする。ただし、住宅にかかる共用部分は除く。	2. 計画図に表示してある都市計画道路に面する建築物について、1階の全部は、商業・業務系の用途とする。2階は、床面積の50%以上を商業・業務系の用途とする。ただし、住宅にかかる共用部分は除く。	2. 計画図に表示してある都市計画道路に面する建築物について、1階の全部は、商業・業務系の用途とする。2階は、床面積の50%以上を商業・業務系の用途とする。ただし、住宅にかかる共用部分は除く。
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡とする。	
壁面の位置の制限	計画図に表示してある駅前広場並びに都市計画道路に接する敷地にある建築物の1階部分の壁面若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。	計画図に表示してある都市計画道路に接する敷地にある建築物の1階部分の壁面若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。	
建築物等の高さの最高限度	——		
建築物等の高さの最低限度	建築物の高さは最低10mとする。		
かき又はさくの構造の制限	壁面後退した部分には、かき又はさくは設けないものとする。壁面後退をしない道路に面する側にかき又はさくを設ける場合の構造は、生け垣、フェンスなどに類するものとする。ただし、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。		

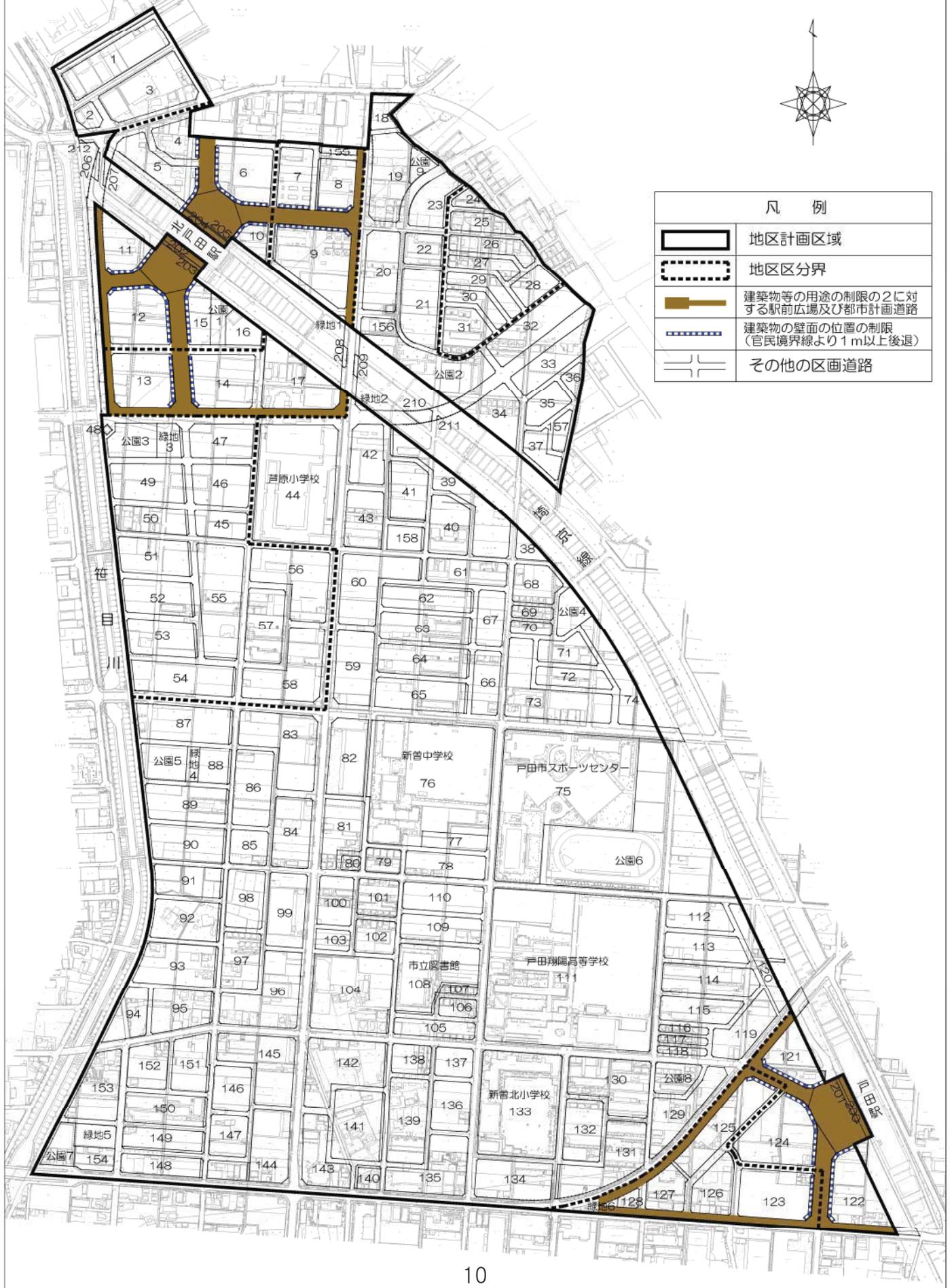
※区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり

