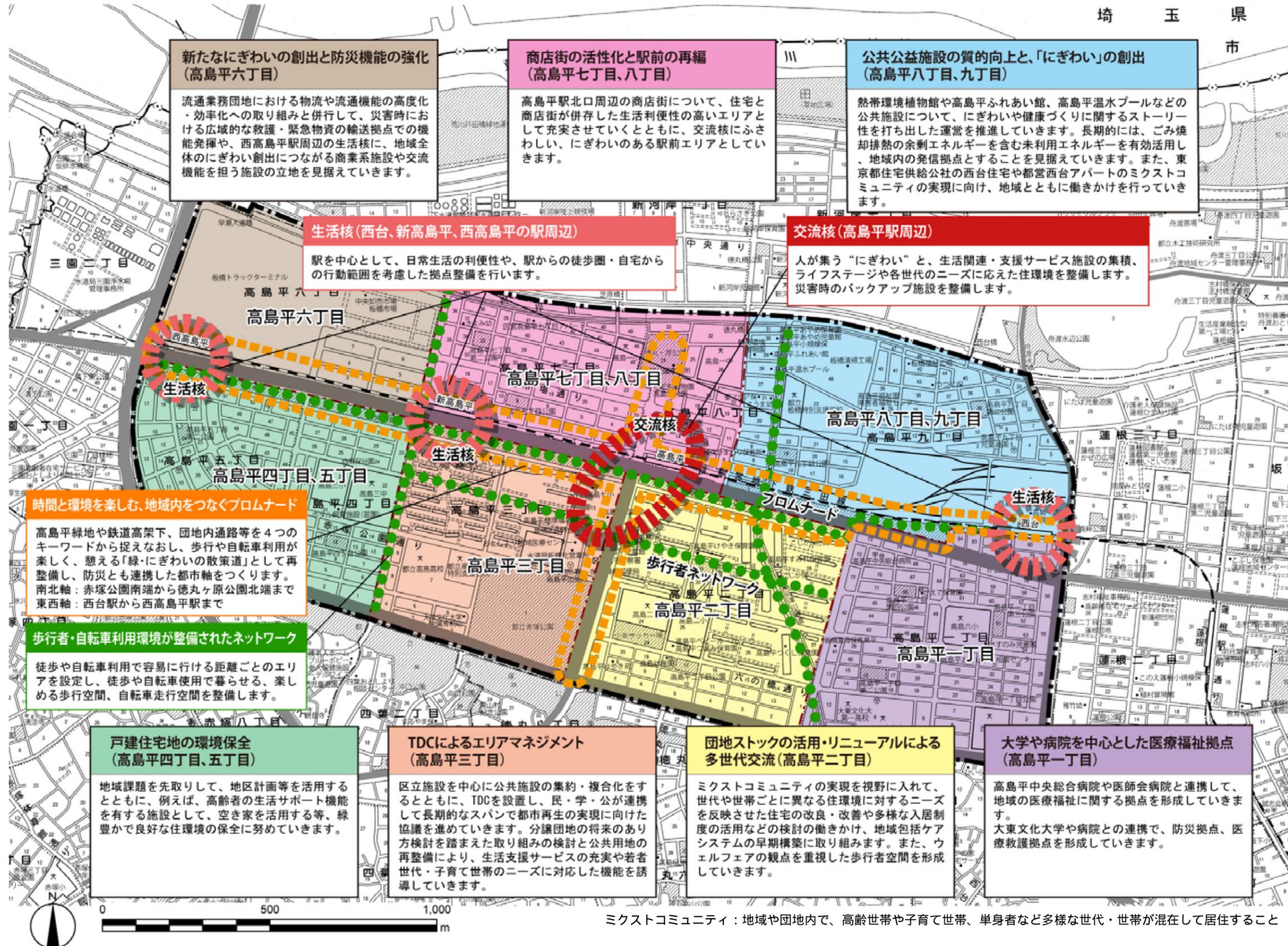


第5章 整備方針

高島平地域グランドデザイン 整備方針図



1 交流核（高島平駅周辺）

(1)めざすべき姿

- ・ にぎわいの創出とともに生活利便性を高めます。
- ・ 多世代を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けることができるまちとして、各々のライフステージや各世代特有のニーズに対応した機能が組み込まれた住環境にしていきます。
- ・ 周辺の災害救援拠点等と連携し、災害時でも自立した地域であるための地域全体のバックアップ機能を有する拠点を形成します。

