

# 大山駅東地区地区計画の変更

## 原案説明会

【日時】 11月24日（金）、25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変更（原案）について
  - 3-1 地区計画とは
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介
4. 今後のスケジュールについて
5. 公告・縦覧、意見書の提出について

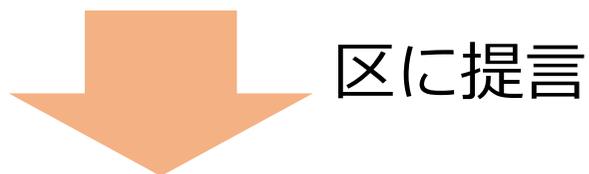


1. **大山駅東地区のまちづくりについて**
2. これまでの検討経緯について
3. 大山駅東地区地区計画変更（原案）について
  - 3-1 地区計画とは
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介
4. 今後のスケジュールについて
5. 公告・縦覧、意見書の提出について



# 1. 大山駅東地区のまちづくりについて

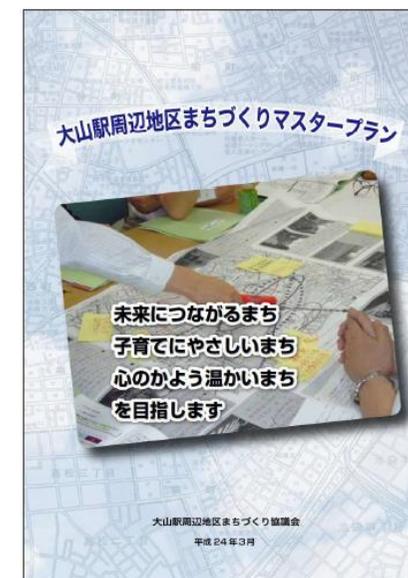
**大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン**  
(平成24年3月 大山駅周辺地区まちづくり協議会)



**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

## ■ 板橋区画街路第9号線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)

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変更（原案）について
  - 3-1 地区計画とは
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介
4. 今後のスケジュールについて
5. 公告・縦覧、意見書の提出について



## 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



令和5年9月 大山駅東地区地区計画の変更 素案説明会



令和5年3月 大山駅東地区駅前周辺地区  
地区整備計画変更検討会

大山駅東地区の地区計画に関するまちづくりの提言



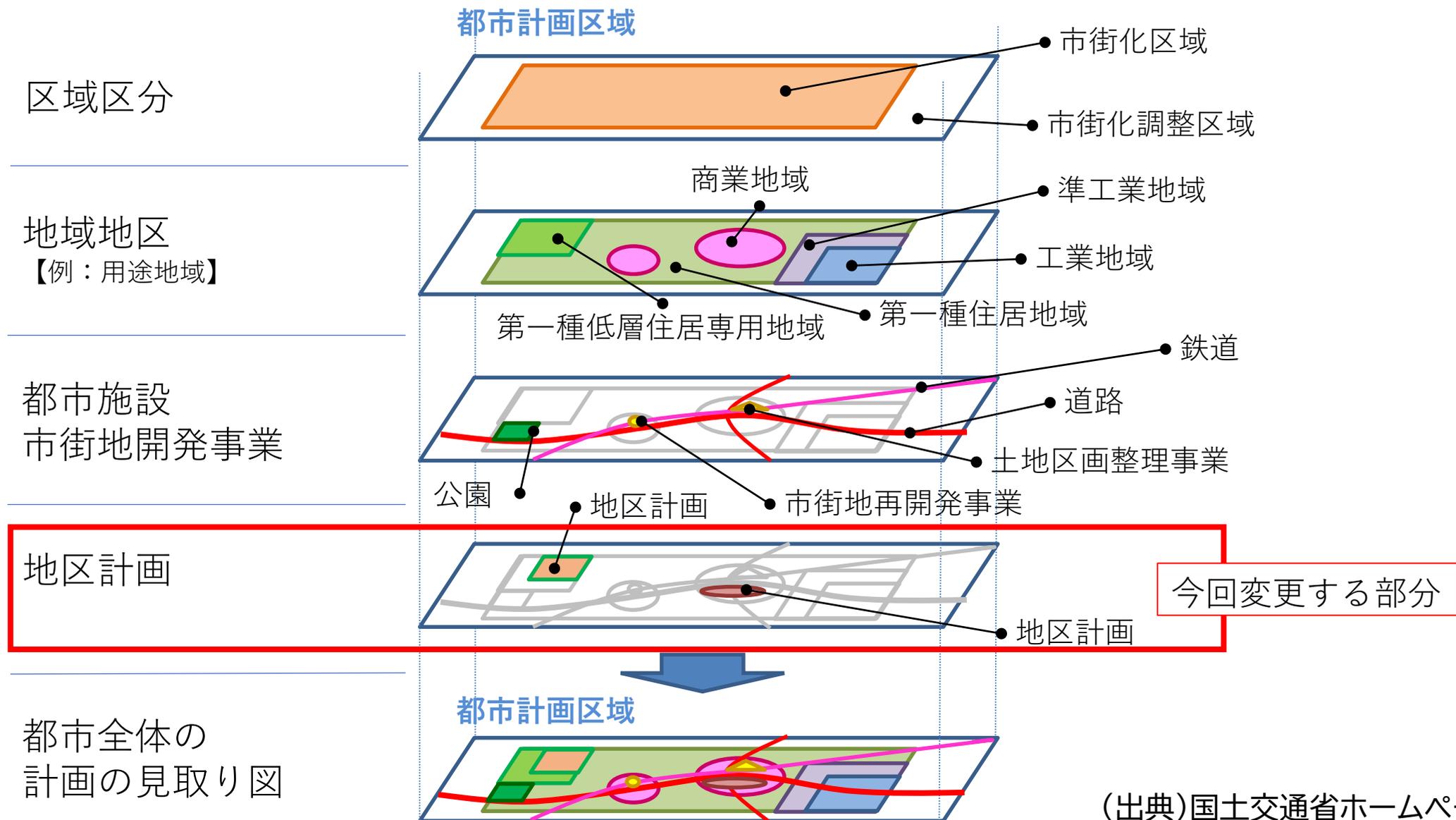
# 本日の説明内容

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変更（原案）について**
  - 3-1 地区計画とは**
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介
4. 今後のスケジュールについて
5. 公告・縦覧、意見書の提出について



