

板橋駅西口周辺地区のまちづくりの状況について

1 板橋駅西口周辺地区地区計画

【目的】

板橋駅西口周辺地区は、3駅が近接した交通利便性の高い地区である。反面、マンション建設需要や単身世帯の居住需要が高く、商店街の連続性の維持や定住の促進が望まれている。このような中、進行している2つの駅前再開発事業による駅前のにぎわい向上に留まることなく、地区全体のにぎわいや緑豊かな住環境を活かした魅力創出、防災や景観に配慮したまちづくりを進めていくことを目的とする。



【板橋駅西口周辺地区】

【検討の経緯】

- 令和2年8月 : 地区計画素案説明会の開催
- 令和2年11月 : 地区計画原案の説明会開催、公告・縦覧の実施、意見書の募集
- 令和3年1月 : 都市計画審議会へ報告
- 令和3年3月 : 地区計画案の公告・縦覧の実施、意見書の募集
- 令和3年5月 : 都市計画審議会へ付議

【地区計画の概要】

(1) 東京都市計画板橋駅西口周辺地区地区計画の決定

位置 : 板橋一丁目・板橋四丁目の各地内

区域面積 : 約18.7ha

※東京都市計画板橋駅板橋口地区地区計画の変更(廃止)

位置 : 板橋一丁目地内

区域面積 : 約0.4ha

※東京都市計画板橋駅西口地区地区計画の変更(廃止)

位置 : 板橋一丁目地内

区域面積 : 約0.6ha

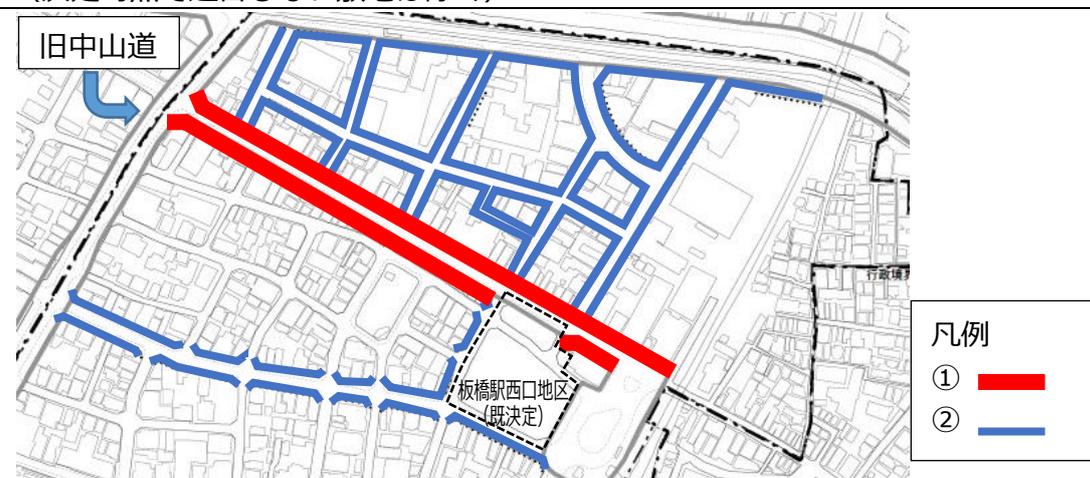
(2)地区整備計画

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）
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）
		ワンルームマンション建設時の2人世帯規模の住戸供給（※2）
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。
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。
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。

（※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）



（※2）ワンルームマンション建設時の2人世帯規模の住戸供給

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。

現在	地区計画
<p>㎡：住戸規模【40戸の場合】</p> <p>55㎡以上【9戸以上】</p> <p>ワンルーム【31戸以下】</p>	<p>55㎡以上【9戸以上】</p> <p>追加されます 40㎡以上【6戸以上】</p> <p>ワンルーム【25戸以下】</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

