

事業計画書

板橋駅板橋口地区

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	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図	2
(5) 施行地区の面積	2
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	3
2) 施設建築物の設計の概要	
(ア) 設計方針	3
(イ) 建ぺい率及び容積率等	4
(ウ) 構造・規模・高さ・面積等	5
(エ) 主要設備	6
3) 施設建築敷地の設計の概要	
(ア) 設計方針	6
(イ) 広場	6
(ウ) 壁面後退	6
(エ) 主要設備	6
(オ) 緑化	6
(カ) 交通動線	7
(キ) 有効空地率	7
(ク) 地区施設	7

4) 公共施設の設計の概要	
(ア) 設計方針	8
(イ) 公共施設の名称・種類・規模	8
5) 事業により建設する住宅の概要	8
(2) 設計図	
1) 施設建築物設計図	8
2) 施設建築敷地設計図	8
3) 公共施設設計図	8
5. 事業施行期間	
(1) 事業施行期間 (予定)	8
(2) 建築工事期間 (予定)	8
(3) 公共施設工事期間 (予定)	8
6. 資金計画	
(1) 資金計画	9
(2) 支出金明細	10
(3) 資金調達計画	11
(4) 補助金算出根拠	12
(5) 公共施設管理者負担金	13

添付書類

- 1 施行地区位置図
- 2 施行地区区域図
- 3 面積表
- 4-1 施設建築物設計図
- 4-2 施設建築敷地設計図
- 4-3 公共施設設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

板橋駅板橋口地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業共同施行者

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

板橋駅西口周辺地区では、地区全体でまちづくりの動きがあり、板橋区の上位計画である「板橋駅西口周辺まちづくりプラン（平成 27 年 3 月）」（以下、「まちづくりプラン」という。）に基づき、各事業が進められている。

西口周辺地区全体で「板橋区の玄関にふさわしいまち」、「誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち」、「安全で安心なまち」を望ましい将来のまちの姿として、まちづくりを推進することとしている。

その中で、板橋駅板橋口地区（以下、「本地区」という。）は、都市再開発の方針等において、板橋駅西口地区の一部として、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・業務施設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するものとされている。また、まちづくりプランにおいても、板橋駅拠点ゾーンに位置づけられ、区所有地とＪＲ所有地の一体的整備も視野に入れ、駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりを目指すこととされている。

本地区では、区とＪＲ東日本は、土地の所有権の扱い、定期借地権の設定による活用のほか、事業の施行を扱う共同事業者等について相互に確認する「板橋駅板橋口側一体開発推進に関する基本締結書（平成 30 年 2 月）」を締結し、平成 30 年 8 月に本事業を具体的に進めるための共同施行予定者として、野村不動産株式会社が選定されている。

市街地再開発事業の事業化へ向けて取組んだ結果、区の玄関口である駅前地区としてふさわしい拠点を形成する地区として、平成 30 年 10 月に板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業が都市計画決定された。

(2) 事業の目的

交通結節点に位置する本地区において、区有地とＪＲ東日本用地を一体利用し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、駅前にふさわしい活気あふれる拠点の形成を目指す。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、ＪＲ埼京線板橋駅板橋口側に位置しており、板橋駅に加え、東武東上線下板橋駅、都営三田線新板橋駅にも近接する、交通利便性の高い地区である。

また、国道 17 号線、国道 254 号線、都道 317 号線、都道 305 号線といった主要幹線道路に囲まれており、交通の要衝となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 1 参照

(3) 施行地区の区域

東京都板橋区板橋一丁目 15 番 3、15 番 5、2332 番 2、2332 番 3、2352 番 1、2352 番 2、2354 番、2355 番、2360 番 1、2360 番 2、2361 番 1、2362 番 1、2363 番 1、2363 番 12、73 番 1 の一部、2332 番 8、2332 番 9、2352 番 7、2352 番 8、2362 番 9

(4) 施行地区の区域図

添付書類 2 参照

(5) 施行地区の面積

約 0.4 ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は、ＪＲ板橋駅板橋口（西口）に隣接しており、土地の高度利用と都市機能の集約が期待されている地区であり、板橋区の上位計画においても「板橋区の玄関にふさわしいまち」を担う駅拠点として位置づけられている。

したがって、本計画では、板橋区の玄関にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりを目指し、以下の方針を定める。

①区の玄関にふさわしい複合市街地の形成

- ・ 区を代表する駅の駅前にふさわしい土地の高度利用を図り、商業施設、公益施設、都市型住宅等の多様な機能が集積した拠点を形成する。

②周辺地区との連携を高める歩行者ネットワークの形成

- ・ 道路に面して歩道状空地を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保することで、周辺の駅や商店街との回遊性を高める。
- ・ 商業施設の店舗レイアウトを工夫し、板橋駅から周辺市街地への回遊性を高める歩行者動線を確保する。

③駅前広場から広がるみどりのネットワークの強化

- ・ 植栽や街路樹の配置により、駅前の象徴的なみどり空間（駅前広場のけやき）と周辺に点在する街路樹やオープンスペースをつなぐみどりのネットワークを強化する。
- ・ 駅前広場に面したオープンスペースにおいて植栽を配置し、駅前的みどり・空間に厚みを持たせる。

④既存の公共施設の機能強化に資する空間整備

- ・ 駅前広場に面した位置に積極的に広場を配置し、駅前広場の交通機能を補完するとともに、駅とまちをつなぐオープンスペースを確保する。
- ・ 駅前広場の開けた空間に配慮し、施設の高層部はセットバックして配置する。

2) 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

商業施設を地下１階から３階に配置し、駅前拠点として駅利用者や周辺住民の生活利便性を高め、西口周辺地区全体での地域に身近な商業地の形成に寄与する計画とする。

また、地下1階には、JR板橋駅の改札外通路と周辺市街地をつなぐ利便性の高い歩行者動線を確保し、まち全体の回遊性を高めるとともに、駅から広がるにぎわいの連続性を創出する。

公益施設は4階に、子育て支援施設を5階に配置し、地域の交流の拠点となり得る施設を計画する。

6階から34階は住宅施設とし、都心へのアクセス性、駅前の利便性を生かした、質の高い多様な世代が住まう都市型住宅を計画する。

建物高層部については、形態・素材・デザイン等により壁面の分節化を図ることで、周辺市街地に対する圧迫感の軽減を図る。

(イ) 建ぺい率及び容積率等

建 築 敷 地 面 積	約 3, 8 6 0 m ²
建 築 面 積	約 2, 4 6 0 m ²
延 べ 面 積	約 5 1, 2 8 0 m ² ※1
容 積 対 象 面 積	約 3 6, 6 4 0 m ²
建 ぺ い 率	約 6 5 %
容 積 率	約 9 5 0 %

※1 駐車場面積を含む。

(ウ) 構造・規模・高さ・面積等

用途	商業、公益、住宅、駐車場	
構造	SRC 造 + RC 造	
規模	34 階建	
最高高さ	約 130m	
各階床面積	(詳細は添付書類 3 参照)	
階	用途	床面積 (m ²)
PH	設備	約 90 m ²
RF	設備	約 60 m ²
3 4 F	住宅	約 1,190 m ²
3 3 F	住宅	約 1,190 m ²
3 2 F	住宅	約 1,170 m ²
3 1 F	住宅	約 1,170 m ²
3 0 F	住宅	約 1,170 m ²
2 9 F	住宅	約 1,170 m ²
2 8 F	住宅	約 1,170 m ²
2 7 F	住宅	約 1,170 m ²
2 6 F	住宅	約 1,160 m ²
2 5 F	住宅	約 1,170 m ²
2 4 F	住宅	約 1,160 m ²
2 3 F	住宅	約 1,160 m ²
2 2 F	住宅	約 1,160 m ²
2 1 F	住宅	約 1,160 m ²
2 0 F	住宅	約 1,160 m ²
1 9 F	住宅	約 1,160 m ²
1 8 F	住宅	約 1,160 m ²
1 7 F	住宅	約 1,160 m ²
1 6 F	住宅	約 1,160 m ²
1 5 F	住宅	約 1,160 m ²
1 4 F	住宅	約 1,160 m ²
1 3 F	住宅	約 1,160 m ²
1 2 F	住宅	約 1,160 m ²
1 1 F	住宅	約 1,160 m ²
1 0 F	住宅	約 1,160 m ²
9 F	住宅	約 1,160 m ²
8 F	住宅	約 1,160 m ²
7 F	住宅	約 1,090 m ²
6 F	住宅・駐輪場	約 1,650 m ²
5 F	公益 (保育所)・設備	約 1,250 m ²
4 F	公益・設備	約 1,950 m ²
3 F	商業	約 1,950 m ²
2 F	商業	約 1,950 m ²
1 F	商業・駐輪場	約 2,320 m ²
B 1 F	商業	約 2,240 m ²
B 2 F	駐車場	約 2,530 m ²
B 3 F	駐車場・設備	約 2,720 m ²
ピット階	駐車場・設備	約 30 m ²
合計	-	約 51,280 m ²
駐輪場台数	924 台	
駐車場台数	自動車 145 台 バイク 33 台	

(エ) 主要設備

給水設備、衛生器具設備、排水設備、給湯暖房設備、ガス設備、消火設備、空調設備、換気設備、排煙設備、中央監視・自動制御設備、電力引込設備、受変電設備、幹線・動力設備、電灯コンセント設備、非常用照明誘導設備、情報通信設備、防災設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

壁面後退部分や建物のセットバック部分を積極的に生かし、安全で快適な歩行空間を形成するとともに、隣接する駅前広場や道路空間と一体となったにぎわい空間を計画する。

(イ) 広場

地区の北側には、駅前広場と一体となった、まちの顔にふさわしいにぎわいある広場を計画する。

地区の南側には、主要な生活道路となっている歩行者自転車専用道に面して、ゆとりと潤いのある辻広場を計画する。

(ウ) 壁面後退

道路境界線より、2.5m、4.0mの壁面の位置の制限を設ける。

(エ) 主要設備

[消防水利施設]

敷地内に防火水槽 40 t を設置する。

(オ) 緑化

既存のみどりのネットワークを強化するとともに、通りの特性に合わせた個性豊かなみどり空間を創出する。

区の顔づくりに資するにぎわいとゆとりのある空間を形成するとともに、さまざまな人々の往来を踏まえた、安全で快適な空間を創出する。

街並みや人々の暮らしに自然に溶け込み、生活を豊かにするみどり空間を創出する。

(カ) 交通動線

イ) 自動車動線

自動車動線は、商業駐車場と住宅駐車場の出入り口を一箇所に集約して板橋特別区道第 2001 号線に計画し、左折入庫・左折出庫とする。

ロ) 歩行者動線

商業施設は、メインエントランスを駅前広場側に配置することで、駅前のにぎわい形成に寄与する。また、地下1階には、ＪＲ板橋駅の改札外通路と周辺市街地をつなぐ利便性の高い歩行者動線を確保する。

公益施設は、商業施設からアプローチする計画とする。

住宅施設は、西側の板橋特別区道第2001号線に面してメインエントランスを配置する。

ＪＲ板橋駅改良計画により先行整備されたエレベーターは、板橋駅のバリアフリー動線となる。

(キ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約43%である。

(ク) 地区施設

本地区西側道路（板橋特別区道第2001号線）の自動車・自転車・歩行者各動線の分離を図るとともに、歩道状空地（1号・2号）を整備することで、駅と周辺市街地をつなぐ動線を確保し、市街地全体の回遊性の向上に資する空間を形成する。

また、本地区南側の通路や駅前広場に隣接して広場（1号・2号）を整備することで、駅前にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成する。

種 類	名 称	面 積 及 び 幅 員 〔 〕 内は全幅員	延 長
広 場	広場1号	約730㎡	－
	広場2号	約150㎡	－
その他の 公共空地	歩道状空地1号	2.5m	約65m
	歩道状空地2号	4.0m	約35m

4) 公共施設の設計の概要

(ア) 設計方針

本地区における公共施設の整備は、板橋特別区道第2001号線の道路断面構成を見直

し、自動車・自転車・歩行者の各動線の分離を図る。

(イ) 公共施設の名称・種類・規模

[]内は全幅員

道 路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	区画 街路	板橋特別区道 第 2001 号線	6m [12m]	約 75 m	約 450 m ²	整備済み (歩道整備を実施する)

5) 事業により建設する住宅の概要

専有面積	住宅の種類		所有形態
	型	戸数	
平均 約 70 m ²	1LDK～3LDK	約 390 戸	区分所有
合計		約 390 戸	

(2) 設計図

1) 施設建築物設計図

添付書類 4-1 参照

2) 施設建築敷地設計図

添付書類 4-2 参照

3) 公共施設設計図

添付書類 4-3 参照

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

令和元年 8 月 23 日から令和 10 年 10 月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 3 年 9 月 1 日

