

潤い、そして活気ある職住共存のまち

# 緑二・三丁目地区地区計画

## 届出の手引



墨田区

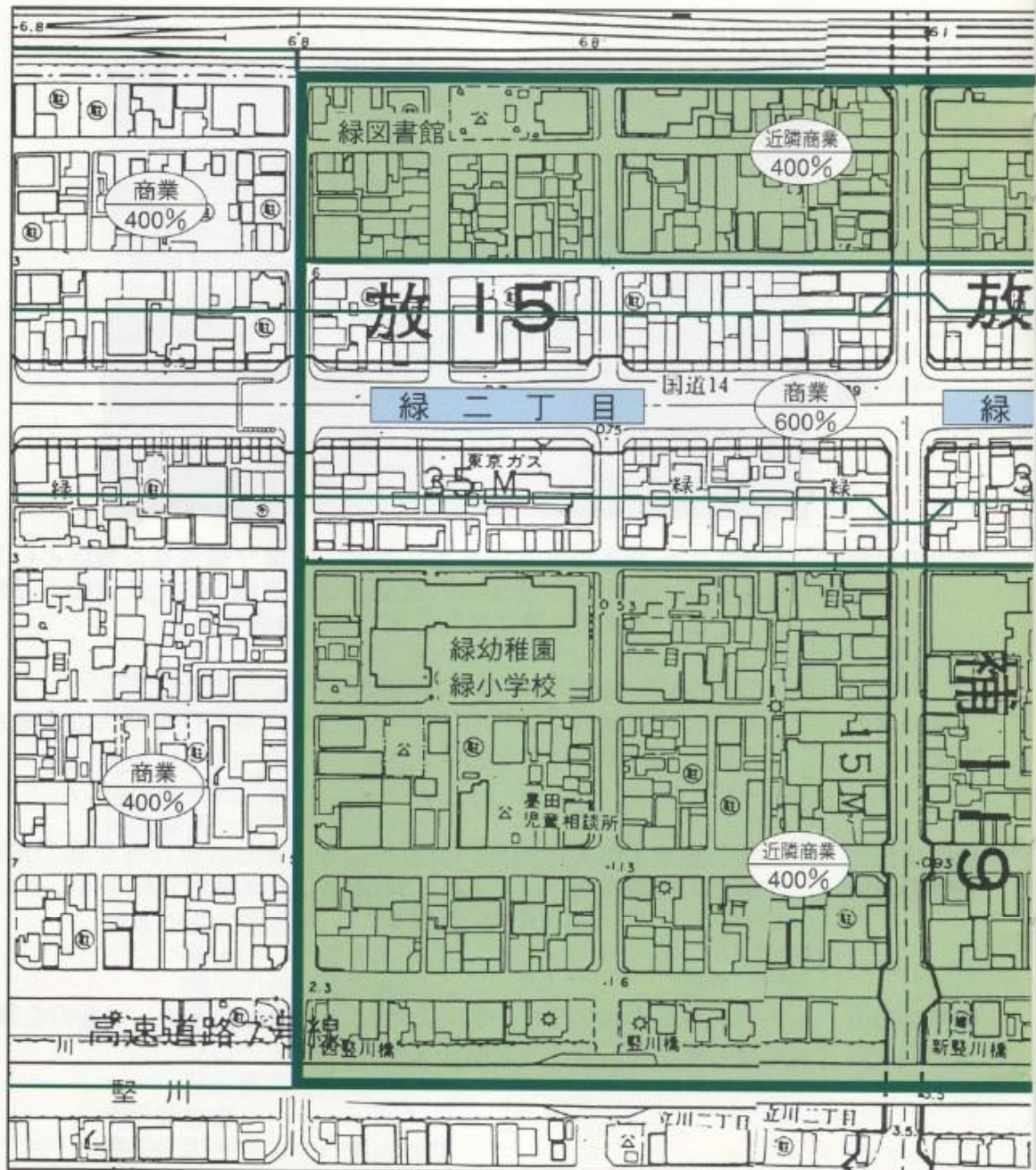
# 地区計画の方針

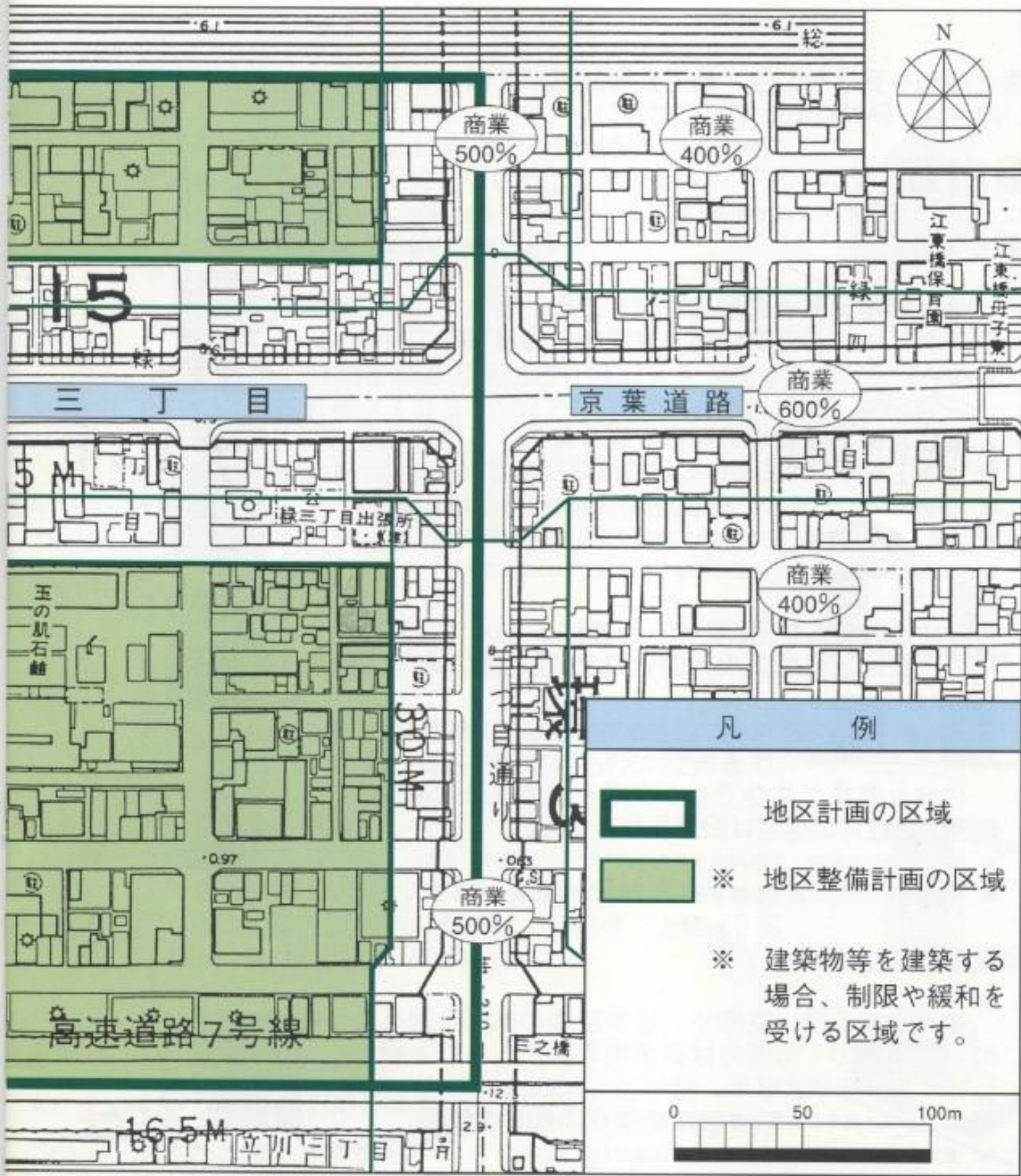
「地区計画の方針」は、緑二・三丁目地区のあるべき姿、まちの将来像を示しています。


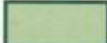
… 潤い、そして活気ある職住共存のまち …

- |            |  |
|------------|--|
| 計画の目標      | 本地区の伝統と特性を踏まえ、商業、工業が複合する地区として発展するとともに、住環境の質及び地区景観の向上に努め、「潤い、そして活気ある職住共存のまち」の推進を図る。 |
| 土地利用の方針    | 建築物の中高層化、共同化を促進し、産業系と住宅系の立体複合用途の土地利用の促進を図る。  |
| 地区施設の整備の方針 | 公園施設等の拡充に努め、壁面後退等により、歩行者空間の充実や緑化の推進を図るとともに、建築物の中高層化や共同化により、オープンスペースの確保に努める。        |
| 建築物等の整備の方針 | 良好な地区環境の形成を図るために、建築物の用途、壁面の位置、高さ、意匠等に関する制限を定める。                                    |