# 3-1. 地区計画とは

## ■ 都市計画のイメージ (地区計画の位置づけ)



(出典)国土交通省ホームページ

# 3-1. 地区計画とは

## ■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です。



### 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

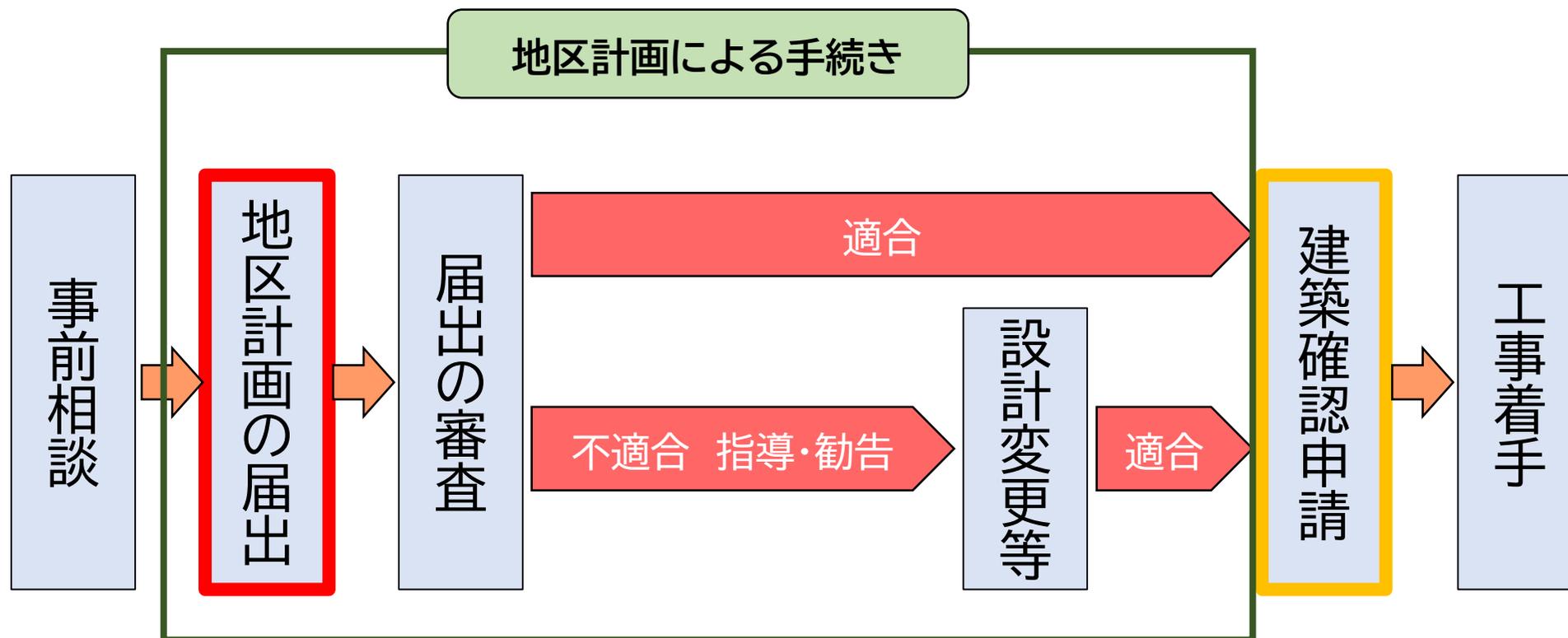
危険なブロック塀や、緑化の推進など環境を整えます。

# 3-1. 地区計画とは

## ■地区計画で定められたルールについて

- ✓ ルールは将来の建替え等の際に適用されます。（今ある建物には適用されません）
- ✓ 都市計画決定されたあと条例化され、皆さんに守っていただくルールとなります。

## 建築手続きの流れ

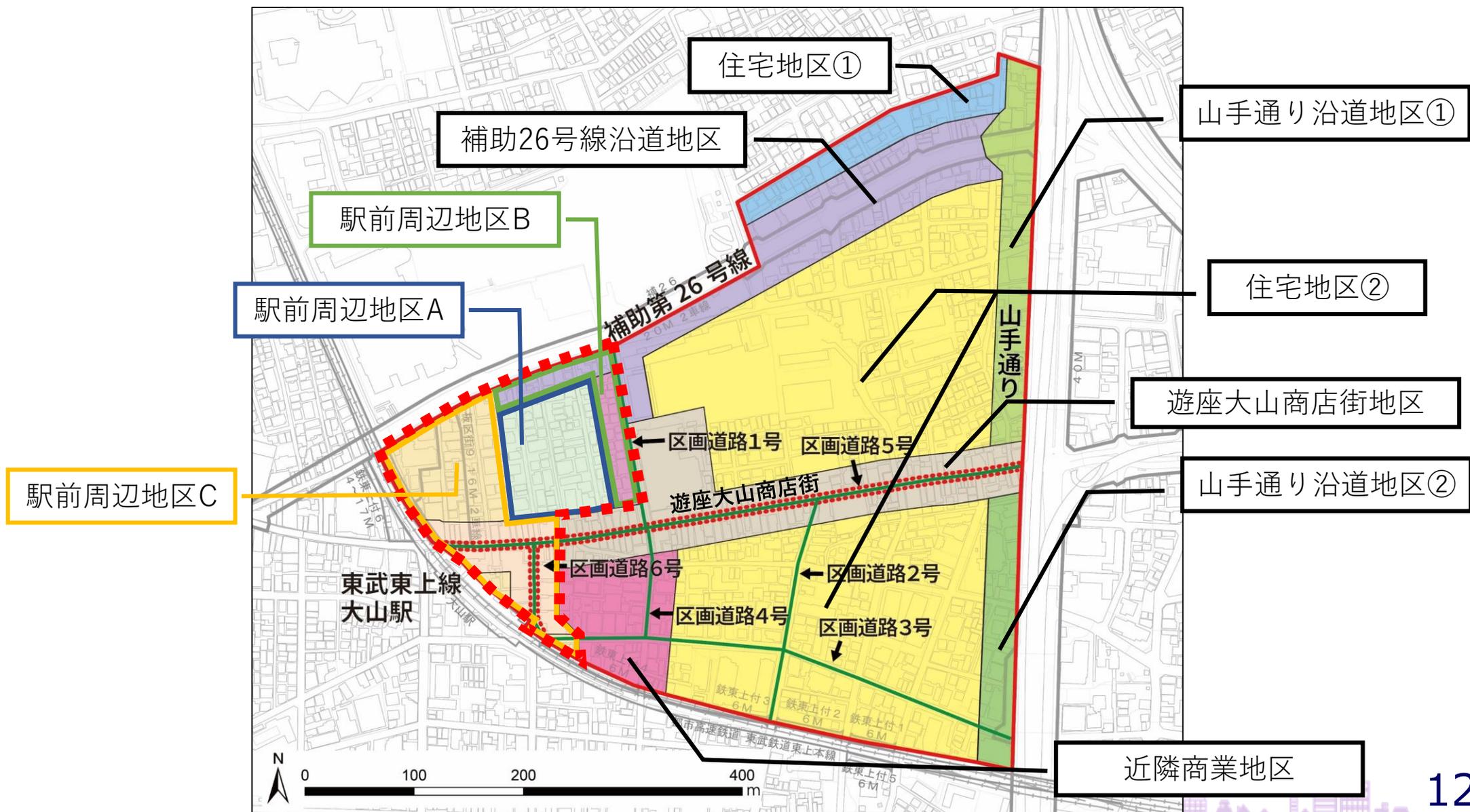


1. 大山駅東地区のまちづくりについて
2. これまでの検討経緯について
- 3. 大山駅東地区地区計画変更（原案）について**
  - 3-1 地区計画とは
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介**
4. 今後のスケジュールについて
5. 公告・縦覧、意見書の提出について

## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 地区計画区域内における各地区の範囲【現行計画】

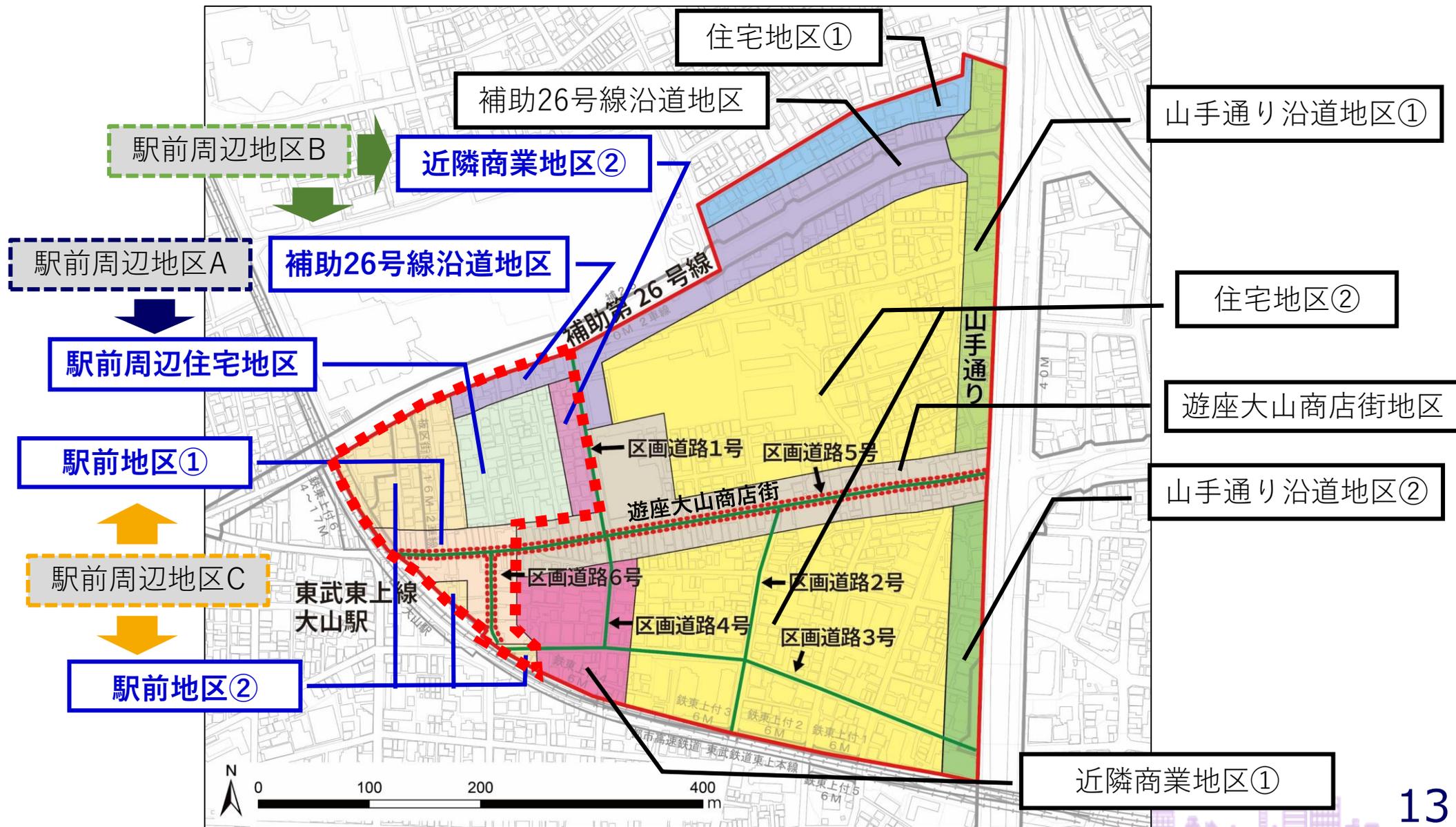
- ✓ 板橋区画街路9号線（駅前広場）の位置が未確定であったことから、駅前周辺地区は、具体的な名称ではなく、ABCという名称で整理していました。



## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 地区計画区域内における各地区の範囲【原案】

- ✓ ABCは、特性の異なる地区ごとに区分し、それぞれ方針を定めます。  
（※青色：現在の地区計画から名称変更した地区）



## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 地区計画の目標

✓ 地区計画の目標を以下のように変更します。

**旧** 本地区を含む大山町、大山東町付近は、都市計画マスタープランにおいて、基盤整備や建物の再整備などによって、商業や文化機能の充実を図り、地域交流の拠点としてのまちづくりを進めることとされている。そこで、大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画で示された「文化交流拠点に相応しい交通基盤整備や鉄道立体化により利便性に優れ、誰もが暮らしやすくにぎわいに満ちた安心安全なまち～大山～」の実現に向けて、都市計画道路補助26号線の整備にあわせた沿道まちづくり、道路と鉄道の立体交差化や駅前広場の整備等の実現に向けた検討が進められている。

本地区は、こうした都市基盤整備にあわせて、立地条件を活かした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・形成を図るとともに、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。

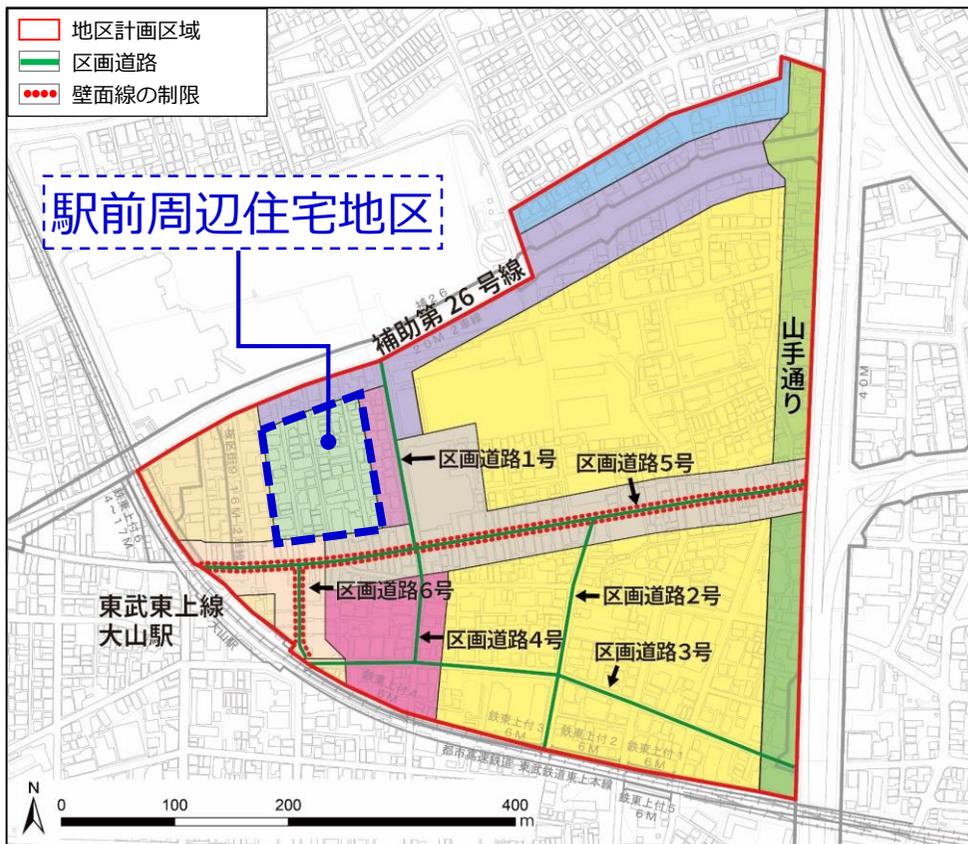
### 新【変更部分】

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。

# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■土地利用の方針【駅前周辺住宅地区】



### <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

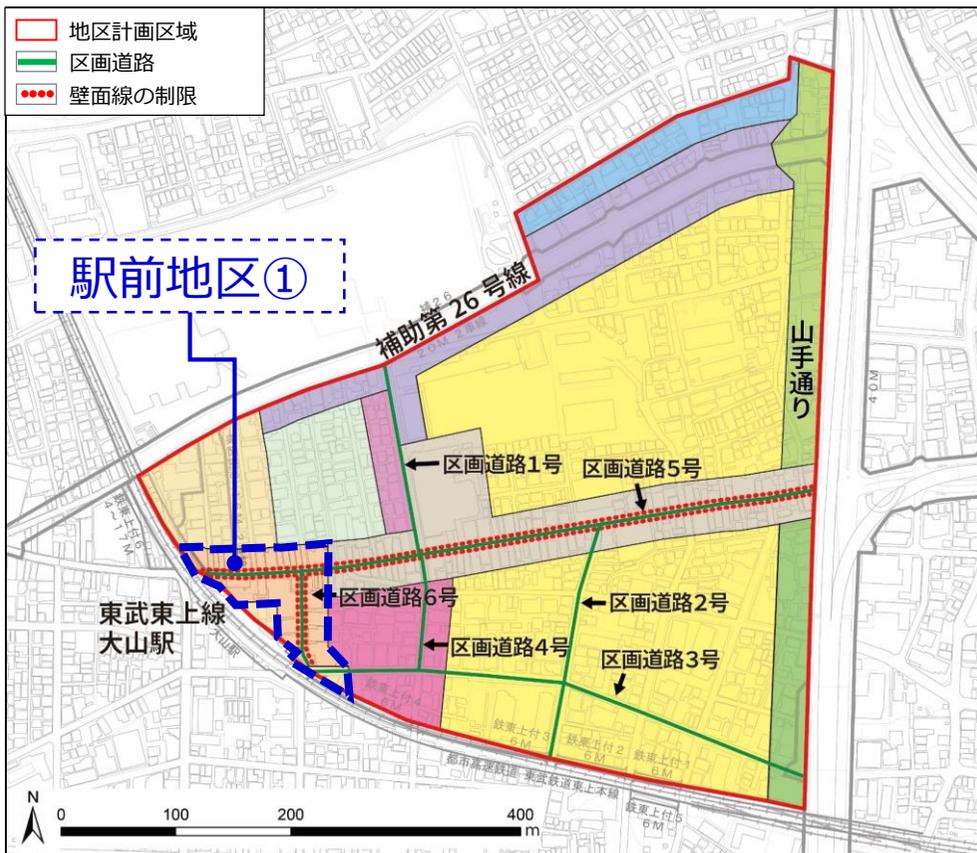


### <現行の方針>

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。

# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■土地利用の方針【駅前地区①】



