

## 板橋駅西口周辺地区地区計画について

### 1 地区計画の目的

板橋駅西口周辺地区（以下、「本地区」という。）では、平成27年3月に策定された「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン」に基づき、板橋駅板橋口地区や板橋駅西口地区の市街地再開発事業や駅前広場の再整備などのまちづくり事業が進められている。

本地区は、JR板橋駅・都営新板橋駅・東武下板橋駅が徒歩圏内にあり、交通利便性が高く、中山道最初の宿場町の歴史から、駅を中心とした商店街が発展するとともに、本地区周辺には、大学や史跡公園などがあり、区の歴史・文化・自然にアクセスする出発点である。

一方、商店街沿道の非店舗化による賑わいの連続性低下、3駅の乗換え経路の分かりにくさ、低未利用地や老朽建物の更新、居住世帯割合のうち単身世帯への偏り、居住環境の維持保全といった課題がある。

町会・商店街の有志、公募区民からなる「板橋駅西口周辺地区まちづくり勉強会」の検討を通じ、区の玄関にふさわしい個性と魅力ある市街地の実現と地域の課題解消のため、建築時のルールとして地区計画の検討を進めてきた。

今般、板橋駅西口周辺地区の地区計画素案がまとまったため、板橋駅西口周辺地区内の既に決定済みである板橋駅板橋口地区（平成30年10月）及び板橋駅西口地区（平成31年2月）の内容を変更せず、板橋駅西口周辺地区として編入した地区計画を定める。

### 2 地区計画の対象

#### (1) 板橋駅西口周辺地区地区計画

ア 位置：板橋1丁目の一部

イ 区域面積：約18.5ha

### 3 地区計画の経緯

平成27年3月	板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン策定
平成29年9月	板橋駅西口周辺地区まちづくり勉強会発足
平成30年10月11日	板橋駅板橋口地区地区計画の都市計画決定 (市街地再開発事業ほか都市計画決定)
平成31年2月13日	板橋駅西口地区地区計画の都市計画決定 (市街地再開発事業ほか都市計画決定)
令和元年5月	まちづくり勉強会より「板橋駅西口周辺地区のまちづくり具体化に向けた検討報告」の受領
令和元年5月	権利者対象のアンケート調査実施(第1回)
令和元年9月	板橋駅西口周辺地区権利者対象の意見交換会の実施 (休日2回・平日2回 同一内容を計4回開催)
令和2年2月	権利者対象のアンケート調査実施(第2回)
令和2年8月30・31日	板橋駅西口周辺地区地区計画素案説明会の開催

