

板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

板橋駅西口地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	2
3. 施行地区	
(1) 施行地区の位置	3
(2) 施行地区の位置図	3
(3) 施行地区の区域	3
(4) 施行地区の区域図	3
(5) 施行地区の面積	3
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	4
2) 施設建築物の設計の概要	
(イ) 設計方針	4
(ロ) 建ぺい率及び容積率等	5
(ハ) 各階床面積	5
3) 施設建築敷地の設計の概要	
(イ) 設計方針	7
(ロ) 区画道路	8
(ハ) 広場	8
(ニ) 歩道状空地	8
(ホ) 有効空地率	8

4) 公共施設の設計の概要	
(イ) 設計方針.....	9
(ロ) 公共施設調書.....	9
5) 住宅建設の概要.....	10
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図.....	10
2) 施設建築敷地の設計図.....	10
3) 公共施設の設計図.....	10
5. 事業施行期間	
(1) 事業施行期間 (予定)	11
(2) 建築工事期間 (予定)	11
6. 資金計画	
(1) 資金計画	11
(2) 支出金明細	11
(3) 資金調達計画	11
(4) 補助金算出根拠	11
(5) 公共施設管理者負担金	11
別表	12
7. 添付書類	
(1) 施行地区の位置図	14
(2) 施行地区の区域図	15
(3) 設計図 施設建築物	16
(4) 設計図 施設建築敷地	26
(5) 設計図 公共施設	27

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

板橋駅西口地区

(2) 事業の名称

板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

板橋駅西口地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

1) 計画地の位置と規模

- ・本地区は、板橋区の東端のＪＲ埼京線板橋駅の駅前に位置する約0.6haの区域で、都営地下鉄三田線新板橋駅及び東武鉄道東上線下板橋駅の徒歩圏にある。
- ・また、首都高速中央環状線及び都市計画道路放射第9号線（中山道）が本地区の北側に位置しており、鉄道及び自動車交通において利便性の高い立地となっている。
- ・なお、本地区を含む板橋区内の一部のみが『東京の都市づくりビジョン』における「センター・コア再生ゾーン」、及び『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』における「職住近接ゾーン」に位置づけられていることから、東京の将来像の実現とともに、都心・副都心と板橋区を結びつける重要な立地特性を有する地域である。

2) これまでの経緯

- ・板橋駅西口地区のまちづくりの経緯は以下のとおりである。
- ・地権者の活動は平成19年に任意再開発（都心共同住宅事業）の検討が開始され、平成25年9月に市街地再開発準備組合を設立した。

■計画地等の再開発の経緯

	計画地再開発の経緯
平成2年	地元・東京都・豊島区・北区・板橋区で構成する板橋駅周辺整備協議会が、板橋駅周辺地区(約47ha)について『板橋駅周辺地区まちづくりガイドプラン』を策定
平成3年	板橋駅西口地区市街地再開発事業基本計画作成(板橋区)
平成19年	板橋一丁目16街区を中心に任意再開発(都心共同住宅事業)の地元で検討開始
平成20年	「板橋駅前再開発協議会」を発足
平成23年	協議会定例(3月)で、当地区の再開発を法定再開発事業で推進することに決議。
平成25年	板橋駅西口地区市街地総合再生計画及び市街地総合再生基本計画策定(2月)(板橋区)
	「板橋駅西口地区市街地再開発準備組合」設立(9月)板橋一丁目16～19街区、17街区一部の約0.6haを検討区域とする。
平成26年	板橋駅西口地区市街地再開発事業基本計画策定(板橋区)
平成27年	板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン策定(板橋区)
	板橋駅西口地区市街地再開発事業推進計画策定(板橋区)
平成31年	板橋駅西口地区地区計画都市計画決定(板橋区)
	板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業都市計画決定(板橋区)

