参考資料２

高島平地域都市再生実施計画

令和４年２月

板橋区

はじめに

高島平地域は、昭和41年の土地区画整理事業を土台に、都市計画道路や高島平緑地、都営三田線等の都市基盤整備、住宅団地や学校施設の建設等により計画的につくられた都市です。高島平団地を中心に、多くの若者世代が入居し、子どもたちが育ち、まちとしての歴史を積み重ねてきました。しかし、同時期に大量の建物が建てられ、多くの居住者が入居したという特性から、建物の老朽化や少子高齢化による課題が一気に顕在化し、都市再生が求められてきました。

その中で、板橋区では、平成27年に高島平地域グランドデザインを策定し、都市の将来像として「願いに応え、みんなでつくる『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～」を掲げ、４つのテーマ（にぎわい、ウェルフェア、スマートエネルギー、防災）や地域特性に応じた施策の方向性を示し、都市再生に取り組んできました。

高島平地域グランドデザインの策定から５年以上経過し、社会情勢は大きく変化しています。SDGsとして示された持続可能でよりよい世界をめざす国際目標は、高島平地域グランドデザインのテーマと深く共鳴するものであり、高島平地域のまちづくりにおいても持続的なまちの発展を可能とする、より積極的な取組が求められます。また、コロナ禍が人々の生活に与えた影響は大きく、新しい技術や価値を取り入れ、柔軟で多様なライフスタイルに対応することがまちづくりに求められていると言えます。

本計画は、高島平地域グランドデザインで掲げた将来像の実現に向けて、社会情勢の変化等による新たな視点を加え、都市づくりの指針となるべく策定したものです。このなかで、地域全体に波及させていく起点として重点地区を定めると共に、「民・学・公」が連携して取り組む都市再生ビジョンを示しています。

板橋区は、「東京で一番住みたくなるまち」をめざし、高島平地域が区のまちづくりを先導するものとなるよう、都市再生に取り組んでまいりますので、今後とも皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和４年１月　　板橋区長　坂本　健

目　次

序章　総論
1　計画の目的と概要.....序-1
2　グランドデザイン策定後のまちづくりの経過.....序-4

第１章　上位計画・現況等の整理
1　上位計画・関連計画での位置づけ.....1-1
2　地域の現況と課題整理.....1-7

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.....2-1
2　高島平地域の都市再生方針.....2-15
3　都市再生方針の実現に向けた方策.....2-29

第３章　重点地区再生ビジョン
1　重点地区の設定.....3-1
2　重点地区の再生方針.....3-6
3　重点地区の展開方策.....3-12
4　魅力あるまちへ向けた取組.....3-21

第４章　実現へ向けて
1　今後の方向性.....4-1
2　今後のスケジュール.....4-12

【参考資料】
1　アンケート調査.....資-1

※見やすさに配慮し、本文中に使用するフォントはメイリオ、サイズは１２ポイントを基本としています。

序章

総論

１　計画の目的と概要

２　グランドデザイン策定後のまちづくりの経過

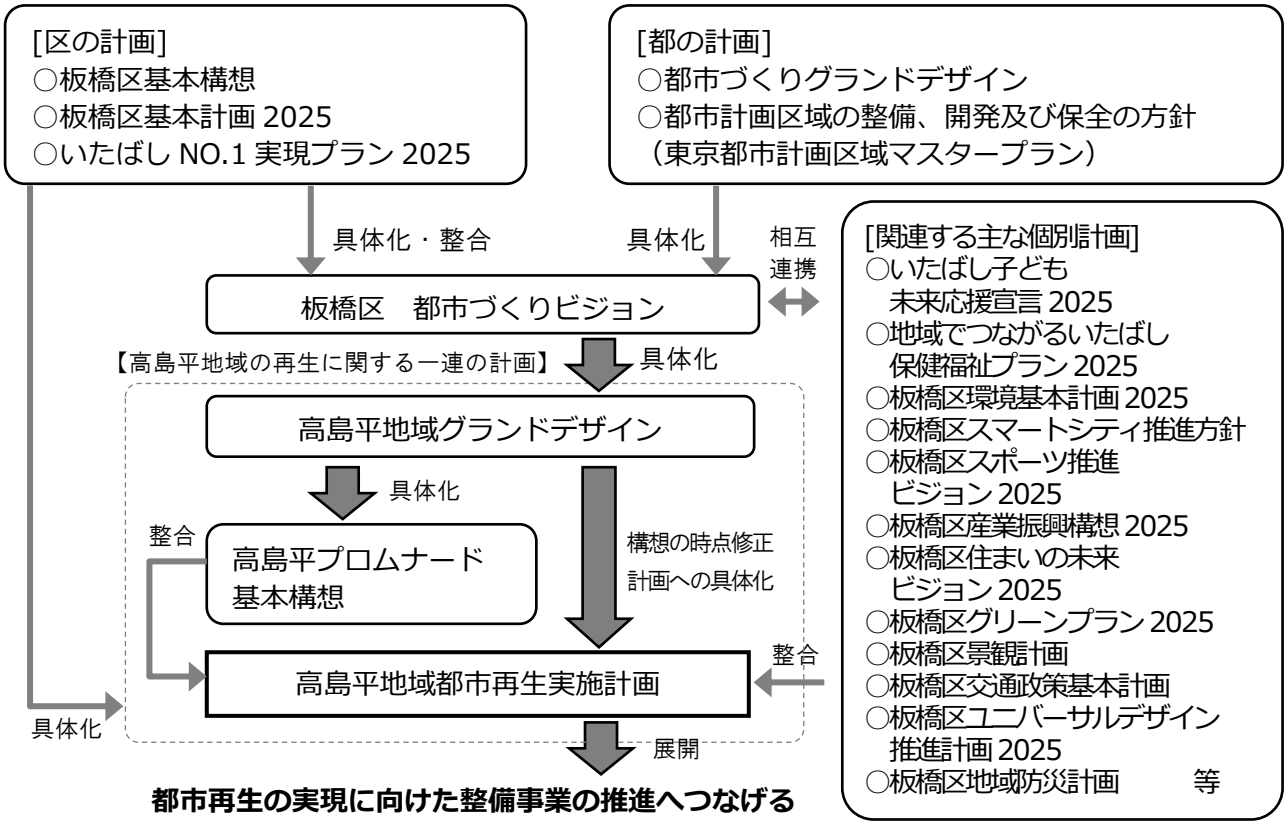
序章-１　計画の目的と概要

（1）　目的と位置づけ

板橋区では、高島平地域のまちづくりを推進する「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。）を平成 27（2015）年に策定し、区が掲げる二つの都市像である『魅力創造発信都市』と『安心安全環境都市』の実現に向け、都市再生に取り組んでいます。

グランドデザインの策定から５年以上が経過し、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など、社会情勢は様々に変化しています。このような情勢下で、高島平地域においても、まちづくりに影響を及ぼす様々な出来事がありました。その一つとして、平成 30（2018）年 12 月には、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た「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。

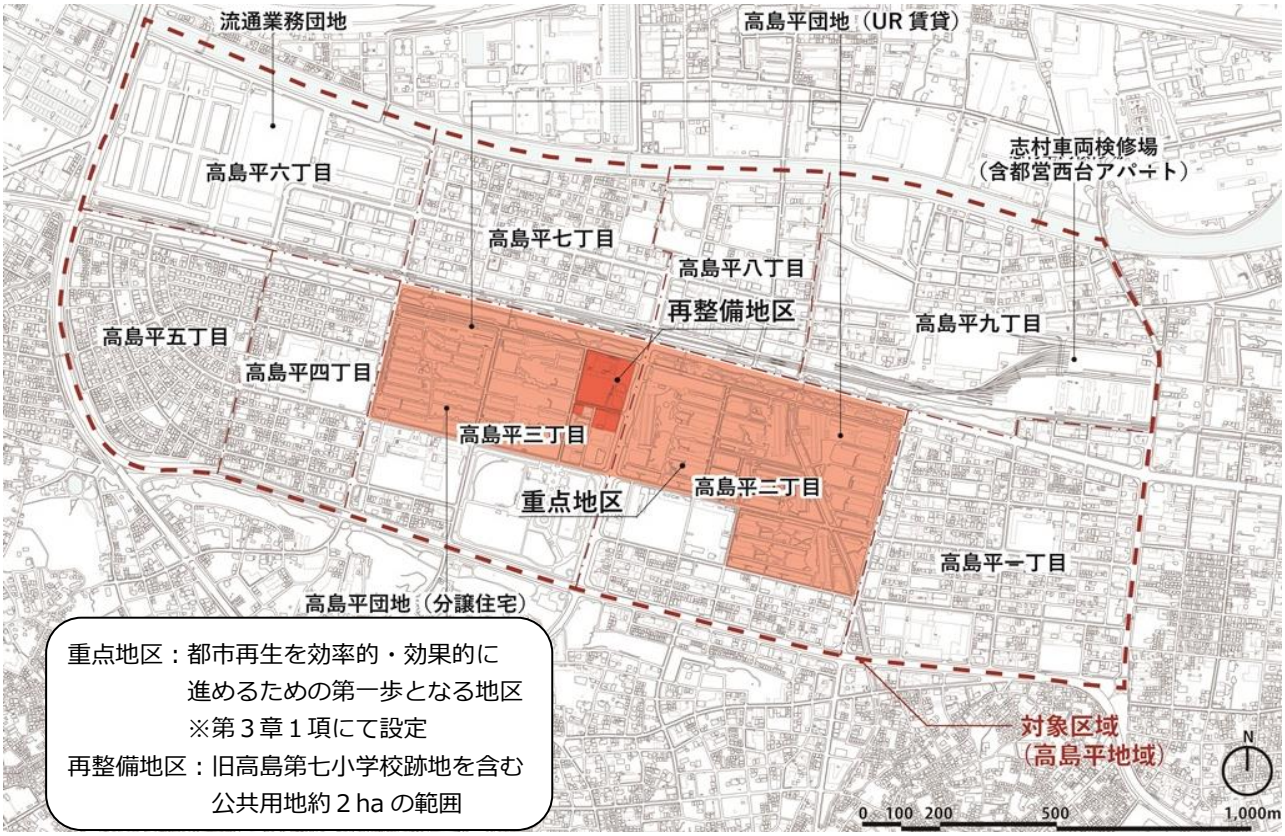
このような状況を踏まえ、グランドデザインや他行政計画にて示したまちづくりの方向性に、グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の新たな視点を加えた、まちづくりのビジョンを示し、都市再生の実現に向けた都市づくりの「指針」となる「高島平地域都市再生実施計画」（以下「本計画」という。）を策定します。



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。



対象区域

（3） 計画のねらい

本計画では、グ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、グランドデザイン策定から 30 年となる令和 27（2045）年度までとし、構想を具体化した計画部分については、グ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。

	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）									
高島平地域グランドデザイン（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					

高島平地域都市再生実施計画の計画期間

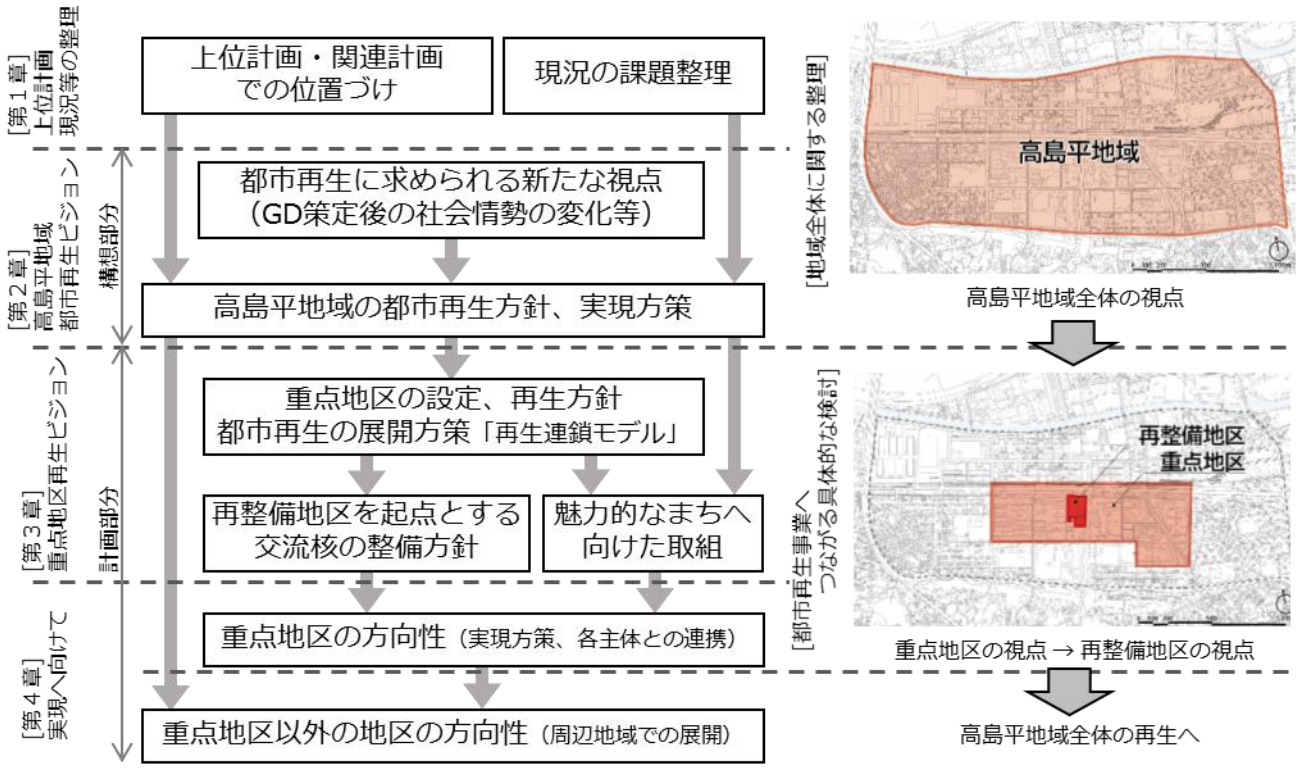
（5） 計画の構成

第１章では、対象区域における上位計画・関連計画での位置づけや現況の課題の整理を行っています。

第２章では、社会情勢の変化等から生じた「新たな思想や考え方」を整理し、それらの視点を踏まえた高島平地域における「都市再生への導入イメージ」を示します。さらに、第１章での整理やグランドデザイン等の既存計画に基づく方針を踏まえ、「都市再生方針」や方針実現に向けた方策を示しています。

第３章では、高島平地域の都市再生を効率的・効果的に進めるための第一歩となる「重点地区」を設定し、重点地区における機能導入と空間形成の「再生方針」を示し、都市再生に向けた展開方策「再生連鎖モデル」を検討しています。また、再整備地区を起点とする高島平駅前での交流核の整備や魅力的なまちへ向けたソフト面の取組について検討しています。

第４章では、第３章での検討をもとに、重点地区の方向性とスケジュールを示します。また、重点地区での都市再生事業からの波及効果や第２章で示した都市再生方針を踏まえ、高島平地域全体の都市再生の今後の方向性を示しています。



計画の構成

序章-２　グランドデザイン策定後のまちづくりの経過

平成 27（2015）年 10 月のグランドデザイン策定以降、関連する計画策定等、高島平地域に起こった変化について、以下の表に記載します。

年	月	内　容
平成 27（2015）	10	グランドデザイン策定
		板橋区基本構想策定
平成 28（2016）	1	板橋区基本計画 2025 策定
		いたばし No.1 実現プラン 2018 策定※1
	3	荒川下流タイムラインの試行版運用開始
	4	板橋区耐震改修促進計画 2025 改定
		高島平おとしより相談センターを UR 高島平団地内に移転
	10	支え合い会議高島平※2設置
	11	アーバンデザインセンター高島平（以下「UDCTak」という。）※3設立
平成 29（2017）	1	板橋区ユニバーサルデザイン推進計画 2025 策定
		板橋区交通安全計画 2020 策定
	3	板橋区スマートシティ推進方針策定
	4	WORK’S 高島平（板橋区シルバー人材センター及びアクティブシニア就業支援センター分室）開設
	5	UDCTak 主催によるデザインスクール開催開始
	9	UDCTak 主催による第１回高島平グリーンテラス（プロムナード活用社会実験）開催（以降、令和２年３月までに６回開催）
平成 30（2018）	1	高島平プロムナード基本構想策定※4
	3	板橋区都市づくりビジョン策定
		板橋区住まいの未来ビジョン 2025 策定
	7	UDCTak 主催によるタカシマダイラ　トーク開催開始
	12	UR 都市機構が「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を公表※5
		UDCTak が旧高島第七小学校跡地を含む、公共用地の整備に関する研究報告を板橋区へ報告
平成 31（2019）	1	いたばし No.1 実現プラン 2021 策定※6
	3	地名としての「高島平」の 50 周年を記念した記念イベント開催
令和元（2019）	6	日本自動車ターミナル㈱が板橋トラックターミナル全体の建替え計画を発表
	7	板橋区公立保育所の再整備方針策定
	9	東京都が「区部流通業務団地の施設・機能更新に向けた取組について」を公表※7
		「旧高島第七小学校跡地を活用した公共施設の再整備について」を公表
	10	令和元年台風 19 号　荒川氾濫危険水位に到達

