

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  
に係る都市計画原案の概要

1 第一種市街地再開発事業

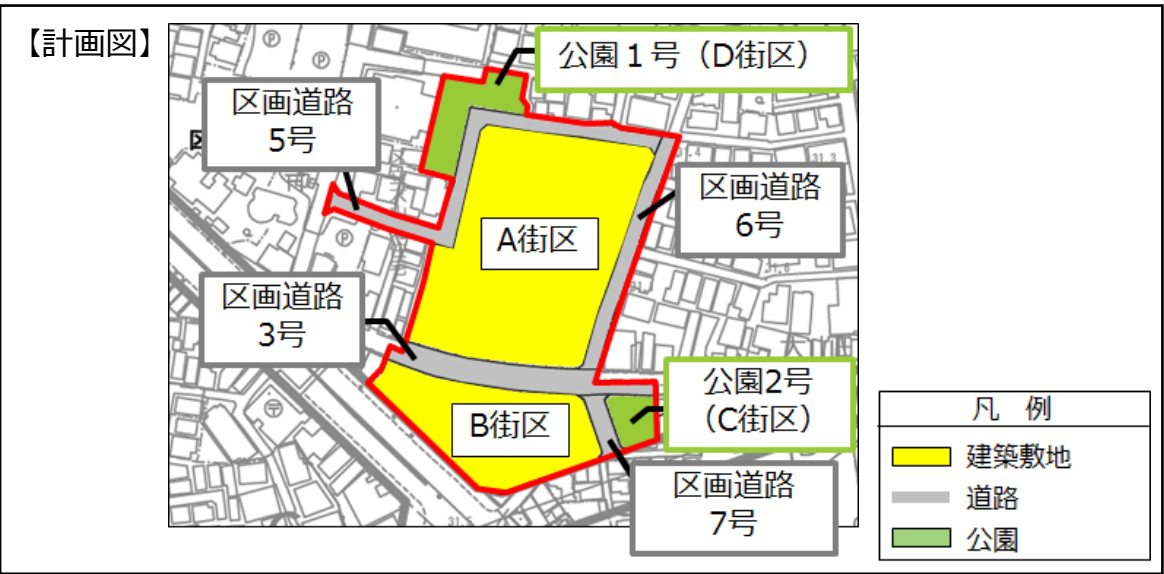
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行う。

- 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 ㎡	約 4,000 ㎡	約 42,660 ㎡	住宅、店舗、駐車場	107m
B街区	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 4～5 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 ㎡ ※D街区
	公園 2 号	約 310 ㎡ ※C街区



## 2 地区計画

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。また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために道路や公園・広場等の整備を行う。																																									
	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等を定める。																																									
地区整備計画	● 地区施設																																										
	<div><div><div>【計画図】</div></div><div><table><tr><th>種 類</th><th>名 称</th><th>幅 員</th><th>延 長</th></tr><tr><td rowspan="4">道 路</td><td>区画道路3号</td><td>8～10m (一部 4 m)</td><td>約130m</td></tr><tr><td>区画道路5号</td><td>6m</td><td>約170m</td></tr><tr><td>区画道路6号</td><td>6m</td><td>約90m</td></tr><tr><td>区画道路7号</td><td>8m</td><td>約25m</td></tr><tr><td rowspan="2">公共空地</td><td>歩道状空地5号</td><td>2m</td><td>約160m</td></tr><tr><td>歩道状空地6号</td><td>2m</td><td>約120m</td></tr></table> <table><tr><th>種 類</th><th>名 称</th><th>面 積</th></tr><tr><td rowspan="2">公 園</td><td>公園1号 ※D街区</td><td>約830㎡</td></tr><tr><td>公園2号 ※C街区</td><td>約310㎡</td></tr><tr><td rowspan="4">公共空地</td><td>広場3号</td><td>約880㎡</td></tr><tr><td>広場4号</td><td>約110㎡</td></tr><tr><td>広場5号</td><td>約150㎡</td></tr><tr><td>広場6号</td><td>約490㎡</td></tr></table></div></div>			種 類	名 称	幅 員	延 長	道 路	区画道路3号	8～10m (一部 4 m)	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880㎡	広場4号	約110㎡	広場5号	約150㎡	広場6号
種 類	名 称	幅 員	延 長																																								
道 路	区画道路3号	8～10m (一部 4 m)	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880㎡																																									
	広場4号	約110㎡																																									
	広場5号	約150㎡																																									
	広場6号	約490㎡																																									

