

大山駅東地区地区計画の変更

素案説明会

【日時】 9月1日（金）、2日（土）

【場所】 板橋区グリーンホール 2階ホール

【主催】 板橋区



1. 大山駅東地区のまちづくりについて
2. これまでの検討経緯について
3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について
 - 3-1 提言書からの内容の反映
 - 3-2 板橋区からの追加提案の反映
 - 3-3 区域全体に係る内容の反映
4. 今後のスケジュールについて

1. 大山駅東地区のまちづくりについて

1. 大山駅東地区のまちづくりについて

2. これまでの検討経緯について

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

3-1 提言書からの内容の反映

3-2 板橋区からの追加提案の反映

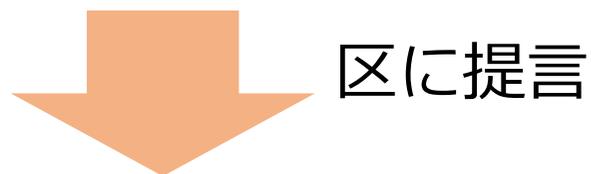
3-3 区域全体に係る内容の反映

4. 今後のスケジュールについて



1. 大山駅東地区のまちづくりについて

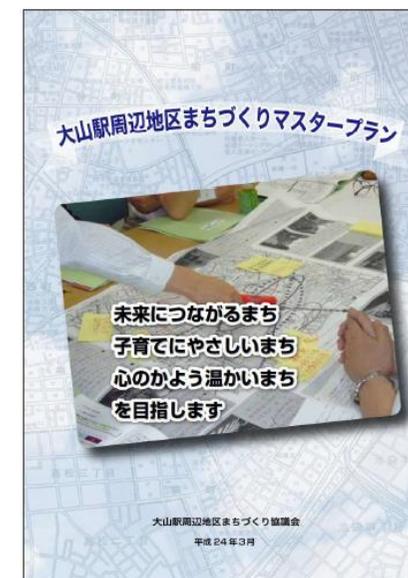
大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン
(平成24年3月 大山駅周辺地区まちづくり協議会)



大山まちづくり総合計画
(平成26年3月 板橋区)



大山駅東地区地区計画
(平成27年12月)



1. 大山駅東地区のまちづくりについて

駅前広場の都市計画決定と事業認可（令和3年12月）



(出典)大山駅の駅前広場整備事業について(令和4年8月)

2. これまでの検討経緯について

1. 大山駅東地区のまちづくりについて

2. これまでの検討経緯について

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

3-1 提言書からの内容の反映

3-2 板橋区からの追加提案の反映

3-3 区域全体に係る内容の反映

4. 今後のスケジュールについて



2. これまでの検討経緯について

令和4年5月
「大山駅東地区駅前周辺地区
地区整備計画変更検討会」設立



令和4年5月 第1回検討会



令和4年7月 第2回検討会



令和4年10月 第3回検討会



令和5年2月 第4回検討会



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」提出



3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

1. 大山駅東地区のまちづくりについて

2. これまでの検討経緯について

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案） について

3-1 提言書からの内容の反映

3-2 板橋区からの追加提案の反映

3-3 区域全体に係る内容の反映

4. 今後のスケジュールについて



3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

都市計画のイメージ

(出典)国土交通省ホームページ

区域区分

都市計画区域

市街化区域

市街化調整区域

地域地区

【例：用途地域】

商業地域

準工業地域

工業地域

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

都市施設

市街地開発事業

鉄道

道路

土地区画整理事業

公園

地区計画

市街地再開発事業

地区計画

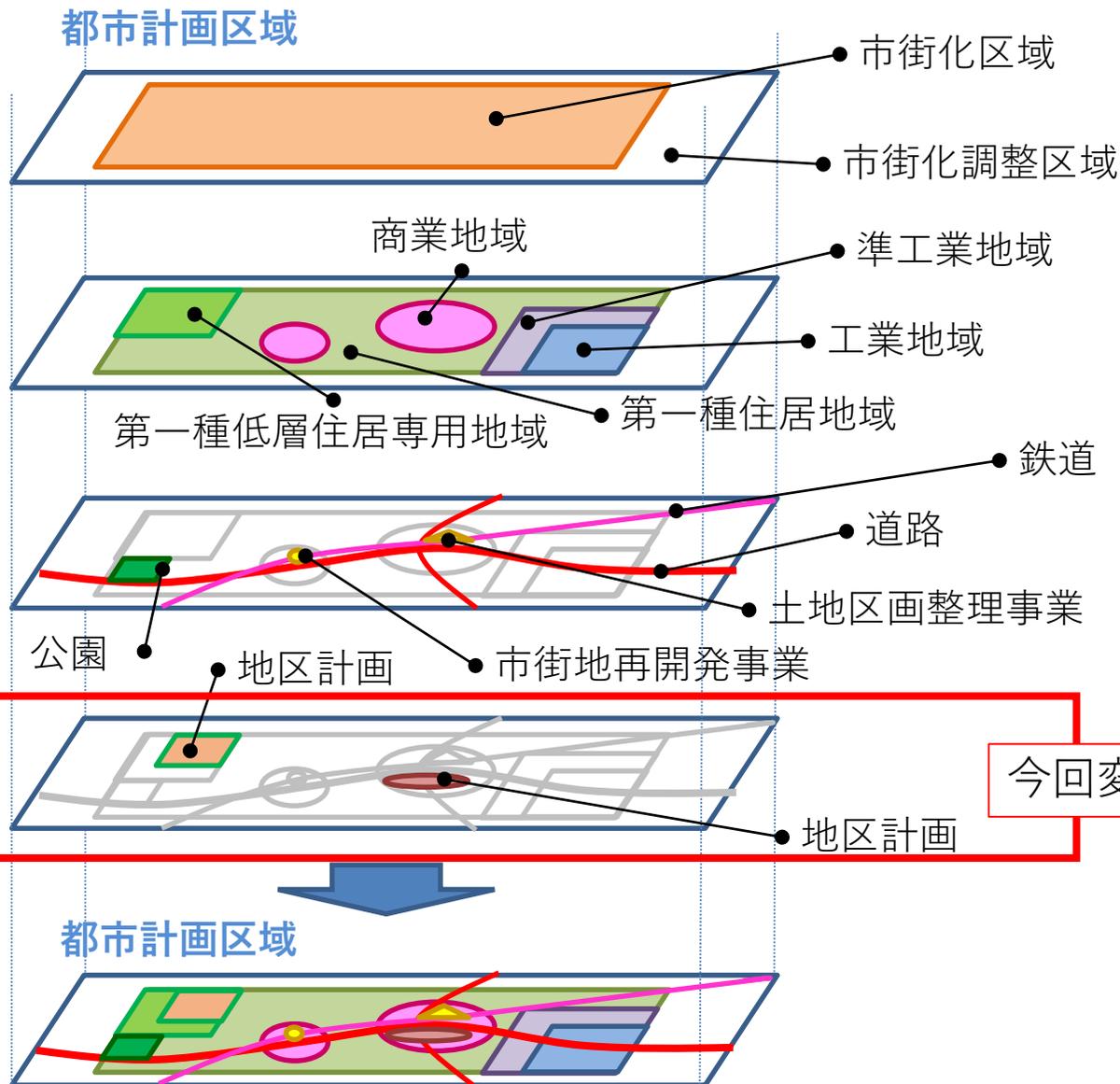
今回変更する部分

地区計画

都市全体の

計画の見取り図

都市計画区域



3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

地区計画とは・・・

特定の「地区」で、住民と行政が地区の課題や魅力を話し合っ、その地区内で新たに建物を建てる際のルールを定めたもの。



例えば・・・

建物の用途

立地可能な用途や規制する用途を定め、地区の生活環境を守ります。
(例：戸建住宅、店舗、事務所など)

