

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 都市計画原案説明会

板橋区まちづくり推進室まちづくり調整課

令和3年9月16日（木）

19日（日）

原案説明会の目的

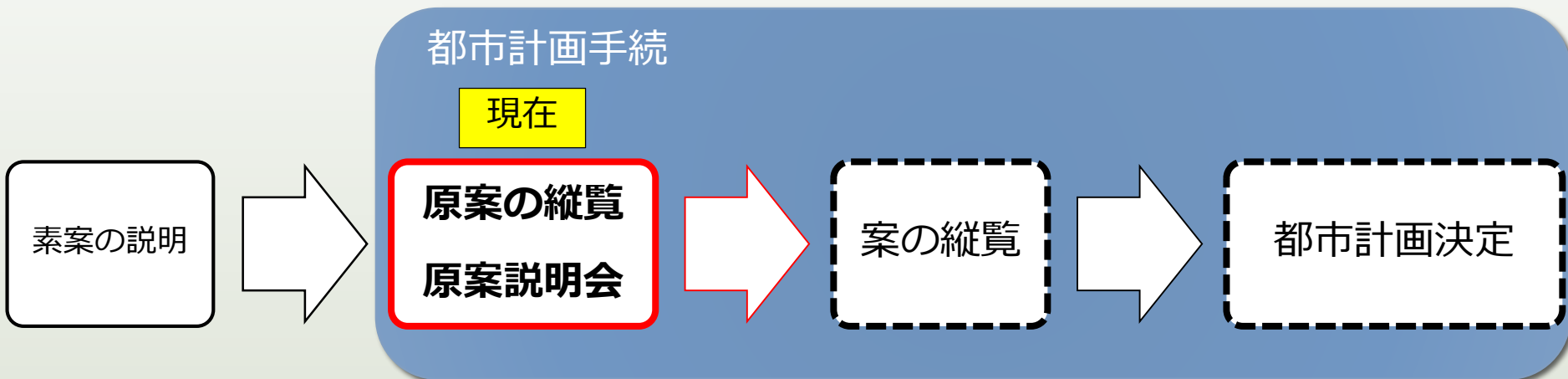
本日の説明会は、大山駅周辺のまちづくり事業の一環として検討している

**大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
第一種市街地再開発事業**に関連する

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の都市計画（原案）

について説明を行うことを目的としています。

原案説明会の目的

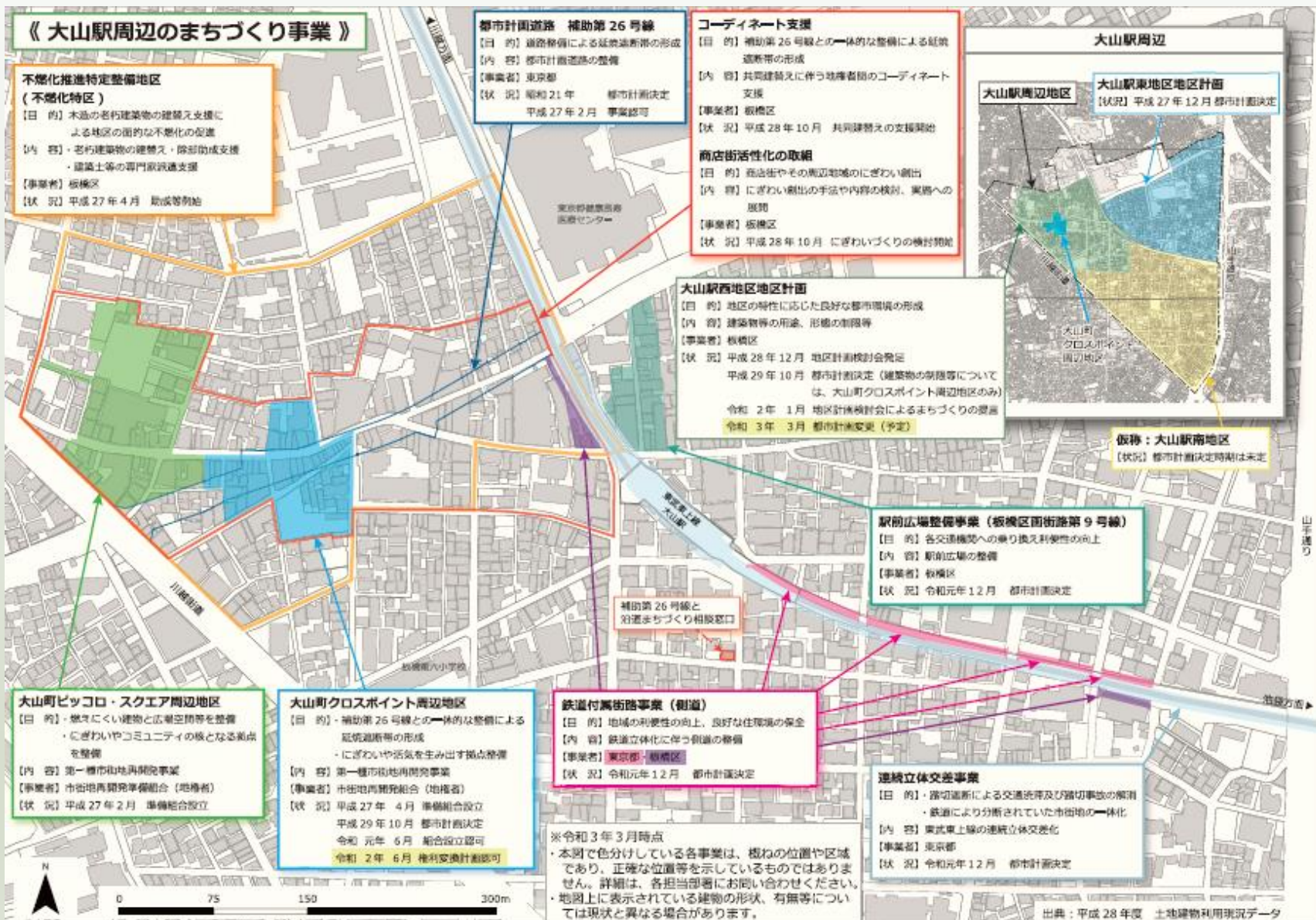


- 素案は、原案の縦覧や説明会に向けて事前に内容を**周知**し、理解の深度化を図る。
- 原案は、これまでの関係機関協議等に加え、素案に関するご意見等を踏まえて作成。

説明内容

- 1 大山駅周辺のまちづくり
- 2 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区のまちづくりの位置づけ
- 3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案
 - (1) 都市計画の概要
 - (2) 第一種市街地再開発事業
 - (3) 地区計画
 - (4) 高度利用地区
 - (5) 高度地区
 - (6) 防火地域・準防火地域
- 4 今後のスケジュール
- 5 都市計画原案の公告・縦覧、意見書について

1 大山駅周辺のまちづくり

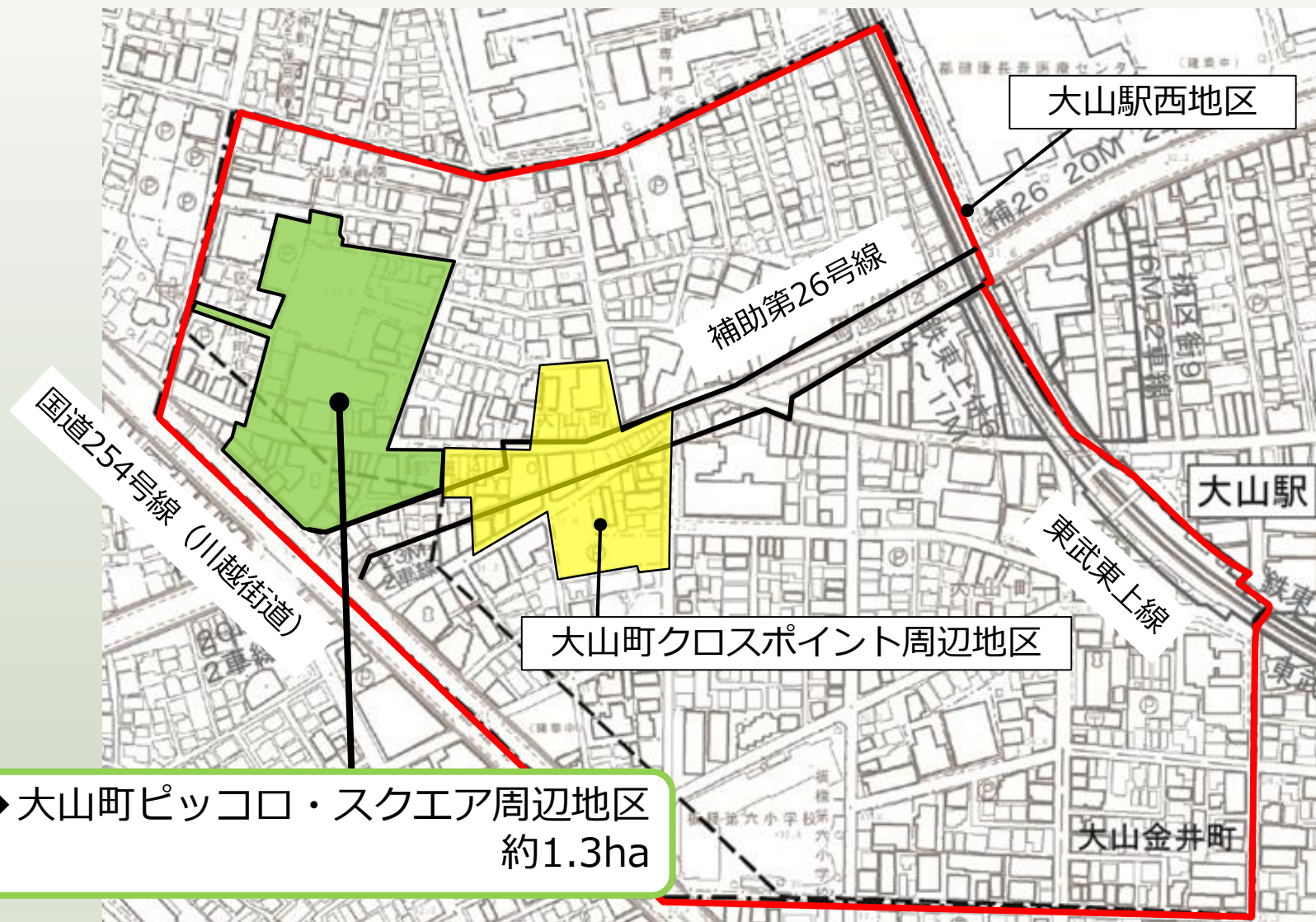




2 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の まちづくりの位置づけ

位置・面積

位置・面積



2 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の まちづくりの位置づけ

大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン

大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン

目的と当地区周辺の課題

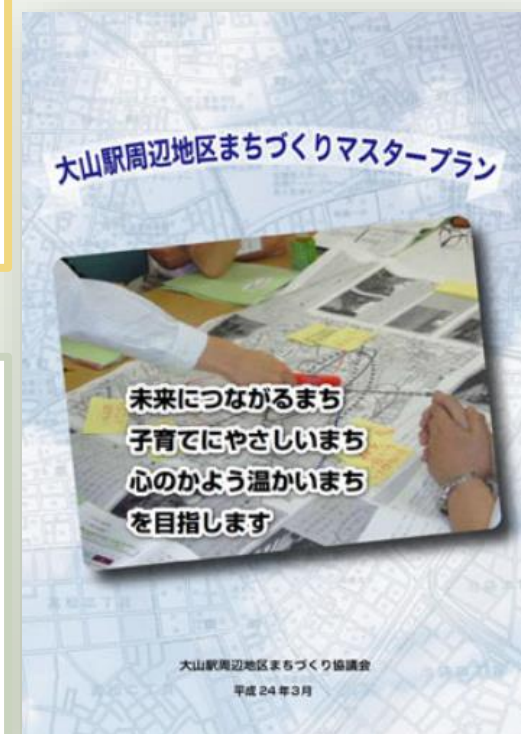
大山駅周辺地区まちづくり協議会
による「まちづくりの提言」

目的

- 20年後を目指した大山駅周辺地区のまちづくりのあり方や整備について検討

課題

- 木造家屋が密集しているため、災害時に危険
- 幅員の狭い道路や一方通行が多い
- 商店街の活気の維持、地域コミュニティの促進
- 公園が少なく、休息や交流する広場や緑が少ない



