

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）

令和7年12月（第三回変更）

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. 事業実行期間	8
(1) 事業実行期間（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。

### （2）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 <sup>2</sup>	約 2,750 m <sup>2</sup>	約 37,410 m <sup>2</sup>	約 66%	約 598%
中街区	約 1,180 m <sup>2</sup>	約 720 m <sup>2</sup>	約 10,260 m <sup>2</sup>	約 61%	約 599%
南街区	約 560 m <sup>2</sup>	約 370 m <sup>2</sup>	約 1,730 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>

中街区：容積対象床面積 約 7,050 m<sup>2</sup>

南街区：容積対象床面積 約 1,530 m<sup>2</sup>

## (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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>	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34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9台 駐車場等面積 約1,166 m <sup>2</sup>
	18	住宅	455	
	17	住宅	455	
	16	住宅	455	
	15	住宅	455	
	14	住宅	455	
	13	住宅	468	
	12	住宅	468	
	11	住宅	468	
	10	住宅	470	
	9	住宅	469	
	8	住宅	469	
	7	住宅	469	
	6	住宅	473	
	5	住宅	473	
	4	住宅	473	
	3	住宅	478	
	2	住宅	500	
	1	店舗、駐車場	1,172	
	B1	駐輪場、集会所	680	
計			10,260	

(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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
	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。

#### (二) 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3,900m <sup>2</sup>
		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。

(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 LDK	26戸	約 35～65 m <sup>2</sup>	区分所有
2 LDK	109戸	約 50～70 m <sup>2</sup>	
3 LDK	290戸	約 65～105 m <sup>2</sup>	
計	425戸	平均 約 64 m <sup>2</sup>	—

(ロ) 住宅延べ面積

約 38,400 m<sup>2</sup>

(2) 設計図

添付書類 (3) のとおり

## 5. 事業実行期間

(1) 事業実行期間（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8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	11,121	支 出 金	調査設計計画費	3,860
	公共施設管理者負担金	21,537		土地整備費	739
	参加組合員負担金等	23,022		補償費	6,489
				工事費	43,178
				營繕費	0
				借入金利息	252
				事務費	345
	合 計	55,680		その他	817
				合 計	55,680

## 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

添付書類(1) 施行地区の位置図

上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業

添付書類(1) 施行地区の位置図

板橋区平和公園

東武東上線

上板橋駅

七軒家公園

川越街道放8)

上板橋駅前(東23丁目)

練馬区

板橋区

施行地区

上板橋駅前地区第一種市街地再開発事業

5=1 : 5000

N

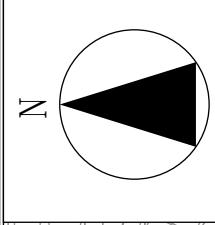
This map shows the Uebashi Station South Area First Kind of Urban District Revitalization Project. The implementation area is indicated by a hatched polygon. Key landmarks include the Uebashi Station (上板橋駅), Uebashi Station South (上板橋駅前), the Seven Families Park (七軒家公園), the Higashimurayama Line (東武東上線), and the Chuo Street (川越街道). The map also shows the border between the Toshima Ward (練馬区) and the Toshima Ward (板橋区). A north arrow and a scale of 5=1 : 5000 are included.

(2) 施行地区的区域図

# 上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業

## 添付書類(2) 施行地区的区域図(1)

$$S=1 \quad : \quad 2500$$



常盤台四丁目

目次一  
上板橋

凡例

## 施行地区

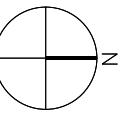
町・字界

上板橋二丁目

### 放射第8号線

桜川三丁目

七轉樂通1(編244)



## 上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開事業

## 区域図（公図写

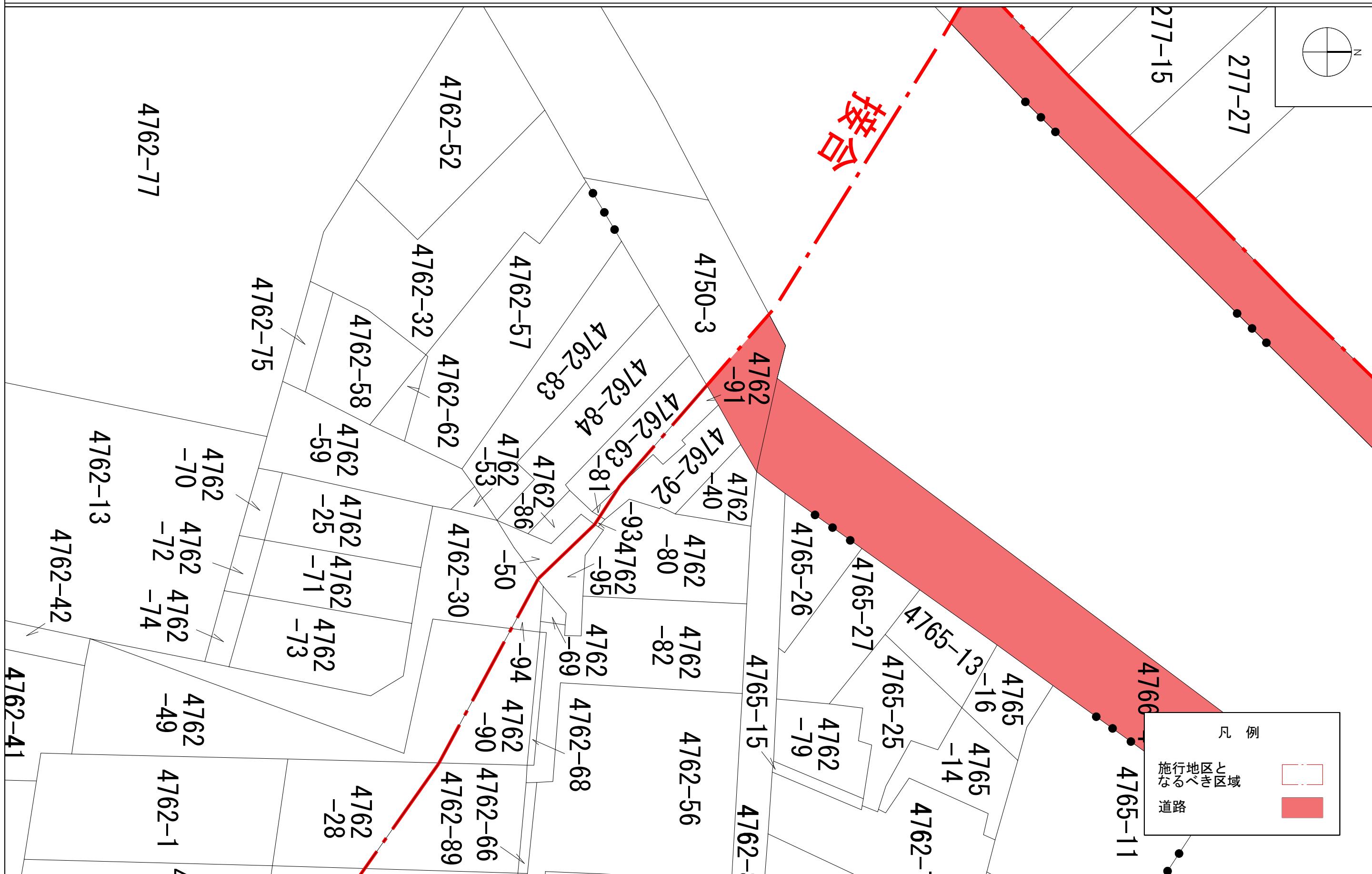
桜川三丁目

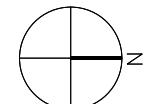
上板橋二丁目

## 凡 例

施行地区と  
なるべき区域

道路





貞

道

4753-2  
4753-16  
4755-10  
4755-20  
4755-18  
4755-25  
4755-19  
4755-2  
4755-3  
4755-17  
4755-16  
4755-1  
4755-21  
4755-59  
4755-58  
4755-57  
4755-56  
4755-55  
4755-54  
4755-65  
4755-35  
4755-32  
4755-36  
4755-38  
4755-37  
4755-66  
4755-60  
4755-62  
4755-67  
4755-68  
4755-69  
4755-65  
4755-64  
4755-63  
4755-62  
4755-61  
4755-60  
4755-59  
4755-58  
4755-57  
4755-56  
4755-55  
4755-54  
4755-53  
4755-52  
4755-51  
4755-50  
4755-49  
4755-48  
4755-47  
4755-46  
4755-45  
4755-44  
4755-43  
4755-42  
4755-41  
4755-40  
4755-39  
4755-38  
4755-37  
4755-36  
4755-35  
4755-34  
4755-33  
4755-32  
4755-31  
4755-30  
4755-29  
4755-28  
4755-27  
4755-26  
4755-25  
4755-24  
4755-23  
4755-22  
4755-21  
4755-20  
4755-19  
4755-18  
4755-17  
4755-16  
4755-15  
4755-14  
4755-13  
4755-12  
4755-11  
4755-10  
4755-9  
4755-8  
4755-7  
4755-6  
4755-5  
4755-4  
4755-3  
4755-2  
4755-1  
4755-0  
4756-16  
4756-15  
4756-14  
4756-13  
4756-12  
4756-11  
4756-10  
4756-9  
4756-8  
4756-7  
4756-6  
4756-5  
4756-4  
4756-3  
4756-2  
4756-1  
4756-0  
4760-16  
4760-15  
4760-14  
4760-13  
4760-12  
4760-11  
4760-10  
4760-9  
4760-8  
4760-7  
4760-6  
4760-5  
4760-4  
4760-3  
4760-2  
4760-1  
4760-0

