

資料 3－1 報告事項 1

令和 3 年 1 月 1 5 日

都市整備部地区整備事業担当課

板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について

1 地区計画策定の目的

板橋駅西口周辺地区（以下、「本地区」という。）では、「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン（平成 27 年 3 月）」に基づき、市街地再開発事業や駅前広場の再整備などのまちづくり事業が進められている。

本地区は、3 線 3 駅が近接し、宿場町の歴史から商店街が発展するとともに、本地区周辺の大学や史跡公園などにアクセスする出発点として地域のにぎわいが形成されている。

一方、現在、本地区においては、商店街沿道の非店舗化や土地の低未利用、老朽建築物の未更新、居住世帯の単身世帯への偏り、居住環境の維持といった課題がある。

こうした課題を解消するため、町会・商店街の有志、公募区民からなる「板橋駅西口周辺地区まちづくり勉強会」における意見をもとに、新たな地区計画を定める。

なお、本地区内において既に決定している地区計画である「板橋駅板橋口地区（平成 30 年 10 月）」及び「板橋駅西口地区（平成 31 年 2 月）」を廃止し、本地区地区計画へ編入する。

2 地区計画の種類と名称

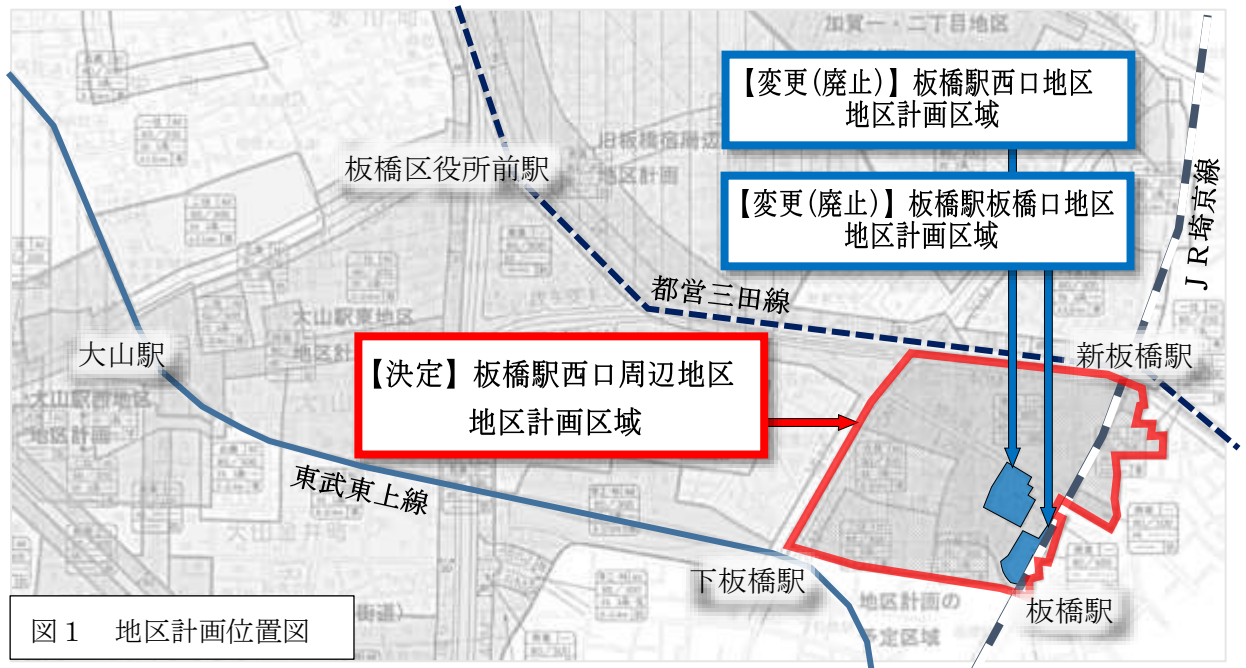


図 1 地区計画位置図

(1) 東京都市計画地区計画の決定

- ① 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 18.7 h a

(2) 東京都市計画地区計画の変更

- ① 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 0.4 h a

- ② 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 0.6 h a

3 これまでの経緯

- ・平成 27 年 3 月 板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン策定
