

上板南口まちづくりビジョン

－ 境界をこえて「混ざり合い、つながるまち」へ －

令和8年1月



板橋区

上板南口まちづくりビジョン 目次

第1章 地区の状況とまちづくりの方向性	P.02
第2章 めざす都市像～新たな公園都市～	P.04
第3章 ゾーンごとのまちづくりの考え方	P.14
第4章 みどりとモビリティのネットワーク形成をめざして	P.18
第5章 実現に向けて	P.20
第6章 次世代に愛着をつなぐ	P.21

上板南口まちづくりビジョンとは

再開発事業の進展により、まちの変化が始まった上板南口（上板橋駅南口周辺地区）において、今後の変化の先にめざすべき将来の都市像を、指針（ビジョン）として取りまとめるものです。

「東京で一番住みたくなるまち」をめざし、「新たな公園都市」という都市像やゾーンごとのまちの姿をお示しするとともに、地域にお住まいの皆さまや駅利用者の皆さまから、活かすべき地域の特徴・資源、解決すべき課題、取り組むべきまちづくりのテーマ等についてご意見をいただき、本ビジョンの策定を進めてきました。

今後、本ビジョンによる都市像を踏まえながら、地域の皆さまとの協働により、再開発事業の完了期に向けたまちづくりに段階的に取り組んでいきます。

新たに創出されるみどり豊かな駅前広場を中心に、心地良い公共空間を公民一体で形成し、都立城北中央公園へと続くみどりの軸や上板南口銀座商店街のにぎわいの軸を活かして、健康的で文化的なライフスタイルを送ることのできる、未来につながる公園都市像の確立をめざしていきます。

第1章

地区の状況とまちづくりの方向性

1 まちの変化が始まった上板南口

上板橋駅南口では、駅前の整備により大きな変化が始まっています。今後、新たな世帯の流入が起こるだけでなく、さらなる民間開発が連鎖していく可能性もあります。

上板橋駅は、令和6年6月に開業110周年を迎えました。長い間、まちへの愛着が受け継がれて、今の上板南口があります。

これからも地域の魅力を次の世代につなぎ、将来にわたって住民の愛着があふれるまちとしていくために、まちの将来像をビジョンとしてまとめ、今後のまちづくりを進めていきます。

これまでのまちづくり

①上板橋町七丁目土地区画整理事業（S35.4換地処分）

現在の上板橋二丁目では、民有地の提供（減歩）により、道路の拡充や七軒家公園の新規整備が行われました。

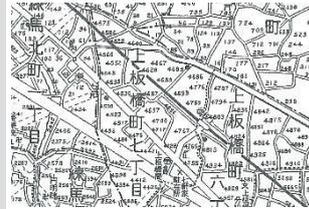


図1-1 | 区画整理前（S16）の地図
（板橋区公文書館所蔵）



図1-2 | 区画整理事業完成記念碑
（七軒家公園内）

②住宅市街地総合整備事業（密集型）（H21年度完了）

道路基盤が脆弱で、老朽木造建物が密集する上板橋一丁目を中心に、防災面の改善を図りました。建物の共同建替え（不燃化）や空地確保（緑地整備）が行われました。

③上板橋駅南口駅前地区市街地再開発事業（事業中）

平成16年都市計画決定。東地区（先行区域）では、令和3年3月に組合設立が、令和5年2月に権利変換計画が認可され、工事に着手しています。西地区（後続区域）では、令和3年度に準備組合が設立されています。

<対象地区：上板橋駅南口周辺地区>

凡例  ビジョンの対象地区

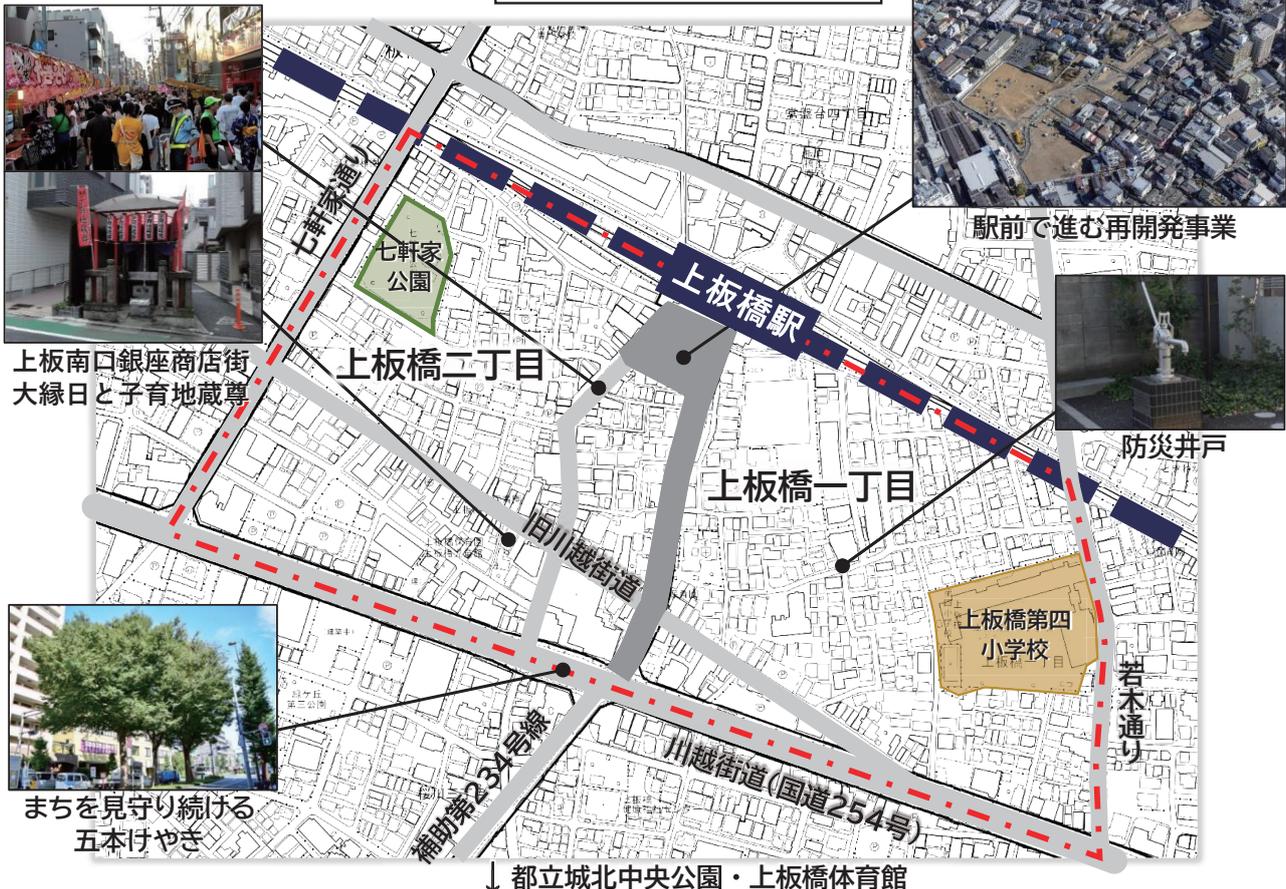


図1-3 | ビジョンの対象区域

2 上板橋の高いポテンシャル

上板橋は、まちのさらなる発展に向けた大きな可能性を秘めた地域です。

(1) 準急停車駅となった上板橋駅

令和5年3月18日に上板橋駅が準急停車駅となり、駅の乗降客数が大きく増えています。

(2) 若者世代に選ばれやすい環境

上板橋駅の南側は、特に20代後半から30代前半を中心とする若者世代が多く住む地域です。

(3) みどりを身近に感じる公園都市

城北中央公園、七軒家公園、平和公園に加え、今後、駅前が高い緑化率を誇る空間となります。



図1-4 | 上板橋駅南口駅前広場の将来イメージ（南側からの視点）

3 ライフスタイルを創造するまちづくり

社会が成熟期を迎える中、「人中心」の価値観をまちづくりに反映し、上板橋らしい特徴あるライフスタイルを創造することで、板橋区の「選ばれるまち」を先導します。ライフスタイルが共感を生み、上板橋だから住みたい、移り住みたいと思うきっかけや動機になることで、持続可能な未来への礎を強固にし、次世代につなげます。

(1) 潜在的な魅力を引き出す

歴史や文化を活かし、地域固有の資源をつなぐことで、ポテンシャルを発揮させ、上板橋らしい魅力を創造します。

(2) 上板橋らしいライフスタイルを作る

みどりの空間で憩い、食を楽しみ、文化や学びに触れ、健康的な生活ができる、全世代に住みよいまちをめざします。

(3) 愛着と誇りを次の世代につなぐ

地域が培ってきた愛着や誇りを、新規住民とともにさらに育むことで、持続可能なコミュニティにつなげます。

地区のデータ

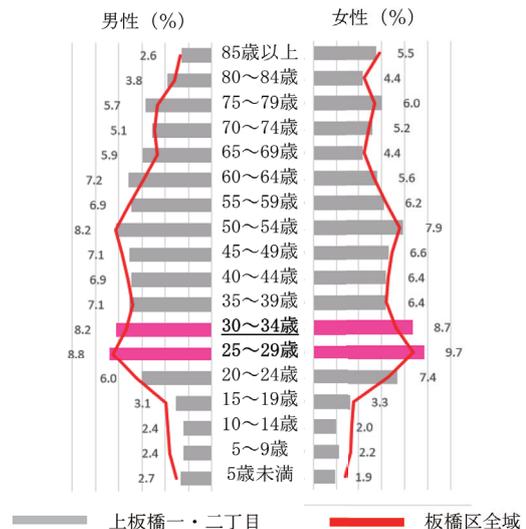
①上板橋駅乗降客数（東武鉄道株式会社公表資料より）

令和5年度乗降客数の前年度比増加率を見ると、上板橋駅は東武東上線全線で第2位、区内では第1位です。

1日平均乗車・降車人員(人)	令和4年度	令和5年度	増加率
東武東上線全線	1,729,532	1,806,788	4.5%
池袋	388,238	408,382	5.2%
下板橋	14,578	15,274	4.8%
大山	44,307	46,657	5.3%
中板橋	25,433	26,869	5.6%
ときわ台	40,737	41,939	3.0%
上板橋	45,028	48,520	7.8%
東武練馬	52,134	54,406	4.4%
下赤塚	14,392	14,664	1.9%
成増	50,573	51,425	1.7%
(参考)みなみ寄居	1,543	1,675	8.6%

