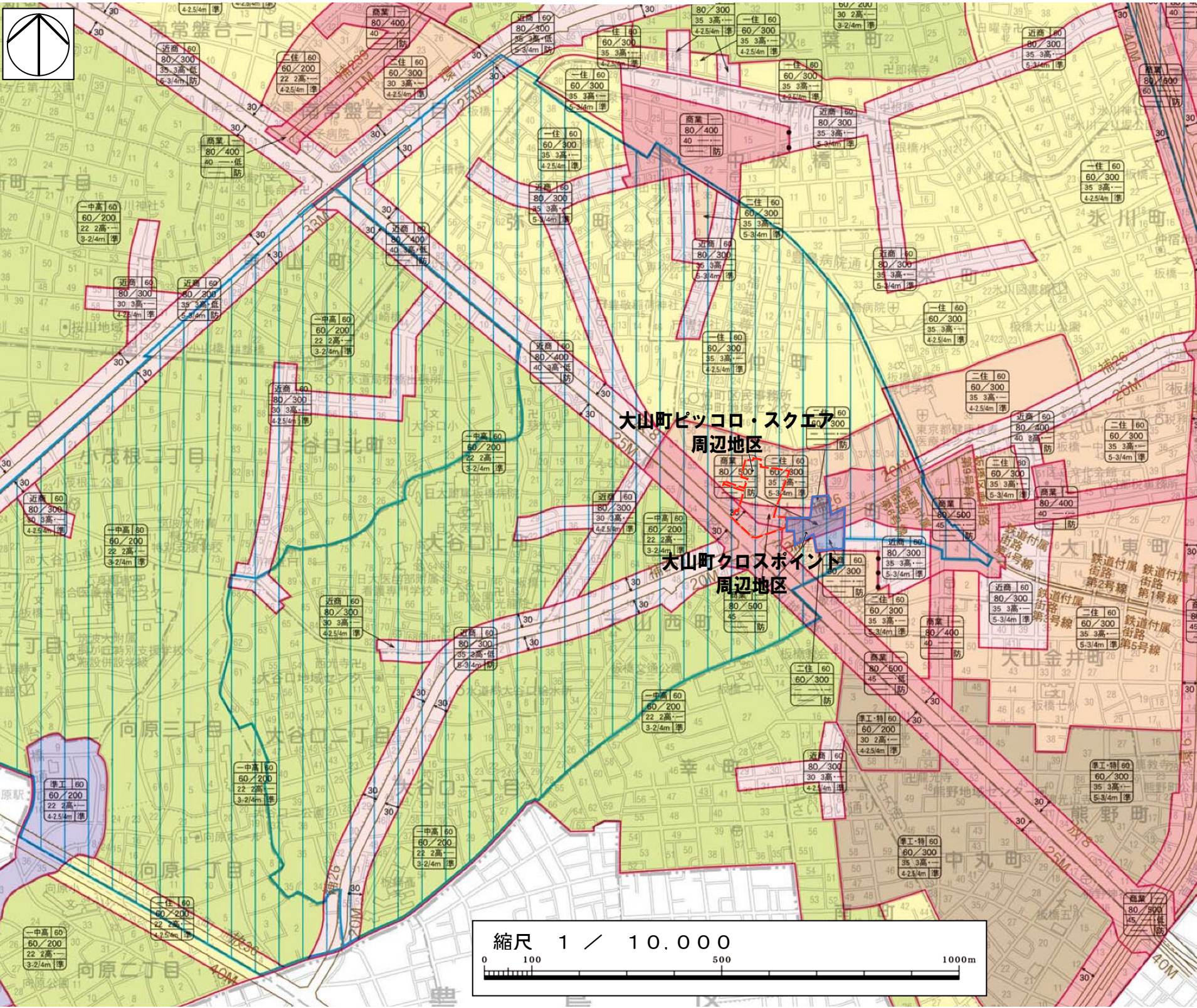


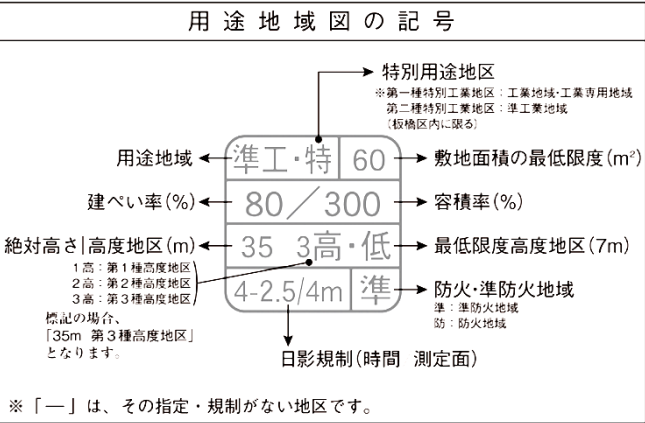
東京都市計画高度利用地区 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 総括図



高度利用地区の変更予定区域
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
(面積約1.3ha)

既存の高度利用地区の区域

用 途 地 域	
一低	第一種低層住居専用地域
一中高	第一種中高層住居専用地域
二中高	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工・特	準工業地域(第二種特別工業地区)
準工	準工業地域
工業・特	工業地域(第一種特別工業地区)



