

20230401

環七沿道地区計画区域内の届出の手引き

【問い合わせ先】

目黒区 都市整備課 開発係

電 話：03-5722-9715（直通）

FAX：03-5722-9239

環七沿道地区計画区域内の届出について

環七沿道地区計画（以下「沿道地区計画」という。）の区域内で建築物等を建築する場合には、事前に区長に届け出ることが幹線道路の沿道の整備に関する法律で義務付けられています。区では届け出された計画が沿道地区整備計画の内容に適合しているかどうか審査します。

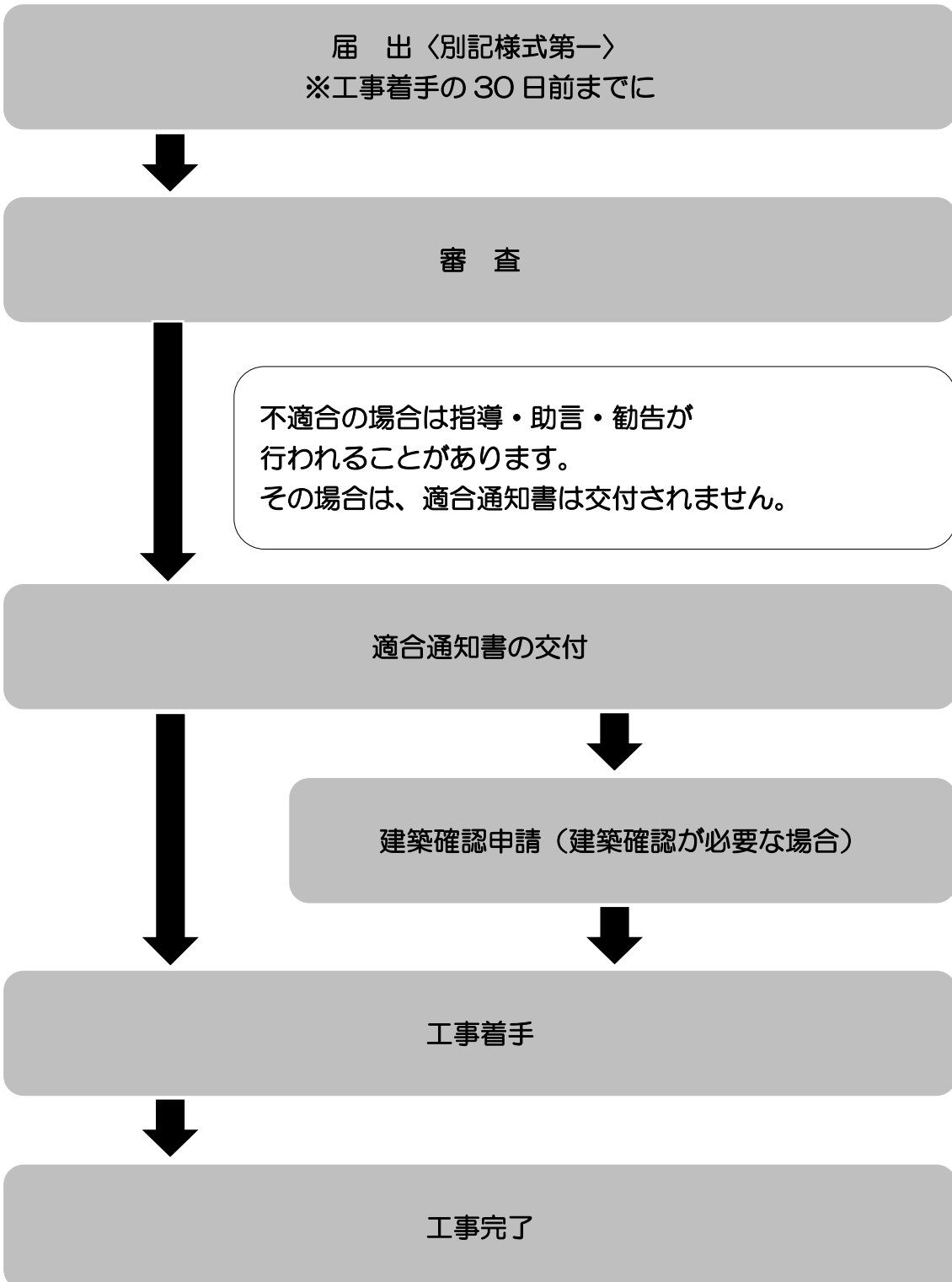
1 届出を必要とする行為

- (1) 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で500㎡未満のもの)
- (2) 建築物の建築
(新築・改築・増築・移転)
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物等の用途の変更（用途変更後の建築物等が沿道地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る）※事前にご相談ください。
- (5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

2 届出の時期

- (1) 工事着手の30日前までに届出
※建築確認申請書を提出する場合は、事前に地区計画の届出を行うようお願いいたします。
- (2) 変更届の提出については、変更に係る行為に着手する30日前までに届出
※計画変更確認申請書を提出する場合は、事前に地区計画の変更届出を行うようお願いいたします。

3 届出から完了まで



※適合通知書の交付後に変更が生じた場合は
変更届出〈別記様式第二〉を行ってください

4 届出に必要な書類（正本・副本各1部提出）

- (1) 沿道地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第一）
- (2) 委任状（代理人が届ける場合など、必要に応じて提出）
- (3) 行為の種別により、上記の他、次に掲げる図面を各2部添付してください。

| | 行為の種別 | 図面 | 縮尺 | 備考 |
|---|------------------------------------|------------------|----------|--|
| ① | 共通 | 案内図 | | 届出地が明確に判断できる地図 |
| ② | 共通 | 建物概要書 | | 建物計画の概要が分かる書類（確認申請における建築計画概要書第2面の添付でも可。） |