竣工 令和 9 年 10 月

(3) 公共施設工事期間（予定）

着工 令和 9 年 1 月

完了 令和 9 年 6 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

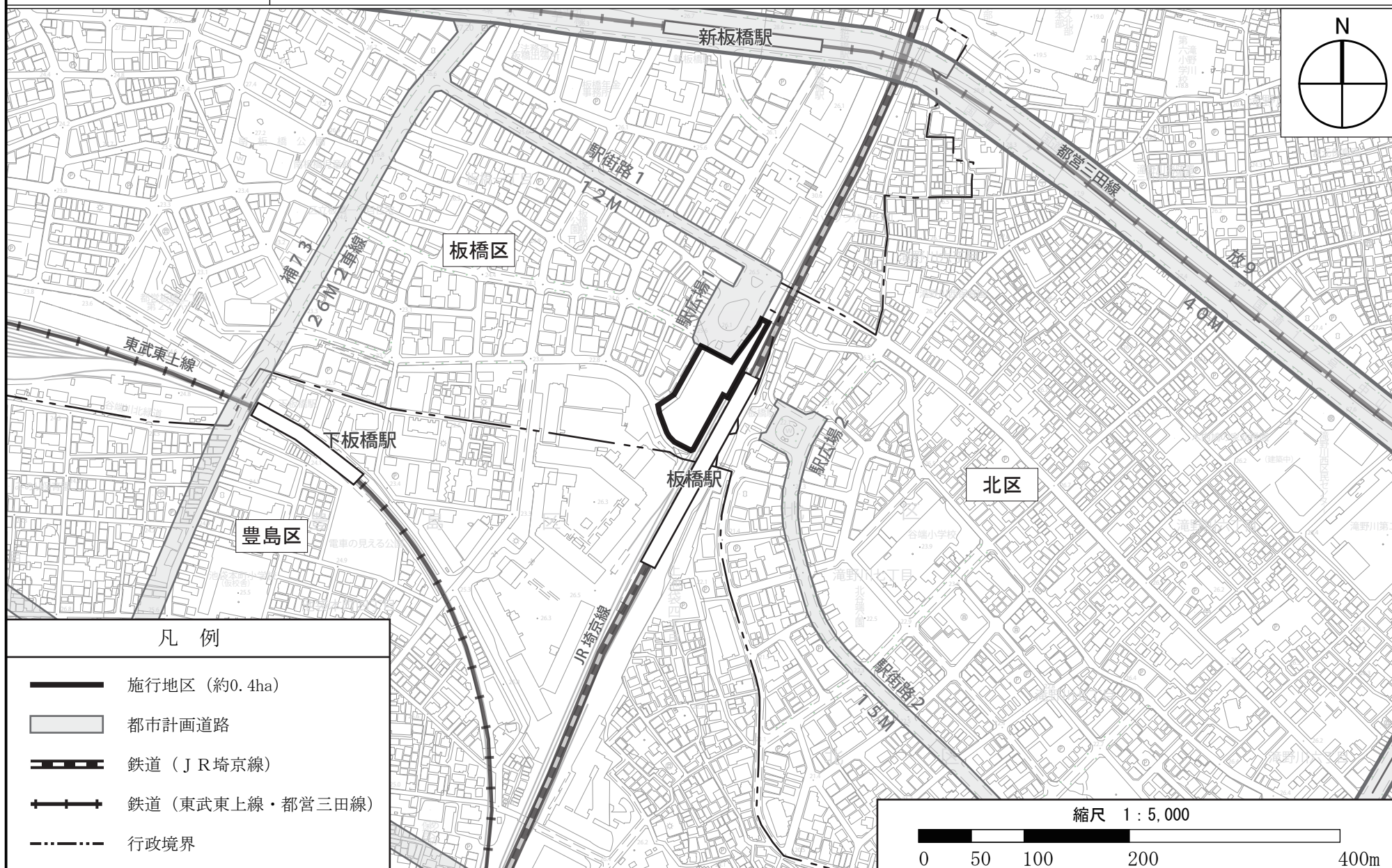
単位：百万円

収	項 目	金 額
入 金	補 助 金	0
	参 加 組 合 員 負 担 金	0
	施 行 者 負 担 金	25,943
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	16
	そ の 他	0
	合 計	25,959

支	項 目	金 額
出 金	調 査 設 計 計 画 費	1,342
	土 地 整 備 費	0
	補 償 費	0
	工 事 費	24,328
	営 繕 費	0
	事 務 費	289
	そ の 他	0
	合 計	25,959

1. 施行地区位置図

板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業（東京都板橋区）

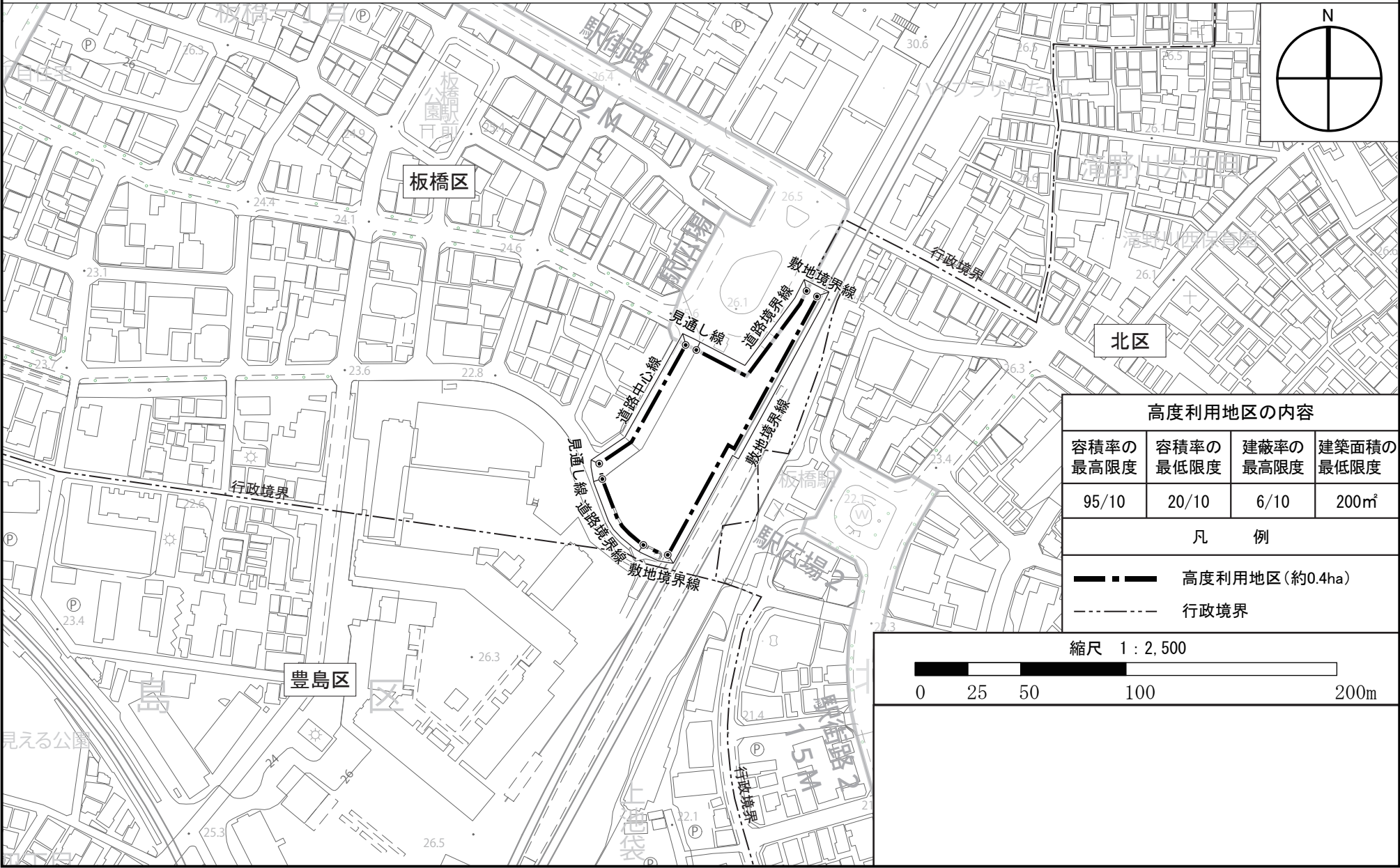


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

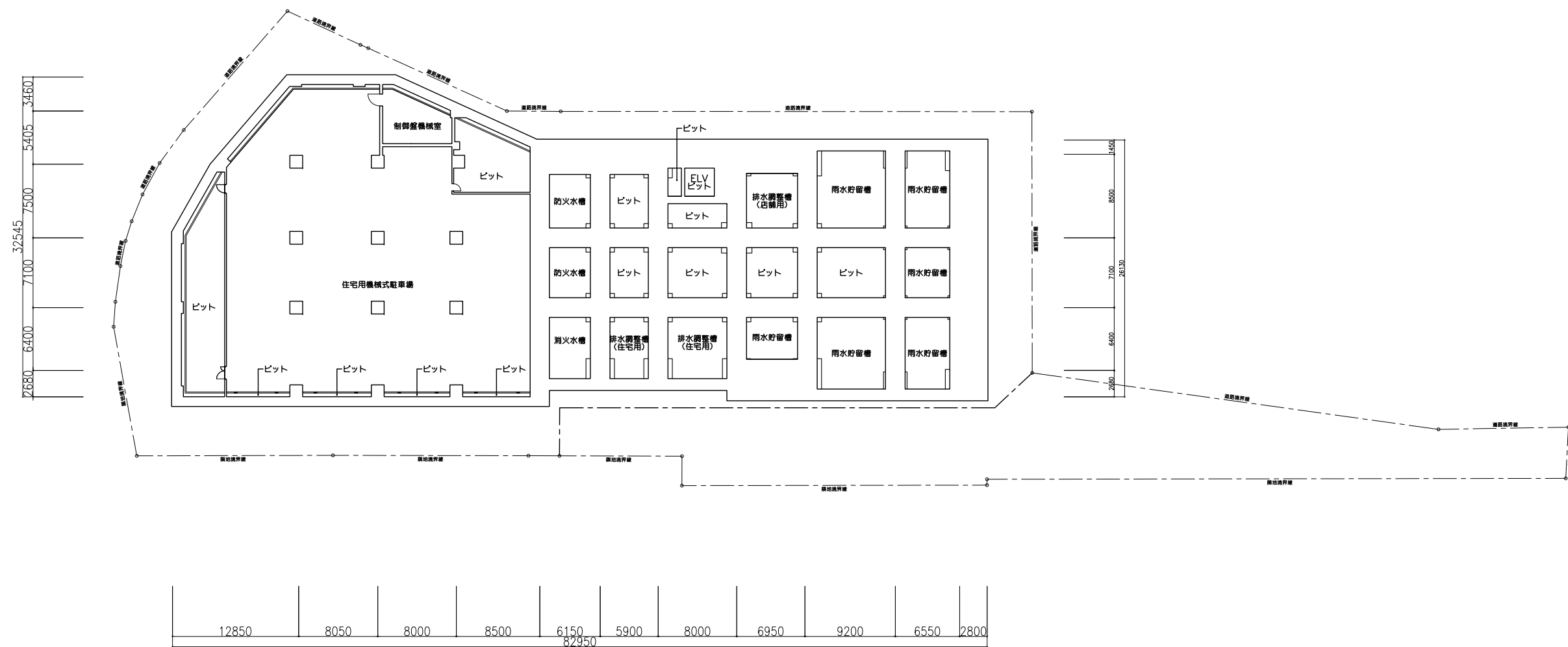
東京都市計画高度利用地区

[板橋区決定]

板橋駅板橋口地区 計画図1 (区域図)

