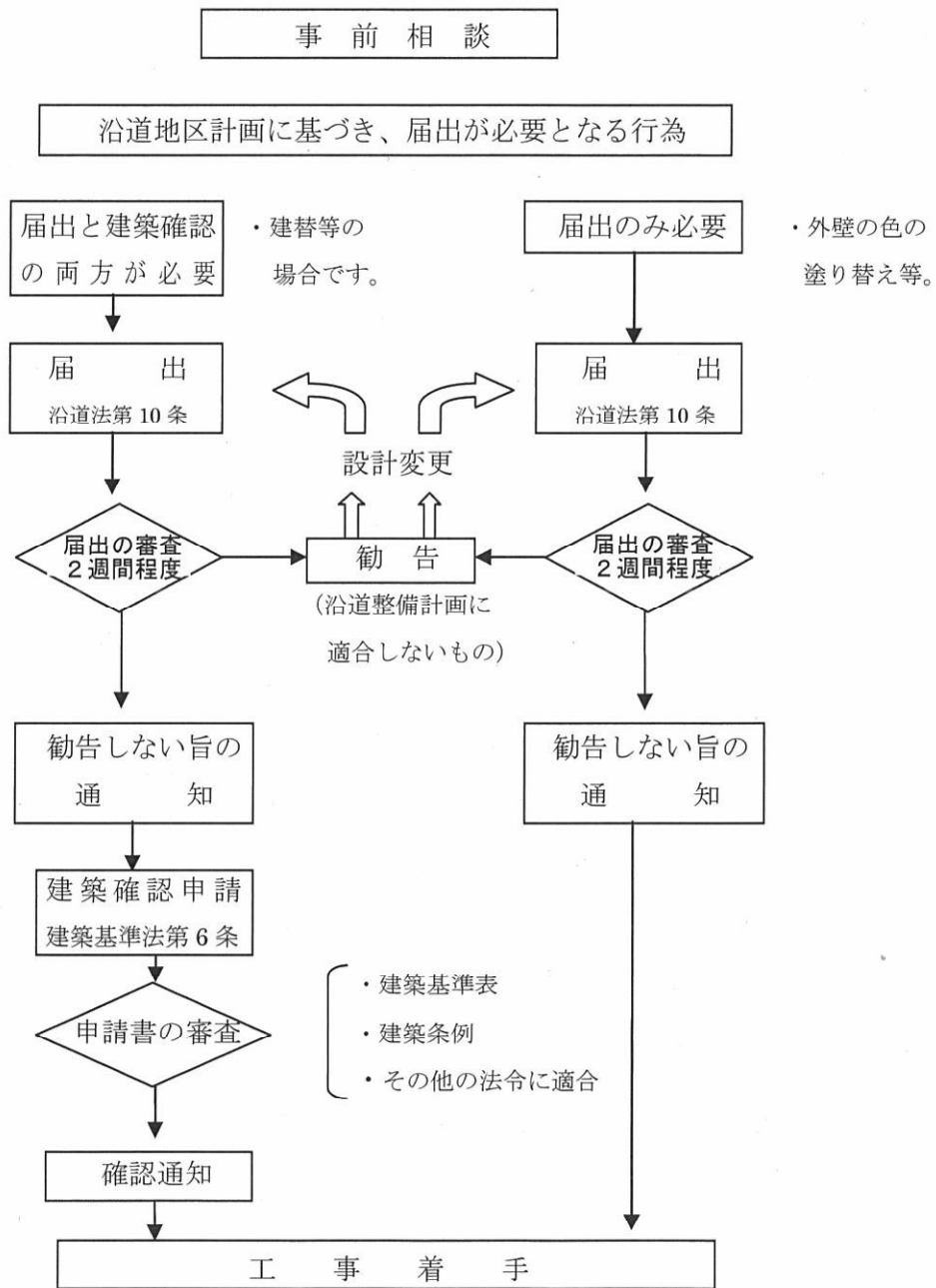


北区環状七号線沿道地区計画

沿道地区計画の届出について

沿道地区計画区域内では、次の行為を行う場合、その内容を工事着手 30 日前までに区長へ届け出ていただくことになっています。

- ①土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路・宅地の造成など）
- ②建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更
- ③建築物・工作物の意匠（外壁の色彩、形態等）の変更
- ④木の伐採（保全すべき樹林地内）



