

# 板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン 策定のお知らせ

みなさまとよい良いまちづくりを考えていくために  
まちづくりプランを策定しました!!



板橋区では、板橋駅西口周辺地区の今後のまちづくりの方向性をみなさまと考えていくために、『板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン』を策定しました。その概要をご紹介します。

板橋駅西口周辺地区のまちづくり

検索

平成27年3月  
板橋区



# ごあいさつ

謹啓 早春の候、板橋駅西口周辺地区のみなさまにおかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。日ごろは板橋区政にご理解・ご協力を賜り誠にありがとうございます。

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いるほか、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。

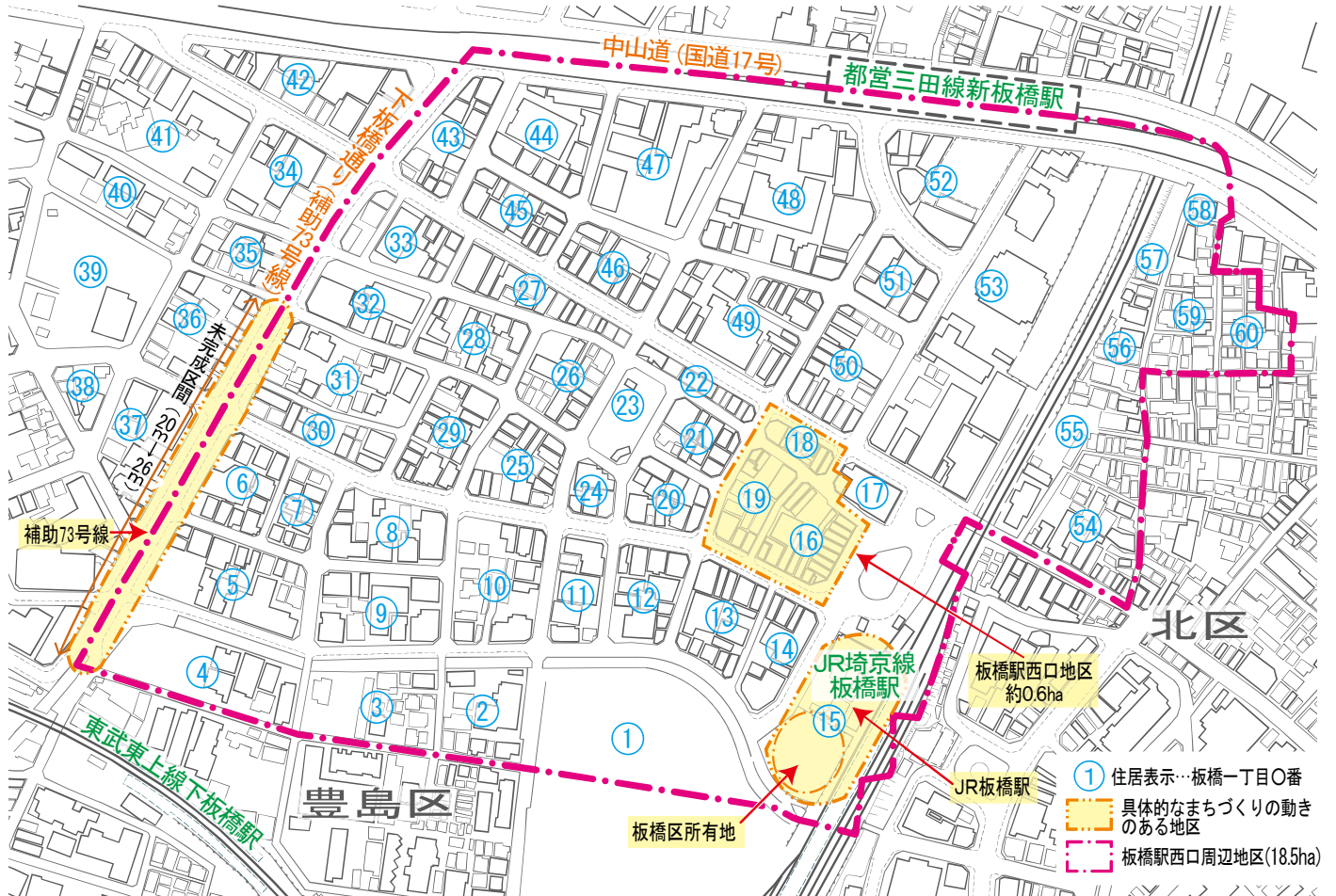
『まちづくりプラン』は、こうした状況を地区のみなさまにお知らせするとともに、当地区を板橋区の玄関にふさわしく、より良いまちとするため、望ましいまちのあり方を定め、地区全体のまちづくりを推進するための行政計画として策定しました。