新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

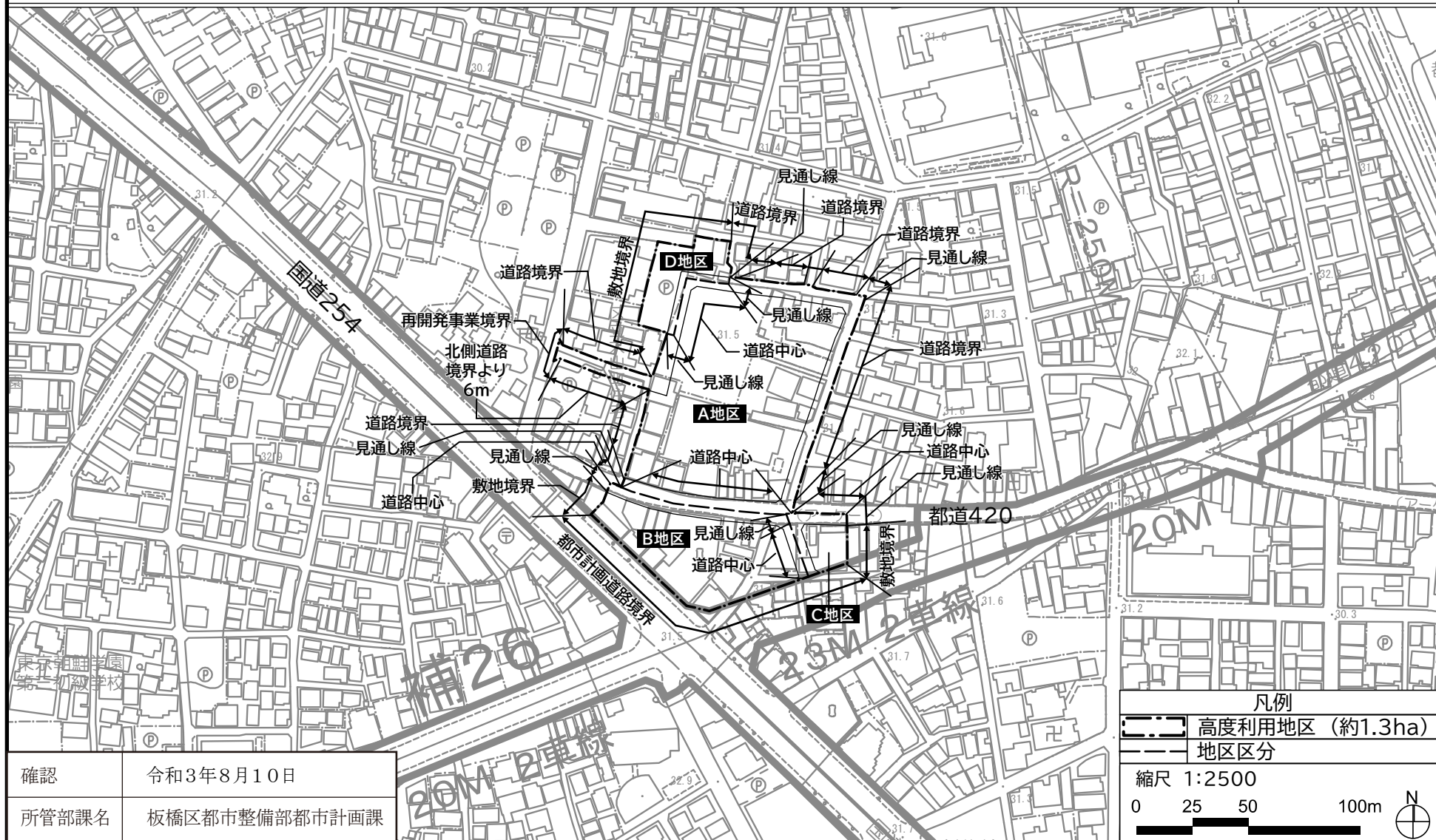
補82 ←都市計画道路の名称
15M ←都市計画道路の計画幅員

用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、 $\longleftrightarrow$ 30mの表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は、(・・・)の表示があります。

東京都市計画高度利用地区

[板橋区決定]

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 計画図1 (区域図)

