

大山駅東地区の地区計画に関するまちづくりの提言



令和5年3月

大山駅東地区駅前周辺地区

地区整備計画変更検討会



# 提言にかかる検討の経緯

## ●検討の経緯

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ましたが、大山駅の駅前広場の位置が決まっていなかったため、駅前周辺地区の建築物のルール等は最低限の内容としていました。

令和元年12月に「駅前広場整備事業等の都市計画決定」、令和3年12月に「駅前広場整備事業等の事業認可」が行われたことから、令和4年5月に「大山駅東地区駅前周辺地区 地区整備計画変更検討会」を設置し、検討を進めてきました。

## ●検討会での検討内容を「提言」としてまとめました！

検討会は、大山駅東地区に関係する町会及び商店街からの推薦委員と公募委員により構成され、駅前周辺地区について建築物のルール等の変更に向けた検討を進めてきました。

検討会では、このたび、大山駅東地区地区計画について、駅前周辺地区の地区整備計画の考え方を整理したものを「提言」としてまとめました。

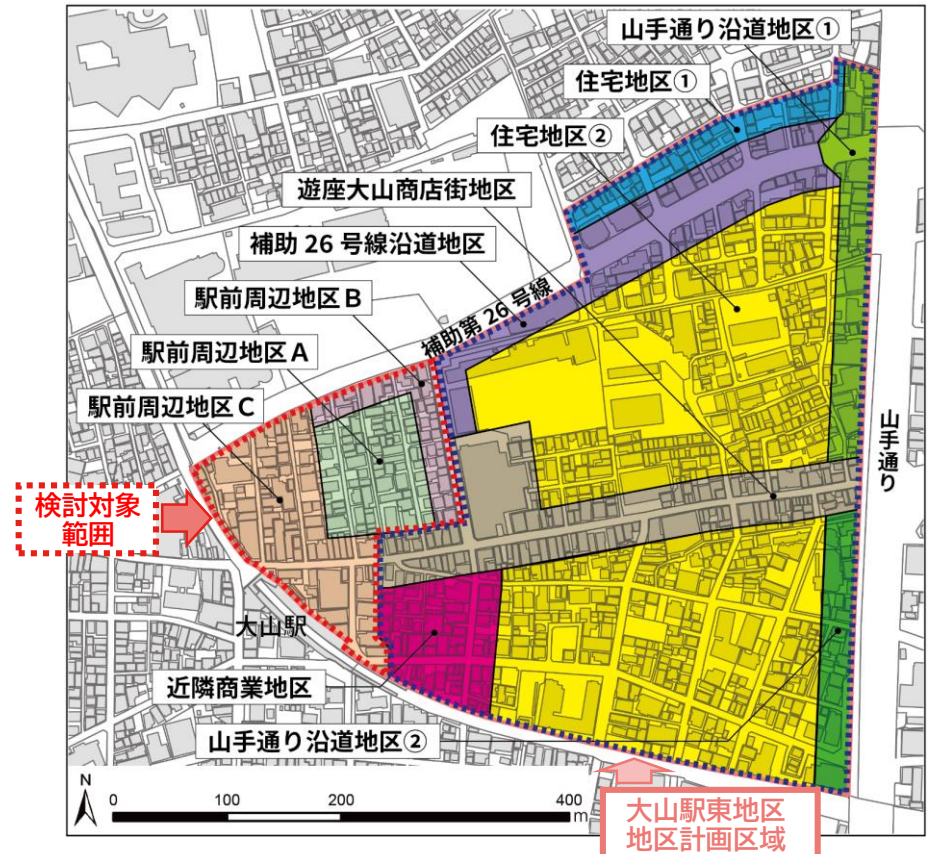
## ●提言書の構成

提言書は全7ページで、内容は下表の構成になっています。

主な内容	ページ
まちづくりの提言への経緯	1
大山駅東地区周辺のまちの特徴	2
駅前周辺地区が目指すまちづくり	3
駅前周辺地区 A	4
駅前周辺地区 B（補助第26号線沿い）	5
駅前周辺地区 B（文化会館側）	6
駅前周辺地区 C	7

