

高島平地域都市再生実施計画（最終案）概要版

1 序章－計画の目的と概要

(1) 目的と位置づけ

平成 27（2015）年 10 月に「高島平地域グランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を策定し、5 年以上が経過しました。その間、国際社会共通の目標である SDGs の提唱やコロナ禍を踏まえた動向等、社会情勢は様々に変化し、区では上位計画となる「板橋区基本計画 2025」及び「板橋区都市づくりビジョン」が策定されました。また高島平地域においても、まちづくりに影響を及ぼす大きな出来事の一つとして、独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。）が地域のシンボルともいえる「UR 高島平団地」について、団地の一部建替えを含めた再生手法を検討するとして「ストック再生」とする方向性を公表するなど、高島平地域は大きな転換期を迎えています。

このような状況を踏まえ、グランドデザインや他行政計画にて示したまちづくりの方向性にグランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の新たな視点を加えた、まちづくりのビジョンを示し、都市再生の実現に向けた都市づくりの「指針」となる「高島平地域都市再生実施計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

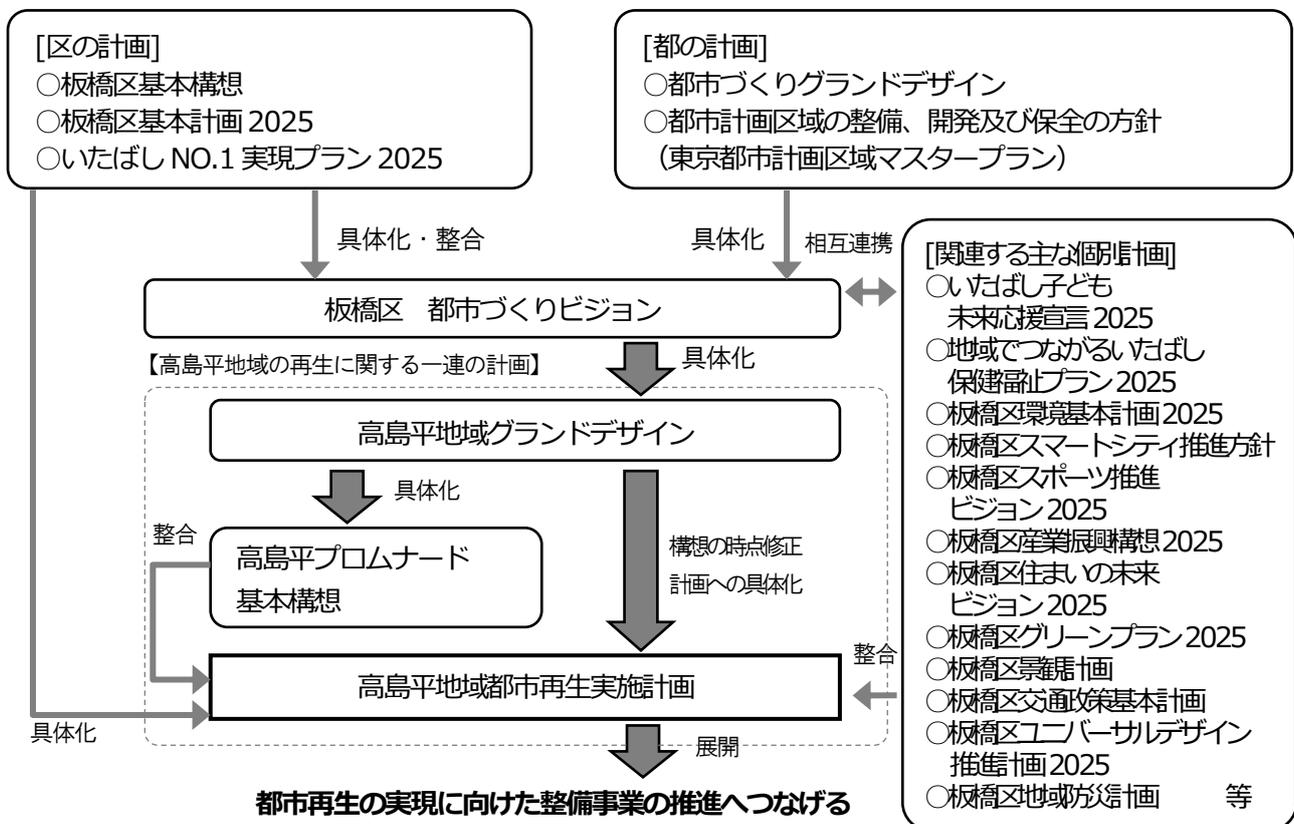


図 1：高島平地域都市再生実施計画の位置づけ

(2) 対象区域

高島平一丁目～九丁目（約 314ha）を対象範囲とします。

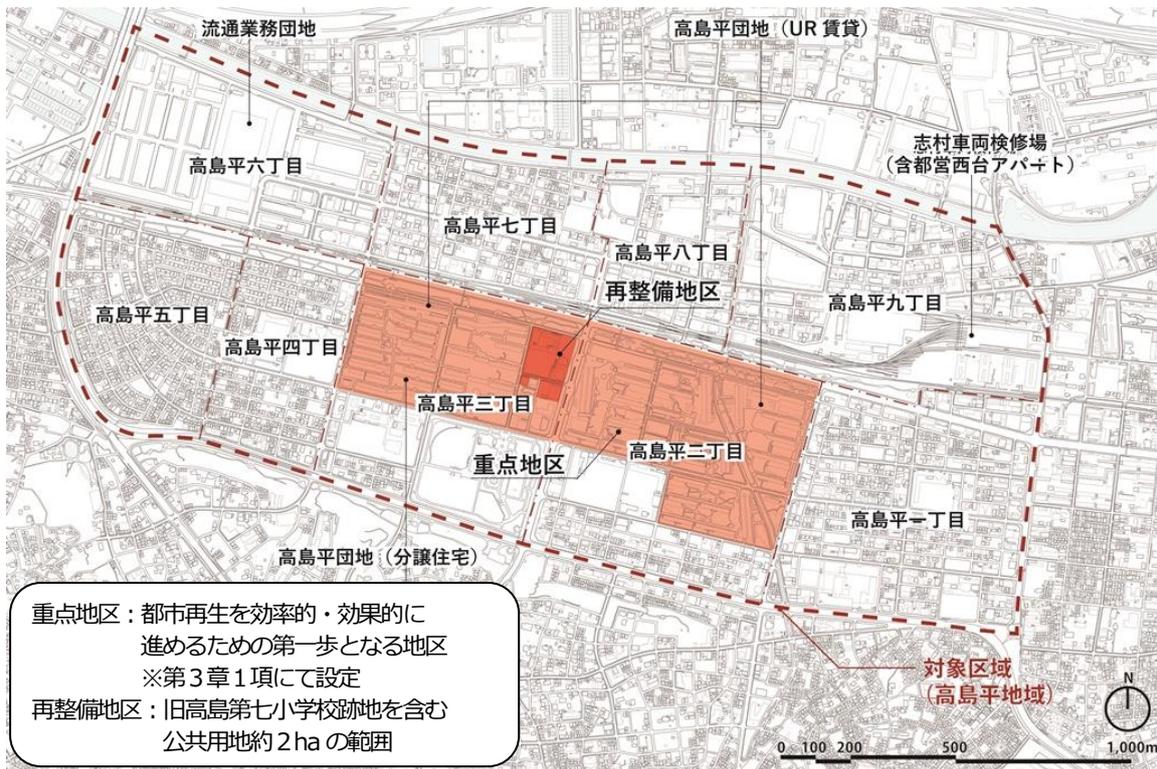


図2：対象区域図

(3) 本計画のねらい

本計画では、ランドデザインで掲げた将来像の実現に向けた高島平地域（高島平一丁目～九丁目）の都市再生を効率的・効果的に進めることができる第一歩となる地区（重点地区）を絞り、その地区に対し、まちづくりのビジョンに基づいた都市づくりの方向性を示し、都市再生事業へとつなげ、高島平地域全域へ波及させていくことをねらいとします。

(4) 計画期間

まちづくりのビジョンとして示される構想部分については、ランドデザイン策定から30年となる令和27（2045）年度までとし、構想を具体化した計画部分については、ランドデザインで示した第1期となる令和7（2025）年度までとします。

表1：高島平地域都市再生実施計画の計画期間

	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	...	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	...	R17年度 (2035)	R18年度 (2036)	...	R27年度 (2045)	
高島平地域都市再生実施計画	計画部分				構想部分						
高島平プロムナード基本構想 (プロムナード再生の基本方針)	(H30～R17年度)										
高島平地域ランドデザイン (中長期のまちづくりの指針)	第1期 (H27～R7年度)				第2期 (R8～R17年度)			第3期 (R18～R27年度)			
板橋区基本計画 いたばしNo.1実現プラン	2025				2025以降の計画						

