

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されていた。

令和5年3月8日に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」が大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会から区に提出された。

上記の提言を受けて、地区計画変更素案を作成し、令和5年9月に住民説明会及び意見募集を実施した。

提出された意見を踏まえ、地区計画変更素案の構成を精査した上で、地区計画変更原案を作成し、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
令和5年9月1、2日	地区計画（素案）説明会開催
令和5年9月29日まで	地区計画（素案）について意見募集の実施

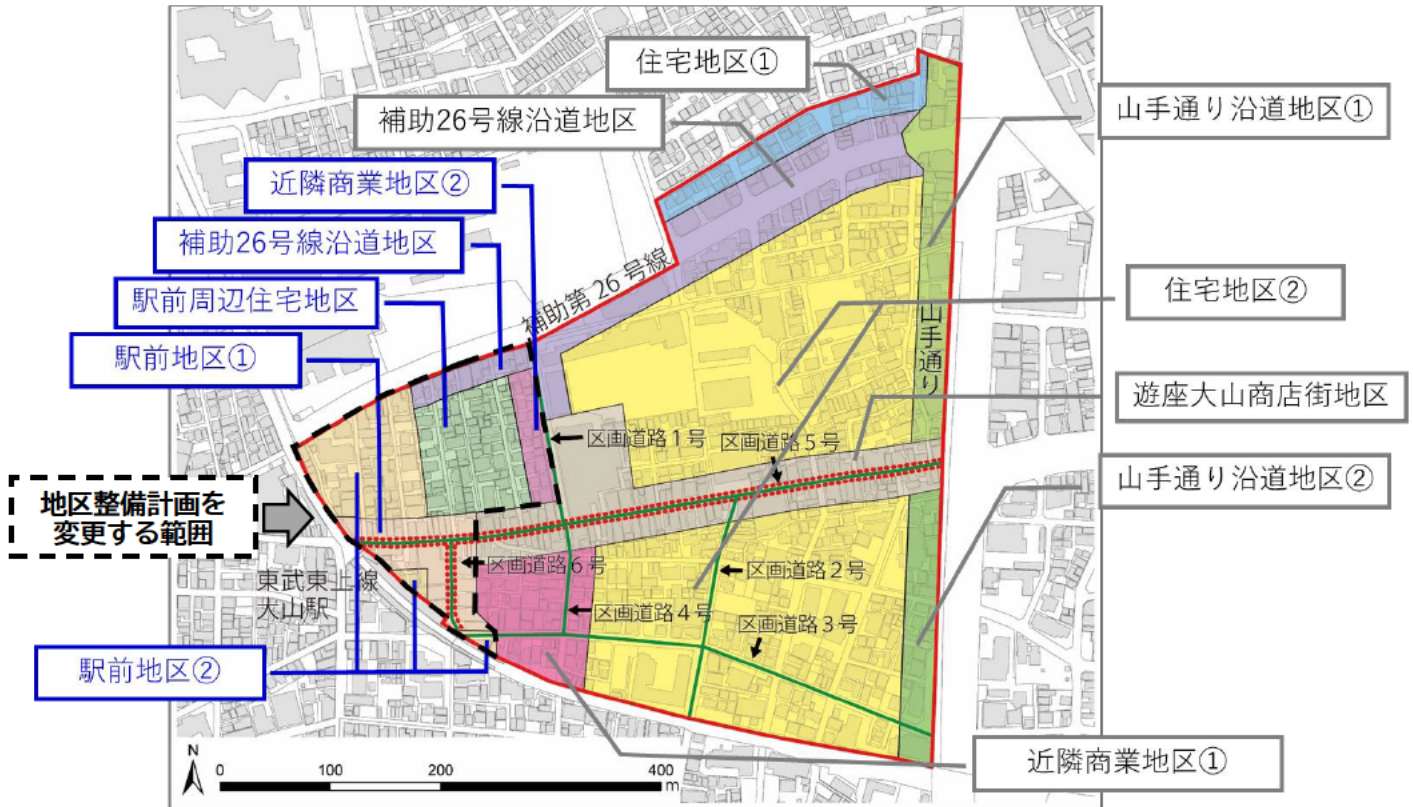
3 駅前周辺地区の地区計画の概要

(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

◆各地区の位置図



凡例

- 建築物等の制限に関するルールを変更する地区
- 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地区

◆土地利用の方針<変更部分>

- ① 駅前周辺住宅地区（提言：駅前周辺地区 A）
商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。
- ② 補助26号線沿道地区（提言：駅前周辺地区 B）
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、後背地の居住環境に配慮しながら、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 近隣商業地区②（提言：駅前周辺地区 B）
遊座大山商店街のにぎわいと連続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 駅前地区①（提言：駅前周辺地区 C）

