

都 市 計 画（案）

東京都市計画地区計画

大山駅東地区地区計画の変更（板橋区決定）

- 1 計画書 1～8 ページ
- 2 総括図 9 ページ
- 3 計画図 10～15 ページ
- 4 参考図〔方針附図〕 . . 16 ページ
- 5 新旧対照表 17～28 ページ

東京都市計画地区計画の変更（板橋区決定）

都市計画大山駅東地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|---------|---|
| 名称 | | 大山駅東地区地区計画 |
| 位置※ | | 板橋区大山東町、栄町及び氷川町各地内 |
| 面積※ | | 約 22.4ha |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、東武東上線大山駅の東側に位置し、駅前商業地や地区中央部をにぎわいの軸として東西に貫く遊座大山商店街などの商業地と、その後背に広がる住宅地から形成され、周辺には複数の公共施設が立地するなど、交通や生活の利便性の高い複合市街地となっている。</p> <p>板橋区都市づくりビジョン（平成 30 年 3 月）では、本地区を含む大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画等に基づき、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>さらに、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道付属街路に関する都市計画が令和元年 12 月に決定されたことから、こうした都市基盤整備にあわせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、駅周辺という立地条件を活かし、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成及び密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来なくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | 1 住宅地区① 戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。 |
| | | 2 住宅地区② 遊座大山商店街の北側の住宅地については、地区内に存する大規模敷地の土地利用転換にあわせて南北の円滑な動線を確保するなど、居住環境の改善を進め、緑豊かな防災性の高い住宅地の形成を図る。南側の住宅地については、戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で快適に暮らせる住宅地の形成を図る。 |
| | | 3 駅前周辺住宅地区 商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。 |
| | | 4 遊座大山商店街地区 将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、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。 |
| | | 5 駅前地区① 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠 |

| | |
|------------|--|
| 土地利用の方針 | 点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。 |
| | <p>6 駅前地区②</p> <p>東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。</p> |
| | <p>7 補助 26 号線沿道地区</p> <p>幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。</p> |
| | <p>8 山手通り沿道地区①・②</p> <p>平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路の沿道として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。</p> |
| | <p>9 近隣商業地区①・②</p> <p>遊座大山商店街のにぎわいとの連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。</p> |
| 地区施設の整備の方針 | <p>補助第 26 号線と大山駅をつなぐ駅前広場の整備による地域交通結節機能の向上や、連続立体交差事業による地域分断の解消及び鉄道附属街路による新たな交流とにぎわいが生まれる地区内外の交通ネットワークを形成するため、以下の方針を定める。</p> <p>1 地区内の主要な生活道路として、区画道路 1 号から 4 号までを地区施設に位置付け、地区の生活の軸としての機能の保全を図る。</p> <p>2 地区内のにぎわいの軸として、区画道路 5 号及び 6 号（遊座大山商店街）を地区施設に位置付け、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、地区施設及び壁面後退区域が一体となった安全で快適な歩行空間の形成をめざす。</p> |
| 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等の整備の方針を定める。</p> <p>1 住宅地区①・②、駅前周辺住宅地区</p> <p>(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。</p> <p>(2) 更なる建築物の密集化を防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(3) 住宅地区①・②では、建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。また、駅前周辺住宅地区では、良好な居住環境の維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(4) 住宅地の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> |

| | | | | | | |
|--------------------|-------------------------|-------------|---|-----------|--------|----|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 建築物等の整備の方針 | | <p>(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 遊座大山商店街地区、駅前地区①</p> <p>建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。</p> <p>(1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 商店街の街並み景観に配慮しつつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(4) 商店街の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>3 駅前地区②、補助 26 号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・②</p> <p>(1) 健全な商業環境の形成と居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(3) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | |
| | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | | <p>1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。</p> <p>2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p> | | | |
| | 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 |
| 道路 | | | 区画道路 1 号※ | 11.0m | 約 160m | 既設 |
| | | | 区画道路 2 号※ | 8.1～10.0m | 約 200m | 既設 |
| | | | 区画道路 3 号※ | 6.3～8.1m | 約 444m | 既設 |
| | | | 区画道路 4 号 | 6.3m | 約 90m | 既設 |
| | | | 区画道路 5 号※ | 6.0～8.0m | 約 540m | 既設 |
| | | | 区画道路 6 号 | 6.3m | 約 90m | 既設 |

| | | | | | | | | | |
|--------|------------|---------------|--|--|--|----------|-----------|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | 住宅地区① | 住宅地区② | 駅前周辺住宅地区 | 遊座大山商店街地区 | 駅前地区① | 駅前地区②、補助 26 号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・② |
| | | | 面積 | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 1.0ha | 約 2.5ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha |
| | | 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、又は建築物への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。 | | | | | |
| | | 建築物の容積率の最高限度※ | — | 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 | 5 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。 | | | | — |
| | | | — | 1 建築物の容積率の最高限度は、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 10 分の 40 とする。 ただし、山手通りの | | | | 1 建築物の容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率 10 分の 50 と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 | — |

| | | | | | | |
|--------|------------|---------------|---|--|--|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の容積率の最高限度※ | — | <p>道路境界から 30m の区域内に存する敷地はこの限りでない。</p> <p>2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあっては前項の規定は適用しない。</p> | <p>(1) 計画図 3 に示す 1 号壁面線が定められた敷地：$(W + a) \times b$</p> <p>(2) 壁面線が定められていない敷地：$W \times b$</p> <p>W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位 m）</p> <p>a：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、1. 0</p> <p>道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0. 5</p> <p>b：6 / 1 0</p> <p>2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあっては前項の規定は適用しない。</p> | — |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | <p>50 m²</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> <p>1 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものの又は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ならば当該規定に適合しないこと</p> | | — |

| | | | | | |
|--------|------------|---------------|---|--|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | <p>となる土地</p> <p>2 この地区計画の決定の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</p> <p>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</p> <p>4 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</p> | — |
| | | 壁面の位置の制限 | <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 60 m²以上の場合、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 5 m²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 3 m以下のもの</p> | <p>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(以下「外壁等」という。)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、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、高さ 13mを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2 m以上とする。</p> | — |

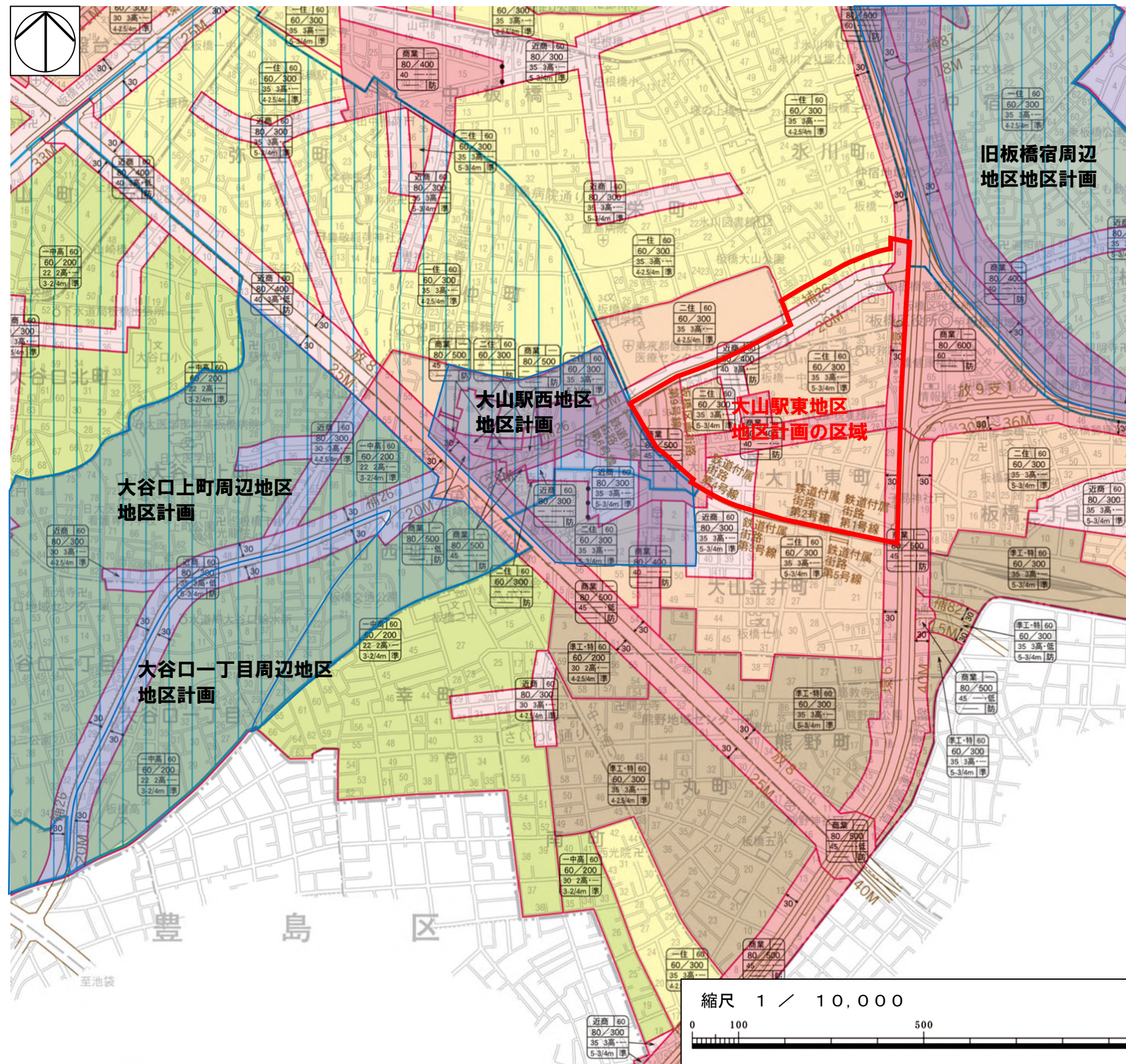
| | | | | | | |
|--------|------------|----------------------|--|-----|--|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | — | | 壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。 | — |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 1 建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。 | | | |
| | | | 17m ただし、次の各号の一に該当する場合は、当該数値とする。 (1) 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の敷地は 25m (2) 1,000 m ² 以上の敷地は 35m | 35m | 25m ただし、山手通りの道路境界から 30m の区域は 60m とする。 | 35m 近隣商業地区①：35m 補助 26 号線沿道地区、近隣商業地区②：40m 駅前地区②、山手通り沿道地区②：45m 山手通り沿道地区①：60m |
| | | | 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、5 m までは当該建築物の高さに算入しない。 3 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物は、この限りでない。 | | | |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図 3 に示す 1 号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。 ただし、地盤面からの高さが 3.5m を超える部分はこの限りではない。 2 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。 | | | |
| | | 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ない。 | | | |
| | | 土地利用に関する事項 | 緑豊かで潤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などに努める。 | | | |