②年代別人口割合（令和7年1月住民基本台帳より）

上板橋一・二丁目の合算で全世代に占める年代別割合を見ると、30歳前後の割合が区平均より高くなっています。



上板橋のライフスタイルのイメージ

～「新たな公園都市」の創造～

緑が身近にあり
潤いを感じる

図書館や教育施設
で学びを得られる

スポーツや健康づくり
に取り組める

にぎわう商店街で
買い物や食を楽しめる

多世代が交わり
暮らし続けられる



第2章

めざす都市像 ～新たな公園都市～

新たな公園都市 | 「人々が混ざり合い、つながるみどり豊かなまち」

上板橋駅周辺をはじめ、板橋区には古くからのコミュニティやみどりや自然環境、歴史的な風景、地域に根ざした産業が数多く残っています。これらは人口減少時代においては、地域資源として大きな強みになります。上板南口を起点に取り組む「新たな公園都市」では、人口減少時代に対応した地域資源を生かした「質的な再編」を都市づくりの柱とします。

これまでの高度成長期における都市づくりでは、利便性・効率性が重視され、垂直の集積や量的拡大が都市の成長を後押ししました。都市の骨格を車中心の街路が形成し、都市基盤の整備による「グレーインフラ」はモータリゼーションとともに経済成長を支えましたが、社会が成熟期に入った現在、都市づくりにおいては大きな質的転換が求められています。

歩行者の視点に立ち、ゆるやかな水平の空間のつながりを重視することで、まちを「通過する場所」から「滞在する場所」へと転換します。みどりあふれるカーブや起伏のある小道や小さな広場を、様々な人とスローモビリティ（小型の低速移動車両など）が行き交い、偶然の出会いや交流が生まれる「まちの骨格」として位置づけます。緑地や空地をつなぐ「グリーンインフラ」は、平時と災害時の区別なく活用できる「フェーズフリー」な空間となり、持続可能な都市づくりへとつながります。こうした、まちの骨格を、みどり豊かな地域資源や既存建物のストックを活かす形で構築し、時間の重なりがつくるまちの物語を育て、「人々が混ざり合い、つながるみどり豊かなまち」の実現をめざします。

公共と民間の境界を越えた都市づくり

成長期の都市づくりは、都市機能の更新のために、容積緩和（ボリュームの計画）の代わりに空地の創出を誘導する考え方がありますが、空地が個々の敷地ごとに計画されることで、空間が境界により分断され、断片化する側面も生まれました。「新たな公園都市」構想では、公共と民間の境界を越えて、多様な活動が重なり、コミュニティが混ざり合い、みどりと空地をつなぐネットワーク——「ボイド」を形成します。多様な活動が重なる「共有地」をまちに生み出し、人が手に入れられるまちの余白（可変性）を残し、地域の区民や事業者が「自分ごと」としてまちの将来に関われる持続的な維持管理の仕組みを構築していきます。余白があることで、不確かな未来に向けて、計画の更新を伴った動的プロセスを重視した柔軟なまちづくりを進めていくことが可能となります。

5つのまちづくりテーマを統合する～新たな公園都市～

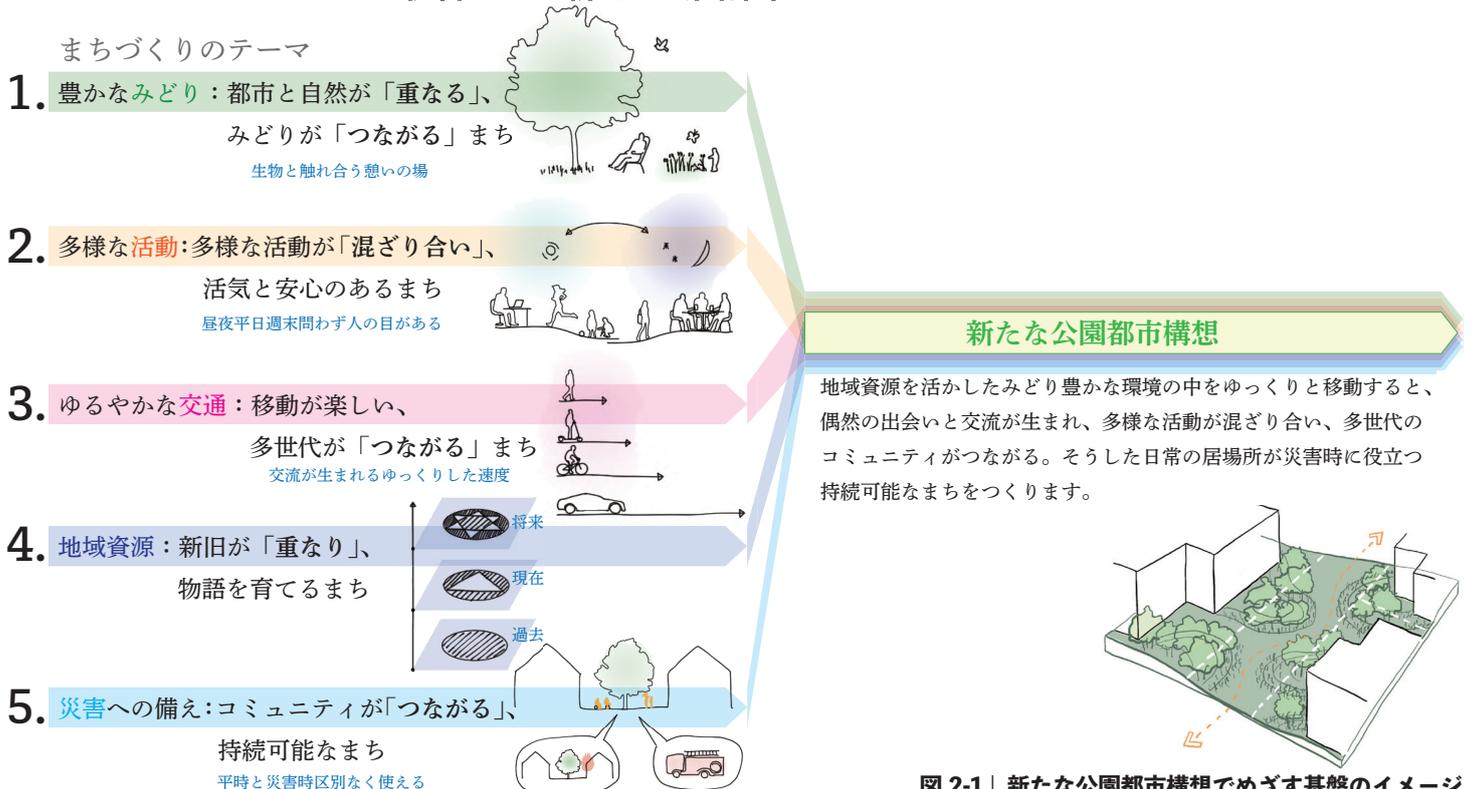


図 2-1 | 新たな公園都市構想でめざす基盤のイメージ

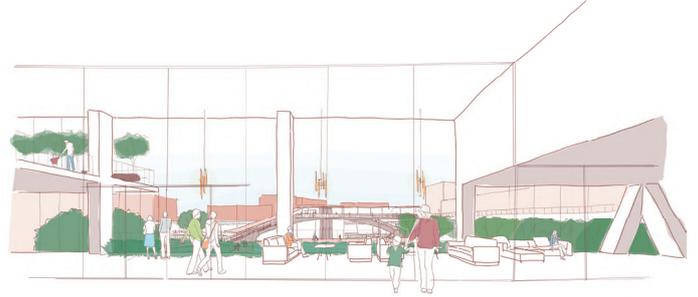
豊かなみどり：都市と自然が「重なる」、

みどりが「つながる」まち



(1) みどり豊かな環境に住まい暮らすこと

豊かなみどりを身近に感じられる住環境と、心身の健康を支える基盤の整備をめざします。みどりに囲まれた道や空地が商店街や運動・文化施設をつないでいきます。地域固有の植生や生物の多様な生態系にふれながら、散歩や語らいが楽しめる空間のつながりと生物にもやさしい立体的な緑地を誘導します。こうしたみどりは、くつろぎの場であると同時に、人々のつながりと安らぎを育む憩いの場となります。



(2) 南北をつなぐ都市軸、まちの顔となるみどり豊かな駅前広場

上板橋駅南口の駅前広場は、「駅に降り立つとみどりのまちが見える」をコンセプトに、来訪者を迎える玄関口として、みどりと開放感のあるまちの顔となるよう整備を進めています。人と自然が混ざり合い、四季折々の自然にふれられる場所は、子どもたちにとって自然や環境の循環を学ぶ場にもなります。完成時には都内随一の緑化率を誇る駅前広場が生まれます。まちのみんなで植物を手入れし、多世代が自然を通じて交流できる「みんなの庭」のような空間をめざします。

