

JR埼京線

「浮間舟渡駅」

徒歩 **14**分



※パース画像は企画時点の参考イメージです。実際と異なる場合があります。正式には、建築確認許可後の設計図資料が優先されます。

全 **9** 戸

劣化対策等級 3級
木造在来軸組工法



宅配ボックス オートロック 浴室乾燥機 各室エアコン 無料 インターネット バストイレ別 ウォシュレット TVモニタ付 2口コンロ ペアガラス 独立洗面台

その他:防犯シャッター(平面図参照)、床フローリング、専用ゴミ集積所(予定)、照明器具(引掛シーリング)、プロパンガス、TVアンテナ(地デジ)室内物干(バルコニー無室)、シューズボックス、郵便ポスト、インターネット対応配管

13,270万円

土地価格 / 82,700,000円 建物価格 / 50,000,000円

利回り	7.00%	年間満室想定	9,288,000円
-----	-------	--------	------------

土地情報

住所表示	板橋区舟渡3丁目17-5		
住居地番	板橋区舟渡3丁目15-37		
公募面積	102.24㎡ (30.93坪)	実測面積	101.03㎡ (30.56坪)
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	工業地域
防火指定	準防火地域 / -	高度地区	- / -
建蔽率	60%	容積率	200%
接道	西側接道 幅員約3.86m (区道 / 42条1項1号) 西側接道 幅員約3.86m (私道 / 42条1項5号)		

建物情報

工法	木造在来軸組工法	建築構造	準耐火建築物
性能	劣化対策等級 3級	総戸数	9戸
延床面積	178.18㎡ (53.9坪)	工事完成	2026年 5月 下旬 竣工予定

※本計画の建築設計図面は、建築確認申請前の図面です。市区町村との協議の結果、設計変更となり、完成時期や仕様変更になる事があり、設定家賃に影響が出る可能性がございます。

※本土地売買契約後3ヶ月以内に売主が提案する建築会社（土地購入者が本設計案の承諾及び売主が提案する建設会社との契約を承諾頂けている前提）と建築請負契約を締結して頂く事を条件として販売致します。万が一、請負契約が締結できない場合には、土地売買契約は解除され、売主は土地代金を全額無条件で返還します。土地売買契約が解除された場合、土地購入者は、その土地を原状回復の上、売主に引渡して頂く必要があります。所有権移転の司法書士は売主指定とします。

物件概要書

土地状況

住居表示	板橋区舟渡3丁目17-5		
地番	板橋区舟渡3丁目15-37		
交通	JR埼京線「浮間舟渡駅」 徒歩14分		
権利	所有権		
公簿面積	102.24㎡（30.93坪）		
実測面積	101.03㎡（30.56坪）		
私道持分	なし		
現況	更地	引渡時状態	更地渡し
接道	西側接道 幅員約 3.86m（道路種別 区道 / 42条1項1号） 西側接道 幅員約 3.86m（道路種別 私道 / 42条1項5号）		
道路後退	なし		

ライフライン

飲用水	公営水道	前面道路配管：有（口径100mm）
		敷地内引込管：有（口径20mm）
		私設管の有無：無
電気	有	
ガス	都市ガス	前面道路配管：有（口径50mm）
		敷地内引込管：無
汚水	公共下水	前面道路配管：有
		私設管の有無：無
雑排水	公共下水	前面道路配管：-
		私設管の有無：-
雨水	公共下水	
備考	現況当該地前面道路は都市ガスの設備がされておりますが、建設予定建物の引渡時には、ガス供給についてはプロパンガス供給となります。	

法規制

都市計画	市街化区域	用途地域	工業地域
建蔽率	60%	容積率	200%
高度地域	- / -	絶対高さ	22m
防火地域	準防火地域 / -	日影規制	なし
その他の制限	景観法 / 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）		

建築予定建物

構造	木造在来軸組工法		
階数	3階建て	種別	準耐火建築物
建築確認	2025年 9月 上旬 許可予定		
工事完成	2026年 5月 下旬 竣工予定		
備考	近隣住民と調整が必要な問題や行政と協議が必要な問題、建築確認申請の妨げとなる問題が発生する等、想定外の問題が発生した場合、上記の設計および工事期間に影響が出る可能性が御座います。また、行政指導や建築検査機関の指導により、設計変更をせざるを得ない場合、仕様変更になる可能性があります。 ※工事完成予定時期については、工事着工から210日程度を想定しております。（部材調達状況により変更の可能性あり）		

建築概要書

建築計画

構造・性能	木造在来軸組工法　地上3階建 準耐火建築物　劣化対策等級 3級			延べ床面積	178.18㎡ (53.9坪)
用途・総戸数	用途： 集合住宅　総戸数： 9戸				
4F / 号室 面積					
3F / 号室 面積	301号室 20.03㎡	302号室 20.03㎡	303号室 20.04㎡		
2F / 号室 面積	201号室 20.03㎡	202号室 20.03㎡	203号室 20.04㎡		
1F / 号室 面積	101号室 18.11㎡	102号室 20.03㎡	103号室 20.04㎡		
設計	売主指定の設計事務所				
施工	買主指定の施工会社（弊社紹介の施工会社あり）				

【外部仕上表】

屋根	カラーベストコロニアル葺
外壁	サイディング
共用床	長尺塩ビシート
開口部	玄関ドア：スチール製ドア 窓：アルミサッシ
階段	スチール製階段

付帯設備

☒ エアコン（各住居）	☒ 防犯シャッター（平面図参照）	☐ エレベーター
☒ キッチン（2口）	☒ ペアガラス	☒ オートロック
☒ 床フローリング	☐ ロフト	☒ 専用ゴミ集積所（予定）
☒ バス・トイレ・洗面台別	☐ バルコニー（平面図参照）	☐ 駐輪スペース
☐ オートバス（追炊き）	☐ 床暖房	☐ 敷地内駐車場
☒ 浴室乾燥機	☒ 照明器具（引掛シーリング）	☐ シャワーブースユニット
☒ プロパンガス	☒ 洗面化粧台（全住戸）	☒ ＴＶアンテナ（地デジ）
☒ ウォシュレットトイレ	☐ ＢＳアンテナ	☒ ＴＶモニタ付インターホン
☐ ＣＳアンテナ	☒ 室内物干（バルコニー無室）	☐ ＣＡＴＶ
☒ シューズボックス	☒ 郵便ポスト	☒ インターネット対応配管
☒ 宅配ロッカー	☐ インターネット無料	