(平成24年3月)

大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン

まちづくりの提言

交通整備

- 道路幅員を6m以上とし、十分な歩行者空間を確保する
- 幹線・補助幹線道路への避難経路を確保する

拠点整備

- 商店街の西の核として吸引力のある集客拠点を整備する
- 周辺道路の整備を進め、多目的な活用可能性の向上を図る

土地利用

- 商店街のにぎわいの雰囲気を出しながら、人にやさしく、歩いて暮らせるまちの整備を図る

住環境

- 幅広い世代が交流し、憩える広場の整備を促進する
- 建物の密集度を緩和するルール（壁面後退など）を設定し、ゆとりある住環境の整備を図る

防災

- 建築物の不燃化、耐震化の促進を図る
- 敷地の細分化の防止、敷地の共同化、オープンスペースの確保

2 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の まちづくりの位置づけ

上位計画
大山まちづくり総合計画

大山まちづくり総合計画

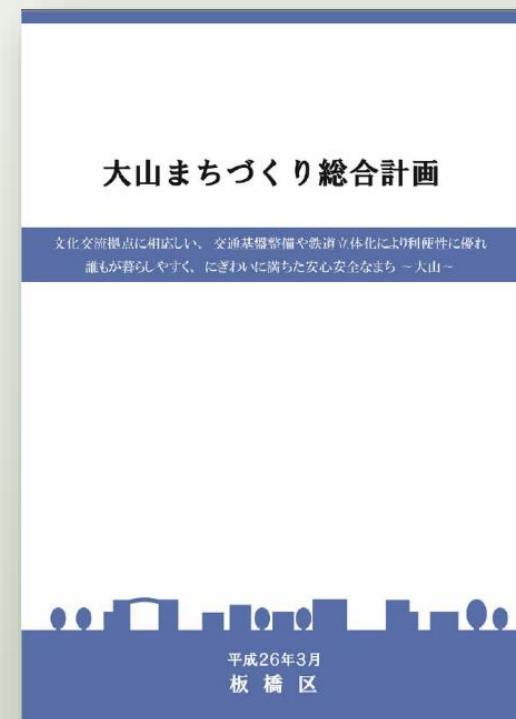
目的と当地区周辺の課題

目的

- まちづくりを総合的に進めるため、その実現に向けて取り組むべき内容を定め、推進するための行政計画の策定

課題

- 交通に関する課題
- 土地利用・建物利用に関する課題
- 防災まちづくりに関する課題
- 環境に配慮したまちづくりに関する課題



(平成26年3月)

大山まちづくり総合計画

具体的な課題

交通

- 交通規制や狭隘道路が多く、安全な歩行環境が未形成

土地利用 建物利用

- 低・未利用地が多く、合理的な土地利用が図られていない

防災 まちづくり

- 防災性向上に有効な都市基盤が脆弱でオープンスペースがない
- 老朽化した建物が多く、不燃化が進んでいない

環境

- 緑、潤いのある公園・広場等が少ない

大山まちづくり総合計画

整備方針

エリアの位置づけ

- 補助第26号線の西側地域全体の交流とにぎわいの拠点

整備の方向性

- 市街地再開発事業による複数の敷地を一体的に活用した共同化
- 補助第26号線の西側地域のにぎわいやコミュニティの核となる拠点の整備
- オープンスペースの確保

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (1) 都市計画の概要

都市計画とは

- 土地利用、都市施設（道路や公園など）の整備及び市街地開発事業に関する計画
- 適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきであるということを基本理念として定めている



- ・都市の健全な発展
- ・秩序ある整備

都市計画法は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めている

市街地再開発事業に係る 準備組合の各種計画と区の都市計画の関係性

市街地再開発事業

準備組合による

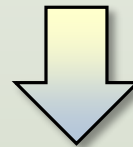
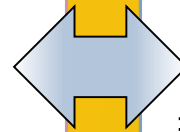
建物計画、公共施設計画

⇒地域貢献性、地権者の合意形成、
関係法令や基準の適合

区による

事業に関連する**都市計画の決定**

⇒上位計画の整合、市街地再開発
事業に係る諸条件や制限の設定



都市計画決定後

都市計画による適正なる制限のもと、土地の合理的かつ健全な高度利用
と都市機能の更新を図る市街地再開発の事業計画を推進

都市計画の種類

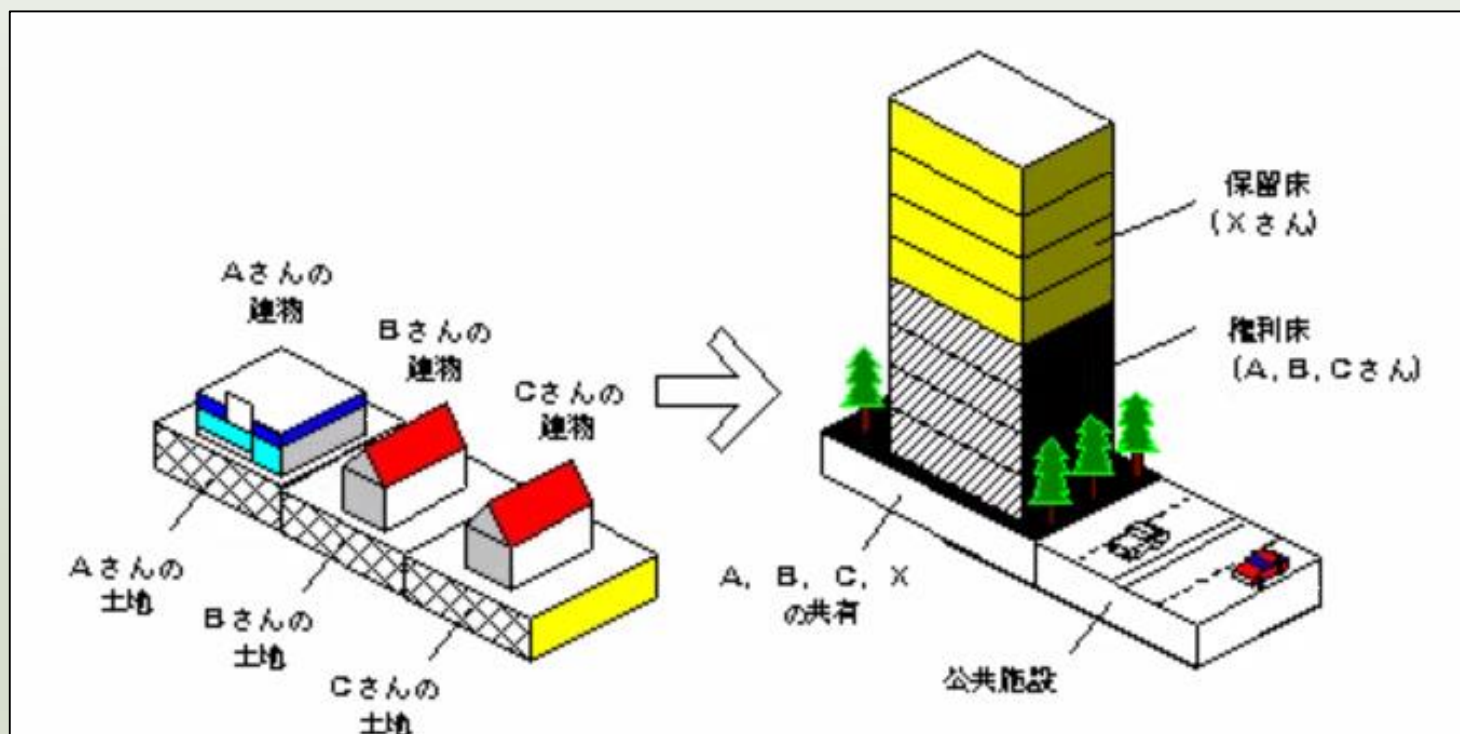
- ① 第一種市街地再開発事業（都市計画決定）
- ② 地区計画（都市計画変更）
- ③ 高度利用地区（都市計画変更）
- ④ 高度地区（都市計画変更）
- ⑤ 防火地域・準防火地域（都市計画変更）

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (2) 第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業とは