		西高島平駅前、高島平駅南口区有地を含む赤塚地域周辺の計 18 か所にシェアサイクルポートを設置した実証実験を開始
	12	UR 都市機構と「高島平地域の連鎖的な都市再生事業の実現可能性検討に関する覚書」締結
令和２（2020）	5	板橋区交通政策基本計画策定
令和３（2021）	1	いたばし No. 1 実現プラン 2025 策定※8
	2	高島平地域都市再生実施計画（骨子案）策定
	3	都市再開発の方針策定 （再開発促進地区（板．29 高島平二・三丁目地区）の指定 再開発誘導地区（板 - ケ 高島平）の指定）
	7	防災セミナー開催

※１：「高島平地域のまちづくりの推進」が実施計画事業として位置づけられる。

※２：高島平地域における生活支援体制整備事業の第 2 層協議体。地域住民が主体となって地域の支え合い活動や困りごとなど、地域の様々な情報を共有し、その中から自分たちが取り組むことのできる課題について協議し、活動につなげている。

※３：「民・学・公」が連携してまちの将来像を描き実現するまちづくりのプラットフォーム。

※４：グランドデザインを踏まえ、高島平地域の都市再生を先導するプロジェクトとして、人々の活動が生み出されるようにプロムナードを再生していくための基本的な考え方を示した構想。

※５：UR 高島平団地は「ストック再生団地」と類型し、「団地の一部について建替えを含めた再生手法を検討」と位置づけ。平成 19 年策定の「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針について」における「ストック活用団地」（既存の建物を有効に活用して、従来どおり適時・適切な計画的修繕等を実施することを基本とする団地）としての類型から、位置づけが変更された。

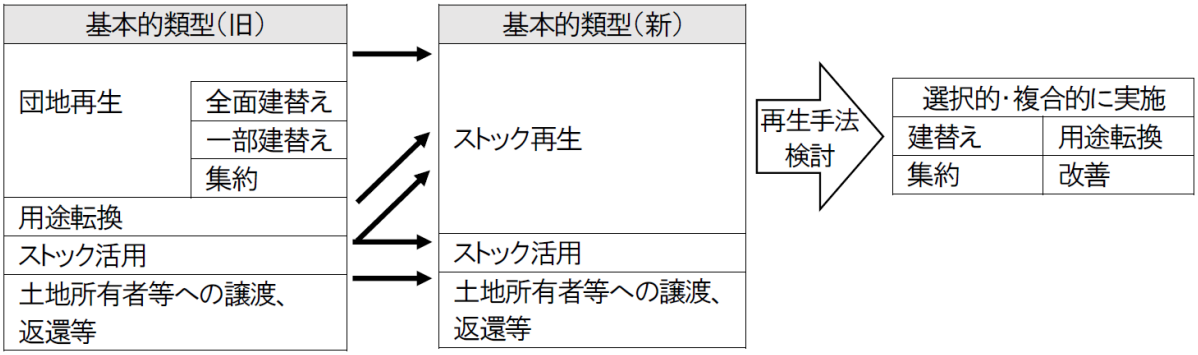


図　UR 高島平団地の位置づけの基本的塁型の変更内容（UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン H30.12）

※６：「高島平地域のまちづくりの推進」がいたばし No.1 実現プラン 2018 から継続して実施計画事業として位置づけられる。また、「旧高島第七小学校周辺施設の配置検討」について記載。

※７：西北部流通業務団地の都市計画見直しの方向性について記載。

※８：「高島平地域まちづくり事業の推進」がいたばし No.1 実現プラン 2021 から継続して実施計画事業として位置づけられる。

第１章

上位計画・現況等の整理

１　上位計画・関連計画での位置づけ

２　地域の現況と課題整理

１章-１　上位計画・関連計画での位置づけ

（１）　上位計画・関連計画における高島平地域の位置づけ

1) 板橋区都市づくりビジョン（平成 30 年３月）

[計画の概要]

板橋区都市づくりビジョン（板橋区の都市計画に関する基本的な方針の名称）では、都市生活の質を戦略的に高めていくための都市づくりの方針及び将来都市構造等が示されています。

板橋区都市づくりビジョンに示される都市づくりの将来像

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざす

[高島平地域に関する位置づけ・内容（抜粋）]

○拠点としての位置づけ

・高島平駅周辺：都市拠点

・西台駅、新高島平駅、西高島平駅周辺：生活の拠点

○テーマ別の都市づくりの方向性（高島平地域）

・「民・学・公」連携の「UDCTak」を活用した都市再生の推進

・「住まい・医療・介護・予防・生活支援」を一体的に提供する、地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版 AIP※1の先行実施

・大規模土地利用転換時におけるエネルギーのネットワーク化に向けたエリアエネルギーマネジメントの導入検討

○将来都市構造の基本的な考え方（高島平地域）

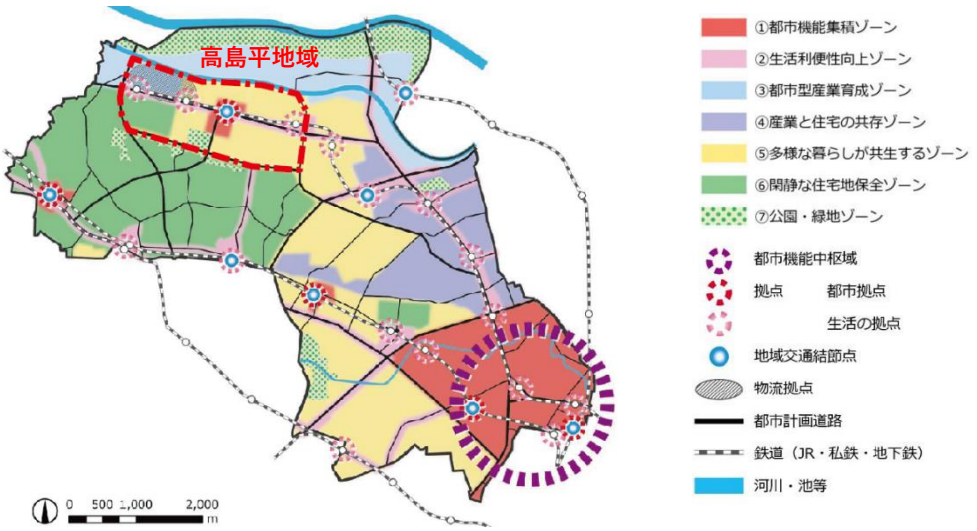
・高島平駅周辺を都市拠点、地域交通結節点とする

・流通業務団地を物流拠点とする

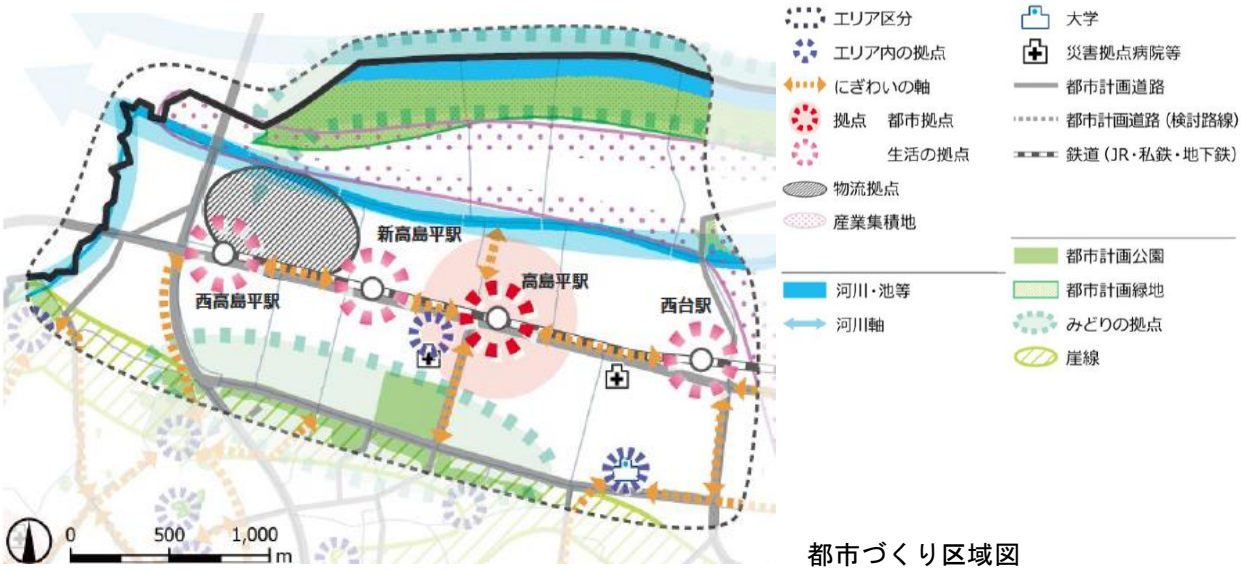
○エリア別の都市づくり

・「誰もが働きやすく、住み慣れた場所で住み続けられる活力にあふれたまち」をめざす

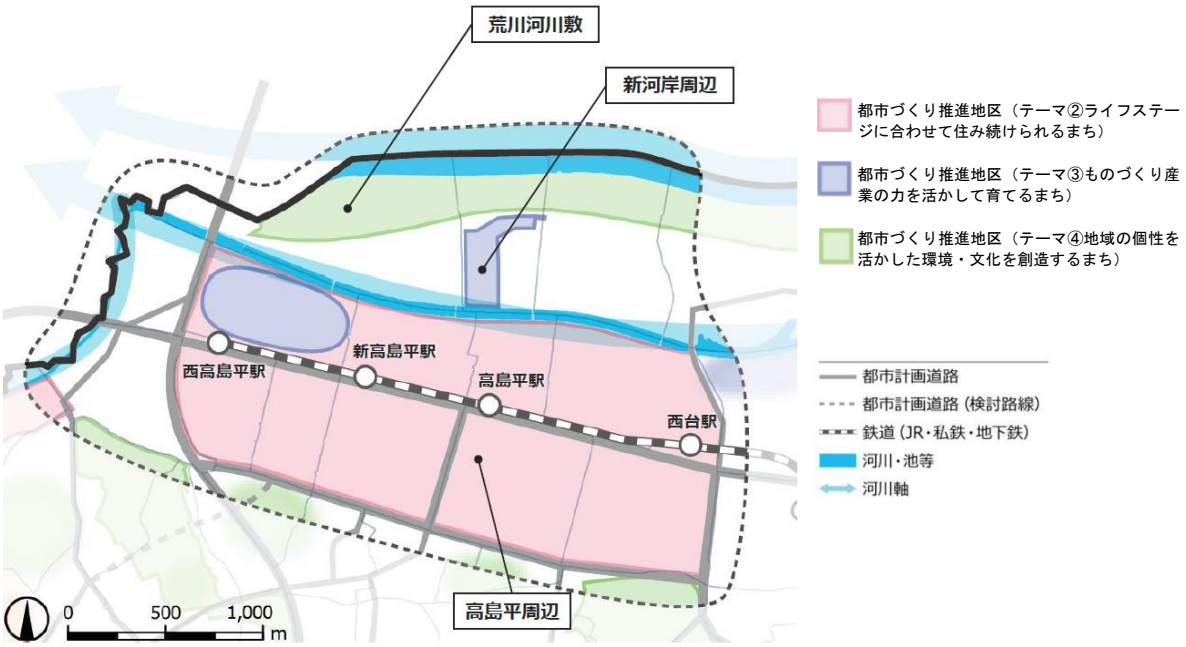
・駅周辺の拠点形成や土地利用転換、市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る



～都市づくり推進地区とは～



都市づくり区域図



都市づくり推進地区

・地域活動やコミュニティのまとまりを踏まえつつ、駅を中心とした日常生活が行われている範囲や多様な土地利用のまとまり等を考慮し、「新河岸・高島平エリア」としてエリア設定

・エリア別の都市づくりを推進するために、都市づくりを推進する単位としてエリア内をさらに細分化した「都市づくり区域」のうち、都市づくり区域内や複数の都市づくり区域を跨いで重点的な都市づくりの推進が望まれている地区を「都市づくり推進地区」として位置づけ

・「都市づくり推進地区」は都市づくりの推進が望まれる今後 20 年で都市づくりを優先的に推進する地区。高島平地域も同地区として位置づけられています。

※１:AIP（Aging in Place）「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」

都市づくり推進地区

都市づくりの展開方針	取組内容
高島平周辺	
◇高島平地域グランドデザインに基づく都市づくりの推進	・高島平地域では、未来志向の地域ビジョンである「高島平地域グランドデザイン」に基づき、にぎわいの核となる交流核※・生活核※の整備、「民・学・公」が連携した「アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）」を活用した都市再生やエリアマネジメントを推進します。 ・高島平地域の都市再生を推進するため、まちづくりプラン等により、駅周辺の拠点の形成、計画的な土地利用の転換、市街地再開発事業等や土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の更新を図り、誰もが住み続けられるにぎわいと活力のあるまちをめざします。
◇エリアエネルギーマネジメントの導入による低炭素社会の実現	・都市再生にあたっては、高島平地域グランドデザインに寄与するため、エネルギーのネットワーク化や環境負荷の低減に向けたエリアエネルギーマネジメントの導入を検討し、低炭素社会実現に向けた環境負荷の少ないまちをめざします。
◇駅周辺の商業･サービス機能の充実	・都市拠点に位置づけられている高島平駅周辺では、回遊の起点となる駅周辺のにぎわいを形成するため、駅前広場や歩行者・自転車利用ネットワークの充実とプロムナードの整備により、地域交通結節機能の強化や回遊性の向上を図ります。
◇良好な住環境の維持・向上	・地元発意による計画的な高島平二・三丁目の都市再生を推進し、既存住宅のストック活用、地区計画などのまちのルールを検討し、都市機能を更新することで、良好な住環境の維持・向上を図ります。 ・高島平四・五丁目では、地元発意による地区計画や建築協定等によるまちのルールにより、緑豊かな良好な住環境の維持・形成を図ります。
◇板橋区版 AIP のモデル地域としての都市づくりの推進	・安心して住み続けられるまちをめざして、地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版 AIP のモデル地域としての都市づくりを推進します。
◇流通業務団地の老朽化に伴う機能更新	・物流拠点である高島平六丁目では、適切に機能更新を行うとともに、流通業務団地の機能更新にあわせて周辺の物流施設を集約し、高度利用を行うことで効率的な物流の形成を図ります。 ・災害時における広域的な緊急物資の輸送拠点としての機能を果たします。 ・流通業務団地の更新にあわせて、西高島平駅周辺のにぎわいを形成することや物流トラックの車両動線、歩車道の分離等について検討します。
◇高島平プロムナード基本構想に基づく整備	・高島通り周辺や補助第 203 号線の首都高速５号線から徳丸ヶ原公園までの間の周辺では、高島平プロムナード基本構想に基づき、沿道との一体的な歩行空間や緑地の整備を行い、緑豊かな居場所の形成を図ります。

2) 板橋区交通政策基本計画（令和２年５月）

[計画の概要]

「板橋区交通政策基本計画」は、「板橋区都市づくりビジョン」で掲げた『「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまち』の実現等を図っていくため、社会情勢の変化や多様化する交通ニーズに対応した交通政策の方向性が定められています。

板橋区交通政策基本計画の目的

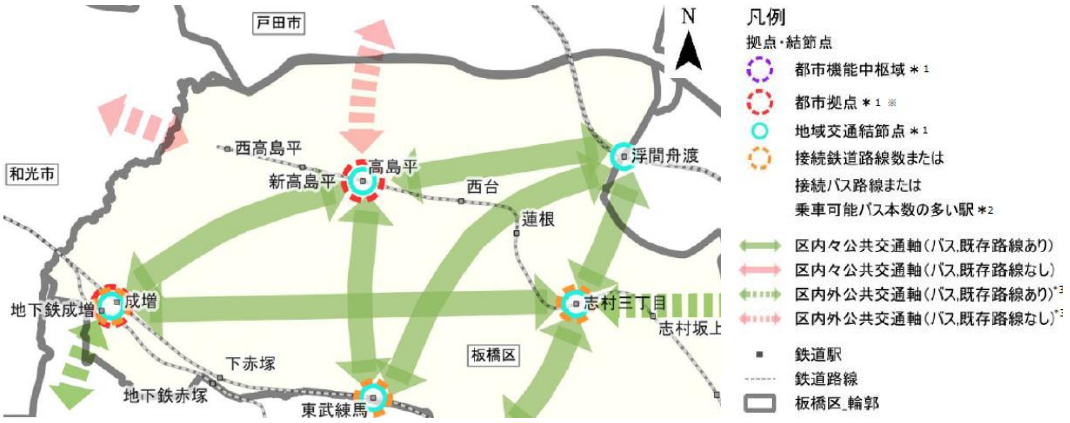
20 年後の将来を見据えた交通政策の方向性を定める

[高島平地域に関する位置づけ・内容（抜粋）]