※市区町村との協議の結果、設計変更となり完成時期や仕様変更になる可能性があります。 ※上記「インターネット対応配管」は入居者無料WiFi用の空配管の設置を含み計画しておりますが、上記「インターネット無料」の設備利用には、買主様側と通信業者とのご契約及び機器設置費用負担が別途必要となります。また、毎月の通信費等のランニングコストは、買主様のご負担となります。

【内部仕上表】

	床	巾木	壁	天井
玄関	長尺塩ビシート	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
居室	フローリング	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
キッチン	フローリング	木製	製品仕様による	製品仕様による
トイレ	CF	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
洗面室	CF	木製	ビニールクロス	ビニールクロス

レントロール資料（設定資料）

物件概要

所在地	住居表示：板橋区舟渡3丁目17-5 地番：板橋区舟渡3丁目15-37	交通	JR埼京線 「浮間舟渡駅」 徒歩 14 分
躯体構造	木造在来軸組工法 地上 3階建（準耐火建築物）	総戸数	9戸 (1F:3戸 / 2F:3戸 / 3F:3戸 / 4F: -)

【 弊社設定 数値を基準とした賃料想定 】

3F

号室	301	302	303
間取り	1K	1K	1K
面積	20.03㎡	20.03㎡	20.04㎡
賃料／共益費	82,000円(5,000円)	82,000円(5,000円)	82,000円(5,000円)

