

JR 板橋駅と東武東上線大山駅を結ぶまち歩き

1 ルートについて

集合場所: JR 板橋駅プラットフォーム中央(駅の出入り口ではないのでご注意ください)



2 JR 板橋駅周辺について



①板橋駅板橋口地区市街地再開発事業(個人施行)

・沿革

平成 4 年: 日本国有鉄道清算事業団より土地(約 1,675 m²)を板橋区が取得(※市街地再開発

事業区域の南側約半分)

平成 26 年:JR と板橋駅板橋区側一体開発可能性検討に関する覚書締結

平成 28 年:JR と板橋駅板橋区側一体開発推進に関する基本合意書締結

平成 30 年:JR と板橋駅板橋区側一体開発推進に関する基本協定書締結

：共同施工予定者として野村不動産株式会社を選定

：都市計画決定(市街地再開発事業等)

令和元年:施行認可(JR と野村不動産による個人施行)、権利変換計画認可

令和 2 年:工事着手

令和 9 年:工事完成

・事業スキームについて

板橋区所有用地と JR 用地を一体として市街地再開発事業として整備を行う。この市街地再開発事業は JR と野村不動産が施行者となり、板橋区は地権者として事業に参画している。

板橋区は事業用地に定期借地権(70 年)を設定し、野村不動産が借り受け地代を板橋区及び JR に支払う。板橋区は JR が所有する商業施設の4階(公益エリア)の床を賃借する。

・事業概要

施行者	J R 東日本・野村不動産
建築敷地面積	約 3,860 ㎡
延床面積	約 51,190 ㎡
規模／最高高さ	地上 34 階・地下 3 階／約 130m
用途・施設構成	B 1 ～ 3 階 商業施設 (運営:(株)アトレ※予定) 4 階 公益エリア 5 階 子育て支援施設 6 階～ 3 4 階 住宅施設 (388 戸)
総事業費見込	約 254 億円
事業期間 (予定)	令和元年 8 月から令和 9 年 9 月まで ※竣工は令和 9 年 6 月の予定



建物完成イメージ

②板橋駅西口駅前広場

・沿革

平成 30 年の板橋口地区市街地再開発事業及び板橋駅西口地区市街地再開発事業の都市計画決定が進行する中、両地区に挟まれた駅前広場は約 50 年前に戦災復興事業で整備されたままとなっていたため、両地区の事業完成に合わせ再整備することとなった。

平成 30 年度:駅前広場に関する基本線形の決定(まちづくり勉強会からの意見の集約等)

