

都市再生整備計画

いたばしえきにしぐちしゅうへん
板橋駅西口周辺地区

とうきょうと いたばしく
東京都 板橋区

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

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	いたばしえきにしぐちしゅうへんちく 板橋駅西口周辺地区	面積	18.7	ha							
計画期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度	交付期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度

目標 大目標：板橋の玄関にふさわしい誰もが暮らしやすく活気にあふれた安全で安心なまちの実現 目標1：既存ストックを活用したウォーカブル空間形成 目標2：誰もが安全に交流・生活出来る空間づくり。 目標3：板橋らしさの演出による地区のブランディングの推進							
目標設定の根拠 まちづくりの経緯及び現況 板橋駅西口周辺地区(以下、「当地区」という。)は、JR板橋駅と都営三田線新板橋駅、東武東上線下板橋駅の3線3駅が徒歩圏内にあり、歩行者乗換えネットワークの一大結節点として交通の利便性が非常に高い地区となっている。当地区は、中山道の最初の宿場町として栄え、戦後には戦災復興土地区画整理事業により都市基盤施設整備が行われ、6商店街の形成、産業施設の集積などにより、駅を中心とするにぎわいのあるまちとして発展してきた。地区周辺には板橋区役所や旧中山道沿道の歴史資源、子ども動物園、上村記念加賀スポーツセンター、加賀エリアにおける史跡公園整備の計画などがあり、板橋の玄関口として高いポテンシャルを有した地区となっている、また現在、板橋駅西口周辺において、板橋駅板橋口地区と板橋駅西口地区の2つの市街地再開発事業が進められており、合計約800戸の住戸整備による定住人口の増加や、居住者の暮らし・活動など地区まちづくりに大きな変化が生じることが予測される。板橋区では、「いたばし未来創造プラン」(平成24年度)において、「都市の顔となる駅前周辺市街地と交通軸の整備」を主要な施策の一つに掲げ、これを受けて策定された「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン」(平成26年度)では、望ましい将来のまちの姿として3つの軸とテーマとして7つの方向性を定め、このプランを中心に重点的に取り組みを進めてきた。当地区における都市基盤施設の特徴として、河川の暗渠化など自然地形を生かした区画道路により回遊性を有したまちなみを形成しており、沿道には個性的な店舗や古くから操業する産業施設などが立地している。また、地区内には板橋駅前公園と板橋一丁目電車の見える公園が整備され、駅前公園は地元のコミュニティの場として一定使用されているが、その他に地域交流を促す滞在・滞留空間が不足している。一方で、板橋の玄関口として3本のケヤキと共に長年親しまれてきた板橋駅西口駅前広場は、整備から約50年が経過し、新たに時代に合わせた整備を行っていく必要がある。このような既存ストックの再整備と連動して2つの再開発事業が進んでおり、事業区域内には広場や歩行者空間の整備が予定されている。これらの事業と一体的に整備を行っていくことで、官民連携でウォーカブルなまちを実現する取り組みが進められている。また、エリアマネジメントにおける取り組みとしては、令和6年度中に「板橋駅西口周辺地区まちなかプラットフォーム」の構築を目指しており、令和2年度に設立した「板橋駅まちづくり応援団」を始め、令和5年度には「板橋駅西口周辺の未来を考えるワークショップ」が開催されたことにより、地元によるまちづくり計画策定等の機運が高まっているなど、今後はより一層、地域自らがまちの価値向上を目指すエリアマネジメントの取組を推進するとともに、タウンシップの醸成を図っていく予定である。							
