

板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン

誰もが暮らしやすく
活気にあふれたまち

板橋区の玄関に
ふさわしいまち

安全で安心なまち



平成27年3月
板橋区

目 次

1.板橋駅西口周辺地区まちづくりプランとは	1
プランの目的	
プランの対象範囲	
プランの性格	
2.地区の現状と課題	5
上位計画・関連計画における位置付け	
地区の特性	
アンケート結果	
地区の課題	
3.望ましい将来のまちの姿とまちづくりの方向性	21
計画の構成	
望ましい将来のまちの姿	
テーマ別の方向性	
4.まちづくりの具体化に向けて	29
検討が進んでいる個別事業	
まちづくりの具体化の流れ	
資料編	35
これまでのまちづくりの経緯	
JR板橋駅のバリアフリー化の検討状況	
板橋駅西口周辺地区まちづくりプランの策定経緯	
語句の説明	

1. 板橋駅西口周辺地区まちづくり プランとは

まちづくりプランの策定目的や既定の計画におけるまちづくりプランの性格などを整理しています。

- プランの目的
- プランの対象範囲
- プランの性格

プランの目的

板橋駅西口周辺地区は、都心や臨海部、埼玉県方面などと結ばれており、交通の利便性がとても良い地区です。さらに、江戸時代は中山道の最初の宿場町であり、当地区の周辺には大学や石神井川と川沿いの桜並木などもあることから、歴史・文化・自然をはじめ多様な資源に恵まれています。

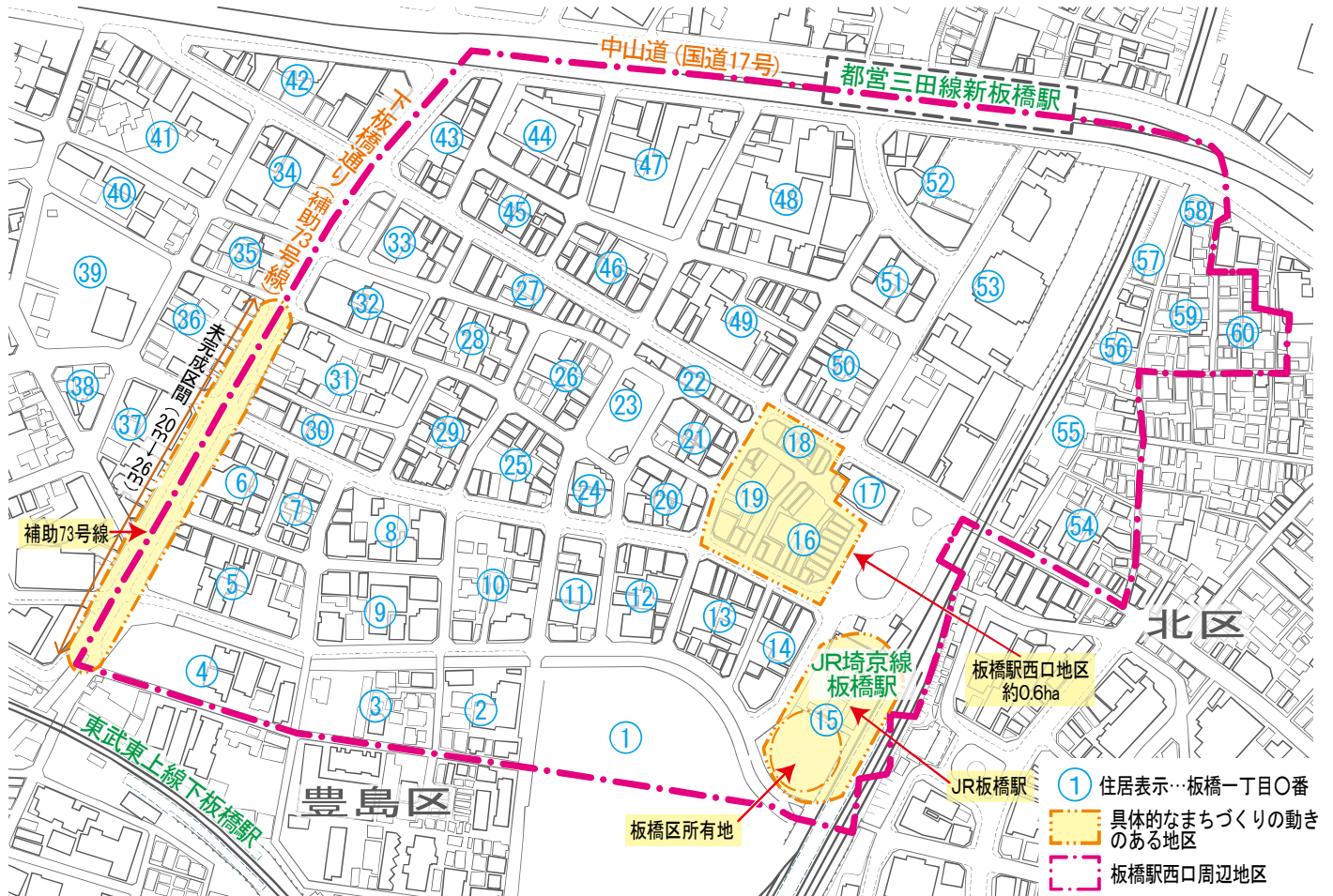
こうした立地環境にある当地区内では、建築物の建替えが進んでいるほか、板橋駅はバリアフリー化や板橋区所有地との一体開発が検討されています。また、下板橋通り(補助73号線)の未完成区間の整備が予定されており、板橋駅西口地区では権利者の方々によって「市街地再開発事業*」が検討されています。*市街地再開発事業は資料編の語句説明をご参照下さい。

『まちづくりプラン』は、こうした状況を地区のみなさまにお知らせするとともに、当地区を板橋区の玄関にふさわしく、より良いまちとするため、望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の行政計画として策定しました。

策定後は、地元のまちづくりの機運などを契機として、その活動を支援するとともに、『まちづくりプラン』の具体化に向けて、みなさまと協議を行い、より良いまちの実現に取り組んでいきたいと考えています。

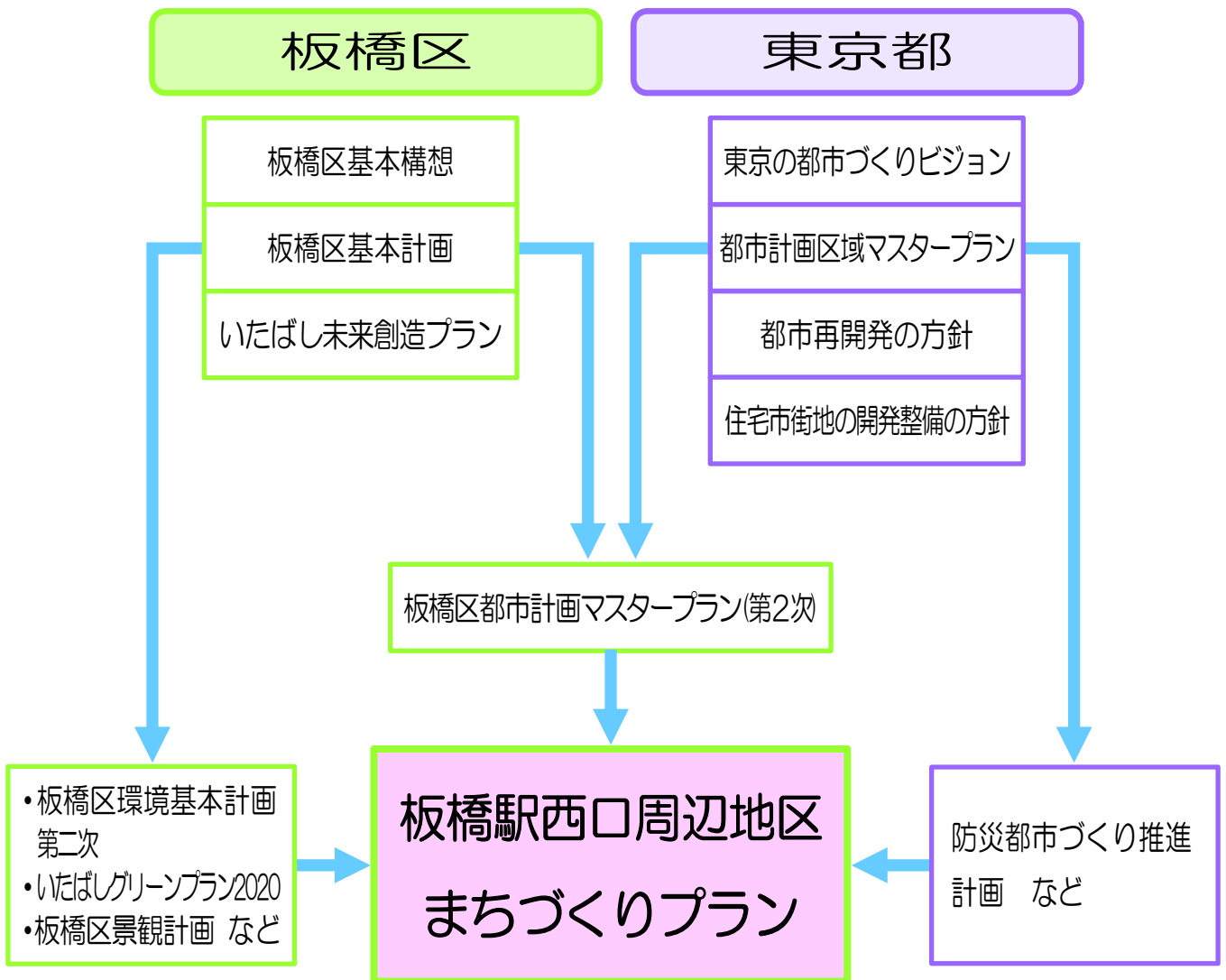
プランの対象範囲

当地区は、北区と豊島区との各区境および中山道(国道17号)と下板橋通り(補助73号線)に囲まれた約18.5haです。



プランの性格

まちづくりプランは、板橋区基本構想・板橋区基本計画や板橋区都市計画マスタープラン(第2次)・板橋区環境基本計画第二次など板橋区の上位計画・関連計画および東京の都市づくりビジョンなど東京都の上位計画・関連計画を踏まえたうえで、区として当地区のまちづくりに取り組んでいく基本的な考え方と事業の方向性などを位置付ける、地区レベルの行政計画です。



2. 地区の現状と課題

主な上位計画などで当地区はどのように位置付けられているのかをまとめています。また、人口や駅の利用者数などのデータや現地の状況などから地区の特性を整理しています。さらに『まちづくりプラン』策定のため、平成26年9～10月に行ったアンケート結果をまとめています。これらから、当地区のまちづくりの課題を整理しています。

- 上位計画・関連計画における位置付け
- 地区の特性
- アンケート結果
- 地区の課題

上位計画・関連計画における位置付け

●東京都の主な計画

東京の都市づくりビジョン〈H21年7月〉

…めざすべき都市像や戦略を明らかにしたビジョン

○当地区は「センター・コア再生ゾーン」内にあり、施策の方向性として“民間活力による都市再生や都市開発諸制度を活用した質の高い開発を促進する”こと、“都心居住を推進し、多様な機能が集積した、活気ある複合市街地の形成を図る”ことなどが示されています。



