

道路交通騒音に 配慮したまちづくり

～ 沿道地区計画のあらまし ～

沿道地区計画は、幹線道路沿道に騒音に強い建築物や空地を誘導することで、沿道環境を道路交通騒音から守るとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進するためのまちづくり手法です。

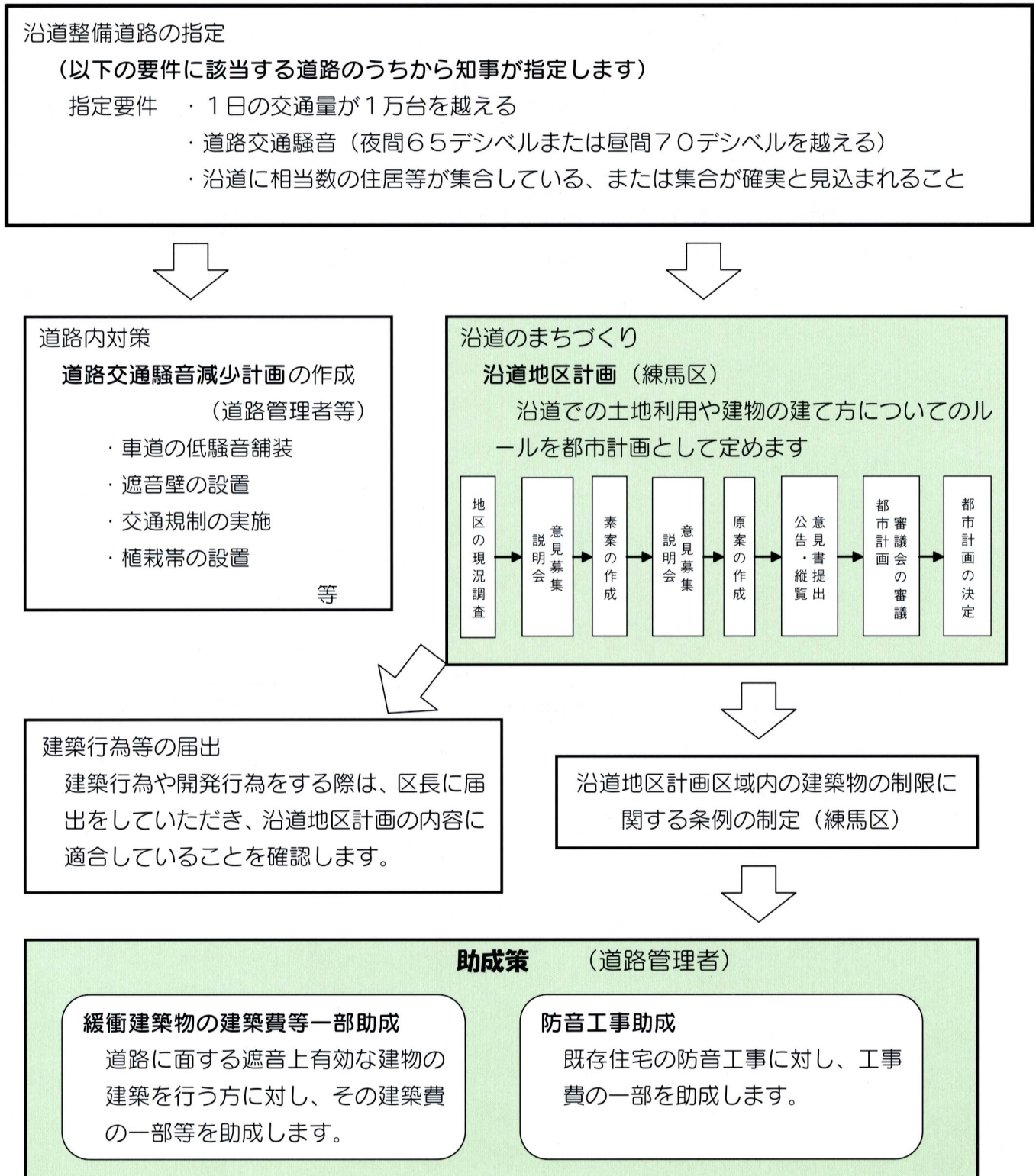
沿道地区計画では、沿道の整備に関する方針（まちづくりの方針）、沿道地区整備計画（建物の建て方のルールなど）を都市計画として定め、建て替えなどにあわせて、適切な街並みを形成していくものです。また、沿道地区計画を定めた場合には、助成制度もあります。

