

東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針  
(変更案)

1. 本 文・・・P. 1
2. 別表(新旧対照表)・・・P.13
3. 総括図(変更案)・・・P.25
4. 附図(変更案)・・・P.27
5. 総括図(H27.3月既決定)・・・P.67
6. 附図(H27.3月既決定)・・・P.69

※ 2～4 板橋区抜粋

※ 5～6 板橋区既決定分のうち、「変更」「削除」地区のみ



東京都市計画

# 住宅市街地の開発整備の方針

令和4年6月

東京都



## 目次

1 策定の目的等	1
(1) 効果	1
(2) 位置付け	1
(3) 対象区域	1
2 住宅市街地の開発整備の目標	1
(1) 実現すべき住宅市街地の在り方	1
(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標	1
3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	4
(1) 住宅市街地における土地利用	4
(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針	4
4 重点地区の整備又は開発の方針	6
(1) 重点地域	6
ア 地域の設定	6
イ 整備又は開発の方針	6
(2) 重点地区	6
ア 地区の設定	6
イ 選定基準	6
ウ 具体的な地区の計画	6
別表	8

}

## 1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)、 「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、 「都市再開発の方針」、 「防災街区整備方針」等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

### (1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ア 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
  - イ 都市計画制度の円滑な適用
  - ウ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開
- これらにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

### (2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。)に適合するよう策定する。

また、「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、都市計画区域マスタープラン、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、区の基本構想等と整合を図りながら策定する。

### (3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面

## 2 住宅市街地の開発整備の目標

### (1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高め

ていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅ストックの老朽化や、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができ都市を目指すこととしている。

このようことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能

的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「都市づくりのグランドデザイン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえで設定した4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図るものとする。

## (2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指す。

### 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

・都民の住生活にDXが浸透し、住まいの安全性・快適性がIoTの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。

・住宅に関わる様々な手続がオンラインで、ワンストップで完了できるようにになっている。

### 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化



- ・ゼロエネルギー住宅（ZEH）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ・太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。
- ・ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

#### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。
- ・住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

#### 目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- ・子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- ・多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

#### 目標5 高齢者の居住の安定

- ・住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及してい

る。

- ・地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。

#### 目標6 災害時における安全な居住の持続

- ・都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- ・大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

#### 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- ・住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- ・空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

#### 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- ・都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つ

くつては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。

- ・住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
- ・住宅生産においてDX等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。

#### 目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- ・地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
- ・マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

#### 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

- ・団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- ・団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

### 3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

#### (1) 住宅市街地における土地利用

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

ア 中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。

イ 国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。

ウ 新都市生活創造成域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地の形成を図る。

#### (2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する2つの地域区分及び1つのゾーンについて、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づき指定された「特定都市再生緊急整備地域」及び「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

#### ア 中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出などを進める。中心部では高密度の、緑辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していく。

高次の中枢機能のほか、商業、観光、芸術文化など多様な都市機能が面的に広がっている国際ビジネス交流ゾーンでは、グローバルビジネスやインバウンドなど国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を目指す。中小オフィスビルストックも活用したリノベーションやニーズに応じた用途転用も柔軟に進めるとともに、中央環状線の内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなどにより、高質な職住等が融合した市街地を整備する。

主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能の集積を図る。

東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。

#### イ 新都市生活創造域

生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備する。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便性が高い場所では、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。これからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、

活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境とが調和した市街地の整備を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や東京都建築安全条例に基づく防火規制区域の指定により耐火性の高い建築物への建替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進する。さらに、NPO等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していく。

#### 4 重点地区等の整備又は開発の方針

##### (1) 重点地域

###### ア 地域の設定

業務・商業などの複合機能や芸術・文化・スポーツ、インバージョンを創出する産業など多様な特色を有する地域の形成と併せて、多様なライフスタイルに対応した住宅を供給するなど、首都機能を担う東京圏の中心である国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域(おおむね環状7号線の内側)を「重点地域」として位置付ける。

###### イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の改善、高経年マンションの機能の更新、みどりや水辺空間の保全・創出などに向け、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的かつ複合的で高度な土地利用を推進する。住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえ、高齢者向け住宅、外国人向けの住宅、子育てに配慮した住宅、長期優良賃貸住宅等、多様なライフスタイルに対応した住宅の整備を誘導し、質の向上を図る。

地域の状況に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

##### (2) 重点地区

###### ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべ

き地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

#### イ 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

#### ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

## ※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案		既決定		変更案		既決定	
	板. 1 大山駅周辺地区	約 49ha	板. 1 大山駅周辺地区	約 42ha	板. 2 環状7号線・川越街道沿道地区	約 74ha	板. 2 環状7号線・川越街道沿道地区	約 72ha
おおむねの位置	板橋区南東部		板橋区南東部		板橋区南部		板橋区南部	
地域区分	中核広域拠点域		都市環境再生ゾーン		中核広域拠点域 新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目的	道路整備や道路と鉄道の立体化を契機に、都市基盤の再編や土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことで、まちづくりが進み、木造住宅密集地域の解消が進捗し、商業、居住、文化、公共・公益施設などの機能が集積した安全で活力にぎわいの拠点形成を目指す。		都市機能の集約するにぎわいのあるまちづくり及び駅を中心に田舎に移動でき、防災性の高い、安全で安心なまちづくりを目指す。 また、鉄道と道路の立体交差、駅前広場、道路整備、商業、業務及び後背地の密集住宅の再開発を図るとともに、良質な民間住宅の導入を推進する。		道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づき沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震等に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進する。		道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づき沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震等に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進する。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅を中心とした東西の商店街・補助26号線沿道では、土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことにより、後背地住宅と一体となった共同化を推進し、商業、文化、公共・公益施設などの集積を図りつつ住宅を誘導する。		駅を中心とした東西の商店街・補助26号線沿道エリアでは、後背地住宅と一体となった共同化を推進し、商業・業務の集積を図り、上層部への住宅を誘導する。 その周辺のエリアは既存用途を基に都市型住居系の整備を図る。 全体として不燃、共同化を進めつつ、土地の高度利用を促進する。		沿道は、騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化及び共同化を進め、商業・業務と一体となった利便性の高い住宅の促進を図り、土地の有効利用を促進する。		沿道は、騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化及び共同化を進め、商業・業務と一体となった利便性の高い住宅の促進を図り、土地の有効利用を促進する。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路と鉄道(東武東上線)の立体交差化の促進、駅前広場、補助26号線、地区内道路、公園等の整備を図るとともに、都市利便の増進を図る。		道路と鉄道(東武東上線)の立体交差化の促進、駅前広場、補助26号線、地区内道路、公園、ポケットパーク等の整備を図るとともに、都市利便の増進を図る。		緩衝緑地、公園等の整備を図る。		緩衝緑地、公園等の整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	道路と鉄道の立体交差化並びに補助26号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、地区住民との協働により市街地再開発事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公共施設等の整備を行う。		道路と鉄道の立体交差化並びに補助26号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、地元住民と協働により市街地再開発事業等を推進する。 住居系整備エリアにおいては、行政と地区住民が協力してまちづくり指針を定め、誘導的に整備を推進する。		公共が主たる公共施設の整備を図り、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は、民間が沿道環境整備事業により整備する。		公共が主たる公共施設の整備を図り、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は、民間が沿道環境整備事業により整備する。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	市街地再開発事業(一部事業中) 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 地区計画(決定済) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了)		市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画 市街地再開発事業 ・補助26号線 不燃化推進特定整備地区 西原開発促進地区 防災再開発促進地区		緊急木造住宅密集地域防火対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(一部完了) 木造住宅密集地域整備事業(一部完了) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中) 公営(区営)住宅建設事業 街路整備事業 ・板橋区画街路8号線(事業中) 再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)		緊急木造住宅密集地域防火対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中) 再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)	
その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助26号線(一部完了) ・板橋区画街路2号線(事業中) ・練馬区画街路1〜6号線(事業中) 都市高速鉄道東武東上線連続立体交差事業(事業中) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区 防災再開発促進地区		街路整備事業 ・補助26号線 不燃化推進特定整備地区 西原開発促進地区 防災再開発促進地区		沿道環境整備事業(事業中) 再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区		沿道環境整備事業(事業中) 再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案 板.3 上板橋駅南口地区	既決定 板.3 上板橋駅南口地区	変更案 板.4 仲宿地区	既決定 板.4 仲宿地区
面積(ha)	約 20ha	約 17ha	約 60ha	約 60ha
おおむねの位置	板橋区中央部	板橋区中央部	板橋区南東部	板橋区南東部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン	中板広域拠点域	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を進める。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を進める。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産をいかしながら、安全で住み良いまちづくりを進める。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産をいかしながら、安全で住み良いまちづくりを進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅前の文化機能、商業機能の充実を図るゾーン、建て替わりを防止し防災機能の向上を図るゾーン、良好な住環境を保全するゾーン、魅力ある商店街環境を形成するゾーン、川越街道沿道の不燃化を促進し、商業及び業務系用途と住宅系用途の調和した土地の高度利用を図るゾーンごとに整備を進める。	駅前の文化機能及び商業機能の充実を図るゾーン、建て替わりを防止し防災機能の向上を図るゾーン、良好な住環境を保全するゾーン、魅力ある商店街環境を形成するゾーン、商業・業務系用途と住宅系用途の調和した土地の高度利用を図るゾーンごとに整備を進める。	街区単位の共同建替えを促進し、商業・業務・住宅系用途の高度化を誘導するゾーン、住商併用建物への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーンなど、木造住宅等の共同、協調建替えを誘導し、建て替わり及び密集を解消するゾーンごとに整備を進める。	街区単位の共同建替えを促進し、商業・業務・住宅系用途の高度化を誘導するゾーン、住商併用建物への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーンなど、木造住宅等の共同、協調建替えを誘導し、建て替わり及び密集を解消するゾーンごとに整備を進める。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路と鉄道(東武東上線)の立体交差化の促進及び補助244号線の整備を図るとともに、市街地再開発における交通広場・アクセス道路の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。	道路と鉄道(東武東上線)の立体交差化の促進及び補助244号線の整備を図るとともに、市街地再開発における交通広場及びアクセス道路の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。	補助87号線の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。	補助87号線の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	駅前街区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。公共は、公共施設の整備を図るとともに、まちづくりに関する情報提供等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。  市街地再開発事業(一部事業中) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 地区計画(決定済) 沿道地区計画(決定済) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道環境整備事業(事業中)	駅前街区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。公共は、公共施設の整備を図るとともに、まちづくりに関する情報提供等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。  市街地再開発事業(決定済) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 地区計画(決定済)	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備を図り、まちづくりに関する情報提供等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。  住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 防災街区整備事業(完了) 地区計画(決定済) 特定防災街区整備地区(決定済) 都心共同住宅供給事業(事業中)	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備を図り、まちづくりに関する情報提供等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。  住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 防災街区整備事業(完了) 地区計画(決定済) 特定防災街区整備地区(決定済) 都心共同住宅供給事業(事業中)
その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助244号線 ・板橋区画街路8号線(事業中) 再開発促進地区 防災再開発促進地区	防災再開発促進地区 再開発促進地区	街路整備事業 ・補助87号線 防災再開発促進地区 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規則(決定済)	防災再開発促進地区 再開発促進地区



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案		既決定		変更案		既決定
	板.5 前野町地区	約 74ha	板.5 前野町地区	約 74ha	板.6 大谷口地区	約 77ha	板.6 大谷口地区
おおむねの位置	板橋区中央部	約 74ha	板橋区中央部	約 74ha	板橋区南部	約 77ha	約 70ha
地域区分	新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン		中板橋拠点域		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性・居住水準の向上及び住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。		木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性・居住水準の向上及び住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。		災害拠点病院や避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	建築物の共同・協調建替えや道路整備などを行い、併せて民間敷地内の緑化の誘導や公園及び広場の整備を進め、住工共存にふさわしい誘導を行う。		建築物の共同・協調建替えや道路整備などを行い、併せて民間敷地内の緑化の誘導や公園及び広場の整備を進め、住工共存にふさわしい誘導を行う。		地区の底となる災害拠点病院、住宅、商業及び業務の調和のとれた居住環境の形成を目指し、良好な低中層住宅地を形成するゾーン、商業、業務施設と住宅との混合用途による路線型商業を形成するゾーンに分け整備を図る。 また、避難経路と一体となった延焼遮断効果を待つ中層建築物を配置する。		住宅、商業及び業務の調和のとれた居住環境の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助86号線、240号線、地区内幹線道路及び生活道路の幅員整備並びに公園、広場の整備を図る。		補助86号線、240号線、地区内幹線道路及び生活道路の幅員整備並びに公園、広場の整備を図る。		地区内幹線道路及び生活道路の幅員整備並びに公園及び緑地の整備を図る。		道路、公園等の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、住まいづくり協賛会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。		公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、主体的にまちづくり協賛会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。		公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。		公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公社住宅建替事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 公営住宅建替事業(事業中)		公社住宅建替事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 地区計画		緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中) 公営住宅建替事業(事業中) 街路整備事業 ・補助26号線(完了) 再開発促進地区 防災再開発促進地区		緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画
その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助86号線 ・補助240号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区		防災再開発促進地区 再開発促進地区		街路整備事業(完了) ・補助26号線 防災再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区		

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案		既決定		変更案		既決定	
	板. 7 若木地区	約 18ha	板. 7 若木地区	約 18ha	板. 9 向原三丁目地区	約 6ha	板. 9 向原三丁目地区	約 6ha
面積(ha)								
おおむねの位置	板橋区中央部		板橋区中央部		板橋区南部		板橋区南部	
地域区分	新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン		中板広域拠点域		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		避難場所としての安全性を確保しながら居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。		公社住宅の建替えを促進し、避難場所としての安全性を確保しながら居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	住宅、商業及び工業の調和のとれた居住環境の形成を図る。		住宅、商業及び工業の調和のとれた居住環境の形成を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路、公園等の整備を図る。		道路、公園等の整備を図る。		住宅の居住水準及び性能水準の向上を図り、区画道路の拡幅、歩道の整備並びに公園、緑地等の整備及び保全を図る。		住宅の居住水準及び性能水準の向上を図り、区画道路の拡幅、歩道の整備並びに公園、緑地等の整備及び保全を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。		公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。		公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。		公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	住宅市街地総合整備事業<密集型>(完工) 木造住宅密集地域整備事業(完工) 都市防災不燃化促進事業(完工) 地区計画(決定済)		住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(完工) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 地区計画		公社住宅建替事業(完了) 地区計画(決定済)		公社住宅建替事業(一部完了) 地区計画(決定済)	
その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・環状8号線(完工) ・補助244号線 防災再開発促進地区 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)		街路整備事業(完工) ・環状8号線 防災再開発促進地区 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)		再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)		再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	面積(ha)	変更案		既決定		変更案		既決定	
		板. 12 環状8号線沿道地区	約 22 ha	板. 12 環状8号線沿道地区	約 22 ha	板. 13 川越街道北地区	約 22ha	板. 13 川越街道北地区	約 22ha
おおむねの位置		板橋区中央部		板橋区中央部		板橋区南西部		板橋区南西部	
地域区分		新都市生活創造域		新都市生活創造域		新都市生活創造域		新都市生活創造域	
a 地区の整備又は開発の目標		道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づき沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の確保をするため建築物の不燃化を促進する。		道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づき沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の確保をするため建築物の不燃化を促進する。		大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図るとともに道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づき沿道環境整備を促進する。		大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図るとともに道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づき沿道環境整備を促進する。	
b 用途、密度に関する基本方針その他の土地利用計画の概要		沿道には騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。		沿道には騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。		延焼遮断効果及び騒音に対する遮音効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。		延焼遮断効果及び騒音に対する遮音効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		幹線道路及び補助幹線道路の整備を促進するとともに、緩衝緑地の整備、公園等の整備を図る。		幹線道路及び補助幹線道路の整備を促進するとともに、緩衝緑地の整備、公園等の整備を図る。		避難路としての整備を図る。		避難路としての整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等		公共が主たる公共施設の整備を図り、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は民間が沿道地区計画により整備する。		公共が主たる公共施設の整備を図り、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は民間が沿道地区計画により整備する。		公共が主たる公共施設の整備を図り、不燃建築物及び緩衝建築物の整備は民間が沿道環境整備事業により整備する。		公共が主たる公共施設の整備を図り、不燃建築物及び緩衝建築物の整備は民間が沿道環境整備事業により整備する。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定		都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中)		都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中)		都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中)		都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済)	
その他の特記すべき事項		街路整備事業 ・環状8号線 再開発促進地区		街路整備事業(完了) ・環状8号線 沿道環境整備事業(事業中) 再開発促進地区		再開発促進地区		沿道環境整備事業(事業中) 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

## ※ 新規追加地区

番号・地区名	面積(ha)	変更案		既決定		変更案		既決定	
		板.15 板橋駅西口地区	約 19ha	板.15 板橋駅西口地区	約 2ha	板.20 西台一丁目、若木二・三丁目周辺地区	約 42ha	板.20 西台一丁目、若木二・三丁目周辺地区	約 42ha
おおむねの位置		板橋区南東部		板橋区南東部		板橋区中央部		板橋区中央部	
地域区分		中核広域拠点域		センター・コア再生ゾーン		新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標		板橋区の玄関にふさわしい、都市機能を集約するため、駅周辺の土地の高度利用や都市基盤の整備により商業、居住、文化などの機能が集積し、近接する駅との回遊性をいかに、にぎわいや交流が生まれる拠点を形成するとともに、特定整備路線の整備等による安全なまちを目指す。		板橋区の玄関にふさわしい、都市機能の集約するにぎわいのあるまちづくり及び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目指す。		避難道路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		避難道路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の集約を促進し、商業及び業務施設を含む都市型住宅施設などを整備するとともに、都市計画道路等を整備し、魅力ある拠点を形成する。		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し、商業・業務施設を含む都市型住宅施設などを整備するとともに、魅力ある駅前空間を創出する。		地区特性に応じて、良好な居住環境の形成を図る。		地区特性に応じて、良好な居住環境の形成を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		駅舎再整備や市街地再開発事業等による街区再編等で地区施設等の再配置を行うとともに、広場等の潤いゆとりのあるオープンスペースや歩道状空地等の歩行者空間を整備し、安全でバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークの形成を図る。		駅舎再整備や市街地再開発事業等による街区再編等で地区施設等の再配置を行うとともに、広場等の潤いゆとりのあるオープンスペースや歩道状空地等の歩行者空間を整備し、安全でバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークの形成を図る。		道路、公園等の整備を図る。		道路、公園等の整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備の計画の概要及び決定又は変更予定		公共は、民間との協働のまちづくりを推進するとともに、まちづくりの情報提供等、地元組織の活動を支援する。 民間は、公共の支援を受け、市街地再開発事業等により建築物の更新を図る。		公共は、民間との協働のまちづくりを推進するとともに、まちづくりの情報提供等、地元組織の活動を支援する。 民間は、公共の支援を受け、市街地再開発事業等により建築物の更新を図る。		公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。		公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定		機構住宅建設事業(完了) 市街地再開発事業(一部事業中) 住宅街地総合整備事業(完了) 住宅街地総合整備事業(完了) 地区計画(決定済)		機構住宅建設事業(完了) 市街地再開発事業(完了) 住宅街地総合整備事業(完了) 地区計画		公営住宅建設事業(完了) 公社住宅建設事業(完了) 住宅街地総合整備事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 地区計画(決定済)		公営住宅建設事業(完了) 公社住宅建設事業(完了) 住宅街地総合整備事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 地区計画(決定済)	
その他の特記すべき事項		街路整備事業 ・補助73号線(一部完了) 再開発促進地区		再開発促進地区		街路整備事業 ・補助247号線(一部完了) 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(決定済)		街路整備事業(完了) ・環状8号線 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案		既決定		変更案		既決定	
	板. 22 板橋富士見町地区	約 4ha	板. 22 板橋富士見町地区	約 4ha	板. 23 成増五丁目地区	約 8ha	板. 23 成増五丁目地区	約 8ha
おおむねの位置	板橋区南東部		板橋区南東部		板橋区北西部		板橋区北西部	
地域区分	新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン		新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		集約された都営住宅団地と一体となった敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		良質な緑地環境の保全と快適な住環境を形成するため、周辺環境に配慮しながら、土地の有効利用を図る。		良質な緑地環境の保全と快適な住環境を形成するため、周辺環境に配慮しながら、土地の有効利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		区画道路や緑地などの十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		区画道路や緑地などの十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公営住宅建替事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 沿道環境整備事業(事業中)		公営住宅建替事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済)		公営住宅建替事業(完了) 地区計画(決定済)		公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	
その他の特記すべき事項			沿道環境整備事業(事業中)		再開発促進地区		再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	面積(ha)	おおよむの位置	地域区分	変更案		既決定		変更案		既決定	
				板.24 加賀一丁目地区	約 1ha	板.25 幸町地区	約 4ha	板.24 加賀一丁目地区	約 1ha	板.25 幸町地区	約 4ha
a 地区の整備又は開発の目標				板橋区南東部		板橋区南部		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン	
				都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	
				周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	
				十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要											
c 都市施設及び地区施設の整備の方針											
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等											
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定				公社住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)		公社住宅建替事業(事業中)		公社住宅建替事業(事業中)		公社住宅建替事業(事業中)	
				再開発促進地区		再開発促進地区		再開発促進地区		再開発促進地区	
その他の特記すべき事項											

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案		既決定		変更案	
	面積(ha)		※板.26 相生町地区	約 1ha	※板.27 舟渡二丁目地区	約 1ha
おおむねの位置			板橋区中央部		板橋区北東部	
地域区分			都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標			居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要			周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針			十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等			公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。			
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定			公営住宅建替事業(事業中)		公営住宅建替事業(事業中)	
・その他の特記すべき事項						