### <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

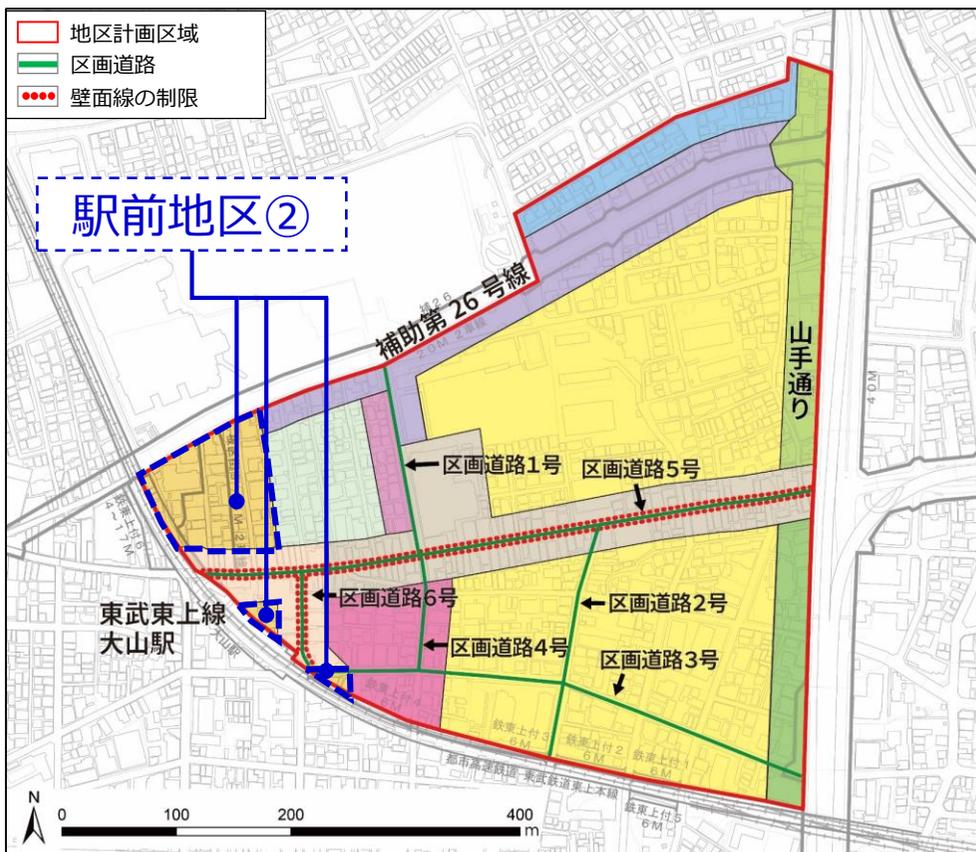


### <現行の方針>

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。

# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■土地利用の方針【駅前地区②】



### ＜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。

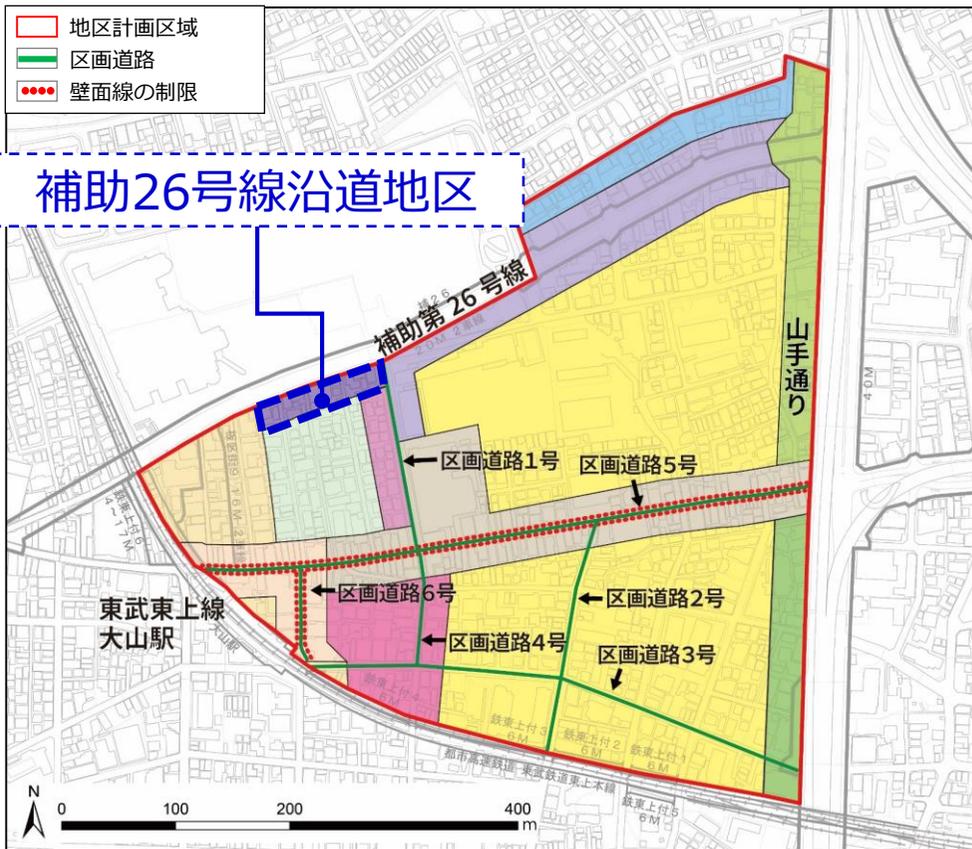
### ＜駅前地区②＞

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



# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■土地利用の方針【補助26号線沿道地区】



### <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。

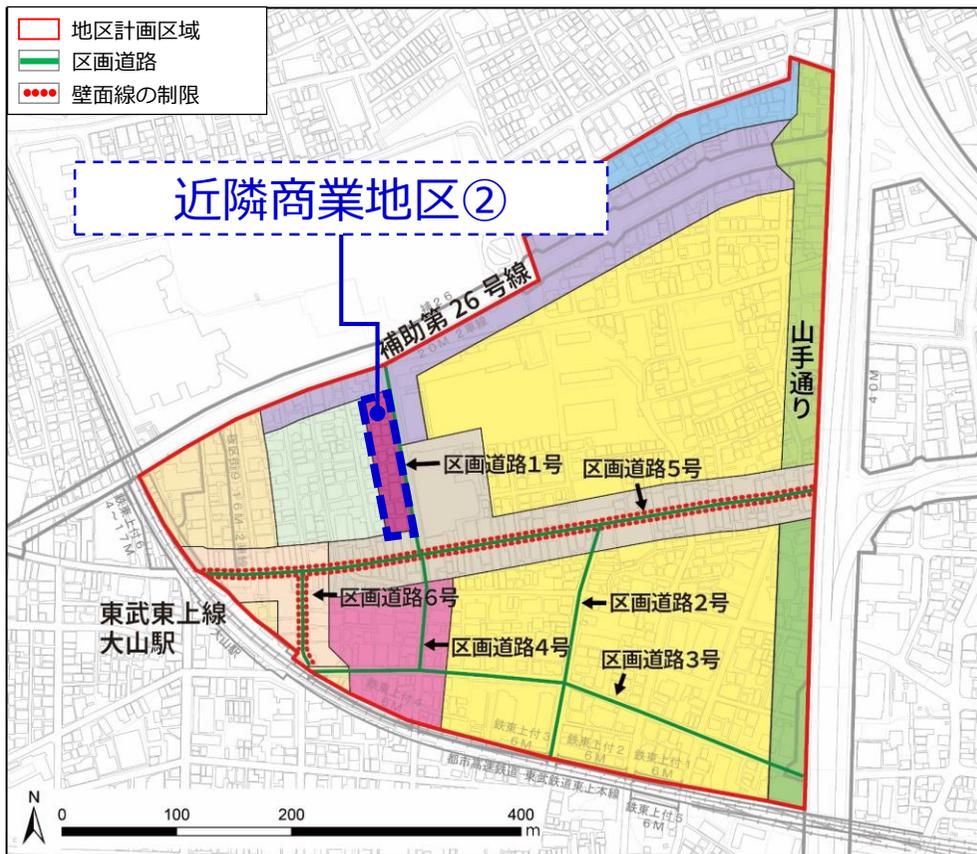
### <補助26号線沿道地区>

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



# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■土地利用の方針【近隣商業地区②】



### ＜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。

### ＜近隣商業地区②＞

遊座大山商店街のにぎわいとの連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成



## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 地区施設の配置及び規模

✓ 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



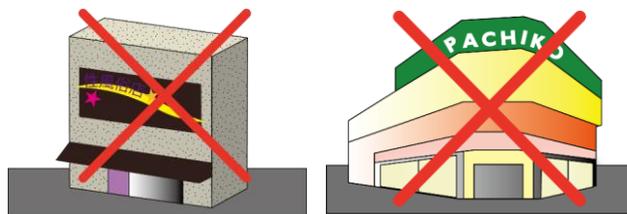
# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■ 既に定められている地区計画のルール

