

建築各種申請べんり帳

1. 所管課等

1	建築確認 検査関係 (※①②)	戸田市 都市整備部 建築住宅課	TEL	048-441-1800
		〒341-8501	FAX	048-433-2200
		戸田市上戸田1丁目18番1号	E-mail	kentiku-jutaku@city.toda.saitama.jp
	建築確認 検査関係 (※①②以外)	埼玉県越谷建築安全センター	TEL	048-964-5295
		〒343-0813	FAX	048-964-6517
		越谷市越ヶ谷4-2-82 (埼玉県越谷合同庁舎内)	E-mail	g6452601@pref.saitama.lg.jp
2	開発許可 適合証明	戸田市 都市整備部 建築住宅課	TEL	048-441-1800
		〒335-8588	FAX	048-433-2200
		戸田市上戸田1丁目18番1号	E-mail	kentiku-jutaku@city.toda.saitama.jp
3	消防法	戸田市消防本部 予防課	TEL	048-420-2125
		〒335-0021	FAX	048-444-2118
		戸田市新曽1875-1	E-mail	syo-yobo@city.toda.saitama.jp
4	道路 河川	さいたま県土整備事務所	TEL	048-861-2495
		〒336-0027	FAX	048-861-2495
		さいたま市南区沼影二丁目4番7号	E-mail	
		戸田市 都市整備部 道路管理課	TEL	048-441-1800
		〒335-8588	FAX	048-433-2200
		戸田市上戸田1丁目18番1号	E-mail	doro-kanri@city.toda.saitama.jp
		戸田市 水安全部 河川課	TEL	048-229-4801
		〒335-0026	FAX	048-444-1609
戸田市新曽南3丁目1番5号	E-mail	kasen@city.toda.saitama.jp		

※ 建築確認・検査関係の範囲

- ①-1 建築基準法第6条第1項第2号のうち、木造建築物で、以下の条件を全て満たすもの（知事の許可を必要とするものを除く）
- ・地階を除く階数が2以下
 - ・延べ面積300㎡以下
 - ・高さ16m以下
- ①-2 建築基準法第6条第1項第3号の建築物（知事の許可を必要とするものを除く）
- ② 建築基準法施行令第138条の工作物のうち、以下のもの（いずれも、①以外の敷地内に築造するものを除く）
- ・高さが6mを超え10m以下の煙突
 - ・高さが4mを超え10m以下の広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、その他これらに類するもの
 - ・高さが2mを超え3m以下の擁壁

2. 適用される各種条例等

1	建築基準法関係	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県建築基準法施行条例 ・埼玉県建築基準法施行細則 ・埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（埼玉県建築物バリアフリー条例） ・戸田市建築基準法施行細則
2	都市計画法関係	<ul style="list-style-type: none"> ・戸田市開発許可の基準に関する条例 ・戸田市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則
3	その他	

3. 設計に用いる条件

1	垂直積雪量	30cm
		ただし、H12告示1455号第2の式(※)により算出した数値が30cmを超える場合は、当該数値 (※) 垂直積雪量 (m) = 0.0005 × 標高 (m) + 0.28
2	地表面粗度区分	III (H12建設省告示1454号第1)
3	基準風速 (Vo)	34m/秒 (H12建設省告示1454号第2)
4	庁舎所在地の緯度経度	戸田市 東経139° 41' 北緯 35° 49' 標高 3.4m
5	日影規制の注意点	・新築行為等を問わず、市街化調整区域に日影を生じさせる場合も、日影規制がかかります。 ・必ず周辺の市街化調整区域の容積率を確認してください。 ・都市計画図の購入及び閲覧 購入及び閲覧：戸田市都市計画課