※ 新規追加地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

番号・地区名	面積(ha)	変更案		既決定		変更案		既決定
		板 28 坂下二丁目地区	約 1ha	板 28 坂下二丁目地区	約 1ha	※板 29 坂下一丁目地区	約 2ha	
おおむねの位置		板橋区北東部		板橋区北東部		板橋区北東部		
地域区分		新都市生活創造域		都市環境再生ゾーン		新都市生活創造域		
a 地区の整備又は開発の目標		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、地域の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、地域の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。		老朽化した公営住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効活用を図る。		
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。		
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。		
d								
・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等		公営住宅建替事業(事業中)		公営住宅建替事業(事業中)		公営住宅建替事業(事業中) 公営(区営)住宅建替事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了)		
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定								
・その他の特記すべき事項								



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

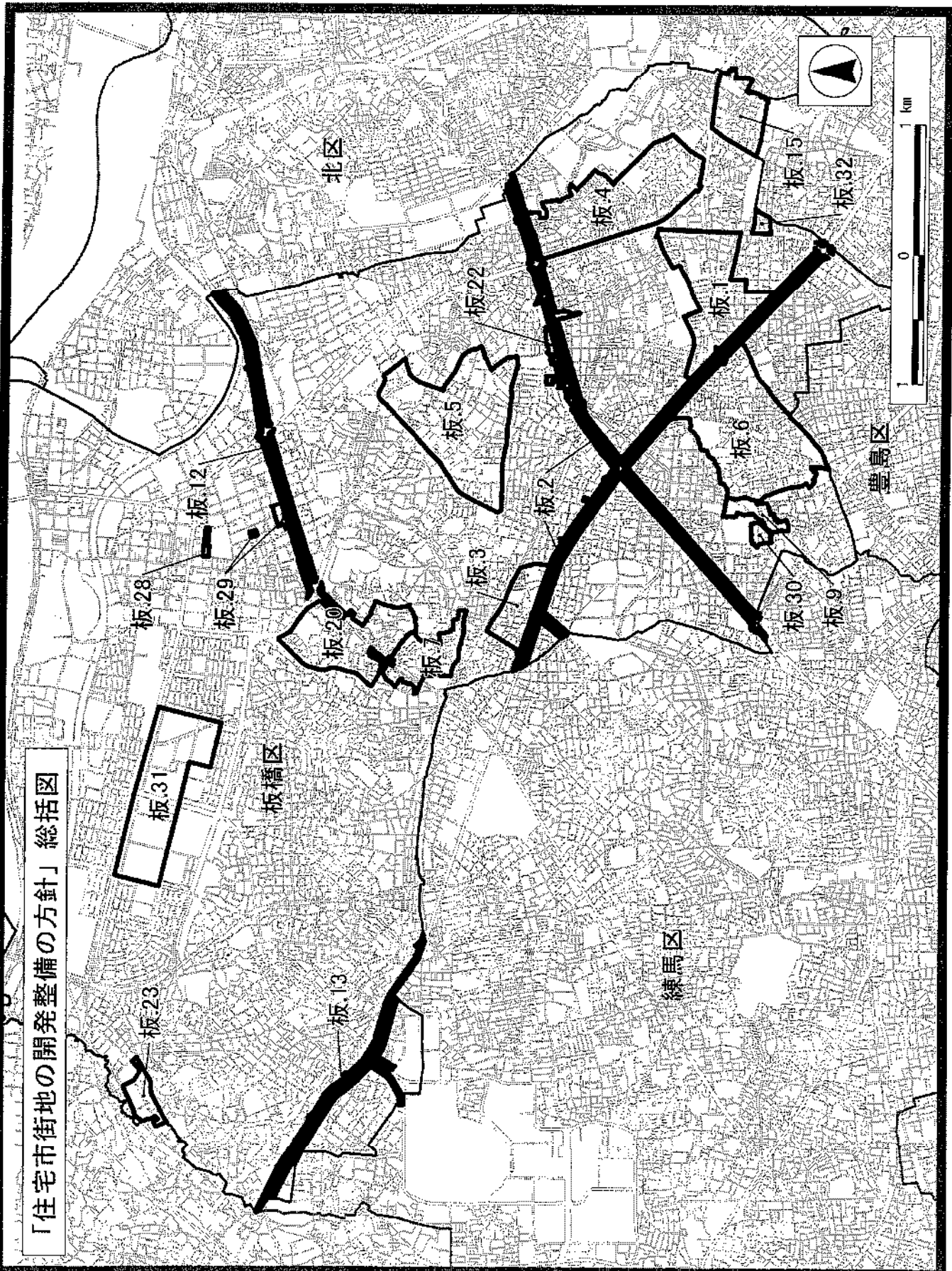
※ 新規追加地区

番号・地区名	変更案		既決定		変更案	
	※版. 30 向原第二住宅地区	約 2ha			※版. 31 高島平二・三丁目地区	既決定
面積(ha)		約 2ha			約 52ha	
おおむねの位置	板橋区南部				板橋区北西部	
地域区分	中板橋拠点域				新都市生活創造域	
a 地区の整備又は開発の目標	高齢者化した団地の更新を促進し、良好な住環境を整備するとともに、災害時における避難同胞の確保や建築物の更新による安全性の確保と良好な外部空間を確保することで避難場所としての性能の向上を図る。				大規模団地の建替え更新と併せて、周辺の高齢者化した公共施設の再編・再整備を行いながら、駅前のにぎわいと多様な世代が暮らしやすい良好な住環境を備えた活力ある市街地を形成する。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、良好な中高層住宅地の形成を図る。				駅周辺に公共施設及び商業施設等を配置し高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	良好な住環境や安全で快適な歩行空間の形成を図るとともに、地域の安全性の向上を図るため、区画道路の整備、歩道の整備並びに広場・緑地等の整備及び保全を図る。				駅とのアクセス性向上に資する歩行者ネットワークの形成を促進するとともに、団地の更新に伴うオープンスペースの整備や、緑地・緑道の再整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。				民・学・公が連携した、適切な役割分担の下に事業を推進する。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公認マンション建替事業(事業中) 地区計画(決定済)				地区計画 機構住宅ストック再生	
その他の特記すべき事項	再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づき新たな防火規制(決定済)				街路整備事業 ・板橋歩行者道1号線 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

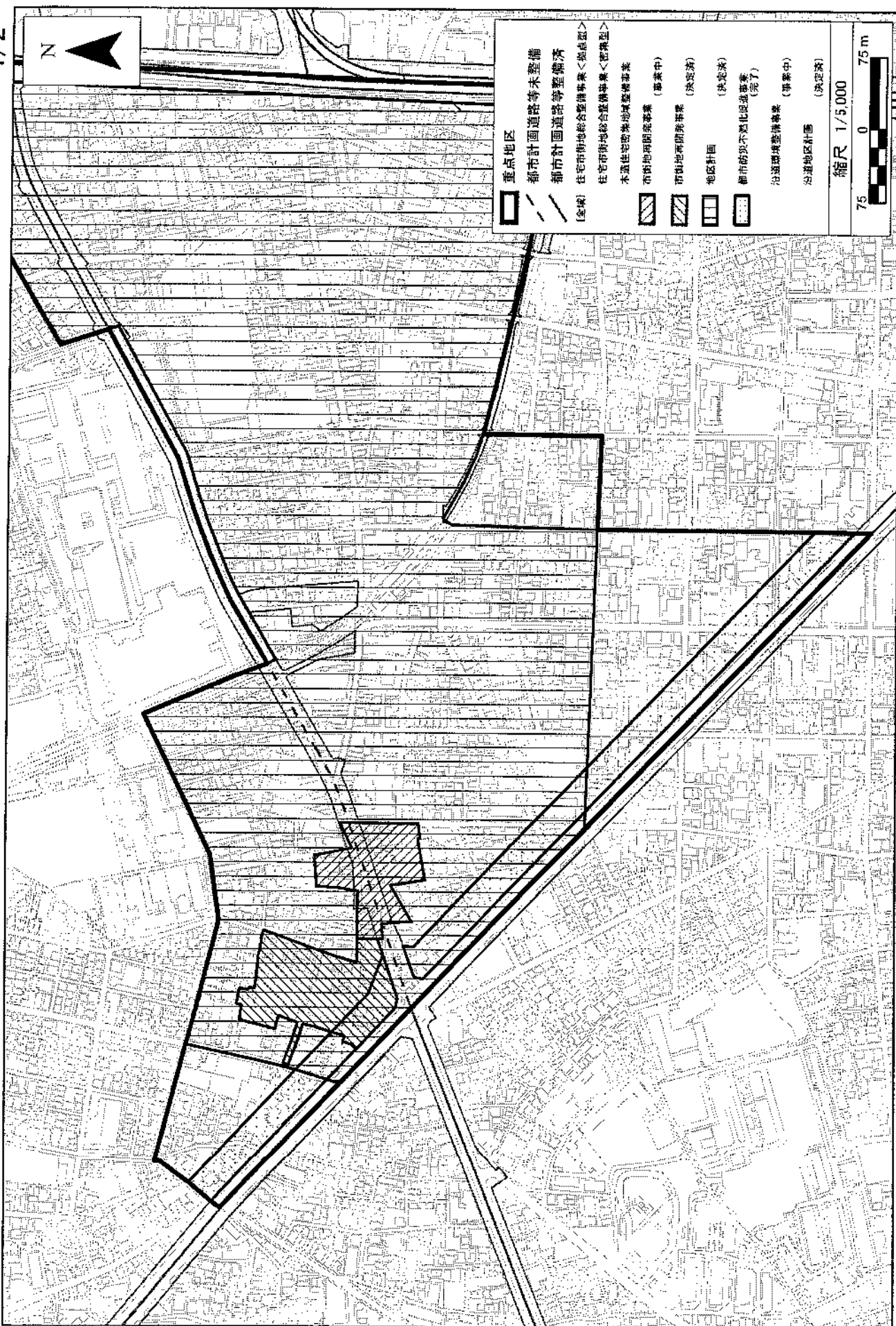
番号・地区名	面積(ha)	変更案	
		変更案	既決定
※坂32 太山金井町地区	約 2ha		
おおむねの位置	板橋区南東部		
地域区分	中區広域拠点域		
a 地区の整備又は開発の目標	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。		
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助82号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。		
c 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。		
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	都市防災不燃化促進事業(事業中)		
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助82号線(事業中) 再開発促進地区 防災再開発促進地区		

# 「住宅市街地の開発整備の方針」総括図

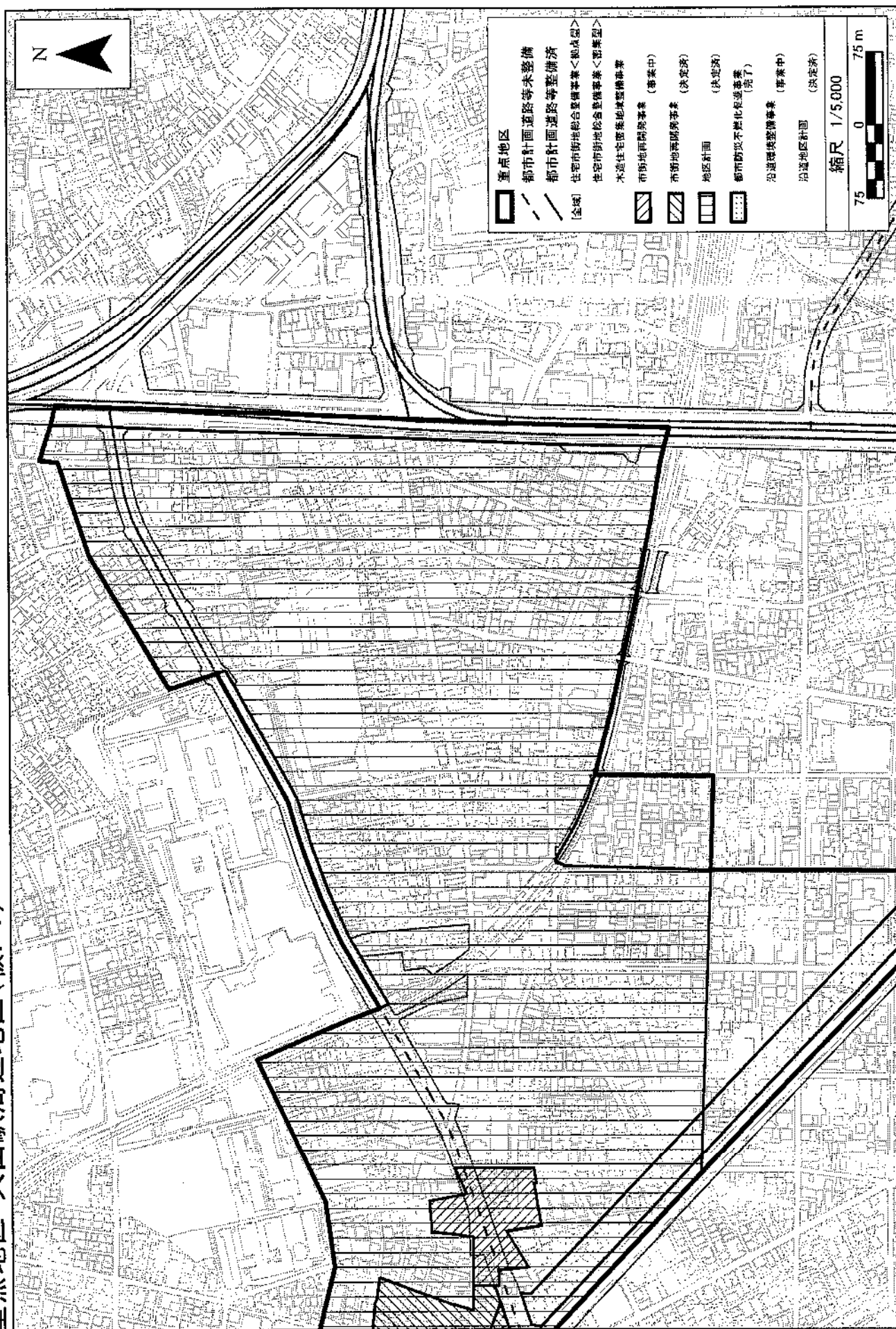


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街第66号、令和3年6月10日



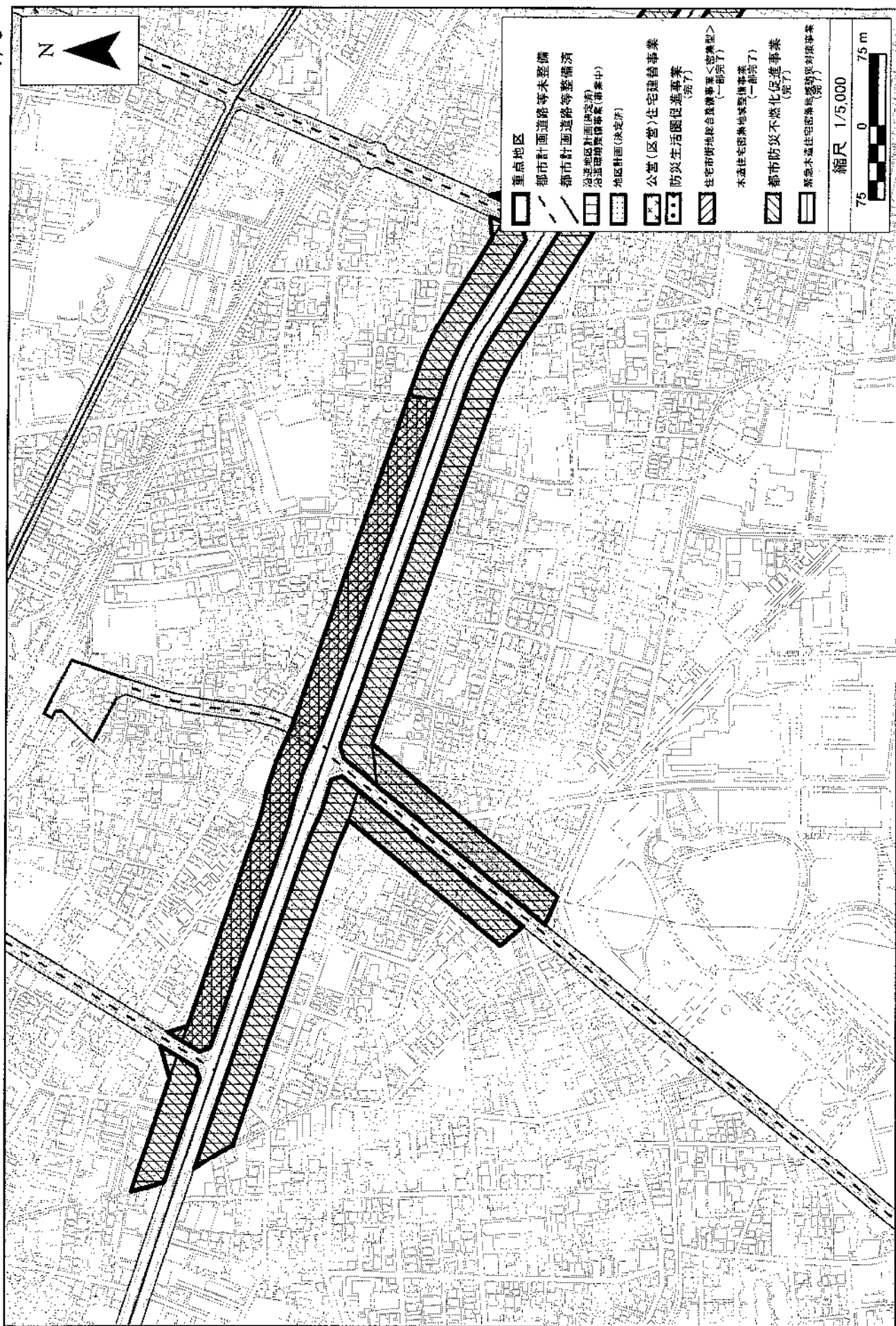


この地図は、国土地理院長の承認(平24国土公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

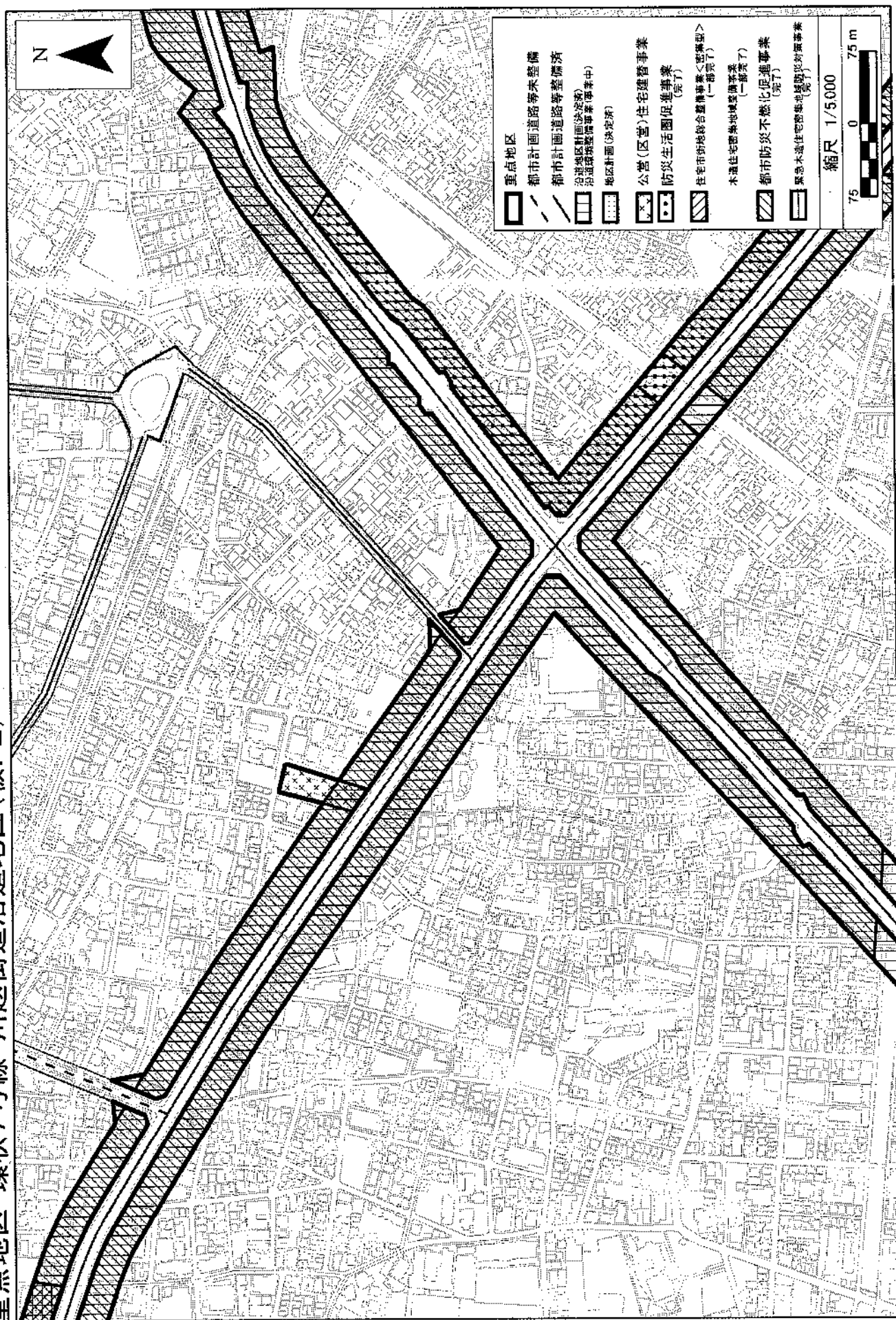


この地図は、国土地理院長の承認(平24国土公第269号)を得て作成した東京都市形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日