図 2-2 | 豊かなみどりの空間のつながりの中に住まうイメージ

(3) 公園都市の骨格軸となるグリーンプロムナード

新たに整備する都市計画道路沿いには、南北を貫くグリーンプロムナードを設け、公園都市への入口として整備します。川越街道からのアクセスや交通結節点機能を高めながら、駅前広場から城北中央公園まで、みどりあふれる回遊性の高く抜けのある歩行空間の形成をめざします。道と植栽が一体化した設えや、柵・段差の工夫により、官民の境界を越えて自然な流れと奥行きのある空間を誘導します。

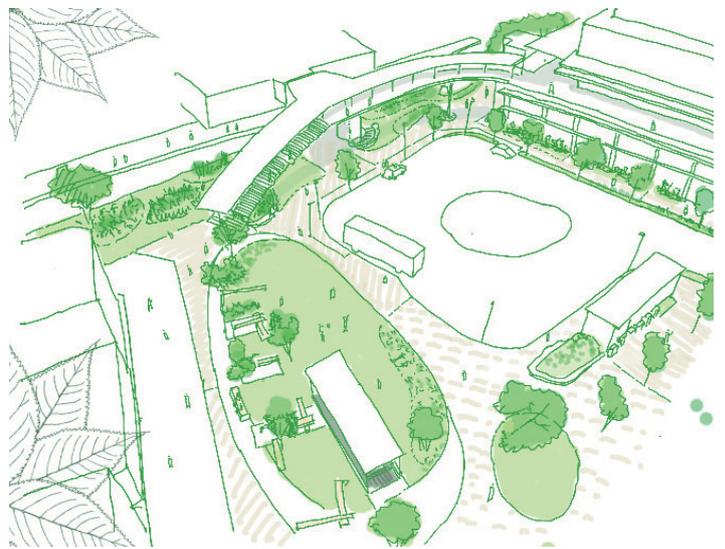


図 2-3 | 上板橋駅南口駅前広場の将来イメージ

みどりがまちにリズムと変化を与えることで、人が立ち止まりたくなる“まちの余白”が生まれます。ゆとりある風景のなかで、歩くことが楽しくなり、人々が自然と集まる、魅力あるまちの姿を育てていきます。

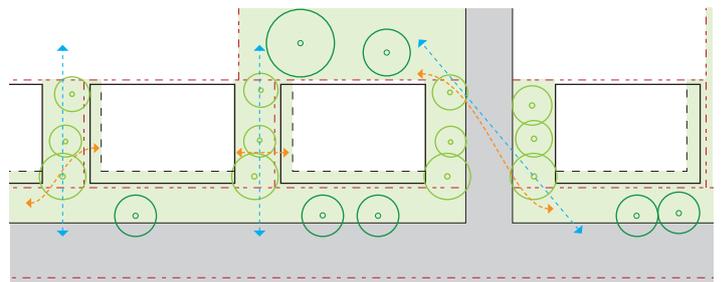


図 2-4 | 境界を越えて回遊性の高い奥行きのある空間の誘導イメージ

多様な活動:多様な活動が「混ざり合い」、

活気と安心のあるまち



(1) 多様な活動が混ざり合い、重なるみちづくり

住まいの庭先や子供の遊び場、オープンカフェや買い物、開放的なワークスペース、ランニングや早朝のヨガなどの多様な活動が、みどりを身近に感じ、混ざり合うようなみちづくりを誘導します。時間帯により様々な人々が行き交い、活力と人の目がある安全でにぎやかなまちの形成を推進します。豊かなみどりはこれらの活動をやわらかくつなぎ、風が通り居心地の良い歩きたくなる小さなスケールの道や広場、抜けをつくります。

前面道路や公開空地等の公共空間と沿道の建物の一体的な活用を誘導し、多様な活動が重なるみちづくりをめざします。



図 2-5 | どの時間帯も、活力と人の目があり安心できるまちのイメージ
(上: 昼・平日、下: 夜・週末)

(2) 商店街の風景を活かすまちづくり

上板南口銀座商店街、旧川越街道沿いのヒューマンスケールで親しみやすいまちの雰囲気を残しつつ、再開発事業との共存を図ります。建物の出入りや奥行きをつくる「動きのある壁面後退」を誘導していきます。こうした工夫により、道にリズムや変化が生まれ、小さなお店が並ぶような楽しい歩行空間が広がります。

まちのにぎわいや魅力が建物と道路の間からにじみ出るような道をめざし、都市計画のルールや道路と連携した空間の作り方を検討していきます。

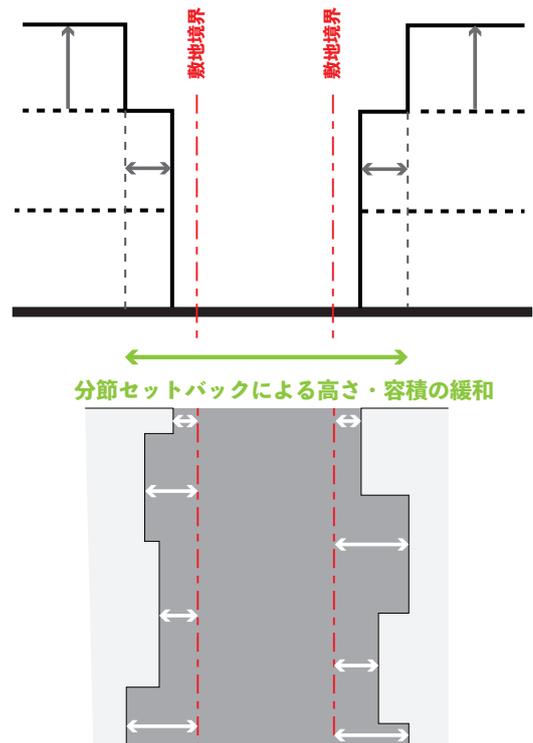


図 2-6 | 動きのある壁面後退による活用イメージ
(上: 断面イメージ、下: 平面イメージ)

(3) 再開発事業によりまちを活性化させる

再開発事業は防災性向上とともに、まちにこれまでなかった活動や経済を生み出します。まちの適切なスケールを維持しながら、規制誘導を行っていくことで、開発と既存のまちのスケールの調和に努めます。

ヒューマンスケールなまちと調和するように分節をつくる壁面後退や地域資源への見通し景観を確保する空地の創出により、駅前顔づくりを誘導します。商店街やグリーンプロムナードなど地域資源への抜けの確保や域外貢献など、事業者による公共貢献と行政の進めるまちづくりが相乗効果を生むよう計画誘導していき、まちのにぎわいや回遊性の向上につなげます。

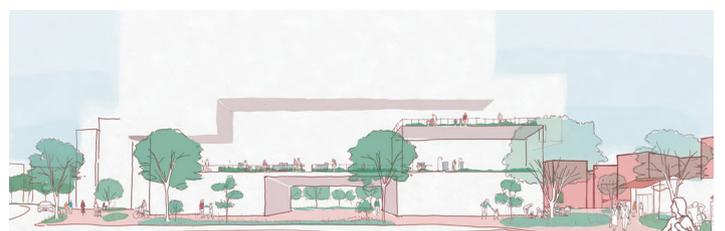
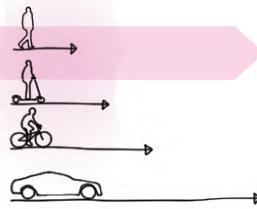


図 2-7 | 商店街やプロムナードへの見通しと回遊性を確保し、ヒューマンスケールなまちと調和させる分節が駅前顔をつくる

ゆるやかな交通：移動が楽しい、

多世代が「つながる」まち



交流が生まれる速度と移動が楽しい密度

さまざまな人や事に出会えるまち

新たな公園都市構想では、交流が生まれる速度のモビリティ（移動）とみどりのネットワークにより、目的地となるタッチポイント（人や活動に触れあう接点）をつないでいく計画とします。都市計画により創出したボイド（空地）に、みどりがあふれる歩きやすい小さなスケールの都市環境と、交流が生まれる速度のモビリティネットワークを組み合わせていきます。これにより、利便性が高く移動そのものが楽しく感じられるまちをめざします。

自然が感じられる環境の中に、ゆるやかなカーブや起伏、小さな広場のある「人のスケール」に合わせた回遊性の高い道を誘導していきます。こうした道を徒歩やゆっくりしたモビリティで楽しみながら移動することで、人と人、人と出来事の思いがけない出会いや交流が生まれやすくなります。日々の移動が、単なる「通過」ではなく、まちの人や活動、自然とのふれあいの時間になります。

また、次世代の交通手段の到来を踏まえながら、地区内の車両交通の流入抑制を検討するなど、歩行者優先の道路空間形成に向けた取組を推進します。必要に応じて道路空間の再編を検討していきます。



図 2-8 | 各モビリティの速度帯と交流のしやすさ

これからのまち：

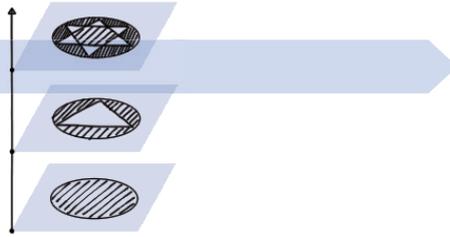
みどり豊かな環境とゆっくりとしたモビリティで活動の接点・交流が生まれる



図 2-9 | 移動の速度と距離による人々の接触や交流、コミュニティの形成しやすさのイメージの比較

(上:副都心と郊外のモビリティの速度とコミュニティのイメージ、下:みどりとゆっくりとした速度のモビリティのネットワークのイメージ)

