

板橋区国道254号線（川越街道）A地区

沿道地区計画 届出の手引

板 橋 区

## 板橋区国道254号線(川越街道)A地区沿道地区計画

計 画 書

〔 平 9. 11. 20  
板橋区告示第 314 号 〕〔 平 11. 11. 11 変更  
板橋区告示第 852 号 〕〔 令 3. 3. 15 変更  
板橋区告示第 111 号 〕

名 称		板橋区国道 2 5 4 号線 (川越街道) A 地区沿道地区計画					
位 置※		板橋区熊野町、中丸町、幸町、大山金井町、大山町、大山西町、弥生町、大谷口上町、大谷口北町、東山町、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、東新町一丁目、桜川二丁目、桜川三丁目、上板橋一丁目及び上板橋二丁目各地内					
面 積※		約 2 4. 5 h a (約 4. 1 k m)					
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	国道 2 5 4 号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため国道 2 5 4 号線沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。					
	土 地 利 用 に 関 す る 方 針	<p>国道 2 5 4 号線沿道は、公共交通や日常の買い物などの利便性が高く、住居系を中心とした市街地が形成されている。今後は、商業系建築物やマンションを中心に土地の高度利用の進展が予想される。</p> <p>そこで、周辺で取り組みがなされているまちづくりと連携し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を適切に誘導し、防災性の向上、緑化の推進等を図り、良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。</p> <p>ロの区域においては後背地における大谷口上町周辺地区地区計画の決定に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図る。ハの区域においては後背地における大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、安全で快適に買い物や交流ができるハッピーロード大山商店街を形成し、幹線道路沿道としてふさわしいまちなみの形成を図る。</p>					
沿道地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		区画道路 1 号	4. 5 m	約 4 3 m	既設、一部拡幅		
		区画道路 2 号※	1 0. 9 m	約 3 0 m	既設		
		区画道路 1 号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設区画道路 1 2 号とともに幅員 4. 5 m の道路として定める。 区画道路 2 号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設区画道路 4 号とともに幅員 1 0. 9 m の道路として定める。					
	公 園	名 称	面 積	備 考			
公園 1 号		約 230m <sup>2</sup> (約 470m <sup>2</sup> )	既設 ( ) 内は区域外を含めた面積				
公園 1 号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設公園 6 号とともに定める。							
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地 区 の 区 分	名 称	イの区域	ロの区域		ハの区域	
		面 積	約 1 9. 9 h a (約 4. 1 k m)	約 2. 8 h a (約 0. 8 k m)		約 1. 8 h a (約 0. 4 k m)	
	区 分	国道 2 5 4 号線に面する建築物	それ以外の建築物	国道 2 5 4 号線に面する建築物	それ以外の建築物	国道 2 5 4 号線に面する建築物	それ以外の建築物

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物の整備に関する分岐道路の整備に関する部分の割合の最低限度※</p>	<p>7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>	<p>7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>	<p>7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>
<p>建築物の高さの制限※</p>	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>
<p>建築物の構造に関する遮音上の制限※</p>	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	<p>—</p>
<p>建築物の構造に関する防音上の制限※</p>	<p>住宅、病院、教育施設その他の静穏を必要とする建築物については、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等に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とする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講じるものとする。</p>					
<p>建築物の用途の制限※</p>	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。</p>	<p>次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。  風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122</p>	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」第7項に規定する「無店舗型風俗特殊営業」、第8項に規定する「映</p>			

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限 ※

号) 第2条第1項に規定する「風俗営業」、第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」

- 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所その他これらに類するもの
  - 3 ぱちんこ屋その他これに類するもの
  - 4 計画図その2に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を住宅、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（これらに付属する自動車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。
- ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に使用されている建築物の敷地で当該用途に供するものについては適用しない。
- ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入り口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。

建築物の敷地の面積の最低限度

80 m<sup>2</sup>

ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。なお、(1)号から(4)号までのいずれかに該当する土地で、当該規定に適合するに至った土地については、この限りでない。