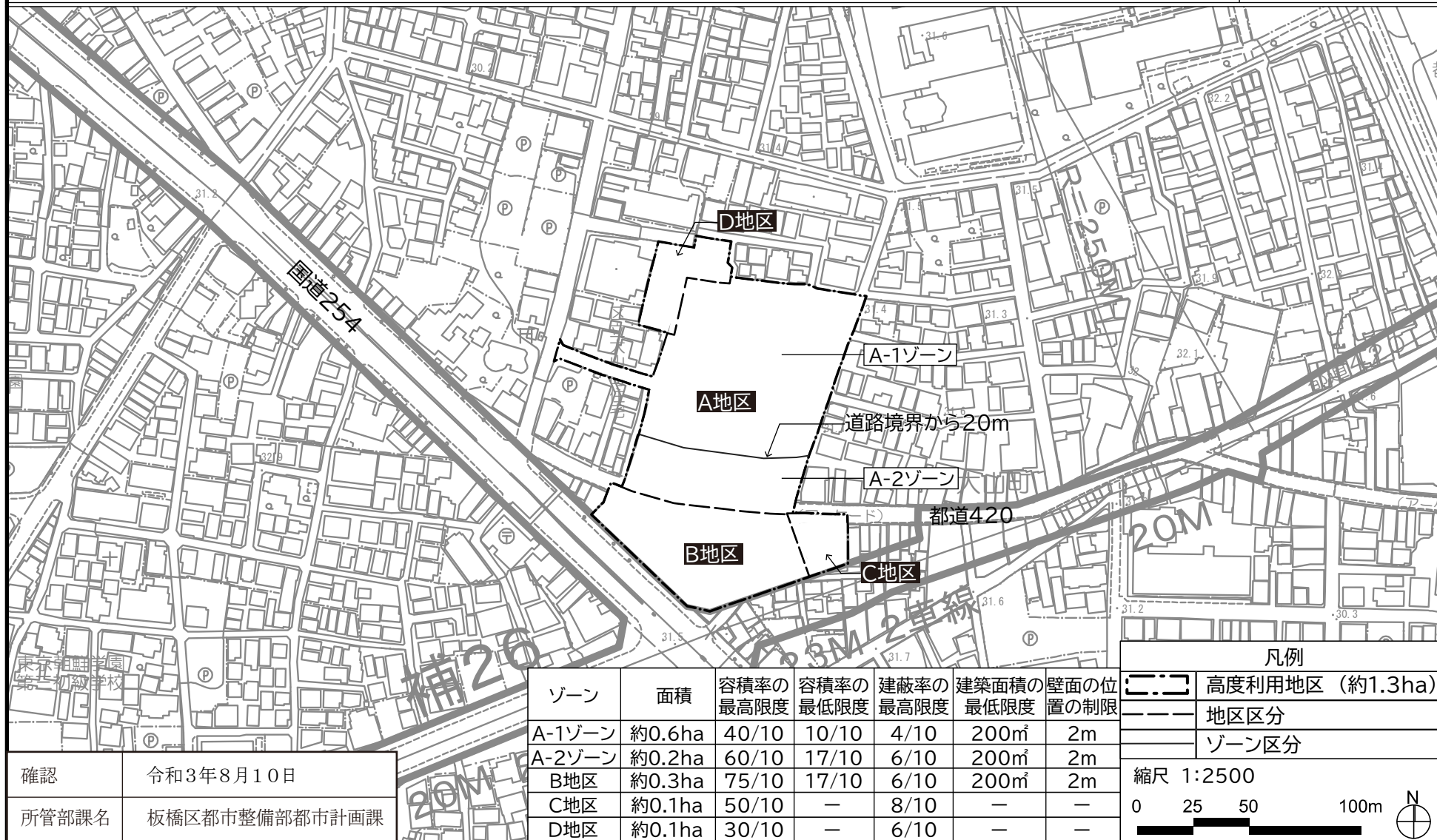


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3 都市基交著第 65 号 令和 3 年 6 月 23 日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号) 3 都市基街都第 142 号 令和 3 年 7 月 28 日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画高度利用地区

[板橋区決定]

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 計画図2 (ゾーン区分図)



