

東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更
(板橋区決定)

- 1 計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 1～P. 8
- 2 総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 9
- 3 参考図 [位置図]・・・・・・・・・・ P. 10
- 4 計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 11～P. 14
- 5 参考図 [方針附図]・・・・・・・・・・ P. 15

東京都市計画地区計画の変更(板橋区決定)
都市計画大山駅西地区地区計画を次のように変更する。

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	<p>本地区は、東武東上線大山駅の西側に位置し、地区中央部を東西に貫き大山駅から川越街道に至るにぎわいの軸であるハッピーロード大山商店街、及びその周辺の住宅地で構成されている。本地区の一部には「東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月）」の重点整備地域に指定された木造住宅が密集する地域が広がっており、防災面の問題を抱える地区である。</p> <p>一方、都市計画道路補助第 26 号線が平成 27 年 2 月に事業認可、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付属街路、及び区画街路（駅前広場）が令和元年 12 月に都市計画決定されるなど、活発なまちづくりが進められている。</p> <p>「板橋区都市づくりビジョン（平成 30 年 3 月）」において本地区は、「大山まちづくり総合計画等に基づき、市街地再開発事業等や土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等により、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。</p> <p>「大山まちづくり総合計画（平成 26 年 3 月）」において、商店街は「鉄道立体化や交通結節点機能の強化に伴い、回遊性が向上し、更に魅力的でにぎわいのある、地域の交流の場となる商店街」とし、セントラル・クロスポイントエリアは「補助第 26 号線の整備にあわせた一体的な整備が必要な地区であるため、市街地再開発事業により複数の敷地を一体的に活用した共同化などにより、にぎわい・活気や防災性を生み出し、商店街の人の行き来をつなげる場として検討を進める」、ピッコロ・スクエア周辺エリアは「西側地域全体の交流とにぎわいの拠点」として市街地再開発事業等により、複数の敷地を一体的に活用した共同化を進めるとしている。住居系地域は「戸建住宅と集合住宅が調和した、緑豊かで、安心安全な住環境の形成」を図ることとしている。</p> <p>「東京都防災都市づくり推進計画」において本地区は、燃えにくい市街地を形成するために、市街地再開発事業や共同化の促進等により地区内の建築物の耐震化・不燃化を進めるとともに、都市災害による市街地の延焼を防止するための延焼遮断帯の形成を進めることとしている。また、鉄道立体化とも連携した、防災まちづくりを推進することとしている。</p>

	<p>このような地区の実態・動向、及び上位計画での位置づけを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安心・安全なまちづくり 補助第 26 号線整備とあわせた沿道まちづくりの推進による延焼遮断帯の整備や良好な景観の形成をするとともに、木造住宅密集地域における不燃化の促進や地区施設の整備により、市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善を推進する。 2 にぎわいのあるまちづくり 補助第 26 号線が商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上を図り、人と人とのふれあいとつながりを大切にしたいまちを継承していく。拠点地区であるクロスポイントエリア、ピッコロ・スクエア周辺エリアについては土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により商業や生活利便機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を促進する。 3 鉄道立体化を見据えたまちづくり 大山駅近接地域においては、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事業、及び区画街路事業（駅前広場整備事業）を含む駅前周辺整備等の動きにあわせたまちづくりを推進する。
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 拠点地区 a・b（クロスポイント地区） 補助第 26 号線とハッピーロード大山商店街が交差する場所であり、立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点の形成を図る。 また、補助第 26 号線の整備にあわせ一体的に公共施設等の整備を行い、このうち、まとまった規模の街区を形成する拠点地区については、土地の合理的かつ健全な高度利用により、上記の各種都市機能の集積を図る。 2 商業地区 a・b ハッピーロード大山商店街を中心として大山駅前を含んだ地区であり、将来にわたって健全な商業機能の維持や良好な景観を形成するとともに、後背地の居住環境に配慮しつつ、商店街としてふさわしいまちなみに誘導し、安全で快適に買い物や交流ができる沿道型商店街の形成を図る。 3 近隣商業地区 大山駅周辺や商店街、拠点地区のにぎわいに隣接する利便性と、住宅地の居住環境とが調和する土地利用の誘導を図る。 4 住宅地区 戸建住宅と共同住宅が調和した、緑豊かで安心、安全に暮らせる住宅地の形成を図る。

地区施設の整備の方針	<p>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、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の生活の軸としての機能の保全を図るため区画道路を配置し整備を進める。 2 歩行者の利便性・安全性の向上を図るとともに、回遊性の高い快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備し、あわせて緑地を配置する。 3 地域住民の交流と憩いの空間として利用可能な広場を整備する。 4 建築物の密集化を防止し、安全性の確保とゆとりある居住環境を形成するため、地区施設の適切な配置を補助第 26 号線の整備に合わせて検討する。
建築物等の整備の方針	<p>地区の特性に応じて、以下のように建築物の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 拠点地区a・b（クロスポイント地区） <p>土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業機能や生活利便機能、都市型居住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、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 (3) 敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (4) 景観に配慮したまちなみを形成するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 (5) 震災時の安全性の確保とうるおいのあるまちなみを形成するため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。 2 商業地区a・b、近隣商業地区 <ol style="list-style-type: none"> (1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 景観に配慮したまちなみを形成するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 (3) 震災時の安全性の確保とうるおいのあるまちなみを形成するため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。 3 住宅地区 <ol style="list-style-type: none"> (1) 居住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 更なる建築物の密集化を防止し、ゆとりある居住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 (3) 景観に配慮したまちなみを形成するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 (4) 震災時の安全性の確保とうるおいのあるまちなみを形成するため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かでうるおいのあるまちなみを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等に努める。 2 良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。

