

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和5年9月

令和7年9月（第1回事業計画変更）

大山町ピッコロ・スクエア周辺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	
(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	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	9
(1) 事業施行期間	
(2) 建築工事期間	
6. 資金計画	10
(1) 資金計画	
7. 添付書類	11
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 施設建築物の設計図	
(4) 施設建築敷地の設計図	
(5) 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

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区

(2) 事業の名称

東京都市計画 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

大山町ピッコロ・スクエア周辺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

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区（以下、当地区）及びその周辺地域は、市街地の延焼を遮断し、安全に避難が行える道路ネットワーク・避難経路の確保とともに、木造・防火造の住宅が集積し、都市災害に脆弱な市街地の解消が課題となっている。また、補助第26号線の事業化により、商店街の約3分の1が道路整備されることに伴い、にぎわいの維持向上が求められている。

このような地区課題を抱える中、当地区は東京都及び板橋区の上位計画において以下により位置付けられている。

東京都市計画「都市再開発の方針」では、道路整備や道路と鉄道の立体化を契機に、都市基盤の再編や土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことで、木造住宅密集地域の解消が進展し、様々な機能が集積した安全で活力とにぎわいの拠点形成を目指す。「東京都防災都市づくり推進計画」では、市街地再開発事業を実施し、周辺の老朽木造建築物の解消及び延焼遮断帯の早期形成を行い、防災性の高いまちづくりを進める。「板橋区都市づくりビジョン」では、補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新による拠点の形成を促進する。「大山まちづくり総合計画」においては、当地区を補助第26号線の西側地域全体の交流とにぎわいの拠点として位置付け、市街地再開発事業による複数の敷地を一体的に活用した共同化を進め、西側地域のにぎわいやコミュニティの核となる拠点の整備をする。

(2) 事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の整備とともに、商店街との調和に配慮した景観形成、バリアフリー化、駐輪・駐車場の確保を行い、補助第26号線西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を図る。また、道路や公園・広場等を整備し、都市基盤を強化するとともに、補助第26号線の整備に合わせて商店街や周辺市街地との土地利用の連続性に配慮した敷地内の安全な歩行空間を確保することによって、地域の回遊性の向上を図る。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、東武東上線大山駅近接地で、ハッピーロード大山商店街の西側に位置し、大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業と隣接している。また、当地区は、南西側には国道 254 号（川越街道）、南東側には補助第 26 号線（事業中）と接面している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり。

(3) 施行地区の区域

東京都板橋区大山町

23 番 1、23 番 5、23 番 10、23 番 11 の一部、24 番 1、24 番 2、24 番 3、
24 番 4、24 番 5、24 番 6、24 番 7、24 番 8、24 番 9、24 番 10、24 番 11、
24 番 13、24 番 14、24 番 22、24 番 23、24 番 24、24 番 28、24 番 29、24 番 30、24 番 31、
24 番 32、24 番 33、24 番 37 の一部、24 番 38、24 番 39、24 番 40、24 番 42、24 番 43、
24 番 44、24 番 45、25 番 3 の一部、25 番 4、25 番 5、25 番 6、25 番 7、
25 番 8、25 番 9、25 番 10 の一部、25 番 11、25 番 12、25 番 13、25 番 14 の一部、
45 番 21、45 番 22、45 番 23 の一部、45 番 24 の一部、45 番 26、46 番 1、
46 番 2、46 番 3、46 番 4、46 番 5、46 番 6、46 番 7、47 番 1、47 番 2、47 番 3、47 番 4、
47 番 5、47 番 6、47 番 7、47 番 11、47 番 12、47 番 13、47 番 14、47 番 15、47 番 16、
47 番 17、47 番 18、47 番 19、47 番 20、47 番 21、47 番 23、47 番 24、47 番 25、47 番 26、
47 番 27、47 番 28、47 番 29、47 番 32、47 番 33、47 番 34、47 番 38、47 番 39、48 番、
49 番 4 の一部、49 番 5 の一部、49 番 8、49 番 9、49 番 10、49 番 11、49 番 12、49 番 13、
49 番 15、49 番 16、49 番 18、49 番 20、49 番 21、49 番 23、49 番 24、49 番 28、49 番 29、
49 番 30 の一部、50 番 4 の一部、51 番 1、51 番 7 の一部、51 番 12、51 番 13

*無地番地

板橋区管理通路第 12-87 号線の一部、板橋区特別区道第 1920-1 号線の一部、
板橋区特別区道第 1920-2 号線の一部、特例都道 420 号鮫洲大山線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり。

(5) 施行地区の面積

約 1.3ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計基本方針

「板橋区都市づくりビジョン」に示される「都市機能中枢域・都市拠点・都市づくり推進地区」にふさわしい高層建物を配置し、既存商店街の連続性やにぎわいの維持向上に寄与する商業施設と、多様な世代が暮らしやすい良質な住宅ストックや生活利便施設の充実を図る。また、安全でゆとりある歩行空間の確保と、新しい大山の空間形成にふさわしい多様な広場整備により、憩いとにぎわいの空間形成を図るとともに、災害時の活動拠点等の防災性向上の役割を担う。

2) 施設建築物の設計の概要

①設計方針

当地区は北側のA街区、南側のB街区の2棟の施設建築物を整備する。

各施設建築物の低層部には、後背居住地の生活利便性を一層向上させる生活支援施設としての店舗等を整備し、地域の特色を活かし既存商店街の連続性とにぎわいの維持向上を図る。また、高層部には多世代に対応した都市型住宅を整備し、都心居住の推進に寄与する。

育成用途はA街区約636㎡以上（敷地面積の1/10以上）、B街区約813㎡以上（敷地面積の3/10以上）配置する。

②建ぺい率及び容積率等

A街区

敷地面積	建築面積	延べ面積（容積対象面積）	容積率	建ぺい率
約6,260㎡	約4,010㎡	約40,530㎡（約27,660㎡）	約442%	約64%

B街区

敷地面積	建築面積	延べ面積（容積対象面積）	容積率	建ぺい率
約2,710㎡	約1,460㎡	約29,690㎡（約20,310㎡）	約749%	約54%

③構造・階数・高さ

A街区

構造	階数	高さ
鉄筋コンクリート造	地上28階／地下1階／塔屋1階	107m

B街区

構造	階数	高さ
鉄筋コンクリート造	地上28階／地下1階／塔屋1階	107m

④各階床面積等

A 街区

階	用途				床面積
	住宅	店舗等	駐車場・駐輪場・ バイク置場	全体共用	
塔屋	約 127 m ²				約 127 m ²
28	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
27	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
26	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
25	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
24	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
23	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
22	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
21	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
20	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
19	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
18	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
17	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
16	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
15	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
14	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
13	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
12	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
11	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
10	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
9	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
8	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
7	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
6	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
5	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
4	約 1,160 m ²				約 1,160 m ²
3	約 926 m ²		約 626 m ²	約 45 m ²	約 1,596 m ²
2	約 216 m ²	約 1,702 m ²		約 537 m ²	約 2,456 m ²
1	約 400 m ²	約 1,833 m ²	約 1,301 m ²	約 175 m ²	約 3,709 m ²
地下1	約 895 m ²	約 22 m ²	※約 2,286 m ²	約 451 m ²	約 3,654 m ²
合計	約 31,550 m ²	約 3,560 m ²	約 4,210 m ²	約 1,210 m ²	約 40,530 m ²
備考	※機械式駐車場の延べ面積を含む。 【台数等】 駐車台数 : 約130台 駐輪場台数 : 約760台 バイク台数 : 約40台 (注) 端数処理の関係により各階の床面積は加算した面積と必ずしも一致しない。				

B 街区

階	用途				床面積
	住宅	店舗等	駐車場・駐輪場・ バイク置場	全体共用	
塔屋	約 124 m ²				約 124 m ²
28	約 937 m ²				約 937 m ²
27	約 937 m ²				約 937 m ²
26	約 937 m ²				約 937 m ²
25	約 937 m ²				約 937 m ²
24	約 937 m ²				約 937 m ²
23	約 937 m ²				約 937 m ²
22	約 937 m ²				約 937 m ²
21	約 937 m ²				約 937 m ²
20	約 937 m ²				約 937 m ²
19	約 937 m ²				約 937 m ²
18	約 937 m ²				約 937 m ²
17	約 937 m ²				約 937 m ²
16	約 937 m ²				約 937 m ²
15	約 937 m ²				約 937 m ²
14	約 937 m ²				約 937 m ²
13	約 937 m ²				約 937 m ²
12	約 937 m ²				約 937 m ²
11	約 937 m ²				約 937 m ²
10	約 937 m ²				約 937 m ²
9	約 937 m ²				約 937 m ²
8	約 937 m ²				約 937 m ²
7	約 937 m ²				約 937 m ²
6	約 937 m ²				約 937 m ²
5	約 937 m ²				約 937 m ²
4	約 937 m ²				約 937 m ²
3	約 652 m ²		約 425 m ²	約 13 m ²	約 1,091 m ²
2	約 442 m ²	約 217 m ²	約 68 m ²	約 563 m ²	約 1,290 m ²
1	約 376 m ²	約 626 m ²	※約 1,658 m ²	約 134 m ²	約 2,794 m ²
地下1	約 447 m ²	約 20 m ²	約 171 m ²	約 322 m ²	約 960 m ²
合計	約 25,480 m ²	約 860 m ²	約 2,320 m ²	約 1,030 m ²	約 29,690 m ²
備考	※機械式駐車場の延べ面積を含む。 【台数等】 駐車台数 : 約100台 駐輪場台数 : 約440台 バイク台数 : 約30台 (注) 端数処理の関係により各階の床面積は加算した面積と必ずしも一致しない。				

3) 施設建築敷地の設計の概要

①設計方針

歩行者ネットワークを強化し、密集市街地の環境改善や地域の回遊性の向上、にぎわいの創出を図るため、広場や歩道状空地を整備する。

また、広場や屋上部分の緑化により、緑豊かな景観を創造し、良好な市街地環境や周辺住宅地との調和に配慮した街区の形成を図る。

②広場

地区の防災性の向上やにぎわいづくりのために、以下の広場を整備する。

- ・A 街区東側に約 880 m²の広場、南西角に約 110 m²の広場を整備する。
- ・B 街区西側に約 490 m²の広場、北東角に約 150 m²の広場を整備する。

③歩道状空地

当地区内の区画道路には歩道がないため、壁面後退線に合わせて以下の歩道状空地を確保し、地区内の回遊性や安全性の向上を図る。

- ・A 街区の壁面後退線（道路境界より 2m）に合わせて一部区間を除き歩道状空地を確保する。
- ・B 街区の壁面後退線（道路境界より 2m）に合わせて一部区間を除き歩道状空地を確保する。

④緑化計画

「東京都における自然の保護と回復に関する条例」、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」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

地区の生活の軸としての機能の保全を図り、整備される施設建築物の発生集中交通量を円滑に処理するため、下記の道路を拡幅・新設整備する。

また、地区の防災性の向上やにぎわいづくりのために、下記の公園を整備する。

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路 3 号 (特例都道 420 号鮫洲大山線)	8m~10m	約 105m	都道 既設、一部拡幅
	区画道路 5 号	6m	約 175m	区道 一部拡幅、一部新設
	区画道路 6 号 (板橋区特別区道第 1920-2 号 線)	6m	約 90m	区道 拡幅
	区画道路 7 号	8m	約 20m	区道 新設

種類	名称	面積	備考
公園	公園1号	約860m ²	新設 (歩行者空間を確保する)
	公園2号	約310m ²	新設 (歩行者空間を確保する)

5) 住宅建設の概要

①設計方針

良質な眺望、採光、通風等の良好な居住環境を有した住宅とするとともに、多様なライフスタイルに対応した様々な住戸タイプを持った計画をする。住戸数は571戸、住宅部分の面積は約43,160㎡確保する。

②住戸計画

A 街区

住戸の種類		専有面積	所有形態
住戸タイプ	戸数		
1LDK	68 戸	40.31～53.16 m ²	区分所有
2LDK	122 戸	53.07～68.56 m ²	
3LDK	134 戸	73.73～124.30 m ²	
計	324 戸	平均 約 65.63 m ²	—

B 街区

住戸の種類		専有面積	所有形態
住戸タイプ	戸数		
1LDK	40 戸	42.20～47.52 m ²	区分所有
2LDK	84 戸	52.67～66.06 m ²	
3LDK	123 戸	74.29～117.03 m ²	
計	247 戸	平均 約 69.13 m ²	—

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)のとおり。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(4)のとおり。

3) 公共施設の設計図

添付書類(5)のとおり。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間

自： 認可公告日 ～

至： 令和 16 年 3 月末 (予定)

(2) 建築工事期間

着工： 令和 9 年 1 月 ～

竣工： 令和 15 年 12 月末 (予定)

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収入金	市街地再開発事業補助金	20,496	支出金	調査設計計画費	2,582
	公共施設管理者負担金	1,523		土地整備費	1,930
	参加組合員負担金及び 保留床処分金	41,043		補償費	10,231
				工事費	44,967
				事務費	3,043
				借入金利子	309
	合計	63,062		合計	63,062

7. 添付書類

(1) 施行地区位置図

(2) 施行地区区域図

1) 区域図

2) 区域図 (公図写)

