

## 第5章

# 住宅市街地の整備方針

1. 地域特性による住宅市街地別整備方針
2. 重点供給地域
3. 7地区別住宅・住環境整備方針

# 1. 地域特性による住宅市街地別整備方針

北区都市計画マスタープランで定める、土地利用分類別の基本方針及び住宅・住環境の誘導方針。

## (1) 住宅系エリア

### 【土地利用の基本方針】

住宅を中心とした土地利用を目指す地区を住宅系エリアとします。さらに「低中層住宅地区」と「中高層住宅地区」に区分した土地利用方針は次のとおりです。

#### ●低中層住宅地区

十条や志茂などの低層高密の住宅地では、基盤整備の推進、狭小敷地の集約化や建物の共同化、老朽住宅の更新など総合的な住環境の改善により、土地の有効利用の推進と防災性の向上を図ります。また、基盤整備済みの閑静で比較的良好な住環境を持つ低層住宅地である西が丘などでは、適正な規制・誘導により、宅地の細分化防止など、その良好な住環境の保全を図ります。

#### ●中高層住宅地区

駅周辺に隣接した住宅地のように、土地の有効利用が求められる地区や、計画的に整備された公営住宅団地など、建替えに際して、一定程度の中高層化が図れるべき地区です。周辺の低層住宅の住環境に対する配慮を行いつつ、適正な中高層住宅化を促進します。老朽化の進んでいる住宅団地では、従前居住者の意向をふまえて、その適正な更新と高度利用を誘導します。また、周辺地域との機能分担及び開かれた空間として整備を促進します。

### 【住宅・住環境の整備方針】

- 低層中心の住宅密集市街地は、計画的な共同化・中層化の促進により、居住機能の向上と住環境の改善を促進します。また、道路などが脆弱な地区は、基盤整備もあわせて進めていきます。
- 良好な住宅・住環境を有している西が丘などの地区は、各住宅が適正に更新され、全体としてはその良好な住環境が保全されるよう誘導していきます。
- 大規模団地の整備・更新に当たっては、土地の有効活用と共に公共公益機能の充実を図り、住環境の向上を促進します。

## (2) 複合系土地利用（複合系エリア）

### 【土地利用の基本方針】

複合系土地利用は、複数の用途が共存した土地利用を目指す地区で「複合系エリア」とします。これを以下の3つに区分します。

#### ●幹線道路沿道複合用途地区

この地区は、その立地条件を生かし、自動車騒音などから住環境を保全するため、沿道建築物の中高層化を図り、低層を商業・業務、中層以上を住宅といった立体的・複合的な土地利用を図ります。

#### ●商業系複合用途地区

地域商業は、身近な生活の利便性を高めると共に、地域や人をつなぐ空間として地域活性化に重要であることから、居住機能とバランスを図りながら、その改善を図ります。

### ●工業系複合用途地区

中小の工場が比較的多い地区では、生産環境の維持・改善を、産業振興策と協調させながら進めます。建築物の適正化や移転集約、土地利用の適正な規制・誘導などにより、住機能との共存を目指します。特に、近年目立つ工場の移転などによる跡地の有効利用を、地域振興の観点から促進していきます。

#### [住宅・住環境の整備方針]

- 商業機能と居住機能の立体的な複合化を中高層化にあわせて進め、住環境の保全を図ります。
- 各工場の騒音対策や住宅の防音対策などにより生産環境と住環境の維持改善を進め、工業機能と居住機能の共存を図ります。
- 環状7号線沿道をはじめとして、必要に応じて他の主要幹線道路沿道においても、沿道と後背部の住環境保全・改善の重要性を認識して、沿道建物の整備や緑化を進めていきます。

### (3) 商業・業務系土地利用(商業・業務系エリア)

#### [土地利用の基本方針]

商店や、オフィスビルを中心とした土地利用を目指す地区を「商業・業務系エリア」とします。

#### ●商業地区

赤羽駅周辺、十条・東十条駅周辺

#### ●業務地区

王子駅周辺、田端駅周辺

#### [住宅・住環境の整備方針]

- 商業・業務の立地を促進するなか、商業機能と居住機能の立体的な複合化も進め、共存可能な住環境の整備を促進します。

### (4) 工業系エリア

#### [土地利用の基本方針]

工場や研究所を中心とした土地利用を目指す地区で、工場の立地を優先した土地利用の誘導を前提として、生産機能の向上のための基盤整備、隣接地区に対する適正な環境対策を行います。

#### [住宅・住環境の整備方針]

- 生産環境の向上を図る工業系エリアは、工場との共存を可能とするような住環境整備に対する適正な規制・誘導を促進していきます。

## 2. 重点供給地域

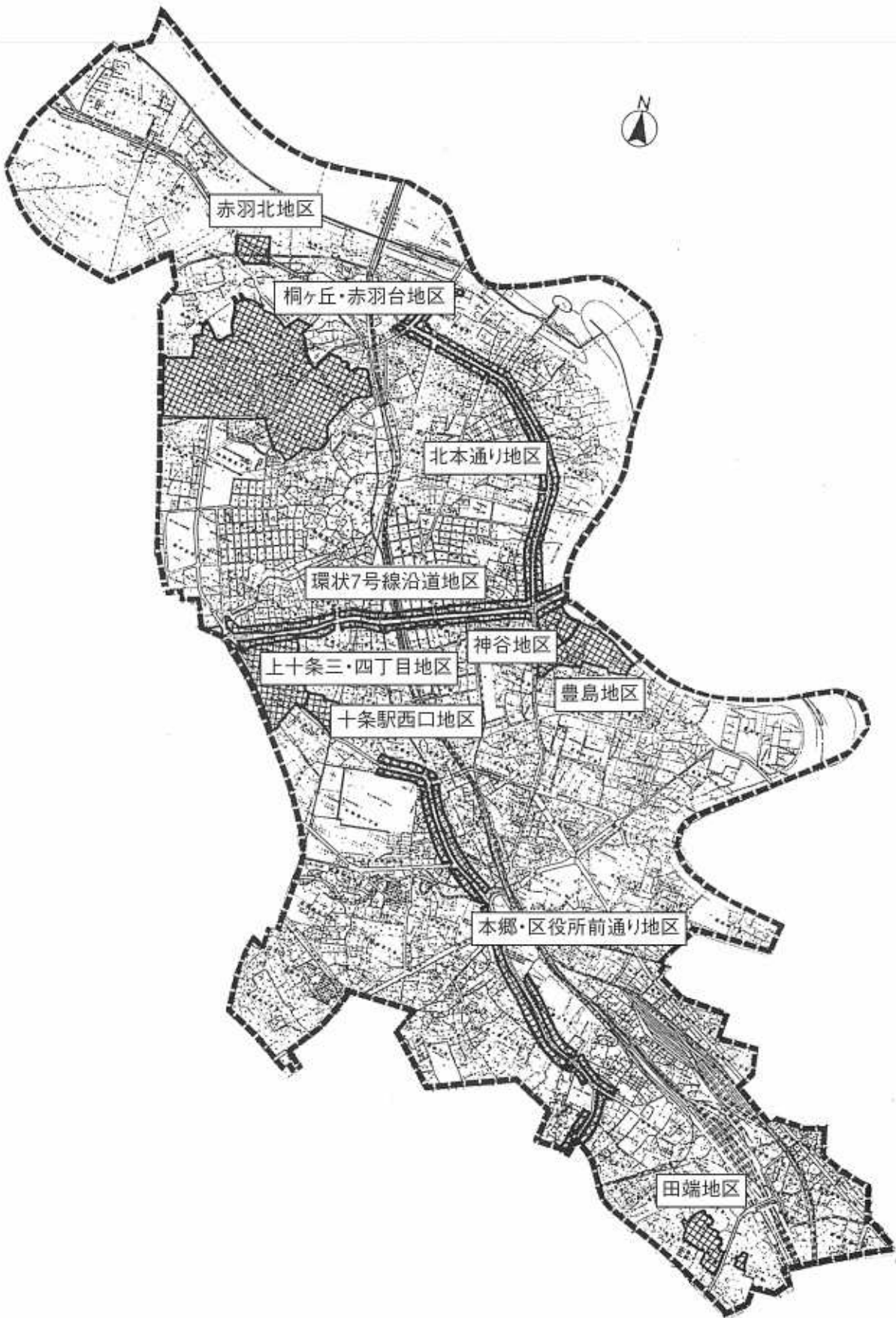
「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(大都市法)に基づき、住宅及び住宅地の供給を重点的に図る地域を「重点供給地域」として、東京都住宅マスタープランに次の地区が設定されています。

北区では、この重点供給地域を中心に、国や東京都と連携・協力を図りながら、良好な住宅と住環境の整備を進めます。

### ■重点供給地域

重点供給地域の名称	ゾーン名	面積	主な計画・整備手法	位置
豊島地区	土地利用転換誘導	12ha	住宅市街地整備総合支援事業 再開発地区計画等	王子東地区
十条駅西口地区	住宅供給型再開発促進	4ha	市街地再開発事業	王子西地区
本郷・区役所前通り地区	住宅供給型再開発促進	14ha	都市防災不燃化促進事業	王子西地区 滝野川西地区
田端地区	住環境整備	8ha	土地区画整理事業	滝野川西地区
上十条三・四丁目地区	住環境整備	20ha	密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業	王子西地区
神谷地区	住環境整備	5ha	密集住宅市街地整備促進事業	王子東地区
環状7号線沿道地区	住宅供給型再開発促進	13ha	都市防災不燃化促進事業 沿道地区計画・事業等	赤羽西地区 赤羽東地区 王子西地区 王子東地区
赤羽北地区	住宅供給型再開発促進	4ha	市街地再開発事業	赤羽西地区
北本通り地区	住宅供給型再開発促進	15ha	都市防災不燃化促進事業	赤羽東地区
桐ヶ丘・赤羽台地区	住宅団地再生	76ha	密集住宅市街地整備促進事業 公営住宅建替え事業 公団住宅建替え事業	赤羽西地区
計	10地区	171ha		