その一環として、昨年9月～10月にアンケートを実施させていただき、昨年12月～今年1月にパブリックコメントと説明会を実施させていただきました。これらを通じて、みなさまのまちづくりに対する熱い思いと期待を感じるとともに、様々なご指摘・ご批判も賜りました。度重なるご協力に改めて御礼申し上げます。これらの貴重なご意見を今後のまちづくりに活かしていけるよう努めて参ります。同時に、まちづくりの主体は地元のみなさまにほかなりませんので、今後とも板橋区では、みなさまの様々なまちづくりの取り組みに協力させていただきたいと考えております。

謹白

\*市街地再開発事業は、P11(最終ページ)の語句説明をご参照下さい。

## 板橋駅西口周辺地区まちづくりプランの対象範囲



## アンケート結果

### 【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】

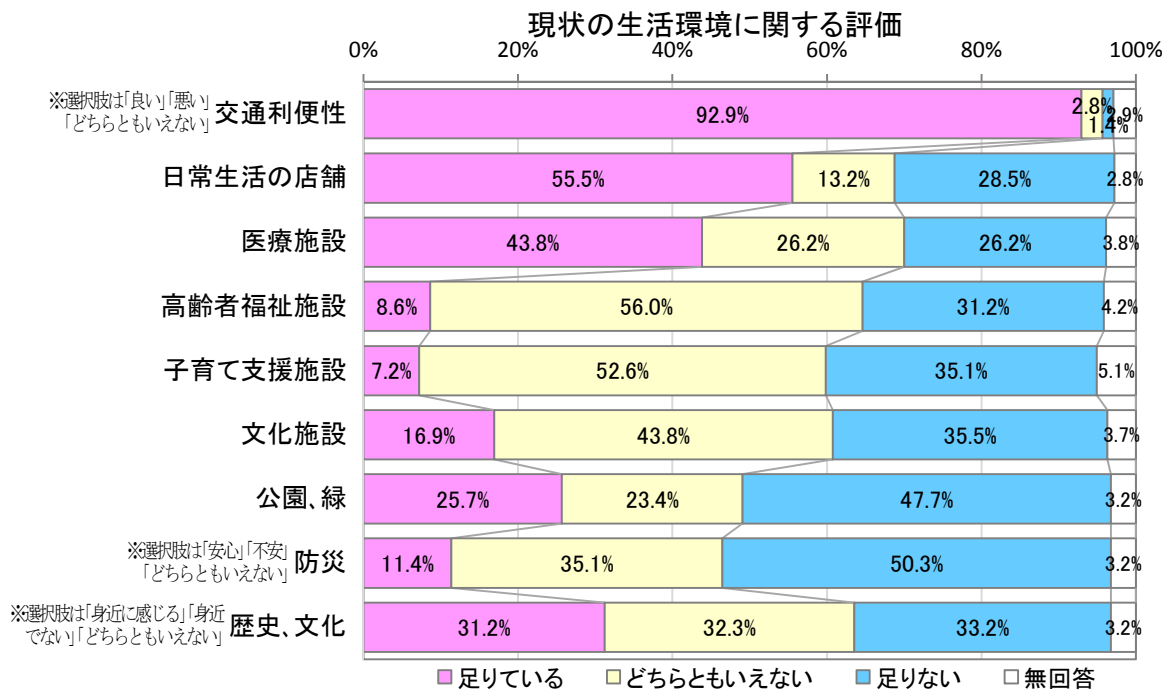
- ・配布：5,196(地区内4,640 地区外556)
- ・回収：650(回収率12.5%)

## ●アンケートの主な結果

### ◆現在の生活環境について

○交通の利便性は良いが92.9%です。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つの評価が低くなっています。



### ◆自由記入欄の主なご意見

○「3線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まちに変えて欲しい」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。

○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」などがありました。

○要望する施設や整備に関しては、「スーパーなどの大型店」「カフェやレストラン」「交番」「公園」「公共公益施設」「電線の地中化」「高層建築は必要ない」などがありました。

