

第6章 まとめ

1 「民間活力の活用」の追求

- ・公共用地の再整備については、第1章「2 基本的な考え方」(5項目:P80~P81参照)に基づいて検討を進め、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、民間のノウハウや資金力を活用していくこととしました。そして、大手民間開発業者のヒアリング結果等を参考にしつつ、民間収益施設の展開に関する代表的な5パターンを示しました。
- ・しかし、現在、震災復興需要やオリンピック・パラリンピック需要が続くこと、円安傾向などから、東日本大震災以前と比べて、建設工事費が高騰し、高止まりの状態が続いています。民間投資には、採算性の点から見て、難しい状況であることや、住宅施設が一番収益性の高いものであることが分かりました。
- ・一方、グランドデザインで掲げる4つのテーマのうち、『にぎわい』創出を重要視して、その意味を「地域外からの昼間の流入人口を増やすこと」と位置づけて検討を進めてきましたが、大規模な集合住宅団地をはじめとして、住宅ストックが充実していることもあり、高島平地域においては住宅施設の展開パターンは、『にぎわい』への貢献度で一番低いものとなります。
- ・そのため、提示した展開パターンを中心に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。

2 「連鎖的な都市再生」の追求

- ・再整備における基本的な考え方の中核を成す「連鎖的な都市再生」については、「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ための起爆剤とする」としています。
- ・そのために連携すべき地域資源であるUR賃貸団地は当面、団地ストックの活用が方針となっています。また、高島平三丁目の分譲団地は、今後期待される地元発意の「あり方検討」の進捗状況を注視していかなければなりません。
- ・都市再生のリーディングプロジェクトと位置づけていた区有地の再整備については、短期的ではなく、社会経済状況の変化や将来的な予測を含めて、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。
- ・そうした状況下では、まちづくりに関するUR都市機構との研究・協力を一層推進し、ハード・ソフトの両面から都市再生の連携実績をひとつずつ積み重ねていき、都市再生の気運を盛り上げていくことが必要です。また、旧耐震基準の時代に竣工された分譲団地に関しては、法律改正の流れや事業法的な観点からの国や都の検討・取り組みも進められているため、時間軸に応じた取り組みが重要と判断されますので、グランドデザイン策定後に設置を予定している「(仮)都市再生検討会」と「高島平デザインセンター(TDC)」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。

- ・一方で、再整備地区は、見方を変えれば、東西軸と南北軸の両方のプロムナード整備エリアが交差している地点に位置しています。それは、都市軸のリニューアルを進める上での起爆剤となる資源であるとも言えます。
- ・三田線の高架下や高島平緑地、都・区道、団地内通路などをひとつの都市空間ととらえ、再整備地区も都市軸内の拠点として、物語性を感じられる機能の配置を「見せる化」するところから、併行して取り組んでいくことも重要であると考えます。
- ・さらに、高島平駅や新高島平駅などの駅前周辺の活性化にも寄与する「種地」でもあることから、商業や生活支援施設、防災対策など、地域課題の解決にも役立つ機能の配置も併行して検討していきます。

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

- ・行政需要がある公共施設については、区民生活の更なる利便性向上や安心・安全に施設を利用していただくため、先行した整備の可能性も検討して取り組んでいきます。
- ・新たな公共施設では、ランドデザインで掲げる4つのテーマを具現化するために、「民・学・公」の多様な人々や団体等が関わり合いながら、地域に根差した魅力ある都市空間づくりや、地域課題の解決を通じたコミュニティの育成などの機能を担う「(仮)都市再生検討会」や「高島平デザインセンター(TDC)」を設置して、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。
- ・また、「農ある風景づくり」等、多様な世代に憩いを提供できる「ウェルフェア」の公益性のあるテーマに基づく取り組みの展開も、地域の多様な主体と連携した「見える化」「魅せる化」を意識して進めていきます。