重点供給地域位置図



### 3. 7地区別住宅・住環境整備方針

北区都市計画マスタープランで定める、土地利用分類別の基本方針及び住宅・住環境の誘導方針、及び地区別の住宅・住環境整備方針に基づき、住宅マスタープランとして以下のような地区別住宅・住環境の整備方針を定めます。

#### (1) 浮間地区

##### ①概要

浮間地区は、区の北端に位置しており、板橋区、川口市、戸田市に接し、面積は約213haとなっています。北区全体が人口減少している中で、唯一人口が増加している地区です。地域の南部を始め、相当規模の工場が集積しており、住宅と工場などの混在が見られます。区内では浮間地区だけに生産緑地が残っていますが、区画整理事業による都市基盤整備は、概ね完了しています。

##### ②住宅・住宅地の現況と課題

浮間地区は、市街化の歴史が比較的浅く、埼京線の開通以後、急速に住宅地化が進行してきました。また、かなりの範囲で土地区画整理事業が施行済みで、敷地もあまり細分化されていません。当初工場等として利用されていたまとまった敷地が、利用転換が進みマンション化しているのが目につきます。

居住形態としては戸建て住宅に居住する世帯が約2割であり、7地区中最も少なく、一方で共同住宅居住世帯は約8割と極めて高い比率になっています。その住宅も3～5階建ての中層のものが約5割を占めるなど、新しいマンション住宅市街地形成の様子がうかがえます。また、都営浮間1丁目・2丁目・3丁目団地があり、地区全世帯の約3割が公営住宅居住世帯となっています。

こうしたことから、居住世帯の特性としても、ファミリー世帯が7地区中最も高い比率を占め、かつ若いファミリー層であるという特徴を持っています。

共同住宅住宅地としての発展と、それに見合った商業需要の拡大も期待できます。こうした可能性により、「新しいまち浮間」にふさわしいまちづくりを進めていくことが重要です。

##### ③主な住宅・住環境の整備方針

###### ●多様な住宅供給の推進

工場や駐車場から民間マンションへの利用転換の発生が今後も見込まれる中、定期借地権方式マンション建設などの多様な方式の情報提供を行ない、良質な民間住宅の供給を誘導・促進します。その際、既存工場の操業環境へ配慮し、工場併用の新しい住宅のあり方の研究、環境としても共存できるまちづくり方策の検討も合わせて行ないます。

また、若いファミリー層が今後も増加することが想定され、子育て世帯への居住支援策の周知広報活動、あるいは実施を進めます。

住宅は、低中層を中心とし、民間住宅では都心共同住宅事業等を活用して都市型の需要にあった住宅供給を進めます。地域内の団地では中高層、浮間舟渡駅および北赤羽駅周辺・複合地区・幹線道路沿道は中高層、荒川沿いの区域は中層を基本に住宅建設及び建替えを規制・誘導します。駅周辺や、複合地区においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、立体的共存を図る住宅を供給していきます。

### ●住環境の保全・改善

実態に合わせた土地利用計画に基づき、地区内を住宅系・工業系・複合系・商業業務系のエリアに区分し、各々に適した規制・誘導を図ることにより、相隣環境の保全・向上を図ります。

浮間三丁目団地等の公的住宅団地については、周辺環境に留意し、適切に維持・更新していきます。低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努めます。北赤羽駅北側周辺の木造住宅密集地は、都営住宅の建替え機会などを利用し、一体的整備を進め住環境の改善をめざします。公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりの取り組みで、地域全体の住環境を維持・改善していきます。

### ④重点供給地域

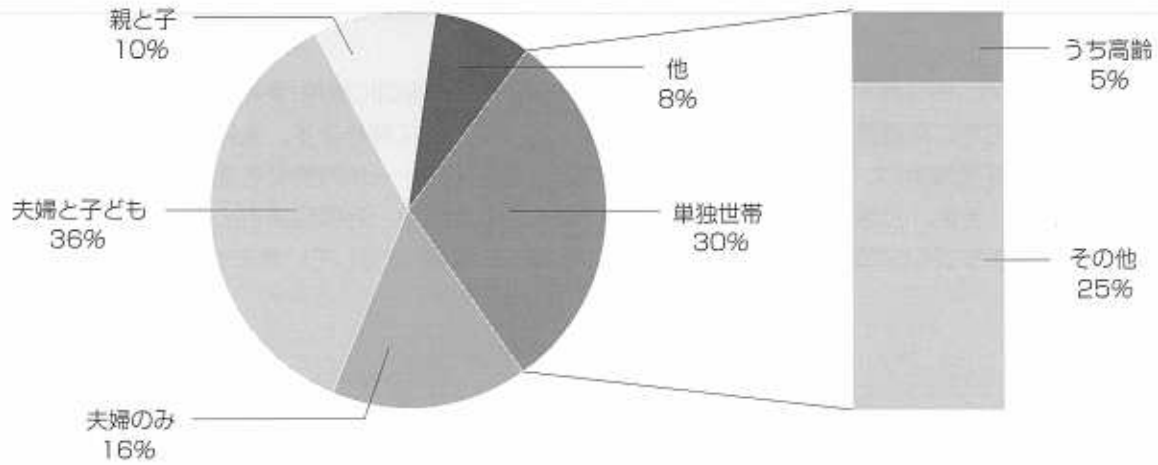
なし



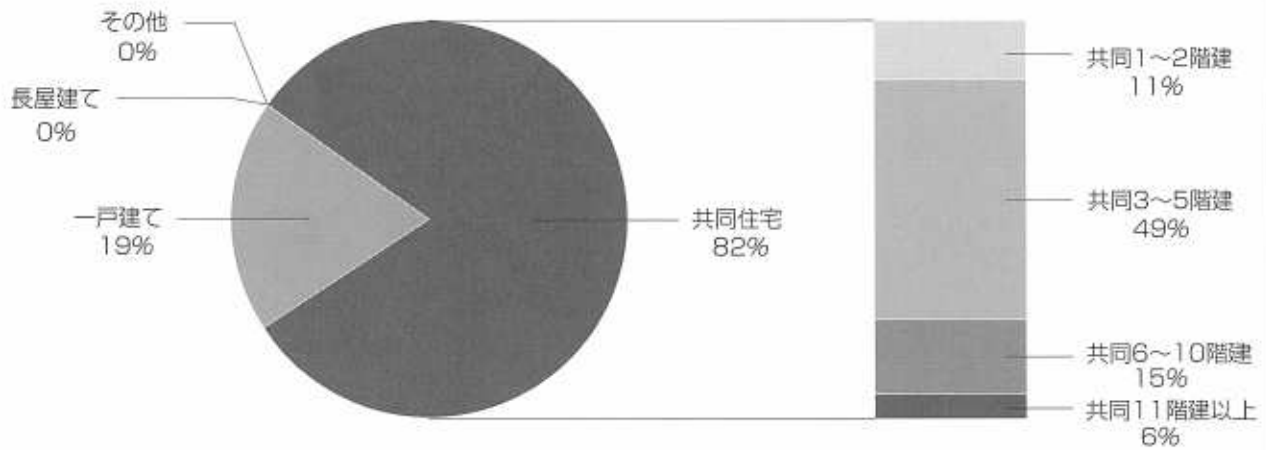
浮間三丁目に建設された都営住宅(平成10年度)、都民住宅(平成11年度)



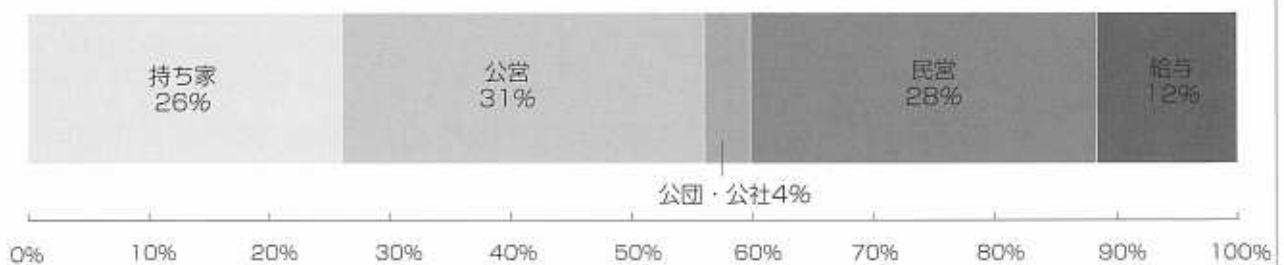
■浮間地区世帯タイプ別世帯構成



■浮間地区建て方別世帯構成



■浮間地区所有関係別世帯構成



■浮間地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
6,570	723	1,796
100%	11%	27%

[資料：平成7年国勢調査]



■浮間地区住宅・住環境整備方針図



■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	J/R
		都営
		地下鉄
		駅
	都市計画道路	整備済
		事業中
		未整備
	補助幹線道路 (都市計画道路でないもの)	
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区
		地域商業地区
		その他の商業地区 (高層下)
		幹線道路沿道複合地区
		一般複合地区
		中高層住宅地区
		中層住宅地区
		低中層住宅地区
		低層住宅地区
		工業研究用地区
		公共施設集積地区
		その他
	都市計画公園 (大規模)	整備済
		未整備
	都市計画公園 (小規模)	整備済
		未整備
	教育施設	
	緑地	

