

3 今後の進め方

意向調査を実施します!!

現在、検討会で検討中の駅前周辺地区A・B・Cにおける建築物等のルール
の導入の必要性や内容について、大山駅東地区地区計画の区域内にお住まい、
営業されている方、土地・建物を所有している方等を対象に、意向調査を行
います。調査の結果は、今後の検討の参考とさせていただきます。

意向調査は、まちづくりニュース第2号に同封してありますので、是非ご協
力下さい!

ご協力
お願いします



調査票兼回答用紙にご記入の上、返信用封筒に入れて投函して下さい! **10月5日(水)まで**

検討スケジュール



次回(第3回)検討会の予定

- ・日時: 令和4年10月28日(金) 18時~19時30分
- ・場所: 板橋区立文化会館4階大会議室

【検討会の傍聴について】

傍聴を希望される場合は、当日の受付
時間内に会場にお越し下さい。
※定員: 10名程度(先着順)
※受付時間: 17時45分から会の開始まで

検討会の検討状況等の周知

検討会の検討状況等については、まちづくりニュースのほか、板橋区
ホームページ「大山駅東地区地区計画について」でもご紹介しています。
ご覧になりたい方は、右記二次元バーコードを参照して下さい。



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6番1号
(電話) 03-3579-2449 (FAX) 03-3579-5437
(E-mail) m-omachi@city.itabashi.tokyo.jp

大山駅東地区

駅前周辺地区地区整備計画変更検討会

まちづくりニュース 第2号

発行: 大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会事務局

大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会からのご報告

令和4年7月27日に『第2回 大山駅東地区
駅前周辺地区 地区整備計画変更検討会』を開催
しました。

当日は、検討対象範囲である“駅前周辺地区
A・B・C”に関して、地区の現状や課題などを
踏まえ、駅前周辺地区A・B・Cそれぞれの「地
区の将来像(案)」と、その将来像を実現するた
めの「まちづくりルール(案)」の検討を行いま
した。

