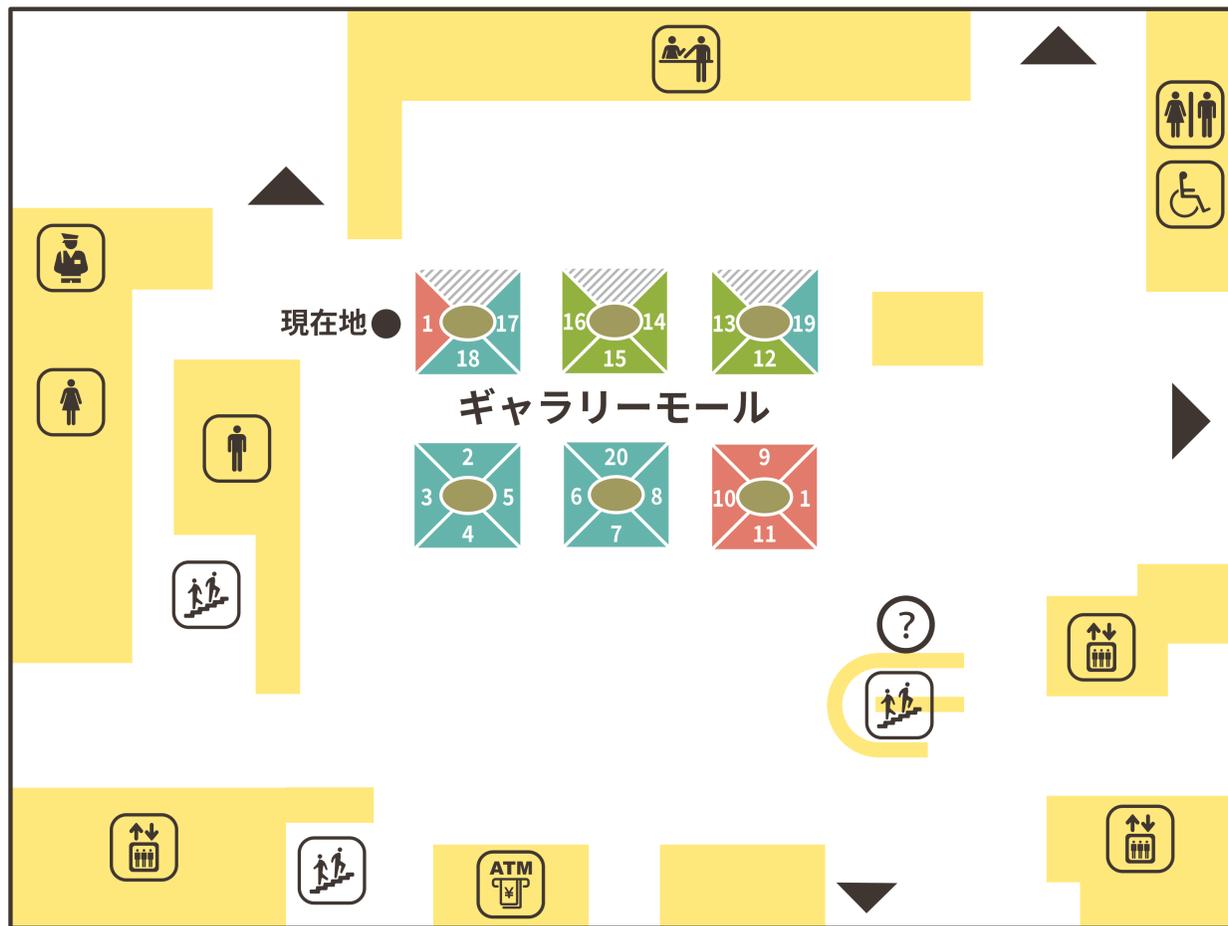


1 大山駅周辺地区 まちづくりパネル展



全体ゾーン	1	パネル展案内	まちづくり事業ゾーン	2	市街地再開発事業 ～大山町ピッコロ・スクエア周辺地区～	地区計画ゾーン	12	地区計画とは
	9	大山駅周辺のまちづくり事業スケジュール		3	市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区①～		13	大山駅東地区におけるこれまでの検討経緯
	10	大山駅周辺のまちづくり事業		4	市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区②～		14	大山駅東地区地区計画 概要①
	11	大山駅周辺のまちづくり方針とまちづくりのお知らせ		5	市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区③～		15	大山駅東地区地区計画 概要②
		6		大山駅西地区のにぎわいへの取組①	16		大山駅東地区地区計画 概要③	
		7	大山駅西地区のにぎわいへの取組②					
		8	大山駅西地区のにぎわいへの取組③					
		17	連続立体交差事業					
		18	大山駅の駅前広場整備事業(板橋区画街路第9号線)					
		19	不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)					
		20	補助第26号線と沿道まちづくり相談窓口					

令和7年 1 月 6 日 月 から 2 月 28 日 金 まで

主催：板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課
TEL：03-3579-2449

※本パネル展は無断転載禁止です。

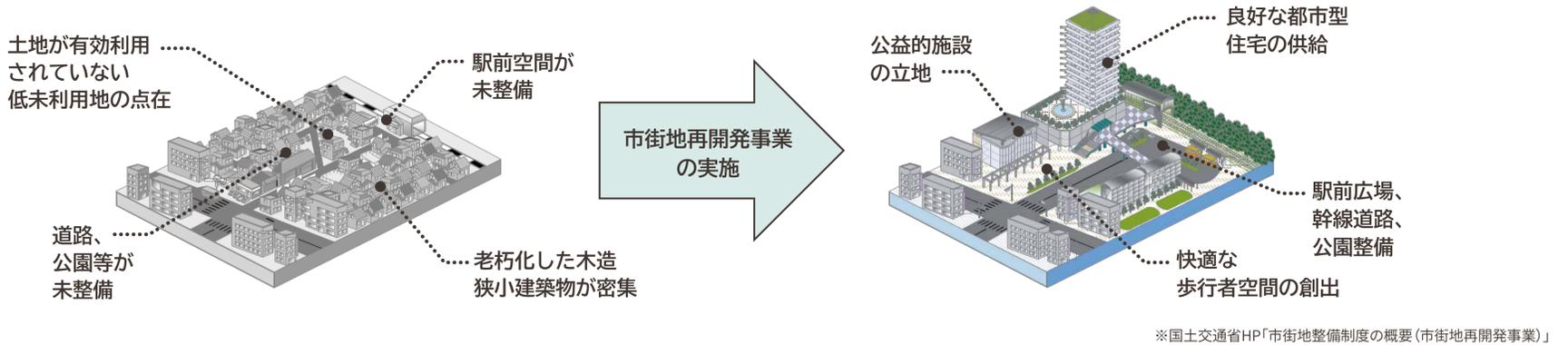
市街地再開発事業

～大山町ピッコロ・スクエア周辺地区～

施行者：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発組合

市街地再開発事業の概要

事業の目的：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る



事業内容の紹介

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成や、地区の防災性の向上を目指し、令和4年3月に都市計画決定され、令和5年9月に再開発組合が設立認可されました。

計画の概要



憩いテラス
ゆったり過ごす
落ち着いた空間

広場イメージ

ピッコロスクエア
様々な人が交わる
にぎわいの核

※：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発組合より資料提供 (令和5年12月時点)

A・地上28階
地下1階

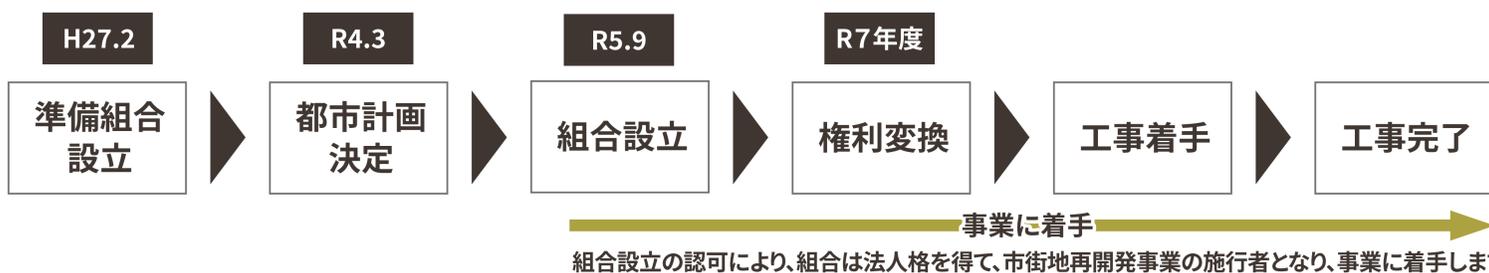
B・地上28階
地下1階

※大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発準備組合より資料提供(令和4年3月時点)
※将来変更の可能性があります。

街区	建築敷地面積	延べ床面積	建築物の高さ	主要用途	住戸数
A	約6,360㎡	約40,680㎡	107m	住宅、店舗、駐車場	約320戸
B	約2,710㎡	約30,390㎡	107m	住宅、店舗、駐車場	約260戸

※東京都市計画第一種市街地再開発事業
大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業より(令和5年9月時点)