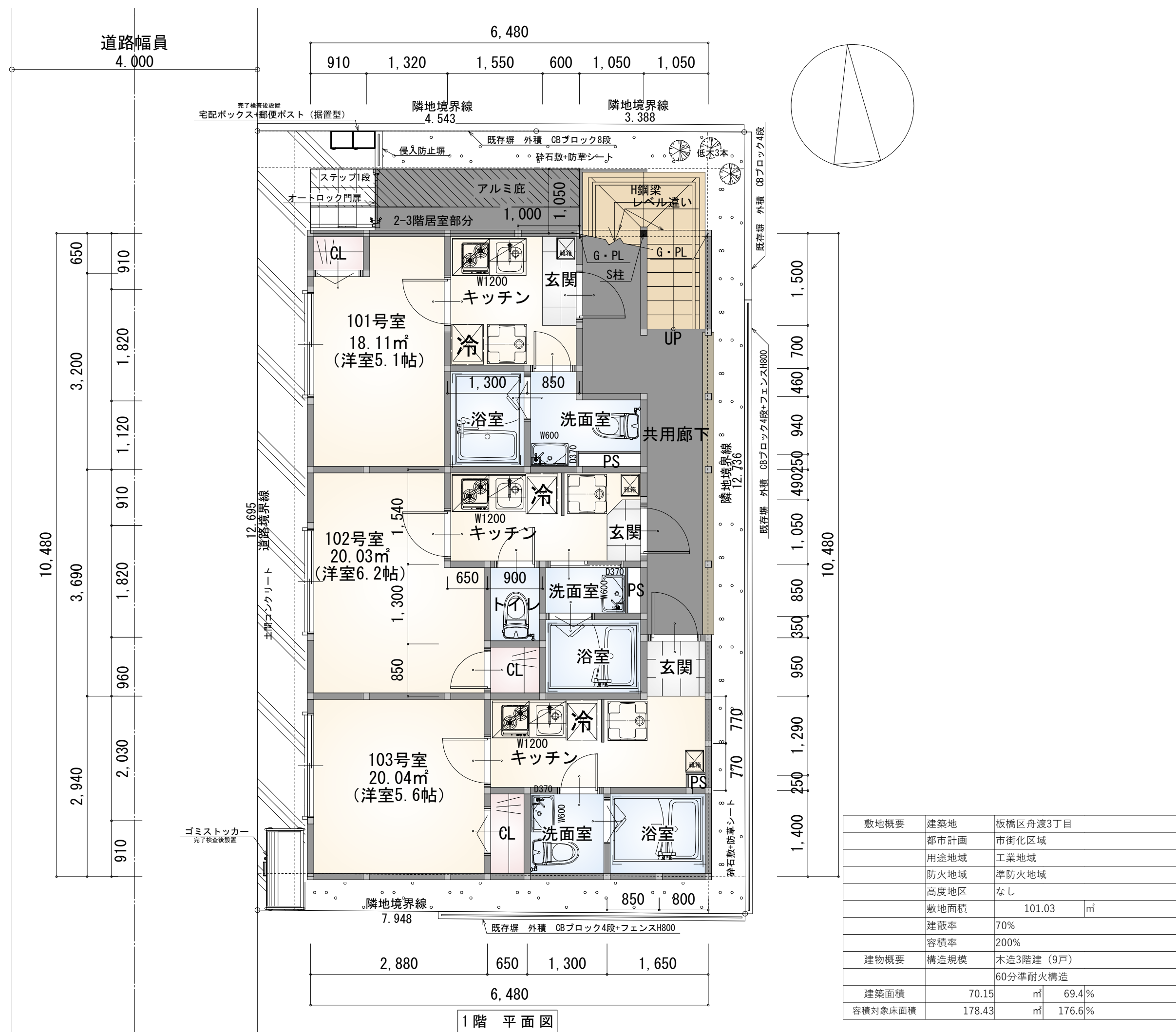
2F

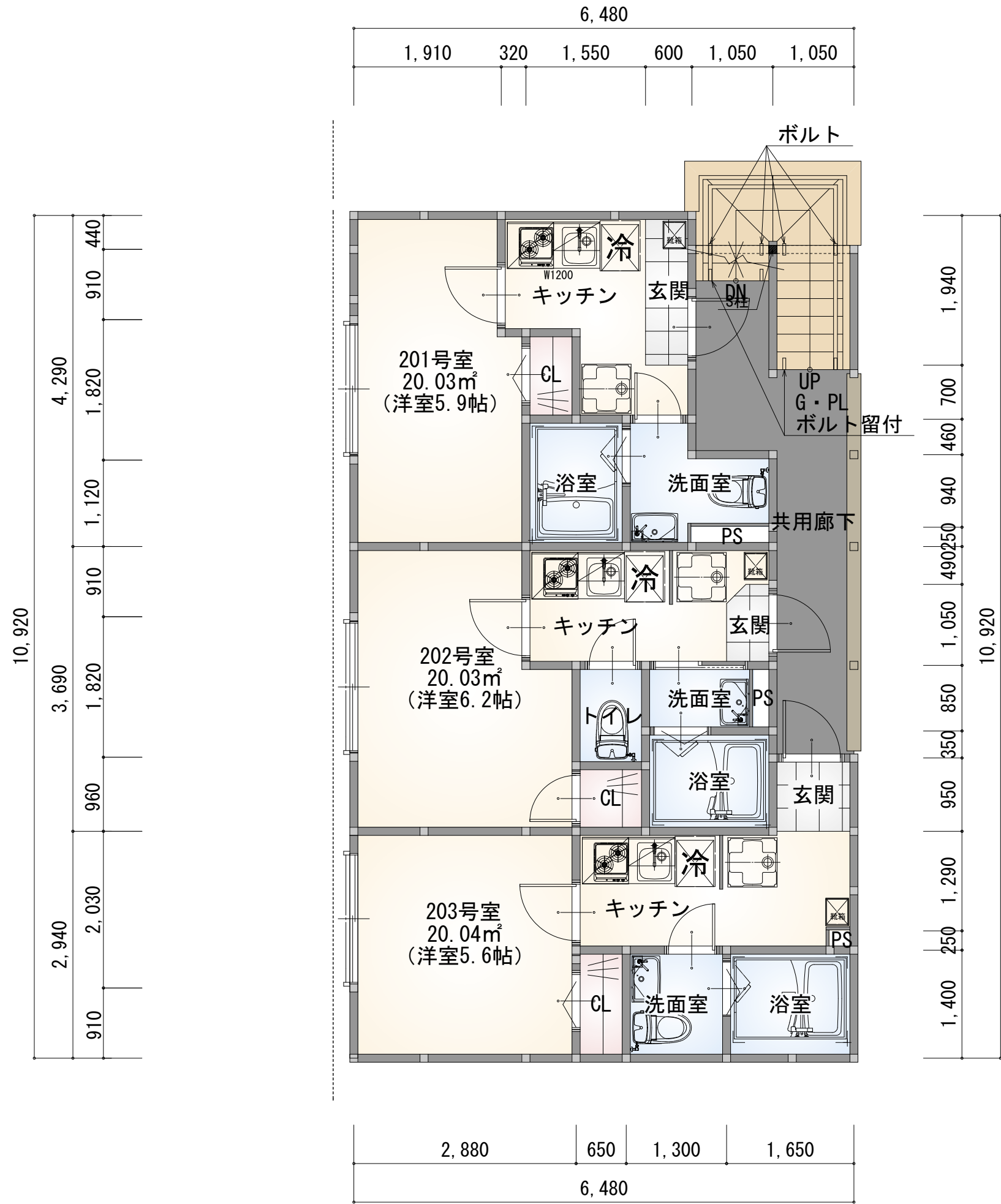
号室	201	202	203
間取り	1K	1K	1K
面積	20.03㎡	20.03㎡	20.04㎡
賃料／共益費	81,000円(5,000円)	81,000円(5,000円)	81,000円(5,000円)

1F

号室	101	102	103
間取り	1K	1K	1K
面積	18.11㎡	20.03㎡	20.04㎡
賃料／共益費	80,000円(5,000円)	80,000円(5,000円)	80,000円(5,000円)

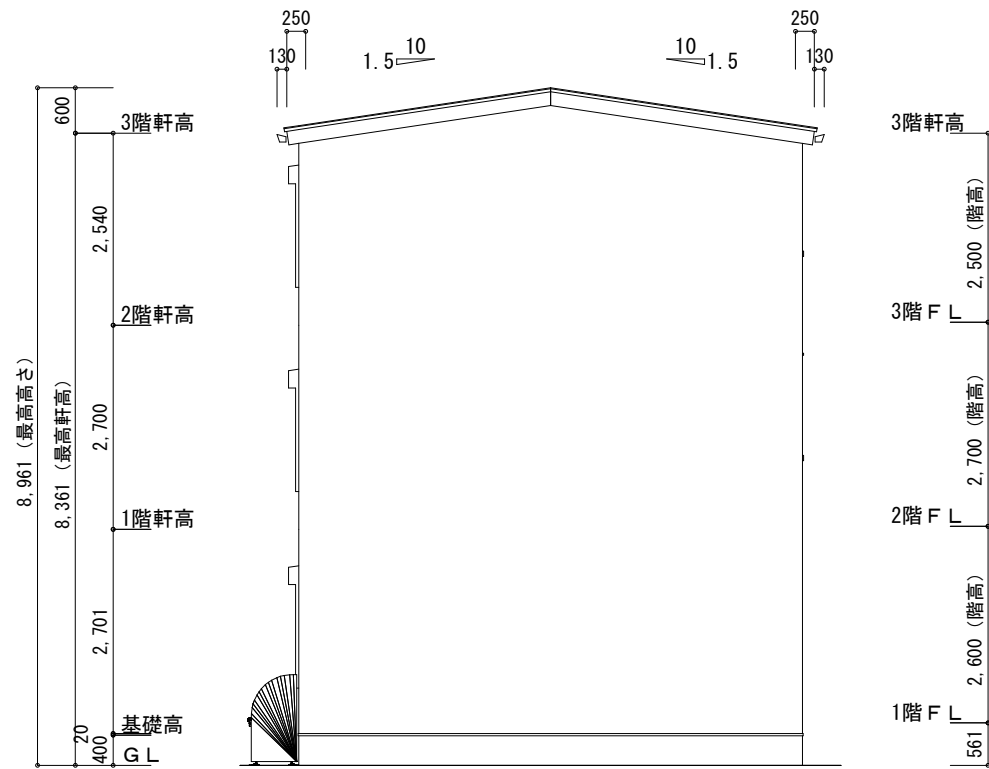
延床面積（㎡ 数）	178.18㎡	（坪 数）	53.9坪	表面利回り	7.00%
賃料合計（月／棟）	774,000円	（年／棟）	9,288,000円	販売価格	13,270万円