建物の高さ、色彩など

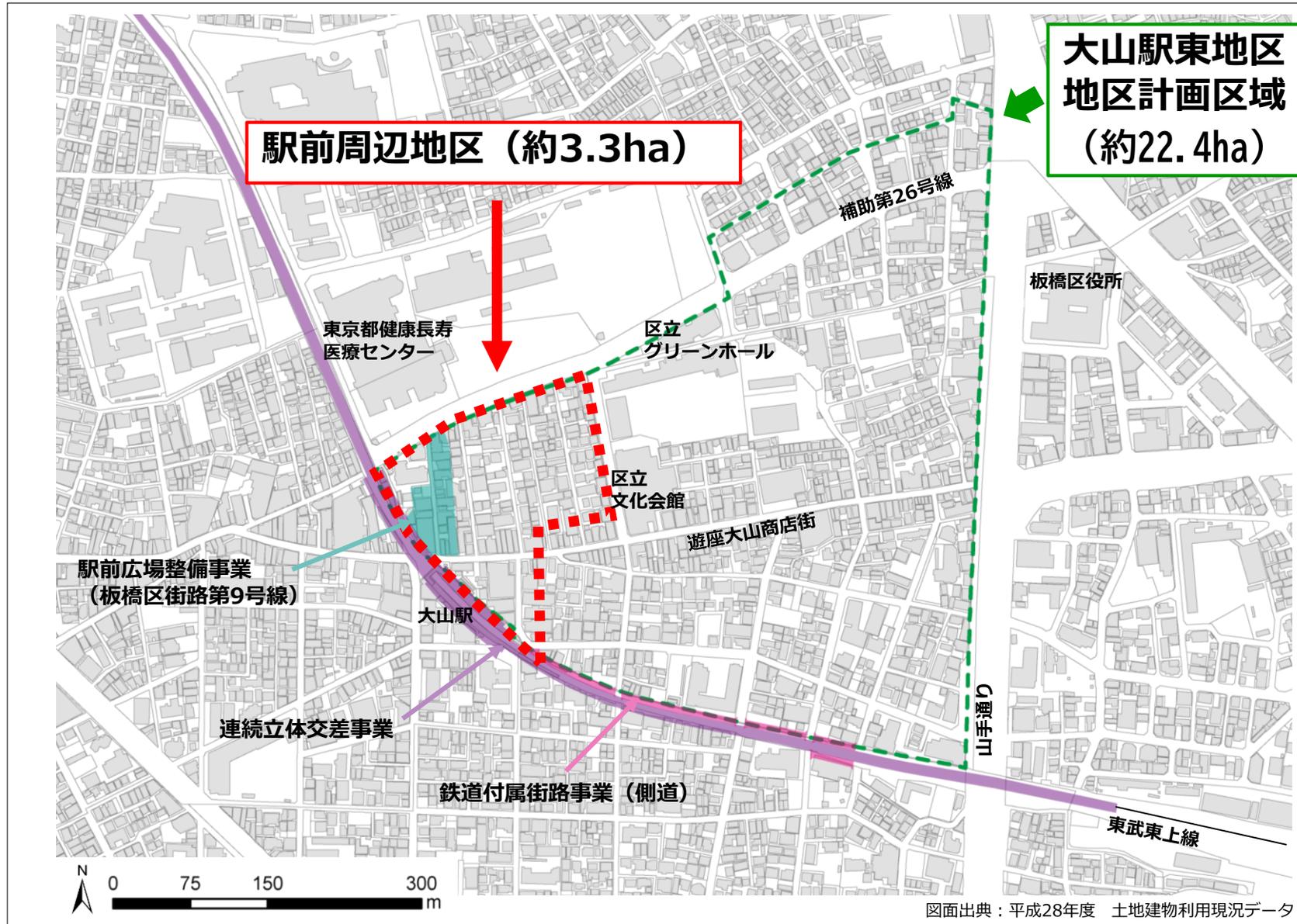
周辺に配慮し、調和のとれた街並みを形成します。

垣や柵の形態

危険なブロック塀や、緑化の推進など環境を整えます。

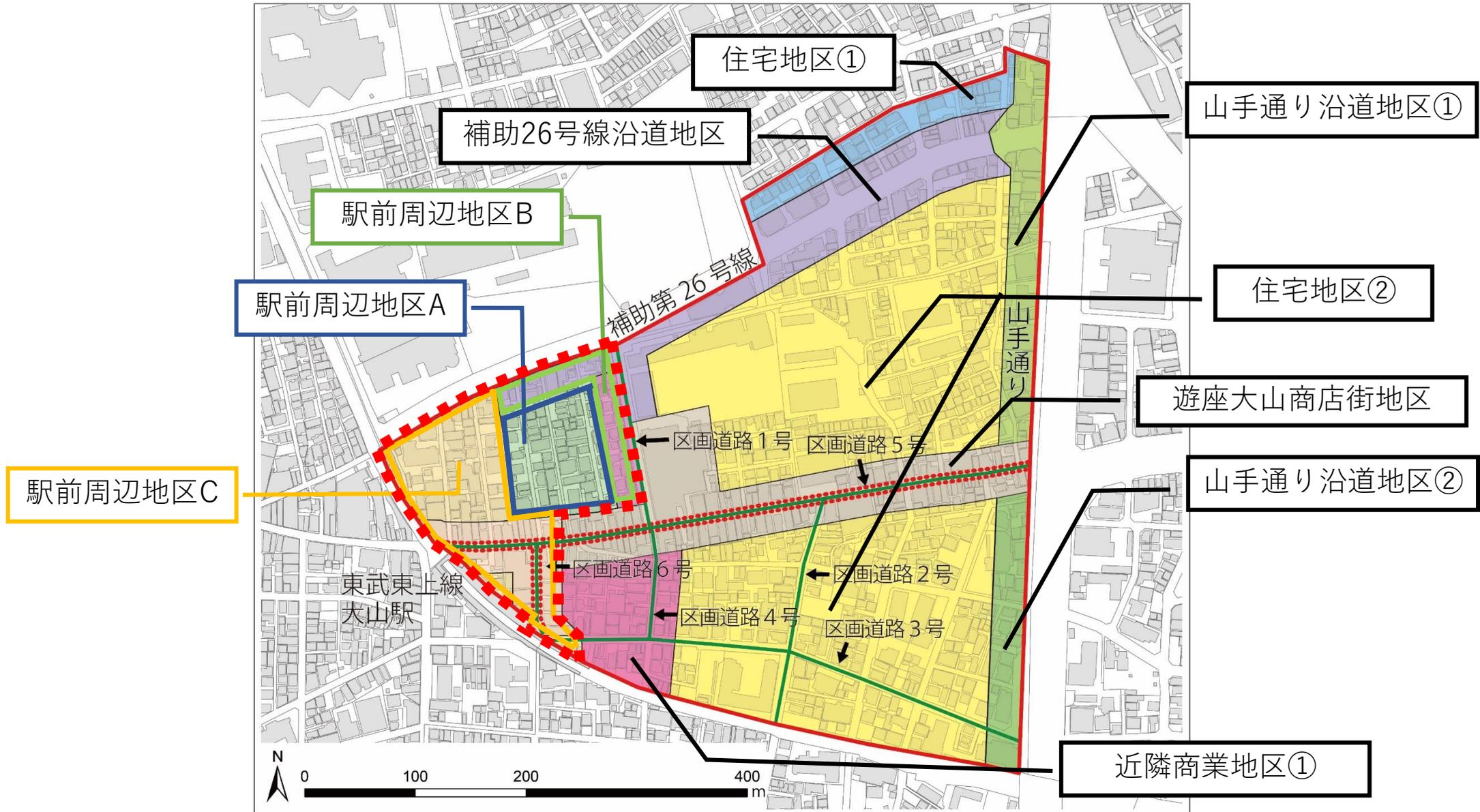
3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