このパンフレットは、沿道地区計画で定められる建物の建て方ルール、防音工事助成、緩衝建築物の建築費等の一部負担、建築行為や開発行為を行う際の手続きについてまとめたものです。

※沿道地区計画は、都知事が国土交通大臣の同意を得て指定する沿道整備道路に接続する土地の区域で定めることができます。

● 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(沿道法)の概要

沿道地区計画は、「幹線道路の沿道の整備に関する法律」(沿道法)に基づく、まちづくりの手法です。自動車交通がもたらす騒音による障害の防止と、沿道の適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的としています。沿道地区計画によるまちづくりは、次の流れで行われています。



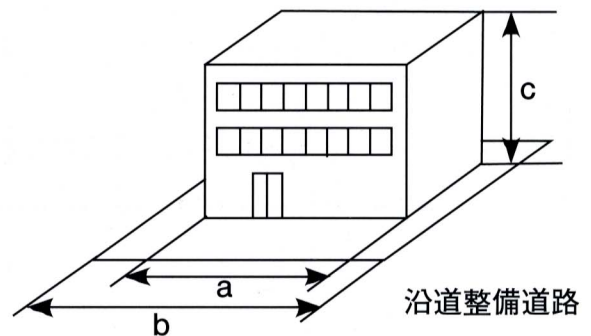
●沿道地区計画で定められる建物の建て方ルール

沿道地区計画では、沿道地区整備計画として、区域内に建築物を建てたり、土地を造成したりする際のルールとして次のような内容を定めることができます。

必ず定めるルール

◆ 間口率の最低限度

- ・ 道路交通騒音を建物で遮断するため、建築物の間口率の最低限度を定めます。
- ・ なお、間口率（ $= a / b$ ）の最低限度は、 $7 / 10$ 以上の範囲で定めることができます。
a：建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ
b：敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ



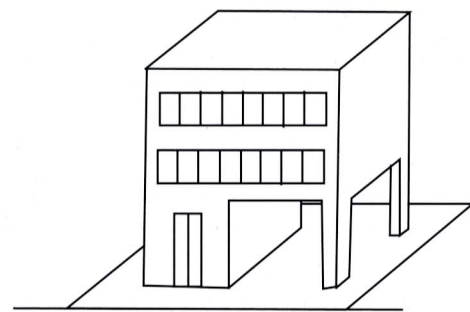
$$\text{間口率} = a / b$$
$$\text{建築物の高さ} = c$$

◆ 建築物の高さの最低限度

- ・ 間口率と同様に、道路交通騒音を建物で遮断するため、建築物の高さの最低限度を定めます。
- ・ なお、建築物の高さの最低限度は、5m以上の範囲で定めます。

◆ 遮音上の制限

- ・ 建築物の低層部分（5m未満の部分）について、隙間のない壁を設けるなど、遮音上有効な構造とします。例えば、右図に示すピロティ形式の建築物などは、背面に壁を設けるなどの工夫が必要です。



×ピロティ形式の建物

◆ 防音上の制限

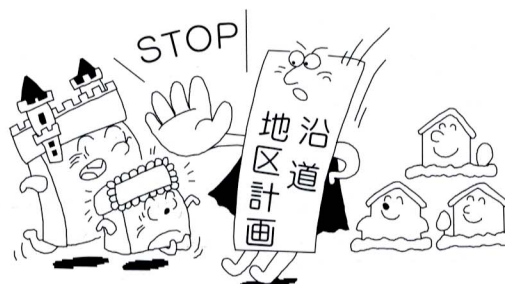
- ・ 住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓および出入口、ならびに屋根および壁を、防音上有害な空隙のないものにするを定めます。

追加できるルール

沿道地区計画では、必ず定めるルールに加え、地区の実情に応じて、次の中から必要なルールを定めることができます。

◇ 建築物の用途の制限

- ・地区の状況に応じたきめ細かな制限を行うことで、良好な住環境を保持したり、商業上の利便性の維持増進を行うことができます。



◇ 容積率の最高・最低限度

- ・周辺環境と調和するように建物規模を定めることができます。

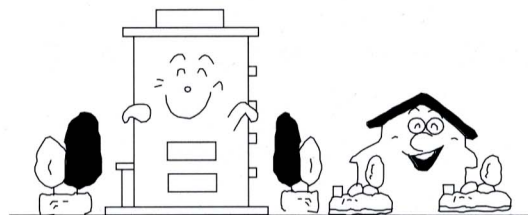
$$\text{容積率} = \text{建築物の延べ床面積} \div \text{敷地面積}$$



