

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。

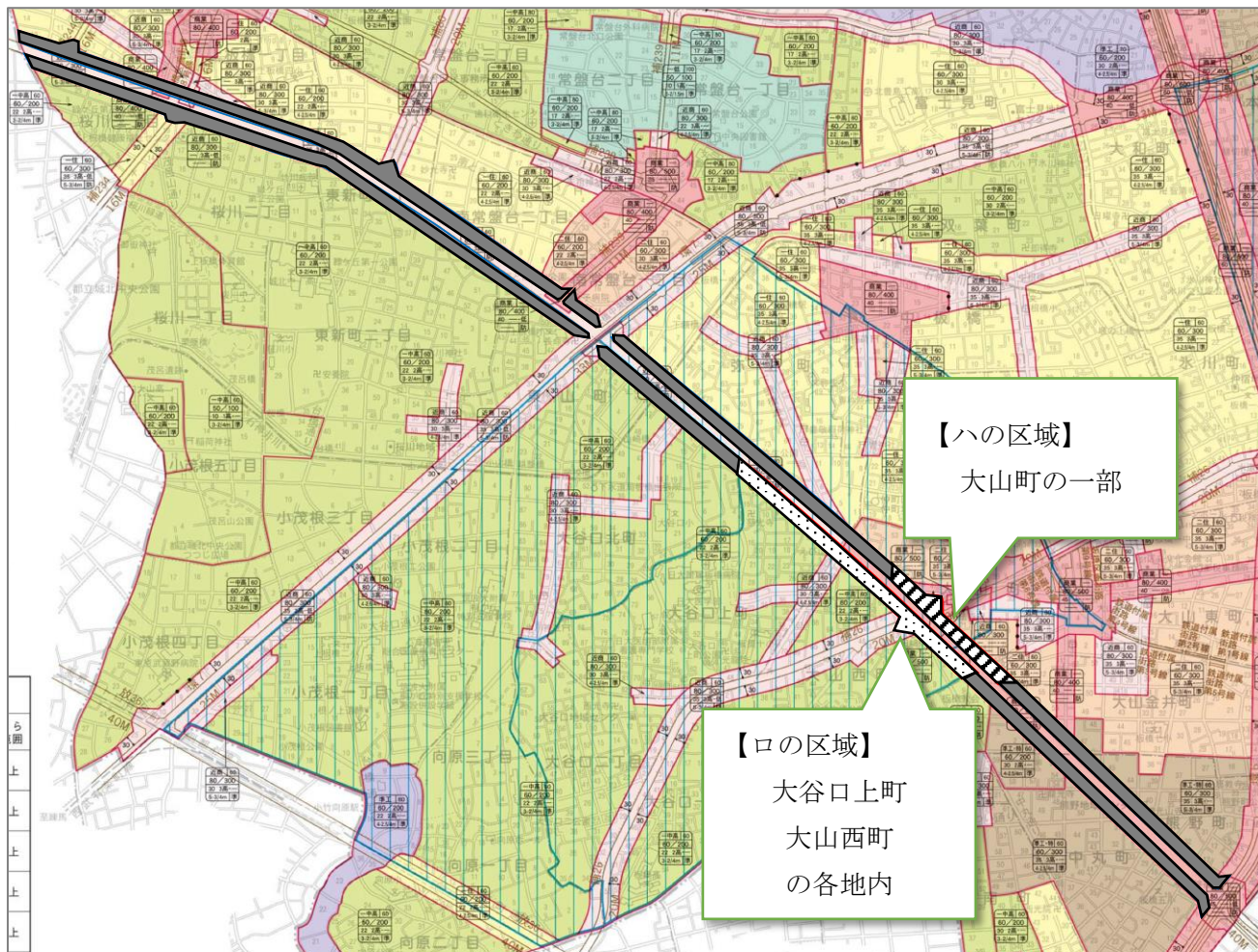
行為に着手する30日前までに区長に届出が必要です。




- 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（外壁の塗替えも含む）
- ④ 土地の区画・形質の変更など（切土や盛土、道路や宅地の造成など）

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、区のホームページで確認できます。)