# 地区計画の区域





- 凡 例
-  地区計画の区域
  -  ※ 地区整備計画の区域
  - ※ 建築物等を建築する場合、制限や緩和を受ける区域です。

# 地区整備計画の内容

制限と緩和を受けるのは、地区整備計画の区域内です。  
詳しい内容は、係員におたずねください。

## 制限内容

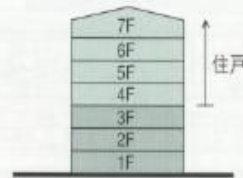
### 1 用途の制限

- (1) 健全な地域環境の形成を図るため、個室付浴場、ラブホテルなどの風俗関連営業施設の建築はできません。



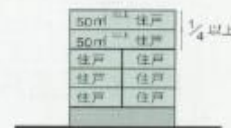
- (2) 定住対策や住環境の整備を図るため、4階以上の部分は住宅等の用途にしなければなりません。

- \* 住宅等の床面積の合計が、延べ面積の1/4以上のもは除かれます。
- \* 文化、教育、福祉、防災の向上に貢献するものは除かれます。
- \* 自己用の事務所などで従前の用途を引き継ぐものは除かれます。



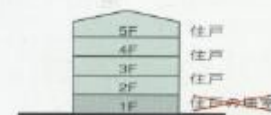
- (3) 定住性の向上を図るため、床面積50m<sup>2</sup>以上の住戸の戸数は全住戸の4分の1以上になければなりません。

- \* 寄宿舍、高齢者対応型住宅等用途上やむを得ないものは除かれます。



- (4) 住宅と産業が共存できる環境を創造するため、1階部分は住戸の居室は設けられません。

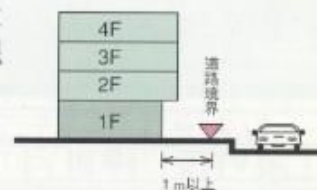
- \* マンションの管理人室等用途上やむを得ないものは除かれます。
- \* 3階以下、かつ、延べ面積200m<sup>2</sup>以下のものは除かれます。



### 2 壁面の位置の制限

ゆとりある潤い空間や、修景空間の確保を図るため、建築物の1階部分は道路境界から1m以上後退しなければなりません。

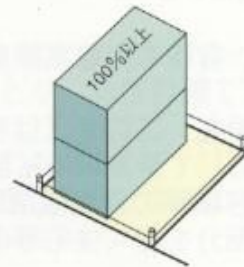
- \* 建築基準法第42条第2項道路に面するものは除かれます。
- \* 敷地の奥行きが、5m以下の場合には除かれます。



### 3 容積率の最低限度

この地域にふさわしい土地の有効利用を図るため、容積率は100%以上にしなければなりません。

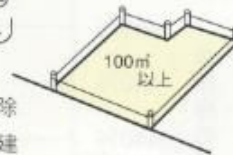
- \* 寺社、教会ガソリンスタンド等用途やむを得ないものは除かれます。
- \* 一層二段の自走式自動車車庫等は除かれます。



### 4 敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されるのを防ぎ、共同化を促進するため、敷地面積は100㎡以上としなければなりません。

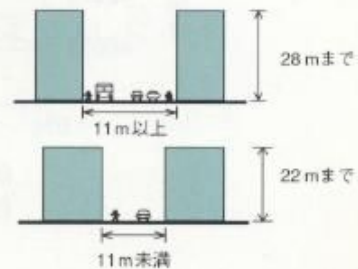
- \* この制限の適用を受ける日以前に、100㎡以下であったものは除かれます。また、その敷地は、分割しなければ相続、売却等をしても建築することができます。



