

板橋区都市づくりビジョン（案）

都市計画に関する基本的な方針

目次

序章 板橋区のこれまでの都市づくり	2
第1章 板橋区都市づくりビジョンの役割	
1 策定の背景と目的	7
2 計画の位置づけ	8
3 計画期間	10
4 社会情勢の変化	10
5 都市づくりビジョンの構成	12
第2章 区の特性と課題	
1 区の成り立ち	17
2 区の特徴と課題	18
3 前計画の達成状況と課題	29
4 都市づくりの課題への対応	30
第3章 都市づくりの考え方と方向性	
1 都市づくりの基本的考え方	35
2 テーマ別の都市づくりの方向性	40
第4章 将来都市構造	
1 将来都市構造の基本的な考え方	63
2 将来都市構造図	68
第5章 分野別の都市づくり	
1 分野別の都市づくりの考え方	73
2 分野別の都市づくりの展開方針	73
第6章 エリア別の都市づくり	
1 エリア別の都市づくりの方針とは	103
2 エリアの設定	104
3 エリア別の都市づくりの展開方針	106
第7章 都市づくりの推進に向けて	
1 都市づくりの推進に向けた基本方針	169
2 協働による都市づくりの推進	171
3 施策・事業の計画的な推進	178
【参考資料】	182
【用語説明】	194

序 章



板橋区のこれまでの都市づくり

序章 板橋区のこれまでの都市づくり

板橋区では、都市計画マスタープランに基づき、都市づくりを進めてきました。ここでは、近年に実現した成果の一部をご紹介します。

■工場の操業環境を守る取組【新河岸二丁目】

23区有数の産業集積地である強みを活かし、区内産業の発展に取り組んできました。新河岸二丁目では工場の操業環境の維持保全をするために、「地区計画※」を策定しました。



■駅前拠点をつくる取組【成増駅】

東武東上線成増駅では、駅を拠点とした駅前空間の整備が進んでいます。



東武東上線成増駅南口

■良好な街並みをつくる取組【区内全域】

景観づくりに取り組むため、板橋区景観計画※を策定しました。また、地区の特徴を活かした良好な景観の形成を図るため、区内4地区に景観形成重点地区を指定しています。

年1回景観写真展を開催するなど、区民に景観の普及啓発を行っています。



いたばし景観写真展



※文章の巻末で用語説明をしています。

■協働の取組【高島平】

平成 27 年（2015 年）10 月に策定した高島平地域グランドデザイン※に基づき、高島平の都市再生に向けたまちづくりに取り組んでいます。地域における推進組織として、平成 28 年（2016 年）11 月には民・学・公連携による「アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）※を設立し、本格的な活動を開始しています。



アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）の設立イベントの様子

■サンシティ管理組合の取組【中台】

板橋区中台にあるサンシティは、昭和 55 年（1980 年）に竣工した、敷地内のコミュニティガーデン（雑木林）や元々の地形を活かした特徴ある緑豊かな大型集合住宅です。

活発なコミュニティ活動や都心に近く緑豊かな住宅地として、サンシティで育った子育て世代の回帰が見られるなど、世代循環が自然と生み出されています。



サンシティ

■無電柱化の取組【板橋】

板橋宿不動通り商店街の無電柱化を行い、景観やにぎわい、防災性等が向上しました。



無電柱化後の板橋宿不動通り商店街



●板橋区都市づくり年表

昭和

- 48 用途地域等の一斉見直し
- 53 日影規制の施行
- 54 赤塚光が丘における一団地の住宅施設の決定に伴う用途地域・高度地区・防火規制の変更
- 56 用途地域等の一斉見直し
- 58 都区事務移管に伴う高度地区の変更
- 60 西徳土地区画整理事業の完了に伴う用途地域・高度地区・防火規制の変更（西台三丁目地内）
- 61 浮間舟渡駅周辺地区地区計画の決定に伴う用途地域・特別用途地区・高度地区・防火規制の変更
成増駅北口地区第一種市街地再開発事業・高度利用地区の決定
- 62 四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画の決定に伴う用途地域・高度地区・防火規制の変更
浮間舟渡駅周辺南地区地区計画の決定に伴う用途地域・特別用途地区・高度地区・防火規制の変更

1 まちづくり・いたばし 21 の策定

用途地域等の一斉見直し
主要幹線道路沿いの路線指定を 20m から 30m に変更し、あわせて防火地域の区域も変更
環状 7 号線沿道整備計画事業の決定

2 環状 7 号線沿道不燃化促進事業の決定に伴う最低限度高度地区 7m の決定

住宅市街地総合整備事業 密集市街地整備型開始（上板橋駅南口地区、仲宿地区）

3 成増駅北口第二地区市街地再開発促進区域・高度利用地区の決定

川越街道不燃化促進事業（環 7 ～練馬区）の決定に伴う高度地区の変更

桜川三丁目補助 234 号線沿道地区地区計画の決定に伴う用途地域・高度地区・防火規制の変更

防災生活圏促進事業開始（仲町、弥生町、南常盤台一丁目地区）

4 生産緑地地区の決定（当初指定）

環状 8 号線・補助 249 号線都市計画道路の変更に伴う用途地域・高度の変更

5 川越街道不燃化促進事業（環 7 ～豊島区）の決定に伴う高度地区の変更

住宅市街地総合整備事業 密集市街地型開始（大谷口地区・若木地区）

6 環状 8 号線 B 地区沿道整備計画の決定に伴う用途地域の変更

環状 8 号線不燃化促進事業（相生町～北区）の決定に伴う高度地区・防火規制の変更

7 舟渡三丁目地区地区計画の決定

8 用途地域等の一斉見直し

住宅市街地総合整備事業 密集市街地整備型開始（前野町地区）

9 西台一丁目周辺南地区地区計画の決定に伴う用途地域・高度地区の変更

川越街道 A 地区・環状 7 号線沿道地区計画の決定

10 いたばしタウンプランニング 21 策定

中山道不燃化促進事業決定に伴う最低限度高度地区 7m の決定
浮間舟渡駅前地区第一種市街地再開発事業・高度利用地区・地区計画の決定に伴う高度地区の変更

11 補助 26 号線不燃化促進事業（川越街道～豊島区）の決定に伴う用途地域・高度地区・防火規制の変更

13 西台一丁目周辺北地区地区計画の決定に伴う用途地域・高度地区の変更 住宅市街地総合整備事業 密集市街地整備型開始（西台一丁目地区）

14 加賀一・二丁目地区地区計画の決定 住宅地区改良事業開始（大谷口上町地区）

16 用途地域等の一斉見直し

新たな防火規制区域（大谷口地区）の指定
上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業・高度利用地区・地区計画決定に伴う用途地域・高度地区・防火規制の変更

18 板橋三丁目地区防災街区整備事業の決定

19 西台二丁目周辺地区地区計画の決定に伴う用途地域・高度地区の変更

板橋区景観マスタープランの策定
向原三丁目地区地区計画、成増五丁目地区地区計画の決定、一団地の住宅施設の廃止
ときわ台景観ガイドライン運用開始

21 環状 8 号線不燃化促進事業（高速 5 号線～練馬区）の決定に伴う高度地区・防火規制の変更

22 中台二丁目北地区地区計画の決定

23 板橋区都市計画マスタープラン（第 2 次）策定

板橋区景観計画策定（板橋崖線軸地区・石神井川軸地区指定）
川越街道 B 地区沿道地区計画の決定
新河岸二丁目工業地区地区計画の決定

24 木密地域不燃化 10 年プロジェクト開始（池袋西・池袋北・滝野川地域、大谷口周辺地域）

25 新たな防火規制区域（板橋三丁目、仲宿、本町地区）の指定

旧板橋宿周辺地区地区計画の決定
景観形成重点地区指定（加賀一・二丁目地区）

26 大山まちづくり総合計画の策定

若木周辺地区まちづくり計画の策定
景観形成重点地区指定（常盤台一丁目・二丁目地区）

27 板橋駅西口周辺地区まちづくりプランの策定

高島平地域ランドデザインの策定
最高限度高度地区（絶対高さ型）の決定
敷地面積の最低限度の決定
新たな防火規制区域（若木、西台地域）の指定
大山駅東地区地区計画の決定

28 アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）設立

29 大谷口一丁目周辺地区地区計画の決定

平成

第1章



板橋区都市づくりビジョンの役割

- 1 策定の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画期間
- 4 社会情勢の変化
- 5 都市づくりビジョンの構成

第1章 板橋区都市づくりビジョン

「東京で一番住みたくなるまち」 として評価されるまちをめざす

板橋区都市計画マスタープラン（第2次）の策定から7年が経過したことによる社会情勢の変化や、板橋区基本構想や板橋区基本計画 2025 が策定されたことを踏まえた、板橋区都市づくりビジョンを策定します。「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざし、これまでの都市計画マスタープランの政策分野の範囲を越えた、「都市生活の質」を戦略的に高めていくための都市づくりの方針を明確にします。

計画の位置付け

板橋区都市づくりビジョンは、東京都の「都市計画区域の整備、開発保全の方針」や板橋区の「板橋区基本構想」等の上位計画に則ると共に、その他板橋区の個別計画との整合性をとりながら、まちづくりプランや都市計画等の具体的な都市づくりの指針となる計画です。

計画期間

板橋区都市づくりビジョンの計画期間は板橋区基本構想改定までとし、短期的には東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会開催等を契機とした国際交流・広域交流拡大の好機を活かした都市づくり、長期的には概ね 20 年後を見据えた、次世代に継承する魅力・価値を創造していきます。

社会情勢の変化

板橋区都市計画マスタープラン（第2次）の策定から、少子高齢化の進行や区の財政状況を見越した都市経営、甚大な災害への対応など社会情勢が変化しています。また、新たな都市づくりが進み、身近な地区の都市づくり方針が具体化してきています。加えて、近年は心の豊かさを求める傾向にあり、区民生活の満足度・板橋区への愛着等の高い都市を形成していくためには、都市生活の質の向上が求められています。

都市づくりビジョン の構成

板橋区都市づくりビジョンは7章構成となっています。第1章では都市づくりビジョンの役割、第2章では板橋区の特徴と課題、その対応の方向性、第3章では「都市生活の質が向上した姿」の実現に向けた6テーマ別の都市づくりの方向性、第4章ではまちの骨格となる「拠点」や「軸」を中心に定めた将来都市構造、第5章では将来都市構造の実現に向けた7つの分野別の都市基盤整備の方針、第6章では新たに駅を中心とした生活圈等から設定したエリアごとの都市づくりの方向性、第7章では都市づくりビジョンの実現に向けた推進体制と協働の仕組みを整理しています。

第1章 板橋区都市づくりビジョンの役割

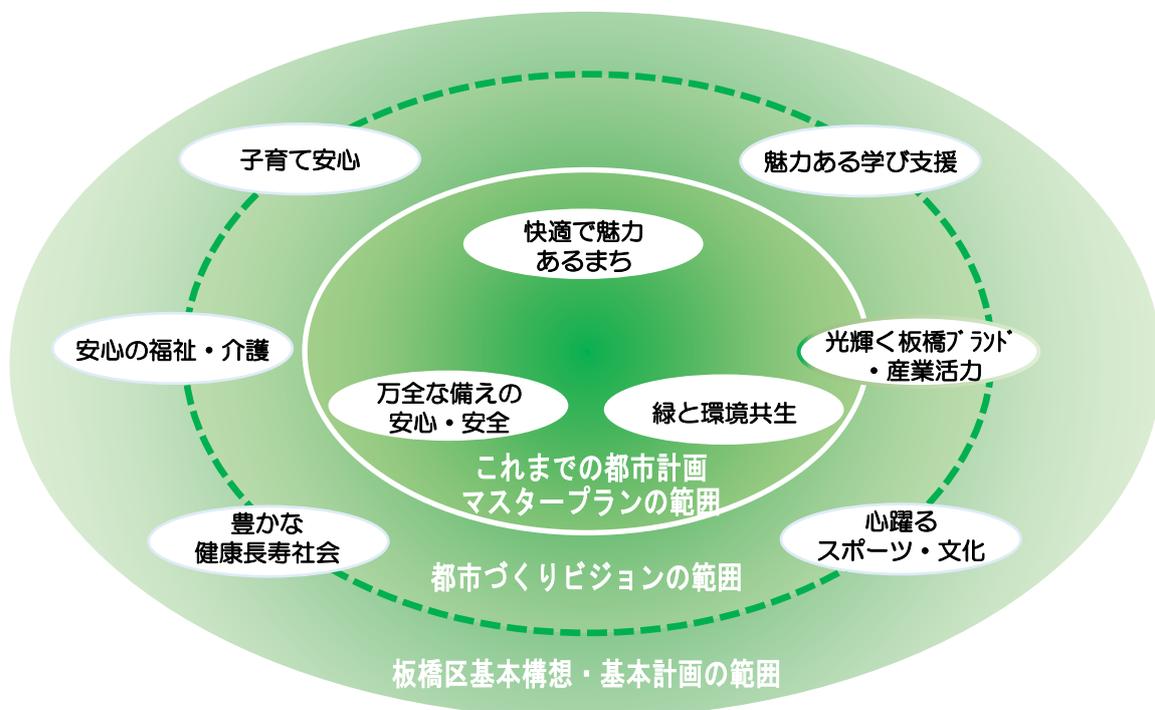
1 策定の背景と目的

板橋区（以下「区」という。）では、平成23年（2011年）3月に都市計画の基本的な方針である「板橋区都市計画マスタープラン（第2次）」（以下「前計画」という。）を策定し、様々な都市づくりに取り組んできました。前計画の策定から7年が経過して人口減少社会や甚大な災害への対応が求められるなど社会情勢が変化しています。

一方で、平成27年（2015年）10月に板橋区基本構想*や平成28年（2016年）1月には板橋区基本計画2025が策定されたことに伴い、これまでの都市計画マスタープランの政策分野の範囲を越えた都市づくりが必要になりました。

区では、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざして、都市づくりを推進するため、板橋区都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）を策定し、ハード・ソフトを含めた政策分野の施策を組織横断的に取り組みます。

また、新たな視点として「強み」や、「各地区の特徴」を存分に引き出すことにより、多様な魅力や価値を創造し、区の新たなブランドイメージを構築していきます。これらの都市づくりにより都市生活の質が向上し、多種多様な価値観を持つ人々から、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざします。



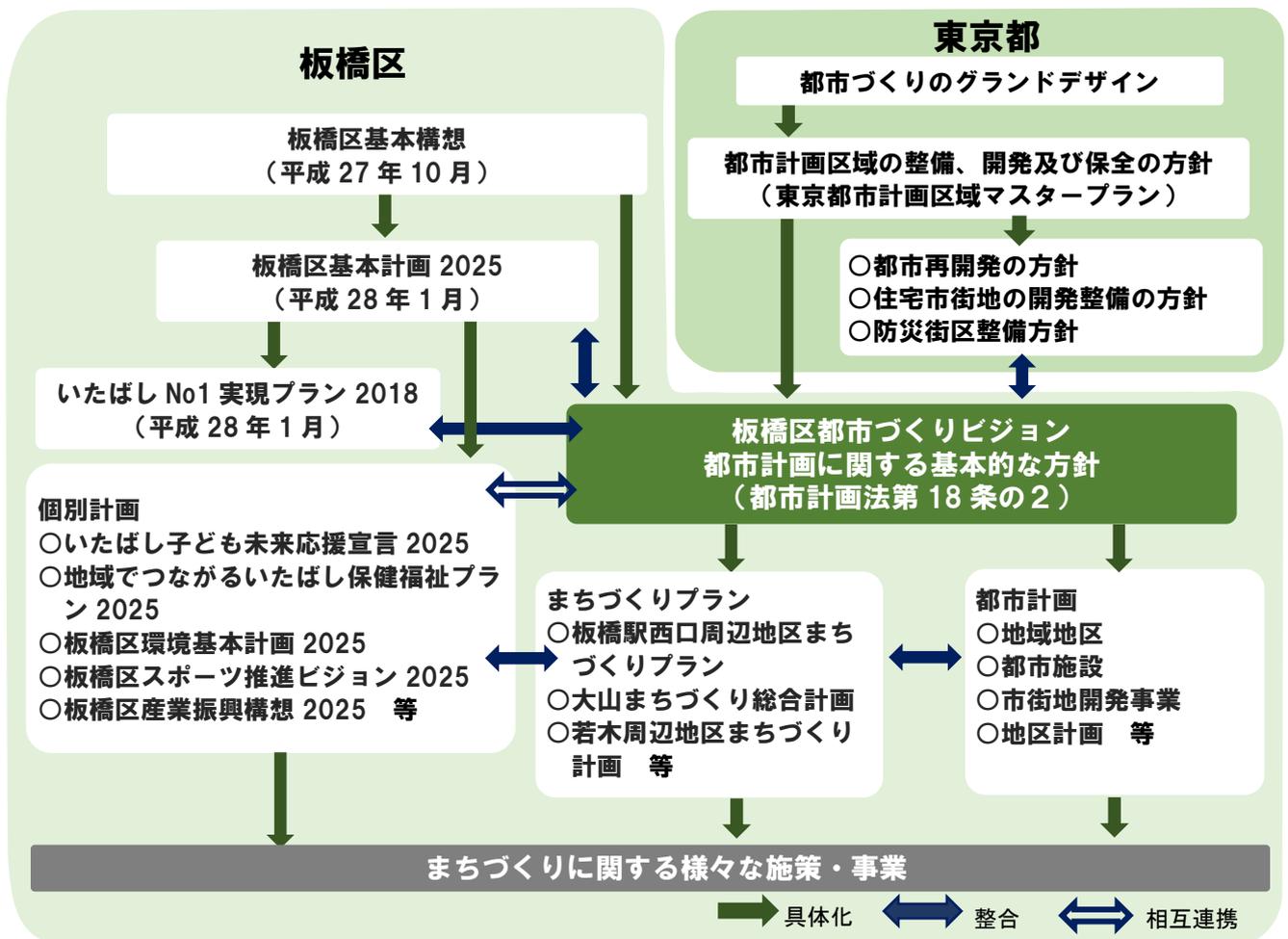
板橋区基本計画の政策分野と都市づくりビジョンの範囲

2 計画の位置づけ

2-1 東京都や区の上位計画との関係

都市づくりビジョンは、都市計画区域の整備、開発保全の方針※（以下「東京都市計画区域マスタープラン」という。）や板橋区基本構想※に即した都市計画法第 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」です。

また、都市づくりビジョンは、様々なまちの課題を解決するため、ハードに大きく関係するソフト施策を含めた都市づくりの総合的な方針として位置付けます。



東京都や上位計画との関係

2-2 東京都の計画における区の位置づけ

平成29年（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7号線の内側は中枢広域拠点域[※]、環状7号線の外側は新都市生活創造域[※]に位置付けられています。また、中枢広域拠点域の北部の拠点に大山が、新都市生活創造域の北西部・西部の拠点に高島平、成増が位置付けられています。

都市づくりのグランドデザイン

基本目標：「活力とゆとりのある高度成熟都市～東京の未来を創ろう～」

○都市づくりの7つの戦略

- ① 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- ② 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- ③ 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- ④ あらゆる人々の暮らしの場の提供
- ⑤ 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- ⑥ 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- ⑦ 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

○4つの地域区分と2つのゾーン

- ・ 中枢広域拠点域
国際ビジネス交流ゾーン
- ・ 多摩広域拠点域
多摩イノベーション交流ゾーン
- ・ 新都市生活創造域
- ・ 自然環境共生域

○板橋区の位置付け

- ・ 中枢広域拠点域：環状7号線内側
拠点（北部）：板橋、大山
- ・ 新都市生活創造域：環状7号線外側
拠点（北西部・西部）：
浮間・舟渡・新河岸、高島平、常盤台、
成増・赤塚

また、平成26年（2014年）に策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、『環状メガロポリス[※]構造の実現』、『集約型の地域構造[※]への再編』を掲げています。東京都における区の位置づけとして生活拠点に成増、大山が、生活中心地として高島平が、センターコア・再生ゾーンの北部エリアに板橋地域が、都市環境再生ゾーンの西部環7周辺に大谷口、大山が、北部環8周辺に舟渡・新河岸、高島平、成増、西台・赤塚、常盤台、上板橋がそれぞれ位置付けられています。

東京都市計画区域マスタープラン

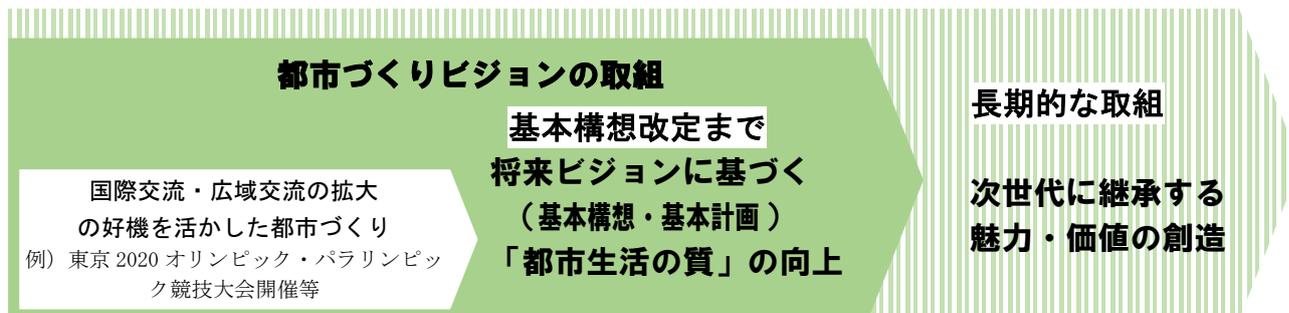
○板橋区の位置付け

- ・ センター・コア再生ゾーン（北部エリア）：板橋地域
- ・ 都市環境再生ゾーン（西部環7周辺）：大谷口、大山
（北部環8周辺）：新河岸・舟渡、高島平、成増、
西台・赤塚、常盤台、上板橋

3 計画期間

都市づくりビジョンは、板橋区基本構想※改定までを計画期間とします。

短期的には東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会開催等を契機とした国際交流・広域交流拡大の好機を活かした都市づくりを行い、長期的には概ね 20 年後を見据えた、次世代に継承する魅力・価値を創造していきます。



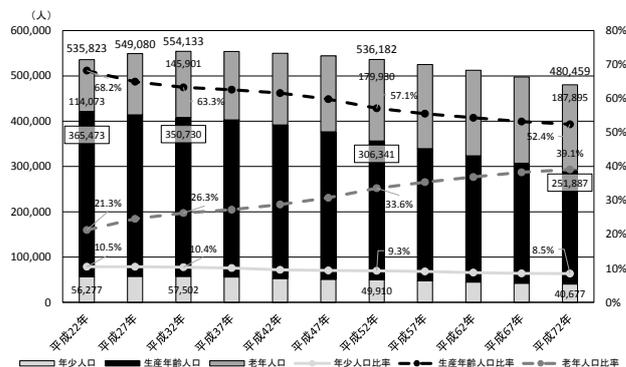
4 社会情勢の変化

4-1 社会情勢の変化

(1) 少子・高齢化の進行に対応した都市構造の転換

区の総人口は、転入超過により増加傾向にあるものの、平成 22 年（2010 年）の国勢調査人口を基準として平成 28 年（2016 年）1 月に策定した「板橋区人口ビジョン及び総合戦略 2019」（以下「人口ビジョン」）における将来人口推計では、近い将来にピークを迎え減少に転じ、高齢化率（総人口に占める高齢者人口の割合）は、平成 22 年（2010 年）の 21.3%から平成 32 年（2020 年）には 26.3%まで上昇すると見込んでいます。

その後公表された平成 27 年（2015 年）国勢調査の結果では、人口ビジョン¹の想定よりも総人口が多く、また、平成 28 年（2016 年）11 月に公表された東京都の人口推計においても、都の人口のピークが当初想定されていた平成 32 年（2020 年）から平成 37 年（2025 年）へ 5 年ずれ込んではあるものの、人口減少・超高齢社会の本格的な到来を見据え、持続可能な都市構造へ転換していく必要があります。



板橋区年齢 3 階級別将来人口推計

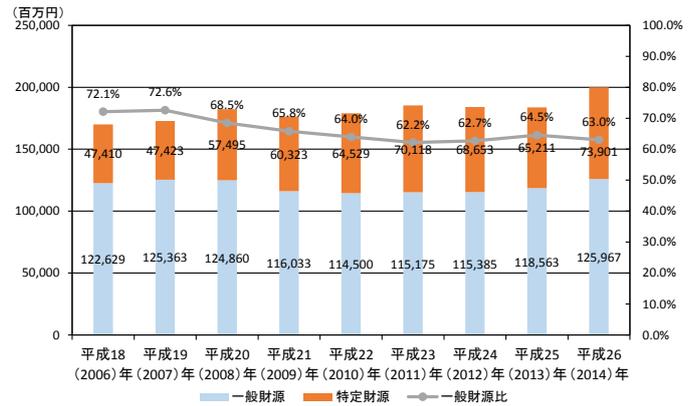
出典：板橋区人口ビジョン及び総合戦略

1 国立社会保障・人口問題研究所による平成 27 年国勢調査人口を基準とした人口推計の公表を受けて、区は人口ビジョンの見直しを行う予定です。

(2) 区の財政状況

区の財政については、特別区民税の増収は見込まれるものの、地方消費税交付金をはじめとする各種交付金が減収の見込みとなる等の歳入環境の改善が望めない状況です、

加えて、今後も高齢化による社会保障の増大、公共施設の更新需要により財政支出の増加が予想されることから、都市経営の視点を持った都市づくりが必要になります。



一般財源と特定財源の推移

出典：板橋区基本計画

(3) 甚大な災害への対応

平成23年(2011年)3月11日に発生した東日本大震災では、それまでの想定をはるかに越える被害が発生しており、減災や災害時の機能維持、迅速な復旧や適切に復興するための復興事前準備^{*}が求められています。

そのため、今後予測される首都直下地震等で発生する大規模な地震に備えるための東日本大震災や熊本地震等の教訓を活かした災害対策を進める必要があります。

4-2 地区単位のまちづくりの具体化

区では、前計画に基づき区内の都市づくりを進めてきましたが、大山や高島平等で新たな都市づくりの動きが進み、地区単位のまちづくり方針が明確になってきています。

今後は、これらの方針に対応した都市づくりを具体化していく必要があります。

4-3 都市生活の質の向上

内閣府による「国民生活に関する世論調査」(平成28年(2016年)7月)によると、「心の豊かさ」と「物の豊かさ」のどちらを重視するかという質問では、東京都区部では「心の豊かさ」という回答が61.3%にのぼり、「家族団らん」のときに充実感を感じ、今後の生活の力点として「レジャー・余暇」を挙げる人が最も多くなっています。

一方、隔年で区が実施している区民意識意向調査の結果では、「こころ豊かなふれあいと活力のあるまち」に関する満足度が相対的に低い傾向にあります。区民生活の満足度や区への定住意向・愛着等の高い都市を形成していくためには、区民の生活の「質」の向上が求められています。

5 都市づくりビジョンの構成

都市づくりビジョンでは、第2章の区の特徴と課題において、2つの視点で特徴と課題を整理し、対応の方向性を示しました。第3章以降では、この方向性に基づいて、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざした都市づくりを展開していきます。

5-1 都市づくりの考え方と方向性（第3章）

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちが実現した「都市生活の質が向上した姿」を6つのテーマで整理し、その実現に向けてテーマ別の都市づくりの方向性を定めます。

5-2 将来都市構造（第4章）

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちが実現した都市の姿を、まちの骨格となる「拠点」や「軸」を中心に将来都市構造を定め、実現するための方針を定めます。

5-3 分野別の都市づくり（第5章）

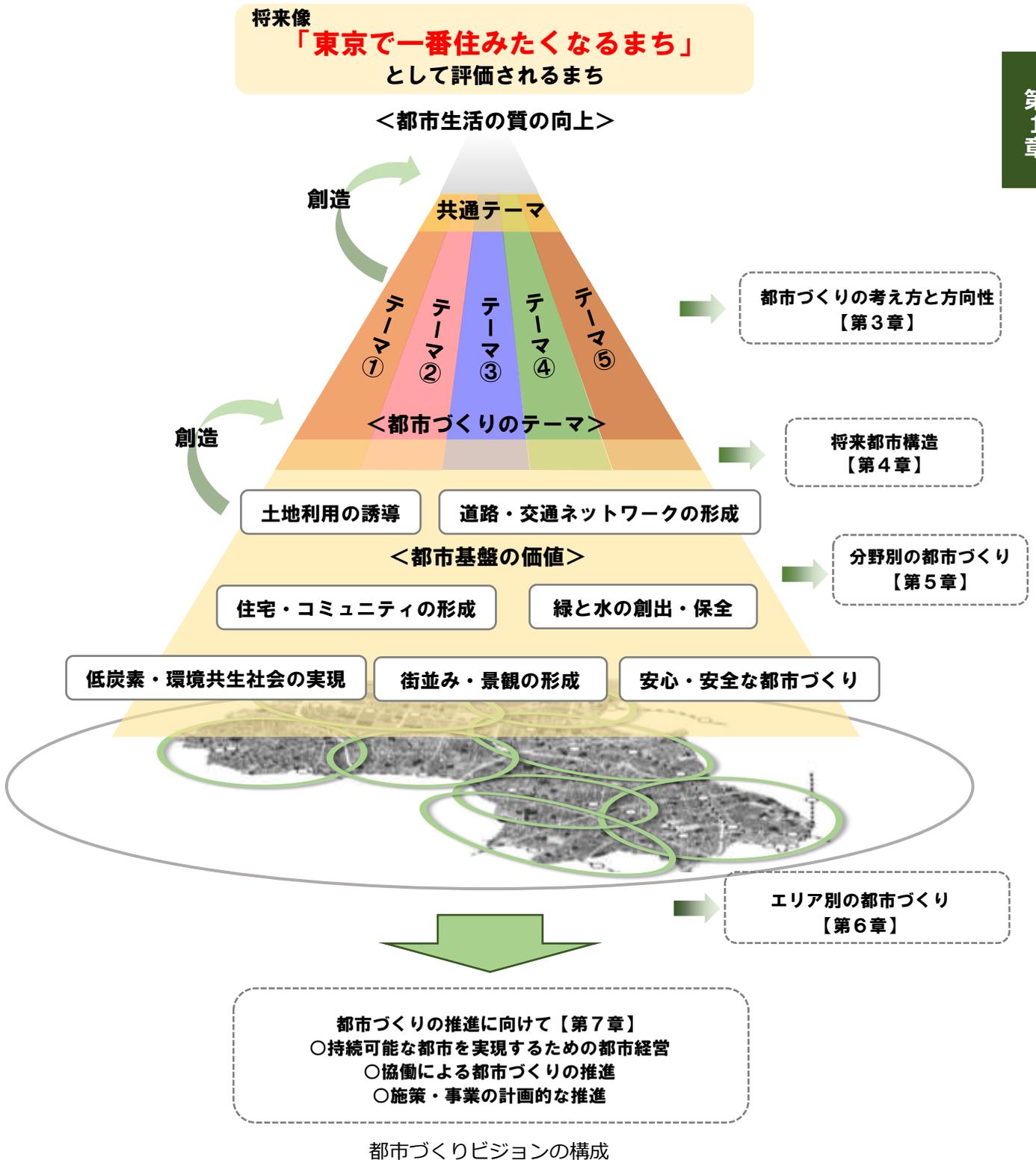
第4章の将来都市構造の実現に向けて、都市基盤の価値を創造し、高めていくための方針を7つの分野ごとに定めます。

5-4 エリア別の都市づくり（第6章）

第3章から第5章までの都市づくりに基づいて、駅を中心とした都市づくりに関する新たなエリアを設定し、エリアごとの方針を定めます。

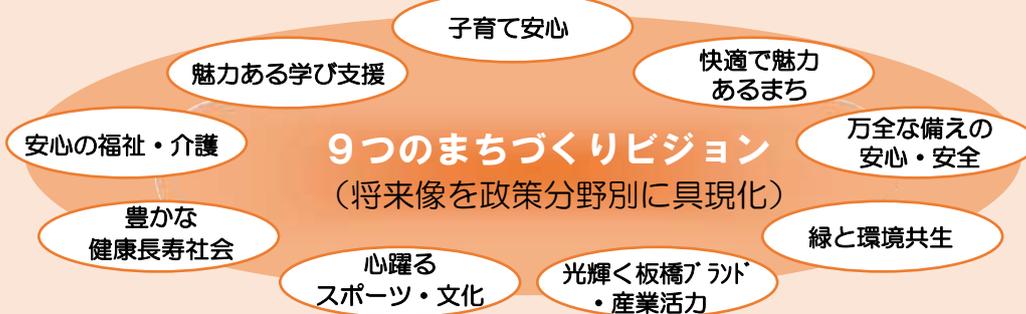
5-5 都市づくりの推進に向けて（第7章）

都市づくりビジョンの実現に向けた推進体制と協働の仕組みを定めます。



板橋区基本構想の将来像

未来をはぐくむ 緑と文化のかがやくまち “板橋”



「東京で一番住みたくなるまち」

として評価されるまちをめざす

板橋区基本計画 2025（平成 28 年度～37 年度）

- ★ 3つの基本理念に基づき、9つのまちづくりビジョンを実現するため、3つの基本目標と9つの基本政策を柱とした施策を体系化
- ★ 施策・組織横断的に協働・連携する戦略を「未来創造戦略」として明示

戦略が
指向する
都市像

「魅力創造発信都市」

「安心安全環境都市」

未来創造
戦略

- I 若い世代の定住化戦略
- II 健康長寿のまちづくり戦略
- III 未来へつなぐまちづくり戦略

※板橋区基本構想／板橋区基本計画 2025

取組の
具体化取組の
具体化

都市づくりビジョン策定のねらい

都市づくりビジョンでは、住んでみたい、住み続けたいと評価される

「都市生活の質」を戦略的に高めていくための都市づくりを明確にします

「都市生活の質」が高まる

都市生活：居住、区内の移動、介護・子育て、健康づくり、防災、防犯、工場等の経営・就業、コミュニティ形成、学習・教育活動、文化・スポーツ活動、区民活動、企業のCSR活動 等

個別計画の策定・改定

次世代育成、地域保健福祉、環境、文化・スポーツ振興、産業振興、行政経営 等

相互に
作用・連携

都市づくりビジョンの策定

- ◇都市づくりの目標像
- ◇戦略的な取組方針

第2章



区の特徴と課題

- 1 区の成り立ち
- 2 区の特徴と課題
- 3 前計画の達成状況と課題
- 4 都市づくりの課題への対応

区の強みを活かし伸ばすと共に 多世代が魅力を感じる新しい価値を創造

都市づくりビジョンの策定にあたり、板橋区基本計画 2025 で示された、「魅力創造発信都市」と「安心安全環境都市」の2つの都市像を実現するために、区の特徴と課題を「区の強みを活かし、伸ばす」、「多世代が魅力を感じる新しい価値を創造」の2つの視点から整理し、課題への対応の方向性を示します。

視点① 区の強みを活かし、 伸ばす

区民満足度も高く、区の資源と認識されている身近な商店街のにぎわい、23区内でも有数の産業集積を誇るものづくり産業、都心・副都心へのアクセスの良さ、農地や崖線、河川からなる豊かな緑と水のうるおいのある環境、自然や歴史を活かした街並み等は、区民の満足度も高く、区の強みと言えます。今後もこの強みを活かして都市づくりを推進していくことが求められています。

視点② 多世代が魅力を感じ る新しい価値を創造

「東京で一番住みたくなるまち」と評価されるまちになるためには、区の強みを活かすのみならず、多世代が魅力を感じる新しい価値を創造することが求められており、地域資源を活用した多彩な交流機会の充実、ライフステージに応じた住替え支援、ユニバーサルデザインの推進による多世代のニーズを踏まえた都市づくり、スマートシティの推進等による環境問題への対応、東日本大震災や熊本地震等の教訓を踏まえた災害対応力の強い都市づくり等に重点的に取り組んでいく必要があります。

第2章 区の特徴と課題

1 区の成り立ち

1-1 江戸期：街道沿いの宿場町の繁栄、農村地の発展

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けられました。また、北部（赤塚・徳丸・志村）は農村地として発展しました。



歴史を伝える“板橋”

1-2 明治～戦前：都市化の進展と近郊農村の形成

明治9年（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年（1885年）には品川～赤羽間の鉄道（現 埼京線）が開通し、大正3年（1914年）には東上鉄道（現 東武東上線）が開通、昭和4年（1929年）には市電（都電）が開通する等、鉄道の開業と共にまちが拡大してきました。昭和11年（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等近郊農村が形成されました。



成増の農地



常盤台の住宅地

1-3 戦後～現代：まちの拡大、商店街の形成、農村地の都市化

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7号線等の幹線道路や首都高速道路、都営三田線等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、舟渡等は23区有数の工場集積地に発展し、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等の農村地の都市化が進みました。



高島平団地

2 区の特徴と課題

2-1 商店街のにぎわい

区内には、92 箇所の商店街があります。都市づくりビジョン策定に伴い実施した区民アンケート調査（以下「区民アンケート」という。）においても、商店街等による買い物のしやすさに対して、区民満足度が高くなっており、区の資源として商店街が認識されています。

一方で、商店の年間販売額は減少していることから、商店街の活性化・集客力の向上のために、商業振興の提案、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備等による、安心して買い物ができる環境の整備を行っていく必要があります。



仲宿商店街



ハッピーロード大山商店街

2-2 産業活力

(1) 物流の利便性

区内には首都高速5号線が通っており、中央環状線や外環道へのアクセス性が高く、物流の利便性が高くなっています。また、高島平に流通業務団地※が立地する等、物流拠点が形成されています。

今後は、流通業務団地の機能更新にあわせて、周辺の物流施設を集約する等更なる物流機能の効率化を促進します。



三環状道路ネットワーク図

出典：東京都 HP 三環状道路

CHECK



大山SUKUSUKUカフェ&キッズ

「ハッピーロード大山商店街」が運営する親子カフェ。1階はランチメニューの一部を、地元企業である（株）タニタの管理栄養士が監修するカフェ、2階はNPO法人「子育て支援 フラワー」が運営する、子育て相談や、親子の遊び場となっており、親子の交流の場所となっています。

(2) 工業用地の減少

区では、「新河岸二丁目工業地区地区計画」を策定する等、操業環境を維持する先進的な都市づくりを行ってきました。

平成 26 年工業統計調査では、製造品出荷額等と付加価値額が 23 区中第 1 位になる等、東京都を代表する産業都市となっています。

一方で、区の製造品出荷額、製造業従事者数、製造事業所数のいずれもが年々減少傾向にあり、これに伴って土地利用の変化が見受けられます。住宅地の用途別の構成比をみると、住宅用地が 62.0%、工業用地は 12.3%となっており、平成 18 年（2006 年）から平成 23 年（2011 年）にかけて、工業用地の構成比が 1.3%減少し、住宅用地に転換されています。

今後は、区の産業都市としての魅力を一層高めるため、産業集積力の強化や産業と生活が融合する都市づくりが必要です。



新河岸・舟渡の工業地帯



準工業地域の工場

(3) 農業の現況

現在 23 区で農地が存在するのは本区も含めた 10 区であり、東京都における貴重な農地を形成していますが、農業従事者の減少と高齢化の進展が課題となっています。

今後は、農地を保全し都市農業※を継続させるため、農業継承の環境整備、人材育成が必要です。



赤塚・徳丸（田遊び）



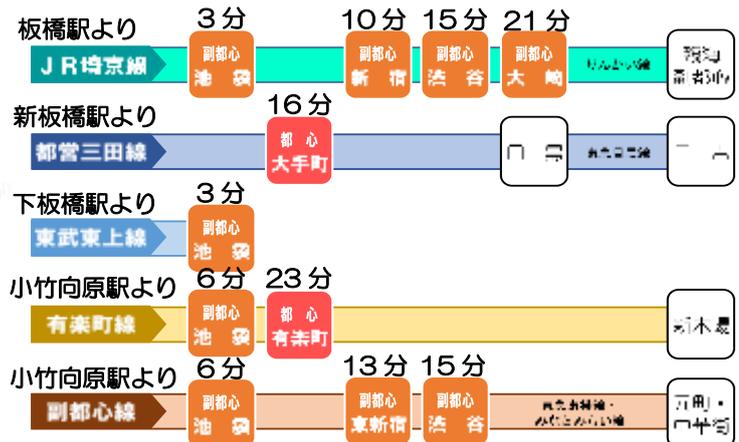
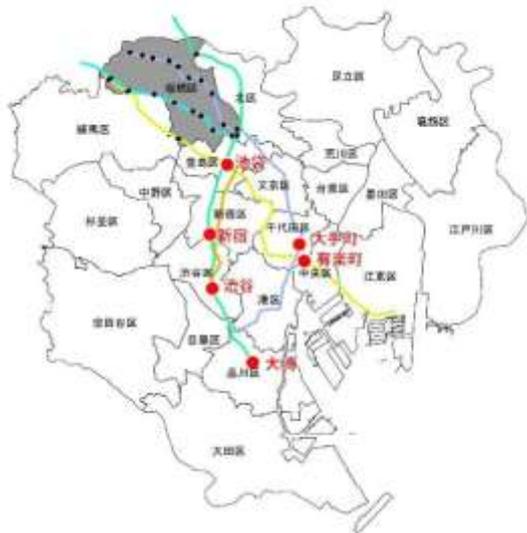
板橋農業まつり

2-3 交通

(1) 都心・副都心等へのアクセスの良さ

区は、23区の北部に位置し、区内には都営三田線や東武東上線等の5つの鉄道路線があり、都心・副都心等への利便性は相対的に良いといえます。

一方で、都営三田線と東武東上線が接続していないことから、区内を東西方向に移動する際等の課題も見られ、鉄道とバスの連携が重要になります。



区から都心・副都心等への交通アクセス図

出典：国土交通省 国土数値情報

(2) バス路線網の現況

区内には右図のようなバス路線網が形成されています。また、区では公共交通サービス水準が相対的に低い地域※の改善をめざし、コミュニティバスを運行する等の公共交通サービス向上に取り組んできました。

今後は、バス路線の見直しをバス事業者に働きかける等の区内の公共交通サービス水準を高めることが必要です。



区内のバス路線網

出典：国土交通省 国土数値情報

CHECK



りんりんGO

公共交通サービス水準の向上や観光・文化の振興を推進するために、東武東上線下赤塚駅から都営三田線新高島駅をつなぐコミュニティバスを運行しています。平成27年(2015年)度の乗車人員96,577人のうち、シルバーパス利用者が39,609人であり、通勤・通学や高齢者を中心に区民の足として利用されています。

(3) 駅前広場の状況

区内の駅に都市計画により駅前広場が整備されているのは、板橋駅、成増駅、ときわ台駅、浮間舟渡駅の4駅です。大山駅、上板橋駅南口等の周辺の都市づくりの動きとあわせた駅前広場の整備により、地域交通結節機能の強化が必要です。



東武東上線大山駅付近

(4) 自転車道の整備状況

板橋・豊島両区が平成12年度(2000年度)に板橋区・豊島区自転車利用環境整備基本計画※を策定し、自転車道の整備を推進してきました。

平成25年度(2013年度)から平成26年度(2014年度)にかけては、首都高速道路5号線下の約700mを整備し、コリドー路線※の整備が完了しています。今後は、これまでの整備の評価・検証を行い、計画の見直しを行う必要があります。



区内の自転車利用ネットワーク図
出典：板橋区・豊島区自転車利用環境整備基本計画

2-4 緑

(1) 緑被の現況

区内の緑被地は、平成21年(2009年)から平成26年(2014年)にかけて樹木被覆地と農地が減少していますが、草地や屋上緑化による緑被地は増加しています。

区内には河川や崖線を中心に緑被地が分布していますが、今ある緑の保全と緑化を推進していく必要があります。



屋上緑化(区役所本庁舎)



接道部緑化

項目	平成21年		平成26年		増減	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
樹木被覆地	460.5	14.3	457.4	14.2	▲3.2	▲0.1
草地	134.4	4.2	161.0	5.0	26.5	0.8
農地	26.8	0.8	22.1	0.7	▲4.7	▲0.1
屋上緑化	8.3	0.3	11.3	0.4	3.1	0.1
緑被地計	630.0	19.6	651.7	20.3	21.7	0.7

緑被地(1㎡以上)の変化

※小数点第2位で四捨五入しているため集計値とあわない場合がある。

出典：緑地・樹木の実態調査(IX)報告書

(2) 農地の減少

区では農地の適正な保全を図るため、平成4年(1992年)から生産緑地地区の指定を行っています。また、耕作しなくなった農地を保全するため、区が無償貸借し区民農園として平成26年(2014年)時点で40農園(3.8ha)区民の利用に供しています。

しかし、生産緑地地区の面積は、指定当初と比べ減少していることに加え、生産緑地や区民農園になっていない耕作地の面積についても徐々に減少しています。

また、生産緑地地区については、平成34年(2022年)に当初の指定から30年を経過するため、一斉に生産緑地地区の指定が解除され、農地が減少することが懸念されます。

農地の持つ多面的な機能に着目し、農地を保全・活用していく必要があります。



生産緑地地区



区民農園

(3) 都市計画公園※、都市計画緑地※

区内の都市計画公園・都市計画緑地は、都立赤塚公園や都立城北中央公園(上板橋公園)において都市計画事業を推進しています。

また、農とのふれあいができる(仮称)農業園※や(仮称)板橋区史跡公園整備等の新たな公園の計画を推進しています。

一方で公園の再整備も進めており、引き続き地域のニーズに応じた公園整備が必要です。



区立見次公園



板橋区平和公園

2-5 街並み

(1) 景観の取組

平成23年(2011年)8月に策定した板橋区景観計画では、区内全域を景観計画区域とし、一般地域と景観形成重点地区の2つの区域に区分しています。

景観形成重点地区は、地区の特徴を活かした良好な景観を形成するため、板橋崖線軸地区、石神井川軸地区等の4地区が指定されています。

また、常盤台一丁目・二丁目地区は、東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例※」で街並み景観重点地区に指定されており、区民主体の良好な街並み形成が図られています。

今後も引き続き、区民主導の景観都市づくりにより、地区の特徴に応じた景観の形成に取り組んでいく必要があります。



景観に配慮したコンビニエンスストア
(赤塚五丁目)



石神井川沿いの景観

2-6 交流(観光)

(1) 観光資源

区内には、板橋宿や寺社といった歴史的資源が数多く点在しています。

また、美術館等の文化施設のほか、にぎわいのある商店街、区の特徴でもある崖線や荒川等の自然や豊かな緑の魅力ある観光資源も多くあります。さらに、いたばし花火大会や板橋 City マラソン等の特徴あるイベントが行われ、多くの方が区を訪れています。

今後、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を機に増加することが予測される外国人観光客に対する観光施策の強化を行い、さらに多くの区内外の観光者が訪れるような施策を推進する必要があります。



いたばし花火大会



板橋 City マラソン

2-7 若者・子育て

(1) 転入者数・転出者数

区の転入・転出の状況は、転入・転出共に近隣の練馬区・豊島区・北区との間の移動が多くなっています。また、埼玉県南部の各市への転出が転入に比べて多くなっています。

近隣の練馬区、豊島区、新宿区、文京区からは転入超過となり、中央区、世田谷区、臨海部へは転出超過になっています。

また、区民アンケートによる評価では、民間の賃貸住宅に住んでいる方の定住意向が低くなっているため、マンションや戸建住宅の既存の良好なストックの活用等により、区内に定住してもらう施策を行う必要があります。



平成 26 年の 1 年間の転入・転出の状況

※板橋区人口ビジョン及び総合戦略 2019

(2) 若者・子育て世代の現況

板橋区人口ビジョン及び総合戦略 2019 によると、区の直近の人口移動の動向は転入超過の状況にあり、特に 10 歳代後半から 20 歳代前半を中心とした若者世代の割合が高くなっています。これは、進学や就職を機とした転入の多さが背景にあると考えられます。一方で、転出超過に占める 0～4 歳の割合が高いことから、子育て世代が区外へ転出しているケースが少なくないと推察されます。

このような傾向により、近年、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加、夫婦と子どもからなる世帯の減少等により平均世帯人員の減少、世帯数の増加が進んでおり、今後もその傾向が続くと予想されます。若者世代・子育て世代やファミリー世帯にとって魅力ある都市づくりを推進し、定住化を図る必要があります。

2-8 健康・スポーツ

(1) 高齢化の進行

区では、昭和 45 年（1970 年）以降高齢化率が上昇し、平成 27 年（2015 年）には 23.4%となり、今後もますます高齢化が進行すると予想されています。そのため、医療施設や介護・福祉施設など高齢者の生活を支える施設の拡充、世代を問わず健康寿命の延伸につながる健康づくり・スポーツを行える環境の整備等の超高齢社会への対応が急がれます。

2-9 環境

(1) 温室効果ガス※排出量

区内の温室効果ガスの総排出量は、平成22年度（2010年度）以降概ね220万t-CO₂前後で推移しています。一方、電気使用量は平成22年度（2010年度）以降減少傾向にあります。

電気使用量の減少は、省エネ意識の高まりや機器の性能向上等が要因と考えられます。一方、温室効果ガスの総排出量は、東京電力のCO₂排出係数が上昇した結果、電気使用量とは異なる推移を示す結果となりました。

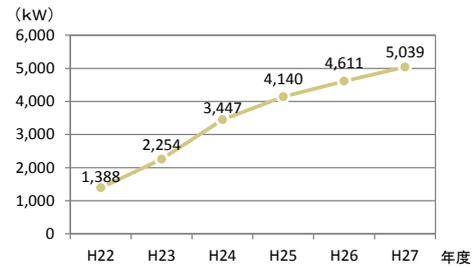
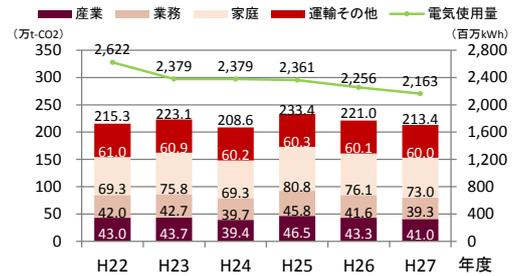
今後は、環境に配慮した資源循環型の設計※の実施や低炭素型建築物※の整備等を行うと共に、気温上昇にも対策を講じる必要があります。

(2) 家庭や業務・産業のエネルギー消費

区内のエネルギー消費量は、平成22年（2011年）度以降減少しています。これは、省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入が背景にあると考えられます。

区は、省エネルギー※を推進するため、省エネルギー等の機器の導入補助や普及啓発を行っています。引き続き、省エネルギー行動をさらに促すことが重要です。

また、大規模開発等にあわせて、街区単位や複数の建築物間でのエネルギー利用や融通の仕組みを導入し、まち全体の低炭素化を図り、緊急時の電源確保といった防災力も高めていく必要があります。



住宅用太陽光発電システム導入量

Column

“板橋区らしいスマートシティ※”の取組

区では、既存市街地の地域価値向上と都市の再生を実現するため、“板橋区らしいスマートシティ”の構築をめざして、平成29年3月に、23区に先駆けて「板橋区スマートシティ推進方針」を策定し、“オープンイノベーション”の考え方に基づいて、事業者等と行政の連携や事業者同士の連携によるプロジェクトの創出をめざしています。本方針では、区内での事業展開が期待されるプロジェクト例として下記の6つのモデルを示しています。

■地域新電力プロジェクト

電力の「地産地消」を通じて地域経済を活性化すると共に、電気料金の一部を地域課題の解決等に投資する。また、蓄電設備の設置により、エネルギーの有効活用と停電時におけるバックアップ電源としての活用による防災性の向上も図る。

■元気な高齢者プロジェクト

ICTを活用して高齢者の行動分析等に関するデータを収集・解析し、要介護率の低減や高齢者が元気に活動できる魅力・にぎわいのあるまちづくりを実現する。

■空き家等の遊休施設活用プロジェクト

空き家等を活用し、サテライト・オフィスなどを整備。インキュベーション拠点の創出や子育て環境の向上、通勤時間の削減などを図り、遊休施設の有効活用や働き方改革等を実現する。

■環境バスポートプロジェクト

交通系ICカード等を利用し、商店街ポイントや環境行動に対するポイント付与などを導入することで、地域の一体感を醸成し地域ブランドの構築を図る。

■高島平EMSプロジェクト

高島平地域では、清掃工場等からの排熱等を近隣の建築物・施設へ供給して、高効率で低炭素な地域エネルギーネットワークの構築を実現する。

■集合住宅スマート化プロジェクト

集合住宅に省エネコンサルタント等が訪問。エネルギー使用量の抑制方法や居住者間の合意形成についてアドバイスをを行い、集合住宅のスマート化を促進する。

2-10 防災

区では、前計画等に基づき不燃化や耐震化に関して取り組んできました。しかし、区内には木造住宅密集地域や旧耐震基準[※]の建築物が現存しており、木造住宅の建替え促進や耐震化の助成による一層の不燃化・耐震化などを促進する必要があります。

(1) 防災ネットワーク

震災時の緊急輸送を円滑に行うため、東京都は緊急輸送道路を指定しています。区内では、中山道や川越街道等が指定されており、沿道建築物の耐震化等を進めています。

平成 27 年度（2015 年度）末の時点で、区内の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は約 83.8%、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は約 86.9% となっています。



防災ネットワーク図

引き続き、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化を促進していく必要があります。

(2) 耐震化率

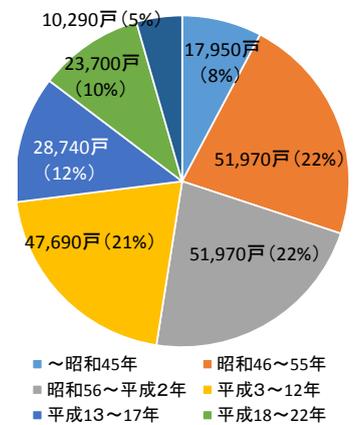
区では、区民の生命や財産を守ることを目的に、板橋区耐震改修促進計画 2025 を策定し、旧耐震基準の建築物を対象に耐震化を進めています。

平成 25 年（2013 年）の住宅・土地統計調査を基にした推計によると、平成 27 年（2015 年）末において、木造住宅約 68.4%、非木造住宅約 85.8%、住宅全体では約 81.2%が耐震性を満たしていると見込まれています。今後も、耐震化率の低い木造住宅を中心に耐震化を進める必要があります。

(3) 建築物ストックの老朽化

平成 25 年（2013 年）時点で、区内の空き家数は 34,810 戸、空き家率は 11.4%となっています。今後 20 年間で空き家の増加や老朽マンションの建替え問題が顕在化すると予想されるため、これらに取り組んでいく必要があります。

区では、平成 28 年（2016 年）に板橋区老朽建築物等対策計画 2025[※]の策定や東京都板橋区老朽建築物等対策条例を施行し、危険な空き家の除却や老朽木造住宅の建替え等による老朽建築物対策を進めてきましたが、今後も引き続き取り組んでいく必要があります。



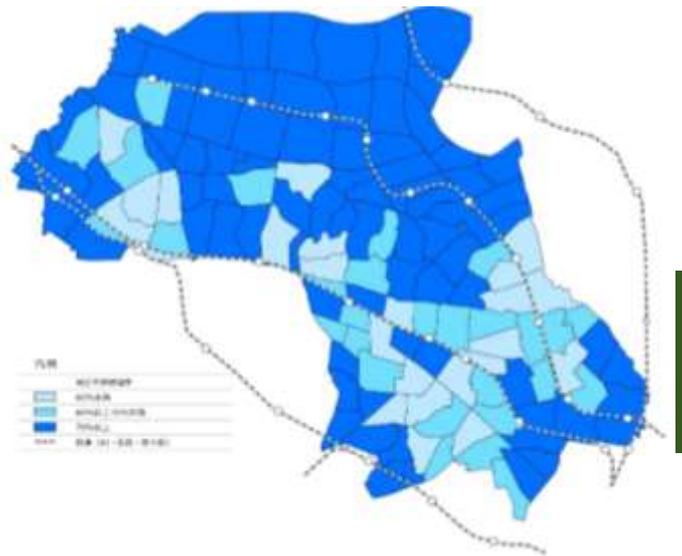
建築物年代別住宅戸数の割合
[※]総務省 平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 補正不燃領域率※