(2) 事業の目的

JR埼京線板橋駅前広場に面する本地区は、都営三田線新板橋駅と東武東上線下板橋駅の徒歩圏に立地するが、敷地が細分化されて低未利用地が混在し、建物の老朽化が進んでおり、周辺商店街の拠点的な商業地でありながら、その立地特性を活かした賑い創出のための機能更新や土地の合理的かつ健全な高度利用が図れていない。

従って、都市型住宅施設・商業業務施設を主体とする建物整備と広場・歩道状空地などの整備により、都心居住の促進・周辺居住者への生活利便性の向上などの駅前立地特性を活かした魅力ある複合市街地の形成、駅前広場と連続したみどり豊かな賑わいとたまりの空間の創出、周辺地域への配慮と周辺商店街との連携を高める広場空間と安全な歩行者ネットワークの創出などを図ることを目的として事業を行うものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、J R埼京線板橋駅前位置し、都営三田線新板橋駅及び東武東上線下板橋駅に近接する約 0.6ha の区域である。

A街区は東側に J R板橋駅前広場、南側に板橋特別区道第 1833-01 号線（幅員 12m）、西側に板橋特別区道第 2009 号線（幅員 8m）及び北側は板橋特別区道第 2023 号線（幅員 6～8m）で囲まれ、東側は板橋駅前の顔として駅前広場と連続したみどり豊かなたまりの空間、西側は周辺市街地に配慮した広場空間の創出が期待されている。

B街区は北側に都市計画道路駅街路 1 号線（幅員 12m）、東側に板橋特別区道第 2005 号線（幅員 6m）、南側に板橋特別区道第 2023 号線（幅員 6m）及び西側は板橋特別区道第 2029 号線（幅員 8m）で囲まれている。

J R板橋駅周辺には、各駅を起点とする通り沿いや旧中山道に形成された商店街が集積しており、地域のにぎわい創出の拠点となっているとともに、江戸時代は中山道の最初の宿場町であり、歴史・文化的な資源に恵まれている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

(3) 施行地区の区域

東京都板橋区板橋一丁目	16番1、16番2、16番3、16番4、16番5、16番6、16番7、16番8、
同	16番9、16番10、16番11、16番12、16番13、16番14、16番15、
同	16番16、16番17、16番18、16番19、16番20、16番21、16番22、
同	16番23、16番24、16番25
同	17番3
同	18番1、18番2、18番3、18番4、18番5、18番6、18番7
同	19番1、19番2、19番3、19番4、19番5、19番7、19番9、
同	19番10、19番11、19番12、19番14、19番15、19番16、
同	19番17、19番18、19番19、19番20
同	73番6の一部、74番1の一部、74番9の一部、74番10の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）の通り。

(5) 施行地区の面積

約 0.6 ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本再開発の目標は、『板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と安全・安心で魅力ある駅前環境の形成』である。

これらを実現する為に、地区内の整備を次の5つの方針に基づき行う。

方針1：板橋駅前拠点にふさわしい公共施設等の整備

方針2：板橋区の顔づくりに寄与する魅力ある複合市街地の形成

方針3：周辺地区との連携を高める歩行者ネットワークの整備

方針4：みどりの拠点の創出と周辺地域に貢献する広場の整備

方針5：旧中山道の面影を活かしたにぎわいある街並みの形成

住宅を中心としながら、店舗、事務所、公益施設、駐輪場を整備し、多様な機能が集積する新しい市街地環境を創出する。

広場空間等に緑豊かな植栽を配置し、広場、歩道状空地・歩道による、安全で潤いある歩行者空間を形成する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

駅前立地の利便性を活かした賑いと、駅前広場と一体化した緑豊かな憩いが共存した、魅力ある低層部（1～3階）の商業・業務空間の創出を図る。

こうした低層部の商業・業務機能との連携により、住宅階においても、都心居住の利便性と豊かな暮らしが享受できる計画を目指す。

低層部商業・業務のエントランスにおいては、駅前立地にも関わらず、駅前広場と一体化した、緑豊かなアプローチからの導入を図り、生活利便性の高い機能を中心に導入できる設えとする。

