

板橋区環状 8 号線 A 地区  
板橋区環状 8 号線 B 地区

沿道地区計画 届出の手引

板 橋 区

# 板橋区環状8号線A地区沿道地区計画

## 計画書

東京都市計画沿道地区計画の変更

都市計画板橋区環状8号線A地区沿道地区計画を次のように変更する。

〔平成2年12月6日 板橋区告示第515号〕

〔平成11年11月11日 板橋区告示第850号〕

名 称		板橋区環状8号線A地区沿道地区計画		
位 置		板橋区相生町、坂下一丁目及び志村三丁目各地内		
面 積		約 4.3 ha (延長約 0.7 km)		
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	環状8号線の街路事業にあわせ沿道を騒音に強い街並みとするため、背後地に対し遮音上の効果のある建築物を誘導するとともに、環状8号線の沿道の住居系建築物については防音構造化につとめる。		
	土地利用に関する方針	本地区は、現道の沿道の一部に商店、沿道型建築物があるものの、主として住宅地として形成されてきた。 環状8号線の街路事業にともない土地利用形態の変化が予想される。 そこで、主として商業・業務施設を適正に誘導するとともに背後地の住環境と調和した合理的土地利用を図り、あわせて緑化、防災性の向上を促進し、幹線道路にふさわしい沿道環境の形成をめざす。		
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区 分	環状8号線に面する建築物	それ以外の建築物
		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	7/10 ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。	
	建築物の高さの最低限度	環状8号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。		
	建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環状8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、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。		
	建築物の構造に関する防音上必要な制限	住宅、病院その他の静穏を必要とする建築物の環状8号線に面する居室部分の開口部については、防音上有効な構造とする。 ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。		
	壁面の位置の制限	環状8号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、環状8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(敷地が環状8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。		

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	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。	同左
		垣又はさくの構造の制限	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。） 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。	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。 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。
		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。	

「区域及び地区の区分は別添板橋区都市計画図のとおり。」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」等の改正に伴い表記上の整合を図るため、沿道地区計画を変更する。

# 板橋区環状8号線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変更

都市計画板橋区環状8号線B地区沿道地区計画を次のように変更する。

[平成6年4月19日 板橋区告示第201号]

[平成11年11月11日 板橋区告示第851号]

名 称		板橋区環状8号線B地区沿道地区計画		
位 置		板橋区坂下一丁目、志村三丁目、東坂下一丁目、小豆沢三丁目及び小豆沢四丁目各地内		
面 積		約 10.2 ha (延長約 1.7 km)		
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	環状8号線の街路事業にあわせ、沿道に適した土地利用を誘導し背後地に対し遮音上効果のある建築物を誘導すると共に、環状8号線の沿道の住居系建築物については防音構造化につとめる。		
	土地利用に関する方針	本地区は、幹線道路の利便性を利用した商業・業務施設等の立地が進んでいる一方で、近年中高層マンションの立地がみられ、昔からの住宅や工場と併存する状態となっている。 そこで、主として工場や商業・業務施設を適正に誘導すると共に背後地の住環境と調和した合理的土地利用を図り、併せて緑化、防災性の向上を促進し、幹線道路にふさわしい沿道環境の形成をめざす。		
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区 分	環状8号線に面する建築物	それ以外の建築物
		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	7/10 ただし、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	
		建築物の高さの最低限度	環状8号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環状8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、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する防音上必要な制限	住宅、病院その他の静穏を必要とする建築物の環状8号線に面する居室部分の開口部については、防音上有効な構造とする。	
		壁面の位置の制限	環状8号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、環状8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(敷地が環状8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、都市計画施設内及びイ・ロの区域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	建築物等の用途の制限	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。	同 左
		垣又はさくの構造の制限	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。） 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。	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。 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。
	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。		

「区域及び地区の区分は別添板橋区都市計画図のとおり。」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」等の改正に伴い表記上の整合を図るため、沿道地区計画を変更する。