## (2) 赤羽西地区

### ①概要

赤羽西地区は、区の北側西部に位置しており、板橋区、川口市に接し、面積は約393haとなっています。土地利用は、住宅が中心で大規模な公的住宅団地が広範囲にわたって見られます。西が丘付近は、土地区画整理事業が行われ、都市基盤が整備されていますが、赤羽西や十条仲原など、多くの区域で基盤整備が遅れた状況にあります。

### ②住宅・住宅地の現況と課題

赤羽西地区には、公団赤羽台団地・都営桐ヶ丘団地などの大規模公的住宅団地が立地しており、公的住宅居住者層は全体の約4割まで達しています。また、これら大規模団地は中層住棟による計画開発されているため、一定の住環境水準を形成しています。

しかし、団地形成後の時間の経過の中で建物の老朽化が進み、また住環境の維持・改善も必要になってきており、適切な建替えや大規模修繕が必要となっています。円滑な建替えと、それと連動させた周辺のまちづくりを進めていくことが課題となっています。さらに、地域の文化やコミュニティを大切にしながら、計画的な市街地の更新を図っていくことも重要です。

一方西が丘付近は、土地区画整理事業が終わり、道路基盤の整った区内有数の良好な住宅地を形成しています。この良好な住環境の保全に努めることも重要です。

地区内には、赤羽西や十条仲原、大規模団地の周辺の低地部を中心として、木造住宅の密集する区域も見られます。住環境や防災面などからこれらの地域では早急な改善が求められています。また、小規模な住宅が密集する状況は、限られた土地の有効利用という観点からも望ましいものではないため、さまざまな事業手法により改善していくことも重要課題です。

高齢単身世帯が最も多いのも、赤羽西地区の特徴であり、居住継続への取り組みも課題です。



建替え事業中の都営桐ヶ丘団地

### ③主な住宅・住環境の整備方針

#### ●多様な住宅供給の推進

大規模団地の建替えは長期にわたり、その計画も柔軟なものであることから、周辺密集地改善と積極的に結びつけ、また安心して住み続けられるような建替えを事業主体に要請し、また必要な協議・協力を進めていきます。建替えにあわせて、ファミリー世帯を含む多様な人々が住めるよう工夫しながら更新を進めます。

十条仲原周辺などの木造住宅密集地の改善、あるいは西が丘付近の良好な戸建て環境の維持と適切な更新により、多様で良質な住宅の供給を推進します。とりわけ、高齢化が進んでいることから、住宅改造助成や三世帯住宅建設助成などの施策の周知広報活動を進めます。

住宅は、赤羽駅周辺・幹線道路沿道・大規模団地では中高層、周辺住宅地では低中層を基本に規制・誘導します。駅周辺や複合地区においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、都市計画手法の適用も検討しながら複数用途の立体的共存を図る住宅を供給していきます。

#### ●住環境の保全・改善

大規模団地の建替え効果を周辺の木造住宅密集地区へ波及させる取り組みを進め、地区全体としての住環境の向上を図ります。

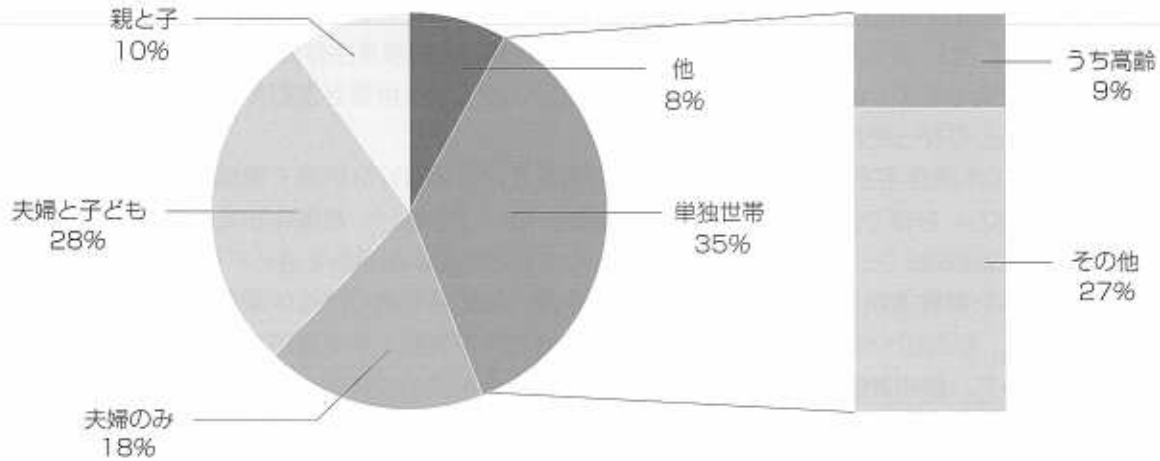
低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努め、とりわけ西が丘の戸建て住宅地の環境は地区計画の導入検討など、積極的に保全対応を図ります。

公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりに取り組み、地域全体の住環境を維持改善していきます。

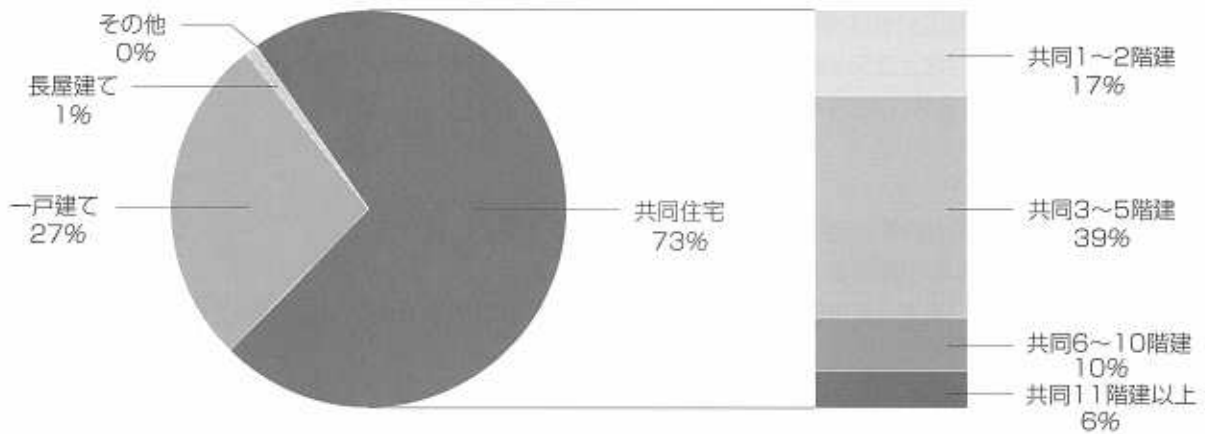
### ④重点供給地域

- ・環状7号線沿道地区(都市防災不燃化促進事業、沿道地区計画・事業等)
- ・赤羽北地区(市街地再開発事業)
- ・桐ヶ丘・赤羽台地区(密集住宅市街地整備促進事業、公営住宅建替え事業、公団住宅建替え事業)

