

## 大山駅東地区地区計画の変更について

### 1 地区計画変更の目的

大山駅東地区では、平成27年12月に「大山駅東地区地区計画」が都市計画決定されているが、この時点で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』については、建築物のルール等を最低限の内容としていた。

その後、駅前広場整備事業等が令和元年12月に都市計画決定、令和3年12月に事業認可されたことを受けて、既決定の地区計画のうち、『駅前周辺地区』の地区整備計画について、地域の方々との「大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会（以下、「検討会」という。）」を立ち上げ検討を進めてきた。

令和5年3月8日に検討会から、駅前周辺地区の将来像や将来像を実現するためのまちづくりルールを取りまとめた「大山駅東地区の地区計画に関するまちづくりの提言」が区に提出された。

今回の変更は、上記検討会からの提言を受けて、駅前周辺地区について、地区整備計画を変更するものである。

### 2 地区計画の経緯

平成27年12月	大山駅東地区地区計画の都市計画決定
令和元年12月	大山駅の駅前広場整備事業の都市計画決定
令和3年12月	大山駅の駅前広場整備事業の事業認可
令和4年5月	検討会発足 ※全4回開催
令和4年9月～12月	アンケート調査の実施
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を受領
令和5年5月	地区計画（素案）の作成

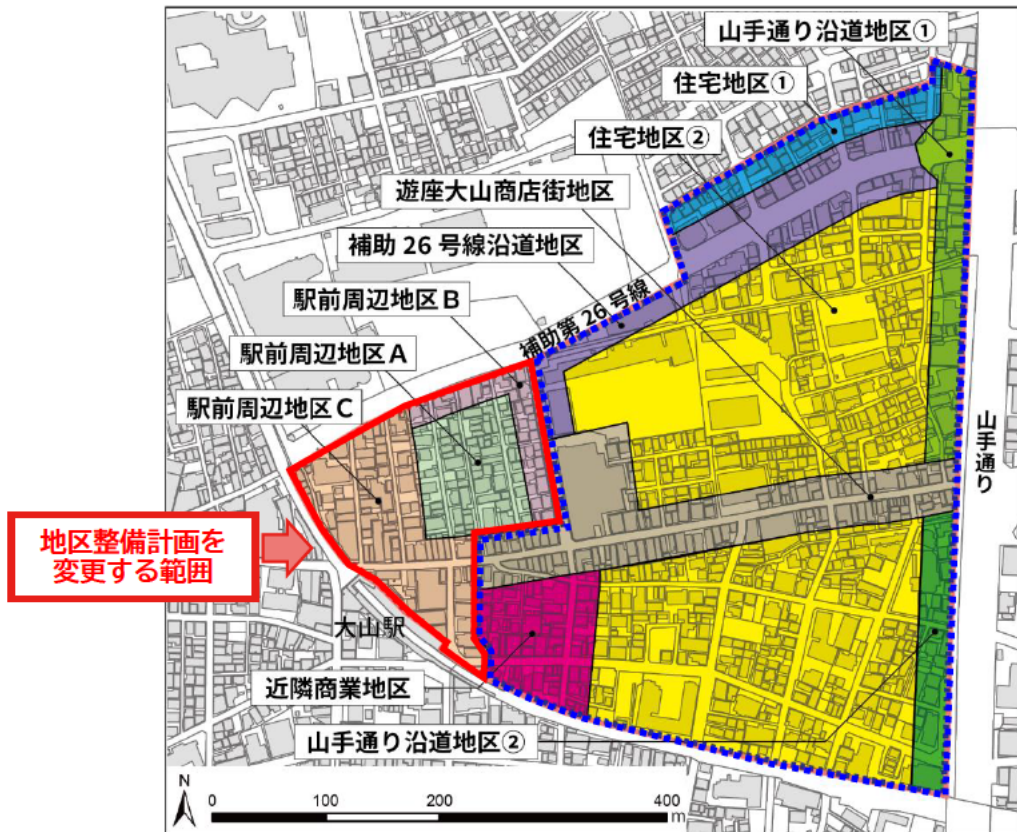
### 3 駅前周辺地区の地区計画の概要

#### (1) 地区計画の目標

駅前にふさわしいにぎわいを形成、商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成、市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な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。

#### (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針



凡例	
	大山駅東地区地区計画区域
	建築物等の制限に関するルールを最低限の内容にしている範囲
	建築物等の制限に関するルールを既に詳細に決めている範囲

#### ① 駅前周辺地区 A

戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で安心して快適に暮らせる住宅地の形成を図る。

#### ② 駅前周辺地区 B（補助第 26 号線沿い）

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、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を図る。