事業スケジュール



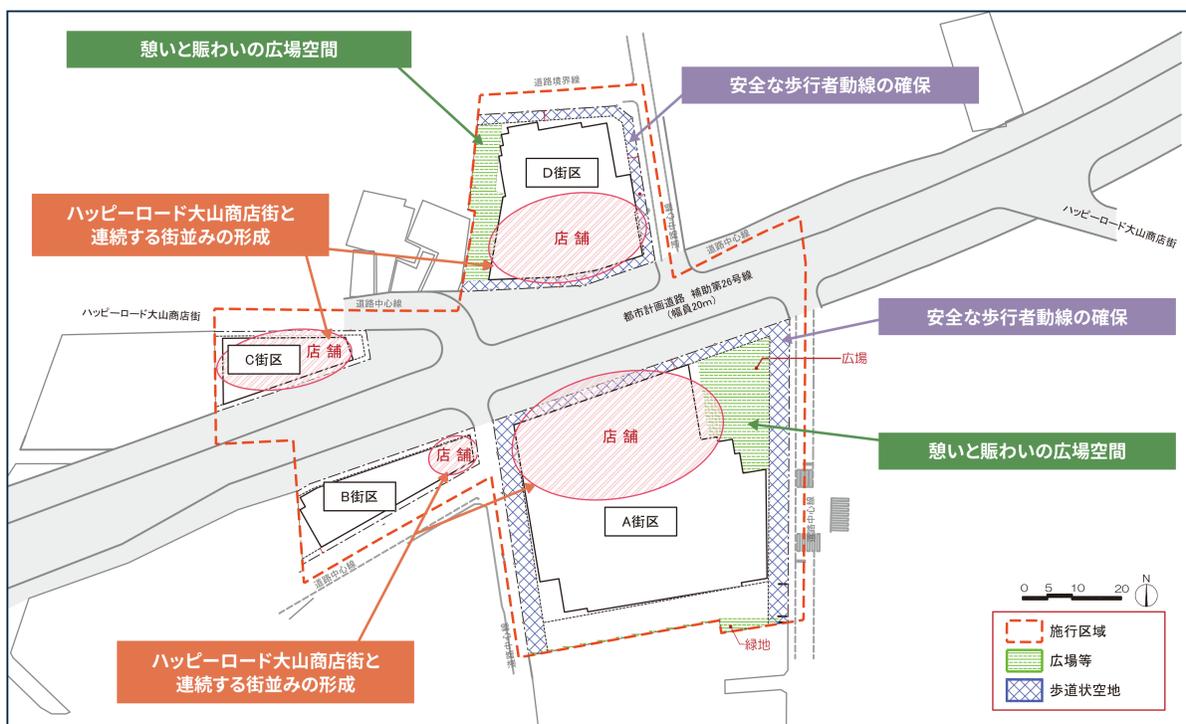
市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区①～

施行者：大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合

事業内容の紹介

大山町クロスポイント周辺地区は、「安全な歩行者動線の確保」「憩いと賑わいの広場空間」「ハッピーロード大山商店街と連続する街並みの形成」をまちづくりの取り組みとし、令和3年9月15日に工事着手しました。そして、B・C街区が令和6年3月、D街区が同年11月、A街区が同年12月に工事完了しました。

大山町クロスポイント周辺地区まちづくりの取組



安全な歩行者動線の確保

- ・歩道状空地の整備を行い、安全な歩行者動線を確保します。
- ・歩道状空地には、街路樹等の緑化を行い、みどり潤う快適な歩行者空間を演出します。賑わいと潤いのある商業空間の創出をめざします。

憩いと賑わいの広場空間

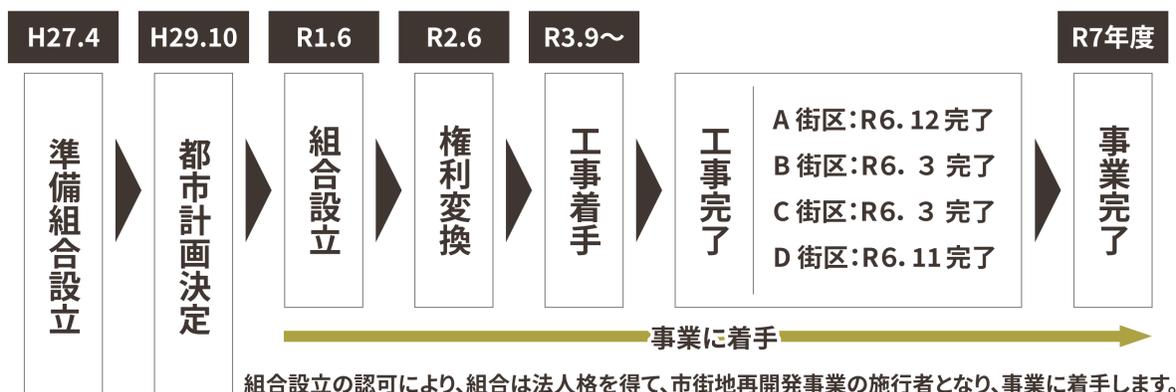
- ・A街区の北東角には、大山駅からの商店街通行者を迎え入れる広場空間を設けます。商店街とA街区の窓口として、新たな滞留空間となる街のにぎわい拠点をめざします。
- ・広場には植栽やベンチ等を配置し、買い物の休憩スペースとしても利用できる潤いある憩いの場を整備します。

ハッピーロード大山商店街と連続する街並みの形成

- ・4街区全ての低層部に商業機能を導入し、「商店街の連続性」を確保します。
- ・低層部に商業機能を設けることで、補助第26号線沿道に新たなにぎわい広げていくための「拠点の形成」をめざします。

※大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合より資料提供

事業スケジュール

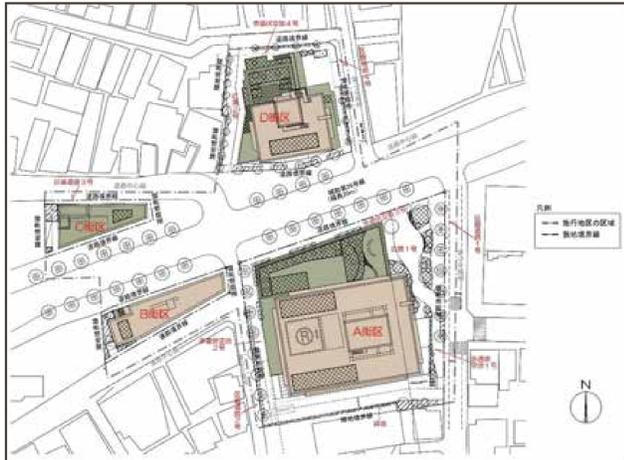


市街地再開発事業

～大山町クロスポイント周辺地区②～

施行者：大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合

地区の概要



街区	建築敷地面積	建築面積	延床面積	容積率	建築物の高さ	主要用途	住戸数	階数
A	約3,104㎡	約1,756㎡	約27,559㎡	約599%	約92m	住宅、店舗、駐車場	239戸	地下1階、地上26階
B	約425㎡	約287㎡	約1,838㎡	約380%	約31m	住宅、店舗、保育園	18戸	地上8階
C	約353㎡	約223㎡	約710㎡	約183%	約19m	店舗	—	地上4階
D	約1,233㎡	約713㎡	約9,875㎡	約567%	約94m	住宅、店舗、駐車場	88戸	地下2階、地上25階

※大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合より資料提供

パース



D街区（敷地内から）：みどり潤う通り抜け空間



D街区（補助第26号線側から）：みどり潤う通り抜け空間



鳥瞰図：新たなにぎわい拠点を作ると共に、商店街とのつながりを形成

※大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合より資料提供（令和5年12月時点でのイメージです。）

市街地再開発事業

～大山町クロスポイント周辺地区③～

施行者：大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合

再開発事業の軌跡

令和3年9月時点（工事着手）



令和5年9月時点



解体工事前



【出典】
国土地理院ウェブサイト
※「空中写真」を加工して作成

令和4年8月時点



令和6年4月時点（B・C街区完了）



令和6年11月時点



令和6年12月時点（A・D街区完了）



6 大山駅西地区のにぎわいへの取組①

「ハッピーロード大山商店街」

取組の内容

まちづくり事業に伴うまちの変化にあわせて、地域の課題解決のため、商店街・住民・事業主・地権者等により、活性化のための手法や仕組み等の検討、にぎわい創出に向けた取組など、地域が主体となったまちづくりが進められています。

これまでの成果

空き店舗活用

○ハッピーロード大山商店街振興組合が100%出資する会社「まちづくり大山みらい株式会社」が、80年余り営業を続けていた履物屋「かめや」を、空き家再生事業のノウハウを持つ民間会社と連携してリノベーションを行い、シェアキッチン「かめやキッチン」へ再生しました。

○「かめやキッチン」は、飲食店の開業支援やイベントの開催場所として、ハッピーロード大山商店街を盛り上げる拠点として運営を始めました。



再開発等工事中のにぎわい創出

ハッピーロード大山商店街では、工事期間中のにぎわいと通行量の維持を目的として、再開発組合の協力のもと工事の進捗状況や季節に応じて、無機質な白い鋼板（白壁）を装飾し、にぎやかな風景を演出していました。