地域資源：新旧が「重なり」、
物語を育てるまち



(1) 上板南口のシンボルとなる街並みづくり

上板橋駅南口の商店街とグリーンプロムナードが交わる川越街道沿いでは、かつてのまちの記憶を残す「五本けやき」を活かしながら、南口の玄関口となる風景をつくっていきます。五本けやきを囲むように、交差点隅切り部に植栽やベンチなどを整えたまちかど緑化と街路緑化を行い、心地よい入口空間を誘導します。これにより、自然と歴史、新しさが重なる都市景観の創造をめざします。

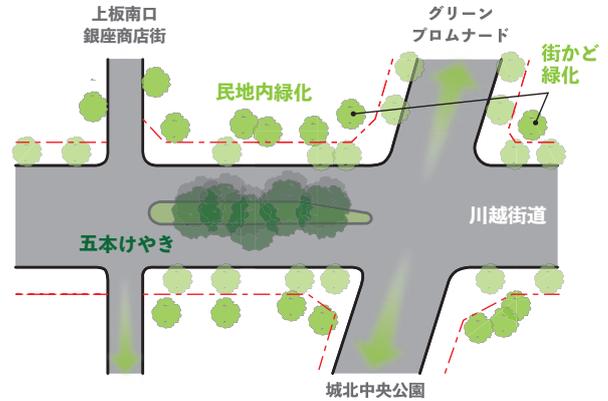


図 2-10 | 五本けやき周辺のまちかど緑化と沿道緑化のイメージ

(2) 地域資源となる樹木の保全とそれを活かす抜け

この地域には、長年引き継がれてきた屋敷林や庭の木、五本けやき、城北中央公園、七軒家公園、えのき広場など、まちの記憶とともに育ってきたみどりがあります。こうした地域資源（商店街を含む）を守りながら、視線や風が抜ける「通り抜け」や「見通し」を誘導していきます。このように、新旧が混ざり合う、時間の重なりを感じられる通りの風景をつくっていきます。



図 2-11 | 成熟した緑を活かし、まちの記憶を継承する

(3) 時間の重なりがつくる物語を育てる

旧川越街道沿道・板橋宿の面影を残すヒューマンスケールな街並みや商店街、古くから受け継がれた屋敷林を活かした街の骨格づくりをめざします。再開発事業によってできる、みどりあふれる駅前広場とグリーンプロムナードが、東武東上線の上板橋駅と城北中央公園をつなぐ骨格となります。

ヒューマンスケールな街並みや五本けやきに代表される屋敷林など地域資源を活かすように、新たな街並み誘導を重ね合わせることで、重層的な都市景観をめざします。

多様な時間の重なりの中に計画される新しい地域資源は、将来の変化にも柔軟に対応できる「まちの余白」として未来に受け継がれていきます。

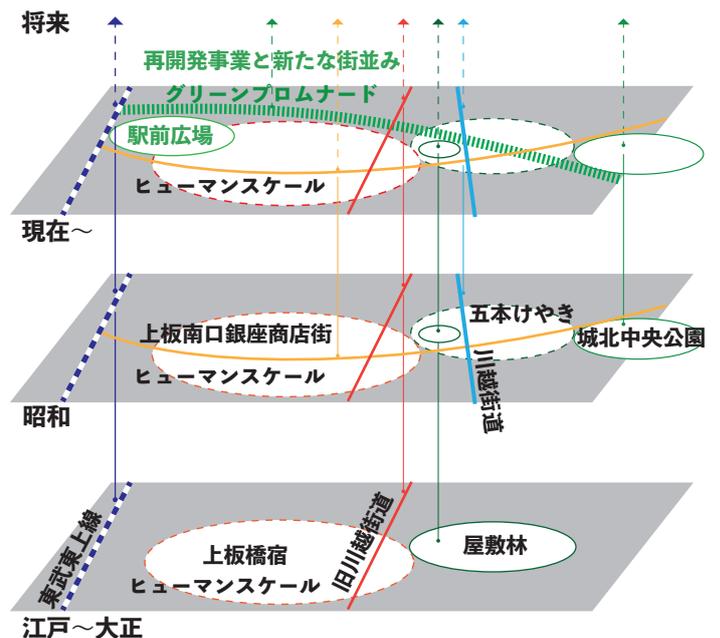
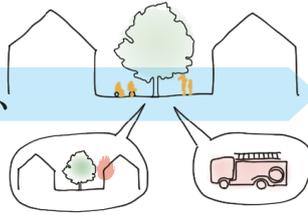


図 2-12 | 受け継がれてきた地域資源を活かし、新たな整備を重ねて街の骨格をつくるイメージ

災害への備え:コミュニティが「つながる」、

持続可能なまち



(1) 共同化による防災性の向上

共同化による防災性向上、災害に強い建物づくりを進めつつ、ヒューマンスケールのまちを維持していきます。

共同化と既存の街並みを活かす区画をメリハリを持って計画することで、多様なライフスタイルに応える都市型住戸のストックを誘導します。

(2) 空地をつなぎ、みどりへとつなげる

建物の共同化が難しい場所では、延焼の防止や消防活動の動線・防火避難動線を確保する空地のネットワークの形成など、防災性の向上を図る手法を検討していきます。また、空き家・空き地の活用も視野に入れた検討をします。

形成された空地は、単なる防災機能にとどまらず、地域の緑地資源として位置づけ、公民連携による持続的な維持・活用をめざします。住民・事業者・行政の連携による共助的な管理運営により、地域固有の景観と環境価値を育み、魅力ある都市空間の創出を図ります。

(3) フェーズフリーな減災まちづくり

地震や火災などの災害に対し、大きなグレーインフラ（延焼遮断帯や再開発事業による不燃化）だけに頼るのではなく、日常的にも活用できるみどりの空地ネットワークを活かした「フェーズフリーな減災まちづくり」をめざします。

日常時において、公民連携で共創した空地は、みどりとモビリティのネットワークとして地域の日常生活に寄与するとともに、公民の共用管理・運営を通じて、住民の防災意識を自然に育む仕組みをつくり、災害時に機能する地域コミュニティを形成します。

災害時には、緑地や広場、空地が延焼防止や消防活動、避難経路として機能し、迅速な避難により被害を低減します。また、復興時において、空地のネットワークの見直しを予め地域で議論しておくことで、迅速な復旧・復興につなげていきます。