(3) 施設建築物の設計図

1) 配置図

2) A 街区平面図

3) A 街区断面図

4) B 街区平面図

5) B 街区断面図

(4) 施設建築敷地の設計図

(5) 公共施設の設計図

1) 道路平面図

2) 道路縦断面図

3) 道路標準横断面図

4) 公園 1 号平面図

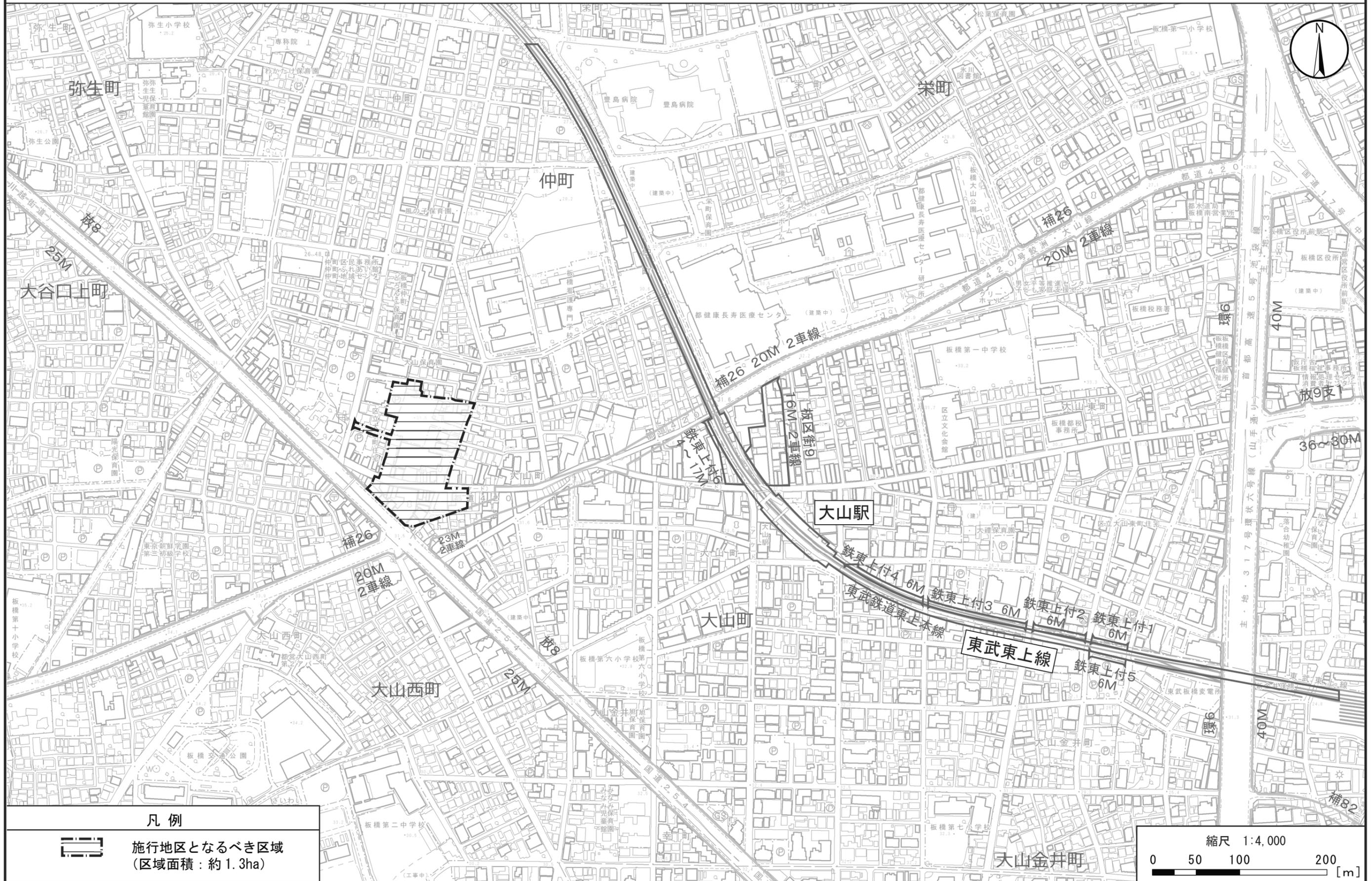
5) 公園 1 号断面図

6) 公園 2 号平面図

7) 公園 2 号断面図

(1) 施行地区位置図

(1) 施行地区位置図

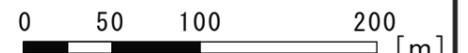


凡例

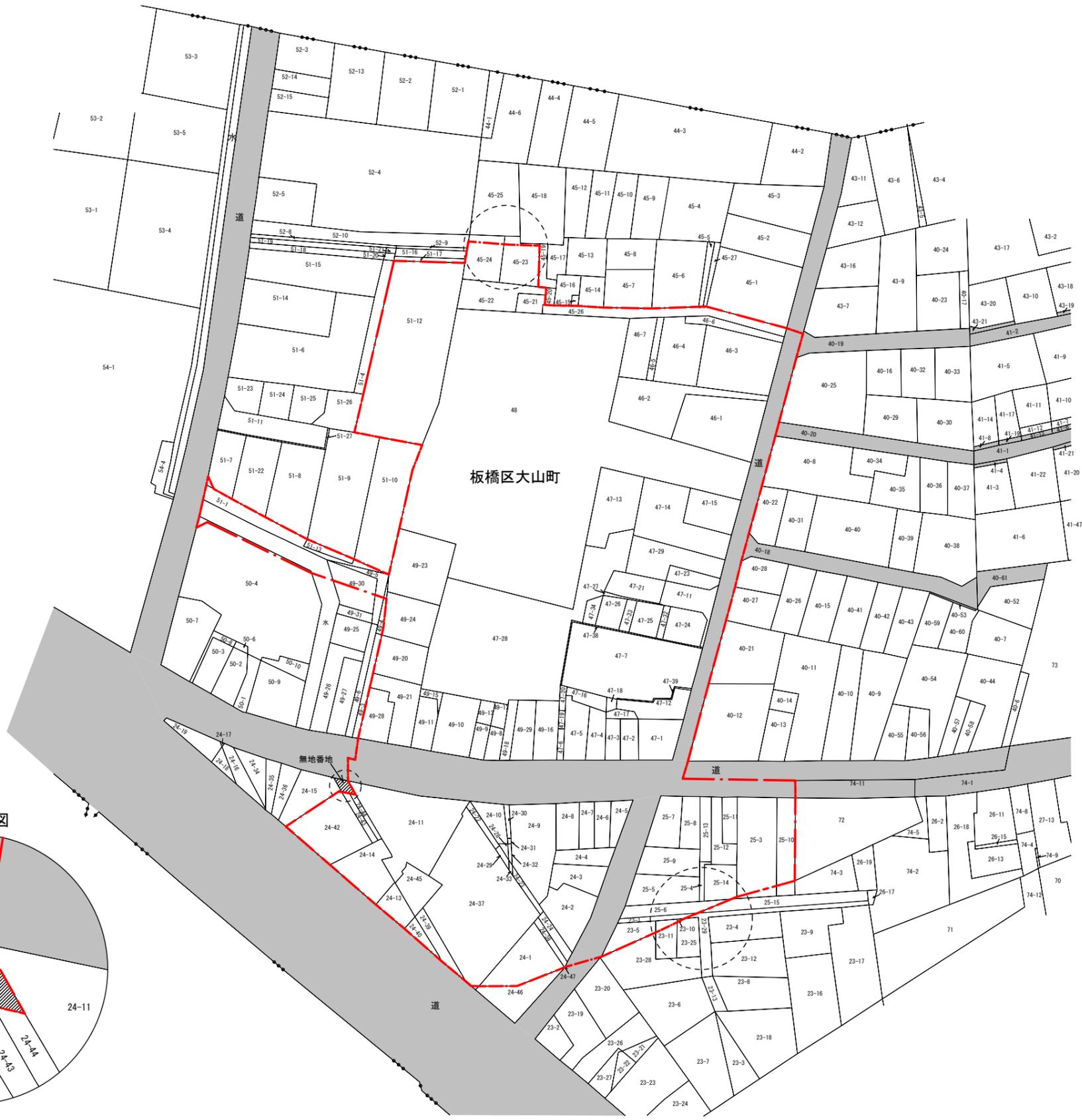
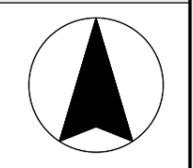


施行地区となるべき区域
(区域面積：約 1.3ha)