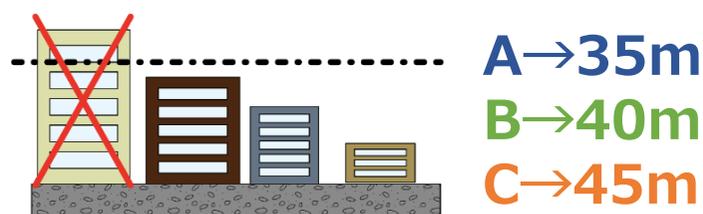
### 駅前周辺地区A、B、C



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

## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 建築物等の用途の制限【駅前周辺住宅地区】

- ✓ 良好な住環境の形成のため、駅前周辺住宅地区に「建築物等の用途の制限」を定めます。

- 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



## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 壁面の位置の制限【駅前周辺住宅地区】

✓ 良好な住宅地の形成のため、駅前周辺住宅地区に「壁面の位置の制限」を定めます。

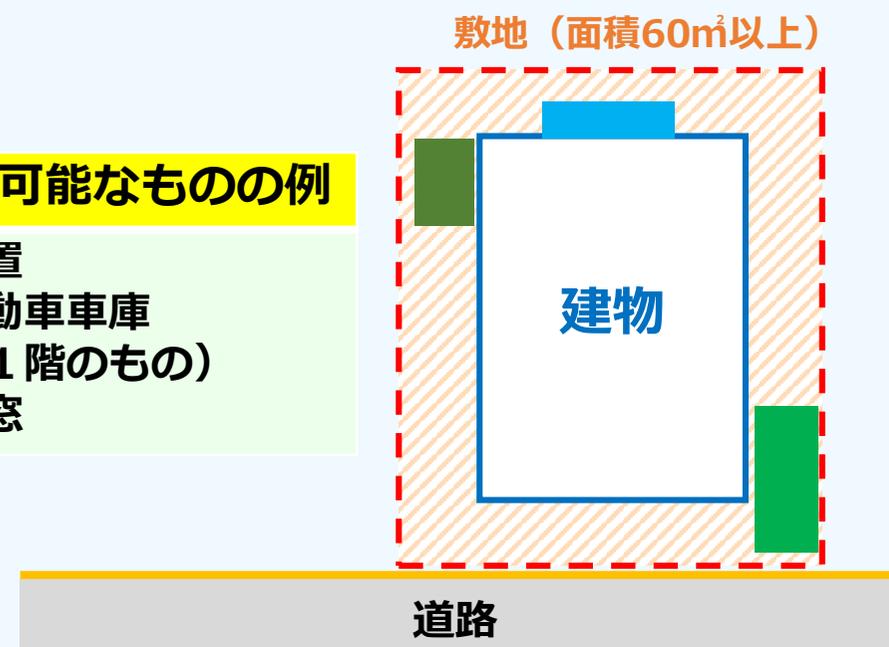
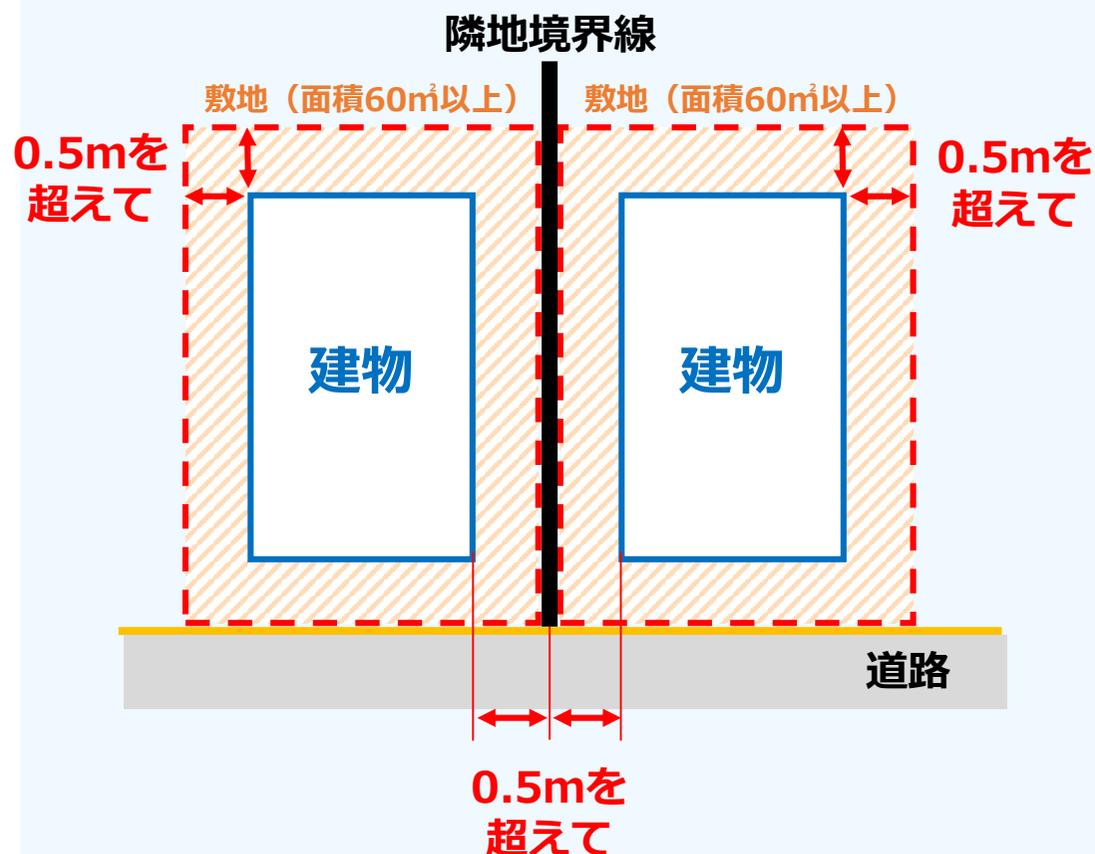
- 建物は、隣地の境界線から0.5mを超えて建築しなければなりません。



### 【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



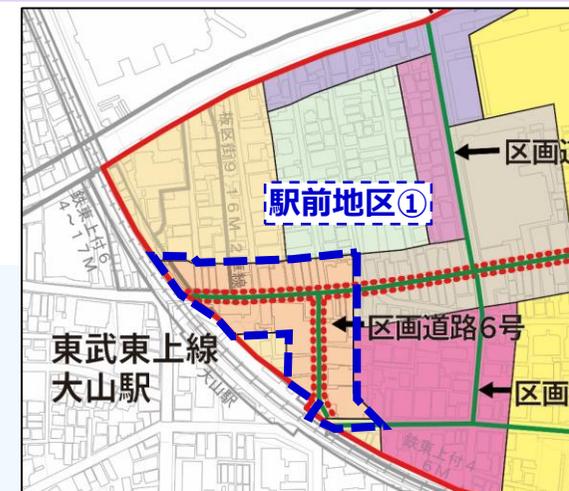
# 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

