

戸建て住宅地

特徴

板橋区の歴史を伝える良好な住宅地の姿

- 常盤台一・二丁目は、昭和11年には「田園都市」構想の一環として、東武鉄道による常盤台住宅地の分譲が始まり、公園、駅前広場、街路樹を配置するなど、「健康住宅」にふさわしいユニークなまちづくりが行われた歴史的にも貴重な住宅地です。
- 常盤台一・二丁目では、街並み景観の保全などに関わる、地域の人々の活発な活動が見られます。
- 高島平四・五丁目には、計画的に整備された緑豊かな住宅地が形成されています。



常盤台の住宅地



高島平の住宅地

対象となる位置



集合住宅団地

特徴

面的に開発された緑豊かな集合住宅団地景観

- 高島平、成増および向原周辺には高度成長期に整備された集合住宅団地があり、豊かな緑地が形成された風格ある街並みを形成しています。
- 緑豊かな集合住宅団地は、街のにぎわいだけでなく、良好な景観形成にも寄与しています。
- 「サンシティ」は、開発の方針として既存の緑の保護と新たな緑地を計画的に導入することにより、緑豊かな景観を形成しています。



高島平団地



サンシティ

対象となる位置



公園・緑地

特徴

市街地に広がる憩いの緑空間

- 赤塚公園は、赤塚・高島平の両地域をまたいで、首都高5号線沿いに東西に広がる都立公園です。
- 高島平の運動施設や広場、赤塚の赤塚城址や郷土資料館、美術館など、豊かな緑の中に多様な文化施設などが分布しています。
- 「板橋十景」(P59 参照)の一つに「赤塚溜池公園周辺」が選定されています。
- 赤塚地区は「自然と歴史と文化の里・赤塚」※として区の観光拠点に位置づけられています。また、「いたばしグリーンプラン」では『農の赤塚ゾーン』として、周辺文化施設や農地との一体的な活用を目指すエリアとして位置づけられています。
- 城北中央公園や見次公園などは、区民の憩いの場として親しまれています。

