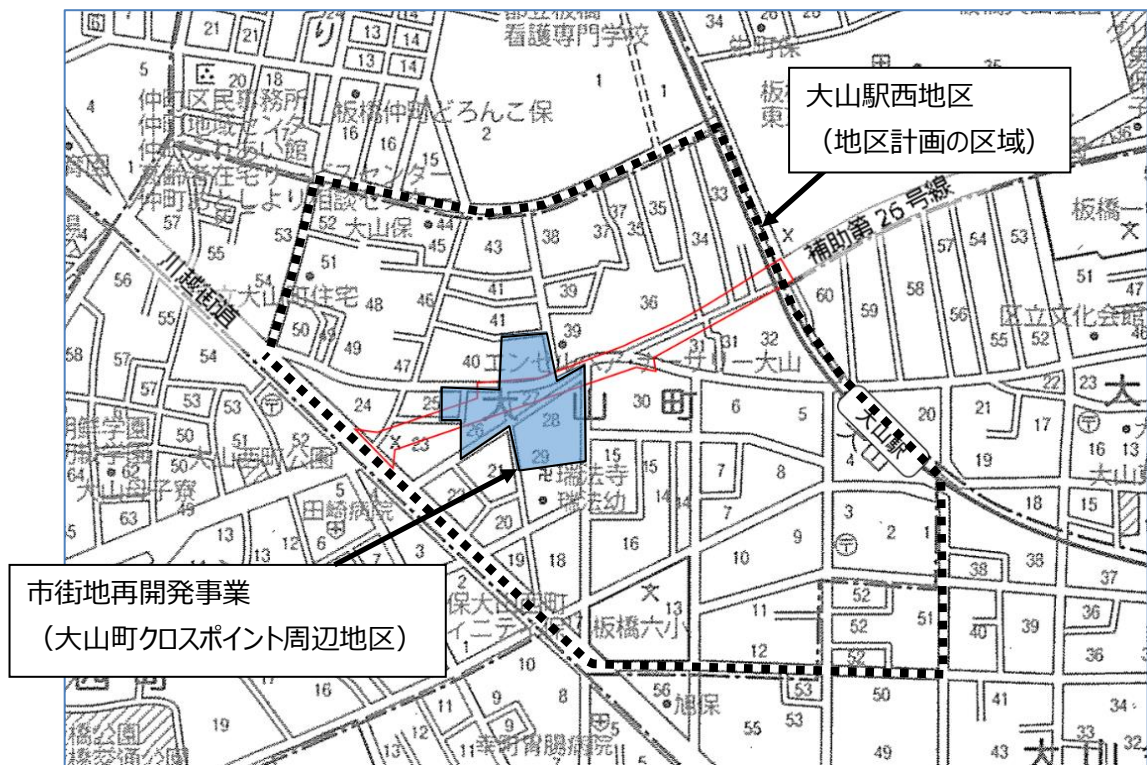


大山駅西地区の都市計画について (大山町クロスポイント周辺地区)

1 大山駅西地区の都市計画の概要

(1) 大山駅西地区の現状

- 大山駅西地区では、総建物棟数約 500 棟のうち、約 53%が、木造等の建物が集積しているなど、都市災害に弱いとされている地区が残されている。
- 東京都は、防災上効果（延焼遮断帯・避難路等）の高い都市計画道路である補助第 26 号線（特定整備路線）の整備を進めており、区も補助第 26 号線沿道一体のまちづくりを含め、木造住宅密集地域の改善に向けての取り組みを進めている。
- 補助第 26 号線の道路整備に伴う、建替えによる沿道の建物の機能更新に対応するため、大山駅西地区における高さ等の都市計画の見直しを行っていく。



この地図は承認番号 28-33 の一部を転載したものである

(2) 都市計画の内容

<p>○ <u>地区計画</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ 区域を指定して、まちづくりの目標や方針を策定する。また、市街地再開発事業区域（大山町クロスポイント周辺地区）内では、建物の外壁後退など、建築についてのルールを定める。
<p>○ <u>市街地再開発事業</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ 建物の外壁を後退させたり、敷地内に通路や広場等のオープンスペースを整備することにより、容積率の割り増しを行う。（高度利用地区）・ 市街地再開発事業の区域のみ、板橋区内全域にかかっている高さの制限である最高限度高度地区の指定を変更する。（高度地区）・ 市街地再開発事業の区域のみ、燃えにくい耐火建築物とするため、準防火地域を防火地域へ変更する。（防火地域・準防火地域）

