

# <高島平地域グランドデザインのめざす将来像と4つの方針>

■対象範囲：高島平一丁目～九丁目（約314ha）を対象としています。

願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』  
 ~多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち~

## <にぎわい>

- ・にぎわい交流拠点の形成
- ・日常生活の利便性向上
- ・歩きや自転車利用中心の空間形成

## <ウェルフェア> (健康福祉)

- ・心と体の健康づくり(歩行・サイクリング)
- ・緑とふれあい(農園芸・ガーデン)
- ・高島平版 地域包括ケアシステムの早期構築
- ・生活サポート機能の充実

## <スマートエネルギー> (効率的なエネルギー利用)

- ・建物レベルの省エネ化
- ・街区レベルのエネルギー融通
- ・太陽光や水素等の低炭素のエネルギー利用

## <防災>

- ・避難所・滞在所の拠点機能の充実
- ・災害時における都市生活機能の継続性の確保
- ・広域的な救援拠点の形成
- ・地域防災力の強化

## ■ 地域資源と主な整備方針

**流通業務地区**  
 ・流通業務団地(都市施設)  
 ・自動車ターミナル(都市施設)  
 ・市場(都市施設)

板橋トラクターミナル  
 高島平六丁目  
 中央卸売市場  
 板橋市場  
 流通業務団地

区有地(2ha)の再整備地区  
 ・TDC 設置予定

区立徳丸ヶ原公園  
 (こども動物園)

**交流核(高島平駅周辺)**  
 ・人が集う「にぎわい」と、生活関連・支援サービス施設の集積  
 ・ライフステージや各世代のニーズに応えた住環境を整備  
 ・災害時のバックアップ施設の整備

**生活核(西台・新高島平・西高島平の駅周辺)**  
 ・日常生活の利便性や、駅からの徒歩圏・自宅からの行動範囲を考慮した拠点整備(生活サポート、子育て支援、高齢者の憩いの場)

西台人工地盤：約3.5ha  
 (都営及び住宅供給公社住宅)  
 ・1,502戸(4棟)  
 ・全て14階建て

分譲団地(URが建設)  
 ・1,883戸(34棟)  
 ・14階、11階、5階建て  
 ・建築基準法第86条第1項による一団地認定

時間と環境を楽しむ、地域内をつなぐプロムナード(都市軸)の整備  
 ・高島平緑地や鉄道高架下、団地内通路等を4つのテーマから捉えなおし、歩行や自転車利用も考慮した、憩える「緑・にぎわいの散策道」として防災とも連携した都市軸の再整備

歩行者・自転車利用環境が整備されたネットワーク  
 ・徒歩や自転車利用で暮らせる、楽しめる歩行空間や自転車走行空間の整備

**凡例**  
 ●●●●●：プロムナード(都市軸)  
 ●●●●●：歩行者・自転車利用ネットワーク

UR賃貸団地  
 ・8,287戸(30棟)  
 ・11階、12階、14階建て  
 ・建築基準法第86条第1項による一団地認定

区立高島平緑地  
 ・都市公園法における都市緑地  
 ・80,687.10㎡

立体(高架)化済の  
 鉄道(三田線)

■高島平二丁目・三丁目高齢化率\*  
 高島平二・三丁目 39.3%(一般住宅含む)  
 高島平二丁目 40.1%( 〃 )  
 高島平三丁目 37.4%( 〃 )  
 ※住民基本台帳(平成26年1月1日)より



