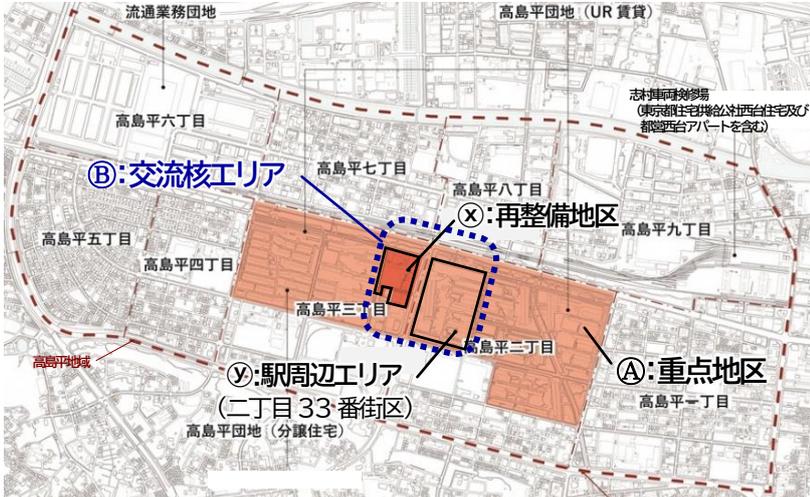


高島平地域のまちづくりの状況について

1 対象地域

高島平一丁目から九丁目まで（約314ha）



【凡例】

(A):重点地区
都市再生を効果的・効率的に進めるための第一歩となる地区

(B):交流核エリア
高島平地域都市再生実施計画に基づき、連鎖的都市再生により地域内外の交流核を形成するエリア

(X):再整備地区・(Y)駅周辺エリアを含む

(X):再整備地区(約2ha)
旧高七小跡地を含む公共用地

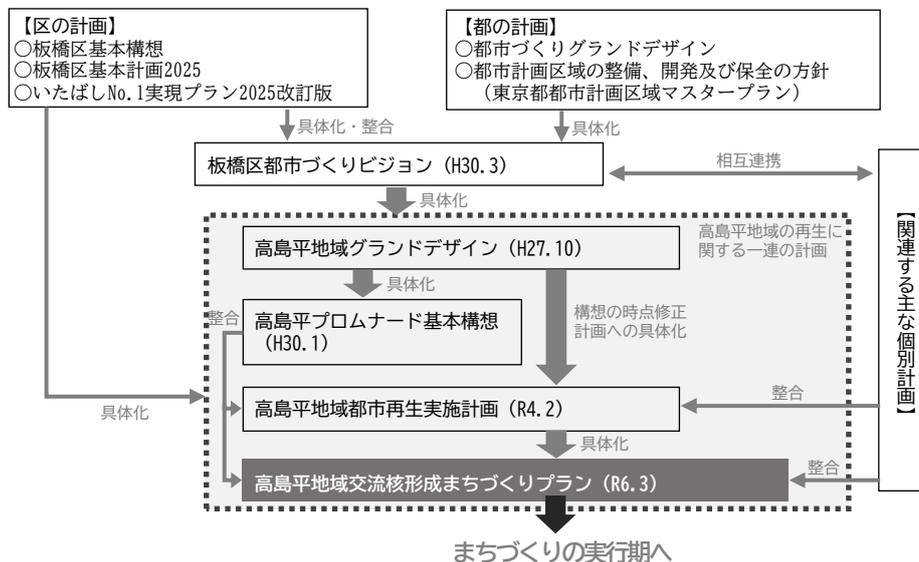
(Y):駅周辺エリア(約6ha)
二丁目33番街区(UR賃貸住宅)

2 まちづくりの経緯

区は、本年3月に都市再生のスタートに向けて、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「高島平地域交流核形成まちづくりプラン（以下「交流核プラン」）」を策定した。また、交流核プランの策定に伴うまちづくりの実行期のスタートにあたり、UR都市機構との協働によるまちづくりの推進及び交流核の整備に向けて、基本協定及び実施協定を締結したところである。