※関連する制度により、他にも手続きが必要な場合があります。

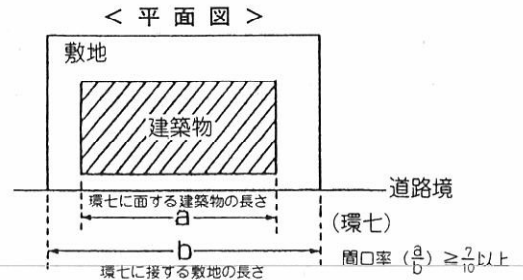
お問い合わせ先 北区まちづくり部 都市計画課（第一庁舎3階13番） 03-3908-9152

沿道地区計画の計画内容について

(1) 環状七号線に面する建築物等のみに関するもの

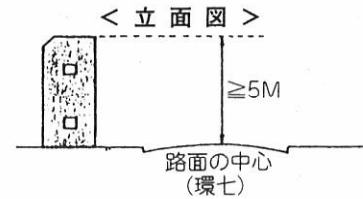
間口率の最低限度

背後地に騒音がぬけないよう 10 分の 7 以上とします。



高さの最低限度

背後地に騒音がぬけないよう、環状七号線の路面の中心からの高さの最低限度を 5m 以上とします。

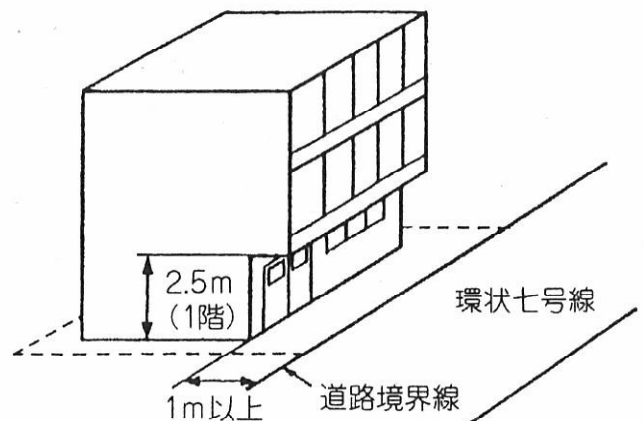


遮音上の構造

背後地に騒音がぬけないよう、建築物の高さが 5m 以下の範囲は、すき間のない遮音性のある構造とします。

壁面の位置

- 快適な歩行者空間づくりや緑化の推進のため、緩衝建築物を建築する場合は、建物の高さ 2.5m 未満の部分について壁又はこれにかわる柱の面の位置を環状七号線の道路境界線より 1m 以上後退します。
- 姥ヶ橋、宮堀の交差点は、大地震時に避難者が滞留する区域となるので、避難路を確保するため、計画図に表示する壁面線に面する建築物を建築する場合は、建物の高さ 2.5m 未満の部分について壁又はこれにかわる柱の面の位置を環状七号線の道路境界線より 1m 以上後退します。