令和元年度:駅前広場整備計画原案の策定

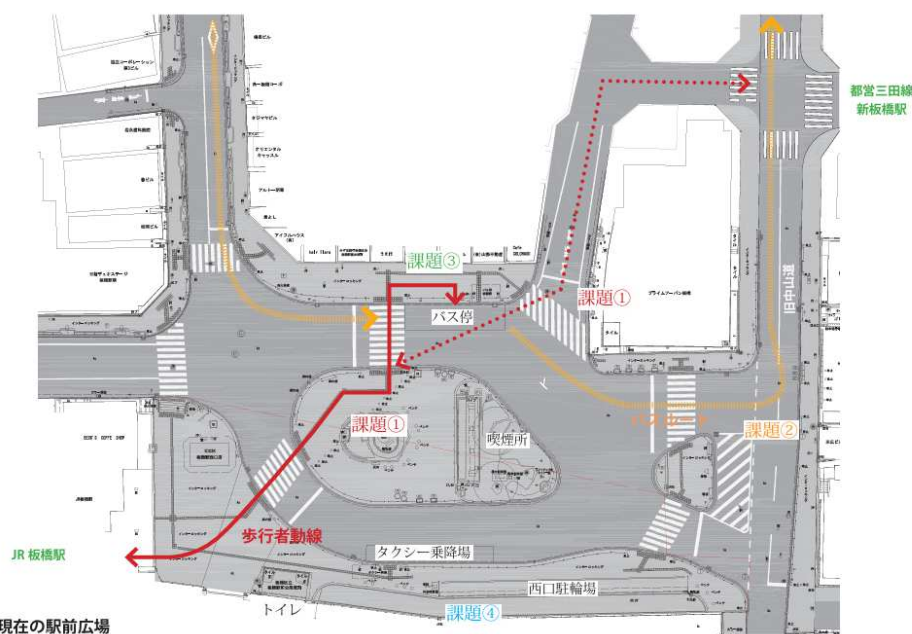
令和2年度:駅前広場整備計画の策定

令和 5 年度:整備計画更新検討に着手

令和6・7年度:基本設計及び量再開発事業との調整、整備計画更新

令和8年度:実施設計

令和9年度：工事着手
令和11年度：工事完成
・更新概要

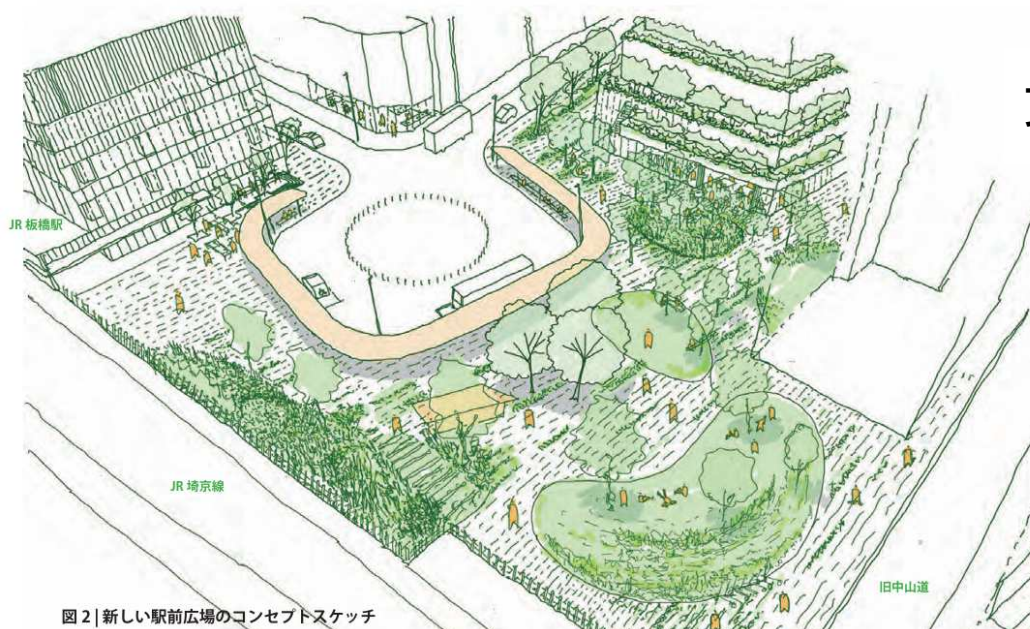


現状

図1 | 現在の駅前広場

まちの課題解決

車中心から人中心へ
駅前広場の更新を行います。



更新案

図2 | 新しい駅前広場のコンセプトスケッチ

デザインコンセプト

緑の中でおおらかに
混ざり合う駅前広場。

・更新する概要

1 駅前広場の再整備について

(1) 再整備の目的

板橋駅西口駅前広場は、昭和 24 年の都市計画決定（地積 3,950 ㎡）後、土地区画整理事業（戦災復興事業）により整備された。現在の形態となってから約 50 年が経過し、施設が老朽化しており、「板橋区の玄関口」にふさわしい空間となるよう再整備することで、交通結節機能やにぎわい・憩い・交流といった広場機能を更新していく。

(2) 整備計画の更新について

駅前広場の再整備に向けては、令和 3 年 3 月に「板橋駅西口駅前広場整備計画」を策定したが、その後、コロナ禍を経た社会変化や周辺でのまちづくりの進展があった。駅前広場を中心とする一体的な空間整備をめざして、社会変化の反映や 2 つの市街地再開発事業との調和を図りながら、令和 7 年度末までに整備計画を更新する。

2 整備計画の検討状況

(1) 検討の視点

- ・交通結節機能の課題解決
- ・広場機能（にぎわい・憩い・交流）の強化

(2) 交通結節機能の課題解決に向けた検討

項目	現状の課題	課題解決に向けた方策
板橋駅～新板橋駅の乗換え動線	広場内で 2 回の車道横断を要するため、安全性が低い。	道路横断をなくすことで、安全性を飛躍的に向上させる。
バスルート	広場から旧中山道への左折時にバスが対向車線にはみ出す。	バスはグリーンロードからの出入りとする。
バス停留所	駅から遠く、利便性が低い。	駅に近い位置に移動する。
一般車両用停車場	身体障がい者用（一般車両用）の停車場がない。	駅のバリアフリールート近くに身体障がい者用停車場を設置する
自転車の歩道進入	歩道内に駐輪場が設置され、歩行者の安全性に課題がある。	再開発ビルに駐輪場が整備されるため、広場内には設置しない

