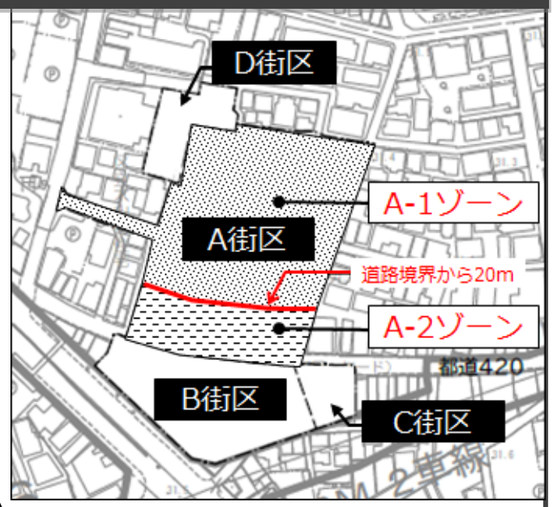
高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度等を定める。建ぺい率の引き下げ、壁面の位置の制限、広場の確保により、広場や歩道状空地等を整備する。



●容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度

街区・ゾーン		容積率		建ぺい率	
		従前	従後	従前	従後
A街区	A-1ゾーン	300%	400%	60%	60%
	A-2ゾーン	500%	600%	80%	80%
B街区		500%	750%	80%	80%

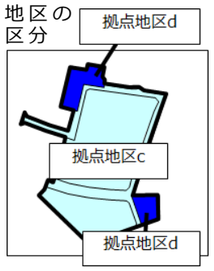
高度利用地区指定基準に基づく容積率の緩和条件
- 建ぺい率 20%減（A、B街区）
- 壁面後退（B街区）
- 広場等の確保（B街区）
- 住宅の確保（A、B街区）

- 高度利用地区指定基準に基づく容積率緩和のための建ぺい率の**減**
- 建築基準法に基づき、街区の角にある敷地、防火地域内にある耐火建築物であることを満たした場合、建ぺい率の**増**

高度地区、防火地域・準防火地域

35m第三種高度地区及び45m高度地区を指定なしとする。ただし、高さの最高限度については、地区計画の地区整備計画で別に定める。

また、準防火地域を防火地域とし、防火地域は従前のまま変更しないものとする。



●高度地区

	高度地区	
	従前	従後
①	35m第三種高度地区	高度地区の指定なし
②・③	45m高度地区	高度地区の指定なし

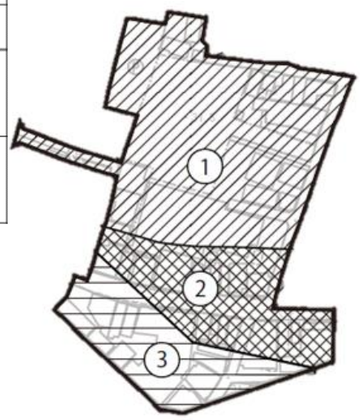
【地区計画の地区整備計画】

	拠点地区c	拠点地区d
建築物等の高さの最高限度	107m	35m

●防火地域・準防火地域

	防火地域	
	従前	従後
①	準防火地域	防火地域
②・③	防火地域	防火地域

【計画図】



大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の都市計画（素案）説明会の中止について

７月 17 日・19 日に開催を予定していた**「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の都市計画（素案）説明会」ですが、国の緊急事態宣言の発令を受けて中止**とさせていただきます。

なお、説明会の中止に伴う措置として、都市計画（素案）の概要を本資料に掲載させていただきます。

また、説明会の「スライド資料」と「説明動画」を７月 19 日以降、区ホームページで公開します。

「スライド資料」を区ホームページから入手することが困難な方は、下記お問い合わせ先までご連絡下さい。（郵送にて送付させていただきます。）

中止する説明会の日時・場所

（１日目）
- 日時：令和３年７月１７日（土）
  午前 10 時から午前 11 時 30 分まで
- 場所：板橋区立グリーンホール２階ホール

（２日目）
- 日時：令和３年７月１９日（月）
  午後６時から午後７時 30 分まで
- 場所：板橋区立グリーンホール２階ホール

中止

区ホームページの閲覧方法

「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区」で検索、または下記のＱＲコードを読み込んで下さい。

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区　検索

都市計画（素案）の概要等について、ご意見等ございましたら、必要事項（①住所、②氏名、③ご意見等）を記載し、**８月２日（月）まで**に下記お問い合わせ先まで送付をお願いします。（郵送、ＦＡＸ、Ｅメール）

