

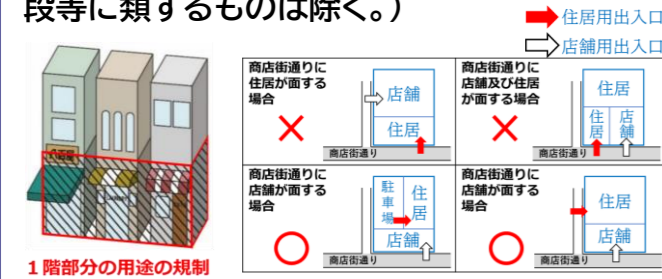
◆新たに追加する地区計画のルール

○建築物等の用途の制限

建てられる建物の種類を制限します。

■駅前地区①

商店街通りの1階部分は、住宅や倉庫等の用途を制限します。(※住宅等への出入り口や階段等に類するものは除く。)



■地区計画区域全域

以下の用途に供するために建築物を建築、または建築物の用途を変更できません。

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項 「店舗型性風俗特殊営業」
- 第7項 「無店舗型性風俗特殊営業」
- 第8項 「映像送信型性風俗特殊営業」
- 第9項 「店舗型電話異性紹介営業」
- 第10項 「無店舗型電話異性紹介営業」
- 第11項 「特定遊興飲食営業」

■駅前周辺住宅地区

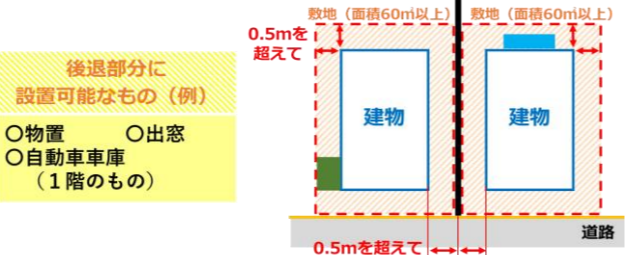
住宅地として相応しくない用途を制限します。

- 建築してはならない建物用途の例
- マージャン屋
 - 射的場
 - カラオケボックスなど



○壁面の位置の制限(駅前周辺住宅地区)

建物は、隣地の境界線から0.5mを超えて建築しなければなりません。



地区計画(原案)の公告・縦覧、意見書の提出について

- (1) 縦覧期間 11月24日(金)～12月8日(金)
- (2) 縦覧場所 板橋区役所 まちづくり推進室まちづくり調整課(北館5階13番窓口)
板橋区ホームページ

(3) 意見書の提出期間 11月24日(金)～12月15日(金)

(4) 意見書提出場所 板橋区役所 まちづくり推進室まちづくり調整課(北館5階13番窓口)

※意見書提出ができる対象者 大山駅東地区内(P.1の地図の地区計画区域内の範囲)に土地の権利をお持ちの方及び利害関係者

- ※意見書記入事項
- ①宛先(板橋区長あて) ②日付
 - ③表題(例:大山駅東地区地区計画原案に対する意見書)
 - ④住所・氏名(法人の場合は名称と代表者氏名)・電話番号
 - ⑤権利をお持ちの土地等の所在地 ⑥意見の内容・主旨

※提出方法 まちづくり調整課へ直接、郵送、FAXまたはEメールにてご提出ください。

提出・郵便先 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
板橋区役所 まちづくり推進室 まちづくり調整課(北館5階13番窓口)

【お問い合わせ】

板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 大山まちづくり第一係(北館5階13番窓口)

