

資料 2－1 報告事項 2

令和 2 年 9 月 2 日
都市整備部拠点整備課

東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更原案について

1 地区計画変更の目的

大山駅周辺地区では、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、安心・安全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。

現在の大山駅西地区地区計画は、平成 29 年 10 月に行った、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に合わせ、再開発事業区域内のみ地区整備計画を定めている。

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、再開発区域及び沿道地区計画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「板橋区国道 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。

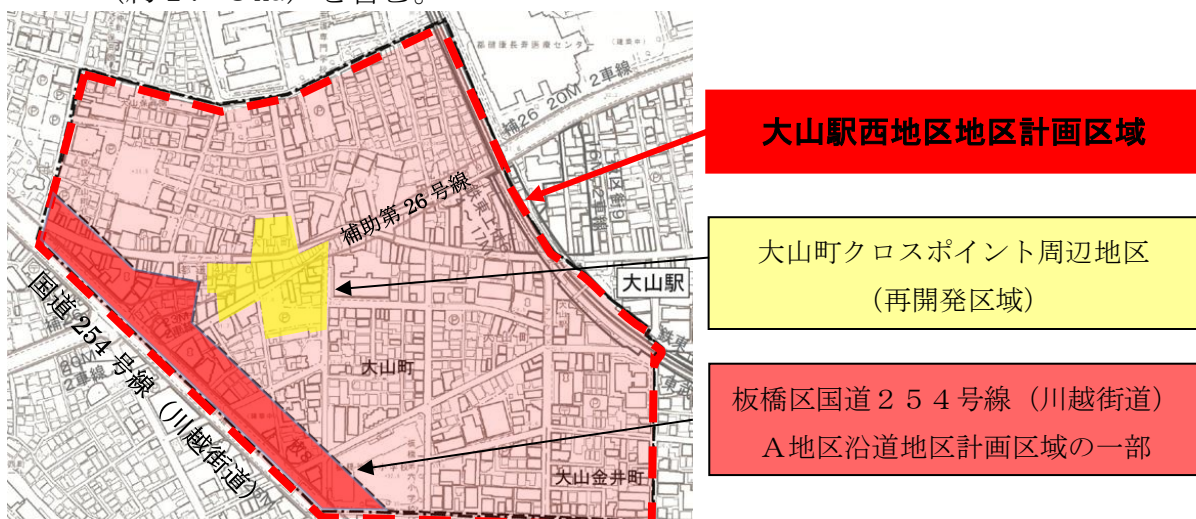
2 地区計画の対象

（1）大山駅西地区地区計画

ア 位置：大山町及び大山金井町の各地内

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 1.8ha）を含む。



3 これまでの経緯

- ・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）の作成及び事前周知等

4 地区計画変更の経緯と今後のスケジュール

事項	時期	備考
都市計画（原案）の公告・縦覧	令和2年7月6日から 令和2年7月20日まで	縦覧者 1名
意見書の提出	令和2年7月6日から 令和2年7月27日まで	意見書 3通
都市計画（原案）説明会	令和2年7月6日・11日	出席者 計70名
板橋区都市計画審議会	令和2年9月2日	報告
東京都知事協議	令和2年9月	予定
都市計画（案）の公告・縦覧	令和2年10月	予定
板橋区都市計画審議会	令和3年1月	付議 予定
決定・告示	令和3年3月	予定

