

3章

都市づくりの実現方法

1 実現に向けた考え方

(1) 都市計画の考え方

① 駅を中心とした拠点の形成

公共機能を始めとした多様な機能が集積する駅前拠点エリアを形成し、デッキネットワークでつなげていきます。

連鎖的都市再生に合わせて、交流核の計画的な土地利用転換と駅前拠点エリア周辺の土地の健全かつ合理的な高度利用により、都市機能・都市基盤の更新と充実を図り、地域の課題となっているにぎわいの形成、まちの高経年化への対応、地震・水害対策の推進等に取り組んでいきます。

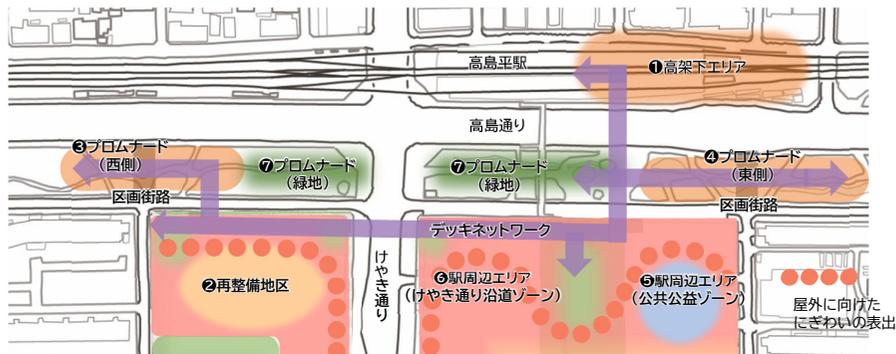
② 多様な機能を受け入れる土地利用の誘導

交流核にふさわしい多様な機能が誘導できるよう、都市基盤の整備にあわせた段階的な都市計画変更等を検討するとともに、高島平に多くある既存の建物ストックも、柔軟に活用できるようにします。

③ 良好な住環境の保全

交流核の形成にあたり、地区計画などの手法を活用し、高島平の特徴となっているみどり豊かな景観等を活かしながら、良好な住環境を保全します。

<駅前拠点エリアの整備方針>



(2) 高島平未来都市公共サービス構想
(高島平地域都市再生実施計画から加えた視点)

公共施設は駅前拠点エリアに立地することを基本に、高島平未来都市公共サービス構想に基づきまちづくりと連動して更新し、地域の魅力や価値、生活の質を高めていきます。

① 公共施設の適切な更新

- 1) 公共施設の更新による安心・安全な施設の整備
- 2) ユニバーサルデザイン、多言語対応等の実施
- 3) 公共施設の相乗効果により、空間の共有・効率化による面積削減
- 4) デジタル技術等を活用した省スペース化の推進
- 5) 災害時も活用しやすい公共施設・空間の整備
- 6) 環境負荷低減や持続可能な取組に向けた先進的な施設整備の検討

② まちの魅力・価値の向上

- 1) 駅前拠点エリアに公共施設機能の集約・複合化
- 2) 子育て世帯に選ばれる公共施設機能の配置
- 3) 高島平の特徴である屋外空間と一体的な空間整備
- 4) 文化・交流活動の場となる公共施設機能の整備
- 5) エリアマネジメント等に資する公共施設機能の整備
- 6) 既存の区有施設以外の公共施設との連携
- 7) 高島平地域内で資源循環させる枠組みの構築と公共施設での積極的な活用

都市基盤のイメージ

① デッキネットワーク（ペDESTリアンデッキ）の形成
交流核を一体的につなぎ、高島平地域全体へと効果を波及するデッキネットワークを、将来の負担が小さくなるよう、デッキと建物を組み合わせて構築する。
安心・安全で、誰もが移動しやすいまちをめざし、日常的な利便性が高く、歩車分離を図りながら交流核の回遊性を高め、水害時には浸水期間であっても避難や物資の運搬に機能するデッキを整備する。

② 道路空間の再整備

沿道空間と一体的に、誰もが快適で歩きやすく、居心地が良い、人中心で質の高い道路空間へと再整備する。

③ 立体的な公園・広場の整備

道路ネットワークの形成と歩車分離を両立し、合わせて水害時の退避場所ともなる、ペDESTリアンデッキと接続する立体的な公園・広場を整備する。

④ 街区内広場の整備（駅前周辺エリア）

ペDESTリアンデッキを含め、プロムナードと一体となった、災害時も活用できる街区内広場を整備する。

⑤ 街区内広場の整備（再整備地区）

再整備地区の整備に合わせて、災害時も活用できる、プロムナードと一体的・複層的な空間を形成する街区内広場を整備する。

都市機能のイメージ

⑥ プロムナード（西側）

特徴的な屋外空間と再整備地区の低層部分と連携し、子どもの学びの場として、興味や感性を育てる機能を整備する。

⑦ 再整備地区

低層部には、けやき通り、デッキ、プロムナード側を中心に生活の継続性に配慮した商業機能を配置し、屋外空間と一体的な空間を形成する。中層部以上には、連鎖的都市再生の起点となる住民の居住の安定に資する住まいや、子育て世帯の定住化を促す機能などのミクストコミュニティの実現に向けた居住機能を誘導する。