区が独自で推計した補正不燃領域率によると、新河岸や舟渡といった、区北部や板橋駅周辺や加賀周辺、徳丸周辺等で補正不燃領域率が高くなっています。

一方で、赤塚周辺、西台周辺、若木周辺、大谷口周辺、都営三田線の板橋区役所前駅から本蓮沼駅周辺等では補正不燃領域率が60%未満の地区が見られます。

引き続き補正不燃領域率の改善を図るため、区内の不燃化を進める必要があります。



区町丁目別補正不燃領域率

出典：東京都 土地利用現況調査（H23）より推計

(5) 浸水被害

区では、区内を流れる4つの河川について、荒川とその他の河川とに分けて2種類の洪水ハザードマップを作成しています。

洪水ハザードマップによると、首都高速5号池袋線以北は、荒川洪水時に2m以上、一部では5m以上浸水するおそれがあり、新河岸川沿川では、新河岸川の洪水時に2m以上浸水するおそれがあり、石神井川沿川では、石神井川の洪水時に1～2m程度浸水するおそれがあります。

今後は洪水のおそれがある場所において、避難対策の周知を進めると共に水害に強い都市づくりが必要になります。



荒川ハザードマップ

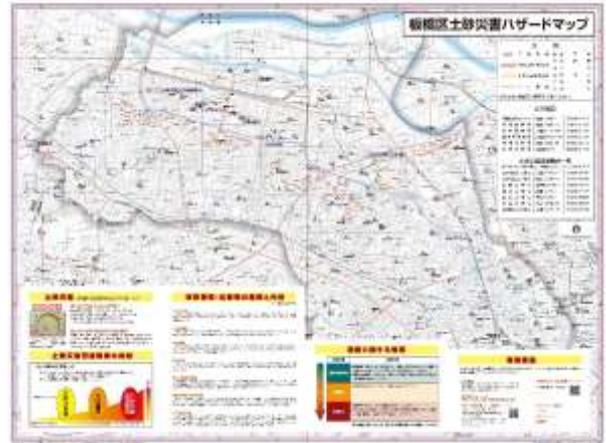


新河岸川・石神井川・白子川ハザードマップ

(6) 土砂災害

平成 28 年（2016 年）3 月に、東京都により、がけ崩れの被害のおそれがある区内の一部区域が土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に指定されました。指定を受け、区では土砂災害ハザードマップを作成しています。

引き続き東京都と連携し、土砂災害の危険性の周知や避難対策を進める必要があります。



土砂災害ハザードマップ

CHECK



大谷口の不燃化の取組

防災の取組

▶大谷口の不燃化

東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトによる不燃化特区に認定され、避難経路や消火活動空間の確保に寄与する主要生活道路として、補助第 26 号線の都市防災不燃化促進事業※が行われました。

▶学校施設の耐震化

平成 27 年度までに児童・生徒の安全確保のために耐震補強・改修による学校施設の耐震化を全校で実施しました。

▶緊急輸送道路沿い等の民間建築物に対する耐震化助成

東京都耐震改修促進計画※は緊急輸送道路の沿道を重点的に耐震化を進める対象とし、建築物の倒壊による閉塞を防ぎ、緊急車両の通行や区民の円滑な避難を確保します。

▶トラックターミナルとの防災協定等

東京都はトラックターミナルと「公共トラックターミナル（京浜・板橋・足立・葛西）の物資輸送に関する協定」を締結しました。これは、災害時にトラックターミナルにおける物資輸送拠点として必要な施設の提供に関する内容となっています。今後もより実効性のある物資輸送体制の構築を進めていきます。

3 前計画の達成状況と課題

区では、前計画に基づき以下のような都市づくりに取り組んできたので、前計画の達成状況の評価を行い、今後の課題を明確にします。

3-1 誰もが円滑に移動できるまちづくり

板橋区バリアフリー総合計画に基づく5地区の主要経路のバリアフリー化による移動の円滑性向上や、区道の自転車道整備等による自転車走行空間の利便性向上に取り組んできました。

引き続き、都市計画道路※補助第26号線等の整備や、大山駅周辺における東武東上線の立体化にあわせたまちづくり等に取り組めます。

3-2 防災・防犯に配慮したまちづくり

大谷口一丁目周辺地区・大山駅周辺西地区における木造住宅密集地域の改善や不燃化の促進、公共施設の耐震化、福祉避難所の整備、仲宿商店街や板橋宿不動通り商店街の無電柱化、通学路への防犯灯や防犯カメラ設置する等の安心・安全な市街地の形成に取り組んできました。また、板橋区老朽建築物等対策計画2025を策定し、空き家対策等に取り組んできました。

引き続き、防災・防犯に配慮した事業に取り組めます。

3-3 地域の特徴を活かしたまちづくり

高島平地域ランドデザインの策定、旧板橋宿周辺地区等の3地区での地区計画の策定により、地域の特徴に応じたまちづくりを進めています。また、最高限度高度地区（絶対高さ）、敷地面積の最低限度に関する都市計画決定等を行い、各地域の特徴を活かした良好な市街地の形成に取り組んできました。

引き続き市街地開発事業※の促進による都市基盤の整備やにぎわいの形成、東京都板橋区特別工業地区建築条例の見直し等によるものづくり産業を集積する等の地域の特徴を活かしたまちづくりに取り組めます。

3-4 環境負荷の低減をめざしたまちづくり

公園遊具、橋りょう等に関する長寿命化計画※の策定によるインフラの適切な維持・更新による建設時の環境負荷の低減、特別緑地保全地区の指定による緑地の保全、小中学校における「緑のカーテン」体験学習の実施等による環境教育の推進、「板橋区建築物等における省エネルギー・環境配慮に関する指針」に基づく、環境に配慮した開発行為・建築行為の誘導等に取り組んできました。

引き続き、公園の整備や環境に配慮した建築物の充実を図ります。

3-5 美しく魅力あるまちづくり

板橋区都市景観マスタープラン[※]や板橋区景観計画、各種ガイドラインを策定し、良好な景観形成を誘導しています。また、景観計画に基づき、新たに加賀一・二丁目地区、常盤台一丁目・二丁目地区を景観形成重点地区に指定し、地区独自の景観形成基準に基づく地区の特徴を活かした街並み・景観の誘導を図っています。

引き続き、景観形成重点地区の指定をめざし、区民主導の景観都市づくりに取り組めます。

3-6 多様な主体が参画するまちづくり

まちづくり協議会の設立やまちづくりプランの策定、地区計画などの合意形成促進やアーバンデザインセンター高島平（UDCTak）の設立等を進め、多様な主体との協働によるまちづくりを進めています。

引き続き、身近な地区のまちづくりに気軽に参加できる仕組みづくり、都市計画では対応できない多様なまちづくりへのニーズの対応等を推進します。

4 都市づくりの課題への対応

東京都市計画区域マスタープランや板橋区基本計画 2025 において、個性ある多様な拠点を活かすことや魅力の創造が求められています。また、社会情勢の変化や様々な都市づくりに関する分析結果、区民アンケートによる区民意向等を踏まえて、板橋区基本計画 2025 で示された、「魅力創造発信都市」と「安心安全環境都市」の2つの都市像を実現するために、区の都市づくりの特徴と課題を2つの視点で整理し、その対応の方向性を示します。

視点① 区の強みを活かす、伸ばす

身近な商店街のにぎわい、23区内でも有数の産業集積を誇るものづくり産業、都心・副都心へのアクセスの良さ、農地や崖線、河川からなる豊かな緑と水のうるおいのある環境、自然や歴史を活かした街並みについては、区民アンケート等における満足度も高く、区の強みと言えます。

今後もこの強みを活かして都市づくりを推進していくことが求められています。

◇身近な商店街のにぎわいの維持

商店街等による買い物のしやすさに対して区民満足度が高く、区の資源として大山駅周辺や上板橋駅周辺等の商店街が認識されています。商店街のにぎわいを今後の都市づくりに強みとして活かすことが求められています。

◇ものづくり産業の活力と調和

23区屈指の製造品出荷額を誇るものづくり産業が集積していますが、工場の宅地化等により住工が混在する市街地となっています。ものづくり産業の力を活かし、工場の操業環境と住環境の調和が求められています。

◇都心・副都心へのアクセスの良さ

首都東京の北部に位置し、鉄道による都心・副都心へのアクセスに対する満足度が高くなっています。通勤や通学の利便性を活かした都市づくりが求められています。

◇緑と水、生物多様性※、都市農業の活用

崖線沿いの樹林地や荒川、石神井川等の緑や水に親しめる環境が充実し、自然地の保全に関する満足度が比較的高くなっています。豊かな自然環境を活かした都市づくりが求められています。

◇街並み・景観の形成

常盤台や加賀等の特徴のある良好な景観が形成されており、地区計画や板橋区景観計画等により、景観の形成に取り組んでいます。しかし、区民アンケートによると、住む上での重要度と比較して、景観に対する満足度が低くなっていることから、それぞれの地区の特徴を活かした街並み景観を形成することが求められています。

視点② 多世代が魅力を感じる新しい価値を創造

「東京で一番住みたくなるまち」と評価されるまちになるためには、区の強みを活かすのみならず、多世代のニーズを踏まえた都市づくり、環境問題、東日本大震災や熊本地震等の教訓を踏まえた都市づくりが求められています。

子育てや健康、スポーツ、区民同士の交流、環境、防災については重点的に取り組んでいく必要があると捉えられており、多世代が魅力を感じる新しい価値を創造することが求められています。

◇魅せる、体験する場所と多彩な交流機会の確保

豊かな自然環境や、歴史文化資源を活用した体験・交流の機会を充実させ、多くの人が地域で暮らす魅力・誇りを実感できる都市づくりを推進し、観光振興を図ることが求められています。

◇若い世代・子育て世代の魅力創造

大学入学や就職を機に転入してくる若い世代の定住を図り、子どもの小学校入学を機に多くなる子育て世帯の転出を抑制するため、ライフステージのニーズに応じた住まい方を支援する等の定住促進が求められています。

◇ユニバーサルデザインの推進と地域共生社会の実現

年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、すべての人々が快適かつ安全に利用できるユニバーサルデザインの都市づくりを推進し、暮らしやすい住環境や安心して移動できる安全性の確保が求められています。

また、高齢者、障がい者、子どもなど世代や背景の異なるすべての人々の抱える課題の解決に向けて、地域の多様な主体が『我が事』として参画し、区民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域を共に創っていく社会をめざすことが求められています。

◇スマートシティ[※]の推進

都市基盤に情報通信技術（ICT）等の先端技術を活用して、環境負荷の低減を図るだけでなく、健康・福祉等の区民生活に関わる側面においても、多様な施策との連携を行い、都市の魅力・価値の向上を図ることが求められています。

◇災害対応力の強化

区内に一部残る災害危険度の高いまちを改善すると共に、災害発生時にも必要とされる都市機能[※]や社会サービスを維持し、迅速な復旧や適切に復興するための復興事前準備が求められています。

第3章



都市づくりの考え方と方向性

- 1 都市づくりの基本的考え方
- 2 テーマ別の都市づくりの方向性

「都市生活の質」の向上に向けた 6つのテーマ別の都市づくりの展開

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちを実現するために、6つの都市づくりのテーマを設定し、「都市生活の質」を向上させるための都市づくりを展開します。都市づくりに関わる多様な主体でテーマ別の都市生活の質が向上した姿を共有し、その実現に向けた基本的な考え方と方向性、ハード施策と連携するソフト施策を整理します。

共通テーマ 協働とマネジメント が進んだまち

多様な主体と協働した都市づくりにより、まちの課題の解決や新たな魅力を創造する都市づくりを活発にします。また、まちづくり協議会等の情報交換、都市づくりに関連する施策・事業の評価・改善、多様な主体による道路や公園等の維持管理・活用等のマネジメントを推進します。

テーマ① 駅を中心とした 利便性の高いまち

駅を中心としたにぎわいのある商店街等と一体となった、多様な都市機能が集積した拠点を形成します。また、鉄道を利用した都心・副都心への移動やバス・自転車を利用した区内移動が便利で、徒歩でも暮らしやすい利便性の高い都市づくりを行います。

テーマ② ライフステージにあわせて 住み続けられるまち

進学・就職・結婚・出産、子育て・子どもの進学等のライフステージの各段階において、区内に住み続けたいと感じられる魅力を高めると共に、高齢になっても住み慣れたまちで永く暮らせるなど、安心して住み続けられるまちを形成します。

テーマ③ ものづくり産業の力を 活かして育てるまち

ものづくりのまちとしての活力を維持・発展させるため、新たな企業立地や新産業の創出、産業集積力の強化やブランド価値を創造・発信するための拠点の形成、ものづくりのための都市基盤整備、土地利用の規制・誘導等の都市づくりを進めます。

テーマ④ 地域の個性を活かした 環境・文化を創造するまち

地域それぞれの魅力や資源を際立たせて、暮らしの環境をより一層価値の高いものにしていきます。また、まちを魅せる、体験する、交流する場を充実させることで、多くの人が地域で暮らす魅力・誇りを実感し、継承できるような都市づくりを進めます。

テーマ⑤ 甚大な災害にも強いまち

大規模災害発生時に、人的・物的被害を最小限に食い止め、必要とされる都市機能や社会サービスの維持、迅速な復旧や適切に復興するための復興事前準備を進めます。また、行政や事業者、緊急輸送のネットワーク、ライフライン、コミュニティ等それぞれが高い対応力を発揮できるような災害への備えを進めます。

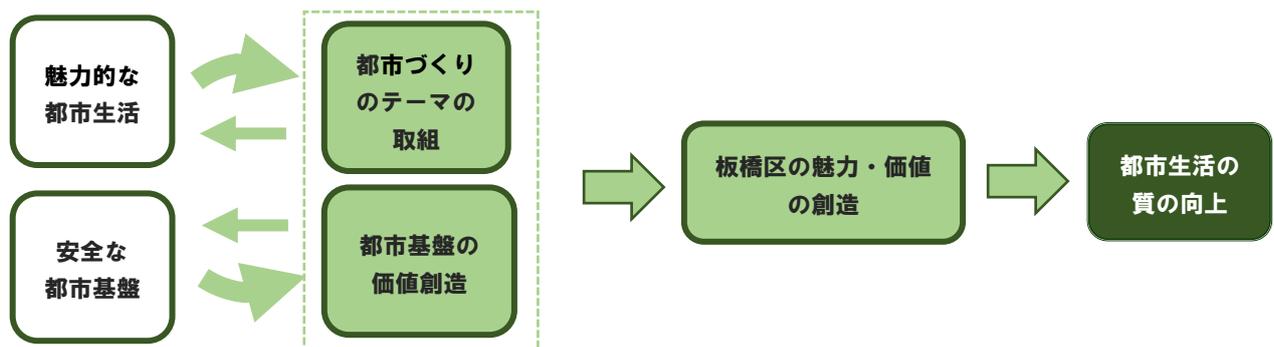
第3章 都市づくりの考え方と方向性

1 都市づくりの基本的考え方

1-1 「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざして

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるためには、区民の生活の質を向上させる必要がありますが、区民の求める生活には多様な価値観があります。

そのため都市づくりビジョンでは、東京都市計画区域マスタープランや板橋区基本構想等の将来像や都市づくりの特徴と課題から6つの都市づくりのテーマを定め、「都市生活の質」を向上させて、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざします。



都市生活の質の向上までのプロセス

都市づくりのグランドデザイン（東京都）や板橋区基本構想等の将来ビジョンから見た重要キーワード

東京都（広域の）ビジョン

- 集約型地域構造*
（個性ある拠点 + 公共交通・緑と水の軸 + 支えあうコミュニティ）
- 多様なライフスタイルへの対応
（居住、憩い、地域包括ケア、子育て）
- 都市構造の再編・整備
（都市経営）
- 災害リスクと環境問題
- 四季折々の美しい緑と水
- 芸術・文化・スポーツ
（新たな魅力）
- 様々な主体の参画・連携による都市づくり

戦略が
指向する
都市像

「魅力創造発信都市」
「安心安全環境都市」

板橋区のビジョン（基本構想・基本計画）

- 9つのまちづくりビジョン
（将来像を政策分野別に具現化）
- 子育て安心
- 魅力ある学び支援
- 安心の福祉・介護
- 豊かな健康長寿社会
- 心躍るスポーツ・文化
- 光輝く板橋ブランド・産業活力
- 緑と環境共生
- 万全な備えの安心・安全
- 快適で魅力あるまち

未来創造
戦略

- I 若い世代の定住化戦略
- II 健康長寿のまちづくり戦略
- III 未来へつなぐまちづくり戦略

<戦略展開にあたっての基本的な視点>
○シティプロモーションによる魅力発信
○大学・研究機関等との連携
○地域ぐるみの支えあい

社会情勢

- 特徴的な資源を活かした持続可能な都市の構築が必要
（環境、産業、都市づくり等）
- 人口減少時代・局所的に進む高齢化への対応が必要
- 利便性と安心・安全を軸にしたまちの価値創造が必要

現計画

6つのまちづくり
と実現に向けた取
り組み

都市づくりの特徴と課題

視点① 区の強みを活かす、伸ばす

- 〔身近な商店街のにぎわいの維持〕 ⇒テーマ①
- 〔ものづくり産業の活力と調和〕 ⇒テーマ③
- 〔都心・副都心へのアクセスのよさ〕 ⇒テーマ①
- 〔崖線と緑と水、生物多様性、都市農業の活用〕 ⇒テーマ④
- 〔街並み・景観の形成〕 ⇒テーマ①④

視点② 多世代が魅力を感じる新しい価値を創造

- 〔魅せる、体験する場所と多彩な交流機会の確保〕 ⇒テーマ②
- 〔若い世代・子育て世代の魅力創造〕 ⇒テーマ②
- 〔ユニバーサルデザイン*の推進〕 ⇒テーマ②
- 〔スマートシティの推進〕 ⇒テーマ②③④⑤
- 〔災害対応力の強化〕 ⇒テーマ⑤

協働の都市づくり

+
全体を最適化する

マネジメント

〔評価・改善〕

〔連携・調整〕

↓
共通テーマ

望ましい「都市生活の質」が向上した姿とその実現に向けた取組

共通テーマ

協働とマネジメントが進んだまち

- ・民・学・公の連携推進
- ・区民ネットワークの形成
- ・計画的な公共施設の更新

テーマ①

駅を中心とした利便性の高いまち

- ・移動の利便性向上
- ・拠点の形成
- ・交通ネットワークの形成
- ・商店街の活性化

テーマ②

ライフステージにあわせて
住み続けられるまち

- ・ライフステージに応じた住替え・定住
- ・子育て環境の充実
- ・健康づくりの場の充実
- ・地域包括ケアシステムの構築

テーマ③

ものづくり産業の力を活かして
育てるまち

- ・新産業の創出
- ・工場の操業環境の維持・充実
- ・住環境・操業環境の調和
- ・産業観光によるにぎわい・交流

テーマ④

地域の個性を活かした
環境・文化を創造するまち

- ・地域資源を活用した体験・交流
- ・板橋らしい景観・街並みの形成
- ・農を楽しむ機会の創出
- ・観光客との交流の活性化

テーマ⑤

甚大な災害にも強いまち

- ・災害時の避難体制の整備
- ・災害対応力が高いまち
- ・災害に強い建築物・都市基盤
- ・共助が実践される体制づくり

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまち

1-2 テーマ別の都市生活の質が向上した姿

概ね20年後の将来を見据えた長期的な都市づくりを進めていくためには、区民・事業者・区等、都市づくりに関わる多様な主体と都市生活の質が向上した姿を共有し、その実現に向け連携して都市づくりを進める必要があります。

多様な主体が共有し、その実現をめざす都市生活の質が向上した姿を、6つのテーマ別に定めます。

共通テーマ 協働とマネジメントが進んだまち

- ◇区民や事業者が豊富な知識や経験を活かして、都市づくりに参加しています。
- ◇区民や事業者、大学、行政が連携して、地域の課題解決、将来像の実現に向けて都市づくりを進めています。



テーマ① 駅を中心とした利便性の高いまち

- ◇自宅から駅に徒歩や自転車で快適に移動でき、駅から都心や副都心に短時間でアクセスできます。
- ◇生活の中心となる駅周辺に商店街や子育て支援施設、病院や福祉施設が集まり、便利で安全に暮らすことができます。
- ◇商店街に魅力ある個人商店がちなり、日常的な買い物や地域との多様な交流を楽しむことができます。
- ◇充実した交通ネットワークを活用して安価で移動でき、日常的に都心・副都心に出かけることで活動的で充実した暮らしができます。



テーマ② ライフステージにあわせて住み続けられるまち

- ◇緑豊かな戸建住宅や駅周辺の集合住宅、住み慣れた地域で安心して住み続けられる住宅等、生活にあった住まいの選択ができることで、ライフステージの変化に応じた住替えができます。
- ◇区民一人ひとりが、公園や運動施設、緑道等を利用して、健康づくりやスポーツを日常的に楽しむことができます。
- ◇地域包括ケアシステムにより、高齢になっても安心して住み続けることができます。
- ◇ユニバーサルデザインの都市づくりにより、多様な人々が安全で快適に暮らすことができます。
- ◇防犯設備や防犯活動の充実により、安心して暮らすことができます。



テーマ③ ものづくり産業の力を活かして育てるまち

- ◇23区有数の産業集積地である特徴を發揮して、光学や精密機器関連産業によって培われた技術力を背景に、新しい産業が生まれ働く場が増加しています。
- ◇工場の操業環境を保全することや、利用されていない土地の有効活用等により、新たな工場の誘致や既存工場の拡大が行われ、活気にあふれています。
- ◇加賀の産業遺産を活用した（仮称）板橋区史跡公園の整備や工場見学等の産業観光を通じて、産業に対する理解が進んでいます。



図：今後20年で都市づくりを優先的に推進する地区

テーマ④ 地域の個性を活かした環境・文化を創造するまち

- ◇地球温暖化を防ぐため省エネルギー化や再生可能エネルギー等の活用により、地球環境にやさしい都市づくりが進んでいます。
- ◇緑が多く残っている崖線の樹林地、広大な河川敷を有する荒川や美しい桜並木に彩られる石神井川等、緑と水やきれいな空気に囲まれた生活ができます。
- ◇緑の資源が守られ生物の多様性が保全されることで、自然環境と共生しています。
- ◇情緒ある街並み等美しい景観が保全・創出されると共に、歴史や伝統を活かした活動、土とのふれあい、農・食を介した交流・レクリエーションが行われています。



テーマ⑤ 甚大な災害にも強いまち

- ◇倒れない、燃え広がらない都市が形成されており、安心して暮らすことができます。
- ◇日頃から災害に対する個人の準備が進み、災害が起っても助け合い行動できる安心感があります。
- ◇大規模災害発災後に早期に復旧し、適切に復興するために普段から復興事前準備に取り組んでいます。



2 テーマ別の都市づくりの方向性

テーマ別の都市生活の質が向上した姿の実現に向けた基本的な考え方とその方向性を示します。テーマ別の都市づくりでは、各テーマに関連するハード施策と連携するソフト施策を連携策として位置付けて、これらの施策をあわせて行うことで都市生活の質の向上を図ります。

また、各テーマに先導的な取組を定め、都市づくりのノウハウを蓄積し、他地区へ展開していきます。

2-1 共通テーマ 協働とマネジメントが進んだまち

基本的な考え方

区民、事業者、大学、行政等の多様な主体との協働により、まちの課題の解決や新たな魅力を創造する都市づくりを活発にします。

また、区内で活動しているまちづくり協議会等のネットワークの形成、都市づくりに関連する施策・事業の評価・改善、多様な主体による道路や公園等の維持管理・活用等のマネジメントを推進します。

都市づくりの方向性

◇まちづくり協議会等が主体となった都市づくり

- ・区民主体の都市づくりを進めるため、話し合いの場となるまちづくり協議会等を設立し、身近な地区の将来像を示したまちづくりプランを区に提案して、協働して都市計画を策定します。
- ・都市計画策定後もまちの課題の解決や価値を高めるため、まちづくり協議会等による自主的なマネジメントを促進します。

◇協働による公共空間を充実させる仕組みづくり

- ・区民、事業者、大学、行政等がまちの将来像を共有し、その実現のために、大規模開発にあわせて新たな公共空間を創出し、ユニバーサルデザインやスマートシティ等の視点から、既存の道路や公園等と一体的な活用を推進します。

◇協働の都市づくりを発展・充実させる仕組みづくり

- ・区民や事業者等が主体となって継続的に都市づくりに取り組むため、都市づくりの情報発信やまちづくり協議会等の設立を支援する等の都市づくりに参加する機会を充実させる仕組みづくりを推進します。

◇コミュニティの力を活かしたマネジメント

- ・良好な住環境や街並みの保全、公園等の身近な施設の維持管理や運営等に、まちに根ざしたコミュニティの力を活かしていきます。

◇施策・事業の評価・改善による効果的な都市づくりの推進

- ・都市づくりに関連する施策・事業の評価・改善を行うことで、都市づくりビジョンの将来像の実現に向けて効果的に都市づくりを推進します。

連携策

◇テーマ①関連：区民や商店街が連携した駅周辺の都市づくり

- ・区民や商店街からなるまちづくり協議会等による、継続的な都市づくりを促進します。
- ・アーバンデザインセンター等により、専門家の知見を踏まえたまちのにぎわいの形成を進めます。
- ・空き店舗等を活用した、区民、NPO 法人[※]等による交流、区民活動の場づくりを進めます。

◇テーマ②関連：多様な主体の参画、連携に基づく身近な生活サービスの提供

- ・『住まい・医療・介護・予防・生活支援』を一体的に展開する地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版A I P[※]の構築を進めます。
- ・区民の居場所を進めるため、空き家等を活用し区民やNPO 法人によるコミュニティカフェ等の運営をします。

◇テーマ③関連：都市型ものづくりイノベーションを促進する拠点の形成・大学との連携

- ・区内のものづくり企業とものづくりベンチャー企業、大学等と連携した、新しい時代のニーズを捉えた製品づくりを支援します。
- ・工業系の用途地域では、工場事業者や区民からなるまちづくり協議会等により、住工が共存した都市づくりを進めます。

◇テーマ④関連：多様な主体の参画・連携に基づく景観の形成・交流の場づくり

- ・まちづくり協議会等が主体となった、地区独自のルールや地区計画の策定、景観都市づくりによる良好な街並みの形成を推進します。
- ・多様な主体の参画・連携に基づく区民のニーズに即した公園の整備、運営管理を促進します。

- ・学校教育と連携した「農」にふれる環境の充実等、子どもから大人まで切れ目ない農にふれる環境整備を進めます。

◇テーマ⑤関連：大規模災害に備えた災害対策

- ・大規模開発に伴う、自立分散型電源の設置や一時滞在施設の整備を行い、災害時の機能維持に向けた備えを進めます。
- ・ハザードマップ等の基礎情報を活用し、大規模災害に備えた平時からのまちづくりの検討を進めます。

先導的な取組

◇板橋駅西口周辺

板橋・大山エリア

- ・板橋駅西口周辺地区まちづくりプランに基づく、区民や事業者等との連携による、近接する拠点間の回遊性をもった都市の玄関（ゲート）にふさわしいにぎわいの形成

◇加賀周辺

板橋・大山エリア

- ・景観形成重点地区による地区独自の景観形成基準に基づく規制・誘導や地区計画などを活用した、地元まちづくり協議会等による、地域資源を活用した都市づくりの支援

◇ときわ台駅周辺

上板橋・常盤台エリア

- ・ときわ台しゃれ街協議会と主体となって、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「ときわ台景観ガイドライン」の運用等による良好な住環境の保全の推進

◇新河岸周辺

新河岸・高島平エリア

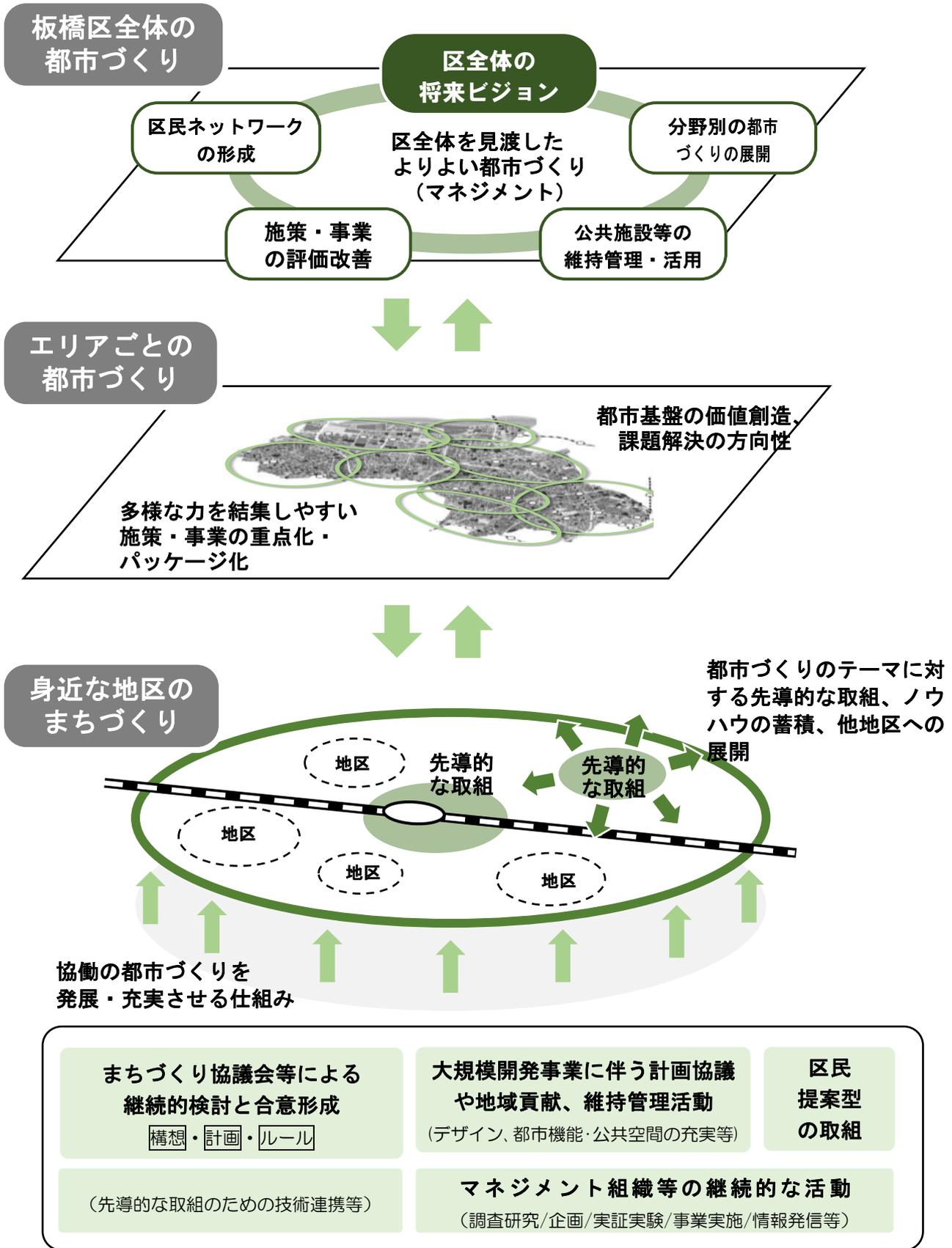
- ・地区内の区民と事業者からなるまちづくり検討会から提出された「まちづくり提案」に基づき策定した「新河岸二丁目工業地区地区計画」による工場の操業環境と住環境の調和の推進

◇高島平周辺

新河岸・高島平エリア

- ・未来志向の地域ビジョンである「高島平地域グランドデザイン」に基づく、「民・学・公」連携の「アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）」を活用した都市再生の推進

※エリアの区分は、第6章で示しています



階層別の都市づくり連携イメージ

2-2 テーマ① 駅を中心とした利便性の高いまち

基本的な考え方

駅を中心としてにぎわいのある商店街等と一体となった、利便性の高い多様な都市機能が集積した拠点を形成します。

また、鉄道を利用した都心・副都心への移動やバス・自転車を利用した区内移動が便利で、徒歩でも暮らしやすい都市づくりを行います。

都市生活の質が向上したまちのイメージ

- ① 都心・副都心方面への移動が便利なまち
- ② 駅周辺に日常生活に必要な施設が充実し、多様な働く場のあるまち
- ③ 区民同士や区民と観光客、事業者等との多様な交流がうまれるまち
- ④ 区の顔、地域の顔となる質の高い建築デザインが誘導されているまち
- ⑤ 防犯対策が進み安心して日常生活をおくれるまち

都市づくりの方向性

◇都市機能中枢域や駅を中心とした拠点の形成

- ・都市機能中枢域や駅を中心とした拠点では、駅周辺に商業・業務機能やサービス機能等の多様な都市機能を集約することや土地の健全な高度利用を図ることによって、利便性の高い拠点を形成します。
- ・拠点を形成する際は、地域の個性を活かした質の高い建築デザインを誘導することや周辺の無電柱化を推進し、区の顔、地域の顔となる拠点を形成します。

◇都市機能更新にあわせた土地利用の転換

- ・駅周辺の市街地開発事業や大規模住宅団地の更新等にあわせて土地利用転換を行い、都市機能を誘導し良好な都市基盤の整備を行います。

◇地域交通結節機能の強化

- ・地域交通結節点に位置付けた駅では、駅前広場や駅へのアクセス道路、自転車駐車場等の整備を行い、鉄道とバスの乗換えや自転車利用環境の向上を図ります。

◇歩行空間の整備・自転車利用環境の充実

- ・駅前広場や駅へのアクセス道路については、にぎわいが感じられる良好な街並みづくりや屋外サイン*の整備、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備等による、安全で快適な歩行空間の充実を図ります。
- ・自転車駐車場や自転車走行空間の整備、レンタサイクル等の導入検討を行い、自転車の利便性の向上を図ります。

◇商店街の活性化と連携した拠点機能の充実

- ・駅周辺の商店街等では、まちづくりプランの提案、建築協定や地区計画などを活用し、商店街の活性化や集客力の向上を図り、にぎわいのある生活利便性の高い都市づくりを進めます。

◇安心して買い物できる商店街の形成

- ・歩行者優先の交通規制の実施やユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備、物流事業者等による共同配送の実施や防犯カメラの設置等を促進し、安心して買い物ができる商店街を形成します。
- ・商店街で安心して買い物できる環境を形成するため、自転車利用者に対するマナーの啓発や大規模集客施設に自転車駐車場の整備を促進します。

連携策

◇誰もが利用しやすい公共空間の整備

- ・ユニバーサルデザインの考え方に基づき、歩道の段差解消や歩行者空間の確保にあわせた休憩スペースの設置等の誰もが利用しやすい公共空間を整備します。

◇活力ある商店街の形成・支援

- ・商店街と連携し、空き店舗を活用したコミュニティ機能の強化、不足業種・業態の誘致、新規起業の支援を行います。

◇誰にでもわかりやすい屋外サインの整備・多言語対応化

- ・外国人観光客を含む高齢者、障がい者等のすべての人にわかりやすいように、板橋区屋外案内標識デザインガイドラインを作成し、統一的なデザインや設置基準を基に、屋外サインの整備を行います。
- ・外国人にも利用しやすい商店街をめざし、商店街のホームページやポスター・チラシ等の多言語対応を支援します。

先導的な取組

◇板橋駅西口周辺

板橋・大山エリア

- ・板橋駅西口周辺地区まちづくりプランに基づく、区の玄関にふさわしい区有地の活用や板橋駅西口地区の市街地開発事業等による拠点の形成、駅前広場の再整備や商業・業務機能の充実とにぎわい形成の推進

◇大山駅周辺

板橋・大山エリア

- ・大山まちづくり総合計画等に基づく、市街地開発事業や高度利用化等による都市機能の集約したにぎわいの拠点づくり、東武東上線の立体化、駅前広場や補助第26号線の整備による交通利便性の向上

◇上板橋駅周辺

上板橋・常盤台エリア

- ・上板橋駅南口周辺における市街地開発事業をはじめとする災害に強い都市づくりの推進による拠点の形成、地域交通結節機能の強化

※エリアの区分は、第6章で示しています。

2-3 テーマ② ライフステージにあわせて住み続けられるまち

基本的な考え方

若い世代の転入が多い特徴を活かして、進学・就職、結婚・出産、子育て・子どもの進学等のライフステージの各段階において、区内に住み続けたいと感じられる魅力を高めていきます。

また、まちを快適に歩ける、気軽にスポーツを楽しめる、住み慣れたまちで永く暮らせるなど、高齢になっても安心して住み続けられるまちを形成していきます。

都市生活の質が向上したまちのイメージ

- ①若者の定住が進み活気のあるまち
- ②子育て支援・教育環境が充実したまち
- ③ライフステージに応じた住替えができるまち
- ④歩いて楽しい、外出が楽しい環境があるまち
- ⑤誰にでも安心できる居場所があるまち
- ⑥健康づくり、手軽にスポーツができる環境があるまち
- ⑦地域包括ケアシステムが構築され安心して住めるまち
- ⑧犯罪のない安心して過ごせるまち

都市づくりの方向性

◇ライフステージの変化に応じた住替え・定住の促進

- ・進学・就職、結婚・出産、子育て・子どもの進学等のライフステージの各段階において求められる住宅を、住戸規模や立地環境の異なる既存の集合住宅や一戸建て住宅等のストックを活用し、区内の定住を促進します。

◇大規模住宅団地の更新・老朽マンションの建替え促進

- ・まちづくりプラン等の提案により、地区計画や市街地開発事業等を活用し、大規模住宅団地の更新や老朽マンションの建替えを促進します。

◇歩いて楽しくなる日常生活圏域の形成

- ・地域防犯活動、交通安全施設の整備、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた歩行空間や公共施設の整備を行うことで犯罪や交通事故の少ない、歩いて楽しくなる日常生活圏域の形成を図ります。

◇若者・子育て世代の定住促進

- ・若者や子育て世代のニーズに応じて、日常生活に必要な生活利便施設や子育て支援施設等を誘導し、若者や子育て世代が暮らしやすく区内に住み続けたいと感じられる魅力を創出します。

◇多様な世代のニーズに応じた生活利便施設の充実

- ・年を取っても安心して住み続けられる生活圏の形成をめざし、ライフステージの各段階において必要となる生活利便施設の充実を図ります。

連携策

◇子育てファミリー層に住み続けてもらう魅力づくり

- ・既存の良好な住宅ストックの活用と連携した、親世帯と子ども世帯等の近居・隣居の支援、子育て世帯にとって魅力ある都市づくりを行い、若い世代の新規居住を促進します。

◇子育てしやすい環境の整備

- ・子育て世帯等のニーズを踏まえ、在宅での子育て支援等の子育てしやすい環境を整備し、あわせて女性の社会進出の支援を行います。

◇区民が地域につながり続けられる環境づくり

- ・高齢者世帯等の就労支援や地域貢献活動への参加を促進します。

◇健康づくりの推進

- ・民間企業等と連携したヘルスプロモーション活動による区民の健康活動の活性化を図ります。

◇公共施設の活用推進

- ・公共施設等の整備に関するマスタープラン等に基づく、計画的な公共施設の更新・統廃合にあわせて、利用しやすい公共施設をめざします。

◇板橋区版A I Pの構築

- ・高齢者が安心して住み続けられるよう、『住まい・医療・介護・予防・生活支援』を一体的に展開する地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版A I Pの構築を進めます。

先導的な取組

◇**大山周辺**

板橋・大山エリア

- ・都の板橋キャンパス再編整備基本計画と連携し、公共施設の集積とその再編整備の機会を活かした、医療と福祉、コミュニティの拠点形成

◇**向原周辺**

大谷口・向原エリア

- ・コーシャハイム向原の建替えにあわせた地域包括支援センター等の整備

◇**小豆沢周辺**

小豆沢・志村エリア

- ・小豆沢公園の整備を行い、崖線等の周辺の緑の保全や運動施設を活用したにぎわいの創出

◇**高島平周辺**

新河岸・高島平エリア

- ・高島平地域における『住まい・医療・介護・予防・生活支援』を一体的に提供する地域包括支援システムを中核とする板橋区版 AIP の先行実施

◇**荒川河川敷**

緑と水の創出・保全

- ・自然と共生する野外レクリエーションの場となる荒川河川敷の活用

※エリアの区分は、第6章で示しています。

2-4 テーマ③ ものづくり産業の力を活かして育てるまち

基本的な考え方

都内屈指のものづくりのまちとしての活力を将来にわたって維持・発展させるため、新たな企業立地や新産業の創出、産業集積力の強化やブランド価値を創造・発信するための拠点整備、ものづくりのための都市基盤整備、土地利用の規制・誘導等の都市づくりを進めます。

都市生活の質が向上したまちのイメージ

- ①次世代を牽引する新たな産業を生み出すため、産学公によるイノベーションの創出等の多様なものづくり主体が高度に集積しているまち
- ②中小工場の操業環境の保全、住環境と操業環境に配慮した土地利用の誘導等により住工の共存・調和が図られているまち
- ③事業見学やものづくり体験、近代化遺産群、産業メッセ等の産業観光の推進によるにぎわい・交流のあるまち
- ④物流ネットワークの拠点となる物流の利便性が高いまち

都市づくりの方向性

◇工業系用途地域における操業環境の維持・充実

- ・工業系用途地域では、工業系用途以外の土地利用を立地規制する等の操業環境に配慮した土地利用を誘導します。
- ・工業系用途地域内の点在する工場を集約化することや事業者のニーズを踏まえた操業環境の改善し、操業環境の維持・充実を図ります。

◇住工の共存・調和のあるまちの創出

- ・住工が混在するまちについては、土地利用の状況や事業者の意向等に配慮し、それぞれの地区の特徴を踏まえて暮らしと産業が調和したまちを創出します。

◇ものづくり産業のブランド価値を創造・発信する拠点の形成

- ・産業集積を強化するため都市基盤の整備や工業系用途地域における低未利用地[※]の有効活用等により、新たな工場等の誘致や工場の拡大等を支援し、ものづくり産業のブランド価値を創造・発信する拠点を形成します。

◇物流ネットワークを構築するための拠点の形成

- ・城北地域の物流を担う流通業務団地では、施設の機能更新にあわせて周辺の物流施設の集約・高度化を行い、物流の効率化を推進し産業の活性化や環境負荷の低減を図ります。

連携策

◇ものづくりベンチャー等研究開発型企業の誘致・育成

- ・操業環境に配慮した土地利用の誘導施策と連携した、ものづくりベンチャー等の研究開発型企業の誘致・育成を推進します。

◇都市型ものづくりのイノベーションを促進する拠点の育成、大学との連携

- ・ものづくり企業とものづくりベンチャー企業、大学等が連携した新しい時代のニーズを捉えた製品づくりへの展開を支援します。

◇工場の増設、移転等の支援

- ・操業環境に配慮した土地利用の誘導と連携した既存工場等の施設改善や区内への移転を支援します。

◇板橋区の産業ブランドを確立するための連携

- ・「光学の板橋」など、区内産業の強みを生かしたブランドづくりのため、企業、学術研究機関、他の自治体との連携など、さまざまな連携を進めます。

◇産業観光コンテンツの推進、産業会議の誘致

- ・産業観光の資源となる施設の整備・既存産業施設等の活用や国際会議の誘致を推進します。
- ・区産業の歴史をたどり、未来に向けて区産業のブランドストーリーを語ることのできる産業ミュージアムを整備します。

◇区内企業の防災性の向上

- ・区内企業の防災性を高めるため、中小企業が取り組みやすい業務継続計画である板橋区版 BCP の普及を促進します。
- ・災害時においても取引を継続できるよう、地域ネットワーク・広域都市連携等による産業防災体制を構築します。

先導的な取組

◇加賀周辺

板橋・大山エリア

- ・（仮称）板橋区史跡公園全体の整備と連携し、区産業の歴史をたどり、未来に向けて区産業のブランドストーリーを語ることのできる産業ミュージアムの整備

◇志村周辺

小豆沢・志村エリア

- ・準工業地域内の光学精密や印刷関連等の主要な工場との協働による操業環境の保全

◇産業集積地¹

土地利用の誘導

- ・都市型産業育成ゾーンにおける、ベンチャー企業・研究開発型企业向けのラボの整備、新たな進出企業と区内企業の集積の推進

※エリアの区分は、第6章で示しています。

Column

魅力ある産業まちづくりの取組

新河岸二丁目の工業地域において「住みやすく働きやすい魅力あるまちづくり」をめざす地区計画を平成23年に決定しました。

区では、工業の操業環境を保全する地区計画として舟渡三丁目地区地区計画を全国に先駆けて決定し、操業環境の保全に取り組んできました。新河岸二丁目の地区計画は二例目ですが、さらに一步踏み込んだ内容となっています。

また、地区計画の決定にあたっては、地域の産業団体として様々な地域活動を行い、区民との良好な関係を築いている「新河岸工業会」が大きな役割を担いました。

地区計画策定後に、新河岸二丁目まちづくり協議会を設立し、まちづくり協議会が主体となって、区域内の建築物の事前相談を行い、住みやすく・働きやすいまちをめざし、操業環境や住環境を保全に取り組んでいます。

1 産業集積地は、第4章で示しています。

2-5 テーマ④ 地域の個性を活かした環境・文化を創造するまち

基本的な考え方

緑と水、生物多様性、都市農業、街並み・景観等の地域それぞれの魅力や資源を際立たせて、暮らしの環境をより一層価値の高いものにしていきます。

また、まちを魅せる、体験する、交流する場を充実させることで、多くの人が地域で暮らす魅力・誇りを実感し、継承できるような都市づくりを進めます。

都市生活の質が向上したまちのイメージ

- ① 緑と水や生物とのふれあい、体験する機会が充実しているまち
- ② 歴史の継承、芸術・文化活動が活発なまち
- ③ 板橋固有の地域資源を活かした個性ある街並み・景観
- ④ 土とのふれあい、農・食を介した交流の場が充実したまち
- ⑤ 都市型観光が進んだまち
- ⑥ 公園・緑地の利用を通じた、多世代交流による地域コミュニティが育まれるまち
- ⑦ 環境負荷の少ないまち

都市づくりの方向性

◇ 自然を活かした土地利用・景観の保全

- ・ 緑や自然環境が持っている、ヒートアイランド対策や景観の形成等にも資するといった多様な機能を活かしたグリーンインフラ^{*}の観点から都市づくりを進めます。

◇ 生物多様性の保全と再生

- ・ 多様な生物の生息域となっている崖線沿いの樹林地や荒川河川敷の緑や水の保全と共に、区内の緑化推進による緑の連続性の確保によって、生物多様性の保全と再生をめざします。

◇ 多様なニーズに応じた魅力ある公園の整備・活用

- ・ 多様な地域のニーズに応じた魅力ある公園の整備を推進し、各公園の特徴に応じた利活用を認めることで、コミュニティが育まれる公園づくりを推進します。

◇歴史的・文化的視点を含んだ都市づくり

- ・（仮称）板橋区史跡公園や中山道の街並み等の区内の観光要素となる資源の保全・活用を図るため、地区計画の指定や歴史的・文化的視点を含んだ景観形成に取り組んでいきます。

◇農や自然に触れ、体験・交流する場の充実

- ・区民農園や（仮称）農業園、農業体験学校等の農にふれる環境を充実させることや荒川河川敷等を活用することで、農や自然に親しみを感じ交流する場の充実に図ります。

◇まちの回遊性の向上

- ・遊歩道・休憩所の整備、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備や屋外サイン等の整備を行い、誰もが快適に移動しやすい都市づくりを進めます。
- ・旧街道沿い等の歴史文化資源を活かした連続性のある街並み景観を形成し、歩きたくなる都市づくりを進めます。

◇環境に配慮した都市づくり

- ・都市再生等の機会をとらえて再生可能エネルギーの利用やエリアエネルギーマネジメントによる地域でのエネルギーの効率的な利用を推進し、低炭素社会の実現を図ります。

連携策

◇農業従事者の育成と支援

- ・農業の収益性の拡大による継承意欲の向上や、後継者の育成支援、認定農業者制度等による支援を進めます。
- ・農業体験学校を整備し、基礎的な農業技術の拡大を図ります。

◇訪日外国人を取り込んだ観光振興

- ・歴史・文化・自然資源を活かした良好な街並み形成や観光に関連する施設の整備、多言語対応や屋外サインの整備を進め、外国人観光客のニーズを踏まえた情報発信、観光コンテンツの開発・提供を進めます。

◇観光客が集まる場所（ビジターエリア）の形成

- ・板橋駅西口周辺は、3駅3路線が集まっている立地を活かした区の玄関となる都市づくりが進められており、区の情報発信や観光案内機能を導入し、観光客が集まるビジターエリアの形成を図ります。

◇板橋区産の野菜のブランド化

- ・江戸東京野菜の復活栽培等の板橋区産のブランド化の推進、地産地消のための仕組みづくり、都市農業振興イベントを実施します。

◇多様な公園利用の促進

- ・パークマネジメント基本方針に基づき、各公園の特色やニーズに応じた多様な公園利用を促進します。

◇水辺や文化資源に目を向けた都市づくり

- ・石神井川等の緑と水を活かした街並みの形成、旧街道等の歴史文化資源を活用した街並みの形成と連携した観光振興を推進します。

◇環境教育の推進

- ・エコポリスセンター[※]を中核とし、環境に配慮したライフスタイルの実現に向けて主体的に行動できる人材の育成を図り、パートナーシップが支えるまちの実現をめざします。

先導的な取組

◇旧板橋宿周辺

板橋・大山エリア

- ・旧中山道沿道の商店街におけるにぎわいのある都市づくりの推進、景観形成重点地区をめざした区民主導の景観都市づくり、歴史・文化を活かした商店街にふさわしい良好な景観形成の推進

◇加賀周辺

板橋・大山エリア

- ・景観形成重点地区や地区計画などを活用した良好な街並み形成、近代化遺産を活用した（仮称）板橋区史跡公園の整備等による交流・観光振興の推進

◇ときわ台駅周辺

上板橋・常盤台エリア

- ・景観形成重点地区や東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく、良好な景観の保全・形成

◇小豆沢周辺

小豆沢・志村エリア

- ・小豆沢公園の整備を行い、崖線等の周辺の緑の保全や運動施設を活用した東京オリンピック・パラリンピック競技大会の練習会場として提供する等のスポーツをテーマにしたにぎわいの創出

◇赤塚周辺

赤塚・成増エリア

- ・景観都市づくりや農のみどり保全重点地区により、崖線や農地の保全による緑豊かな街並みの形成、区立美術館・赤塚植物園等の豊かな自然・歴史・文化資源を活かした都市づくりの推進

◇高島平周辺

新河岸・高島平エリア

- ・大規模土地利用転換時におけるエネルギーのネットワーク化に向けたエリアエネルギーマネジメントの導入検討

※エリアの区分は、第6章で示しています。

2-6 テーマ⑤ 甚大な災害にも強いまち

基本的な考え方

「災害に強いまち」としての区の評価を確実なものにするため、大規模災害発生時に、人的・物的被害を最小限に食い止め、必要とされる都市機能や社会サービスの維持、迅速な復旧や適切に復興するための復興事前準備等の災害への対応力を高めます。

また、行政や事業者、緊急輸送のネットワーク、ライフライン、コミュニティ等がそれぞれが高い対応力を発揮できるような災害への備えを進めます。

都市生活の質が向上したまちのイメージ

- ①災害時の避難体制の整備、被害の拡大を防ぎ迅速な救援活動を支えるまち
- ②災害に強い建築物・都市基盤の整備が進んでいるまち
- ③地域コミュニティにおいて共助が実践される体制づくりが進んでいるまち
- ④災害への備えに取り組んでいるまち

都市づくりの方向性

◇防災都市づくりの推進

- ・大規模災害発生時における被害を軽減するため、耐震化の促進、延焼遮断帯[※]の形成、木造住宅密集地域の改善に向けた不燃化の推進や危険なブロック塀の除却を進め、災害に強い都市基盤が整備された防災都市づくりを推進します。

◇災害時に区民と暮らしを守る拠点の機能維持

- ・大規模災害発生時においても区民の暮らしを守るため、区民の生命に関わる施設や上下水道等のライフラインの耐震化を関係団体に働きかけます。
- ・避難所の機能を充実するために、災害時における電源の確保や防災備蓄の充実を図ります。

◇迅速な復旧や適切に復興を進めるための復興事前準備

- ・大規模災害発災後において、迅速に復旧活動を展開するため緊急輸送道路の無電柱化の推進や沿道建築物の耐震化の促進、他自治体や団体等と連携・協力するため防災協定の締結等を進めると共に、その実効性を高めていきます。
- ・復興事前準備を進めるため、平時から防災に関する基礎データの収集整理を行い、適切な復興手法をあらかじめ検討するため机上訓練等を進めます。

◇気候変動による水害や土砂災害対策の促進

- ・水害に強いまちをめざし、荒川や新河岸川等の氾濫により浸水する恐れがある地区については、ハザードマップを活用した危険の周知、警戒避難体制の整備等の対策を進めます。
- ・土砂災害警戒区域等のがけ崩れの危険性がある地区では、近隣区民の安全性を高めるため、土砂災害ハザードマップを活用した危険性の周知や警戒避難体制の整備等を進めます。
- ・宅地造成工事規制区域内では、宅地の安全性の確保するため造成指導を行います。

連携策

◇災害時の迅速な避難誘導

- ・土砂災害ハザードマップや防災マップ等による被害想定や避難手段等の災害情報発信を行い、災害時における迅速な避難誘導を図ります。
- ・避難勧告等の情報伝達方法の更なる工夫、多様な手段を用いた情報発信を推進します。

◇地区の特徴に応じた災害対応

- ・木造住宅密集地域や急傾斜地危険箇所の分布状況等を踏まえて、地区の特徴に応じた災害対策等を進めます。

◇災害時における防災上重要な業務の継続性の促進

- ・ライフラインの耐震化、災害時における電源の確保、防災備蓄の充実等を推進し、災害時における防災上重要な業務の継続性を促進します。

◇多様なニーズを踏まえた避難所の整備

- ・女性や子ども等の多様なニーズを踏まえた、避難所の整備・充実を図ります。

◇災害時の自助・共助のコミュニティ形成

- ・災害時における自助・共助による区民の防災力向上や区民主体の要配慮者等の避難支援等を促進するため、平時からのコミュニティ形成を支援します。

◇物流業者等との円滑な連携

- ・災害時における物資を確保するため、輸送体制に関する防災協定や情報ネットワーク等を活用した、災害に強い物流ネットワークの構築を支援します。

◇都市復興マニュアル等を基にした対応の推進

- ・都市復興マニュアル・生活復興マニュアルに基づく、復旧や復興活動の実施、区民の生活復興の支援等を推進します。

◇駅周辺における帰宅困難者対策の推進

- ・駅周辺の開発にあわせて一時滞在施設の整備等を誘導し、帰宅困難者を円滑に受け入れる対策を推進します。

◇老朽建築物等対策計画 2025 等に基づく対策の推進

- ・老朽建築物等対策計画等に基づき老朽建築物等の指導や支援を行い、除却、適正管理や利活用等の推進により老朽建築物等を減少させて、安心・安全で快適なまちを推進します。

◇農地の防災活用

- ・区と農業協同組合との災害時における応急対策に関する協定書に基づき一時的な避難場所等として農地の持つ防災機能を活用していきます。

先導的な取組

◇区全域 安心・安全な都市づくり

- ・地域防災計画や都市復興マニュアル・生活復興マニュアル等に基づく防災都市づくりの推進

◇板橋駅西口周辺 板橋・大山エリア

- ・市街地開発事業による安全なまちの形成と災害時における電源の確保や防災備蓄の充実による災害時の機能維持、災害時において一時滞在施設として活用した帰宅困難者対策の推進