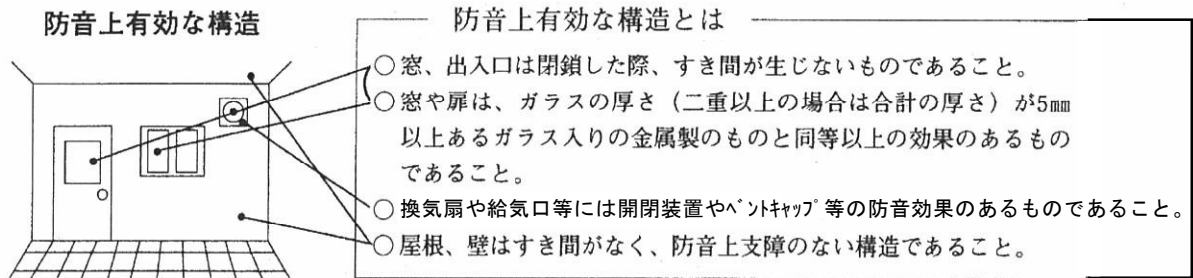


東京都の「緩衝建築物の建築費等の一部負担」を受ける場合には、上記内容のとおり、壁面の位置を後退する必要があります。

(2) 沿道地区計画区域内すべての建築物等に関するもの

防音上の構造

騒音の影響を軽減するために、住宅などの居室の窓や出入口及び壁などは防音上有効な構造とします。※建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号に定める措置が必要です。



建築物の用途の制限

住環境の悪化を防ぐため、ラブホテル等のホテル・旅館を建てることを制限します。

建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化や、建て詰まりに防止するため、敷地面積の最低限度を 80 m²とします。
(平成元年 4 月 1 日現在、すでに敷地面積が 80 m²未満であったものについては制限は受けません。)

建築物の意匠に関する制限

まちの美観を損ねないように、建築物の外壁の色は、白、グレー、茶などの落ち着いたのある色調とします。

かき若しくはさくの構造の制限

災害時の安全性確保や緑化推進のため、附属するブロック塀などを制限し、生け垣又はフェンスとします。

高さが 50cm 以下のブロック塀などについては制限を受けません。

また、ガソリンスタンドの塀等、用途上やむを得ないものについても制限は受けません。

※生け垣の造成費等について、環境課で助成事業を実施しています。

詳しくは環境課までお問い合わせください。

緑地の整備

環状七号線沿道の緑化の推進のために、緑地の整備を図っていきます。

樹林地の保全

御嶽神社（上十条五丁目）、日枝神社（十条仲原二丁目）を樹林地として保全します。

沿道地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

東京都北区長 殿

届出者 住所
氏名

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
建築物等の新設、改築又は増築
建築物の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
木竹の伐採

について、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 行為の場所
- 2 行為の着手予定 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 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) 建築物等の新築、改築又は増築	(ロ) 設計の概要	(イ) 行為の種別（建築物・工作物）（新築・改築・増築）			
			届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			平方メートル
		(ii) 建築面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
		(iii) 延べ面積	平方メートル (平方メートル)	平方メートル (平方メートル)	平方メートル (平方メートル)
		(iv) 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ	メートル	メートル	メートル
		(v) 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ			メートル
		(vi) 高さ 地盤面から 沿道整備道路の路面の中心 から	メートル メートル	(vii) 用途 (viii) かき又はさくの構造	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積			平方メートル	
	(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		平方メートル		

- 備考
- 1 届出者が法人である場合には、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。
 - 3 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。
 - 4 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。

届出に必要な添付図書は、下記のとおりです。

行為の種別	図面	縮尺	備考
<ul style="list-style-type: none"> ・土地の区画形質の変更 ・木竹の伐採 	案内図	適宜	
	区域図(公共施設配置図)	1/1000 以上	
	計画図	1/1000 以上	
<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物等の用途の変更 	案内図	適宜	<ul style="list-style-type: none"> ・防音上有効な構造であることの表示。 ・外壁の色彩の表示。 ・配置図には、敷地内における門、さく等の位置も表示。 ・間口率、建物の環七道路中心からの高さの表示。
	配置図	1/100 以上	
	立面図(2面以上) 各階平面図 断面図(2面以上)	1/50 以上 *	
<ul style="list-style-type: none"> ・建築物・工作物の意匠の変更 	案内図	適宜	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の色彩の表示。
	配置図	1/100 以上	
	立面図(2面以上)	1/50 以上 *	
<p>・上記の図書のほかに、必要に応じて参考となる資料を提出していただくことがあります。 なお、*印の図面は 1/100 でも可。</p>			

- ・正副 2 部提出してください。
- ・届出と建築確認申請の両方が必要な行為については、建築確認申請に使用する図書と同じものを上記の表に基づいて提出してください。
- ・届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合には、変更届出書（添付図書を含む）を提出してください。
- ・代理人が届出をされるときは、委任状を添付してください。

