

沿道地区計画の区域内における 建築物の制限について

葛飾区内の都道環状七号線の沿道（道路端から概ね30m）地区に対し、沿道の道路交通騒音による障害を防止し、良好な都市環境を確保するため、この地区内で建築する場合には、次のような制限があります。

建築物に対する制限

区 分	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物
間口率の最低限度	10分の7 ※	
建築物の高さの最低限度	5m（遮音上の高さ） ※	
建築物の構造に関する遮音上の制限	高さ5m以下の部分は、遮音上有効な構造とする ※	
建築物の構造に関する防音上の制限	住宅等の居室の開口部、屋根、壁等は防音上有効な構造とする	同 左 (道路端から20m)

※ 都市計画施設内は除く。

お問合せ先：葛飾区都市整備部建築課審査係

Tel.3695-1111 内線 3547～9

Tel.5654-8557～9（直通）

葛飾区環状七号線沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（抜粋）

平成3年3月20日 条例第6号

（適用区域）

第2条 この条例の規定の適用を受ける区域は、平成3年葛飾区告示第1号に定める東京都市計画葛飾区環状七号線沿道地区計画（以下「沿道地区計画」という。）の区域とする。

（建築物が沿道地区計画の区域の内外にわたる場合の措置）

第3条 建築物が前条に規定する沿道地区計画の区域の内外にわたる場合においては、同条の規定にかかわらず、当該建築物の全部についてこの条例の規定を適用する。

（間口率の最低限度）

第4条 建築物の環七に面する部分の長さの敷地の環七に接する部分の長さに対する割合（以下「間口率」という。）の最低限度は、10分の7としなければならない。

2 間口率の算定において、次の各号に掲げる長さの算定方法は、当該各号に定めるところによる。

(1) 建築物の環七に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の環七に面する長さによる。

(2) 敷地の環七に接する部分の長さ 敷地の環七に接する部分の水平投影の長さによる。

（建築物の高さの最低限度）

第5条 環七に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の環七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。）の環七の路面の中心からの高さの最低限度は、5メートルとしなければならない。

（建築物の構造に関する遮音上の制限）

第6条 環七に接する敷地にある建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の環七の路面の中心からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁を設ける等、遮音上有効な構造としなければならない。

（建築物の構造に関する防音上の制限）

第7条 沿道地区計画において建築物の構造に関する防音上の制限が定められた区域内においては、住宅、学校、病院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り壁又は戸（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は、次に掲げる構造としなければならない。

(1) 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2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0.5センチメートル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であること。

- (2) 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であること。
- (3) 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であること。

(建築物が建築物の構造に関する防音上の制限の区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物が前条に規定する制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、当該区域内に存する居室及びこれと一体とみなされる建築物の部分について同条の規定を適用する。

(道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)

第9条 建築物の敷地の地盤面が環七の路面の中心より低い建築物について第5条に規定する環七の路面の中心からの高さの最低限度を適用した結果、当該建築物の高さが地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを超えるものとなる場合においては、第4条から第6条までの規定は適用しない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第4条から第6条までの規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第4条から第6条までの規定が適用される場合であって、次の各号の一に該当するときは、当該建築物に対して、第4条から第6条までの規定は適用しない。