※赤塚地域の赤塚城址・郷土資料館・美術館・松月院・東京大仏などを生かし、地域振興を図るため平成15年に位置づけられました。

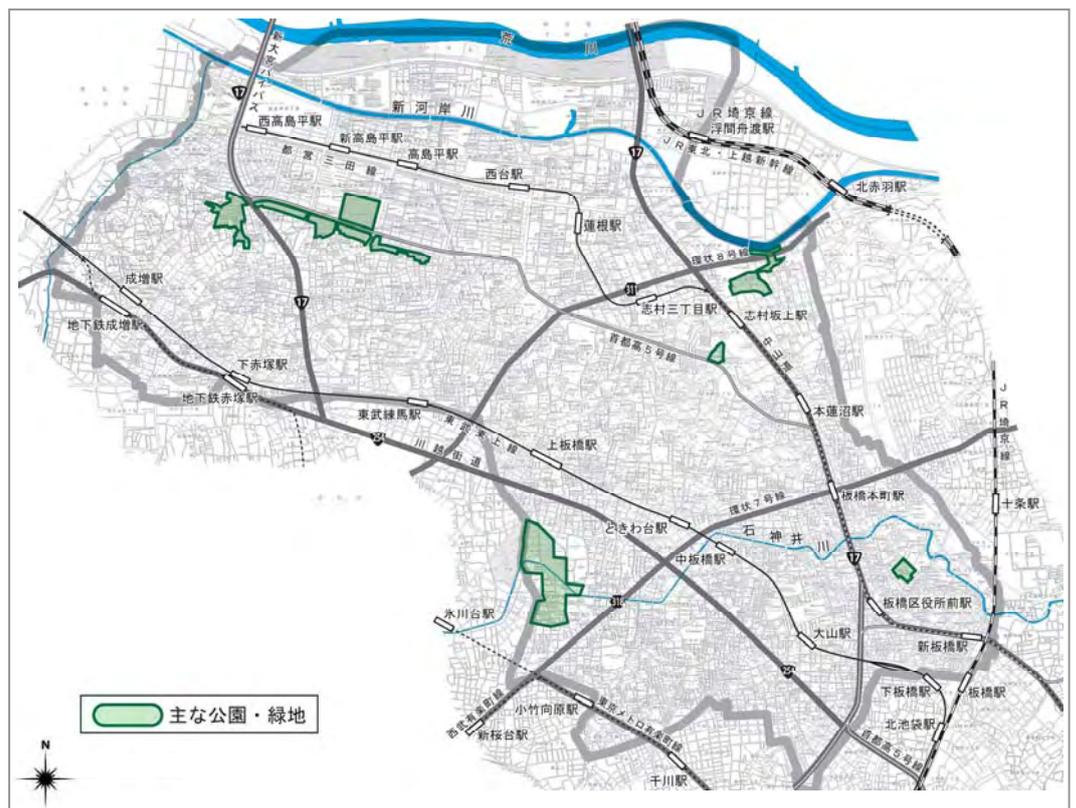


赤塚公園



見次公園

対象となる位置



農地

特徴

都会の“オアシス” みんなで生かす農地景観

- 約 30ha の農地(うち、生産緑地地区約 11ha)で都市農業が展開されています。
- 「都市計画マスタープラン」のまちづくりの方針に区民農園などの整備、「いたばしグリーンプラン」において農地の活用と保全が位置づけられています。
- 農業まつりや区民農園などの農業振興施策を展開しています。
- 農地の一部は生産緑地地区に指定され、計画的に保全されています。

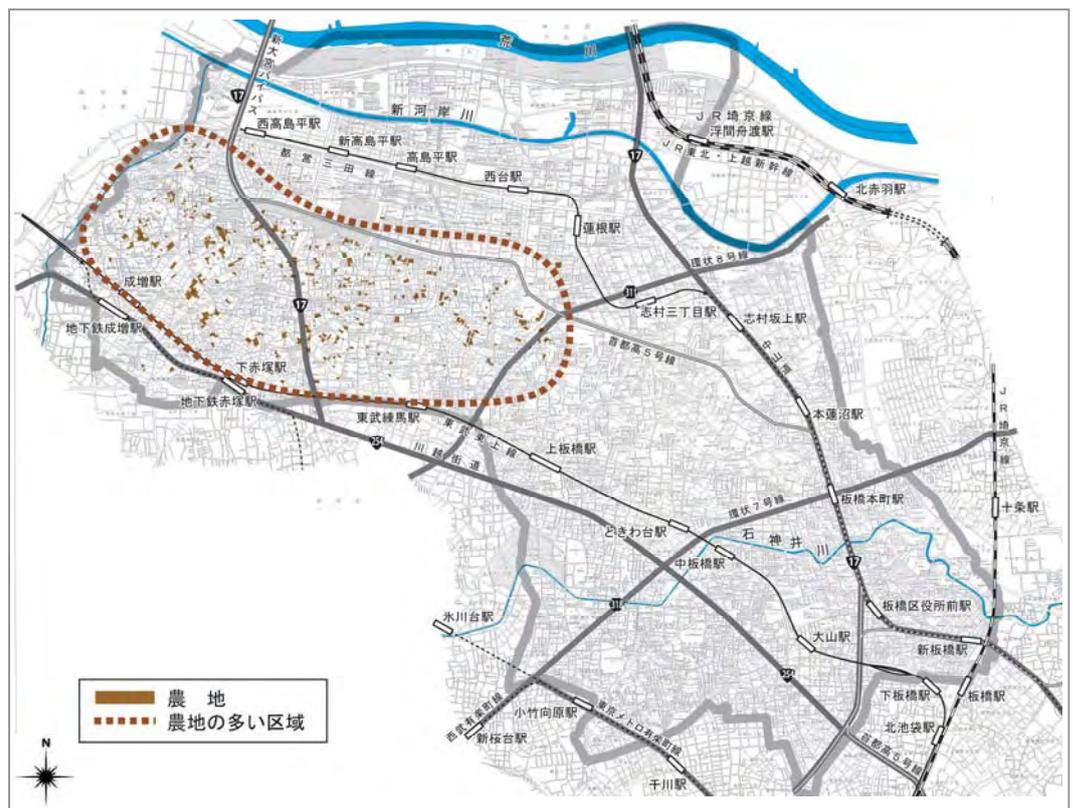


赤塚の農地



農作業の風景

対象となる位置



特徴

住居系と工業系の土地利用が共存する景観

- 高島平地域の新河岸川北側には比較的大規模な工業、物流施設が立地するとともに、高島平地域の中山道周辺や志村地域を中心に中小規模の工場が住宅市街地内にモザイク状に立地しており、板橋区の大きな特徴となっています。
- 板橋区では特別用途地区^{※5}制度のひとつである「特別工業地区（第一種・第二種）」を指定し、住居系土地利用と工業系土地利用の住み分けと調和を図っています。
- 内陸部の都市内工場地帯として、現在では貴重な存在です。

