

大山駅西地区の地区計画に関する まちづくりの提言

大山駅西地区 地区計画検討会



○ まちづくりのルールへの「提言書」をまとめました!!

商店街や町会等で構成した『大山駅西地区 地区計画検討会』では、平成28年11月より、商店街のにぎわいを継承し、安全・安心に住み続けられるまちをめざしたまちづくりのルールとしての地区計画の検討を進めてきました。

このたび、大山駅西地区の地区計画の基本的考え方を整理した「まちづくりの提言」をとりまとめましたので、ここにご報告いたします。

○ 地区でのまちづくりの経緯

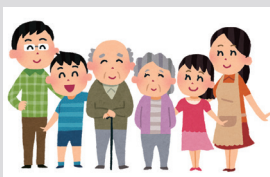
大山駅周辺では、平成26年策定の「大山まちづくり総合計画」に基づき、都市計画道路補助第26号線、市街地再開発、駅前広場、東武東上線の鉄道立体化などの事業が進められています。

これらの事業による将来的な基盤整備の推進にあわせて、検討会ではまちの将来像の共有を図り、地区計画で盛り込む、まちづくりのルールについて検討を進めてきました。



○ 「提言書」の構成

「提言書」は全6ページで、内容は右表の構成になっています。

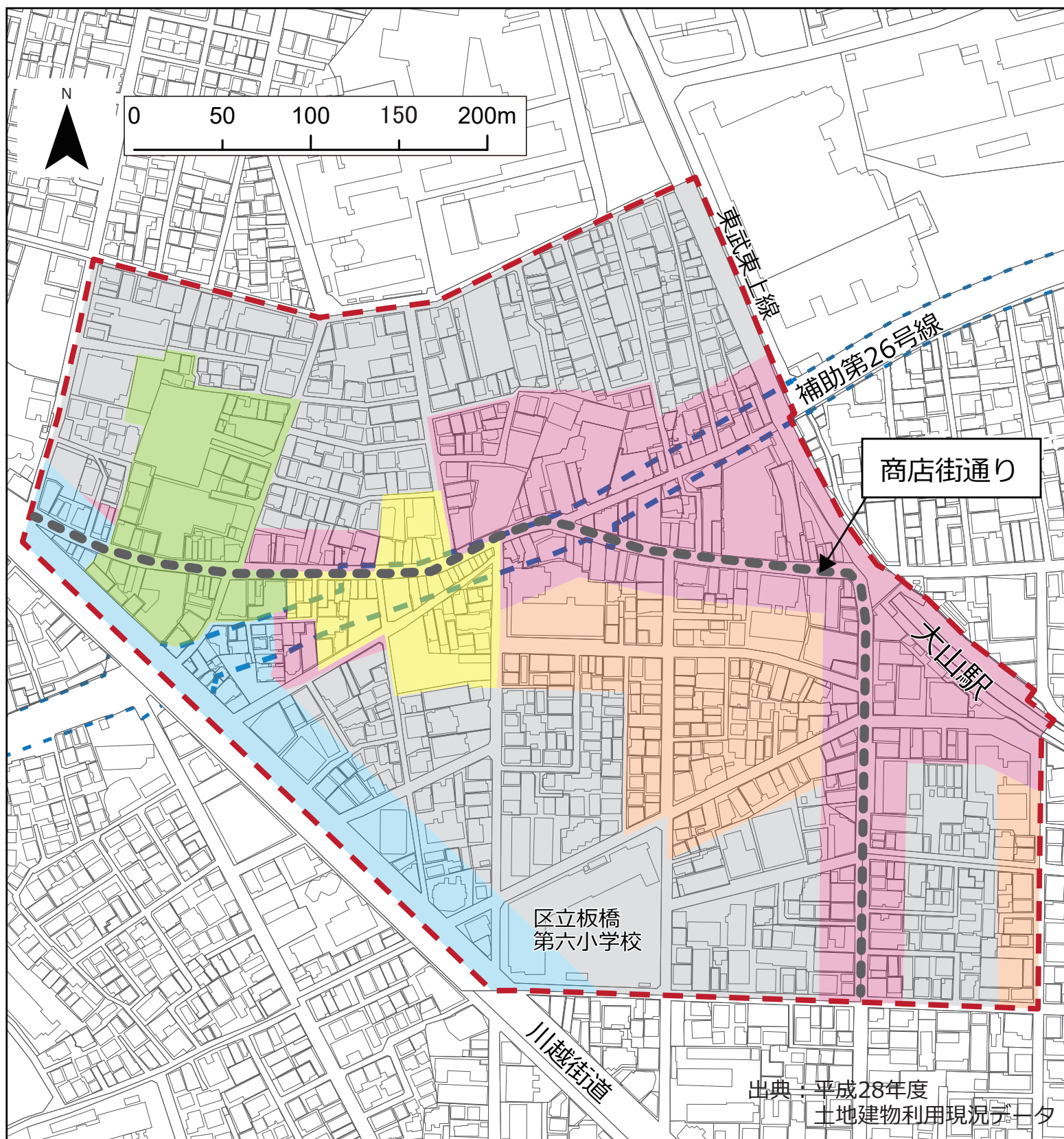


主な内容	ページ
対象エリア	2ページ
大山駅西地区がめざす 将来イメージ	3,4ページ
地区計画で導入を 検討すべきルール	5,6ページ

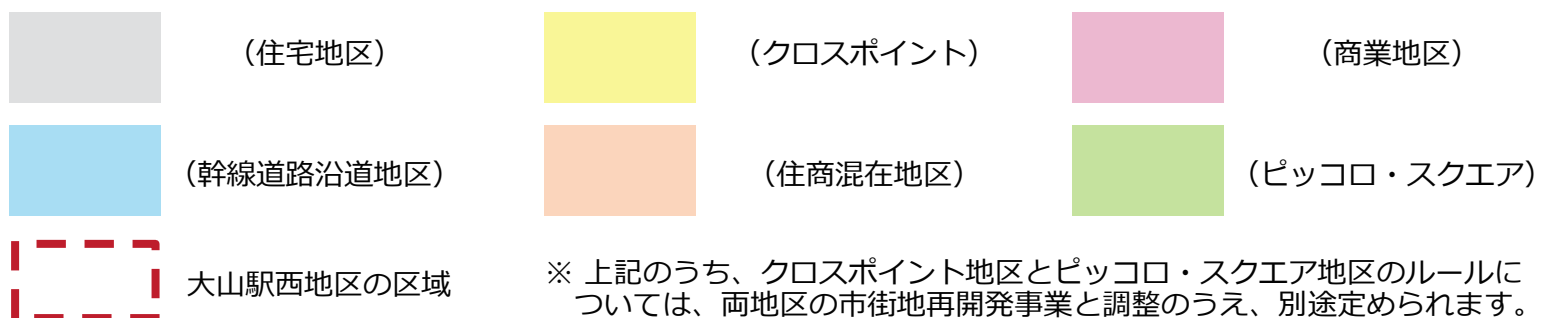