- ・平成27（2015）年10月 「高島平地域グランドデザイン」策定
 - ・令和4（2022）年2月 「高島平地域都市再生実施計画」（以下「実施計画」）策定
 - ・令和4（2022）年3月 「高島平地域の連鎖的都市再生の推進に係る基本合意書」締結
 - ・令和6（2024）年3月 「交流核プラン」策定
- 「区・UR基本協定及び実施協定」締結

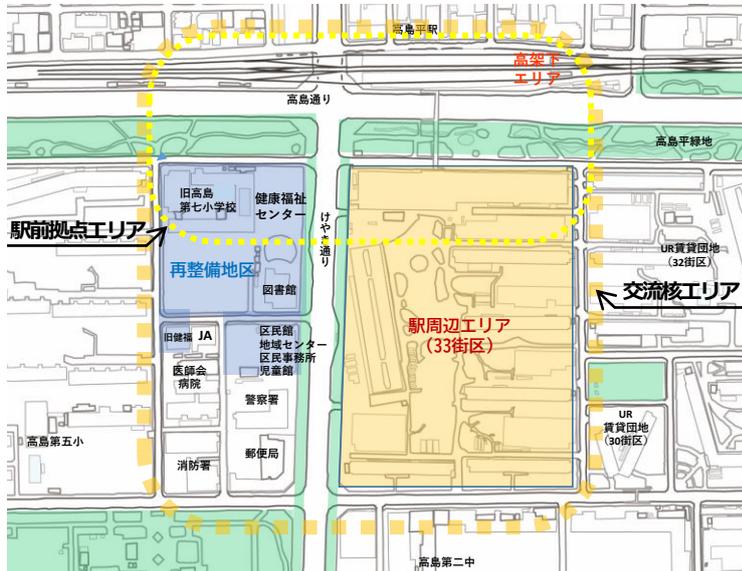
3 計画体系



4 交流核プランに基づく具体的取組（令和6年度以降）

（1）駅前拠点エリア・分野別方策の検討

交流核エリアにおける地域の顔となる駅前拠点の形成に向けた公共施設や公共空間の基本構想・基本計画の検討を行う。また、交流核の形成に資する都市基盤や都市機能を構築するための分野別方策を検討し、個別の整備計画に反映していく。



《令和6～8年度に予定する主な取組》

●駅前拠点エリアの検討

- ・公共空間の基本構想・基本計画
- ・事業スキーム
- ・公共サービス機能
- ・民間事業活力の導入
- ・デザインガイドライン など

●分野別方策の検討

- ・ウォークアブル推進方策
- ・交通計画
- ・駐車場地域ルール
- ・まちづくりDX など

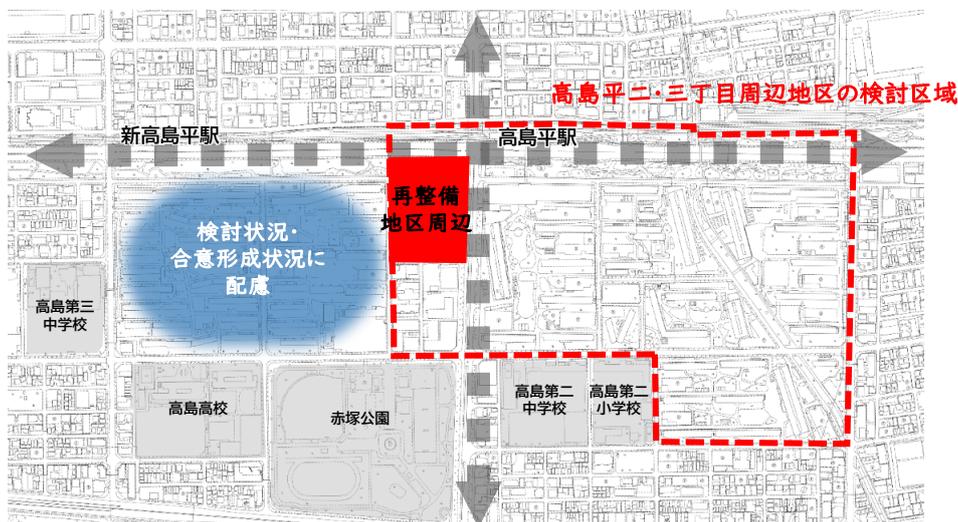
※交流核エリア、駅前拠点エリアの位置【出典：交流核プラン（5頁）の図を一部加工】

