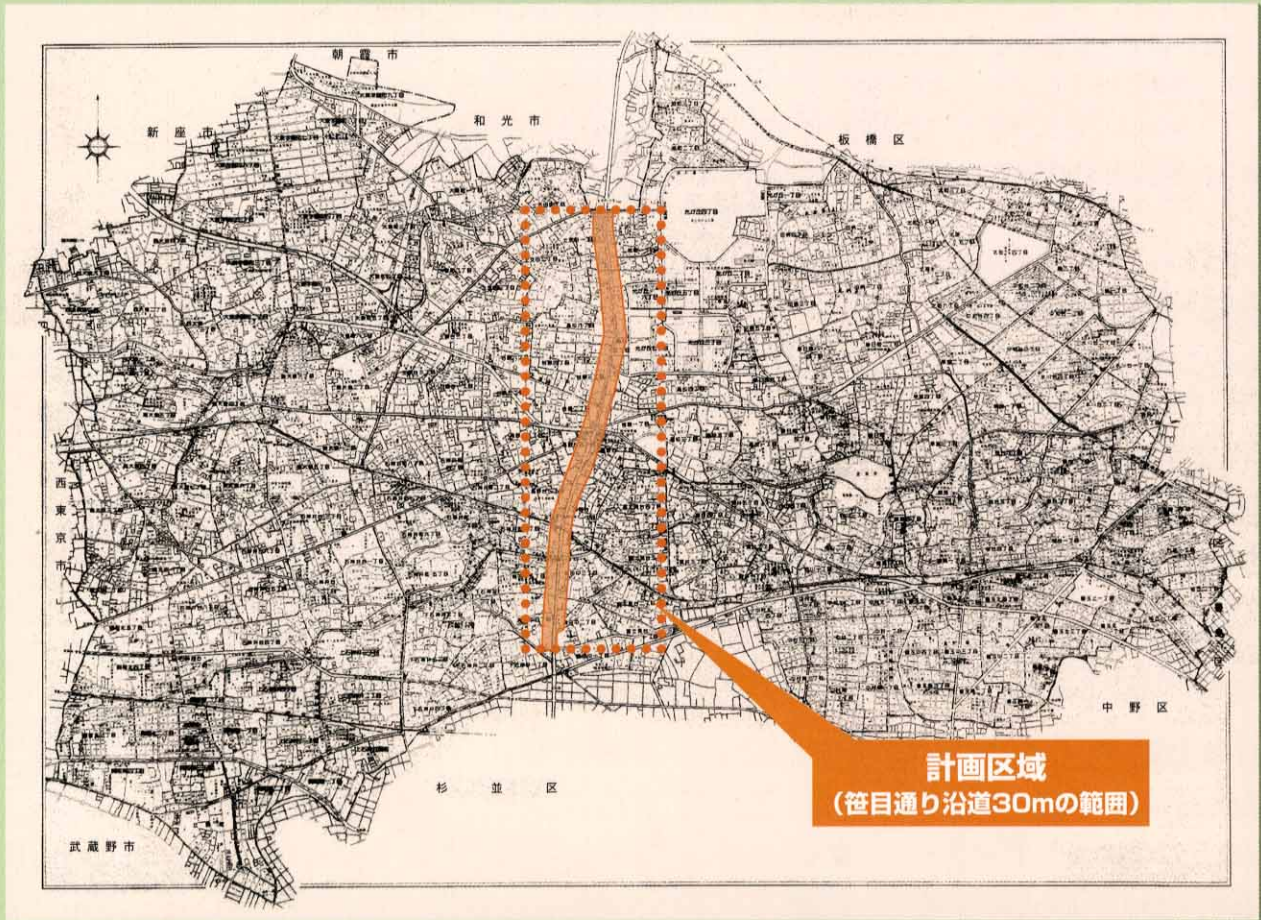


笹目通り沿道地区計画



笹目通りの沿道地区には、道路交通騒音に強い街並み形成と、合理的土地利用促進のため、道路端から30mまでの範囲に「沿道地区計画」が定められています。

まちづくりの方針

- ☆ 道路交通騒音の影響を建築物の造り方で減らす工夫をします。
- ☆ 幹線道路沿道にふさわしい沿道型商業・業務地の合理的な土地利用を促進します。
- ☆ 災害に強い、潤いと品格のある沿道環境を目指します。