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり。」

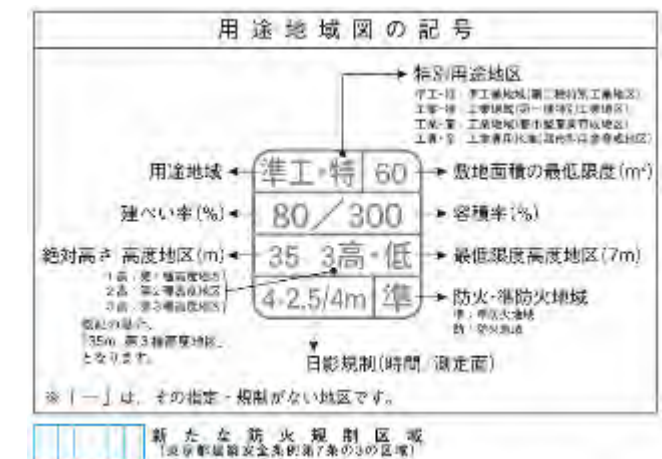
理由：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道附属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことを踏まえ、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、合理的な土地利用を図るため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 大山駅東地区地区計画 総括図



- 地区計画の区域
大山駅東地区地区計画
(面積約 22.4ha)
- 既存の地区計画の区域

| 用途地域 | |
|------|-------------------|
| 一低 | 第一種低層住居専用地域 |
| 一中高 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 二中高 | 第二種中高層住居専用地域 |
| 一住 | 第一種住居地域 |
| 二住 | 第二種住居地域 |
| 準住 | 準住居地域 |
| 近商 | 近隣商業地域 |
| 商業 | 商業地域 |
| 準工・特 | 準工業地域(第二種特別工業地区) |
| 準工 | 準工業地域 |
| 工業・特 | 工業地域(第一種特別工業地区) |
| 工業・産 | 工業地域(都市型産業育成地区) |
| 工業・専 | 工業専用地域(都市型産業育成地区) |
| 工業 | 工業専用地域 |



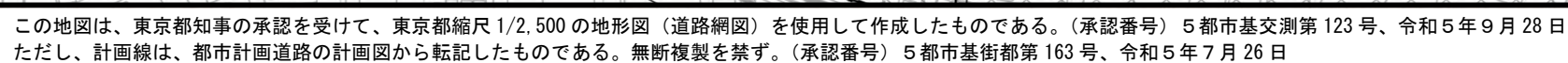
本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

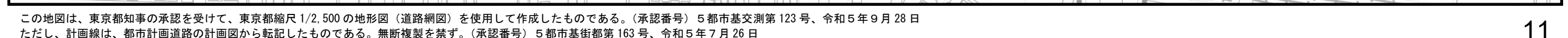
- 補82 ← 都市計画道路の名称
- 15M ← 都市計画道路の計画幅員

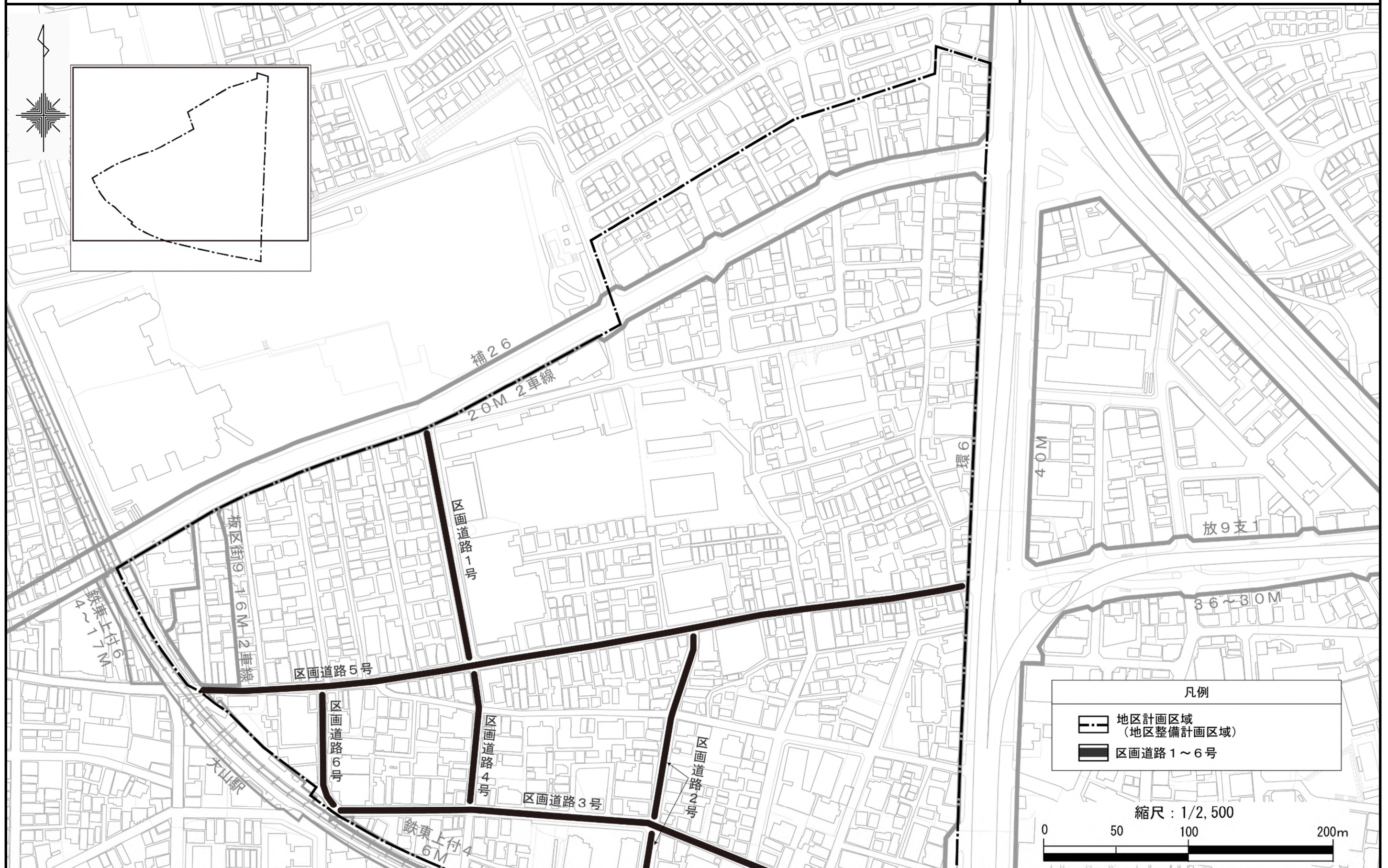
用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、←→30の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は(・・・)の表示があります。