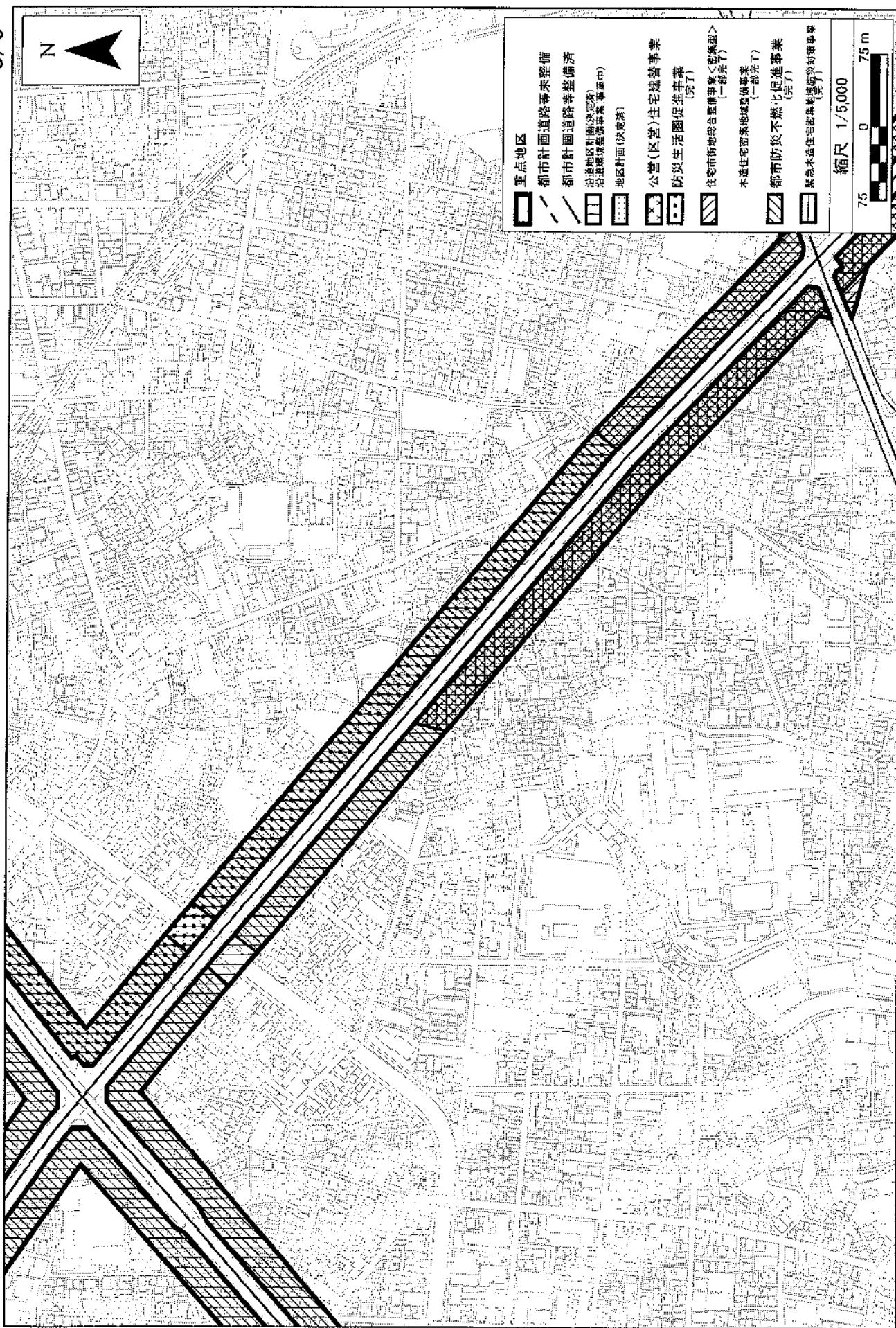


この地図は、国土地理院底の承認(平24勘公第269号)を得て作成した東京部地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基交第66号、令和3年6月10日

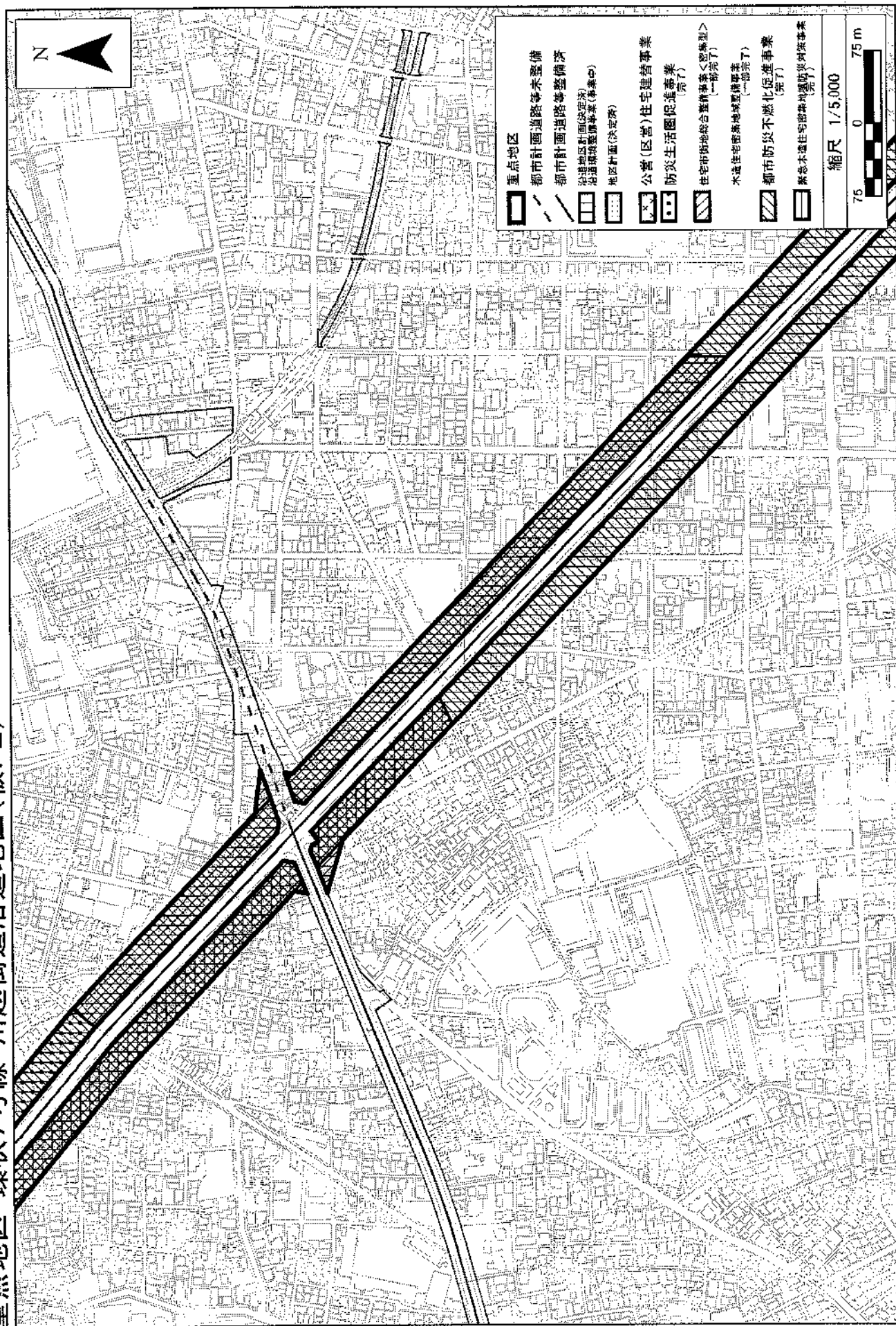


この地図は、国土地理院長の承認(平24国土第269号)を得て作成した東京都市形区(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街第66号、令和3年6月10日

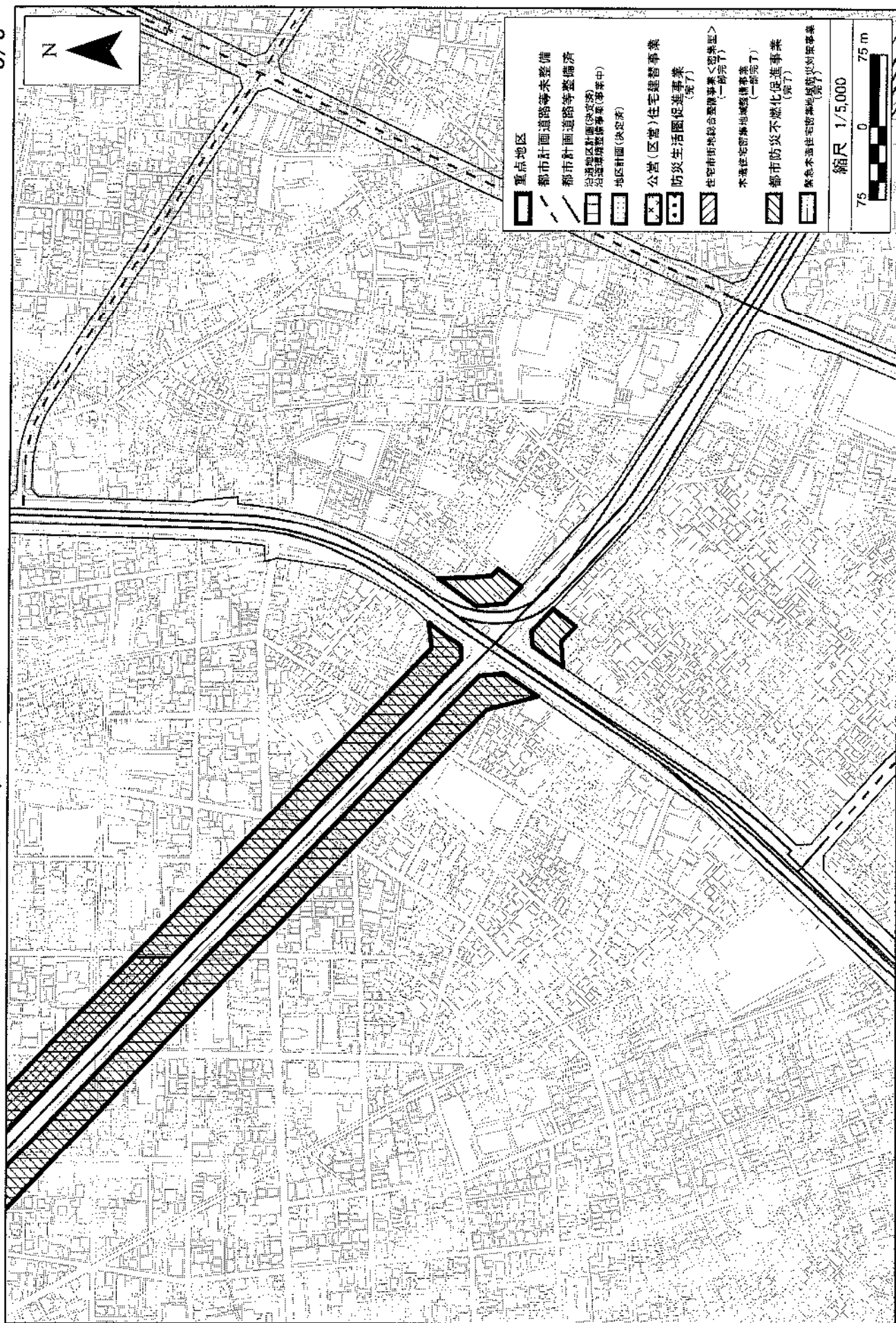




この地図は、国土地理院底の承認(平24国土公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基衛都第66号、令和3年6月10日

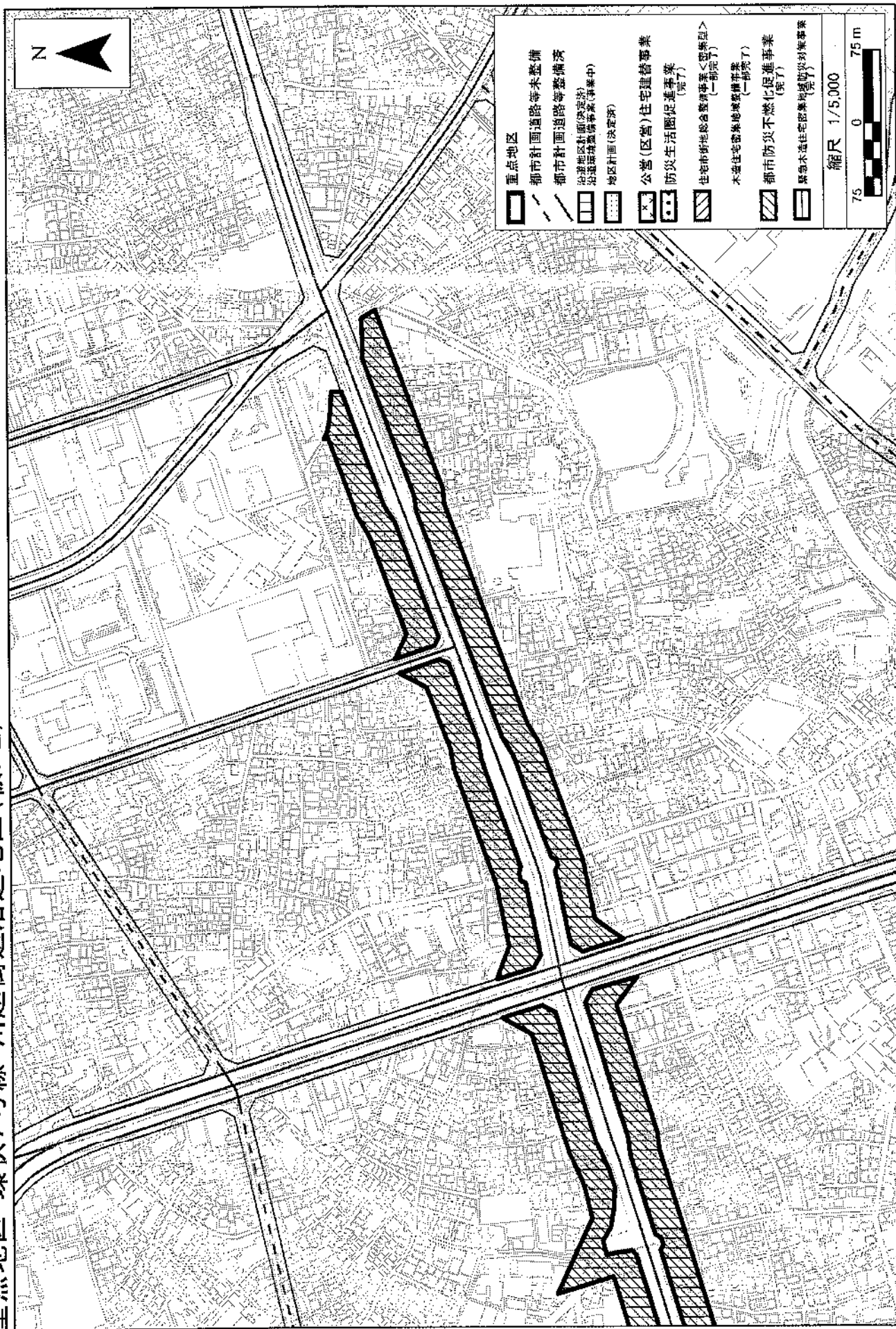


この地図は、国土地理院長の承認(平24国土公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基交第06号、令和3年6月10日