(2)整備方針

公共用地の再整備地区（高島平三丁目）

- ・ 区立施設が立地する部分は、施設更新に合わせて物語性を持たせたり、将来のニーズを先取りすることによる機能充実や集約・複合化を図ります。
- ・ 公共用地は、駅前直近の立地を踏まえ最有効使用を前提とした活用を図ります。
- ・ 「民・学・公」連携機能の発揮や議論などの場づくりとして、『TDC』を設置します。
- ・ 駅舎の改修の際には、駅前駐輪場の整備や再整備地区と駅南北または東西をスムーズに繋ぐデッキ等の整備も想定します。

駅北口の活性化（高島平八丁目）

- ・ 既存商店街の活性化を図るとともに、駅前の老朽建築物の更新時に合わせ、交通結節点としての機能強化(バス、タクシー等の乗り換え時の安全性確保)と商業施設や子育て支援機能等の導入に向けた共同化や市街地再開発業等を推進します。

2 生活核（鉄道駅周辺）

(1)めざすべき姿

- ・ 日常生活の利便性や駅からの徒歩圏や自転車利用圏を重視しつつ、自宅からの行動範囲を考慮した生活拠点を形成します。

(2)整備方針

西台駅周辺

- ・ 南口一帯の駅前機能の再構築を想定し、市街地再開発事業等による駅前機能の更新、拡充を図ります。
- ・ 西台駅北側の人工地盤へのアクセスを向上させるため、駅舎の改修、更新と併せた北側のアプローチの動線を確保していきます。また、将来的には駅南

北のアクセス強化を図ります。

新高島平駅周辺

- ・ 既存の駅舎や駅前等の改修・再構築に併せて、駐輪場の整備や駅を中心とした商業店舗の誘致を図ります。

西高島平駅周辺

- ・ 当面は駅舎の更新等によるバリアフリー化や駅としての機能集約による生活拠点の形成を図ります。
- ・ 地域外からも来たくなるにぎわいと楽しさを演出する魅力的な駅前空間を創出していきます。
- ・ 将来的には、駅北側の流通業務団地等の再整備に併せて駅前広場、駐輪場の整備、商業・業務施設の誘致を見据えたにぎわい創出機能の拡充を図っていきます。

3 都市軸（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）

(1)めざすべき姿

- ・ 高島平緑地や鉄道高架下、団地内通路等を活用し、交流核・生活核や地域内の施設等を結ぶプロムナード（散策道）として再整備し、防災とも連携した都市軸として、いきいきとした人々の活動が生み出されるようにリニューアルしていきます。

(2)整備方針

- ・ 高島平駅から赤塚公園及び徳丸ヶ原公園に向かう南北方向の道路沿道に商業系施設・店舗の立地を誘導していきます。
- ・ 大規模な街区で構成される高島平の分譲団地等の改良・再生と連携して、ウォーキングディスタンスエリア形成のための歩行者ネットワークの整備と自転車利用も考慮した自転車に適したまちづくりを進めていきます。
- ・ 農園・園芸（ガーデニング）、コミュニティガーデン等を配置し、五感で緑とふれあえる機会を創出します。
- ・ 災害時は、徒歩での避難や帰宅の際の重要な避難路となることから、災害時に必要な防災トイレや備蓄倉庫等の整備や、避難所以外の拠点でも避難者や帰宅困難者への物資や情報等の提供を行います。
- ・ 三田線の高架下は、都市軸のリニューアルの新たな資源として捉えなおし、高島平緑地とともに、ヒューマンスケールによる物語性を意識した空間設計を行い、都交通局と連携して取り組んでいきます。
- ・ 高島平緑地の活用については、維持管理のあり方やイベントやイルミネーション、コミュニティガーデン等としても、活用の方向で考えていきます。

プロムナードイメージ

三田線高架下の再整備

自転車路

団地内ウォーキングロード

ウォーキングロードの更新

体力測定会

高島平緑地の再整備

駐輪場の整備

カフェ等の設置

高島平六丁目
高島平七丁目
高島平八丁目
高島平九丁目
高島平一丁目
高島平二丁目
高島平三丁目
高島平四丁目
高島平五丁目

プロムナード

歩行者木デッキ

1,000 m

0 500 1,000 m

4 交通ネットワーク（自動車交通網・鉄道網・自転車走行空間網など）

(1)自動車交通網

めざすべき姿

- ・ 首都高速 5 号線の「高島平出入口」や「中台出入口」が近接しており、都心部や全国各地へ向かう交通網が充実していることから、自動車の交通利便性を活かした物流や商業機能の集積と住宅市街地の共存に向けた道路交通網を強化していきます。