〔板橋区決定〕

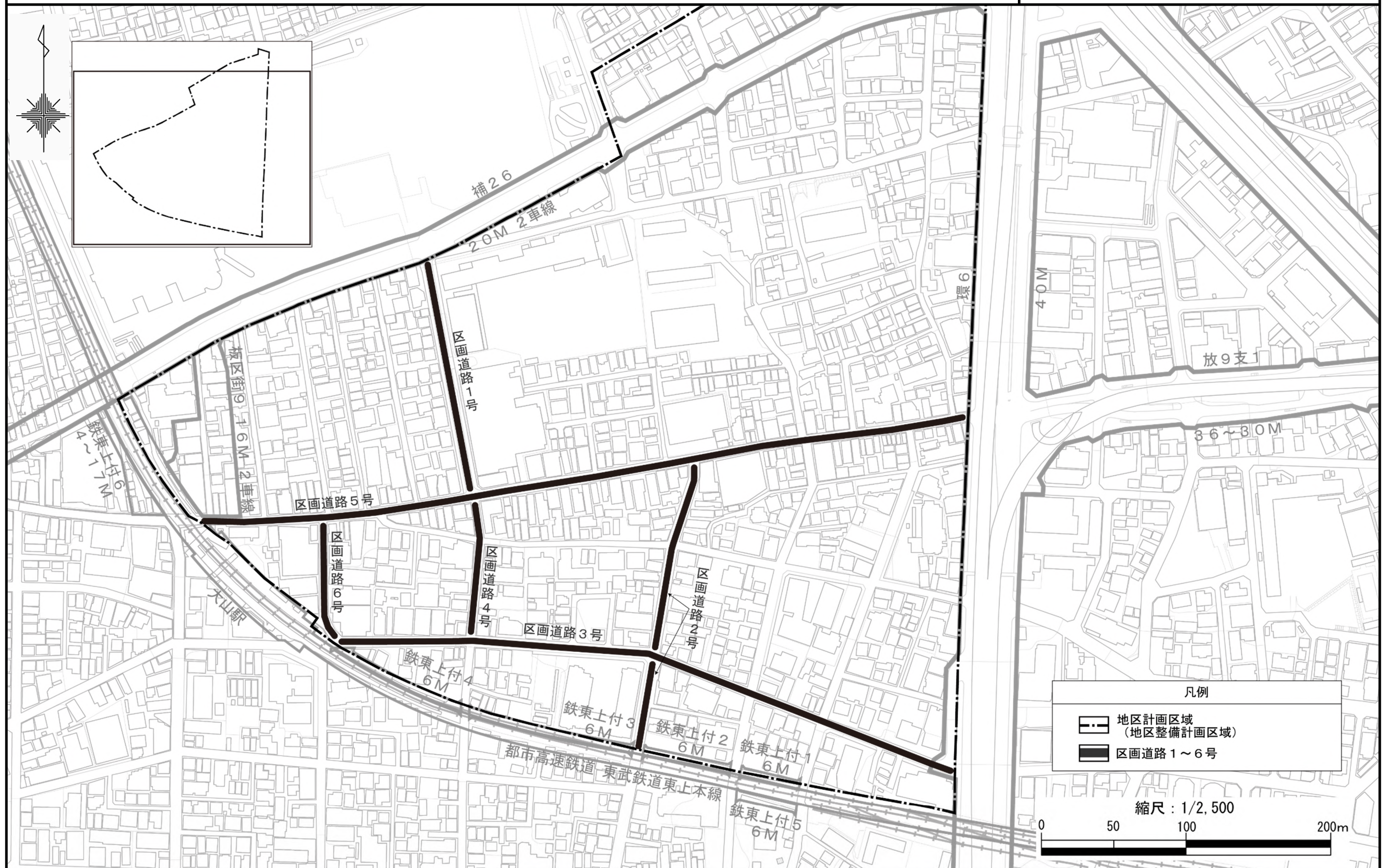
確 認 令和6年 2月 7日
所管部課 板橋区都市整備部都市計画課





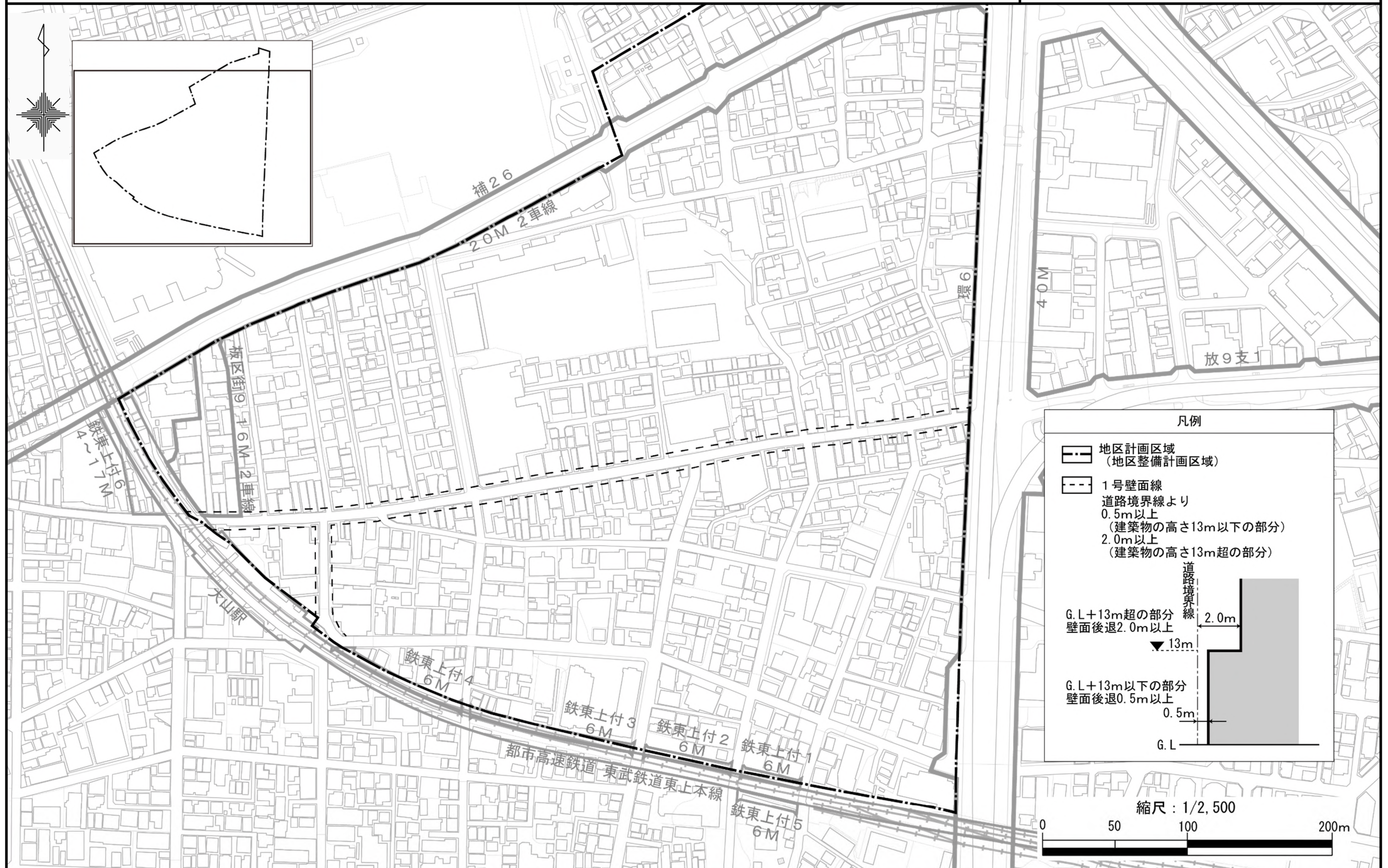


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）5 都市基交測第 123 号、令和 5 年 9 月 28 日
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）5 都市基街都第 163 号、令和 5 年 7 月 26 日





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）5都市基交測第123号、令和5年9月28日
 ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）5都市基街都第163号、令和5年7月26日



東京都市計画地区計画 大山駅東地区地区計画の変更について

1 目的

大山駅周辺地区では、平成 26 年 3 月に策定された「大山まちづくり総合計画」に基づき、都市計画道路補助第 26 号線整備事業、市街地再開発事業、駅前広場の整備に関する事業、東武東上線の連続立体交差事業などのまちづくり事業が進められている。

本地区では、平成 27 年 12 月に「大山駅東地区地区計画」が都市計画決定されているが、この時点では大山駅の駅前広場の位置が決まっていなかったため、『駅前周辺地区』については、建築物のルール等を最低限の内容としていた。

その後、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道付属街路に関する都市計画が令和元年 12 月に決定、令和 3 年 12 月に事業認可されたことを受けて、既決定の地区計画のうち、『駅前周辺地区』の地区整備計画について、地域の方々との「大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会（以下、「検討会」という。）」を立ち上げ検討を進めてきた。

今回の変更は、令和 5 年 3 月の検討会からの提言を受けて、駅前周辺地区について、地区整備計画を変更するものである。

2 地区計画の対象

ア 位置：大山東町、栄町及び氷川町各地内

イ 区域面積：約 22.4 ha



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)5都市基交測第 123 号

図 1：地区計画区域図

3 これまでの経緯

| | |
|-------------------|----------------------------|
| 平成 27 年 12 月 | 大山駅東地区地区計画の都市計画決定 |
| 令和元年 12 月 | 大山駅の駅前広場等の都市計画決定 |
| 令和 3 年 12 月 | 大山駅の駅前広場等の整備に係わる事業認可 |
| 令和 4 年 5 月 | 検討会発足 ※全 4 回開催 |
| 令和 4 年 9 月～12 月 | アンケート調査の実施 |
| 令和 5 年 3 月 | 大山駅東地区の地区計画に関するまちづくりの提言を受領 |
| 令和 5 年 5 月 | 地区計画（素案）の作成 |
| 令和 5 年 9 月 1、2 日 | 地区計画（素案）説明会開催 |
| 令和 5 年 9 月 29 日まで | 地区計画（素案）について意見募集の実施 |

4 地区計画変更の経緯と今後のスケジュール

| 事項 | 時期 | 備考 |
|--------------------|--|--|
| 都市計画（原案）の 公告・縦覧 | 令和 5 年 1 1 月 2 4 日から 令和 5 年 1 2 月 8 日まで | 縦覧者 窓口 2 名 インターネット 延べ 1 6 0 名 |
| 意見書の提出 | 令和 5 年 1 1 月 2 4 日から 令和 5 年 1 2 月 1 5 日まで | 意見書 9 通 |
| 都市計画（原案）説明会 | 令和 5 年 1 1 月 2 4 日 令和 5 年 1 1 月 2 5 日 | 出席者 計 4 8 名 |
| 板橋区都市計画審議会 | 令和 6 年 1 月 1 9 日 | 報告 |
| 都市計画（案）の 公告・縦覧 | 令和 6 年 4 月 3 0 日から 令和 6 年 5 月 1 4 日まで | 縦覧者 窓口 0 名 インターネット 延べ 2 1 名 |
| 意見書の提出 | 令和 6 年 4 月 3 0 日から 令和 6 年 5 月 1 4 日まで | 意見書 0 通 |
| 板橋区都市計画審議会 | 令和 6 年 9 月 9 日 | 付議 |
| 決定・告示 | 令和 6 年 1 0 月 | 予定 |

5 駅前周辺地区の地区計画の概要

(1) 地区計画の目標

大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道附属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことから、こうした都市基盤整備にあわせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、駅周辺という立地条件を活かし、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成及び密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。