課題 ・地区内外にある魅力ある施設(資源)に繋がる仕組みが無く、板橋を知ってもらう機会が不足している。そのため、板橋の玄関口としてもふさわしい交通機能の更新及び情報発信拠点の整備等により、板橋のブランディングの推進が必要である。 ・JR板橋駅と都営三田線新板橋駅、東武東上線下板橋駅の3線3駅が徒歩圏内にあり、利便性が非常に高い地区となっている一方で、乗り換えが主な目的のため、まちとしての回遊性に乏しい。また、その乗り換え導線も歩車分離が行われておらず、安全性などに課題が残るため、歩行者が安心してまちを歩ける歩行者空間の整備が必要である。 ・再開発事業によって多くの人口が増加する中で、既存の住民と新たな住民の方々を繋ぐための空間が不足しており、新たなコミュニティを形成していくための滞在・滞留を生む空間の整備が必要である。 ・2つの再開発事業が本格的に進んで行くにあたり、駅前一帯が仮囲いとなることで賑わいが減る。そのため、駅周辺や商店街の賑わい維持を行なうため、板橋のまちづくりや商店街の情報などを発信していく取り組みを行っていく。							
将来ビジョン(中長期) ①板橋区都市づくりビジョン(令和7年度改定予定) ○エリア固有の“生活と回遊”の魅力を創造し、エリア同士をつなぐことで、魅力を拡大していく都市づくりの展開 徒歩15分利用圏で鉄道駅が配置している板橋区をつよみを活かして、駅周辺から徒歩圏内の交流拠点となる魅力ある公共施設や大規模公園・緑地、水辺の空間、商店街などを、ウォーカブルな空間やモビリティ・ハブでつなぎ、“生活と回遊”の魅力を創造する取組を展開します。 ・“持続可能な社会”“ひと中心の社会”を捉え、区民の「都市生活の質」を向上させる ・地域資源や公共資源を活用し、“生活の舞台”である地域の「ポテンシャル」を最大限に発揮させる ・多様なひとのくらしを豊かにする“ひとの活動”を磨き板橋区の「ブランド価値」を輝かせる ②板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン(2015-2025)(平成26年度策定) 【板橋区の玄関にふさわしいまち】～目標：板橋区の玄関として駅周辺のにぎわい、交流を創出できる空間を形成する。 ・板橋駅西口駅前広場は周辺開発状況などを踏まえ、歩行者環境や交通機能の更新を図る ・既存商店街を踏まえつつ、旧中山道などにより地区内に留まらず地区外へもにぎわいをつなげる出発点として、情報提供機能、休憩・滞留支援機能等の確保 ・特徴のある交通結節点の形成 【誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち】～目標：人びとの多様な交流を支援するとともに誰もが使いやすいユニバーサルデザインを用いた「駅前広場」の形成 ・緑がうるおい、魅力的でにぎわいと活気にあふれたまちの象徴となる駅前広場の再整備 ・乗換え訪問者のための、わかりやすい表示やゆとりのある空間の形成 ・建築物と公共空間の調和による象徴的空間の形成 【安全で安心なまち】～目標：地域の交流を深め、防災機能の整った空間の形成 ・広場や緑化空間は、日常は憩いの場とし、災害時にも対応できる空間を整備する。 ・地域の交流を深めるイベントとして活用できる駅前広場空間を整備し、地域コミュニティの強化を図る。							
一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画 滞在快適性等向上区域の考え方 都市再生整備計画区域と同じ範囲において滞在快適性等向上区域を設定し、駅前広場の再編や歩道の拡幅などによりゆとりある歩行者空間、滞留空間を確保するとともに、沿道の民間事業者による駅前広場や歩道と一体となったオープンスペースの創出等により、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。 滞在快適性等向上区域での取組 駅前広場やJR板橋駅と2つの駅とを結ぶ道路において、区が歩行者空間の拡充、歩道の拡幅及び舗装のグレードアップを行うことにより、ゆとりがあり歩きやすい歩行者空間を創出する。また、隣接する2つの再開発事業の公開空地部分を活用し、駅前広場と連続した歩行者等にくつろぎの場を提供する。							
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