③板橋駅西口再開発（組合施行※地権者の総意での施行）

・沿革

平成 25 年度：準備組合設立

平成 30 年度：都市計画決定

令和 4 年度：組合設立認可

令和 6 年度：権利変換計画認可、解体工事着手

令和 8 年度：本体工事着手

令和 11 年度：工事完成

・事業状況等について

準組合の設立時の**事業協力者**は(株)大京

組合設立時の**参加組合員**は(株)大京、三菱地所レジデンス(株)、三井不動産レジデンシャル(株)、安田不動産(株)

特定業務代行者

・西松建設(株)

コンサルタント

・(株)都市空間研究所

設計事務所

RIA・西松建設 設計共同企業体

【計画概要】

		西口地区	
		A街区	B街区
施設規模	延べ面積	約 44,000 m ²	約 1,500 m ²
	階数(高さ)	地上 37 階／地下 2 階 (約 140m)	地上 6 階 (約 25m)
施設用途		住宅・店舗・事務所	店舗・事務所
公共施設等		公園(面積約 60 m ²)	



【西口地区イメージパース】

④千川上水



・沿革

元禄 9 年(1696)玉川上水を現在の保谷・武蔵野両市境で分水したものです。北の石神井川と南の妙正寺～善福寺川系の分水界上をぬって練馬から板橋を抜け、巣鴨まで開渠とし、それから先を木樋(木管一土中埋設)で江戸までつないでいました。

千川上水は、はじめ将軍お成りの小石川御殿、湯島聖堂、上野寛永寺及び浅草寺への給水を主な目的とし、その周辺の武家屋敷や町家への飲料水にも利用されていました。宝永 4 年(1707)には川沿いの村々から出された灌漑用水への利用が許可され、多摩群6か村、豊島群

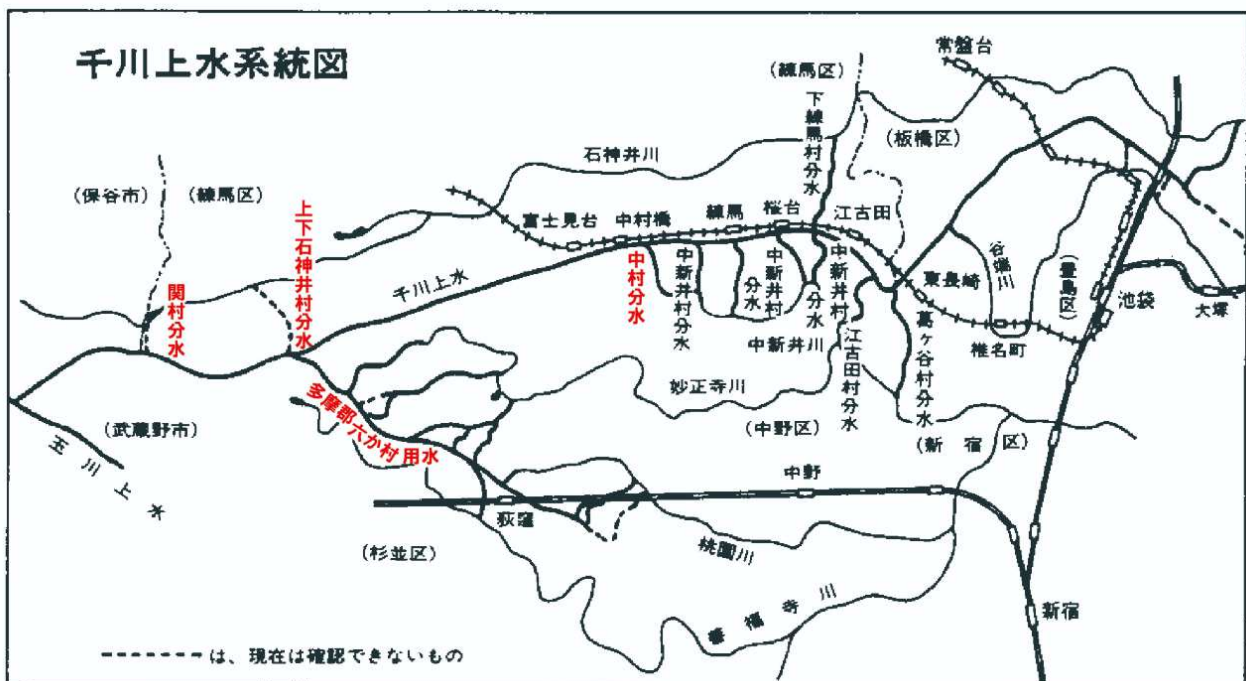
14 か村に分水を引かれることになりました。

その後、江戸への上水としては享保 7 年(1722)に一度、さらに天明 6 年(1786)に再度の廃止をみて、むしろ水田灌漑面に大きな役割を果たしながら幕末を迎えています。

