

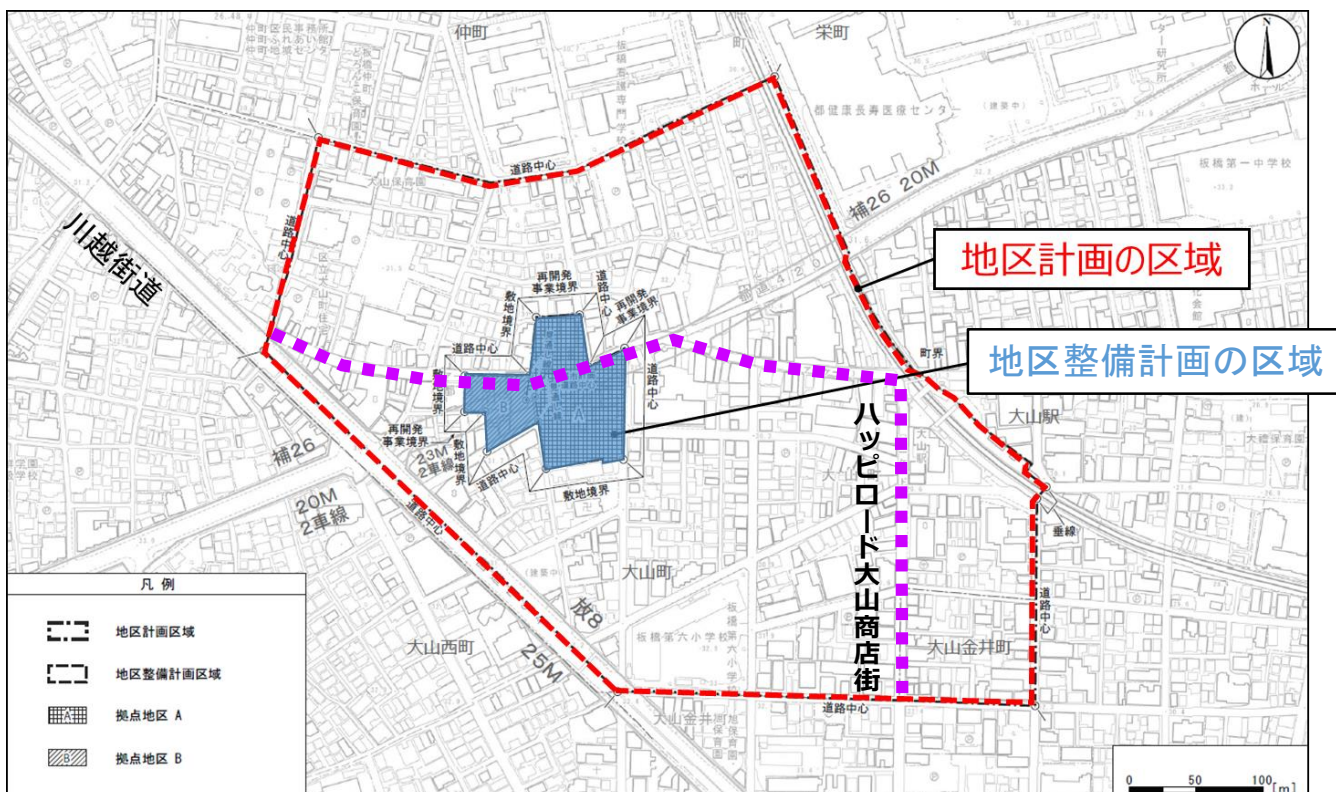
大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業にかかる都市計画の概要

1 地区計画

区域を指定して、まちづくりの目標や方針を策定します。また、市街地再開発事業区域（大山町クロスポイント周辺地区）内では、建物の外壁後退など、建築についてのルールを定めています。

●地区計画の名称、位置、面積、目標

●名称	大山駅西地区地区計画
●地区計画の位置	大山町及び大山金井町各地内
●面積	約17.3ha
●目標	「安心・安全なまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」 「鉄道立体化を見据えたまちづくり」
●区域の整備・開発及び 保全に関する方針 (クロスポイント地区のみ)	土地利用の方針 (まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点)
	地区施設の整備方針 (区画道路,歩道上空地及び緑地,広場を整備)
	建築物等の整備方針 (用途制限,壁面の位置,敷地面積の最低限度,形態又は色彩、垣 又はさくの構造)