住所 : 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

TEL : 03(3579)2449 / FAX : 03(3579)5437

E-mail : m-omachi1@city.itabashi.tokyo.jp

★板橋区ホームページより「大山駅東地区地区計画について」で検索いただくと、より詳細な情報をご覧になれます。



二次元コード



大山駅東地区地区計画の変更(原案)について

「原案の公告・縦覧、意見書の提出」を実施しています

板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 令和5年11月発行

ご案内

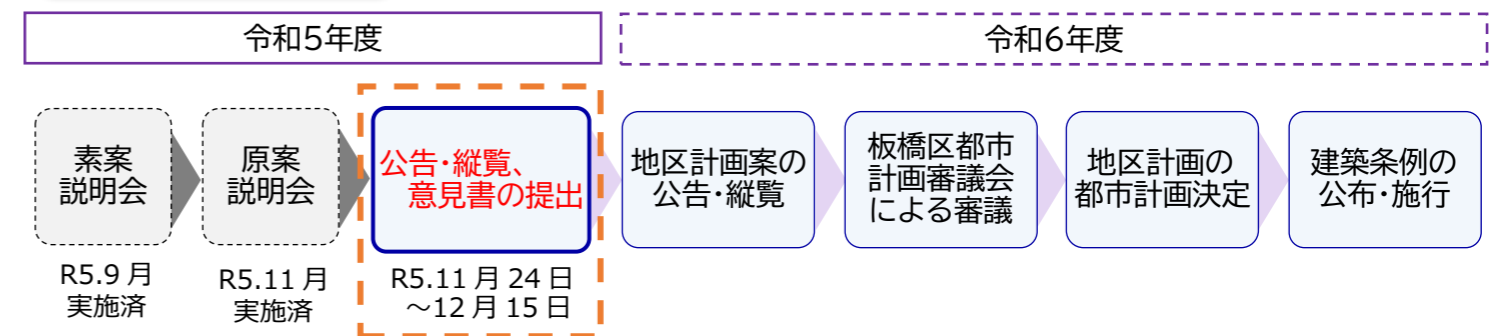
地域の皆様のご意見を参考に大山駅東地区地区計画の変更作業を進めています。

令和5年9月に地区計画(素案)の住民説明会及び意見募集、令和5年11月24、25日には地区計画(原案)の説明会を実施しました。

現在、大山駅東地区地区計画の変更(原案)の公告・縦覧を行っており、意見書の提出期間を設けていますので、原案の概要等をお知らせいたします。

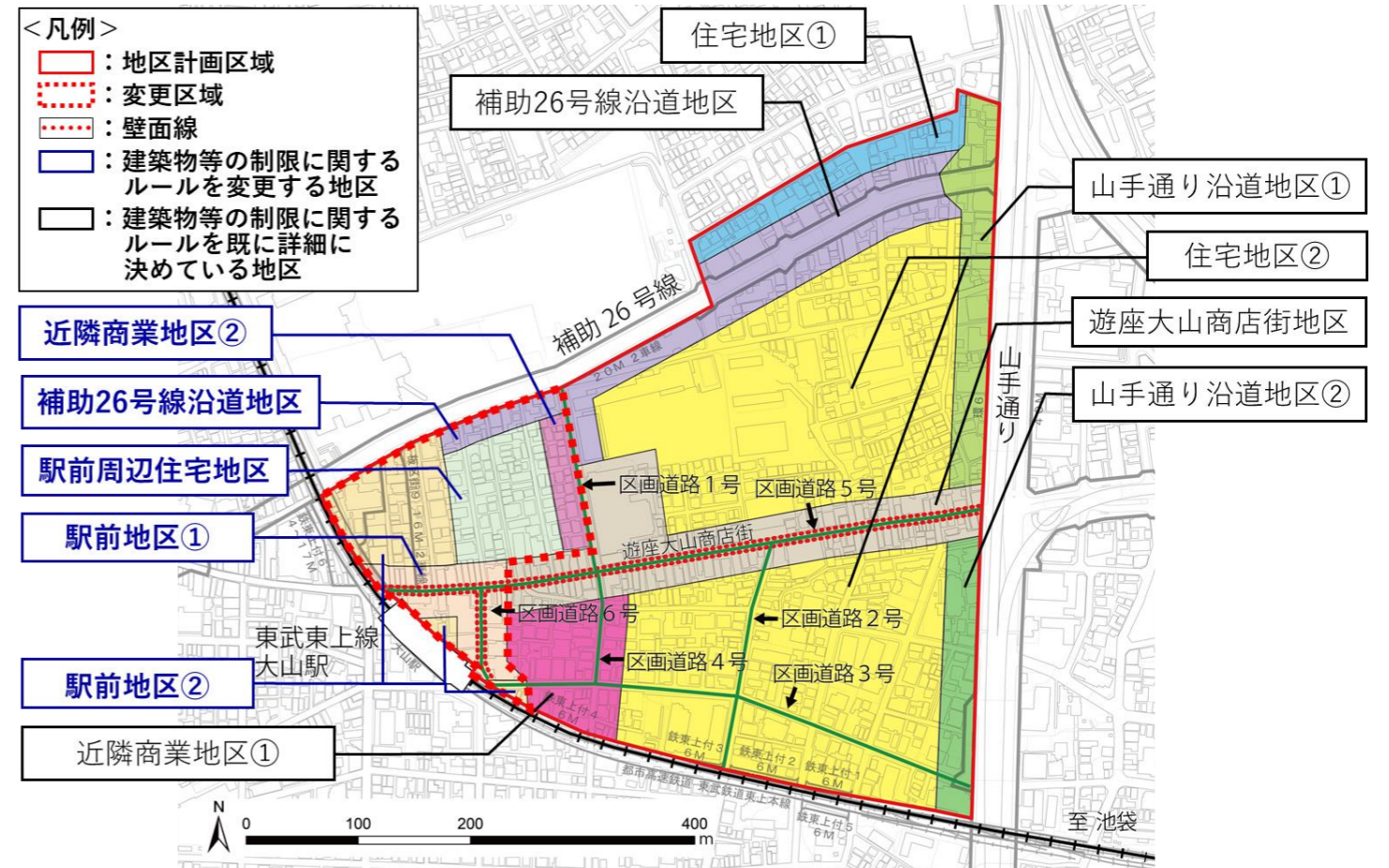
(※今回の公告・縦覧、意見書の提出は、都市計画法第16条第2項に基づく都市計画手続きとなります。)

