

板橋区国道254号線（川越街道）B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)B地区沿道地区計画

計 画 書

東京都市計画沿道地区計画の決定(板橋区決定)

都市計画板橋区国道254号線(川越街道)B地区沿道地区計画を次のように決定する。

[平成23年12月13日 板橋区告示第421号]

名 称	板橋区国道254号線(川越街道)B地区沿道地区計画			
位 置	板橋区成増一丁目、成増二丁目、赤塚新町一丁目、赤塚新町二丁目及び赤塚新町三丁目各地内			
面 積	約11.3ha(約2.3km)			
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>国道254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更なる高度利用の進展が予想される。</p> <p>そこで、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、良好で潤いある健全な沿道環境を創出する。</p>		
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	<p>国道254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254号線に遮音上有効な建築物の誘導を図る。</p>		
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区 分	<p>国道254号線に面する建築物</p>	それ以外の建築物
		間口率の最低限度	<p>建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度を7/10とする。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	
		建築物の高さの最低限度	<p>国道254号線の路面の中心からの高さが5m。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	<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。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	
		建築物の構造に関する防音上必要な制限	<p>住宅、病院、学校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。</p> <p>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>(国道254号線の道路端より20mまでとする。)</p>	同 左

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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また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。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	同 左
		建築物等の用途の制限	<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「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は生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。）</p> <p>ただし、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。</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。</p> <p>ただし、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 1.0 m 以下とする。</p>
	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。		

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由：国道 254 号線（川越街道）の道路交通騒音により生ずる障害を防止すると共に、良好な市街地の形成を図るため沿道地区計画を決定する。

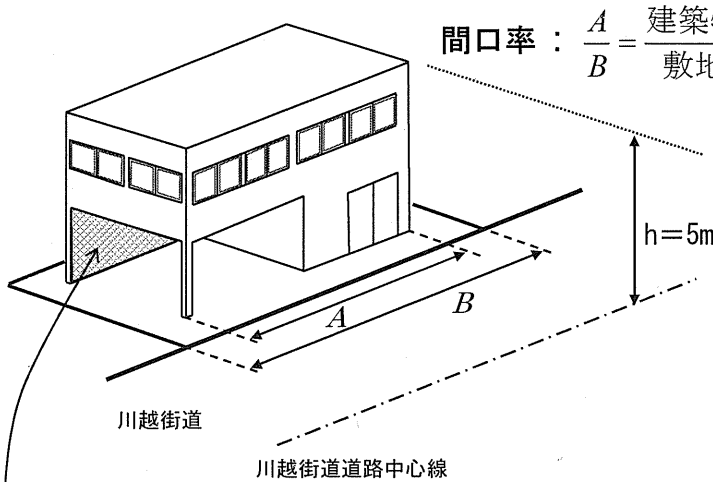
建築等を行う場合のルール

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

① 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。




② 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 5 m 以上とします。

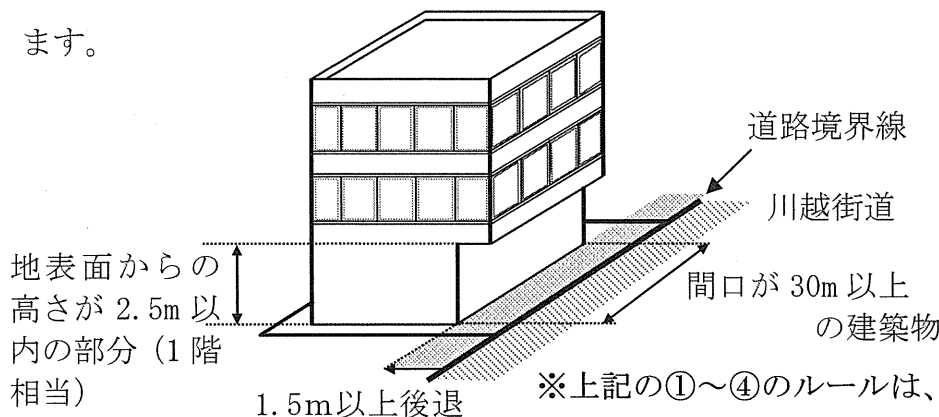
（間口率を満たすのに必要な部分に限る。別に最低限高度 7 m も満たす必要があります。）

③ 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 5 m 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。