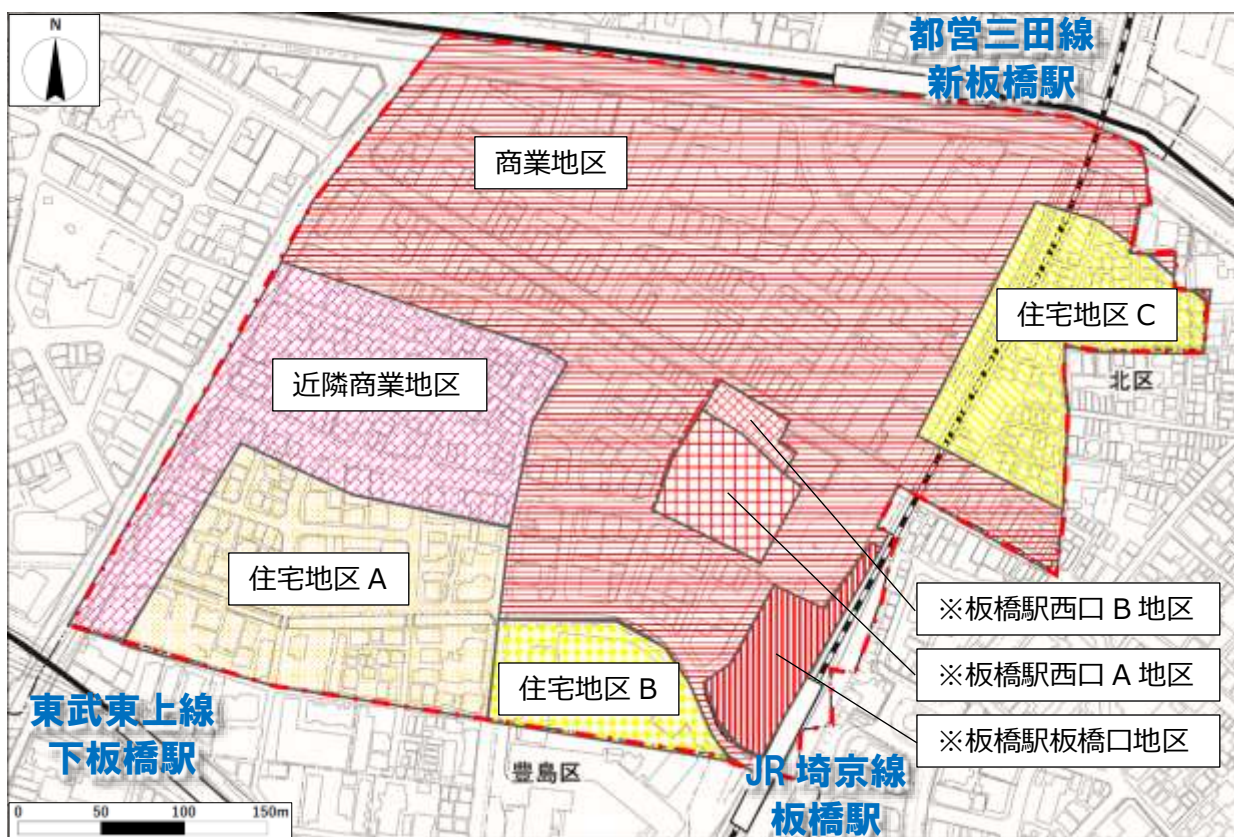
## 4 地区計画の概要

### (1) 地区計画の目標

- ア 板橋の歴史や界隈性を活かした暮らしやすさと活気がある JR 板橋駅西口周辺の商業地の形成
- イ 板橋駅前周辺の再整備による板橋区の玄関にふさわしい顔づくりと拠点の形成
- ウ 乗換え経路の分かりやすさや駅東西の通路整備による市街地の回遊性、駅利用者の利便性の向上
- エ 緑豊かな環境形成や広場空間の確保による潤いや安らぎを感じる地区の形成
- オ 建築物の耐震化や道路の拡幅など、安全で快適な居住環境の向上

### (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ア 土地利用の方針



※は既決定地区

#### ①商業地区

旧宿場町の歴史や3つの鉄道駅に近接する特性を生かし、商店街沿道低層部にぎわいの連続性と生活利便性を高める。また、交通利便性や生活利便性を活かした共同住宅の誘導を図る。

#### ②近隣商業地区

下板橋通りやグリーン通り沿道の街路樹等の緑豊かな環境を生かした店舗や住宅の誘導を図る。

#### ③住宅地区 A・B

谷端川児童遊園の桜並木や敷地内の緑などを活かし、閑静で緑豊かな住環境を維持・保全する。

④住宅地区C

敷地の細分化を抑制し、地域の防災性の低下を防止する。

①～④共通

地区内の定住化促進に向け、商業地区・近隣商業地区・住宅地区A・B・C地区の新婚世帯や高齢者夫婦世帯等の居住機能の誘導を図る。

(3) 地区整備計画

ア 地区施設の配置及び規模



地区施設名	幅員	地区施設名	幅員	地区施設名	面積
●区画道路1号	6.0m (12.0m)	▲歩道状空地3号	4.0m	▲公園1号	60㎡
▲区画道路2号	6m	▲歩道状空地4号	4.0m	●広場1号	730㎡
歩行者優先道路1号	6m	▲歩道状空地5号	4.0m	●広場2号	150㎡
歩行者優先道路2号	6m	▲歩道状空地6号	4.0m	▲広場3号	230㎡
●歩道状空地1号	2.5m	▲歩道状空地7号	1.0m	▲広場4号	260㎡
●歩道状空地2号	4.0m	▲歩道状空地8号	4.0m		

※表中の数値は、全て概数である。(約の表記は省略)

※区画道路1号、歩行者優先道路1号・2号は既設である。

※太枠内は、今回新規指定である。

※●は、板橋駅板橋口地区で既決定である。

※▲は、板橋駅西口地区で既決定である。

イ 建築物等に関する事項

番号	建築物等に関する事項	建替え等のルール等 (概要)	対象地区等
1	建築物等の用途の制限	性風俗店等を規制する。 パチンコ店を規制する。(決定時点の既存店舗敷地は除く)	商業地区、近隣商業地区 商業地区、近隣商業地区 住宅地区A