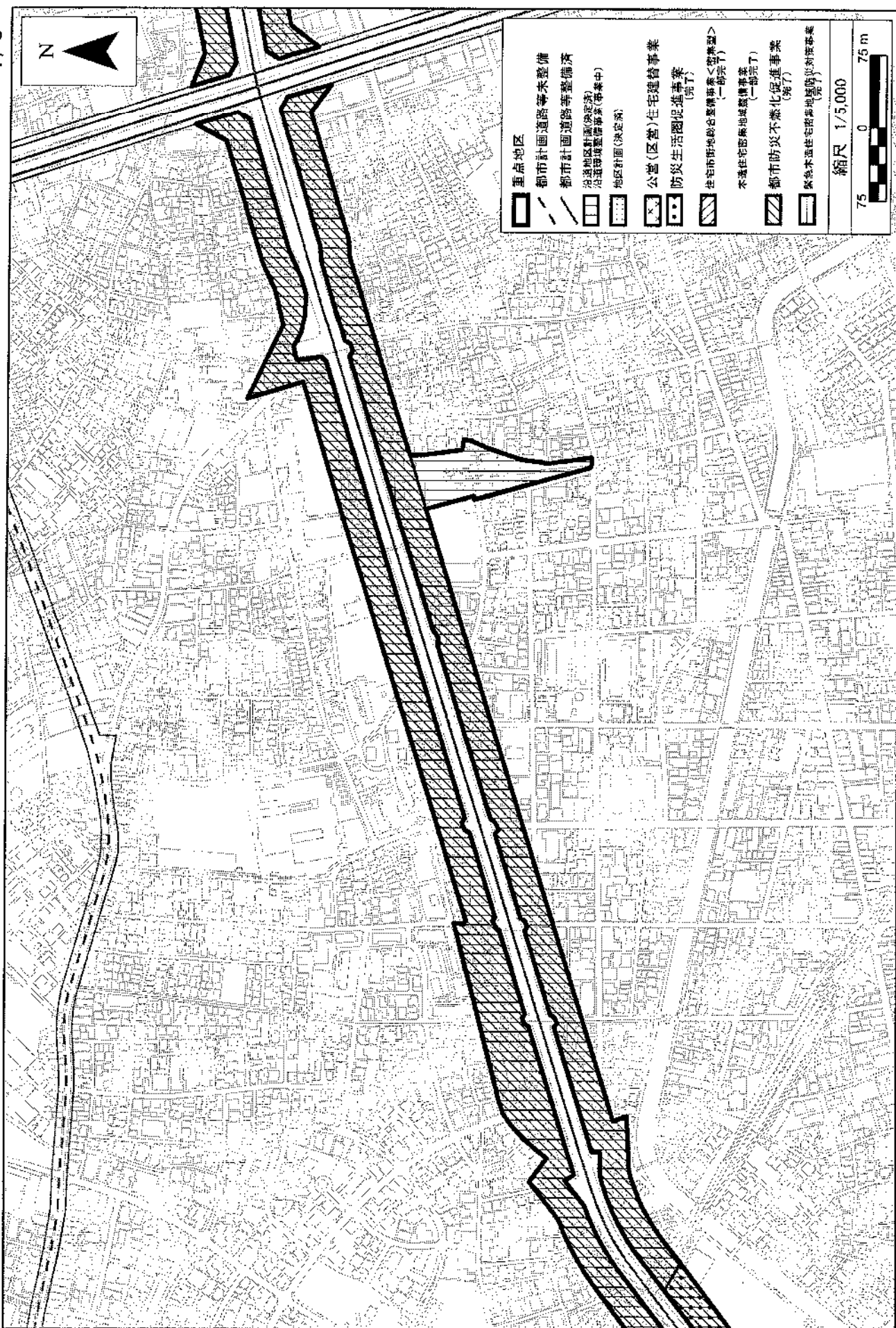


この地図は、国土地理院長の承認(平24国土第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

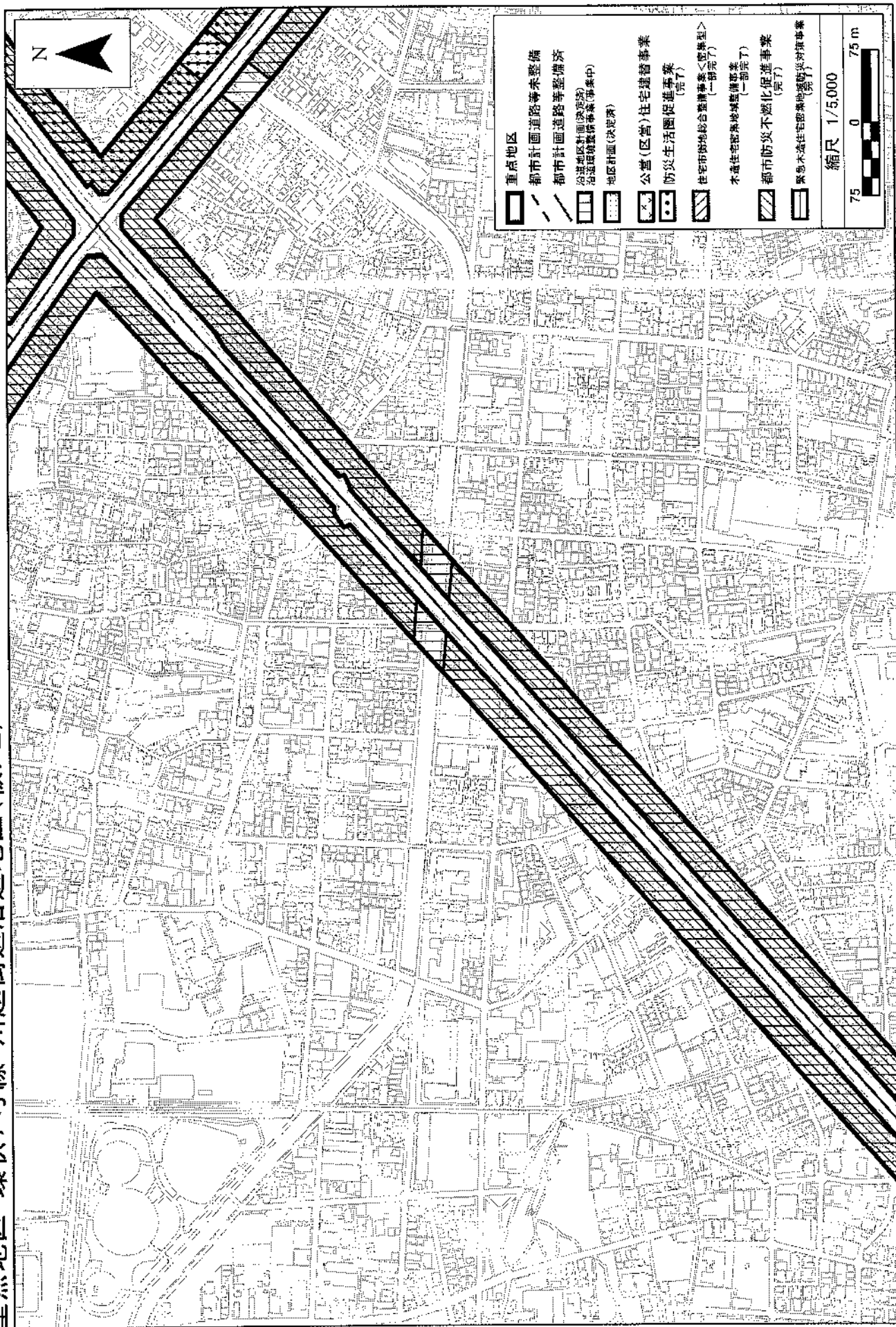




この地図は、国土地理院長の承認(平24閣公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日

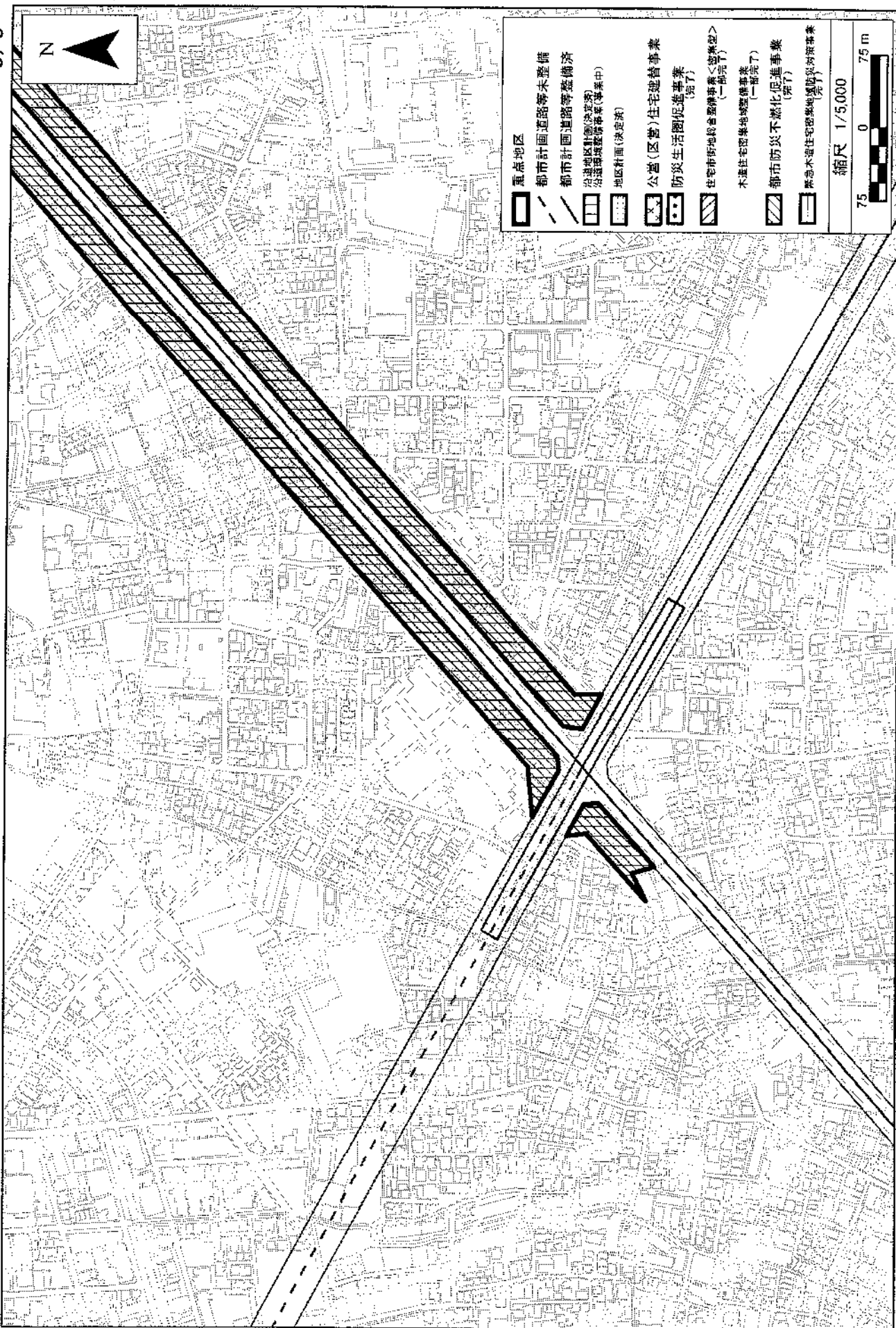


この地図は、国土地理院長の承認（平24開公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



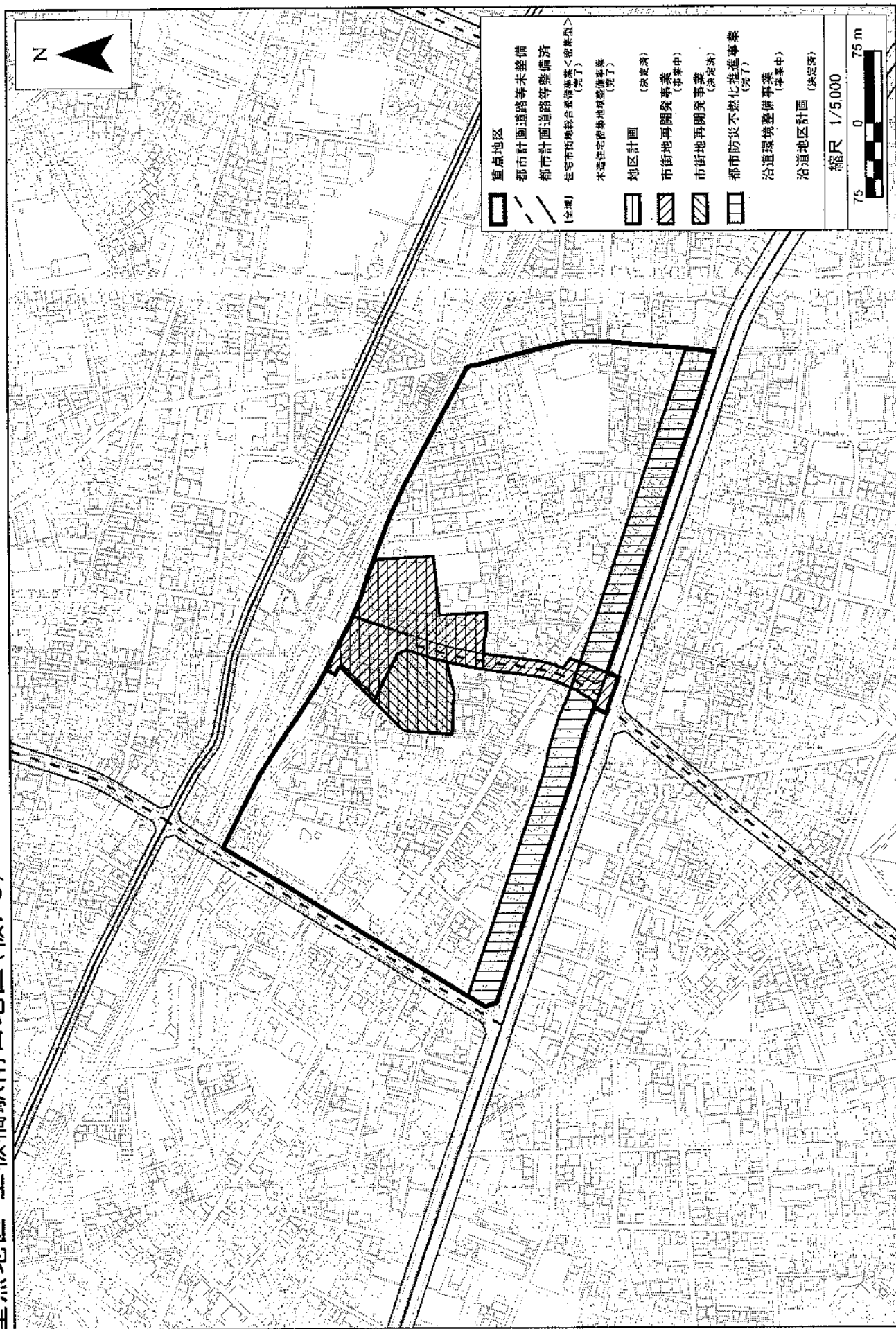
この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日





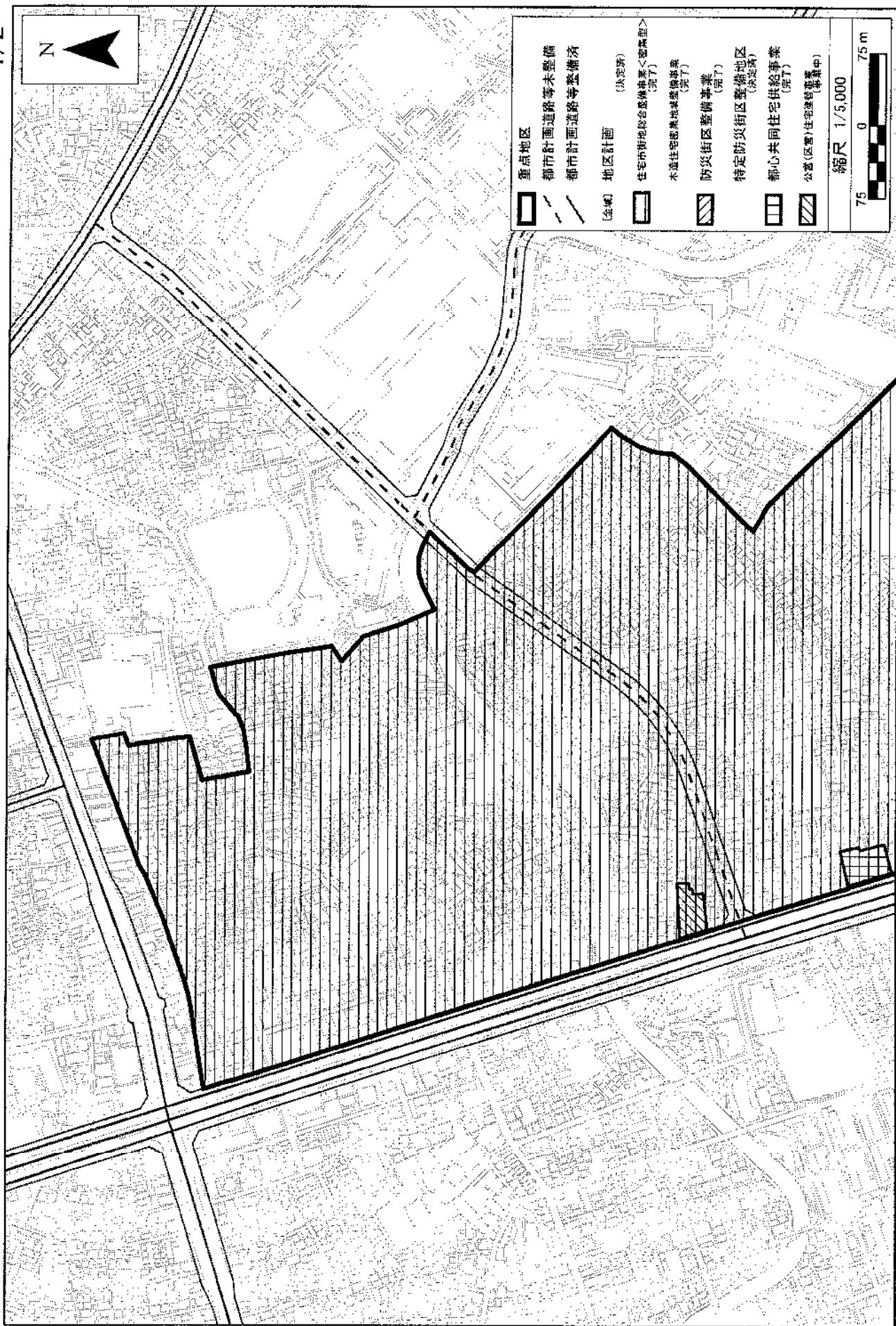
この地図は、国土地理院の承認(平24開公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日

# 重点地区 上板橋駅南口地区(板. 3)

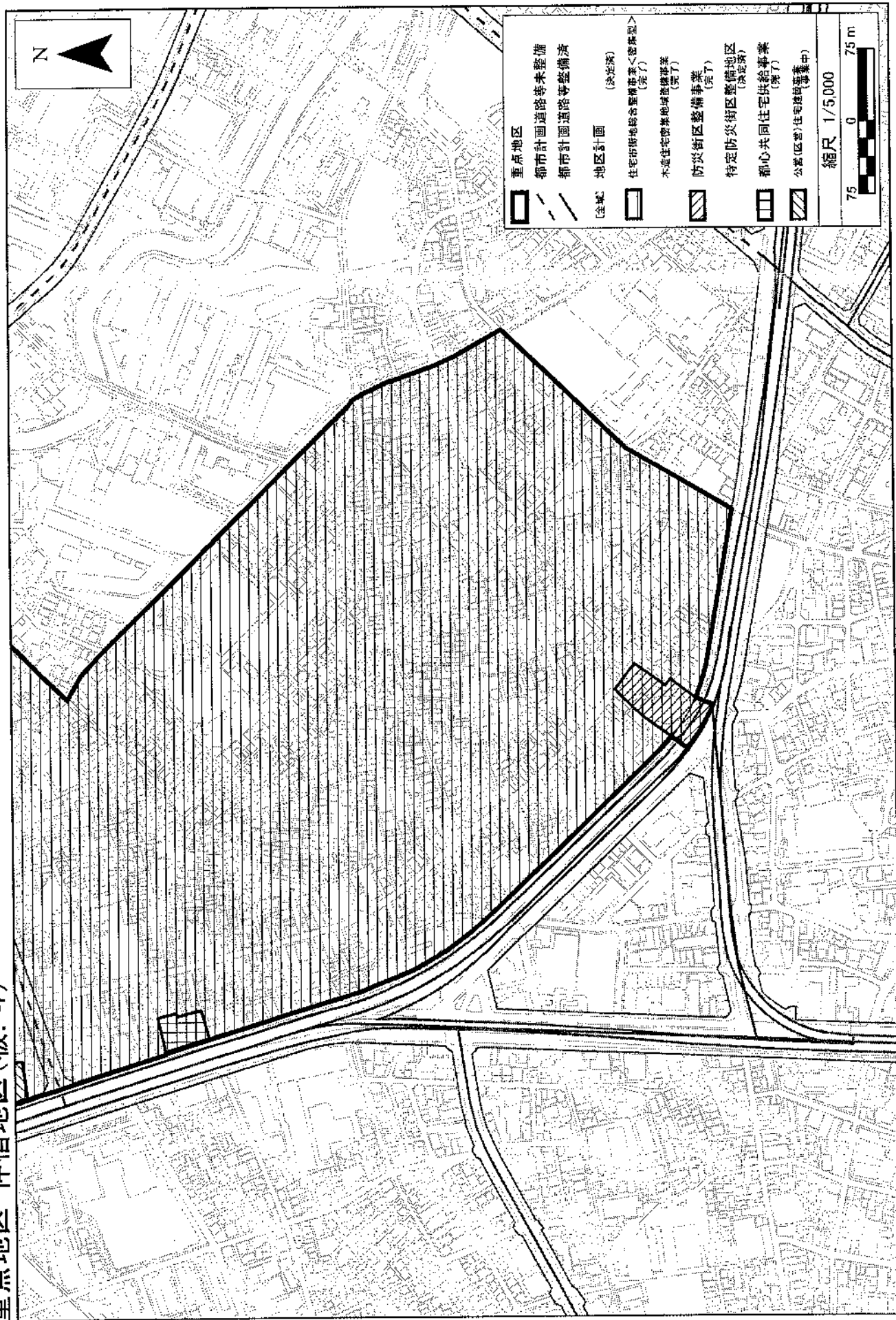


この地図は、国土地理院長の承認(平24第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街第66号、令和3年6月10日

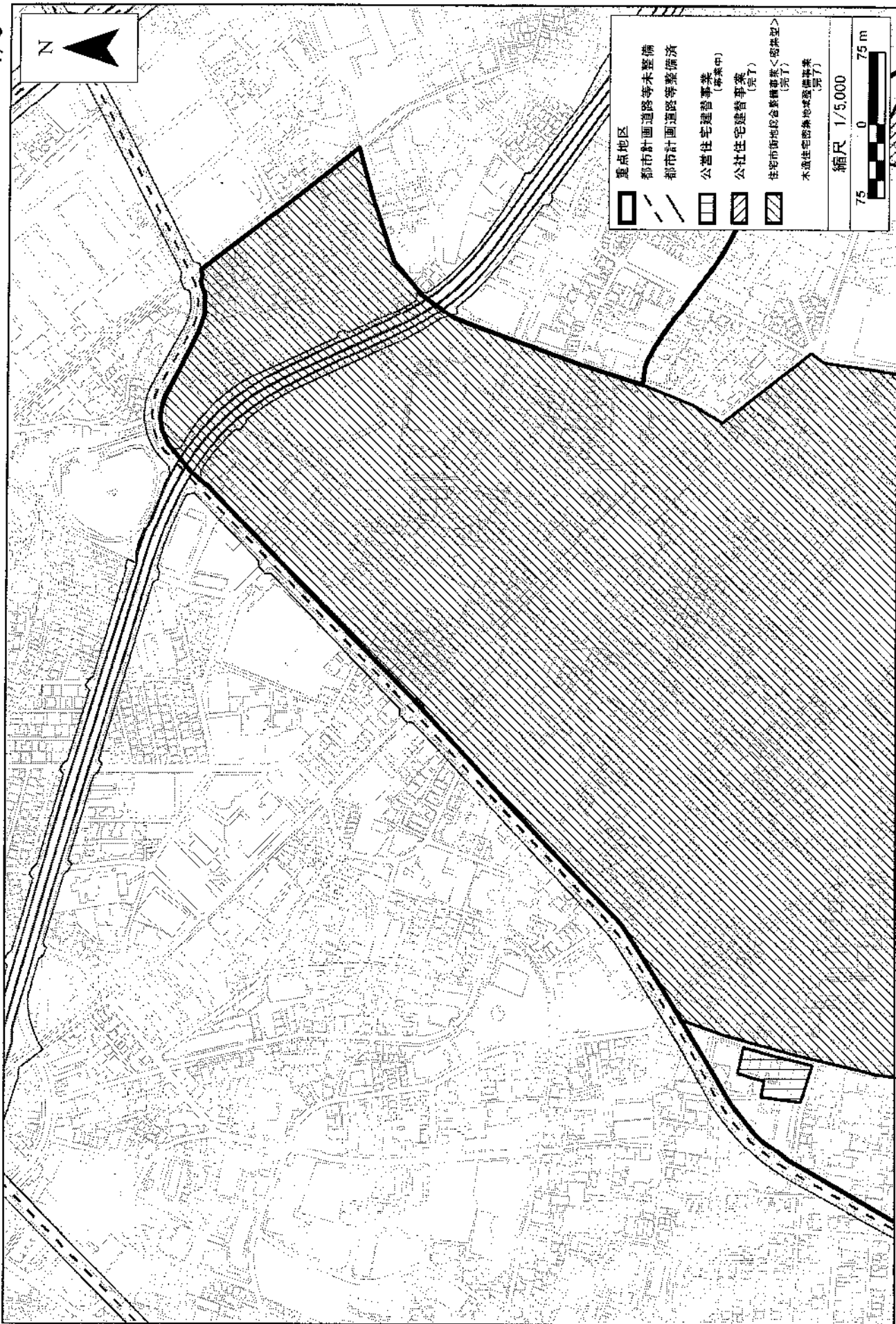




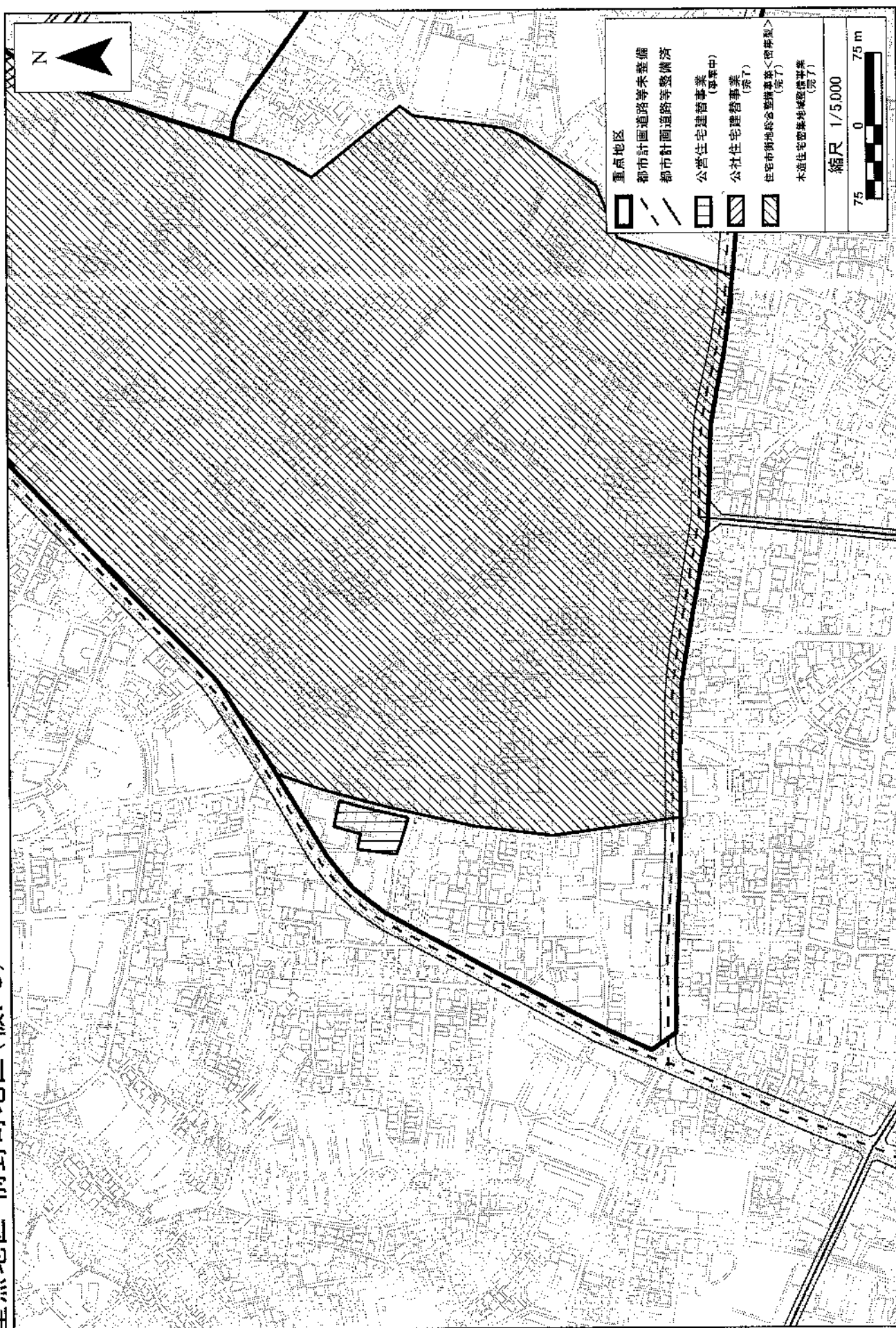
この地図は、国土地理院長の承認(平24国公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院院長の承認(平24第24号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街新第66号、令和3年6月10日

