



板橋区都市づくりビジョン

(第四次都市計画マスタープラン)

はじめに



本区の都市づくりは、平成30（2018）年3月に策定した「板橋区都市づくりビジョン（第3次）」において、概ね20年後の都市の将来像を見据え、「東京で一番住みたくなるまち」を目標に進めてまいりました。

区内の板橋駅、大山駅、上板橋駅、高島平駅の都市再生や区立中央図書館・ポローニャ絵本館をはじめとする公共施設整備など、区内各地域における都市づくりは着実に進展し、本区の都市づくりを取り巻く状況は100年に一度の大きな転換期を迎えております。

また、令和3（2021）年4月に、板橋区都市づくりビジョンの実現に寄与することを目的に「板橋区都市づくり推進条例」を制定し、区民発意の都市づくりの促進や大規模土地の土地利用転換の誘導などにも取り組んでおります。

このような状況のもと、本計画は、令和8（2026）年度を初年度とする区の最上位計画である「板橋区基本構想」が掲げた将来像「未来をひらく 緑と文化のまち“板橋”」を同一の理念として掲げることで、区のこれまでの取組をさらなる高みへと発展させていく総合的な都市づくりを実現する計画として策定いたしました。

本計画では、都市基盤などの都市空間だけでなく、人の活動や地域の自然・歴史・文化、ものづくりなどのくらしの積み重ねを尊重しながら、総合的・統一的に都市づくりを捉える考え方として「地域の価値を最大化する『板橋都市デザイン』」を打ち出しております。

この考え方を共通認識として、皆様の身近な生活圏の豊かさを形成する都市づくりに取り組むことで、これからの予測困難な時代における持続可能な区政が実現できるものと考えます。

都市づくりは長い年月を要し、また行政だけで進められるものではありません。概ね20年先を見据え、区民や事業者の皆様をはじめとする多様な主体が、ともに未来の“板橋”を思い描き、協働の都市づくりに取り組んでいくことが不可欠です。

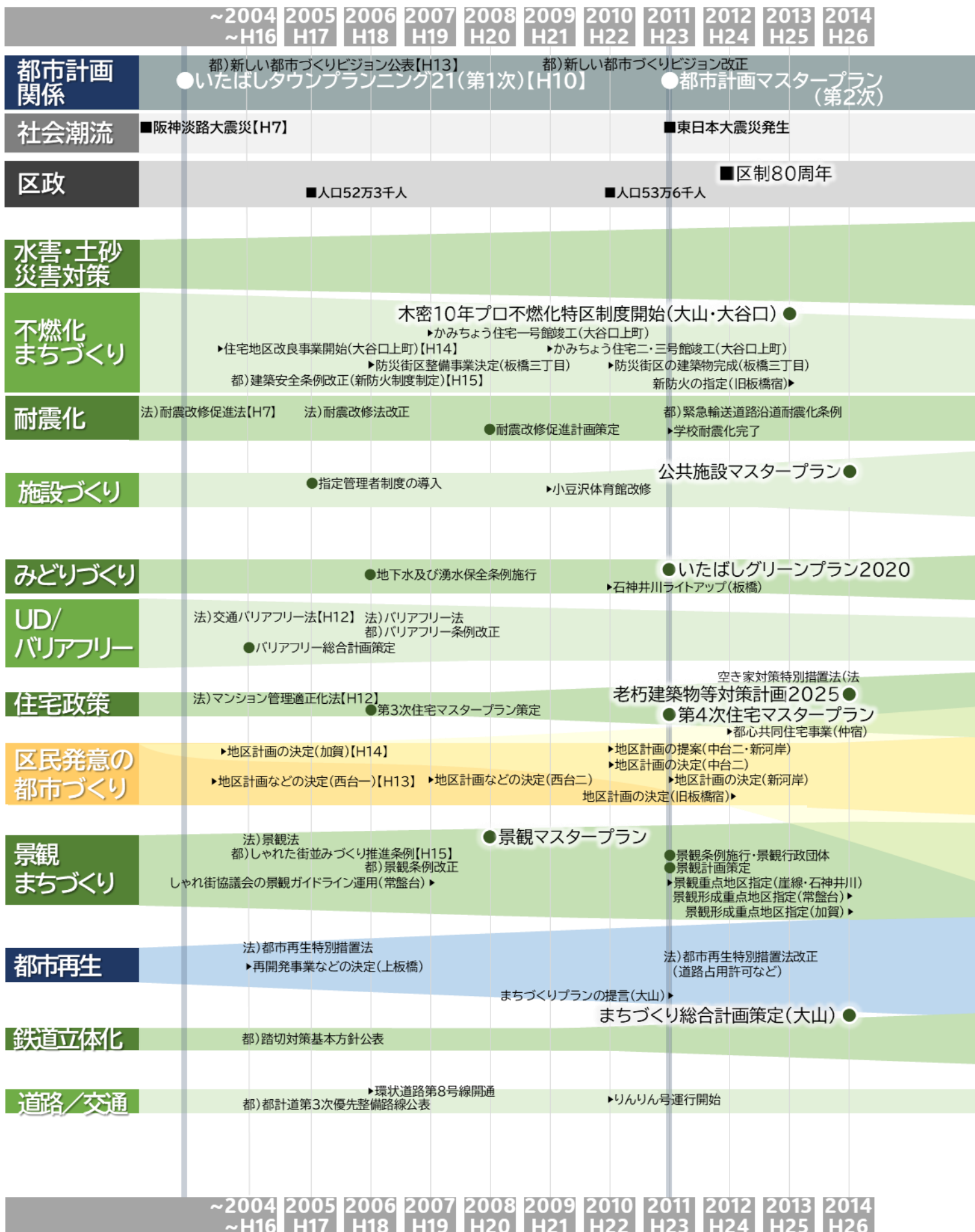
「板橋区に住みたい、住み続けたい、また住みたい」と感じていただける都市であり続けるために、全力で取り組んでまいりますので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和8年3月

板橋区長

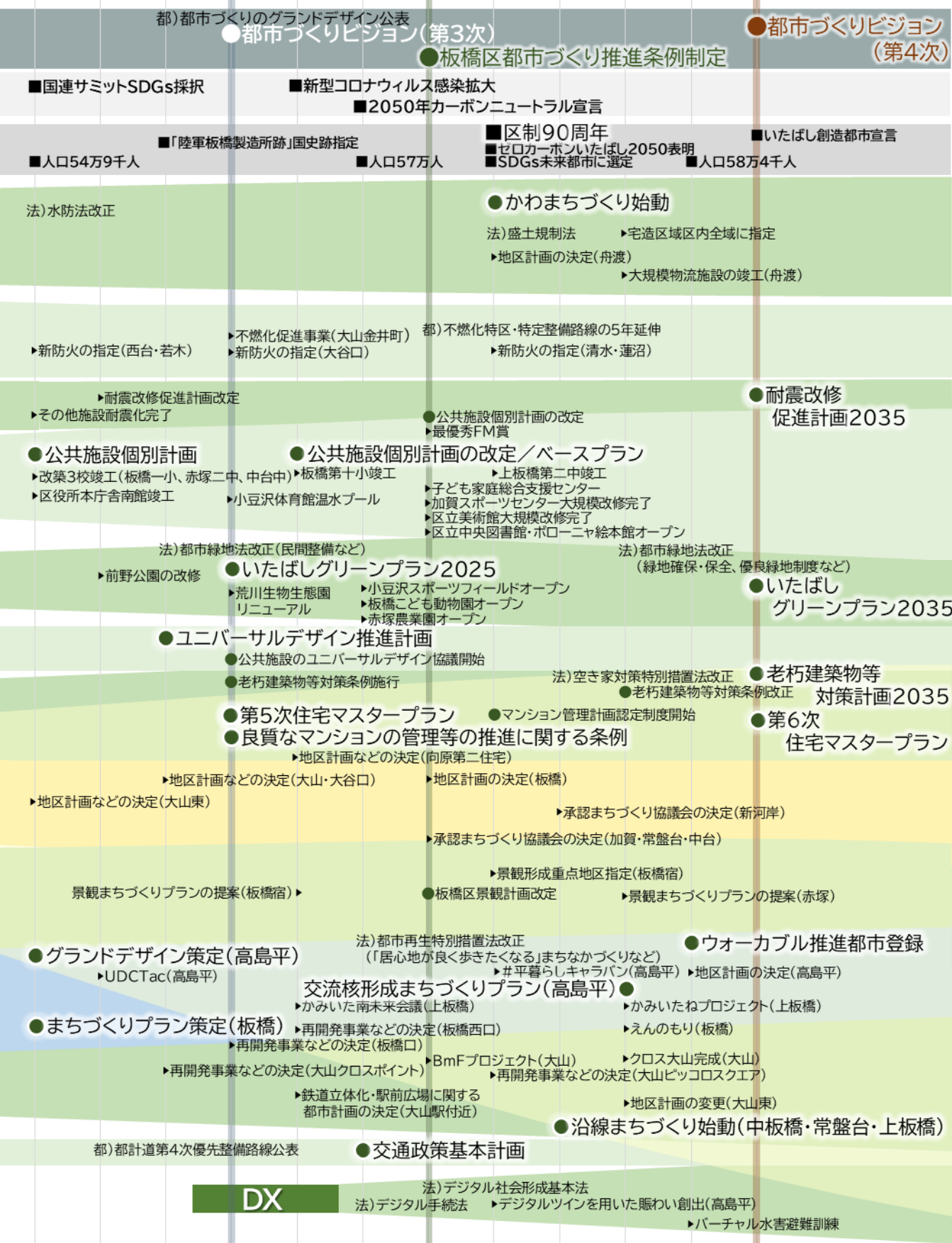
坂本 健

板橋区の都市づくり20年のあゆみ



~2004 ~H16 2005 H17 2006 H18 2007 H19 2008 H20 2009 H21 2010 H22 2011 H23 2012 H24 2013 H25 2014 H26

2015 H27 2016 H28 2017 H29 2018 H30 2019 R1 2020 R2 2021 R3 2022 R4 2023 R5 2024 R6 2025 R7 2026~ R8~



2015 H27 2016 H28 2017 H29 2018 H30 2019 R1 2020 R2 2021 R3 2022 R4 2023 R5 2024 R6 2025 R7 2026~ R8~

● 板橋区の政策 ▶ 具体的な取組成果 法) 法律の動き 都) 東京都の取組 ■ 社会的な動きや板橋区の動き

目次

- 第1章 板橋区の都市を知る … 001
- 第2章 板橋区都市づくりビジョンの役割・改定背景 … 019
 - 1 板橋区都市づくりビジョンの位置づけ … 021
 - 1-1 計画の位置づけ
 - 1-2 東京都の計画における区の位置づけ
 - 2 計画の役割 … 024
 - 3 計画期間 … 024
 - 4 改定に影響を及ぼす都市づくりの新たな潮流・変化 … 025
 - 4-1 人口動態
 - 4-2 都市づくりの新たな潮流
- 第3章 めざす都市の姿… 029
 - 1 将来像（めざす都市の姿）・3つの都市像 … 031
 - 1-1 将来像（めざす都市の姿）
 - 1-2 3つの都市像
 - 1-3 地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」
 - 1-4 都市づくりビジョンの構成
 - 2 将来都市構造・土地利用の方針 … 036
 - 2-1 将来都市構造の基本的な考え方
 - 2-2 土地利用の基本的な考え方
- 第4章 分野別都市づくりの方針 … 045
 - 1 分野別都市づくりの基本的な考え方 … 047
 - 2 分野別都市づくりの方針 … 050
 - 2-1 都市デザインを軸とする都市づくりがめざすもの
(地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」)
 - 2-2 グリーンインフラ分野（みどりと水辺に彩られ、ひとの活力をつなぐ都市空間）
 - 2-3 道路・交通分野（出かけたくなる移動環境・ネットワークを形成する都市空間）
 - 2-4 住環境・暮らし分野（愛着と誇りを感じ、暮らし続けたい都市空間）
 - 2-5 安心・安全分野（災害・環境変化に対応する強靱な都市空間）

第5章 エリア別都市づくりの方針… 099

1 エリア別都市づくりの基本的な考え方 … 101

- 1-1 基本的な考え方
- 1-2 エリア区分の考え方
- 1-3 エリア別都市づくりの方針の構成

2 エリア別都市づくりの方針 … 104

- 2-1 板橋・大山エリア
- 2-2 大谷口・向原エリア
- 2-3 上板橋・常盤台エリア
- 2-4 徳丸・西台エリア
- 2-5 赤塚・成増エリア
- 2-6 新河岸・高島平エリア
- 2-7 坂下・舟渡エリア
- 2-8 小豆沢・志村エリア

第6章 都市デザインの推進に向けて … 195

1 協働の都市づくりの基本的な考え方 … 197

- 1-1 協働の都市づくりと役割
- 1-2 都市デザインの推進方策

2 都市デザインを牽引するモデル … 199

- 2-1 都市デザインモデル01／都市機能のかさなり
- 2-2 都市デザインモデル02／沿線のつながり
- 2-3 都市デザインモデル03／場面のひろがり

3 協働の都市づくりの推進に向けた基本方針 … 206

- 3-1 板橋区の実践
- 3-2 区民等の取組と協働の推進（地域主体の都市づくり行動のイメージ）
- 3-3 事業者の取組と協働の推進
（大規模土地などにおける都市づくり行動のイメージ）