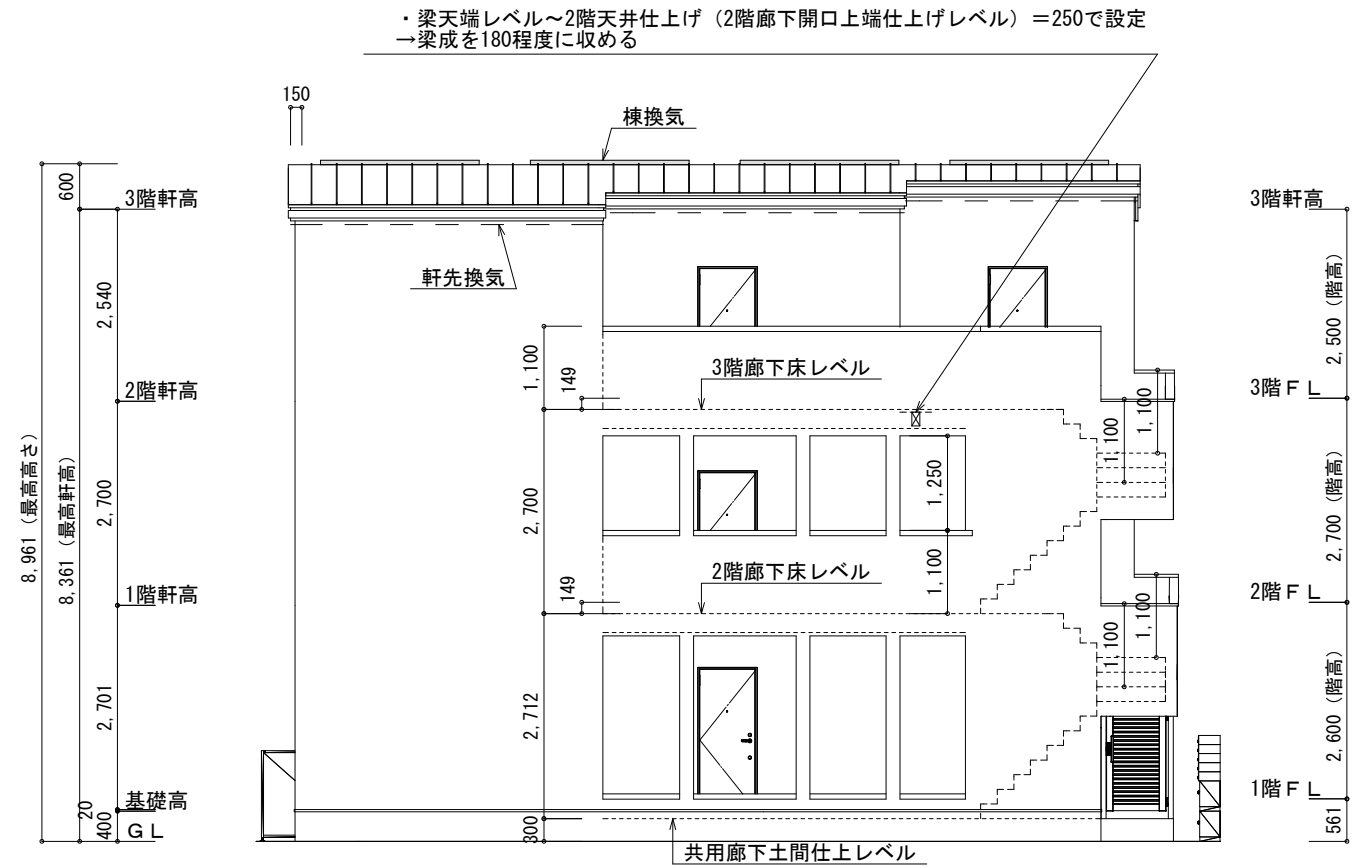


2階 平面図

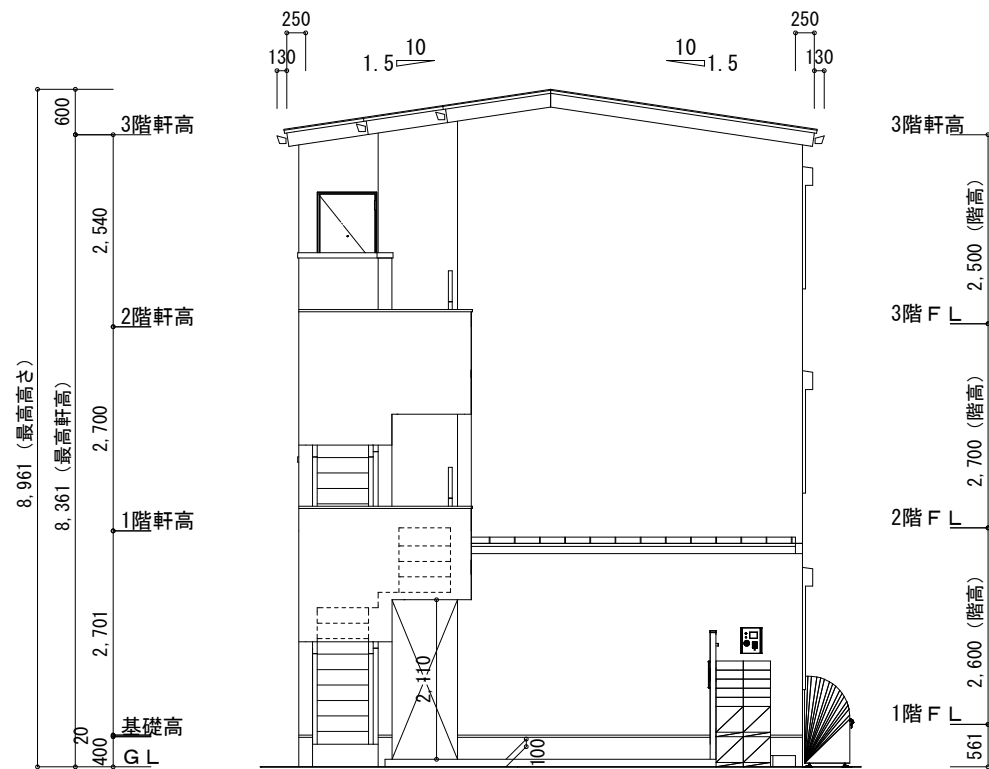