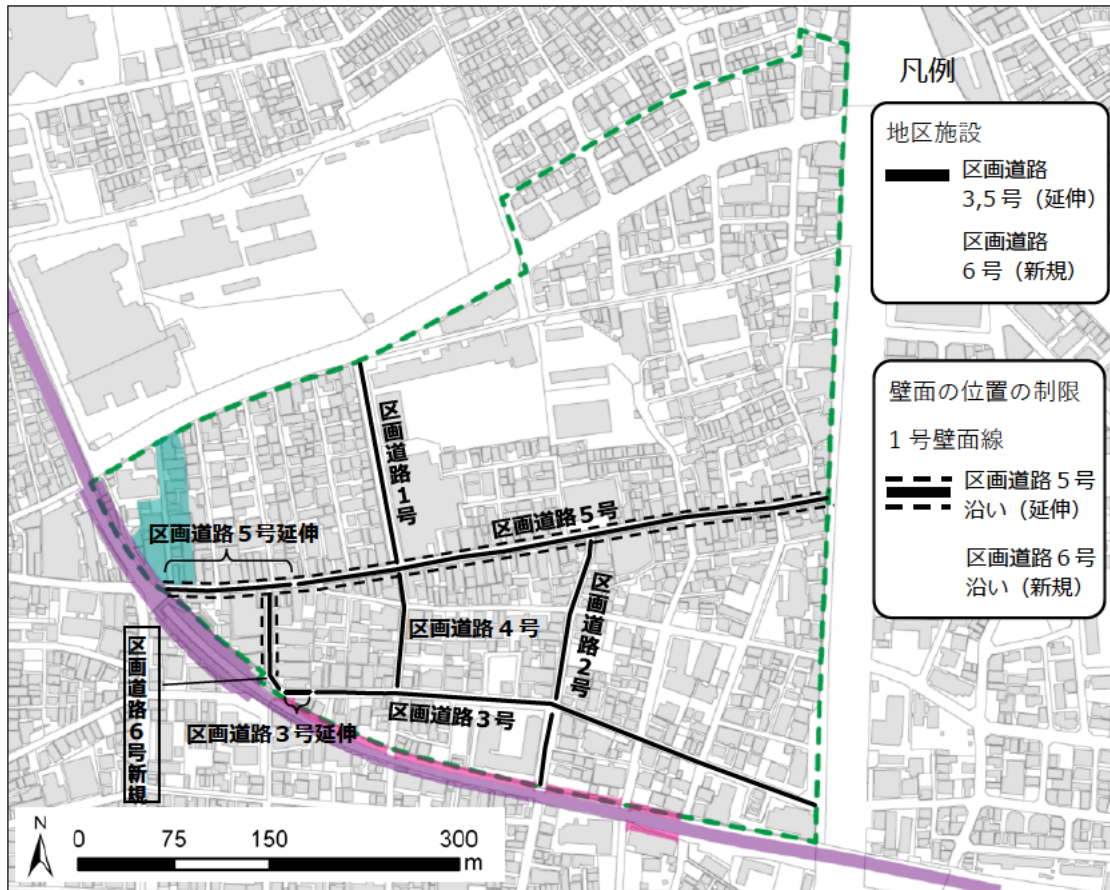
東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みへの誘導や、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

⑤ 駅前地区②（提言：駅前周辺地区 C）

東武東上線の連続立体交差事業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、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	11.0	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（延伸）
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	6.3	既設（新規）

※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<変更部分>

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・舟券発売所を規制する。パチンコ店を規制する。（既存店舗の建替えを除く）	全地区
		マージャン屋、射的場、カラオケボックスなど、住宅地としてふさわしくない用途を制限する。	駅前周辺住宅地区
		商店街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する。 ※1	駅前地区①
2	容積率の最高限度	指定容積率（500%）と、計算式で算出される容積率のうち、小さいほうの数値を適用する。 【計算式】容積率＝道路状空間（道路幅員＋壁面後退距離）×用途地域ごとの係数（0.6）	駅前地区①
3	敷地面積の最低限度	50㎡	駅前地区①
4	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。	駅前周辺住宅地区
		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以上とする。※2	駅前地区①
5	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する。	駅前地区①
6	建築物の高さの最高限度	35m…駅前周辺住宅地区、駅前地区①	
		40m…補助26号線沿道地区、近隣商業地区②	
		45m…駅前地区②	
7	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、周辺環境と地域の街並みと調和し、良好な景観の形成に資する。	全地区
8	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。	

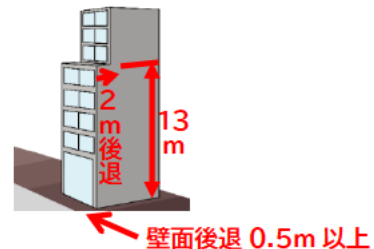
◎全地区⇒駅前周辺住宅地区,補助26号線沿道地区,近隣商業地区②,駅前地区①,②

◎駅前地区①では建築基準法の認定を受けることで、斜線制限の適用除外と前面道路幅員による容積率の制限の緩和を受けることができる。

※1 建築物等の用途の制限



※2 壁面の位置の制限



4 今後のスケジュール（予定）

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）