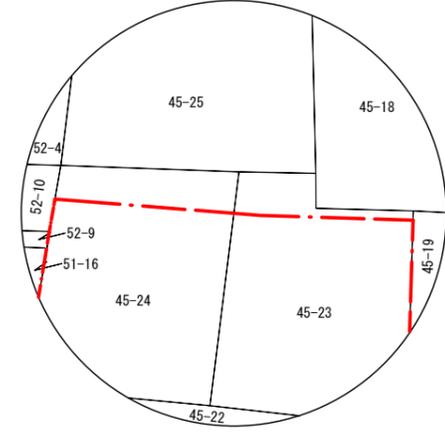
縮尺 1:4,000



(2) 施行地区区域図



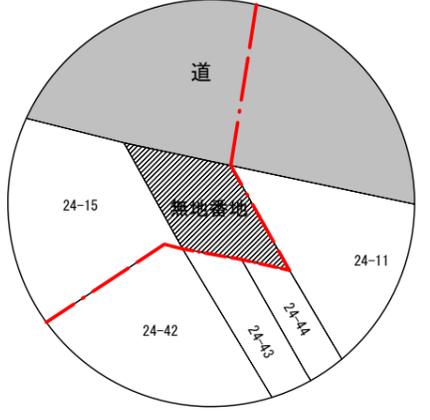
拡大図



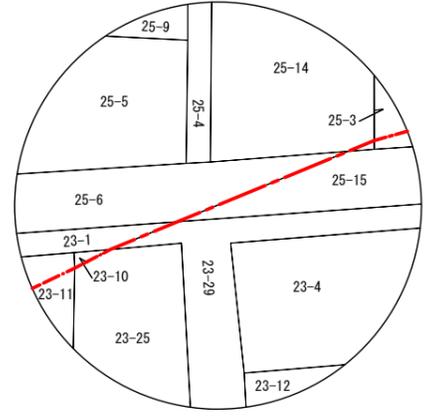
凡例

-  施行地区となるべき区域
-  町丁界
-  道路
-  無地番地
-  拡大箇所

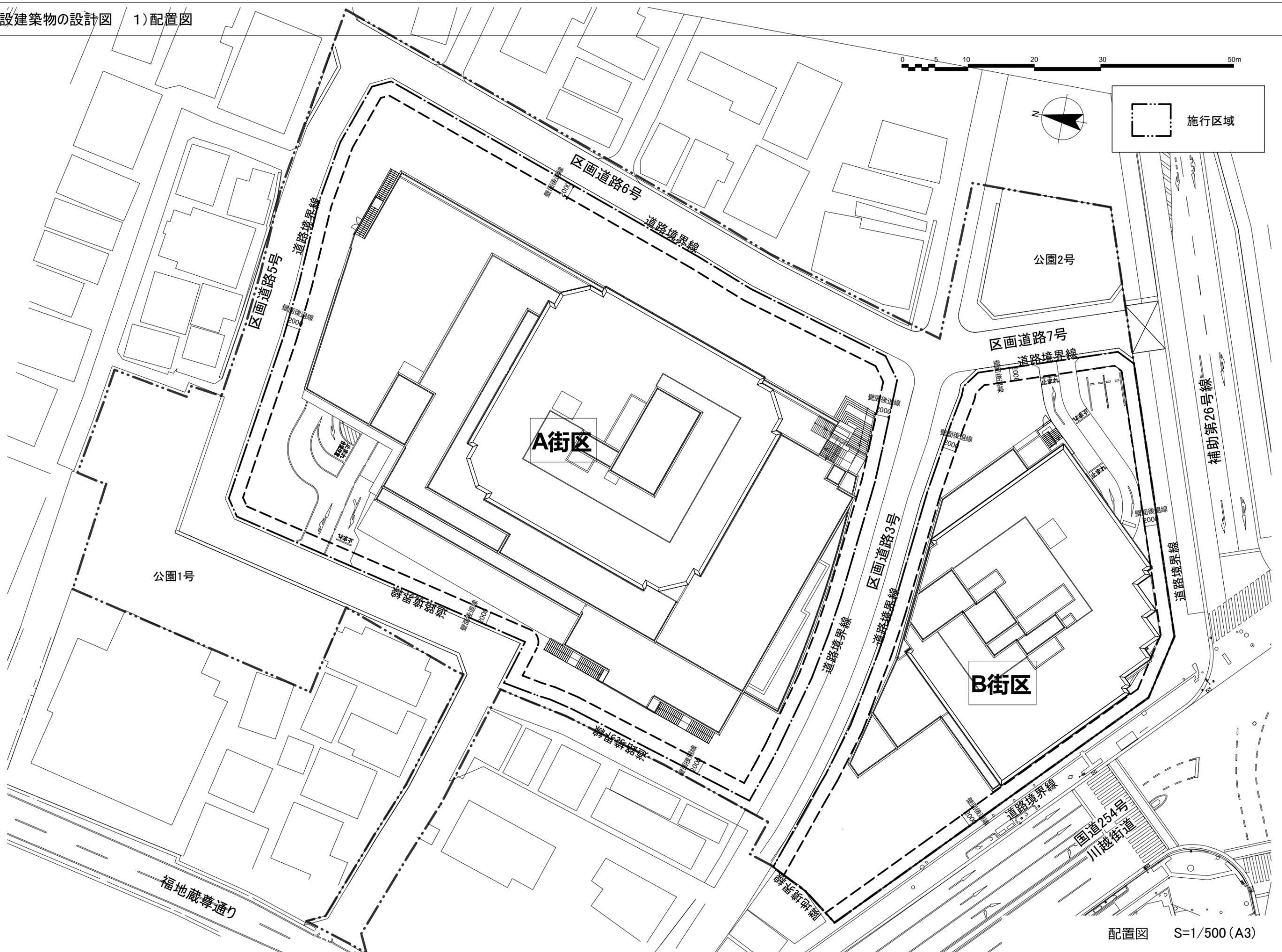
拡大図



拡大図

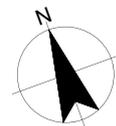
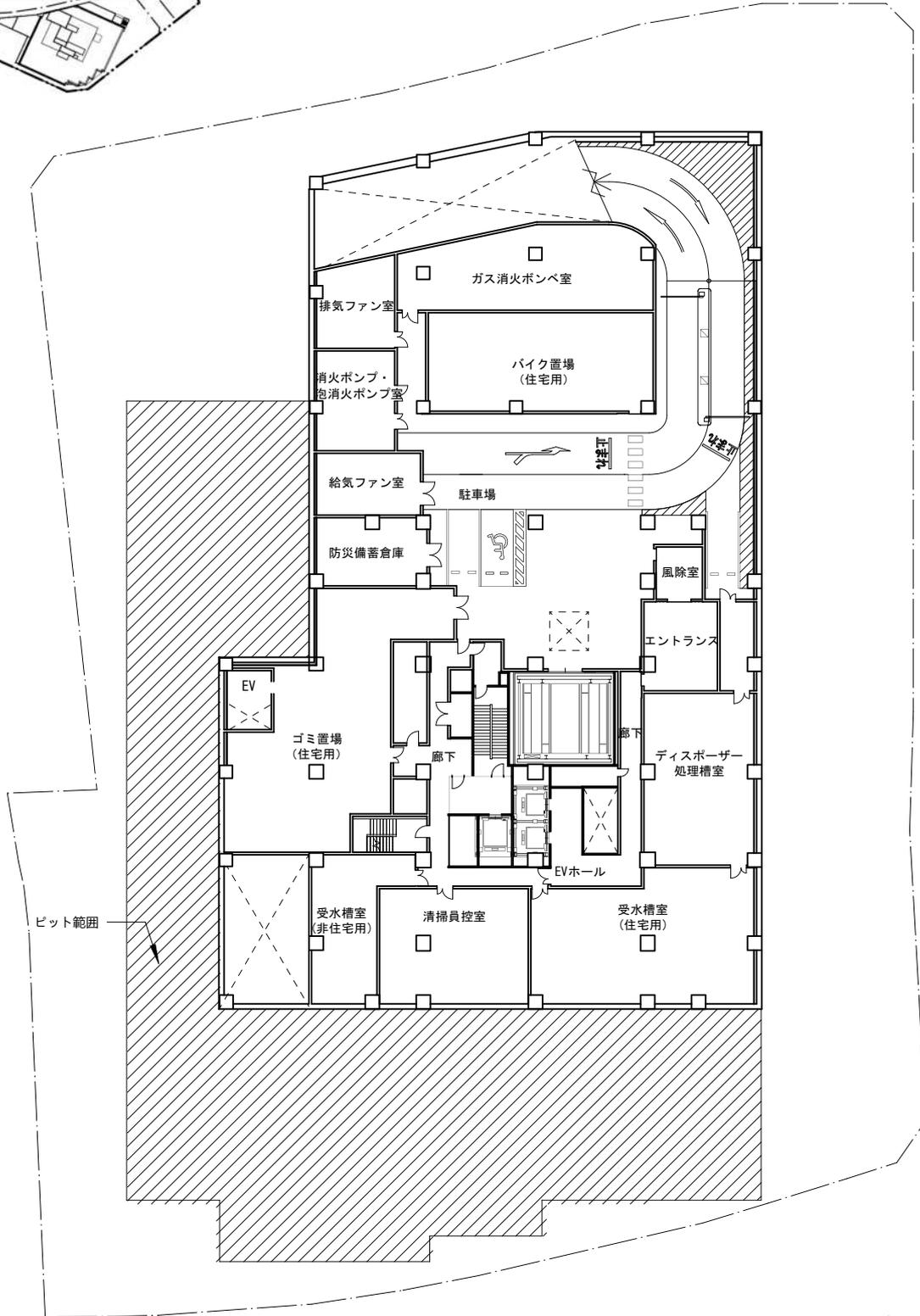
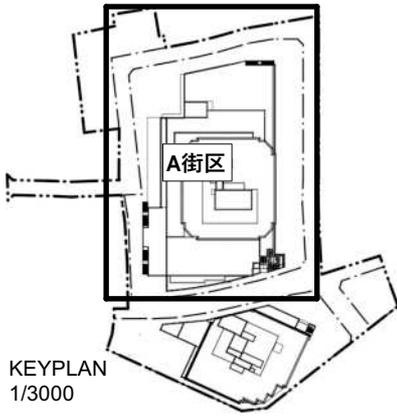


(3) 施設建築物の設計図



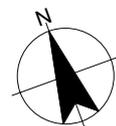
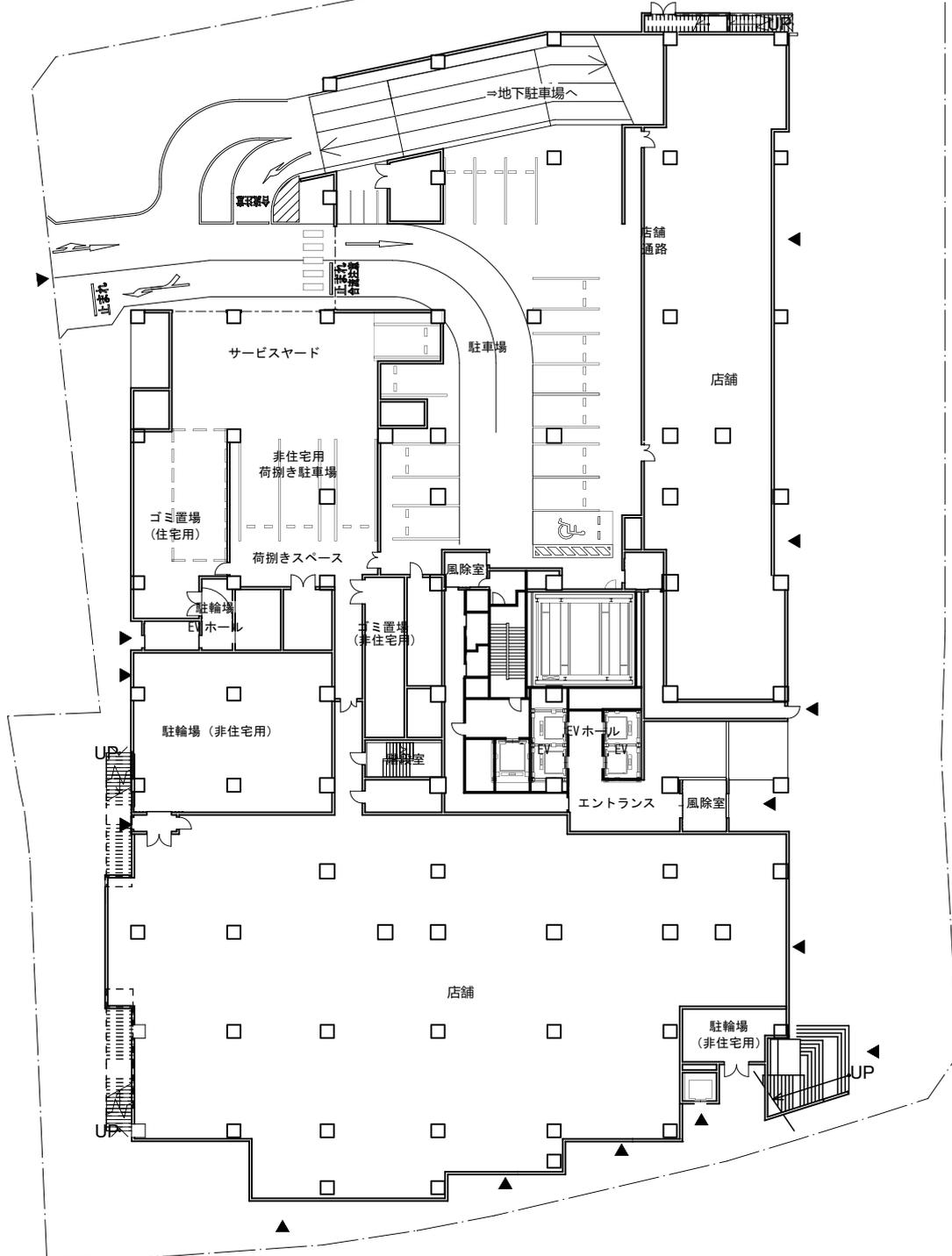
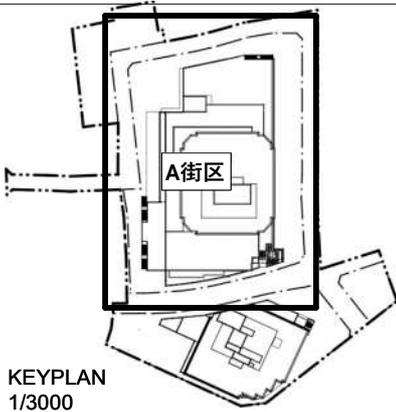
配置図 S=1/500 (A3)

(3) 施設建築物の設計図 2) A街区平面図(i)



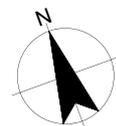
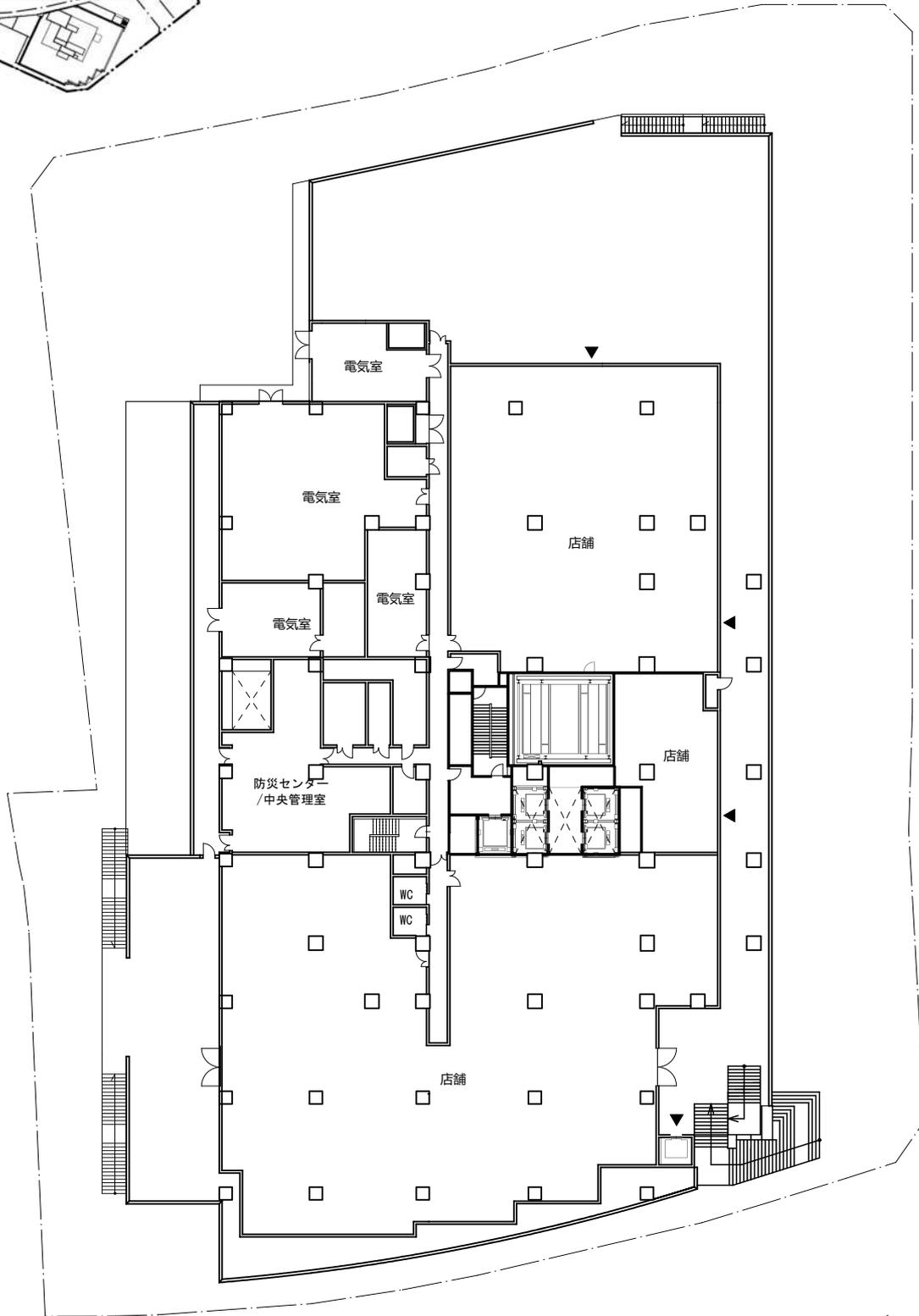
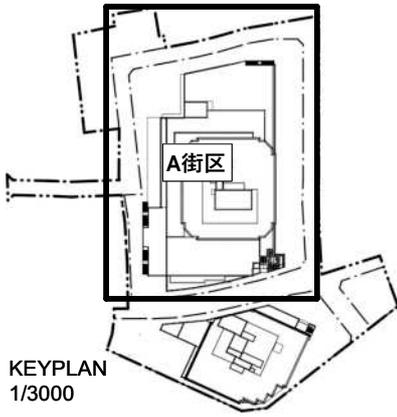
A街区地下1階平面図 S=1/500(A4)

(3) 施設建築物の設計図 2) A街区平面図(ii)



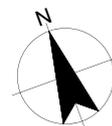
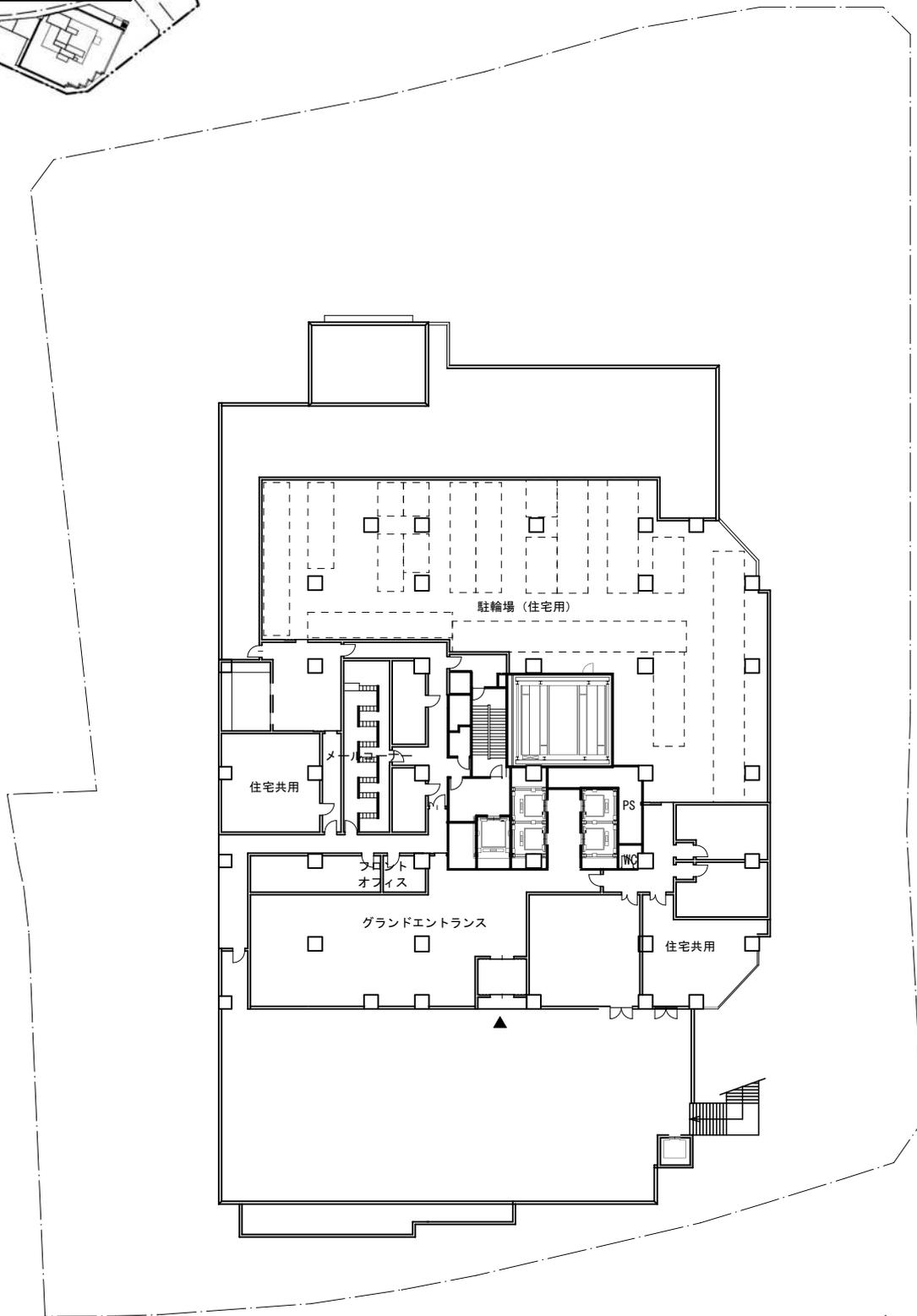
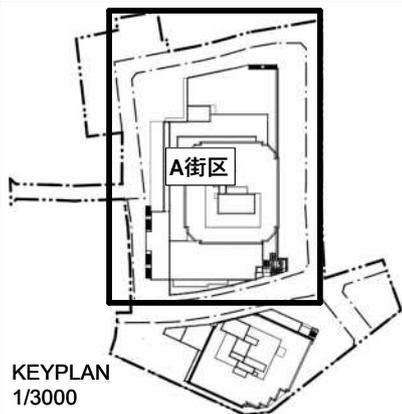
A街区1階平面図 S=1/500(A4)