また、白壁装飾の一環として、総勢63名の「Vtuber」が掲出された装飾を実施したことで、全国各地からファンが訪れました。

さらに、通行客が休憩や飲食を楽しめるようなテーブルや椅子を設置するなど、空間活用にも工夫を凝らし、これらの取り組みによって工事期間中においても商店街に活気が溢れていました。



7 大山駅西地区のにぎわいへの取組②

空間活用計画部会(BmFプロジェクト)

昨年までの取り組み

令和
3年度

既住民と新住民の交流・にぎわいを創り、再開発や道路事業等で新たにできる広場・公園・道路等の公共空間を「**まちの居場所**」にできないかを目的とし、大山周辺で活動されている地域の方々からなるまちづくりの横断的組織（空間活用計画部会）が発足しました。

再開発事業用地（クロスポイント）を活用した取り組み

令和4年度よりまちづくり実験の際は『**BmFプロジェクト**』というチーム名で活動しています！

BmFPJ（プロジェクト）とは
*Bm=Big mountain 大山を表し、
*F=Fusion 融合 Folder フォルダ（入れもの）二つの意味を持ち、
*PJ=Project 事業をしていく。



令和
4年度

6月

「大山の好きなところを撮ってみよう！
子どもフォトコンテスト」



8月

「夏の思い出！ハッピー縁日」



11月

「秋祭り 描いて 作って あそぼ！」

令和
5年度

道路事業用地（補助第26号線） を活用した取り組み

11月

「BmF まなぶんか！」



令和
6年度

9月

「大山ハッピーゼミ」（商店街主催）
BmFの活動を地域住民の方々にも周知

8 大山駅西地区のにぎわいへの取組③

空間活用計画部会 (BmFプロジェクト)

今年度の取り組み

○大山駅周辺西地区は、東京都より木造住宅密集地域として、防災上、特に改善を図るべき地域である「**不燃化特区**」に一部指定されています。

○近年、自然災害への懸念も高まっていることから、今年度の取り組みは「**楽しみながら、地域の子どもたちとその家族の災害意識を高める**」をテーマとしたまちづくり実験です。

1月 「親子で災害に備えよう！！ BmF あそぼうさい」



★^{まどあ}的当て
水消火器体験

★^{しんぶんし}ペットボトル SDGs ランタン
新聞紙スリッパをつくろう！



親子で災害に備えよう！！
BmF

あそぼうさい

だれでも参加無料

★^{たいけん}AED 体験



★^{かみしばい}紙芝居・
読み聞かせ
氷川図書館
りびりんと板橋 友&愛



★^{ひろば}こどもの広場



★スタンプラリー
防災食をゲットしよう！



★^{たいけん}AR・VR 体験
※一部13歳以上



★^{ほか}その他

- ・大山の災害リスクって？
- ・避難所生活展示コーナー
- ・防災レシピ

日時 令和7年1月25日(土)
13時～16時 雨天決行 (縮小開催)

場所 板橋第六小学校



無料ドリンク
お菓子あり



BMFPJ_22

令和
6年度

9 大山駅周辺のまちづくり事業スケジュール



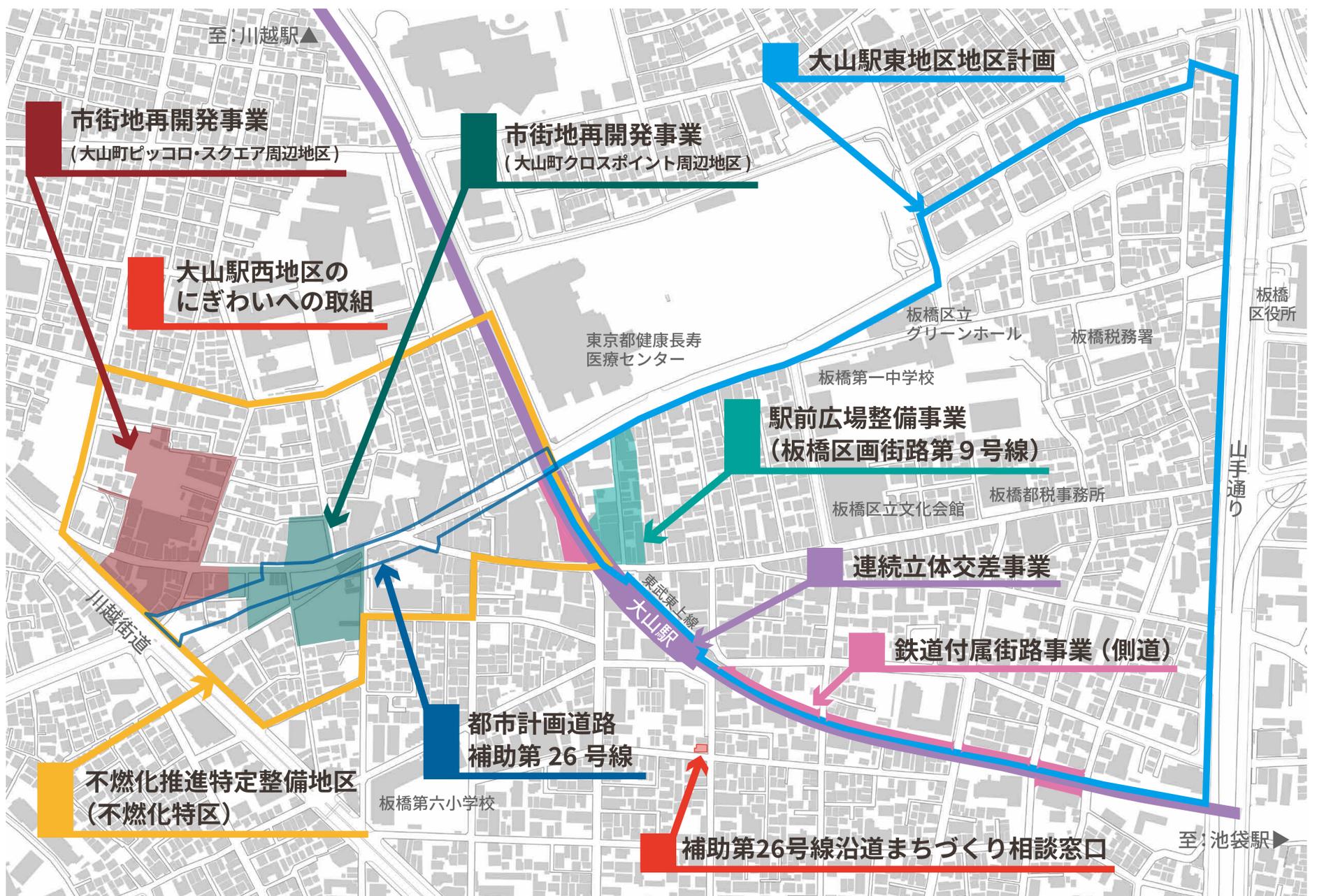
事業名	R4 (2022) 年度以前	R5 年度 (2023 年度)	R6 年度 (2024 年度)	R7 年度以降 (2025 年度以降)				
都市計画道路 補助第 26 号線	(H 27・2) 事業認可			(R 7 年度) 整備完了				
ピッコロ・ スクエア 周辺地区	(H 27・2) 準備組合設立	(R 4・3) 都市計画決定	(R 5・9) 組合設立	(R 7 年度) 権利変換				
クロス ポイント 周辺地区	(H 27・4) 準備組合設立	(H 29・10) 都市計画決定	(R 1・6) 組合設立	(R 2・6) 権利変換計画認可	(R 3・9) 工事着手	(R 6・12) 工事完了	(R 7 年度) 事業完了	
駅前広場 整備事業	(H 29・3) 構想策定	素案説明会	案説明会	都市計画決定	用地測量等説明会	事業認可	用地補償説明会	事業完了
連続立体交差事業	(H 26・9) 事業候補区間	(H 29・4) 着工準備採択					(R 6・11) 工事説明会	
鉄道附属街路 事業 (側道)	(H 29・12) 構想策定	(H 30・2)	(H 30・12)	(R 1・12)	(R 2・2)	(R 3・12)	(R 4・8)	(R 12 年度)

10 大山駅周辺のまちづくり事業

まちづくり事業の概要

大山駅周辺では、駅前広場整備事業、東武東上線の連続立体交差事業、都市計画道路整備事業、市街地再開発事業など、様々なまちづくり事業が進められています。本展示では、それぞれのまちづくり事業について、概要や目的、事業スケジュール等を紹介しています。今後も、大山駅周辺の商業地のにぎわいや住環境の保全、乗り換え利便性や防災性の向上を目指して、まちづくりに取り組んでまいります。