◇大山駅周辺 板橋・大山エリア

- ・市街地開発事業等による安全なまちの形成、特定整備路線である補助第 26 号線の整備や沿道の不燃化の促進、木造住宅密集地域の改善

◇向原周辺 大谷口・向原エリア

- ・コーシャハイム向原の建替えや城北中央公園の整備にあわせた避難場所の安全性の向上

◇**上板橋駅周辺** 上板橋・常盤台エリア

- ・市街地開発事業による駅前広場や板橋区画街路第 8 号線の整備を契機とした消防活動困難区域の解消や木造住宅密集地域の改善

◇**緊急輸送道路沿道** 安心・安全な都市づくり

- ・緊急輸送道路における無電柱化の推進や沿道建築物の耐震化、危険なブロック塀の除却等による災害時のネットワーク機能の確保

◇**産業集積地** 安心・安全な都市づくり

- ・中小企業が取り組みやすい業務継続計画の普及促進によるものづくり産業の災害時における事業継続性の強化

※エリアの区分は、第 6 章で示しています。

第4章



将来都市構造

- 1 将来都市構造の基本的な考え方
- 2 将来都市構造図

ネットワーク型集積都市へと転換する 将来都市構造の実現

持続可能な都市構造の実現をめざして、都市の骨格となる拠点や軸の機能を明確にし、多様な主体が都市づくりビジョンを共有して、それぞれが持つ特徴を活かした都市づくりを推進することで、区の魅力・価値を創造していきます。

持続可能な都市構造 の実現

地域資源の強みを活かした魅力的な都市構造への再編、すべての人にとって暮らしやすいまちを実現するためのユニバーサルデザインの推進、駅を中心とした魅力ある拠点を鉄道路線とバス路線で結んだ、ネットワーク型集積都市への転換を進めることで、持続可能な都市構造の実現をめざします。

都市機能中枢域の形成

多様な機能を持つ拠点が近接した、区の顔となる一体の大きなまとまりを都市機能中枢域とし、複数の駅や駅周辺の商業施設、公園、大学、区役所、大学病院等の多様な機能が立地する特徴を活かし、商店街や石神井川等を軸とした回遊性の向上を図ることで、にぎわいのある区の顔となる魅力的なまちを形成します。

拠点の形成

地域の活動と交流の中心となるような都市機能の集積をめざす駅を都市拠点、各駅周辺の特徴に応じて生活利便性の向上をめざす都市拠点以外の駅を生活拠点とします。また、乗換え利便性の向上を図る地域交通結節点、緑の多様な機能を活かすみどりの拠点、城北地域の物流を担う物流拠点を設定し、都市づくりの中心となる地域の特徴を活かした拠点を形成します。

移動軸の活用・形成

広域移動軸を設定し、駅と公共施設や病院等を結ぶ便利な都市をめざします。また、東武東上線の立体化の促進にあわせた沿線都市づくり、エイトライナー構想の促進、駅前広場の新規整備にあわせたバス路線の誘致によって、区内の安全性、利便性が高い魅力ある都市をめざします。

多様なネットワーク の形成

多様な機能を持つ道路・交通ネットワークの形成、ものづくり産業の維持・発展を図る産業集積地の形成、医療施設と都市基盤の連携による医療ネットワークの形成、日常生活圏域内において必要な健康福祉等のサービスを提供する地域包括ケアシステムの構築、ICT等の先端技術を都市基盤への活用等による情報ネットワークの充実、崖線を軸とした緑のつらなりの保全・形成により、多様な機能を持つネットワークの形成を図り、都市生活の質の向上を図ります。

第4章 将来都市構造

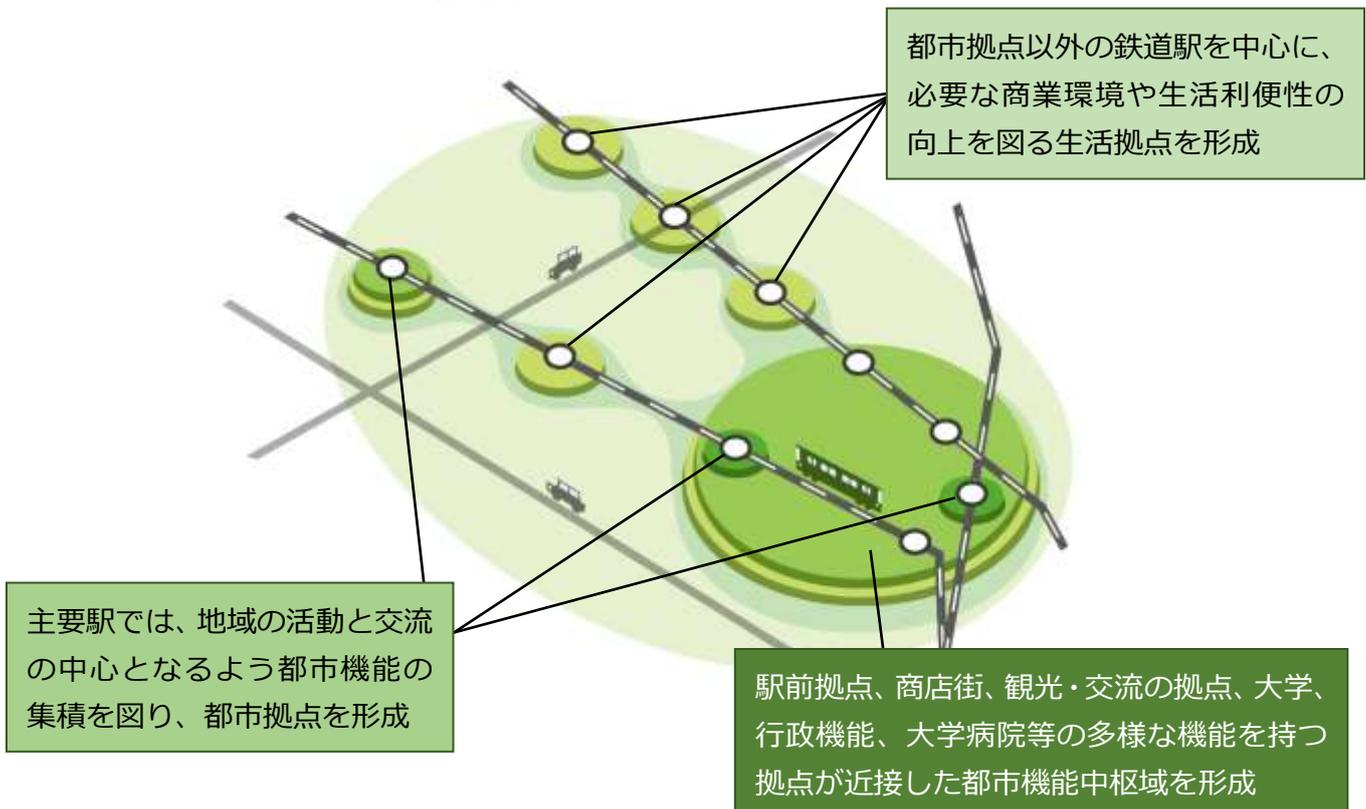
1 将来都市構造の基本的な考え方

社会情勢の変化に対応するため、都市生活の質が向上した持続可能な都市構造を実現するため、都市の骨格となる拠点や軸の機能を明確にします。

また、多様な主体が都市づくりビジョンを共有して、それぞれが持つ特徴を活かした都市づくりを推進することで、区の魅力・価値を創造していきます。

1-1 持続可能な都市構造の実現

- ・地域資源の強みを活かした都市づくりを行うことで、都市のイメージを高め、住みたい・訪れたいと思わせる魅力的な都市構造に再編し、整備することで、選ばれる都市をめざします。
- ・人口減少社会、少子化、超高齢社会に対応するため、年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、すべての人にとって暮らしやすいまちを実現するため、ユニバーサルデザインを推進します。
- ・前計画で進めてきた板橋区がめざすコンパクトシティの考え方を発展させ、駅を中心に都市機能を集積した個性ある拠点を形成し、それぞれの拠点を鉄道やバス路線で結んだ、ネットワーク型集積都市への転換をめざします。
- ・自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進めるグリーンインフラを推進します。



1-2 多様なインフラの活用・形成

(1) 都市機能中枢域の形成

1) 都市機能中枢域

- ・駅前拠点、商店街、観光・交流の拠点、大学、行政機能、大学病院等の多様な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。
- ・都市機能中枢域は、多様な機能が立地する特徴を活かし、商店街や石神井川等を軸とした回遊性の向上を図ることで、にぎわいのある区の顔となる魅力的なまちを形成します。

(2) 拠点の形成

1) 駅を中心とした拠点

◇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・良好な宿泊機能等の都市機能の集積をめざし、板橋駅、高島平駅、大山駅、上板橋駅、成増駅周辺を都市拠점에位置づけます。
- ・都市拠点は、それぞれの地域の個性にあわせて高度利用や土地利用の誘導、駅前広場の整備による地域交通結節機能の強化を行い、個性を活かした魅力ある拠点を形成します。

◇生活の拠点

- ・生活利便施設が集積する駅周辺で、都市拠点以外の駅周辺を生活の拠点とします。
- ・生活の拠点は、それぞれの駅周辺の特徴に応じて必要な商業環境や生活利便性を向上するため地域の個性にあわせた土地利用を誘導し、生活を支える拠点を形成します。

2) 地域交通結節点の形成

- ・バス路線が集積する成増駅、東武練馬駅、高島平駅、志村三丁目駅、浮間舟渡駅や駅前広場の整備を行う上板橋駅、板橋駅、大山駅を地域交通結節点とします。
- ・地域交通結節点は、区内の移動を円滑にするため鉄道とバス、タクシー、自転車等の乗換え利便性の向上を図ります。

3) 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城北中央公園、赤塚公園、浮間公園、荒川河川敷、小豆沢公園、光が丘公園、加賀周辺をみどりの拠点とします。
- ・みどりの拠点は、区民の健康づくりやレクリエーションの場、憩いの場、防災機能等の緑が持つ多様な機能を活かした拠点を形成します。

4) 物流拠点

- ・区のみならず、城北地域の物流を担う施設である高島平六丁目の流通業務団地を物流拠点とします。
- ・物流拠点では、施設の機能更新にあわせて周辺の物流施設の集約・高度化を図り、物流の効率化により産業の活性化や環境負荷の低減に寄与する拠点を形成します。

(3) 移動軸の活用・形成

1) 広域移動軸

◇鉄道

- ・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・副都心線を鉄道の広域移動軸とします。
- ・鉄道の広域移動軸は、各駅周辺の個性を活かした駅を中心とした拠点を形成し、これらの拠点が鉄道路線で結ばれた魅力ある都市をめざします。
- ・東武東上線の立体化を促進すると共に、あわせて沿線の都市づくりを行うことで、総合的な都市基盤整備を行います。
- ・環状鉄道であるエイトライナー構想*を促進し、鉄道路線間の利便性の向上を図ります。

◇バス

- ・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。
- ・道路の広域移動軸は、駅のみならず公共施設や病院等を結ぶバス路線を整備することで、便利な都市をめざします。
- ・新たな駅前広場の整備にあわせてバス路線を誘致し、新たな広域移動軸の構築をめざします。

(4) 多様なネットワークの形成

1) 都市計画道路の活用・形成

- ・都市の骨格を担う道路については、人やモノの移動だけでなく防災、環境、医療、にぎわい等の多様な機能を支えるためのインフラとして、有機的なネットワークの形成を進めます。
- ・今後整備する都市計画道路については、これらの多様な機能を活かす路線を優先して整備します。
- ・埼玉県のと光市方面との連携を強化するため、都県境を越えた新たな道路網の拡充を図ります。

2) 産業集積地の形成

- ・荒川、新河岸川にはさまれた工場が集積する一帯を産業集積地とします。
- ・産業集積地では、工場や流通業務団地、産業支援施設等の既存の産業集積や物流施設を土台とし、新たな産業活力を醸成することで、23区屈指のものづくり産業の力の維持・発展を図ります。

3) 医療ネットワークの形成

- ・災害拠点病院[※]、災害拠点連携病院[※]、救急病院[※]等の医療機関と都市計画道路等の都市基盤と連携させることにより、機能的な医療ネットワークを形成していきます。
- ・医療ネットワークを形成するために、災害拠点病院に近接する都市基盤の補助第26号線や補助第87号線の整備を推進し、道路の混雑緩和や災害時においても災害拠点病院、災害拠点連携病院、救急病院が継続して医療サービスを提供できる安心・安全な都市をめざします。
- ・子どもから高齢者まで誰もが常に医療サービスを受けられ、安心して生活できる都市をめざします。

4) 地域包括ケアシステムの構築

- ・誰もが住み慣れた自宅や地域でいつまでも生活できるよう、医療・介護をはじめとする必要なサービスが歩いて暮らせる日常生活圏域内において受けられる都市づくりを進めることにより、健康寿命の延伸へとつなげていきます。

5) 情報ネットワークの充実

- ・あらゆる都市基盤に ICT 等の先端技術を活用してスマート化し、区の大部分を占める既成市街地の再生と地域価値の向上を図り、環境、防災・減災、健康・福祉、教育・保育などの側面を包括した板橋区らしいスマートシティの実現をめざします。

6) 崖線を軸とした緑のつながりの保全・形成

- ・樹林地の保全や緑化の推進による緑の連続性の確保によって、都市の生物多様性の保全と再生をめざします。

2 将来都市構造図

鉄道立体化のイメージ

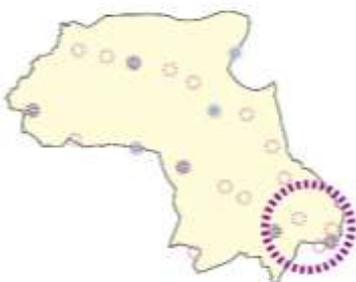


医療ネットワークのイメージ



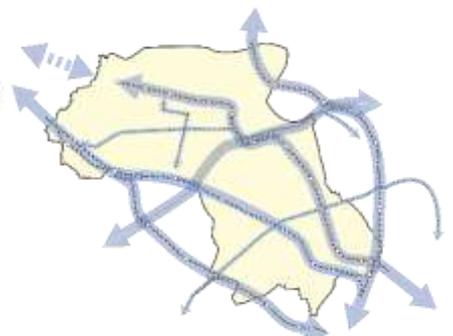
要素図

- 都市機能中枢域
- 都市機能中枢域
- 拠点
- 都市拠点
- 生活の拠点
- 地域交通結節点

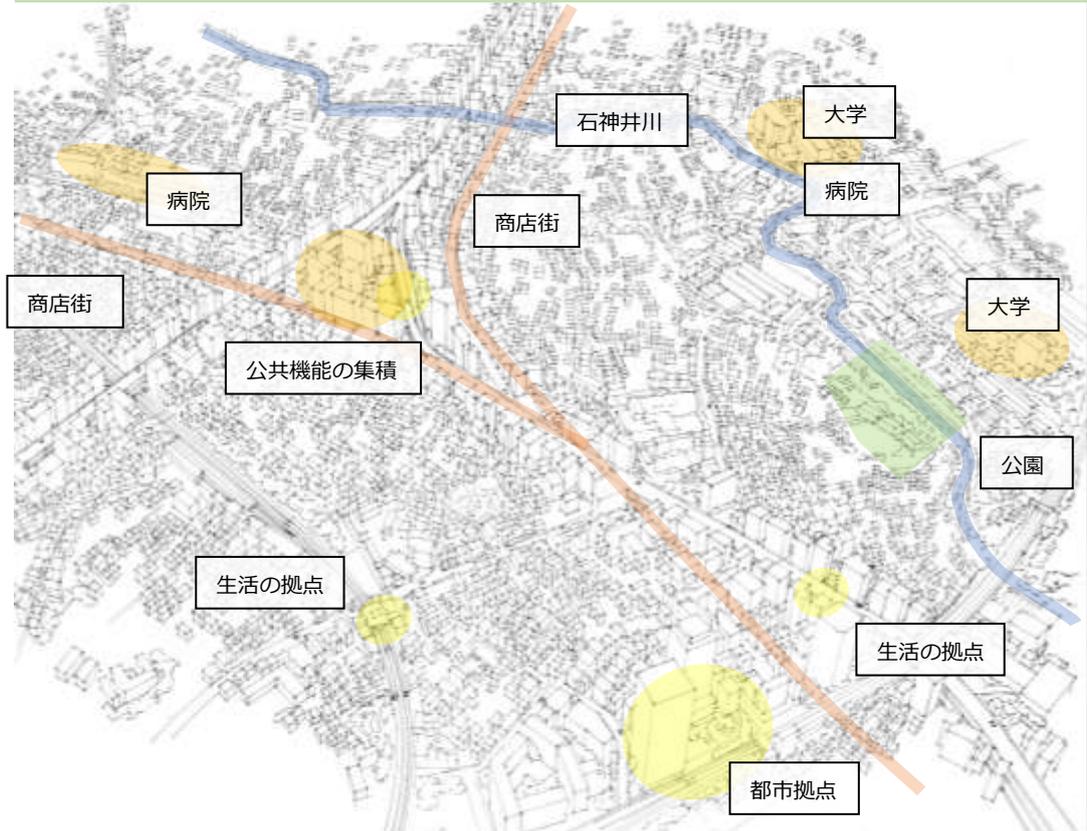


移動軸

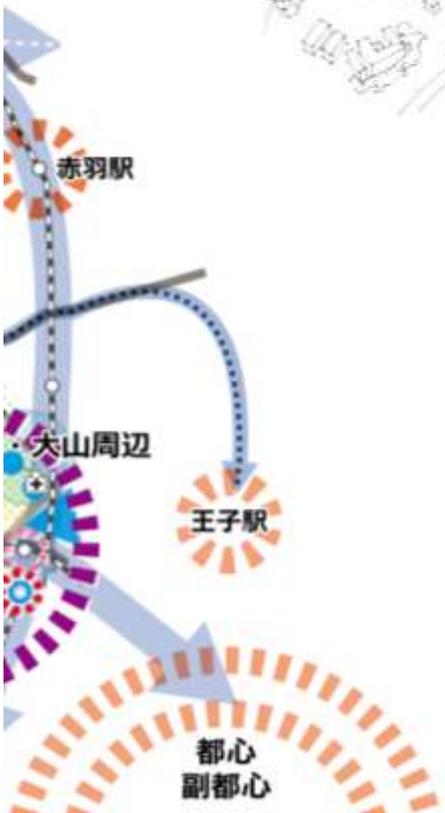
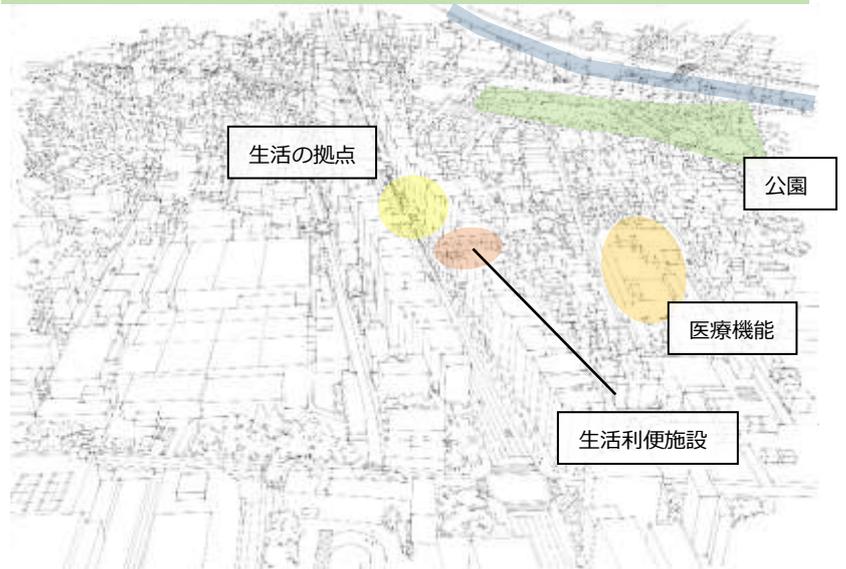
- ⇄ 広域移動軸
- ⇄ 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
- ⇄ 鉄道立体化
- ⇄ エイトライナー
- バス路線



都市機能中枢域の将来イメージ



生活の拠点の将来イメージ



■水と緑

- みどりの拠点
- 岸線を軸とした緑のつらなり
- ←→ 河川軸



■道路ネットワーク

- 都市計画道路 (整備済み)
- 都市計画道路 (未整備)
- 都市計画道路 (候補路線)
- ⊕ 災害拠点病院等
- 物流拠点
- 産業集積地



ユニバーサルデザインとは、アメリカの建築家であるロナルド・メイス氏によって提唱された考え方です。同氏を含めた建築家や工業デザイナー、技術者、環境デザイン研究などからなるグループが協力して、「ユニバーサルデザインの7原則」がまとめられました。（右表）

板橋区では、平成28年度に「板橋区ユニバーサルデザイン推進計画2025」を策定しました。同計画では右の原則のほか、審美性などに着目した「価値向上要件」についても定めています。

原則	内容	【例】
公平性	だれにでも公平に利用できること	自動ドアの出入口
柔軟性	利用者に応じた使い方ができること	立位、座位どちらでも使える申請書記載台
単純性 直感性	使い方が簡単で すぐわかること	小さな子どもでもわかる絵で描かれた説明書
認知性	必要な情報がすぐに理解できること	文字・記号、音・振動など複数の情報伝達方法を組み合わせたサイン
安全性	使い方を間違えても、重大な結果にならないこと	パソコン等の誤操作防止のための確認表示
効率性 省力性	無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に使えること	レバー式ドアノブやバー付きスライドドア
快適性	アクセスしやすいスペースと大きさを確保すること	だれでもトイレ 幅が広い自動改札機

第5章



分野別の都市づくり

- 1 分野別の都市づくりの考え方
- 2 分野別の都市づくりの展開方針

将来像の実現に向けた 7つの都市整備分野別の都市づくりの展開

将来像の実現に向けて、土地利用、道路・交通ネットワーク、住宅・コミュニティ、緑と水、低炭素、街並み・景観、安心・安全の7つの都市整備分野における都市づくりを進めます。

土地利用の誘導

多様な地域の特徴を活かしたまちの形成や土地利用が混在する地域の調和を図るため、計画的な土地利用を誘導します。また、まちづくりプラン等に基づき、都市機能の更新や新たな都市施設の整備にあわせて、地域の特徴に応じた適切な土地利用の転換を推進します。

道路・交通ネットワークの形成

鉄道やバス路線からなる公共交通の利便性の向上、都市計画道路網の充実や東武東上線の立体化の促進等を通じて安全性の向上を図ります。また、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備と自転車走行空間の整備等による自転車利用環境の向上を図ります。

住宅・コミュニティの形成

マンションの維持管理の促進、老朽マンション対策や住宅団地の更新を誘導し、良好な住宅ストックの形成を図ると共に、ライフステージのニーズの変化に応じた定住の促進を図ります。また、誰もが住み慣れた地域で住み続けられるよう、地域共生社会や多文化共生社会の実現を図ります。

緑と水の創出・保全

緑がもつ様々な機能を活かした都市づくりを進めると共に、誰もが安全・快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した公園整備を推進し、多様なニーズに応じた特色ある公園づくりを行います。

低炭素・環境共生社会の実現

環境に配慮した都市構造の形成を図ると共に、先端技術の導入やエネルギーの効率的な利用等により、環境負荷の低減を推進します。また、都市の緑化を推進し、ヒートアイランド現象の緩和を図ります。

街並み・景観の形成

区民主体の活動と連携しながら、商店街、良好な住宅地の街並み、崖線の緑、石神井川の桜並木等の地域の特徴や地域資源を活かした良好な景観を形成します。

安心・安全な都市づくり

防災や防犯に係る対策を進め、誰もが安心・安全に暮らし、働くことができるまちの実現を図ります。また、大規模災害による被害をできるだけ抑制すると共に、発災後早期に復旧し、適切に復興を進めるための復興事前準備に取り組みます。

第5章 分野別の都市づくり

1 分野別の都市づくりの考え方

分野別の都市づくりでは、将来像の実現に向けた都市整備分野における方針を、土地利用、道路・交通ネットワーク、住宅・コミュニティ、緑と水、低炭素、街並み・景観、安心・安全の7つの分野で定めます。

2 分野別の都市づくり展開方針

2-1 土地利用の誘導

(1) 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の形成や土地利用が混在する地域の調和を図るため、計画的な土地利用を誘導します。
- ・都市の活力を生み出すため、都市機能の更新や新たな都市施設の整備にあわせて周辺のまちと調和した土地利用をめざし、まちづくりプラン等に基づき地域の特徴に応じて適切に土地利用の転換を推進します。

(2) 都市づくりの方針

1) 区全体の土地利用の方針

- ・地域の特徴や土地利用に応じて下表のように区分したゾーンごとに土地利用方針を定め、適切に用途地域等の運用を行い高度利用や産業誘致、良好な環境の維持・向上を図ります。

概ねの区域	土地利用方針
①都市機能集積ゾーン	
都市機能中枢域を中心とした区南東部と都市拠点である各駅周辺	・都市機能の更新や土地の高度利用を図り、都市の魅力とにぎわいを備えた商業・業務機能や観光・交流機能等の多様な都市機能を集積し、これらと調和した都市居住の誘導を図り、歩いて多様なサービスが利用できる利便性の高いまちを形成します。
②生活利便性向上ゾーン	
日常生活を支える商店街や幹線道路沿道の商業施設周辺	・駅周辺や商店街では、食品や日用品を扱う店舗、子育て支援施設等の日常生活を支える機能を充実し、生活利便性の高いまちを形成します。 ・幹線道路沿道では、自動車利用を想定した大型商品等を取り扱う商業機能を誘導し、多様な生活サービスが充実したまちを形成します。
③都市型産業育成ゾーン	
区北部の荒川や新河岸川周辺	・都市型産業の利点を活かし、ものづくり産業集積の維持・向上を図るため工業系の用途以外の立地規制と物流の効率化をめざし、働きやすい産業活力にあふれたまちを形成します。
④産業と住宅の共存ゾーン	
区北東部の住工が混在する地域周辺	・都市型産業に配慮しつつ、良好な住環境の維持・創出を図り、暮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。
⑤多様な暮らしが共生するゾーン	
区中央部を縦断する多様な用途が混在する地域周辺	・多様な土地利用が共存する地域特性をいかしつつ、住宅を中心として暮らしに密接した店舗や工場が共生し、彩のある多様な暮らしができるまちを形成します。
⑥閑静な住宅地保全ゾーン	
区西部の低中層の住居地域周辺	・区内で最も緑が残されている特徴を活かし、自然を感じられる暮らしができる、ゆとりある良好なまちを形成します。
⑦公園・緑地ゾーン	
・みどりの拠点	・健康づくり、交流、防災等の多様な機能を持つ自然環境の保全・活用を行います。

2) 土地利用方針に応じたきめ細かな土地利用の誘導

① 駅周辺における多様な都市機能の集積

- ・都市機能集積ゾーンでは、市街地開発事業や高度利用地区※、地区計画を活用した適切な地域地区の見直し、最高限度高度地区（絶対高さ）の特例等を活用し、駅周辺に多様な都市機能を集積します。



駅周辺への都市機能集積

② 駅周辺や商店街のにぎわいづくり

- ・生活利便性向上ゾーンでは、建築協定や地区計画を活用した店舗の誘導を図り、良好な街並みやにぎわいを形成します。



商店街のにぎわい

③ ものづくり産業の集積維持・拡大

- ・都市型産業育成ゾーンでは、特別工業地区※や東京都板橋区特別工業地区建築条例※等の見直し、工業系用途以外の土地利用の立地規制、ものづくりベンチャー等の研究開発型企業の誘致や育成を図り、ものづくり産業の集積を維持し、拡大していきます。
- ・大規模工場等では、事業者との協働や地区計画などの都市計画の手法を活用し、積極的に現在の土地利用の維持・保全を図ります。
- ・遊休地がある場合には、積極的に工業系用途等での有効活用を図ります。



新規立地した工場

④工場と住宅の調和と計画的な土地利用転換の誘導

- ・産業と住宅の共存ゾーンでは、特別工業地区や東京都板橋区特別工業地区建築条例等の見直しにより、工場と住環境の調和を図ります。
- ・大規模工場等では、事業者との協働や地区計画などの都市計画の手法を活用し、積極的に現在の土地利用の維持・保全を図り、やむを得ず土地利用を転換する際は、区民や開発事業者と協議を行い、周辺と調和した計画的な土地利用の誘導を図ります。



周辺に配慮した工場

⑤混在する土地利用の調和

- ・多様な暮らしが共生するゾーンでは、区民主体の近隣に配慮した緩やかなまちのルールを定め、住宅と併用した店舗や工場、子育て支援施設等の生活に身近な施設の充実を図ります。
- ・木造住宅密集地域では、新たな防火規制区域の指定による不燃化を促進し、建築協定や地区計画などを活用すると共に、都市づくりと一体となって空き家や空き店舗を活用する等によりにぎわいを維持・向上し、あわせて住環境との調和を図ります。



住宅街に立地する店舗

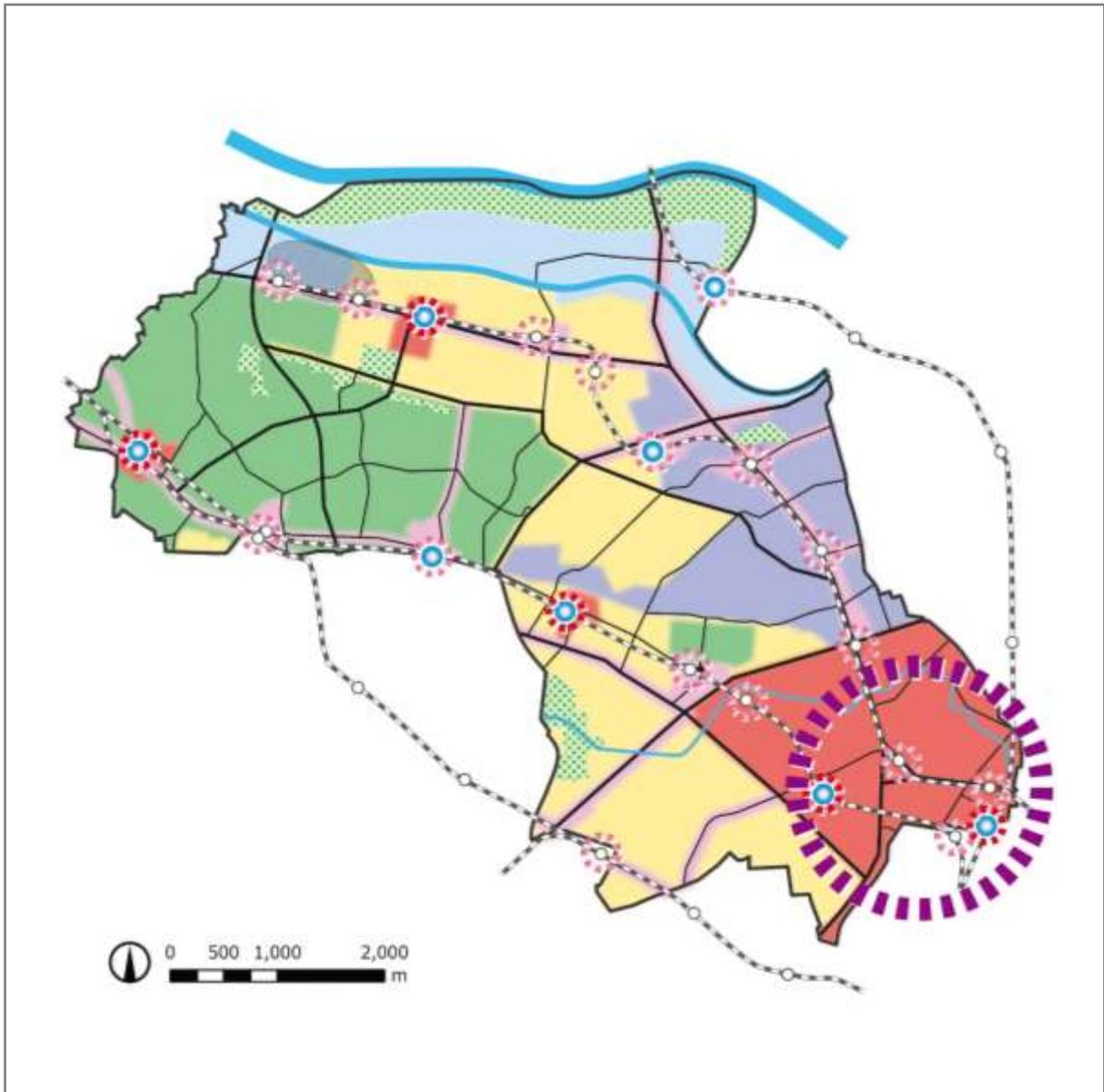
⑥良好な住環境の保全・形成

- ・閑静な住宅地保全ゾーンでは、建築協定や地区計画などにより、まちのルールを定め、良好な街並みや住環境の保全・形成を図ります。
- ・農地や民有地のまとまった緑を保全するため、生産緑地地区制度、特別緑地保全地区、保存樹木制度^{*}等を活用し、緑豊かな住環境の保全を図ります。
- ・都市にある農地を暮らしの付加価値とするため、都市計画法等の改正を踏まえた田園住居地域^{*}の指定を検討します。
- ・木造住宅密集地域では、新たな防火規制区域の指定による不燃化を促進し、建築協定や地区計画などを活用した良好な住環境の形成を図ります。

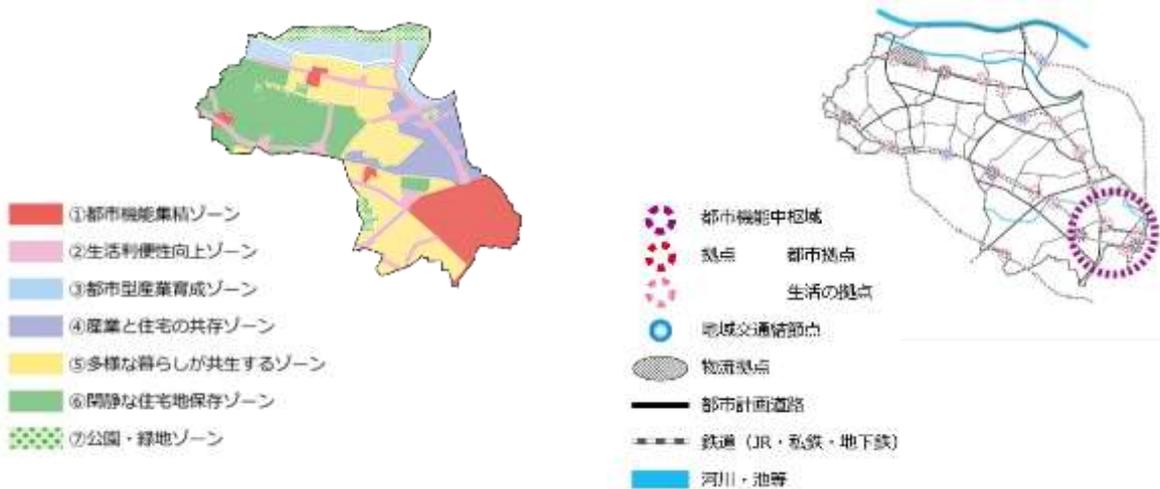


常盤台の住宅地

土地利用方針図



要素図



2-2 道路・交通ネットワークの形成

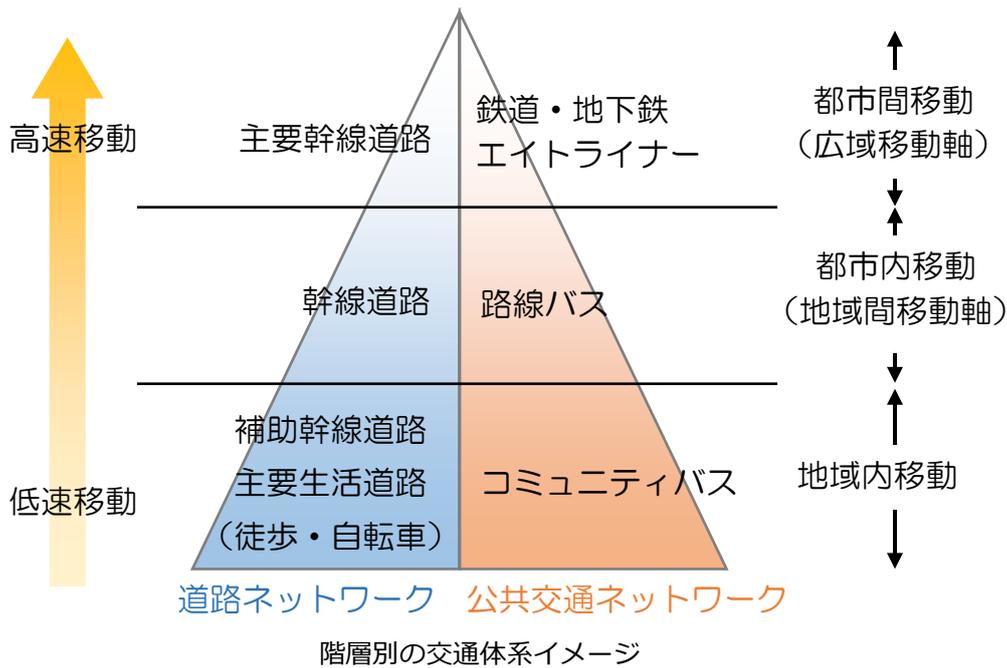
(1) 基本的な考え方

- ・鉄道やバス路線からなる公共交通の利便性の向上、都市計画道路網の充実や東武東上線の立体化の促進等を通じて交通の円滑化や安全性の向上を図ります。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備と自転車走行空間の整備等による自転車利用環境の向上を図ります。

(2) 都市づくりの方針

1) 総合的な交通政策の推進

- ・交通政策全般に関する方向性を定める交通基本計画※を策定し、鉄道網やバス路線網を階層別の交通体系で整理を行い、公共交通網の利便性を向上させ、誰もが快適に移動できる環境を形成します。
- ・階層別の交通体系では、都市間移動（広域移動軸）、都市内移動（地域間移動軸）、地域内移動の3つの階層に分けて整理を行い、多様な交通手段の連携による総合的で階層的な交通体系を構築します。



2) 東武東上線の立体化とあわせた駅周辺の都市づくりの推進

- ・駅周辺の安全性の向上や駅前広場の整備等による地域交通結節機能の強化等を図るため、鉄道の立体化や沿線の道路整備を含めた都市づくりの方針を明確にし、各主体に応じた都市づくりを進めます。
- ・東武東上線の全線立体化の実現をめざし、連続立体交差事業の着工準備採択を受けている大山駅付近を契機として、段階的な立体化を促進し地域分断の解消や踏切遮断が原因の交通渋滞を解消します。
- ・立体化は長期間を要するため、優先的に立体化を促進する区間以外では、個別の踏切対策として歩行者・自転車利用者の鉄道横断施設等の整備を検討します。

3) 公共交通の利便性向上

①地域交通結節機能の強化

- ・地域交通結節点では、駅前広場や自転車駐車場等の整備、屋外サインの整備やユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備等を行い、鉄道とバス等の乗換え利便性の向上を図ります。

②鉄道交通の利便性向上

- ・あらゆる人が快適に移動できるように、都営三田線車両の8両化を東京都に働きかけ、混雑の緩和をめざします。
- ・区部周辺部の環状公共交通の実現をめざし、交通政策審議会の答申において位置付けられたエイトライナー構想を関連区と連携して促進します。

③バス交通の利便性向上

- ・駅前広場や道路の整備状況に応じて、新たなバス路線網の充実を図るため、バス事業者に働きかけます。
- ・公共交通サービス水準が相対的に低い地域の改善を図ることや高齢者の足となる身近な公共交通を整備するため、バス事業者に路線の充実を働きかけることやコミュニティバス等の運行を行い、公共交通の利便性向上をめざします。
- ・バス利用時の環境改善のため、バス停の屋根やベンチ、運行情報配信等の案内システムの充実を図ります。

④公共交通の安全性の向上

- ・すべての人が利用しやすい駅をめざし、必要に応じてエレベーターやホームドア等の設置を鉄道事業者に働きかけます。

- ・駅前広場やバス停留所の整備を行い、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備を行うことで、バス利用環境の安全性や利便性の向上を図ります。

4) 階層別な道路網の整備

①道路網の階層別による整備

- ・自動車、自転車、歩行者それぞれがより安全で快適な道路空間となるよう、区内外を結ぶ広域的な主要幹線道路から、日常生活に密接につながる地先道路に至るまで、それぞれの役割に応じた道路網の階層別による整備を進めます。

主要幹線道路・幹線道路

- ・東京都の道路網を形成する主要幹線道路や区内の道路網の骨格となる幹線道路については、渋滞や騒音の緩和、緊急輸送道路等の防災性の向上、物流ネットワークの形成等の多様な視点から、整備すべき路線・区間を選定し、重点的に整備を促進します。

補助幹線道路等

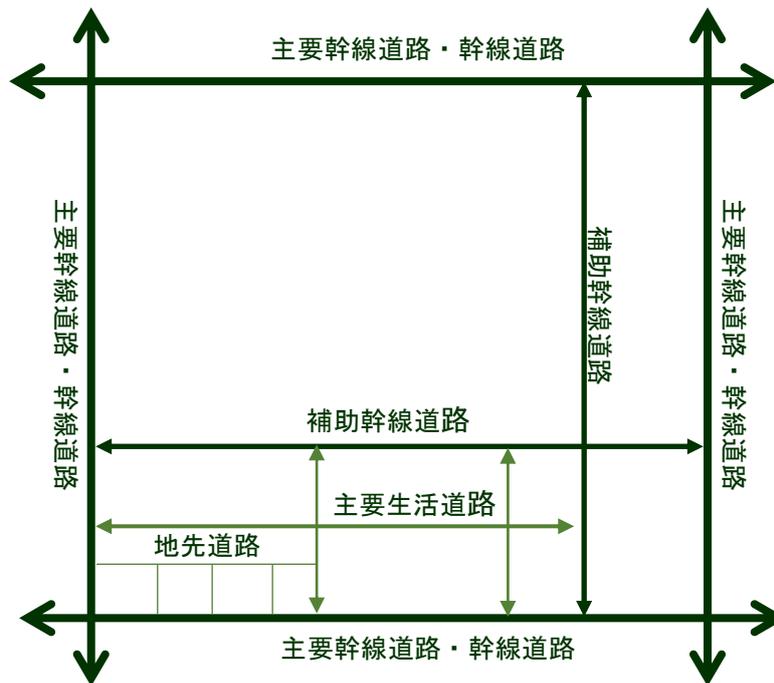
- ・駅や病院等の主要な生活施設を結ぶ補助幹線道路や区画街路等については、医療ネットワークの形成や防災性の向上、住宅地への通過交通の進入抑制やバス路線の新設誘致等の視点から、整備すべき路線・区間を選定し、重点的に整備を進めることや新たな路線を位置付けていきます。

主要生活道路

- ・日常生活における身近な歩行経路となる主要生活道路については、防災性の向上、安全な歩行者空間の確保、バスの運行が可能な道路幅員の確保等の視点から、防災生活道路や地区計画の地区施設に位置付ける等により必要な路線を選定し、整備手法を検討します。

地先道路

- ・道路幅員が狭く、歩道の設置が困難な地先道路については、歩行者の安全確保の視点から、面的整備や建替え時による細街路の道路拡幅を推進すると共に、通過する自動車の交通量や速度を抑制させる安全対策、歩行者優先の安全な道路空間の確保等の交通事故防止のための整備を進めます。



階層別な道路網のイメージ図

②沿道に配慮した交通環境の整備

- ・ 交通結節点や商業施設が立地する幹線道路では、歩行者の安全性を確保するため歩車分離の実施等を進めます。
- ・ 商店街では、安心して買い物ができるよう歩行者優先道路等の交通規制等を促進します。

③適切な維持管理

- ・ 路面の破損や平坦性の低下、騒音・振動の軽減、道路陥没による二次災害の防止を図るため、計画的に区道を点検し、補修整備を行います。
- ・ 橋りょう長寿命化修繕計画に基づき、維持管理費用の低減や安全性を確保するため、計画的に橋りょうの補修・点検を行います。

5) 誰もが利用しやすい道路・交通ネットワークの形成

①ユニバーサルデザインに配慮した道路整備

- ・道路の維持・更新にあわせて、歩行者空間や休憩スペースを確保する等のユニバーサルデザインに配慮した道路整備を進めます。
- ・公共施設等の整備等のハード面でのユニバーサルデザイン配慮、情報におけるソフト面でのユニバーサルデザインへの配慮を通じ、誰もが訪れたいくなるユニバーサルデザイン先進区をめざします。

②誰にもわかりやすい屋外サインの整備

- ・外国人観光客を含む高齢者、障がい者等のすべての人にわかりやすいように、鉄道事業者やバス事業者等と連携して屋外サインの整備を進めます。

③自転車利用環境の整備

- ・自転車と歩行者の安全性を確保するため板橋区・豊島区自転車利用環境整備基本計画の見直しを行い、自転車走行空間の整備を進めます。
- ・駅周辺や集客施設における適正な自転車駐車場の確保を促進し、自転車利用環境の向上を図ります。
- ・自転車の安全利用を推進するため、交通関係団体と連携した交通安全の啓発を行い、区民による交通ルールの遵守と正しい交通マナーの実践を行います。

6) 物流ネットワークの形成

①効率的な物流ネットワークの形成

- ・物流拠点と道路網を活用し、情報通信技術（ICT）等の新技術を取り入れた効率的な物流ネットワークを形成します。

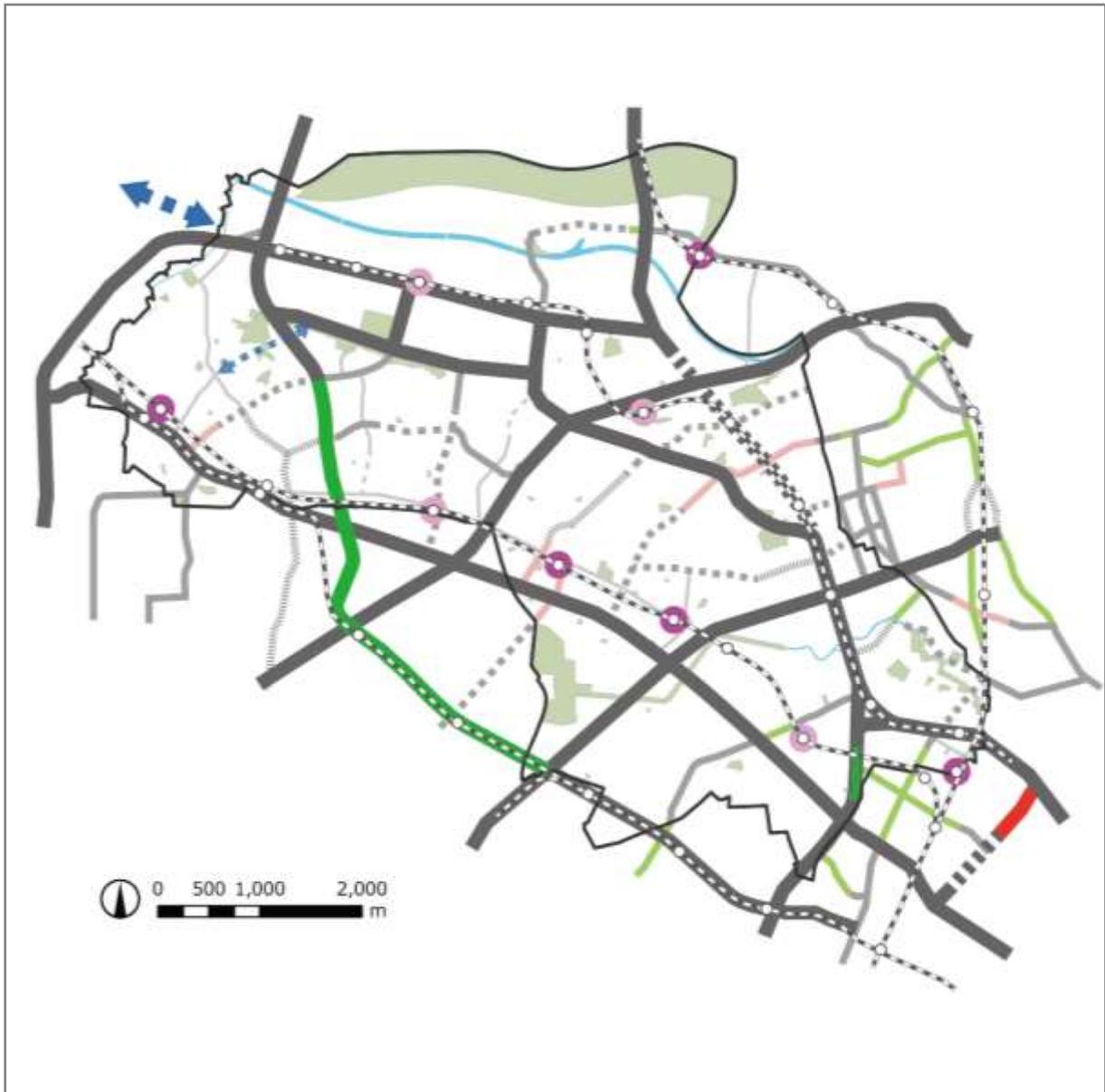
②自主的な物流の効率化

- ・安全に商店街を利用するため、物流事業者や商店街等と連携し、空き店舗を活用した荷捌き空間の確保や共同配送の実施等の自主的な物流の効率化を促進します。

③大規模開発にあわせた荷捌き空間の確保

- ・マンション等の大規模開発にあわせて、敷地内に荷捌き空間の設置を促進し、配送する車の路上駐車を解消します。

都市計画道路ネットワーク方針図



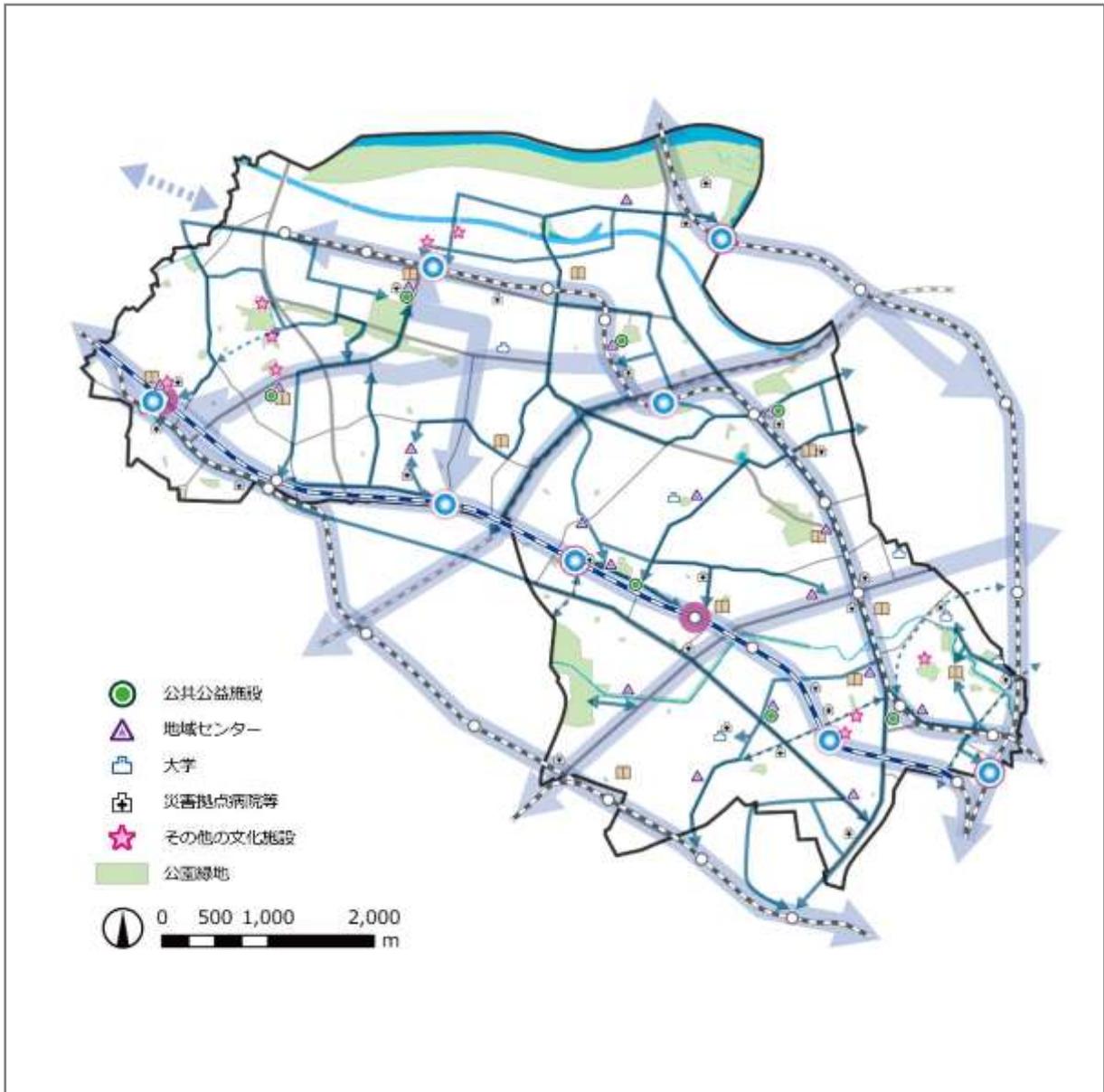
要素図



- | | | | |
|--------|--------|--------|----------------|
| 主要幹線道路 | 補助幹線道路 | 主要生活道路 | |
| | | | 都市計画道路 (整備済み) |
| | | | 都市計画道路 (事業中) |
| | | | 都市計画道路 (概成) |
| | | | 都市計画道路 (未整備) |
| | | | 第四次事業化計画優先整備路線 |
| | | | 都市計画道路 (候補路線) |

- 駅前広場 (整備済み)
- 駅前広場 (整備促進)
- 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
- 公園緑地

公共交通ネットワーク方針図



要素図



2-3 住宅・コミュニティの形成

(1) 基本的な考え方

- ・マンションの維持管理の促進、老朽マンション対策や住宅団地の更新を誘導し、良好な住宅ストックの形成を図ります。
- ・ライフステージのニーズの変化に応じた定住の促進を図ります。
- ・誰もが安心して住み慣れた地域で住み続けられるよう、地域共生社会や多文化共生社会の実現を図ります。

(2) 都市づくりの方針

1) 良好な住宅の保全・供給の促進

① マンション等の良好な住宅ストックの維持・更新の誘導

- ・(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例による、管理責任の明確化や合意形成の円滑化により、適切なマンションの維持管理を促進し、良質な住まいの確保を図ります。
- ・マンション再生まちづくり制度等を活用し、地域の防災性や魅力の向上に寄与する老朽化したマンションの建替えを促進します。
- ・マンション等の耐震診断や耐震工事等の助成制度の活用等により、良好な住宅ストックの維持・改善を進めます。

② 大規模住宅団地の適切な更新の誘導

- ・良好な住環境が形成されている大規模住宅団地は、現在の良好な住環境を保全すると共に、区民のニーズを踏まえたまちづくりプランの提案、地区計画や市街地開発事業等の活用により適切な更新を図ります。

③ 良好な住宅ストックの形成

- ・新規住宅の供給に際して世帯構成に応じた望ましい住戸面積を確保し、長期にわたって使用できる質の高い住宅をめざします。
- ・ライフスタイルに応じた豊かな生活を実現するため、世帯構成や生活スタイルなど将来の需要の変化に応じた、住戸プランや住戸数の改変に配慮した住宅の普及をめざします。
- ・断熱性能が高く、ICTを活用した環境に配慮した住宅の供給誘導を行います。
- ・すべての人が住みやすい住宅ストックを形成するため、ユニバーサルデザインに配慮した建築物の供給を促進します。

- ・公営住宅を将来に渡って安定的・継続的に供給していくために、区立高齢者住宅の借上契約が満了を迎えることにあわせて、計画的に建設事業を実施して、区立高齢者住宅と区営住宅の集約による再編を進めます。

④良好な住環境の保全・誘導

- ・良好な住環境が形成されている住宅地では、将来に渡って住環境を保全するため、建築協定や地区計画などの活用によりまちのルールを定め、良好な住環境の保全・形成を図ります。

⑤空き家等の活用

- ・空き家の活用を促進するため、空き家に関する情報提供を検討し、区内の定住希望者への斡旋支援による定住の促進や新しい働き方・住まい方にあわせた活用を図ります。
- ・空き家の活用の際は、商店街や工業系用途地域など、様々な立地特性にあわせて、若手のシェフやクリエイター等の多様化する若者のライフスタイルに応じた活用を検討します。