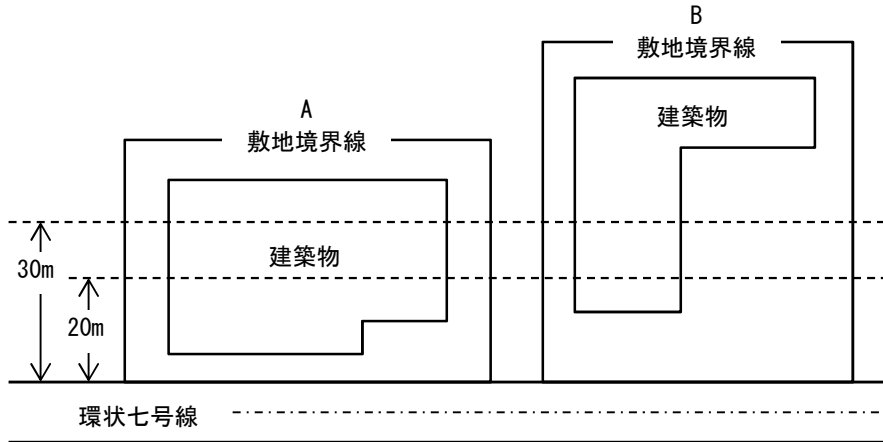
- (1) 増築又は改築をしようとする場合においては、増築若しくは改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えないとき又は増築若しくは改築後の床面積の合計が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き第4条から第6条までの規定(それらの規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。))の適用を受けない期間の始期をいう。)における床面積の合計の1.2倍を超えないとき。
- (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替えをしようとするとき。

2 法第3条第2項の規定により第7条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第7条の規定が適用される場合であって、次の各号の一に該当するときは、当該建築物の既存の部分に対して、第7条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築をしようとする場合においては、増築又は改築後の床面積の合計が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き第7条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。))の適用を受けない期間の始期をいう。)における床面積の合計の1.2倍を超えないとき。
- (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替えをしようとする場合においては、当該修繕又は模様替えが屋根又は壁に及ばないとき。

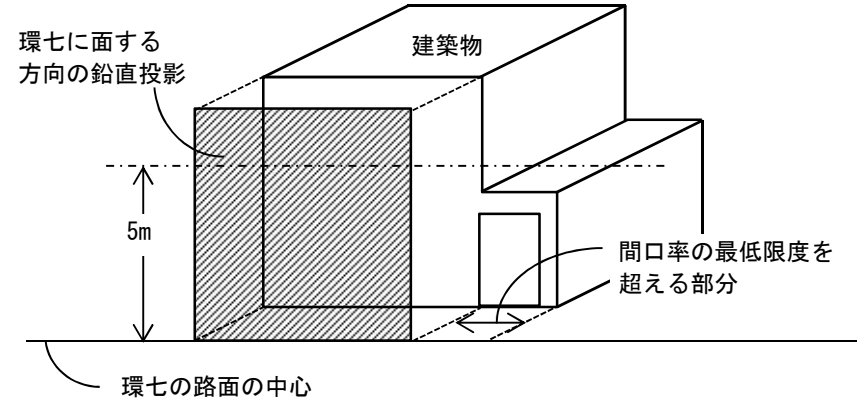
「東京都葛飾区環状七号線沿道整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例」説明図