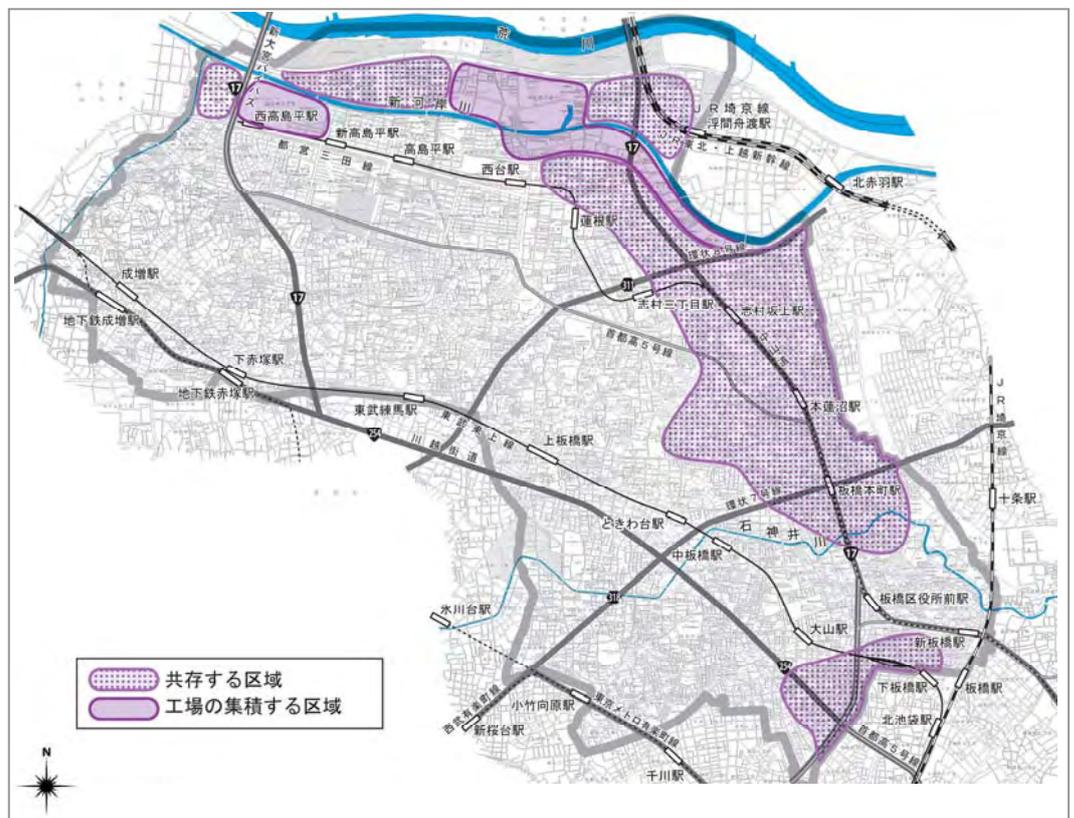


高島平の工場地帯



舟渡の工場地帯

対象となる位置

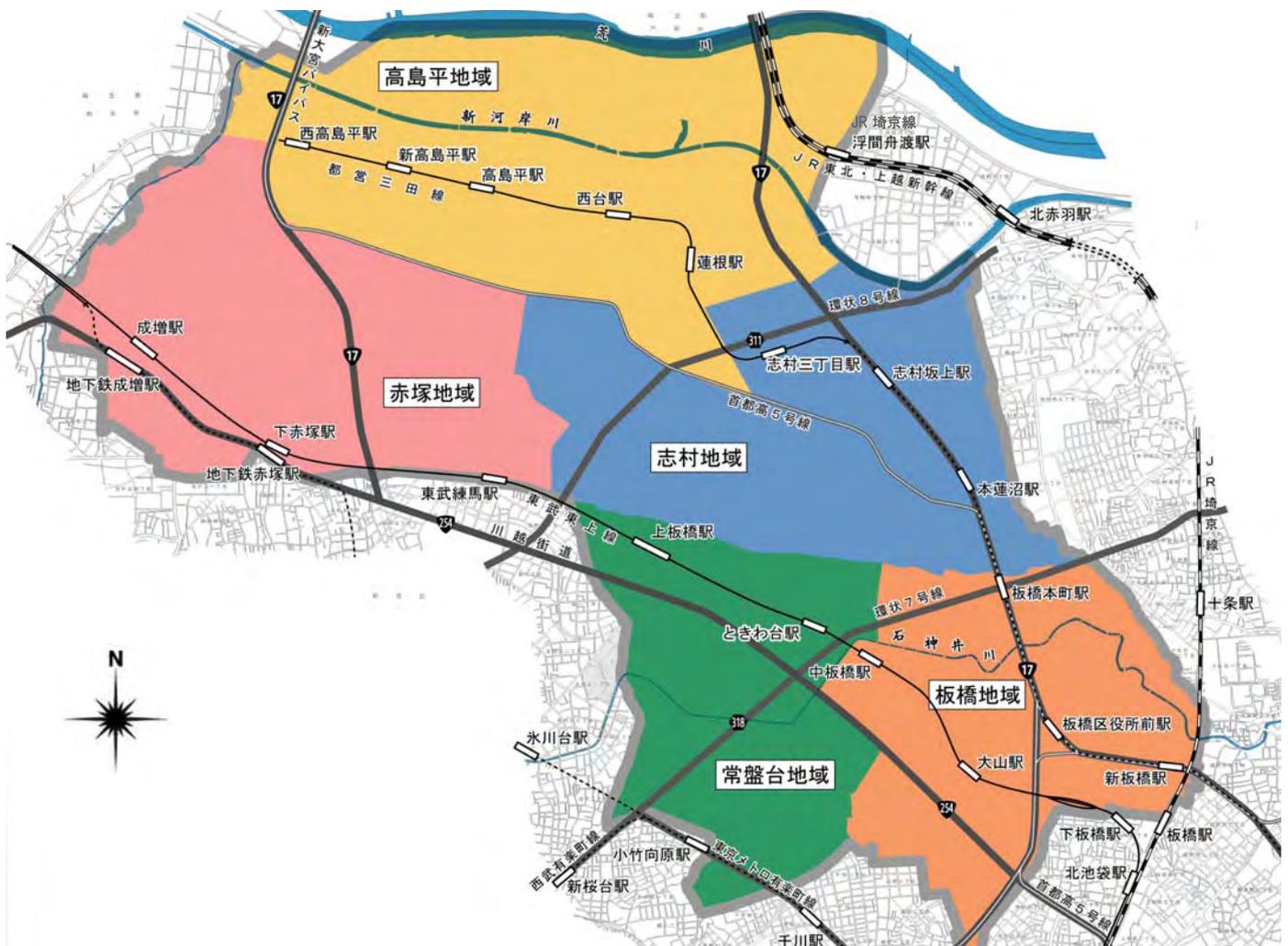


※5 特別用途地区：都市計画法に規定されている制度のひとつで、用途地域と連動して当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境保護などの、特別な目的の実現を図るために定める地区。