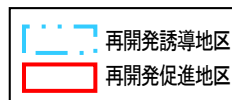
都市計画区域マスタープラン〈H26年12月〉…将来像の明確化とその実現に向けたマスタープラン

○当地区は“板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのあるまち、防災性の高い安全・安心なまちを形成”することが位置付けられています。

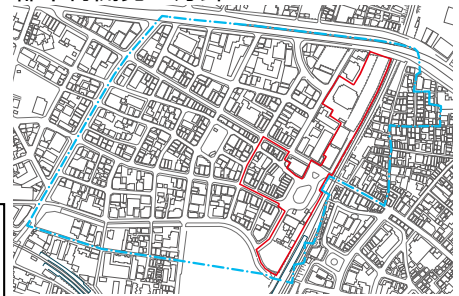
都市再開発の方針〈H27年3月予定〉

…再開発の各種施策に関するマスタープラン

○当地区は「再開発誘導地区」内にあり、一部は「再開発促進地区」に指定され、“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集約を促進する”などとされています。



都市再開発の方針



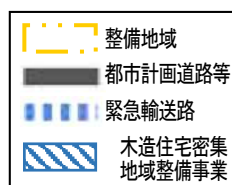
住宅市街地の開発整備の方針〈H27年3月予定〉…良好な住宅市街地の開発整備を図るマスタープラン

○当地区は「重点地域」内にあり、“計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、都心居住の重点的な推進を図る”とされています。また、都市再開発の方針の再開発促進地区と同じ区域が「重点地区」に指定されています。

防災都市づくり推進計画〈H22年1月〉

…災害に強い東京の実現をめざした計画

○当地区は、震災時に大きな被害が想定されるため、整備地域(池袋西・池袋北・滝野川地域)内にあり、“木造住宅の耐震化の促進”などを図るとされています。また、中山道は主要延焼遮断帯・緊急輸送路に指定されています。



整備計画



●板橋区の主な計画

板橋区基本構想<H17年10月>…概ね20年後を想定した区政の長期的指針

○板橋区の将来像を『いきいき暮らす緑と文化のまち“板橋”』とし、この実現に向けた基本目標の一つの「安全で安心なうるおいのあるまち」の施策の方向に“災害に強く住み続けられるまち”などを挙げています。

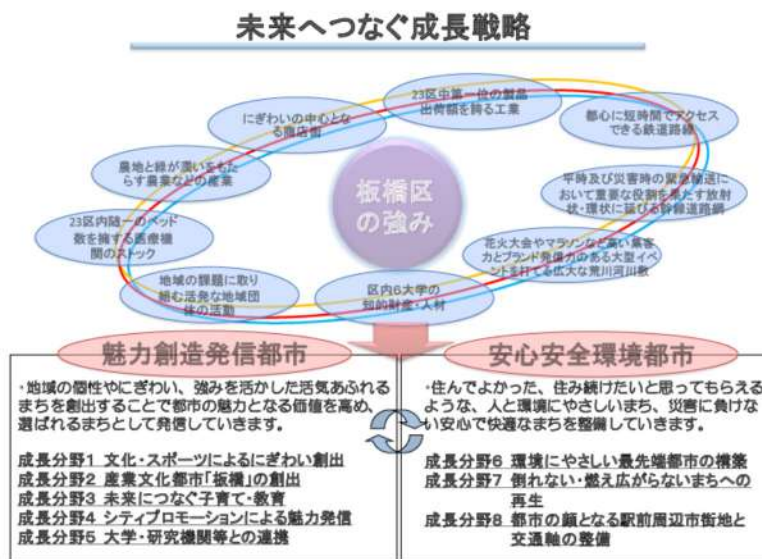
板橋区基本計画<H18年1月>…行政全般にわたる総合的な計画

○当地区が含まれる板橋地域は、“駅周辺などを中心に地域商業の魅力を一層高め、にぎわいのあるまちづくりを推進する”ことや、“災害発生時の被害を最小限に抑えるため、木造住宅が密集する地域の不燃化と道路基盤などの整備を図り、安心して住み続けられるまちづくりを進める”などとしています。



いたばし未来創造プラン<H25年1月>…次期基本計画へとつなげていく中長期的な総合計画

○板橋区が掲げる成長戦略において成長分野として位置付けられている「都市の顔となる駅前周辺市街地と交通軸の整備」では“ファミリー層の誘致や交流人口の増加などの視点を取り入れ、「板橋の顔」にふさわしい個性と魅力を備えたまちにすることをめざし、駅前の拠点整備を進めます”とし、当地区について“板橋駅周辺の活性化と地域特性に応じた土地利用を促すとともに、建築物の防災性を高め、災害に強くにぎわいのあるまちづくりを推進します”としています。



板橋区都市計画マスタープラン(第2次)<H23年3月>…まちづくりのマスタープラン

○当地区内には、3つの「まちづくり推進地区」が位置付けられており、まちづくりの方針として
 “都市機能の集約するにぎわいのあるまちづくり、駅を中心に円滑に移動でき、防災性の高い、安全で安心なまちづくりをめざします”としています。また、各推進地区のまちづくりの取り組み・方策を示しています(下表参照)。

まちづくり推進地区	まちづくりの取り組み・方策
下板橋駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の利便性の高い土地利用誘導 ・歩行者空間・都市計画道路の整備と駅周辺のバリアフリー化
板橋駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ・板橋駅西口再開発 ・駅舎再整備と併せた駅周辺のまちづくり
旧中山道沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的街並みの維持及び向上 ・にぎわいある沿道の土地利用の推進

板橋駅周辺の都市計画マスタープランでの位置付け



板橋区環境基本計画 第二次<H21年3月>…環境への負荷低減と環境保全を図るための計画

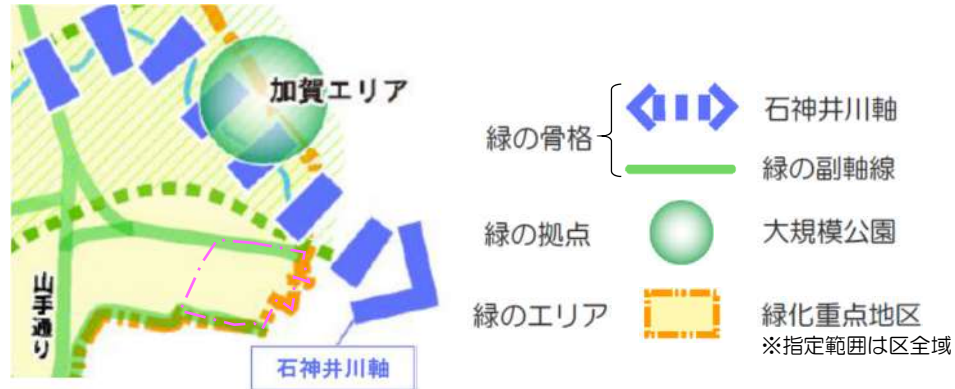
○板橋区の将来の姿として、5つの望ましい環境像を示し、これらの実現が求められています。

- 低炭素社会を実現するまち
- 循環型社会を実現するまち
- 健康に暮らせる生活環境が快適なまち
- 自然環境と生物多様性を保全するまち
- 「環境力」を高め環境・経済・社会が調和するまち

いたばしグリーンプラン2020<H23年3月>…緑地の保全と緑化の推進に関する計画

○区全域を「緑化重点地区」に位置付けしています。また、当地区内では中山道と谷端川が「緑の副線軸」に位置付けられ、「防災・レクリエーション等の充実を」めざすとしています。

板橋駅周辺のグリーンプランでの位置付け



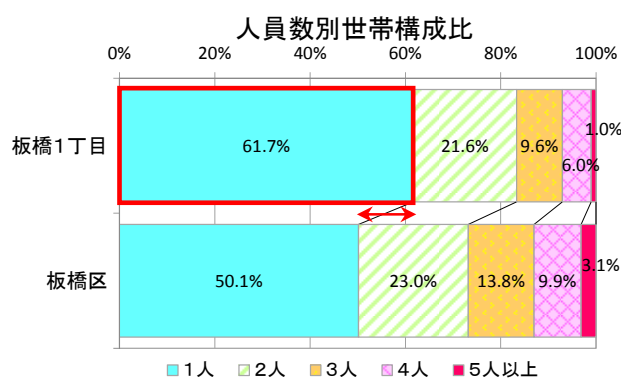
板橋区景観計画<H26年8月>…良好な景観形成のための総合的な実行計画

○「道」「商店街」「住宅地」「公園・緑地」などの景観要素を活かし、景観形成の方針として“にぎわいのある商店街づくりに向けた景観”や“街の顔にふさわしい駅前の景観”、“良好な戸建て住宅地の景観”などを示しています。

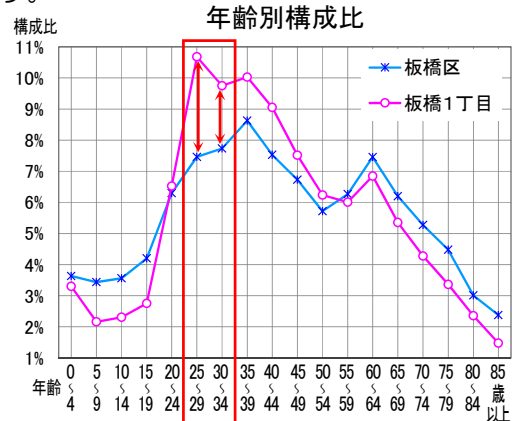
地区の特性

●人口

○当地区を含む板橋一丁目の人口は約6800人で微増傾向です。「25～34歳の人口割合が特に高い」「1人暮らし世帯が多い」などの特徴があります。



データ：平成22年国勢調査



●事業所、従業者

○板橋一丁目の事業所数は約680ヶ所、従業者数は約6000人で区内でも有数の働く町でもあります。業種別では卸売業が多く増加率も高いのが特徴です。

データ：平成21年経済センサス基礎調査

板橋区の従業者数上位5町丁目

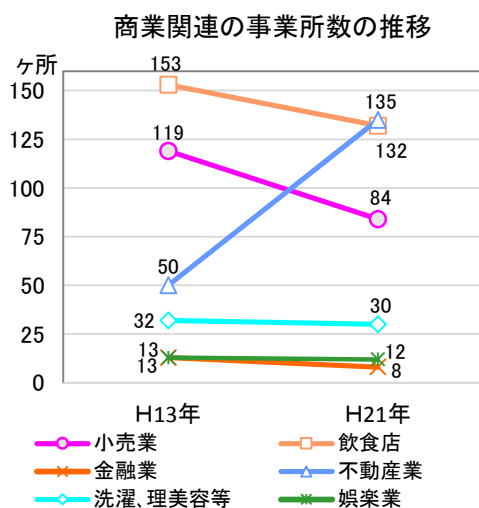
順位	町丁目	従業者数	シェア
1	板橋1丁目	6,057	2.8%
2	板橋2丁目	5,648	2.7%
3	高島平1丁目	4,876	2.3%
4	小豆沢2丁目	4,862	2.3%
5	志村1丁目	4,203	2.0%

