

高島平地域グランドデザイン 概要版

高島平地域は、生産年齢人口の減少と急速な高齢化の進行や、公共施設をはじめとする建物や設備の老朽化などの様々な問題を抱えています。区では、こうした問題を解決し、東京で一番住みたいまちを実現するため、20歳代から40歳代までの若者世代に照準を合わせ、この世代が集い、移り住みたくなる魅力創造と、高齢者までを含む多様な世代が歩きや自転車利用を中心とした生活を楽しんで暮らすことができる都市モデルを提案します。



板 橋 区

第一部 全体構想

ランドデザイン（全体構想）の対象範囲(P1～P10)

全体構想

原則として、高島平一丁目から九丁目（約 314ha）

公共用地の再整備地区

原則として、旧高七小跡地及びその周辺の既存公共施設が集積する区有地（約 2ha）



将来像を実現する 4 つの基本方針(P17～P46)

都市を飛躍させる要素

にぎわい（ジャンプアップ要素）

地域の内外から人が訪れ交流するにぎわいを創出し、歩きや自転車利用で楽しく暮らすことのできる利便性の高いまちへと発展させていきます。

交流の促進や生活利便機能が充実した拠点の形成

- ・ 交流核の形成(高島平駅周辺)
- ・ 生活核の形成(西台・新高島平・西高島平駅の周辺)
- ・ 大規模施設用地の有効活用によるにぎわい導入

核や地域をつなぎ、にぎわいとうるおいを与える軸の形成

- ・ プロムナードの整備(歩きと自転車が調和した活動的なまちづくり)
- ・ 高島平団地の空間、緑道等を活用した歩行者や自転車利用者のためのネットワークづくり

交通ネットワークの強化

- ・ 自転車走行空間の整備促進
- ・ 地域内シェアサイクルなどの検討
- ・ 地域外からの地域へのアクセス向上(エイトライナーなど)

ウェルフェア¹（ステップアップ要素）

多様な子育て支援サービスの提供や心と体の健康づくりに取り組みながら、子どもから子育て世帯、高齢者までが交流し、誰もが元気に明るく暮らすことのできるまちをめざします。

民間部門も活用した多様な子育て支援サービスの提供 心と体の健康づくり

- ・ 健康ウォーキング・サイクリングのための環境整備
- ・ 農園・園芸・コミュニティガーデンの整備
- ・ 地域包括ケアシステムの早期構築
- ・ 「サービス付高齢者住宅」など、住み替え支援について関係者との連携
- ・ 公有地等を活用した障がい者施設の充実

地域活動の担い手支援

- ・ 地域内外の大学との連携
- ・ 青少年期からの人材育成（啓発、ボランティア活動など）
- ・ 高齢者の生きがい就労支援
- ・ 障がい者の就労の場づくり
- ・ 女性や若者、高齢者などの起業支援

¹ ウェルフェア（健康福祉）：
高島平地域ランドデザインでは、ウェルネスや高齢者の生きがい・健康づくり、女性の活躍、子育て等を包含する意味で使用する

願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』

～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～

地域全体に点在する公共・公益施設や豊かな緑などを活用しながら、若者世代や子育て世帯が魅力を感じる多様な機能や仕掛けを地域全体に展開して、「多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち」、「暮らし続けるまち」への転換を図っていきます。

都市の底力を上げる要素

スマートエネルギー

環境負荷の低減や循環型エネルギーの導入などに取り組みながら、新たな時代に対応した*、環境に優しく持続可能なまちの基盤をつくりまします。

* 水素社会を見据えた水素などの新技術の導入

1 HEMS :

住宅用エネルギー管理システム

2 BEMS :

ビル・エネルギー管理システム

3 MEMS :

マンション共用部のエネルギー管理システム

総合的なスマートエネルギーの推進

個別の住宅・建物レベル

- ・改築・新築に合わせた建物の省エネ化など
- ・HEMS¹/BEMS²/MEMS³などの導入

街区レベル

- ・地域エネルギーネットワーク拠点の整備
- ・コージェネレーション(熱源より電力と熱を発生させ供給するシステム)、太陽光、蓄電・蓄熱システム等
- ・建物間でのエネルギーの面的融通

地域レベル

- ・熱導管・電力線・情報ケーブルによる地域内のエネルギー拠点のネットワーク化
- ・未利用エネルギーの活用

防 災

道路公園などのオープンスペースや燃えにくい建物が集積する地域の強みを活かし、更なる安全性を高めながら、災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されたまちに転換します。

4 緊急輸送道路 :

震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路

5 医療救護拠点 :

大規模地震等の発生から3日間程度、負傷者等が身近な場所で迅速に応急医療が受けられる救護所

安心・安全な避難・滞在拠点の形成等

- ・3つの拠点の検討
(高島平二・三丁目地区、西高島平駅周辺、西台駅周辺)

河川氾濫時の浸水対策や脆弱地盤対策

中核的機能を担う拠点整備の検討

- ・区立小学校を中心とする避難所機能の充実

広域的な救援拠点の形成

- ・2つの広域救援拠点の形成
(板橋清掃工場、流通業務団地及びその周辺)
- ・緊急輸送道路⁴の沿道建築物の耐震化
(高島通り、都道446号)
- ・新たな医療救護拠点⁵の形成
(板橋区医師会病院、高島平中央総合病院)