幕末から明治にかけて、千川上水の水は滝野川の反射炉や王子の製紙会社、板橋の火薬製造所などの工業用水として利用され始めました。明治 13 年には岩崎弥太郎の立案で千川水道会社が設立されました。その後、東京の市街化が急速に進み、近代水道の普及が進むにつれて、明治 41 年には千川水道会社は解散しました。大正 12 年の関東大震災以降、流域の宅地化がすすめられ、昭和 7 年の大東京市成立を迎えるころには、上流部周辺でも水田が徐々に姿を消していきました。この結果、水田灌漑に利用された分水の多くは昭和 10 年代で利用が中止され、その後は主に板橋や王子での工場に利用されることとなりました。工場での水は常に不足がちで、昭和 10 年には、石神井川の水を豊島園(※1)東側の中之橋下流わきから千川上水までポンプで揚げて利用したといえます。

千川上水利用の歴史は、このころすでに幕を閉じつつあったのです。役割を失った川は、付近の住民にはさまざまな弊害をもたらすものとして映りました。昭和 23 年 10 月に、区議会から東京都知事に出された意見書には、千川上水の弊害として降雨時の氾濫(はんらん)・浸水被害、子どもの水死事故、衛生問題があげられ、これらに対する善処を訴えています。

以後、暗きょ工事への要望が高まりましたが、水路管理権移管の問題(当時は板橋区長が管理)や工事費用の問題(当時、暗きょ化には 5,000 万円必要)から、暗渠化の実施は昭和 27 年以降となりました。



3 東武東上線大山駅周辺について



⑤遊座大山商店街

・沿革

1950（昭和25）年、戦後の混乱がまだおさまりきらない中、平和を祈願して発足したオオヤマピース商店会を前身とする、遊座大山商店街。

遊座大山商店街の歴史

昭和



平成

●昭和25年

戦後の混乱がまだ納まらない中、平和を願い大山ピース通り商店会として発足。



●平成2年

振興組合設立、区立文化会館にて創立40周年並びに振興組合設立式典を実施。

●平成3年

国の助成を受けCI事業を実施



●昭和30年

区内最大の公会堂、板橋区民会館が竣工するや
板橋区民館通り商店街と改称。

●昭和34年

区板橋区民館通り商店街協同組合設立、
街路灯・ネオンアーチ新設。

●昭和39年

区街路灯・ネオンアーチ
改修並びに増設。

●昭和45年



●平成4年

CI 事業実施の成課として
遊座大山商店街とユニークな名に改称。

●平成9年

国内有数の明るさと安全性を備えた防災型街路灯
アーチ遊ライト完成。

●平成11年

国内有数の明るさと安全性を
備えた防災型街路灯
アーチ遊ライト完成。

●平成12年

商店街創立50 周年を記念して池袋、
白雲閣にて50 周年の式典を実施。
遊座小判のプレミアム販売を開始。お客様に大好評となる

●昭和55年

街路灯を建替える。

●昭和56年

街路灯新設にともない大山サンロードと改称。
シズオカヤ大山店開店。

●昭和57年

区民会館が都内有数の規模を誇る板橋区立文化会館として誕生。
ブロックカラー舗装道路完成。

●昭和60年

現在は区内有数のスタンプとして通用している
遊スタンプ事業発足。

●平成13年

ホームページを開設

●平成15年

江戸開府400 年を記念して
慶長小判のレプリカ、
遊座小判を発行。

●平成16年

商店街事務所を松田ビル2 階へ移転。

●平成17年

防犯カメラ本格稼働する。





昭和 40 年代の商店街

⑥大山駅駅前広場

大山駅の駅前広場

【事業概要】

補助第 26 号線の整備や東武東上線の鉄道立体化を見据え、各交通機関への乗り換え利便性の向上を目的に駅前広場の整備を行う。

令和 6 年度末時点の用地取得率は約 15%(4 画地)となり、今年度も引き続き用地折衝を行っていくとともに、関係機関等との協議を進め事業の進捗を図る。

なお、東京都が事業主体で進めている連続立体交差事業は、令和 6 年 11 月に東武鉄道が工事説明会を開催し、現在、準備工事に着手している。

大山駅の駅前広場



名称	東京都市計画道路事業 区画街路 板橋区画街路第 9 号線	
規模	取付道路部分	延長 23m、幅員 16m、2 車線
	交通広場	面積 3,348 m ²
経緯	都市計画決定	令和元年 12 月
	事業認可	令和 3 年 12 月