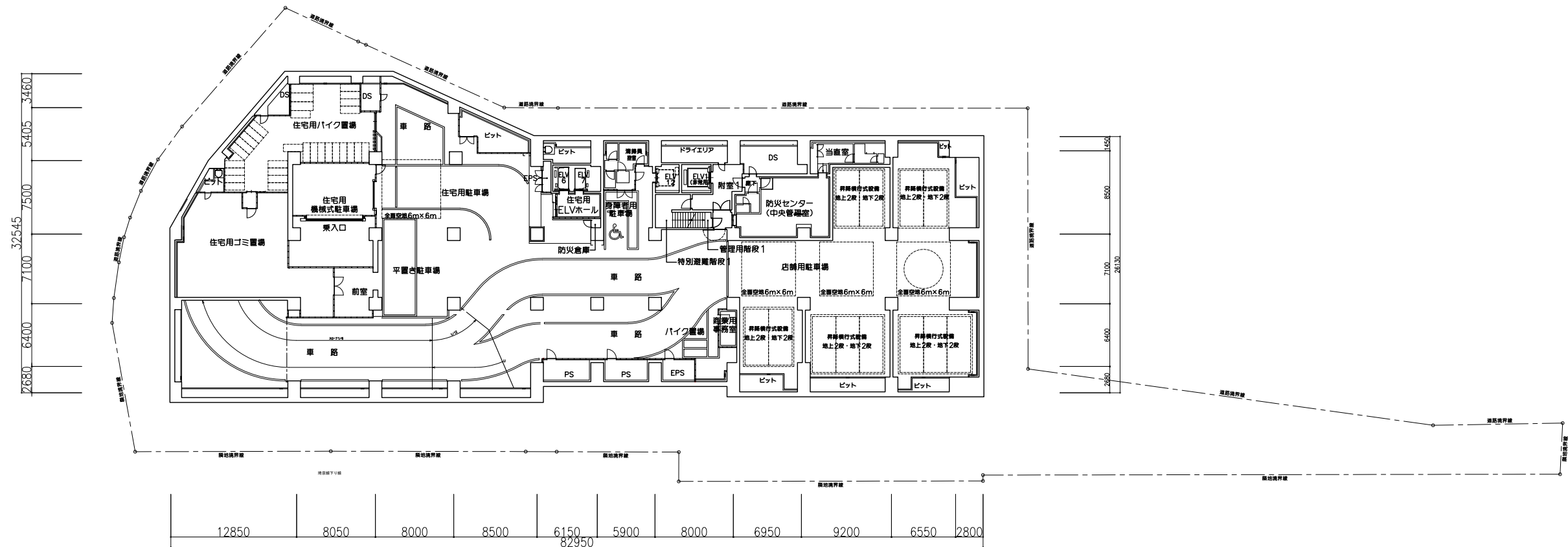


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

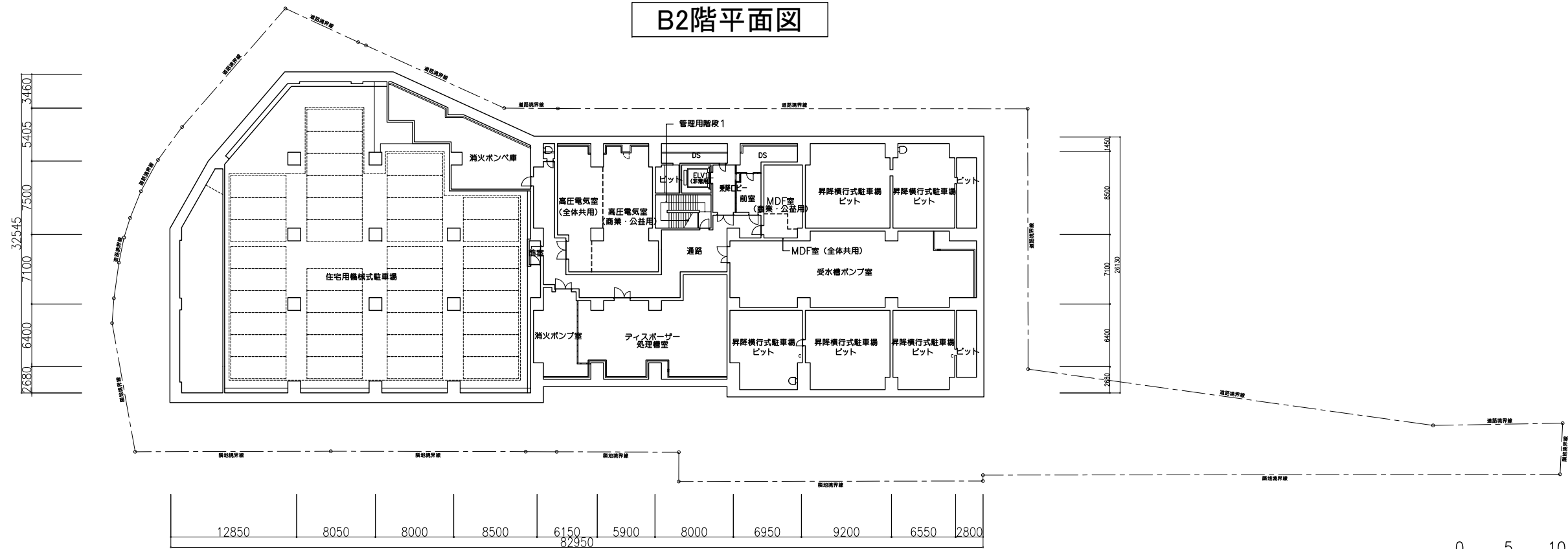


ピット階平面図

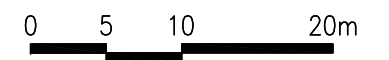
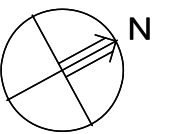
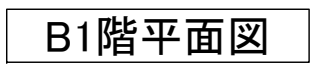
0 5 10 20m

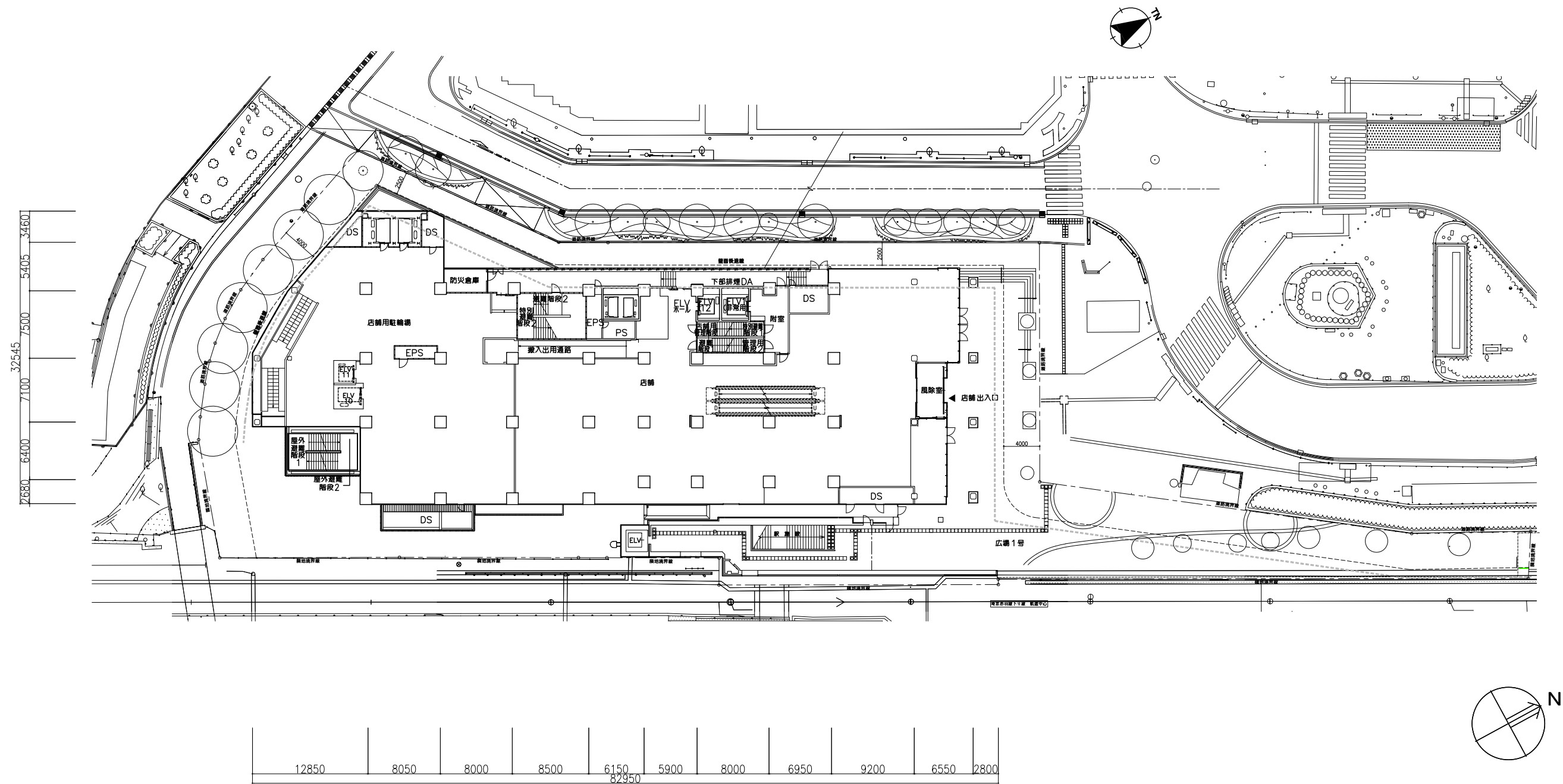


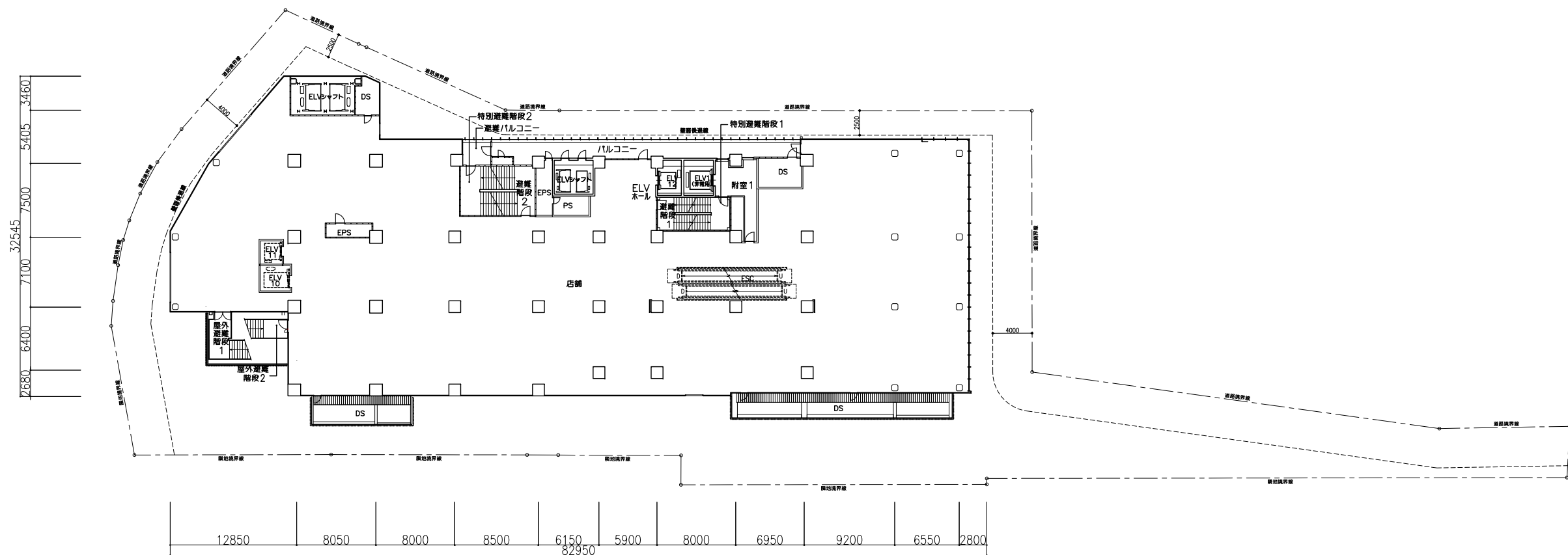
B2階平面図



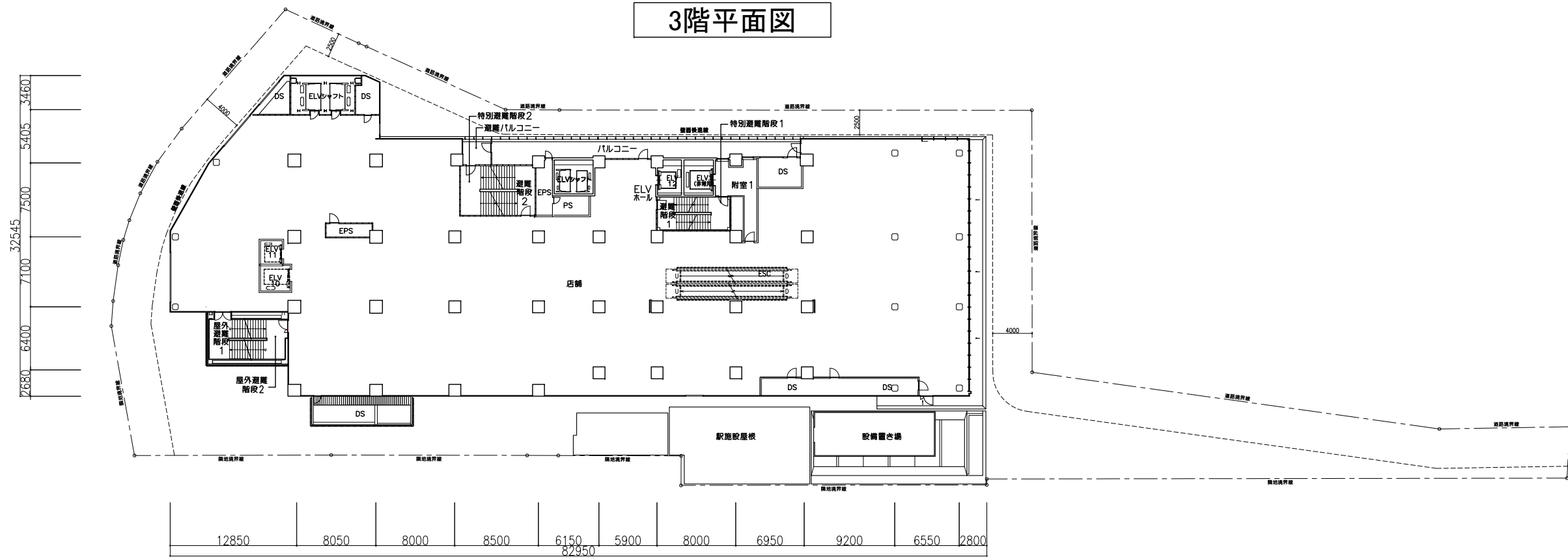
B3階平面図



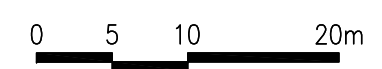
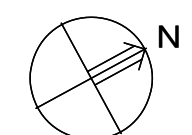