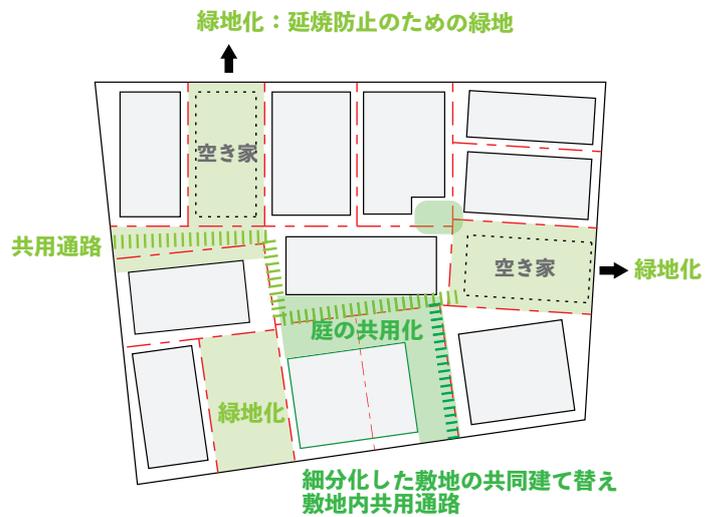


図 2-13| 防災性向上をめざした空き家・空き地の活用のイメージ

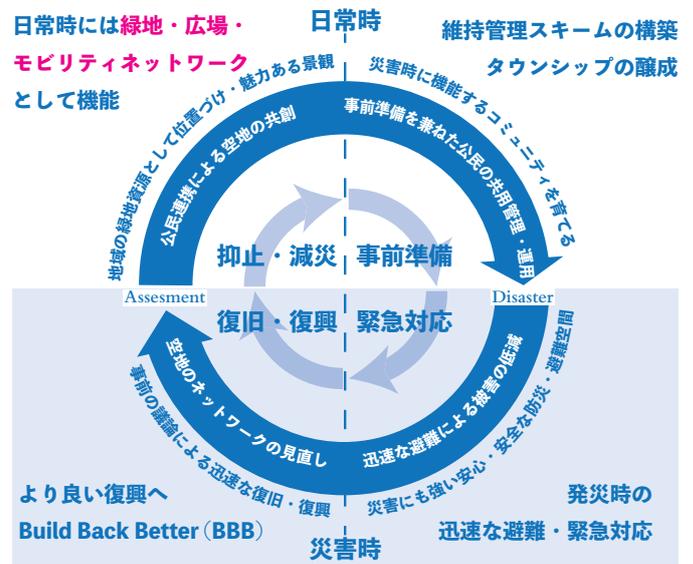


図 2-14| フェーズフリーな減災まちづくりを循環させるイメージ

計画手法 | 境界を越えて「混ざり合うボイドの計画」へ

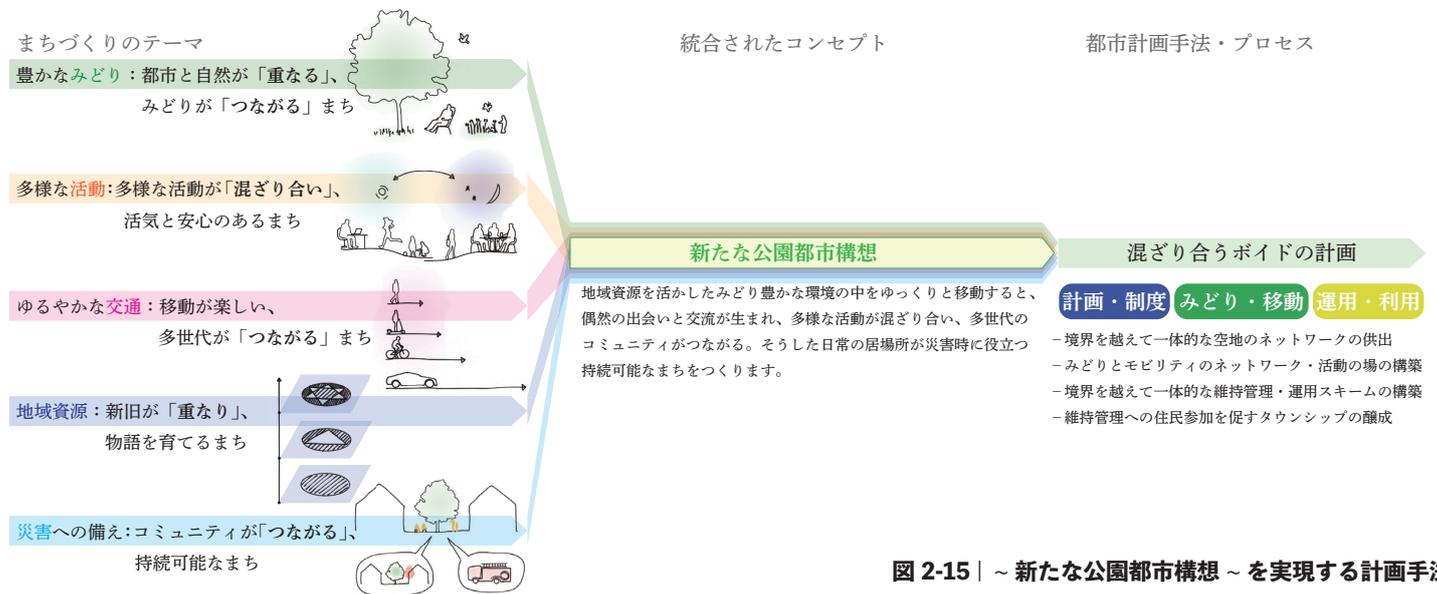


図 2-15 | ~ 新たな公園都市構想 ~ を実現する計画手法

「新たな公園都市」構想では、公共と民間の境界を越えて、多様な活動が重なり、コミュニティが混ざり合う、みどりと空地をつなぐネットワーク——「ボイド」を形成していきます。公共の整備と民間の開発が連担することで、みどりの環境が官民の境界を超えてつながり、まち全体にネットワークを形成するように誘導します。その空間にスローモビリティ（小型で低速の移動手段）を取り入れることで、便利さを損なわずに、豊かで快適な環境を整備することをめざします。

同時に、「新たな公園都市」構想は、人々のまちの記憶を継承し、地域のコミュニティを再びつなぎ直すプロセスでもあります。環境整備とあわせて、まちへの思いを大切にしながら、まちの環境に対する愛着を育むことが重要です。住民はもちろん、様々な関係者とともに話し合いながら進める、開かれた参加型のプロセスをめざします。

こうした考え方にに基づき、計画手法とその進め方を以下に示します。

「新たな公園都市」構想 | 計画手法・プロセスにおける 3つのステップ



1 都市計画手法での空間の拠出（ボイドの定義）

これまでの都市づくりでは、セットバックにより空地を定義するものの、一つの街区もしくは一つの敷地に対する誘導にとどまり、周囲との連続性や空地の空間的な質、管理水準、運用は、事業者任せられることとなります。結果として、まちに対しては至る所に管理境界（セキュリティライン）ができ上がり、空間は敷地に閉じてしまい、まとまった空地の機能が有効に発揮されない状態となります。

新たな公園都市構想では、空間＝ボイド（街路・広場・緑地など）の計画を優先的にとらえ、管理境界によって細分化された空間を連担させ、一体の大きなボイド（屋外空間）のネットワークを主導的に計画誘導していきます。

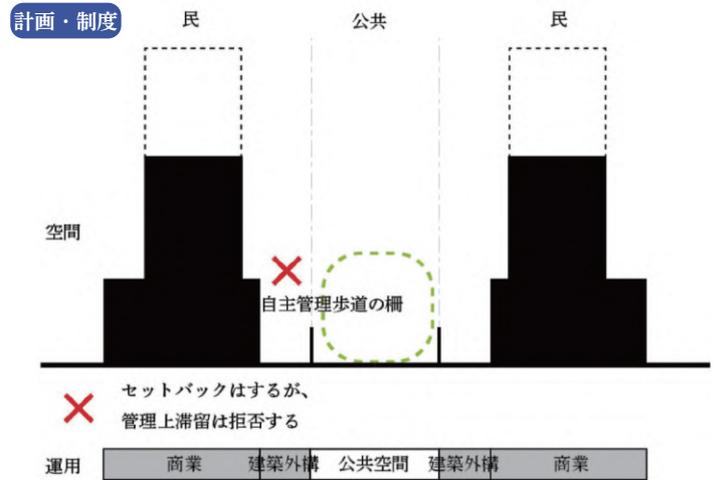


図 2-16 | 敷地境界で閉じて運用と利用が分断された公共空間

ボイドが「地」となる考え方 ⇒ ボイドが「図」となる考え方へ

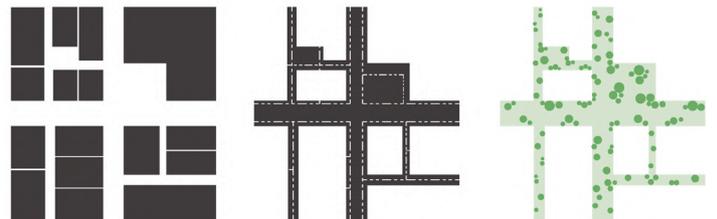


図 2-17 | 図と地の反転

ボイド（街路・広場・緑地などの空間）を優先した計画へ
小さい空地が境界を越えて一体になることで大きいボイドになる

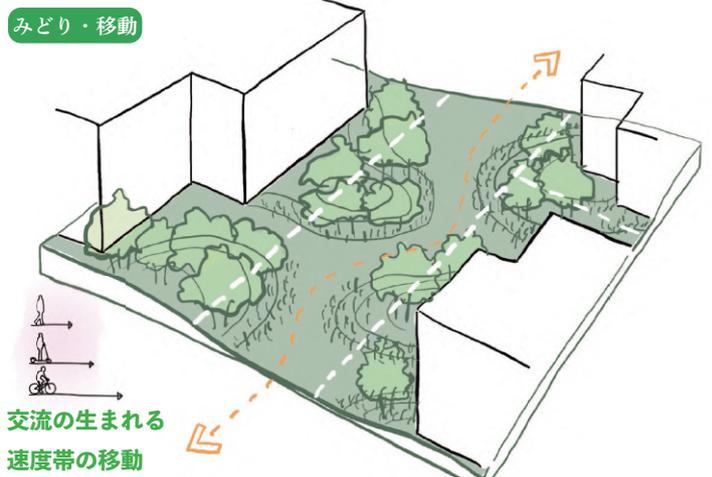


図 2-18 | 境界をこえて混ざり合うみどり豊かで開かれた公共空間

2 境界を越えて混ざり合うボイドの整備

新たな公園都市構想では、公民が相互に連携して豊かな公共空間を生み出すことを意図します。行為、人、モビリティと生き物など様々なものが区分や境界を越えて混ざり合い、みどり豊かで開かれた公共空間が再定義されることとなります。

都市の空地（ボイド）は、人口減少時代に備えて、地域で培われてきた豊かさと歴史をつなぎ、将来の可変性を残した都市の余白となります。また、空地はつなぎ合わせていくことで、延焼対策・避難動線にもなり、みどりや移動のネットワークの構築に寄与します。

3 境界を越えた公民連坦の維持管理スキーム構築

敷地境界や官民境界による通常の所有・管理区分を越えて、空間を一体的に運用できる維持管理スキームを構築していきます。例えば、専門性を持った点検や修繕など長期の維持管理は行政が担い、清掃などの日常管理を民間事業者が行います。そこに住民の自由な手入れ・活用ができる余地をつくり、タウンシップを醸成していきます。

運用・利用

住民の自由な手入れ・活用

タウンシップ | 区民・自由参加 | 手入れ・清掃

→自分の場所へ

日常管理

事業者による日常的な清掃・巡回

→民間事業者
に負担

長期の維持管理

専門性を持った点検・修繕

→行政で行う

図 2-19 | 公民連坦による維持管理スキームの構築

誘導方策 | 将来像の実現に向けた段階的な取組

将来像の実現に向けては、ベースとなるルールづくりに先行して取り組むとともに、「新たな公園都市」構想に基づく公共と民間の境界を越えたまちづくりに向けて、段階的に誘導方策を具体化していきます。

ステップ1：ベースとなる誘導方策

「安心・安全」や「にぎわい」、「良好な住環境」などのまちのベースづくりに先行して取り組みます。地区計画や新たな防火規制等の誘導手法により、例えば、高さのあるブロック塀の規制や沿道空間の確保による道路の安全性の向上や建物の不燃化、商店街での店舗の連続性、敷地の細分化の制限などのルールを検討していきます。