## パブリックコメント、説明会

### パブリックコメント

#### 【意見募集期間】

・平成26年12月4日(木)～平成27年1月9日(金)

#### 【意見の提出者】

・8名

### 説明会

#### 【開催日時、会場、出席者数】

・平成26年12月15日(月)午後7時～9時、ハイライフプラザいたばし、34名

・平成26年12月20日(土)午後7時～9時、ハイライフプラザいたばし、17名

## 主なご意見と区のお考え方

みなさまからパブリックコメントや説明会を通じていただいたご意見と、それに関する区のお考え方をご説明します。

主なご意見の概要	区のお考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりプランの中に具体的な内容がない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりプランは、まちづくりの指針として策定するもので、策定後、地元の皆様にプランの実現のための具体的な整備内容や導入すべきまちづくり手法・制度についての協議をお願いしたいと考えています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>板橋駅のバリアフリー化を早急に実施してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR東日本によると、西口(板橋口)側は、平成28年度以降に工事着手の予定となっています。板橋区では、JR東日本に、一刻も早い工事着手を要望しています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発事業による超高層タワー型ビルは要りません。特に住宅は駅前に置く必然性はありません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「駅前新活力創出ゾーン」は、上位計画で、都心居住の推進や活気のある複合市街地の形成等、駅前の拠点整備づくりが位置づけされています。板橋区は、再開発の検討をしている準備組合に、超高層計画による日影、ビル風等を事前に十分調査し、対策を求めています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模災害時における地域防災対策となる建築物の自立性の確保から、『エネルギーの多重化』の検討が必要と考えま</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区の防災性の向上のため、災害時に建築物が継続して利用できることは重要です。エネルギー源の多重化の検討を、まちづくりプランの「防災」の方向性に追記しました。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>三路線三駅を利用できる立地にも係わらず、保育施設が不足しています。認可保育園の新設を含め、迅速な検討・対応をお願いします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>板橋区は、JR東日本の駅舎改良計画や再開発準備組合の検討の中で子育て支援施設の導入について協議していきます。</li> </ul>

## 望ましい将来のまちの姿

東京都の『防災都市づくり推進計画』(災害に強い東京の実現をめざした計画)、板橋区の『都市計画マスタープラン(第2次)』(まちづくりの基本計画などの上位計画・関連計画)や、板橋駅西口周辺地区の現状および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。