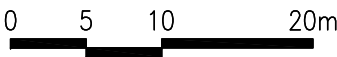
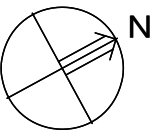
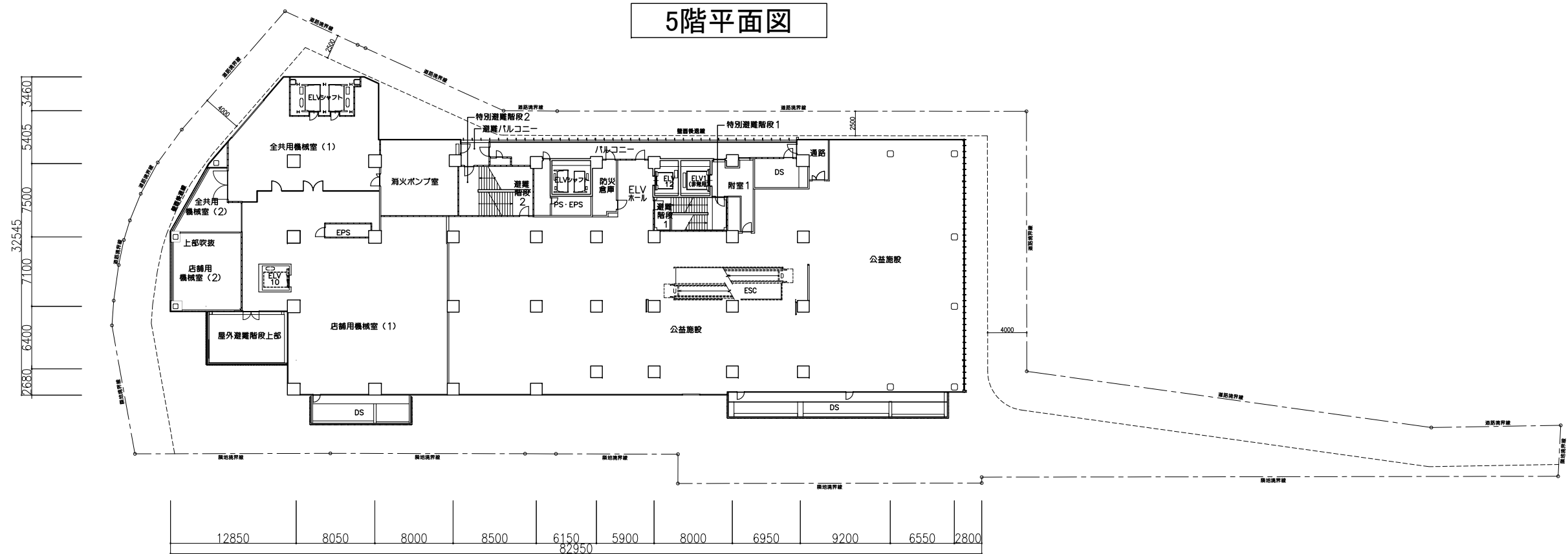
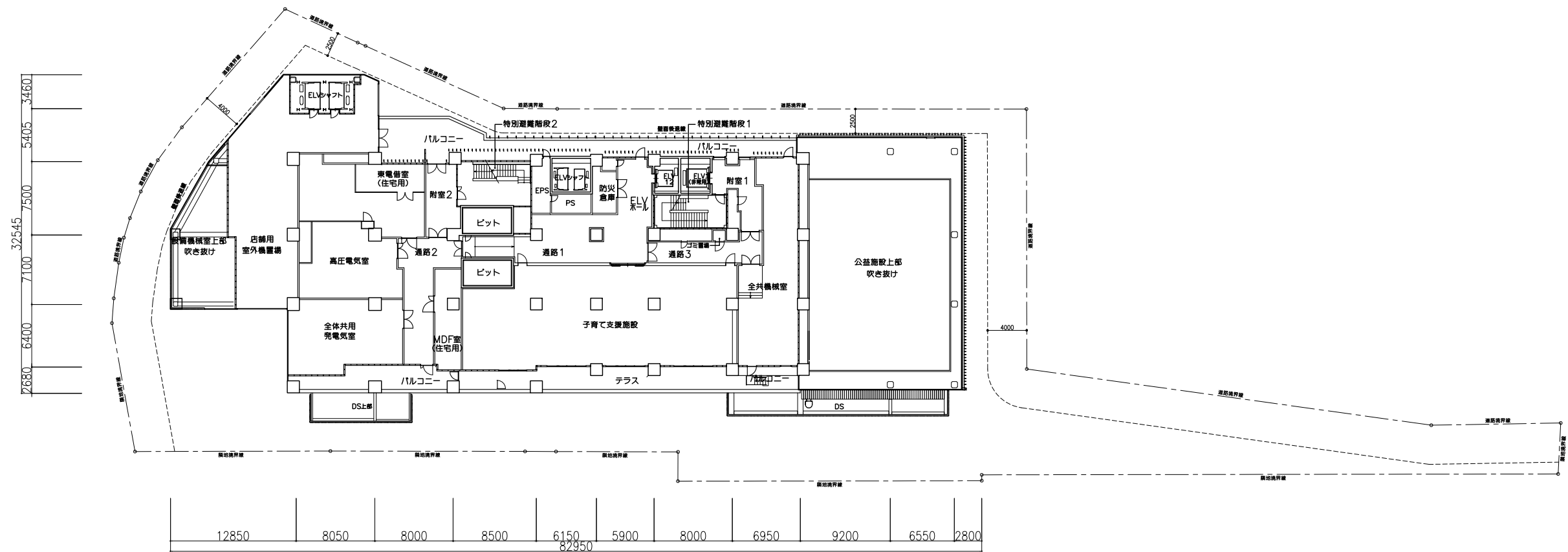


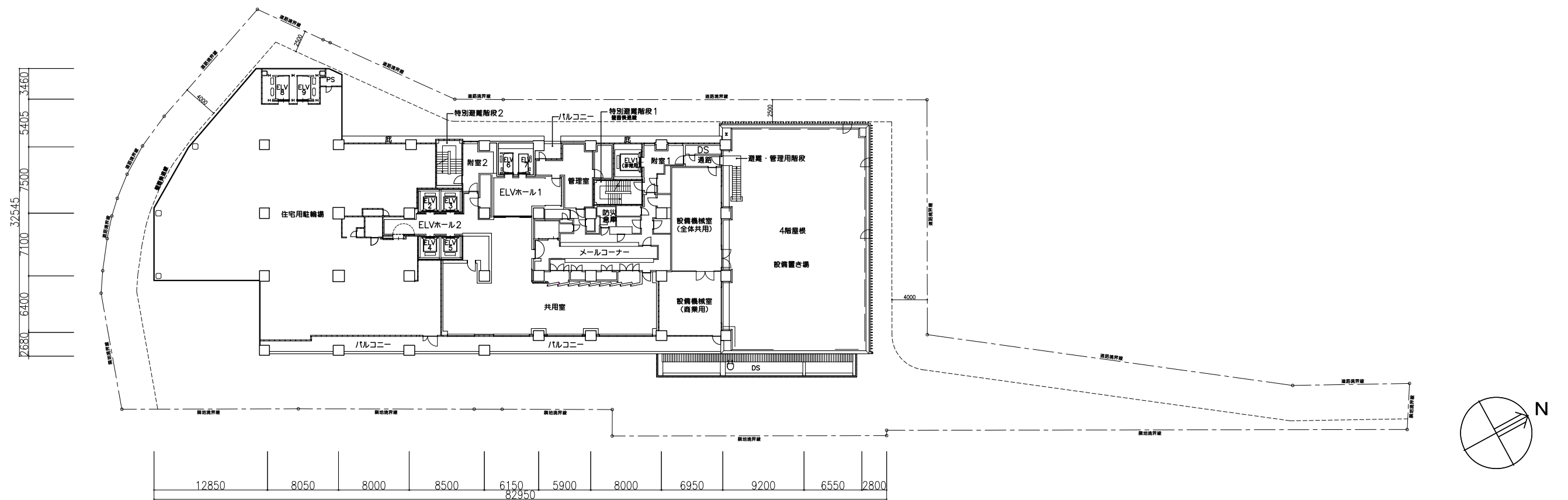
3階平面図



2階平面図

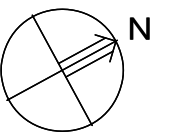
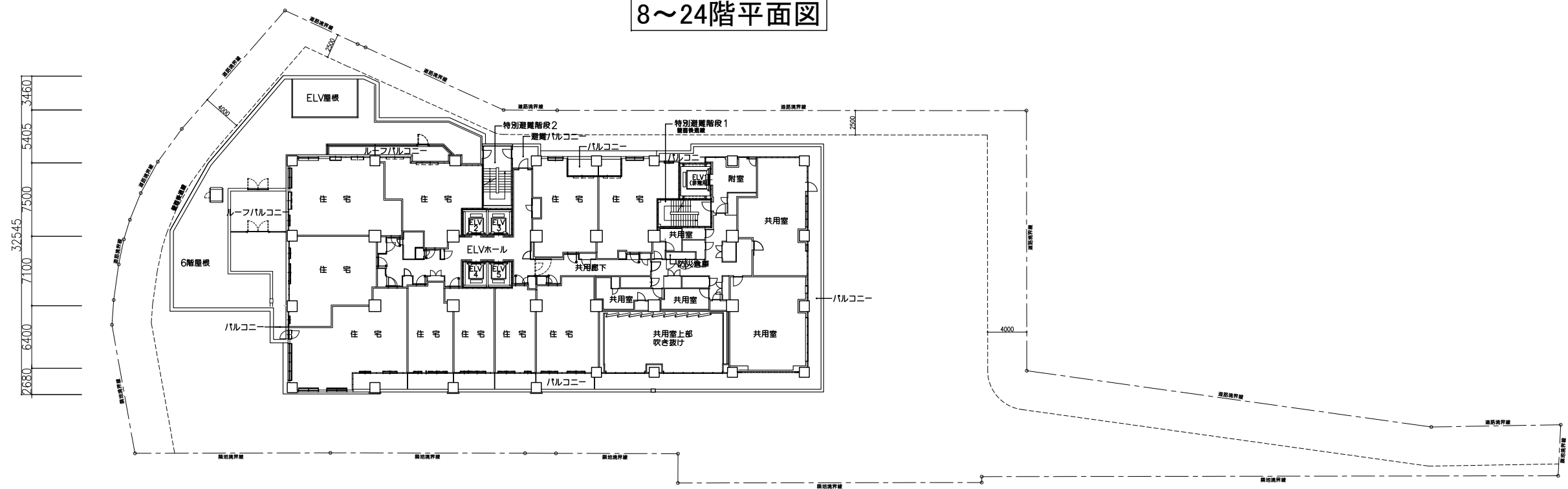
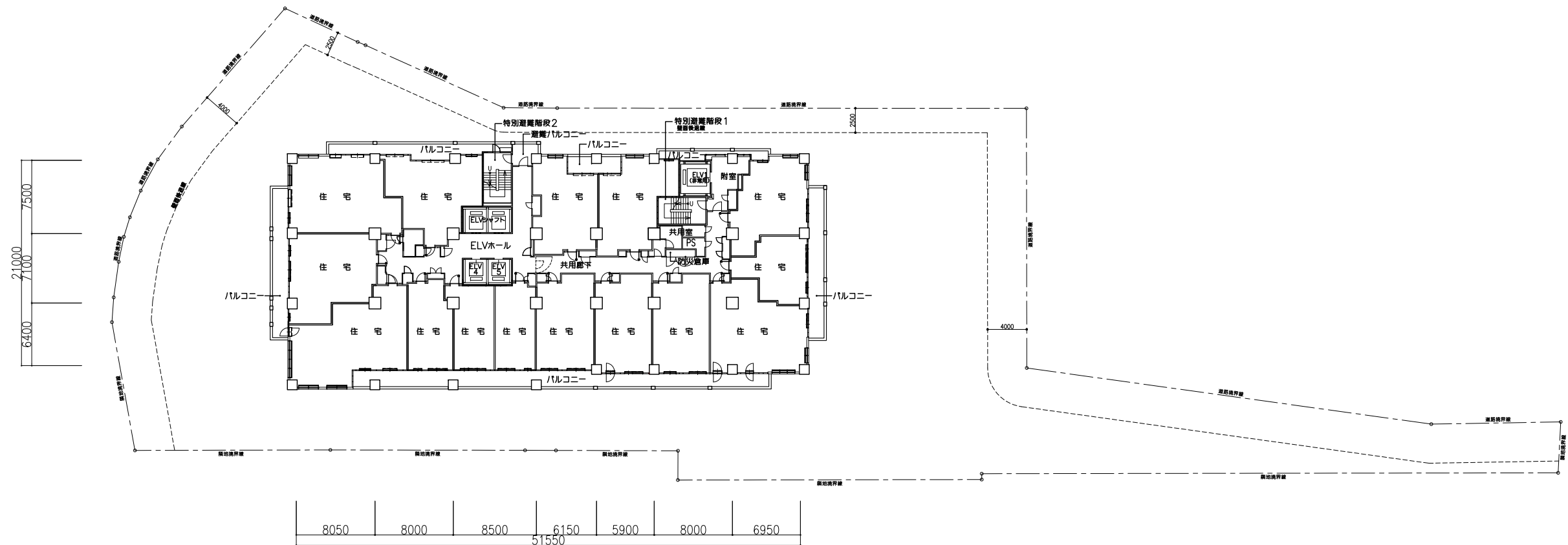




