

板橋区国道254号線 (川越街道) A地区 沿道地区計画

川越街道は、1日あたり約5～6万台の交通量があり、騒音等の問題が生じています。この問題を少しでも解消するための方策として、発生源対策、交通規制、道路構造の改善等がありますが、これと併せて、交通騒音による影響の改善と沿道にふさわしい土地利用の誘導を目的とし、よりよい沿道環境の整備を目指した沿道地区計画が平成9年11月20日に決定（令和3年3月15日に変更：□・ハの区域の追加）されました。

これによって、建築物の建築等の行為をする場合に届出が必要になり、また、緩衝建築物を建てる場合や、既存の住宅を防音構造に改修するときに工事費用の一部負担を川越街道の道路管理者（国土交通省）に求めることができることになりました。

届出が必要となる行為

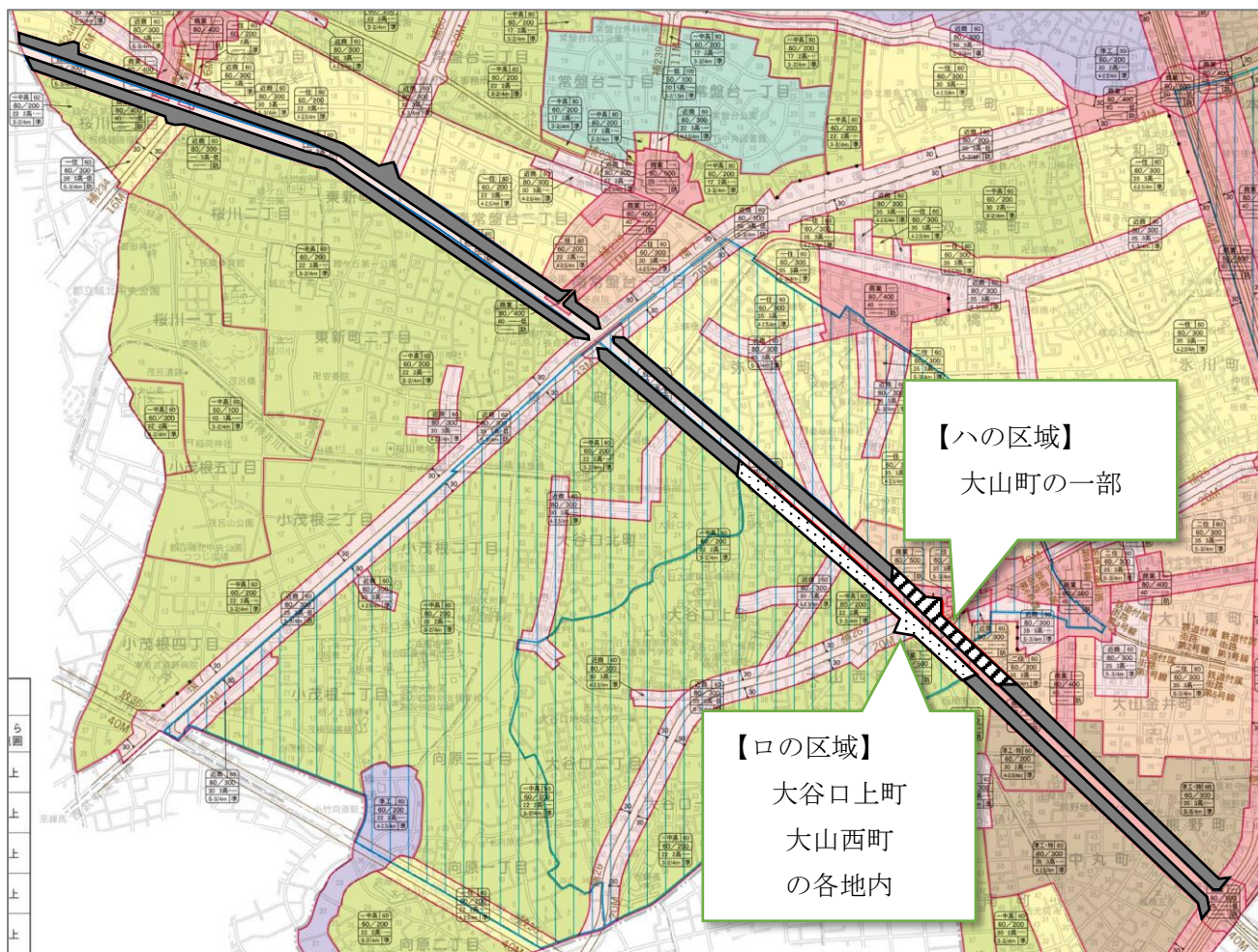
沿道地区計画の区域内で届出が必要となる行為は次のとおりです。
行為に着手する30日前までに区長に届出が必要です。