I 《沿道整備計画の区域の内外にわたる場合の措置〈第3条関係〉》



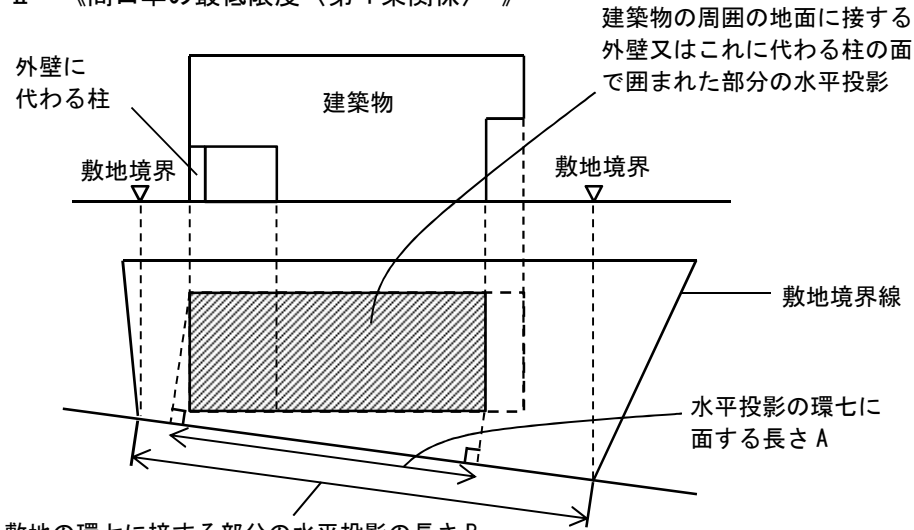
A、Bともに、この条例の規定の適用を受ける。

III 《建築物の高さの最低限度〈第5条関係〉》



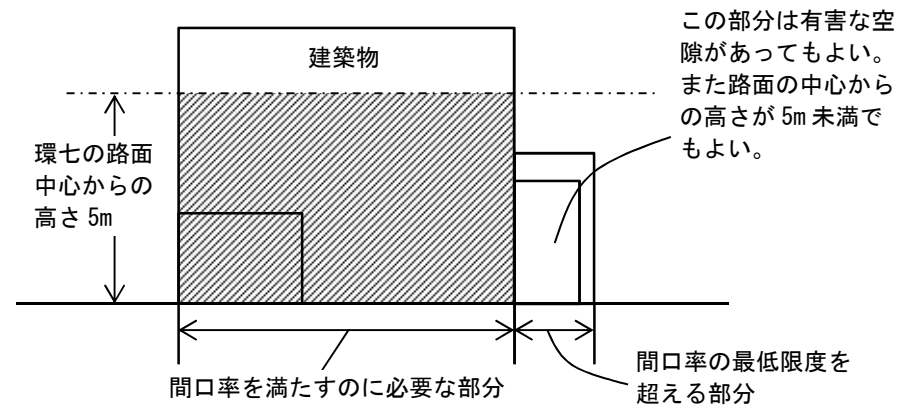
※建築物の環七に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率を超える部分を除く）は、5m以上なければならない。