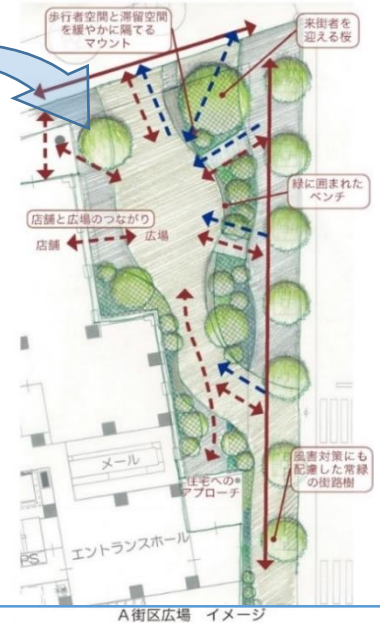
●地区整備計画

クロスポイント地区を先行的に建物の外壁後退などの具体的なルールとして「地区整備計画」を定めていきます

●位置 大山町地内 ●面積 約0.85ha

地区施設の配置及び規模

次の地区施設を配置します。



建築物等に関する事項

②建築物の敷地面積の最低限度

地区別に最低敷地面積を設定し、敷地の再細分化を抑制します

・拠点地区a : 1,000m² ・ 拠点地区b : 300m²

③壁面の位置の制限

壁面位置の制限することにより、歩行者空間を確保します

壁面の制限		
	1m	4m
	2m	5m
		6m

④建築物等の高さの最高限度

街区別に高さの制限をします

・拠点地区a : 高さの最高限度95m
・ 拠点地区b : 高さの最高限度45m

⑤建築物の形態又は色彩その他意匠の制限

・外壁及びの屋根の色彩刺激的な原色をさける
・周辺環境等との調和に配慮したもの

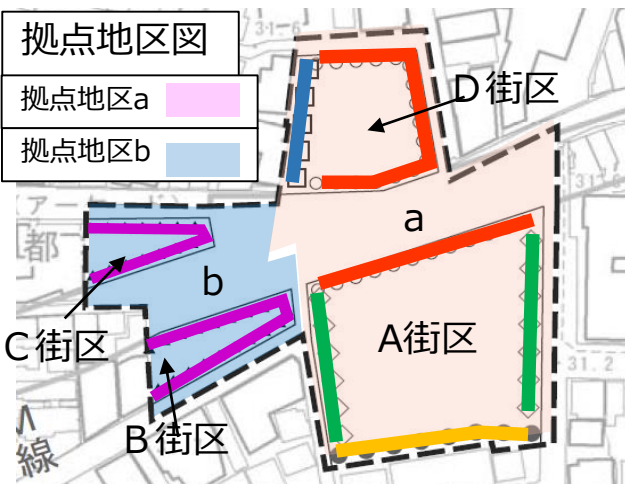
⑥垣又はさくの構造の制限

構造は生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造等を設置する場合は、地盤面から0.6m以下とする