- ① 建築物の建築（新築、増改築、移転など）
- ② 工作物の建設（広告塔などの広告物、擁壁の築造など）
- ③ 建築物の用途、形態又は意匠の変更
- ④ 土地の区画・形質の変更など

板橋区国道 254 号線(川越街道)A 地区沿道地区計画の区域内で建築等される方へ




1) 区域

川越街道の道路境界からおおむね 30 m 以内の区域です。(概略の区域は、計画図で確認してください。図面の精度上誤差を含んでいます。計画図は、区の窓口又は区のホームページで確認してください。)



【ハの区域】
大山町の一部

【ロの区域】
大谷口上町
大山西町
の各地内

-  ……イの区域 (ロ、ハの区域以外)
-  ……ロの区域 (大谷口上町、大山西町の各地内)
-  ……ハの区域 (大山町の一部)

2) 区域内で建築等を行う場合のルール

		イの区域 (ロ、ハ以外 の区域)	ロの区域 (大谷口上町・大山 西町の各地内)	ハの区域 (大山町の一部)
沿 道 整 備 道 路 に そ の 他 の 建 物	①間口率の最低限度	7 / 10 以上		
	②高さの最低限度	川越街道の路面中心からの高さを 5 m 以上		
	③遮音上の制限	川越街道の路面中心からの高さが 5 m 以下の範囲を遮音上有効な構造とする。 (ピロティ等には壁を設ける。)		
	④壁面の位置の制限 (幹線道路に面する敷地の場合)	—	道路境界線から壁、柱等までの距離は 0.5 m 以上後退。	—
	④壁面の位置の制限 (幹線道路に面さない敷地の場合)	—	道路境界線及び隣地境界線から壁、柱等までの距離は 0.5 m 以上後退。	—
	⑤敷地面積の最低限度	—	80 m ²	—
	⑥防音上の制限	住宅等の居室部分の開口部等を防音上有効な構造とする。(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じる。)		
	⑦用途の制限	店舗型性風俗特殊営業等 (例：ラブホテル等) を営む建築物は建築できない。		ぱちんこ屋、馬券場等
		—		【該当箇所】 地上一階部分では住宅、共同住宅倉庫等不可。(P.4⑦参照)
	⑧形態又は色彩その他の意匠の制限	—	建築物、工作物等は刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。	
⑨垣、さくの構造	道路に面する垣・さくの構造は生垣またはフェンスとする。			
⑩土地利用に関する事項	区域内において、緑化の推進を図る。			