※板橋区全体の従業者数に対する比率

●商業

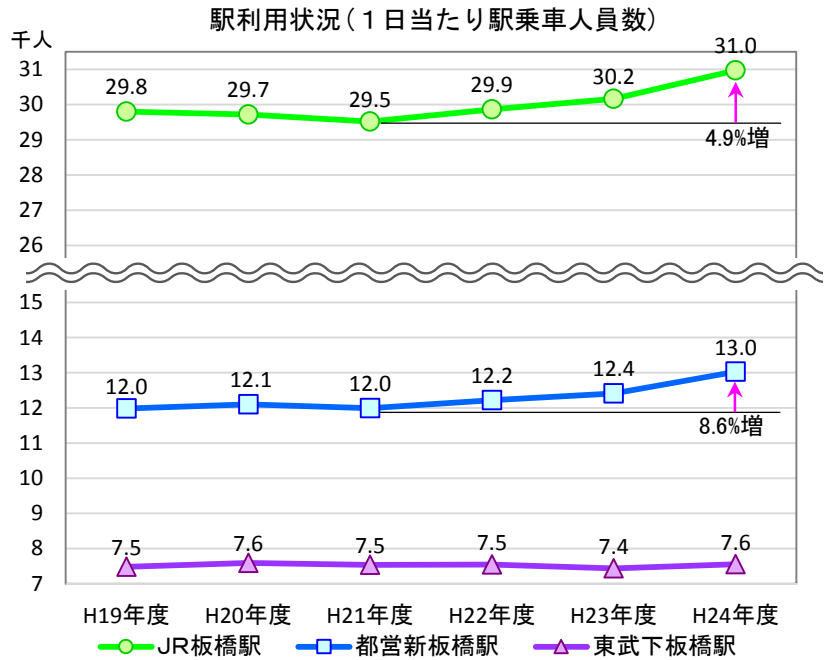
○小売のほかや飲食店、不動産や洗濯(クリーニング)、理美容などサービス系店舗も含めた商業全般で見ると、板橋一丁目は飲食店やサービス系店舗が多いの特徴といえます。事業所数は小売や飲食店などが減少していますが、不動産が増えています。

データ：平成21年経済センサス基礎調査、平成13年事業所・企業統計



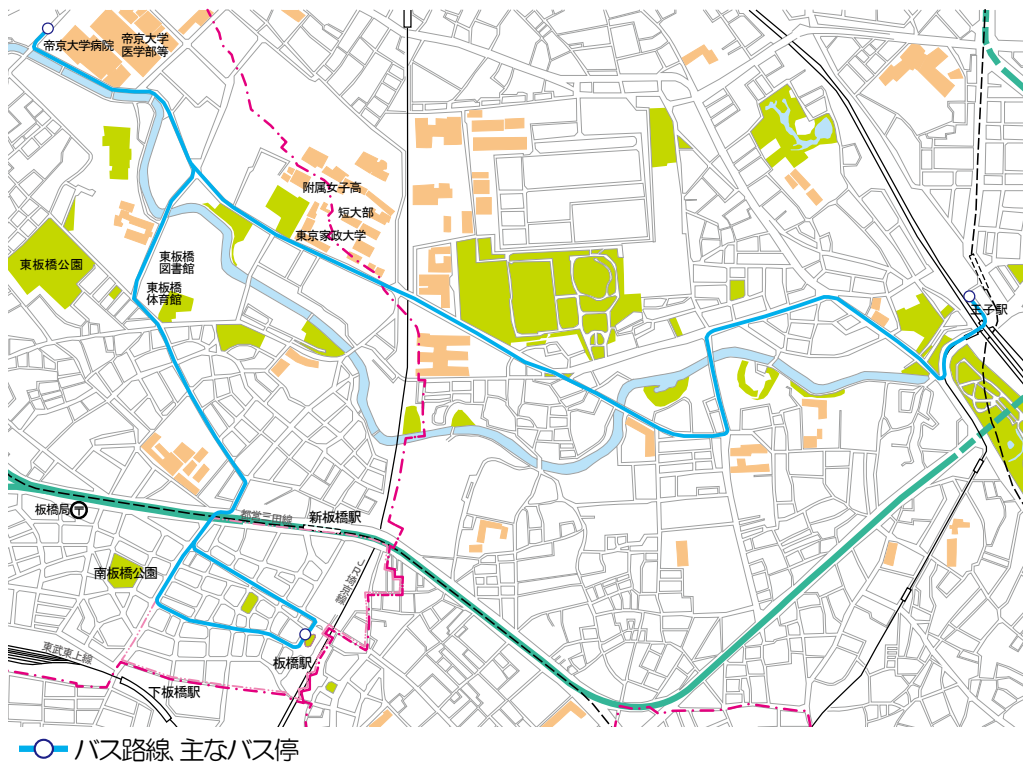
●鉄道駅利用

○近年の利用客数は、JR板橋駅と都営新板橋駅が増加傾向にあり、板橋駅は4.9%増(対H21年度比)、新板橋駅は8.6%増(同)です。下板橋駅は横ばいとなっています。



●バス路線

○板橋駅から帝京大学附属病院を經由して王子駅へ至る1路線が発着しています。

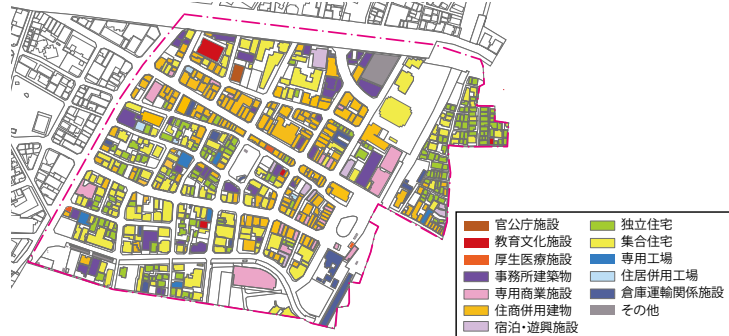


●土地・建物利用

○全体的に建物が密集しており、一部の街区では土地の細分化が見られます。

○用途別では、集合住宅や住商併用建築物が多い、JR埼京線東側は独立住宅が多いなどの特徴があります。

用途別建築物現況



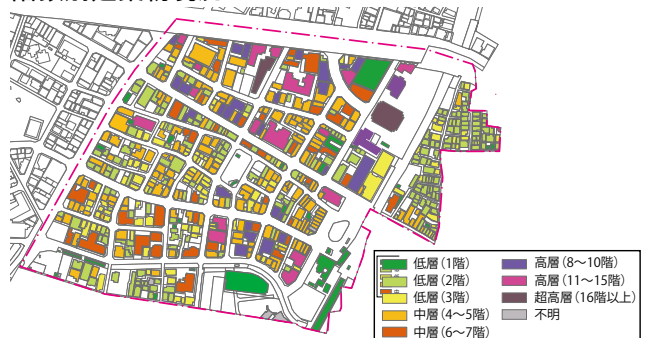
○構造別では、外部からの延焼を防ぎ内部出火の場合も倒壊や周辺への延焼を防ぐ「耐火構造」の建築物が大半を占めていますが、老朽化した建築物も地区内には多くあります。

○階数別では、4階建て以上の中層建築物と8階建て以上の高層建築物が多くなっています。また、JR埼京線の東側は、低層の住宅地が広がっています。

構造別建築物現況



階数別建築物現況



図：平成23年都市計画基礎調査GISデータ

●道路、公園等

○中山道(国道17号)や駅前広場など幹線道路は概ね整備されています。補助73号線は平成32年度までの整備が予定されています。

○戦災復興土地区画整理事業によって、区画道路も整備されていますが、比較的狭い道路や歩道のない道路も見られます。

○公園や児童遊園などは4ヶ所が整備されています。

道路、公園の現況



●防災施設

○最寄りの一時的集合場所は「板橋駅前公園」「南板橋公園」、避難所は「板橋第四小学校」などです。避難場所は「東京家政大学・加賀中学校一帯」です。

一時集合場所

…避難所へ避難するため最初に集まる場所です。

避難所

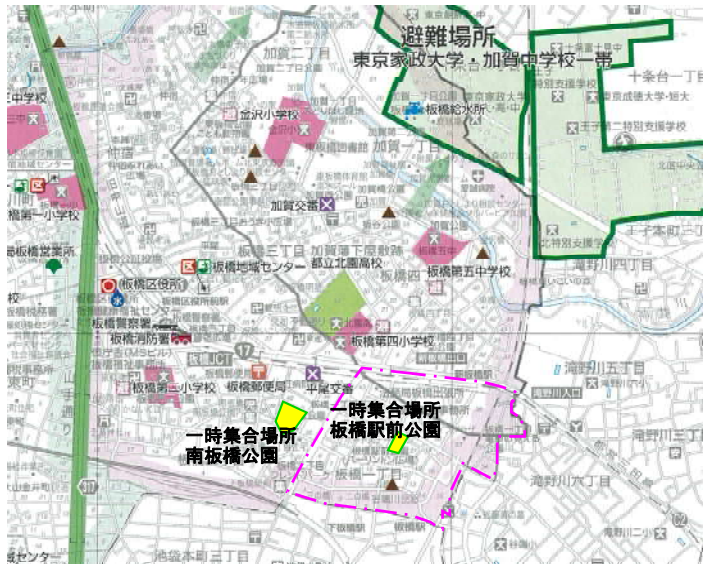
…地震・火災・水害などの災害で、住居が火災や損壊等で住めなくなったり、住むことが危険な場合に避難して頂く施設で、区立小中学校のすべてと区内の都立高校などが指定されています。避難が必要となった場合は、先ず最寄りの小中学校などへ避難して下さい。

避難場所

…まち全体に火災が拡大し危険な場合に避難して頂く施設です。

○平成12(2000)年9月の東海豪雨(総雨量500mm超の名古屋気象台の観測史上最大の大雨と同様の降雨が当地区であった場合、谷端川周辺では水深2mまで浸水する可能性があるとして予測されています。

防災マップ



▲土のうステーション



洪水ハザードマップ



●主な施設や地域資源

- 7つの商店街があり、「飲食店やサービス系店舗が多い」のが特徴です。
- 駐輪場は4ヶ所あります。
- 公共ホール1ヶ所、認証保育所1ヶ所・小規模保育所2ヶ所、医療施設6ヶ所、公共的施設2ヶ所があります。
- その他の地域資源として、旧中山道や千川上水、駅前広場の「結びのケヤキ」などが挙げられます。

主な地域資源



アンケート結果

●実施概要

【アンケートの対象】

- ・地区内：住民および事業者
- ・地区外：地区内に土地・建物を所有し、地区外に居住する権利者

【アンケートの方法】

- ・地区内：ポスティングによって配布し、郵送で回収
- ・地区外：郵送による配布・回収

【アンケートの期間】

- ・平成26年9月25日(木)～10月17日(金)

【配布・回収状況】

- ・配布：5,196(地区内4,640 地区外556)
- ・回収： 650(回収率12.5%)