地域内外からの交流を促進する交流核の形成【高島平駅周辺】

駅南側に集積する公共用地や公共施設等の再整備を起爆剤として、にぎわいや交流機能、生活利便性を高め、高島平地域の物語発信の中心とします。

主な整備方針

- ・区立施設の更新に合わせた機能の充実や集約、複合化
- ・公共用地の有効活用
- ・高島平デザインセンター（協議、検討、実行組織）の設置
- ・駅舎の改修に合わせた駐輪場、デッキなどの整備

生活に便利・生活をサポートする機能を取り入れた生活核の形成

【鉄道駅の周辺】

駅を中心に、高齢者が気軽に集える空間や子育て世帯のサポート機能などの集積・配置を図ることで、生活の利便性を高めます。

主な整備方針

- ・駅前及び駅周辺の商業店舗の充実
- ・駅及び市街地のバリアフリー化の推進
- ・高齢者や子育て世帯のサポート機能の充実

地域内の駅や拠点、まちを連携させるプロムナードの整備

三田線の高架下や高島平緑地を活かして、地域住民同士の交流や来街者が楽しく過ごすことのできる、にぎわいとうるおいを感じられる歩行者や自転車走行空間づくりを推進します。

主な整備方針

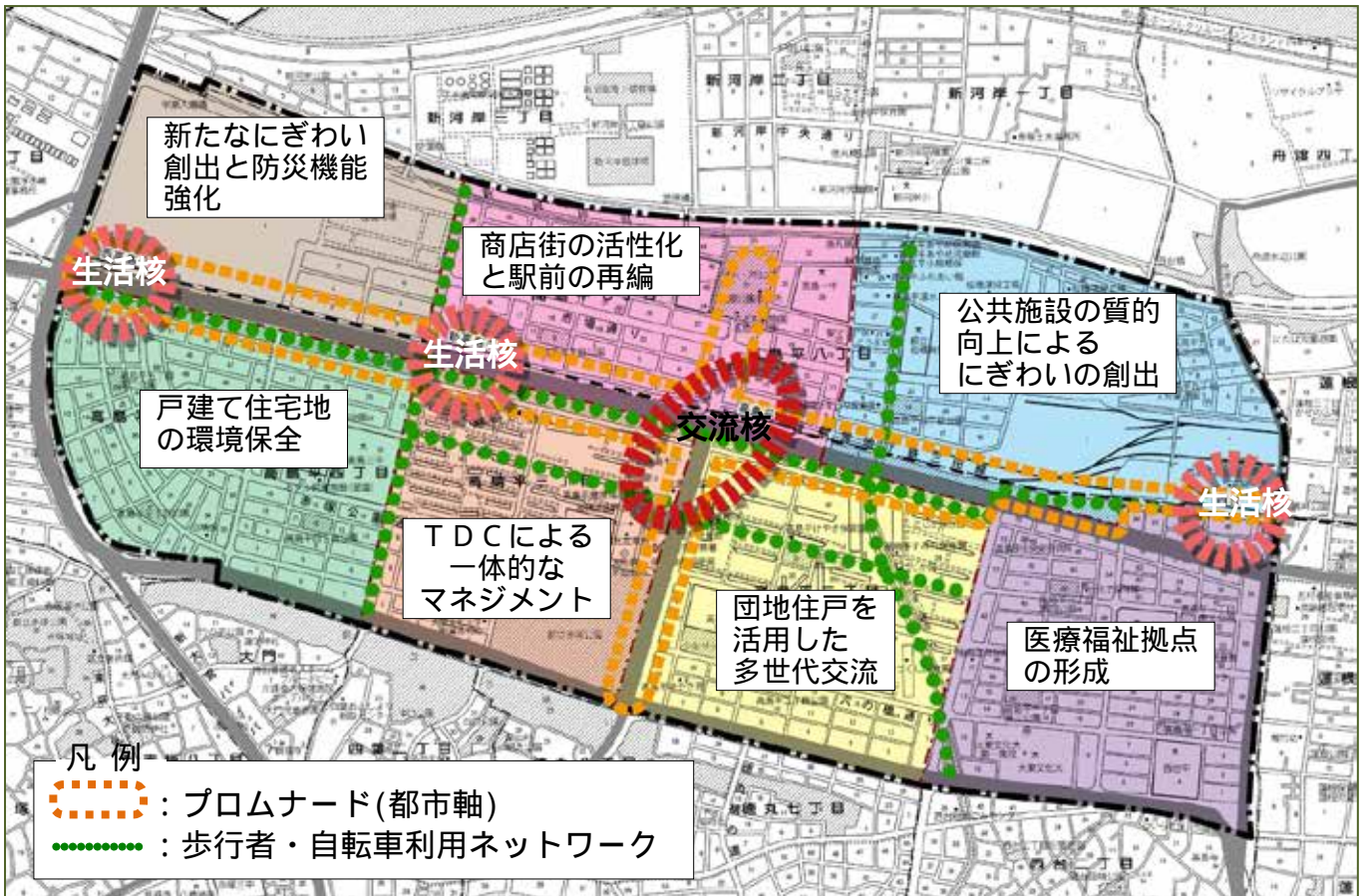
- ・三田線の高架下の一層の有効活用
- ・プロムナード沿道の店舗の誘致
- ・緑と触れ合える機会の創出
- ・歩いて楽しい高島平緑地の再整備
- ・自転車走行空間の整備
- ・災害時に必要なトイレや備蓄倉庫などの整備

