

(保存版)

## 品川区中原街道地区沿道地区計画が決定しました

日頃より、品川区のまちづくりにご協力いただき、ありがとうございます。

都道中原街道の沿道地区では、自動車による騒音などが課題となっていることから、区では、『幹線道路の沿道の整備に関する法律（通称「沿道法」）』に基づく「沿道地区計画」の導入を検討してきました。

平成18年11月7日（火）～11月21日（火）に品川区中原街道地区沿道地区計画(案)の公告・縦覧を行いました。その後、12月8日の品川区都市計画審議会での審議の結果、(案)のとおりで差し支えない旨の答申を受けましたので、平成18年12月20日に「品川区中原街道地区沿道地区計画」として都市計画決定しました。

## 道路管理者（東京都）による支援制度が始まります

沿道地区計画区域内の建築物を対象に、道路管理者（東京都）による防音工事助成制度や緩衝建築物の建築費等一部負担制度が始まります。

⇒支援制度の内容は、6～8ページをご覧ください。

## 地区内で建築する場合には届出が必要となります

沿道地区計画の区域内で建築などを行う場合には、沿道地区計画で定めた内容に適合していただくことが必要です。

⇒沿道地区計画の内容や対象区域は2～5ページをご覧ください。

また、着工の30日前までに区への届出が必要となります。

⇒届出の手続きについては8ページをご覧ください。

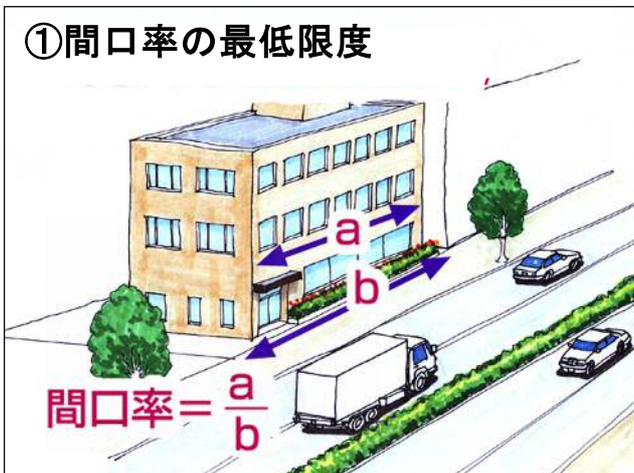


# 沿道地区計画の内容

(平成18年12月20日都市計画決定、品川区告示第419号)

名称	品川区中原街道地区沿道地区計画		
位置	品川区荏原一丁目、荏原二丁目、荏原四丁目、荏原六丁目、平塚二丁目、平塚三丁目、旗の台一丁目、旗の台二丁目、旗の台五丁目、旗の台六丁目、西中延一丁目および西中延二丁目各地内		
面積	約9.6ha(延長約2.4km)		
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、一部に小規模な専用住宅、併用住宅がみられるが、比較的規模が大きい商業・業務施設が連担している。背後地においては、良好な住宅地となっている。</p> <p>このため、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とうるおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図る。</p>	
	道路交通騒音により生じる障害の防止に関する方針	<p>中原街道沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、中原街道に面する敷地に遮音上有効な建築物の誘導を図る。</p>	
沿道地区整備計画に関する事項	建築物等に関する事項	建築区分	中原街道に面する建築物
		制限事項	それ以外の建築物
	間口率の最低限度	①	<p>10分の7とする。</p> <p>ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第53条第1項各号に掲げる行為については、この限りでない。</p>
建築物の高さの最低限度	②	<p>建築物の中原街道に面する方向の鉛直投影の各部分(間口率の最低限度を超える部分を除く。)の中原街道の路面の中心からの高さの最低限度は5メートルとする。</p> <p>ただし、都市計画施設の区域内において、法第53条第1項各号に掲げる行為については、この限りでない。</p>	

