大山駅西地区 地区計画原案説明会



- 【日時】①令和2年7月6日(月)午後7時~
 - ②令和2年7月11日(土)午前10時~
 - (①、②は同じ内容です)
- 【場所】仲町地域センター第一・第二レクリエーションホール
- 【主催】板橋区 都市整備部 拠点整備課

本日のご説明の内容

- 1 地区計画について
- 2 これまでの検討経緯について
- 3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介
- 4 今後の予定について
- 5 公告・縦覧、意見書について

1 地区計画について

1 地区計画について(1)

- ・地区計画とは、都市計画法などに基づき、地区独自のルールを定めることができる制度
- ・建物や土地利用に関するルールを定めることが可能



建物の用途

立地可能な用途や規制する用途を定め、 地区の生活環境を守ります。

建物の高さ、色彩など

周辺に配慮し、調和のとれた街並みを 形成します。

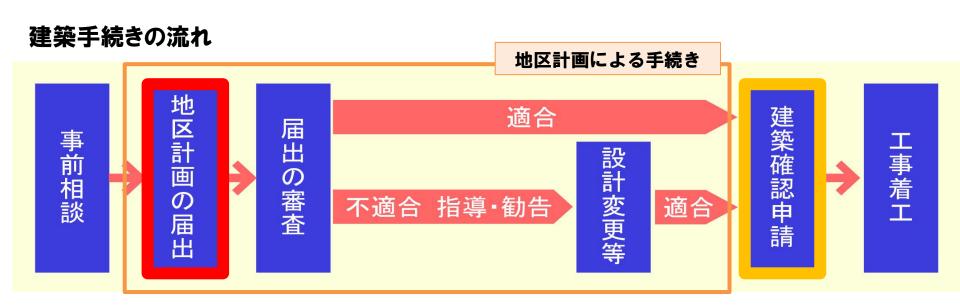
垣や柵の形態

危険なブロック塀や、緑化の推進など 環境を整えます。

1 地区計画について(2)

ルールは将来の建替えや新築に適用 (今ある建物には適用されない)

⇒ルールは条例化



2 これまでの検討経緯について

2 これまでの検討経緯について(1)

今回紹介

調 查会 会での検討

H28.12~

IJ の提言

R2.1

板橋区による関係機関との協

議

地 X 計 画 (素案) の 作 成

地区計画素案の配布 意見募集

板橋区 都市整備部 拠点整備課 令和2年5月発行 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 る、ご意見等ございまし たら、別紙「ご意見等記 内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 調査や意見交換会でのご意見を参考に、地区計画(奏楽)としてま 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。 これまでの経緯 (現在) 地区計画 (素案) 作成 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 地区計画 (原案) 作成 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 地区計画(案)作成 都市計画決定(変更) 板橋区 都市整備館 拠点整備課 大川走ちづくり第一グループ 電話 03-3579-2449 / FAX 03-3579-5437 E-mail t-o-machi1@cityitabashi.tokyo.jp

素板 案橋 に対する ご意思 による関係 見機 関との協議

H29.10 クロスポイント地区 の再開発の都市計画 決定に合わせて地区 画を決定

R2.5.13~29実施

2 これまでの検討経緯について(2)

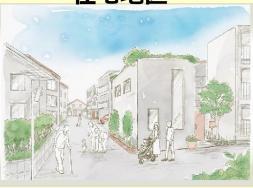
地区計画検討会でまとめた地区計画の基本的考え方 「大山駅西地区の地区計画に関するまちづくりの提言」R2.1

大山駅西地区がめざすべき将来イメージ

ハッピーロード大山商店街



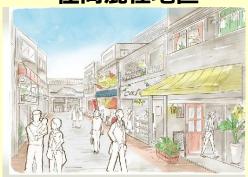
住宅地区



補助第26号線沿道



住商混在地区



商店街や町会等で構成された「地区計画検討会」は 平成28年12月に設立し、計16回開催

提言の内容

- ・大山駅西地区がめざす将来イメージ
- ・地区計画で導入を検討すべきルール



2 これまでの検討経緯について(3)