位置図



図面出典：令和3年度 土地建物利用現況データ

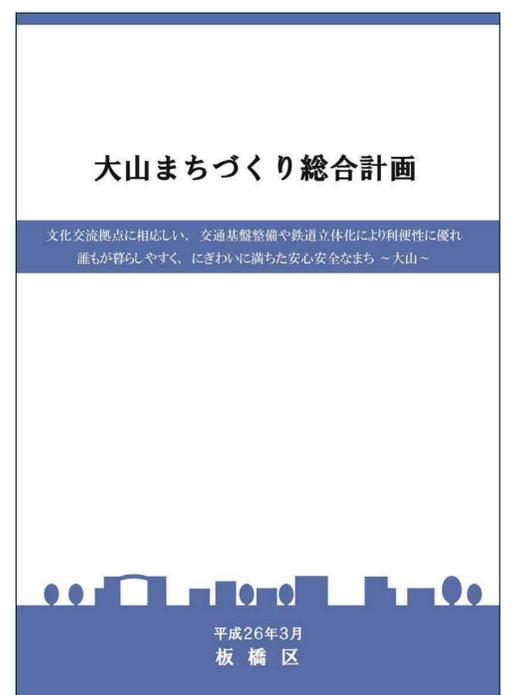
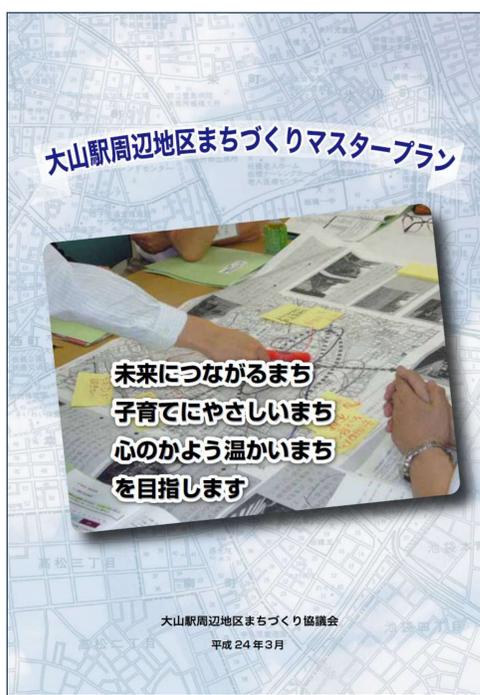
11 大山駅周辺のまちづくりの方針と まちづくりのお知らせ

大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン（平成24年3月策定）

商店街・町会・公募区民の方々により結成された「大山駅周辺まちづくり協議会」が、大山駅周辺地区のまちづくりのあり方や整備について検討し、その成果を「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」として区長へ提言しました。

大山まちづくり総合計画（平成26年3月策定）

区は、「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」の提言を受け、地区全体のまちづくりを推進するための行政計画として「大山まちづくり総合計画」を策定しました。本計画は、まちづくりを総合的に進めるため、「将来のまちの姿」を設定し、その実現に向けて、今後取り組むべきまちづくりの内容を定めています。



まちづくりのお知らせ（毎年3月発行予定）

大山駅周辺では、都市計画道路整備事業、市街地再開発事業、駅前広場整備事業、東武東上本線の連続立体交差事業など、様々なまちづくり事業の概要や進捗状況等を周知するため、「大山駅周辺地区まちづくりのお知らせ」を発行しております。

事業名	事業スケジュール（令和6年3月時点）		
	R4 (2022) 年度以前	R5 年度 (2023年度)	R6 年度以降 (予定) (2024年度以降)
① 都市計画道路整備事業	計画・設計	用地取得	工事実施
② 市街地再開発事業	計画・設計	用地取得	工事実施
③ 駅前広場整備事業	計画・設計	用地取得	工事実施
④ 連続立体交差事業	計画・設計	用地取得	工事実施
⑤ 鉄道駅周辺整備事業	計画・設計	用地取得	工事実施

～ お問い合わせ先一覧 ～

- 板橋区 まちづくり推進室（発行）
まちづくり課 再開発事業や地区計画など
（住所）板橋区板橋二丁目6-1 北館5階
（電話）03-3579-2449
（FAX）03-3579-5437（まちづくり推進室共通）
- 鉄道立体化推進課 → 駅前広場整備事業や連続立体交差事業、
鉄道付属住居事業など
用地取得に関すること
（住所）中野区中野一丁目2-5
（電話）03-5389-5159
- 東京都 第二市街地整備事務所 事業課 まちづくり推進担当
（補助第26号線にかかる方々の生活再建、
沿道における共同化などに関する相談）
（住所）板橋区大山町1-9 グリーンマーズ大山
（電話）0120-529-599（フリーダイヤル）
03-5917-5051
（FAX）03-5917-5052
- 大山町ビッコロ・スクエア周辺地区
市街地再開発組合事務所
（住所）板橋区大山町5-6-9 TMビル3階
（電話）03-5926-7490
（FAX）03-5926-7493
- 大山町クロスポイント周辺地区
市街地再開発組合事務所
（住所）板橋区大山町3-1-10 大山ビル
（電話）03-5926-5586
（FAX）03-5926-5718

第13号 2024年3月発行

大山駅周辺地区 まちづくりのお知らせ

大山駅周辺では、都市計画道路整備事業、市街地再開発事業、駅前広場整備事業、東武東上本線の連続立体交差事業など、さまざまなまちづくり事業が紹介されています。今後大山駅周辺のまちの賑わいや住環境の保全、乗り換え利便性や防災性の向上をめざして、まちづくりに取り組んでまいります。

大山駅周辺のまちづくりについて

- ① 大山町クロスポイント周辺地区の市街地再開発事業はいつ完成しますか？
現在、工事完了に向けて、施設建築物の新築工事が進められています。A街区は令和6年12月、B街区は令和6年3月、C街区は令和6年3月、D街区は令和6年8月の予定です。
- ② 大山町ビッコロ・スクエア周辺地区の市街地再開発事業は、現在どのような段階ですか？
令和5年9月に再開発組合が設立認可され、現在は権利関係計画認可に向けて事業が進められています。
- ③ 大山駅周辺地区地区計画の変更は、いつ都市計画決定するのですか？
令和6年10月に都市計画決定する予定です。

大山駅周辺地区のまちづくり全体の動きを知りたいです。
毎年、パネル展を開催、まちづくりのお知らせの配布を行っています。

大山駅周辺地区まちづくりパネル展を開催しました。大山駅周辺地区におけるまちづくり事業を紹介するため、令和6年1月9日から3月1日まで、区役所1階ギャラリーモールドでパネル展を開催しました。

大山駅周辺地区 位置図
大山駅周辺地区 地区計画
板橋区 大山駅周辺地区

区HP「お知らせページ」
二次元コード



12 地区計画とは

地区計画とは

特定の「地区」で、住民と行政が話し合っ、地区の課題解決や魅力を引き出すために必要となる、その地区内で新たに建物を建てる際のルールを定めたものです。

地区計画は将来、建替え等を行う際に守らなければいけないルールとして適用されます。
今ある建物には適用されません。



例えば・・・

建物の用途（住宅、店舗、事務所など建物を使用する目的・内容）
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。

大山駅周辺の地区計画

東 大山駅東地区地区計画

【面積】

約22.4ha

【経緯】

平成27年12月 都市計画決定

令和6年12月 都市計画変更

西 大山駅西地区地区計画

【面積】

約17.3ha

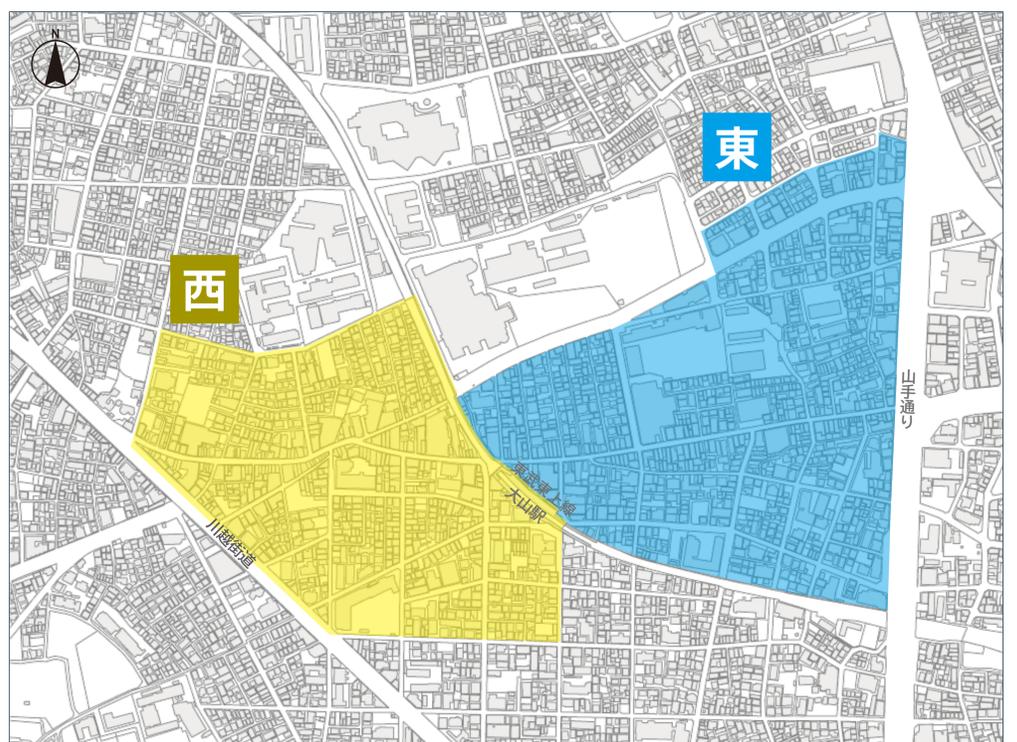
【経緯】

平成29年10月 都市計画決定

令和3年3月 都市計画変更

令和4年3月 都市計画変更

大山駅周辺の地区計画の区域



13 大山駅東地区におけるこれまでの検討経緯



平成27年12月 「大山駅東地区地区計画」の都市計画決定

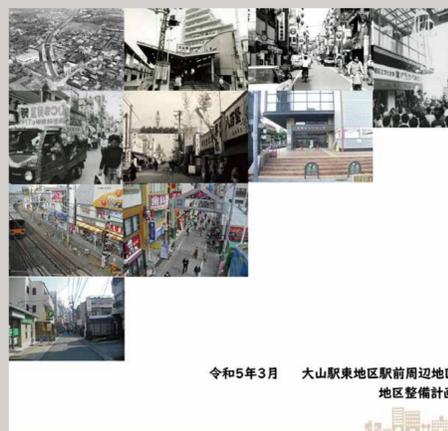
- ・将来的な道路と鉄道の立体交差化や駅前広場の整備等の都市基盤整備にあわせて、商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成、及び、密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現のために地区計画を定めました。
- ・当時は、大山駅の駅前広場の位置が決まっていなかったため、駅前周辺地区の建築物のルール等は最低限の内容としていました。

