

東京都市計画地区計画の変更（板橋区決定）

都市計画大山駅東地区地区計画を次のように変更する。

名称		大山駅東地区地区計画
位置※		板橋区大山東町、栄町及び氷川町各地内
面積※		約 22.4ha
地区計画の目標		本地区は、東武東上線大山駅の東側に位置し、駅前商業地や地区中央部をにぎわいの軸として東西に貫く遊座大山商店街などの商業地と、その後背に広がる住宅地から形成され、周辺には複数の公共施設が立地するなど、交通や生活の利便性の高い複合市街地となっている。 板橋区都市づくりビジョン（平成 30 年 3 月）では、本地区を含む大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画等に基づき、商店街のにぎわいの促進や文化施設の立地といった駅周辺の特徴を活かした都市づくりを進めることとされている。 さらに、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道附属街路に関する都市計画が令和元年 12 月に決定されたことから、こうした都市基盤整備にあわせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、駅周辺という立地条件を活かし、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成及び密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくない」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1 住宅地区① 戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。
		2 住宅地区② 遊座大山商店街の北側の住宅地については、地区内に存する大規模敷地の土地利用転換にあわせて南北の円滑な動線を確保するなど、居住環境の改善を進め、緑豊かな防災性の高い住宅地の形成を図る。南側の住宅地については、戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で快適に暮らせる住宅地の形成を図る。
		3 駅前周辺住宅地区 商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。
		4 遊座大山商店街地区 将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、安全で快適に買い物や交流ができる沿道型商店街の形成を図る。
		5 駅前地区① 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠

土地利用の方針	点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。
	6 駅前地区② 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。
	7 補助 26 号線沿道地区 幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。
	8 山手通り沿道地区①・② 平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路の沿道として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。
	9 近隣商業地区①・② 遊座大山商店街のにぎわいとの連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。
地区施設の整備の方針	補助第 26 号線と大山駅をつなぐ駅前広場の整備による地域交通結節機能の向上や、連続立体交差事業による地域分断の解消及び鉄道附属街路による新たな交流とにぎわいが生まれる地区内外の交通ネットワークを形成するため、以下の方針を定める。 1 地区内の主要な生活道路として、区画道路 1 号から 4 号までを地区施設に位置付け、地区の生活の軸としての機能の保全を図る。 2 地区内のにぎわいの軸として、区画道路 5 号及び 6 号（遊座大山商店街）を地区施設に位置付け、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、地区施設及び壁面後退区域が一体となった安全で快適な歩行空間の形成をめざす。
建築物等の整備の方針	地区の特性に応じて、以下のように建築物等の整備の方針を定める。 1 住宅地区①・②、駅前周辺住宅地区 （1）居住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 （2）更なる建築物の密集化を防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 （3）住宅地区①・②では、建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。また、駅前周辺住宅地区では、良好な居住環境の維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 （4）住宅地の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。 2 遊座大山商店街地区、駅前地区① 建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。 (1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 商店街の街並み景観に配慮しつつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (3) 安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 (4) 商店街の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 (5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。 3 駅前地区②、補助 26 号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・② (1) 健全な商業環境の形成と居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 (3) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。 2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。			
	地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1 号※	11.0m	約 160m	既設
			区画道路 2 号※	8.1～10.0m	約 200m	既設
			区画道路 3 号※	6.3～8.1m	約 444m	既設
			区画道路 4 号	6.3m	約 90m	既設
			区画道路 5 号※	6.0～8.0m	約 540m	既設
			区画道路 6 号	6.3m	約 90m	既設

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区 の 分	名称	住宅 地区①	住宅 地区②	駅前周辺 住宅地区	遊座大山商店街地区	駅前地区①	駅前地区②、補助 26 号線沿道地区、山手通 り沿道地区①・②、近 隣商業地区①・②
	面積	約 0.7ha	約 11.1ha	約 1.0ha	約 2.5ha	約 0.7ha	約 6.4ha
建築物等の 用途の制限 ※	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物への用途を変更してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第 7 項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第 8 項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第 10 項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第 11 項に規定する「特定遊興飲食店営業」。						
	—	2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 3 ぱちんこ屋その他これに類するもの ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に使用されている建築物の敷地で当該用途に供するものについては適用しない。					
	—	4 マージャン屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの	5 区画道路 5 号及び 6 号に面する建築物の地上 1 階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）若しくは倉庫業を営む倉庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。 ただし、住宅等の出入り口に類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りでない。				—
建築物の容積率の最高 限度※	—				1 建築物の容積率の最高限度は、計画図 3 に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては 10 分の 40 とする。 ただし、山手通りの	1 建築物の容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率 10 分の 50 と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	—	道路境界から 30m の区域内に存する敷地はこの限りでない。 2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあっては前項の規定は適用しない。	(1) 計画図 3 に示す 1 号壁面線が定められた敷地：$(W + a) \times b$ (2) 壁面線が定められていない敷地：$W \times b$ W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位 m） a：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、1. 0 道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0. 5 b：6 / 1 0 2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあっては前項の規定は適用しない。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	—	50 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 1 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこと		—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	— となる土地 2 この地区計画の決定の告示日以降において、都市計画道路等の公共施設の用地として提供したことにより減少した土地 3 地区計画の決定告示日以降において、都市計画道路等の公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地 4 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の土地	—
		壁面の位置の制限	隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、敷地面積が 60 m²以上の場合、0.5m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 (1) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5 m²以内であるもの (2) 自動車車庫(階数が 2 以上のものを除く。) (3) 床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下のもの 計画図 3 に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ただし、高さ 13mを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2 m以上とする。	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—		壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。	—
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。			
			17m ただし、次の各号の一に該当する場合は、当該数値とする。 (1) 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の敷地は 25m (2) 1,000 m ² 以上の敷地は 35m	35m	25m ただし、山手通りの道路境界から 30m の区域は 60m とする。	35m 近隣商業地区①：35m 補助 26 号線沿道地区、近隣商業地区②：40m 駅前地区②、山手通り沿道地区②：45m 山手通り沿道地区①：60m
			2 第 1 項において、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m までは当該建築物の高さに算入しない。 3 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物は、この限りでない。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図 3 に示す 1 号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。 ただし、地盤面からの高さが 3.5m を超える部分はこの限りではない。 2 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。			
			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ない。			
			土地利用に関する事項 緑豊かで潤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などに努める。			

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり。」

理由：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道附属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことを踏まえ、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、合理的な土地利用を図るため地区計画を変更する。