

地区計画 よくある質問 Q&A

地区計画の届出行為

Q1 地区計画の届出が必要な行為とは？

A1 建築物の建築、工作物の建設、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更、土地区画形質の変更です。具体的には看板の設置や外壁の塗り替えなども該当する場合があります。

Q2 地区計画の届出決裁が終了しないと（通知書が交付されないと）確認申請は出せない？または確認は下りない？

A2 板橋区では都市計画法第58条の2に基づき、行為着手の30日前までに届け出ることを求めています。地区計画の届出と確認検査機関に申請する確認の手続き関係については、確認検査機関にご相談ください。

Q3 届出の標準処理期間は？

A3 役所の開庁日で15日です。ただし、図書の修正が必要な場合や、審査項目に関わる他部署の必要な協議が整っていない場合は、事態の解消から15日かかります。また、分譲住宅による多数の届出や、届出が立て込んだ場合など、届出受領順に審査を進めるため、その場合も15日以上かかる場合もありますのでご了承ください。

Q4 地区計画の届出前に必要な協議は？

A4 許可・認定関係（都市計画法第53条、開発、宅造、法43条第2項）。

※許可・認定通知書（写）を添付してください。

景観協議、細街路協議

※未協議の場合、審査が開始出来ないため標準処理期間が止まります。

Q5 既存の用途を変更したい。届出は必要？

A5 届出は不要ですが、変更後の用途が地区計画に適合していることが条件です。

Q6 看板を設置したい。届出は必要？

A6 自立看板も袖看板も届出が必要です。

ただし、表示面積が1㎡以下、かつ、高さ3m以下のものは届出不要です。複数設置する場合は、看板一つずつの大きさが上記の大きさ以下であれば申請不要です。

また、外壁に貼り付ける屋外広告物は外壁とみなすため、壁面の位置の制限がかかる地区計画では、壁面後退の規制対象になります。

Q7 外壁等の塗替えをしたい。届出は必要？

A7 届出が必要です。

また、景観協議が必要な規模の場合、事前に景観担当と協議を済ませ、協議済みの図面を添付していただきます。

Q8 区画形質の変更を予定している。届出は必要？

A8 必要です。

ただし、開発許可（都市計画法第29条）が必要な行為は届出不要です。

Q9 仮設建築物を予定している。届出は必要？

A9 不要です。

Q10 携帯基地局を共同住宅の屋上に設置したい。届出は必要？

A10 不要です。

Q11 自分の家の木を伐採したい。届出は必要？

A11 不要です。

Q12 既に届出をしている内容が変わった場合、届出は必要？

A12 地区整備計画（建て替えのルール）で定められている内容が変わる場合は、変更の届け出が必要です。

Q13 変更の届出が必要な場合、どんな書類が必要？

A13 変更の届出書（正副2部）、変更後と変更前（変更箇所をマーキング）の図面（正副2部）が必要です。また、適合通知書の原本がある場合はお持ちください。

Q14 共同住宅の建築と看板の築造も予定している。届出は2件必要？

A14 届出対象となる行為が複数あった場合でも、届出書は1つにまとめて記載できます。

敷地面積の最低限度

Q 1 用途地域上の最低敷地面積と、地区計画上の最低敷地面積はどちらが優先される？

A 1 どちらの制限も受けるので、実際は厳しい方の最低敷地面積が適用になります。

Q 2 計画している敷地が、地区計画で定められている最低敷地面積を下回っている場合は建築できない？

A 2 原則、建築できません。

ただし、地区計画が決定した日より前から敷地面積が下回っていると判断できる資料を地区計画の届出書と併せて提出することで建築できる場合があります。

Q 3 判断できる資料とは？

A 3 建築計画概要書、登記簿謄本、借地契約書、航空写真等、揃えられる資料を基に総合的に判断します。

Q 4 建築基準法第 42 条第 2 項の道路で道路中心が確定し、それによって敷地面積の最低限度を下回ってしまう場合も建築できる？

A 4 建築できます。もともと敷地の一部に道路区域を含んでいたという考え方です。その場合も、謄本、中心確定図、敷地求積図上の道路区域を除いた算出式のある求積図など提出していただきます。

壁面の位置の制限

Q 1 壁面の位置の制限は、境界線から芯までの距離？外壁面までの距離？

A 1 境界線から外壁面までの有効距離です。

Q 2 バルコニーや屋外階段等は壁面の位置の制限はかかる？

A 2 かかります。

壁面の位置の制限では、建築物に外壁の「面」として立ち上がりがある場合や、「柱」があれば、壁面制限がかかります。

Q 3 外構計画は壁面制限がかからない？

A 3 壁面制限がかかる場合があります。壁面の位置の制限が定められている場合で、制限箇所に建築物に付属する門、塀、フェンス等で高さ 2 m を超えるものは壁面制限がかかります。

壁面後退区域における工作物の設置の制限

Q 1 工作物の設置の制限がかかると、工作物は何も置けない？

A 1 基本的には、何も置けません。緊急車両の通行や防災上重要な路線で設置制限が設けられることが多いです。一部の地区計画では、工作物の種類を指定している場合がありますのでご注意ください。

高さの最高限度

Q 1 高度地区の高さ制限と、地区計画の高さの最高限度はどちらが優先される？

A 1 地区計画の高さが優先されます。そのため、一部の地区計画では高さを緩和している場合があります。

形態又は色彩その他意匠の制限

Q 1 色彩はマンセル値まで必要？

A 1 マンセル値までは不要です。図面も白黒で構いません。地区計画の届出上、屋根及び外壁等に黒系、白系、グレー系等、〇〇系という系統を表記してください。

Q 2 地区計画区域で、かつ、景観計画区域の景観形成重点地区の場合は？

A 2 都市計画課の景観担当と事前に景観協議を済ませ、協議済みの立面図を地区計画の届出時に併せて添付してください。

垣又は柵の構造

Q 1 フェンスの仕様に規定はある？

A 1 一部の地区計画で、「透過性のあるフェンス」と定めている場合は、メッシュフェンスや格子状のフェンスにさせていただきます。門扉も含まれます。

Q 2 高低差があり、土留めが必要。コンクリートブロックは、土留め部分も含んで600mm以下？

A 2 土留め部分は、垣又はさくの構造として扱いません。土留めを除いた部分での制限になります。一方で、コンクリートブロックを土留めとして使用する場合は、板橋区では2段～3段（H400～600程度）までとしており、注意が必要です。

Q 3 道路に面する「垣又はさく」の構造制限は、道路から何mの距離まで制限を受けるか？

A 3 設置する「垣又はさく」の高さ以上の距離が道路から離れている場合は、制限を受けません。

土地の利用に関する事項

Q 1 具体的に何を整備すれば良い？

A 1 敷地内で植栽など緑化をしていただきます。樹種は問わず、低木～高木、地被類等自由に計画してください。

Q 2 敷地が狭く、植栽計画ができない場合は？

A 2 敷地内の緑化は努力義務となっているため、緑化に努めてください。

西台二丁目周辺地区計画で「環境緑地」の指定がある場合は、必ず緑化する必要がありますのでご注意ください。