4 都市づくりの評価と改善 … 211

資料編 … 213

Column（コラム）とAction（アクション）

本計画では、計画本編の中で参考となる情報を以下のマークとともに掲載しています。

Column

社会潮流に伴う国土交通省や東京都の取組を紹介しています。

Action

記載内容と関係する板橋区の具体的な事業を紹介しています。

第1章



板橋区の都市を知る

板橋区の都市デザイン

板橋区は「地域の価値を最大化する『板橋都市デザイン』」の考え方で、「都市空間」だけではなく「都市活動」を総合的・統一的に捉えた都市づくりを進めていきます。

予測困難な時代における持続可能な都市の実現



詳細は第3章へ

これからの予測困難な時代では、

限られた資源・財源で多様なニーズに対応しつつ、
地域資源や公共空間、公共施設などを最大限に活用し
身近な生活圏の豊かさを形成していくことが、
持続可能な都市となるためには重要です。

また20年先を見据え、区や区民等、事業者などの多様な主体が
協働の都市づくりに取り組む大きな力を育てていくことが、
定住や交流、地域活力の維持・増進には不可欠です。

多様な主体が「地域の価値を最大化する『板橋都市デザイン』」
の考え方を共通認識とする協働の都市づくりを進めていきます。

「住みたい、住み続けたい、また住みたい」と 思ってもらえる「都市空間」の魅力・つよみ



区には、荒川や崖線などの豊かな自然、街道や鉄道で発展した歴史、商店街や工場、農業などの暮らしの中で培われた魅力的な文化が息づいています。

また、鉄道駅から概ね徒歩15分（1.2km）の円を描くと、区のほぼ全域が覆われ、駅から様々な場所に移動しやすく交通や生活の利便性が高い特色があります。

「板橋区に住みたい、住み続けたい、また住みたい」と思ってもらえる「都市空間」の魅力・つよみがあります。

ひとが織りなす「都市活動」の魅力・つよみ



区には、区民等や地域活動団体、事業者、大学・学生など、多様なひとが様々なスタイルで都市の魅力を高める活動に取り組んでいます。

また、地域の様々な資源や魅力を体験でき、暮らしの豊かさやまちの活力を高めるコンテンツ、区が先駆けとなっている取組が多彩にあります。

地域の個性や特徴が際立ち、区内で進展する都市づくりのさらなる推進により、ひとが織りなす「都市活動」が多様に生まれ、広がっています。

未来の“板橋”を思い描く協働の都市づくり

「地域の価値を最大化する『板橋都市デザイン』」を実践する3つの「都市デザインモデル」を次のページで紹介します。この3つのモデルでは、地域の自然・歴史・文化やくらしの積み重ねを尊重しながら、都市の価値を捉え直し、総合的・統一的な視点で協働の都市づくりに取り組んでいます。区や区民等、事業者などの多様な主体が、未来の“板橋”を思い描き、協働の都市づくりを実践していく取組を全区的に波及させていきます。

都市デザインモデル

- 01 鉄道駅、駅前広場、公園、多様な施設などの拠点機能が重なり、人々が集まる都市デザインモデル
- ▽ 02 鉄道、道路、河川、緑道などの空間の連続性や人々の移動によるつながりや流れが生まれる都市デザインモデル
- ▶ 03 住宅、商業、工業、農業などの土地の使い方による、地域のまとまりやコミュニティが交わる都市デザインモデル



MODEL 01

板橋区の都市

都市機能のかさなり



板橋交通公園

大山ビッコロ・スクエア周辺・
クロスポイント周辺地区再開発

大山駅

文化会館

板橋区役所前駅

下板橋駅

新板橋駅

板橋駅

板橋駅西口地区・板橋口地区再開発
板橋駅前広場整備

中板橋駅

板橋駅周辺は、中山道最初の宿場町である板橋宿として栄えたルーツがあり、大山駅周辺の商店街や文化会館などのにぎわいにより、歴史と文化と未来が交わる板橋区の玄関口となっています。

JR埼京線、都営三田線、東武東上線の3線が集まり、

区内外からひとが集まるこのまちには、

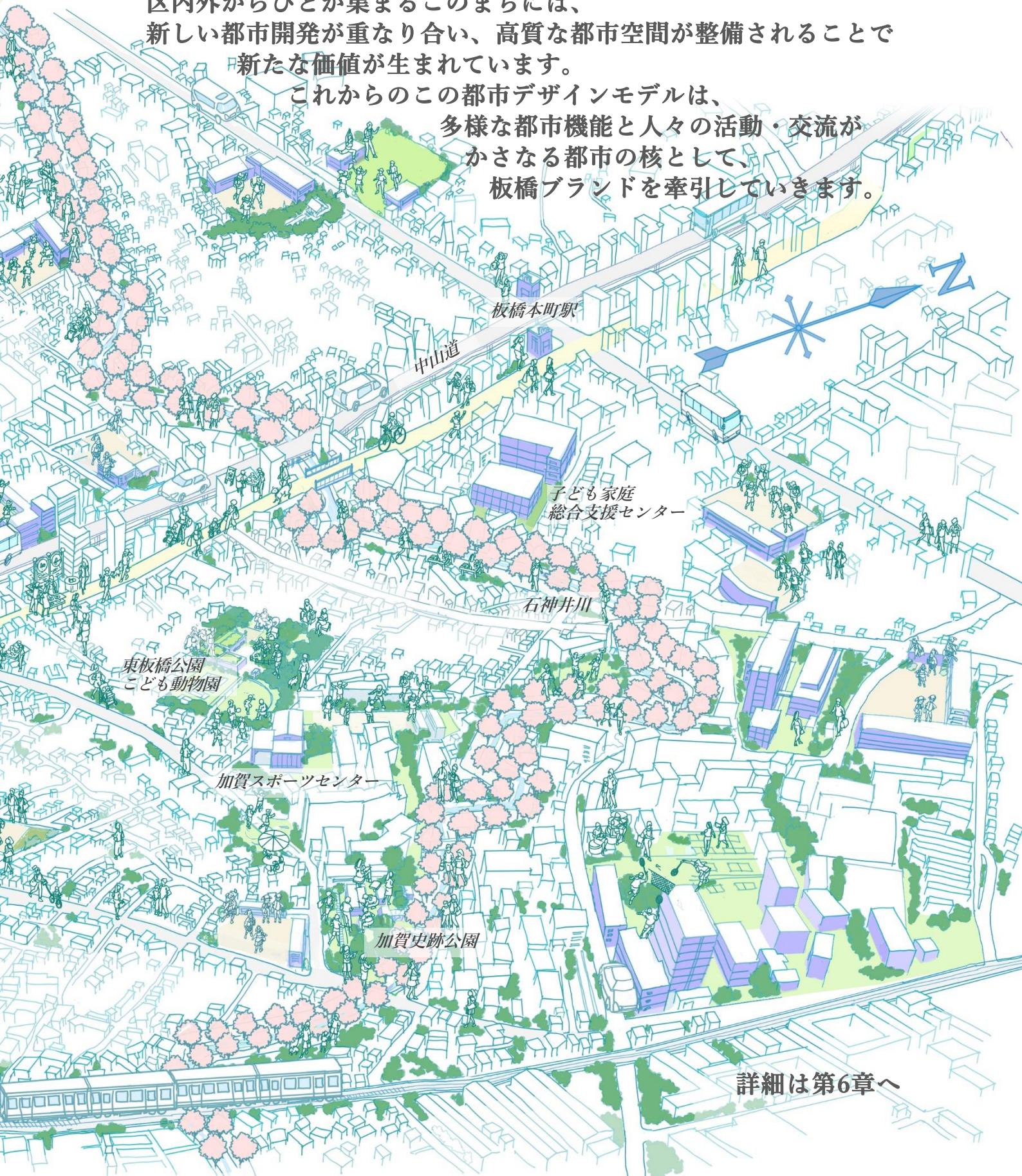
新しい都市開発が重なり合い、高質な都市空間が整備されることで

新たな価値が生まれています。

これからのこの都市デザインモデルは、

多様な都市機能と人々の活動・交流が
かさなる都市の核として、

板橋ブランドを牽引していきます。



詳細は第6章へ

MODEL 02

板橋区の都市

沿線のつながり

文化会館

大山駅

板橋交通公園

大山ピッコロ・スクエア周辺・
クロスポイント周辺地区再開発

中板橋駅

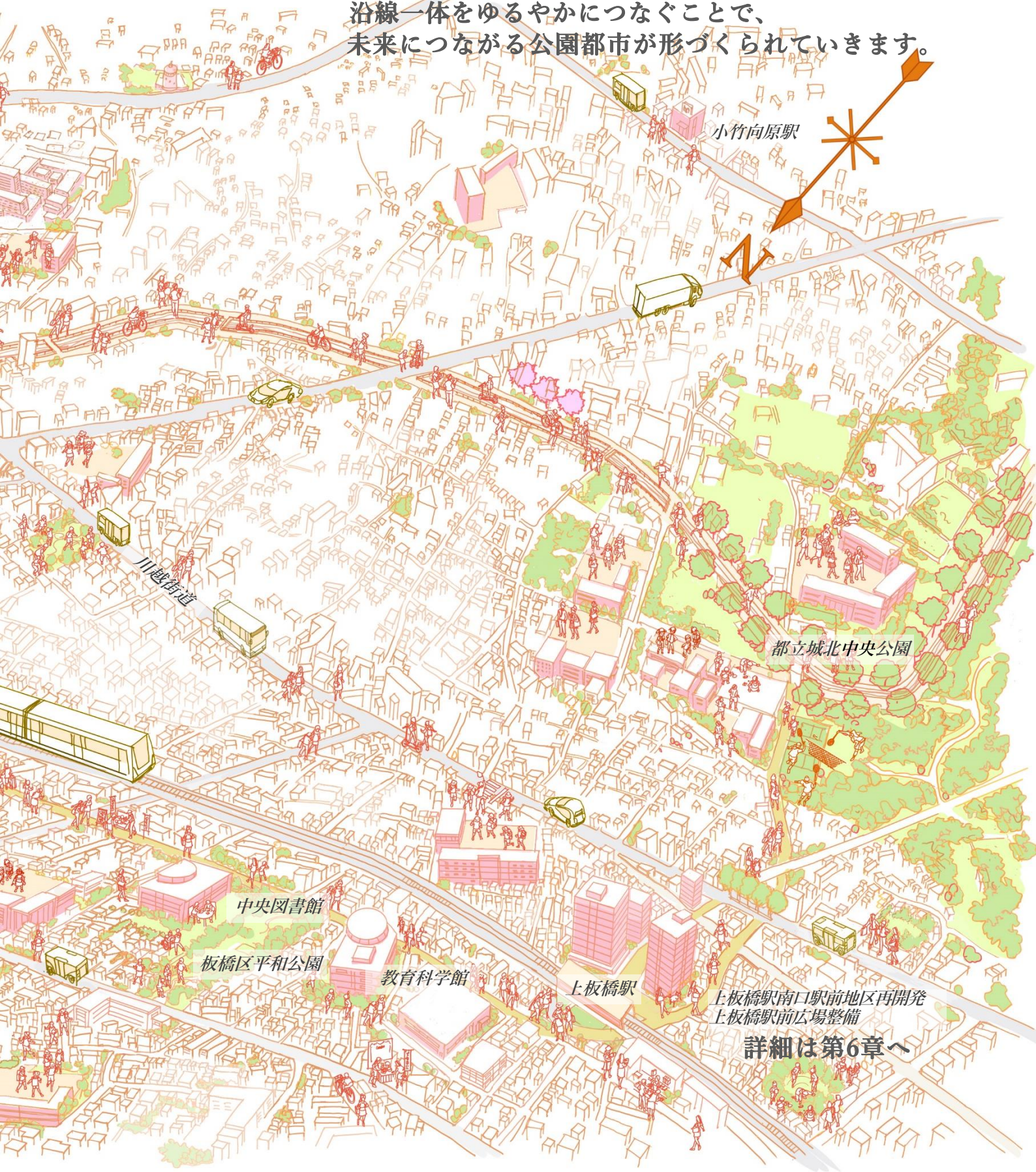
石神井川

ときわ台駅



上板橋駅・ときわ台駅・中板橋駅・大山駅の東武東上線沿線は、かつては川越街道の街道筋として、宿場町が形成され、古くからの名残や屋敷林、商店街のにぎわいなどによって板橋らしい風景を育んでいます。

都市基盤の更新が進められているこの都市デザインモデルでは、これまで継承されてきたみどりやにぎわいの軸が、沿線一体をゆるやかにつなぐことで、未来につながる公園都市が形づくられていきます。



上板橋駅南口駅前地区再開発
上板橋駅前広場整備

詳細は第6章へ

MODEL 03

板橋区の都市 場面のひろがり



約50年前、当時は最先端のまちとして東洋一の団地と
憧れられた「高島平」。いまも多くのひとに愛されています。

団地の再整備や荒川の豊かな自然を活かした
かわまちづくりが進められているこの都市デザインモデルには、
次の50年を見据えて、あらゆる世代がつながり、
混ざり合い、荒川や崖線のみどりを結ぶ、
持続可能な都市デザインモデルとして
板橋区の未来を先導していきます。