### 5 高さの最高限度

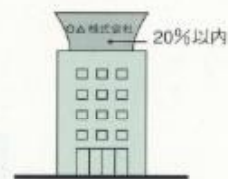
高さの最高限度は、次のようにしなければなりません。

- (1) 幅員11m以上の道路に面するものは28mまで
- (2) 幅員11m未満の道路に面するものは22mまで



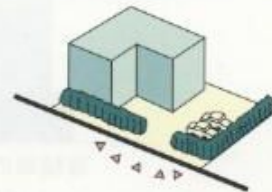
### 6 形態・意匠等の制限

外壁、屋根などについては、都市景観に配慮することとし、屋外広告物の面積は、各壁面ごとに20%以内にしなければなりません。



### 7 かき・さくの制限

道路、広場に面して設けるものは、生け垣、ネットフェンスなどにし、壁面の位置の制限の範囲を超えることはできません。



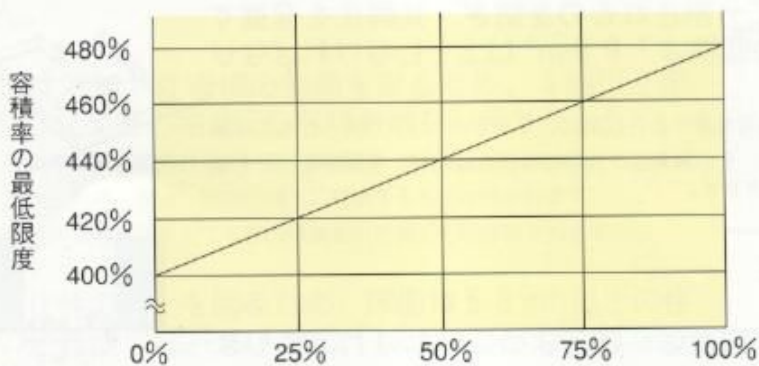
# 地区整備計画の内容

## 緩和内容

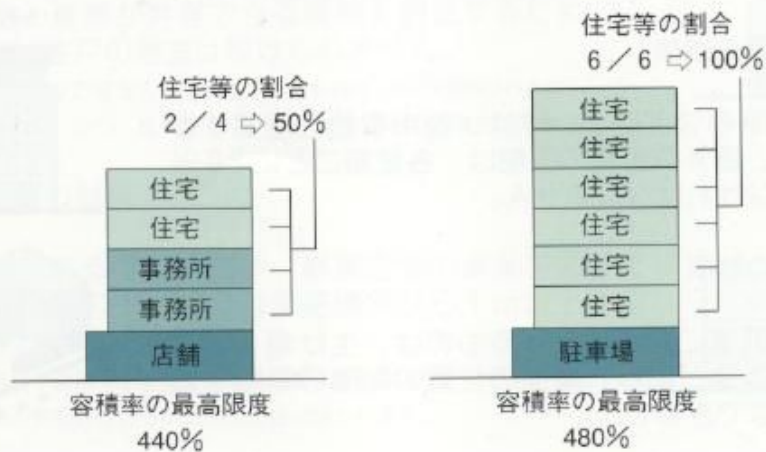
### 1 容積率の最高限度

現在、この地区は容積率400%が指定されていますが、住宅等の床面積の割合に応じて最高480%まで緩和されます。

容積率の最高限度は、下記のグラフのとおり、1階部分を除く延べ面積と、1階部分を除く住宅等の床面積の割合で決まります。



延べ面積（1階部分を除く）に対する、住宅等の床面積（1階部分を除く）の割合



# 地区計画の届出

## 届出について

地区整備計画の区域内において、建替えや用途の変更などが、地区計画で定めた内容に沿っているかどうか審査する制度です。

これらの行為を行うときには、事前に区長に届け出をしてください。

区長は、地区計画に適合しているかどうかを審査し、適合しないと判断した場合は、適合するよう勧告します。

また、本地区では、地区計画の内容の中で

- 建築物の用途の制限
- 建築物の壁面の位置の制限
- 建築物の容積率の最低限度
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 建築物の高さの最高限度

については、「建築物の制限に関する条例」で同じことを決めました。

## 届出の必要な行為

届出が必要となる行為は次のとおりです。

- 1 土地の区画形質の変更（道路・宅地の造成など）
- 2 建築物の建築（新築、増築、改築など）
- 3 工作物の建設（広告塔の設置など）
- 4 建築物等の用途の変更
- 5 建築物等の形態または意匠の変更