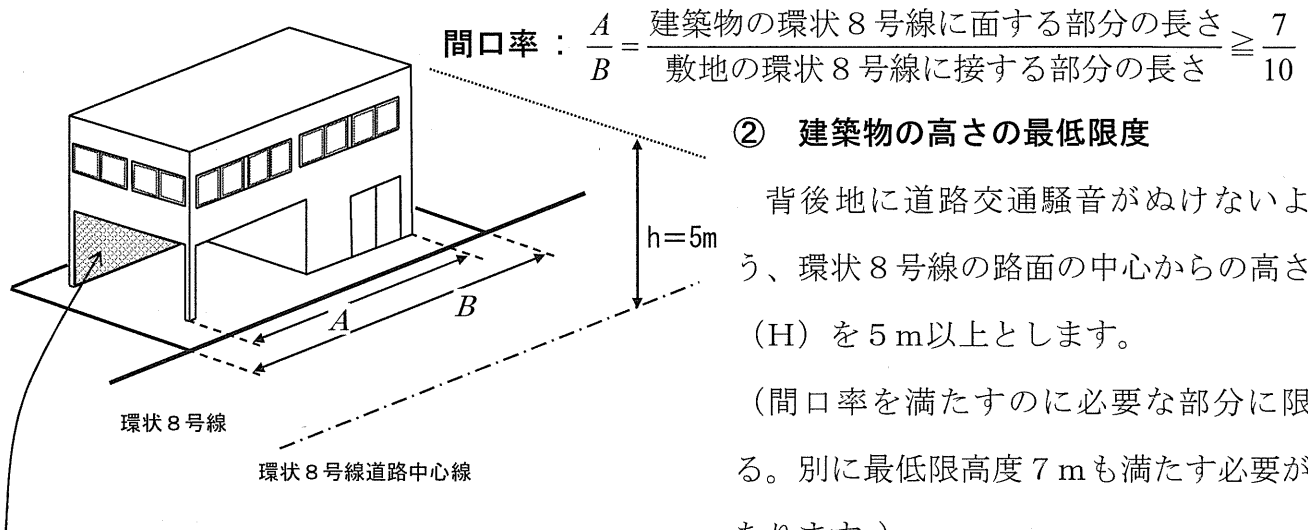
## 建築等を行う場合のルール

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) 環状8号線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、環状8号線の路面の中心からの高さ(H)を5m以上とします。

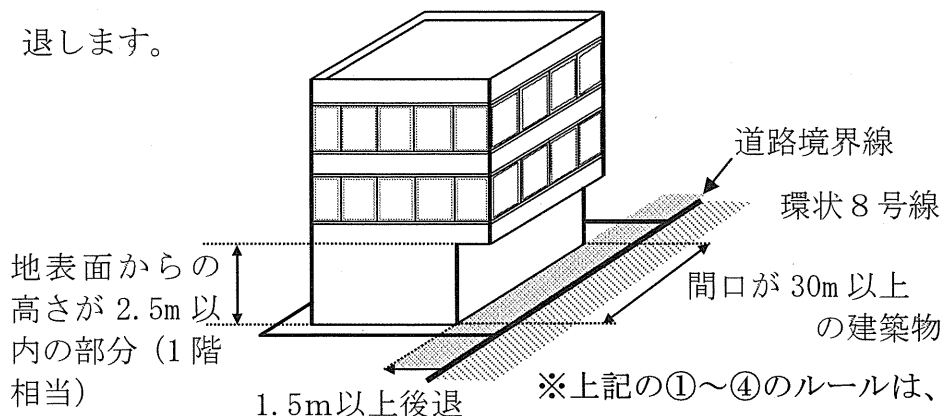
(間口率を満たすのに必要な部分に限る。別に最低限高度7mも満たす必要があります。)

#### 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、環状8号線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。

#### ④ 壁面の位置の制限

快適な歩行者空間づくりのため、環状8号線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)までの距離を環状8号線の境界より1.5m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。