2) ライフステージのニーズに応じた定住の促進

①ライフステージのニーズにあわせた住替え促進

- ・進学、就職、結婚、出産、子育て、子どもの進学等のライフステージの各段階において求められる住宅を、住戸規模や立地環境の異なる既存の住宅ストックを活用し、区内の定住を促進します。
- ・ライフステージの変化に応じた多様なニーズに対応できるよう、近居・隣居の促進、住宅のリフォームや中古住宅の流通支援等を進めます。
- ・公的な高齢者向け住宅の募集案内や条件に合う民間賃貸住宅の情報提供等の高齢者が必要とする住まいのニーズを把握し、住宅相談を進めます。

3) 魅力的な生活環境の形成

①生活利便施設の立地誘導

- ・駅周辺に日常生活に必要な商業施設、子育て支援施設、教育施設等を誘導し、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めます。

②健康づくりに気軽に取り組める環境の整備

- ・健康の維持・増進のため、日常生活において気軽にウォーキングやジョギングができるよう、歩行空間や遊歩道の整備を促進します。

4) 地域コミュニティの活性化

①地域コミュニティ活性化のための交流の場づくり

- ・地域コミュニティの活性化や再生のために、公園やオープンスペース等の公共空間を地域に開かれた交流の場として、関係機関と連携して整備・活用します。
- ・公園やオープンスペースの活用にあたっては、多様な世代との協働を積極的に展開し、コミュニティ活動への参加意識を高めます。

②多様な人々が共に暮らせるコミュニティの形成

- ・地域共生社会の実現をめざし、高齢者や障がい者など誰もが住み慣れた地域で住み続けられるよう、見守り体制の充実をはじめ、地域包括ケアシステムの構築とその深化を図ります。
- ・多文化への理解と尊重を深め、外国人居住者を含む多様な人々が共生し、共に暮らせるコミュニティを形成します。

Column

サンシティ管理組合の取組

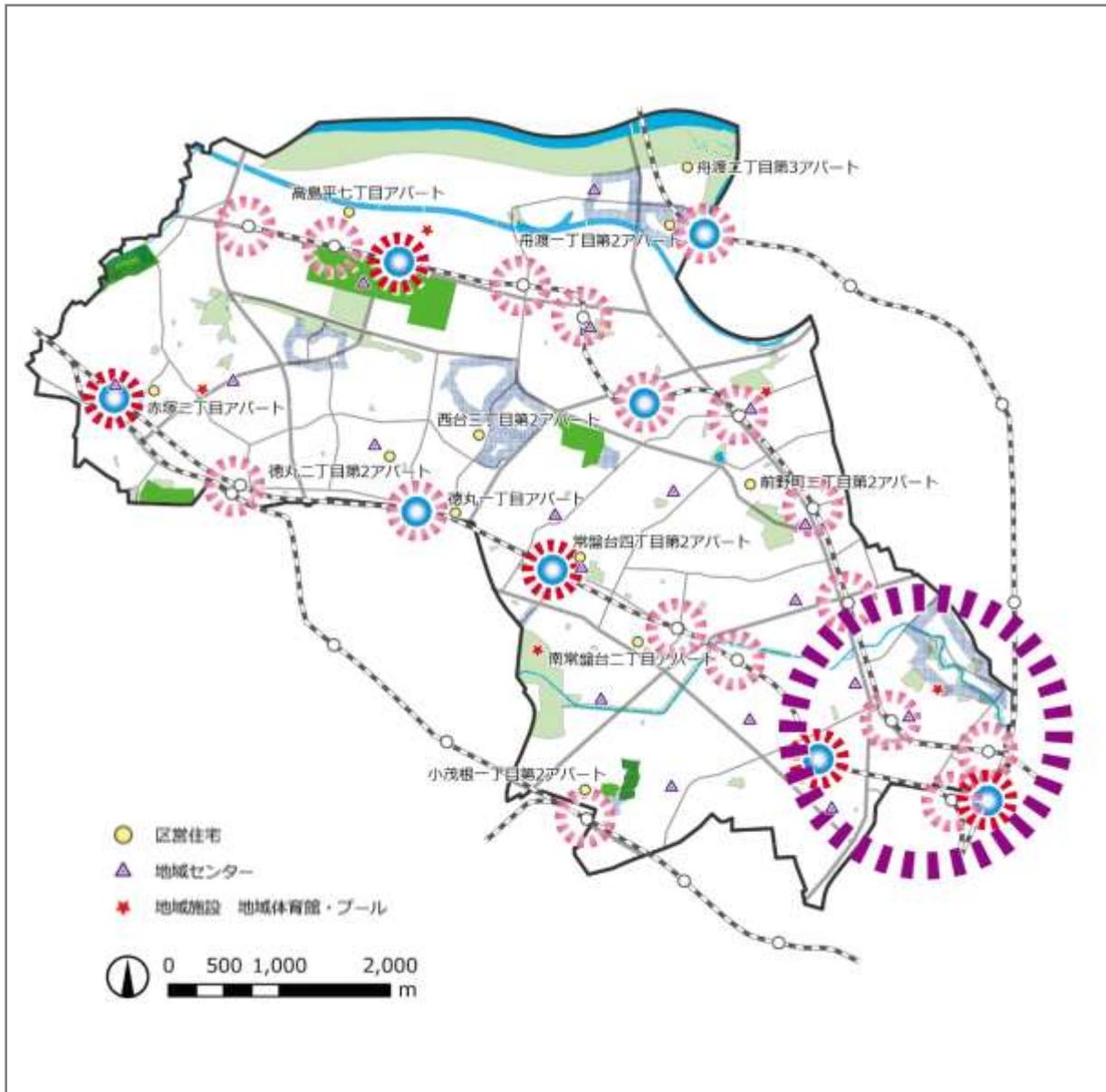
板橋区中台にあるサンシティは昭和 55 年（1980 年）に竣工した、敷地内のコミュニティガーデン（雑木林）や元々の地形を活かした特徴ある緑豊かな大型集合住宅です。

サンシティ管理組合は、昭和 56 年（1981 年）に発足し、これまでに機関誌の発行、自主クラブ活動やお祭りの開催を活発に行ってきました。さらに、敷地内の駐車場の建設や植栽管理計画を進めるなど、サンシティ管理組合が中心となってコミュニティを醸成してきました。また、敷地内の豊かな雑木林の保全のために、管理組合の下部組織のサンシティグリーンボランティアで保全活動を進めており、活動が評価されています。現在では、建設当時と比較して半数以上区民が入れ替わっていますが、活発なコミュニティ活動や都心に近く緑豊かな住宅地として、サンシティで育った子育て世代の回帰が見られるなど、世代循環が自然と生み出されています。

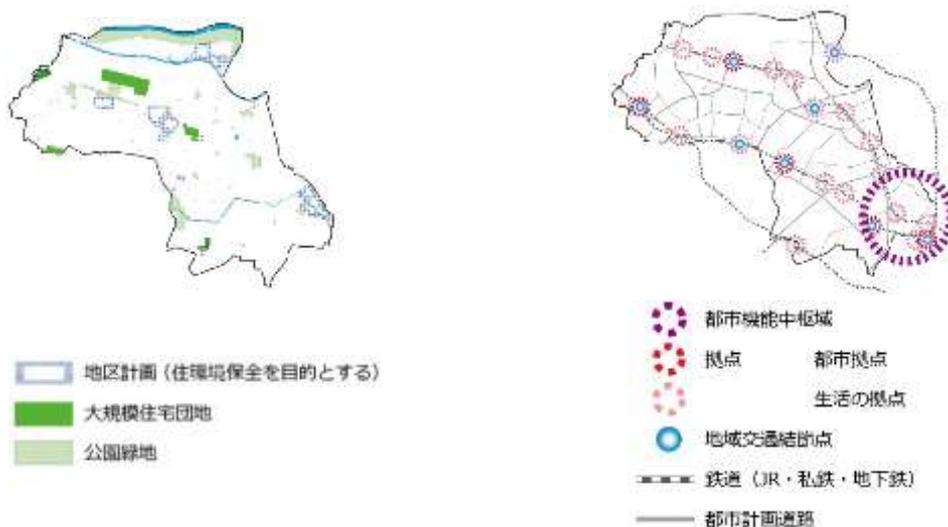


サンシティ

住宅・コミュニティ形成方針図



要素図



2-4 緑と水の創出・保全

(1) 基本的な考え方

- ・公園や街路樹、中小河川等の緑と水のうるおいのある街並み、民有地の緑、農地、崖線の緑、レクリエーション空間となる河川敷の緑地等の緑がもつ様々な機能を活かした都市づくりを進めます。
- ・誰もが安全・快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した公園整備を推進し、多様なニーズに応じた特色ある公園づくりを行います。

(2) 都市づくりの方針

1) 緑と水のネットワークの形成

①緑の連続性の確保

- ・崖線沿いの樹林地や荒川河川敷等の連続する緑、寺社仏閣の歴史ある緑や屋敷林等の地域のシンボルとなっている貴重な緑の資産を保存樹林制度や特別緑地保全地区制度を活用して、次世代に継承します。
- ・大規模開発事業等の際には、周辺の公園や緑地等との連続性に配慮したオープンスペースの確保や緑の創出を図ります。
- ・緑の連続性を確保するため、板橋区緑化の推進に関する条例に基づき、建築敷地や建築物の緑化・接道部の緑化、屋上・壁面緑化等を推進します。

②親しみやすい河川空間の整備

- ・自然と共生する野外レクリエーションの場として、荒川河川敷の整備を進めます。
- ・老朽化した石神井川桜並木の樹木更新を進め、千本桜の美観を維持すると共に、桜のライトアップ等により、観光名所としての魅力向上を図り、親しみやすい河川空間を整備します。

③地下水・湧水の保全と雨水の有効利用

- ・緑と水の自然環境を育む地下水脈の保全をめざし、東京都板橋区地下水や湧水を保全する条例に基づく湧水保全地域制度の運用等により、自然の水循環機能を維持し、うるおいのある自然環境を保全します。
- ・雨水貯留タンクや雨水浸透施設の設置を促進し、雨水の有効利用を推進すると共に、地下水や湧水を保全します。

2) 生物多様性の確保

- ・多様な生き物の生息地となっている崖線沿いの樹林地や荒川河川敷等から、生物の生息環境を広げていくための緑のネットワーク化を進めます。
- ・生物の生息環境の保全・創出のため、緑の連続性の確保や地域の在来種を用いた緑化の推進等により、エコロジカルネットワークの形成を図ります。

3) 都市づくりと連携した緑や農の保全・活用

①農地の保全の推進

- ・区内に残る貴重な農地を保全するため、生産緑地法の改正を踏まえて、生産緑地地区制度の指定要件を 500 m²から緩和することや特定生産緑地指定制度を活用します。
- ・板橋の原風景である農の緑を保全するため、(仮称) 農業園、農業体験学校の整備を行い、農業者の育成や農に親しむ環境を充実させます。

②農を活かした都市づくりの推進

- ・生産緑地地区を活用するため、生産緑地地区に直売所や農家レストラン等が新たに設置可能となったことを情報提供し、田園住居地域の指定を含めて検討します。
- ・学校教育と連携した「農」にふれる環境の充実等、子どもから大人まで切れ目ない農にふれる環境整備を進めます。

4) 区民に親しまれる公園・緑地の整備・活用

①多様なニーズに応じた公園づくり

- ・子育て世代や高齢者、障がい者等の多様な人にとって使いやすく、魅力ある施設となるよう、ユニバーサルデザインに配慮した公園の整備やリニューアルを進めます。
- ・野口研究所・旧理化学研究所板橋分室周辺では、板橋区史跡公園基本構想に基づき都市計画公園や文化財の指定を行い、近代化・産業遺産を保存・活用した(仮称)板橋区史跡公園の整備を進めます。
- ・高島平プロムナードでは、緑地、道路、沿道の敷地を一体的にデザインし、歩きたくなる、憩いたくなる緑豊かなプロムナードを整備し、プロムナードを軸として様々な地域の活動やにぎわいを創出します。

②公園利用の活性化

- ・多くの人に利用される公園をめざして、社会状況に見合った利用ルールの緩和や改善等を行い、公園をイベントで活用する等の公園利用を活性化させていきます。
- ・公園に求められる要望を十分に発揮できる仕組みを構築するため、パークマネジメント基本方針を策定し、地域住民・民間企業・NPO法人等多様な主体が参加し、公園の魅力向上が実現できる公園運営を検討します。
- ・公園遊具の老朽化対策や安全性確保のため、公園遊具長寿命化計画に基づき計画的に必要な修繕・更新等の整備を進めます。

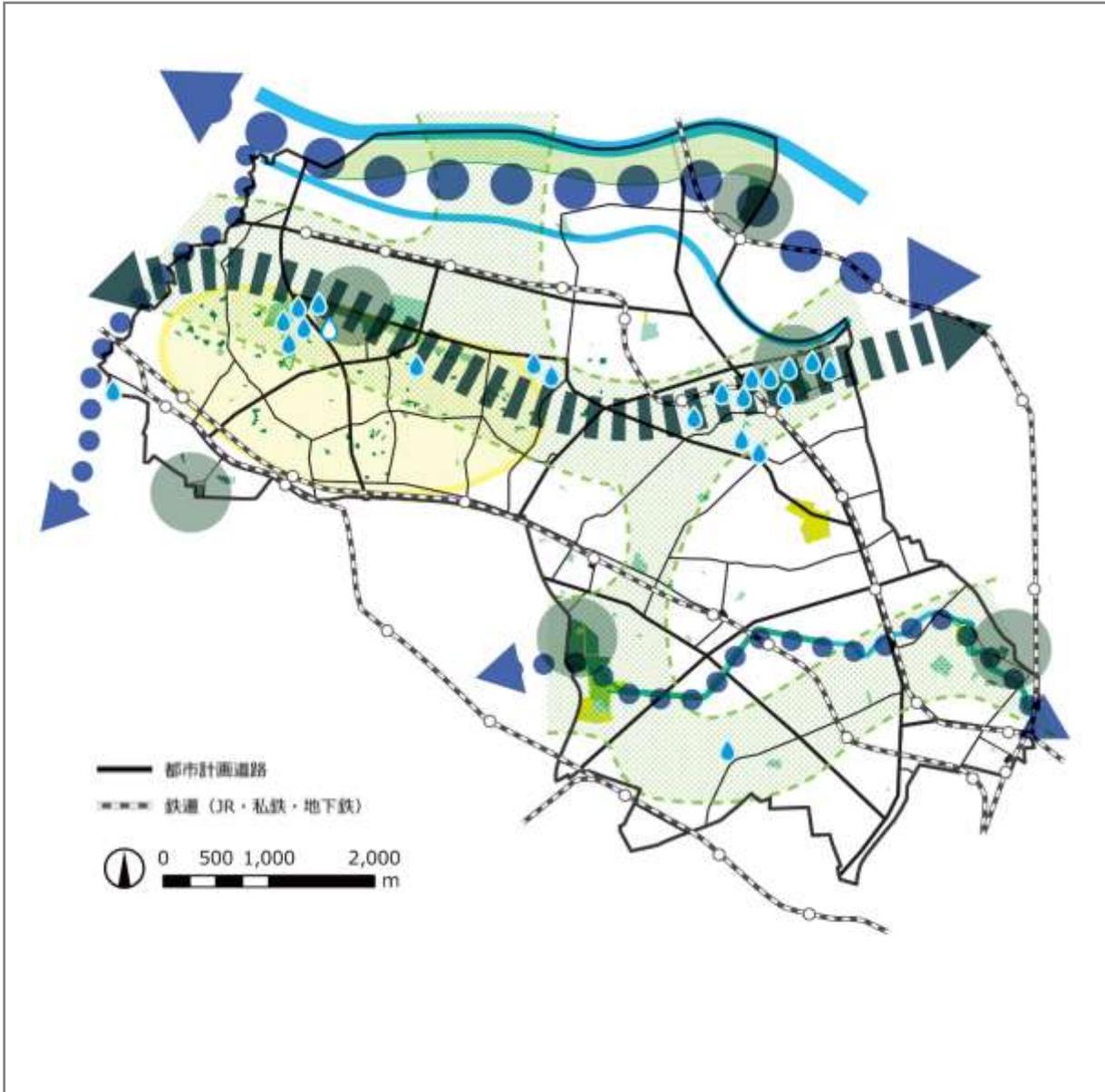
5) 緑の防災機能の充実

- ・災害時の避難所等の避難場所としての機能を持ち、延焼遮断空間ともなる公園やオープンスペースの適切な維持管理を行うと共に、防災備蓄倉庫等の整備を進め、防災機能の充実を図ります。
- ・災害時に延焼遮断空間としても機能する道路の防災性を向上させるため、街路樹等の緑化を進めます。
- ・災害時における延焼の防止や一時的な避難場所として、農地のもつ防災機能に着目し、農地を貴重な緑地として保全します。

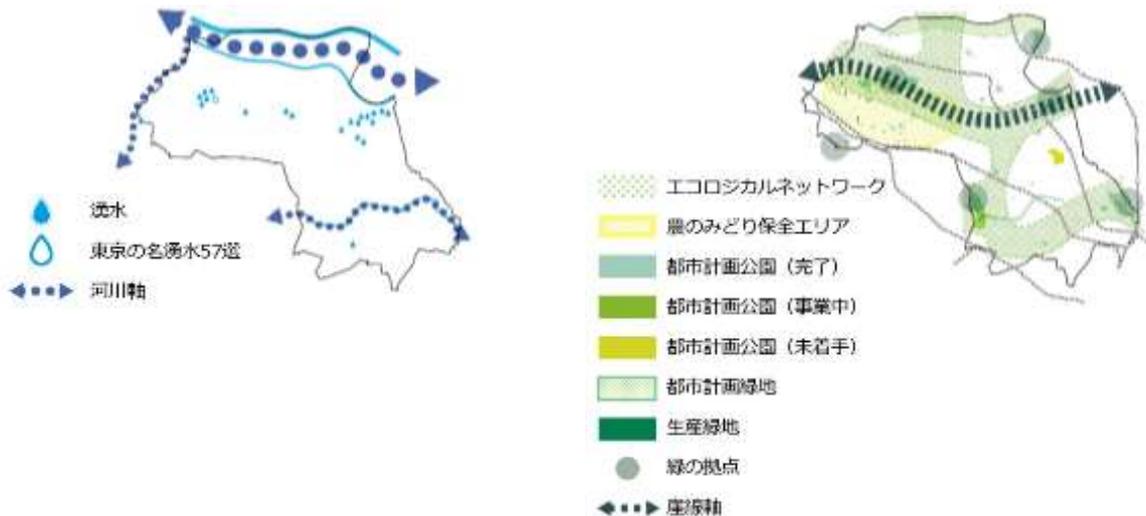
6) 緑と水による景観の形成

- ・板橋十景となっている緑の景観や歴史ある大径木等の地域のシンボルとなっている緑を保全し、地区の歴史や特徴を活かした景観を形成します。
- ・大規模開発事業や緑化指導により新たにオープンスペースや緑を創出する際には、周辺の緑と水との連続性に配慮すると共に、水辺や道路側に緑を配置する等の緑と水による景観を形成します。
- ・緑の保全・創出にあたっては、季節の移り変わりが実感できる緑や区の在来種を使用し、緑の質の向上を図ります。

緑と水の創出・保全方針図



要素図



2-5 低炭素・環境共生社会の実現

(1) 基本的な考え方

- ・まち全体の二酸化炭素の排出量の削減や省資源化等の低炭素社会の実現をめざし、環境に配慮した都市構造の形成を図ります。
- ・先端技術の導入による建築物の省エネルギー化やエネルギーの効率的で面的な利用等により、環境負荷の低減を図ります。
- ・気温上昇を抑制するため、都市の緑化を推進しヒートアイランド現象※の緩和を図ります。

(2) 都市づくりの方針

1) 低炭素社会の構築

①多様な移動手段への転換

- ・電車やバス等の公共交通の利便性向上により、自家用車から公共交通機関への利用転換を図ります。
- ・自転車走行空間の整備、レンタサイクル等の導入検討等による自転車利用の促進やカーシェアリングの普及促進により、環境負荷の少ない新たな移動手段を検討します。

②交通の円滑化・渋滞対策

- ・都市計画道路の整備や段階的な東武東上線の立体化を促進し、道路渋滞の解消による環境負荷の低減を図ります。
- ・共同配送・集荷、共同荷捌きスペースの確保等による効率的な配送を行うことで、環境負荷の少ない交通環境の形成を進めます。

③環境負荷を抑制した施設の整備

- ・エネルギー利用効率の高い設備や HEMS/BEMS 等のエネルギー管理システムの積極的な導入、建築物の断熱性能の向上を図るなど、低炭素社会に配慮した建築物の整備を促進します。
- ・公共施設の整備や更新にあわせて、新エネルギーの利用、省エネルギーの推進、国産木材の利用を図るなど、環境に配慮した施設整備を進めます。
- ・建設時に多くの二酸化炭素が排出されるため、都市基盤の長寿命化対策を進めると共に、街路灯の LED 化を進めるなど、環境負荷の低減を進めます。

④エネルギーの有効利用の推進

- ・都市機能の更新や街区再編等の機会をとらえて、再生可能エネルギーや自立分散型電源*等の設置の導入を図り、環境負荷が少なく災害時にも都市機能の継続が可能となる都市づくりを進めます。
- ・エネルギーを街区単位で融通するエネルギーの面的利用を促進するため、大規模開発にあわせてエリアエネルギーマネジメントを構築し、エネルギーネットワークの形成を図ります。
- ・エリアエネルギーマネジメントを構築する際は、病院や工場等と連携し、災害時における都市機能の継続を図ります。

2) 温暖化対策の推進

①板橋らしい良好な緑や水環境の保全・創出

- ・大規模開発時において、質の高い緑豊かなオープンスペースの創出や緑のカーテンの普及促進、屋上緑化や接道部の緑化により新たな緑を創出します。
- ・農地の保全や公園整備により浸透域の維持・拡大を図ると共に、雨水浸透施設の設置を促進し緑と水の自然環境を育む地下水脈の保全を図ります。
- ・雨水タンクの設置を促進し、雨水の再利用を図ります。

②ヒートアイランド現象の対策推進

- ・道路と沿道の民有地が連携した緑を整備し、連続した木陰を形成することで、路面の温度を低減し、ヒートアイランド現象の対策を推進します。

2-6 街並み・景観の形成

(1) 基本的な考え方

- ・商店街や良好な住宅地の街並みや崖線の緑、石神井川の桜並木や地域の特徴や地域資源を活かした良好な景観を形成します。
- ・区民主体の良好な街並みづくりの活動とあわせて、景観の形成に取り組みます。

(2) 都市づくりの方針

1) 区全体の景観の質の向上

①板橋区景観計画に基づく良好な景観形成の実現

- ・板橋区景観計画に基づき、区民をはじめとする関係者が連携して良好な景観形成の実現に向けて取り組みます。

②区の顔となる街並み・景観の形成

- ・多くの人が集まる駅周辺は、質の高い建築デザインを導入した建築物を誘導し、駅前広場や道路等の都市基盤の整備を進め、区の顔となる街並みを形成します。
- ・公共施設の整備にあたっては、良好な景観形成の先導的役割を担うよう、質の高いデザインを導入します。
- ・無電柱化を推進し、快適な歩行空間を創出すると共に、道路と沿道が一体となった魅力ある良好な街並みの形成を図ります。

③景観に配慮した公共施設の整備

- ・道路施設等の整備にあたっては、景観重要公共施設の整備に関する事項や公共施設整備ガイドライン等に基づき、周辺の街並みとの調和に配慮した整備を推進します。
- ・公園や公共建築物については、周辺の景観に配慮した区民が親しみを感じる施設を整備します。

2) 地区の特徴を活かした街並み・景観の形成

①拠点におけるにぎわいや交流を促進する街並みの形成

- ・まちの魅力を高めるため、建築協定や地区計画の制度の導入や景観都市づくりにより、拠点にふさわしい良好な街並みを誘導します。
- ・街路灯の更新にあわせて、景観や環境に配慮した LED 照明等に変更し、にぎわいが感じられる街並みの形成を図ります。

②自然や歴史・文化資源を活かした街並み形成

- ・崖線、荒川河川敷からの良好な眺望保全の推進や農地、公園等の緑を活用した緑豊かな景観を形成していきます。
- ・歴史的建造物等の古くから区民に親しまれ、良好な景観として地区のランドマークとなっている建築物については、積極的に保全を働きかけ、これらを核とした景観を形成していきます。

③良好な住環境の保全と連携した街並み形成

- ・一戸建て住宅や集合住宅等の住宅地では、良好な環境を保全するため、建築協定や地区計画、景観都市づくりにより良好な街並みを誘導します。

3) 屋外広告物等の適正な誘導

①屋外広告物の適正な誘導

- ・屋外広告物については、建築物の誘導と連携して、街並み景観を素敵に魅せる表示や形質を誘導することで、まちの魅力の向上を図ります。

②屋外サインの整備

- ・屋外サインの整備を推進するため、板橋区屋外案内標識デザインガイドラインを策定し、統一的なデザインや設置基準を基に整備を行います。

Column

ときわ台しゃれ街協議会の取組

常盤台一・二丁目地区は、昭和10年代に東武鉄道により開発され、プロムナード（散歩道）やクルドサク（袋小路）など、特徴的な住宅地景観を形成しています。ときわ台しゃれ街協議会は、これらの景観を次世代に引き継いでいくための活動を進めています。

平成15年（2002年）に東京のしゃれた街並みづくり推進条例が施行され、平成16年（2003年）に常盤台一・二丁目地区が東京都から街並み景観重点地区に指定されました。

ときわ台しゃれ街協議会は、ときわ台景観ガイドラインを運用する主体として、平成19年（2006年）にNPO法人化し、平成20年（2007年）からときわ台景観ガイドラインを運用し、「緑豊かで調和のとれた景観をもち、誰もが安心して楽しく暮せるおしゃれな街…ときわ台」を目標に、これまで250件以上の協議に取り組んでいます。

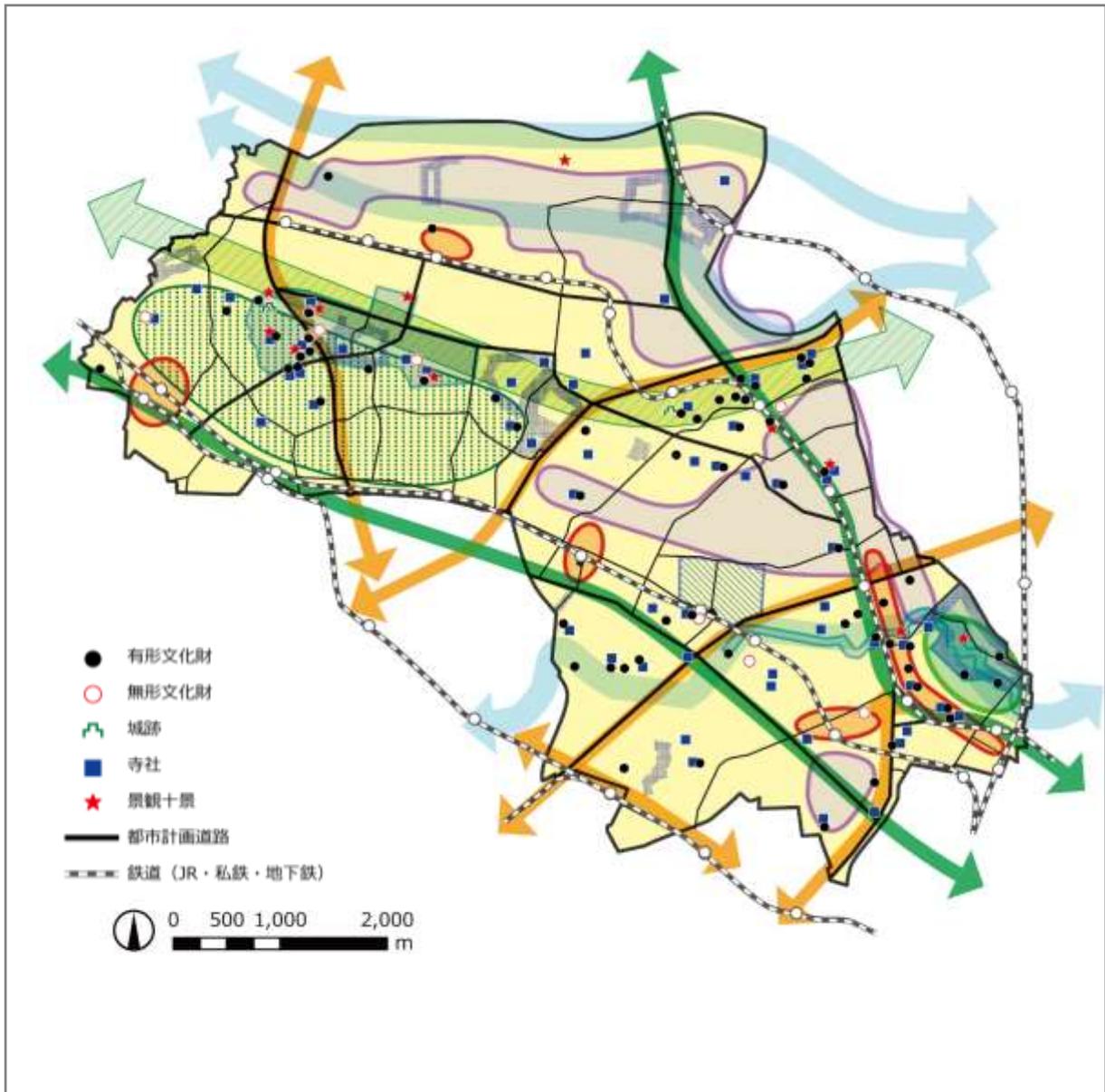


ときわ台景観ガイドライン
みどりのガイドブック



常盤台のプロムナード

街並み・景観の形成都市づくり方針図



要素図



※凡例は板橋区景観計画に準ずる

2-7 安心・安全な都市づくり

(1) 基本的な考え方

- ・防災や防犯に係る対策を進め、誰もが安心して安全に暮らせ働くことができるまちの実現を図ります。
- ・大規模災害による被害をできるだけ抑制すると共に、発災後早期に復旧し、適切に復興するための復興事前準備に取り組みます。

(2) 都市づくりの方針

1) 災害に強い都市基盤の整備

①木造住宅密集地域の改善

- ・共同建替えの促進、住まいの改善等を契機とした耐震化の促進、新たな防火規制区域の指定による不燃化の促進、細街路の拡幅整備等により木造住宅密集地域の改善を図ります。
- ・都市計画道路の整備とあわせて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を着実に形成します。

②耐震化の促進

- ・緊急輸送道路沿道の建築物では、大規模災害発生時に建築物の倒壊により緊急輸送道路が閉塞されないよう、耐震化に関わる助成制度により緊急輸送沿道の建築物の耐震化を促進します。
- ・マンションや大勢の人が集まる建築物、戸建て住宅等の木造の建築物では、耐震化に関わる助成制度により既存建築物の耐震化を促進します。

③老朽建築物等の解消

- ・区と区民がお互いに協力・連携し合い、老朽建築物等の所有者等に対し協力・支援することにより利活用、適正管理や除却を推進し、老朽建築物等の解消に取り組みます。
- ・倒壊の危険性が高く早急に除却が必要な危険なブロック塀の適正管理を所有者に促し、生け垣化等の緑化助成制度を活用により、危険なブロック塀の除却に取り組みます。

④無電柱化の推進

- ・災害時における避難経路、物資運搬経路としての機能を確保するため、無電柱化推進計画を策定し、無電柱化等に取り組みます。
- ・市街地開発事業等の大規模開発時において、無電柱化を促進します。

2) 災害時の都市機能の維持

①災害時の機能維持

- ・大規模開発時に自立分散型電源等の設置を促進し、災害時における電源を確保することで建築物の機能維持を図ります。
- ・防災備蓄倉庫の整備を進めると共に災害時協定を締結している福祉関連施設と連携した要配慮者を受け入れるための防災備蓄の充実を図ります。
- ・市街地開発事業等の大規模開発時において、一時滞在施設の整備を行い、帰宅困難者対策を推進します。

②公共施設の安全性確保

- ・公共施設等の整備に関するマスタープラン等により公共施設の老朽化対策や施設更新を推進します。

3) 大規模災害からの迅速な復旧や適切に復興するための復興事前準備の推進

①大規模災害からの迅速な復旧

- ・都市復興マニュアル、生活復興マニュアル等に基づき、発災後に迅速に復旧活動を展開するために職員の机上訓練を進めます。
- ・大規模災害発災後に他自治体や団体等と連携・協力して、情報提供や食料供給、緊急物資の収集配送等に対応できるよう、防災協定の締結を進めると共に、その実効性を高めていきます。

②大規模災害から適切に復興するための復興事前準備の推進

- ・平時から基礎的情報を収集整理し、区民と連携して被災後のまちのあるべき姿を検討する復興事前準備を推進します。
- ・被災後のあるべき姿を実現するため、適切な復興手法について検討します。
- ・区民と連携して定めた被災後のまちのあるべき姿をめざし、平時より実現に向けた都市づくりに取り組みます。

4) 水害や土砂災害への対応

①集中豪雨等の水害への対応

- ・水害に強いまちをめざし、荒川や新河岸川等の氾濫対策等を進めるため、広域的な視点から調整池の整備や必要な護岸整備を関係団体に働きかけます。
- ・浸水被害想定区域については、緊急避難できる場所を確保し、それに応じた防災備蓄を行い、水害に強いまちをめざしたルールづくりを検討します。
- ・集中豪雨による浸水被害の防止や軽減を図るため、一定規模の建築物では、敷地内に雨水流出抑制施設の設置促進、道路脇排水ますの適正管理、止水板の設置促進、土のうステーションの活用等の内水氾濫対策を進めます。

②土砂災害等への対応

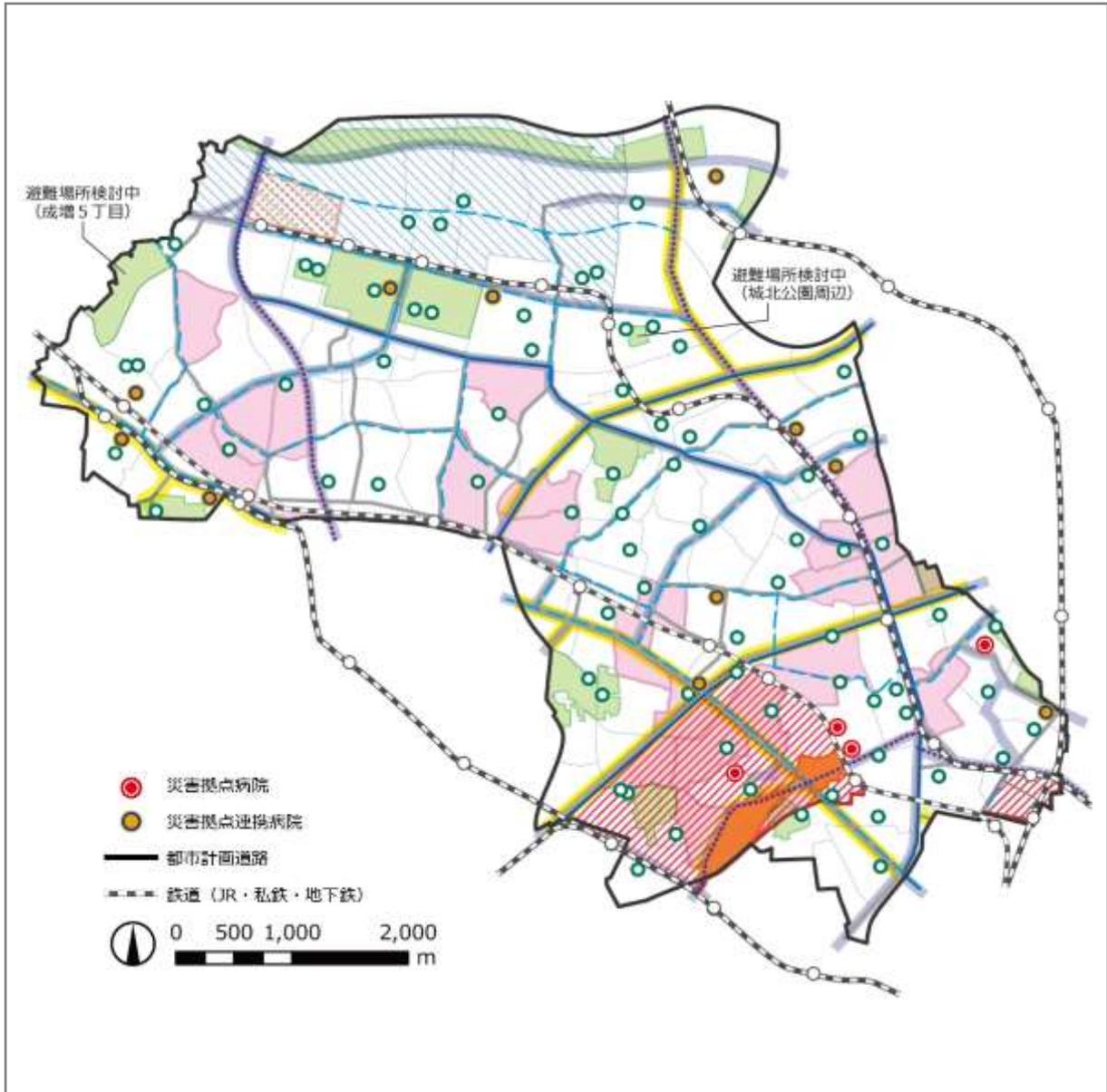
- ・土砂災害警戒区域等の土砂崩れの恐れがある地区については、土砂災害ハザードマップを活用した危険の周知、警戒避難体制の整備等の土砂災害対策を進めます。
- ・崖崩れ等の土砂災害を防止するため、常に宅地を安全な状態に維持するよう働きかけます。

5) 防犯上の配慮

①防犯に配慮した都市づくりの推進

- ・誰もが安心して安全に暮らせるために、区内の犯罪発生状況は駅周辺の自転車の盗難が多いことを踏まえて、街路灯や防犯カメラの設置を推進・支援します。
- ・地域の犯罪被害を減らすため、犯罪が発生する可能性が高い場所を地域で共有し、防犯パトロール等の地域防犯活動に活かしていきます。
- ・誰もが安心して安全に暮らすために、建築物や道路、公園等を整備・維持管理する際には、防犯環境設計[※]に留意した都市づくりを進めていきます。

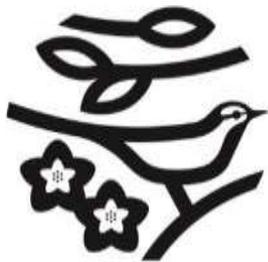
安心・安全な都市づくり方針図



要素図



第6章



エリア別の都市づくり

- 1 エリア別の都市づくりの方針とは
- 2 エリア区分の設定
- 3 エリア別の都市づくりの展開方針

各エリアの特徴を活かした エリア別の都市づくりの展開

各エリアの特徴を存分に引き出すことで、多様な価値・魅力を創造すると共に、エリアごとの課題に対応したきめ細やかな都市づくりを展開します。

板橋・大山エリア

7つの駅があり、区役所等の官公庁施設、病院や商店街等の施設が集積した生活利便性が高いエリアで、「都市機能を活かした文化・交流が生まれ、区の顔となる便利でにぎわいがあるまち」をめざした都市づくりを展開します。

大谷口・向原エリア

大規模な医療施設や教育施設が多く、低層建築物が密集したエリアで、「多様な世代が住み続けられる、にぎわいと緑あふれる魅力的なまち」をめざした都市づくりを展開します。

上板橋・常盤台エリア

駅を中心とした商店街、計画的に整備された住宅地、住工混在等多様な土地利用があるエリアで、「多様な世代が住み続けられる、にぎわいと緑あふれる魅力的なまち」をめざした都市づくりを展開します。

小豆沢・志村エリア

近年、工場の集積するまちから、住工が混在するまちへと変化しているエリアで、「気軽に運動が楽しめる暮らしと活力ある産業が共存したまち」をめざした都市づくりを展開します。

徳丸・西台エリア

区内で最も農地があり、戸建住宅の占める割合が高いエリアで、「多様な世代が自然豊かに暮らせる生活利便性の高いまち」をめざした都市づくりを展開します。

赤塚・成増エリア

成増駅周辺に商業施設や医療施設が集積し、農地が比較的多く残り、戸建住宅や集合住宅の占める割合が高いエリアで、「駅周辺のにぎわいと豊かな自然・文化にふれる暮らしができるまち」をめざした都市づくりを展開します。

新河岸・高島平エリア

4つの駅に加えて、計画的に整備された住宅、公園、医療施設等と荒川や新河岸川等の水辺の緑、河川沿いに工場が集積されたエリアで、「誰もが働きやすく、住み慣れた場所で住み続けられる活力にあふれたまち」をめざした都市づくりを展開します。

坂下・舟渡エリア

工場集積地から、住工が混在するまちへと変化しており、荒川や新河岸川等の水辺の緑が豊かなエリアで、「緑と水がある暮らしと産業活力が共存したまち」をめざした都市づくりを展開します。

第6章 エリア別の都市づくり

1 エリア別の都市づくりの方針とは

エリア別の都市づくりの方針とは、都市づくりビジョンにおけるエリア別の特徴を十分に引き出すことで、多様な価値・魅力を創造すると共に、エリアごとの課題に対応したきめ細やかな都市づくりを実現するための方針です。

エリア内を土地利用の状況によりさらに区分して「都市づくり区域」とし、その区域ごとに方向性を示します。また、都市づくりを優先的に推進する地区を、「都市づくり推進地区」とし、目標の早期実現を図ります。

エリア内のにぎわいの形成を図るために「エリア内の拠点」と「にぎわいの軸」を定めます。「エリア内の拠点」には、エリアの中心となるまちの資源を位置付け、「にぎわいの軸」には、駅やエリア内の拠点等を結ぶ徒歩や自転車を中心とした移動の軸を位置付け、地域資源を活かしたエリア内のにぎわいの形成を図ります。

エリア別都市づくりの構成

○都市づくり推進地区

・都市づくりの推進が望まれる、今後20年で都市づくりを優先的に推進する地区（第3章の各テーマで定めた先導的な取組を行う地区を含む。）

【推進地区の名称：○○周辺】

○都市づくり区域

・同じ土地利用や用途地域のまとまりを、鉄道や幹線道路に囲まれた区域から設定した、同一の方向性のもとに都市づくりを進める区域

【区域の名称：○○付近】

[エリア内の拠点]

・エリア単位での都市づくりを推進する上で、中心となるまちの資源や地域

[にぎわいの軸]

・駅やエリア内の拠点等を結ぶ、商店街等の徒歩や自転車を中心とした移動の軸

○現況図

・これまでの都市づくりの成果や公共施設、大学、公園等を重ね合わせた各地区の現況

○エリア区分

・駅を中心とした生活圏や土地利用のまとまりから新たに8つのエリアを設定

2 エリアの設定

エリア設定では、地域活動やコミュニティのまとまりを踏まえつつ、区民の生活の拠点となっている駅を中心とした日常的な買い物、通勤・通学等の行動が主に行われている範囲や、多種多様な土地利用のまとまり、地形等を考慮した都市づくりについてのエリアを新たに設定します。

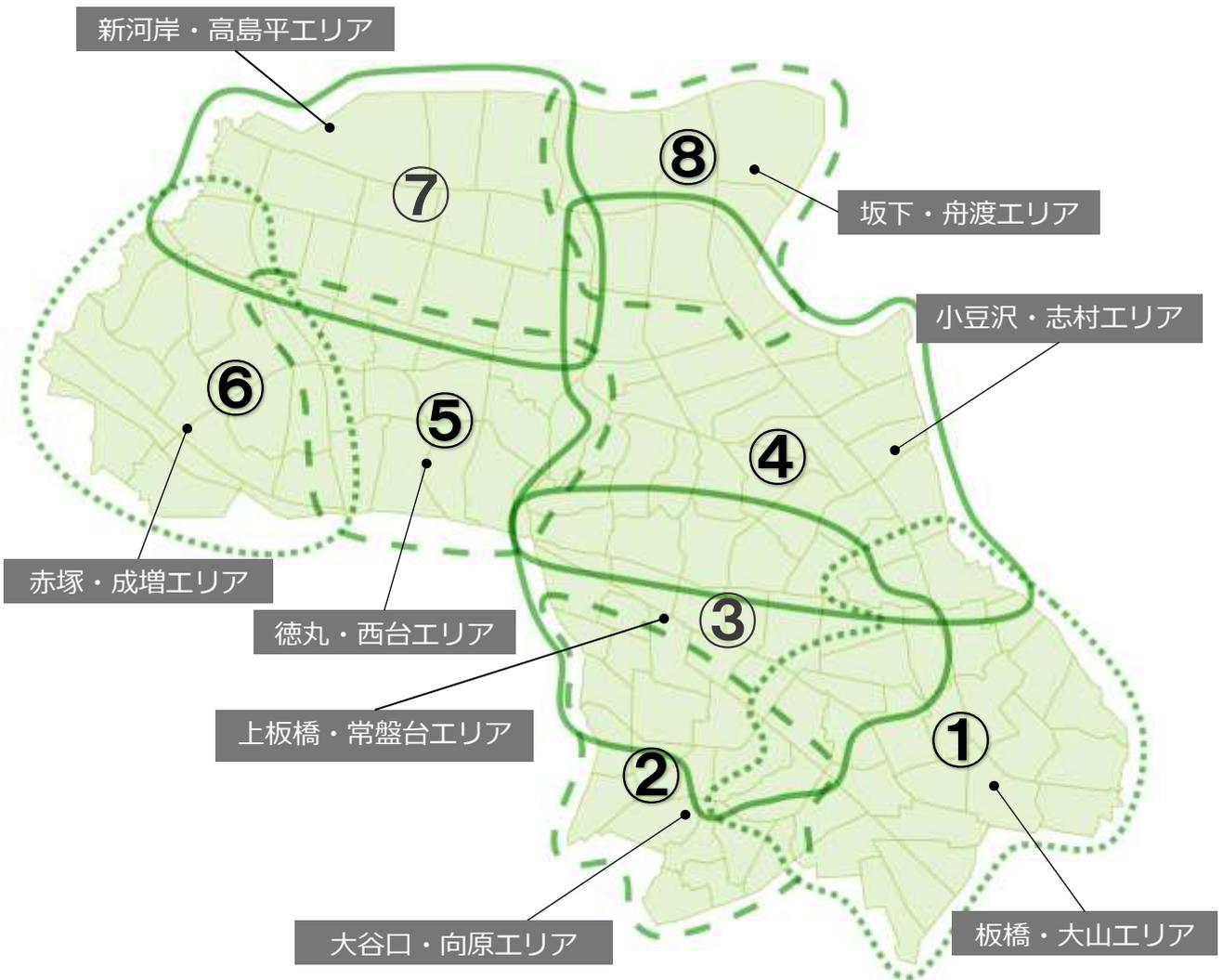
また、新たな8つのエリアには重複して含まれる町丁目があります。それぞれのエリアの特性を踏まえ、双方のエリアをつなぐ融合的な都市づくりの推進を図る地域を設定することによって、エリアごとの魅力を更に高めていきます。

エリアの設定で配慮した主な空間のまとまり

駅の利用圏域	コミュニティ活動	土地利用
区民が日常的に利用する 主な移動手段	区民や事業者にとって身近な 町会等の日常的なコミュニティ 活動が行われている範囲	商業地や住宅地等 の同じ土地利用が まとまっている範囲

区分	町丁目
①板橋・大山エリア おおむね、環状7号線の都心側で、放射8号線（川越街道）の東側のエリア	板橋一～四丁目、加賀一・二丁目、大山東町、大山金井町、熊野町、稲荷台仲宿、氷川町、栄町、大山町、 <u>中板橋</u> 、仲町、 <u>弥生町</u> 、本町、大和町、 <u>双葉町</u> 、 <u>清水町</u> 、 <u>宮本町</u> 、中丸町、南町、大山西町、幸町、 <u>大谷口上町</u>
②大谷口・向原エリア おおむね、放射8号線（川越街道）より南側のエリア	<u>大谷口上町</u> 、 <u>大谷口北町</u> 、大谷ロー・二丁目、向原一～三丁目 <u>小茂根一～五丁目</u> 、 <u>東山町</u> 、 <u>東新町二丁目</u> 、 <u>桜川一～三丁目</u>
③上板橋・常盤台エリア おおむね、環状7号線から環状8号線間の東武東上線の利用圏のエリア	<u>中板橋</u> 、 <u>弥生町</u> 、 <u>双葉町</u> 、富士見町、 <u>大谷口北町</u> 、常盤台一～四丁目 南常盤台一・二丁目、上板橋一～三丁目、 <u>東山町</u> 、東新町一・二丁目 <u>桜川二～三丁目</u> 、 <u>中台一丁目</u> 、 <u>若木一丁目</u> 、 <u>前野町一・二・六丁目</u>
④小豆沢・志村エリア おおむね、環状7号線から新河岸川までの都営三田線の利用圏のエリア（前野町までのエリア）	<u>清水町</u> 、蓮沼町、大原町、泉町、 <u>宮本町</u> 、小豆沢一～四丁目、志村一～三丁目 <u>東坂下一・二丁目</u> 、 <u>坂下一・二・三丁目</u> 、 <u>中台一・二・三丁目</u> <u>若木一・二・三丁目</u> 、 <u>前野町一・二・三・四・五・六丁目</u> <u>相生町</u> 、 <u>蓮根一・二・三丁目</u>
⑤徳丸・西台エリア おおむね、環状8号線から放射35号線（新大宮バイパス）までの東武東上線の利用圏のエリア	西台一～四丁目、四葉一・二丁目、大門、徳丸一～八丁目
⑥赤塚・成増エリア おおむね、放射35号線（新大宮バイパス）より西側の東武東上線・有楽町線・副都心線の利用圏のエリア	赤塚一～八丁目、赤塚新町一～三丁目、成増一～五丁目、 <u>三園一丁目</u>
⑦新河岸・高島平エリア おおむね首都高5号線から荒川までの都営三田線（西台駅以西）の利用圏のエリア	<u>三園一</u> 、二丁目、高島平一～九丁目、新河岸一～三丁目
⑧坂下・舟渡エリア おおむね、荒川から新河岸川までの工業専用地域・工業地域で舟渡以東のエリア	<u>東坂下二丁目</u> 、 <u>坂下三丁目</u> 、 <u>蓮根三丁目</u> 、 <u>舟渡一～四丁目</u>

※下線を引いた町丁目はエリアが重複している町丁目を示しています。



都市づくりビジョンエリア区分図

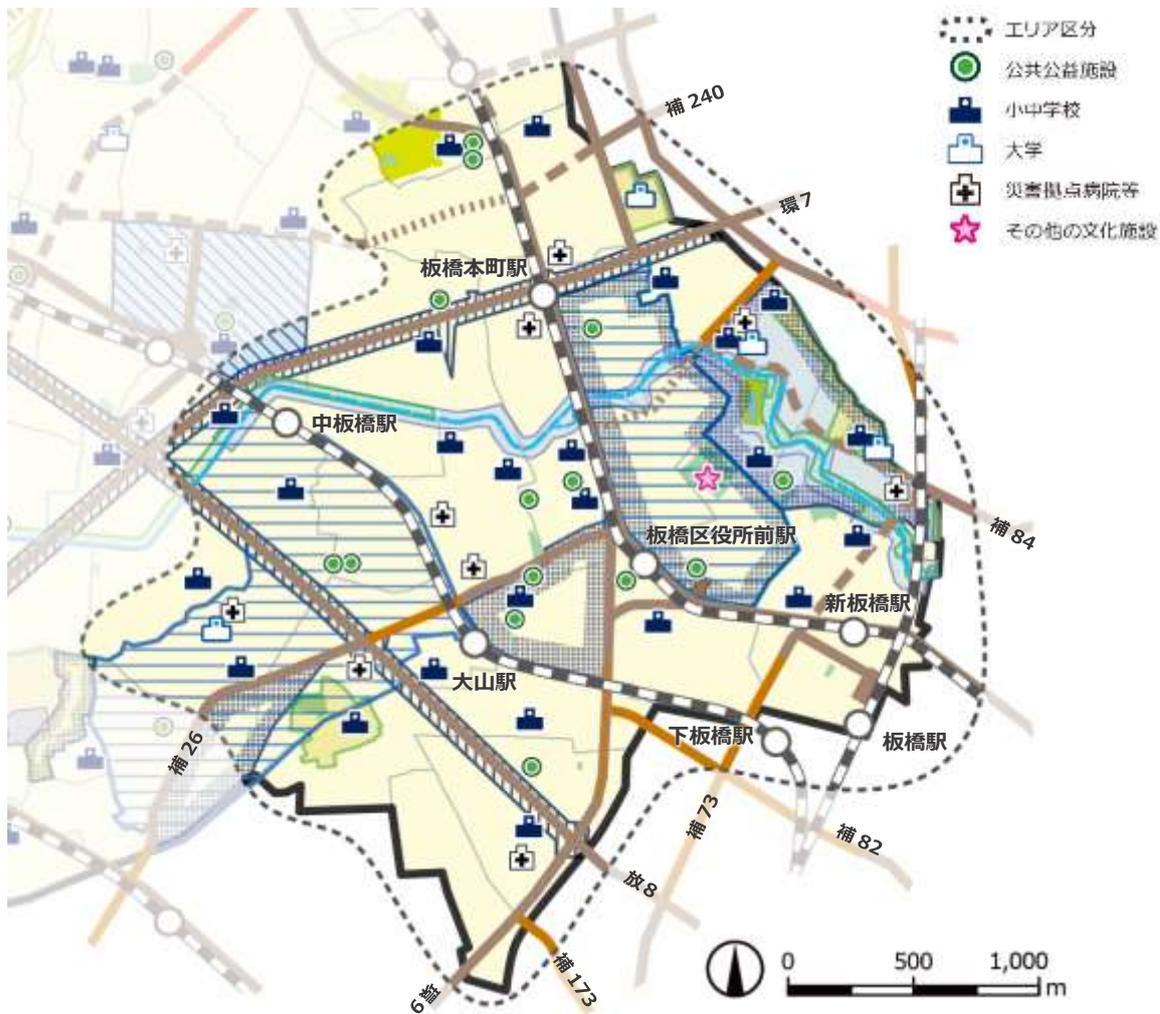
3 エリア別の都市づくりの展開方針

3-1 板橋・大山エリア

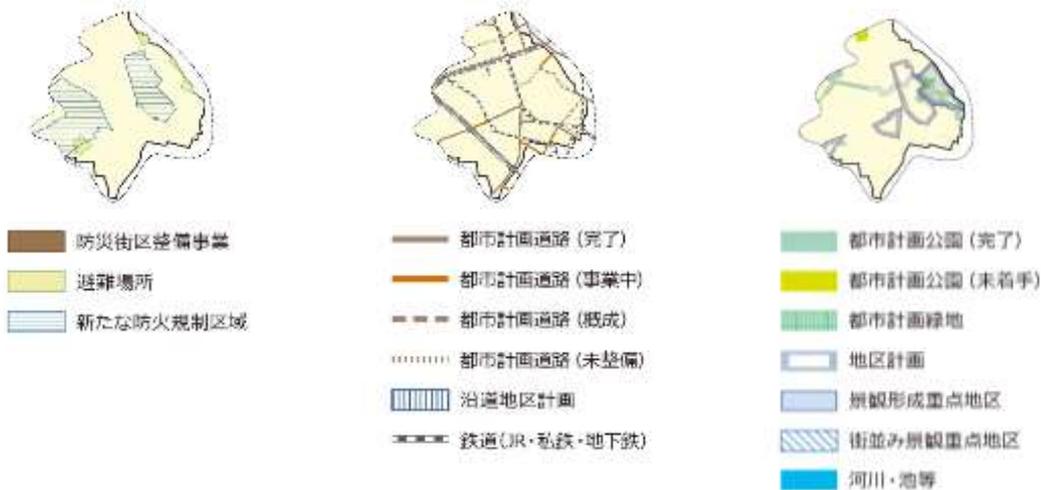
(1) 板橋・大山エリアの現況

現況図

エリア内に7つの駅があり、区役所等の官公庁施設、病院や商店街等の施設が集積した生活利便性が高く、近年人口増加が著しい、若者（単身世帯）が比較的多いエリアです。

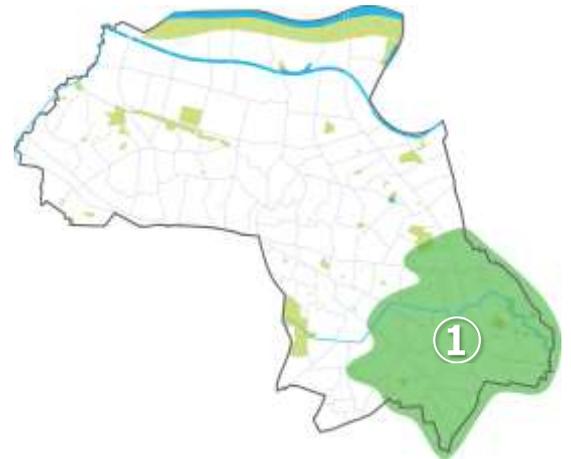


要素図



1) 居住者像

- ・人口は平成19年（2007年）から平成28年（2016年）にかけて約11.5%増加し、人口密度も区全体と比較してかなり高いまちです。特に年少人口、生産年齢人口の増加率は、他のエリアと比較して、かなり高い傾向にあります。
- ・単身世帯が多く、家族世帯が少ない傾向にあります。
- ・都心への交通利便性の高さと都心部と比較した住宅価格の安さから、駅周辺にマンション開発が進んだことにより、単身の若い世代の転入が増加していると考えられます。