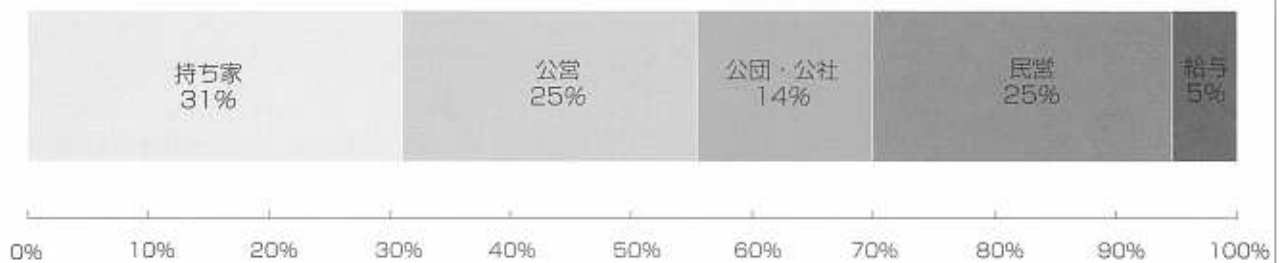
■赤羽西地区世帯タイプ別世帯構成



■赤羽西地区建て方別世帯構成



■赤羽西地区所有関係別世帯構成



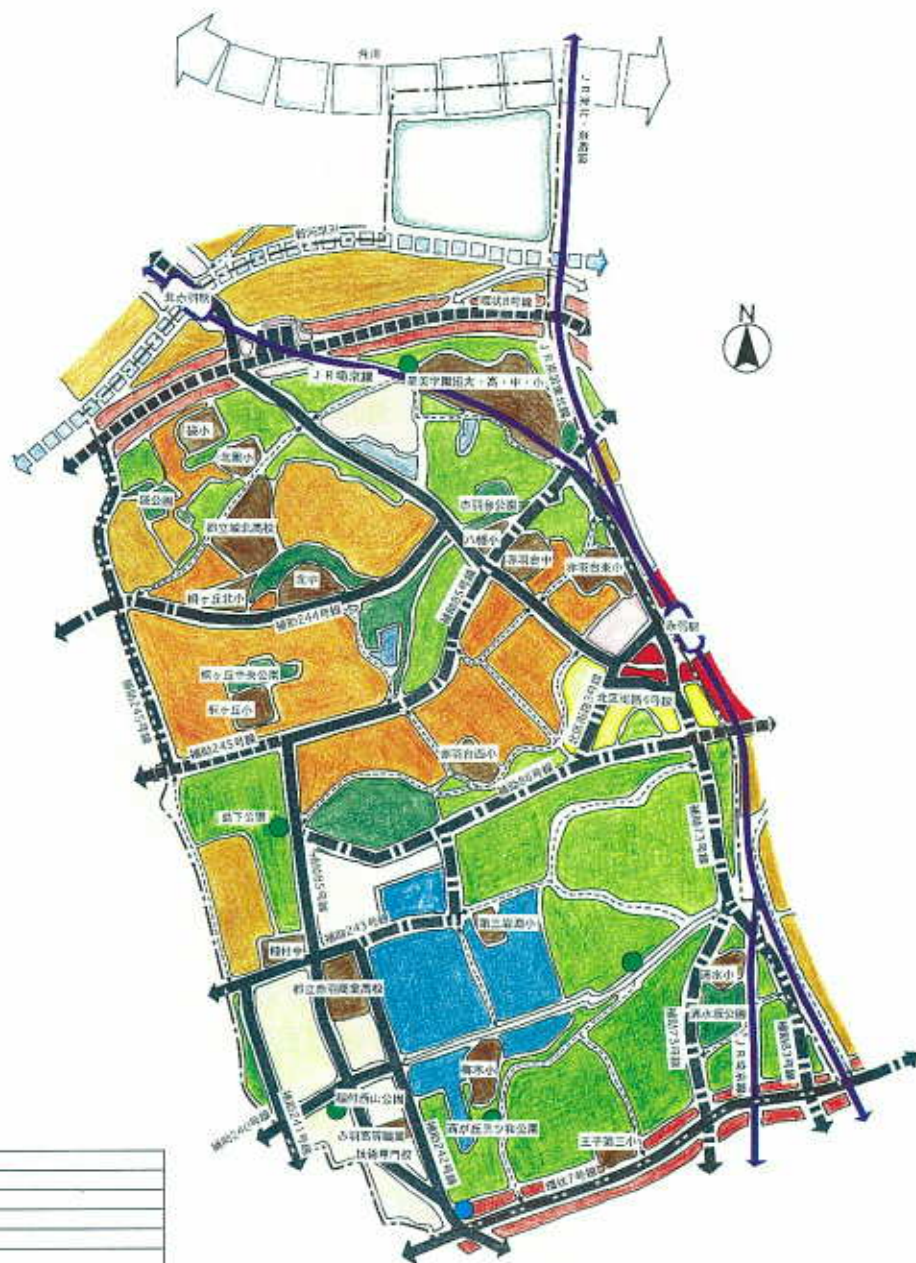
■赤羽西地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
28,291	1,968	5,425
100%	7%	19%

[資料：平成7年国勢調査]



■赤羽西地区住宅・住環境整備方針図



■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	JR
	都電	都電
	地下鉄	地下鉄
	駅	駅
	都市計画道路	整備済 事業中 未整備
	補助幹線道路 (都市計画道路でないもの)	
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区 地域商業地区 その他の商業地区 (高架下) 幹線道路沿道複合地区 一般複合地区 中高層住宅地区 中層住宅地区 低中層住宅地区 低層住宅地区 工業研究地区 公益施設集積地区 その他
	都市計画公園 (大規模)	整備済 未整備
	都市計画公園 (小規模)	整備済 未整備
	教育施設	
	緑地	

### (3) 赤羽東地区

#### ①概要

赤羽東地区は、区の北東部に位置しており、足立区、川口市に接し、面積は約372haとなっています。土地利用は、住宅・商業施設・工場などが混在する複合市街地が形成されています。

赤羽駅周辺は、区内最大の商業地となっているほか、隅田川沿いを中心に、相当大規模な工場の立地が見られる地域です。

#### ②住宅・住宅地の現況と課題

赤羽東地区は、赤羽駅を中心に活気あるまちが形成されており、単身世帯の占める比率もやや高くなっています。

住宅所有では、持ち家・公的住宅・民営住宅と適度に混在し、住宅の建て方においても戸建て住宅・低層共同住宅・中層共同住宅・高層共同住宅が同じく適度に混在しています。

全体として駅周辺の商業地や隅田川沿いの工場地、荒川の河川敷など、区域ごとにさまざまな特性が見られ、こうした立地条件を活用し、複合的魅力のある地区の形成に向けたまちづくりを進めていくことが重要です。

#### ③主な住宅・住環境の整備方針

##### ●多様な住宅供給の推進

住宅の個別更新を中心として、広域幹線道路沿道の土地の高度利用と、志茂周辺の木造住宅密集地の改善により、多様で良質な住宅の供給を推進します。赤羽駅に近接した区域は、商業施設整備を基本としつつ、都心共同住宅供給事業等の活用により都市型の住宅需要にあった住宅供給を進めます。

住宅は、赤羽駅周辺・複合地区・幹線道路沿道では中高層、新河岸川沿いの区域では中層、周辺住宅地では低中層を基本に規制・誘導します。複合地区の中高層建物においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、都市計画手法の適用も検討しながら複数用途の立体的共存を図る住宅を供給していきます。

##### ●住環境の保全・改善

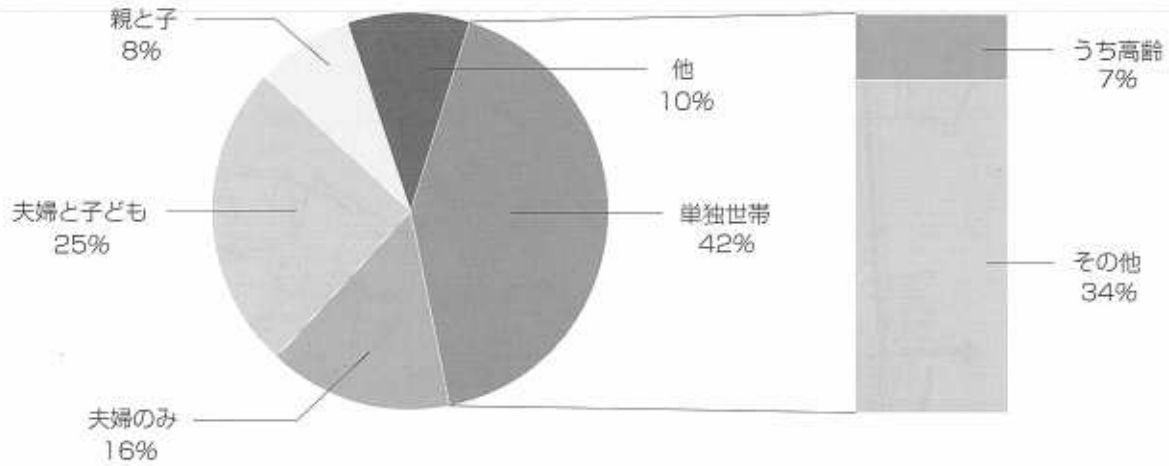
地区内を住宅系・複合系・商業業務系・工業系と大きく区分し、各々に適した規制・誘導を図ります。複合系エリアでは、利用用途の複合のあり方のルールを定め、規制・誘導により、相互の共存を図ります。低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努めます。志茂などの木造住宅密集地の修復型まちづくりにより、住環境の改善をめざします。

公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりで、地域全体の住環境を維持・改善していきます。

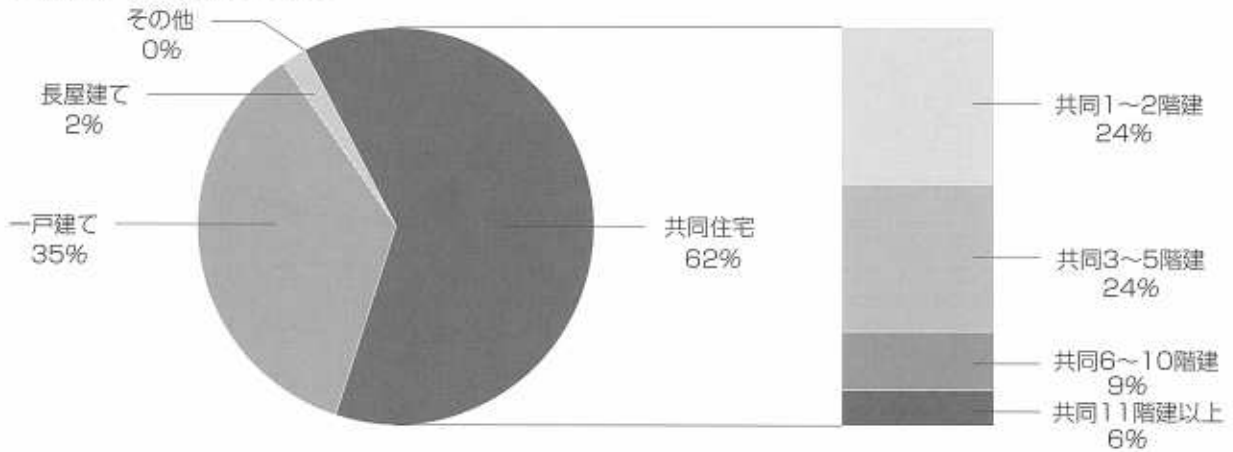
#### ④重点供給地域

- ・環状7号線沿道地区(都市防災不燃化促進事業、沿道地区計画・事業等)
- ・北本通り地区(都市防災不燃化促進事業)