詳細は第6章へ

板橋区の都市を知る

板橋区の位置

東京23区のうち北西部に位置し、東経139度37分から同44分、北緯35度43分から同48分の間にあります。

板橋区の面積

面積は32.22平方キロメートルで、23区中9番目です。（令和6年全国都道府県市区町村別面積調）

板橋区の地形

平均海拔30メートル前後の武蔵野台地と荒川の沖積低地で形成されており、おおむね北部が低地、南部が高台となっています。

その境目には、北区へと続く板橋崖線*（崖地）が連なり、みどりの骨格を形成しているほか、荒川・新河岸川・石神井川・白子川が周辺区市（練馬区・北区・和光市など）へと続く水辺の軸を形成しています。

板橋区の世帯・人口 (令和8(2026)年1月1日時点)

 世帯数 340,146 世帯

 人口 583,528 人

板橋区の木・花・鳥



「ケヤキ」



「リンショ」



「ハクセキレイ」

板橋区的地質

武蔵野台地は数万年前、古い荒川や多摩川などが流れる氾濫原でした。

武蔵野（成増）礫層の砂利は当時の川が運んだ川砂利です。

その後、川の流れはこの氾濫原を掘り下げ、その外側に富士山などの火山灰（関東ローム層）がたい積し、現在の台地をつくりました。また、礫層の下の地層から貝化石が見つかりますが、これは15万年前の東京層のもので、この層がかつて海の底であったことを物語っています。

板橋区の歴史

江戸期には、中山道（板橋宿）、川越街道（上板橋宿）の整備により、宿場町として繁栄し、板橋宿に隣接して加賀藩下屋敷がつくられました。また、北部（赤塚・徳丸・志村）は農村地として発展しました。

明治9（1876）年に加賀藩下屋敷に軍施設が新設され、板橋の近代工業が始まりました。

明治18（1885）年には品川～赤羽間の鉄道（現 JR埼京線）が開通し、大正3（1914）年には東上鉄道（現 東武東上線）が開通、昭和4（1929）年には市電（都電）が開通するなど、鉄道の開業とともにまちが拡大してきました。

昭和11（1936）年から、「田園都市」構想の一環として、東武鉄道が常盤台一・二丁目に住宅地を分譲しました。

また、荒川低地の水田稲作や武蔵野台地の畑作などの近郊農村が形成されました。

戦後、駅前や旧街道沿いを中心に商店街が形成されました。

その後、環状第7号線などの幹線道路や首都高速道路、都営三田線などの交通網が整備され、まちが拡大しました。また、工場地の拡大により、舟渡などは23区有数の工場集積地に発展するとともに、人口増加に対応した住宅供給が求められ、高島平に大規模な住宅地が形成されるなど農村地の都市化が進みました。

板橋区の広域交通ネットワーク

主要なターミナル駅である池袋駅に近接しており、環状第7号線より内側には、5つの鉄道駅（板橋駅・下板橋駅・大山駅・新板橋駅・板橋区役所前駅）が集まっています。

このエリアを扇の要として、JR埼京線、都営三田線、東武東上線が放射状の都市軸を形成しています。

また、区内には、環状第6・7・8号線や放射第9号線（国道17号・中山道）、放射第8号線（国道254号・川越街道）、首都高速第5号池袋線など、東京の大動脈となる道路が通っており、中央環状線や外環道へのアクセス性、物流の利便性も高くなっています。

“生活の舞台”

としての板橋区

の魅力・つよみ



高島平のけやき並木



区立板橋こども動物園



区立中央図書館

▶ 豊かな自然環境

崖線沿いの樹林地や石神井川の桜並木、街路樹を中心とした緑道など、歴史的背景のある豊かな自然環境が保全されています。崖線下の湧水や荒川、新河岸川、石神井川などの豊富な水資源を有しています。

▶ 個性豊かな商店街

江戸時代に整備された中山道（板橋宿）や川越街道（上板橋宿）の宿場町として繁栄し、鉄道整備などとともに、駅前や旧街道沿いを中心とした商店街が形成されており、都市生活を支えています。

▶ 学べる・遊べる・体験できる公共施設

歴史・文化・スポーツ・アート・絵本・生物・自然など、多様な分野の体験を通じて、感性を醸成できる公共施設が身近な生活圏に充実しています。



石神井川の桜並木



板橋宿



新河岸川沿い産業集積地

交通利便性の高い公共交通

JR埼京線、東武東上線、都営三田線、東京メトロ有楽町・副都心線が運行しています。それぞれの路線間の距離は最大でも2.3kmで、区内のほとんどの地域は概ね徒歩15分圏内に鉄道駅が立地しています。バス路線も充実しており、鉄道駅間のアクセス性が高いです。

充実した医療施設

区内には大規模医療施設が複数立地しており、病床数も都内トップクラスで、区民の安心・安全の拠点となっています。

江戸から残る農業と近代以降の産業

江戸近郊の農村（赤塚・徳丸・志村）から今に残された都市農地が、暮らしにうるおいを与えています。また、加賀藩下屋敷における近代工業から発展したものづくり産業（光学・印刷など）が、区内有数の産業集積地の中核を成しています。

“ひとが織りなす活動”

としての

板橋区の魅力・つよみ



いたばし花火大会



板橋農業まつり



板橋区民まつり

▶ 板橋の魅力を体感できる多彩なイベント

いたばし花火大会や板橋区民まつり、板橋農業まつり、板橋Cityマラソンなど地域の資源や魅力を体験できる多彩なイベントが開催されています。

▶ SDGs 未来都市* / 絵本のまち板橋*

区は「絵本のまち」を軸に、交流とにぎわい・子育てしやすい環境を創出することによって、若い世代の定住化促進、いつまでも元気に活躍し、学びとみどり豊かな環境を創造しながら未来へ継承する持続可能なまちの実現をめざしています。

▶ 板橋区ゼロカーボンシティ*

脱炭素社会の実現に向けて取組を進めるため、各種事業を展開し、区役所から排出される二酸化炭素などを区が率先して削減していくことで、区民及び事業者に対する二酸化炭素などの削減の機運を醸成します。



▲ 荒川河川敷の魅力を最大限に引き出すかわまちづくり

荒川河川敷では、防災まちづくりの要素をプラスしつつ、新たな利用者の増加やにぎわい、魅力の創出に向けて、かわまちづくりに取り組んでいます。

▲ 若者が活躍する地域活動

区と6大学が一体となって、教育・学術研究の発展及び活力ある地域社会の形成のための連携事業に取り組んでいます。

- 淑徳大学
- 東京家政大学・東京家政大学短期大学
- 大東文化大学
- 東洋大学
- 帝京大学
- 日本大学(医学部)

▲ 板橋区の都市づくりを考える活動団体

自主的な都市づくりを行うまちづくり協議会*などが、地域独自の都市形成を図るため、多様な活動をしています。

- ときわ台しゃれまち協議会
- アーバンデザインセンター高島平(UDCTak)*
- 加賀まちづくり協議会
- (仮称)板橋駅西口周辺エリアプラットフォーム
- 中台二丁目北地区まちづくり協議会
- かみいたねプロジェクト
- 新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会
- 大山駅周辺のエリアマネジメント

板橋区の都市に関する声

桜並木も多いし環境的にとても素敵なおところが多いのも満足しています。

(徳丸、30歳代)
【徳丸・西台エリア】

緑が多いところの魅力です。

(西台、30歳代)
【新河岸・高島平エリア】

緑の多い公園がたくさんあって、児童館なども充実していて、子育てするのにとても良い環境です。

(徳丸、30歳代)
【徳丸・西台エリア】

緑道があることや普段の生活にほしいものが揃っていることがうれしいです。

(高島平、30歳代)
【新河岸・高島平エリア】

バランスの良いまちづくりが出来ていると思います。無理に発展させるのではなく、今ある資源を活かして安心して暮らせることや、歴史や自然を学べる街をアピールするのがよいと思います。

(仲宿、30歳代) 【板橋・大山エリア】

地域の盆踊りに行きましたが、楽しかったです。また子どもや近くの友人を連れて行けそうなイベントがあったら行きたいです。

(桜川、30歳代)
【大谷口・向原エリア】

板橋区は肩肘張らずに暮らせる居心地の良い区です。

(徳丸、50歳代)
【徳丸・西台エリア】

鉄道だけではなくバス移動も充実しているのが魅力です。

(小豆沢、30歳代)
【小豆沢・志村エリア】

板橋区は緑や商店街も多く、都心へのアクセスも良い住みやすい区と感じています。歩いていると空がよく見えて、高いビル群がない心地良さはそのまま残してほしいです。区立の科学館、美術館、動物園があることも魅力です。

(加賀、30歳代) 【板橋・大山エリア】

商店街がある地域に住んでいます。活気があってとても良いと思います。商店街の取り組み、一生懸命でローカルで好感が持てます。板橋らしいと思います。

(大山東、50歳代)
【板橋・大山エリア】

ファミリーでも单身でも住みやすいです。

(志村、30歳代)
【小豆沢・志村エリア】

絵本のまちを象徴する中央図書館は老若男女対象の施設として素晴らしいです。こんな施設が増えると地域コミュニティに繋がると思います。

(小茂根、20歳未満)
【大谷口・向原エリア】



淑徳大学
人文学部 歴史学科の
学生との意見交換

2025.7.31

まちの中にどんな機能がほしい？

- ✓ 屋内型ワーキングスペース
- ✓ レジャー・スポーツ施設
- ✓ おしゃれなカフェ
- ✓ 広い公園（魅力的なイベント）



大東文化大学
社会学部 社会学科の
学生との意見交換

2025.6.5

どんなまちに住みたい？

- ✓ 景観の良いまち
- ✓ イベントができる場所があるまち
- ✓ 歩きやすいまち
- ✓ 落ち着いていて治安が良いまち

帝京大学 医学部 アンケート実施
2025.5.27~7.18
回答件数：90件／区内在住：22件

- 住んでみたい
- 条件が合えば住んでみたい
- あまり住みたくない
- 住みたくない



東京家政大学
家政学部 造形表現学科
学生との意見交換

2025.7.1

まちのなかにどんな機能がほしい？

- ✓ 屋内型ワーキングスペース
- ✓ 複数人で使える場所
- ✓ 温泉があれば良いかも

東洋大学 国際学部 国際地域学科
まちあるき 2025.5.22
意見交換 2025.6.19

まちのなかにどんな機能がほしい？

- ✓ きれいなトイレが整備されるとウォークアブルになる
- ✓ 街灯が少なく感じる場所もあり十分な街灯の整備が必要
- ✓ イベントができる空間と持続的なイベント
- ✓ 荒川河川沿いの休憩場所と街灯、治安向上

板橋区のまちのイメージは？

- ✓ 商店街が多く暮らしに便利
- ✓ 駅前にはぎわいを感じられる
- ✓ みどりが多い、管理は課題

日本大学 医学部
との意見交換
2025.6.13

どんなまちに住みたい？

- ✓ 統一感のある街並み
- ✓ 歩きやすい広い道路
- ✓ ショッピングモールがある
- ✓ 電柱がない



各エリアの都市づくり方針は第5章へ



子どもだけの特別なワークショップで
考えた声とアイデアを区長へ届ける取組です。

いたばし子ども ワークショップ

板橋区の都市
に関する声
2025.8.6



未来の板橋区を一緒につくるために、
大人になったとき、
どんな板橋区で活躍したいですか？

—板橋区のまちの「好きなおところ」や
「変わってほしいところ」を教えてください—

板橋の好きなおところ

- ▶ 図書館があって勉強できる
- ▶ 近く（の街）に何でもある
- ▶ 楽しいお店が多い
- ▶ 交通の便が良い
- ▶ 子育てがしやすい
- ▶ イベントがたくさんある

板橋の変わってほしいところ

- ▶ あつまれる場所がほしい
- ▶ 道路が狭い
- ▶ 安全面（災害、危険な虫、地面のひび）
- ▶ 特色があるものがほしい（クラブ、古着屋、音楽スタジオ、カフェ、デートスポット）

小学生



自分たちの住む板橋を好きな気持ちが伝わった。
より良くなって欲しい思いとして意見がでた。
▶ 図書館・公園などの友だちと交流ができて快適に過ごせる居場所を増やしてほしい
▶ ゴミ箱を増やす、トイレ清掃などの公共の場所をきれいにしてほしい
▶ 道路の補修、街灯を増やす、ベンチの設置など安全で便利に暮らせるようにしてほしい

高校生



板橋は、とても便利で住みやすいまち。
プールなどのスポーツ施設や中央図書館のような本が読めて、映画も観れて、カフェと公園もある場所がもっと増えると嬉しい。
ちょっとした楽しい場所が増えると、池袋などに行かずに地元で楽しめるので良いと思った。
今の住みやすい板橋の良さを残しながら、娯楽・スポーツ・文化が集まった魅力のあるまちになってほしい。
区外の人も板橋へもっと足を運んでくれるのでは。

