

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
		〒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
	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
		戸田市消防本部 予防課	TEL	048-420-2125
3	消防法	〒335-0021	FAX	048-444-2118
		戸田市新曽1875-1	E-mail	syo-yobo@city.toda.saitama.jp
		さいたま県土整備事務所	TEL	048-861-2495
4	道路 河川	〒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 建築基準法第6条第1項第4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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 法22条の指定区域	市街化区域全域（防火・準防火地域除く）			
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）		
		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			
		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" data-bbox="418 226 1350 465"> <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> ※認定及び許可の特例あり	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" data-bbox="418 589 1350 833"> <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> <th>建蔽率の最高限度</th> <th>敷地面積の最低限度</th> </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	敷地面積の最低限度	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	敷地面積の最低限度															
	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	問い合わせ <table border="1" data-bbox="418 954 1350 1198"> <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	根拠条例 なし 問い合わせ <table border="1" data-bbox="418 1361 1350 1485"> <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	根拠条例 戸田市建築協定条例 問い合わせ <table border="1" data-bbox="418 1646 1350 1729"> <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"> <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>戸田市新曽南一丁目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		戸田市新曽南一丁目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														
		戸田市新曽南一丁目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）	<p>問い合わせ 戸田市 まちづくり区画整理室（048-441-1800）</p> <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	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			
		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	<p>問い合わせ</p> <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	<p>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</p> <p style="text-align: right;">都市計画図</p>															
14	省エネルギー基準地域区分	<p>問い合わせ 戸田市 建築住宅課（048-441-1800）</p> <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	届出	床面積が300㎡以上の住宅	工事着工の21日前ま で (※4)	※1
		適合性判定申請	床面積が300㎡以上の建築物(非住宅)	工事着手前(※3)	※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 (CASSBEE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	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	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 建築基準法第6条第1項第1～3号の建築物：越谷建築安全センター

建築基準法第6条第1項第4号の建築物：戸田市 建築住宅課

※2 建築基準法第6条第1項第1～3号の建築物：埼玉県 建築安全課 (TEL 048-830-5519)

建築基準法第6条第1項第4号の建築物：戸田市 建築住宅課

※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 民間審査機関による評価書(建築物エネルギー消費性能基準に適合するものに限る。)を提出する場合は3日前まで。

※5 問合せ先：戸田市建築住宅課 (TEL 048-441-1800)