拠点地区図

拠点地区a

拠点地区b



①建築物等の用途の制限

一部の用途を制限します。

- 1 性風俗店
- 2 馬券・車券（競輪等）の発売所
- 3 倉庫業を営む倉庫
- 4 建築物の1階を住居系の用途のみとするもの



1 階に店舗等を設け、商店街の街並みを維持

2 第一種市街地再開発事業

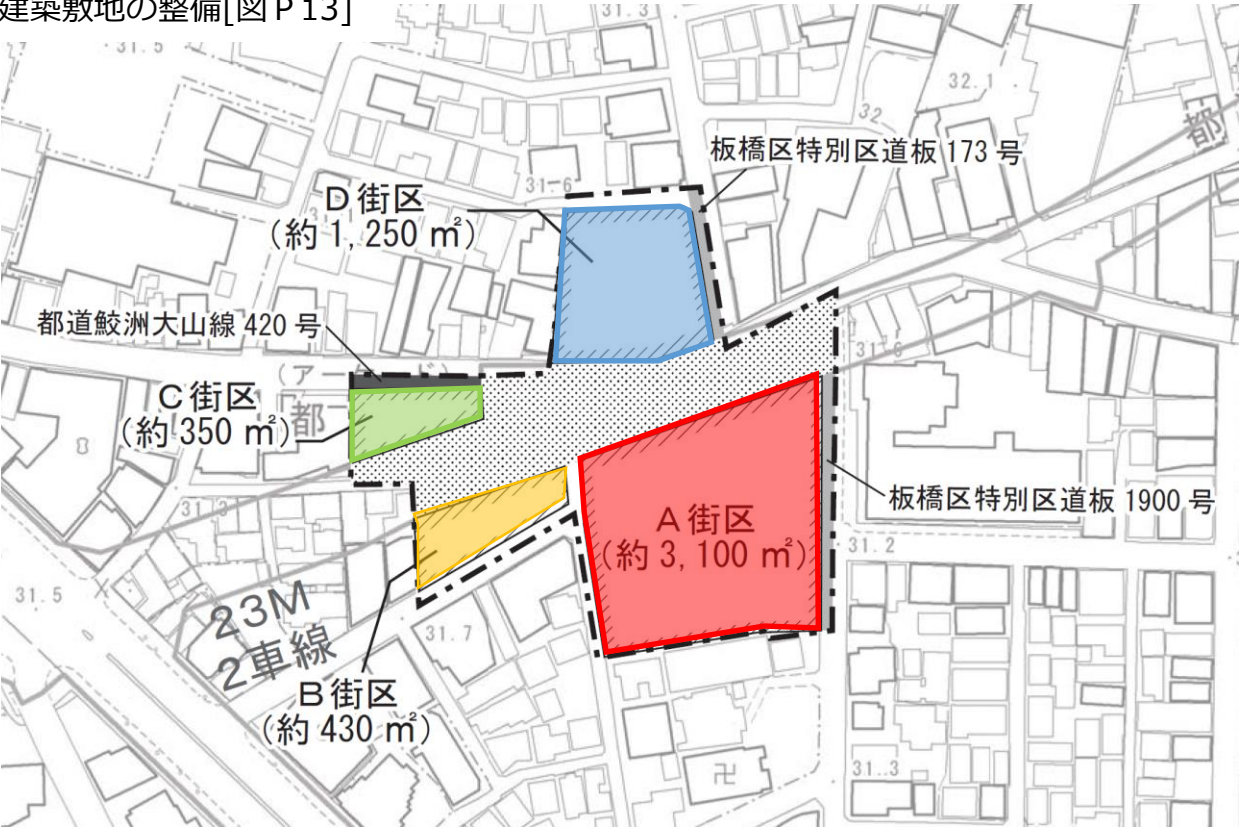
土地を集約化して、施設建築物だけでなく、広場などの公益施設を整備し、建物を不燃化することで、市街地の安全性を向上させる事業です。

市街地再開発事業の概要等

- ・ 名称 大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業
- ・ 面積 約0.85 h a
- ・ 建築物の整備

街区	建築面積	延べ面積	主要用途	建築物の 高さの限度	建ぺい率 (建築面積 の割合)	容積率 (延べ面積 の割合)
A街区	約1,840㎡	約26,600㎡	住宅、店舗、 駐車場	95m	約60%	約600%
B街区	約300㎡	約1,990㎡	住宅、店舗、 駐車場	45m	約70%	約500%
C街区	約210㎡	約700㎡	店舗	45m	約60%	約500%
D街区	約870㎡	約10,750㎡	住宅、店舗、 駐車場	95m	約70%	約570%

- ・ 建築敷地の整備[図 P 13]



