

# 中台二丁目北地区地区計画の概要

[告示：平成22年12月1日]

13

## ■建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う場合は、「届出」が必要です。

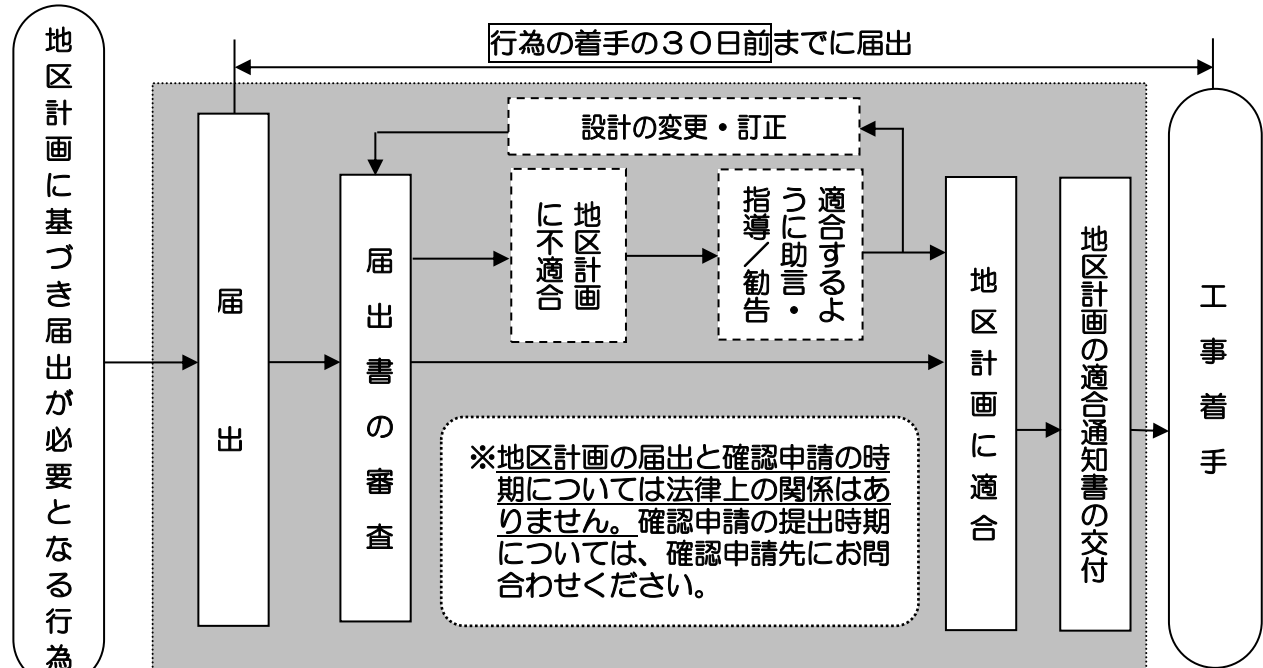
地区計画の区域内では、都市計画の告示日以降に、建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う際は、行為に着手する30日前までに区長に届出が必要です。（都市計画法第58条の2）

## ■届出が必要となる行為：地区計画の区域内で届出が必要となる行為は次のとおりです。

- ① 建築物の建築（新築、増改築、移転など）
- ② 工作物の建設（広告塔などの広告物、擁壁の築造など）
- ③ 建築物の用途、形態又は意匠の変更（外壁の塗替えも含む）
- ④ 土地の区画・形質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成など）

## ■地区計画の届出手続きの流れ

区は、届出の内容を審査し、「地区計画」に適合している場合は適合通知書を交付します。なお、地区計画に適合しない場合は、助言、指導又は勧告をすることがあります。



### <※1 届出の時期>

○行為に着手する30日前までに届出が必要です。届出内容を変更する際は、変更部分の行為に着手する30日前までに変更届出が必要です。

### <※2 届出書・地区計画の詳細パンフレット>

○届出書等の様式・地区計画の詳細パンフレットは、区のホームページよりダウンロードできます。

○区ホームページのトップページから、検索キーワード「地区計画（1）概要・適用地区」、「ページ番号 1014855」又は右記 QR コードより、検索いただき、添付ファイルをダウンロードしてご利用ください。



### <標準処理期間>

○届出された内容を各地区の目標、各方針、地区整備計画等に照らし合わせ、その内容が適合しているかを審査します。適合通知書交付までの標準的な処理期間は概ね15開庁日です。

### <注意事項>

○地区計画の届出は、届出された順に審査を行います。標準処理期間で審査を行うため、処理期間を短縮することはできません。

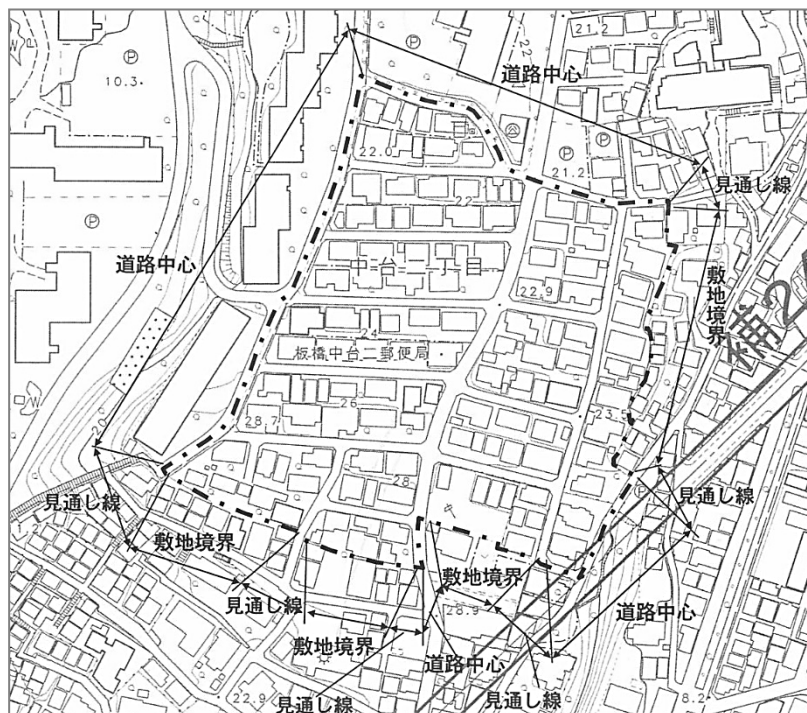
○地区計画の内容に不適合で、指導・助言に従わず、行為着手予定日までに是正されない場合、適合通知書の交付はできません。