- (1) この沿道地区計画のロの区域を定めた際の変更決定の告示日（以下「ロ区域告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの
- (2) この沿道地区計画のロ区域告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地
- (3) この沿道地区計画のロ区域告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により分割され、当該規定に適合しないこととなる土地
- (4) この沿道地区計画のロ区域告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により代替地として譲渡された土地で当該規定に適合しないもの
- (5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面の位置制限

国道254号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、国道254号線の道路境界から当該建築物の1階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道254号線に接する位置における地表面からの高さが2.5m以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を1.5mとする。

ただし、都市計画施設内は適用を除外する。

- 1 国道254号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、国道254号線の道路境界から当該建築物の1階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道254号線に接する位置における地表面からの高さが2.5m以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を1.5mとする。
- ただし、都市計画施設内は適用を除外する。
- 2 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、0.5m以上とする。
- ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合は、前項に規定する壁面の位置の制限部分を除きこの限りではない。
- (1) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。

- 1 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、0.5m以上とする。
- ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合は、この限りではない。
- (1) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- (2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く）。
- (3) 床面積に算入されない出窓部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。

国道254号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、国道254号線の道路境界から当該建築物の1階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道254号線に接する位置における地表面からの高さが2.5m以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を1.5mとする。

ただし、都市計画施設内は適用を除外する。

沿道地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>		<p>(2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く）。</p> <p>(3) 床面積に算入されない出窓部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。</p> <p>3 前項の規定のうち、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで距離を0.5m以上とすることにより、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物に関しては、この限りではない。</p>	<p>2 前項の規定のうち、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離については、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで距離を0.5m以上とすることにより、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物に関しては、この限りではない。</p>	
<p>建築物の形態又はその他の意匠の制限</p>		<p>1 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。</p>	<p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p> <p>2 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p>	
<p>垣又はその構造の制限</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は生け垣又はフェンスとする。(戸建ての住宅に付属する垣、さくを除く。) ただし、</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は生け垣又はフェンスとする。ただし、コンクリート</p>	<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらの類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分についてはこの限りではない。</p>	<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。</p>

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はこの制限	コンクリートブロック造、石造及びこれらに類する構造の部分の高さは1.0m以下とする。	ブロック造、石造及びこれらに類する構造の部分の高さは1.0m以下とする。	
	土地の利用に関する事項		区域内において緑化の推進を図る。	緑豊かであるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努める。また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努める。	緑豊かであるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める。

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：大谷口上町周辺地区地区計画の決定と大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、幹線道路沿道にふさわしいまちなみと調和のとれた市街地の形成を図るため、沿道地区計画を変更する。

