

## 大山駅西地区地区計画等の変更について

### 1 地区計画変更の目的

大山駅周辺では、平成26年3月に策定された「大山まちづくり総合計画」に基づき、都市計画道路補助第26号線、市街地再開発、駅前広場、東武東上線の連続立体交差事業などのまちづくり事業が進められている。

本地区は、商店街や町会等で構成された「大山駅西地区地区計画検討会（以下、「地区計画検討会」という。）」において、商店街のにぎわいを継承し、安全・安心に住み続けられるまちを目指したまちづくりのルールとして地区計画の検討を進めてきた。

平成29年10月には、地区計画の都市計画決定を行っているが、地区整備計画については大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業区域内のみ定めている。

今回の変更は、令和2年1月の上記地区計画検討会からの提言を受けて、再開発区域以外の区域について、新たに地区整備計画を定めるものである。

なお、本地区には「国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画」の区域の一部が含まれていることから、大山駅西地区地区計画の内容に合わせて、沿道地区計画の変更も行う。

### 2 地区計画の対象

#### （1）大山駅西地区地区計画

ア 位置：大山町及び大山金井町各地内

イ 区域面積：約17.3ha

※一部、国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画の区域（約1.1ha）を含む。

### 3 地区計画の経緯

- ・平成28年11月 地区計画検討会発足 ※計16回開催
- ・平成29年10月 地区計画の告示・施行（大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業の都市計画決定）
- ・平成30年12月 アンケート調査の実施
- ・平成31年1月 住民意見交換会の開催
- ・令和2年1月 地区計画検討会の地区計画に関するまちづくりの提言
- ・令和2年5月 地区計画（素案）の作成

## 4 地区計画の概要

### (1) 地区計画の目標

#### ア 安心・安全なまちづくり

延焼遮断帯の整備や良好な景観の形成、市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善を推進する。

#### イ にぎわいのあるまちづくり

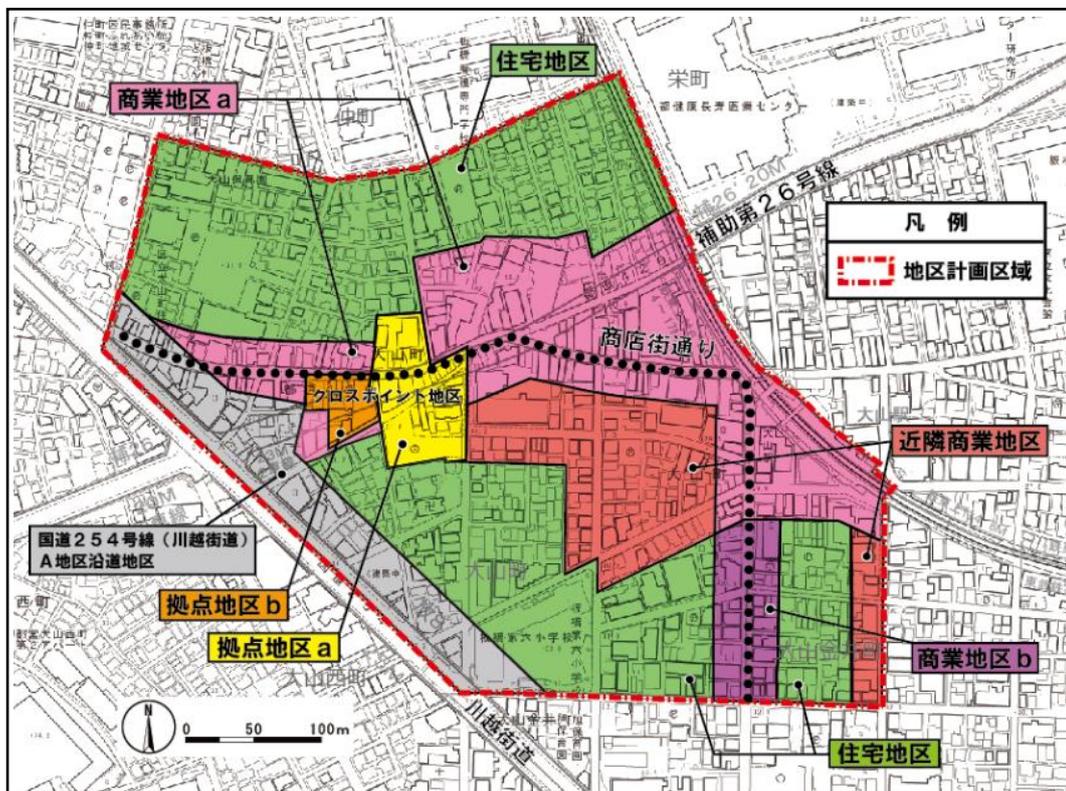
商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上を図り、人と人とのふれあいとつながりを大切にしたまちを継承する。また都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を促進する。