地区計画素案に対するご主な意見(R2.5.13~29実施)

商店街通りに面する1階部分に住宅、共同住宅等、倉庫業を営む倉 庫を設けてはいけない規制について

- ・地上1階部分を店舗にすることは商店街通りの活性化に必須であると思う。1階のみでなく、2階3階も規制してほしい
- ・現在、1階を店舗の用途としていても、改装や建替えにより居住用に する事も考えられるため、規制は必要ないと思う

住宅地区において、隣地境界線から0.5m以上、壁面を後退する規制について

- ・建築基準法での定めはないため、制限しなくて良いと思うせめて、〇〇㎡以上の土地に対する指導程度で良いと思う
- ・延焼や台風、地震に備えると、0.5mでは近いと感じる

2 これまでの検討経緯について(4)

平成29年10月に都市計画決定された地区計画の内容及び変更点

<u>平成29年10月に都市計画決定した</u> 地区計画の内容

<u>令和2年度</u>に都市計画決定予定の 地区計画の内容

- ①地区計画区域(約17.3ha)
- ②地区計画の目標

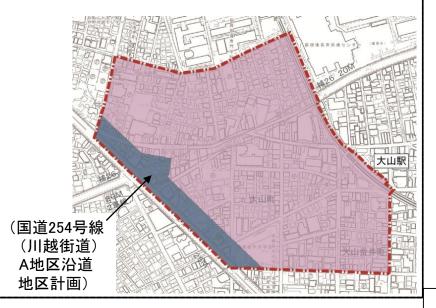




4地区整備計画



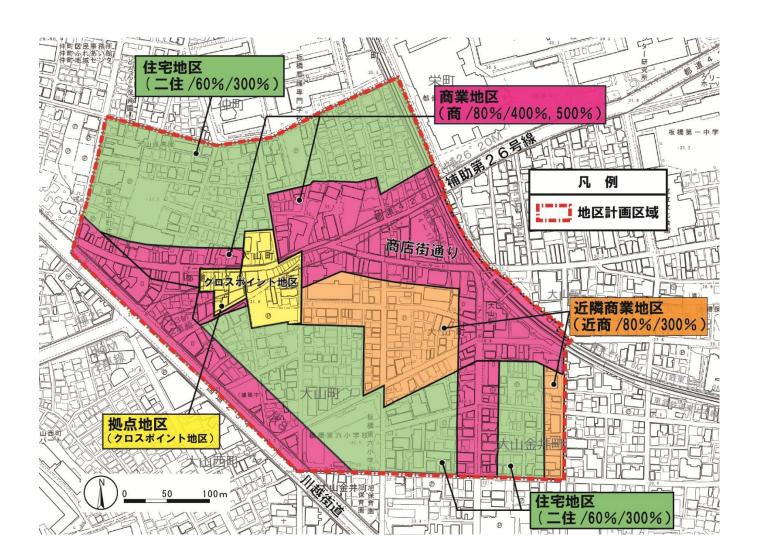
区域全体に定めています



3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介

3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(1)

■特性の異なる地区ごとに方針とルールを作成 従来の拠点地区(クロスポイント地区)の他に 商業地区、近隣商業地区、住宅地区に分類



3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(2)