今後のスケジュール



地区計画の範囲と地区区分の再設定

地区計画区域、及び今回変更する区域は以下の通りです。



大山駅東地区地区計画の変更(原案)の概要

地区計画は、**建替え等を行う際に、守らなければならないルールとして適用**されます。(都市計画決定後) 今ある建物には適用されません。

1 地区計画の目標

板橋区都市づくりビジョン(平成30年3月)では、本地区を含む大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画等に基づき、商店街のにぎわいの促進や文化施設の立地といった駅周辺の特徴を活かした都市づくりを進めることとされている。

さらに、板橋区画街路第9号線(駅前広場)、東武東上線(大山駅付近)連続立体交差事業やそれに関連する鉄道付属街路が令和元年12月に都市計画決定されたことから、こうした都市基盤整備にあわせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、駅周辺という立地条件を活かし、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成及び密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型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』の実現をめざす。

2 土地利用の方針

<駅前周辺住宅地区>

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。

<駅前地区①>

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に誘導し、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。



駅前周辺住宅地区



駅前地区①②



補助26号線沿道地区



近隣商業地区②

<駅前地区②>

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。

<補助26号線沿道地区>

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。

<近隣商業地区②>

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。

3 地区整備計画(ルール)

◆既に定められている地区計画のルール

建物等の用途の制限 	高さの最高限度 	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 外壁及び屋根の色彩 工作物・広告物 	垣又はさくの構造の制限 ブロック等は0.6m以下 生け垣
----------------------	--------------------	--	---

◆新たに追加する地区計画のルール

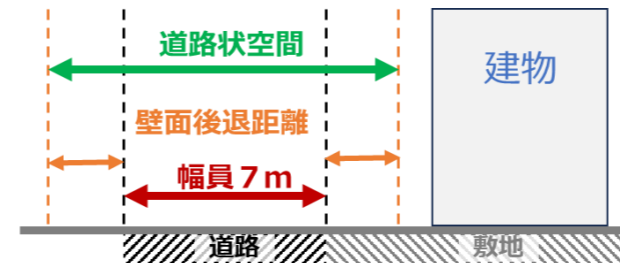
■商店街の街並みの誘導を図る(駅前地区①)

