

## 地区計画（素案）の概要

### 壁面の位置の制限

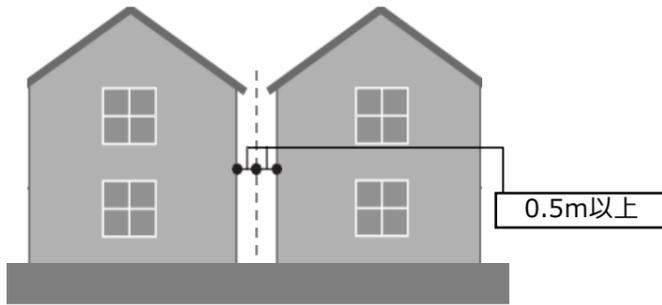
#### 目的

隣接する建物間の距離を一定以上確保し、ゆとりある住環境を形成します。

#### ルール

##### 【住宅地区】

- 隣地境界線から0.5m以上、壁面を後退する。
- ※物置や自動車車庫等は適用除外とする。



### 垣又はさくの構造の制限

#### 目的

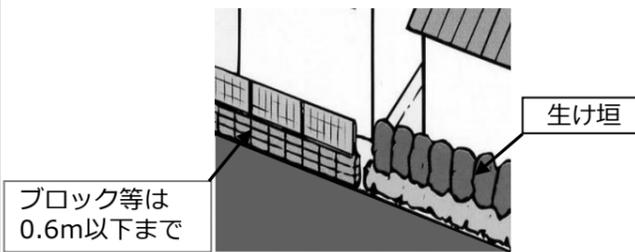
災害時にも安心して、安全に避難ができ、良好なまちの景観形成をめざします。

#### ルール

##### 【全地区】

道路に面して、垣・さくを設ける場合は、ブロック塀等は設けず、フェンスや生け垣を設ける。

- ※ブロック塀は高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。



### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### 目的

現在のまちなみを今後も維持できるように、過度に派手な建物や広告物等が建たないようにします。

#### ルール

##### 【全地区】

- 建築物の屋根・外壁等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する。
- 看板、広告塔等の屋外広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮する。



## 大山駅西地区の地区計画（素案）をまとめました！

大山駅西地区では、商店街や町会等で構成される「大山駅西地区地区計画検討会」において、平成28年から計16回にわたり、商店街のにぎわいを継承し、安心・安全に住み続けられるまちを目指してまちづくりのルール（地区計画）について議論を重ね、令和2年1月に検討会から区に対し、「大山駅西地区の地区計画に関するまちづくりの提言」が提出されました。

区は、この提言に加えて、大山まちづくり総合計画、アンケート調査や意見交換会でのご意見を参考に、地区計画（素案）としてまとめました。

今後は、地域の皆さまのご意見を踏まえながら、都市計画の決定に向けた手続きを進めてまいります。

地区計画（素案）に関する、ご意見等ございましたら、別紙「ご意見等記入欄」にご記入の上、返送をお願いします。



### これまでの経緯

平成28年12月 地区計画検討会設立

※地区計画検討会 計16回開催

【平成29年10月】  
大山町クロスポイント周辺地区  
市街地再開発事業都市計画決定  
※建築物の制限等は、当該事業区域のみ

平成30年12月 アンケート調査実施

平成31年1月 住民意見交換会

令和2年1月 地区計画に関する  
まちづくりの提言

### 今後の予定

【現在】地区計画（素案）作成

地区計画（原案）作成

公告・縦覧  
意見書の提出

原案説明会の開催

地区計画（案）作成

公告・縦覧  
意見書の提出

都市計画決定（変更）

### 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  
電話 03-3579-2449 / FAX 03-3579-5437  
E-mail t-o-machi1@city.itabashi.tokyo.jp

