

環七・環八沿道のまちづくり

杉並区環七沿道地区計画

杉並区環状八号線沿道地区計画



環状七号線

環状八号線



杉並区都市整備部

環七・環八沿道のまちづくり

杉並区では現在、環状七号線と環状八号線の2路線に沿道地区計画の制度を適用しています。

環状七号線は、杉並区の東部に位置し、首都圏を取り巻く幹線道路として、北は中野区境の早稲田通りから南は世田谷区境の甲州街道まで延長約4.2kmにわたっており、区内全長を沿道地区計画区域に定めています。

環状八号線は、杉並区の西部に位置し、首都圏を取り巻く幹線道路として、北は練馬区境の千川通りから南は世田谷区境の京王線八幡山駅周辺まで、延長約6.2kmにわたっています。このうち早稲田通りより北を除く約5.2kmを沿道地区計画区域に定めています。

これらの2路線は、杉並区の南北を結ぶ重要な道路であるとともに、東西に走っている鉄道や幹線道路に連絡する重要な路線としても位置付けられています。しかし、環状七号線・環状八号線とも交通量が多いため、騒音・振動などにより、沿道の生活環境に影響を及ぼしてきました。

そこで、杉並区では沿道のまちを、騒音に強く良好で潤いのあるまちなみへ誘導するために、沿道地区計画を策定しました。

沿道地区計画

沿道地区計画は『幹線道路の沿道の整備に関する法律（以下「沿道法」）』に基づいて定められています。沿道法では、道路交通騒音により生ずる障害の防止と沿道地域の適正かつ合理的な土地利用を図ることにより、円滑な道路交通の確保と良好な市街地の形成を目的としています。この目的に沿って、昭和62年1月6日に「杉並区環七沿道地区計画」（杉並区告示第362号）が、平成8年5月31日に「杉並区環状八号線沿道地区計画」（杉並区告示第111号）が都市計画決定されました。それにより、これらの沿道地区計画区域内での建築工事等には届出が必要となります。



沿道地区計画の届出

- 沿道地区計画の区域内で建物を建てたり、建築物の用途を変えたりするとき、工事着手の30日以上前に、建築確認に先立って届出が必要です。
- 区域内の建築物等をお考えの方は、事前に**市街地整備課**までご相談ください。

事前
相談



沿道地区計画の届出



建築確認申請

東京都が行う沿道整備事業について(助成制度)

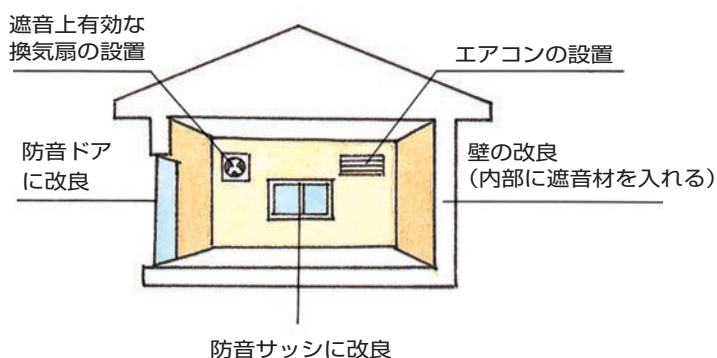
防音工事助成

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。)に改良するとき又は建て替えるときに、その工事費の一部を東京都が助成するものです。

●助成を受けられる建物

- ①建築基準法に基づく条例で建築物の構造に関する防音上の制限が定められている区域内(環七の道路境界から概ね20m以内、環八の道路境界からは概ね30m以内)に建っている住宅で、この条例が施行された日(環七 昭和62年4月1日、環八 平成8年6月28日)以前からあるもの。
- ②道路交通騒音の大きさが、夜間65デシベル以上、または昼間70デシベル以上ある居室を有するもの(騒音値は東京都が調査します)。

●防音工事の例



緩衝建築物の建設費等一部負担

沿道地区計画区域内の環状七号線・環状八号線に接する敷地で、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。