○バス交通の機能向上

・既存路線がある公共交通軸（区内・北区方面）：重点的にバス路線の維持を図る

・既存路線がない公共交通軸（戸田市方面）：将来的な公共交通需要や周辺のまちづくり事業の動向、主要生活アクセス道路等の整備状況も踏まえつつ、公共交通サービスのあり方を検討



公共交通軸（バス路線）ネットワーク方針図

○鉄道の混雑緩和や利便性の向上

・都営三田線の８両化や時差通勤等、鉄道の混雑緩和や輸送力の平準化施策を鉄道事業者とともに促進

・駅周辺における将来的なまちづくり事業の進捗状況に合わせた鉄道の利便性向上促進

○徒歩や自転車による回遊性の向上

・商店街等における重点的な歩行空間の充実（高島平駅周辺）

歩行者空間の充実に向けた検討の整備対象エリア図

（２）高島平地域を対象とした既存計画

1)高島平地域グランドデザイン（平成 27 年 10 月）

[計画の概要]

グランドデザインは、高島平地域の状況を再認識するとともに、地域課題や他都市の先進事例等から「多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち」に向けた都市の転換や「暮らし続けるまち」に向けた都市の強化を行いながら、人の活動を第一義に考える「都市再生の方向性」を示したものです。

めざす将来像、４つのテーマ毎の基本方針や整備方針、地域特性に合わせた施策、事業の計画着手目標時期を示した施設整備に関する展開などが示されています。

グランドデザインに示される地域の将来像

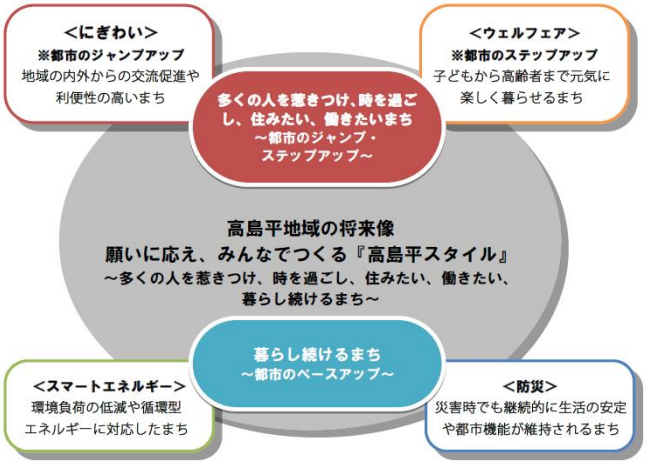
願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』
～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～

[本計画との関係]

グランドデザインで示された将来像の実現へ向けた取組を推進していくため、グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等も踏まえた高島平地域のまちづくりのビジョンを示し、具体化を行っています。

[計画内容（部分抜粋）]

○将来像の実現のための４つのキーワード（テーマ）



○基本方針

- 高島平駅周辺：地域内外からの交流を促進する交流核の形成
- 鉄道駅の周辺：生活利便等の機能を導入した生活核の形成
- 地域内の駅や拠点、まちを連携させるプロムナードの整備
- 地域を結ぶ歩行者や自転車利用ネットワークの形成
- 既存の公共施設の機能更新等によるにぎわい拠点の形成

2)高島平プロムナード基本構想（平成 30 年１月）

[計画の概要]

高島平地域の都市再生を先導するプロジェクトとして、人々の活動が生み出されるようにプロムナードを再生していくための基本的な考え方を示したものです。

高島通りや高島平緑地を中心とする東西軸と、都立赤塚公園から区立徳丸ケ原公園を結ぶ道路空間を中心とした南北軸から構成される十字型で示される公共空間及びその周辺を対象範囲としており、３つの理念、目標、８つの整備方針、ゾーン別の整備方針が示されています。

高島平プロムナード基本構想の目標

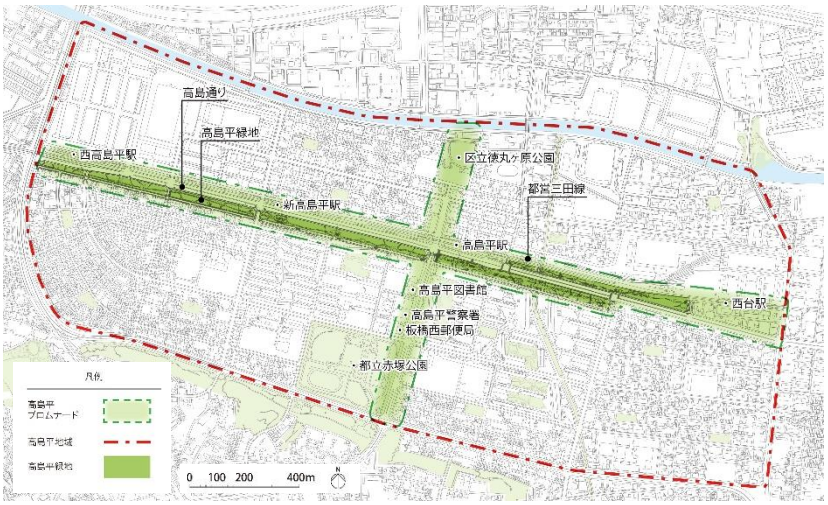
高島平の自慢となるみどり豊かな居場所をつくる

[本計画との関係]

本計画では、「高島平プロムナード基本構想」に示された再整備方針や具体的な活用イメージの実現へ向け、特に重点地区を中心に、公共空間に望まれる機能誘導及び空間構成のあり方、エリアマネジメントの導入へ向けた手法の整理を行っています。

[高島平地域に関する位置づけ・内容（抜粋）]

○対象範囲



○理念

・デザイン、空間の物語性、周辺との調和を大切に、遊び心を持って、人々の共感や生きがいを刺激する
・全ての人の使いやすさに配慮しつつ、参加型のプロセスを重視する
・これからの高島平の価値を創造していくエリアマネジメントへの展開を常に意識する

○８つの整備方針

方針①歩きたく、自転車にも乗りたく、憩いたくなる場づくりを行う
方針②プロムナードを活用し、にぎわいや地域の活動を創出する
方針③心と体の健康づくり、子どもの教育、様々な人々の社会参画に貢献する
方針④緑の適正な育成・管理を進める
方針⑤沿道と一体となった空間づくりを行う
方針⑥防災・防犯の向上に貢献する
方針⑦低炭素社会の実現に向けたスマートなエネルギー利用を行う
方針⑧ユニバーサルデザインの考え方に基づく整備を行う

１章-2　地域の現況と課題整理

(1)　地域の現況

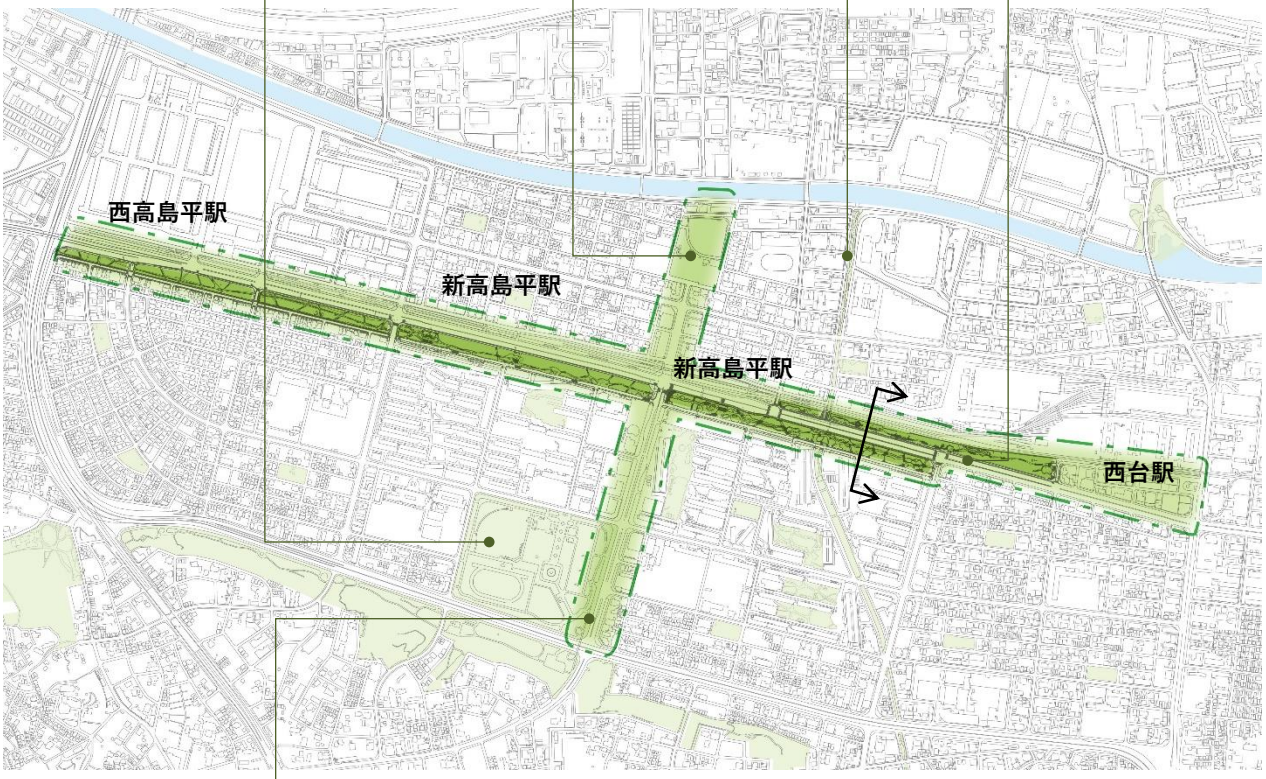
多くの公共施設や緑豊かなオープンスペースが立地しており、地域資源に恵まれたポテンシャルの高い地域です。地域再生においては豊かな環境を保ちつつ、より地域の活力を引き出す場へと転換していくことを目指します。

都立赤塚公園

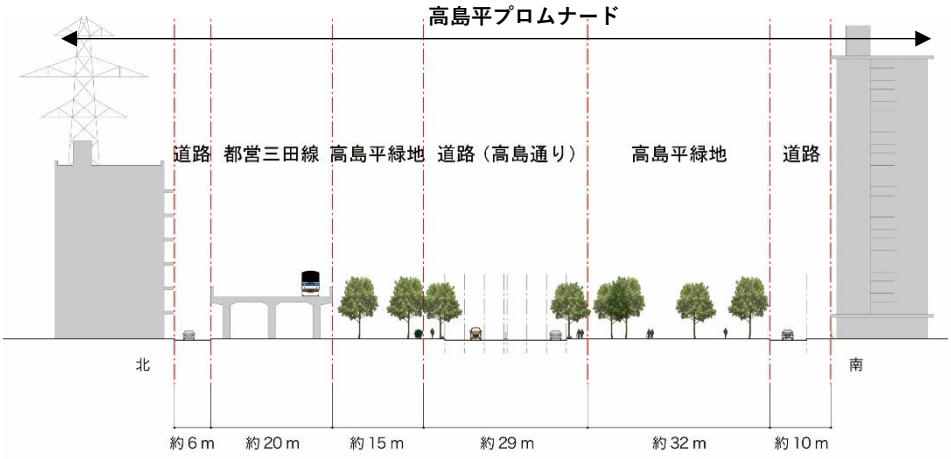
徳丸ヶ原公園

前谷津川緑道

高島通りと高島平緑地



緑豊かなケヤキ並木



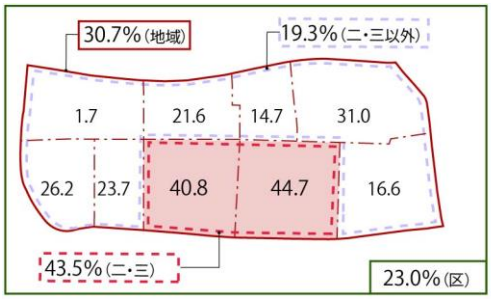
高島通りの断面構成

(2)　地域の課題

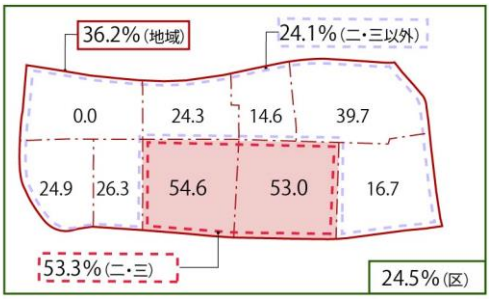
現況調査と各種アンケート調査結果をもとに、高島平地域の課題を整理しました。

１）二・三丁目の超高齢化と高齢単身世帯化への対応

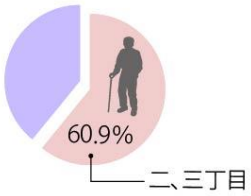
二・三丁目は、高齢化率が 43.5%（区平均 23.0%、二・三丁目以外 19.3%）、単身世帯に占める単身高齢世帯率が 53.3%（区平均 24.5%、二・三丁目以外 24.1%）となっている等、高島平地域の中でも特に高齢化及び単身高齢世帯化が進行しています。高齢化に対応した住まいやサービスの充実、多様な世代・世帯が住まうまちへの再生等を通して、進行する超高齢化や単身高齢世帯化に対応していくことが必要です。



町丁目別高齢化率(平成 27 年国勢調査)



町丁目別の単身世帯に占める単身高齢世帯率
（平成 27 年国勢調査）



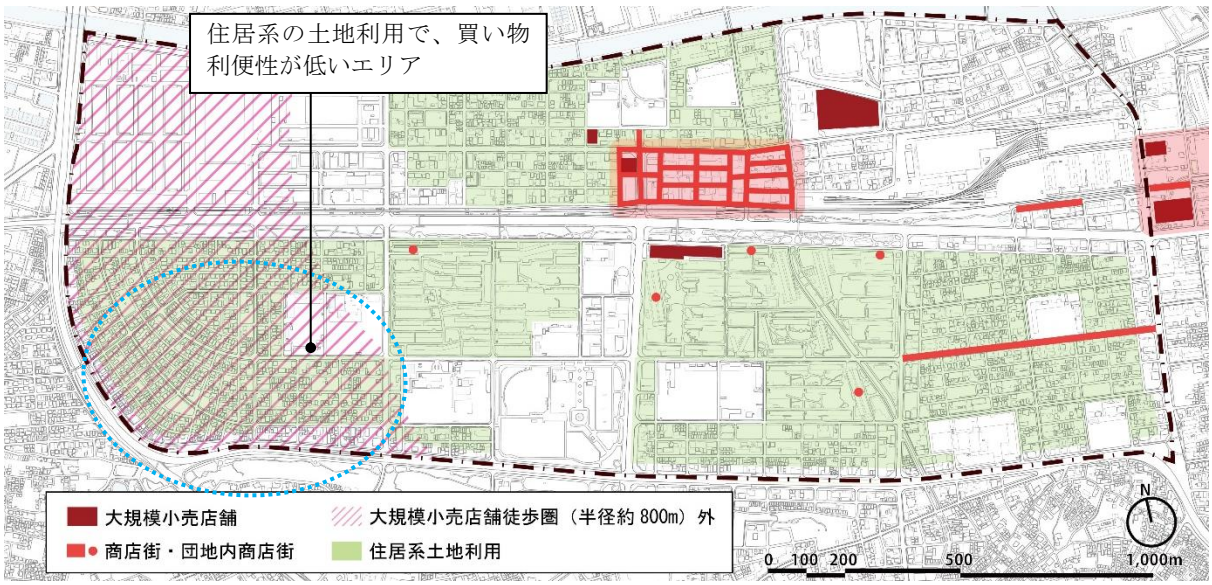
単身高齢者世帯の
高島平地域全体に対する
二・三丁目の割合
（平成 27 年国勢調査）

２）駅周辺及び地域の南側、西側における商業施設の立地

地域内には大規模小売店や商店街の立地が少ない住居系エリアが存在します。買い物利便性の向上や、駅周辺の交流核・生活核の機能向上に向けた取組を進めていく必要があります。

・四・五丁目では、土地利用上の制限から商業施設の立地が難しいため、ほとんどの地域において、徒歩 10 分圏内（概ね半径 800m程度）に大規模小売店舗（延床面積 1,500㎡以上のスーパー、百貨店）や商店街がありません。現在は、買い物支援を目的とした移動販売車が巡回していますが、さらなる買い物利便性の向上のため、駅周辺や近隣エリアへの商業施設立地、宅配サービスの充実等を検討していく必要があります。

