

上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和3年3月

令和4年6月（第一回変更）

令和6年11月（第二回変更）

上板橋駅南口駅前東地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
1) 地区の概況	
2) 上位計画等	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計の方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	8
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
(3) 公共施設工事期間（予定）	
6. 資金計画	9
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
(5) 公共施設管理者負担金算出根拠	
7. 添付書類	12
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地設計図	
3) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

上板橋駅南口駅前東地区

(2) 事業の名称

東京都市計画 上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

上板橋駅南口駅前東地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

1) 地区の概況

本地区は、東武東上線上板橋駅の南側に隣接する約 1.7ha の地区であり、地区の南端には、川越方面と東京都心部とを結ぶ川越街道（幅員 25m）が位置している。

地区内及び周辺地域は、狭隘な道路が多く、木造住宅や店舗併用住宅などが密集しており、消防活動困難区域の解消や木造密集地域の改善が課題となっている。さらに、駅前への取付け道路が未整備であり、防災面や安全面の向上が望まれる地区である。

2) 上位計画等

本地区は、東京都の上位計画である都市づくりのグランドデザインにおいて「新都市生活創造域」に位置付けられており、集約型の地域構造として、「都市機能を適正に配置する」、「地域の魅力の中心となる場を作る」ことが目指すべき新しい都市像として示されている。また、東京都市計画都市再開発の方針において「2号地区」に定められており、交通広場、緑地等の都市空間の確保や、都市型住宅の供給、不燃化等の災害に強いまちづくりを推進し、整備することとされている。

板橋区の上位計画である板橋区都市づくりビジョンにおいて、市街地再開発事業等をはじめとした災害に強い都市づくりを行い、商店街のにぎわいを形成することで安全で利便性が高く魅力ある街の実現を進め、住環境の改善や防災性の向上、公共交通サービス水準が相対的に低い地域における公共交通利便性の向上を図る地区に位置付けられている。

(3) 事業の目的

地区の利便性と防災性・安全性の向上に寄与する区画街路・駅前広場等の公共施設を整備するとともに、商業・業務機能の強化による賑わいの形成や良質な住宅供給を行い、駅前に相応しい土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として市街地再開発事業を行うものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、板橋区上板橋一丁目及び二丁目各地内に位置し、東武東上線の上板橋駅南側に隣接している。

また、地区の南側に整備済みの都市計画道路放射第8号線（川越街道）が通る地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付図（1）のとおり。

(3) 施行地区の区域

板橋区上板橋一丁目

4422 番 8、	4430 番 1、	4430 番 4、	4430 番 5、
4430 番 6、	4430 番 7、	4431 番 6、	4755 番 16、
4755 番 37、	4755 番 53、	4755 番 54、	4755 番 55、
4755 番 56、	4755 番 57、	4755 番 58、	4755 番 59、
4755 番 60、	4755 番 61、	4755 番 62、	4755 番 65、
4755 番 66、	4755 番 67、	4756 番 2、	4756 番 6、
4757 番 8、	4760 番 4、	4760 番 5、	4760 番 13、
4760 番 14、	4760 番 15、	4760 番 16、	4760 番 17、
4762 番 3、	4762 番 19、	4762 番 20、	4762 番 31、
4762 番 35、	4762 番 40、	4762 番 56、	4762 番 60、
4762 番 61、	4762 番 64、	4762 番 66、	4762 番 68、
4762 番 69、	4762 番 78、	4762 番 79、	4762 番 80、
4762 番 82、	4762 番 85、	4762 番 87、	4762 番 88、
4762 番 89、	4762 番 90、	4762 番 91、	4762 番 92、
4762 番 93、	4762 番 94、	4762 番 95、	4762 番 96、
4762 番 97、	4762 番 98、	4764 番 4、	4765 番 7、
4765 番 10、	4765 番 11、	4765 番 12、	4765 番 13、
4765 番 14、	4765 番 15、	4765 番 16、	4765 番 25、
4765 番 26、	4765 番 27	4801 番 4、	4811 番 1、
4812 番 1、	4812 番 6	4812 番 8、	4813 番 1、
4813 番 2、	4814 番 1	4814 番 2、	4818 番 2、
4940 番 1、	4940 番 5、	4941 番 1、	4941 番 2

板橋区上板橋二丁目

495 番 4、	495 番 5、	4750 番 3 の一部、	4765 番 21、
4765 番 22、	4765 番 24、	4766 番 4	

なお、施行地区となるべき区域内には、宅地のほかに、国道 254 号、区道第 275 号線、区道第 283 号線、区道第 2111 号線、区道第 2114 号線、区管理通路第 23-18 号線、区管理通路第 23-43 号線の一部を含む。

(4) 施行地区の区域図

添付図（2）のとおり。

(5) 施行地区の面積

約 1.7ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の方針

本地区の立地特性を生かし、土地の高度利用を図りながら、安全で快適な都市型住宅を中心としつつも、地区に活気と賑わいを創出する商業施設や、駅前立地という交通の利便性を活かした上板橋駅南口の表玄関として魅力ある街区の形成を図る。また、地区周辺の都市景観を考慮しながら、都市機能を一体的に整備する。

- ・駅周辺地域における人と車との動線の分離を図るため、道路、駅前広場及び連絡通路を整備
- ・利便性の高い立地を活かした商業・業務の集積により、駅前の賑わいと拠点機能の形成
- ・近隣住宅地に配慮した街並み景観形成を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

駅前広場に面する東街区の低層（1，3 階）部分には、上板橋駅南口の顔となる商業施設を配置し、駅直結の利便性と駅前のにぎわいを創出する。高層部分は、周辺への景観に配慮したタワー形状の住宅を敷地中央に配置し、ファミリー向けの住宅を中心とした都市型住宅を整備し、地域の顔にふさわしい景観形成に寄与する。

中街区は、周辺の住宅街に配慮した高層の共同住宅とし、1LDKから3LDKまでの住宅を計画し、様々な住宅ニーズに対応し、新しい都市コミュニティの形成と多世代にわたる多様な交流を促進する。

南街区は、1階に店舗、2～6階に事務所を計画し、川越街道からのにぎわいの連続を創出する。また、川越街道から上板橋駅前広場へ続く新設街路のゲートにふさわしい外観デザインや植栽計画とする。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

街区名	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
東街区	約 4,120 m ²	約 2,750 m ²	約 37,410 m ²	約 66%	約 598%
中街区	約 1,180 m ²	約 720 m ²	約 10,360 m ²	約 61%	約 597%
南街区	約 560 m ²	約 370 m ²	約 1,730 m ²	約 66%	約 273%

注 1)

注 2)

注 1) 駐車場・駐輪場等面積を含む

注 2) 東街区：容積対象床面積 約 24,700 m²

中街区：容積対象床面積 約 7,010 m²

南街区：容積対象床面積 約 1,530 m²

(ハ) 棟別各階床面積
(東街区各階面積等)

街区	階	用途	床面積	備考
東 街 区	PH	塔屋	74 m ²	構造：鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造 規模：地下1階地上26階建 塔屋2階付 高さ：約100m (TP+30.5mから) (塔屋含む) その他施設： (1) 駐車場 収容台数 約113台 (2) 自転車置場 収容台数 約650台 (3) バイク置場 収容台数 約30台 駐車場等面積 約5,000 m ²
	R	設備スペース	30	
	26	住宅	1,174	
	25	住宅	1,174	
	24	住宅	1,174	
	23	住宅	1,174	
	22	住宅	1,174	
	21	住宅	1,174	
	20	住宅	1,174	
	19	住宅	1,174	
	18	住宅	1,174	
	17	住宅	1,179	
	16	住宅	1,179	
	15	住宅	1,181	
	14	住宅	1,175	
	13	住宅	1,175	
	12	住宅	1,175	
	11	住宅	1,175	
	10	住宅	1,175	
	9	住宅	1,175	
	8	住宅	1,175	
	7	住宅	1,175	
	6	住宅	1,175	
	5	住宅	1,175	
	4	住宅	1,267	
	3	エントランス、店舗	2,246	
	2	駐輪場	1,264	
	1	エントランス、店舗	2,495	
	B1	駐車場、機械室	4,186	
計			37,417	

(中街区各階面積等)

街区	階	用途	床面積	備考
中 街 区	19	住宅	455 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下1階地上19階建 高さ：約60m (TP+30.9mから) その他施設： (1) 駐車場 収容台数 約38台 (2) 自転車置場 収容台数 約180台 (3) バイク置場 収容台数 約10台 駐車場等面積 約1,238 m ²
	18	住宅	455	
	17	住宅	455	
	16	住宅	455	
	15	住宅	454	
	14	住宅	472	
	13	住宅	472	
	12	住宅	472	
	11	住宅	472	
	10	住宅	473	
	9	住宅	472	
	8	住宅	472	
	7	住宅	472	
	6	住宅	477	
	5	住宅	477	
	4	住宅	477	
	3	住宅	483	
	2	住宅	488	
	1	店舗、駐車場	1,211	
	B1	駐輪場、集会所	696	
計			10,360	

(南街区各階面積等)

街区	階	用途	床面積	備考
南 街 区	5	事務所	346 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上5階建 高さ：約23m (TP+30.47mから) その他施設： (1) 駐車場 約2台 (2) 自転車置場 約20台 駐車場等面積 約160 m ²
	4	事務所	346	
	3	事務所	346	
	2	事務所	346	
	1	店舗、駐車場	345	
計			1,729	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

上板橋駅に隣接する地区としてゆとりある歩行者空間を確保するとともに、地域の賑わい空間を確保する。

東街区は 3 階部分で上板橋駅南口とバリアフリー接続する連絡通路を設けることにより、まちの歩行者ネットワークの強化と賑わい形成に寄与する計画とする。

駅から川越街道へと接続する都市計画街路 8 号線の整備に合わせ、壁面後退等において連続的な緑化を行い、良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺住宅地との調和に配慮した街区の形成を図る。

(ロ) 敷地内通路

区画道路 2 号・3 号には、歩道が整備されないため、施設建築敷地の壁面後退線内に歩道状空地を配置することにより歩行者動線を確保し、周辺住民の利便性の向上や駅周辺の歩行者ネットワークの強化を図る。

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 78%である。

(ニ) 緑化計画

「東京における自然の保護と回復に関する条例」及び「東京都板橋区緑化の推進に関する条例」に基づく緑化基準を満たす敷地内の緑化を計画する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 幹線街路・区画街路

本事業では、整備済みの幹線街路（放射第 8 号線（国道 254 号）川越街道）と上板橋駅前を結ぶ区画街路（板橋区画街路第 8 号線、区画道路第 2 号、区画道路第 3 号、上板橋歩行者専用道路第 1 号）の新設整備と区道 2114 号線を拡幅整備する。これにより、バスやタクシーなどの公共交通機関の利便性の向上や自動車交通の円滑化を図る。

(ロ) 特殊街路

新たに整備する区画街路（板橋区画街路第 8 号線）の駅前広場部分と区画街路（区画道路第 2 号）とを結ぶ特殊街路（上板橋歩行者専用道路第 1 号）を整備することにより、歩車分離が図れ、良好な歩行者環境を形成する。

(ハ) 公共自転車駐車場

新たに整備する区画街路（板橋区画街路第 8 号線）の駅前広場の地下に公共自転車駐車場を整備する。上板橋駅周辺の交通機能の円滑化を図るとともに、通勤・通学目的の住民の需要に対応することにより、健全な市街地の形成に寄与する。

(二) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	幹線街路	放射第 8 号線	12.5m (25m)	—	都市計画道路、 国道 254 号、 通称：川越街道 整備済
	区画街路	板橋区画街路 第 8 号線	16m (16m)	約 210m	都市計画道路・区道 新設 交通広場 約 3,900 m ²
		区画道路第 2 号	9m (9m)	約 155m	区道 新設
		区画道路第 3 号	6m (6m)	約 85m	区道 新設
		区道第 2114 号線	6m (6m)	約 50m	区道 既存道路の拡幅
		区道第 2111 号線	7.272m (7.272m)	約 16m	区道・旧川越街道 既設
	特殊街路	上板橋歩行者 専用道路第 1 号	9～13m (9～13m)	約 50m	区道 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	面積 約 0.26ha	地下 1 層	都市計画駐車場 新設 約 1,500 台

() 内は、全幅員を表す。

5) 住宅建設の概要

板橋区都市づくりビジョンにおいて、都市拠点に位置付けられ、地域の個性に合わせた高度利用や土地利用の誘導などにより、個性を活かした魅力ある拠点を形成するとされていることから、多様なニーズに対応する居住機能を整備するとともに周辺住宅地との調和を図る緑豊かな空間を創出し、潤いある住宅市街地の形成を図る。

イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
1 L D K	26 戸	約 35～65 m ²	区分所有
2 L D K	109 戸	約 50～70 m ²	
3 L D K	292 戸	約 65～75 m ²	
計	427 戸	平均 約 64 m ²	—

(ロ) 住宅延べ面積

約 38,400 m²

(2) 設計図

添付書類 (3) のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定) 自 組合設立認可日 ～ 至 2031 年 3 月末日

(2) 建築工事期間 (予定) 着工 2025 年 1 月
竣工 2028 年 12 月

(3) 公共施設工事期間 (予定) 着工 2023 年 4 月
竣工 2028 年 12 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

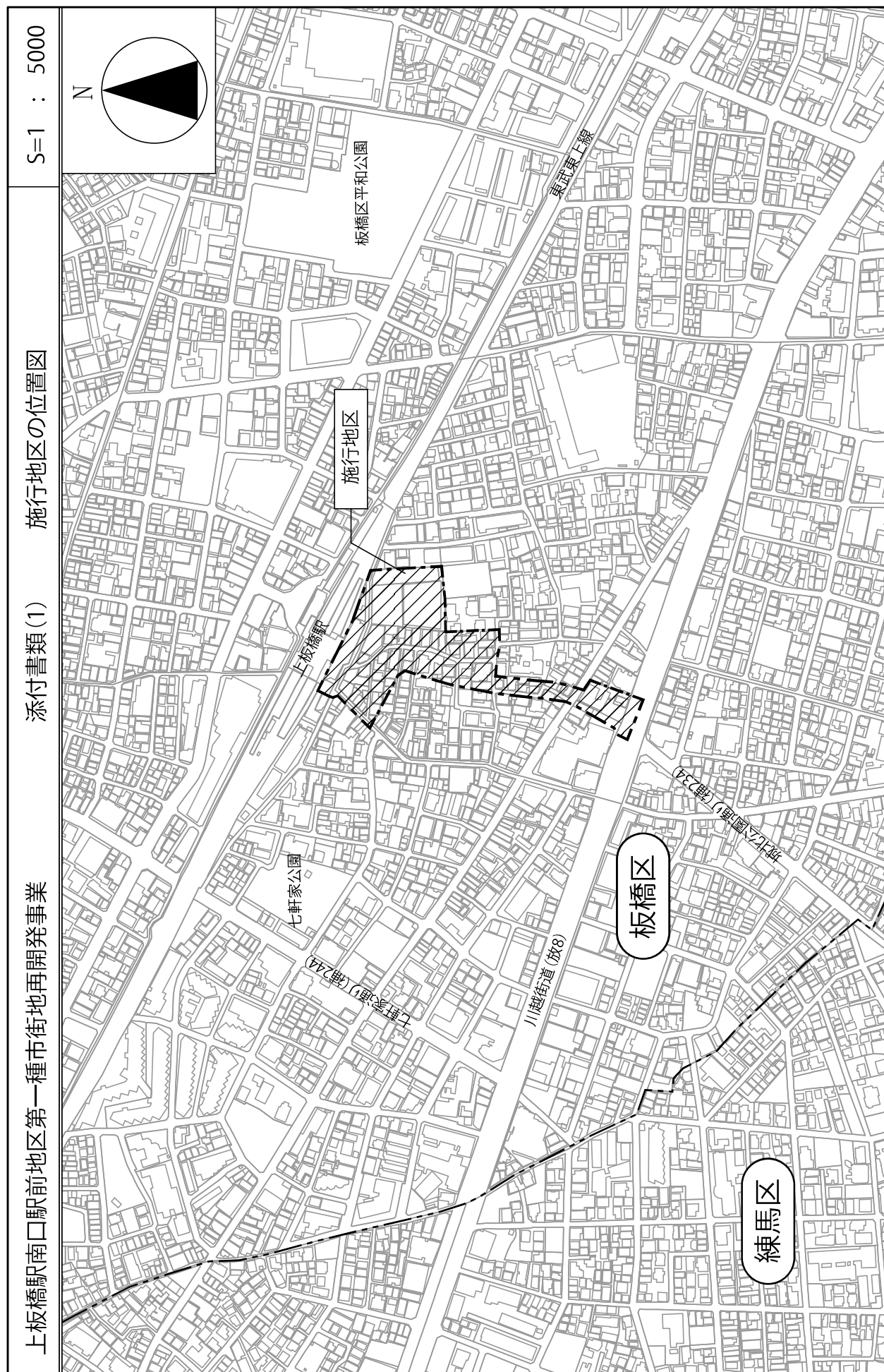
(単位：百万円)

収 入 金	補 助 金	10,994	支 出 金	調 査 設 計 計 画 費	3,841
	公共施設管理者負担金	20,295		土 地 整 備 費	729
	参加組合員負担金等	23,016		補 償 費	6,367
				工 事 費	41,909
				営 繕 費	0
				借 入 金 利 子	241
				事 務 費	345
				そ の 他	873
	合 計	54,305		合 計	54,305

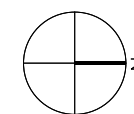
7. 添付書類

- (1) 施行地区の位置図・・・・・・・・・・・・・・・・添付書類 (1)
- (2) 施行地区の区域図・・・・・・・・・・・・・・・・添付書類 (2)
- (3) 設計図・・・・・・・・・・・・・・・・添付書類 (3)
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地設計図
 - 3) 公共施設の設計図

