

3 変更に向けた検討のポイント



【駅前周辺地区は、どのような街になったら良い？】

- 駅前広場が整備されるのにあわせて、大山駅の駅前としてどのようなにぎわいのある街になったら良い？
- 遊座大山商店街との調和や連続性はどのように？
- 駅前としての街並みはどのような姿？

4 今後の進め方

大山駅東地区に関係する町会や商店街からの推薦委員や公募委員で構成する「（仮称）大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会」を設立する予定です。

この（仮称）検討会は、令和4年度から活動を開始し、活動期間は現時点で1年間を予定しています。また、検討状況の報告については、「まちづくりニュース」という形で地区内の皆さんに報告を行います。



公募委員について【令和4年4月上旬募集開始予定】

今後、設立を予定している「（仮称）大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会」では、以下のような方を対象に公募委員として募集する予定です（若干名）。

- ・大山駅東地区内にお住まいの方、営業されている方、土地や建物の権利をお持ちの方
- ・検討会に毎回参加できる意欲のある方（原則、平日18時以降、年4回を予定）
- ・大山駅東地区内における駅前周辺地区の地区整備計画と一緒に検討していただける方 など

応募方法など、詳しくは板橋区ホームページ「大山駅東地区地区計画について（右記二次元バーコード参照）」をご覧ください。下記のお問い合わせ先宛てにご連絡をお願いします。

なお、募集人員を上回った場合は、お住まいの場所や年齢などのバランスや応募理由などを考慮し選考させていただきます。

また、選考結果は、後日応募された方に通知させていただきます。



お問い合わせ

板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 大山まちづくり第一係
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
(電話) 03-3579-2449 (FAX) 03-3579-5437
(E-mail) m-omachi1@city.itabashi.tokyo.jp