5 地区計画の概要

(1) 地区計画の目標

「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」、「鉄道立体化を見据えたまちづくり」

(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

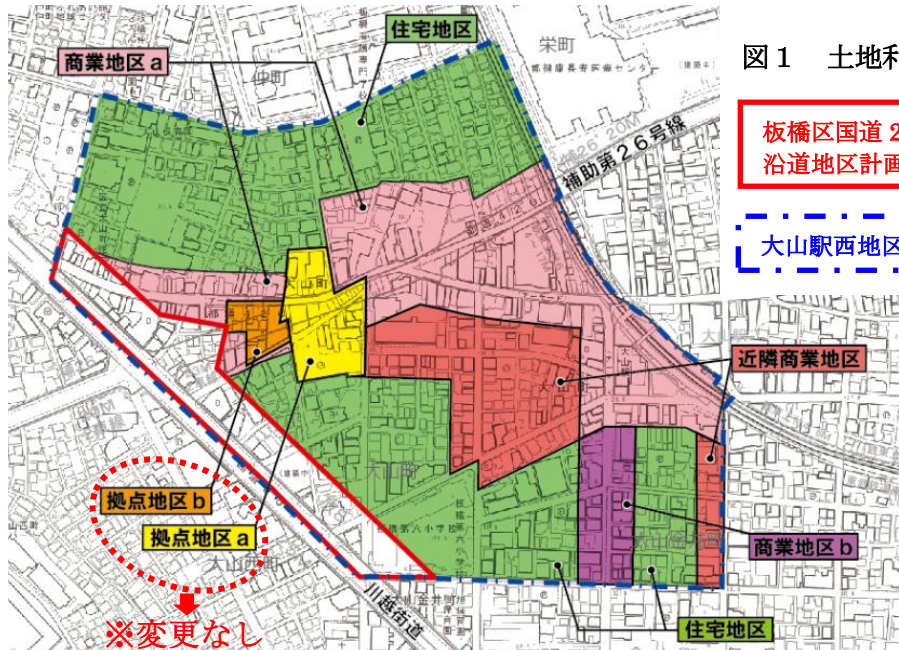


図1 土地利用の方針図

板橋区国道 254 号線（川越街道）A 地区
沿道地区計画区域（変更区域のみ）

大山駅西地区地区計画区域

拠点地区 a（商業地域・近隣商業地域・第二種住居地域）

拠点地区 b（商業地域）

※変更なし

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、まちなぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点の形成を図る。

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により、上記の各種都市機能の集積を図る。

商業地区 a（商業地域）

商業地区 b（商業地域）

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の形成を図る。

近隣商業地区（近隣商業地域）

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、住宅地の居住環境とが調和する土地利用の誘導を図る。

住宅地区（第二種住居地域）

戸建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の形成を図る。

(3) 地区整備計画

ア 地区施設の配置及び規模 ※変更なし

拠点地区 a・拠点地区 b に地区施設を配置する。



図2 地区施設の配置図

注) () 内の数字は、拠点地区区域外を含めた道路幅員を示す。

地区施設名	幅員
区画道路 1 号	約 3m (約 6m)
区画道路 2 号	約 2m (約 4m)
区画道路 3 号	約 4m (約 8m)
区画道路 4 号	約 3m (約 6m)
歩道状空地 1 号	約 4m
歩道状空地 2 号	約 4m
歩道状空地 3 号	約 2m
歩道状空地 4 号	約 2m

地区施設名	面積
広場 1 号	約 310 m ²
広場 2 号	約 150 m ²
緑地	約 50 m ²

イ 建築物等に関する事項

(ア) 土地利用の方針に基づく地区区分における建替え等のルール

①建築物等の用途の制限

以下のものは建築不可。

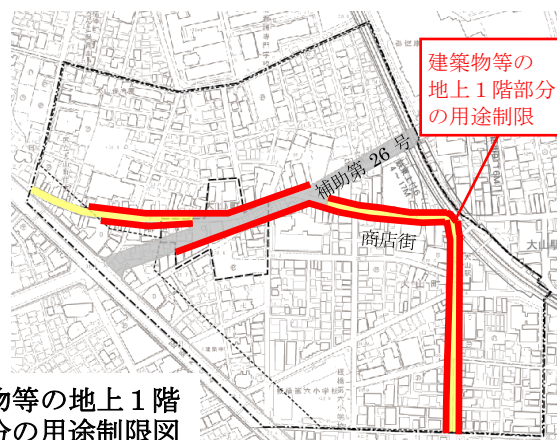
- ・ソープランド、ヌードスタジオ、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ、テレフォンクラブ等の性風俗店
- ・勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所その他これらに類するもの
- ・ぱちんこ屋その他これに類するもの（既存店舗の建替えは除く。）

拠点地区 a・拠点地区 b 及び

商業地区 a・商業地区 b の商店街沿道

図に示す用途の制限がかかる敷地において建築物の地上 1 階の当該道路に面する部分を住宅、共同住宅等（これらに付属する自動車車庫を含む。）倉庫業を営む倉庫は建築不可。ただし、住宅等への出入口、階段等に類するものは除く。