(1) 施行地区の位置図

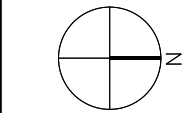


(2) 施行地区の区域図



凡 例

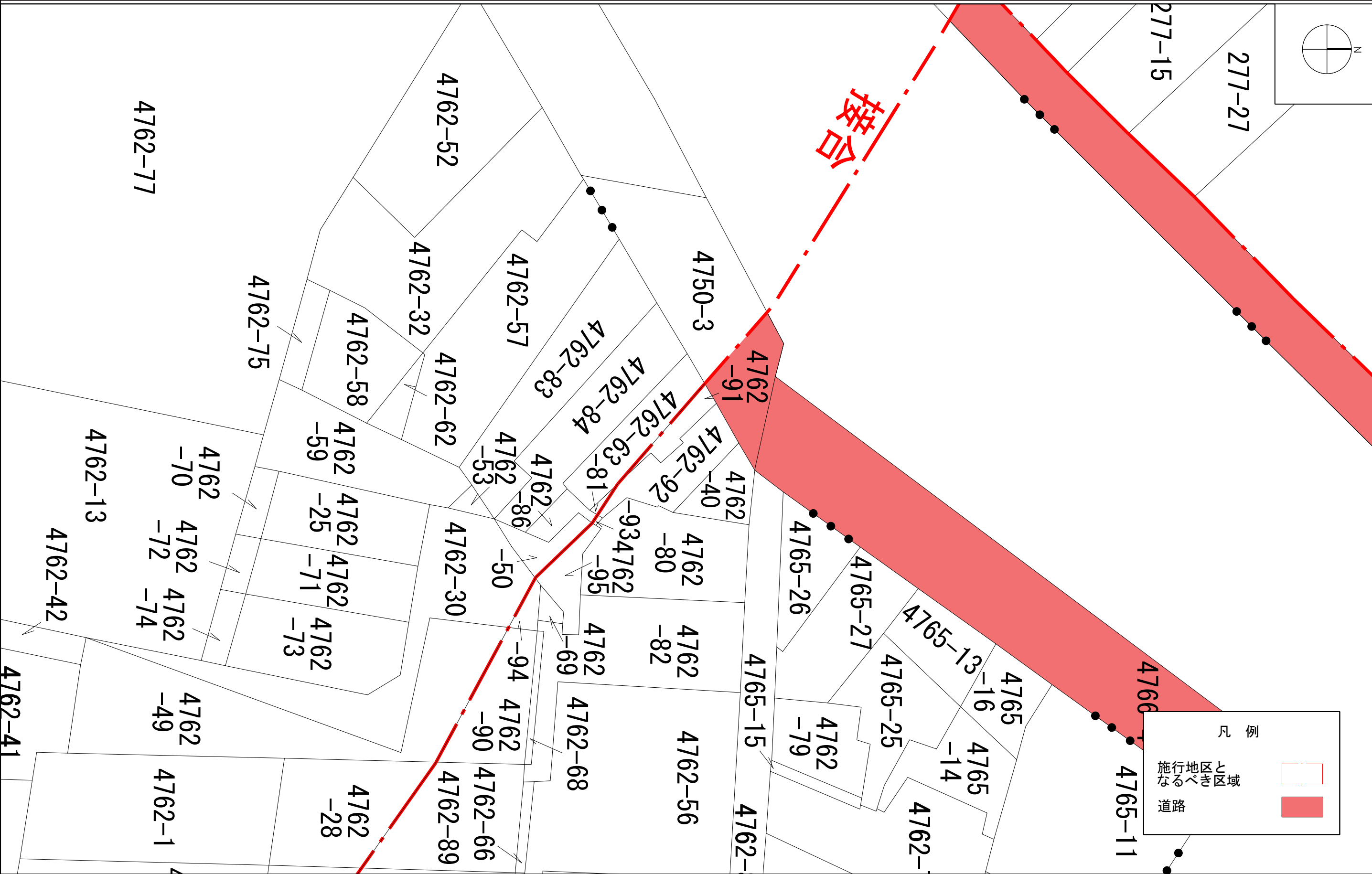
施行地区と なるべき区域	
道路	



S=1 : 200
S=1 : 100 (A1印刷)

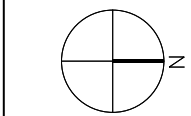
区域図（拡大図①）

上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開事業



凡 例

施行地区と なるべき区域	
道路	



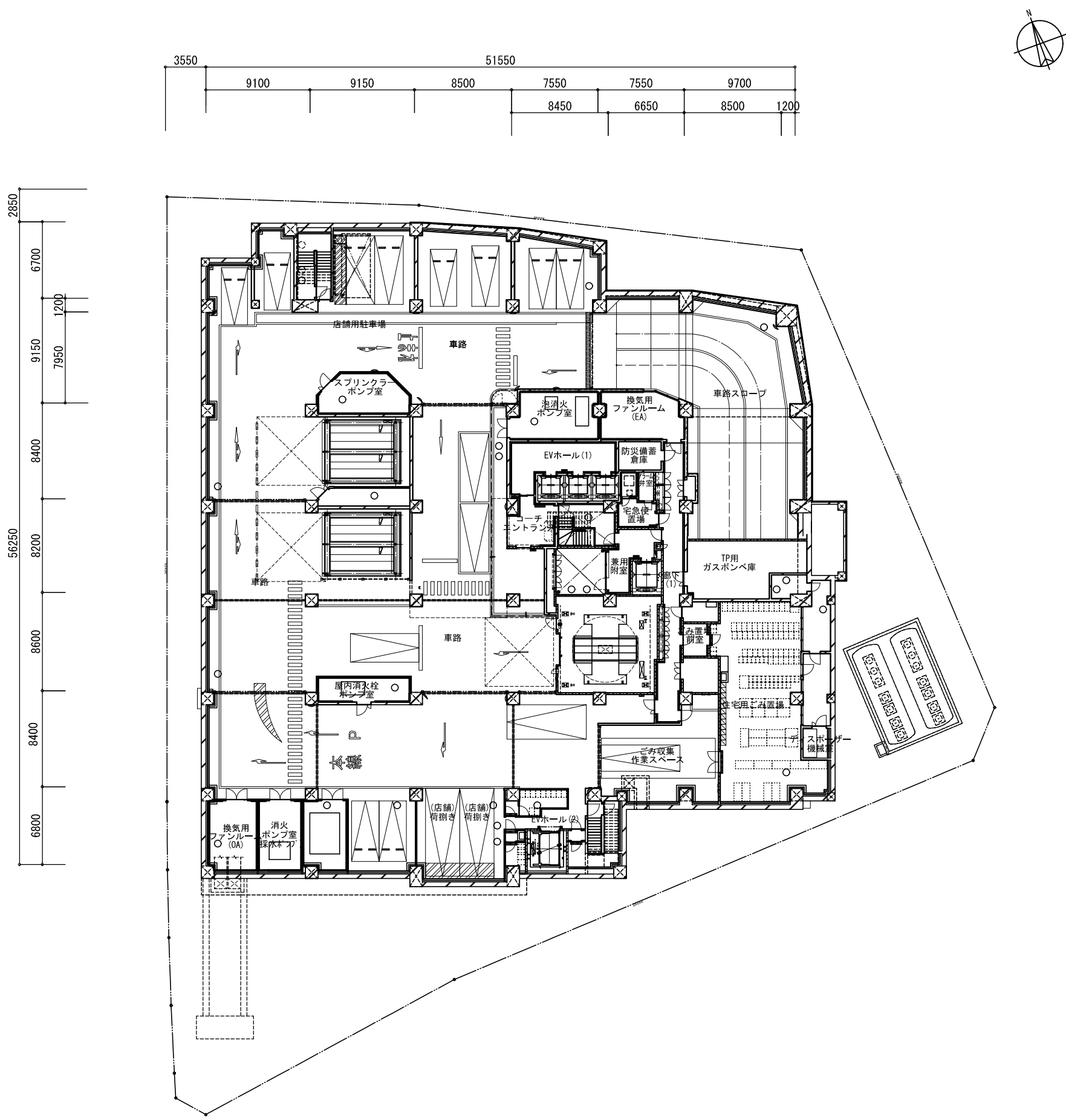
S=1 : 200
S=1 : 100 (A1印刷)

区域図（拡大図②）

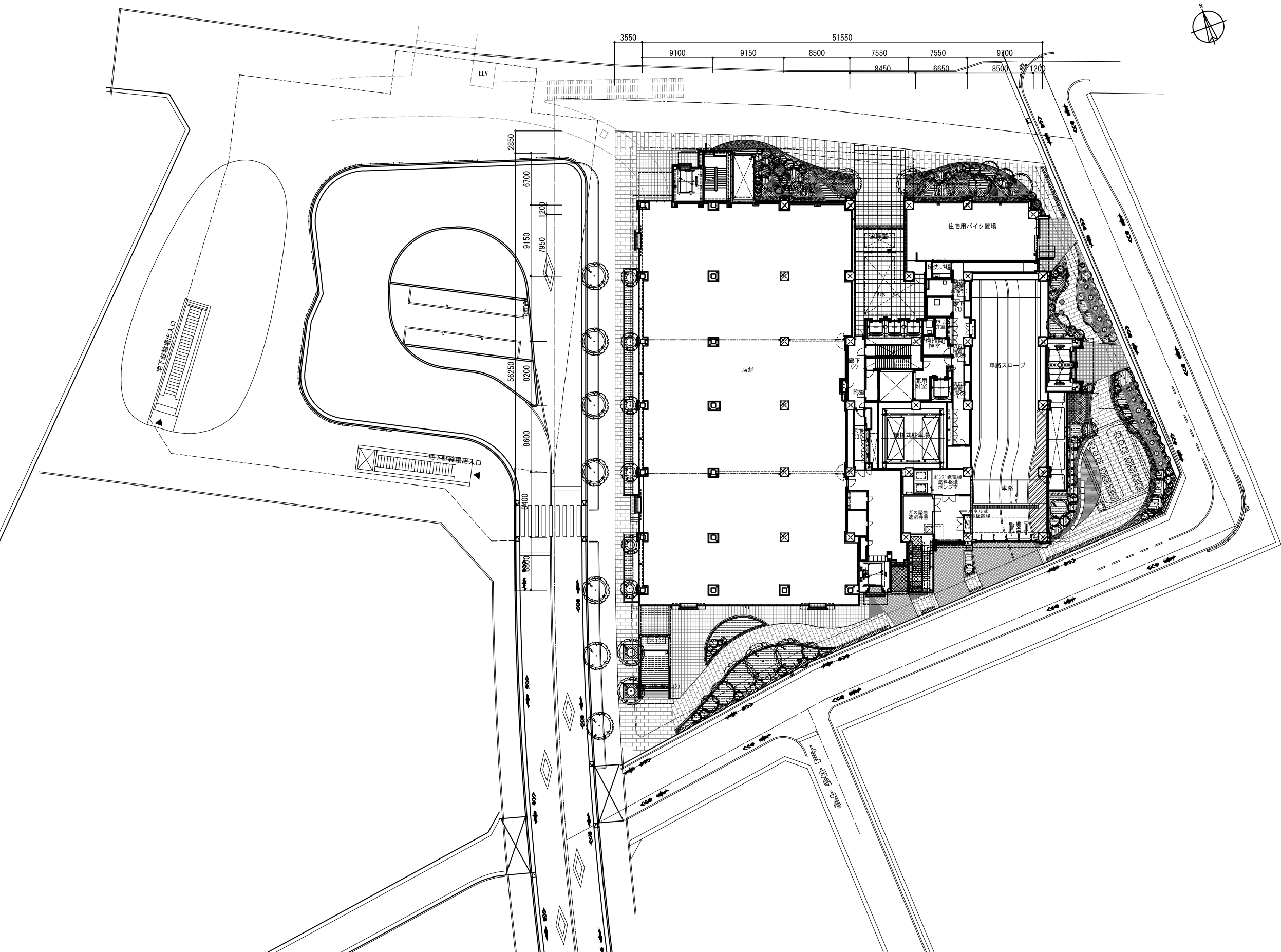
上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開事業