# 建築物等の整備について（建築のルール）

地区計画は、**建築行為等の着手30日前までに届出が必要です。**

地区の区分 1	地区計画の概要
●	<b>①建築物等の用途の制限</b> 低層の戸建て住宅を中心とした閑静でゆとりある住宅地の形成を図るため、35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋（ワンルームアパート・マンション）の立地を規制します。
●	<b>②建築物の敷地面積の最低限度</b> 敷地の細分化による環境悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を100㎡に定めます。また、地区計画決定告示日より前から下回っている敷地等については、ただし書きに該当する場合があります。詳細は、計画書をご確認ください。
●	<b>③壁面の位置の制限</b> 安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を道路境界線・隣地境界線から外壁等までの距離は0.5m以上とします。 【敷地 100㎡以上 300㎡未満】 道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.5m以上 【敷地 300㎡以上】 道路境界線・隣地境界線から1m以上
●	<b>④壁面後区域における工作物の設置の制限</b> 安全・安心で快適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る範囲には、自動販売機を設けてはいけません。
●	<b>⑤建築物等の高さの最高限度</b> 建築物の高さの最高限度を10mに定めます。
●	<b>⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b> 建築物の外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け周辺と調和した色調とします。 看板、公告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはいけません。
●	<b>⑦垣又はさくの構造の制限</b> 道路に面する垣又はさくの構造は、生垣またはフェンスとします。
●	<b>⑧土地の利用の制限に関する事項</b> 良好な自然環境を維持するため、緑地の保全を図ります。また、道路に面する垣またはさくの構造は、防災性等に配慮するとともに沿道緑化に努めます。

## ■ 地区計画の区域



## ■中台二丁目北地区まちづくり協議会との協議

板橋区では、区内で自主的な都市づくりを行うまちづくり協議会を「板橋区都市づくり推進条例（以下、「条例」という。）」に基づく「承認まちづくり協議会」に位置づけしています。

開発事業者の皆様は、承認まちづくり協議会の活動区域内で開発事業を行う場合は、事前に協議を行っていただく必要があります。（条例第22条）

### 中台二丁目北地区まちづくり協議会 活動区域図



#### ■協議対象行為

- ・敷地分割
- ・既存建築物の解体
- ・建築確認が必要な行為等  
など

詳細は板橋区ホームページにて、紹介しています。



### <中台二丁目北地区まちづくり協議会における事業者との協議に係る実施方針（抜粋）>

協議根拠	中台二丁目北地区地区計画の目標及び方針	
協議対象行為	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 敷地の分割</li> <li>(2) 既存建築物の解体</li> <li>(3) 建築基準法に基づく建築確認が必要な行為</li> <li>(4) 戸建住宅以外の用途・床利用（寄宿舍等を含む）に係る床利用の見直し（(3)に該当しないもの）に係る計画・整備・維持管理・運営 等</li> </ol>	
協議方法	協議時期	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 協議対象行為(1)～(4)の検討時</li> <li>(2) 行政事前相談、各種申請・許可・届出等の手続若しくは計画検討時</li> </ol>
	提出書類	<p>下記の書類を10部提出</p> <p>【(1) 敷地の分割の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の位置、敷地分割の前後の区画形状・面積を示す資料（道路との関係がわかるもの）</li> </ul> <p>【(2) 既存建築物の解体の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の位置、既存建築物の写真等形態の分かる資料</li> <li>・事後に業務用駐車場とする場合は、駐車場の区画形状図（道路との関係がわかるもの）</li> </ul> <p>【(3) 建築行為の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画図（配置図、平面図、立面図、断面図）</li> </ul> <p>【(4) 床利用の見直しの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床利用の見直し内容が分かる書類</li> <li>・維持管理・運営の内容が分かる書類</li> </ul> <p>【(1)～(4)共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発事業の計画名称、概要及び連絡先等を記載した書類（任意様式）</li> <li>・工事計画が分かる書類</li> </ul>
	提出時期	協議日の14日前
協議の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議申込み先が受付した後に協議の日時を指定し、中台二丁目北地区まちづくり協議会と建主又は代理人（以下「開発事業者」という。）同席の場で協議する。</li> <li>・協議の場で合意が成立した場合は、協議会は合意内容について書類を発行する。</li> <li>・中台二丁目北地区まちづくり協議会と開発事業者は、合意が成立しない場合には再度協議をするが、合計3回の協議によっても合意が成立しない場合で、合意に向けた協議の継続が困難と判断される場合、開発事業者はその旨を協議結果の報告の際に、区へ報告すること。</li> </ul>	

【都市づくり推進条例に関する問い合わせ】

東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号（区役所北庁舎 5 階 15 番窓口）

板橋区都市整備部都市計画課都市計画係 TEL03-3579-2552

【地区計画に関するお問合せ】 東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号（区役所北庁舎 5 階 16 番窓口）

板橋区都市整備部建築指導課意匠審査係 TEL03-3579-2573