※地区計画等と同様な壁面の制限等を設けてます。



川越街道から見たイメージ



東武東上線から見たイメージ

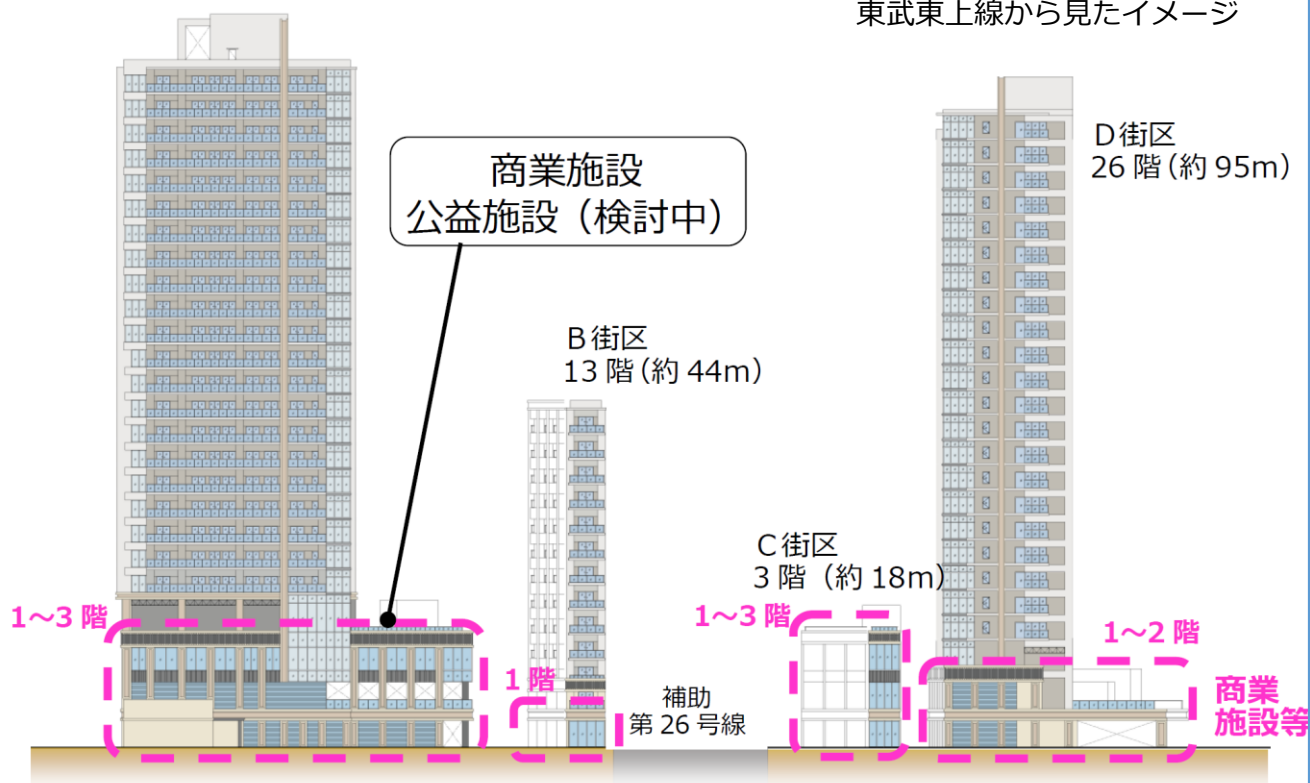
A街区
27階(約95m)

商業施設
公益施設(検討中)

B街区
13階(約44m)

D街区
26階(約95m)

C街区
3階(約18m)