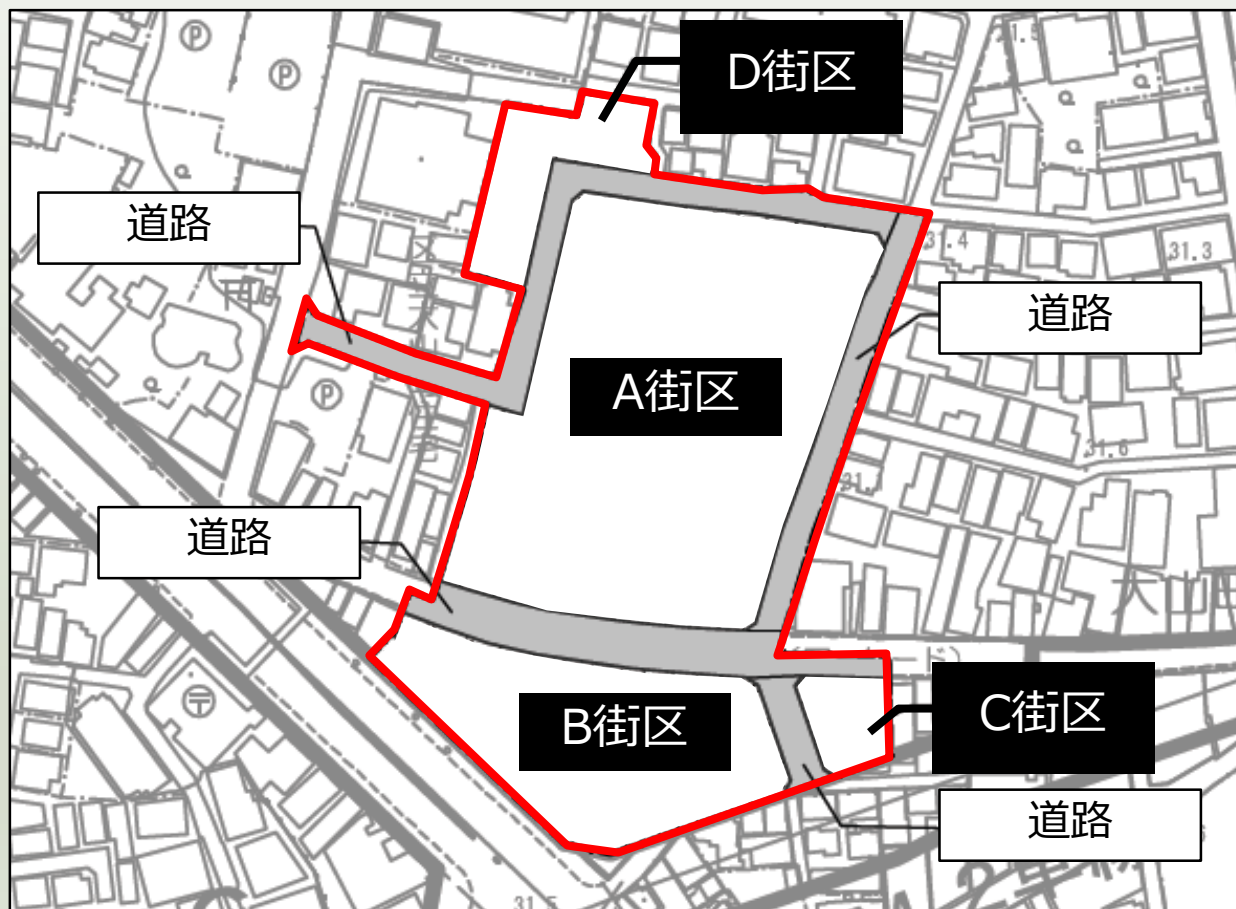
- 老朽木造建築物が密集している地区等において、敷地の統合、不燃化の共同建築物の建築、公園、広場等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る



出典：国土交通省ホームページ

市街地再開発事業の概要

- 名称：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業
- 施行面積：約1.3ha

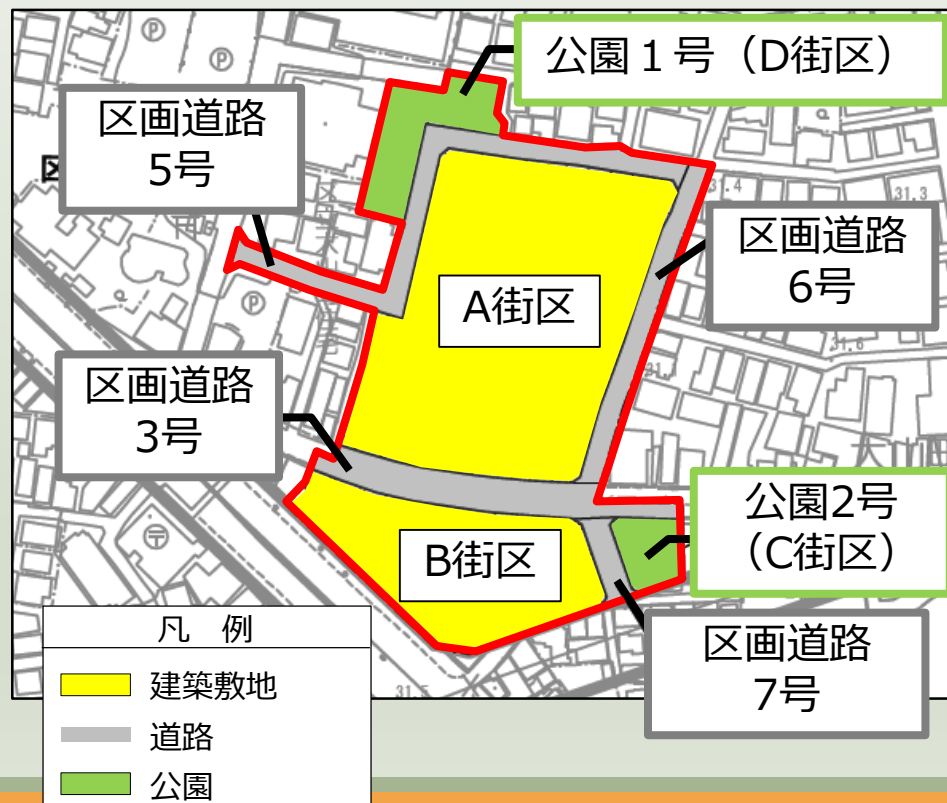


3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (2) 第一種市街地再開発事業

建築敷地・建築物、公共施設の整備

建築敷地・建築物、公共施設の整備

街 区	建築敷地面積	建築面積	延べ床面積	主要用途	建築物の高さの限度
A	約6,330㎡	約4,000㎡	約42,660㎡	住宅、店舗、駐車場	107m
B	約2,710㎡	約1,530㎡	約28,460㎡	住宅、店舗、駐車場	107m



種 別	名 称	幅員、面積等
区画街路	区画道路3号	幅員 8 ～ 10 m (一部 4 ～ 5 m)
	区画道路 5・6号	幅員 6 m
	区画道路7号	幅員 8 m
公園	公園 1号	約830㎡ ※D街区
	公園 2号	約310㎡ ※C街区

※区画道路1・2・4号は大山町クロスポイント
周辺地区の都市計画により既決定

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (3) 地区計画

地区計画の概要

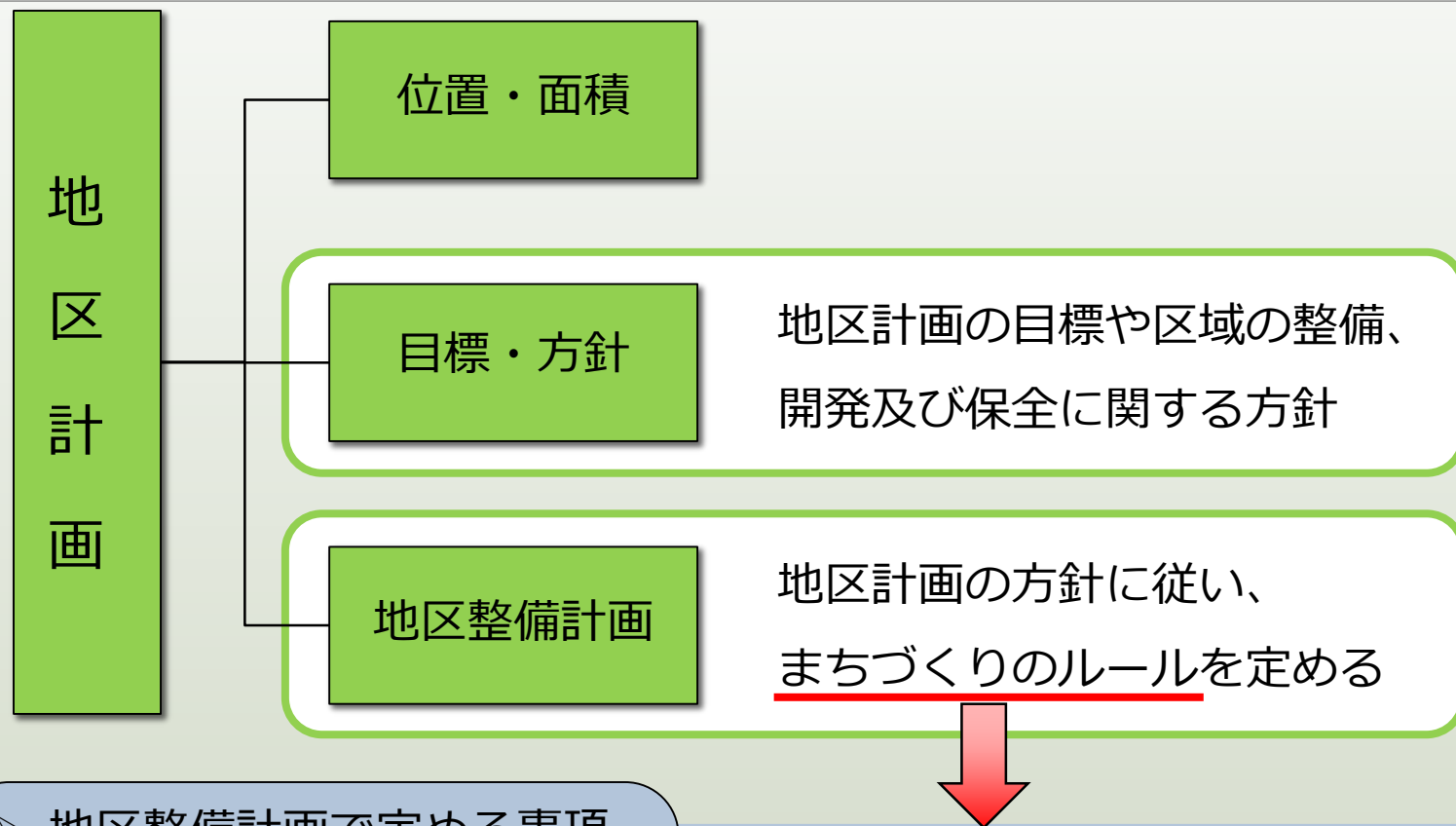
地区計画とは

- 地区の課題や特徴を踏まえ、道路や公園等の配置、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画
- まちづくりのルールとして地区独自のルールが決定



