

# 地区計画の区域内における行為の届出について

## 1 地区計画の区域内における行為の届出とは

地区整備計画※<sup>1</sup>の区域内においては、建築行為等が地区計画の内容に沿って行われているか審査します。

建築行為等を行うときは、事前に区長に行為の届出をしてください。(都市計画法 58 条の 2)

区長は建築行為等が地区計画の内容に適合しているか審査を行い、適合していない場合は、地区計画に適合するよう勧告します。

### ○ 届出の必要な行為

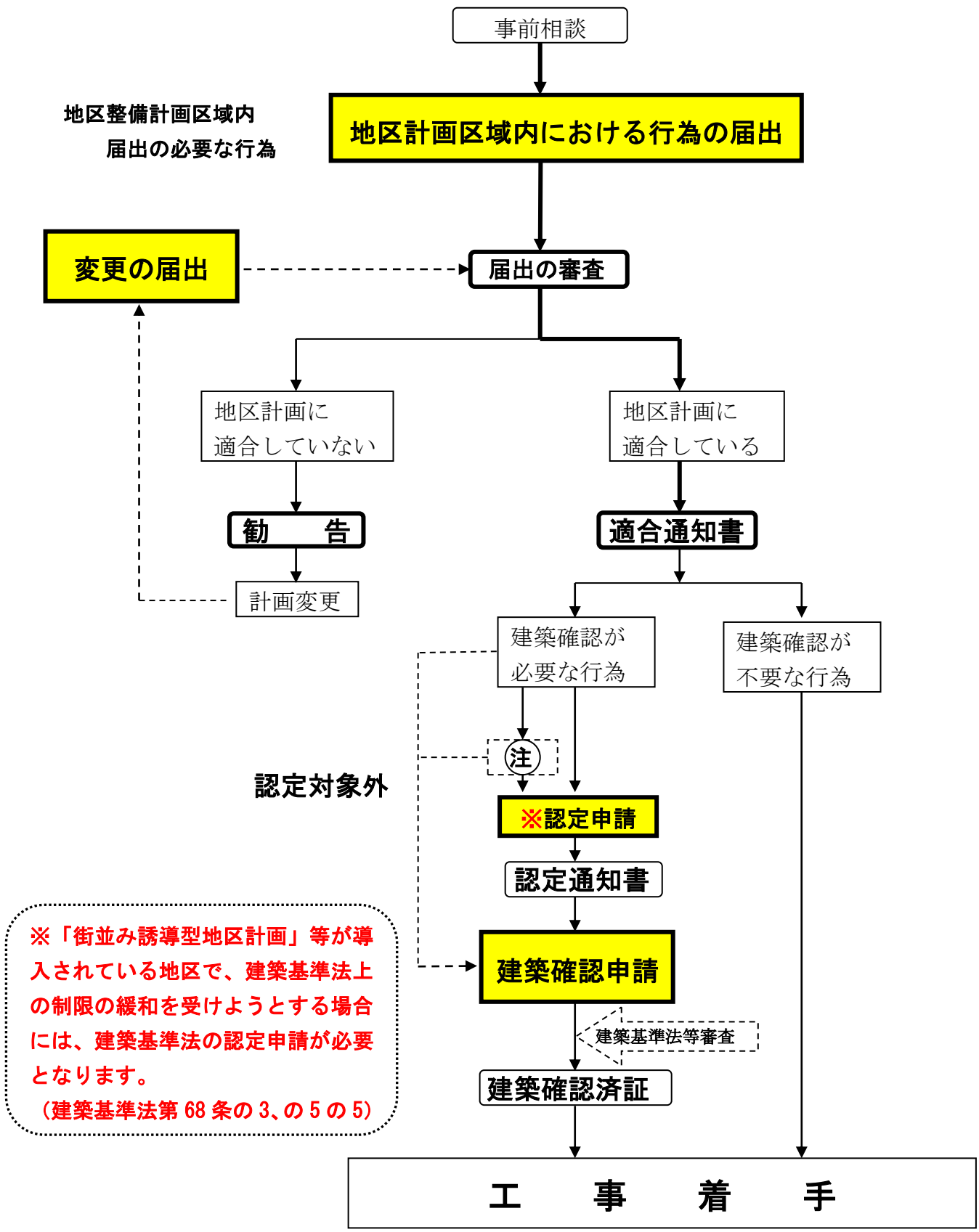
1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築（新築・増改築）
3. 工作物の建設（広告塔の設置など）
4. 建築物等の用途の変更
5. 建築物等の形態又は意匠の変更
6. 木竹の伐採