地域を結ぶ歩行者や自転車利用ネットワークの形成

荒川の河川敷や徳丸ヶ原公園、赤塚公園等の緑の空間を結ぶ道路や、高島平団地内の通路などを活用した歩行者や自転車利用者のためのネットワークを構築し、歩きや自転車利用に適した環境整備を推進します。

主な整備方針

- ・ウォーキングやサイクリングロードの整備
- ・サインや案内板などの設置
- ・体力測定会などの健康イベントの実施
- ・適切な駐輪場の配備



高島平緑地の再整備



駐輪場の整備



三田線高架下の再整備



カフェ等の設置



自転車路の整備



団地内ウォーキングロード



地域特性にあわせた施策(P53～P58)

高島平一丁目：大学や病院を中心とした医療福祉拠点

大学や病院等を中心として、高齢者や障がい者、外国人居住者の支援を展開し、安心、安全に生活できる住環境を実現します。

西台駅前の南側では、駅前広場を中心に、生活核として多種多様な店舗や生活支援サービスが展開され、歩きや自転車で楽しく暮らせる住環境を実現します。



高島平二丁目：団地ストックの活用・リニューアルによる多世代交流

エリア内の大半を占める高島平団地の既存ストックを活用・リニューアルしながら、高齢者から若者までの多様な世代が住みたくなる、安心して長く住み続けられる魅力的なまちにします。

世代や世帯ごとに異なる住環境に対するニーズを反映させた住宅の改良・改善や多様な入居制度の活用などの検討の働きかけ、地域包括ケアシステムの早期構築に取り組みます。また、ウェルフェアの観点を重視した歩行者空間を形成していきます。



高島平三丁目：TDCによるエリアマネジメント

区立施設を中心に公共施設を集約・複合するとともに、高島平デザインセンター(TDC)を設置し、民・学・公の連携によるまちづくりや都市再生の実現に向けた協議を進めていきます。

分譲団地については、「地元による将来のあり方検討」を踏まえた取り組みの検討と、公共用地の再整備により、生活支援サービスの充実や若者世代・子育て世帯のニーズに対応した機能を誘導していきます。



高島平四丁目、五丁目：戸建て住宅地の環境保全

緑豊かで暮らしやすい良好な住環境に囲まれ、愛着の持てるまちとします。

戸建て住宅の空き家を活用したデイサービスやショートステイなどによる、高齢者の生活サポートや自立を促すサービス等を展開し、長く住み続けられるまちとします。



写真はすべてイメージです。

高島平六丁目：新たなにぎわいの創出と防災機能の強化

流通業務団地における物流や流通機能の高度化・効率化への取り組みと併行して、西高島平駅周辺の生活核に地域全体のにぎわい創出につながる商業系施設や交流機能を担う施設を誘致します。

災害時における広域的な救援・緊急物資の輸送拠点としての機能を果たします。



高島平七丁目、八丁目商店街の活性化と駅前再編

高島平駅北口周辺の商店街の活性化に取り組みながら、住宅と商店街が併存した生活利便性の高いエリアとして充実させていくとともに、交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアとしていきます。



高島平八丁目、九丁目：公共施設の質的向上と、「にぎわい」の創出

熱帯環境植物館や高島平ふれあい館、高島平温水プールなどの公共施設について、にぎわい創出や健康づくりの観点から、一貫性のあるテーマを打ち出して運営していきます。

長期的には、ごみ焼却排熱の余剰エネルギーを含む未利用エネルギーを有効活用し、地域内のスマートエネルギー（効率的なエネルギーの使用）の情報発信拠点とすることを掲げていきます。

東京都住宅供給公社の西台住宅や都営西台アパートのミクストコミュニティ¹の実現に向け、地域とともに働きかけを行っていきます。

¹ ミクストコミュニティ：

地域や団地内で、高齢世帯や子育て世帯、単身者など多様な世代・世帯が混在して居住すること



写真はすべてイメージです。

施設整備に関する展開(P59～P64)

概ね10年を目安に、段階的に施設整備を進めていきます。

第1期(平成27年度～37年度)

センターゾーン(再整備地区)の整備

- ・旧高七小跡地及びその周辺の公共用地の活用による拠点施設の整備
- ・TDCの立ち上げ

高島平団地のストック活用、リニューアル

- ・地域包括ケアシステムの構築
- ・若者世代誘致に向けたリニューアルの実施

プロムナード(散策道)の整備

(鉄道沿線を都市軸としてリニューアル)

- ・三田線の鉄道高架下の店舗等の誘致

- ・緑地、緑道の再整備

更新時期を迎えた公園の再生

- ・こども動物園の再構築



第2期(平成38年度～47年度)