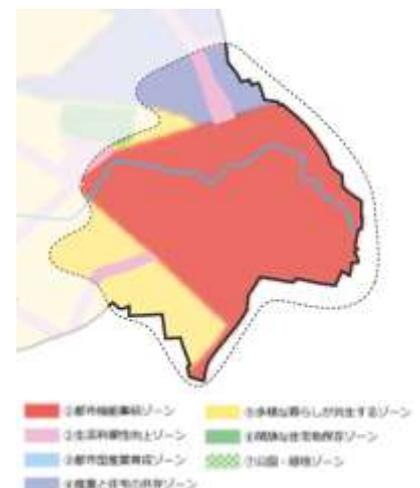
板橋・大山エリア位置図

2) まちの成り立ち

- ・江戸時代から中山道第一の宿場町（板橋宿）や加賀藩下屋敷等により栄え、戦後には駅を中心に商店街が形成されてきました。

3) 土地利用

- ・住商併用建築物、住居併用工場、官公庁、教育文化施設、医療施設等の土地利用割合が区全体の水準と比較して高く、多様な土地利用が混在するまちです。
- ・建築物の平均利用容積率が区全体と比較して高い水準であると同時に建築物棟数密度も高いまちです。
- ・エリア内の7つの駅周辺や旧街道沿いでは商店街が形成されており、旧加賀藩下屋敷のあった加賀地区では教育文化施設と集合住宅が、幹線道路沿いでは集合住宅が立地しています。
- ・第5章分野別の都市づくり 2. 分野別の都市づくり 展開方針 2-1 土地利用の誘導（以下「土地利用の誘導」という。）では、右図のように都市機能集積ゾーン、生活利便性向上ゾーン、産業と住宅の共存ゾーン、多様な暮らしが共生するゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・ 7つの駅があり、区役所等の官公庁施設、病院や商店街等の施設が、これらの駅から500mの範囲内に立地しており、駅を中心とした歩いて暮らせるまちです。
- ・ 都営三田線の各駅の乗車人員は、この10年で20%以上増加しています。
- ・ 大規模病院が数多く立地していますが、エリア内の最寄り駅と病院がバス路線で結ばれていません。

(2) 板橋・大山エリアの都市づくりの主な課題

◇板橋駅西口周辺地区の防災性向上

- ・ 板橋駅周辺では、建築物の密集や土地の細分化がみられ、老朽化した建築物も多く残っており、まちの安全性向上が求められています。

◇駅周辺の利便性の向上

- ・ 踏切遮断による渋滞や地域分断の解消、乗換え利便性の向上を図るため、東武東上線の立体化や各駅における駅前広場の整備等が求められています。

◇東武東上線の立体化との一体的な都市づくり

- ・ 東武東上線の立体化にあわせた、大山駅周辺の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、都市拠点としてふさわしいにぎわいづくりが求められています。

◇中板橋駅周辺にぎわいの維持・形成

- ・ 駅周辺の商店街の連続性と石神井川の緑を活かしたにぎわいの維持・形成を図ることが求められています。

◇商店街のにぎわいの形成・景観の向上

- ・ 商店街のにぎわいや景観を維持・向上させたりするため、にぎわいの軸としてふさわしい街並みの形成が求められています。

◇住宅と工場の共存

- ・ 住宅と工場が混在している地域があり、住環境と既存の工場等の操業環境の共存を図ることが求められています。

◇観光資源を活用した回遊性向上

- ・加賀周辺では、にぎわいのある旧中山道沿いの仲宿商店街や板橋宿不動通り商店街等のほか、近代化遺産群等の点在する観光資源を活用した、回遊性の向上を図ることが求められています。

◇公共交通の充実

- ・補助第26号線の整備を契機として、バス路線を充実することにより、公共交通利便性の向上を図ることが求められています。

◇不燃化の促進

- ・大山駅周辺西地区が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の不燃化推進特定整備地区に指定され、板橋一丁目や大山金井町の一部が、東京都の防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されています。また、清水町等の一部地域では区が独自で推計した補正不燃領域率が60%未満の災害の危険性が高い地域があり、不燃化の更なる促進により安全な市街地の形成が求められています。

◇帰宅困難者対策の推進

- ・都心・副都心から埼玉方面への帰宅困難者が区内で最も多く通ることが見込まれるため、一時的に帰宅困難者を受け入れる空間や備蓄の確保が求められています。

◇幹線道路沿道の整備

- ・川越街道・環状7号線沿道における周辺への騒音対策や、幹線道路としてふさわしいにぎわいの形成が求められています。

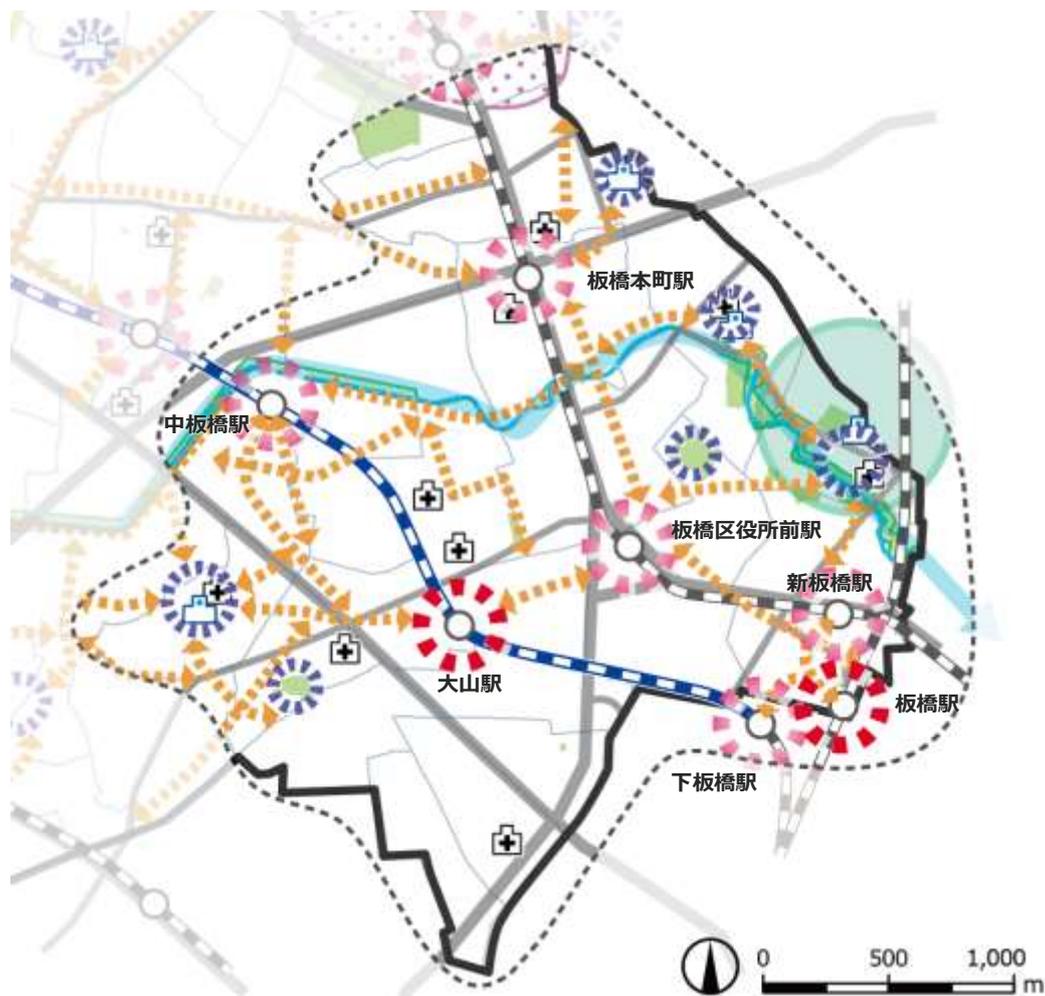
(3) 板橋・大山エリアの都市づくりの展開方針

都市づくりの目標と方向性

目 標

「都市機能を活かした文化・交流が生まれ、区の顔となる便利でにぎわいがあるまち」

都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]



凡例

	エリア区分		大学
	エリア内の拠点		災害拠点病院等
	にぎわいの軸		都市計画道路
	拠点 都市拠点		鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
	生活の拠点		鉄道立体化
	都市計画公園		河川・池等
	都市計画緑地		河川軸
	みどりの拠点		

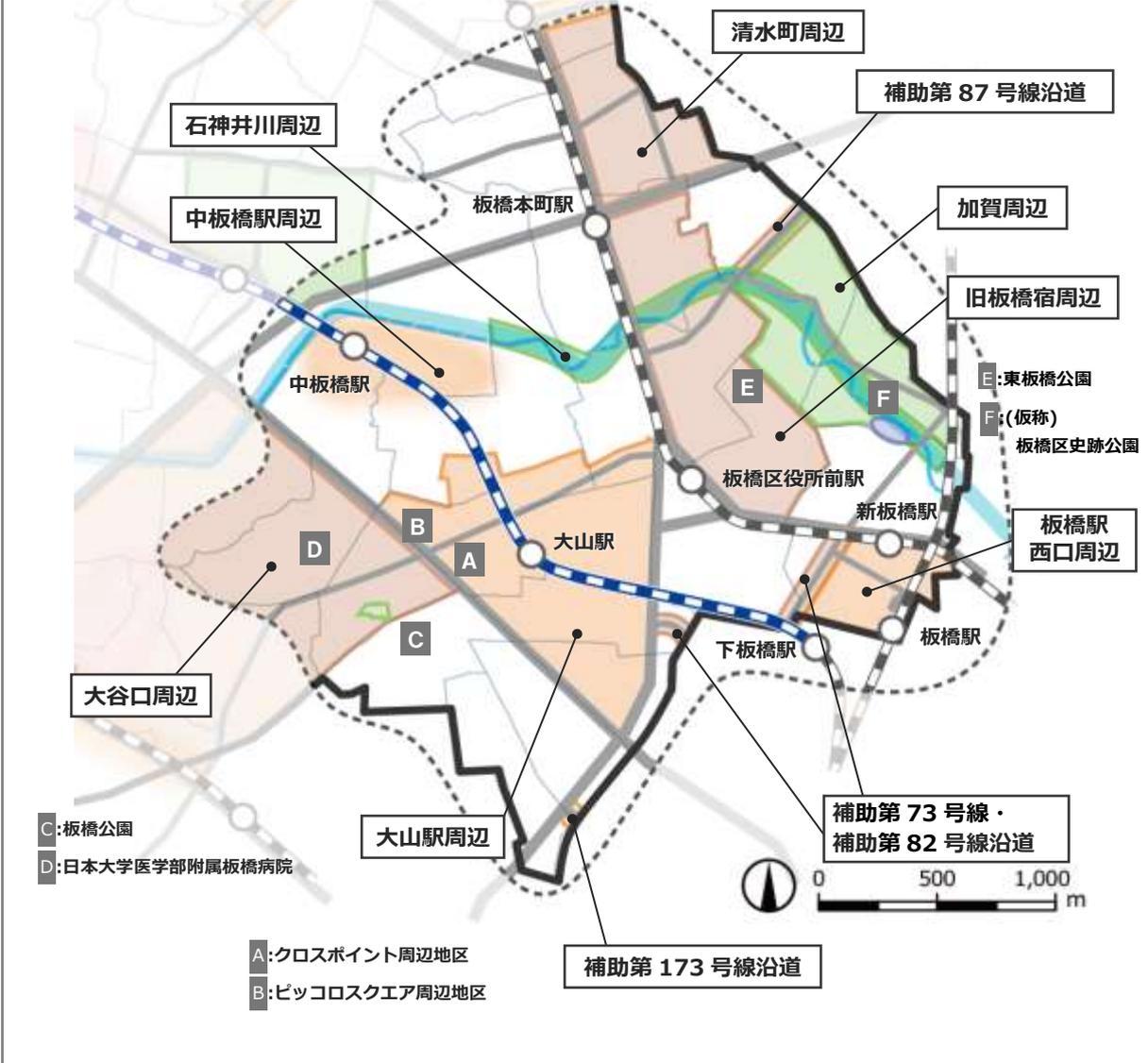
- | | | |
|-----------|----------------|-----------|
| 1 | 板橋付近 | 【都市づくり区域】 |
| 2 | 大山付近 | |
| 3 | 中丸町付近 | |
| 4 | 大谷口付近 | |
| 5 | 中板橋付近 | |
| 6 | 前野町付近 | |
| 7 | 仲宿付近 | |
| 8 | 加賀付近 | |
| 9 | 補助第 82 号線沿道 | |
| 10 | 川越街道・環状 7 号線沿道 | |
| 11 | 石神井川沿い | |



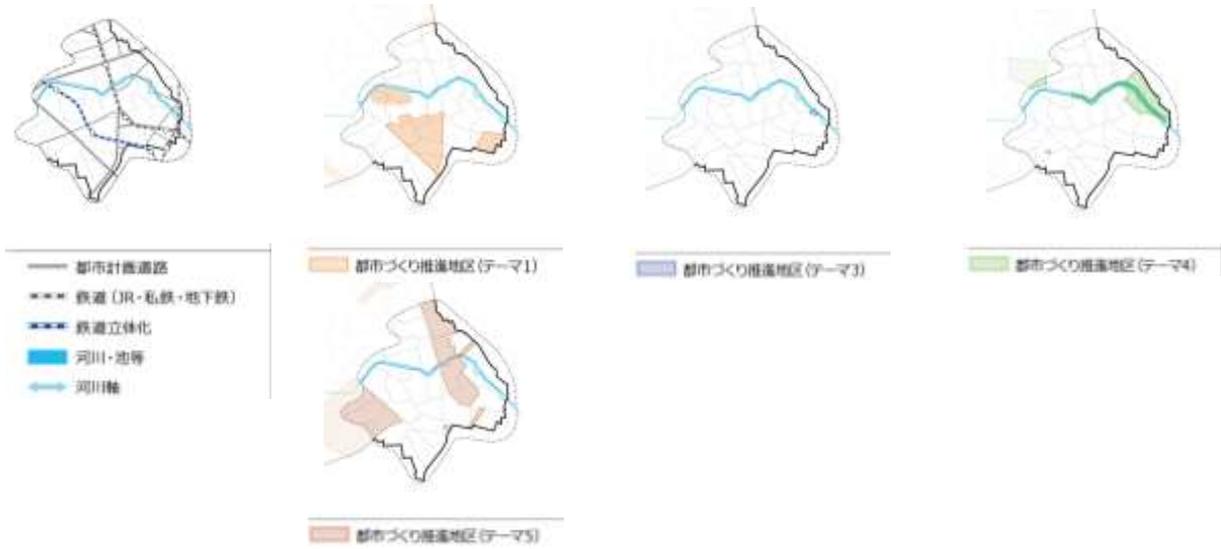
都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 板橋付近	<ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点に位置付けられている板橋駅付近では、板橋駅西口周辺地区まちづくりプランに基づき、駅を中心とした複数の市街地開発事業を促進し、板橋駅と徒歩圏内に近接する生活拠点と共に、区の玄関にふさわしい誰もが暮らしやすく活気にあふれた、安心・安全なまちの形成を図ります。 ・生活の拠点に位置付けられている下板橋駅周辺では、周辺の都市計画道路の整備とあわせて、商業環境や生活利便性を向上させる土地利用を誘導し、生活を支える拠点の形成を図ります。 ・生活の拠点に位置付けられている板橋区役所前駅周辺では、災害時における電源の確保、防災備蓄の充実等を促進し、災害時の業務機能・行政機能の維持・代替機能の確保を図ります。 ・補助第73号線の中山道の北側から北区境までの区間では、周辺の道路整備の進捗を踏まえ、道路ネットワークの形成をめざして東京都に働きかけを行います。
2 大山付近	<ul style="list-style-type: none"> ・大山付近では、(仮称) KOH-T ビジョンのコンセプトを共有しながら文化・交流拠点にふさわしい、交通基盤整備や鉄道立体化により利便性の向上を推進すると共に、公共施設の再編整備を進め、誰もが暮らしやすく、にぎわいに満ちた安心・安全なまちの形成を図ります。 ・大山駅周辺に新たな駅前広場を整備し、駅前周辺にふさわしい市街地の形成を図ります。 ・補助第26号線沿道では道路整備にあわせ、沿道にふさわしい土地利用を図ります。 ・熊野町周辺では、住商工の立地が継続し、発展していくために都市型産業の強みを活かした、交通利便性が良い住宅と工場が共存する土地利用の調和を図ります。
3 中丸町付近	<ul style="list-style-type: none"> ・中丸町付近では、住商工の立地が継続し、発展していくために操業環境の改善等を行い、都市型産業の強みを活かした、交通利便性が良い住宅と工場が共存する土地利用の調和を図ります。
4 大谷口付近	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷口付近では、地区計画や新たな防火規制区域に基づく防災都市づくりを推進し、防災上安全なまちをめざします。
5 中板橋付近	<ul style="list-style-type: none"> ・中板橋付近では、生活の拠点である中板橋駅を中心として、周辺の商店街の連続性や河川軸に位置づけられている石神井川沿いの緑を活かし、にぎわい軸の維持・形成を図ります。 ・災害の危険性が高い木造住宅密集地域や周辺の住宅地では、住環境の改善や防災性の向上を図り、不燃化の促進等の防災都市づくりを進めます。
6 前野町付近	<ul style="list-style-type: none"> ・前野町付近では、住商工の立地が継続し、発展していくために操業環境の改善等を行い、都市型産業の強みを活かした、交通利便性が良い住宅と工場が共存する土地利用の調和を図ります。 ・災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や防災性の向上を図り、不燃化の促進等の防災都市づくりを進めます。

都市づくり区域	都市づくりの展開方針
7 仲宿付近	<ul style="list-style-type: none"> ・仲宿付近では、地区計画や新たな防火規制区域に基づく防災都市づくりを推進し、安全な建築物を誘導すると共に避難経路の確保を図ります。 ・旧中山道沿道では、歴史的景観に配慮しつつ、にぎわいの軸にふさわしい商店街の形成を図ります。 ・補助第 87 号線では、整備手法や沿道の土地利用について検討します。
8 加賀付近	<ul style="list-style-type: none"> ・加賀付近では、景観に配慮したゆとりある良好な開発を誘導すると共に、点在する地域資源を活かした、回遊性の向上を図ります。 ・補助第 87 号線の整備を推進すると共に、周辺の住環境の保全を図ります。
9 補助第 82 号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> ・補助第 82 号線沿道では、都市計画道路の整備を促進すると共に、沿道建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯を形成します。
10 川越街道・環状 7 号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> ・川越街道・環状 7 号線沿道では、沿道地区計画などに基づき道路交通騒音の改善や幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
11 石神井川沿い	<ul style="list-style-type: none"> ・河川軸に位置付けられている石神井川沿いでは、自然資源を活かし、景観形成重点地区に基づく景観に配慮したゆとりある良好な開発を誘導します。

都市づくり推進地区



凡例



都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
板橋駅西口周辺	
◇板橋駅西口周辺の個性と魅力ある市街地の実現	<ul style="list-style-type: none"> 板橋駅西口周辺では、板橋駅西口周辺地区まちづくりプランに基づき、地域特性に応じた共同建替えや協調建替えを促進し、防災性を高め効率的な建築物の整備を行うと共に、建築物の用途や色彩・看板等に対して、まちのルール導入等を図り、区の玄関（ゲート）にふさわしい個性と魅力ある市街地の実現をめざします。
◇板橋口地区におけるにぎわい・交流拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に位置付けられている板橋駅周辺の板橋駅板橋口地区では、板橋駅舎の再整備にあわせて、駅前用地を土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の充実に向けて、都市の玄関（ゲート）のひとつとして区の魅力発信機能や広域交流機能を強化すると共に、にぎわい・交流の拠点の形成を図ります。
◇板橋駅西口地区におけるにぎわい・交流拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に位置付けられている板橋駅周辺の板橋駅西口地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新や居住機能の強化を図り、市街地開発事業によって都市の玄関（ゲート）にふさわしいにぎわい・交流拠点の形成を図ります。
◇板橋駅西口周辺における地域交通結節機能や3駅の回遊性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 地域交通結節点となる板橋駅の周辺では、駅前広場の再整備や自転車駐車場、屋外サイン、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間等の整備を行い、鉄道とバス等の乗換え利便性の向上を図ります。 板橋駅、下板橋駅、新板橋駅の3駅間には、駅周辺のにぎわいの形成、歩行空間の再整備をする等により、板橋駅西口周辺全体における回遊性の向上を図ると共に、観光・交流等の多様な機能を持つ周辺の拠点と連携します。
大山駅周辺	
◇大山駅周辺地区における都市づくりの推進 ・(仮称) KOH-T ビジョンの推進	<ul style="list-style-type: none"> 大山駅付近では、大山まちづくり総合計画等に基づき、市街地開発事業や土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等により、商店街のにぎわいの促進や、文化施設の立地といった駅周辺の特徴を活かした都市づくりを進めます。また、熊野町周辺では、住工が調和した都市づくりを進めます。
◇東武東上線の立体化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 東武東上線の全線立体化を実現するため、段階的に立体化を促進し、連続立体交差事業の着工準備採択を受けている大山駅付近を優先的に促進します。 立体化とあわせて都市づくりを行い、地域分断の解消や踏切遮断が原因の交通渋滞を解消し、新たな交流とにぎわいを生み出します。
◇駅前広場の整備とにぎわい・交流拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に位置付けられている駅周辺には、補助第26号線と大山駅をつなぐ駅前広場の整備を行い、地域交通結節機能の向上を推進します。 駅前広場の整備を契機として、土地利用の転換や土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能の再編を図り、商店街の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成します。
◇クロスポイント周辺地区における拠点の形成 A	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点におけるクロスポイント周辺地区では、補助第26号線が整備される中でも、にぎわいの軸として商店街の歩行者の流れをつなぎ・生み出すため、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促進します。

都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
◇ピッコロ・スクエア周辺地区における拠点の形成 B	・都市拠点におけるピッコロ・スクエア周辺地区では、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促進します。
◇板橋キャンパスの再整備	・板橋キャンパス周辺では、都の板橋キャンパス再編整備基本計画と連携し、公共施設の集積とその再編整備の機会を活かした、医療と福祉、コミュニティの拠点形成を図ります。
◇バス利便性の向上	・地域交通結節点に位置付けられている大山駅では、駅前広場整備や補助第26号線の整備にあわせてバス事業者と協議を行い、バスの利便性の向上を図ります。
中板橋駅周辺	
◇中板橋駅周辺のにぎわいの形成	・中板橋駅周辺では、商店街の連続性の確保や石神井川の緑を活かし、生活拠点としてふさわしいにぎわいの維持・形成を図ります。
◇東武東上線の立体化の促進	・東武東上線の全線立体化を実現するため、段階的に立体化を促進し、周辺の立体化の進捗状況を見極めながら関係機関と協議を行い、立体化を促進するための検討を図ります。
補助第173号線沿道	
◇都市計画道路の整備推進	・補助第173号線では、池袋方面へのネットワークの向上を図るため、都市計画道路の整備を推進します。
加賀周辺	
◇景観に配慮したゆとりある良好な開発の誘導	・加賀周辺では、地区計画や景観形成重点地区等の景観に配慮した都市づくりを促進すると共に、まちづくり協議会との事前協議により、区民が望む良好な開発の誘導を図ります。
◇東板橋公園の整備 E	・東板橋公園では、こども動物園の改築を含む付帯施設等の整備を図ることにより、動物とのふれあいを通じたファミリー層の子育て支援の場をつくと共に、地域コミュニティを育むにぎわいのある場づくりを進めます。
◇近代化遺産を活用した (仮称)板橋区史跡公園の整備	・エリア内の拠点である野口研究所・旧理化学研究所板橋分室周辺では、板橋区史跡公園(仮称)基本構想に基づき都市計画公園や文化財の指定を行い、近代化産業遺産の保存・活用を図り、(仮称)板橋区史跡公園の整備を進めます。 ・近代化遺産をものづくり産業のブランド発信拠点として、近代化産業遺産を活用した産業ミュージアムの整備を図ります。
◇地域資源を活用した回遊性の向上と街並み・景観の形成	・加賀周辺では、(仮称)板橋区史跡公園の整備、東板橋公園、東板橋体育館・植村冒険館の複合化による歴史文化資源を活用した街並みを形成します。 ・(仮称)板橋区史跡公園やその周辺では、外国人観光客をはじめ、そこを訪れるすべての人にとって分かりやすい屋外サインの整備を進め、交流・観光振興を促進します。

都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
石神井川周辺	
◇石神井川周辺の景観の形成・回遊性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 河川軸に位置付けられている石神井川周辺では、地区計画や景観形成重点地区による景観に配慮した良好な開発の誘導を図ります。 石神井川周辺は、景観資源である桜並木や歴史資源を活かした回遊性を向上させるため、誰でも歩きやすい沿川整備を図ります。
大谷口周辺	
◇木造住宅密集地域における良好な住環境の整備と防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 大谷口周辺の木造住宅密集地域やその周辺では、不燃化を促進すると共に、良好な住環境を整備するため、新たな防火規制区域や地区計画などを導入し、防災性の向上を図ります。
◇板橋公園の再整備 C	<ul style="list-style-type: none"> 板橋公園を都市計画変更により拡張し、旧大山小学校跡地や周辺の道路と一体的に整備することにより、建替え後の都営住宅と共に、地域の防災性の向上や地域コミュニティの拠点を形成します。
◇日本大学医学部附属板橋病院の機能更新 D	<ul style="list-style-type: none"> エリア内の拠点である日本大学医学部附属板橋病院では、高度医療を提供し、災害拠点病院としての防災性を向上させるため、区域内で検討している地区計画などと整合を取りながら、日本大学医学部附属板橋病院と検討を行い、周辺に配慮した施設の高度化を促進します。
清水町周辺	
◇点在する木造住宅密集地域の防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域が点在する清水町や蓮沼町周辺では、安心して暮らせるまちを形成するため、木造住宅の建替え促進、災害時に適切に復興するための復興事前準備、地区計画などの多様な手法をあわせた防災性の向上を図ります。
旧板橋宿周辺	
◇旧中山道沿いの商店街振興と防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 旧中山道沿いの商店街では、地区計画に基づく商店誘導を行い、無電柱化工事の完了に伴い、景観形成重点地区の指定をめざし、区民主導の景観都市づくりに取り組んでいくことで、旧中山道板橋宿の歴史・文化的な景観資源を有する魅力ある商店街の形成を図ります。 本町や仲宿周辺では、地区計画に基づく災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路を確保するための道路空間の拡充を図り、新たな防火規制区域に基づき建替えにあわせた不燃化を促進します。 地区内の学校跡地を活用し、(仮称)子ども家庭総合支援センターの整備やボランティア拠点の整備を行うと共に、都市のオープンスペースとして多目的に活用できる広場の整備を行います。 医療ネットワークの形成や防災性の向上をめざし、地区内の補助第87号線の整備に向けて、様々な手法を検討します。
補助第73号線（放射第9号線～豊島区境）・補助第82号線（環状6号線～豊島区境）沿道	
◇特定整備路線の整備促進と沿道の都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 特定整備路線である補助第73号線と補助第82号線の整備を推進すると共に、補助第82号線沿道では、不燃化促進事業等による沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図ります。
補助第87号線沿道	
◇都市計画道路の整備推進	<ul style="list-style-type: none"> 補助第87号線では、医療ネットワークの形成や防災性の向上を図るため、都市計画道路の整備を推進します。

3-2 大谷口・向原エリア

(1) 大谷口・向原エリアの現況

■ 現況図

大規模な医療施設や教育施設が多く、低層建築物が密集した、近年年少人口が減少傾向にあるエリアです。



要素図



1) 居住者像

- ・人口は区全体と比較して、平成 19 年(2007 年) から平成 28 年(2016 年) にかけての増加率が低く、特に年少人口は減少しており、少子化、人口減少が進むことが懸念されます。
- ・世帯構成は、区の平均とほぼ同様な構成となっています。
- ・他のエリアと比較して、住宅の更新が進んでいないため、従前からの居住者の子ども世代や転入者の受け皿となる新たな住宅の供給が少ないことから、人口増加率が低いと考えられます。



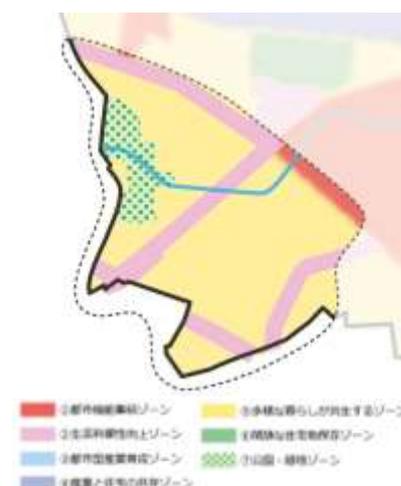
大谷口・向原エリア位置図

2) まちの成り立ち

- ・戦後、急速に宅地化が進展し密集したまちが形成され、高度経済成長期には、公営団地が建設されました。
- ・長らく鉄道空白地帯でしたが、昭和 58 年(1983 年) に有楽町線が開通しました。

3) 土地利用

- ・日本大学医学部附属板橋病院、心身障害児総合医療療育センター等の医療施設、小中学校や高校、大学等の教育文化施設の土地利用割合が区内で最も高いまちです。
- ・建築物の平均利用容積率が区内で最も低く、土地利用の高度化は進んでいませんが、建築物の棟数密度は高く、低層建築物が密集しているまちです。
- ・公共交通サービス水準が相対的に低い地域ですが、環状 7 号線沿いにロードサイド型店舗が集積し、えびす通り商店会、パステル宮ノ下商店街等の商店街が形成されています。
- ・環状 7 号線より都心寄りの小茂根、向原、大谷口等の地域では、医療施設や住宅団地を除き低層建築物が密集し、環状 7 号線より西側では、大規模公園と教育文化施設、低層建築物と集合住宅が混在した土地利用がみられます。
- ・土地利用の誘導では、右図のように、多様な暮らしが共生するゾーン、生活便性向上ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・駅から 500mの範囲、バス停から 300mの範囲内に含まれていない場所が多くありますが、病院、地域センターといった施設は、バス停から 300m以内に立地しています。
- ・エリア内を東西方向に移動できるバス路線がなく、回遊性が低くなっています。一部地域はバスが通行可能な幅員の道路がなく、公共交通サービス水準が相対的に低くなっています。
- ・エリア内の唯一の駅である小竹向原駅は、東京メトロ有楽町線・副都心線や西武有楽町線等の路線が乗り入れ、区内の駅と比較しても利便性が高い駅となっている一方で、接続するバス路線がなく駅までのアクセス性が低くなっています。

(2) 大谷口・向原エリアの都市づくりの主な課題

◇不燃化の促進

- ・大谷口一丁目周辺地区が「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の不燃化推進特定整備地区に指定されています。また、区が独自で推計した補正不燃領域率が 60%未滿の災害の危険性が高い地域があり、燃え広がらない安全なまちの形成が求められています。

◇災害拠点の整備

- ・城北中央公園、大規模病院、コーシャハイム向原等の災害拠点の整備による、地域の安全性向上が求められています。

◇小竹向原駅周辺の利便性の向上

- ・エリア内唯一の駅である小竹向原駅は、商業施設等の生活利便施設が不足していることや接続するバス路線がないことから、生活の拠点としての利便性向上が求められています。

◇公共交通の充実

- ・補助第 26 号線の整備を契機として、バス路線を充実することにより、公共交通利便性の向上を図ることが求められています。

◇幹線道路沿道の整備

- ・川越街道・環状 7 号線沿道における周辺への騒音対策や、幹線道路としてふさわしいにぎわいの形成が求められています。

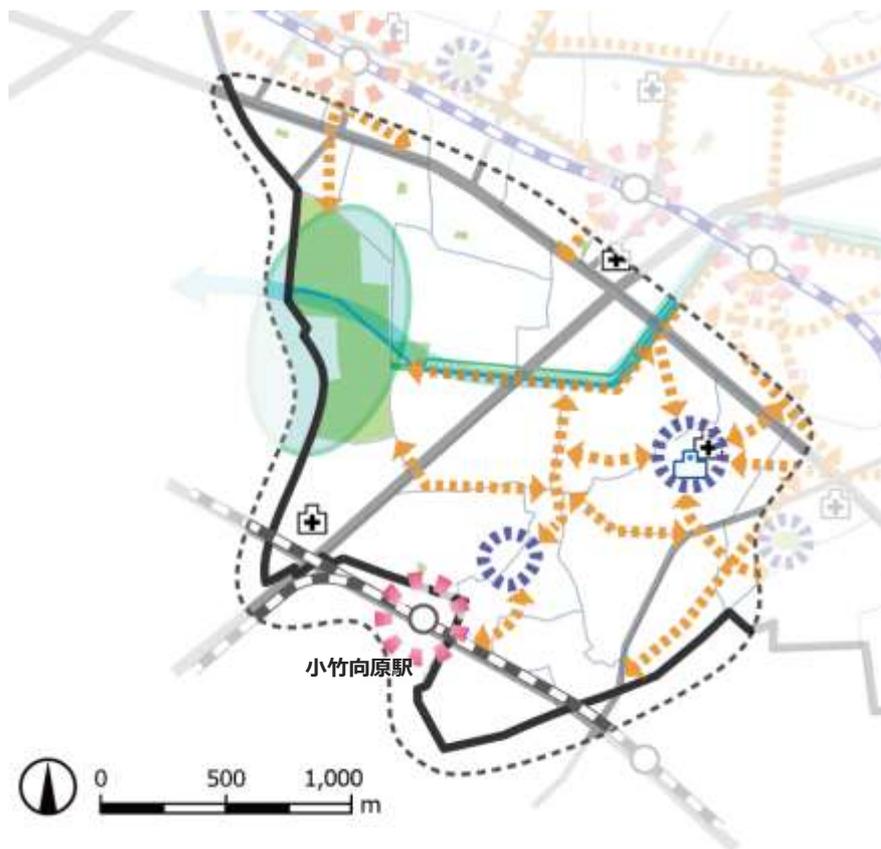
(3) 大谷口・向原エリアの都市づくりの展開方針

都市づくりの目標と方向性

目
標

「多様な世代がいつまでも安心して住み続けられる災害に強いまち」

都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]

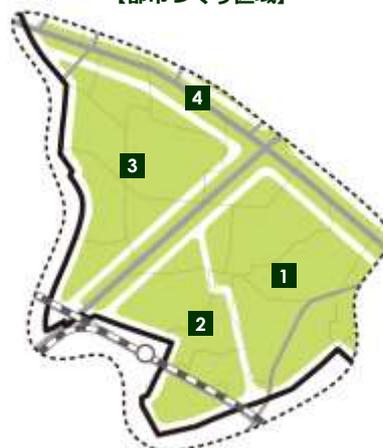


凡例

エリア区分	大学
エリア内の拠点	災害拠点病院等
にぎわいの軸	都市計画道路
拠点 生活の拠点	鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
都市計画公園	河川・池等
都市計画緑地	河川軸
みどりの拠点	

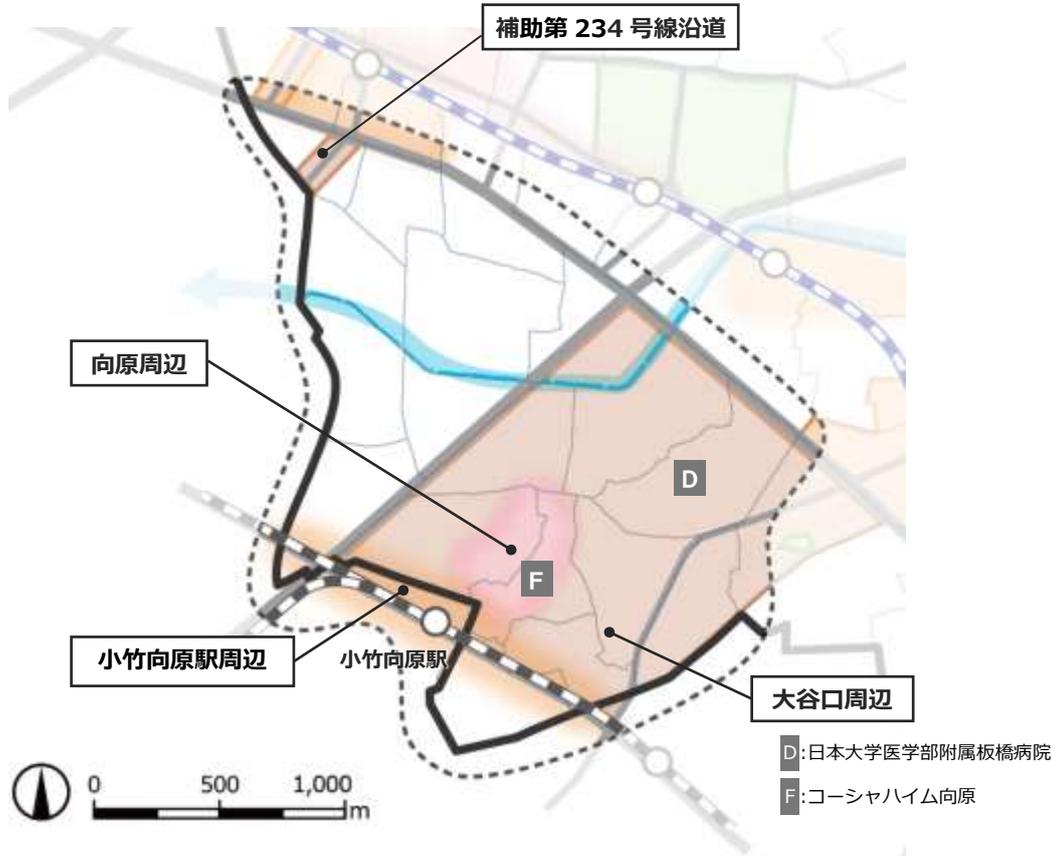
- 1** 大谷口付近
- 2** 向原付近
- 3** 城北中央公園付近
- 4** 川越街道・環状7号線沿道

【都市づくり区域】

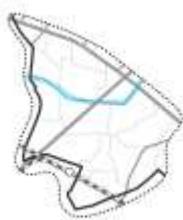


都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 大谷口付近	<ul style="list-style-type: none"> 大谷口付近では、地区計画や新たな防火規制区域に基づく防災都市づくりを推進し、防災上安全なまちの形成を図ります。
2 向原付近	<ul style="list-style-type: none"> 小竹向原駅周辺では、生活の拠点にふさわしいにぎわいを形成し、利便性の向上を図ります。 向原付近では、防災上安全なまちを形成するため、不燃化の促進をすると共に、住環境の保全を図ります。 エリア内の拠点に位置付けられているコーシャハイム向原周辺では、避難場所の整備を推進し、地域の安全性向上を図ります。 コーシャハイム向原と城北中央公園をつなぐ歩行者空間の整備、主要公共施設のユニバーサルデザインの推進等により、区民が日常的に健康づくりに取り組める環境づくりを進めます。
3 城北中央公園付近	<ul style="list-style-type: none"> 城北中央公園付近では、みどりの拠点と調和した住環境の形成を図ると共に、災害の危険性が高い地域では、防災上安全なまちと良好な街並みの形成を図ります。 避難場所として城北中央公園の整備を促進すると共に、避難場所への主要なアクセス道路を整備し、安心して暮らせるまちをめざします。 城北中央公園等の整備にあわせて遊歩道や休憩所を整備し、区民が日常的に健康づくりに取り組める環境を創出できるように、東京都に働きかけます。
4 川越街道・環状7号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> 川越街道や環状7号線沿道では、沿道地区計画などに基づき道路交通騒音の改善や幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。

都市づくり推進地区



凡例

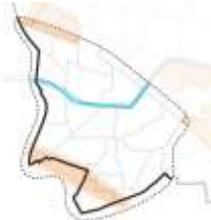


都市計画道路

鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)

河川・池等

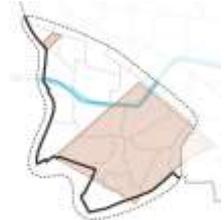
河川軸



都市づくり推進地区 (テーマ1)



都市づくり推進地区 (テーマ2)



都市づくり推進地区 (テーマ3)

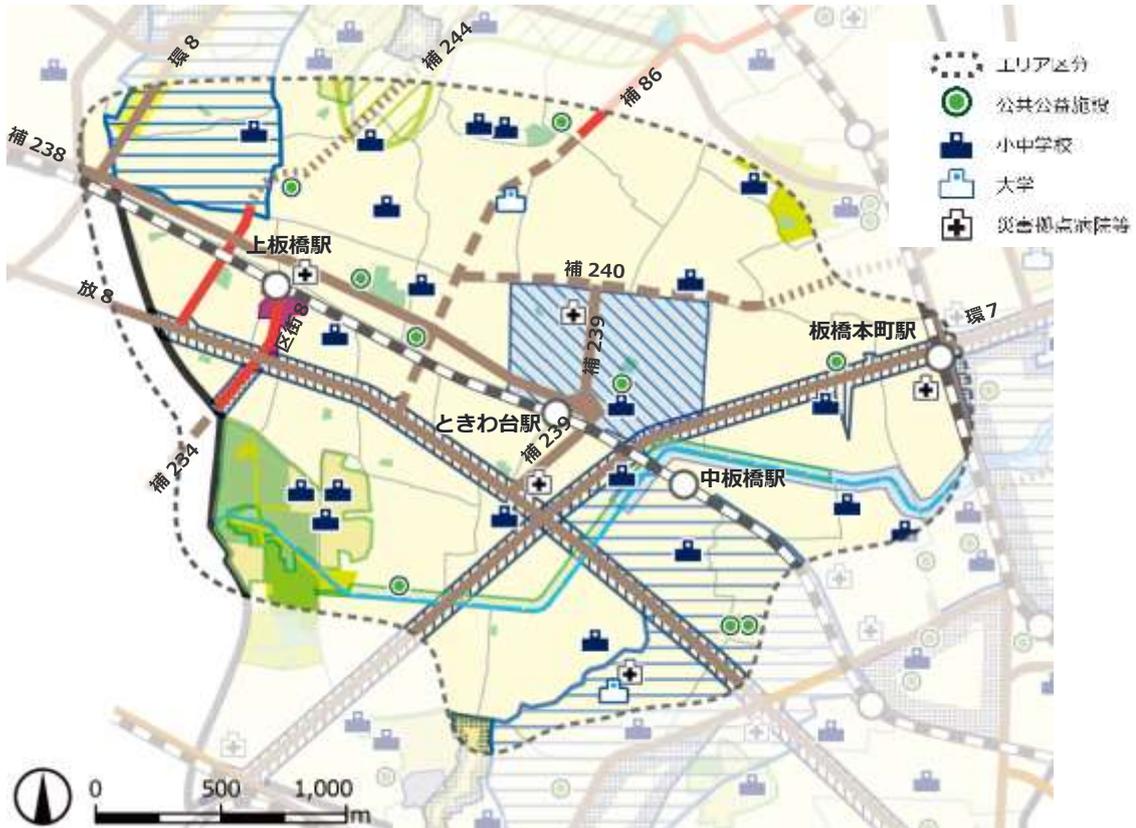
都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
小竹向原駅周辺	
◇小竹向原駅周辺のにぎわいの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・生活の拠点に位置付けられている小竹向原駅周辺では、駅周辺のにぎわいを形成するために、駅周辺の土地利用を商業系の土地利用に転換することを検討します。 ・駅周辺のにぎわいの形成や駅へのアクセス性の向上を図り、新たなバス路線を働きかける等の総合的な都市づくりを検討します。
◇都市計画道路の整備促進	<ul style="list-style-type: none"> ・放射第36号線では、主要幹線道路のネットワークの形成を図るため、都市計画道路の整備を促進します。
■ 向原周辺	
◇医療・介護拠点を核とした、安心の生活圏の形成 F	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア内の拠点に位置付けられているコーシャハイム向原では、建替えにあわせて地域包括支援センター等を整備し、周辺における地域包括ケアシステムを構築します。 ・最寄り駅と日本大学医学部附属板橋病院やコーシャハイム向原周辺等に立地する医療施設、介護施設を結ぶバス路線を働きかけ、公共交通の充実を図ります。 ・小竹向原駅からコーシャハイム向原を結ぶにぎわいの軸を中心に、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備を行うことで、歩いて楽しく、安心して住み続けられる日常生活圏域の形成を図ります。
大谷口周辺	
◇木造住宅密集地域における良好な住環境の整備と防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷口周辺の木造住宅密集地域やその周辺では、良好な住環境を整備するため地区計画などを導入し、地区内の防災性の向上を図ります。
◇不燃化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・放射第36号線や環状7号線に囲まれた区域では、新たな防火規制区域の指定を行い、建築物の不燃化を促進し、燃え広がらない安心して暮らせるまちの形成を図ります。
◇日本大学医学部附属板橋病院の機能更新 D	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア内の拠点である日本大学医学部附属板橋病院では、高度医療を提供し、災害拠点病院としての防災性を向上させるため、区域内で検討している地区計画などと整合を図り、周辺環境に配慮しつつ施設が高度化を進められるよう検討します。
補助第234号線沿道（放射第8号線～練馬区境）	
◇都市計画道路の整備推進	<ul style="list-style-type: none"> ・第四次事業化計画で優先整備路線に指定されている補助第234号線は、避難場所である城北中央公園一帯への道路ネットワークの形成をめざし、事業認可に向けて関係機関と連携して取り組みます。

3-3 上板橋・常盤台エリア

(1) 上板橋・常盤台エリアの現況

現況図

駅を中心に発展した商店街と、昭和初期に計画的に整備された住宅地や中小の工場等が立地する住工が混在する多様な土地利用があり、近年高齢化率は高いものの、年少人口が増加しているエリアです。

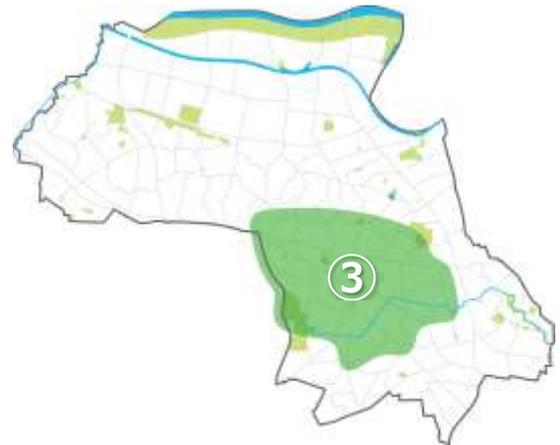


要素図



1) 居住者像

- ・年少人口の割合は、他エリアと比較して低くなっていますが、平成19年（2007年）から平成28年（2016年）にかけて年少人口は約7.2%増加しています。
- ・高齢化率は23.9%と区内で2番目に高い水準となっていますが、老年人口の増加率は区内で最も低くなっています。
- ・世帯構成は、他エリアと比較して、単独世帯と3世代世帯の割合が多くなっています。一方で、他のエリアと比較して、6歳未満もしくは18歳未満の世帯員のいる世帯は少なくなっています。
- ・広い戸建住宅での三世帯居住が進んだ結果、老年人口と共に年少人口が増加していると考えられます。



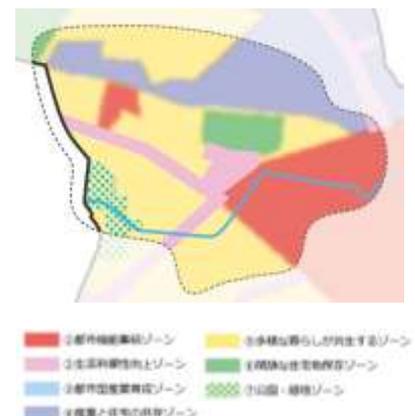
上板橋・常盤台エリア位置図

2) まちの成り立ちと特徴

- ・江戸時代、川越街道の上板橋宿を中心とした宿場町として早くから開発されたまちです。
- ・昭和初期に田園都市構想に基づく常盤台住宅が開発され、現在でも低層住宅地として、曲線を基調とした街並みデザイン、緑豊かで良好な環境が守られています。

3) 土地利用

- ・独立住宅、住商併用建築物、住居併用工場の土地利用割合が区全体の水準と比較して高く、常盤台一丁目・二丁目は戸建住宅からなる住宅地が形成されていますが、その他のエリアでは集合住宅と戸建住宅、住商併用建築物、住居併用工場等の住商工が混在するまちです。
- ・中板橋駅、ときわ台駅、上板橋駅を中心に商店街が形成されており、住商併用建築物の土地利用割合が高いまちです。
- ・大谷口北町や中板橋は、区全体の中では火災危険度の高い場所となっています。
- ・土地利用の誘導では、右図のように都市機能集積ゾーン、多様な暮らしが共生するゾーン、閑静な住宅地保存ゾーン、産業と住宅の共存ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・東武東上線がエリアの中心を通り、3つの駅があります。近年、中板橋駅の乗車人員は増加していますが、ときわ台駅、上板橋駅では乗車人員が減少傾向にあります。
- ・エリアの一部には、バス通行可能な道路がなく公共交通サービス水準が相対的に低い地域があります。

(2) 上板橋・常盤台エリアの都市づくりの主な課題

◇駅の乗換え利便性の向上

- ・上板橋駅、中板橋駅、板橋本町駅では、鉄道とバス等の乗換えに十分な空間がなく、駅前広場の整備等による乗換え利便性、安全性の向上が求められています。

◇踏切遮断による交通渋滞や地域分断の解消

- ・踏切遮断による交通渋滞や、地域を鉄道が分断していることから、東武東上線の立体化が望まれています。

◇良好な住宅地の景観の維持・保全

- ・住宅開発等による住宅地景観の阻害を防ぐため、引き続き、多様な手法による良好な住宅地の景観の維持・保全の強化を図ることが求められています。

◇住宅と工場の共存

- ・住宅と工場が混在している地域があり、住環境と既存の工場等の操業環境の共存が求められています。

◇不燃化の促進

- ・若木や上板橋の一部地域では、災害の危険性が高い木造住宅密集地域が残存し、区が独自で推計した補正不燃領域率が60%未満の災害の危険性が高い地域があり、道路の拡幅や個別建替えの促進等を通じて燃え広がらない安全なまちの形成が求められています。

◇中板橋駅周辺にぎわいの維持・形成

- ・駅周辺の商店街の連続性の確保と石神井川の緑を活かしたにぎわいの維持・形成を図ることが求められています。

◇幹線道路沿道の整備

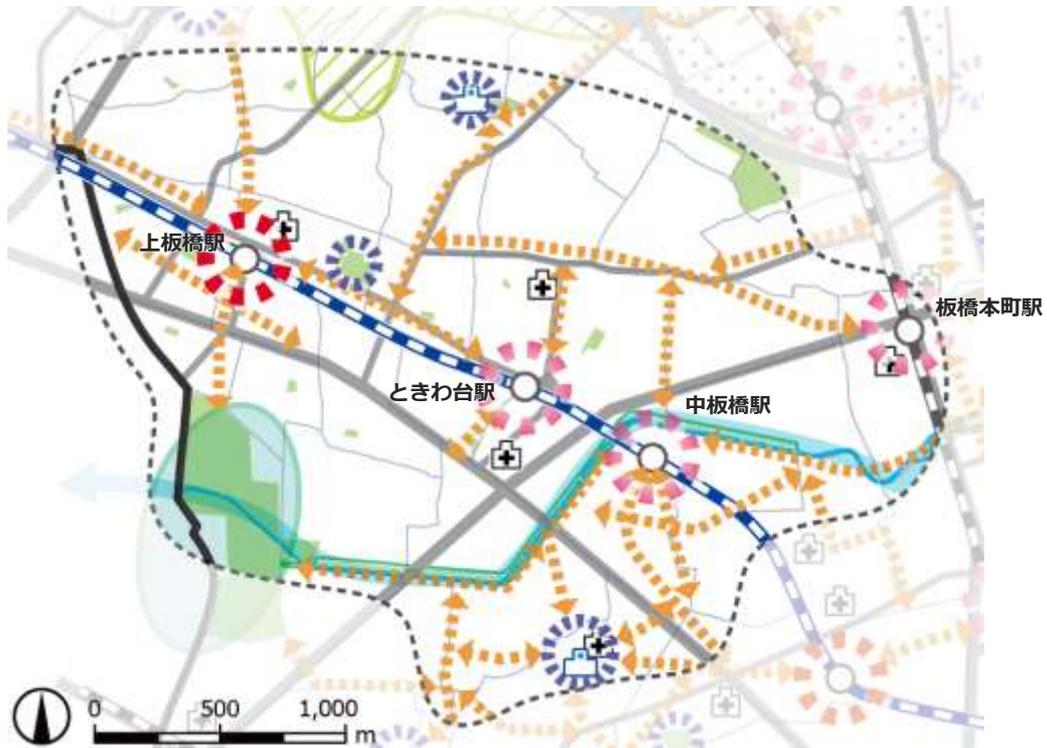
- ・川越街道・環状7号線沿道における周辺への騒音対策や、幹線道路としてふさわしいにぎわいの形成が求められています。

(3) 上板橋・常盤台エリアの都市づくりの展開方針
都市づくりの目標と方向性

目
標

「多様な世代が住み続けられる、にぎわいと緑あふれる魅力的なまち」

■ 都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]



凡例

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● エリア区分 ● エリア内の拠点 → にぎわいの軸 ● 拠点
● 都市拠点 ● 生活の拠点 ■ 都市計画公園 ■ 都市計画緑地 ○ みどりの拠点 ○ 崖線 | <ul style="list-style-type: none"> □ 大学 ⊕ 災害拠点病院等 — 都市計画道路 --- 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄) — 鉄道立体化 — 河川・池等 → 河川軸 |
|--|--|