立面イメージ

※計画の内容については、今後の協議により変更になる可能性があります。

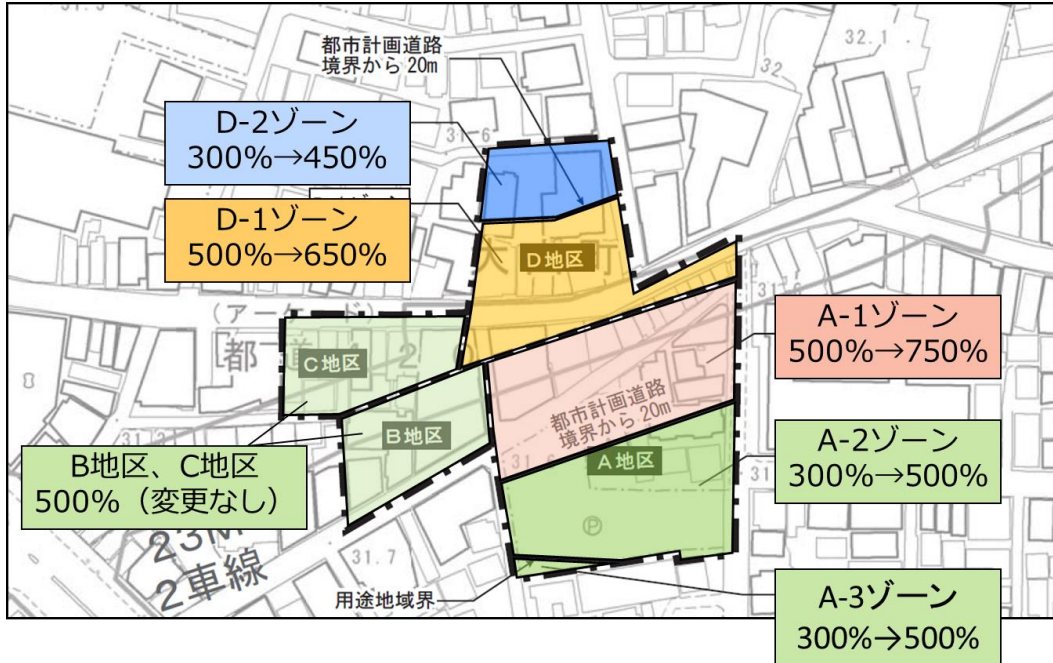
3 高度利用地区

建物の外壁を後退させたり、敷地内に通路や広場等を整備することにより、容積率の割り増しを受けることができる制度です。

高度利用地区の概要等

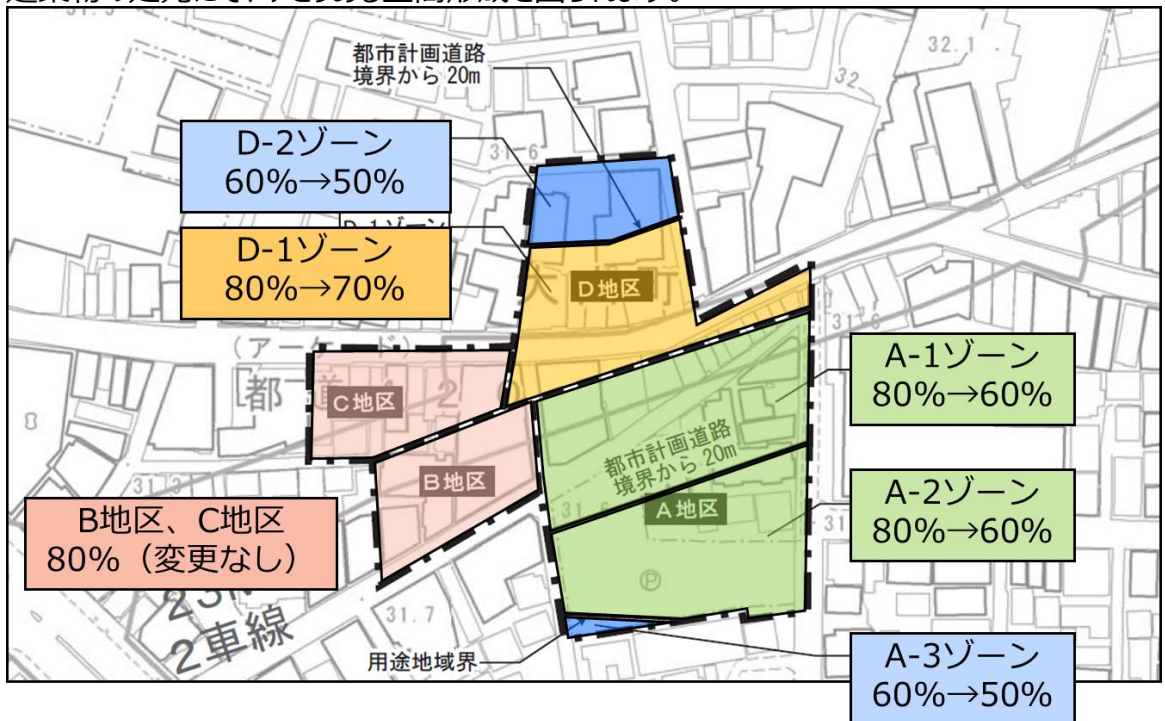
容積率の最高限度の変更

土地の有効利用を図るため、容積率の割り増しをしています。



建ぺい率の最高限度の変更

建ぺい率の最高限度を引き下げることによって、オープンスペースが生まれます。建築物の足元に、ゆとりある空間形成を図られます。



※地区計画等と同様な壁面の制限等を設けてます。

4 高度地区

高度利用地区を活用し、再開発ビルを建設するため最高限度高度地区を廃止します。
また、高さについては、地区計画により95m、45mに制限します。

5 防火地域及び準防火地域

市街地再開発事業では、燃えにくい耐火建築物とするため、準防火地域を防火地域へ変更します。



①の区域

35m第三種高度地区
・
準防火地域



高度地区の指定なし
・
防火地域

②の区域

45m高度地区
・
防火地域



高度地区の指定なし
・
防火地域