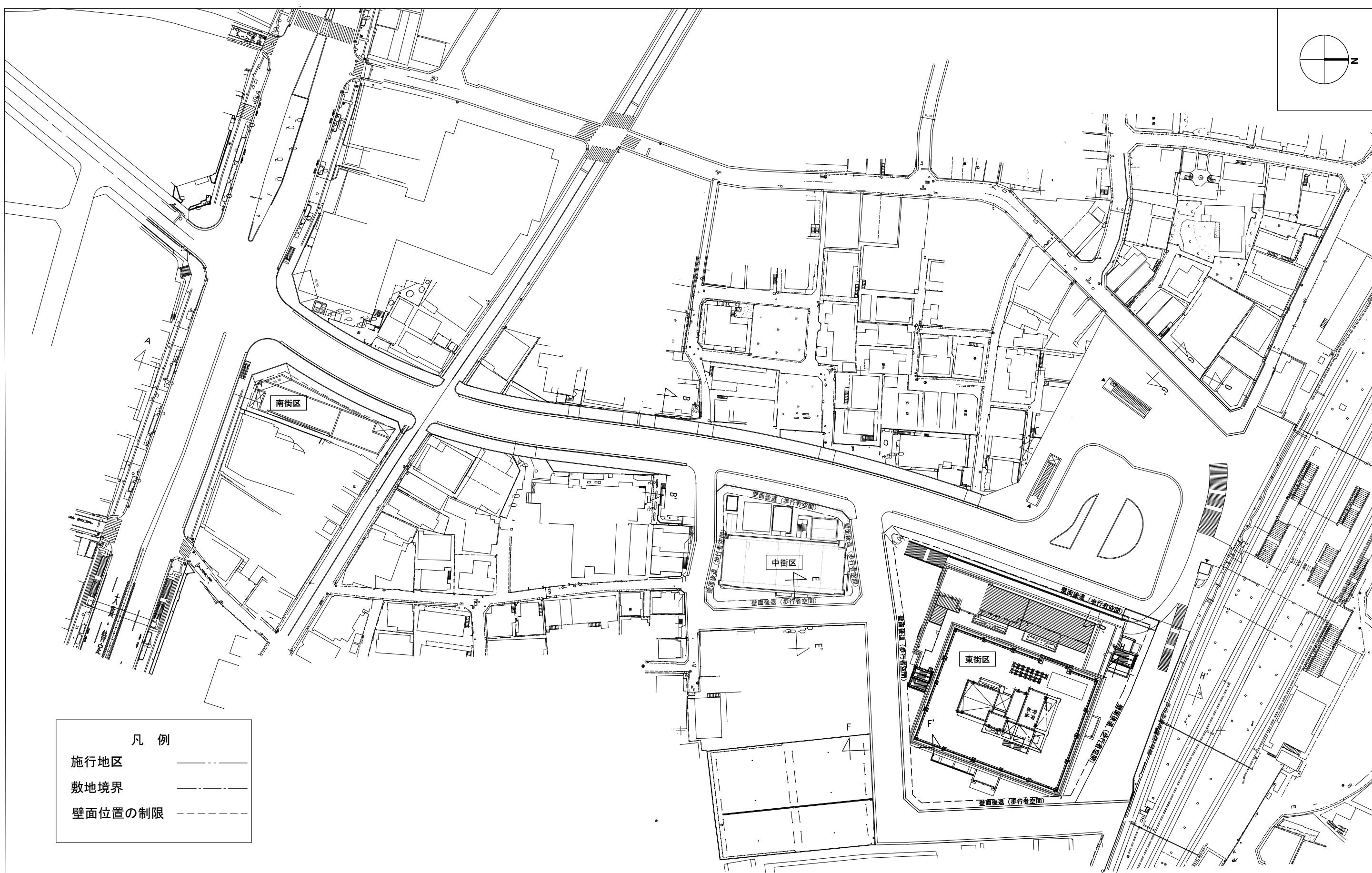
凡例  
実行地区となるべき区域  
道路

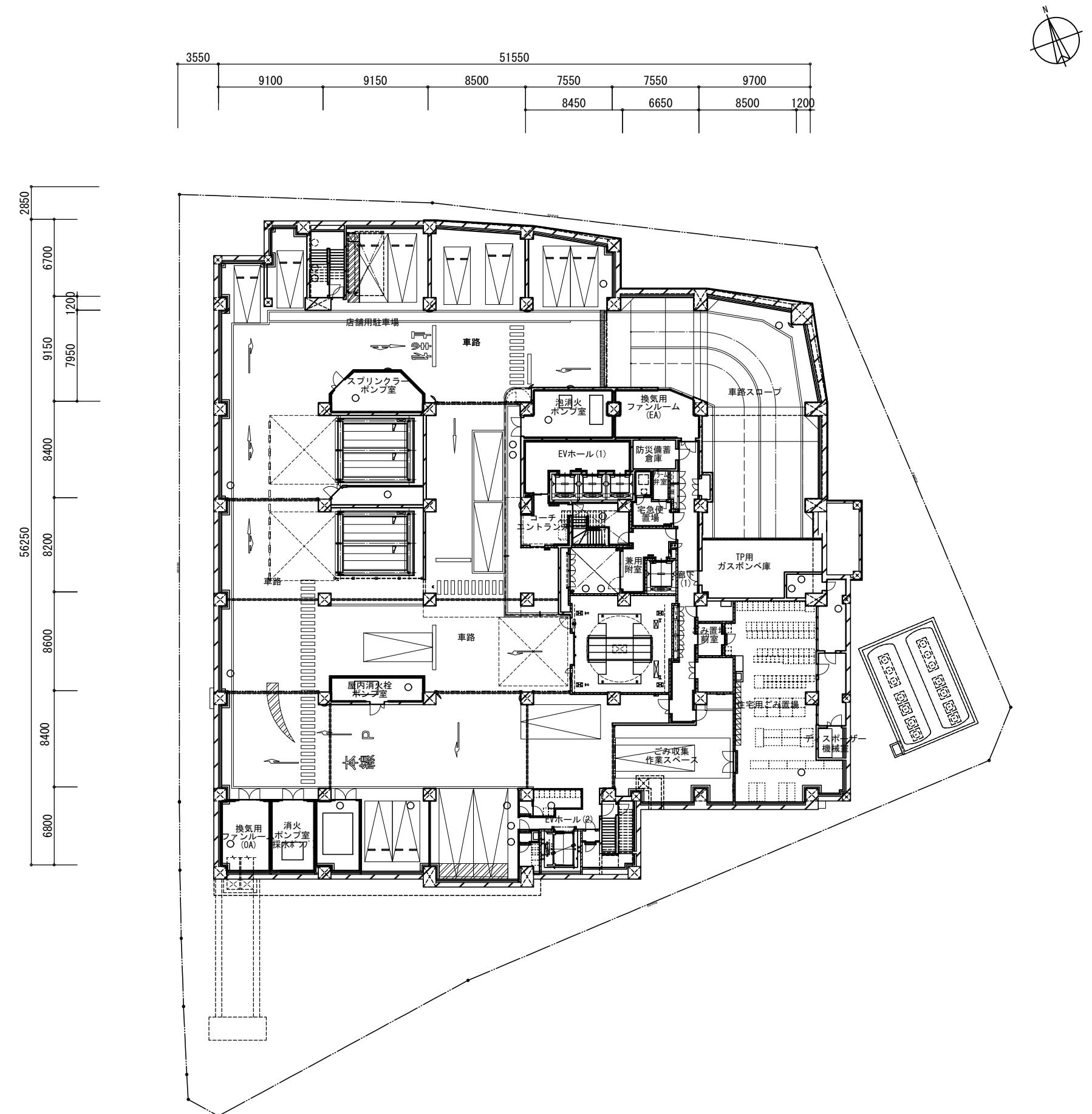
N

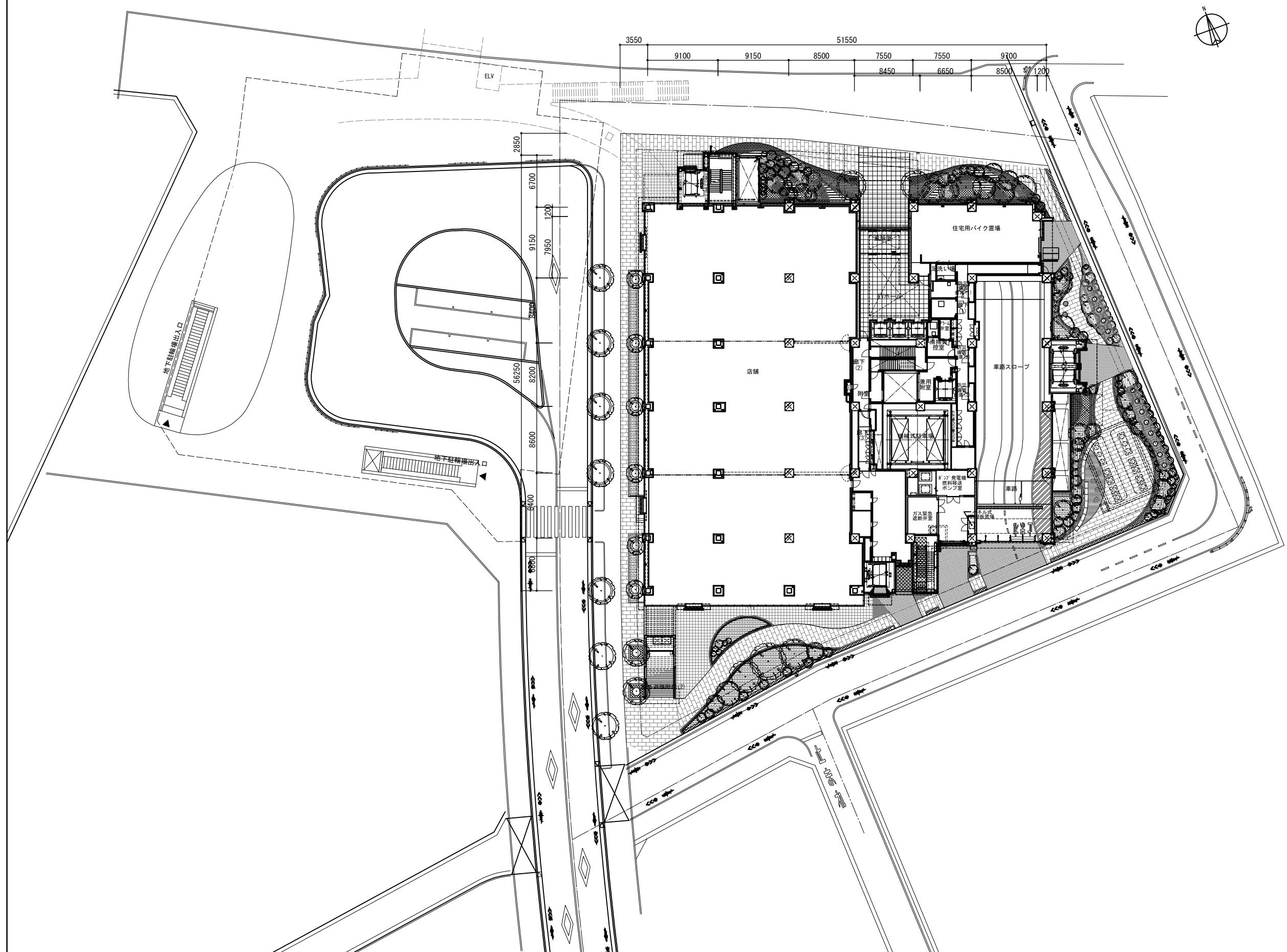
## 凡 例

60

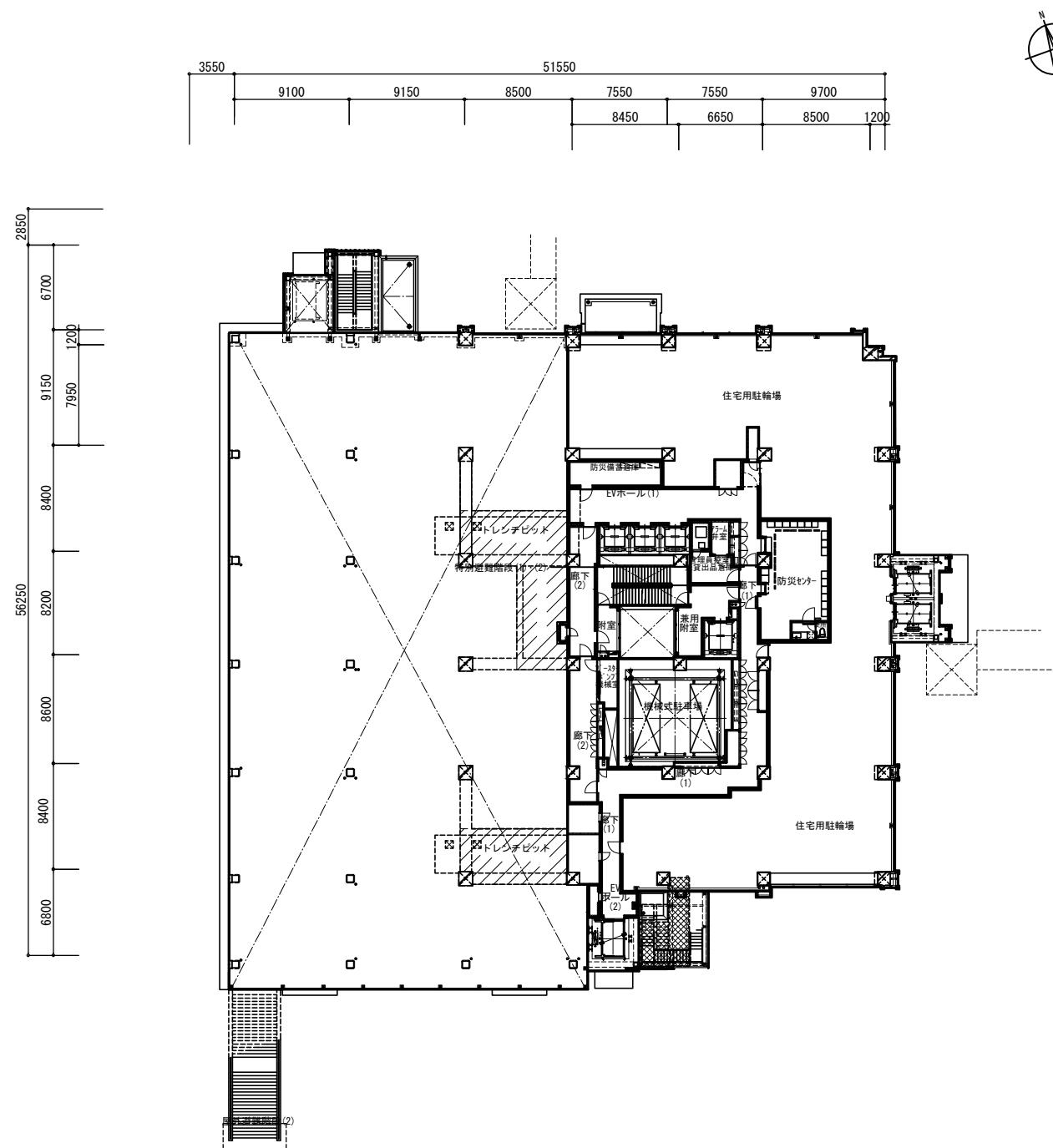
(3) 設計図



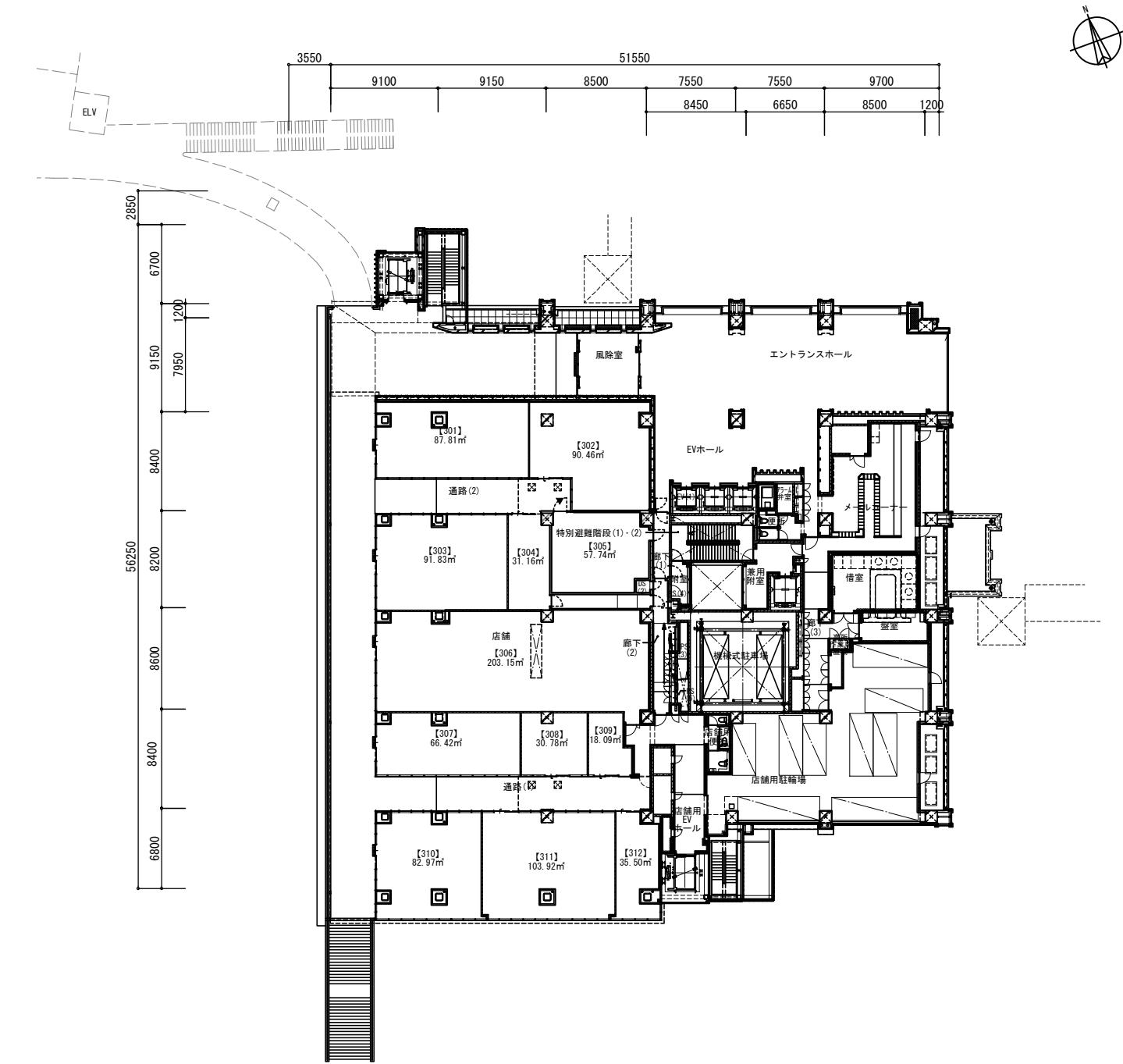




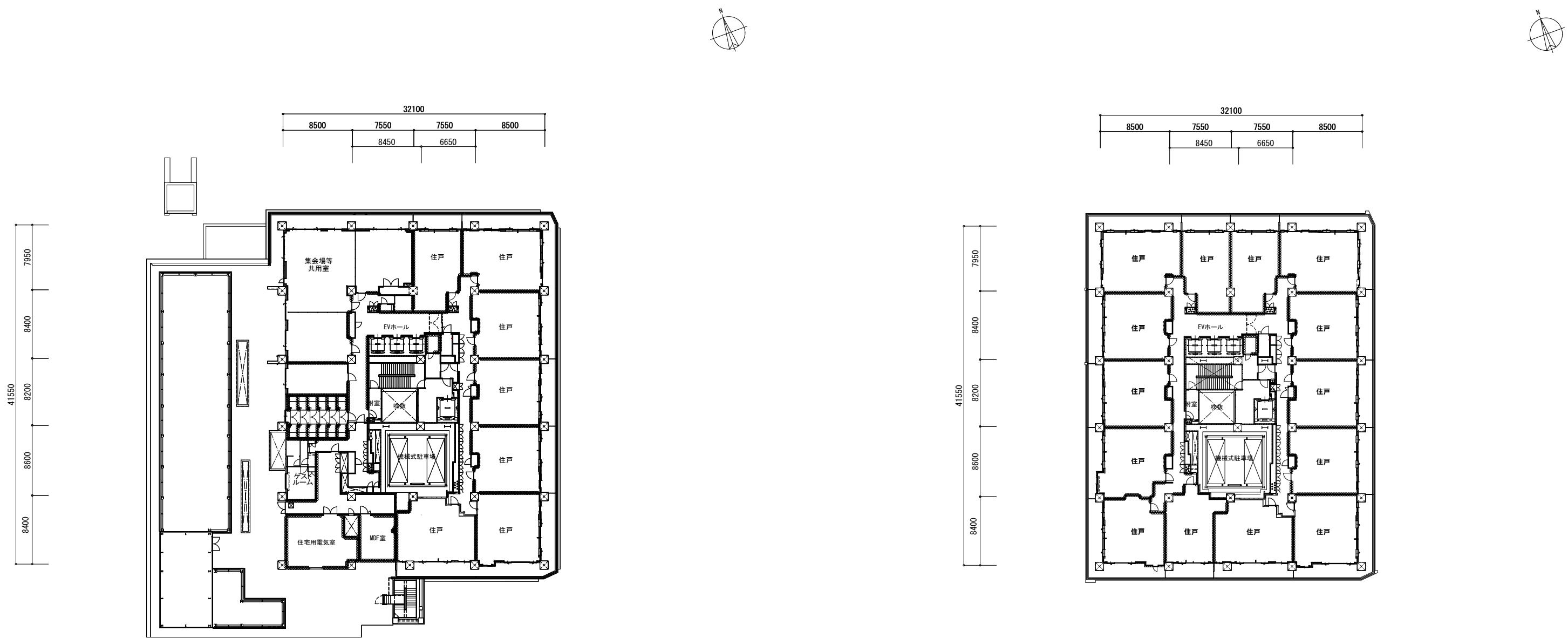
## 1階平面図



## 2階平面図

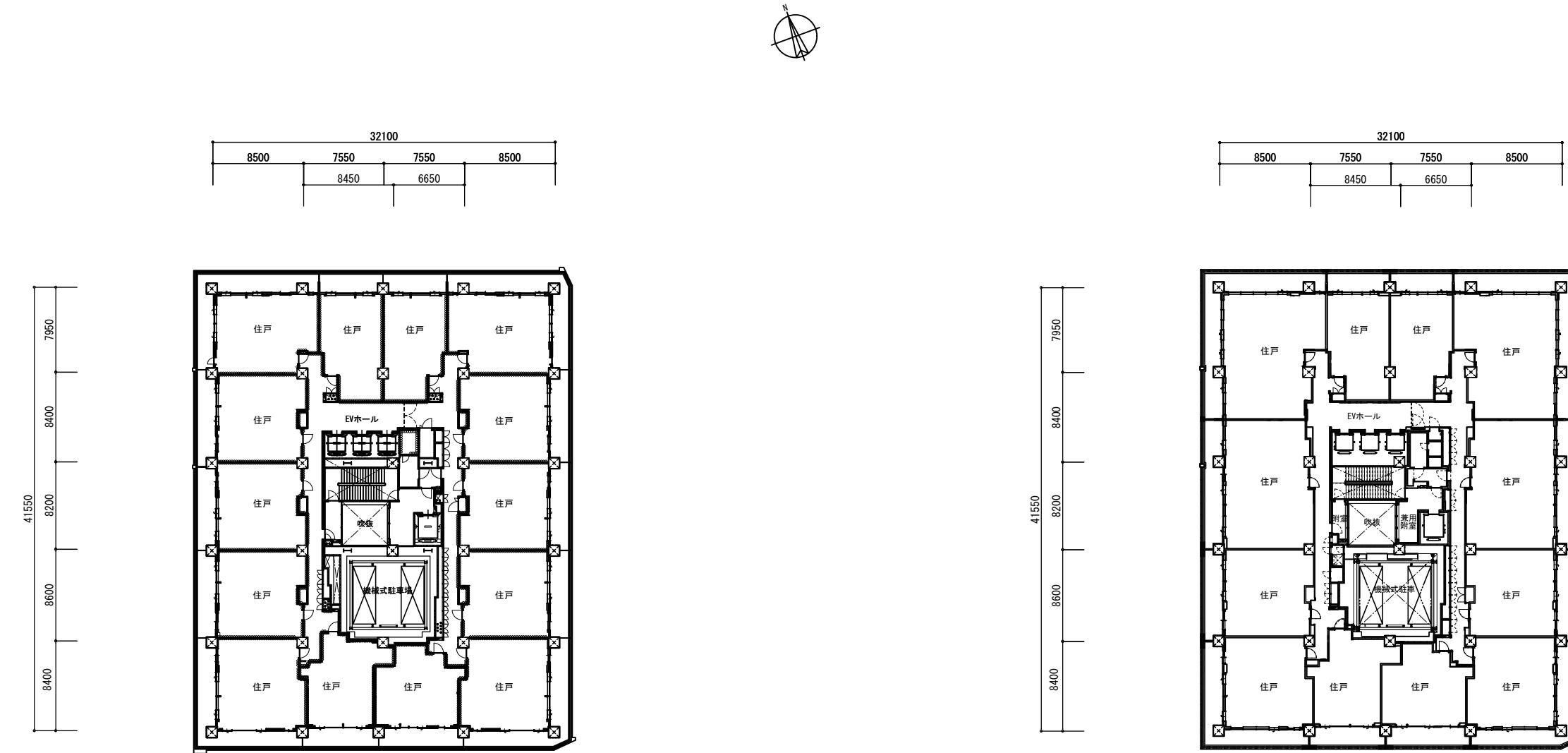