交流核・生活核の整備

- ・高島平駅周辺(交流核)の整備
- ・新高島平駅、西台駅周辺(生活核)の整備
- 分譲団地に関する地元発意の街づくり
- ・将来のあり方検討を踏まえた街区の再構築
- ・若者及び子育て層向けの生活支援サービス等の提供等

歩行者・自転車利用ネットワークの整備

- ・歩行者・自転車ネットワークの構築等



第3期(平成48年度～)

流通業務団地の再整備に合わせた再生

- ・法規制の緩和や都市計画施設の多用途活用を見据えた再編
- ・地域全体の起爆剤となる商業施設の導入も視野に入れたエネルギー面からの都市モデルの実証実験、西高島平駅の生活核としての整備
- ・浸水時の避難空間確保等、都市防災拠点としての再構築

駅前広場の整備、駅のバリアフリー化

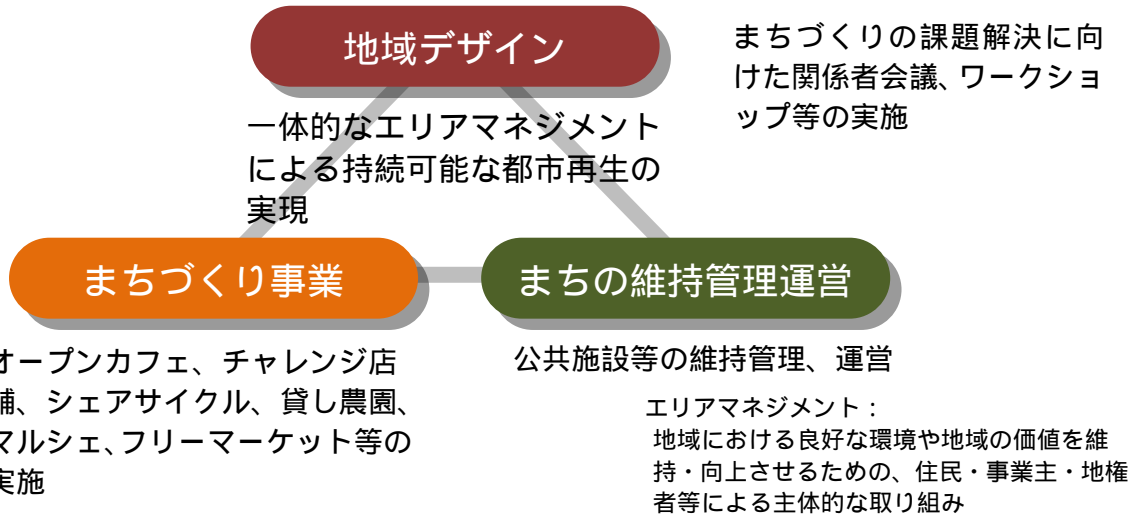
- ・西高島平駅周辺(生活核)

公共公益施設の健康づくりの観点からの機能の質的向上と未利用エネルギーの活用

- ・熱帯環境植物館、高島平ふれあい館、高島平温水プール、板橋清掃工場
- ・さらなる未利用エネルギーの活用



にぎわい、ウェルフェア、スマートエネルギー、防災の4つのテーマを推進し、将来にわたって持続可能な活力あるまちへと発展するためには、継続的な活動支援と新たな活動の育成を担い、まち全体をマネジメントするまちづくりの拠点組織が必要です。そのため、区民、行政、大学、民間事業者等の立場の異なる多様な主体が協働でまちづくりを推進していく高島平デザインセンター（TDC）を設立します。TDCは、住民（地域）に開かれた場で議論や活動を行い、「地域デザイン」、「まちづくり事業」、「まちの維持管理運営」等による一体的なエリアマネジメントに取り組みます。



立ち上げに向けたスケジュール（イメージ）

平成27年度	第1期（前半） （～平成32年度）	第1期（後半） （～平成37年度）	第2期以降 （平成38年度～）
板橋区 勉強会	(仮)都市再生検討会		
TDC 設立準備	TDC（任意組織）		TDC（法人組織）
<p>（案） メンバー 大学、都市再生機構、板橋区など</p> <p>目的 ・「検討から立ち上げ」というプロセスの共有による一体感の醸成</p> <p>TDC施策方針 [理念]どのような理念に基づき、どのような街をめざすのか [活動方針]にぎわい、ウェルフェア、スマートエネルギー、防災に資する活動の整理</p>	<p>TDC活動開始 地域デザイン・まちづくり事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりワークショップ・検討・協議 ・イベントの実施 ・情報発信、PRなど <p>TDCで取り組む事業の抽出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存活動の拡充 ・新たな活動の検討 	<p>社会実験、事業計画検討 事業の検証</p> <p>公共空間の占用許可、施設設置や運用基準の緩和等をめざす。</p> <p>TDC経営基盤の確立</p> <p>まちの維持管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の維持管理開始 	<p>TDCの持続的運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活動の充実化 ・体制の強化 ・事業をグルーピングし、展開に向けた部会の設置等
<p>各部会設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい部会、ウェルフェア部会、スマートエネルギー部会、・防災部会など 			

評価指標と目標設定 (P71 ~ P78)

