

環状七号線沿道地区計画

環状七号線桜台・栄町・豊玉地区沿道地区計画

羽沢・小竹町地区沿道地区計画



練馬区内環状七号線の沿道では、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

●環状七号線沿道地区計画の主な内容

○建築物等を建築する際には次の制限があります。

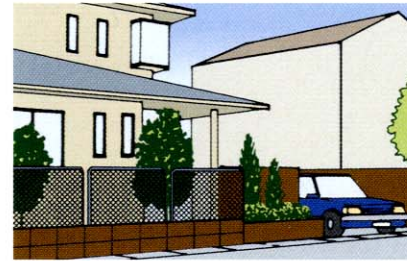
- ① 建築物の構造に関する防音上の制限があります。(建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号に定める措置を講じてください。4頁参照)
- ② 新たに土地を分割する場合の敷地面積は110㎡以上とします。
- ③ 敷地境界の垣またはさくの構造は生け垣やフェンスとします。ただし高さ80cm以下のものは除きます。



生垣



鉄さくフェンス

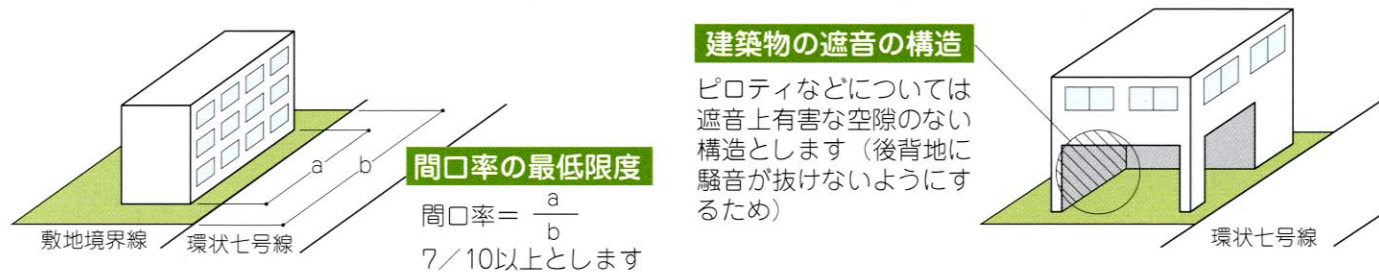


ネットフェンス

○環状七号線に敷地が接する場合は上記の①②③に加えて次の制限もあります。

- ④ 間口率の最低限度を7/10とします。
- ⑤ 建築物等の高さの最低限度を5mとします。
- ⑥ 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構造にしてください。