【問い合わせ先】

東京都建設局道路管理部管理課指導係

電話 03-5320-5279

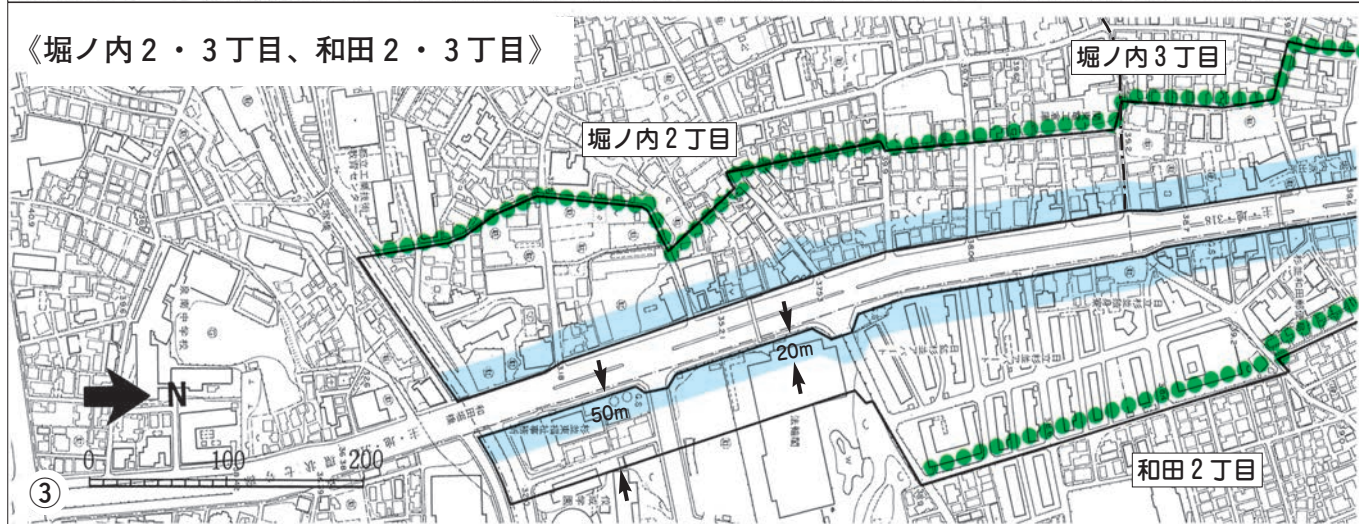