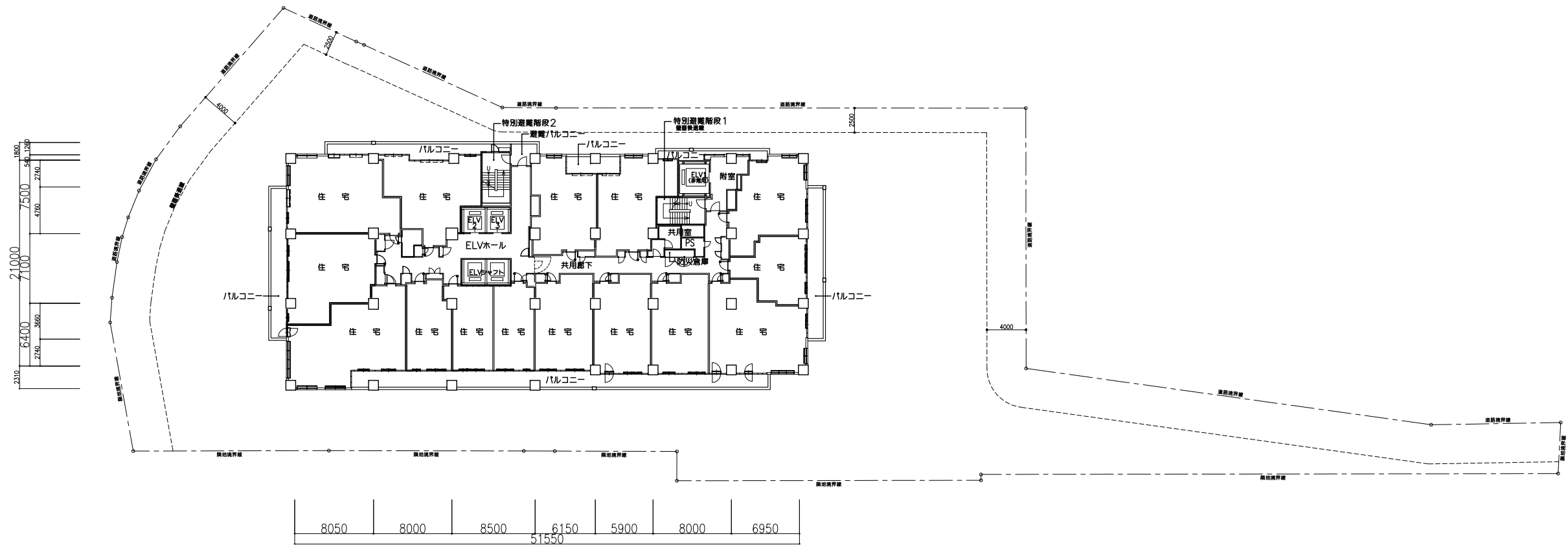


6階平面図

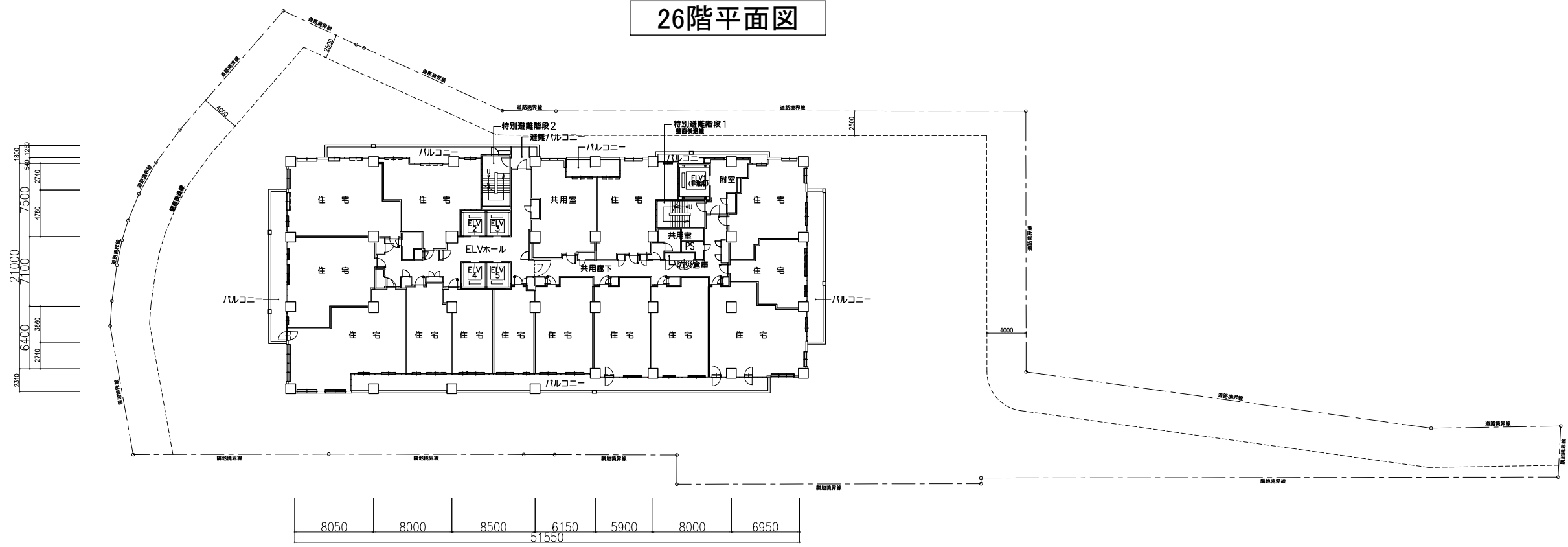
0 5 10 20m



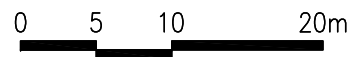
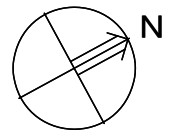
0 5 10 20m

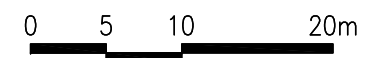
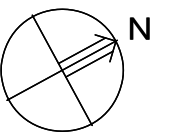
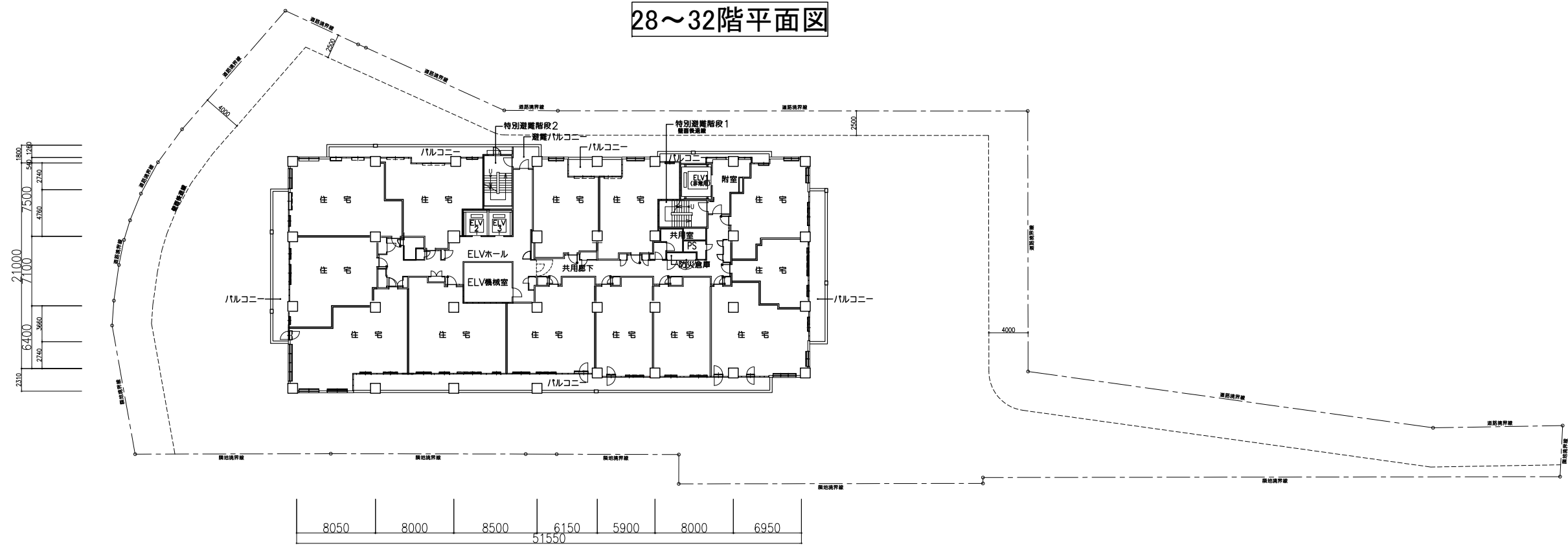
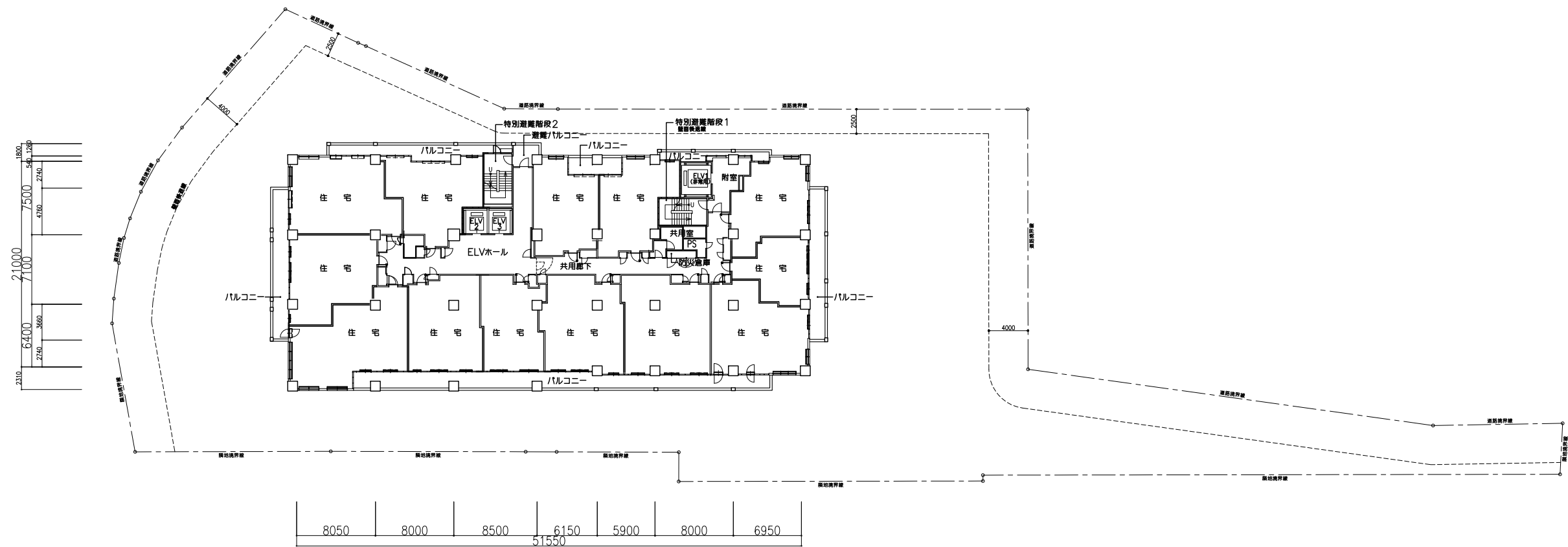