# 地区計画（素案）の概要

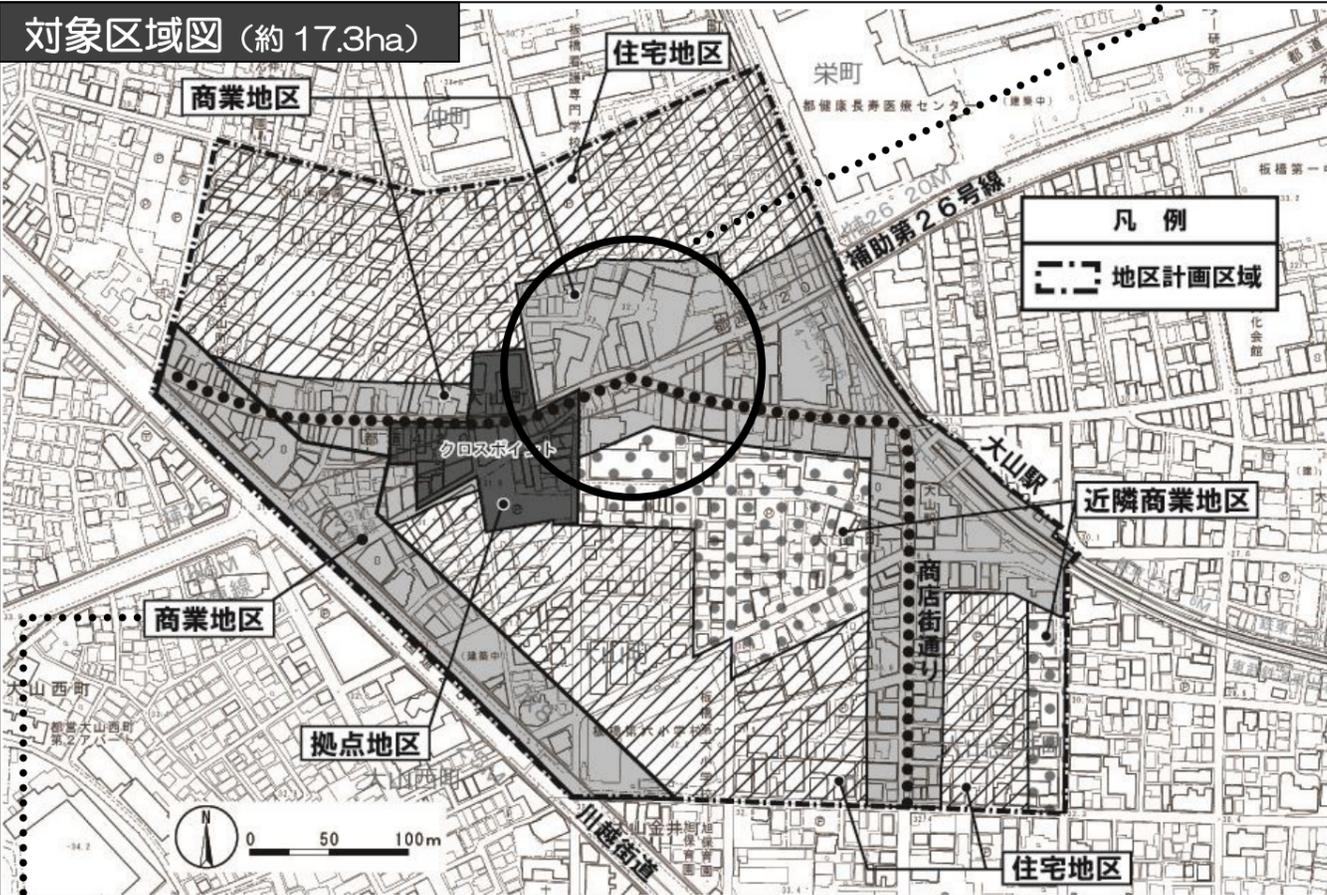
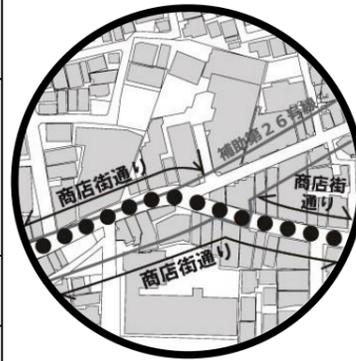
地区計画は、都市計画決定後に建替え等を行う際に、守らなければいけないルールとして適用されます。ただし、今ある建物に適用されるものではありません。