今回、ルールを変更する範囲



3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

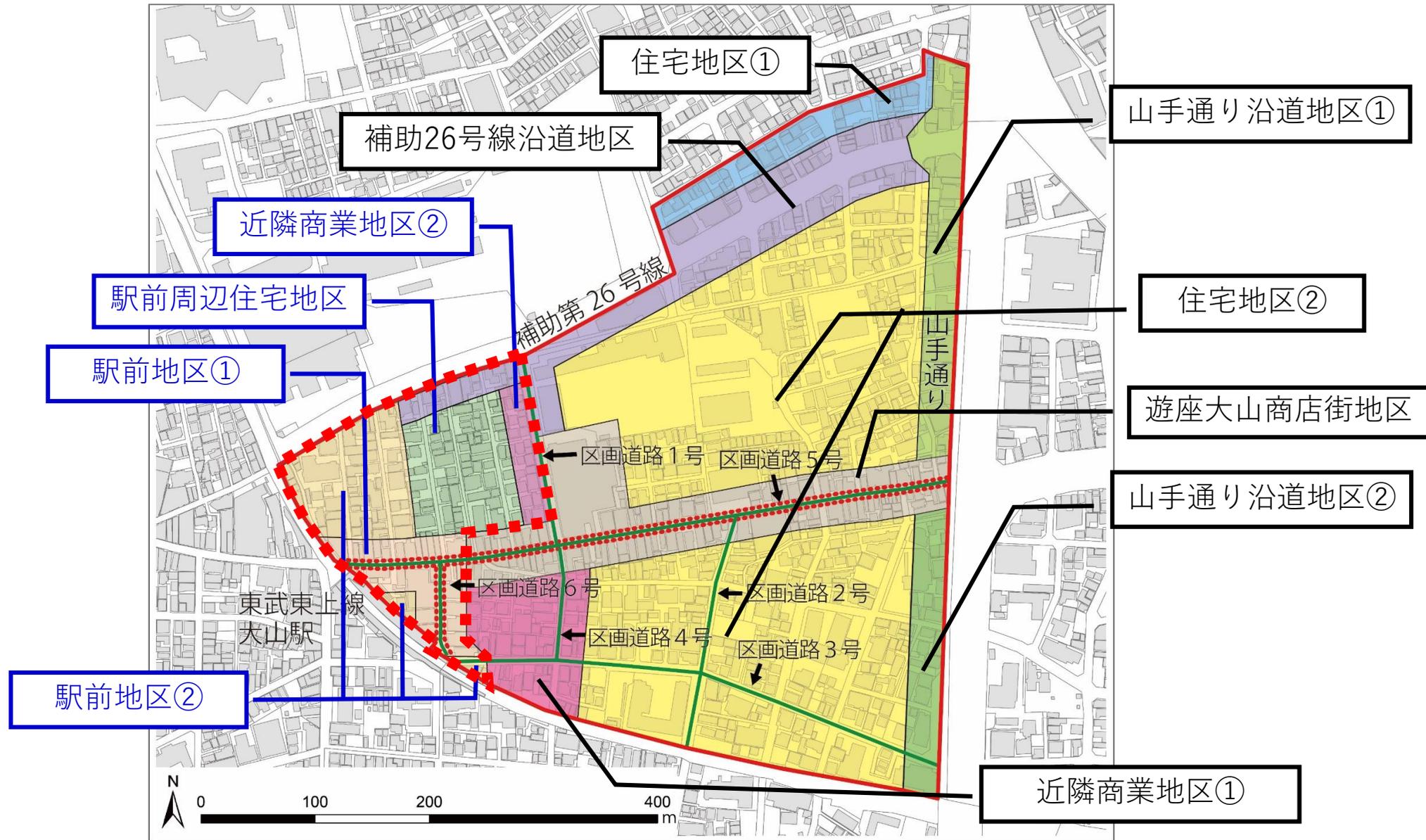
提言書における駅前周辺地区の範囲について



図面出典：平成28年度 土地建物利用現況データ

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

地区計画区域内における各地区の範囲について



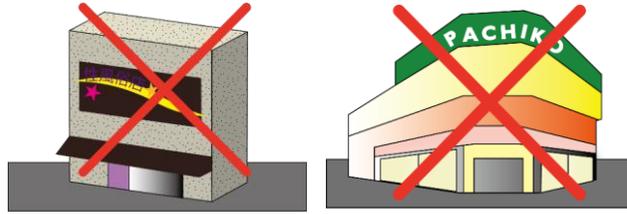
3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