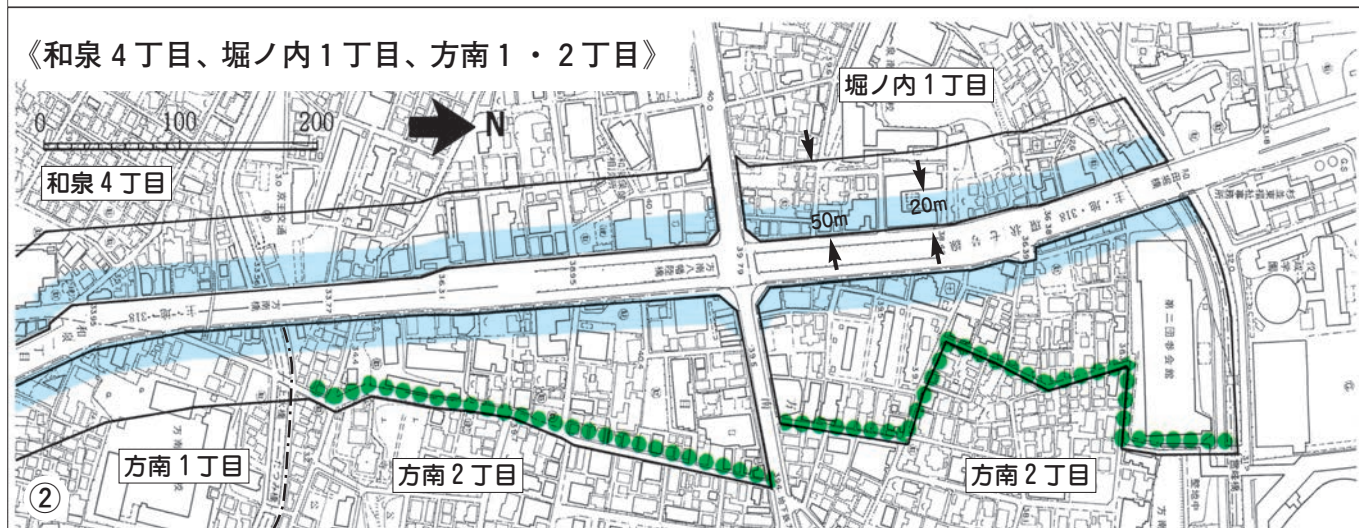
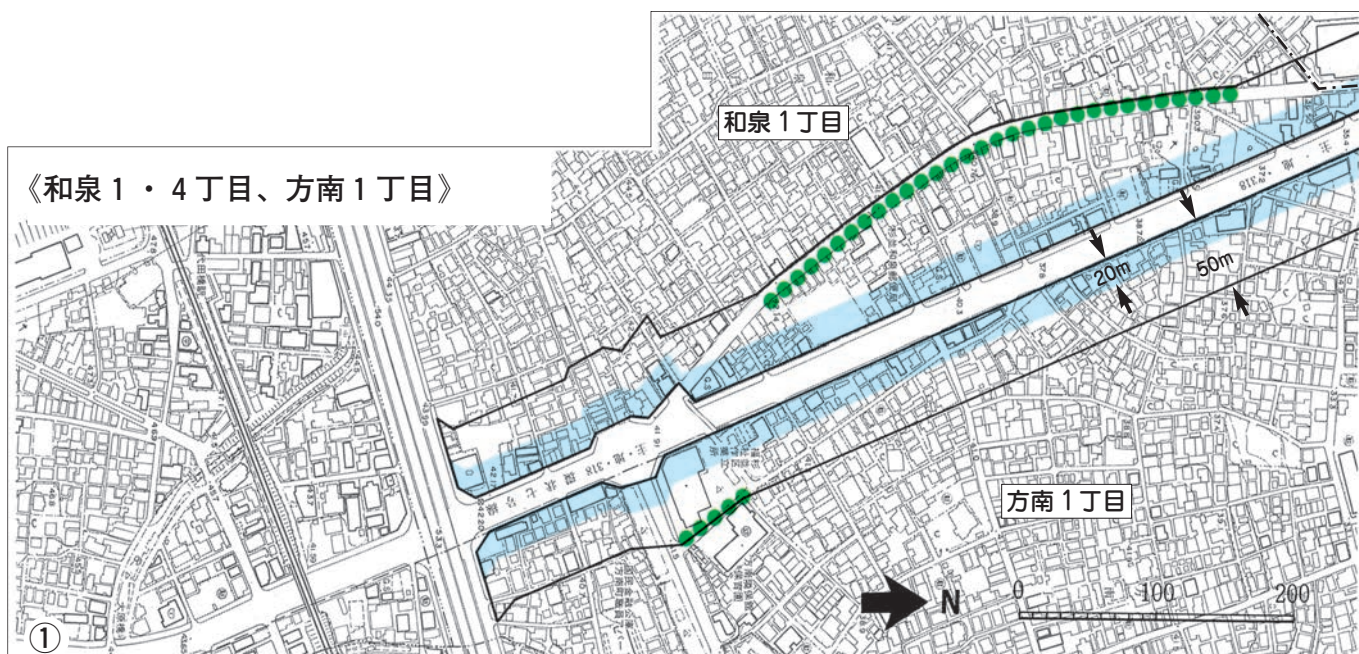
東京都新宿区西新宿2-8-1 都庁第二本庁舎7階南側