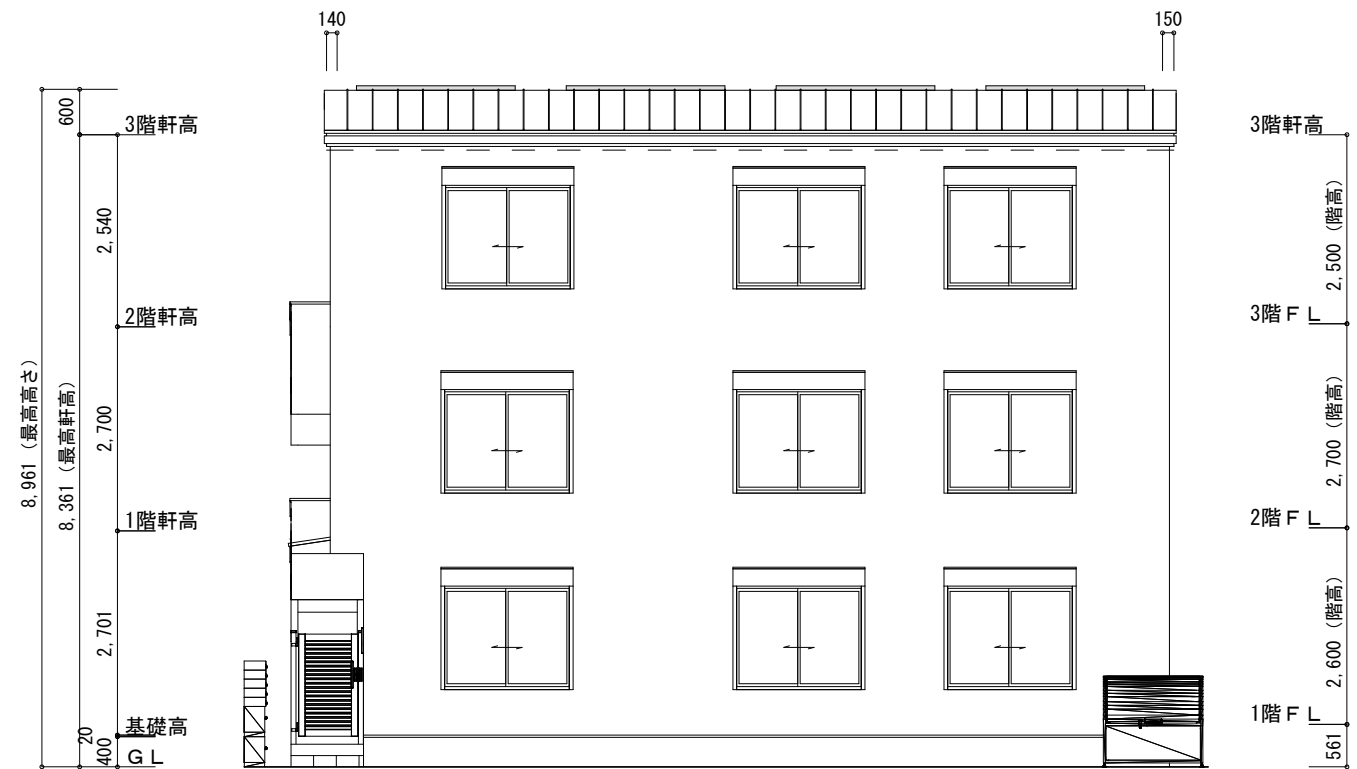
南側 立面図



東側 立面図