⑧ 駅前周辺エリア（けやき通り沿道ゾーン）

交流やにぎわいの形成に資する商業機能を中心に誘導し、けやき通り、プロムナード、広場等の屋外空間と一体的な空間を形成する。

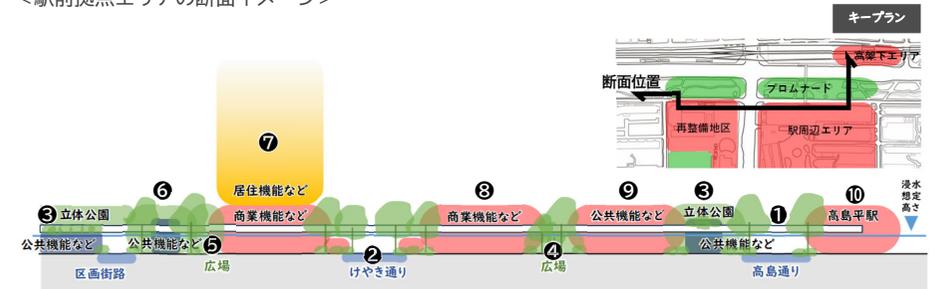
⑨ 駅前周辺エリア（公共福祉ゾーン）

プロムナード、デッキ、広場側を中心に、文化・交流機能やモビリティ機能等を配置し、屋外空間と一体的な空間を形成する。

⑩ 高架下エリア

高島平駅の高架下を活用し、まちづくりの情報発信や、まちの魅力を上向きさせる機能を配置する。

<駅前拠点エリアの断面イメージ>



2 分野横断的な取組

連鎖的都市再生の進展に応じた段階的な建物の建替えに向けては、分野横断的な取組に向けた検討を進め、共通の目標をもって良好な個別整備を誘導していきます。

(1) 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、まちの目標の実現に向けた方針のもとに、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、各地区の特性や状況に合わせて、重点地区から段階的に地区計画を検討します。

第一歩として、本プランに基づき、交流核を中心とした区域で検討を進めますが、三丁目団地では各管理組合の検討状況や合意形成状況に配慮した地区計画の範囲・内容とします。

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。

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

ウォークラブルな空間の形成、駅前的高度利用や柔軟な土地利用の誘導等を行います。

<高島平二・三丁目周辺で検討している地区計画>



地区計画のルール(イメージ)

1)良好な住環境の保全

- ・良好な住環境を害する恐れのある用途の規制
- ・ゆとりのある空間を形成するため建物密度の上限を制限する規制
- ・みどり豊かで良好な住環境の確保する緑化の誘導
- ・まとまった屋外空間の確保を促す建物形態の誘導
- ・災害に強い安心・安全なまちの誘導

2)魅力的な都市空間の形成

- ・人中心で、質の高いウォークラブルな空間の形成
- ・駅前拠点エリアを形成するため、土地の健全かつ合理的な高度利用を可能にする規制の変更
- ・多様な機能を受け入れる柔軟な土地利用の誘導
- ・歩行者ネットワーク沿いを中心とした景観の形成
- ・デッキネットワーク等の誰もが歩きやすい空間の形成
- ・交流や防災にも寄与する広場等の空間の形成

(2)ウォークラブルなまちに向けた検討(抜粋)

③デザインの調和に向けたルールの検討

高島平らしいウォークラブルなまちを実現するため、道路や公園等の都市基盤や、にぎわいを形成するけやき通り等の道路に面する建物について、統一的なデザインやしつらえを誘導し、高質な空間の形成に必要なルールを検討します。

1)建物低層部にぎわいの形成

けやき通りやプロムナードに面する建物低層部に、にぎわいを演出する店舗やオープンカフェの誘導、壁面の位置の統一、都市基盤や建物のデザインの調和等を検討します。

2)分かりやすく優れたデザインのしつらえ

けやき通りやプロムナード、広場等を居心地の良い空間にするため、ファニチャー・パークレットの設置、夜間景観の形成や防犯に寄与する照明の演出、空間の高質化等を検討します。

3)誰もが歩きやすいまちづくり

歩行者・デッキネットワークに回遊性を高めるサインエージや多言語に対応したサイン整備、誰もが歩きやすいよう段差の解消、歩行者空間の拡充等を検討します。

4)豊かなみどりを感ぜられるまち

けやき通りやプロムナードを中心に、豊かなみどりをまもり、つなぎ、活かす取組、崖線の自然緑地の保全、立体的で複層的なみどりの形成等を検討します。

5)景観に配慮したまち

建物の整備や、デッキネットワークを構築する際は、視線が開けた連続性がある駅前景観の形成に加え、崖線や荒川等の景観資源を活かした、遠景にも配慮した景観を形成します。

④公共空間の利活用の促進

プロムナード等の公共空間を最大限に活用するため、適切に公共公益機能を配置しながら、活用しやすい空間へと再整備します。

また、各主体による積極的な公共空間の利活用に向けて、活用しやすい体制を構築し、まちの魅力向上へとつなげていきます。



にぎわいを生み出す空間イメージ
商業施設の沿道空間(立川市)



御堂筋パークレット



出典:御堂筋まちづくりネットワーク