

板橋区国道254号線
(川越街道) B地区
沿道地区計画

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 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 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 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。）

3) 区域内で建築等を行う場合のルール

その 他 の 建 物	2 0 m ま す る 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	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。	
		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 16 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、1 m 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。	

4) 建築行為等の届出及び時期

建築行為等を行う場合は、行為着手の 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（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)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、<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。</p> <p style="text-align: center;">表欄外の「注」をご確認ください。</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>	
		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>	同 左
		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 1.0m以下とする。</p>
	土地の利用に関する事項	<p>区域内において緑化の推進を図る。</p>		

「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。

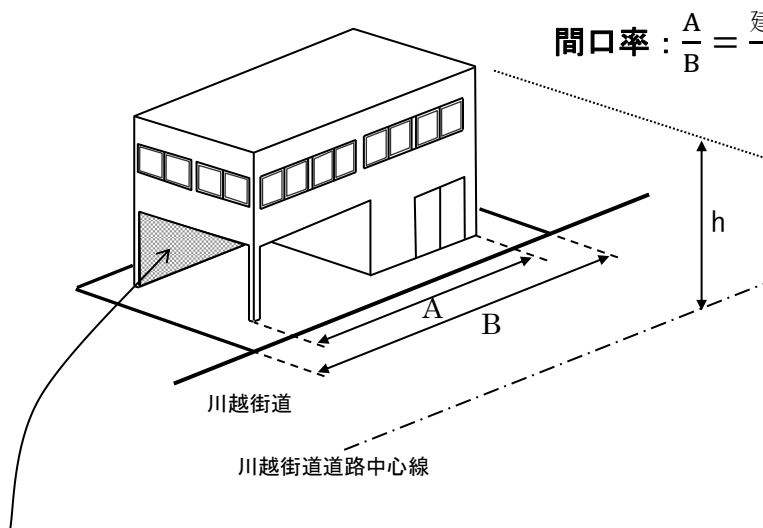
注）計画書中「建築物の構造に関する防音上必要な制限」の「建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 15 号」とあるのは、当該施行令の改正により、「建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 16 号」となっています。

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

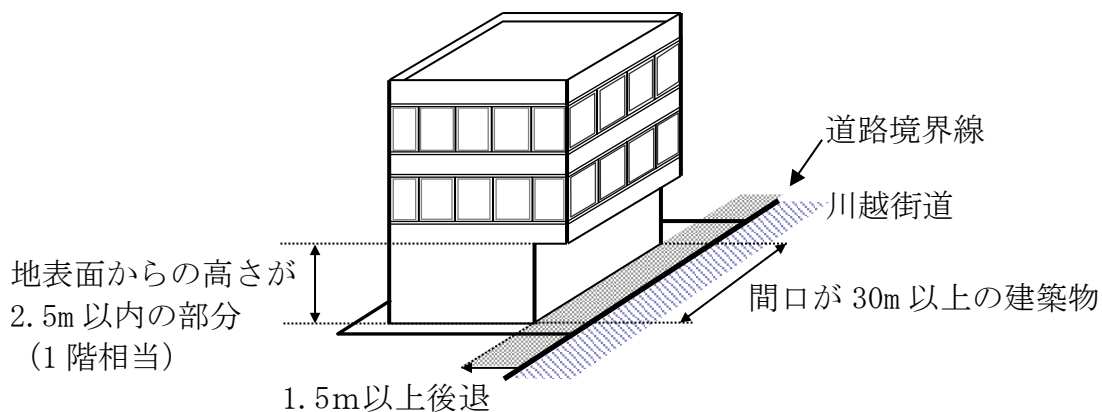
背後地に道路交通騒音がぬけないよう、川越街道の路面の中心からの高さ（H）を5m以上とします。（間口率を満たすのに必要な部分に限る。別に最低限高度7mも満たす必要があります。）

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 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道路境界より1.5m以上とし、後退します。



※上記、①～④のルールは都市計画施設内では適用を受けません。

⑤ 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

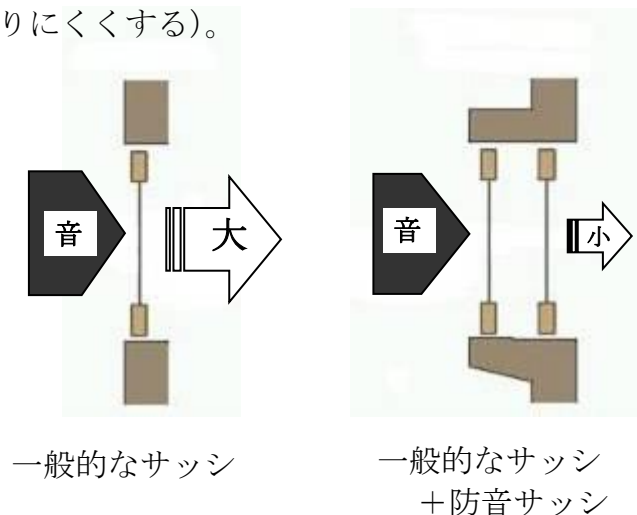
□窓、出入口は閉鎖した際、防音上有害なすき間が生じないものであること。

□窓や扉は、厚さ（二重以上の場合には合計の厚さ）が5 mm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）。



