

資料 3 - 1 報告事項 3

令和 2 年 9 月 2 日
都市整備部市街地整備課
拠点整備課

東京都市計画沿道地区計画

(板橋区国道 254 号線 (川越街道) A 地区沿道地区計画) の変更原案について

1 地区計画変更の目的

本沿道地区計画は、幹線道路沿道での騒音等への対策及び沿道にふさわしい土地利用の誘導を目的として、平成 9 年に告示・施行されている。この計画区域内（大谷口上町及び大山西町）の後背地に位置する「大谷口上町周辺地区地区計画」の策定にあたり、沿道地区と大谷口上町周辺地区と一体となった継続的なまちづくりを実現するため、大谷口上町周辺地区地区計画で定める地区整備計画（建替え等のルール）の一部を既存の沿道地区計画に反映する。

また、計画区域と「大山駅西地区地区計画」区域が重複する区域（大山町の一部）についても、大山駅西地区地区計画で定める地区整備計画（建替え等のルール）の一部を既存の沿道地区計画に反映する。

2 変更する沿道地区計画の対象

(1) ロの区域（大谷口上町周辺地区地区計画）

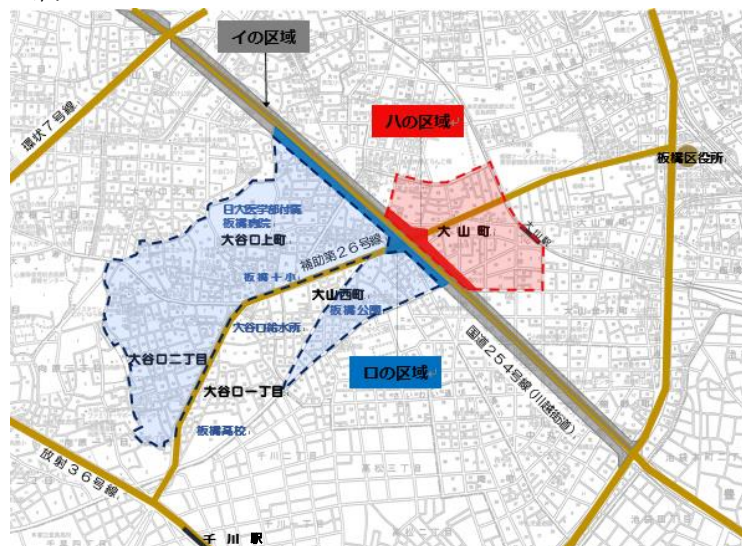
ア 位置：大谷口上町、大山西町の各地内

イ 区域面積：約 2.8 ha

(2) ハの区域（大山駅西地区地区計画）

ア 位置：大山町の地内

イ 区域面積：約 1.8 ha



3 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 なし
都市計画（原案）説明会	令和2年7月6日及び 令和2年7月11日または 令和2年7月12日	出席者 [大谷口上町周辺] 計18名 [大山駅西地区] 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

4 ロの区域（大谷口上町周辺地区地区計画に接する区域）の概要

(1) 沿道の整備に関する方針

後背地における大谷口上町周辺地区地区計画の決定に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図る。

(2) 沿道地区整備計画

ア 沿道地区施設の配置及び規模

大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設と一体性を確保すべき沿道地区施設を今回の変更により新たに定める。



※は、大谷口上町周辺地区地区計画区域内の地区施設を示す。

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	4.5m	区画道路2号	10.9m	公園1号	約 230 m ² (注)

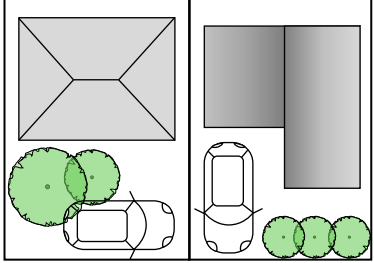
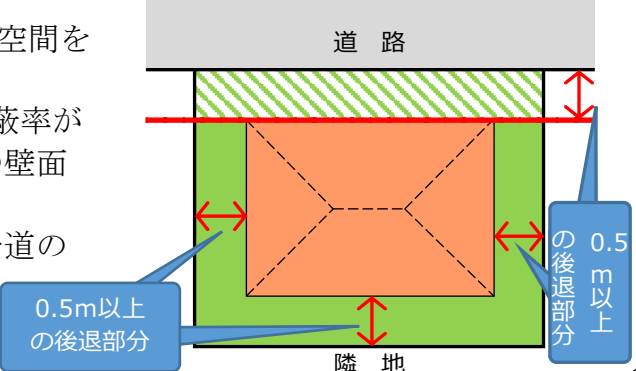
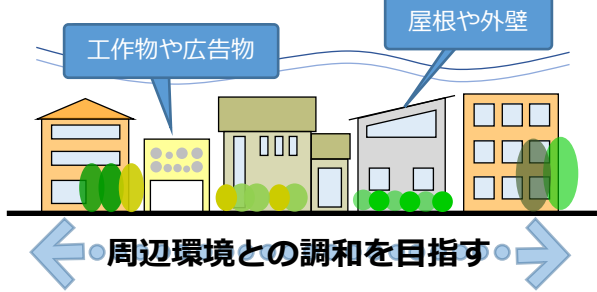
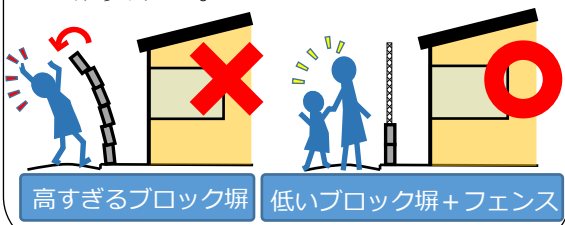
注) 沿道地区計画区域と地区計画区域にまたがる地区施設（公園）であり、合計面積は約 470 m²となる。

