

上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業

平成 16 年 11 月 15 日、板橋区は、都市計画第一種市街地再開発事業を次のように決定しています。
 なお、区域内において建築物を建築しようとする方は、都市再開発法第 66 条第 1 項（東地区）、都市計画法第 53 条第 1 項（西地区）の規定により、板橋区長の許可を受ける必要があります。

〔決定：平成 16 年 11 月 15 日
 板橋区告示第 413 号〕

名 称		上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 2.2 h a				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考	
		幹線街路	放射第 8 号線	別に都市計画において定めるとおり。	都市計画道路、整備済	
		区画街路	板橋区画街路第 8 号線	別に都市計画において定めるとおり。	都市計画道路、新設	
			区画道路第 1 号	幅員 9 m、延長 約 75m	新設	
			区画道路第 2 号	幅員 9 m、延長 約 155m	新設	
			区画道路第 3 号	幅員 6 m、延長 約 85m	新設	
		区道第 2114 号線	幅員 6 m、延長 約 145m	既存道路の拡幅		
	特殊街路	上板橋歩行者専用道路第 1 号	幅員 9～13m、延長 約 50m	新設		
その他の公共施設	自 転 車 駐 車 場	上板橋駅南口自転車駐車場	別に都市計画において定めるとおり。	都市計画駐車場、新設		
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	西	約 2,600 m ²	約 34,500 m ² [約 25,400 m ²]	店舗、住宅、駐車場	高層部 140m 低層部 15m	
	東	約 2,600 m ²	約 33,500 m ² [約 25,000 m ²]	店舗、住宅、駐車場	高層部 130m 低層部 20m	
	中	約 700 m ²	約 9,600 m ² [約 7,200 m ²]	店舗、住宅、駐車場	中層部 70m	
	南	約 400 m ²	約 1,700 m ² [約 1,700 m ²]	店舗、事務所	低層部 25m	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	西	約 4,300 m ²	敷地内に歩道と一体となった歩行者空間を確保するため、壁面の位置の限度を定める。 南街区の敷地東側には、周辺環境に配慮するため、幅員 1 m 以上の空地を確保する。			
	東	約 4,200 m ²				
	中	約 1,200 m ²				
南	約 600 m ²					
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考			
	約 700 戸	約 62,000 m ²				
参 考	地区計画区域（上板橋駅南口駅前地区）内にあり。高度利用地区（上板橋駅南口駅前地区）内にあり。					

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理 由： 駅前広場等の都市基盤の整備と建物の不燃化により防災面での改善を行うとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を定める。

東京都市計画第一種市街地再開発事業
上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業

計画図2

公共施設の配置
及び街区の配置図 [板橋区決定]



東京都市計画第一種市街地再開発事業
上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業

計画図3

建築物の高さの限度・
壁面の位置の制限図 [板橋区決定]



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。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) 15都市基街第660号、平成15年12月11日

＜参考＞上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業

1 現状の都市計画

- 平成 16 年 11 月 15 日 上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業※を都市計画決定(板橋区)
- ※なお、次の関連都市計画を同時に決定しています(用途地域は東京都決定、それ以外は板橋区決定)。
- ＜変更＞用途地域、防火・準防火地域、高度地区
 - ＜新規指定＞高度利用地区、地区計画、道路(区画街路第 8 号及び交通広場)、駐車場(自転車駐車場)

2 過去のまちづくりの経緯

昭和 50 年代	昭和 50 年代からまちづくりの気運が高まる
平成 元年	まちづくり協議会が区長へ提言(約 20ha)
7 年	再開発準備組合設立(約 3.1ha)
16 年	第一種市街地再開発事業等を都市計画決定(約 2.2ha)
18 年	組合設立へ向けた同意取得活動(→同意約 6 割で停滞)
22 年～	区による見直し 3 箇年
25 年～	「かみいた南口東 災害に強いまちづくりを進める会」が新たな計画案(1.5ha)を検討
28 年	進める会が準備組合及び板橋区へ「早期のまちづくり実現に向けた提案書」を提出 東地区再開発準備組合へ再設定(約 1.7ha に区域縮小) 西地区協議会設立(約 0.5ha)
令和 3 年	東地区市街地再開発組合設立認可(1.7ha) 西地区市街地再開発準備組合設立(0.5ha)
令和 5 年	権利変換計画認可(東地区 1.7 ha)

3 組合施行の市街地再開発事業

- 「第一種市街地再開発事業」とは、関係権利者等の組合施行による市街地再開発事業です。
- 現計画は、再開発準備組合による計画を基に都市計画決定しています。
- 今後、地区内の関係権利者等が主体となって見直し作業を進め、関係権利者等が、新たなまちづくり案(都市計画法及び関連上位計画等との整合が必要)の合意形成ができれば、東京都及び板橋区が、都市計画法に定められた都市計画手続を行い、現行の都市計画を変更することがあります。

計画＜イメージ図＞		施設概要			
		区域全体面積	約 2.2 ヘクタール		
		(東地区)	約 1.7 ヘクタール		
		(西地区)	約 0.5 ヘクタール		
		道路			
		放射第 8 号線	(整備済)		
		画街路第 8 号線(新設)	幅 16m・長 210m		
		交通広場(新設)	3,900 m ²		
		区画道路第 1 号(新設)	幅 9m・長 75m		
		区画道路第 2 号(新設)	幅 9m・長 155m		
		区画道路第 3 号(新設)	幅 6m・長 85m		
区道第 2114 号線(拡幅)	幅 6m・長 145m				
上板橋歩行者専用道路 第 1 号(新設)	幅 9～13m・長 50m				
都市計画駐車場(新設)	0.26ha、地下一層				
区域	街区	用途・延べ面積			
東地区	東街区	店舗・住宅・駐車場 (33,500 m ²)			
	中街区	店舗・住宅・駐車場 (9,600 m ²)			
	南街区	店舗・事務所 (1,700 m ²)			
西地区	西街区	店舗・住宅・駐車場 (34,500 m ²)			