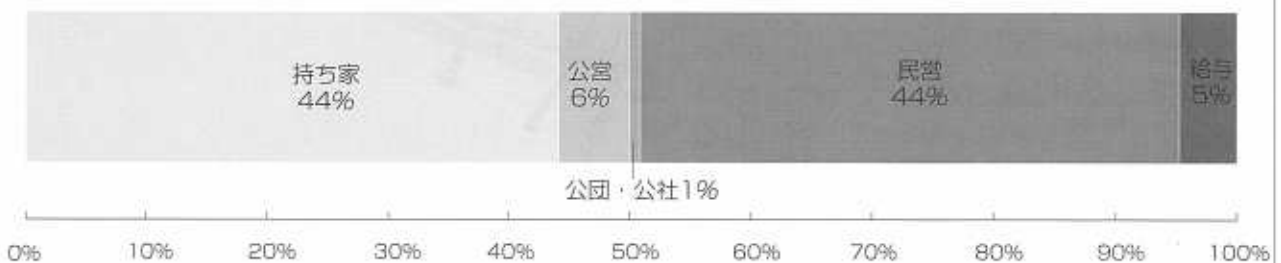
■赤羽東地区世帯タイプ別世帯構成



■赤羽東地区建て方別世帯構成



■赤羽東地区所有関係別世帯構成



■赤羽東地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
21,810	1,471	4,079
100%	7%	19%

[資料：平成7年国勢調査]



■赤羽東地区住宅・住環境整備方針図



■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	JR
	都電	都電
	地下鉄	地下鉄
	バス	バス
	都市計画道路	整備済 事業中 未整備
	補助幹線道路（都市計画道路でないもの）	
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区 地域商業地区 その他の商業地区（高架下） 幹線道路沿道複合地区 一般複合地区 中高層住宅地区 中層住宅地区 低中層住宅地区 低層住宅地区 工業研究所地区 公園施設集積地区 その他
	都市計画公園（大規模）	整備済 未整備
	都市計画公園（小規模）	整備済 未整備
	教育施設	
	緑地	

## (4) 王子西地区

### ①概要

王子西地区は、区の中央西部に位置しており、板橋区に接し、面積は約195haとなっています。土地利用は、住宅と近隣型の商店街が中心で、地域の概ね南側半分には、自衛隊十条駐屯地や学校などの大規模な施設が集積しています。北側半分は、閑静ですが、道路などの都市基盤の遅れた市街地となっています。

### ②住宅・住宅地の現況と課題

王子西地区は、概ね北側半分が、木造住宅密集地となっており、1~2階建ての共同住宅に居住する世帯が、全体の約3分の1を占めています。単身世帯及び民営借家世帯の割合も、7地区の中で最も高くなっています。

この一体は、道路が狭く、公園などのオープンスペースもほとんど見られないため、住環境や防災面などからも早急な改善が求められています。また、小規模な住宅が密集する状況は、限られた土地の有効利用という観点からも望ましいものではないため、こうした木造住宅密集地の改善を図ることが重要課題です。

また、商店街に活気がある一方でファミリー世帯の占める割合がやや少なく、一方で高齢単身世帯が多いなど、地域の活力維持の点でも住宅施策の積極的展開が求められています。

### ③主な住宅・住環境の整備方針等

#### ●多様な住宅供給の推進

広域幹線道路沿道の土地の高度利用と、十条駅周辺のまちづくりの機会などを生かし道路整備と連動した方法により、多様で良質な住宅の供給を推進します。賃貸住宅の建替えの際には、高齢者の住み替え家賃助成策等の居住支援策も合わせて活用し、地域内の居住継続にも配慮します。

住宅は、十条駅周辺・幹線道路沿道では中高層、周辺住宅地では低中層を基本に規制・誘導します。駅周辺の中高層建物においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、立体的共存を図る住宅を供給していきます。

また、その際は高齢家主等への適切な情報提供や専門家派遣も活用し、円滑な建替え更新を促進します。

#### ●住環境の保全・改善

地区内を住宅系・複合系に大きく区分し、各々に適した規制・誘導を図ります。低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努めます。

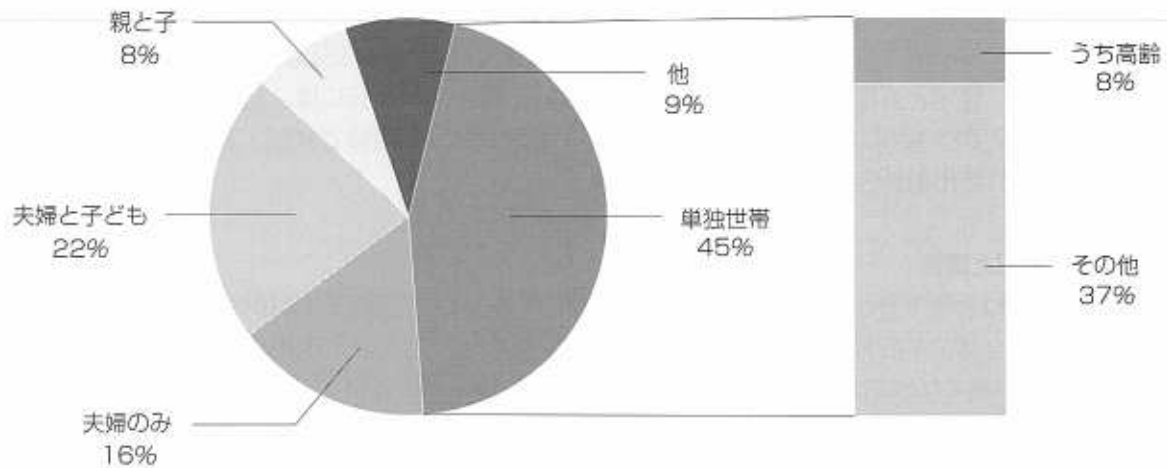
十条周辺などの木造住宅密集地は狭隘道路拡幅整備事業や木密関連事業等の適用による修復型・改造型まちづくりにより、住環境の改善をめざします。十条駅西側は、再開発事業の推進で周辺住環境に配慮しつつ、土地の有効高度利用を図ります。

公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりで、地域全体の住環境を維持・改善していきます。

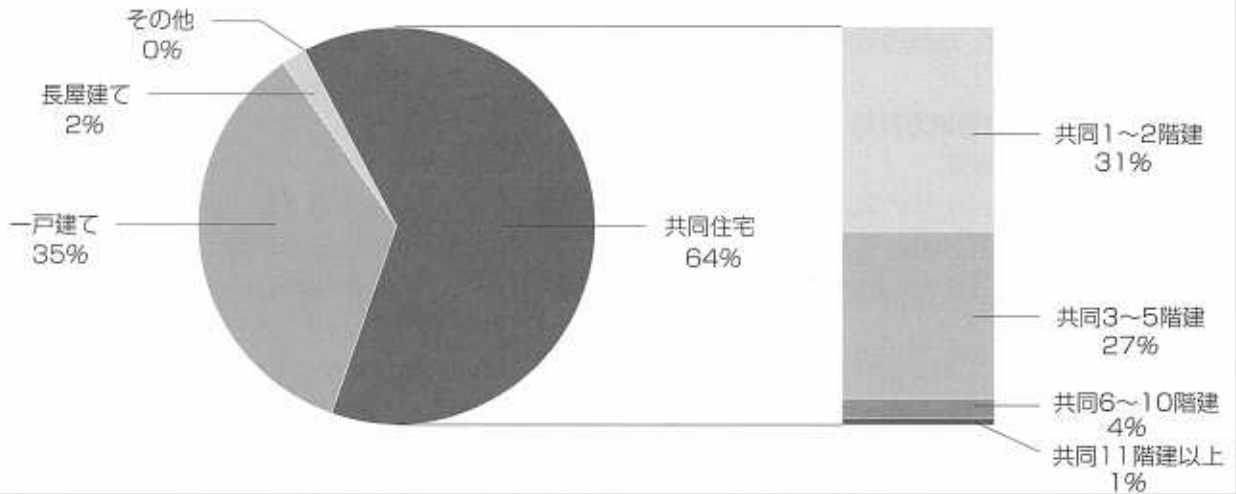
### ④重点供給地域

- ・環状7号線沿道地区(都市防災不燃化促進事業、沿道地区計画・事業等)
- ・上十条三・四丁目地区(密集住宅市街地整備促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業)
- ・十条駅西口地区(市街地再開発事業)
- ・本郷・区役所前通り地区(都市防災不燃化促進事業)