※地区整備計画の区域内においては、上記 1～6 の行為を行うときは、建築確認申請前かつ工事着手の 30 日前までに区長へ届出を行ってください。

※地区整備計画の定められていない地区計画区域（方針のみ）については、当届出の必要はありません。

[罰則] 届出をしないで建築行為等を行ったり、虚偽の届出などをすると 20 万円以下の過料に処せられることがあります。(都市計画法第 93 条)

○届出から工事着手まで。



**■** 届出者に行っていただく手続き等です。

(注) : 総合設計制度等の許可が必要となる計画は、別途許可申請が必要です。

「麴町地区」、「神田須田町二丁目北部周辺地区のB地区」は形態意匠の制限について、別途認定申請が必要です。(提出先：景観・都市計画課)

## 2 届出の方法

### (1) 届出に必要な書類等

#### ア. 提出書類

- a. 地区計画の区域内における行為の届出書 (P.4) 3部 (正1部、副2部)
- b. 設計図書等 3部

#### イ. 届出の時期

- a. 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。
- b. 建築確認申請を必要とする行為  
建築確認申請前かつ工事着手の30日前までに届出をしてください。
- c. 届出の内容に変更があるとき  
上記に準じて変更届をすみやかに提出してください。

#### ウ. 届出先

千代田区環境まちづくり部景観・都市計画課都市計画係

TEL. 03-5211-3610

#### エ. 届出に必要な添付図書

届出書の他に行為に応じて下記の図書を添付してください。

行為の種類	図面	備考
① ②～⑤に共通	案内図	方位、道路及び目標となる建物等を表示
② 建築物の建築 工作物の建設	配置図	敷地内における建築物等の位置等を表示
	平面図	各階平面図 (壁面後退の制限が定められている場合は、赤線で記入) (工作物の場合不要)
	立面・ 断面図	各2面以上 (斜線制限を記入、斜線制限の緩和を受ける場合でも緩和 前の斜線を記入)
	外観パース	屋根及び外壁等の色彩・仕上等を表示 (外観パースを作成しない場合は、立面図に色彩・仕上等 を着色・記入することにより代用可能)
	その他添付 書類	設計主旨、地区整備計画チェックリスト(次頁)、面積表、 求積図(敷地・建物)、従前従後の住戸数、建物構造
③ 土地の区画 形質の変更	区域図	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	
④ 建築物等の 用途の変更	配置図	敷地内における建築物等の位置等を表示
	平面図	各階平面図(工作物の場合には不要)
	立面図	2面以上
⑤ 建築物等の形態 又は意匠の変更	配置図	敷地内における建築物等の位置等を表示
	立面図	2面以上
⑥	その他の必要と認める添付書類	

※代理人(設計者等)が届出を行う場合は、委任状が必要となります。

※届出の内容に変更があるときは、変更の届出及び変更内容に関する図書を提出してください。

※図面はA2, A3に収まるようにしてください。

# ●届出書の様式

様式第十一の二（第四十三条の九関係）

第 58 条の 2（建築等の届出等）

## 地区計画の区域内における行為の届出書

表面

年 月 日

千代田区長 殿

届出者 住所

氏名

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
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

届出者は施主です。  
(押印不要)

### 記

- 1 行為の場所
- 2 行為の着手予定日 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	m <sup>2</sup>			
(2) 建築物の建築又は工作物の建築	(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		m <sup>2</sup>	
		II 建築又は建設面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		III 延べ面積	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )
IV 高さ 地盤面から m	VI 用途				
V 緑化施設の面積 m <sup>2</sup>	VII 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		m <sup>2</sup>		
	(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 <sup>2</sup>			

### 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。

様式第十一の二（第四十三条の九関係）

第 58 条の 2（建築等の届出等）

- 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 9 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、裏面次によること。
  - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延床面積欄の ( ) 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。
  - (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二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。

裏面

設計者等の連絡  
先を記載してください。

### ■連絡先

- ・住所 〒 \_\_\_\_\_
- ・会社名・氏名 \_\_\_\_\_
- ・電話番号 TEL \_\_\_\_\_
- ・メールアドレス \_\_\_\_\_