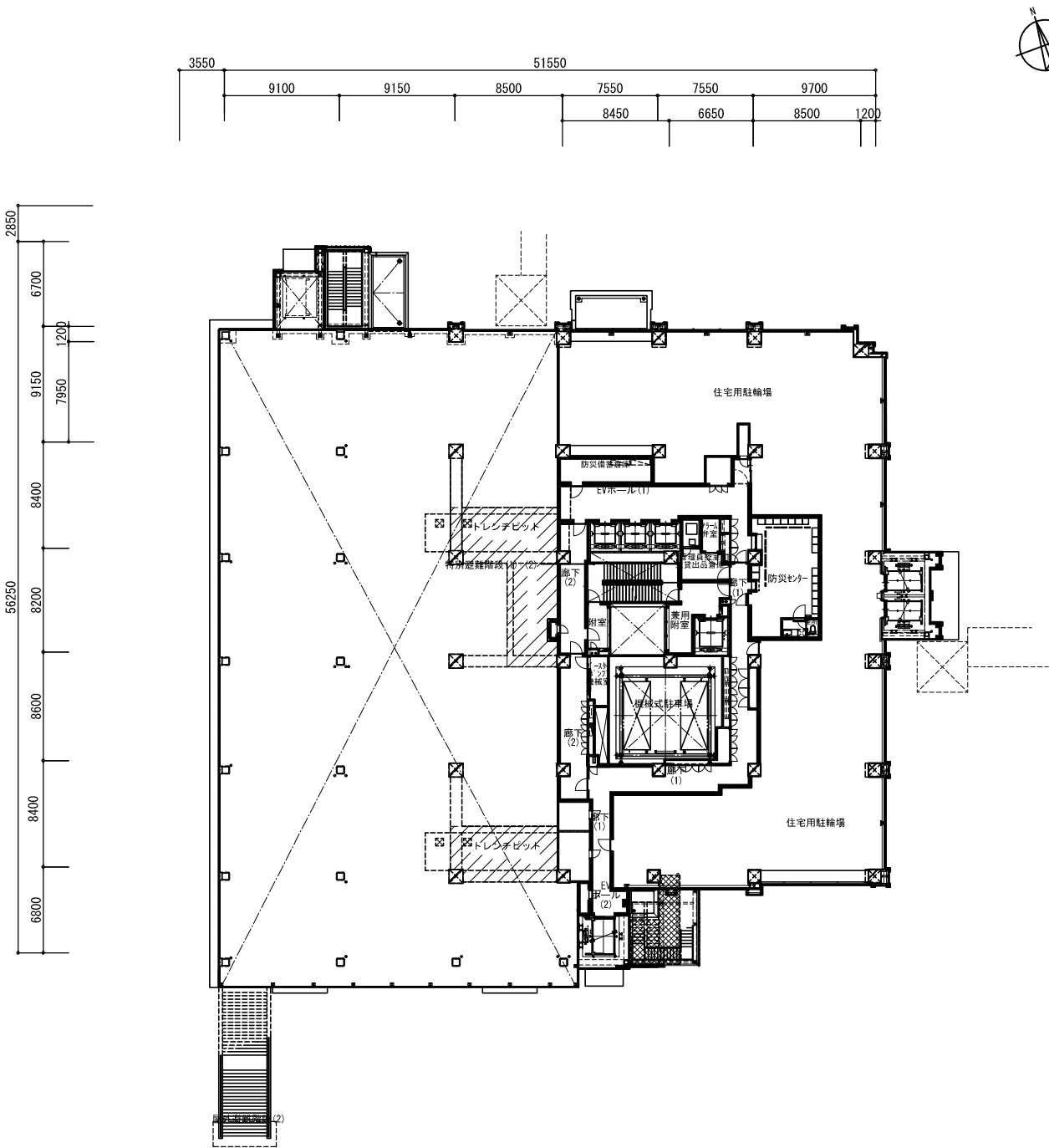
(3) 設計図



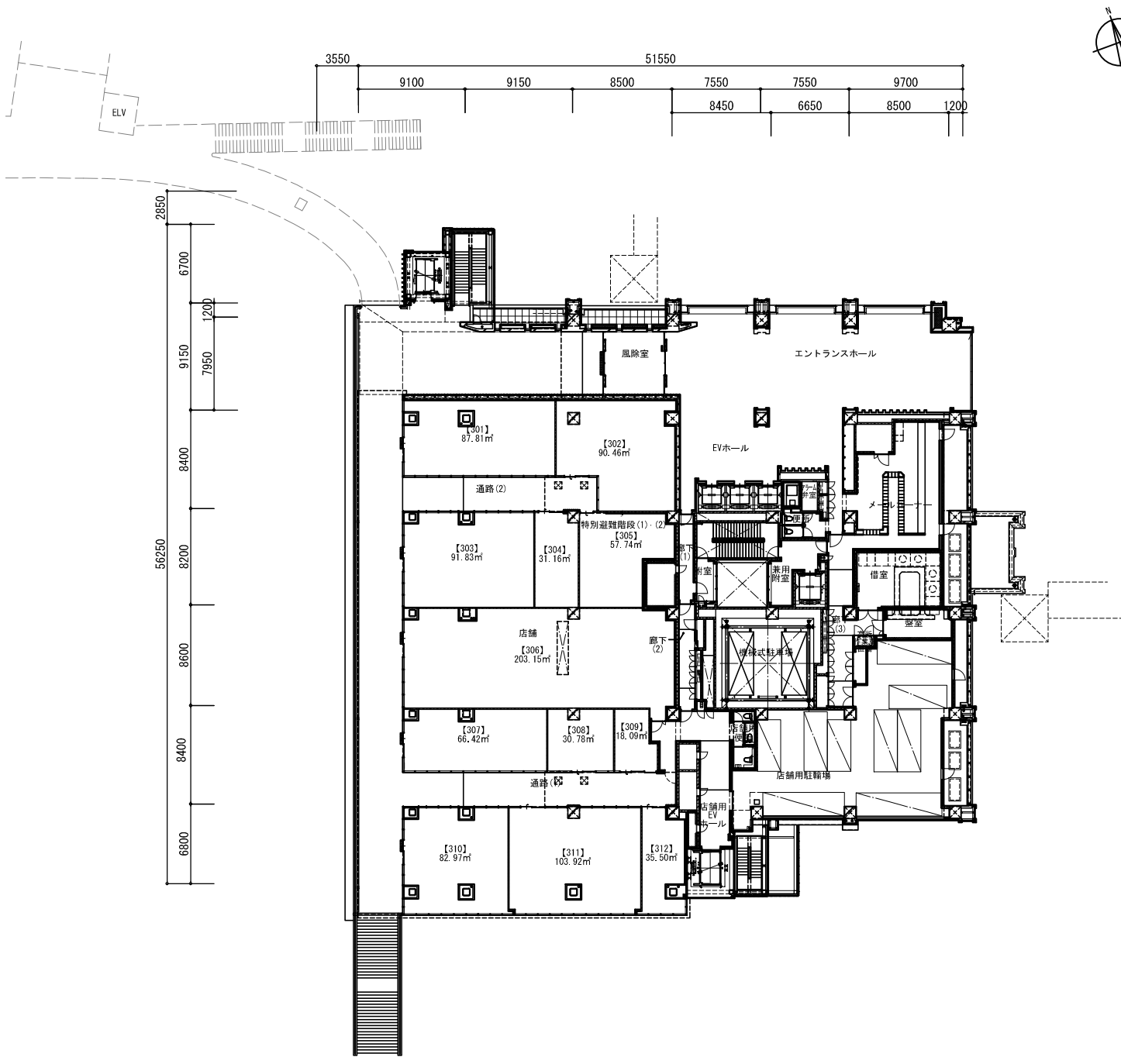
地下1階平面図



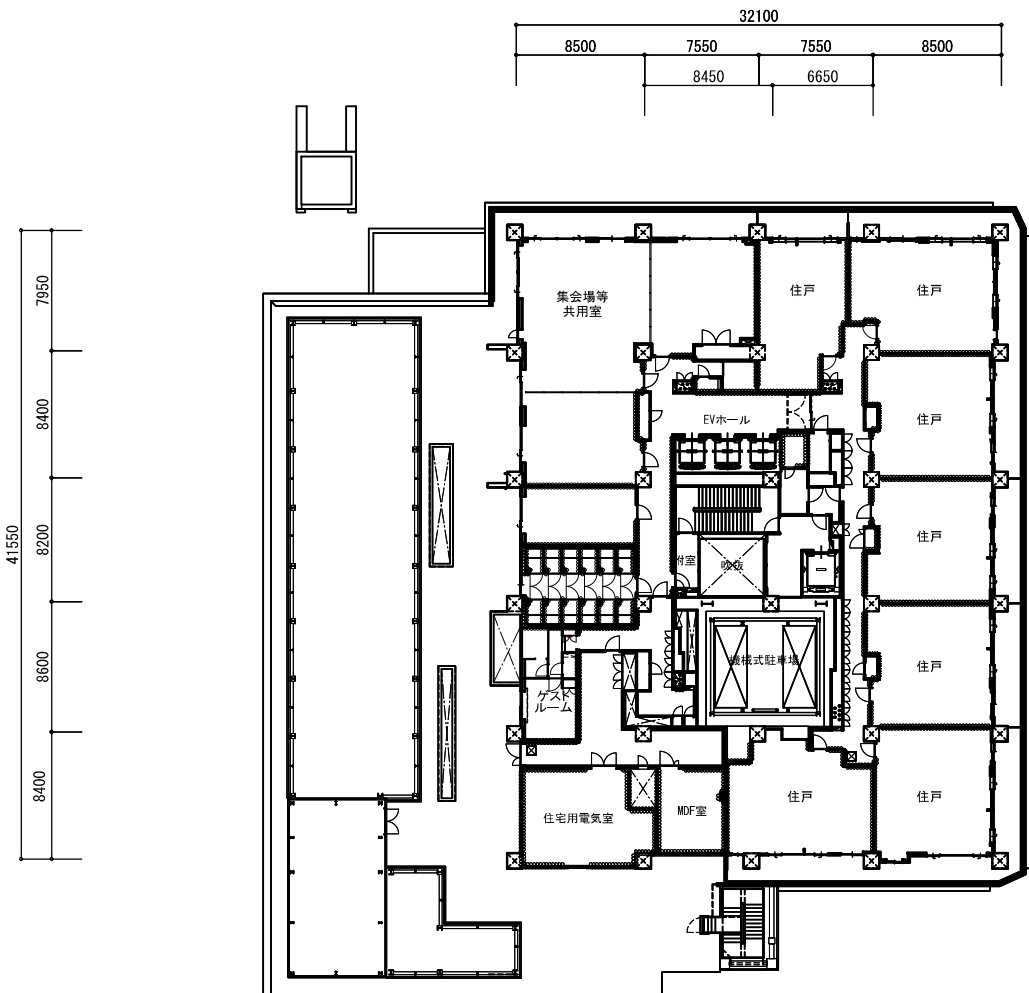
1階平面図



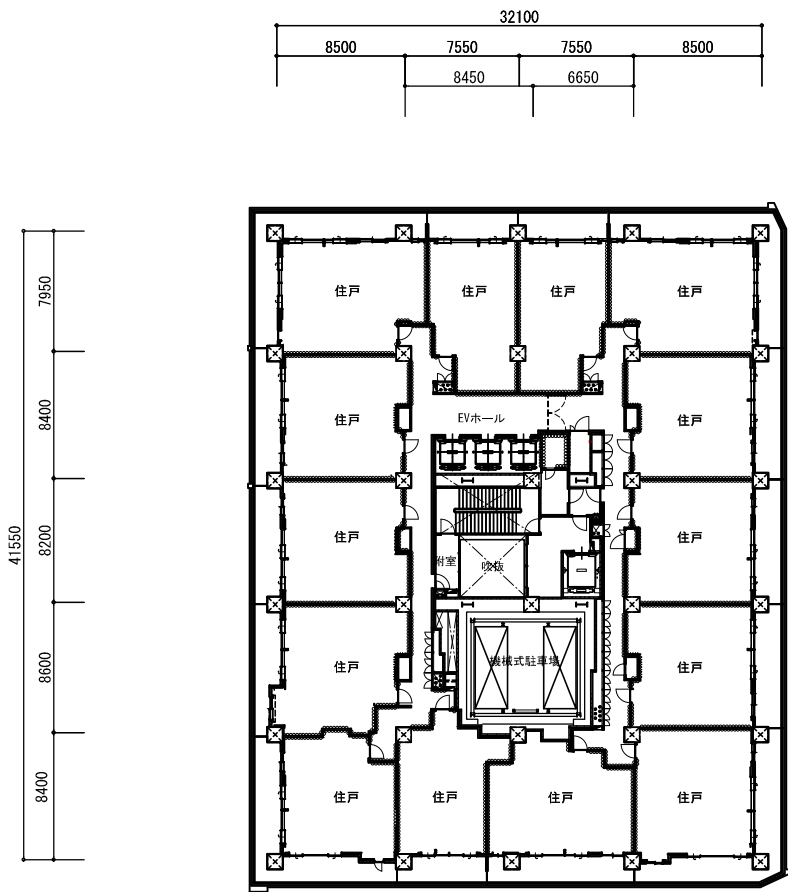
2階平面図



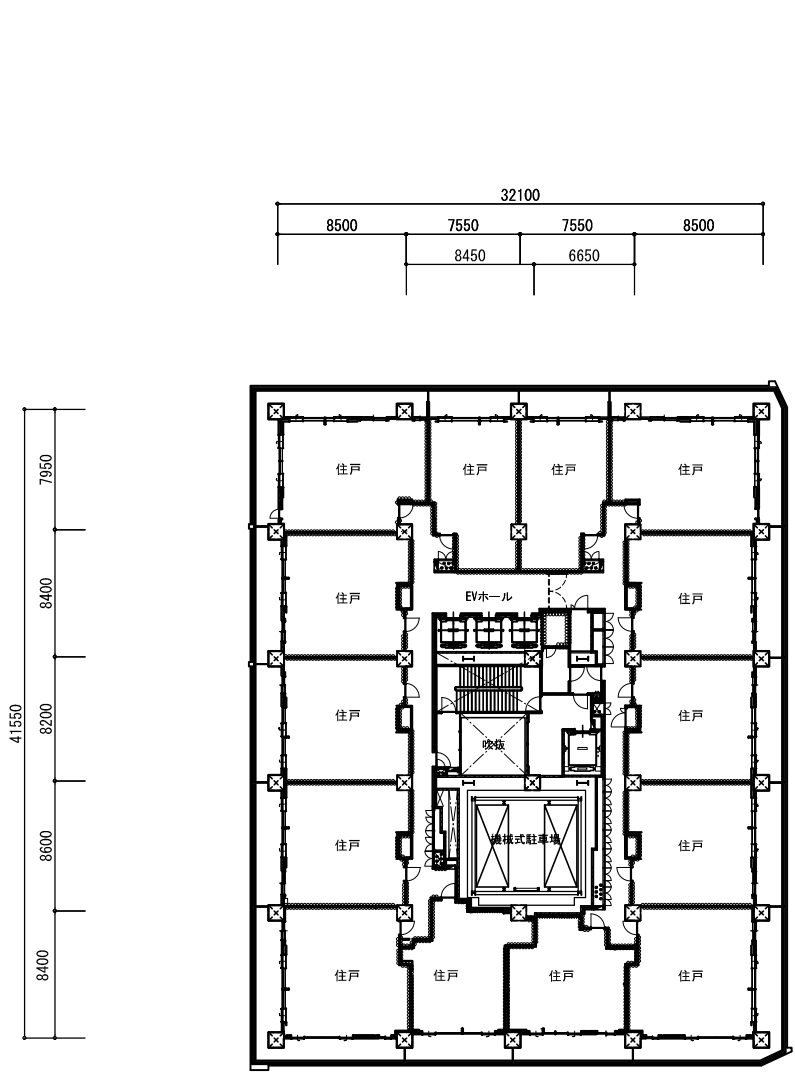
3階平面図



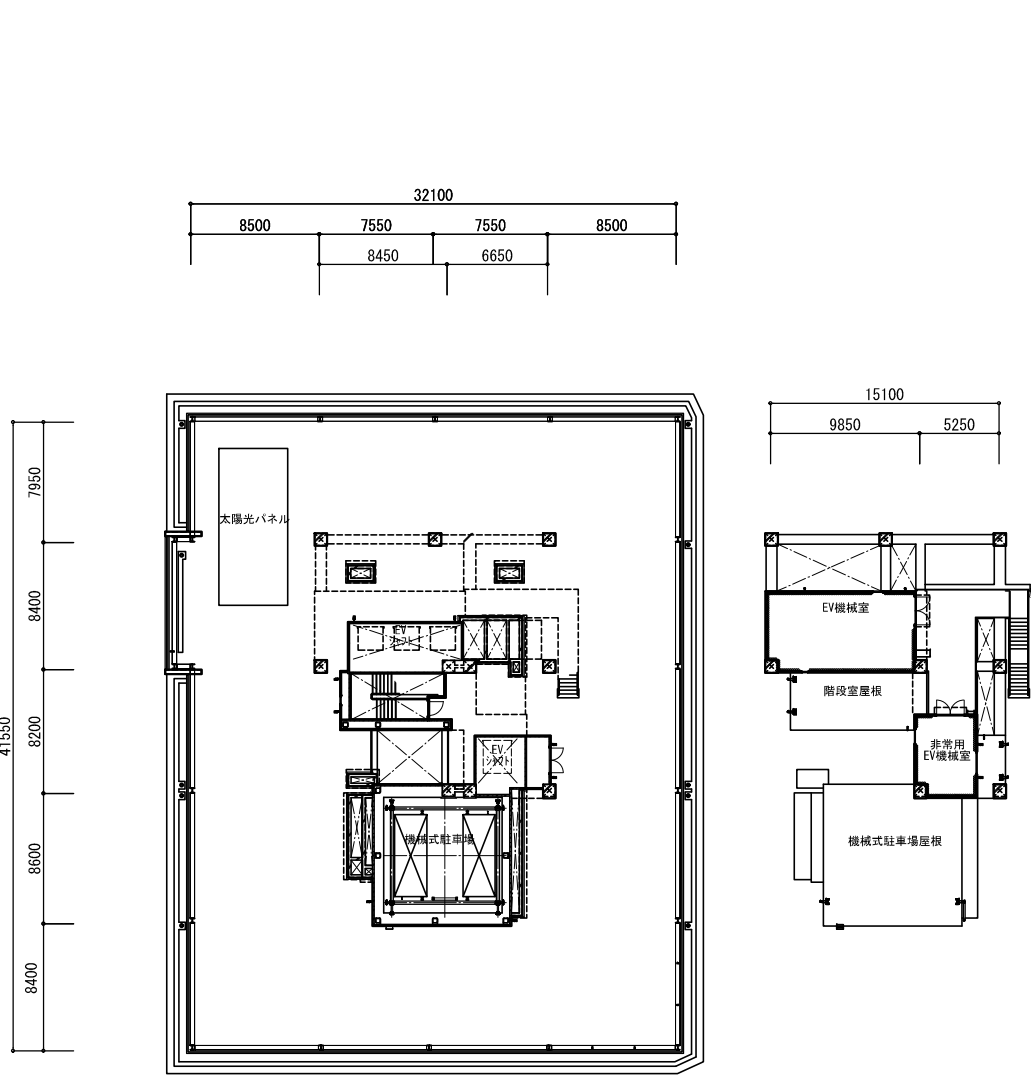
4階平面図



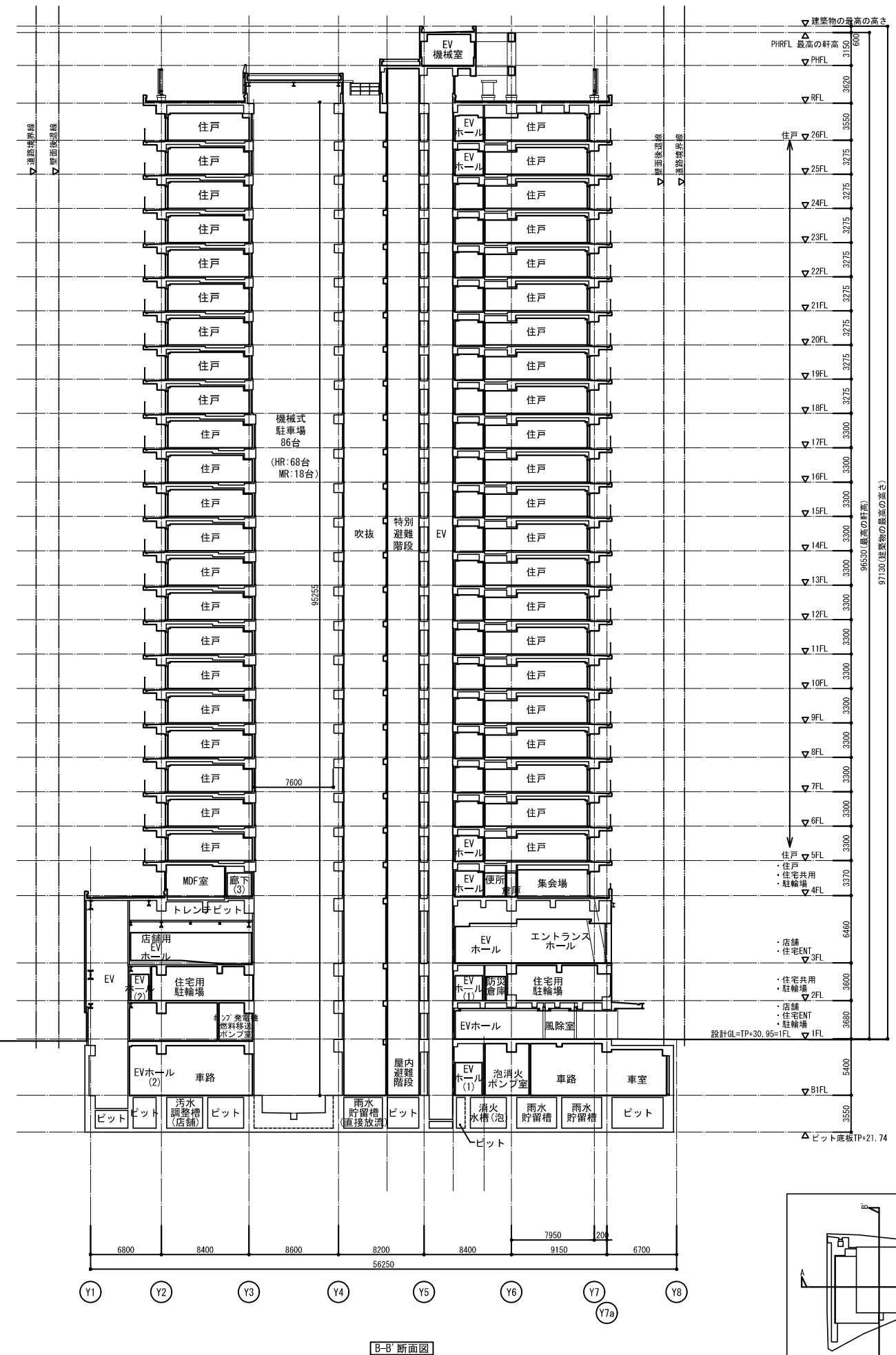
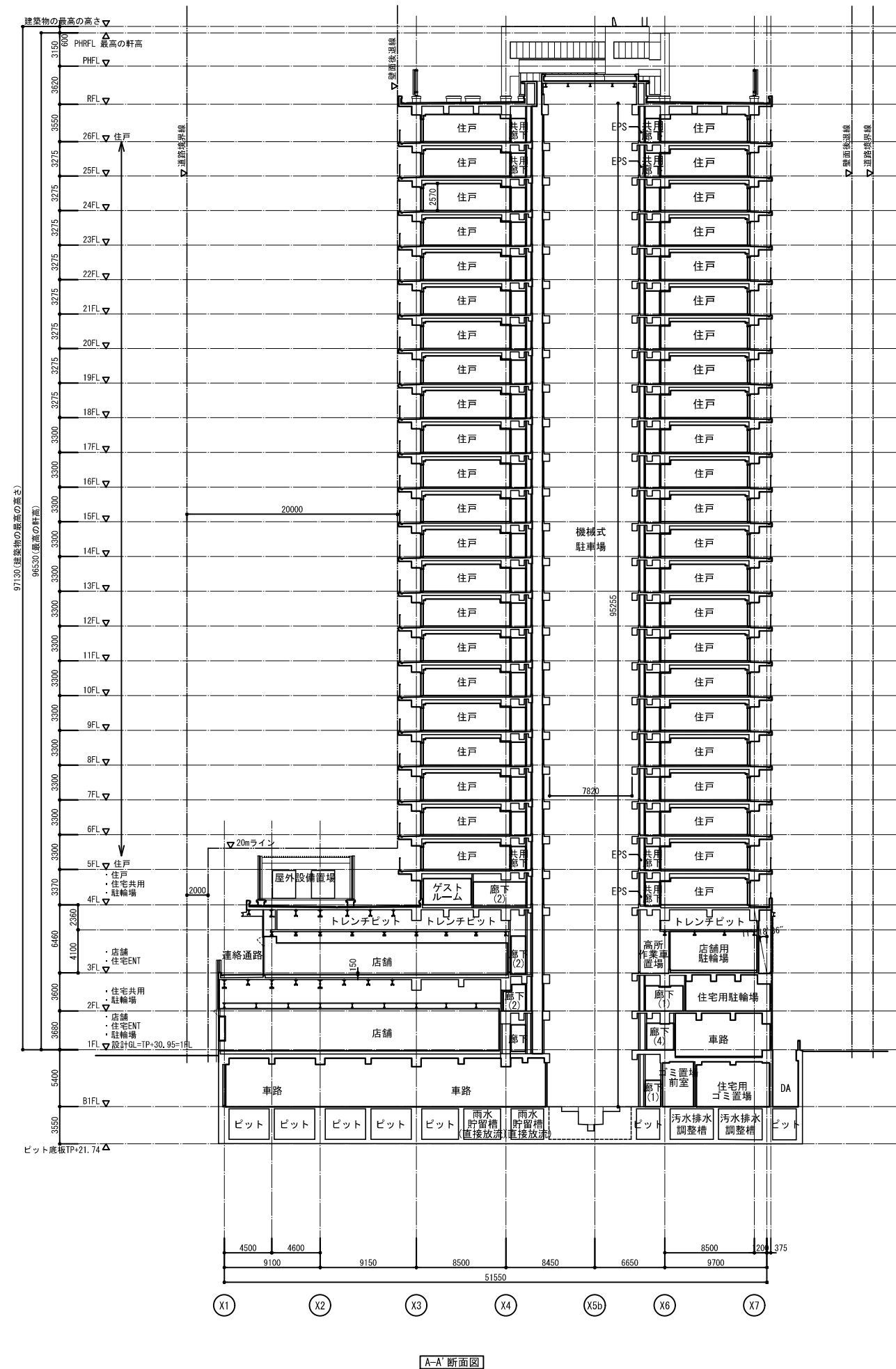
5～17階平面図