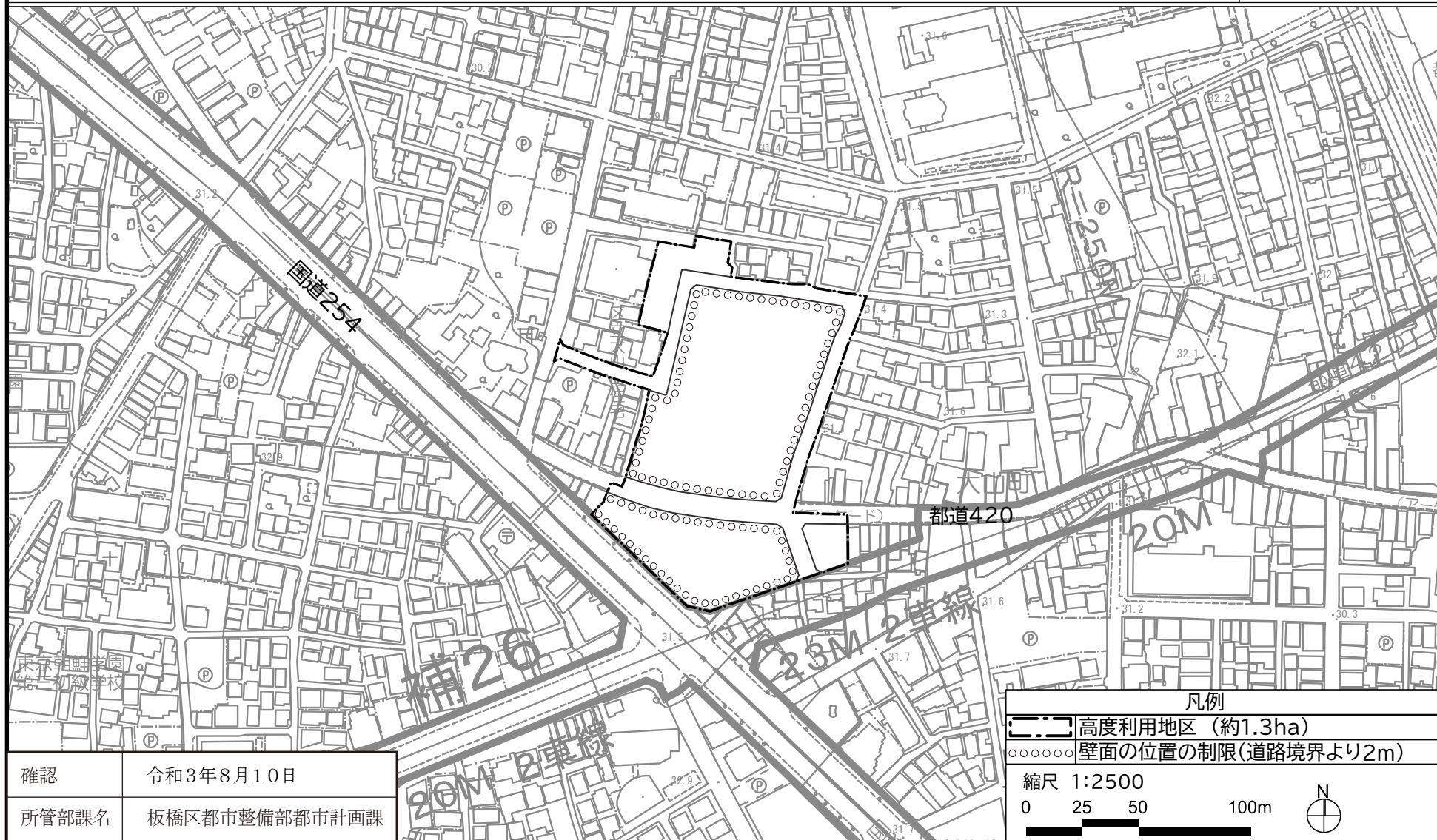
確認	令和3年8月10日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3 都市基交著第 65 号 令和 3 年 6 月 23 日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号) 3 都市基街都第 142 号 令和 3 年 7 月 28 日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画高度利用地区

