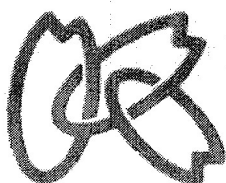
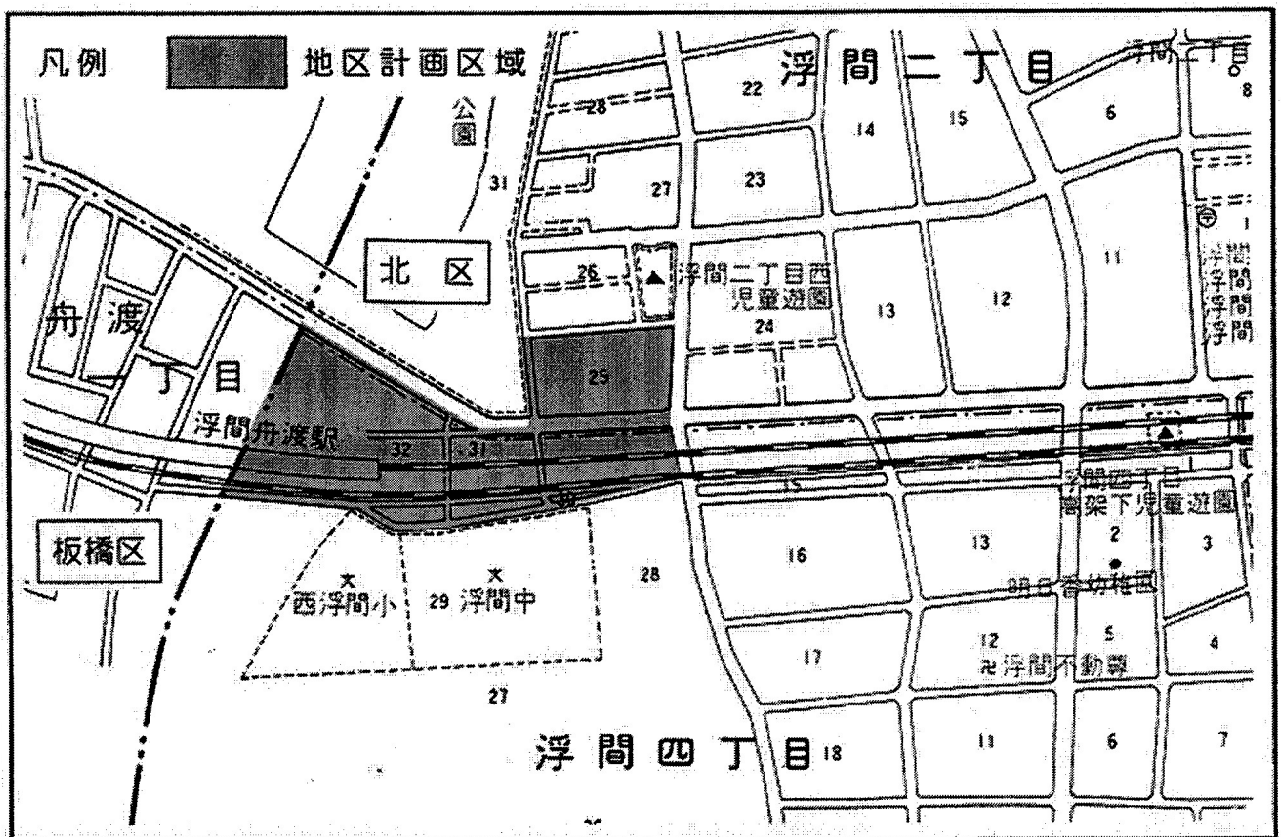


地区計画の手引

浮間舟渡駅周辺地区地区計画



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、これを契機として浮間舟渡駅周辺地区において、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1月21日に「浮間舟渡駅周辺地区地区計画」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、浮間公園と調和した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4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、この条例に基づき建築確認審査が行われます。