出典：国土交通省ホームページ

地区計画で定める内容



➤ 地区整備計画で定める事項

- ① 地区施設（道路、公園・広場など）の配置
- ② 建築物等に関する事項
- ③ 土地の利用に関する事項

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (3) 地区計画

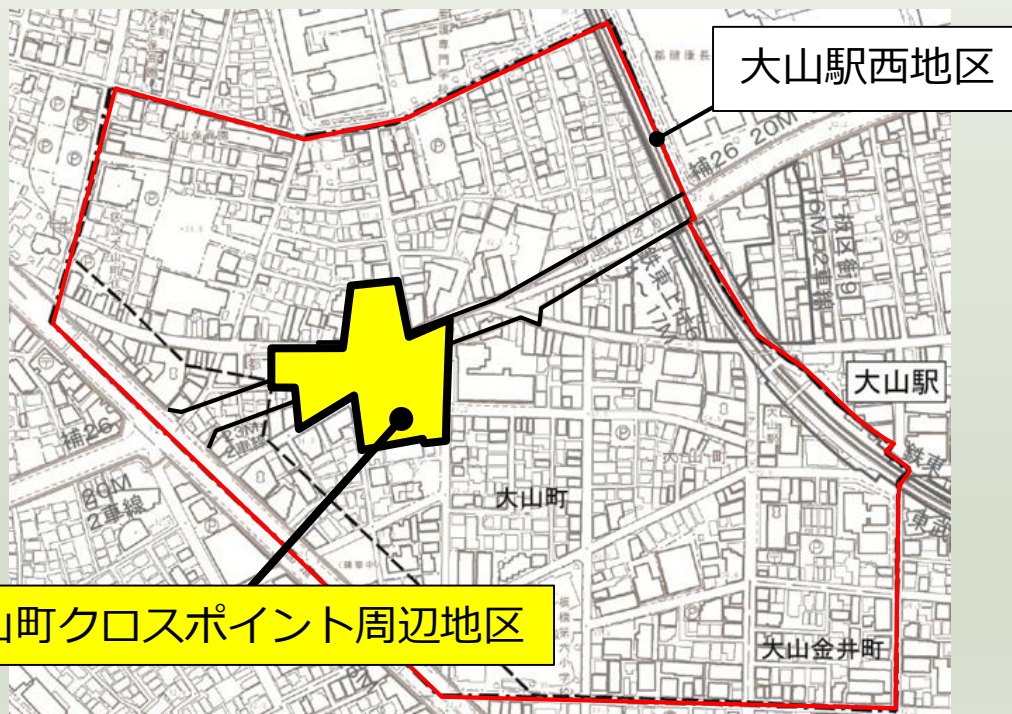
地区計画策定状況

地区計画策定状況

大山駅西地区地区計画

平成29年10月（都市計画決定）

⇒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に関連して
地区計画を都市計画決定



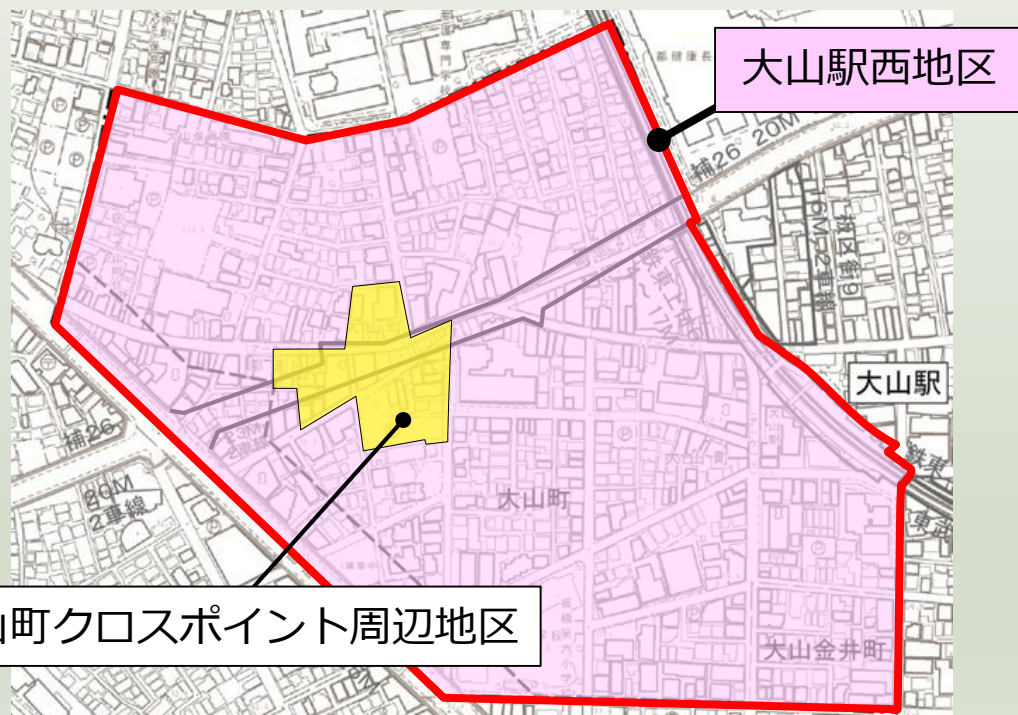
- 地区計画の**区域**を
「大山駅西地区」に設定
- まちづくりのルールを
定める**地区整備計画**を
**「大山町クロスポイント
周辺地区」**のみ決定

地区計画策定状況

大山駅西地区地区計画

令和3年3月（都市計画変更）

⇒大山町クロスポイント周辺地区以外の個々の建築物に対する
建て替え時のルールを定めるために地区計画を都市計画変更



- 地区計画の区域を
「大山駅西地区」に設定
(変更なし)
- まちづくりのルールを
定める**地区整備計画**を
「大山駅西地区」へ
対象範囲を拡大し、変更

地区計画策定状況

大山駅西地区地区計画

今回の都市計画変更

⇒大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に関連して
地区計画を都市計画変更

大山町ピッコロ・スクエア
周辺地区

大山駅西地区

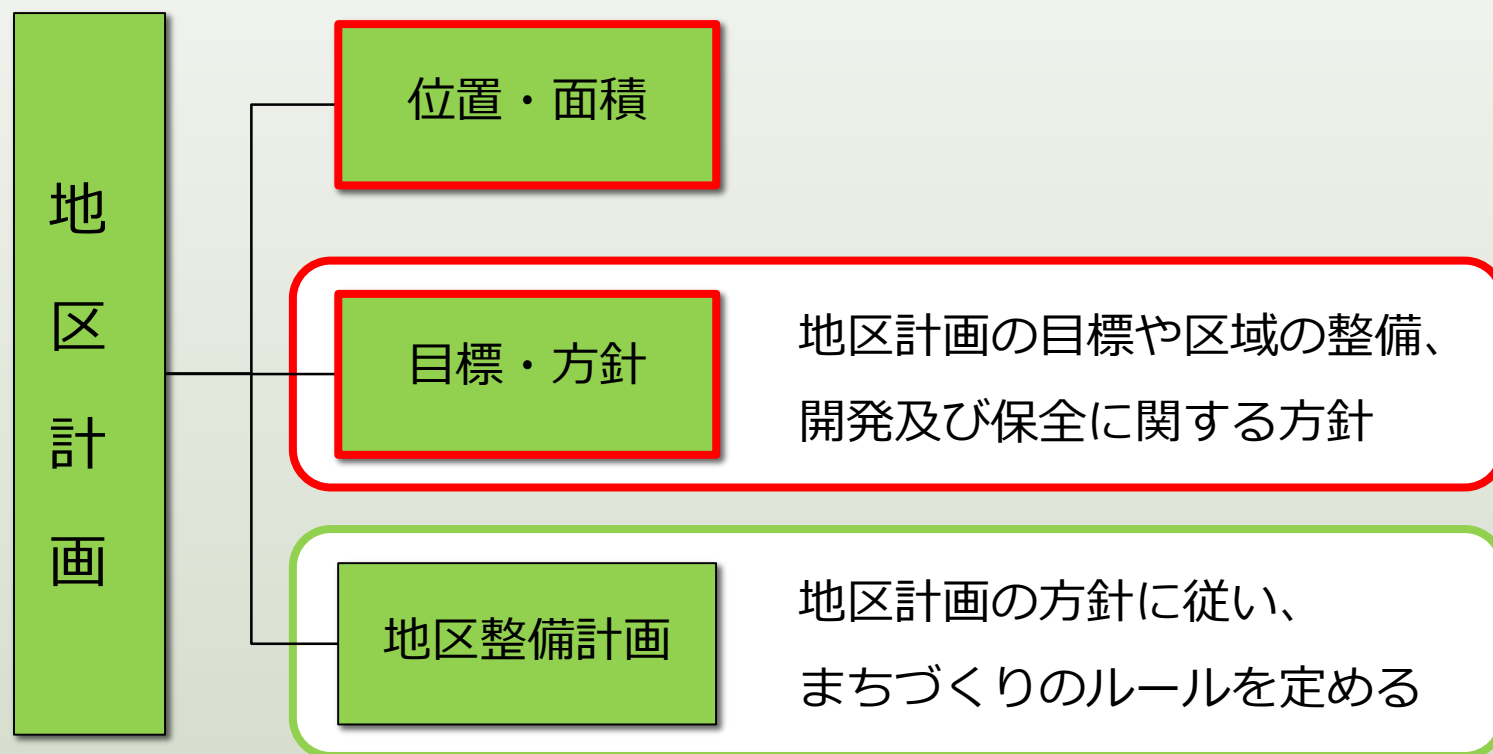
大山町クロスポイント周辺地区

- 地区計画の区域を
「大山駅西地区」に設定
(変更なし)
- まちづくりのルールを
定める**地区整備計画**を
**「大山町ピッコロ・スクエア
周辺地区」**について変更

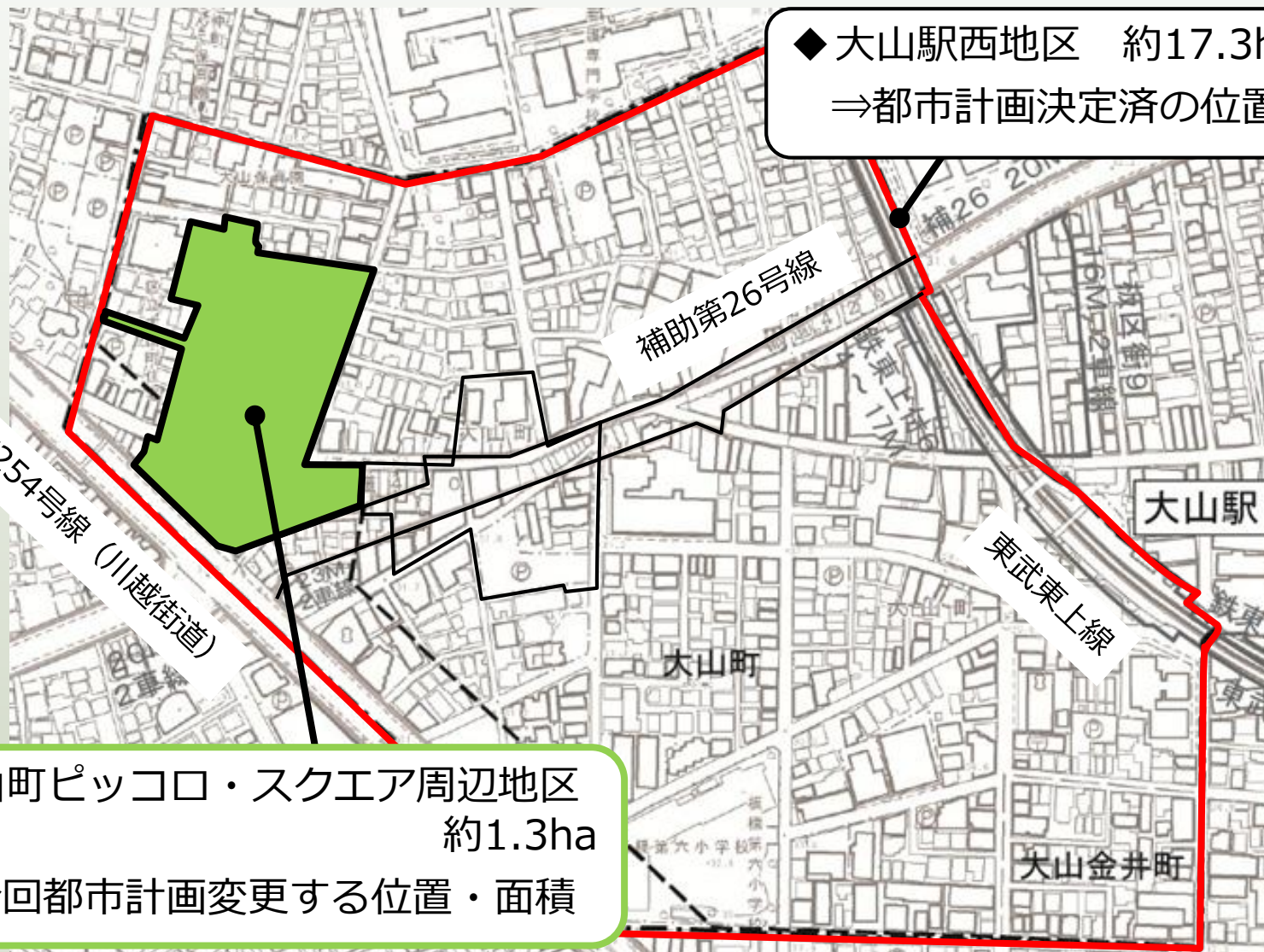
3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (3) 地区計画