(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

ア 各地区の位置図

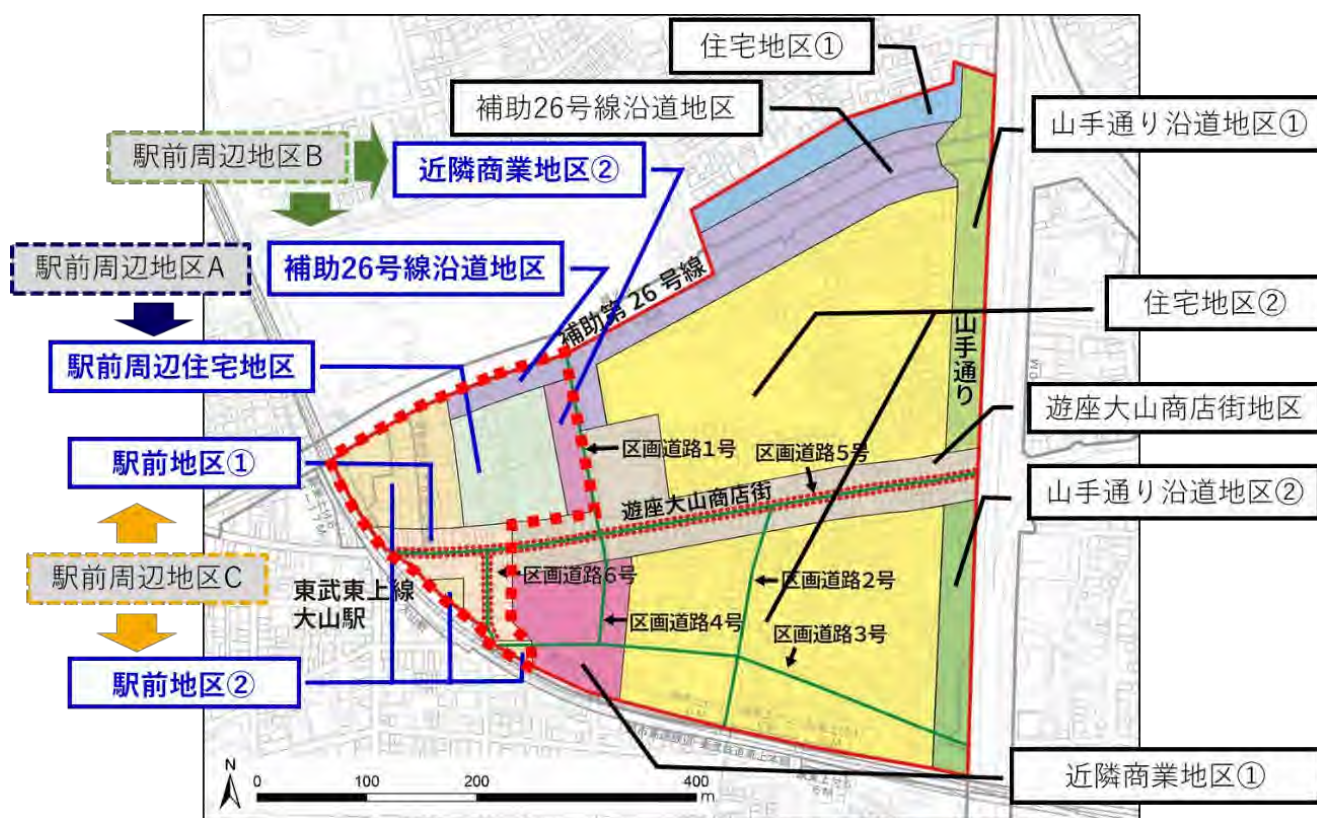


図2：各地区の位置図

| 凡例 | |
|----|-----------------------------|
| | 建築物等の制限に関するルールを変更する地区 |
| | 建築物等の制限に関するルールを既に詳細に決めている地区 |

イ 土地利用の方針<変更部分>

(既決定の地区計画における土地利用方針)

駅前周辺地区 (A・B・C)

道路と鉄道の立体交差化等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな拠点として、遊座大山商店街との調和・連続性に配慮した、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

駅前周辺住宅地区 (既決定の地区区分：駅前周辺地区A)

商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。

補助 26 号線沿道地区 (既決定の地区区分：駅前周辺地区B)

幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。

近隣商業地区② (既決定の地区区分：駅前周辺地区B)

遊座大山商店街のにぎわいと連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。

駅前地区① (既決定の地区区分：駅前周辺地区C)

東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みへの誘導や、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

駅前地区② (既決定の地区区分：駅前周辺地区C)

東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

ウ 建築物等の整備の方針<変更部分>

駅前地区①

建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。

(3) 地区整備計画

ア 地区施設の配置及び規模

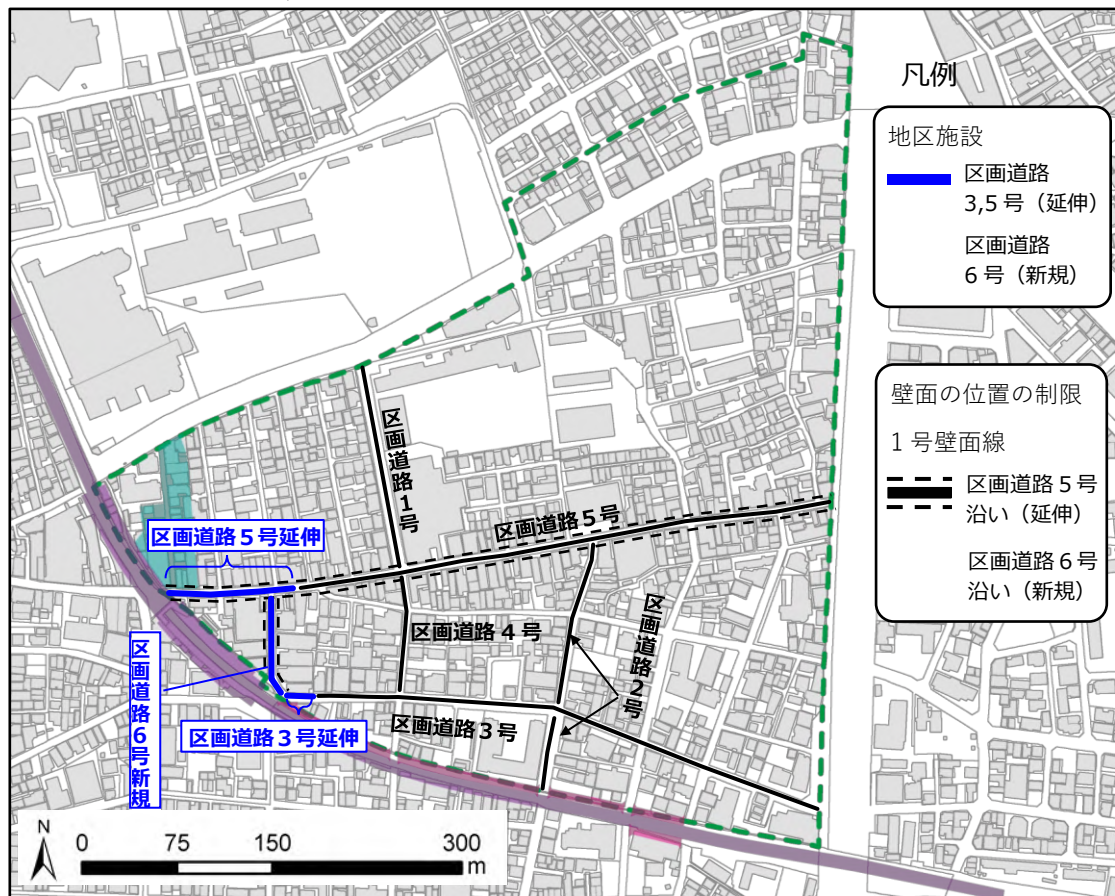


図 3 : 地区施設の位置図

| 地区施設名 | 幅員(m) | 備考 |
|----------|----------|----|
| 区画道路 1 号 | 11.0 | 既設 |
| 区画道路 2 号 | 8.1～10.0 | 既設 |
| 区画道路 3 号 | 6.3～8.1 | 既設 |
| 区画道路 4 号 | 6.3 | 既設 |
| 区画道路 5 号 | 6.0～8.0 | 既設 |
| 区画道路 6 号 | 6.3 | 既設 |

※表中の数値は、全て概数である。(約の表記は省略)

イ 建築物等に関する事項＜網掛けは変更箇所を示す＞

①建築物等の用途の制限

全地区

以下のものは建築不可。

- ・性風俗店等
- ・馬券、車券及び舟券発売所
- ・ぱちんこ屋（既存店舗の建替えは除く。）

駅前周辺住宅地区

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は建築不可。

駅前地区①

区画道路5号及び6号に面する建築物の地上1階の当該道路に面する部分においては住宅、共同住宅等（これらに付属する自動車車庫を含む。）倉庫業を営む倉庫は建築不可。ただし、住宅等への出入口、階段等に類するものは除く。

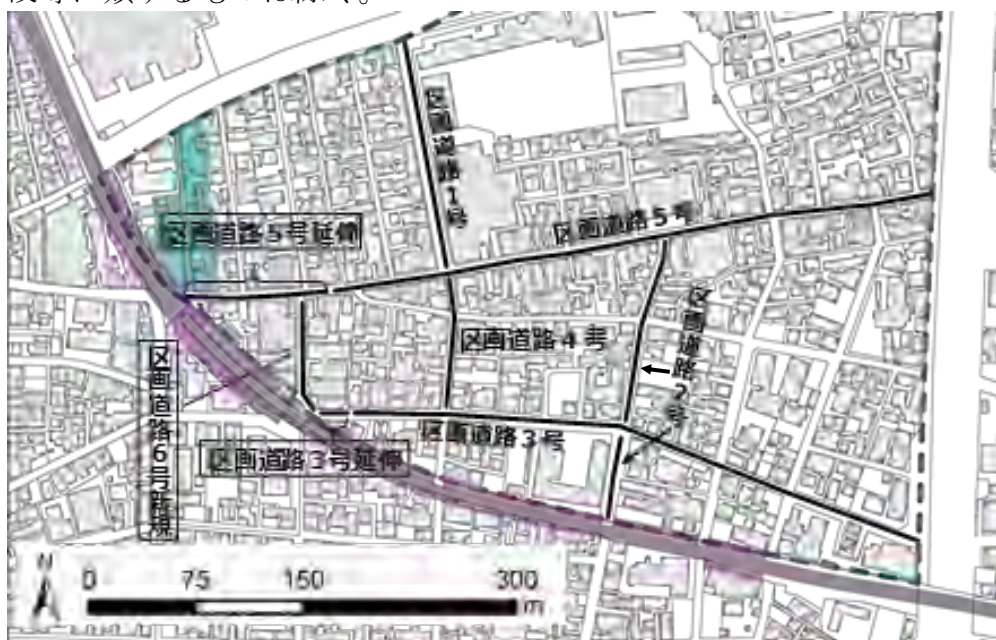
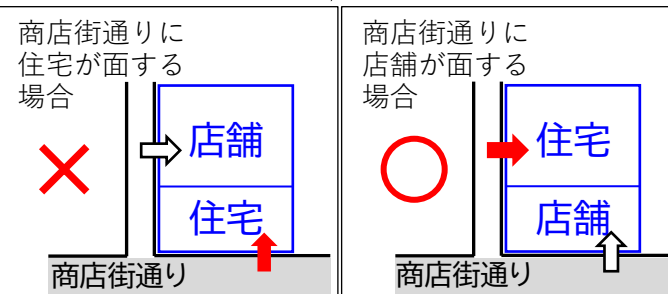