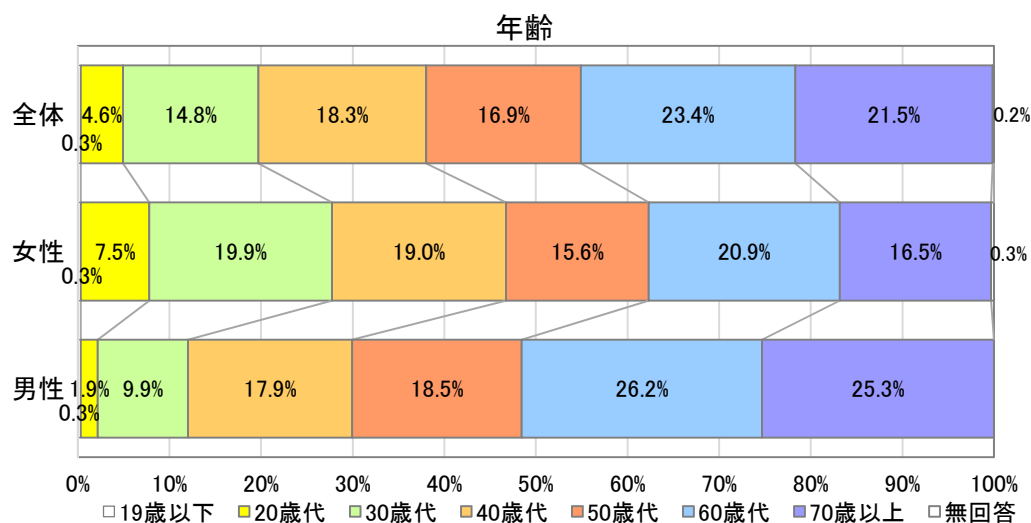
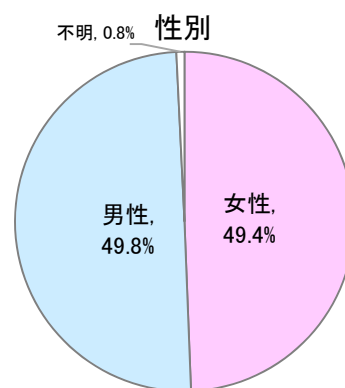
●アンケート結果

◆回答者の属性

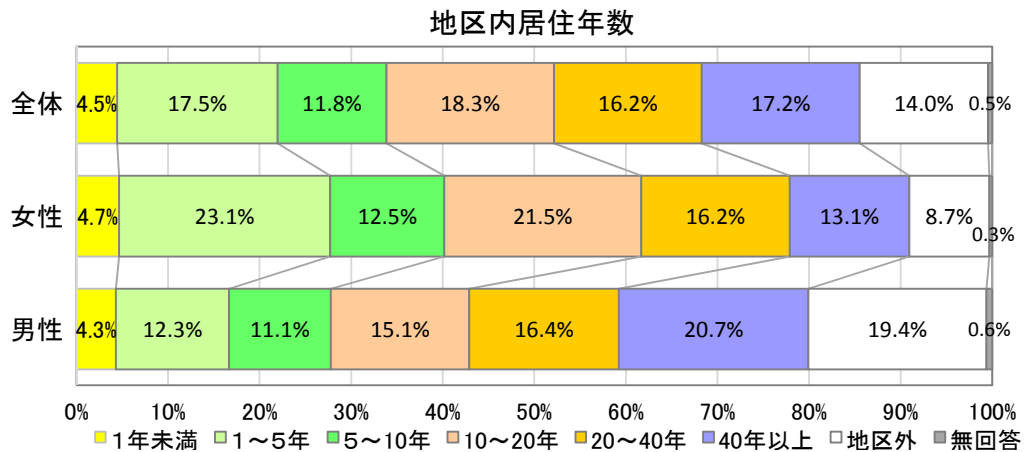
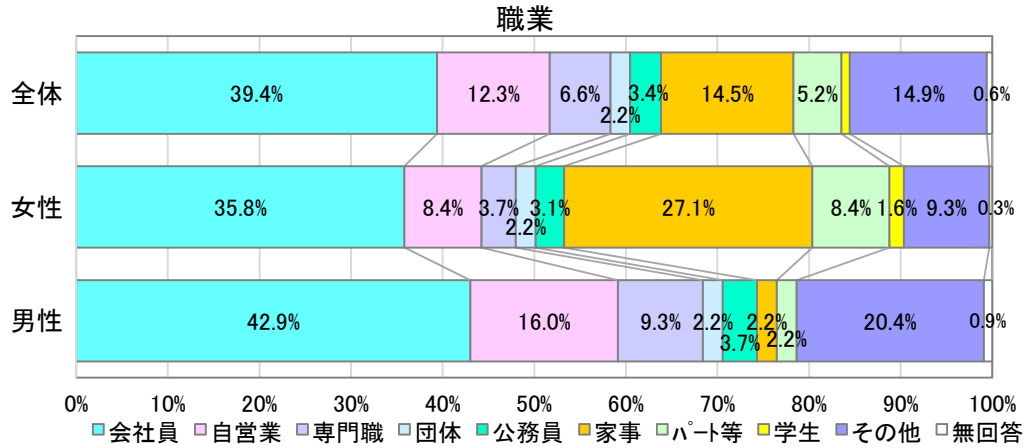
○男女比は半々でした。

○年齢は、60歳代が23.4%、70歳以上が21.5%でした。

19歳以下と20歳代は4.9%でした。男女別では、20～30歳代の女性の回答が多くなりました。

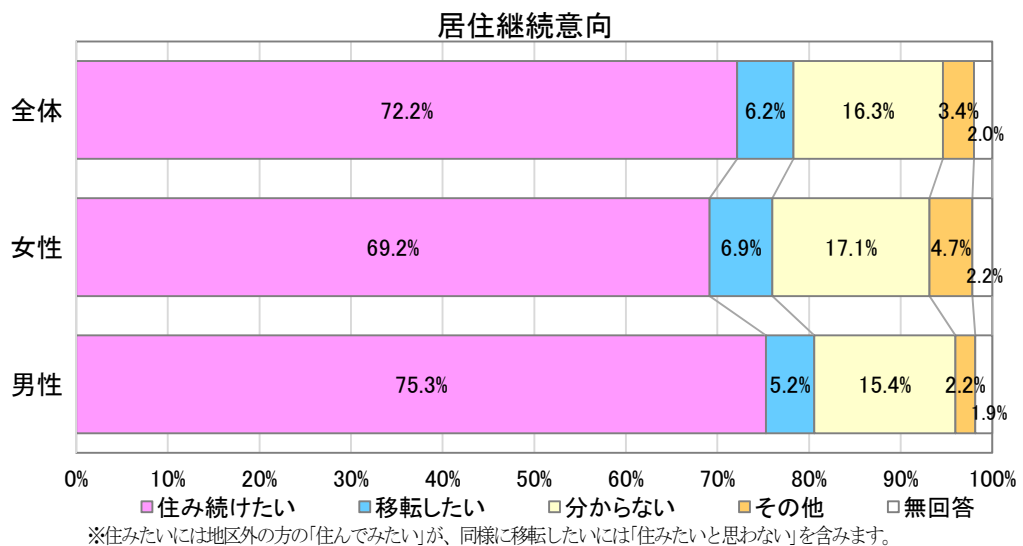


○職業は、会社員が39.4%、家事が14.5%でした。その他では無職や退職した方が主でした。
 ○地区内の居住年数は、40年以上が17.2%、20～40年が16.2%でした。1年未満と1～5年の比較的短い方は22%でした。また、地区外の方は14%でした。



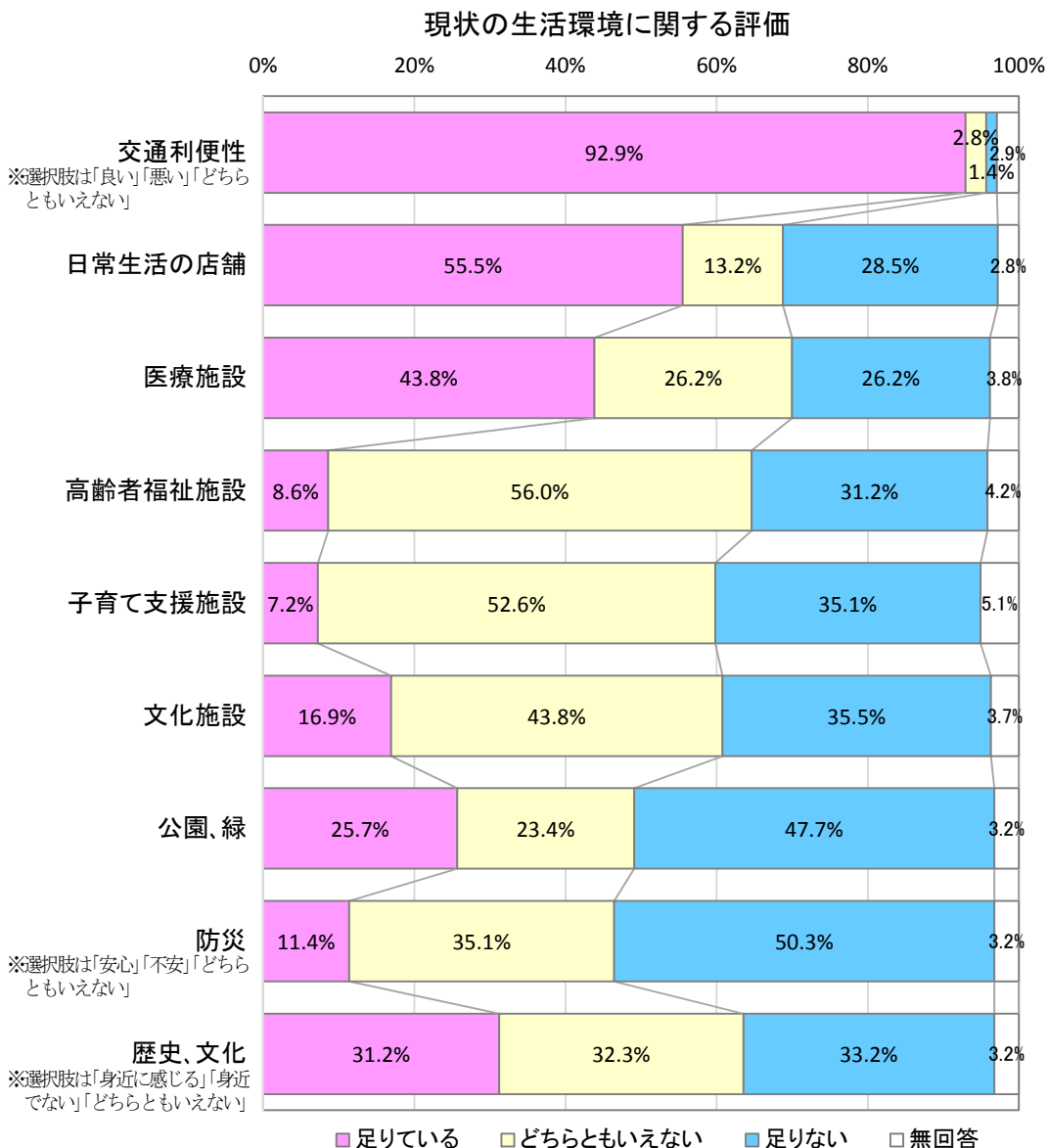
◆ **居住継続意向**

○住み続けたい(住んでみたい)が72.2%でした。移転したい(住んでみたいと思わない)は6.2%でした。



◆現在の生活環境について

- 交通の利便性は良いが92.9%でほとんどの方が評価しています。日常生活の店舗も足りているが55.5%で過半を超えています。医療施設も足りているが43.8%と比較的高くなっています。
- 防災は不安が50.3%、公園、緑は足りないが47.7%と、この2つの評価が比較的低くなっています。
- 高齢者福祉施設と子育て支援施設は、どちらともいえないが50%以上となっています。