既に定められている地区計画のルール

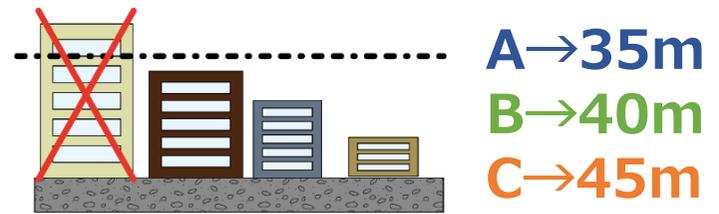
駅前周辺地区A、B、C



建築物等の用途の制限 1



建築物等の高さの最高限度 2



建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限 3



工作物・
広告物



垣又はさくの
構造の制限 4



ブロック等は
0.6m以下

生け垣

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

1. 大山駅東地区のまちづくりについて
2. これまでの検討経緯について

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案） について

3-1 提言書からの内容の反映

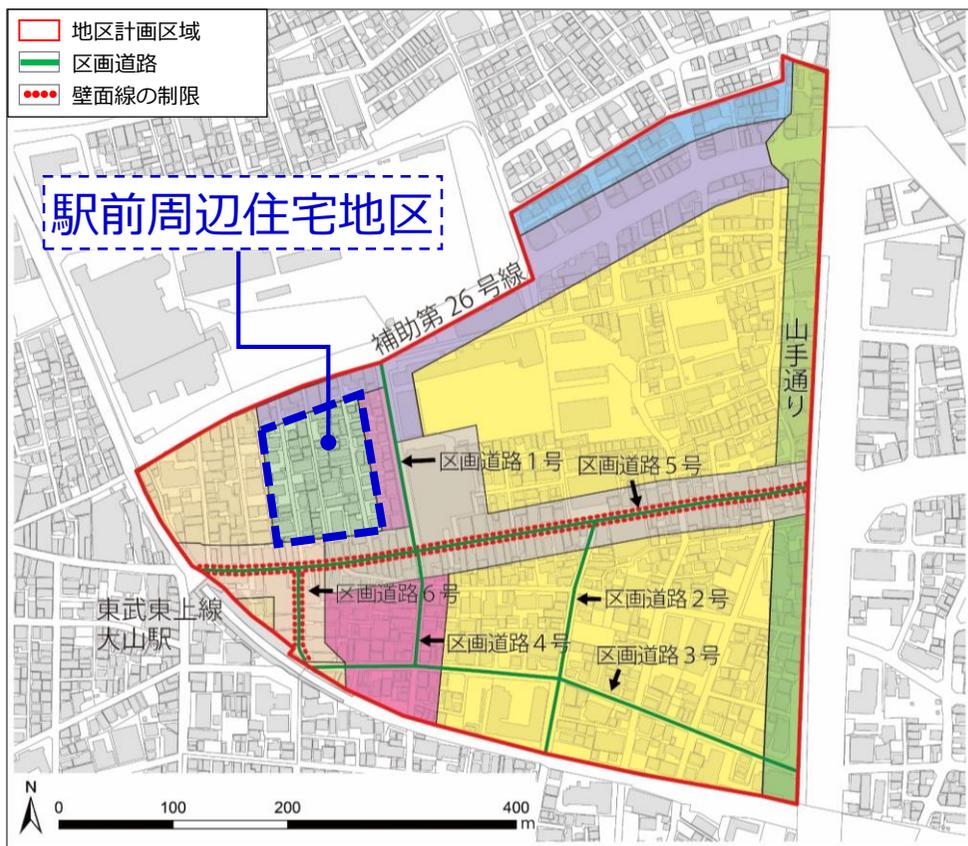
3-2 板橋区からの追加提案の反映

3-3 区域全体に係る内容の反映

4. 今後のスケジュールについて

3-1. 提言書からの内容の反映について

方針を変更します



<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

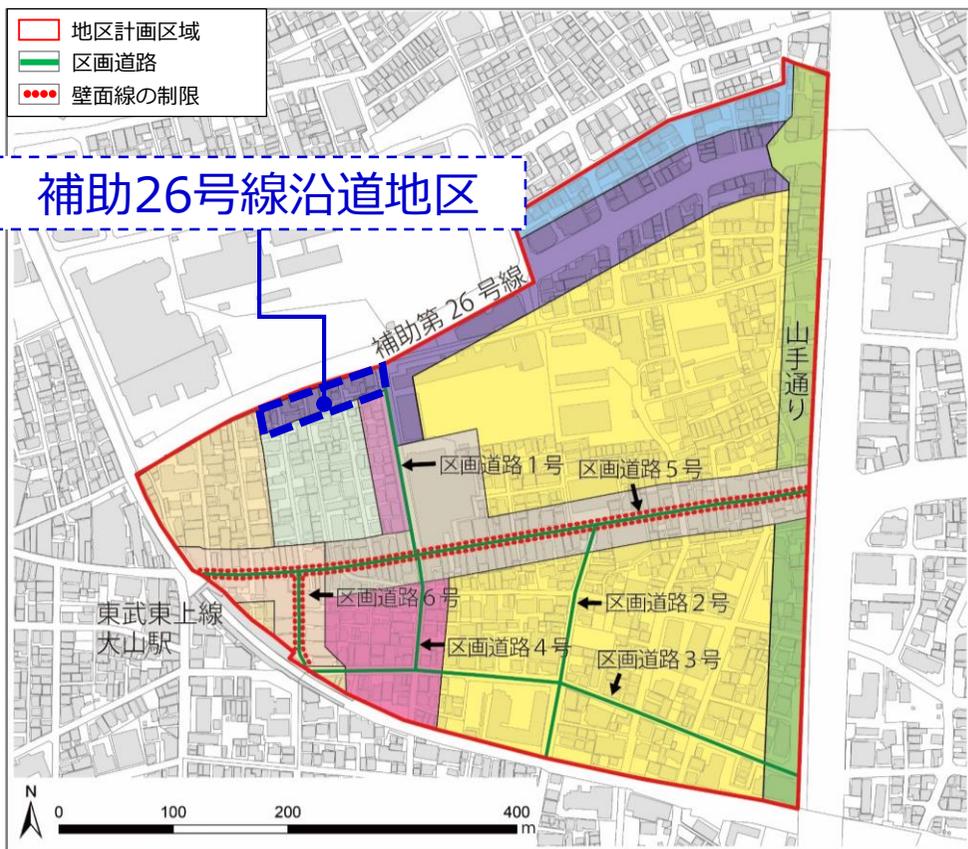


<現行の方針>

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。

3-1. 提言書からの内容の反映について

方針を変更します



<現行の方針>

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。

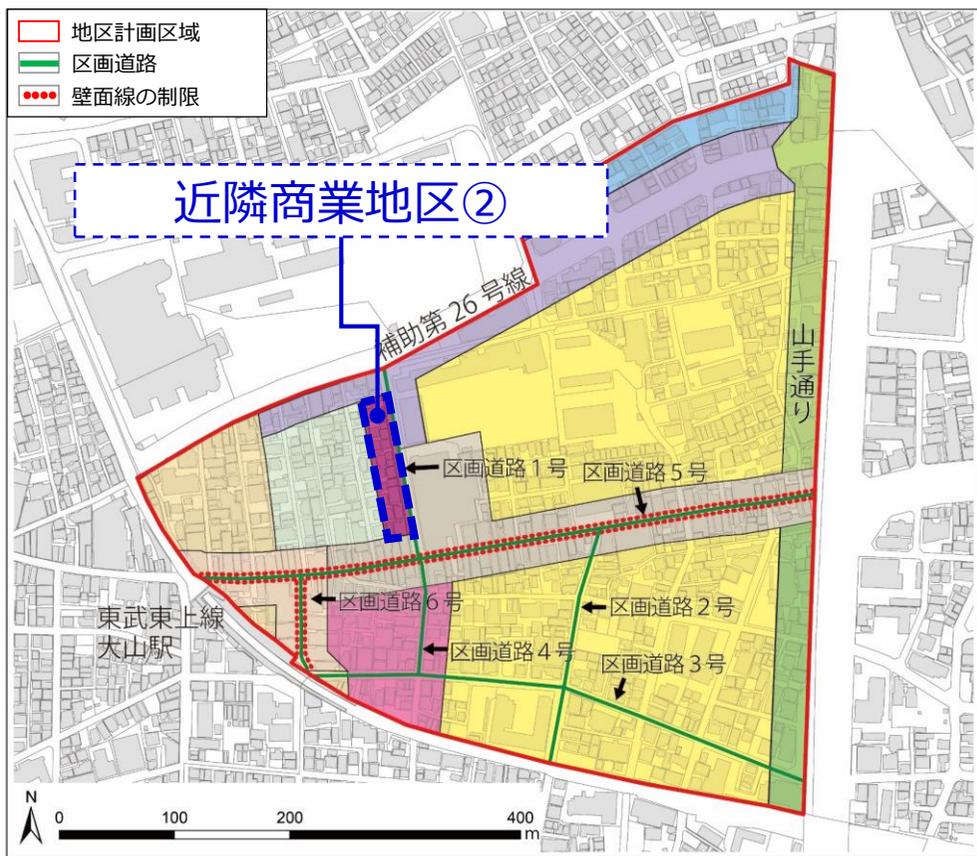
<補助26号線沿道地区>

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



3-1. 提言書からの内容の反映について

方針を変更します



<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