図4：地区施設の位置図



1階部分の用途の規制

→ 住宅用出入口 ⇨ 店舗用出入口



②建築物の容積率の最高限度

駅前地区①

建築物の容積率の最高限度は、1号壁面線が定められている敷地においては、都市計画により定められた容積率10分の50と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。

(1) 壁面線が定められた敷地： $(W + a) \times b$

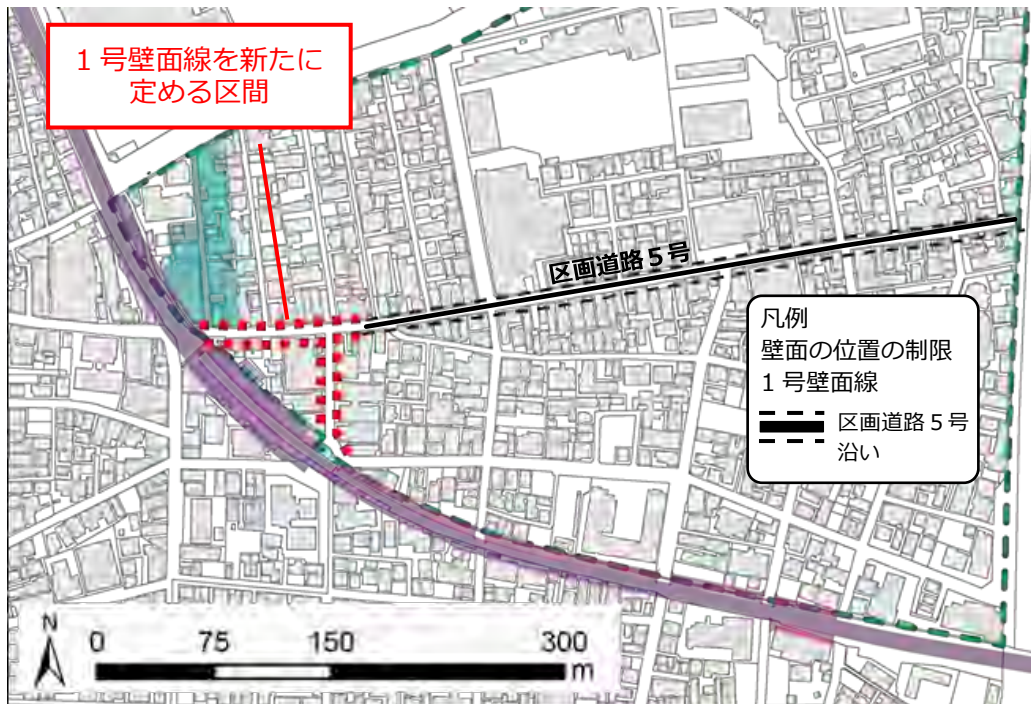
(2) 壁面線が定められていない敷地： $W \times b$

W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位 m）

a：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、1.0

道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0.5

b：6/10



<容積率の算出例>

図5：壁面制限の位置図

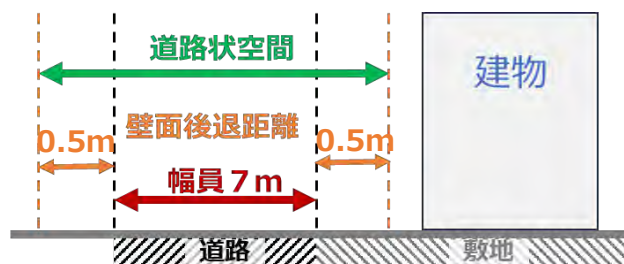
容積率＝道路状空間×用途地域ごとの係数

※道路状空間は、道路幅員
と壁面後退距離の合計値

※商業地域の係数は0.6

容積率

$$(7.0 + 1.0) \times 0.6 = 480\%$$



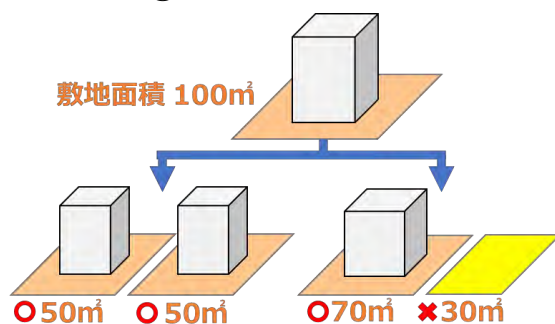
③建築物の敷地面積の最低限度

駅前地区① 50 m²

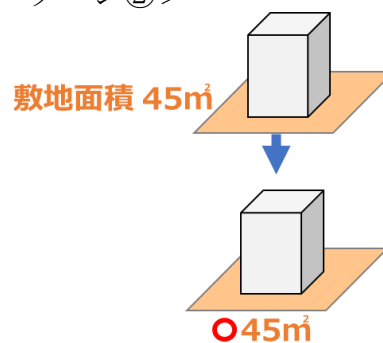
最低敷地面積より狭い敷地に分割した土地は建築不可。(パターン①)

※ただし、地区計画の変更・告示日時点で 50 m²未満の敷地の場合は建築可。(パターン②)

<パターン①>



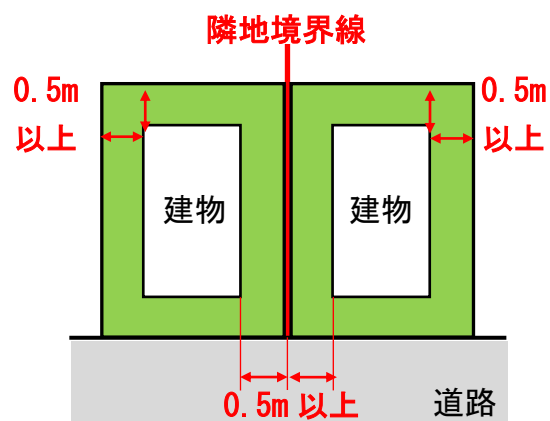
<パターン②>



④壁面の位置の制限

駅前周辺住宅地区

敷地面積が 60 m²以上の場合は、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、0.5m以上とする。



④壁面の位置の制限

駅前地区①

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（以下「外壁等」という。）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、0.5m以上とする。
ただし、高さ13mを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2m以上とする。

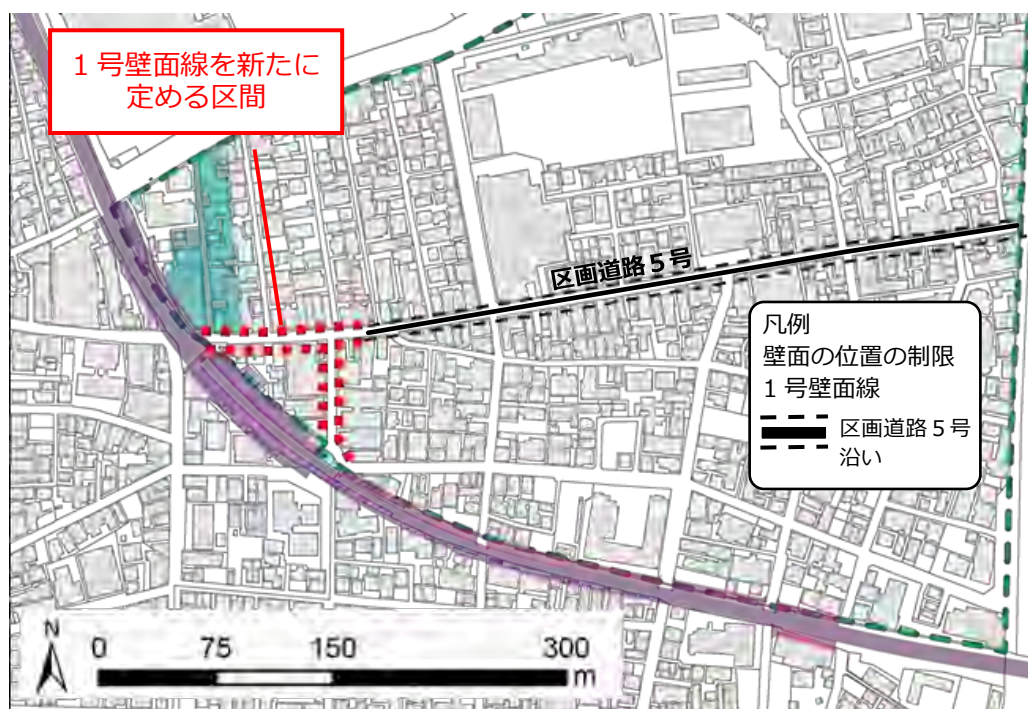
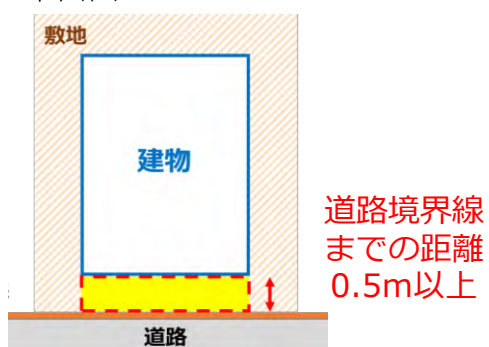
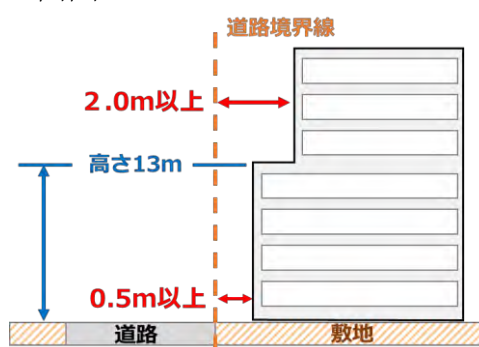


