

高島平地域グランドデザイン



平成27年10月

板橋区

凡 例

高島平地域：高島平一丁目から九丁目

高島平地域：区内 5 地域（板橋、常盤台、志村、赤塚、高島平）のひとつであり、高島平一丁目～九丁目、新河岸一丁目～三丁目、三園二丁目、蓮根一丁目～三丁目、相生町、坂下一丁目の一部、坂下二丁目、三丁目、舟渡一丁目～四丁目及び東坂下二丁目の地域

高島平地区：高島平一丁目～九丁目、新河岸一丁目～三丁目及び三園二丁目の地域

高島平地域グランドデザインの策定にあたって

高島平地域は、昭和41年の大規模な土地区画整理事業を皮切りに、50年代前半までに都市計画道路や三田線等の都市基盤が整備され、地域のシンボルにもなっている「高島平団地」を含む大量の住宅が建設される等、計画的に作られた都市です。都心から電車で30分というアクセスの良さもあり、東京の生産と経済活動を支える多くの若者世代が入居し、賑わいと活気あふれる街並み、風景を作りだしてきました。

しかし、今日、竣工から43年を経過した高島平団地をはじめとする、多くの建物や設備、公共・基盤施設等の老朽化や陳腐化と共に、区内でも速いペースで少子高齢化が進んでいます。また、超高齢・人口減少社会の到来に伴う社会構造の変化等から、今日的課題だけではなく、将来の都市更新時期も見据えた課題予測と解決方策の検討を行い、持続的発展を可能とする都市への転換が求められています。

そのため、区では平成26年4月から、若者世代を中心に全ての世代の方々が、訪れたい、住みたい、暮らし続けたいと共感し、願いに応える都市再生モデルの作成に着手し、9月の「高島平地域の分析報告書」、11月の「検討状況の中間報告」を経て、今年1月には、「素案」を作成しました。

この素案に基づいて、パブリックコメント（意見公募）や「いたばし・タウンモニター」及び、「いたばし・eモニター」、高島平地域における住民説明会、町会・自治会エリアを単位とするミニ座談会、テーマを設定した懇談会、全戸配布のアンケート調査を行い、地域の皆様のご意見も踏まえ、『高島平地域グランドデザイン』を策定しました。

このグランドデザインでは、“みんなでつくる『高島平スタイル』”を合言葉に、4つのテーマ（「にぎわい」「ウェルフェア（健康福祉）」「スマートエネルギー」「防災」）を設定して、ハード・ソフト両面から取り組みの方向性を提示しています。

また、特に、高島平の多種多様な地域資源を発掘し、見直し、魅力的な都市に共通するパターンを組み合わせることで都市空間に新たな物語性を持たせることや、人間の生活に適した公共空間の設計とそれを支える生き生きとした建物・施設・コミュニティを形成することを柱にして、都市再生のデザインを描いています。

時代の変化を肯定的にとらえて、夢や願いを形にしていくには、区民の皆様、事業者、専門家、公的機関などが当事者意識を持って「民・学・公」が幅広く連携して取り組むことが重要であると考えています。皆様のご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

平成27年10月

板橋区長

坂本 健



目 次

| | |
|--------------------------------------|----|
| 【第一部 全体構想】 | |
| 第1章 策定にあたって | 1 |
| 1 策定背景と目的 | 1 |
| 2 位置づけ・構成 | 1 |
| 3 策定対象範囲 | 2 |
| 第2章 高島平地域の現況と特徴 | 3 |
| 1 沿革 | 3 |
| 2 現況 | 5 |
| 3 特徴・課題 | 9 |
| 第3章 グランドデザインについて | 11 |
| 1 戦略的視点 | 11 |
| 2 高島平地域の将来像“ 願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』” | 12 |
| 3 将来像の実現のための4つのキーワード(テーマ) | 15 |
| 4 一体的なマネジメントによる推進 | 16 |
| 第4章 4つのキーワード(テーマ)の基本方針 | 17 |
| 1 にぎわい | 18 |
| 2 ウェルフェア | 22 |
| 3 スマートエネルギー | 27 |
| 4 防 災 | 39 |
| 第5章 整備方針 | 47 |
| 1 交 流 核(高島平駅周辺) | 49 |
| 2 生 活 核(鉄道駅周辺) | 49 |
| 3 都 市 軸(プロムナードの整備) | 50 |
| 4 交通ネットワーク(自動車交通網・鉄道網など) | 52 |
| 5 個 別 エ リ ア(町丁目) | 53 |
| 6 施設(ハード)整備に関する展開 | 59 |
| 7 整備方針に係るタイムスケジュール | 61 |
| 第6章 高島平デザインセンター(TDC) | 65 |
| 1 地域デザイン | 66 |
| 2 まちづくり事業 | 66 |
| 3 まちの維持管理運営 | 67 |
| 4 TDCの展開 | 68 |
| 第7章 評価指標と目標の設定 | 71 |
| 1 歩いて暮らすことのできるまち | 71 |
| 2 区内に暮らし続けたいまち | 76 |

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----|
| 3 | 目標人口 | 77 |
| 4 | 4つのテーマに応じた指標 | 77 |
| 5 | 健全な区政経営 | 78 |
| | | |
| 【第二部 公共用地の再整備基本計画】 | | |
| 第1章 | 再整備地区の現状 | 79 |
| 1 | 区施設が果たしてきた役割 | 79 |
| 2 | 基本的な考え方 | 80 |
| 3 | 現状 | 82 |
| 4 | 都市計画等 | 96 |
| 第2章 | 民間活力の導入手法の整理 | 99 |
| 1 | 民間活力の導入の経緯(効率的・効果的な公共施設の整備が出発点) | 99 |
| 2 | 民間活力導入手法の分類 | 101 |
| 3 | PFI事業の取組 | 106 |
| 第3章 | 民間事業者へのヒアリング調査 | 125 |
| 1 | 調査目的 | 125 |
| 2 | 調査対象 | 125 |
| 3 | ヒアリング調査に際してたたき台としたモデルプラン | 126 |
| 4 | 結果概要 | 128 |
| 第4章 | 再整備地区の活用方針、展開、基本計画 | 137 |
| 1 | 事業スキーム | 138 |
| 2 | 再整備基本計画の検討 | 146 |
| 3 | 再整備地区での事業展開における事業性の把握 | 156 |
| 4 | スケジュール | 177 |
| | [可能性の検討] | 179 |
| 第5章 | 公共施設(公共サービス)として必要な機能の導入 | 189 |
| 1 | 住民ニーズの把握 | 189 |
| 2 | 行政需要の考察 | 190 |
| 3 | 公共施設再編の展開 | 193 |
| 第6章 | まとめ | 195 |
| 1 | 「民間活力の活用」の追求 | 195 |
| 2 | 「連鎖的な都市再生」の追求 | 195 |
| 3 | 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 | 196 |
| | | |
| その他 | | 197 |
| 1 | 検討体制 | 197 |
| 2 | 検討経過 | 199 |
| 3 | 「素案」に関する区民への周知・意見集約 | 201 |