(5) 計画の構成

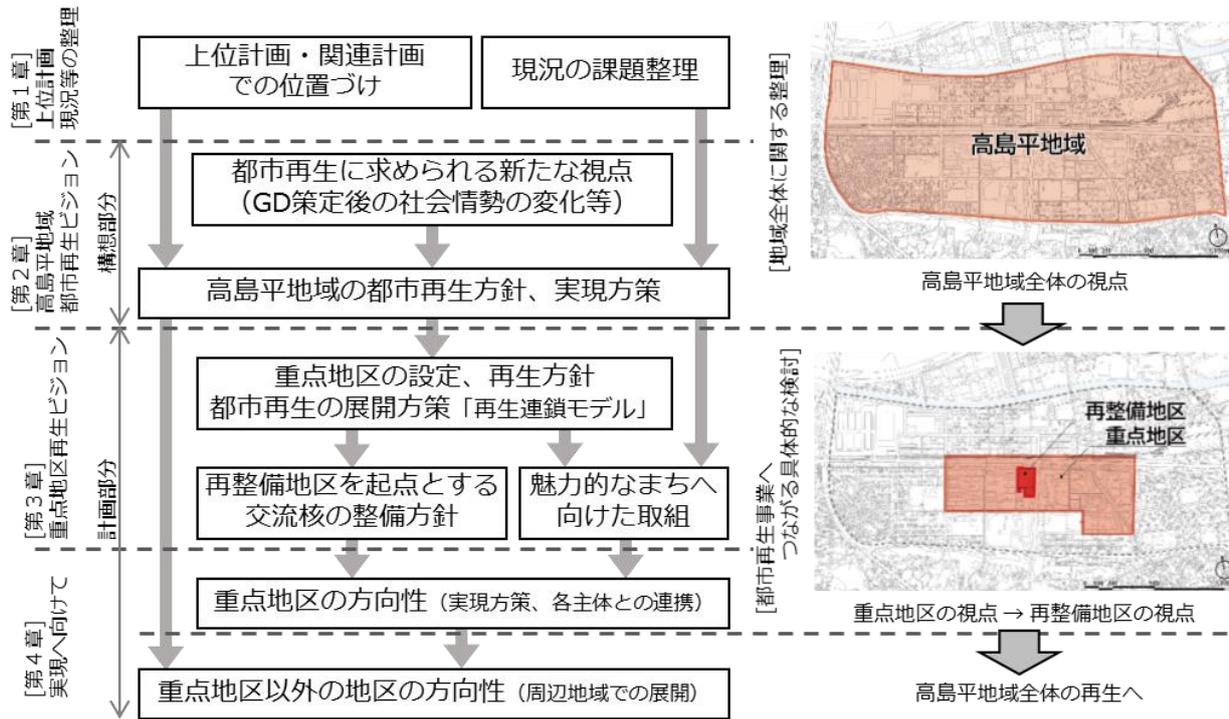


図3：計画の構成

2 第1章－上位計画・現況等の整理

上位計画・関連計画における高島平地域の位置づけ、高島平地域を対象とした既存計画と本計画との関係等を整理しました。

また、現況調査やアンケート調査結果をもとに、以下のように高島平地域の現況の課題を整理しました。

- ① 二・三丁目の超高齢化と高齢単身世帯化への対応
- ② 駅周辺及び地域の南側、西側における商業施設の立地
- ③ 大規模団地の更新
- ④ 市街地整備初期の建築物の更新
- ⑤ 防災拠点及び避難場所の適切な保全と機能強化
- ⑥ 地域イメージの改善

3 第2章 – 高島平地域都市再生ビジョン

(1) 都市再生に求められる新たな視点

グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の「新たな思想や考え方」を踏まえ、高島平地域の都市再生・まちづくりを行っていく際の導入イメージを、グランドデザインにて示した「将来像の実現のための4つのキーワード」ごとに整理し、そこから導かれるまちづくりの方針と関連する既存計画での方針を合わせて、具体的な都市再生事業の検討に向けた、高島平地域の「都市再生方針」を示します。



図4：高島平地域都市再生ビジョンへの新たな視点の反映

(2) 都市再生への導入イメージ

① 「にぎわい」 ～地域の内外からの交流促進や利便性の高いまち～

【にぎわいの拠点形成】

多様なニーズや社会情勢の変化に対応したまちづくりによって、新たなライフスタイルや価値観の創造につながる「開かれた」にぎわいの場づくりを誘導

【取組のイメージ】



地域全体の「顔」「玄関口」となる拠点空間の形成



公民連携による魅力ある公園、緑地づくりと活用



活動を喚起する小さな集いの場の創出

【にぎわいを生むネットワークの形成】

地域内の回遊性や近接地域へのアクセス性を向上させる取組により、地域のにぎわい向上につなげる

【取組のイメージ】



高島平緑地の積極的な活用による楽しく快適なプロムナード空間づくり



駅や駅前広場を中心とした周辺地域へと有機的につながるネットワークの形成



次世代モビリティの将来的な導入も想定した環境整備の検討（出典：国土交通省）

②「ウェルフェア」 ～子どもから高齢者まで元気に楽しく暮らせるまち～

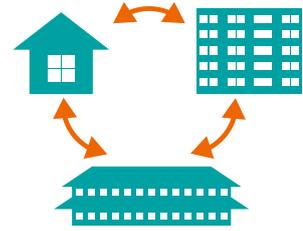
[住生活環境の向上]

年齢や国籍を問わず、
地域に長く住み続け
られる住環境や
サービス環境を構築



様々なライフスタイルに対応した
豊富なバリエーションの住宅整備の誘導

【取組のイメージ】



ライフステージに合わせた
地域内での住替えの促進

[子育て支援]

地域の人々や民間事業者
の力も活用し、多様な
サービスと地域ぐるみの
子育て環境を構築



地域住民全体で教育支援
を行う仕組みの構築



若年世帯も住みやすい住環境整備
と子育て支援施設の充実化

【取組のイメージ】

[心と体の健康づくり]

健康に住み続けられる
ための活動促進や
仕組みづくり



健康習慣改善が促される
環境や仕組みの検討



先行地域としての強みを生かした
「板橋区版 AIP※1」の深化・推進

【取組のイメージ】

※1：「Aging in Place」の略。
年を重ねても安心して
住み慣れたまち（地域）に
住み続けること。

[地域活動の担い手支援]

人が支えあい、地域内外で
人々の活動がつながり、
循環する環境づくり



暮らす人々の手による
自然共生環境の保全促進



元気な高齢者層、子育て層、マルチ
ワーカー等の隠れたスキルを活用
する機会の創出や生涯学習の促進

【取組のイメージ】

③「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に対応したまち～

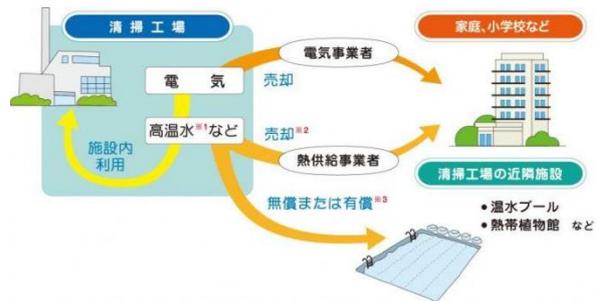
[総合的な スマートシティの推進]

ゼロカーボンの推進、
循環型社会を実現する
ため、施設レベル、
街区レベル、地域全体
レベルでの総合的な
スマートエネルギーを
推進



オフィス・住宅等での再
生可能エネルギー導入
に対する支援の検討

【取組のイメージ】



地域レベルでの、ごみ焼却熱等の未利用エネルギーの
活用と、災害時を想定したBCP（事業継続計画）、自立
分散型エネルギー供給システムの検討
(出典：東京二十三区清掃一部事務組合ホームページ)

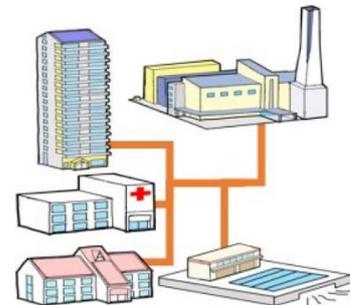
[エネルギーエリア マネジメントの導入検討]

地域のエネルギー消費
効率の最大化と、持続
可能なマネジメントの
導入を検討



高度な電力供給体制や見える化

【取組のイメージ】



計画的・段階的なエネルギー
のネットワーク化

[環境負荷低減 に関する理解促進]

身近な生物の特性や農業
に触れる機会の創出等
により、地域住民の環境
意識を高める啓発活動を
展開



環境負荷軽減等の環境に関する
子どもたちへの教育の推進

【取組のイメージ】



省エネルギー意識の醸成を促す
デザイン等の工夫

[地域モビリティ体制 の確立]

交通ネットワーク充実
を図り、
脱炭素まちづくりを推進



自家用車から公共交通への転換の推進

【取組のイメージ】



次世代モビリティの
将来的な導入検討

④「防災」 ～災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されるまち～

[安心・安全な 避難・滞在拠点の形成]