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。

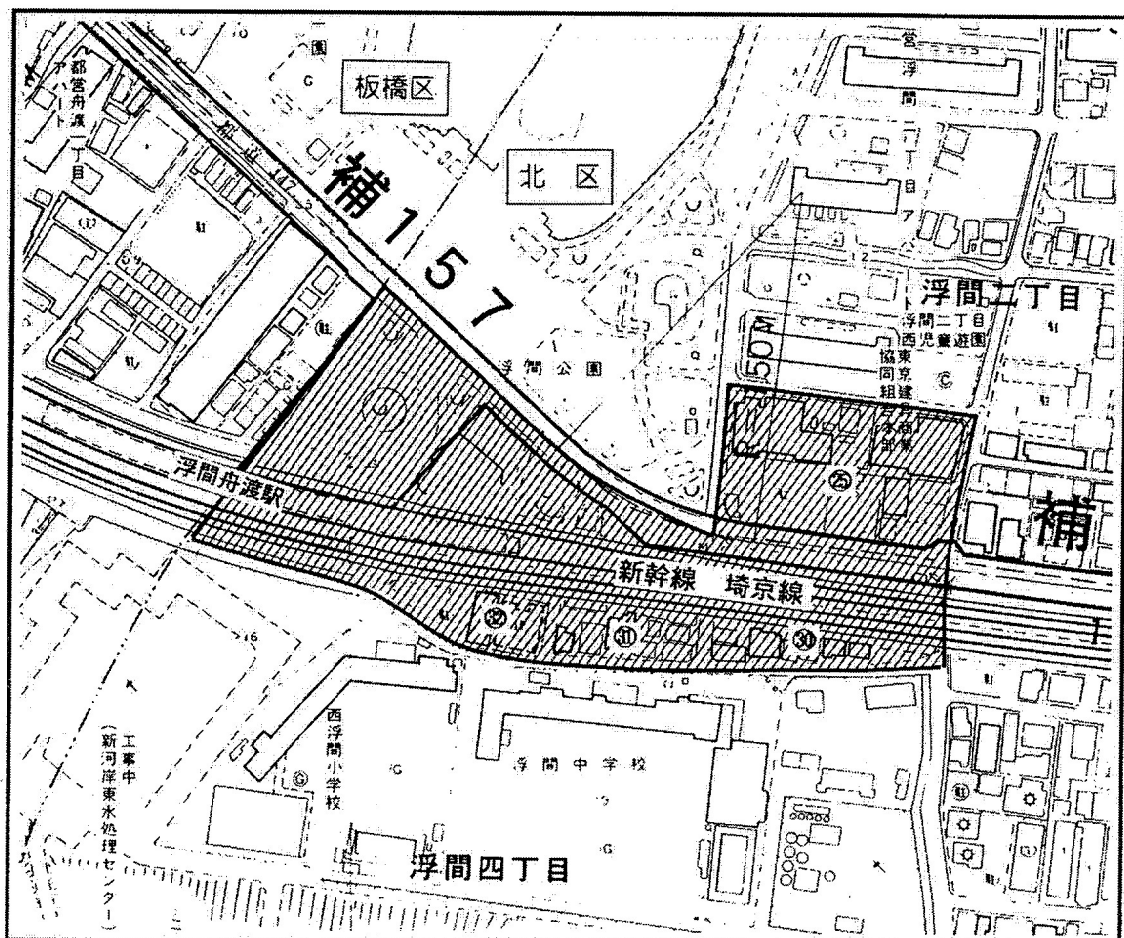
その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認められるときは、区長が適合するよう勧告します。

《適用地区》

北区浮間2丁目25番

北区浮間4丁目30～32番

地区計画区域図(浮間舟渡駅周辺地区)



2. 地区計画区域内の制限

浮間舟渡駅周辺地区地区計画は、3つの街区に分かれております。

商業街区、近隣商業A街区、近隣商業B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		
		商業街区	近隣商業A街区	近隣商業B街区
1) 用途	営業倉庫	○	○	○
	工場	○	○	○
	キャバレー	○		
	1階住居(立体規制)	○		
2) 容積率	敷地規模の最低限度以上(注※)	400%	○	
		300%		○
	敷地規模の最低限度未満(注※)	300%	○	
		250%		○
3) 敷地規模	150㎡以上(最低限度)	○	○	
	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	○	○	○

