

高島平二・三丁目周辺地区 地区計画原案について

令和6年9月

板橋区 まちづくり推進室 高島平まちづくり推進課

1 高島平地域について

①高島平の成り立ち

【1966年まで】

辺り一面に広がる田園風景



【1966年以降】

都市基盤整備と団地建設ラッシュ



【現在】

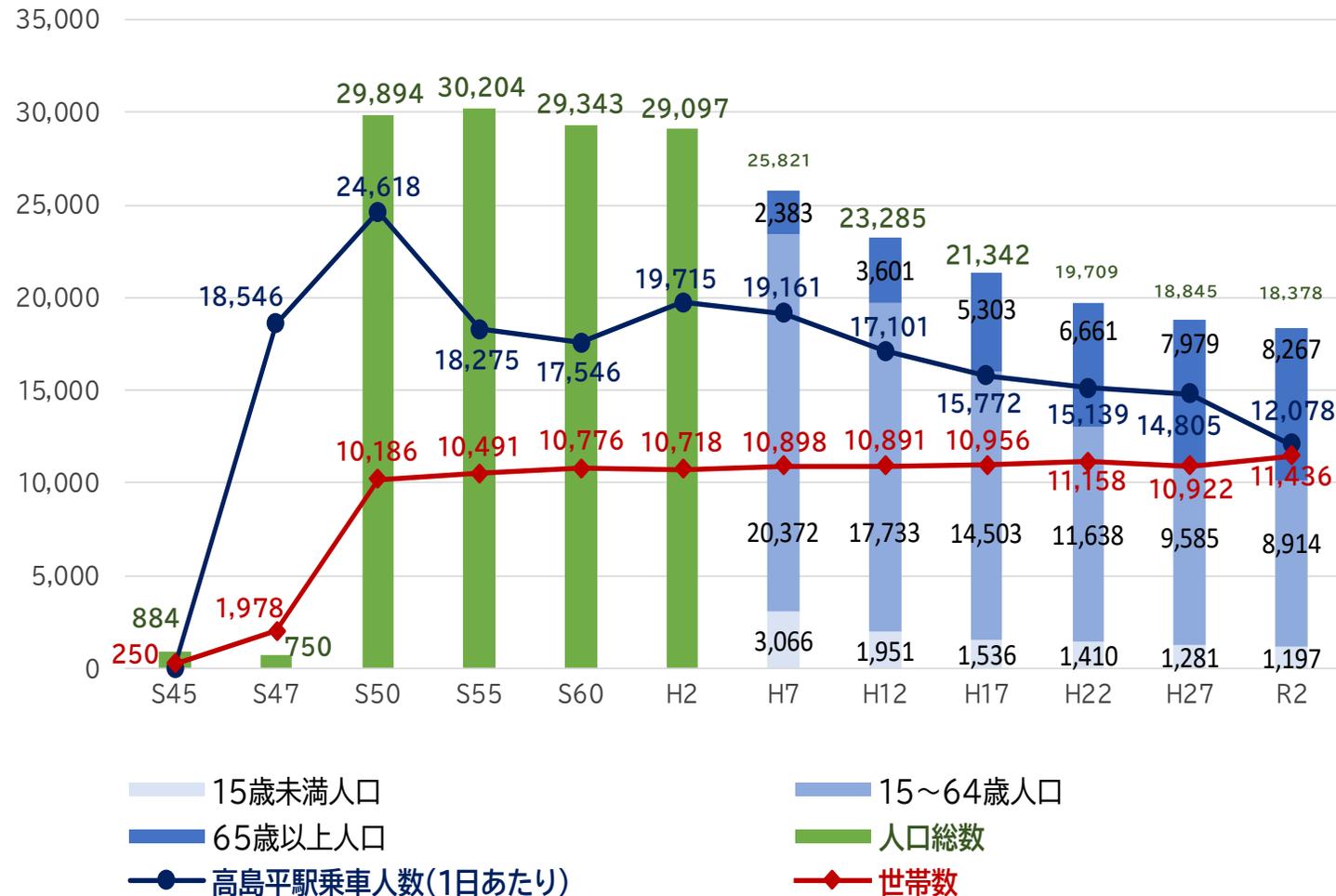
豊かなみどりと整った街並み



③高島平の課題と特徴

<高島平二・三丁目の高齢化の状況等>

※高島平二・三丁目みのグラフ



出典:板橋区の統計

(1) まちの課題

①駅前機能の不足

②防災上の懸念

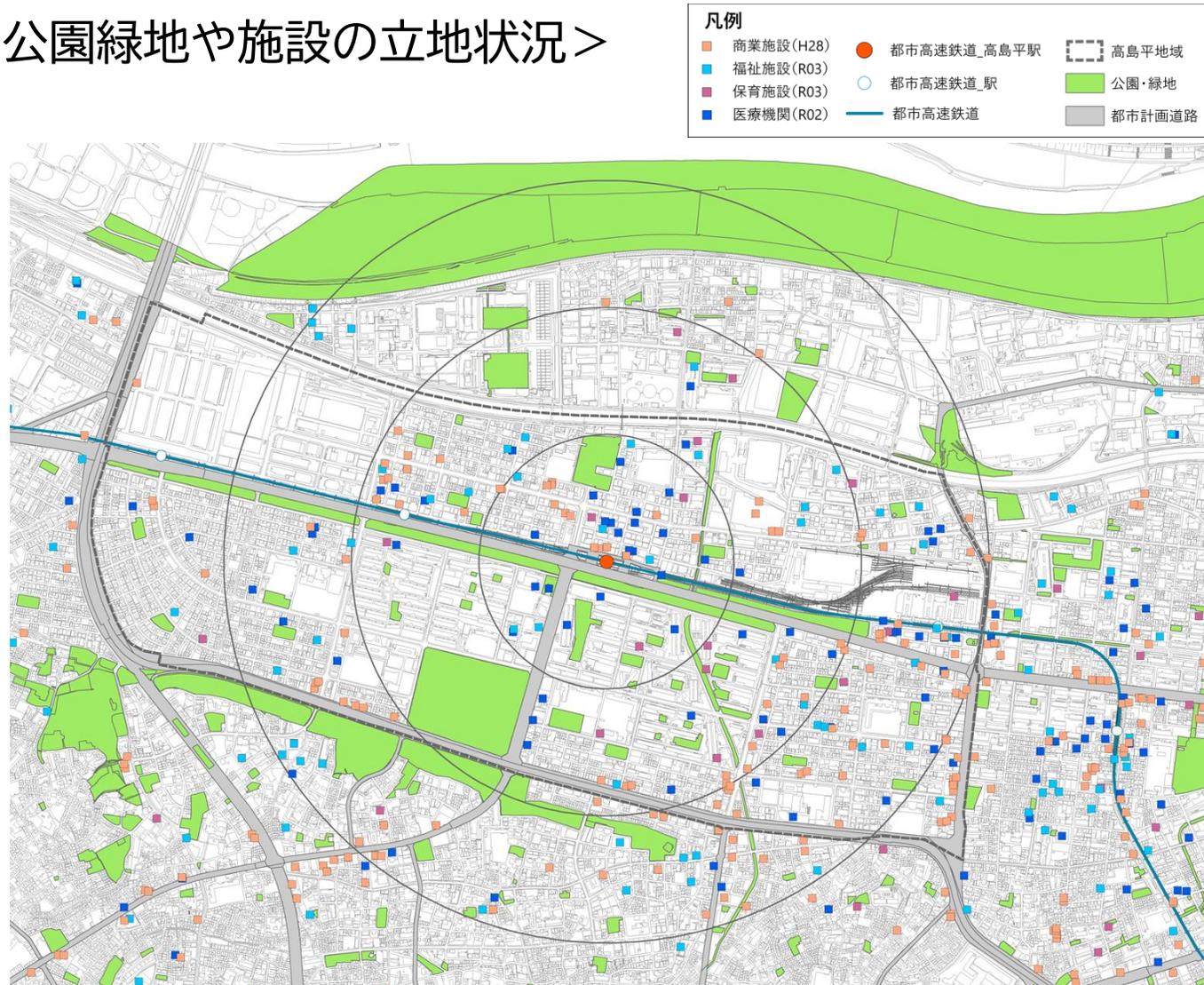
③顕著な高齢化

④にぎわいの創出

⑤機能の分離

③高島平の課題と特徴

<公園緑地や施設の立地状況>



それぞれの施設は、調査時点のものであり、現況とは異なる場合があります。

(2) まちの特徴

- ①都心へのアクセス
- ②人口集積
- ③豊かなみどり
- ④成熟したコミュニティ

2 高島平のまちづくりの経緯について

①高島平のまちづくりの計画



0 100 200 500 1000m



(平成27年10月)
高島平地域グランドデザイン
～中長期のまちづくりの指針～



(平成30年1月)
高島平プロムナード基本構想
～プロムナード再生の基本方針～



(令和4年2月)
高島平地域都市再生実施計画
～都市再生の実現に向けた
都市づくりの指針～



(令和6年3月)
高島平地域交流核形成
まちづくりプラン
～交流核エリアでの事業展開を
具体化するプラン～

②高島平地域のまちづくりの推進に関わる基本協定について

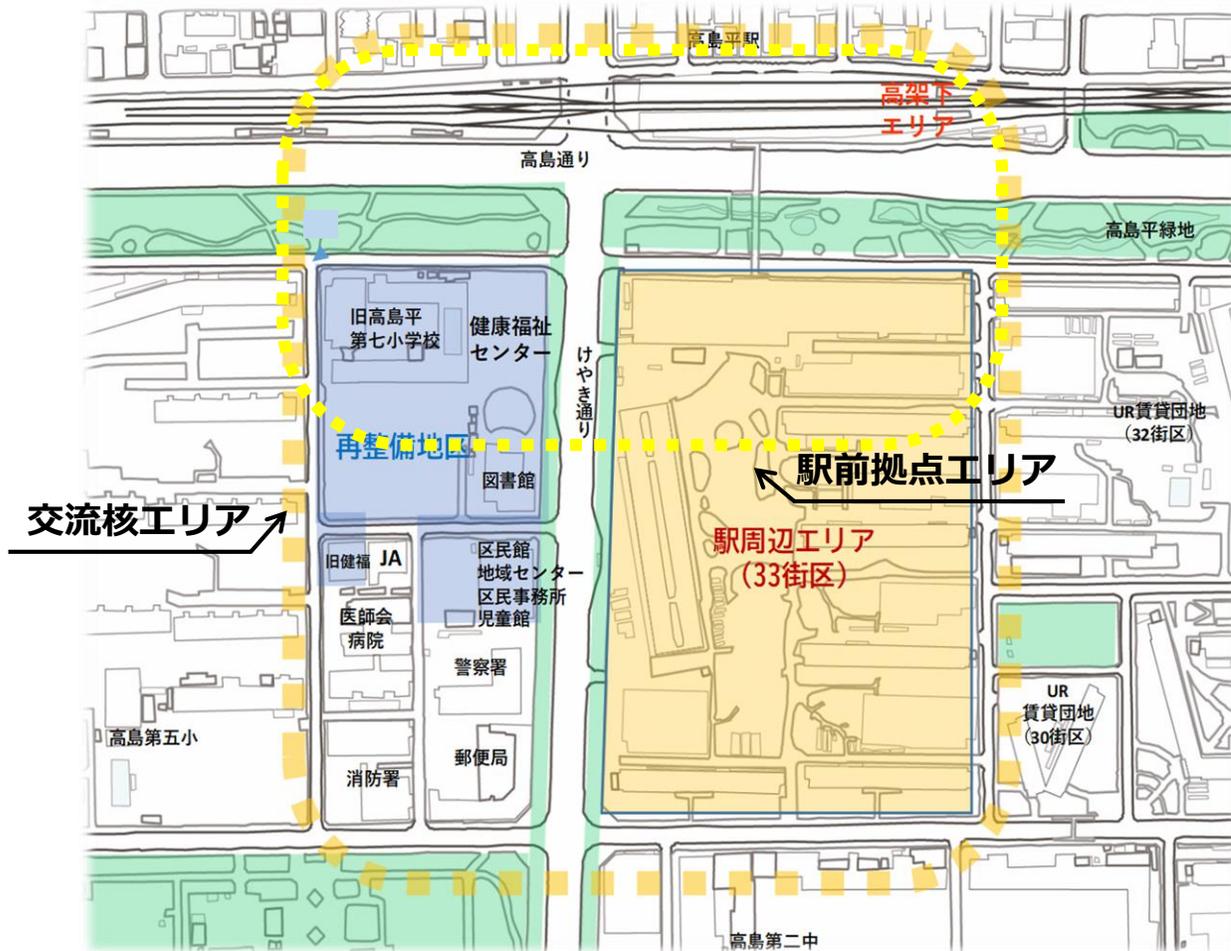


《協働内容》

- (1) グランドデザイン及び実施計画の改定、並びに高島平地域のまちづくりに関する新たな計画の策定等、まちづくりの方針に係る検討に関すること。
- (2) 高島平地域の連鎖的都市再生の推進に関すること。
- (3) 交流核の整備推進に関すること。
- (4) 道路、公園、緑地等の都市基盤に係る改良及び活用に関すること。
- (5) 前4号を実現するための都市計画法等関連法規の検討に関すること。
- (6) 補助制度等の活用及び計画策定に関すること。
- (7) 地域住民等への適切な情報発信及び意見集約等に関すること。
- (8) 民・学・公の連携によるまちづくりの協働体制の構築に関すること。
- (9) 持続的な発展及び価値向上に資するエリアマネジメント活動及びその体制構築に関すること。
- (10) モビリティ、デッキネットワーク、スマートエネルギー、DX等新たな技術を含む分野別のまちづくりの取組みに関すること。
- (11) その他、両者が必要と認める事項