ただし、④⑤⑥の制限は都市計画施設の区域内では対象外とします。

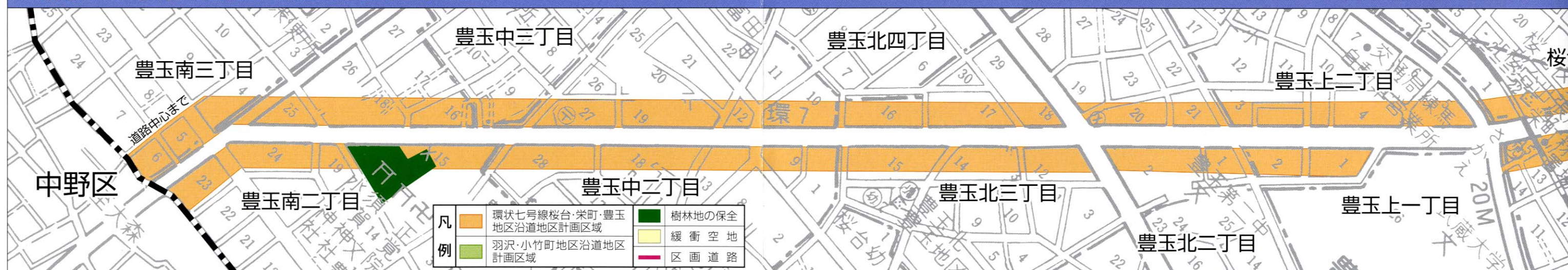


●環状七号線桜台・栄町・豊玉地区沿道地区計画

名 称	環状七号線桜台・栄町・豊玉地区沿道地区計画		
位 置	練馬区桜台一丁目、栄町、豊玉上一丁目、豊玉上二丁目、豊玉北三丁目、豊玉中二丁目、豊玉中三丁目、豊玉南二丁目および豊玉南三丁目各地内		
面 積	約12.2ha(延長 約2.1km)		
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する方針	本地区の土地利用は、環状七号線の利便性を利用した商業・業務系施設の立地が進んでおり、それらと住宅が併存する地区になっている。今後もこのような状況が続くものと予想される。 したがって、後背地の住環境に十分配慮しながらこれらの土地利用をより幹線道路の沿道にふさわしい、適正かつ合理的なものへと誘導する。 また緑豊かで快適な沿道環境形成のための緑化の推進をはかる。	
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	環状七号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進し、建築物の適切な誘導配置と緩衝空地の整備により、背後地域への道路交通騒音を防止する。	
沿道建築物等に関する事項	建築区分	環状七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 ただし、都市計画施設の区域内についてはこの限りではない。	
	建築物等の高さの最低限度	環状七号線の路面の中心から高さ5m。 ただし、都市計画施設の区域内についてはこの限りではない。	
	建築物の構造に関する遮音上の制限	環状七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。 ただし、都市計画施設の区域内についてはこの限りではない。	
	建築物の構造に関する防音上の制限	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓および出入口、ならびに屋根および壁は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としなければならない。 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。	同左
建築物の敷地面積の最低限度	110㎡	同左	
垣またはさくの構造の制限	生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。	同左	
土地利用に関する事項	樹林地の保全	氷川神社内の樹林地を保全する。(約5,600㎡)	

都市計画決定	昭和63年1月14日	建築条例制定	昭和63年3月28日
都市計画変更	平成5年6月25日	建築条例全面改正	平成14年3月19日
都市計画変更	平成14年1月21日	建築条例一部改正	平成16年4月1日
都市計画変更	平成17年1月11日		

環状七号線沿道地区計画案内図(環状七号線からおおむね30mの区域)