2 地域別の景観的特徴

本計画では、地域特性を踏まえて板橋区を板橋地域、常盤台地域、志村地域、赤塚地域、高島平地地域の5地域に分けて各地域の特徴を整理します。

各地域はそれぞれ固有の景観を有しており、地域の特徴を生かした景観形成が望めます。

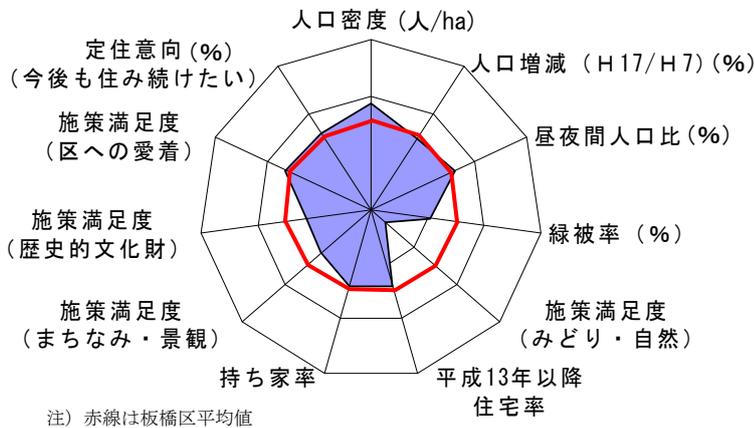


▲ 5地域の地域区分

板橋地域

特徴

- 古くから宿場町として栄え、現在は商業・行政面で区の中心的な役割を担っています。
- 緑被率は区の平均の半分程度です。
- 首都高5号線が3方向に走っており、区役所はそれらに囲まれています。
- 歴史的街道である旧中山道が、現在の中山道と交互に入れ替わるように通っており、沿道にはにぎやかな商店街と“板橋”や“縁切榎”などがあり、昔の街道の雰囲気が残されています。
- 東武東上線と都営三田線の駅周辺はにぎやかな商業業務地として栄えています。
- 人口密度は区平均より高く、また、昼夜間人口比率も100%を超えており、就業者が集まる地域でもあります。
- 板橋区の中では「みどり・自然」に対する満足度が比較的に低いです。



指標 ^{※注}	地域	区平均
人口密度 (人/ha)	223	163
人口増減 (H17/H7) (%)	102	102
昼夜間人口比 (%)	98	90
緑被率 (%)	7.1	13.5
施策満足度 (みどり・自然)	-0.04	0.21
平成13年以降住宅率	0.033	0.036
持ち家率	0.35	0.39
施策満足度 (まちなみ・景観)	-0.36	-0.27
施策満足度 (歴史的文化財)	0.1	0.16
施策満足度 (区への愛着)	0.65	0.56
定住意向 (今後も住み続けたい) (%)	88.4	81.8

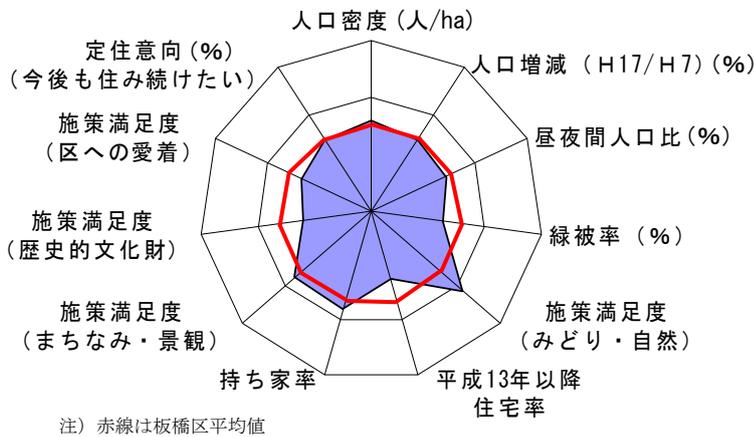
注) 指標の内容については、巻末に示す。



常盤台地域

特徴

- 川越街道や東武東上線の駅周辺を中心に市街地が形成されてきました。
- 住居系の利用が中心の住宅市街地であり、常盤台や向原団地などの特徴ある住宅地が形成されています。
- 川越街道、環状7号線の二つの主要な幹線道路が地域内をっており、沿道には商業施設や大規模集合住宅が多く見られます。
- 緑被率は区平均値を下回るものの、城北中央公園や板橋区平和公園などのまとまった緑が効率的に配置されています。
- 住宅地の緑(街路樹、庭木など)も豊かであり、緑豊かな地域という印象があります。
- 常盤台一・二丁目や桜川、東新町などでは、敷地規模の大きな住宅が多くみられ、道路に面する緑が多く、良好な住宅地景観を形成しています。
- 大谷ロー・二丁目や大谷口上町は、狭あい道路が多く、小規模な木造住宅や接道不良住宅が多く存在し老朽化も進行している地域です。