地区整備計画	位 置		板橋区大山町及び大山金井町各地内			
	面 積		約 15.5ha			
	地区施設の配置 及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1 号	約 6m	約 60m	既設
			区画道路 2 号	4m	約 45m	既設、一部拡幅
			区画道路 3 号※	約 8m	約 25m	既設
			区画道路 4 号	約 6m	約 30m	既設
		その他の 公共空地	歩道状空地 1 号	約 4m	約 50m	新設
			歩道状空地 2 号	約 4m	約 45m	新設
			歩道状空地 3 号	約 2m	約 60m	新設
			歩道状空地 4 号	約 2m	約 95m	新設
			名 称	面 積		備 考
			広場 1 号	約 310 m ²		新設
			広場 2 号	約 150 m ²		新設 緑道（約 110 m ² ）を含む
			緑地	約 50 m ²		新設

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	拠点地区 a	拠点地区 b	商業地区 a	商業地区 b	近隣商業地区	住宅地区
		面積	約 0.65ha	約 0.2ha	約 4.1ha	約 0.6ha	約 2.1ha	約 7.8ha
	建築物等の用途の制限※		次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物へ用途を変更してはならない。					
			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)第 2 条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」第 7 項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第 8 項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第 10 項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第 11 項に規定する「特定遊興飲食店営業」 2 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 3 ぱちんこ屋その他これに類するもの ただし、この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。					
			4 計画図 3 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、寄宿舍若しくは下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入り口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。				—	4 マージャン屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの
建築物の敷地面積の最低限度			1,000 m ²	300 m ²	—	—	—	—
			ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りではない。 (1) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 地区計画の決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地 (3) 地区計画の決定告示日以降において、都市計画道路等の公共施設の用地として提供したことにより減少した土地 (4) 地区計画の決定告示日以降において、都市計画道路等の公共施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地 (5) 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土地		—	—	—	—

壁面の位置 の制限	<p>1 計画図4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から道路境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>2 計画図4に示す2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から道路境界線までの距離は2m以上とする。</p> <p>3 計画図4に示す3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から道路境界線までの距離は4m以上とする。</p> <p>4 計画図4に示す4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から敷地境界線までの距離は5m以上とする。</p> <p>5 計画図4に示す5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から敷地境界線までの距離は6m以上とする。</p>	—	—	—	<p>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60m²以上の場合は、0.5m以上とする。</p> <p>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一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(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2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m²以内であるもの</p> <p>(2)自動車車庫（階数が2以上のものを除く。）</p> <p>(3)床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p>
建築物等の 高さの最高 限度	1 建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。				
	95m	45m	45m	40m	35m
	2 第1項において、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。				

			<p>3 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物はこの限りではない。</p> <p>4 区長の認定及び許可による特例</p> <p>(1) 高さの最高限度既存不適格建築物（高さの最高限度に係る規定に適合するに至った建築物は除く。）に関し、次のアからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、第 1 項の規定は適用しない。</p> <p>ア 建替え後の建築物の敷地面積は、高さの最高限度既存不適格建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第 8 6 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>イ 建替え後の建築物の高さは、高さの最高限度既存不適格建築物の高さを超えないこと。</p> <p>ウ 建替え後の建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模は、高さの最高限度既存不適格建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p>(2) 別表 1 に掲げる基準に適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長が認めたものについては、同表に定める高さの最高限度の範囲を上限として、当該建築物に係る高さの最高限度を超えることができる。建物用途が共同住宅の場合は、1. 2 倍を 1. 5 倍、1. 5 倍を 1. 8 倍とそれぞれ読み替える。この時において建物用途が共同住宅とその他の複合用途の場合は共同住宅とその他の床面積の合計の割合の比率により算定することとする。</p> <p>(3) 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては、第 1 項の規定は適用しない。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>		

	垣又はさくの構造の制限	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	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。

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、都市計画道路補助第26号線の事業推進や、東武東上線（大山駅付近）連続立体交差事業、鉄道付属街路、及び区画街路（駅前広場）の都市計画決定に対応し、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、合理的な土地利用を図るため地区計画を変更する。

∞
 別表1 高さの最高限度の範囲

高さの最高限度の範囲	基 準
高さの最高限度の 1．2倍まで	〔敷地面積〕 500平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 2メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上
高さの最高限度の 1．5倍まで	〔敷地面積〕 2、000平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 4メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上