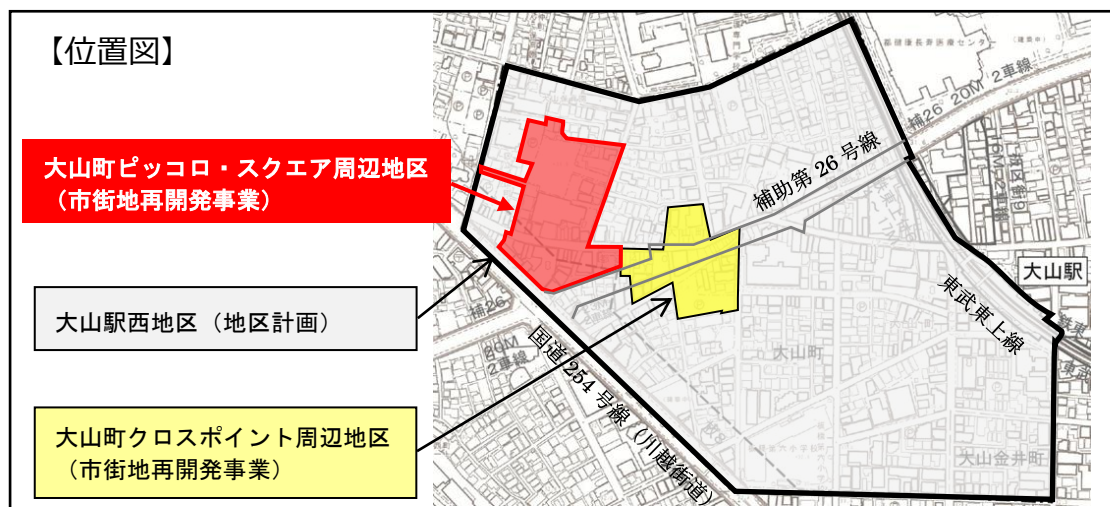


大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業の都市計画について

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業については、令和3年度の都市計画決定に向けて、現在、都市計画手続きを進めているところである。本事業に係る都市計画の概要及び今後のスケジュールの検討状況を報告する。

1 事業の概要



●事業スケジュール

- ・令和3年度 都市計画決定 (予定)
- ・令和4年度 組合設立認可 (予定)
- ・令和5年度 権利変換計画認可 (予定)

2 都市計画の概要

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業の関連都市計画は以下の5つの都市計画である。(全て板橋区決定)

(注) 本計画は、都市計画素案に基づくものであり、今後変更となる可能性がある。

- (1) 【決定】 第一種市街地再開発事業 (大山町ピッコロ・スクエア周辺地区)
- (2) 【変更】 地区計画 (大山駅西地区)
- (3) 【変更】 高度利用地区
- (4) 【変更】 高度地区
- (5) 【変更】 防火地域及び準防火地域

(1) 第一種市街地再開発事業（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区）

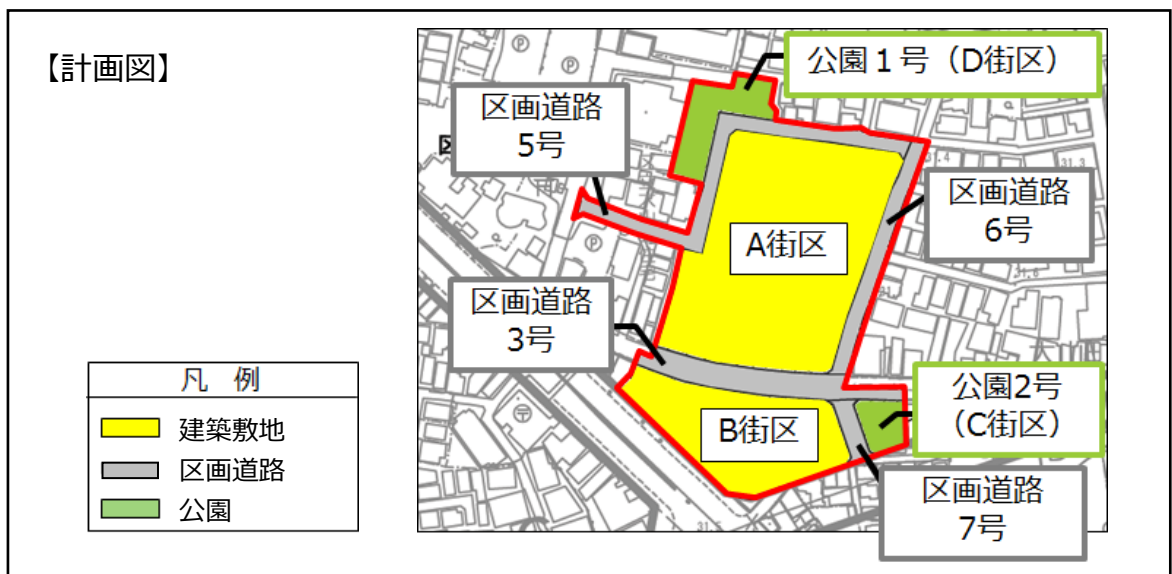
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行う。