1 歩いて暮らすことのできるまち


公共施設や市街地の再編が予定される第2期(平成38年度から47年度)以降を視野に低学年児童や幼児を連れた女性、高齢者等が歩いて暮らすことのできる自宅からの徒歩圏400mにおける生活利便性とウェルフェア(健康福祉)の向上を図ります。

生活利便性の目標値

(各施設の徒歩圏人口カバー率)

評価指標	現況	将来
医療施設(内科または外科を有する病院、診療所施設)	97.5%	99.9%
福祉施設(通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設)	90.5%	99.2%
商業施設(延床面積1,500㎡以上のスーパー、百貨店)	63.5%	80.1%
基幹的公共交通路線(日30本以上のサービス水準を有する鉄道路線、バス路線)	96.6%	98.0%
日常生活サービス(医療、福祉、商業、公共交通路線)	52.3%	70.0%

ウェルフェア(健康福祉)の目標値

評価指標	現況	将来
福祉施設の 高齢人口カバー率	88.6%	99.4%
保育所の徒歩圏 0~5歳人口カバー率	97.7%	
公園緑地の 徒歩圏人口カバー率	100.0%	100.0%

各施設の徒歩圏人口カバー率：
高島平地域の人口のうち各生活サービス施設から400m徒歩圏内に居住する人口の比率

2 区内に暮らし続けたいまち

「板橋区区民意識意向調査」(隔年実施、最近は平成25年度実施)の高島平地域における定住意向(「今後も区内に住み続けたい」など)に対する数値の改善(86.6% → 92.0%)をめざします。







3 目標人口の設定







平成27年度末に策定予定の『区の人口ビジョン』を踏まえて、高島平地域の目標(想定)人口を設定します。

4 テーマに応じた指標

「にぎわい」「ウェルフェア」「スマートエネルギー」「防災」の4つのテーマに応じたハード、ソフトからの成果指標を複数設定し、数値の改善をめざします。

統計調査等からの目標値

評価指標	現況	将来
卸売・小売業の事業所数	432事業所 (H21年)	
卸売・小売業の従業者数	4,960人 (H21年)	
自転車走行空間整備率	38.68% (H26年4月)	
三田線の一日平均乗車人員数 (地域内の4駅の合計)	38,522人 (H25年)	
保育需要に対する充足率	91.8% (H27年4月)	100.0%
児童館利用者に占める乳幼児 及びその保護者の割合	55.17% (H26年度)	
高齢者に占める要介護者の割合	13.6% (H26年10月)	

評価指標	現況	将来
地域包括支援センターの相談件数	5,465件 (H25年度)	
区内エネルギー消費量* (熱量換算)	24,307TJ (H24年度)	
区内CO ₂ 排出量*	2,233万t-CO ₂ (H24年度)	
指定重点犯罪等認知件数	40件 (H26年)	
震災に強いまち(区民意識意向調査：施策の満足度)	-0.26 (H25年度)	
水害対策(区民意識意向調査：施策の満足度)	0.06 (H25年度)	

*関係機関から提供されたデータであり、高島平地域のみの数値が算出出来ない為、代替指標として区内全域の値を準用しました。

5 健全な行政経営の確立

現在の住民1人当たりの税収額(区民税)である98千円の上昇をめざします。

第二部 公共用地の再整備基本計画

再整備地区(区有地)の現状 (P79～P98)

区施設が果たしてきた役割

区民生活の基盤や地域コミュニティの拠点、板橋区の個性を高める拠点等としての役割

施設の多くは老朽化などによる更新時期を迎えています

少子高齢化・人口減少等による社会ニーズの変化、厳しい財政状況等を勘案して、公共サービスの質を落とさず、持続可能な区政・都市経営に資する役割の実現

再整備地区(区有地)の現状

用地1(旧高七小跡地+図書館等)	敷地面積	16,865 m ²
用地2(高島平区民館他)	敷地面積	3,300 m ²
用地3(旧高島平健康福祉センター)	敷地面積	650 m ²
	合計	20,815 m ²

都市計画等

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
高度地区	45m高度地区
防火・準防火地域	防火地域
日影規制	なし



- 用地1の北側道路：歩行者・(自転車)専用道路(区道、幅員8m)
 東側道路：バス通り(都道、幅員40m)
 南側道路：一方通行規制(区道、幅員8m)
 西側道路：(区道、幅員9.5m)

基本的な考え方

区有地として堅持
連鎖的な都市再生
(建物・施設の更新
土地利用転換の流れ)

民間活力の導入
(4つのテーマに基づく機能の整備
区の財政負担を抑えた最有効利用)

美しい街並みと環境負荷の少ない環境整備

民間活力の導入手法の整理 (P99～P124)

区の方針「公共サービスの民間開放」

民間活力導入手法

- 公設民営 } 公共サービスの民間開放
- 民設公営 } という点では次善の手法
- 民設民営 } 区の方針に合致

再整備地区で活用が想定できる民設民営手法

- PFI事業¹ 効果的な公共施設の整備・運営。国の方針に即し事業実施方針の作成が必要
- 定期借地権方式² 優良な企画とセットで区有地の最有効使用

東京都の事例より検討

- 事業化案件の拡大が期待されるのは「定期借地権方式」と「PFI事業」
- PFI事業は比較的大規模な公共施設事業(行政側の負担額が多い)に適用、事業期間も長期なので不採用
- 定期借地権方式は公有地を有効活用した民間収益事業を展開(公共施設と民間施設の併設)

