

東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について

1 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。

今回の変更は、令和 5 年 3 月の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 地区計画の対象

ア 位置：大山東町、栄町及び氷川町各地内

イ 区域面積：約 22.4 ha



図 1：地区計画区域図

3 これまでの経緯

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

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
経緯	都市計画（原案）の 公告・縦覧	令和 5 年 1 1 月 2 4 日から 令和 5 年 1 2 月 8 日まで	縦覧者 2 名
	意見書の提出	令和 5 年 1 1 月 2 4 日から 令和 5 年 1 2 月 1 5 日まで	意見書 9 通
	都市計画（原案）説明会	令和 5 年 1 1 月 2 4 日 令和 5 年 1 1 月 2 5 日	出席者 計 4 8 名
	板橋区都市計画審議会	令和 6 年 1 月 1 9 日	報告
今後の スケ ジュー ル	都市計画（案）の 公告・縦覧	令和 6 年 4 月	予定
	板橋区都市計画審議会	令和 6 年 9 月	付議予定
	決定・告示	令和 6 年 1 0 月	予定

5 駅前周辺地区の地区計画の概要

(1) 地区計画の目標

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附属街路が令和元年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) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

ア 各地区の位置図

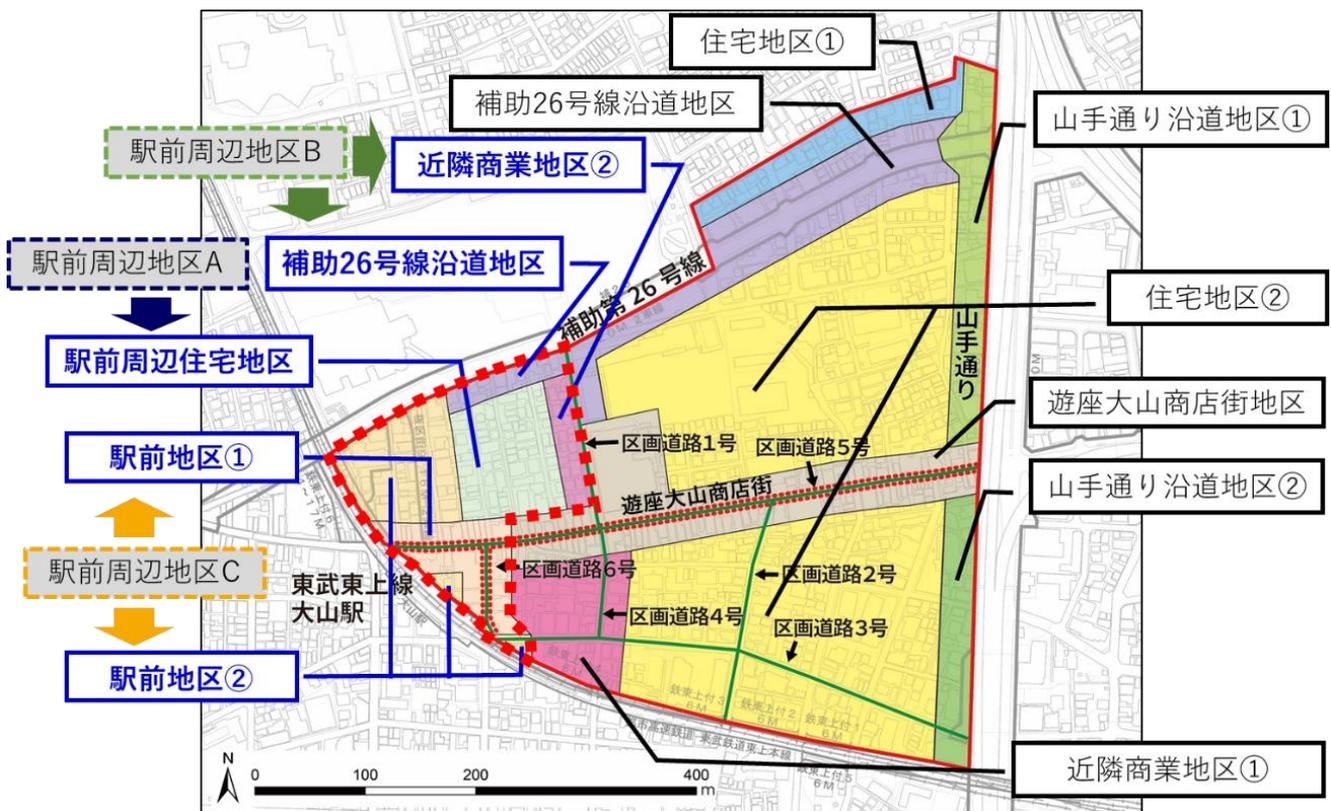


図2：各地区の位置図

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

イ 土地利用の方針<変更部分>

(既決定の地区計画における土地利用方針)
駅前周辺地区 (A・B・C)
道路と鉄道の立体交差化等にあわせて、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。

駅前周辺住宅地区 (既決定の地区区分：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。

補助 26 号線沿道地区 (既決定の地区区分：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。

近隣商業地区② (既決定の地区区分：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。

駅前地区① (既決定の地区区分：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。

駅前地区② (既決定の地区区分：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。

ウ 建築物等の整備の方針<変更部分>

駅前地区①

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及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、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する。