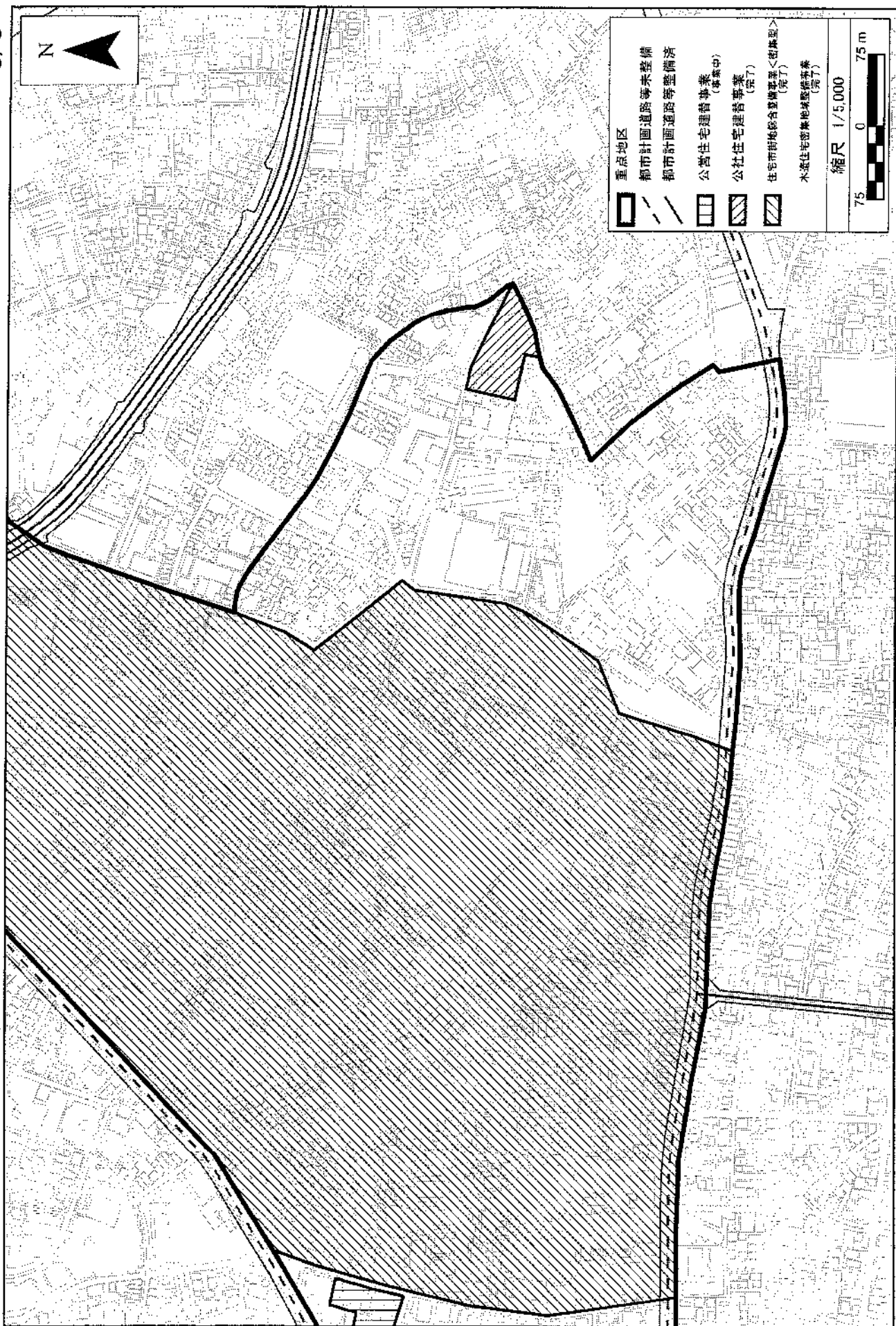


この地図は、国土地理院求の承認(平24閣公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日

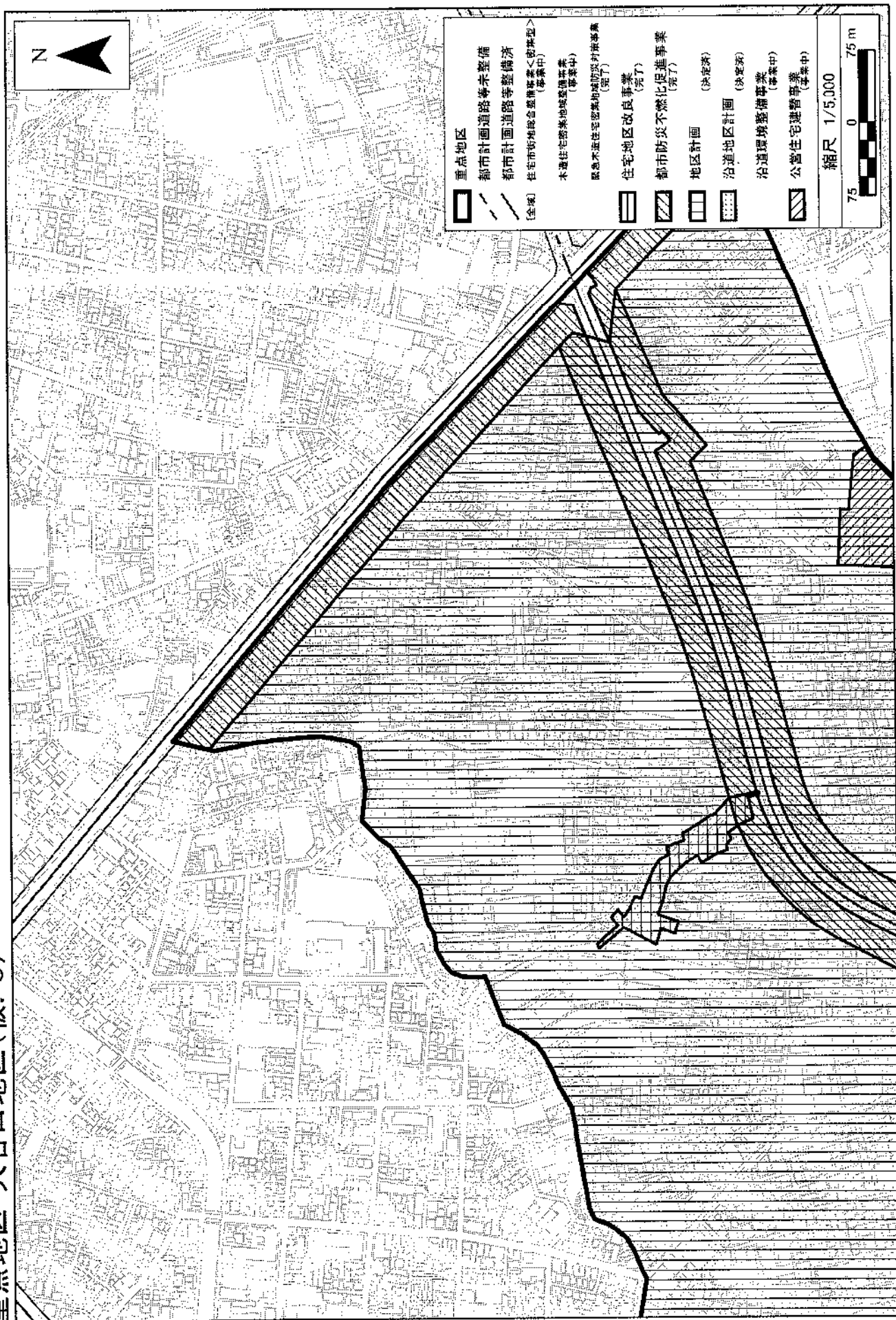


この地図は、国土地理院長の承認（平24開公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街部第66号、令和3年6月10日

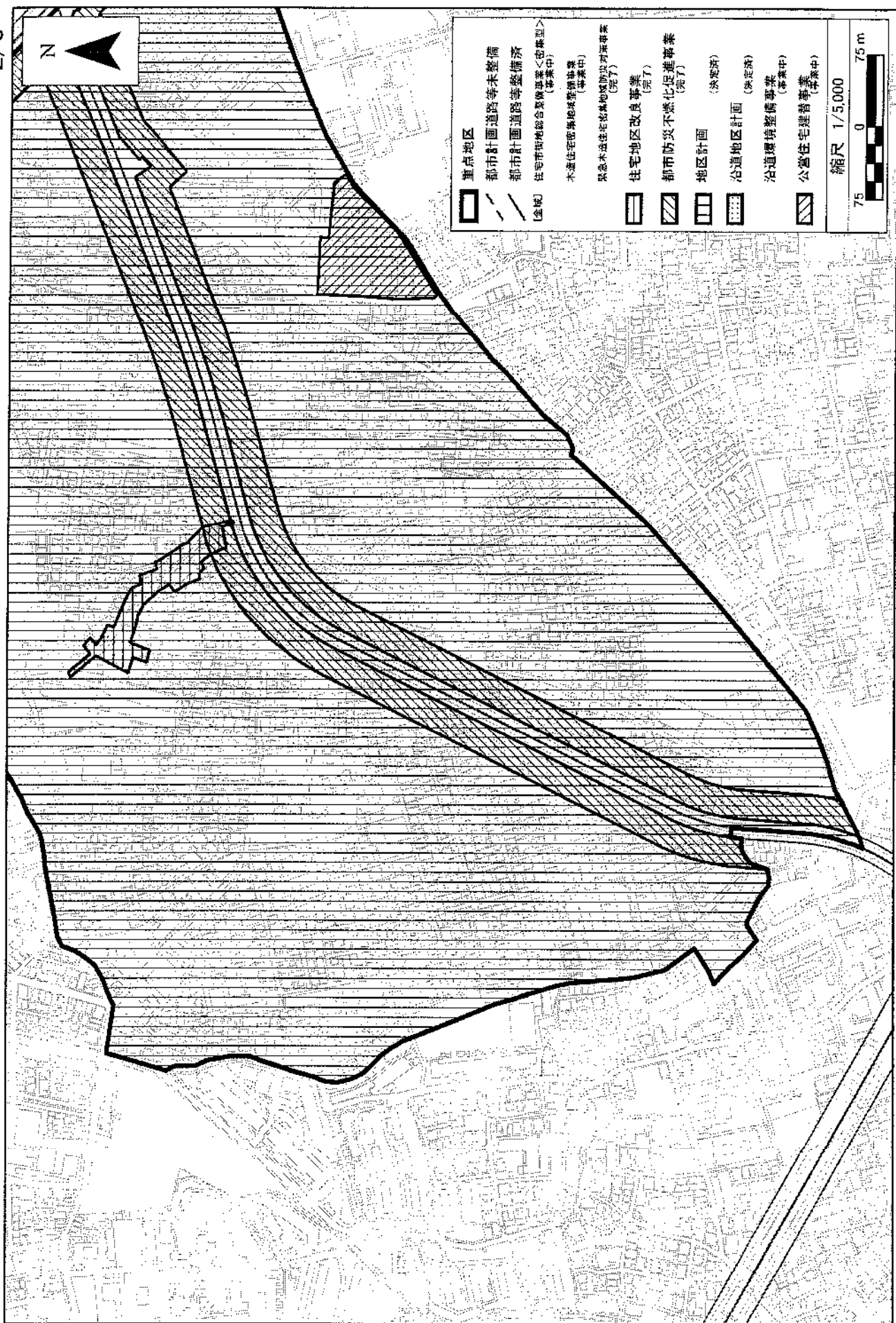




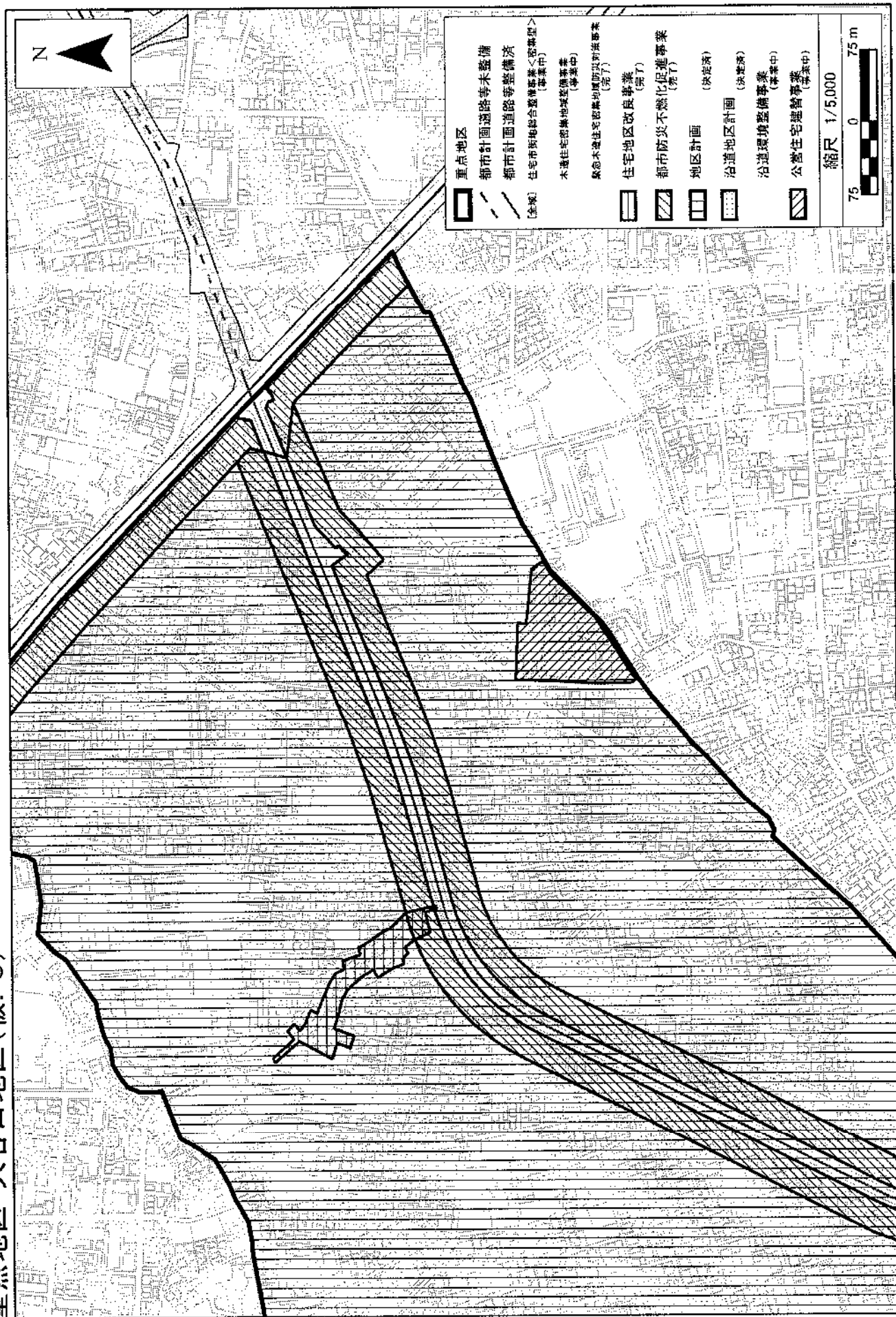
この地図は、国土院院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認(平24国土第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日



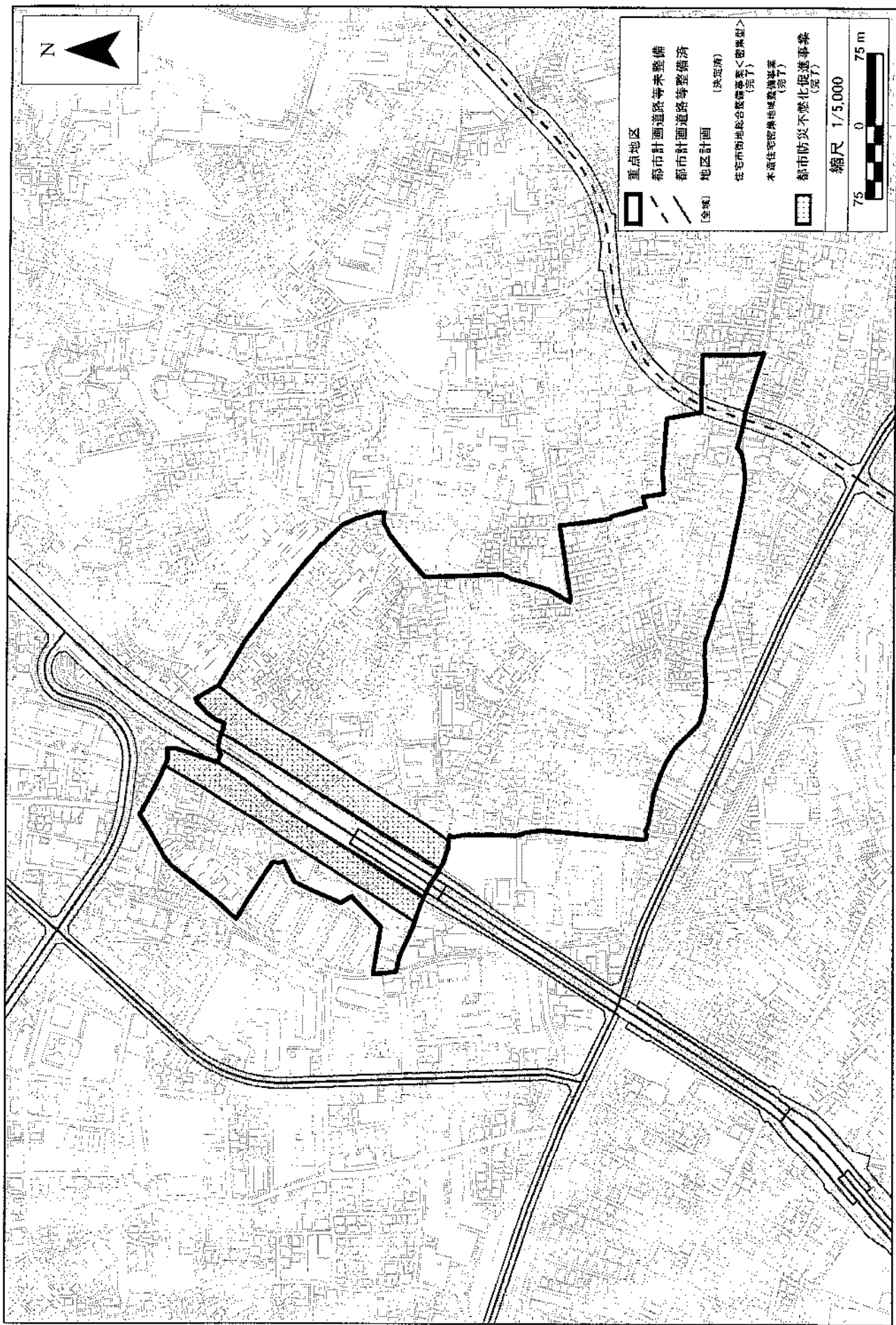
この地図は、国土地理院長の承認(平24開公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認(平24国土公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街部第66号、令和3年6月10日

