

高島平二・三丁目周辺地区 地区計画(策定に向けた区案)について

令和6年6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



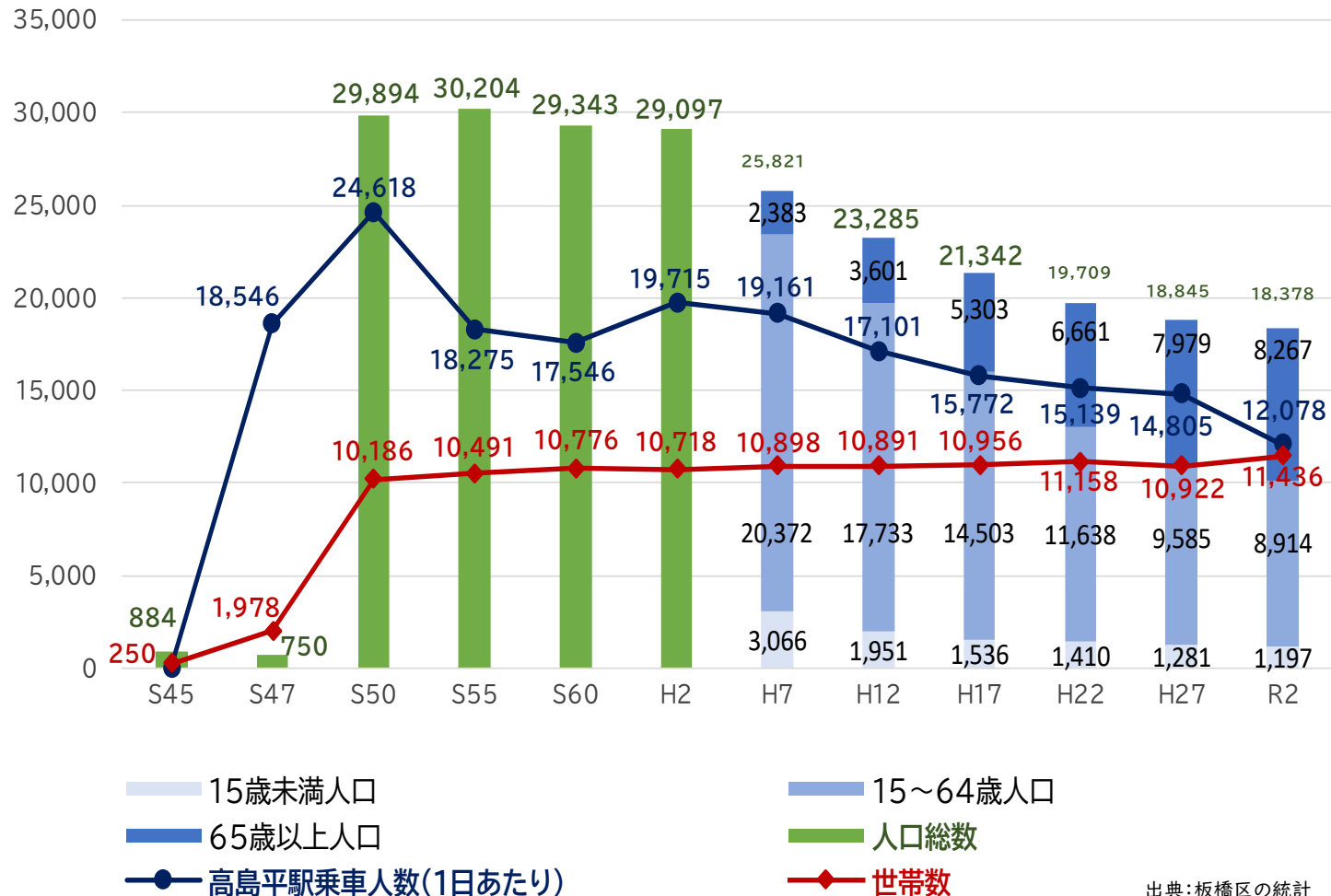
【現在】 豊かなみどりと整った街並み



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・三丁目のみのグラフ



出典:板橋区の統計

(1) まちの課題

①駅前機能の不足

高島平駅周辺は、地域の活動と交流の中心となる地域交通結節機能や商業・業務・良好な宿泊機能等の都市機能の集積が不足しています。

②防災上の懸念

荒川氾濫時は、深さ5m以上、継続時間2週間以上の浸水が想定されており、安全な避難やライフラインの確保、避難の長期化への備えといった対策が求められています。

③顕著な高齢化

高島平二・三丁目では、少子高齢化、単身世帯の増加、人口減少が急速に進行し、地域の活力低下が懸念されています。また、高齢者向けの医療や福祉サービスのニーズが高まっています。

④にぎわいの創出

社会や地域住民のニーズの変化に対応し、地域内外から人を呼び込むような、魅力的な施設やサービスが不足しています。また、多様な活動や交流を生むにぎわいの拠点や人の回遊を促すような仕掛けが求められています。

⑤機能の分離

まちの骨格を成す道路、鉄道、緑道等によって空間の連続性が途切れ、まちとしての一体性が損なわれています。また、複合的な用途が立地しにくい都市構造となっています。

凡例

商業施設(H28)	都市高速鉄道_高島平駅	高島平地域
福祉施設(R03)	都市高速鉄道_駅	公園・緑地
保育施設(R03)	都市高速鉄道	都市計画道路
医療機関(R02)		



（２）まちの特徴

①都心へのアクセス

駅に近いエリアにまちが形成され、都心にダイレクトでアクセスできるなど、立地条件に恵まれています。

②人口集積

団地をはじめとする多様な住宅が計画的に整備され、生活利便施設が立地するなど、長年にわたり人口集積が行われてきました。

③豊かなみどり

けやき通りの街路樹や高島平緑地、団地内に至るまで、ゆとりのある空間に約50年の歴史を持つみどりが面的に広がり、グリーンインフラとして地域の貴重な資源となっています。

④成熟したコミュニティ

約50年にわたり培われてきた成熟したコミュニティが形成されており、公共施設や屋外空間を活用した地域イベントやコミュニティ活動が活発に行われています。

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～

高島平地域の現況、特徴、課題を整理し、中長期のまちづくりの理念や将来像、進むべき方向性を示した構想



(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～

高島平地域グランドデザインを踏まえ、新たな時代のニーズに応え、地域の都市再生を先導するプロジェクトとして、人々の活動が生み出されるようにプロムナードを再生していくための基本的な考え方