■地区計画の目標

平成29年10月に都市計画決定した内容と 大きな変更なし

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

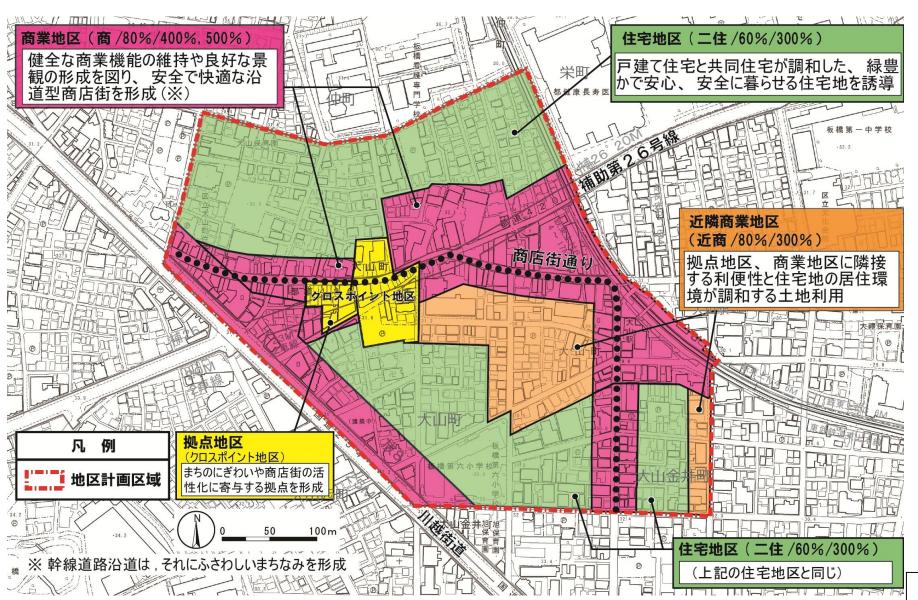
商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上を図り、人と人とのふれあいとつながりを大切にしたまちを継承する。また、都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を促進する。

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。

3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(3)

■地区ごとの土地利用の方針



3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(4)

地区計画で定めるルール(〇:建築基準法、都市計画による既定の制限)

地区ルール項目		拠点 地区	商業 地区	近隣商業 地区	住宅 地区
①建物の 用途[1]	・性風俗店の禁止			0	0
	・馬券・車券発売所等の禁止 ・パチンコ店の禁止 (既存店舗の建替えは除く)	•	•	•	•
	マージャン屋、射的場、カラオケボックスの禁止	_	_	_	•
①建物の 用途[2]	商店街通りに面する建物の 1階部分の住宅等禁止	(商店街通りに	● 面する建物の <i>み</i>	— yが対象)	_
②敷地面積の最低限度			_	_	_
③壁面の位置			_	_	
④建物の高さの最高限度			0	0	0
⑤建物の形態・色彩・意匠					
⑥垣・さくの構造					
⑦土地利用に関する事項					

既存の地区計画より追加された内容

3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(5)

1建物の用途のルール[1]

原案

対象:全地区

- □性風俗店の出店を規制する (ソープランド、ヌードスタジオ、ストリップ劇場、 ラブホテル、アダルトショップ、テレフォンクラブ等)
- □馬券・車券発売所等の出店を規制する
- □パチンコ店の出店を規制する ⇒ただし、既存店舗の建替えは除く





3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(6)

①建物の用途のルール[1]

原案

対象:住宅地区

□マージャン屋、射的場、 カラオケボックスの出店を規制する







3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(7)

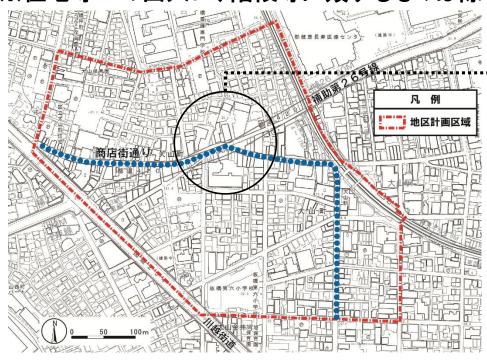
1建物の用途のルール[2]

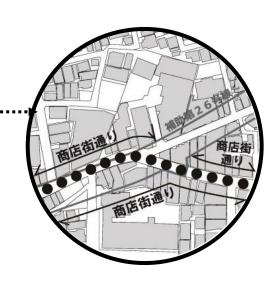
原案

対象:商店街通り

口住宅、共同住宅等(これらに付属する自動車車庫を 含む)、倉庫業を営む倉庫を規制する。

※住宅等への出入口、階段等に類するものは除く。





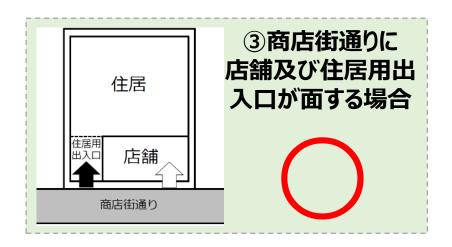
3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(8)