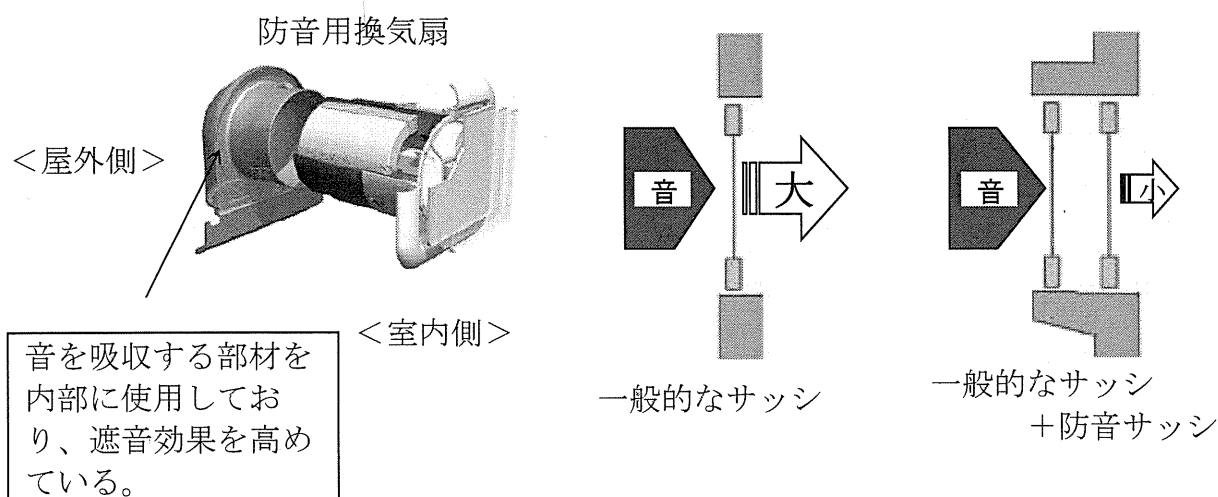
なお、高さが1.0m以下のブロック塀などについては、制限を受けません。

## (3) 建築物の構造に関する防音上の制限

交通騒音の影響を軽減するため、環状8号線に面する住宅などの居室の開口部を防音上有効な構造とします。

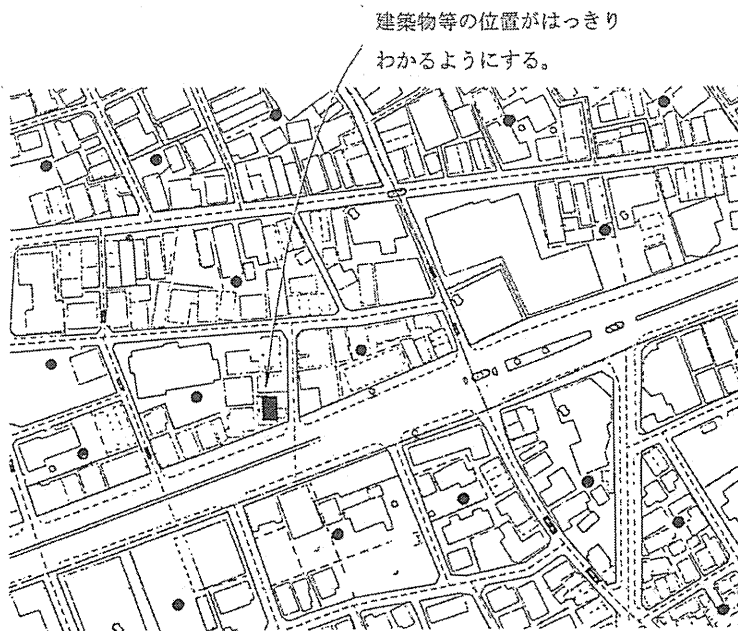
### ※ 防音上有効な構造とは

- ・ 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。

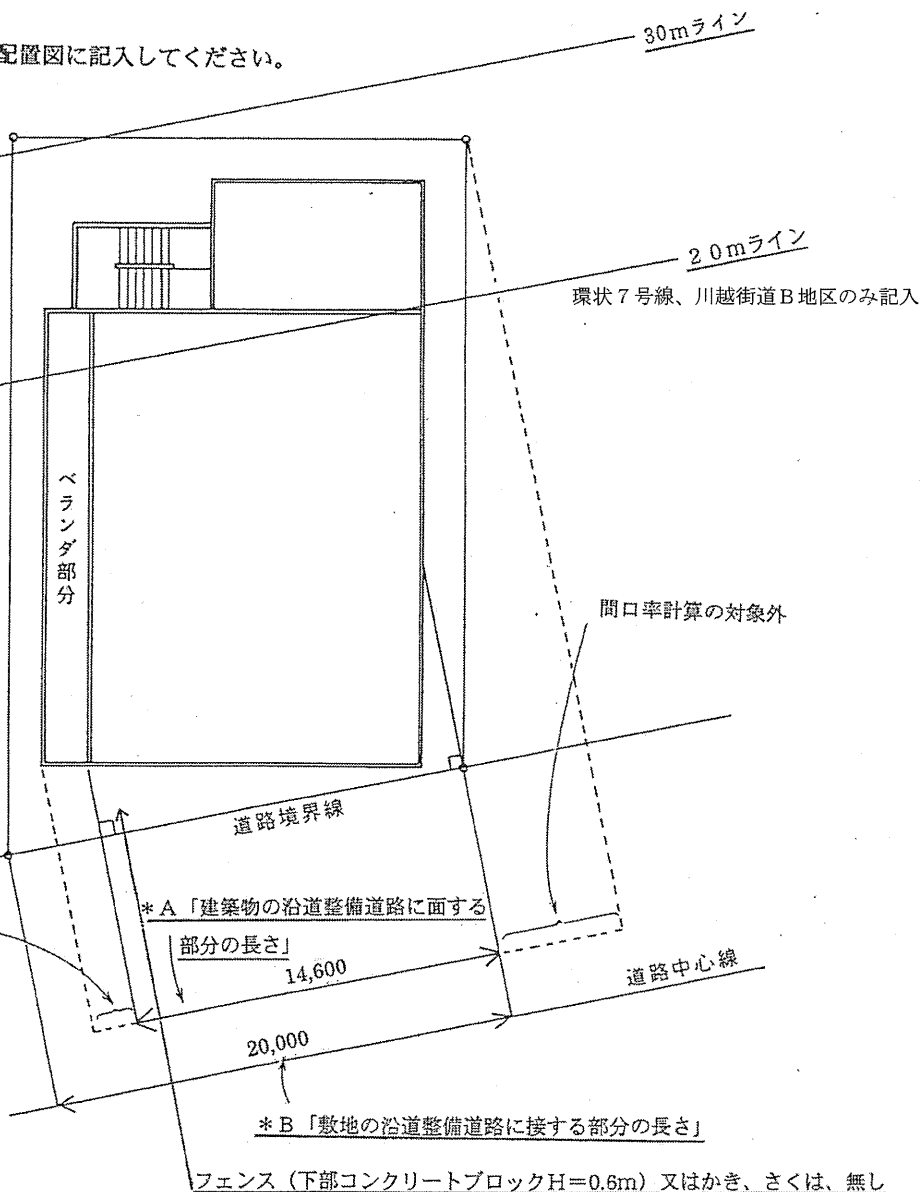