地区区分図



凡 例	
	地区計画区域
	地区区分界

地区整備計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区区分界
	建築物等の用途の制限の2に対する駅前広場及び都市計画道路
	建築物の壁面の位置の制限 (官民境界線より1m以上後退)
	その他の区画道路

【建築物の敷地面積の最低限度】《A地区・B地区・E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】

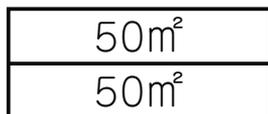
《地区計画決定前》



《地区計画決定後》



建築ができます。

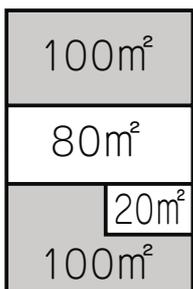


建築ができません。

建築ができません。

【(2) の例】

《地区計画決定後》 《分割後》

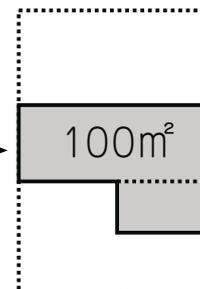


建築ができます。

建築ができません。

建築ができません。

建築ができます。



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】《C地区・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250㎡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250㎡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250㎡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。

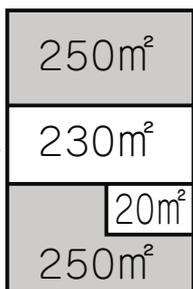


建築ができません。

建築ができません。

【(2) の例】

《地区計画決定後》 《分割後》