- ・平成 29 年 9 月 板橋駅西口周辺地区まちづくり勉強会発足
(その後現在まで計 15 回開催)
- ・平成 30 年 10 月 11 日 板橋駅板橋口地区地区計画の都市計画決定
(市街地再開発事業ほか都市計画決定)
- ・平成 31 年 2 月 13 日 板橋駅西口地区地区計画の都市計画決定
(市街地再開発事業ほか都市計画決定)
- ・令和元年 5 月 まちづくり勉強会より「板橋駅西口周辺地区のまちづくり具体化に向けた検討報告」の受領
- ・令和元年 5 月 権利者対象のアンケート調査実施（第 1 回）
- ・令和元年 9 月 権利者対象の意見交換会の開催（計 4 回開催）
- ・令和 2 年 2 月 権利者対象のアンケート調査実施（第 2 回）
- ・令和 2 年 8 月 30・31 日 板橋駅西口周辺地区地区計画素案説明会の開催

4 都市計画手続の経過と今後のスケジュール

事項	時期	備考
都市計画（原案）の説明動画配信	令和 2 年 10 月 26 日から 令和 2 年 11 月 26 日まで	
都市計画（原案）の公告・縦覧	令和 2 年 11 月 5 日から 令和 2 年 11 月 19 日まで	縦覧者 1 名
意見書の提出	令和 2 年 11 月 5 日から 令和 2 年 11 月 26 日まで	意見書 1 通
都市計画（原案）説明会	令和 2 年 11 月 5 日・7 日	出席者 計 23 名
板橋区都市計画審議会	令和 3 年 1 月 15 日	報告
東京都知事協議	令和 3 年 2 月	予定
都市計画（案）の公告・縦覧	令和 3 年 3 月	予定
板橋区都市計画審議会	令和 3 年 5 月	付議 予定
決定・告示	令和 3 年 6 月	予定

5 板橋駅西口周辺地区地区計画の概要

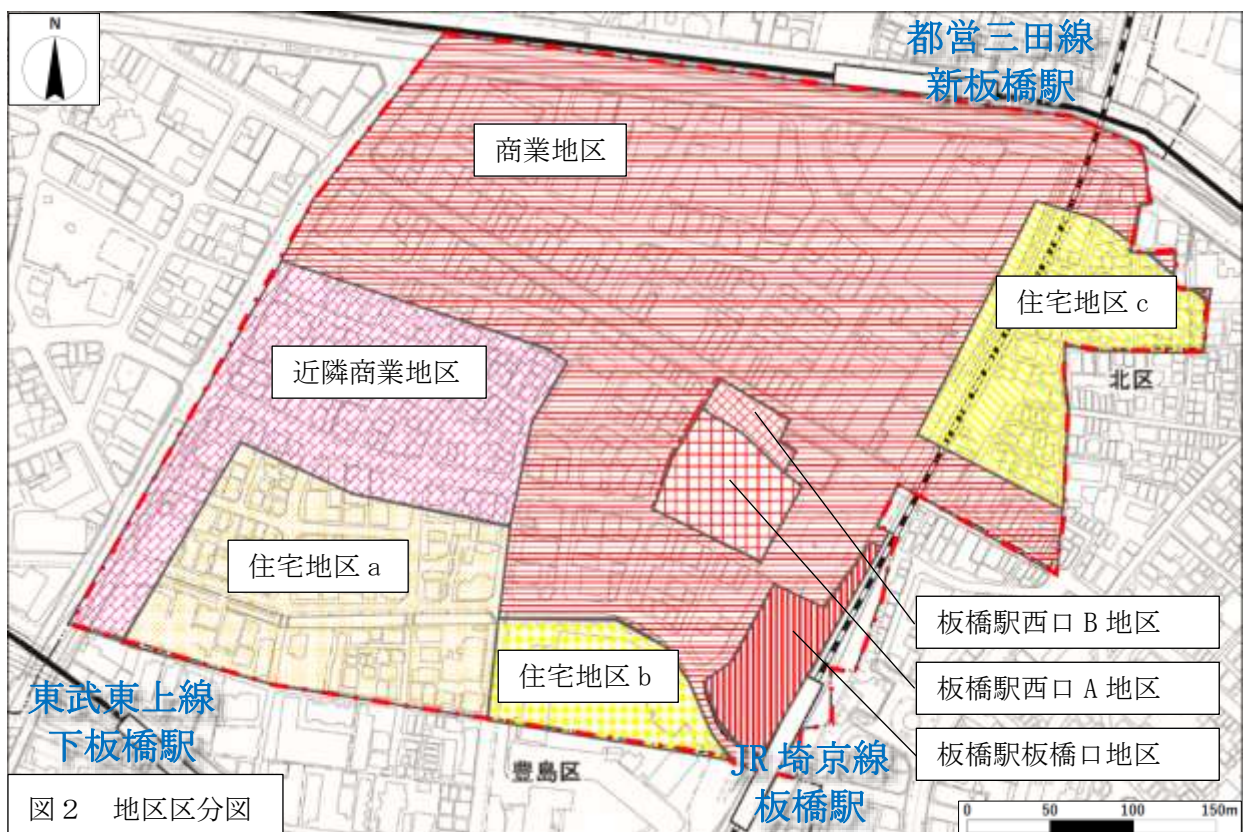
本地区地区計画では、板橋駅板橋口地区、板橋駅西口A地区及び板橋駅西口B地区（下記図2参照）を設け、変更（廃止）される板橋駅板橋口及び板橋駅西口地区地区計画の内容を移行する。なお、決定時から大きな変更はないため省略する。