○駅前や当地区にあると思う施設(自由記入)

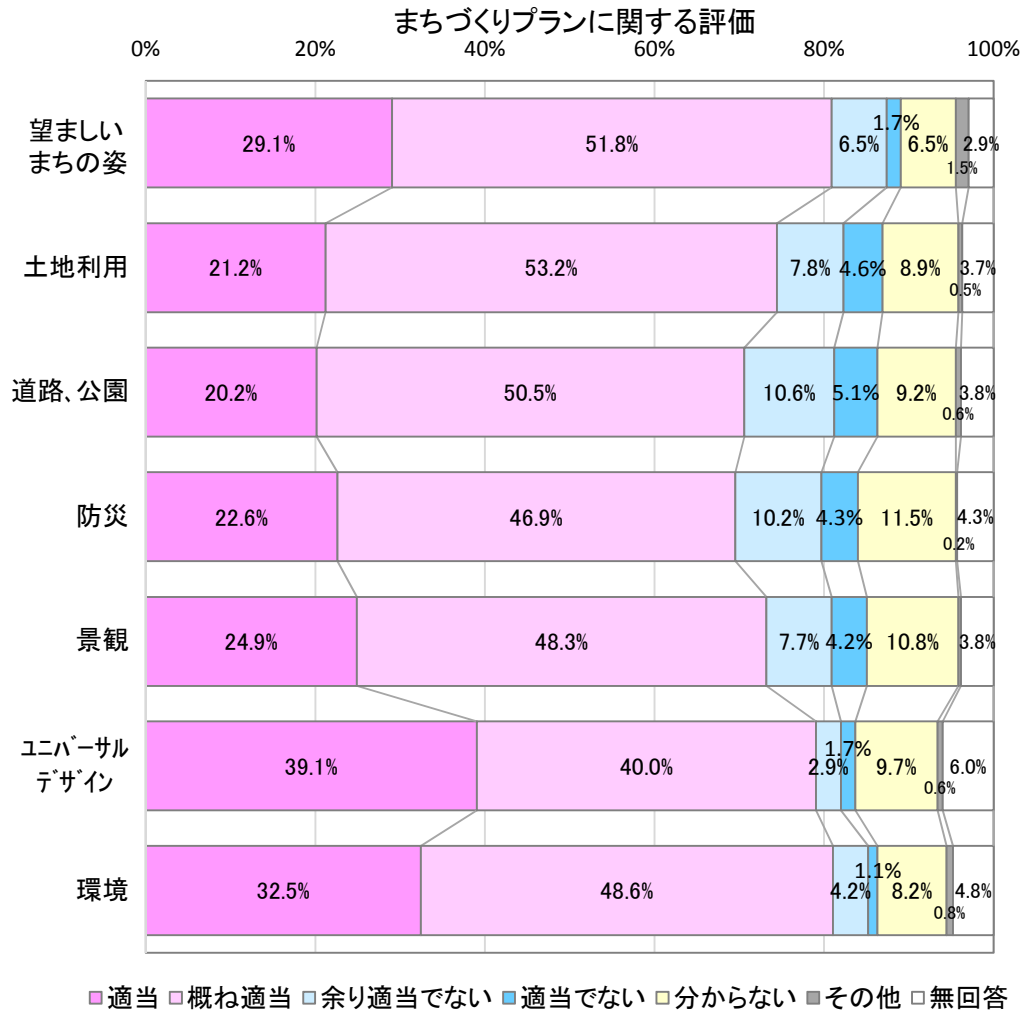
主なものは次のとおりです

- ・図書館、スポーツ施設(スポーツクラブなどを含む)、区役所出張所(住民票発行窓口などを含む)、公園(子どもが自由に遊べる、高齢者が集えるなど)、駅ビル、ショッピングセンター(大規模商業施設などを含む)、スーパー、カフェ、おしゃれ又は子ども連れで入りやすい飲食店、郵便局、駐輪場、ホームセンター、高齢者福祉施設(老人ホームなどを含む)、保育所、交番。
- ・少数ですが、「周辺も含めれば既に施設はあるので、特に必要なものはない」という趣旨のご意見もありました。

◆まちづくりの方向性について

○将来の『望ましいまちの姿』については、8割を超える方が「適当」「概ね適当」として評価しています。

○テーマ別についても、7～8割の方が「適当」「概ね適当」として評価しています。



◆自由記入について

自由記入欄には、日頃みなさまがお感じになられていると思われる様々なご意見が多数寄せられました。その主な意見をご紹介します。

- 「3駅を利用できる地の利を活かし切れていない」という趣旨のご意見が多くありました。また、「まちにもっと活気が欲しい」「おしゃれな雰囲気のマチに変えて欲しい」などのご意見がありました。一方で、「現状のままで良い」「静かな下町っぽさを残して欲しい」などのご意見もありました。
- 駅(特にJR板橋駅)について、階段しかない現状に対する不便さの指摘と、バリアフリー化の早期実現を求めるご意見が多くありました。
- まちづくりプランについて、「期待とその早期実現を求める」とのご意見がある一方で、内容について「総花的」「もっと対象を絞るべき」「具体性が足りない」などのご意見もありました。また、「にぎわいと静かな住宅地の両立に疑問」を持たれるご意見などもありました。
- 日常生活やソフト・マナー的な問題とも関連するご意見として、「ゴミ出しのルールの徹底」「公園などでの動物へのエサやりの注意」「歩きタバコの注意」「駅前広場内の喫煙場所の煙や臭いが不快」「歩道への看板設置の規制」「路上での放置自転車対策」「空家対策」などがありました。
- 要望する施設や整備に関しては、「商店街の活性化」「空店舗対策」「スーパーなどの大型店」「おしゃれなカフェやレストラン」「駅ビル」「駅の改札増設など混雑緩和」「踏切の立体交差化」「交番」「公園」「公共公益施設」「電線の地中化」「超高層建築は必要ない」「省エネルギー化の推進」「駅前広場の大きな木は残して欲しい」などがありました。
- 「この地区は今まで軽視されてきた」「まちづくりが税金の無駄遣いになってはいけない」など行政の姿勢に関するご意見もありました。

地区の課題

当地区が抱える課題を考えるに当たり、社会・経済情勢といった大きく広い視点を背景としたうえで、「上位計画・関連計画における位置付け」や「地区の特性」、「アンケート(地元の声)」の各視点から課題を導きます。

なお、地区の課題は、見方や立場によって、内容も多岐にわたり重要性も異なるため、すべてを網羅することは難しい面があります。ここでは、市街地整備を中心にまちづくりの視点から整理します。

上位・関連計画から
見る課題

地区の現況から
見る課題

アンケートから
見る課題

● 住み続けられるまちの実現が必要

- ◇ 多様な世帯が暮らし、特にファミリー世帯も暮らしやすい都心居住の推進
- ◇ 省エネ化やヒートアイランド対策など広域的環境問題への対応

● 立地優位性を活かしたにぎわい・交流環境の充実が必要

- ◇ 毎日の買い物や用事など日常生活を支える商業・サービス機能の充実
- ◇ 商店街の機能充実と環境整備
- ◇ 多くの人が憩い・交流できる広場・緑化空間の整備

● 安全・安心・快適な環境整備が必要

- ◇ 密集住宅の環境改善をはじめ、震災や水害などに備えた防災性の向上
- ◇ 道路の安全・快適性向上や公園等の機能充実など道路・公園の環境整備
- ◇ 歩道状空地の創出や緑化、街並みの協調など地元のまちづくりの推進
- ◇ 地区特性に応じた住環境・市街地環境の整備と都市景観の形成
- ◇ 高齢者や子育て世帯など誰もが使えるユニバーサルデザインの普及

● まちづくりの基礎となる地元の環境づくりが重要

- ◇ 良好なコミュニティの形成
- ◇ まちの防犯や美化活動、マナーの普及など各種活動の充実と意識の啓発

● 地元意向を踏まえたまちづくりが必要

- ◇ 多様な意見があるなかで、合意形成と地元の主体的なまちづくりの推進

3. 望ましい将来のまちの姿と まちづくりの方向性

今後のまちづくりを行ううえでの目標となる『望ましい将来のまちの姿』を明らかにし、これを実現するため特に重要となるテーマについて、それぞれまちづくりの方向性を示しています。

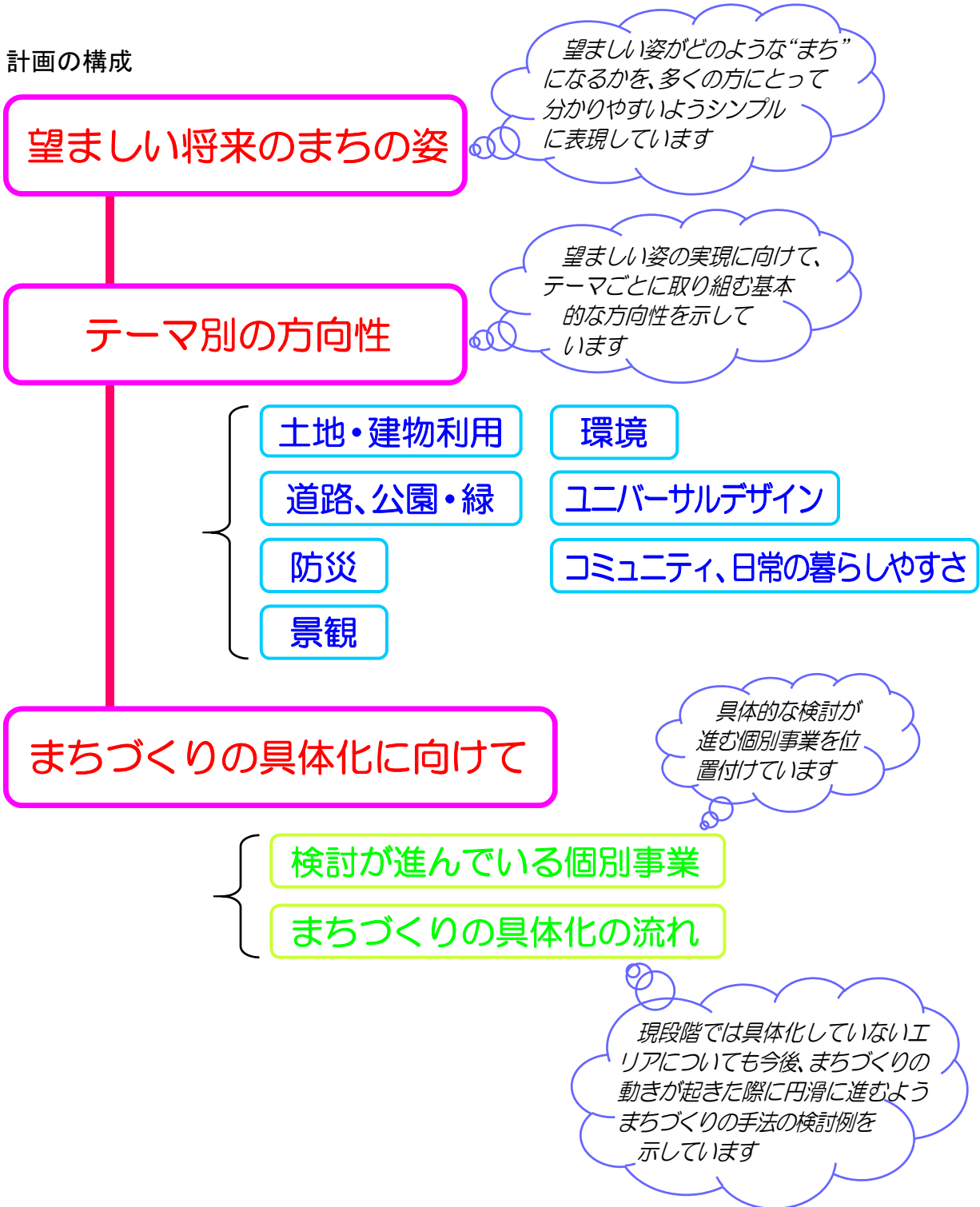
- 計画の構成
- 望ましい将来のまちの姿
- テーマ別の方向性
 - ①土地・建物利用 ②道路、公園・緑 ③防災
 - ④景観 ⑤環境 ⑥ユニバーサルデザイン
 - ⑦コミュニティ、日常の暮らしやすさ