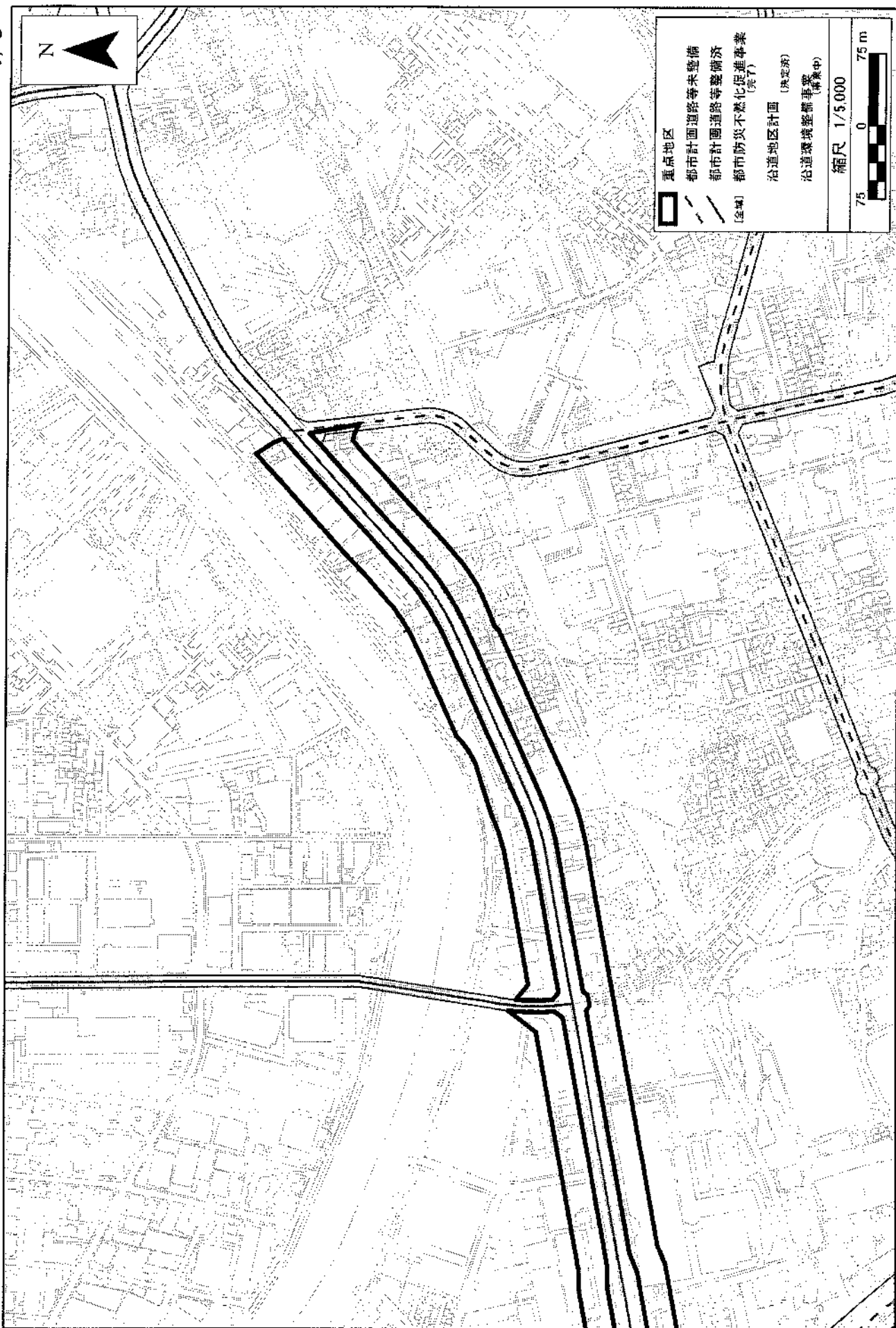


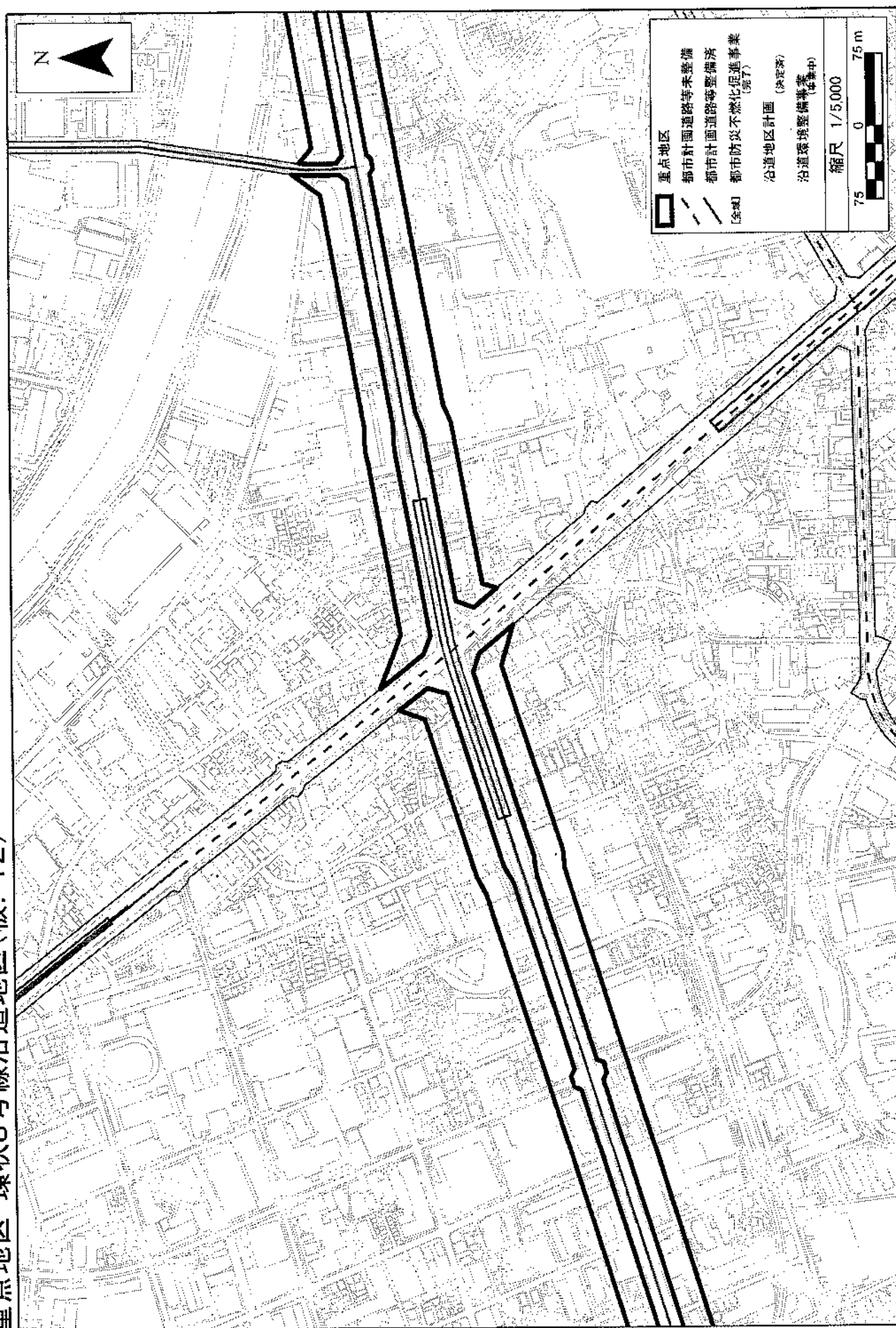
# 重点地区 若木地区(板. 7)



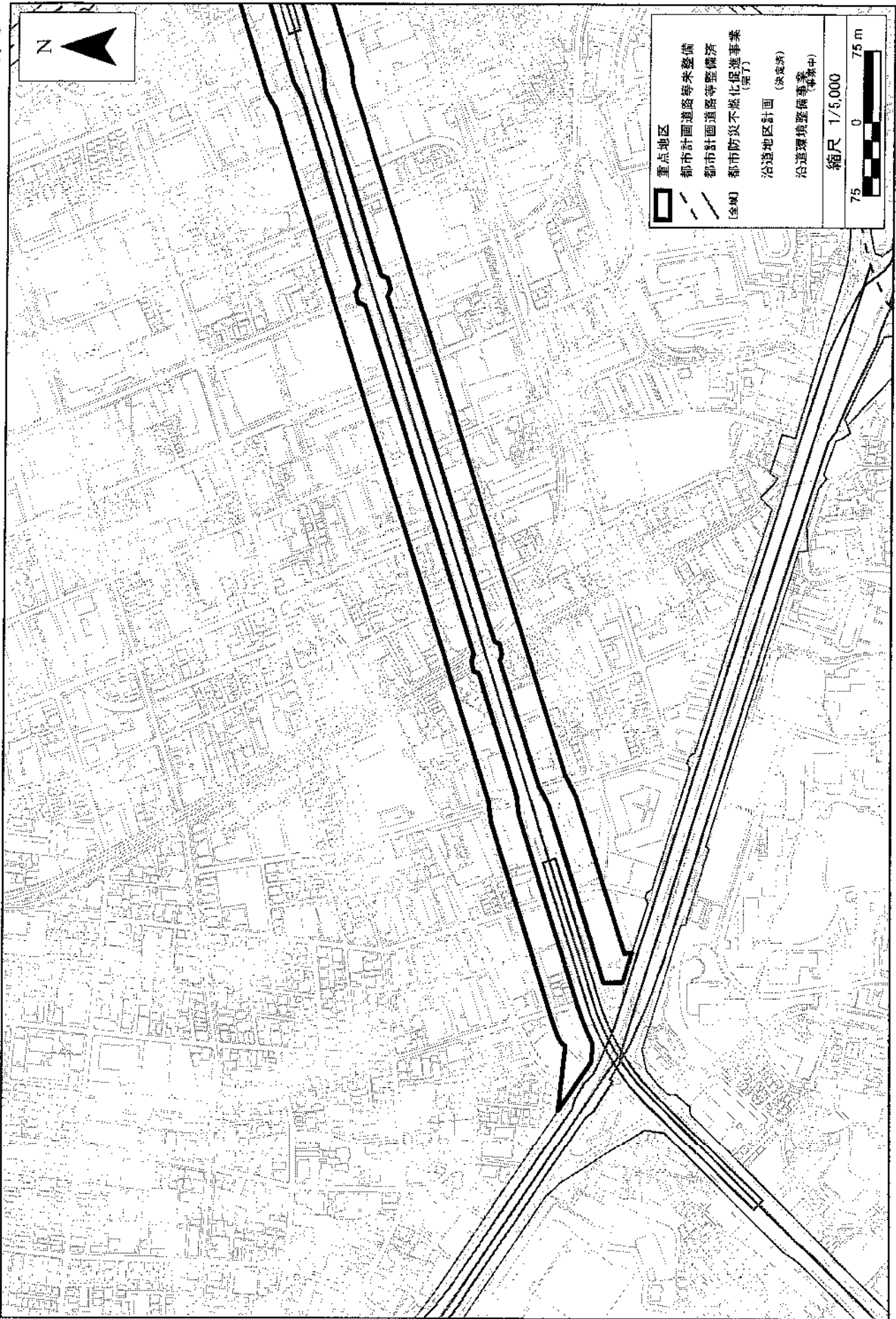
この地図は、国土地理院長の承認(平24開公第269号)を得て作成した東京都市地形図(S-1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号)3都市基街都第66号、令和3年6月10日

—373—



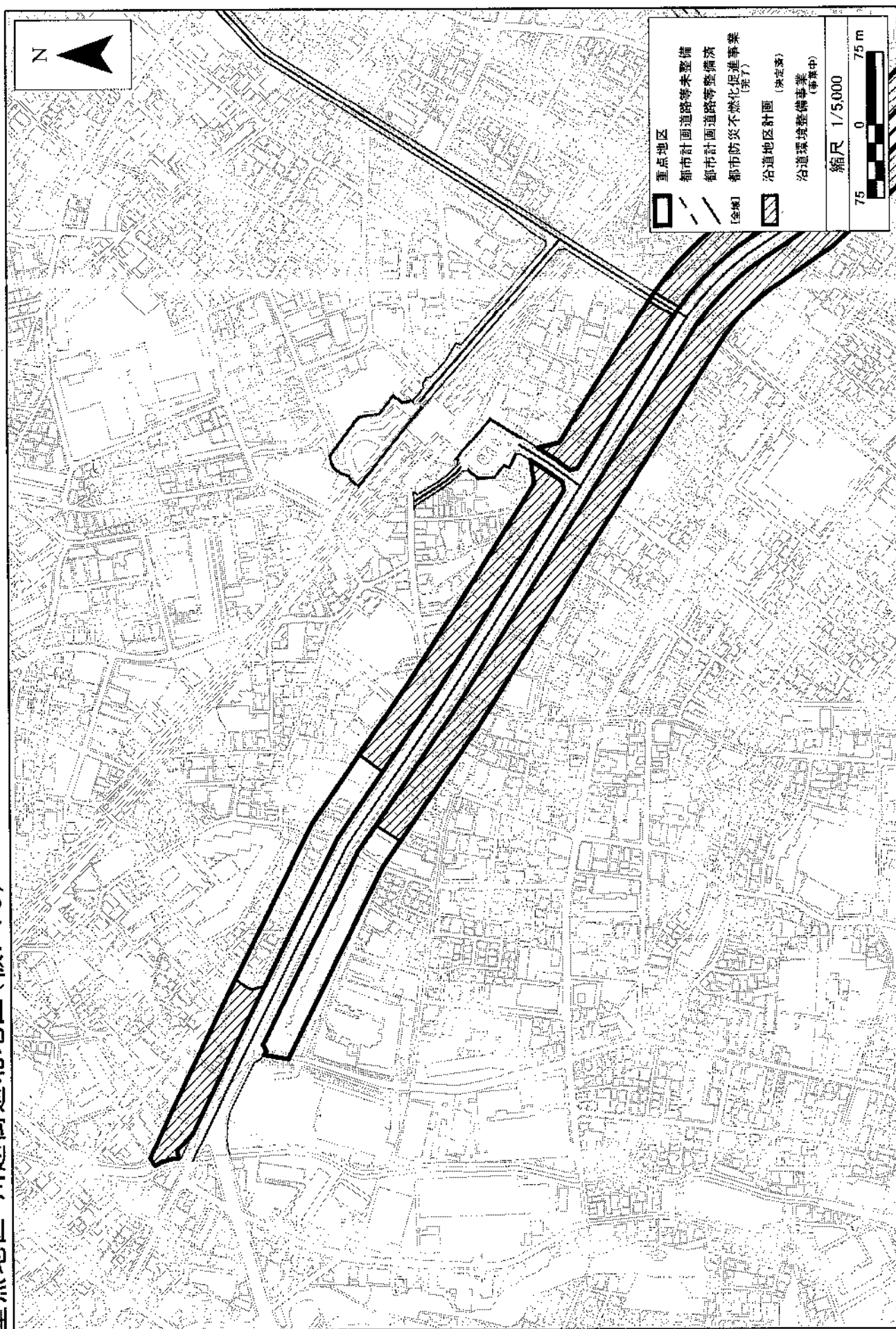


この地図は、国土地理院長の承認（平24国土第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

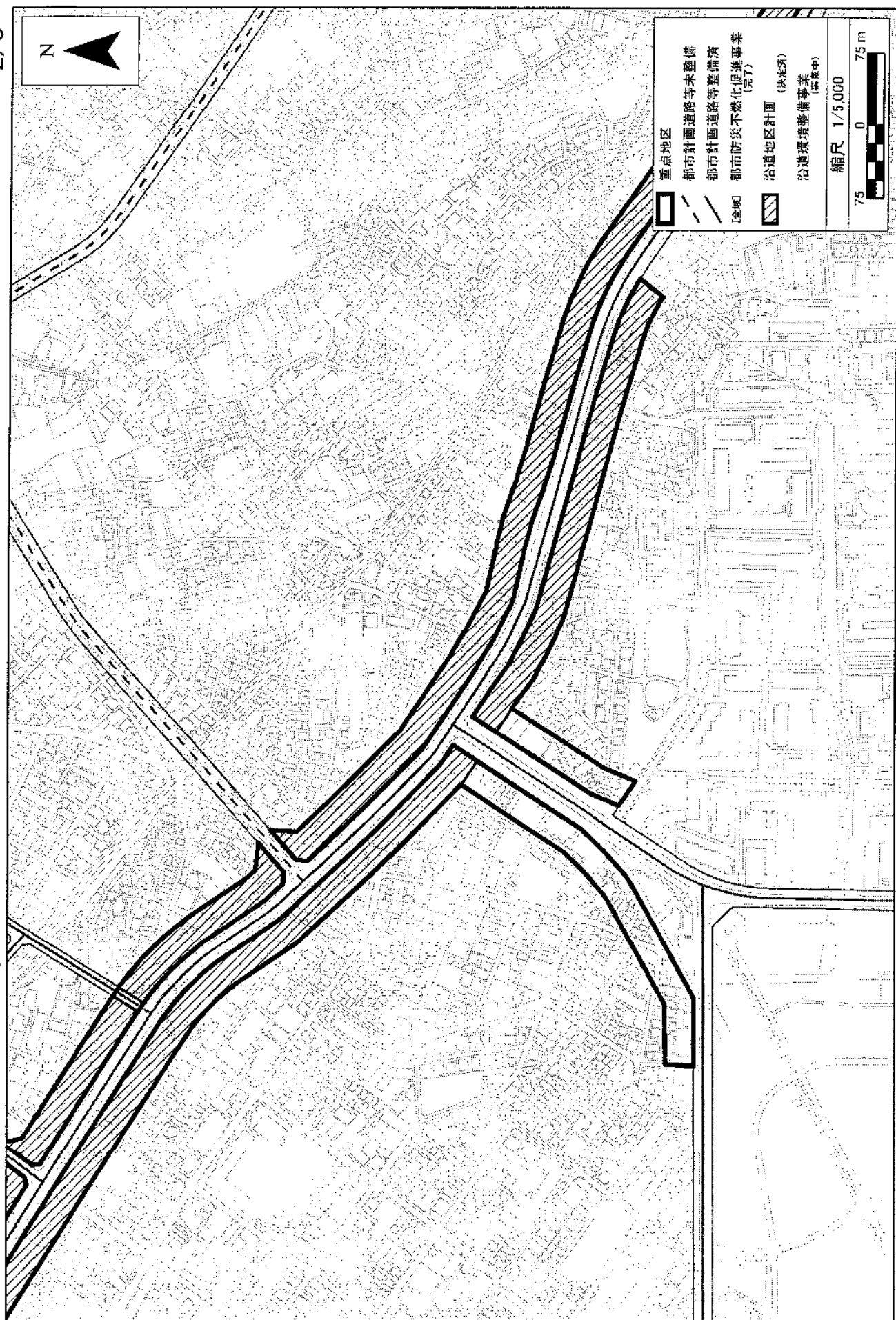


この地図は、国土形成計画の承認（平24国土第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基交第244号、令和3年6月10日

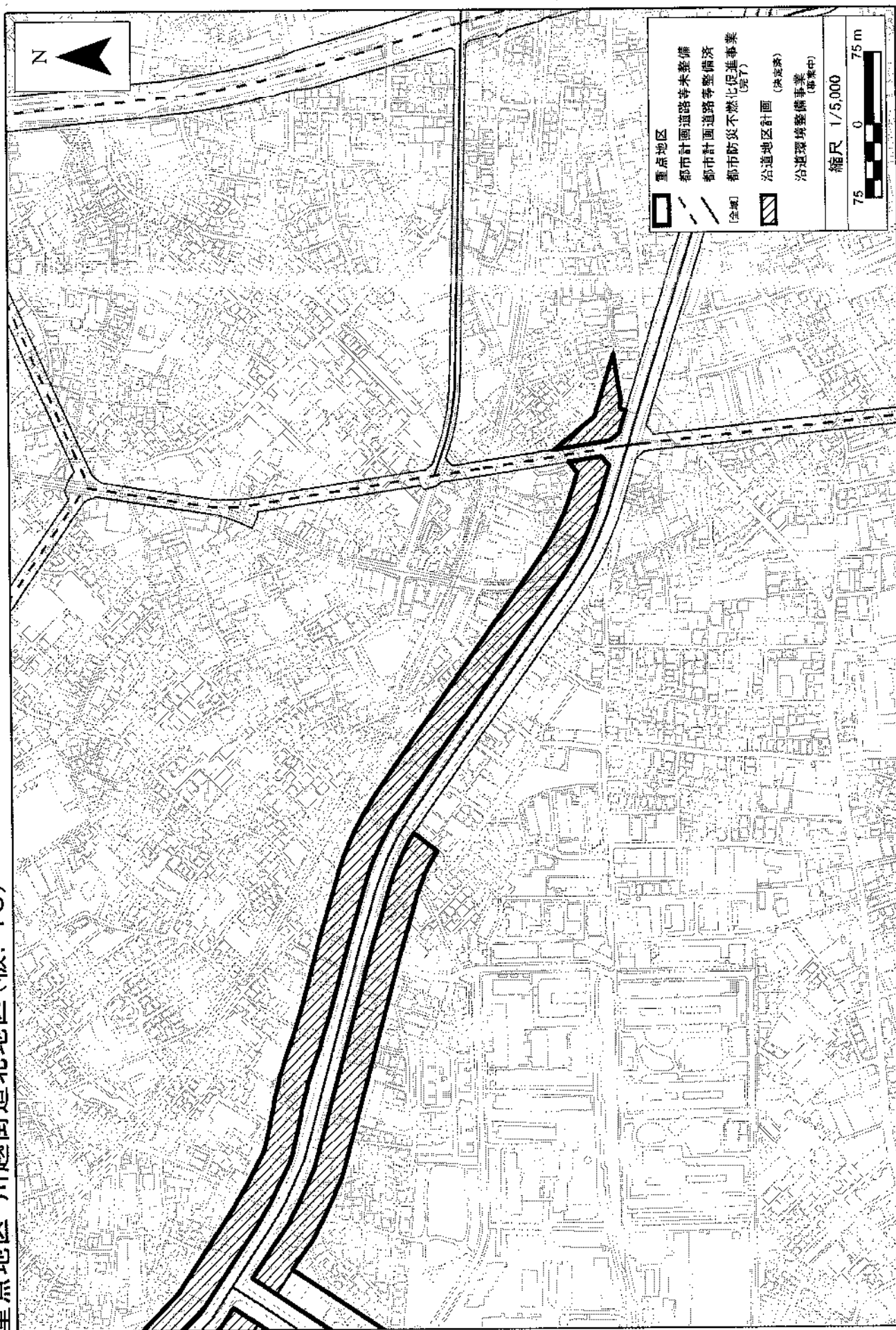




この地図は、国土地理院の承認（平24開公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街第66号、令和3年6月10日