③交流核プランの概要(令和6年3月策定)

交流核プランでは、交流核エリアのまちづくりの方針を定め、まちの課題や特徴を加味しながら、生活の継続性や居住の安定に配慮するとともに、地域資源である「旧高島第七小学校」を有効活用した連鎖的都市再生を推進する計画です。



交流核プランの概要

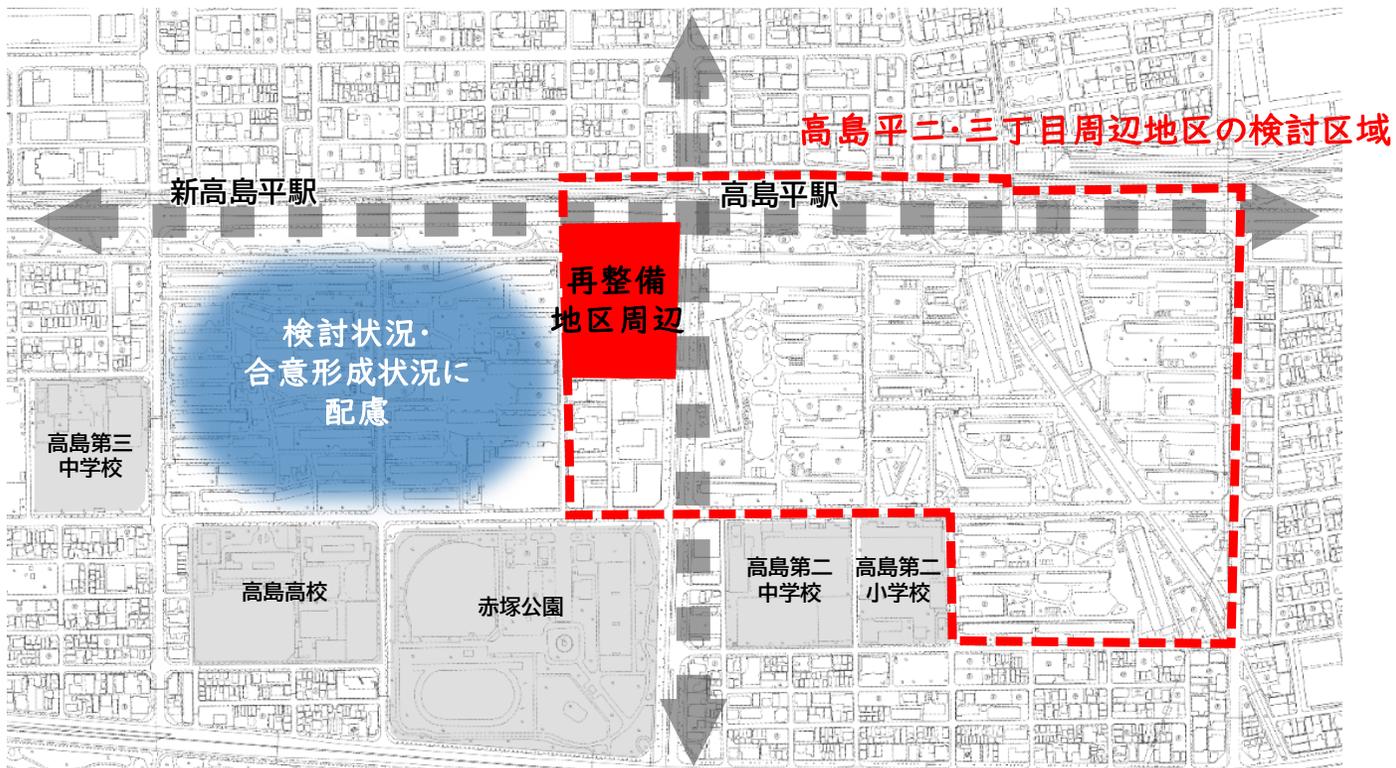
①人々の活動に着目

②地域の顔となる

「駅前拠点エリア」の形成

③分野横断的な取組を展開

④交流核プランの地区計画の記載について



<高島平二・三丁目周辺で検討している地区計画>

地区計画による良好なまちの誘導

まちの将来像を共有し、ルールを地区計画で定めることにより、これまでの地域の魅力を大切にしながら、良好なまちを誘導していきます。

①高島平二・三丁目周辺（重点地区）の考え方

高島平地域都市再生実施計画に基づき、都市再生を効果的・効率的に進めるため、重点地区から段階的に地区計画を検討します。ただし、三丁目団地に配慮した地区計画の範囲・内容とします。

第一歩である交流核では、地域の顔となる空間の形成に向けて、連鎖的都市再生の起点となる「再整備地区」・「プロムナード（西側）」を、最も早い段階で地区計画を定める区域として検討していきます。

地区計画のルール（イメージ）

1) 良好な住環境の保全

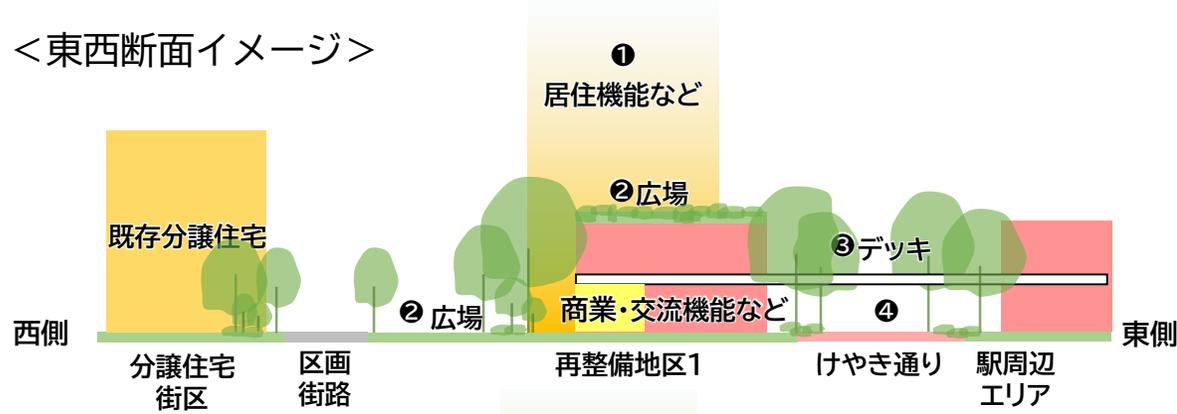
用途・建物密度の規制、緑化や建物形態等の誘導を行います。

2) 魅力的な都市空間の形成

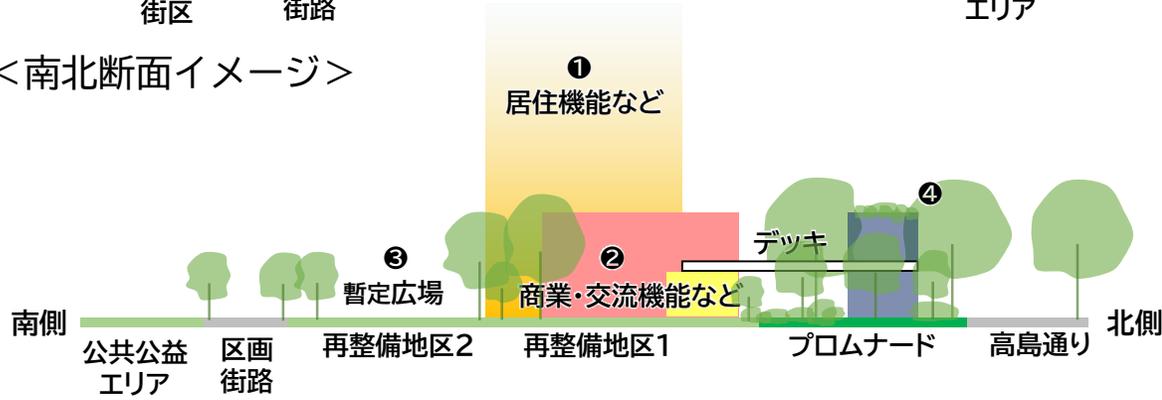
ウォーカブルな空間の形成、駅前の高度利用や柔軟な土地利用の誘導等を行います。

④交流核プランの地区計画の記載について

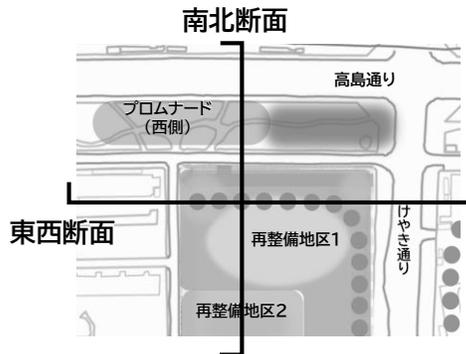
<東西断面イメージ>



<南北断面イメージ>



キープラン



集合住宅



ペDESTリアンデッキ

②地区計画による誘導イメージ (再整備地区・プロムナード(西側))

再整備地区では、連鎖的都市再生の起点となる旧高七小の限られた土地を有効に活用し、高島平のまちづくりに寄与する多くの地域貢献を実現するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を行います。