◇ 建ぺい率の最高限度

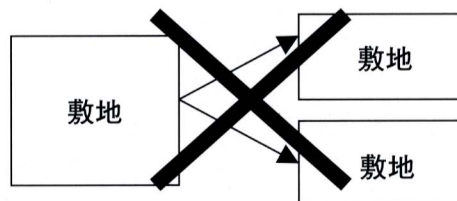
- ・敷地内の空地を確保し、建物の密集化を防止することができます。

$$\text{建ぺい率} = \text{建築物の建築面積} \div \text{敷地面積}$$



◇ 敷地面積の最低限度

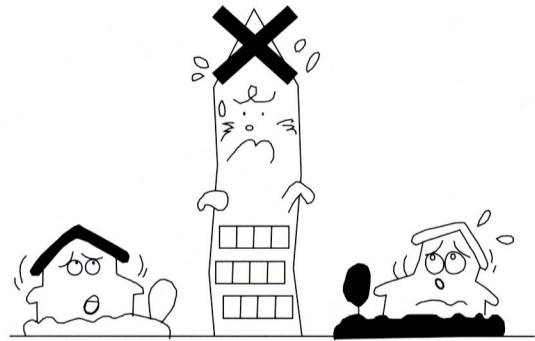
- ・建て替えや開発によって、敷地が細分化され、小規模な建築物が密集しすぎることを防ぐことができます。