地震、水害時に対応可能な避難の拠点・ネットワークづくりや体制づくり



浸水時に対応した一時避難路及び避難空間の確保とネットワーク形成

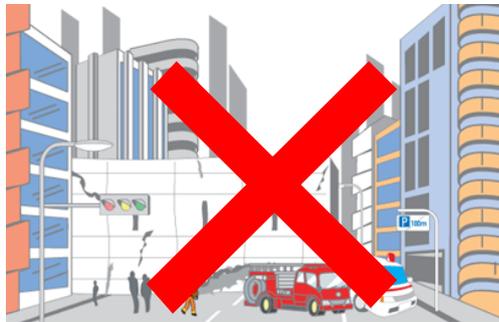
【取組のイメージ】



避難、一時滞在や災害時の暫定利用に資する拠点周辺の空地確保

[高島平地域を越えた 医療救護及び物資輸送 等の救援拠点の形成]

災害時に支えあうための取組を促進



緊急輸送道路の災害時の閉塞防止の取組推進
(出典：東京都ホームページ)

【取組のイメージ】



新たな医療救護拠点の形成
(出典：東京都ホームページ)

[地域機能の継続]

災害時に人々の生活が維持できるような、ハード・ソフトの両面からの取組



防災ゲームや災害シミュレーション等
防災に関する普及・教育プログラムの促進

【取組のイメージ】



新規建設建物における、非常用
ライフラインの確保（電源の
上層階設置等）の促進検討

(3) 高島平地域の都市再生方針

当初の都市基盤整備から約50年が経過した高島平地域における現況の課題をとらえ、将来像の実現へ向けた都市再生を図り、今後の高島平地域の持続的発展を可能とするため、前項で整理した「新たな思想や考え方」に基づく、「都市再生への導入イメージ」を踏まえた具体的な都市再生事業の検討に向けて、高島平地域の「都市再生方針」を地域全体とエリアごとにまとめています。

高島平グランドデザインに示されたまちの将来像

願いに応え、みんなで作る『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～

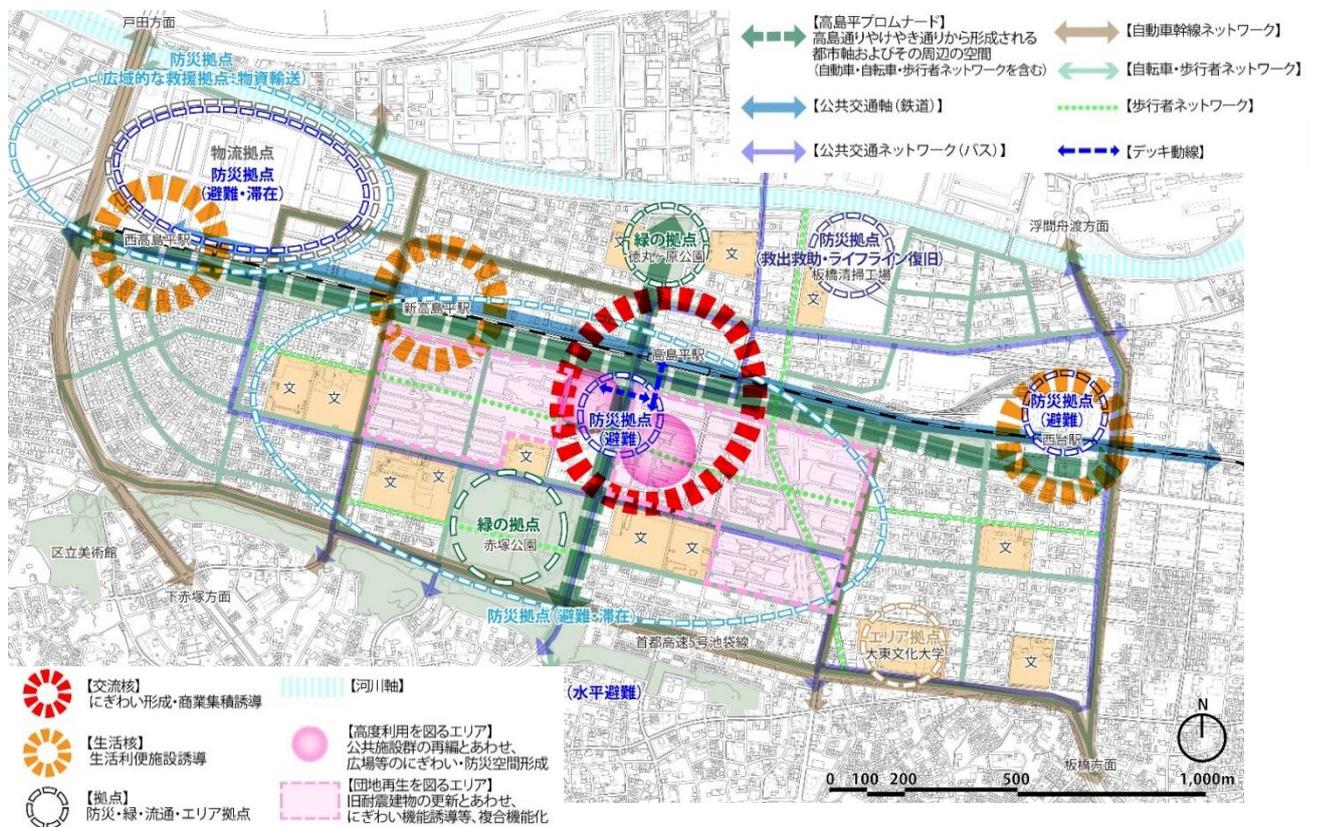


図5：都市再生方針図

都市再生の目標

団地再生に合わせた高度利用や望ましい土地利用の誘導等により、駅前拠点形成し、にぎわい創出や生活利便性向上に加え、環境負荷低減や健康長寿等につながる機能を誘導し、若い世代の定住化が促進され発展し続けるまちをめざします。

緑豊かで整った都市基盤を有する地域の特長を活かし、公共空間と沿道街区の一体的な緑地・広場空間の整備や自転車・歩行者ネットワークの形成により、回遊性、アクセス性が高い充実した都市基盤を構築し、豊かな生活環境を形成します。

荒川・新河岸川に近接した低地という水害のリスクの高い地理的特性を踏まえ、一時的な避難等に活用できる空間整備やソフトの取組等により、水害・地震等の大規模災害への対応力の高い、安心して住み続けられるまちをめざします。

① 地域全体の都市再生方針

ア 土地利用の方針

用途地域の分類や都市づくりビジョンの方針をもとに8つの市街地に分類し、市街地ごとに土地利用の方針を記載しています。

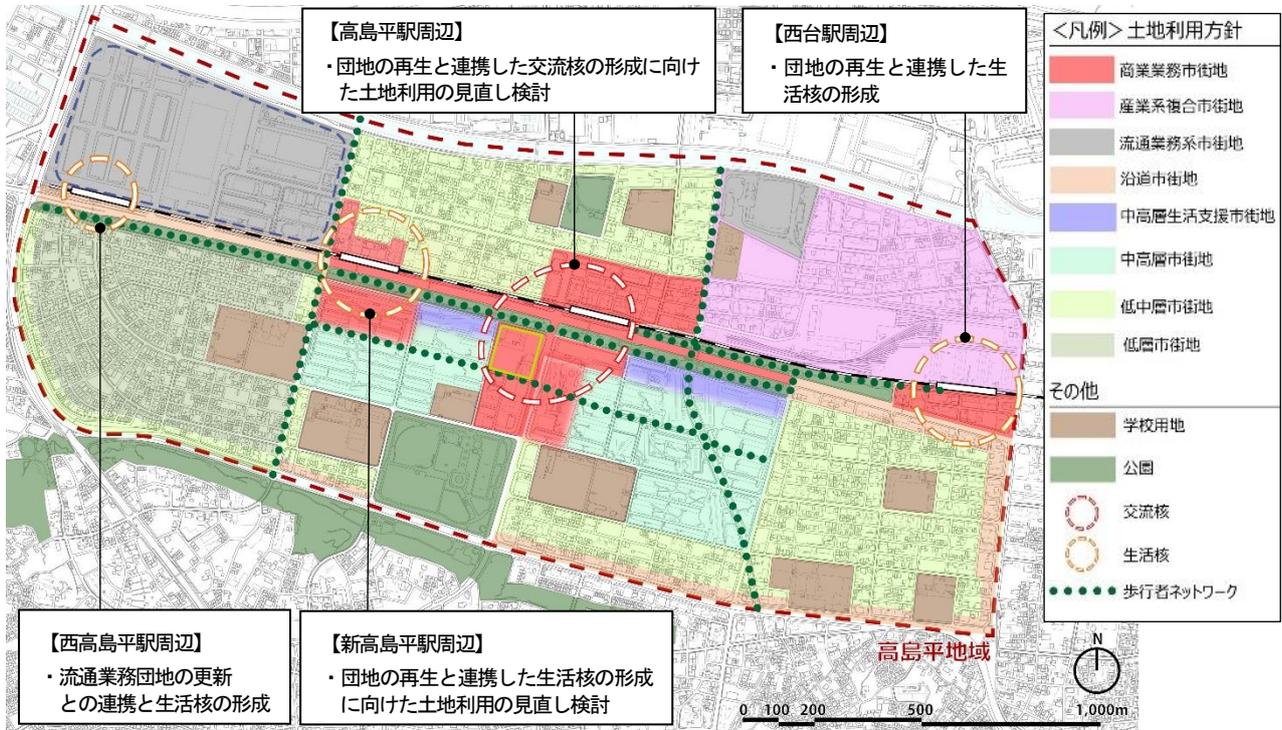


図6：土地利用方針図

[商業業務市街地]

