

都市再生整備計画

いたばしくおおやまえきしゅうへんにしちく
板橋区大山駅周辺西地区

とうきょうと いたばしく
東京都 板橋区

令和7年10月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	東京都	市町村名	いたばしく 板橋区	地区名	いたばしく 板橋区大山駅周辺西地区	面積	6.3	ha
計画期間	令和7年度～令和9年度	交付期間	令和9年度～令和10年度					

目標
大目標： 大山駅を中心に活気とにぎわいのある、利便性の高く、魅力ある地区の実現 目標1：工事期間中におけるにぎわいの維持・向上 目標2：新たなにぎわいと交流拠点の創出
目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現状 板橋区大山駅周辺西地区は、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、およびその周辺の住宅地で構成されている。 都市計画道路補助第26号線街路整備事業が平成27年2月に事業認可、東武東上線の連続立体交差事業や区画街路が令和元年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。「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」ととされている。 また、「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、クロスポイントエリアは「ハッピーロード大山商店街の中心として、歩行者の流れをつなぎ生み出す拠点」とし、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」とするとともに、住居系地域の土地利用として「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。 現在、板橋区大山駅周辺西地区では、補助第26号線街路整備事業、大山町クロスポイント周辺地区第一種再開発事業、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、東武東上線連続立体化事業など様々な事業が進められており、まちの姿が大きく変わろうとしている。それに伴い、地域ブランド向上やにぎわいの活性化に向けて、行政だけでなく、民間活力のまちづくりが進められている。
課題 ・街路事業及び市街地再開発事業により、一時的にまちのにぎわいに減衰が見られる。 ・各事業後も、一部歩行者空間が減少する可能性があるため、オープンスペースの活用などにより地域住民が交流できる仕掛けを用意し、にぎわい維持・向上を行う必要がある。 ・各事業で整備される公共施設などの空地等を将来円滑に有効利用していくため、事業途中で発生する空地等を活用し、事業推進の機運を高めつつ、社会実験等の実績を積み上げていく必要がある。

将来ビジョン（中長期）
大山まちづくり総合計画（平成26年3月）
【大山駅周辺地区の将来のまちの姿】
文化交流拠点にふさわしい、交通基盤整備や鉄道立体化により利便性に優れた誰もが暮らしやすく、にぎわいに満ちた安心安全なまち
【まちづくりの整備方針】
交通体系
■交通結節点の形成
・駅前広場の整備
・駐輪場などの整備
■交通ネットワークの形成
・鉄道立体化の推進
・沿道まちづくりと一体となった補助第26号線の整備
・バスネットワークの整備
○土地地用・建物利用
■地域拠点としての機能の強化
・商店街の活性化に関する取り組み
・まちのにぎわいと商店街活性化に寄与するエリア整備
■適切な土地利用の誘導
・地域の実情に応じた、まちづくりルールの導入
・駅舎・鉄道敷地の整備
○横断的な整備方針
■防災まちづくりの推進
・耐震化、不燃化などの防災まちづくり
・延焼遮断帯の整備
■環境に配慮したまちづくりの推進
・市街地再開発事業等における環境に配慮した建築物の整備
・敷地内緑化の推進

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
団体利用件数	件	街路事業用地を活用した社会実験の実施件数	地域団体等へ街路事業用地における清掃・維持管理活動等の社会実験の実施を促し、地域のにぎわい創出を図る	0件	令和6年度	15件	R9年度
滞留人口増減割合	%	街路事業用地周辺における滞留人口の増減割合	社会実験等のにぎわい創出に伴い、街路事業用地周辺における滞留人口割合の増加を図る	0%	令和6年度	25%	R9年度