整備方針

- ・ 放射第 35 号線および放射第 36 号線については、小茂根四丁目を起点とし、練馬区早宮二丁目を終点とする延長 1.97km の区間において、平面構造で 4 車線の道路の新設事業が行われています。現在、放射第 35 号線は、放射第 8 号線（川越街道）交差点部まで供用されており、放射第 36 号線は、環状第 7 号線交差点部（板橋区小茂根四丁目）まで供用されていますが、渋滞緩和と道路交通網強化に向けた新設事業の完了に向けて道路整備を促進します。

(2)鉄道網

めざすべき姿

- ・ 広域的な集客につなげるため、将来の流通業務団地再整備の取り組み等に併せた大規模土地利用転換や環状鉄道（エイトライナー）の推進により、三田線の利用者数が増加しています。
- ・ 駅周辺の商業利便性の向上や、駐輪場等の駅周辺に必要な機能の拡充に向け、西高島平駅周辺の鉄道高架下の有効活用に向けた仕組みづくりを進めます。

整備方針

- ・ 当面は、流通業務団地の将来に向けた機能強化と土地利用転換の可能性を検討するとともに、併せてエイトライナーの推進に向けた働きかけを行います。
- ・ 都交通局との連携のもと、駅周辺の鉄道高架下の一層の有効活用を進めます。
- ・ 公共交通と人（歩行）・自転車利用者が調和した施設配置を進めていきます。

(3)自転車走行空間網

めざすべき姿

- ・ 地域内の東西南北をそれぞれ結ぶ自転車走行空間を整備し、ネットワークを強化します。

整備方針

- ・ 高島通りなどの幹線道路や緑地・緑道等を一体的な空間として活用し、自転車走行空間を整備するとともに、駅前や緑地、公園等に駐輪場を適切に配備します。

5 個別エリア（町丁目）

(1) 大学や病院を中心とした医療福祉拠点（高島平一丁目）

めざすべき姿

- ・ 大学や病院等を中心として、高齢者や障がい者、外国人居住者支援を展開し、安心、安全に生活できる住環境が実現します。
- ・ 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、ヒューマンスケールの住環境が実現します。

整備方針

- ・ 地区内に立地する高島平中央総合病院を地域の医療・福祉の拠点として位置づけ、地域全体の医療・福祉における中心的な役割を担うよう働きかけていきます。
- ・ 地域密着型介護施設等の誘導と地域包括ケアシステムの導入を図り、高齢者が安心、安全に住み続けていくための環境を整備します。
- ・ 大東文化大学の高齢者、障がい者、外国人居住者支援活動や地域防災活動と連携した防災拠点づくりを行います。
- ・ 二次緊急医療機関である高島平中央総合病院を中心に、板橋区医師会病院やTDCと連携しながら医療救護拠点を形成します。
- ・ 地区レベルでの自助・共助を推進するため、高島第六小学校を中心とした自発的な防災活動を支援していきます。
- ・ エリアの北側と南側を走っている高島通り及び都道 446 号は、一般緊急輸送道路に位置づけられていることから、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うための沿道建築物の耐震化を促進します。

(2) 団地のストック活用・リニューアルによる多世代交流（高島平二丁目）

めざすべき姿

- ・ 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。

整備方針

- ・ 若者向けの企画住宅や子育て世帯の入居促進、集いの場の整備や多世代交流イベント等の実施により、若者世代の誘致とミクストコミュニティを可能とする環境整備を推進します。
- ・ 近隣医療機関と地域包括ケアの医療と介護の連携により、安心して住み続けられる環境整備を推進します。
- ・ 周辺に分譲マンションや戸建て住宅地、高島平団地等への地域内住み替え促進に向けた情報提供等の仕組みを検討していきます。

- ・ 高島平団地のストック活用・リニューアルを推進し、多様な入居制度の活用などの検討を働きかけることで、若者世代の入居促進などによるミクストコミュニティの実現に向けた働きかけを行っていきます。
- ・ 高島第二小学校や消防・医療機関、行政、自治会等を含めた災害時の支援連携を強化します。
- ・ 荒川氾濫時の浸水被害想定区域への対応として、浸水時の避難空間を確保します。

