

板橋区国道254号線 (川越街道) B地区 沿道地区計画

この「ご案内」は、沿道地区計画の内容を簡潔にまとめたものです。
より詳しい内容については、「届出の手引き」等をごらんください。

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

1) 目的

川越街道は、1日あたり約4万台の交通量があり、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23年12月13日に決定されました。

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。

2) 区域

川越街道の道路境界からおおむね30m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。)

3) 区域内で建築等を行う場合のルール (右ページ参照)

20m までの 他の 建物	沿道整備	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5m以上
		③遮音上の制限	川越街道の路面中心からの高さが5m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	川越街道に面する部分の間口が30m以上である建築物の1階及び地階における壁、柱等は、川越街道の道路境界から1.5m後退する。
	路に面する建物	⑤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。)
		⑥用途の制限	店舗型性風俗特殊営業(例:ラブホテル等)を営む建築物は建築できない。
		⑦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。(コンクリートブロック造等の部分の高さは、1m以下とする。)
		⑧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。

4) 建築行為等の届出及び時期

建築行為等を行う場合は、工事着手の30日前までに届出をしてください。

建築行為等とは、次の行為が対象となります。

- | | |
|---------------|-------------|
| 1 土地の区画・形質の変更 | 3 工作物の築造 |
| 2 建築物の建築等 | 4 建築物の用途の変更 |

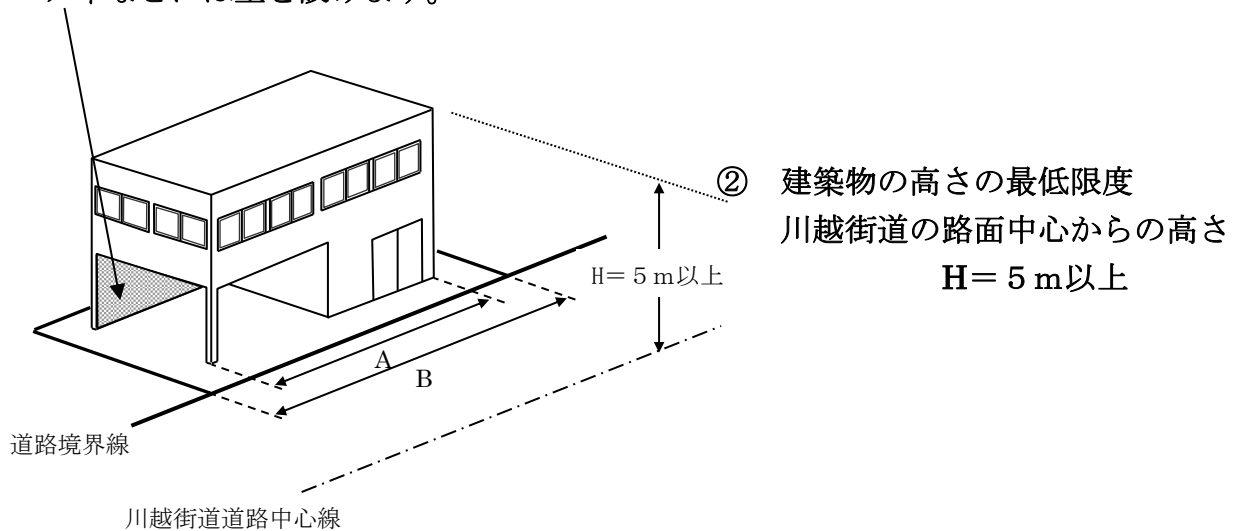
区域内で建築等を行う場合のルールについて

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。



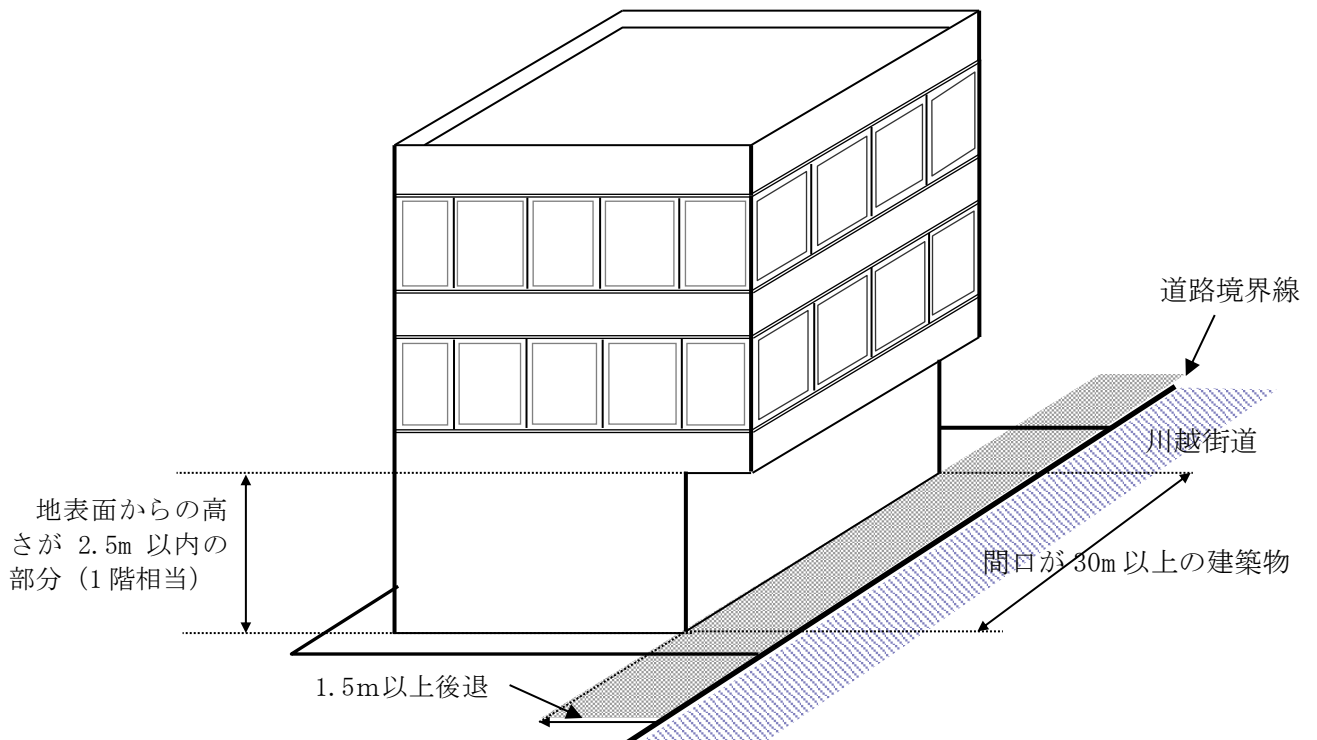
② 建築物の高さの最低限度
川越街道の路面中心からの高さ
H = 5 m 以上

① 間口率の最低限度

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

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。



※①～④のルールは、都市計画施設内では、適用をうけません。

5) 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。

6) 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（川越街道からおおむね奥行き20mの区域）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。

7) 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出来ません。

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