⑥ 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。

⑦ 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。

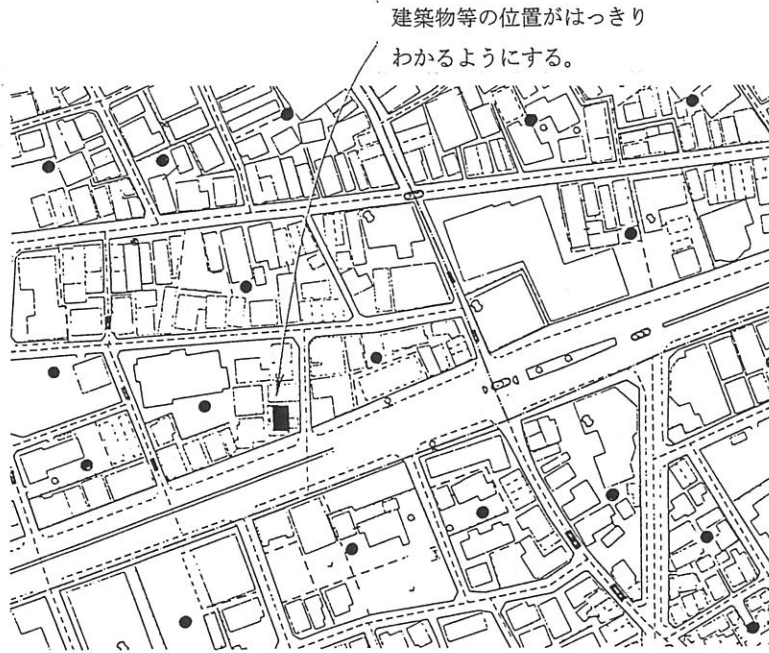
なお、高さが1.0 m以下のブロック塀などについては、制限を受けません。