位置・面積
目標・方針

地区計画で定める内容



地区計画の位置・面積



◆ 大山駅西地区 約17.3ha
⇒都市計画決定済の位置・面積

◆ 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
約1.3ha
⇒今回都市計画変更する位置・面積

地区計画の目標

※大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地
再開発事業に関わる内容を抜粋しています

板橋区

※都市計画決定済事項

安心・安全なまちづくり

- 延焼遮断帯の整備
- 不燃化の促進や地区施設の整備
- 市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善

にぎわいのあるまちづくり

- 商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上
- 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
- 商業や生活利便機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能の立地を誘導

地区計画の方針

※大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地
再開発事業に関わる内容を抜粋しています

土地利用

- 補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図る
- 地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために道路や公園・広場等の整備を行う

地区施設

- 新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するため、区画道路、公園・広場、歩道状空地を配置する

建築物等

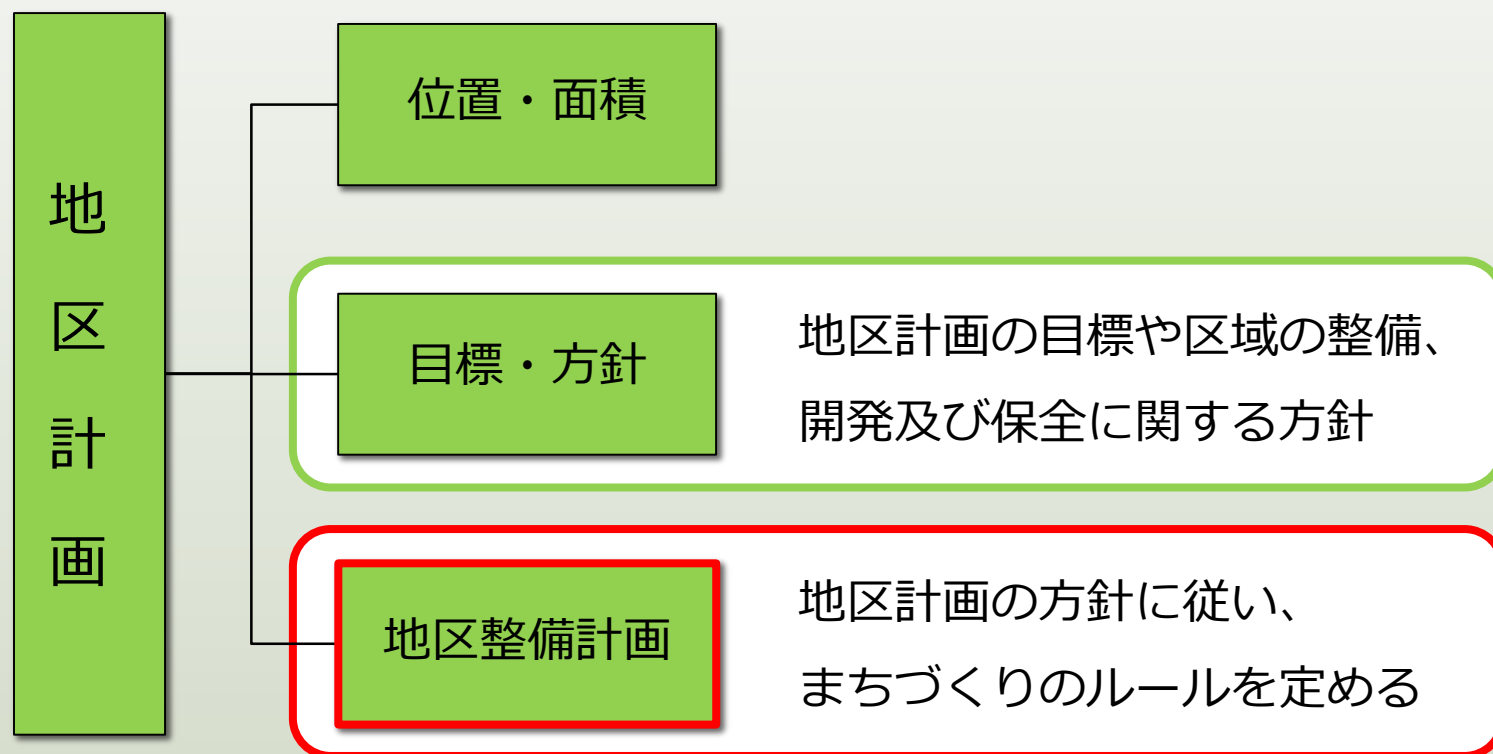
- 土地の合理的かつ健全な高度利用により、各種都市機能の集積を図るとともに安全で快適な空間を創出するため、用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める



3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (3) 地区計画

地区整備計画

地区計画で定める内容



地区整備計画で定める事項

※大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
市街地再開発事業に関わる内容を
抜粋しています

地区施設

- 道路
- 公園・広場
- 歩道状空地

建築物等に関する事項

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- その他（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限）

土地の利用に関する事項

- 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める

地区整備計画で定める事項

地区施設

- 道路
- 公園・広場
- 歩道状空地

建築物等に関する事項

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- その他（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限）

土地の利用に関する事項

- 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める

地区整備計画

地区施設



種 類	名 称	幅 員	延 長
道 路	区画道路3号	8~10m (一部 4 m)	約130m
	区画道路5号	6m	約170m
	区画道路6号	6m	約90m
	区画道路7号	8m	約25m
公共空地	歩道状空地5号	2m	約160m
	歩道状空地6号	2m	約120m

種 類	名 称	面 積
公 園	公園1号 ※D街区	約830m ²
	公園2号 ※C街区	約310m ²
公共空地	広場3号	約880m ²
	広場4号	約110m ²
	広場5号	約150m ²
	広場6号	約490m ²

※区画道路1・2・4号、歩道状空地1~4号、広場1・2号、緑地は
クロスポイント周辺地区の都市計画により既決定

地区整備計画で定める事項

地区施設

- 道路
- 公園・広場
- 歩道状空地

建築物等に関する事項

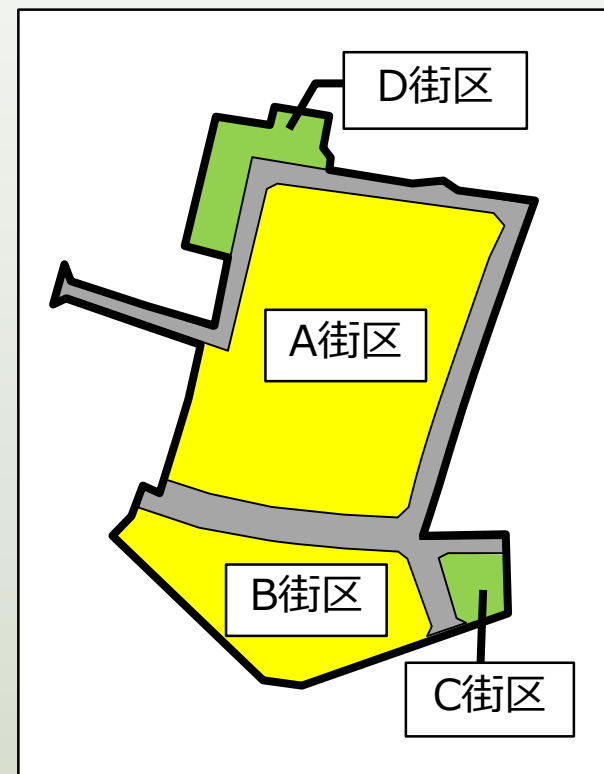
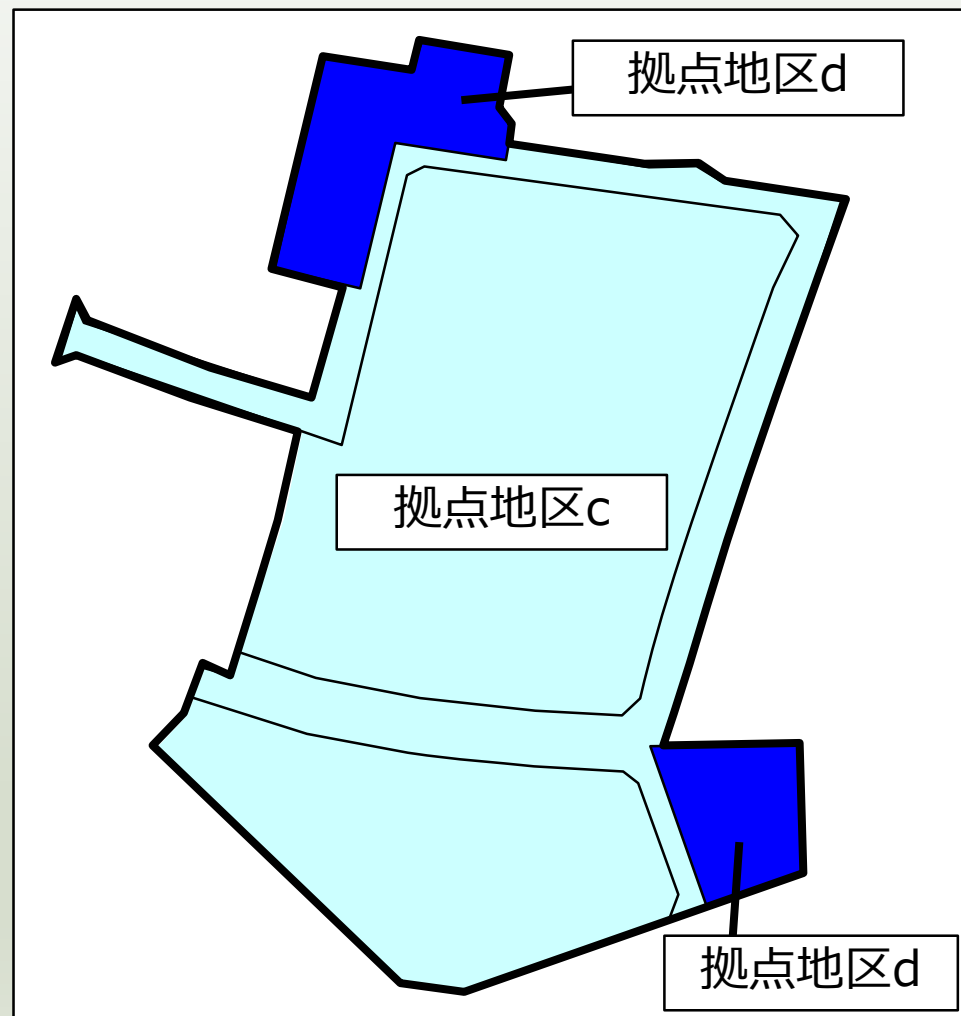
- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- その他（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限）