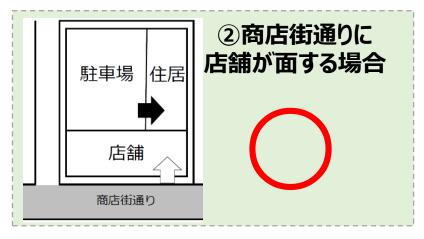
1建物の用途のルール[2]

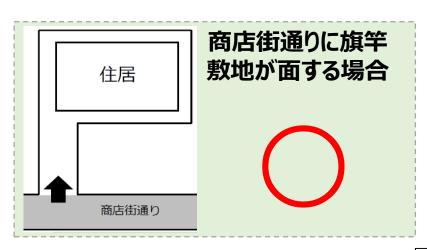
【住宅・店舗・倉庫等の配置について】







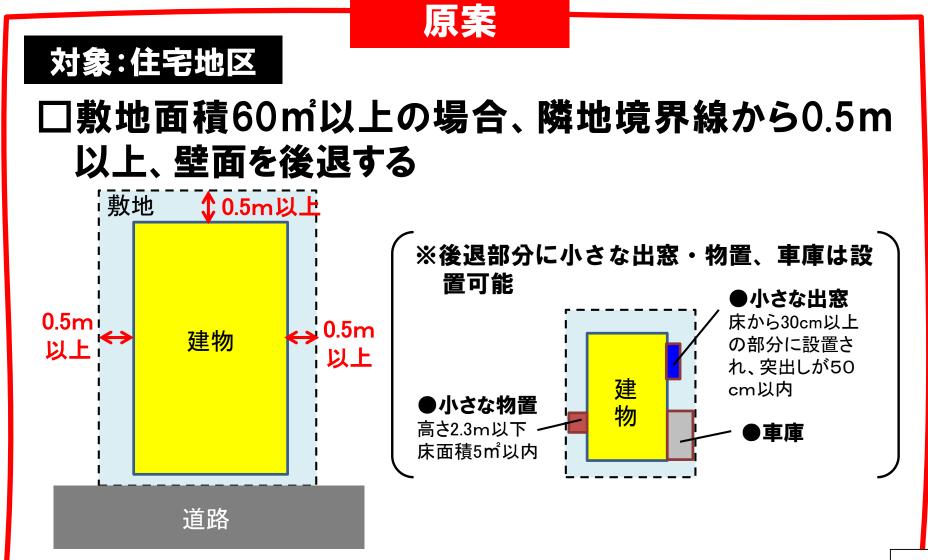




※上の図はすべて建築物の1階部分を表しています。

3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(9)

③壁面の位置のルール



3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(10)

4建物の高さの最高限度のルール

原案

対象:全地区

□都市計画で定められている建築物等の高さの最高限 度と同じ制限内容とする

対象:商業地区a

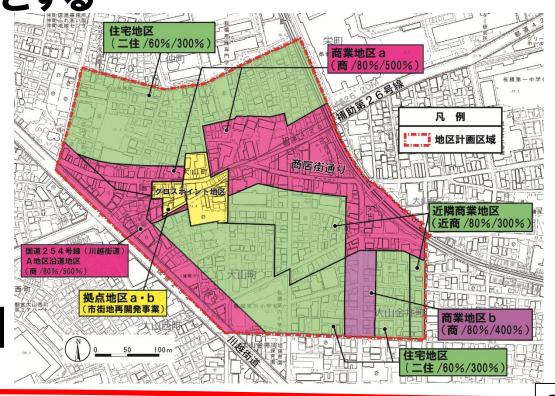
45m(15階程度)まで

対象:商業地区b

40m(13階程度)まで

对象:近隣商業地区、住宅地区

35m(11階程度)まで



3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(11)