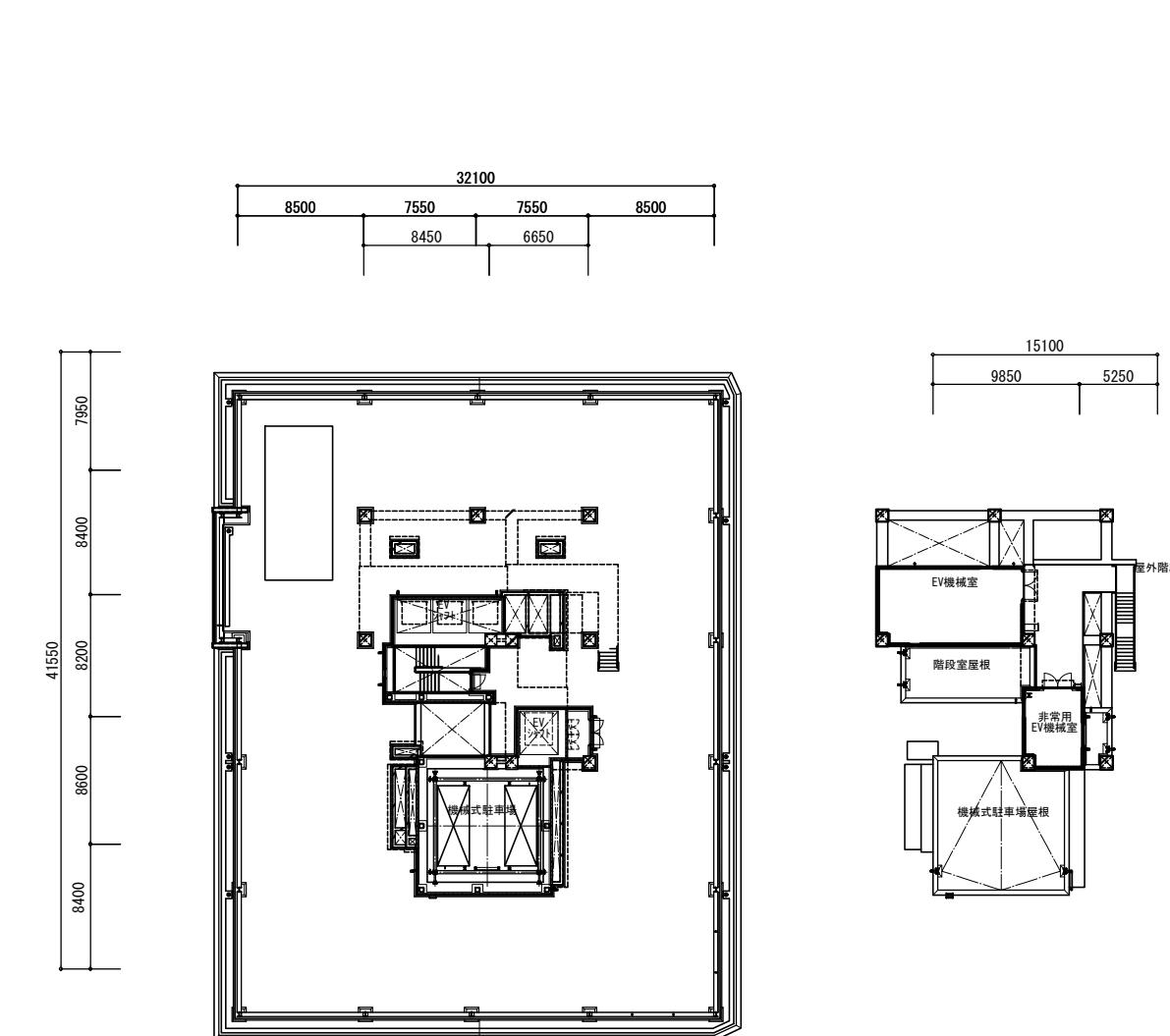
## 3階平面図



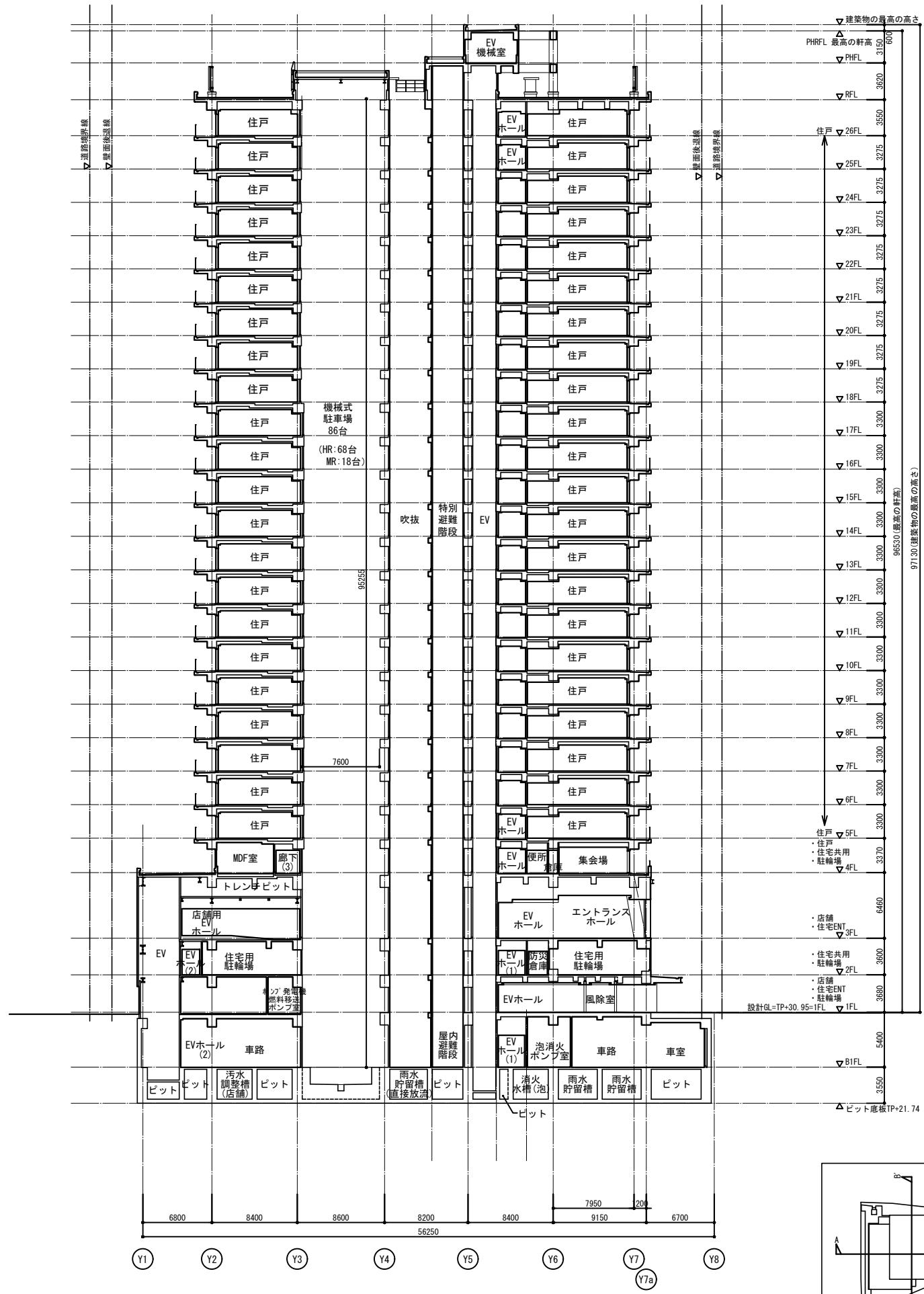
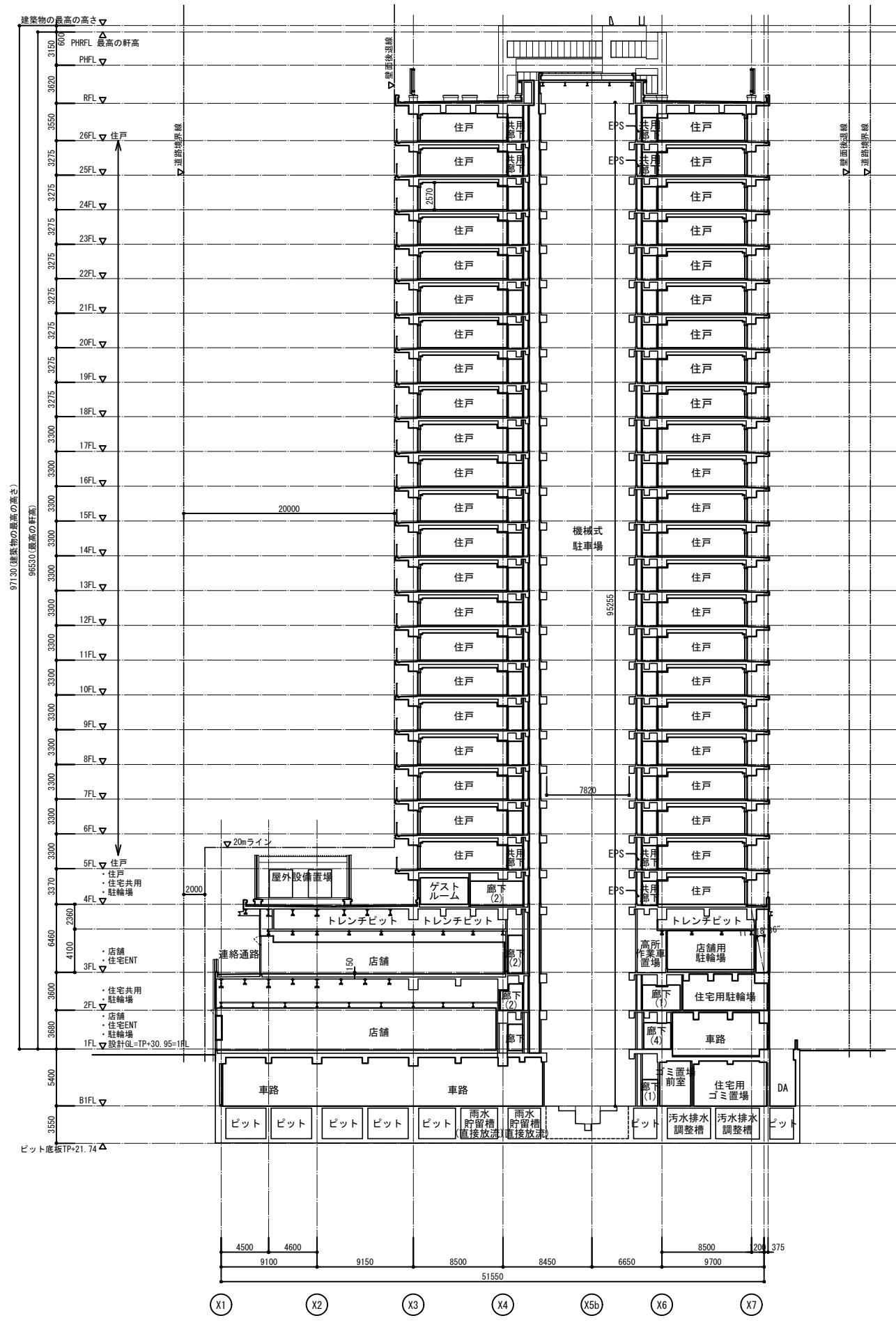
4階平面図

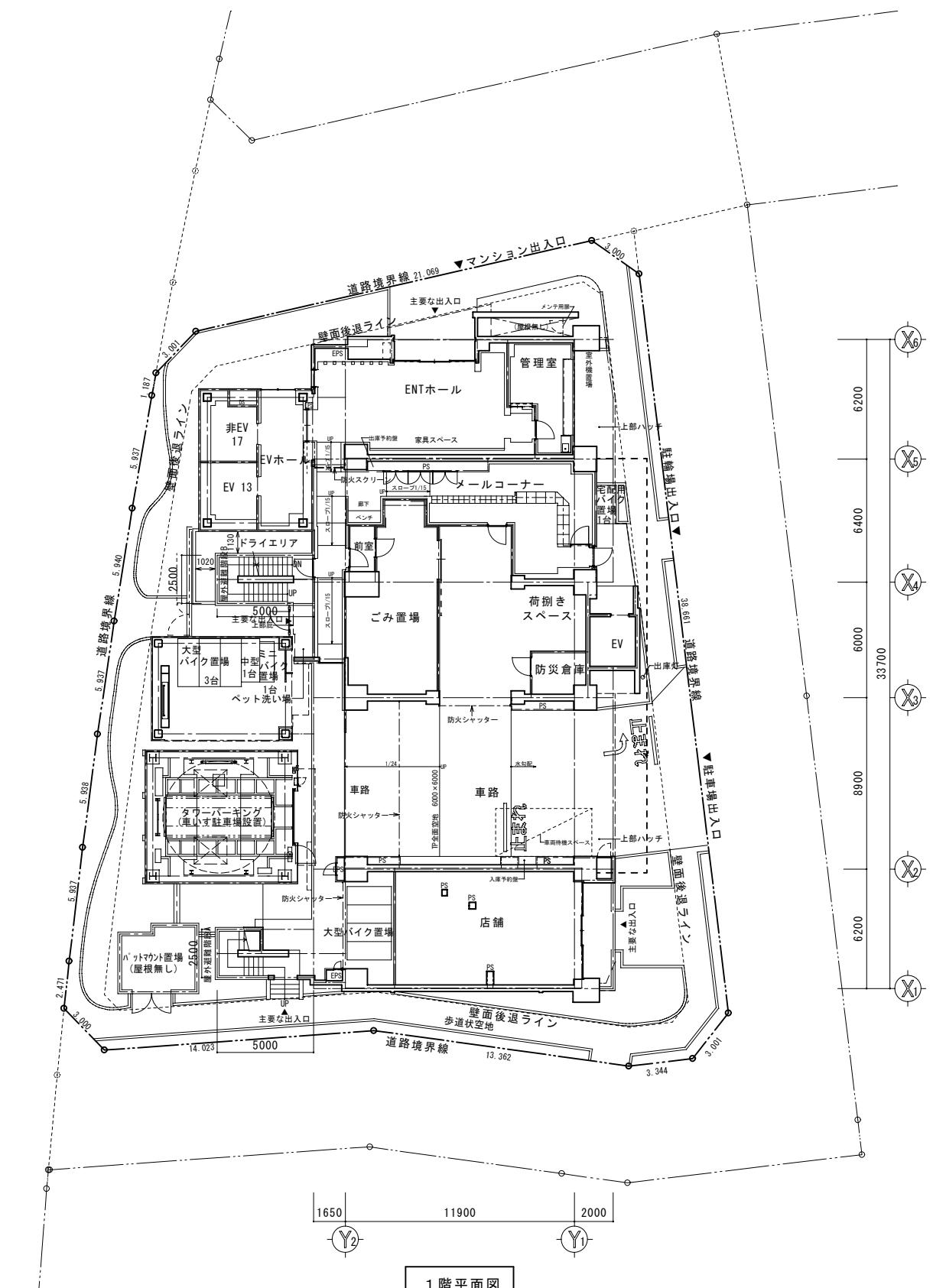
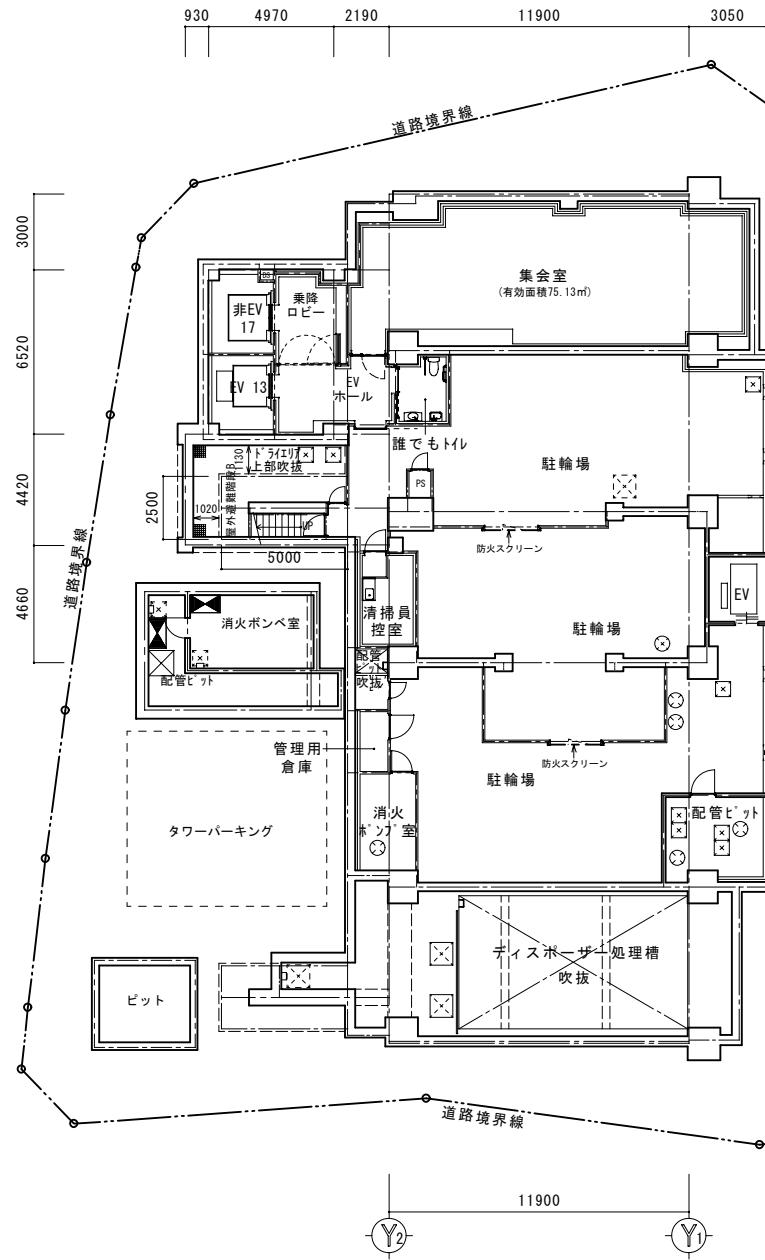
5~17階平面図

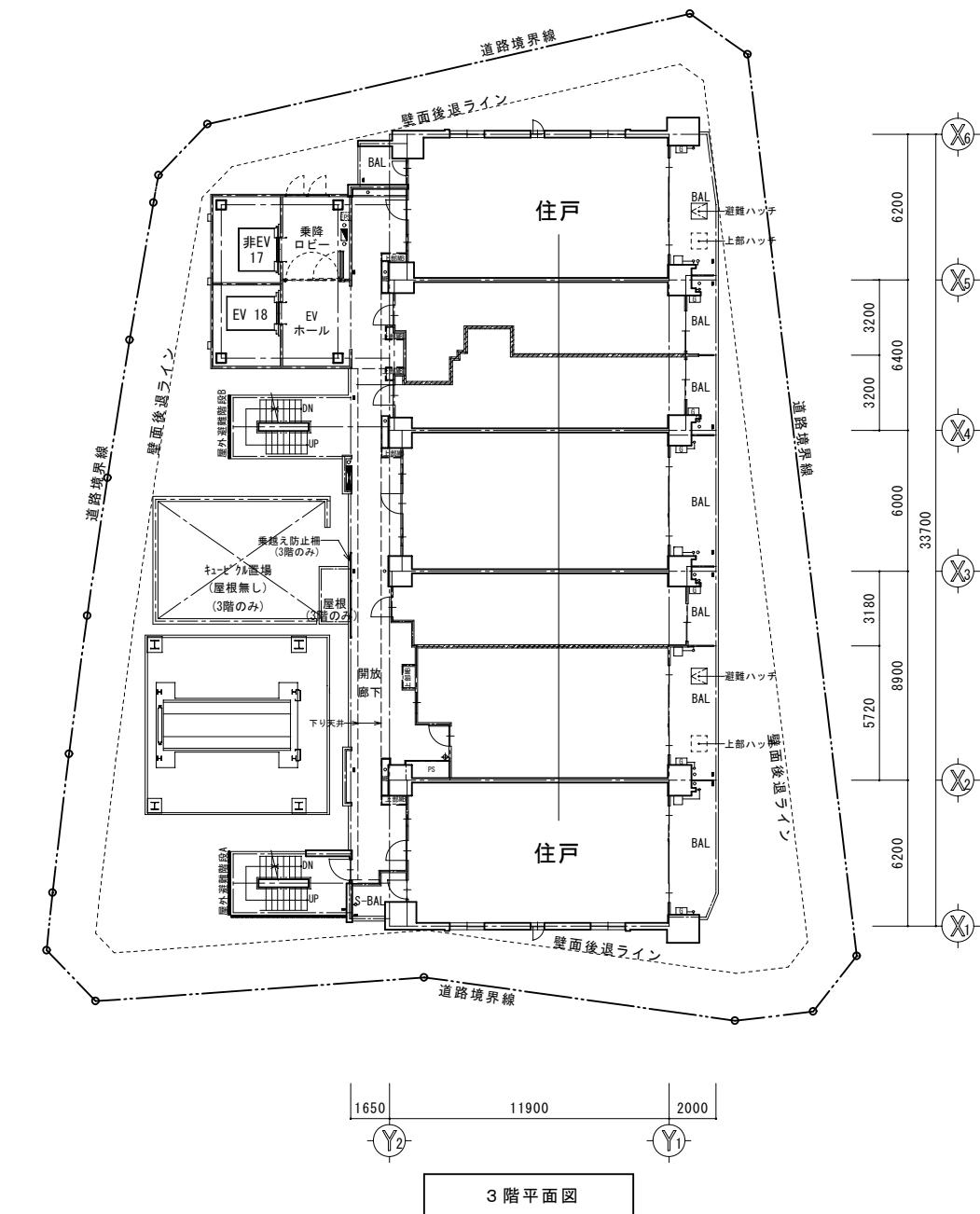
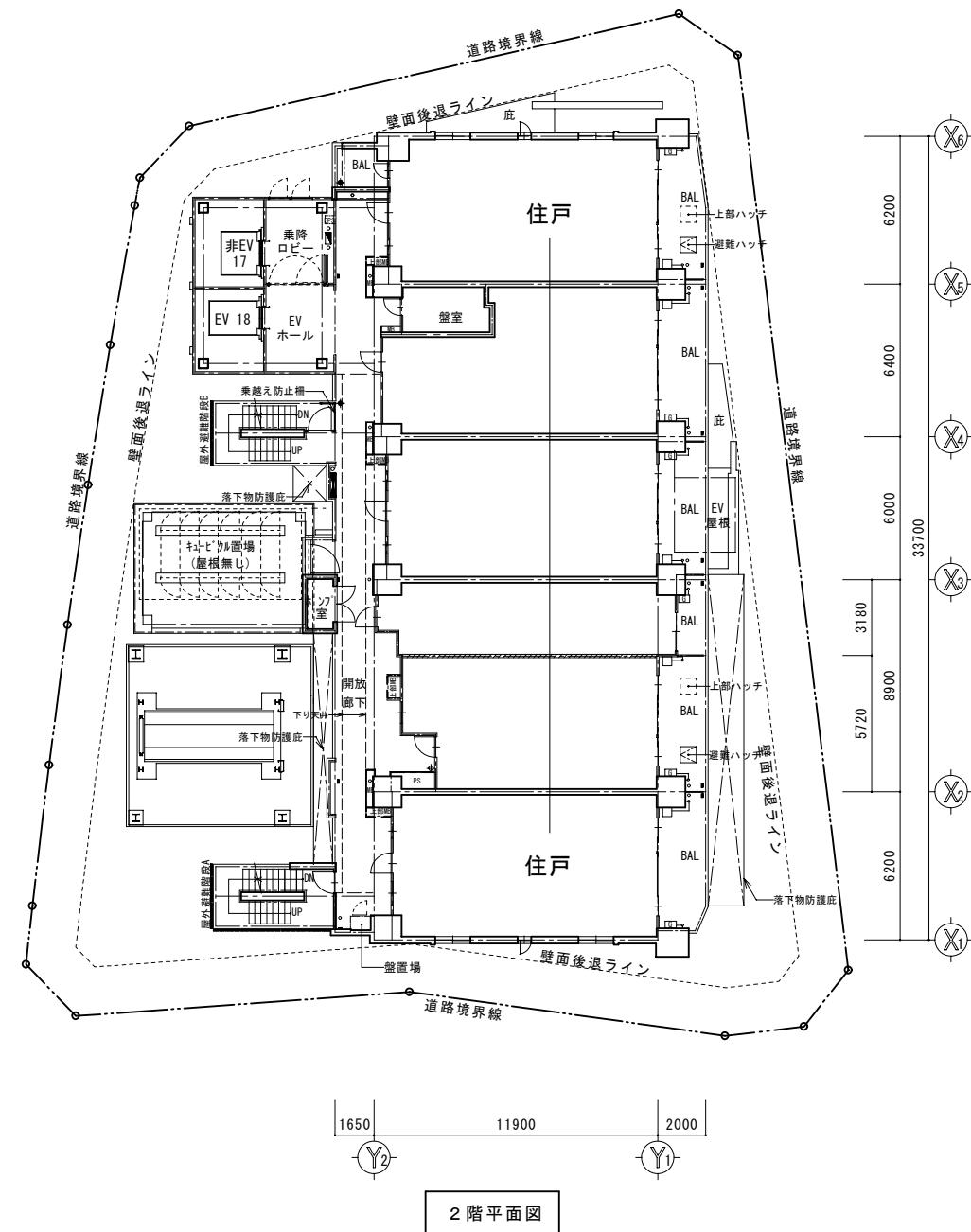


