

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業 に係る都市計画について

1 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の都市計画の概要

(1) 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の状況と目的

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区（以下、「本地区」という。）は、東武東上線の池袋駅から3駅目の大山駅近接地で、近隣住民を中心ににぎわいをみせるハッピーロード大山商店街の西側に位置する地区であり、大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業と隣接している。また、大山駅周辺では、市街地再開発事業のほか、都市計画道路補助第26号線、駅前広場、東武東上線連続立体交差事業やそれに関連する付属街路などのまちづくり事業が進められている。

本地区周辺は、交通規制や狭隘道路が多く安全な歩行環境が未形成、低・未利用地が多く合理的な土地利用が図られていない、都市基盤が脆弱でオープンスペースがない、老朽化した建物が多く不燃化が進んでいない、緑・潤いのある公園・広場等が少ないといった課題がある。

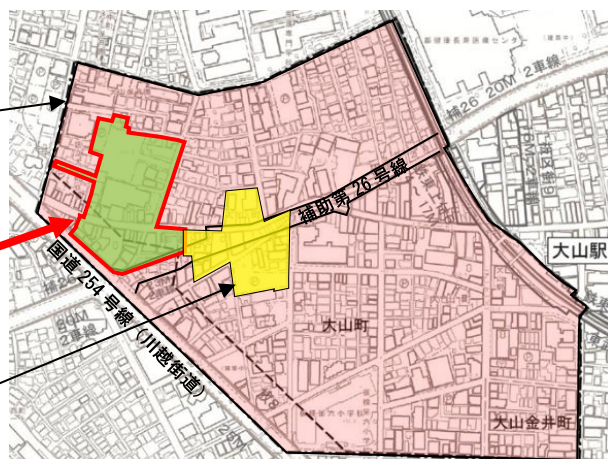
このような課題を踏まえ、「大山まちづくり総合計画（平成26年3月）」では、本地区を「西側地域全体の交流とにぎわいの拠点」として位置づけ、市街地再開発事業により立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能を導入し、補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図る。また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために道路や公園・広場等の整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用により、上記の各種都市機能の集積を図る。

【位置図】

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
(市街地再開発事業)

大山町クロスポイント周辺地区
(市街地再開発事業)

大山駅西地区
(地区計画)



(2) 都市計画の種類と名称

- ① 東京都市計画地区計画 大山駅西地区地区計画
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業
- ③ 東京都市計画高度利用地区（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区）
- ④ 東京都市計画高度地区
- ⑤ 東京都市計画防火地域及び準防火地域

(3) これまでの経緯

- ・平成24年3月 町会・商店街・公募区民で構成される大山駅周辺地区まちづくり協議会から区へ「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」を提言
- ・平成26年3月 区の行政計画である「大山まちづくり総合計画」策定
- ・平成27年2月 地権者で構成される「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発準備組合」（以下、「準備組合」という。）が設立
- ・令和3年3月 準備組合主催による「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説明会」を開催
(参加者：1回目41名、2回目41名 計82名)
- ・令和3年7月 区による「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画素案」に関する資料と説明動画の公開・周知
- ・令和3年9月 区主催による「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案説明会」を開催
(参加者：52名(16日)、41名(19日) 計93名)

(4) 地権者の賛同状況

準備組合では、都市計画手続に関する確認書の提出や意向確認により、都市計画決定に向けた手続を進めることについて、宅地の所有者及び借地権者（以下、「地権者」という。）の賛同を確認している。

地権者の賛同者数及び賛同率		面積割合における 賛同者面積及び比率
宅地の所有者	借地権者	
30人/42人	9人/10人	約6,061㎡/約7,980㎡
約71%	90%	約76%

※東京都、板橋区、土地開発公社を除く。