（2）地区計画による良好なまちの誘導

①地区計画策定に向けた区案（別紙参照）

まちの将来像を共有しながら、地区として一体感を持ったまちづくりを進め、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くため、地区計画により、良好な住環境の保全や魅力的な都市空間の形成を目指していく。そのため、交流核プランで示した「地区計画の検討区域（高島平二・三丁目周辺地区）」及び「地区計画のルール（イメージ）、地区計画による誘導イメージに基づき、地区計画策定に向けた区案（以下「素案」）を作成し、住民から意見を伺う。

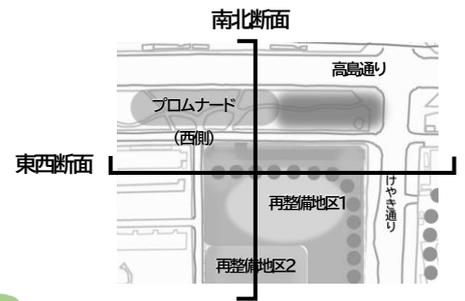
【参考1】高島平二・三丁目周辺で検討している地区計画（交流核プラン10頁抜粋）



【参考2】地区計画による誘導イメージ（交流核プラン 11 頁抜粋）

キープラン

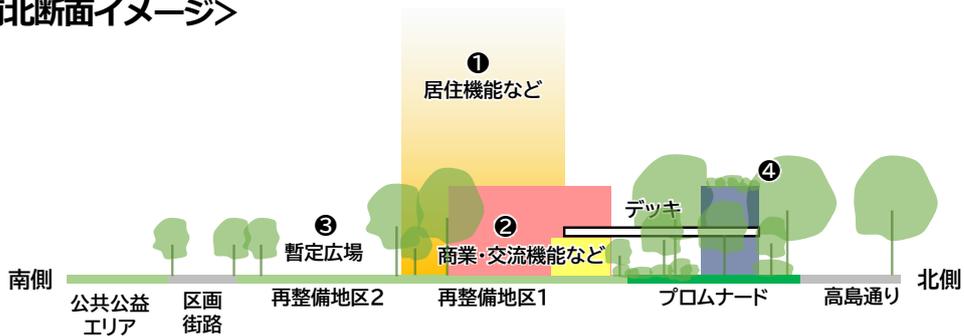
＜東西断面イメージ＞



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 m²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