下図の区域内で、建築行為や開発行為を行うときには、工事着手の30日前までに、区に「届出」が必要です。このため、こうした行為を行おうときは、事前にご相談ください。



● 笹目通り沿道地区計画の主な内容

地区内で建築物等を建築する場合

■ 防音上の制限

・地区内の居住等の居室は防音構造※とします。

※住宅、学校、病院、その他静穏を必要とする建造物の居室の窓、出入口、排気口、給気口等で、直接外気に接するものは以下の構造とすること

- イ. 窓及び出入口に設けるサッシ・ドアは0.5cm以上のガラス入り金属製のものの
- ロ. 排気口、給気口等は、開閉措置その他の防音上効果のある措置を講じたもの
- ハ. 屋根及び壁は天井や内壁が設けられているもの

(建築基準法施行令 第136条の2の5 第1項15号抜粋)

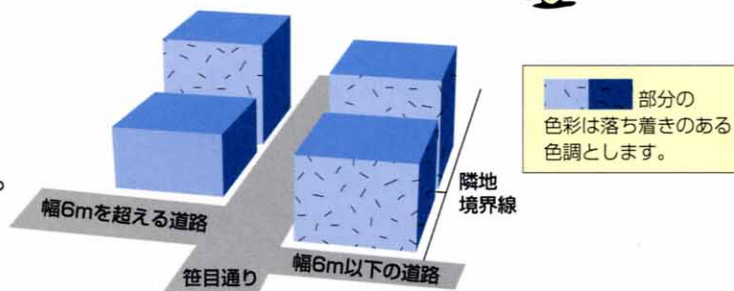
■ 建築物の用途の制限

・地域の環境を守るため、性風俗営業等の建築物を制限します。



■ 形態または意匠の制限

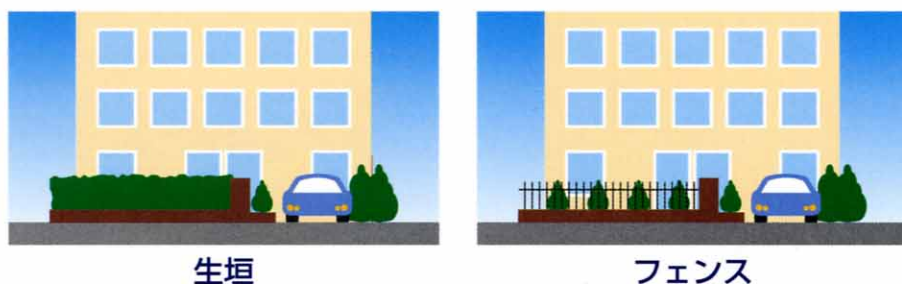
・地域の環境を守るため、建物の外壁は原色を避け、落ち着いた色調とします。



■ 垣またはさくの構造の制限

・道路沿いはブロック塀等は避け、生け垣またはフェンスとします。

(高さ80cm以下の部分や、道路から1m以上離す場合は除きます。)



笹目通りに面する敷地に建築物を建築する場合 (左記に加えて)