・西高島平駅周辺や高島平駅・新高島平駅南側は、商業施設の立地の広がりが乏しいため、交流核・生活核の機能向上のための方策を検討していく必要があります。



買い物利便性に関する課題エリア

３）大規模団地の更新

二・三丁目の居住人口は地域全体の約４割を占めており、その大部分は団地にお住まいの方です。また、地区内４駅のうち最も乗降客数が多い高島平駅や区施設、警察署等の公共施設が立地していることから、高島平地域の都市再生において、二・三丁目の再生は重要です。大規模団地の更新にあたっては、地域資源の活用・継承に留意し、地区計画の活用を視野に入れるほか、築基準法に規定される一団地認定などの必要な手続きがあります。

４）市街地整備初期の建築物の更新

高島平地域では、市街地整備初期に建築された建築物の老朽化が徐々に進行しています。特に居住者の多い二・三丁目に位置する区民事務所等の公共施設や団地については、高島平駅前の交流核の整備等の機会に合わせた旧耐震基準で建築された建築物の更新等の都市再生の取組が求められます。

・UR 都市機構は、少子高齢化による地域活力の低下及び耐震性確保などの課題解決のため、団地の一部建替えを含む再生手法を検討するとした UR 高島平団地の「ストック再生」の方針を公表しています。

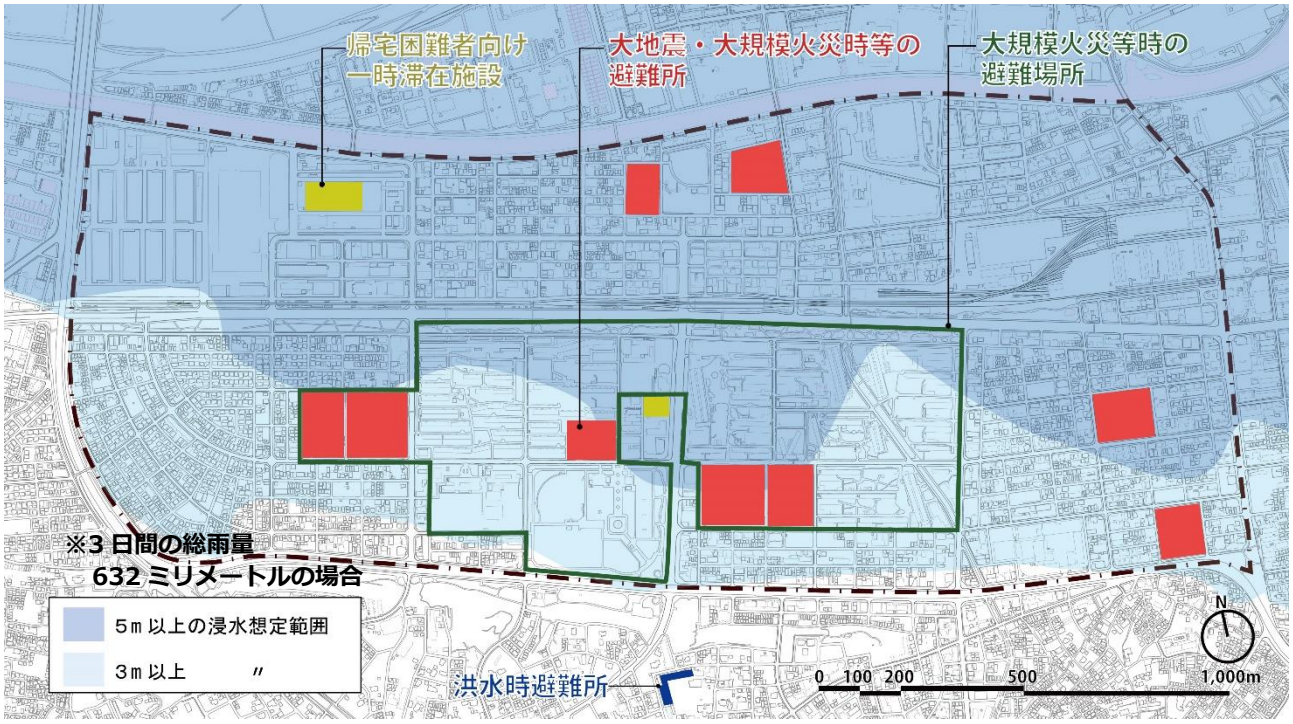
・高島平地域センターに併設されている区民館のホール・集会室は利用率が高いことから、更新時には、将来的な区民ニーズの変化を考慮しながら検討を行っていく必要があります。

５）防災拠点及び避難場所の適切な保全と機能強化

高島平地域内の防災機能を十分に確保するため、施設更新等の機会に合わせたハード面の取組や、日常的なソフト面の取組を進めていくことが求められます。

・公共施設及び団地については災害時に避難場所としての機能を妨げることがないよう、旧耐震基準の建築物や老朽化した建築物の適時の更新と機能強化の検討を行うとともに、日常的に避難訓練等の取組を行っていくことが必要です。また、建築物の更新に合わせた避難可能な広場等のオープンスペースの確保、防災備蓄や防災設備の設置、帰宅困難者対策などの対応も望まれます。

・荒川はん濫時には高島平地域の大部分において浸水が想定されており、浸水域外へ避難する時間がない場合に、一時的に垂直避難できる場所の確保や自助・共助の対応も検討する必要があります。



※浸水３日未満の避難所については水害時も避難場所として活用することを想定　　防災に関する課題

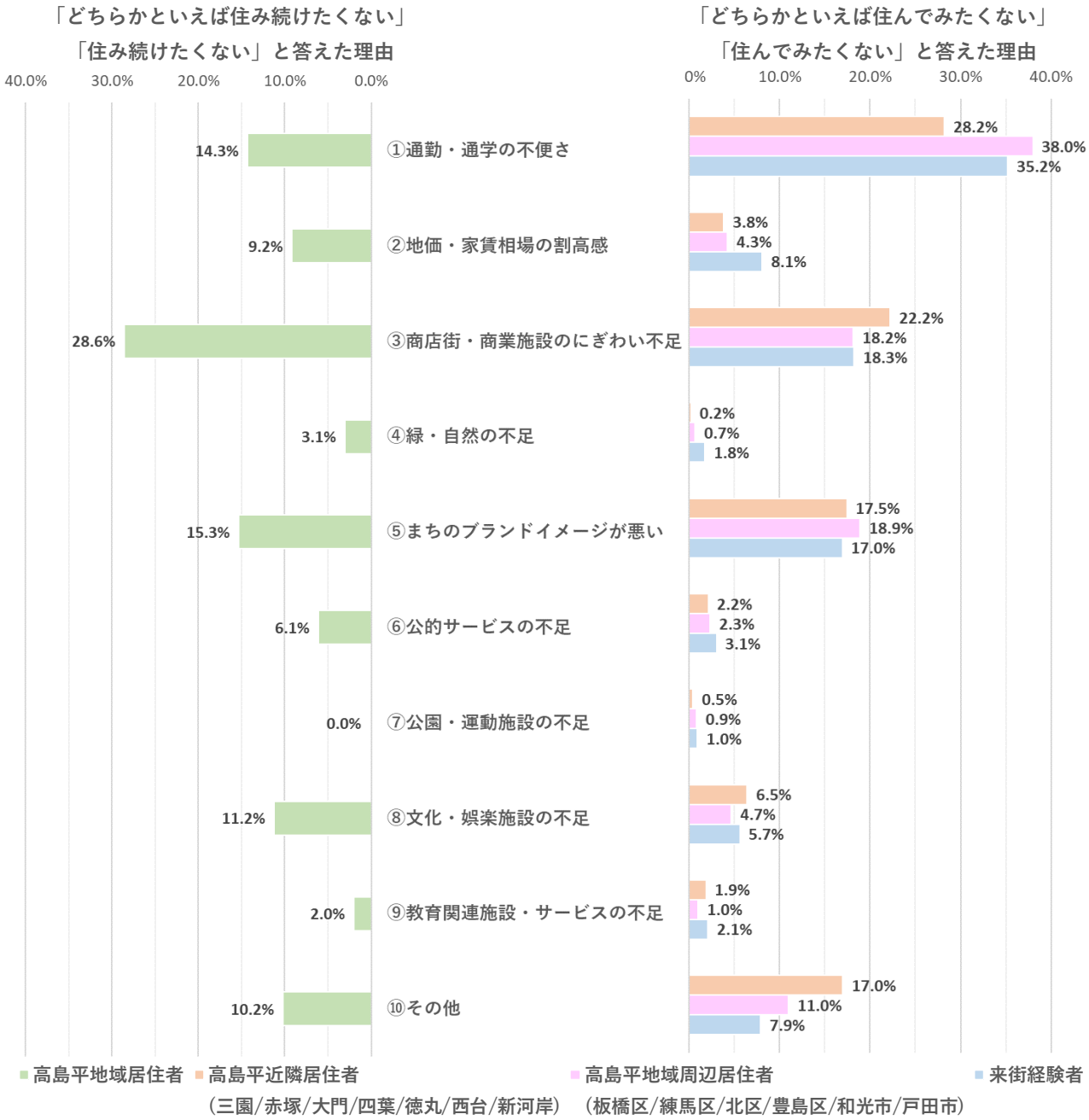
参考：洪水ハザードマップ（荒川はん濫版）、板橋区防災マップ

６）地域イメージの改善

令和元年 10 月 29 日～11 月４日に、高島平地域居住者、近隣・周辺地域居住者、来街者を対象に実施した WEB アンケート結果※から、地域イメージに関する課題が把握できます。地域への居住意向を高めていくためには、魅力的なまちづくりを通して、地域イメージの改善を図っていく必要があります。

※アンケートの詳細は参考資料編に掲載

・高島平への居住意向とその理由を尋ねる設問から、「商店街・商業施設のにぎわい不足」や「まちのブランドイメージが悪い」等の理由で、「住み続けたくない」、「住んでみたくない」という割合が高くなっていることが分かります。（下図参照）。
・高島平地域の悪いイメージとして、地域内・地域外のいずれの居住者からも「高齢化が進んでいて、フレッシュでない」や「魅力的なレストランや飲食店が不足している」の回答割合が高くなっています。（次頁参照）。



高島平地域の悪いイメージ

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

２　高島平地域の都市再生方針

３　都市再生方針の実現に向けた方策

2 章-1　都市再生に求められる新たな視点

本章では、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、これからの都市・まちづくりのあり方に関する「新たな導入イメージ」を示し、そこから導かれるまちづくりの方針と既存の関連計画に基づいた方針を合わせた「都市再生方針」を示します。なお、これらの「新たな思想や考え方」は本計画策定時点のものであり、今後の検討深度化や事業化の際には、その時点での社会情勢等の変化に応じた視点を柔軟に取り入れていくことが望まれます。

（1）　新たな思想や考え方

1）SDGs

全ての国の共通目標として、多様な人々が協力しゴールの達成をめざす

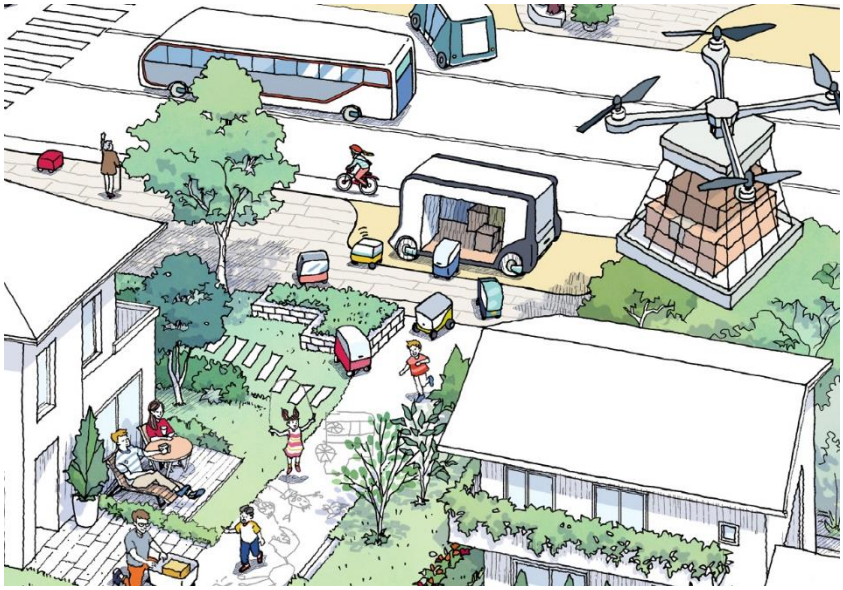
住み続けられるまちづくりを

全ての人に健康と福祉を

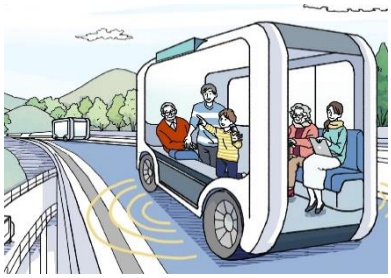
- SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015 年の国連サミットで採択された 2030 年を年限とする国際目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴールから構成され、全ての国の共通目標となっています。
- 17 のゴールの中には、「すべての人に健康と福祉を」、「住み続けられるまちづくりを」等があり、国家レベルだけではなく自治体、地区レベルでのまちづくり施策として推進していくことが求められています。
- 内閣府は地方創生に資する SDGs の達成に向けた取組を支援しており、多様なステークホルダーと連携した総合的な取組によって、自律的な好循環を構築することが求められており、全国の自治体で様々な取組が行われています。

SDGs の 17 ゴールのアイコン（出典：国際連合）

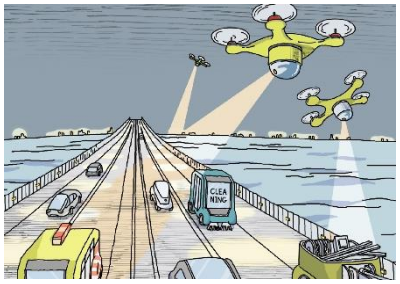
2）Society5.0



ドローン等による配達の様子（出典：国土交通省）



自動運転（出典：国土交通省）

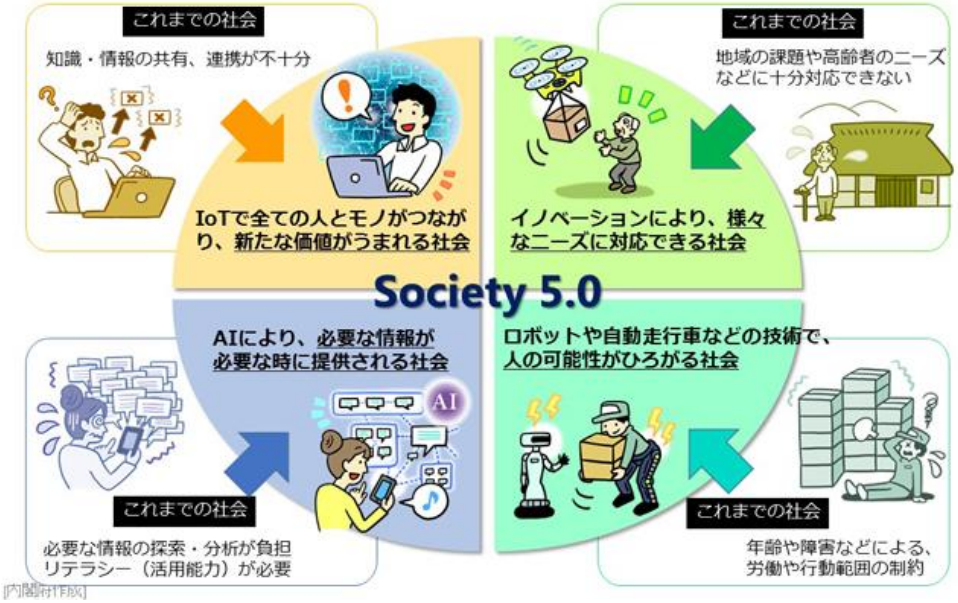


社会インフラの維持管理の自動化
（出典：国土交通省）

・国の第５期科学技術基本計画（2016 年度～2020 年度）において提唱された概念で、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会の姿を指します。IoT（Internet of Things）で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、新たな価値を生み出すことで、社会的な課題や困難が克服されるとしています。