# 地区計画の届出

## 届出の方法

届出に必要な書類、届出の時期及び届出先は次のとおりです。

### 1 提出書類

地区計画の区域内における行為の届出書（記入例参照）……………正副各1部  
 設計図書……………正副各1部

行為の種類別	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	1/1000以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び、その周辺の公共施設の状況等を表示
	設計図	1/100以上	
③ 建築物の建築 工作物の建設	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置を表示
	立面図	1/50以上	屋根及び外壁の材質、色彩等を表示 二面以上
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合には不要）
④ 建築物等の意匠の変更	配置図	1/100以上	③に同じ
	立面図	1/50以上	屋根及び外壁の材質、色彩等を表示 二面以上
⑤ 門若しくは塀 垣若しくは柵 の設置	配置図	1/100以上	敷地内における門、垣等の位置、材質等を表示
	立面図	1/50以上	
⑥	その他必要と認める書類		

◇届出の内容に変更があるときは、変更届出書に変更内容に関する図書を添付して提出してください。

◇代理人が届出を行う場合は、委任状が必要です。

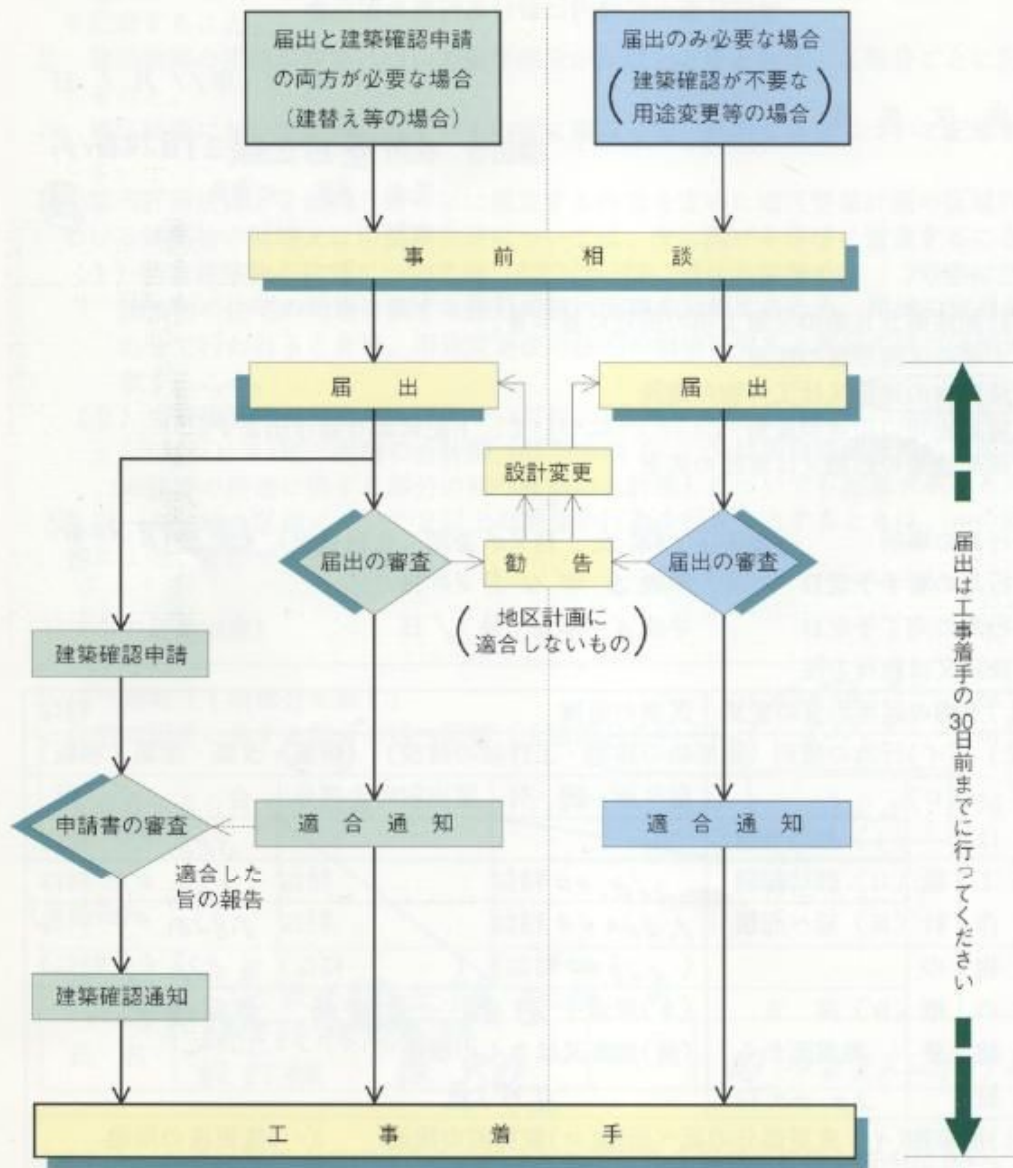
### 2 届出の時期

- (1) 建築確認申請を必要としない行為  
 工事着手の30日前までに届出をしてください。
- (2) 建築確認申請を必要とする行為  
 建築確認申請前で工事着手の30日前までに届出をしてください。  
 なお開発指導要綱の適用対象となる計画については、開発協議申請とほぼ同時期に、届出をしてください。
- (3) 届出の内容に変更があるとき  
 上記(1)(2)に準じて変更届を、変更に係る行為に着手する日の30日前までに提出してください。

### 3 届出先

墨田区役所都市計画部都市計画課

# フローチャート



# 地区計画の届出

## 届出書の書き方

様式第十一の二（第四十三条の九関係）

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 4 年 11 月 1 日

墨田区長様

届出者 住所 墨田区緑三丁目24番1号  
 氏名 緑太郎 (印)  
 電話 ( )

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

について、下記により届け出ます。

記

- 行為の場所 墨田区 緑三丁目70番地（住居表示） 緑三丁目24番
- 行為の着手予定日 平成 4 年 11 月 10 日
- 行為の完了予定日 平成 6 年 6 月 1 日