◆ 間口率の最低限度

・建築物の間口率は、7/10以上とします。

a : 建築物の笹目通りに面する部分の長さ

b : 敷地の笹目通りに接する部分の長さ

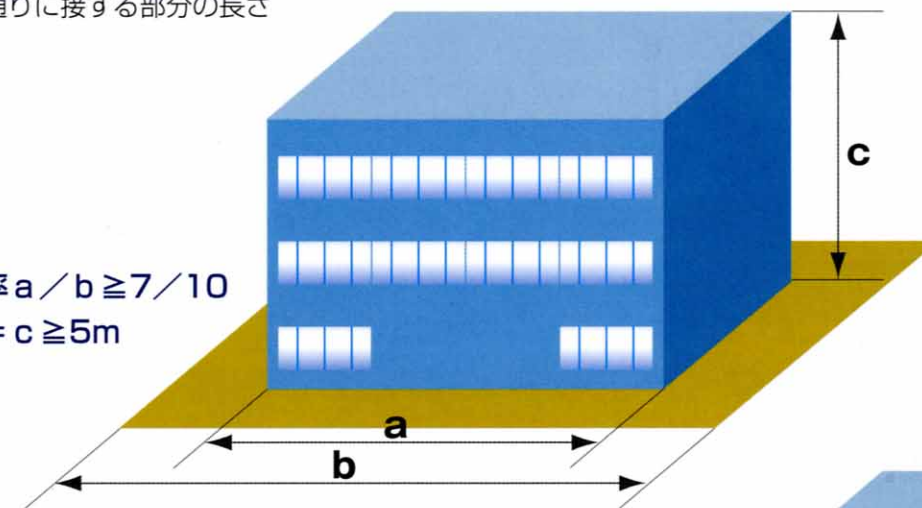
$$a/b \geq 7/10$$

◆ 建築物の高さの最低限度

・建築物(間口率7/10の部分)の高さは、笹目通りの路面の中心から5m以上とします。

$$\text{間口率 } a/b \geq 7/10$$

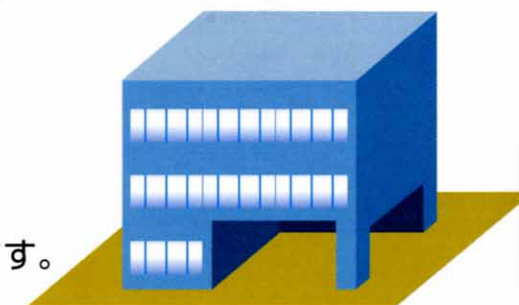
$$\text{高さ } c \geq 5\text{m}$$



◆ 遮音上の制限

・建築物(間口率7/10の部分)は、後背地に騒音が抜けにくい構造とします。

ピロティなどは、背面に壁などを設ける等が必要になります。

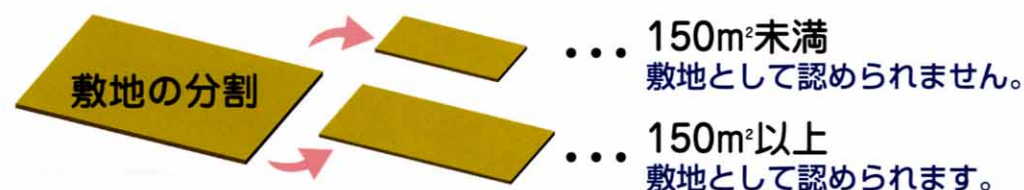


ピロティ形式の建物

◆ 敷地面積の最低限度

・敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度は150m²とします。

(既存宅地で150m²未満の場合は、そのまま利用できます。)



笹目通り沿道地区計画案内図(道路端からおおむね30mまで)



助成制度の紹介

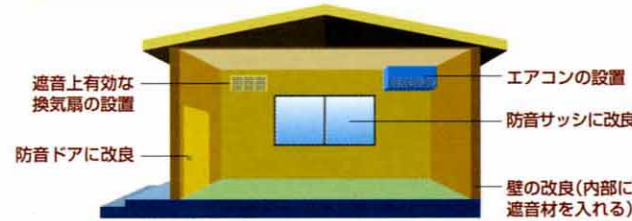
防音工事助成

既存の住宅を対象として、一定の条件を満たす住宅を道路の騒音が入りにくい構造（「防音構造」といいます）に改良するときに、その工事費用の一部を東京都が助成するものです。

助成を受けられる条件

- ・道路交通騒音が、夜間65デシベル
もしくは昼間70デシベル以上となる居室を有するもの（東京都が騒音を測定します）
- ・平成16年4月1日（条例施行日）以前からあるもの