| ③ | 土地の区画形質の変更 | 区域図 （公共施設配置図） | 1/1000以上 | 当該行為を行う土地の区域、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 | 切土、盛土の範囲等を表示 |
| ④ | 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 | 「垣又はさくの構造の制限」はその位置を及び構造を表示してください。 |
| | | 各階平面図 | 1/50以上 | |
| | | 断面図 （2面以上） | 1/50以上 | |
| | | 立面図 （4面） | 1/50以上 | の制限」は「目黒区景観計画届出の手引き（P6～）」の色彩に関する景観基準に準拠してください。 見付面（外壁、屋根、玄関ドア、手すり、建具、等立面的に見える部分）に使用する色彩（マンセル値）を記入してください。 |
| ⑤ | 建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の変更 | 配置図 | 1/100以上 | ④配置図と同様 |
| | | 立面図 （4面） | 1/50以上 | ④立面図と同様 |
| ⑥ | その他必要と認める書類 | | | <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器表、カタログ等（建築物の構造に関する防音上必要な制限がかかる場合） ・公図、登記事項証明書 （昭和63年1月11日（地区計画告示日）以前から100㎡を下回っている場合） |

※上記内容と合わせて環七沿道地区計画のパンフレットをご覧ください。

(4) 届出書の体裁

届出書はホチキス綴じ又はファイル綴じ（左綴じ）とし、サイズはA4にしてください。（図面もA4に折りたたんでください）

5 沿道地区計画の区域内における行為の届出書の書き方

別記様式第一（第十条関係）

記入例

沿道地区計画の区域内における行為の届出書

目黒区長 あて

令和 ○○年 ○月 ○日

届出者 住所 目黒区上目黒二丁目19番15号
氏名 ◎◎ △△

捺印は不要です

幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第1項の規定により、

土地の区画形質の変更
建築物等の新築、改築又は増築
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の制限
木竹の伐採

について、下記のとおり届出ます

行為の場所は、地番、
住居表示とも記入し
てください記

住居表示

- 1 行為の場所 目黒区 ○○ 二丁目 ○○番 (二丁目 ○○番 ○○号)
2 行為の着手予定日 令和○○年 △月 30日
3 行為の完了予定日 令和○×年 □月 31日
4 設計又は施行方法 鉄筋コンクリート造 4階建て