## ■ 建築物等の用途の制限【駅前地区①】

✓ 遊座大山商店街の調和や連続性の確保のため、駅前地区①に「建築物等の用途の制限」を定めます。

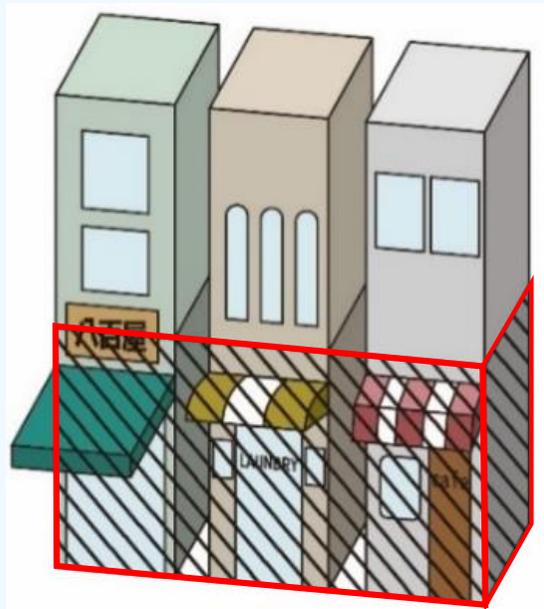
● 商店街通りの1階部分は、住宅や倉庫等の用途を制限します。

※住宅等への出入り口や階段等に類するものは除く。

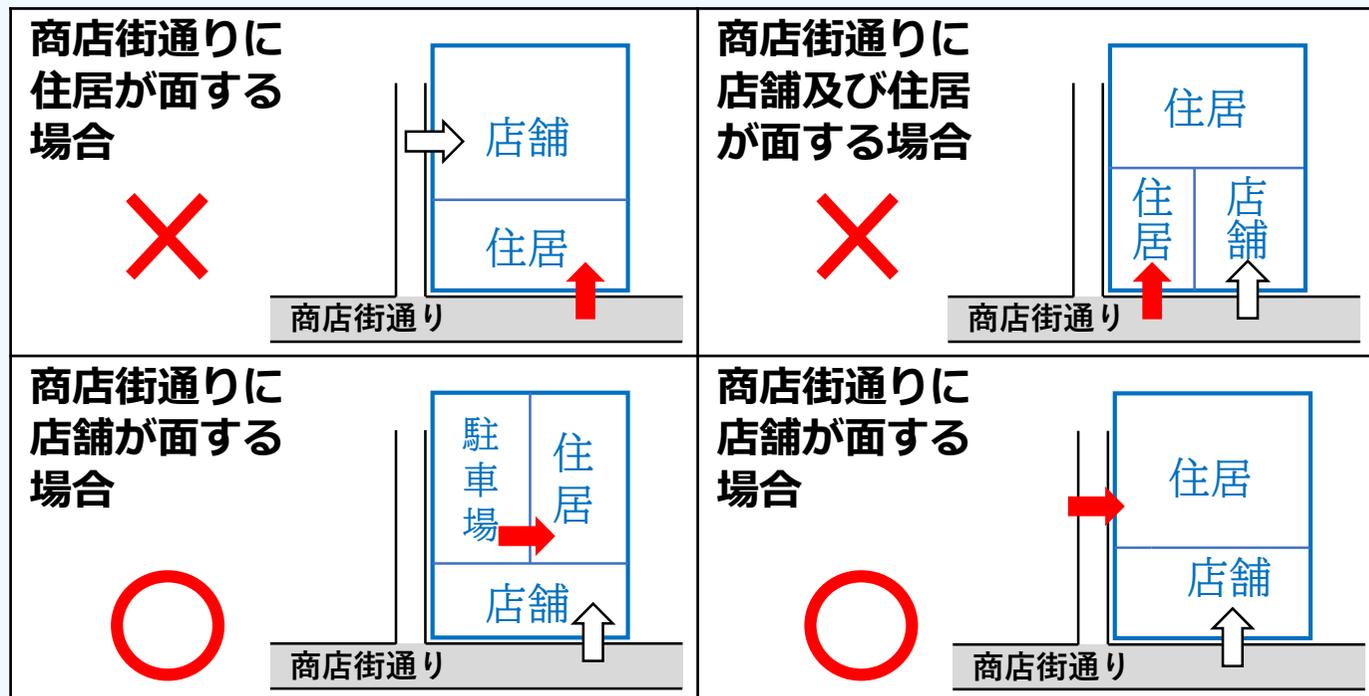


### 【住宅・店舗・倉庫等の配置について（例）】

→ 住居用出入口  
⇨ 店舗用出入口



1階部分の用途の規制



## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 建築物の容積率の最高限度【駅前地区①】

✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導のため、駅前地区①に「容積率の最高限度」を定めます。

- 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。



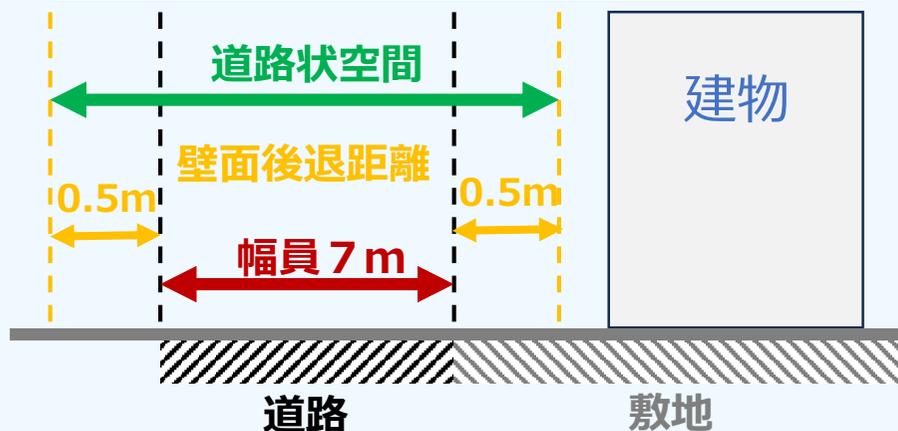
#### 【計算式の算出方法】

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>

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

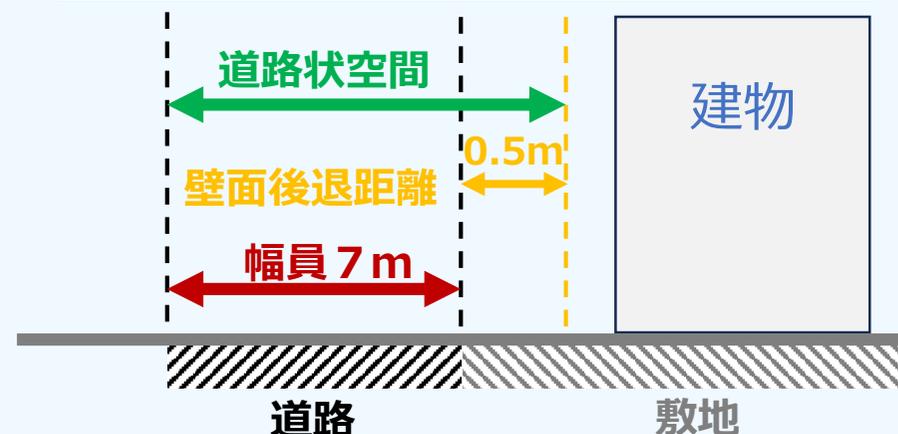
指定容積率は500%であるため、小さい容積率である480%が適用される。



#### <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。

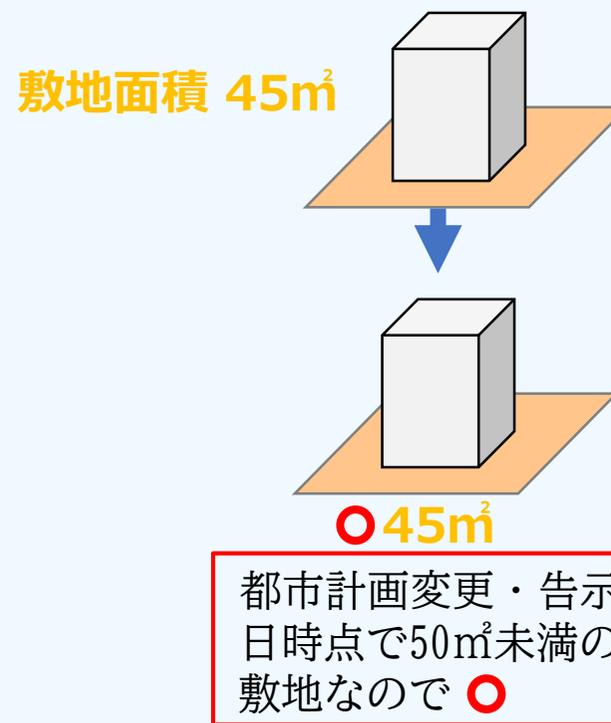
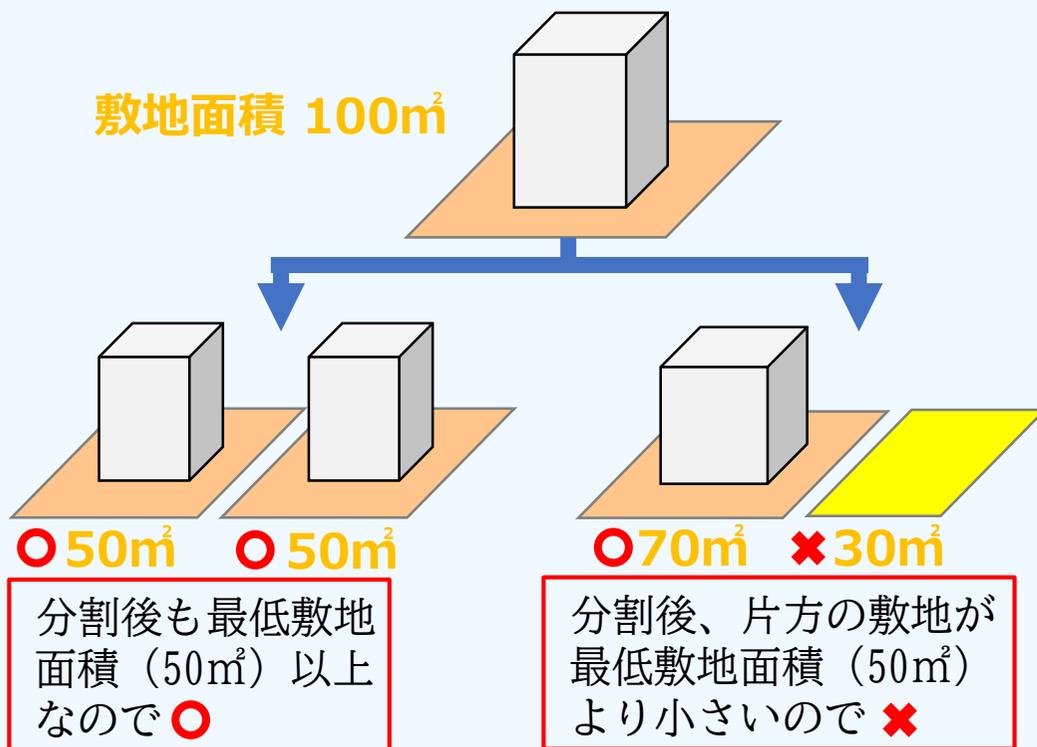


## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 建築物の敷地面積の最低限度【駅前地区①】

✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導のため、駅前地区①に「敷地面積の最低限度」を定めます。

- 最低敷地面積（ $50\text{m}^2$ ）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・告示日時点で $50\text{m}^2$ 未満の敷地の場合は建築できます。



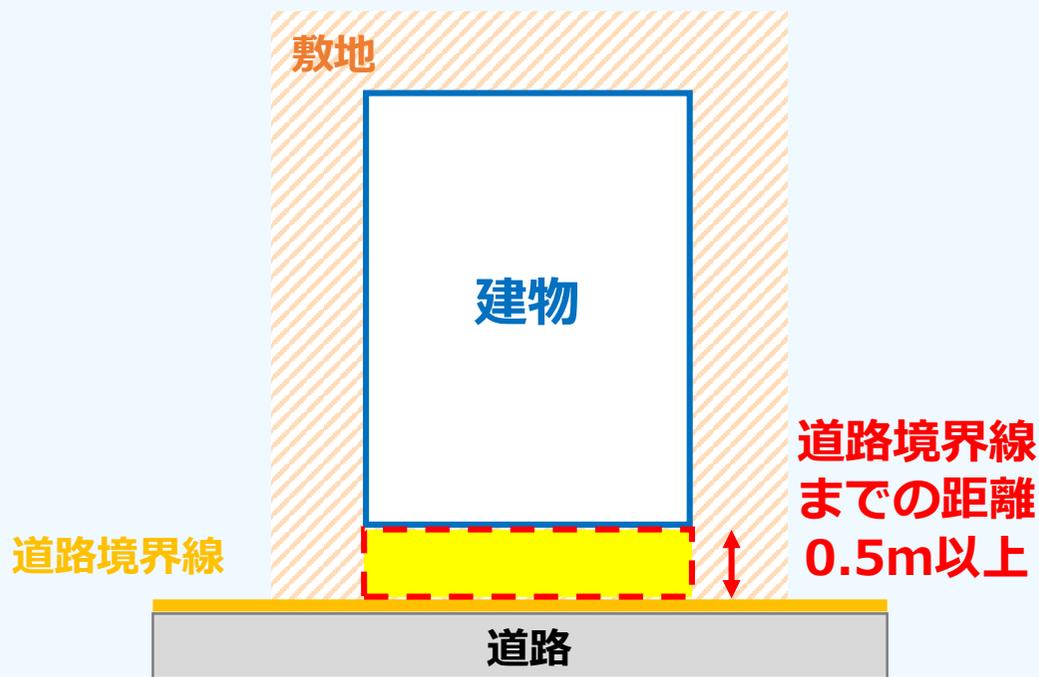
## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 壁面の位置の制限【駅前地区①】

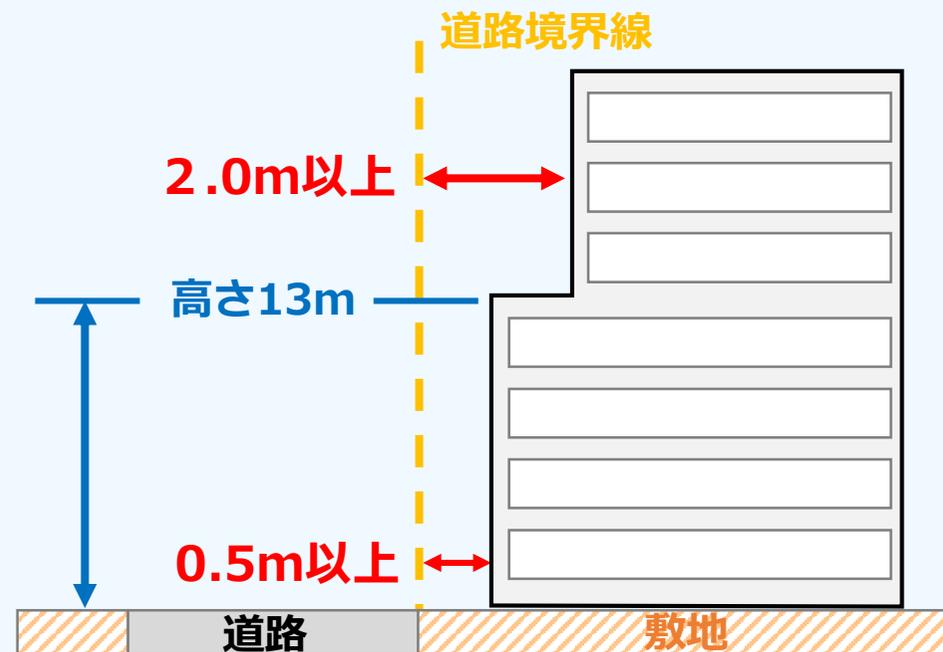
✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導のため、駅前地区①に「壁面の位置の制限」を定めます。

- 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を超える部分 2.0m以上

#### <平面図>



#### <立面図（高さ13mを超える部分）>



## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 壁面後退区域における工作物の設置の制限【駅前地区①】

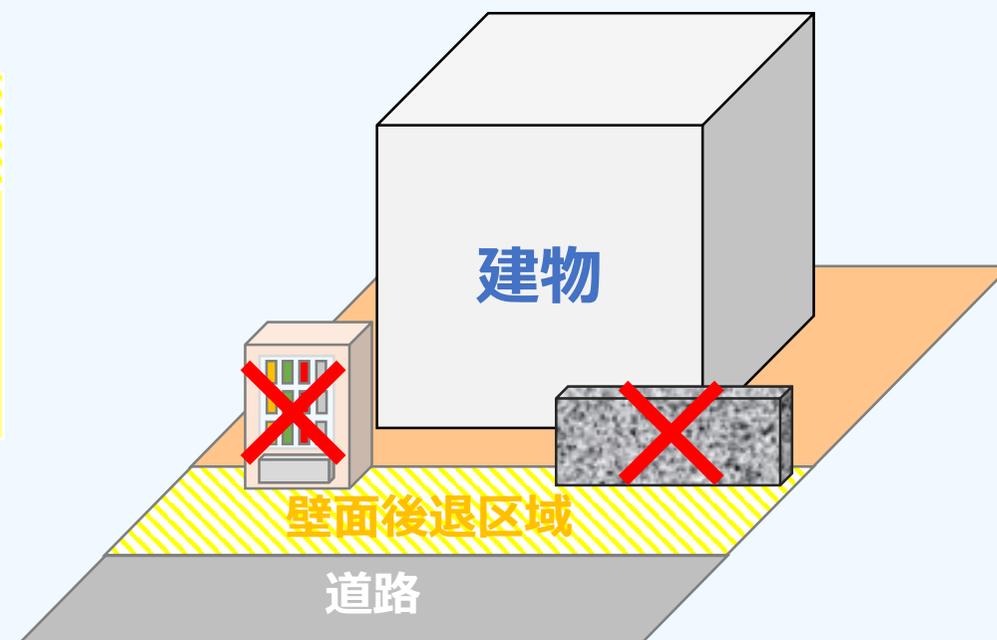
✓ 遊座大山商店街のにぎわいの形成や安全の確保のため、駅前地区①に「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定めます。