防音工事の例



緩衝建築物の建築費等一部負担

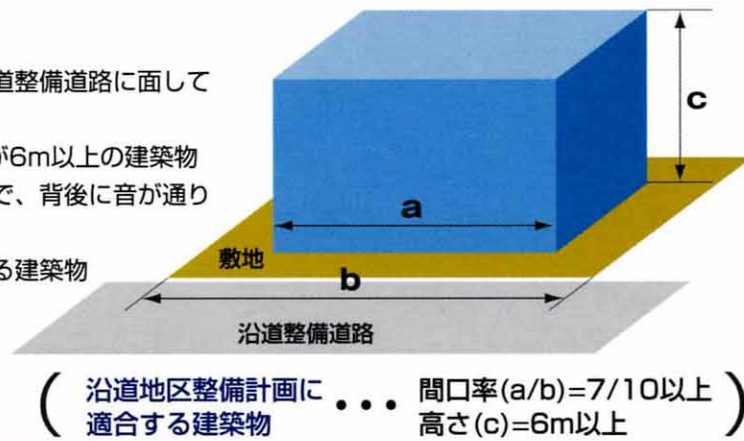
笹目通りに面する敷地に、騒音が背後へ通り抜けられないような建物（「緩衝建築物」といいます）を建てるときに、その建築費用等の一部を東京都が負担するものです。

負担を受けられる条件

- ・下記に示す緩衝建築物の条件を満たす建築物を新たに建設するもの。
- ただし既存の建築物が緩衝建築物の場合、対象にはなりません。

緩衝建築物の条件

- ①沿道地区計画区域内の建築物
- ②沿道整備道路に接続した敷地に、沿道整備道路に面して建てられる建築物
- ③建築物の間口率が7/10以上、高さが6m以上の建築物
- ④耐火建築物（鉄筋コンクリート造）で、背後に音が通り抜けられない形態の建築物
- ⑤背後地に騒音から守るべき住宅のある建築物など



●東京都市計画 練馬区笹目通り沿道地区計画 告示日：平成15年11月14日

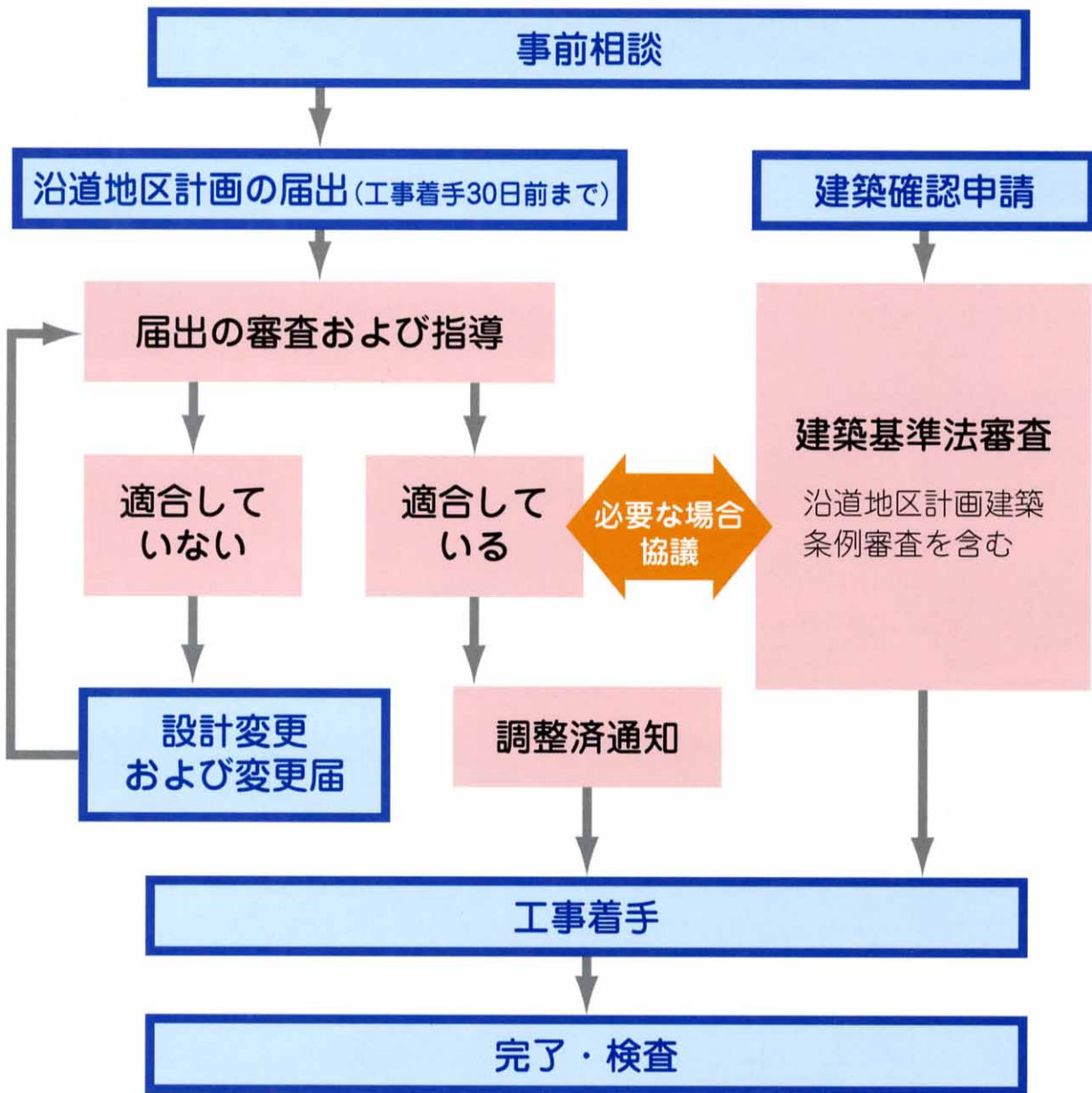
名称	練馬区笹目通り沿道地区計画
位置	練馬区 旭町一丁目、土支田一丁目、高松五丁目、高松六丁目、谷原一丁目、谷原二丁目、谷原三丁目、高野台一丁目、高野台二丁目、高野台三丁目、高野台四丁目、石神井町一丁目、南田中二丁目、南田中三丁目、南田中四丁目および南田中五丁目各地内
面積（延長）	約21.6ha（約3.7km）
土地利用に関する方針	<p>東京都市計画道路補助第134号線（以下、「笹目通り」という。）は、練馬区の中央を南北に走る区の骨格となる道路であるが、その交通量から道路交通騒音等の沿道環境への対応が求められている。</p> <p>現在沿道地区は、幹線道路沿道に面した敷地は沿道型の商業系を中心とした土地利用が見られるものの、低層の戸建住宅や中高層のマンションが併存する地区となっている。後背地は良好な住宅地となっている。</p> <p>したがって、後背の住宅地と調和を図りながら、幹線道路沿道にふさわしい沿道型商業・業務地としての土地利用を誘導すると共に、災害に強い、潤いと品格のある街並みの形成を図る。</p>
道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	笹目通り沿道に、建築物の適正な誘導配置と、緩衝空地と同等の機能を有する屋外利用地により、後背地域への道路交通騒音を防止すると共に、住居系建築物の防音構造化を促進する。