令和2年1月



大山駅西地区地区計画の範囲と地区区分



出典：平成28年度
土地建物利用現況デ－タ



●ハッピーロード大山商店街の将来イメージ

- ・人々が行きかう活気あふれる商店街
- ・多彩なイベントやキャンペーンで楽しい商店街
- ・さまざまなお店が共存共栄する商店街
- ・新しい施設とも調和する商店街



●住宅地区の将来イメージ

- ・多くの世代が住みやすいまち
- ・安心して暮らせる、ゆとりあるまち
- ・危険な塀が解消された、安全・安心にかよえる道
- ・落ち着きがある住環境を維持するまち



● 補助第26号線沿道の将来イメージ

- ・ 商店街に新たな人を呼びこむ道
- ・ 交通の便や回遊性が高く、歩きやすい道
- ・ 安心して歩ける、バリアフリーの歩道
- ・ 安全に歩いて渡れる道
- ・ 建物や広告物が調和した道
- ・ さまざまなイベントが催される楽しい道



● 住商混在地区の将来イメージ

- ・ 裏路地にもお店が続く、にぎわいが広がるまち
- ・ 気軽なお店や居場所が点在する、歩いて楽しいまち
- ・ 統一感があるまちなみで、リラックスして歩ける道
- ・ 便利で暮らしやすいまち



大山駅西地区地区計画で導入を検討すべきルール

○ まちのイメージを実現するため、まちづくりルールを提案します



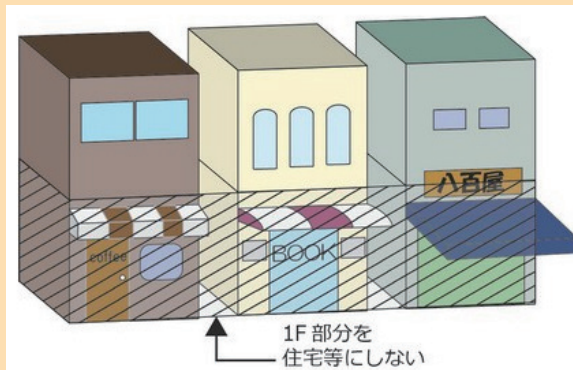
大山駅西地区を維持・発展させ、新たなまちづくりとも調和を図るため、地区計画のルールを提案します。

