

# 環状八号線沿道地区計画

春日町二丁目地区沿道地区計画  
北町・早宮地区沿道地区計画



練馬区の環状八号線(春日町二丁目・北町六丁目・早宮二丁目各地内)の沿道では、路端から30mを原則として沿道地区計画が決定されています。

これは道路交通騒音により生じる障害の除去と、合理的な土地利用の促進のために都市計画として定められたものです。

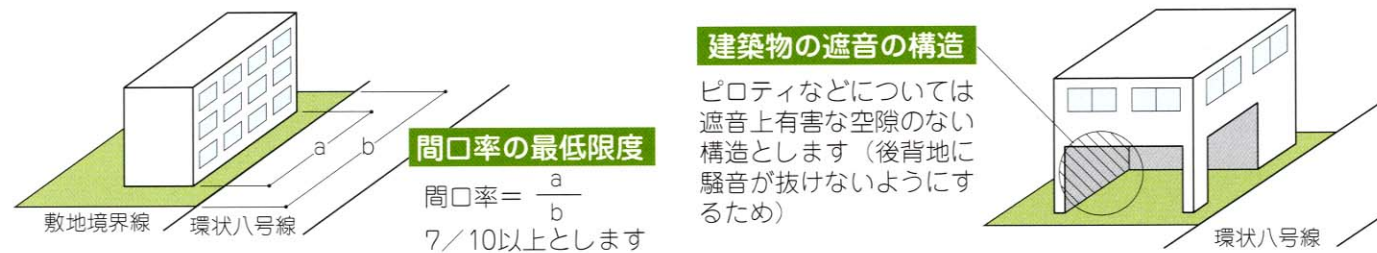
この区域内で開発行為や建築行為を行うときには「届出」が必要です。

## 練馬区

## ●環状八号線沿道地区計画の主な内容

### ○環状八号線に面する敷地で建築物等を建築する場合、次の制限がかかります。

- ① 間口率の最低限度を7/10とします。
- ② 建築物等の高さの最低限度を5mとします。
- ③ 建築物の構造に関する遮音上の制限があります。後背地に騒音が抜けられないような形態にしてください。
- ④ 外壁の色彩は茶系・クリーム系を基調とします。
- ⑤ 環状八号線に面する居室の開口部は、防音上有効な構造とします。



### ○春日町二丁目地区内で建築物等を建築する際には次の制限がかかります。

- ⑥ あらたに土地を分割する場合の敷地面積は110㎡以上とします。
- ⑦ 軒高は16mまでとします。（平均地盤面から）
- ⑧ 敷地境界の垣またはさくの構造は生け垣やフェンスとします。ただし高さ80cm以下のもの、法令の制限上やむを得ないものは除きます。
- ⑨ 屋外広告物の表示面積は7㎡以下とします。ただし、建築物の壁面から突出するものについては5㎡以下とします。

### ○北町・早宮地区内で建築物等を建築する際には次の制限がかかります。

- ⑩ 上記⑥⑦⑧の制限がかかります。
- ⑪ 風営法第2条第6項に掲げる用途の建築物は建築できません。（4頁参照）
- ⑫ 壁面の位置の制限を定める部分（区画道路1号東側）については、壁・柱・軒・出窓・垣・さくから道路境界線までの距離を1.5m以上とします。
- ⑬ 放射35号線に面する外壁の色彩は、茶系・クリーム系を基調とします。

## ●春日町二丁目地区沿道地区計画

都市計画決定 昭和61年8月12日  
都市計画変更 平成14年1月21日

名称	春日町二丁目地区沿道地区計画		
位置	練馬区春日町二丁目地内		
面積	約2.2ha(延長 約0.4km)		
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する方針	本地区は、環状八号線の整備や都営地下鉄大江戸線の練馬春日町駅開設などにもよって、生活利便性が向上していくことにより住居系を基本とした市街化の進行と幹線道路の沿道に適した施設の立地が予想される。 したがって、環状八号線に沿ってこれら施設を適切に誘導配置し、良好な居住環境の形成を図る。 あわせて、沿道地区の緑化を積極的に推進することにより、道路と調和のとれた潤いある市街地の形成を目指す。	
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	背後地域への道路交通騒音については、環状八号線に面する建築物の適切な誘導配置により防止するとともに、環状八号線の沿道の建築物については防音構造化につとめる。	
沿道地区に整備する事項	建築区分	環状八号線に面する建築物	それ以外の建築物
	制限項目		
	間口率の最低限度	7/10	
	建築物の高さの最低限度	環状八号線の路面の中心から高さ5m。	
	建築物の構造に関する遮音上の制限	環状八号線の路面の中心から高さが5m未満の範囲を、空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造としなければならない。	
	建築物の構造に関する防音上の制限	環状八号線に面する居室部分の開口部については、厚さ0.5cm以上のガラス入りの気密型サッシ、開閉装置付換気扇を設ける等、防音上有効な構造とする。	
	建築物等の意匠の制限	外壁の色彩は茶系またはクリーム系を基調としたものとする。 屋外広告物の表示面積は7㎡以下とする。 ただし、建築物の壁面から突出するものについては5㎡以下とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	110㎡		
建築物の高さの最高限度	軒高16m(平均地盤面から)		
垣またはさくの構造の制限	生け垣またはフェンスとする。 ただし、高さ80cm以下のもの、または、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。		