-  ……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	沿 道 整 備 道 路	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)	川越街道に面する部分の間口が 30 m 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 1.5 m 後退する。			
	そ の 他 の 建 物	沿 道 整 備 道 路	④壁面の位置の制限 (幹線道路に面さない敷地の場合)	—	道路境界線から壁、柱等までの距離は 0.5 m 以上後退する。	—
			⑤敷地面積の最低限度	—	80 m ²	—
		そ の 他 の 建 物	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 16 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 1 階部分では住宅、共同住宅倉庫等不可 (P.11⑦参照)。
			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。					

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254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24.5ha (約4.1km)							
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		4.5m		約43m		既設、一部拡幅	
		区画道路2号※		10.9m		約30m		既設	
	<p>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12号とともに幅員4.5mの道路として定める。</p> <p>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10.9mの道路として定める。</p>								
	公 園	名 称		面 積		備 考			
		公園1号		約230㎡ (約470㎡)		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19.9ha (約4.1km)		約2.8ha (約0.8km)		約1.8ha (約0.4km)		
	区 分	国道254号線に面する建築物	それ以外の建築物	国道254号線に面する建築物	それ以外の建築物	国道254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	建築物の道路整備に際しては、敷路の長さの制限を最低とする。	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	
		建築物の高さの制限	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。	—	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。	—	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。	—	
		建築物の構造に関する遮音上の制限	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。	—	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。	—	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。	—	
		建築物の構造に関する防音上の制限	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、 <u>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）</u> に定める措置を講じるものとする。						
		建築物の用途の制限	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。	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	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「映			

表欄外の「注」をご確認ください。

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 ※	<p>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「映像送信型風俗特殊営業」、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」</p> <p>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</p> <p>3 ぱちんこ屋その他これに類するもの</p> <p>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。</p> <p>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（これらに付随する自動車車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。</p> <p>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。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>80 m²</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	—

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。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	—	<p>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。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</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>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。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p>	—

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>(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>	—
		建築物の形態又はその他の意匠の制限	—	<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>	
		垣又はその構造の制限	<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	垣又はの構造制限	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度は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度は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。	緑豊かでう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。	緑豊かでう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、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。

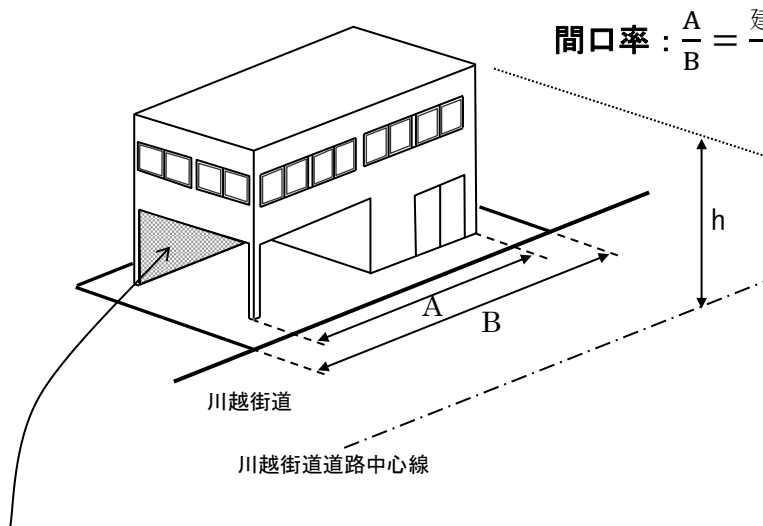
注) 計画書中「建築物の構造に関する防音上必要な制限」の「建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号」とあるのは、当該施行令の改正により、「建築基準法施行令第136条の2の5第1項第16号」となっています。

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（以下「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計画してください。

