

高島平地域のまちづくりの状況について

1 UR 賃貸高島平団地に関する動き

(1)UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンの策定<平成30(2018)年12月>

目的：UR賃貸住宅ストックを将来にわたって国民共有の貴重な地域資源として活かし続け、
2033年度までのUR賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性を定めるため。

これまでの方針との違い：

① 基本的類型

既存の建物を活かしながら地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う団地を「ストック活用」、高経年化に対応するためストック再生により多様な活用を行う団地（主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地）を「ストック再生」等として、団地を類型化。

<板橋区内で「ストック再生」となる団地は4団地>

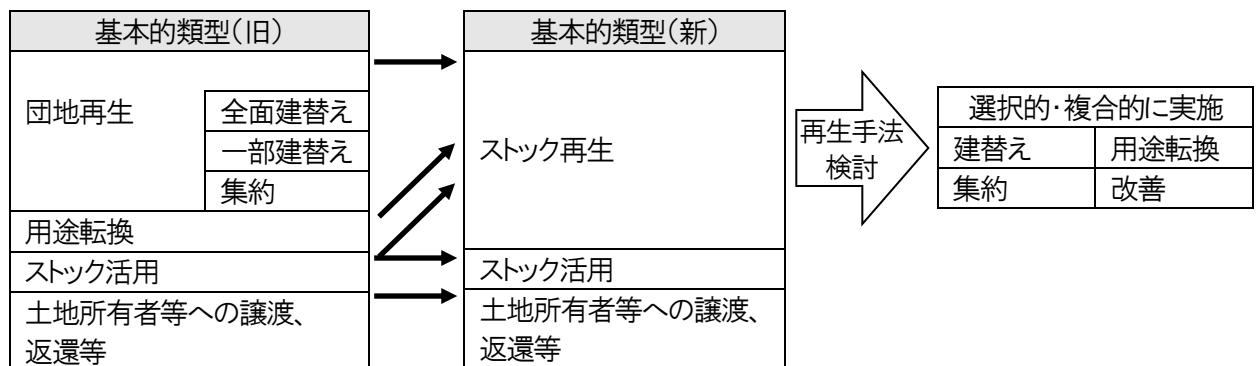
・板橋一丁目第二 ・高島平 ・成増二丁目 ・舟渡二丁目

②ストック再生類型団地における再生手法

ストック再生類型団地については、多様な活用を行うため、「建替え」、「用途転換」、「集約」及び「改善」の4つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を進める。

ストック再生類型団地は、原則として、「今後、再生手法を検討」となる。

なお、高島平団地は「団地の一部について建替えを含めた再生手法を検討」と位置付け。



図：基本的類型の変更内容

2 アーバンデザインセンター高島平 (UDCTak) からの研究報告

(1)旧高七小跡地を含む公共用地の整備に関する研究報告 <平成 30(2018)年 12 月>

UDCTakでは、旧高七小跡地を含む公共用地（以下「再整備地区」という）の整備が都市再生における重要な要素であることから、平成 29 年 3 月より再整備地区の活用方策や整備の方向性についての調査・研究に着手しており、その研究成果が板橋区へ報告された。

<研究成果>

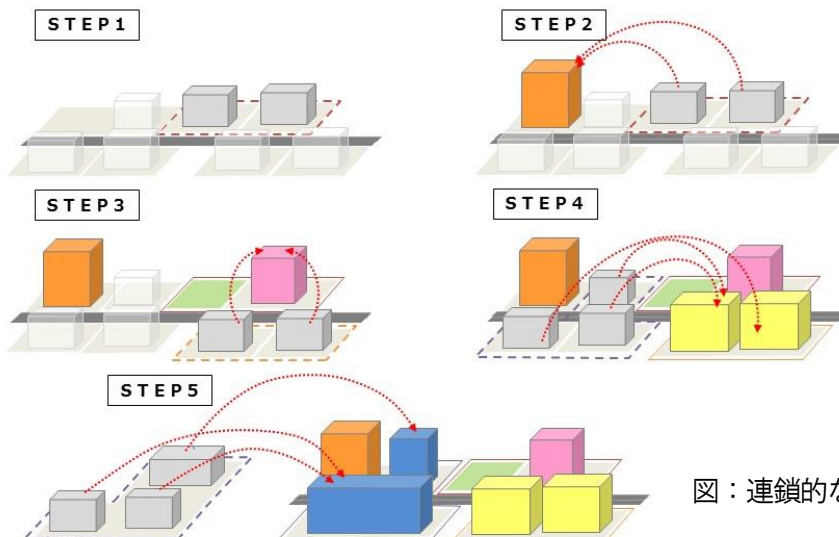
- ・ 再整備地区は、地域全体の都市再生に向け、周辺エリアの建物や施設の建替え更新を促進する「建て替えの代替地」として「種地」活用することが最善
- ・ 将来的な民間活力の活用方策の検討にあたっての客観的な判断材料となる「公益性」、「地域貢献」等からなる 5 つの評価軸を提案
- ・ 公共施設整備については、合築などによる効率的な整備の検討や事業協力者の参画・参加意欲の向上に向けた都市計画変更も視野に入れた検討の必要性を提案
- ・ 住民参加のワークショップの結果等を踏まえ、高島平地域がめざすべき土地利用計画のひとつのイメージと実現に向けた手法の提示

3 今後の進め方

板橋区としては、UR 都市機構における「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」の公表や UDCTak の研究結果を踏まえ、公共用地の早期活用によりまちづくりを進めるにあたって、地域の魅力や価値向上、地域課題の解決など、まちの発展に大きく寄与する「連鎖的な都市再生*」を選択し、その実現や推進に向けた取組を進める。

なお、区と UR 都市機構では、高島平地域の都市再生のため、旧高七小跡地を含む公共用地の将来的な土地交換を含む、UR 賃貸高島平団地との連携による連鎖的な都市再生の可能性について検討すべく、協議を始めたところである。

*連鎖的な都市再生：建物の更新を誘導・促進し、連続して次々に建替えを行うことによって都市の再生を図ること。



図：連鎖的な都市再生のイメージ