注※ 敷地規模の最低限度は、3)敷地規模のことです。

敷地規模

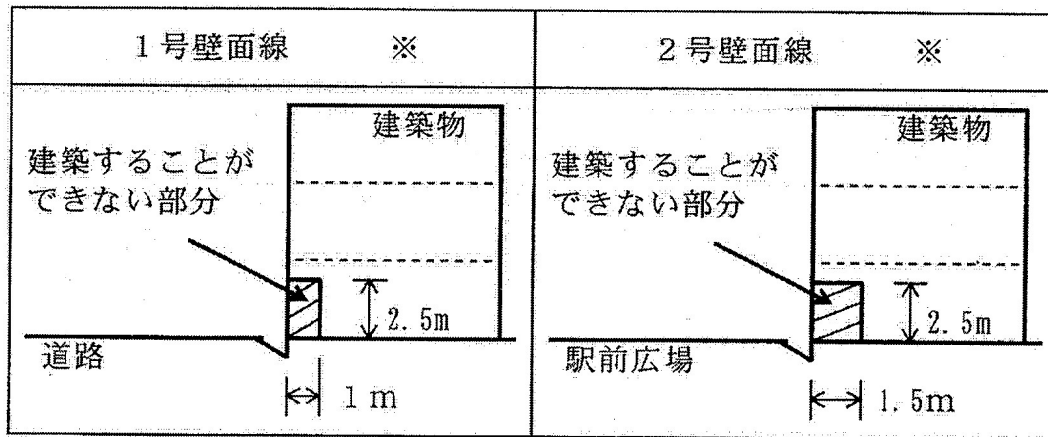
ミニ開発を防止し、良好な都市環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

街 区	敷地面積の最低限度
商業街区・近隣商業A街区	150 m ²
近隣商業B街区	75 m ²

例えば、商業街区・近隣商業A街区内において、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(この場合は、150m²)未満となる場合は、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満であっても、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

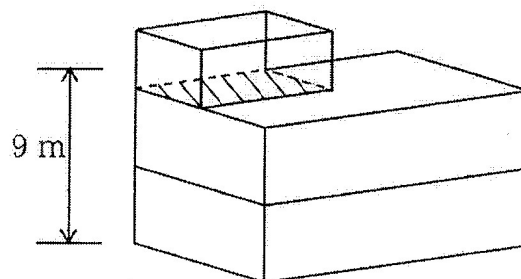
安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。