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

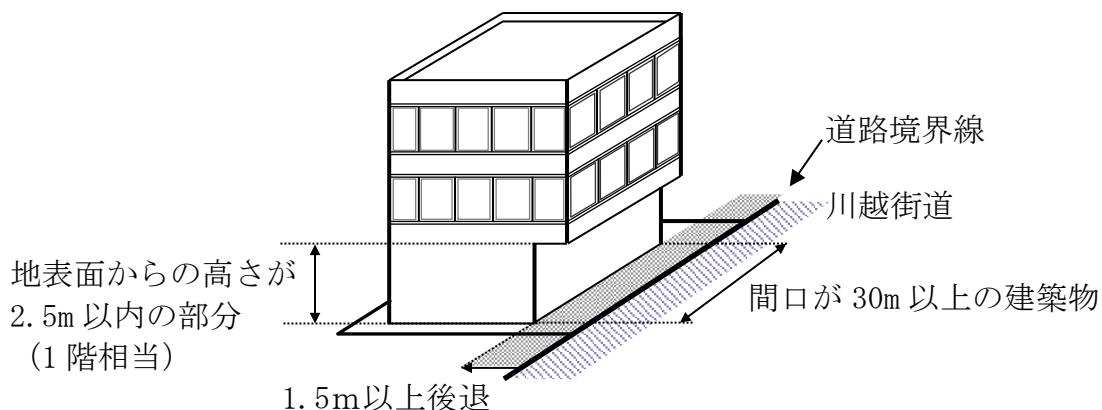
背後地に道路交通騒音がぬけないよう、川越街道の路面の中心からの高さ（H）を5m以上とします。（間口率を満たすのに必要な部分に限る。別に最低限高度7mも満たす必要があります。）

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、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。

④-1 壁面の位置の制限（川越街道に面する敷地の場合）

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道路境界より1.5m以上とし、後退します。



※上記、①～④-1のルールは都市計画施設内では適用を受けません。

④-2 壁面の位置の制限（口の区域で川越街道に面する敷地）

口の区域で川越街道に面する敷地では、④-1の制限に加え、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以上とします。

④-3 壁面の位置の制限（口の区域で川越街道に面さない敷地）

口の区域で川越街道に面さない敷地では、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の距離は0.5m以上とします。

⑤ 敷地面積の最低限度（口の区域のみ）

口の区域のみ、大谷口上町周辺地区地区計画と一体的なまちづくりを継続していくため、大谷口上町周辺地区地区計画と同じく 80 m²の敷地面積の最低限度を定めます。

⑥ 防音上の制限

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

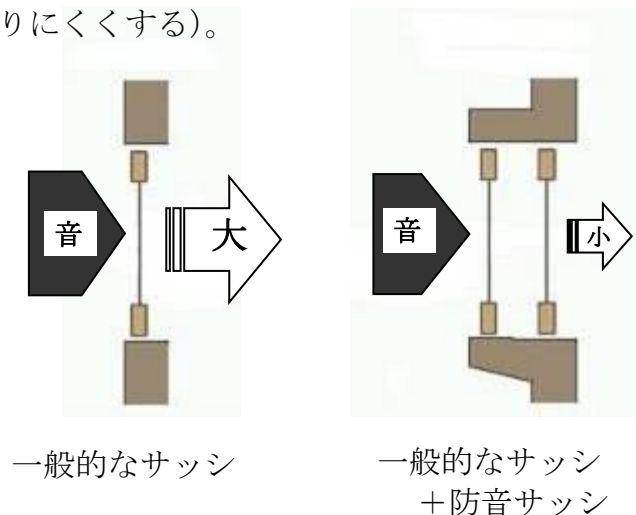
□窓、出入口は閉鎖した際、防音上有害なすき間が生じないものであること。

□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（JIS等級T-1もしくは遮音等級Ts25等級）と同等以上の効果のあるものであること。