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。

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。

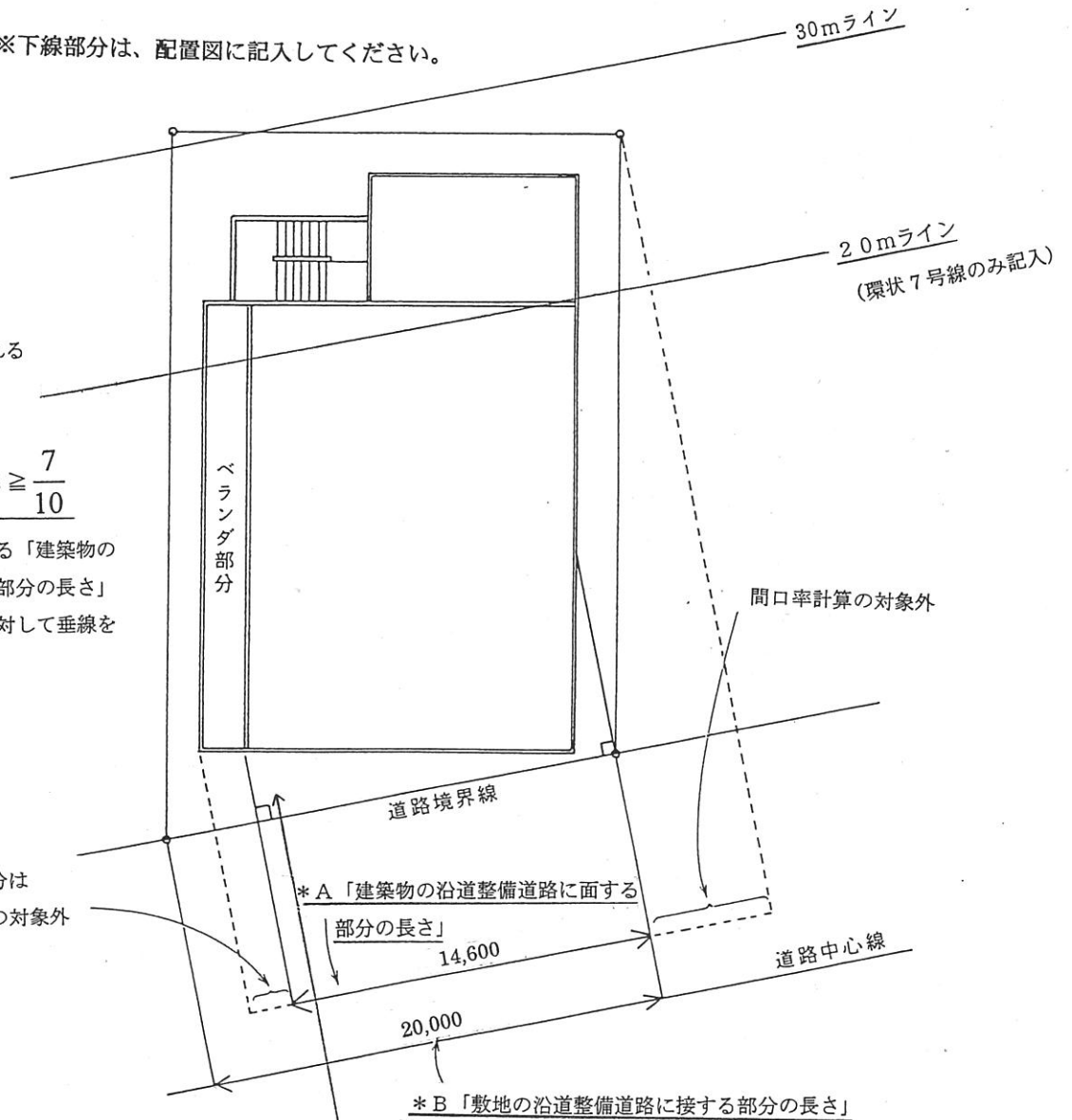
間口率の計算式を入れる

(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」

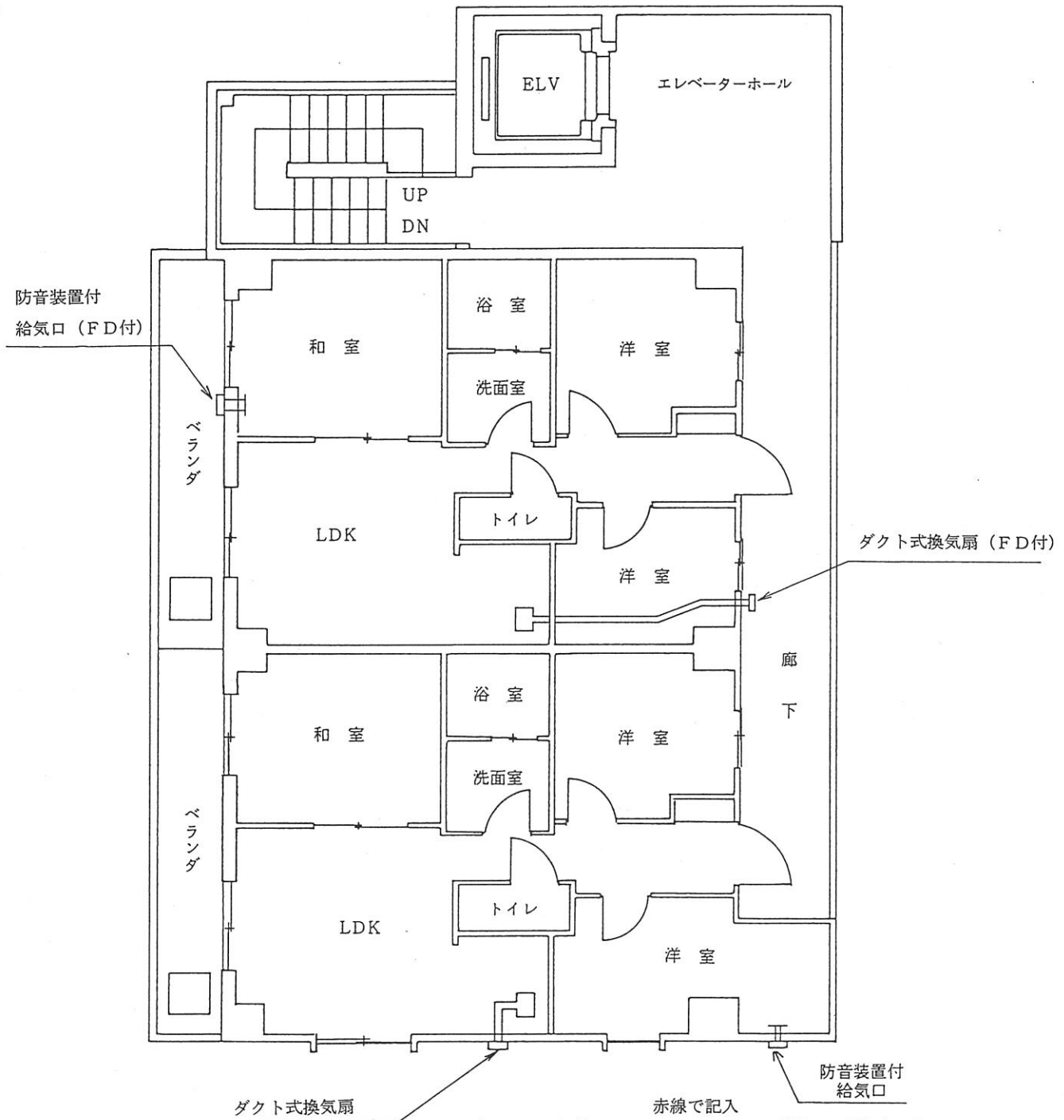