図6：壁面制限の位置図

<平面図>



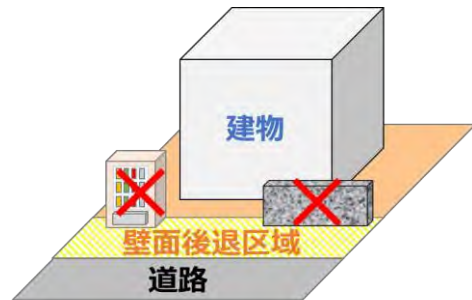
<立面図>



⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

駅前地区①

壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置不可。



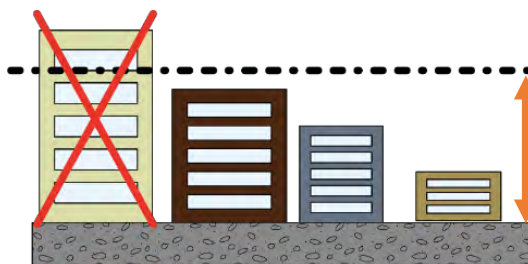
⑥建築物の高さの最高限度

駅前周辺住宅地区・駅前地区① : 3.5 m

補助26号線沿道地区・近隣商業地区② : 4.0 m

駅前地区② : 4.5 m

※駅前地区①
以外は変更なし



高さの最高限度
例) 駅前周辺住宅地区 3.5 m

⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ※変更なし

全地区

- ・建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、1号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。
- ・刺激的な原色を避け、周辺環境と地域の街並みと調和しに配慮したものとする。

⑧垣又は柵の構造の制限 ※変更なし

全地区

倒壊の危険性が高いブロック塀を規制する。ブロック塀等の高さは60 cmまでとする。

ブロック等は
60cm 以下



生け垣

大山駅東地区地区計画 新旧対照表

| | | 変更案 | 既決定 |
|--------------------|---------|---|--|
| 表題 | | 東京都市計画地区計画の 変更 （板橋区決定） 都市計画大山駅東地区地区計画を次のように 変更 する。 | 東京都市計画地区計画の 決定 （板橋区決定） 都市計画大山駅東地区地区計画を次のように 決定 する。 |
| 名称 | | 大山駅東地区地区計画 | 大山駅東地区地区計画 |
| 位置※ | | 板橋区大山東町、栄町及び氷川町各地内. | 板橋区大山東町、栄町及び氷川町各地内 |
| 面積※ | | 約 22. 4ha | 約 22. 4ha |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、東武東上線大山駅の東側に位置し、駅前商業地や地区中央部をにぎわいの軸として東西に貫く遊座大山商店街などの商業地と、その後背に広がる住宅地から形成され、周辺には複数の公共施設が立地するなど、交通や生活の利便性の高い複合市街地となっている。</p> <p>板橋区都市づくりビジョン（平成 30 年 3 月）では、本地区を含む大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画等に基づき、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>さらに、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道付属街路に関する都市計画が令和元年 12 月に決定されたことから、こうした都市基盤整備にあわせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、駅周辺という立地条件を活かし、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成及び密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。</p> | <p>本地区は、東武東上線大山駅の東側に位置し、駅前商業地や地区中央部をにぎわいの軸として東西に貫く遊座大山商店街などの商業地と、その後背に広がる住宅地から形成され、周辺には複数の公共施設が立地するなど、交通や生活の利便性の高い複合市街地となっている。</p> <p>本地区を含む大山町、大山東町付近は、都市計画マスタープランにおいて、基盤整備や建物の再整備などによって、商業や文化機能の充実を図り、地域交流の拠点としてのまちづくりを進めることとされている。そこで、大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画で示された「文化交流拠点に相応しい交通基盤整備や鉄道立体化により利便性に優れ、誰もが暮らしやすくにぎわいに満ちた安心安全なまち～大山～」の実現に向けて、都市計画道路補助 26 号線の整備にあわせた沿道まちづくり、道路と鉄道の立体交差化や駅前広場の整備等の実現に向けた検討が進められている。</p> <p>本地区は、こうした都市基盤整備にあわせて、立地条件を活かしたさらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成を図るとともに、密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | 1 住宅地区① 戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。 | 1 住宅地区① 戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。 |
| | | 2 住宅地区② 遊座大山商店街の北側の住宅地については、地区内に存する大規模敷地の土地利用転換にあわせて南北の円滑な動線を確保するなど、居住環境の改善を進め、緑豊かな防災性の高い住宅地の形成を図る。南側の住宅地については、戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で快適に暮らせる住宅地の形成を図る。 | 2 住宅地区② 遊座大山商店街の北側の住宅地については、地区内に存する大規模敷地の土地利用転換にあわせて南北の円滑な動線を確保するなど、居住環境の改善を進め、緑豊かな防災性の高い住宅地の形成を図る。南側の住宅地については、戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で快適に暮らせる住宅地の形成を図る。 |
| | | 3 駅前周辺住宅地区 商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。 | — |
| | | 4 遊座大山商店街地区 将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、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 遊座大山商店街地区 将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、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。 |
| | | 5 駅前地区① 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、 | — |

| | | 変更案 | 既決定 |
|--------------------|------------|---|--|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | 後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。 | — |
| | | 6 駅前地区② 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。 | — |
| | | 7 補助 26 号線沿道地区 幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。 | 4 補助 26 号線沿道地区 幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。 |
| | | 8 山手通り沿道地区①・② 平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路の沿道として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。 | 5 山手通り沿道地区①・② 平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路の沿道として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。 |
| | | 9 近隣商業地区①・② 遊座大山商店街のにぎわいと連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。 | 6 近隣商業地区 駅前周辺地区の将来的な都市基盤整備にあわせて、住宅地の居住環境と調和した商業地の形成を図る。 |
| | | — | 7 駅前周辺地区（A・B・C） 道路と鉄道の立体交差化等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな拠点として、遊座大山商店街との調和・連続性に配慮した、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 補助第 26 号線と大山駅をつなぐ駅前広場の整備による地域交通結節機能の向上や、連続立体交差事業による地域分断の解消及び鉄道付属街路による新たな交流とにぎわいが生まれる地区内外の交通ネットワークを形成するため、以下の方針を定める。 1 地区内の主要な生活道路として、区画道路 1 号から 4 号までを地区施設に位置付け、地区の生活の軸としての機能の保全を図る。 2 地区内のにぎわいの軸として、区画道路 5 号及び 6 号（遊座大山商店街）を地区施設に位置付け、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、地区施設及び壁面後退区域が一体となった安全で快適な歩行空間の形成をめざす。 | 1 地区内の主要な生活道路として、区画道路 1 号から 4 号までを地区施設に位置付け、地区の生活の軸としての機能の保全を図る。 2 地区内のにぎわいの軸として、区画道路 5 号（遊座大山商店街）を地区施設に位置付け、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、地区施設及び壁面後退区域が一体となった安全で快適な歩行空間の形成をめざす。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 地区の特性に応じて、以下のように建築物等の整備の方針を定める。 | 地区の特性に応じて、以下のように建築物等の整備の方針を定める。 |
| | | 1 住宅地区①・②、駅前周辺住宅地区 （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、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 （3）住宅地区①・②では、建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。また、駅前周辺住宅地区では、良好な居住環境の維持・形成を図るため、建築物等の高さの | 1 住宅地区①・② （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、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 （3）建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。 （4）住宅地の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |

| | | | 変更案 | | | | 既決定 | | | |
|--------------------|-------------------------|----|--|-----------|--------|----|---|-----------|--------|----|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 建築物等の整備の方針 | | <p>最高限度を定める。</p> <p>(4) 住宅地の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | | <p>定める。</p> <p>(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | |
| | | | <p>2 遊座大山商店街地区、駅前地区①</p> <p>建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。</p> <p>(1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 商店街の街並み景観に配慮しつつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(4) 商店街の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | | <p>2 遊座大山商店街地区</p> <p>建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。</p> <p>(1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 遊座大山商店街地区の街並み景観に配慮しつつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(4) 商店街の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(5) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | |
| | | | <p>3 駅前地区②、補助 26 号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・②</p> <p>(1) 健全な商業環境の形成と居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(3) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | | <p>3 補助 26 号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区及び駅前周辺地区 (A・B・C)</p> <p>(1) 健全な商業環境の形成と居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(3) 震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> | | | |
| | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | | <p>1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。</p> <p>2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p> | | | | <p>1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。</p> <p>2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p> | | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 区画道路 1 号※ | 11.0m | 約 160m | 既設 | 区画道路 1 号※ | 11.0m | 約 160m | 既設 |
| | | | 区画道路 2 号※ | 8.1～10.0m | 約 200m | 既設 | 区画道路 2 号※ | 8.1～10.0m | 約 200m | 既設 |
| | | | 区画道路 3 号※ | 6.3～8.1m | 約 444m | 既設 | 区画道路 3 号※ | 6.3～8.1m | 約 420m | 既設 |
| | | | 区画道路 4 号 | 6.3m | 約 90m | 既設 | 区画道路 4 号 | 6.3m | 約 90m | 既設 |
| | | | 区画道路 5 号※ | 6.0～8.0m | 約 540m | 既設 | 区画道路 5 号※ | 6.0～8.0m | 約 430m | 既設 |
| | | | 区画道路 6 号 | 6.3m | 約 90m | 既設 | — | | | |