第2章



板橋区都市づくりビジョンの役割・ 改定背景

- 1 板橋区都市づくりビジョンの位置づけ
- 2 計画の役割
- 3 計画期間
- 4 改定に影響を及ぼす都市づくりの新たな潮流・変化

2

板橋区都市づくりビジョンの役割・改定背景

板橋区の魅力・つよみを最大限に活かし、 新たな潮流・変化を捉えた都市づくりの展開に向けて

板橋区都市づくり ビジョンの位置づけ

▶都市計画法第18条の2に定められた「区市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」

計画の役割

▶持続可能な都市づくりを進めるため、都市整備分野のみならず、子育てや健康、福祉などのソフト的な政策分野との連携を示す総合的な都市づくり方針

計画期間

▶令和8（2026）年度から概ね10年後を想定した「板橋区基本構想」改定まで

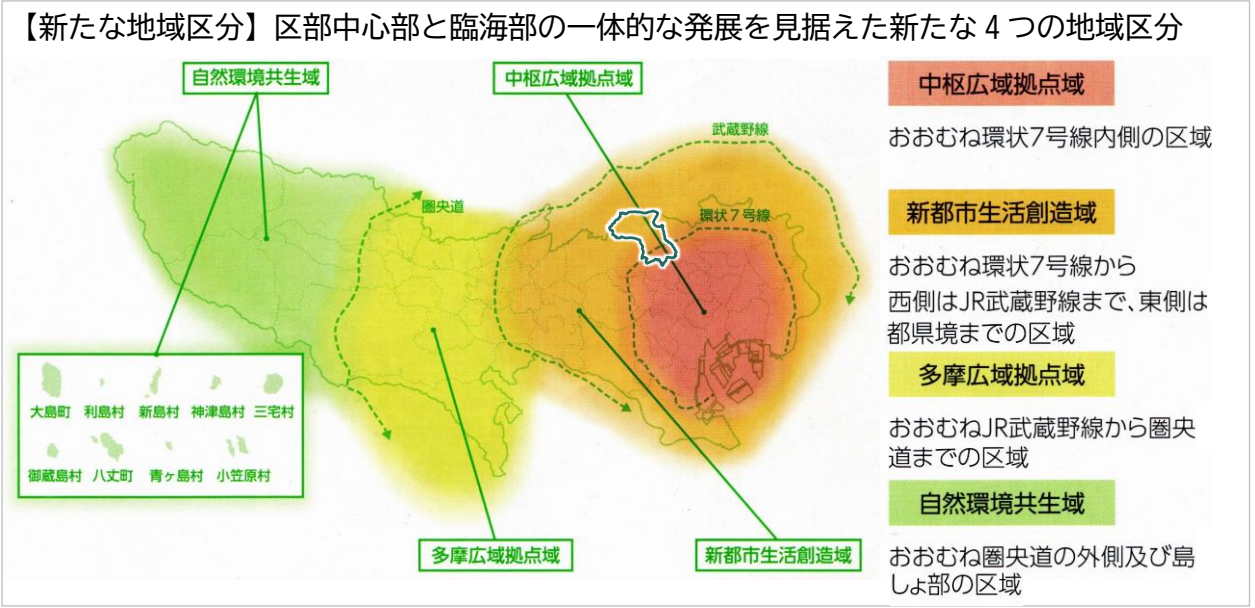
改定に影響を及ぼす 都市づくりの 新たな潮流・変化

▶人口減少社会の到来や自然災害の激甚化、脱炭素社会への移行、ポストコロナ時代など、都市づくりの新たな潮流・変化を捉える

1-2 東京都の計画における区の位置づけ

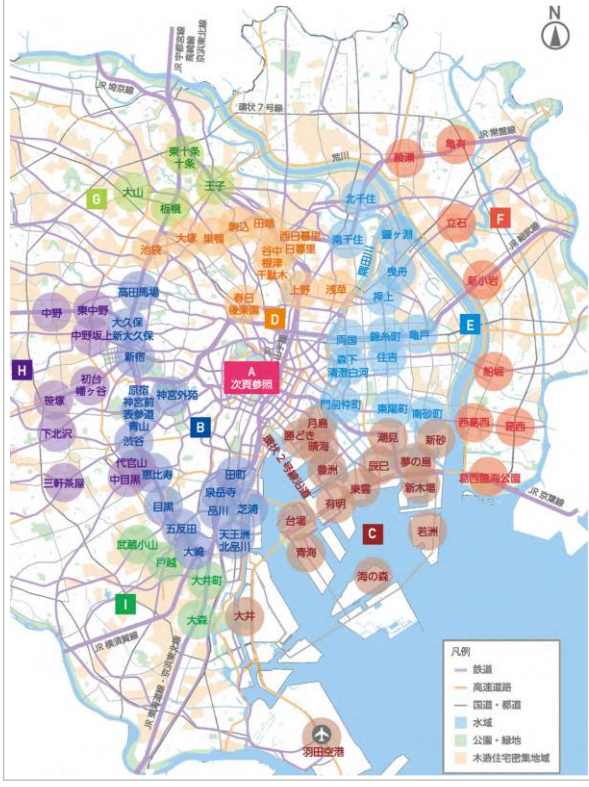
1-2-1 都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年9月改定）

平成29（2017）年9月に策定された、都市づくりのグランドデザインでは、『活力とゆとりのある高度成熟都市～東京の未来を創ろう～』を都市づくりの目標として掲げており、環状第7号線の内側は中枢広域拠点域、環状第7号線の外側は新都市生活創造域に位置づけられています。また、中枢広域拠点域の北部の拠点に板橋、大山が位置づけられているとともに、新都市生活創造域の北西部・西部の拠点として、浮間・舟渡・新河岸、高島平、常盤台、成増・赤塚が個別の拠点や地域として位置づけられており、将来像の一端が示されています。



出典：都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年9月）

「中枢広域拠点域」の位置づけ



中枢広域拠点域は、高密度な道路・交通ネットワークを活かした複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって、新たな価値を生み続けるとともに、地域の多様な個性が発揮され、相互に刺激あうことで東京の魅力を相乗的に向上させていく地域になります。



出典：都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年9月）

「新都市生活創造域」の位置づけ

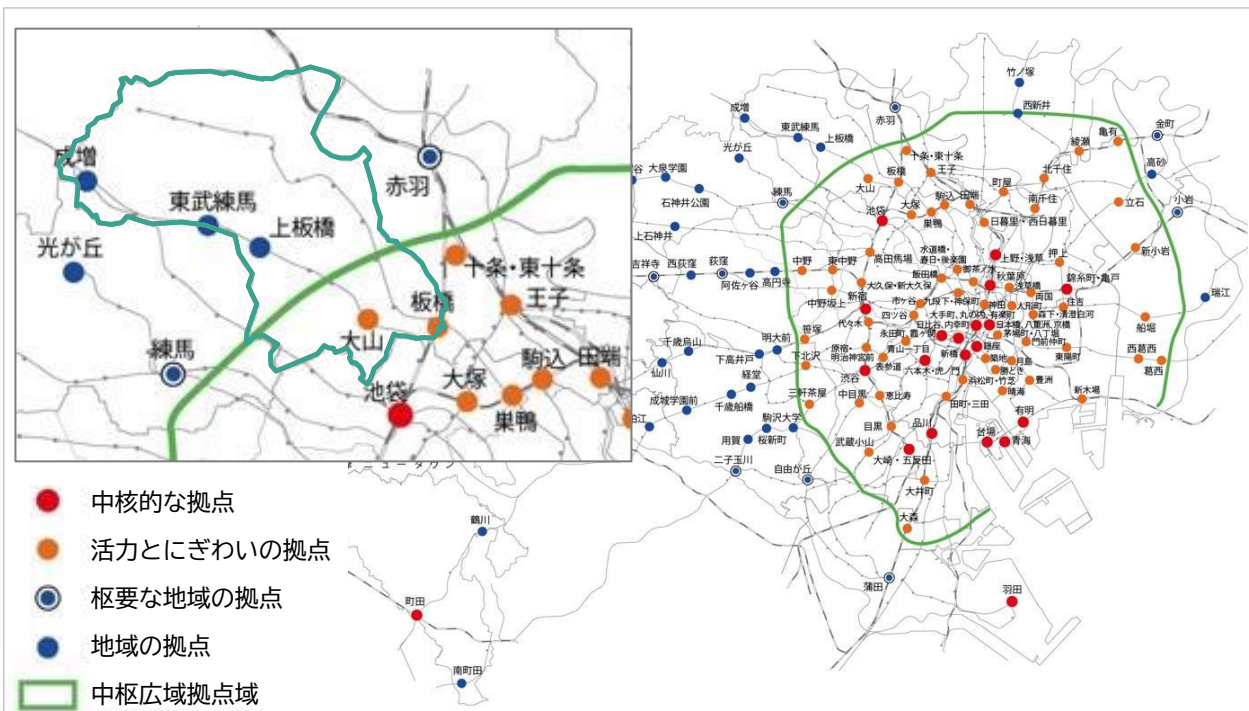
新都市生活創造域は、駅を中心に機能を集約した拠点が形成されるとともに、緑と水に囲まれたゆとりある市街地が形成され、子どもたちがのびやかに育つことができる快適な住環境の再生・創出をめざす地域になります。



出典：都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年9月）

1-2-2 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都市計画区域マスタープラン）（令和3（2021）年3月改定）

令和3（2021）年に改定された東京都市計画区域マスタープランでは、東京都がめざすべき将来像として、世界から選択される都市の実現に向けた東京の都市構造を掲げています。東京都における区の位置づけとして、板橋、大山が「活力とにぎわいの拠点」、上板橋、東武練馬、成増が「地域の拠点」、浮間・舟渡・新河岸、高島平、西台・赤塚、常盤台、本蓮沼・志村坂上・志村三丁目が「生活の中心地」にそれぞれ位置づけられています。



出典：東京都市計画区域マスタープラン（令和3（2021）年3月）

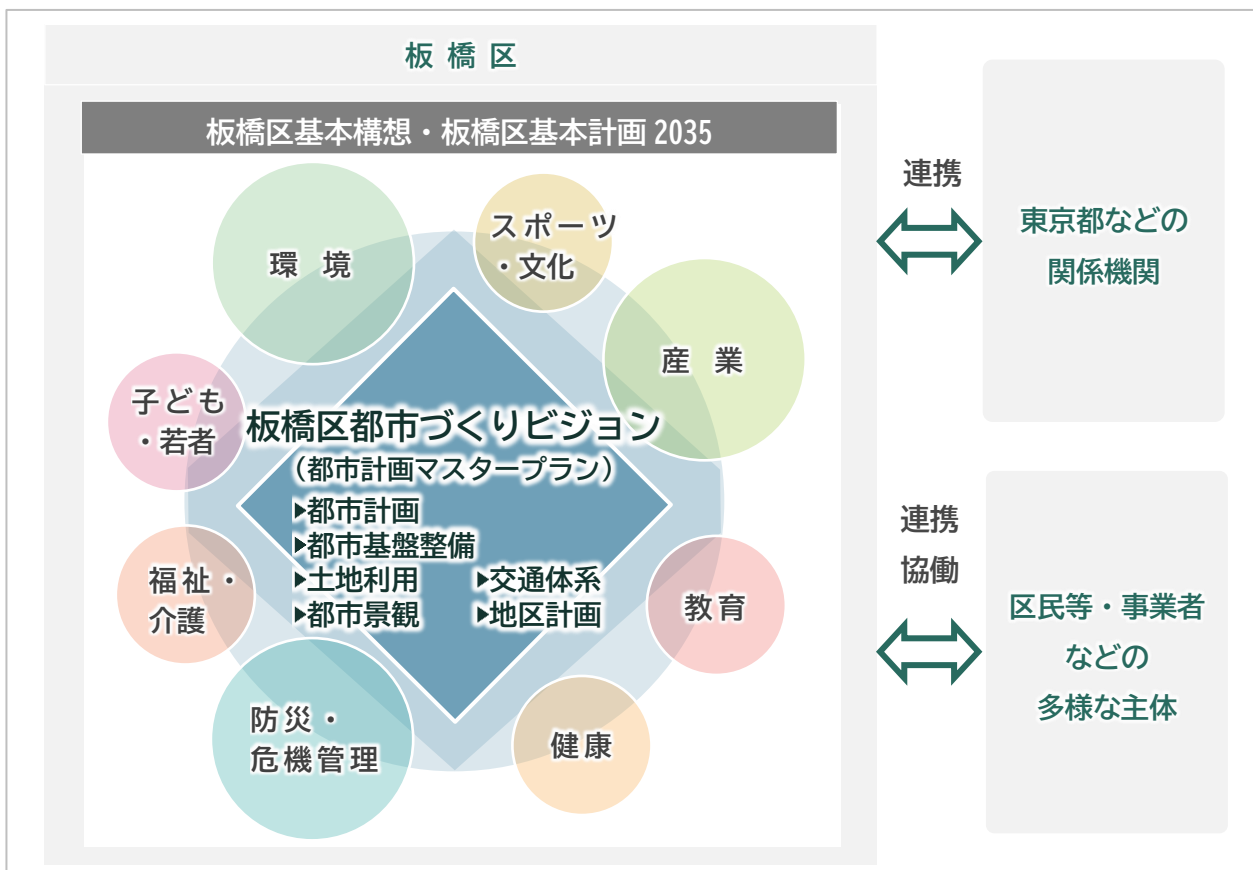
2 計画の役割

都市づくりビジョンは、板橋区基本構想に即し、中長期的な視点に立った板橋区の将来都市構造を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すものです。