↓植栽計画を図示、又は下記文言を記入

※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
アルミサッシュ

赤線で記入

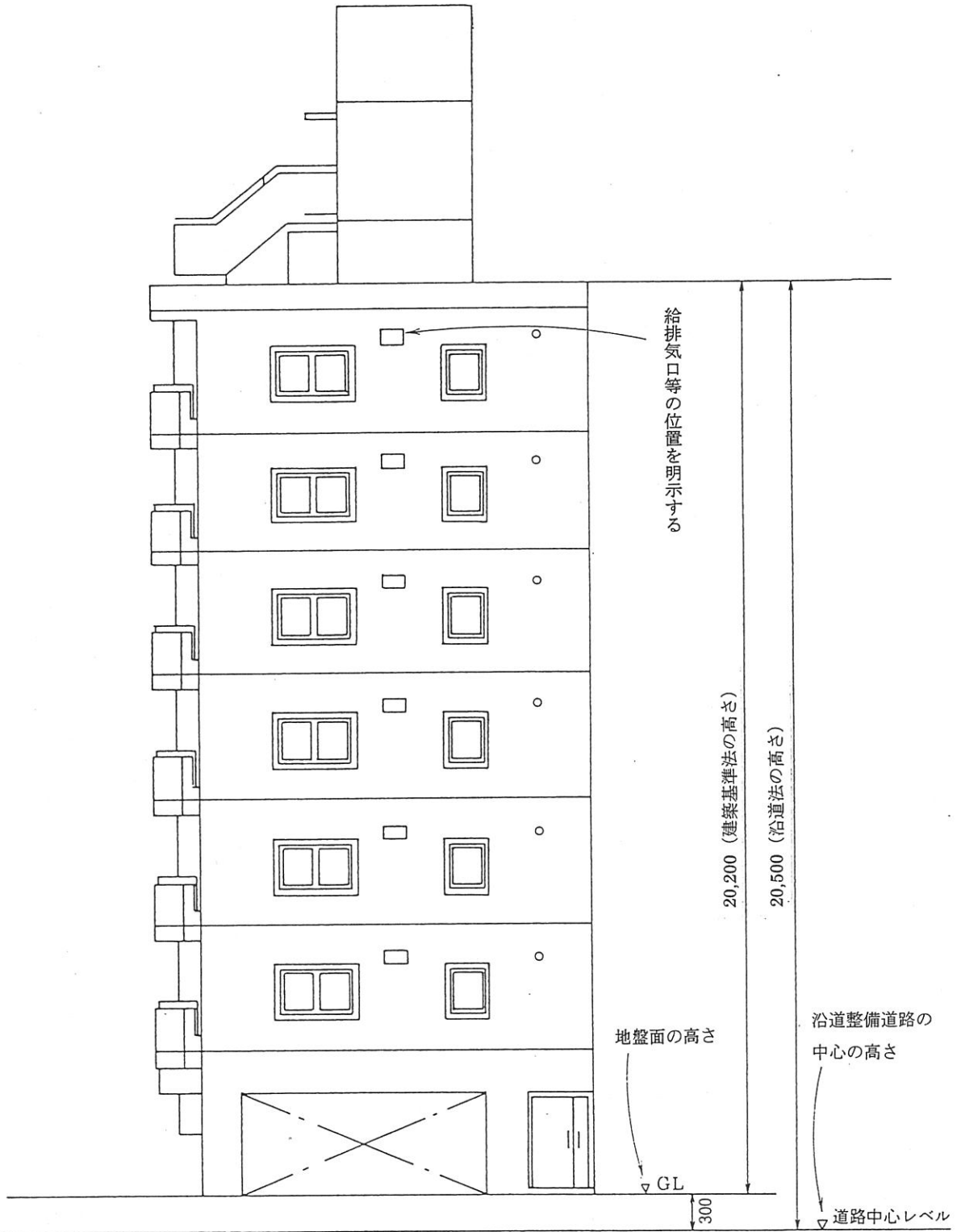
網入り 6.8mm
JIS TS-25 等級

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