指標 ^{※注}	地域	区平均
人口密度(人/ha)	180	163
人口増減(H17/H7)(%)	101	102
昼夜間人口比(%)	84	90
緑被率(%)	10.1	13.5
施策満足度(みどり・自然)	0.34	0.21
平成13年以降住宅率	0.027	0.036
持ち家率	0.50	0.39
施策満足度(まちなみ・景観)	-0.19	-0.27
施策満足度(歴史的文化財)	0.11	0.16
施策満足度(区への愛着)	0.47	0.56
定住意向(今後も住み続けたい)(%)	80.7	81.8

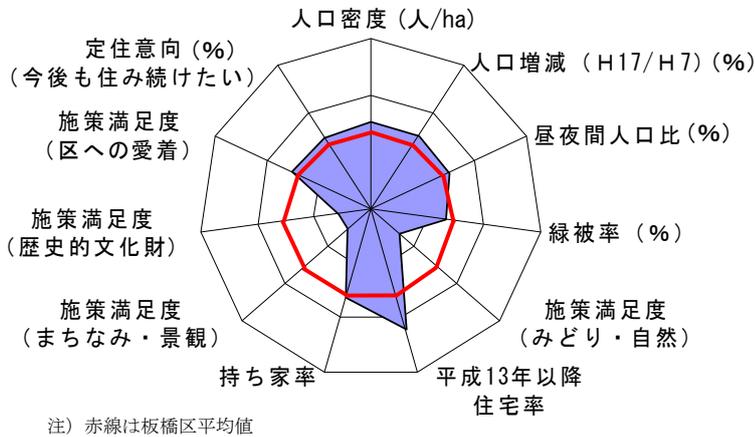
注) 指標の内容については、巻末に示す。



志村地域

特徴

- 板橋区の工業の中心として戦前から発展してきました。
- 工業・住居系の土地利用が共存し中小規模の工場が多く、区内産業の拠点です。近年は工場跡地に大規模集合住宅の建築が見られます。
- 中山道、環状8号線、首都高5号線があり、沿道は商業施設や大規模集合住宅が中心となっています。中山道は歴史的建造物と新旧ビルが共存し、首都高5号線高架下は有効利用が図られていません。
- 緑被率は区平均値以下ですが、武蔵野台地の崖線を中心に緑の景観資源が残っています。
- 江戸時代から志村三泉として名高い薬師・出井・見次の泉があり、現在も区民の憩いの場として親しまれています。
- 「湧水保全地域」があり、貴重な湧水が保全されています。



指標 ^{※注}	地域	区平均
人口密度(人/ha)	176	163
人口増減(H17/H7)(%)	105	102
昼夜間人口比(%)	89	90
緑被率(%)	11.6	13.5
施策満足度(みどり・自然)	0.03	0.21
平成13年以降住宅率	0.062	0.036
持ち家率	0.44	0.39
施策満足度(まちなみ・景観)	-0.53	-0.27
施策満足度(歴史的文化財)	0.01	0.16
施策満足度(区への愛着)	0.57	0.56
定住意向(今後も住み続けたい)(%)	82.2	81.8