工事着手の30日前までに
届出してください

| | | | | |
|--------------------|--|---|--------------------------------------|---|
| (1) 土地の区画形質の変更 | | 区域の面積 m ² | | |
| (2) 建築物等の新築、改築又は増築 | (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 | | | 120.00 m ² |
| | (ii) 建築 | 65.00 m ² | m ² | 65.00 m ² |
| | (iii) 延べ面積 | 110.00 m ² (110.00 m ²) | m ² (m ²) | 110.00 m ² (110.00 m ²) |
| | (iv) 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ | 16.00 m | | 16.00 m |
| | (v) 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ | 21.00 m | | |
| | (vi) 高さ 地盤面から 12.00 m 沿道整備道路の路面中心から 11.70 m | (vii) 緑化施設の面積 | m ² | |
| (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 沿道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 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条の5に規定する内容を定めた沿道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。
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。
6 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：目黒区○○二丁目○番○号
氏名：○○設計事務所

電話番号：○○-○○○○-○○○○

届出についてのお問い合わせの連絡先を記載してください

6 変更届出書について

「沿道地区整備計画に関する事項」において**変更が生じた**場合等は変更届出が必要になります。（変更届出の提出の有無について、事前に区にご相談ください）

（例：敷地面積の変更、配置の変更、間口率の変更、垣又はさくの設定・変更、外壁の色彩の変更など）

※「沿道地区整備計画に関する事項」において**変更が生じない**場合においても手続きに関して事前に区にご相談ください。

7 変更届出に必要な書類（正本・副本各1部提出）

- (1) 沿道地区計画の区域内における行為の変更届出書（別記様式第二）
- (2) 委任状（代理人が届ける場合など、必要に応じて提出）
- (3) 案内図
- (4) 変更前後の図面
※変更前の図面において、変更部分を赤枠等で表示してください。
- (5) その他必要と認める書類

8 沿道地区計画の区域内における行為の変更届出書の書き方

別記様式第二(第十二条関係)

記入例

沿道地区計画の区域内における行為の変更届出書

令和 ○○年 ○月 ○日

目黒区長あて

届出者 住所 目黒区上目黒二丁目19番15号
氏名 ○○ △△

捺印は不要です

幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第2項の規定により、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 令和○○年 ×月 △日
- 2 変更の内容
 - ・敷地面積の変更(○○㎡→△△㎡)
 - ・垣、柵の構造の変更(CB2段+フェンス→CB3段+フェンス)
 - ・建築物の形態又は意匠の変更(外壁色の変更) 等
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和○○年 △月 ×日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和○×年 ○月 ○日

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 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

連絡先 住所：目黒区○○二丁目○番○号
氏名：○○設計事務所
電話番号：○○-○○○○-○○○○

9 委任状の書き方

(参考) 委任状書式例

記入例

委任状

【代理人】

住所：目黒区〇〇二丁目〇番〇号

氏名：〇〇設計事務所 ◎◎ △△

捺印は不要です

上記の者を代理人と定め、下記の行為に対する、幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条による沿道地区計画の区域内における行為の届出に係る手続きを委任します。

行為の場所：目黒区 〇〇 二丁目 〇〇番

(住居表示 〇〇 二丁目 △△番 △号)