沿道地区計画に伴う助成等について

○問合せ先

東京都建設局 道路管理部 管理課

TEL: 03-5320-5279

(1) 緩衝建築物の建築費等一部負担について

環状七号線に面する建築物で、沿道整備計画の内容に適合しており、遮音上有効なものについては、建築費の一部について東京都が助成します。

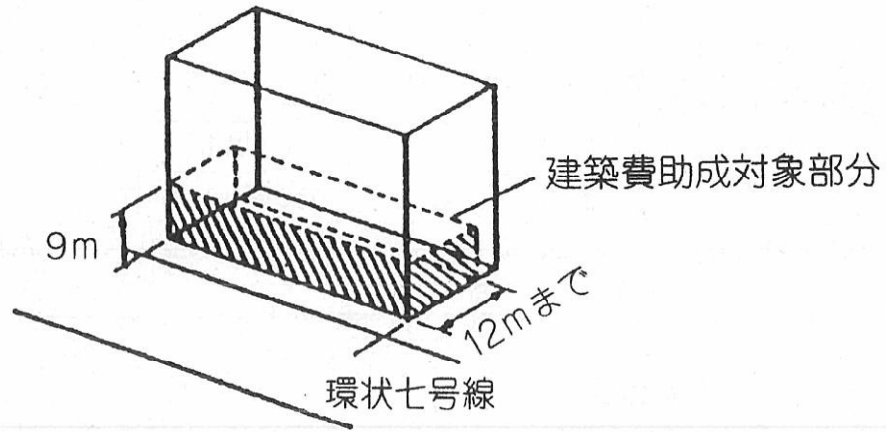
北区環状七号線沿道地区計画の内容については、別紙のとおりです。

なお、都市計画道路計画線内の部分については、助成の対象になりません。

助成額＝	建築費助成額＝対象面積×127,200円/m ²	×	17.0% (住宅)
	除却費助成額＝対象面積×8,400円/m ²		21.7% (非住宅)

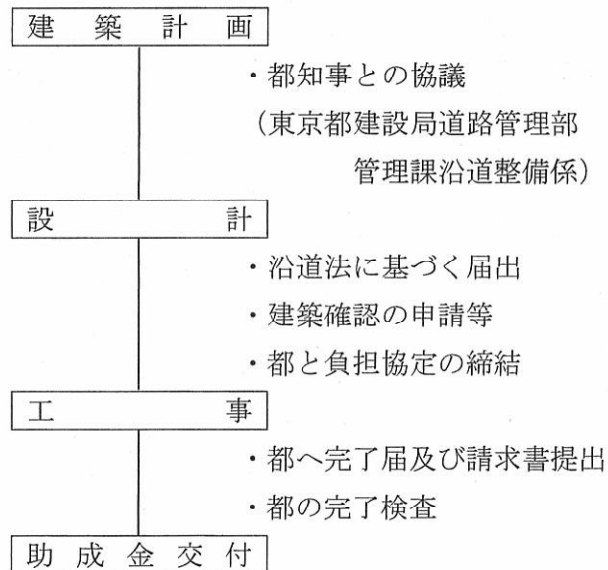
緩衝建築物

※ 平成12年現在



除却費助成対象面積については別に定められています。

手続きは下記のとおりです。



(2) 防音工事助成について

建築条例適用区域（環七からおおむね奥行 20m の区域）内に現存する住宅等を対象として、一定の要件を満たすものについて、居室の防音工事又は建替え工事を行う場合に工事費の一部を東京都が助成します。