26階平面図

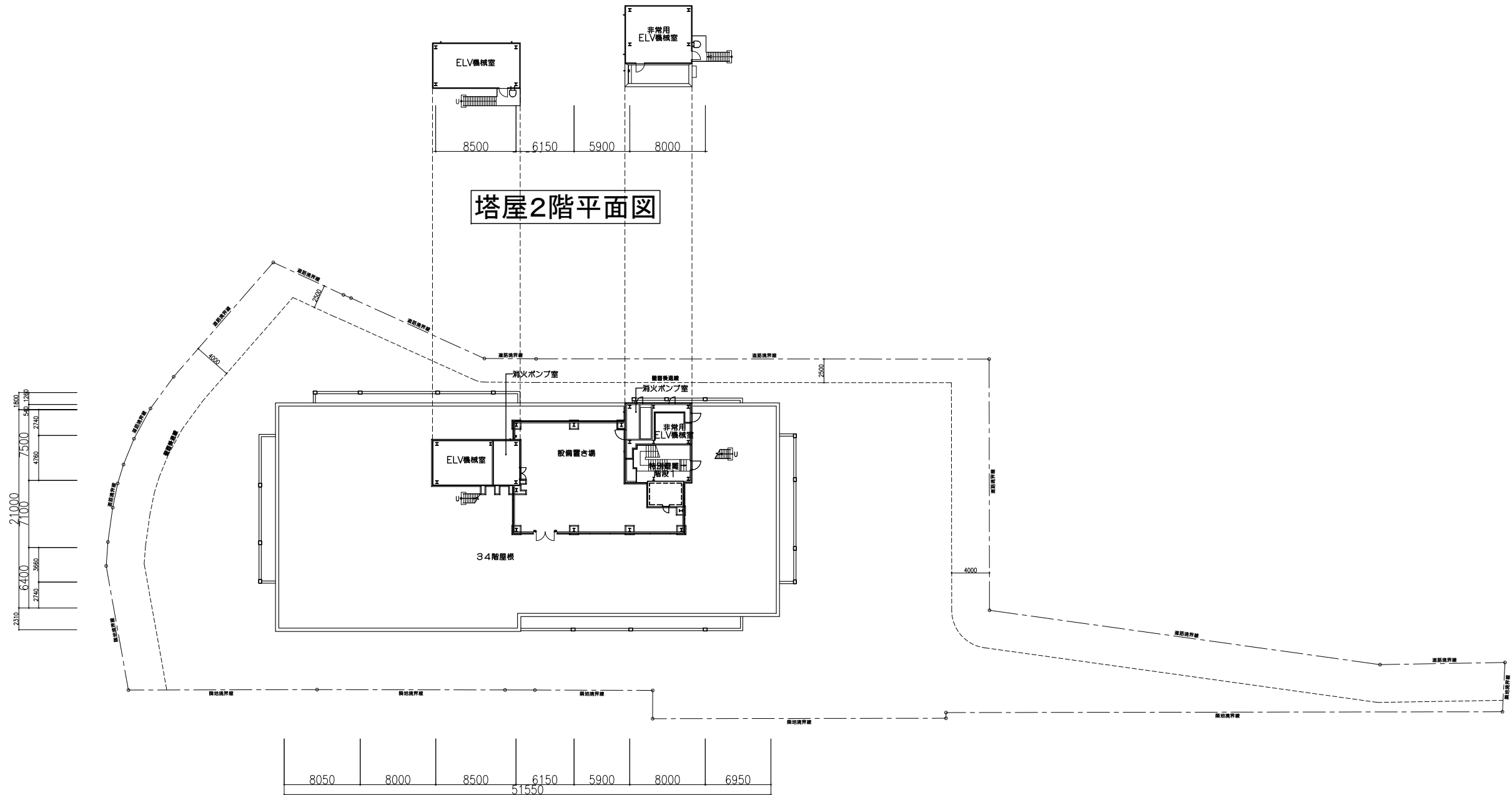


25階平面図

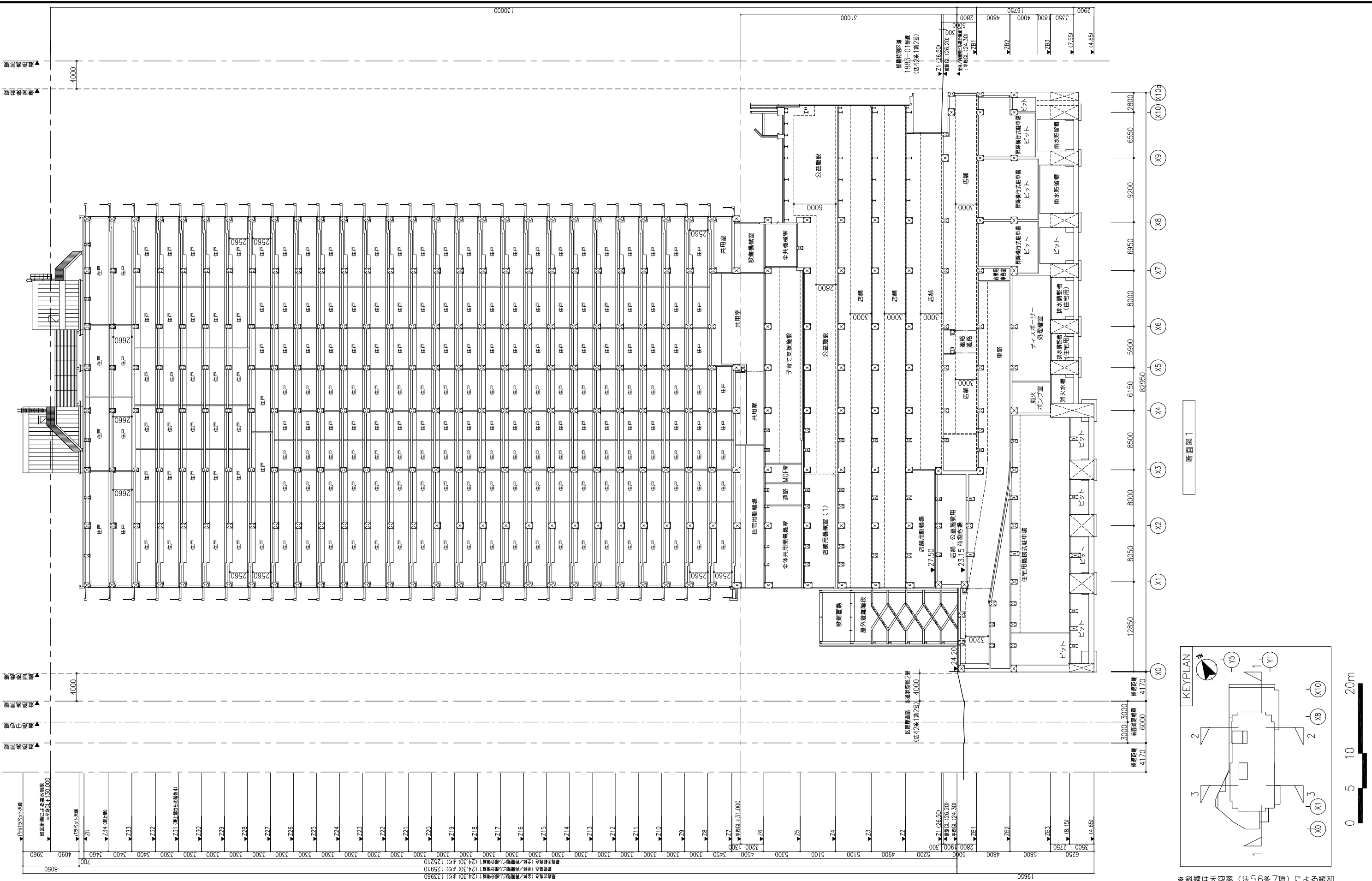








塔屋1階平面図

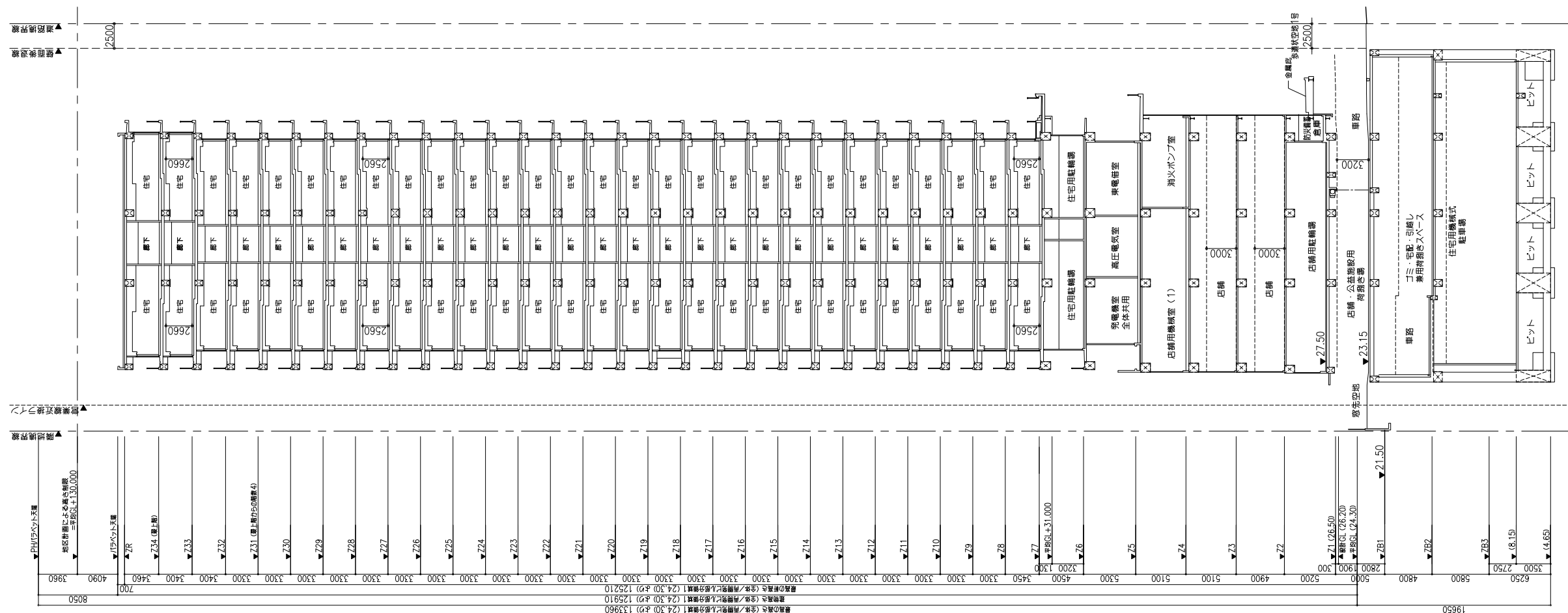
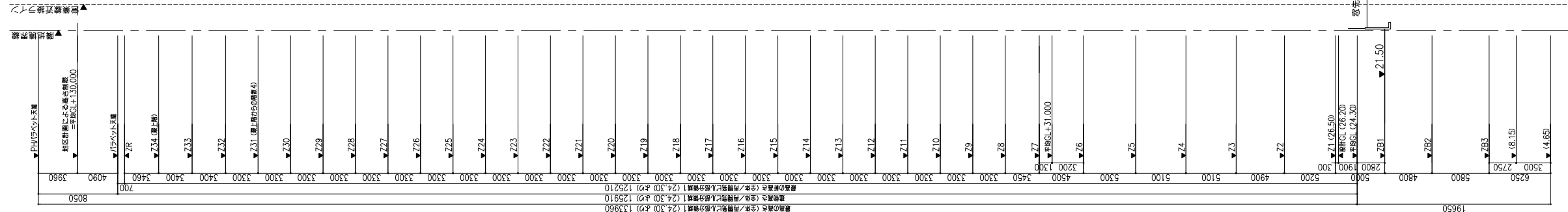
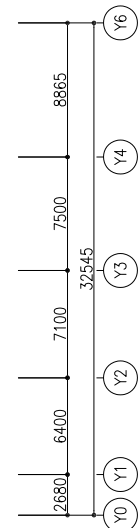