| | | | 変更案 | | | | | | 既決定 | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------------------|--|--|--|---------------|---------|--|--|--|-----------|--|
| | 地 区 の 区 分 | 名 称 | 住 宅 地区① | 住 宅 地区② | 駅前周辺 住宅地区 | 遊座大山 商店街地区 | 駅前地区① | 駅前地区②、補 助 26 号線沿道地 区、山手通り沿 道地区①・②、 近隣商業地区 ①・② | 住 宅 地区① | 住 宅 地区② | 遊座大山商店街地区 | 補助 26 号線沿道地 区、山手通り沿道 地区①・②、近隣商 業地区、駅前周辺 地区 (A・B・C) |
| | | 面積 | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 1.0ha | 約 2.5ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 2.5ha | 約 8.1ha |
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 する 事 項 | 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、又は建築物への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」。 | | | | | | 次に掲げる建築物を建築し、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」及び第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するもの。 | | | |
| | | | — | 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。 | | | | | — | 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 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 | 5 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。 | — | — | 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 | 5 区画道路 5 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。 | — | | |
| | | 建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 ※ | — | 1 建築物の容積率の最高限度は、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 | 1 建築物の容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率 10 分の 50 と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の | — | — | — | | 1 建築物の容積率の最高限度は、計画図 2 に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては 10 分の 40 とする。 ただし、山手通りの道路境界から 30 m の区域内に存する敷地はこの限りでない。 2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特 | — | |

| | | 変更案 | | | | | | | 既決定 | | | |
|--------|------------|---------------|-----------|-----------|--------------|---|---|--|-----------|-----------|---------------------------|--|
| | 地区の 区分 | 名称 | 住宅 地区① | 住宅 地区② | 駅前周辺 住宅地区 | 遊座大山 商店街地区 | 駅前地区① | 駅前地区②、補 助 26 号線沿道地 区、山手通り沿 道地区①・②、 近隣商業地区 ①・② | 住宅 地区① | 住宅 地区② | 遊座大山商店街地区 | 補助 26 号線沿道地 区、山手通り沿道 地区①・②、近隣商 業地区、駅前周辺 地区 (A・B・C) |
| | | 面積 | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 1.0ha | 約 2.5ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 2.5ha | 約 8.1ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の容積率の最高限度※ | | | | ては10分の40とする。ただし、山手通りの道路境界から30mの区域内に存する敷地はこの限りでない。 2 建築基準法第59条の2第1項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあつては前項の規定は適用しない。 | 数値とする。 (1) 計画図3に示す1号壁面線が定められた敷地：(W＋a) × b (2) 壁面線が定められていない敷地：W × b W：建築基準法上の前面道路の幅員（単位m） a：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、1.0 道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0.5 b：6/10 2 建築基準法第59条の2第1項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあつては前項の規定は適用しない。 | | | | 例を受けた建築物にあつては前項の規定は適用しない。 | |

| | | | 変更案 | | | | | | 既決定 | | | | |
|--------|------------|---------------|---|--|--|---|---|---|--|-----------|-----------|-----------|--|
| | | 地 区 の 区 分 | 名称 | 住宅 地区① | 住宅 地区② | 駅前周辺 住宅地区 | 遊座大山 商店街地区 | 駅前地区① | 駅前地区②、補 助 26 号線沿道地 区、山手通り沿 道地区①・②、 近隣商業地区 ①・② | 住宅 地区① | 住宅 地区② | 遊座大山商店街地区 | 補助 26 号線沿道地 区、山手通り沿道 地区①・②、近隣商 業地区、駅前周辺 地区 (A・B・C) |
| | | | 面積 | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 1.0ha | 約 2.5ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 2.5ha | 約 8.1ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | — | 50 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、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 1 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は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ならば当該規定に適合しないこととなる土地 2 この地区計画の決定の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 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 4 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 | — | — | 50 m ² ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は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ならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。 | — | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 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 m ² 以上の場合は、0.5m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一に該当す | 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（以下「外壁等」という。）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、0.5m以上とする。 ただし、高さ 13mを超える部分の外 | — | 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 m ² 以上の場合は、0.5mを越えて建築しなくてはならない。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築 | 計画図 2 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（以下「外壁等」という。）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、0.5m以上とする。 ただし、高さ 13mを超える部分の外壁 | | | | | | |

| | | | 変更案 | | | | | | 既決定 | | | | | |
|--------|------------|------------------------------|---|------------|------------|--------------|--|---------|---|------------|--|--|---|---|
| | | 地 区 の 区 分 | 名 称 | 住 宅 地区① | 住 宅 地区② | 駅前周辺 住宅地区 | 遊座大山 商店街地区 | 駅前地区① | 駅前地区②、補 助 26 号線沿道地 区、山手通り沿 道地区①・②、 近隣商業地区 ①・② | 住 宅 地区① | 住 宅 地区② | 遊座大山商店街地区 | 補助 26 号線沿道地 区、山手通り沿道 地区①・②、近隣商 業地区、駅前周辺 地区（A・B・C） | |
| | | 面積 | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 1.0ha | 約 2.5ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha | 約 0.7ha | 約 11.1ha | 約 2.5ha | 約 8.1ha | | |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁 面 の 位 置 の 制限 | る場合はこの限りでない。 （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 5 m ² 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、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下のもの | | | | 壁等の面から道路境界線までの距離は、2 m以上とする。 | — | 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。 （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 5 m ² 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、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下のもの | | | 等の面から道路境界線までの距離は、2 m以上とする。 | — | |
| | | 壁 面 後 退 区 域 における工作物の設置の制限 | — | | | | 壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。 | — | — | | | 壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。 | — | |
| | | 建 築 物 等 の 高 さの最高限度 | 1 建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。 17m ただし、次の各号の一に該当する場合は、当該数値とする。 （１）500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の | | | | | | | 35m | 25m ただし、山手通りの道路境界から 30mの区域は 60mとする。 | 35m | 近隣商業地区①：35m 補助 26 号線沿道地区、近隣商業地区②：40m 駅前地区②、山手 | 17m ただし、次の各号の一に該当する場合は、当該数値とする。 （１）500 m ² 以上 1000 m ² 未満の敷地は 25m |

| | | | 変更案 | | | | | | 既決定 | | | |
|--------|------------|----------------------|--|---------|----------|-----------|--------|--|--|---------|-----------|---|
| | 地区の区分 | 名称 | 住宅地区① | 住宅地区② | 駅前周辺住宅地区 | 遊座大山商店街地区 | 駅前地区① | 駅前地区②、補助26号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・② | 住宅地区① | 住宅地区② | 遊座大山商店街地区 | 補助26号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区、駅前周辺地区（A・B・C） |
| | | 面積 | 約0.7ha | 約11.1ha | 約1.0ha | 約2.5ha | 約0.7ha | 約6.4ha | 約0.7ha | 約11.1ha | 約2.5ha | 約8.1ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の高さの最高限度 | 敷地は25m （2）1,000㎡以上の敷地は35m | | | | | 通り沿道地区②：45m 山手通り沿道地区①：60m | （2）1000㎡以上の敷地は35m | | | ②、駅前周辺地区 C：45m 山手通り沿道地区 ①：60m |
| | | | 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。 3 建築基準法第59条の2第1項等に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物は、この限りでない。 | | | | | | 2 前項において、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。 3 建築基準法第59条の2第1項等に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物は、この限りでない。 | | | |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図3に示す1号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。 ただし、地盤面からの高さが3.5mを超える部分はこの限りではない。 2 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。 | | | | | | 1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図2に示す1号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。 ただし、地盤面からの高さが3.5mを超える部分はこの限りではない。 2 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。 | | | |
| | | 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ない。 | | | | | | 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ない。 | | | |
| | | 土地利用に関する事項 | 緑豊かで潤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などに努める。 | | | | | | 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などに努める。 | | | |

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び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、**大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道付属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことを踏まえ**、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。**

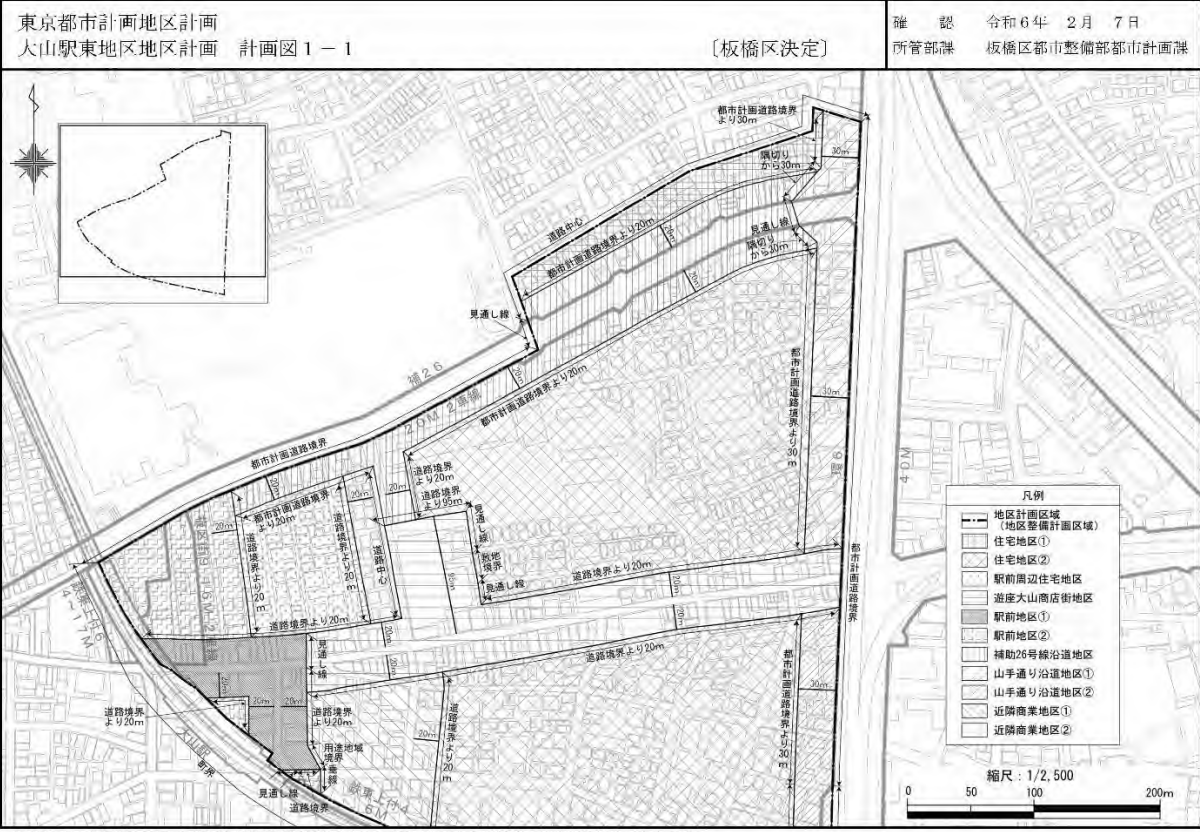
※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり。」