令和4年 5月 「大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会」設立

- ・大山駅東地区に関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行いました。（全4回開催）

令和5年 3月 「大山駅東地区の地区計画に関するまちづくりの提言」提出

- ・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」としてまとめて、区へ提出されました。



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 9月 大山駅東地区地区計画の変更 素案説明会

令和5年11月 大山駅東地区地区計画の変更 原案説明会

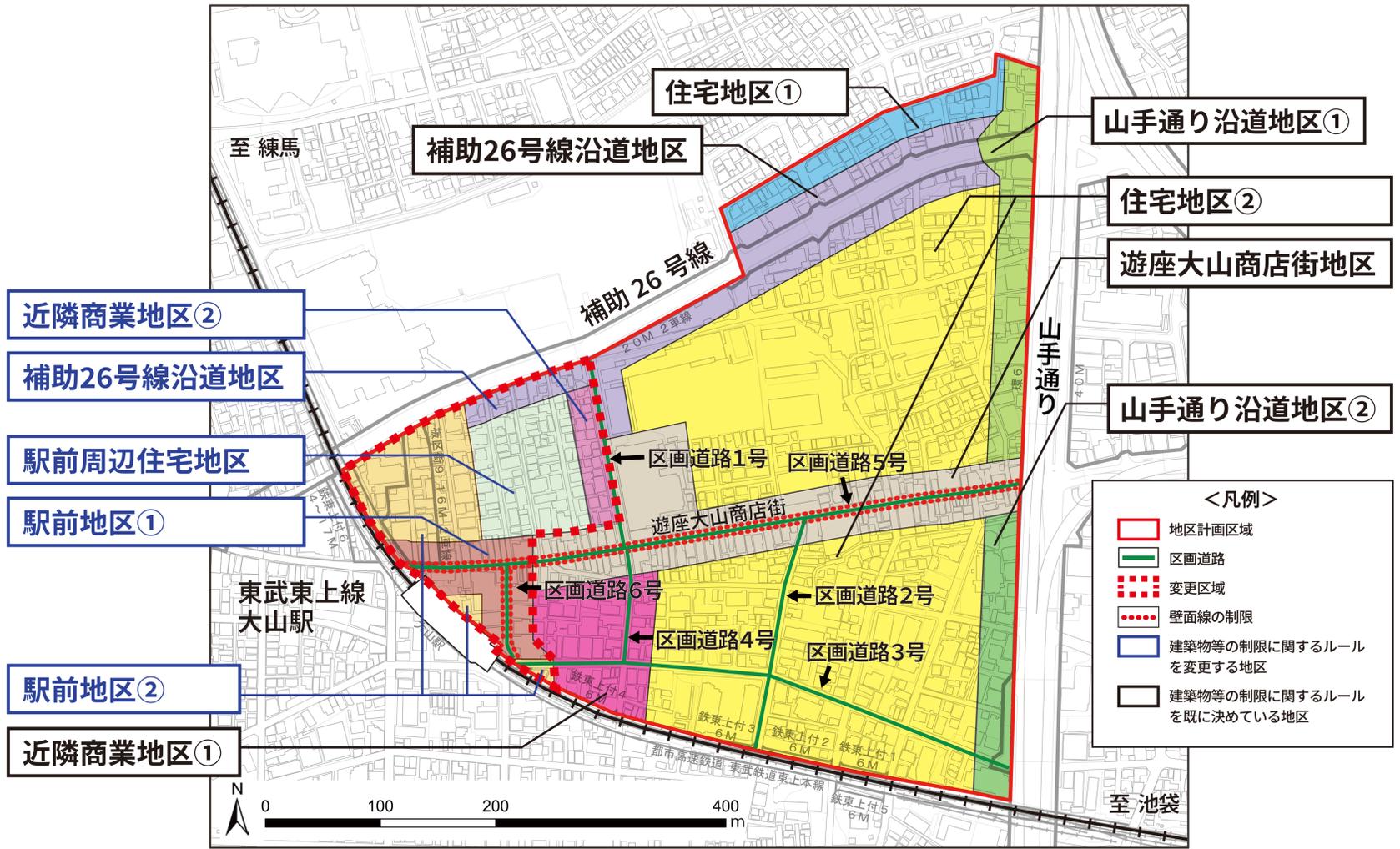
令和6年 9月 都市計画審議会

令和6年12月 都市計画変更

令和7年 3月 条例施行予定

14 大山駅東地区地区計画 概要①

大山駅東地区地区計画区域と地区区分



令和6年12月の都市計画変更により、新たに以下の地区の将来像（土地利用の方針）が定められました

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、后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



近隣商業地区②

遊座大山商店街のにぎわいと連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成



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



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、后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への誘導や、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導

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



15 大山駅東地区地区計画 概要②

大山駅東地区地区計画のまちづくりのルールについてのご紹介①

建築物等の用途の制限

《パチンコ店等》

対象地区：住宅地区①
以外の地区



《カラオケ店》

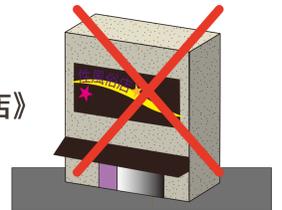
対象地区：住宅地区②
駅前周辺住宅地区



対象地区：地区全域

本地区に相応しくない用途を制限します。

《性風俗店》



■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 「店舗型性風俗特殊営業」 | 第9項 「店舗型電話異性紹介営業」 |
| 第7項 「無店舗型性風俗特殊営業」 | 第10項 「無店舗型電話異性紹介営業」 |
| 第8項 「映像送信型性風俗特殊営業」 | 第11項 「特定遊興飲食店営業」 |

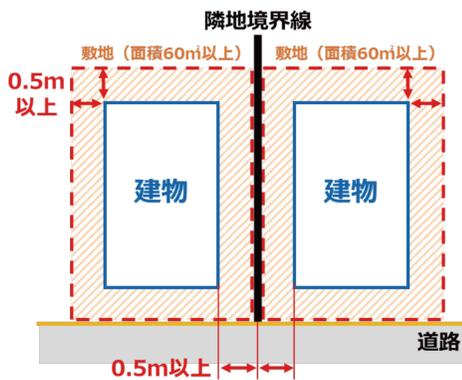
壁面の位置の制限

対象地区：住宅地区①、②、駅前周辺住宅地区

敷地面積60㎡以上の場合は、
建物は、隣地の境界線から0.5m以上離して
建築しなければなりません。

後退部分の
設置可能なもの(例)

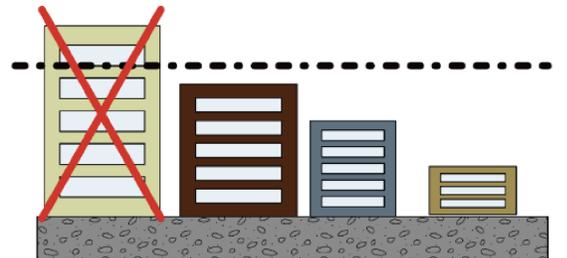
- 物置 ○出窓
- 自動車車庫
(1階のもの)



建築物等の高さの最高限度

対象地区：地区全域

下記の高さを超える建物は建築できません。



- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| ・住宅地区①、② …………… 17m | ・補助26号沿道地区、
近隣商業地区②…………… 40m |
| ・遊座大山商店街地区…… 25m | ・駅前地区②、
山手通り沿道地区② ……… 45m |
| ・駅前周辺住宅地区、駅前地区①、
近隣商業地区① …………… 35m | ・山手通り沿道地区① ……… 60m |