大山駅東地区

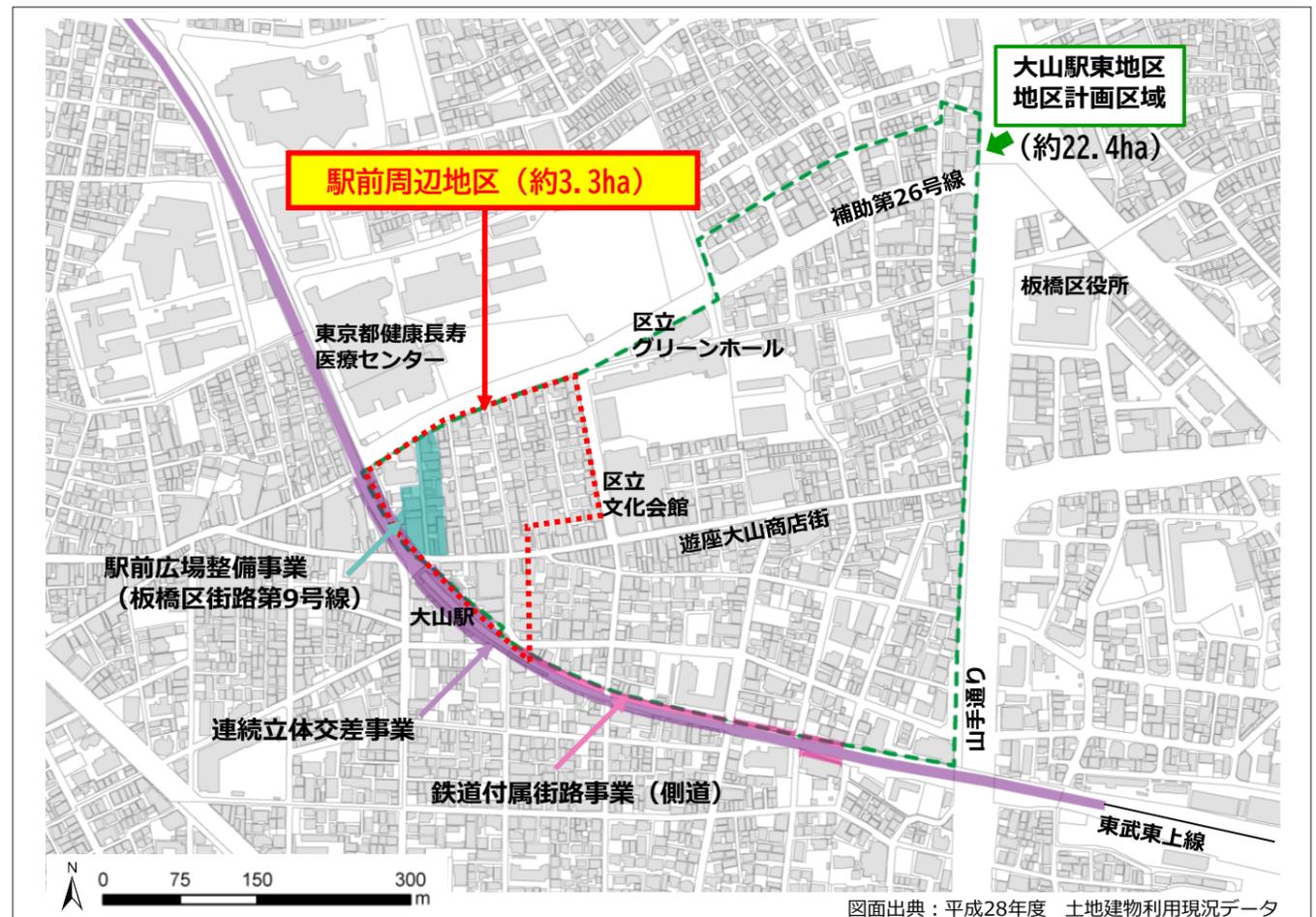
地区計画検討準備号

発行：板橋区まちづくり推進室まちづくり調整課

大山駅東地区では、平成27年12月に「大山駅東地区地区計画」が都市計画決定されていますが、この時点では大山駅の駅前広場の位置が決まっていなかったため、駅前周辺地区については、建築物等の制限に関するルールを最低限の内容としていました。

その後、駅前広場整備事業等が令和元年12月に都市計画決定、令和3年12月に事業認可されたため、駅前周辺地区について、地区計画の地区整備計画の変更に向けた検討をはじめます。

1 検討対象範囲



【参考】大山駅東地区におけるまちづくりの経緯

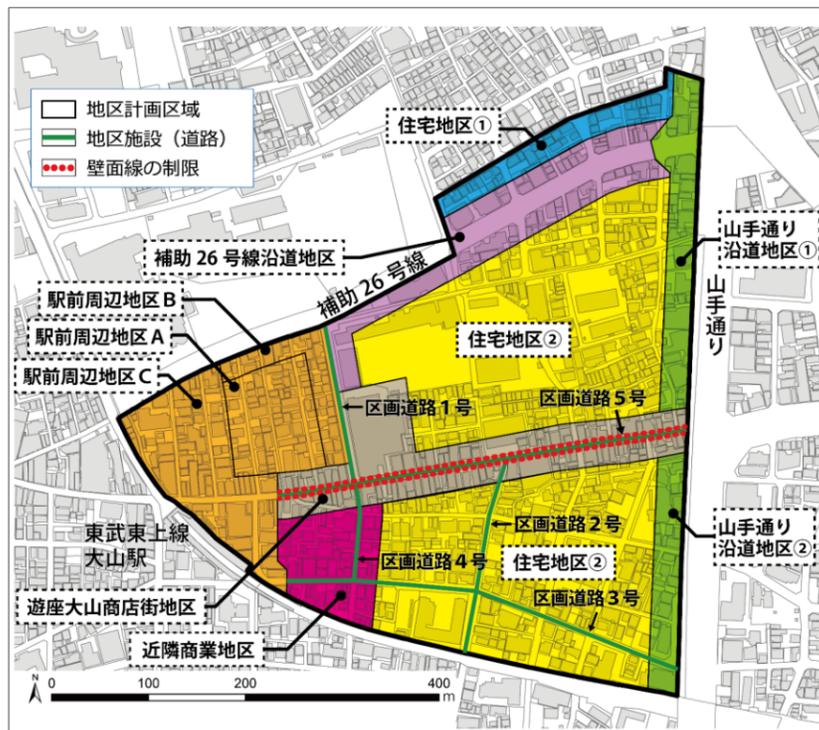
- ・平成27年12月 「大山駅東地区地区計画」の都市計画決定
- ・令和元年12月 「東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業及び関連する鉄道附属街路事業と大山駅の駅前広場整備事業」の都市計画決定
- ・令和3年12月 「東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業及び関連する鉄道附属街路事業と大山駅の駅前広場整備事業」の事業認可