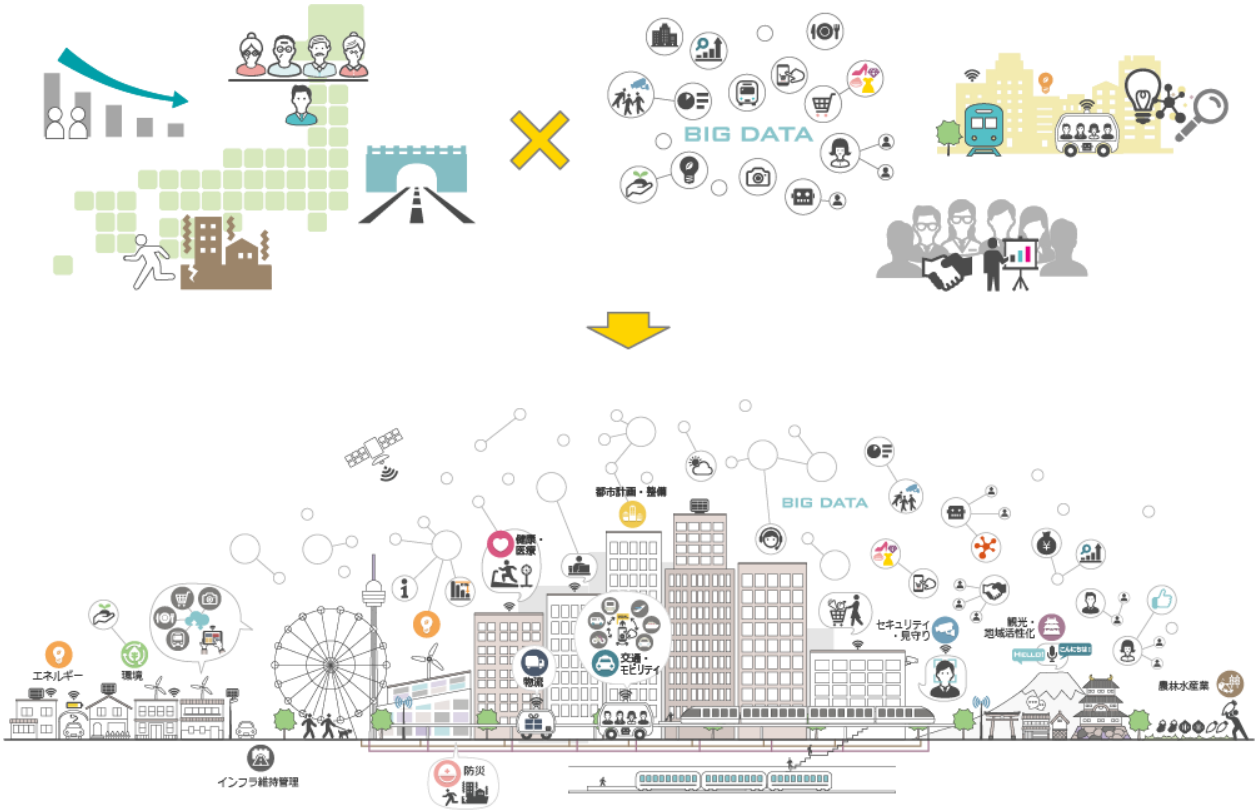
・地域の社会的課題の解決や、快適な暮らしの実現のために、IoT や AI、ロボット等の先端技術の積極的な開発が進められており、自動運転やヘルスケア分野等への活用が期待されます。

・既に AI を活用した地域包括ケアシステムの推進やリアルタイムハザードマップの提供等に取り組んでいる自治体事例も存在することから、地域包括ケアや防災の取組に取り入れていくことも考えられます。



Society 5.0 で実現する社会（出典：内閣府）

3）スマートシティ



スマートシティのイメージ（出典：スマートシティ官民連携プラットフォームホームページ）

・スマートシティは、先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図るとともに、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組であり、Society 5.0 の先行的な実現の場といえます。

・板橋区は 2050 年までに区内からの温室効果ガス（二酸化炭素）排出を実質ゼロにするゼロカーボンシティをめざしており、スマートシティは省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用等の環境負荷を軽減するための取組実践の場でもあります。

・HEMS※1、EMS※2データの共有による街全体のエネルギーの見える化に取り組んでいる事例もあり、高島平地域でも、有効な取組として進めていける可能性があります。

※１：「Home Energy Management System」の略。家庭内で使用する電気機器の使用量や稼働状況をモニター画面等で「見える化」し、電気の使用状況を把握することで、消費者が自らエネルギーを管理するシステム。自身で利用状況を確認し、エネルギーを節約することが期待できる。

※２：「Energy Management System」、事務所や商業ビル等で使用する電気機器の使用量や稼働状況をモニター画面等で「見える化」し、電気の使用状況を把握することで、消費者が自らエネルギーを管理するシステム。

4）ＤＸ

DX のイメージ（出典：内閣府いいかも地方暮らしホームページ）

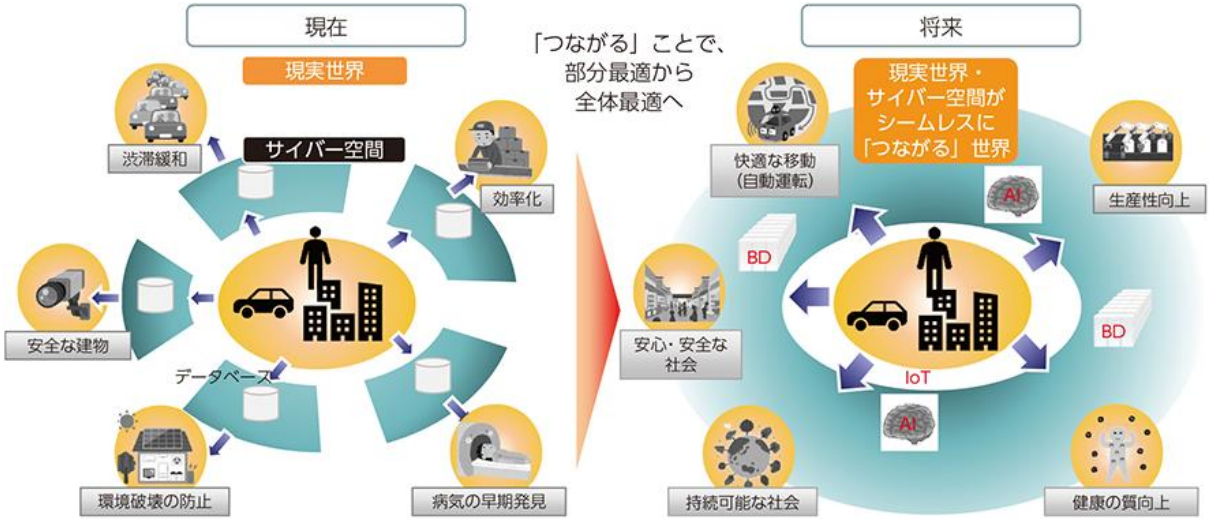
生活の利便性向上

業務の効率化

・DX（デジタルトランスフォーメーション）とは、ウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が 2004 年に提唱した「デジタル技術が全ての人々の生活を、あらゆる面でより良い方向に変化させる」というコンセプトが基となり、デジタル化を積極的に進め、様々なものを良い方向にシフトさせていくという概念です。

・SDGs 及び Society5.0 の達成に向けて DX の推進が求められており、まちづくりの分野においては、例えば、街に関するデータの統合、３D モデル化や、収集・統合したデータの利活用等を進めている地区があります。

・板橋区は「いたばしNo.1 実現プラン 2025」を策定し、重点戦略の一つとして、DX 戦略を掲げており、また、「板橋区 ICT 推進・活用計画 2025」においては、ICT を活用した官民の連携強化、業務の効率化、更なる区民サービスの向上等を図り、DX を実現していきます。



DX による現在から将来への変化イメージ（出典：総務省）

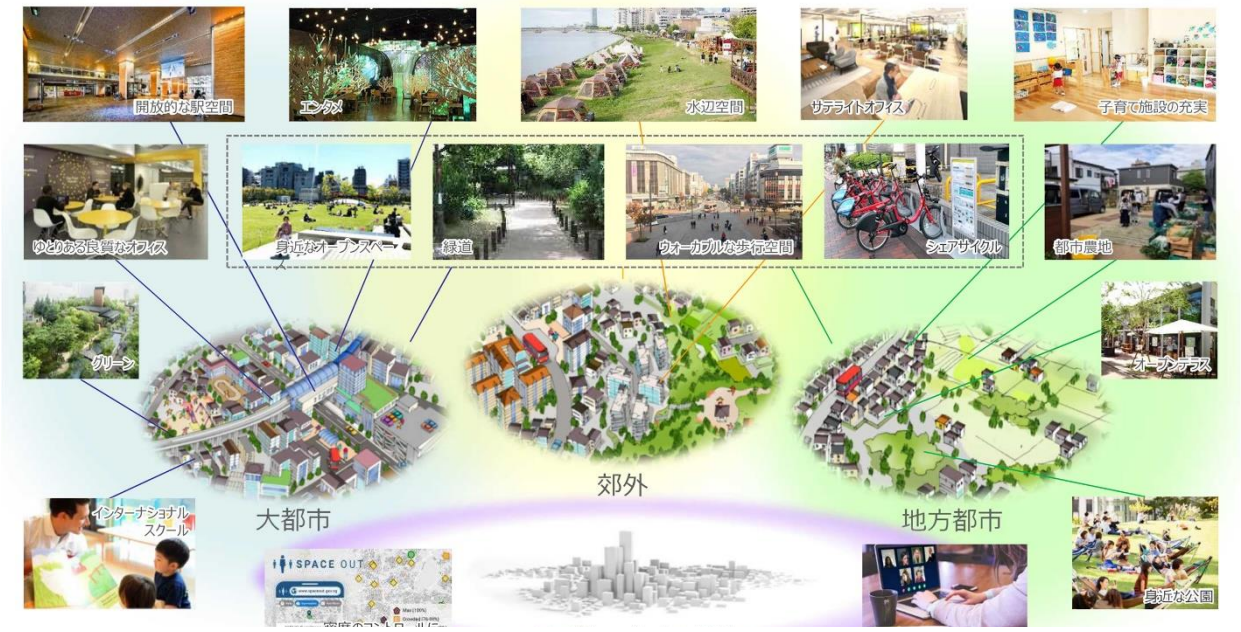
5）ニューノーマル

多様な働く場

オープンスペースの積極的活用

テレワーク環境を備えた住宅

・2020 年以降の新型コロナウイルス感染症の拡大は、経済・社会全体のあり方、人々の行動様式・意識等、多方面に影響を与え、「ニューノーマル（新常態、新たな日常）」と言われる新たな働き方や生活様式が生じています。
・ニューノーマルに対応したまちづくりとして、働く場と居住の場の融合、柔軟性・冗長性を備えたまち、ゆとりある緑とオープンスペースの充実、リアルタイムデータの活用等により、人々の多様な暮らし方や働き方を実現する機能等が求められています。
・新型コロナウイルス感染症の収束後も、将来的な不測の危機に迅速かつ適切に対応していくまちづくりが重要です。



新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（イメージ）（出典：国土交通省）

6）地域循環共生圏

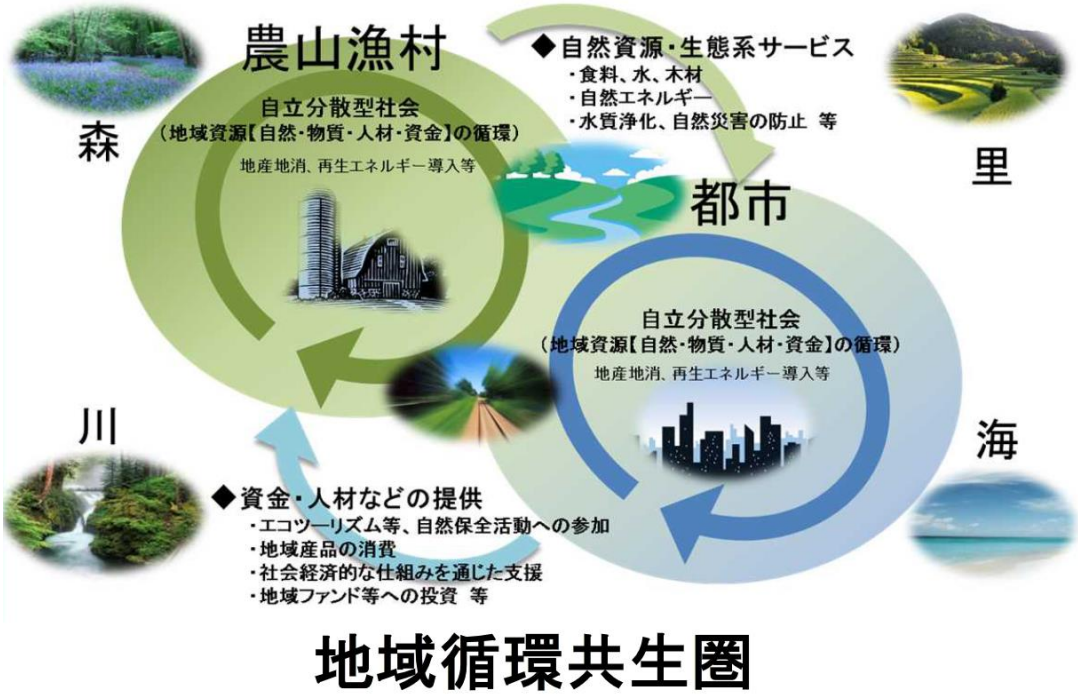
マルシェ等による都市と農村の交流

農村での交流や人材支援

自立分散型エネルギーネットワーク
（出典：環境省）

・国の第五次環境基本計画 2018 年において提唱された概念であり、各地域が地域資源を最大限活用しながら自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、農山漁村も都市も活かし、地域の活力が最大限に発揮されることをめざす考え方です。

・持続可能で魅力あるまちづくりと、エネルギー循環や地域内外での幅広い関係者との連携が求められています。



地域循環共生圏のイメージ（出典：環境省）

（2）都市再生への導入イメージ

前項で整理した「新たな思想や考え方」に基づき、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、グランドデザインで示した「将来像の実現のための４つのキーワード」に沿って整理します。

都市再生の４つのテーマ

にぎわい

高島平地域の活性化及び生活の中心として、地域の内外からの交流の促進やにぎわいを創出しながら、地域住民にとっても利便性の高いまちへと発展させていきます。

ウェルフェア

多様なライフスタイルへの対応や安心して暮らせる生活基盤の導入などを仕掛けながら、子どもから高齢者までが交流し、誰もが元気に暮らせるまちを形成します。

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導入など、新たな時代に対応した環境に優しく持続可能なまちの基盤をつくります。

防災

今ある高島平地域の強みを活かし、更なる安全性を高め、災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されたまちに転換します。

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していきます。

【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

＜**その他の取組イメージ**＞

・人々の居場所や活動の場としての、広がりある拠点空間の確保
・社会構造の変化に対応した都市機能の複合化
・多様な選択肢に富んだ商業施設の集積誘導や時代に合わせた買い物支援の仕組み構築
・公共施設の更新、集約、複合化による魅力的な空間形成とサービスの向上
・居住者、来街者が高島平地域に継続的かつ多様な形で関わることのできる仕組み構築
・駅前での交流核の整備等と連携した空間創出

○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って、地域のにぎわい向上につなげます。

【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）

＜**その他の取組イメージ**＞

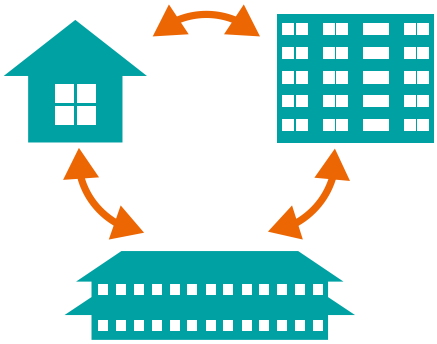
・人が中心の安心・安全に移動できる新たなコミュニティ軸の創出
・多様な交通手段の乗り換え円滑化の実現
・多様な交通手段を誰もがストレスなく利用できる環境の検討

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ための住環境やサービス環境の構築をめざします。

【取組のイメージ】

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



ライフステージに合わせた地域内での住替えの促進

＜その他の取組イメージ＞

- 生活機能や空間の充実による、多様な世代が住まうミクストコミュニティ※3の実現
- 外国人居住者の生活利便性を向上させる適切な情報提供
- 職住育児近接をめざした環境整備
- 最先端情報技術を活用した、時代変化に柔軟に対応し得る制度や体制の構築

※３：高齢者や子育て世代等、多世代がつながったコミュニティのこと

○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の構築に取り組みます。

【取組のイメージ】

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

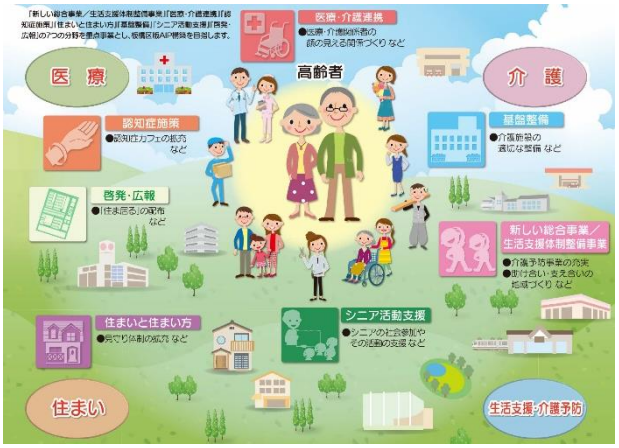
地域住民全体で教育支援を行う仕組みの構築

＜その他の取組イメージ＞

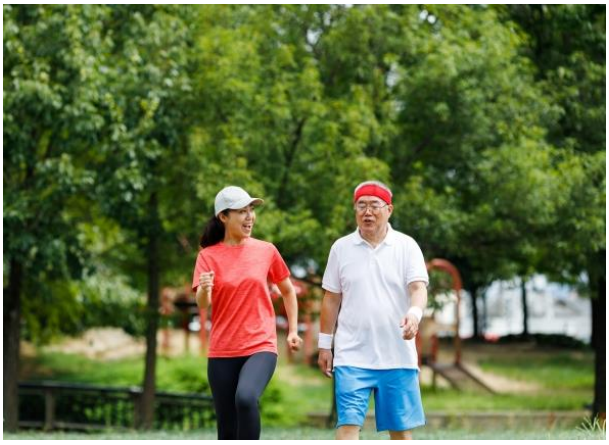
- 情報技術の革新等、時代変化に合わせた保育・教育環境の整備
- 地域 SNS や掲示板、交流スペース等、多世代・多文化の交流環境の整備