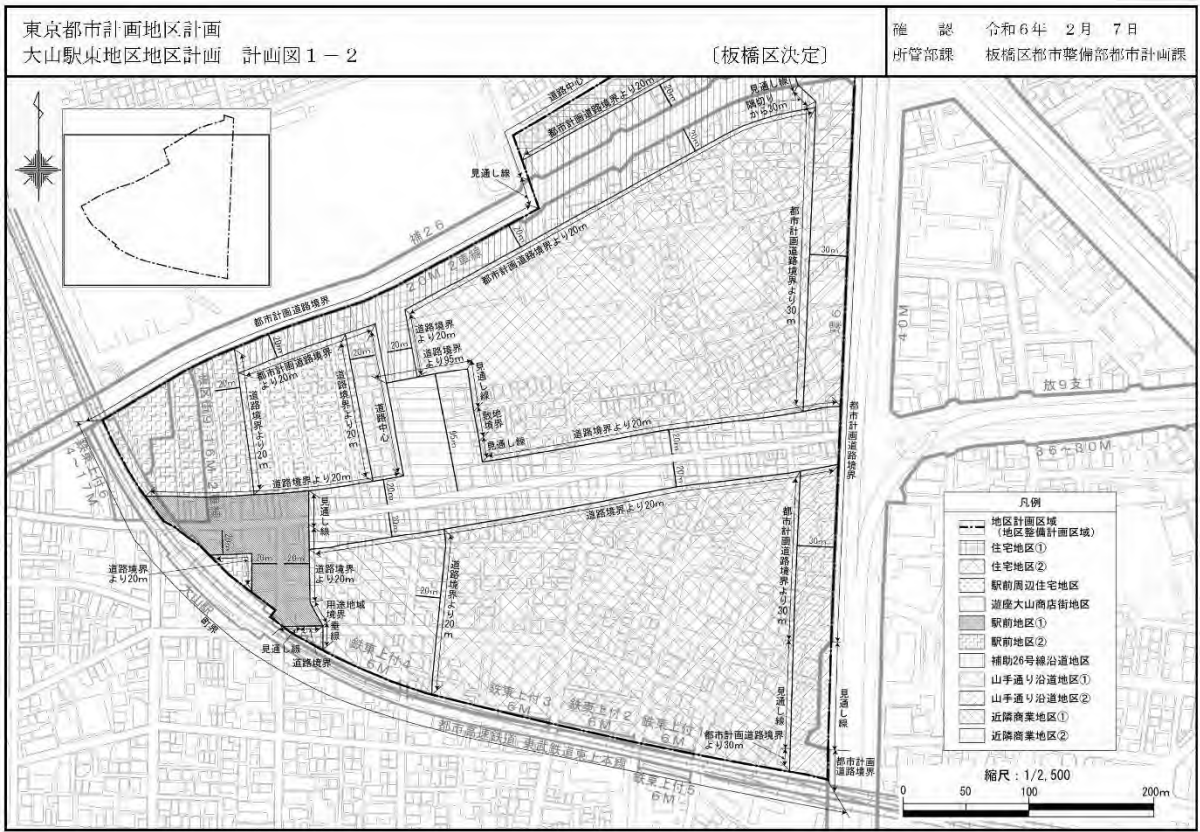
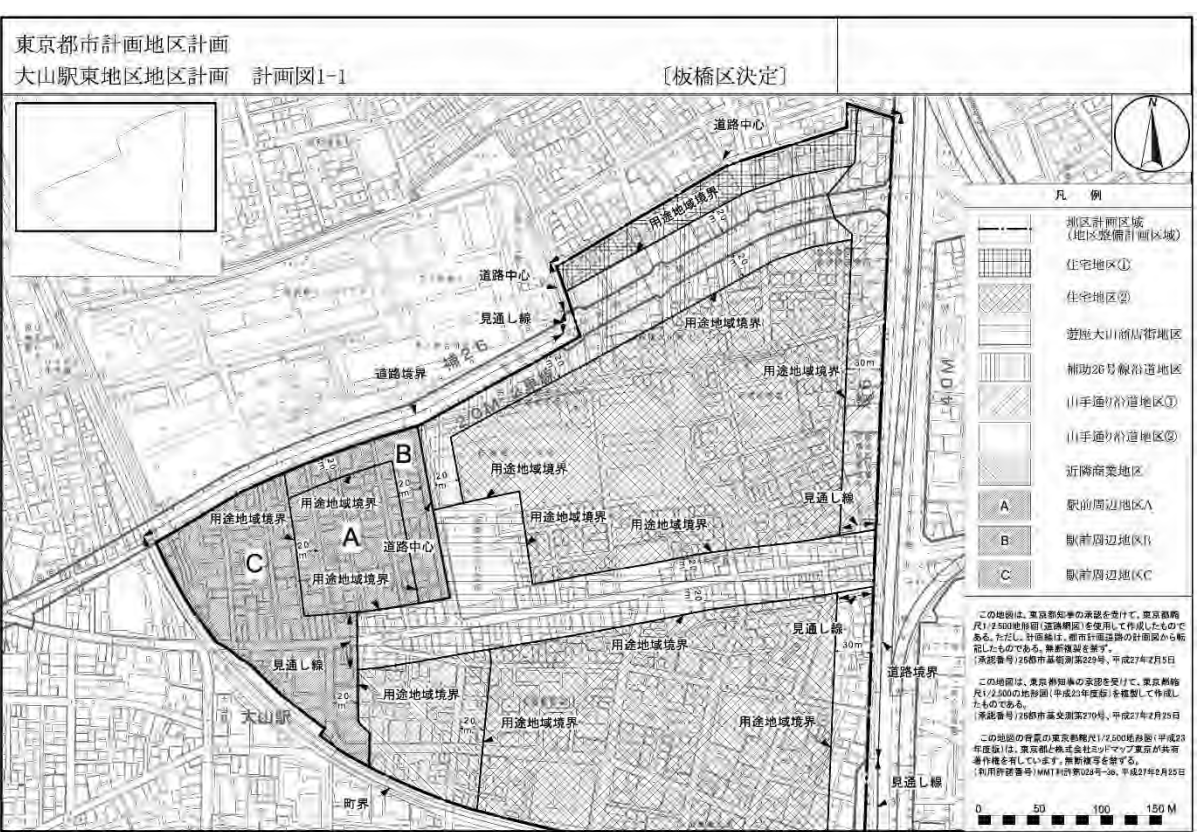
理由：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、**有効な土地利用を図るため地区計画を定める。**

計画図 1

変更案



既決定



計画図 2

変更案



既決定



[板橋区決定]



[板橋区決定]



| | 変更案 | 既決定 |
|-------|---|-----|
| 計画図 3 | <div><div>東京都市計画地区計画 大山駅東地区地区計画 計画図 3－1</div><div>〔板橋区決定〕</div><div><div>確認 令和 6 年 2 月 7 日 所管部課 板橋区都市整備部都市計画課</div><p>この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（地籍図）を使用して作成したものである。（※図面番号）5 都市基本図第 122 号、令和 5 年 9 月 28 日 ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（※図面番号）5 都市基本図第 122 号、令和 5 年 7 月 26 日</p></div></div> <div>(追加)</div> | |
| | <div><div>東京都市計画地区計画 大山駅東地区地区計画 計画図 3－2</div><div>〔板橋区決定〕</div><div><div>確認 令和 6 年 2 月 7 日 所管部課 板橋区都市整備部都市計画課</div><p>この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（地籍図）を使用して作成したものである。（※図面番号）5 都市基本図第 122 号、令和 5 年 9 月 28 日 ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（※図面番号）5 都市基本図第 122 号、令和 5 年 7 月 26 日</p></div></div> <div>(追加)</div> | |

確認 令和6年 2月 7日
所管部課 板橋区都市整備部都市計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（地籍図）を使用して作成したものである。（※図面番号）5 都市基本図第 122 号、令和 5 年 9 月 28 日
ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（※図面番号）5 都市基本図第 122 号、令和 5 年 7 月 26 日

| | 変更案 | 既決定 |
|------|---|--|
| 方針附図 | <div> <div> <div> <div> <div>東京都市計画地区計画</div> <div>大山駅東地区地区計画 参考図（方針附図）</div> </div> <div> <div>〔板橋区決定〕</div> <div> <div>確 認 令和6年 2月 7日</div> <div>所管部課 板橋区都市整備部都市計画課</div> </div> </div> </div> <div> </div> <div> <p>この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都府民1/2,500の地形図（国土地理院）を使用して作成したものである。（承認番号）は都市局文書第123号、令和5年9月28日 ただし、計画線は、都市計画図の計画線から転記したものである。詳細図を添付。（添付番号）は都市局文書第143号、令和5年7月28日</p> </div> </div> </div> | <div> <div> <div> <div>（追加）</div> </div> </div> </div> |