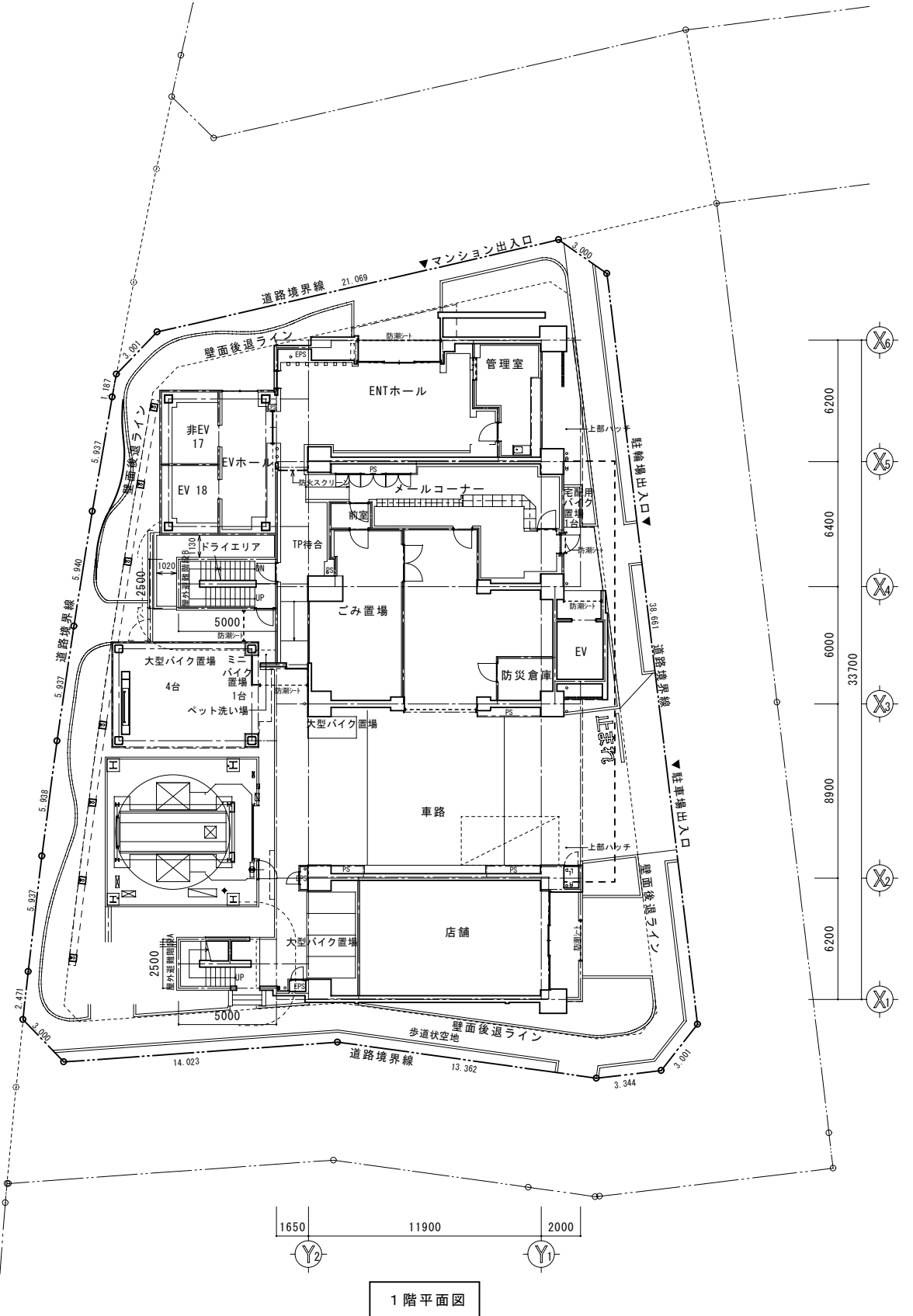
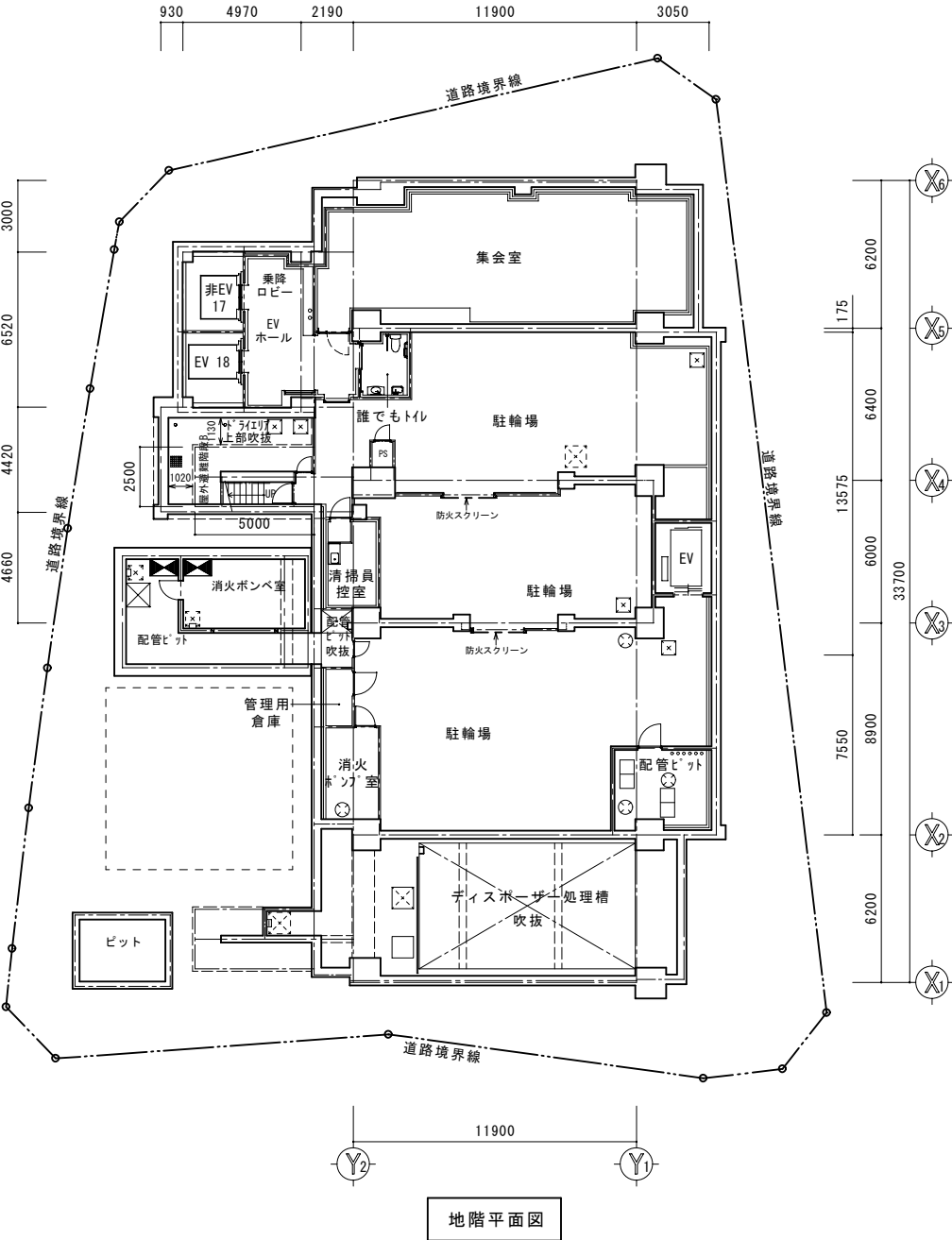


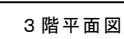
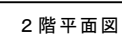
18～26階平面図