板橋駅西口周辺地区への愛着度	%	板橋駅西口周辺地区に「板橋らしさ」や「シビックプライド」を感じる人の割合(アンケート)	「板橋らしさ」や「シビックプライド」を背景とした「まちへの愛着度」を測ることで、地区のブランディング推進に対する達成度を評価	44.9%	R6年度	50.00%	R12年度
滞留している人の数	人/11時間	板橋駅西口駅前広場及び周辺で3分間滞留していると思われる人の数	区域内の滞留人数を測ることで、快適な交流空間の達成度を評価	394人/11時間	R6年度	500人/11時間	R12年度
歩行者空間の安全性向上	人/11時間	駅前広場及び周辺道路で歩行者空間以外を乱横断する人の数	乱横断する人の数を測ることで、「ウォークアブルなまち」としての安全性を評価	6,231人/11時間	R6年度	2000人/11時間	R12年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【既存ストックを活用したウォークアブル空間形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適な移動確保、歩行者空間の充実 ・建物低層部と一体的な歩行者空間の演出 ・自転車等の利用促進施設の整備 ・歩行者の利便性等の向上 	<p>【基幹事業】（道路）板橋駅西口駅前広場再整備事業 【基幹事業】（地域生活基盤施設）情報基盤整備事業(案内サイン) 【基幹事業】（道路）特別区道の再整備事業 【関連事業】板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業 【関連事業】板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業</p>
<p>【板橋に関わる人たちの交流・包摂を促進する空間形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の滞留空間の拡充 ・駅前での交流を促進する施設、機能整備 ・交流・活動を促す公園としての再整備 ・地区の防災性能の向上 ・地区内での滞在空間確保 	<p>【基幹事業】（道路）板橋駅西口駅前広場再整備事業 【基幹事業】（滞在環境整備事業）板橋駅西口駅前広場再整備事業(キャノピーの設置) 【関連事業】板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業 【関連事業】板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業</p>
<p>【板橋らしさの演出による地区のブランディングの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・板橋らしさが感じられる空間デザインづくり ・環境に配慮した広場空間の整備 ・板橋を発信する情報施設等の整備 	<p>【基幹事業】（道路）板橋駅西口駅前広場再整備事業 【基幹事業】（地域生活基盤施設）情報基盤整備事業(デジタルサイネージ) 【関連事業】板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業 【関連事業】板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業 【関連事業】エリアプラットフォーム構築及び未来ビジョンの策定 【関連事業】板橋駅板橋口地区公益エリアの整備 【関連事業】道路占用特例の活用</p>
<p>その他</p>	
<p>【板橋駅西口周辺地区まちづくりプランの概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆方針1 板橋区の玄関にふさわしいまち <ul style="list-style-type: none"> ●3線3駅が徒歩圏内にある交通拠点として利便性の高い広場空間をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・歩行空間、商業施設下階を広幅員で接続 ・ユニバーサルデザインによるサイン計画により、誰もが分かりやすい看板を配置 ●周辺の歴史や文化、自然資源を意識できる広場空間をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・旧中山道の趣を感じることができる駅前広場の整備 ●広場に限らず、板橋区内へ導く人流をつくり、寛容性のある空間をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・デジタルサイネージによる板橋区内の情報を発信 ・休憩、待ち合わせなどができる空間の確保 ◆方針2 誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち <ul style="list-style-type: none"> ●歩行者が滞留できる空間や四季の移ろいを感じられる緑豊かな場を設ける <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者動線と分けた空間に、ストリートファニチャーの設置 ・既存樹木でこの地区の象徴である「結びのけやき」と、両再開発エリアに植栽帯等の設置 ●建物の外観や空間の演出により、質の高いデザインの印象的な街角をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・両再開発建物との調和のとれた外観・外構計画 ◆方針3 安全で安心なまち <ul style="list-style-type: none"> ●歩行者が安心して歩ける歩行者空間の構築 <ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離を促進し、車道幅員を狭め、車道横断部を削減 ・小さな子供連れ家族や高齢者にも安心して利用できる段差解消などのバリアフリー対応 <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・板橋駅板橋口地区市街地再開発事業の施行認可(令和元年8月) ・板橋駅西口地区市街地再開発組合の設立(令和4年8月) ・板橋駅西口周辺まちなかプラットフォームの構築(令和6年度末)(予定) <p>【重点的に取り組むテーマ】※まちなかウォークアブル推進事業における計画策定支援事業を実施する場合に設定が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆板橋駅西口駅前広場の一体的利活用 <ul style="list-style-type: none"> ●板橋駅西口駅前広場の再整備 <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者空間の構築及び車道幅員の削減 ・ユニバーサルデザインによる分かりやすいサイン計画 ・板橋区の情報を発信するデジタルサイネージの設置 ●同駅前広場に隣接する2つの再開発事業内における歩道上空地の一体的利活用 <ul style="list-style-type: none"> ・一体的利活用を目的とした官民連携に向けた基本合意書の締結 	