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

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にします。



外壁及び屋根の色彩



工作物・広告物

垣・さくの構造の制限

対象地区：地区全域

道路の沿道は、生け垣や透過性のあるフェンス等にとします。



生け垣

土地利用に関する事項

対象地区：地区全域

沿道緑化等



樹木の保全



16 大山駅東地区地区計画 概要③

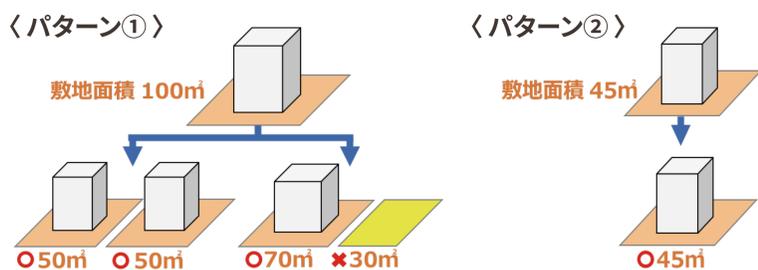
大山駅東地区地区計画のまちづくりのルールについてのご紹介②

遊座大山商店街地区・駅前地区①のうち、商店街に面する敷地では、以下のまちづくりのルールがあります。

建築物の敷地面積の最低限度

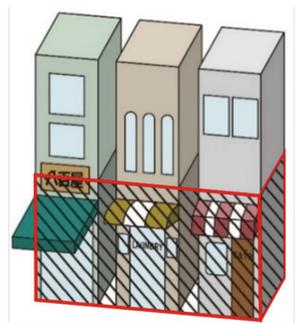
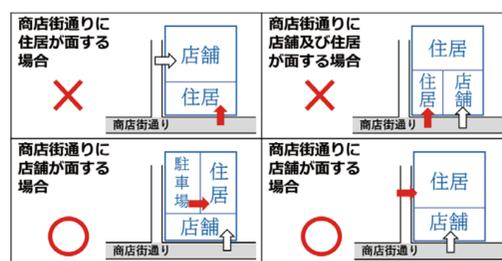
注) 建築物の敷地面積の最低限度は、対象地区全体に制限がかかります。

最低敷地面積 (50㎡) より狭い敷地に分割した土地は建築できません。(パターン①) ※ただし、地区計画の変更・告示日時点で50㎡未満の敷地の場合は建築できます。(パターン②)



建築物等の用途の制限

商店街通りの1階部分は、住宅や倉庫等の用途を制限します。(※住宅等への出入口や階段等に類するものは除く。)

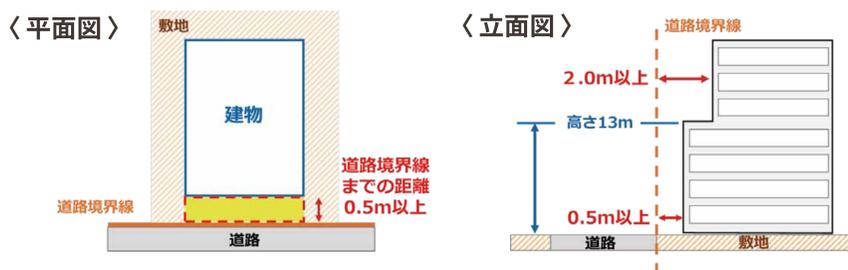


1階部分の用途の規制

壁面の位置の制限

建物の外壁等と道路境界線までの距離を規制します。

高さが13m以下の部分 ⇒ 0.5m以上
高さが13mを超える部分 ⇒ 2.0m以上

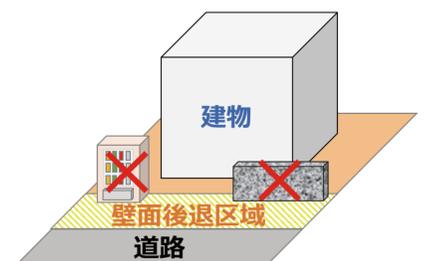


壁面後退区域における工作物の設置の制限

商店街通りに面する建物の壁面後退区域では、門や塀、さく、自動販売機等の工作物の設置ができません。

設置してはならない工作物の(例)

- 門 ○塀 ○さく
- 自動販売機
- その他交通の妨げになるもの



建築物の容積率の最高限度

※建築基準法の認定を受けた場合は、下記の数値とすることができます

対象地区：遊座大山商店街地区

400%

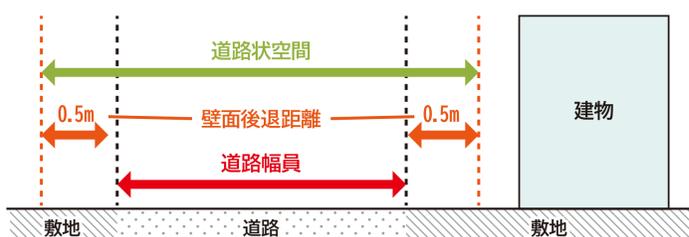
対象地区：駅前地区①

都市計画により定められた指定容積率(500%)と、左図の計算式で算出される容積率のうち、小さい方の数値を適用します。

容積率の算出方法

容積率 = 道路状空間 × 用途地域ごとの係数

※道路状空間は、道路幅員と壁面後退距離の合計値
※対象地区の係数は0.6



① 道路幅員7m、道路の反対側に敷地にも壁面後退が定められている場合

$(7m+0.5m+0.5m) \times 0.6 = 480\% < 500\%$
⇒容積率の最高限度480%

② 道路幅員7m、道路の反対側の敷地には壁面後退が定められていない場合

$(7m+0.5m) \times 0.6 = 450\% < 500\%$
⇒容積率の最高限度450%

17 連続立体交差事業【事業主体：東京都】

事業のあらまし

東武鉄道東上本線の連続立体交差事業は、大山駅を中心として、約1.6kmの区間について鉄道を高架化し、道路と鉄道を連続的に立体交差化するものです。

また、良好な住環境の保全や地域の利便性の向上を目的とした側道（鉄道附属街路）を併せて整備します。

これらの事業により、踏切での交通渋滞が解消されます。さらに、鉄道により分断されていた地域の一体化や本事業に併せた都市計画道路の整備などにより、安全で快適なまちづくりが実現されます。

事業の経緯

- 令和元年 12月 都市計画決定
- 令和2年 2月 用地測量等説明会
- 令和3年 12月 都市計画事業認可
- 令和4年 8月 事業及び用地補償に関する説明
- 令和6年 11月 工事に関する説明会※

※11月9日及び14日に区立文化会館にて東武鉄道主催の工事説明会を開催しました。今後、**工事着手**となります。

事業の概要

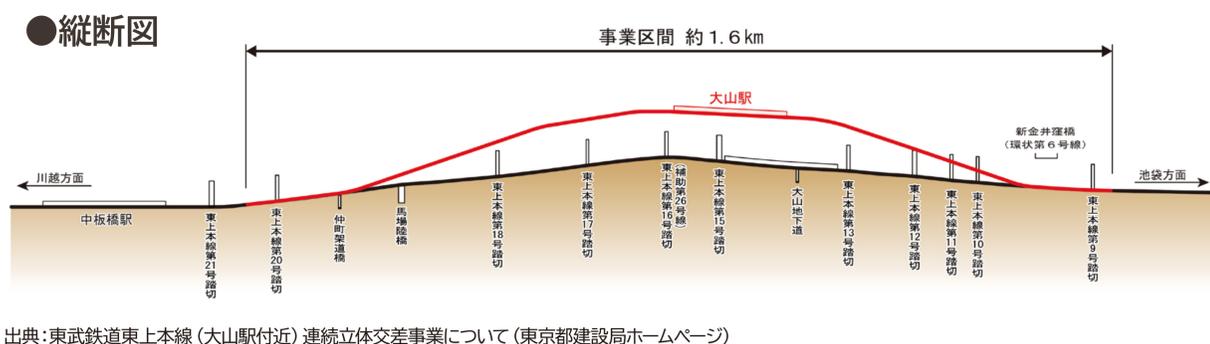
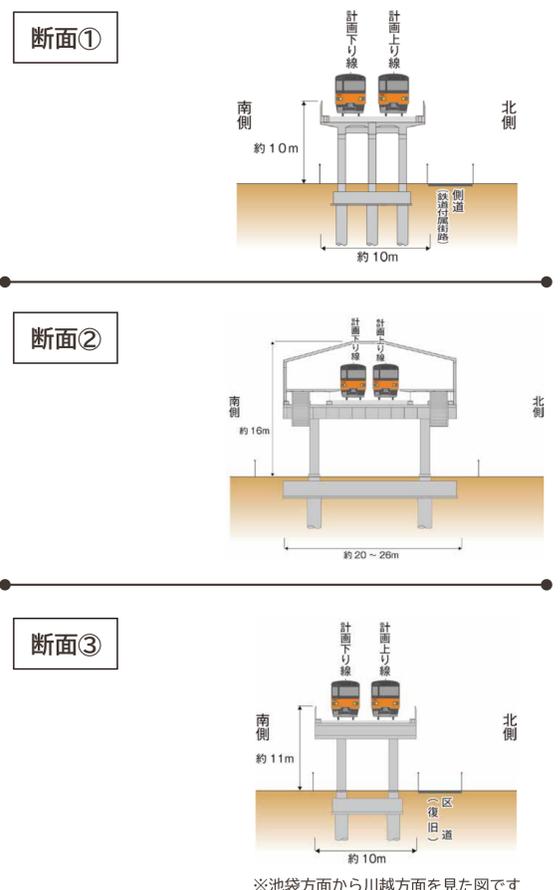
●都市高速鉄道東武鉄道東上本線