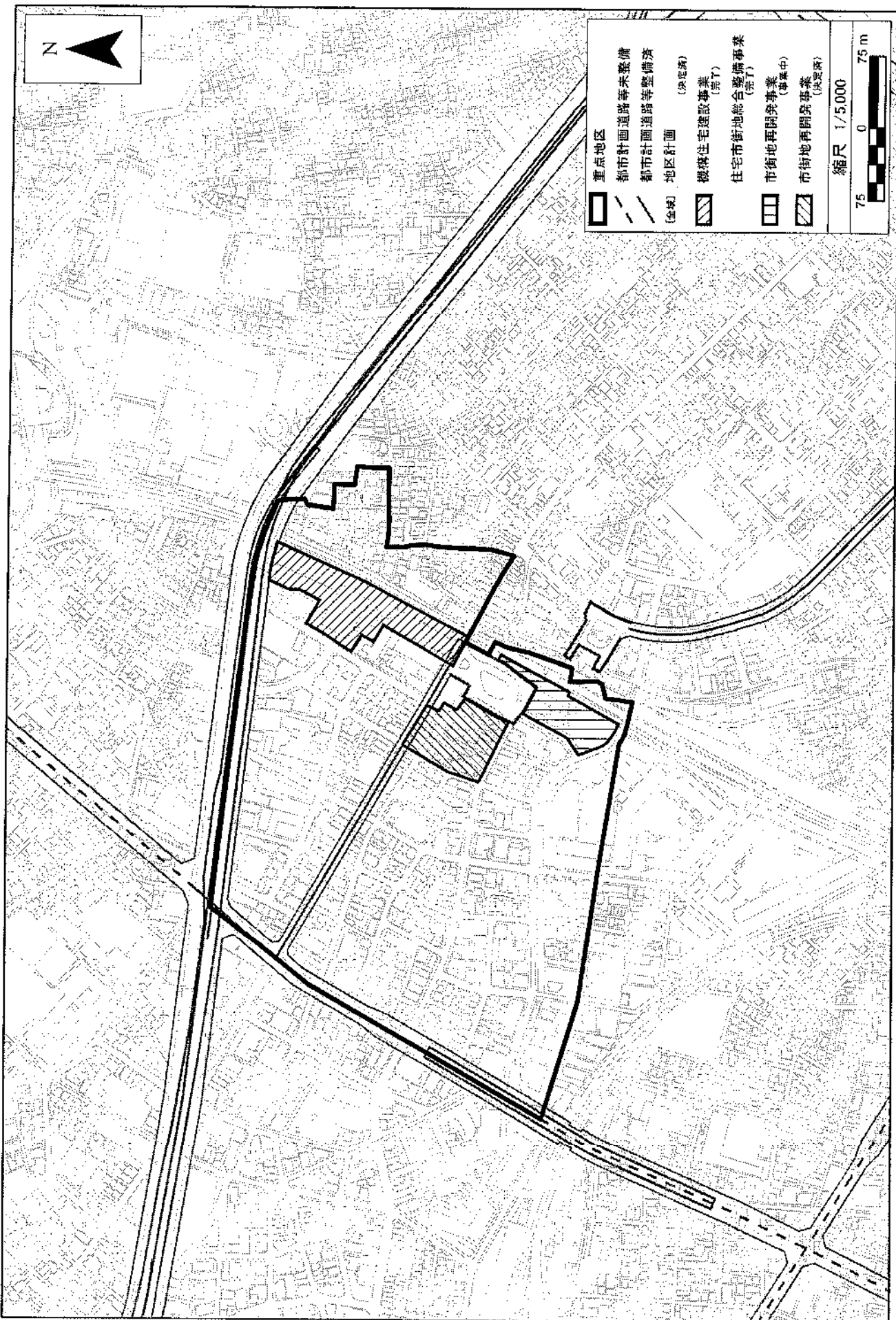
この地図は、国土地理院長の承認(平24開公第269号)を得て作成した東京道地形図(S-1:2,500)を応用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号)3都市基街都第66号、令和3年6月10日



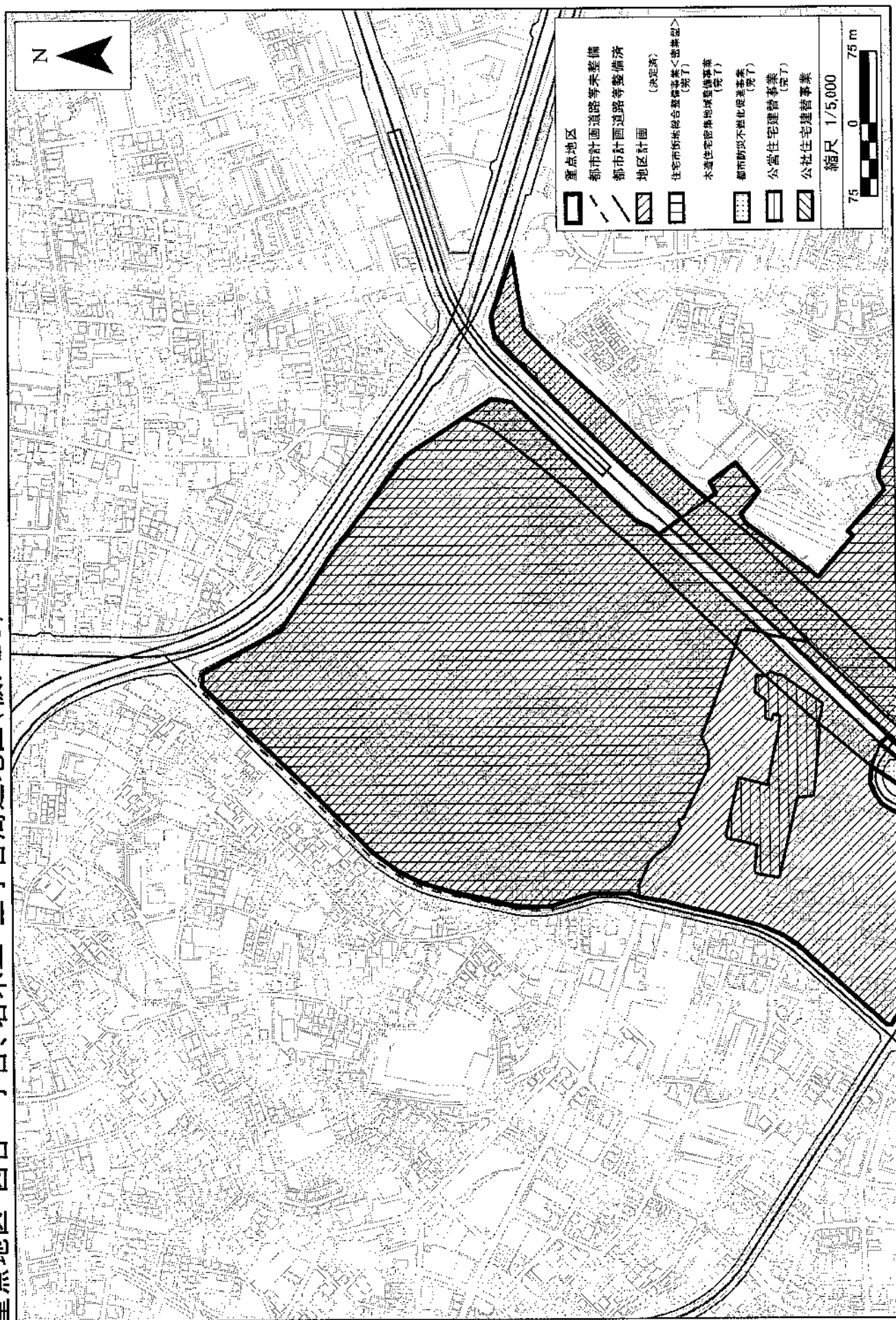
この地図は、国土地理院長の承認（平24国土第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基発第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



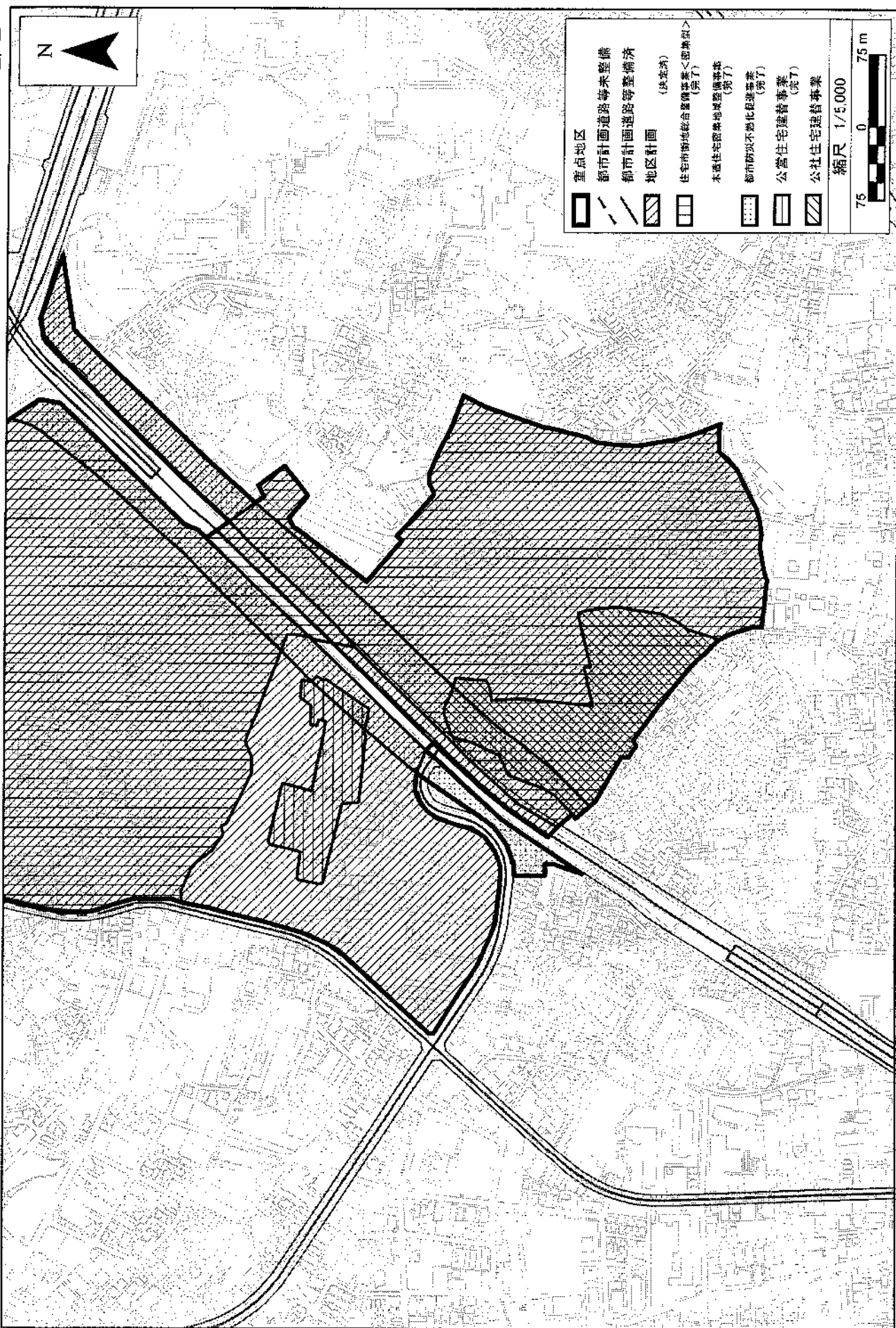
# 重点地区 板橋駅西口地区(板. 15)



この地図は、国土地理院長の承認（平24開公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

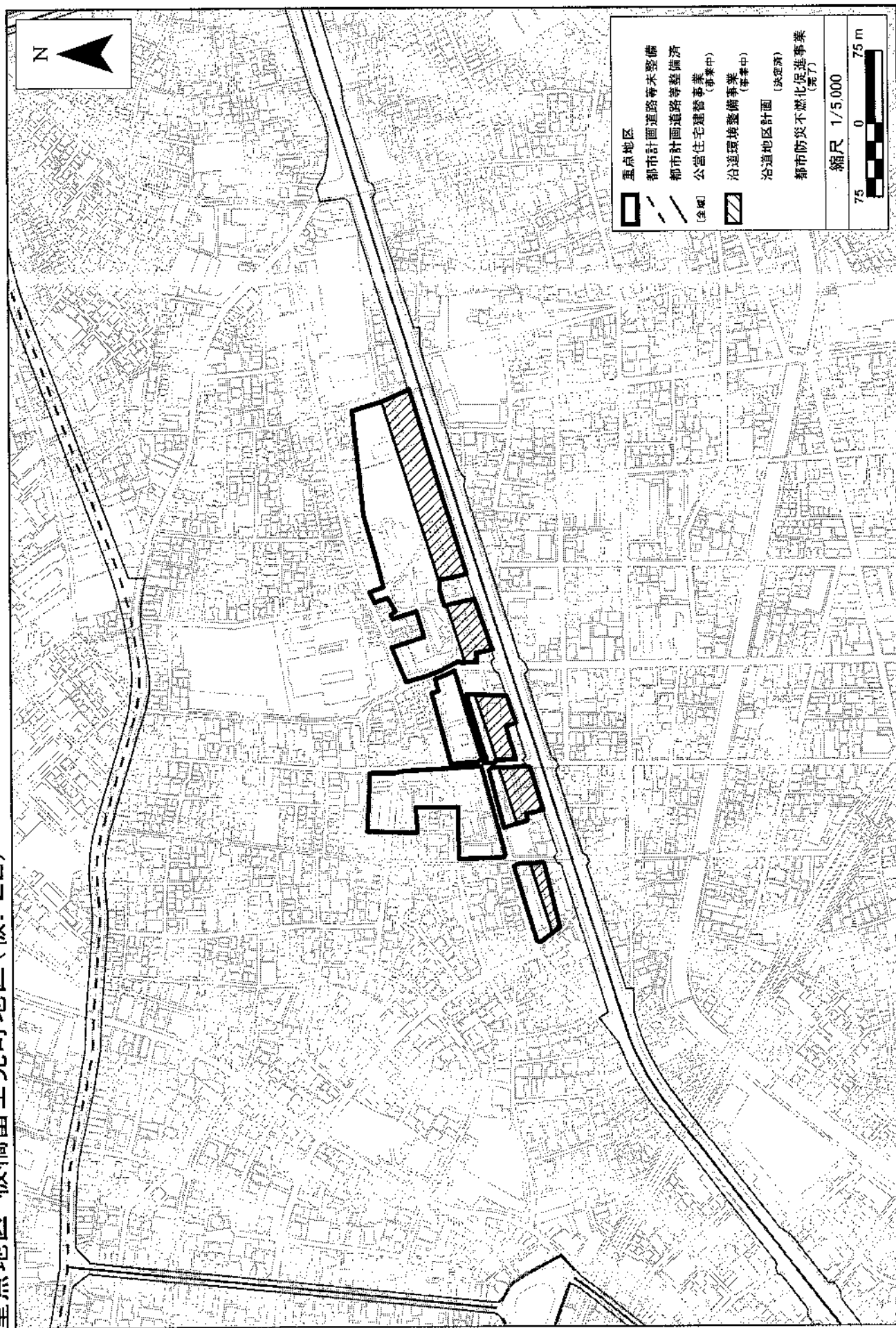


この地図は、国土地理院の承認(平24欄公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3 都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院表の承認(平24開公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3 都市基街編第66号、令和3年6月10日

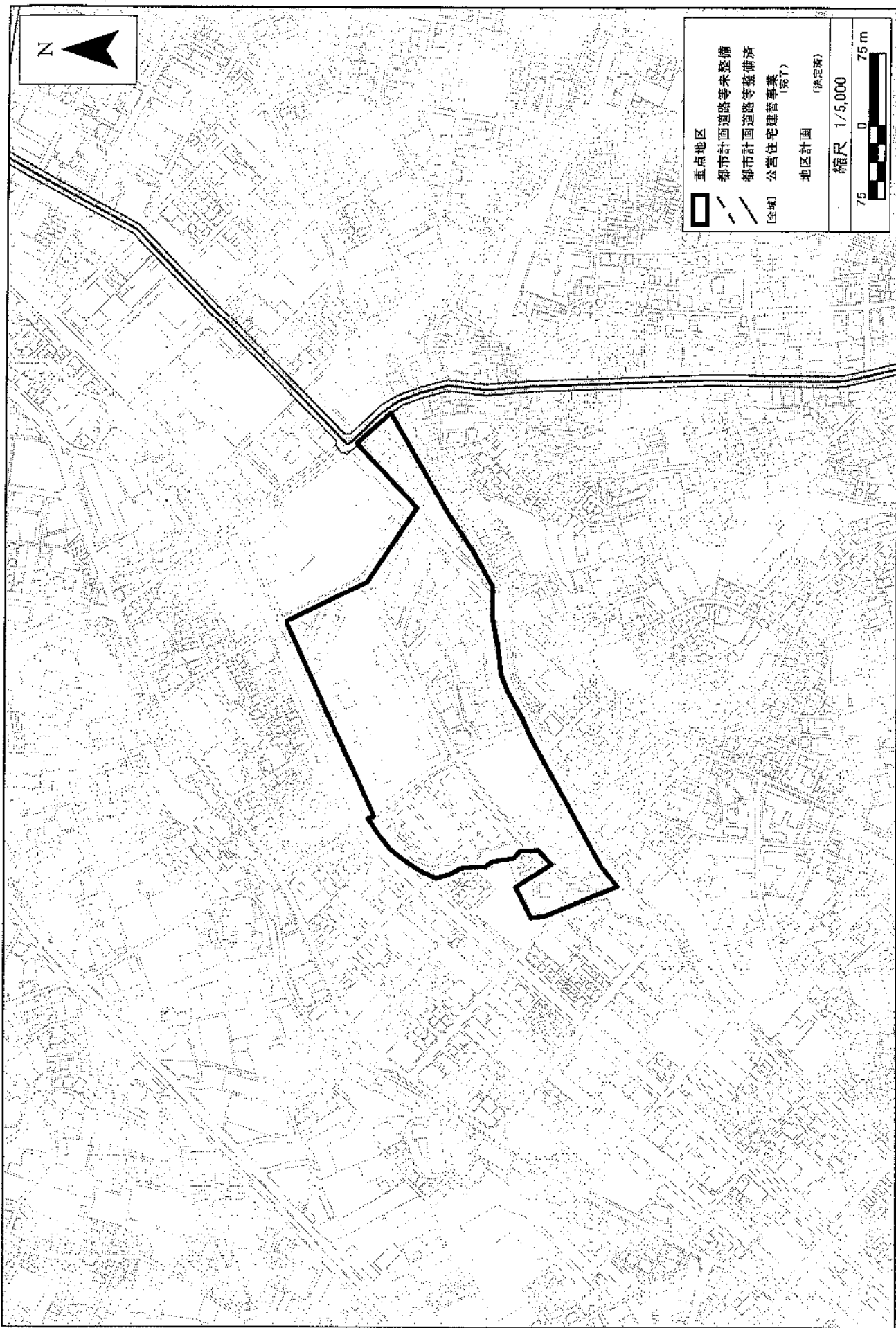
# 重点地区 板橋富士見町地区(板. 22)