●地区整備計画チェックリストの作成について

**地区計画の項目や整備計画記載事項は地区計画ごとに異なります。**

**地区計画に沿って、それぞれのチェックリストを作成してください。**

**【記入方法】**

○○○○○地区地区計画

項目	地区整備計画（○地区）記載事項	今回の計画内容	適否
建築物等の用途の制限	店舗型性風俗営業、店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。	店舗、事務所、共同住宅（住戸 35 戸）	OK
	40 m <sup>2</sup> 以上の住戸 全住戸専用面積の 1/3 以上 30 m <sup>2</sup> 以下の住戸 全住戸専用面積の 1/3 以下	全住戸専用面積 1400 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup> 以上の住戸 合計 800 m <sup>2</sup> 800/1400=0.57 ≥ 1/3 30 m <sup>2</sup> 以下の住戸 合計 250 m <sup>2</sup> 250/1400=0.17 ≤ 1/3	
容積率の最高限度	基準容積率 6×0.6×100=360% 割増による容積率 360%+120%=480% (壁面後退 1m)	472% (360%+112%)	OK
	割増部分は住宅、共同住宅（40 m <sup>2</sup> 以上）等に類する建築物の用途に供するものとする。	割増部分…共同住宅 40 m <sup>2</sup> 以上住戸 800 m <sup>2</sup> 800 m <sup>2</sup> > 616 m <sup>2</sup> (112%)	
容積率の最低限度			
壁面の位置の制限	南側：道路境界から 1m 東側：道路境界から 0.5m	南側：道路境界から 1.2m 東側：道路境界から 0.8m	OK

- 従前住戸数…10 戸
- 従後住戸数…35 戸
- 建 物 構 造…RC 造

**従前住戸数  
従後住戸数  
構造種別  
を記入**

**地区整備計画の  
内容を要約して  
記入**

**今回届出の  
計画内容の  
詳細を記入**

**適否を  
記入**

※届出書(P.4)や地区整備計画チェックリスト(P.5)は、千代田区ホームページからダウンロードできます。

### 3 用途別容積型※<sup>2</sup>・街並み誘導型※<sup>3</sup>地区計画の概要

地区計画の地区整備計画の区域内では、次のような制限がかかります。

#### (1) 壁面の位置の制限

整った街並み、ゆとりある道路空間や快適な住環境の形成等のために、道路境界線から建物の壁面までの一定の距離を後退しなければなりません。

◇後退部分の土地の所有権等については、従来どおりで変わることはありません。

◇後退した建物の壁面から道路までの部分は、容積率等を算出する際の敷地面積として扱うことができます。

#### (2) 建築物の高さの最高限度

整った、良好な街並みや快適な住環境形成のために、建築物の高さの最高限度を定めています。

◇階段室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1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入されません。

#### (3) 敷地面積の最低限度

安全で良好な市街地環境形成のために、敷地面積の最低限度を定めています。

地区計画決定後は最低限度未滿となるような敷地分割をすると建築することができません。

◇地区計画決定時に、既にその制限未滿の敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は建替えが可能です。

#### (4) 容積率の最高限度

土地の有効活用、良好なまちづくりのために、容積率の最高限度を割り増します。

◇割り増した容積率については、住宅等※<sup>4</sup>の用途に限定しています。

#### (5) 容積率の最低限度

容積率の上限を引き上げた地区では、合理的な土地の有効利用を図るため、容積率の最低限度を定めています。

◇一時的な仮設建築物等については適用されません。

#### (6) 形態・意匠等の制限

広告物・看板等について、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損ねるものを規制します。

建築物等の形態及び意匠については、良好な都市景観の形成に資するものとしします。

#### (7) 工作物の設置の制限

壁面の位置の制限により後退した部分について、塀、柵、門、看板等の歩行者等の通行の妨げとなる工作物の設置を制限します。

◇駐車場（前面空地含む）、駐輪場、ごみ置場等も設置できません。

## 4 認定申請とは (建築基準法第 68 条の 3、の 5 の 5 関係)

再開発促進区を定める地区計画(都市計画法第 12 条の 5 第 3 項)及び街並み誘導型地区計画(都市計画法第 12 条 10)における地区整備計画の区域内において行われる建築物の計画が、地区計画の内容に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないか審査します。

容積率や道路斜線制限※5 について制限を適用除外した形態で建築物を建築する場合、建築確認申請の前に認定申請が必要になります。(建築基準法第 68 条の 3、の 5 の 5)

特定行政庁※6 は、地区計画の届出に対する回答を確認するほか、地区計画の内容に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合、認定通知を交付します。