1 PFI事業：
公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用する事業手法

2 定期借地：
借地借家法(平成4年8月施行)に規定される借地権の一種。当初定めた契約期間で借地関係が終了し、その後は更新できない

民間事業者へのヒアリング調査 (P125 ~ P136)

ヒアリングをするための想定パターン

民間事業者の意見

商業施設(3階建て)(定借期間30年)と公共施設(8階建て)

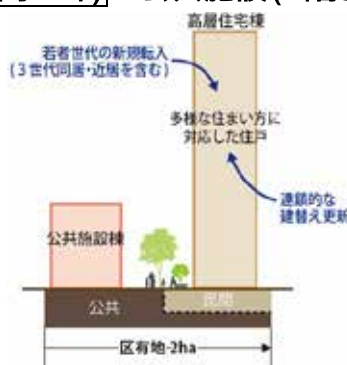
土地：公共施設以外は定期借地
 建物：公共施設(用地2)は区所有、商業施設(用地1)は民間所有
 公共施設と商業施設は別棟



- 約 2ha の敷地は食品スーパーでは過大、大規模店舗では過小。
- 売場効率から小売・物販の場合、3階建てまでに収めるべき。
- 遠くからの集客のため、200台～300台収容の駐車場が必要。
- 駅からの見通しを良くするため、緑地の再整備も必要。

分譲共同住宅(板状の場合9~14階建て/530戸)(タワー型の場合33階建て/1,000戸)(定借期間50年)と公共施設(8階建て)

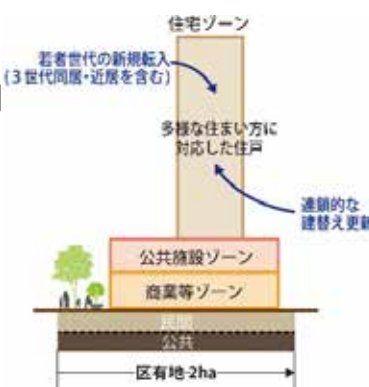
土地：公共施設以外は定期借地
 建物：公共施設(用地2)は区所有、分譲住宅(用地1)は民間(住宅購入者)所有
 公共施設と住宅は別棟



- 販売戸数が多い程、低層階に商業施設が必要。
- 商業施設 + 生活利便施設(非物販のクリニックモール等)が充実したものにできれば、年間400～500戸の供給は可能。
- 定借期間は70年で分譲価格の80%で販売。
- タワ-型の方が、商品価値がある。容積率を最大限消化できることが必要。

商業施設(1~3階)、公共施設(4~5階)、分譲共同住宅(6階~33階)の合築(定借期間50年)

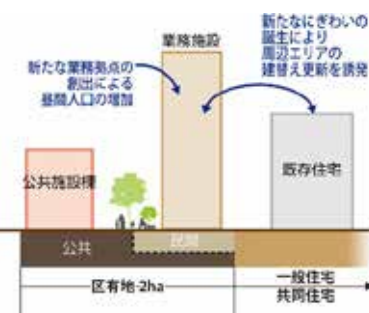
土地：区有地全体(2ha)を定期借地
 建物：区分所有



- 公共施設が賃借で入れれば安定した収入が得られ、集客上もメリット有。
- 民間と行政で1つの建物を区分所有する際は、建物のリニューアルや更新に対する考え方に留意。
- 分譲共同住宅の場合、大規模な商業施設との併設は建物の管理や定借期間の違いなど、多数の所有者との調整が必要。

商業施設(1階)、業務施設(2~20階)(定借期間50年)と公共施設(1階建て)

土地：公共施設以外は定期借地
 建物：公共施設(用地2)は区所有、業務施設(用地1)は民間所有
 公共施設と業務施設は別棟

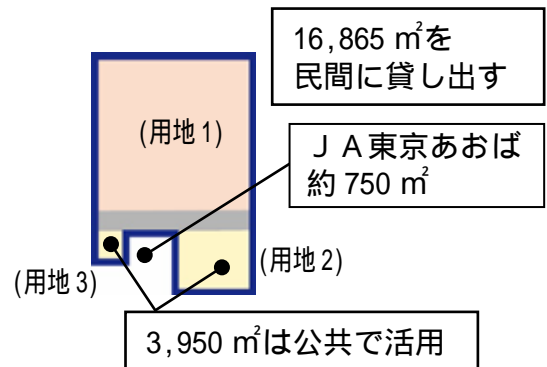


- 基本的にはオフィス事業としては成りが難しい。
- 三田線が行き止まり線なので、鉄道ネットワークの点で、交通利便性に富んだ立地とは言い難く、オフィスの立地としての強みに欠ける。
- 家賃を相当差別化(最新設備で割安)しないと事業が成立しない。

活用方針

区有地(約 2 ha)を対象
 再整備地区を区が保有し続けながら、民間活力を導入(定期借地権を設定し、民間事業者に貸して開発を委ねます。迅速な手続き、民間収益事業を含めて、民間ノウハウを発揮)
 再整備地区約 2 ha は道路を挟んで 3 つの街区に分かれています。「用地 1」「用地 1 + 2」ごとの事業展開を想定、「用地 3」は仮に農園芸公園・健康スポットと位置づけました。公共施設は施設床約 8,000 m²としました。