※詳細については、届出の手引きを参照してください。

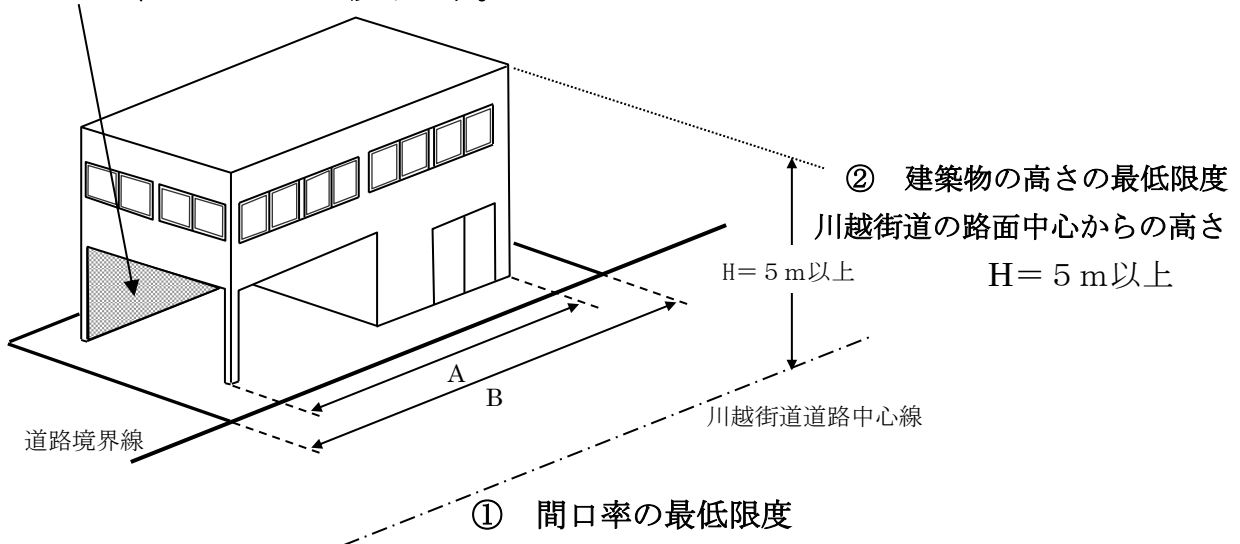
3) 区域内で建築等を行う場合のルールについて

③ 遮音上の制限

川越街道の路面の中心からの高さが5 m以下の部分について、すき間のない遮音上有効な構造とします。

(間口率を満たすのに必要な部分に限る。)

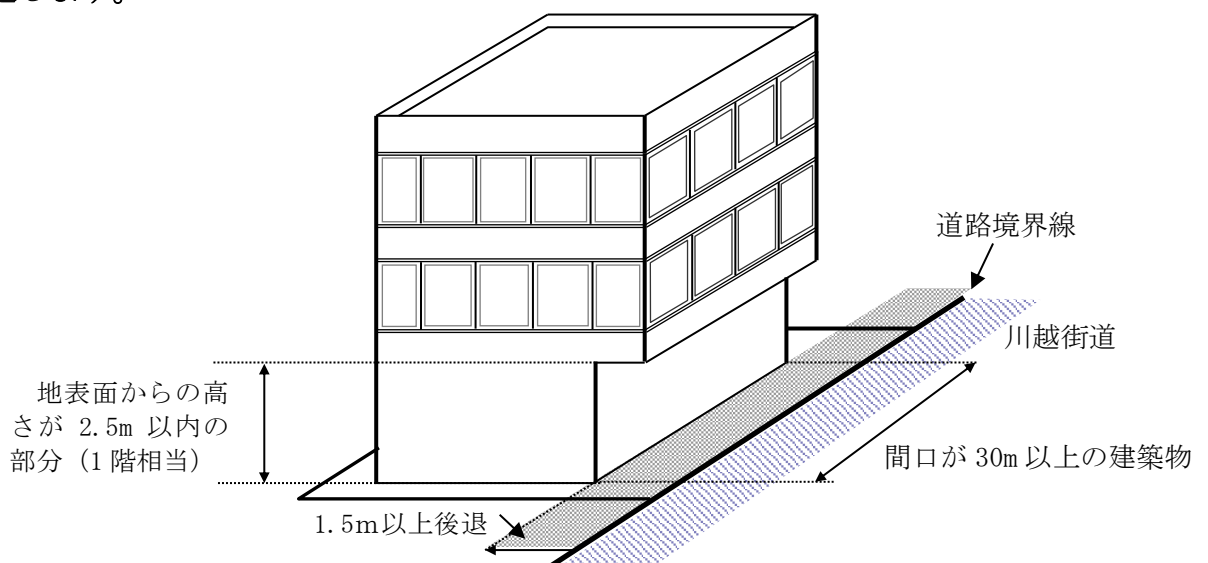
ピロティなどには壁を設けます。



$$\text{間口率} : \frac{A}{B} = \frac{\text{建築物の川越街道に面する部分の長さ}}{\text{敷地の川越街道に接する部分の長さ}} \geq \frac{7}{10} \text{ 以上}$$