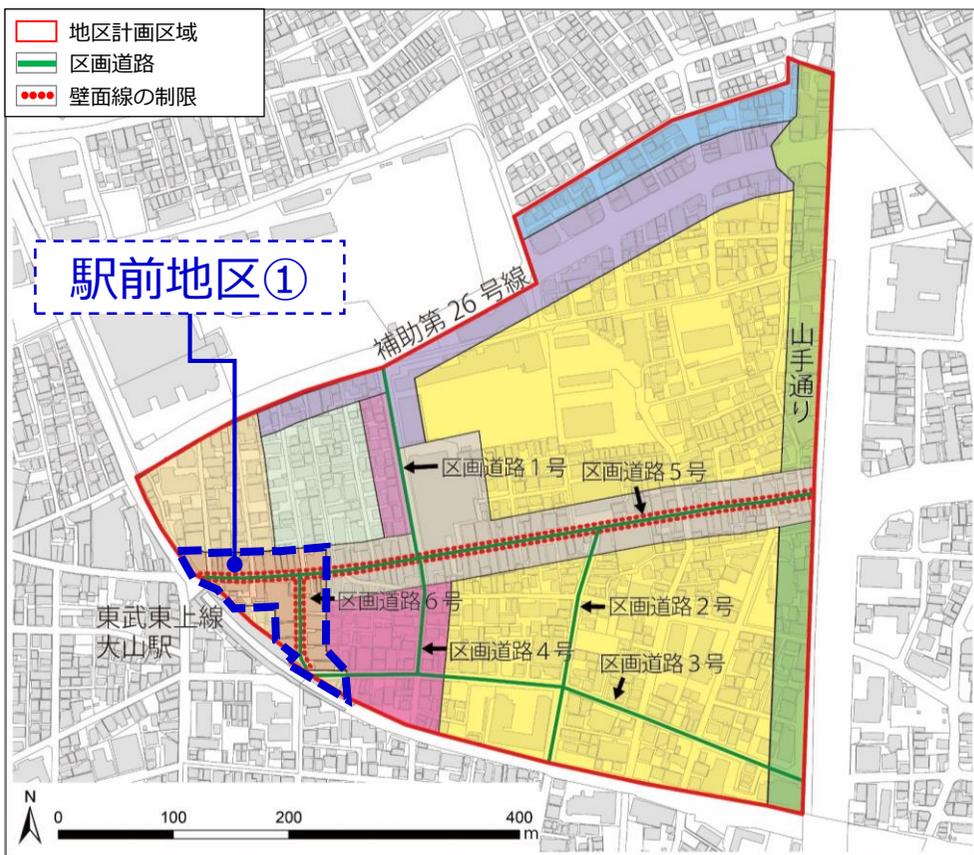


<現行の方針>

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。

3-1. 提言書からの内容の反映について

方針を変更します



< 現行の方針 >

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。

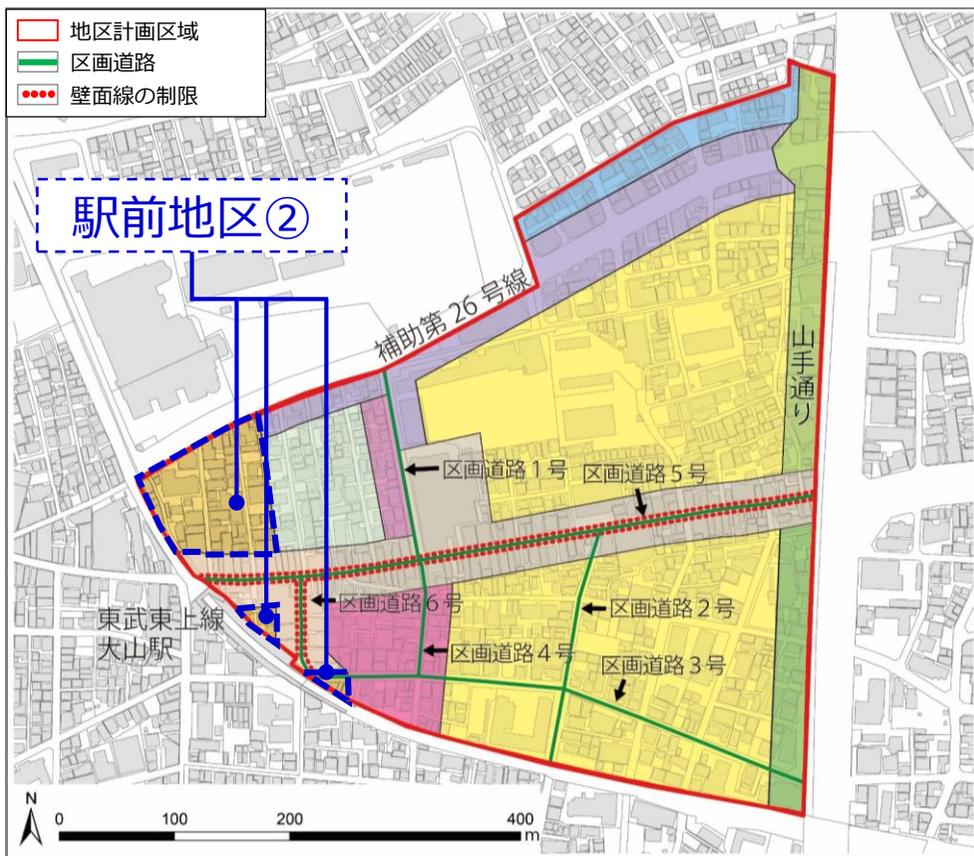
< 駅前地区① >

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



3-1. 提言書からの内容の反映について

方針を変更します



<現行の方針>

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



3-1. 提言書からの内容の反映について

駅前周辺住宅地区に 「建築物等の用途の制限」を追加します

- ✓ 良好な住環境の形成をします。
- 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



3-1. 提言書からの内容の反映について

駅前周辺住宅地区に「壁面の位置の制限」を追加します

✓ 良好な住宅地を形成します。

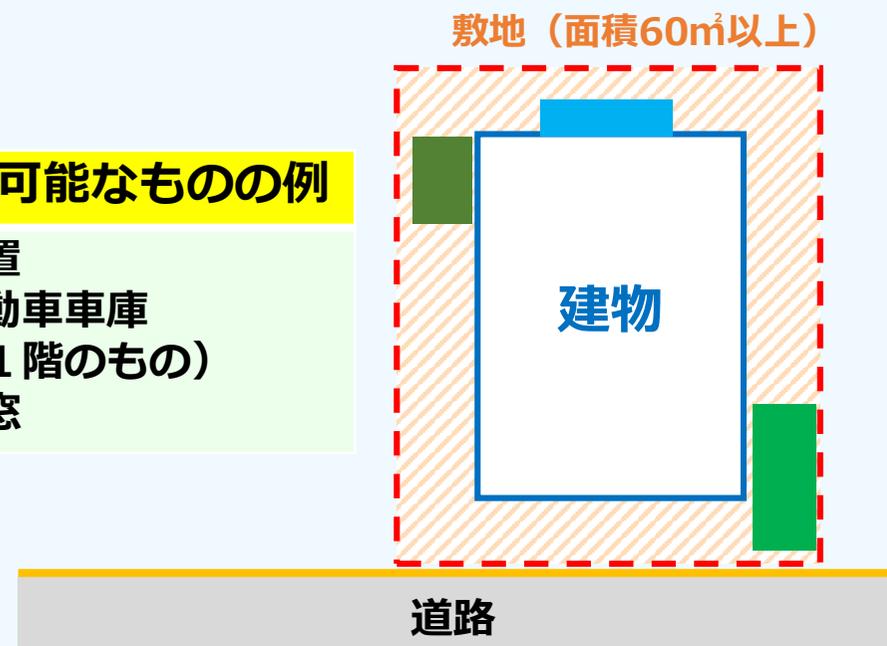
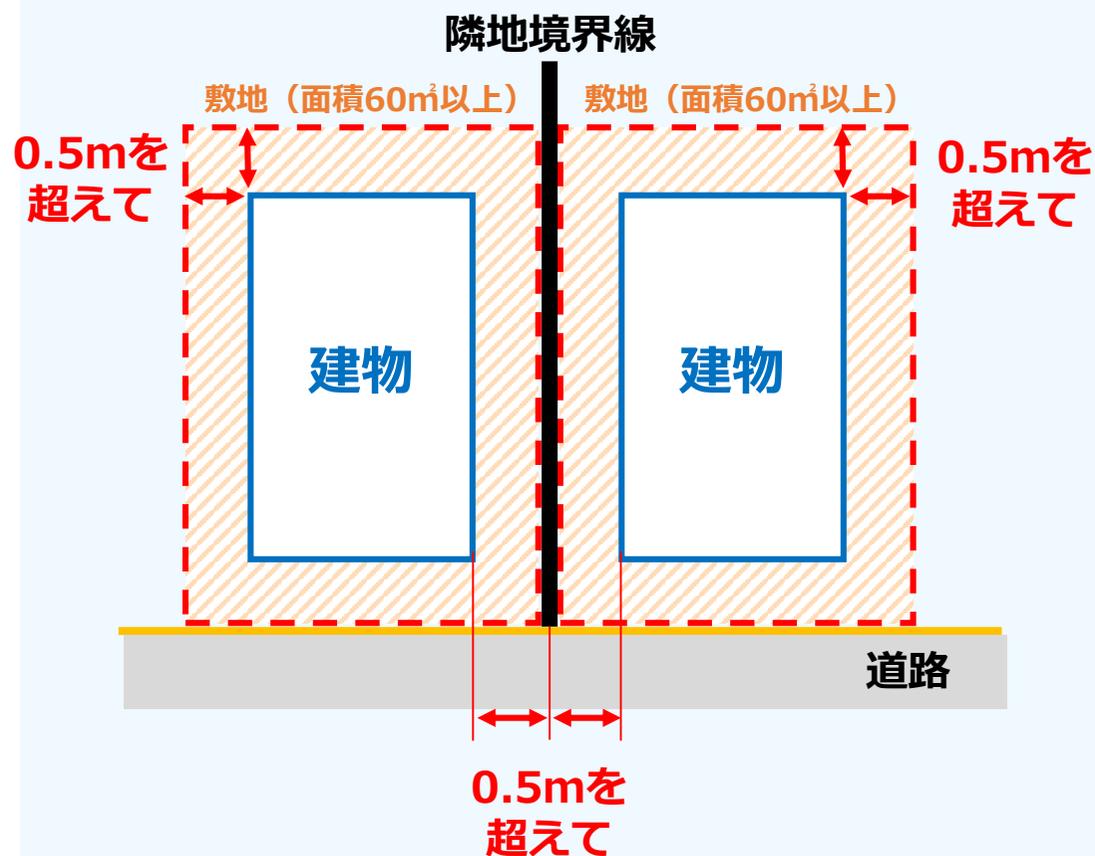
- 建物は、隣地の境界線から0.5mを超えて建築しなければなりません。



【後退部分に設置可能なもの】

設置可能なものの例

- 物置
- 自動車車庫 (1階のもの)
- 出窓



3-1. 提言書からの内容の反映について

駅前地区①に「建築物等の用途の制限」を追加します

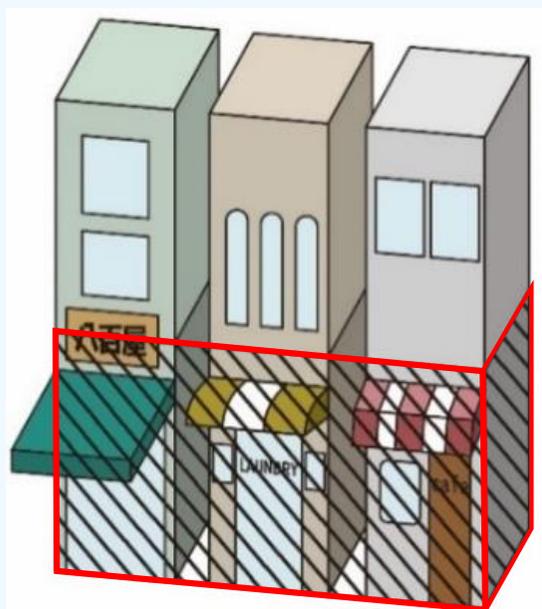
- ✓ 遊座大山商店街の調和や連続性を確保します。
- 商店街通りの1階部分は、住宅や倉庫等の用途を制限します。