(3) 地区整備計画

ア 地区施設の配置及び規模

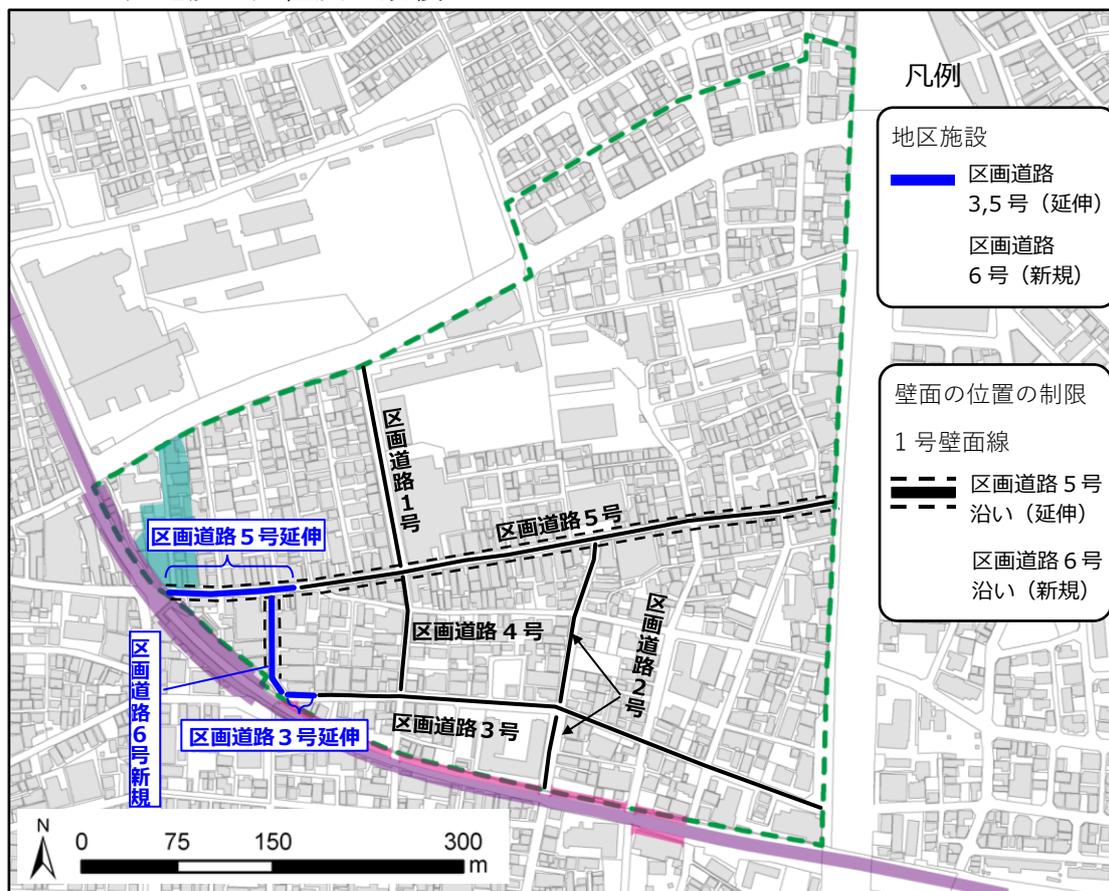


図3：地区施設の位置図

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
区画道路4号	6.3	既設
区画道路5号	6.0~8.0	既設
区画道路6号	6.3	既設

※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<網掛けは変更箇所を示す>

①建築物等の用途の制限

全地区

以下のものは建築不可。

- ・性風俗店等
- ・馬券、車券及び舟券発売所