## ①間口率の最低限度



a = 建築物の中原街道に面する部分の長さ  
 b = 敷地の中原街道に接する部分の長さ  
 $a/b \geq 7/10$  とします。

## ②高さの最低限度



間口率7/10までの部分の高さは、中原街道の路面の中心から5m以上とします。

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する遮音上の制限 ③	建築物の中原街道に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の中原街道の路面の中心からの高さが5メートル未満の範囲を空隙が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において、法第53条第1項各号に掲げる行為については、この限りでない。	
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防音上の制限 ④	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、出入口、屋根および壁等は防音上有害な空隙のないものとともに、防音上支障がない構造とする。この場合、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第1項第15号に定める措置を講じるものとする。	同 左
	建築物等に関する事項	垣またはさくの構造の制限 ⑤	道路に接して垣またはさくを設ける場合は、その接する部分を生け垣または透視可能なフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下の部分は、この限りでない。	同 左
	土地の利用に関する事項	⑥	300㎡以上の敷地において建築行為等を行う場合は、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）に定める基準により緑化を行うものとする。300㎡未満の敷地においても、緑化することに努めるものとする。	

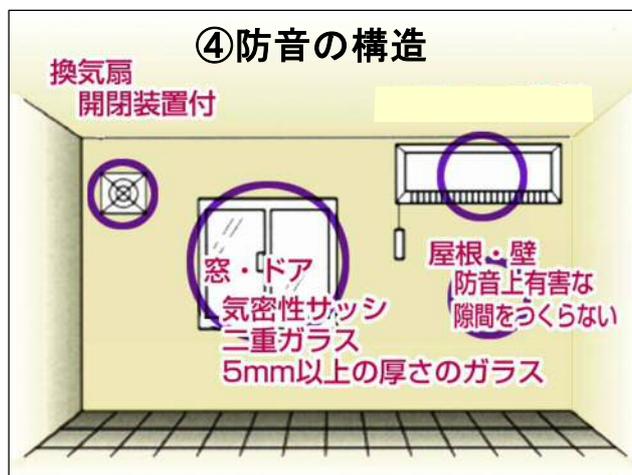
【制限事項の適用区分】

	①	②	③	④	⑤	⑥
中原街道に面する建築物	○	○	○	○	○	○
中原街道に面さない建築物	×	×	×	○	○	○

(○：制限項目が適用になる    ×：制限項目が適用にならない)