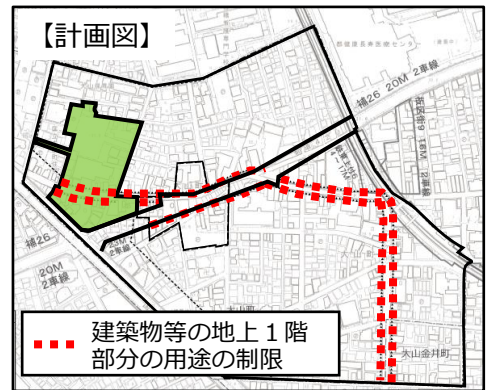
● 建築物等に関する事項

○ 建築物等の用途の制限

(※都市計画決定済事項)

以下の用途を制限する。

- 1 性風俗店
- 2 馬券・車券販売所
- 3 ぱちんこ屋
- 4 右図に示す用途の制限がかかる敷地において建築物の地上1階の当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、倉庫業を営む倉庫等の用途に供するもの

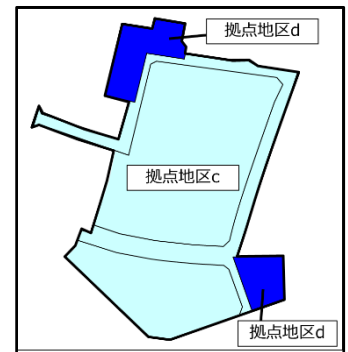


○ 建築物の敷地面積の最低限度

○ 建築物等の高さの最高限度

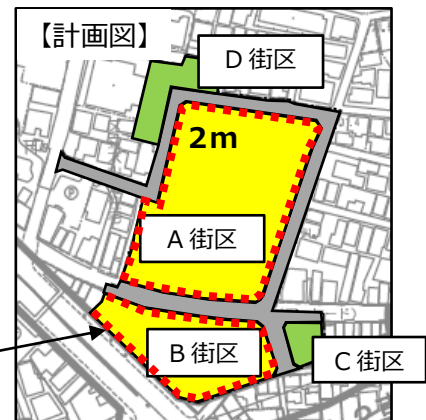
	拠点地区 c	拠点地区 d
建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m <sup>2</sup>	—
建築物等の高さの最高限度	107m	35m

(地区の区分)



○ 壁面の位置の制限

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は2m以上とする。



壁面の位置の制限  
(道路境界より2m以上)

○ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(※都市計画決定済事項)

- 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。
- 2 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。

○ 垣又はさくの構造の制限

(※都市計画決定済事項)

道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。

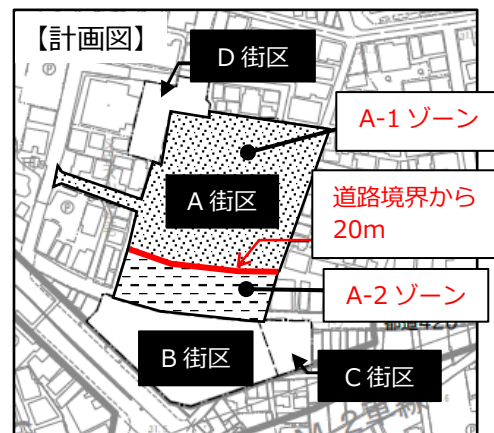
● 土地の利用に関する事項 (※都市計画決定済事項)

緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める。

### 3 高度利用地区

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決定に伴い、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、高度利用地区を変更する。

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%	40% (60%) <sup>1</sup>
	A-2 ゾーン	500%	600%	80%	60% (80%) <sup>1</sup>
B 街区		500%	750%	80%	60% (80%) <sup>1</sup>



※( )<sup>1</sup> :

- ・建ぺい率 60%の地域は、建築基準法に基づく準防火地域内の耐火・準耐火建築物による緩和 (+10%)、及び街区の角にある敷地にある建築物による緩和 (+10%) あり
- ・建ぺい率 80%の地域は、建築基準法に基づく防火地域内の耐火建築物による緩和 (+20%) あり

### 4 高度地区、防火地域及び準防火地域

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決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。また、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

	高度地区		防火地域及び準防火地域	
	従前	従後	従前	従後
①	35m第三種高度地区	高度地区の指定なし	準防火地域	防火地域
②・③	45m高度地区	高度地区の指定なし	防火地域	防火地域