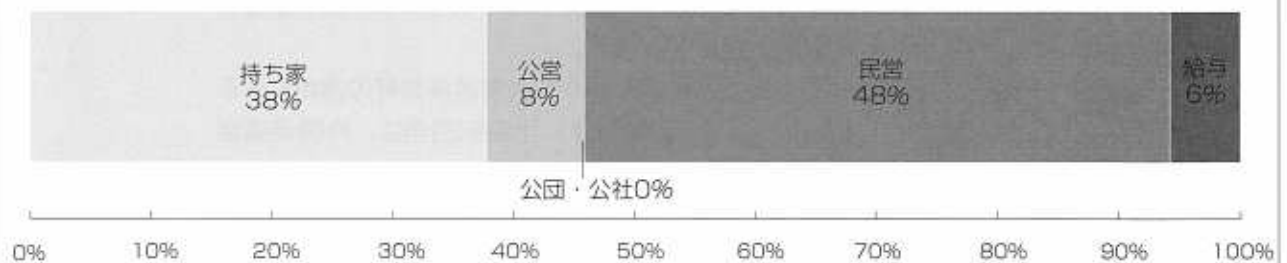
■王子西地区世帯タイプ別世帯構成



■王子西地区建て方別世帯構成



■王子西地区所有関係別世帯構成



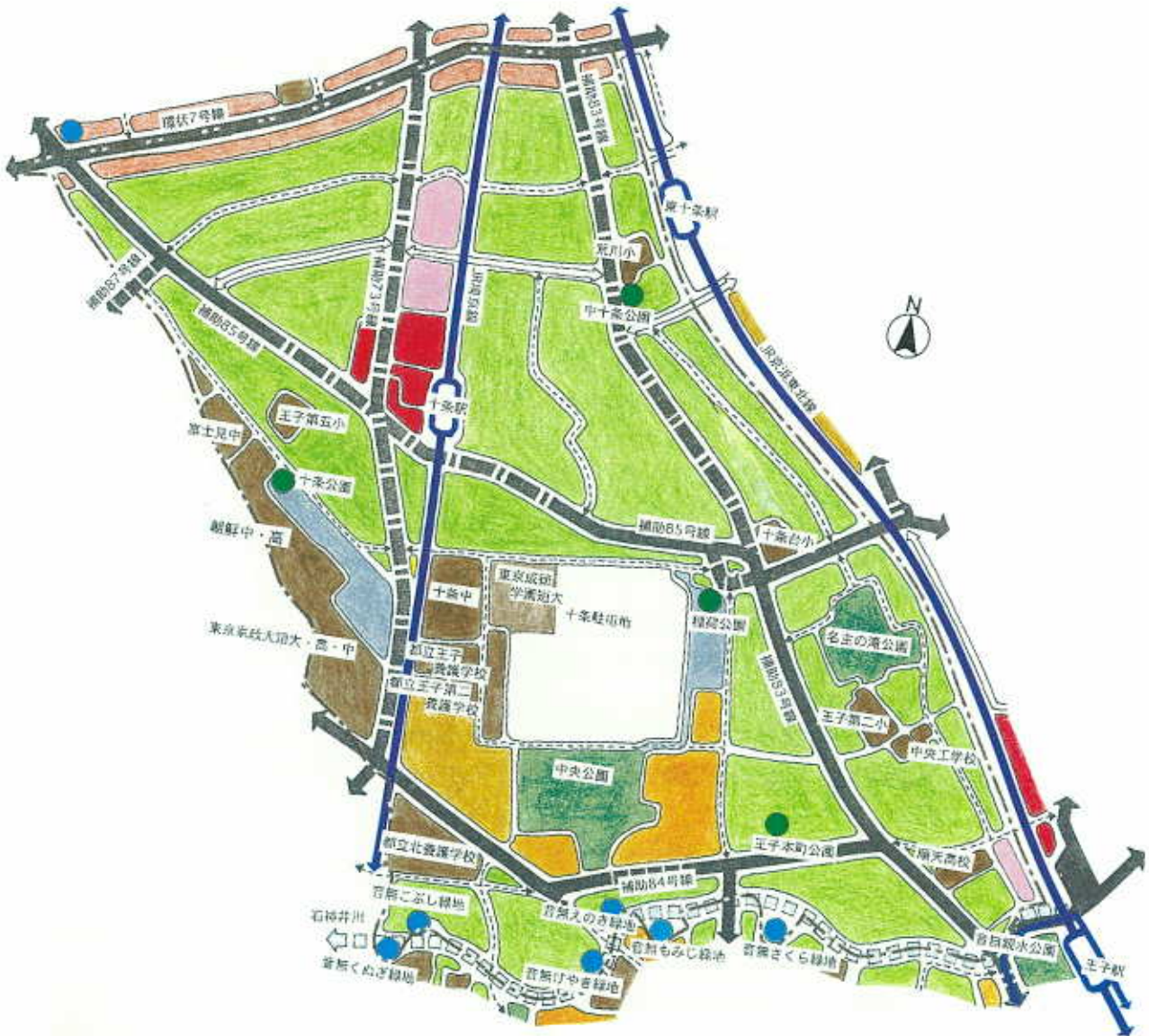
■王子西地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
16,963	1,081	2,704
100%	6%	16%

(資料：平成7年国勢調査)



■王子西地区住宅・住環境整備方針図



■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	J.R
		都電
		地下鉄
	都市計画道路	既
		整備済
		事業中
		未整備
	補助幹線道路 (都市計画道路でないもの)	
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区
		地域商業地区
		その他の商業地区 (高架下)
		幹線道路沿道複合地区
		一般複合地区
		中高層住宅地区
		中層住宅地区
		低中層住宅地区
		低層住宅地区
		工業研究開発地区
		公益施設集積地区
		その他
	都市計画公園 (大規模)	整備済
		未整備
	都市計画公園 (小規模)	整備済
		未整備
	教育施設	
	緑地	

## (5) 王子東地区

### ①概要

王子東地区は、区の中央東部に位置しており、足立区に接し、面積は約324haとなっています。土地利用は、住宅・商業施設・工場などが混在する複合市街地が形成されており、大規模団地や工場が比較的多く見られます。地域の概ね西側半分で土地区画整理事業が行われ、都市基盤が整備されています。

### ②住宅・住宅地の現況と課題

王子東地区は、用途の混在による住環境問題も抱えていますが、活気あるまちが形成されています。とりわけ豊島5丁目団地・王子5丁目団地のように公団・公社の住宅に居住する世帯が全体の約3分の1を占め、高層住宅に居住する世帯も多くなっています。

こうした特性から、ファミリー世帯の占める割合も高い地区となっています。

今後は、大規模工場等の跡地利用も含め、お互いが調和しつつ発展していけるようなまちづくりを進め、複合的な空間の魅力を高めることが重要です。

### ③主な住宅・住環境の整備方針

#### ●多様な住宅供給の推進

比較的良好な道路基盤を生かし、住宅の個別更新を中心として、広域幹線道路沿道の土地の高度利用と豊島周辺などの木造住宅密集地の改善により、多様で良質な住宅の供給を推進します。

大規模工場移転後の跡地利用については、住宅整備の可能性も合わせて検討し、必要に応じ事業者への住宅関連制度を紹介しながら適切な協力関係で住宅供給とまちづくりを進めます。

王子駅に近接した区域は、業務・商業施設整備を基本として、都心共同住宅供給事業等を活用し、都市型の住宅需要にあった住宅供給を進めます。駅周辺や複合地区においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、都市計画手法の適用も検討しながら複数用途の立体的共存を図る住宅を供給していきます。

大規模な公的住宅団地においては、リフォームや部分改善の促進を働きかけていきます。

#### ●住環境の保全・改善

地区内を住宅系・複合系・商業業務系・工業系に大きく区分し、各々に適した規制・誘導を図ります。

複合エリアでは、利用用途の複合のあり方のルールを定め、規制・誘導により、相互の共存を図ります。低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努めます。

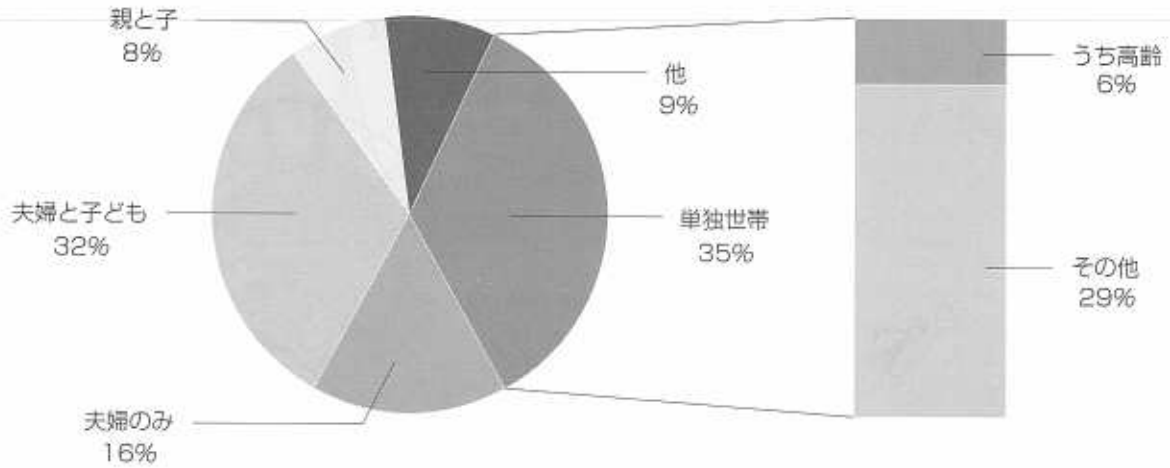
豊島周辺などの木造住宅密集地の修復型まちづくりにより、住環境の改善をめざします。