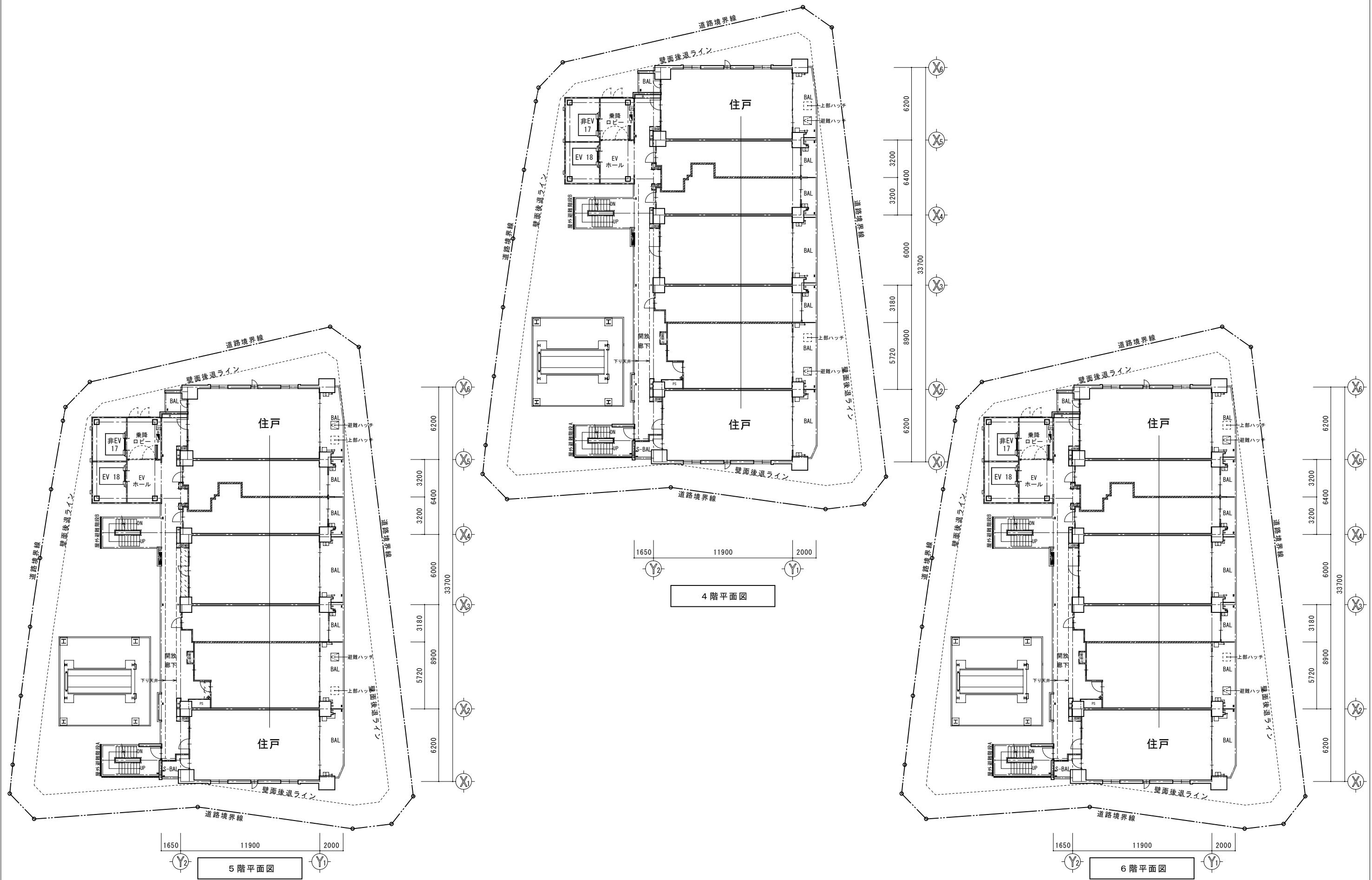


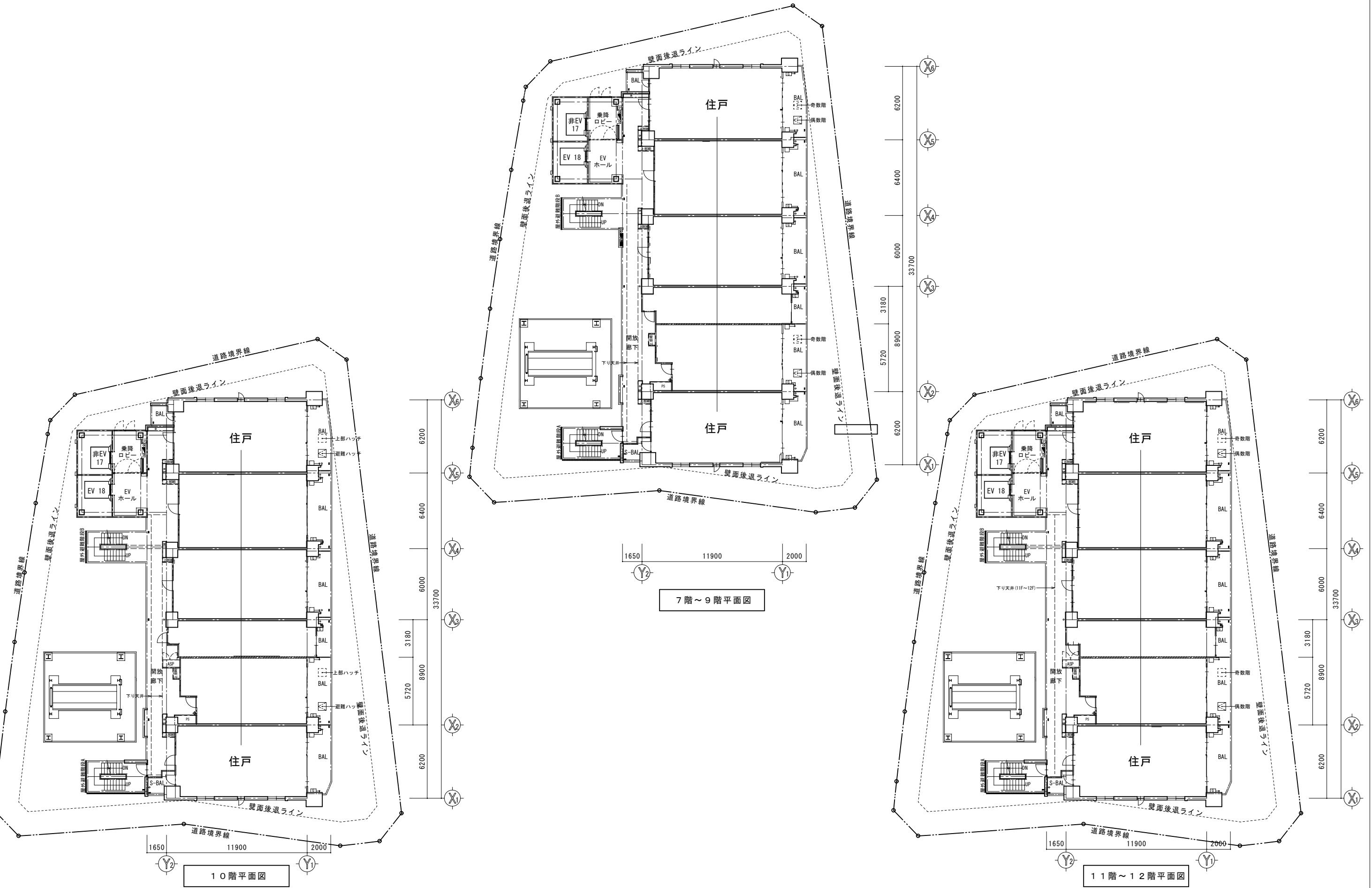
R・PH階平面図

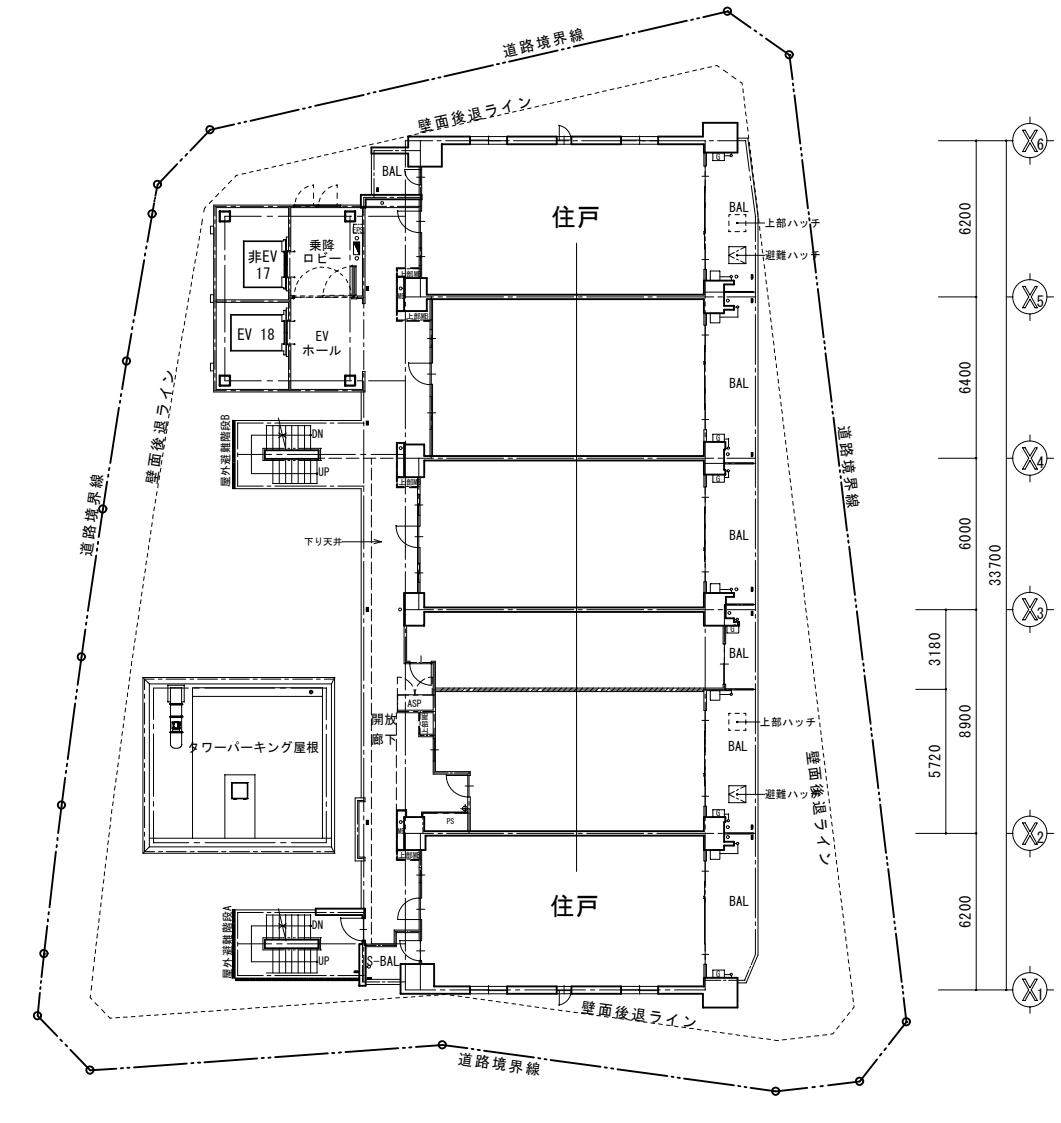
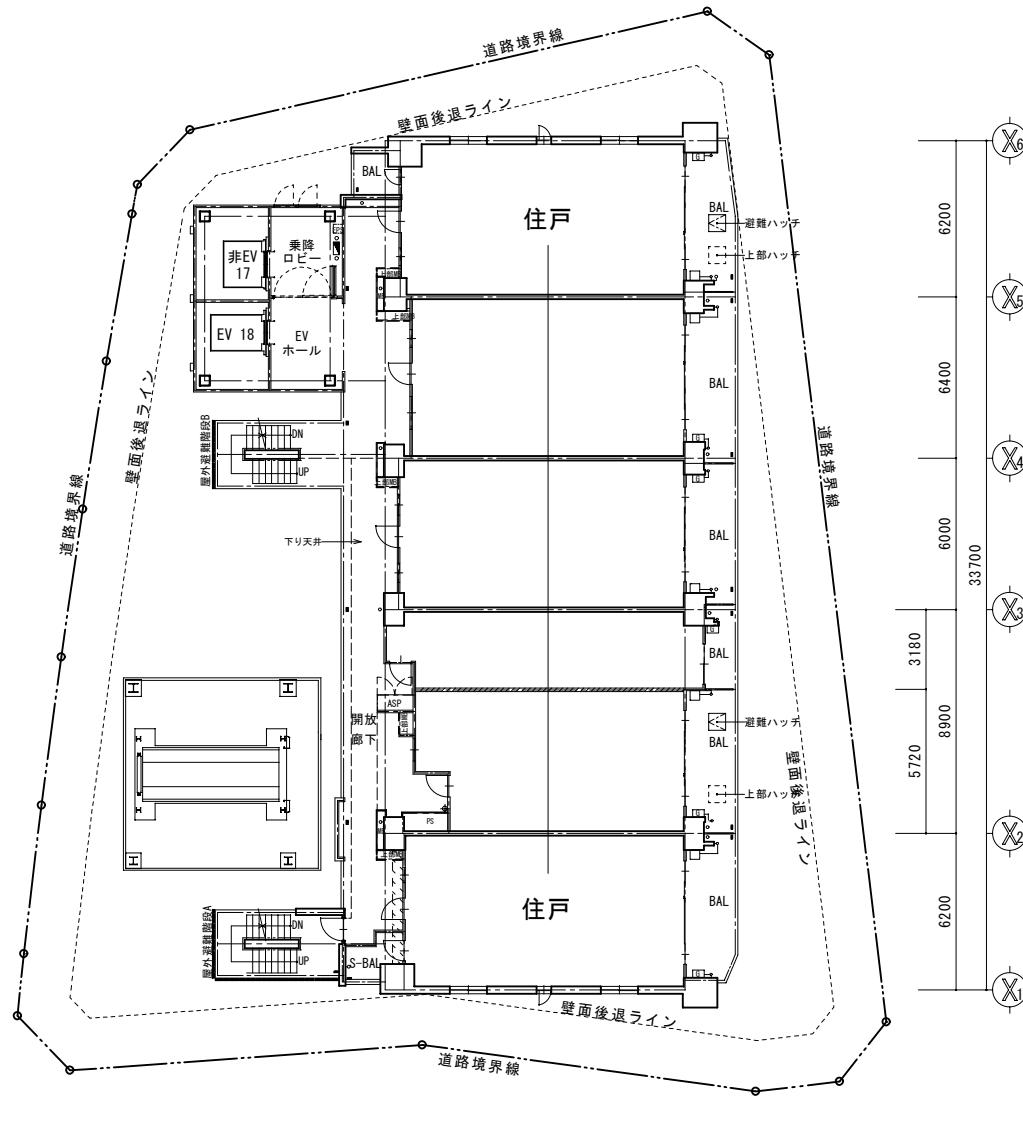


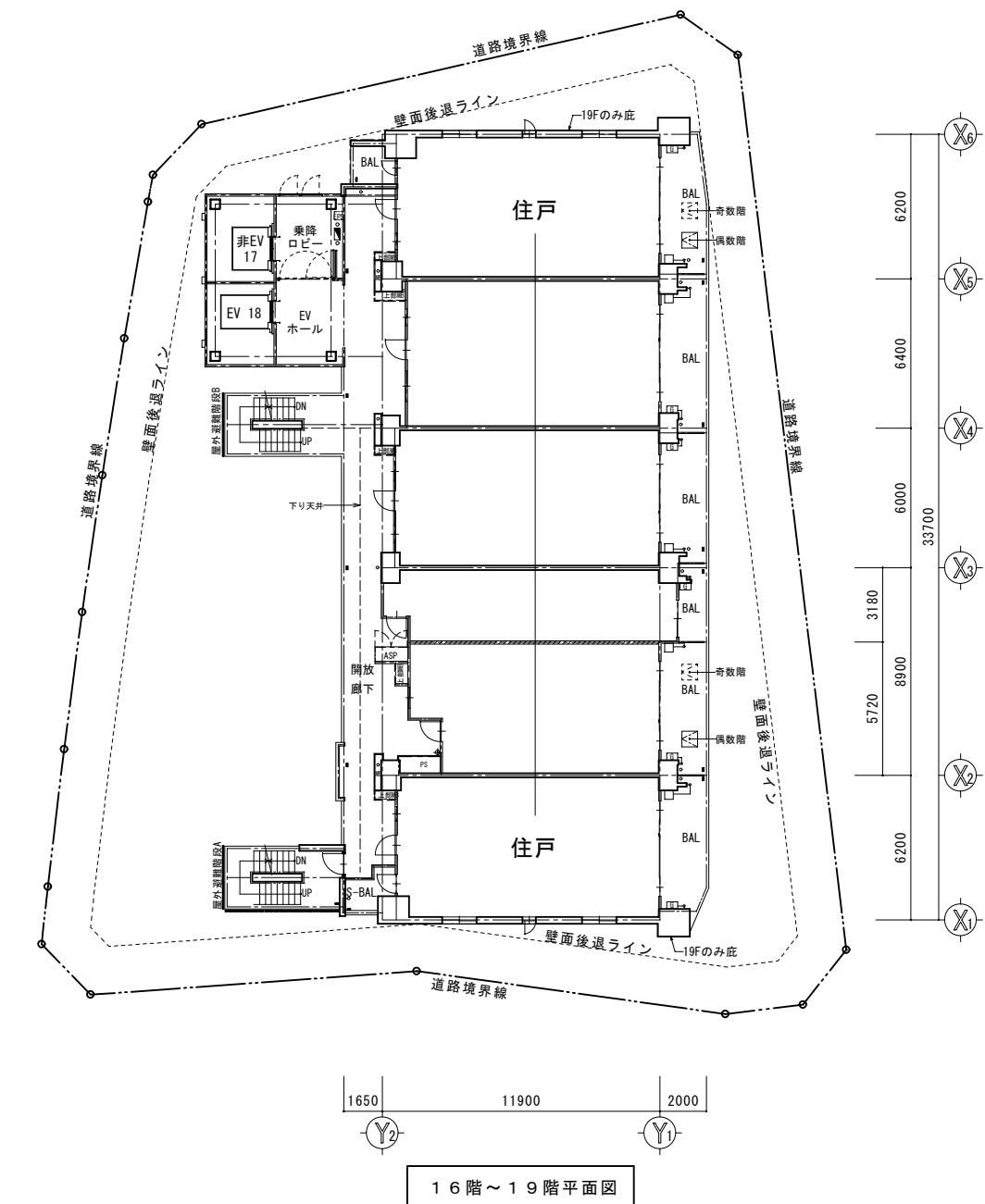
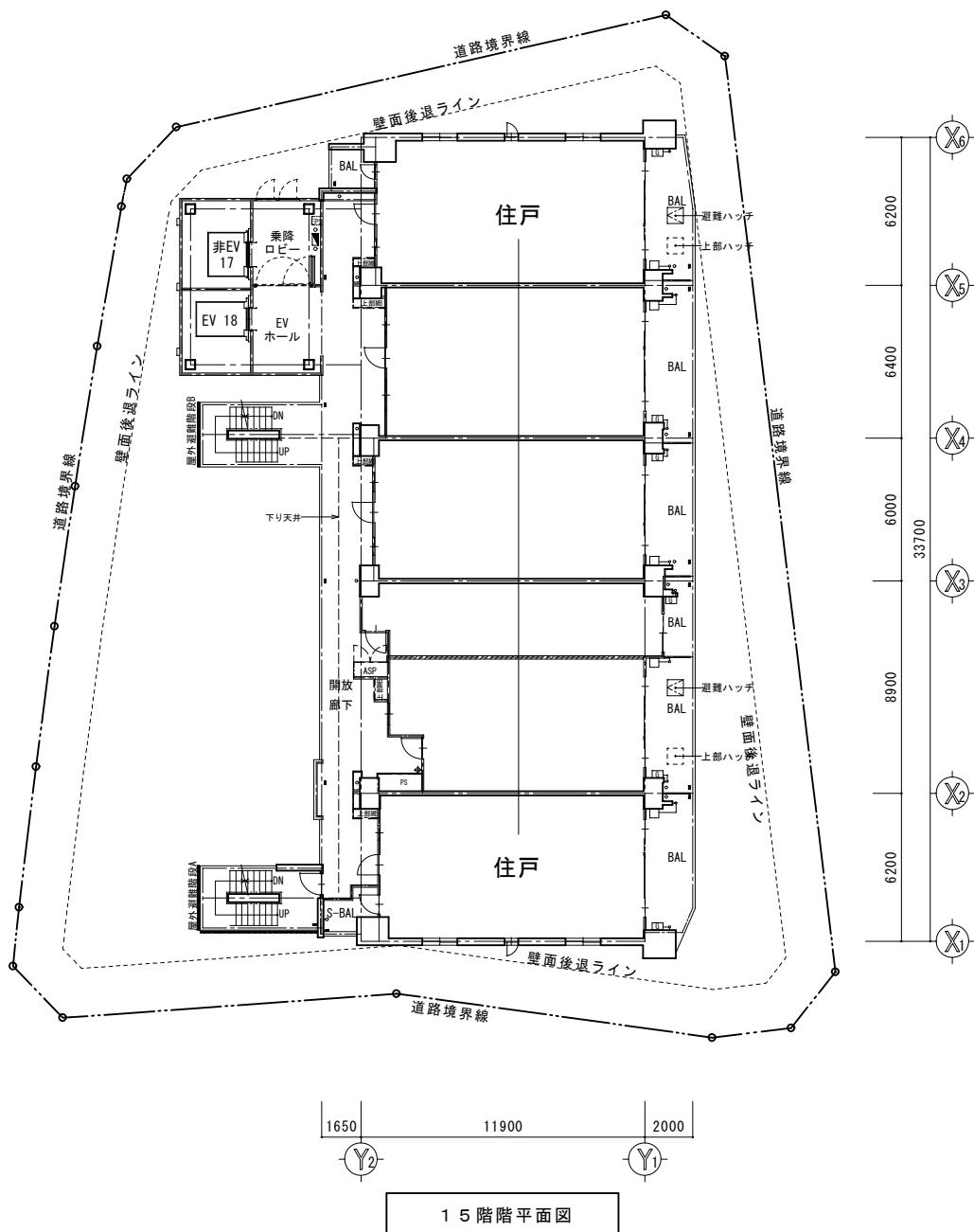