- ①区 間 …… 大山駅付近
(板橋区板橋二丁目～板橋区仲町)
- ②延 長 …… 約 1.6 km
- ③構 造 形 式 …… 高架式（嵩上式）及び地表式
- ④駅 施 設 …… 大山駅 ホーム延長：約 210m
ホーム幅員：約 6 ～ 10m
- ⑤踏切除却数 …… 8か所
- ⑥交差する都市計画道路 …… 補助第 26 号線（事業中）

●都市高速鉄道東武鉄道東上本線附属街路（側道）

路線名	延長	幅員	事業者	路線名	延長	幅員	事業者
第1号線 (鉄東上付1)	約40m	6m	東京都	第4号線 (鉄東上付4)	約90m	6m	東京都
第2号線 (鉄東上付2)	約60m	6m	東京都	第5号線 (鉄東上付5)	約40m	6m	板橋区
第3号線 (鉄東上付3)	約110m	6m	東京都	第6号線 (鉄東上付6)	約80m	4～17m	板橋区

連続立体交差事業の概要図



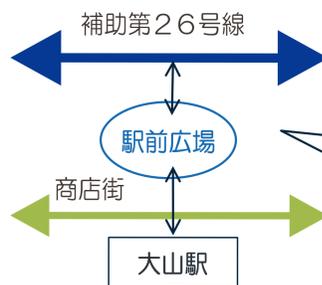
駅前広場の基本方針

補助第26号線の整備及び、鉄道立体化を見据え、各交通機関への乗り換え利便性の向上を目的に整備を行うことで、駅前広場が、大山駅と補助第26号線をつなぐ役割を果たすなど、大山駅周辺の機能向上をめざします。

【 交通利便性の向上】
・補助第26号線の整備
・鉄道立体化の実現



【 乗り換え利便性の向上】
・駅前広場の整備



駅前広場が、大山駅と補助第26号線をつなぐ役割を果たす

【出典：「大山駅の駅前広場構想（H29.3）」】

駅前広場（板橋区画街路第9号線）の概要



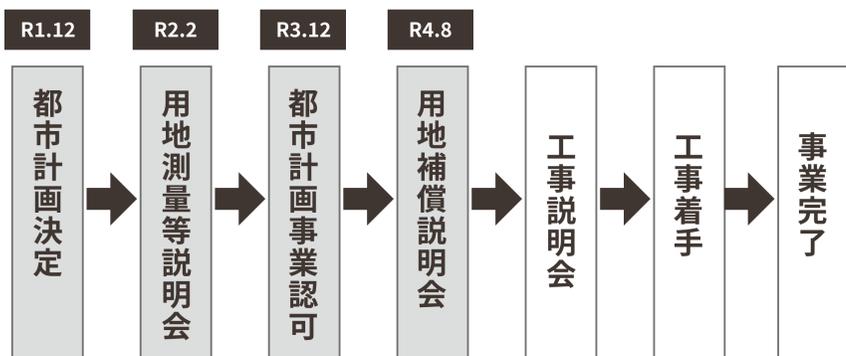
名称	東京都市計画道路事業 区画街路 板橋区画街路第9号線
規模	取付道路部分 延長23m、幅員16m、2車線
	交通広場部分 面積3,348㎡

駅前広場の導入機能及びイメージ図



※現段階のイメージであり、関係者との協議等により今後変更する可能性があります。

事業スケジュール



事業用地状況（買収済み画地）

令和4年8月の用地補償説明会開催後、用地取得を進めており、駅前広場の事業範囲内において、一部、区管理の事業用地となっています。

引き続き、用地取得を行っていきます。



19 不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)

【事業主体:板橋区】

取組の目標

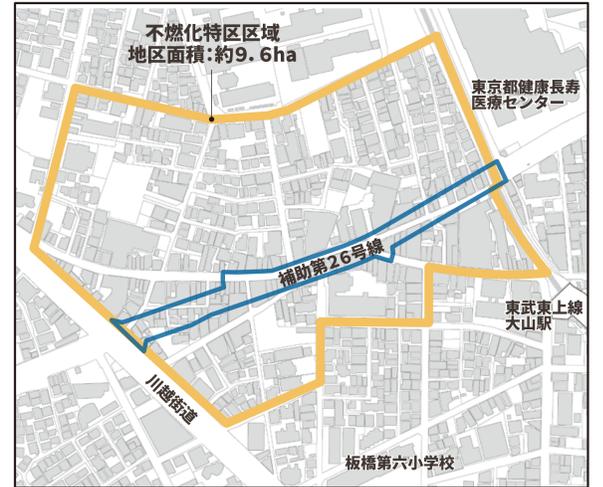
大山駅周辺西地区は、重点的・集中的に改善を図るべき地区である「不燃化特区」に指定されています。一部地域に老朽化した木造住宅などが集積していることから、東京都の不燃化特区事業を活用し、燃え広がらない・燃えないまちづくりを重点的に推進しています。