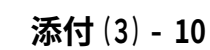


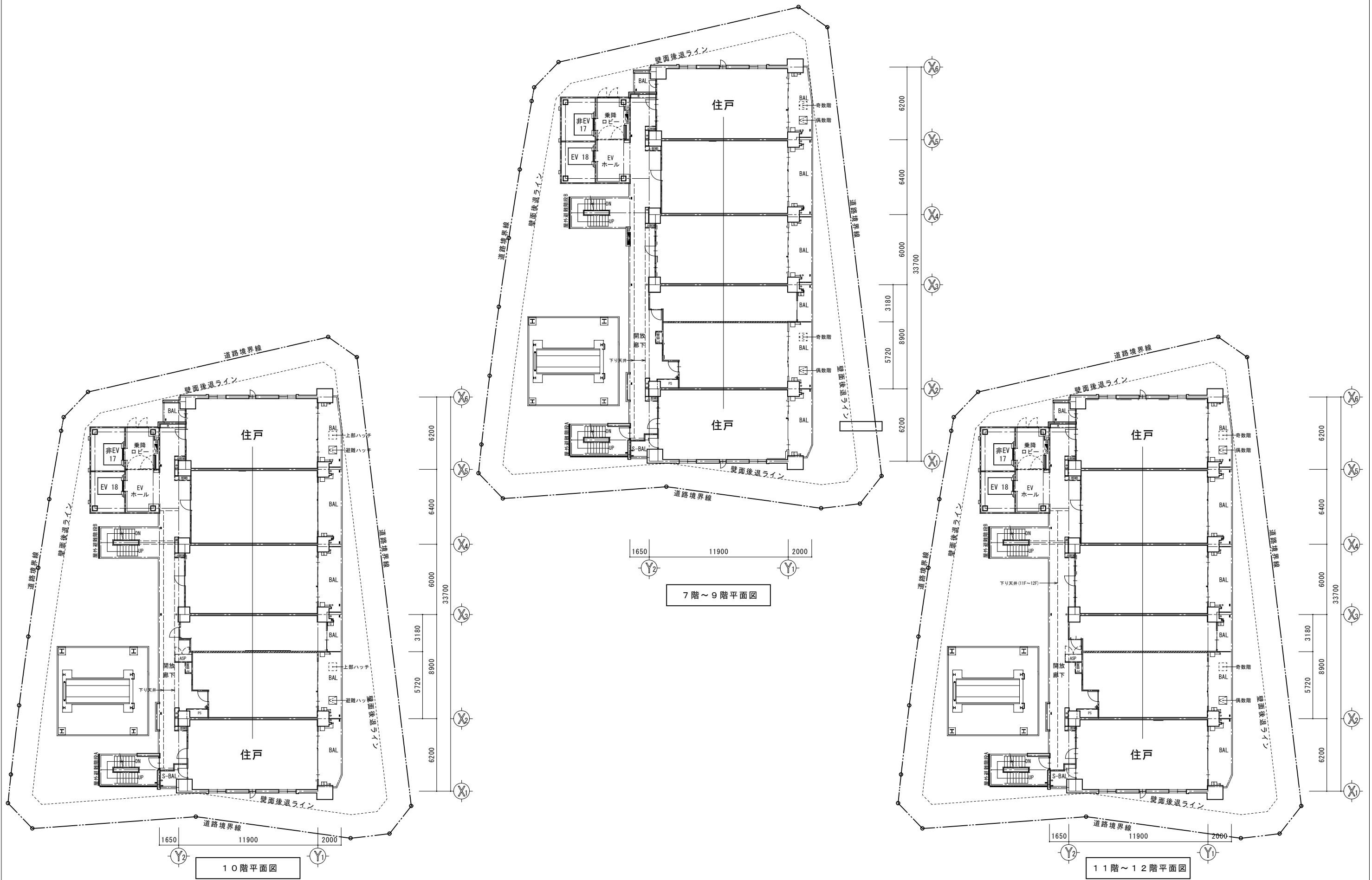
R・PH階平面図

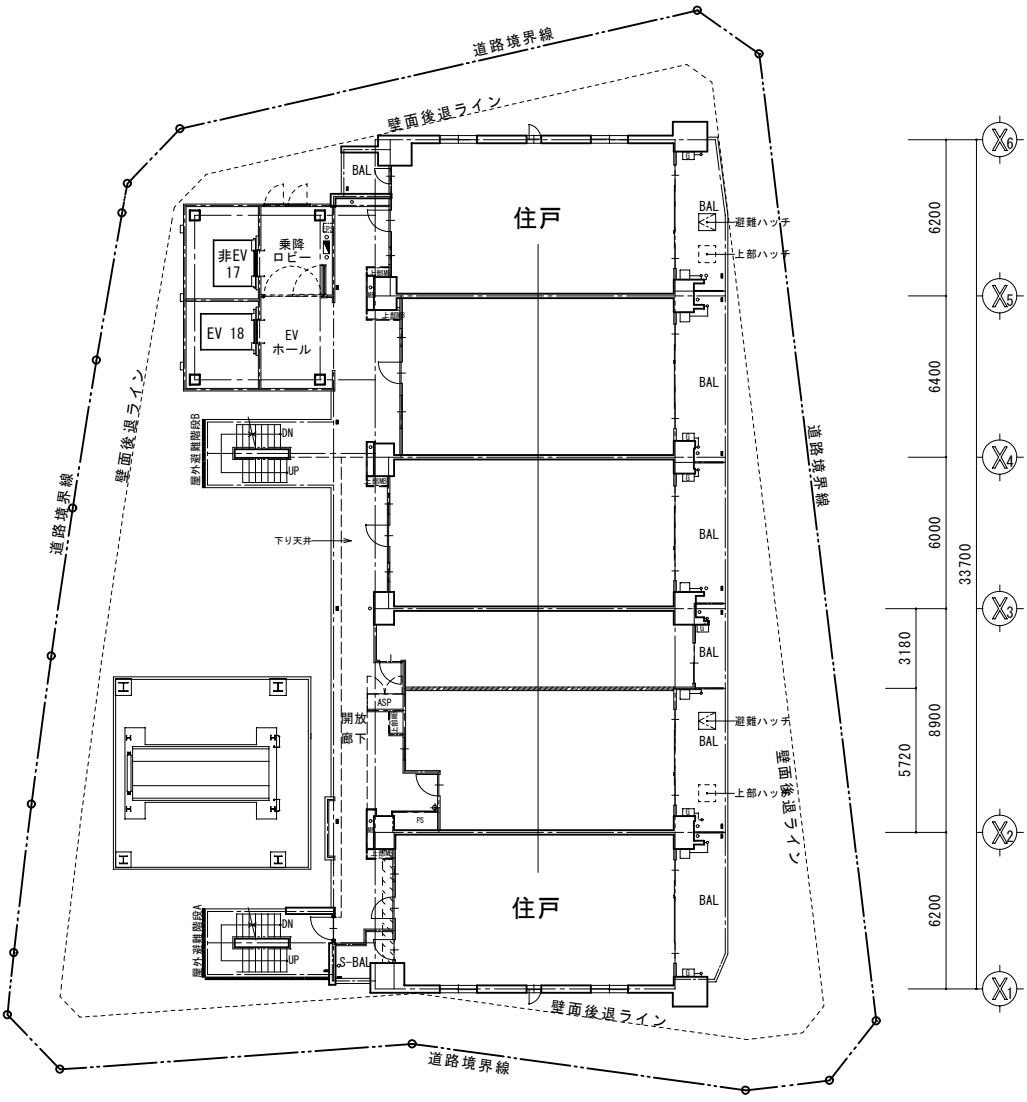




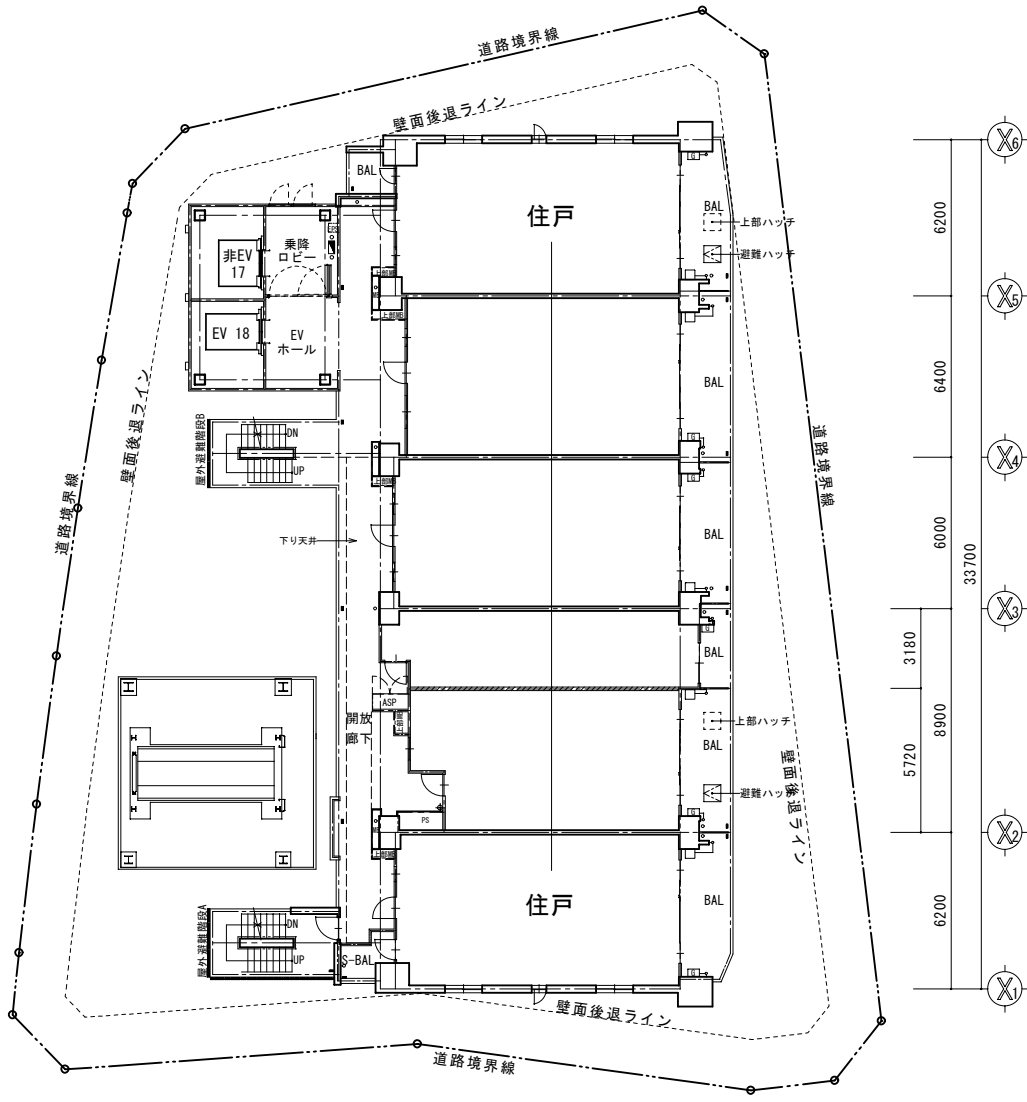




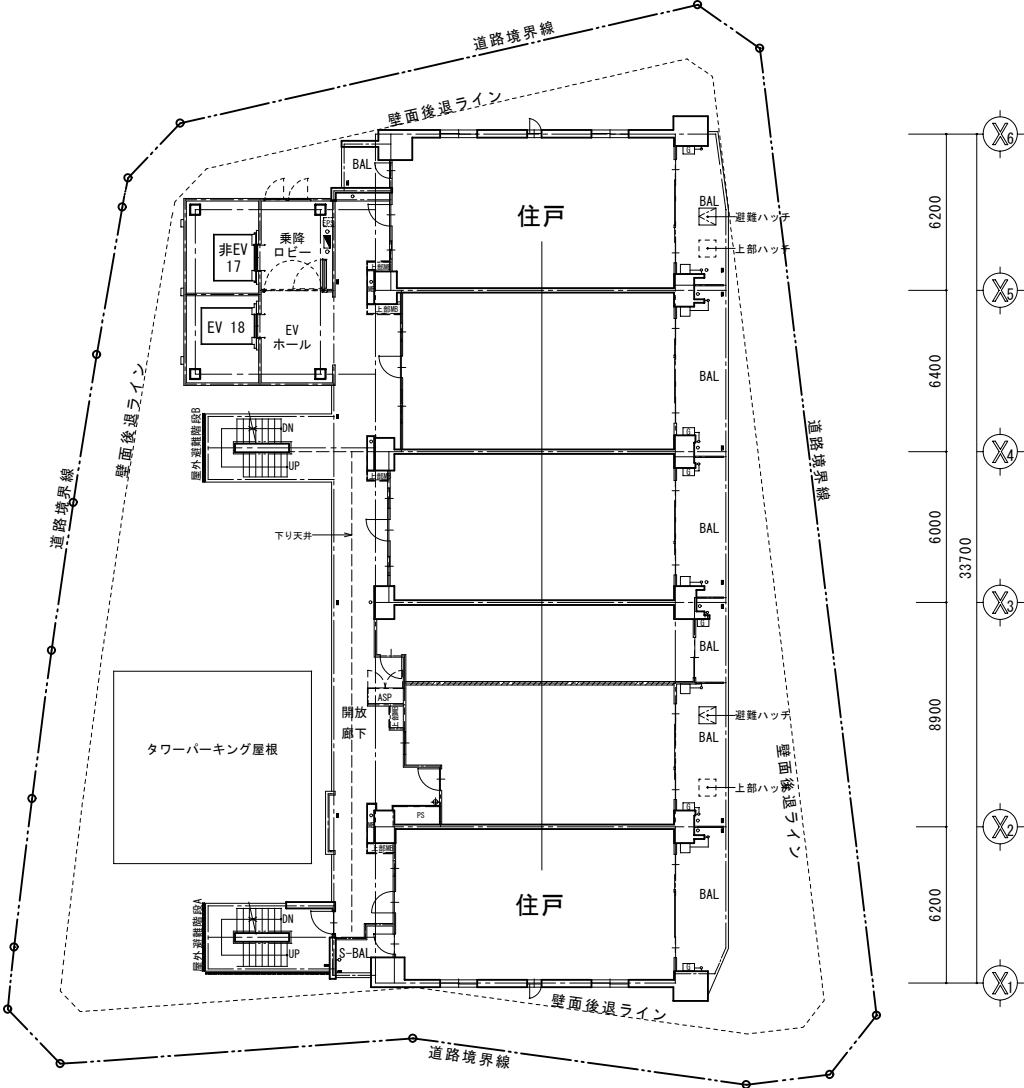




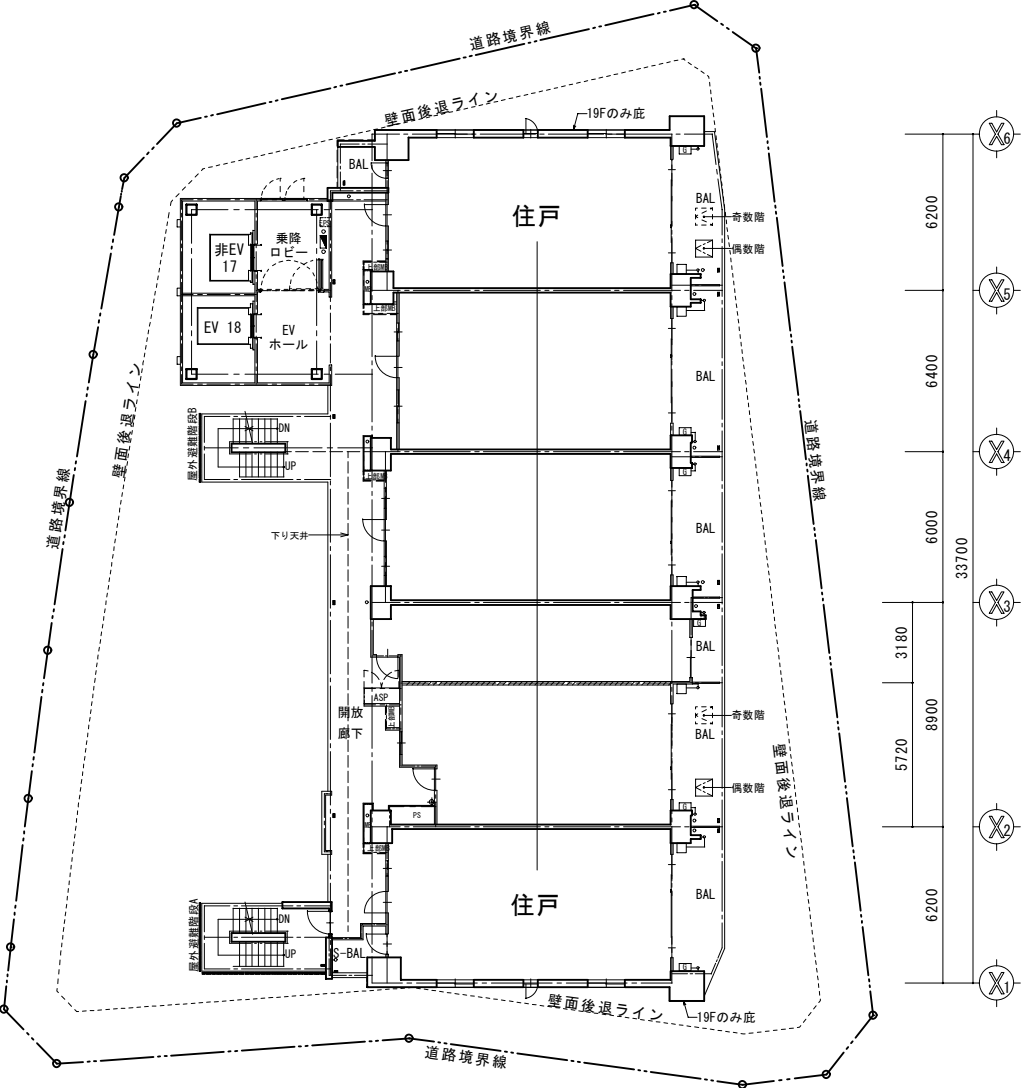
13階平面図



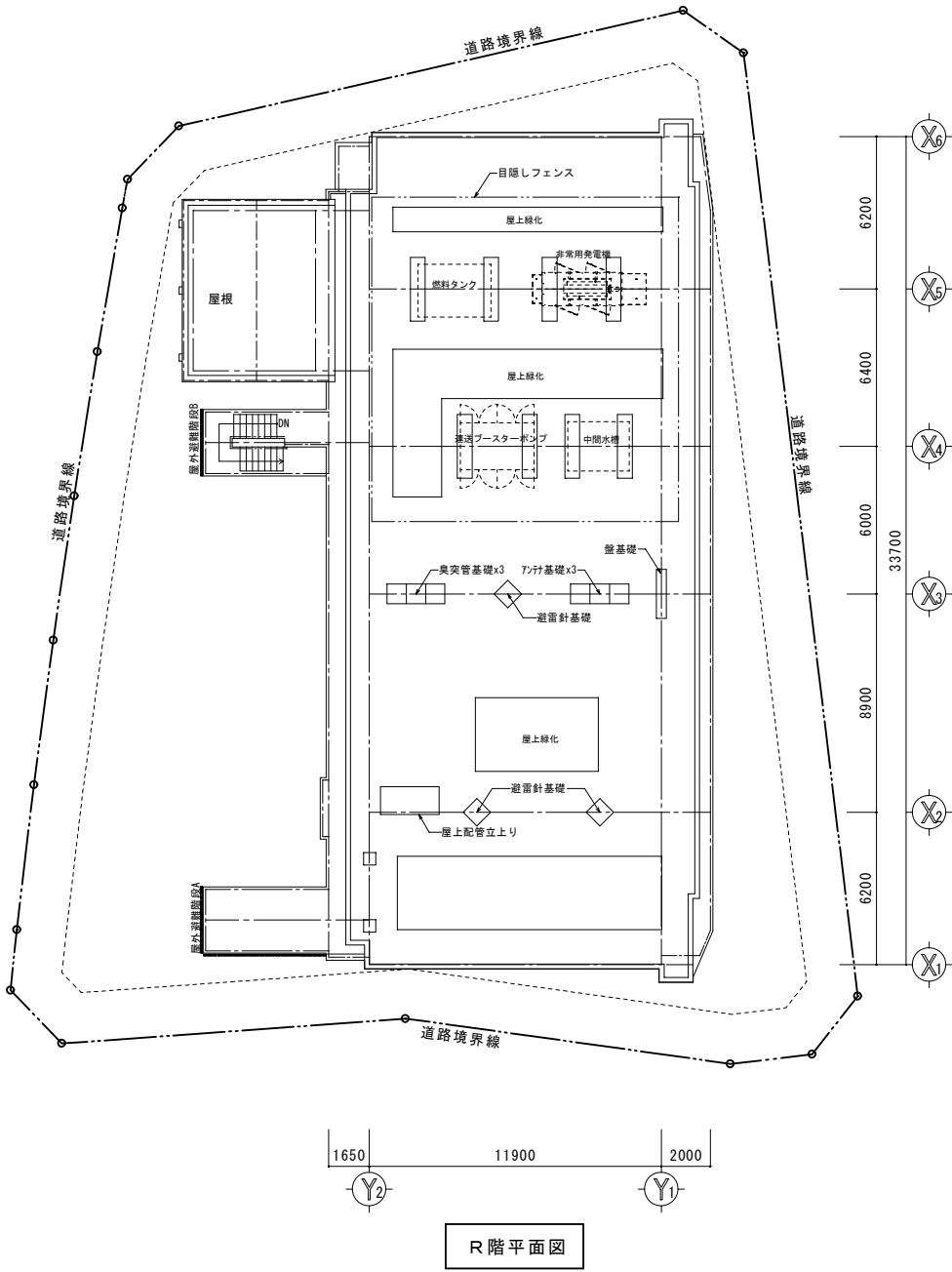
14階平面図

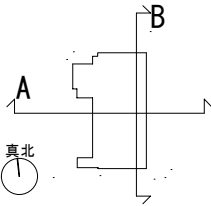


15階平面図

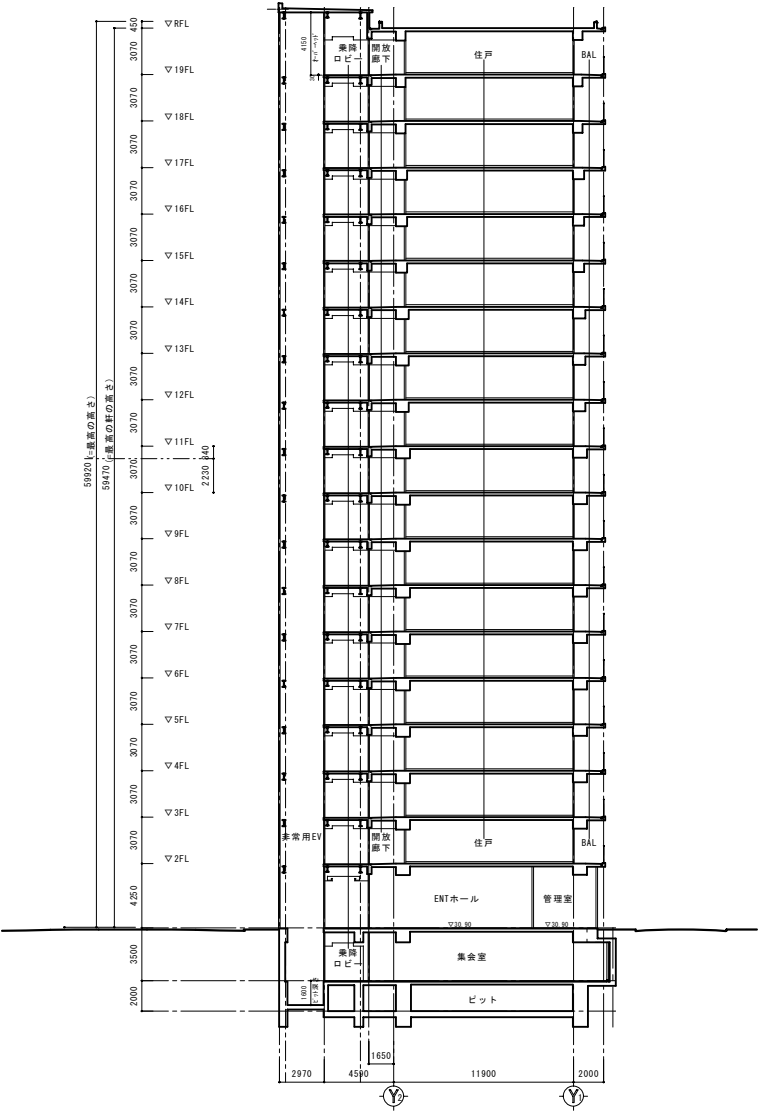


16階～19階平面図

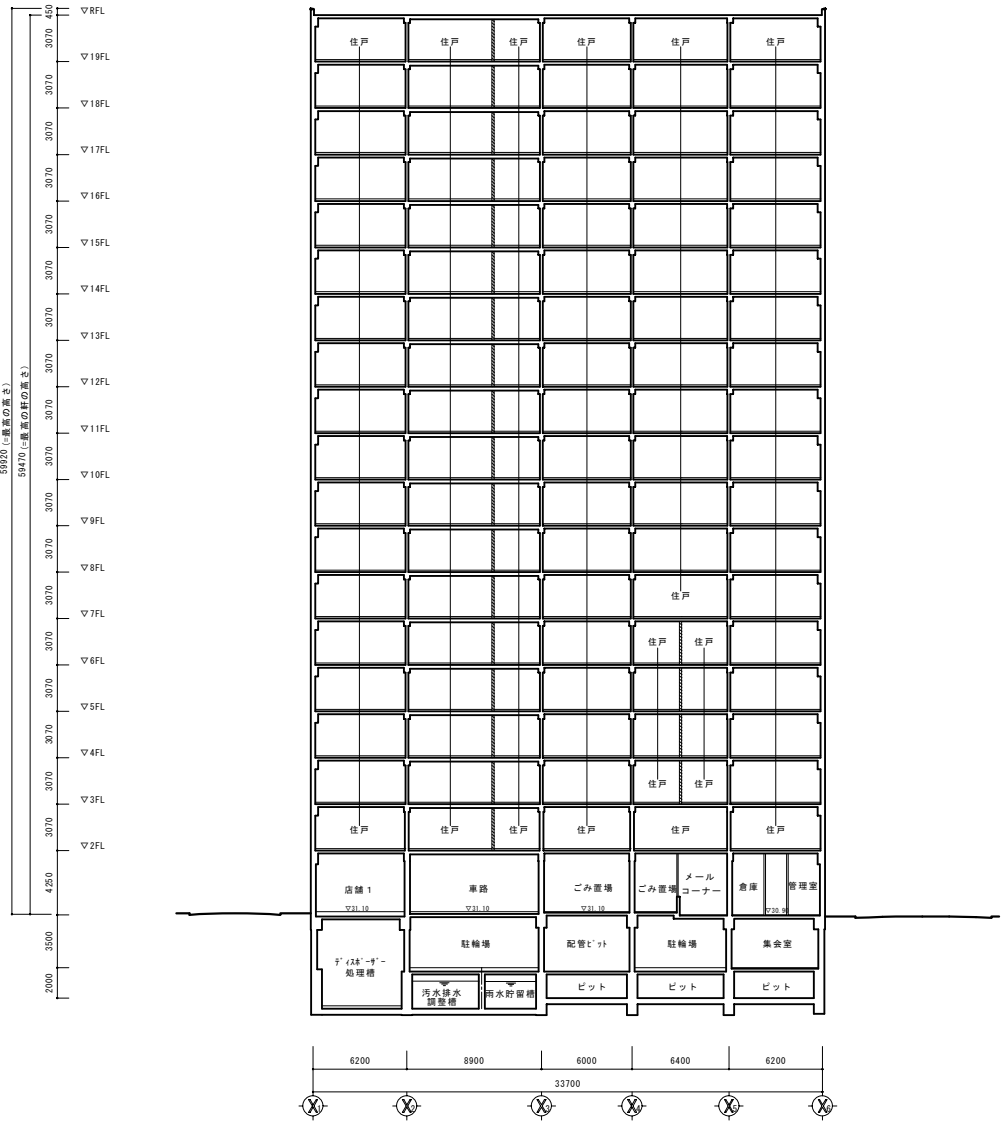




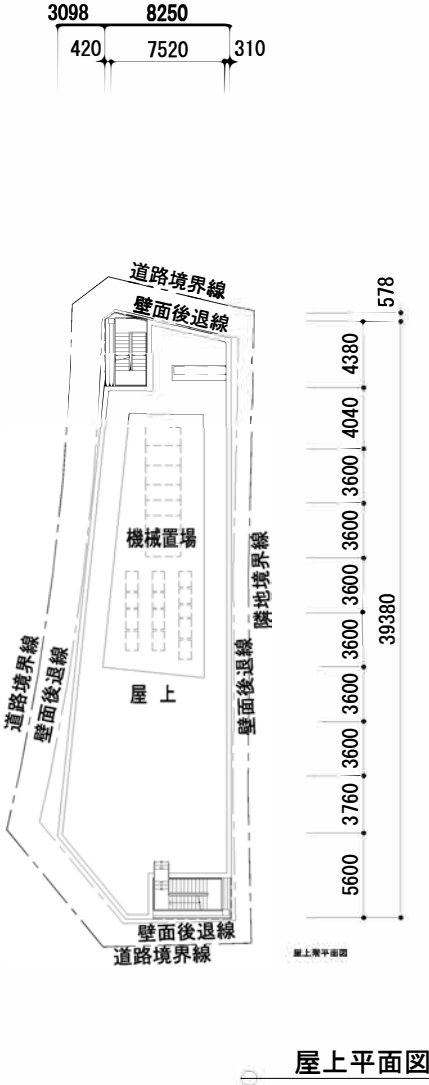
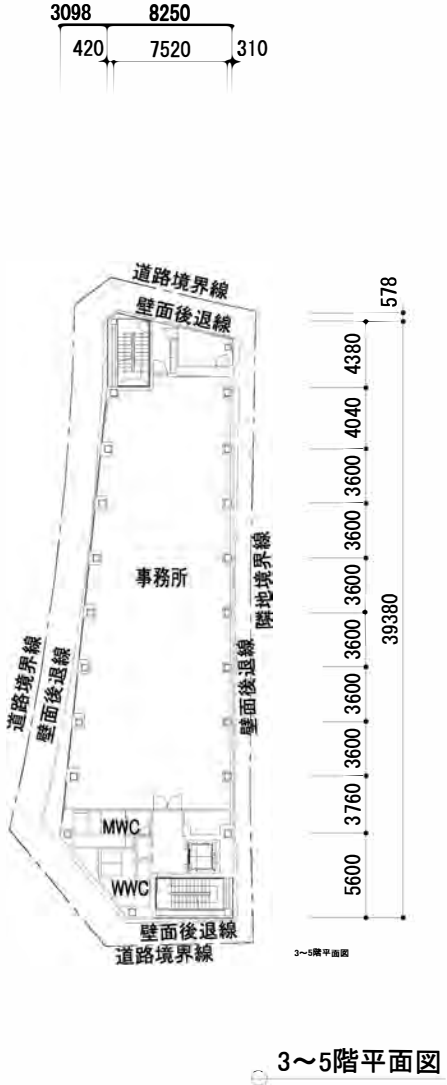