建築条例施行 平成14年3月19日

## 環状八号線沿道地区計画案内図（環状八号線から30mの区域）



# ●北町・早宮地区沿道地区計画

都市計画決定 昭和59年11月19日  
 都市計画変更 平成6年6月30日  
 都市計画変更 平成11年11月19日  
 都市計画変更 平成18年12月18日

名称	北町・早宮地区沿道地区計画				
位置	練馬区北町六丁目および早宮二丁目各地内				
面積	約2.5ha(延長 約0.4km)				
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する方針	本地区は、背後に低層住宅地をひかえ、また、地下鉄有楽町線平和台駅の開設にともなって、これら住宅地区の中心地として沿道指向型の施設の立地が予想される。したがって、これら施設の適切な誘導を図るため環状八号線に沿って中層建築物の立地を促し、あわせて良好な住環境の形成を図る。 とりわけ青少年の健全な育成をそこなうおそれのあるモーテル・俗称「ラブホテル」等の建築を規制する。			
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	背後地域への道路交通騒音については、環状八号線に面する建築物の適切な誘導配置により防止するとともに、環状八号線の沿道の建築物については防音構造化につとめる。			
施設の配置および規模	道 路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	6.0m	約30m	新設(整備済)
		区画道路2号	4.0m	約30m	新設
		区画道路3号	8.0m	約30m	拡幅(整備済)
	その他の公共空地	通 路	4.0m	約30m	新設(整備済)
沿道地区整備に関する計画	建築区分	環状八号線に面する建築物			それ以外の建築物
	制限項目				
	間口率の最低限度	7/10			
	建築物の高さの最低限度	環状八号線の路面の中心から高さ5m。			
	建築物の構造に関する遮音上の制限	環状八号線の路面の中心から高さが5m未満の範囲を、空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造としなければならない。			
	建築物の構造に関する防音上の制限	環状八号線に面する居室部分の開口部については、厚さ0.5cm以上のガラス入りの気密型サッシ、開閉装置付換気扇を設ける等、防音上有効な構造とする。			
	建築物の高さの最高限度	軒高16m(平均地盤面から) ただし、面積1,000㎡以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。			軒高16m(平均地盤面から)
	建築物等の形態または意匠の制限	外壁の色彩は茶系またはクリーム系を基調としたものとする。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物に付属する軒および出窓等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。			放射35号線に面する外壁の色彩は、茶系またはクリーム系を基調としたものとする。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物に付属する軒および出窓等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。
	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」第2条第6項に掲げる建築物は建築してはならない。			
	建築物の敷地面積の最低限度	110㎡			
建築物の壁面の位置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。				
垣またはさくの構造の制限	垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等透視可能な構造のものとする。 ただし、高さ80cm以下の部分および法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためやむを得ないものについてはこの限りでない。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、生垣またはフェンス等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。				

建築条例施行 平成6年11月1日  
 建築条例改正施行 平成14年3月19日  
 建築条例改正施行 平成19年4月1日

## 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項

(平成15年1月現在)

この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 1 浴場業(公衆浴場法(昭和23年法律第139号)第1条第1項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。)の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
- 2 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業(前号に該当する営業を除く。)
- 3 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場(興行場法(昭和23年法律第137号)第1条第1項に規定するものをいう。)として政令で定めるものを経営する営業
- 4 専ら異性を同伴する客の宿泊(休憩を含む。以下この条において同じ。)の用に供する政令で定める施設(政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。)を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 5 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
- 6 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

### 助成制度

沿道地区計画で定められた内容に適合し、かつ一定の要件を満たす道路騒音の緩衝に役立つ建築物の建築に対して、東京都から負担金を受けられます。

くわしくはお問合せください。

こんな時、  
届出が必要と  
なります

この沿道地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。

「届出」は、**工事着手の30日前**かつ建築確認申請の時までに行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	届出が必要な区域	添付書類(縮尺)
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など(開発許可が必要な場合を除く)	環状八号線沿道地区計画区域全域 (1、2頁の案内図参照)	区域図(1/1000以上) 設計図(1/100以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など		案内図(1/1500程度) 敷地求積図、配置図、各階平面図、断面図、立面図、垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20程度)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い途(用途)を変える	沿道地区整備計画において用途の制限が定められた区域	案内図(1/1500程度) 敷地求積図、配置図、各階平面図、断面図、立面図(1/100以上)
(4) 建築物等の形態・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など	環状八号線沿道地区計画区域全域 (1、2頁の案内図参照)	案内図(1/1500程度) 配置図、立面図(1/100以上)

※ 垣・さく配置図および垣・さく断面図は垣・さくを設置する場合に添付してください。

届出から  
工事着手  
までは…