図3 建築物等の地上 1 階部分の用途制限図



住宅地区

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は建築不可。

②建築物の敷地面積の最低限度 ※変更なし

拠点地区 a : 1, 000 m² 拠点地区 b : 300 m²

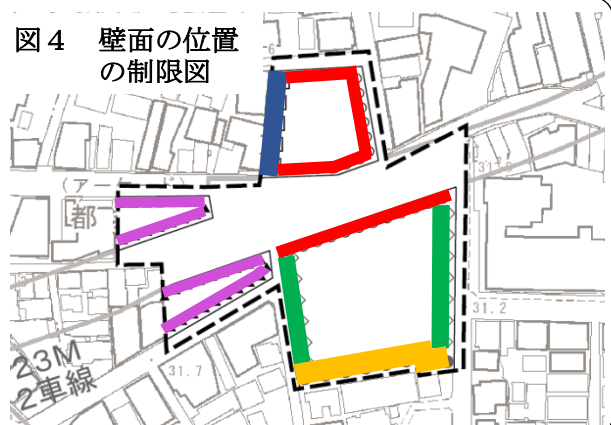
③壁面位置の制限

拠点地区 a・拠点地区 b ※変更なし

道路境界から壁面の位置までの距離を図に示す距離以上とする。

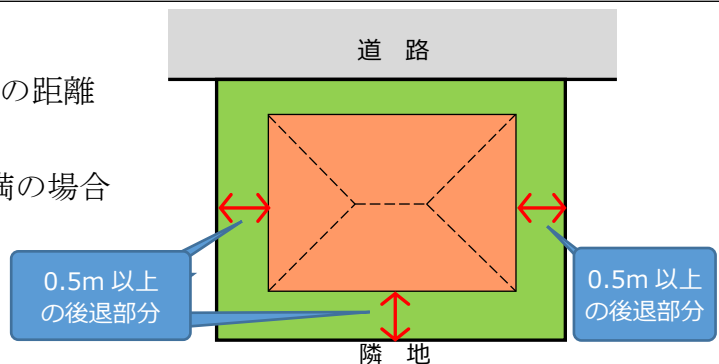
- 【凡例】
- 道路境界より 1 m
 - 道路境界より 2 m
 - 道路境界より 4 m
 - 道路境界より 5 m
 - 道路境界より 6 m

図4 壁面の位置の制限図



住宅地区

隣地境界から壁面の位置までの距離を 0.5m 以上とする。
ただし、敷地面積が 60 m²未満の場合は除く。



④建築物等の高さの最高限度

既存の都市計画（高度地区）で定められている高さの制限を継承する。

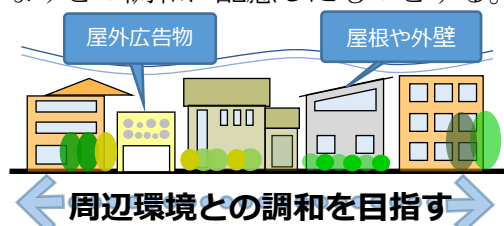
拠点地区 a : 95 m 拠点地区 b : 45 m ※変更なし

商業地区 a : 45 m 商業地区 b : 40 m 近隣商業地区・住宅地区 : 35 m

なお、商業地区 a、商業地区 b、近隣商業地区、住宅地区では、総合設計制度活用による高さの緩和や高度地区に定められている区長の認定による特例も可能とする。

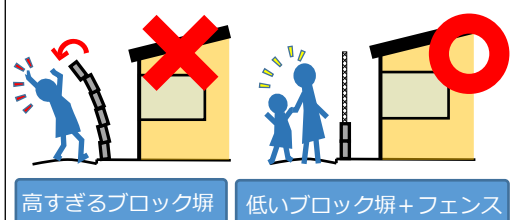
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な住環境や市街地景観を形成していくため、建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避けたものとする。また、看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。



⑥垣又はさくの構造の制限

災害時の安全な道路空間の確保のため、倒壊の危険性が高いブロック等を規制する。道路沿いのブロック塀の高さは 0.6m までとする。フェンスなどの軽量なもの設置を推奨する。



ウ 土地利用に関する事項

緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める。