(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～

高島平地域グランドデザインで掲げた将来像の実現に向けて、社会情勢の変化などによる新たな視点を加え、連鎖的都市再生の推進を定めた



(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～

これまでの計画を踏まえて、都市再生の第一歩をスタートするための、高島平駅を中心とする交流核エリアでの事業展開を具体化するプラン

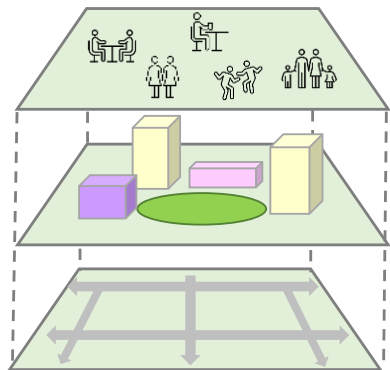
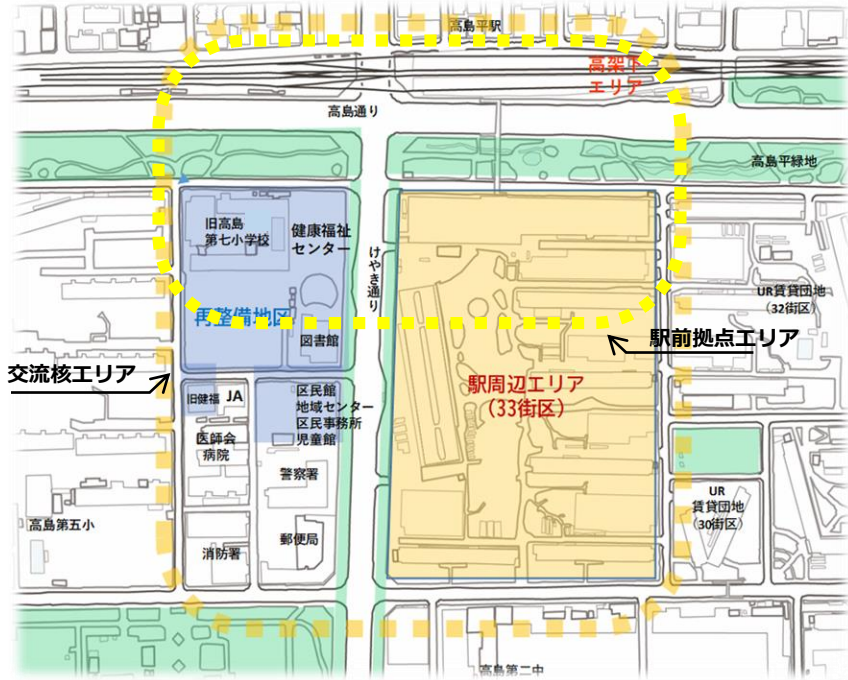
②高島平地域のまちづくりの推進に関わる基本協定について



《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)



人々の活動
(住まう・集う・学ぶ・働く など)

都市機能：活動の場
(住宅・商業・公共施設 など)

都市基盤：活動を支えるインフラ
(交通・防災・環境・みどり など)

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。

【人々の活動に着目】

高島平らしさを感じる居心地の良い空間の中で、「多様な活動がつながり合う」ことをめざして、都市機能や都市基盤のあり方を整理しています。

【地域の顔となる駅前拠点エリアの形成】

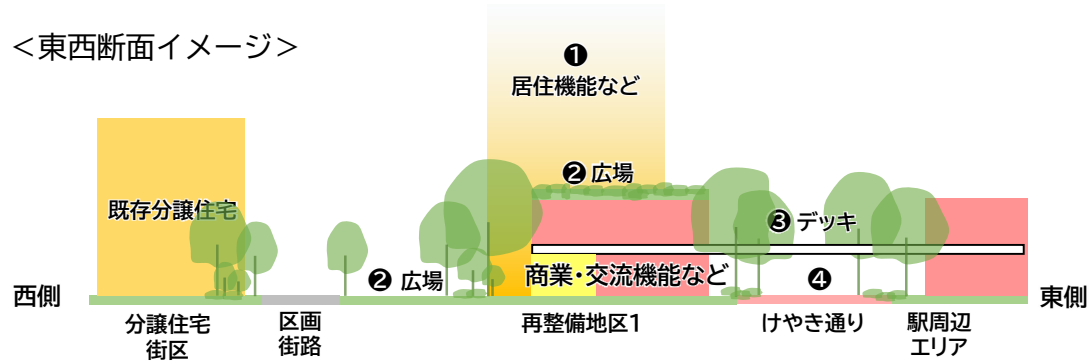
高島平駅とプロムナードを中心とした「駅前拠点エリア」に、交流機能や公共公益機能を積極的に配置して地域の顔となる拠点を形成し、地域の魅力を向上することをめざしています。

【分野横断的な取組を展開】

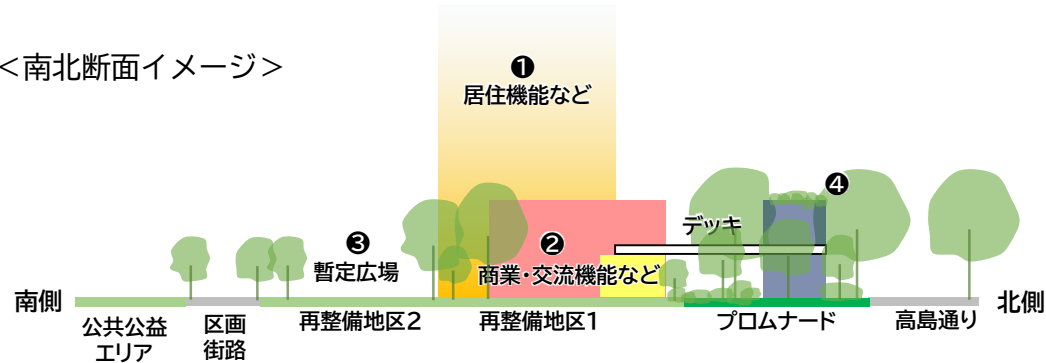
共通の目標を持って良好な個別整備を誘導するため、地区計画、ウォーカブルなまちづくり、先端技術(DX)等を活用しながら、まちの将来像を共有して、地区として一体感のある都市づくりを進めていきます。