また、周囲の良好な住環境への配慮、豊かなみどりの活用、良好な景観形成に向けて、プロムナード(西側)と一体的に地区計画を策定し、良好なまちを誘導します。

東西断面の誘導イメージ

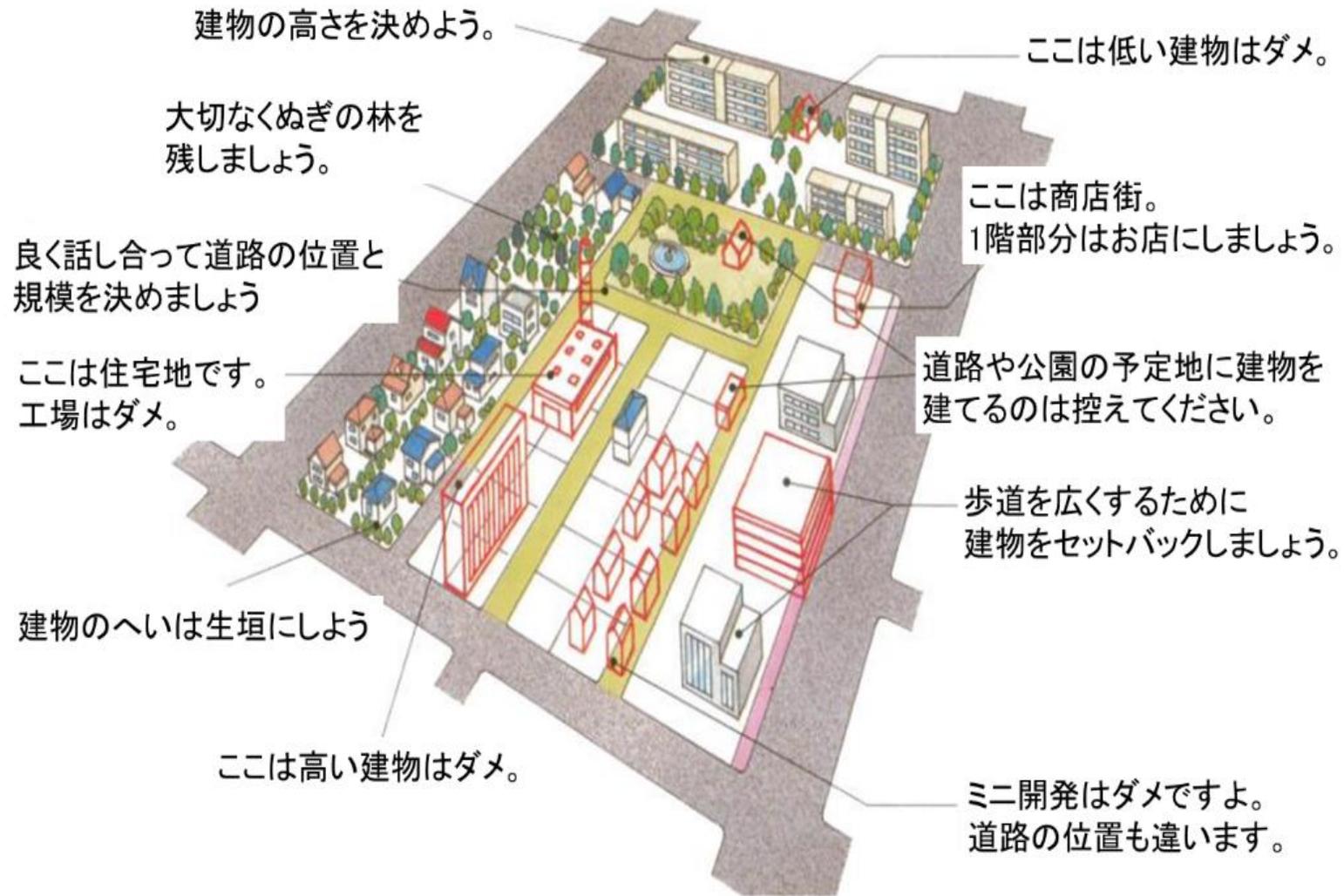
- ①連鎖的都市再生の起点となる、ミクストコミュニティと居住の安定に資する住宅の誘導
- ②交流の場となる校庭の機能の継続と防災にも活用できる複層的な広場等(合計2,000㎡程度)の整備
- ③交流核をつなぐデッキネットワークの構築
- ④人が中心となるウォークアブルな道路空間へと再整備

南北断面の誘導イメージ

- ①景観や周囲の住環境に配慮しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用による超高層建物(110m程度)の設置
- ②にぎわいの形成と生活の継続性に資するスーパーマーケット等の商業機能の誘導
- ③校庭が担っていた、地域の活動や交流の場となり、都市づくりの試行的な活動の受け皿となる広場(4,000㎡程度)の整備
- ④豊かなみどりと調和した子育て支援、子どもの学びとなる施設の整備

3 地区計画とは

①地区計画とは



地区計画で定められる事項の例

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画(建物の建て方のルール)と、小規模な公共施設に関する計画(道路や公園など)を一体的に定めるもの。

①地区計画とは

○ 地区計画の構成

地区計画の名称、 位置、区域等

- ・区域の境界は、原則として道路等の地形地物等により定める。
- ・区域の面積は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とする。

地区計画の目標

- ・地区の目標、目指す将来像などを示す。

区域の整備、開発 及び保全に関する方針

- ・地区計画の目標を実現するため、以下の方針を定める。
 - ① 土地利用の方針
 - ② 地区施設の整備の方針
 - ③ 建築物等の整備の方針
 - ④ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区施設