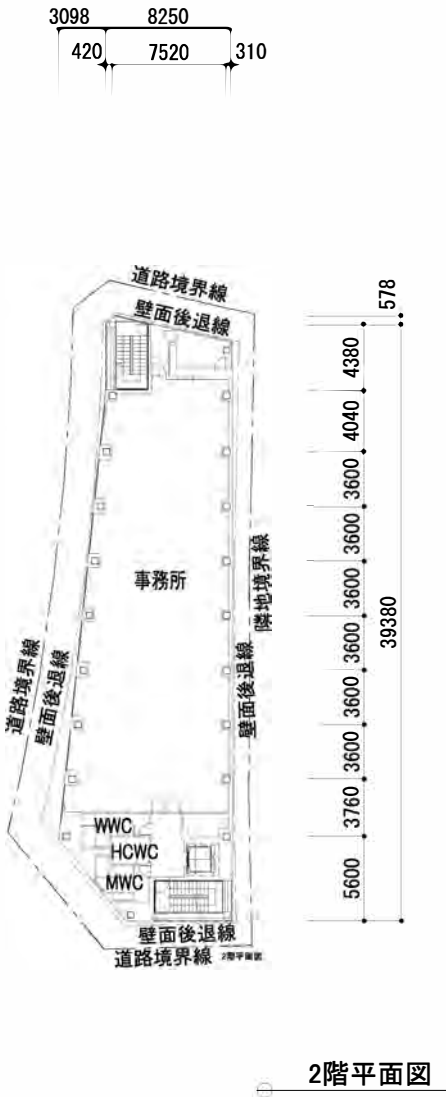
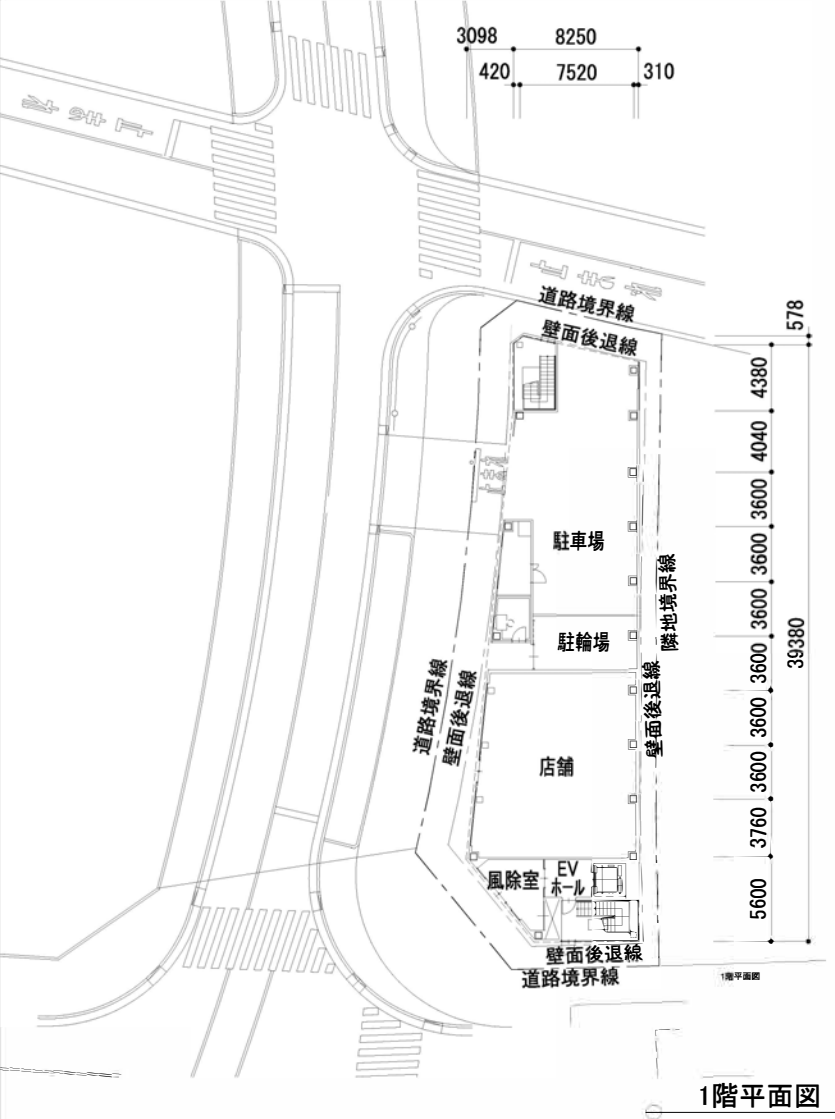
○ キープラン

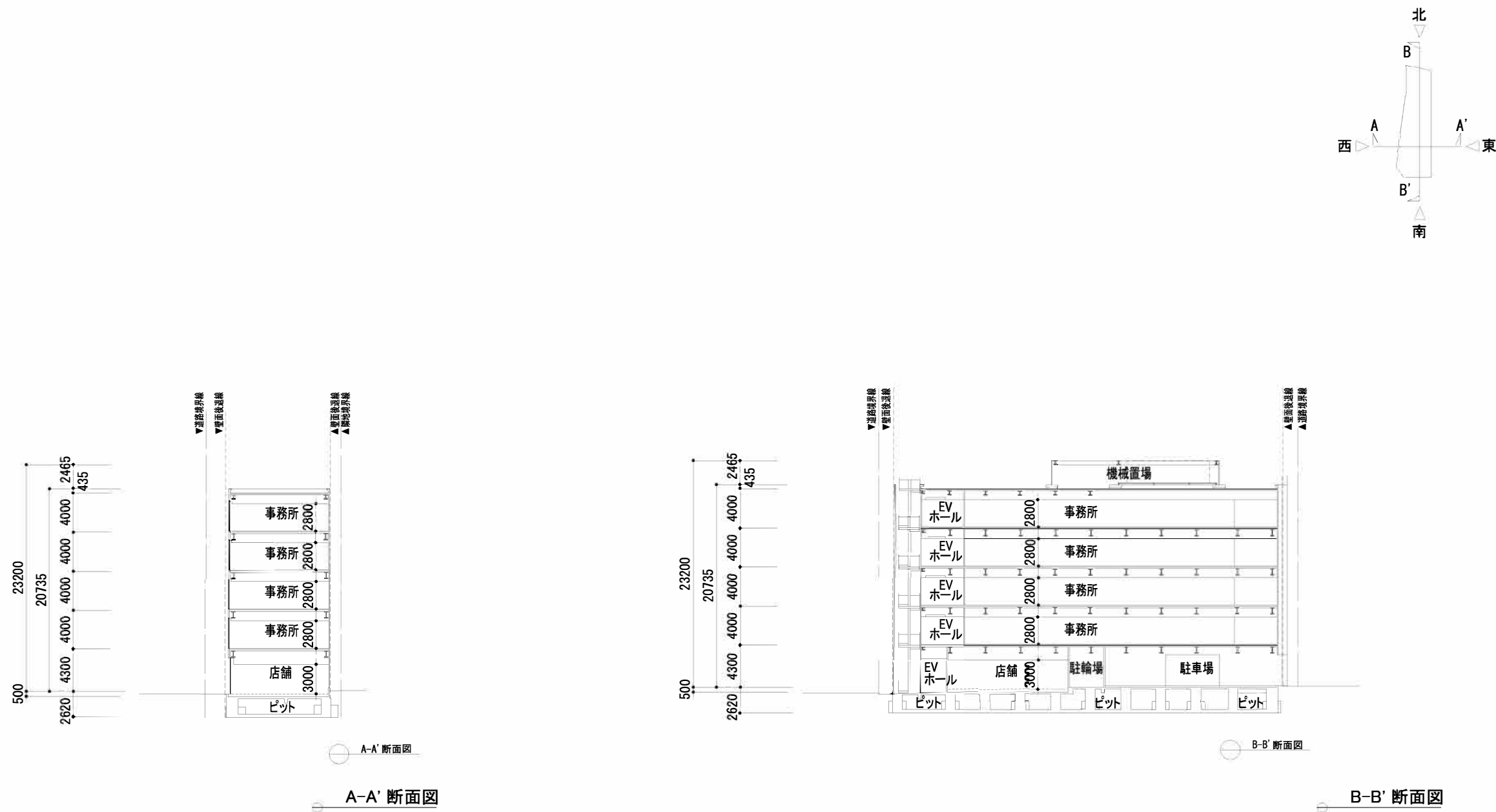


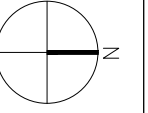
A - A' 断面図

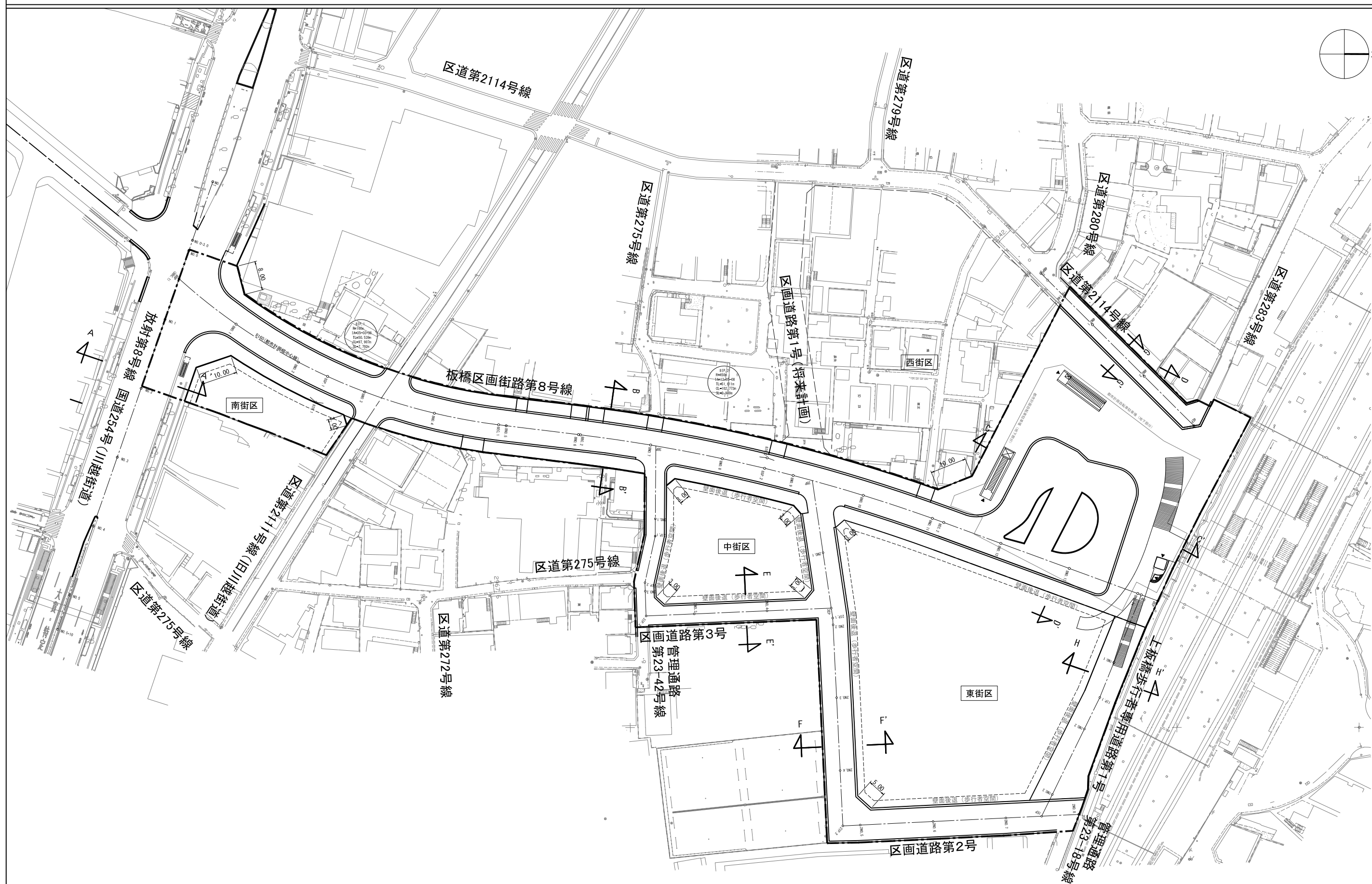


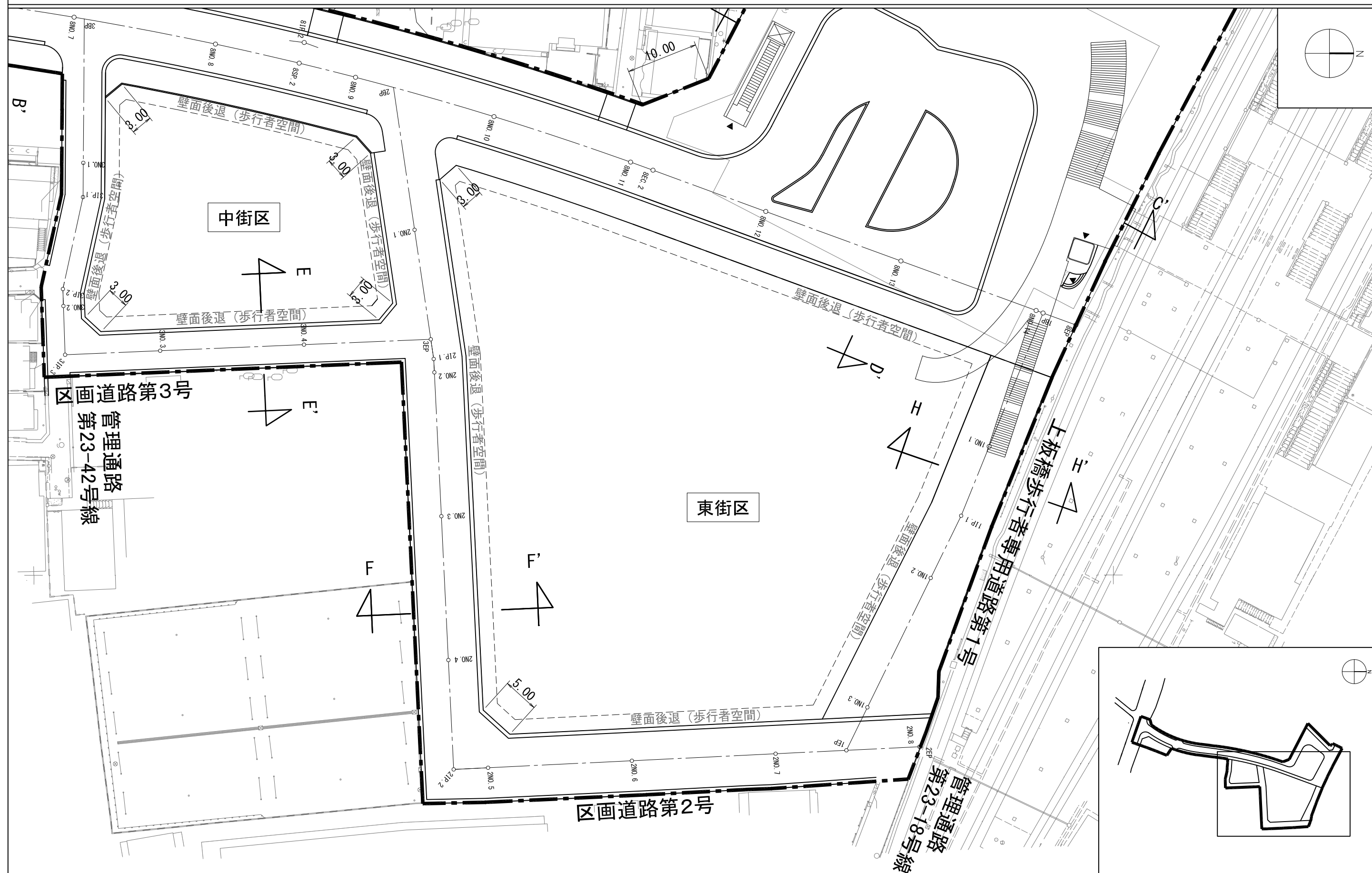
B - B' 断面図





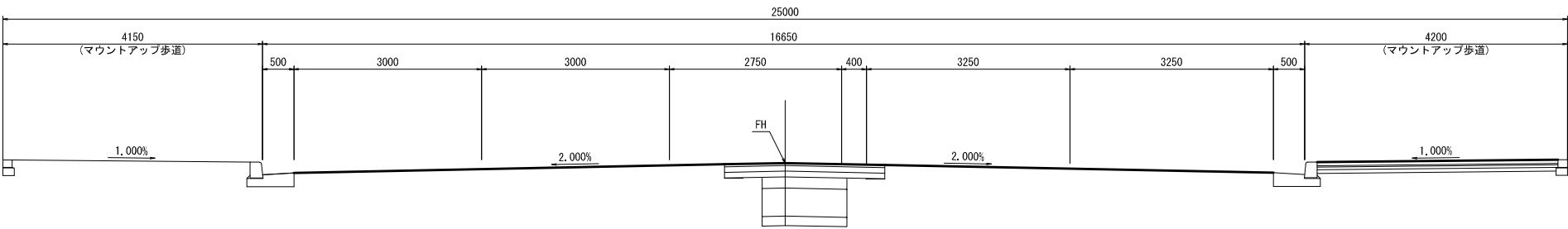






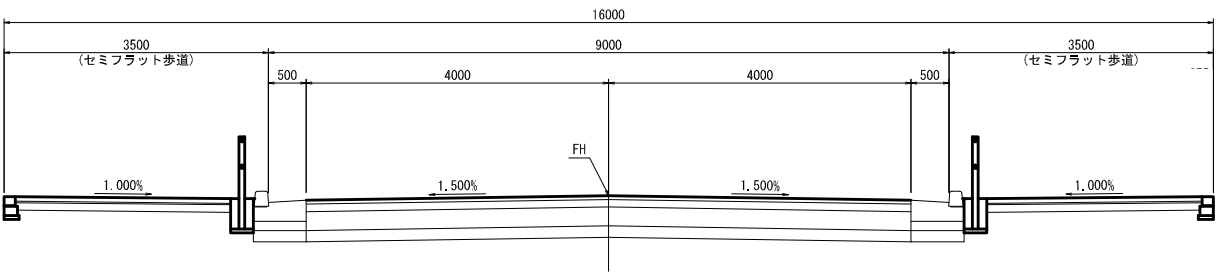
放射第 8 号線 国道 2 5 4 号（川越街道）

A－A’



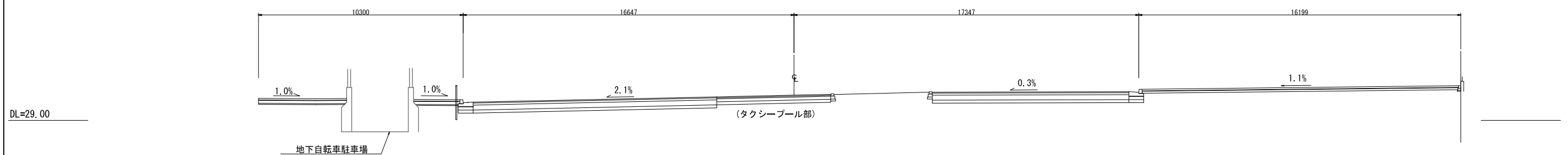
板橋区画街路第 8 号線

B－B’



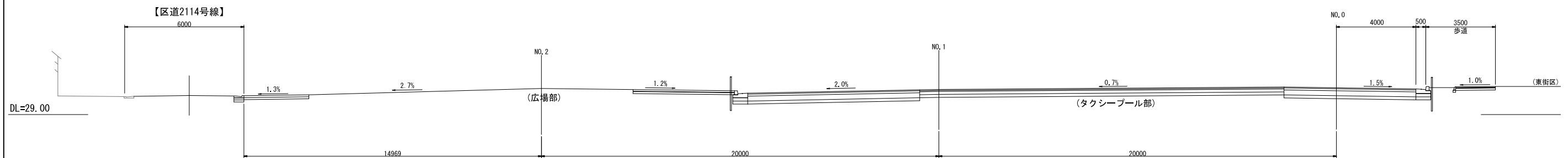
板橋区画街路第８号線（交通広場）

C－C'