- ・商業業務施設の集積による生活利便性の向上と周辺への波及
- ・公共施設や団地等の機能更新に合わせた都市機能の更新
- ・交流核・生活核の形成に資する街の拠点としての市街地形成

[中高層生活支援市街地]

- ・団地エリアの建物更新と合わせた商業系施設の誘導による生活利便性向上、交流核・生活核機能の拡充
- ・交流核・生活核周辺の一体的なにぎわい創出やプロムナード等と連携可能な機能誘導

[産業系複合市街地]

- ・工場や業務、倉庫等と住宅の共存と住環境の悪化防止
- ・都市型産業の仕組み構築と空間創出の促進や住環境と調和の取れた市街地形成

[流通業務系市街地]

- ・流通業務団地の再生と産業の活性化、にぎわい創出につながる、まちづくりとの連携方策の検討

[中高層市街地]

- ・多様な暮らしや働き方等が可能で、周辺市街地との交流が育まれる市街地の形成
- ・ミクストコミュニティ^{※2}の実現

[低中層市街地]

- ・緑豊かな環境や近隣との住環境の調和
- ・良好な市街地環境の維持向上

[低層市街地]

- ・緑豊かな市街地環境の維持
- ・地域に暮らし続けられる市街地形成

[沿道市街地]

- ・沿道の店舗立地の維持・促進
- ・建築物の不燃化等による防災性向上

※2：高齢者や子育て世代等、多世代が繋がったコミュニティのこと

イ 社会インフラの方針

[交通ネットワーク]

- ・歩行者・自転車ネットワークの充実や次世代モビリティの将来的な導入検討等
- ・地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性向上につながる交通サービスの提供

[防災]

- ・災害時に機能する広場やバリアフリー動線の確保、デッキレベルの広場空間の確保
- ・自発的な防災活動を行う団体組織、災害時要配慮者支援や避難所運営等の取組推進

[環境]

- ・今後の技術革新状況を踏まえた、「脱炭素」なエネルギー利用のあり方の検討
- ・あらゆる社会インフラに先端技術を活用してスマート化することを基本に据えた、高島平地域におけるスマートシティを検討

ウ 機能配置・空間形成の方針

- ・生活利便性向上のための必要機能配置による各駅周辺の交流核、生活核の形成・拡充
- ・駅周辺を中心とする地域南北のつながりの創出
- ・プロムナードと沿道空間が連携して様々な活動を誘発する空間づくり
- ・オープンスペースや商業施設の配置によるプロムナードの利用を誘発する空間形成
- ・まちの「顔」、「玄関口」となる駅を中心とした駅まち一体空間の形成

② 町丁目別の都市再生へ向けた取組方針

[高島平一丁目] 大学や病院を核とした地域共助の拠点形成



- ・病院や大学、地元団体等と連携した地域の医療拠点形成
- ・大学と連携した知識、協働及び地域共助の拠点づくり
- ・西台駅前の居場所となる空間創出
- ・西台駅南側の駅前機能再構築時の機能更新と拡充

[高島平二・三丁目] 団地の建替えやストックの活用・リニューアルによる魅力ある都市形成とライフステージに応じた住替え実現・若者世代の流入促進/U D C T a k等の地元団体によるエリアマネジメント活動の拠点形成



- ・高島平団地の建替えやストックの活用、リニューアルの取組
- ・公共施設の施設更新に合わせた機能充実や集約・複合化
- ・建物更新時に地域のコミュニティや活動等を醸成・維持できる整備計画
- ・若者世代の誘致とミクストコミュニティを可能にする環境整備の推進
- ・世代や世帯ごとに異なる住環境に対するニーズへの対応
- ・分譲団地の地元発意による将来のあり方検討に併せた街区の再構築
- ・ウェルフェアの観点を重視した歩行者空間の形成
- ・まちの「顔」「玄関口」としての高島平駅を中心とした「駅まち一体空間」の形成
- ・エリア内外の「知」を共有し、ともに新たな暮らしや価値を創出できるように仕組みの中心としての機能

[高島平四・五丁目] 戸建て住宅地の環境保全と生活利便性改善による暮らしやすさの向上



- ・日常的な買い物利便性等、生活利便性の向上に向けた検討
- ・戸建住宅等の地域ストック活用の可能性検討
- ・地区計画等を活用した地元発意によるまちづくりの推進
- ・西高島平駅周辺への機能集約による生活拠点の形成や居場所となる空間創出

[高島平六丁目] 新たなにぎわいの創出と防災機能の強化



- ・産業の活性化やにぎわい創出につながる、流通業務団地の再生と周辺市街地のまちづくりとの連携方策の検討
- ・西高島平駅周辺のにぎわい創出につながる施設、機能の設置促進
- ・地域・区・都・国が連携した広域的な救援拠点の形成

[高島平七・八丁目] 商店街の活性化と駅前再編による魅力ある都市形成



- ・高島平駅北口周辺の商店街の活性化の取組と住宅と商店街の併存による生活利便性の向上
- ・交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアの形成
- ・徳丸ヶ原公園へのアプローチ動線の強化

[高島平九丁目] 脱炭素社会を実現する新しいエネルギーシステムの導入と公共施設の質的向上、にぎわいの創出



- ・ごみ焼却排熱等を活用した新しいエネルギーシステムの導入
- ・公営住宅のミクストコミュニティ実現に向けた働きかけ
- ・西台駅の駅舎の改修や人工地盤の改善によるバリアフリーの向上
- ・都営三田線高架下の土地利用との連携によるプロムナードの整備

(4) 都市再生方針の実現に向けた方策

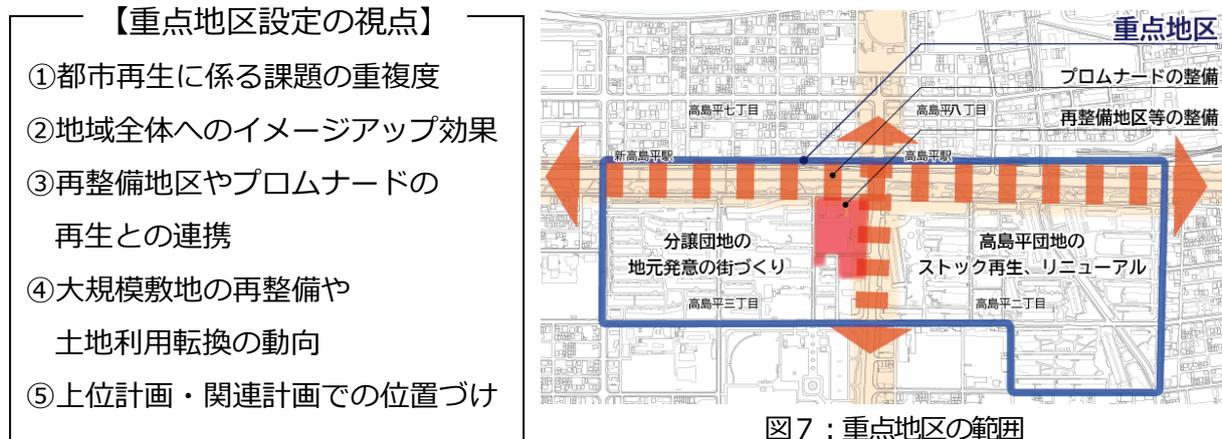
- ① 適切な機能配置を実現できる土地利用の誘導
- ② 拠点形成や団地再編における都市再生やゆとりある空間形成実現のための都市開発諸制度の活用や日影規制や高さの緩和の検討
- ③ 地域全体での連続した空間形成を実現できるデザインコントロール
- ④ 地域団体や住民、事業者等の横断的な連携体制づくり
- ⑤ ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の仕組み構築と空間の創出を促進

4 第3章 – 重点地区再生ビジョン

高島平地域の都市再生を効率的・効果的に推進するために、取組を優先的かつ重点的に進めていく「重点地区」を設定します。この重点地区での取組が、地域全体の魅力を向上させる牽引力となって、周辺へ都市再生の波及効果をつなげ、高島平地域においてめざす将来像を実現していくことをねらいとします。