公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりで、地域全体の住環境を維持・改善していきます。

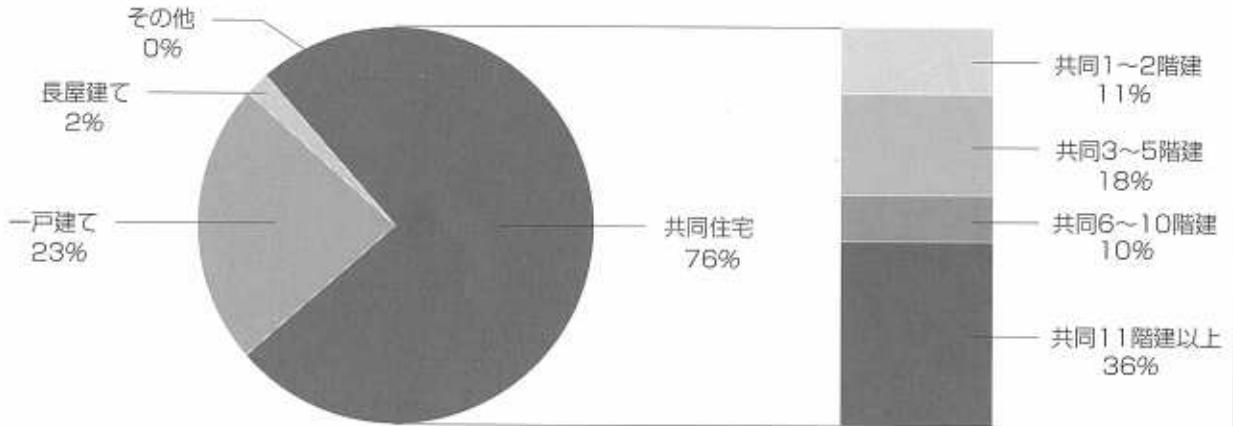
### ④重点供給地域

- ・豊島地区(住宅市街地整備総合支援事業、再開発地区計画等)
- ・環状7号線沿道地区(都市防災不燃化促進事業、沿道地区計画・事業等)
- ・神谷地区(密集住宅市街地整備促進事業)

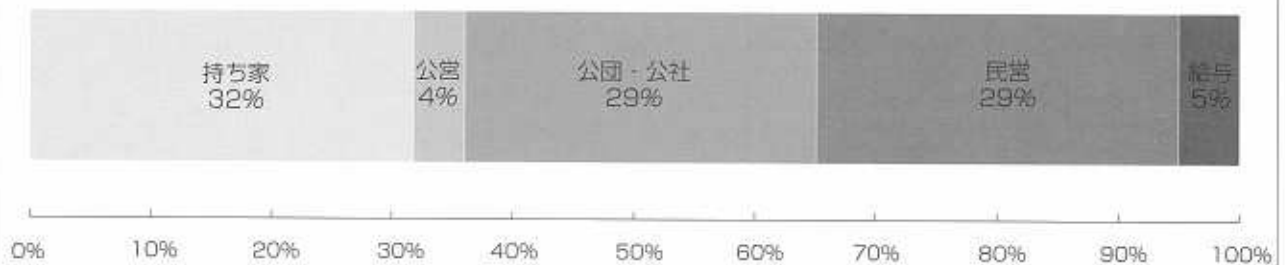
■王子東地区世帯タイプ別世帯構成



■王子東地区建て方別世帯構成



■王子東地区所有関係別世帯構成



■王子東地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
26,900	1,998	6,180
100%	7%	23%

(資料：平成7年国勢調査)



■王子東地区住宅・住環境整備方針図

第5章



■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	JR
	都営地下鉄	都営地下鉄
	私鉄	私鉄
	都市計画道路	整備済
		事業中
		未整備
	補助幹線道路 (都市計画道路でないもの)	
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区
		地域商業地区
		その他の商業地区 (高架下)
		幹線道路沿道複合地区
		一般複合地区
		中高層住宅地区
		中層住宅地区
		低中層住宅地区
		低層住宅地区
		工業研究所地区
		公益施設集積地区
		その他
	都市計画公園 (大規模)	整備済
		未整備
	都市計画公園 (小規模)	整備済
		未整備
	教育施設	
	緑地	



## (6) 滝野川西地区

### ①概要

滝野川西地区は、区の南部に位置し、足立区・豊島区・文京区に接し、面積は約343haとなっています。土地利用は、住宅と近隣型の商店街が中心で、歴史的・文化的資源が比較的多く見られます。駒込駅周辺など一部の区域を除いて、都市基盤整備が遅れています。

### ②住宅・住宅地の現況と課題

滝野川西地区には、各所に木造住宅の密集する区域が見られ、1～2階建ての共同住宅に居住する世帯が全体の約4分の1を占めています。住環境や防災面などからこれらの地域では早急な改善が求められています。小規模な住宅が密集する状況は、限られた土地の有効利用という観点からも望ましいものではないため、さまざまな事業手法により改善していくことも重要課題です。

地区内には、移転予定の東京外国語大学や醸造試験所といった施設が立地しています。こうした土地は、貴重なまちづくり資源であり、地域改善や住宅供給の種地となることから、望ましい利用方法を検討・明確化し、周辺地域のまちづくりとあわせて整備を進めることが重要です。

### ③主な住宅・住環境の整備方針

#### ●多様な住宅供給の推進

住宅の個別更新を中心として、広域幹線道路沿道の土地の高度利用と、西ヶ原周辺などの木造住宅密集地の改善により、多様で良質な住宅の供給を推進します。公的施設の跡地利用については、住宅整備についての協議を進め、可能性を検討します。

住宅は、田端駅および板橋駅周辺・複合地区・幹線道路沿道では中高層、周辺住宅地では低中層を基本に規制・誘導します。駅周辺や複合地区においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、立体的共存を図る住宅を供給していきます。

#### ●住環境の保全・改善

地区内を住宅系・複合系に大きく区分し、各々に適した規制・誘導を図ります。

滝野川三丁目付近の官舎などの更新は、周辺環境に配慮して計画的に進めます。低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努めます。

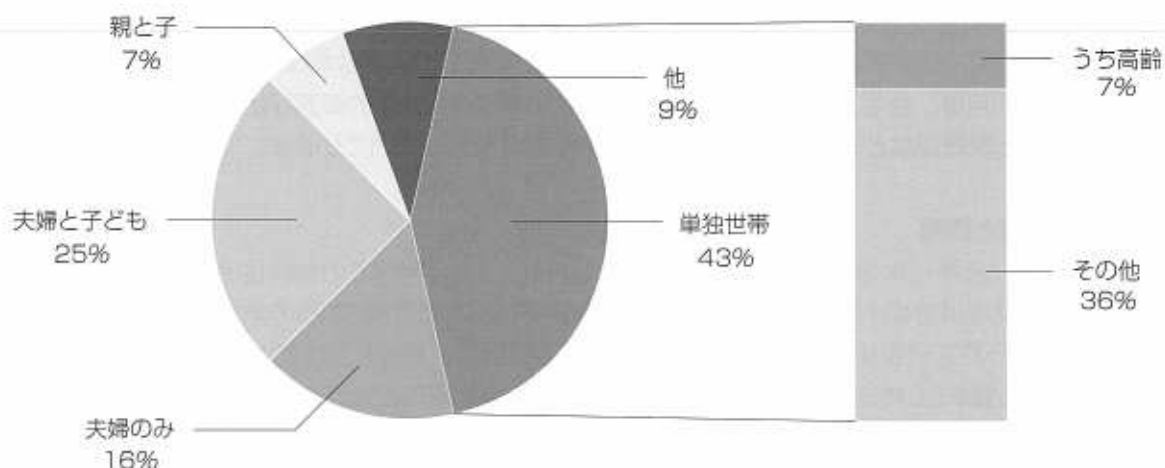
西ヶ原周辺などの木造住宅密集地の修復型まちづくりにより、住環境の改善をめざします。

公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりで、地域全体の住環境を維持・改善していきます。

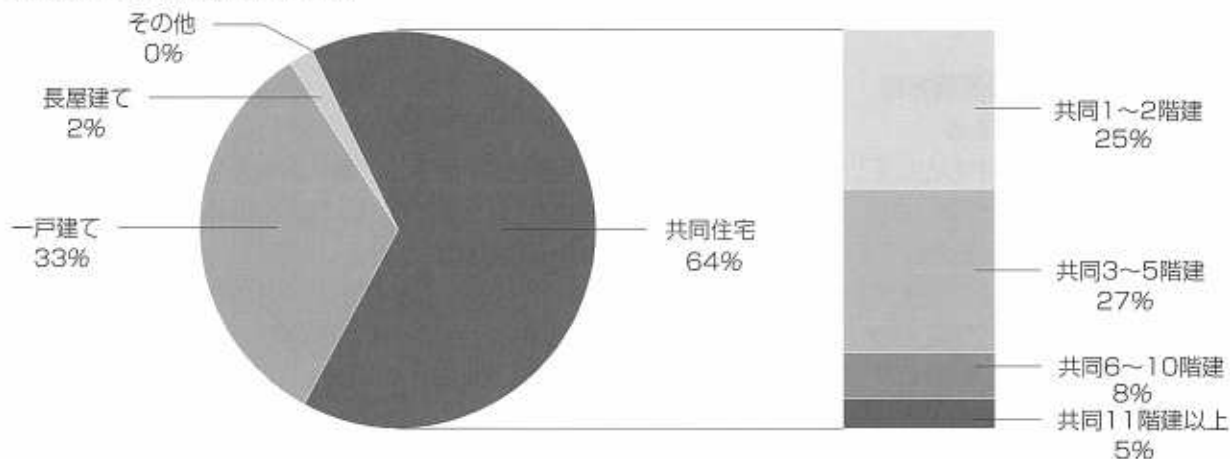
### ④重点供給地域

- ・田端地区(土地区画整理事業)
- ・本郷・区役所前通り地区(都市防災不燃化促進事業)