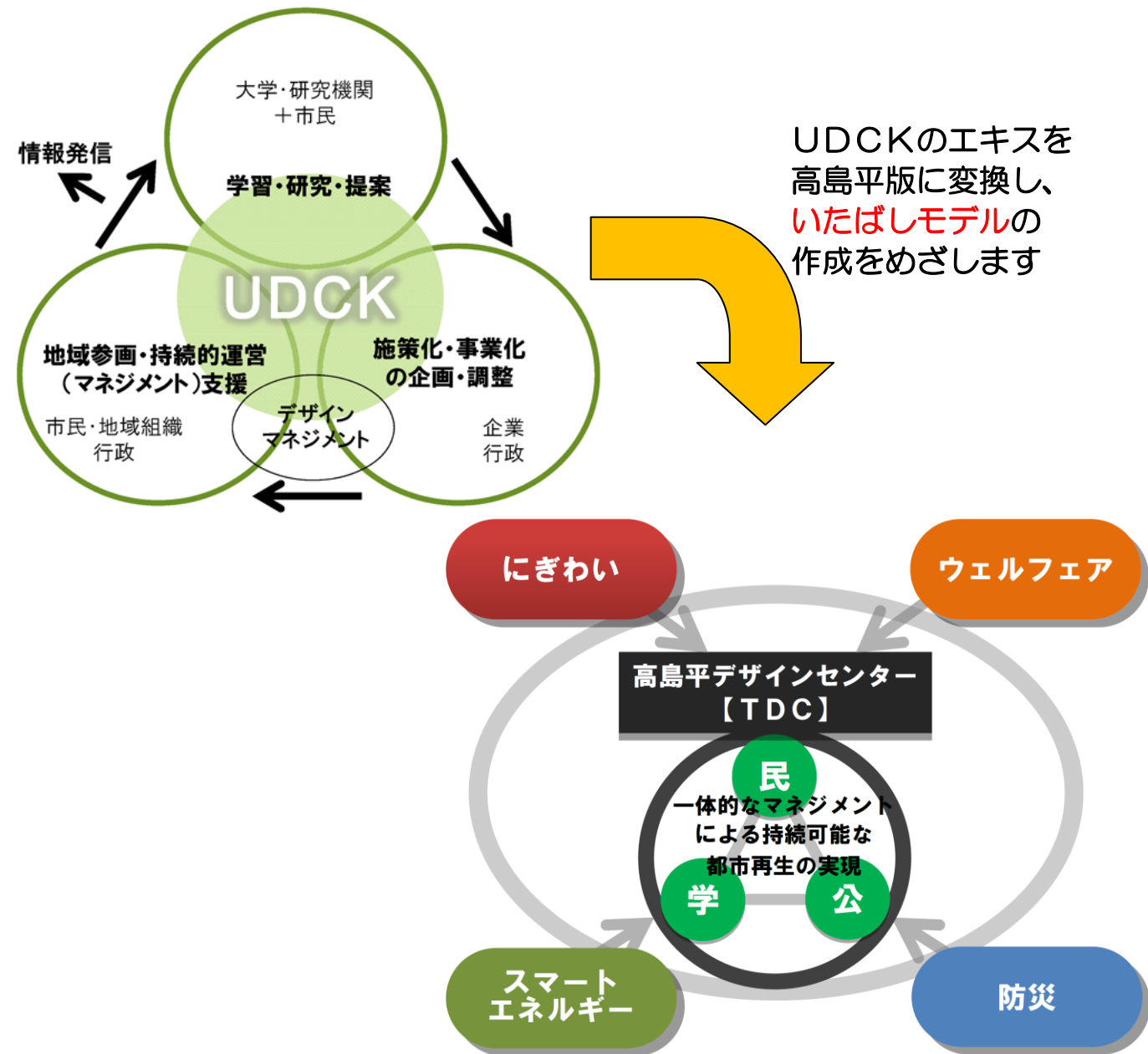
## ■高島平デザインセンター

### ○アーバンデザインセンター（機能）の立ち上げ

都市開発が進む千葉県柏市の柏の葉エリアでは、市民、行政、民間企業、NPO、大学が連携・協働しながらまちづくりを考え実践することを目的に「柏の葉アーバンデザインセンター」（以下、「UDCK」という。）が整備され、「民・学・公」による施設の運営や企画を行いながら、まちづくりの情報発信や会議、イベント等の実施に取り組んでいます。

板橋区においても、こうした先進事例を参考に、ランドデザインで掲げた4つの方針に基づいたまちづくり実現していくために、まちの多様性を受け入れながら、立場の異なる多様な主体が協働でまちづくりを推進していくことが重要と考え、地域に根差して都市再生を推進していく組織（機能）である『高島平デザインセンター（以下、「TDC」という。）』を平成28年中に立ち上げます。