※ 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

商業街区における制限です。



 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。

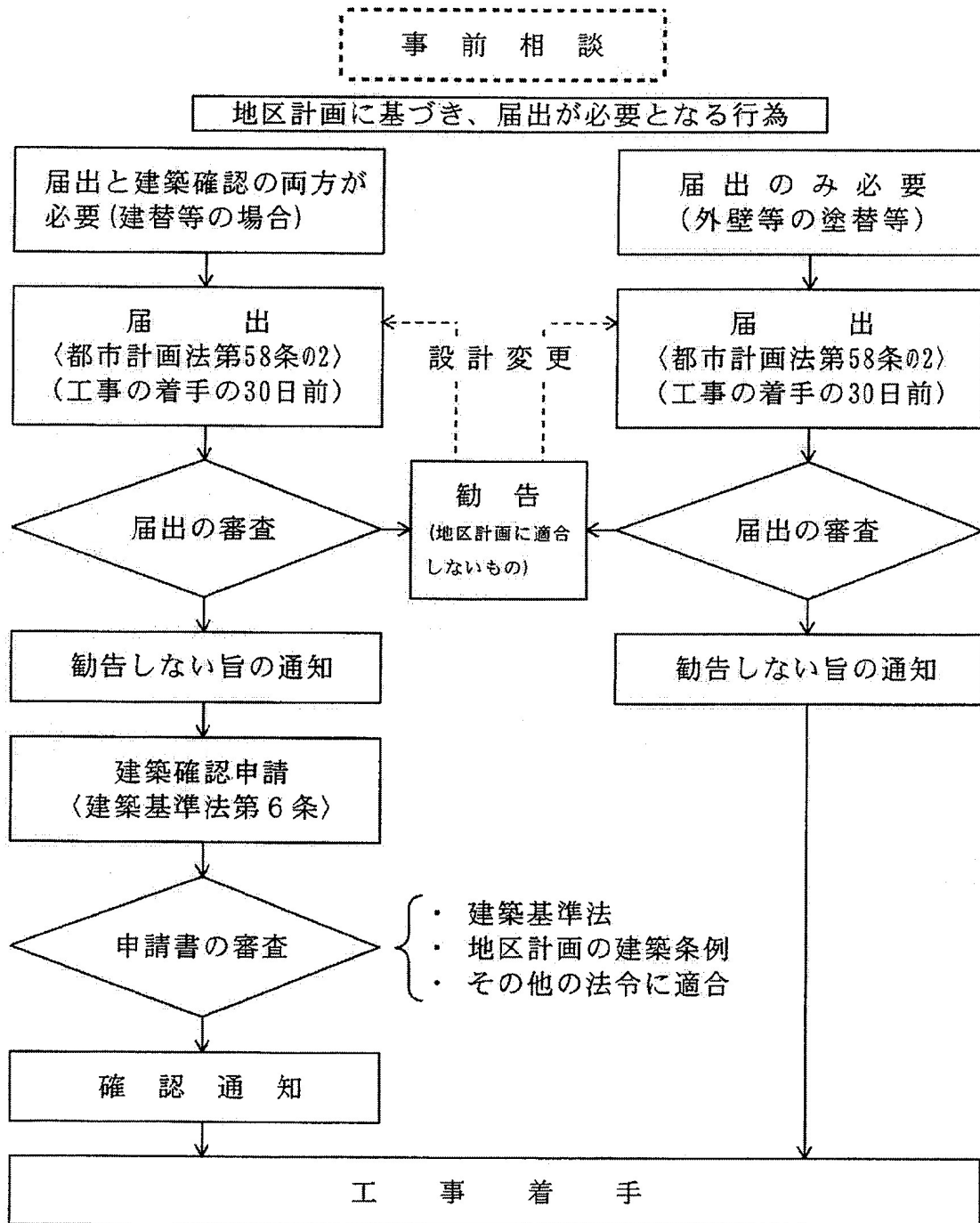
3. 届出について

(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。

添付図書一覧表

	行為の種別	図面	縮尺	備考
①	②～⑤に共通	案内図	適宜	方位、道路及び目標となる地物等を表示。
②	土地の区画形質の変更	区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示。
		設計図	1/100 以上	切土、盛土の範囲等を表示。
③	建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途 の変更	配置図	1/100 以上	敷地面積が判定できるもの。敷地内における建築物等の位置及び門、塀、垣、さく、広告物等の位置を表示。
		平面図	1/50 以上※	各階平面図。(建築物である場合に限る。)
		立面図	1/50 以上※	二面以上。屋根及び外壁の色彩等を表示。
		緑化図	1/100 以上	緑化率が算定できるもの(緑化率の最低限度が定められている場合に限る。)
④	建築物等の形態 又は意匠の変更	配置図	1/100 以上	敷地面積が判定できるもの。敷地内における建築物等の位置及び門、塀、垣、さく、広告物等の位置を表示。
		立面図	1/50 以上※	二面以上。屋根及び外壁の色彩等を表示。
⑤	木材の伐採	区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域を表示。
		施行図	1/100 以上	当該行為の施行方法を表示。
その他必要と認める書類：断面図、必要に応じて公図、土地や建物の登記簿謄本、測量図など				

※印の図面は 1/100 でも可。

【注意事項】

- (1) 壁面後退距離(有効幅員)、屋根・外壁の色、垣又はさくの構造等、必要事項は適宜図面に記入すること。
- (2) この届出書には、上記の図書及びその他参考となる事項を記載した図書を添付すること。
- (3) 敷地面積・建築物の規模等を示す建築概要等について図表を用いて提示すること。
(建築確認申請が必要なものについては、確認申請時と同様の書類を添付すること)
- (4) 行為に着手する日の 30 日前までに正・副各一部ずつ提出すること。
- (5) 建築確認申請等の他の手続きを要する行為については、それらの手続きに先立って届出を行うこと。
- (6) 届出が代理者である場合においては、「委任状」を提出すること。
- (7) 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)を提出すること。

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
電話 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			m ²
(2) 建築物の建築又は設計の概要	(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			m ²
		(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii) 延べ面積	{ m ² }	{ m ² }	{ m ² }
		(iv) 高さ 地盤面から m	(vi) 用途		
(v) 緑化施設の面積 m ²	(vii) 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 m ²	(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				m ²