## 地区計画の目標

- 1 安心・安全なまちづくり**  
延焼遮断帯の整備や良好な景観の形成、市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善を推進する。
- 2 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・向上を図り、人と人のふれあいとつながりを大切にしたまちを継承する。また都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を促進する。
- 3 鉄道立体化を見据えたまちづくり**  
駅前周辺整備等の動きにあわせたまちづくりを推進する。

## 土地利用の方針

<b>拠点地区 (クロスポイント地区)</b>	□立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点を形成
<b>商業地区</b>	□ハッピーロード大山商店街を中心として、将来にわたって健全な商業機能の維持や良好な景観を形成 □後背地の居住環境に配慮しつつ、商店街としてふさわしいまちなみに誘導し、安全で快適に買い物や交流ができる沿道型商店街を形成
<b>近隣商業地区</b>	□大山駅周辺や商店街、拠点地区のにぎわいに隣接する利便性と、背後の住宅地の居住環境とが調和する土地利用の誘導
<b>住宅地区</b>	□戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かで安心、安全に暮らせる住宅地を形成



●●●※商業地区のうち、当該部分は国道254号線(川越街道)A地区沿道地区計画で既に定められています。

## 地区整備計画（ルール）

### 建築物等の用途の制限



### 目的

- ・大山駅西地区全体で、「性風俗店」や「パチンコ店」等の用途で新たに建築することを制限します。
- ・商店街通りでは、1階に店舗等を誘導するルールを活用して、将来も商店街としてのまちなみが維持されるようにします。
- ・住宅地にふさわしくない用途を制限し、現在の落ち着いた住環境が維持されるようにします。

### ルール

#### 【全地区】

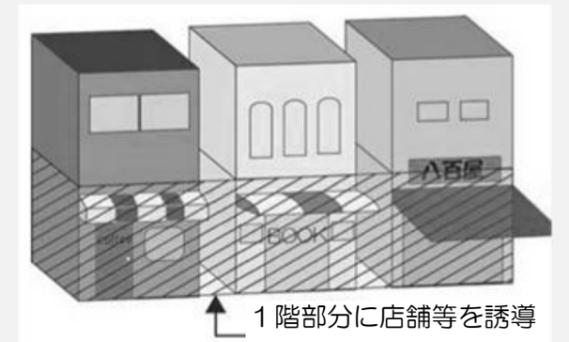
- 性風俗店等を規制する。
- 馬券・車券・舟券販売所を規制する。
- パチンコ店を規制する。(ただし、既存店舗の建替えは除く。)
- ※「住宅地区」は上記用途が建築基準法により既に規制されている。

#### 【商店街通り】

- 商店街通りに面する建物の1階のうち、当該通りに面する部分には、住宅、共同住宅等(これらに付属する自動車庫を含む)、倉庫業を営む倉庫を設けてはならない。ただし、住宅等への出入口、階段等は除く。(参考：別紙に詳細あり)

#### 【住宅地区】

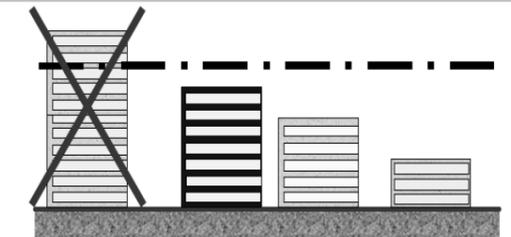
- カラオケボックス、マージャン屋、射的場の出店を規制する。



### 建築物等の高さの最高限度

### 目的

敷地の状況に応じて、十分な建築が行えるようにしつつ、周囲から逸脱した高さの建物を制限し、まちなみを形成します。



### ルール

- 高さの最高限度を右図のとおりとする。
- ※高さの最高限度は、既に適用されている「高度地区」による高さ制限をそのまま適用する。

地区	建築物等の高さの最高限度
拠点地区	45m・95m
商業地区	40m・45m
近隣商業地区、住宅地区	35m