土地の利用に関する事項

- 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める

地区整備計画

建築物等に関する事項における地区の区分



※拠点地区a・bは
大山町クロスポイント周辺地区
の地区区分

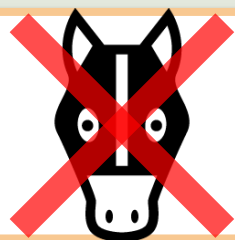
地区整備計画

建築物等の用途の制限①（拠点地区c・d共通）

※都市計画決定済事項



風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する
「店舗型・無店舗型風俗特殊営業」「映像送信型性風俗特殊営業」
「店舗型・無店舗型電話異性紹介営業」「特定遊興飲食店営業」



勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所

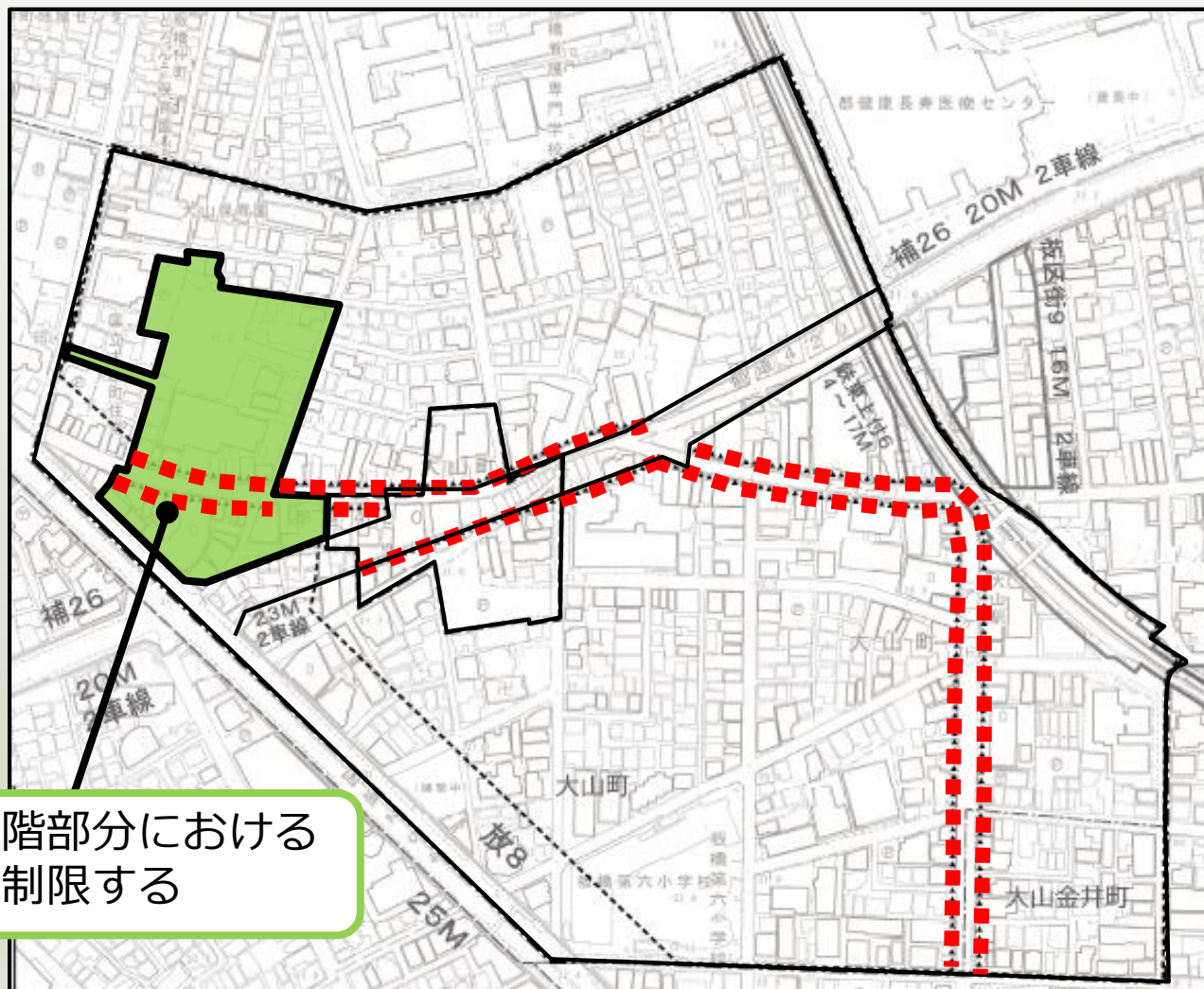


ぱちんこ屋

地区整備計画

建築物等の用途の制限②（拠点地区c・d共通）

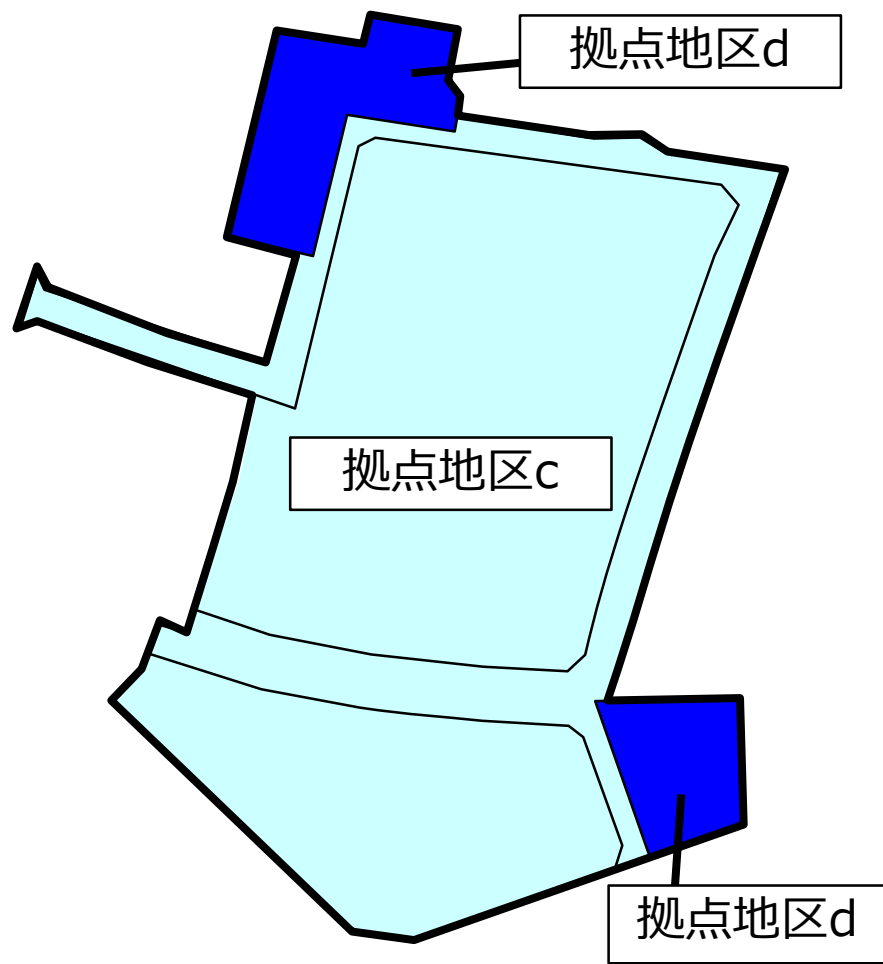
※都市計画決定済事項



◆ 建築物の地上1階部分における住宅等の用途を制限する

地区整備計画

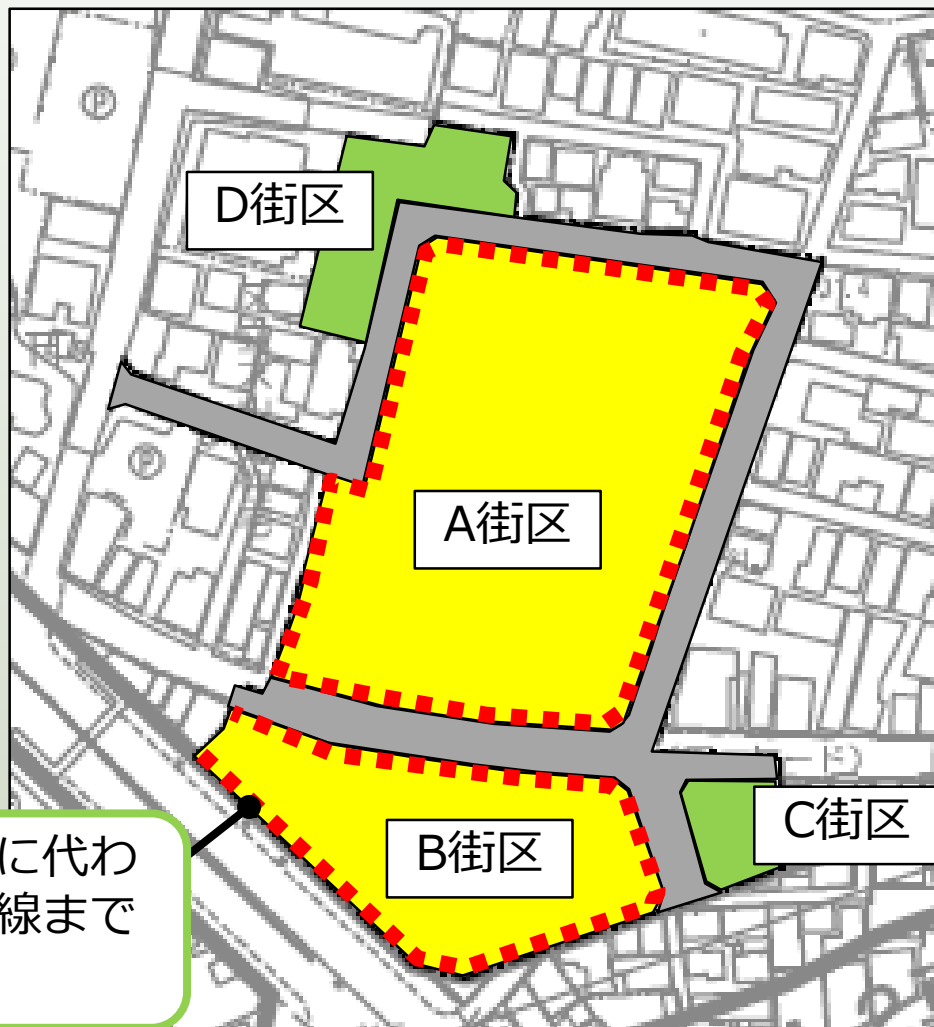
建築物の敷地面積の最低限度



	拠点地区c	拠点地区d
建築物の敷地面積 の最低限度	2,000m ²	—

地区整備計画

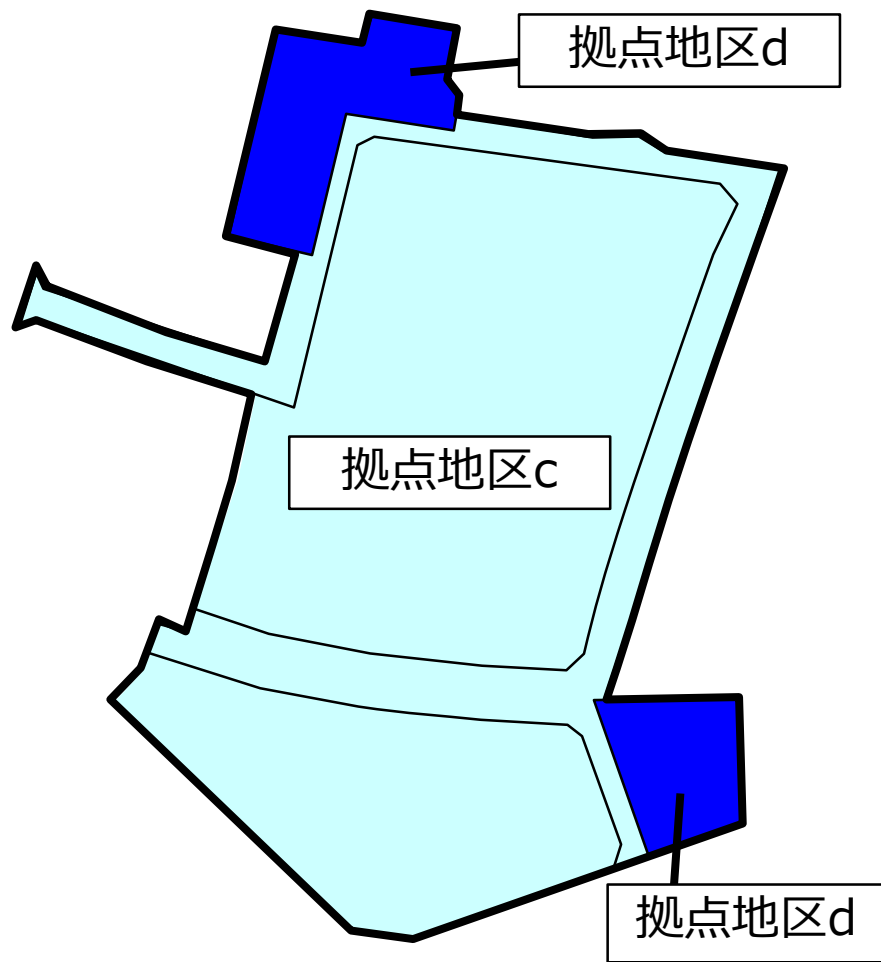
壁面の位置の制限



- ◆ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を **2m** とする

地区整備計画

建築物等の高さの最高限度



	拠点地区c	拠点地区d
建築物等の高さの最高限度	107m	35m

地区整備計画

拠点地区c・d共通

※都市計画決定済事項

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする
- 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする

垣又はさくの構造の制限

- 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。

地区整備計画で定める事項

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区