(3) 施設建築物の設計図 2) A街区平面図(iii)



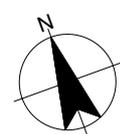
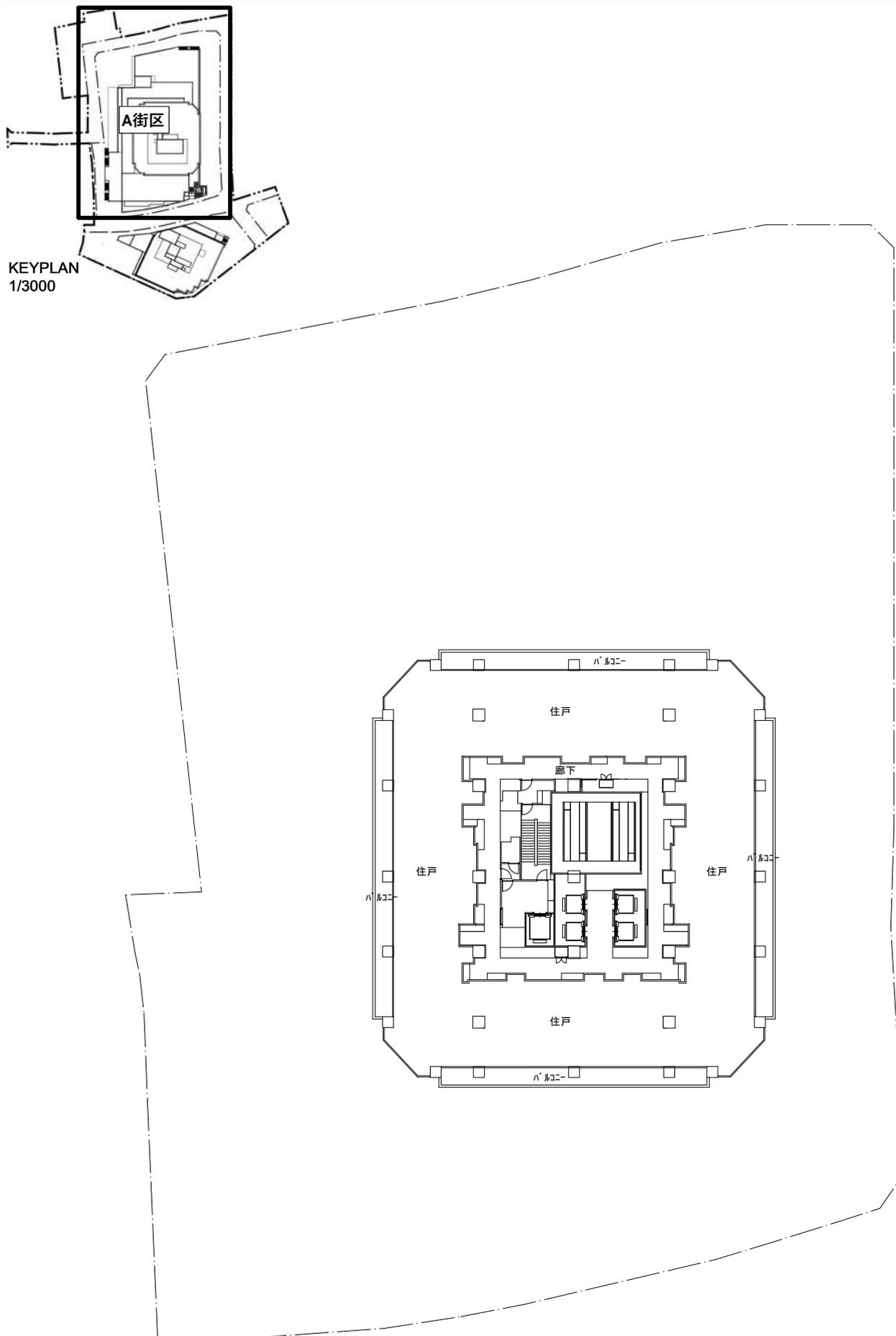
A街区2階平面図 S=1/500(A4)

(3) 施設建築物の設計図 2) A街区平面図(iv)



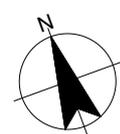
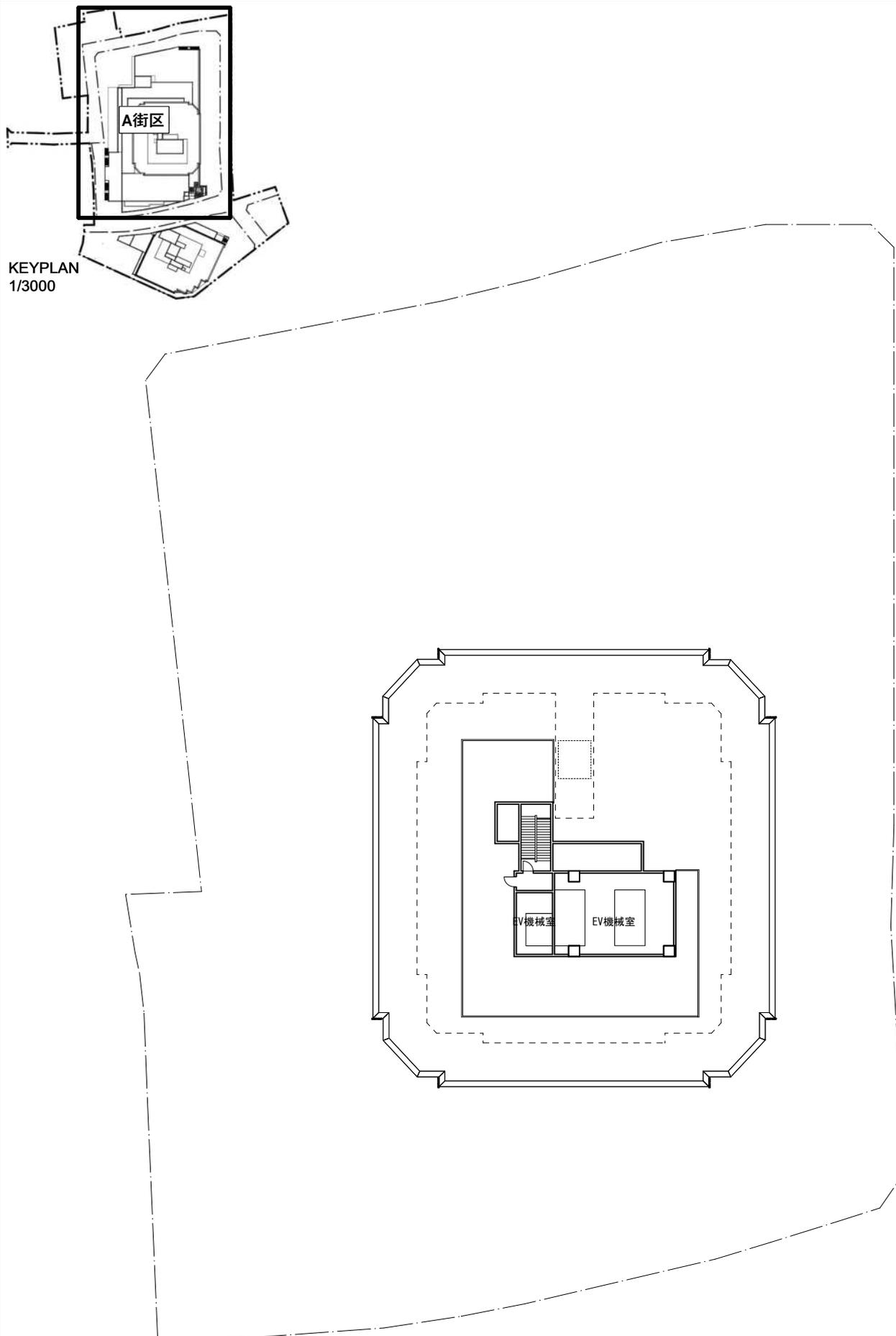
A街区3階平面図 S=1/500(A4)

(3) 施設建築物の設計図 2) A街区平面図(v)



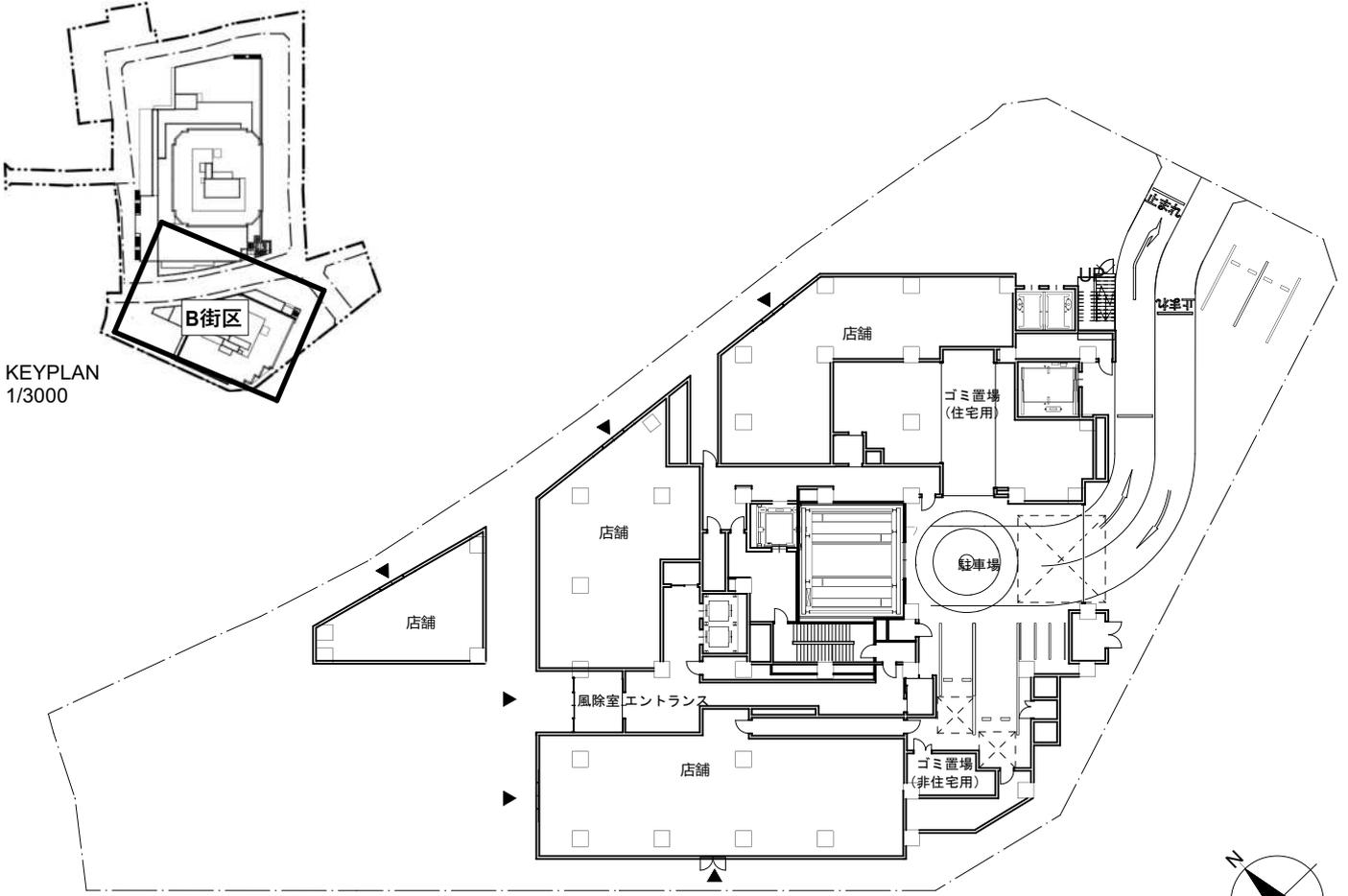
A街区4-28階平面図 S=1/500(A4)

(3) 施設建築物の設計図 2) A街区平面図(vi)

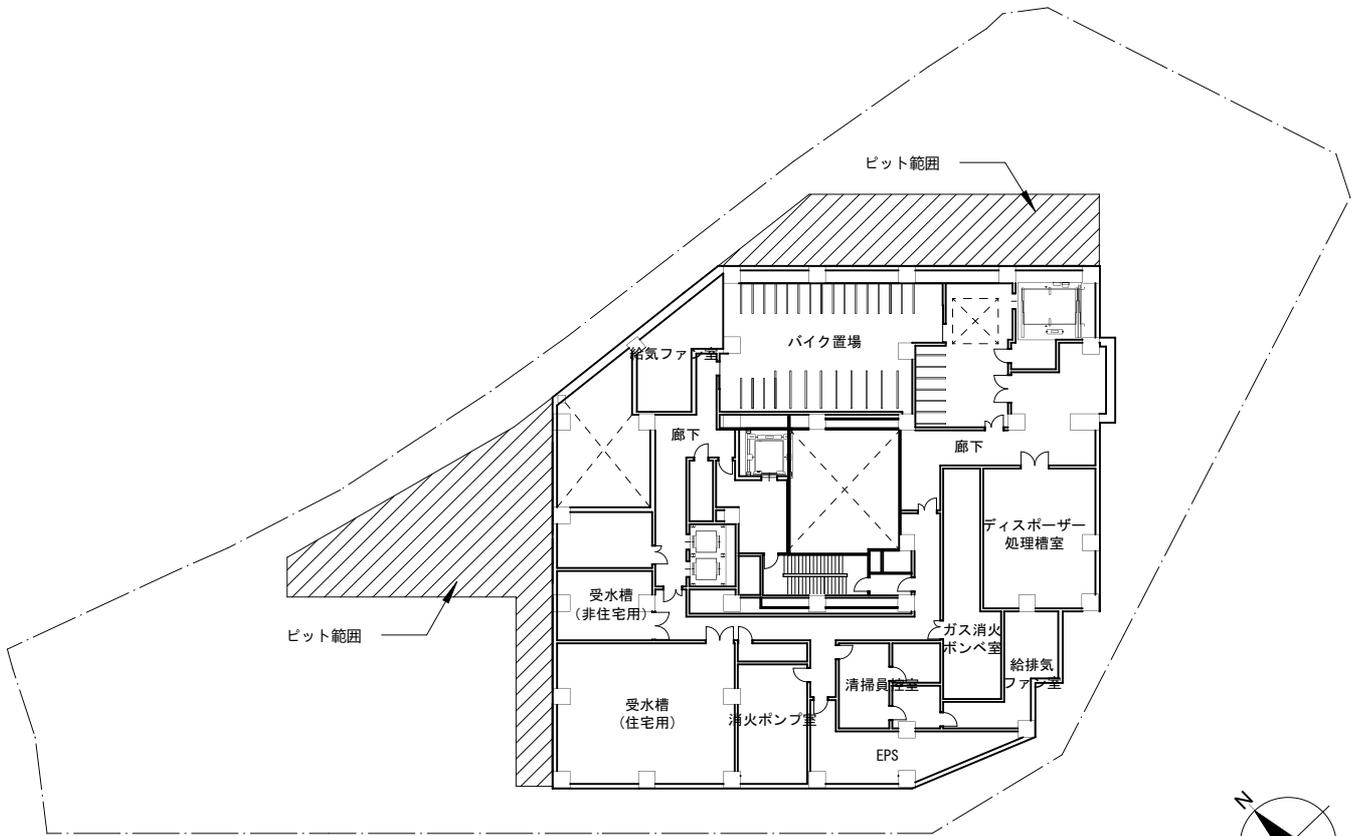


A街区屋上階平面図 S=1/500(A4)