計画区域の整備方針	
【魅力ある滞留空間・交流拠点の創出】 ・にぎわい創出・交流のための街路事業用地の維持管理をする。 ・街路事業用地を交流の核として利用し、事業用地を活用した清掃や美化活動などの手法を取り入れた社会実験等を行う。	方針に合致する主要な事業 ・街路事業用地の地域団体と連携した維持管理 ・街路事業用地での実証実験によるにぎわいの創出
その他	
①都市計画道路 補助第26号線 街路事業 【目 的】道路整備による延焼遮断帯の形成 【内 容】都市計画道路の整備 【事業者】東京都 【状 況】昭和21年 都市計画決定 平成27年2月 事業認可 ②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 【目 的】補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を図る。 【内 容】第一種市街地再開発事業 【事業者】市街地再開発組合(地権者) 【状 況】令和4年3月 都市計画決定 令和5年9月 組合設立認可 ③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 【目 的】補助第26号線と商店街が交差する場所として、まちのにぎわいや商店街の活性化を図る。 【内 容】第一種市街地再開発事業 【事業者】市街地再開発組合(地権者) 【状 況】平成29年10月 都市計画決定 令和元年 6月 事業認可 令和2年 6月 権利変換計画認可 令和6年 12月 竣工 ④連続立交差事業 【目 的】踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故の解消及び鉄道により分断されていた市街地の一体化を図る。 【内 容】東武東上本線の連続立体交差化 【事業者】東京都 【状 況】令和元年12月 都市計画決定 平成3年12月 事業認可 ⑤鉄道付属街路事業(側道) 【目 的】地域の利便性の向上及び良好な住環境の保全を図る。 【内 容】鉄道立体化に伴う側道の整備 【事業者】東京都・板橋区 【状 況】令和元年12月 都市計画決定 令和3年12月 事業認可	

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等					
事業		事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度
					制度別詳細1 一時使用
1	●補助第26号線街路事業用地でのにぎわいの創出及び交流拠点の創出 街路事業用地の適正な日常管理による滞在快適性の向上に努め、来街者の増加及び回遊性の向上によるにぎわい創出を図る	区が地域関係者と連携して日常管理を実施することで、自主的・継続的にまちづくり活動を展開し、まちのにぎわいや交流の機会を創出する	R7～R9	区	○
2	●補助第26号線街路事業用地での社会実験 各まちづくり事業期間中におけるにぎわいの維持・向上および将来に繋がるにぎわい創出を目的として、都市計画道路補助第26号線街路整備事業の完了後も見据えた、清掃・美化活動等手法による社会実験等を行う	清掃・美化活動等手法による社会実験を行うことにより、地域ブランドの向上だけでなく、再開発事業や街路整備事業による空地化に起因した賑わいの減衰を防ぎ、新たなにぎわいを創出する	R7～R9	区	○

制度別詳細1(一時使用に関する事項)