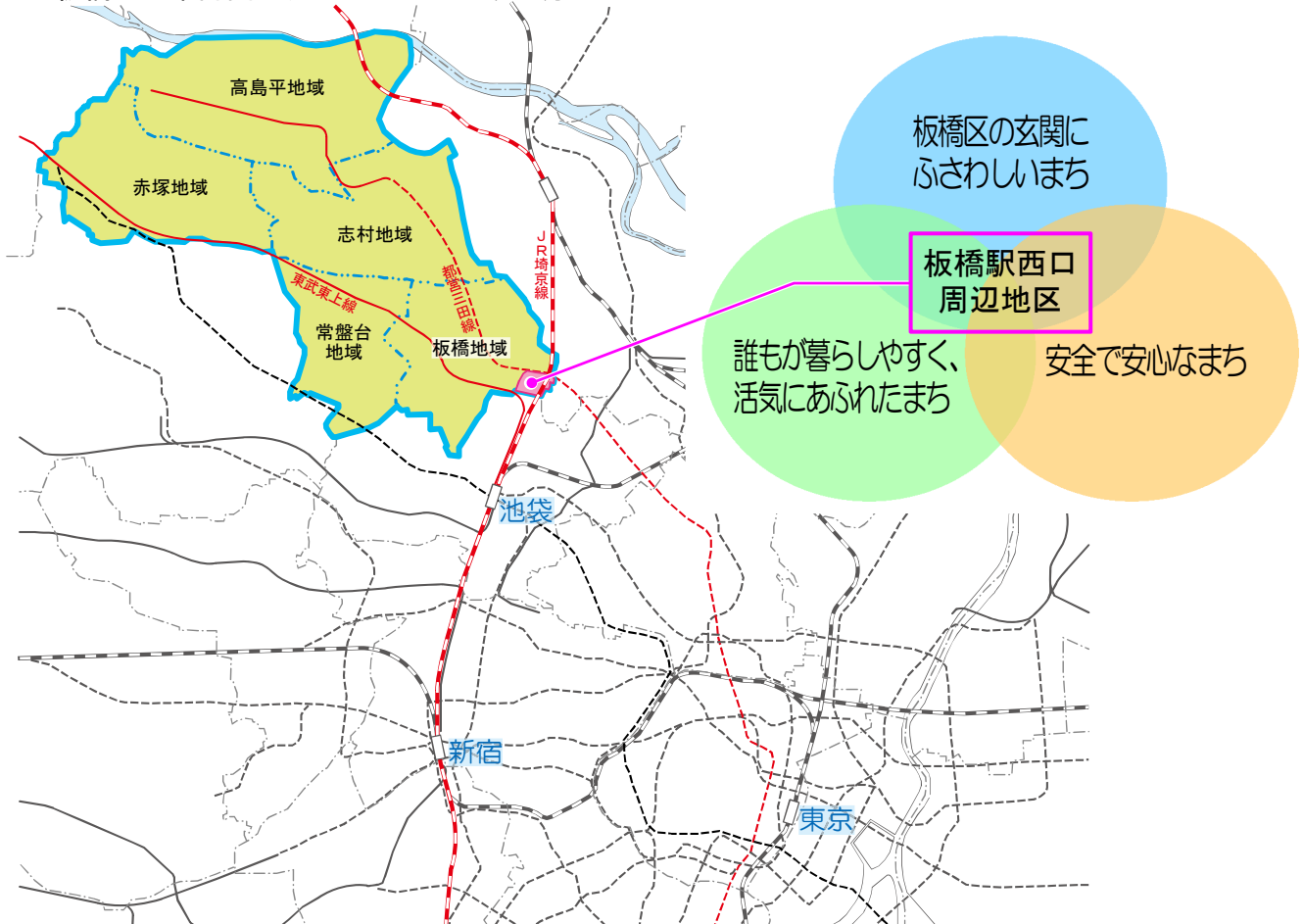
### 誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち

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

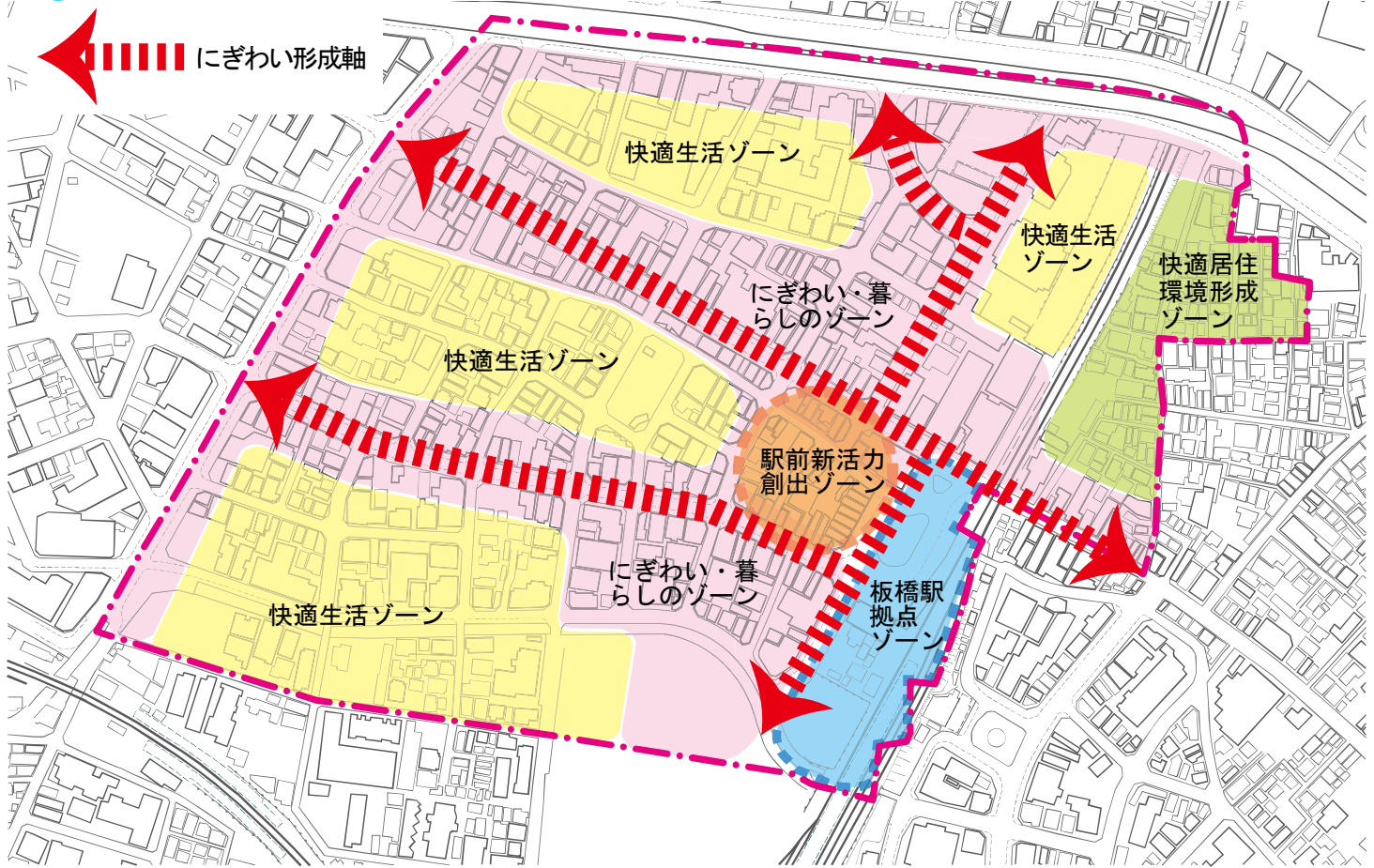
災害に強く、子どもやおとしよりもやさしい、安全で安心なまちとなります。

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。



イメージ写真  
・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。



イメージ写真  
・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。



イメージ写真  
・建替えに併せて道路の拡幅が行われます。

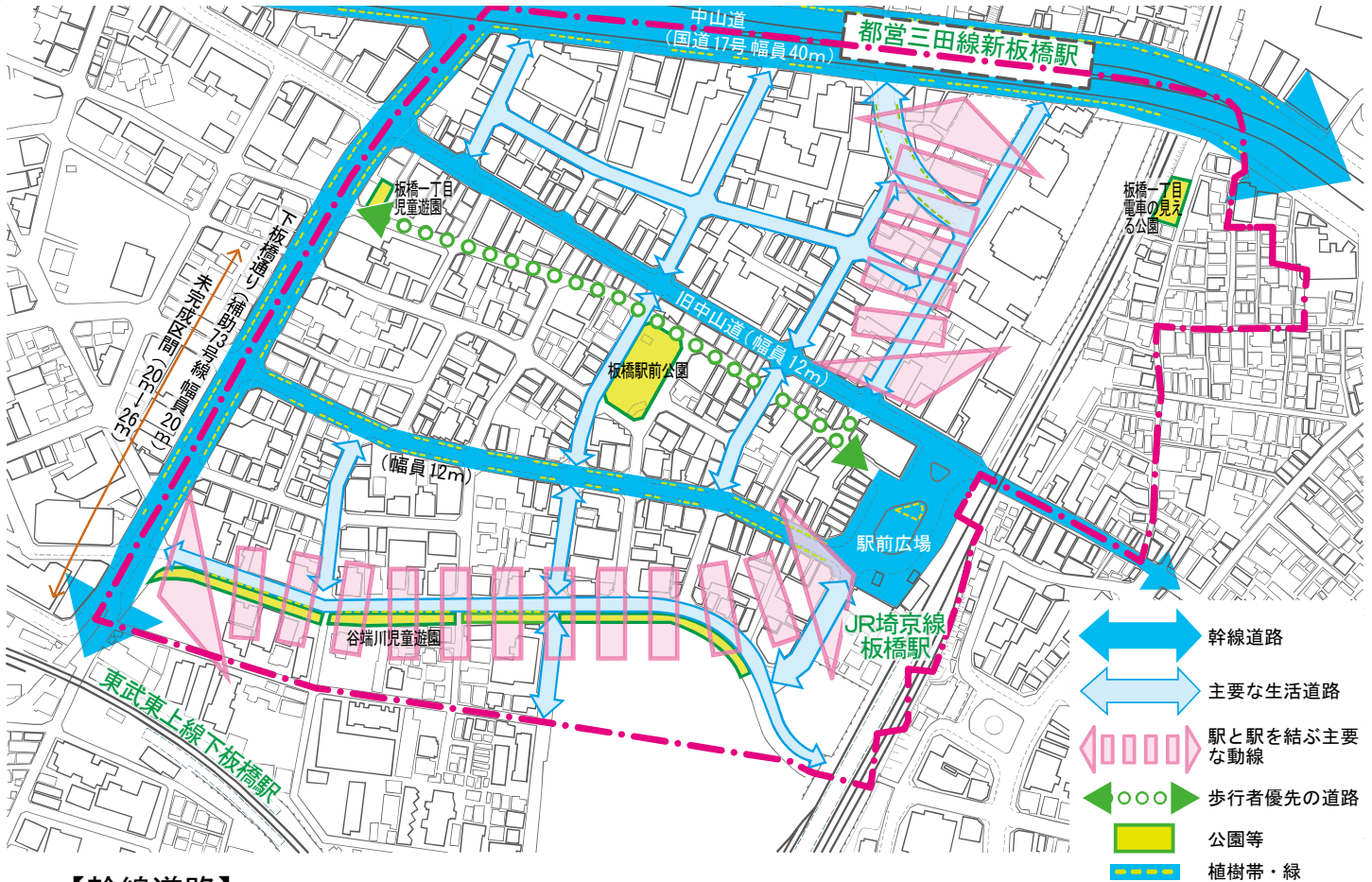
【地区全体】

- ・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、P11(最終ページ)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の整備の可能性)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、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枴・貯留施設などの設置を支援・誘導します。

### 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。



楽しく買い物できる環境とお店があると、まちのにぎわいが広がってきます。



商店街では低層部のデザインを協調することで一体感が生まれます。テーマは歴史だけでなく、エリアの特性やアイデア次第です。

### 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。

### 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。



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。
- ・地元の団体または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・ルールを導入を支援します。

# 具体化に向けて

## ●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になります。

【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