※住宅等への出入り口や階段等に類するものは除く。

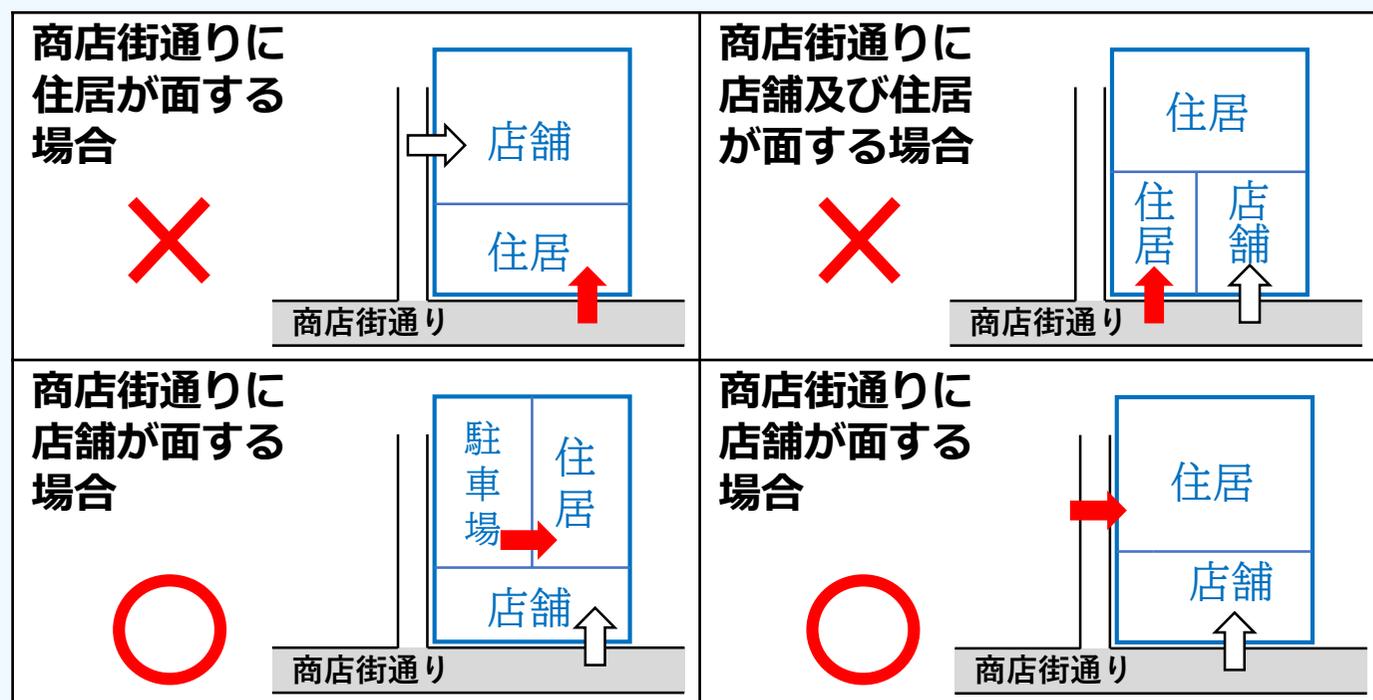


【住宅・店舗・倉庫等の配置について（例）】

→ 住居用出入口
⇨ 店舗用出入口



1階部分の用途の規制



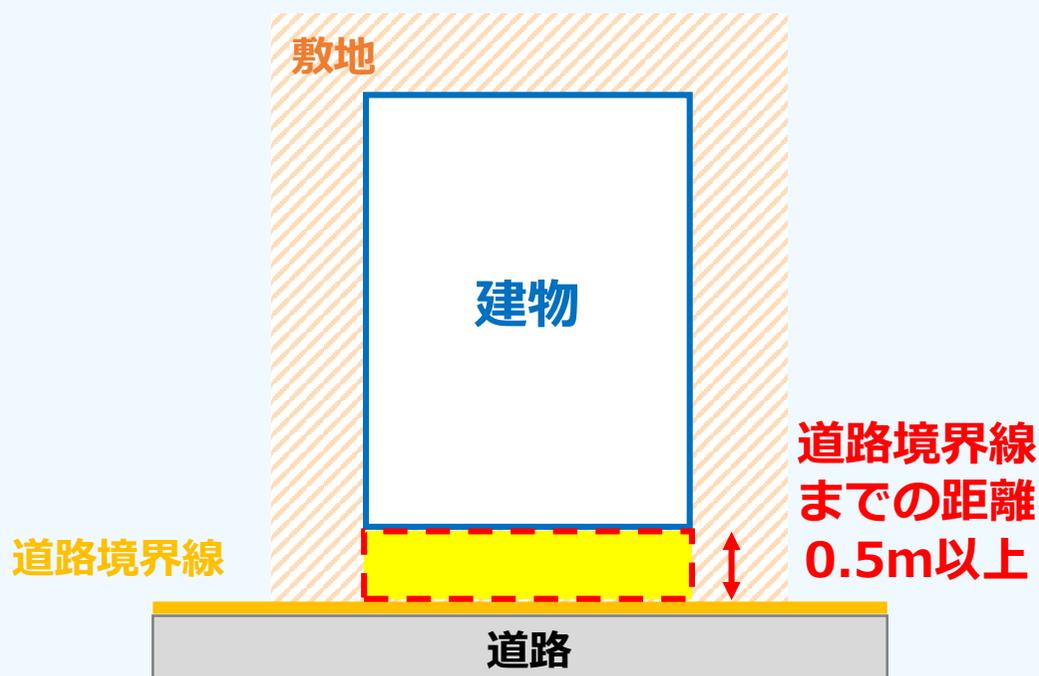
3-1. 提言書からの内容の反映について

駅前地区①に「壁面の位置の制限」を追加します

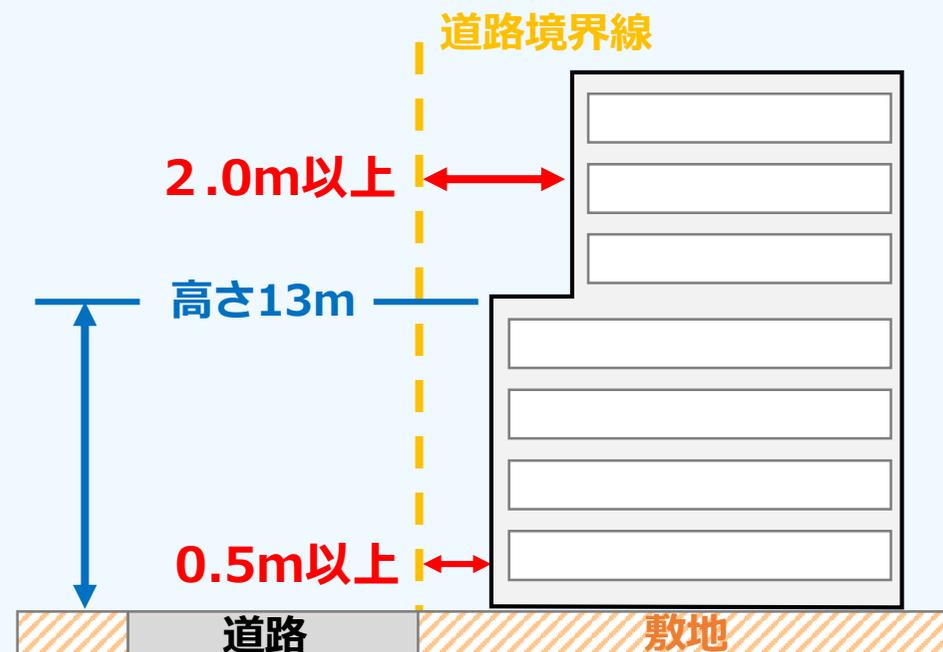
- ✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導を図ります。
- 建物の外壁等と道路境界線までの距離を規制します。
 - ⇒0.5m以上
 - ⇒高さを13mを超える場合 2.0m以上