(1) 重点地区の設定

以下の視点との関連性が最も高い、「高島平二・三丁目団地及び再整備地区と、隣接するプロムナード等を含む範囲」を「重点地区」として設定します。



(2) 重点地区の再生方針

都市再生の起点となる重点地区での取組について、機能導入と空間形成に関する「重点地区の再生方針」を示します。



重点地区の再生方針・目標と取組のイメージ

重点地区においては、旧高島第七小学校跡地の活用や、老朽化した大規模住宅団地や公共施設の適切な更新に合わせて、駅周辺に住宅機能に加えて生活を支える都市機能を集積し、交流核や生活核を形成します。特に高島平駅前の交流核の形成に向けては、土地の有効利用・高度利用により、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を図るとともに、創出したオープンスペースを活用し、緑豊かな人々の憩いの場となる空間形成を図ります。

また、高島平駅前のデッキ、プロムナード、広場の連携により、エリアの回遊性向上やにぎわいの創出を図るだけでなく、近年頻発するゲリラ豪雨、台風等の水害時や地震時に対応可能な避難拠点を形成するなど、災害時も安全な市街地としての更新を図ります。

加えて、高島平地域のイメージを高めるため、プロムナードから街区内部へとつながる街並み形成や歩行者ネットワークの形成等により魅力ある都市景観・都市環境を創出し、オープンスペースを活用して地域内外における交流の活性化を促す機能導入や空間形成を図り、高島平地域全体の持続可能な発展に向けた仕組みづくりを行います。

長期に渡る重点地区の再生においては、その時代に求められる機能導入について整備の段階ごとに検証しながら、連鎖的な機能の更新を繰り返していきます。

1) 機能導入の方針

① 機能導入と活用・取組

[拠点における土地の複合的高度利用]

- ・生活利便性を向上させる都市機能の誘導
- ・商業・文化・公益機能等の配置推進
- ・広場の利用と連携できる機能の誘導
- ・プロムナードと連携した回遊性向上にぎわい機能の誘導

[利便性の高い公共機能の配置]

- ・将来ニーズを踏まえた分散配置、機能の充実
- ・民間活力導入を視野に魅力的な機能の整備

[街区全体における複合的な機能の導入]

- ・コミュニティ形成の場づくり
- ・交流や新たな活動機会創出
- ・多様な居住空間の確保
- ・暮らしやすく、住み続けられるための機能誘導
- ・プロムナード等と連携した緑豊かな居場所づくり



商業・文化・公益機能等の配置推進



広場空間とプロムナード等が連携したにぎわい空間の創出



コミュニティ形成の場づくり

② 地域価値を高める取組

[地域資源の活用]

- ・防災性を高める創出広場の活用検討
- ・プロムナードや広場等を活用した積極的な取組



地域団体による活用実験の取組

[エリアマネジメントの導入]

- ・地域の持続的発展のための仕組みづくり
- ・地域ナレッジ^{※3}の蓄積と共有
- ・魅力的な空間の維持や活動の展開



日常的な活動やイベント開催によるオープンスペースの活用



※3：地域に根付いた知識又は地域の方々が持つ知識の総体

2) 空間形成の方針

① 拠点と街並みの形成

[拠点形成 (高島平駅、新高島平駅周辺)]

- ・ 駅南北の一体的なにぎわい空間形成
- ・ 駅前空間の拠点性を高める空間形成
- ・ バリアフリーでアクセス性の高い動線形成



広場と周辺施設が一体となった
拠点性の高いにぎわい空間



街路の雰囲気づくりに配慮した
街路沿いの建物やデザイン

[街並み形成 (沿道や街区内部)]

- ・ 街路沿いの雰囲気づくり
- ・ 単調とならない街並み形成
- ・ 周辺エリアとの調和



単調とならない建物やデザイン

② 緑を生かした市街地の骨格形成

[東西南北のプロムナード、沿道]

- ・ 心地よい緑空間の創出
- ・ 歩きたくなる歩行空間の形成
- ・ 歩行者空間や緑空間のゆとりの確保



プロムナードと沿道敷地が一体
となった心地よい緑空間の創出

[街区内部への広場配置と

周辺街区とのつながり形成]

- ・ 地域内外の交流の場づくり
- ・ 街区中央の広場と周辺のとつながり創出



街区内部への広場の配置



沿道に開かれた機能配置

③ 魅力的な都市景観づくり

- ・ 地域イメージを高める修景や整備誘導
- ・ デザイン調整の仕組みの導入検討

④ 環境対応のまちづくり

[エネルギー対応]

- ・ 街区レベル、建物レベル双方での省エネルギー対策

[モビリティに対する工夫]

- ・ 都市利便性や快適性を高める交通ネットワーク形成



歩いて暮らせるまちづくりの推進



次世代モビリティへの対応

(3) 重点地区の展開方策

1) 展開方策検討の視点

重点地区での都市再生による効果を最大化し、高島平地域全体の再生を展開するため、「高島平地域の都市再生方針」及び「重点地区の再生方針」を踏まえ、展開方策の検討における5つの視点を設定します。

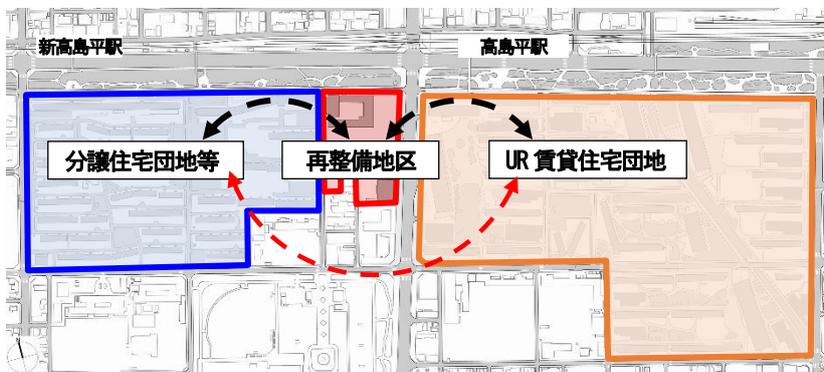
【展開方策検討の視点】

- ・ 地域課題の解決
- ・ 再整備地区の再生をきっかけとする重点地区全体の再生
- ・ 交流核機能の強化、高島平地域全体の再生への波及
- ・ 生活の継続性への配慮
- ・ 民間事業者との連携

2) 都市再生の展開方策

① 再生連鎖モデルの検討

展開方策検討の視点を踏まえ、都市再生を連鎖的に進めていくための「再生連鎖モデル」の検討を行いました。



全体の整備方針イメージ

- ・ 生活利便施設等、まちづくりに必要な施設の導入検討
- ・ UR賃貸住宅団地と連携した分譲住宅団地の仮住居確保等
- ・ 既存建物の改修も含めたエリア全体の再生方策の展開
- ・ 広場、空地、歩道の確保や街並みの形成
- ・ 公共施設の維持・更新
- ・ 民間事業者ノウハウの活用
- ・ 再整備地区を活用した団地内での自律的な種地連鎖を期待

<p>ステップ1 最初の種地として再整備地区を活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設（地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館） ・ 若者世帯を呼び込む住居機能（UR賃貸住宅等） ・ 生活利便施設等、まちづくりに必要な機能の拡充 	<p>ステップ2 創出された種地を生かした再生の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 再整備地区への機能移転を契機に創出した種地での建替え更新や機能更新、新たな機能の導入 	<p>ステップ3 再生連鎖の展開の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ステップ2により新たに創出した種地での建替え更新や機能更新、新たな機能の導入
--	--	---