#### ウ 鉄道立体化を見据えたまちづくり

駅前周辺整備等の動きにあわせたまちづくりを推進する。

### (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ア 土地利用の方針



#### ① 拠点地区 a・b (クロスポイント地区)

補助第 26 号線とハッピーロード大山商店街が交差する場所であり、立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点形成する。

また、補助第 26 号線の整備にあわせ一体的に公共施設等の整備を行い、このうち、まとまった規模の街区を形成する拠点地区については、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、各種都市機能の集積を誘導する。

②商業地区 a・b

ハッピーロード大山商店街を中心として大山駅前を含んだ地区であり、将来にわたって健全な商業機能の維持や良好な景観を形成するとともに、後背地の居住環境に配慮しつつ、商店街としてふさわしいまちなみに誘導し、安全で快適に買い物や交流ができる沿道型商店街を形成する。

③近隣商業地区

大山駅周辺や商店街、拠点地区のにぎわいに隣接する利便性と、背後の住宅地の居住環境とが調和する土地利用の誘導を図る。

④住宅地区

戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かで安心、安全に暮らせる住宅地を形成する。

⑤国道254号線（川越街道）A地区沿道地区

後背地における大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、幹線道路沿道や商店街としてふさわしいまちなみに誘導し、安全で快適に買い物や交流ができる沿道型商店街を形成する。

**(3) 地区整備計画**

ア 地区施設の配置及び規模

地区施設は、大山町クロスポイント周辺地区区域内のみ。



地区施設名	幅員	地区施設名	幅員	地区施設名	面積
区画道路1号	3m(6m)	歩道状空地1号	4m	広場1号	310㎡
区画道路2号	2m(4m)	歩道状空地2号	4m	広場2号	150㎡
区画道路3号	4m(8m)	歩道状空地3号	2m	緑地	50㎡
区画道路4号	3m(6m)	歩道状空地4号	2m		

※表中の数値は、全て概数である。(約の表記は省略)

※区画道路1号～4号は、既設である。

※歩道状空地1号～4号、広場1・2号、緑地は、新設である。

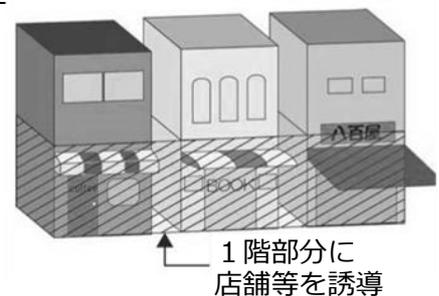
※広場2号は、緑道(110㎡)を含む。

## イ 建築物等に関する事項

番号	建築物等に関する事項	建替え等のルール等（概要）	対象地区等	
1	建築物等の用途の制限	性風俗店等を規制する。 馬券・車券・舟券販売所を規制する。 パチンコ店を規制する。（既存店舗の建替えは除く）	全地区	
		※商店街通りに面する建物の1階のうち、当該通りに面する部分には、住宅、共同住宅等、倉庫を規制する。	商店街通り沿道	
		カラオケボックス、マージャン屋、射的場の出店を規制する。	住宅地区	
2	建築物の敷地面積の最低限度	大山町クロスポイント周辺地区（市街地再開発事業）内のみ規制する。	拠点地区 a	1,000 m <sup>2</sup>
			拠点地区 b	300 m <sup>2</sup>
3	壁面の位置の制限	隣地境界線から 0.5m 以上、壁面を後退する。	住宅地区	
4	建築物等の高さの最高限度	既存の都市計画で定められている高さ制限を継承する。	拠点地区 a	95m
			拠点地区 b	45m
			商業地区 a	
			商業地区 b	40m
			近隣商業地区	35m
			住宅地区	
5	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮する。	全地区	
6	垣又はさくの構造の制限	倒壊の危険性が高いブロック塀を規制する。ブロック塀等の高さは 60cm までとする。	全地区	

### ※商店街通り沿道における建築物等の地上1階部分の用途の制限

商店街通りのにぎわいの維持・向上を目的に、通りに面する1階部分に店舗等を誘導するため、住宅、共同住宅等（これらに付属する自動車車庫を含む）、倉庫業を営む倉庫を設けないよう、用途を制限する。ただし、住宅等への出入口、階段等は除く。



## 5 今後のスケジュール（予定）

- ・令和2年7月 地区計画（原案）説明会、公告・縦覧、意見書の提出
- ・令和2年9月 板橋区都市計画審議会へ報告
- ・令和2年11月 地区計画（案）の公告・縦覧、意見書の提出
- ・令和3年1月 板橋区都市計画審議会へ付議
- ・令和3年2月 地区計画の告示・施行（変更）