④ 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 30 m 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 2.5 m 以内の部分）までの距離を川越街道の境界より 1.5 m 以上とし、後退します。



※上記の①～④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 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。

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。

なお、高さが1.0m以下のブロック塀などについては、制限を受けません。

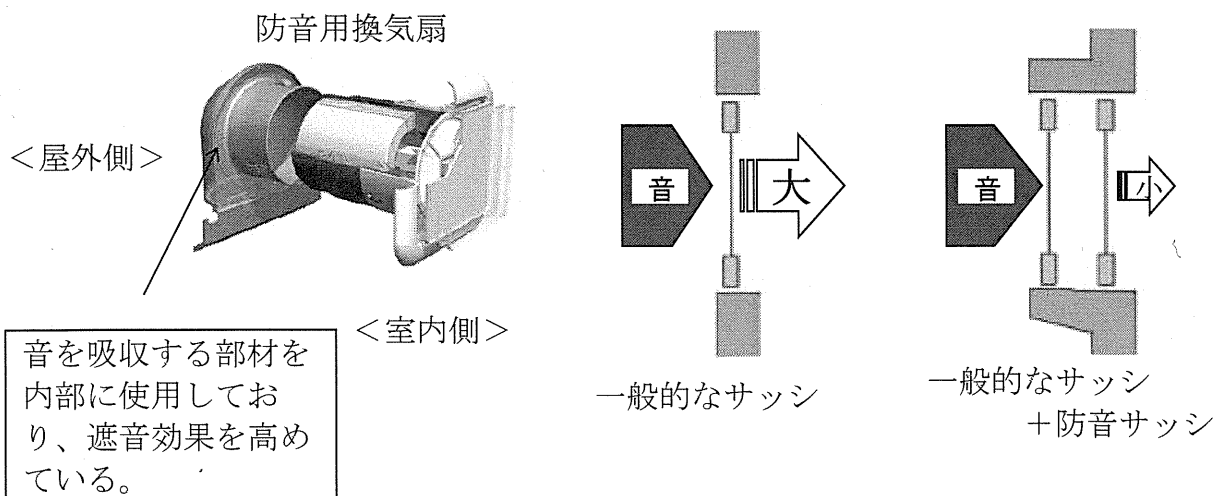
(3) 建築物の構造に関する防音上の制限

(国道254号線(川越街道)の道路端より20mの範囲に適用されます。)