- ・ぱちんこ屋（既存店舗の建替えは除く。）

駅前周辺住宅地区

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。

駅前地区①

区画道路5号及び6号に面する建築物の地上1階の当該道路に面する部分においては住宅、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。

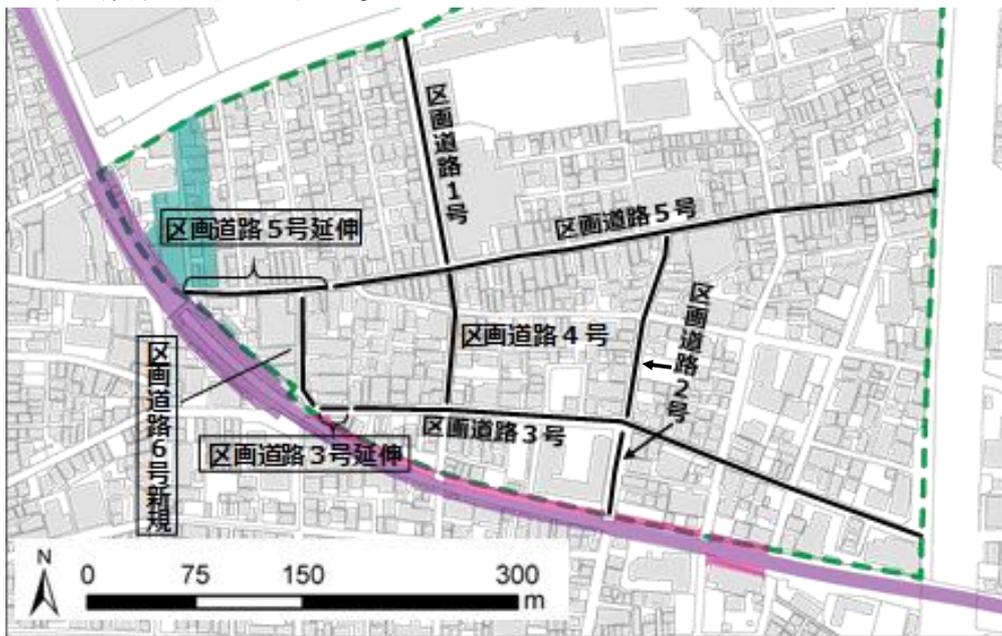
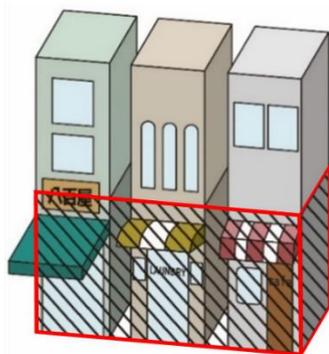
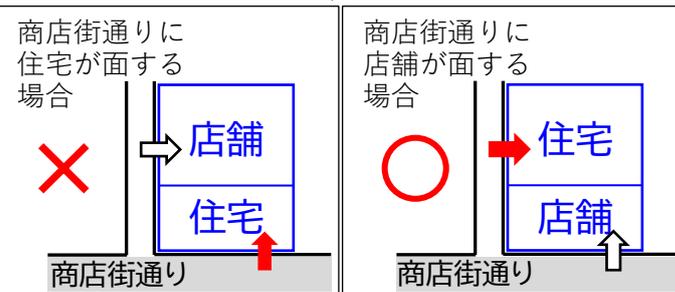