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 [法第46条第10項] 道路占用許可特例	制度別詳細2 [河川敷地占用許可準則22] 河川敷地占用許可	制度別詳細3 [法第46条第12項] 都市公園占用許可特例	制度別詳細4 [法第46条第25項] 都市利便増進協定	制度別詳細5 [法第46条第24項] 都市再生整備歩行者経路協定	制度別詳細6 [法第46条第26項] 低未利用土地利用促進協定	制度別詳細7 [法第46条第3項第2号] [滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業	制度別詳細8 [法第46条第14項第1号] [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例	制度別詳細9 [法第46条第14項第2号イ] [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例	制度別詳細10 [法第46条第14項第2号ロ] [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定	制度別詳細11 [法第46条第14項第3号ハ] [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設	制度別詳細12 [法第46条第14項第3号ニ] [滞在快適性等向上区域] 普通財産の活用			
1	●オープンスペースの設置によるまちのにぎわいの創出 キッチンカーやテーブル、椅子等を設置し、適切に維持管理することにより、まちのにぎわいを創出する。	R8～R12	エリアプラットフォーム(都市再生推進法人)・再開発事業者・板橋区	○														
2	●広告、看板の設置によるまちのにぎわいの創出 まちの周知やイメージの向上のための看板や商店の広告等を設置して適切に維持管理することにより、まちのにぎわいを創出する。	R8～R12	エリアプラットフォーム(都市再生推進法人)・再開発事業者・板橋区	○														
3																		
4																		
5																		

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
			制度別詳細11 [法第46条第14項第3号イ] [滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準	制度別詳細12 [法第46条第14項第3号ロ] [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限	制度別詳細13 [法第46条第14項第3号ハ] [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設
1					