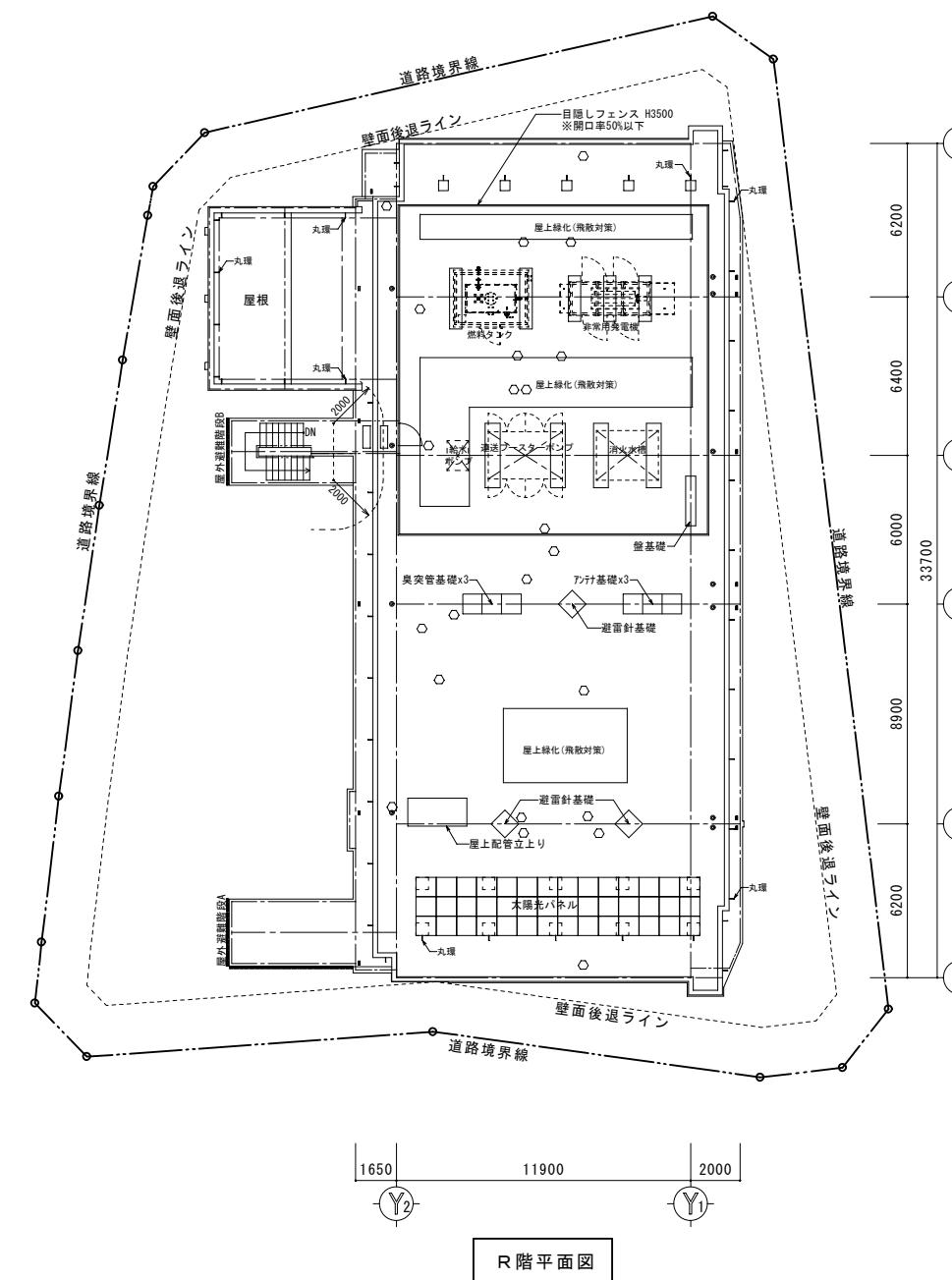


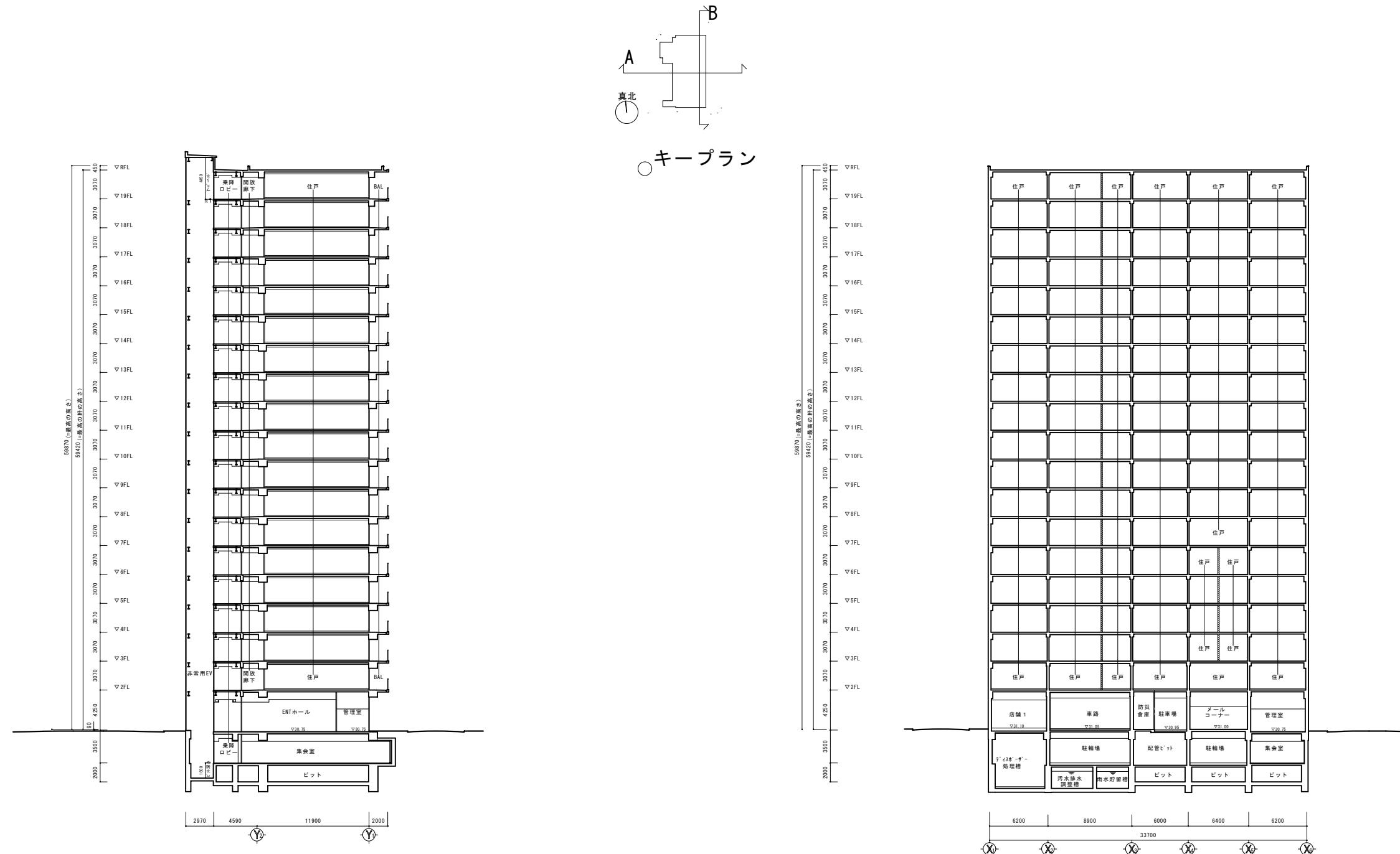






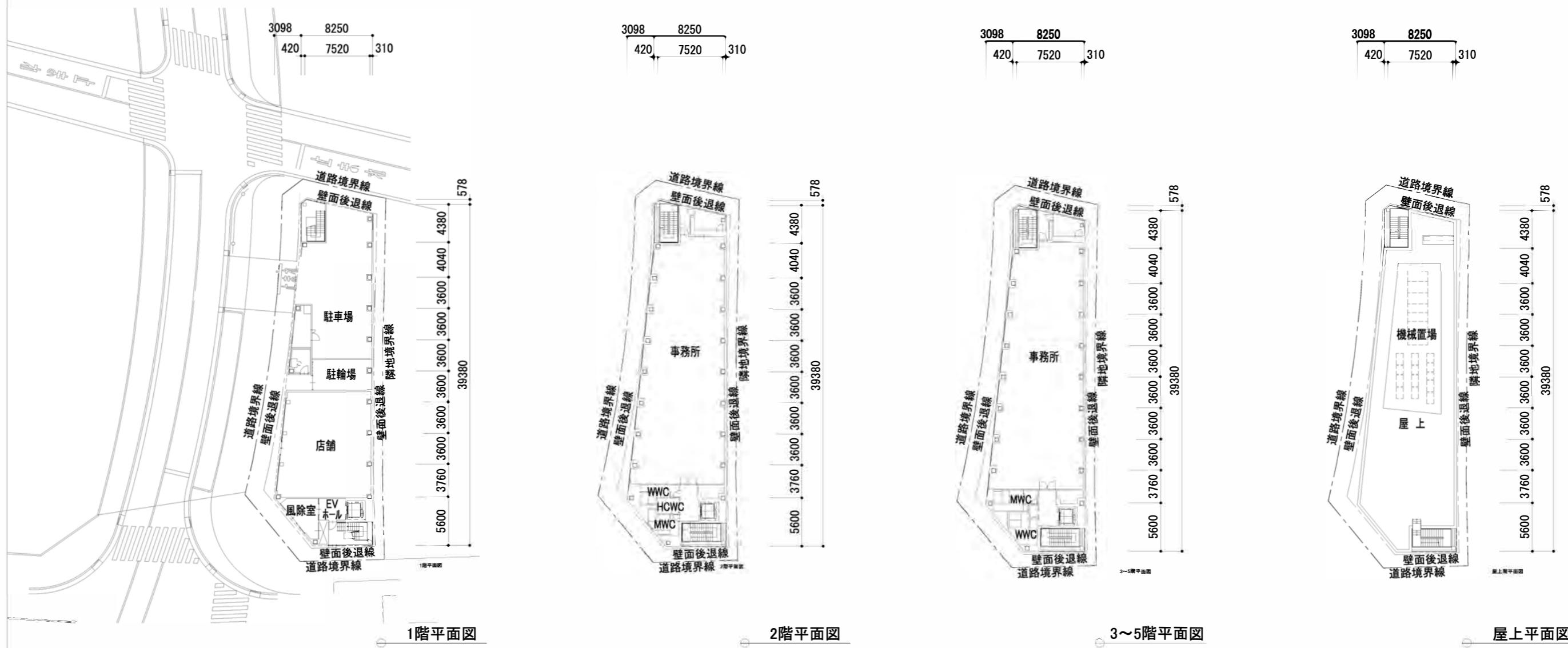


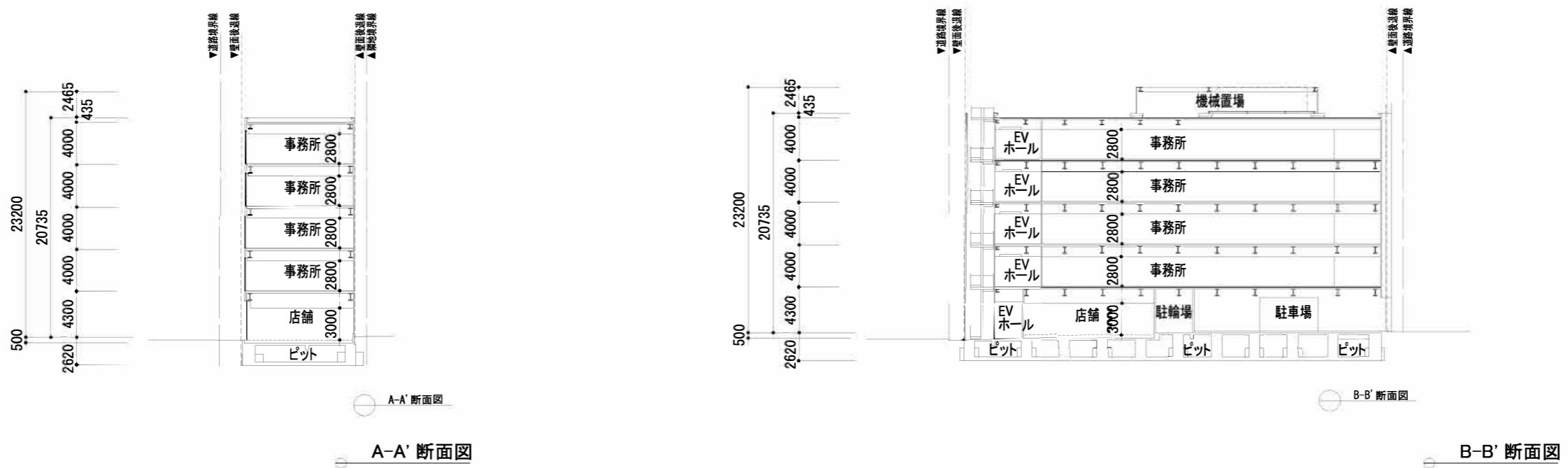
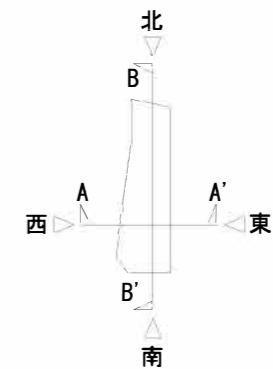