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。

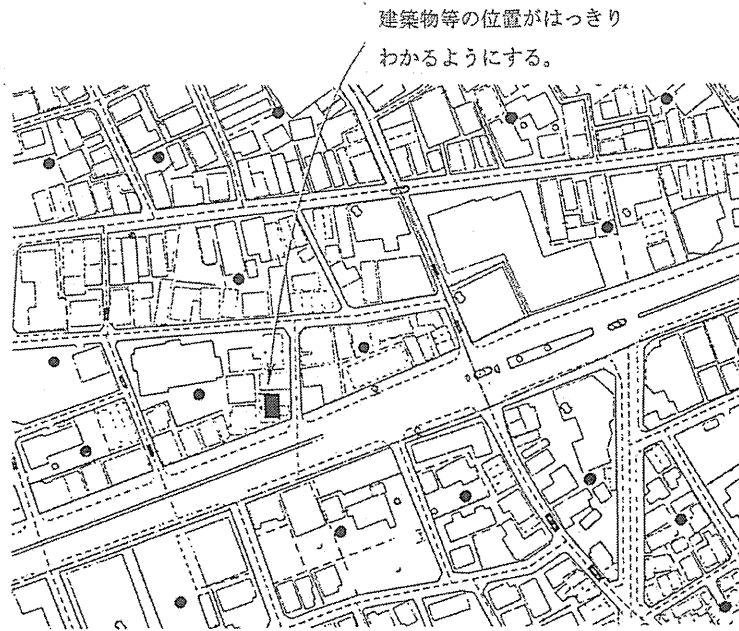
※ 防音上有効な構造とは

- ・ 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。

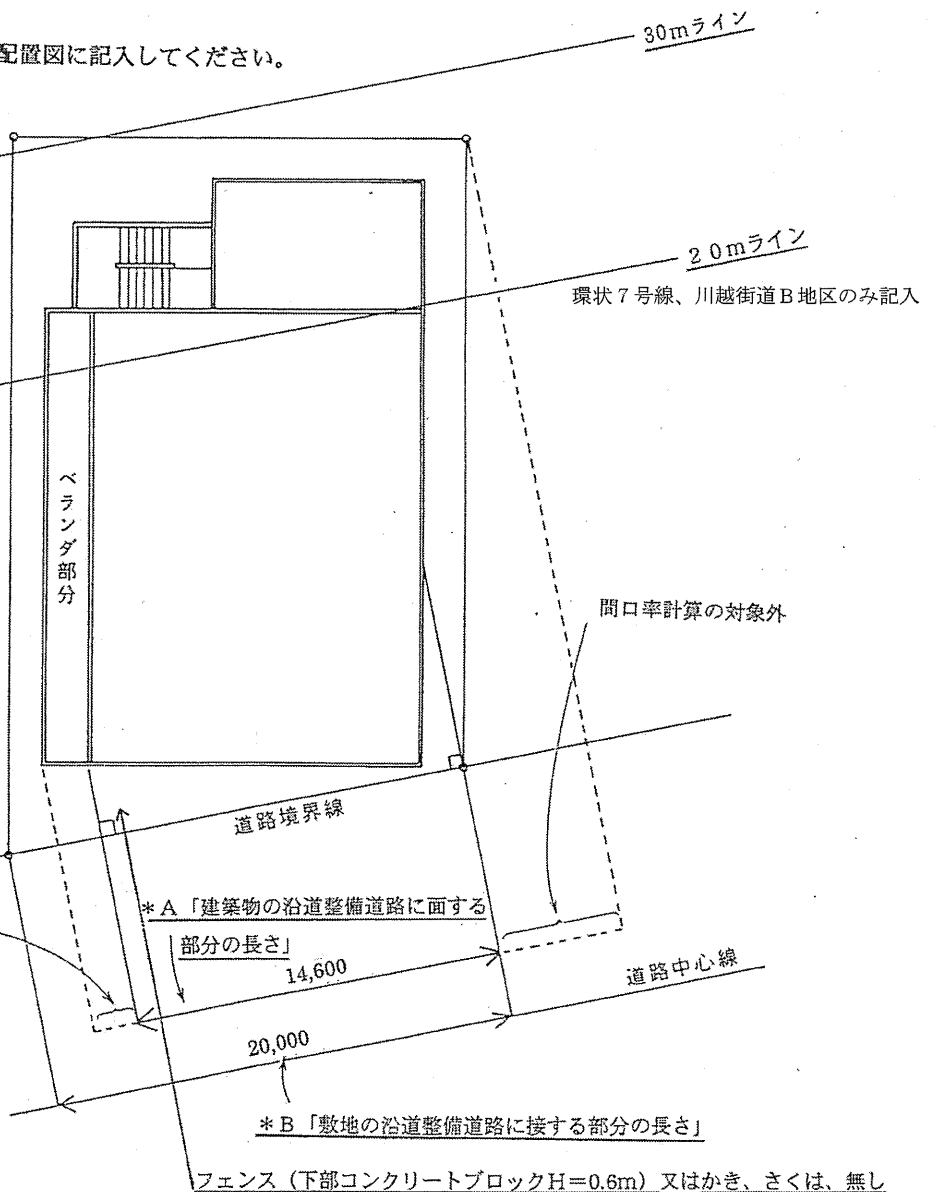
間口率の計算式を入れる

(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



*A 「建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ」
14,600

20,000