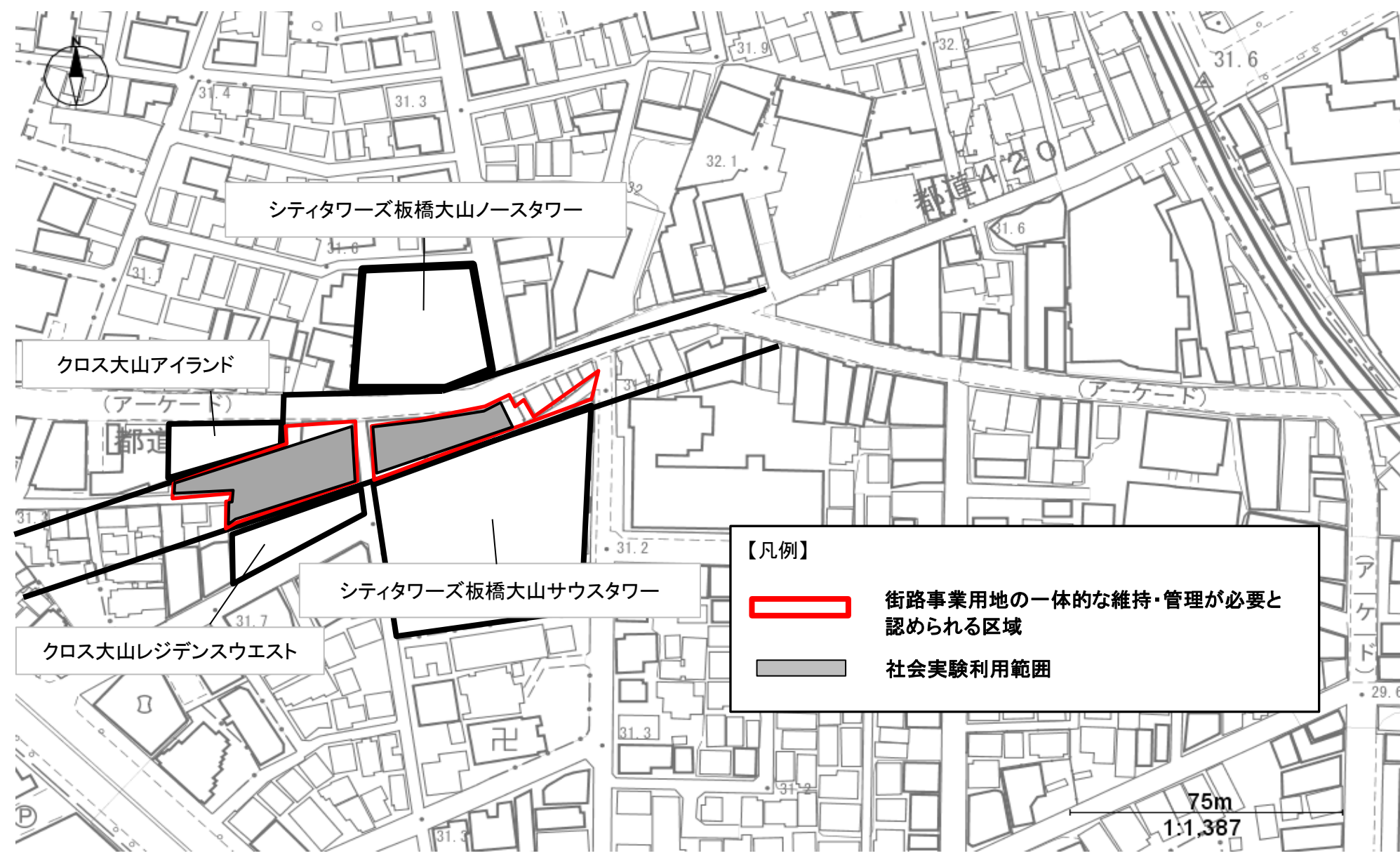
制度別詳細【一時使用】				
制度の活用計画				
事業内容		事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1	●街路事業用地上でのにぎわいの創出及び交流拠点の創出	R7～R9	区	1. 関係者 東京都、板橋区 2. 街路事業用地の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域(一時使用している区域) 次ページ赤枠の範囲 3. 一時使用の内容 (1)一時使用の目的となる街路事業用地 ・補助第26号線街路事業用地 (2)費用負担 ・関係者間で協議の上、負担する。 (3)街路事業用地の整備・管理の方法 ・まちなぎわいや交流を創出するために、清掃等の日常管理を適正に実施する。また、区が地域関係者と連携して日常管理を実施することで、自主的・継続的にまちづくり活動を展開し、まちなぎわいや交流の機会を創出する。 (4)街路事業用地でのにぎわいの創出 ・各まちづくり事業期間中におけるにぎわいの維持・向上および将来に繋がるにぎわい創出を目的として、都市計画道路補助第26号線街路事業の完了後も見据えた、清掃・美化活動等手法による社会実験等を行う。
2	●街路事業用地での社会実験	R7～R9	区	

制度別詳細1-1(一時使用に関する事項)