(参考) 大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設

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4号	10.9~11.0m	区画道路12号	4.5m	公園6号	約 240 m ² (注)

イ 建築物等に関する事項

大谷口上町周辺地区地区計画との一体性を確保するため、同地区計画と同様の新たな制限を追加する。

<p>① 建築物等の用途の制限</p> <p>地区の住環境を守るため、マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター・区画席飲食店・ナイトクラブ・性風俗店など風俗営業施設等は建築不可。</p>	<p>② 建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>狭小な宅地の増加を防ぐため、建築敷地の分割は80㎡以上とする。なお、既存の敷地が80㎡未満の場合の新築や建替えは可能。</p>  <p>分割後の敷地面積 それぞれ80㎡以上</p>
<p>③ 壁面の位置の制限</p> <p>道路沿いや隣地との間に0.5m以上の空間を確保する。なお、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない場合は、道路沿いからの壁面の位置の制限は緩和する。また、国道254号線（川越街道）沿道の建築物等は、隣地からの壁面の位置の制限は緩和する。</p>  <p>0.5m以上の後退部分</p> <p>0.5m以上の後退部分</p>	
<p>④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>良好な住環境や市街地景観を形成していくため、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和したものとする。</p>  <p>← 周辺環境との調和を目指す →</p>	<p>⑤ 垣又はさくの構造の制限</p> <p>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の設置を推奨する。</p>  <p>高すぎるブロック塀</p> <p>低いブロック塀+フェンス</p>

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全を図るとともに、緑化に努める。また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努める。

5 ハの区域（大山駅西地区地区計画と重複する区域）の概要

(1) 沿道の整備に関する方針

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、安全で快適に買い物や交流ができるハッピーロード大山商店街を形成し、幹線道路沿道としてふさわしいまちなみの形成を図る。

(2) 沿道地区整備計画

ア 建築物等に関する事項

大山駅西地区地区計画との一体性を確保するため、同地区計画の地区整備計画と同様の新たな制限を追加する。

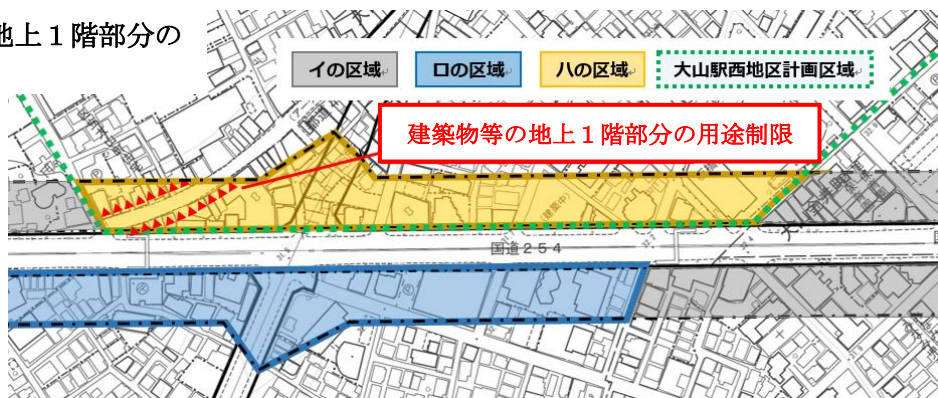
①建築物等の用途の制限

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。）

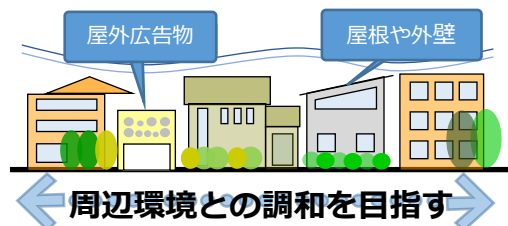
図に示す用途の制限がかかる敷地において建築物の地上1階の当該道路に面する部分を住宅、共同住宅等（これらに付属する自動車車庫を含む。）倉庫業を営む倉庫は建築不可。ただし、住宅等への出入口、階段等に類するものは除く。

建築物等の地上1階部分の用途制限図



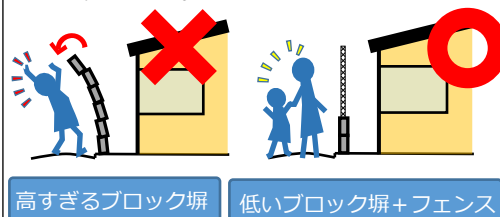
②建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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。



③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の設置を推奨する。



イ 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。