4. 区域の指定

1	建築基準法第22条の指定区域	市街化区域全域 (防火地域・準防火地域を除く)																
2	建築基準法第49条に基づく特別用途地区	根拠条例	なし															
		問い合わせ	戸田市 都市計画課 (048-441-1800)															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>主な締結事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>あり</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>		区域	主な締結事項	あり	なし											
区域	主な締結事項																	
あり	なし																	
3	建築基準法第57条の5に基づく高層住居誘導地区	問い合わせ <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>適用区域</th> <th>建蔽率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>		種類	適用区域	建蔽率の最高限度	なし	なし	なし									
種類	適用区域	建蔽率の最高限度																
なし	なし	なし																
4	建築基準法第58条に基づく高度地区	問い合わせ 戸田市 都市計画課 (048-441-1800) <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>適用区域</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種高度地区</td> <td>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、第二種住居地域及び準住居地域で容積率200%</td> <td>25m</td> </tr> <tr> <td>第2種高度地区</td> <td>近隣商業地域、準工業地域及び工業地域で容積率200%</td> <td>30m</td> </tr> <tr> <td>第3種高度地区</td> <td>近隣商業地域で容積率300%</td> <td>35m</td> </tr> <tr> <td>第4種高度地区</td> <td>商業地域で容積率400%</td> <td>45m</td> </tr> </tbody> </table> <small>※認定及び許可の特例あり</small>		種類	適用区域	高さの最高限度	第1種高度地区	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、第二種住居地域及び準住居地域で容積率200%	25m	第2種高度地区	近隣商業地域、準工業地域及び工業地域で容積率200%	30m	第3種高度地区	近隣商業地域で容積率300%	35m	第4種高度地区	商業地域で容積率400%	45m
種類	適用区域	高さの最高限度																
第1種高度地区	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、第二種住居地域及び準住居地域で容積率200%	25m																
第2種高度地区	近隣商業地域、準工業地域及び工業地域で容積率200%	30m																
第3種高度地区	近隣商業地域で容積率300%	35m																
第4種高度地区	商業地域で容積率400%	45m																
5	建築基準法第59条に基づく高度利用地区	問い合わせ 戸田市 まちづくり区画整理室 (048-441-1800) <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th colspan="2">容積率の最高限度/最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">北戸田駅東1街区</td> <td colspan="2">500% / 200%</td> </tr> <tr> <td>建蔽率の最高限度</td> <td>建築面積の最低限度</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>250㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">壁面の位置制限</td> </tr> <tr> <td colspan="3">道路境界線より1.5m</td> </tr> </tbody> </table>		地区	容積率の最高限度/最低限度		北戸田駅東1街区	500% / 200%		建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	50%	250㎡	壁面の位置制限		道路境界線より1.5m		
地区	容積率の最高限度/最低限度																	
北戸田駅東1街区	500% / 200%																	
	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度																
	50%	250㎡																
	壁面の位置制限																	
道路境界線より1.5m																		

