

高島平二・三丁目周辺地区 地区計画策定に向けた区案

名称	高島平二・三丁目周辺地区 地区計画	面積	約39.5ha
位置	高島平二丁目、高島平三丁目、高島平七丁目、高島平八丁目及び高島平九丁目の各地内		
地区計画の目標	1 交流核の形成 生活の継続性や居住の安定へ配慮したうえで、土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な住宅機能に加えて、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を進め、地域の顔となる多様な活動がつながり合う拠点を形成する。 2 ウォーカブルなまちの形成 都市再生に合わせて、誰もが歩いて楽しい・居心地が良い質の高い空間に再整備するとともに、けやき通り（都市計画道路補助第203号線や）、プロムナードに面する建物の低層部を中心に商業機能を誘導し、人中心のウォーカブルなまちを形成する。 3 みどり豊かで良好な住環境の形成 高島平地域の貴重な資源である約50年の歴史を持つみどり豊かでゆとりのある空間の街並みや既存の都市基盤を活かしながら、一般に開放された公共空間と敷地内の連続的で調和のとれた空間形成を図るとともに、積極的な緑化を推進することで、良好な住環境を形成する。 4 災害に強い安心・安全なまちづくり 地震災害に加えて、大規模な水災害への対応力を高めるため、建物の耐震化や地上レベルの空間の整備に加え、高島平駅・公園・敷地内広場・建築物等をデッキネットワークでつなぎ、それぞれの施設が連携して荒川はん濫時にも対応できる立体的な空間を形成する。		
土地利用の方針	連鎖的都市再生の第1ステップとなる区域に地区整備計画を定め、これを3つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 ＜地区計画の区域及び土地利用の方針区域＞ ＜再整備地区1＞ 旧高島第七小学校の跡地を含む再整備地区の用地を連鎖的都市再生の起点として活用し、住宅機能の誘導を図るとともに、生活の継続性に配慮した機能の維持・向上や防災機能の強化を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。 ＜再整備地区2＞ 将来的にウェルフェア、健康づくりの機能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、次なる連鎖に繋げる取組を誘導する。 ＜プロムナード地区＞ 高島平地域の貴重な資源である高島平緑地（プロムナード）を活用し、既存のみどりの保全や緩衝緑地帯の機能を維持しながら、地域の顔となる空間として再整備し、地域内外の交流の促進と文化的で創造的な都市機能を誘導する。 凡例 地区計画の区域 地区整備計画の区域 再整備地区1 再整備地区2 プロムナード地区		

地区施設の整備の方針及び地区施設の配置・規模	1 道路沿道のゆとりある空間や道路から街区内部へとつながり、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、高島通り（都市計画道路補助第202号線）へ接続する区画道路、歩道状空地を位置付ける。 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、地震時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を向上し、水害時にも強いまちを形成するため、段階的にデッキネットワーク、立体的な広場及び公園を整備する方針を位置付ける。	
-----------------------------------	--	--

地区整備計画		
建築物等の用途の制限	・店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業など ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所など ・けやき通りに面する建物 1 階部分の住宅、倉庫など	
建築物の建蔽率の最高限度	・再整備地区 1：1 0 分の 5 ・再整備地区 2：1 0 分の 5 ・プロムナード地区：1 0 分の 5	
建築物の敷地面積の最低限度	・再整備地区 1：2,0 0 0 ㎡	
壁面の位置の制限	・再整備地区 1：道路境界線から 4 m（地盤面から 3 0 m 以上の高さは 8 m） 隣地境界線から 4 m ・再整備地区 2：道路境界線から 2 m ・プロムナード地区：道路境界線から 2 m（東側・西側道路のみ）	
壁面後退区域の工作物の設置制限	・壁面の位置の制限の区域内は工作物を設置してはならない。	
建築物等の高さの最高限度	・再整備地区 1：1 1 0 m ・再整備地区 2：指定なし（既存都市計画で 4 5 m） ・プロムナード地区：指定なし（既存都市計画で 4 5 m）	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 ・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。	
垣又は柵の構造制限	・道路、緑道、公園に面する垣又は柵の制限は生け垣又は透過性のあるフェンスとする。	

※一部の規制については、建築基準法の緩和規定を適用できるものとする。