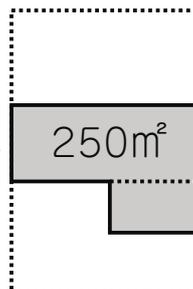


建築ができます。

建築ができません。

建築ができません。

建築ができます。



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。

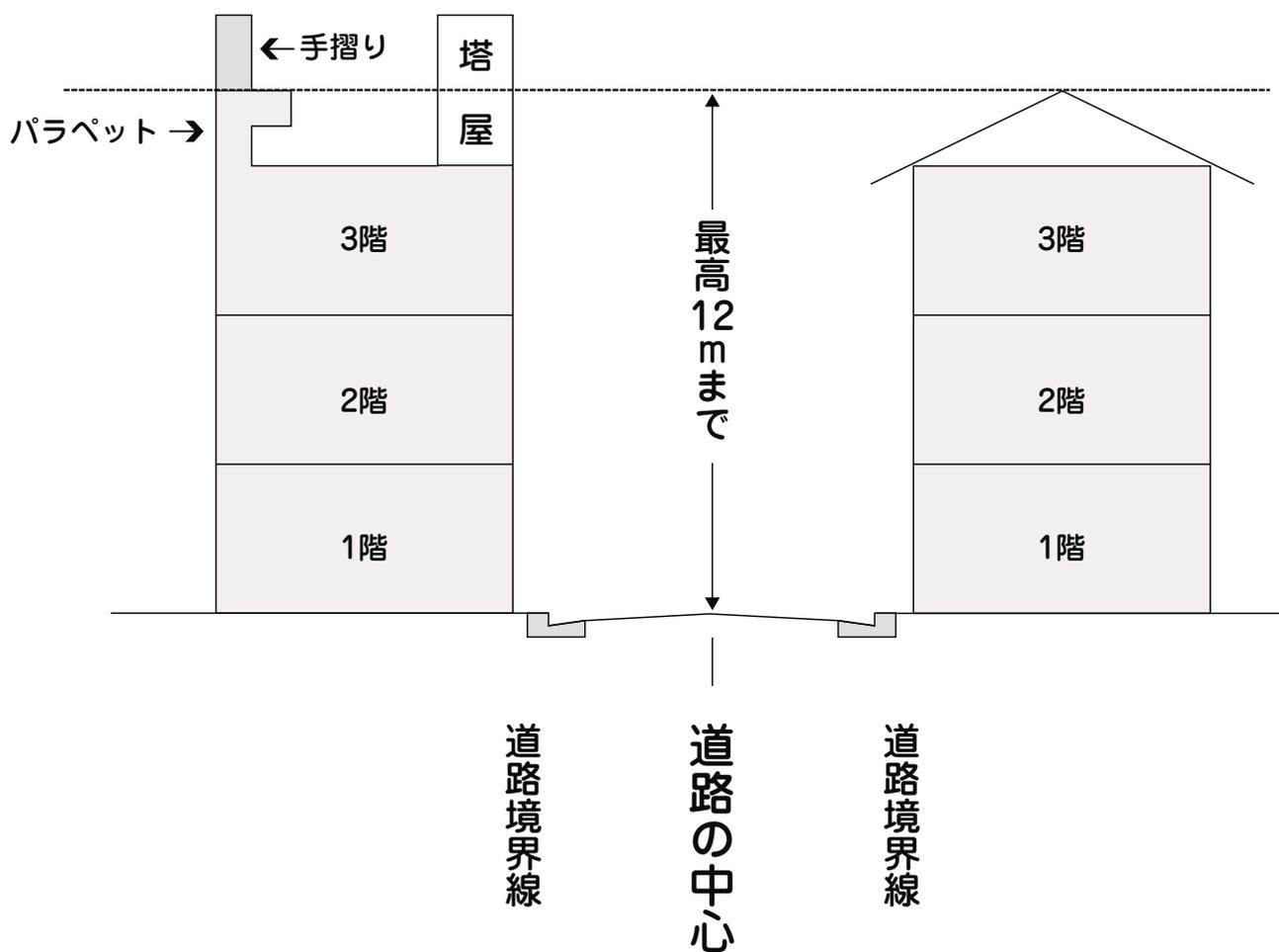
【建築物の高さの最高限度】《B地区》

日当たり、風とおしなどの良好な環境を形成し、住みやすさを保つために、建築物等の高さの最高限度を定めています。

また、建築物の高さは、区画整理施行による道路の中心の地盤面から屋根の上端まで、およびパラペットの先端までを、最高12mまでとします。

ただし、塔屋（ペントハウス）は建築面積の1/8以下の場合に限り建築の高さに含みません。

【例】



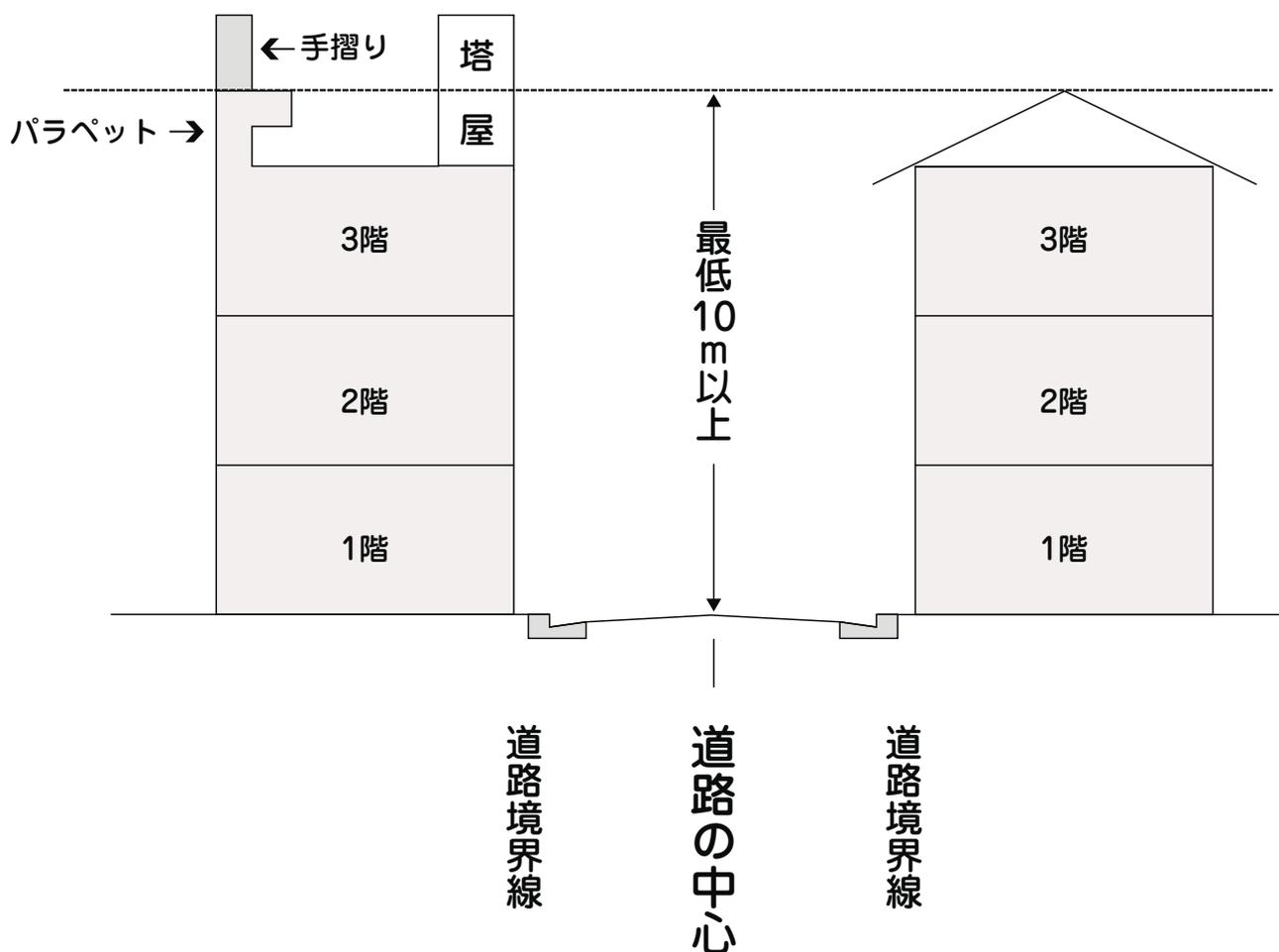
【建築物等の高さの最低限度】《C地区・D地区》