東京都などの関係機関や板橋区基本計画 2035 で示す防災・危機管理や産業、環境をはじめとする分野などと連携を図り、施策を展開するための都市づくりの方針を示す役割を担うとともに、多様な主体による協働のまちづくりを推進するための指針としての役割を持っています。

また、人口減少社会の到来や自然災害の激甚化、脱炭素社会*への移行、ポストコロナ*時代など、板橋区を取り巻く状況が大きく変化し、都市の抱える課題がより複雑化する中、持続可能な都市づくりを進めるために、従来のハード的な都市整備分野のみならず、子育てや健康、福祉などのソフト的な施策との連携が重要となっています。

そのため、板橋区では、都市計画マスタープランに示される都市計画分野の方針に加え、ソフト的な政策分野との連携を含めた総合的な都市づくり方針を示す計画として、「都市づくりビジョン」を策定しています。



図表：都市づくりビジョンの役割

3 計画期間

都市づくりビジョンは、第四次の都市計画マスタープランとして策定し、計画期間は、令和8(2026)年度から概ね10年後を想定した「板橋区基本構想」改定までとします。

長期的には概ね20年後を見据え、次世代に継承する魅力・価値を創造していきます。

4 改定に影響を及ぼす都市づくりの新たな潮流・変化

4-1 人口動態

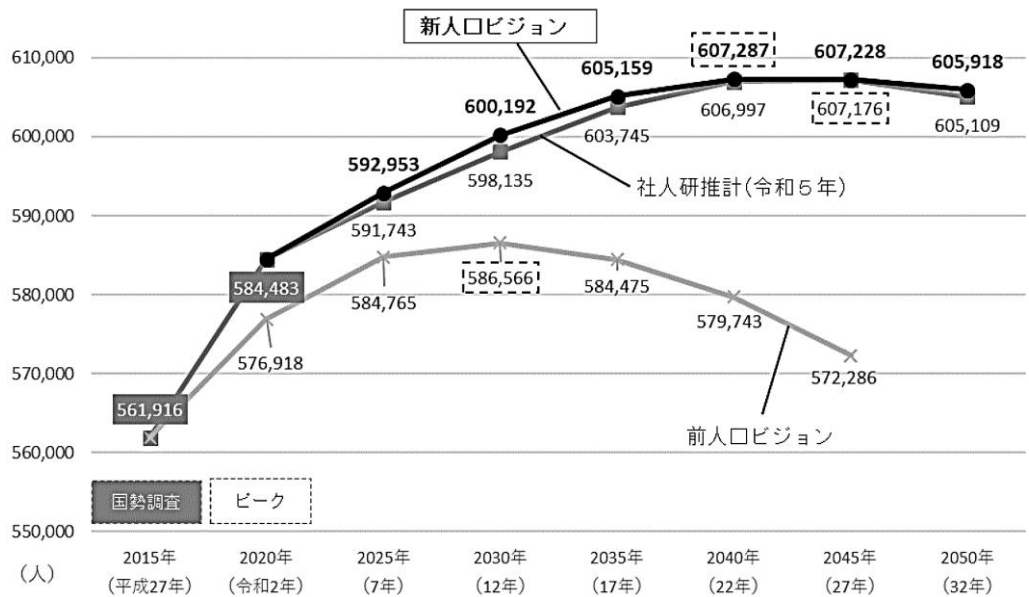
板橋区人口ビジョン（令和6（2024）年9月）では、区の人口は、令和22（2040）年に約60.7万人でピークを迎え、その後、減少に転じるものと予測されています。

今後、人口減少に転換していく時代では、多様な人々が住み、働き、訪れ、滞在・活動する、魅力と活力のある持続可能な社会をめざしていくことが求められます。

また、限られた財源で少子高齢化によるニーズ変化などに対応しつつ、地域資源や公共空間、公共施設などを活かして生活圏の魅力を創造していくことで、定住や交流、地域活力の維持・増進を図り、より豊かな生活圏を形成していくことが求められます。

4-1-1 板橋区の人口動向・将来動向

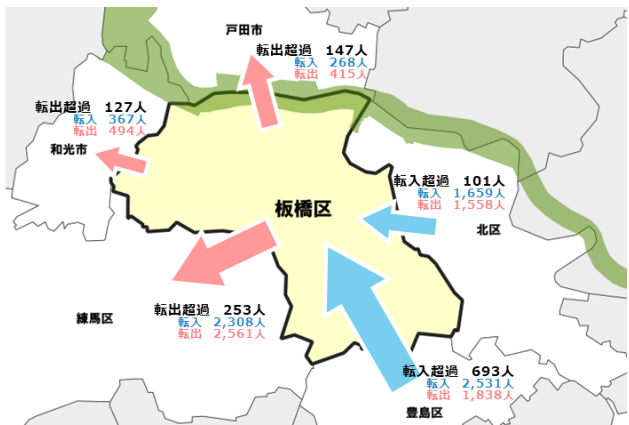
- 年少人口（0～14歳）：微増傾向で令和22（2040）年の約6.3万人がピーク
- 生産年齢人口（15～64歳）：微増傾向で令和12（2030）年の約40万人がピーク
- 老年人口（65歳～）：微増傾向が続き、令和32（2050）年で約17万人に到達



出典：板橋区人口ビジョン(2025～2050年)人口の長期的見通しの比較

4-1-2 転出入の動向

近隣区市では、豊島区、練馬区間の人口移動が多くなっており、豊島区、北区からは転入が超過、練馬区、和光市、戸田市へは転出が超過しています。



図表：板橋区と近隣区市との人口移動【転出・転入】/出典：住民基本台帳令和5(2023)年

4-2 都市づくりの新たな潮流

4-2-1 激甚災害・複合災害、気候変動への備え

首都直下地震の切迫性が指摘されている中、近年では、全国的に大規模な風水害や土砂災害が頻発・激甚化しており、複合的な災害リスクへの備えや避難対策、事前復興などの取組を進めていくことが求められています。

また、気候変動により夏季は災害級の暑さが続いており、暑熱対策も重要とされています。

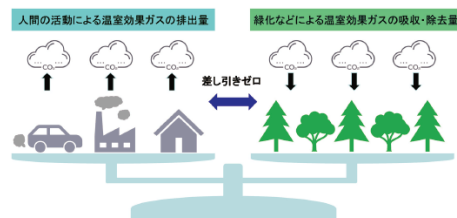


出典：国土交通省ウェブサイト

4-2-2 脱炭素社会・カーボンニュートラル*の実現

令和 32 (2050) 年カーボンニュートラルをめざし、エネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における取組が急務となっています。

建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化に加え、建築物分野における木材利用の促進に資する規制の合理化が求められています。



出典：国土交通白書 2022

4-2-3 グリーンインフラ*の推進

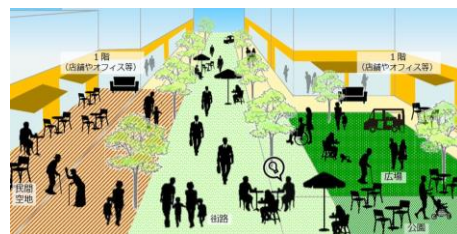
都市・経済の成長から、自然豊かで良好な環境で、健康に暮らせる社会が再評価され、ひとと自然がよりよく関わることのできる緑と水の豊かな生活空間の形成が重要となっています。そのため、生物多様性*を考慮しつつ、樹木や水辺などの自然環境を活かして、多様な主体の連携の下、快適な都市環境の形成や地域活性化、防災・減災などの社会的課題の解決につながる取組が求められています。



出典：グリーンインフラ実践ガイド (国土交通省)

4-2-4 ウォーカブル*なまち

まちの回遊性・滞留性向上やにぎわい・活力創出のため、道路や河川沿いの空間、公園・広場などの公共空間が連続し、居心地がよく、歩きたくなる空間の創出が重要になっています。



出典：国土交通省ウェブサイト

4-2-5 暮らしの中でのウェルビーイング*

暮らしの中で健康を維持しながら幸福感を感じられるような、豊かで多様な魅力ある都市空間・ネットワークづくり、魅力創造活動の展開などにより、心身が健康で社会的にも満たされる都市が求められています。

4-2-6 ライフ・ワークスタイルの多様化、ひと・モノの移動スタイルの変化

コロナ禍を経て、自宅やコワーキングスペース*でのテレワークの進展やネット販売市場が拡大し、都心と周辺区部の関係性、自宅と周辺のまちの関係性、ひと・モノの移動スタイルに変化がみられます。

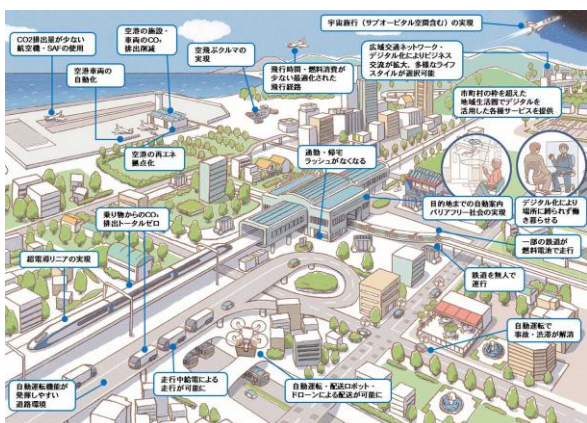
ライフ・ワークスタイルの変化により、自宅や職場付近の屋外空間の価値が見直され、身近な生活圏における心地よい居場所づくりが求められています。

4-2-7 Society5.0 で実現する社会*を見越した都市機能*・都市基盤*

ICT*などの新技術によって、境目のないシームレスな都市サービスがくらしの利便性を向上させています。

実証実験などを通じて、グリーンスローモビリティ*（低速の電動車による移動サービス）や自動運転*、ドローン*配送などの新たな都市サービスの社会実証が進展しています。

都市づくりにおいても、新技術の社会実装に対応した都市機能・都市基盤の再編・整備が求められています。



出典：第5期国土交通省技術基本計画



出典：経済産業省ウェブサイト

4-2-8 スマートシティ*・デジタルトランスフォーメーション（DX）*

都市のスマート化（スマートシティ）の推進による、エネルギーの効率的利用や柔軟な公共空間活用などが期待されています。

また、社会課題解決や都市活動の効率化・最適化を進めるDXの取組が求められています。



出典：スマートシティ官民連携ポータルサイト

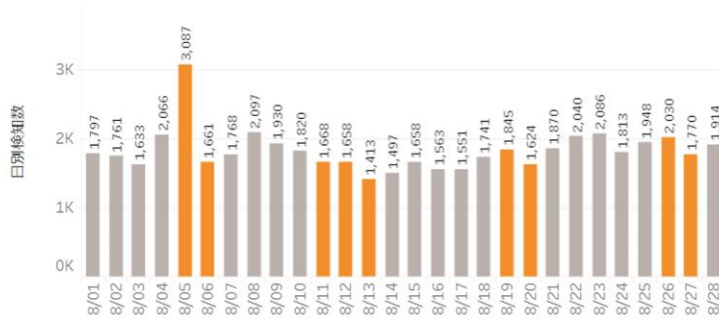


出典：まちづくりのデジタルトランスフォーメーション
実現ビジョン(ver1.0)（国土交通省）

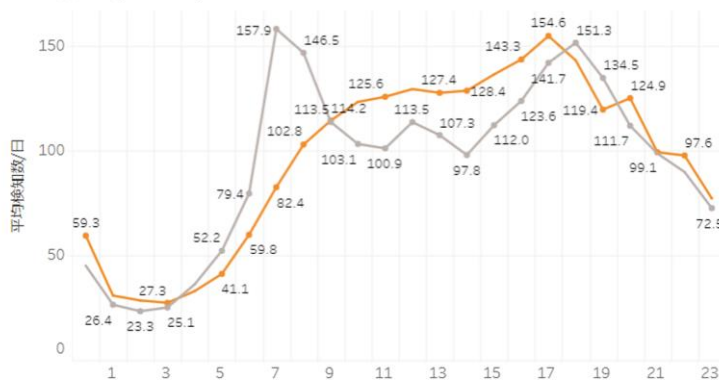
区では、学習・観光・交流の取組でAR（拡張現実）や電動マイクロモビリティ、位置情報データを活用したDXを推進することで、博物館や史跡での歴史・文化のより深い体験と併せて、来訪者を周辺店舗へ誘導することで、にぎわいを生み出しています。

さらに、服・腕など身に着けたまま使えるウェアラブル端末により計測された体温・血圧・脈拍などのバイタルデータや人流データ*といったIoT*情報を活用し、都市づくりに反映させることが期待されます。

