

## 戸田都市計画高度地区の許可の特例に関する運用基準

平成21年1月15日

告示第11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175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。)に規定する許可による特例に関する運用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環境の整備改善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) 共同住宅等 共同住宅、兼用共同住宅その他これらに類するものをいう。
- (2) 前面道路 敷地に接する幅員6m以上の道路のうち、接道部分が外周の6分の1以上のものをいう。ただし、敷地の用途地域が近隣商業地域又は工業地域の場合は、幅員8m以上の道路とする。
- (3) 空地率 敷地面積から建築面積を差し引き、敷地面積で除した値であり、敷地に占める空地の割合を示す数値をいう。

### (緑や空地などの整備を図る建築物)

第3条 計画書第4項第1号に規定する緑と空地などを整備する建築物(工業地域における共同住宅等は除く。)として市街地環境の整備改善に資するものは、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 接道要件 建築物の敷地が位置する用途地域に応じて、敷地に接する道路の幅員及び接道条件は別表第1に掲げる数値を満たしていること。この場合において、前面道路は6m以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していること。
- (2) 空地率 建築物の敷地内に、1から基準法第53条の規定による建

ぺい率の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値以上の空地率が確保されていること。

(3) 緑化面積 敷地面積の20%以上の緑化面積が確保されていること。

この場合において、緑化面積の算定方法は、戸田市宅地開発事業等指導条例（平成28年条例第22号）によるものとする。

(4) 外壁の後退距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から隣地境界線までの水平距離が真北方向については8m以上、その他の方向については6m以上、及び道路境界線までの水平距離が4m以上確保されていること。ただし、建築物の部分で、次に掲げるもののいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以下であるもの

イ ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5m以下であるもの

ウ 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供する建築物の部分で、階数が1で床面積の合計が50m<sup>2</sup>以下であるもの

エ 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀

2 都市計画施設の区域内において建築物を建築する場合には、計画書第4項第1号の規定は、適用しない。

（公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められる建築物）

第4条 計画書第4項第2号に規定する「公益上やむを得ないと認められる建築物」とは、学校、病院等の公益施設で、施設の機能的な性質上やむを得ないと市長が許可した建築物その他これらと同等以上に公益上やむを得ないと市長が許可した建築物とする。

2 計画書第4項第2号に規定する「市街地の環境の維持に支障がないもののうち土地利用上やむを得ないと認められる建築物」とは、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないもののうち、土地利用状況等によりやむを得ないと市長が許可した建築物とする。

（一定の複数建築物に対する許可の特例）

第5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4項の規定を適用する。

(許可の申請)

第6条 建築主は、計画書第4項の規定に基づく許可を受けようとするときは、許可申請書(第1号様式)に、次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 別表第2の図書
- (2) その他市長が必要と認める図書

(許可申請取下げ届)

第7条 建築主は、前条の規定により許可の申請をし、当該申請に係る許可を受ける前に、当該申請を取り下げようとするときは、許可申請取下げ届(第2号様式)により市長に届け出るものとする。

(許可通知書等)

第8条 市長は、第6条の規定による許可の申請があったときは、これを審査し、戸田市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴いた上で、許可すると認めたものについては、許可通知書(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6条の規定による許可の申請があったときは、これを審査し、審議会の意見を聴いた上で、許可すると認めなかったものについては、不許可通知書(第4号様式)により、建築主に通知するものとする。

(許可の変更の申請)

第9条 前条第1項の規定により許可を受けた建築主は、当該許可に係る建築物に関する内容を変更しようとするときは、変更許可申請書(第5号様式)に、第6条第1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。ただし、市長は、同項各号に掲げる図書の全部又は一部を添える必要がないと認めたときは、この限りでない。

(変更許可通知書等)

第10条 市長は、前条の規定による許可の変更の申請があったときは、これを審査し、審議会の意見を聴いた上で、許可すると認めたものについては、変更許可通知書(第6号様式)により、建築主に通知するものとする。ただし、変更の内容が軽微であると市長が認めたときは、審議会を省略することができる。

2 市長は、前条の規定による許可の変更の申請があったときは、これを審査し、審議会の意見を聴いた上で、許可すると認めなかったものについて

は、変更不許可通知書（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11条 第8条又は第10条の規定により許可を受けた建築主が、許可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）に許可通知書又は変更許可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12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、正本及び副本の各1部とする。

（関係書類の提出）

第13条 この基準に規定する許可をするに当たり、審議会に関係書類を提出するものとする。

（その他）

第14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175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1（第3条関係）

用途地域	道路条件	
	前面道路幅員	接道条件
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域	6 m 以上	連続して接している部分が敷地外周の6分の1以上
近隣商業地域及び工業地域	8 m 以上	

別表第2（第6条及び第9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・求積図・配置図・施設断面図・各階平面図・4面の立面図・2面以上の断面図

第 1 号様式 ( 第 6 条関係 )

許 可 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 4 項の規定により、次のとおり申請します。

地名地番					
用途地域		高度地区	第 種高度地区 ( )		
その他					
【計画概要】					
敷地面積	m <sup>2</sup>	主要用途		高さ	
容積率	%	建築面積	m <sup>2</sup>	階数	地上 / 地下
建蔽率	%	延べ面積	m <sup>2</sup>	構造	
【許可の特例に係る要件】					
前面道路幅員		空地率	%		
緑地面積 ( 敷地面積に対する割合 )	m <sup>2</sup> ( % )	外壁からの 後退距離	真北		
			その他		
			道路境界		
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。

第2号様式（第7条関係）

許可申請取下げ届

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8条関係）

許 可 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、下記のとおり許可したので通知します。

記

許 可 番 号	第 号
地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種高度地区（ ）
建 築 物 の 高 さ	
工 事 種 別	
備 考	

第4号様式（第8条関係）

不許可通知書

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、下記のとおり許可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（ ）
建築物の高さ	
工事種別	
不許可理由	
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9条関係)

変更許可申請書

年 月 日

(宛先)

戸田市長

申請者住所

氏名

電話番号

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

許 可 番 号	第 号
地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種高度地区 ( )
建 築 物 の 高 さ	
主 要 用 途	
工 事 種 別	
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 1 0 条関係 )

変 更 許 可 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 許 可 し た の で 通 知 し ま す 。

記

変 更 前 の 許 可 番 号	第 号
地 名 地 番	
高 度 地 区	第 種 高 度 地 区 ( )
建 築 物 の 高 さ	
工 事 種 別	
備 考	

第7号様式(第10条関係)

変更不許可通知書

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、下記のとおり許可しないことを通知します。

記

変更前の許可番号	第 号
地名地番	
高度地区	第 種高度地区( )
建築物の高さ	
工事種別	
不許可理由	
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 1 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 日付けで許可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。

許 可 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 代理人申請の場合は、委任状を添付すること。
- 3 許可通知書又は変更許可通知書を添付（建築確認済証がある場合には添付）のこと。