※现阶段のイメージであり、整備時点の状況を考慮したうえで、関係者と協議調整しながら詳細を定めています。

図9：「再生連鎖モデル」のステップ

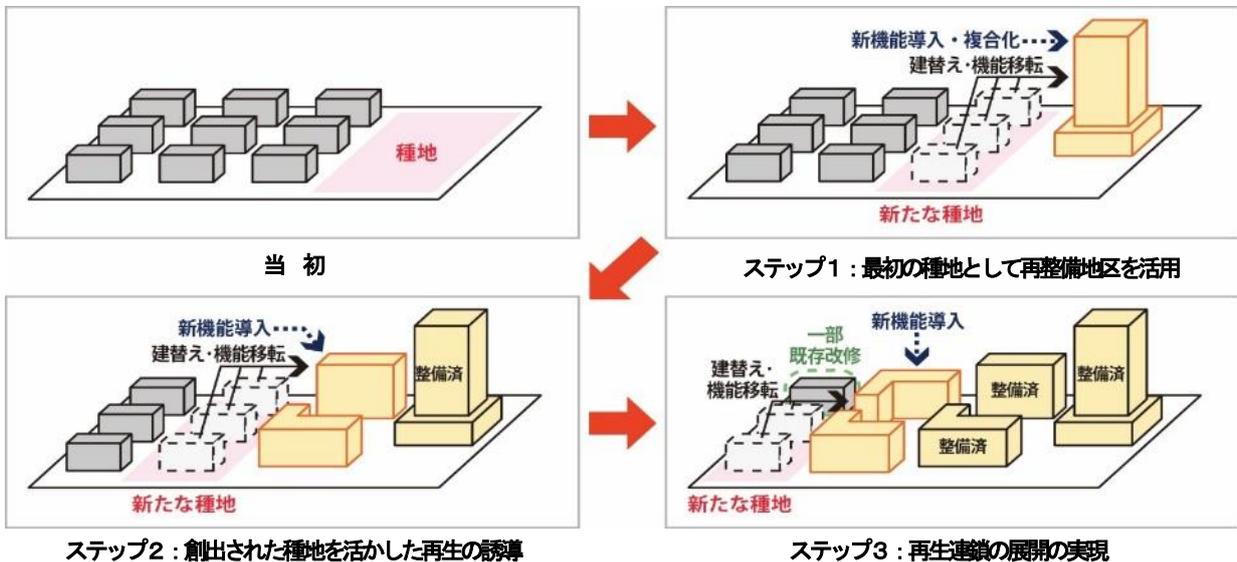


図10：再整備地区を活かした「再生連鎖モデル」のイメージ

② 再生連鎖モデル実現の可能性検討

重点地区では、大規模な開発実績を持つ民間事業者の参入が考えられることから、民間事業者ヒアリングにより実現可能性を確認し、以下のように整理しています。

- ア 住宅主体の事業の場合、分譲住宅団地を一体とした 2,000 戸程度を数年かけて供給する規模程度であれば参画の可能性はある。
- イ 事業手法としては「マンション建替え事業」、「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」等、様々な手法が考えられる。
- ウ 敷地単独所有、区分所有建物、定期借地、テナント入居といった様々な権利形態での参画が考えられるが、大規模商業施設の場合は単独敷地が望ましい。
- エ 敷地分割の制限や費用負担に課題がある「土地区画整理事業」に比べると、「マンション建替え事業」は一団地認定を解除するうえで有効である。
- オ 事業手法を検討していく際には、一団地認定の扱いについて検討を要する。

3) 再整備地区を起点とする交流核の整備に向けた検討

連鎖的都市再生の実現に向けて、再整備地区を起点とする高島平駅前交流核の形成及びその起点となる再整備地区の整備方針を検討しています。

① 交流核整備の考え方

ア 都市機能の適時適切な更新

- ・現況の公共施設が有する機能を維持可能な床面積を交流核内で確保
- ・公共機能の集約・複合化によるサービス機能の充実
- ・交流核形成の実現に向けて再整備地区を種地として活用し、「高島平地域都市再生の起点」とする。

イ 区の財政運営に資する公有地の活用

- ・公共施設の集約・複合化の中で、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、財政負担や収益性、連鎖的な都市再生によるまちづくりに寄与する効果的な公有地の活用を図る。

② 交流核周辺の既存機能

- ・再整備地区内には、公共機能（地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館）が、再整備地区南側には、板橋区医師会病院、警察署、消防署、郵便局等の医療施設や公共公益機能が位置している。
- ・UR 高島平団地の一部の団地建物内（高島平壱番街、高島平駅前中央商店街）に、スーパー、飲食店、物販店舗等の生活利便機能が位置している。
- ・旧高島第七小学校グラウンドやお山の広場等のオープンスペースが、日常的な憩いの空間や、地域イベント等に活用されている。

③交流核の整備方針

交流核整備の基本的な考え方を踏まえ、高島平地域全体の再生へ向けた交流核機能の整備方針を示します。

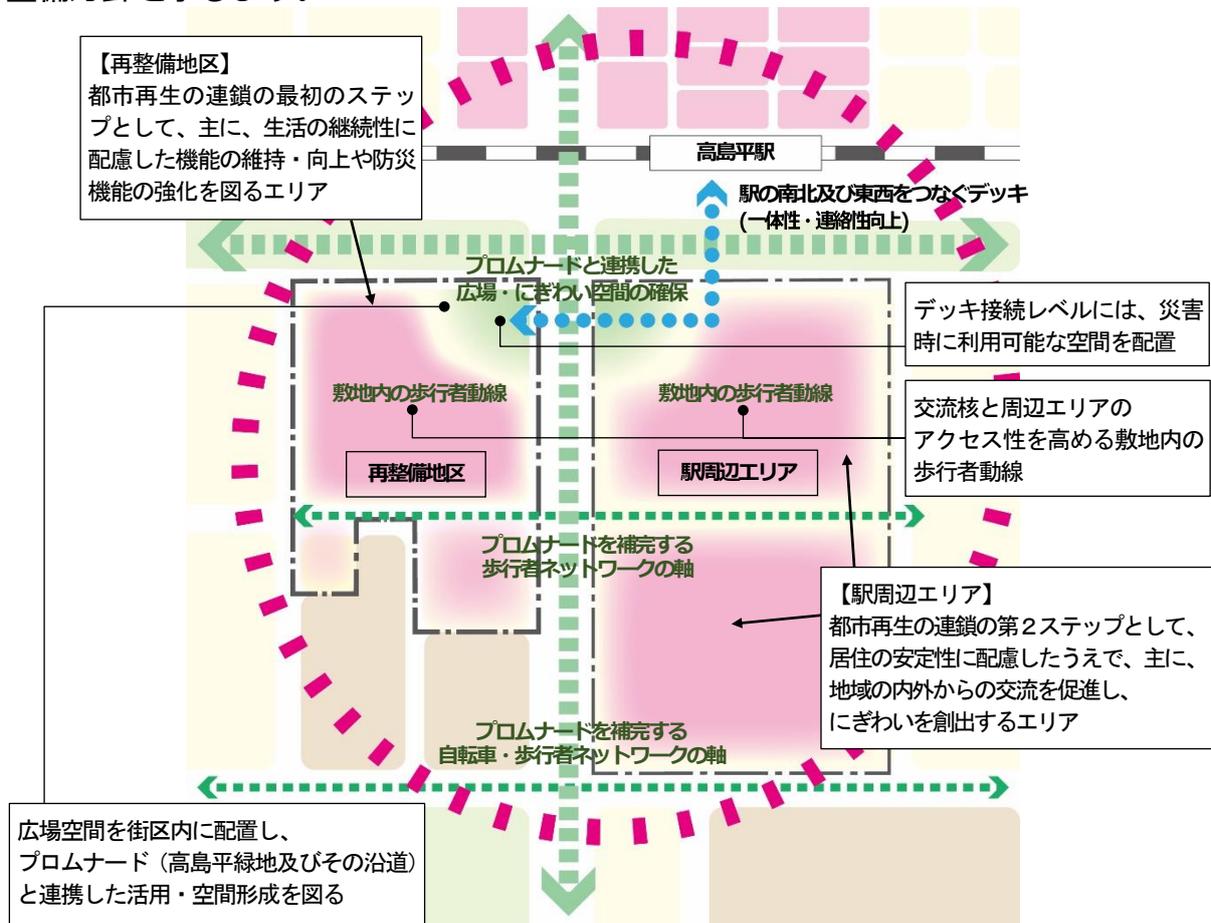


図 11：交流核の整備に向けた方針イメージ

再整備地区の整備方針

- ・公共サービスの持続的提供に配慮し、早期に整備する必要がある公共機能は、再整備地区に配置
- ・限られた行政資源である再整備地区の公有地を種地として、高島平地域の将来像の実現に向けた都市再生の連鎖の効果を最大化するため、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、団地再生への支援により、連鎖的都市再生を推進
- ・早期に防災性を高めるため、水害時に避難拠点や活動拠点に活用することのできる公共空間は浸水時にも安全なレベルに配置し、鉄道駅舎とペDESTリアンデッキで接続
- ・地域住民の生活の継続性を意識し、地域住民の日常生活に必要な機能を配置
- ・プロムナードと一体的に利用され、日常的な憩いやにぎわいの場を創出するとともに、災害時に避難場所として利用できる広場空間を整備
- ・広場やプロムナードと空間的に連携することで整備効果が高まる機能は、低層階への配置を誘導
- ・多世代交流によるミクストコミュニティ環境の推進

UR 高島平団地の駅周辺エリアの整備方針

- ・駅に直結し、地域の顔となるエリアのため、人が集い、地域の内外からの交流を促進するにぎわい機能や地域内のアクセス性、回遊性の強化に資する機能を誘導
- ・広場やプロムナードと空間的に連携することで整備効果が高まる機能は、低層階への配置を誘導
- ・若年世帯の定住化を促し、持続的で活力ある高島平地域の再生を実現するため、民間活力を最大限生かし、民間事業者の機能提案を誘導しながら、商業・業務機能や多様な暮らし方、働き方を実現できる機能等を誘導
- ・ウェルフェア、スマートエネルギー等の視点や今後の技術革新や社会情勢の変化を捉え、新たな知見を踏まえながら高島平地域全体の魅力向上につながる機能を誘導
- ・都市再生の連鎖モデルの次のステップに向けて波及効果を高める機能を誘導

⇒交流核整備の整備方針を踏まえ、高島平地域全体の都市再生を適切に進めていくためには、起点として再整備地区の公有地を UR 都市機構による団地再生事業に活用し、近隣団地の更新を図るとともに、新たに創出される用地を活用し、駅周辺エリアでの整備方針の実現につなげていく「連鎖的都市再生」を進めることが有効。