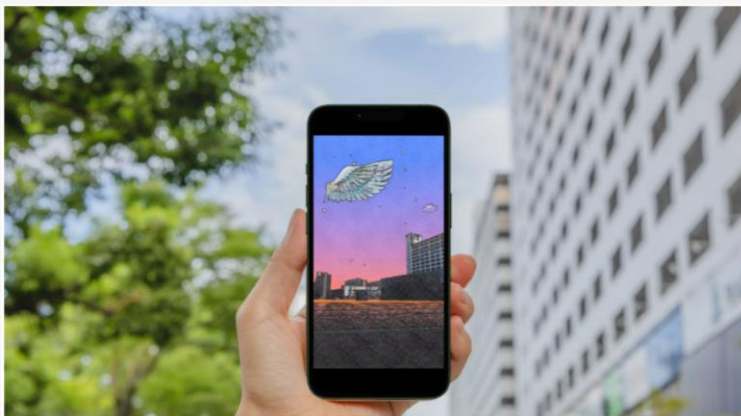
日別推計人数



平均推計人数(時間帯別)



指定エリアにおける一日単位・時間単位の人流データ
出典:板橋区 HP



デジタルイベントのイメージ
出典:板橋区 HP

▼Wi-Fi センサー等による人流分析

Wi-Fi センサーやAI カメラ*を用いて人流を計測し、対象地域の行動特性や回遊性のデータをもとに地域課題の抽出・分析を定量的に行いました。

▼商店と連携したデジタルイベント

地域の回遊性向上のため、バーチャルとリアルを行き来するデジタルイベントを地域の商店・区の博物館型植物館と連携して行い、区の植物館から商店への人の流れを創出した取組です。

最新のデジタル技術に触れながら普段気づかなかった板橋区の地域や施設の魅力を再発見するとともに、回遊を促すことで賑わいの向上につなげています。

▼電動マイクロモビリティなどによる交通利便性向上サービス

電動マイクロモビリティの利用傾向データを用いて、地域内での移動需要の分析を行うことで、交通利便性や回遊性の向上を目指し、区内の交通施策やまちづくりを行う上で定量的な検討を行い、交通利便性の向上につなげています。



電動マイクロモビリティのイメージ
出典:板橋区 HP

第3章



めざす都市の姿

- 1 将来像（めざす都市の姿）・3つの都市像
- 2 将来都市構造・土地利用の方針

3 めざす都市の姿

予測困難な時代において、 持続可能な都市を実現するため地域の価値を最大化する

将来像（めざす都市の姿）

・ 3つの都市像

- 上位計画である「板橋区基本構想」の将来像を掲げる
- その将来像を踏まえた「3つの都市像」を設定
- 予測困難な時代において持続可能な区政を実現し、都市づくりにおける効果の全区的な最大化を図るため、板橋区の「都市デザイン」を定義する

将来都市構造・土地利用の方針

- 将来像・3つの都市像の実現に向け、都市の骨格である将来都市構造を示す
- 将来都市構造を基本として、ゾーン区分に応じた計画的な土地利用を誘導する

1 将来像（めざす都市の姿）・3つの都市像

1-1 将来像（めざす都市の姿）

本計画では、上位計画である「板橋区基本構想」の将来像をめざす都市の姿として実現していきます。

板橋区基本構想 将来像

未来をひらく 緑と文化のかがやくまち “板橋”

板橋区基本構想で掲げた将来像につながる「9つのめざす姿」を実現するため、都市づくり分野のめざす姿の実現だけでなく、防災・危機管理、産業、環境分野のめざす姿をはじめとする8分野の実現に貢献していきます。

区では、令和7（2025）年に区議会の議決を経て板橋区基本構想を改定しました。

板橋区基本計画 2035 は、この板橋区基本構想の将来像の実現に向け、区政を総合的・計画的に推進していくための方向性と目標を示すために策定しました。

令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間における区の最上位計画として、予測困難な時代においても、持続可能な区政運営を実現するための施策を示しています。

板橋区基本構想で掲げた将来像につながる「9つのめざす姿」を実現するため、9つの分野の基本政策と、その取組を示しています。

▼板橋区基本構想で示す9つのめざす姿

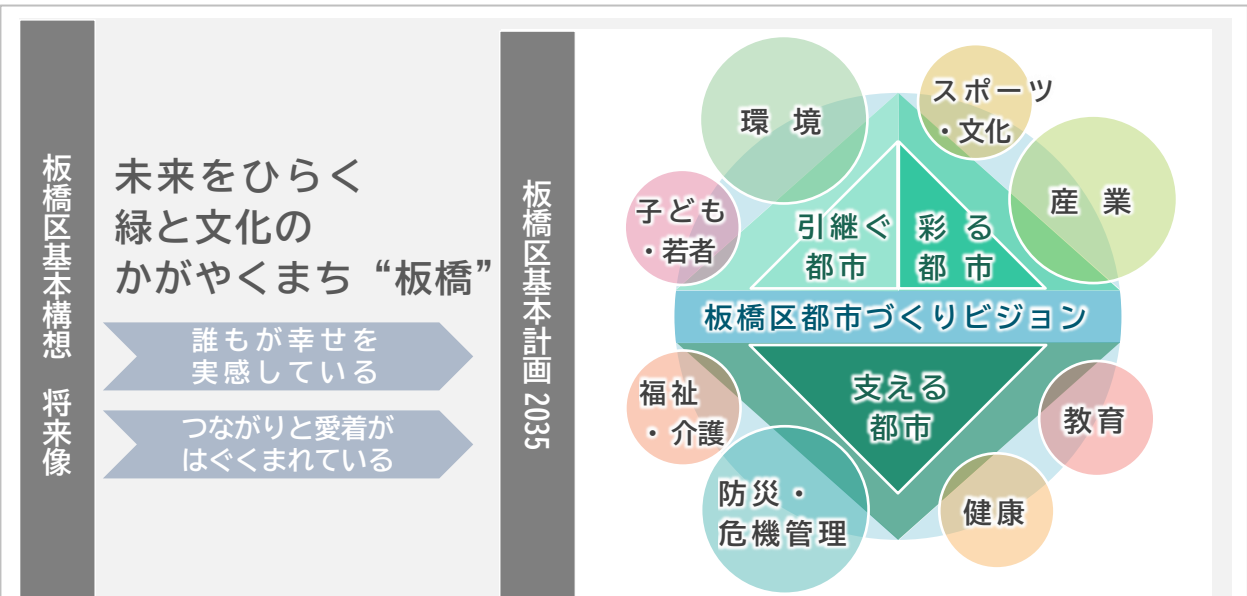
図表：板橋区基本構想・板橋区基本計画 2035

1-2 3つの都市像

板橋区基本構想の将来像を踏まえ、本計画のめざすべき「3つの都市像」を設定します。

あらゆる都市活動を「支える」安心・安全な都市の姿を都市像の主軸とし、未来に「引継ぐ」環境にやさしく身近な生活圏を豊かにする都市の姿や地域を「彩る」資源を活かしたブランドを創造する都市の姿を見据え、都市づくりに取り組みます。

引継ぐ 都市	<h3 style="text-align: center;">環境にやさしく 豊かな生活圏の形成</h3> <p>環境負荷の低減や資源を有効活用し、貴重なみどりを保全するとともに、身近な生活圏に快適で魅力的な空間や活動があふれることで、だれもがこころの豊かさを感じることができる都市を次世代へ引き継ぎます。 デジタル技術が進化した未来社会の姿を共有しながら、くらしやひとにうるおいとやすらぎをもたらし、未来を担う子どもたちが成長できる都市を形成します。</p>
彩る 都市	<h3 style="text-align: center;">愛着が生まれるブランド・活力の創造</h3> <p>育くまれてきた板橋の自然・歴史・文化的な特色を活かした都市空間が、くらす、働く、学ぶ、楽しむ、憩う、交流するなどの様々な都市活動を行う舞台として、幸福を感じ、くらしに笑顔と彩りを与えます。 魅力かがやく都市の発展により、“板橋”の愛着を形成し、住みたくなる、住み続けたいくなる、また住みたくなる都市を多様な主体とともに創造します。</p>
支える 都市	<h3 style="text-align: center;">安心・安全でしなやかな都市の実現</h3> <p>日々のくらしを安心して過ごせ、災害時には人々の生命と財産を守る強靱な都市を形成するとともに、活発な地域交流により、だれもが健やかにくらし、共に支え合えるまちが育まれます。 安全性を高めた市街地の災害予防や減災対策を進めるとともに、多様な主体がつながりを大切に、ともに成長しながら、自助・共助の強化により、迅速に復旧・復興し、最小限の被害で災害を乗り越える持続可能な都市を実現します。</p>



板橋区基本構想で掲げた将来像につながる「9つのめざす姿」を実現するため、都市づくり分野を中心として、防災・危機管理、産業、環境分野のめざす姿をはじめとする8分野の実現に貢献し、将来像・3つの都市像の実現をめざす。

図表：板橋区基本構想・基本計画と都市づくりビジョンの関係

1-3 地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」

板橋区基本構想の将来像をめざし、予測困難な時代において持続可能な区政を実現するため、多様な主体との協働や社会潮流の変化の見極め、進化するデジタル技術の活用を見据える必要があります。

都市づくりによる効果の全区的な最大化を図るため、「都市空間」だけでなく「都市活動」を総合的・統一的に捉える考え方として、板橋区の「都市デザイン」の定義を以下に示します。

地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」

河川、道路、鉄道、建物、公園、広場などの
生活の舞台となる「都市空間」全体と、
くらし、働き、学び、楽しみ、憩う、交流するなどの
ひとが織りなす「都市活動」の営みを、総合的・統一的に捉え、
板橋区で育まれてきた自然・歴史・文化などの
地域固有の個性や魅力・つよみを最大限に活かしていくトータルデザインの考え方

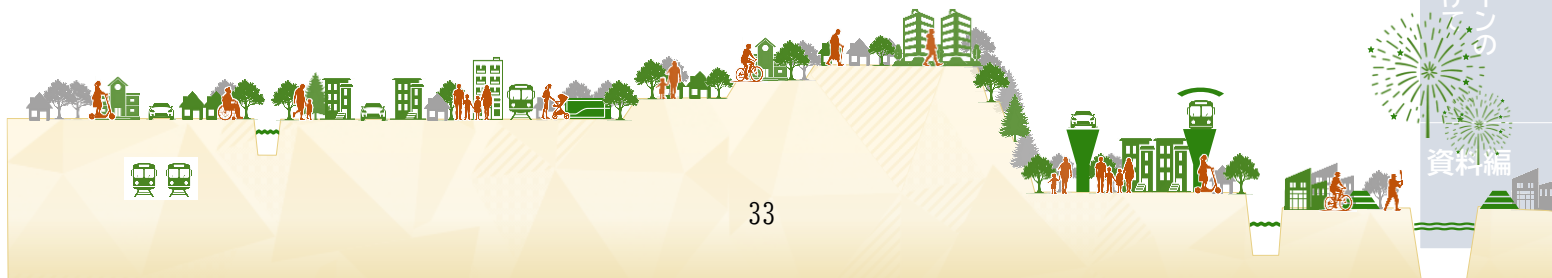


都市空間：生活の舞台となる自然物・人工物などの物的要素により構成される都市基盤や環境

都市活動：都市空間において展開される人々の生活・活動

◆都市デザインモデルについて

『板橋都市デザイン』を実践する3つの都市デザインモデルを「第6章 都市デザインの推進に向けて」において、『板橋都市デザイン』の実践と先導的な役割を担う取組として紹介しています。



1-4 都市づくりビジョンの構成

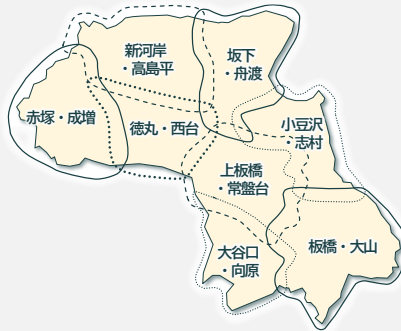
区の魅力・つよみを最大限に活かしながら、都市づくりの新たな潮流・変化を捉え、将来像の実現をめざしていきます。

めざすべき3つの都市像を設定し、地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」の考え方



により、「将来都市構造」「土地利用方針」「分野別都市づくりの方針」「エリア別都市づくりの方針」を示し、板橋区基本構想の将来像の実現をめざします。

第5章 エリア別都市づくりの方針



板橋・大山

大谷口・向原

上板橋・常盤台

徳丸・西台

赤塚・成増

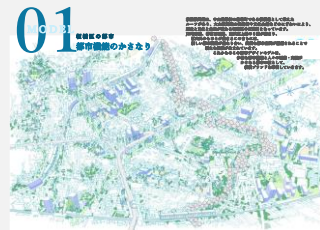
新河岸・高島平

坂下・舟渡

小豆沢・志村

第6章 都市デザインの推進

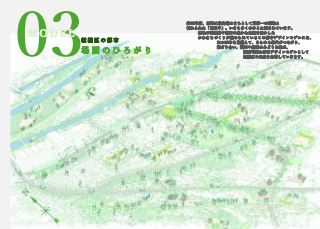
都市機能のかさなり



沿線のつながり



場面のひろがり



都市デザインを牽引するモデル

板橋区・区民・事業者
による協働の
都市づくり

都市づくりの
評価と改善

将来像の実現

■ 3つの都市像を見据えた分野別のまちの姿

『板橋都市デザイン』の考え方をもち、組織横断的な連携による推進

■ エリア別の都市デザイン

エリアの特徴（自然・歴史・文化）や資源を最大限に活かした都市づくりを推進

■ 都市デザインの推進方策

すで実践している取組を「都市デザインモデル」として充実・波及させ、全区的な協働の都市づくりを推進

2 将来都市構造・土地利用の方針

将来像・3つの都市像の実現に向け、都市の骨格である「将来都市構造」について、ネットワーク・軸・拠点の方針を示します。また、地域ごとの土地利用の方向性を示す「土地利用」について、地域それぞれの成り立ちや街並みの特徴などを踏まえて、ゾーンごとに方針を示します。