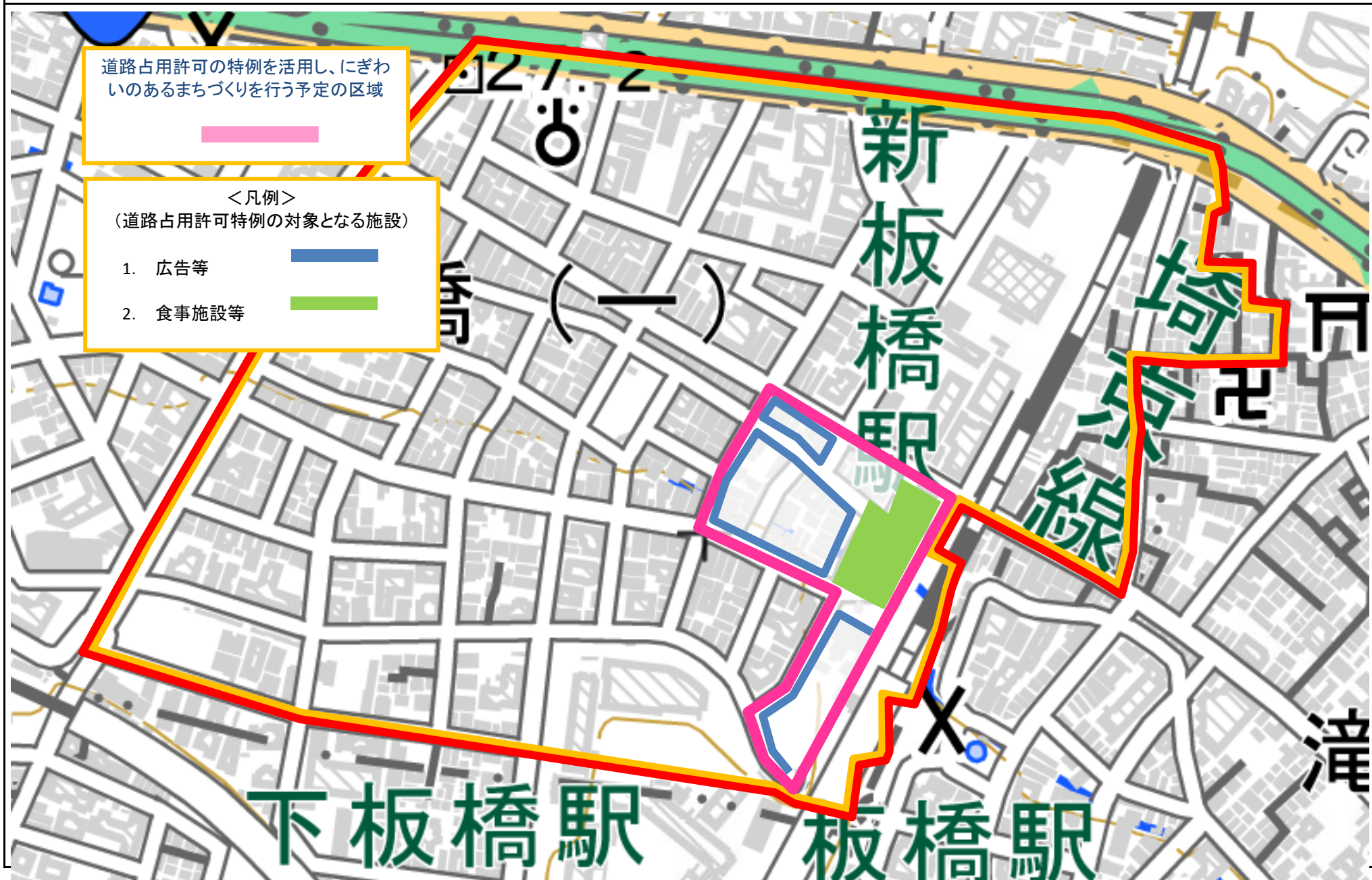
制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】		
制度の活用計画		
	占用対象施設	占用の場所 道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1 広告物・案内板	路線名：駅前広場・2091号線、2023号線、1883-01号線、2001号線、 2732号線 駅前広場内・各再開発事業地区の仮囲い部分 ・広告板周辺の清掃等を行い良好な景観を保つ
	2 オープンスペースのキッチンカー及び椅子等	路線名：駅前広場・2091号線、2023号線、1883-01号線、2001号線、 2732号線 駅前広場内・各再開発事業地区の仮囲い部分 ・食事施設周辺の清掃を実施する ・歩道部にゴミ等が落とされた場合にはこまめに清掃を行う
	3	