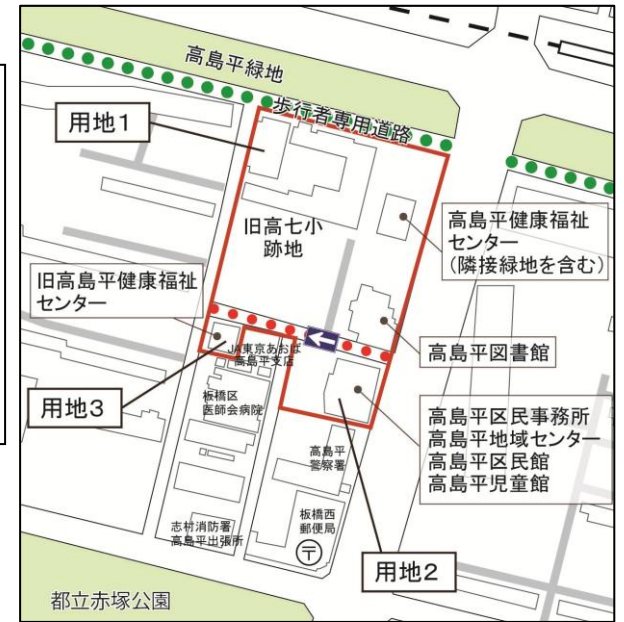
なお、「学」については、学識経験者や研究機関、専門家だけでなく、学生も主体的に活動に参加するプレーヤーとして捉えています。



## ■公共用地の再整備検討

### ○再整備地区の現状

用地1 (旧高七小跡地+図書館等)	敷地面積 16,865 m <sup>2</sup>
用地2 (高島平区民館 ほか)	敷地面積 3,300 m <sup>2</sup>
用地3 (旧高島平健康福祉センター)	敷地面積 650 m <sup>2</sup>
合計	20,815 m <sup>2</sup>

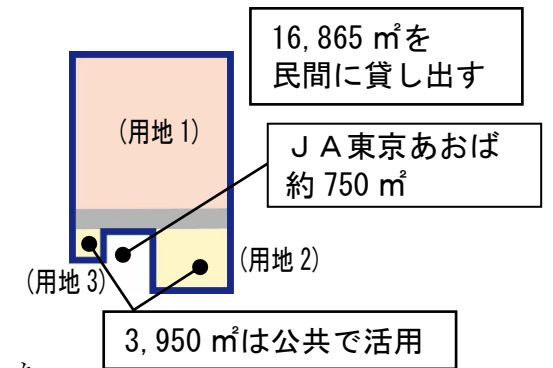


### ○基本方針

- ・区有地として保持（＝売却はしない）
- ・民間活力の導入
- ・美しい街並みの創出と環境負荷の低減
- ・連鎖的な都市再生の起爆剤となる開発
- ・一体的なマネジメント(TDC)による都市再生
- ・にぎわい創出を重視（昼間人口の増加）

### ○事業計画検討パターン

- ・定期借地権を設定し、民間事業者へ貸し出す。（迅速な手続き、民間収益事業を含めて、民間ノウハウの発揮を期待。）
- ・「用地1」「用地2」ごとの事業展開を想定、「用地3」は農園芸公園・健康スポットと仮設定しています。公共施設の規模は施設床約8,000 m<sup>2</sup>としました。
- ・民間収益施設と公共施設は別棟での設置を原則としました。（今後、あらゆるパターンの精査・検討を重ねます。）
- ・用地2と用地3の間に位置するJA東京あおばの用地について、最優先に働きかけを行って、一体開発に向けた検討も今後進めていきます。



### パターン1：魅力あるにぎわい（時間消費の空間）の創出

商業施設を想定（商業施設4階建て、大規模小売店舗、飲食店等）

### パターン2：都市更新（住宅更新）の誘導

分譲住宅[定期借地権付]（低層階にはスーパー等）

### パターン3：新たな教育拠点の創出

教育施設[専門学校等も含む]を想定（低層階は飲食業を中心とした商業施設）

### パターン4：新たな業務拠点の創出

オフィスビルを想定（低層階は飲食店など）

### パターン5：複合型の民間活用

上記の4つのパターンを中心とした「複合型」

※今後、民間開発業者へのヒアリングを重ねるなどして検討します。