図4：地区施設の位置図



1階部分の用途の規制

→住宅用出入口 ⇨店舗用出入口



②建築物の容積率の最高限度

駅前地区①

建築物の容積率の最高限度は、1号壁面線が定められている敷地においては、都市計画により定められた容積率10分の50と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。

(1) 壁面線が定められた敷地： $(W + a) \times b$

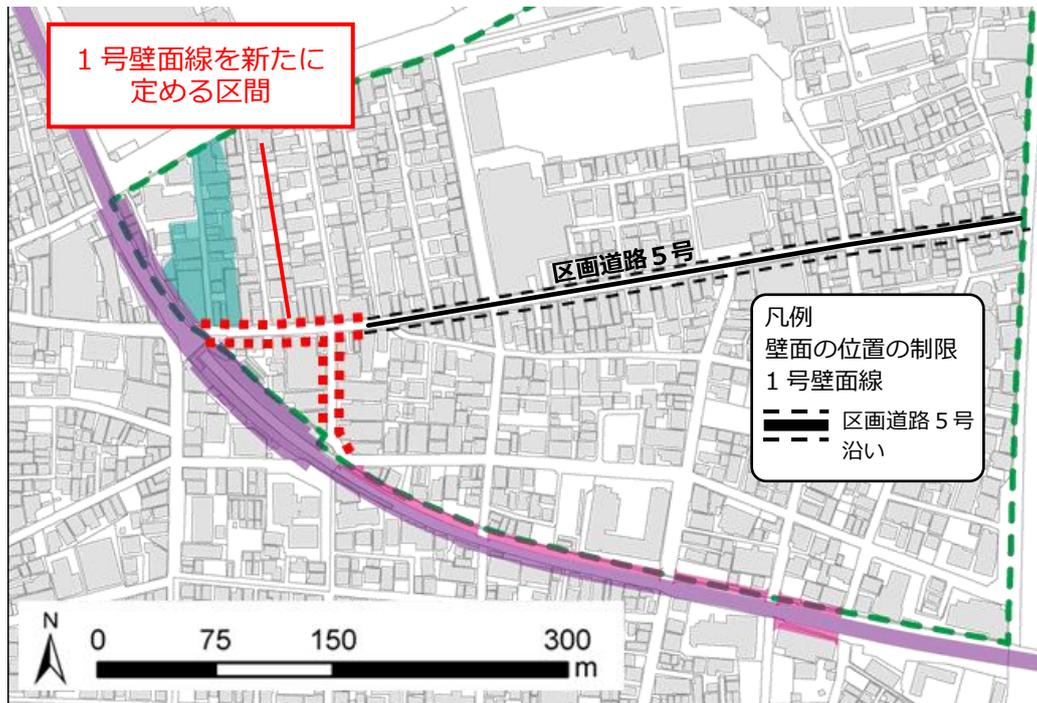
(2) 壁面線が定められていない敷地： $W \times b$

W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位 m）

a：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、1.0

道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0.5

b：6/10



<容積率の算出例>

図5：壁面制限の位置図

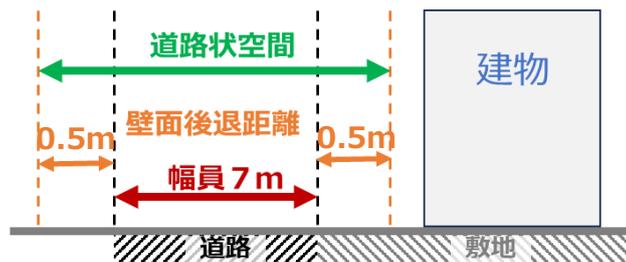
容積率 = 道路状空間 × 用途地域ごとの係数