- ・主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の施設を定める。

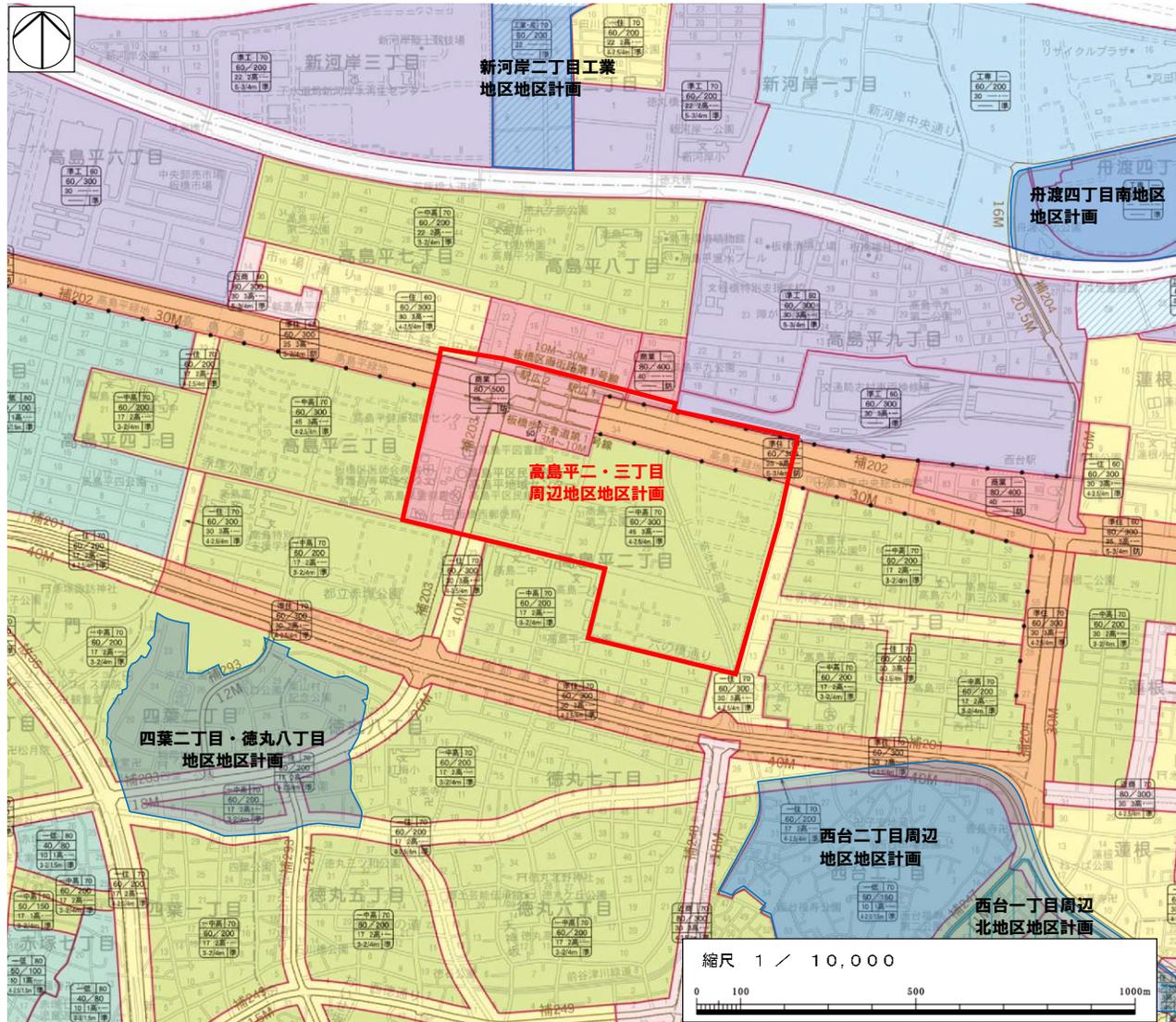
地区整備計画

- ・建築物等の整備並びに土地利用に関する計画を定める。

4 地区計画(原案)について

①地区計画の範囲

○ 地区計画の位置



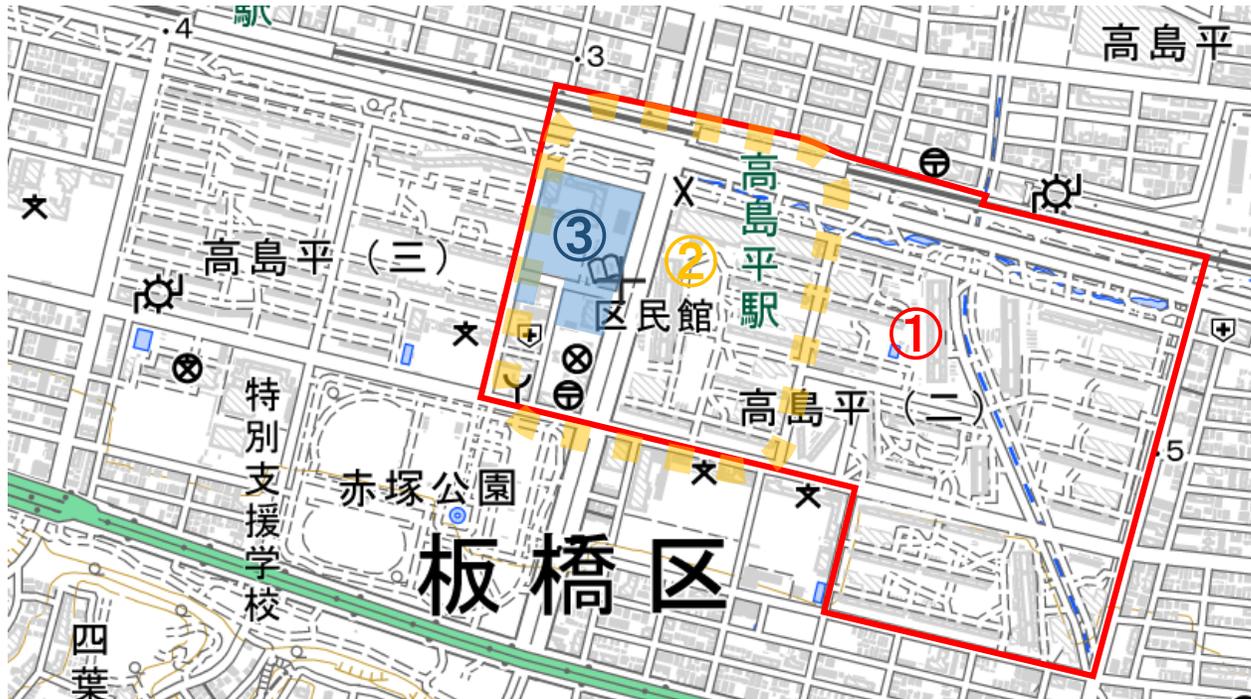
○ 地区計画の名称等

名称	高島平二・三丁目周辺地区 地区計画
----	----------------------

位置	高島平一丁目 高島平二丁目 高島平三丁目 高島平七丁目 高島平八丁目 高島平九丁目の各地内
----	--

①地区計画の範囲

○ 地区計画の目標



①高島平二・三丁目周辺 地区地区計画の範囲

②交流核の範囲

③再整備地区の範囲

①地区全体の目標

- 1 交流核の形成
- 2 ウォーカブルなまちの形成
- 3 みどり豊かで良好な住環境の形成
- 4 災害に強い安心・安全なまちづくり

②交流核の目標

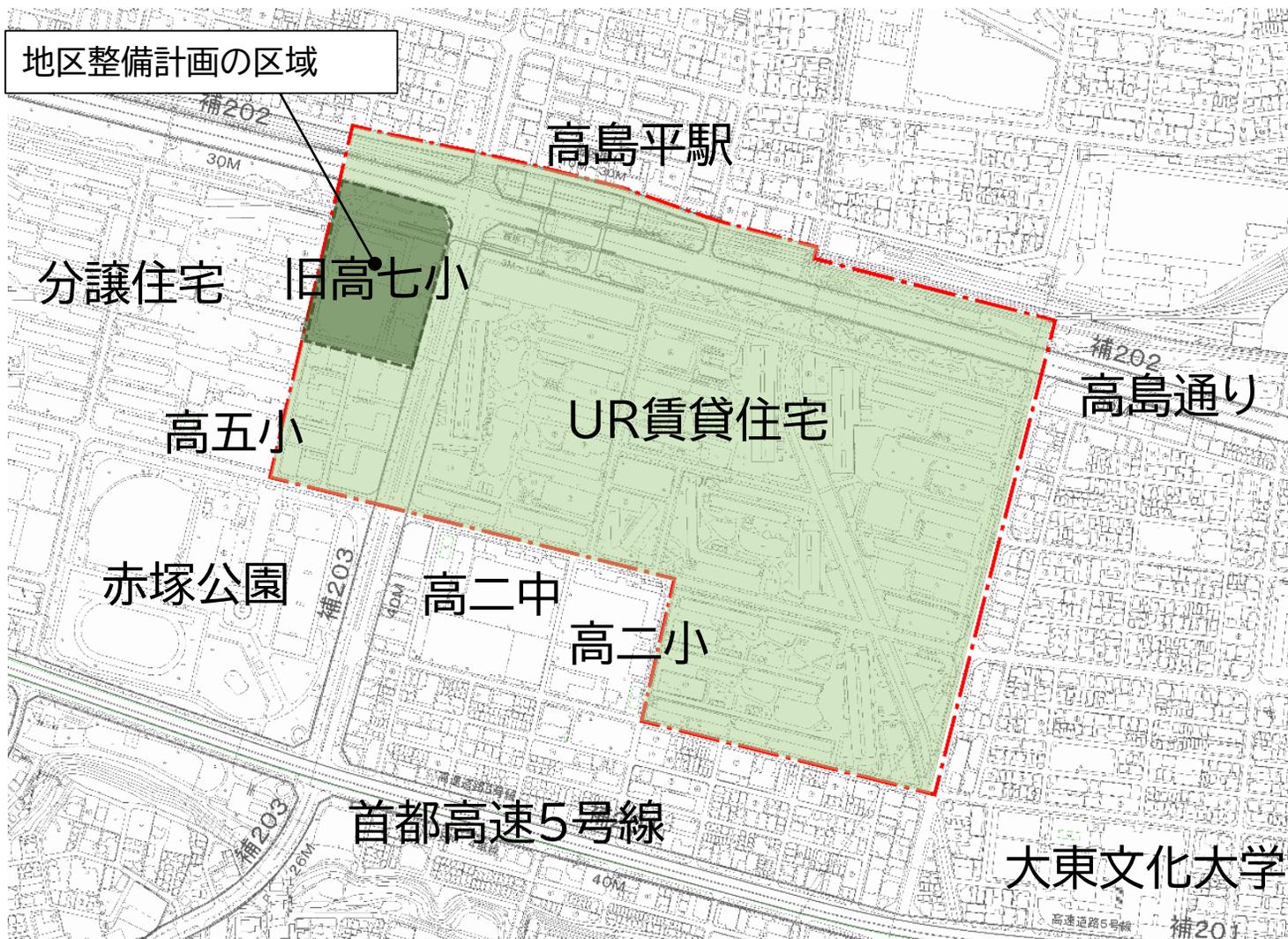
- 1 戦略的なまちづくり
- 2 良好な住環境の保全
- 3 魅力的な都市空間の形成

③再整備地区の目標

- 1 まちづくりの波及効果の創出
- 2 多様な地域貢献の実現

①地区計画の範囲

○ 地区計画の区域、面積及び地区整備計画を定める範囲



○ 地区計画の区域及び面積

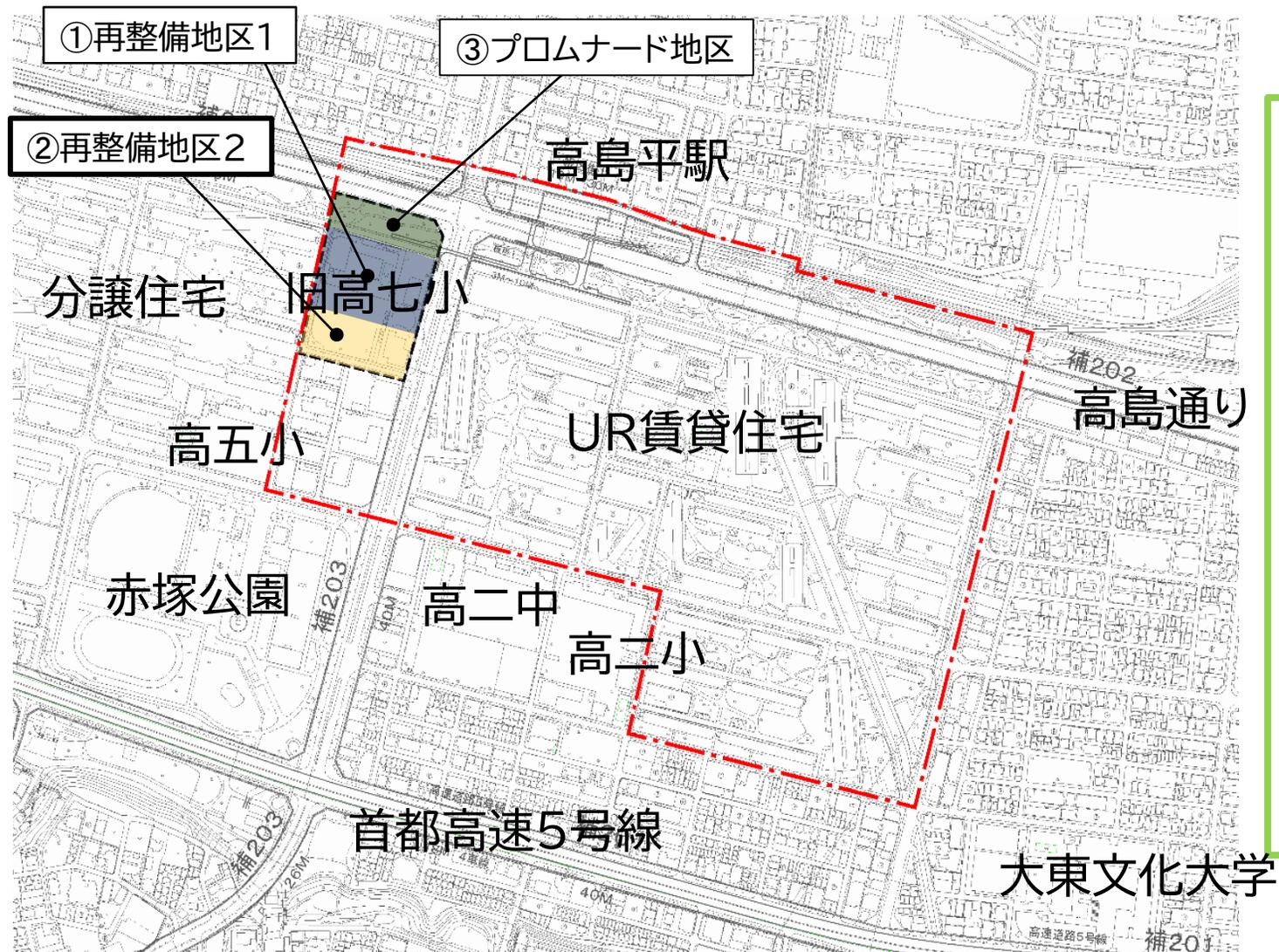
面積 39.5ヘクタール

○ 地区整備計画を定める範囲
(具体的な建築物等のルールの適用を受ける区域)

面積 2.4ヘクタール

②地区計画の土地利用の方針

○ 土地利用の方針



②再整備地区2

将来的に地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の配置を見据えながら、旧高島第七小学校の校庭の一部を暫定的に広場として整備し、当面の間校庭が担っていた地域の活動や交流の場として活用するとともに、まちづくりの試行的な活動を展開して、連鎖的都市再生に繋げる取組を誘導する。

③地区施設・建築物の整備の方針

○ 地区施設の整備の方針

- 1 ゆとりある歩行空間や敷地内へとつながり、誰もが快適に移動でき、歩いて楽しく、居心地が良い街並みを形成するため、けやき通りや高島通りへ接続する区画道路及び歩道状空地进行を位置付ける。
- 2 高島平地域の特徴であるみどり豊かな街並みを活かし、プロムナードを中心としたみどりのネットワークを形成し、地域住民の交流と憩いを生み出すとともに、地震災害にも活用できる空間を形成するため、広場を位置付ける。
- 3 連鎖的都市再生にあわせ、交流核の歩車分離の実現と回遊性の向上並びに大規模な水災害にも強いまちを段階的に形成するため、それぞれの空間をデッキネットワークで繋ぎ、立体的な空間を形成する方針を位置付ける。

③地区施設・建築物の整備の方針

○ 建築物等の整備の方針

土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な世代が住み続けられる良好な住環境の形成や、駅周辺の商業・業務機能の強化を図るとともに、安心・安全で快適な空間を創出するため、建築物等の整備方針を次のように定める。

- 1 駅周辺の商業・業務機能の集積を促進するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 地上部分にゆとりある日常的に公開された空間を確保し、道路空間と敷地内の一体的なにぎわい空間を形成するとともに、建築物の地上部及び超高層部分の圧迫感を軽減し、視線の抜けや遠景にも配慮された安全で快適な空間を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 3 高島平地域らしいゆとりのある日常的に公開された空間を確保し、良好な居住環境を維持するため、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 4 景観に配慮した魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 5 地震災害時の安全な道路空間を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