板橋区画街路第８号線（交通広場）

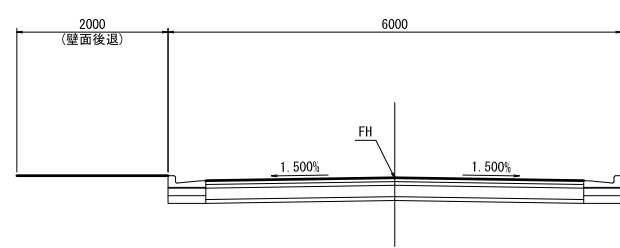
D－D'



※広場部の構造については、今後の設計協議で図示する。

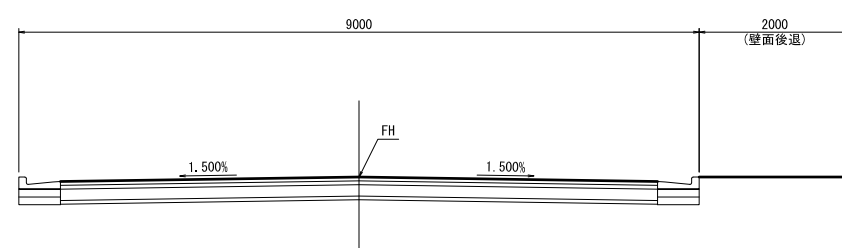
区画道路第3号

E-E'



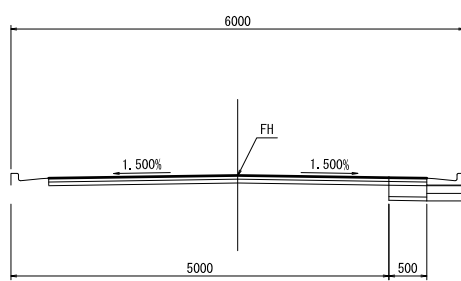
区画道路第2号

F-F'



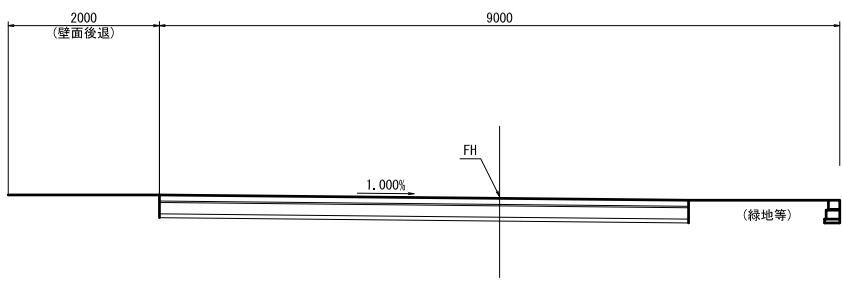
区道第2114号線

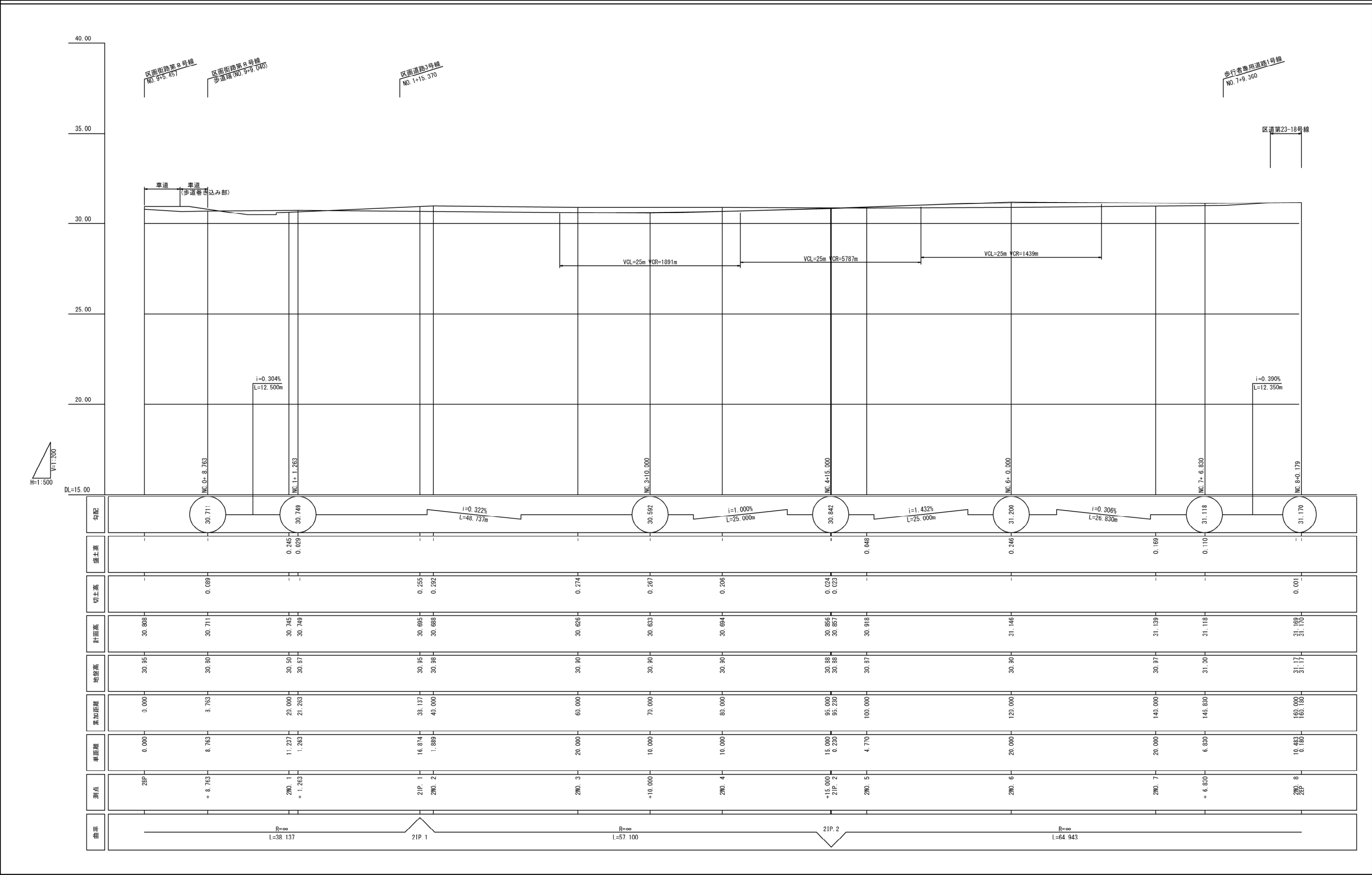
G-G'

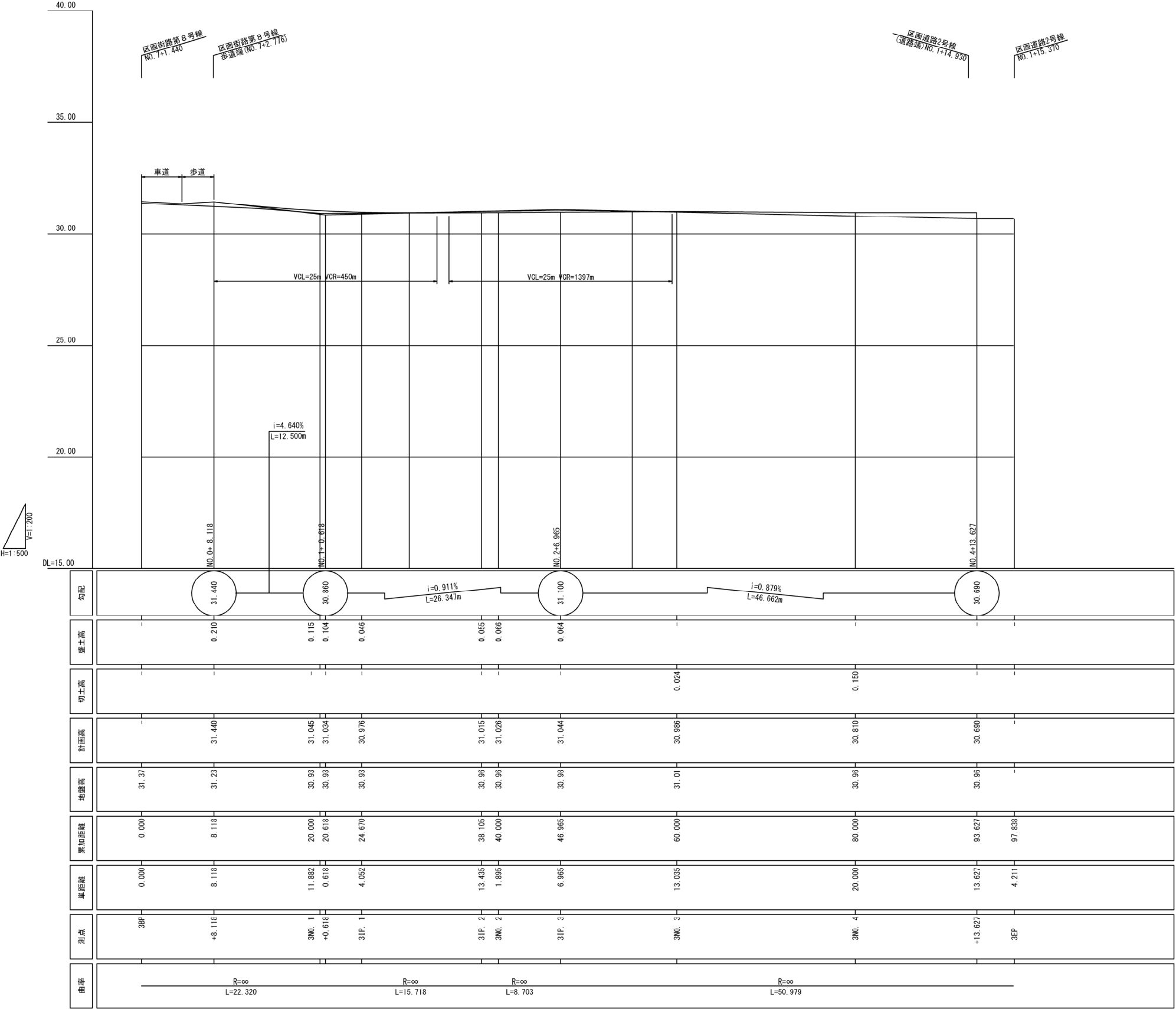


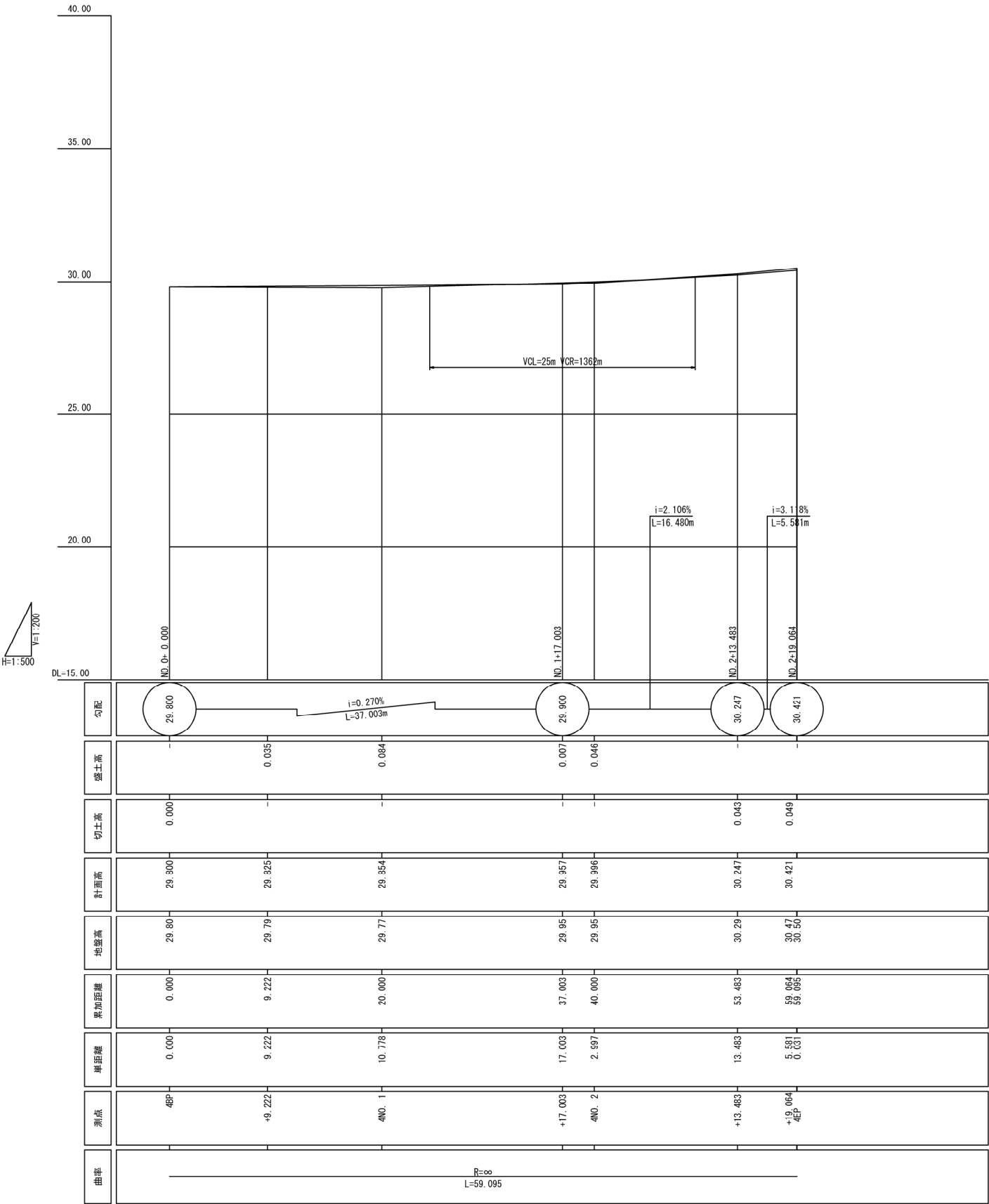
歩行者専用道路第1号

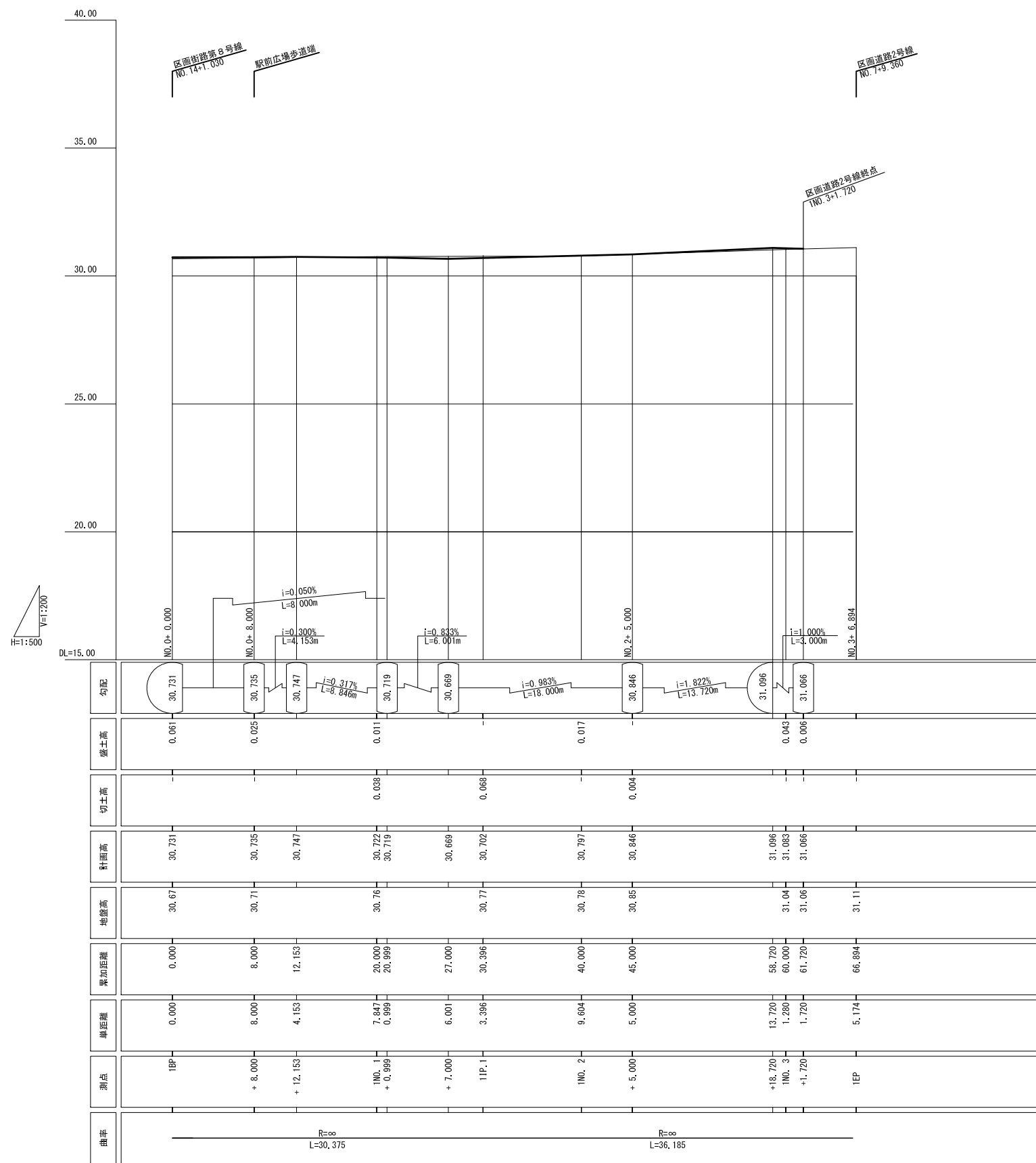
H-H'