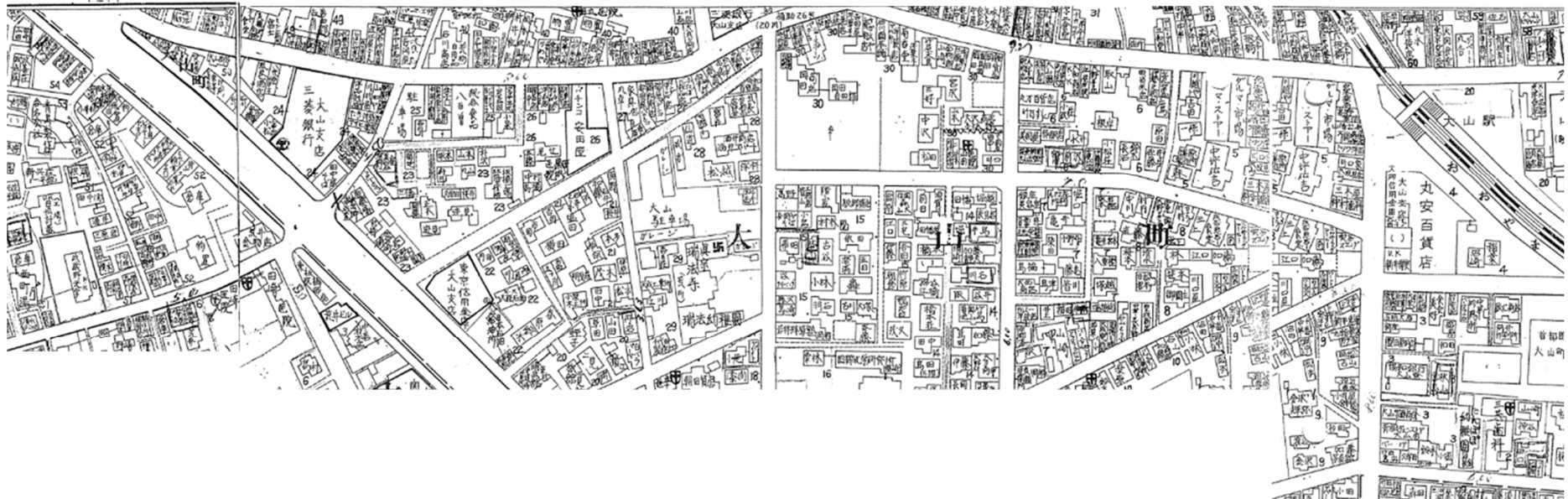
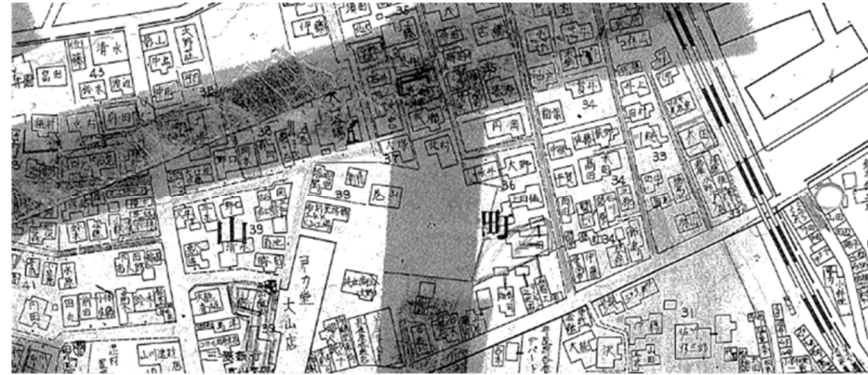
⑦ハッピーロード大山商店街

・沿革

戦前から旧川越街道沿いに自然発生的に商店が並んでいましたが、朝鮮戦争の特需景気も加わって、闇市が駅周辺や商店街中央に出来て人が集まるようになりました。闇市は一時100軒を超えたそうです。