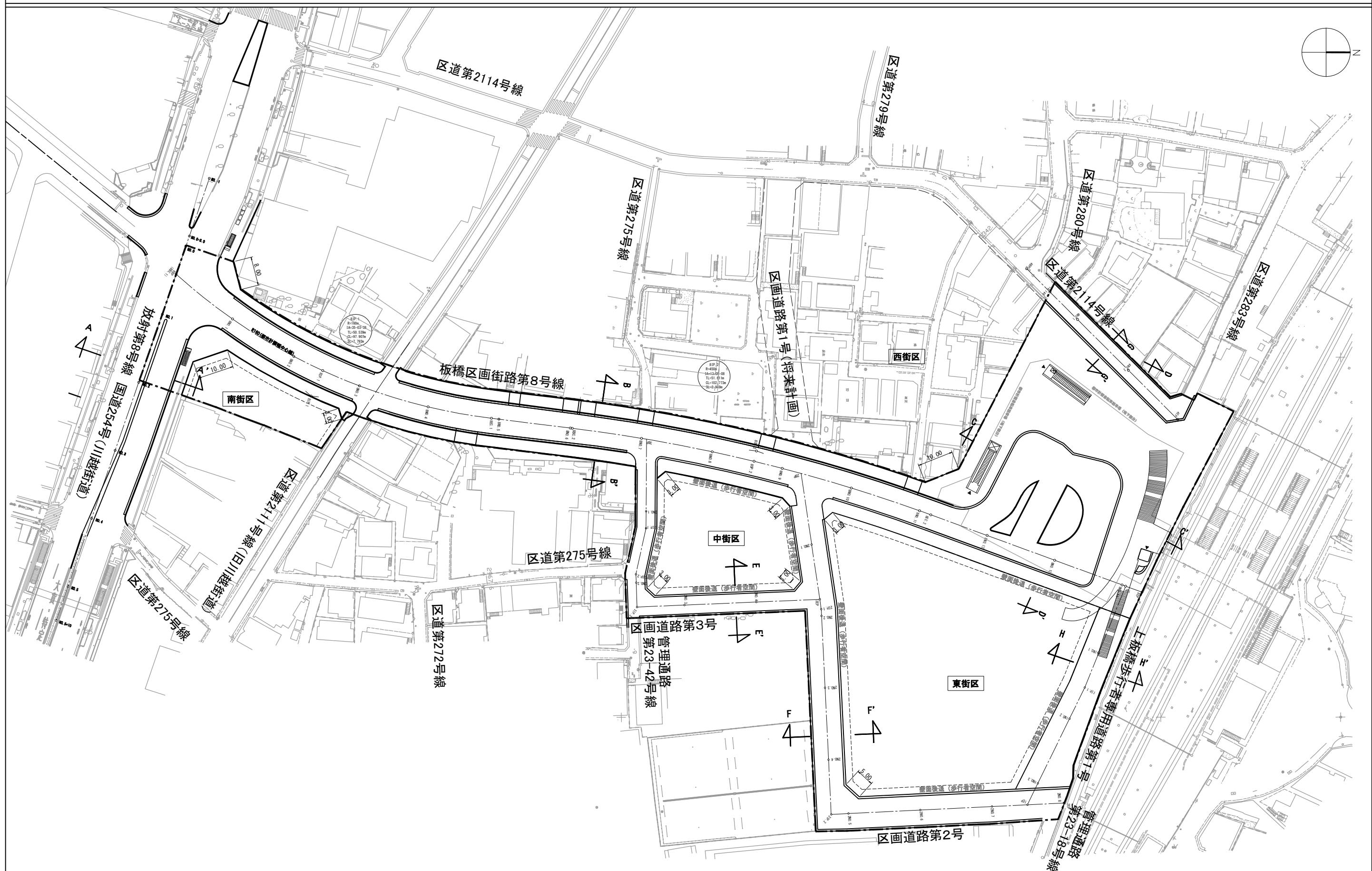
A-A' 断面図

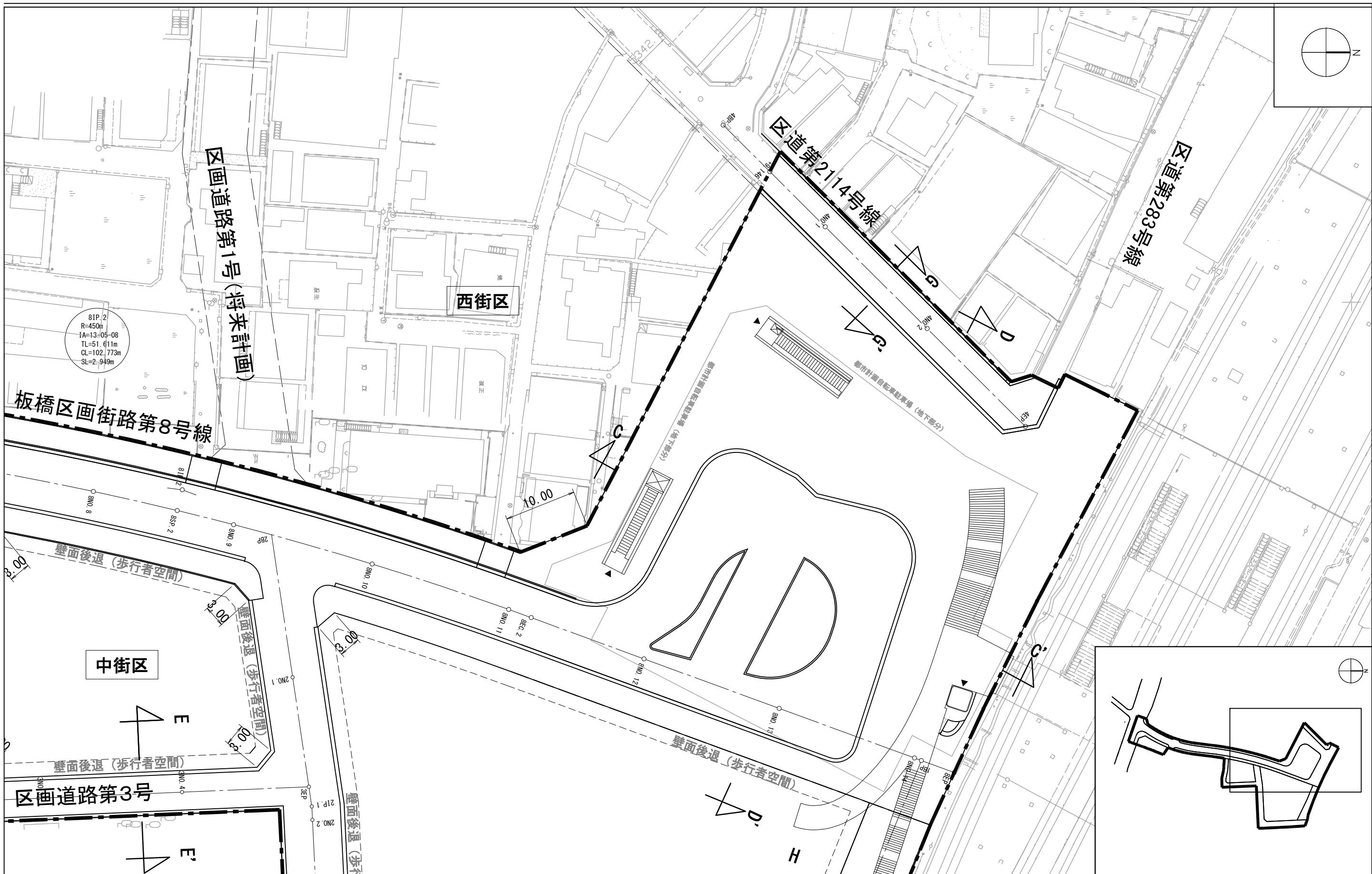
B-B' 断面図

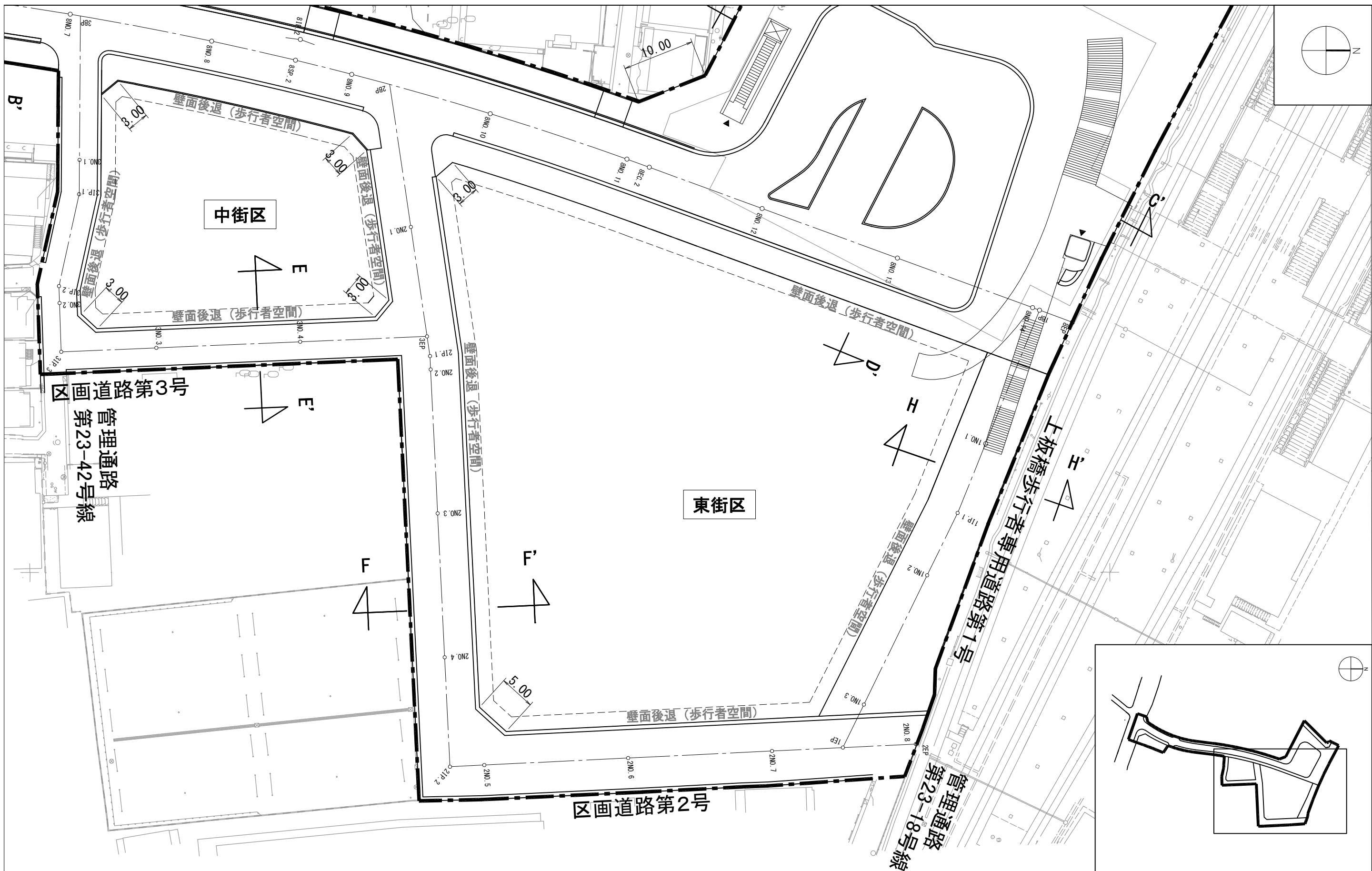


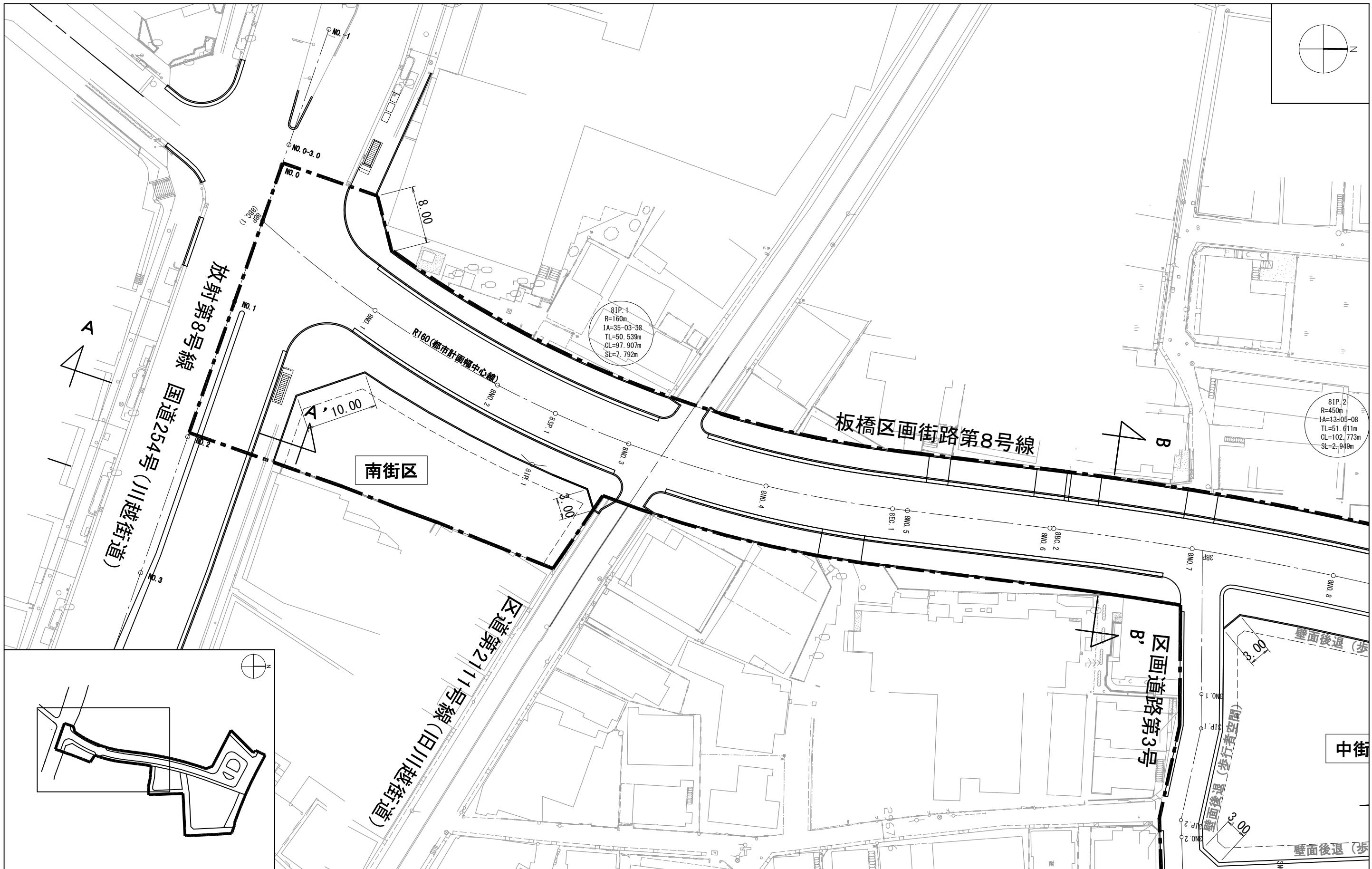






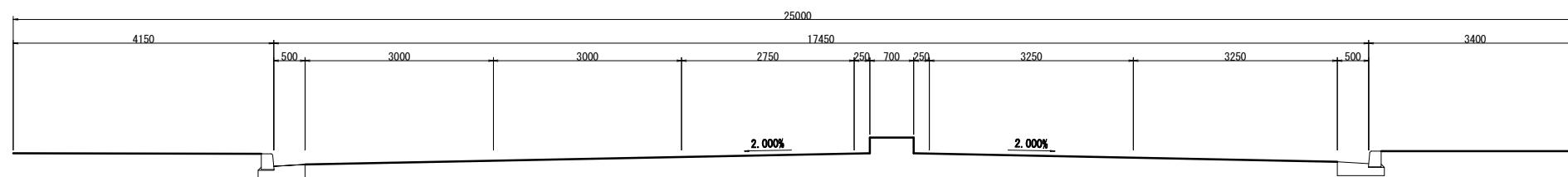






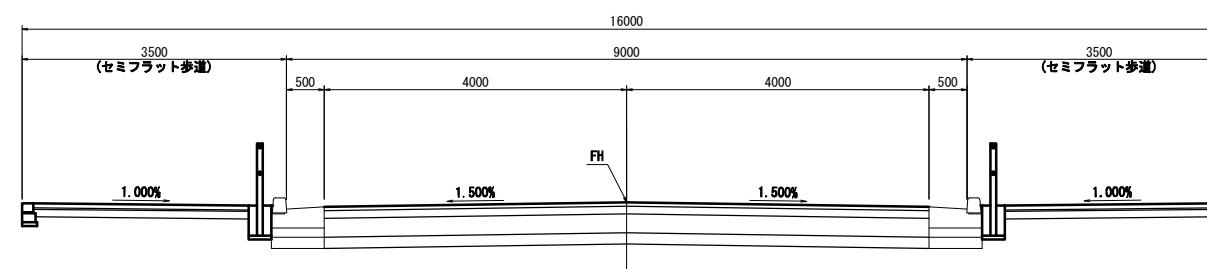
放射第8号線 国道254号(川越街道)

A-A'



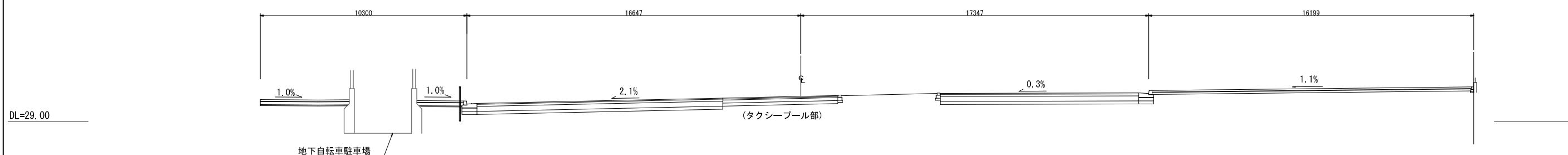
板橋区画街路第8号線

B-B'



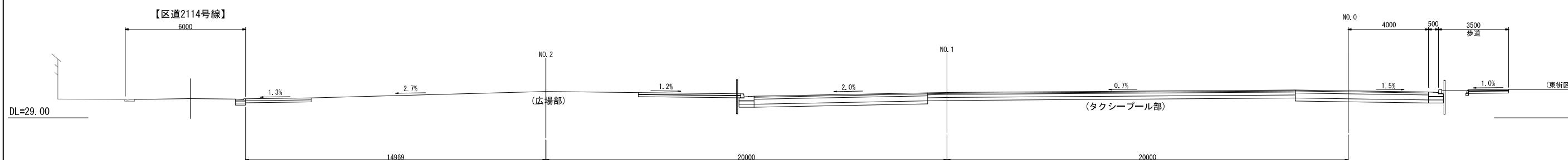
板橋区画街路第8号線（交通広場）

C-C'



板橋区画街路第8号線（交通広場）

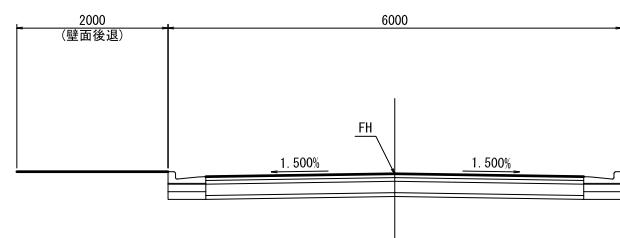
D-D'



※広場部の構造については、今後の設計協議で図示する。

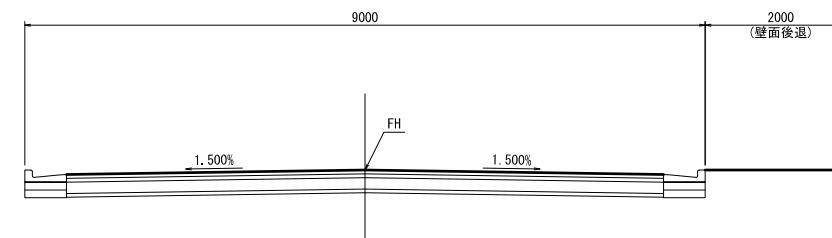
区画道路第3号

E-E'



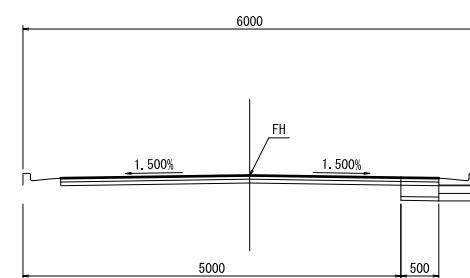
区画道路第2号

F-F'



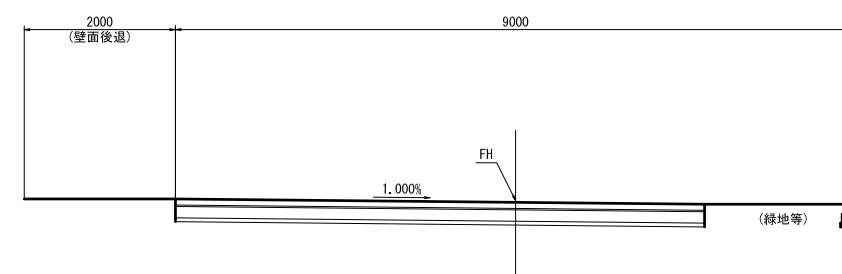
区道第2114号線

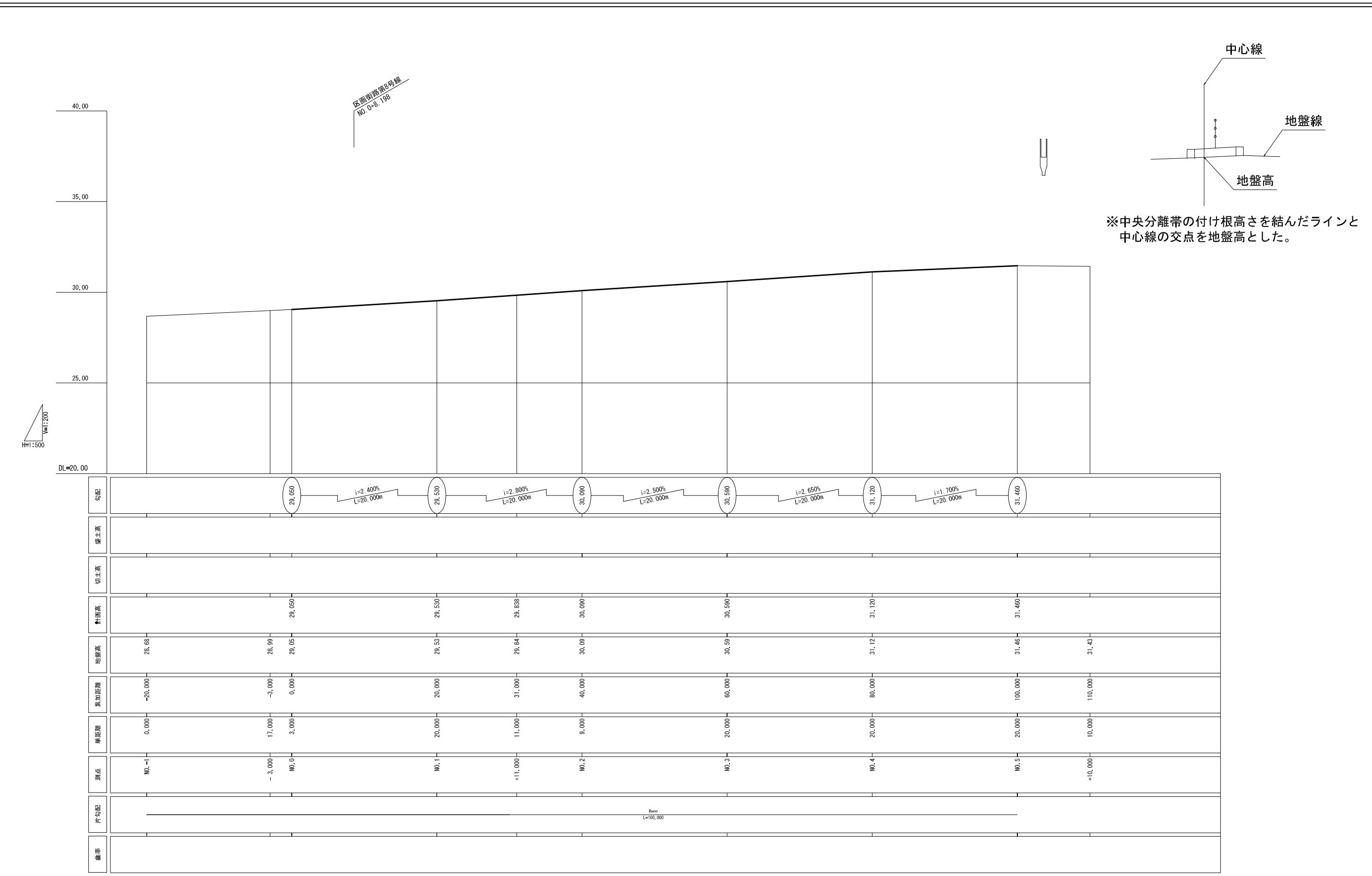
G-G'