注) 上記「計画図」については板橋区都市整備部都市計画課にて閲覧できます。

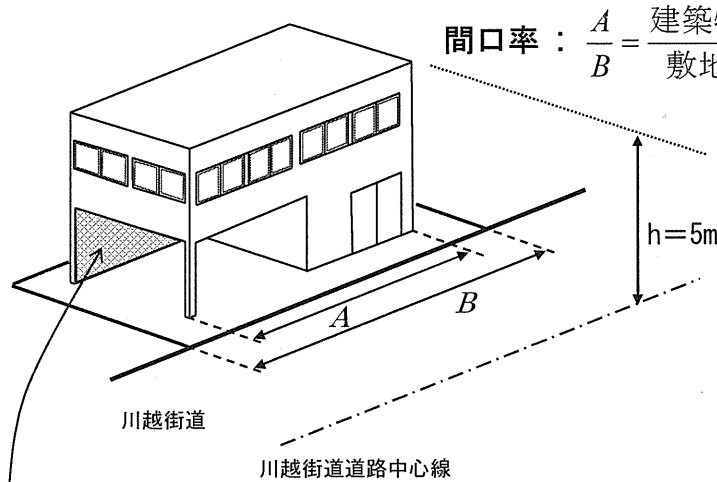
# 建築等を行う場合のルール

沿道地区計画の区域内では、幹線道路の沿道の整備に関する法律（「沿道法」という）に基づき、沿道地区計画に定められたルールを守っていただくことになります。

## (1) 川越街道に面する建築物に適用されるルール

### 間口率の最低限度

背後地に道路交通騒音がぬけないよう、間口率を7/10以上とします。




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

### 建築物の高さの最低限度

背後地に道路交通騒音がぬけないよう、川越街道の路面の中心からの高さ（H）を5m以上とします。

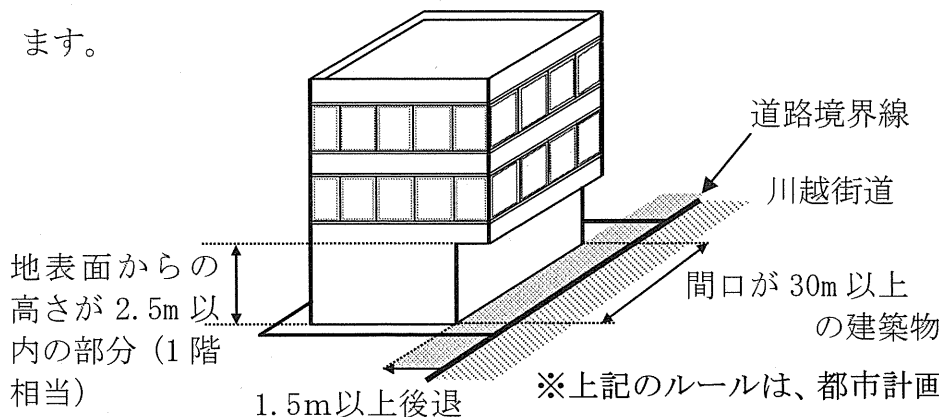
（間口率を満たすのに必要な部分に限る。別に最低限高度7mも満たす必要があります。）

### 建築物の構造に関する遮音上必要な制限

背後地に道路交通騒音がぬけないよう、川越街道の路面の中心からの高さが5m以下の部分について、ピロティ方式の構造・駐車場等遮音上有害な空隙のある部分（の部分）には建物と一体型の壁を設置する等、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。）※建築物の1階の部分を駐車場などに利用する場合も、壁を設けるなど遮音性のある構造とします。

### 壁面の位置の制限

快適な歩行者空間づくりのため、川越街道に面する間口の長さが30m以上の建築物を建築する場合は、建築物の1階または地階における壁またはこれに代わる柱の面（地表面からの高さが2.5m以内の部分）までの距離を川越街道の境界より1.5m以上とし、後退します。