II 《間口率の最低限度〈第4条関係〉》



※ A/Bが最低7/10あること。

IV 《建築物の構造に関する遮音上の制限〈第6条関係〉》

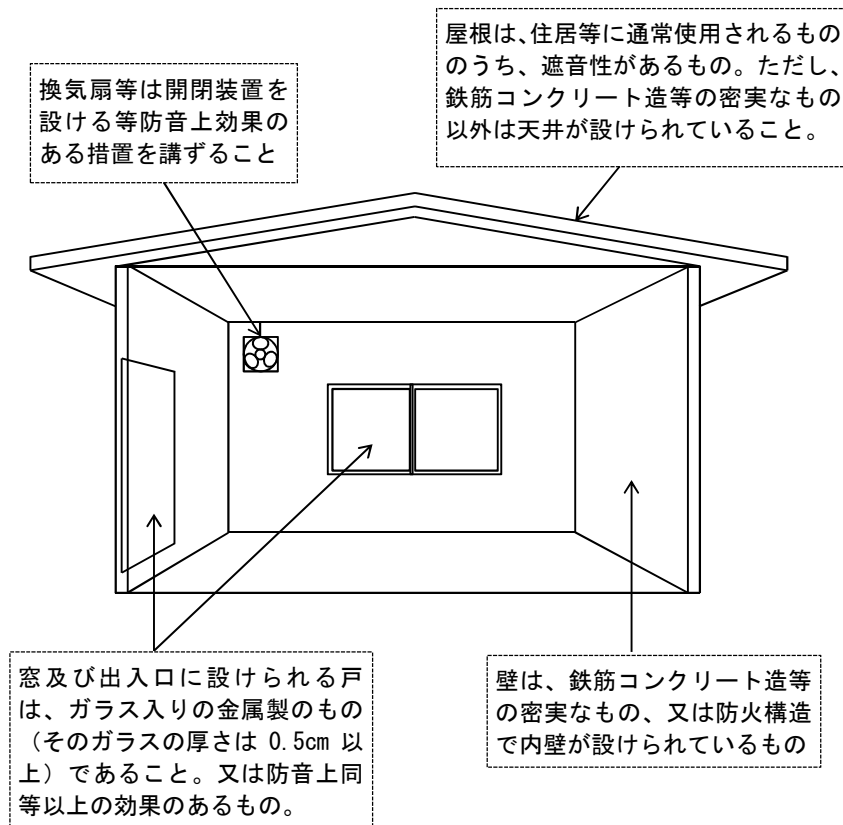


※斜線の部分には、ピロティ方式の構造等遮音上有害な空隙の部分があってはならない。

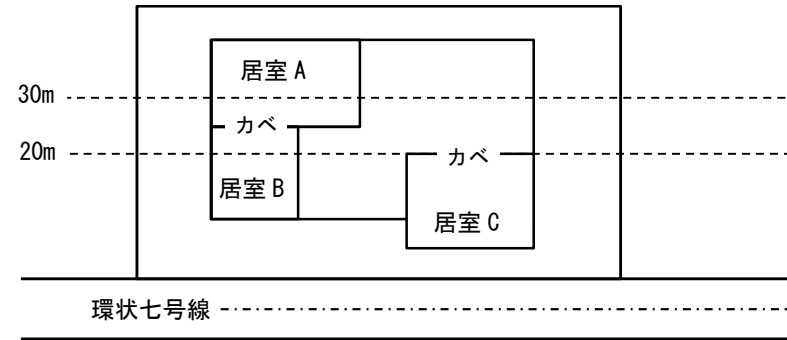
V 《建築物の構造に関する防音上の制限〈第7条関係〉》

住宅、学校、病院、診療所、寄宿舍、下宿その他静穏を必要とする建築物の居室及びこれ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は、防音上有効な構造としなければならない。

※この制限は、環七の路端から奥行 20m の範囲に建てられる上記の建築物に対して適用する。



VI 《建築物が建築物の構造に関する防音上の制限区域の内外にわたる場合の措置〈第8条関係〉》

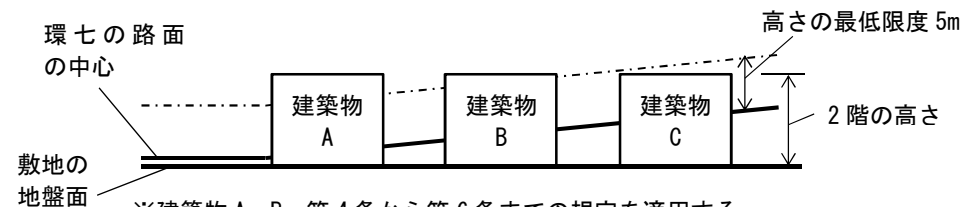
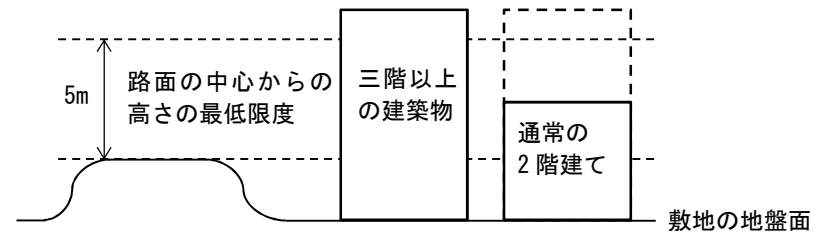


居室 A : 第 7 条の規定の適用は受けない。

居室 B : 適用区域内にある居室 B と一体とみなされる部分も含め第 7 条の規定の適用を受ける。

居室 C : 第 7 条の規定の適用を受ける。

VII 《道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外〈第9条関係〉》



※建築物 A, B : 第 4 条から第 6 条までの規定を適用する。

建築物 C : 第 4 条から第 6 条までの規定は適用しない。