

○戸田都市計画高度地区の認定の特例に関する運用基準

平成 21 年 1 月 15 日

告示第 10 号

改正 平成 28 年 3 月 18 日告示第 51 号

平成 28 年 12 月 19 日告示第 395 号

令和 2 年 3 月 31 日告示第 174 号

令和 4 年 3 月 15 日決裁

(目的)

第 1 条 この基準は、戸田都市計画高度地区の決定(平成 21 年告示第 9 号。以下「計画書」という。)に規定する認定による特例について必要な事項を定めることにより、土地利用の公平性及び透明性を図り、もって良好な市街地の環境に資することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この基準における用語の意義は、次の各号に掲げるところによるほか、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。)及び建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)の例による。

- (1) 既存不適格建築物 高度地区の決定に際し、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物であつて、建築物の高さの最高限度を超える部分を有するものをいう。
- (2) 増築 同一敷地内における既存不適格建築物の延べ面積を増加させることをいう。
- (3) 建て替え 建築物又はその敷地の所有者が、現に存する既存不適格建築物の一部又はすべてを除却し、同一敷地内に従前と同じ用途とみなせる建築物を新築又は改築することをいう。
- (4) 見付面積 建築物の張り間方向及びけた行方向の鉛直投影面積で、建築物の全方向の正面から見える部分の面積をいう。

(一定の複数建築物に対する認定の特例)

第 3 条 基準法第 86 条及び第 86 条の 2 の規定により、1 又は 2 以上の建築物の 1 の敷地とみなす敷地については、当該 1 団地を当該 1 又は 2 以上の建築物の 1 の敷地とみなし、計画書第 2 項の規定を適用する。

(既存不適格建築物の増築に対する認定の申請)

第 4 条 既存不適格建築物の増築は、建築物の高さの最高限度の範囲内で行

うものとする。

2 建築主は、計画書第2項第1号の規定による認定を受けようとするときは、認定申請書（第1号様式。以下「申請書」という。）に次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

(1) 別表に掲げる図書（認定を受けようとする建築物の増築の前後の状況を明らかにするもの）

(2) その他市長が必要と認める図書

（既存不適格建築物の建て替えに対する認定の申請）

第5条 既存不適格建築物の建て替えは、次の各号のいずれにも該当するものであることとする。

(1) 建て替え後の建築物の高さが、当該既存不適格建築物の高さを超えないもの

(2) 建て替え後の建築物の高さの最高限度を超える部分の見付面積及び水平投影面積のそれぞれの合計が、当該既存不適格建築物のものをそれぞれ超えないもので、主要用途が同一であると認められるもの

2 建築主は、計画書第2項第2号の規定による認定を受けようとするときは、申請書に、次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

(1) 別表に掲げる図書（認定を受けようとする建築物の建て替えの前後の状況を明らかにするもの）

(2) その他市長が必要と認める図書

（認定申請取下げ届）

第6条 申請者は、第4条第2項又は第5条第2項の規定により認定の申請をし、当該申請に係る認定を受ける前に、当該申請を取り下げようとするときは、認定申請取下げ届（第2号様式）により市長に届け出るものとする。

（認定通知書等）

第7条 市長は、第4条第2項又は第5条第2項の規定による認定の申請があったときは、これを審査し、当該申請に係る建築物が計画書第2項第1号の規定に適合すると認めたときは、認定通知書（第3号様式）により、建築主に通知するものとする。

2 市長は、第4条第2項又は第5条第2項の規定による認定の申請があったときは、これを審査し、当該申請に係る建築物が計画書第2項第1号の

規定に適合すると認めなかったときは、不認定通知書（第４号様式）により、建築主に通知するものとする。

（認定の変更の申請）

第８条 前条の規定により認定を受けた建築主は、当該認定に係る建築物に関する内容を変更しようとするときは、変更認定申請書（第５号様式）に、第４条第２項各号に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

（変更認定通知書等）

第９条 市長は、前条の規定による認定の変更の申請があったときは、これを審査し、当該申請に係る建築物が計画書第２項第１号又は第２号の規定に適合すると認めたときは、変更認定通知書（第６号様式）により、建築主に通知するものとする。

２ 市長は、前条の規定による認定の変更の申請があったときは、これを審査し、当該申請に係る建築物が計画書第２項第１号又は第２号の規定に適合すると認めなかったときは、変更不認定通知書（第７号様式）により、建築主に通知するものとする。

（工事取りやめ届）

第１０条 第７条又は第９条の規定により認定を受けた建築主が、認定を受けた建築物の工事を取りやめたときは、工事取りやめ届（第８号様式）に認定通知書又は変更認定通知書を添えて市長に速やかに提出しなければならない。

（申請書等の提出部数）

第１１条 この基準に規定する申請書、添付書類又は届の提出部数は、正本及び副本を各１部とする。

（その他）

第１２条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この基準は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２０条の規定に基づく戸田都市計画高度地区の決定の告示があった日から施行する。

附 則（平成２８年告示第５１号）

この告示は、平成２８年４月１日から施行する。

附 則（平成２８年告示第３９５号）抄

（施行期日）

1 この告示は、平成29年1月1日から施行する。

附 則（令和2年告示第174号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年3月15日）

（施行期日）

1 この基準は、令和4年3月15日から施行する。

（経過措置）

2 この基準の施行の際、現に印刷されている改正前の様式については、当分の間、取り繕って使用することができるものとする。

別表（第4条、第5条、第8条関係）

図書の種類
案内図・事業計画適合通知書の写し [※] ・公図写し・建築確認済証等の写し・ 検査済証の写し・建物の主要用途・求積図・配置図・施設断面図・各階平面 図・建物平面図・4面の立面図・2面以上の断面図