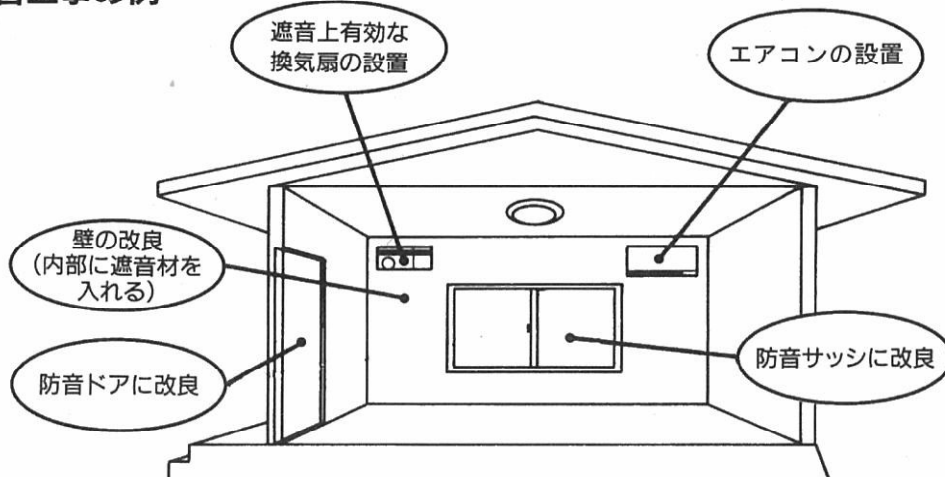
助成対象

- 対象となるのは、建築条例適用区域内にあり、同条例が施行された日（平成元年 8 月 1 日）に現存していた住宅などの建物の居室です。
※居室とは、居間・応接間・寝室・書斎・子供室・食堂です。
- 夜間における居室の窓の外の騒音の実測値及び予測値が 65 デシベル以上又は昼間 70 デシベル以上あることが必要です。（騒音値は東京都が調査します。）

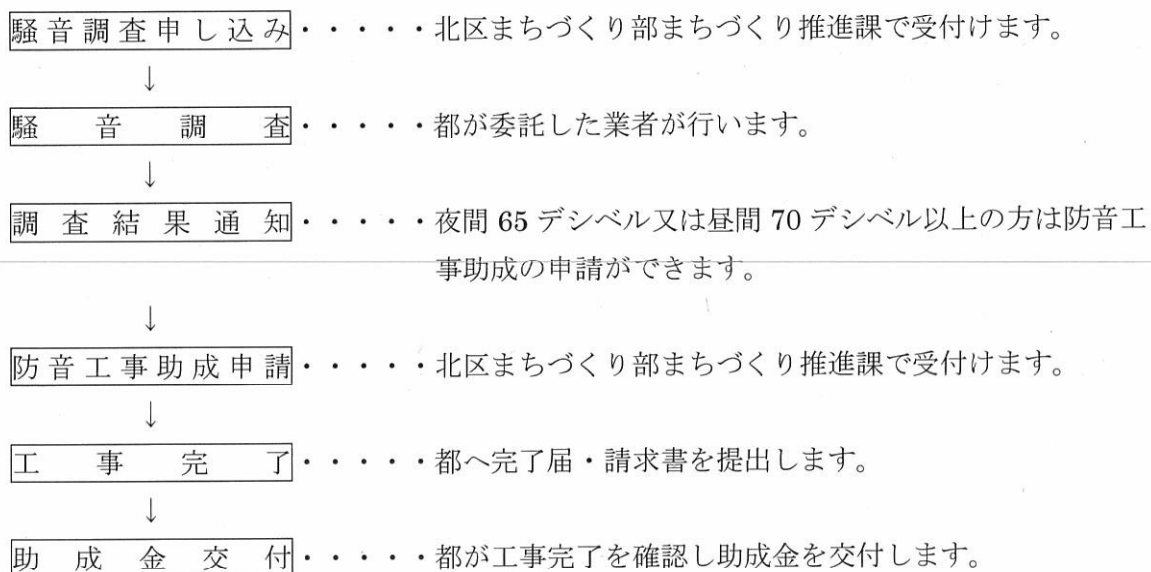
助成内容

- 「建築物の構造に関する防音上の制限」を満たしていない住宅を、その内容に合うように改良するための工事で、以下のような工事が対象となります。（ただし、エアコン及び換気扇のみの工事は対象となりません。）
- 助成する金額は、東京都が審査した額の 4 分の 3 です。
※その他、居住者の人数等により、助成を受けられる部屋の数や限度額が定められています。