建設局ホームページ

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/>






まちづくりの区域図（環七）

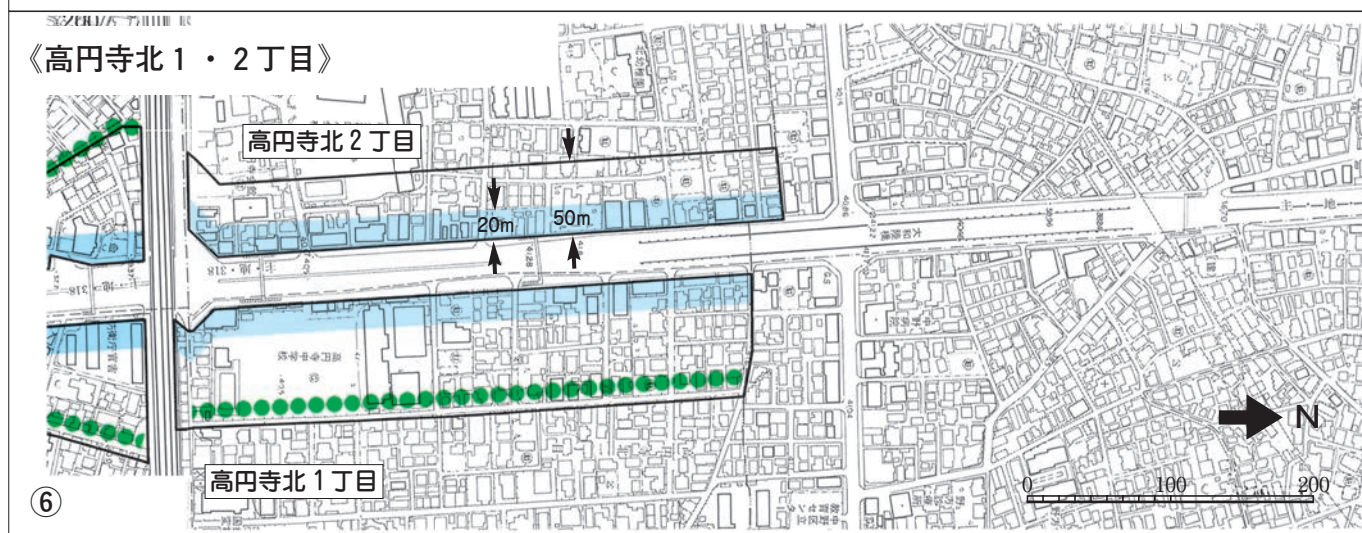