ステップ2：公民連携による誘導方策

新たな公園都市構想がめざす公共と民間の境界を越えたまちづくりに向けて、以下の視点により、適切な誘導方策を検討していきます。

(1) みどりの軸（グリーンプロムナード）と歩いて楽しい回遊ネットワークの構築

官民の境界を越えて連続する沿道緑化を推進し、都市の骨格となる「グリーンプロムナード」を形成。都市計画道路沿いの後背地への視線と動線の抜けを確保し、五本けやきと連携した歩行者が心地よく巡ることのできる回遊性の高いみどりのネットワークを誘導する。

(2) にぎわいの軸（商店街沿道の活性化）とヒューマンスケールな都市空間の創出

商店街沿道を「にぎわいの軸」と位置づけ、建物の壁面位置の凹凸や低層部の構成を通じてヒューマンスケールな街並みを形成。壁面後退による歩道空間の掘出と組み合わせた道路空間の柔軟な利活用の誘導によって、多様な滞留や交流を生み出す都市空間を創出する。

(3) みどりとにぎわいをつなぐ地域に根ざした防災まちづくり

都市計画道路と接続する道路に沿って、空地の計画的誘導を進めることで、みどりとにぎわいの軸をつなぐ地域内ネットワークを構築。密集住宅地における空き家・空き地の活用を含め、細やかな延焼防止と災害時の避難・消防動線として空地のネットワークを確保する、地域に根ざした防災まちづくりを実現する。

(4) 駅前の顔をかたちづくる開かれた建築と景観形成

駅前広場に面する再開発街区においては、建築物と広場を連続的・一体的にとらえて空間をトータルでデザインし、明快で親しみやすい「まちの顔」を形成。駅前のみどりや商店街といった地域資源へのつながりを生み出す都市空間を創出する。

第3章

ゾーンごとのまちづくりの考え方

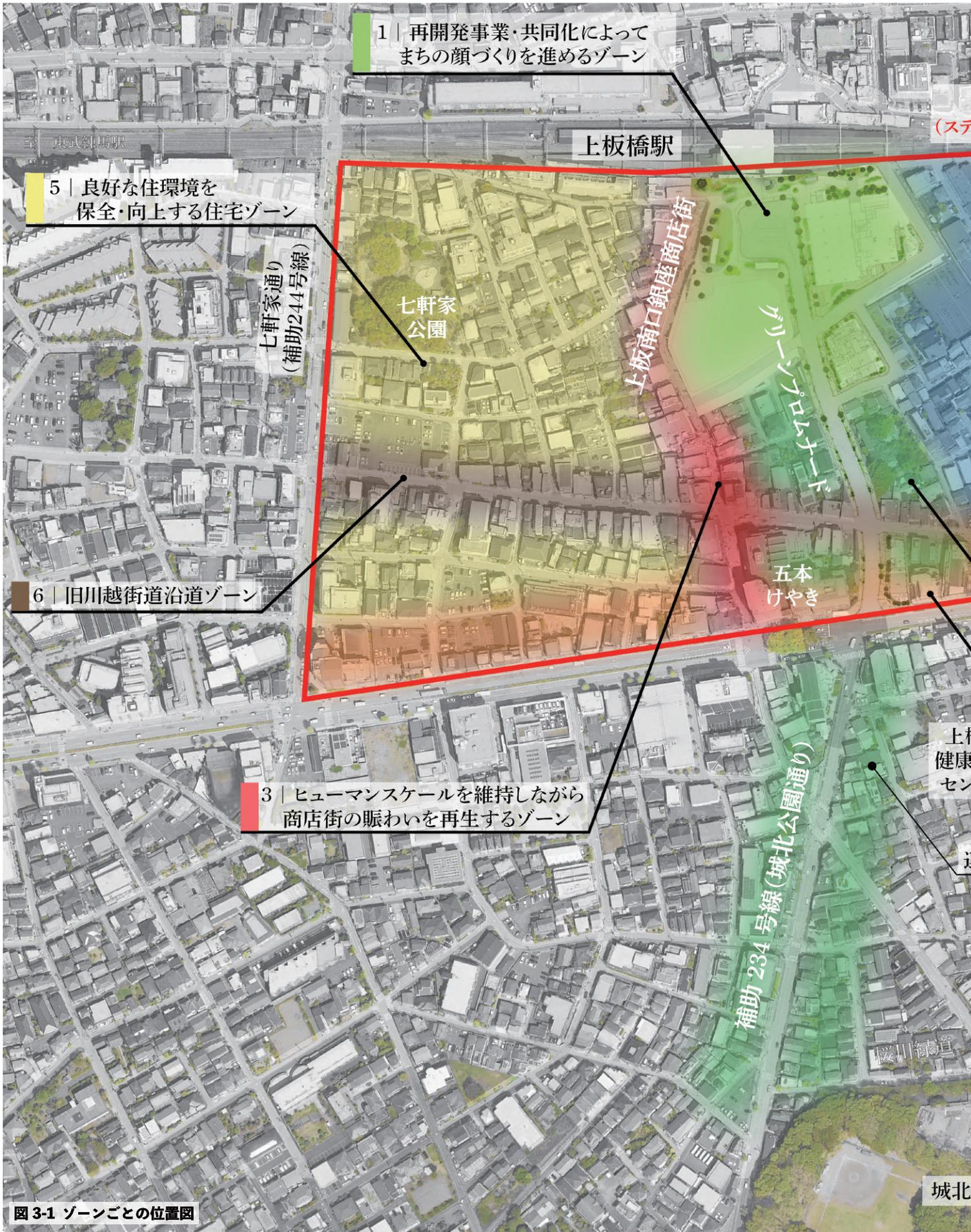
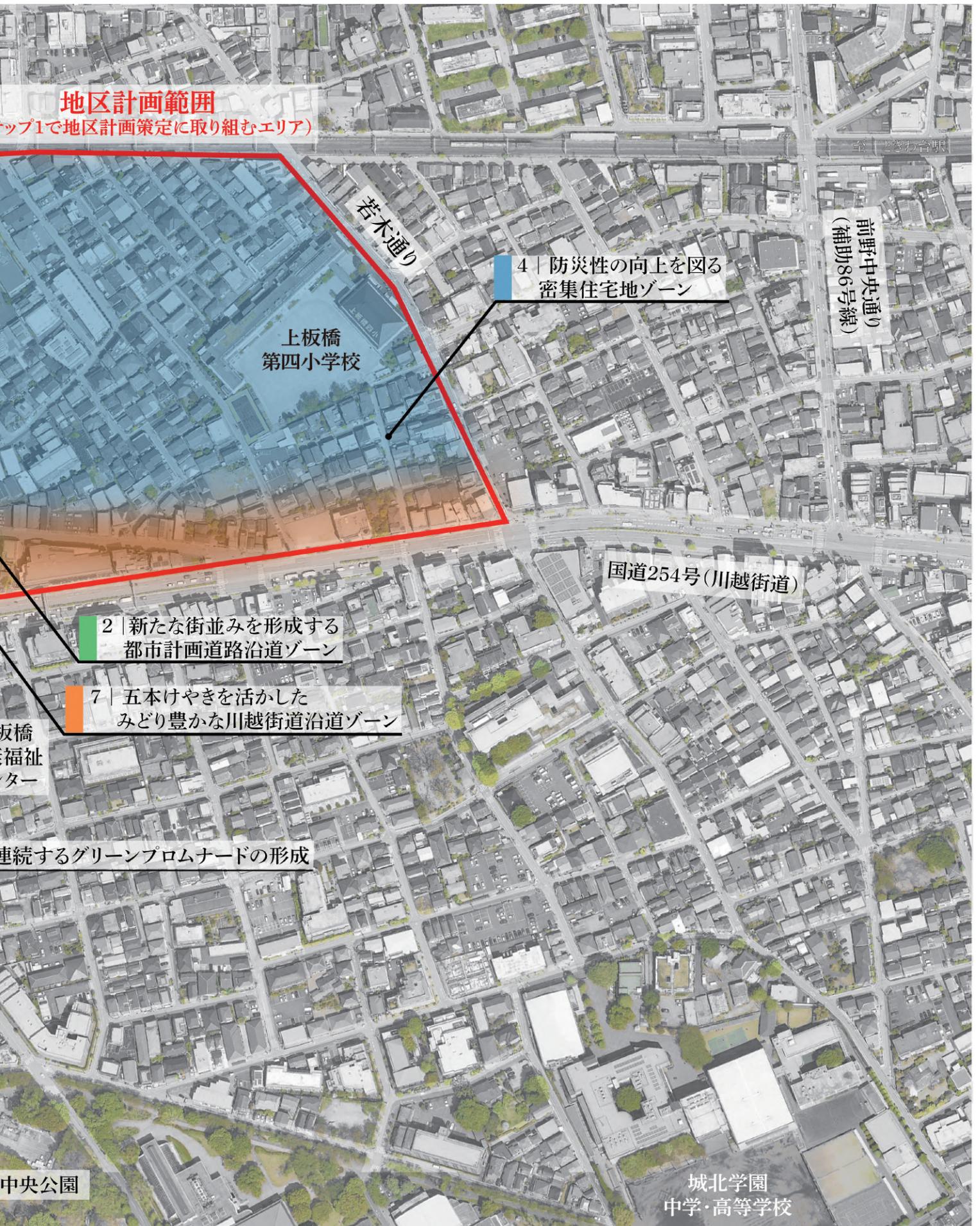


図 3-1 ゾーンごとの位置図



地区計画範囲

(トップ1で地区計画策定に取り組むエリア)

若木通り

4 | 防災性の向上を図る
密集住宅地ゾーン

上板橋
第四小学校

前野中央通り
(補助86号線)