- 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)	(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)	届出部分 届出以外の部分 合計
建築工 作物の 設計 の概 要 又設	(i)敷地面積	300.00 平方メートル
	(ii)建築又は建設面積	264.00 平方メートル
	(iii)延べ面積	1,320.00 平方メートル
		(528.00 平方メートル)
	(iv)高さ	(v)用途 店舗・事務所・共同住宅
	地盤面から	(vi)かき又はさくの構造
	20.00 尺	生け垣
(3)建築物 等の用途 の変更	(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途
	平方メートル	(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	

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、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 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。
- 3 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。
- 4 都市計画法第12条の5第4項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、次に掲げる事項に留意すること。
  - (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。
- 5 同一の土地の区域について2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。

《容積率の最高限度》

延べ面積(1階部分を除く)	(71,056.00) m <sup>2</sup>
住宅の用途に供する部分の延べ面積(1階部分を除く)	(15,280.00) m <sup>2</sup>
$400 + 80 \times (15,280.00) \div (71,056.00) =$ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">440</span> %	

《連絡先》

住所	墨田区緑三丁目24番5号		
氏名	緑建設株式会社 設計課 緑 太郎	電話	03-1234-5678

- [注] 1 行為に着手する日の30日前までに正副各1部ずつ提出してください。  
2 建築確認申請の手続きを要する行為については、これらの手続きに先立って届出を行ってください。  
3 関係図書はB5判サイズで綴じてください。

# 地区計画書

(平成4年7月13日決定)