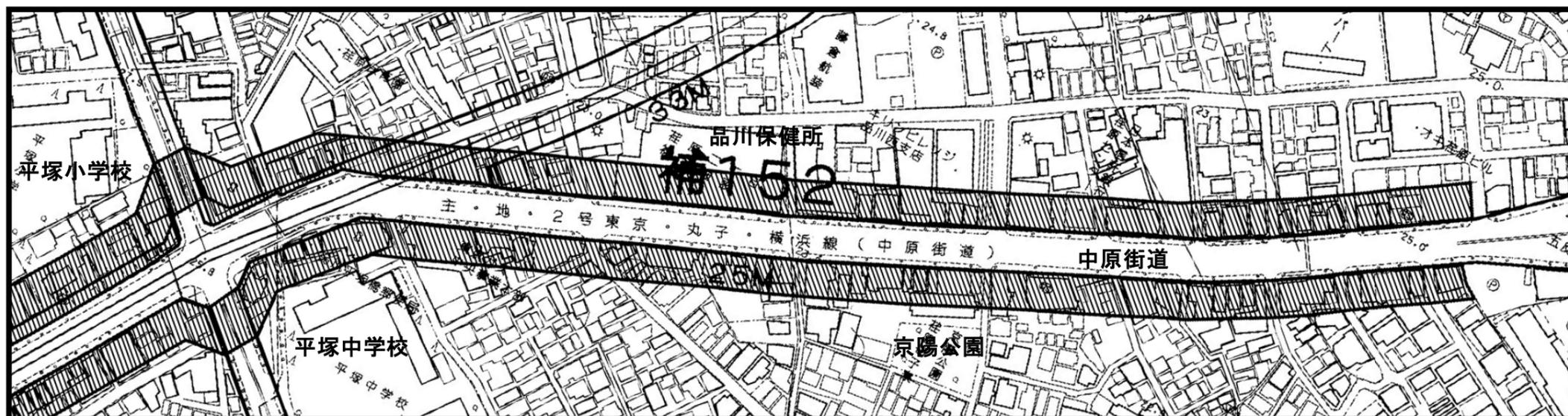
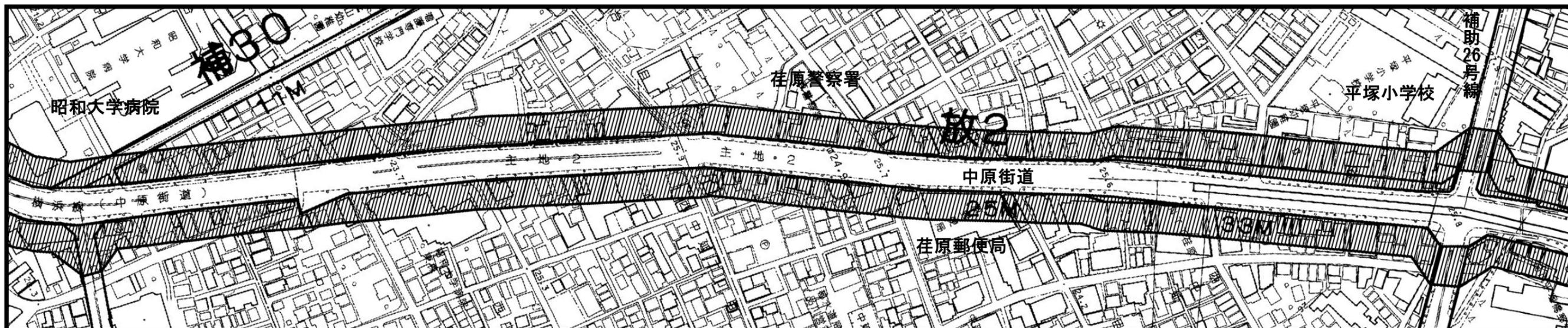
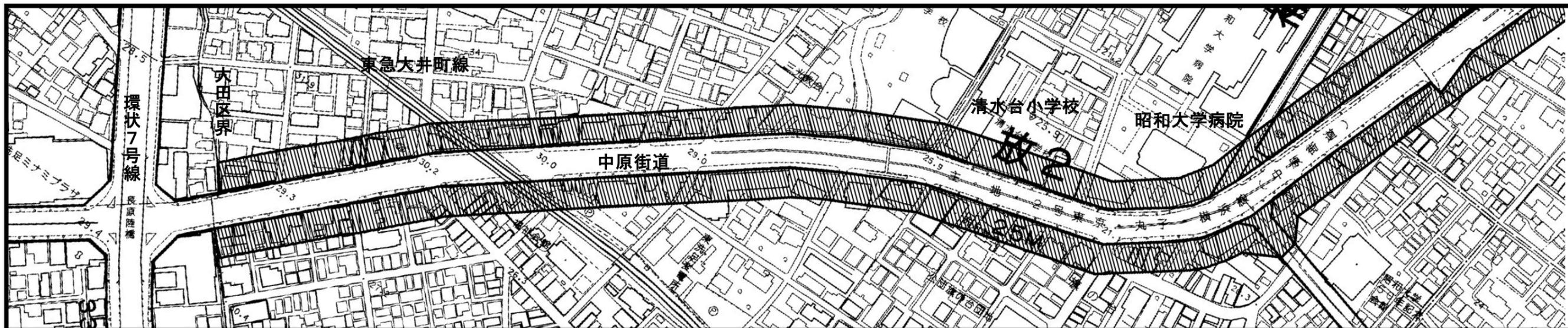
間口率7/10までの部分および高さ5mまでの部分は、後背地に騒音が抜けにくい構造とします。