○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を行います。

【取組のイメージ】



先行地域としての強みを生かした、「板橋区版AIP※4」の深化・推進



ウォーキング等の健康習慣改善が促される環境や仕組みの検討

＜その他の取組イメージ＞

・オンライン診療を活用した在宅治療の推進や最先端技術を活用した認知症、生活習慣病等の予防医療の拡充

・地域活動への参加促進による QOL（クオリティ・オブ・ライフ）の向上

・農園・園芸・コミュニティガーデン等による緑とのふれあいや食育の促進、「農」のある暮らしの実践

※４：「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、循環するまちをめざします。

【取組のイメージ】

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

暮らす人々の手による自然共生環境の保全促進

＜その他の取組イメージ＞

・多様な暮らしの中で人・モノ・カネ・情報が集まり、地域で循環する仕組みの構築・拠点形成

・世代や国籍、性別等にとらわれない起業・就業支援

・地域内外の学生との連携や青少年期からの人材育成

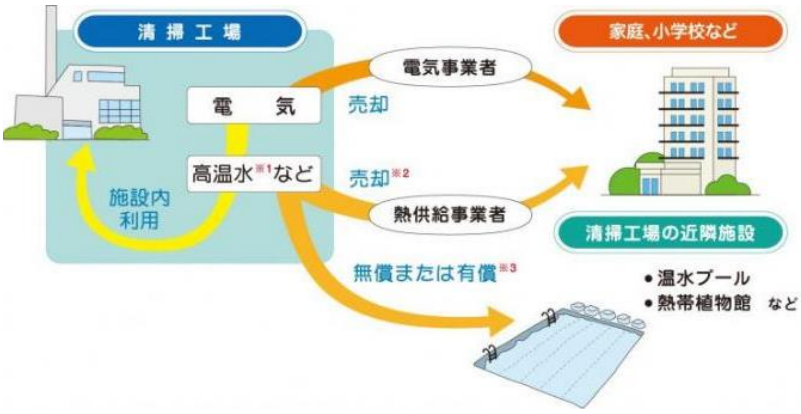
・地方や近隣地域との交流による「関係人口※5」の創出と地域循環共生圏の構築

※５：移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のこと。

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、地域全体レベルの総合的なスマートエネルギーを推進します。

【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）

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

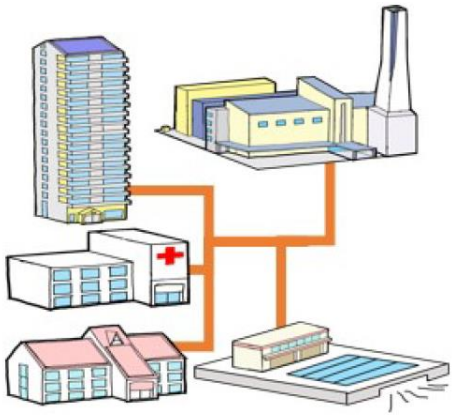
＜その他の取組イメージ＞

・街区レベルでのエネルギー関連の取組への民間参入を促す施策の検討

○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します。

【取組のイメージ】

高度な電力供給体制や見える化



計画的・段階的なエネルギーのネットワーク化

＜その他の取組イメージ＞

・地域のエネルギー需給情報の蓄積・分析を基にしたマッチング等におけるデータの活用
・地産地消型再生可能エネルギーの面的利用を促進するためのエリアエネルギーマネジメントの導入検討
・民間事業者のオープンイノベーション※6を促す仕組み検討

※６：社会的共通課題の解決を目的に企業、大学・研究機関、行政、市民・ユーザー等、多様な主体が多層的に連携・共創し合う循環体制のもと、市民・ユーザーが主導するイノベーション（社会変革）のこと。

〇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します。

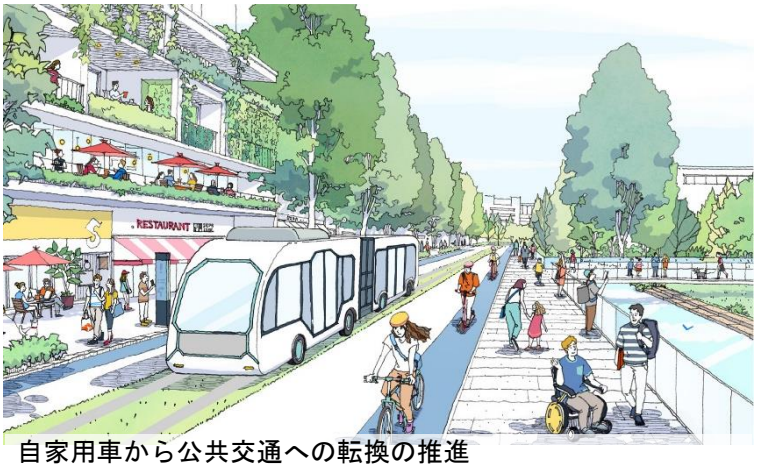
【取組のイメージ】

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

省エネルギー意識の醸成を促すデザイン等の工夫

〇地域モビリティ体制の確立：交通ネットワークの充実を図り、脱炭素まちづくりを推進します。

【取組のイメージ】



自家用車から公共交通への転換の推進

次世代モビリティの将来的な導入検討

＜その他の取組イメージ＞

・MaaS（モビリティ・アズ・ア・サービス）※7の推進

・スマートシティ実現へ向けた実証実験の取組検討

※７：出発地から目的地までの移動ニーズに対して最適な移動手段を切れ目なく提供するなど、移動を単なる手段としてではなく、利用者にとっての一元的なサービスとして捉える概念。

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に取り組みます。

【取組のイメージ】

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

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

＜その他の取組イメージ＞

- 民間を含めた関係者との連携体制の構築による建築物新築・改築時の垂直避難場所等の避難拠点の検討
- 地震、水害時に対処できる多様な避難環境や避難・誘導方法の検討
- 最先端情報技術を活用した、より高度な災害対策の検討

○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します。

【取組のイメージ】

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）

被災現場での救助活動の様子（訓練）

新たな医療救護拠点の形成
（出典：東京都ホームページ）

＜その他の取組イメージ＞

- 物資支援等の助け合いへつながる区外地域との関係人口の創出

○地域機能の継続：災害時に人々の生活が維持できるよう、ハード・ソフトの両面から取り組みます。

【取組のイメージ】

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

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

＜**その他の取組イメージ**＞

・ＤＣＰ（District Continuity Plan/地域継続計画）等の災害時における非常用ライフラインの確保について、技術革新の状況や設備費用投資を考慮した有効性等を踏まえた検討

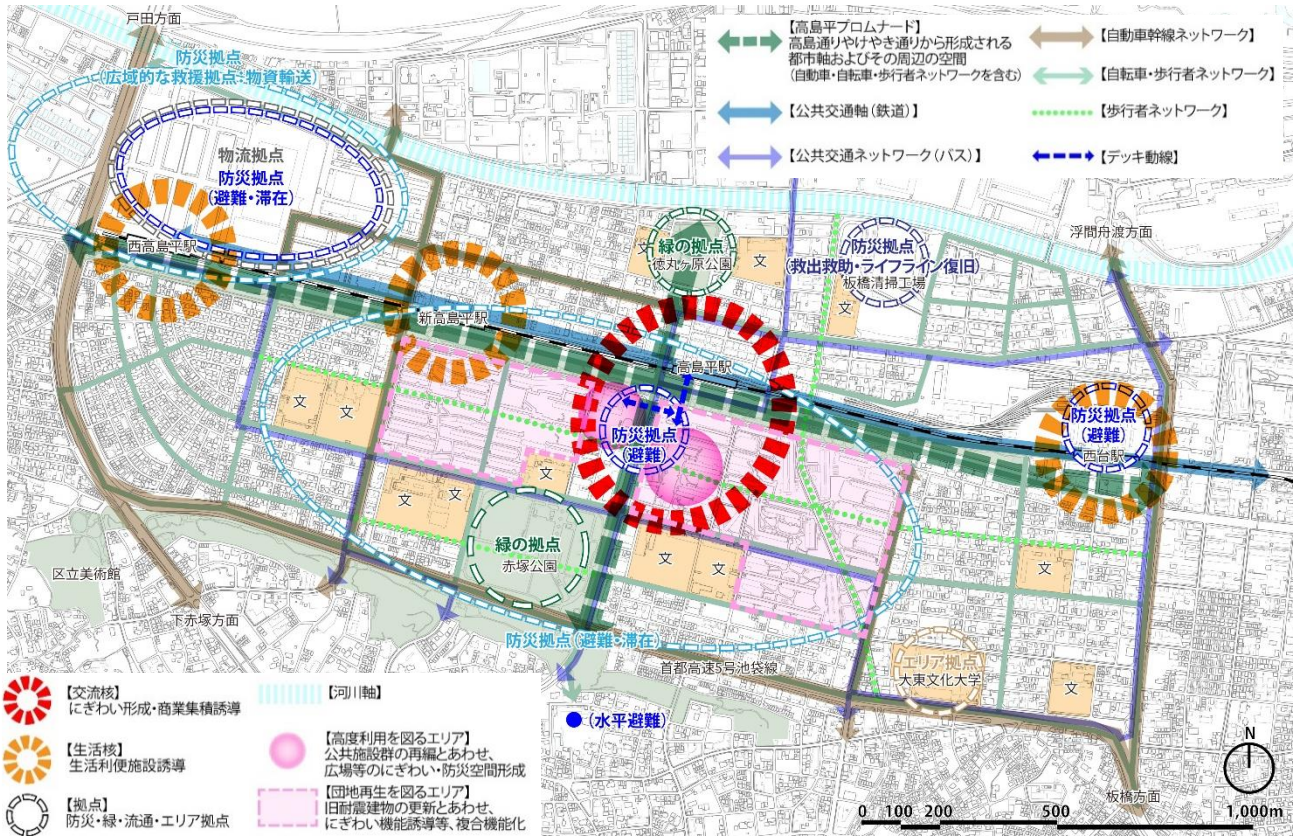
・地域コミュニティにおける自助・共助の推進

2 章- 2　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」を示します。

まちの将来像：願いに応え、みんなでつくる『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～



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、駅前に拠点を形成し、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

1）都市再生の目標実現へ向けた方針

若い世代の定住化が促進され発展し続けるまち

▶①土地利用の方針、②環境の方針

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

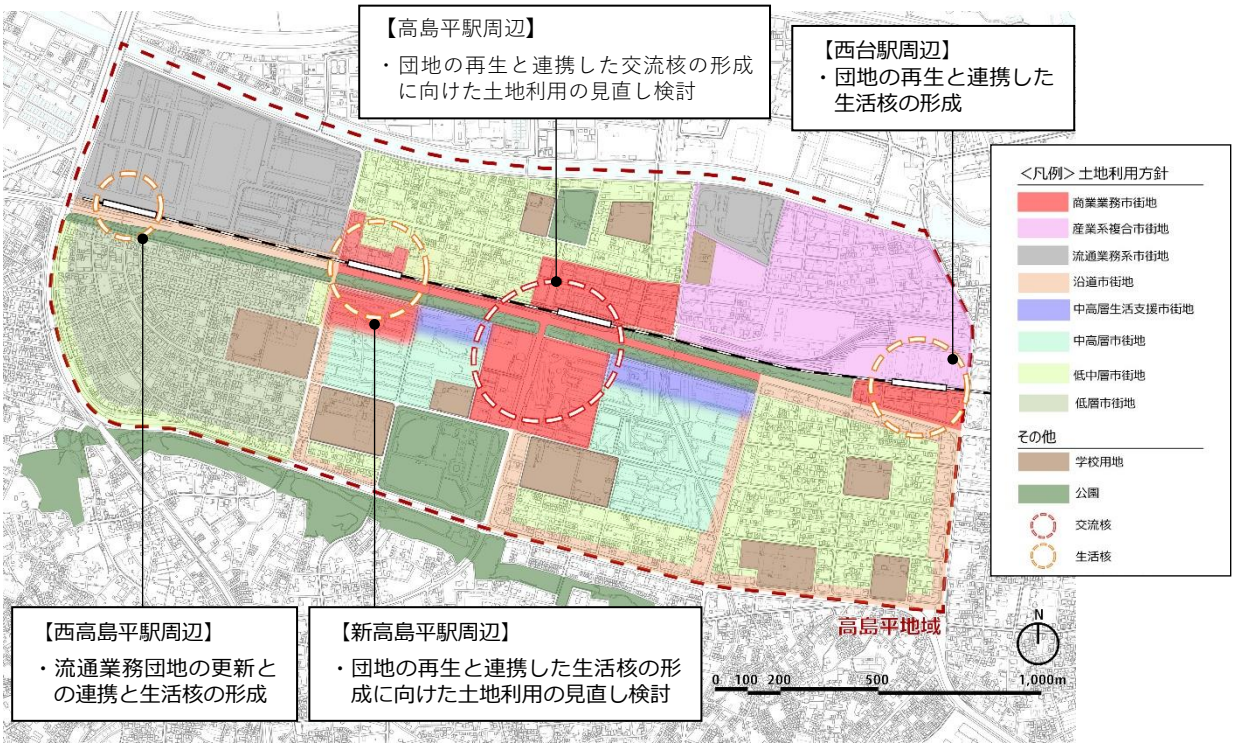
▶③交通ネットワークの方針

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

▶④防災の方針

①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示します。



土地利用の方針図

商業業務市街地

交流核・生活核周辺は板橋区都市づくりビジョンに示されている都市機能集積ゾーンを中心とする市街地の形成に向け、都市機能の集積を図ります。

高島平駅周辺や西台駅南側周辺、新高島平駅北側周辺は、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を図るとともに、街の玄関口としての広場等の整備のほか、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等、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を図ります。

産業系複合市街地

工業系の用途地域のため、板橋清掃工場をはじめとする工場や業務施設、倉庫等の施設が多く立地するものの、大規模商業施設やマンション等高密な共同住宅等の立地も進んできています。

工場や業務、倉庫等と住宅の共存と住環境の悪化防止を図りつつ、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を図ります。

流通業務系市街地

近年の物流のあり方は大きく変化してきており、東京都においてもこの流れに対応すべく、現行の流通業務団地の都市計画制限の変更等について、周辺のまちづくりとの調和にも配慮した検討が予定されています。

そのため、流通業務系市街地では、今後東京都と協力しながら、流通業務団地の再生と産業の活性化やにぎわい創出につながる、西高島平駅を拠点とするまちづくりとの連携方策について今後東京都と協力しながら検討していきます。

沿道市街地

店舗立地を維持・促進しつつ、建築物の不燃化や耐震化等により防災性の向上を促し、円滑な災害時の救助や物資輸送等が可能な沿道市街地の形成を図ります。

中高層生活支援市街地

交流核と生活核をつなぐ市街地であることから、団地エリアの建物更新と合わせて商業系施設の誘導を図り、生活利便性向上による交流核・生活核機能の拡充をめざします。

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（高島通りやけやき通りから形成される十字の都市軸及びその周辺の空間）等と連携可能な機能誘導を図ります。

中高層市街地

高島平二丁目と三丁目の団地エリアにおける機能更新の動向や多様なニーズを踏まえた居住施設のほか、商業業務施設、広場やコミュニティ施設等の機能を充実することにより、多様な世代によるミクストコミュニティを実現し、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を図ります。

低中層市街地

戸建て住宅や低中層の共同住宅、商業業務施設が立地しています。緑豊かな環境や近隣との住環境の調和、良好な市街地の環境の維持向上を図ります。

低層市街地

低層の戸建て住宅等を主体とした緑豊かな低層住宅市街地の環境を維持するとともに、生活サポートや生活利便施設の立地やコミュニティ形成を促進できる施策等を検討し、地域に暮らし続けられる市街地の形成を図ります。

②環境の方針

板橋区がめざすゼロカーボンシティに向け、グランドデザインで示した「低炭素」から、さらに進んだ「脱炭素」なエネルギー利用のあり方を、今後の技術革新状況を踏まえ随時検討していきます。