④その他の整備、開発及び保全に関する方針

○ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

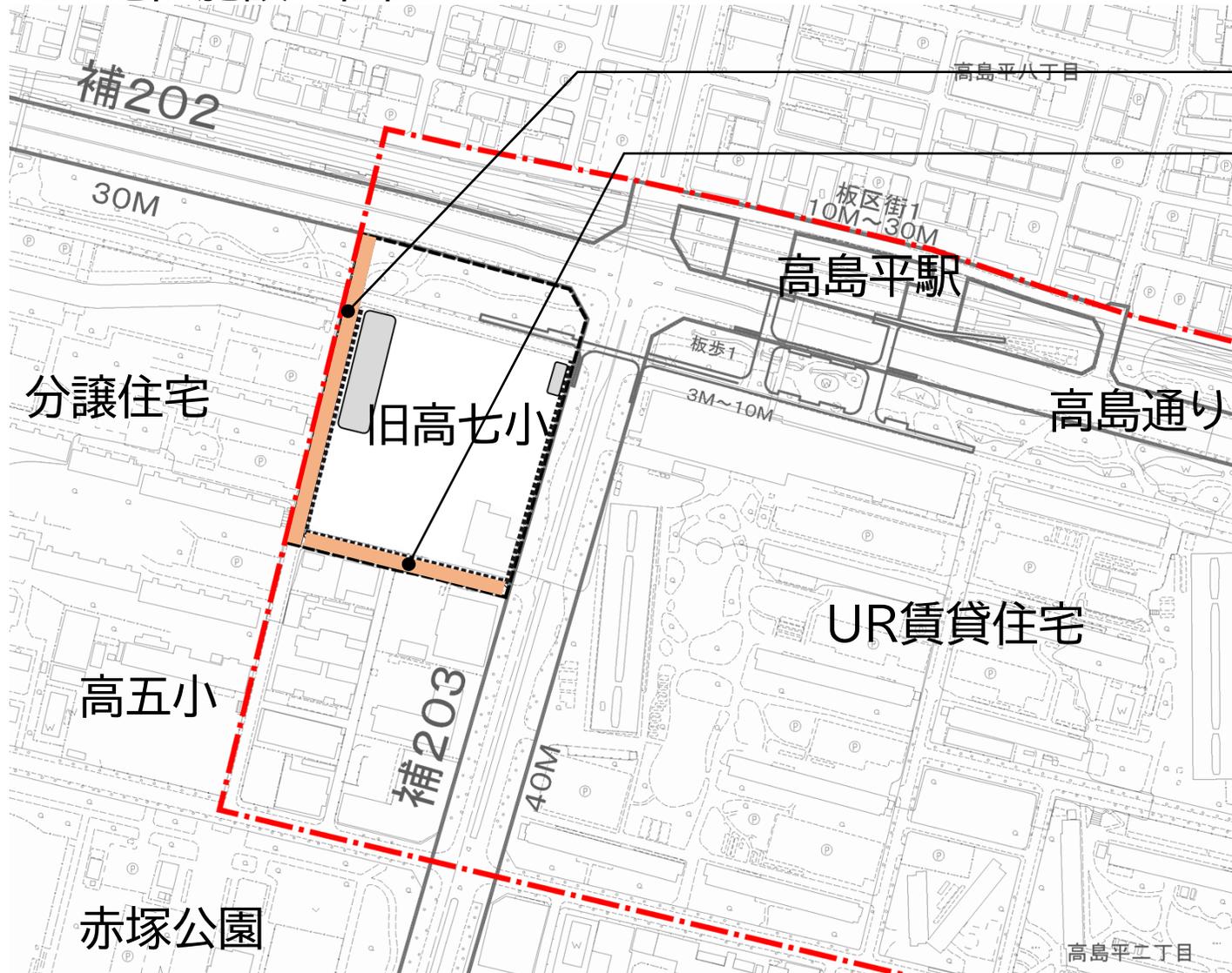
ウォーカブルなまちを推進するため、駅前やけやき通りを中心とした道路空間と日常的に公開された空間に連続性を持たせ、一体的なしつらえとして整備し、誰もが快適で移動しやすく、人中心で質の高い居心地が良い空間の形成に努める。

心地よいみどりの空間を創出するため、けやき通りやプロムナード等のみどり豊かな空間と一体となった、積極的な敷地内緑化や壁面緑化、屋上緑化に努める。

地域の医療と福祉の連携拠点、安心して地域に住み続けられるAIP(Aging In Place)拠点並びに災害対応拠点の形成を図るとともに、エネルギーマネジメントの活用等により環境負荷の低減を図り、省エネルギー化を推進する。

⑤地区施設の位置づけ

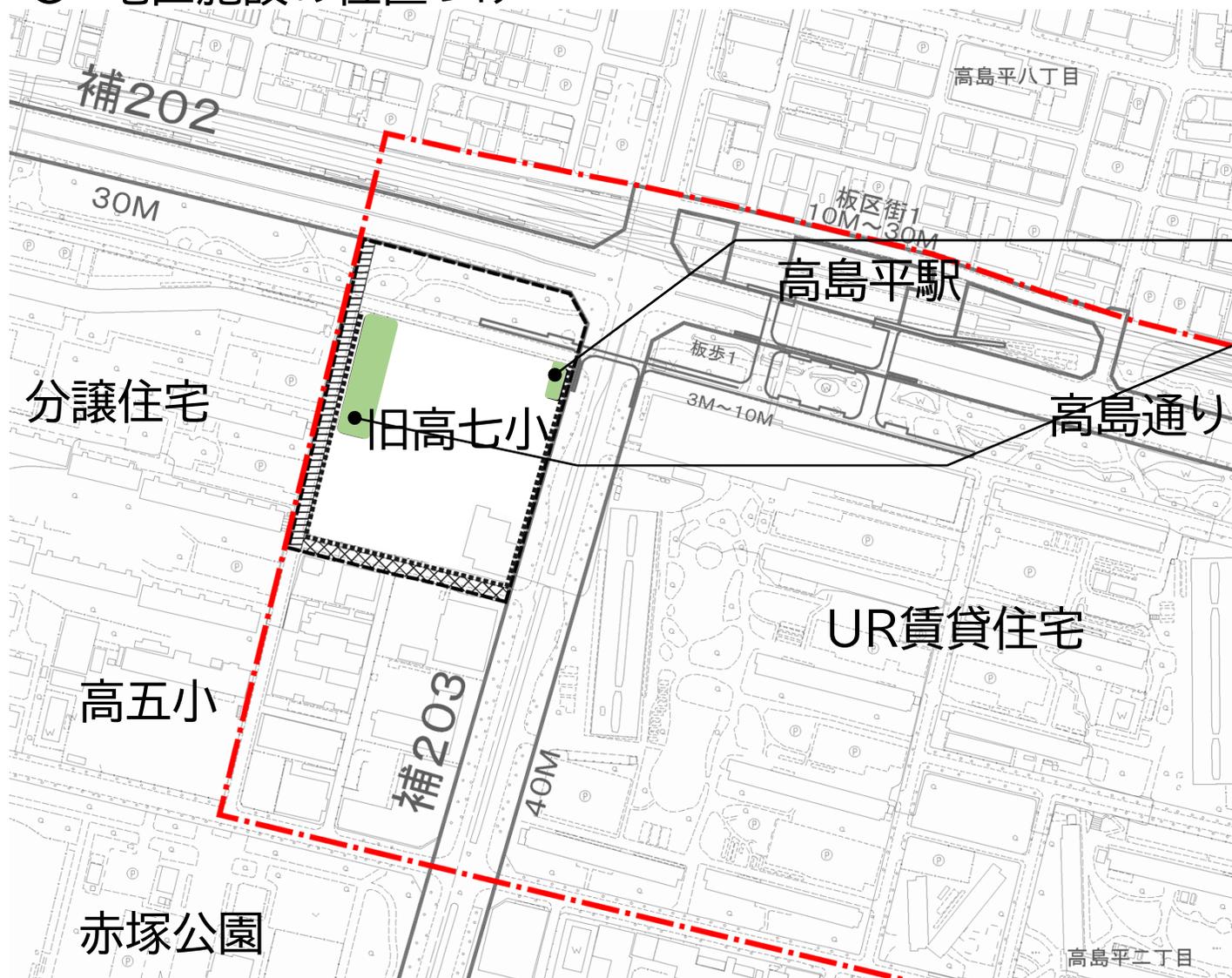
○ 地区施設の位置づけ



名称	面積/幅員
区画道路1号	9.5m
区画道路2号	8m
広場1号	約100m ²
広場2号	約1,500m ²
歩道状空地1号	2m
歩道状空地2号	2m
歩道上空地3号	2m

⑤地区施設の位置づけ

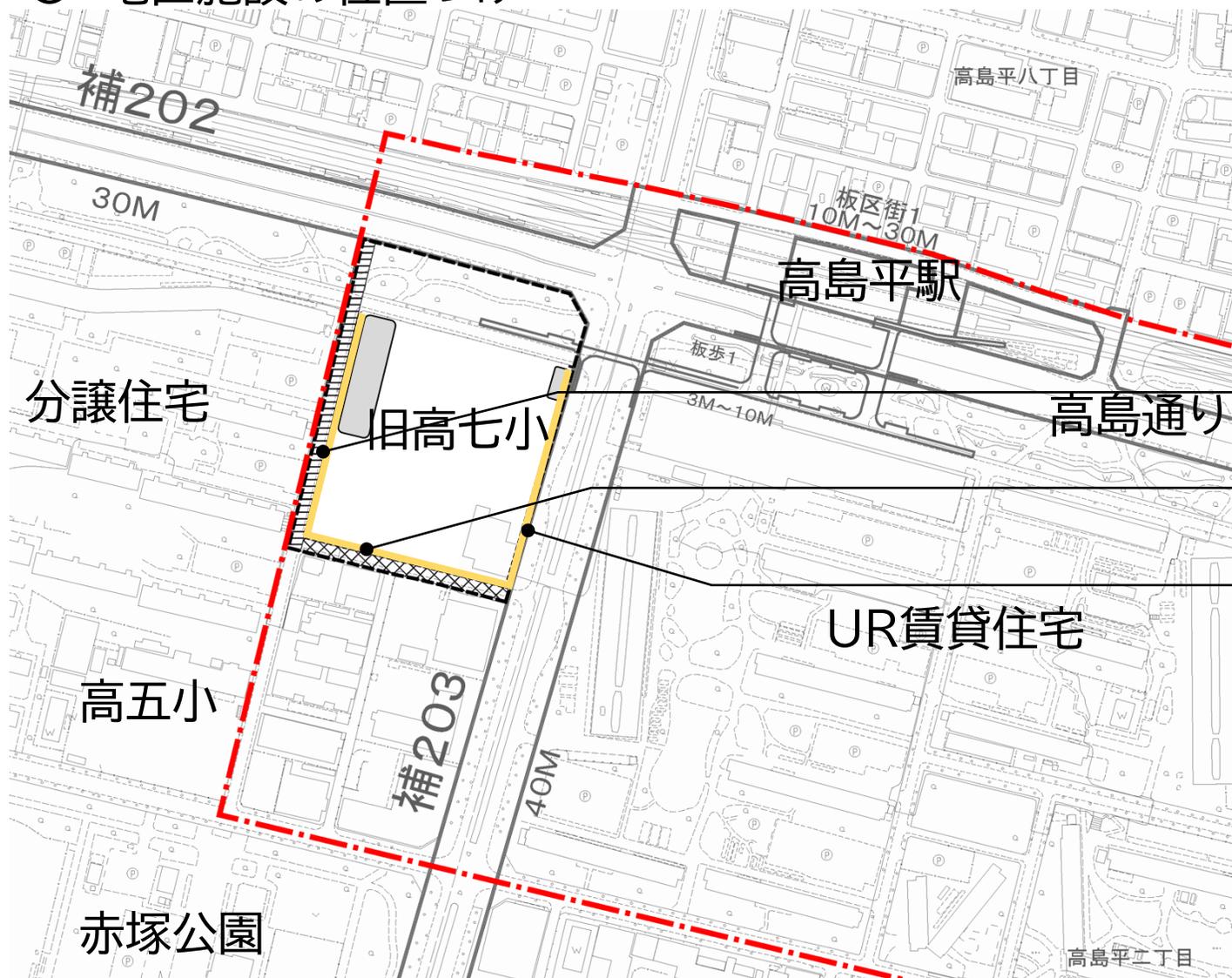
○ 地区施設の位置づけ



名称	面積/幅員
区画道路1号	9.5m
区画道路2号	8m
広場1号	約100m ²
広場2号	約1,500m ²
歩道状空地1号	2m
歩道状空地2号	2m
歩道上空地3号	2m