間口率の計算式を入れる

(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



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

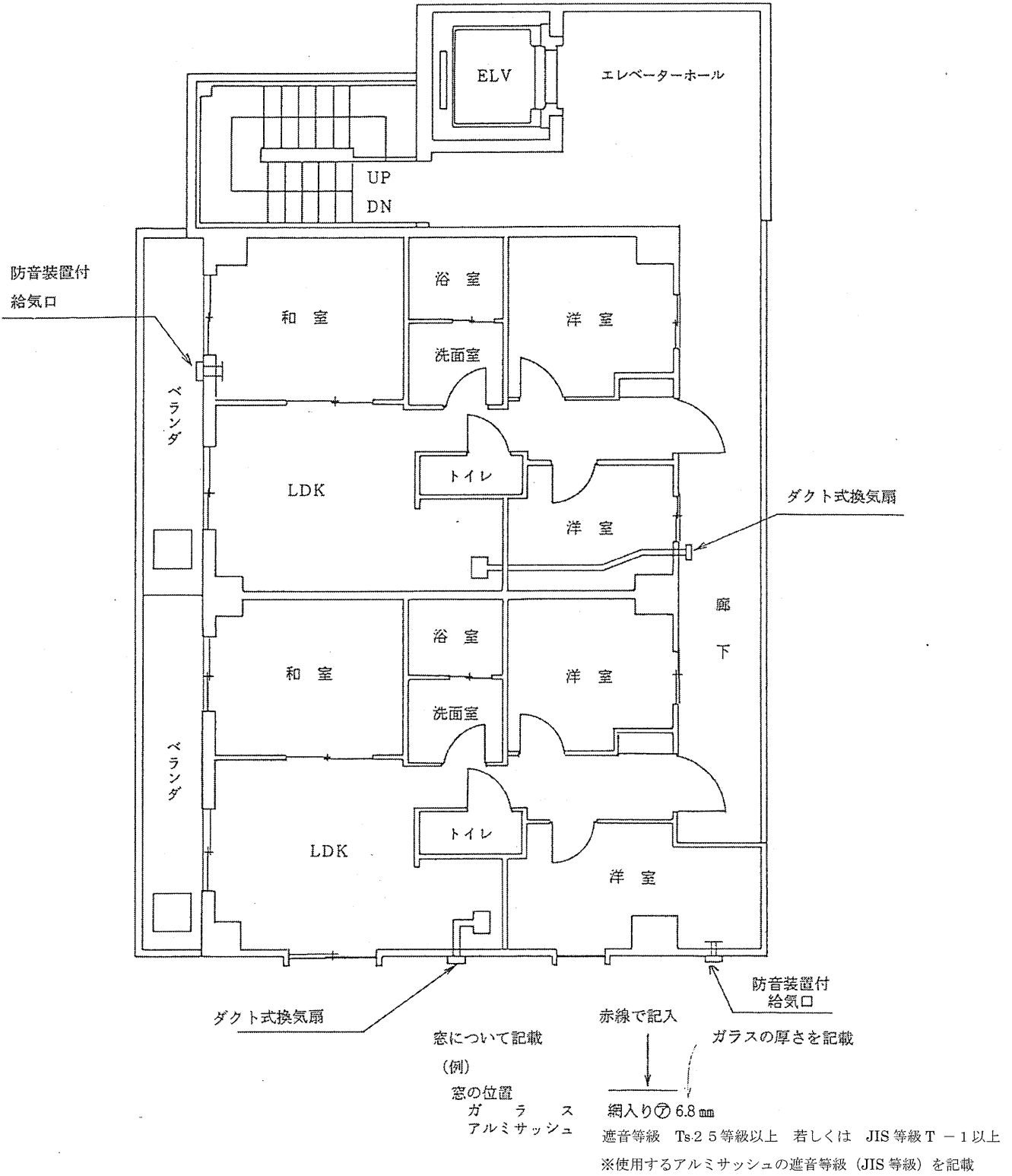
\*沿道整備道路及び建築基準法上の道路に接する部分全てに記入する。

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。

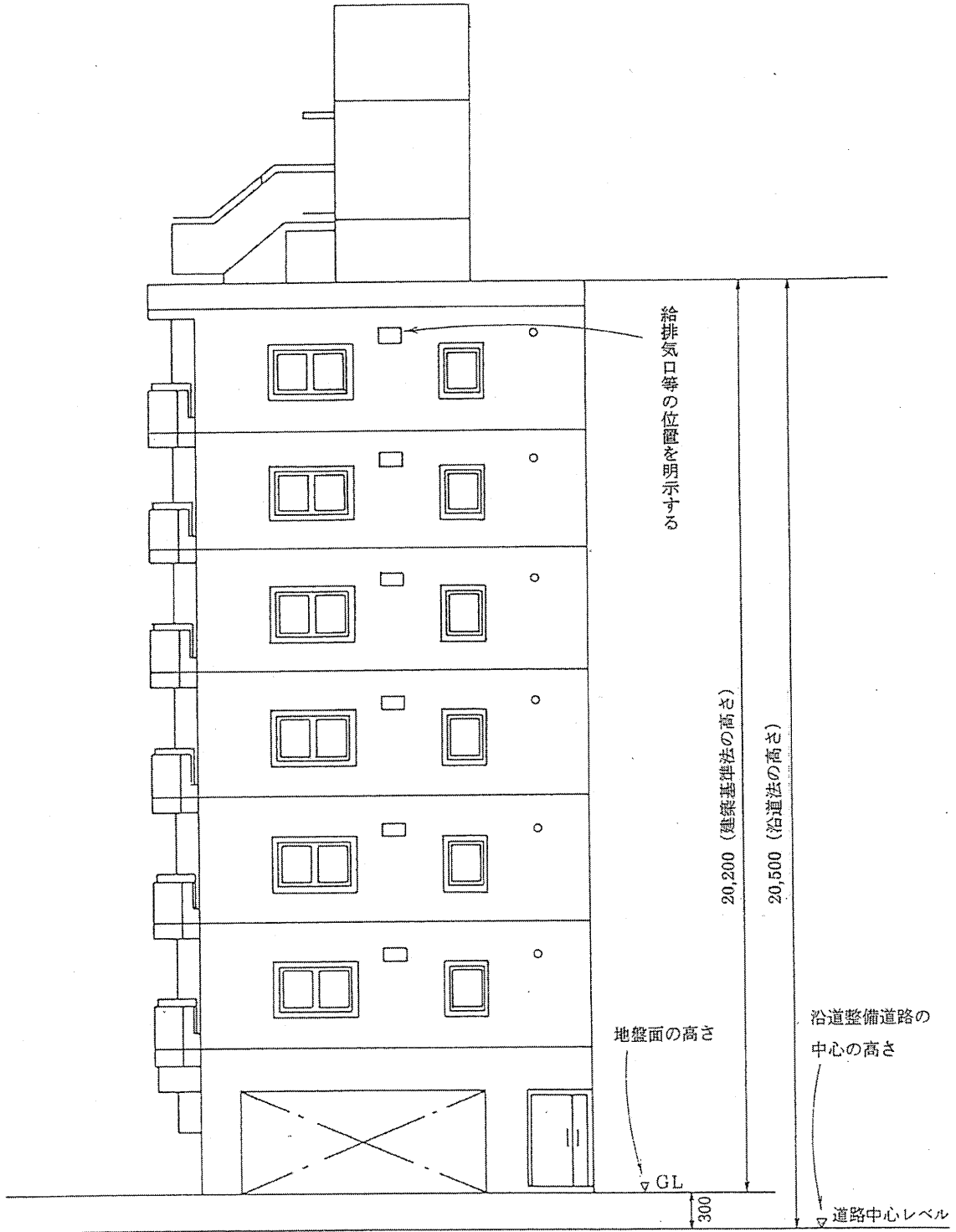


③ 平面図