国道254号(川越街道)

2 | 新たな街並みを形成する
都市計画道路沿道ゾーン

7 | 五本けやきを活かした
みどり豊かな川越街道沿道ゾーン

板橋
福祉
ター

連続するグリーンプロムナードの形成

中央公園

城北学園
中学・高等学校

1 | 再開発事業・共同化によってまちの顔づくりを進めるゾーン

- | 再開発事業により、新たに整備されるみどり豊かな駅前空間を活かし、公民が連携した利活用や維持管理の仕組みを整えることで、まちの顔となる良好なにぎわい空間をつくります。利活用や維持管理を通じて生まれる多世代の交流機会により、地域のコミュニティや協力・連携の意識が醸成され、災害時の地域の対応力向上にもつながります。
- | 日常的な憩いに加え、大きなイベントや災害時にも活用できる空間としていきます。まち全体が一体となった美しい景観をめざし、建物単体の誘導だけでなく、駅前広場と周辺を含めた空間全体で、舗装や緑地、サインや照明などの細かな部分までデザインを整えます。
- | ユニバーサルデザインの観点から、公共交通の乗降拠点として誰もが安全かつ円滑に歩行できる空間とすることで、交通結節点としての利便性を向上させることに加え、火災や地震などの災害に対する防災面の課題を解消し、上板橋の駅前にふさわしい空間を整備していきます。



2 | 新たな街並みを形成する都市計画道路沿道ゾーン

- | まちのシンボルとなるグリーンプロムナードは、公民が協力してみどりを育て守ることで、みどり豊かな美しい街並みをつくっていきます。
- | 駅に近い立地の強みを活かし、周辺にみどりとゆとりを感じられる空間を確保しながら、憩いや暮らしやすさの向上につながる一定規模の都市機能や施設の確保を誘導していきます。また、都市計画道路沿道での不燃化・共同化を促進し、地域の防災の軸を形成するため、一定の高度利用も進めていきます。
- | 都市計画道路は歩車分離を図り、歩行者の安全性を高めるとともに、通学路が交差する横断歩道においては、子どもたちの安全確保をめざしたみちづくりを進めていきます。
- | 新設される都市計画道路は、緊急車両や自動車・自転車の幹線道路からのアクセスルートになります。特に防災の観点から、都市計画道路から細街路まで消防活動や避難がしやすい動線を確保していきます。



3 | ヒューマンスケールを維持しながら商店街のにぎわいを再生するゾーン

- | 上板橋駅から桜川地区まで連続する商店街エリアは、再開発事業と連動することで、回遊性のある商店街通りの活性化を図り、駅から桜川地域へと連続するにぎわいの軸を形成します。
- | 再開発事業に伴う道路の新設を活かして、荷さばき等、商店街への自動車の流入を抑制する方策を検討し、自転車の通行・駐輪・道路活用のルール等を整理することで、歩行者の通行と滞在の活動が混ざり合う、安全でにぎわいのある商店街をめざします。
- | 古くからの商業集積を活かし、ヒューマンスケールで親しみある商店街を維持していきます。
- | 再開発事業と連携して、災害時に倒壊の恐れのある電柱をなくすことで、歩行者の安全な通行を確保し、にぎわいと往来が共存する商店街空間をめざします。



4 | 防災性の向上を図る密集住宅地ゾーン

- | 空地に積極的に緑を植え、通行できるようにするなど、周辺住民が憩うみどり豊かな空間を地域とともに運用していく姿をめざします。
- | 密集住宅地エリアでは、再開発事業による消防活動困難区域の解消に加え、さらに建物の不燃化や避難動線の確保を図ることで、防災性を高めていきます。
- | 共同建替えや、低未利用の空地の有効活用により空間をつないでいくことで、ヒューマンスケールなまちの骨格を維持しながら、防災性の向上を図ります。
- | 日常時に加え、災害時にも児童が安全に通行できる道路環境をめざします。



5 | 良好な住環境を保全向上する住宅地ゾーン

- | 土地区画整理事業により整備された住宅地域であるため、円滑な消防活動が可能な一定幅員以上の道路網が整備されています。みどり豊かで良好な住環境を維持・保全していくために、屋敷林・七軒家公園などの地域の貴重なみどりを積極的に保全していきます。
- | 七軒家公園や屋敷林などをはじめとしたみどりの地域資源を活かす視線の抜けを誘導し、公民が連携して豊かな環境を引き継いでいく仕組みを構築します。



6 | 旧川越街道沿道街区ゾーン

- | 公民が連携した沿道の店舗からのにぎわいのにじみ出しを誘導し、地域のイベントと連携して、活気のある安心・安全な通りを形成していきます。
- | 朝夕を中心に川越街道の渋滞を回避する抜け道利用の通過交通が多い現状を踏まえ、歩行者中心の安全な空間づくりをめざします。
- | 駐輪のルールや道路空間の利用の仕組みを整理し、にぎわいと往来が共存する歩行者中心の街路空間の形成をめざします。
- | 駅利用者の歩行動線と交差する旧川越街道の車両交通については、ゾーン 30 に指定されていることを考慮し、走行速度の抑制や通過交通の抑制を図ることで、歩行者の安全性を高めます。
- | 視線の抜けを確保し、みどりが感じられるようなヒューマンスケールを維持した沿道の街並みを誘導します。

7 | 五本けやきを活かしたみどり豊かな川越街道沿道街区ゾーン

- | みどり豊かなプロムナードやにぎわいのある商店街の入り口として、五本けやきを囲むように植栽やベンチなどを整えたまちかど緑化を公民連携により誘導します。
- | 川越街道から駅へのアクセス向上や交通結節機能の強化により、自転車・徒歩中心の暮らしやすいまちづくりを促進します。
- | 今後も幹線道路としての機能は維持しつつ、シンボルである五本けやきを中心に地区のゲートとなる街並み景観を形成していきます。

第4章

みどりとモビリティのネットワーク形成をめざして

※本図は、ビジョンがめざすイメージであり、具体的な事業内容を決定したものではありません。

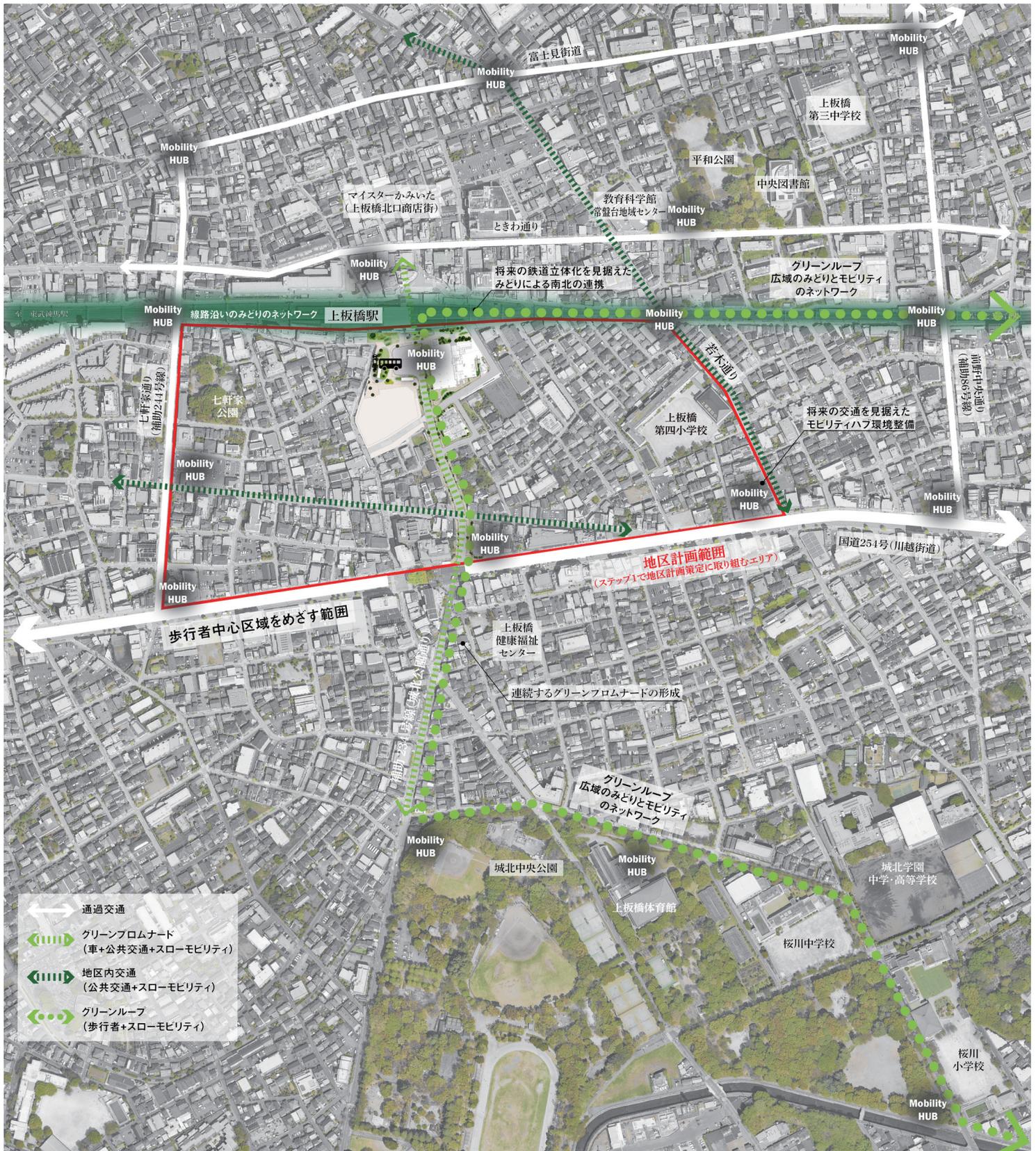


図4-1 みどりとモビリティのネットワーク形成

連続するグリーンプロムナードの形成

- | 上板橋駅を起点とするグリーンプロムナードは、川越街道南側の桜川地域で城北公園通り（補助 234 号線）に連続していきます。
- | 補助 234 号線は、災害時の避難場所である城北中央公園へのアクセス機能を有し、「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）」において優先整備路線に位置付けられています。
- | 補助 234 号線の沿道についても、既存の地区計画の変更を視野に入れ、みどりとモビリティのネットワークの形成に向けた適切な土地利用やまちづくりのあり方を検討していきます。