6	建築基準法第60条に基づく特定街区	<p>問い合わせ</p> <table border="1" data-bbox="391 219 1284 439"> <thead> <tr> <th>街区</th> <th>容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <th>高さの最高限度</th> </tr> <tr> <td>なし</td> </tr> <tr> <th>壁面の位置制限</th> </tr> <tr> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	街区	容積率の最高限度	なし	なし	高さの最高限度	なし	壁面の位置制限	なし							
街区	容積率の最高限度																
なし	なし																
	高さの最高限度																
	なし																
	壁面の位置制限																
	なし																
7	建築基準法第68条の2に基づく地区計画	<p>根拠条例 なし</p> <p>問い合わせ</p> <table border="1" data-bbox="391 584 1284 685"> <thead> <tr> <th>地区整備計画区域</th> <th>条例で定めている主な事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	地区整備計画区域	条例で定めている主な事項	なし	なし											
地区整備計画区域	条例で定めている主な事項																
なし	なし																
8	建築基準法第69条に基づく建築協定	<p>根拠条例 戸田市建築協定条例</p> <p>問い合わせ</p> <table border="1" data-bbox="391 831 1284 954"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>主な締結事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	区域	主な締結事項	なし	なし											
区域	主な締結事項																
なし	なし																
9	建築基準法第86条に基づく一団地認定	<table border="1" data-bbox="391 1048 1284 1357"> <thead> <tr> <th>地名地番</th> <th>団地名</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸田市下前1丁目92-1、-2、-3</td> <td>戸田団地</td> <td></td> </tr> <tr> <td>戸田市新曾南一丁目5180、5181、5182</td> <td>本橋ハイツ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>戸田市笹目南町1387、6542</td> <td>メイプルタウンウィズ戸田公園</td> <td></td> </tr> <tr> <td>戸田市下前一丁目71番1</td> <td>グランシンフォニア戸田公園</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地名地番	団地名	備考	戸田市下前1丁目92-1、-2、-3	戸田団地		戸田市新曾南一丁目5180、5181、5182	本橋ハイツ		戸田市笹目南町1387、6542	メイプルタウンウィズ戸田公園		戸田市下前一丁目71番1	グランシンフォニア戸田公園	
地名地番	団地名	備考															
戸田市下前1丁目92-1、-2、-3	戸田団地																
戸田市新曾南一丁目5180、5181、5182	本橋ハイツ																
戸田市笹目南町1387、6542	メイプルタウンウィズ戸田公園																
戸田市下前一丁目71番1	グランシンフォニア戸田公園																
10	建築基準法施行令第80条の3に基づく特別警戒区域	<p>※市内に指定区域はありません。</p> <p>1.戸田市ハザードマップ(参考)</p> <p>2.埼玉県河川砂防課ホームページ</p> <p>域指定の関係図書は、さいたま県土整備事務所及び戸田市にて縦覧できます。</p>															

11	都市計画法第58条の2に基づく地区計画 (建築基準法第68条の2に基づくものを除く)	問い合わせ 戸田市 まちづくり区画整理室 (048-441-1800)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区計画</th> <th>地区整備計画で定める主な事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新曽第一地区</td> <td>建築物用途制限、最低敷地面積、壁面位置制限、高さ制限、垣・柵の構造制限</td> </tr> <tr> <td>新曽第二地区</td> <td>建築物用途制限、最低敷地面積、高さ制限、垣・柵の構造制限</td> </tr> <tr> <td>川岸地区</td> <td>建築物用途制限、最低敷地面積、壁面位置制限、高さ制限、垣・柵の構造制限</td> </tr> <tr> <td>新曽中央地区</td> <td>建築物用途制限、最低敷地面積、高さ制限、垣・柵の構造制限、緑化率</td> </tr> <tr> <td>美女木向田地区</td> <td>建築物用途制限、最低敷地面積、垣・柵の構造制限</td> </tr> </tbody> </table>	地区計画	地区整備計画で定める主な事項	新曽第一地区	建築物用途制限、最低敷地面積、壁面位置制限、高さ制限、垣・柵の構造制限	新曽第二地区	建築物用途制限、最低敷地面積、高さ制限、垣・柵の構造制限	川岸地区	建築物用途制限、最低敷地面積、壁面位置制限、高さ制限、垣・柵の構造制限	新曽中央地区	建築物用途制限、最低敷地面積、高さ制限、垣・柵の構造制限、緑化率
地区計画	地区整備計画で定める主な事項											
新曽第一地区	建築物用途制限、最低敷地面積、壁面位置制限、高さ制限、垣・柵の構造制限											
新曽第二地区	建築物用途制限、最低敷地面積、高さ制限、垣・柵の構造制限											
川岸地区	建築物用途制限、最低敷地面積、壁面位置制限、高さ制限、垣・柵の構造制限											
新曽中央地区	建築物用途制限、最低敷地面積、高さ制限、垣・柵の構造制限、緑化率											
美女木向田地区	建築物用途制限、最低敷地面積、垣・柵の構造制限											
12	景観法第81条に基づく景観協定区域	問い合わせ <table border="1"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>主な締結事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	区域	主な締結事項	なし	なし						
区域	主な締結事項											
なし	なし											
13	都市計画区域編入時期	戸田市 (旧戸田町) 昭和41年10月1日施行 (昭和8年10月26日) 昭和42年3月31日告示 都市計画図										
14	省エネルギー基準地域区分	問い合わせ 戸田市 建築住宅課 (048-441-1800) <table border="1"> <thead> <tr> <th>市町村名</th> <th>地域区分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸田市</td> <td>6地域</td> </tr> </tbody> </table>	市町村名	地域区分	戸田市	6地域						
市町村名	地域区分											
戸田市	6地域											