④交流核プランの地区計画の記載について

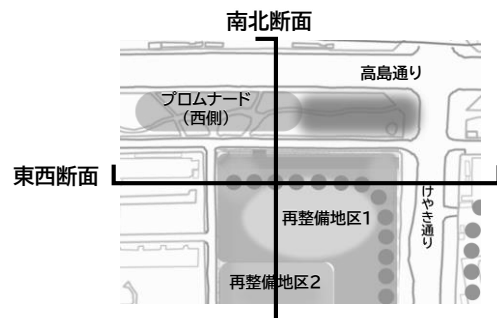
<東西断面イメージ>



<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

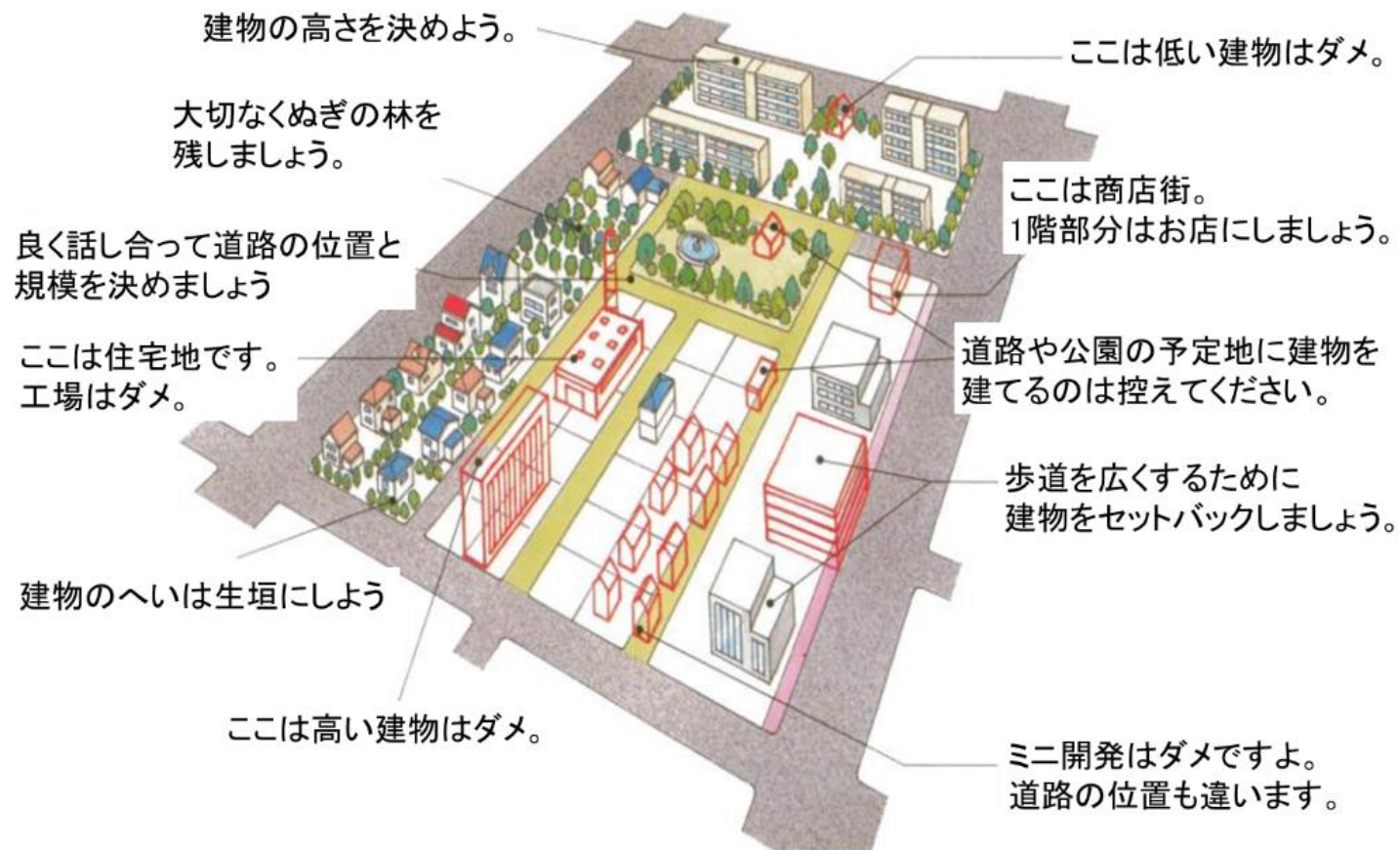
- ①連鎖的都市再生の起点となる、ミクストコミュニティと居住の安定に資する住宅の誘導
- ②交流の場となる校庭の機能の継続と防災にも活用できる複層的な広場等(合計2,000㎡程度)の整備
- ③交流核をつなぐデッキネットワークの構築
- ④人が中心となるウォークアブルな道路空間へと再整備

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

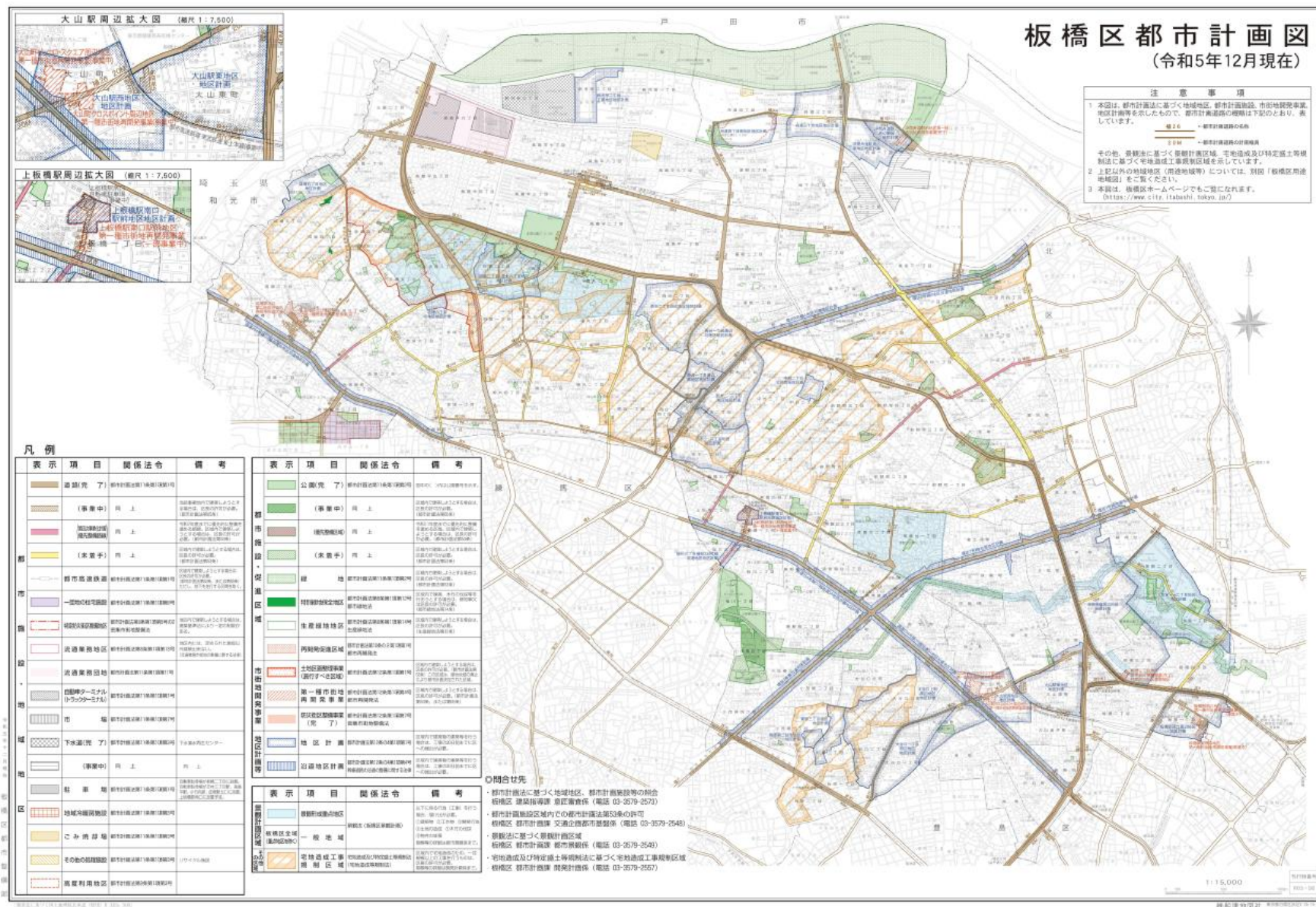
- ・地区計画の目標を実現するため、以下の方針を定める。
 - ① 土地利用の方針 ②地区施設の整備の方針 ③建築物等の整備の方針
 - ④ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