⑤地区施設の位置づけ

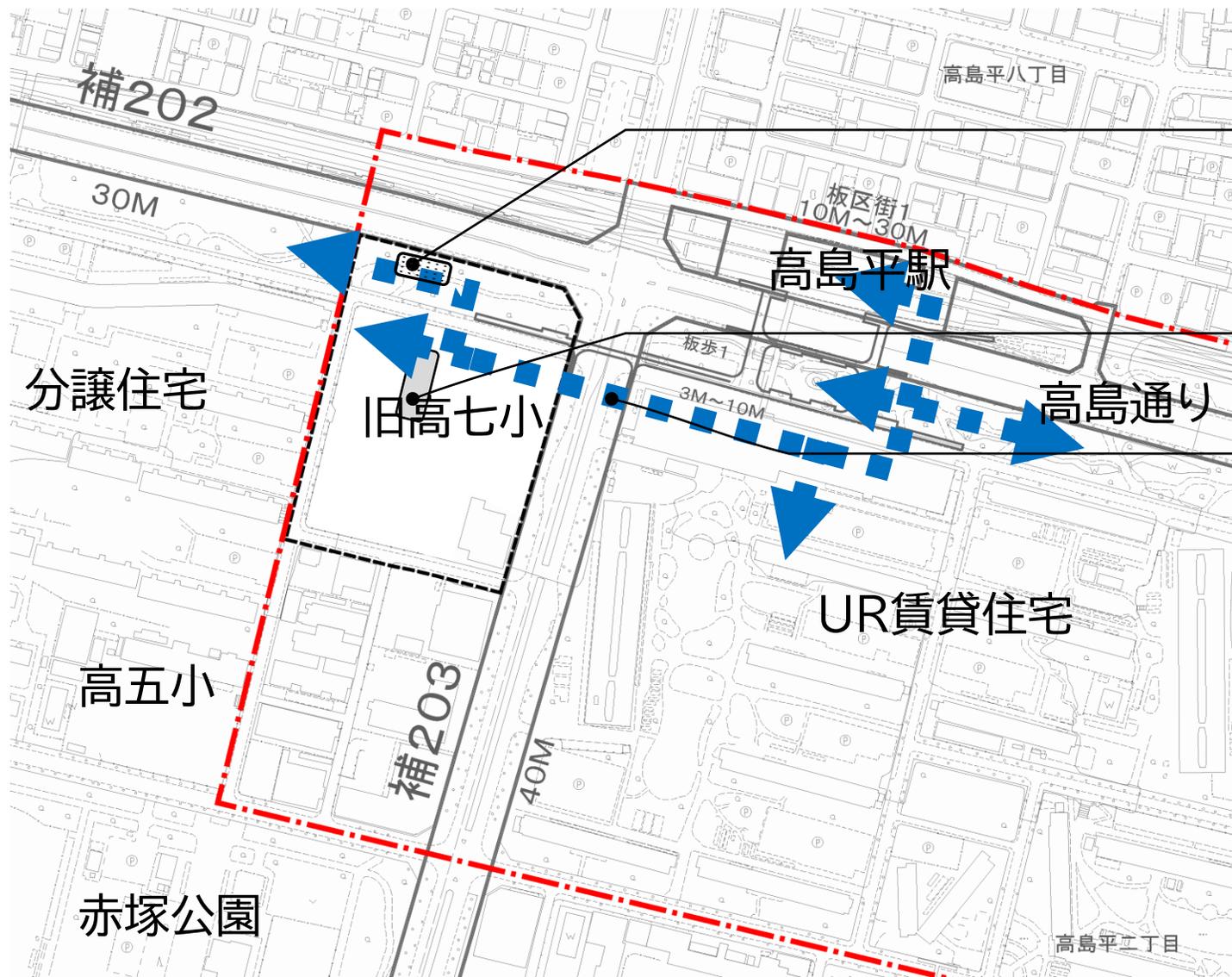
○ 地区施設の位置づけ



名称	面積/幅員
区画道路1号	9.5m
区画道路2号	8m
広場1号	約100m ²
広場2号	約1,500m ²
歩道状空地1号	2m
歩道状空地2号	2m
歩道状空地3号	2m

⑤地区施設の位置づけ

○ 将来定める地区施設について(参考図)



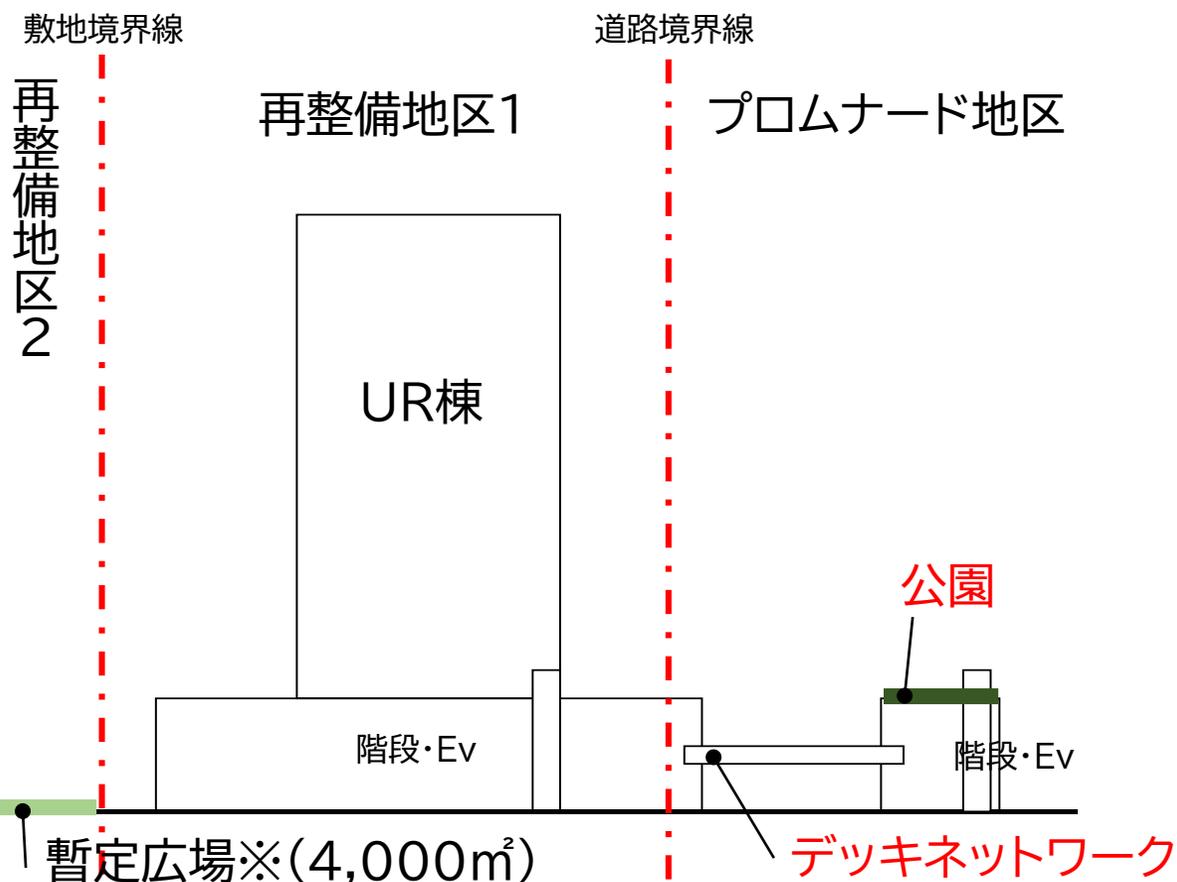
名称	面積/幅員
公園	今後の検討による
広場	約500m ²
歩行者専用通路 (デッキネットワーク)	今後の検討による

いずれの施設においても、今回の都市計画決定では決定せず、段階的に都市計画変更を実施する際に、地区施設等に位置付けしたいと考えている。

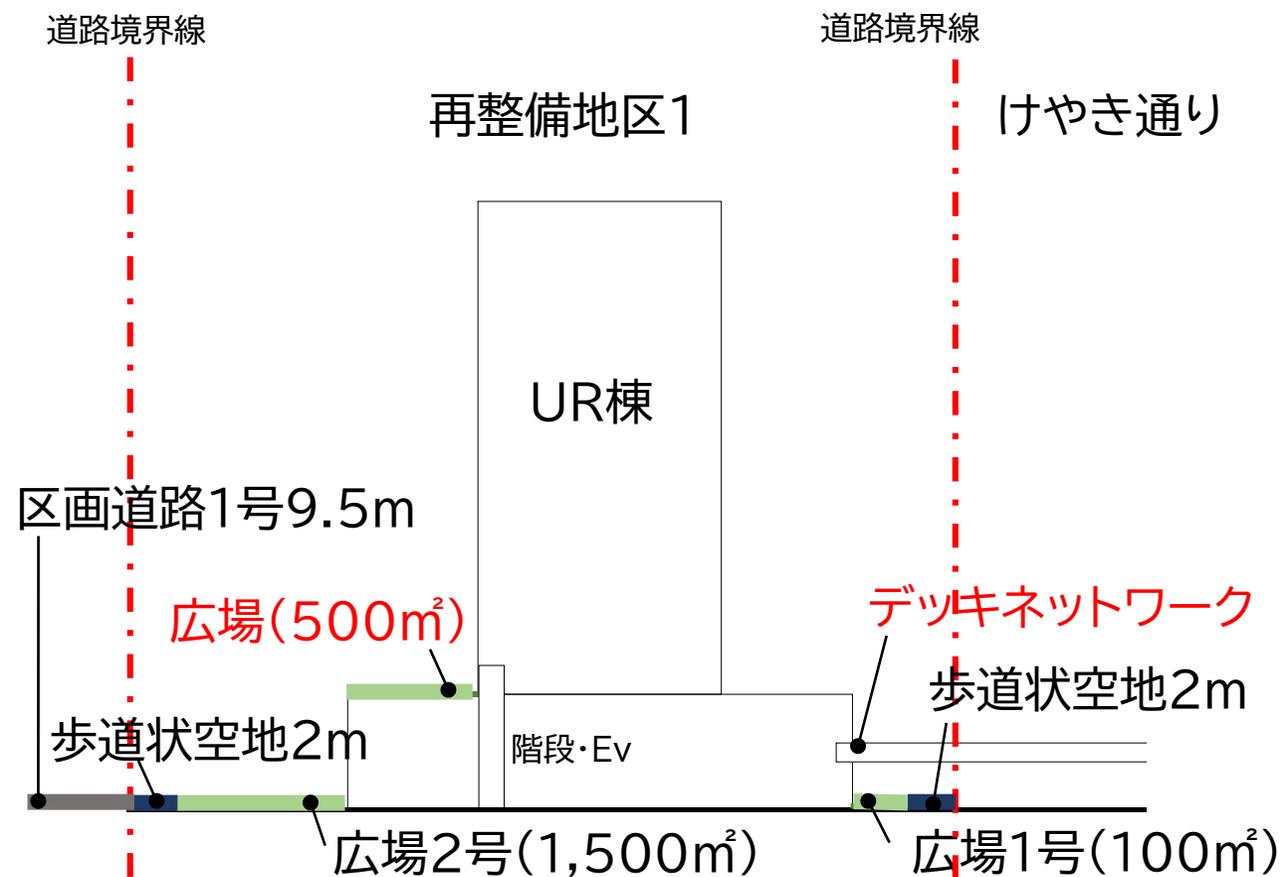
⑤地区施設の位置づけ

○ 参考: 将来定める地区施設について(断面図)

南北断面



東西断面



※暫定広場は、暫定の利用のため将来的にも地区施設に位置付けしない。

⑥建築物等に関する事項

○ 建築物等に関する事項

名称	再整備地区1	再整備地区2	プロムナード地区
用途の制限	(1)風営法に基づく「店舗型性風俗特殊営業」等の一部の用途 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等 (3)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫 ※けやき通りに面する1階部分のみ		
建蔽率の最高限度	10分の5		
敷地面積の最低限度	2,000㎡	なし	なし
壁面の位置の制限	4m ※高さ30m以上は道路境界から8m	2m	2m
壁面後退区域における 工作物の設置制限	壁面の位置の制限に工作物の設置制限を設ける		
高さの最高限度	110m	なし (高度地区により45m)	なし (高度地区による45m)
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	(1)屋根・壁面は刺激的な原色を避ける。 (2)屋外広告物は街並みに配慮する。 (3)軒、庇、出窓等は壁面の位置の制限の範囲内にかかってはいけない。 (4)外壁は、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。		
垣又はさくの 構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。		