事業番号1, 2

制度別詳細【一時使用】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



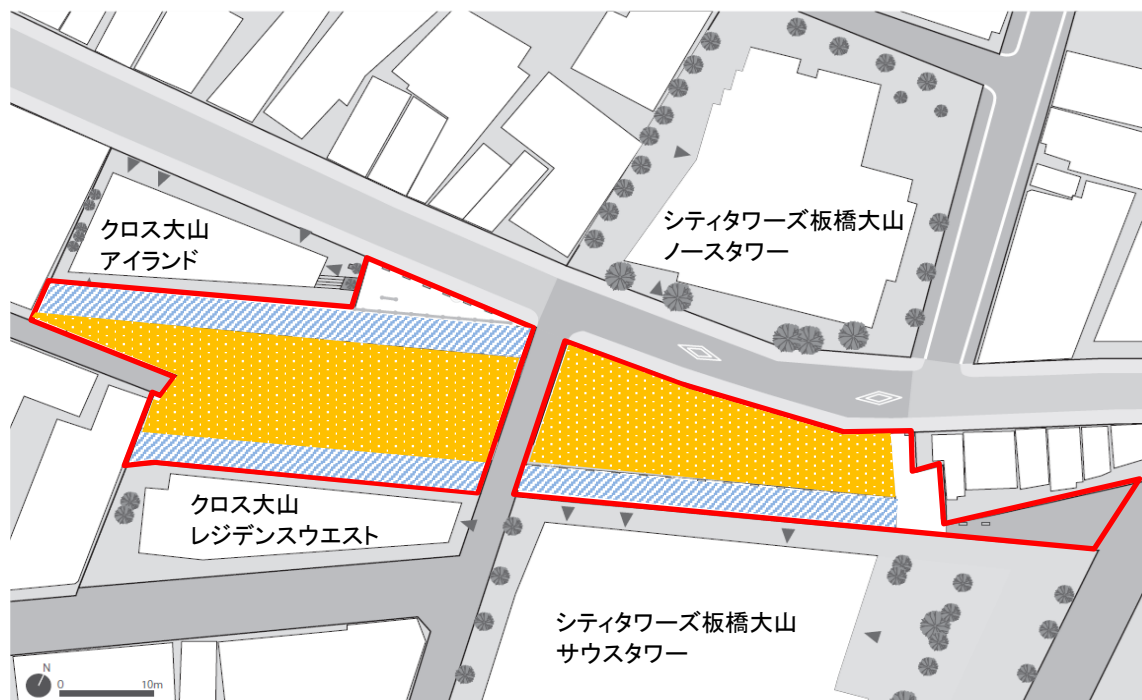
制度別詳細1-2(一時使用に関する事項)