(3)施設建築物の設計図 4)B街区平面図(i)



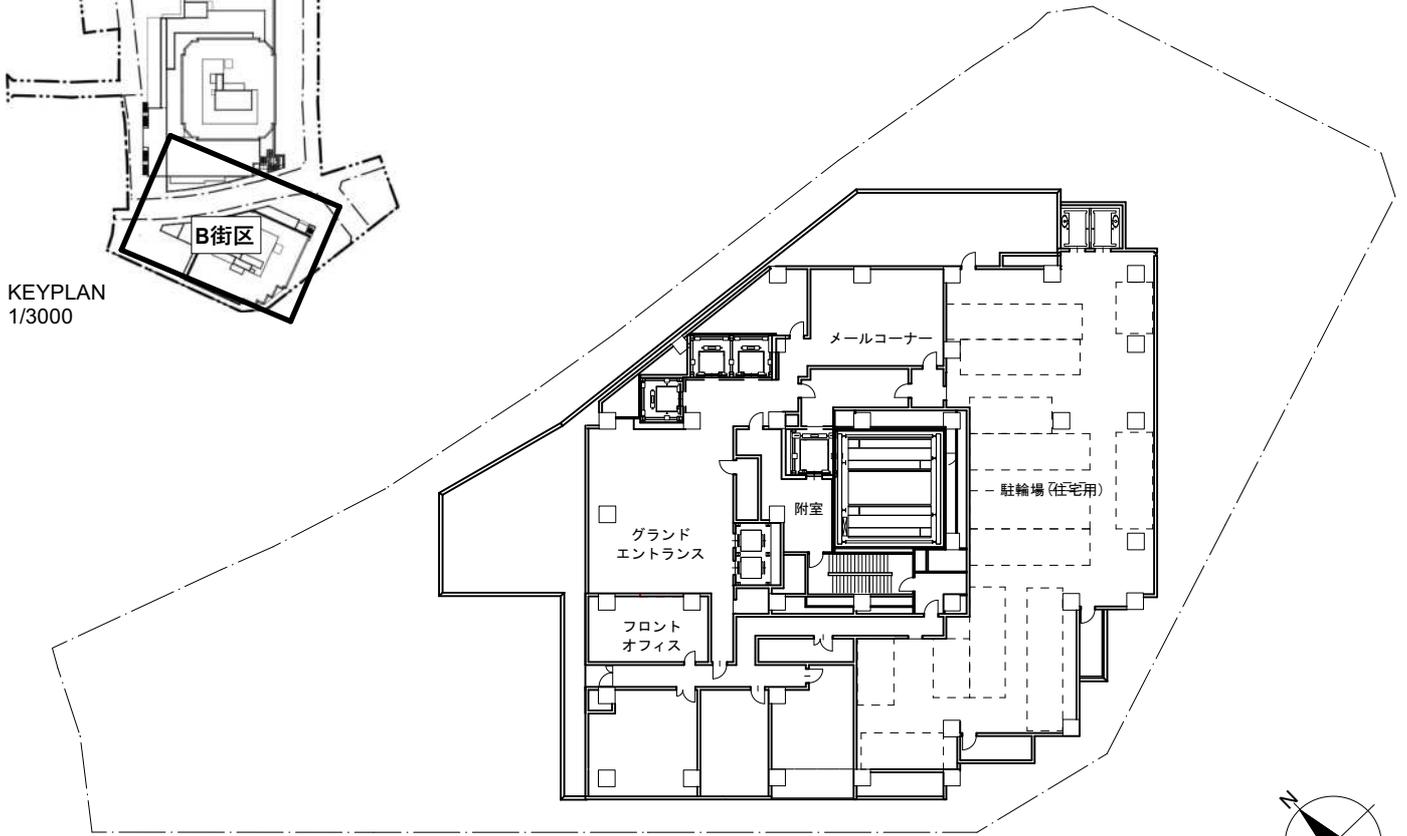
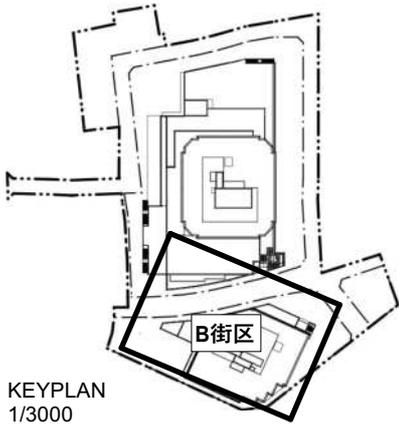
1階平面図



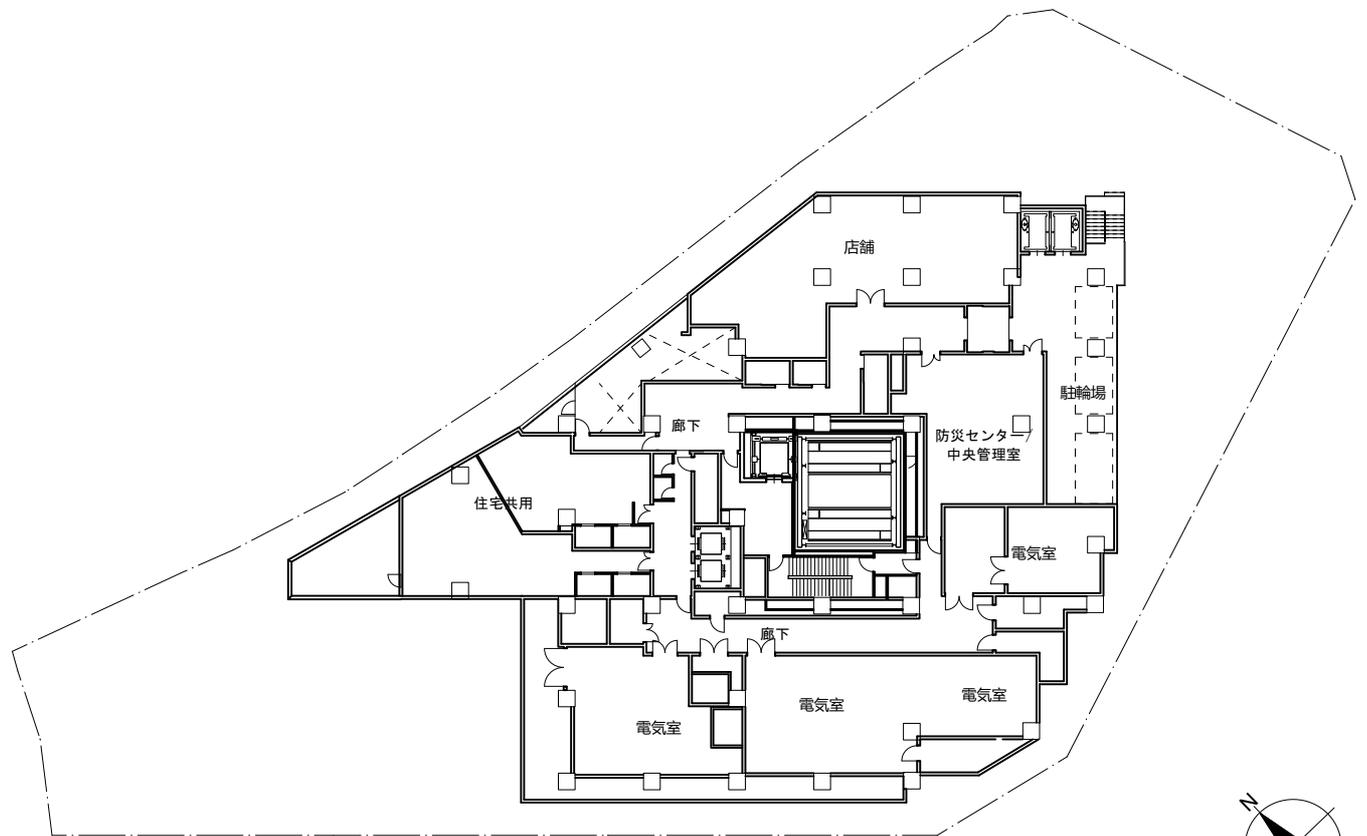
地下1階平面図



(3)施設建築物の設計図 4)B街区平面図(ii)

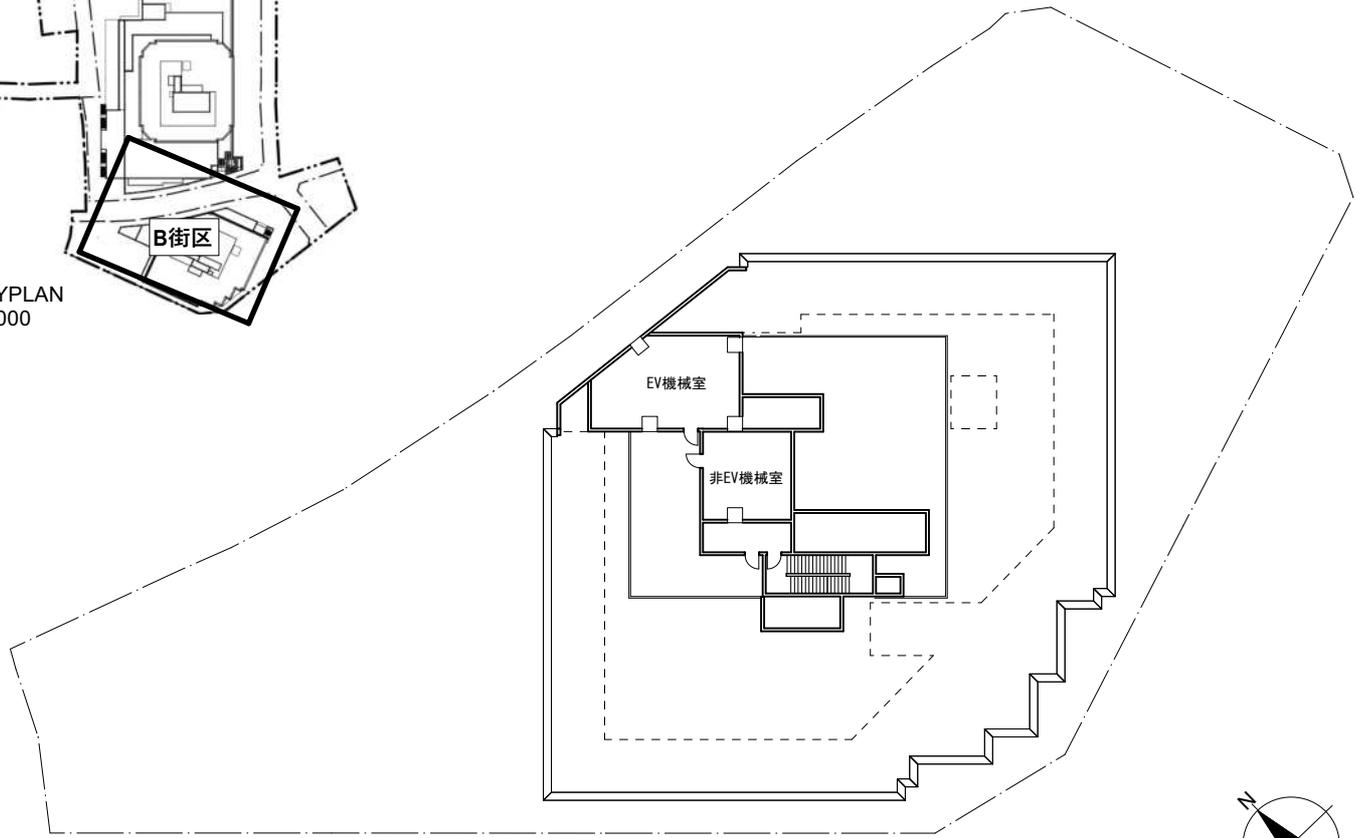
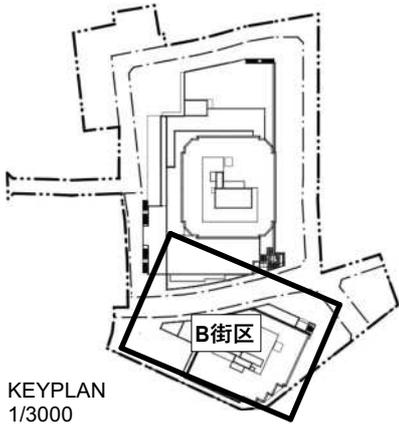