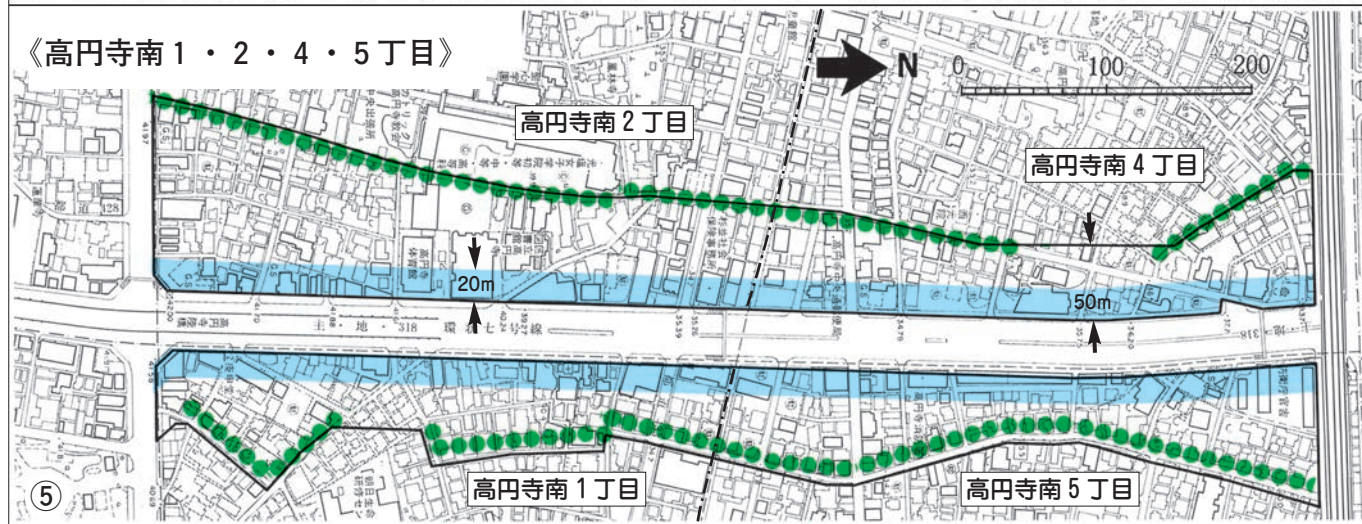
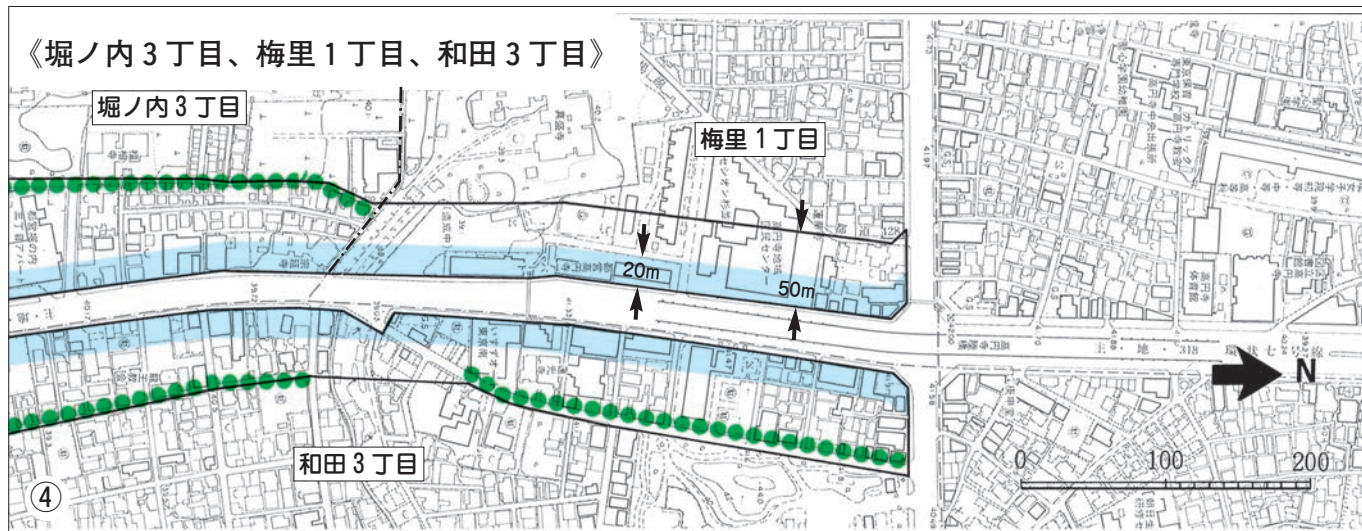
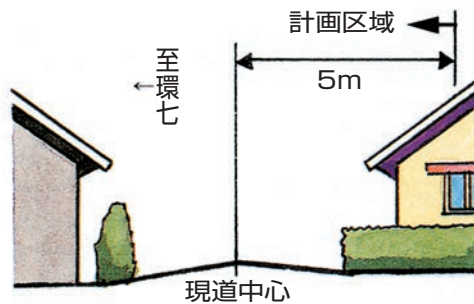