助成支援の制度

R7年度末まで

不燃化特区の区域内では、老朽建築物の除却や建替え等を行う際に、助成金を受けることができます。また、令和5年度より建替えのための工事費用の助成が追加されました。

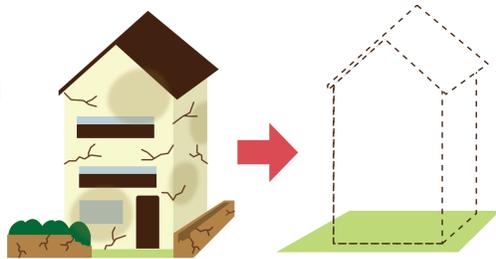
対象位置



老朽建築物の除却費用

最大150万円

※老朽建築物を除却した後の敷地を適正に管理することが求められます。

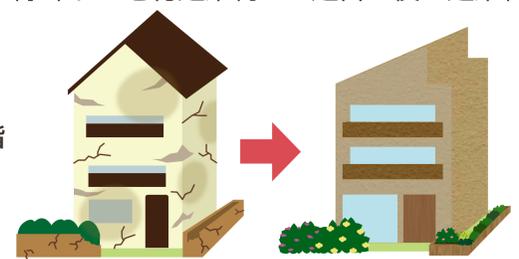


建替えのための建築設計費※1

NEW 建替えのための工事費用※2

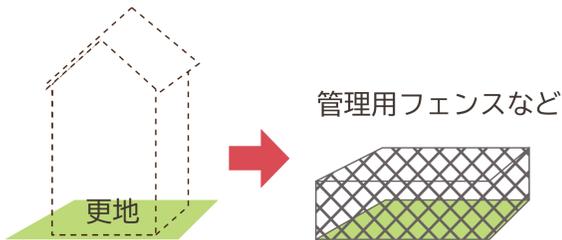
除却する老朽建築物 建替え後の建築物

※1:最大100万円
※2:地上1階から3階までの床面積に応じた額



管理柵の設置費用

最大25万円



専門家派遣

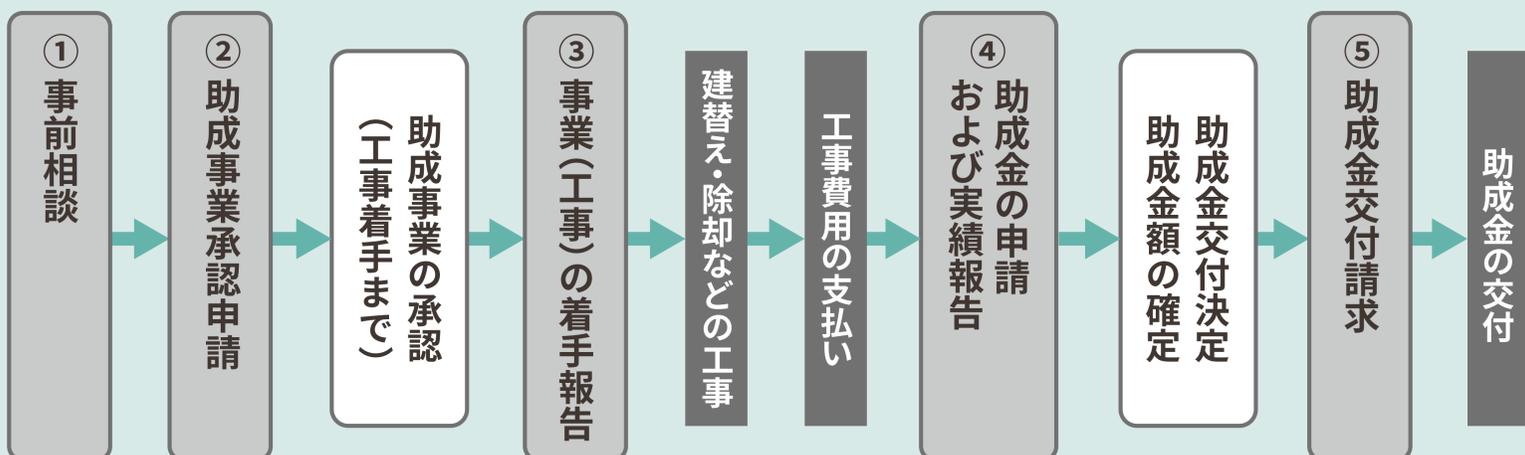
派遣費用:無料

専門家が
お答えします



助成手続きの流れ

工事着手前に助成事業の承認が必要です



20 補助第26号線と沿道まちづくり相談窓口

都市計画道路補助第26号線【事業主体：東京都】

事業の目的

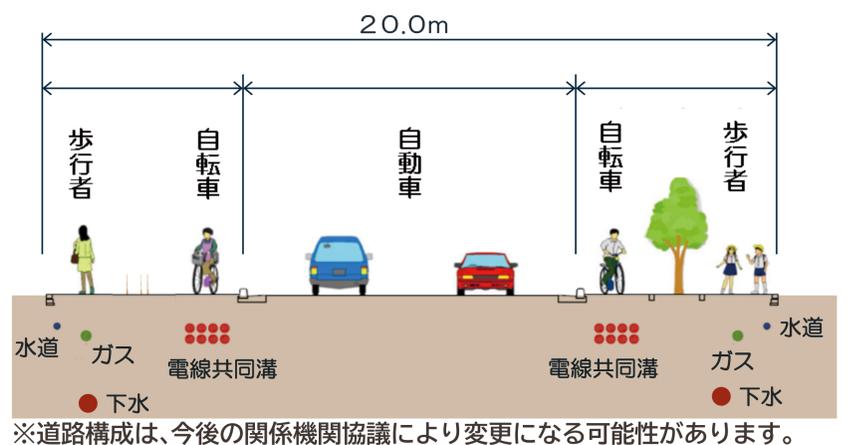
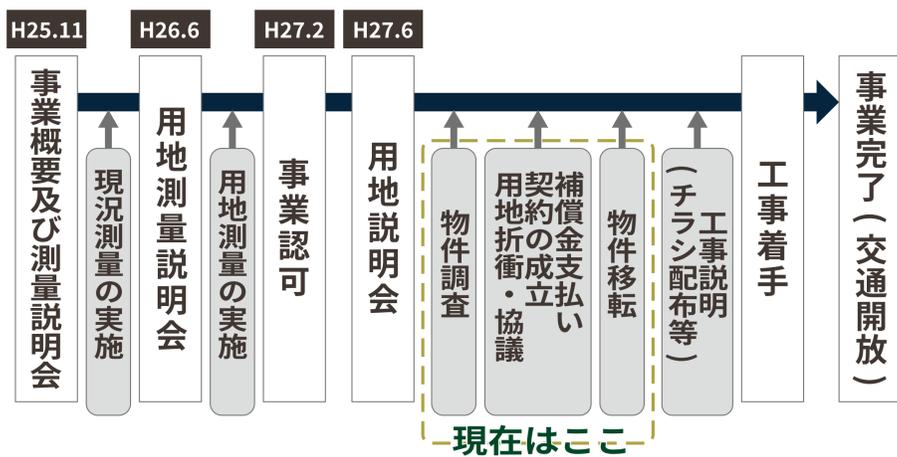
特定整備路線である補助第26号線(大山中央地区)は、木造住宅密集地域において延焼遮断帯を形成するなど、都民の生命と財産を守る上で極めて重要な都市計画道路です。

標準横断面図 (イメージ)

当該事業では、幅員20～23mの道路を新設(一部、拡幅整備)するもので、車道を2車線、その両側には、歩道及び自転車走行空間を整備します。併せて、電線類の地中化や街路樹の植栽を行います。

標準的な横断面構成は、下図の通りです。

これまでの経緯と事業スケジュール



補助第26号線沿道まちづくり相談窓口【事業主体：板橋区】

相談窓口について

補助第26号線の事業実施に伴う住居の移転・生活再建の進め方に不安のある方や住み慣れた地域で暮らし続けたいとお考えの方などを対象とした相談窓口を、大山駅の近くに開設しています。

相談内容について

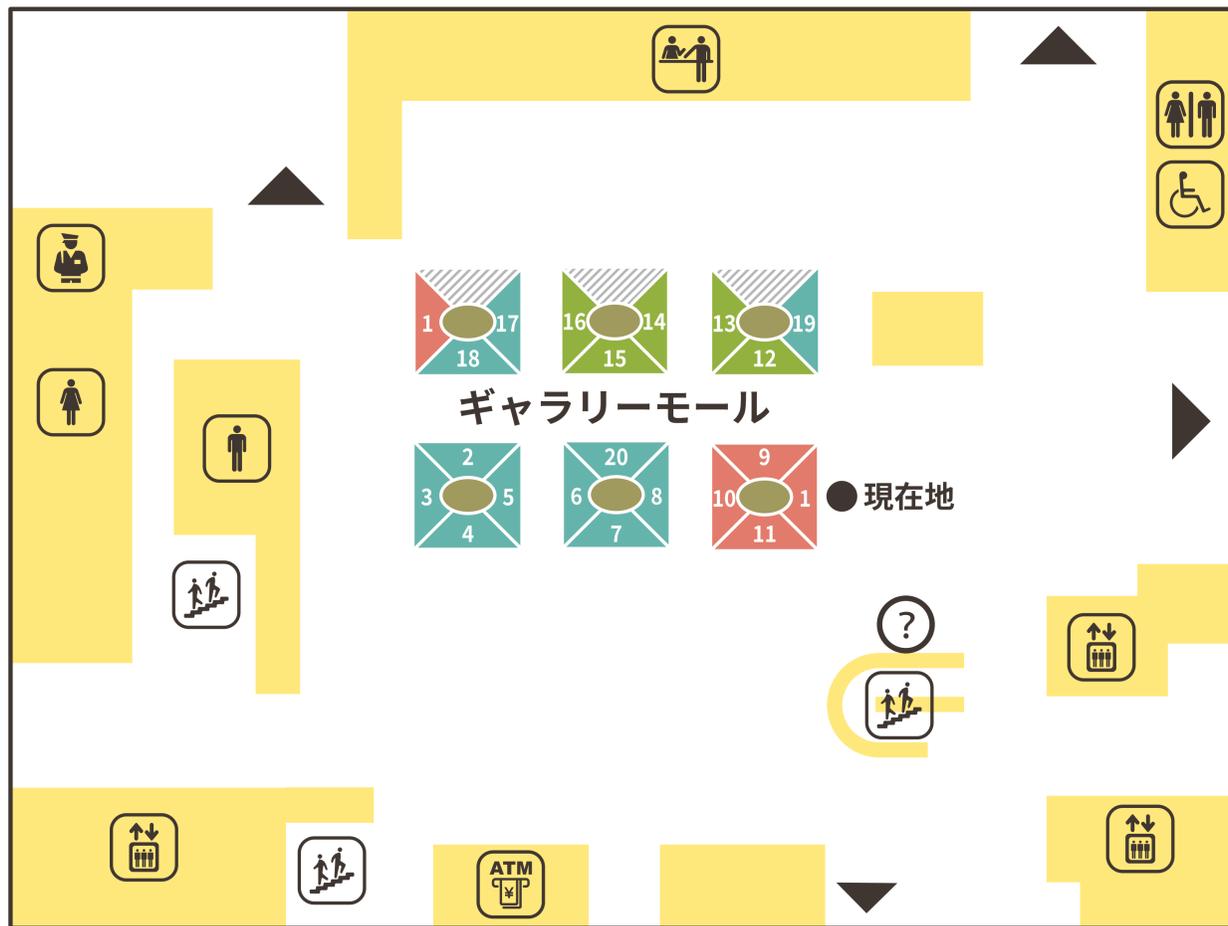
- ・移転先の物件情報の提供
- ・住宅等の再建プランや税金に関するご相談など
- ・専門家への無料相談（弁護士・税理士・司法書士・ファイナンシャルプランナー等）

相談窓口設置場所



開設日：平成27年6月12日
住所：板橋区大山町1-9
グリーンマーチ大山1階（最寄り駅：大山駅）
営業日時：毎週火曜日～土曜日（祝祭日・年末年始を除く）
午前10時から午後6時
連絡先：電話 03-5917-5051 FAX 03-5917-5052

1 大山駅周辺地区 まちづくりパネル展



全体ゾーン	1	パネル展案内	まちづくり事業ゾーン	2	市街地再開発事業 ～大山町ピッコロ・スクエア周辺地区～	地区計画ゾーン	12	地区計画とは
	9	大山駅周辺のまちづくり事業スケジュール		3	市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区①～		13	大山駅東地区におけるこれまでの検討経緯
	10	大山駅周辺のまちづくり事業		4	市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区②～		14	大山駅東地区地区計画 概要①
	11	大山駅周辺のまちづくり方針とまちづくりのお知らせ		5	市街地再開発事業 ～大山町クロスポイント周辺地区③～		15	大山駅東地区地区計画 概要②
		6		大山駅西地区のにぎわいへの取組①	16		大山駅東地区地区計画 概要③	
		7	大山駅西地区のにぎわいへの取組②					
		8	大山駅西地区のにぎわいへの取組③					
		17	連続立体交差事業					
		18	大山駅の駅前広場整備事業(板橋区画街路第9号線)					
		19	不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)					
		20	補助第26号線と沿道まちづくり相談窓口					

令和7年 1 月 6 日 月 から 2 月 28 日 金 まで

主催：板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課
TEL：03-3579-2449

※本パネル展は無断転載禁止です。