事業番号1, 2

制度別詳細【一時使用】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

補助第26号線街路事業用地



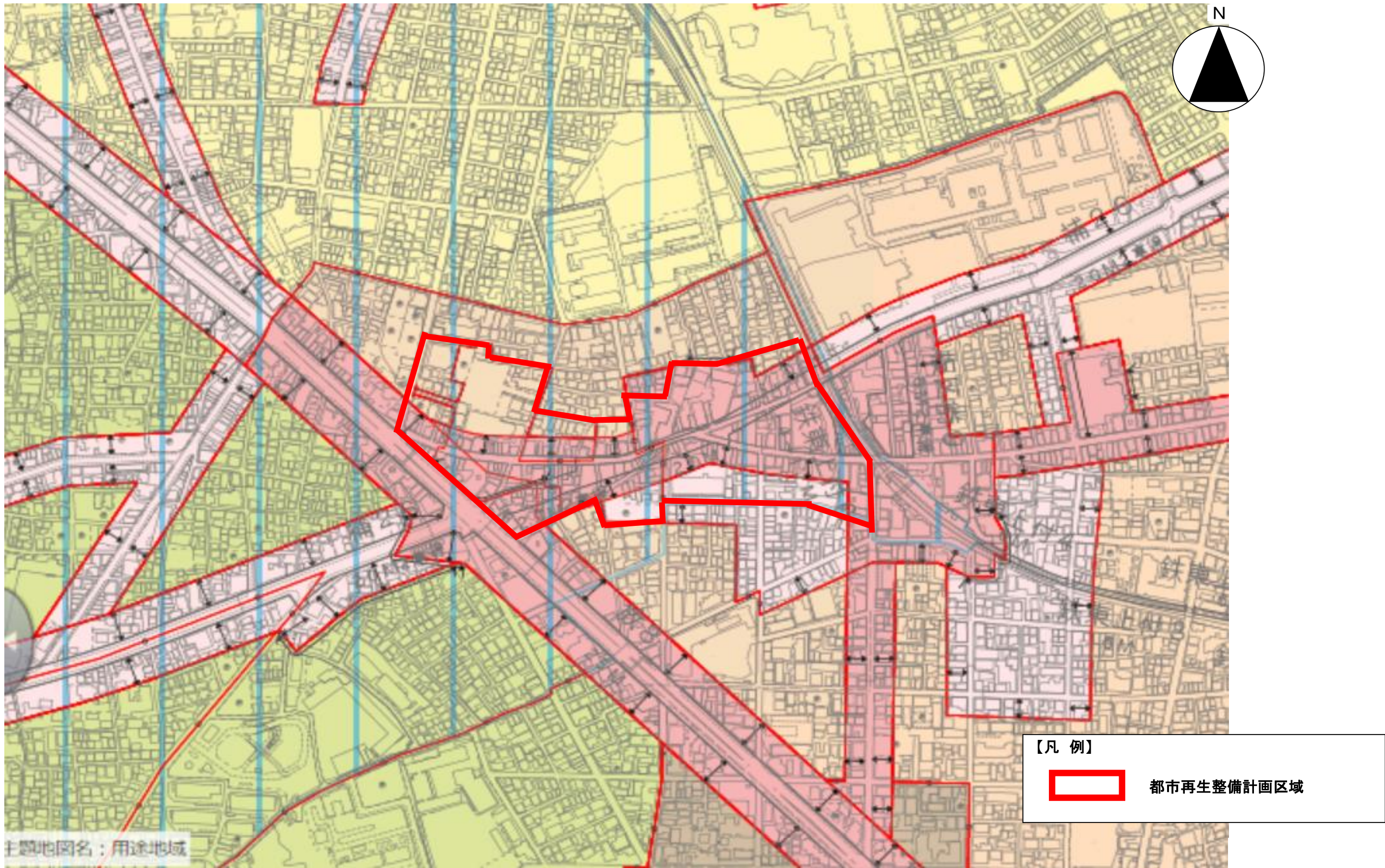
【凡例】

- 一時使用区域(街路事業用地)
- 社会実験利用範囲(車道部)
- 社会実験利用範囲(歩道部)