※上記のルールは、都市計画施設内では適用を受けません。



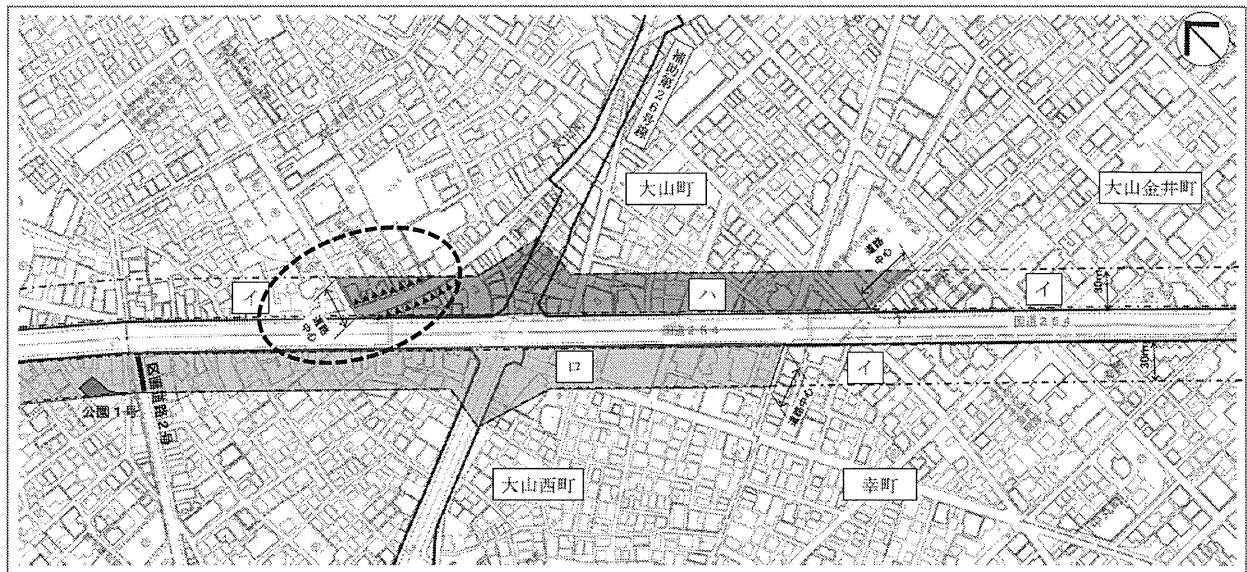
## (2) 沿道地区計画の区域に適用されるルール

### ①-1 建築物の用途の制限

良好な沿道環境を保全するために、ラブホテル・アダルトショップなどの店舗型性風俗特殊営業を営む建築物を制限します。

### ①-2 建築物の用途の制限（ハの区域の一部）

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。



### ② 垣又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、ブロック塀などの新設を制限し、生垣又はフェンスとします。

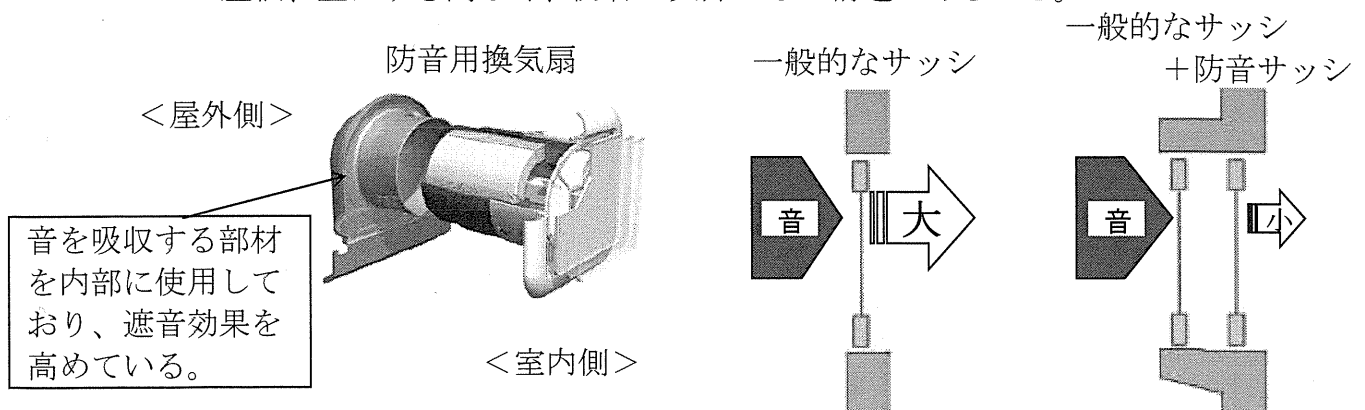
## (3) 建築物の構造に関する防音上の制限

(国道254号線(川越街道)A地区は、区域内全てに適用されます。)