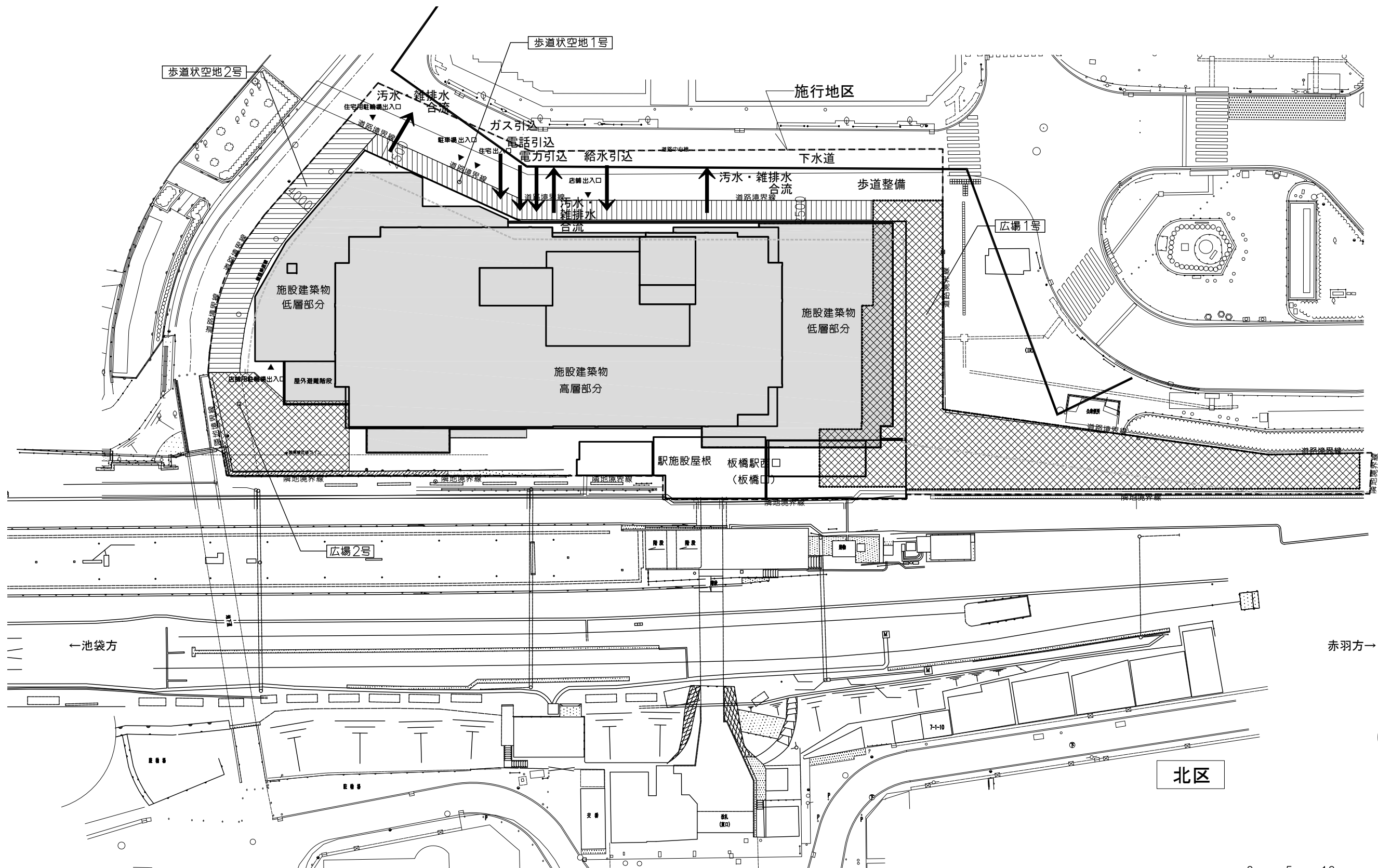
(14) 断面図 2

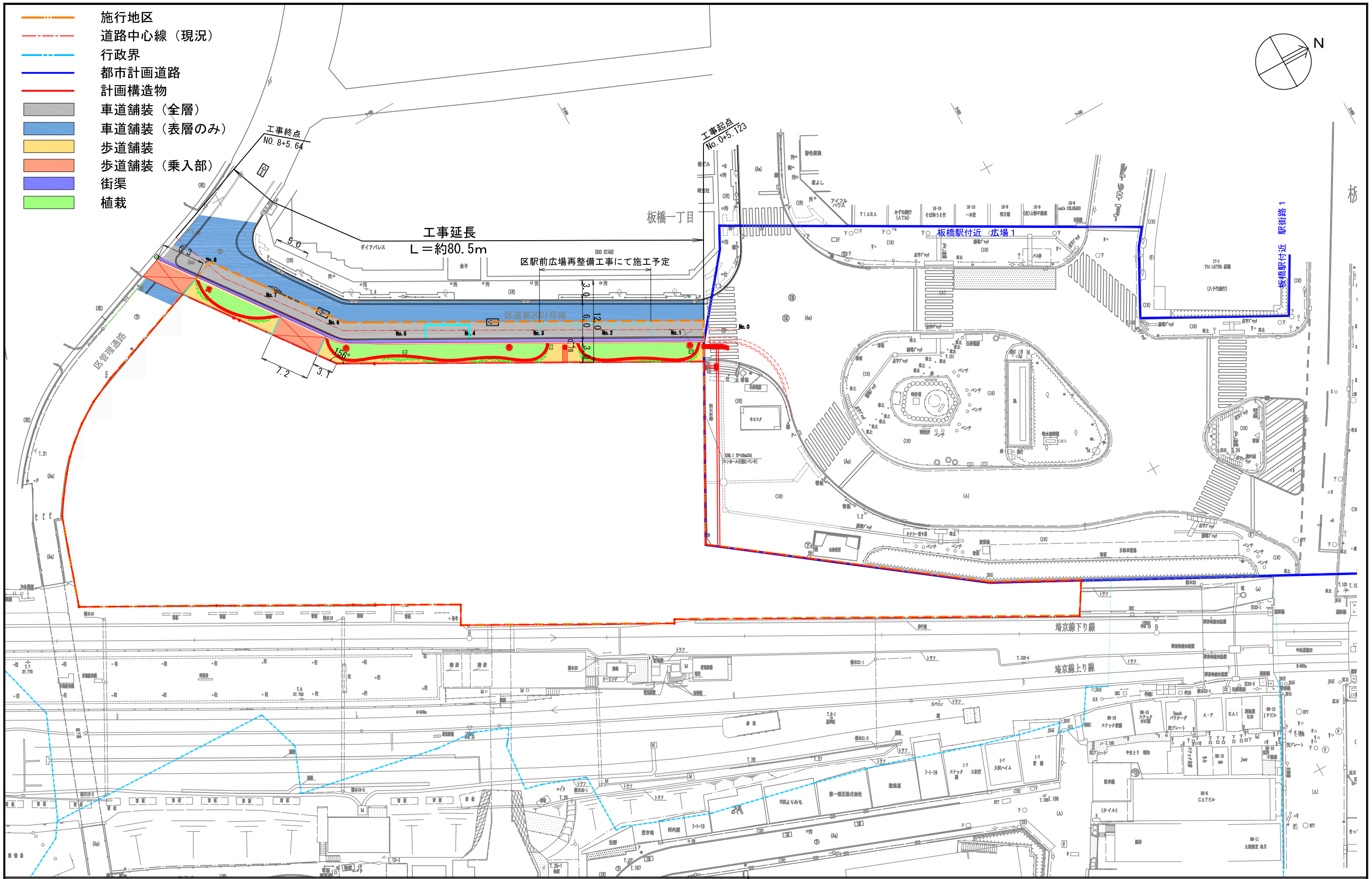
※斜線は天空率（法56条7項）による緩和



断面図3





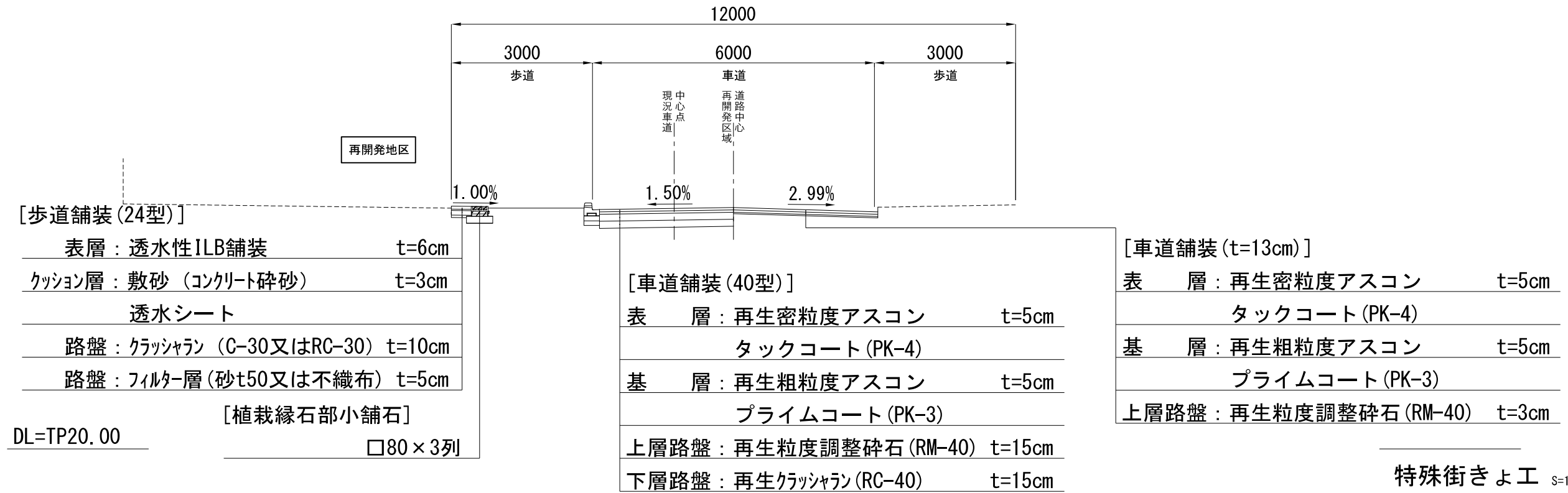


板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業

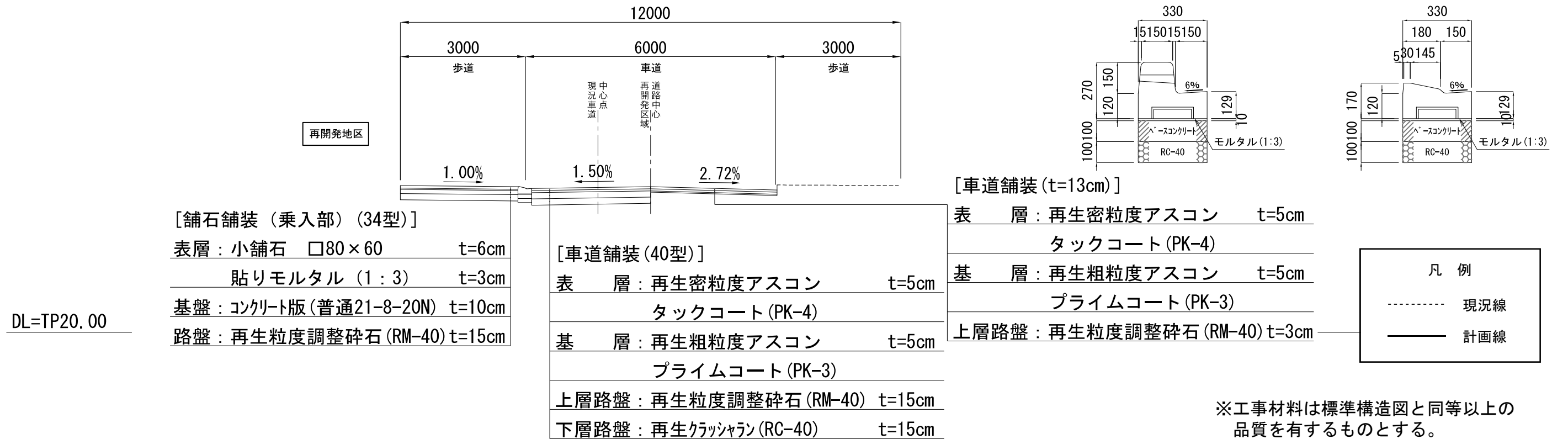
(1) 公共施設 — 計画平面図

S : 1 / 5 0 0

標準部

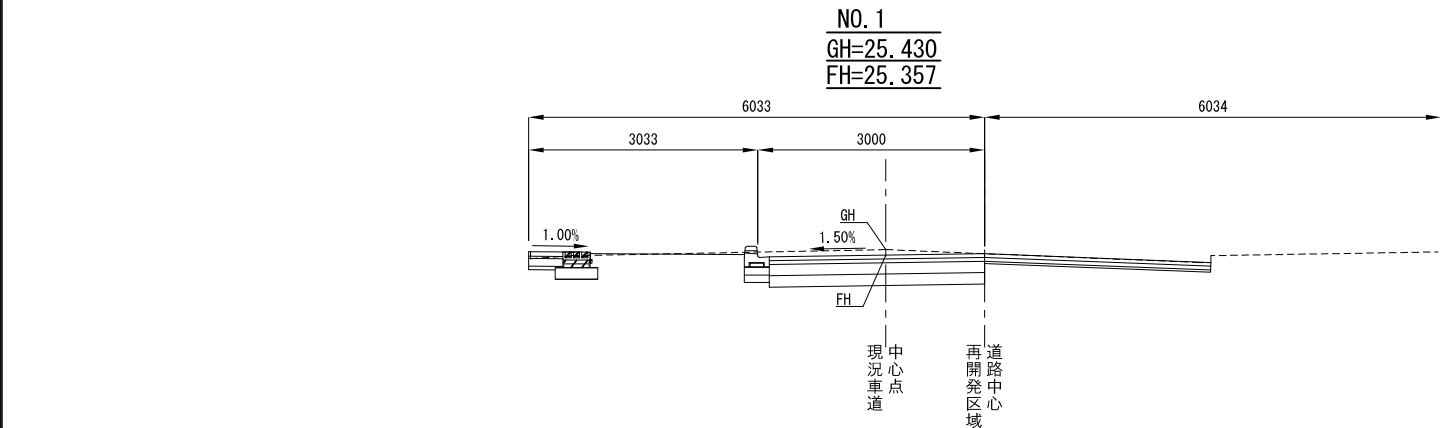


乗入部

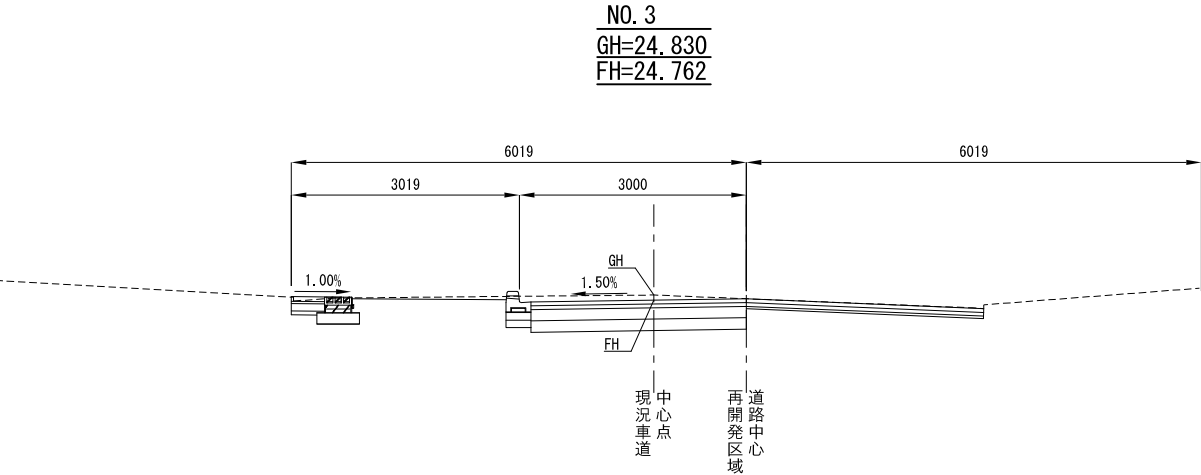


※工事材料は標準構造図と同等以上の品質を有するものとする。
※構造を変更する場合は別途協議とする。

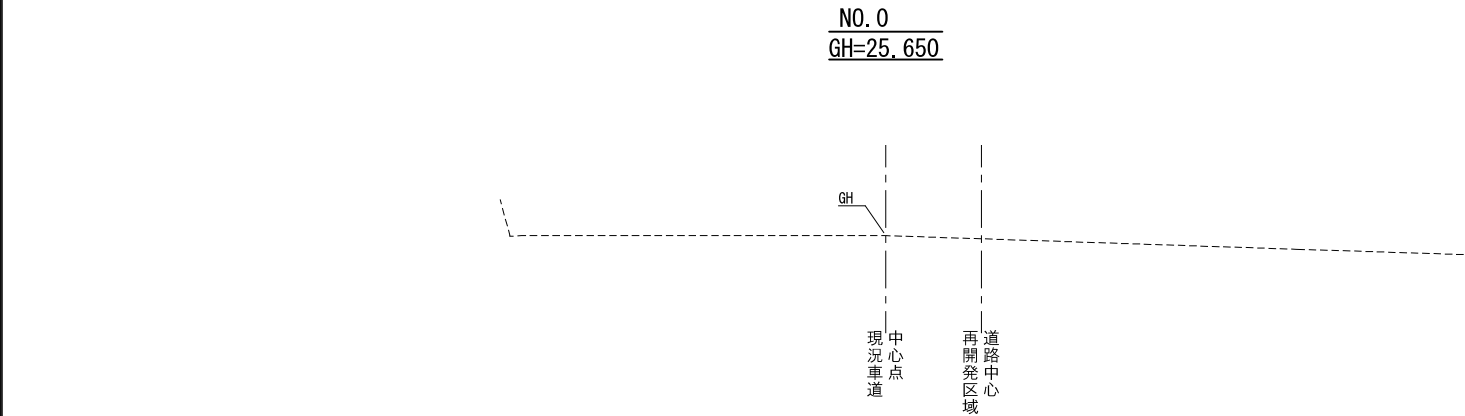
※ GH、FHは現況車道中心点箇所の高さである。



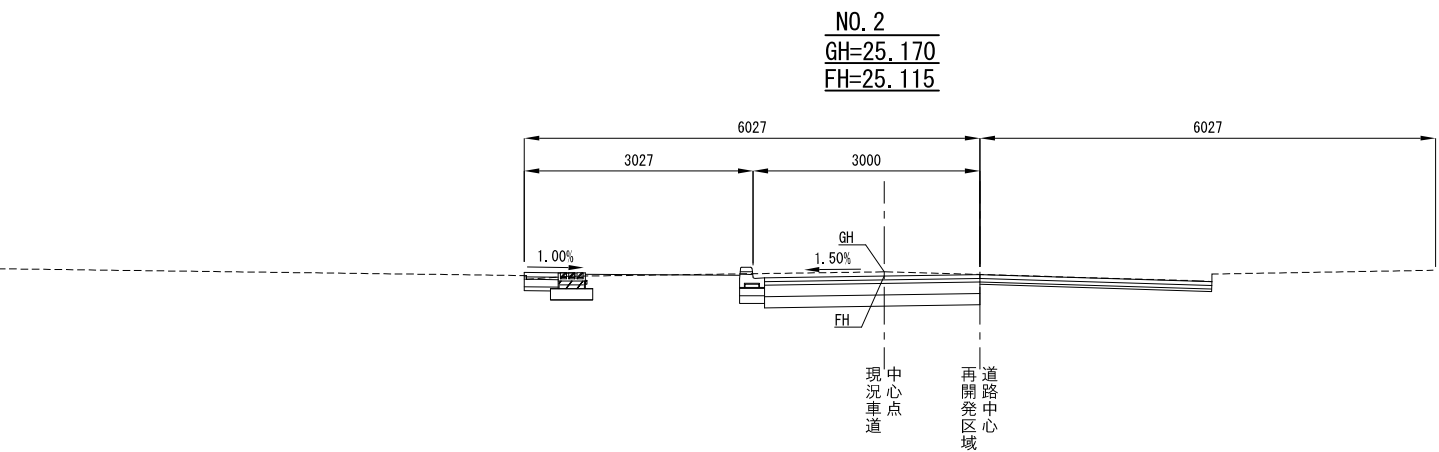
DL=20.00



DL=20.00



DL=20.00

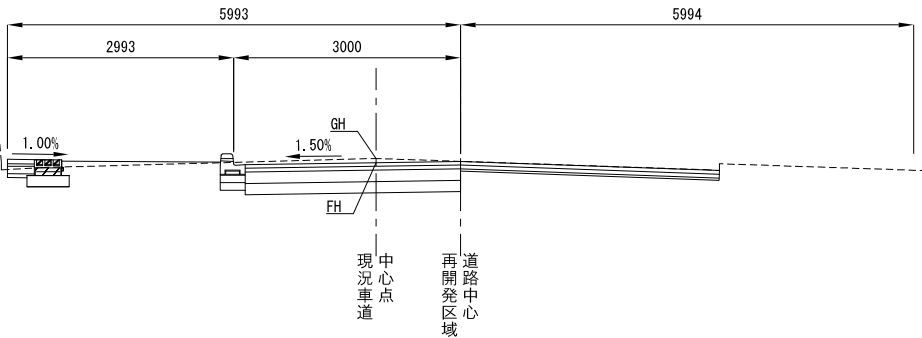


DL=20.00

凡 例	
-----	現況線
————	計画線

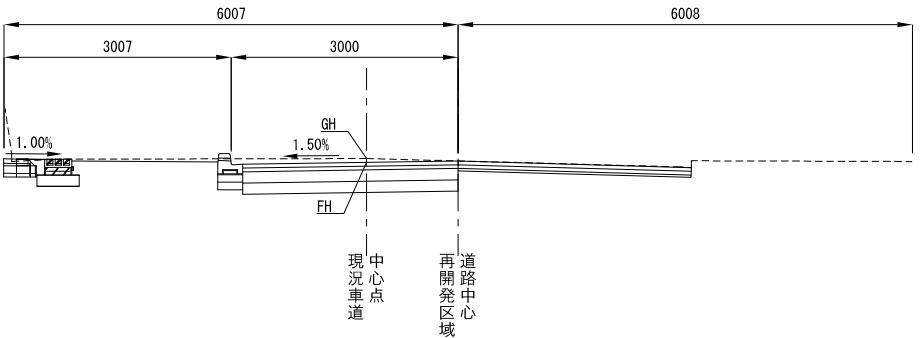
※ GH、FHは現況車道中心点箇所の高さである。

NO. 5+7. 551
GH=23. 650
FH=23. 595



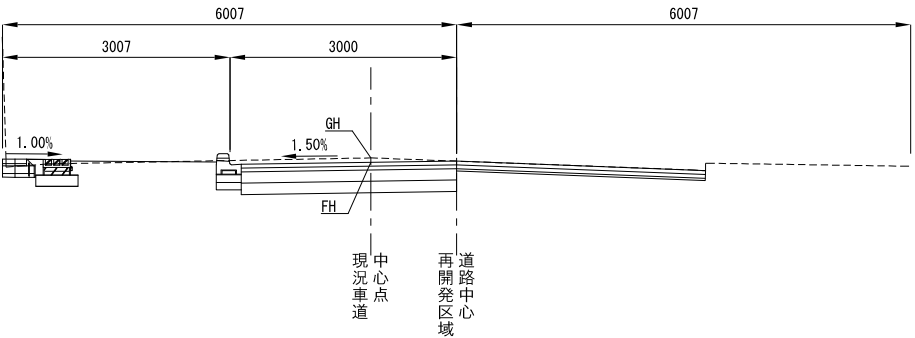
DL=20. 00