イベント活用のイメージ



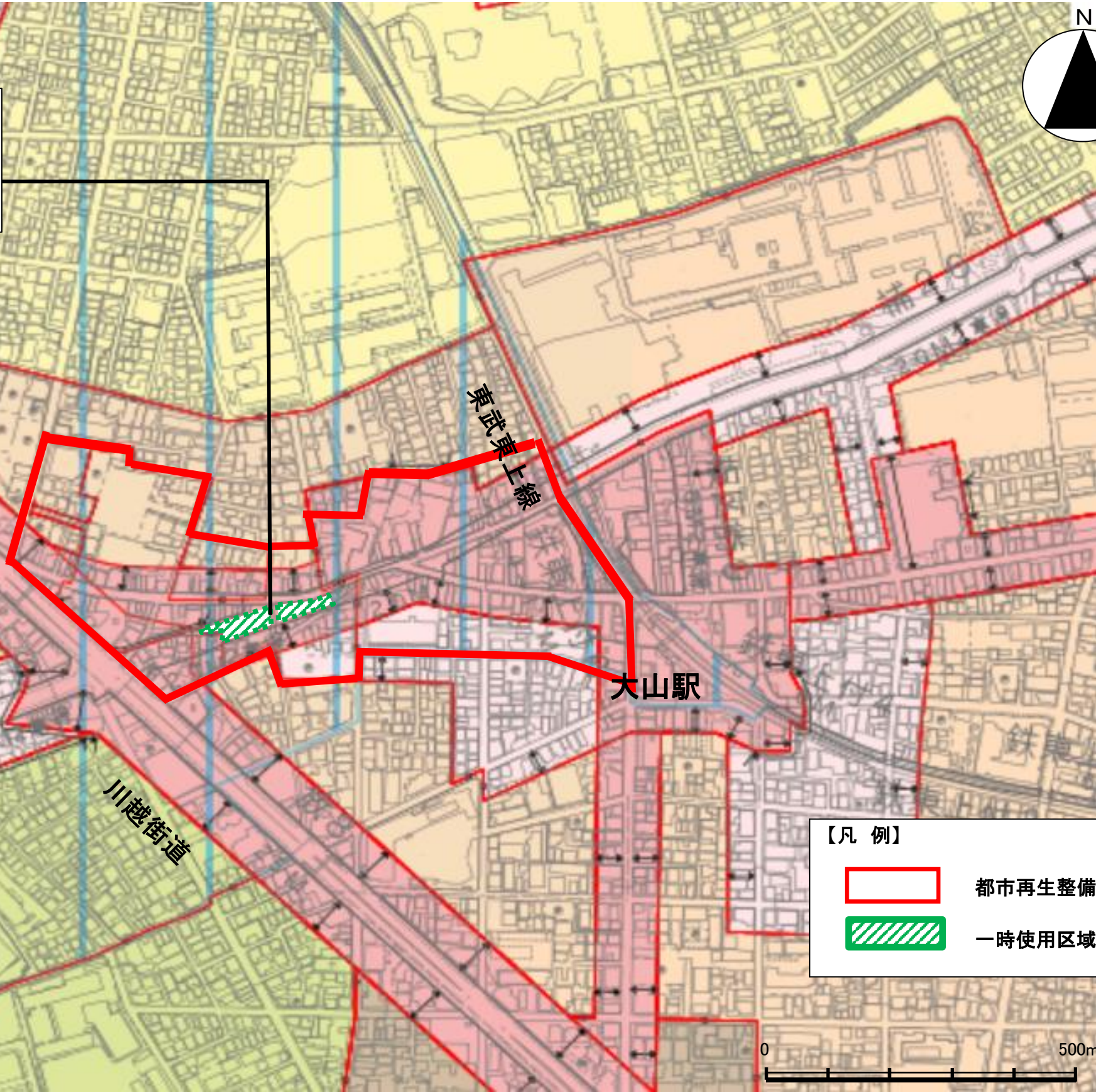
大山駅周辺西地区(東京都板橋区)	面積	6.3	ha	区域	板橋区大山町地内
------------------	----	-----	----	----	----------



大山駅周辺西地区(東京都板橋区) 整備方針概要図

目 標	大目標： 大山駅を中心に活気とにぎわいのある、利便性の高く、魅力ある地区の実現 目標1：工事期間中におけるにぎわいの維持・向上 目標2：新たなにぎわいと交流拠点の創出	代表的な指標	団体利用件数	件	0件	(R6年度)	→	15件	(R9年度)
			滞留人口増減割合	%	0%	(R6年度)	→	25%	(R9年度)

- 【協定制度等】一時使用
- 事業用地上の滞在スペースの創出
 - 事業用地でのにぎわいの創出



【凡 例】

都市再生整備計画区域

一時使用区域