【今後のスケジュール（予定）】

- 令和3年6月 : 都市計画決定
 令和3年11月 : 条例施行

2 市街地再開発事業

駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集約を促進し、商業機能を含む都市型住宅施設などを整備するとともに、魅力ある駅前空間を創出し、区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と安心・安全で魅力ある駅前環境の形成をめざす。

(1) 西口地区市街地再開発事業

令和2年度、準備組合では、施設建築物の基本設計や境界測量、無電柱化に伴う設計を行った。また、組合設立認可へ向けて、事業計画（案）と定款への同意取得活動を行ってきた。

組合設立認可申請の準備が整い次第、手続きを進める予定である。

【今後のスケジュール（予定）】

- 令和3年上半期 : 組合設立認可
- 令和4年度 : 権利変換計画認可
- 令和5年度 : 工事着手
- 令和8年度 : 工事完了



【西口地区市街地再開発事業】

(2) 板橋口地区市街地再開発事業

令和2年度、施行者より、線路近接工事や駅利用者通路の安全確保等の影響で、工期が伸び基本設計を見直す必要が生じ、工事着手が遅れるとの報告があり、早期実現に向けて協議を進めてきた。

その結果、現段階において、駅階段工事と建物本体工事の工期短縮と、工事期間の重複により、事業全体スケジュールを短縮できる可能性が示された。



【板橋口地区市街地再開発事業】

【見直しスケジュール】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
施行認可時 スケジュール (R1.8時点)	設計	権利変換計画認可 駅階段工事	建物本体工事						
前回報告 スケジュール (R2.8時点)	設計		権利変換計画認可 駅階段工事			建物本体工事			
今回報告 スケジュール (R3.5時点)	設計		駅階段工事	権利変換計画認可	工事期間の重複	建物本体工事			工期短縮

※検討中の工程であり、確定しているものではありません。

3 駅前広場整備計画

【目的】

現在の駅前広場は、整備から約50年が経過し、各施設が老朽化している。さらに、交通処理や歩行者の安全性、利便性などの交通結節機能の課題や、にぎわい・憩い・交流といった広場機能の不足といった課題もある。

その中で、板橋口地区と西口地区の2つの市街地再開発事業を契機として、調和を図りながら、区の玄関にふさわしい個性と魅力ある駅前広場を再整備する。



【板橋駅西口駅前広場 イメージ図】

【検討の経緯】

- 令和元年7月 : 駅前広場利用者アンケート調査
- 令和元年9月～ : 駅前広場検討部会（ワークショップ）計4回
- 令和2年1月～ : まちづくり事業連絡会議 駅前広場整備分科会 計4回
- 令和2年10月 : ユニバーサルデザイン推進協議会

【整備計画の概要】

(1)整備目標

「安心・安全な駅前広場」「板橋区の玄関・顔にふさわしい駅前広場」「にぎわいや憩いのある駅前広場」を整備目標とする。

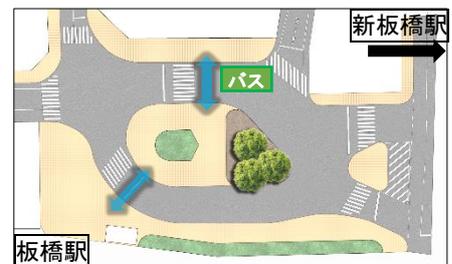
(2)整備コンセプト

「人とまちを結ぶ板橋の玄関」をコンセプトとし、住んでいる人は、我が家に帰ってきたと思い、訪れた人は、魅力を感じることでできる広場とする。

(3)整備方針

道路形状の整備方針として、駅間を往来する人の車道横断を、整備前後で、2回から1回とし、安全性の高い交通結節点とする。また、バス乗り場などを駅側に配置し、利便性の向上を図る。

2つの市街地再開発事業で生まれる空間を活用し、魅力的でにぎわいと活気にあふれた空間を創出する。



【整備前の道路形状】



【整備後の道路形状】

【今後のスケジュール】

- 令和3年度 : トイレ・喫煙所・駐輪場など施設の検討
- 令和4年度以降 : 設計（道路・施設）、工事
※再開発の進捗に合わせて実施