*B 「敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ」

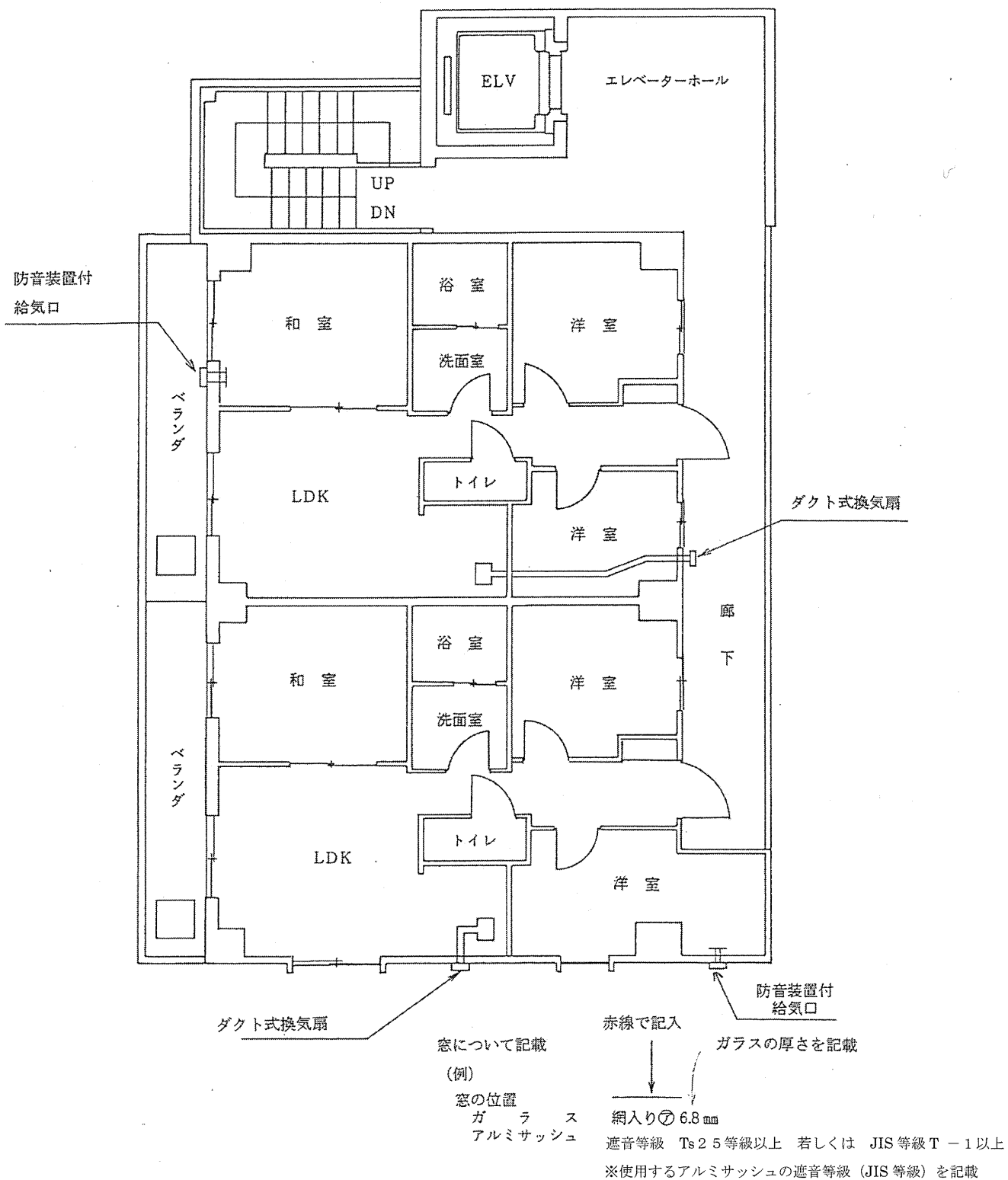
フェンス(下部コンクリートブロックH=0.6m)又はかき、さくは、無し

*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

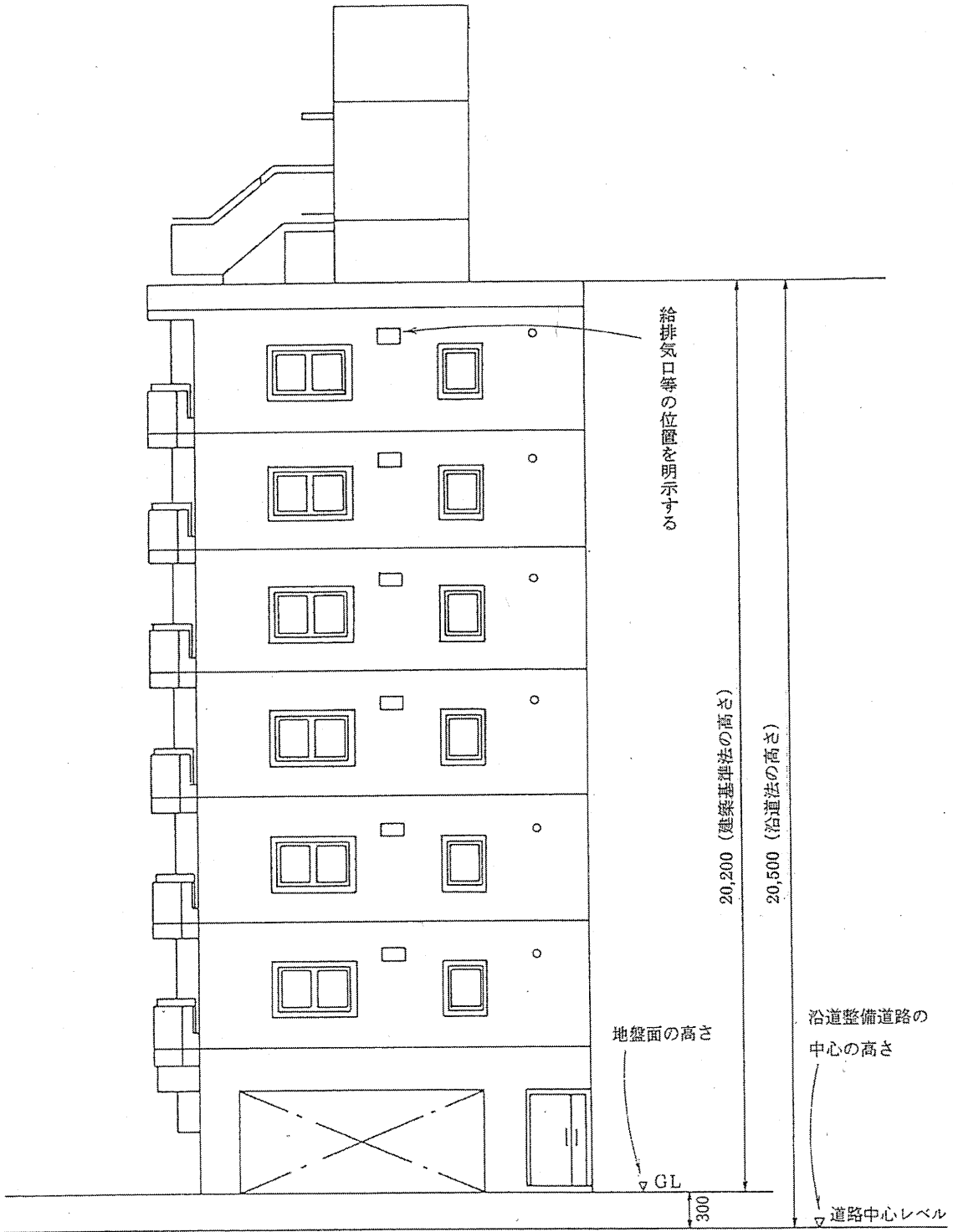
※土地の利用に関する事項で定められているため記入する。

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

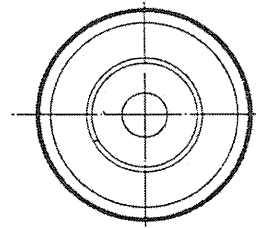
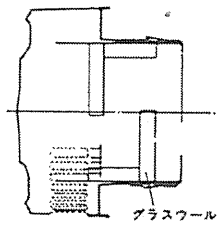
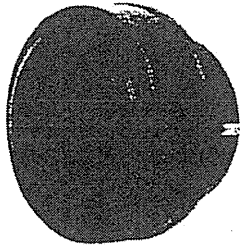
開閉装置付・ダクト式・熱交換型等のもの

給気口等

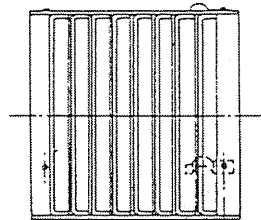
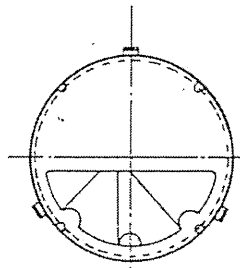
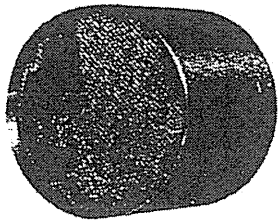
音が室内に直接入ってこない構造のもの（防音ガラリ・防音換気装置付など）

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。

○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