（１）地区計画の目標

- ① 板橋の歴史や界限性を活かした暮らしやすさと活気がある板橋駅西口周辺の商業地の形成
- ② 駅前周辺整備による板橋区の玄関にふさわしいにぎわいの拠点の形成
- ③ 乗換え経路の分かりやすさ向上による歩行者・駅利用者の回遊性、利便性の高い駅周辺の市街地の形成
- ④ 緑豊かな環境形成や広場空間の確保による潤いや安らぎを感じる地区の形成
- ⑤ 建築物の耐震化や道路拡幅など、安全で快適な居住環境の整備・充実及び防災まちづくりの推進

（２）区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ① 土地利用の方針



ア 商業地区

交通利便性や生活利便性を活かした共同住宅の誘導を図る。また、旧宿場町の歴史や3つの鉄道駅に近接する特性を活かし、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高める。

イ 近隣商業地区

下板橋通りやグリーンロード沿道の街路樹等の緑豊かな環境を生かした店舗や住宅の誘導を図る。

ウ 住宅地区 a・b

谷端川児童遊園沿いの桜並木や敷地内の緑などを活かし、閑静で緑豊かな低中層の住環境を維持・保全する。

エ 住宅地区 c

敷地の細分化を抑制し、地域の防災性の低下を防止する。

ア～エ共通

地区内の定住化促進に向け、商業地区・近隣商業地区・住宅地区 a・b・c の新婚世帯や高齢者夫婦世帯等の居住機能の誘導を図る。

(3) 地区整備計画

① 地区施設の配置及び規模



地区施設名	幅員	地区施設名	幅員	地区施設名	面積
●区画道路 1 号	12.0m	▲歩道状空地 3 号	4.0m	▲公園 1 号	60 m ²
▲区画道路 2 号	6.0m	▲歩道状空地 4 号	4.0m	●広場 1 号	730 m ²
歩行者優先道路 1 号	6.0m	▲歩道状空地 5 号	4.0m	●広場 2 号	150 m ²
歩行者優先道路 2 号	6.0m	▲歩道状空地 6 号	4.0m	▲広場 3 号	230 m ²
●歩道状空地 1 号	2.5m	▲歩道状空地 7 号	1.0m	▲広場 4 号	260 m ²
●歩道状空地 2 号	4.0m	▲歩道状空地 8 号	4.0m		