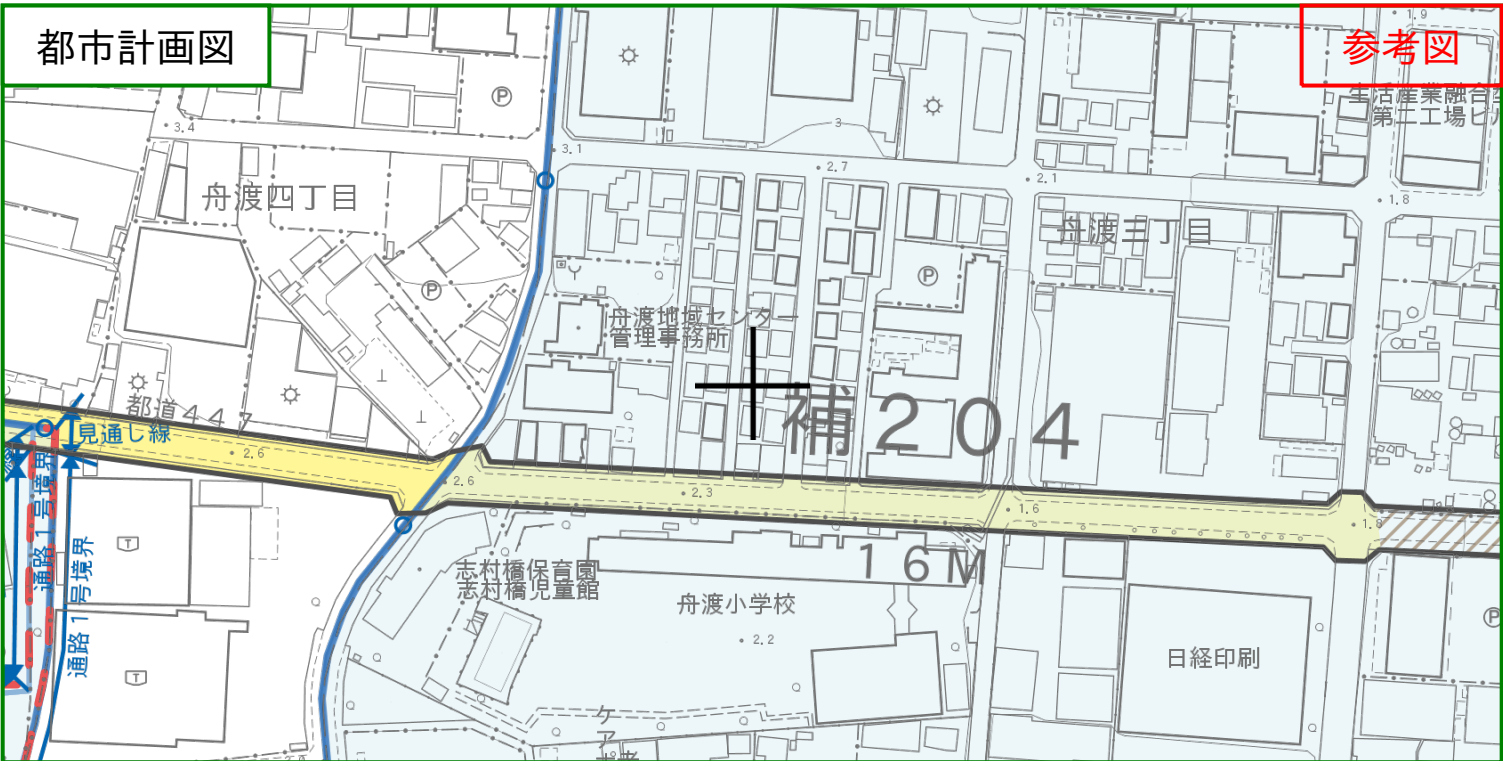
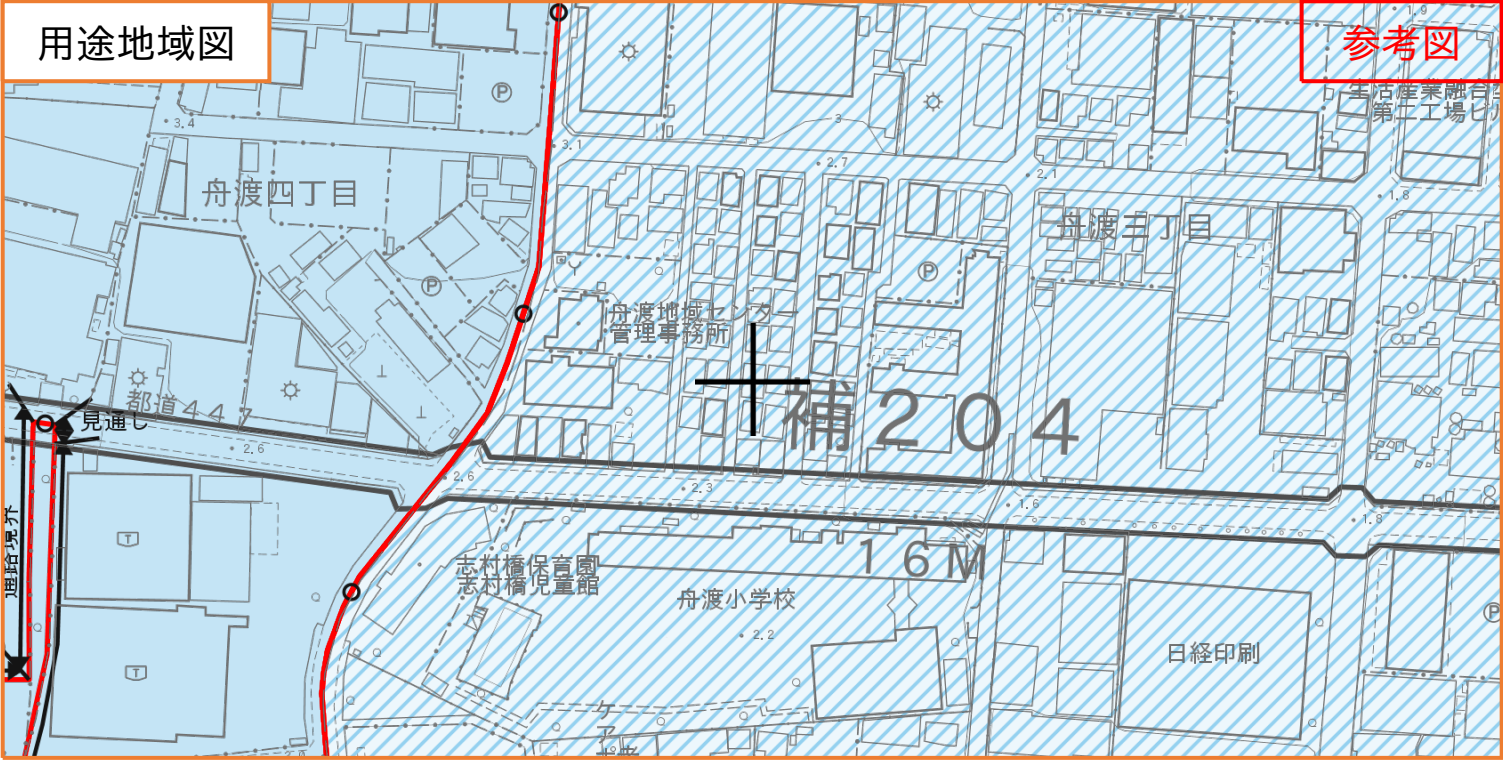
北側 立面図