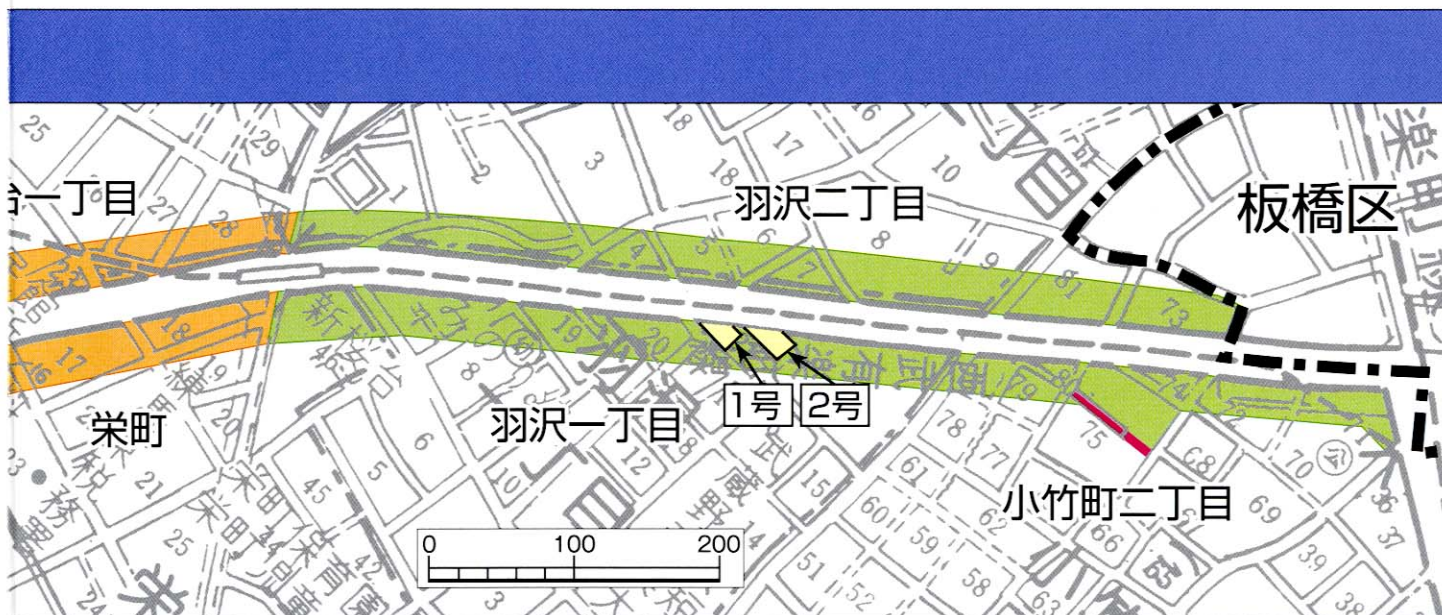


●羽沢・小竹町地区沿道地区計画

名 称	羽沢・小竹町地区沿道地区計画					
位 置	練馬区羽沢一丁目、羽沢二丁目、小竹町二丁目および栄町各地内					
面 積	約4.3ha(延長 約0.8km)					
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する方針	<p>本地区は、商業・業務系施設の立地が進んでおり、それらと住宅が併存する地区になっている。今後もこのような状況が続くものと予想される。</p> <p>したがって、これらの土地利用をより幹線道路の沿道にふさわしい、適正かつ合理的な土地利用へと誘導する。</p> <p>また、緑豊かな沿道環境形成のための緑化の推進をはかる。</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>環状七号線の沿道の建築物の適切な誘導配置と緩衝空地の整備により、背後地域への道路交通騒音を防止するとともに、住居系建築物の防音構造化を促進する。</p>				
沿道地区整備計画	沿道施設の配置及び規模	緩衝空地	名 称	面 積	摘 要	
		道 路	緩衝空地1号	約290m ²	新 設	
	緩衝空地2号		約310m ²	新 設		
	建築物等に関する事項	建築区分	名 称	幅 員	延 長	摘 要
		制限項目	区画道路	4.0m	約75m	新 設
		間口率の最低限度	環状七号線に面する建築物			それ以外の建築物
建築物等の高さの最低限度		7/10				
建築物の構造に関する遮音上の制限		ただし、都市計画施設の区域内についてはこの限りではない。				
建築物の構造に関する防音上の制限	環状七号線の路面の中心から高さ5m。					
建築物の敷地面積の最低限度	ただし、都市計画施設の区域内についてはこの限りではない。					
垣またはさくの構造の制限	環状七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。					
	ただし、都市計画施設の区域内についてはこの限りではない。					
	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓および出入口、ならびに屋根および壁は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としなければならない。			同 左		
	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。					
	110m ²			同 左		
	生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。			同 左		

都市計画決定 昭和62年1月8日
 都市計画変更 平成5年6月25日
 都市計画変更 平成14年1月21日
 都市計画変更 平成17年1月11日

建築条例制定 昭和62年4月1日
 建築条例全面改正 平成14年3月19日
 建築条例一部改正 平成16年4月1日



建築物の構造に関する防音上必要な制限

(建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号)

学校、病院、診療所、住宅、寄宿舎、下宿その他の静穏を必要とする建築物で、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、防音上有効な構造とする必要があるものの居室及び居室との間に区画となる間仕切壁又は戸(ふすま、障子その他これらに類するものを除く。)がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で、直接外気に接するものに関して、次のイからハまでに掲げる構造としなければならないとされるものであること。

- イ 窓及び出入口は、閉鎖した際防音上有害な空隙が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ(当該戸が二重以上になっている場合は、それぞれの戸のガラスの厚さの合計)が0.5cm以上であるガラス入りの金属製のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるもの⁽¹⁾であること。
- ロ 排気口、給気口、排気筒及び給気筒は、開閉装置を設ける等防音上効果のある措置を講じたもの⁽²⁾であること。
- ハ 屋根及び壁は、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のもの⁽³⁾であること。

(1) 防音上同等以上の効果のあるものとは、

- ①窓 日本工業規格A4706に規定する防音サッシ
- ②出入口 日本工業規格A4702に規定する防音ドア

(2) 防音上効果のある措置を講じたものとは、

- ①シャッター若しくはレンジフード付き換気扇その他の音の侵入防止措置を講じた換気設備
- ②給排気筒を備えた熱交換型のガス消費器具
- ③熱交換型の換気装置
- ④給排気口等に取り付ける開閉装置。ただし屋根裏、床下等に設ける自然換気のための必要最小限のものは除く

(3) 防音上支障がない構造のものとは、

- ①屋根 住宅等に一般に採用されているもののうち、遮音効果のあるもの。ただし、コンクリートおよび軽量コンクリート以外のものについては、居室に天井が設けられているもの
- ②壁 建築基準法第30条に規定する遮音上有効な構造に準ずるもの、又は同法第2条第8項に規定する防火構造とし、内壁が設けられているもの

助成制度

環状七号線沿道地区計画区域で沿道に建物(緩衝建築物)を建てる場合、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ものに対して、東京都から負担金を受けられます。また、既存建物の防音工事に対しても、東京都の助成制度があります。

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)	環状七号線沿道地区計画地域全域 (1~3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(1/100以上) 配置図(1/100以上) 各階平面図(1/100以上) 断面図(1/100以上) 立面図(1/100以上) 垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20程度)
(3) 樹林の伐採	沿道地区整備計画において樹林地の保全が定められた区域	区域図(1/1000程度) 施行図(1/100以上)

届出から
工事着手
までは…