制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

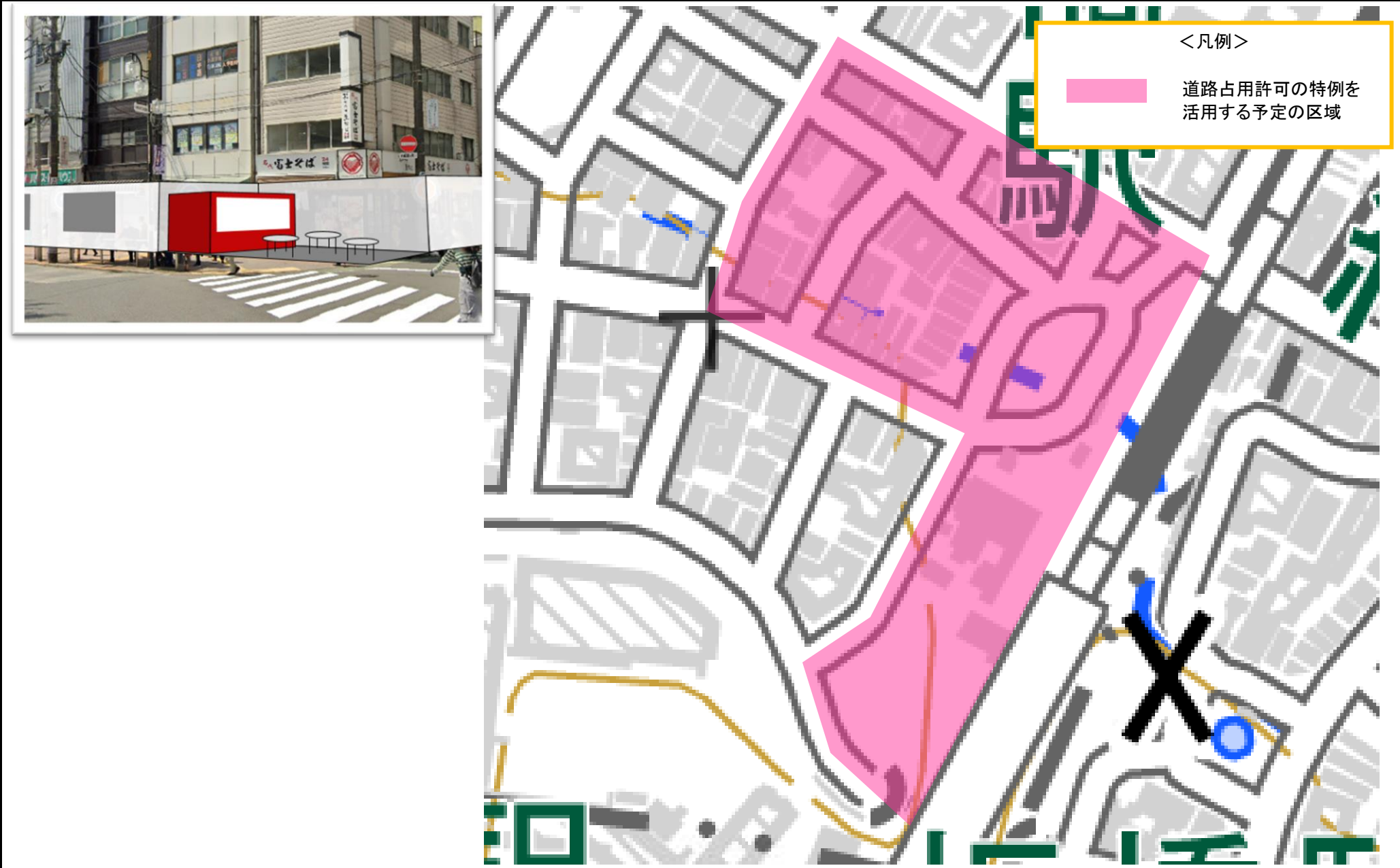
制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



