

資料 2－1 報告事項 1

令和 7 年 4 月 21 日
まちづくり推進室地区整備課

上板南口まちづくりビジョン（案）について

1 策定の主旨

上板橋駅南口周辺地区（以下「上板南口」）では、平成 16 年に都市計画決定をした市街地再開発事業や都市計画道路区画街路第 8 号線（交通広場を含む。）などの整備が進展し、令和 5 年には上板橋駅が準急停車駅となるなど、まちに大きな変化が起きている。今後、新たな世帯の流入が起こるだけでなく、さらなる民間開発が連鎖していく可能性が想定される。

区は、このまちの変化を好機と捉え、地域課題の解決に加え、地域が培ってきた愛着や誇りを次の世代につなぎ、上板橋らしいライフスタイルを創造し、上板南口が板橋区の「選ばれるまち」を先導するための将来像を示した「上板南口まちづくりビジョン（以下「ビジョン」という。）の策定に取り組んでいる。

ベースとなるルールづくり（地区計画等）だけでなく、緑豊かな屋外空間（パブリックスペース）を、人中心の価値観で官民一体となって創造するまちづくりを進めていく「新たな公園都市構想」を打ち出し、めざす都市像として「人々が混ざり合い、つながる緑豊かなまち」を掲げたビジョン（案）（中間のまとめ）を作成したので報告する。併せて、令和 7 年 3 月に行ったビジョン（案）に対するパブリックコメントについて報告する。



（1）策定の考え方

以下の 2 つの視点の両立を図りながら、ビジョンの策定を進める。

- ①地域住民等から、活かすべき地域の特徴・資源や、解決すべき課題に対する意見を収集し、反映していくプロセス
- ②「東京で一番住みたくなるまち」をめざす区のブランド戦略として、地域外への波及を見据え、上板南口を起点に「新たな公園都市構想」にチャレンジするプロセス

（2）ビジョン（案）から（最終案）への進め方

ビジョン（案）では、上記①の視点で、令和 6 年 9 月からいただいていた地域意見を踏まえた内容及び、②の視点で、区のブランド戦略として創造していく上板南口の都市像を提示している。

今後、さらに①の視点で、ビジョン（案）に対し地域住民等からの意見を反映するプロセスを経ることで、計画策定の段階から開かれた住民参加の機会を創出し、ビジョン（最終案）の策定につなげていく。

2 ビジョン（案）について

資料2—2のとおり

3 ビジョン（案）の構成

【第1章】地区の状況とまちづくりの方向性

- ・これまでのまちづくりの経緯
- ・高いポテンシャルと特徴あるライフスタイルの創造

【第2章】計画コンセプトとめざす都市像 ～新たな公園都市～

- ・「新たな公園都市」構想の提示
- 計画コンセプト：境界を越えて「混ざり合い、つながるまち」へ
めざす都市像：人々が混ざり合い、つながる緑豊かなまち

【第3章】ゾーンごとのまちづくりの考え方（案）

- ・区民の皆様により身近な形で、都市像をかみ砕いた「ゾーンごとの考え方」
- ※ 今後、ビジョン（最終案）の策定に向けて、さらに地域住民から意見を収集する。

【第4章】緑とモビリティのネットワーク形成をめざして

- ・将来の都市計画道路整備や鉄道立体化等を見据えた、ネットワーク形成の考え方

【第5章】実現に向けて

- ・まちづくりの実現に向けた、ステップやスケジュール

【第6章】次世代に愛着をつなぐ

- ・開かれた参加のプロセスの考え方
- ・愛着醸成に向けた活動事例の紹介

4 ビジョン（案）に対するパブリックコメントについて

（1）募集期間

令和7年2月19日（水）～3月11日（火）【21日間】

（2）実施結果

27件・19人

意見の概要と区の考え方

資料2—3のとおり

5 今後のスケジュール

- 令和7年度以降
- ・地域住民等からさらなる意見収集
 - ・ビジョン（最終案）とりまとめ
 - ・パブリックコメントの実施（2回目）
 - ・ビジョンの策定
 - ・地区計画策定に向けた都市計画検討・手続

6 地域住民の意見収集（参考）

ビジョン(案)のうち、第3章の策定においては、より多くの地域住民等の意見を反映するため、地域の将来像やゾーンごとのまちづくりの方向性について、以下のとおり意見を収集した。

①まちづくり意見交換会

地元組織（町会・商店街・再開発組合）の代表者を対象に、意見交換会を開催した。

回	日時・場所	参加団体	参加人数
第1回	令和6年9月28日（土） 14：00～16：00 七軒家集会所	上板橋一丁目町会 上板南口銀座商店街振興組合 西地区再開発準備組合	7名
第2回	令和6年11月16日（土） 14：00～16：00 常盤台地域センター	上板橋一丁目町会 東地区再開発組合 西地区再開発準備組合	6名

②地域組織への個別説明

地元組織の会議に参加し、地域全体やゾーンごとのまちづくりについて意見を交換した。

実施日	地元組織会議体	参加人数
令和6年11月8日（金）	上板南口銀座商店街振興組合理事会	12名
令和6年11月11日（月）	東地区市街地再開発組合理事会	4名
令和6年11月11日（月）	上板橋二丁目町会役員会	14名
令和6年11月16日（土）	喜楽会役員会	12名
令和6年11月16日（土）	上板橋一丁目町会役員会	10名
令和6年12月19日（火）	西地区市街地再開発準備組合理事会	5名

③まちづくりニュースの配布・アンケート調査

まちづくりニュースを対象地域内全戸（約2,500戸）や駅利用者に配布し、まちの将来像やゾーンごとのまちづくりの方向性について、アンケート調査を実施した。

号	ニュース発行日	アンケート期間	回答数
第1号	令和6年11月	令和6年11月11日～12月6日	89件
第2号	令和6年12月	令和6年12月7日～令和7年1月7日	38件

7 市街地再開発事業の進捗状況（参考）

平成 16 年 11 月 都市計画決定

平成 28 年 9 月 事業区域を先行区域（東地区：1.7ha）
後続区域（西地区：0.5ha）に分割

【東地区（先行区域）】

平成 28 年 9 月 東地区市街地再開発準備組合に改組
令和 3 年 3 月 東地区市街地再開発組合設立認可
令和 5 年 2 月 権利変換計画認可
令和 7 年 1 月 施設建築物工事着手（東街区）
令和 7 年 4 月 施設建築物工事着手（中街区）
令和 10 年度 建物竣工予定

【西地区（後続区域）】

平成 28 年 9 月 西地区協議会設立
令和 3 年 7 月 西地区市街地再開発準備組合設立



【位置図：上板橋駅南口駅前地区】



【令和 6 年 3 月（東地区解体完了）】

【東地区計画概要】

		東街区	中街区	南街区
施設規模	延べ面積	約37,460㎡	約10,450㎡	約1,730㎡
	階数（高さ）	地上26階／地下1階（約100m）	地上19階／地下1階（約60m）	地上5階（約25m）
施設用途		住宅・店舗	住宅・店舗	事務所・店舗
公共施設等		【道路】 ・板橋区画街路第8号線（幅員16m・交通広場約3,900㎡） ・区画道路第2号（幅員9m） ・区画道路第3号（幅員6m） ・区道第2114号線（幅員6m ※拡幅） ・上板橋歩行者専用道路第1号（幅員9～13m）、 【地下駐輪場】 上板橋駅南口自転車駐車場（面積約2,600㎡、約1,500台）		

【東地区イメージパース】



【駅前広場の将来イメージ】