1 大谷口付近 【都市づくり区域】

2 城北中央公園付近

3 中板橋付近

4 常盤台一・二丁目付近

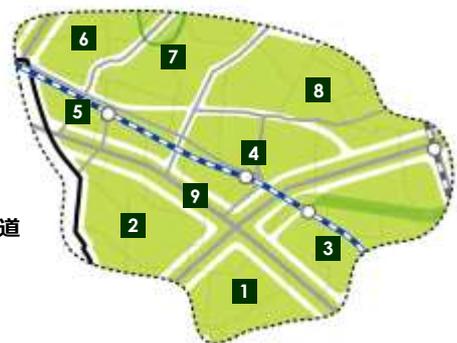
5 上板橋付近

6 若木付近

7 中台付近

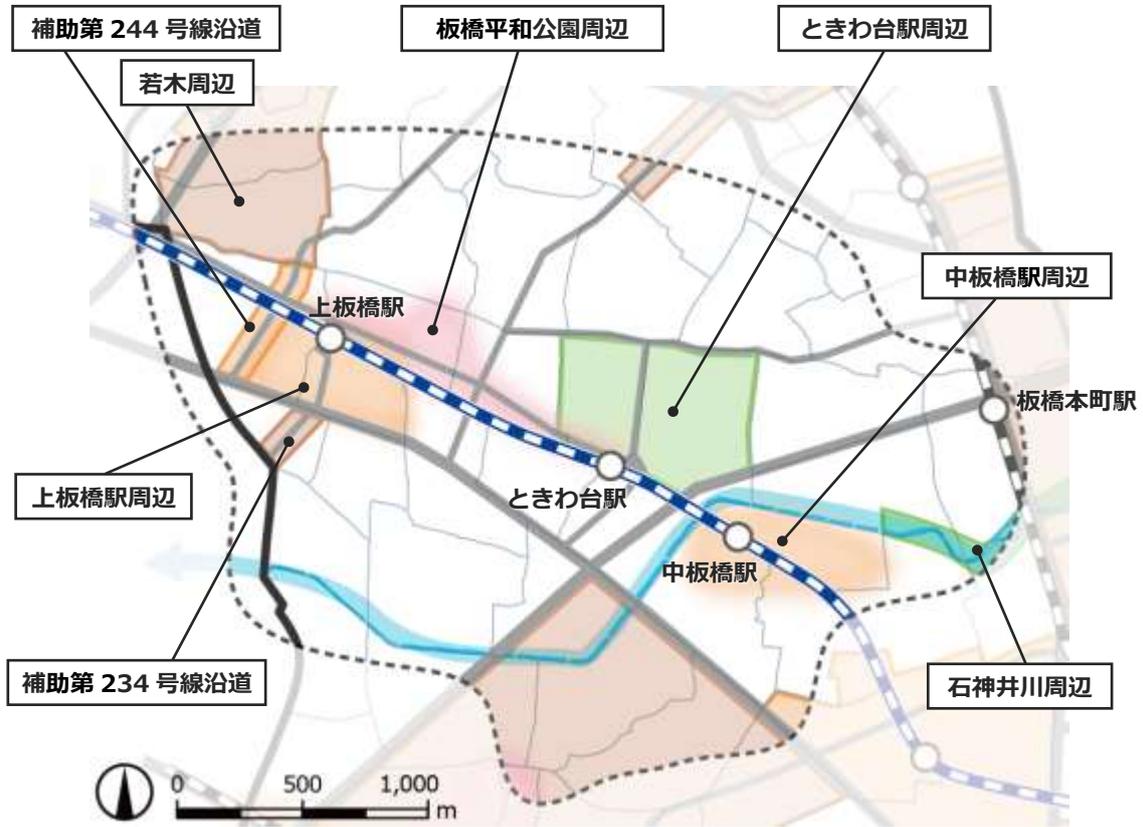
8 前野町付近

9 川越街道・
環状7号線沿道

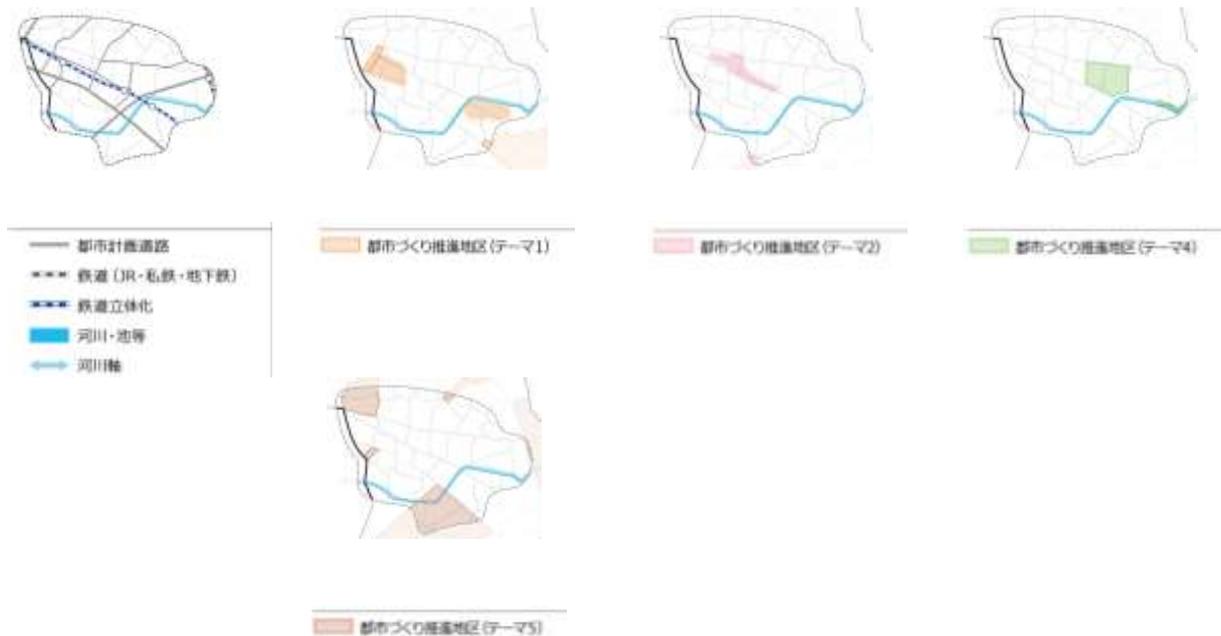


都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 大谷口付近	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷口付近では、地区計画や新たな防火規制区域に基づく防災都市づくりを推進し、防災上安全なまちの形成を図ります。
2 城北中央公園付近	<ul style="list-style-type: none"> ・城北中央公園付近では、みどりの拠点と調和した住環境の形成を図ると共に、災害の危険性が高い地域では、防災上安全なまちと良好な街並みの形成を図ります。 ・避難場所として城北中央公園の整備を促進すると共に、避難場所への主要なアクセス道路を整備し、安心して暮らせるまちをめざします。 ・城北中央公園等の整備にあわせて遊歩道や休憩所を整備し、区民が日常的に健康づくりに取り組める環境を創出できるように、東京都に働きかけます。
3 中板橋付近	<ul style="list-style-type: none"> ・中板橋付近では、生活の拠点である中板橋駅を中心として、周辺の商店街の連続性や河川軸に位置づけられている石神井川沿いの緑を活かし、にぎわい軸の維持・形成を図ります。 ・災害の危険性が高い木造住宅密集地域や周辺の住宅地では、住環境の改善や防災性の向上を図り、不燃化の促進等の防災都市づくりを図ります。
4 常盤台一・二丁目付近	<ul style="list-style-type: none"> ・常盤台一・二丁目では、伝統ある低層住宅地を中心とした、プロムナードやクルドサック等の緑豊かで良好な街並み景観の保全・形成を図ります。 ・生活の拠点に位置付けられているときわ台駅周辺では、駅周辺のにぎわいの形成や商業と住宅の共存を図ります。 ・南常盤台では、川越街道に続く商店街のにぎわいを形成すると共に、駅周辺や幹線道路沿道と調和のとれた良好な住環境の保全を図ります。 ・補助第 86 号線の整備を促進すると共に、沿道の都市づくりや東武東上線沿線の都市づくりを行い、段階的な東武東上線の立体化を促進します。
5 上板橋付近	<ul style="list-style-type: none"> ・上板橋付近では、都市拠点である上板橋駅を中心として、北口の商業と住宅の調和を図ると共に、南口駅前地区で市街地開発事業をはじめとした災害に強い都市づくりを行い、商店街におけるにぎわいを形成し、安全で利便性が高く魅力あるまちの実現を進めます。 ・木造住宅密集地域では、市街地開発事業を契機とした住環境の改善や防災性の向上を図ります。 ・上板橋駅周辺の都市機能の集積に応じた、都市計画道路や駅前広場の整備により、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ります。 ・補助第 86 号線・第 244 号線の整備を推進すると共に沿道の都市づくりや東武東上線沿線の都市づくりを行い、段階的な東武東上線の立体化を促進します。
6 若木付近	<ul style="list-style-type: none"> ・若木周辺地区では、地区計画や新たな防火規制区域に基づく防災都市づくりを推進することや若木周辺地区まちづくり計画等に基づき、消防活動困難区域の解消、ユニバーサルデザインに配慮した道路や公園の整備、地区内の緑化を推進し良好な住環境を形成する等の都市づくりを進めます。
7 中台付近	<ul style="list-style-type: none"> ・中台付近では、補助第 86 号線の整備を促進すると共に、住環境の改善や防災性の向上を図ります。
8 前野町付近	<ul style="list-style-type: none"> ・前野町付近では、既存の工場の操業環境を維持するため、住環境と工場の共存を図ります。 ・補助第 86 号線の整備を促進すると共に、災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や不燃化の促進等の防災性の向上を図ります。
9 川越街道・環状 7 号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> ・川越街道や環状 7 号線沿道では、沿道地区計画などにに基づき道路交通騒音の改善や幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。

都市づくり推進地区



凡例



都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
上板橋駅周辺	
◇上板橋駅南口駅前地区周辺における災害に強くにぎわいのある拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に位置付けられている上板橋駅南口駅前地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進し、市街地再開発事業をはじめとする災害に強い都市づくりにより、木造住宅密集地域や消防活動困難区域を改善し、都市機能が集約した都市拠点を形成します。 上板橋駅南口駅前地区における市街地再開発事業等にあわせて、利便性が高く、にぎわいと交流のある駅周辺の商店街の良好な街並みの形成、駅へのアクセス道路沿道における新たな街並み形成を誘導します。
◇東武東上線の立体化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 東武東上線の全線立体化を実現するため、段階的に立体化を促進し、鉄道立体化の検討対象区間であるときわ台駅～上板橋駅付近を優先的に促進します。 立体化とあわせて都市づくりを行い、地域分断の解消や踏切遮断が原因の交通渋滞を解消し、新たな交流とにぎわいを生み出します。
◇上板橋駅南口の地域交通結節機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> 地域交通結節点である上板橋駅では、南口の市街地開発事業等により、駅へのアクセス道路、駅前広場や自転車駐車場等の都市基盤を整備し、地域交通結節機能を強化します。
◇上板橋駅周辺の都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域の改善を進めるため、不燃化の促進や消防活動困難区域の解消をめざし、市街地開発事業を契機とした地区計画などによる災害に強い都市づくりを促進します。 上板橋駅南口の市街地開発事業を契機とした、上板橋駅と城北中央公園や周辺の文教施設を結ぶアクセス道路の整備、ユニバーサルデザインに配慮した歩行環境の整備等により回遊性の向上を図り、にぎわいの軸の形成を図ります。
中板橋駅周辺	
◇中板橋駅周辺のにぎわいの形成	<ul style="list-style-type: none"> 中板橋駅周辺では、商店街の連続性の確保や石神井川の緑を活かし、生活拠点としてふさわしいにぎわいの維持・形成を図ります。
◇東武東上線の立体化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 東武東上線の全線立体化を実現するため、段階的に立体化を促進し、周辺の立体化の進捗状況を見極めながら関係機関と協議を行い、立体化を促進するための検討を進めます。
石神井川周辺	
◇石神井川周辺の景観の形成・回遊性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 河川軸に位置付けられている石神井川周辺では、回遊性を向上させるため、桜並木や旧街道沿いの地域資源を活かした誰でも歩きやすい沿川整備を図ります。

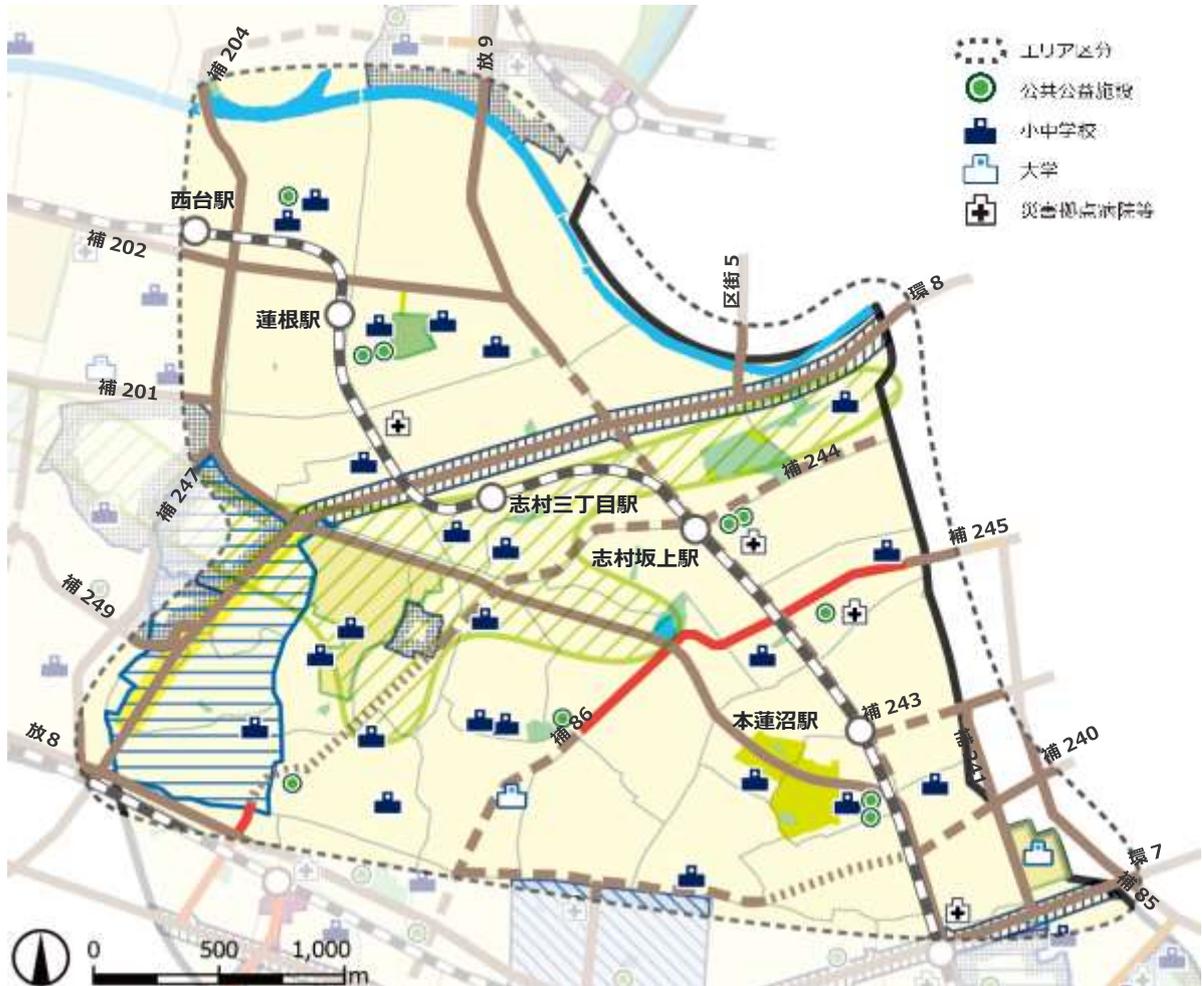
都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
補助第244号線沿道（放射第8号線～富士見街道）	
◇都市計画道路の整備推進	<ul style="list-style-type: none"> ・第四次事業化計画で優先整備路線に指定されている補助第244号線を、早期の事業認可に向けて取り組みます。 ・東武東上線の交差部では、ボトルネックとなる踏切の解消をめざし、道路の整備とあわせて東武東上線の立体化を促進すると共に、周辺の都市づくりを推進します。
ときわ台駅周辺	
◇良好な住宅地の景観や住環境の維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> ・常盤台一丁目・二丁目では、最高限度高度地区や敷地面積の最低限度、景観形成重点地区や東京のしゃれた街並みづくり推進条例における景観ガイドライン等の多様な手法により、良好な住宅地の景観や住環境の保全を進めます。
◇東武東上線の立体化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・東武東上線の全線立体化を実現するため、段階的に立体化を促進し、連続立体交差事業の検討対象区間であるときわ台駅～上板橋駅付近を優先的に促進します。 ・立体化とあわせて都市づくりを行い、地域分断の解消や踏切遮断が原因の交通渋滞を解消し、新たな交流とにぎわいを生み出します。
板橋区平和公園周辺	
◇公園や文化施設が連携した文化的な都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・上板橋駅北口周辺からときわ台駅北口周辺では、板橋区立中央図書館基本計画に基づく、中央図書館や板橋区平和公園、教育科学館が連携した、文化的な都市づくりを推進します。 ・板橋区平和公園やその周辺では、中央図書館をはじめとする公共空間の整備にあわせて、そこを訪れるすべての人にとって分かりやすい屋外サインの整備を進めます。 ・にぎわいの軸として、上板橋駅とときわ台駅を結ぶときわ通りに、にぎわいの形成を図ります。
若木周辺	
◇木造住宅密集地域の防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・若木一～三丁目では、若木周辺地区まちづくり計画に基づき、地区計画などを活用し、環状8号線沿道の土地利用の転換、防災上重要な路線の整備による消防活動困難区域の解消、環状8号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成します。
補助第234号線沿道（放射第8号線～練馬区境）	
◇都市計画道路の整備推進	<ul style="list-style-type: none"> ・第四次事業化計画で優先整備路線に指定されている補助第234号線は、避難場所である城北中央公園一帯への道路ネットワークの形成をめざし、事業認可に向けて関係機関と連携して取り組みます。

3-4 小豆沢・志村エリア

(1) 小豆沢・志村エリアの現況

現況図

近年、専用工場、住居併用工場が集積した工業のまちから、住工が混在するまちへと変化している、人口増加が著しいエリアです。



要素図



1) 居住者像

- ・平成19年(2007年)から平成28年(2016年)にかけての人口増加率が約8.7%と高く、特に年少人口は11.6%、老年人口は35.5%増加しており、高齢化が進んでいますが、子どもも増えています。
- ・世帯構成は、単身世帯が低く、他のエリアと比較して、夫婦と子ども世帯が占める割合が高い水準となっており、子どものいる家族が比較的多いまちです。
- ・前野町周辺や小豆沢周辺では、工場の住宅地化等によるマンション開発が進んだため、ファミリー世帯の転入が増加していると考えられます。



小豆沢・志村エリア位置図

2) まちの成り立ち

- ・昭和初期から軍需工場が拡張すると共に下請の中小工場の立地も進み、戦後は様々な業種の工場が急増し、工業集積地として繁栄してきました。特に光学をはじめとする精密機器や印刷関連業は、区の地場産業となりましたが、近年では工場跡地の宅地化が進み、現在の住工が混在するまちへと変化してきました。

3) 土地利用

- ・坂下や東坂下、小豆沢、志村、蓮沼町、前野町付近に専用工場や、住居併用工場が比較的多く立地しており、これらの土地利用割合が区全体の水準と比較して高い工業のまちです。
- ・蓮根や坂下、中台付近には計画的に整備された集合住宅団地がありますが、その他の場所では、住工が混在した土地利用が見られます。
- ・他のエリアと比較して、専用商業施設の土地利用割合が高く、商店街だけでなく幹線道路沿い等に大型の商業施設が立地しています。
- ・小豆沢公園や城北交通公園等の運動場・公園が立地し、スポーツ・興行施設の土地利用割合が高く、日常的に運動を行うことができます。
- ・土地利用の誘導では、右図のように産業と住宅の共存ゾーン、多様な暮らしが共生するゾーン、都市型産業育成ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・都営三田線がエリアの中心を通り、5つの駅があります。近年、本蓮沼駅、志村坂上駅、志村三丁目駅、蓮根駅の乗車人員は増加していますが、西台駅のみ乗車人員が減少しています。
- ・一部にはバス通行可能な道路がなく、公共交通サービス水準が相対的に低い地域があります。

(2) 小豆沢・志村エリアの都市づくりの主な課題

◇工場と住宅の共存、操業環境の保全

- ・準工業地域では、工場と住宅が混在しており、操業環境と住環境の共存を図ることが求められています。

◇健康づくり・スポーツに気軽に取り組める環境の整備

- ・公園や運動施設を活用した健康づくり・スポーツに気軽に取り組める環境の充実を図ることが求められています。

◇不燃化の促進

- ・清水町等の一部地域では災害の危険性が高い木造住宅密集地域が残存し、区独自に推計した補正不燃領域率が60%未満の災害の危険性が高い地域があり、これらの地域では、道路の拡幅や個別建替えの促進等を通じて燃え広がらない安全なまちの形成が求められています。

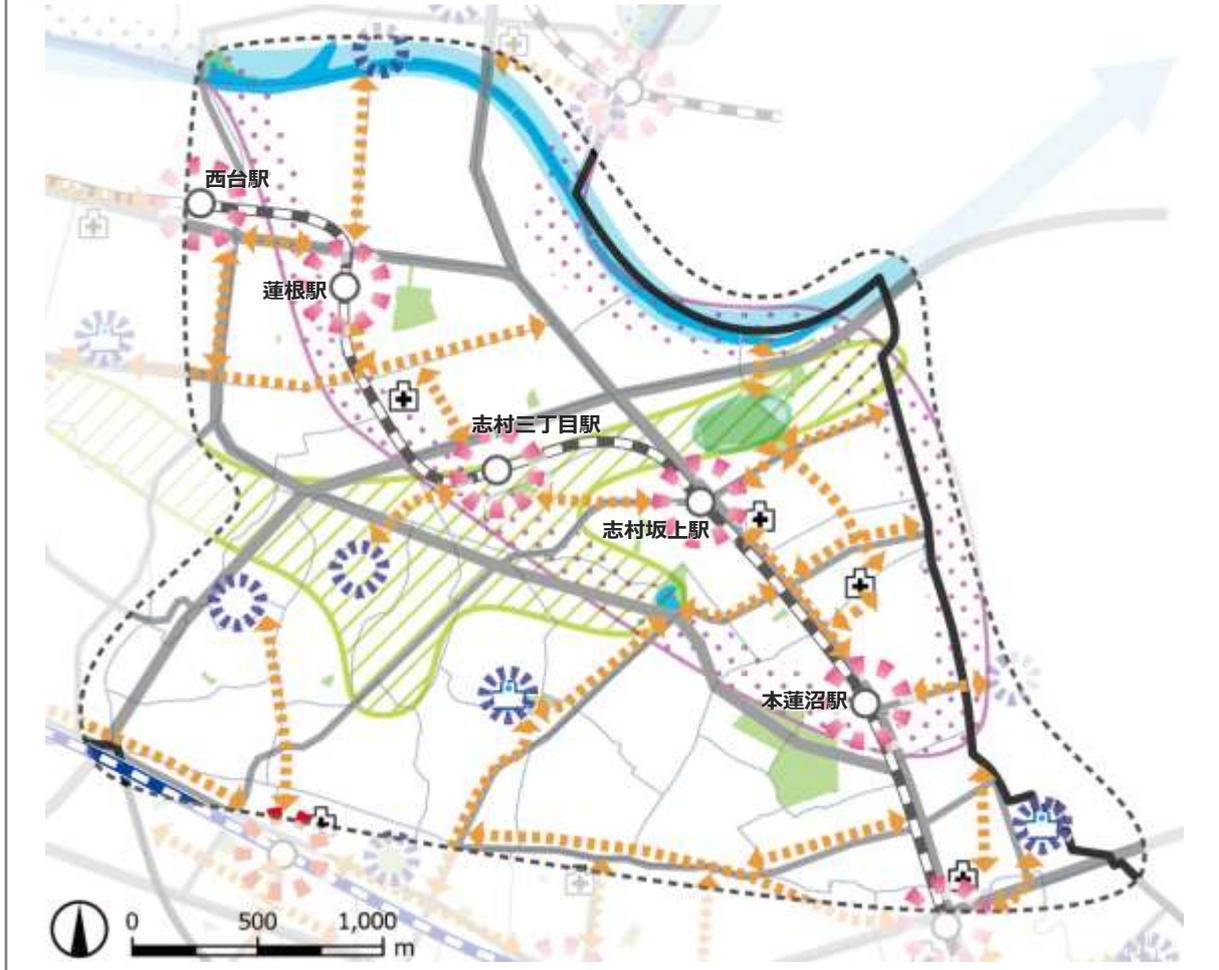
(3) 小豆沢・志村エリアの都市づくりの展開方針

都市づくりの目標と方向性

目標

「気軽に運動が楽しめる暮らしと活力ある産業が共存したまち」

都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]



凡例

エリア区分	大学
エリア内の拠点	災害拠点病院等
にぎわいの軸	都市計画道路
拠点 生活の拠点	鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
産業集積地	鉄道立体化
都市計画公園	河川・池等
みどりの拠点	河川軸
崖線	

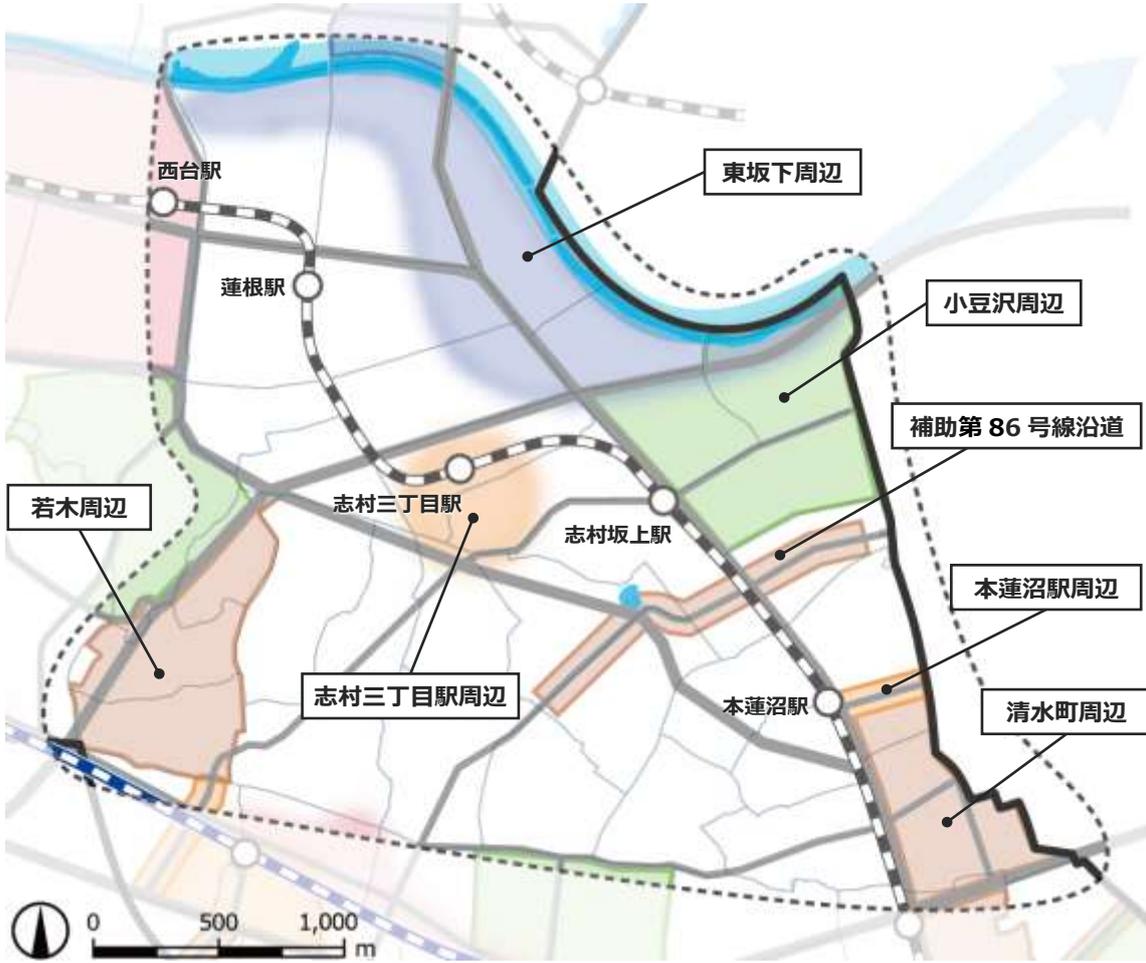
- 1 前野町付近
- 2 小豆沢付近
- 3 中台付近
- 4 若木付近
- 5 志村三丁目付近
- 6 蓮根付近
- 7 東坂下付近
- 8 環状7号線・環状8号線沿道
- 9 崖線付近

【都市づくり区域】



都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 前野町付近	<ul style="list-style-type: none"> ・前野町付近では、既存の工場の操業環境を維持するため、住環境と工場の共存を図ります。 ・補助第 86 号線の整備を促進すると共に、災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や不燃化の促進等の防災性の向上を図ります。
2 小豆沢付近	<ul style="list-style-type: none"> ・小豆沢付近では、既存の工場の操業環境を維持するため、住環境と工場の共存を図ります。 ・志村坂上駅周辺と小豆沢公園、船着き場、崖線沿いの樹林地、環状 8 号線沿道の商業施設等の地域資源を活用した、回遊性の向上とにぎわいの形成を図ります。 ・災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や不燃化の促進等の防災性の向上を図ります。
3 中台付近	<ul style="list-style-type: none"> ・中台付近では、補助第 86 号線の整備を促進すると共に、住環境の改善や防災性の向上を図ります。
4 若木付近	<ul style="list-style-type: none"> ・若木周辺地区では、地区計画や新たな防火規制区域に基づく防災都市づくりを推進することや若木周辺地区まちづくり計画等に基づき、消防活動困難区域の解消、ユニバーサルデザインに配慮した道路や公園の整備、地区内の緑化を推進し良好な住環境を形成する等の都市づくりを進めます。 ・中台二丁目北地区では、地区計画などに基づき建築物の用途や規模の規制により、低層の戸建住宅を中心とした、安心・安全なゆとりある住宅地の形成を図ります。 ・中台三丁目では、エリア内の拠点であるサンシティを中心とした、緑豊かな住環境の形成を図ります。
5 志村三丁目付近	<ul style="list-style-type: none"> ・志村三丁目付近では、生活の拠点に位置付けられている志村三丁目駅周辺のにぎわいを形成すると共に、地域交通結節点としての利便性向上や駅の安全性・快適性の確保を図ります。
6 蓮根付近	<ul style="list-style-type: none"> ・蓮根付近では、生活の拠点に位置付けられている蓮根駅周辺や幹線道路沿道のにぎわいを形成します。 ・現在の土地利用を維持するため、住商工の共生を図ると共に、公園や緑道を中心とした緑豊かなまちを形成します。
7 東坂下付近	<ul style="list-style-type: none"> ・東坂下付近では、沿川や対岸、周辺のまちに配慮した地域に融合した工業の立地を誘導し、暮らしと産業が共生するまちの形成を図ります。
8 環状 7 号線・環状 8 号線沿道付近	<ul style="list-style-type: none"> ・環状 7 号線や環状 8 号線沿道では、沿道地区計画などに基づき道路交通騒音の改善や幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
9 崖線付近	<ul style="list-style-type: none"> ・崖線付近では、崖線沿いの樹林地や緑を保全すると共に、緑の景観に配慮した緑豊かな街並みの形成を促進します。 ・崖線付近に残るまとまった緑を保全するため、特別緑地保全地区制度の活用を検討します。

都市づくり推進地区



凡例



- 都市計画道路
- 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
- 鉄道立体化
- 河川・池等
- 河川軸

都市づくり推進地区(テーマ1)

都市づくり推進地区(テーマ2)

都市づくり推進地区(テーマ3)



都市づくり推進地区(テーマ4)

都市づくり推進地区(テーマ5)

都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
志村三丁目駅周辺	
◇駅周辺のにぎわいの形成と地域交通結節点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 志村三丁目駅周辺では、商業・サービス機能を集積すると共に、住環境との調和のとれた生活拠点としてふさわしいにぎわいの形成を図ります。 屋外サインの整備やユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備等による、地域交通結節点としての鉄道とバス等の乗り換えの利便性向上や駅の安全性・快適性の確保を図ります。
本蓮沼駅周辺	
◇アスリート通り周辺のにぎわいの形成	<ul style="list-style-type: none"> 本蓮沼駅から北区のナショナルトレーニングセンターにかけて、アスリート通り沿道を、北区と連携しながらにぎわい等の形成を図ります。
東坂下周辺	
◇工業系用途地域における操業環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> 産業集積地に位置付けられている工業地域や工業専用地域では、特別工業地区の指定や特別工業地区建築条例等の見直しを検討し、ものづくり産業集積の維持・向上を図ります。
小豆沢周辺	
◇スポーツをテーマにしたにぎわいの形成	<ul style="list-style-type: none"> 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を見据え、小豆沢公園を再整備し、スポーツをテーマにしたにぎわいを形成します。
若木周辺	
◇木造住宅密集地域の防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 若木一～三丁目では、若木周辺地区まちづくり計画に基づき、地区計画などを活用し、環状 8 号線沿道の土地利用の転換、防災上重要な路線の整備による消防活動困難区域の解消、環状 8 号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成します。
清水町周辺	
◇点在する木造住宅密集地域の防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 清水町や蓮沼町周辺では、木造住宅密集地域が点在しており、災害時に適切に復興するための復興事前準備、地区計画などの多様な手法をあわせた防災都市づくりを推進し、木造住宅の建替え促進等による防災性の向上を図ります。
補助第 86 号線沿道（前野公園入口交差点～補助第 245 号線付近）	
◇都市計画道路の整備促進	<ul style="list-style-type: none"> 第四次事業化計画で優先整備路線（都施行）に指定されている補助第 86 号線は、事業認可に向けて東京都と連携して進めます。

3-5 徳丸・西台エリア

(1) 徳丸・西台エリアの現況

現況図

区内で最も耕作地があり、戸建住宅の占める割合の高い、ファミリー世帯が多く住んでいるエリアです。



要素図



1) 居住者像

- ・平成 28 年（2016 年）時点で年少人口割合が 13.4%と区内で最も高く、高齢化率が 20.3%と区内で 2 番目に低い、若い世代の住むまちです。
- ・3 世代世帯、6 歳未満もしくは 18 歳未満の世帯員のいる世帯、夫婦と子ども世帯が多く、他のエリアと比較して子どものいる世帯が多く住むまちです。
- ・比較的地価が安く、戸建住宅を希望するファミリー世帯層が引き続き転入していることが考えられます。



徳丸・西台エリア位置図

2) まちの成り立ち

- ・大正時代における鉄道の開通により市街化が始まり、戦後の高度経済成長期に農地の宅地化が進んだまちです。
- ・現在も区内で耕作地が最も残っており、赤塚諏訪神社、徳丸北野神社の田遊び等の伝統行事が継承され、江戸期の農村であった頃の伝統・文化・風景が残されています。
- ・エリア北部には貴重な湧水と崖線沿いの樹林地が残っており、うるおいのある景観が保たれています。

3) 土地利用

- ・駅前に大型商業施設やときわ通り沿道に商店街が立地し、専用商業施設の土地利用割合が区全体と比較して高くなっています。
- ・西台や徳丸付近は戸建住宅が多く、その他の場所では戸建住宅と集合住宅が混在した住宅地が広がっています。
- ・土地利用の誘導では、右図のように、閑静な住宅地保全ゾーン、生活利便性向上ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・バス路線がエリア内をめぐり、バス停から 300mの範囲内と東武練馬駅から 500mの範囲内にほぼ全域が含まれています。
- ・東武練馬駅は、1 日平均乗車人員が東武東上線の区内の駅で、一番多い駅となっています。

(2) 徳丸・西台エリアの都市づくりの主な課題

◇東武練馬駅周辺の混雑改善

- ・東武練馬駅の乗降客数が多いことから、駅周辺の混雑解消、踏切遮断による渋滞や地域分断の解消を図るため、東武東上線の立体化や駅前広場、アクセス道路の整備等が求められています。

◇計画的な宅地開発の誘導

- ・農地等の比較的大きい敷地を利用した無秩序な宅地開発が行われており、地区計画などの手法を活用して計画的な宅地開発を規制誘導し、良好なまちを形成することが求められています。

◇農や伝統文化を楽しめる場づくり

- ・本エリアに豊富に存在する文化資源を活かした、農や伝統文化を楽しめる場の充実を図ることが求められています。

◇農地、崖線沿いの樹林地等の保全・活用

- ・本エリアは、区内の中では緑が比較的多いため、エリアの特徴である農地、崖線沿いの樹林地等の緑を保全・活用して、緑豊かなまちの維持・形成を図ることが求められています。

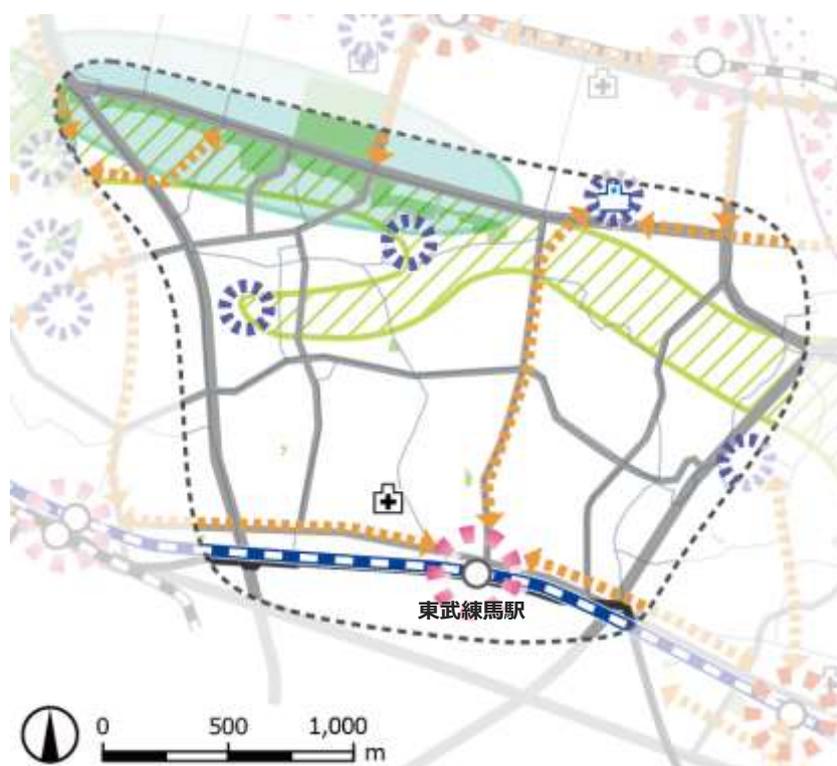
(3) 徳丸・西台エリアの都市づくりの展開方針

都市づくりの目標と方向性

目
標

「多様な世代が自然豊かに暮らせる生活利便性の高いまち」

都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]



凡例

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ●●● エリア区分 ●●● エリア内の拠点 ◆◆◆ にぎわいの軸 ●●● 拠点 生活の拠点 ■ 都市計画公園 ○ みどりの拠点 ○ 崖線 | <ul style="list-style-type: none"> □ 大学 ⊕ 災害拠点病院等 — 都市計画道路 --- 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄) --- 鉄道立体化 |
|--|--|

1 東武練馬駅付近

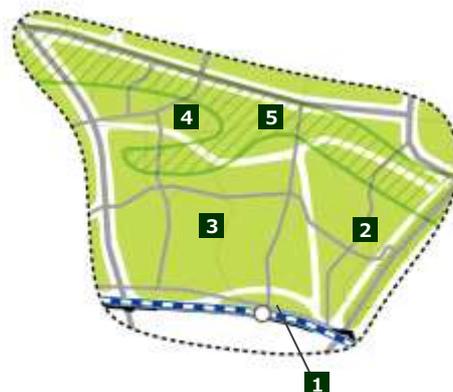
【都市づくり区域】

2 西台付近

3 徳丸付近

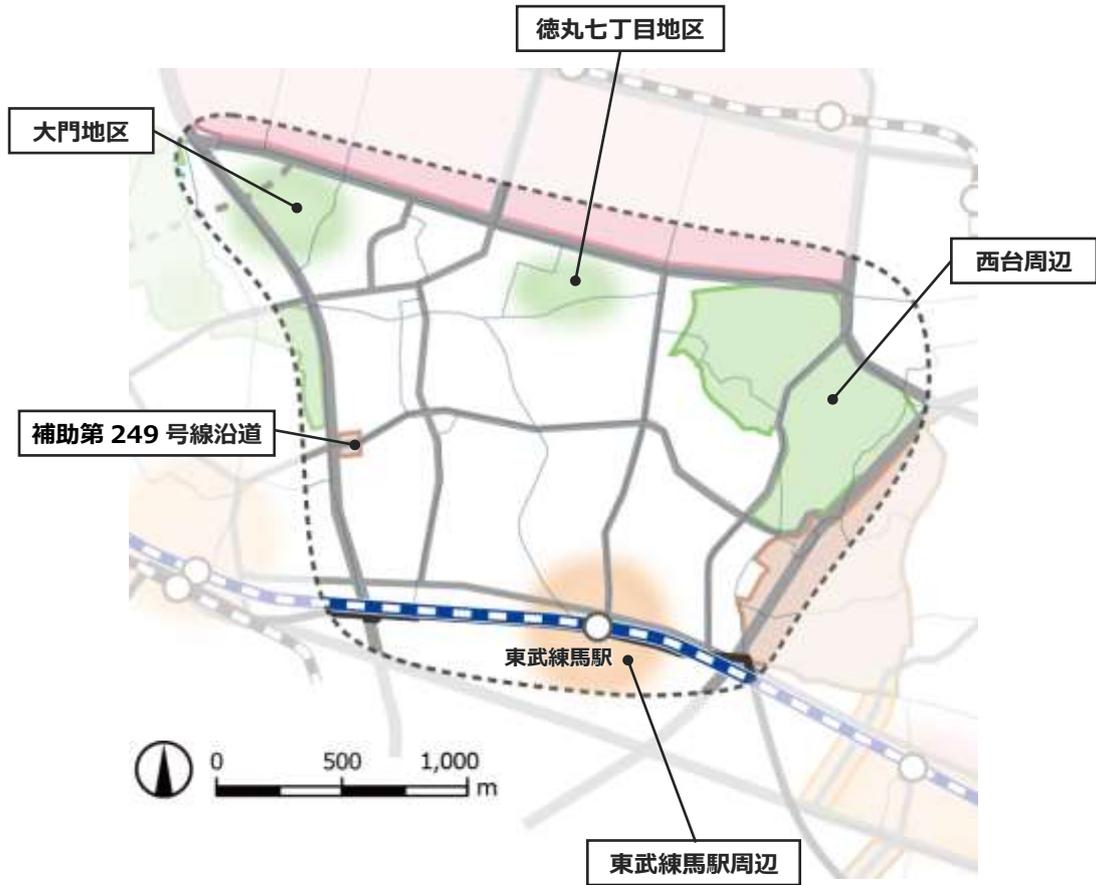
4 四葉付近

5 崖線付近

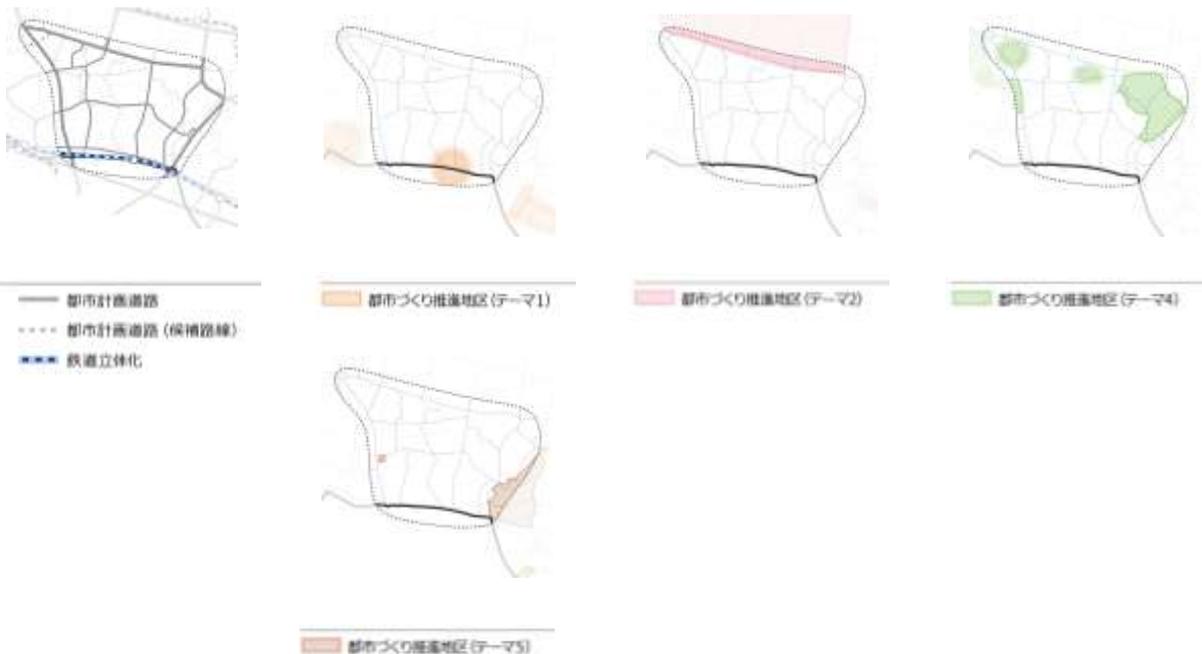


都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 東武練馬駅付近	<ul style="list-style-type: none"> 生活の拠点に位置付けられている東武練馬駅付近では、地域交通結節点としての東武練馬駅の利便性・安全性の向上を図ると共に、駅前商業を中心とした生活の拠点にふさわしいにぎわいを形成します。
2 西台付近	<ul style="list-style-type: none"> 西台付近では、地区計画などに基づき緑豊かな住環境を保全すると共に、都市基盤の整備を図ります。
3 徳丸付近	<ul style="list-style-type: none"> 徳丸付近では、農地を保全すると共に区民が農に親しむ場の整備等により、都市農業や農村の伝統文化に触れられる自然環境と調和した緑豊かな街並みを形成します。 災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や不燃化の促進等の防災性の向上を図ります。
4 四葉付近	<ul style="list-style-type: none"> 四葉付近では、農地を保全すると共に区民が農に親しむ場の整備等により、都市農業や農村の伝統文化に触れられる自然環境と調和した緑豊かな街並みを形成します。 四葉二丁目・徳丸八丁目周辺では、地区計画などに基づき、自然環境と調和した緑豊かな街並みの形成を図ります。
5 崖線付近	<ul style="list-style-type: none"> 崖線付近では、崖線沿いの樹林地を保全すると共に、緑の景観に配慮した緑豊かな街並みの形成を促進します。

都市づくり推進地区



凡例



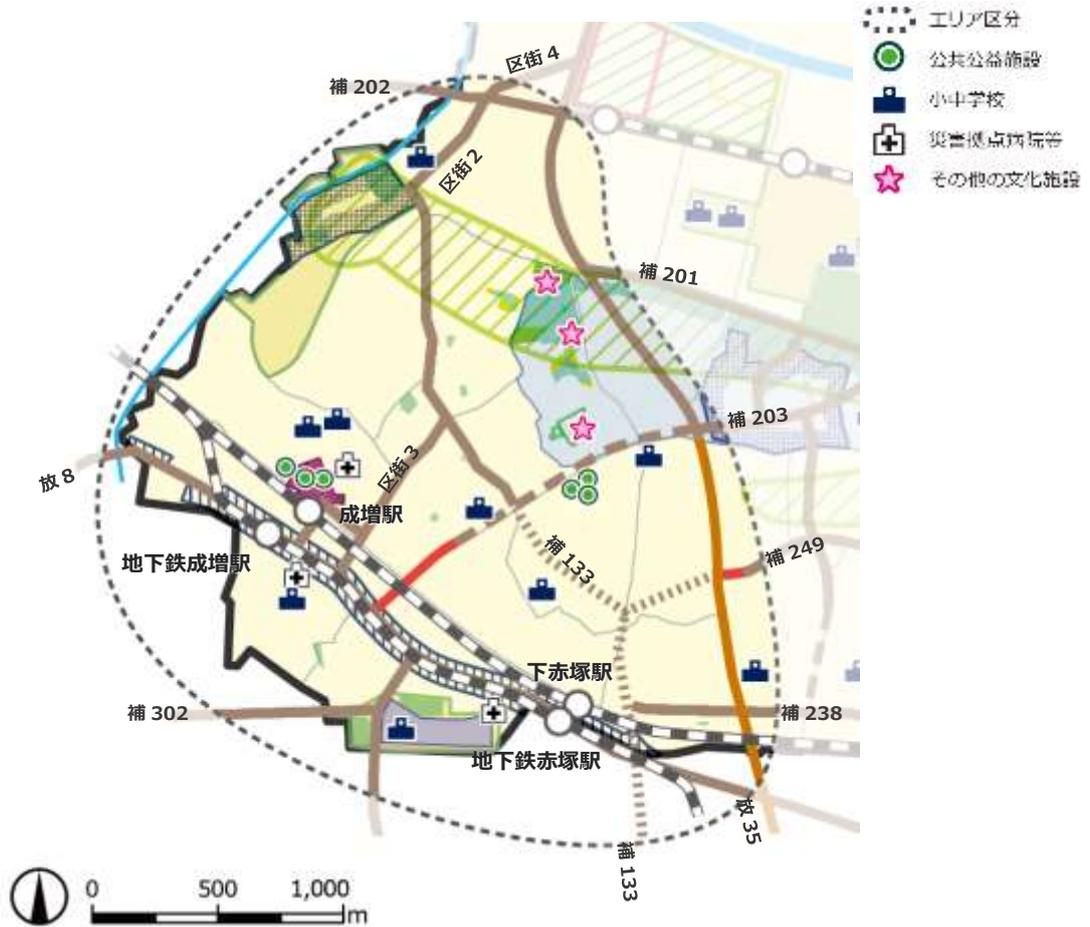
都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
東武練馬駅周辺	
◇東武練馬駅北口周辺の都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 東武練馬駅北口周辺では、駅や駅前の大規模商業施設の利用客により混雑していることから、駅周辺のにぎわいを周辺に広げ、駅や駅周辺の安全性の向上を図るための総合的な都市づくりを推進します。
徳丸七丁目・大門周辺	
◇農のみどり保全重点地区の整備	<ul style="list-style-type: none"> 農地の集積する地区では、生産緑地地区の下限面積の緩和による指定拡大を推進すると共に、営農の状況に応じて市民農園や区民農園等として農地としての機能の保全を図ります。 また、特別緑地保全地区制度や市民緑地制度等を組合せ、樹林や寺社等の緑と一体となった農的空間の保全をめざします。さらに、田園住居地域や農の風景育成地区等の指定についても検討します。
西台周辺	
◇緑の保全と良好な住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画などを活用した地域の都市づくりにより、無秩序な宅地化の抑制や生活道路等の整備を図り、高低差のある崖線沿いの樹林地、農地、社寺林等の緑の保全を図り、ゆとりのある良好な景観の低中層住宅地を形成します。
補助第249号線沿道（放射第35号線付近）	
◇都市計画道路の整備推進	<ul style="list-style-type: none"> 第四次事業化計画で優先整備路線に指定されている補助第249号線は、事業認可に向けて取り組みます。

3-6 赤塚・成増エリア

(1) 赤塚・成増エリアの現況

現況図

成増駅周辺に商業施設や医療施設が集積し、農地が比較的多く残り、戸建住宅や集合住宅の占める割合の高い、ファミリー世帯が多く住んでいるエリアです。

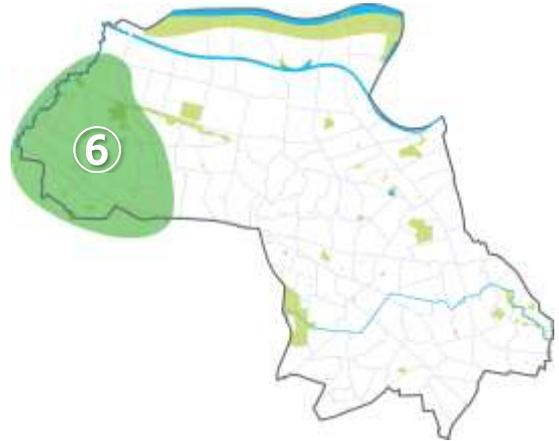


要素図



1) 居住者像

- ・高齢化率が区内で最も低く、生産年齢人口割合が区内で最も高い、若者が多く住んでいるまちです。
- ・平成19年(2007年)から平成28年(2016年)にかけての人口増加率をみると、生産年齢人口のみ区全体と比較して増加率が高く若い世代が移り住むまちです。
- ・世帯構成をみると、高齢者のいる世帯が少なく、他のエリアと比較して、子どものいる世帯が多い傾向にあります。
- ・平成20年度の副都心線の開業と、その後の東急東横線への乗り入れによる利便性の向上により、都心・副都心で働く人の転入が増加していると考えられます。



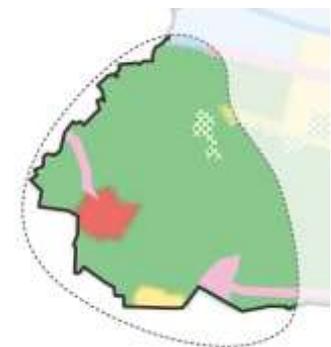
赤塚・成増エリア位置図

2) まちの成り立ち

- ・大正時代に鉄道が開通したことによりまちが拡大し、その後も戦後の高度経済成長期に農地が減少し、宅地化が急激に進んだまちです。
- ・赤塚城址や不動の滝、屋敷林や農地からなる武蔵野の原風景をとどめており、崖線沿いの樹林地等のまとまった緑と湧水がある、うるおいのある緑豊かなまちです。

3) 土地利用

- ・駅周辺には複合施設や商業施設が集積し、駅から500mの範囲内には病院が立地しており、区西部における生活の拠点となっています。
- ・駅周辺や幹線道路沿道では集合住宅の集積が進んでいますが、その他では戸建住宅や集合住宅、農地が混在する住宅地が広がるまちです。
- ・土地利用の誘導では、右図のように、閑静な住宅地保全ゾーン、都市機能集積ゾーン、生活利便性向上ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・成増駅へ接続するバス路線が19路線あり、バス停から300mの範囲内に病院、公共施設、商業施設等が立地しています。
- ・成増四・五丁目の中央部にはバス停から300m以上離れている地域があり、バス通行可能な道路がなく公共交通サービス水準が相対的に低い地域があります。

(2) 赤塚・成増エリアの都市づくりの主な課題

◇踏切遮断による渋滞や地域分断の解消

- ・踏切遮断による渋滞や地域分断の解消を図るため、東武東上線の連続立体化等を進めることが求められています。

◇成増駅周辺等のにぎわいの形成

- ・都市拠点に位置付けられている成増駅周辺では、区の北西部の玄関にふさわしいにぎわいづくりが求められています。

◇計画的な宅地開発の誘導

- ・農地や比較的大きい敷地を利用した無秩序な宅地開発が行われており、地区計画などの手法を活用して計画的な宅地開発を規制誘導し、良好なまちを作ることが求められています。

◇農や伝統文化を楽しめる場づくり

- ・豊富に存在する文化資源を活かした、農や伝統文化を楽しめる場の充実を図ることが求められています。

◇湧水、農地、崖線沿いの樹林地の緑等の保全・活用

- ・区内の中では緑が比較的多いエリアですが、農地等の緑が減少しており、湧水、農地、崖線沿いの樹林地の緑等を保全・活用して、緑豊かなまちを形成することが求められています。

◇土地区画整理すべき区域における良好なまちの形成

- ・区内で唯一土地区画整理事業を施行すべき区域が残っており、これらの場所では都市基盤が十分に整備されていないことから、多様な手法を活用して良好なまちの形成が求められています。

◇不燃化の促進

- ・下赤塚駅周辺等の一部地域では、災害の危険性が高い木造住宅密集地域が残存し、区が独自で推計した補正不燃領域率が60%未満の災害の危険性が高い地域があり、道路の拡幅や個別建替えの促進等を通じて、燃え広がらない安全なまちの形成が求められています。