## ●検討対象範囲

提言書では、大山駅東地区地区計画区域内の「駅前周辺地区」を検討対象範囲としています。



### 凡例

- 大山駅東地区地区計画区域
- 建築物等の制限に関するルールを最低限の内容にしている範囲
- 建築物等の制限に関するルールを既に詳細に決めている範囲



# 駅前周辺地区が目指すまちづくり

## 『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現

### まちの現状と課題

- 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。



- 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。



- 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。
- 駅前広場の整備によって、商業地域内にある建物が減少し一部の建物が駅前広場に面するようになる。将来はバス、タクシーが駅前にアクセスできるようになる。
- 鉄道の高架化により、東西の歩行者の自由な行き来が可能となる。また、高架化後は駅の改札から直接商店街の通りにアクセスできるようになる。



良好な住環境

防災性の高い市街地

商業環境と居住環境の調和

商店街との調和や連続性



### 地区の将来像

駅前周辺地区  
A

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。



駅前周辺地区  
B  
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。



駅前周辺地区  
B  
文化会館側

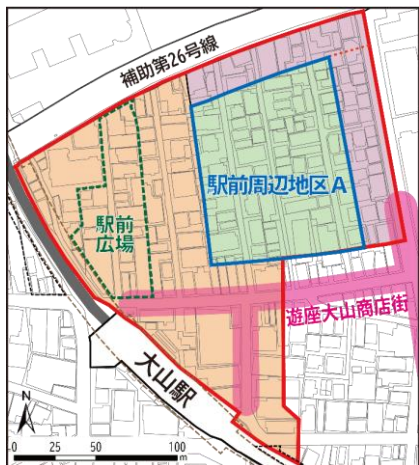
遊座大山商店街のにぎわいに隣接する利便性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。



駅前周辺地区  
C

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。





将来のイメージ



将来像を実現するためのまちづくりルール

**新たなルール 1** 住宅地として相応しくない用途の制限

マージャン屋、射的場、カラオケボックスなど、地区にふさわしくない用途を制限する

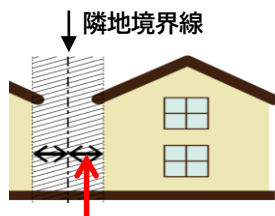
良好な住環境の形成



**新たなルール 2** 壁面の位置の制限

建築物を隣地の敷地境界から0.5mを超えて建築しなければならない

良好な住宅地の形成



0.5mを超えて建築する

既に定められているルール 1

建築物等の用途の制限

- 風営法の「店舗型風俗特殊営業」「店舗型電話異性紹介営業」
- ぱちんこ屋その他これに類するもの※



既に定められているルール 2

建築物の高さの最高限度

- 3.5m



既に定められているルール 3

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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調和に配慮したもの
- 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



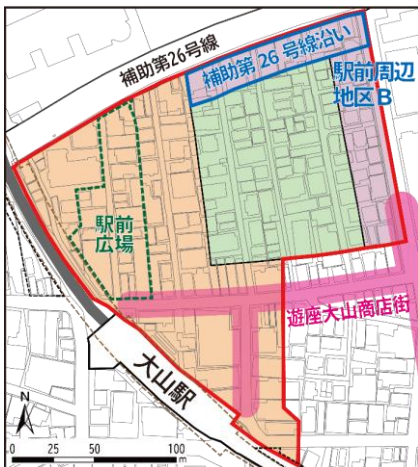
既に定められているルール 4

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する（ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない）