※都市計画決定済事項

地区施設

- 道路
- 公園・広場
- 歩道状空地

建築物等に関する事項

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- その他（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限）

土地の利用に関する事項

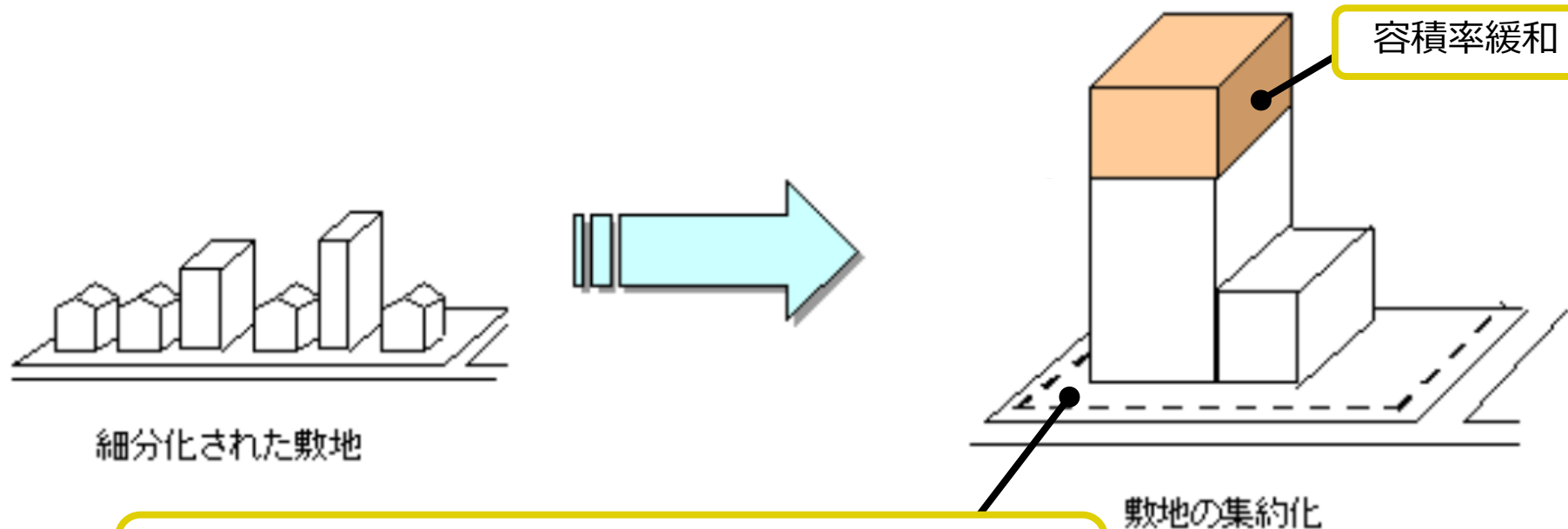
- 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (4) 高度利用地区

高度利用地区の概要

高度利用地区とは

- 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度等を定める



建ぺい率の引下げ、壁面の位置の制限、広場の確保等
⇒生み出された空間に広場、歩道状空地等を整備する

出典：東京都ホームページ
(一部修正・加筆)

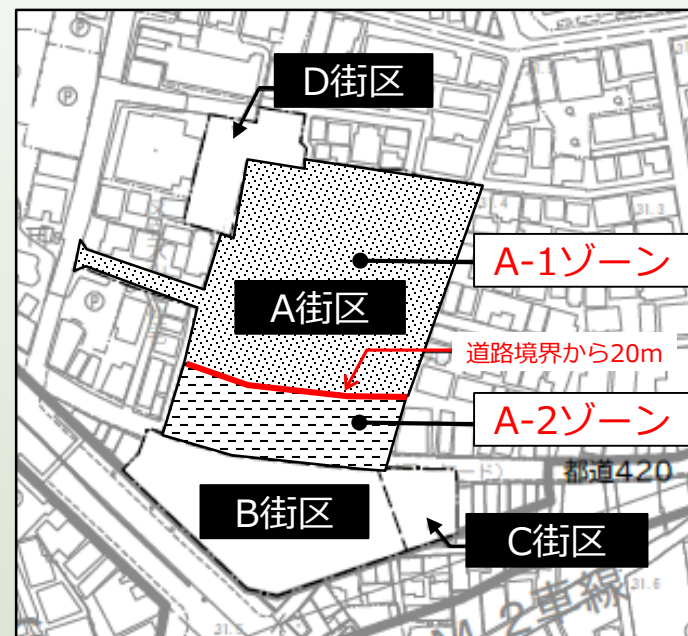
3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案 (4) 高度利用地区

高度利用地区の内容

高度利用地区の内容

容積率の最高限度

街区・ゾーン		容積率	
		従前	従後
A街区	A-1ゾーン	300%	400%
	A-2ゾーン	500%	600%
B街区		500%	750%



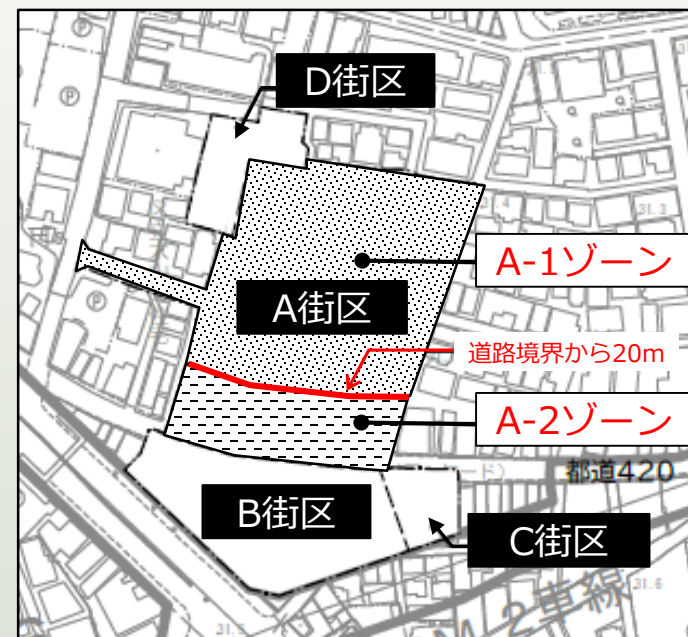
➤高度利用地区指定基準に基づく容積率の緩和条件

- 建ぺい率20%減（A、B街区）
- 2m以上の壁面後退（B街区）
- 広場等の確保（B街区）
- 住宅の確保（A、B街区）

高度利用地区の内容

建ぺい率の最高限度

街区・ゾーン		建ぺい率	
		従前	従後
A街区	A-1ゾーン	60%	40% (60%) ¹
	A-2ゾーン	80%	60% (80%) ¹
B街区		80%	60% (80%) ¹



▶高度利用地区指定基準に基づく容積率の緩和条件

●建ぺい率20%減（A、B街区）

※()¹ :

- ・建ぺい率60%の地域は、建築基準法に基づく準防火地域内の耐火・準耐火建築物による緩和（+10%）、及び街区の角にある敷地にある建築物による緩和（+10%）あり
- ・建ぺい率80%の地域は、建築基準法に基づく防火地域内の耐火建築物による緩和（+20%）あり