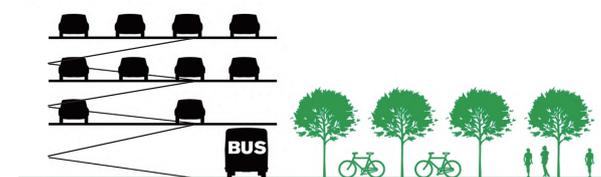


図 4-2 モビリティハブのイメージ

将来の交通を見据えたモビリティハブ環境整備

- | 将来的に区域内を歩行者中心の魅力あるまちとするため、域外からの移動と域内の移動を接続する様々な移動手段の乗換え拠点（モビリティハブ）を計画誘導し、区域内への車両交通の流入を抑制していきます。
- | 七軒家通り（補助 244 号線）や前野中央通り（補助 86 号線）等の都市計画道路の整備がされると、通過交通と区内交通の適切な機能分担が可能となります。

将来の鉄道立体化を見据えたみどりによる南北の連携

- | 南北の都市軸を形成し、まちをつなげます。また、東武東上線の立体化と共に鉄道沿いの空間や石神井川沿いの空間を合わせて、みどりとモビリティネットワークとしてつないでいくと、新たな公園都市構想が発展した「グリーンループ」になります。

「グリーンループ」とは？

既存緑地、公園、空地、石神井川、将来鉄道立体化が進む東武東上線。これらは板橋区が活かすべきボイド（空間）でありインフラです。鉄道敷の空間や都市計画でのセットバックと、既存の道路、緑地、河川を繋ぎ合わせて、みどり豊かな環境とモビリティのネットワークを創出することで、大きな 8 の字を描くことになります。

この 8 の字の「グリーンループ」が、石神井川や城北中央公園、加賀地区といった地域資源をつなぎ、ループをゆっくりとした速度で移動することによって、様々な活動のタッチポイントが生まれ、地域社会のコミュニティ形成や区民の憩い、健康づくりに寄与します。

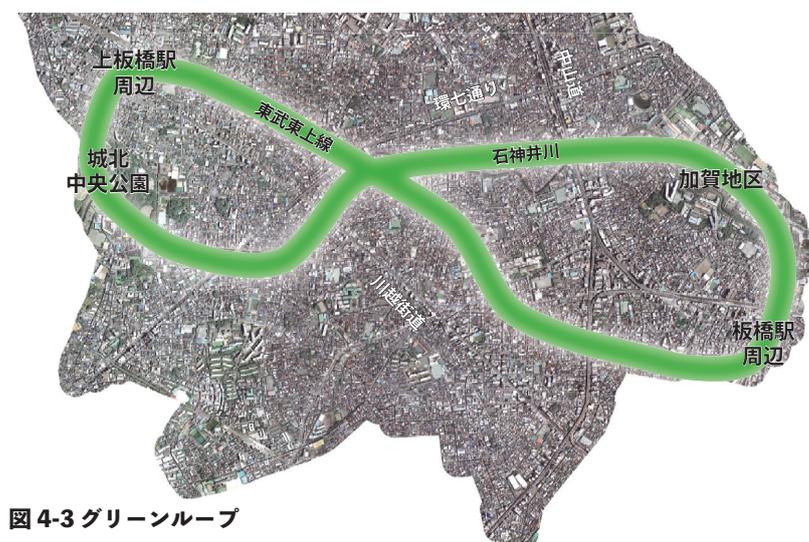


図 4-3 グリーンループ



図 4-4 グリーンループにおける
みどりとモビリティのネットワーク創出イメージ

第5章

実現に向けて

「人々が混ざり合い、つながるみどり豊かなまち」 の実現に向けて

新たな公園都市では、まちの中心は歩行者中心でみどり豊かな空間となります。利便性の観点から、地区内はスロームビリティでの移動とし、歩行者中心区域の外周に近接する位置と南口駅前広場に集約した駐車場、モビリティハブを設けます。自動車はまちなかを通過することなく、川越街道をはじめとして外周を通過することとなります。

みどり豊かな公共空間で、人や生きものなど様々なものが混ざり合い、つながるまちを実現していきます。

さらに、まちづくりと連動した公共施設の活用や更新整備により、相乗効果を生み出し、価値創造につなげていくことをめざします。「人々が混ざり合い、つながるまち」として、グリーンループの都市軸を意識しながら、例えば

「子育てと学びとみどり環境」

「健康とまちと産業」

「介護と交通と教育」

など様々な要素が重なり合う都市を形成していきます。

スケジュール

まちづくりの実現に向けたスケジュールを以下に示します。

Step1: ベースとなるルールづくり

(都市計画変更や地区計画・新たな防火規制区域の導入)

再開発事業を契機とする今後の民間開発の連鎖に備えて、豊かなみどり環境の整備や安心・安全、防災性の向上に向けた

・沿道空間確保による道路空間の安全性向上

・建物の不燃化

・商店街での店舗の連続性

・良好な住環境の保全

等、ベースとなるルールづくりを、地域住民との協働で検討していきます。

Step2: 公民連携の仕組みづくり

未来につながる公園都市像の確立をめざし、

・回遊性の高いみどりのネットワーク形成、維持管理の仕組みづくり

・ヒューマンスケールや道路空間の利活用による商店街沿道の活性化

・密集住宅地の防災性向上に向けた空地の計画誘導や空地のネットワーク化

・まち全体が一体となった景観や空間の創出

に向けて公民連携による仕組みづくりや合意形成を進めていきます。

Step3: みどりとモビリティのネットワーク形成

将来の都市計画道路整備や東武東上線の立体化に合わせて、グリーンループの実現をめざします。

2026 ————— 2030 —————>

Step 1
ベースとなる
ルールづくり

Step 2
公民連携の
仕組みづくり

Step 3
みどりとモビリティ
のネットワーク形成

上板橋駅南口周辺地区

まちづくり

都市計画（地区計画）
新たな防火規制
樹木の保存 等

みどりの軸の環境整備
にぎわいの軸の活性化
防災まちづくり
一体的な景観形成 等

将来の都市計画道路整備
や東武東上線立体化
を見据えたまちづくり

相乗効果による
価値創造の取組

まちづくりと連動した周辺の公共施設の活用・更新や民間誘導

図5-1 上板橋における新たな公園都市の実現に向けたスケジュール

第6章

次世代に愛着をつなぐ

開かれた参加のプロセスをデザインする

新たな公園都市の実現に向けて、開かれた参加のプロセスにより、住民同士の議論を活性化し、自分ごととしてまちづくりに参加する機会をデザインします。

計画・設計～施工～完成後までの時間軸を伴ったプロセスとして、①タウンシップ醸成（ひとのつながり、まちの記憶の継承）、②維持管理スキーム構築、③計画・設計の3つをセットで考えていきます。

再開発事業者、地元商店街、区民、行政等が連携しながら、空間や役割を連担して、地域の人々が様々な活動を行える“共有地”をまちに生み出していきます。その共有地の維持管理は、行政の公的資金だけでなく、土地所有者、利用者が自主的に維持管理していけるような、場所ごとに適した維持管理スキームを構築し、運用していくことが重要です。

これにより、人々が混ざり合い、つながるみどり豊かなまちを、次世代へバトンをつなぎ、愛着をつなぐことができます。

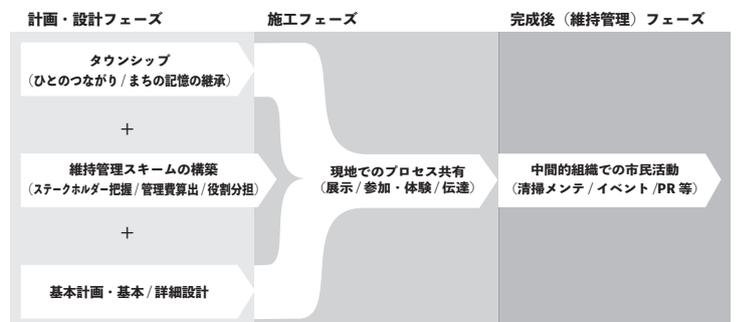


図 6-1 計画設計～施工～維持管理までの時間軸を伴ったプロセスのデザインの考え方



図 6-2 計画設計時のコミュニケーション（上板橋駅南口駅前広場ワークショップ）



図 6-3 現場仮囲い等を活用した参加の仕組み（かみいた人物図鑑）



図 6-4 体験を通じたプロセスの共有（プランターワークショップ）



図 6-5 現場見学会によるプロセスの共有（エノキ移植 & 樹木医レクチャーイベント）



図 6-6 グリーンファンドでの植物の種くばり（そだててつくろうかみいたねプロジェクト）



図 6-7 仮囲いを活用した地域の学校との連携（未来の上板橋、上四小児童の絵の展示）



板橋区 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号 URL <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/>