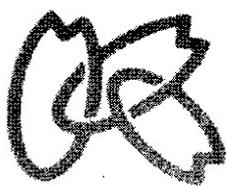
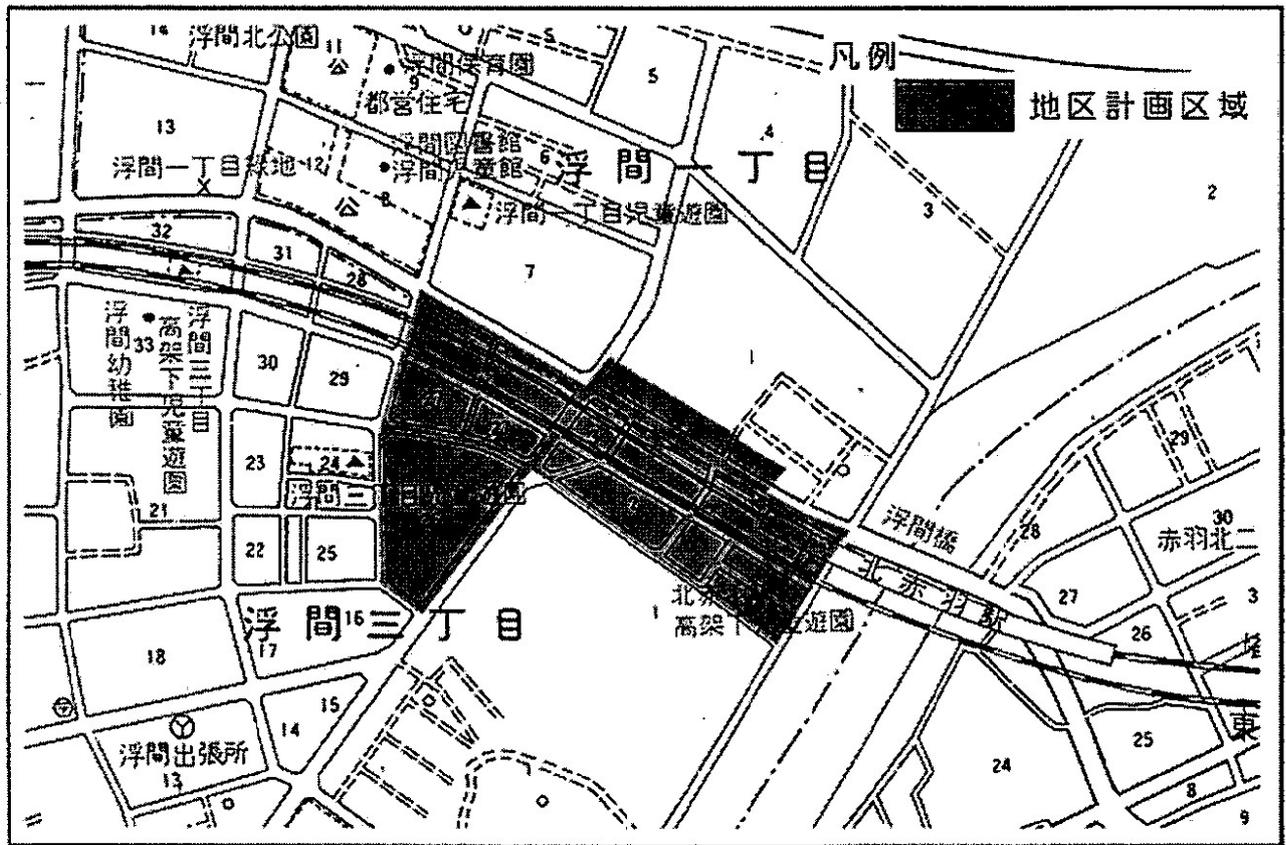


地区計画の手引

北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画



お問い合わせ・地区計画の届出先
北区まちづくり部都市計画課（第一庁舎3階13番）
電話 03（3908）9152

は じ め に

浮間地区は、昭和60年の埼京線の開業により、この区域にふさわしい活気のある良好なまちなみをもった市街地として発展することが期待されています。

区では、これを契機として北赤羽駅浮間口周辺地区において、昭和59年から住民の皆さんと共にまちづくりを進め、昭和61年3月17日に「北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画」が都市計画決定されました。