□給気口、排気口は音が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）

□換気扇などは防音型のもの、室内に音が直接入ってこない構造のものを使用する

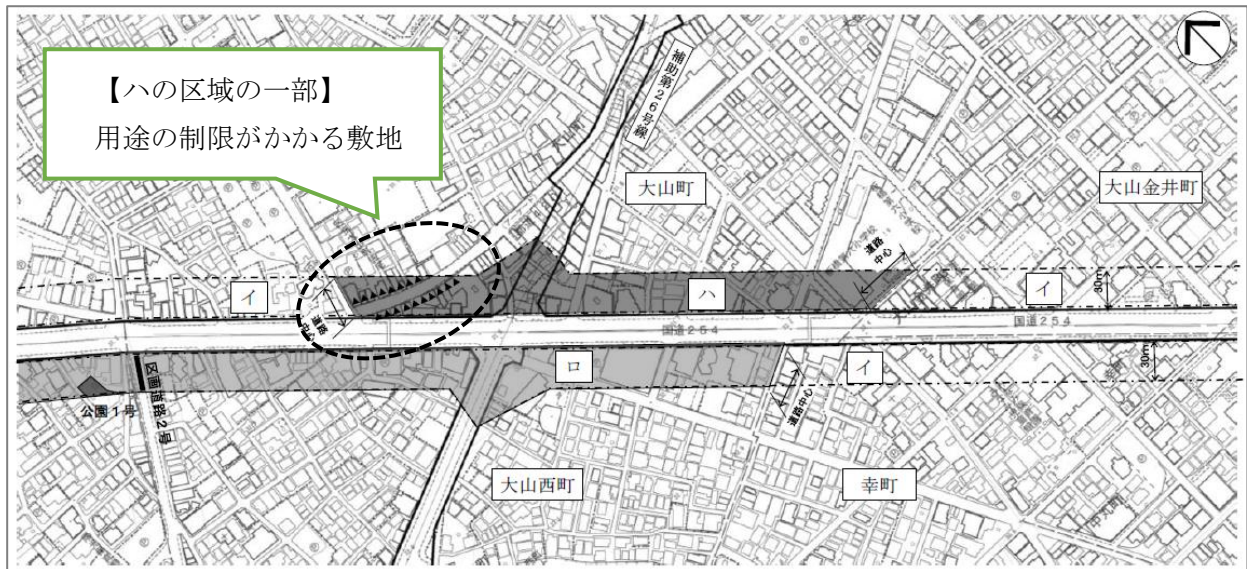
（例．開閉装置付、ダクト式、熱交換型等。ダクト式換気扇を使用する場合はダクトを1か所以上曲げて音を室内に入りにくくする）。



⑦ 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風俗特殊営業を営む建築物を制限します。

また、ハの区域では、ぱちんこ屋や馬券場等を制限するほか、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。



⑧ 形態又は色彩その他の意匠の制限（ロ・ハの区域）

建築物の屋根・外壁等、工作物の色彩は刺激的な色を避け、周辺環境と調和したものとします。

⑨ 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（ロの区域は透過性のあるフェンス）とします。

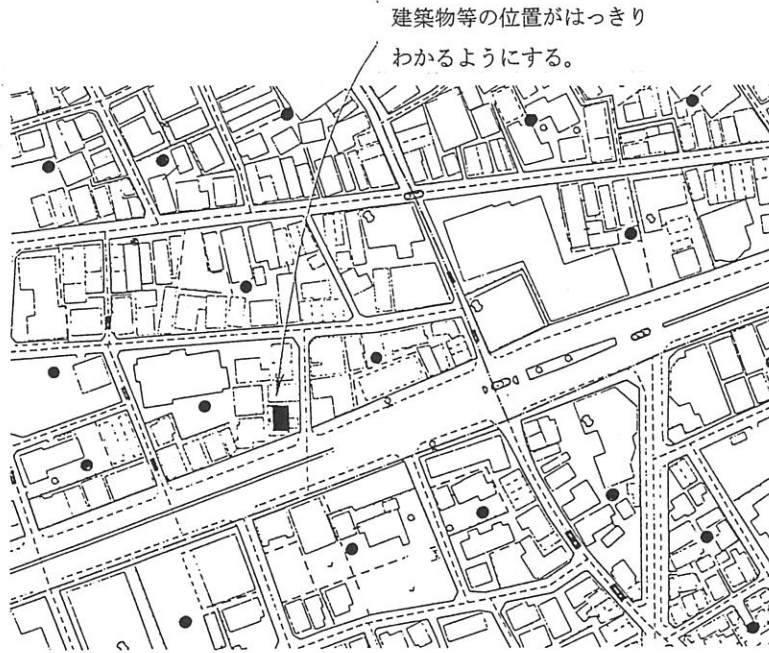
なお、イの区域では高さが1.0m以下、ロ・ハの区域では高さが0.6m以下のブロック塀などについては、制限を受けません。