5建物の形態・色彩・意匠のルール

原案

対象:全地区

口建物

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

□看板など

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



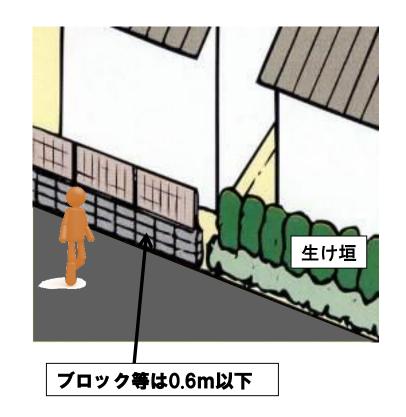
3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(12)

⑥垣・さくの構造のルール

原案

対象:全地区

- □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
 - ※地盤面から高さ0.6m以下の 部分はこの限りではない



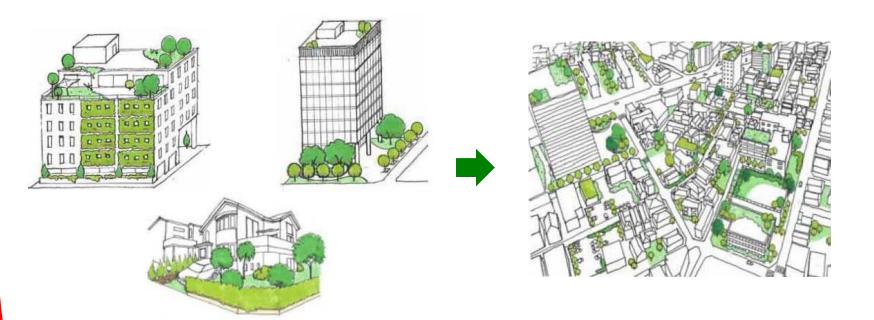
3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(13)

⑦土地利用に関する事項

原案

対象:全地区

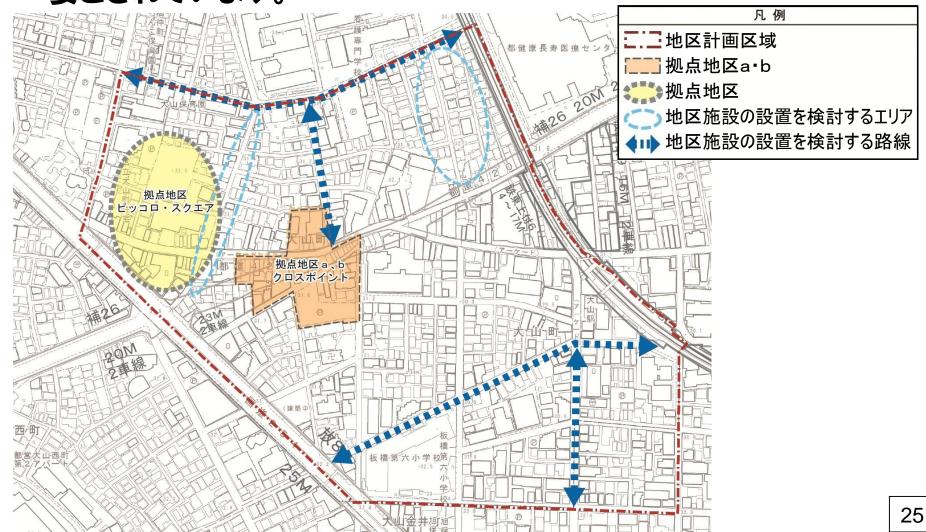
□緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める



3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(14)

■地区の今後の方針

にぎわいの拠点形成、防災性の向上が大山駅西地区内に必要とされています。



4 今後の予定について

4 今後の予定について

本日

原案説明会

原案の公告・縦覧

(1) 縱覧期間 : 7月6日(月)~7月20日(月)

(2) 意見書提出期間 : 7月6日(月)~7月27日(月)必着

(3) 縱覧•意見書提出場所:板橋区役所都市整備部拠点整備課

(北館5階、13番窓口)

地区計画案の公告・縦覧

板橋区都市計画審議会による審議

地区計画の都市計画決定

建築条例の公布・施行

5 公告・縦覧、意見書について

5 公告・縦覧、意見書について

地区計画原案の公告・縦覧

(1) 縦覧期間 : 7月6日(月)~7月20日(月)