※一部の規制については、建築基準法の緩和規定を適用を想定しています。

⑥建築物等に関する事項

○ 建築物等の用途の制限

再整備地区1、2、プロムナード地区において、以下に掲げる用途に供する建築物の建築、用途変更はしてはならない。

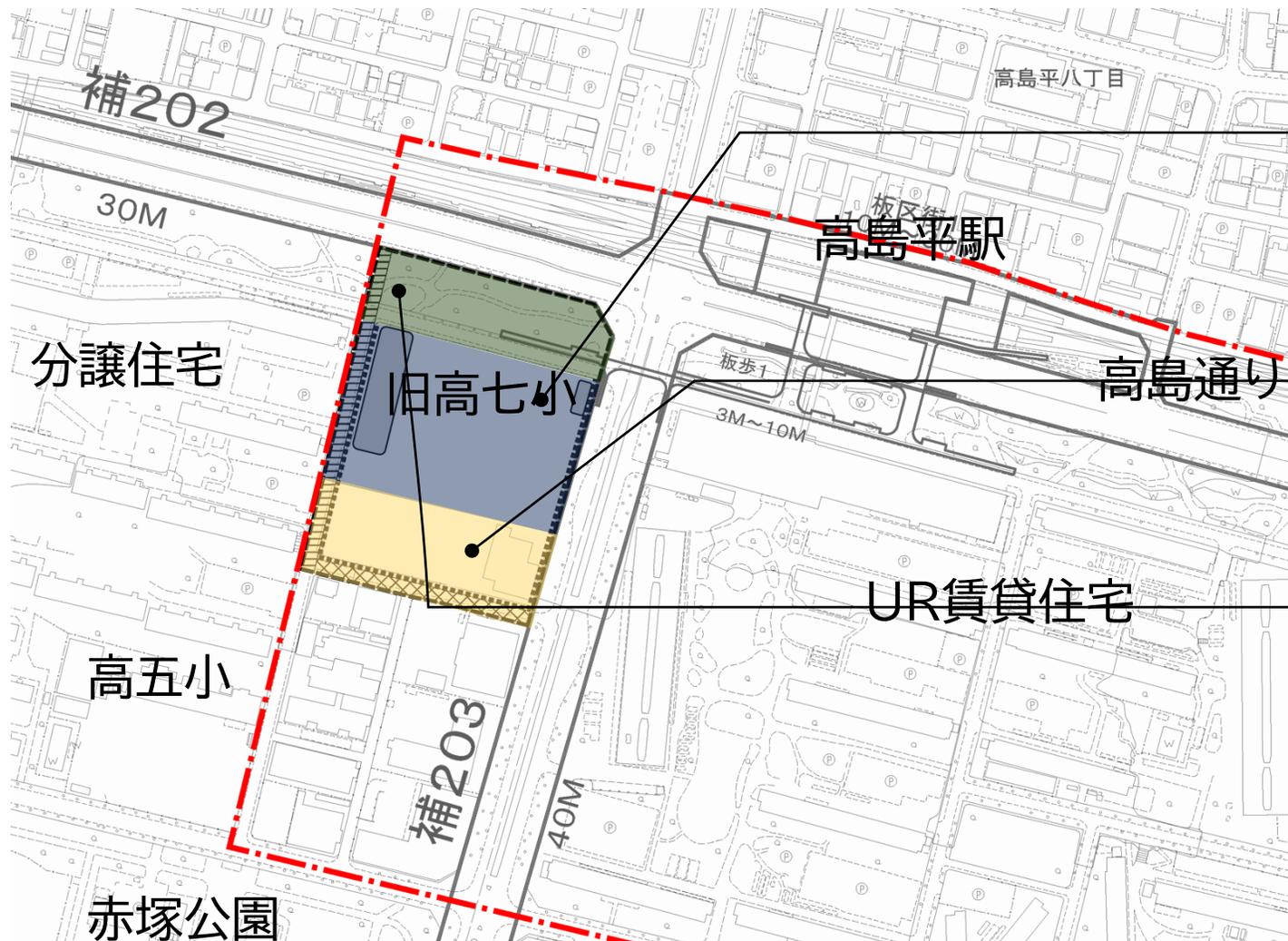
- 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23年法律第122号。以下「風営法」という。)第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲風店営業」の用に供するもの
- 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、勝舟投票券販売所
その他これらに類するもの
- 3 けやき通りに面する建築物の地上1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入り口、エントランスホールその他これらに類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りではない。

○ 建築物の建蔽率の最高限度

10分の5

⑥建築物等に関する事項

○ 建築物の敷地面積の最低限度



再整備地区1

2,000平方メートル

再整備地区2

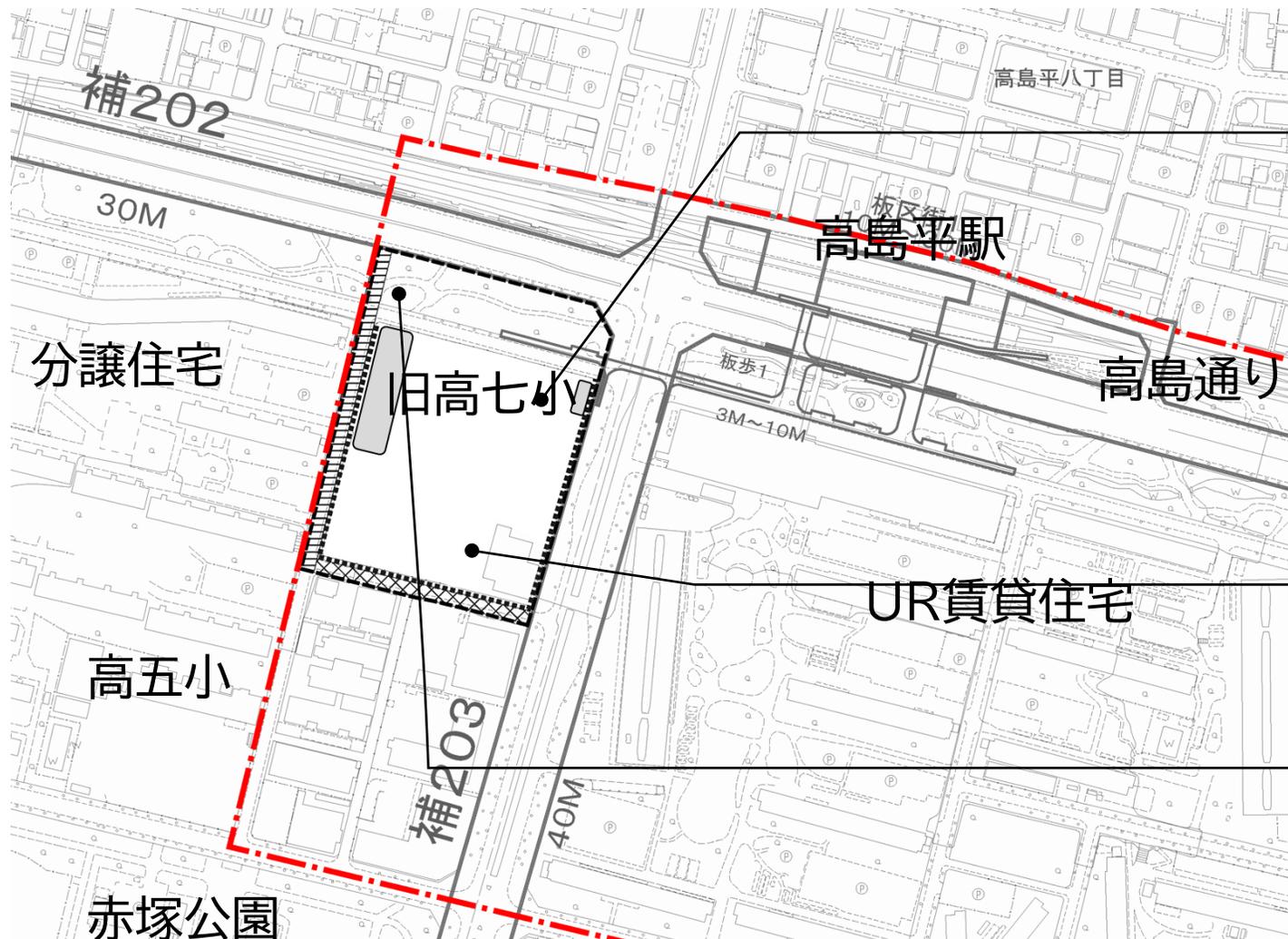
定めなし

プロムナード地区

定めなし

⑥建築物等に関する事項

○ 壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限



再整備地区1

道路及び隣地境界線から4m
地盤面から30mを超える部分は道路境界線から8m

再整備地区2

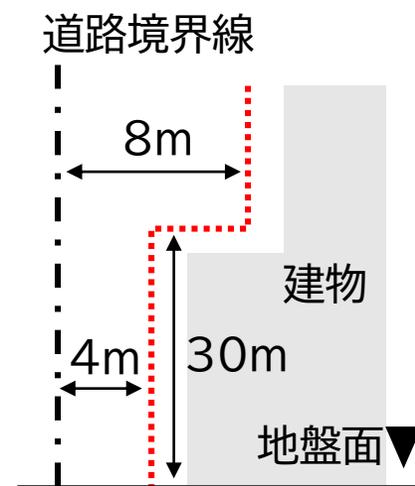
道路境界線から2m

プロムナード地区

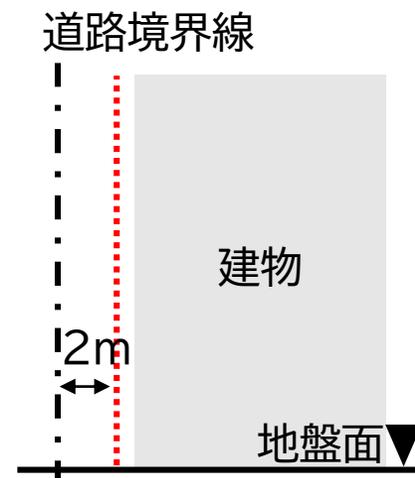
道路境界線から2m

いずれの地区においても、壁面の位置の制限を定める部分においては、門・塀等の工作物を設置してはならない。

再整備地区1

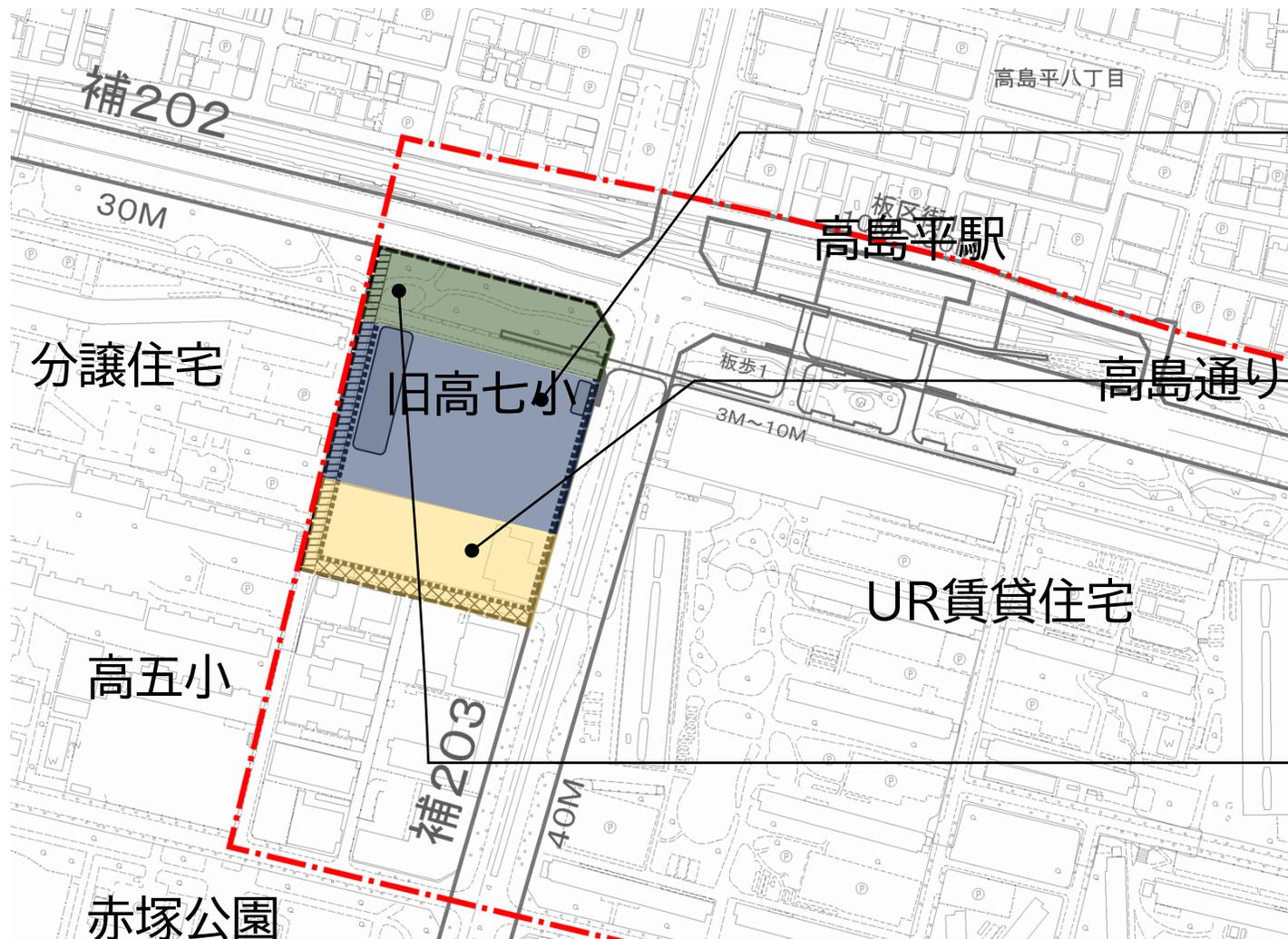


その他



⑥建築物等に関する事項

○ 建築物等の高さの最高限度



再整備地区1

110メートル

再整備地区2

定めなし。
(別の都市計画にて45メートル
の定め)