防音工事の例



手続きは下図のとおりです。



北区環状七号線沿道地区計画の計画書・計画図

平成元年4月1日 東京都北区告示第50号
 (平成5年6月25日 東京都北区告示第138号一部改正)
 (平成11年11月15日 東京都北区告示第405号一部改正)
 (平成28年11月14日 東京都北区告示第662号一部改正)

東京都市計画沿道地区計画の決定（北区決定）

東京都市計画北区環状七号線沿道地区計画を次のとおり決定する。

名 称	北区環状七号線沿道地区計画			
位 置	北区西が丘二丁目・三丁目、上十条四丁目・五丁目、十条仲原二丁目・三丁目、中十条三丁目・四丁目、東十条四丁目・五丁目、神谷一丁目・二丁目・三丁目各地内			
面 積	約 13.3ha (延長 約 2.4 km)			
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	環状七号線沿道の建築物の適切な誘導配置により、背後地への道路交通騒音を防止するとともに、住居系建築物の防音構造化を促進する。		
	土地利用に関する方針	<p>本地区は住居系の地域であるが、環状七号線の沿道には商業系の施設の立地もみられ、今後もこれら沿道には中高層住宅や商業・業務系施設の立地が予想される。</p> <p>従って、住居系を中心にこれらの土地利用をより幹線道路の沿道にふさわしい、適正かつ合理的な土地利用へと誘導する。</p> <p>また、緑豊かな沿道環境形成のため、既存の樹木・樹林の保全に加え街路樹の充実や緑地の整備等、緑化の推進を図る。</p>		
沿道の整備に関する事項	敷地区分	制限事項	環状七号線に面する建築物等	それ以外の建築物等
		間口率の最低限度	7 / 10	
	建築物等に関する事項	建築物の高さの最低限度	環状七号線の路面の中心から 5 m	
		建築物の構造に関する遮音上の制限	環状七号線の路面の中心からの高さが 5 m 以下の範囲を、空隙のない壁を設ける等、遮音上有効な構造とする。	
	建築物の構造に関する防音上の制限	住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他の静穏を必要とする建築物について、居住部分の閉鎖した際の窓、出入口、屋根並びに壁は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であること。なお、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 15 号に定める措置を講ずるものとする。		同 左

	建築物等	建築物の壁面の位置に関する制限	次の各号の一に該当する建築物について、環状七号線の道路の境界から建築物の壁又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度を1mとする。(ただし、道路端の路面から高さ2.5m未満の部分に限る) 1. 幹線道路の沿道の整備に関する法律第12条に該当する緩衝建築物 2. 計画図に表示する壁面線に面する建築物							
			風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定するホテル、旅館等の建築物の建築を制限する。	同 左						
沿道の整備に関する事項		建築物の敷地面積の最低限度	80 m ²	同 左						
		建築物の意匠に関する制限	建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶等を基調とする落ち着いたある色調とする。	同 左						
		かき若しくはさくの構造の制限	生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ0.5m以下の部分又は法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	同 左						
	施設の配置及び規模	緑地	緑地を次のように定める。 <table border="1" data-bbox="655 1171 1048 1323"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緑地1号</td> <td>約 120 m²</td> </tr> <tr> <td>緑地2号</td> <td>約 90 m²</td> </tr> </tbody> </table> 配置は計画図表示のとおり。	名 称	面 積	緑地1号	約 120 m ²	緑地2号	約 90 m ²	
名 称	面 積									
緑地1号	約 120 m ²									
緑地2号	約 90 m ²									
土地利用に関する事項		樹林地の保全	保全すべき樹林地を次のように定める。 <table border="1" data-bbox="655 1471 1048 1624"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>樹林地1</td> <td>約 140 m²</td> </tr> <tr> <td>樹林地2</td> <td>約 150 m²</td> </tr> </tbody> </table> 配置は計画図表示のとおり。	名 称	面 積	樹林地1	約 140 m ²	樹林地2	約 150 m ²	
	名 称	面 積								
樹林地1	約 140 m ²									
樹林地2	約 150 m ²									
	備 考									

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

計 画 図

