

# 赤塚地区まちづくり基本計画

# 目次

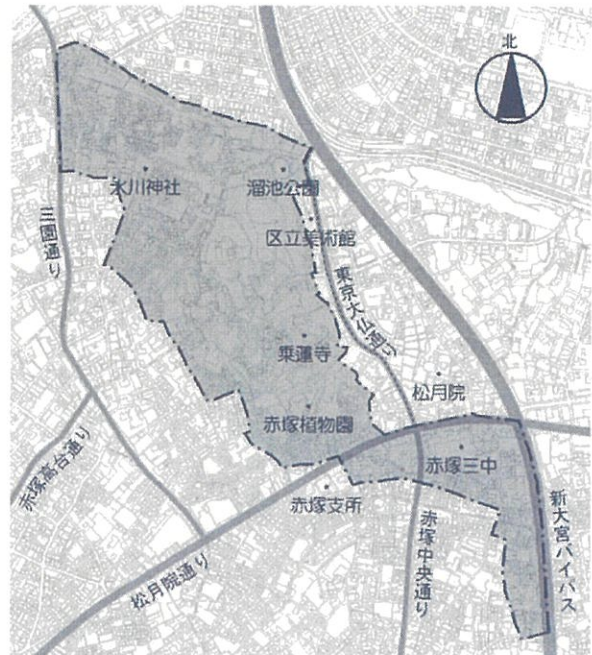
1	はじめに	1
2	これまでの主なまちづくり経緯	2
3	赤塚地区のまちづくりの考え方	4
	（1）板橋区のまちづくりの考え方	4
	（2）具体的なまちづくり検討の必要性	5
4	赤塚地区の課題整理	6
	（1）項目別課題の整理	6
	①道路の状況について（道路幅員）	6
	②住宅の状況について（建物構造・密集）	7
	③防災面（消防活動困難区域）の状況について	8
	④オープンスペース（公園・広場・緑地など）や歴史資源の状況について	9
	（2）まちづくりアンケートの集計結果（不満足度評価）	10
	（3）課題特性のまとめ	11
5	地区区分(案)とまちづくりテーマ	12
6	地区区分別まちづくり基本計画(案)	13
	（1）赤塚北部地区のまちづくり基本計画	13
	（2）赤塚中央地区のまちづくり基本計画	17
	（3）赤塚南部地区のまちづくり基本計画	23
	（4）赤塚地区全体に係る事項	27
7	今後のまちづくり検討テーマ（予定）	29
	資料編	30

# 1 はじめに

## 赤塚地区の状況

赤塚地区は、赤塚4丁目、5丁目、6丁目、7丁目にかかる約47.7haの区域である。

低層住宅を中心とした市街地を形成しており、農地、公園、崖線などの緑、歴史的な資源等が残されている地区である。一方で、住宅密集地や消防活動困難区域、狭あい道路、行き止まり道路、道路の安全性、防犯や住民マナーなどの課題が残されている。そのような課題を解決していくために、地区計画を中心とした都市基盤の改善や地域のまちづくりルール（美化・防犯・マナー向上など）の策定など、少しずつ、市街地を改善していくことが求められる。