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。

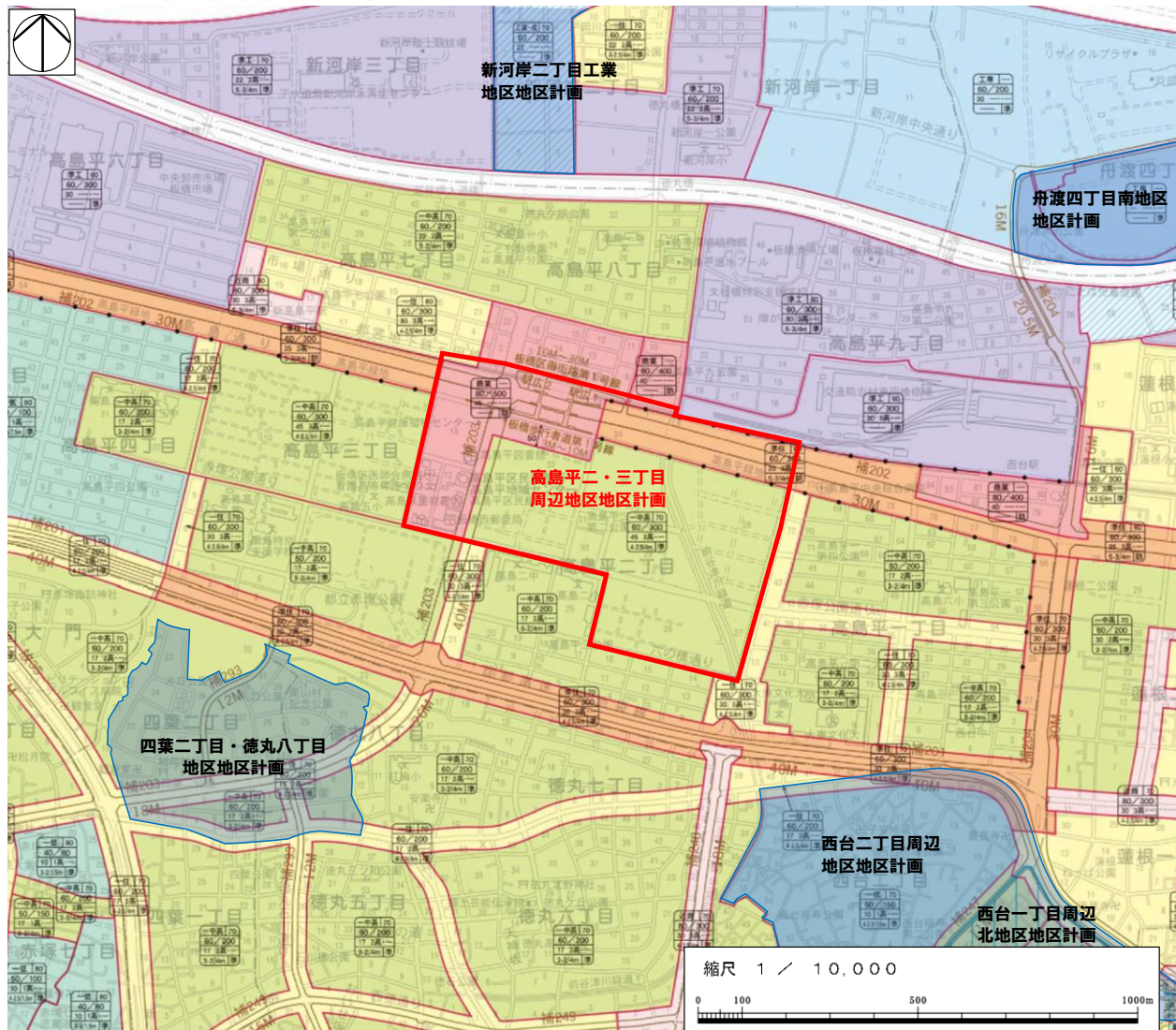


番号	地区名
1	浮間舟渡駅周辺地区
2	浮間舟渡駅周辺南地区
3	四葉二丁目・徳丸八丁目地区
4	桜川三丁目補助234号線沿道地区
5	舟渡三丁目地区
6	西台一丁目周辺南地区
7	西台一丁目周辺北地区
8	加賀一・二丁目地区
9	上板橋駅南口駅前地区
10	西台二丁目周辺地区
11	向原三丁目地区
12	成増五丁目地区
13	中台二丁目北地区
14	新河岸二丁目工業地区
15	旧板橋宿周辺地区
16	大山駅東地区
17	大谷口一丁目周辺地区
18	大山駅西地区
19	赤塚六丁目北地区
20	若木二・三丁目地区
21	若木一・二丁目地区
22	向原第二住宅地区
23	大谷口上町周辺地区
24	板橋駅西口周辺地区
25	舟渡四丁目南地区