用地 2 と用地 3 の間に位置する J A 東京あおばの用地について、最優先に働きかけを行って、一体開発に向けた検討も今後進めていきます。



事業計画パターン

5 つのパターンで事業基本計画を検討します。
 定期借地権方式を原則とします。
 民間収益施設と公共施設は別棟を原則とします。
 「にぎわい」と「ウェルフェア」の視点や「夜間人口に対する昼間人口比率の向上」への貢献度が高い推奨パターンであると考えます。
 検討パターンは、ひとつに絞らず、今後設立をめざす T D C でコンペ等を行い、内容を詰めます。

ア 商業を想定した民間活用 ~ 魅力あるにぎわい創出型 ~

土地：区が所有。民間活用用地(用地 1)は定期借地(定借期間 30 年)
 建物：公共施設(5 階/8,000 m²)は区が所有
 民間施設(4 階/37,000 m²)は商業系施設で民間所有
 商業施設と公共施設は別棟

< 施設展開イメージ >



イ 分譲住宅を想定した民間活用 ~ 住宅更新の誘導 ~

土地：区が所有。民間活用用地(用地1)は定期借地(定借期間70年)

建物：公共施設(5階/8,000㎡)は区が所有

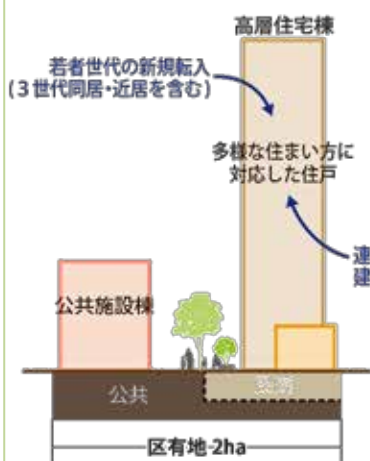
民間施設は分譲住宅(2~31階部分/850戸/88,800㎡)、

低層階にはスーパー等(1階部分/10,000㎡)を想定

民間所有(住宅購入者+事業者)

住宅と公共施設は別棟

< 施設展開イメージ >



ウ 教育施設を想定した民間活用 ~ 教育拠点の創出 ~

土地：区が所有。民間活用用地(用地1)は定期借地(定借期間50年)

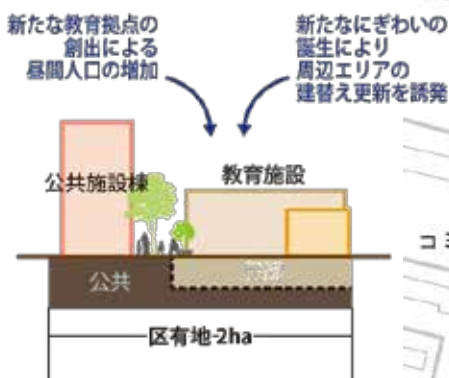
建物：公共施設(5階/8,000㎡)は区が所有

民間施設は教育施設(2~4階/37,000㎡)で民間所有

低層階には飲食業を中心とした商業施設(1階部分/10,000㎡)を想定

教育施設と公共施設は別棟

< 施設展開イメージ >



エ 業務を想定した民間活用 ～業務拠点の創出～

土地：区が所有。民間活用用地(用地1)は定期借地(定借期間50年)

建物：公共施設(5階/8,000㎡)は区が所有

民間施設は業務施設(2～20階部分/74,000㎡)で民間所有

低層階には飲食店等(1階部分/10,000㎡)を想定

業務施設と公共施設は別棟

<施設展開イメージ>



オ 複合型の民間活用

上記の4つのパターンを中心とした「複合型」

「複合型」の事業基本計画については、用途構成や規模を含め様々なパターンが考えられます。

今後、民間開発業者へのヒアリングを重ねるなどして検討します。

民間事業者にとっての採算性からの判断

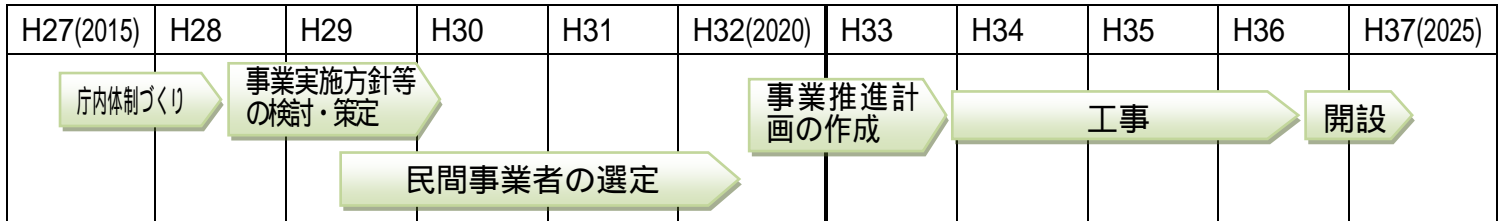
- ・現在の工事費の水準では、「ア」～「エ」のいずれも赤字。赤字額が一番大きいのは「エ」
- ・工事費が沈静化した場合では、「ア」～「イ」が黒字(事業成立)
収益額が一番大きいのは「イ」、区の財政負担が定借期間を通じて一番少ないのは「イ」