西側 立面図

1:4825

指定内容



【本資料に関する注意点】

- ・この地図情報は、都市計画法等に関する法定図面ではなく、公に証明する資料として申請等に利用することはできません。
- ・この地図情報は都市計画及び土地の規制に関する全ての内容を表示するものではありません。
- ・本サービスで提供する用途地域及び都市計画情報は、システム更新の都合上、最新の情報ではない場合があります。未更新の変更内容等については区のホームページをご確認ください。
- ・本図は、精度上の誤差を含んだ参考図です。詳細については、それぞれの担当窓口でご確認ください。
- ・本図は権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項の確認には使用できません。
- ・指定内容一覧の内容は、図中心における都市計画等情報の内容を示しています。
- ・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2500の地形図及び東京都都市計画道路網図(1/2500)、東京都都市計画鉄道網図(1/2500)を使用して作成したものです。ただし、計画線は、都市計画道路の計画線から転記したものです。無断複製・転写を禁じます。(承認番号)5都市基街都第12号、令和5年4月17日。(承認番号)6都市基交都第31号、令和6年6月11日。
- ・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第32号。
- ・指定内容-用途地域等（建築基準法による規制）については、建築基準法の規制に関する内容を表示しています。地区計画等により、建ぺい率、容積率、高さ制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などが、別途規制されている場合があるためご注意ください。
- ・本資料は窓口システムにて印刷されたものです。
- ・その他注意事項や最新の情報、本資料に係る内容についてはホームページ（2枚目（裏面）二次元バーコードリンク先）をご確認ください。

用途地域等（建築基準法による規制等）		
区域区分／都市計画区域	市街化区域／都市計画区域	
用途地域	工業地域	
特別用途地区	都市型産業育成地区	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
敷地面積の最低限度	70㎡	
高さの限度（一低層）	（なし）	
高度地区	種別：（なし） 最高限度：22m 最低限度：（なし）	建築指導課 意匠審査係
防火規制／新防火区域（都安全条例）	準防火地域／（新防火区域：なし）	
日影規制	（なし）	
斜線規制	道路：あり、隣地：あり、北側：なし	
外壁の後退距離（一低層）・壁面線の指定・建築協定	（なし）	

都市計画（都市施設）		
道路	（なし）	
都市高速鉄道	（なし）	裏面 問い合わせ先 ※1 参照
公園	（なし）	
緑地	（なし）	
駐車場・自動車ターミナル・下水道・ごみ焼却場・その他の処理施設・地域冷暖房施設・市場・一団地の住宅施設・流通業務団地	（なし）	都市計画課 交通企画都市基盤係 （流通業務団地は裏面※2 参照）
地区計画等		
地区計画	5：舟渡三丁目地区地区計画	
地区区分	（1）：産業育成街区	建築指導課 意匠審査係
沿道地区計画	（なし）	
地区区分	（なし）	
地域地区・促進区域・市街地再開発事業・その他		
風致地区	（なし）	－
宅地造成等工事規制区域	あり(令和6年7月31日)	都市計画課 開発計画係
土地区画整理事業（施行すべき区域）	（なし）	
生産緑地地区	（なし）	
流通業務地区	（なし）	都市計画課 都市計画係
まちづくり協議会との協議	（なし）	
景観計画区域	一般地域	都市計画課 都市景観係
周辺の景観重要公共施設など	（なし）	
特別緑地保全地区	（なし）	みどりと公園課みどり計画係
市街地再開発事業・促進区域・高度利用地区・防災街区整備事業・特定防災街区整備地区		（なし）
土砂災害警戒区域・ハザードマップ	右記の所管にお問い合わせください。	防災危機管理課計画推進係
埋蔵文化財包蔵地	右記の所管にお問い合わせください。	生涯学習課文化財係

凡例

【用途地域図の凡例】
(用途地域)

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域(第二種特別工業地区)

準工業地域

工業地域(第一種特別工業地区)

工業地域(都市型産業育成地区)

工業専用地域(都市型産業育成地区)

工業専用地域

(新たな防火規制区域)

新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3の区域）

【都市計画図の凡例】
(都市計画施設)

道路

完了

事業中

未着手

(第四次事業化計画優先整備路線)

未着手

公園

完了

事業中

未着手(優先整備区域)

未着手

緑地

その他

駐車場

自動車ターミナル

下水道(完了)

下水道(事業中)

ごみ焼却場

その他処理施設

地域冷暖房施設

市場

一団地の住宅施設

流通業務団地

(地区計画等)

地区計画

地区計画(地区区分)

沿道地区計画

沿道地区計画(地区区分)

(地域地区・促進区域・市街地再開発事業等)

土地区画整理事業(施行すべき区域)

生産緑地地区

流通業務地区

景観計画区域(景観形成重点地区)

特別緑地保全地区

市街地再開発事業

促進区域

高度利用地区

防災街区整備事業(完了)