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。また、ロ・ハの区域では、既存の樹木の保全を図る。

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。

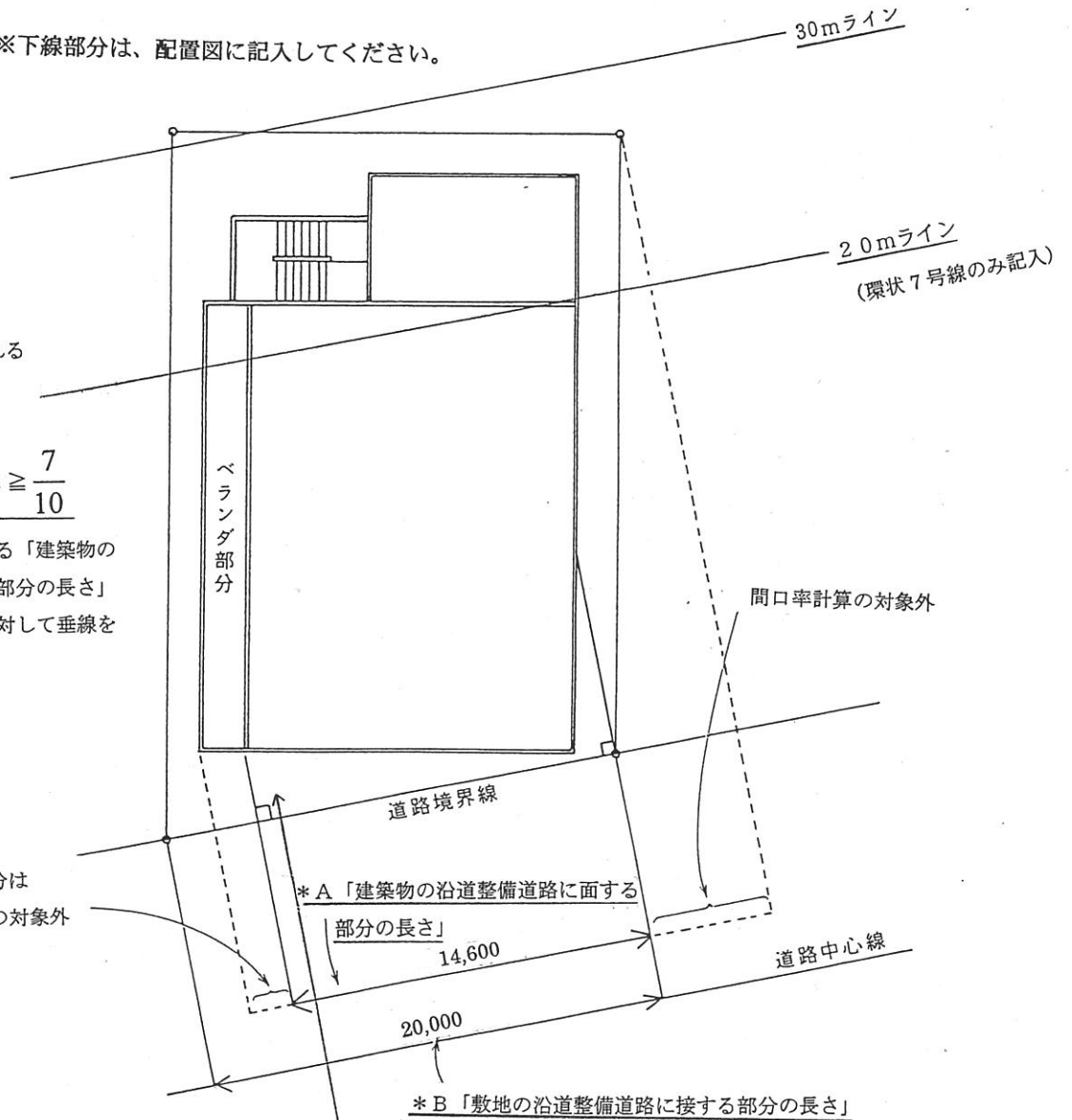
間口率の計算式を入れる

(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」