相互に関連する「将来都市構造」と「土地利用」は、都市空間の枠組みとなり、都市活動を支えていくことを踏まえ、隣接自治体の拠点なども広域的に捉えながら、分野別の都市づくり方針を展開していきます。



図表：将来像・3つの都市像と将来都市構造・土地利用と分野別の都市づくりの関係

2-1 将来都市構造の基本的な考え方

区の都市構造は、埼玉県と都心をつなぐ鉄道や街道が、都心方面に集中する扇状になっていることが特徴です。ひとやモノが多く集中・移動する放射状の鉄道や道路とともに、環状の道路やバス路線が移動を補完し、駅や物流施設などにつながることで、区の都市交通を支えています。

人口が集中する区内においては、駅や公園、物流施設などの「拠点」と、拠点を結ぶ道路や鉄道、バス路線の「軸」だけではなく、河川や崖線などの「軸」とともに、身近な生活圏における移動や交流、みどりなどがつながる「ネットワーク」の充実により、多様な人々の暮らしを含めて支えることが重要です。

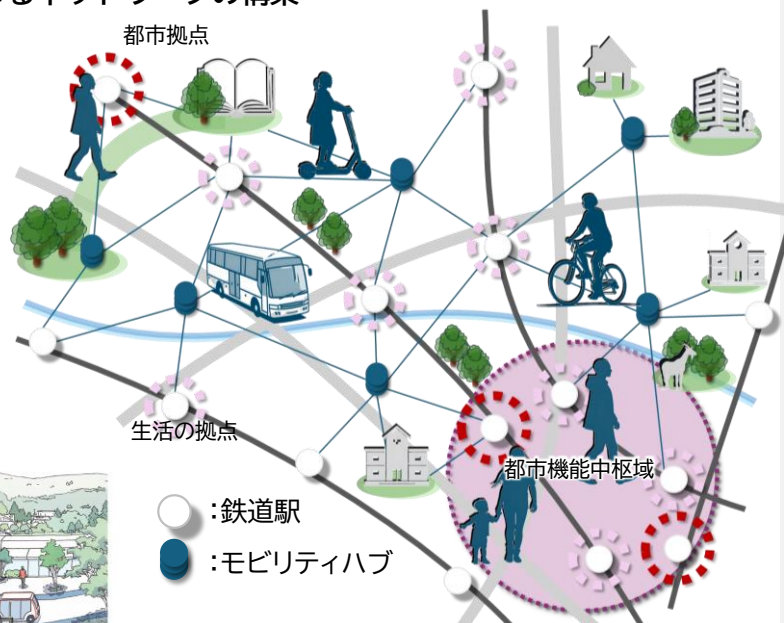
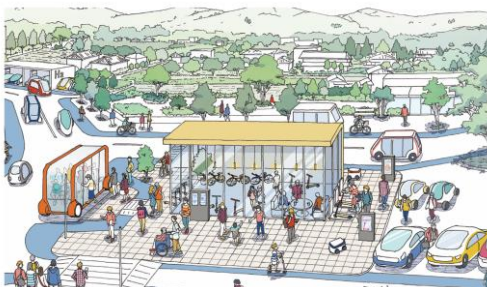
前計画で進めてきた「ネットワーク型集積都市」の考え方を継承した将来都市構造をめざし、地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」を踏まえ、身近な生活圏の回遊性を高める新たな考え方を取り入れながら、豊かで魅力的な都市の発展をめざします。

板橋区がめざす「ネットワーク型集積都市」

区のとよみである交通利便性の高さ、充実した医療・産業・商業などを「都市空間」と「都市活動」の効果的な連携により、それらをさらに発展させることで、鉄道駅を中心に都市機能が集積した個性ある拠点を形成します。それぞれの拠点を、鉄道だけではなく、バス路線や進化・多様化するモビリティ、ウォークラブルな空間で結び、人々の回遊を生み出していくことで、「ネットワーク型集積都市」が形成されます。

身近な生活圏の回遊性を高めるネットワークの構築

- ▶ 区のとよみを効果的に発展させ、個性ある拠点を形成する
- ▶ 拠点を鉄道やバス路線に加えて、ウォークラブルな空間で結び、身近な生活圏の回遊を生み出す
- ▶ カーシェアやシェアサイクルなどの貸出拠点となるモビリティハブ*により、誰もが円滑な移動や乗り換えができる



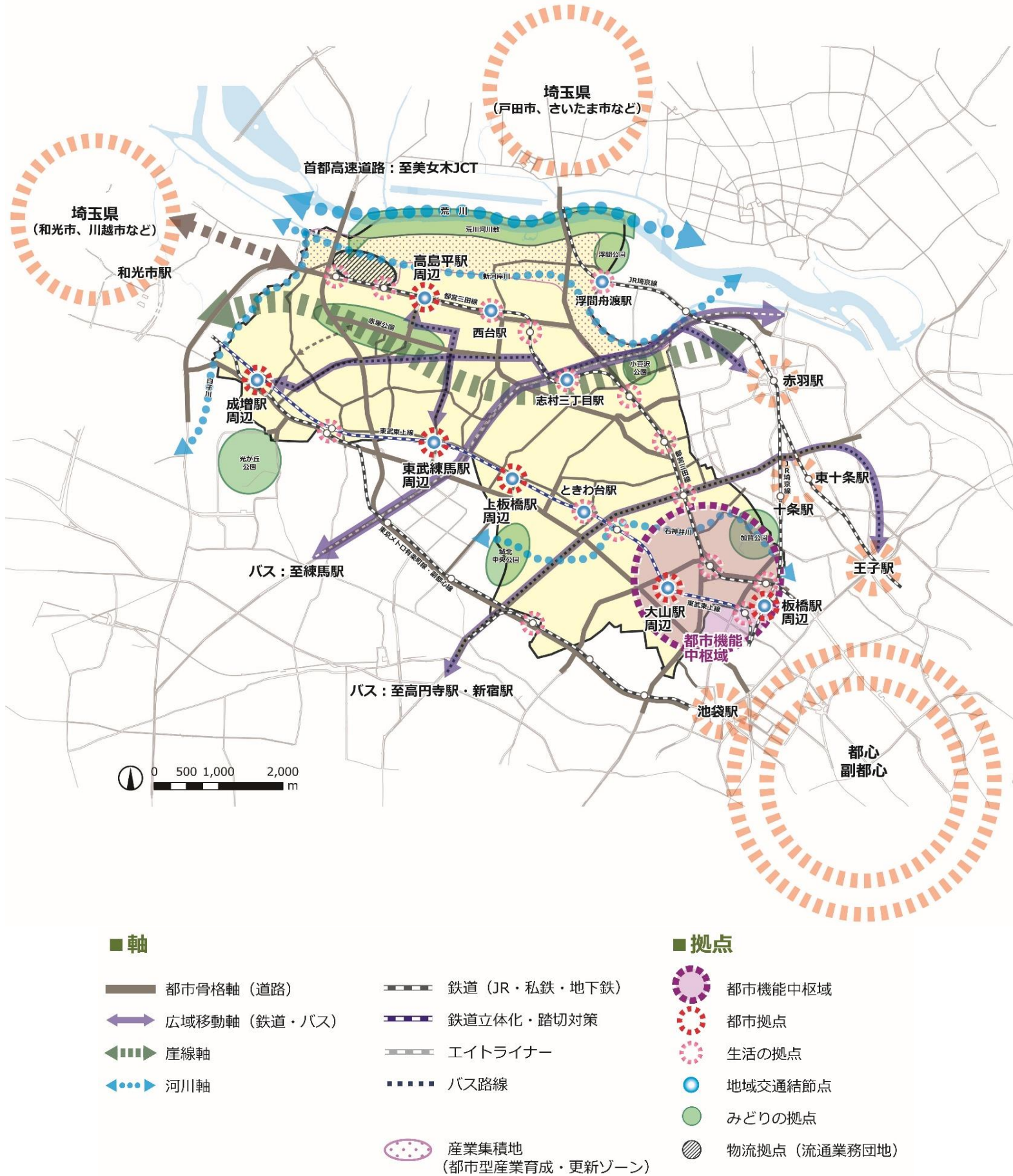
図表：生活圏のネットワークイメージ

モビリティハブのイメージ

出典：2040、道路の景色が変わる

～人々の幸せにつながる道路～（国土交通省）

将来都市構造図 『ネットワーク型集積都市』



■ 軸

- 都市骨格軸 (道路)
- ⇄ 広域移動軸 (鉄道・バス)
- ⇄ 崖線軸
- ⇄ 河川軸

- 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
- 鉄道立体化・踏切対策
- エイトライナー
- バス路線

- 産業集積地 (都市型産業育成・更新ゾーン)

■ 拠点

- 都市機能中枢域
- 都市拠点
- 生活の拠点
- 地域交通結節点
- みどりの拠点
- 物流拠点 (流通業務団地)

2-1-1 ネットワークの方針

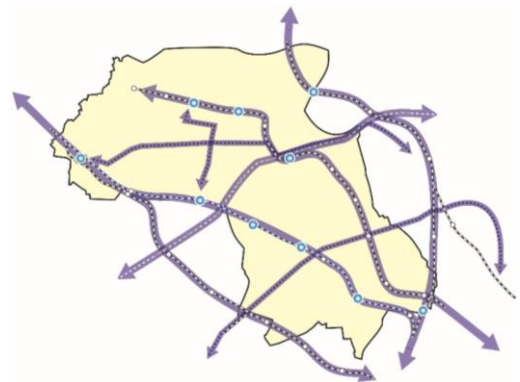
1 強靱な道路ネットワーク

平常時は、鉄道駅・公共施設・医療機関などへのアクセスや産業、物流などの都市活動を支え、災害時にも途切れることなく機能する道路網をめざします。



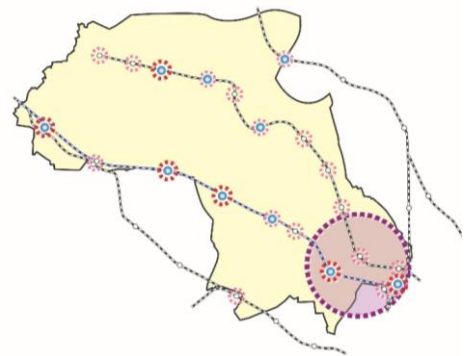
2 地域交通結節点とモビリティのネットワーク

概ね徒歩15分圏内で配置されている鉄道駅と身近な生活圏が、地域交通結節点（駅前広場など）やモビリティハブによってつながり、だれもがシームレスに移動でき、出かけたくなる都市構造をめざします。



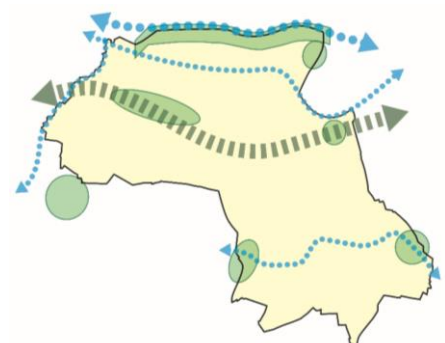
3 鉄道を軸に相互に連担する拠点ネットワーク

利便性の高い鉄道を軸に「都市機能中枢域」を扇の要として、多様な都市機能をもつ拠点同士を居心地よく歩きたくなる空間でつなぎ、相互で都市機能を補完しながら都市生活の質や回遊性を高め合う都市構造をめざします。



4 みどりと水の回遊ネットワーク

大規模な公園・緑地や河川などを、平常時・災害時に機能（都市環境・地域活性化・防災減災）する「グリーンインフラ」として活用するとともに、みどりの拠点やまちなかにあるみどりがつながることで、回遊性を高める都市構造をめざします。



2-1-2 軸の方針

1 都市骨格軸

- ▶都市の骨格を担う道路については、広域的な交通アクセスとして、都市間や地域間の人やモノの移動を支えるだけでなく、防災・生活環境・物流・医療などの多様な機能を支えるための基盤として整備を進めます。
- ▶災害時において、避難所や医療機関などが継続した機能が維持できるように、道路基盤の強靱化を推進します。
- ▶区のみならず、城北地域の物流を担う西北部流通業務団地*（高島平六丁目）を含む産業集積地（都市型産業育成・更新ゾーン）に接続する幹線道路のネットワーク強化を進めます。
- ▶埼玉県の和光市方面との連携を強化するため、都県境を越えた道路網の拡充をめざします。

2 広域移動軸

① 鉄道路線

- ▶区内外を連絡する JR 埼京線、都営三田線、東武東上線、東京メトロ有楽町線・副都心線、西武有楽町線を鉄道の広域移動軸とします。
- ▶鉄道の広域移動軸は、各鉄道駅周辺の個性を活かして形成される拠点同士を結びます。
- ▶沿線の都市づくりを行うことで、東武東上線の立体化を促進するとともに、総合的な都市基盤整備を行います。
- ▶環状方向の新しい公共交通であるエイトライナー構想*を捉えて、区内の東西交通の利便性向上を図ります。