- 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	延床面積	主要用途	建築物の 高さの限度
A街区	約 6,330 m ²	約 4,000 m ²	約 42,660 m ²	住宅、店舗、駐車場	107m
B街区	約 2,710 m ²	約 1,530 m ²	約 28,460 m ²	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 4～5 m）
	区画道路5・6号	幅員 6 m
	区画道路7号	幅員 8 m
公園	公園1号	約 830 m ² ※D街区
	公園2号	約 310 m ² ※C街区



(2) 地区計画（大山駅西地区）

駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、公共施設等の整備や土地の合理的かつ健全な高度利用により、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、地区計画を変更する。


<経緯>

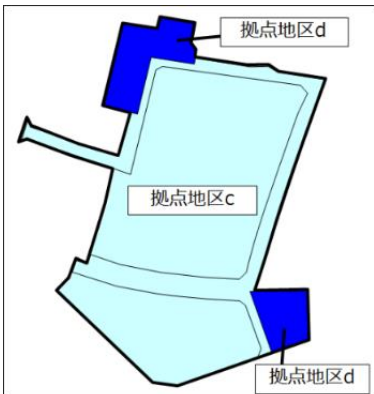
- ・平成 29 年 10 月 地区計画の決定（当初）（大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業の都市計画決定）
- ・令和 3 年 3 月 地区計画の変更（区域全体の地区整備計画を決定）

●地区計画の概要（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業に関わる内容を抜粋）

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。

● 地区施設

【計画図】公園1号


(地区の区分)


地区整備計画

種類	名称	幅員	延長	種類	名称	面積
道路	区画道路3号	8~10m (一部 4 m)	約130m	公園	公園1号 ※D街区	約830㎡
	区画道路5号	6m	約170m		公園2号 ※C街区	約310㎡
	区画道路6号	6m	約90m	公共空地	広場3号	約700㎡
	区画道路7号	8m	約25m		広場4号	約100㎡
公共空地	歩道状空地5号	2m	約160m		広場5号	約100㎡
	歩道状空地6号	2m	約120m	広場6号	約440㎡	

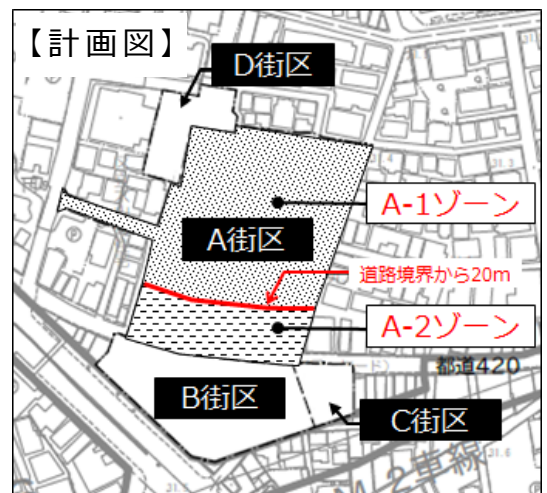
地区整備計画	○建築物等の用途の制限 ※既決定の都市計画の内容から変更なし。		
	○建築物の敷地面積の最低限度 ○建築物等の高さの最高限度		
		拠点地区 c	拠点地区 d
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ²	-
	建築物等の高さの最高限度	107m	35m
	○壁面の位置の制限		
	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2mとする。</p>  <p style="color: red;">壁面の位置の制限 (道路境界より2m)</p>		
	※その他、地区整備計画の「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」についても、既決定の都市計画の内容から変更なし。		

(3) 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

(4) 高度地区 (5) 防火地域及び準防火地域

- ・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

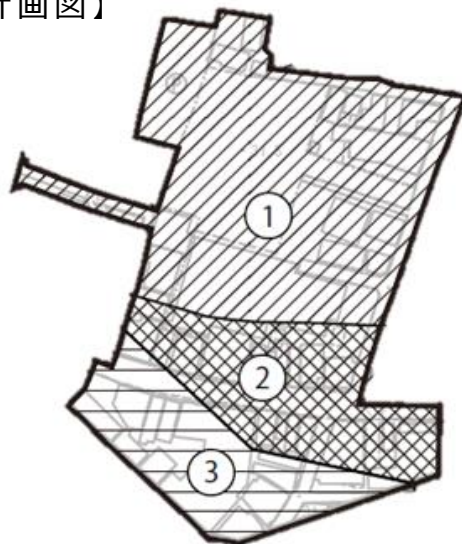
【地区計画の地区整備計画】

	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】



(地区の区分)



3 今後のスケジュール (予定)

- ・令和3年9月 都市計画原案の説明会、公告・縦覧、意見書の受理
- ・令和3年11月 都市計画審議会報告(原案、意見書の報告)
- ・令和4年1月 都市計画案の公告・縦覧、意見書の受理
- ・令和4年3月 都市計画審議会付議(都市計画案の審議)
都市計画決定・告示