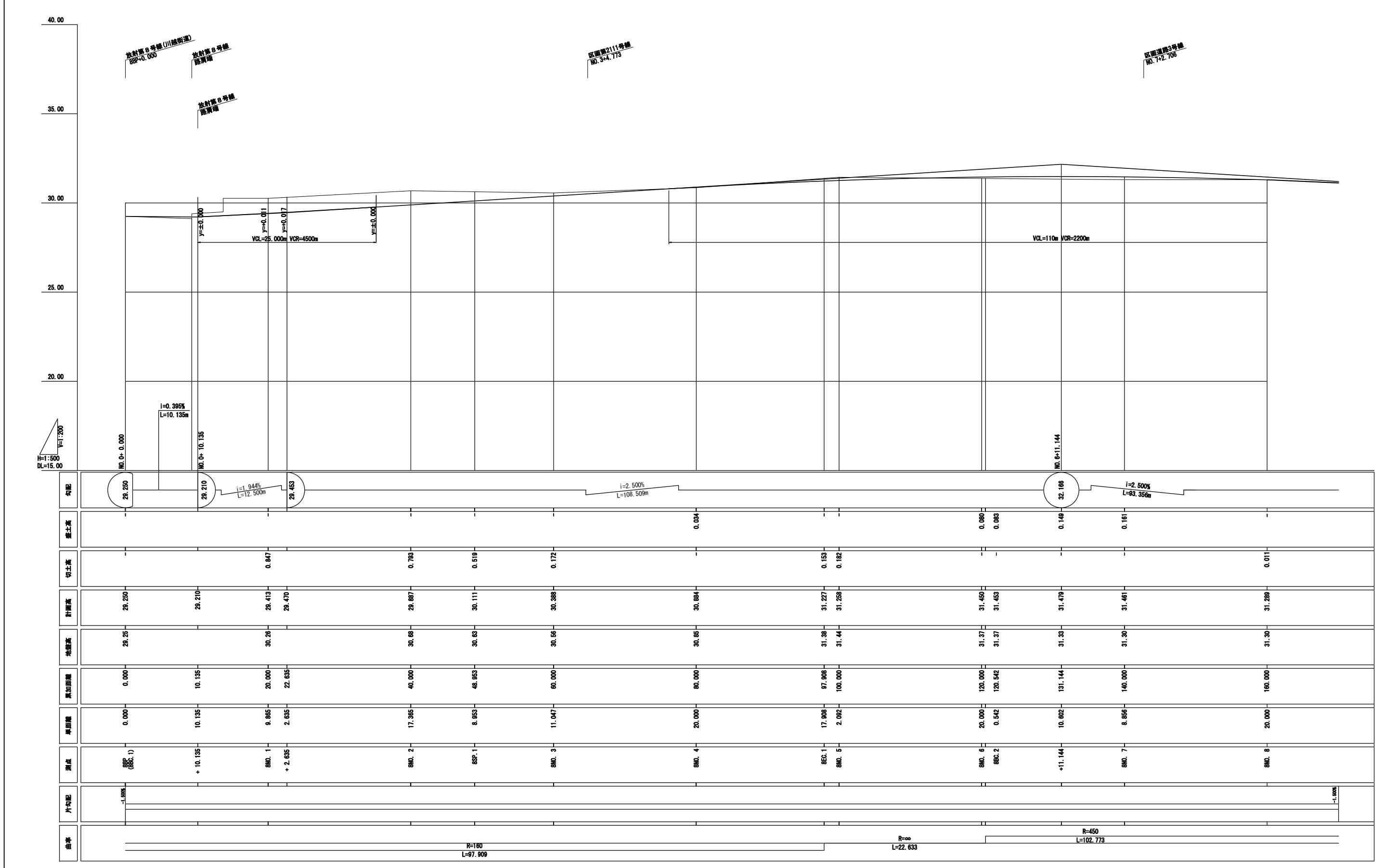


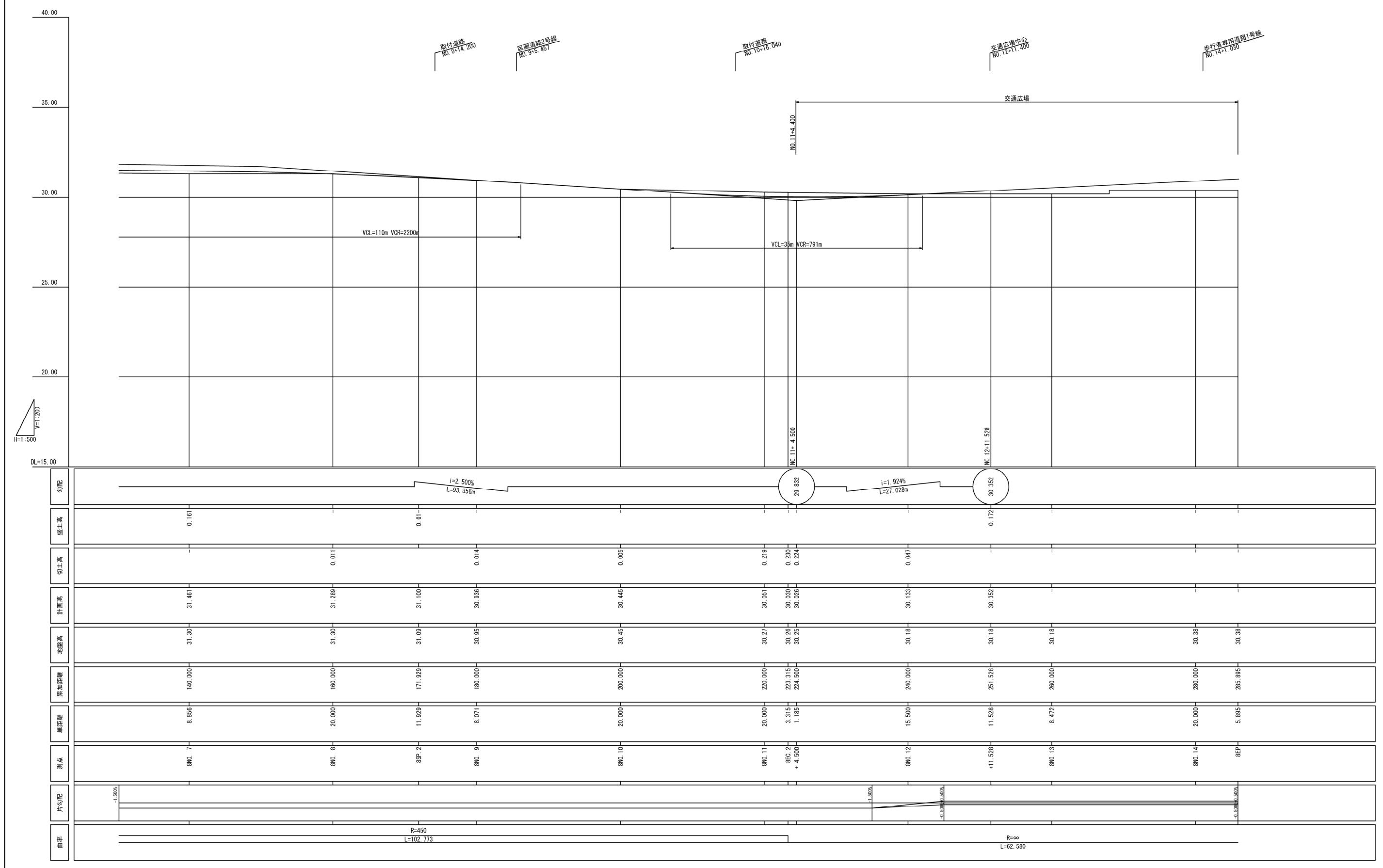
歩行者専用道路第1号

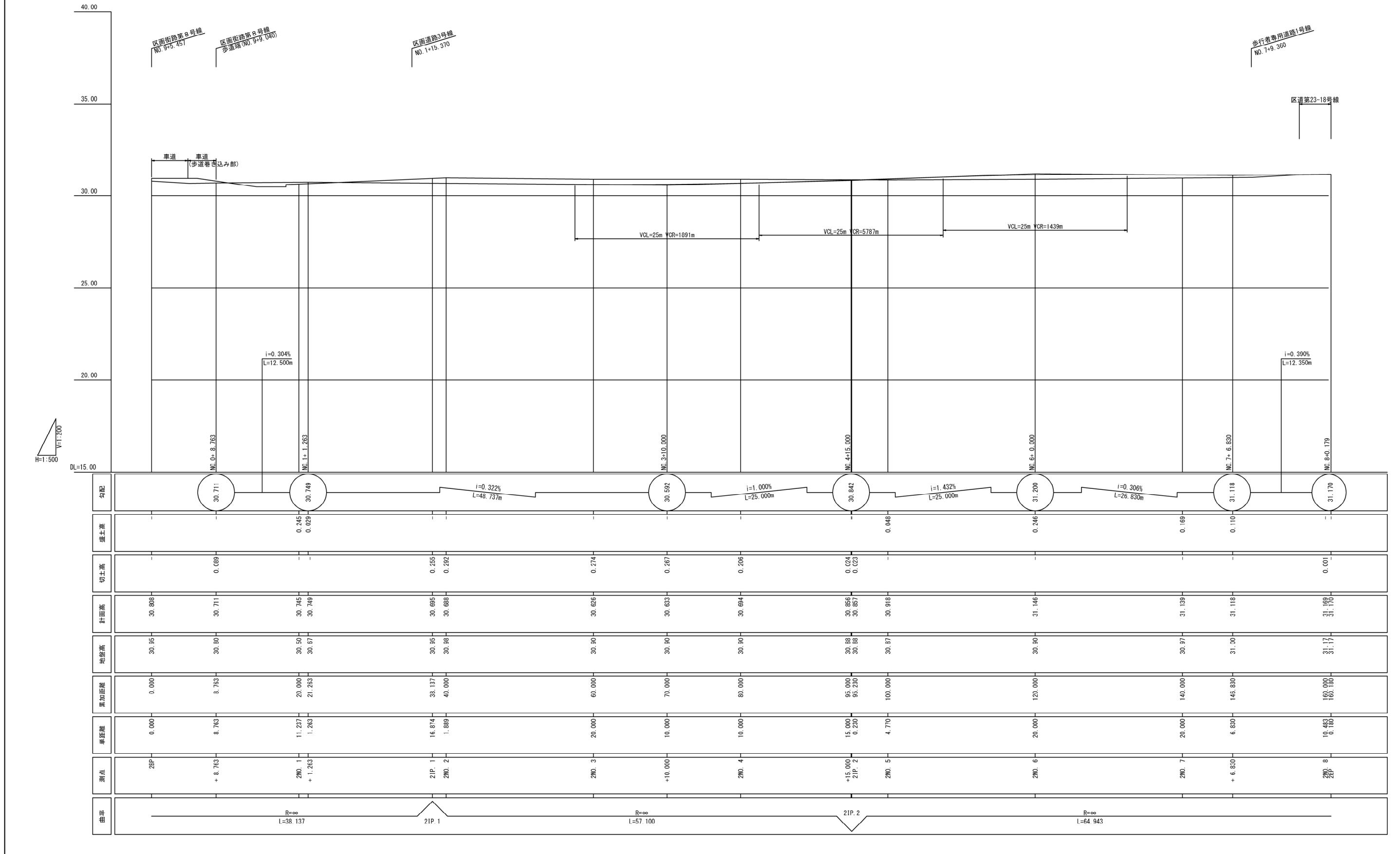
H-H'