○窓・出入口：防音サッシ、防音ドアの設置  
○排気口・吸気口：開閉装置の設置  
○屋根・壁：空隙のないもので、防音上支障のないもの

# 沿道地区計画の区域

○沿道地区計画区域は、下図に示すように中原街道から奥行おおむね20mの範囲です。



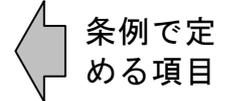
**沿道地区計画の区域**  
(中原街道から奥行おおむね20m)

※：この計画図は、東京都作成の都市計画図を用いているため、現在の建物とは異なる場合があります。

# 道路管理者（東京都）による支援制度

平成18年12月に都市計画決定した「品川区中原街道地区沿道地区計画」の一部の制限項目は、平成19年3月30日に、品川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例においても定めることになりました。このことにより、道路管理者（東京都）による防音工事助成制度が開始されます。

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ★間口率の最低限度 7 / 10 | ★建築物の構造に関する遮音上の制限 |
| ★建築物の高さの最低限度 5 m | ★建築物の構造に関する防音上の制限 |
| ★垣またはさくの構造の制限    | ★土地の利用に関する事項（緑化）  |



## ●防音工事助成について

防音工事助成制度は、中原街道地区沿道地区計画の区域内に建っている住宅を、道路交通騒音が入りにくい防音構造に改良したとき、または建て替える時（建替え工事）に、防音工事費の一部を東京都が助成するものです。

### 1) 助成を受けられる建築物

- ①沿道地区計画の区域内に建っている住宅で、品川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行日以前からあるもの。
- ②道路交通騒音が、夜間65デシベルまたは昼間70デシベル以上の居室が対象となります。（騒音値は東京都が調査します。）

### 2) 助成を受けられる工事

- 品川区が定めた建築物の制限に関する条例の中の「建築物の構造に関する防音上必要な制限」に適合していない住宅を、その内容に適合するように改良する工事が助成の対象です。（ただし、エアコンおよび換気扇のみの工事は対象とはなりません。）

防音工事の例



### 3) 助成を受けられない建築物

- ①新築する建物（条例施行日以前からある建物の建替工事の場合は受けられます。）
- ②すでに防音構造化されている建物

### 4) 助成を受けられる部屋

- 居間、応接間、寝室、書斎、子供室、食堂の居室が助成の対象です。

## 5) 助成を受けられる部屋数と工事費用等の限度

人数(人)		1	2	3	4以上
部屋数(室)		1	2	3	4
設置数 (限度)	エアコン(基)	1	1	2	2
	換気扇(基)	1	2	3	4
助成対象 工事費限度額	木造(万円) [助成限度額]	183 [137.25]	265 [198.75]	378 [283.50]	449 [336.75]
	R C造(非木造)(万円) [助成限度額]	102 [76.50]	152 [114.00]	214 [160.50]	255 [191.25]

(居住者の人数により上表のとおりです。平成19年3月現在)

## 6) 助成を受けられる金額

- ①助成を受けられる金額は、改良工事費で東京都が審査した額の4分の3です。  
(助成額を超えた分は自己負担です。)
- ②改良工事費が、上表の助成対象工事費限度額以上のときは、この限度額までです。

## 7) その他の事項

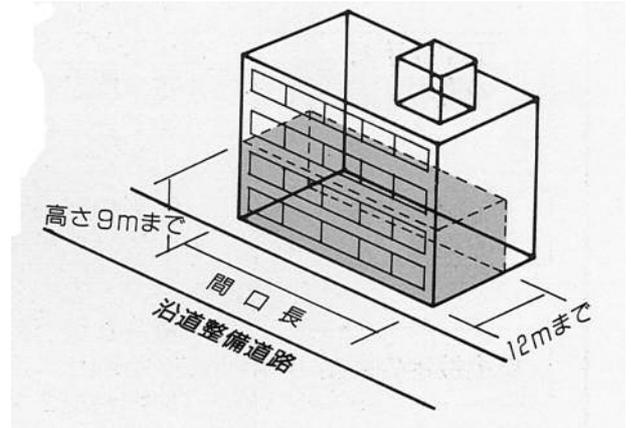
- 助成の申請ができる方は、次の方です。
- ・改良工事 …… 改良する住宅の所有者または居住者
  - ・建替え工事 …… 建替え工事を行おうとする住宅に居住している所有者で、建替え工事後も引き続き所有し、居住される方
- 住宅の所有者が申請をするときは居住者の承諾を、居住者が申請する場合は所有者の了承を得ていただきます。