3階平面図

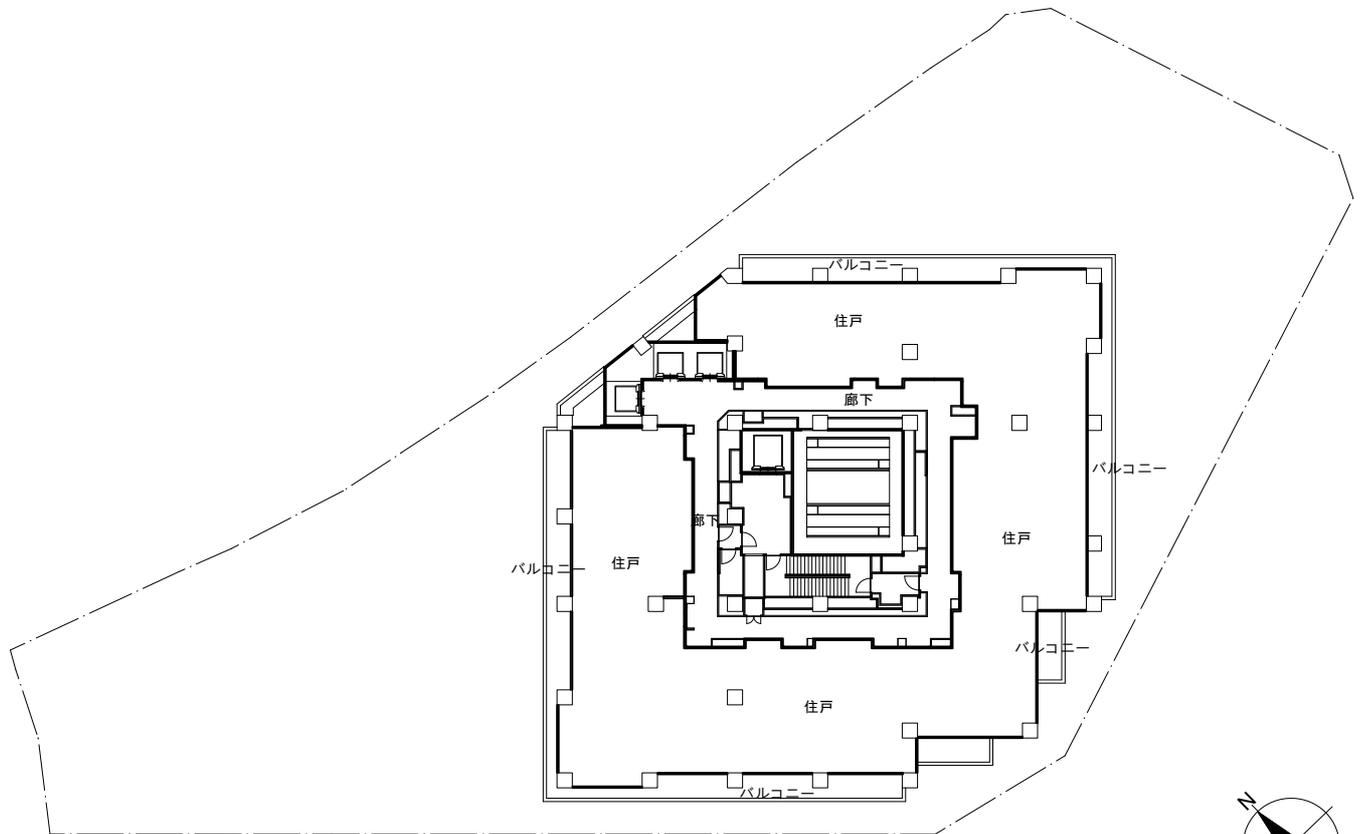


2階平面図

(3)施設建築物の設計図 4)B街区平面図(iii)



屋上階平面図



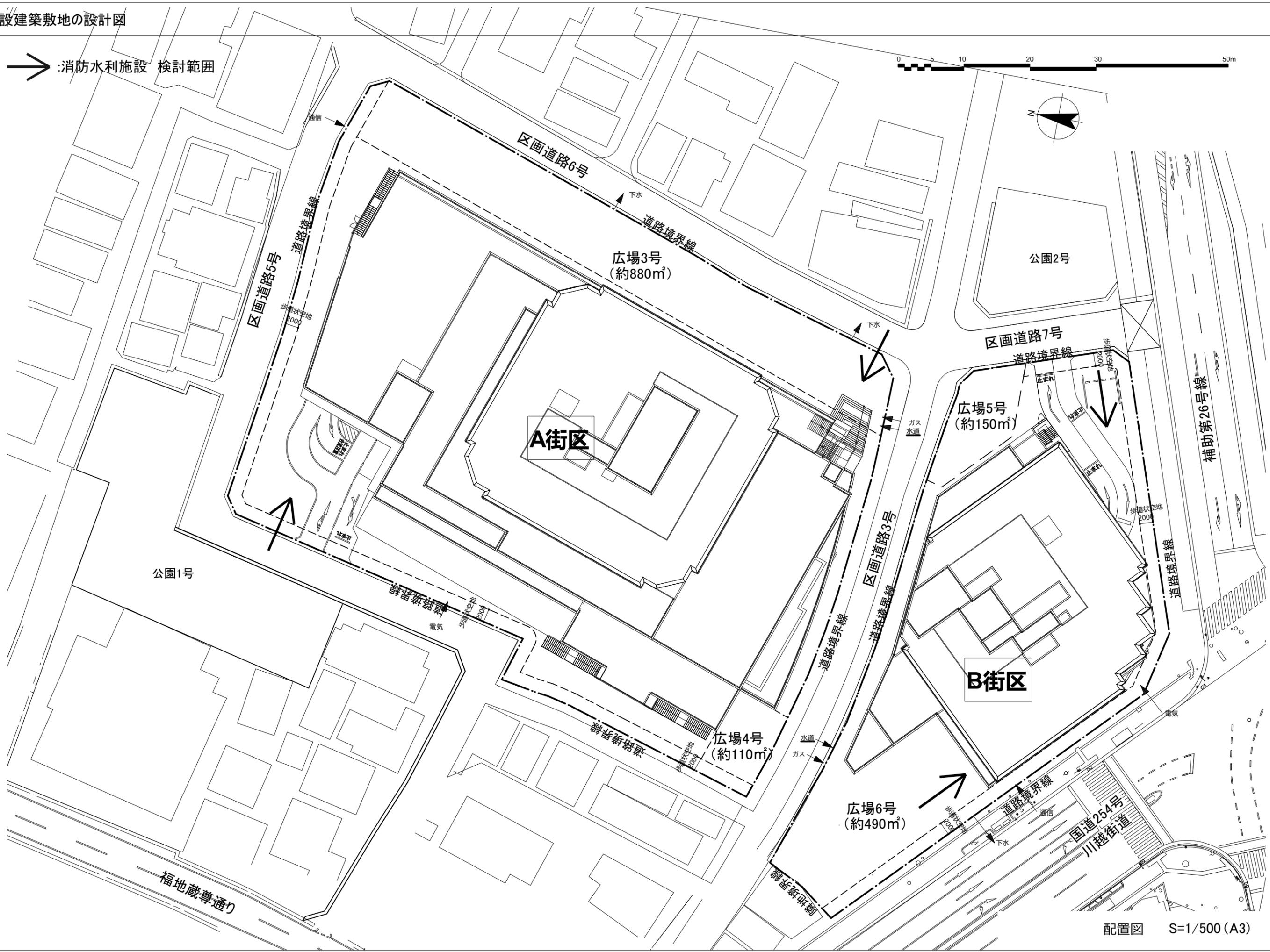
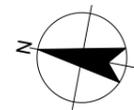
4階-28階平面図



(4) 施設建築敷地の設計図

(4)施設建築敷地の設計図

→ 消防水利施設 検討範囲



公園1号

広場3号
(約880㎡)

広場5号
(約150㎡)

A街区

B街区

広場4号
(約110㎡)

広場6号
(約490㎡)

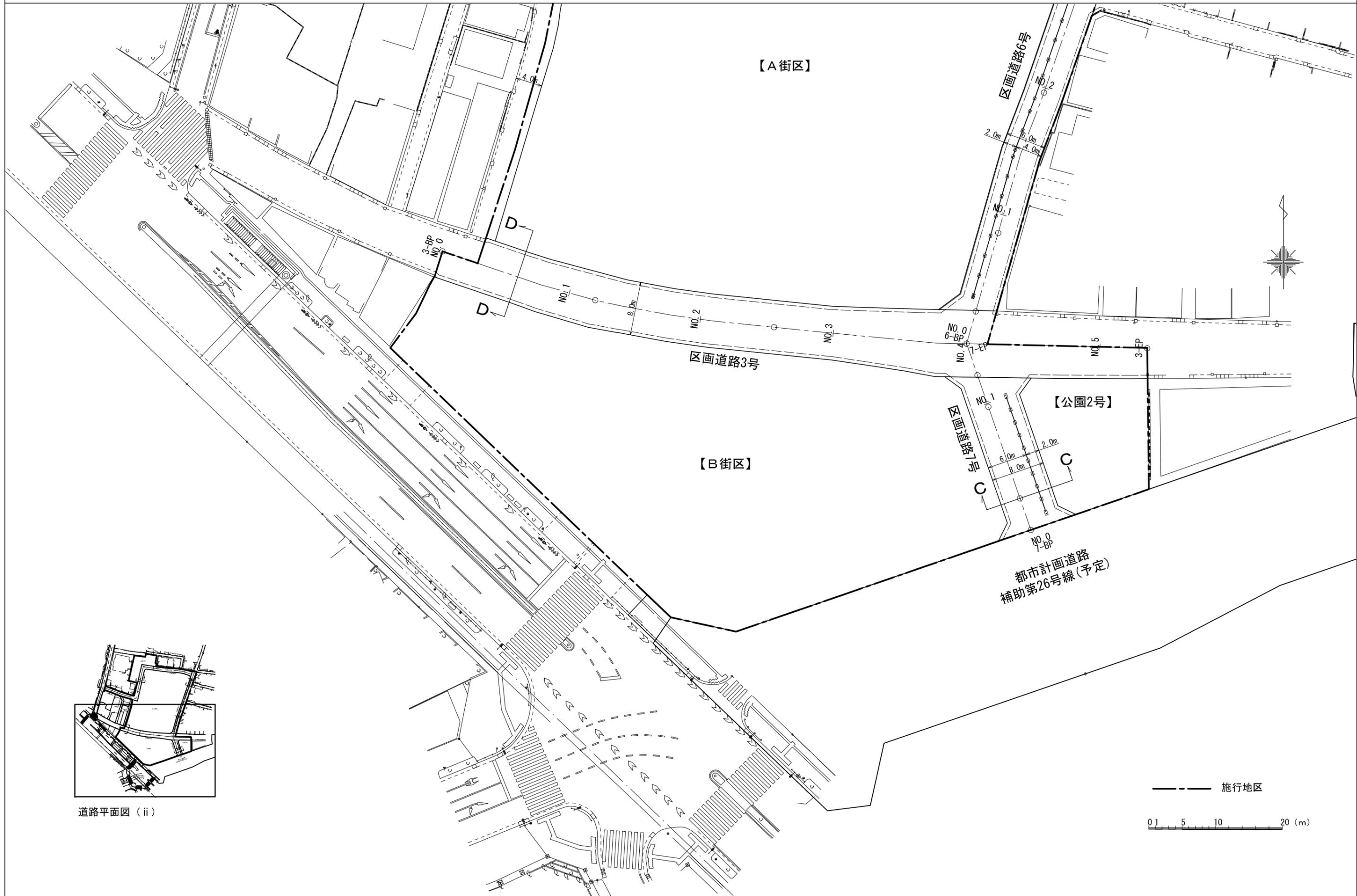
国道254号
川越街道

福地蔵尊通り

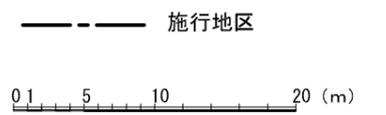
補助第26号線

配置図 S=1/500 (A3)

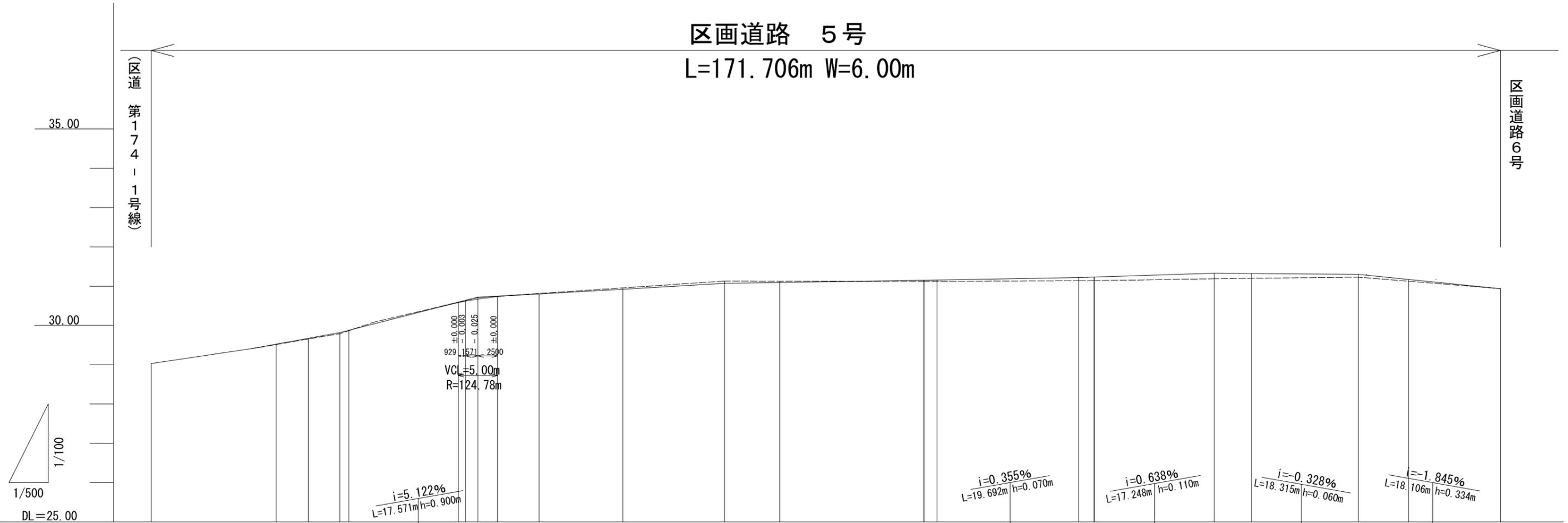
(5) 公共施設の設計図



道路平面図 (ii)