認定通知書がないと、容積率や道路斜線制限について制限を適用除外した形態での建築確認申請ができません。

### (1) 認定申請に必要な図書

認定申請書(建築基準法施行規則第 48 号様式 正 1 部、副 1 部)に下記の図書を添付して提出してください。

- ア. 案内図
- イ. 配置図 (壁面後退距離がわかるもの)
- ウ. 面積表 (容積率緩和面積がわかるもの)
- エ. 各階平面図 (壁面後退距離がわかるもの)
- オ. 立面図〔2 面〕 (道路斜線緩和部分がわかるもの)
- カ. 断面図〔2 面〕 (道路斜線緩和部分がわかるもの)
- キ. 千代田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則第 10 条に基づく「説明会等報告書」(第 3 号様式)の写し
- ク. 委任状
- ケ. その他必要と認める添付書類(交通上、安全上、防火上及び衛生上の検討など)  
※代理人(設計者等)が届出を行う場合は、委任状が必要になります。

注) 認定申請にあたっては、手数料が必要になります。

[認定申請についての問い合わせ先]

#### 【延べ面積 1 万㎡以下の建築物】

千代田区環境まちづくり部建築指導課建築審査係 TEL. 03-5211-4308

#### 【延べ面積 1 万㎡を超える建築物】

東京都都市整備局市街地建築部建築指導課(都庁第 2 庁舎 3 階) TEL. 03-5321-1111

※ 神田須田町二丁目北部周辺地区(B 地区)、麴町地区に必要な形態意匠の認定申請は上記と異なりますので、景観・都市計画課景観指導係 TEL. 03-5211-3639 へお問い合わせください。

## 用語の解説

### ※1 地区整備計画

区域の整備・開発及び保全に関する方針に沿って具体的な計画を定めるのが地区整備計画です。地区の特性に応じて必要なものを定めることができます。

(例)

- ①容積率の最高限度や最低限度 ②敷地面積の最低限度 ③壁面の位置の制限
- ④建築物等の高さの最高限度 ⑤建築物等の形態又は意匠の制限 ⑥工作物の設置の制限

### ※2 用途別容積型地区計画

住宅の減少の著しい地区等において、住宅と住宅以外の用途を適正に配分することが特に必要であると認められるときに、住宅を含む建築物の容積率の最高限度を割り増し、地区における住宅用途の確保を図ることを目的としています。

### ※3 街並み誘導型地区計画

地区の特性に応じて、建物の壁面の位置の制限や建築物の高さの最高限度などを定めることで、前面道路幅員による容積率制限(基準容積率※7)及び道路斜線制限を適用除外とし、個別の建て替えを通して街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ有効利用の推進及び良好な市街地環境の形成を図ることを目的としています。

**千代田区型地区計画**は「用途別容積型地区計画」と「街並み誘導型地区計画」を併せて活用した制度のことです。

### ※4 住宅等

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホーム等のことです。

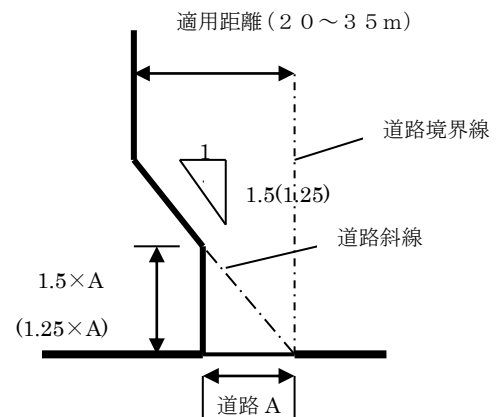


## ※5 道路斜線制限

道路斜線制限は、道路の反対側から引かれる斜線による制限のことで、建物は原則としてこの線を超えることができません。また、道路斜線（斜線の勾配）には、用途地域に応じて制限があります。

住居系地域 1 : 1.25

商業地域 1 : 1.5



## ※6 特定行政庁

建築主事を置く区市町村の区域については当該区市町村の長をいい、その他の区域については都道府県知事をいいます。

## ※7 基準容積率

敷地が面する前面道路（前面道路が二つ以上あるときは、その幅員の最大のもの。）の幅員が12m未満の場合に、住居系地域では道路幅員×0.4※に100%を乗じた数値、その他の地域では道路幅員×0.6※に100%を乗じた数値のことです。