NO. 7
GH=23. 280
FH=23. 230



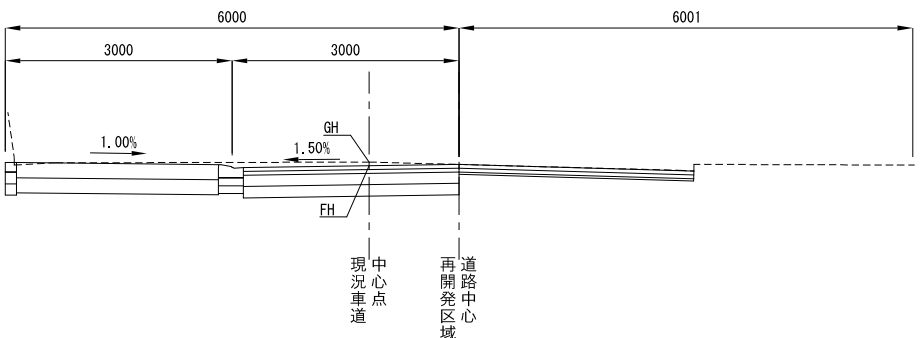
DL=20. 00

NO. 5
GH=23. 970
FH=23. 911



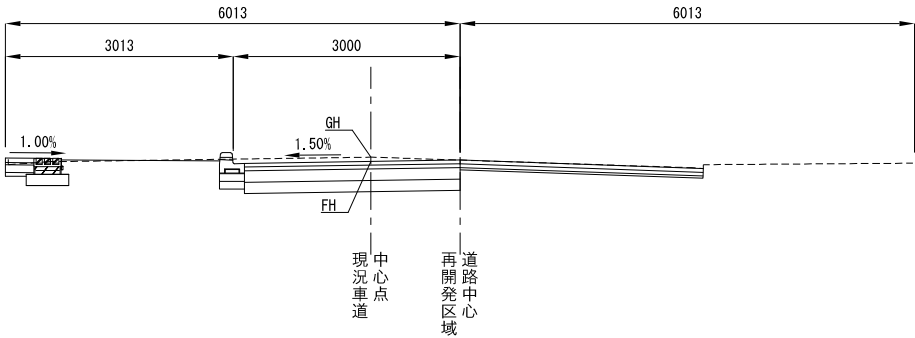
DL=20. 00

NO. 6+6. 445
GH=23. 320
FH=23. 271



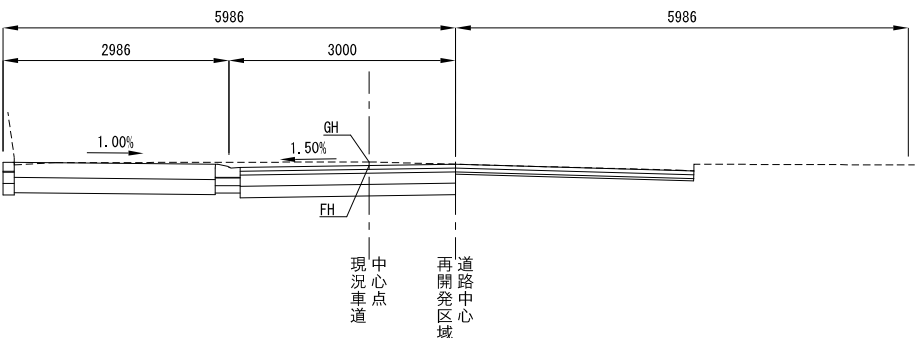
DL=20. 00

NO. 4
GH=24. 430
FH=24. 373



DL=20. 00

NO. 6
GH=23. 560
FH=23. 513

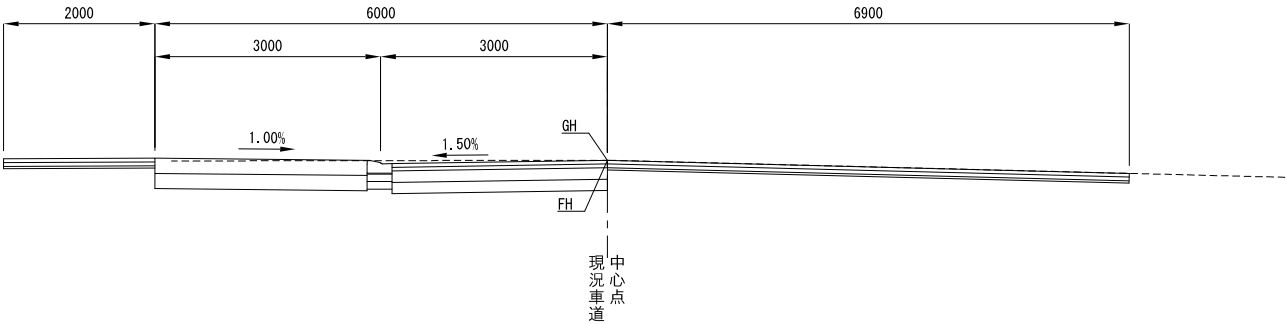


DL=20. 00

凡 例	
-----	現況線
————	計画線

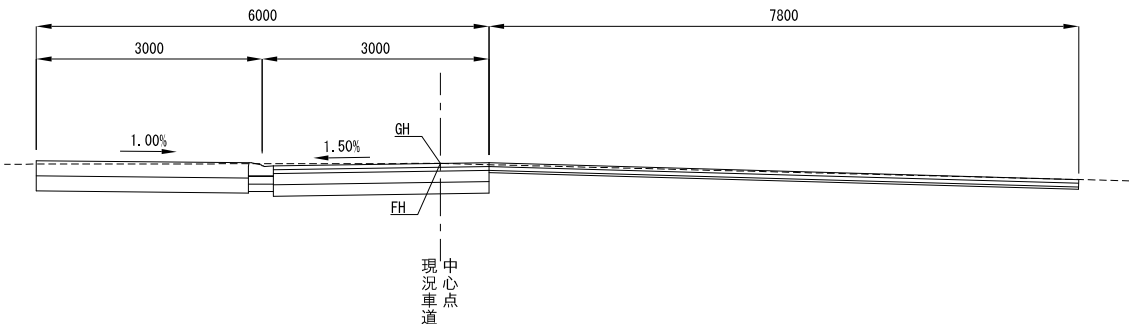
※ GH、FHは現況車道中心点箇所の高さである。

NO. 8+2. 06
GH=23. 150
FH=23. 150



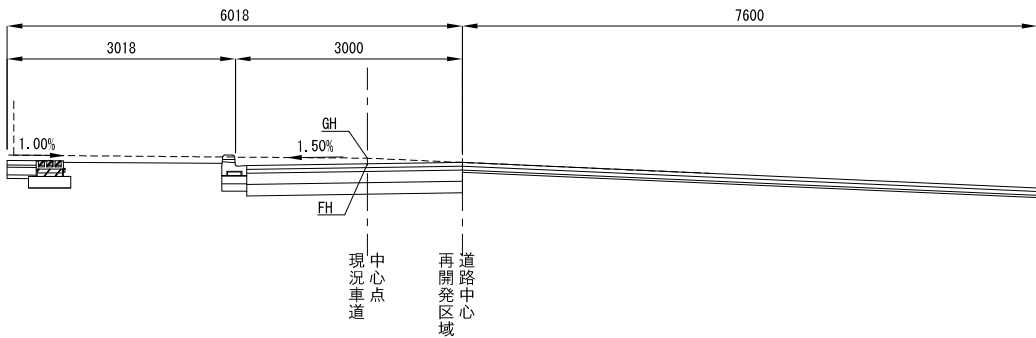
DL=20. 00

NO. 8
GH=23. 170
FH=23. 170



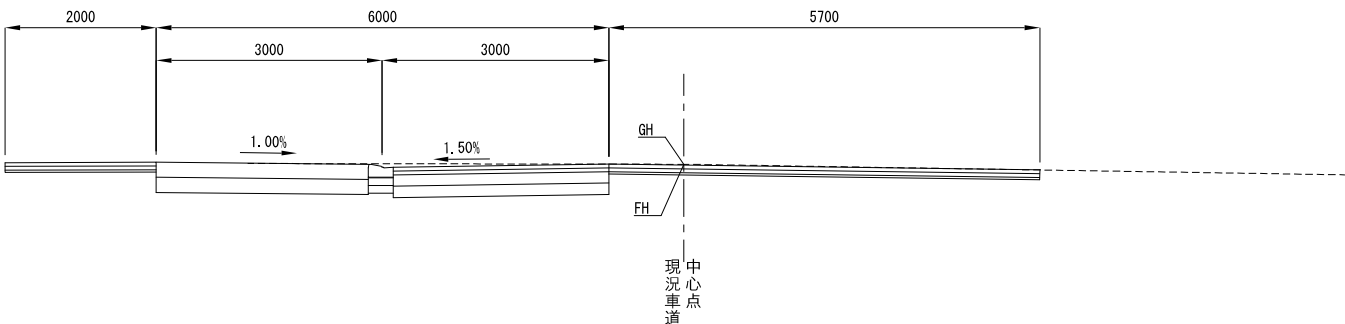
DL=20. 00

NO. 7+6. 447
GH=23. 200
FH=23. 126



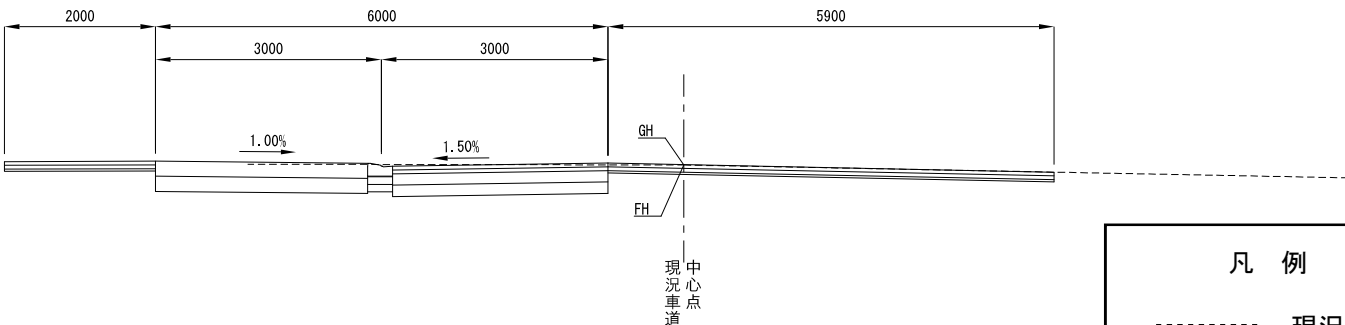
DL=20. 00

NO. 8+5. 64
GH=23. 080



DL=20. 00

NO. 8+5. 14
GH=23. 110



DL=20. 00

凡 例

----- 現況線
———— 計画線