この地区計画では、土地の合理的高度利用を促進し、活気ある良好なまちなみの形成を図ることを目標としています。

この目標を実現していくために、地区計画の区域内で建築物等の建設や用途の変更又は土地の区画形質を変更したりするときは「届出」が必要となります。

また、地区計画で定めた建築物の制限について「東京都北区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」が、昭和61年8月1日より施行となっております。

地区計画の区域内では、建築基準法と併せて、この条例に適合した建築確認申請が必要です。

この手引きは「届出」の方法を中心に地区計画を説明してあります。この内容についてご理解いただき、住みよいまちづくりを進めるために活用されますことを願っています。

区におきましても、都市計画行政や建築行政を通じて、安全で、活気のあるまちづくりを進めてまいりますので、ご協力お願い申し上げます。

目 次

1.	地区計画の概要	1
2.	地区計画区域内の制限	2
3.	届出について	4
4.	地区計画の計画書・計画図	7

1. 地区計画の概要

地区計画の区域内には、整備されるべき具体的内容を明らかにする地区整備計画が定められています。この内容に適合するように誘導していきます。

地区計画では都市計画法に基づき、工事着手の30日前までに（建築確認申請に先立って）届出をすることになっています。区では届出があった場合、地区計画に適合するかどうか審査します。

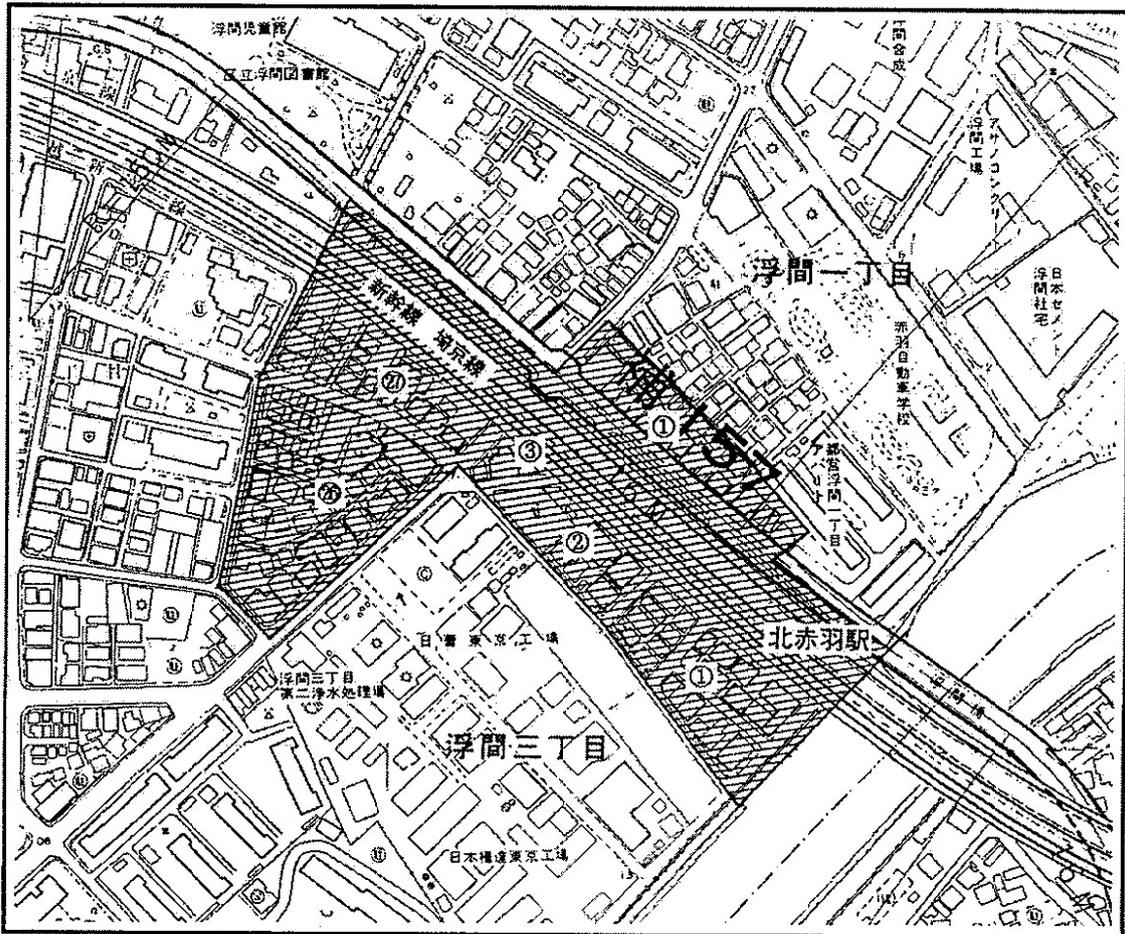
その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認められるときは、区長が適合するよう勧告します。