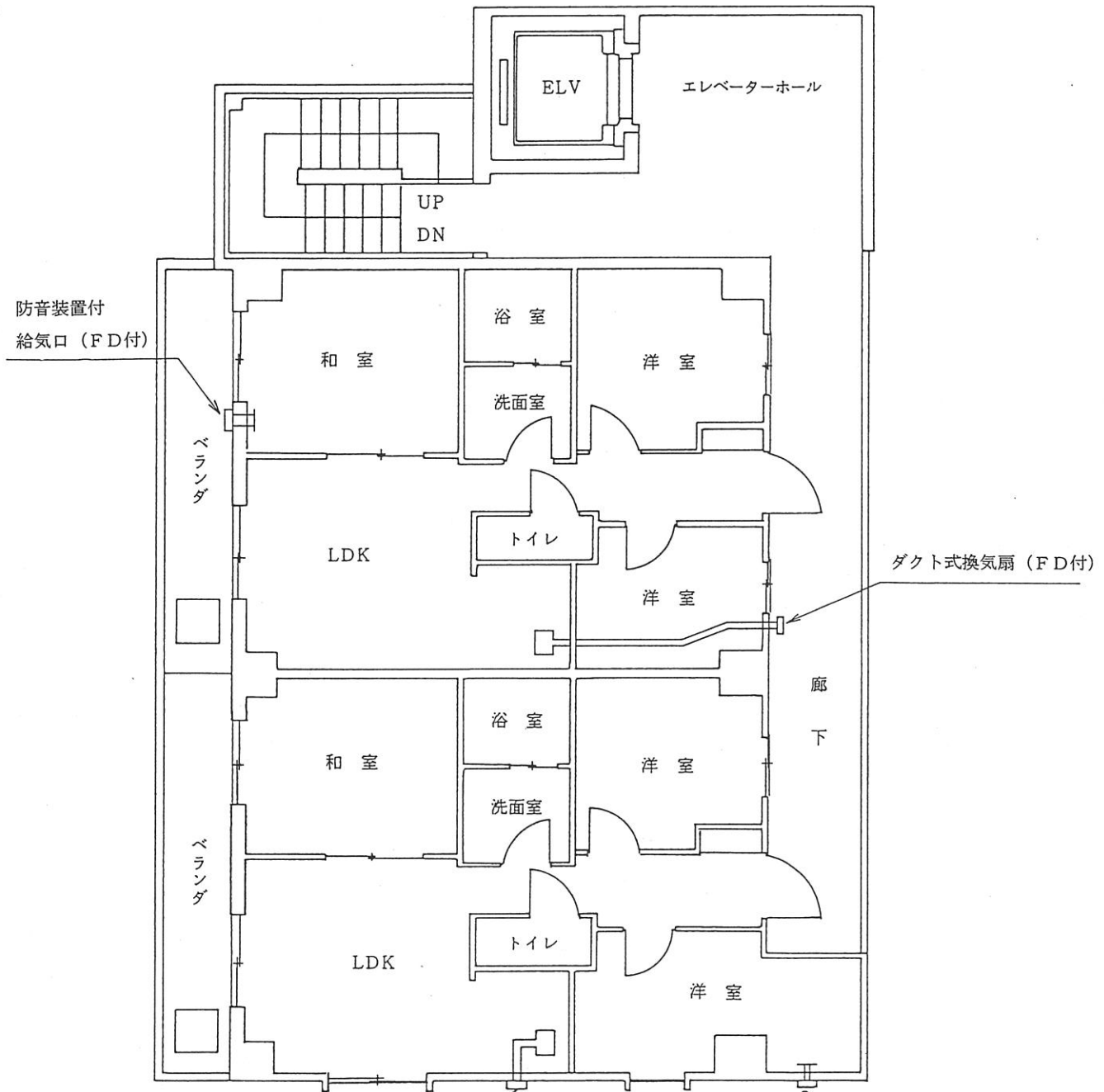
↓植栽計画を図示、又は下記文言を記入

※敷地内の緑化に努める

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。

③ 平面図



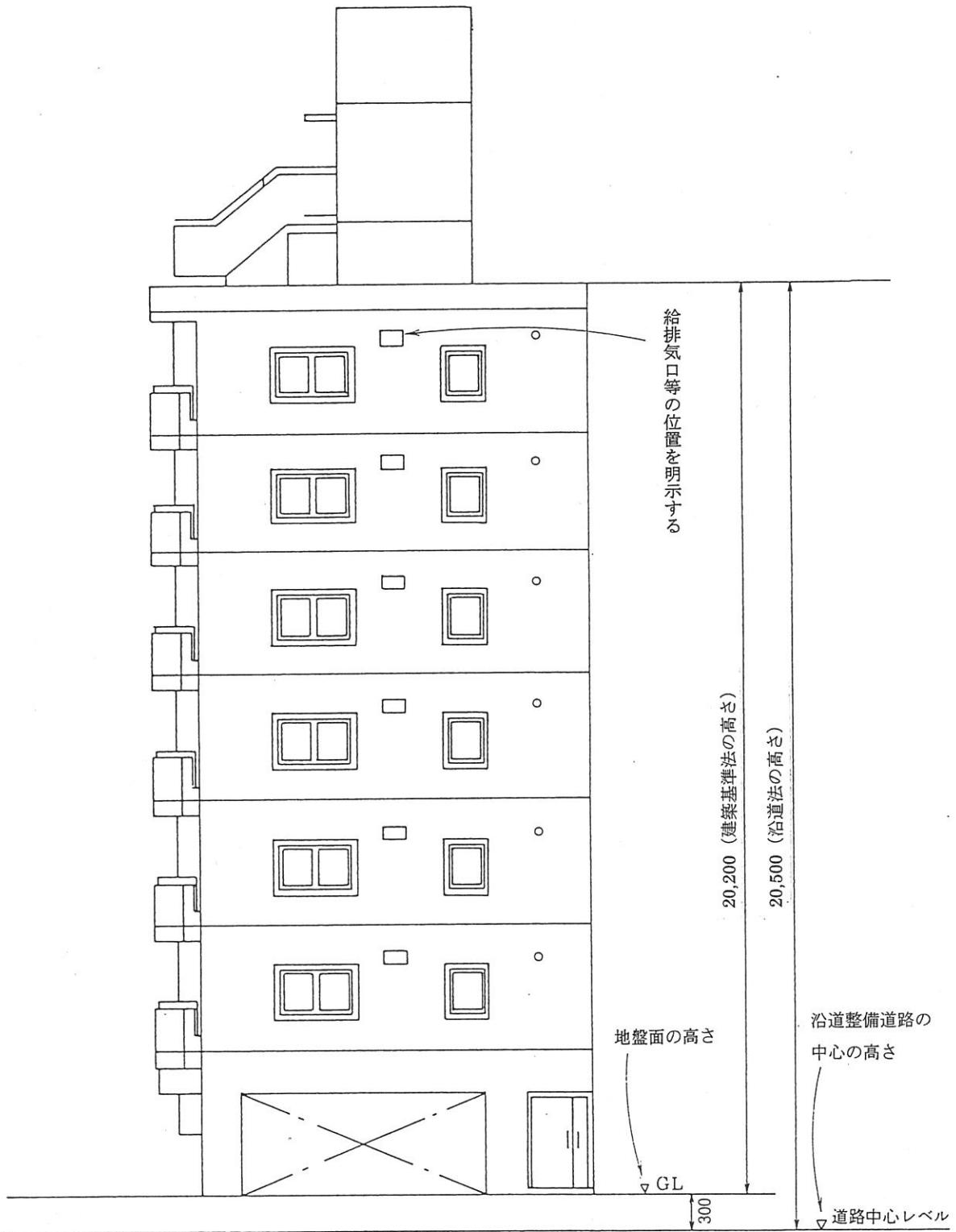
窓について記載
(例)
窓の位置
ガラス 網入り 6.8mm
アルミサッシュ JIS TS-25 等級

赤線で記入
↓
ガラスの厚さを記載

使用するアルミサッシュの遮音等級を記載

④ 立面図

南立面図 (沿道整備道路 [] 側)



○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・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