(3) T D Cによるエリアマネジメント（高島平三丁目）

めざすべき姿

- ・ 区立施設を中心に公共施設が集約・複合化され、区有地を活用して設置されたT D Cにより、民・学・公の連携、協議による長期的な都市再生を展開します。
- ・ 分譲団地の将来のあり方に関する地元の発意による様々な検討と併行して区有地を活用することにより、生活支援サービスが充実し、若者世代やファミリー世帯のニーズを反映した住宅が供給され、そうした世代・世帯を中心に移住、定住が進みます。

整備方針

- ・ エリアの大部分を占める分譲団地の地元発意による将来のあり方検討に併せて街区を再構築し、歩いて暮らすことのできる住環境を整備します。
- ・ 新高島平駅の駅舎改修や交流核の公共用地の活用に併せて、各施設と周辺を結ぶ歩行者ネットワークを構築し、自転車利用も考慮したまちづくりを進めていきます。
- ・ プロムナードににぎわいを創出するため、商業系施設を中心に誘致を図ります。
- ・ 道路や高架下の有効活用に向けた民間によるまちづくり活動を促進するため、社会実験や実証事業等に取り組みながら、人が憩い、くつろげるガーデニングロードやカフェ等の設置を検討していきます。
- ・ 多様なライフスタイルに対応した住宅への住み替えを可能とする地域内住み替えシステムの導入を図ります。
- ・ 分譲団地の改良・再生等に併せて、住棟や住戸の省エネルギー化を推進します。
- ・ 地区レベルでの自助・共助を推進するため、高島第五小学校を中心とした自発的な防災活動を推進するとともに、災害時要援護者支援や避難所運営等に取り組みます。
- ・ 西側の一部に軟弱地盤が存在するため、建物等の更新に併せて地盤改良や建物の体力強化等の液状化対策を行い、地区の安全性を確保します。

- ・ エリアを囲んでいる通りは、一般緊急輸送道路に位置づけられていることから、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うための沿道建築物の耐震化を促進します。

(4)戸建住宅地の環境保全（高島平四丁目、五丁目）

めざすべき姿

- ・ 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。

整備方針

- ・ 敷地分割やミニ開発等を抑制するため、地区計画等を活用し、地元発意によるまちづくりを推進します。
- ・ 地域内の地域包括ケアシステムの各拠点と連携しながら医療・福祉のサポート拠点を整備します。
- ・ 建替え・更新等に併せて、省エネルギー化を推進します。
- ・ 地区レベルでの自助・共助を推進するため、高島第三小学校を核とした自発的な防災活動を行う団体を組織し、災害時要援護者支援や避難所運営等に取り組みます。
- ・ 高島通り及び都道 446 号は、一般緊急輸送道路に位置づけられていることから、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うための沿道建築物の耐震化を促進します。

(5)新たなにぎわいの創出と防災機能の強化（高島平六丁目）

めざすべき姿

- ・ 物流・流通機能の高度化・効率化への取り組みと併行して、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及び緊急物資の輸送拠点としての機能を果たします。

整備方針

- ・ 中央卸売市場（板橋市場）及び板橋トラックターミナルの将来的な更新時に併せて、法規制の緩和や都市計画施設の多用途活用を見据えた、再整備に向けた検討を働きかけていきます。
- ・ 中央卸売市場（板橋市場）及び板橋トラックターミナルの将来の用途等を踏まえた駅前広場整備を検討していきます。
- ・ 広域輸送基地（中央卸売市場（板橋市場）及び板橋トラックターミナル）と

給水拠点（三園浄水場）が立地することから、地域・区・都・国が連携した広域的な救援拠点としての役割を担っていきます。

- ・ 荒川氾濫時の浸水被害想定区域への対応として、中長期的には、再整備と併せて、地盤の嵩上げや歩行者デッキ等を整備し、浸水時の避難空間を確保します。

(6) 商店街の活性化と駅前再編（高島平七丁目、八丁目）

めざすべき姿

- ・ 住宅と店舗が併存した、生活利便性の高い商店街が形成されているとともに、交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアとします。

整備方針

- ・ 高島平駅北側は、駅前広場や市街地整備を検討し、駅前商店街と連携した日常的な生活拠点の形成を図ることで、駅前としての機能を向上させていきます。
- ・ 区立徳丸ヶ原公園内のこども動物園をにぎわい施設として再構築するなど、幅広い世代が楽しみ、憩うことができる公園にしていきます。
- ・ エリアレベルでの自助・共助を推進するため、高島第一小学校を中心とした自発的な防災活動を推進し、災害時要援護者支援や避難所運営等に取り組みます。