◇幹線道路沿道の整備

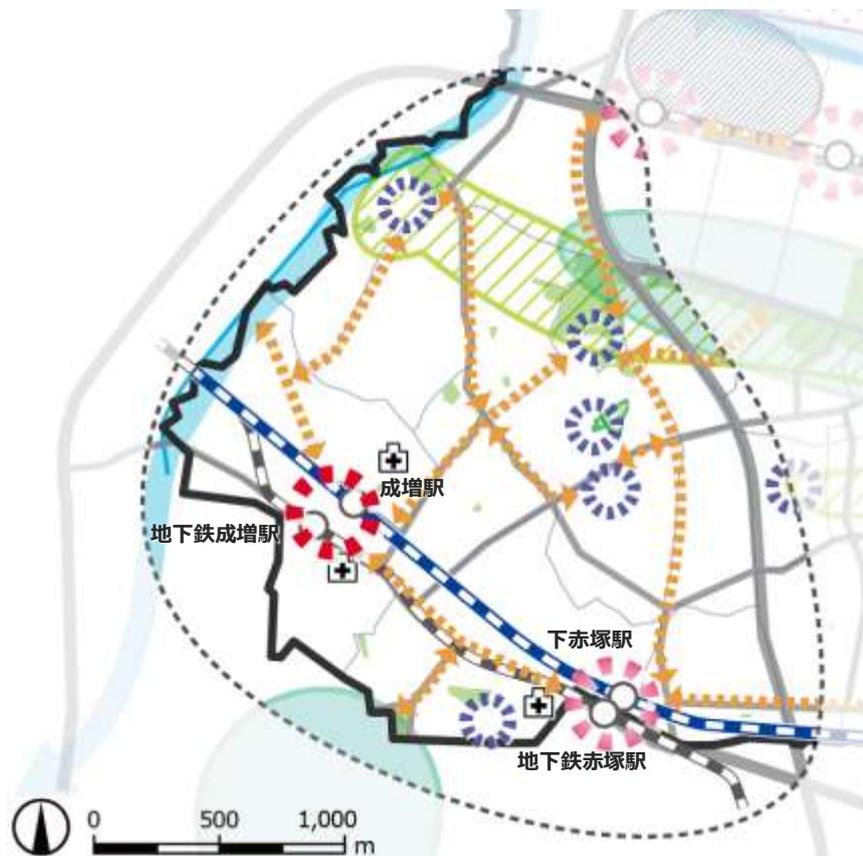
- ・川越街道沿道における周辺への騒音対策や、幹線道路としてふさわしいにぎわいの形成を図ることが求められています。

3) 赤塚・成増エリアの都市づくりの展開方針 都市づくりの目標と方向性

目
標

「駅周辺のにぎわいと豊かな自然・文化にふれる暮らしができるまち」

都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]



凡例

- | | |
|---------|----------------|
| エリア区分 | 災害拠点病院等 |
| エリア内の拠点 | 都市計画道路 |
| にぎわいの軸 | 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄) |
| 拠点 都市拠点 | 鉄道立体化 |
| 生活の拠点 | |
| 都市計画公園 | 河川・池等 |
| 都市計画緑地 | 河川軸 |
| みどりの拠点 | |
| 崖線 | |

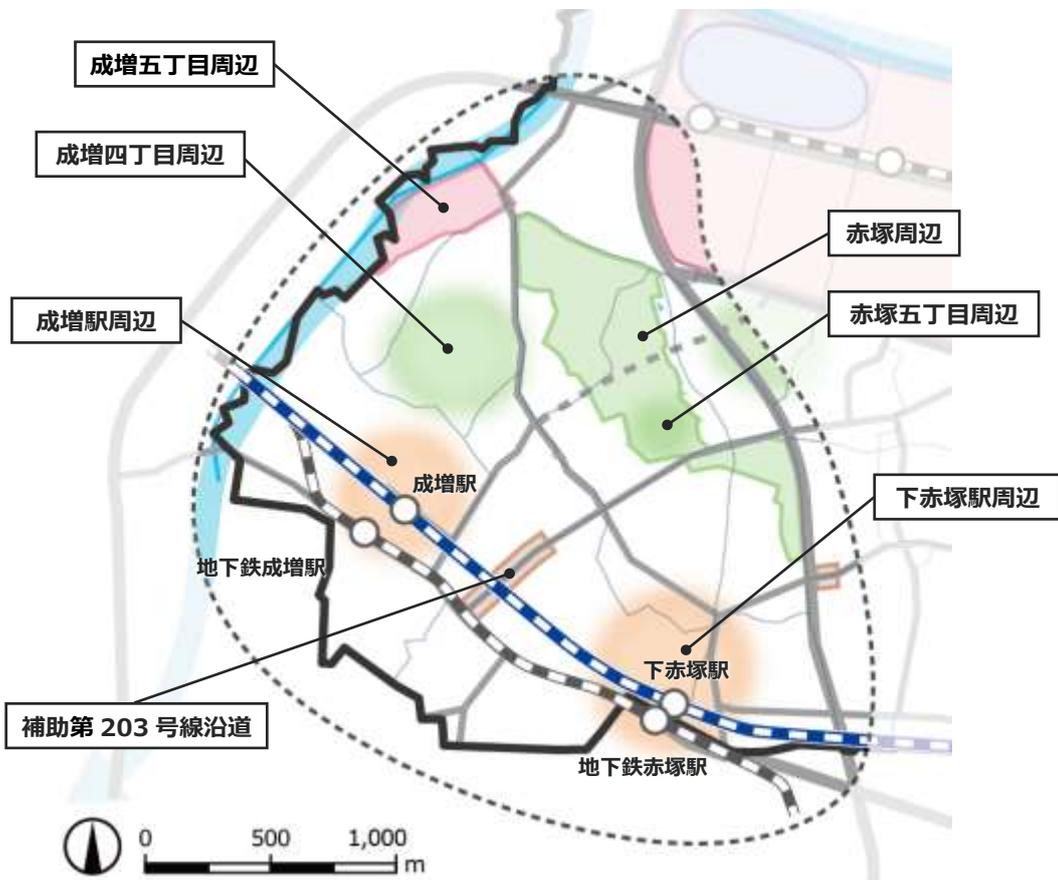
- 1 赤塚新町付近
- 2 下赤塚付近
- 3 成増付近
- 4 赤塚付近
- 5 三園付近
- 6 川越街道沿道
- 7 崖線付近

【都市づくり区域】

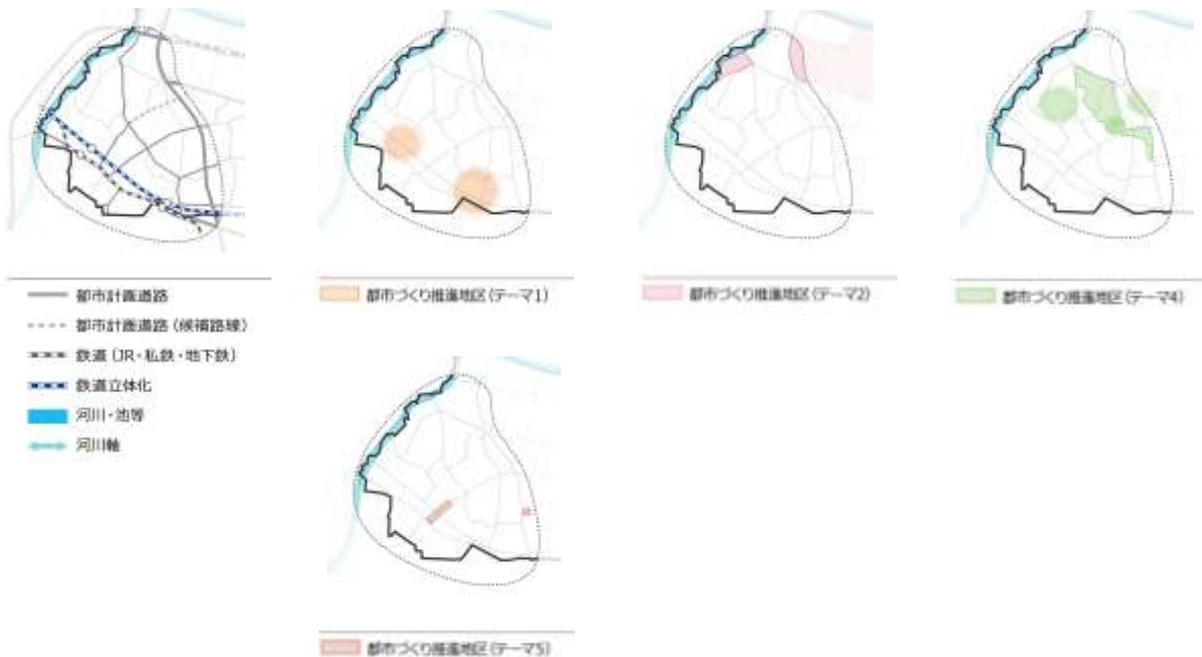


都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 赤塚新町付近	<ul style="list-style-type: none"> 赤塚新町付近では、隣接する光が丘地区と一体的な土地利用を誘導すると共に、緑豊かで良好な住環境の保全を図ります。
2 下赤塚付近	<ul style="list-style-type: none"> 生活の拠点に位置付けられている下赤塚駅周辺では、近隣の商店街におけるにぎわいを形成し、駅を中心とした利便性の高いまちをめざします。 災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や不燃化の促進等の防災性の向上を図ります。
3 成増付近	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に位置付けられている成増駅周辺では、駅周辺に都市機能を集積し、利便性の高いにぎわいのある拠点を形成します。 補助第203号線の整備を促進すると共に、沿道のにぎわいの形成や周辺の住環境を保全します。 農地が多く残る成増四丁目周辺では、都市農業の生産機能の保全・活用を図ると共に、緑豊かで良好な住宅地の形成を図ります。 大規模団地の建替えの進む成増五丁目周辺では、地区計画などにより、既存の緑地を活かした緑豊かで良好な住環境の保全を図ります。
4 赤塚付近	<ul style="list-style-type: none"> 区内で唯一残されている土地区画整理事業を施行すべき区域では、指定解除をめざし、赤塚地区市街地整備方針に基づき、地区計画を基本とした都市づくりを行います。 エリア内の拠点に位置付けられている区立美術館では、改修を契機として周辺の地域資源と一体となった、文化・交流機能の強化を図ります。 赤塚付近では、崖線沿いの樹林地と共に、区立美術館、郷土資料館、水車公園、赤塚植物園等の点在する地域資源を活用した回遊性の向上を図ります。 災害の危険性が高い木造住宅密集地域では、住環境の改善や不燃化の促進等の防災性の向上を図ります。
5 三園付近	<ul style="list-style-type: none"> 三園付近では、低層住宅地を基本としたゆとりある良好な住環境の保全・形成を図ります。
6 川越街道沿道	<ul style="list-style-type: none"> 川越街道沿道では、沿道地区計画などに基づき道路交通騒音の改善や幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
7 崖線付近	<ul style="list-style-type: none"> 崖線付近では、崖線沿いの樹林地を保全すると共に、緑の景観に配慮した緑豊かな街並みの形成を促進します。

都市づくり推進地区



凡例



都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
下赤塚駅周辺	
◇駅周辺の基盤整備と防災性の向上	・生活の拠点に位置付けられている下赤塚駅周辺では、点在する木造住宅密集地域の改善を図ると共に、駅周辺に生活の拠点にふさわしいにぎわいを形成するため、駅周辺の基盤整備を含めた総合的な都市づくりを検討します。
成増駅周辺	
◇駅周辺における商業・業務機能の集積	・都市拠点に位置付けられている成増駅・地下鉄成増駅では、駅周辺に商業・文化・居住機能を集積する都市づくりを行い、利便性の高いにぎわいのある拠点の形成を図ります。
成増五丁目周辺	
◇成増五丁目団地の更新	・成増五丁目周辺では、地区計画に基づき大規模団地の建替えに伴う良好な開発を誘導すると共に、高層化に伴い生じた空地の有効活用について、都の動向を把握しながら検討します。
成増四丁目周辺	
◇農のみどり保全重点地区の整備	・農地の集積する地区では、生産緑地地区の下限面積の緩和による指定拡大を推進すると共に、営農の状況に応じて市民農園や区民農園等として農地としての機能の保全を図ります。 ・特別緑地保全地区制度や市民緑地制度等を組合せ、樹林や寺社等の緑と一体となった農的空間の保全をめざします。さらに、田園住居地域や農の風景育成地区等の指定についても検討します。
◇農業体験学校の整備	・裾野を広げた後継者育成を行うと共に、農に親しむ環境を創出するため、農業体験学校の整備を進めます。
赤塚五丁目周辺	
◇農のみどり保全重点地区内の（仮称）農業園の整備	・赤塚五丁目周辺では、エリア内の拠点に位置付けられている赤塚植物園を拡張し、残存する農地を活用した（仮称）農業園を整備を行い、農に親しむレクリエーション機能を創出します。
赤塚周辺	
◇土地区画整理事業を施行すべき区域における都市づくりの推進	・赤塚周辺地区では、区内で唯一土地区画整理事業を施行すべき区域が指定されています。区画整理事業の施行が困難な地域では、地区計画などの多様な手法を活かした都市づくりを推進します。 ・松月院通りから北側のエリアでは、地区の内外に点在している多くの地域資源を活かした都市づくりを推進すると共に、細街路の拡幅や補助幹線道路の整備を推進します。 ・都市計画道路（候補路線）に位置づけた、区内を横断する成増から高島平にかけての道路を都市計画道路として整備を図ります。 ・赤塚公園や赤塚公園周辺地区では、赤塚地区の都市づくりの機運を踏まえて、区民主体の景観都市づくりに取り組んでいく等により赤塚公園や崖線の樹林地等の良好な自然景観を活かした都市づくりを進めます。
補助第 203 号線沿道（放射第 8 号線～六道の辻交差点）	
◇都市計画道路の整備促進	・第四次事業化計画で優先整備路線（都施行）に指定されている補助第 203 号線は、事業認可に向けて東京都と連携して進めます。

3-7 新河岸・高島平エリア

(1) 新河岸・高島平エリアの現況

■ 現況図

エリア内に4つの駅があることに加えて、計画的に整備された住宅団地、公園、医療施設があり生活利便性が高く、近年、住宅団地等では高齢化が進んでいるエリアです。



要素図



1) 居住者像

- 平成 19 年（2007 年）から平成 28 年（2016 年）にかけての人口増加率が約 0.7%と他のエリアと比較して著しく低く、生産年齢人口は約 12%、年少人口は約 3.4%減少しています。
- 老年人口は約 44.3%増加しており、高齢化率は約 29.2%と区内で最も高い傾向にあります。
- 高齢者のいる世帯が多く、高齢者のみの世帯が約 16.3%を占めています。
- 団地居住者の高齢化が進行する一方で、新しい区民の転入が少ないことから人口の増減がほぼないと考えられます。

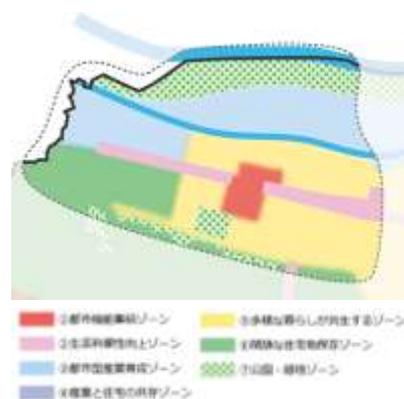


2) まちの成り立ち

- 明治維新後に荒川流域の農地開発により水田が整備されましたが、昭和 40 年頃からの日本住宅公団による大規模な土地区画整理事業により、大規模集合住宅団地や戸建住宅地が整備されました。また、住宅用地に占める集合住宅用地の比率が約 64.9%と高い傾向にあります。
- 荒川、新河岸川周辺は、かつては荒川沿いに広がる水田地帯でしたが、昭和 30 年代の土地改良事業を契機に都市化が進み、工場や事務所等が進出し区を代表する工業集積地になりました。

3) 土地利用

- 新河岸川沿いは準工業地域や工業地域に指定されており、水再生センターや清掃工場等の公共施設と大規模工場が集積しています。また、高島平六丁目では東京都西北部流通業務団地に指定されており、都内でも有数の物流集積地となっています。
- 都営三田線より南側では、計画的に整備された住宅団地と公共施設、医療施設、公園があり、都営三田線と新河岸川に挟まれた場所では、住商工が混在しています。
- 区の緑と水の骨格となる、荒川・新河岸川や高島平緑地等のうるおいのある緑豊かなまちです。
- 区立高島平温水プール、徳丸ヶ原野球場等のスポーツ施設や運動場が多く立地しています。
- 土地利用の誘導では、右図のように、多様な暮らしが共生するゾーン、都市型産業育成ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・都営三田線がエリア中央の東西方向を走っていますが、西高島平駅が終着駅となっており、鉄道では都心方向以外には移動できず、10年前と比較して全4駅の乗車人員が減少しています。
- ・新河岸川以南の大半の区域では、駅から500mの範囲内に含まれており、病院や地域センター、区民事務所等のほぼ全てが、駅から500m（高島平地域は400m）の範囲内もしくはバス停から300mの範囲内にある、公共交通が便利なまちです。
- ・新河岸や三園の一部に公共交通サービス水準が相対的に低い地域があります。

(2) 新河岸・高島平エリアの都市づくりの主な課題

◇誰もが安心して快適に住み続けられる都市基盤適切な維持管理・計画的な更新

- ・道路や公園、駅前広場等の都市基盤、運動施設等の公共施設、小学校跡地等の区有地の適切な維持管理、計画的な機能更新や再編を進め、誰もが安心して快適に住み続けられる機能の充実が求められています。

◇高齢化へのさらなる対応

- ・区内で最も高齢化が進んでいる高島平では、シニア世代の活動が活発で介護認定率が低い特徴がありますが、さらなる高齢化が進行することが予想され、板橋区版AIPのモデル地域として取り組んでいくことが求められています。

◇工場と住宅の共存、操業環境の保全

- ・準工業地域では、工場と住宅が混在し、住環境と操業環境それぞれ損なわれている場所があり、工場と住宅の共存、操業環境の保全を図ることが求められています。

◇新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新

- ・大規模工場が集積する荒川と新河岸川にはさまれた区域、西高島平駅北側の流通業務団地では、引き続き競争力を維持・強化するため、操業環境の保全とあわせて、新しい時代のニーズに対応した施設に更新できる環境を整え、産業機能の維持・更新を促進することが求められています。

◇健康づくり・スポーツに気軽に取り組める環境の整備

- ・本エリアは公園や運動施設が比較的充実しているエリアですが、公園や運動施設を活用した健康づくり・スポーツに気軽に取り組める、より良い環境の整備が求められています。

(3) 新河岸・高島平エリアの都市づくりの展開方針

都市づくりの目標と方向性

目標 「誰もが働きやすく、住み慣れた場所で住み続けられる活力にあふれたまち」

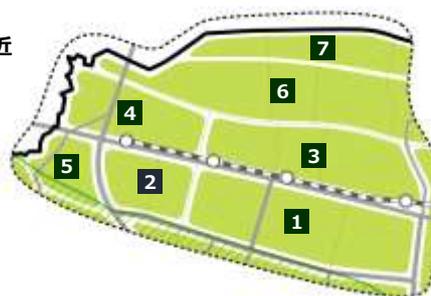
都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]



凡例

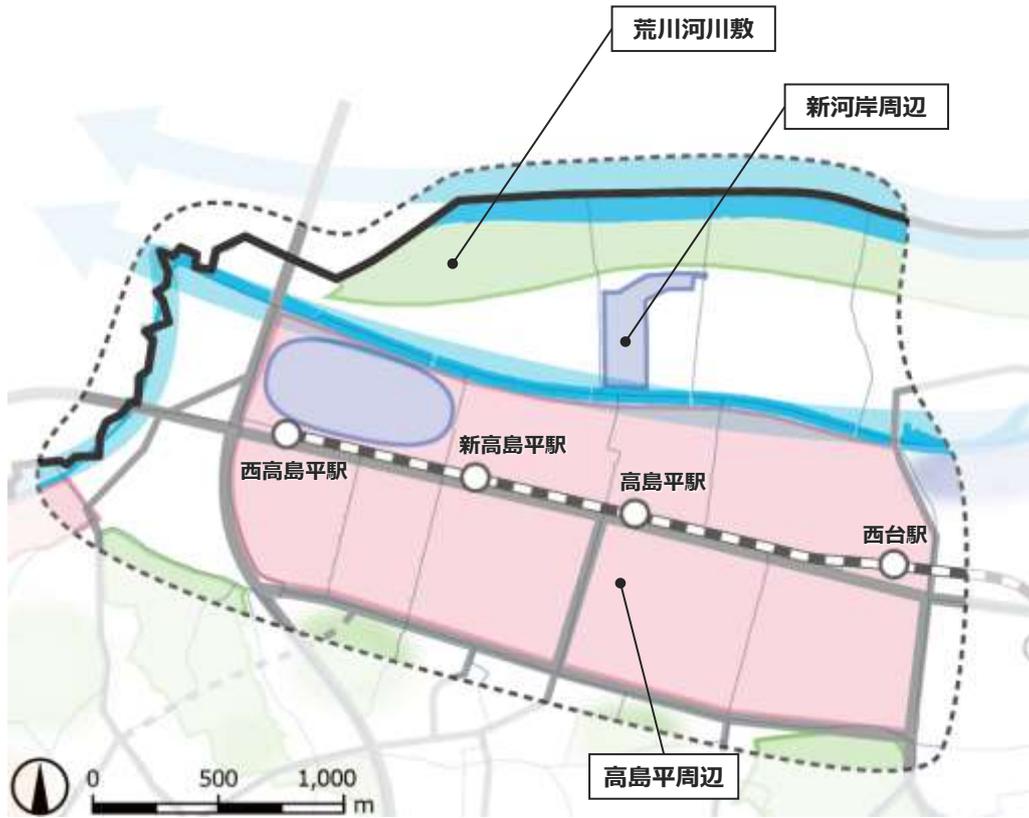
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● エリア区分 ● エリア内の拠点 → にぎわいの軸 ● 拠点 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市拠点 ● 生活の拠点 ● 物流拠点 ● 産業集積地 — 河川・池等 → 河川軸 | <ul style="list-style-type: none"> □ 大学 □ 災害拠点病院等 — 都市計画道路 — 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄) ■ 都市計画公園 ■ 都市計画緑地 ■ みどりの拠点 ■ 座線 |
|--|---|

- | | | |
|----------|----------------|-----------|
| 1 | 高島平一～三丁目付近 | 【都市づくり区域】 |
| 2 | 高島平四・五丁目付近 | |
| 3 | 高島平七～九丁目付近 | |
| 4 | 高島平六丁目・三園二丁目付近 | |
| 5 | 三園付近 | |
| 6 | 新河岸付近 | |
| 7 | 荒川付近 | |

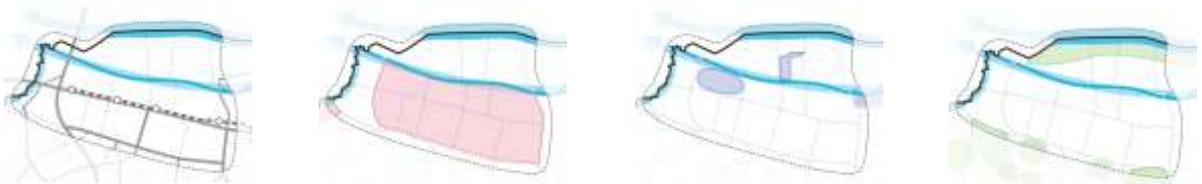


都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 高島平一～三丁目付近	<ul style="list-style-type: none"> 高島平一丁目では、大学や病院を中心とした高齢者や障がい者、外国人居住者支援を展開し、安心・安全に生活できる住環境の形成を図ります。 高島平二・三丁目では、既存エリア内の拠点に位置付けられている公有地等の既存ストックの活用を行い、長期的な都市再生を展開します。
2 高島平四・五丁目付近	<ul style="list-style-type: none"> 高島平四・五丁目では、一戸建て住宅がまとまって立地しており、緑豊かで暮らしやすい良好な住環境に囲まれ愛着の持てるまちをめざし、敷地分割やミニ開発等を抑制するため、地元発意による良好な街並みづくりや住環境の保全を図ります。
3 高島平七～九丁目付近	<ul style="list-style-type: none"> 高島平七・八丁目では、住宅と店舗が併存した生活利便性の高い商店街を形成すると共に、駅前機能の向上により、日常的な生活の拠点の形成を図ります。 高島平八・九丁目では、熱帯環境植物館や高島平温水プール等の区立施設を活用したにぎわいの形成を図ります。 西台駅北側の人工地盤では、駅へのアプローチの改善による周辺との連続性の確保を図り、駅前にふさわしい空間や機能の再構築を図ります。
4 高島平六丁目・三園二丁目付近	<ul style="list-style-type: none"> 物流拠点に位置付けられている高島平六丁目では、流通業務団地の機能更新にあわせた周辺の物流施設を集約し、物流拠点の形成を図ります。 三園二丁目では、新たな工場の誘致や既存工場の拡大を促進し、ものづくり産業集積の維持・向上を図ります。
5 三園付近	<ul style="list-style-type: none"> 三園付近では、地域環境と調和したゆとりある良好な住居環境の保全・形成を図ります。
6 新河岸付近	<ul style="list-style-type: none"> 産業集積地に位置付けられている新河岸付近では、新たな工場の誘致や既存工場の拡大を促進し、ものづくり産業集積の維持・向上を図ります。
7 荒川付近	<ul style="list-style-type: none"> みどりの拠点に位置付けられている荒川河川敷では、自然地を保全すると共に、自然と共生する野外レクリエーションの場となる「光と風の荒川」を整備します。

都市づくり推進地区



凡例



- 都市計画道路
 - 都市計画道路 (候補路線)
 - *** 鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
 - 河川・池等
 - 河川軸
- 都市づくり推進地区 (テーマ2)
 - 都市づくり推進地区 (テーマ3)
 - 都市づくり推進地区 (テーマ4)

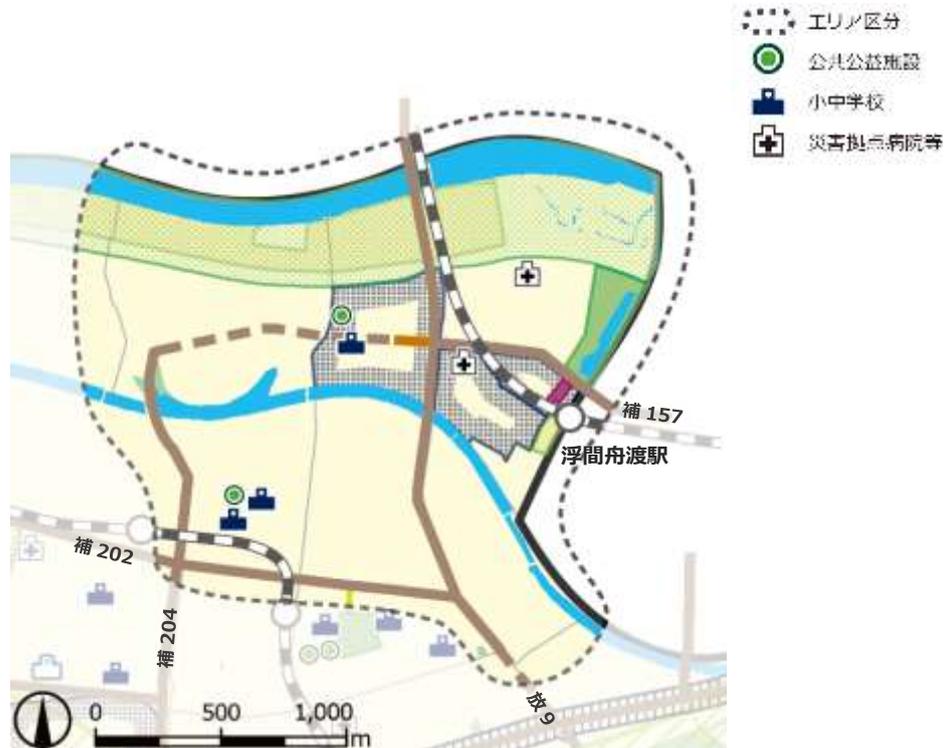
都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
高島平周辺	
◇高島平地域グランドデザインに基づく都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 高島平地域では、未来志向の地域ビジョンである「高島平地域グランドデザイン」に基づき、にぎわいの核となる交流核[※]・生活核[※]の整備、「民・学・公」が連携した「アーバンデザインセンター高島平 (UDCTak)」を活用した都市再生やエリアマネジメントを推進します。 高島平地域の都市再生を推進するため、まちづくりプラン等により、駅周辺の拠点の形成、計画的な土地利用の転換、市街地開発事業や土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の更新を図り、誰もが住み続けられるにぎわいと活力のあるまちをめざします。
◇エリアエネルギーマネジメントの導入による低炭素社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生にあたっては、高島平地域グランドデザインに寄与するため、エネルギーのネットワーク化や環境負荷の低減に向けたエリアエネルギーマネジメントの導入を検討し、低炭素社会実現に向けた環境負荷の少ないまちをめざします。
◇駅周辺の商業・サービス機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に位置付けられている高島平駅周辺では、回遊の起点となる駅周辺のにぎわいを形成するため、駅前広場や歩行者・自転車利用ネットワークの充実とプロムナードの整備により、地域交通結節機能の強化や回遊性の向上を図ります。
◇良好な住環境の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> 地元発意による計画的な高島平二・三丁目の都市再生を推進し、既存住宅のストック活用、地区計画などのまちのルールを検討し、都市機能を更新することで、良好な住環境の維持・向上を図ります。 高島平四・五丁目では、地元発意による地区計画や建築協定等によるまちのルールにより、緑豊かな良好な住環境の維持・形成を図ります。
◇板橋区版 AIP のモデル地域としての都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 安心して住み続けられるまちをめざして、地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版 AIP のモデル地域としての都市づくりを推進します。
◇流通業務団地の老朽化に伴う機能更新	<ul style="list-style-type: none"> 物流拠点である高島平六丁目では、適切に機能更新を行うと共に、流通業務団地の機能更新にあわせて周辺の物流施設を集約し、高度利用を行うことで効率的な物流の形成を図ります。 災害時における広域的な緊急物資の輸送拠点としての機能を果たします。 流通業務団地の更新にあわせて、西高島平駅周辺のにぎわいの形成を図ることを検討します。
◇高島平プロムナード基本構想に基づく整備	<ul style="list-style-type: none"> 高島通り周辺や団地中央通りの首都高速第5号線から徳丸ヶ原公園の周辺では、高島平プロムナード基本構想に基づき、沿道との一体的な歩行空間や緑地の整備を行い、緑豊かな居場所の形成を図ります。
新河岸周辺	
◇工場の操業環境と居住の調和	<ul style="list-style-type: none"> 新河岸二丁目では、地区計画などにより居住系土地利用との協調に配慮しつつ産業・工業用地の保全を図り、住工混在の進行を抑制すると共に、工業地域として良好な操業環境の維持・保全を図ります。
荒川河川敷	
◇荒川河川敷の活用	<ul style="list-style-type: none"> 荒川河川敷では、いたばし花火大会や板橋 city マラソン等の自然と共生した野外レクリエーションの場としてのイベントの開催や日常的なスポーツの場としての活用を図ります。

3-8 坂下・舟渡エリア

(1) 坂下・舟渡エリアの現況

現況図

専用工場、住居併用工場が集積した工業のまちから、住工が混在するまちへと変化していることで人口増加が著しく、荒川や新河岸川等の水辺の緑が豊かなエリアです。

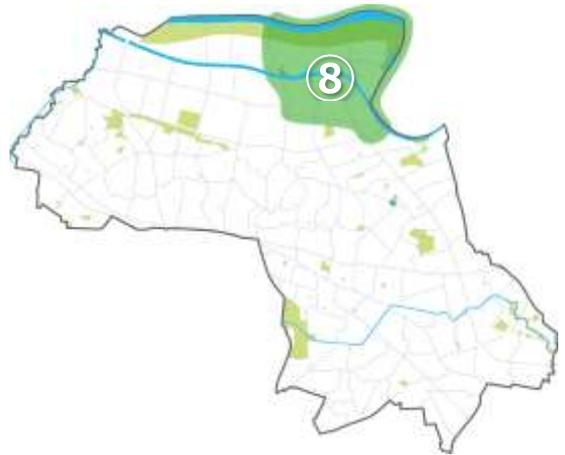


要素図



1) 居住者像

- ・8つのエリアの中で、最も人口が少ないエリアです。
- ・他のエリアと比較して、年少人口、老年人口の割合がやや高く、人口は平成19年（2007年）から平成28年（2016年）にかけての人口増加率は約9.2%と区内で2番目に高い傾向にあります。
- ・特に老年人口の増加率が約50.6%と極めて高く、高齢化が顕著に進行しています。
- ・平均世帯人員は2.02人/世帯であり、子どもがいる世帯が比較的多く住むまちです。
- ・浮間舟渡駅周辺や坂下周辺では、工場跡地の宅地化等によるマンション開発が進んだため、ファミリー世帯の転入が増加していると考えられます。



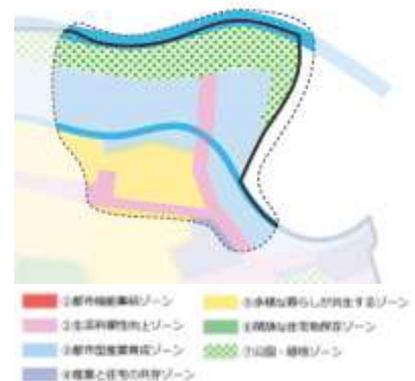
坂下・舟渡エリア位置図

2) まちの成り立ち

- ・生産工場や輸送施設と、その事務所建築物が多くを占める区内一の工業のまちです。

3) 土地利用

- ・新河岸川南側には住宅地が広がっており、住宅用地に占める集合住宅用地の比率が約71.8%と非常に高い傾向にあります。
- ・荒川や新河岸川、都立浮間公園等の水辺を身近に感じられる環境が形成されており、荒川河川敷等の公園・空地の面積割合が30%を超えています。
- ・土地利用の誘導では、エリアの大半が都市型産業育成ゾーンとして土地利用の方針を定めています。



4) 交通

- ・ほぼ全域が、駅から500mの範囲内もしくはバス停から300mの範囲内に含まれる公共交通が便利なまちです。

(2) 坂下・舟渡エリアの都市づくりの主な課題

◇工場と住宅の共存、操業環境の保全

- ・準工業地域・工業地域では、工場と住宅が混在し、住環境と操業環境がそれぞれ損なわれている場所があり、工場と住宅の共存、操業環境の保全を図ることが求められています。

◇新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新

- ・荒川と新河岸川にはさまれた区域では、大規模工場が集積しています。引き続き競争力を維持・強化するため、操業環境の保全とあわせて、新しい時代のニーズに対応した施設に更新できる環境を整え、産業機能の維持・更新を促進することが求められています。

◇健康づくり・スポーツに気軽に取り組める環境の整備

- ・公園や運動施設を活用した健康づくり・スポーツに気軽に取り組めるより良い環境の整備が求められています。

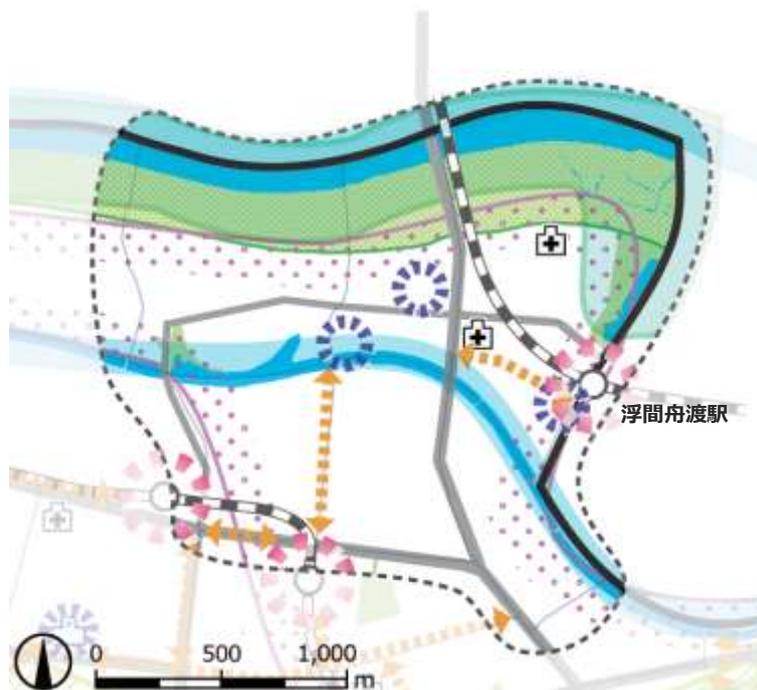
(3) 坂下・舟渡エリアの都市づくりの展開方針

都市づくりの目標と方向性

目 標

「緑と水がある暮らしと産業活力が共存したまち」

都市づくり区域 [エリア内の拠点・にぎわいの軸]

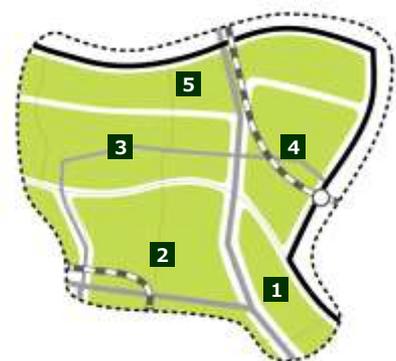


凡例

エリア区分	災害拠点病院等
にぎわいの軸	都市計画道路
拠点 生活の拠点	鉄道 (JR・私鉄・地下鉄)
産業集積地	
都市計画公園	河川・池等
都市計画緑地	河川軸
みどりの拠点	

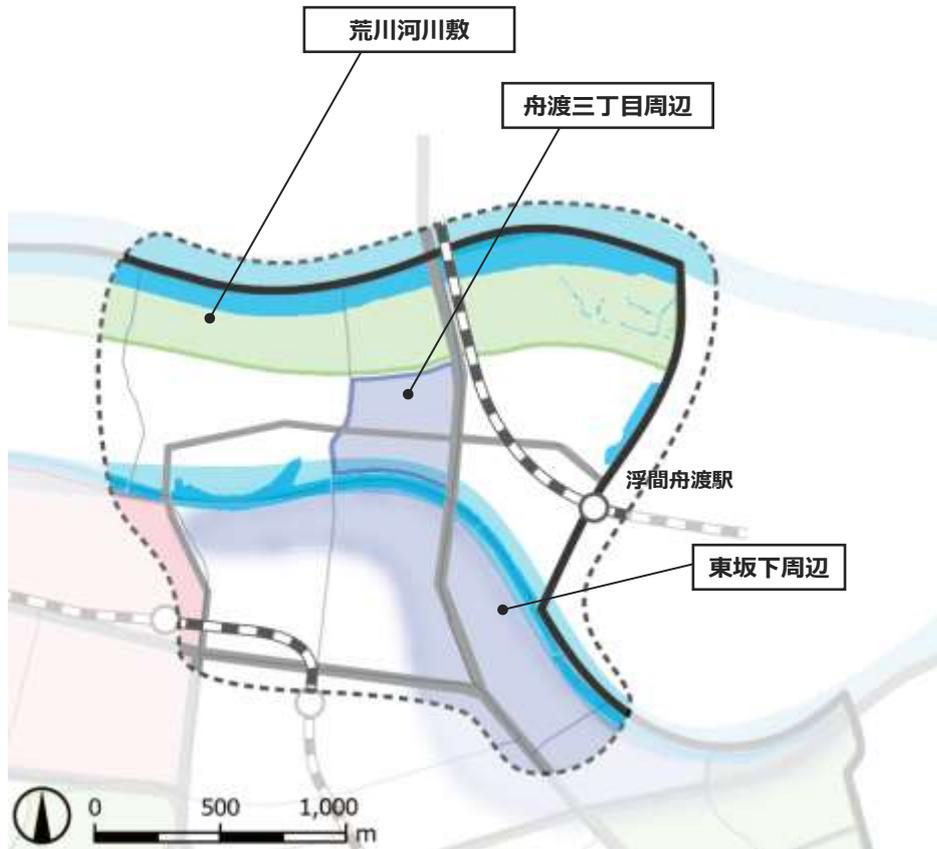
- 1 東坂下付近
- 2 蓮根付近
- 3 新河岸付近
- 4 舟渡付近
- 5 荒川付近

【都市づくり区域】

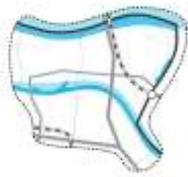


都市づくり区域	都市づくりの展開方針
1 東坂下付近	<ul style="list-style-type: none"> 東坂下付近では、沿川や対岸、周辺のまちに配慮した地域に融合した工業の立地を誘導し、暮らしと産業が調和するまちの形成を図ります。
2 蓮根付近	<ul style="list-style-type: none"> 蓮根付近では、生活の拠点に位置付けられている蓮根駅周辺や幹線道路沿道のにぎわいを形成します。 現在の土地利用を維持するため、住商工の共生を図ると共に、公園や緑道を中心とした緑豊かなまちを形成します。
3 新河岸付近	<ul style="list-style-type: none"> 舟渡三・四丁目の工業系用途地域内では、新たな工場の誘致や既存工場の拡大を促進し、ものづくり産業集積の維持・向上を図ります。 舟渡三丁目では、地区計画などに基づき、産業環境の中における住環境や商業地の形成に配慮した土地利用の誘導を行い、住商工が調和したまちをめざします。
4 舟渡付近	<ul style="list-style-type: none"> 生活の拠点や地域交通結節点に位置付けられている浮間舟渡駅周辺では、駅前にふさわしいにぎわいの形成、鉄道とバス等の乗換え利便性の向上を図ります。 舟渡一丁目では、地区計画などに基づき住商工が共生した地域特性を活かした、活力あるまちをめざすと共に、歩行者空間の確保、沿道や民有地の緑化を図り、緑豊かなまちを形成します。 舟渡二丁目では、住商工の共生を図ると共に、みどりの拠点に位置付けられている荒川河川敷や浮間公園に配慮した景観を誘導します。
5 荒川付近	<ul style="list-style-type: none"> みどりの拠点として位置付けられている荒川河川敷では、自然地を保全すると共に、自然と共生する野外レクリエーションの場となる「光と風の荒川」を整備します。

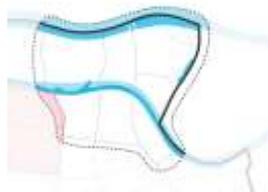
都市づくり推進地区



凡例



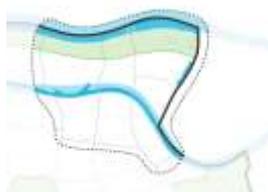
- 都市計画道路
- *** 鉄道（JR・私鉄・地下鉄）
- 河川・池等
- 河川敷



都市づくり推進地区(テーマ2)



都市づくり推進地区(テーマ3)



都市づくり推進地区(テーマ4)

都市づくり推進地区	
都市づくりの展開方針	取組内容
東坂下周辺	
◇工業系用途地域における操業環境の充実	・産業集積地に位置付けられている工業地域や工業専用地域では、特別工業地区の指定や特別工業地区建築条例等の見直しを検討し、ものづくり産業集積の維持・向上を図ります。
舟渡三丁目周辺	
◇工場の操業環境と居住の調和	・舟渡三丁目地区では、住宅系と工業系の土地利用の協調に配慮し、秩序ある街並みの形成を図りつつ、住環境や操業環境に支障ある業種の工場等を制限することにより、良好な生産環境の保全・育成を推進します。
◇都市計画道路の整備推進	・補助第 204 号線では、交差点での渋滞を解消し、道路ネットワークの向上を図るため、都市計画道路の整備を推進します。
荒川河川敷	
◇荒川河川敷の活用	・荒川河川敷では、いたばし花火大会や板橋 city マラソン等の自然と共生した野外レクリエーションの場としてのイベントの開催や日常的なスポーツの場としての活用を図ります。

第7章



都市づくりの推進に向けて

- 1 都市づくりの推進に向けた基本方針
- 2 協働による都市づくりの推進
- 3 施策・事業の計画的な推進

多様な主体による 協働の都市づくりの推進

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちを実現するためには、多様な主体が都市づくりビジョンの将来像を共有し、それぞれの役割を認識して協働で都市づくりを行うことが必要です。また、6つのテーマ別の指標を用いて、望ましい都市生活の姿の達成状況を評価・検証しながら都市づくりを進めることで、都市生活の質の向上を図ります。

多様な主体と連携した 協働の都市づくり

行政、区民、町会、NPO 法人・ボランティア団体等の区民団体、区内事業者や民間開発事業者、大学等の多様な主体が都市づくりビジョンを共有し、それぞれの役割に応じた都市づくりを行い、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちを実現します。

協働による都市づくりの 推進

都市づくりの人材育成や、企画・構想段階からの区民等の参加機会の拡大、区民や事業者との情報共有や区独自の支援により、区民や事業者主体の都市づくりを推進します。

施策・事業の 計画的な推進

庁内横断的な都市づくりを進めるために、連絡調整会議を設け調査、計画立案、事業実施等の各段階において協議・調整を図ります。また、6つのテーマ別に進行管理を行う指標と目標値を設定し、都市生活の変化を把握しながら、望ましい都市生活の姿の達成状況を評価することで、区民に都市生活の変化を分かりやすく伝えながら、施策の見直しを行います。

第7章 都市づくりの推進に向けて

1 都市づくりの推進に向けた基本方針

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちを実現するためには、行政のみならず、区民、町会やNPO・ボランティア等の区民団体、区内の一般事業者や民間開発事業者、大学等の多様な主体が、都市づくりビジョンを共有し、それぞれの役割を認識して協働で都市づくりを行っていくことが重要です。

1-1 多様な主体と連携した協働の都市づくり

- ・多様な主体との協働を推進するため、都市づくりに関する条例や要綱の制定を検討し、各々で役割分担をして都市づくりを進める体制の構築を行い、協働の都市づくりを推進します。
- ・広域的なまちの課題を解決するため、東京都や周辺の自治体との連携を推進します。

区民、区民団体、区内事業者、民間開発事業者、大学、区等の役割分担

【区民・区民団体等】

- ・都市づくりへの参画や提案を行い、地域の活力と魅力の向上を図る
- ・都市づくりビジョンの理解とその実現に向けた協力 等

【区内の一般事業者】

- ・都市づくりへの参画や提案を行い、地域の活力と魅力の向上を図る

【民間開発事業者】

- ・開発事業等の民間事業者の経済活動における、都市づくりビジョン実現の協力と周辺の区民等の関係者への周知、理解の促進 等

【大学等（専門家）】

- ・専門的な視点に立った調査・研究、まちづくりプラン等の立案、都市づくりの推進に関する多様な主体間の活動のコーディネート
- ・専門性を活かした、新たな産業の創出、にぎわいづくりへの支援 等

【区】

- ・都市づくりの推進に向けて必要な調査、計画の立案
- ・都市づくりビジョンの実現に向けた、庁内横断的な施策・事業を推進する体制づくり
- ・区民や事業者等の都市づくりへの周知、支援（情報提供、コンサル派遣等）
- ・都市づくりビジョンの実現に向けた、国や都、近隣区、関係事業者（鉄道事業者等）との連携や協力要請 等

1-2 都市づくりに大きく関わる事業者との協働の推進

- ・鉄道事業者、バス事業者、都市再生機構等の都市づくりに大きく関係する事業者と協働して都市づくりを推進するため、定期的に連絡調整を行う場を設けます。

1-3 都市経営の視点に立った都市づくり

- ・戦略的に都市のイメージを高めることで選ばれるまちをめざし、地域資源の強みを活かした施策や東武東上線の立体化にあわせた沿線の都市づくり等を集中的に行います。
- ・公共施設等の整備に関するマスタープランや板橋区橋りょう長寿命化修繕計画等に基づき、計画的な整備と将来需要を見通したコストの最適化に取り組みます。

Column アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）の取組

- ・高島平地域は、生産年齢人口の減少と急速な高齢化の進行、公共施設をはじめとする建築物や設備の老朽化等、様々な課題を抱えています。こうした課題に対応するため、高島平地域ランドデザインを平成 27 年 10 月に策定し、都市再生のモデルの提案をしています。
- ・アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）は、高島平地域ランドデザインで示された将来像を共有し、民・学・公が連携し、地域に開かれた議論や活動の場とするため、平成 28 年 11 月に設立されました。
- ・UDCTak では、第一弾の取組として、西台駅から西高島平駅を結ぶ高島平緑地や、徳丸ヶ原公園から赤塚公園を結ぶ「けやき通り沿い」をプロムナード（散策道）としてリデザインする計画に対し提案・提言する等の高島平の都市再生を見据えた未来志向のアイデアが芽を出しはじめています。



高島平プロムナード



ワークショップの様子

2 協働による都市づくりの推進

多様化する区民の生活において、身近なまちの課題に取り組むためには、区民や事業者一人ひとりが身近な地区の都市づくり活動の担い手となって、区民・事業者主体の活動を活発にすることが重要です。

区では、区民・事業者主体の協働による都市づくり活動を支援し、継続的な活動に結びつけるため、次のような内容に取り組みます。

2-1 都市づくりの人材育成

- ・都市づくりに関する知識や、多様な主体との連携に基づく協働の都市づくりに対応できる区職員を育成します。
- ・都市づくり関連情報の提供や勉強会の開催等により、身近な地区の都市づくりのキーパーソンとなる人材の育成を図ります。
- ・学校教育において、都市づくりに関する情報提供や講師の派遣等を行い、教育現場における区の都市づくりを学ぶ機会を提供し、将来の都市づくりを担う子どもや若者を育成します。

2-2 都市づくりの企画・構想段階から区民等の参画や意向を反映

- ・都市づくりに関する区民や事業者の理解と協力を得るために、施策・事業の性格に応じて区民等の参加の機会を増やします。
- ・区民や事業者に都市計画制度を身近に感じてもらうため、都市計画の周知や手続きに関する要綱等の制定を検討します。

Column

加賀まちづくり協議会の取組

加賀まちづくり協議会は、平成5年（1993年）に前身となる加賀まちづくり検討会が発足し、加賀のまちづくりについて活動してきました。平成14年（2002年）に加賀一・二丁目地区地区計画が決定した後も、加賀まちづくり協議会として様々な活動を続けており、活動が評価されています。

活動のひとつとして、大規模開発時に、民間事業者と協議を行い貫通路や広場の整備を促してきました。

また、景観まちづくりの提案を行い、提案を受けた区が景観形成重点地区の指定を行いました。



テナントモール
のある貫通路



マンション開発に伴う
提供公園と防災倉庫

2-3 区民や事業者の都市づくりへの支援

- ・様々な情報発信手段を活用し、区民や事業者による、都市づくりのきっかけから、都市づくりに関する情報について様々な機会を設けて提供し、区民や事業者との情報共有に努めます。
- ・都市づくりに関する区民・事業者が相互の意見交換を通じて主体性を高め、身近な地区単位の課題の共有や都市づくりの実現に至る手法の検討等の活動を支援します。
- ・国や都の支援策とあわせて、都市づくりに関する条例や要綱等に基づく区独自の支援策を検討します。

【支援方策】

▶都市づくり関連情報の発信

- ・都市計画制度や区が行っている都市づくり、まちづくり協議会等が行っている活動等を、区ホームページや広報いたばしを通じて情報発信を行います。

▶出前講座の開催

- ・区職員による出前講座を実施し、都市計画制度や区が行っている都市づくりについて説明・紹介等を行います。

▶まちづくり協議会の設立支援

- ・身近な地区単位での都市づくりに関する活動実績を踏まえて、地区を代表する活動組織となるまちづくり協議会等の設立を支援します。
- ・身近な地区単位における都市づくりの合意形成を円滑にするために、地区を代表するまちづくり協議会等の組織を認定し、都市づくり活動を支援します。

▶身近な地区の都市づくりの実現に向けた活動支援

- ・認定したまちづくり協議会等の活動組織に対して、アンケート調査、まちづくりプランや地区のルール案の作成、まちづくりニュースやパンフレットの作成、コンサルタント派遣等の支援を行います。
- ・活動を行うための会議室の確保や、関連事業者との連絡調整、開催した協議会の議事録を作成する等のまちづくり協議会の活動を支援します。
- ・認定したまちづくり協議会等が実施するまちづくりニュースの発送、アンケート調査の実施、勉強会や見学会の開催等の活動費の助成を検討します。
- ・地区計画などの既存の都市計画制度では対応できないことについては、多様な主体が連携し、まちの課題の解決や価値を高めるための自主的なエリアマネジメントの促進を支援します。

▶まちづくり協議会等へ関連情報等の提供

- ・新たな都市計画制度や、他の行政の事例等の身近な地区のまちづくり活動に必要な情報提供を行います。

区民が主体となった都市づくりのイメージ

区は、区民等が生活の中での小さな気づきをきっかけにした都市づくりへのつながりを期待し、区民が主体となり進められる都市づくりやテーマ別に進められる都市づくりのイメージをステップごとに示します。



**STEP 3 : 身近な地区単位
まちづくりプランの検討・共有化**

- ・ 身近な地区の現状と課題の調査・共有化
(まち歩き、勉強会)
- ・ 身近な地区の将来像やその実現に向けた方針の検討
- ・ 実現化手法の検討
- ・ まちづくりプランの合意形成・共有化

**STEP 4 : 身近な地区単位
都市づくりの実践**

- ・ 誘導型、事業型以外のまちづくりプランの実現に向けた取組
- ・ 誘導型の都市づくりと連携した事前協議の実施
- ・ 事業型の取組 市街地開発事業
- ・ 公共施設の活用

STEP 3 : 将来像の共有

- ・ 区から派遣されたコンサルタントとまち歩きや勉強会を行い、近所の防犯上問題になる場所がはっきりした。
- ・ 防犯カメラの設置が必要な場所や見回りルートを決めて安全に暮らせるまちについて意見交換し対応策としてとりまとめ、発表会を開催し、地域で共有した。

STEP 4 : 実現に向けた取組

- ・ 区に空き家の所有者に対して管理の改善をしてもらうようお願いした。
- ・ 防犯カメラや防犯灯を区の助成金を使って設置した。
- ・ 近隣の人たちで見回りパトロールを交替で行っている。

STEP 3 : 将来像の共有

- ・ 区から派遣されたコンサルタントと近隣の区民アンケートや空き店舗の所有者にヒアリングを行い、地域で望まれるお店の種類や商店街がにぎわうようなイベント、空き店舗の活用等について意見交換し、今後の活動をとりまとめ、発表会を開催し、地域で共有した。

STEP 4 : 実現に向けた取組

- ・ 1階への店舗の誘導やまちなみづくりのルールを提案し、地区計画が導入された。
- ・ 区や商店街が連携して、区民が望むお店を空き店舗を活用して誘致している。
- ・ 近隣の人たちが有志で空き店舗を使ってコミュニティカフェを運営している。

- ▶ まちづくり協議会の認定
- ▶ まちづくり協議会の運営支援
- ▶ コンサルタント派遣
 - ・ まちづくりプランの作成
 - ・ 合意形成支援 等

- ▶ まちづくりプランの実現に向けた活動の支援
- ▶ 都市計画提案制度の手続き
- ▶ まちづくりプランの実現に向けた取組
 - ・ 誘導型の取組 (開発行為の規制誘導等) 地区計画、景観形成重点地区 等
 - ・ 事業型の取組 公共施設の整備 等
- ▶ 誘導型の取組と連携したまちづくり協議会との事前協議の位置づけ

都市づくりのステップ

**STEP 1 : 個人単位
都市づくりのきっかけ**

- ・個人単位による身近なまちへの期待や疑問による気づき
- ・気づきをきっかけにした、勉強会への出席や他区等の情報を通じた一事業者単位での都市づくりの機運醸成

**STEP 2 : 身近な地区単位
都市づくりのきっかけ**

- ・身近な地区単位のまちへの期待や疑問による気づき
- ・気づきをきっかけにした、勉強会への出席や他区等の情報を通じた身近な地区単位での都市づくりの機運醸成

事例・工場（テーマ③）

STEP 1 : 期待や疑問

- ・工場等が集積しており、操業に適した環境だと感じている。
- ・工場が撤退した後も工場が入るような継承維持を望む。
- ・工場跡地に規模の大きなマンション等が建設されると、住環境や操業環境が悪化する恐れがある。