行為の内容：建築物の新築

令和〇〇年 〇月 〇〇日

【委任者】

住所：目黒区△△一丁目〇番×号

氏名：〇〇 〇〇

捺印は不要です

10 沿道地区計画の制限の概要について

【環状七号線に接する敷地にある建築物にかかる制限】

(1) 間口率の最低限度

間口率は7/10以上必要になります。

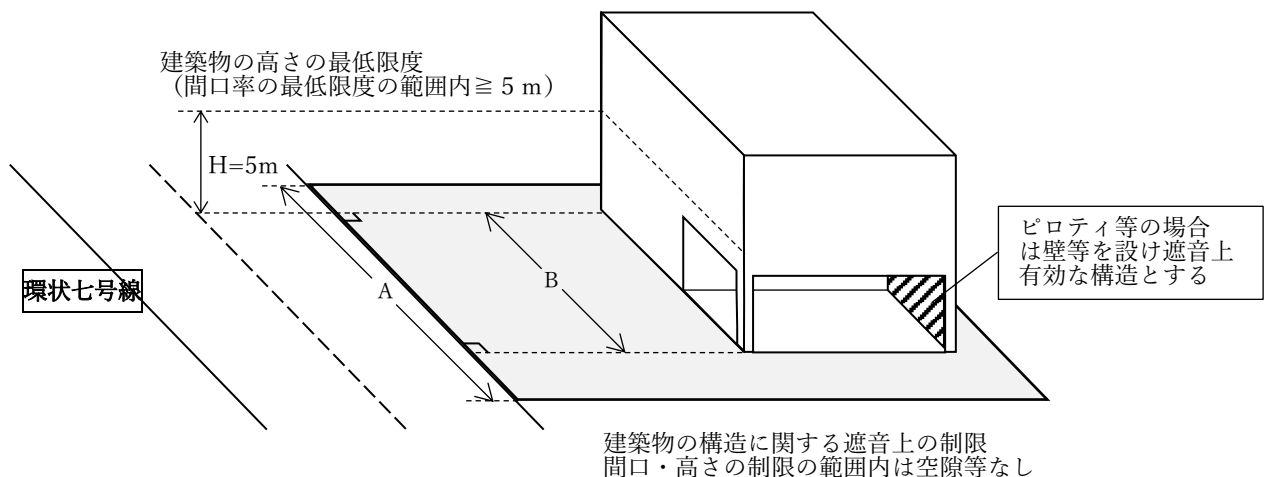
※間口率とは「建築物の環状七号線に面する部分の長さ（間口）」に対する「敷地の環状七号線に接する部分の長さ」の割合になります。

(2) 建築物の高さの最低限度

間口率の最低限度に係る部分の建築物の高さは、環状七号線の路面の中心から5m以上必要になります。

(3) 建築物の遮音構造

間口率の最低限度に係る建築物の部分の環状七号線の路面の中心からの高さが5m未満の範囲は、空隙のない遮音上有効な構造とします。



間口率の最低限度
 $B/A \geq 7/10$

A = 敷地の環状七号線に接する部分の長さ
B = 建築物の環状七号線に接する部分の長さ
H = 環状七号線の路面の中心からの高さ

※特殊な敷地形態、複雑な建物配置の場合はご相談ください。

【環状七号線から20m以内の敷地にある建築物にかかる制限】

建築物の防音構造

【窓及び出入口】

…閉鎖した際防音上有害な空隙が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ（当該戸が2重以上になっている場合は、それぞれの戸のガラスの厚さの合計）が0.5センチメートル以上であるガラス入りの金属製のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるものとする必要があります。

【排気口、給気口、排気筒及び給気筒】

…以下のような「開閉装置を設ける等防音上効果のある措置を講じたもの」とする必要があります。

- ・シャッター付の換気扇等、音の侵入防止措置を講じた換気設備
- ・吸排気筒を備えた熱交換型のガス消費器具。
- ・熱交換型の換気装置。
- ・開閉装置付の吸排気口等。

※ただし、屋根裏、床下等に設ける自然換気のための必要最小限の吸排気口は除きます。

【屋根及び壁】

…防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造のものとする必要があります。

【沿道地区計画区域内の全ての建築物にかかる制限】

(1) 敷地面積の最低限度 100㎡

※昭和63年1月11日現在100㎡未満の宅地は適用除外となります。
適用除外の取扱いを受ける場合は、事前にご相談ください。

(2) 垣又は、さくの構造の制限

道路又は通路に面した垣、さくは、生垣又はネットフェンス等とし、コンクリート造・ブロック造・石造その他これらに類する構造の部分は、高さ1m以下とする必要があります。

(3) 建築物等の用途の制限

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1項各号に掲げる風俗営業の用に供する建築物、第2条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物、第2条第11項に掲げる特定遊興飲食店業の用に供する建築物は建築できません。