沿道地区施設の配置および規模	種類	名称	面積	備考
	その他の公共空地	環境緑地1号	約3200㎡	既設
建築物等に関する事項	建築区分	笹目通りに面する建築物		それ以外の建築物
	制限事項			
	間口率の最低限度	10分の7とする。 ただし、都市計画施設の区域内の建築物または緩衝空地機能を持つと区長が認めた敷地内の建築物については、この限りではない。		
	建築物の高さの最低限度	笹目通りの路面の中心から高さ5mとする。 ただし、都市計画施設の区域内の建築物または緩衝空地機能を持つと区長が認めた敷地内の建築物については、この限りではない。		
	建築物の構造に関する遮音上の制限	笹目通りの路面の中心から高さ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する。 ただし、都市計画施設の区域内の建築物または緩衝空地機能を持つと区長が認めた敷地内の建築物については、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、病院、学校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支障のない構造とする。 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。		同左
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡		
	建築物等の形態または意匠の制限	外壁の色彩は、笹目通りおよび6mを超える幅員の道路に面する部分を除き、原色の使用を避けると共に、落ち着いた色調とし、街並みとの調和を図る。		同左
	垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくは、生垣またはフェンスとする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 (1) 高さ80cm以下の部分 (2) 道路境界線から1m以上後退して設置されたもの (3) 法令等の制限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		同左

●届出が必要なとき

- (1) 土地の区画形質の変更
道路・宅地の造成、敷地の分割など
- (2) 建築物の建築・工作物の建設
建築物の新築・増改築、門や塀の築造など
- (3) 建築物の用途変更
- (4) 建築物等の形態・意匠の変更

●届出から工事着手まで



 はあなた (建築主、届出者) が行うことです。