② バス路線

- ▶区内外の主要な駅を結ぶ本数が多いバス路線を「広域移動軸」とします。
- ▶鉄道駅のみならず公共施設や病院などを結ぶバス路線を維持し、生活利便性・交通利便性の高い都市をめざします。
- ▶新たな広幅員の道路や駅前広場の整備にあわせたバス路線の誘致・再編により、放射状の鉄道網に接続する新たな広域移動軸の構築をめざします。

3 崖線軸

- ▶樹林地の保全や緑化の推進により、多様なみどりの線的・面的なつらなりを確保することで、生物多様性の保全・再生や地下水などの水循環の維持をめざします。

4 河川軸

- ▶荒川や新河岸川、石神井川、白子川では、うるおいを感じる河川空間の環境とともに、河川敷や桜並木、水辺の散歩道など、水辺の連続的な景観や多くの人に親しまれる象徴的な風景を守り、回遊の軸を形成します。

2-1-3 拠点の方針

1 都市機能中枢域

- ▶多様な都市機能を持つ拠点が近接した板橋駅周辺から大山駅周辺にかけての一体の大きなまとまりを「都市機能中枢域」とします。
- ▶複数の拠点駅や商店街、観光・交流の拠点、公園、大学、行政機能、大学病院などの多様な機能が立地する特徴を活かし、商店街や石神井川などを軸とした回遊性の向上を図ることで、居心地よく、歩きたくなる、区の顔となる魅力的なまちを形成します。
- ▶都市機能中枢域内の生活の拠点では、それぞれの地域課題の解決とともに、都市の魅力を際立たせる商業・業務・文化・交流・生活支援などの多様な都市機能の集積、交通結節機能の向上を図り、質の高いオープンスペース整備などによる安全な歩行・滞留空間の創出のため、周辺環境に配慮した適切な高度利用や土地利用の誘導により拠点を形成します。

2 都市拠点

- ▶地域の活動と交流の中心となる地域交通結節機能や商業・業務・文化・交流・生活支援などの高度な都市機能の集積をめざす、板橋駅、大山駅、上板橋駅、高島平駅、東武練馬駅、成増駅周辺を「都市拠点」とします。
- ▶それぞれの地域の個性にあわせ、都市機能の集積による生活利便性の向上、駅前広場整備などによる地域交通結節機能の強化、質の高いオープンスペース整備などによる安全な歩行・滞留空間の創出のため、適切な高度利用や土地利用の誘導により、個性を活かしたウォークブルで魅力ある拠点を形成します。

3 生活の拠点

- ▶都市拠点以外の鉄道駅周辺は、生活利便施設の集積をめざす「生活の拠点」とします。
- ▶各駅周辺の特徴に応じて、必要な商業環境や生活利便性の向上、交流・滞留機能などの充実を図るため、地域の個性にあわせた土地利用を誘導し、日常生活を充実させる拠点を形成します。

4 地域交通結節点

- ▶駅前広場が整備されている（整備予定を含む）もしくは、公共交通の乗り換えなど交通の要所である駅として、板橋駅、浮間舟渡駅、大山駅、上板橋駅、志村三丁目駅、高島平駅、東武練馬駅、ときわ台駅、成増駅、西台駅を「地域交通結節点」とします。
- ▶地域交通結節点では、地域の移動を円滑にするため、鉄道・バスなどと多様なモビリティとの乗換えの利便性の向上を図ります。

5 みどりの拠点

- ▶健康づくりやレクリエーションの中心となる荒川河川敷、加賀周辺、区立小豆沢公園、都立赤塚公園、都立浮間公園、都立城北中央公園、都立光が丘公園をみどりの拠点とします。
- ▶豊かなみどりとともに、区民の健康づくりやレクリエーションの場、憩いの場、防災機能などのグリーンインフラとしての多様な機能を活かした拠点を形成します。

6 物流拠点

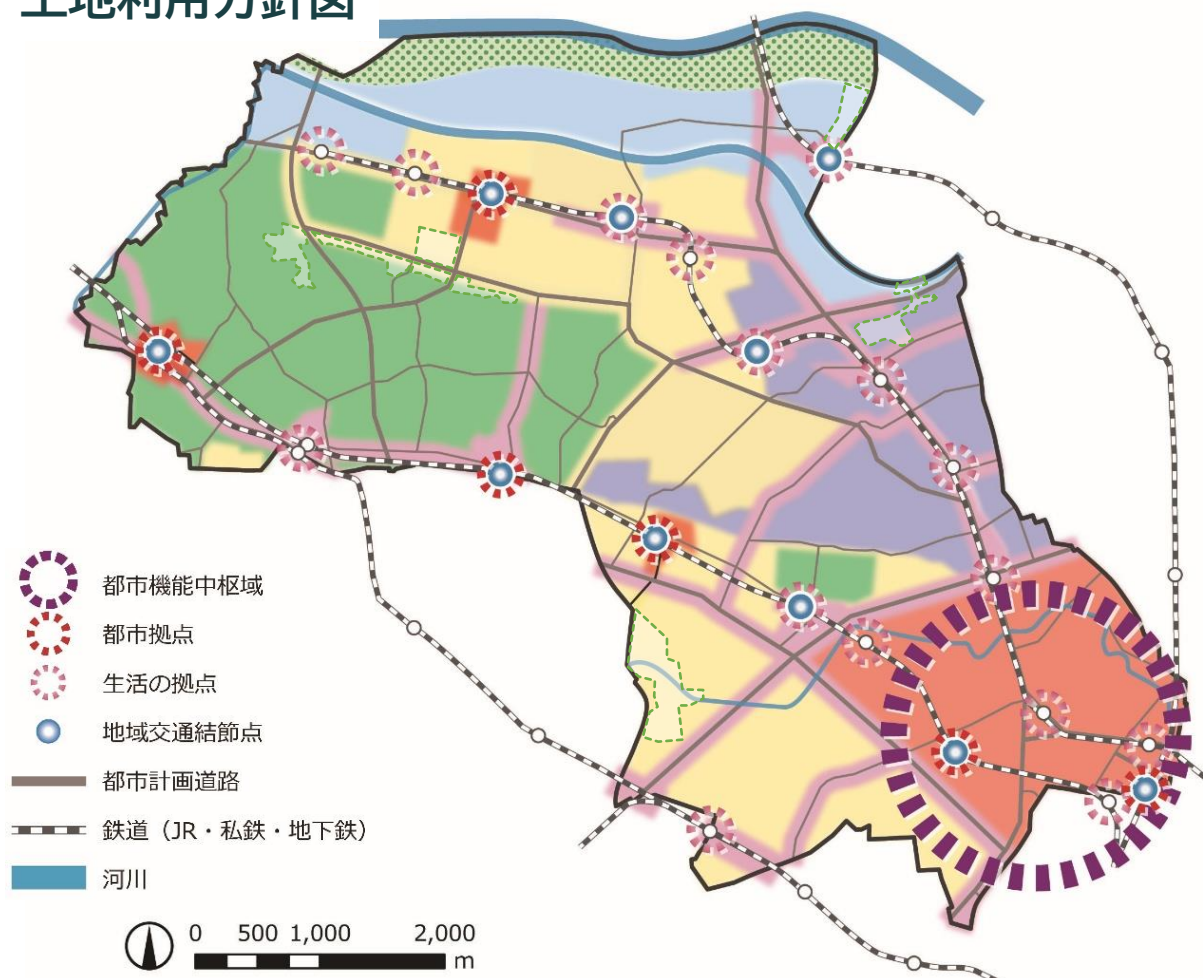
- ▶大規模災害時の物資輸送などの要請に応えられる西北部流通業務団地（高島平六丁目）を「物流拠点」とします。
- ▶周辺の物流施設の集約・高度化・物流の効率化により、産業の活性化や環境負荷の低減を図りながら、都市基盤の強化を図ります。

2-2 土地利用の基本的な考え方

区内の多様な地域の特徴を活かしたまちを形成し、土地利用の形態が混在する地域の暮らしを調和させるため、将来都市構造を基本として、ゾーン区分に応じた計画的な土地利用を誘導します。

- ▶ 適切に用途地域*・特別用途地区*・高度地区*・地区計画などの都市計画制度を活用し、良好な環境の維持・向上、大規模な民間開発の規制誘導、産業活力の維持・育成を図ります。
- ▶ 鉄道駅を中心とした特色ある拠点形成を図るため、都市機能中枢域や都市拠点、生活の拠点などを核として、都市機能を誘導します。複数の都市計画を重層的に活用し、快適な都市空間の創造を推進します。
- ▶ 木造住宅の密集地の改善や細街路*の拡幅整備など、道路基盤が整っていない市街地環境の改善を推進します。
- ▶ 大規模な土地利用転換に対し、公共需要の変化などの地域課題を解決し、周辺環境との調和に配慮した良好な土地利用の転換を推進します。
- ▶ 都市の活力を生み出すための都市機能の更新や新たな都市施設の整備を契機としたまちづくりプランなどに基づき、地域の特徴を活かし、周辺のまちと調和した土地利用を適切に誘導します。

土地利用方針図



2-2-1 土地利用の方針

ゾーンの名称	土地利用の方針
都市機能集積ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市機能の更新を図り、都市の魅力を際立たせる商業・業務・文化・交流・生活支援などの多様な都市機能が集積し、これらと調和した都市居住を誘導することで、中高層建築物を主体とした活力とにぎわいを生み出すまちを形成します。
生活利便性向上ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 幹線道路沿道では、広域的な道路機能を活かし、中高層建築物を主体に商業・業務機能を誘導し、多様な生活サービスが充実したまちを形成します。 ▶ 上記以外の道路沿道やその周辺では、地域の日常生活を支える身近な商業・生活支援機能の充実を図り、生活利便性の高いまちを形成します。
都市型産業育成・更新ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ものづくり産業集積の維持・向上を図るため、工業系用途以外の立地規制とともに、中層建築物を主体に、時代のニーズに対応した産業機能への転換・更新、物流の効率化の誘導などにより、ひと・モノが集積する都市型産業の利点を活かした働きやすい産業活力にあふれたまちを形成します。 ▶ 住宅規制がされている地域では、中高層建築物を主体に、さらなる産業活力を醸成するまちを形成します。
産業と住宅の共存ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市型産業に配慮しつつ、中層・中高層建築物を主体に、良好な住環境の維持・創出を図り、くらしと産業が調和した働きやすく住みやすいまちを形成します。
多様なくらしが共生するゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 多様な土地利用が共存する地域特性を活かしつつ、中層建築物を主体に、住宅を中心としてくらしに密接する店舗や工場などが共生し、彩りのある多様なくらしができるまちを形成します。 ▶ 隣接するゾーンの街並みとの調和により、良好な市街地環境を誘導します。
閑静な住宅地保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 崖線周辺や伝統ある住宅地などの良好な住環境を保全し、緑豊かでゆとりある低層建築物を主体としたまちを形成します。
みどりの拠点となる荒川河川敷	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 荒川河川敷の魅力及び機能向上を図るため、広大な河川空間と豊富なみどりを活かした、にぎわい創出につながる水辺空間を形成します。
みどりの拠点となる公園	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 健康づくり、交流、防災などの多様な機能を持つ自然環境の保全・活用を行います。

2-3 立地適正化計画の検討

「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」に基づく、立地適正化計画*については、国や東京都、近隣区などの動向を踏まえ、多角的な視点から検討を進めます。

▼ウォーカブル推進都市

国土交通省は、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成をめざし、国内外の先進事例等の情報共有や、政策づくりに向けた国と地方とのプラットフォームに参加し、ウォーカブルなまちづくりを共に推進することを目的として、地方公共団体を対象に「ウォーカブル推進都市」の募集を行っています。区は、令和7（2025）年4月に「ウォーカブル推進都市」の登録を行いました。

車中心からひと中心の空間へと転換を図り、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として、区市町村や民間事業者などが実施する道路・公園・広場などの整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりとして推進していきます。



Walkable

歩きたくなる

Eye level

まちに開かれた1階

Diversity

多様な人の多様な用途、使い方

Open

開かれた空間が心地よい

出典：ストリートデザインガイドライン - 居心地が良く歩きたくなる街路づくりの参考書 (国土交通省_R3(2021)年4月)

Action

身近な生活圏を結ぶコミュニティバス

▼板橋区コミュニティバス「りんりん号」

東武東上線「下赤塚駅」・東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚駅」と都営三田線「新高島平駅」をつないでいます。

公共交通サービス水準の向上を図るとともに、観光・文化施設の集積地でもある区立美術館周辺を経由することにより、観光・文化施策の振興もめざし、赤塚・徳丸・四葉・大門・高島平地域で運行しています。

下赤塚駅と新高島平駅の間を循環しており、どのバス停から乗車しても、約10分でどちらかの駅にアクセスすることができ、通勤・通学などの身近な交通を支えています。

また、バス停は「区立美術館」や「赤塚植物園」などの多くのスポットにアクセスすることで、区内の観光地巡りにも活躍しています。



板橋区コミュニティバス「りんりん号」