この地図は、国土地理院長の承認(平24 閣公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

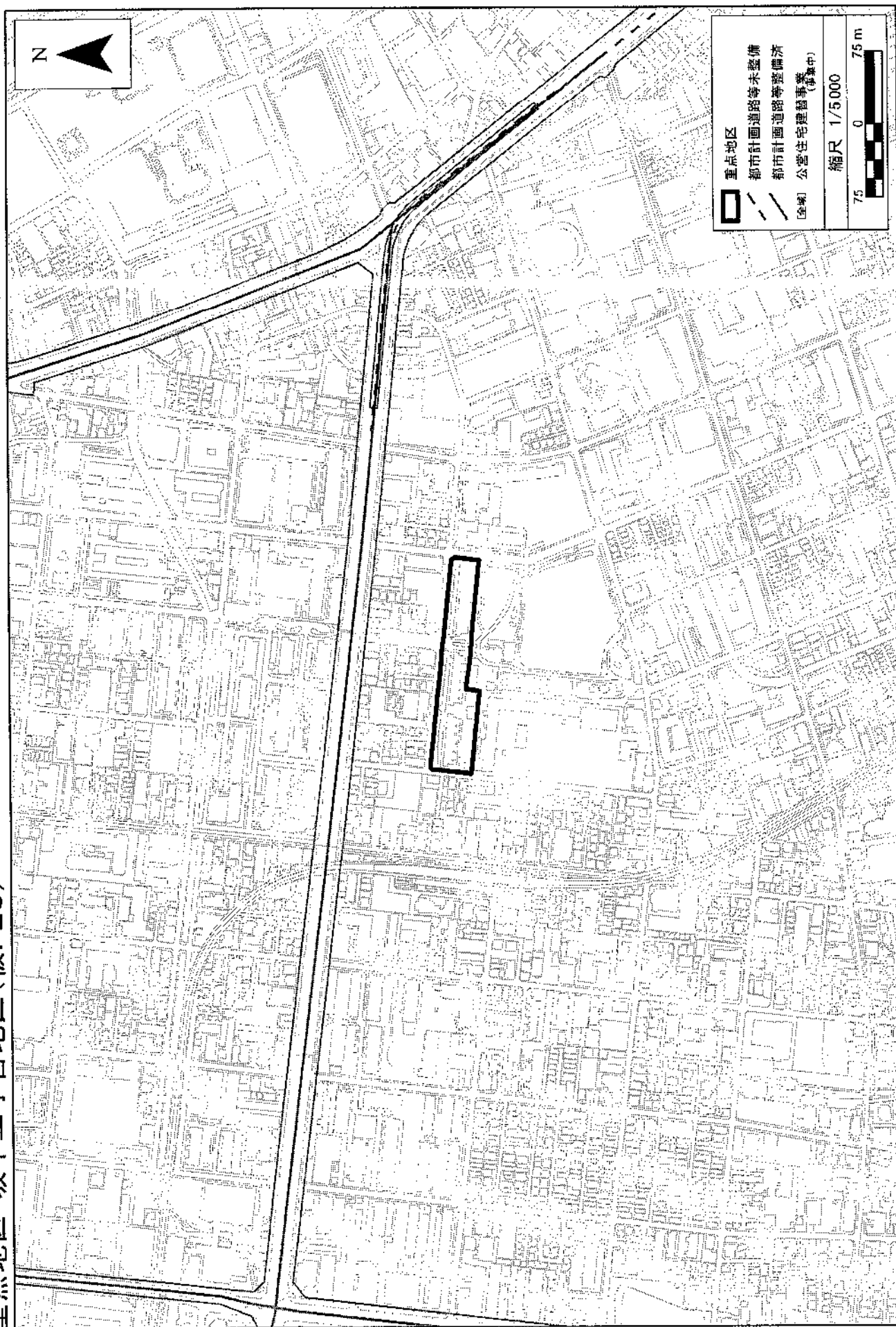


# 重点地区 成増五丁目地区(板. 23)



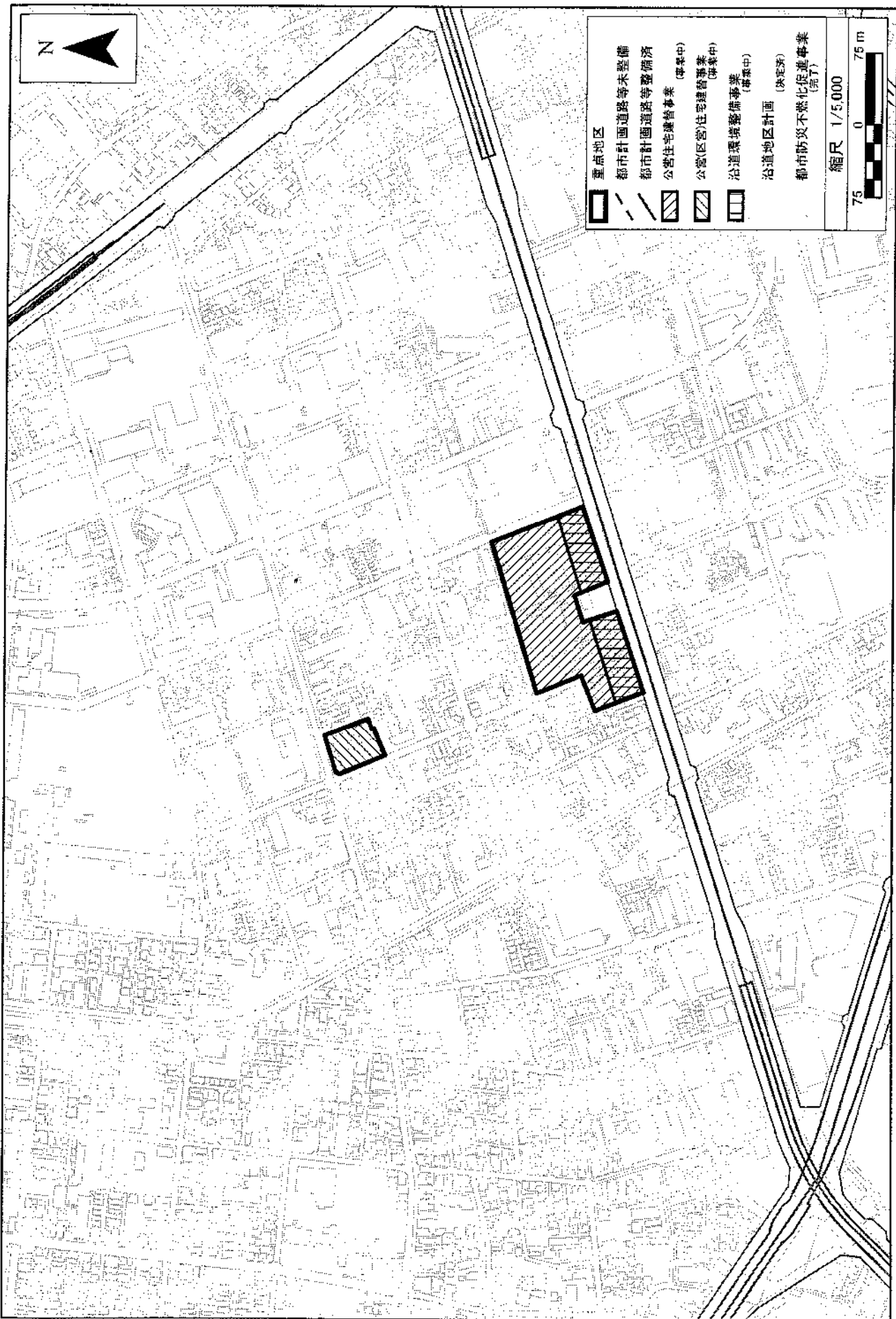
この地図は、国土地理院の承認（平24国公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第6号、令和3年6月10日

# 重点地区 坂下二丁目地区(板. 28)



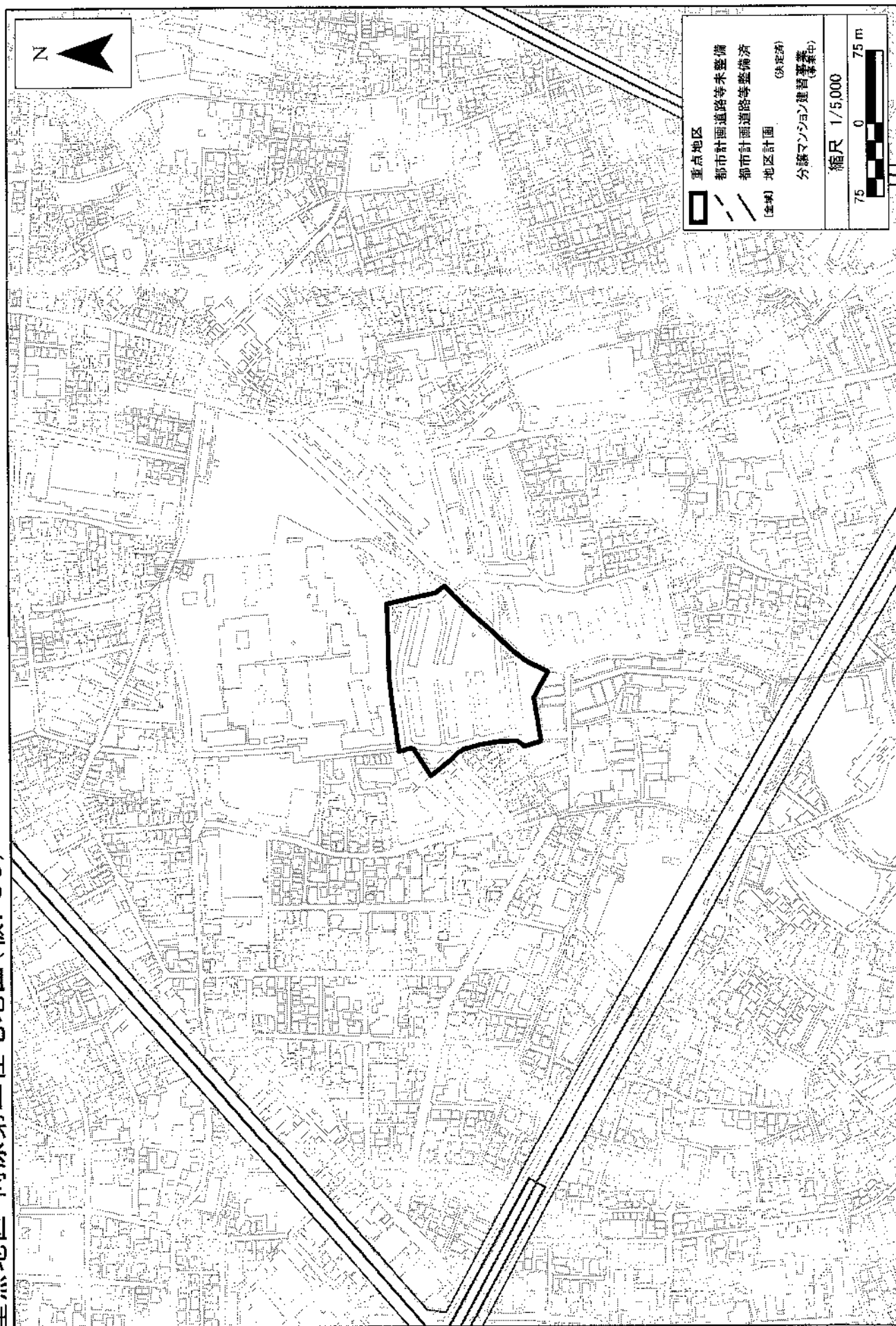
この地図は、国土地理院長の承認（平24国土第269号）を得て作成した東京都地形図（S-1：2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街部第66号、令和3年6月10日

重点地区 坂下一丁目地区(板. 29)



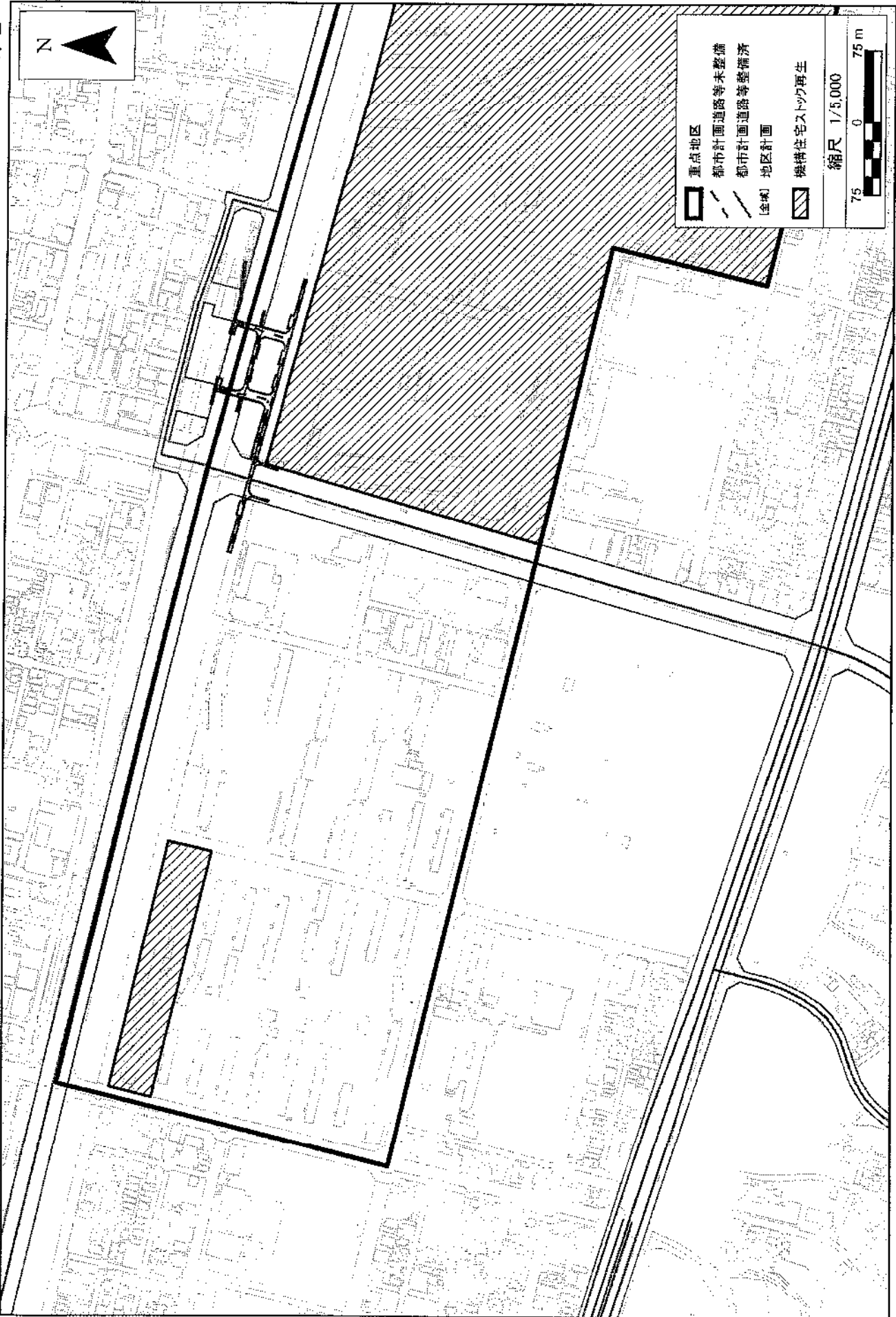
この地図は、国土地理院長の承認(平24国公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

# 重点地区 向原第二住宅地区(板. 30)

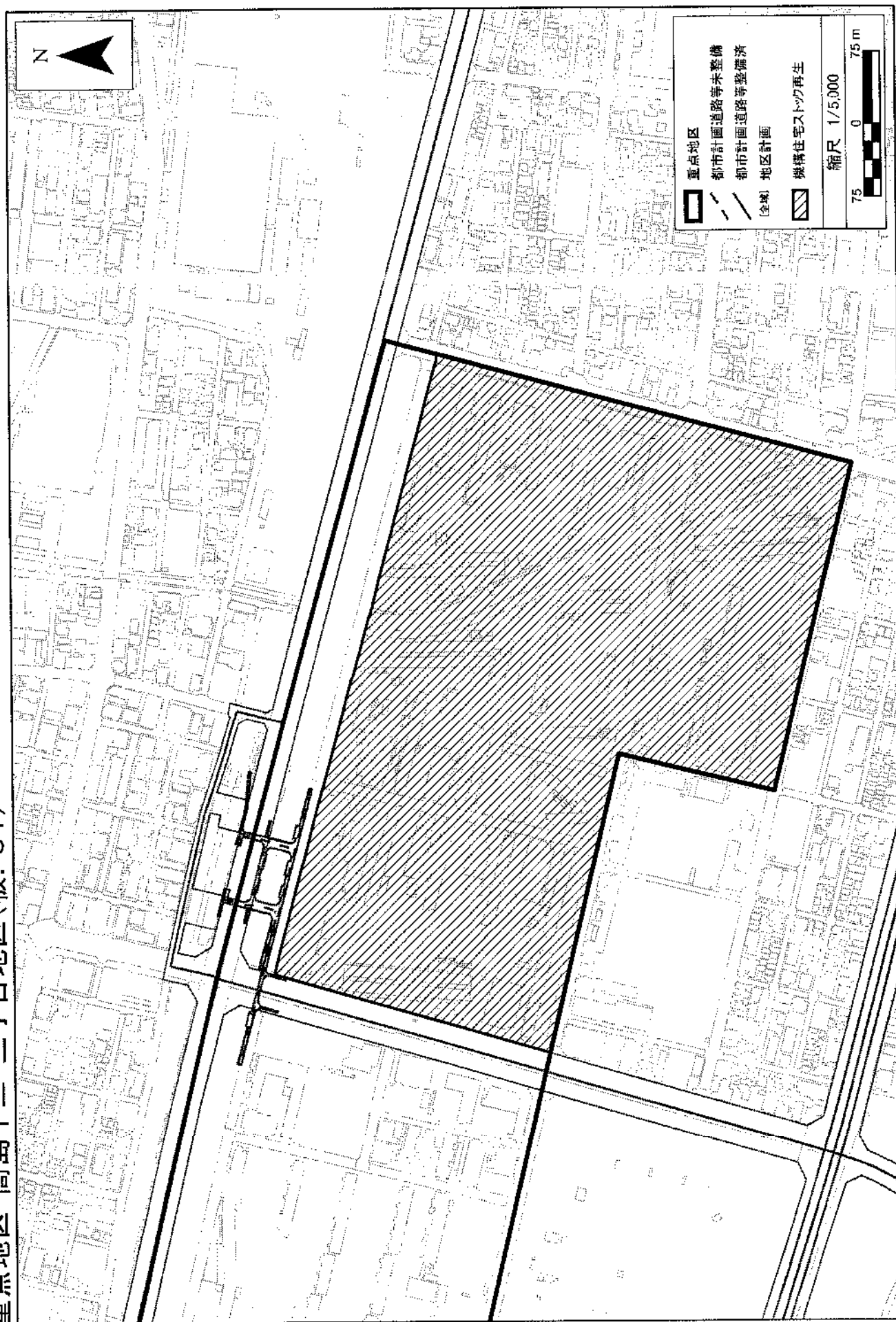


この地図は、国土地理院院長の承認(平224獨公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3 都市基街新第66号、令和3年6月10日



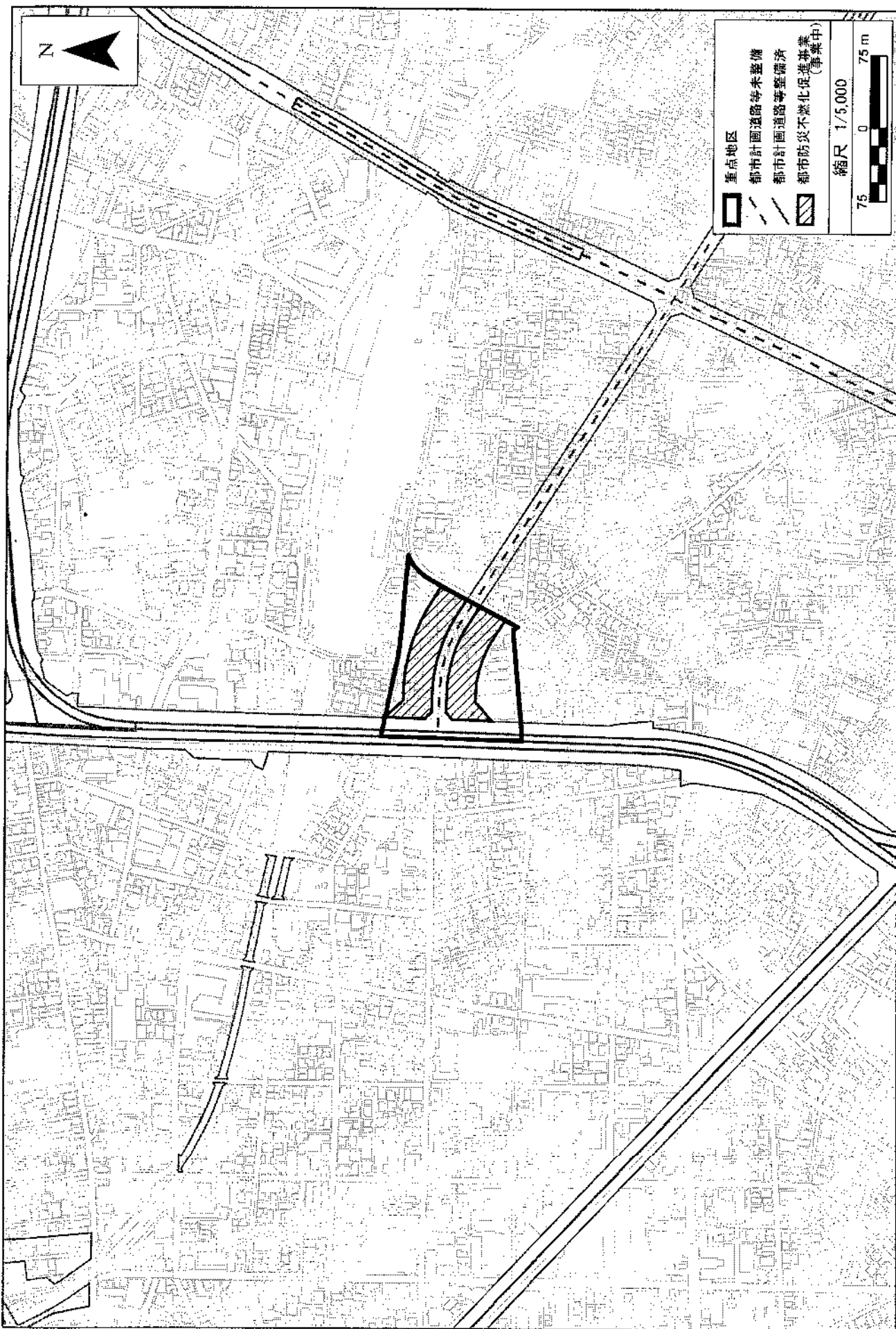


この地図は、国土院院長の承認(平24閣公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基交第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認(平24閣公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基街都第6号、令和3年6月10日

重点地区 大山金井町地区(板. 32)



この地図は、国土地理院長の承認(平24閣公第269号)を得て作成した東京都地形図(S-1:2,500)を使用(3都市基交第244号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3 都市基街都第66号、令和3年6月10日