※特定行政庁が指定する区域で係数を指定されている場合はその数値

指定容積率は都市計画で定められた容積率のことです。

### ●担当

千代田区環境まちづくり部景観・都市計画課都市計画係

tel. 03-5211-3610 fax. 03-3264-4792

mail. [keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

### ●千代田区ホームページ

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/>

※地区計画に関する検索

【まちづくり・環境】 → 【都市計画】 → 【地区計画】

【計画例】

住戸の分類		住戸のタイプ	1住戸の床面積(m <sup>2</sup> )	戸数	住戸床面積の合計(m <sup>2</sup> )
Ⅰ	1住戸の床面積が30m <sup>2</sup> 以下のもの	A	30.0	4	120.0
		B	26.0	5	130.0
		分類Ⅰの住戸の床面積の合計			
Ⅱ	1住戸の床面積が40m <sup>2</sup> 以上のもの	C	41.0	3	123.0
		D	52.0	3	156.0
		分類Ⅱの住戸の床面積の合計			
Ⅲ	Ⅰ、Ⅱ以外のもの	E	38.0	7	266.0
		分類Ⅲの住戸の床面積の合計			
分類Ⅰ、Ⅱ、Ⅲの住戸床面積の合計＝住宅用途床面積の合計					795.0

I 用途の制限のチェック例

	住宅用途床面積の2/3 (795.0×2/3=530.0 m <sup>2</sup> ) 未満は建築できない	住宅用途床面積の1/3 (795.0×1/3=265.0 m <sup>2</sup> ) 未満は建築できない
1住戸の床面積30m <sup>2</sup> 超のものの床面積の合計	279.0+266.0=545.0 (Ⅱ+Ⅲ) 545m <sup>2</sup> ≥ 530m <sup>2</sup>	
1住戸の床面積40m <sup>2</sup> 以上のものの床面積の合計		279m <sup>2</sup> ≥ 265m <sup>2</sup>
判定	OK	OK

※ **該当する地区**：神田和泉町地区、神田佐久間町地区、飯田橋二・三丁目地区、岩本町東神田地区、神田錦町南部地区、神田紺屋町周辺地区、一ツ橋二丁目周辺地区、中神田中央地区、神田淡路町周辺地区、外神田二・三丁目地区、外神田五・六丁目丁目地区、神田美土代町周辺地区、神田錦町北部周辺地区、神田須田町二丁目北部周辺地区、内神田一丁目地区、内神田二丁目地区、秋葉原駅付近地区(g、h、i地区)

II 容積率の最高限度のチェック例(120%緩和の場合)

1住戸40m <sup>2</sup> 以上の住戸の床面積の合計(Ⅱ)	地区計画により緩和された容積率 120%	基準容積率を超える部分について、共同住宅の用途に供するものは1住戸の床面積が40m <sup>2</sup> 以上のものに限る。	判定
279m <sup>2</sup>	敷地面積 200m <sup>2</sup> ×120% = 240m <sup>2</sup>	279m <sup>2</sup> ≥ 240m <sup>2</sup>	OK

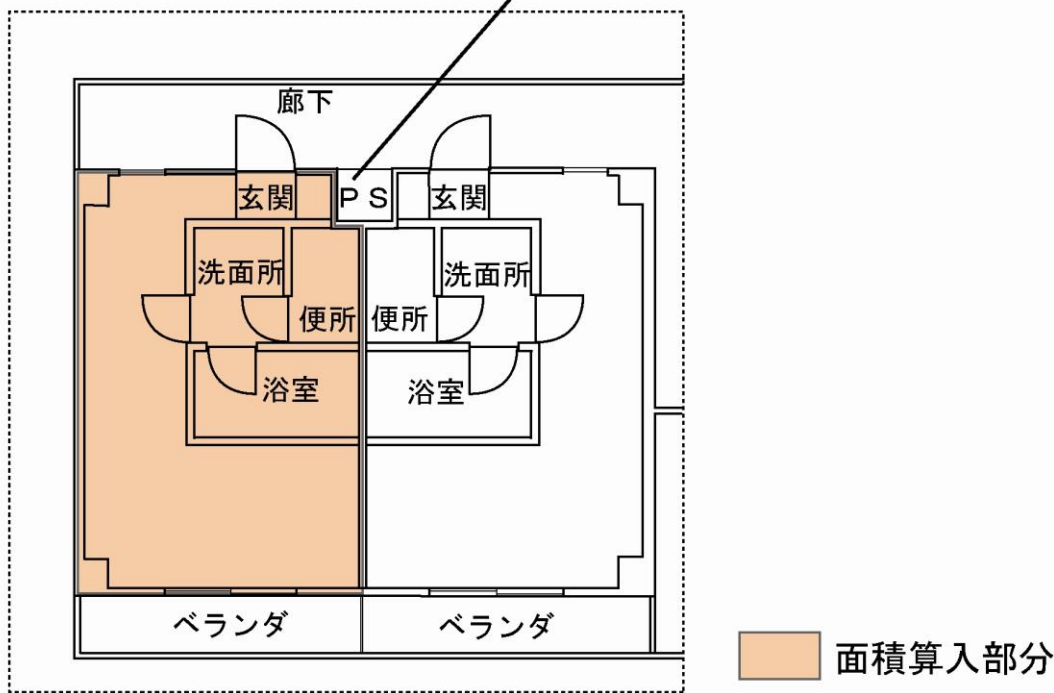
※ **該当する地区**：神田和泉町地区、神田佐久間町地区(A～G地区)、岩本町東神田地区(A～F地区)、神田錦町南部地区、神田紺屋町周辺地区、一ツ橋二丁目周辺地区、中神田中央地区、外神田二・三丁目地区、神田美土代町周辺地区、麴町地区(B-1及びB-2地区)、内神田一丁目地区、内神田二丁目地区、神田錦町北部周辺地区、秋葉原駅付近地区(g、h地区)