4階には、保育園の導入を予定し、子育て世代が暮らしやすく、利用しやすい計画とする。

5階には、住宅用駐輪場を配置し、効率の良い建築計画とする。

6階以上の住宅階においては、ファミリー、単身者、高齢者など多様な世帯の生活に対応できる質の高い都心型住宅を実現するため、様々な住戸タイプを想定した計画とする。

住宅の駐車場は、地下2階から乗り入れるタワーパーキングとし、店舗用の駐輪場は地下1階に配置する。

これらの用途に付帯する機械室等は、3階、地下2階に、各々の機能に合った位置に効率的に配置する。

施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷低減や省エネルギーシステムの導入により、地球温暖化の抑制とランニングコストの低減に配慮する。

非常用発電設備や防災備蓄倉庫、給排水の確保等、災害時においても自立性の高い計画に配慮する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

街区	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (注1)	建ぺい率	容積率 (注2)
A街区	約 3,275 m ²	約 1,960 m ²	約 44,360 m ²	約 60%	約 950%
B街区	約 540 m ²	約 340 m ²	約 1,495 m ²	約 63%	約 260%

(注1) 駐車場面積を含む。

(注2) 容積対象床面積 A街区：約 31,050 m²、B街区：約 1,390 m²

(ハ) 各階床面積

A街区

階	主要用途	床面積	備考
PH1	機械室	105 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下2階地上38階
R1	機械室	15 m ²	
38	住宅	1,065 m ²	建て 高さ：約142m
37	〃	1,065 m ²	
36	〃	1,065 m ²	その他施設 (1) 駐車場 約 140台 住宅用 約 125台 店舗用 約 15台 (2) 駐輪場 約 1070台 住宅用 約 770台 店舗用 約 300台 (3) バイク置場 約 10台
35	〃	1,065 m ²	
34	〃	1,065 m ²	
33	〃	1,065 m ²	
32	〃	1,065 m ²	
31	〃	1,065 m ²	
30	〃	1,065 m ²	
29	〃	1,065 m ²	
28	〃	1,065 m ²	
27	〃	1,065 m ²	
26	〃	1,065 m ²	
25	〃	1,065 m ²	
24	〃	930 m ²	
23	住宅、機械室	1,060 m ²	
22	住宅	920 m ²	
21	〃	920 m ²	
20	〃	920 m ²	
19	〃	920 m ²	
18	〃	920 m ²	
17	〃	920 m ²	
16	〃	920 m ²	
15	〃	920 m ²	
14	住宅	920 m ²	

13	住宅	920 m ²	
12	〃	920 m ²	
11	〃	920 m ²	
10	〃	920 m ²	
9	〃	920 m ²	
8	〃	920 m ²	
7	〃	920 m ²	
6	住宅	920 m ²	
5	駐輪場	1,245 m ²	
4	公益的施設、住宅共用室等	910 m ²	
3	店舗・事務所、機械室等	1,530 m ²	
2	店舗・事務所等	1,480 m ²	
1	店舗・事務所、機械室、 住宅エントランス等	1,600 m ²	
B1	駐輪場、防災センター等	850 m ²	
B2	駐車場、バイク置き場、 機械室等	4,085 m ²	
合計		44,360 m ²	

B街区

階	主要用途	床面積	備考
6	店舗・事務所等	205 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上6階建て 高さ：約25m その他施設 駐輪場 約10台
5	〃	230 m ²	
4	〃	230 m ²	
3	〃	230 m ²	
2	〃	310 m ²	
1	店舗・事務所、荷捌き等	290 m ²	
合計		1,495 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

〈A街区〉

- ・ A街区については、施設建築敷地中央の板橋特別区道第 2004 号線を、施設建築敷地東側の区画道路 2 号に付替え、板橋特別区道第 1833-01 号線及び広場 3 号と一体化し、また、施設建築敷地の外周道路沿いに 4m の歩道状空地 3、4、5 号と広場 4 号を整備することにより道路の歩道部分と一体化した快適で安全な歩行者空間を形成する。