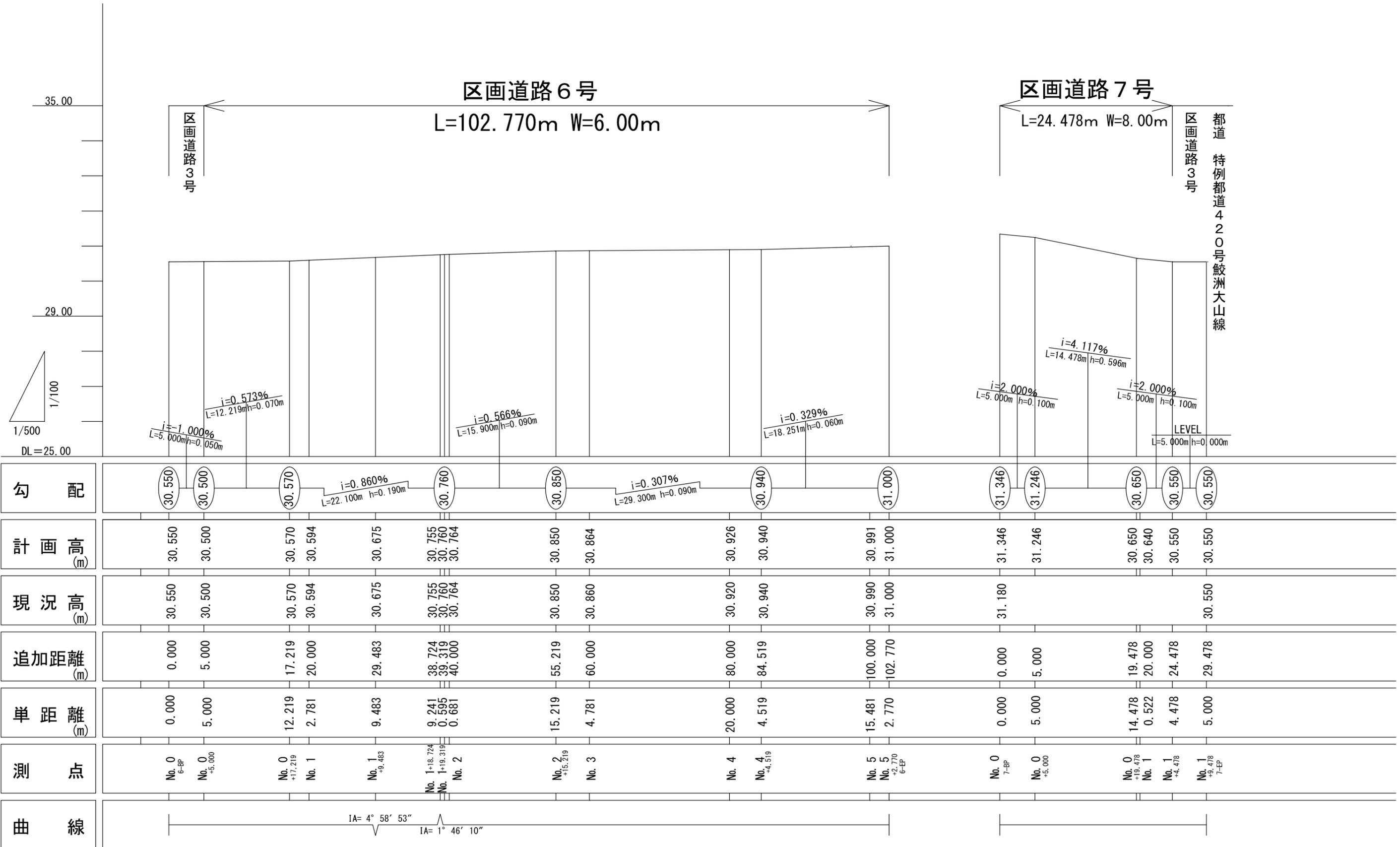
区画道路 5号
L=171.706m W=6.00m



勾配	i=3.292% L=24.000m h=0.790m		i=5.122% L=17.571m h=0.900m		i=1.115% L=31.400m h=0.350m		i=0.315% L=25.374m h=0.080m		i=0.355% L=19.692m h=0.070m		i=0.638% L=17.248m h=0.110m		i=-0.328% L=18.315m h=0.060m		i=-1.845% L=18.106m h=0.334m												
配	(29.030)	(29.820)	(30.720)	(31.070)	(31.150)	(31.220)	(31.330)	(31.270)	(30.936)																		
計画高 (m)	29.030	29.553	29.688	29.820	29.879	30.592	30.637	30.695	30.749	30.800	30.921	31.070	31.092	31.150	31.156	31.220	31.232	31.289	31.330	31.324	31.315	31.283	31.270	31.157	31.152	30.936	
現況高 (m)	29.030			29.790		30.710				31.130				31.120		31.140	31.140			31.190			31.230				31.120
追加距離 (m)	0.000	15.900	20.000	24.000	25.146	39.071	40.000	41.571	44.071	49.371	60.000	72.971	80.000	98.345	100.000	118.037	120.000	128.876	135.285	137.204	140.000	149.558	153.600	159.705	160.000	171.706	
単距離 (m)	0.000	15.900	4.100	4.000	1.146	13.925	0.929	1.571	2.500	5.300	10.629	12.971	7.029	18.345	1.655	18.037	1.963	8.876	6.409	1.919	2.796	9.558	4.042	6.105	0.295	11.706	
測点	No.0 5-BP	No.0 +15.900	No.1	No.1 +0.000	No.1 +5.146	No.1 +19.071	No.2	No.2 +1.571	No.2 +4.071	No.2 +9.371	No.3	No.3 +12.971	No.4	No.4 +18.345	No.5	No.5 +18.037	No.6	No.6 +8.876	No.6 +15.285	No.6 +17.204	No.7	No.7 +9.558	No.7 +13.600	No.7 +19.705	No.8	No.8 +11.706	9-BP
曲線	IA= 1° 13' 21"		IA= 4° 46' 57"		IA= 93° 59' 51"		IA= 85° 13' 17"		IA= 2° 38' 37"		IA= 2° 28' 50"		IA= 6° 15' 38"		IA= 9° 49' 35"												

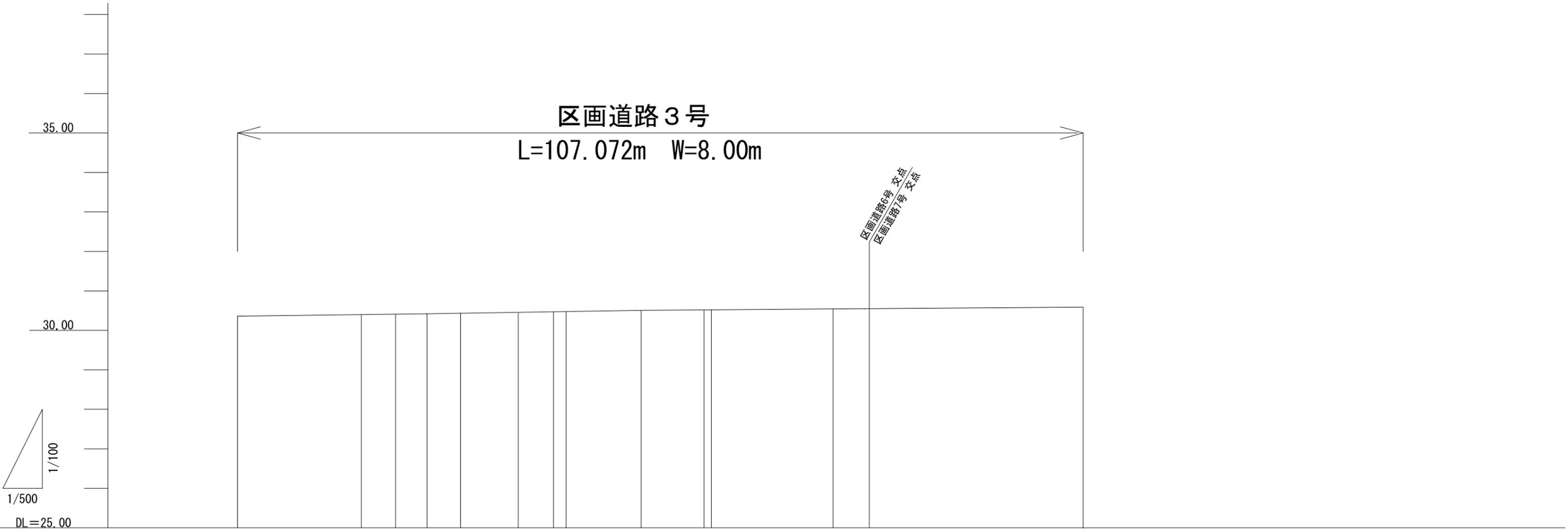
—— 計画地盤線
- - - 現況地盤線

基本設計による道路高の設定であり、今後詳細は協議により調整。



—— 計画地盤線
- - - 現況地盤線

基本設計による道路高の設定であり、今後詳細は協議により調整。

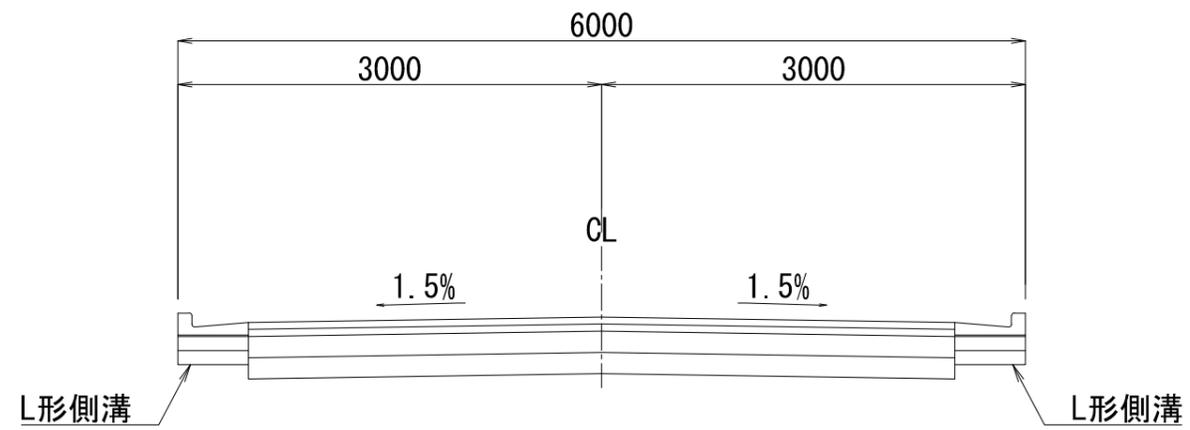


勾配																
計画高 (m)	30.360	30.399	30.410	30.420	30.434	30.458	30.473	30.478	30.510	30.521	30.522	30.544	30.550	30.550	30.587	30.600
現況高 (m)	30.360	30.399	30.410	30.420	30.434	30.458	30.473	30.478	30.510	30.521	30.522	30.544	30.550	30.550	30.587	30.600
追加距離 (m)	0.000	15.664	20.000	23.991	28.245	35.531	40.000	41.601	51.091	59.056	60.000	75.399	80.000	80.042	100.000	107.072
単距離 (m)	0.000	15.664	4.336	3.991	4.254	7.286	4.469	1.601	9.490	7.965	0.944	15.399	4.601	0.042	19.958	7.072
測点	No. 0 3-BP	No. 0 +15.664	No. 1	No. 1 +3.991	No. 1 +8.245	No. 1 +15.531	No. 2	No. 2 +1.601	No. 2 +11.091	No. 2 +19.056	No. 3	No. 3 +15.399	No. 4	No. 4 +0.042	No. 5	No. 5 +7.072 3-EP
曲線																