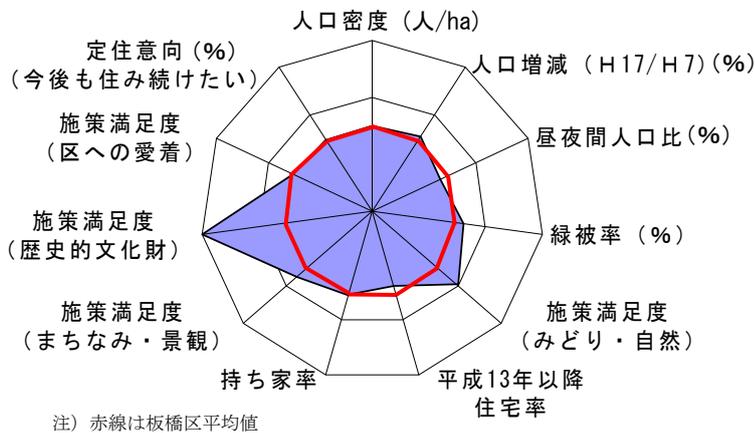
注) 指標の内容については、巻末に示す。



赤塚地域

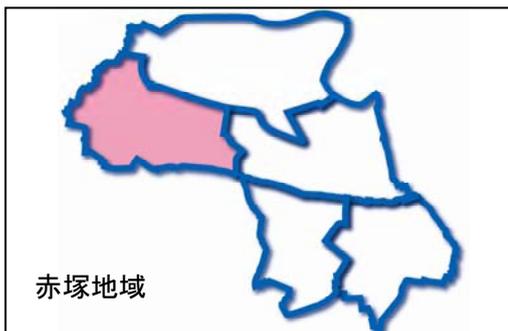
特徴

- 武蔵野台地の複雑な地形の上に住宅地が広がり、都市化の波に押された農地が住宅地と共存しています。
- 川越街道や新大宮バイパスがあり、地形の起伏に伴う変化に富んだ道路景観が形成されています。
- 歴史資源が多く分布しており、美術館や郷土資料館などの文化施設とともに「自然と歴史と文化の里・赤塚」として親しまれています。
- 成増駅や東武練馬駅などの駅を起点として商業地域が展開しています。
- 区民の「みどり・自然」「まちなみ・景観」「歴史的文化財」の満足度は比較的高くなっています。
- 赤塚公園の崖線にある樹林地は、武蔵野台地の崖線の一部で、板橋区内に残る最大規模の樹林地となっています。
- 「湧水保全地域」があり、貴重な湧水が保全されています。



指標 ^{※注}	地域	区平均
人口密度(人/ha)	163	163
人口増減(H17/H7)(%)	108	102
昼夜間人口比(%)	72	90
緑被率(%)	15.2	13.5
施策満足度(みどり・自然)	0.31	0.21
平成13年以降住宅率	0.031	0.036
持ち家率	0.4	0.39
施策満足度(まちなみ・景観)	-0.2	-0.27
施策満足度(歴史的文化財)	0.40	0.16
施策満足度(区への愛着)	0.58	0.56
定住意向(今後も住みたい)(%)	81.3	81.8

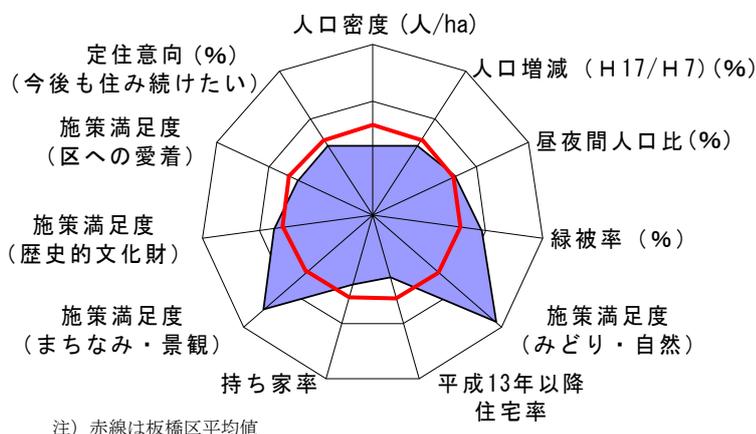
注) 指標の内容については、巻末に示す。



高島平地域

特徴

- かつては「徳丸田んぼ」と呼ばれた低地に広がる水田地帯でした。
- 土地利用は、高島平を中心とした住宅系と荒川・新河岸川沿い、中山道沿道を中心とした工業系に大別されます。J R埼京線開通後、沿線の住宅需要の増加などから大規模集合住宅に建替わる工場も多く、土地利用の共存化が発生しています。
- 都営三田線・J R埼京線・中山道・首都高5号線などにより、都心部への交通利便性が高く、身近な生活道路も比較的整備されています。
- 広大な荒川の河川敷は、計画的に整備されたスポーツ・レクリエーション施設として、区民が憩う空間が形成されています。



指標 ^{※注}	地域	区平均
人口密度(人/ha)	110	163
人口増減(H17/H7)(%)	96	102
昼夜間人口比(%)	106	90
緑被率(%)	19.2	13.5
施策満足度(みどり・自然)	0.49	0.21
平成13年以降住宅率	0.023	0.036
持ち家率	0.30	0.39
施策満足度(まちなみ・景観)	0.01	-0.27
施策満足度(歴史的文化財)	0.2	0.16
施策満足度(区への愛着)	0.53	0.56
定住意向(今後も住みたい)(%)	76.1	81.8

注) 指標の内容については、巻末に示す。