〈沿道地区計画に定められたルール〉は環七との位置関係により異なります。
 (8ページ 沿道地区計画で定められたルール参照)

凡例

-  杉並区環七沿道地区計画区域（沿道概ね50m）
- 注.  部分は道路中心から5m外側までが計画区域（右図参照）
-  防音構造化区域（防音工事助成対象区域）（沿道概ね20m）

部分の計画区域

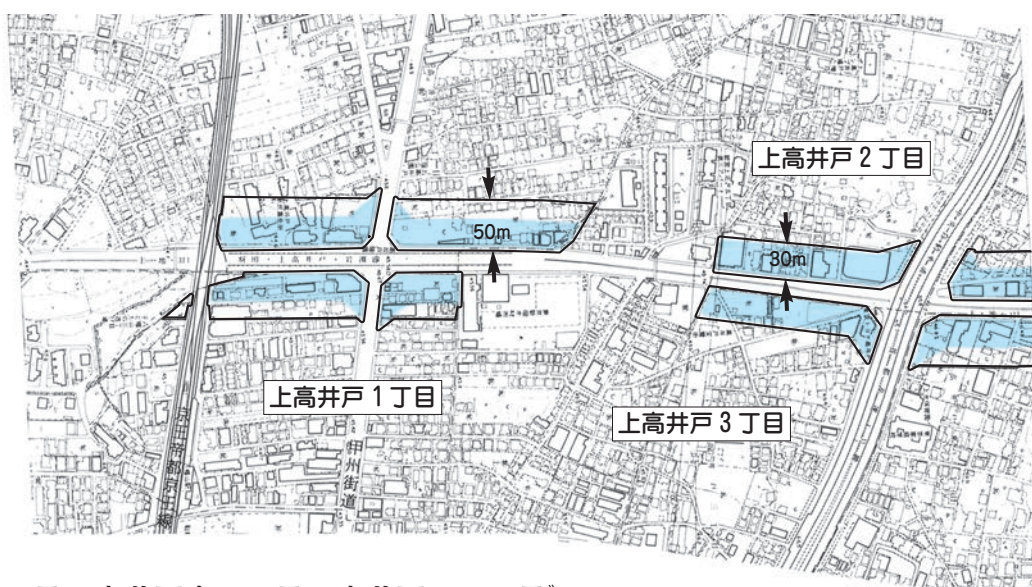


まちづくりの区域図（環八）

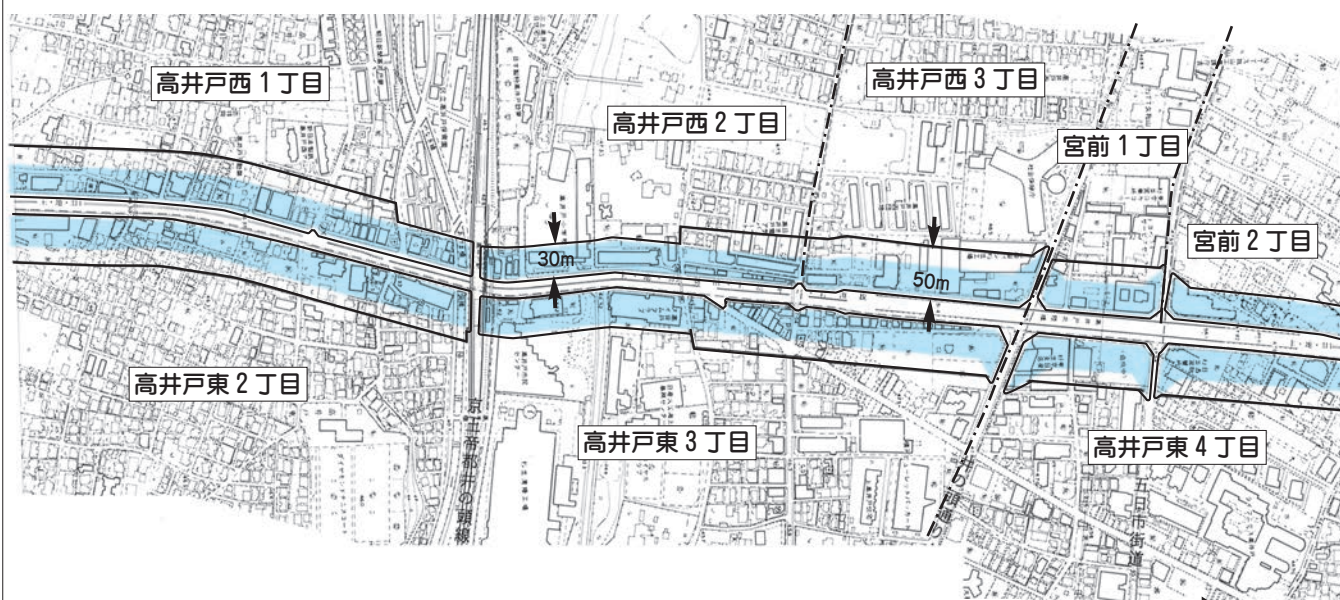
凡 例

 杉並区環状八号線沿道地区計画区域（沿道概ね30、50m）