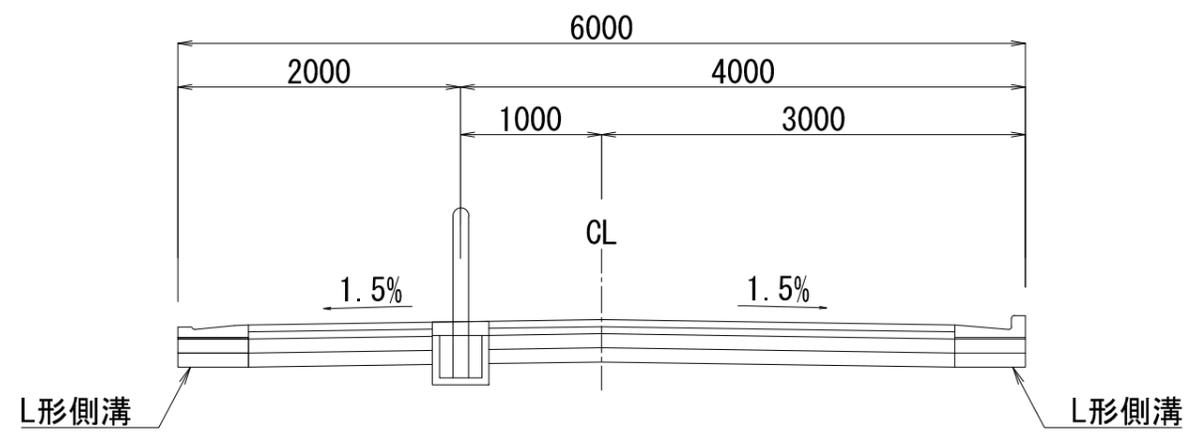
—— 計画地盤線
- - - 現況地盤線

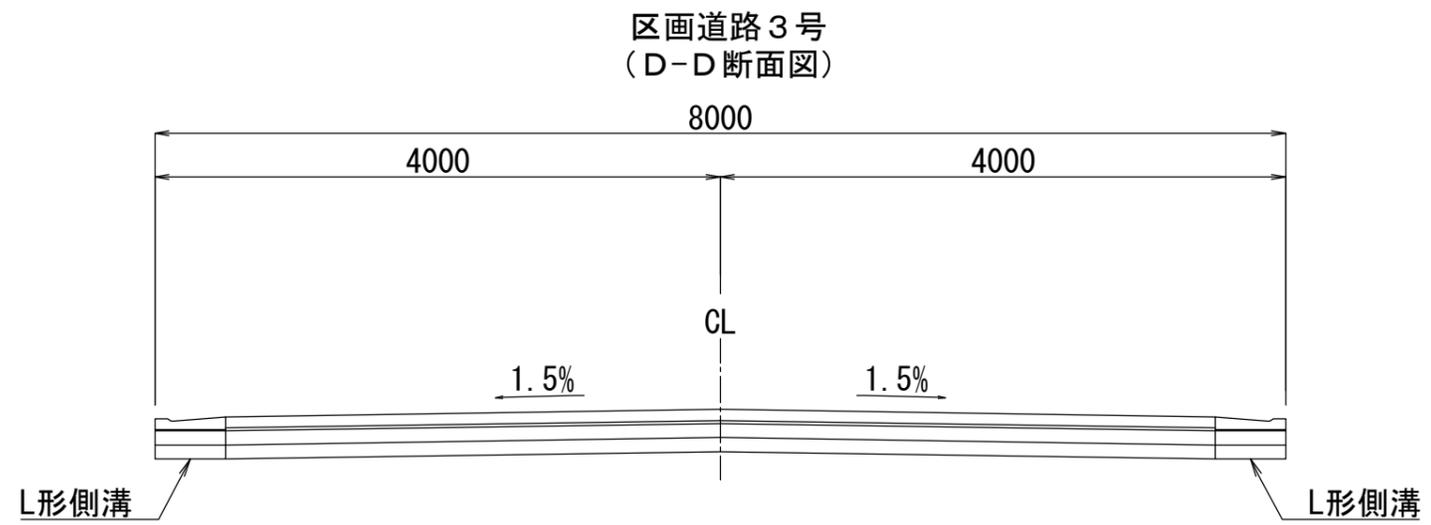
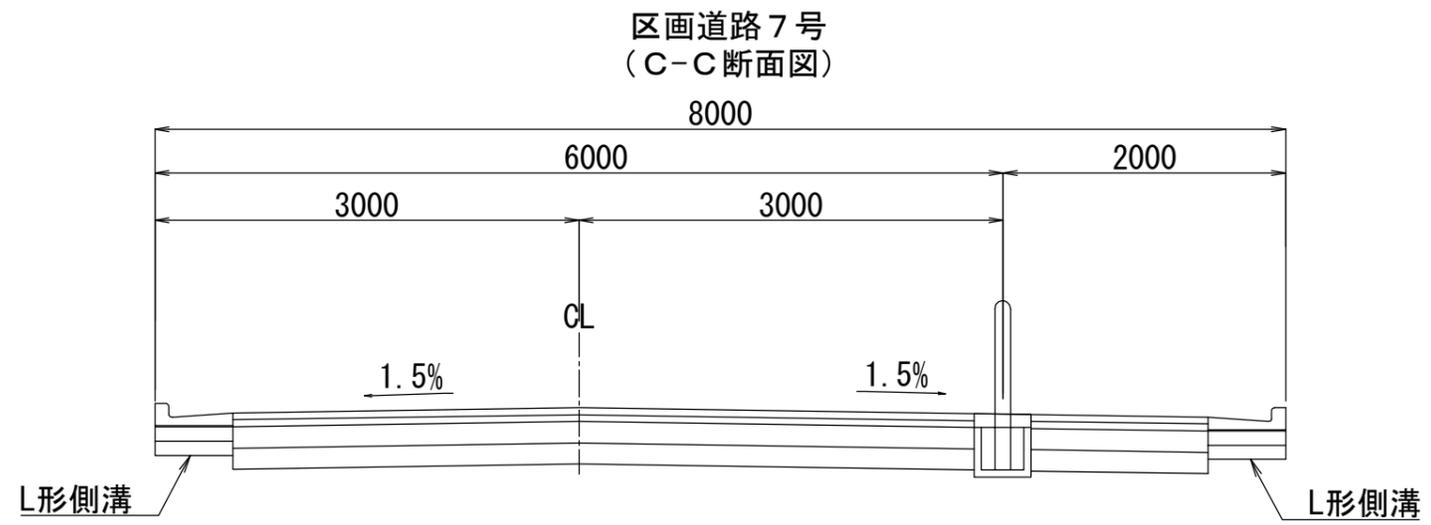
基本設計による道路高の設定であり、今後詳細は協議により調整。

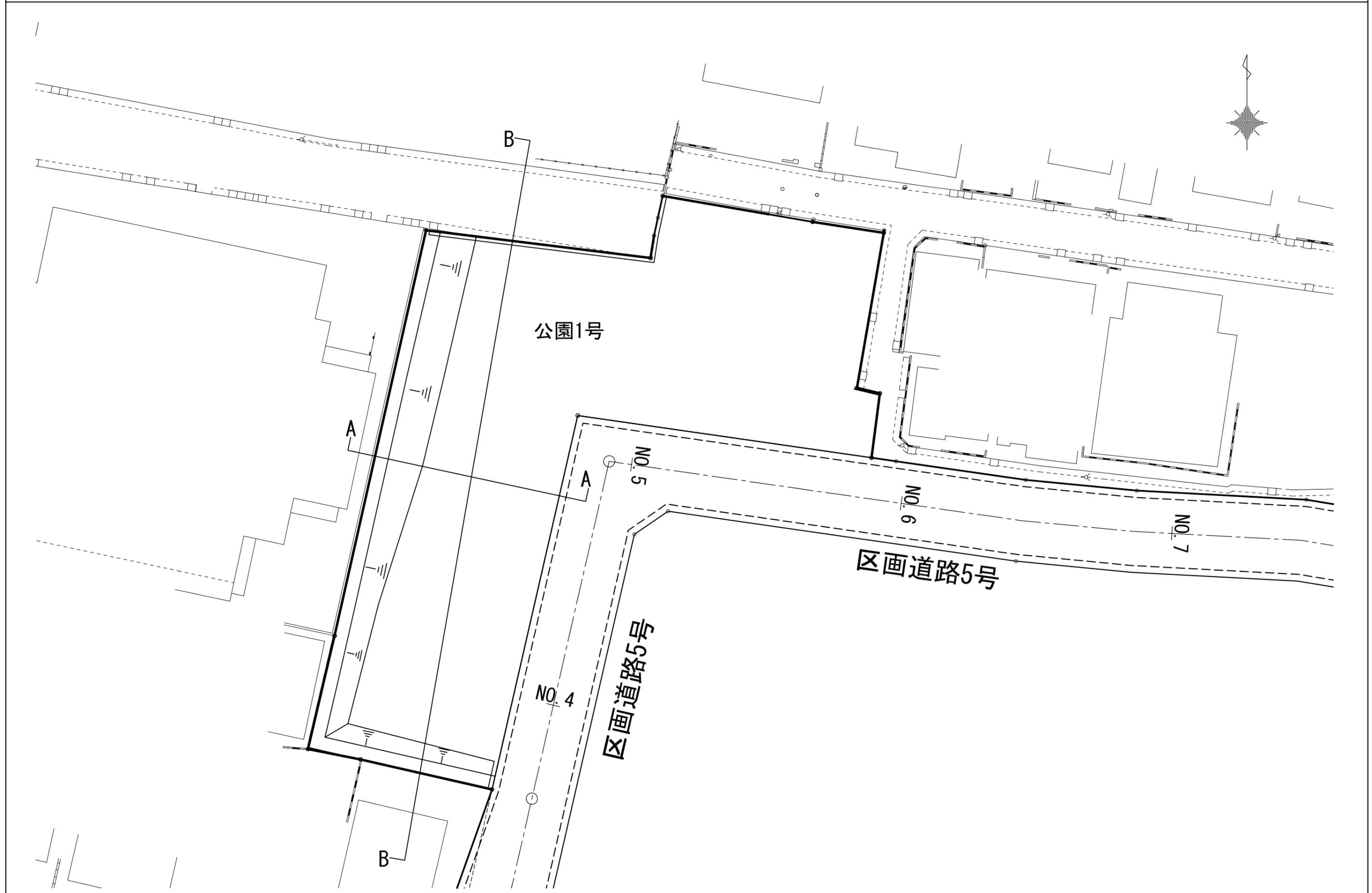
区画道路5号
(A-A断面図)

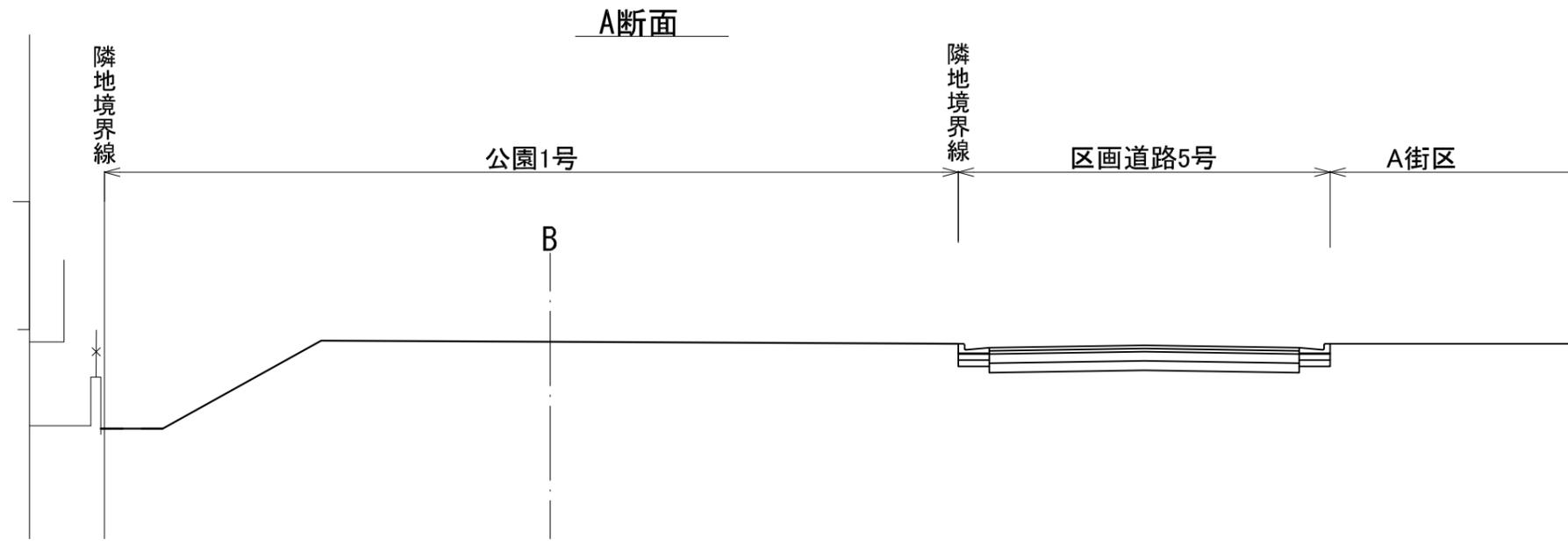


区画道路6号
(B-B断面図)

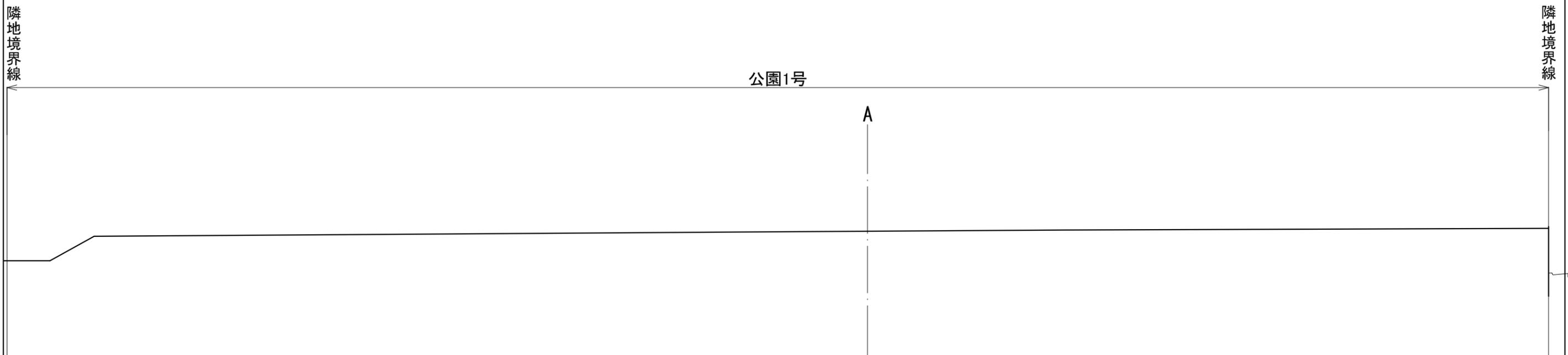


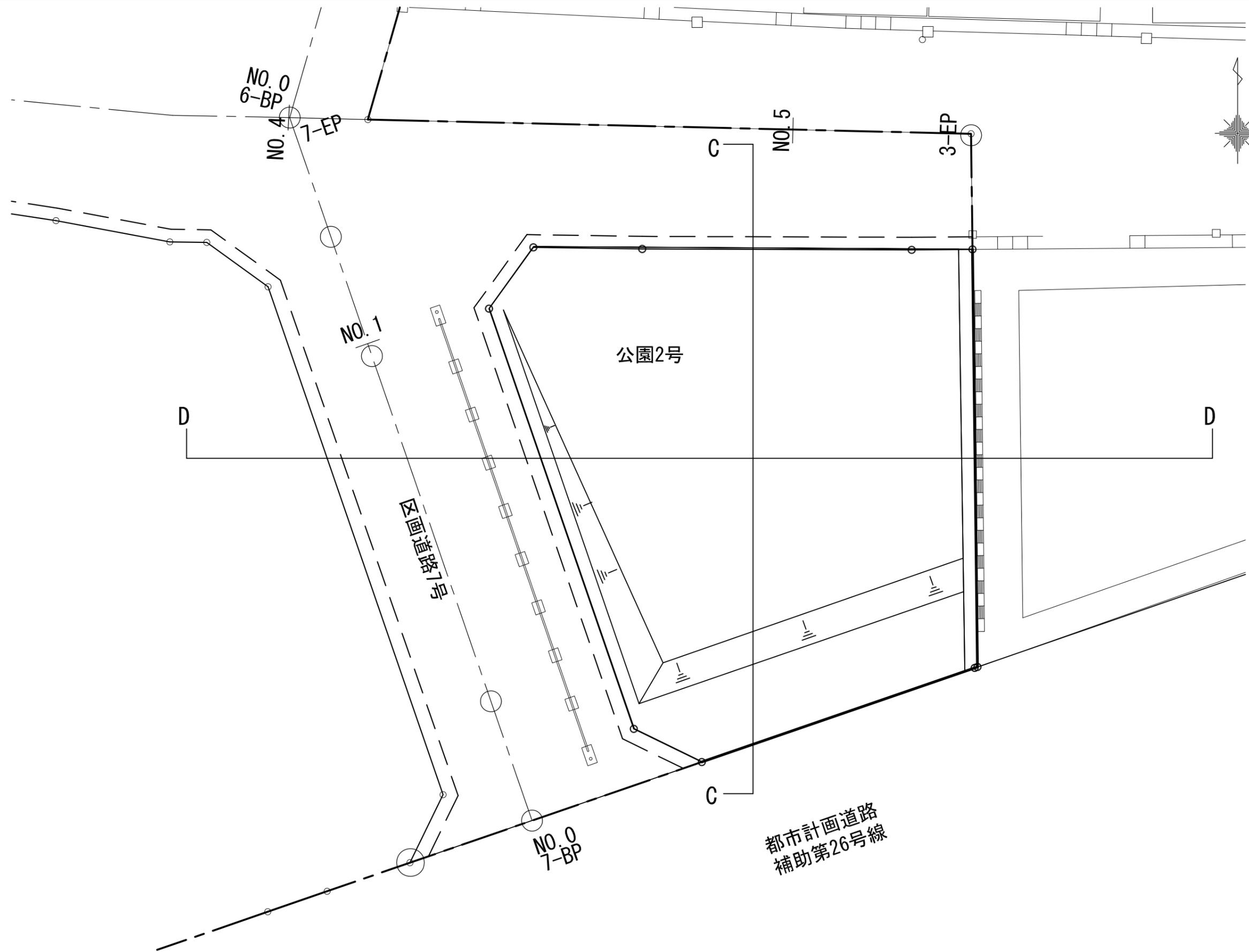






B断面





C断面



D断面