敷地細分化を防止

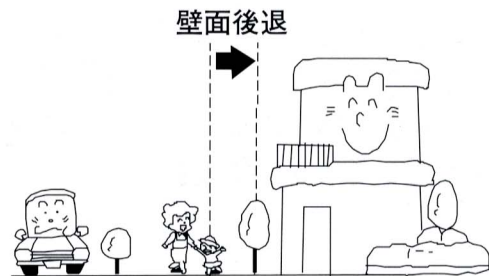
◇ 建築面積の最低限度

- ・ペンシルビル（狭い敷地に建つ・背の高い建物）を防止し、共同化等を促進することができます。



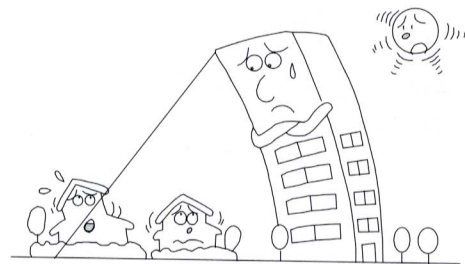
◇ 壁面の位置の制限

- ・敷地内の壁面の位置と道路や隣地境界からの距離を制限することで、歩行者が通行できる敷地内空地を確保したり、良好な街区環境を形成することができます。



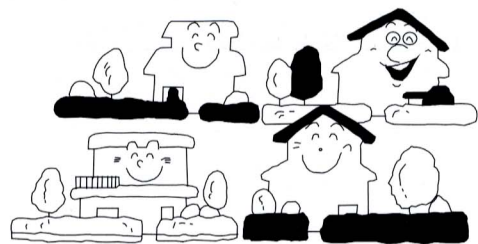
◇ 建築物の高さの最高限度

- ・住宅地における日照を守るなど、住環境の確保や街並みの揃った景観の形成を促進することができます。



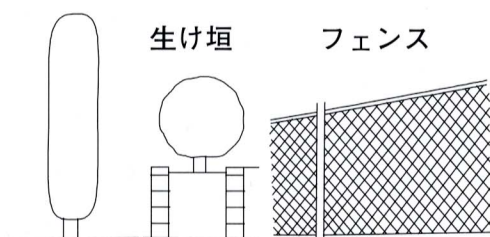
◇ 形態または意匠の制限

- ・建物の屋根や外壁、看板等の色、形状等についてルールを定めることで、良好な街区景観を保全あるいは形成することができます。



◇ 垣またはさくの構造の制限

- ・垣またはさくの構造をブロック塀を避け、生け垣やフェンスに定めることで、良好な街区景観を保全あるいは形成し、また、震災時の危険も回避することができます。



●防音工事助成について

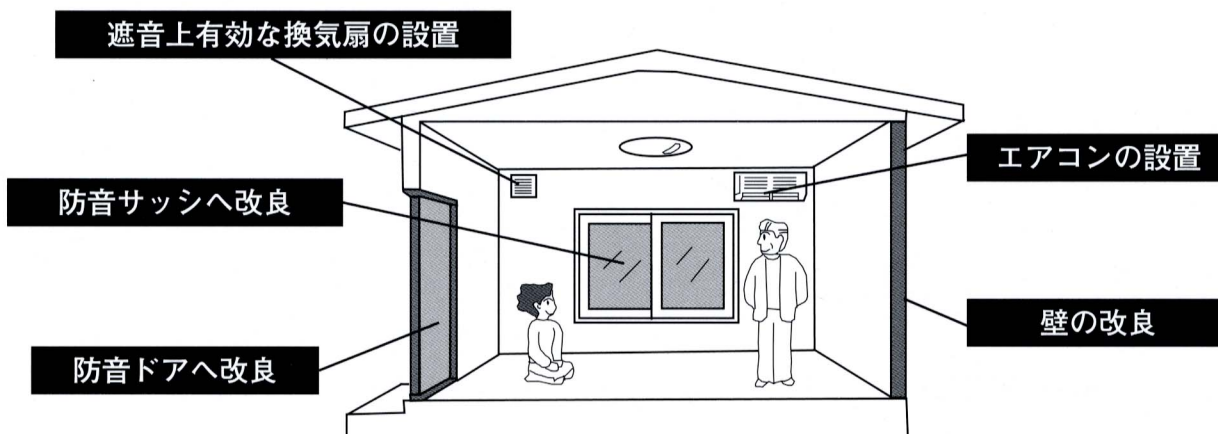
沿道地区計画の区域内では、既存の住宅を対象として、一定の条件を満たすものについては、道路管理者から防音工事費の一部を助成する制度があります。

■ 助成を受けられる建築物

- ・練馬区の「沿道地区計画区域内の建築物の制限に関する条例」の適用区域に建っている住宅で、この条例が施行される以前からあるもの。
- ・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。（道路管理者が騒音値を調査します。）

■ 助成を受けられる工事

- ・建築物の構造に関する防音上の制限を満たしていない住宅を、その制限に合うように改良するための工事で、以下のような工事が対象となります。（ただし、エアコンおよび換気扇のみの工事は対象になりません。）



■ 助成を受けられる部屋

- ・居間、応接間、寝室、書斎、子供室、食堂等の居室です。

■ 助成金額

- ・助成金額は、道路管理者が審査した額の 3 / 4 までです。

※その他、居住者の人数により、助成を受けられる部屋の数や限度額が定められています。

●緩衝建築物の建築費等の一部負担について

沿道地区計画の区域内で、緩衝建築物（騒音が背後に通り抜けない建築物）を建てる場合に、その建築費および除却費の一部を道路管理者が負担するものです。

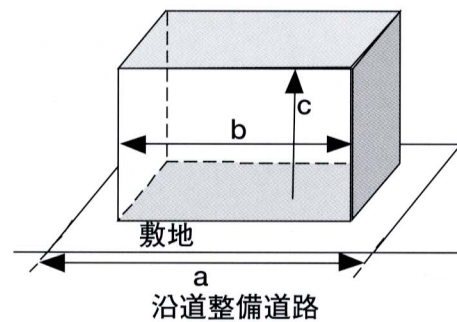
■負担を受けられる建物

以下の条件を全て満たす建築物を新たに建築する際に、負担を受けることができます。ただし、既存の建築物が緩衝建築物と認められる場合、その部分は負担を受けられません。

緩衝建築物の助成の条件

- ① 沿道地区計画区域内の建築物
- ② 沿道整備道路に面した敷地で、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
 - ※ 間口率 $7/10$ を越えるルールが定められている区域では、その条件を満たす必要があります。
- ④ 耐火建築物（鉄筋コンクリート造等）で、背後に音が抜けない形態の建築物など

●沿道地区整備計画区域内



沿道地区整備計画に適合する建築物
間口率 $(b/a) = 7/10$ 以上
高さ $(c) = 6\text{m}$ 以上

■負担を受けられる金額

負担を受けられる金額は、対象となる床面積に応じて計算します。

※次の範囲が負担を受けられる対象の床面積です。

(建築)

- ① 沿道整備道路の路面から、高さ 9m までの部分
(高さ 6m に満たない部分があるときには、その部分は負担を受けられません。)
- ② 道路側の建築物の壁面から奥行き 12m までの部分

(除却)