商店街の街並みの誘導を図るため、商店街通りの沿道では、“建築物の容積率の最高限度”、“建築物の敷地面積の最低限度”、“壁面の位置の制限”、“壁面後退区域における工作物の設置の制限”、“建築物等の高さの最高限度”を定め、建築基準法の認定を受けることで前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和します。

○建築物の容積率の最高限度

容積率の最高限度は、都市計画により定められた指定容積率(500%)と、右記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します。

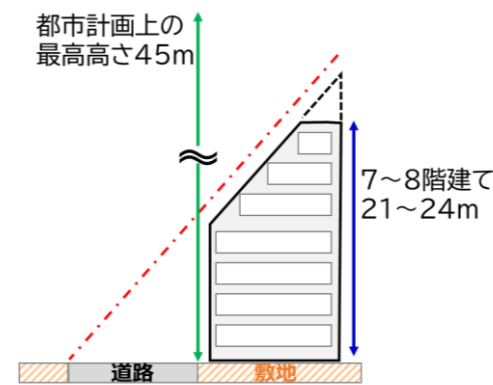
容積率 = 道路状空間 × 用途地域ごとの係数
 ※道路状空間は、道路幅員と壁面後退距離の合計値
 ※商業地域の係数(対象地区)は0.6



○建築物等の高さの最高限度

駅前地区①で導入する高さの最高限度は、地区にある最も高い建物に合わせた35mと定めます。

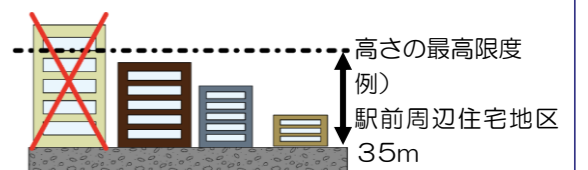
都市計画上の高さの最高限度は45mとなっていますが、斜線制限が適用されるため、概ね7~8階建て(各階の高さを3mと考えた場合)の建築計画となり、その場合の高さは21~24m程度となります。



○建築物等の高さの最高限度

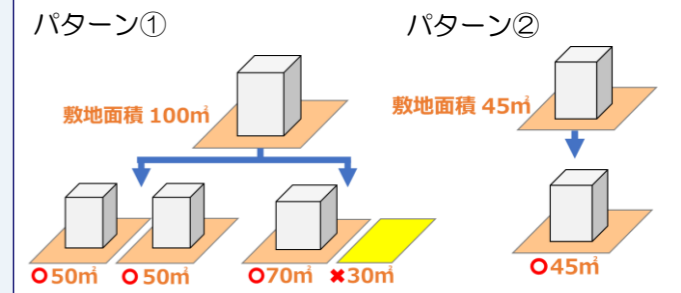
下記の地区では数値の高さを超える建物は建築できません。

- ・駅前周辺住宅地区⇒35m
- ・補助26号線沿道地区、近隣商業地区②⇒40m
- ・駅前地区②⇒45m



○建築物の敷地面積の最低限度

最低敷地面積(50㎡)より狭い敷地に分割した土地は建築できません。(パターン①)
 ※ただし、地区計画の変更・告示日時点で50㎡未満の敷地の場合は建築できます。(パターン②)

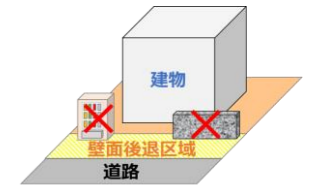


○壁面後退区域における工作物の設置の制限

商店街通りに面する建物の壁面後退区域では、門や塀、さく、自動販売機等の工作物の設置ができません。

設置してはならない工作物の例

- 門
- 塀
- さく
- 自動販売機
- その他交通の妨げになるもの



○壁面の位置の制限

建物の外壁等と道路境界線までの距離を規制します。

高さが13m以下の場合 ⇒0.5m以上
 高さが13mを超える部分 ⇒2.0m以上