<平面図>



<立面図（高さ13mを超える場合）>



3-1. 提言書からの内容の反映について

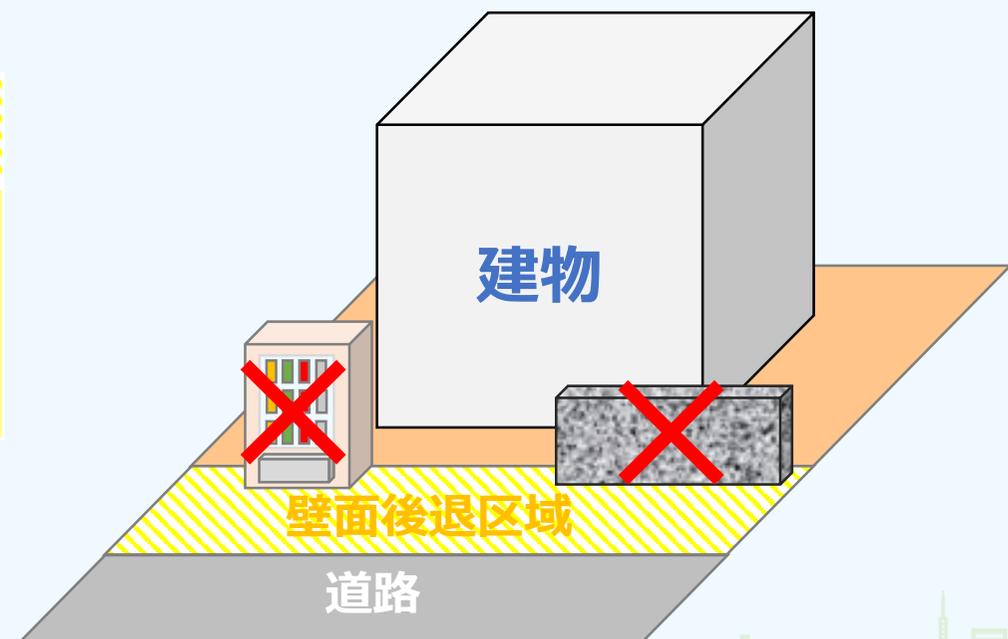
駅前地区①に「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を追加します

- ✓ 遊座大山商店街のにぎわいの形成や安全性の確保を図ります。
- 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



3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

1. 大山駅東地区のまちづくりについて
2. これまでの検討経緯について

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案） について

- 3-1 提言書からの内容の反映
 - 3-2 板橋区からの追加提案の反映**
 - 3-3 区域全体に係る内容の反映
4. 今後のスケジュールについて

3-2. 板橋区からの追加提案の反映について

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ます【駅前地区①】

以下のルールをすべて導入し、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ます。



1. 壁面の位置の制限



提言書で提案いただいたルール

2. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限



提言書で提案いただいたルール

3. 容積率の最高限度



新たなルールの追加

4. 敷地面積の最低限度



新たなルールの追加

5. 高さの最高限度



新たなルールの追加

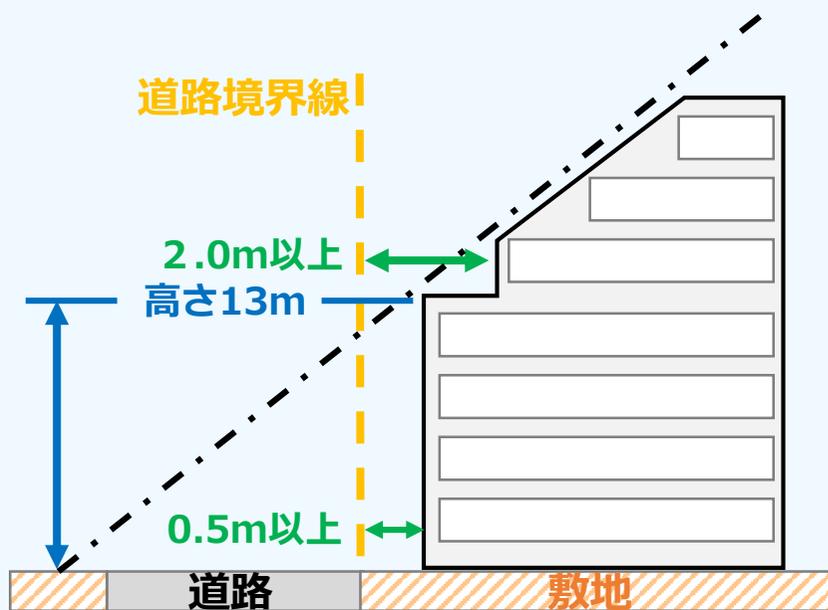
3-2. 板橋区からの追加提案の反映について

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ます【駅前地区①】

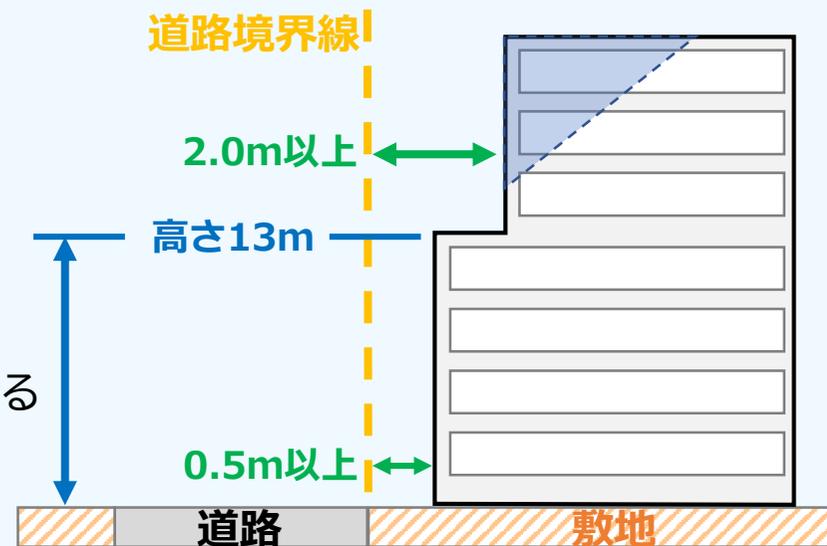
提言書で提案いただいたルールで建物を建てる場合の例と
新たなルールで建てる場合の例を比較すると



< 提言書で提案いただいたルールで
建物を建てる場合の例 >



< 新たなルールで建物を建てる場合の例 >



- ・容積率が増加する
- ・一部を切り取ったような建築物でなくなる

3-2. 板橋区からの追加提案の反映について

3. 駅前地区①に「容積率の最高限度」を追加します

✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導を図ります。

- 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、下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。

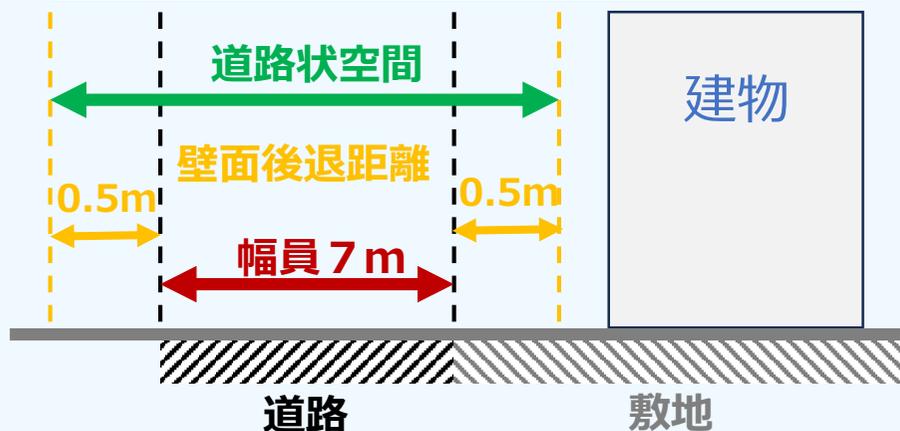
【計算式の算出方法】

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
(商業地域の係数は0.6)