4つのテーマからの留意点

- 「ア」
 - ・経済消費のみで完結しない工夫
 - ・時間消費の「にぎわい」は、世代ごと、多世帯共通のニーズを反映
- 「イ」
 - ・大規模マンション開発のみで完結しない工夫
 - ・一層の高齢化やベッドタウン化を防止するために、高齢世帯や子育て世帯、単身者など多様な世代・世帯が混在して居住
- 「ウ」「エ」
 - ・昼間人口の増加、雇用の場の確保、経済消費は商業系以外に業務系と教育系施設が有望
- 「共通」
 - ・スマートエネルギーや防災を加味し、24時間、非常時にも自立可能な地域としてブランドを向上

スケジュール(イメージ例)

* 民間事業者にとって赤字を出さずに、民間収益事業が成立する場合のイメージです。



東京オリンピック・パラリンピック

2025年問題(後期高齢者の急増)

再整備地区(区有地2^{タカ})に導入する公共施設の機能(サービス)について(P189~P194)

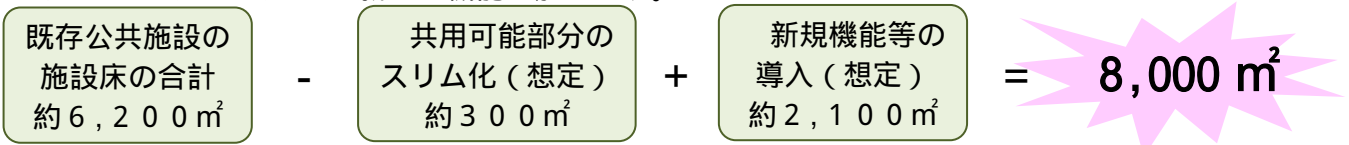
基本方針

「公共施設等の整備に関するマスタープラン」に基づく個別整備計画を踏まえて、公共施設の総量を抑制しつつも、集約複合化・多機能化による公共施設の再編整備を進めることによって、魅力の創造と行政サービスの向上をめざします。

施設規模(施設床)の考え方

既存の公共施設床から約300㎡のスリム化を図ります。

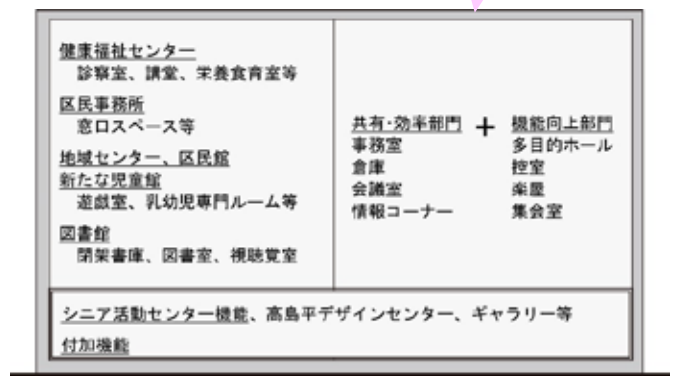
地域外からの移転やシニア活動センター機能*や高島平デザインセンター、カフェ、コンビニ、ギャラリースペースなどの新たな機能を加えます。



* (仮称)シニア活動センターの当初の計画内容の精査も含め、必要な導入機能については再度検討します。

機能の展開イメージ

- ・ワンストップで提供できる行政サービス
- ・会議室や倉庫など共通部門のスリム化
- ・民間活力によるカフェやコンビニエンスストアなどの新たな機能の誘致
- ・民間事業者による一体的な施設運営など



まとめ(P195~P196)

「民間活力の活用」の追求

- ・土地は区有地として堅持しながら、定期借地権方式により民間活力を活用します。
- ・採算性の点から、現在は民間投資が難しい状況であること、住宅施設が収益性の高いことがわかりました。
- ・複合型の用途構成を検討・精査して、『にぎわい』と『採算性』の両立の可能性を追求していくことにします。

「連鎖的な都市再生」の追求

- ・高島平地域全体で連鎖的な建物・施設の更新や資産の一層の有効活用・高層化などを含む土地利用転換の流れを作る起爆剤とするため、短期的ではなく中長期的に都市のデザインを描いていく必要があります。
- ・設置予定の「(仮)都市再生検討会」と「高島平デザインセンター」において、取り組み項目の抽出・選定を行い、その実現に向けた体制づくりを協議していきます。
- ・再整備地区は、プロムナード整備エリアが交差する地点に位置し、都市軸のリニューアルを進める上での起爆剤でもあるため、都市軸の物語性の「見える化」や地域課題の解決に向けた機能の検討もしていきます。

行政需要への早期対応のための「公共施設の展開可能性」の追求

- ・行政需要がある公共施設については、先行した整備の可能性も検討して取り組んでいきます。
- ・都市の一体的なマネジメントを行うことで、長期的な都市再生の活動を牽引していきます。
- ・「見える化」「魅せる化」を意識して進めていきます。