《適用区域》

北区浮間1丁目1番

北区浮間3丁目1～3番、26番、27番

地区計画区域図(北赤羽駅浮間口周辺地区)



2. 地区計画区域内の制限

北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画は、3つの街区に分かれています。

駅前街区、沿道街区、近隣商業街区です。

これらの区域の地区計画の目標を達成するため、建築物に関する制限を定めています。その内容は下表のとおりです。

くわしくは、7ページの計画書をご覧ください。

(下表中で○印は、制限があることを示します。)

計画(規制内容)		街区		
		駅前街区	沿道街区	近隣商業街区
1) 用途	営業倉庫 旅館・ホテル	○	○	○
	工場	○	○	
	1階住居(立体規制)	○	○ (都道側)	
2) 容積率	敷地75㎡以上	400%	○	
		300%		○
	敷地75㎡未満	300%	○	
		250%		○
3) 敷地規模	75㎡以上(最低限度)	○	○	○
4) 壁面位置	道路から一定幅の壁面後退	○	○	○
5) 最高高さ	20m以下	○	○	○
6) 最低高さ	9m以上	○		
7) 意匠	外壁の色彩統一	○	○	○

敷地規模

ミニ開発を防止し、良好な都市環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

敷地面積の最低限度	75 m ²
-----------	-------------------

例えば、新たに土地を分割した時に、その土地の敷地面積が最低限度未滿となる場合は、地区計画に適合しませんのでご注意ください。ただし、「東京都北区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の適用（昭和61年8月1日以前）の際、敷地面積が最低限度未滿であっても、現に建築物の敷地として使用している敷地又は所有権その他の権利で区画が明確な土地については、この規定を適用しません。

壁面の位置

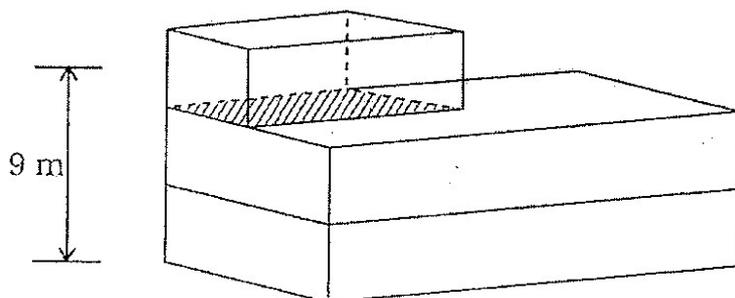
安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めています。

1号壁面線 ※	2号壁面線 ※	3号壁面線 ※
<p>建築することができない部分</p> <p>道路</p> <p>1 m</p>	<p>建築することができない部分</p> <p>道路</p> <p>2.5m</p> <p>1 m</p>	<p>建築することができない部分</p> <p>道路</p> <p>2.8m</p> <p>2 m</p>