### ★東京都による支援制度に関する手続きについて★

- 6～7ページに示す「防音工事助成制度」と8ページに示す「緩衝建築物の建築費等一部負担制度」は、中原街道の管理者である東京都が行う制度です。
- 「防音工事助成制度」や「緩衝建築物の建築費等一部負担制度」の詳細については、東京都にお問い合わせください。  
⇒問い合わせ先：東京都建設局 道路管理部 管理課 沿道整備係  
東京都新宿区西新宿2-8-1 電話：03-5320-5276 (直通)
- 「防音工事助成制度」は品川区が受付窓口になりますので、ご利用を希望する方は、事前に品川区までご相談ください。  
⇒相談先：品川区 都市環境事業部 都市計画課 計画調整担当  
東京都品川区広町2-1-36 電話：03-5742-6760 (直通)

## ●緩衝建築物を建築する場合の建築費等一部負担制度について

この制度は、品川区が定めた「中原街道地区沿道地区計画」の区域内に、騒音が背後へ通り抜けないような建物（「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。



## 地区内で建築する場合の届出の手続き

沿道地区計画で定めた中原街道地区沿道地区計画の区域内で建物の新築などを行う場合、着工の30日前までに届出が必要です。

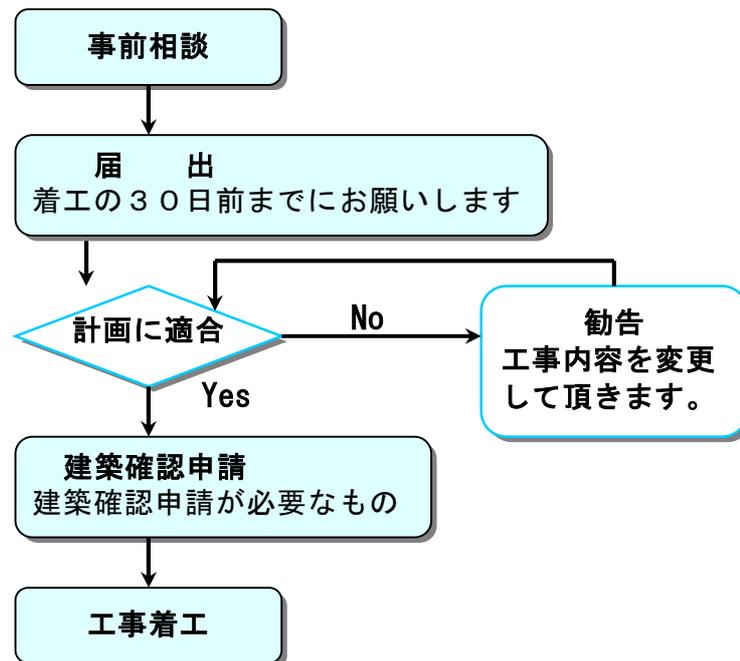
### ●届出を必要とする行為

- ①建築物の建築等  
（新築、改築又は増築など）
- ②工作物の建設
- ③その他（木竹の伐採など）

### ●届出書の作成

届出書に必要な事項を記入し、図面等を添えて2通提出してください。

#### 【工事着工までの流れ】



### ●問い合わせ先

品川区広町2-1-36 品川区 都市環境部 木密整備推進課  
電話：03-5742-6779（直通）