## ●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」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、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り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)

【地区のみなさん】

【地区のみなさんと区の協働】

【区】

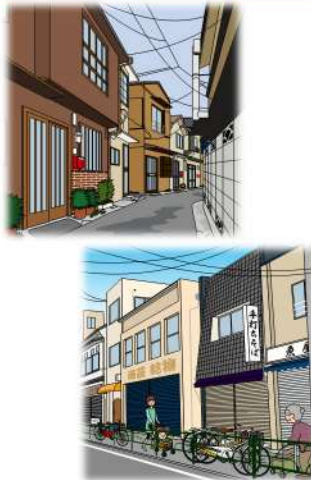
※現在

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

調査の必要性など今後の対応について検討

相談

\*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

## 語句の説明

### 市街地再開発事業

…土地の細分化など課題がある市街地において、土地の共同化・高度利用によって不燃化された共同建築物への建替えや道路をはじめ公共施設の整備などを行い、安全で快適なまちへと再生する都市再開発法に基づく事業です。都市計画事業として行政の監督や支援を受けながら行われます。

### 共同建替え

…隣接する建築物を一つにまとめて建替えを行います。土地の細分化防止や効率的な建築物の整備が可能となります。

### 協調建替え

…建築物の色彩や形状、配置(セットバック)など一定のルールに基づき、個別に建替えを行います。調和した街並みの形成を図ることができます。

### 歩道状空地

…道路の歩道(公共施設)ではなく、建替えなどの際に道路に沿って敷地内に整備する“人が歩ける形状の空地(自主管理歩道)”のことです。歩行スペースが確保され、歩行者の安全性や利便性が向上します。

### 地区計画

…道路・公園など公共施設の整備や、建築物の用途・高さ・色彩・看板など必要な項目についてルール化する都市計画法に基づく制度です。建替えなどに合わせてルールに合ったまちの実現を図っていきます。

日々感じているまちの不安などを話し、  
自分たち・子や孫の世代のために、まちの  
改善につなげましょう!

まちの良いところを伸ばし、住み良い  
まち・誇れるまちをつくりましょう!



## お問合せ先 平成31年4月1日 修正



### 板橋区都市整備部拠点整備課

住所：〒173-8501 板橋区板橋二丁目6番1号 北館5階

電話：03-3579-2556 FAX：03-3579-5437

電子メール：t-i-machi@city.itabashi.tokyo.jp