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案

- (5) 高度地区
- (6) 防火地域・準防火地域

高度地区、防火地域・準防火地域の概要

高度地区、防火地域・準防火地域の概要

高度地区とは

- まちの環境維持や土地利用の増進を図るため、高さの最高限度や最低限度が定められた地区

防火地域・準防火地域とは

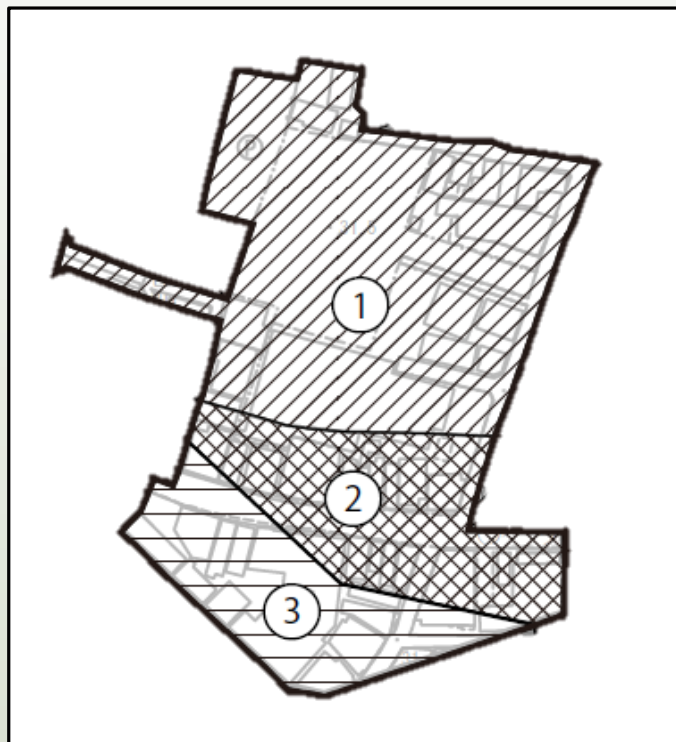
- 市街地における火災の危険を防止するために、都市計画法に基づいて定められた地域で、防火地域と準防火地域があり、それぞれ建築できる建物の構造を規制している

3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案

(5) 高度地区
(6) 防火地域・準防火地域

高度地区、防火地域・準防火地域の内容

高度地区の内容

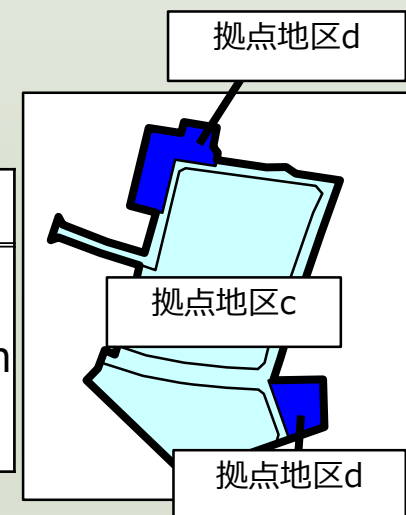


	高度地区	
	従前	従後
①	35m第三種高度地区	高度地区の指定なし
②・③	45m高度地区	高度地区の指定なし



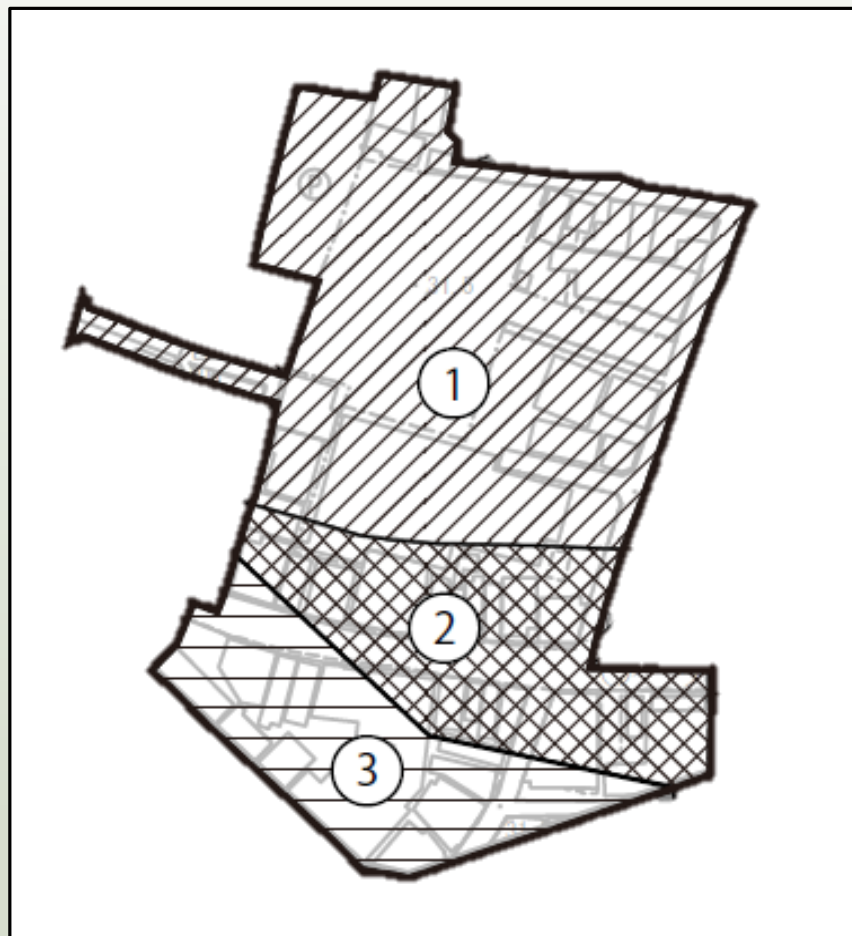
■ 地区計画の地区整備計画

	拠点地区c	拠点地区d
建築物等の高さの最高限度	107m	35m



※48ページ 再掲

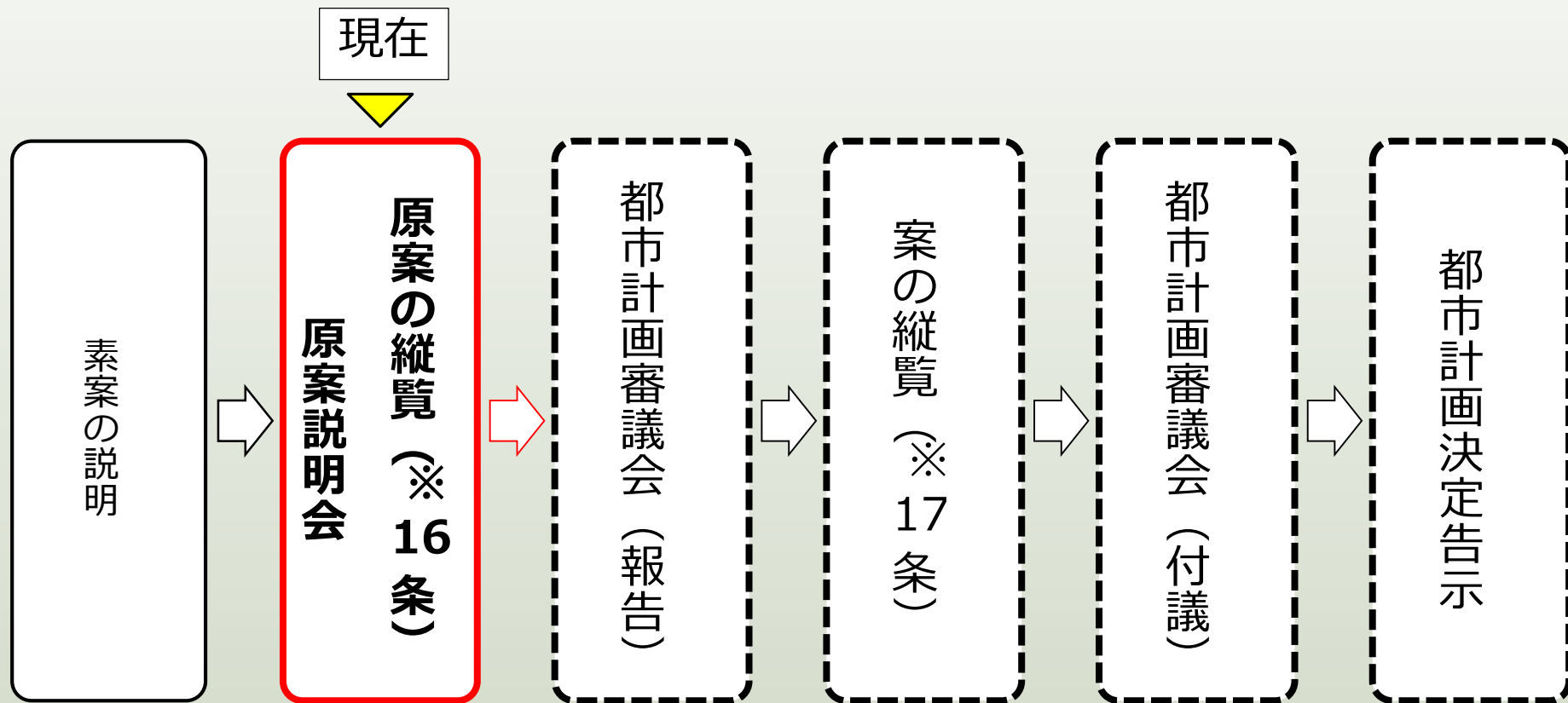
防火地域・準防火地域の内容



	防火地域	
	従前	従後
①	準防火地域	防火地域
②・③	防火地域	防火地域

4 今後のスケジュール

今後のスケジュール



※都市計画法第16条、第17条

5 都市計画原案の公告・縦覧、意見書について

都市計画原案の図書の縦覧について

本日ご説明した都市計画原案の図書が縦覧できます

【告示日】

令和3年9月13日（月）

【縦覧期間】

令和3年9月13日（月）から9月27日（月）まで

【縦覧場所】

**板橋区まちづくり推進室まちづくり調整課
（北館5階 13番窓口）**

都市計画原案に対する意見書について

本日ご説明した都市計画原案について、意見書の提出ができます

【意見書の提出期間】

令和3年9月13日（月）から10月4日（月）まで

【意見書の提出方法】

提出期限までに当課へ必着

●持参の場合

板橋区役所まちづくり推進室まちづくり調整課
（北館5階 13番窓口）

●郵送の場合

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
板橋区まちづくり推進室まちづくり調整課 宛

●メールの場合

オー イチ

m-omachi1@city.itabashi.tokyo.jp

●FAXの場合

03-3579-5437

都市計画原案に対する意見書の書き方について

《注意事項》意見書には、次の事項の記載が必須です

様式は自由です

※記載に不足がある場合は、無効となる場合があります

① 表題（都市計画原案に対する意見書） ② 宛先（板橋区長宛て）

③ 日付・住所・氏名（法人の場合は名称と代表者氏名）・電話番号

④ 意見をする該当地及び都市計画原案の内容

東京都市計画【●●●●】⇒意見がある【都市計画の名称】を入れてください

【●●●●】

- ・大山駅西地区地区計画の変更
- ・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定
- ・高度利用地区（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区）の変更
- ・高度地区（大山町地内）の変更
- ・防火地域及び準防火地域（大山町地内）の変更

⑤ 大山駅西地区地区計画区域内に権利をお持ちの土地や建物の所在地

⑥ 意見の内容・主旨

※地区計画に関する意見書は、大山駅西地区地区計画区域内に土地や建物の権利（所有権、地上権、賃借権など）をお持ちの方のみがご提出できます

ご清聴ありがとうございました。