4 地区計画(策定に向けた区案)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。

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

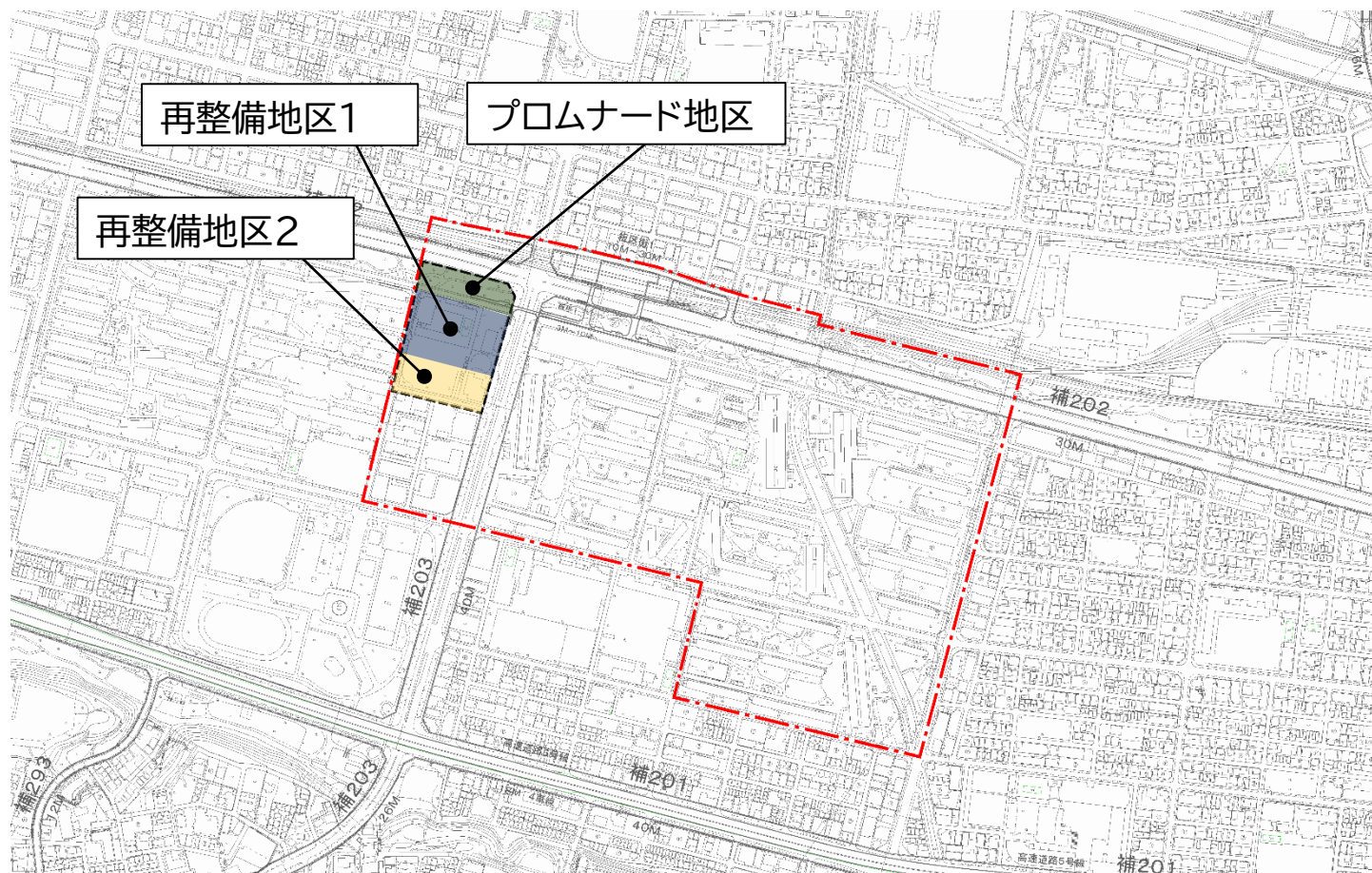
面積 39.5ヘクタール

○ 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



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。

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 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。

○ 建築物等の整備の方針

土地の健全かつ合理的な高度利用により、多様な世代が住み続けられる良好な住環境を形成するため、駅周辺の商業・業務機能の強化や生活利便機能、都市型居住機能の集積を図るとともに、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屋外空間を確保し、道路空間と街区内部の一体的なにぎわい空間を形成するとともに、建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 高島平らしいゆとりのある屋外空間を確保し、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 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

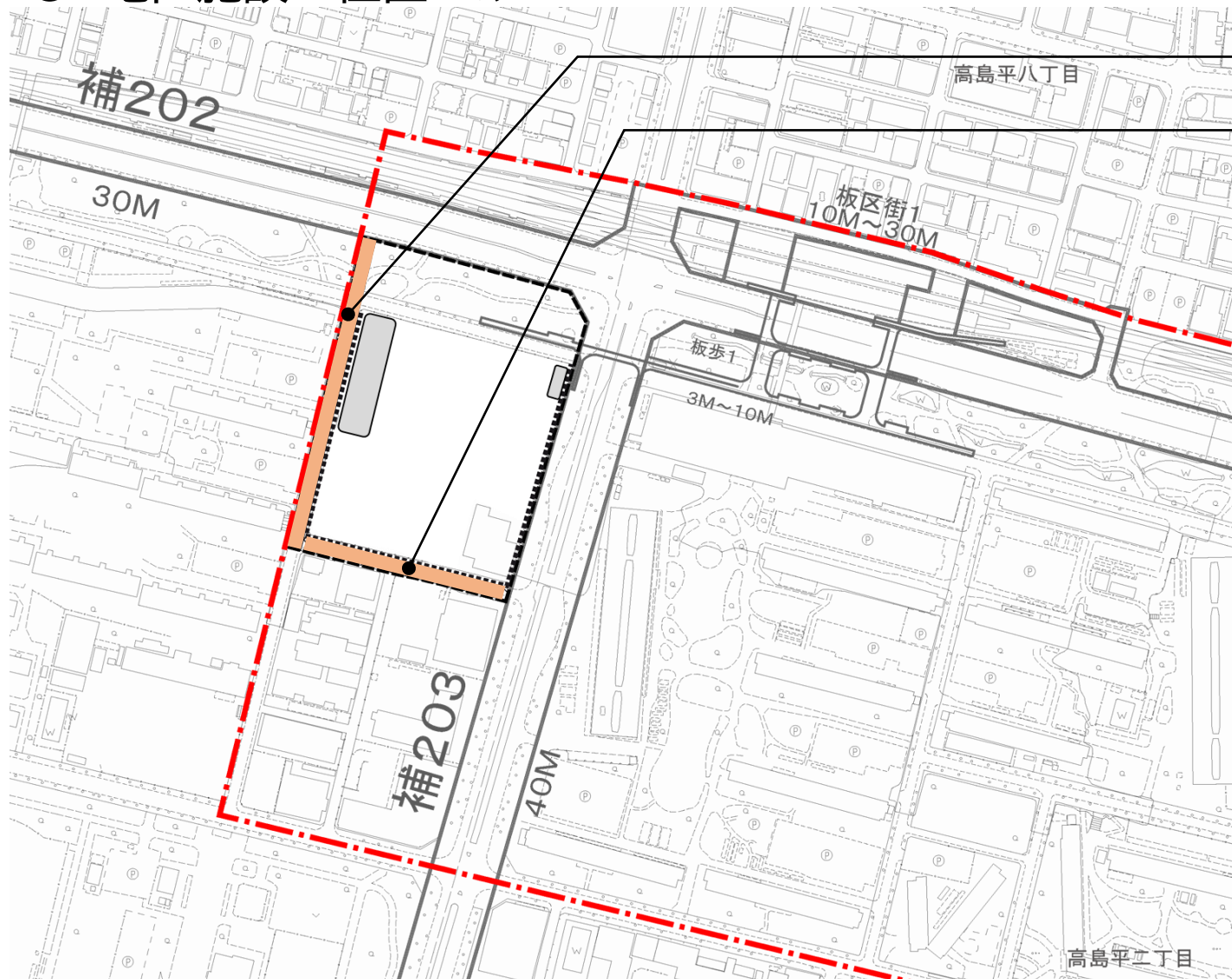
ウォーカブルなまちを推進するため、駅前エリアやけやき通りを中心とした空間を屋外・屋内空間の連続性を持たせ、一体的なしつらえとして整備し、誰もが快適で移動しやすく、人中心で質の高い居心地が良い空間の形成に努める。