(7) 公共公益施設の質的向上と、「にぎわい」の創出（高島平八丁目、九丁目）

めざすべき姿

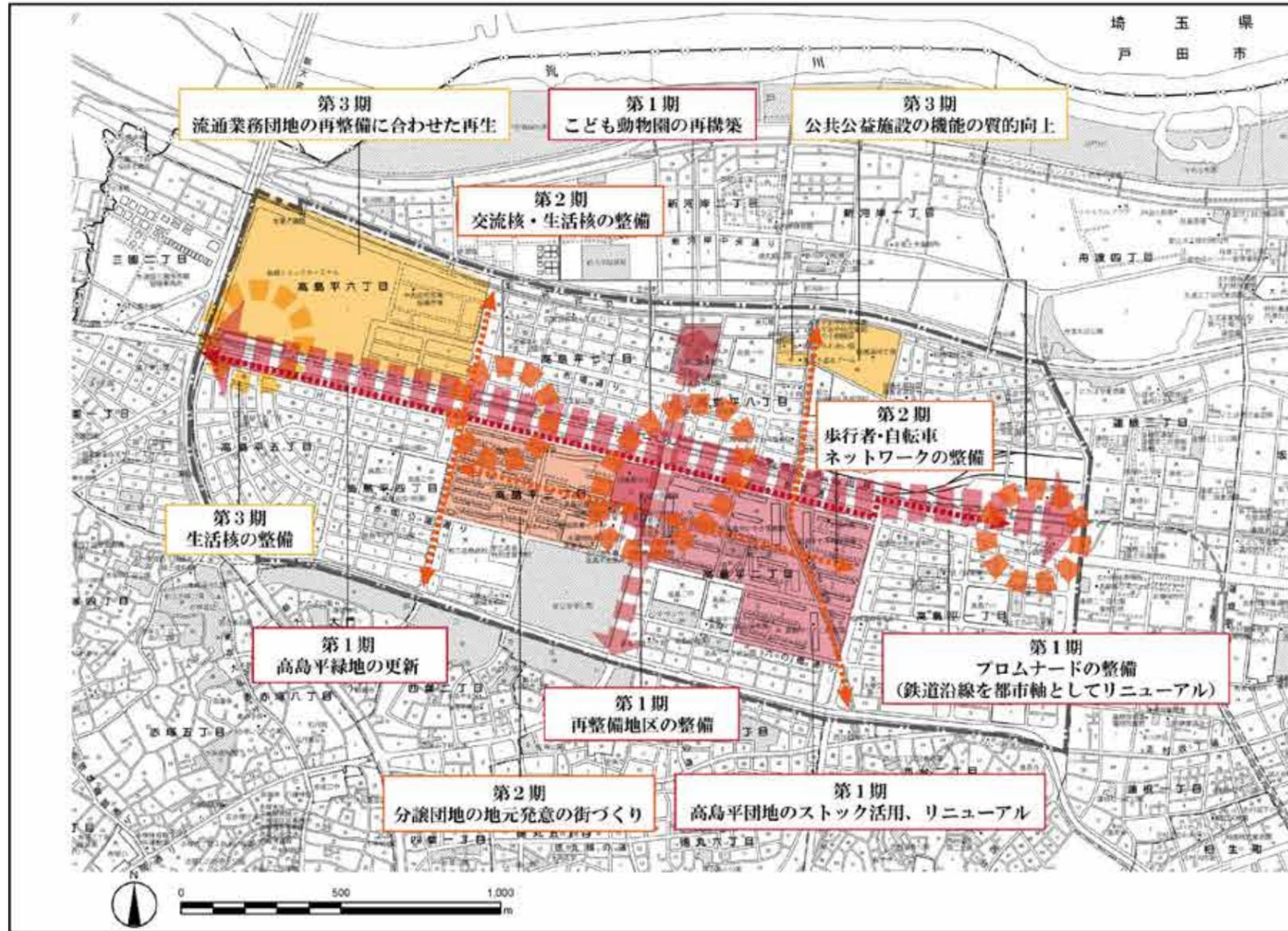
- ・ 熱帯環境植物館や高島平ふれあい館、高島平温水プールといった公共公益施設がにぎわい創出や健康づくりの観点から、一貫性のあるテーマを打ち出して運営していきます。
- ・ 西台駅北側の人工地盤へのアプローチの改善がなされ、周辺との連続性を確保し、駅前にふさわしい空間や機能の再構築が図られます。