交通騒音の影響を軽減するため、住宅などの居室の開口部を防音上有効な構造とします。

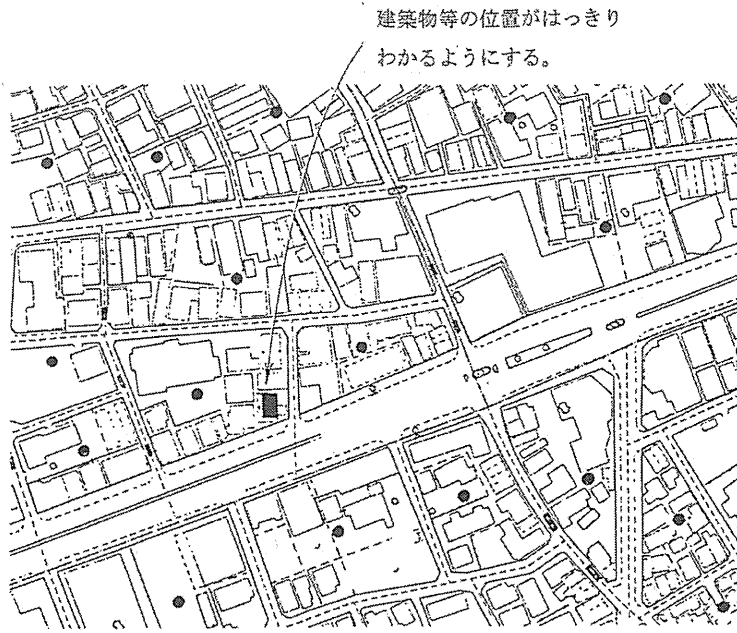
### ※ 防音上有効な構造とは

- ・ 窓、出入口は閉鎖した際、防音上有害なすき間が生じないものであること。  
窓や扉は、厚さ(二重以上の場合は合計の厚さ)が5mm以上あるガラス入りの金属製サッシと同等以上の効果のあるものであること。
- ・ 換気扇などは防音型(閉鎖装置付のものなど)のものを使用する。
- ・ 屋根、壁はすき間なく、防音上支障のない構造であること。