※） 戸田市宅地開発事業等指導条例（平成28年条例第22号）が適用になる場合のみとする。

第 1 号様式（第 4 条関係）

認 定 申 請 書

年 月 日

（宛先）

戸田市長

申請者住所

氏名

電話番号

戸田都市計画高度地区の決定（平成 2 1 年告示第 9 号）第 2 項第 1 号又は第 2 号の規定により、次のとおり申請します。

（表）

【既存建築物の概要】			
地 名 地 番			
確 認 済 証 番 号		検 査 済 証 番 号	
確認済証交付年月日	年 月 日	完 成 年 月 日	年 月 日
敷 地 面 積	m ²	工 事 種 別	
用 途 地 域		建 築 面 積	m ²
高 度 地 区	第 種高度地区（ m）	延 べ 面 積	m ²
容 積 率	%	高 さ	m
建 蔽 率	%	階 数	地上 / 地下
主 要 用 途		構 造	
見 付 面 積（※）	m ²	水 平 投 影 面 積（※）	m ²
備 考			

(裏)

【建築物の計画概要】			
地 名 地 番			
敷 地 面 積	m ²	工 事 種 別	増築 ・ 建て替え
用 途 地 域		建 築 面 積	m ²
高 度 地 区	第 種高度地区 (m)	延 べ 面 積	m ²
容 積 率	%	高 さ	m
建 蔽 率	%	階 数	地上 / 地下
主 要 用 途		構 造	
見 付 面 積 (※)	m ²	水 平 投 影 面 積 (※)	m ²
工 事 予 定 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで		
備 考			

注)

- 1 申請者が法人である場合において、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 代理人申請の場合は、委任状を添付すること。
- 3 ※には高度地区における建築物の高さの最高限度を超える部分の合計値を記入すること。

第2号様式（第6条関係）

認定申請取下げ届

年 月 日

(宛先)

戸田市長

申請者住所

氏名

電話番号

年 月 日付けの申請を取り下げたいので、次のとおり届け出ます。

地 名 地 番	
取 下 げ 理 由	
備 考	

注)

- 1 申請者が法人である場合において、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 代理人申請の場合は、委任状を添付すること。

第 3 号様式（第 7 条関係）

認 定 通 知 書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

年 月 日付けで申請のあったことについては、下記のとおり認定したので通知
します。

記

認 定 番 号	第 号
地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種高度地区（ m）
建 築 物 の 高 さ	m
工 事 種 別	増築 ・ 建て替え
備 考	

第4号様式（第7条関係）

不 認 定 通 知 書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

年 月 日付けで申請のあったことについては、下記のとおり認定しないことを通知します。

記

地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種高度地区（ m）
建 築 物 の 高 さ	m
工 事 種 別	増築 ・ 建て替え
不 認 定 理 由	
備 考	

（教示）

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、戸田市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

また、この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6月以内に、戸田市を被告として提起しなければなりません。この場合、当該訴訟において戸田市を代表する者は、戸田市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第5号様式(第8条関係)

変更認定申請書

年 月 日

(宛先)

戸田市長

申請者住所

氏名

電話番号

年 月 日付けで認定を受けた次の建築物について、認定の内容を変更したいので、次のとおり申請します。

認 定 番 号	第 号
地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種高度地区 (m)
建 築 物 の 高 さ	m
主 要 用 途	
工 事 種 別	増築 ・ 建て替え
構 造	
変 更 事 項	
備 考	

注)

- 1 申請者が法人である場合において、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 代理人申請の場合は、委任状を添付すること。

第 6 号様式（第 9 条関係）

変 更 認 定 通 知 書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

年 月 日付けで変更の申請があったことについては、下記のとおり認定したので通知します。

記

変 更 前 の 認 定 番 号	第 号
地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種高度地区（ m）
建 築 物 の 高 さ	m
工 事 種 別	増築 ・ 建て替え
備 考	

第7号様式（第9条関係）

変更不認定通知書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

年 月 日付けで変更の申請があったことについては、下記のとおり認定しないことを通知します。

記

変更前の認定番号	第 号
地名地番	
高度地区	第 種高度地区（ m）
建築物の高さ	m
工事種別	増築 ・ 建て替え
不認定理由	
備考	

（教示）

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、戸田市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

また、この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6月以内に、戸田市を被告として提起しなければなりません。この場合、当該訴訟において戸田市を代表する者は、戸田市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第 8 号様式（第 1 0 条関係）

工 事 取 り や め 届

年 月 日

（宛先）

戸田市長

申請者住所

氏名

電話番号

年 月 日付けで認定を受けた建築物の工事については、取りやめたので届け
出ます。

認 定 番 号	第 号
地 名 地 番	
工 事 取 り や め 年 月 日	年 月 日
取りやめ理由	
備 考	

注)

- 1 申請者が法人である場合において、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 申請者の氏名（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。
- 3 代理人申請の場合は、委任状を添付すること。
- 4 認定通知書又は変更認定通知書を添付（建築確認済証がある場合には添付）のこと。