赤塚地区

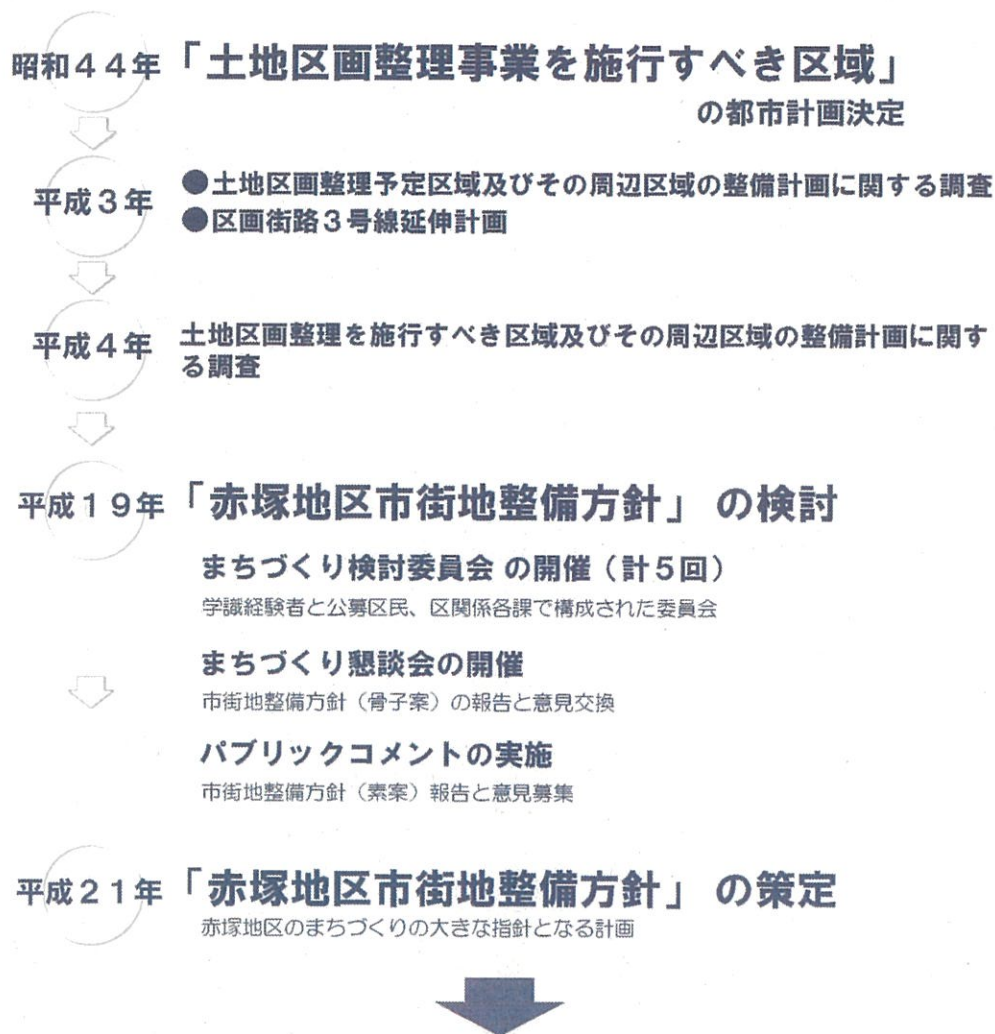
## まちづくり基本計画の策定経緯と役割、性格

赤塚地区まちづくり基本計画は、赤塚地区市街地整備方針（平成21年2月策定）を基に、地域住民を委員とした赤塚地区まちづくり協議会において、まちづくりの内容を検討しながら、これから具体的なまちづくりを進めていくための基本的な考え方、方向を示した、赤塚地区の“基本計画”としてまとめたものである。

- 赤塚地区市街地整備方針を踏まえつつ、より、地区に入り込んだ、具体的なまちづくりを進めていくための基本的な考え方、方向を示したものである。
- 赤塚地区において誰もが安心・安全に住み続けられるまち、誰もが潤いのある快適に住み続けられるまちを目指すために、まちづくり協議会で検討を重ね、整理したものである。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域の指定解除に必要な一定の整備水準を確保するまちづくりを進めるための考え方をまとめたものである。

## 2 これまでの主なまちづくり経緯

板橋区では、これまで、以下のようなまちづくりを行ってきた。





<まちづくり協議会での検討経緯>

年	会	検討テーマ	検討概要
平成 21 年	第1回 (準備会) 7月22日	まちづくり協議会の設置検討	まちづくり協議会の開催方法や構成員の特性、望ましい参加人数等について検討を行った。
	第2回 (準備会) 9月4日	まちづくり協議会(準備会)の進め方	まちづくり協議会での検討のきまり事や会の開催日や時間等の検討を行った。
	第3回 (準備会) 9月30日	赤塚地区の課題特性の把握と地区区分	地域の課題について意見交換を行いながら特性を把握した。また、課題特性を踏まえながら地区区分を行い、地区区分別のまちづくりテーマを設定した。
	第4回 (準備会) 10月30日	地区区分別の「都市基盤」の課題と課題解決に向けたまちづくり方向	地区区分別に、都市基盤である道路や公園に検討視点を絞り、課題の整理や改善方向について意見交換を行った。
	第1回 (協議会) 11月30日	地区区分別の「建物・敷地の使い方」の課題と課題解決に向けたまちづくり方向	協議会として第1回目の会合である。地区区分別に、建物の課題や敷地の使い方について意見交換を行った。
平成 22 年	第2回 (協議会) 2月1日	協議会役員を選出とまちづくり基本計画(案)の承認	協議会役員(会長1名、副会長2名)の選出とまちづくり基本計画(案)の内容について確認、承認を行った。

<まちづくり協議会の検討の様子>



### 3 赤塚地区のまちづくりの考え方

#### (1) 板橋区のまちづくりの考え方

昭和44年に「土地区画整理事業を施行すべき区域（以下、「すべき区域」という）」が都市計画決定され、将来、土地区画整理事業によるまちづくりを行うこととなっていたが、市街化の状況や経済状況等を踏まえ、赤塚地区においては、全面的に土地区画整理事業を行うことは非常に困難である。