# 届出図面の記入例

## ① 案内図



## ② 配置図 ※下線部分は、配置図に記入してください。

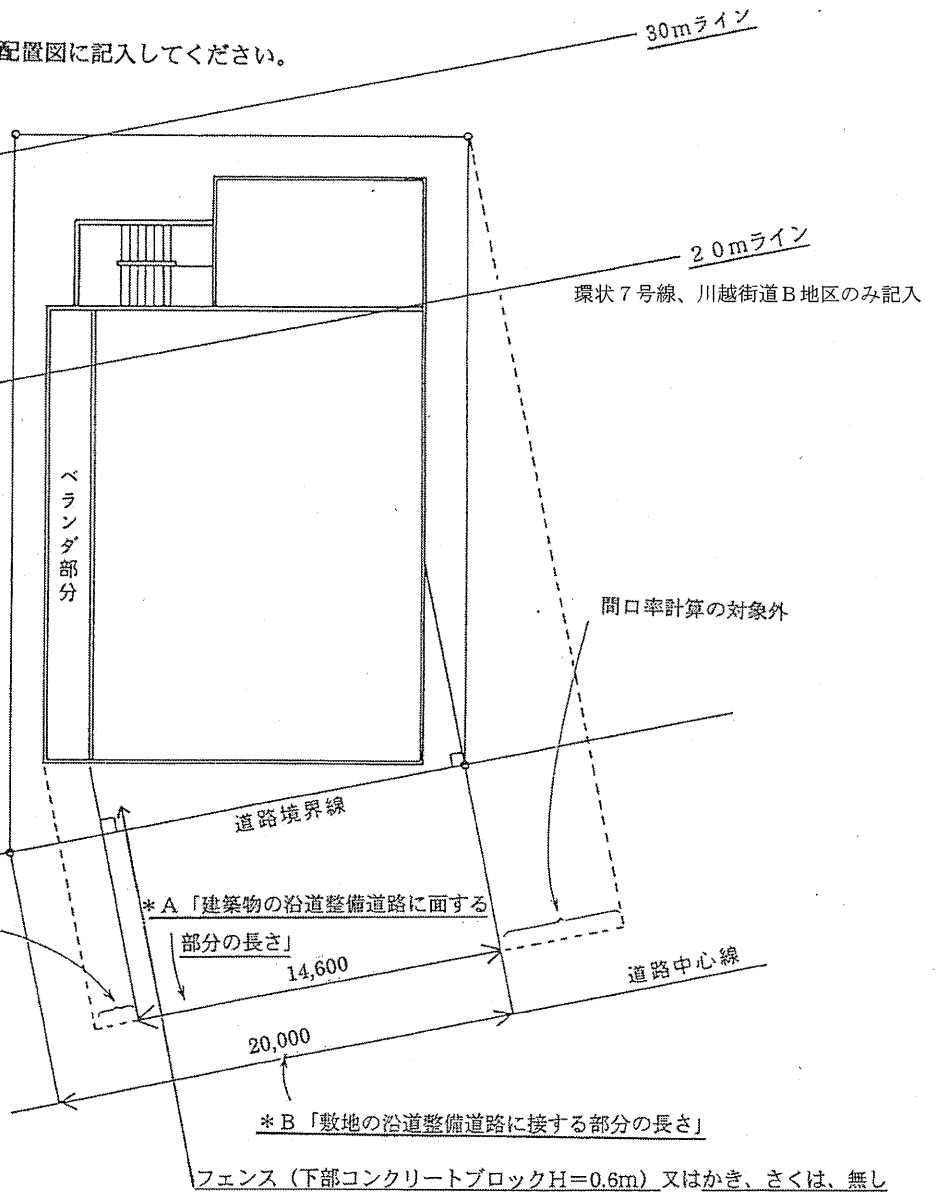
間口率の計算式を入れる

(例)  
間口率

$$\frac{*A}{*B} = \frac{14.6}{20} = 0.73 \geq \frac{7}{10}$$

\*間口率の計算に用いる「建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ」は、図のように道路に対して垂線をおろして求める。