(4) 魅力あるまちへ向けた取組

地域の魅力増大や持続的なまちづくりを実現する手法について検討しています。

1) 区民活動の拠点の創出

① 学びの拠点

- ・ 地域住民や学生等、高島平に係わる人が集まる講座の開催等、学びあう場を創出
- ・ 大学の研究ラボ等の「知」の拠点、まちづくりにつながる学術機関の研究等の活動の支援

② 高島平リビングラボ(仮)

- ・ UR 都市機構や民間企業、大学等が設営・運営する、地域住民が参画する様々なイノベーション施設を誘導・支援

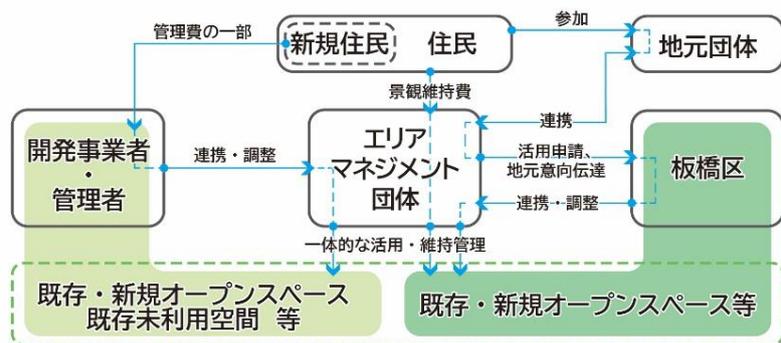
③ コミュニティビジネス等のスタートアップ拠点

- ・ 地域住民によるコミュニティビジネス（市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決する事業）の起業相談窓口の創設
- ・ まちづくりにつながる既存の区民活動を支援、他団体や企業との連携等を誘導
- ・ 団地内起業等、職住近接の様々な働き方を誘導、支援
- ・ 建替え前の空き室等の未利用空間をシェアオフィスやインキュベーション施設（設立して間もない起業家や企業を支援・育成する施設）として活用した起業支援

2) オープンスペース^{※4}等の活用の促進

- ・ エリアマネジメント組織によるオープンスペース一括活用・維持管理体制の構築
- ・ 社会実験等の取組を通じたオープンスペースの活用プロモーションの実施
- ・ 既存又は新規地域団体の活動との連携した活用の促進

オープンスペース等の空間を柔軟に活用した、心地よい場所づくりや充実した公共サービス提供の促進



※4：公共用地・民地を問わず、一定の公共性を持った使われ方をする屋外・半屋外の空間

図 12：オープンスペース等活用推進の仕組みづくりのイメージ

3) UDCTak をベースとした民・学・公による協働まちづくりの推進

- ・ まちづくりの情報を区民に分かりやすく公開
- ・ 交流核の形成と重点地区の再生においては、区民の意見も反映できるよう、中立組織が、区民の意見を集約して議論していく仕組みの導入
- ・ 民間事業者、学識経験者・UR 都市機構・区を含め、複数事業間を調整する議論の場のコーディネート

4) 都市再生を戦略的・継続的に推進するためのエリアマネジメント組織の確立

1)から 3)に示したまちづくりを推進するために、その中心的役割を担うエリアマネジメント組織の確立をめざします。

①エリアマネジメント組織確立へ向けた準備

エリアマネジメント組織が都市再生を力強く推進するために、以下のような準備が求められます。

- ・エリアマネジメント組織が担う役割の明確化
- ・協働まちづくりの体制における、区民、地域の活動団体、民間事業者、UR 都市機構、学識経験者、区、エリアマネジメント組織等、各主体の役割を明確化

②エリアマネジメント組織に求められる役割

高島平地域におけるエリアマネジメント組織に求められる役割として以下が考えられます。特に UR 都市機構や民間事業者だけでは達成できず、行政としても担えない、利害関係を伴う複数主体の計画調整を、長期的な地域価値の向上の観点から、専門的な知識を持って、迅速かつ臨機応変に推進する役割が強く求められます。

ア 協働まちづくりのプラットフォーム

- ・まちの将来像の具体化・共有化
- ・地域住民への説明とまちのイメージ向上につながる情報発信
- ・地域住民の意見の整理・集約
- ・縦割り構造にとらわれない活動や取組の推進 等

イ 魅力ある空間を実現する推進役

- ・複数事業間を調整する、民・学・公の関係者による議論の場のコーディネート
- ・魅力的な交流核を形成するための条件の整理、及び、それを実現できる事業者の選定支援
- ・管理組合や地権者による組合等からの相談へのアドバイス 等

ウ 活動と空間をつなぐコーディネーター

- ・公共用地・民地のオープンスペースや公共空間を管理・運営・活用し、まちのにぎわいを向上
- ・自治会・管理組合等の活動やコミュニティビジネス等の活動と、新規・既存のオープンスペースや屋内外の未利用空間等とのマッチング 等

5 第4章 – 実現へ向けて

(1) 今後の方向性

1) 板橋区が主体となって進める都市再生の実現方策

①緊要度の高い災害対策を実現するための再整備地区等の再編

高島平駅周辺において浸水しない上層部に一時的な避難機能を有する空間を形成し、区民生活に安心と安全を提供するため、高島平駅、再整備地区、UR 高島平団地の駅周辺エリアの一体的な機能向上に取り組みます。

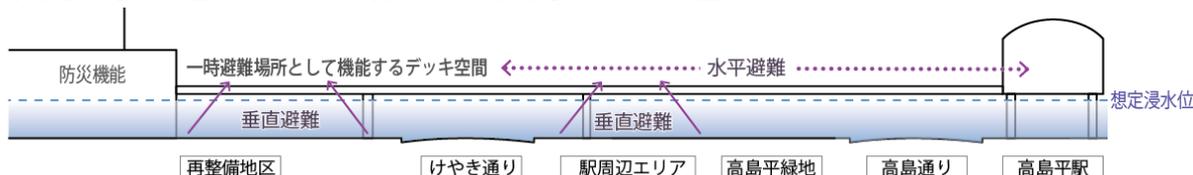


図 13：大規模な水害に対応した空間形成のイメージ

②土地の高度利用及び都市機能の向上

公共施設の維持・更新や土地の高度利用により、商業・業務施設や生活利便施設の誘導に取り組みます。

③地域特性を踏まえた規制・誘導のあり方

再整備地区を活用した既存公共公益サービスの維持・向上を図り、重点地区及び高島平地域全体の再生へとつなげていくため、必要な規制・課題の変更見直しを進めていきます。

④重点地区における公共施設の配置

高島平駅周辺では交流核を形成し、生活利便性の向上やにぎわいの創出、周辺地域への波及を図ります。そのためには、再整備地区だけではなく、UR 高島平団地の駅周辺エリアとの一体的な取組により交流核機能の充実を図ることが重要です。

特に、公共施設については、2) で示す「公共施設機能の整備方針」に基づく整備を行うことで、高島平地域のまちづくりを推進する役割を担っていきます。

2) 公共施設機能の整備方針

①基本的な考え方

ア 高島平地域における連鎖的都市再生につなげる公共施設機能の整備

- ・ UR 都市機構の方針を踏まえ、区は旧高島第七小学校跡地を活用した UR 都市機構の団地再生を起点とする連鎖的都市再生を実現するため、民間活力の導入を視野に入れながら、旧高島第七小学校跡地を含む周辺の区有地（以下「再整備地区」）と高島平駅周辺エリア（以下「駅周辺エリア」）を合わせた範囲（交流核エリア）において、公共施設機能の整備を検討します。

イ 現況周辺機能の充実に加えまちづくり推進機能を付加

- ・ 再整備する公共施設機能は、グランドデザインにおける「にぎわい」「ウェルフェア」「スマートエネルギー」「防災」（以下「4つのテーマ」）を念頭に、SDGs やデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」）の推進及びブランドの向上

に資するものとしします。

- ・旧高島第七小学校周辺跡地における現況機能（地域センター、区民館、区民事務所、健康福祉センター、児童館、図書館が有する機能）の充実と集約・複合化によるサービス・機能向上を基本とし、地域のコミュニティ・文化交流活動及び区政や地域情報の魅力発信を促進する機能の充実を図るとともに、まちづくりの推進に資する機能を付加します。

ウ 旧高島第七小学校の活用を基本とした公共施設機能の整備

- ・再整備地区における公共施設機能の将来にわたる更新需要に鑑み、旧高島第七小学校跡地は売却せず、UR 都市機構との土地交換等も含めた活用を図ります。
- ・公共施設機能については、施設総量の抑制や可能な限り早期に整備することを念頭に置きつつ、災害対策、まちづくりへの効果、老朽化対策や効率性（財源の確保や民間事業者・UR 都市機構による整備等）等を考慮し検討します。