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(法人にあっ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)延べ面積の合計欄(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。
- 7 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。

【連絡先】

住所		電話	
社名		担当者	

4. 地区計画の計画書・計画図

決定 昭和61年 1月21日 北区告示第 7号
 変更 平成 5年 6月25日 北区告示第135号
 変更 平成 9年 4月 4日 北区告示第 72号
 変更 平成28年11月14日 北区告示第659号
 変更 令和 3年 5月10日 北区告示第271号

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画浮間舟渡駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	浮間舟渡駅周辺地区地区計画
位 置	北区浮間二丁目及び浮間四丁目各地内
面 積	約 3. 1 ha
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>浮間舟渡駅周辺地区にふさわしい市街地の形成と土地の合理的な高度利用を促進し、あわせて周辺公園と調和した良好なまちなみの形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を商業街区、近隣商業A街区及び近隣商業B街区に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業街区は、駅前広場に接しており商業施設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。 2 近隣商業A街区は、住宅と商業系建築物の調和したまちなみの形成を促進し、並びに建築物の共同化を推進し、土地の高度利用を図る。 3 近隣商業B街区は、駅前広場に近接する街区として商業系建物の立地を促進するとともに周辺の教育施設に係る環境を考慮した用途規制を行う。

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	駅周辺地区の交通を円滑に処理するため、区画街路の整備を図り、その他は既存の区画道路を活用する。
	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 良好な商業地の形成を図るため、工場並びに倉庫の立地を規制し、特に商業街区では1階部分を商業、業務系の建築物とする立体的用途規制を行う。 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、敷地面積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 商業街区については、土地の合理的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		北区浮間二丁目及び浮間四丁目各地内			
面 積		約 3.1 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 228 m
	地区の細区分	名 称	商 業 街 区	近隣商業A街区	近隣商業B街区
		面 積	約 1.3 ha	約 0.7 ha	約 1.1 ha
建築物に関する事項	建築物の用途制限 ※	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>2 建築基準法別表第二(り)項第二号に規定するキャバレー</p> <p>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。</p> <p>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</p>			

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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">敷地面積</th> <th style="width: 15%;">割合</th> <th style="width: 15%;">敷地面積</th> <th style="width: 15%;">割合</th> <th style="width: 15%;">敷地面積</th> <th style="width: 15%;">割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150㎡以上</td> <td>$\frac{40}{10}$</td> <td>150㎡以上</td> <td>$\frac{30}{10}$</td> <td>75㎡以上</td> <td>$\frac{30}{10}$</td> </tr> <tr> <td>150㎡未満</td> <td>$\frac{30}{10}$</td> <td>150㎡未満</td> <td>$\frac{25}{10}$</td> <td>75㎡未満</td> <td>$\frac{25}{10}$</td> </tr> </tbody> </table>						敷地面積	割合	敷地面積	割合	敷地面積	割合	150㎡以上	$\frac{40}{10}$	150㎡以上	$\frac{30}{10}$	75㎡以上	$\frac{30}{10}$	150㎡未満	$\frac{30}{10}$	150㎡未満	$\frac{25}{10}$	75㎡未満	$\frac{25}{10}$
		敷地面積	割合	敷地面積	割合	敷地面積	割合																			
		150㎡以上	$\frac{40}{10}$	150㎡以上	$\frac{30}{10}$	75㎡以上	$\frac{30}{10}$																			
		150㎡未満	$\frac{30}{10}$	150㎡未満	$\frac{25}{10}$	75㎡未満	$\frac{25}{10}$																			
建築物の敷地面積の最低限度 ※	150㎡			75㎡																						
壁面の位置の制限	<p>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、計画図に表示する一号壁面線（道路境界線より1.0m。ただし、都市計画道路補助157号線に面する部分は、当該都市計画線からの距離とする。）及び二号壁面線（道路境界線より1.5m）を越えて建築してはならない。</p>																									
建築物の高さの最高限度 ※	20m																									

地区整備計画	建築物に関する事項	9 m	<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 浮間舟渡駅周辺地区において、学校及び公園と調和した良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画浮間舟渡駅周辺地区地区計画（北区決定）計画図