心地よいみどりの空間を創出するため、けやき通りや高島平緑地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、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

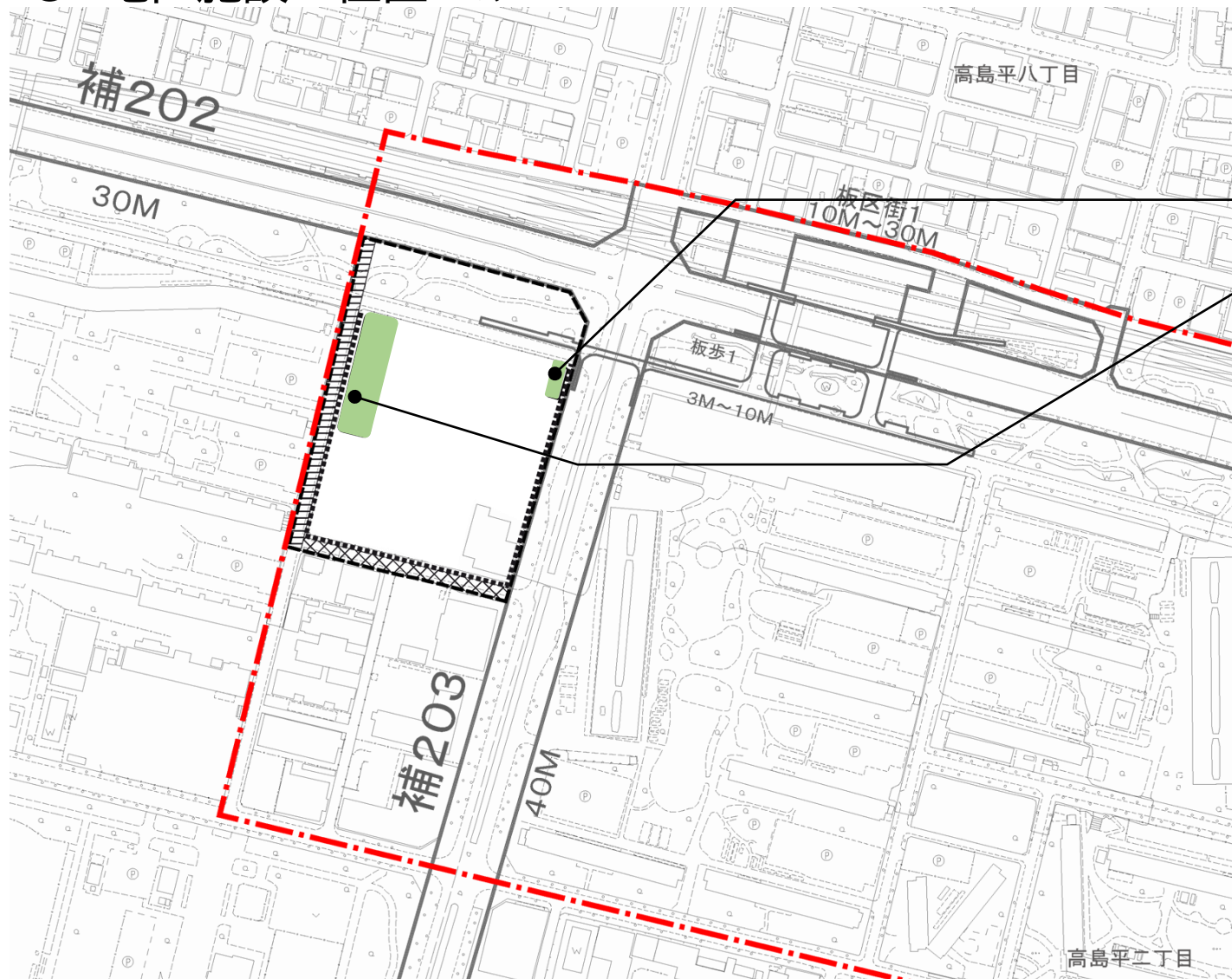
○ 地区施設の位置づけ



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
歩道状空地3号	2m

⑤地区施設の位置づけ

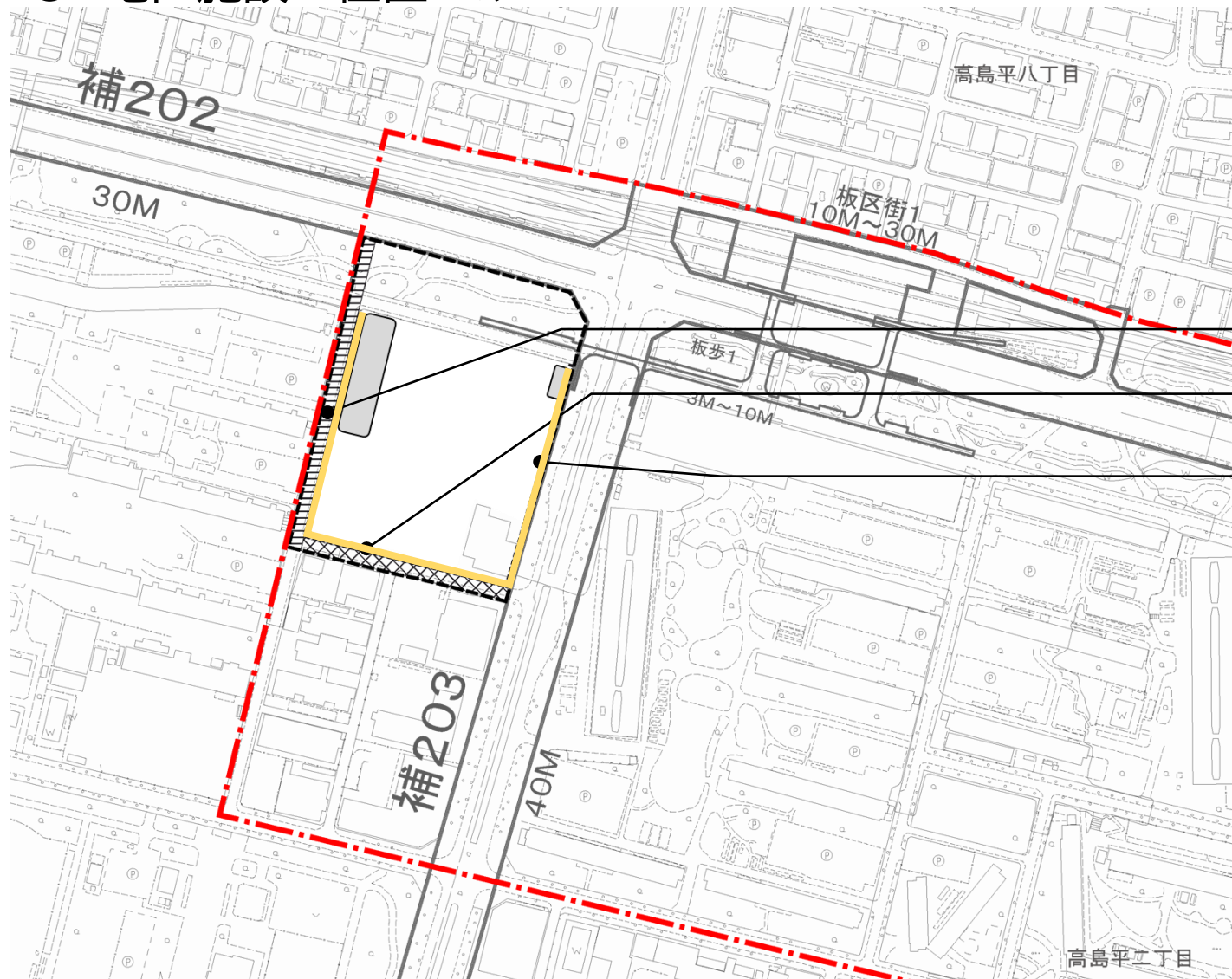
○ 地区施設の位置づけ



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

○ 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