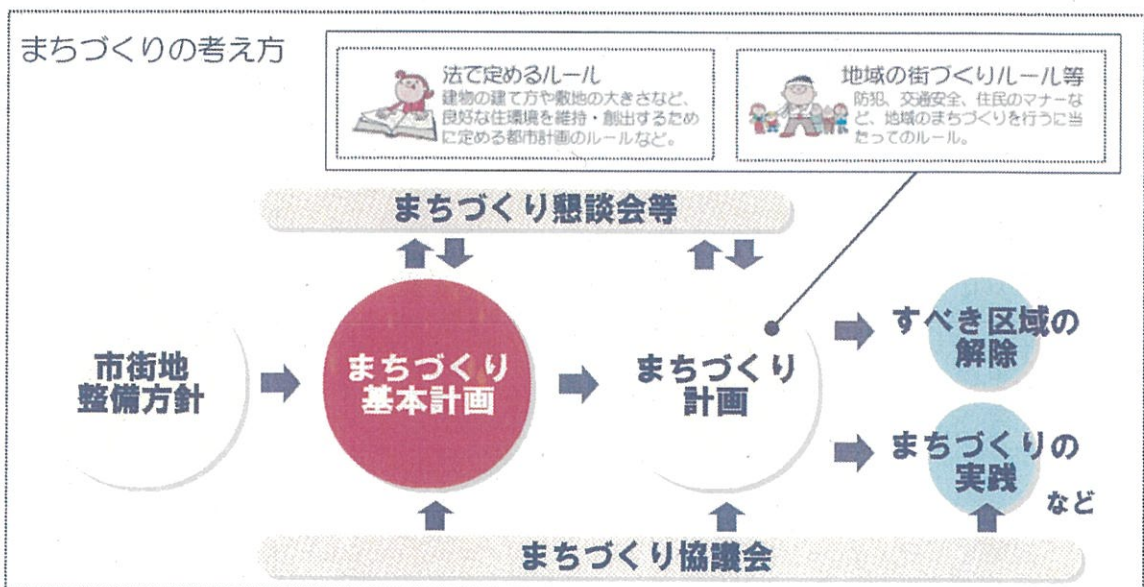
しかし、依然として、狭あい道路や住宅密集、消防活動困難区域等の課題が残されており、土地区画整理事業以外の手法で、まちの課題を解決していくことが必要となる。

そこで、平成21年2月に「赤塚地区市街地整備方針」を策定し、赤塚地区全体のまちづくり方針を整理している。地域にふさわしいまちづくりを行うためには、この方針を基に、住民と区が協働して、地域住民の意見や区の考えを反映した、まちづくりを行うことが必要である。

そのため、「赤塚地区まちづくり協議会」を設立し、赤塚地区市街地整備方針をベースに、“赤塚地区において誰もが安心・安全に住み続けられるまち、誰もが潤いのある快適に住み続けられるまち”の実現に向けてまちづくりを検討している。

赤塚地区市街地整備方針やこれまでのまちづくり協議会での検討内容、アンケート等を踏まえ、「まちづくり基本計画」として今後のまちづくりの考え方や方向について整理している。

今後は、地区計画を中心に、法律に則った建物の建て方や敷地などのまちづくりのルールを定め、良好な市街地形成を図るとともに、法律によらないものの、地域の皆さんそれぞれが守っていくべき、防犯、防災、美化、住民マナーについてもまちづくり検討の範囲と捉え、「まちづくり計画」としてまとめ、すべき区域の解除とともに総合的に計画づくりを行っていくこととしている。



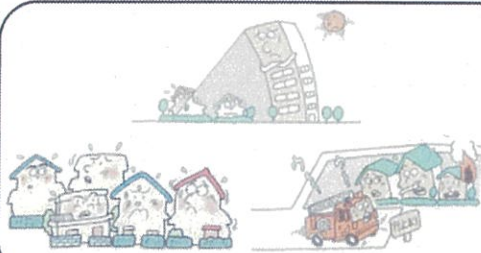


## (2) 具体的なまちづくり検討の必要性

現在は、建築基準法、都市計画等に沿って、建築や土地利用が行われているが、今後すべき区域の解除により有効な土地利用が図られた場合においても、具体的なまちづくりルールを策定することで、地区にふさわしくない建物の立地や密集市街地の形成・促進、地域の宝・資源の消失などを未然に防ぐことができ、良好で安全な市街地形成を計画的に進めていくことができる。

地区の課題を改善しつつ、地区の宝・資源は将来に継承していく、地区の実状に合ったまちづくりが必要となる。

具体的なまちづくりの計画がなかったら...



- ⇒地区にふさわしくない建物の立地
- ⇒災害に弱い密集市街地の形成・促進
- ⇒地域の宝・資源（歴史、緑など）の喪失  
などにつながる可能性あり

地区の宝・資源は  
将来に継承していく

地区の課題は  
改善していく

地区の実情に合った「まちづくり計画」が必要！