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

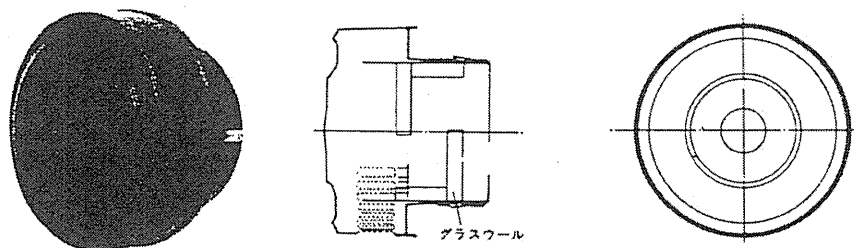
開閉装置付・ダクト式・熱交換型等のもの

給気口等

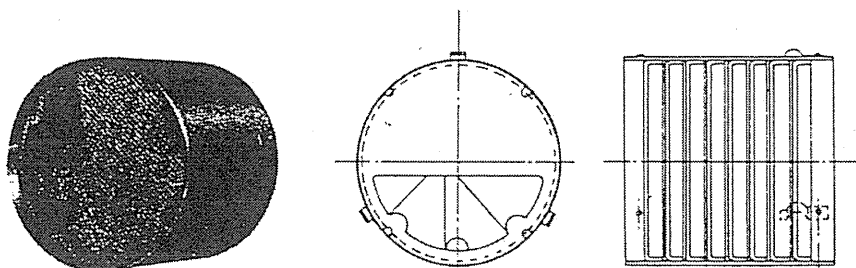
音が室内に直接入ってこない構造のもの（防音ガラリ・防音換気装置付など）

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（環状8号線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環状8号線の道路管理者（東京都）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。

○その他

緩衝建築物の建築費等の一部負担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6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については

東京都 建設局 道路管理部 管理課（沿道整備担当）

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

（都庁第二本庁舎7階）

TEL 03-5320-5279

---