＜南北断面イメージ＞



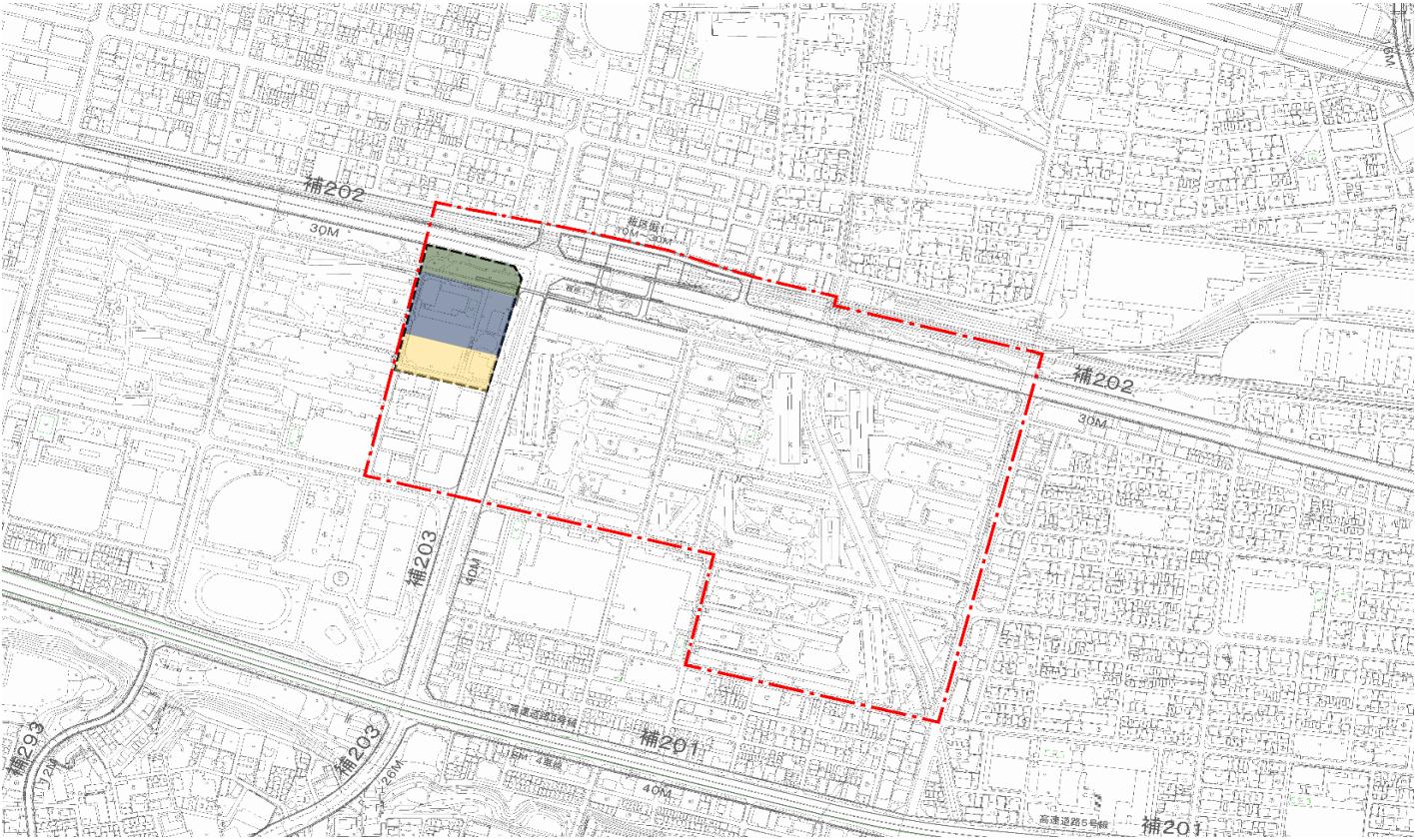
南北断面の誘導イメージ

- 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 m²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