※道路状空間は、道路幅員
と壁面後退距離の合計値

※商業地域の係数は0.6

容積率

$$(7.0 + 1.0) \times 0.6 = 480\%$$

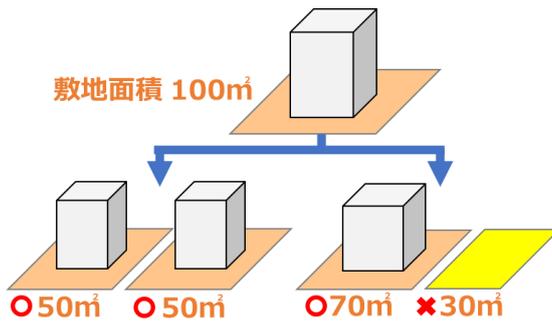


③建築物の敷地面積の最低限度

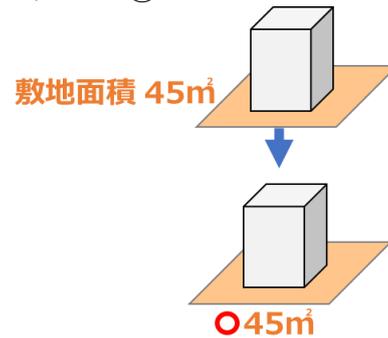
駅前地区① 50㎡

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

<パターン①>



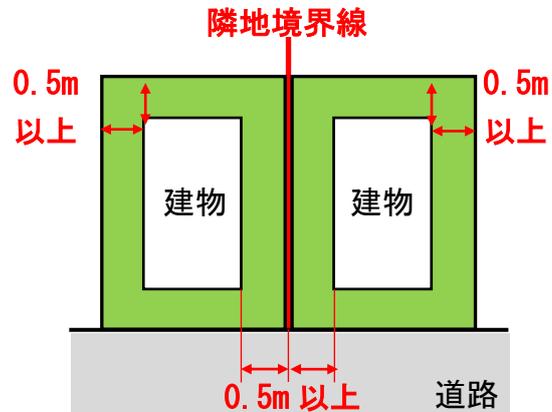
<パターン②>



④壁面の位置の制限

駅前周辺住宅地区

敷地面積が60㎡以上の場合は、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、0.5m以上とする。



④壁面の位置の制限

駅前地区①

1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、高さ13mを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2m以上とする。