②公共施設機能充実の方向性

- ・再整備地区及び駅周辺エリアに整備する公共施設機能のビジョンを「高島平未来都市公共サービス構想」（以下、「未来都市公共サービス構想」）としします。
- ・未来都市公共サービス構想は、既存の周辺施設が果たしてきた機能の充実、新たに付加される機能及びこれらの相互連携によりもたらされる相乗効果により、高島平地域のまちづくりを推進します。
- ・未来都市公共サービス構想は、UDCTak や UR 都市機構を含め、様々な主体と連携しながら、SDG s のめざす未来志向の持続可能なまちづくりを推進します。

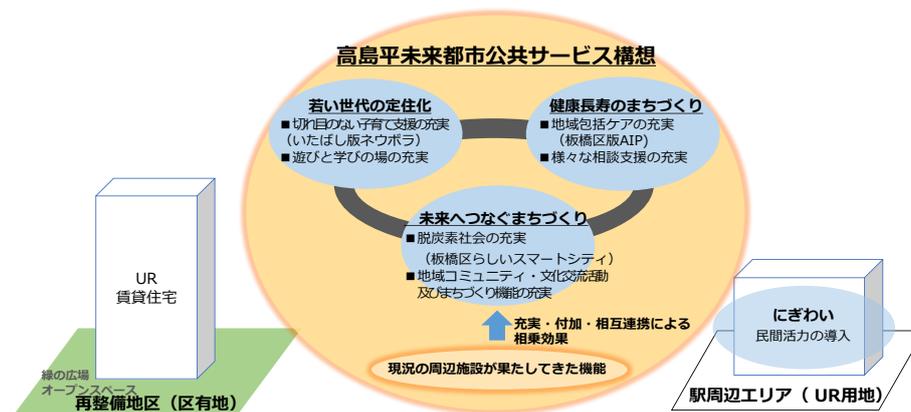


図 14：高島平未来都市公共サービス構想のイメージ

③未来都市構想のめざす姿

- ・未来都市公共サービス構想は、「4つのテーマ」を踏まえつつ、SDG s のめざす未来志向の持続可能なまちづくりに必要な機能を有するものとしします。
- ・未来都市公共サービス構想の検討にあたっては、新しい技術や価値を取り入れた生活の豊かさの実現をめざしつつ、「若い世代の定住化」「健康長寿のまちづくり」「未来へつなぐまちづくり」の3つの視点から、公共施設機能の充実を図っていきます。

3) 法規制等の見直し検討

- ア 地区計画の策定検討及びそれに伴う用途地域・容積率の見直し検討（土地利用）
- イ 高度地区による高さの最高限度についての見直し検討（形態規制）
- ウ 地区計画等、良好な住環境や街並み形成と日影規制への対応を検討（形態規制）
- エ 各事業主体による建替え検討の深度化と合わせた連携と支援の検討（一団地認定）
- オ 駐車場台数の緩和施策を必要に応じて検討（駐車場台数の緩和施策）
- カ デッキ空間による駅南北の一体性の向上や交流核機能の強化、バリアフリーや災害時の避難への対応（ペDESTリアンデッキの見直し）
- キ サービス機能の集約・複合化等の検討、UR 都市機構と連携した重点区内での施設更新の検討、文化交流及びエリアマネジメント拠点機能の導入検討、地域モビリティの拠点機能、通り抜け動線の導入検討、垂直避難場所を含む広場空間確保（公共公益機能の維持・更新）

4) 連携・支援によって進める実現方策

① 民間事業者との連携

- ア 再整備地区を起点とし、既存団地等も活かしながら地区全体を再生していくことを見据えた連携を推進（UR）
- イ 団地ストックの円滑な更新に資する UR 新規賃貸住宅の整備（UR）
- ウ 再整備地区と UR 高島平団地の駅周辺エリアを活用した一体的な都市機能の更新（UR）
- エ 高齢者に配慮した住環境の整備（UR）
- オ UR 都市機構との共同事業等により、効率的かつ効果的な都市再生を推進（UR）
- カ UR 都市機構の建替え事業における、複合機能の誘導（UR）
- キ 若年世帯の定着や民間事業者の誘導等に関するノウハウや知見の活用（UR）
- ク 既存商業施設の移転先確保及び新規商業施設の誘導（UR）
- ケ 敷地内広場や通り抜け動線の確保（UR）
- コ 交流核の機能強化につながる民間事業者からの提案を引き出す仕組みづくり（その他民間事業者）

② 地域住民や団体等との連携

- ア UR 賃貸住宅団地と連携した仮住居の体制づくり、地元発意による一団地認定の取扱い等に関する検討支援（三丁目分譲団地）
- イ 試行的な場づくりを重点地区内に限定せず先行して着手（地域団体）
- ウ 施設整備後に施設・空間活用を効果的に展開するための地域組織の連携体制づくり（地域団体）
- エ 地域活動拠点機能の導入等の検討段階への意見の反映（地域団体）

③ 未来に向けた共創活動による連携

高島平地域においては、区民、民間事業者、大学、行政らが連携し、異なる領域で互いを尊重し合い、地域価値を高めるプロジェクトを協創し、多様な主体による新たな価値を創造するまちづくりを推進します

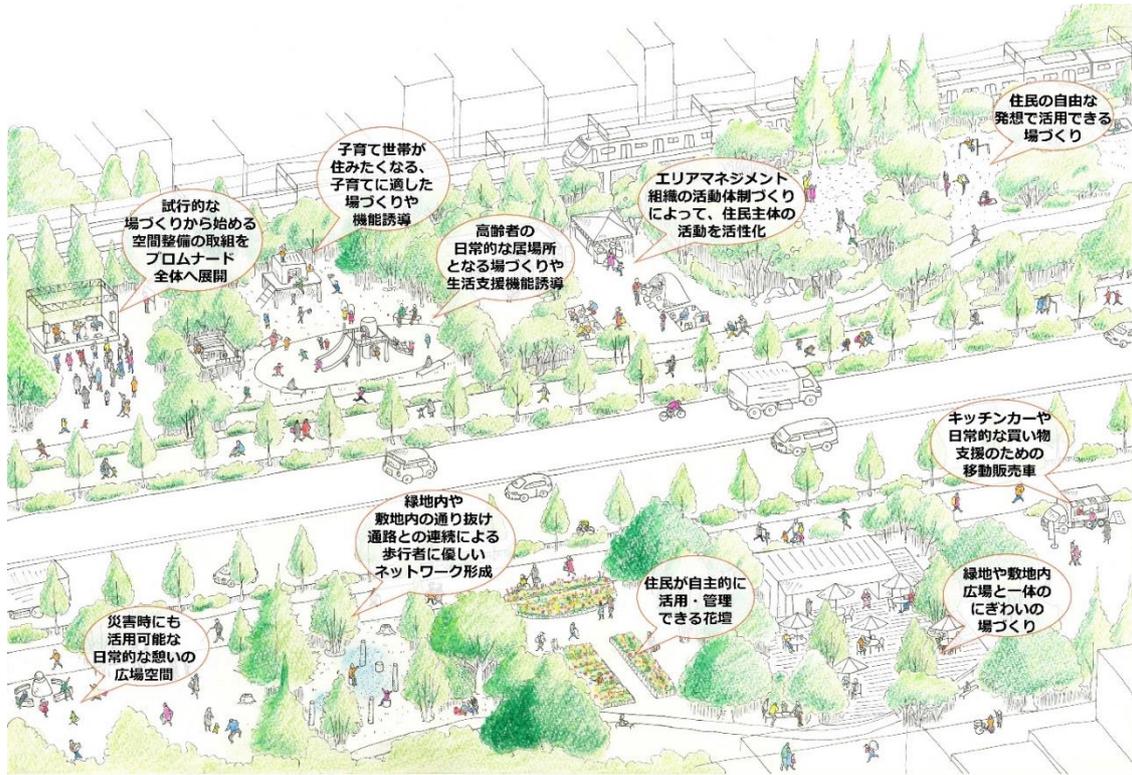


図 15：共創活動による空間活用のイメージ

5) 重点地区の展開を踏まえた方向性

重点地区の整備による波及効果を活かしながら、関連した取組を周辺地域で展開していくことで、高島平地域全体の再生へとつなげていきます。

(2) 今後のスケジュール

グランドデザインで示した第1期である令和7（2025）年度までの再整備地区の着工及びグランドデザイン策定から30年となる令和27（2045）年度までに想定される都市再生事業の実現へ向けたスケジュールを示します。

時期	実施計画策定～4年後				5年～10年後	～20年後
	R4	R5	R6	R7		
高島平地域グランドデザイン	第1期（～R7）				第2期（～R17）	第3期（～R27）
再整備地区	計画・事業化		着工（R7）			
	測量	旧高七小解体調整				
	交流核形成まちづくりプランの検討	区・UR・民間の3者共同による取組検討				
UR 高島平団地	ストック再生の推進					進捗状況に合わせて段階的に着工
高島平三丁目分譲団地	反映	合意形成の熟度に合わせて順次検討				
都市計画	地区計画検討					進捗状況に合わせて決定・変更
ソフト的な体制づくり 既存施設・空間の活用・更新	体制づくり		民学公協働まちづくりの推進			プロムナード等の空間活用（段階的に実施）