プロムナード地区

定めなし。
(別の都市計画にて45メートル
の定め)

⑥建築物等に関する事項

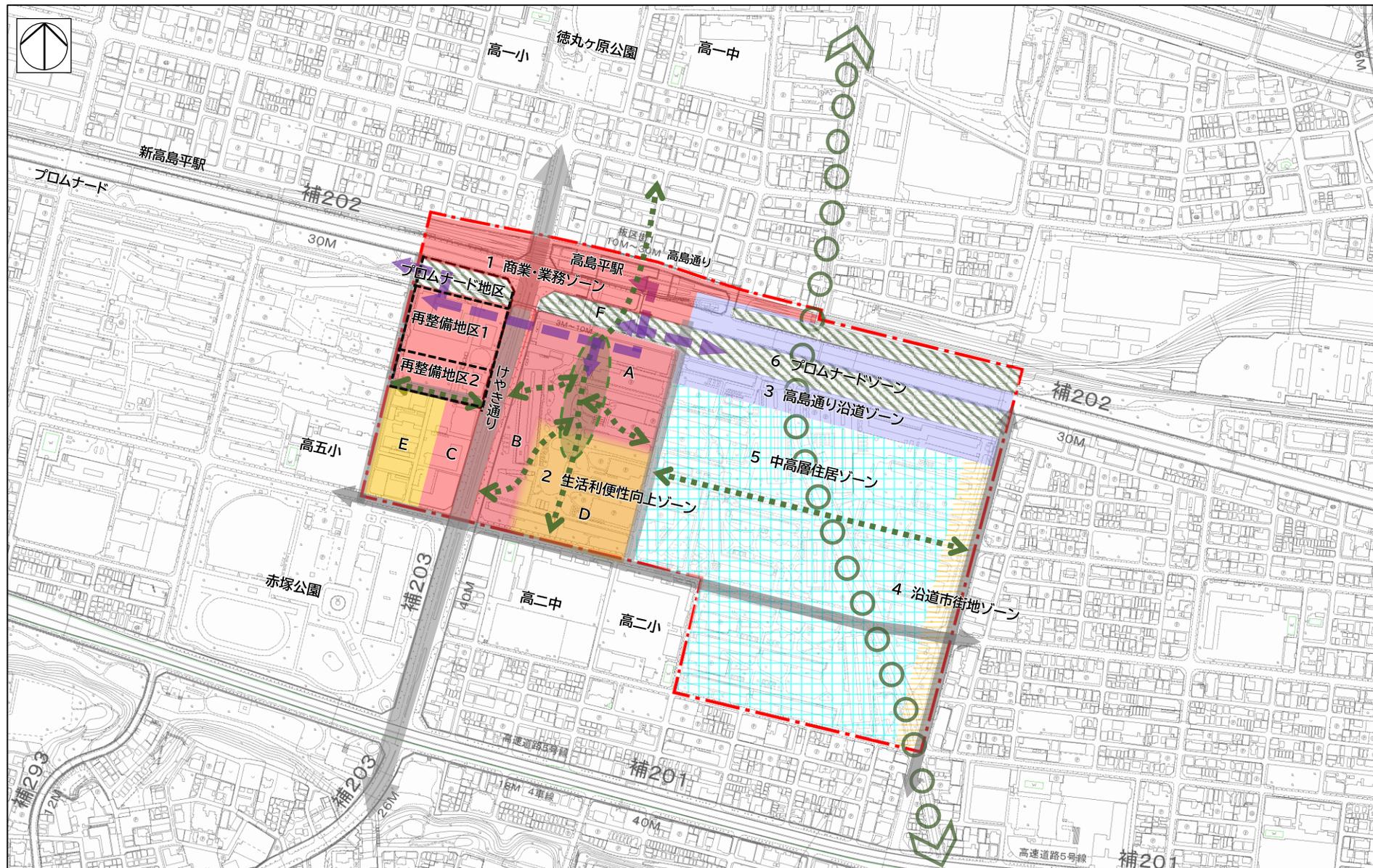
○ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。
- ・屋外広告物は、次の各号に定めるものとする。
ただし、安全な通行に資する案内看板等についてはこの限りではない。
 - (1) 刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。
 - (2) 表示面積の合計が50㎡以下とする。
 - (3) 建築物に設置する場合は、地盤面からの高さを20m以下とし、屋上に取付けてはならない。
- ・建築物の軒、庇、出窓は、壁面の位置の制限の範囲内にかかる形態としてはならない。
- ・外壁は、長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。

○ 垣又はさくの構造の制限

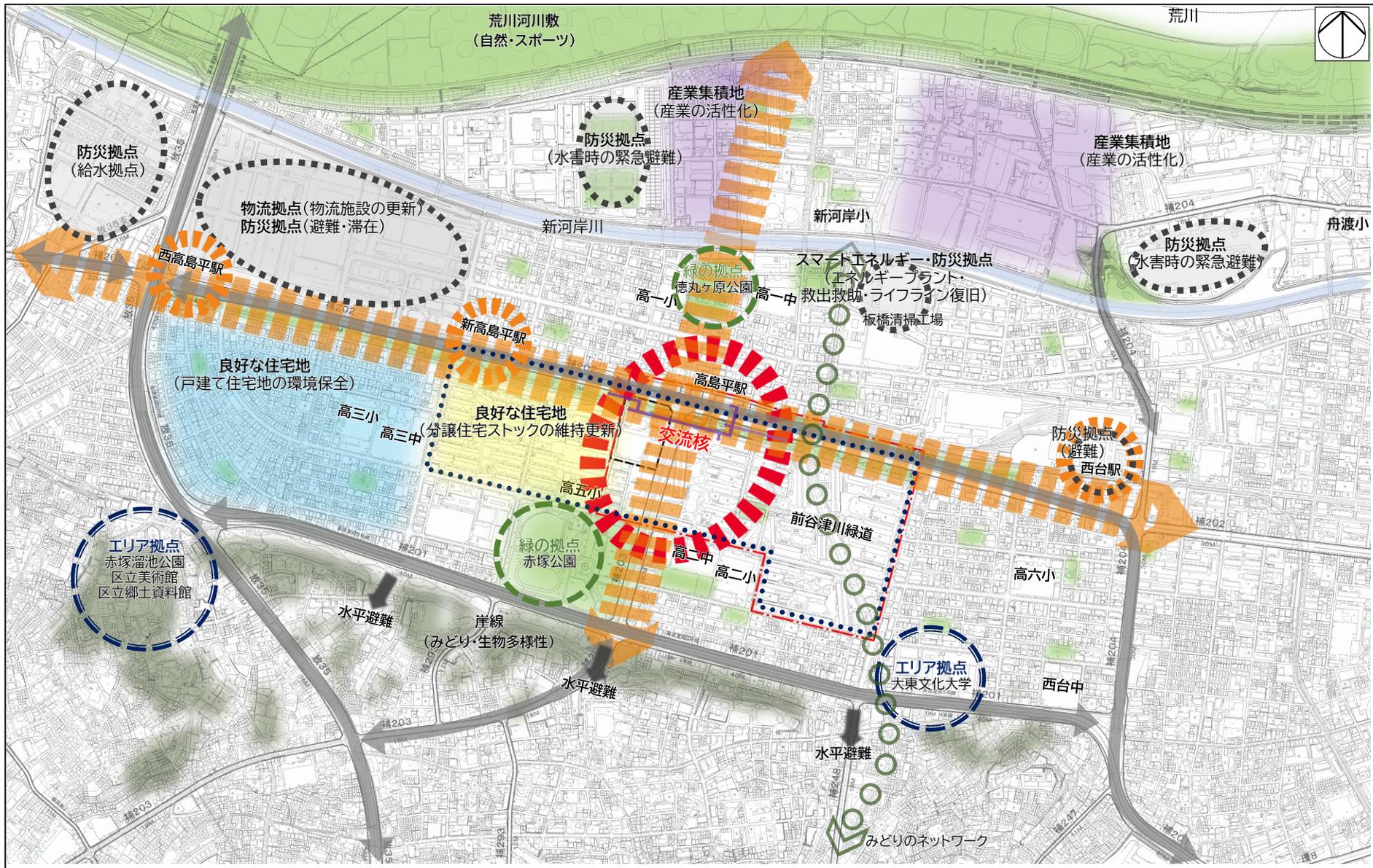
道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。

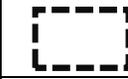
⑦方針附図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	街区内空間
	歩行者ネットワーク
	デッキネットワーク
	道路ネットワーク
	みどりのネットワーク
	1 商業・業務ゾーン
	A 駅周辺公共・公益エリア
	B 駅周辺けやき通り沿道エリア
	C 公共・公益エリアけやき通り沿道エリア
	2 生活利便性向上ゾーン
	D 駅周辺複合居住エリア
	E 公共公益エリア
	3 高島通り沿道ゾーン
	4 沿道市街地ゾーン
	5 中高層住居ゾーン
	6 プロムナードゾーン
	F プロムナード東側エリア

⑦方針附図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	重点地区
	交流核
	生活核
	交流軸
	デッキネットワーク
	みどりのネットワーク
	幹線道路ネットワーク
	公園・緑地
	崖線

5 スケジュールについて

①スケジュールについて

- ・令和6年9月6日～10月4日 地区計画(原案)の縦覧、意見募集
- ・令和6年9月6日・7日 地区計画(原案)説明会(教室型)
- ・令和6年9月20日・22日 地区計画(原案)説明会(オープンハウス型)
- ・令和6年9月24日～27日、9月30日～10月4日 現地窓口相談会
- ・令和7年1月 板橋区都市計画審議会への報告
- ・令和7年2月 地区計画案の公告・縦覧、意見書の募集
- ・令和7年5月頃 板橋区都市計画審議会への付議
- ・令和7年6月頃 都市計画の決定・告示

②地区計画の意見の募集について

提出期間 : 令和6年9月6日(金)～10月4日(金)

意見提出方法: 直接、郵送、FAX、区HPまたはEメールにて【必着】

記入事項 : ※任意の様式、形式で提出できますが、様式をご用意しています

①住所

②氏名(ふりがな)

③電話番号

④法人・各種団体の場合は、その所在地・代表者氏名

⑤区内在勤・在学の場合は、勤務先・学校名とその所在地

⑥区内で活動する個人・法人・各種団体は、その活動内容

⑦地区計画(原案)に対する意見の内容

意見提出先 : 板橋区高島平まちづくり推進課へ

【郵送先】板橋区板橋二丁目66番1号

【FAX】03-3579-5437

【Eメール】takamachi@city.itabashi.tokyo.jp

ご清聴ありがとうございました。