④ 壁面の位置の制限

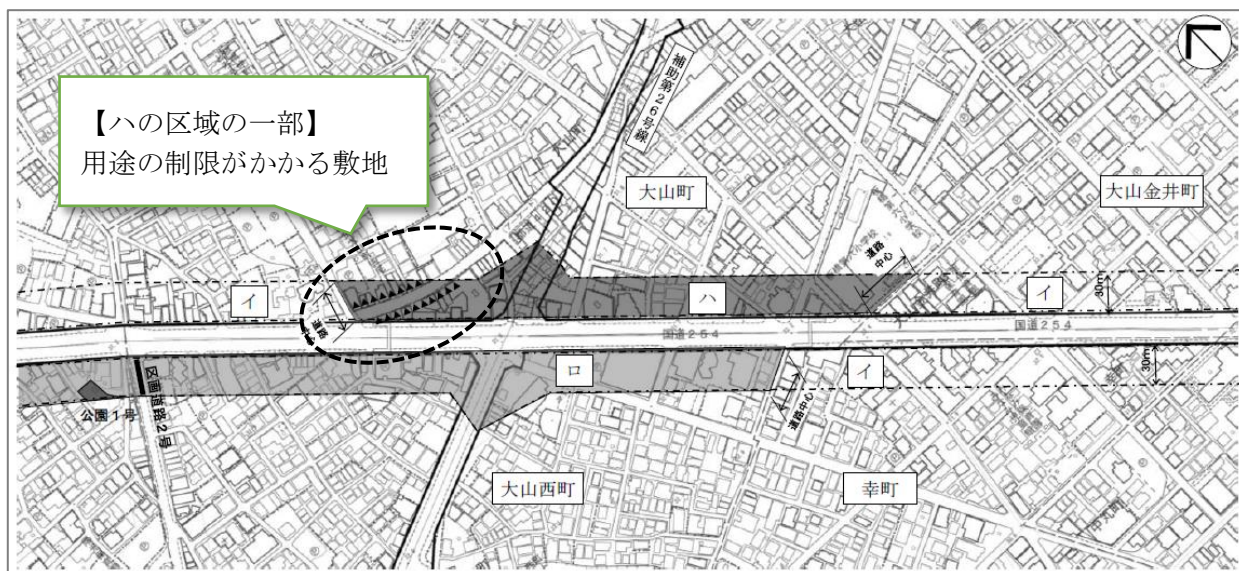
川越街道に面する間口の長さが30 m以上の建築物を建築する場合は、建築物の1階相当部分（高さが2.5 m以内の範囲）を川越街道の道路境界線より1.5 m以上後退します。



※①～③のルールは、都市計画施設内では、適用を受けません。

⑦ 用途の制限

下図の▲▲▲▲が示す用途の制限がかかる敷地において、建築物の地上1階の当該道路に面する部分では、住宅、共同住宅等、倉庫業を営む倉庫は建築できません。ただし、住宅・共同住宅等への出入口、階段等は除きます。



4) 緩衝建築物の建築費等の一部負担（川越街道に面する建築物が対象）

特に遮音性の高い建築物で一定の要件を満たすものを建てる場合に、建築費等の一部負担を川越街道の道路管理者（国土交通省）に求めることができます。

建築費等の一部負担には、一定の要件を満たす必要があるため事前に相談等されるようお願いします。

5) 防音工事助成（既存の住宅の防音工事改修）

建築物の構造に関する防音上の制限が定められている区域（川越街道の沿道地区計画区域と同一）に建っている住宅で一定の要件を満たすものを、騒音が入りにくい構造に改良するときに工事費の一部負担を川越街道の道路管理者（国土交通省）に求めることができます。

6) その他

緩衝建築物の建築費等の一部負担並びに防音工事助成と建築物の耐震化助成制度など他事業について、助成対象費用を重複して申請等することはできません。

問い合わせ先

●沿道地区計画の内容・届出などについては

板橋区 都市整備部 建築指導課意匠審査係

TEL 03-3579-2573

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
区役所5階16番窓口

●緩衝建築物の建築費等の一部負担・防音工事助成については

国土交通省 関東地方整備局 東京国道事務所 計画課

TEL 03-3512-9093

〒102-8340 東京都千代田区九段南1-2-1
九段第3合同庁舎15階