名称	緑二・三丁目地区地区計画	
位置	墨田区緑二丁目及び緑三丁目各地内	
面積	約 18.9ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	生活と産業のあるまちとして発展してきた緑二・三丁目地区の伝統と特性を踏まえ、商業、業務、サービス、工業が複合する地区として発展させるとともに、定住環境として、住宅施設の立地や歩行者空間の充実、立体的住環境の質及び地区景観の向上に努め、川の手新都心地区における「潤い、そして活気ある職住共存のまち」の推進を図る。
	土地利用の方針	京葉道路、三ツ目通りの幹線道路沿いの地区については、中高層の建築物とし、低層部は商業、業務の形成を図り、上層部は住宅とするなど、立体複合用途の土地利用を図るとともに、その他の地区でも、産業系と住宅系の立体複合用途の土地利用の促進を図る。 また、地区全体については建築物の中高層化、共同化を促進する。
	地区施設の方針	地区内においては、既設の公園施設に加え新たに公園の設置に努め潤いのある都市空間の創出を図る。そして、沿道建築物の壁面後退やデザインの工夫により、地上レベルの歩行者空間の充実や緑化の推進を図るとともに、建築物の中高層化や共同化により、オープンスペースの確保に努める。 また、防犯上の安全性など、住環境としての質を維持するため、街路の明るさの確保や暖かみのある灯の演出に留意し、上層居住階における明るすぎるネオン灯の制限など、夜間の立体的住環境の保全に努め、さらに、健全な地域環境を形成するため、原色などのけばけばしい色彩の使用を制限し、調和のとれた親しみやすい街並みを目指す。
	建築物等の整備の方針	産業系施設と住宅系施設の調和を図り、魅力ある街並みの形成を目指し、建築物を適切な高さに抑えるため高さの最高限度、歩行者空間の形成や緑化整備を図るため壁面の位置の制限、都市景観上の配慮をするため屋外広告物の規制、建築物の形態若しくは意匠の制限などを定める。 また、定住人口の確保を図るため、住宅の立地誘導を促進し、さらに健全な地域環境を形成するため、不健全な風俗営業及び風俗関連営業施設の立地を規制する。
地区整備計画	位置	墨田区緑二丁目及び緑三丁目各地内
	面積	約 12.2ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物を建築し、又は用途の変更をしてはならない。 (1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号までに該当する営業の用に供するもの。 (2)4階以上の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（以下「住宅等」という。）以外の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の4分の1以上のもの、又は用途上やむを得ないものはこの限りでない。 (3)床若しくは壁又は建具で区画された床面積が50㎡以上の住戸の戸数の合計が、全住戸の戸数の4分の1未満のもの。ただし、用途上やむを得ないものはこの限りでない。 (4)1階部分の用途が住戸の居室であるもの。ただし、用途上やむを得ないもの、又は小規模なものはこの限りではない。
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は当該道路の路面の中心からの高さが2.5mを超える範囲を除き1.0m以上としなければならない。ただし、建築基準法第42条第2項の道路に面する敷地、又は構造上やむを得ないものはこの限りではない。	

地区整備計画	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>1 建築物の全部を住宅等の用途のみ（1階部分の用途を除く。以下本欄において同じ。）に供する建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率の1.2倍とする。</p> <p>2 建築物の全部が住宅等以外の用途のみに供する建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率とする。</p> <p>3 住宅等の用途に供する部分（1階部分を除く。）と住宅等以外の用途に供する部分（1階部分を除く。）を含む建築物に係る容積率の最高限度は、次の算定方式による。</p> $N + R(H - N) / W$ <p>H：建築物の全部が住宅等の用途のみの場合の容積率の最高限度  N：建築物の全部が住宅等以外の用途のみの場合の容積率の最高限度  R：住宅等の用途に供する部分（1階部分を除く。）の床面積の合計  W：建築物の全部の延べ面積（1階部分を除く。）</p> <p>ただし、地区整備計画内の制限で、ただし書きの適用を受けるものはこの限りではない。</p>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	1.0 / 1.0とする。ただし、用途上やむを得ないものはこの限りではない。
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さ（階段室、昇降機塔、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが1.2mまでは、当該建築物の高さに算入しない。）は、以下に示す数値を超えてはならない。</p> <p>(1) 幅員1.1m以上の道路に面する敷地の建築物にあっては、2.8mとする。</p> <p>(2) 幅員1.1m未満の道路に面する敷地の建築物にあっては、2.2mとする。</p> <p>ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けたものはこの限りではない。</p>
	建築物等の形態・高さ等の制限	<p>1 建築物の外壁や、これに代わる柱、屋根などの意匠・色彩等については都市景観に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物の面の面積が、建築物のそれぞれの壁面の面積の20%を超えるもの及び美観・風致を損なう恐れのある屋外広告物は禁止する。</p>
	垣・柵の制限	道路、広場等に面して設ける垣や柵は、生け垣もしくは透視可能なネットフェンス・鉄柵等とし、壁面の位置の制限の範囲を越えて設置してはならない。

理由 産業と住居の複合市街地の適切な土地利用を促進し、もって良好な都市型住宅の供給と健全な都市環境を確保するため、地区計画を定める。