5. 適合証明の要否

1	都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明必要	都市計画区域 (市街化区域)	開発区域の敷地面積 500㎡以上
		都市計画区域 (市街化調整区域)	開発区域の敷地面積 0㎡以上
		都市計画区域 (非線引き区域)	なし
		都市計画区域外	なし

6. その他の届出等

届出等	対象	時期	提出先
1	高層建築物等の防災計画 高さ31mを超える建築物 建築基準法施行令第147条の2各号に掲げる建築物	確認申請の前まで	県建築安全課
2	建築物省エネ法 適合性判定申請	すべての建築物 (平屋建てかつ200㎡以下の建築物 (※4) を除く)	※1 又は 登録省エネ判定機関
	認定申請	誘導基準 (容積率特例) 認定又は基準適合 (表示) 認定を希望する場合	認定種別や特例の時期等により異なる ※1
3	建築物環境配慮制度 (CASBEE埼玉県) 床面積が2,000㎡以上の建築物	工事着工の21日前まで	越谷建築安全センター
4	福祉のまちづくり条例 特定生活関連施設に該当する場合	工事着工の30日前まで	戸田市建築住宅課 (経由のみ)
5	建設リサイクル法 解体工事で床面積が80㎡以上 新築・増築等で床面積500㎡以上ほか	工事着工の7日前まで	※1 ただし、土木工事等は越谷建築安全センター
6	長期優良住宅 認定を希望する場合	工事着工の前まで	※1
7	低炭素建築物新築等計画 認定を希望する場合	工事着工の前まで	※2

8	戸田市都市景観条例	・区域ごとに一定規模を超える建築物、工作物等 ・景観づくり推進地区有	工事着工の30日前 まで	戸田市都市計画課
9	戸田市屋外広告物条例	屋外広告物を掲出する場合	工事着工の前まで	戸田市都市計画課
10	戸田市宅地開発事業等指導条例	・敷地面積が500㎡以上の土地における建築物 ・高さが10mを超える又は延べ面積1,000㎡以上の建築物	確認申請の30日前 まで	※5 戸田市建築住宅課
11	戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例	高さが10mを超える又は延べ面積1,000㎡以上の建築物	確認申請の60日前 まで	戸田市建築住宅課 (経由のみ)
12	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	敷地面積1,000㎡以上	確認申請の前まで	中央環境管理事務所
13	小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導指針	床面積が25㎡未満の住戸又は住室を15以上有する建築物	建築事業報告書(中高層建築物)提出時 or 確認申請書提出時	※5 戸田市建築住宅課

※ 各種届出は、適用除外となる場合があります。詳しくは、提出先までお問合せください。

※1 (一)下記に掲げる建築物 : 戸田市 建築住宅課

◇建築基準法第6条第1項第2号のうち、**木造**建築物で、以下の条件を全て満たすもの(知事の許可を必要とするものを除く)

- ・地階を除く階数が2以下
- ・延べ面積300㎡以下
- ・高さ16m以下

◇建築基準法第6条第1項第3号の建築物(知事の許可を必要とするものを除く)

(二)上記以外の建築物 : 越谷建築安全センター

※2 (※1(一))の建築物 : 戸田市 建築住宅課

(※1(二))の建築物 : 埼玉県 建築安全課 (TEL 048-830-5519)

※3 適合性判定通知書の原本または写しを、建築確認申請書に添付する必要があります。

※4 建築基準法第6条第1項第3号に掲げる建築物

※5 問合せ先 : 戸田市 建築住宅課 (TEL 048-441-1800)