- 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

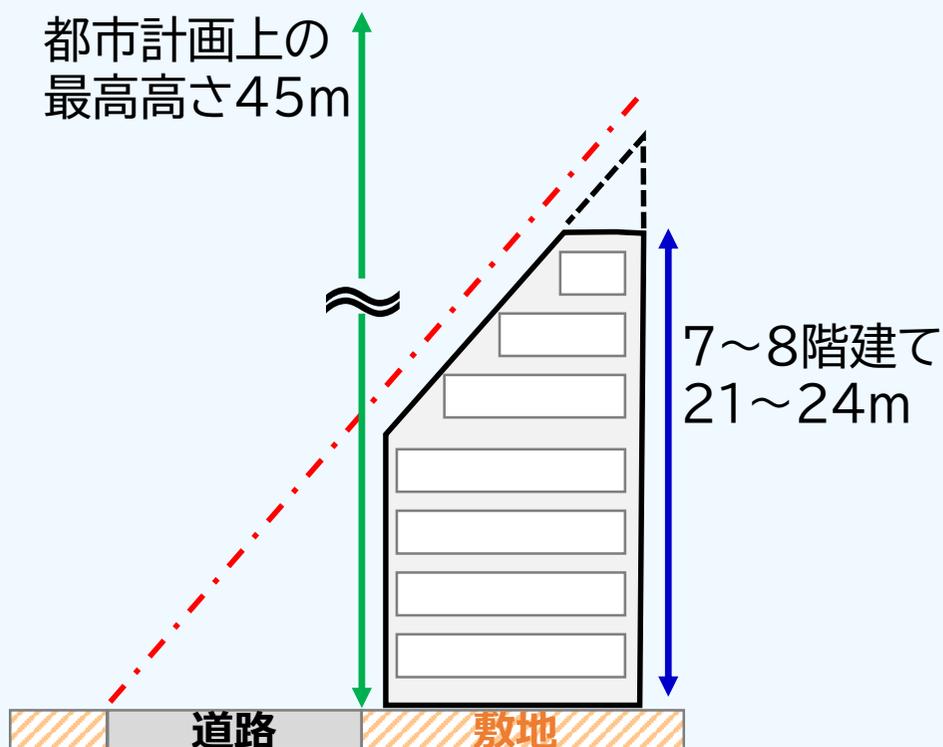
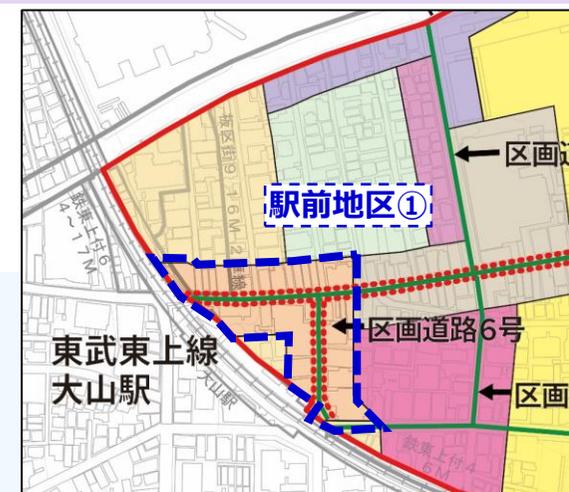


## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 建築物等の高さの最高限度【駅前地区①】

- ✓ 遊座大山商店街の街並みの誘導のため、駅前地区①に「高さの最高限度」を定めます。

- 高さの最高限度を超える建物は建築できません。



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。

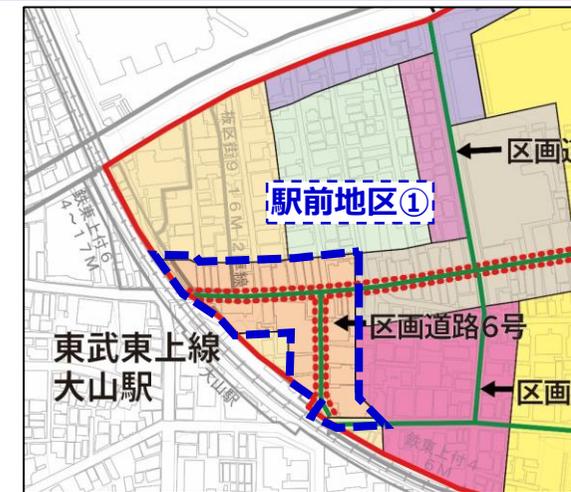
都市計画上の最高高さは45mとなっていますが、斜線制限が適用されるため、概ね7~8階建て(各階の高さを3mと考えた場合)の建築計画となり、その場合の高さは21~24m程度となります。

次ページでご説明いたします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。

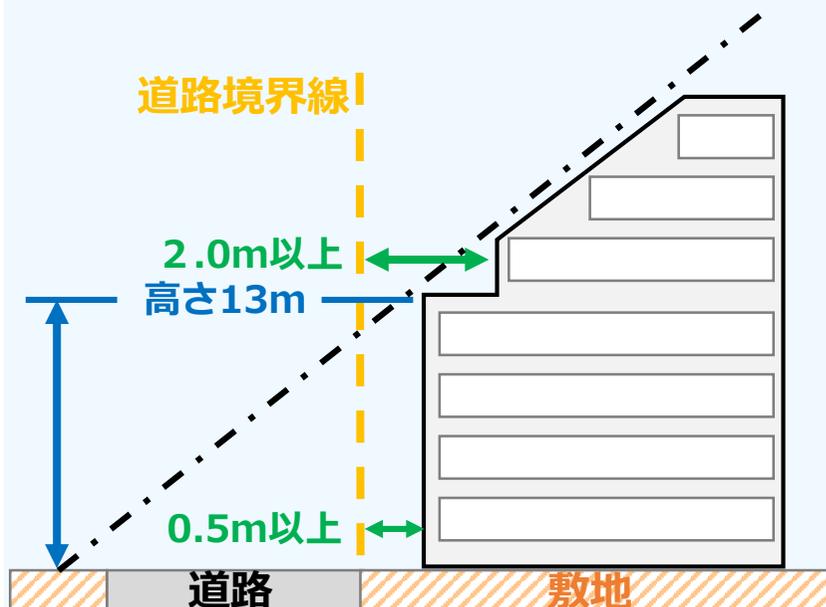
## 3-2. 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介

### ■ 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】

- ✓ 駅前地区①では、商店街の街並みの誘導を図るため、“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た場合は、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。

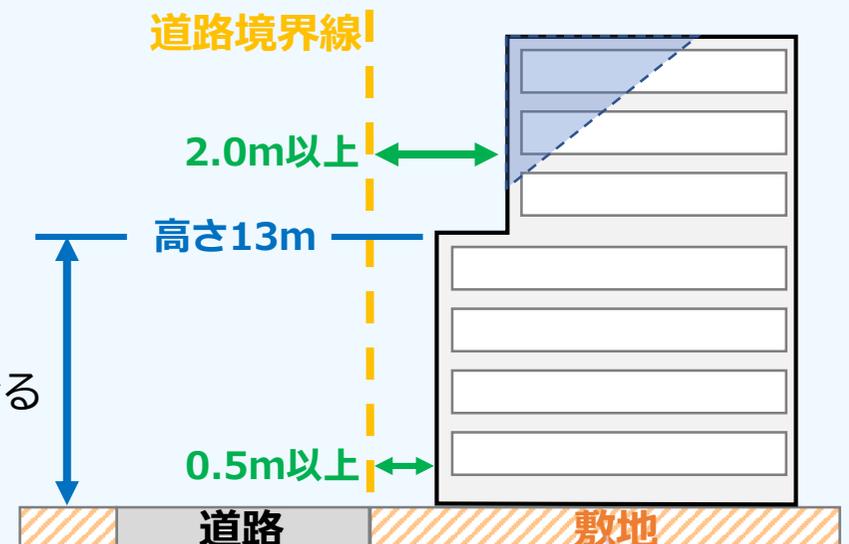


#### <緩和を受けずに建物を建てる場合の例>



- 
- ・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

#### <緩和を受けて建物を建てる場合の例>



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変更（原案）について
  - 3-1 地区計画とは
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介
- 4. 今後のスケジュールについて**
5. 公告・縦覧、意見書の提出について

# 4. 今後のスケジュールについて

## ○今後のスケジュール

令和5年度

令和5年9月1日、2日 素案説明会

本日の説明会  
意見募集

令和5年11月24日、25日 原案説明会

公告・縦覧 意見書の提出

地区計画案の公告・縦覧

板橋区都市計画審議会による審議

地区計画の都市計画決定

建築条例の公布・施行

令和6年度以降

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変更（原案）について
  - 3-1 地区計画とは
  - 3-2 大山駅東地区地区計画変更（原案）の紹介
4. 今後のスケジュールについて
5. **公告・縦覧、意見書の提出について**

## 5. 公告・縦覧、意見書の提出について

### 地区計画変更原案の公告・縦覧、意見書の提出

- (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)  
板橋区公式ホームページ
- (3) 意見書提出期間 : 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)

#### ※対象

大山駅東地区内に土地の権利をお持ちの方及び利害関係者

#### ※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の変更原案への意見書)
- 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・郵送先】〒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)

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

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