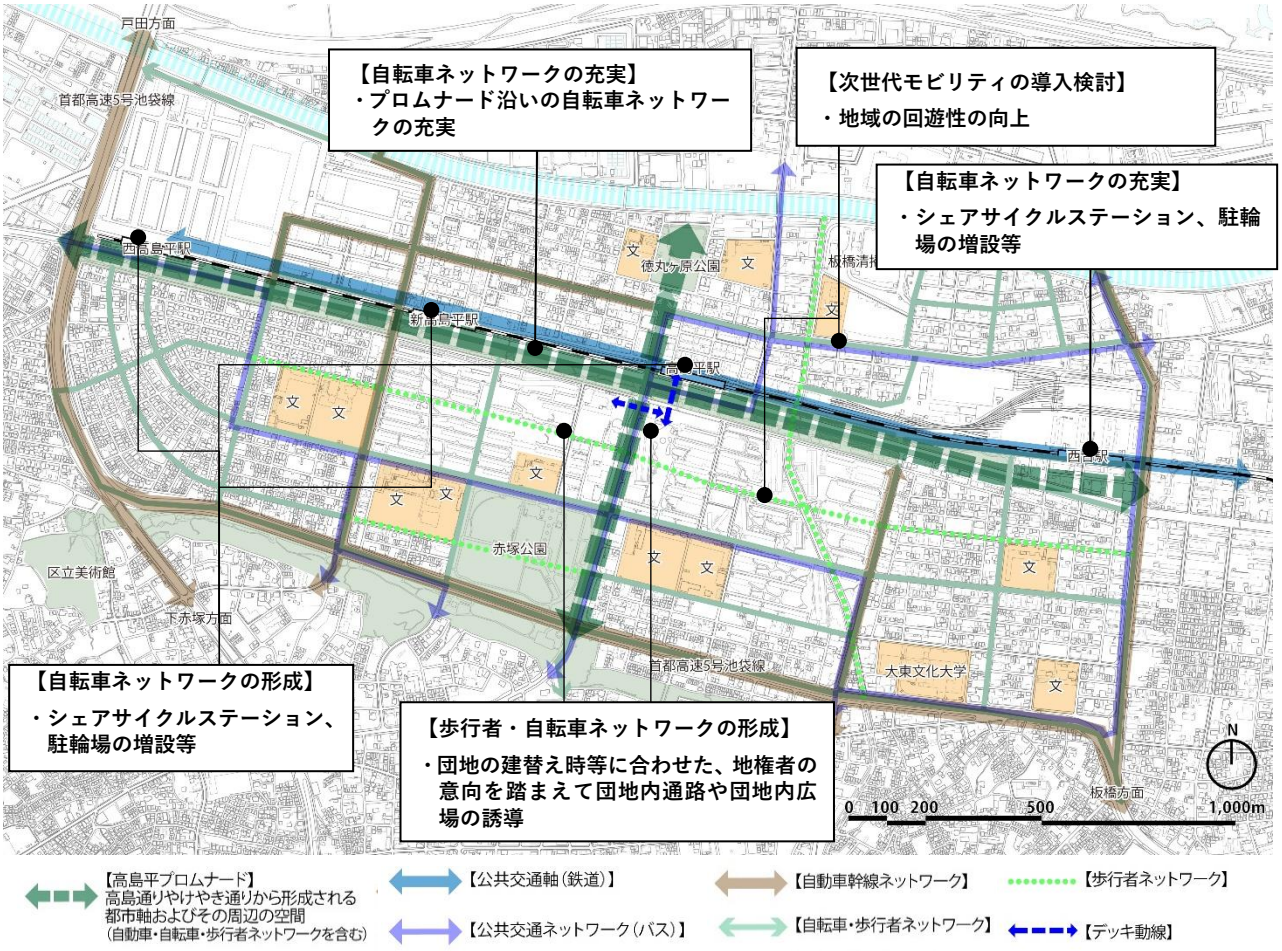
- 板橋区スマートシティ推進方針に沿って、あらゆる社会インフラに ICT 等の先端技術を活用してスマート化することを基本に据え、高島平地域におけるスマートシティを検討
- 住宅やビル等のさらなる省エネルギー化（ZEH 化※8、ZEB 化※9）、太陽光発電等の再生可能エネルギーのさらなる活用、電気自動車（EV）・燃料電池車（FCV）等の普及（ZEV 化※10）や温暖化対策に寄与する次世代技術等の積極的な活用を推進

※８、※９：年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざした住宅（ZEH）化、ビル（ZEB）化
※１０：走行時に二酸化炭素等の温室効果ガスをほとんど排出しない電気自動車や燃料電池車への転換

③交通ネットワークの方針

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、幅広い世代に細やかな交通サービスを提供していくための取組を進めていきます。

- プロムナードを中心とした、安全性やバリアフリーに考慮した歩行者・自転車ネットワークの充実
- 高島通りをはじめとする既存幹線道路の機能維持
- 地域内４駅への駐輪場増設の検討や地域内各所へのシェアサイクルステーション導入の検討
- 次世代モビリティ（自動運転式超小型車やパーソナルモビリティ等）の将来的な導入検討



④防災の方針

震災や浸水等の防災に関する取組についてハード・ソフト両面から検討を行い、安心して暮らせるまちづくりをめざします。

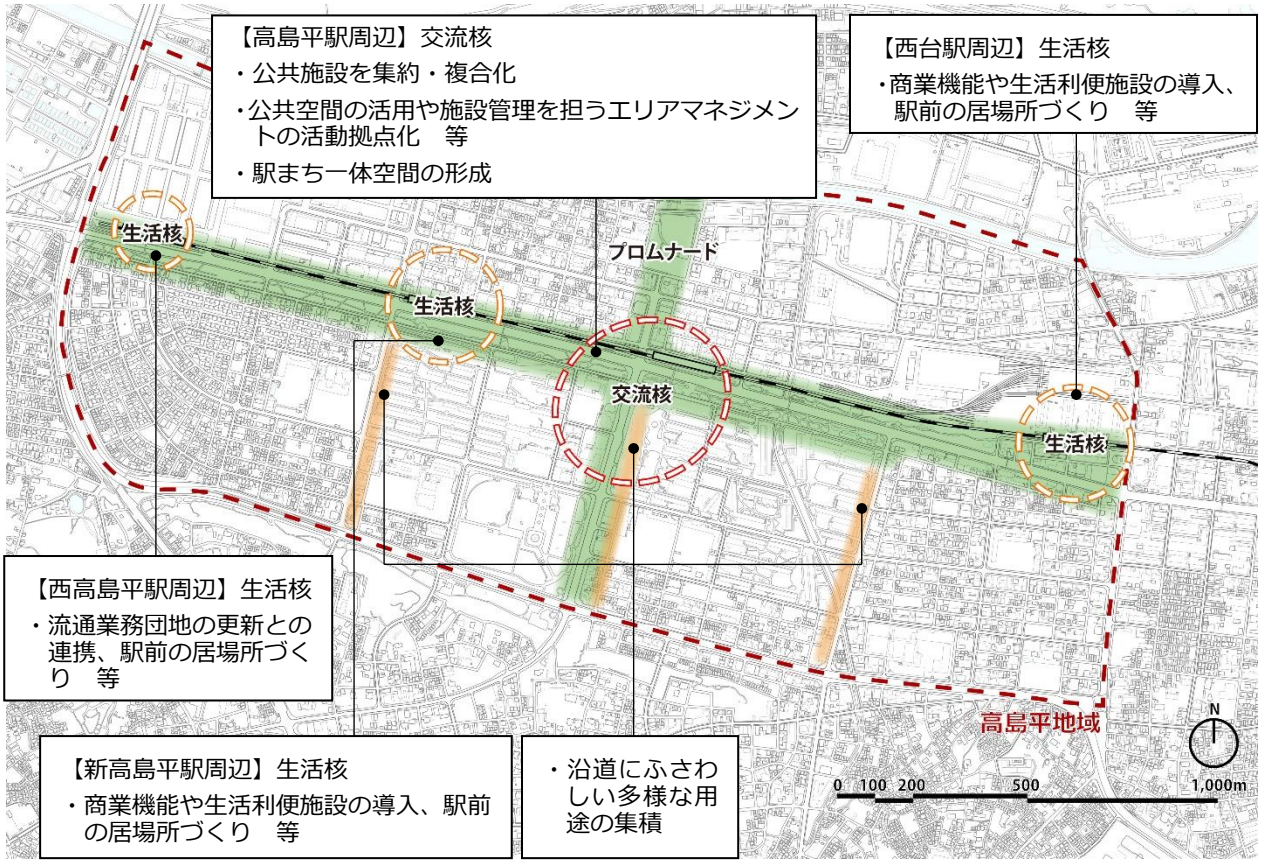
・災害時に機能する広場やバリアフリー動線の確保、荒川はん濫時の一時的な垂直避難場所となる、デッキレベルの広場空間を都市機能の更新に合わせ確保、都営三田線、高速道路との連携を検討

・コージェネレーション・システムの整備や板橋清掃工場の余剰電力の活用、その他再生可能エネルギーの活用等、小さな電力をネットワークさせたマイクログリッドの構築による非常用ライフラインの確保について、ＤＣＰ（District Continuity Plan/地域継続計画）、技術革新の状況や設備費用投資を考慮した有効性等を踏まえ検討

2）機能配置・空間形成の方針

駅周辺を中心とする地域南北のつながり創出や周辺地域住民等の生活利便性向上のために必要な機能の配置による、三田線沿いの各駅周辺への交流核・生活核の形成及び拡充をめざします。

また、地域全体での高齢者の生活サポートや自立支援サービスの展開とともに、地域包括ケアシステムの拠点と連携しながら医療、福祉のサポート拠点の整備をめざすなど、交流核・生活核を中心とした、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機能配置・空間づくりを進めていきます。



機能配置・空間形成の方針図

【機能配置】

・高島平駅周辺：公共施設、商業施設や居住機能等を集約配置し、公共空間の活用や施設管理を担うエリアマネジメントや地域包括ケアシステムの拠点となり、地域住民の交流の核となる「交流核」を形成

・新高島平駅周辺、西高島平駅周辺、西台駅周辺：商業機能や生活利便施設による「生活核」を形成し、更に駅前の居場所の創出、周辺の緑地や公園等に駐輪場を適切に配置することを検討

・西高島平駅周辺：駅北側の流通業務団地等の再整備に併せた駅前空間の整備、にぎわい創出につながる施設や機能の設置を促進

【空間形成】

・広場空間の形成：交流核・生活核の拠点性向上、にぎわい創出、防災時対応

・拠点施設の形成：公共施設の集約化・複合化、エリアマネジメントの活動拠点となる施設

・建物を主体とする沿道空間の形成：景観や環境への配慮、プロムナードや隣接街区等との一体的な空間形成

・プロムナード空間の再生：ゾーンごとの特性に合わせた憩いやにぎわいの空間づくり、高架下や道路空間の活用、区民の居場所となる場づくり

・プロムナード周辺の空間整備：公園等の憩い空間、歩行者・自転車ネットワークと連携可能なオープンスペース、沿道街区との一体的な緑地空間の形成、商業施設等プロムナードの活発な利用を誘発する空間形成

・将来を見据えた暫定的・試行的な空間形成の取組：地域団体や住民を中心とした空間活用社会実験等の取組

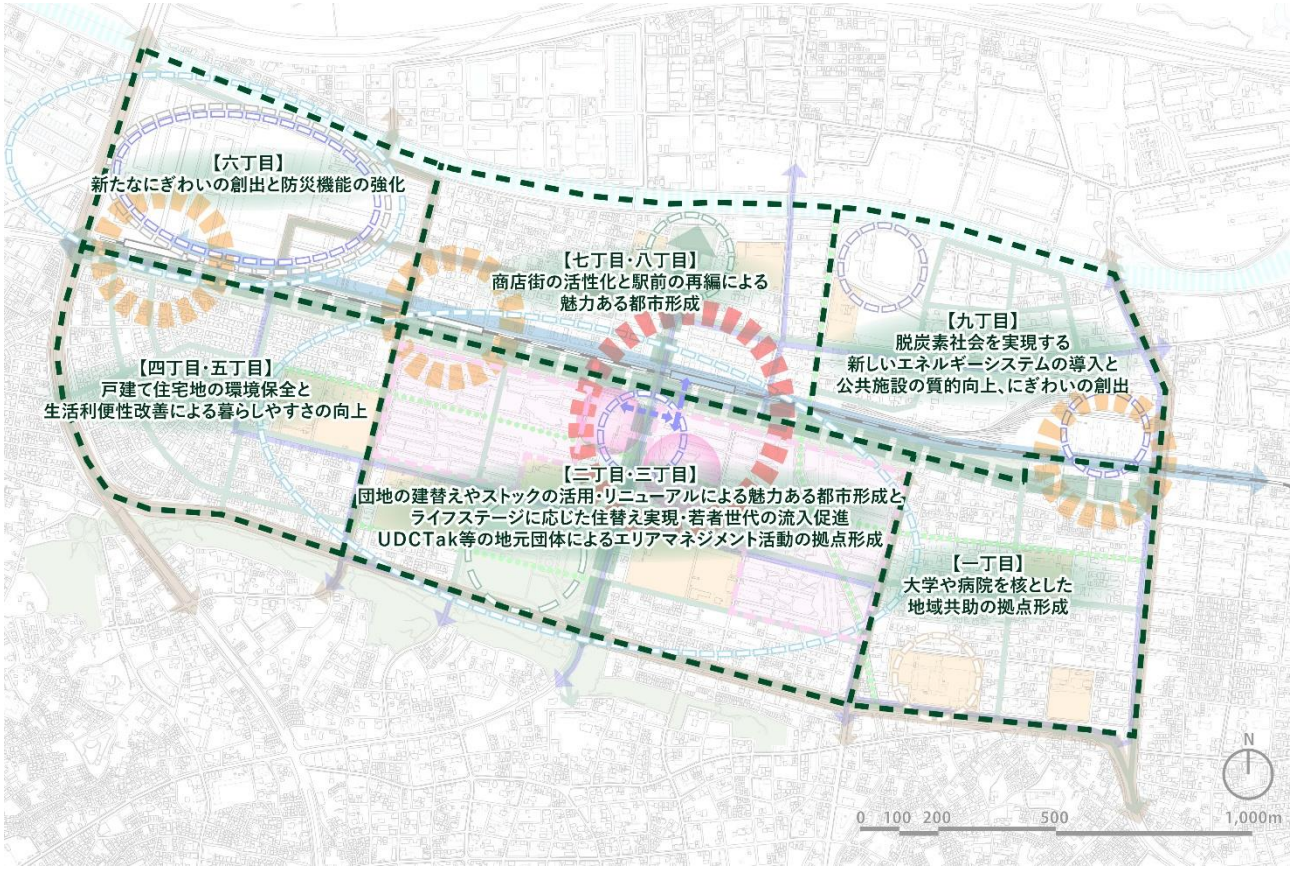
・利用者目線での居心地の良い空間づくり

・公共空間の柔軟な活用による地域活動の発展

・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） エリア別の取組方針

前項で示した地域全体の都市再生方針を、具体の取組方針としてエリア別にまとめます。エリアのまとまりは、交流核・生活核を中心とする各駅周辺の生活圏を基に、一丁目／二・三丁目／四・五丁目／六丁目／七・八丁目／九丁目の６つのエリアごとに取組方針を示します。