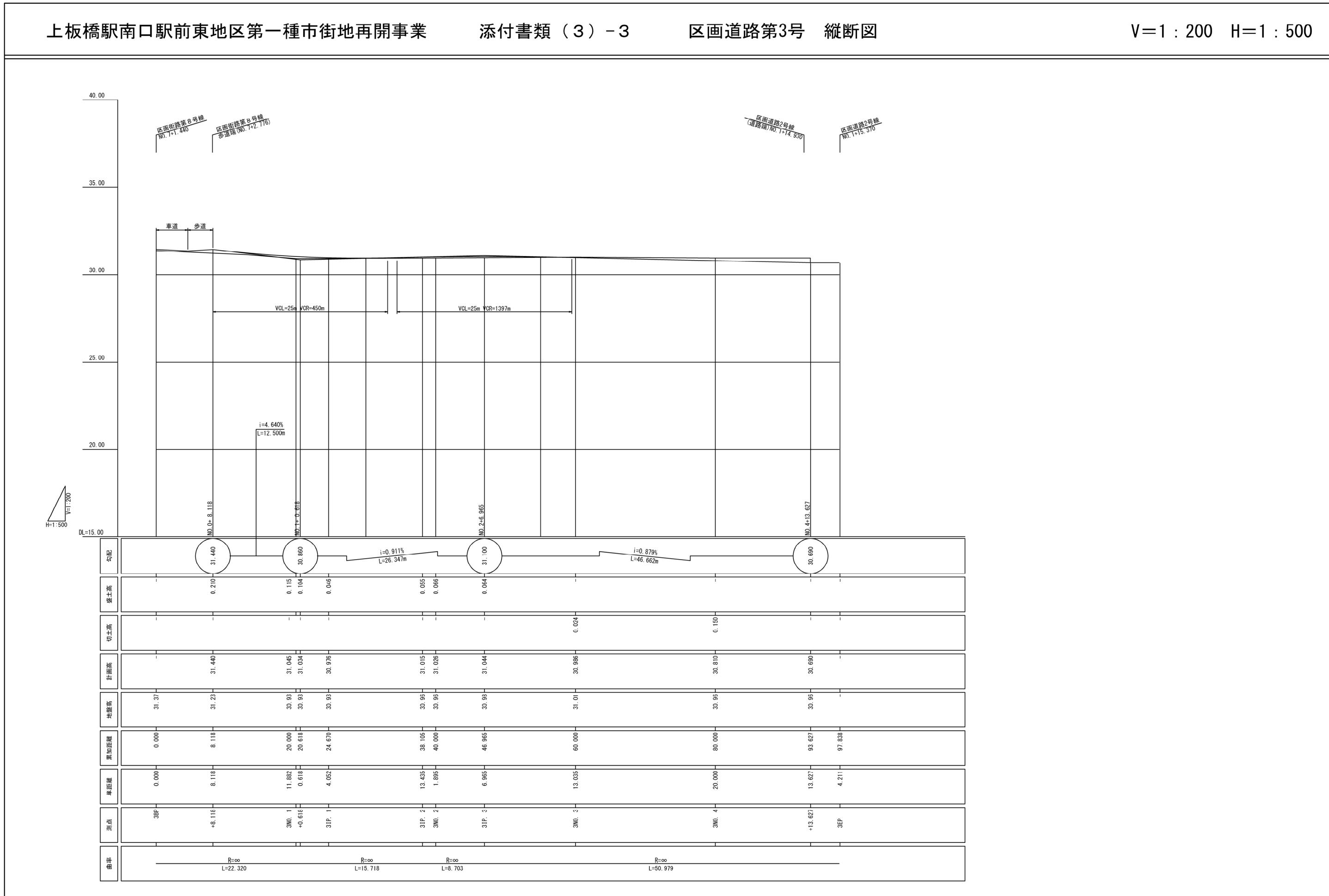


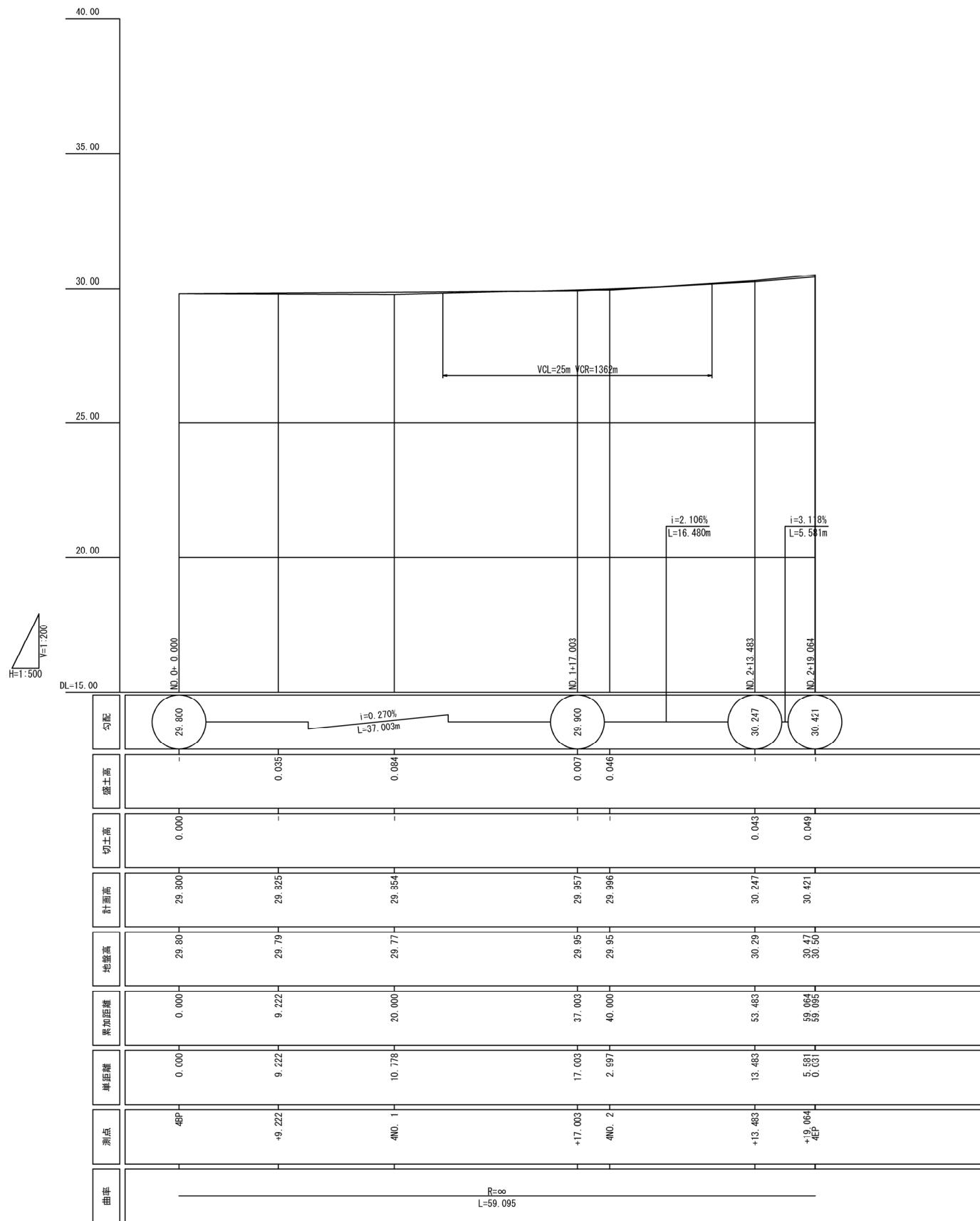


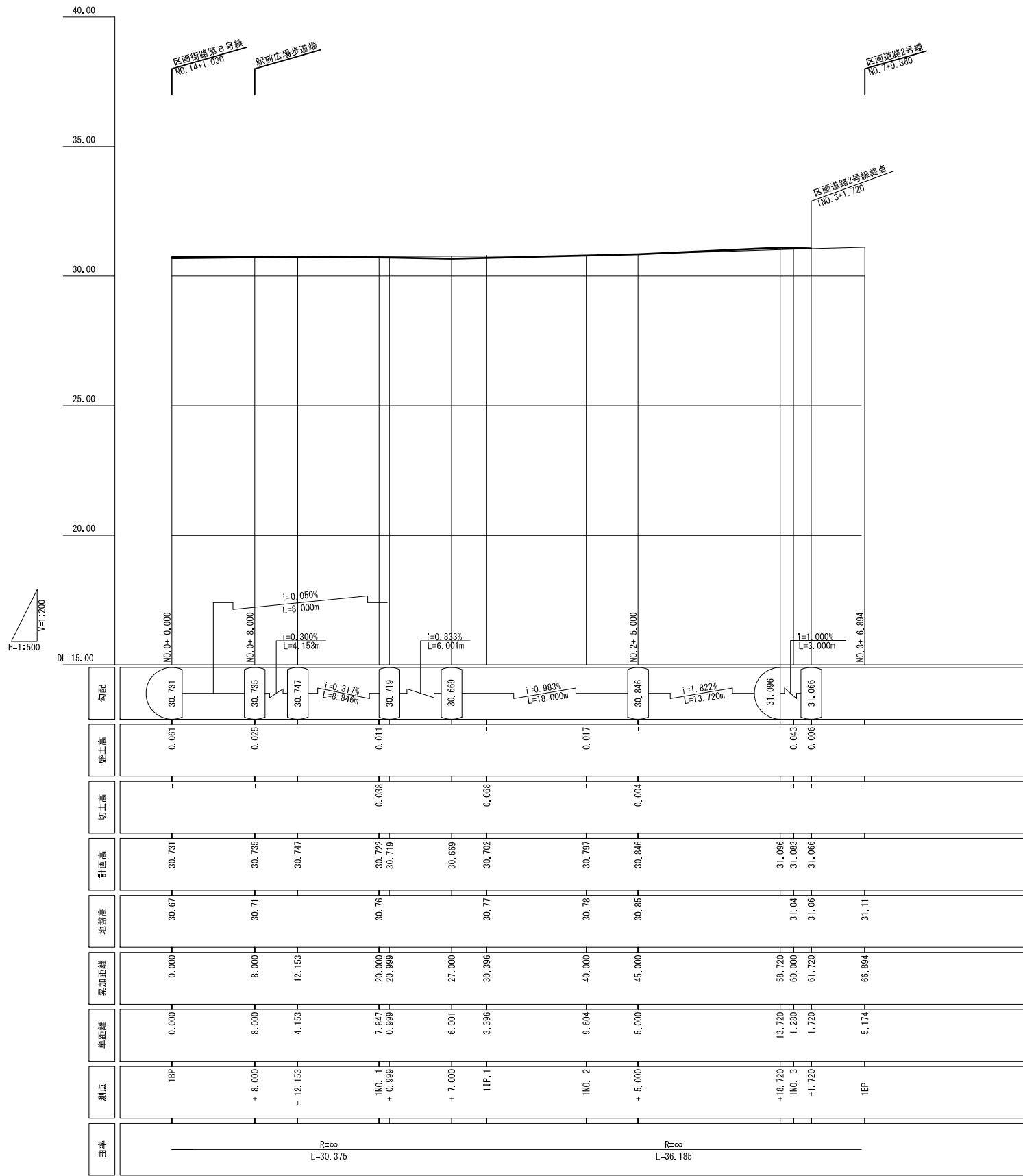










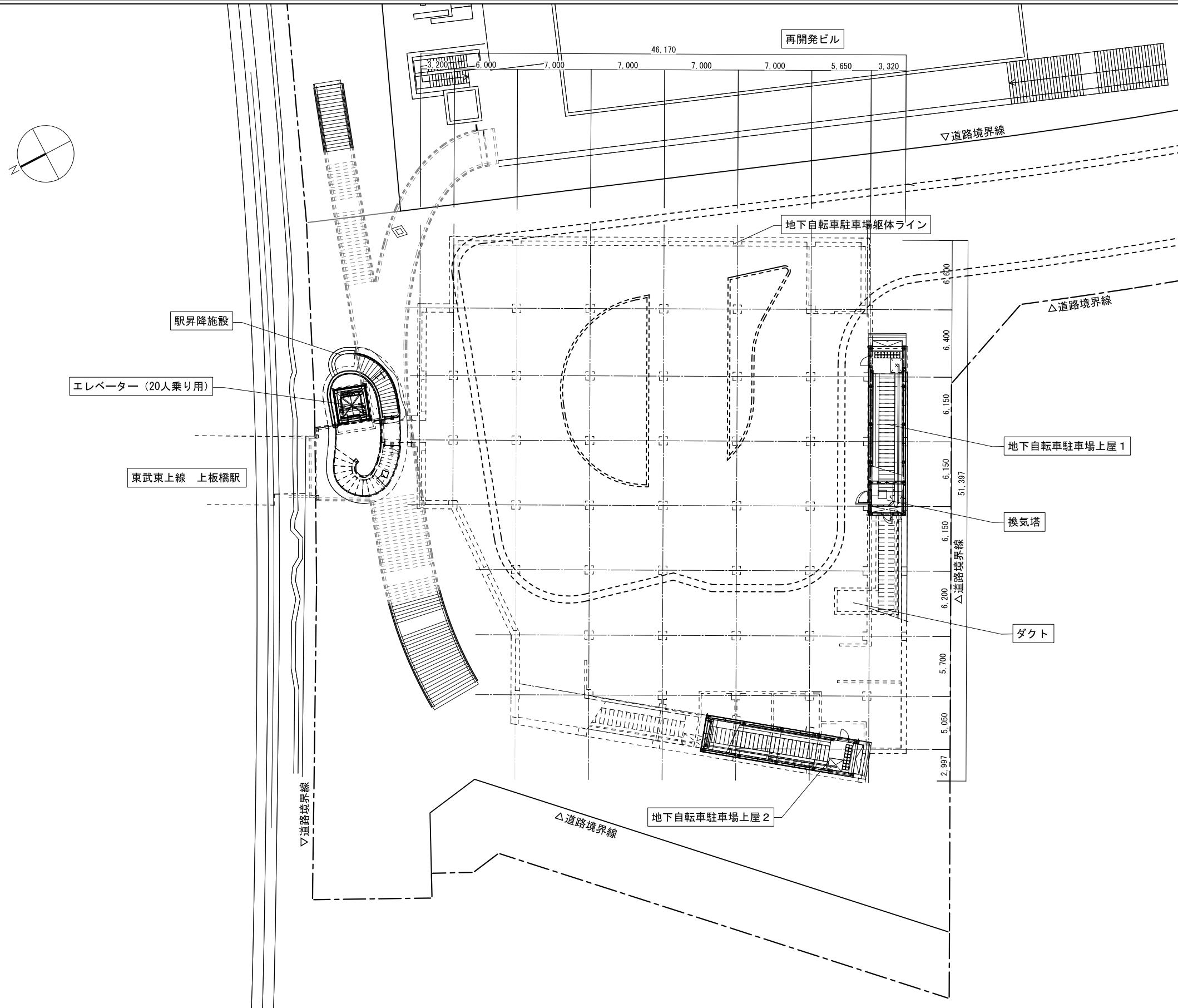


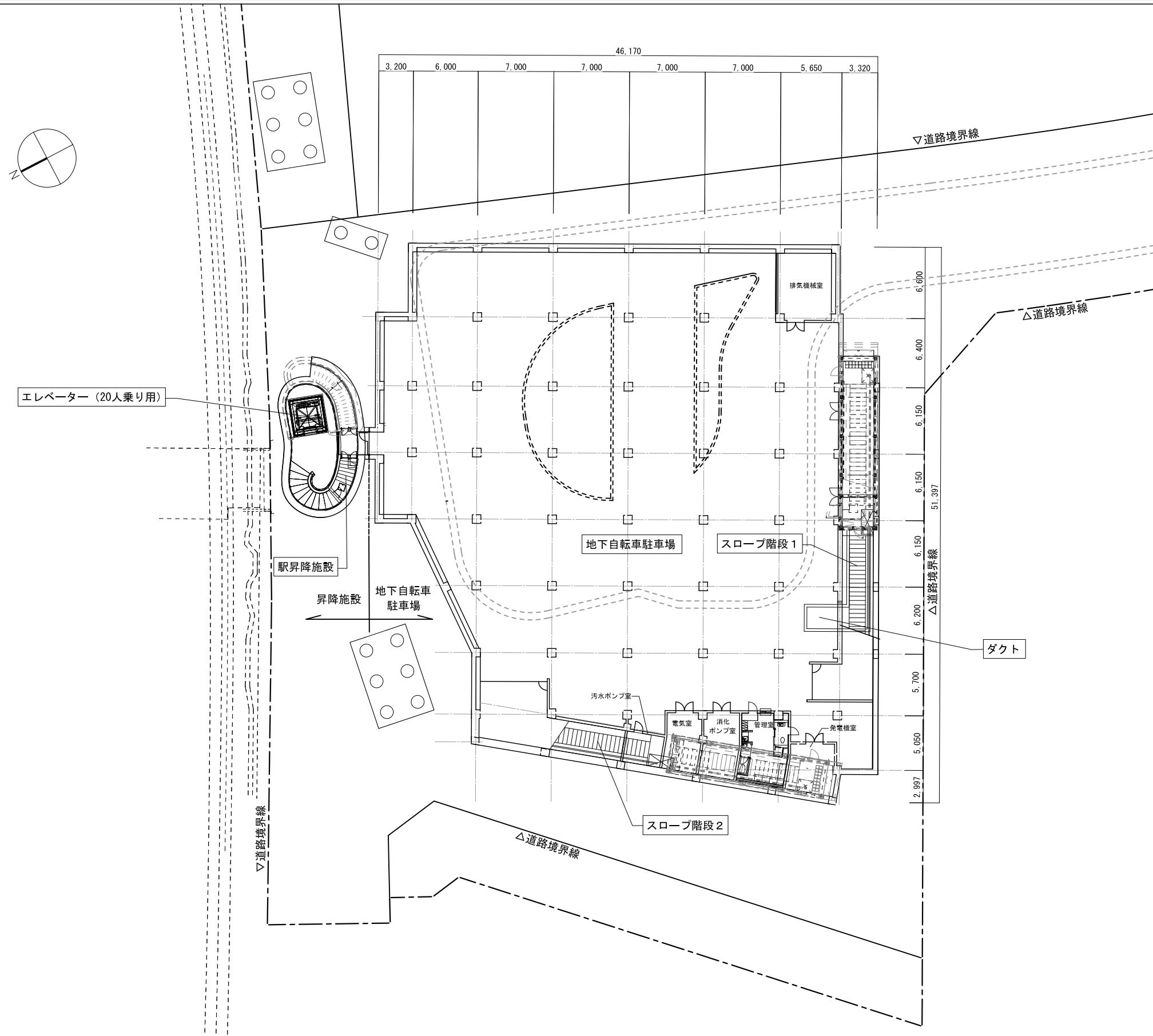
## 上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開事業

### 添付書類（3）-3

## 上板橋駅南口自転車駐車場 地上1階 平面図

S=1 : 400

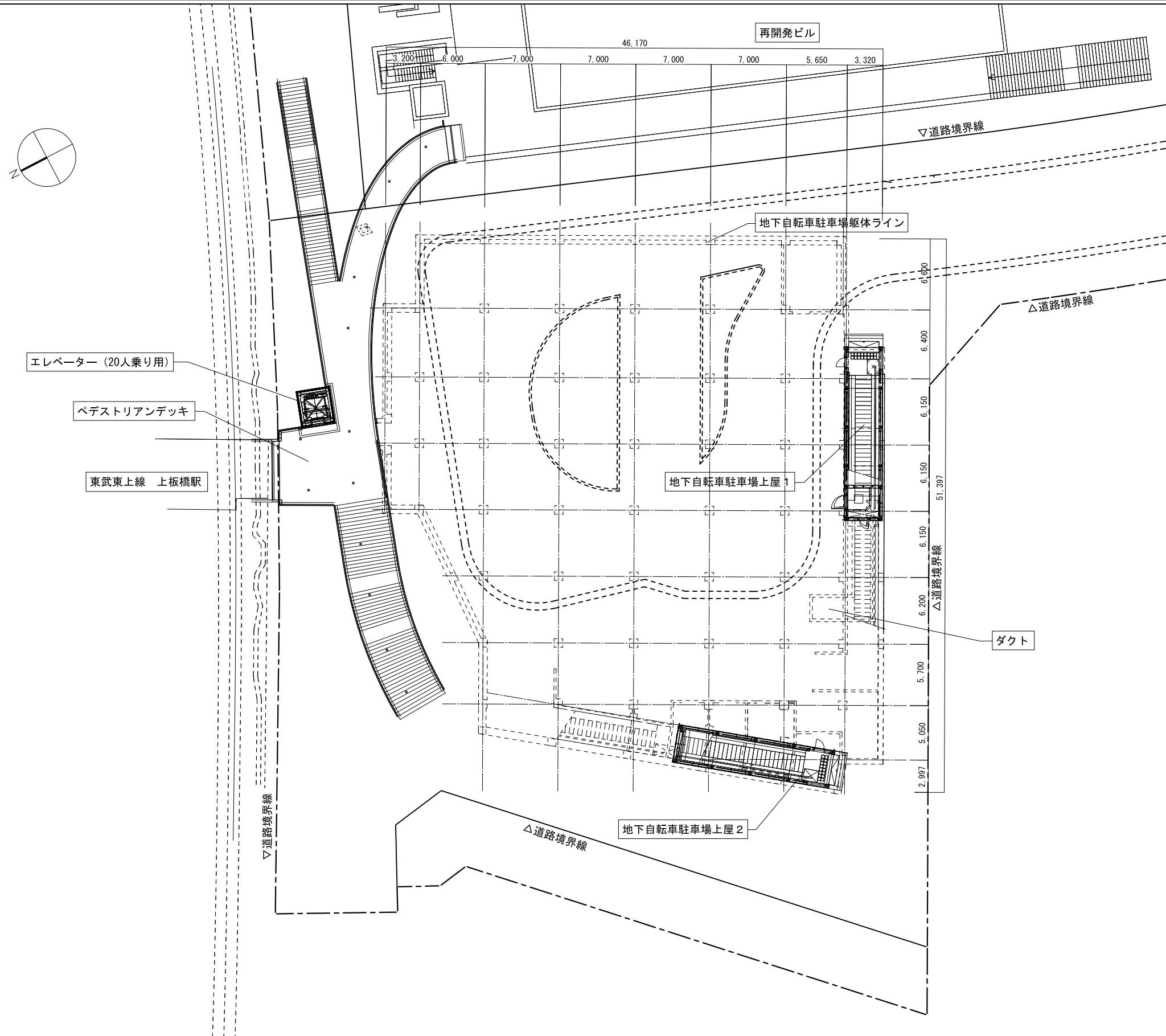


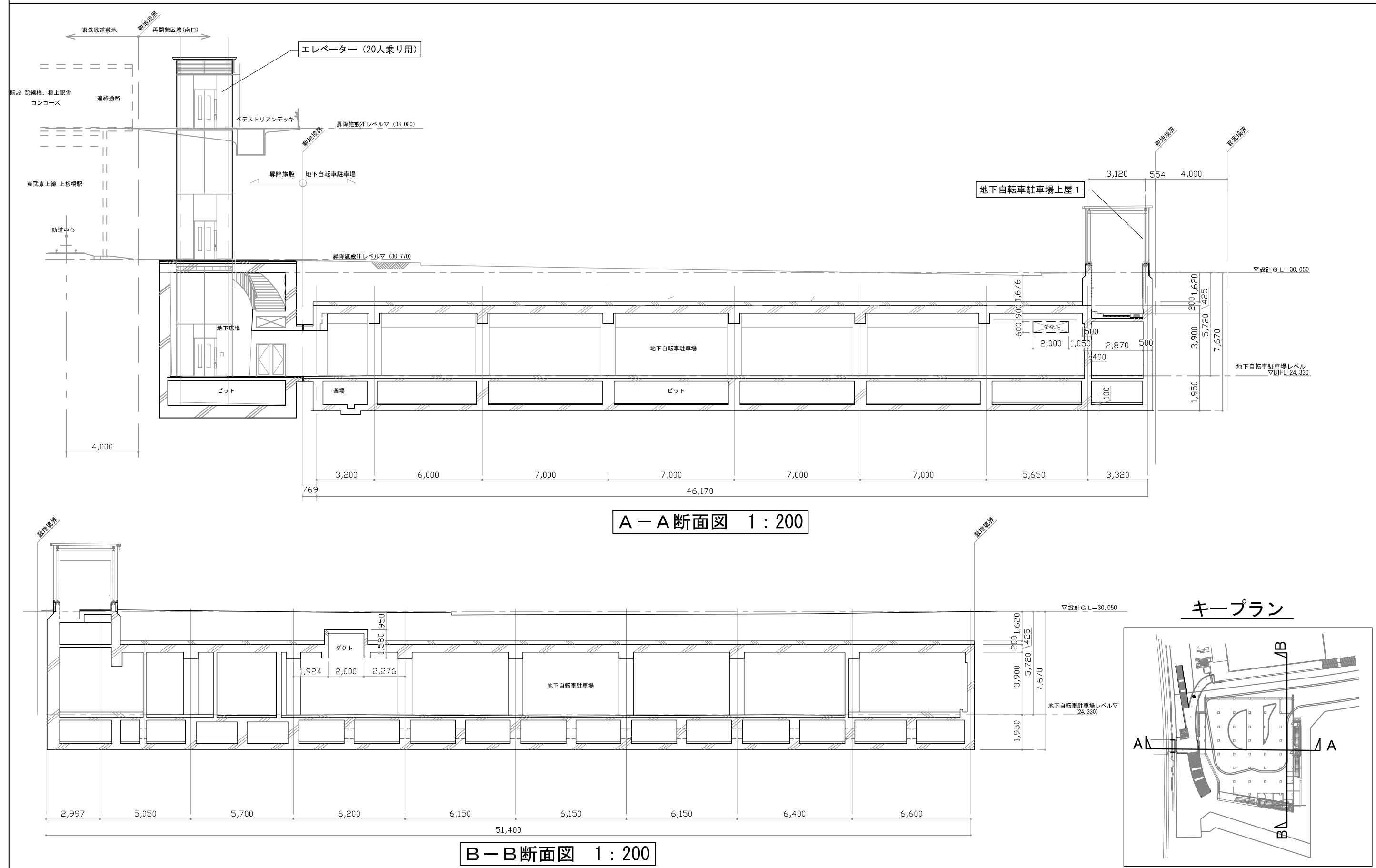


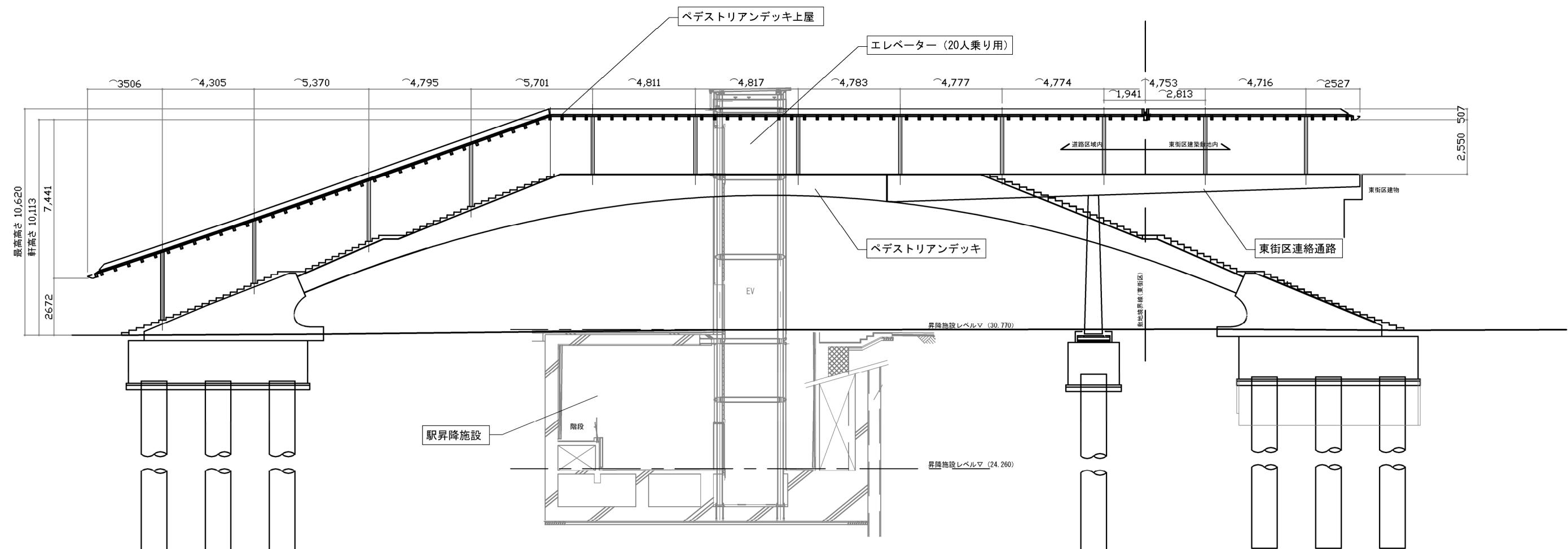
## 上板橋駅南口駅前東地区第一種市街地再開事業

### 添付書類（3）-3

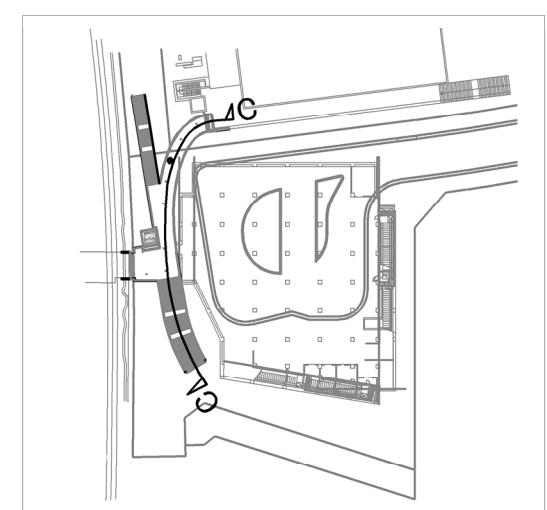
## 上板橋駅南口自転車駐車場 コンコース階 平面図 S=1:400







キープラン



C-C 断面図 1:200