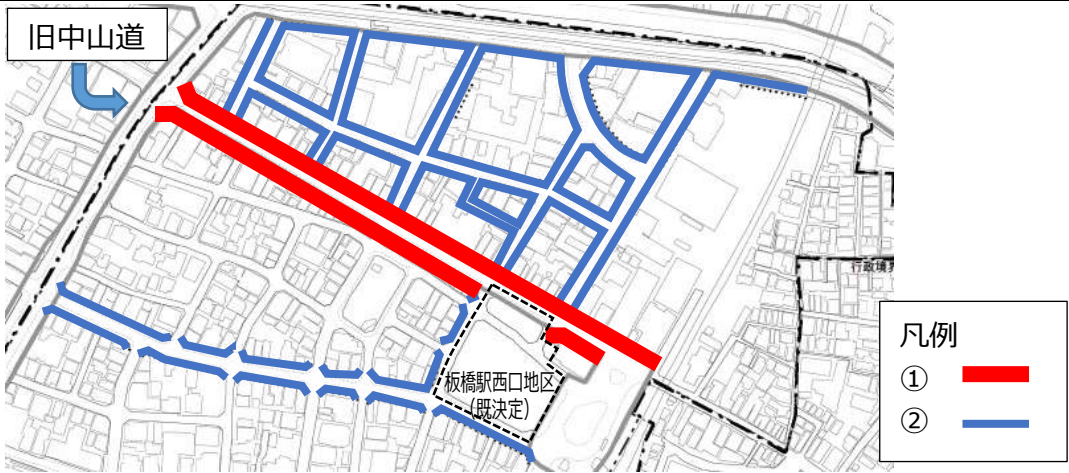
		商店街の1階部分の用途を店舗又は事務所等にする制限(※1)	商業地区、近隣商業地区	
		ワンルームマンション建設時の夫婦世帯向け規模住戸の供給(※2)	商業地区、近隣商業地区 住宅地区A・B・C	
2	建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化による防災性悪化を防ぎ、敷地面積の最低限度を設ける。	商業地区	60㎡(現在最低限度なし)
			近隣商業地区、住宅地区A・B・C	80㎡(現在最低限度60㎡)
3	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮する。	商業地区、近隣商業地区 住宅地区A・B・C	
4	垣又はさくの構造の制限	倒壊の危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60cmまでとする。	商業地区、近隣商業地区 住宅地区A・B・C	

※板橋駅板橋口地区及び板橋駅西口地区に関する項目は、既決定のため省略する。

(※1) 商店街の1階部分の用途を店舗又は事務所等にする制限

①旧中山道に面する建物の1階のうち、主たる用途を店舗・飲食店、事務所、ホテル・旅館、診療所・病院・福祉施設、学校・教育施設、遊技場・カラオケボックス、劇場・映画館・演芸場・観覧場等とする。

②旧中山道以外の商店街通りに面する建物の1階のうち主たる用途を住宅以外とする(決定時点で適合しない敷地は除く)



凡例  
① 赤線  
② 青線

(※2) ワンルームマンション建設時の夫婦世帯向け規模住宅の供給

地上3階以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅は、総住戸数から10を減じた住戸数のうち、住戸専用面積40㎡以上の住戸の総数を1/2以上とする。

<p>m<sup>2</sup>:住戸規模 【40戸の場合】</p> <p>既に区条例で一定規模以上の集合住宅には家族世帯向け住戸の設置が必要</p>	<p>85㎡以上 【9戸以上】</p> <p>ワンルーム 【31戸以下】</p>	<p>現在 地区計画</p> <p>追加されます 40㎡以上 【6戸以上】</p>	<p>85㎡以上 【9戸以上】</p> <p>ワンルーム 【25戸以下】</p>
---	--	---	--

## 5 今後のスケジュール(予定)

- 令和2年11月 地区計画(原案)説明会、公告・縦覧、意見書の提出
- 令和3年1月 板橋区都市計画審議会へ報告
- 令和3年2月 地区計画(案)の公告・縦覧、意見書の提出
- 令和3年5月 板橋区都市計画審議会へ付議
- 令和3年6月 地区計画の告示・施行