(2) 意見書提出期間 : 7月6日(月)~7月27日(月)必着

(3) 縱覧 • 意見書提出場所: 板橋区役所 都市整備部 拠点整備課

(北館5階、13番窓口)

※記入事項

- ①宛先(板橋区長あて)
- ②日付
- ③表題(大山駅西地区 地区計画の原案に対する意見書)
- ④住所・氏名(法人の場合は名称と代表者氏名)・電話番号
- ⑤権利をお持ちの土地などの所在地
- ⑥意見の内容・理由

※対象

対象範囲内に土地の権利をお持ちの方、利害関係者

※提出方法

拠点整備課へ直接、または郵送(FAX、メールでの提出は不可)

【提出・郵送先】〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

(北館5階、13番窓口)

大山駅西地区 地区計画原案説明会



ご清聴ありがとうございました

質疑·意見交換

3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(10)

②建物の敷地面積の最低限度のルール

原案

対象:拠点地区a・b(クロスポイント地区)

□拠点地区a:1,000㎡

□拠点地区b:300㎡

※平成29年10月 都市計画決定済

- ●クロスポイント地区の再開発計画に合わせる形で、拠点地区 a·bに敷地面積の最低限度が定められている。
- ●拠点地区a・b以外の地区では、都市計画によって、建物の 敷地面積の最低限度(商業地区a・b:80㎡、住宅地区:60㎡)が定められている。

3 大山駅西地区地区計画(原案)の紹介(12)

③壁面の位置のルール[1] (変更なし)

●クロスポイント地区の再開発計画に合わせる形で、拠点地区 a·bに壁面の位置の制限が定められている。

原案

対象:拠点地区a・b(クロスポイント地区)

各号の壁面線が定められている敷地において、 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷 地境界線までの距離を以下のとおりとする。

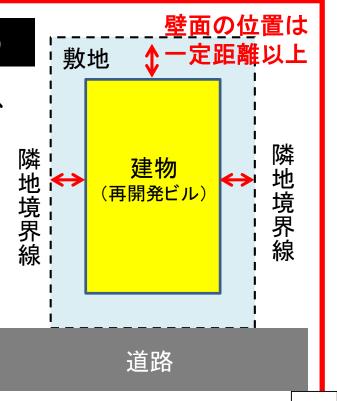
□1号壁面線:1m以上

□2号壁面線:2m以上

□3号壁面線:4m以上

□4号壁面線:5m以上

□5号壁面線:6m以上



|地区計画の導入について

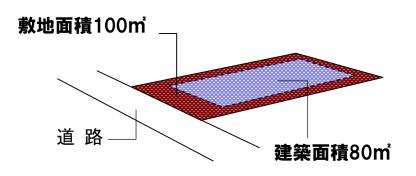
建ぺい率、容積率の基本について

◆「建ぺい率」について

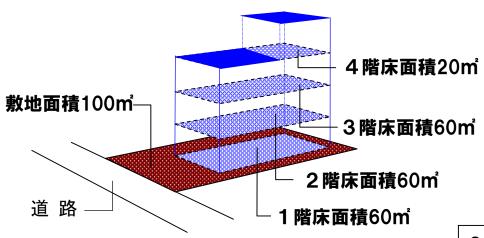
敷地面積に対する 建築面積の割合の限度

◆「容積率」について

敷地面積に応じて 確保できる 延べ床面積の限度 例)建ペい率80%の場合



例)建ペい率60%、容積率200%の場合



まちづくりの方向性が示された計画の策定

3つのまちづくりテーマ

- 未来につながるまち
- 子育てにやさしいまち
- ・心のかよう温かいまち

将来のまちの姿

文化交流拠点に相応しい、交通基盤整備や 鉄道立体化により利便性に優れ、誰もが暮らしやすく にぎわいに満ちた安全安心なまち ~大山~

H24.3



まちづくり協議会) まちづくりマスタープラ まちづくりマスタープラ



(板橋区)総合計画へ山まちづくり

東・西各地区での地元組織によるまちづくりの検討