〔板橋区決定〕

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 計画図3（壁面の位置の制限）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 65 号 令和 3 年 6 月 23 日。
 ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）3 都市基街都第 142 号 令和 3 年 7 月 28 日。無断複製を禁ずる。

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)		面積	建築物の容積率の最高限度 (注1)	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限 (注3)	備考
(大山町ピッコロ・スクエア周辺地区) 高度利用地区	A-1	約0.6ha (6,340㎡)	40/10	10/10	4/10	200㎡	2m	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区域
	A-2	約0.2ha (1,820㎡)	60/10	17/10	6/10	200㎡	2m	
	B	約0.3ha (3,190㎡)	75/10	17/10	6/10	200㎡	2m	
	C	約0.1ha (540㎡)	50/10	—	8/10	—	—	
	D	約0.1ha (980㎡)	30/10	—	6/10	—	—	
	小計	約1.3ha (12,870㎡)	—	—	—	—	—	
	(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例							
1 A-1,A-2地区について								
1-1 建築物の用途の規模による低減 育成用途（注4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の1未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。								
1-2 建築物の用途の規模による低減 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積に対する割合の3分の1未満である建築物については10分の5を減じる。								
1-3 地上部及び建築物上の緑化率による低減 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物にあっては、10分の0.2を減じる。								
2 B地区について								
2-1 建築物の敷地内に設ける空地の規模による低減 敷地内に設ける広場等の空地面積（壁面の位置が制限された区域を除く）の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。								
2-2 建築物の用途の規模による低減 育成用途（注4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の3未満である建築物にあっては、10分の25を減じる。								
2-3 建築物の用途の規模による低減 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積に対する割合の2分の1未満である建築物については10分の10を減じる。								
2-4 地上部及び建築物上の緑化率による低減 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。								

(注2) 建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第53条第3項各号の一に該当する場合は10分の1を、同項各号に該当する場合又は同条第6項第1号に該当する場合は10分の2を加えた数値とする。建築物の建築面積の敷地面積に対する割合について数値の異なる2以上の区域が生ずる場合、当該2以上の区域にまたがる建築物の敷地については、建築基準法第53条第2項の規定を準用するものとする。 (注3) 壁面の位置の制限 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、アーケード等に接続する庇等は除く。 (注4) 育成用途 育成用途とは、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和2年12月）」表3に示す「文化・交流施設」「商業施設」「生活支援施設」とする。		
板橋区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区	約 ha	
(成増駅北口地区)	1.6	板橋区成増二丁目及び三丁目各地内
(成増駅北口第二地区)	0.6	板橋区成増三丁目地内
(浮間舟渡駅前地区)	0.5	板橋区舟渡一丁目地内
(上板橋駅南口駅前地区)	2.2	板橋区上板橋一丁目及び二丁目各地内
(大山町クロスポイント周辺地区)	0.85	板橋区大山町地内
(板橋駅板橋口地区)	0.4	板橋区板橋一丁目地内
(板橋駅西口地区)	0.6	板橋区板橋一丁目地内
小 計	6.75	
合計	約 8.03 ha	—

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：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に伴い、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、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	種類	変更箇所	変更面積	備考	
1	高度利用地区 (大山町ピッコロ・スクエア周辺地区)	板橋区大山町地内	約 ha 1.3	追加	既決定地区 成増駅北口地区 成増駅北口第二地区 浮間舟渡駅前地区 上板橋駅南口駅前地区 大山町クロスポイント周辺地区 板橋駅板橋口地区 板橋駅西口地区