〈B街区〉

- ・ B街区については、施設建築敷地の東と西側に 4m、北側に 1m の歩道状空地を整備することにより道路の歩道部分と一体化した快適で安全な歩行者空間を形成する。
また、荷捌きの出入りを施設建築敷地北（板橋特別区道第 2091 号線）側に設置し、施設建築敷地南（板橋特別区道第 2023 号線）側の歩行者の安全性に配慮する。

※施設建築敷地については、添付書類（4）設計図 施設建築敷地（P26）参照

(ロ) 区画道路

- ・施設建築敷地中央の板橋特別区道第 2004 号線を、施設建築敷地東側の区画道路 2 号に付替え、板橋特別区道第 1833-01 号線及び広場 3 号と一体化し、快適で安全な歩行者空間を形成する。

(ハ) 広場

- ・商業施設と一体となった、にぎわい空間及び緑化空間の創出に資する魅力ある広場を確保する。

(ニ) 歩道状空地

- ・周辺の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上に資する歩道状空地を確保する。

(ホ) 有効空地率

- ・当地区の敷地に対して、有効空地率は約 40%とする。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・板橋特別区道第 2023 号線は、一部道路の幅員が減少するが、幅員 6m の道路に加えて幅員 4m の歩道状空を整備することにより従前よりも広い道路空間を確保する。
- ・板橋特別区道第 1833-01 号線の施設建築敷地南側部分については、全体道路幅員 12m は変わらず、車道幅員 6m から 7m に拡幅し、施設建築敷地側歩道幅員が 3m から 2m に減幅するが、幅員 4m の歩道状空を整備することにより従前よりも広い歩道空間を確保する。
- ・板橋特別区道第 2004 号線は、道路の認定を廃止し、この敷地を板橋特別区道第 1833-01 号線の施設建築敷地東側に付替え、板橋特別区道第 1833-01 号線を一部拡幅する。
- ・公園について、JR 埼京線板橋駅と都営三田線新板橋駅を結ぶ主要な歩行者動線上に位置する場所に、にぎわい空間の形成及び地域の交流空間の創出に資する公園を新たに整備する。
- ・無電柱化について、施行地区内を無電柱化するとともに、施設建築敷地の外周道路沿いについては、施行地区外についても無電柱化を行う。

(ロ) 公共施設調書

公共施設	名称	概要		備考
		幅員(m)	延長(m)	
道路	板橋特別区道第 2091 号線 (都市計画道路駅街路第 1 号線)	6[12]	約 50	
	板橋特別区道第 1833-01 号線	6[12~18]	約 120	一部拡幅 一部幅員構成変更
	板橋特別区道第 2009 号線	4[8]	約 80	
	板橋特別区道第 2023 号線	3~6[6]	約 80	一部減幅
	板橋特別区道第 2005 号線	3~6[6]	約 20	
	板橋特別区道第 2004 号線	[4]	約 50	認定の廃止
公園	公園			新設(約 60 m ²)

(注) : 「幅員」の[]は全幅員を示す。

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
1LDK	36戸	40㎡	区分所有
2LDK	155戸	55㎡	
3LDK	193戸	70㎡	
4LDK	2戸	85㎡	
計	386戸	24,532㎡	

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図
添付書類(3)の通り。

- 2) 施設建築敷地の設計図
添付書類(4)の通り。

- 3) 公共施設の設計図
添付書類(5)の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 2027年3月末日

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 2023年5月 ～ 至 2026年7月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金	補助金	7,079	支 出 金	調査設計計画費	1,324
	公共施設管理者負担金	1,070		土地整備費	700
	保留床処分金等	21,514		補償費	4,495
				工事費	22,300
				借入金利子	70
			事務費	774	
	合計	29,663		合計	29,663

(2) 支出金明細

別表の通り。

(3) 資金調達計画

別表の通り。

(4) 補助金算出根拠

別表の通り。

(5) 公共施設管理者負担金

別表の通り。