制度別詳細1-2-①(道路占用に関する事項)法第46条第10項

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



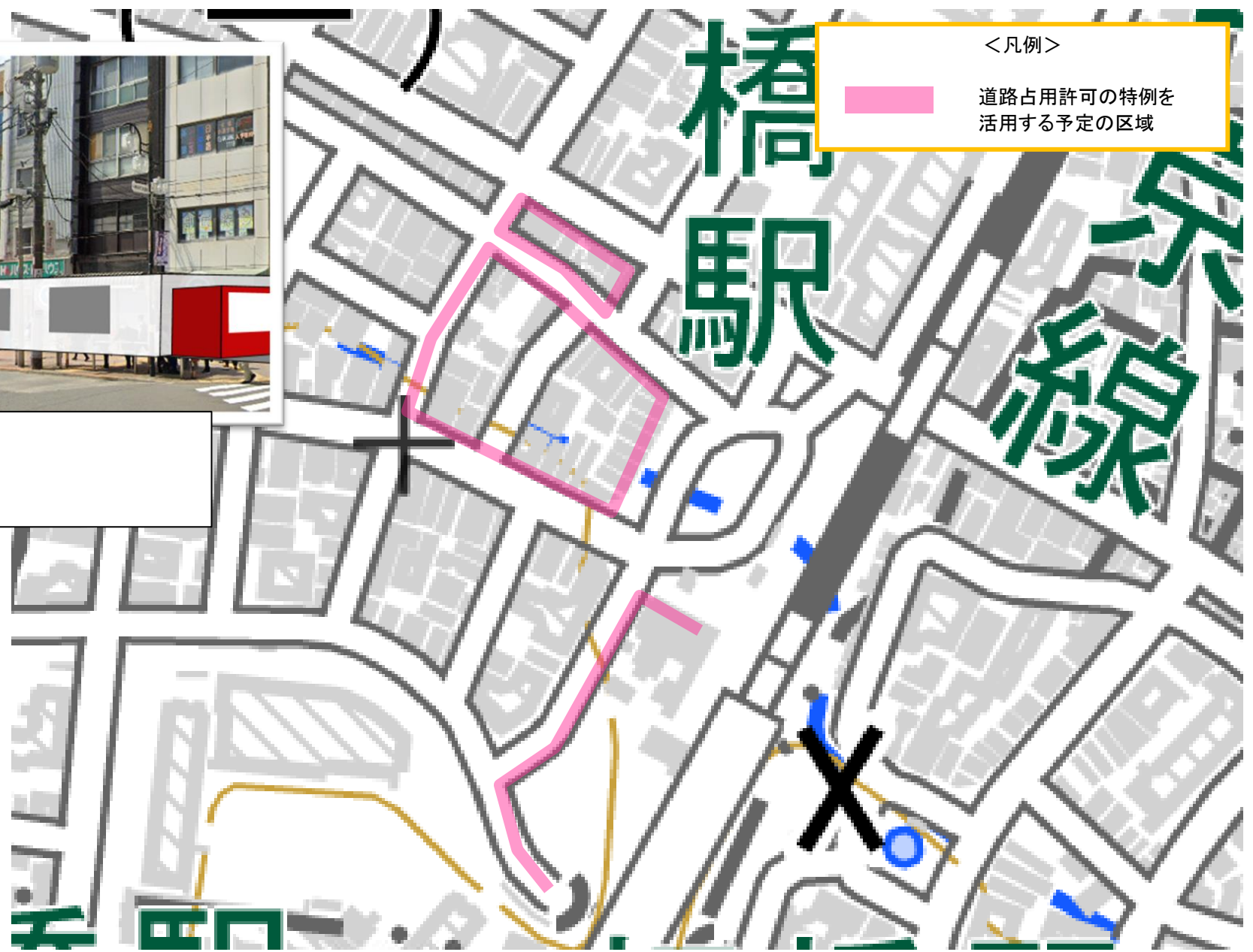
制度別詳細1-2-③(道路占用許可に関する事項)法第46条第10項

制度別詳細【道路占用許可基準の特例: 広告板】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



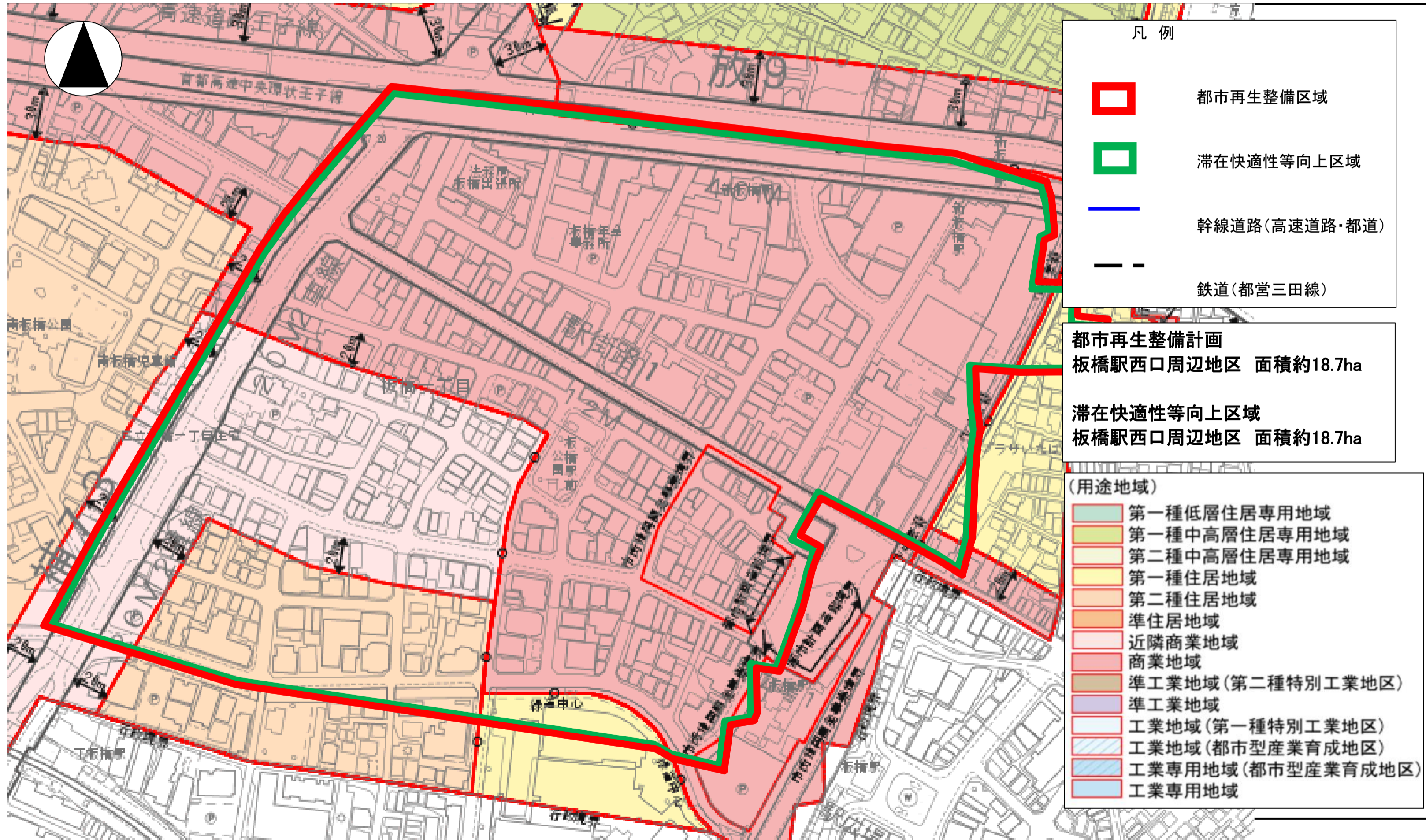
【イメージ写真】
広告板等



<凡例>

道路占用許可の特例を
活用する予定の区域

板橋駅西口周辺地区(東京都板橋区)	面積	18.7	ha	区域	板橋一丁目の一部
-------------------	----	------	----	----	----------



板橋駅西口周辺地区(東京都板橋区) 整備方針概要図

目標	大目標: 板橋の玄関にふさわしい誰もが暮らしやすく活気にあふれた安全で安心なまちの実現	代表的な指標	板橋駅西口周辺地区への愛着度 (%)	44.9%	(R6年度)	→	50%	(R11年度)
	目標1: 既存ストックを活用したウォーカブル空間形成		滞留している人の数 (人/11時間)	394人/11時間	(R6年度)	→	500人/11時間	(R11年度)
	目標2: 誰もが安全に交流・生活出来る空間づくり。 目標3: 板橋らしさの演出による地区のブランディングの推進		歩行者空間の安全性向上 (人/11時間)	6,231人/11時間	(R6年度)	→	2000人/11時間	(R11年度)