2 大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業

(1) これまでの経緯

- ・ 平成24年 3月 大山駅周辺地区まちづくり協議会から区へ「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」を提言
- ・ 平成26年 3月 「大山まちづくり総合計画」策定
- ・ 平成27年 4月 大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」という。）設立
- ・ 平成29年 2月 準備組合主催による「大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業に係る基本構想説明会」を開催
(参加者：85名)
- ・ 平成29年 3月 区主催による「都市計画素案説明会」を開催
(参加者：70名（16日）、22名（18日） 計92名)

(2) 地権者の賛同状況

- 準備組合では、「都市計画手続きに関する確認書」（以下、「確認書」という。）により、都市計画決定に向けた手続きを進めることについて、宅地の所有者及び借地権者（以下、「地権者」という。）の賛同を確認。

地権者		総地積	
宅地の所有者	借地権者	宅地の地積	借地の地積
約76%	約74%	約76%	
19.8人/26人 [※]	14人/19人	約6,909㎡/約9,038㎡	
都市計画決定後、市街地再開発事業認可を申請する際には地権者及び総地積の三分の二（約66.7%）以上の同意が必要			

※土地の共有持分により案分

- 平成28年12月に準備組合が臨時総会において、都市計画決定に伴い新たにかかる建築制限等を説明。
- 平成29年2月に確認書が未提出の地権者の方に、区と準備組合で個別訪問を実施し、都市計画決定に伴い新たにかかる建築制限等を説明。（参考資料2参照）

(3) 施設計画等（案）の概要

・土地利用計画

所在地：大山町 25 番の一部、26 番、27 番、28 番、29 番の一部及び
40 番の一部

区域面積		約 8,520 ㎡	
内訳	宅地	約 5,130 ㎡	
	公共施設	都市計画道路（補助第 26 号線）	約 2,590 ㎡
		区画街路等（外周道路等）	約 800 ㎡

・施設計画

街区	A	B	C	D	合計	
敷地面積	約 3,100 ㎡	約 430 ㎡	約 350 ㎡	約 1,250 ㎡	約 5,130 ㎡	
延べ面積	約 26,600 ㎡	約 1,990 ㎡	約 700 ㎡	約 10,750 ㎡	約 40,040 ㎡	
内訳	住宅	約 20,500 ㎡	約 1,750 ㎡	0 ㎡	約 8,950 ㎡	約 31,200 ㎡
	店舗	約 3,300 ㎡	約 50 ㎡	約 650 ㎡	約 800 ㎡	約 4,800 ㎡
	駐車場	約 2,800 ㎡	約 190 ㎡	約 50 ㎡	約 1,000 ㎡	約 4,040 ㎡
高さ	約 95m	約 44m	約 18m	約 95m	—	
住戸数	約 210 戸	約 24 戸	0 戸	約 104 戸	約 338 戸	

3 大山駅西地区における最高限度高度地区の変更

(1) 最高限度高度地区（絶対高さ）導入の理由

○建築基準法の改正による建築物の高さ制限の緩和などで、まちづくりの方針や方向性が定まっていない地区においては、それぞれの都合による高さの違う建築物が建ち並ぶ状況が懸念されていたため、一定の高さ以上の建築を制限する制度を平成 27 年 3 月に告示し、導入した。

(2) 最高限度高度地区の変更

○今回の市街地再開発事業は、補助第 26 号線にかかる方を含めた地権者等の生活再建の施設整備を行うとともに、市街地再開発事業の中でオープンスペースの設置、公益施設、商業施設などが整備されることで、安全性や生活利便性を向上させる公共性の高い都市計画事業として実施されるため、高度利用地区を指定することにより、現在の高さの制限を解除する。

○また今後は、補助第 26 号線の沿道の区域については、地区計画の検討の中で高さの制限を見直していく予定である。

4 今後のスケジュール

- ・ 4月14日 都市建設委員会報告
- ・ 5月上旬 都市計画原案説明会（区主催）
- ・ 5月下旬 都市計画原案の公告、縦覧、意見書の受理
- ・ 6月上旬 都市建設委員会報告
- ・ 6月下旬 都市計画審議会報告（原案、意見書の報告）
- ・ 8月 都市計画案の公告、縦覧、意見書の受理
- ・ 8月下旬 都市建設委員会報告
- ・ 9月 都市計画審議会付議（都市計画案の審議）
- ・ 10月 都市計画決定
- ・ 11月 都市建設委員会報告