

議案第 27 号

大山駅東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例
上記の議案を提出する。

令和 7 年 2 月 13 日

提出者 東京都板橋区長 坂 本 健

大山駅東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

大山駅東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 27 年板橋区条例第 71 号）の一部を次のように改正する。

第 3 条中「計画図」を「計画図 1」に改める。

第 4 条第 1 項を次のように改める。

建築物の延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、計画地区の区分に応じて、別表（い）欄に掲げる数値以下でなければならない。

第 5 条第 1 項中「遊座大山商店街地区」の次に「及び駅前地区①」を加え、同項に次のただし書を加える。

ただし、巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地には、適用しない。

第 5 条第 2 項中「前項」を「前項本文」に、「同項」を「同項本文」に改め、同条第 3 項及び第 4 項中「第 1 項」を「第 1 項本文」に改める。

第 6 条中「別表（い）欄」を「別表（う）欄」に改める。

第 7 条第 1 項中「別表（う）欄」を「別表（え）欄」に改める。

第 8 条第 1 項中「第 5 条第 1 項」を「第 5 条第 1 項本文」に改め、同条第 2 項中「第 4 条第 1 項本文」を「第 4 条第 1 項」に、「同項本文」を「同項」に改める。

第 9 条第 1 項及び第 13 条第 2 項中「第 4 条第 1 項本文、第 5 条第 1

項」を「第４条第１項、第５条第１項本文」に改める。

第１５条第１項第１号中「又は第５条第１項」を「又は第５条第１項本文」に、「、第５条第１項」を「、同項本文」に改め、同項第２号中「第４条第１項本文」を「第４条第１項」に改める。

別表を次のように改める。

別表（第３条、第４条、第６条及び第７条関係）

計 画 地 区 の 区 分	(あ)	(い)	(う)	(え)
	建築してはならない建築物	容積率の最高限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度
住宅地区 ①	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号。以下「風営法」という。）第２条第６項各号に定める店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの	—	隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、敷地面積が６０平方メートル以上の場合は、０．５メートル以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでな	１７メートル ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該数値とする。 (1) ５００平方メートル以上 １，０００平方メートル未満の敷地は、２５メートル (2) １，０００平方メートル以上の敷
	2 風営法第２条第９項に定める店			

	舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 風営法第2条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用途に供するもの		い。	地は、3
住宅地区②	1 風営法第2条第6項各号に定める店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの 2 風営法第2条第9項に定める店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの		(1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く。） (3) 床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれ	5メートル
駅前周辺住宅地区	3 風営法第2条第11項に定める特定遊興飲			35メートル

	食店営業の用途に供するもの 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 5 ぱちんこ屋その他これに類するもの。ただし、地区計画の決定の告示日において、現に使用されている建築物の敷地で当該用途に供するものについては、適用しない。 6 マージャン屋、射的場、カラオ	に代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの	
--	--	-----------------------------------	--

	ケボックス その他これ らに類する もの			
遊座大山 商店街地 区	1 風営法第 2 条第 6 項 各号に定め る店舗型性 風俗特殊営 業の用途に 供するもの 2 風営法第 2 条第 9 項 に定める店 舗型電話異 性紹介営業 の用途に供 するもの 3 風営法第 2 条第 1 1 項に定める 特定遊興飲 食店営業の 用途に供す るもの	地区計画の 計画図 3 に示 す 1 号壁面線 が定められて いる敷地にお いては、1 0 分の 4 0 とす る。ただし、 山手通りの道 路境界から 3 0 メートルの 区域内に存す る敷地は、こ の限りでない。	地区計画の 計画図 3 に示 す 1 号壁面線 が定められて いる敷地にお いては、建築 物の外壁又は これに代わる 柱の面及び当 該建築物に付 属する門又は 塀の面から道 路境界線まで の距離は、0. 5 メートル以 上とする。た だし、高さ 1 3 メートルを 超える部分の 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、2 メー トル以上とす	2 5 メート ル ただし、山 手通りの道路 境界から 3 0 メートルの区 域は、6 0 メ ートルとする。
駅前地区 ①	4 勝馬投票 券発売所、 場外車券売 場及び勝舟	地区計画の 計画図 3 に示 す 1 号壁面線 が定められて いる敷地にお	に代わる柱の 面から道路境 界線までの距 離は、2 メー トル以上とす	3 5 メート ル

	投票券発売	いては、法第	る。
	所その他こ	5 2 条第 2 項	
	れらに類す	に規定する前	
	るもの	面道路の幅員	
5	ぱちんこ	のメートルの	
	屋その他こ	数値に 0. 5	
	れに類する	(当該敷地の	
	もの。ただ	前面道路の反	
	し、地区計	対側の敷地に	
	画の決定の	壁面線の指定	
	告示日にお	がある場合は	
	いて、現に	1) を加えた	
	使用されて	ものに 1 0 分	
	いる建築物	の 6 を乗じて	
	の敷地で当	得たものと 1	
	該用途に供	0 分の 5 0 の	
	するものに	いずれか小さ	
	については、	い方の数値と	
	適用しない。	する。	
6	地区計画		
	の計画図 2		
	に示す区画		
	道路 5 号及		
	び 6 号に面		
	する建築物		
	の地上 1 階		
	部分が、住		
	宅、共同住		
	宅、寄宿舍		

	又は下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）若しくは倉庫業を営む倉庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入り口に類するものの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものは、この限りでない。			
駅前地区 ②	1 風営法第2条第6項各号に定める店舗型性風俗特殊営	—	—	45メートル

補助26号 線沿道地区	業の用途に 供するもの	40メートル
山手通り 沿道地区 ①	2 風営法第 2条第9項 に定める店 舗型電話異 性紹介営業 の用途に供 するもの	60メートル
山手通り 沿道地区 ②	3 風営法第 2条第11項に定める 特定遊興飲 食店営業の 用途に供す るもの	45メートル
近隣商業 地区①	4 勝馬投票 券発売所、 場外車券売 場及び勝舟 投票券発売 所その他こ れらに類す るもの	35メートル
近隣商業 地区②	5 ぱちんこ 屋その他こ れに類する もの。ただ し、地区計	40メートル

	画の決定の 告示日にお いて、現に 使用されて いる建築物 の敷地で当 該用途に供 するものに ついては、 適用しない。			
--	---	--	--	--

付 則

この条例は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

(提案理由)

大山駅東地区地区計画の変更に伴い、計画地区の区分及び用途の制限等を改めるほか、所要の規定整備をする必要がある。