特定防災街区整備地区

問い合わせ先

部署		電話番号	窓口番号	
板橋区	都市整備部 建築指導課	意匠審査係	3 5 7 9－2 5 7 3	北館5 F 1 6 番
	都市整備部 都市計画課	都市計画係	3 5 7 9－2 5 5 2	北館5 F 1 5 番
		開発計画係	3 5 7 9－2 5 5 7	
		交通企画都市基盤係	3 5 7 9－2 5 4 8	
		都市景観係	3 5 7 9－2 5 4 9	
	まちづくり推進室 まちづくり調整課	調整・不燃化まちづくり係	3 5 7 9－2 5 7 2	北館5 F 1 3 番
	土木部 みどりと公園課	みどり計画係	3 5 7 9－2 5 2 5	南館5 F 2 3 番
	危機管理部 防災危機管理課	計画推進係	3 5 7 9－2 1 5 9	南館4 F 2 5 番
	教育委員会事務局 生涯学習課	文化財係	3 5 7 9－2 6 3 6	北館6 F 1 5 番

※1【都市計画施設（道路・都市高速鉄道・公園・緑地）の問い合わせ先について】
・HPの問い合わせ一覧をご確認ください。（下記又は右の二次元バーコードからも確認できます）
(区HPトップページ＞防災・環境・まちづくり＞都市計画・景観計画・交通政策＞都市計画＞都市計画道路＞都市計画道路等(1)都市計画道路・都市計画公園＞「都市計画施設の問い合わせ先」参照)

※2【その他協議先について】
・HPの問い合わせ一覧をご確認ください。（下記又は右の二次元バーコードからも確認できます）
(区HPトップページ＞手続き・暮らし＞住まい＞家・建物を建てる時＞建築確認申請の流れ＞添付ファイル「建築確認申請をされる方へ(協議先一覧)」参照)
・既に事業が完了している市街地再開発事業・防災街区整備事業(再開発促進区域・高度利用地区・特定防災街区整備地区)については、まちづくり推進室 まちづくり調整課 調整・不燃化まちづくり係にお問い合わせください。



都市計画施設
問い合わせ先



その他 協議先一覧

用途地域等の境界について

(一般的なルール)
・用途地域等の境界は、原則として道路、鉄道、河川などの中心です。
・○記号の表示がある場所は、用途地域等の境界が道路、鉄道、河川などの中心であることを示しています。

(路線式の指定の場合)
・右図のように↔記号があり、「30m」又は「20m」と記載がある場合の指定については以下の通りとなります。
① 都市計画道路の場合：都市計画道路境界※3 から「30m」又は「20m」
② 都市計画道路以外の道路：現況道路境界線から「30m」又は「20m」
※3 都市計画道路が完了している場合、都市計画道路境界≒現況道路境界≒道路管理者によって管理されている道路境界（都市計画道路境界(または幅員)が道路管理者が管理している道路境界(または幅員)と大きく異なる場合は例外的な取扱いとなるため、建築指導課意匠審査係までお問い合わせください。)

(その他)
・地図内に『※要確認』と表記がある箇所や、上記の他例外的な指定をしている箇所がありますので、詳しくは事前に地図情報をお調べの上、建築指導課意匠審査係までお問い合わせください。

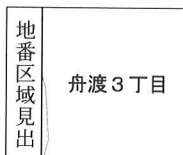


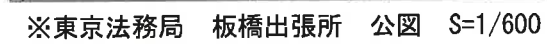
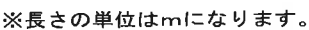
本資料について

個別の規制に関わる内容以外、本資料についてのお問い合わせ・不明な点がございましたら、「都市整備部 建築指導課 意匠審査係(上記問い合わせ先参照)」にお問い合わせください。
なお、本資料に関する注意事項や最新の情報については、HPをご確認ください。（下記又は右の二次元バーコードからも確認できます）
(区HPトップページ＞防災・環境・まちづくり＞都市計画・景観計画・交通政策＞都市計画＞板橋区用途地域図および都市計画図の閲覧)



用途地域・都市計画図に関する
注意事項・最新の情報について





平成25年対向敷地道路境界確定点変換座標一覧表

点 名	X 座標	Y 座標
H25-P1GBH	500.196	499.206
H25-P2GBH	512.720	501.379

境界点	境界標の種類
(石)	石杭
(金)	金属標
(コ)	コンクリート杭
(ビ)	金属鉋
(計)	計算点

境界確定求積図			
所 在	板橋区舟渡三丁目15番37		
縮 尺	1 : 1 0 0	図面番号	
作成年月日	令和 7 年 2 月 1 0 日		
測 量 者 (図面作成)	東京都新宿区新宿三丁目 1 - 1 番 6 号 土地家屋調査士法人 阿川事務所 土地家屋調査士 社員 栗原豊幸 (登録番号第7042号) TEL 03-5368-2231 FAX 03-5368-2303		

板橋区指定道路図

 [使い方をみる](#)

操作ツール

▽広域図表示

▽地図切替

背景地図 民間地図 ▼

▽表示設定と凡例

施設と区域の情報

設定

☒ 第1項第1号

☒ 第1項第2号

☒ 第1項第3号

☒ 第1項第4号

☒ 第1項第5号

☒ 第2項

☒ 混在路線

☒ 要調査路線

詳細凡例



板橋

【-23, 744】
【-23, 744】
Y=23, 740

53	54	55
63	64	65
73	74	75

道路台帳平面図 十三号六十四番

【-23, 744】
【-23, 744】
Y=23, 740

平成十六年二月 調製
平成十四年一月 補正
平成十四年十一月 補正

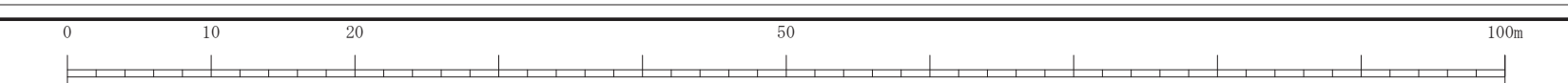
平成二十八年二月 補正
平成三十年十一月 再製

【-23, 094】
【-23, 094】
X=23, 450

【-23, 094】
【-23, 094】
X=23, 450



「世界測地系に対応」



縮尺五百分之一

板橋 13-64

凡例 (座標値)	{ }
世界測地系 (測地基準2011)	()
世界測地系 (測地基準2000)	()
日本測地系	カッコ無