出席した委員から、多くの質問や意見が寄せら
れ、活発な意見交換を行うことができました。

大山駅東地区地区計画区域及び検討対象範囲



1 第2回検討会での委員からの主なご意見

地区の将来像(案)やまちづくりルール(案)について



鉄道の立体化によって、駅の位置、出入口、高架下の施設などが
どうなっていくのか、イメージがわからないので、できるだけ情報を
提供して欲しい。

鉄道の立体化に伴って整備される側道がどうなるのか、今回の検討
対象範囲外かもしれませんが、考慮しておいた方が良いと思います。



(駅前周辺地区Aでは)道路が狭いと緊急車両が入ることができな
いことが問題です。道路からのセッバックなども検討会の検討テーマ
になりますか。

地区施設を位置付けることによるメリットやデメリット、(例えば、
補助金が出る、何らかの制約を受けるなど)はありますか。

その他意見



商店街では、客引き行為や自転車運転のマナーについて苦情が多く
寄せられています。

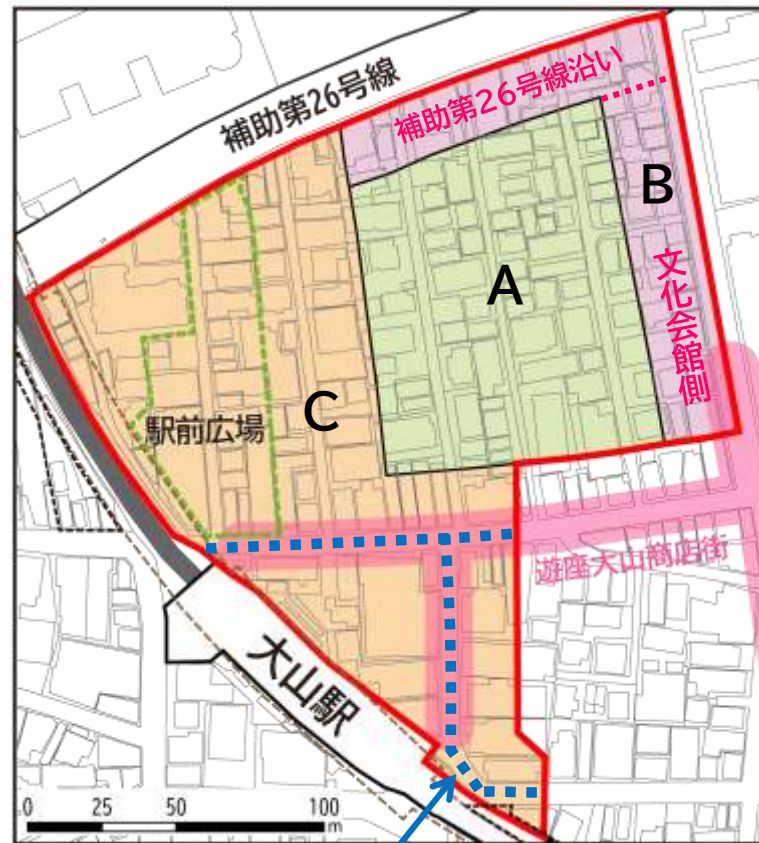


たくさん
のご意見どうも
ありがとうございました。



2 駅前周辺地区における地区の将来像とまちづくりルール検討

■駅前周辺地区A・B・Cにおける地区の将来像とまちづくりルール検討図



地区施設（道路）の指定を検討

地区施設とは？

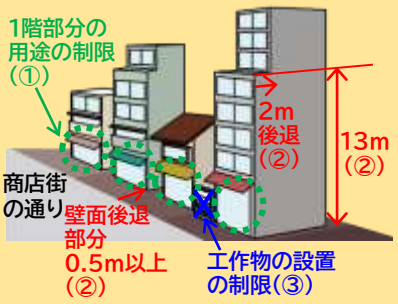
地区計画で定められるルールには、“地区施設の配置”や“建物の建て方や街並みのルール”などがありますが、このうち地区施設は、生活に密着した住宅周りの道路や公園などの施設のことをいいます。

駅前周辺地区では、上図のように主に遊座大山商店街の通りを地区施設に指定して、商店街沿道の良好な街並み形成を誘導していくことを考えています。

【参考】駅前周辺地区において既に決定済みのまちづくりルール

決定済みのまちづくりルール	駅前周辺地区A	駅前周辺地区B	駅前周辺地区C
建築物等の用途の制限 (風俗店の規制、ぱちんこ屋等の規制)	制限あり	制限あり	制限あり
建築物の高さの最高限度	35m	40m	45m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	制限あり	制限あり	制限あり
垣又はさくの構造の制限	制限あり	制限あり	制限あり

第1回検討会での検討内容

	地区の現状と課題	地区の将来像（案）	まちづくりルール（案）
駅前周辺地区A	- 第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%） - 道路が狭く、3階建以下の戸建住宅や集合住宅が多く密集する住宅中心の地区 	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快適に暮らせる住宅地の形成を図る。	良好で安心安全な住環境の形成に資するため『用途の制限』『壁面の位置の制限』の導入を検討する。 ■建築物等の用途の制限 - 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 ■壁面の位置の制限 - 隣地境界線から0.5mを超えて建築 
駅前周辺地区B	- 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%） - 補助第26号線沿いに店舗があるが、文化会館側には戸建住宅も多くある住宅と商業が混在する地区 	補助第26号線沿い - 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、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。 文化会館側 - 遊座大山商店街のにぎわいに隣接する利便性と住宅地の居住環境とが調和した商業地の形成を図る。	現行の都市計画の規制の範囲で幹線道路沿道の街並み形成を図ることを検討する。 ※新たに制限は設けない 現行の都市計画の規制の範囲で沿道の商業環境と居住環境が調和した街並み形成を図ることを検討する。 ※新たに制限は設けない
駅前周辺地区C	- 商業地域（建ぺい率80%、容積率500%） - 商店街沿いを中心に店舗が多く立地し、耐火構造の高い建物も多い商業中心の地区 	道路と鉄道の立体交差化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、遊座大山商店街との調和・連続性に配慮した、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。  参考イメージ（大山まちづくり総合計画より）	遊座大山商店街との調和や連続性を確保するため、商店街の沿道に街並み誘導のルールを導入することを検討する。  遊座大山商店街の通り沿いに対する規制 ■建築物等の用途の制限 ① - 建築物の1階部分の住宅等や倉庫等の規制 ■壁面の位置の制限 ② - 外壁から道路境界線までの距離を0.5m以上、ただし高さ13mを超える部分は2.0m以上 ■壁面後退区域における工作物の設置の制限 ③ - 壁面後退区域には、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の設置を制限