※ 壁面線の指定箇所はP12の計画図に表示してあります。

最低高さ

駅前街区にかかる制限です。



 部分が建築面積の1/8を超えており、高さが9mを超えていれば適合します。

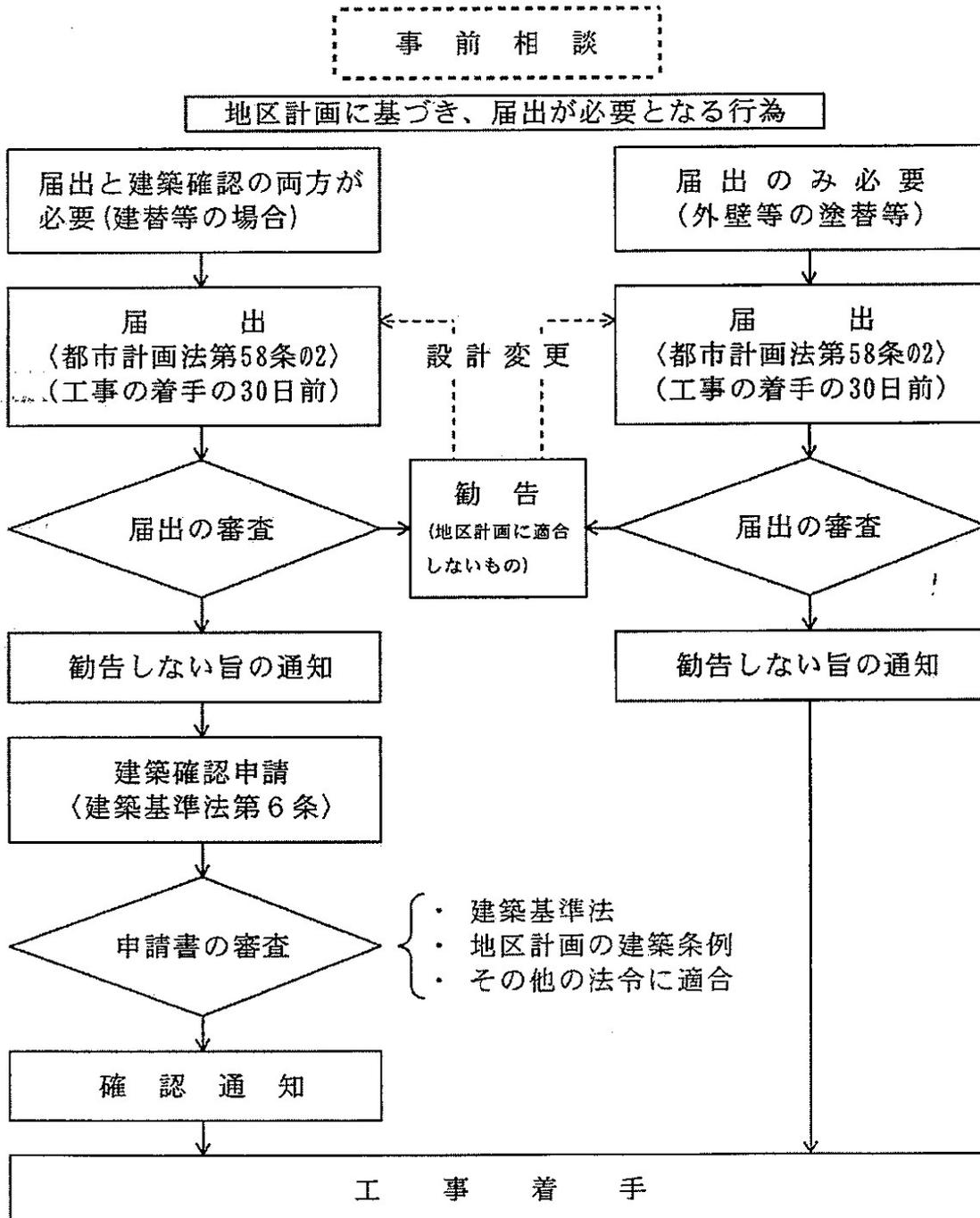
3. 届出について

(1) 届出の必要な行為

地区計画の区域内で届出を必要とする行為は、次のとおりです。

- ①土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路、宅地の造成など）
- ②建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更
- ③建築物・工作物の意匠（外壁の色彩、形態等）の変更