駅前にふさわしい賑わいと潤いのある商業業務地の形成を図るために、建築物等の高さの最低限度を定めています。

また、建築物の高さは、区画整理施行による道路の中心の地盤面から屋根の上端まで、およびパラペットの先端までを、最低10m以上とします。

ただし、塔屋（ペントハウス）は建築面積の1/8以下の場合に限り建築の高さに含みません。

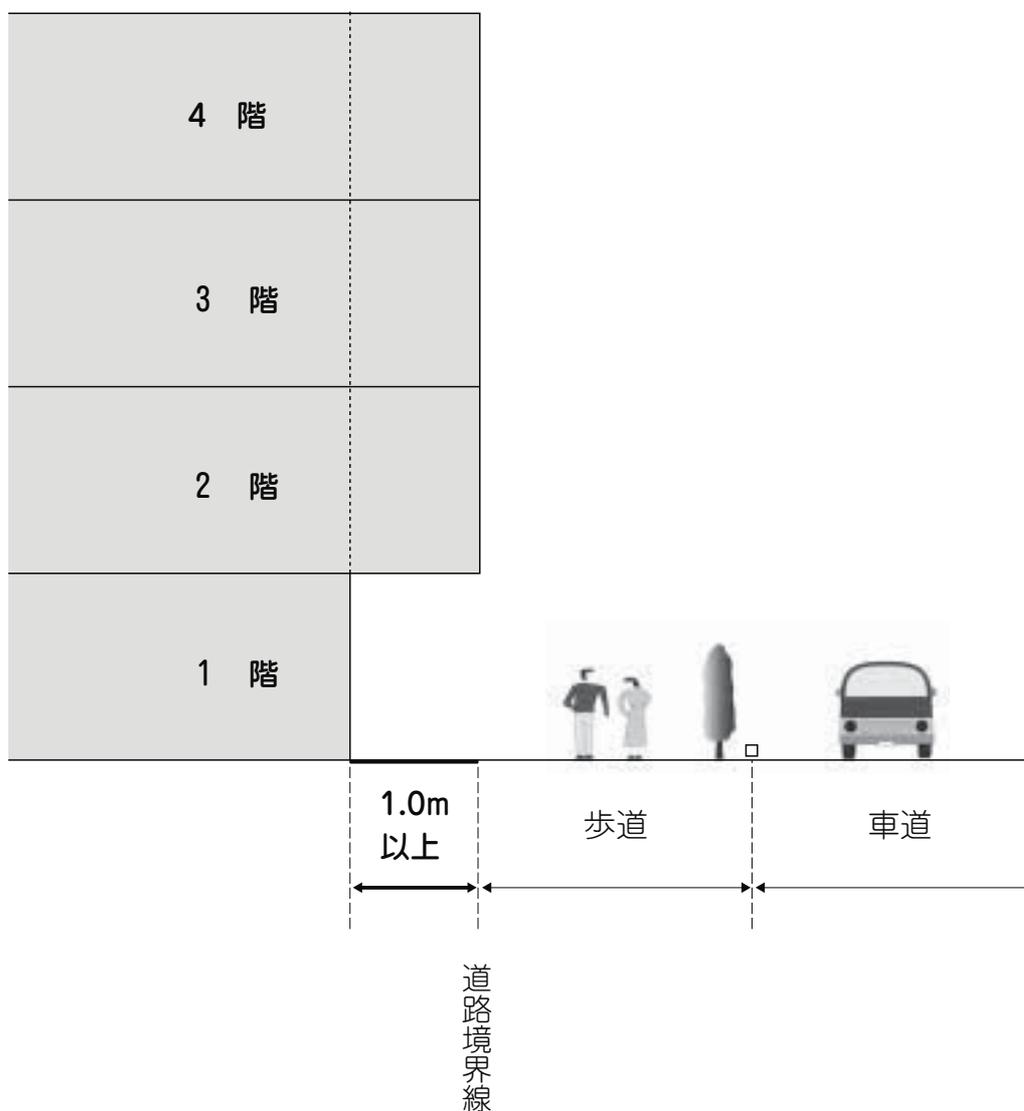
【例】



【壁面の位置の制限】《C地区・D地区》

商業地区ではゆとりのある歩行者空間を確保することで、歩行者、自転車、車イス等の通行が安全になります。

また、壁面後退した敷地の地盤高は、道路境界線と同等の高さとします。



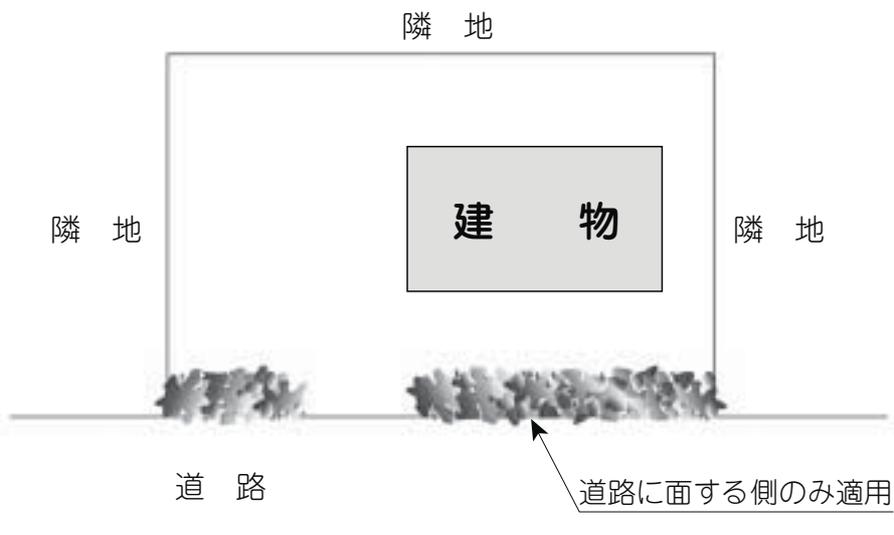
【かき又はさくの構造の制限】《A・B・C・D・E地区》

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。