将来のイメージ



将来像を実現するためのまちづくりルール

新たな  
ルール 1 設けない

現行の都市計画の規制の範囲で沿道の商業・居住環境や街並み形成を図る

現在の補助  
第26号線沿い  
のまちなみ



既に定められているルール 1

建築物等の用途の制限

- ・ 風営法の「店舗型風俗特殊営業」「店舗型電話異性紹介営業」
- ・ ぱちんこ屋その他これに類するもの※



既に定められているルール 2

建築物の高さの最高限度

- ・ 40m



既に定められているルール 3

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・ 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調和に配慮したもの
- ・ 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



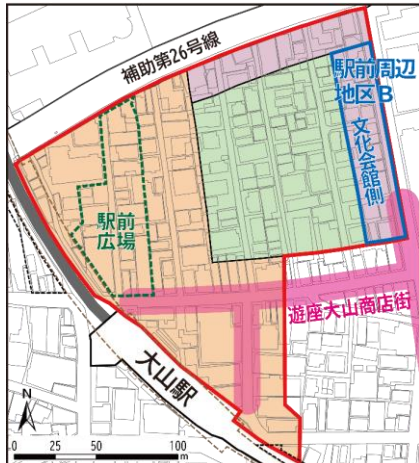
既に定められているルール 4

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する（ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない）



将来のイメージ



将来像を実現するためのまちづくりルール

新たな  
ルール 1 設けない

現行の都市計画の規制の範囲で沿道の商業・  
居住環境や街並み形成を図る

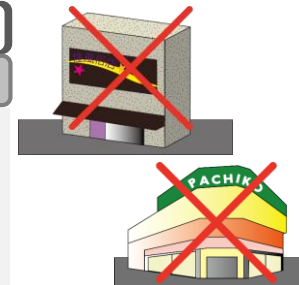
現在の  
文化会館側  
のまちなみ



既に定められているルール 1

建築物等の用途の制限

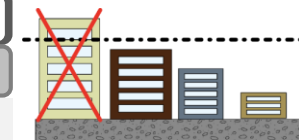
- ・ 風営法の「店舗型風俗特殊営業」「店舗型電話異性紹介営業」
- ・ ぱちんこ屋その他これに類するもの※



既に定められているルール 2

建築物の高さの最高限度

- ・ 40m



既に定められているルール 3

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・ 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調和に配慮したもの
- ・ 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



既に定められているルール 4

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する（ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない）





将来のイメージ



将来像を実現するためのまちづくりルール

**新たなルール 1** 商店街通り沿道での1階部分の住居等の制限

商店街の通りに面する建築物の1階部分に店舗等を誘導するため、住宅や倉庫等の用途を規制

**新たなルール 2** 商店街通り沿道での壁面の位置の制限

商店街の通りに面する建築物の外壁から道路境界線までの距離を0.5m以上、高さ13mを超える部分は2.0m以上

**新たなルール 3** 商店街通り沿道での壁面後退部分の制限

商店街の通りに面する建築物の壁面後退部分には、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

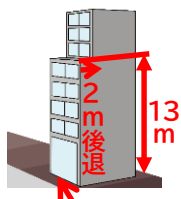
商店街の調和や連続性の確保



商店街沿いのまちなみ

↑1階部分の用途の規制

商店街の街並み誘導



壁面後退0.5m以上

商店街のにぎわい形成や安全性確保



壁面後退部分の工作物の設置の制限



商店街沿いのまちなみ

既に定められているルール 1

建築物等の用途の制限

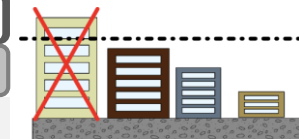
- ・ 風営法の「店舗型風俗特殊営業」「店舗型電話異性紹介営業」
- ・ ぱちんこ屋その他これに類するもの※



既に定められているルール 2

建築物の高さの最高限度

- ・ 4.5m



既に定められているルール 3

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・ 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調和に配慮したもの
- ・ 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



既に定められているルール 4

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する（ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない）



ブロック等は0.6m以下

生け垣