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。		

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。

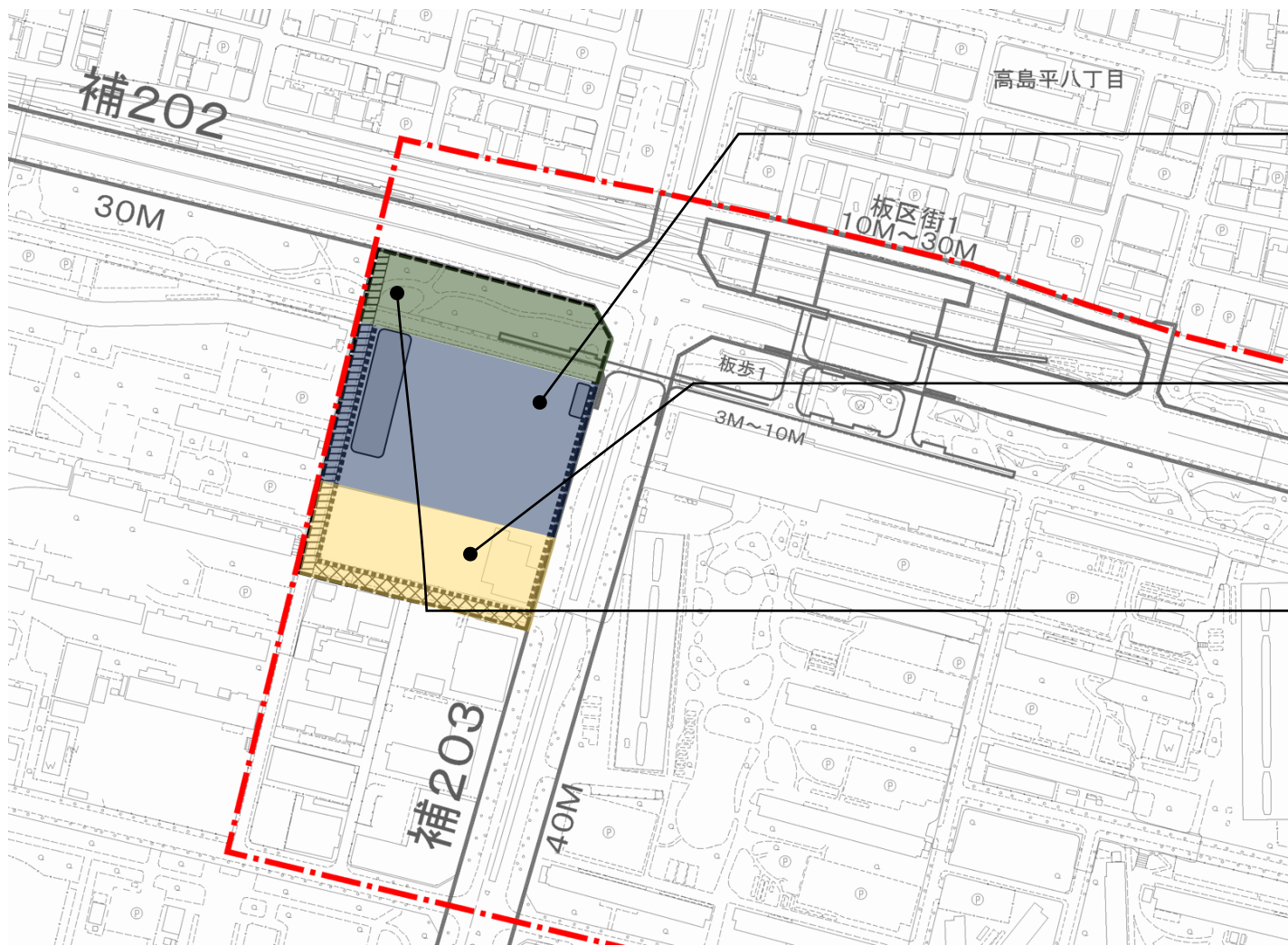
- 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲風店営業」の用に供するもの
- 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、勝舟投票券販売所
その他これらに類するもの
- 3 けやき通り(都市計画道路補助第203号線)に面する建築物の地上1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫(以下「住宅等」という。)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