● 「1の住戸の床面積」について

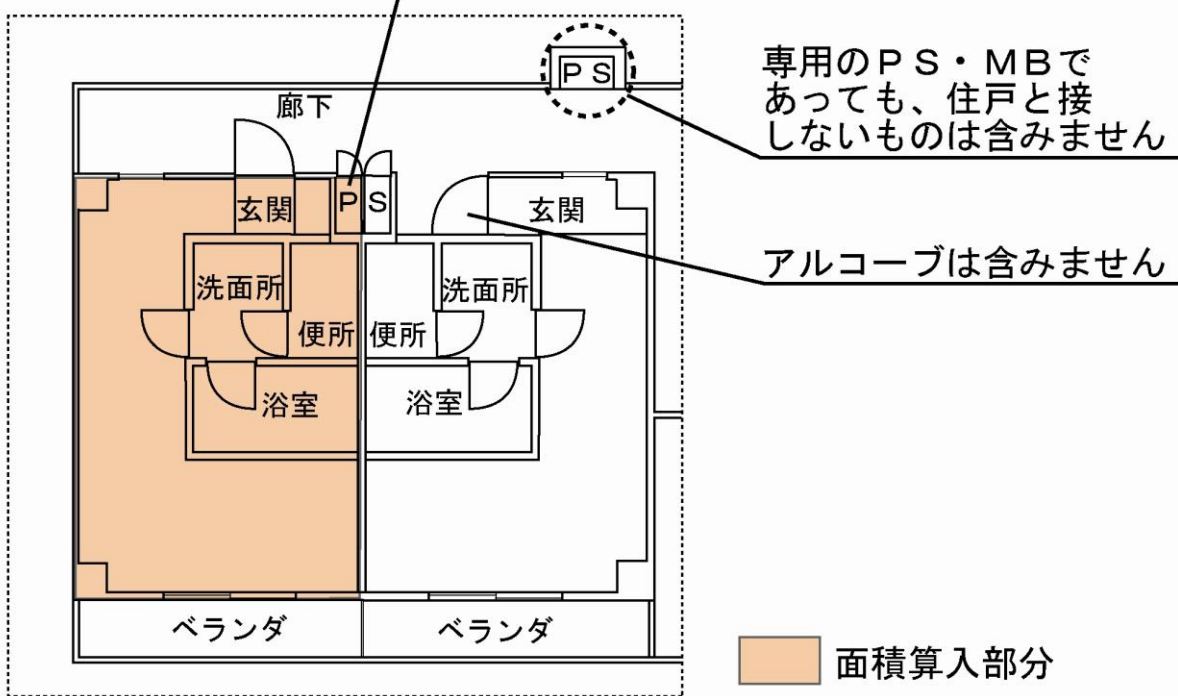
参考

1 住戸における壁その他の区画の中心線で囲まれた部分及び専用の PS・MB の水平投影面積の合計となります。バルコニー、アルコープ及び他の住戸と共用されている PS・MB は除きます。

2戸で共用のPSは算入できません



住戸に接する専用のPS・MBは含みます



「専用のPS・MB」  
当該住戸専用のメーター、  
横引き配管のみのもの