 防音構造化区域（防音工事助成対象区域）（沿道概ね30m）

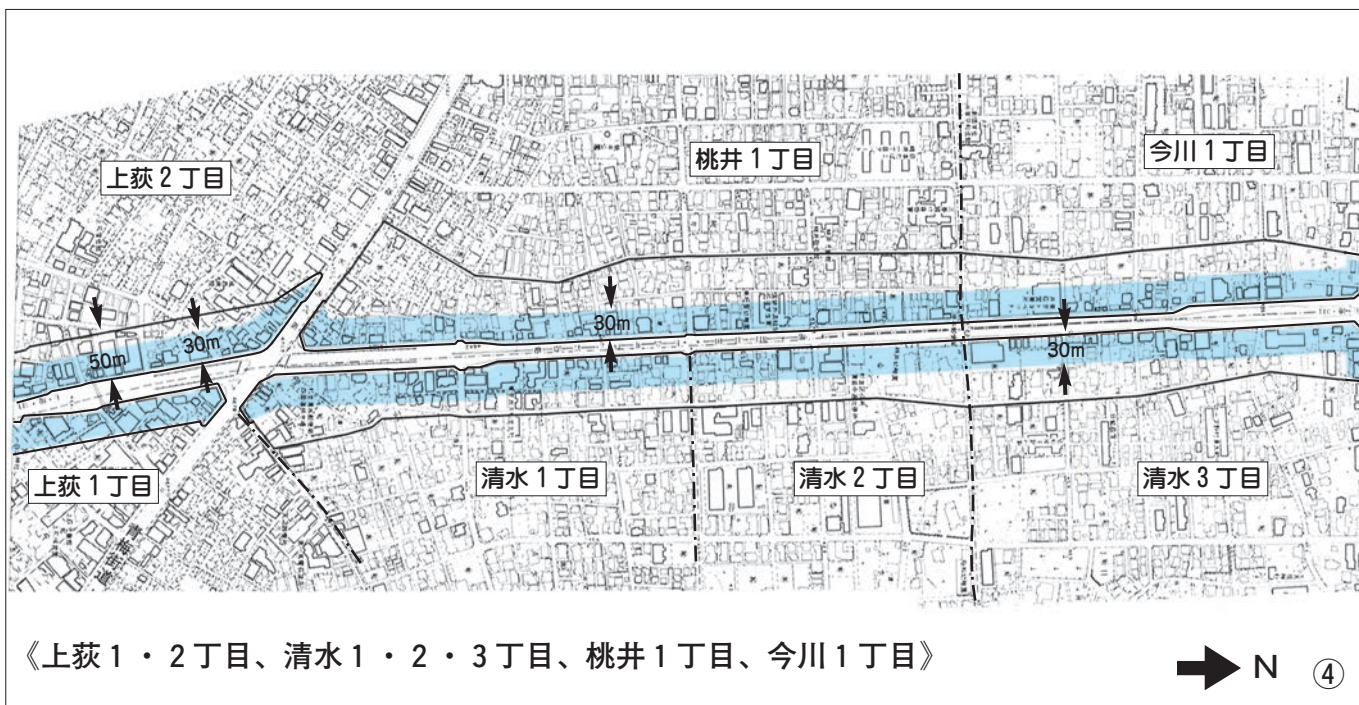
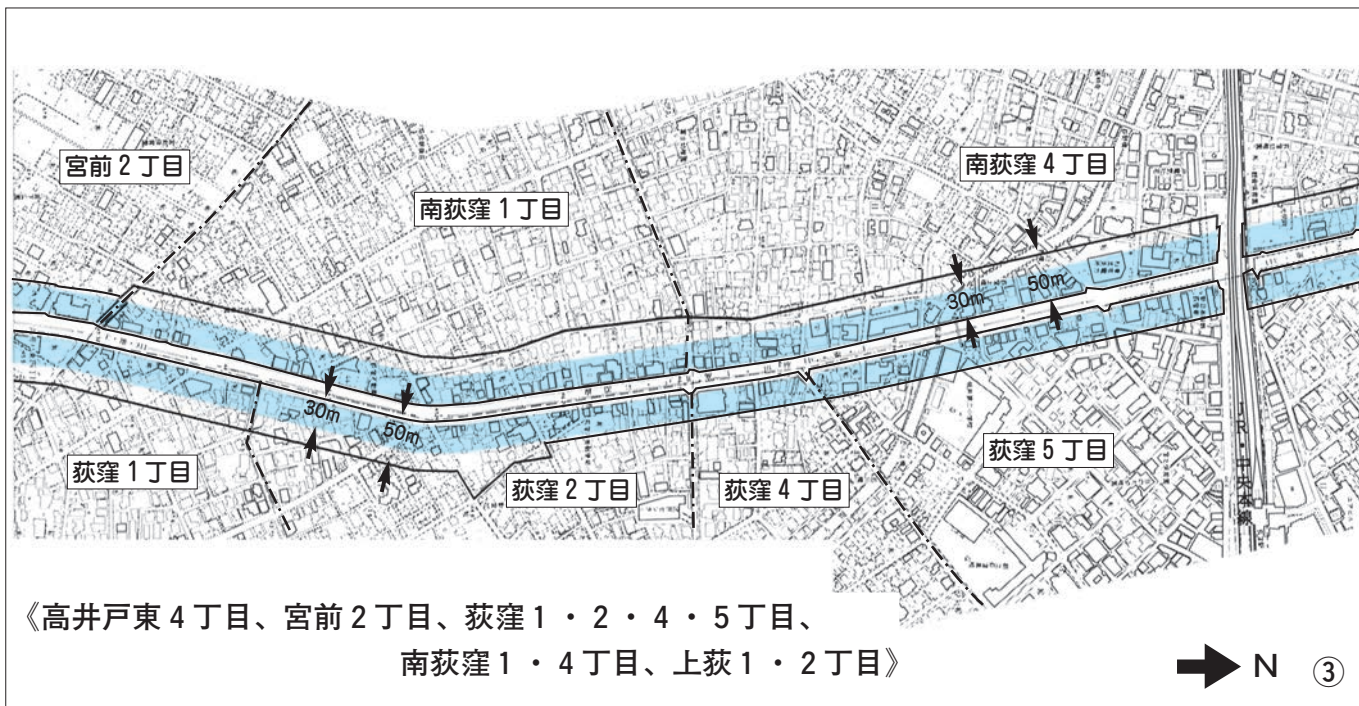


《上高井戸1・2・3丁目、高井戸東2丁目、高井戸西1丁目》



《高井戸東2・3・4丁目、高井戸西1・2・3丁目、宮前1・2丁目》





※早稲田通りより北は、沿道地区計画はありません。

《沿道地区計画に定められたルール》は環八との位置関係により異なります。
(8ページ 沿道地区計画で定められたルール参照)