2 現在の大山駅東地区地区計画の制限内容(平成27年12月都市計画決定)

大山駅東地区では、地区区分ごとに建築物等の制限に関するルールが定められています。

このルール(地区計画)は、都市計画法に基づき、新たに建物を建てる際に制限(建築物等の用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置等)がかかるもので、法的効力を持ったルールです。

地区計画区域区分図



建築物の高さの最高限度

対象地区	制限内容
住宅地区①	17m(5階程度) ※ただし、敷地面積が500㎡以上は25m、敷地面積が1,000㎡以上は35m
住宅地区②	25m(8階程度) ※ただし、山手通りから30mの区域は60m
遊座大山商店街地区	25m(8階程度) ※ただし、山手通りから30mの区域は60m
近隣商業地区	35m(11階程度)
補助26号線沿道地区	40m(13階程度)
山手通り沿道地区①	60m(20階程度)
山手通り沿道地区②	45m(15階程度)
駅前周辺地区A	35m(11階程度)
駅前周辺地区B	40m(13階程度)
駅前周辺地区C	45m(15階程度)



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

対象地区:地区全域

街並みの維持・形成を図るため、

- 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
- 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

≪外壁及び屋根の色彩≫



≪工作物・広告物≫



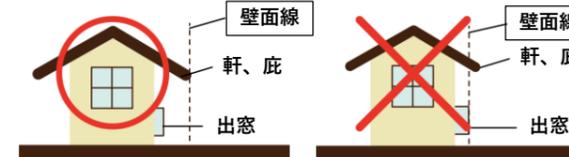
遊座大山商店街地区

遊座大山商店街地区では、商店街としての良好な街並み形成を図るため、以下のルールが設けられています。



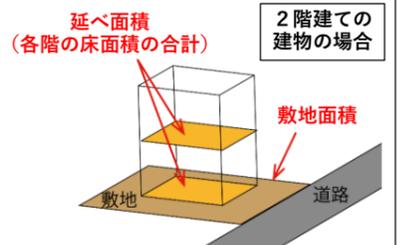
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

軒、庇、出窓は壁面線の範囲内にかからないようにする
ただし、地盤面から3.5mを超える部分は除く



建築物の容積率の最高限度

10分の40 (400%)
※ただし、山手通りの道路境界から30mの区域内の敷地はこの限りでない

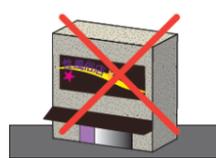


建築物等の用途の制限

≪性風俗店≫

対象地区:地区全域

- 性風俗店等を規制



≪パチンコ店等≫

対象地区:住宅地区①以外の地区

- 馬券・車券・舟券販売所を規制
- パチンコ店を規制
※ただし、パチンコ店は既存店舗の建替えは除く



≪カラオケ店等≫

対象地区:住宅地区②

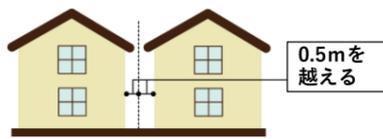
- マージャン屋、カラオケボックス等を規制



壁面の位置の制限

対象地区:住宅地区①、②

敷地境界線から0.5mを越えて建築してはならない
※敷地面積60㎡以上の場合



垣・さくの構造の制限

対象地区:地区全域

災害時の安全な道路空間の確保のため、倒壊の危険性が高いブロック塀等を規制し、フェンスなどの軽量なものの設置を推奨
※道路沿いのブロック塀等の高さは0.6m以下



土地利用に関する事項

対象地区:地区全域

緑豊かでうま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



建築物等の用途の制限

商店街の道路に面する建築物の1階は、住宅、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫等としてはならない
※ただし、これらの出入口は除く

敷地面積の最低限度

50㎡
※ただし、地区計画の決定告示日において50㎡未満である敷地は対象外