STEP 2 : 期待や疑問の共有

- ・区が勉強会を開いてくれて、住工が共存している事例を紹介してくれた。
- ・近隣の区民から今の環境であれば住み続けるが、今後ひどい工場が出てくると難しくなると意見を聞いた。
- ・事業者だけでなく近隣の区民と一緒に地区の環境維持保全を考えていくことを区に提案した。

事例・景観（テーマ④）

STEP 1 : 期待や疑問

- ・石神井川沿いは春になると桜がきれい、桜の季節以外も誰もが歩いていて楽しい散歩道にならないだろうか。
- ・夜も明るいと安心して歩ける。
- ・石神井川を中心に地域交流が活発にならないだろうか。

STEP 2 : 期待や疑問の共有

- ・区に話を聞くと、この辺りは景観形成重点地区として指定され、良好な景観をつくる活動が進められていることがわかった。
- ・石神井川を中心として地域を盛り上げていくための石神井川の利活用を検討していくことを区に提案した。
- ・近隣の人からベンチ等の休憩スペースがあればとの声が多かった。

又三・事業者の取組

又の取組

- ▶ 関連情報の発信
 - ・区 HP による発信
 - ・広報いたばしの活用
 - ・勉強会・イベントの開催等
- ▶ 情報提供
 - ・区の取組
 - ・他区の事例紹介

- ▶ 出前講座の開催
 - ・窓口相談
 - ・区職員による勉強会の開催
- ▶ 専門家の派遣
 - ・講演会の開催
- ▶ まちづくり協議会設立支援
 - ・設立支援認定
 - ・設立支援に向けた運営支援

STEP 3 : 身近な地区単位

まちづくりプランの検討・共有化

- ・身近な地区の現状と課題の調査・共有化
(まち歩き、勉強会)
- ・身近な地区の将来像やその実現に向けた方針の検討
- ・実現化手法の検討
- ・まちづくりプランの合意形成・共有化

STEP 4 : 身近な地区単位

都市づくりの実践

- ・誘導型、事業型以外のまちづくりプランの実現に向けた取組
- ・誘導型の取組と連携した事前協議の実施
- ・事業型の取組 市街地開発事業
- ・公共施設の活用

STEP 3 : 将来像の共有

- ・地域との親睦や交流の一環として工場見学を実施した。
- ・若手世代の事業者で集まり、相互に情報交換を行い、事業者同士のネットワークづくりに取り組んでいる。
- ・区から派遣されたコンサルタントと地域区民アンケートや事業者にヒアリングや意見交換し、今後の活動を取りまとめ、発表会を開催し、地域で共有した。

STEP 4 : 実現に向けた取組

- ・住工が共存する基盤となる地域環境について、法的な担保をとるために地区計画の都市計画提案を行い、地区計画を定めた。
- ・新たな居住者や事業者に対し地域の「住工の共存」への思い等を事前に周知している。
- ・工場の敷地内で地域が交流できるイベントが定期的に開催されている。

STEP 3 : 将来像の共有

- ・石神井川を中心とした都市づくりを考えるため、同じ思いを持つ人たちとまちづくり協議会を立ち上げ、区に認定して貰った。
- ・区から派遣されたコンサルタントとまち歩きや近隣の区民にアンケートを行った。
- ・まちづくり協議会で検討を進め、石神井川沿いの散歩道の整備方針を策定した。

STEP 4 : 実現に向けた取組

- ・石神井川沿いの散歩道の整備方針を区に提案し、ベンチを設置してもらった。
- ・石神井川沿いをLEDでライトアップし、イルミネーション等の演出を行った。
- ・地域ルールでフラワーポットを設置し、子どもの登下校時に水やり等とあわせて、子どもたちの見守り活動を行っている。

- ▶まちづくり協議会の認定
 - ▶まちづくり協議会の運営支援
 - ▶コンサルタント派遣
 - ・まちづくりプランの作成
 - ・合意形成支援
- 等

- ▶まちづくりプランの実現に向けた活動の支援
- ▶都市計画提案制度の手続き
- ▶まちづくりプランの実現に向けた取組
 - ・誘導型の取組 (開発行為の規制誘導等)
地区計画、景観形成重点地区 等
 - ・事業型の取組
公共施設の整備 等
- ▶誘導型の取組と連携したまちづくり協議会との事前協議の位置づけ

3 施策・事業の計画的な推進

3-1 庁内横断的な都市づくりビジョン関連施策・事業の連携

- ・ 庁内横断的な都市づくりを効果的かつ円滑に進めるため、連絡調整会議等を設け、調査、計画立案、事業実施等の各段階において協議・調整を図ると共に、都市づくりの評価を行います。
- ・ 評価を行う際には、都市づくりビジョンで設定する指標の他に、都市生活の質が向上したまちのイメージに沿った参考指標を設けてまちの動向を確認し、連絡調整会議で共有して施策・事業に反映します。

3-2 都市づくりの達成状況の評価や進行管理方式の確立

- ・ 都市づくりビジョンで位置づけた施策や事業については、6つのテーマ別に進行管理を行う指標と目標値を設定し、都市生活の変化を確認しながら望ましい都市生活の姿の達成状況の評価することにより、施策の見直し等を行います。
- ・ 各テーマの指標の目標値は、計画期間とした板橋区基本構想見直しとなる平成37年（2025年）頃に達成すべき目標を設定します。

(1) 6つの各テーマにおける指標設定

各テーマにおける指標は、以下のものとします。

テーマ	施策指標	基準値 H29年度※	目標値 H37年度
共通テーマ 協働とマネジメントが進んだまち	・ユニバーサルデザインの取り組みが進んでいると思う区民の割合【施策指標】 ・まちづくり協議会による活動事例・協議件数	—	↗
テーマ① 駅を中心とした利便性の高いまち	・電車やバスが便利に利用できると感じる区民の割合【施策指標】 ・区の顔、地域の顔となる駅前と感じられる割合	—	80%
テーマ② ライフステージにあわせて住み続けられるまち	・20歳代・30歳代の定住意向 ・最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合【施策指標】	—	↗ 16%
テーマ③ ものづくり産業の力を活かして育てるまち	・区内産業の新規立地数 ・操業環境が良いと感じられる割合	—	↗ ↗
テーマ④ 地域の個性を活かした環境・文化を創造するまち	・建築物等がまちなみに調和して美しいと感じられる割合 ・住まいの周りの緑についての満足度	—	↗ 40%
テーマ⑤ 甚大な災害にも強いまち	・耐震化率・不燃化率【施策指標】 ・危険な老朽建築物等を解消した割合【施策指標】	—	耐震化率：95% 不燃化率：75% 100% (207件)

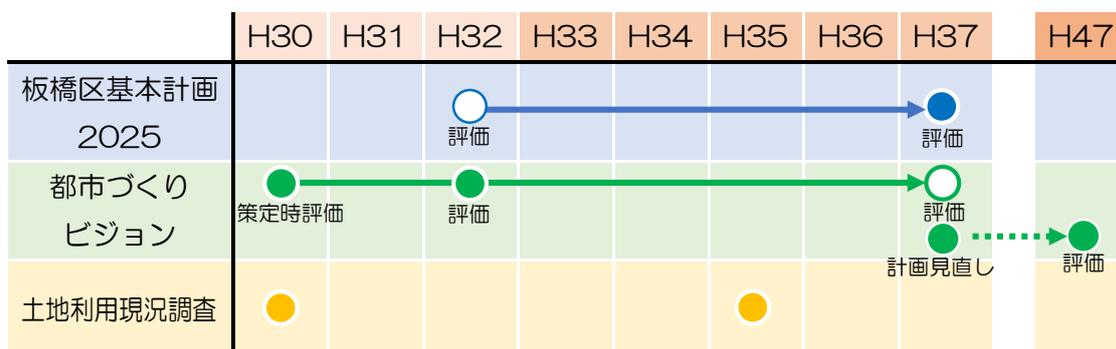
※基準値については、最終版に記載する予定です。

※【施策指標】は、板橋区基本計画2025で設定している施策ごとの成果指標を用いています。

(2) 目標年度について

各テーマの指標の目標値については、現在の「板橋区基本計画 2025」は平成 37 年度（2025 年度）に計画期間の満了を迎えるため、その時点で新たに次期基本計画が策定され、新たな目標値が設定されます。都市づくりビジョンにおいても、次期基本計画の計画期間にあわせて目標年度と指標の目標値を新たに設定したうえで改定を行います。

また、土地利用現況調査等の都市計画に関する調査にあわせて、適時評価を行います。



図：都市づくりビジョンの評価スケジュール

參考資料

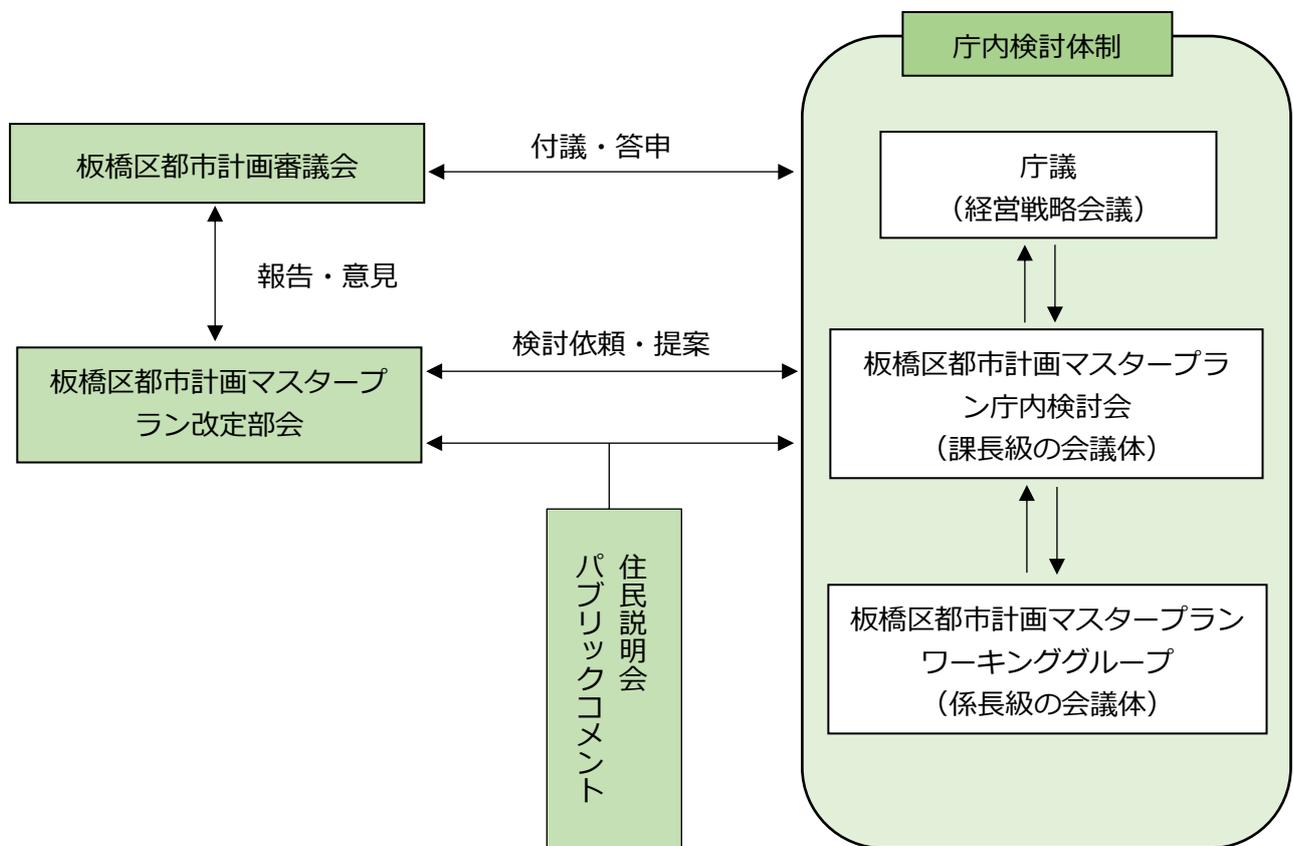


参考資料

1. 都市計画マスタープラン改定の検討体制

以下の改定検討体制をのもと、本計画の改定検討を行いました。

組織名	構成	役割
板橋区都市計画マスタープラン改定部会	板橋区都市計画審議会委員 学識経験者	板橋区都市計画審議会の下部組織で、板橋区都市計画マスタープランの改定にあたり、都市計画等の専門的な意見・助言を取りまとめ、改定案等の決定を行う。
板橋区都市計画マスタープラン庁内検討会	都市整備部長 関係所属課長	現状の課題や施策について検討し、板橋区都市計画マスタープランの改定に向けて、調査・検討を行う。
板橋区都市計画マスタープランワーキンググループ	都市計画課長 関係所属係長	現状の課題や施策について検討し、庁内検討会の円滑な実施に向けて、調査・調整を行う。



板橋区都市計画マスタープランの改定検討体制

2. 板橋区都市計画マスタープラン改定部会設置要項

都市計画審議会 条例及び規則（抜粋）

（1）東京都板橋区都市計画審議会条例

（部会）

第8条 審議会は、特定の事項を調査審議させるため必要があるときは、部会を置くことができる。

（2）東京都板橋区都市計画審議会条例施行規則

（部会）

第6条 条例第8条に規定する部会は、審議会の会長が指名する委員、臨時委員及び専門委員をもって組織する。

（部会長）

第7条 部会に部会長を置き、部会に属する委員の互選により、これを定める。

2 部会長は、部会を招集し、部会の事務を掌理し、並びに部会の調査審議の経過及び結果を審議会に報告する。

3 部会長に事故があるときは、部会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

2. 委員名簿

H28・29年度「板橋区都市計画マスタープラン」改定部会委員

1	稲垣 道子	板橋区 都市計画審議会委員	株式会社 フェリックス代表
2	植田 浩史	板橋区都市計画審議会 専門委員	慶應義塾大学経済学部教授
3	加藤 孝明	板橋区都市計画審議会 専門委員	東京大学生産技術研究所准教授
4	坂井 文	板橋区都市計画審議会 専門委員	東京都市大学都市生活学部教授
5	◎中井 検裕	板橋区都市計画審議会 専門委員	東京工業大学 環境・社会理工学院教授
6	○根上 彰生	板橋区 都市計画審議会委員	日本大学理工学部教授
7	藤井 さやか	板橋区 都市計画審議会委員	筑波大学准教授
8	村上 公哉	板橋区都市計画審議会 専門委員	芝浦工業大学工学部教授
9	森本 章倫	板橋区都市計画審議会 専門委員	早稲田大学大学院教授

（名簿は氏名の五十音順）

（◎：部会長、○：部会長代理）

3. 板橋区都市計画マスタープラン庁内検討会設置要項

(平成 28 年 4 月 14 日 都市整備部長決定)

(目的)

第 1 条 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 18 条の 2 第 1 項に基づき、板橋区の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）の改定にあたり、関係各課の施策との調整及び内容の検討を目的として、板橋区都市計画マスタープラン庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）を置く。

(構成)

第 2 条 庁内検討会は、別表に掲げる者をもって構成する。なお、任期は都市計画マスタープランの改定までとする。

(会議)

第 3 条 庁内検討会に座長を置く。

2 座長は、都市整備部長の職にある者をもって充てるものとし、その職務は次に掲げるとおりとする。

(1) 座長は、庁内検討会を招集するとともに主宰する。

(2) 座長は、必要と認めるときは、関係職員を出席させ、意見を聴くことができる。

3 座長が欠けたとき又は事故があるときは、座長代行が座長の職務を行う。

4 座長代行は、都市計画課長の職にある者を充てる。

(事務局)

第 4 条 庁内検討会の事務局は、都市整備部都市計画課に置く。

(その他)

第 5 条 この要領に定めるもののほか、庁内検討会の運営に関し必要な事項は、座長が別に定める。

付 則

この要領は、平成 28 年 4 月 14 日から施行する。

なお、組織改編に伴う組織名の変更は、随時、読み替えるものとする。

(別 表)

都市整備部	(座長) 都市整備部長 (座長代行) 都市整備部 都市計画課長
政策経営部	政策企画課長
総務部	総務課長
危機管理室	防災危機管理課長
区民文化部	地域振興課長
産業経済部	産業振興課長
健康生きがい部	長寿社会推進課長
福祉部	管理課長
子ども家庭部	子ども政策課長
資源環境部	環境課長
土木部	管理課長
教育委員会事務局	教育総務課長

関係課長

政策経営部	資産活用課長
産業経済部	産業戦略担当課長 赤塚支所長
健康生きがい部	おとしより保健福祉センター所長
福祉部	障がい者福祉課長
資源環境部	環境戦略担当課長
都市整備部	市街地整備課長 建築指導課長 住宅政策課長 拠点整備課長 地区整備事業担当課長 高島平グランドデザイン担当課長
土木部	計画課長 みどりと公園課長 公園整備担当課長

4. 板橋区都市計画マスタープラン改定の経緯

改定にあたり、以下の各種会議や区民の方からの意見聴取で多くの意見をいただきました。（※作成途中）

日程	会議等	区民意見の聴取
平成 28 年		
5月 27 日	第 1 回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
6月 14 日	第 1 回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
7月 11 日	第 1 回板橋区都市計画マスタープラン ワーキンググループ	
7月 20 日 ～8月 3 日		板橋区都市計画マスタープラン改定の ためのアンケート調査
8月 30 日	板橋区都市計画マスタープランワーキ ンググループ分科会	
9月 9 日	第 2 回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
9月 20 日	第 2 回板橋区都市計画マスタープラン ワーキンググループ	
9月 27 日	第 2 回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
10月 5 日	第 3 回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
10月 31 日	第 3 回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
12月 2 日	第 3 回板橋区都市計画マスタープラン ワーキンググループ	
12 月 5 日 ～19 日		パブリックコメント 住民説明会（8 地域別に実施）
12月 26 日	第 4 回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	

平成 29 年		
1月19日	第4回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
1月24日	板橋区都市計画マスタープランワー キンググループ 庁内ワークショップ	
2月8日	第5回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
3月2日	第5回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
3月13日	第4回板橋区都市計画マスタープラン ワーキンググループ	
4月6日	第6回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
4月29日	第6回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
5月16日	第7回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
7月4日	第8回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	
8月1日	第7回板橋区都市計画マスタープラン 改定部会	
8月21日	第9回板橋区都市計画マスタープラン 庁内検討会	

5. 板橋区都市計画マスタープラン改定のためのアンケート調査結果概要

改定にあたり、区民の方々のまちづくりに関する満足度や重要度、地域の魅力や特色として感じていることを把握するために、アンケート調査を実施しました。

◆実施概要

名称	板橋区都市計画マスタープラン改定のためのアンケート調査				
調査対象	調査期間	調査方法	対象数	回収数	回収率
区内在住の 15 歳以上の男女を無作為抽出	平成 28 年 7 月 20 日～ 8 月 3 日	郵送配布 郵送回収	3,080 人	965 票	31.3%
区内在住者	平成 28 年 7 月 23 日～ 8 月 19 日	板橋区ホームページ上で配布 郵送・FAX・窓口持参による回収		3 票	
合計			3,083 人	968 票	31.4%

◆回答者について（問 1）

〔属性〕

- ・女性（56.9%）が男性（43.0%）をやや上回る。
- ・70 歳代（22.2%）が最も多く、50 歳以上が全体の約 6 割を占める。
- ・職業は、会社員が 3 割、無職（16.6%）、アルバイト・パート（14.9%）、専業主婦・主夫（14.8%）と続く。

〔居住地区・居住年数〕

- ・居住地区は小豆沢・志村周辺エリア（21.6%）が最も多く、板橋・大山周辺エリア、上板橋・常盤台周辺エリアがこれに続く。少なかったのは、坂下・舟渡周辺エリア（3.5%）。
- ・区内居住年数は、25 年以上が 46.1%で、10 年以上住んでいる人は全体の 7 割を占めており、長く住み続けている人が多い。

〔世帯特性〕

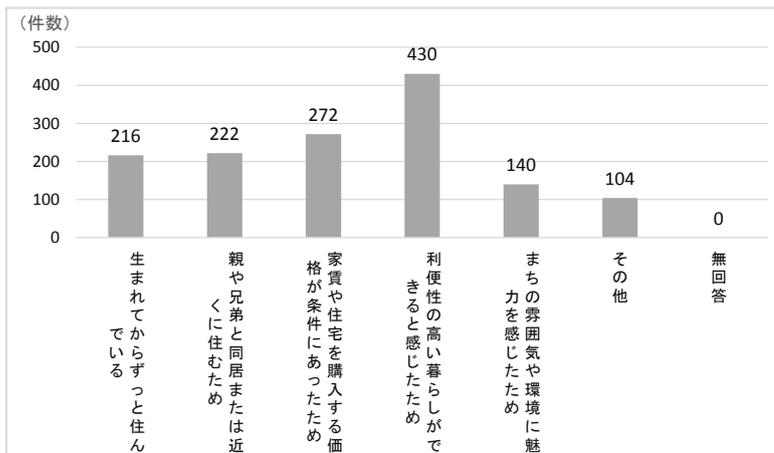
- ・世帯構成は、子と同居の二世帯同居（33.9%）が最も多く、夫婦のみは 24.1%、単身世帯は 15.9%。
- ・同居家族に、就学前の子どもがいる人は 1 割に満たず、小・中・高の子どもがいる人は 1 割強だが、65 歳以上がいる人は 3 割近くを占める。
- ・住居形態は、持ち家一戸建てが 34.4%、持ち家集合住宅が 31.7%で、これらを合わせると 66.1%と 7 割近くを占め、持ち家比率は非常に高い。

〔駅利用状況等〕

- ・通勤・通学先は、区外が全体の 4 割を占めている。
- ・鉄道駅の利用状況は、ときわ台駅・上板橋駅・小竹向原駅が上位を占めた。
- ・自宅から利用駅までは徒歩利用者が 7 割強で、自転車は 1 割。徒歩利用者の 8 割近くが、駅までの所要時間は 10 分以内と駅に近い。
- ・自家用車の所有状況は、本人で 7 割弱、家族で 5 割弱が所有なしとなっている。

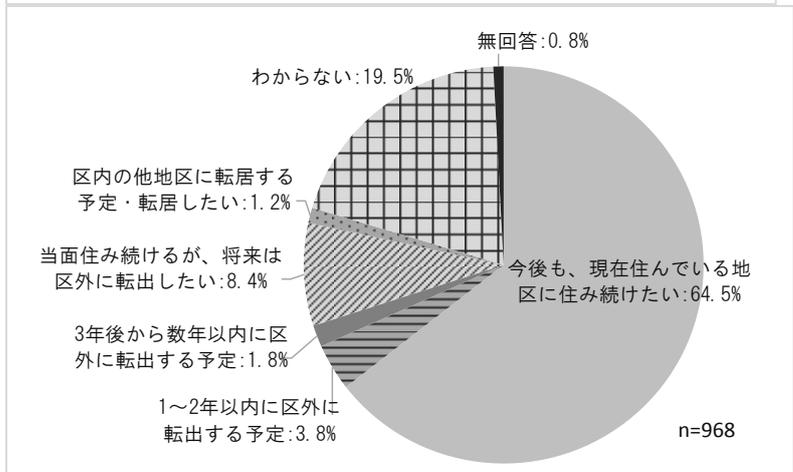
◆板橋区（現住所）に住んでいる理由（問2）

- ・4割以上が「**利便性の高い暮らしができる**と感じたため」と回答。



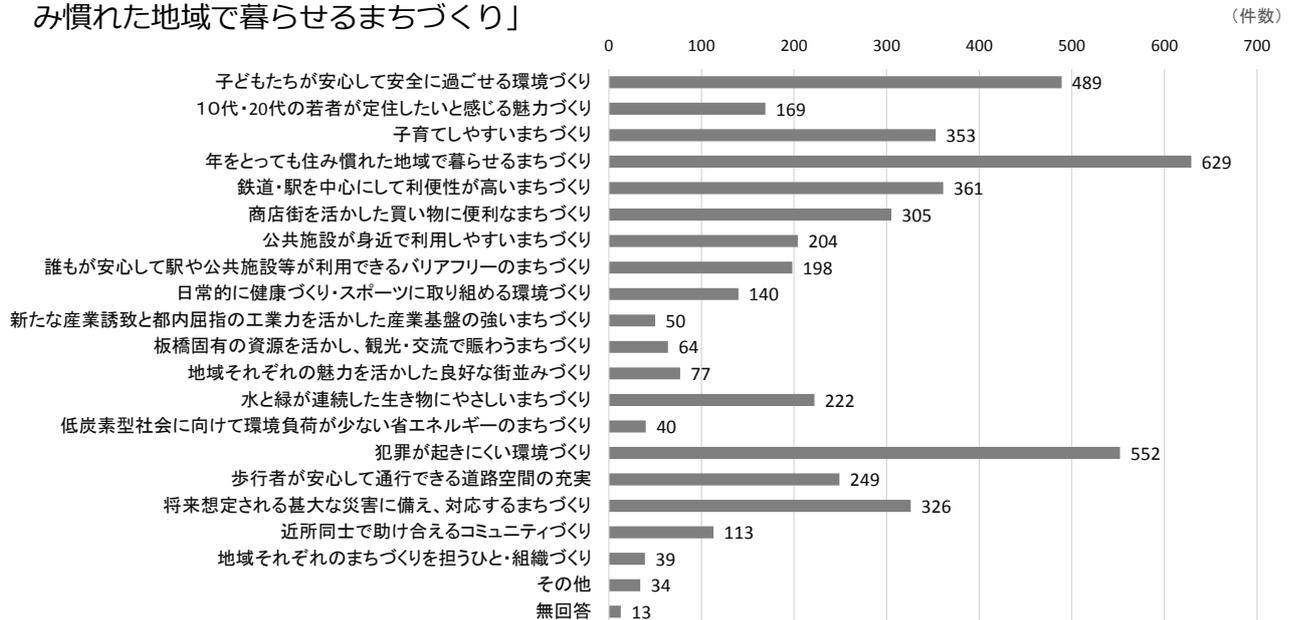
◆居住意向（問3）

- ・6割強が居住意向（今後も現在住んでいる地区に住み続けたい）を持っている。区外への転出意向は1割強。
- ・居住意向のある割合は、30歳代までは5割を下回り、40歳代から5割を超え、**年代が上がるほど高い**。
- ・居住意向は、持ち家の方は高く、賃貸の方は低い。公的賃貸住宅の方は高い。



◆まちづくりの力点（上位3位）（問5）

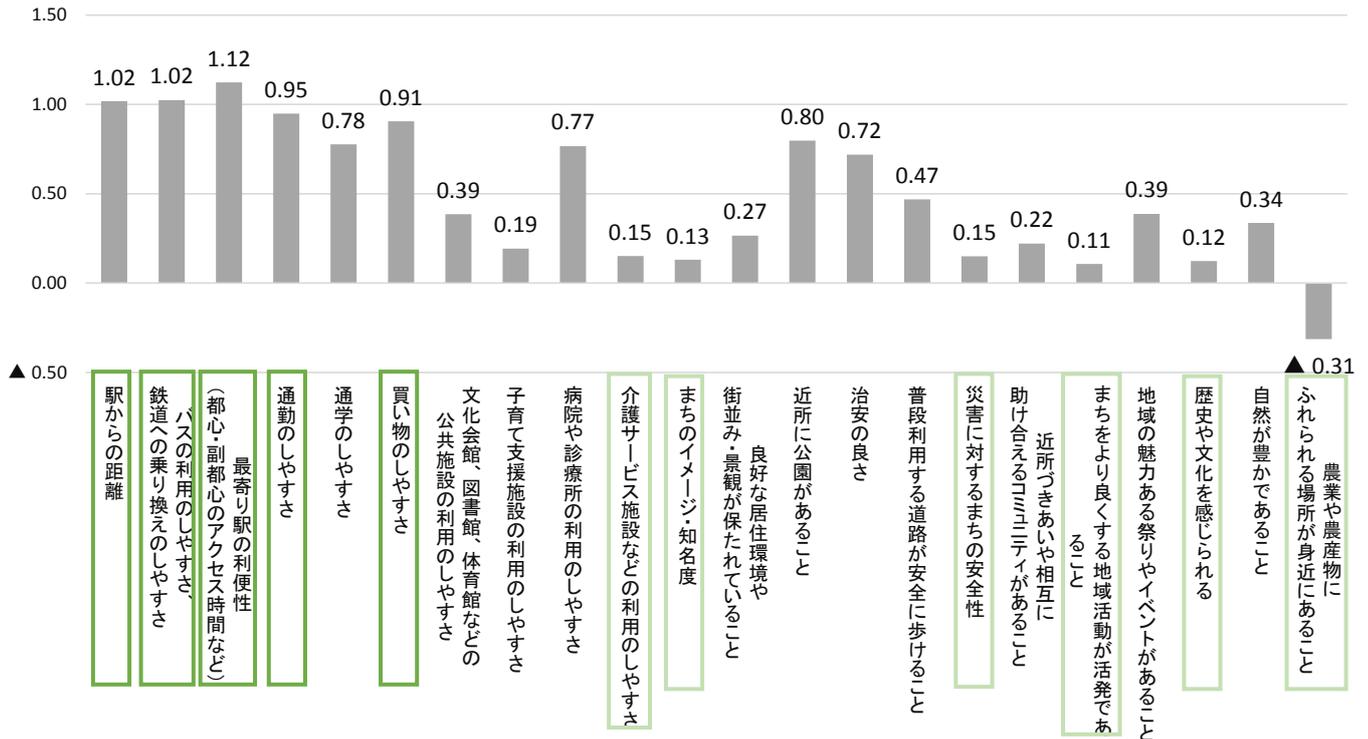
- ・第1位：年をとっても住み慣れた地域で暮らせるまちづくり
- ・第2位：犯罪が起きにくい環境づくり
- ・第3位：子どもたちが安心して安全に過ごせる環境づくり
- ・第1位を年代別で見ると、20歳未満、20歳代、40歳代は「犯罪が起きにくいまちづくり」、30歳代は「子育てしやすいまちづくり」、50歳代、60歳代、70歳代以上は「年をとっても住み慣れた地域で暮らせるまちづくり」



◆満足度と重要度について（問4）

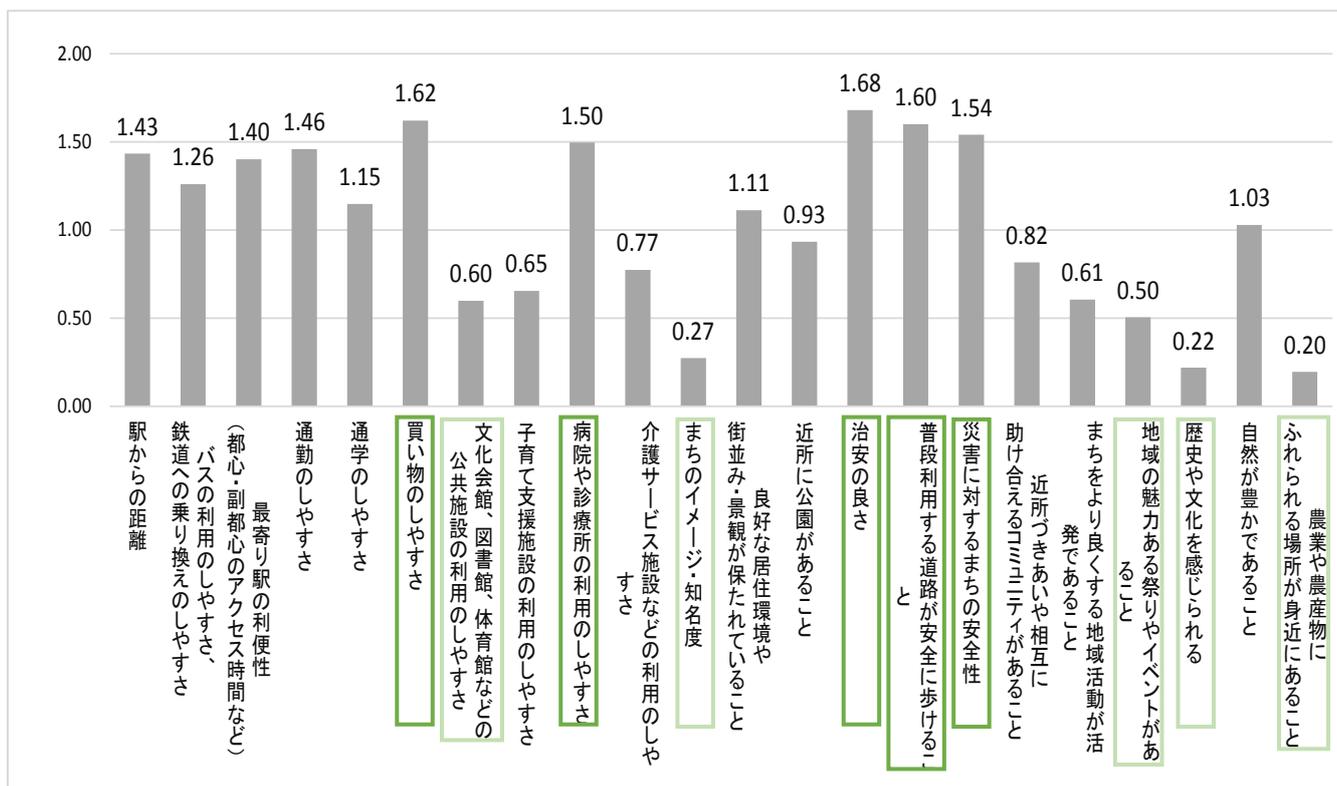
- ★「交通利便性」、「駅周辺の利便性」が評価されている。
- ★今後のまちづくりに向けては、治安・交通安全・防災・医療・子育てがポイント。
- ★弱み（満足度が低く重要度が高いと評価された、「身近な農業」、「地域活動」、「歴史文化の発信」、「まちのイメージアップ」等）のてこ入れ。
- ★「石神井川の桜並木」等のまちの魅力の向上とシンボル化

◆満足度（平均スコア）



上位5項目	下位5項目
1. 最寄り駅の利便性 (1.12)	1. 農業や農産物にふれられる場所が身近にあること (▲0.31)
2. 駅からの距離 (1.02)	2. まちをより良くする地域活動が活発であること (0.11)
2. バス利用のしやすさ、鉄道への乗り換えのしやすさ (1.02)	3. 歴史や文化を感じられる (0.12)
4. 通勤のしやすさ (0.95)	4. まちのイメージ・知名度 (0.13)
5. 買物のしやすさ (0.91)	5. 介護サービス施設等の利用のしやすさ (0.15)
	5. 災害に対するまちの安全性 (0.15)

◆重要度（平均スコア）



上位5項目	下位5項目
1. 治安の良さ (1.68)	1. 農業や農産物にふれられる場所が身近にあること (0.20)
2. 買い物のしやすさ (1.62)	2. 歴史や文化を感じられる (0.22)
3. 普段利用する道路が安全に歩けること (1.60)	3. まちのイメージ・知名度 (0.27)
4. 災害に対するまちの安全性 (1.54)	4. 地域の魅力ある祭りやイベントがあること (0.50)
5. 病院や診療所の利用のしやすさ (1.50)	5. 文化会館、図書館、体育館等の公共施設の利用のしやすさ (0.60)

◆板橋の魅力・シンボルとしてまちづくりを牽引するもの（上位3位）

- ①石神井川の桜並木
- ②大山や上板橋等の駅前商店街
- ③都立赤塚公園や城北中央公園等の大規模公園

6. まちづくり協議会等への意見収集

(1) 意見収集の実施概要

都市づくりビジョン（案）を作成する段階において、「第3章のテーマ別の都市づくり」や「第6章エリア別の都市づくり」に関連する団体等に、都市づくりビジョン（素案）を活用したヒアリングやアンケート調査等を実施しました。それぞれのテーマやエリア別の方針についてご意見を頂きました。（※現在も実施中）

テーマ	エリア	ヒアリング対象者	実施方法・実施日
①	板橋・大山	中板橋駅前を考える会	ヒアリング形式 平成29年6月19日（月）
	—	板橋区商店街連合会	ヒアリング形式 平成29年9月14日（木）
②	板橋・大山	大山東児童館利用者： 子育て世帯の母親	ヒアリング形式 平成29年6月7日（水）
③	新河岸・高島平	新河岸二丁目地区まちづくり協議会	ヒアリング形式 平成29年5月15日（月）
		板橋流通業務団地連絡協議会	ヒアリング形式 平成29年5月29日（月）
	坂下・舟渡 他	板橋産業連合会	アンケート形式 平成29年7月
④	—	いたばしエコ活動推進協議会	ヒアリング形式 平成29年7月7日（金）
	上板橋・常盤台	ときわ台しゃれ街協議会	ヒアリング形式 平成29年5月16日（火）
⑤	—	板橋防災まちづくりの会	調整中
共通	—	板橋建築事務所協会	ヒアリング形式 平成29年6月21日（水）
	—	東洋大学の学生	ヒアリング形式 平成29年7月20日（木）
	板橋・大山	東京家政大学の学生	ヒアリング形式 平成29年7月14日（金）
		帝京大学の学生	ヒアリング形式 平成29年8月24日（木）
	大谷口・向原	日本大学の学生	ヒアリング形式 平成29年7月25日（火）
	小豆沢・志村	淑徳大学の学生	ヒアリング形式 平成29年7月6日（木）
	新河岸・高島平	大東文化大学の学生	ヒアリング形式 平成29年9月28日（木）
—	板橋・大山	加賀まちづくり協議会	ヒアリング形式 平成29年5月17日（水）
—	大谷口・向原	大谷口上町周辺地区まちづくり協議会	ヒアリング形式 平成29年5月25日（木）
—	上板橋・常盤台	若木周辺地区まちづくり協議会	ヒアリング形式 平成29年6月15日（木）
—	赤塚・成増	赤塚地区まちづくり協議会	ヒアリング形式 平成29年6月12日（月）
—	新河岸・高島平	アーバンデザインセンター高島平 (UDCTak)	ヒアリング形式 平成29年5月26日（金）

用語説明



アーバンデザインセンター・アーバンデザインセンター高島平 (UDCTak)

千葉県柏市に2006年に設立された「柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK)」から始まった、民・学・公連携のまちづくりの仕組みです。特徴としては、明確なビジョンを持って活動すること、従来型のまちづくりの組織体の枠組みを超えた民・学・公のフラットな連携を志向すること、空間デザインに軸足を置き専門性を持つことがあげられます。

高島平においては、高島平地域ランドデザインの策定うけ、2016年11月にアーバンデザインセンター高島平 (UDCTak) を設立しました。

板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン

板橋駅西口周辺地区を板橋区の玄関としてふさわしく、より良いまちとするため、のぞましいまちのあり方を定め、地区全体のまちづくりを推進するために策定された行政計画です。

板橋区版AIP

AIP (Aging in Place) とは、年齢を重ねて弱ってきても安心して住み慣れたまちに住み続けられるという意味。『住まい・医療・介護・予防・生活支援』が一体的に提供される仕組みとして厚生労働省が地域包括ケアシステムを提唱しています。板橋区では、①総合事業生活支援体制整備事業、②医療・介護連携、③認知症施策、④住まいと住まい方、⑤基盤整備、⑥シニア活動支援、⑦啓発・広報の7つの分野の重点事業について、課題の整理・解決を行い、これらを有機的に結び付けることで、高齢者が医療や介護が必要になっても住み慣れた板橋で自分らしい暮らしを人生の最期まで続けられる、板橋区版AIPの構築に向けて取り組んでいます。

板橋区都市景観マスタープラン

目指すべき景観形成の「基本的な考え方」を示すものであり、区民、事業者、区が協働のもとに景観まちづくりを実施していくための指針となるものです。

板橋区・豊島区自転車利用環境整備基本計画

板橋・豊島両区が、平成11年12月9日、建設省（現国土交通省）の自転車利用環境整備モデル都市に指定されたことを受け、今後都市における日常的な交通手段として、自転車の利用促進を図るため、自転車が快適かつ安全に走行できる空間の整備に向けた基本計画としてまとめたものです。

板橋区景観計画

区内における景観形成の基本的な方向性を示すと共に、景観法に基づく諸制度を活用した施策を示す、景観形成に関する総合的な計画です。

板橋区らしいスマートシティ

板橋区らしいスマートシティとは、家庭やビル、交通システム等をICTネットワークでつなげ、地域でエネルギーを有効活用し環境負荷を抑えるスマートグリッドというまちづくりの考え方と、身体面の健康だけでなく、人々が生きがいを感じ、安心安全で豊かな生活が送れるまちをめざすスマートウェルネスという考え方を併せ持った考えを言います。

板橋区老朽建築物等対策計画 2025

行政が適切に啓発や指導を行い、また、地域住民一人ひとりが老朽建築物等の適切な維持管理等の対策を行うことで、行政と地域住民がそれぞれの役割を果たし、協力して「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的に策定された計画です。

板橋区老朽建築物等対策条例

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、老朽建築物等の対策を総合的、計画的に推進して、良好な生活環境や安心安全で快適なまちの実現を目的とした条例です。

エイトライナー構想

環状八号線を想定した、北区・板橋区・練馬区・杉並区・世田谷区・大田区の6区を結ぶ環状鉄道構想です。

エコロジカルネットワーク

緑を生物の生息環境の視点から、保全と質の向上を図るべき、崖線や荒川の大規模な緑とこれらの緑地を取り巻くまちなかの街路樹や河川、まとまりある樹林地等の、生物の移動ルートとなる緑のネットワークを言います。

エコポリスセンター

人と環境が共生する都市「エコポリス板橋」の実現を目指して設立された、環境保護と省資源・省エネルギー型社会を目指して、環境学習と環境情報の受・発信を推進するための施設です。

延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間を言います。

大山まちづくり総合計画

大山駅周辺地区の「将来のまちの姿」を設定し、その実現に向けた都市づくりの取り組みを位置づけた行政計画です。

屋外サイン

屋外で目にする表示や案内図、店の前に出ている看板、施設等で見かける禁煙のマークやトイレを表す人の形の図記号等を言います。

温室効果ガス

温室効果を起こす気体の総称であり、二酸化炭素・水蒸気・フロン・メタン・亜酸化窒素等を言います。

—か—

崖線

多摩川等の河川や東京湾の海の浸食作用でできた崖地の連なりです。崖線の緑は、自然の地形を残して存在する連続した緑であり、東京の緑の骨格となっています。

環状メガロポリス

区域マスタープランで示された東京が目指すべき将来都市構造であり、東京圏の交通ネットワーク、とりわけ空港・港湾や環状方向の広域交通基盤を強化して、圏域内の活発な交流を実現すると共に、多様な機能や地域が分担し、広域連携により東京圏全域で一体的な機能を発揮する、東京圏の集積メリットをいかした多機能集約型の都市構造を言います。

基本構想

将来の望ましいまちの姿を示すものであり、区政の長期的指針として、区はもとより区民一人ひとりや地域の様々な団体、関係機関等区内のあらゆる主体が共有するものです。

救急病院

以下の基準に該当し、都道府県知事によって認定された、救急隊により搬送される傷病者に対する医療を担当する病院を言います。

- ①救急医療について相当の知識および経験を有する医師が常時診療に従事している。
- ②X線装置、心電図、輸血および輸液のための設備その他救急医療を行うために必要な施設および設備を有する。
- ③救急隊による傷病者の搬送に容易な場所に所在し、傷病者の搬入に適した構造設備を有する。
- ④救急医療を要する傷病者のための専用病床又は当該傷病者のために優先的に使用される病床を有する。

旧耐震基準

昭和 56 年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準で、この基準に従って建築された建築物は耐震性能が劣っている可能性があります。

緊急輸送道路・特定緊急輸送道路

緊急輸送道路とは、地震の発災直後から避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線を言い、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路が指定さ

れています。そのうち、特に重要な道路が特定緊急輸送道路として東京都により指定されています。区内では、国道17号・254号、環状七号線、首都高速5号線・中央環状線、練馬川口線が指定されています。

グリーンインフラ

自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用する社会資本整備手法を言います。

公共交通サービス水準が相対的に低い地域

他地域と比較して、鉄道駅やバス停から離れており、日常的に公共交通が利用しにくく移動が不便な地域。区では、鉄道駅から500m・バス停から300mを超えた範囲について、公共交通サービス水準が相対的に低い地域としています。

交通基本計画

公共交通網の利便性、快適性向上を目的として、鉄道網やバス路線網を階層別の交通体系で整理した、交通政策全般に関する方向性を定めた計画です。

高度利用地区

小規模建築物の建築を抑制すると共に建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する地区のことを言い、建ぺい率の低減の程度等に応じて容積率を割増することが可能です。

交流核

高島平地域グランドデザインにおいて、人が集う“にぎわい”と、生活関連・支援サービス施設の集積、ライフステージや各世代のニーズに応えた住環境の整備、災害時のバックアップ施設の整備を進める拠点を言い、高島平駅周辺が位置付けられています。

国土交通省

国土の総合的かつ体系的な利用、開発および保全、そのための社会資本の統合的な整備、交通政策の推進、気象業務の発展並びに海上の安全および治安の確保等を担う官庁です。

コリドー路線

「板橋区・豊島区自転車利用環境整備基本計画」において位置付けてられた、副都心池袋を中心とし、そこから放射状に伸びている幹線道路を主として、ネットワーク核拠点、商業業務拠点等を結び、板橋区、豊島区が一体となり、共に相乗効果が期待できるような路線を言います。山手通り、高速下、川越街道、不動通り、高島通り等が設定されています。

一さ一

災害拠点病院・災害拠点連携病院

災害拠点病院とは、災害時における初期救急医療体制の充実強化を図るために以下の運営が可能である医療機関であり、重傷者を受け入れる病院です。また、施設や設備についても指定基準がある。

- ①24時間緊急対応し、災害発生時に被災地内の傷病者等の受入れ及び搬出を行うことが可能な体制を有すること。
- ②災害発生時に、被災地からの傷病者の受入れ拠点になること。
- ③都が定める日までに、災害派遣医療チームを保有し、その派遣体制を有すること。また、他医療機関の災害派遣医療チームや医療チームの支援を受け入れる体制を整えておくこと。
- ④原則として、200床以上の病床を有する救命救急センターもしくは第二次救急医療機関であること。
- ⑤地域の第二次救急医療機関と共に定期的な訓練を実施すること。また、災害時に地域の医療機関への支援を行うための体制を整えていること。

また、災害拠点連携病院とは、東日本大震災の教訓から、発災時に中等症者に対応するために指定された、災害拠点病院以外の二次救急病院を言います。

市街地開発事業

一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもので、都市計画法では、土地区画整理事業、新住宅市街地開発

事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の7種類の事業を指します。

資源循環型の設計

建築の計画的な更新、部位部材を解体しやすく更新が容易な工法の利用、再生可能な建材の使用等により、限られた資源を用いる建築設計のことを言います。

施策指標

板橋区基本計画において設定している施策の進捗状況の把握や評価に適した施策ごとの成果指標です。

省エネルギー

石油や石炭、天然ガス等、限りあるエネルギー資源がなくなってしまうことを防ぐため、エネルギーを効率よく使うことを言います。

集約型地域構造

交通結節点等を中心に、都市機能を集約し、拠点的市街地を再構築した都市構造を言います。

消防活動困難区域

震災時に消防自動車が行き可能な幅員6m以上の道路における消防水利から、消防ホースの長さから消防活動が可能である平時140m、震災時280mの範囲より遠い範囲を指します。

自立分散型電源

比較的小規模で、個別の需要家や地域等の単位で電気や熱をできるだけ自前で調達・管理するためのシステムを言います。大地震等の際に、自前のエネルギー供給源を保有することでリスクを分散できます。

新河岸二丁目工業地区地区計画

地元からのまちづくり提案を受けて都市計画決定された、建築用途の制限や敷地面積の最低限度を定めた地区計画です。地区内の生活環境、操業環境を保全することを目的としています。

新都市生活創造域

東京都が平成29年に策定した都市づくりのグランドデザインにおいて、新たに設定された東京都の4地域区分のひとつで、概ね環状7号線から西は武蔵野線、東は都県境までの区域となっています。緑と水に囲まれ、子どもが伸びやかに育つことが出来る快適な住環境が整備されると共に、良好な住環境をベースに、土地や建築物が複合的に利用され、芸術・文化、教育、産業、商業等の機能を共生することで多様なライフスタイルや新たな価値を生み出す場を将来の都市像とする地域です。

生物多様性

生物多様性とは、自然生態系を構成する豊かな生物種の多様性とその遺伝子の多様性、そして地域ごとの様々な生態系の多様性も意味する包括的な概念です。そして、地球の生態系の中では生物の生死やエネルギーの流れ、水や物質の循環等の自然界の動きも視野に入れた考え方です。

生活核

高島平地域グランドデザインにおいて、日常生活の利便性や、駅からの徒歩圏・自宅からの行動範囲を考慮した生活拠点を言い、西高島平駅、新高島平駅、西台駅を中心とした周辺地域が位置付けられています。

—た—

第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業を言います。その中でも、権利変換手続きにより、従前建築物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する事業を第一種市街地再開発事業と言います。

第四次事業化計画

平成 28 年 3 月に策定された東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）を指し、東京都における都市計画道路の整備を着実に進め、道路ネットワークを形成することを目指した整備方針です。

耐震改修促進計画

首都直下地震による建築物の被害・損傷を減少させ、区民の生命・財産を守ることを目的に、耐震診断・耐震改修等を計画的かつ総合的に促進するための目標・施策を明示した計画です。

高島平地域グランドデザイン

平成 27 年 10 月に策定した高島平地域の人の活動を第一義に考える「都市再生の方向性」を示すもので、高島平地域全体の骨格となる「全体構想」と「旧高島第七小学校跡地を含む区有地の再整備基本計画」章で構成されています。

地区計画

ある地区のまちの将来像を共有し、実現のために、建築用途や建築高さ等の地区のまちづくりのルールを定めた計画のことを言います。

中枢広域拠点域

東京都が平成 29 年に策定した都市づくりのグランドデザインにおいて、新たに設定された東京都の 4 地域区分のひとつで、概ね環状 7 号線の内側の区域となっています。国際的なビジネス・交流機能や勤務・商業等の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ことを将来の都市像とする地域です。また、芸術・文化、スポーツ等の多様な特色を有する多くの拠点の形成、歴史的資源や風情のある街並みの保全、活用により、それぞれの際立った個別を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京都の魅力を相乗的に向上させていく地域です。

長寿命化計画

老朽化した社会インフラに対して、修繕・改築等を計画的に行うと共に、経費の縮減や平準化を図ることを目的とした計画です。

低炭素型建築物

低炭素化のための措置が講じられた建築物を言い、認定を受けた場合は、税制優遇や容積率の緩和を受けることができます。

低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない空き地や空き家、工場跡地等の「未利用地」と、暫定的に利用されている資材置き場や駐車場等の「低利用地」の総称です。

田園住居地域

農地と調和した低層住宅に関わる良好な住環境の保護を目的として、平成 30 年 4 月 1 日から都市計画法の改正により新たに追加される用途地域。

東京都板橋区特別工業地区建築条例

都市計画法の特別工業地区内における建築物の建築の制限又は禁止について必要な事項を定めた、適正な工業の育成と住環境との調和を図ることを目的とした条例です。

東京のしゃれた街並みづくり推進条例

個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進めるための制度です。規制緩和等を活用した共同建替の促進、地域の協議会中心での街並み景観づくりの支援、まちづくり活動団体の登録制度等があります。

東京都市計画区域の整備、開発保全の方針 (東京都市計画区域マスタープラン)

都道府県が広域的見地から定める都市計画の基本方針を都市計画区域マスタープランと言います。東京都では平成 26 年に、「東京の都市づくりビジョン（改定）」を踏まえ、政策誘導型の都市づくりを推進するため、社会経済情勢の変化や国の動き等を反映しつつ策定されました。

特別工業地区

特別用途地区のひとつであり、近隣に環境悪化をもたらすおそれのある工場等の立地が制限されます。第一種特別工業地区では、工業地域や工業専用地域内で環境悪化をもたらすおそれがある工場等、第二種特別工業地区では、準工業地域内で環境悪化をもたらすおそれがある工場等が制限されます。

都市機能

医療・福祉、商業施設、宿泊施設、交流、行政サービス等の都市生活を送る上で、都市が求められる機能を言います。

都市計画公園・都市計画緑地

都市計画法に基づき都市施設として都市計画決定した公園・緑地を言います。

都市計画道路

都市計画法に基づき都市施設として都市計画決定した道路を言います。

都市づくりのランドデザイン

「2040年台の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」をふまえ、平成29年に東京都が策定した、めざすべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画です。

都市農業

都市農業とは、市街地及びその周辺の地域において行われる農業を言います。

都市防災不燃化促進事業

不燃化促進区域内において2階建て以上の耐火建築物又は準耐火建築物を建築する者に対し、建築物の1階から3階までの床面積の合計に応じ、建築費の一部を助成する事業です。事業主体は区で、当事業を行う区に対して、都及び国から補助金が交付されます。

土地区画整理事業を施行すべき区域

無秩序な市街化を防ぎ、緑豊かな住宅地として市街地を整備するために、緑地地域の廃止により都市計画決定された区域です。

—な—

ナショナルトレーニングセンター

スポーツ振興計画に基づき、トップレベル競技者の国際競技力の総合的な向上を図るために整備されたトレーニング施設です。

農業園

農業体験を通して、農や自然に触れるレクリエーション機能を有する赤塚植物園の一部です。

農業体験学校

農業に興味を持つ区民が、農業者等による技術指導のもと、基礎的な農業技術を習得することを目的とした基礎学習農園を活用する施設です。

農のみどり保全重点地区

樹林地等の保全方針及び農地の保全方針に基づき、農的な緑の景観の保全に重点的に取り組む農地や屋敷林、樹林地等が集積する地区です。

—は—

ヒートアイランド現象

都市の気温が周囲よりも高くなる現象を言います。

ビオトープ

池沼、湿地、草地、里山林等、特定の生物群集が生存できるような、特定の環境条件を備えた、均質ある限られた生物生息空間のことを言います。

ビジターエリア

観光施設等の観光客が集まる場所を言います。

復興事前準備

国土交通省が作成した「復興まちづくりイメージトレーニングの手引き」において、平時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に準備していくことをいいます。

防犯環境設計

犯罪を行おうとする人が、地域の人に近づいたり建築物に侵入したりしないように、建築物やまちのデザインをおこなうことをいいます。

補正不燃領域率

まちの「燃えにくさ」を表す指標であり、建築物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出する不燃領域率に、まちにおける建築物同士の隣棟間隔を考慮して補正した指標です。60%を上回ると延焼による焼失率は0%に近づき、70%を超えると延焼による焼失率をほぼ0となります。

保存樹木制度

市街地に残された屋敷林・社寺林や長い年月を経た大径木等、豊かな緑の資源を地域共有の財産として、保全していくための指定制度です。指定されることにより、管理費用の一部が助成されます。

—ま—

まちづくり協議会

住民や商店街、事業者による、地域の将来像や身近な都市づくりの課題解決に向けた取り組みを進める地域主体の組織です。

まちづくりプラン

行政やまちづくり協議会等の団体が描いた地区単位のまちの将来像を言います。

木密住宅密集地域

震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域を言います。東京都の防災都市づくり推進計画では、以下の条件のいずれにも該当する地域（町丁目）を言います。

- ①昭和55年以前の老朽木造建築物棟数率30%以上
- ②住宅戸数密度55世帯/ha以上
- ③補正不燃領域率60%未満

木密地域不燃化10年プロジェクト

地震発生時に大規模火災が想定される木造住宅密集地域が広範に分布しているため、10年間の重点的・集中的な取組により、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする計画です。

—ら—

流通業務団地

道路交通混雑等の制約要因に対し可能な限りの共同集約化を図る必要があるため、トラックターミナル、卸売市場、倉庫等と、これらに関連する事務所・店舗等の流通業務施設及びこれらを連絡する道路等の公共施設が一体的に立地する施設を言います。

—わ—

若木周辺地区まちづくり計画

若木周辺地区まちづくり協議会から提言された計画です。この計画に基づき、若木周辺地区における新たな防火規制区域の導入及び地区計画の検討がされています。

—A—

NPO 法人

特定非営利活動促進法に基づいて、法人格を持った非営利組織を言います。法人格を持つことによって、法人として契約を結ぶ、財産を保有することが可能となり、団体に対する信頼性が高まります。一方で、情報公開等が義務づけられます。