計画の構成

はじめにめざすべき将来の望ましいまちの姿を描き、その実現に向けた道筋として土地・建物利用や道路、公園・緑などテーマ別のまちづくりの方向性をまとめます。

これらを踏まえて、具体的な実現方策として既に検討や具体化に着手している個別の事業を位置付けます。さらに、これからまちづくりを検討していくエリアについては、今後、具体的なまちづくりの動きになった時に円滑な立ち上げができるよう、可能性のある事業や制度を整理するとともに、地元の発意によるまちづくりが早期具体化につながるよう手順(一例)を挙げています。

計画の構成



望ましい将来のまちの姿

上位計画・関連計画や地区の特性、みなさまのご意見を踏まえて、望ましい将来のまちの姿およびテーマ別のまちづくりの方向性をまとめました。

● 板橋区の玄関にふさわしいまち

当地区は、3線3駅が徒歩圏にあり交通利便性に優れています。また、周辺の歴史・文化・自然資源にアクセスするための出発点であり、まさに板橋区の玄関ともいえ、それにふさわしいまちの顔となります。

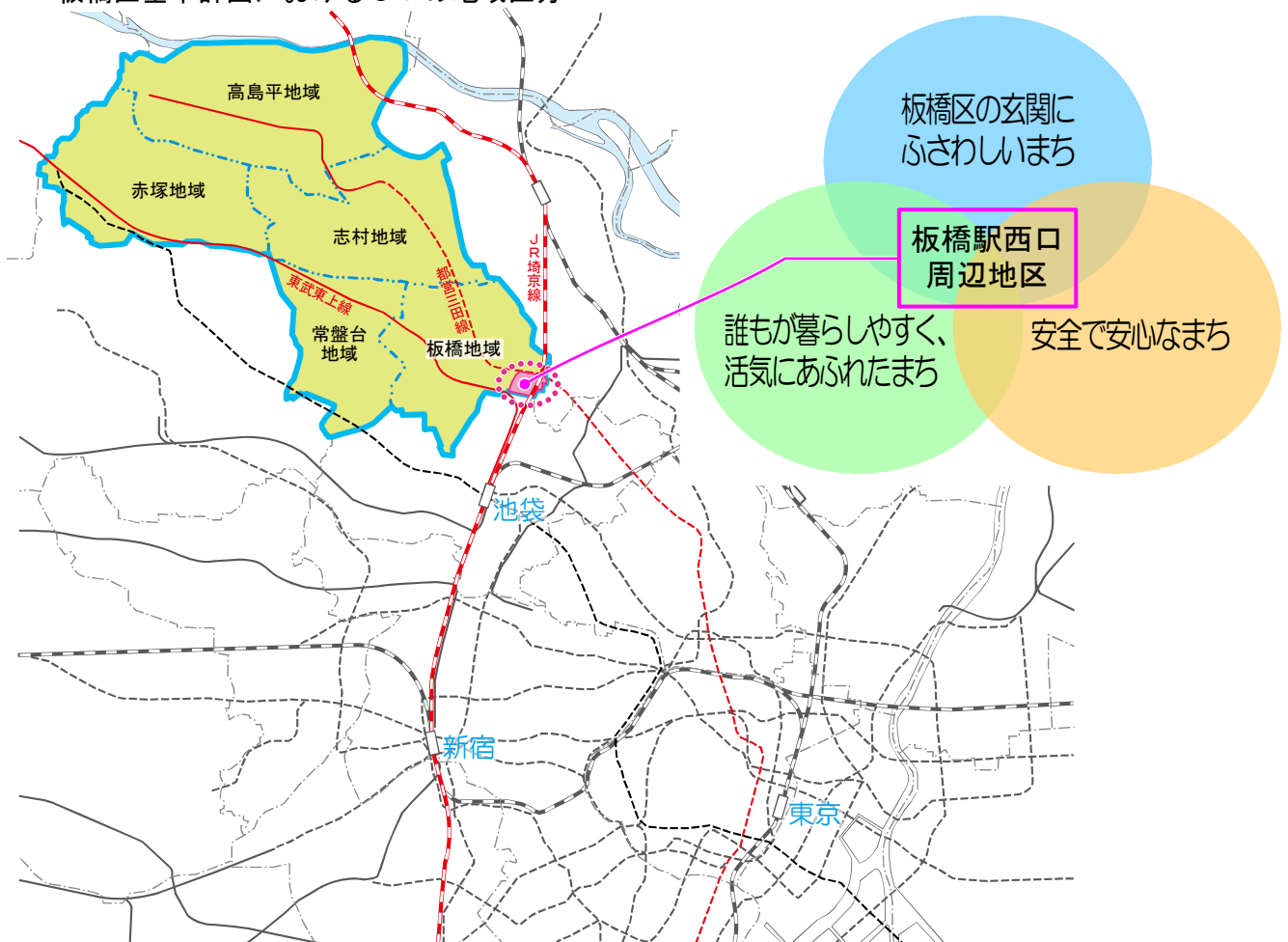
● 誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち

緑が身近にあり、誰もが暮らしやすく、魅力的でにぎわいと活気にあふれたまちとなります。

● 安全で安心なまち

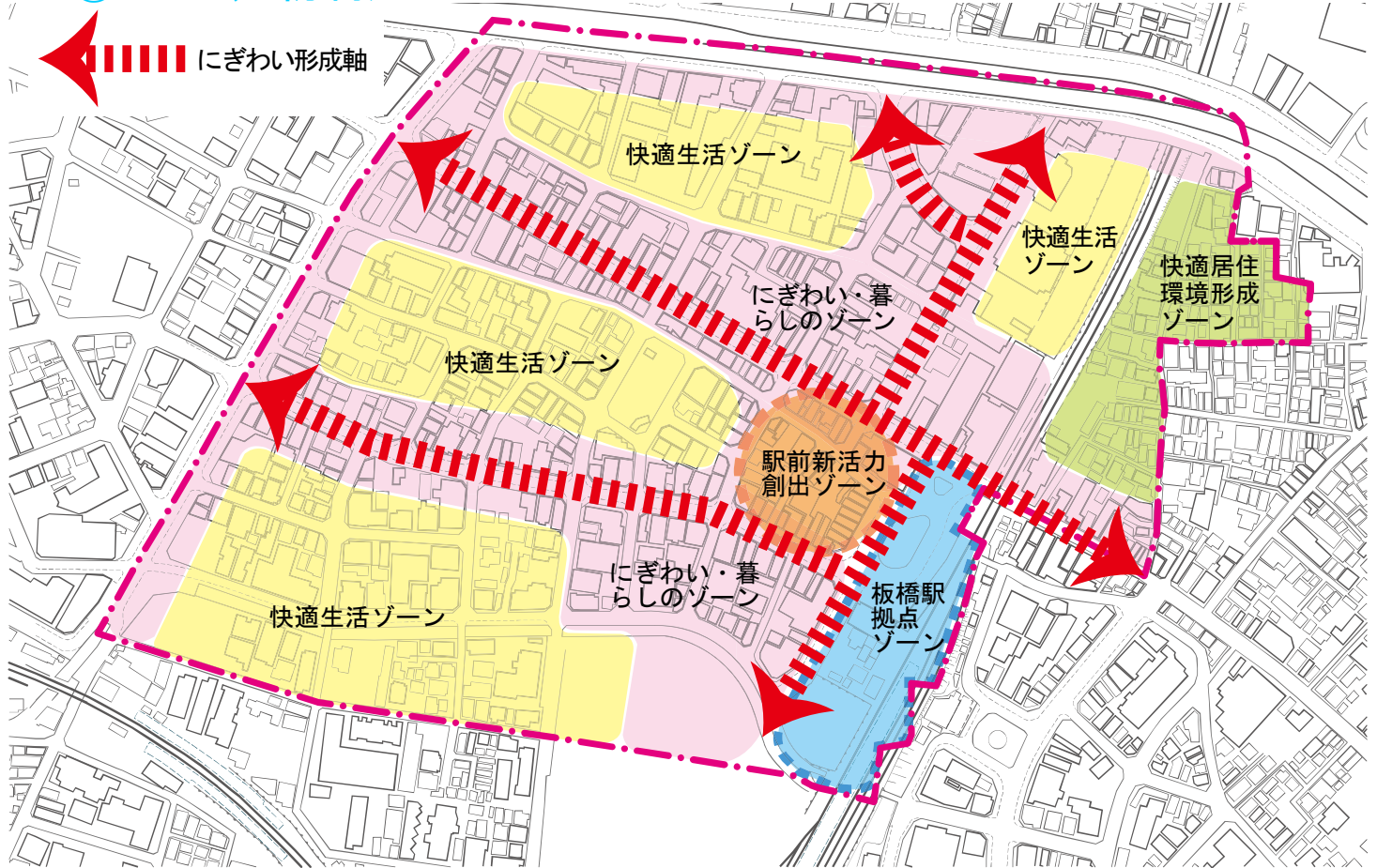
災害に強く、子どもやおとしよりもやさしい、安全で安心なまちとなります。

板橋区基本計画における5つの地域区分



テーマ別の方向性

①土地・建物利用



【板橋駅拠点ゾーン】 地区内で最も開発ポテンシャルの高いゾーン

- 板橋駅はJRによるバリアフリー化が検討されています。また、区所有地は駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりをめざして、JRとの一体的整備も視野に入れ開発の可能性を検討していきます。
- 駅前広場は周辺開発状況などを踏まえて、歩行者環境や交通機能の更新を検討します。