(2) 届出から工事着手まで



(3) 届出に必要な添付書類

届出に必要な図書は、下表のとおりです。

行為の種別	図面	縮尺	備考
・土地の区画形質の変更	案内図	適宜	
	区域図(公共施設配置図)	1/1,000以上	
	計画図	1/100 以上	
・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物等の用途の変更	案内図	適宜	・外壁の色彩を表示。 ・注) 配置図には、敷地内における門、さく等の位置も表示。
配置図 注)	1/100 以上		
立面図(2面以上) 各階平面図	1/50 以上 ※		
・建築物・工作物の意匠の変更	案内図	適宜	・外壁の色彩を表示。
	配置図	1/100 以上	
	立面図(2面以上)	1/50 以上 ※	
<p>・上記の図書のほかに、必要に応じて参考となる資料を提出していただくことがあります。なお、※印の図面は1/100でも可。</p>			

- ・届出書(様式は6ページに記載)は行為の種別に応じて上記に掲げる図書を添付の上、正副各1部を提出してください。
- ・届出と建築確認申請の両方が必要な行為については、建築確認申請に使用する図書と同じものを上記の表にもとづいて提出してください。
- ・届出の行為(設計又は施行方法)を変更した場合には、変更届出書(添付図書を含む)を提出していただきます。

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

東京都北区長 殿

届出者 住所
氏名 印

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

{ 土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木竹の伐採 } について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 北区
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		平方メートル	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別（建築物の建築・工作物の建設）（新築・改築・増築・移転）				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			平方メートル
		(ii) 建築又は建設面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
		(iii) 延べ面積	平方メートル 〔 平方メートル 〕	平方メートル 〔 平方メートル 〕	平方メートル 〔 平方メートル 〕
(iv) 高さ 地盤面から メートル	(v) 用途 (vi) 垣又はさくの構造				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 平方メートル	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積	平方メートル			

備考

- 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第 12 条の 9 に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の（ ）の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積合計欄（同欄中の（ ）は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

4. 地区計画の計画書・計画図

決定 昭和61年3月17日北区告示第38号
 変更 平成5年6月25日北区告示第136号
 変更 平成9年4月4日北区告示第73号

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画
位 置	北区浮間一丁目及び浮間三丁目各地内
面 積	約3.9ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は住・商・工混在地区であるが、北赤羽駅浮間口周辺地区にふさわしい土地の合理的な高度利用を促進し、活気ある良好なまちなみをもった市街地の形成を目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を駅前街区、沿道街区及び近隣商業街区に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <p>1 駅前街区は、商業系建築物を主体とする土地の高度利用並びに建築物の不燃化を促進する。</p> <p>2 沿道街区は、都道側を商業地、背後地を住宅地として土地利用を図るとともに、建物の共同化を推進し土地の高度利用を促進する。</p> <p>3 近隣商業街区は、既存土地利用に配慮するとともに商業系建築物の立地を促進し、生産環境と居住環境の調和を図る。</p>

区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区施設の 整備の方針	駅周辺地区の交通の円滑な処理を図るため、区画街路の整備を図り、その他は既存の行き止まり道路の解消に努める。
	建築物等の 整備の方針	<p> 駅周辺地区にふさわしい良好なまちなみを形成し、土地の合理的利用を促進するため、建築物等に関する整備の方針を次のように定める。 </p> <ol style="list-style-type: none"> 1 活気ある良好な商業地の形成を図るため、倉庫、旅館及びホテルを規制し、特に、駅前街区及び沿道街区では1階部分を商業系の建築物とする立体的用途規制並びに工場の立地の制限を行う。 2 土地の合理的利用と秩序あるまちなみの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度及び建築物の意匠の制限を行う。 3 敷地の細分化を防止するため建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 安全な歩行者空間を確保するため建築物の壁面の位置の制限を行う。 5 駅前街区については、土地の合理的な高度利用を促進するため建築物の高さの最低限度を定める。