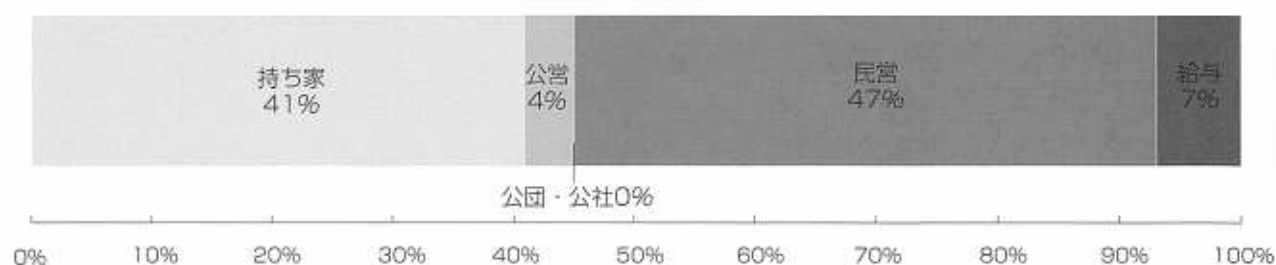
■滝野川西地区世帯タイプ別世帯構成



■滝野川西地区建て方別世帯構成



■滝野川西地区所有関係別世帯構成



■滝野川西地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
32,315	2,169	5,833
100%	7%	18%

[資料：平成7年国勢調査]

■滝野川西地区住宅・住環境整備方針図



■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	JR
	地下鉄	
	駅	
	都市計画道路	整備済 事業中 未整備
	補助幹線道路 (都市計画道路でないもの)	
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区 地域商業地区 その他の商業地区 (高架下) 幹線道路沿道複合地区 一般複合地区 中高層住宅地区 中層住宅地区 低中層住宅地区 低層住宅地区 工業研究地区 公益施設集積地区 その他
	都市計画公園 (大規模)	整備済 未整備
	都市計画公園 (小規模)	整備済 未整備
	教育施設	
	緑地	

## (7) 滝野川東地区

### ①概要

滝野川東地区は、区の南東部に位置し、荒川区・足立区に接し、面積は約219haとなっています。土地利用は、住宅と近隣型の商店街・工場などが混在する複合市街地が形成され、区内でも公園の少ない地域です。一部の区域を除いて、都市基盤整備が遅れています。

### ②住宅・住宅地の現況と課題

滝野川東地区は、用途の混在による住環境問題も抱えていますが、活気あるまちが形成されています。また、都営堀船団地があり、公営住宅居住世帯も適度に混在しています。

また、3～5階建ての共同住宅に居住する世帯が全体の約3分の1を占めており、市街地全体が中層化しつつあります。

こうした特性から、お互いが調和しつつ発展していけるようなまちづくりを進めること、複合的な空間の魅力を高めることが重要です。

### ③主な住宅・住環境の整備方針

#### ●多様な住宅供給の推進

広域幹線道路沿道の土地の高度利用と、堀船周辺などの木造住宅密集地の改善により、多様で良質な住宅の供給を推進します。

住宅は、田端駅および王子駅周辺・複合地区・幹線道路沿道では中高層、周辺住宅地では戸建て住宅との街区区内での共存を図れる低中層を基本に規制・誘導します。駅周辺や複合地区においては、低層階を商業施設、中高層階を住宅とすることを基本として、都市計画手法の適用も検討しながら複数用途の立体的共存を図る住宅を供給していきます。

#### ●住環境の保全・改善

地区内を住宅系・商業業務系・工業系に大きく区分し、各々に適した規制・誘導を図ります。複合エリアでは、利用用途の複合のあり方のルールを定め、規制・誘導により、相互の共存を図ります。

堀船団地などの大規模団地の更新は、周辺環境に配慮して計画的に進めます。低中層住宅地に高層建物が無秩序に建つことを抑制することに努めます。

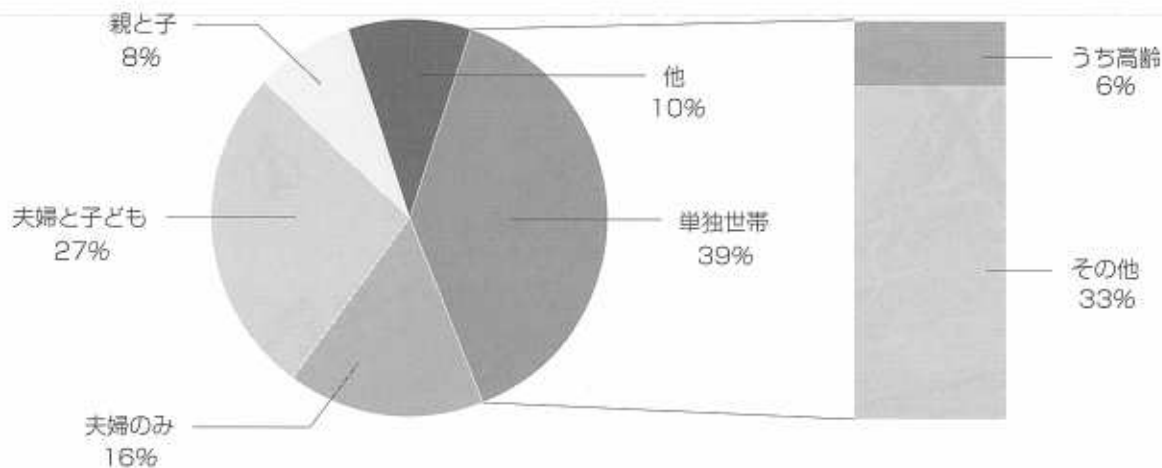
公園緑地・小広場・コミュニティ道路の整備や、近隣商店街の活性化など、総合的なまちづくりで、地域全体の住環境を維持・改善していきます。

### ④重点供給地域

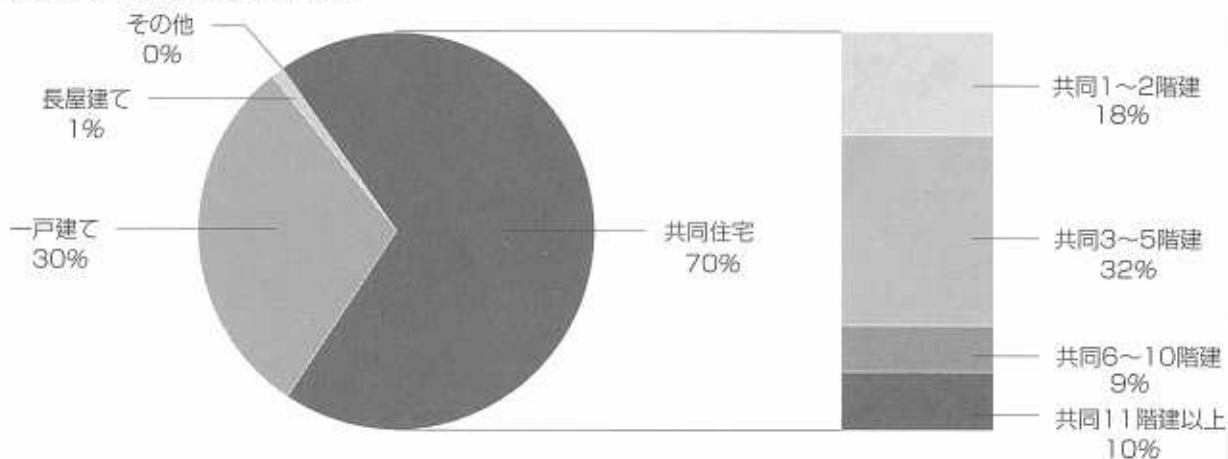
なし



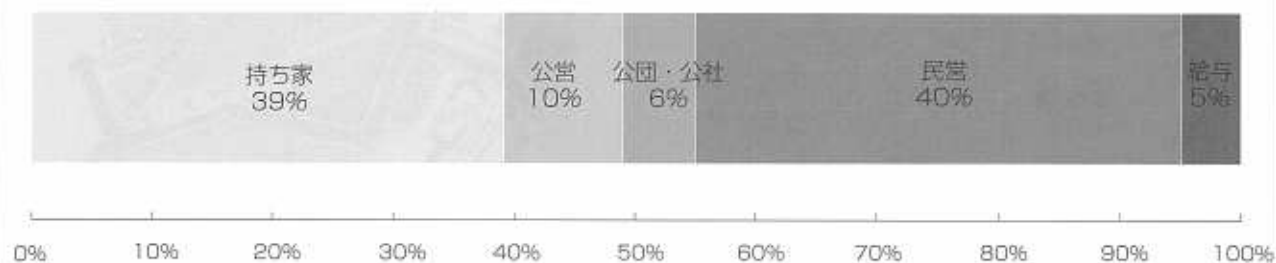
■滝野川東地区世帯タイプ別世帯構成



■滝野川東地区建て方別世帯構成



■滝野川東地区所有関係別世帯構成



■滝野川東地区ファミリー世帯の構成比

一般世帯数	6歳未満の親族のいる世帯	18歳未満の親族のいる世帯
12,972	830	2,449
100%	6%	19%

[資料：平成7年国勢調査]

■滝野川東地区住宅・住環境整備方針図



第5章

■地区別住宅・住環境整備方針図凡例

	鉄道	JR
	都電	
	地下鉄	
	駅	
	都市計画道路	整備済
		事業中
	補助幹線道路 (都市計画道路でないもの)	未整備
	主要生活道路	
	河川	
	基本土地利用ゾーニング	にぎわいの拠点としての商業・業務地区
		地域商業地区
		その他の商業地区 (高架下)
		幹線道路沿道複合地区
		一般複合地区
		中高層住宅地区
		中層住宅地区
		低中層住宅地区
		低層住宅地区
		工業研究系地区
		公益施設集積地区
		その他
	都市計画公園 (大規模)	整備済
		未整備
	都市計画公園 (小規模)	整備済
		未整備
	教育施設	
	緑地	