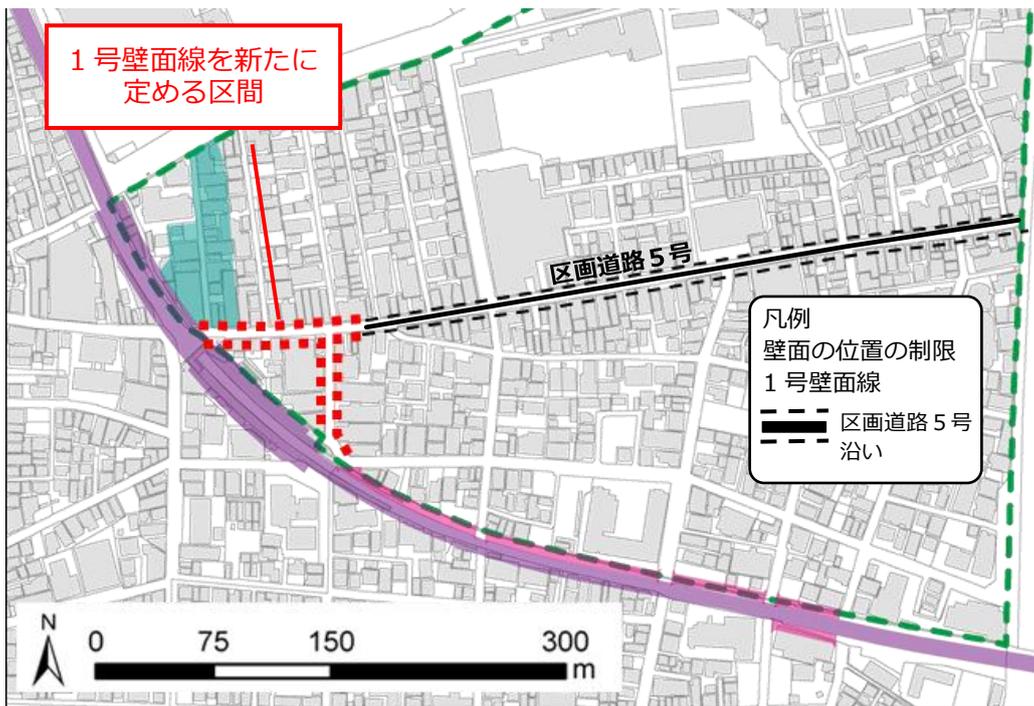
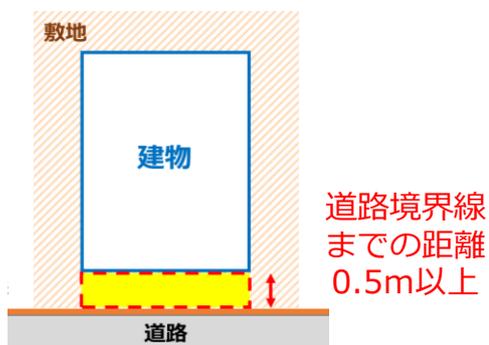
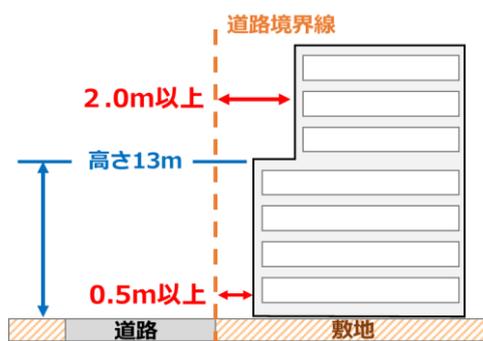


図6：壁面制限の位置図

<平面図>



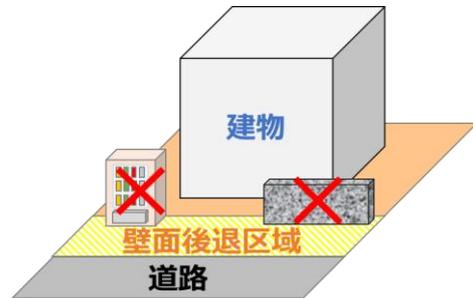
<立面図>



⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

駅前地区①

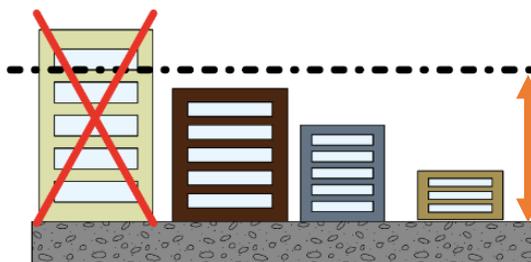
壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置不可。



⑥建築物の高さの最高限度

駅前周辺住宅地区・駅前地区① : 35 m
 補助26号線沿道地区・近隣商業地区② : 40 m
 駅前地区② : 45 m

※駅前地区①
 以外は変更なし



高さの最高限度
 例) 駅前周辺住宅地区 35 m

⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ※変更なし

全地区

- ・建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、1号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。
- ・刺激的な原色を避け、周辺環境と地域の街並みと調和しに配慮したものとする。

⑧垣又は柵の構造の制限 ※変更なし

全地区

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60 cmまでとする。

ブロック等は
 60cm 以下



生け垣