②今後の予定（都市計画手続き等）

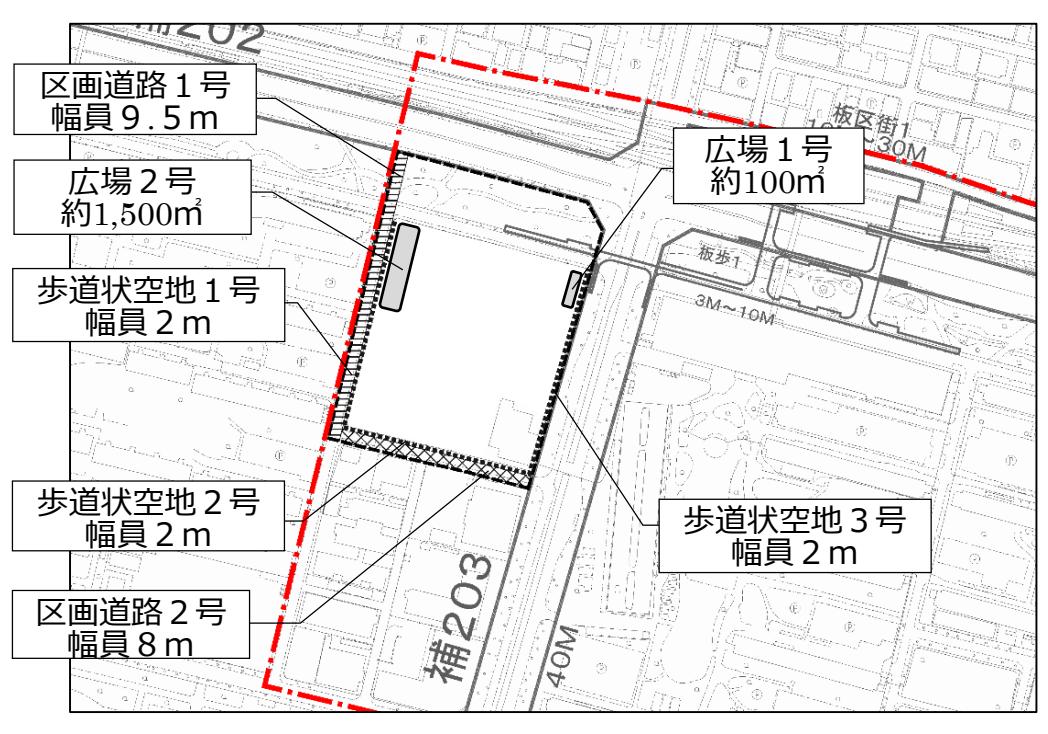
- ・令和6年6月14～28日 : 素案の意見の募集
- ・令和6年6月21・23日 : 素案の住民説明会
- ・令和6年9月 : 板橋区都市計画審議会（素案報告）
- ・令和6年9月 : 地区計画（原案）の公告・縦覧・意見書の募集・住民説明会
- ・令和7年1月 : 板橋区都市計画審議会（地区計画原案報告）
- ・令和7年2月 : 地区計画（案）の公告・縦覧・意見書の募集
- ・令和7年5月頃 : 板橋区都市計画審議会（付議）
- ・令和7年6月頃 : 都市計画の決定・告示

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	<p>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形成する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
土地利用の方針	<p>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。</p> <p style="text-align: center;"><地区計画の区域及び土地利用の方針区域></p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <div style="text-align: center;">  <p>凡例</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">[Red dashed box] 地区計画の区域</td> <td style="width: 33%;">[Blue box] 再整備地区1</td> <td style="width: 33%;">[Green box] プロムナード地区</td> </tr> <tr> <td>[Blue dashed box] 地区整備計画の区域</td> <td>[Yellow box] 再整備地区2</td> <td></td> </tr> </table> </div>			[Red dashed box] 地区計画の区域	[Blue box] 再整備地区1	[Green box] プロムナード地区	[Blue dashed box] 地区整備計画の区域	[Yellow box] 再整備地区2	
[Red dashed box] 地区計画の区域	[Blue box] 再整備地区1	[Green box] プロムナード地区							
[Blue dashed box] 地区整備計画の区域	[Yellow box] 再整備地区2								

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。



建築物等の整備の方針

- 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。

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。

地区整備計画

建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備地区1：10分の5 ・再整備地区2：10分の5 ・プロムナード地区：10分の5
建築物の敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備地区1：2,000㎡
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備地区1：道路境界線から4m（地盤面から30m以上の高さは8m）隣地境界線から4m ・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（東側・西側道路のみ）
壁面後退区域の工作物の設置制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備地区1：110m ・再整備地区2：指定なし（既存都市計画で45m） ・プロムナード地区：指定なし（既存都市計画で45m）
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。