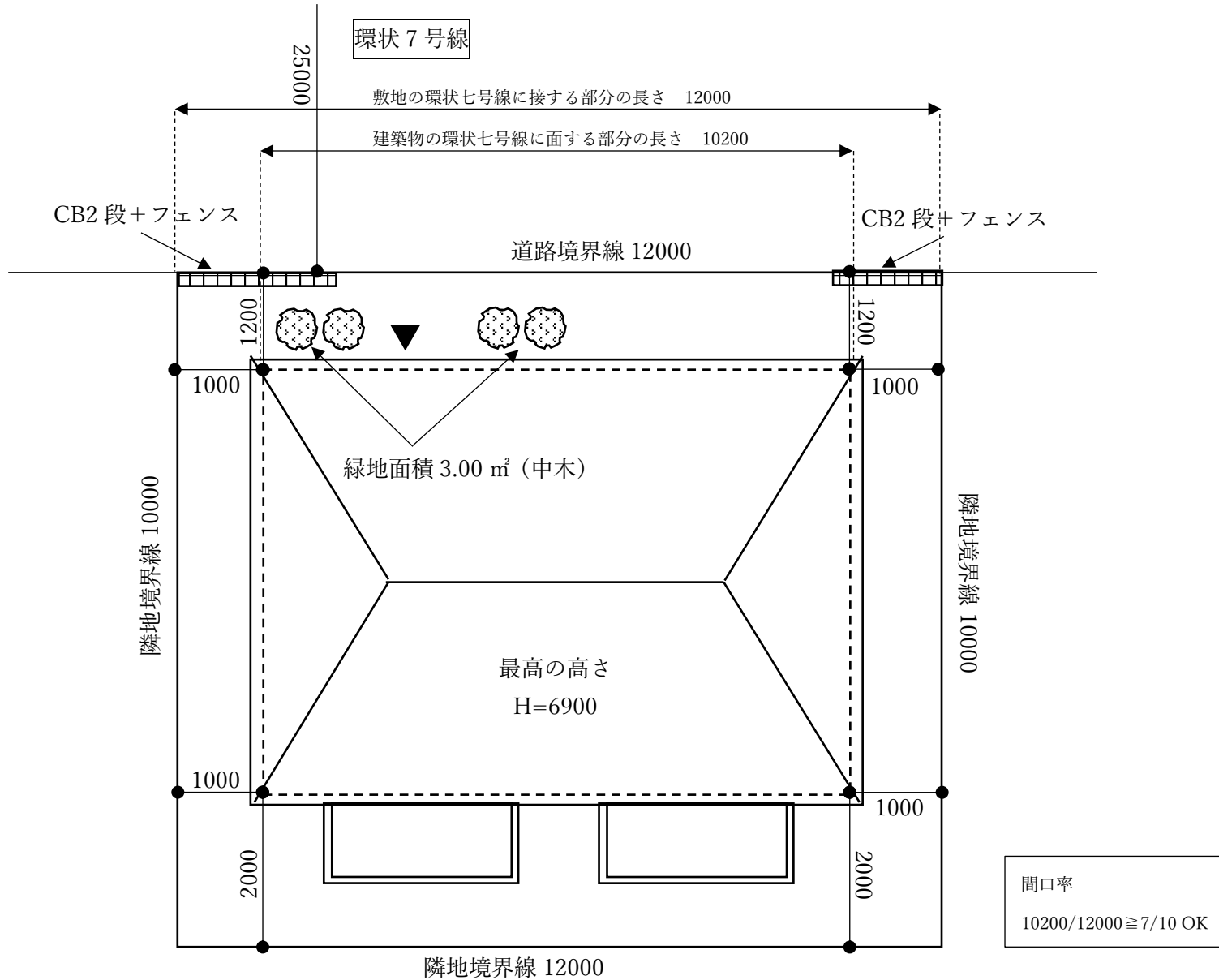
(4) 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の外壁の主色に周辺の色彩にそぐわない極端な原色等は使用できません。

目黒区景観計画における色彩に関する景観基準に準拠してください。

1.1 配置図記載例

(例：「間口率（環七に接する場合）」「垣又はさくの構造の制限」、「土地の利用に関する事項（緑化ルール）」の内容を記載）



1 2 立面図記載例

(例：「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」において、景観計画における色彩基準の内容を記載)