<両側後退する敷地の場合>

$$\text{容積率} = (7.0 + 1.0) \times 0.6 = 480\%$$

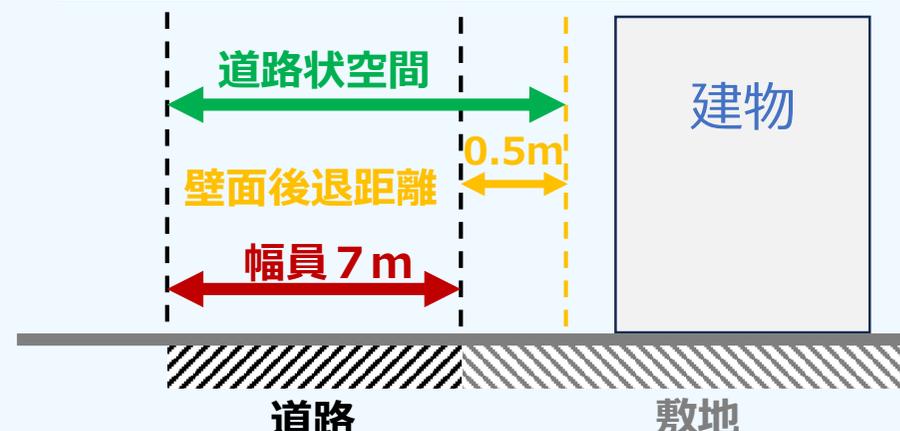
指定容積率は500%であるため、小さい容積率である480%が適用される。



<片側のみ後退する敷地の場合>

$$\text{容積率} = (7.0 + 0.5) \times 0.6 = 450\%$$

指定容積率は500%であるため、小さい容積率である450%が適用される。

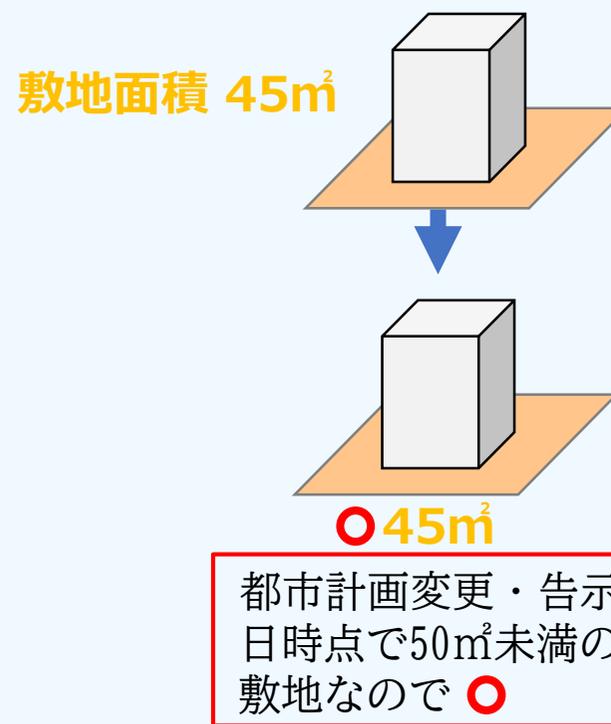
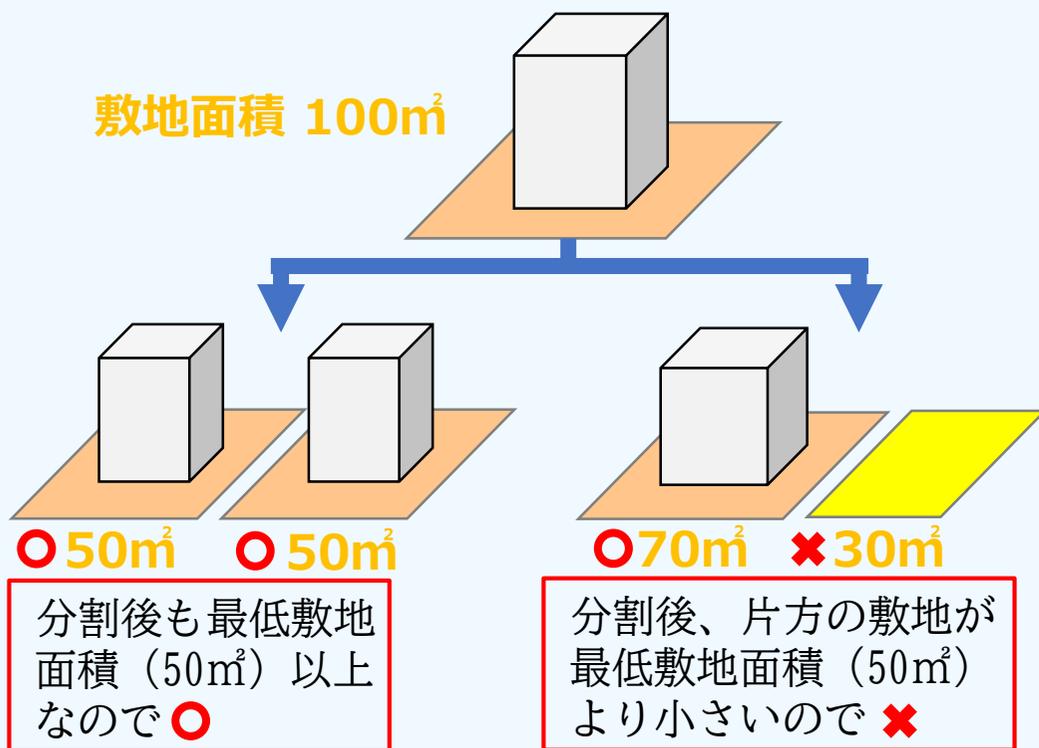


3-2. 板橋区からの追加提案の反映について

4. 駅前地区①に「敷地面積の最低限度」を追加します

✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導を図ります。

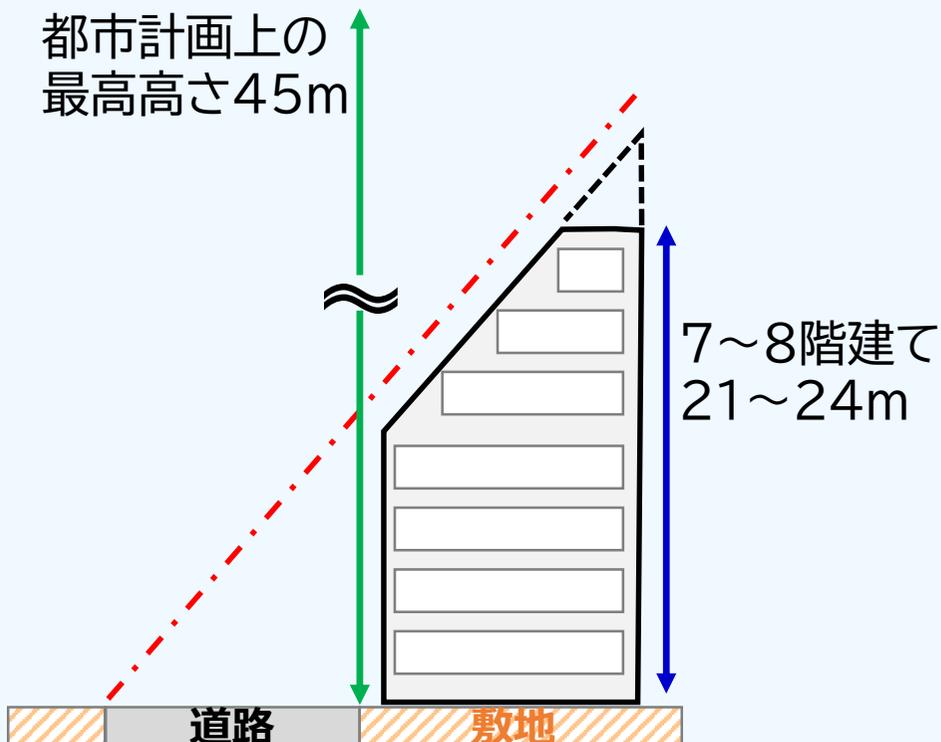
- 最低敷地面積（ 50m^2 ）より狭い敷地に分割した土地は建築できません。
- ただし、都市計画変更・告示日時時点で 50m^2 未満の敷地の場合は建築できます。



3-2. 板橋区からの追加提案の反映について

5. 駅前地区①に「高さの最高限度」を追加します

- ✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導を図ります。
- **高さの最高限度を超える建物は建築できません。**



都市計画上の最高高さは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階建ての建築計画となり、その場合の高さは21~24m(各階の高さを3mと考えた場合)程度となります。

本地区で導入する高さの最高限度としては、地区にある最も高い建物に合わせた35m程度を想定しており、斜線制限と前面道路幅員による容積率の制限の緩和を受けたとしても、十分余裕のある数値だと考えています。



3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について

1. 大山駅東地区のまちづくりについて

2. これまでの検討経緯について

3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案） について

3-1 提言書からの内容の反映

3-2 板橋区からの追加提案の反映

3-3 区域全体に係る内容の反映

4. 今後のスケジュールについて

3-3. 区域全体に係る内容の反映

区画道路の延伸・追加

✓ 既存の道路を新たに区画道路に位置付けます。

【変更箇所】

区画道路3号

幅員 6.3~8.1m
延長 約444m

区画道路5号

幅員 6.0~8.0m
延長 約540m

区画道路6号

幅員 6.3m
延長 約90m



(出典)基盤地図情報(国土地理院)を加工して作成

4. 今後のスケジュールについて

1. 大山駅東地区のまちづくりについて
2. これまでの検討経緯について
3. 大山駅東地区地区計画の変更（素案）について
 - 3-1 提言書からの内容の反映
 - 3-2 板橋区からの追加提案の反映
 - 3-3 区域全体に係る内容の反映

4. 今後のスケジュールについて

4. 今後のスケジュールについて

○今後のスケジュール

本日の説明会
意見募集