【駅前新活力創出ゾーン】 にぎわい・交流の創出が求められるゾーン

- 板橋区の玄関にふさわしい市街地とするために「市街地再開発事業」が検討されています。
- 駅周辺に必要な都市機能の集約とにぎわい・交流の創出を図るため、超高層タワー型の再開発ビルの低層部に商業・業務施設、中高層部に都市型住宅を整備する計画です。放置自転車対策や子育て支援など地域課題に対応した施設の整備も検討課題となっています。
- 再開発ビルの敷地内に創出する広場・緑化空間は、日常は憩いの場となり、災害時にも対応できる空間として活用します。



• 歩道状空地や広場を設け、緑化も積極的に行うことをはじめ様々な地域貢献策を取り入れながら土地の高度利用を図ります。

【にぎわい・暮らしのゾーン】 商店街を中心としたゾーン

- ・既存商店街を踏まえつつ、地区外に続く「旧中山道」や当地区の北に位置する加賀地区などの「歴史・文化・自然資源」へ向かう出発点として、地区内にとどまらず、地区外へもにぎわいをつなげるため、“にぎわい形成軸”を位置付けます。
- ・この沿道を中心に商店街と連携しながら商業・業務機能を充実するとともに、都心居住を実現する都市型住宅を誘導し、複合的なまちづくりをめざします。



・低層部は商店街の顔として、安全で楽しく買い物や街歩きができるよう協調した街並みにしたり、ちょっとした休憩ができるスペースなどがあると便利です。

【快適生活ゾーン】 にぎわい・暮らしのゾーンに隣接する住宅地のゾーン

- ・駅や商店街に近い利便性と比較的落ち着いた生活環境をめざして快適な暮らしの場を形成します。



・戸建てやビルが共存し、敷地内の緑が通りを歩く人にも癒しとなり、静かで安全な環境があると暮らしやすいです。

【快適居住環境形成ゾーン】 埼京線東側の戸建住宅地のゾーン

- ・建築物の耐震化や道路の拡幅など安全で快適な居住環境の整備・充実を検討します。
- ・まちづくりの手法や合意形成など地元の環境・熟度を踏まえて、隣接する北区と調整しながらまちづくりの進展をめざします。



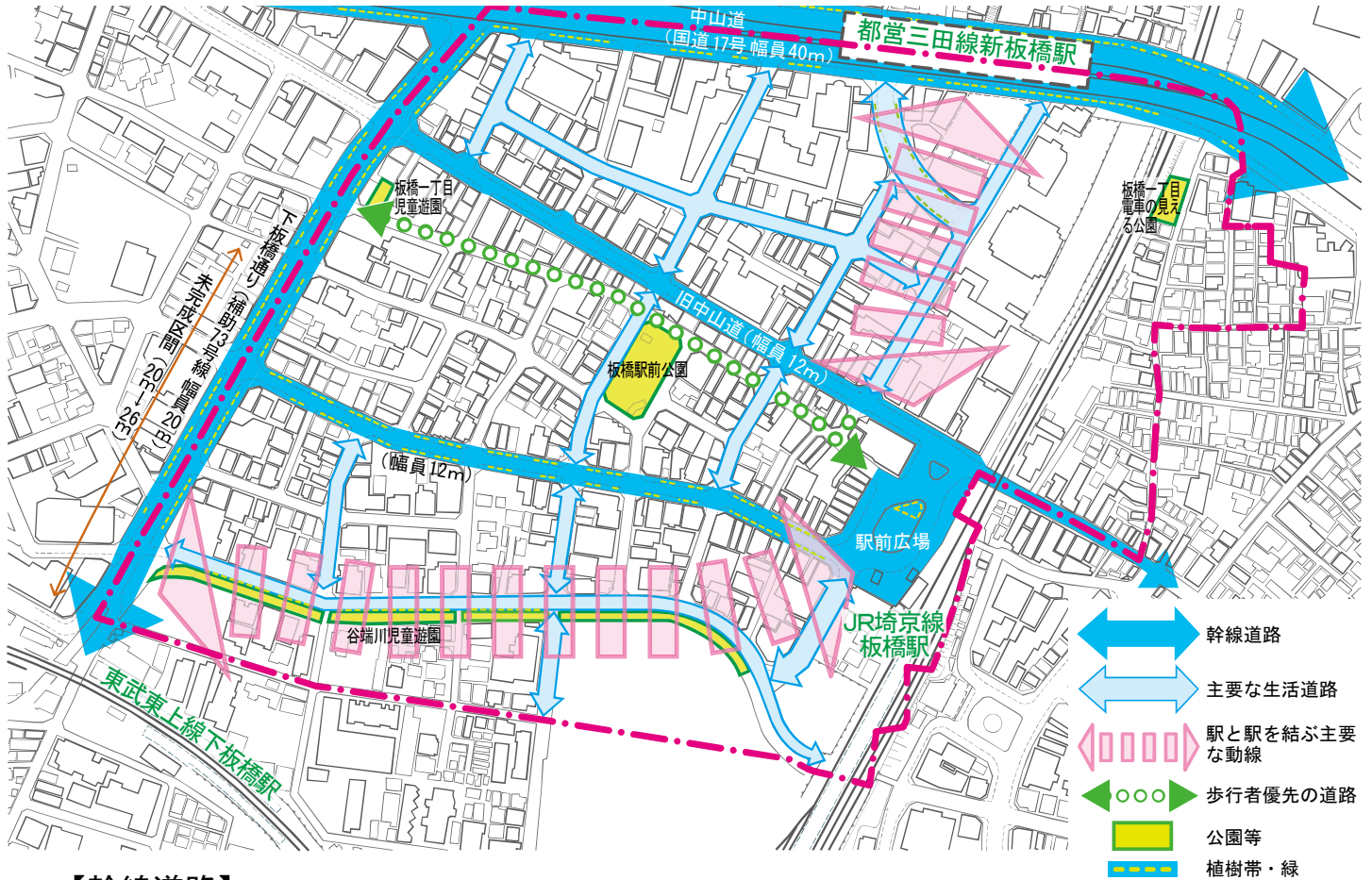
・建替えに併せて道路の拡幅が行われます。

【地区全体】

- ・地元の合意形成を踏まえながら、『望ましい将来のまちの姿』の実現に向けて、まちづくり事業の実施や「共同建替え*」、「協調建替え*」を促進し、効率的な建築物の整備とともに「歩道状空地*」や広場・緑化空間の創出をめざします。
- ・地元による「地区計画*」などまちづくりルールを導入を支援し、『望ましい将来のまちの姿』の実現に向けて、建築物の用途、色彩や看板など街並みの調和、緑化などの推進をめざします。

*共同建替え、協調建替え、歩道状空地、地区計画は、資料編の語句説明をご参照下さい。

②道路、公園・緑



【幹線道路】

- 地区外とのアクセス動線であり、地区の骨格となる道路です。より一層の自動車交通の円滑な処理および歩行者の安全・快適環境の形成を検討します。
- 下板橋通り(補助73号線)の未完成区間(幅員26m)は平成32年度までの整備が予定されています。

【主要な生活道路】

- 地区内の安全で快適な移動を確保するための動線です。自動車と歩行者の共存を図りつつ、安全性(例:沿道の建替えなどに併せた歩道整備の可能性)および快適性(例:街並みの景観形成)、利便性(例:案内板の設置)の向上を検討します。
- 駅と駅を結ぶ重要な動線として移動のしやすさの向上を検討します。

【歩行者優先の道路】

- 千川上水が通る道路などは、歩行者の買い物や散策の楽しさ、安全な移動環境を重視した歩行環境の充実を検討します。

【公園・緑】

- 公園・児童遊園の環境の維持向上を検討します。
- 地区全体の緑化推進とともに、個々の建築物の建替え・共同化などを通じて、敷地内での緑化の推進やポケットパークの整備などを検討します。
- 住民や商店街と協働しながら、緑環境の確保と緑のネットワークの形成を検討します。

• 歩行者が安全で快適に歩ける環境は重要です。交差点の場所が分かると車にとっても事故防止に役立ちます。

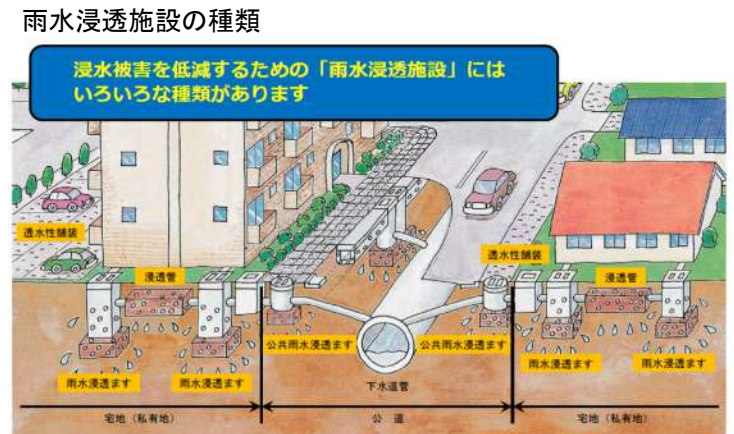
• 車がスピードを出し過ぎないようにすることで交通事故の防止や静かな住環境を保てます。

• 敷地内にちょっとした広場・緑化空間を作ることでまち中に憩い・交流の場が生まれます。



③防災

- 『防災都市づくり推進計画』の実現を基本としながら、地区の実態に即した取組みを検討します。
- 規模の大きい開発については、防災備蓄倉庫・防火貯水槽の整備、災害時における帰宅困難者対策として食料やスペースの確保、建築物が継続して利用できるようエネルギー源の多重化を検討し、地区の防災性の向上を誘導します。
- 板橋駅前公園は、避難の際の一時集合場所として必要な機能強化を検討します。
- 災害時において、ブロック塀や建築物の倒壊を防ぐため、ブロック塀の生垣化や木造住宅の耐震化などを支援します。また、火災の延焼を防ぐため建築物の不燃化を誘導します。
- 近年のゲリラ豪雨などを踏まえて、建築物の整備時の雨水の浸透枦・貯留施設などの設置を支援・誘導します。



出典:宅地内雨水浸透施設について(東京都下水道局)

④景観

- 『板橋区景観計画』に基づき、「道」「商店街」「住宅地」「公園・緑地」などの要素を活かした景観・街並み形成を図ります。
- 美しい街並みを形成するために、各ゾーンの特性を踏まえた建築物や看板の形態や色彩等の適切な誘導・協調、緑化などの推進をめざします。
- 駅前新活力創出ゾーンは、「市街地再開発事業」によって板橋区の玄関にふさわしい都市景観の形成を図ります。
- 旧中山道沿道は、街道の歴史を活かしつつ個性と統一性のある景観形成に向けて、建築物や看板などの誘導や環境整備を検討します。
- 技術的に可能なところから電線類の地中化を進め、まちの美観や交通安全の向上を検討します。



⑤環境

- 『板橋区環境基本計画』に基づき、環境負荷の低減や太陽光など未利用・再生可能エネルギーの利用、ヒートアイランド対策などを進めます。
- 環境配慮型建築物の整備促進や緑化の推進、省エネルギー型街路灯の普及など環境に配慮したまちづくりを進めます。
- 公共交通や自転車など環境に優しい交通機関の利用が望まれます。自転車については、放置自転車対策と併せた対応を進めます。