今後の都市計画手続きの参考にさせていただきます。※様式自由

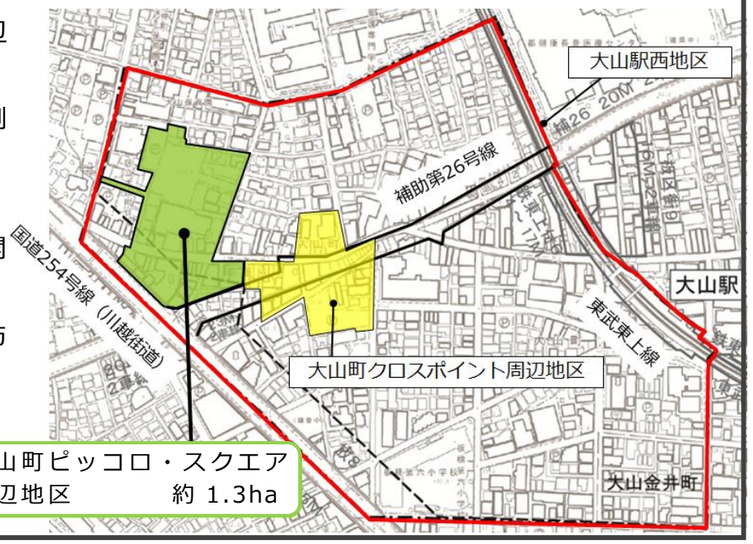
【お問い合わせ先】
板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 大山まちづくり第一係
住　所：〒173-8501　東京都板橋区板橋二丁目 66 番１号（北館５階 13 番窓口）
ＴＥＬ：03（3579）2449　／　ＦＡＸ：03（3579）5437
Ｅメール：m-omachi1@city.itabashi.tokyo.jp

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区　都市計画（素案）の概要

地区の位置・面積

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区は、大山駅西地区内にある、ハッピーロード大山商店街の西側に位置する約 1.3ha の地区である。

本地区では、第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の５つの都市計画を定める。



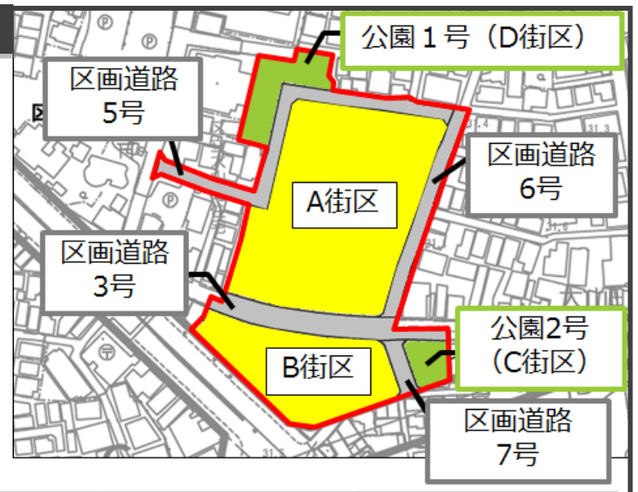
第一種市街地再開発事業

● 名称

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
第一種市街地再開発事業

● 施行面積

約 1.3ha



● 建築敷地、建築物

街区	建築敷地面積	建築面積	延べ床面積	主要用途	建築物の高さの限度
A	約 6,330 ㎡	約 4,000 ㎡	約 42,660 ㎡	住宅、店舗、駐車場	107m
B	約 2,710 ㎡	約 1,530 ㎡	約 28,460 ㎡	住宅、店舗、駐車場	107m

● 公共施設

種　別	名　称	幅員、面積等
区画街路	区画道路３号	幅員８～10m（一部４～５m）
	区画道路５・６号	幅員６m
	区画道路７号	幅員８m
公園	公園１号	約 830 ㎡　※D 街区
	公園２号	約 310 ㎡　※C 街区

地区計画

※大山町ピッコロ・スクエア周辺地区に関する事項を記載する。

● 対象区域

● 地区計画の目標・方針等（抜粋）

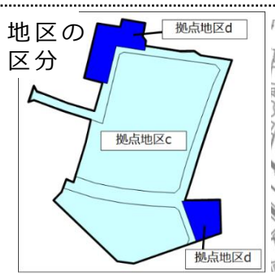
名称	大山駅西地区地区計画	
位置	板橋区大山町及び大山金井町各地内	
面積	約 17.3ha	
地区計画の目標	安心・安全なまちづくり にぎわいのあるまちづくり	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	補助第 26 号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するため、区画道路、公園・広場、歩道状空地を配置する。
	建築物等の整備の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用により、各種都市機能の集積を図るとともに安全で快適な空間を創出するため、用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。

● 地区整備計画（建築物等の用途の制限）
※既決定の都市計画の内容から変更なし。

● 地区整備計画（建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度）

	拠点地区ｃ	拠点地区ｄ
建築物の敷地面積の最低限度	2,000 ㎡	－
建築物等の高さの最高限度	107m	35m

地区の区分



壁面の位置の制限
（道路境界より 2m）

※その他、地区整備計画の「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」についても、既決定の都市計画の内容から変更なし。

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定に合わせて、既決定の大山駅西地区地区計画を変更する。

● 地区整備計画（地区施設）

種　類	名　称	幅　員	延　長
道　路	区画道路3号	8～10m（一部４m）	約130m
	区画道路5号	6m	約170m
	区画道路6号	6m	約90m
	区画道路7号	8m	約25m
公共空地	歩道状空地5号	2m	約160m
	歩道状空地6号	2m	約120m

種　類	名　称	面　積
公　園	公園1号　※D街区	約830㎡
	公園2号　※C街区	約310㎡
公共空地	広場3号	約700㎡
	広場4号	約100㎡
	広場5号	約100㎡
	広場6号	約440㎡