※表中の数値は、全て概数である。(約の表記は省略)

※●は、板橋駅板橋口地区／▲は、板橋駅西口地区で既決定である。

※太枠内は、今回新規指定である。

※区画道路 1 号及び歩行者優先道路 1 号・2 号は既設道路に指定するものである。

② 建築物等に関する事項

建替え等のルール等（概要）	対象地区
ア 建築物等の用途の制限	
A 商業地の品位を損ねず、女性や子どもが利用しやすい環境の維持向上のため、下記用途に建築物を建築・用途変更してはならない。	
<p>ぱちんこ屋その他これらに類するもの ※既存店舗の建替えは除く。</p>	<p>商業地区 近隣商業地区 住宅地区 a</p>
<p>性風俗店等（ソープランド、ヌードスタジオ、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ、テレフォンクラブ等）</p>	<p>商業地区 近隣商業地区</p>
B 旧中山道のにぎわいの連続性維持のため、下記図 4 の B に示す敷地において、建築物の地上 1 階の当該道路に面する部分の主たる用途のうち、下記用途 以外 とするものは、建築物を建築・用途変更してはならない。	
<p>店舗・飲食店その他これらに類するもの／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</p>	<p>商業地区 (下記図 4 参照)</p>
C 旧中山道を除く商店街通りの連続性維持のため、下記図 4 の C に示す敷地において、建築物の地上 1 階の当該道路に面する部分の主たる用途のうち、下記用途とするものは、建築物を建築・用途変更してはならない。	
<p>住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿（これらに付属する自動車車庫を含む） ※店舗等の用途を兼ねるものは除く。 ※住宅等への出入口、階段等に類するものは除く。 ※既存住宅等の建替えは除く。 ※B 及び C の両方が適用される場合は B のみを適用する。</p>	<p>商業地区 近隣商業地区 (下記図 4 参照)</p>
<div data-bbox="331 1424 1378 1973"> <p>図 4 用途制限図</p> </div>	

D	<p>定住促進に向けて家族世帯だけでなく、夫婦世帯など2人世帯規模の住戸供給を図るため、下記条件を満たさない場合は、建築物を建築・用途変更してはならない。</p> <p>地上3階以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅において、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。</p> <div><div><p>㎡：住戸規模 【40戸の場合】</p><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</p></div><div><p>現在</p><p>55㎡以上 【9戸以上】</p><p>ワンルーム 【31戸以下】</p></div><div><p>追加されます 40㎡以上 【6戸以上】</p></div><div><p>地区計画</p><p>55㎡以上 【9戸以上】</p><p>ワンルーム 【25戸以下】</p></div></div> <p>商業地区 近隣商業地区 住宅地区a・b・c</p>
イ	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>敷地の細分化による防災性悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を下記のとおり設ける。</p> <p>※既存の敷地が最低限度未満の場合の新築や建替えは可能。</p> <div><div><p>現状規制なし → 60㎡</p><p>現状規制 60㎡ → 80㎡</p></div><div><p>商業地区 近隣商業地区 住宅地区a・b・c</p></div></div>
ウ	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>良好な住環境や市街地景観を形成していくため、下記のとおり、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p> <div><div><p>工作物や広告物</p><p>屋根や外壁</p><p>周辺環境との調和を目指す</p></div><div><p>商業地区 近隣商業地区 住宅地区a・b・c</p><p>住宅地区a・b・c</p></div></div>
エ	<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>災害時の安全な道路空間の確保のため、倒壊の危険性が高いブロック等を下記のとおりとする。</p> <p>道路に面して設ける垣又はさくの構造をコンクリートブロック造やレンガ造等とする場合は、60cmまでとする。</p> <div><div><p>高すぎるブロック塀</p><p>低いブロック塀+フェンス</p></div><p>商業地区 近隣商業地区 住宅地区a・b・c</p></div>

③ 土地利用に関する事項

緑豊かで潤いのある商業地の形成や生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の緑化に努める。	商業地区 近隣商業地区 住宅地区a・b・c
---	-----------------------------