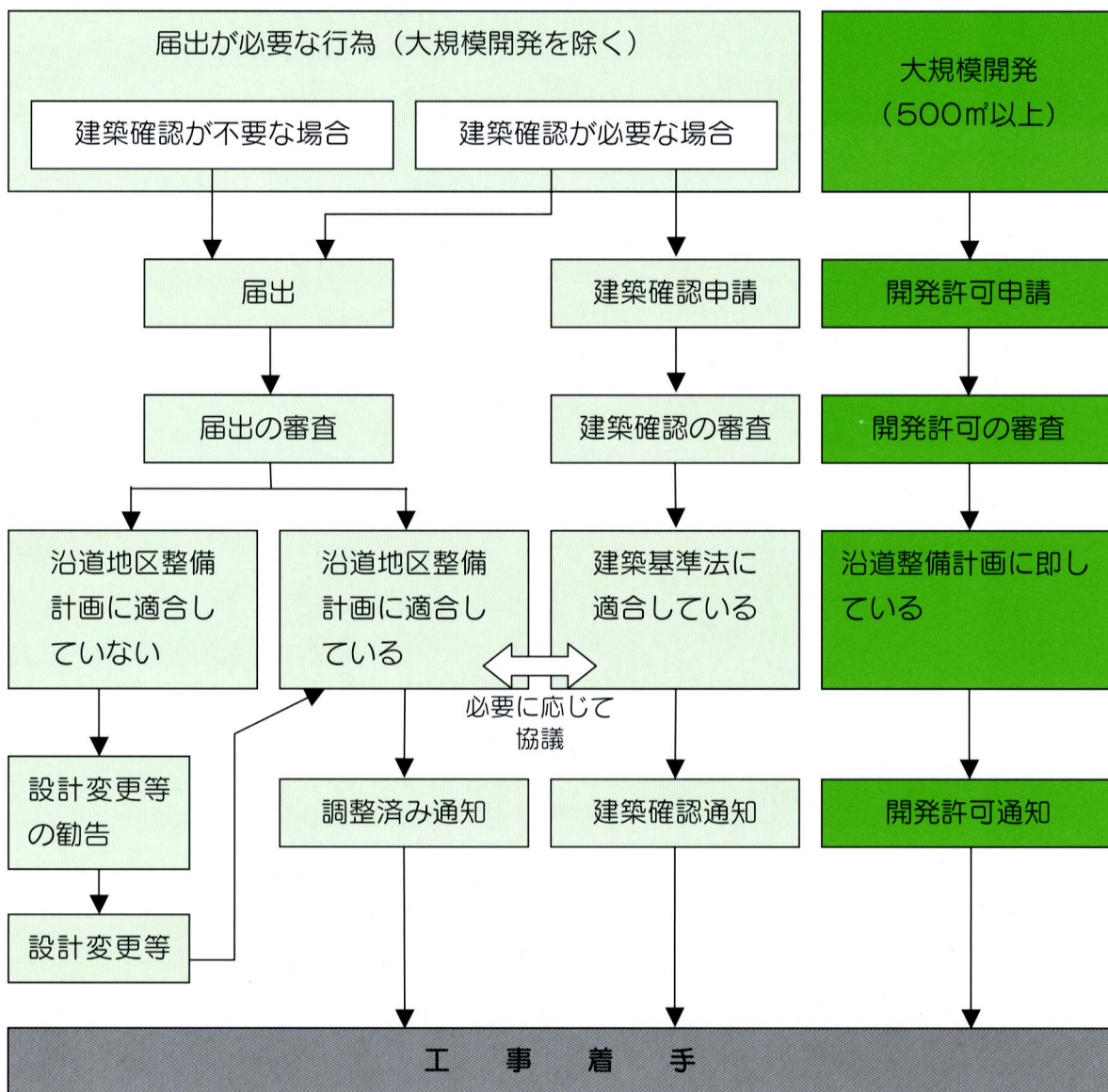
- ③ 新たに建築する緩衝建築物の上記①、②の位置に存している木造建築物の部分

※防音工事助成、緩衝建築物の建築費等の一部負担に関しては、上記以外にも詳細な条件がありますので、詳しくは、練馬区都市整備部沿道地区計画担当までお問い合わせ下さい。

●建築行為や開発行為を行う際の手続きについて

沿道整備計画が定められた区域内で建築行為や開発行為を行う方は、その内容を区長に届けていただくことになります。

建築確認を行う場合も、建築確認のほかに、届出が必要となります。届出は、工事着手の30日前までに区に行くことが必要となります。区域内で建築等を行う際は、計画を作成する前に担当までご相談ください。



このパンフレットに関するお問い合わせは・・・

練馬区都市整備部 沿道地区計画担当
 TEL : 03-5984-1527 (直通)
 FAX : 03-5984-1226
 E-Mail : MATISUISIN@city.nerima.tokyo.jp