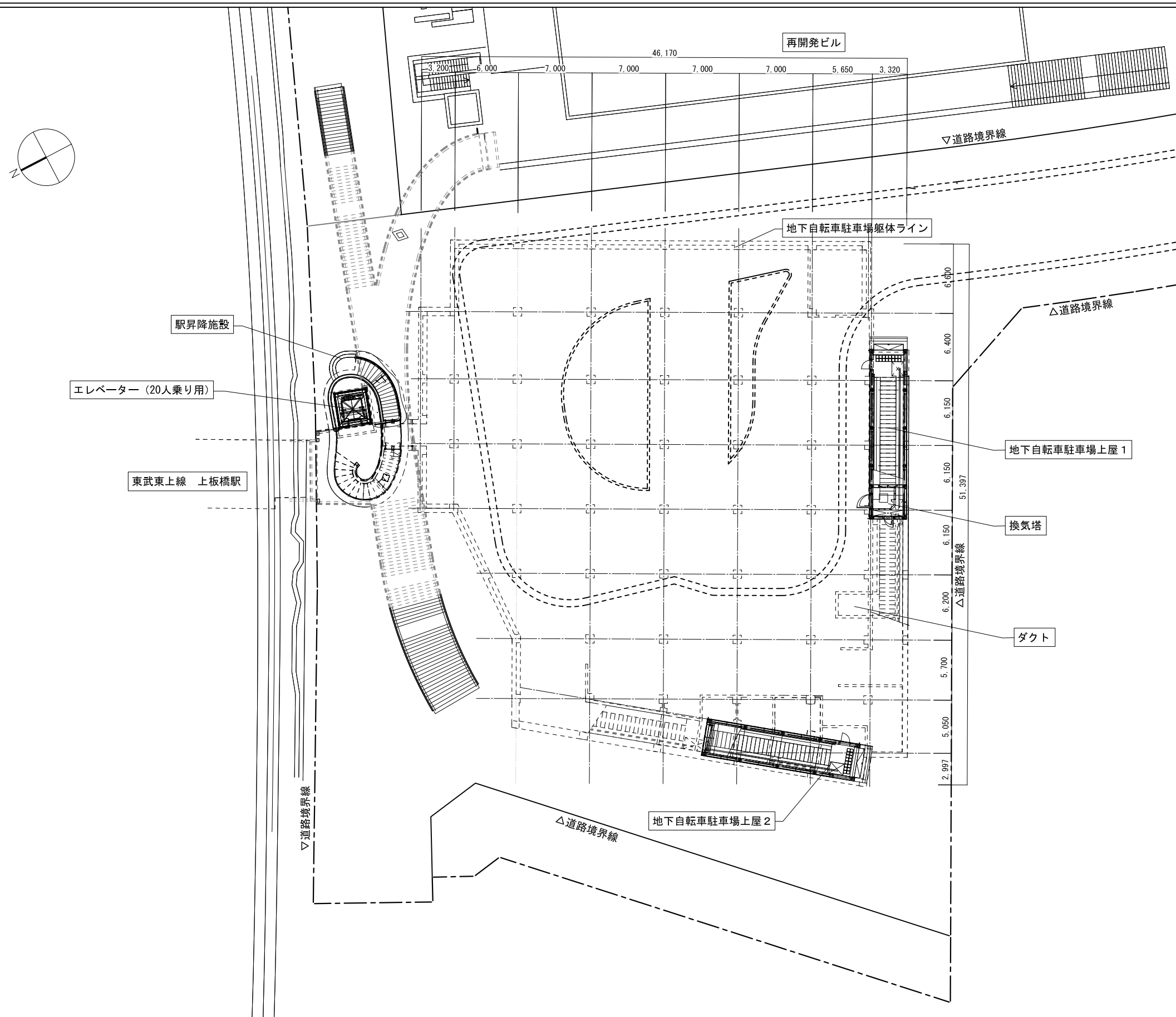


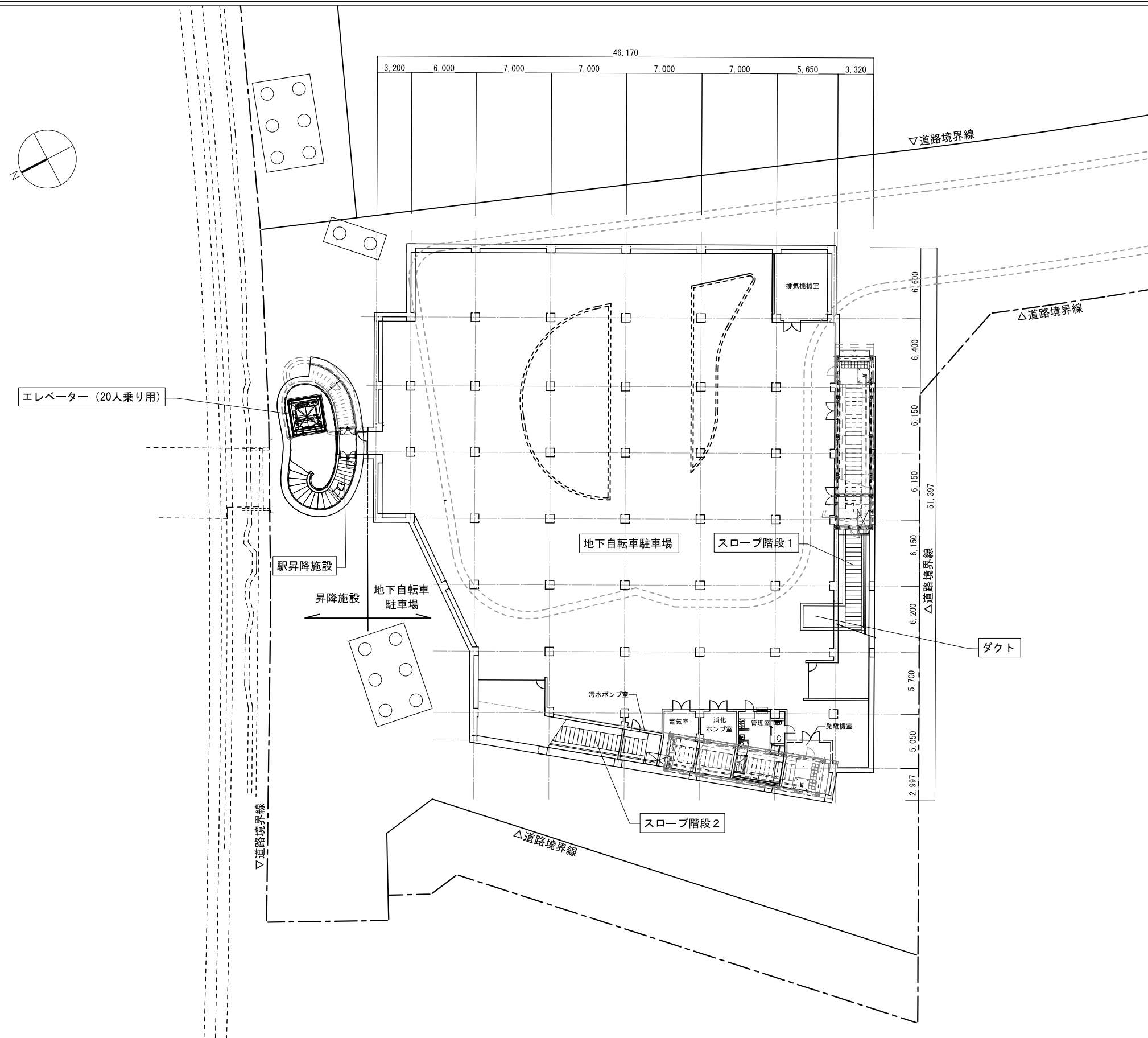


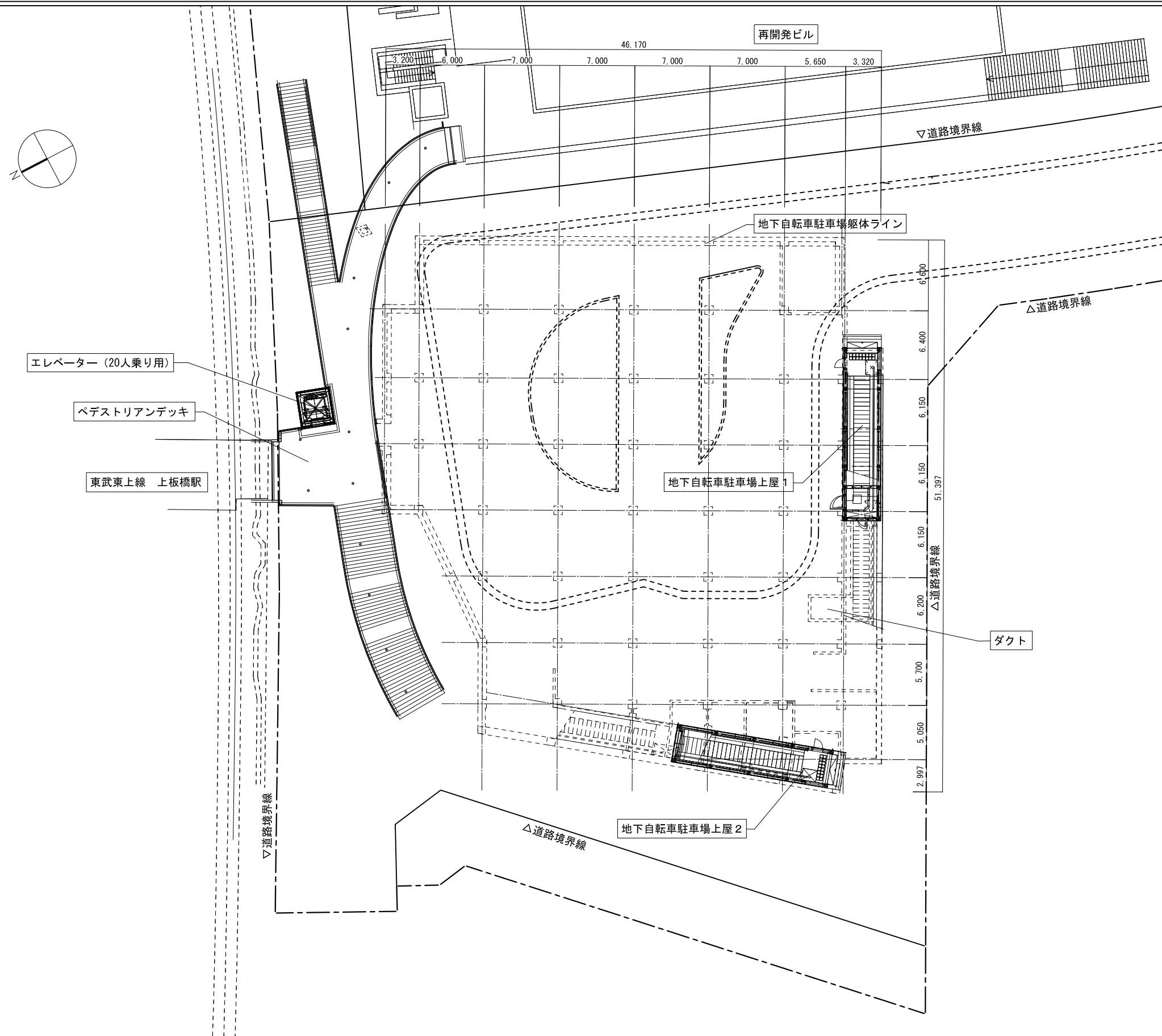


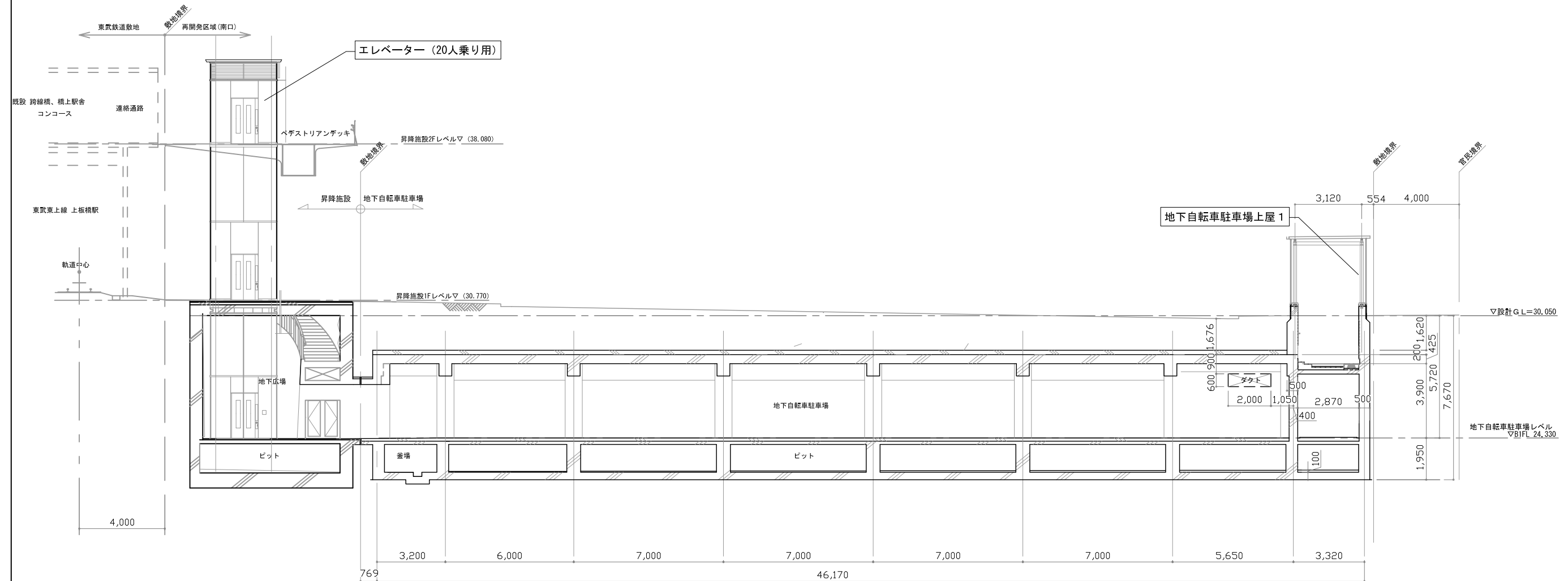




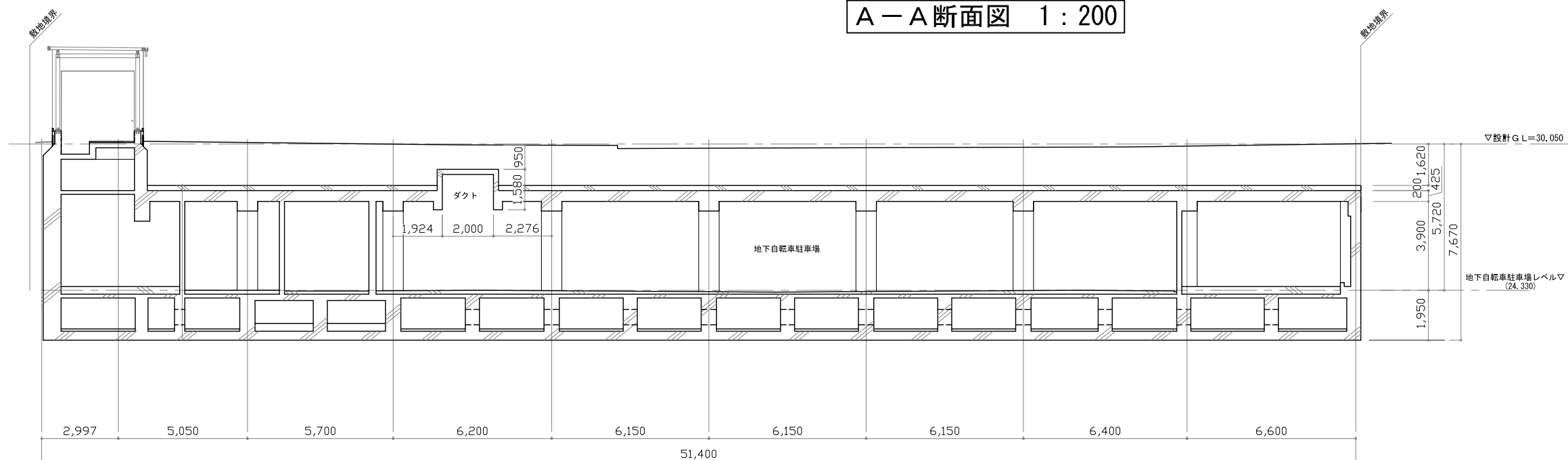






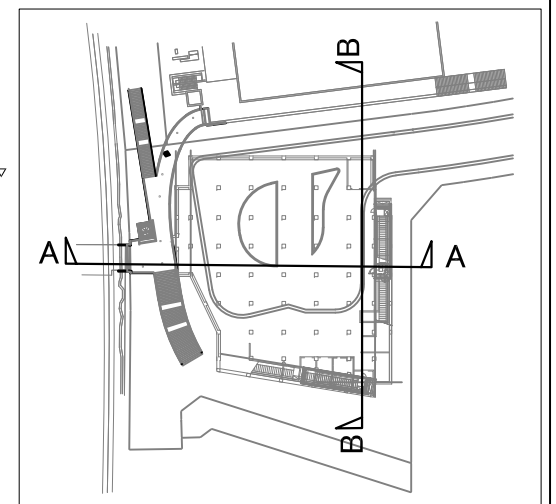


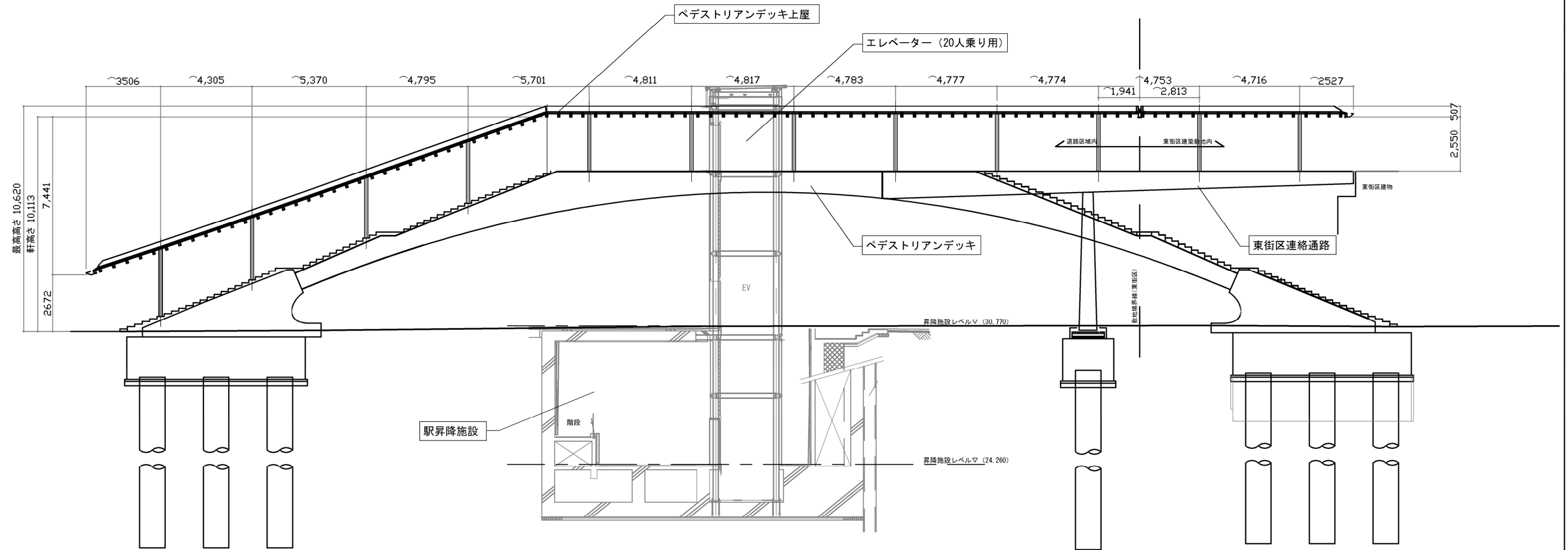
A-A断面図 1：200



B-B断面図 1：200

キープラン





C－C断面図 1：200

キープラン