位 置		北区浮間一丁目及び浮間三丁目各地内			
面 積		約 3.9 ha			
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長
			区画街路1号	4 m	約 92 m
			区画街路2号	4 m	約 108 m
	地区の細区分	名 称	駅前街区	沿道街区	近隣商業街区
		面 積	約 1.7 ha	約 0.4 ha	約 1.8 ha
建築物に 関する 事項	建築物の 用途制限 ※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		1 建築基準法別表第二(に)項第二号に規定する工場及び同表(へ)項第五号に規定する倉庫 2 旅館、ホテル 3 1階の道路に面する部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。	1 建築基準法別表第二(へ)項第二号及び同表(と)項第三号に規定する工場並びに同表(へ)項第五号に規定する倉庫 2 旅館、ホテル 3 都市計画道路補助157号線に面する1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。	1 建築基準法別表第二(へ)項第五号に規定する倉庫 2 旅館、ホテル	

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 ※	<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ同表右欄に掲げる数値以下とする。ただし、近隣商業街区において、都市計画で建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が十分の二十に定められている地域の建築物及び駅前街区において、都市計画で建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が十分の三十に定められている地域の建築物については、この限りでない。</p>																		
			<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr><th>敷地面積</th><th>割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>7.5㎡以上</td><td>$\frac{4.0}{1.0}$</td></tr> <tr><td>7.5㎡未満</td><td>$\frac{3.0}{1.0}$</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr><th>敷地面積</th><th>割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>7.5㎡以上</td><td>$\frac{3.0}{1.0}$</td></tr> <tr><td>7.5㎡未満</td><td>$\frac{2.5}{1.0}$</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="display: inline-table;"> <thead> <tr><th>敷地面積</th><th>割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>7.5㎡以上</td><td>$\frac{3.0}{1.0}$</td></tr> <tr><td>7.5㎡未満</td><td>$\frac{2.5}{1.0}$</td></tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	7.5㎡以上	$\frac{4.0}{1.0}$	7.5㎡未満	$\frac{3.0}{1.0}$	敷地面積	割合	7.5㎡以上	$\frac{3.0}{1.0}$	7.5㎡未満	$\frac{2.5}{1.0}$	敷地面積	割合	7.5㎡以上	$\frac{3.0}{1.0}$	7.5㎡未満	$\frac{2.5}{1.0}$
		敷地面積	割合																		
		7.5㎡以上	$\frac{4.0}{1.0}$																		
7.5㎡未満	$\frac{3.0}{1.0}$																				
敷地面積	割合																				
7.5㎡以上	$\frac{3.0}{1.0}$																				
7.5㎡未満	$\frac{2.5}{1.0}$																				
敷地面積	割合																				
7.5㎡以上	$\frac{3.0}{1.0}$																				
7.5㎡未満	$\frac{2.5}{1.0}$																				
建築物の敷地面積の最低限度 ※	7.5㎡																				
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に表示する一号壁面線を越えて建築してはならない。 2 建築物のうち前面道路の路面の中心から高さ 2.5m未満の部分の壁又はこれに代わる柱は、計画図に表示する二号壁面線を越えて建築してはならない。 3 建築物のうち前面道路の路面の中心から高さ 2.8m未満の部分の壁又はこれに代わる柱は、計画図に表示する三号壁面線を越えて建築してはならない。 																				
建築物の高さの最高限度 ※	2.0 m																				

地区整備計画	建築物に関する事項	9 m	
	建築物の高さの最低限度	<p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>1 当該建築物のうち高さ9 m以上の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の八分の一を超えている場合の当該建築物の他の部分</p> <p>2 附属建築物で延べ面積が50㎡以内の平家建てのもの</p> <p>3 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物</p> <p>4 建築物に附属する門又はへい。</p>	
	建築物の意匠の制限	建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶などを基調とする落ち着いた色調とする。	

※印は知事承認事項

「地区の範囲、地区区分、壁面の位置は計画図表示のとおり。」

理由 北赤羽駅浮間口周辺地区の土地の合理的な高度利用を促進し、活気ある良質な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画北赤羽駅浮間口周辺地区地区計画（北区決定）計画図