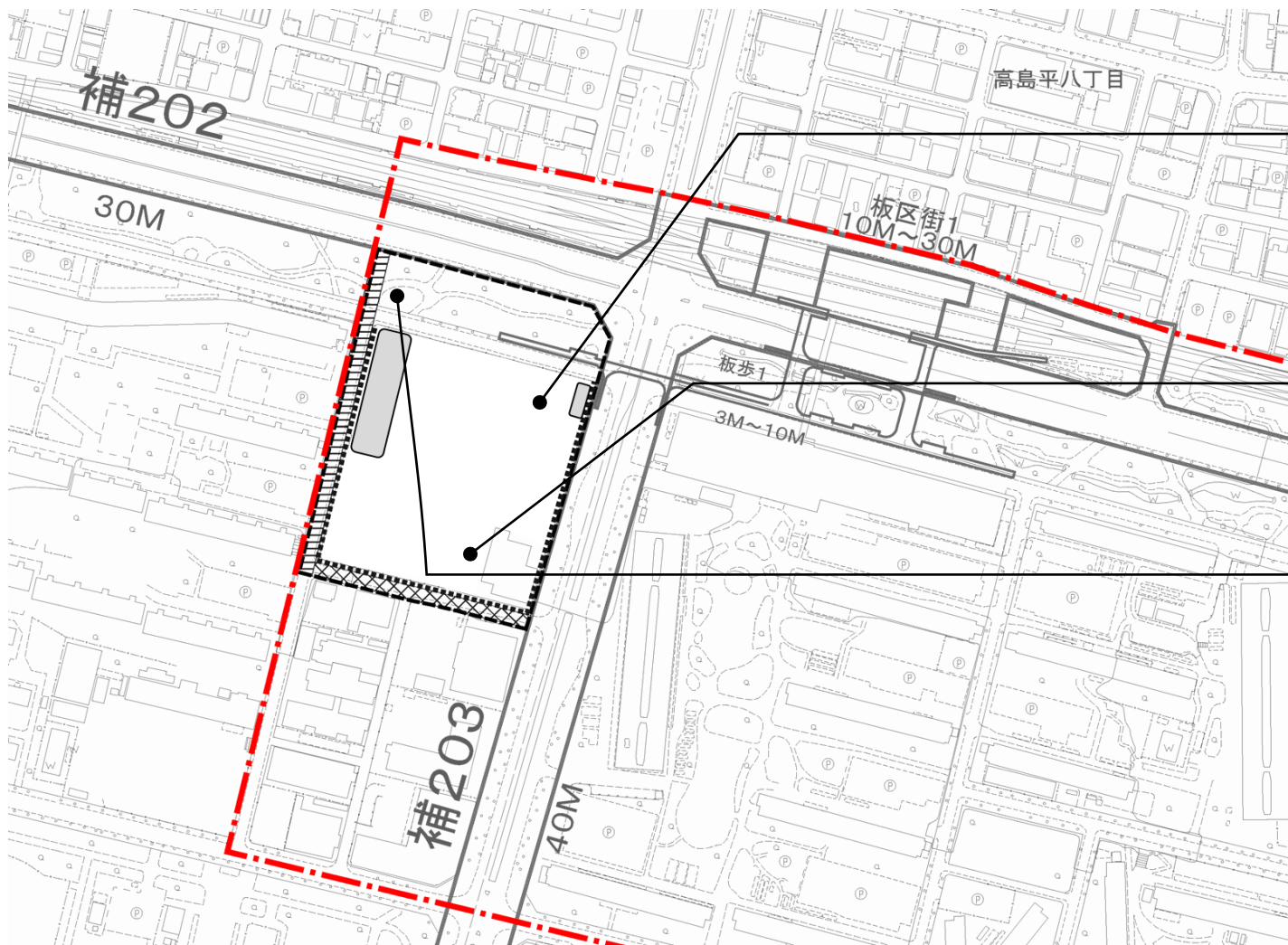
定めなし

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

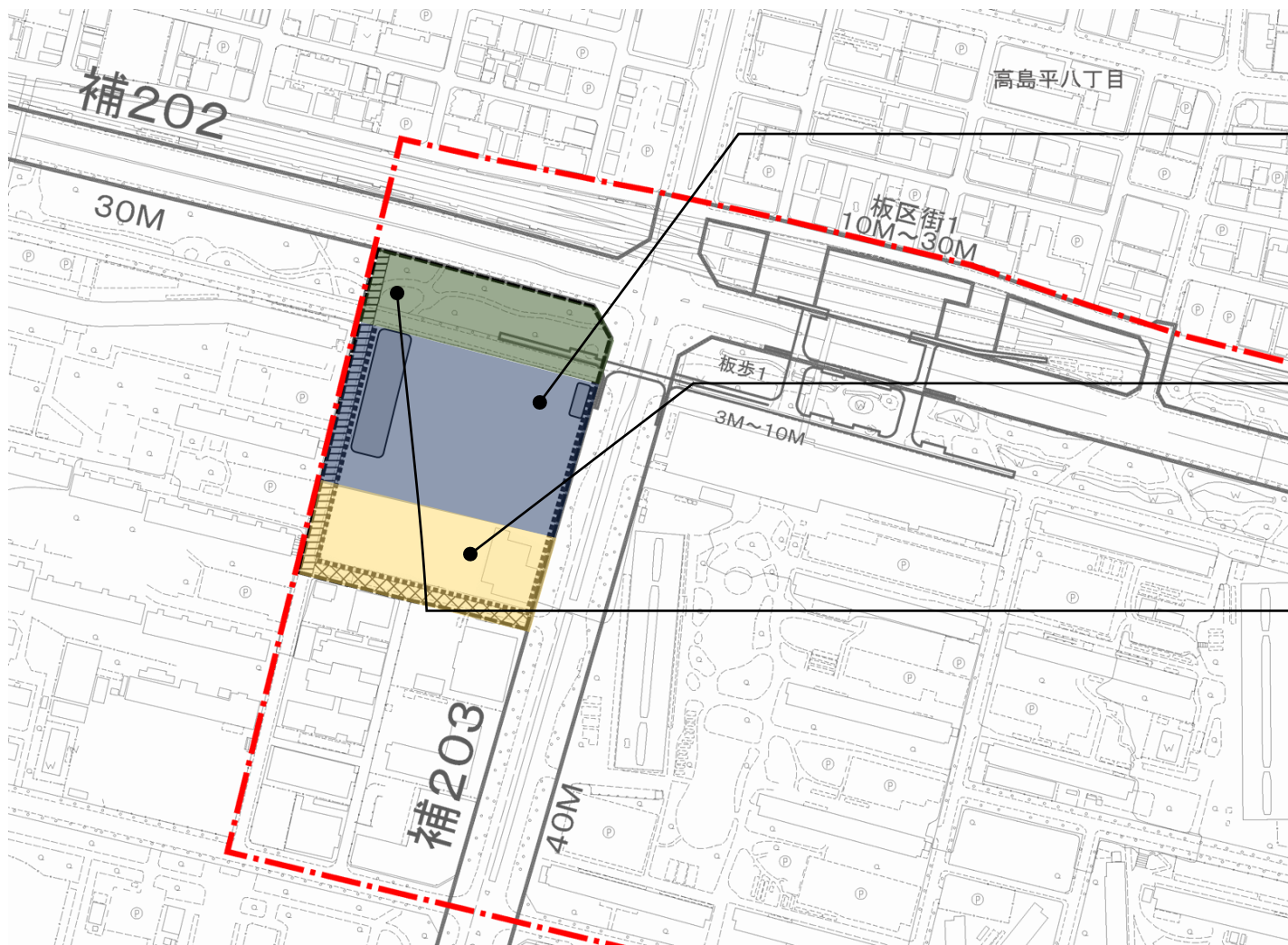
プロムナード地区

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。

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。

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6月14日～6月28日 地区計画(策定に向けた区案)の意見の募集
- ・令和6年6月21日、23日 地区計画(策定に向けた区案)説明会
- ・令和6年9月 板橋区都市計画審議会への報告
- ・令和6年9月 地区計画(原案)の公告・縦覧、意見募集
- ・令和6年9月 地区計画(原案)説明会
- ・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意見の募集について

提出期間 : 令和6年6月14日(金)～6月28日(金)

意見提出方法: 直接、郵送、区HP、FAX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(策定に向けた区案)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。