沿道地区計画で定められたルール

沿道地区計画区域内で建物を建てたり、建物の用途を変えたりするときは、工事着手の30日以上前に建築確認申請に先立ち、届出を出す必要があります。

1. 環七・環八に接する敷地にある建物

● 建築物の高さの最低限度

間口率の最低限度に係る部分の建築物の高さは、環七・環八の路面の中心から5m以上必要です。

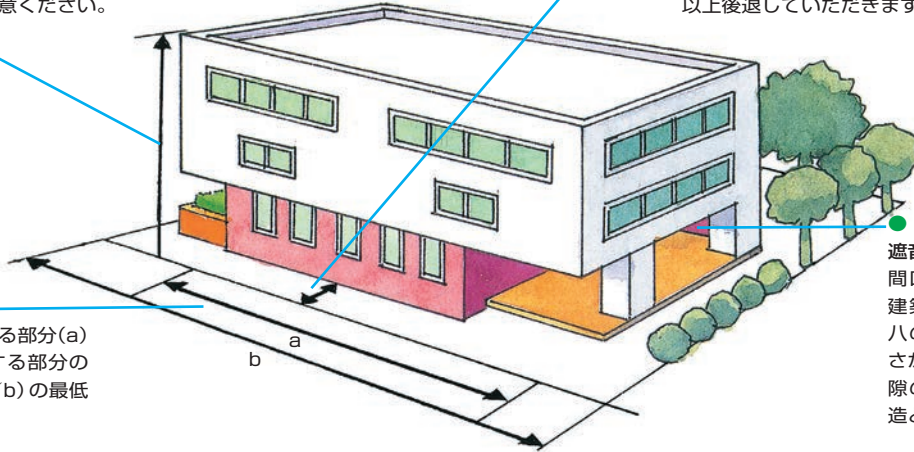
※なお、この地区は最低限高度地区に指定されていますのでご注意ください。

● 建築物の壁面の位置の制限

事務所及び共同住宅等（東京都建築安全条例の特殊建築物）で環七・環八に面する部分の長さが20m以上のものは、地表面から高さ2.5mの範囲内の壁・柱を環七・環八の道路境界線から1m以上後退していただきます。

● 間口率の最低限度

建築物の環七・環八に面する部分(a)の敷地の環七・環八に接する部分の長さ(b)に対する割合(a/b)の最低限度は7/10です。



● 建築物の構造に関する遮音上の制限

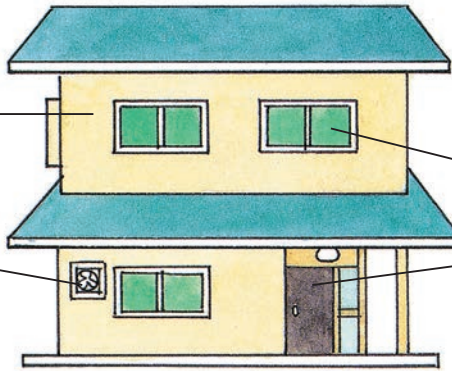
間口率の最低限度に係る建築物の部分の環七・環八の路面の中心からの高さが5m未満の範囲は、空隙のない遮音上有効な構造とする必要があります。

2. 環七から20m・環八から30m以内にある建物（住宅・学校・病院等の居室）

建築物の構造に関する 防音上の制限

屋根及び外壁は、防音上有害な空隙のない構造とする必要があります。

換気扇等の開口部は開閉装置をつける等、防音上効果のあるものとする必要があります。



窓及び出入口は、厚さ5mm(ペアガラスはその合計)以上のガラス入りの金属製のもの又はこれと同等以上の防音効果のあるものがが必要です。

3. 沿道地区計画区域全域の建物等

かき・さくの構造の制限

沿道地区の緑化を推進するとともに、ブロックべい等の倒壊を防止するため、かき・さくは生垣又はフェンスとする必要があります。ただし、高さ1m以下の部分は、コンクリート造、ブロック造、石造などでもかまいません。

建築物の用途の制限

ラブホテルなどの店舗型性風俗特殊営業を営む建物を建てることはできません。

4. 宮前二丁目区域にある建物

建築物の用途の制限

10戸以上の共同住宅（ただし、各住戸の床面積〈バルコニー等を除く〉が18㎡以上のものを除く。）及び建築基準法別表第二に掲げるもののうち、以下の建物を建てることはできません。

- ① ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- ② ホテル又は旅館
- ③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ④ カラオケボックスその他これに類するもの

環七・環八沿道のまちづくり 平成9年3月発行(平成30年4月 第11版)
編集・発行 杉並区都市整備部市街地整備課
〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号 TEL 03(3312)2111(代)