商業地区のにぎわいの維持・充実に向けたルール

～商店街通り沿道での1階部分の住居等の制限～

ルール①-1

ハッピーロード大山商店街のにぎわいの維持・発展のため、**商店街通りに面する建物1階のうち、通りに面する部分**には、住宅、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫を設けないことを提案します（住宅の出入口は除く）。



～補助第26号線沿道での1階部分の住居等の制限～

ルール①-2

補助第26号線沿道は、商店街につながるにぎわいの維持・発展のため、通りに面する1階部分には、住宅、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫を設けないことを提案します（住宅の出入口と、既存住宅の建て替えは除く）。

～商業地区（※1）にふさわしくない用途の制限～

（※1）商業地区は、2ページのエリア図で  の部分です。

ルール②

商業地区では、街のにぎわいにふさわしくない建物の制限を提案します。

- 1) 風営法の「店舗型性風俗特殊営業」「店舗型電話異性紹介営業」
- 2) 馬券・車券・舟券発売所
- 3) パチンコ店（既存店舗の建て替えは除く）



街並み・景観形成に向けたルール

～補助第26号線沿道での外壁や屋根の色彩制限～

ルール③

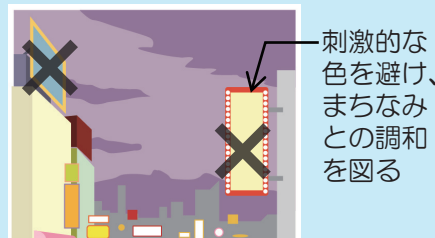
補助第26号線の沿道は、周辺環境や地域のまちなみとの調和や統一感があるまちなみを形成するため、建築物の外壁や屋根の色彩は刺激的な原色を避けることを提案します。



～補助第26号線沿道での屋外広告物等の形態・意匠の制限～

ルール④

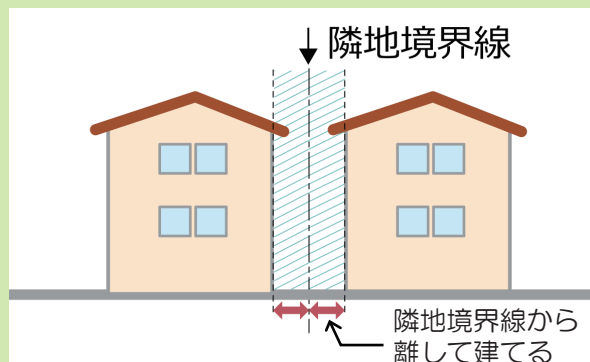
補助第26号線の沿道は、周辺環境や地域のまちなみとの調和や、統一感があるまちなみを形成するため、看板や広告物、工作物は、刺激的な色彩を避けることを提案します。



～住宅地区（※2）での隣地境界線からの壁面後退～ （※2）住宅地区は、2ページのエリア図で の部分です。

ルール⑤

住宅地区では、建物の密集化を防ぎ、ゆとりがある住環境の実現を図るため、建物の外壁面を隣地境界線から50cm以上離すことを提案します（60㎡未満の狭い敷地や、物置、出窓などについては除く）。

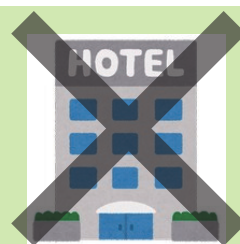


～住宅地区（※2）にふさわしくない用途の制限～

ルール⑥

住宅地区の安心な環境を守るため、住宅地区にふさわしくない建物の制限を提案します。

- 1) 風営法の「店舗型性風俗特殊営業」「店舗型電話異性紹介営業」
- 2) マージャン屋、射的場、カラオケボックスなど
- 3) 馬券・車券・舟券発売所
- 4) パチンコ店



性風俗店



カラオケ



マージャン屋



パチンコ屋

～住宅地区（※2）でのブロック塀等の制限～

ルール⑦

住宅地区のゆとりある住環境の形成と、安心・安全なまちなみづくりのため、ブロックやレンガ造の塀の制限を提案します（高さ60cm以下の塀は除く）。



< お問い合わせ先 >

板橋区 都市整備部 拠点整備課 大山まちづくり第一グループ（担当：堂前・葛城・福島）

【住所】〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号 【TEL】 03-3579-2449

【FAX】 03-3579-5437 【Eメール】 t-o-machi1@city.itabashi.tokyo.jp