1960年(昭和35年)代の高度成長期には飛躍的な発展を遂げ、東上線沿線の住宅化が進むとともに、近隣の地域のみならず東上線の成増や志木等の遠方から電車賃をかけてでも買いに来るほどの人気となりました。1964年(昭和39年)には創業地が千住であるイトーヨーカドーが出店し、大山の核産業となりましたが、1994(平成6年)に閉店しました。

1978年(昭和53年)に池袋サンシャインが完成しましたが、このことに危機感を覚えた商店街ではアーケード建設の構想が出てきました。大山駅寄りの「大山銀座商店街振興組合」と川越街道沿いの「協同組合大山銀座美観街」の2つの商店街は合併を模索するようになり、1977年(昭和52年)に合併し、1978年(昭和53年)4月に念願のアーケードが完成しました。その後1983年(昭和58年)に「ハッピーロード大山商店街振興組合」となりました。



昭和 40 年代の商店街

⑧クロスポイント周辺地区市街地再開発事(組合施行)

事業内容の紹介

大山町クロスポイント周辺地区は、「安全な歩行者動線の確保」「憩いと賑わいの広場空間」「ハッピーロード大山商店街と連続する街並みの形成」をまちづくりの取り組みとし、令和3年9月15日に工事着手しました。そして、B・C街区が令和6年3月、D街区が同年11月、A街区が同年12月に工事完了しました。

大山町クロスポイント周辺地区まちづくりの取組



安全な歩行者動線の確保

- ・歩道状空地の整備を行い、安全な歩行者動線を確保します。
- ・歩道状空地には、街路樹等の緑化を行い、みどり潤う快適な歩行者空間を演出します。賑わいと潤いのある商業空間の創出をめざします。

憩いと賑わいの広場空間

- ・A街区の北東角には、大山駅からの商店街通行者を迎え入れる広場空間を設けます。商店街とA街区の窓口として、新たな滞留空間となる街のにぎわい拠点をめざします。
- ・広場には植栽やベンチ等を配置し、買い物の休憩スペースとしても利用できる潤いある憩いの場を整備します。

ハッピーロード大山商店街と連続する街並みの形成

- ・4街区全ての低層部に商業機能を導入し、「商店街の連続性」を確保します。
- ・低層部に商業機能を設置することで、補助第26号線沿道に新たなにぎわい広げていくための「拠点の形成」をめざします。

街区	建築敷地面積	建築面積	延床面積	容積率	建築物の高さ	主要用途	住戸数	階数
A	約3,104㎡	約1,756㎡	約27,559㎡	約599%	約92m	住宅、店舗、駐車場	239戸	地下1階、地上26階
B	約425㎡	約287㎡	約1,838㎡	約380%	約31m	住宅、店舗、保育園	18戸	地上8階
C	約353㎡	約223㎡	約710㎡	約183%	約19m	店舗	—	地上4階
D	約1,233㎡	約713㎡	約9,875㎡	約567%	約94m	住宅、店舗、駐車場	88戸	地下2階、地上25階

※大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合より資料提供

パース



D街区（敷地内から）：みどり潤う通り抜け空間



D街区（補助第26号線側から）：みどり潤う通り抜け空間



鳥瞰図：新たなにぎわい拠点を作ると共に、商店街とのつながりを形成

※大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合より資料提供（令和5年12月時点でのイメージです。）

事業スケジュール



組合設立の認可により、組合は法人格を得て、市街地再開発事業の施行者となり、事業に着手します。

◇ 事業関係者

施行者	大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合
参加組員	住友不動産株式会社、株式会社フージャースコーポレーション
事業コンサルタント	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
設計	株式会社久米設計

⑨ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業(組合施行)

【事業概要】

市街地再開発事業により、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図る。

【経緯と今後の予定】

令和 3 年度 都市計画決定

令和 5 年度 組合設立認可

令和 7 年度 権利変換計画認可 (予定)

<配置図>



【計画概要】

区画面積	約 1.3ha	
街区区分	A 街区	B 街区
延床面積	約 40,680 m ²	約 30,390 m ²
高さ	107m	107m
階数	地上 28 階／ 地下 1 階	地上 28 階／ 地下 1 階
主要用途	住宅、店舗、 駐車場 等	住宅、店舗、 駐車場 等
住戸数	約 320 戸	約 260 戸

<完成イメージ>



配置図及び完成イメージは大山町ピッコロ・スクエア周辺地区パンフレットより引用

■ 事業関係者

行政 : 東京都、板橋区

参加組合員 : 積水ハウス株式会社

事業協力者 : 五洋建設株式会社

基本設計 : K計画・安井設計企業共同体

事業コンサルタント : 株式会社ポリテック・エイディディ