ベランダ部分は  
間口率計算の対象外



環状7号線、川越街道B地区のみ記入

間口率計算の対象外

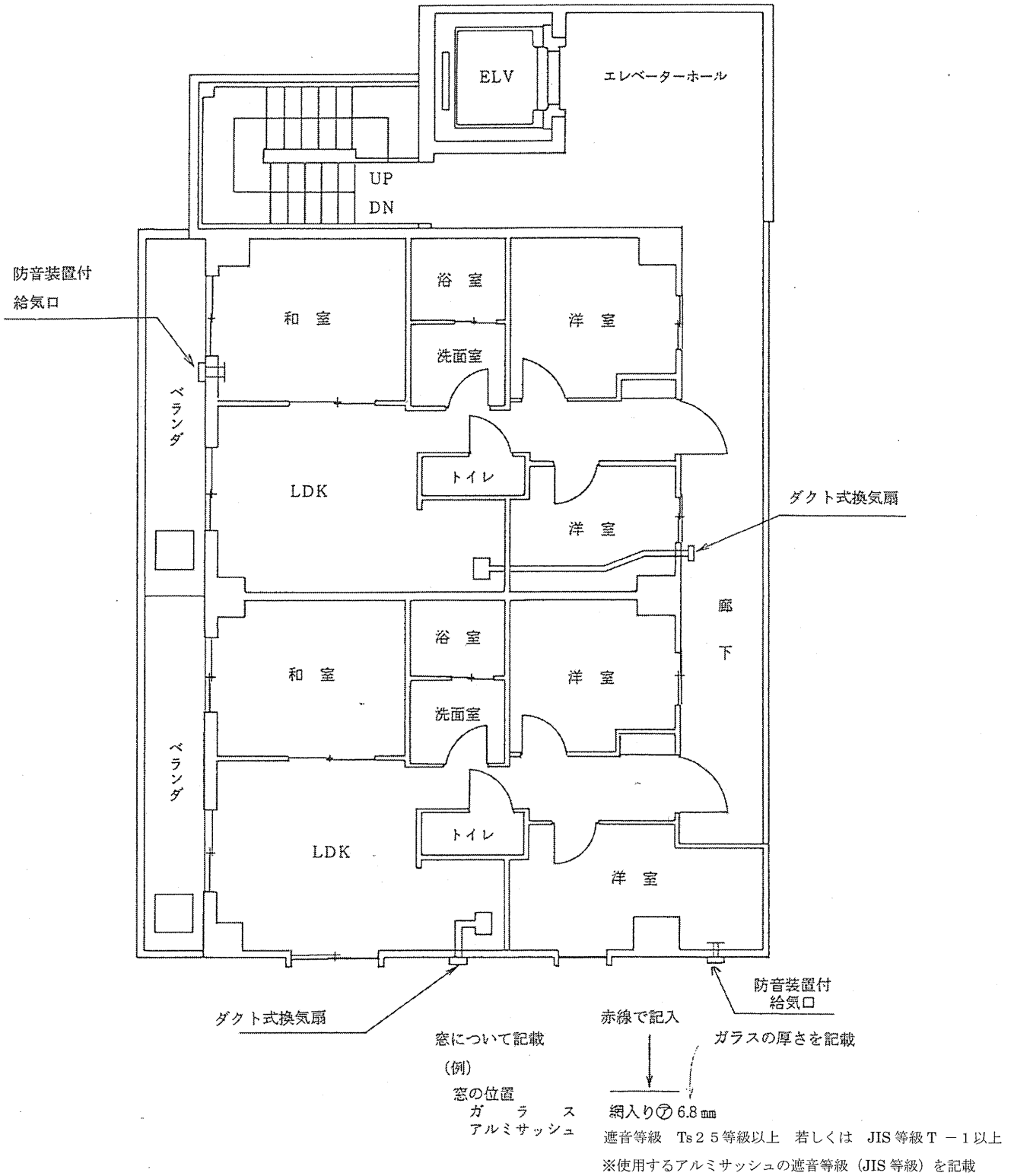
フェンス(下部コンクリートブロックH=0.6m)又はかき、さくは、無し

\*沿道整備道路及び建築基準法上の道路に接する部分全てに記入する。

敷地内の緑化に努める

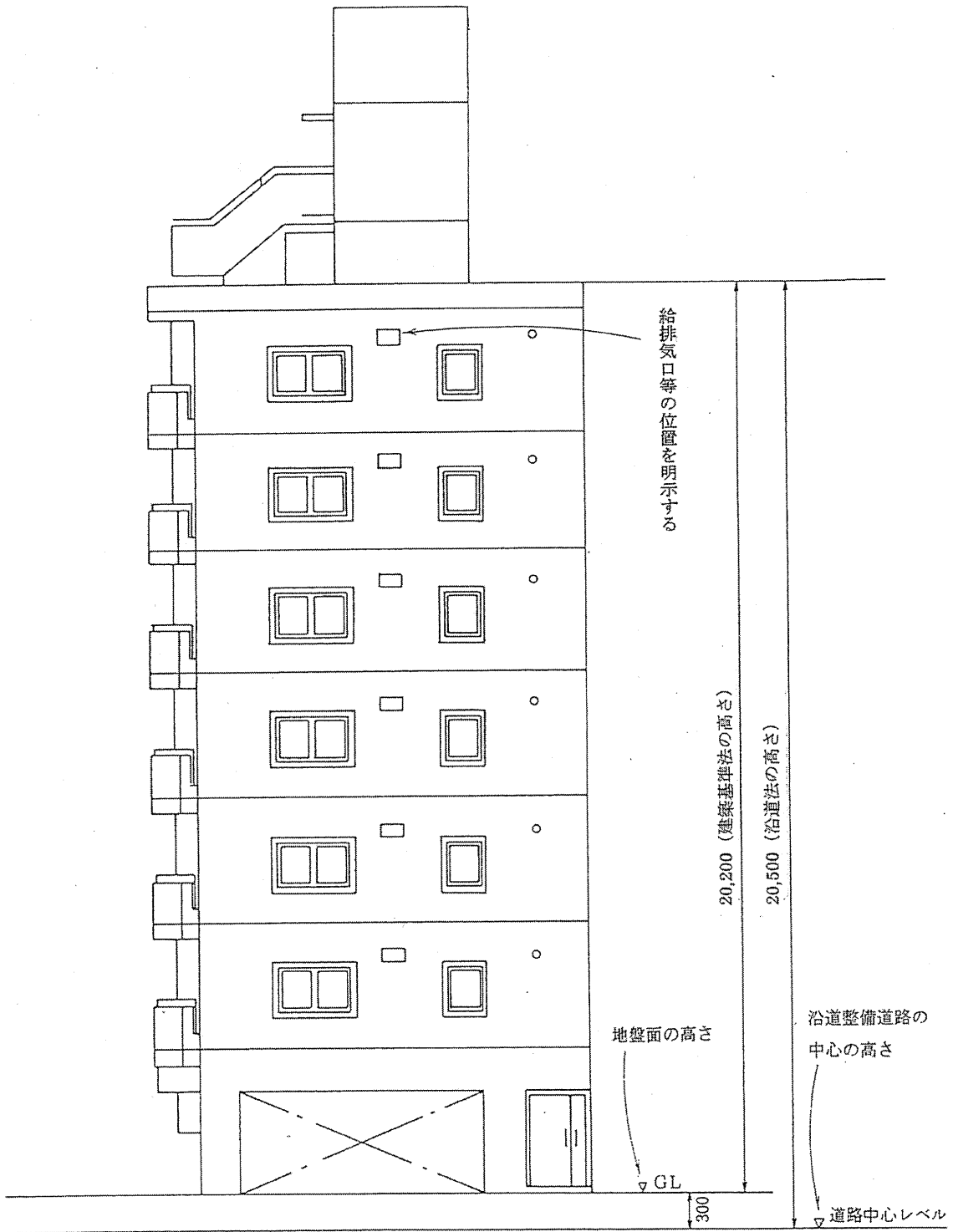
※土地の利用に関する事項で定められているため記入する。

③ 平面図



④ 立面図

南立面図 (沿道整備道路 [                      ] 側)



⑤ 各器具の防音上の基準

沿道地区計画区域内に入る住宅などの居室及びそれと一体となる部分の開口部は、防音上有効な構造とするため、以下の器具をご使用ください。

サッシュ

JIS（日本工業規格）における「音響透過損失の曲線」が25等級以上のもの

換気扇

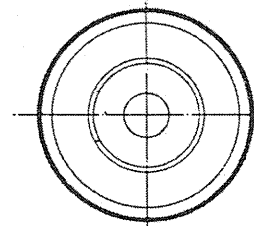
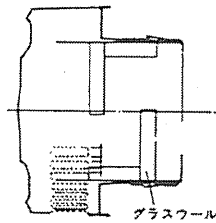
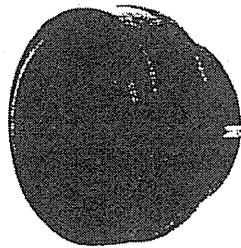
開閉装置付・ダクト式・熱交換型等のもの

給気口等

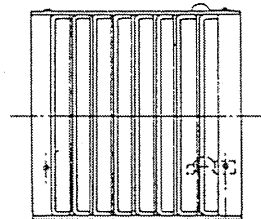
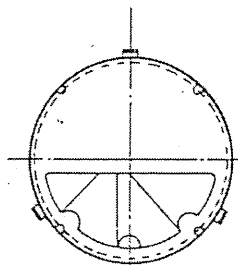
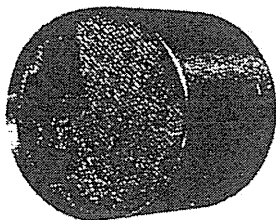
音が室内に直接入ってこない構造のもの（防音ガラリ・防音換気装置付など）

例：

防音ガラリ



防音換気装置（壁厚の中間に差し込む）



○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いたします。

○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。

○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

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

（区役所北館5階16番窓口）

TEL 03-3579-2573(直通)

●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

〒102-8340 東京都千代田区九段南一丁目2番1号

（九段第三合同庁舎15階）

TEL 03-3512-9093

---