イメージ写真



- 太陽光と風力を有効活用した街路灯は、環境に優しく、災害時対応も期待されます。

⑥ユニバーサルデザイン

- 板橋駅のバリアフリー化が検討されています。
- まちづくりにおいては、ユニバーサルデザイン(年齢や障がいなどに関わらず、すべての人が困らずに使えるよう利用者本位で整備しておくこと)を基本とし、公共施設はもちろん、民間の開発・建替えなどでも普及を図ります。

イメージ写真



- 駅のホームにエレベーターがあれば、高齢者や障害のある方、ベビーカーを使う人など多くの人にも使いやすくなります。



- 多機能トイレは公共施設で普及が進んでいます。



イメージ写真

- エレベーター(写真左端)、エスカレーター(写真中央)、階段(写真右端)と多様な移動手段が用意されています。

⑦コミュニティ、日常の暮らしやすさ

- 保育所など子育て施設の整備支援など、子育てのしやすい環境づくりを進めます。
- 地元と協力して、まちの防犯活動や清掃活動、マナー向上活動などを行い、まちの治安や美化の向上、人々のマナー意識の啓発に努めます。障がい者支援やエコ活動など様々な住民・ボランティア活動の支援も含めて、地元とともにより良いまちづくりを進めます。
- 地元の団体や有志による自主的なまちづくり活動を支援します。さらに機運が高まった段階で、組織化やまちづくり憲章など理念・ルールの導入を支援します。

4. まちづくりの具体化に向けて

まちづくりプランの実現に向けて、現在、検討が進んでいる個別事業をプランと整合性を持つよう位置付けます。これからまちづくりを検討していくエリアについては、円滑な立ち上げができるよう、まちづくりの手順や適用が考えられる手法を整理します。

- 検討が進んでいる個別事業
- まちづくりの具体化の流れ

検討が進んでいる個別事業

既定の都市計画や関係機関・地元関係者において、検討が進められており具体化が図られている又は図られる見込みのある個別事業については、早期の事業化・完成に向けて協力と支援を進めます。このまちづくりプランに基づき、各事業を進めていくこととなります。

【具体的な個別事業】

事業の内容	事業主体
JR板橋駅のバリアフリー化の検討	JR東日本
JR板橋駅と区所有地との一体開発の検討	JR東日本、板橋区
板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業	板橋駅西口地区市街地再開発組合(予定)
補助73号線拡幅事業	東京都



拡幅整備が予定されている補助73号線



再開発事業が検討されている板橋駅西口地区



JR板橋駅との一体開発が検討されている区所有地



バリアフリー化が検討されているJR板橋駅

現段階において、検討されている各事業の概要をご紹介します。

JR板橋駅のバリアフリー化の検討 (資料編 P37参照)

現在、JRにおいて検討されているJR板橋駅のバリアフリー化計画の主な内容は以下の通りです。

- ①現在1ヶ所しかないホームと改札を結ぶ連絡口(階段)を複数箇所に増やす。
- ②エスカレーターとエレベーターを設置する。
- ③西口と滝野川口の2ヶ所に分かれている改札を1ヶ所にする。

バリアフリー化のスケジュールについては、平成29年度にホームと改札を結ぶエレベーターなどの供用開始を始めることをめざしています。

JR板橋駅と区所有地との一体開発の検討

駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりをめざして、JRとの一体的整備も視野に入れ開発の可能性を検討しています。

板橋駅西口地区第一種地区市街地再開発事業

駅周辺に必要な都市機能の集約とにぎわい・交流の創出を図るため、超高層タワー型の再開発ビルの低層部に商業・業務施設、中・高層部に都市型住宅を整備する計画です。地域課題に対応した施設の整備も検討課題となっています。再開発ビルの敷地内に創出する広場・緑化空間は、日常は憩いの場となり、災害時にも対応できる空間として活用します。

補助73号線の検討中の内容

東京都では、首都直下地震の切迫性等を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針を平成24年1月に策定しました。この方針に基づき、防災上、効果の高い都市計画道路の1つとして補助73号線が「特定整備路線」に選定されており、平成27年1月に事業認可され、平成32年度までの完成を目標に整備を進めます。



まちづくりの具体化の流れ

●まちづくりの発意と具体化の流れ

「地震や火事が起きたら心配」「もっと活気のあるまちにしたい」「安全に歩ける環境が必要」など、道路や建築物などを整備・改善することが大きな要素を占めるまちづくりに関しては、初めは一人ひとりの思いだけかもしれません。

しかし、隣近所の方同士で同じ話題を話し合い、やがて地区全体のまちの課題となり、解決に向けた動きが地区としてのまちづくりの発意となります。まずは地区内の多くの方がまちの課題やまちの将来像などについて認識を共有化することが重要となります。

また、良好なコミュニティを形成するための日常の地域活動や助け合い、防犯活動、各種ボランティアなど地元主体の様々な活動がまちづくりの契機となることもあります。

このため、地元のまちづくりの発意や様々なまちづくり活動に対して支援を行い、区民と協働のまちづくりを進めます。

●まちづくりの手法

まちづくり手法には、街路事業や市街地再開発事業などの施行者が特定され一定期間内に形として実現する「事業型」のまちづくりと、地区計画などのように関係者がルールに基づきできるところから漸次進めていく「誘導型」のまちづくりに大きく分けることができます。

事業型のまちづくりは、要件が合えば国庫補助金や税制優遇措置などの支援があり、関係者の合意が得られれば実現性は高いといえます。ただし、関係者の合意形成はもちろんのこと、要件への適合や事業採算性などから、どこでも適用できるとはいえません。

誘導型のまちづくりは、地区の状況や合意形成の熟度に応じて、範囲の取り方や盛り込む内容を選択できるなど比較的柔軟性があり、地元の合意があれば基本的にすべてのゾーンで導入の可能性があります。

このほかに、商店街の整備・活性化を目的とした事業など対象やテーマに応じたまちづくり事業や、敷地(個人)単位で支援する事業・助成制度などもあります。

このように、それぞれの特徴を踏まえて、各種手法の併用も含めたまちづくりの手法を検討することが重要となります。

また、「コミュニティや日常の暮らしやすさ」などのソフト面でのまちの課題については、地元のみなさまが主体となって活動することで、解決できることがたくさんあります。区は地元のみなさまと話し合い、一緒に考えることで、多岐にわたるテーマごとの取組みや団体間の連携などについて適切な専門家の派遣や助成制度の活用など、みなさまの活動を支援していきます。

まちづくりの具体化の流れ(一例)

※現在

【地区のみなさん】

【地区のみなさんと区の協働】

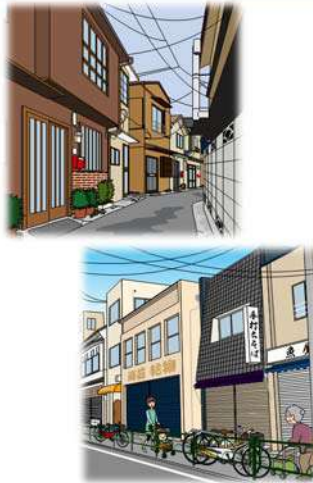
【区】

アンケート、パブリックコメント、説明会

板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン

まちづくりの発意…初めは個人の思いから

- ・道路が狭く地震や火事が起きたら心配
- ・もっと商店街に活気が欲しい
- ・安全に歩ける歩道が必要だけど建て込んでいて広げる余地がない
- ・敷地が狭いので建替えても使いづらい建築物になってしまう など



都市計画マスタープランなどの定期的な見直し、地区の特性を踏まえたまちづくりの検討 など

隣近所など地元の人たちと話し合い

地区の多くの人の共通の課題へ

相談

調査の必要性など今後の対応について検討

*まちづくりの必要性が高い地区は区から働き掛ける場合があります



地元の検討体制づくり

地区の調査や勉強会

・現況調査 ・意向調査 ・勉強会など

各種まちづくりの協力と支援

・情報提供
・コンサルタントなど専門家の派遣
・調査の実施
・合意形成の支援など

話し合い⇒認識の共有化

～地元(住民・事業者・地権者)、地元と区～
・まちの課題 ・まちの将来像 など

※適宜、意向調査などの実施

まちづくりの手法の検討

・要件 ・合意形成状況 など

具体的なまちづくり

具体的なまちづくりに向けた対象区域やテーマ等に関する体制強化

ソフトなまちづくりへ
〈まちづくり憲章 など〉

誘導型のまちづくりへ
〈地区計画 など〉

事業型のまちづくりへ
〈再開発事業 など〉

活動の活発化や団体間連携など
次のステップへ

計画内容の検討など
次のステップへ

事業採算性の検討など
次のステップへ

主なまちづくりの手法

■建築物等の整備を主とする事業

名称	概要
市街地再開発事業	・敷地の細分化や建築物の老朽化など課題のある地区で、共同化によって広場など空地の整備と土地の高度利用を図り、都市機能の更新を行う事業です。要件:地区面積5000㎡以上など。※板橋区での事例…浮間舟渡駅前地区など。
都心共同住宅供給事業	・市街地再開発事業よりも規模の小さい共同化による都市機能の更新を行う事業です。要件:地区面積500㎡以上など。※板橋区での事例…仲宿地区。

■建て込んだ市街地の住環境整備を主とする事業

名称	概要
街並み環境整備事業	・住宅の密集や生活道路が未整備な地区で、道路・小公園の整備など住環境の改善を行う事業です。要件:幅員4m未満道路に接道している住宅の割合など

■誘導型のまちづくり

名称	概要
地区計画	・道路や公園の計画位置・規模を決めたり、敷地面積の最低限度や建築物の用途・壁面の位置などの制限、柵の生垣化など必要な項目について地区に応じた内容の規制を定めることができます。地区内の建築主は、建築の際に事前届出が必要となります。※板橋区での事例…旧板橋宿周辺地区など。
新しい防火規制	・災害時の危険性が高い地域において、建築物の不燃化を促進する制度です。原則としてすべての建築物は準耐火構造にする必要があります(延床面積500㎡超などの場合は耐火構造)。※板橋区での事例…大谷口地区など。

初動期のまちづくりを支援する制度

名称	概要
板橋区まちづくりコンサルタント派遣制度	・まちづくりに関する勉強会やまちづくり計画の検討などを行う団体にコンサルタントの紹介と一定の費用について支援します。

商店街の環境整備などに関する事業

名称	概要
にぎわいのあるまちづくり事業	・商店街などが行うイベント開催や、街灯の改修などの施設整備、空店舗の活用などを行います。

個人で受けられる主な助成制度

■耐震化の推進

名称	概要
木造住宅の耐震化推進事業	・耐震診断・耐震補強工事、建替え工事などに助成します。要件:昭和56(1981)年5月31日以前に建築した木造2階建て以下の住宅など

■緑化の推進

名称	概要
接道部緑化助成	・接道部のブロック塀取壊しや植栽工事に助成します。要件:適正な幅員の取れた道路に面していること、緑被面積10㎡以上など