### ③駅前周辺地区B（文化会館側）

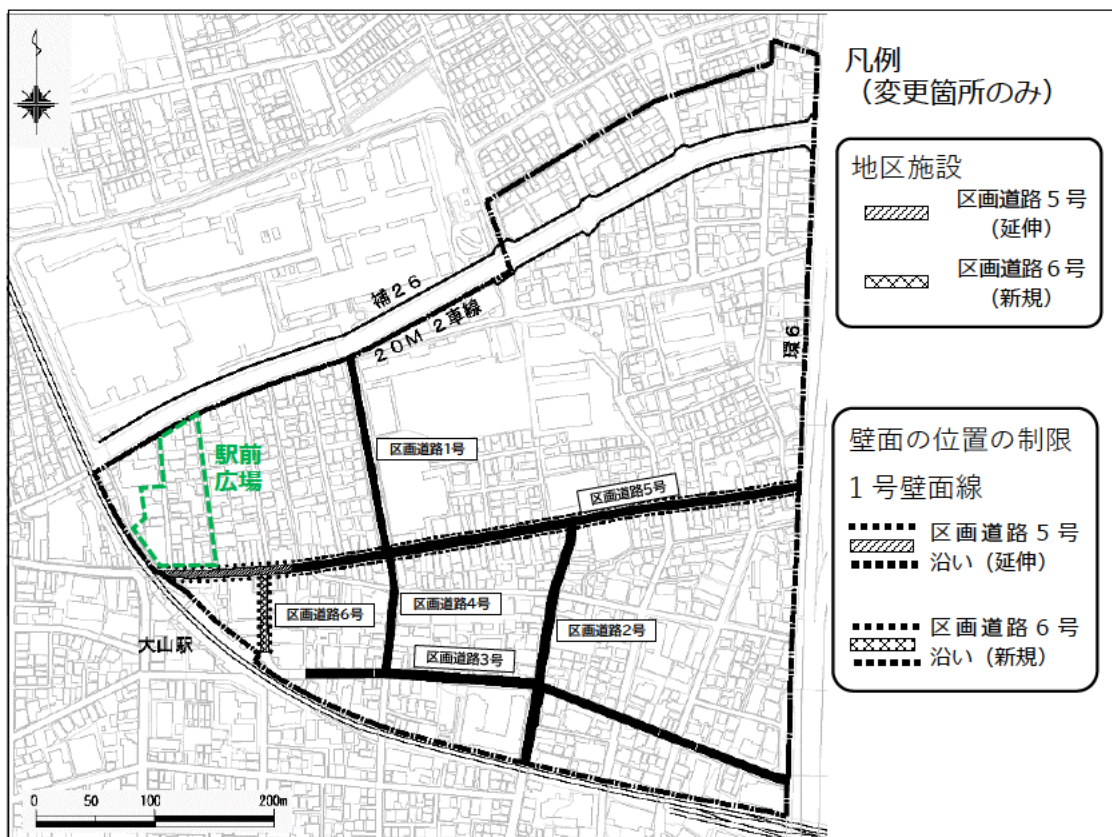
遊座大山商店街のにぎわいに隣接する利便性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。

### ④駅前周辺地区C

道路と鉄道の立体交差化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、遊座大山商店街との調和・連続性に配慮した、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

## (3) 地区整備計画

### ア 地区施設の配置及び規模



地区施設名	幅員(m)	備考
区画道路 1号	11	既設
区画道路 2号	8.1~10.0	既設
区画道路 3号	6.3~8.1	既設
区画道路 4号	6.3	既設
区画道路 5号	6.0~8.0	既設 (延伸)
区画道路 6号	6.0~6.2	既設 (新規)

変更箇所

変更箇所

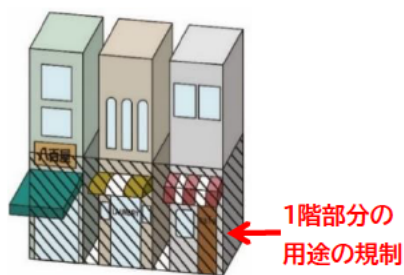
※表中の数値は、全て概数である。(約の表記は省略)

## イ 建築物等に関する事項

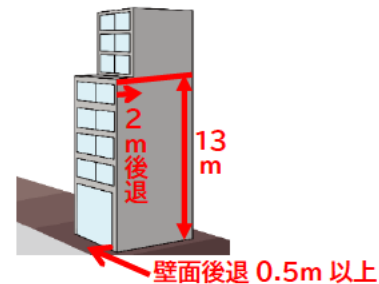
番号	建築物等に関する事項	建替え等のルール等（概要）	対象地区等
1	建築物等の用途の制限	マージャン屋、射的場、カラオケボックスなど、地区にふさわしくない用途を制限する。	駅前周辺地区 A
		商店街の通りに面する建築物の1階部分に店舗等を誘導するため、住宅や倉庫等の用途を規制※1	駅前周辺地区 C
2	壁面の位置の制限	建築物を隣地の境界から 0.5m を超えて建築しなければならない	駅前周辺地区 A
		商店街の通りに面する建築物の外壁から道路境界線までの距離を 0.5m以上、高さ 13mを超える部分は 2.0m以上 ※2	駅前周辺地区 C
3	壁面後退区域における工作物の設置の制限	商店街の通りに面する建築物の壁面後退部分には、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物の設置を制限	駅前周辺地区 C

※地区整備計画の詳細については、今後の説明会等での意見を参考に検討を進めていく。

※1 建築物等の用途の制限  
(駅前周辺地区 C)



※2 壁面の位置の制限  
(駅前周辺地区 C)



## 4 今後のスケジュール（予定）

令和5年9月	地区計画（素案）説明会
令和5年11月	地区計画（原案）説明会、公告・縦覧、意見書の提出
令和6年1月	板橋区都市計画審議会へ報告
令和6年4月以降	地区計画（案）の公告・縦覧、意見書の提出 板橋区都市計画審議会へ付議 地区計画の告示・施行（変更）