整備方針

- ・ 西台駅の駅舎の改修や人工地盤の改善により、バリアフリーの向上を図ります。
- ・ 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の実現に向け、地域とともに働きかけを行っていきます。
- ・ 区内外からの集客を図り、健康スポットの観点から、熱帯環境植物館や高島平ふれあい館、高島平温水プールの機能の質的向上を図ります。
- ・ 中・長期的な視点として、地域内の未利用エネルギー源である板橋清掃工場からのごみ焼却排熱等の活用を図ります。

- ・ 浸水時にも安全な人工地盤を活用し、駅前再整備と関連付けながら新たな避難拠点の形成を図ります。
- ・ 大規模救出救助活動拠点（板橋清掃工場）を含む周辺エリアを「広域的な救援拠点」として位置づけ、区や地域、国、東京都が連携した広域的な救援拠点としての役割を担っていきます。

6 施設（ハード）整備に関する展開



第1期（平成27年度～37年度）

- 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
- 高島平緑地の更新
 - ・更新に向けたワークショップ等の実施
 - ・緑地、緑道の再整備
- プロムナードの整備（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
- 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
 - ・西台駅周辺（生活核）の整備
 - ＊市街地再開発事業、駅北側人工地盤へのアクセス向上等
- 分譲団地に関する地元発意の街づくり
 - ・分譲団地の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・自転車ネットワークの整備
 - ・歩行者・自転車ネットワーク構築等

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



7 整備方針に係るタイムスケジュール

	第1期 平成27年度～37年度	第2期 平成38年度～47年度	第3期 平成48年度～
板橋区	<p>長期基本計画</p> <p>上位計画の位置づけの変更</p> <p>高度利用地区、用途地域等の都市計画変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ・板橋区都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン ・東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針 	<p>長期基本計画</p>	<p>長期基本計画</p>
大学や病院を中心とした医療福祉拠点（高島平一丁目）	<p>大学や病院と連携した地域包括ケアシステムの構築</p>	<p>TDCと連携した医療福祉拠点の展開</p>	
団地のストック活用、リニューアルによる多世代交流（高島平二丁目）	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>UR賃貸住宅のストック活用、リニューアル</p>	
TDCによるエリアマネジメント（高島平三丁目）	<p>公共施設の集約・複合化とTDCの立ち上げ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・TDC立ち上げに向けた協議会等の設置 <p>分譲団地の将来のあり方を地元発意を中心に検討と公共用地の再整備の検討</p>	<p>高島平のPRや若い世帯の誘致に向けたTDCの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウェルフェアに基づくソフト事業の展開 ・災害時の防災拠点の整備と防災対応型エネルギーシステムの導入 ・エネルギーの見える化の実施 <p>分譲団地に関する地元発意のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流核、分譲団地と高島平駅、新高島平駅を繋ぐ歩行者ネットワークの構築 ・交流核の公共用地内のエネルギーの面的融通システムの導入 ・脆弱地盤対策の実施と浸水対策に向けた避難場所の整備 	<p>未利用エネルギーの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ焼却排熱等の地域内での有効活用
戸建住宅地の環境保全（高島平四丁目、五丁目）	<p>環境保全に向けた地区計画等の検討</p>	<p>地区のルールに基づく環境保全の実施</p>	
新たなにぎわいの創出と防災機能強化（高島平六丁目）	<p>流通業務団地（板橋市場、板橋トラックターミナル）の再整備における活用検討</p>	<p>上位計画の位置づけの変更</p> <p>流通業務団地の都市計画変更</p>	<p>流通業務団地の有効活用 エネルギーや防災面からの都市モデルの実証実験 商業施設や交流機能等の導入</p>
商店街の活性化と駅前再編（高島平七、八丁目）	<p>商店街の活性化支援と駅北側の市街地再開発事業整備の検討</p>	<p>高島平駅北側の基盤整備</p>	

<p>公共施設を活用した「にぎわい」の創出 (高島平八、九丁目)</p>	<p>駅から人工地盤、北側市街地へのアクセス改善</p>	<p>公共公益施設の機能の質的向上に向けた検討と未利用エネルギーの有効活用</p>
<p>緑地・公園等 (鉄道沿線を都市軸としてリニューアル)</p>	<p>プロムナードの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロムナード整備に向けたワークショップ等の実施 ・農園・園芸やコミュニティガーデン等の整備 ・緑地沿道の店舗誘致 ・三田線の高架下の有効活用と店舗誘致 ・緑地、緑道の再整備 <p>更新時期を迎えた公園を順次大規模改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区立徳丸ヶ原公園内のこども動物園の再構築 	<p>プロムナードの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウォーキングロード・自転車道の整備