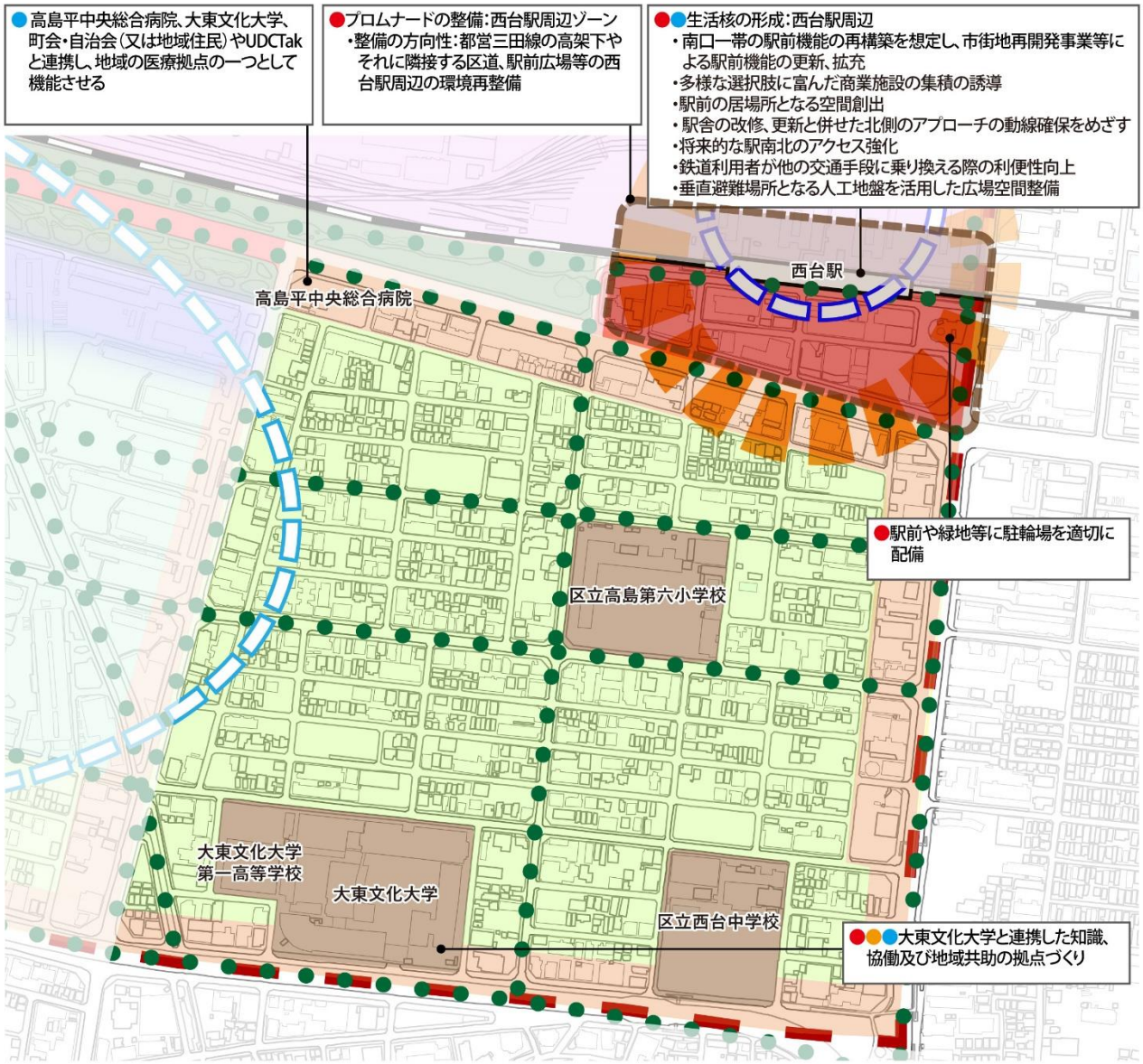
1）高島平一丁目

大学や病院を核とした地域共助の拠点形成

大学や病院等を中心として、高齢者や障がい者、外国人居住者の支援を推進し、安心、安全に生活できる住環境を誘導します。

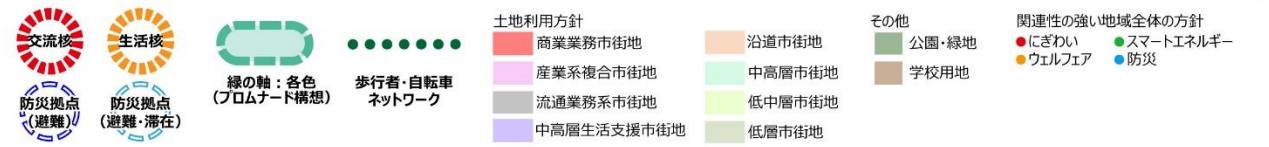
西台駅前の南側では、駅前広場を中心に、生活核として多種多様な店舗や生活支援サービスが展開され、歩きや自転車で出かけたくなる住環境を誘導します。

高島平一丁目　都市再生方針図



一丁目全体に関する方針
●●大学や総合病院により安心安全に生活でき、多種多様な商業・生活支援サービスを展開される住環境の形成（地域密着型介護施設の誘導、地域包括ケアの導入、医療救護拠点を形成など）

凡　例



2）高島平二丁目・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／ＵＤＣＴａｋ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

エリア内の大半を占める高島平団地の一部建替えや既存ストックを活用・リニューアルしながら、若者から高齢者までの多様な世代が住みたくなるミクストコミュニティのまち、安心して長く住み続けられる魅力的なまちにします。

【団地や公共施設の再編】

・団地や公共施設の建替え検討にあたっては、居住機能や生活サービス機能向上、高島平駅前における交流核のにぎわい創出や災害時には防災拠点（避難）にもなる広場空間の創出、新高島平駅前における生活核形成のため、必要に応じた用途地域の変更等都市計画の見直しや高さ制限等の規制緩和手法について検討も併せて行っていくことで、実現性を高めていきます。

・地域のコミュニティや活動等を醸成・維持できる計画となるように配慮します。

・旧高島第七小学校跡地の活用に併せて周辺公共施設の再編・整備を行います。

・高島平三丁目の分譲団地については、地元住民による検討を十分踏まえながら、再整備地区の整備と併せて更新支援を検討します。

・老朽建物の更新を誘導できる種地を創出していきます。

・まちの「顔」「玄関口」として、高島平駅を中心とした「駅まち一体空間」の形成をめざして関係機関と協議・調整を進めていきます。

【ミクストコミュニティの形成】

・世代や世帯ごとに異なる住環境に対するニーズを反映させた住宅の改良・改善や多様な入居制度の活用等の検討への働きかけに取り組みます。

・ウェルフェアの観点を重視した歩行者空間を形成していきます。

・生活支援サービスの充実や若者世代・子育て世帯のニーズに対応した機能を誘導します。

【エリアマネジメントの拠点形成】

・公共空間の活用や施設管理を担うエリアマネジメントの拠点を形成し、二・三丁目を中心としたエリアから民・学・公の連携によるまちづくりや都市再生の実現に向けた協議を進めていきます。

・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な仕組みの中心として機能できるよう検討します。

高島平二・三丁目　都市再生方針図

●プロムナードの整備
:新高島平駅ゾーン
・整備の方向性:緑地、広場、駐輪場等の整備

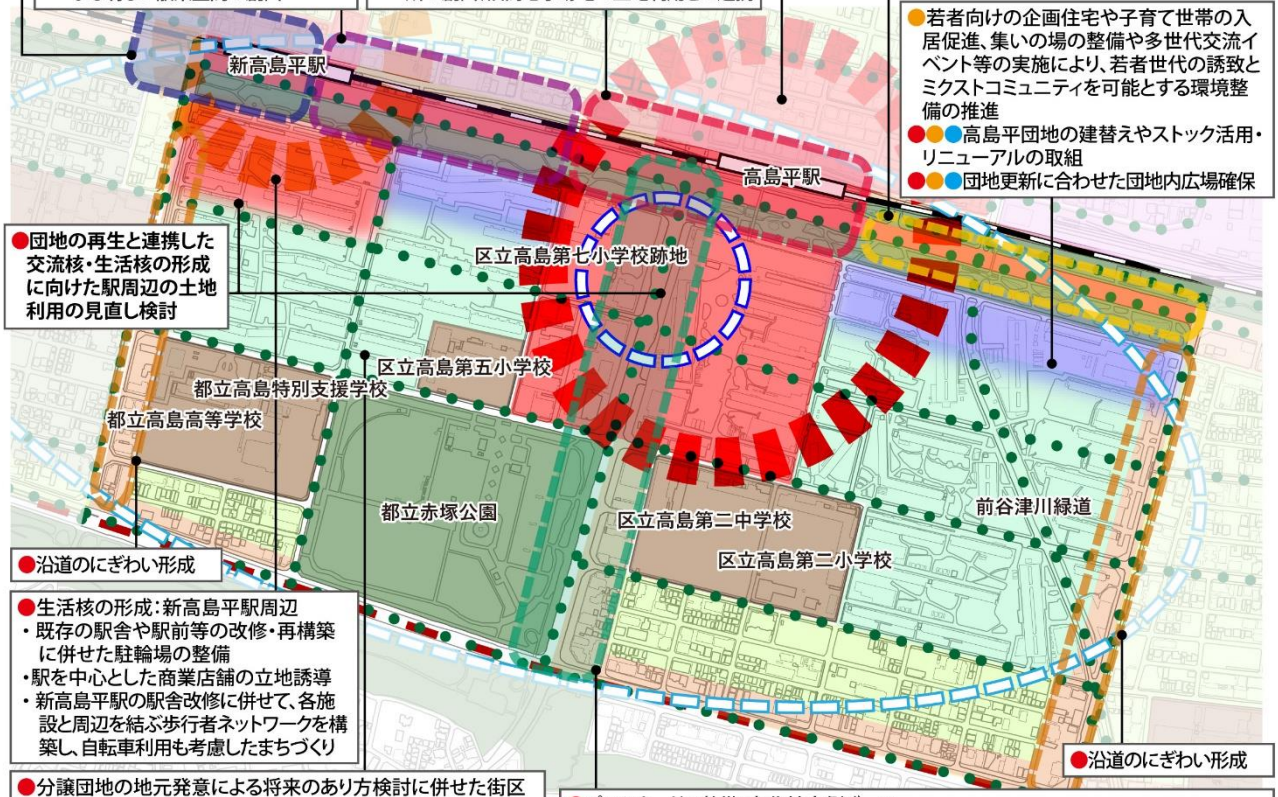
●●交流核の形成:高島平駅周辺
・公共施設の施設更新に合わせた機能充実や集約・複合化
・公共用地は駅前直近の立地を踏まえ多くの区民が利用することを前提とした活用
・高島平地域全体の「顔」「玄関口」として、誰にでもわかりやすく、居心地のいいシンボル的空間（駅前空間、広場等）の創造
・高島平駅を中心とした「駅まち一体空間」の形成
・魅力的な商業機能が充実し、居心地のいい広場等と連携した空間の再整備
・駅舎の改修に合わせた、駅前駐輪場の整備や再整備地区と駅南北または東西をスムーズに繋ぐデッキ等の整備検討
・区有地を活用し、地元団体による民・学・公の連携、協議による長期的な都市再生の展開
・高島平三丁目団地に関する地元住民の意見を踏まえた再整備地区の検討
・垂直避難場所となるデッキレベルの広場空間形成や地震時に防災拠点にもなる広場空間の創出
・バリアフリー動線の整備

●プロムナードの整備:新高島平～高島平駅間ゾーン
・整備の方向性:樹木の適正な配置による明るい散策空間の創出

●プロムナードの整備:高島平駅前周辺ゾーン
・整備の方向性:広場空間の再編、にぎわい機能の配置等による多くの人に利用される居場所の創出、旧高七小跡地の土地利用との連携

●プロムナードの整備:前谷津川緑道周辺ゾーン
・整備の方向性:既存の水景施設や前谷津川緑道とのつながりを活かした散策ルートや休憩スペースの整備

●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の推進
●●●高島平団地の建替えやストック活用・リニューアルの取組
●●●団地更新に合わせた団地内広場確保



●団地の再生と連携した交流核・生活核の形成に向けた駅周辺の土地利用の見直し検討

●沿道のにぎわい形成

●生活核の形成:新高島平駅周辺
・既存の駅舎や駅前等の改修・再構築に併せた駐輪場の整備
・駅を中心とした商業店舗の立地誘導
・新高島平駅の駅舎改修に併せて、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

●沿道のにぎわい形成

●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（歩行者・自転車ネットワークのあり方を含む）
●団地の建替え更新による魅力ある都市形成
●●●地元発意による団地更新に合わせた広場の形成

●プロムナードの整備:南北軸南側ゾーン
・整備の方向性:既存のケヤキ並木を活かしつつ、歩行者と自転車の通行の安全性の向上
・沿道のにぎわい形成

二・三丁目全体に関する方針
●多様なライフスタイルに対応した地域内住替えシステムの導入を検討
●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図る
●再整備地区の更新等の機会にあわせ、浸水時の避難空間（域外避難が難しい場合の垂直避難場所等）を確保
●プロムナードにぎわいを創出するため、沿道への商業系施設の立地を誘導
●●分譲団地等の改良・再生や、交流核の公共用地の活用と連携した、各施設と周辺を結ぶ歩行者ネットワークの構築、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
●●●地元団体によるエリアマネジメント活動の拠点を形成
●多様なニーズに対応した働く場の整備誘導や学びの拠点の形成

凡 例

交流核　生活核　防災拠点（避難）　防災拠点（避難・滞在）　緑の軸：各色（プロムナード構想）　歩行者・自転車ネットワーク

土地利用方針
商業業務市街地
産業系複合市街地
流通業務系市街地
中高層生活支援市街地
沿道市街地
中高層市街地
低中層市街地
低層市街地

その他
公園・緑地
学校用地

関連性の強い地域全体の方針
●にぎわい　●スマートエネルギー
●ウェルフェア　●防災

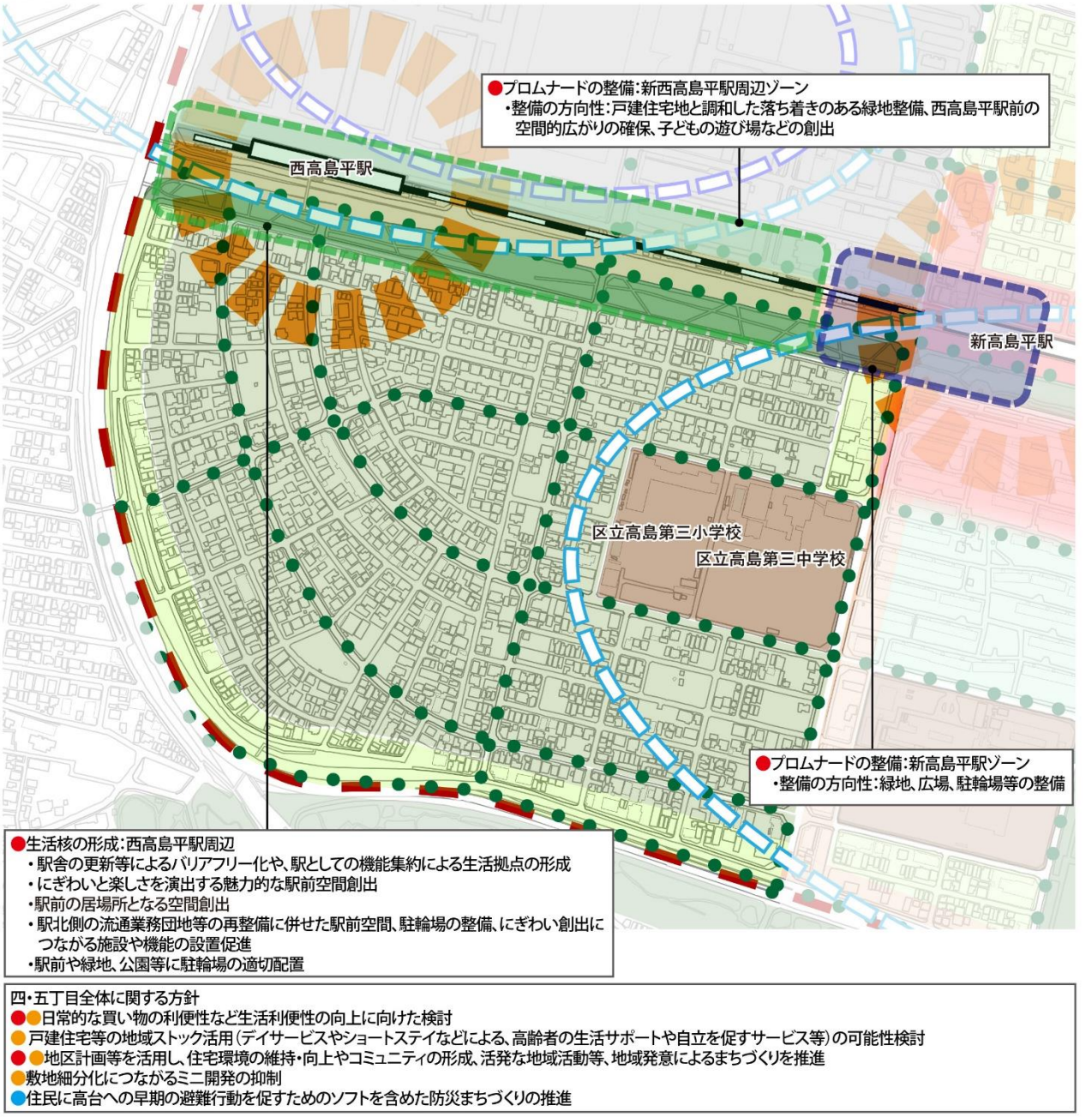
3）高島平四丁目・五丁目

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

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。

戸建て住宅を活用したデイサービスやショートステイ等による、高齢者の生活サポートや自立を促すサービス等の展開と日常的な買い物の利便性等生活利便性の向上について検討し、長く住み続けられるまちとします。

高島平四・五丁目　都市再生方針図



四・五丁目全体に関する方針
- ●●日常的な買い物の利便性など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（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）の可能性検討
- ●●地区計画等を活用し、住宅環境の維持・向上やコミュニティの形成、活発な地域活動等、地域発意によるまちづくりを推進
- ●敷地細分化につながるミニ開発の抑制
- ●住民に高台への早期の避難行動を促すためのソフトを含めた防災まちづくりの推進

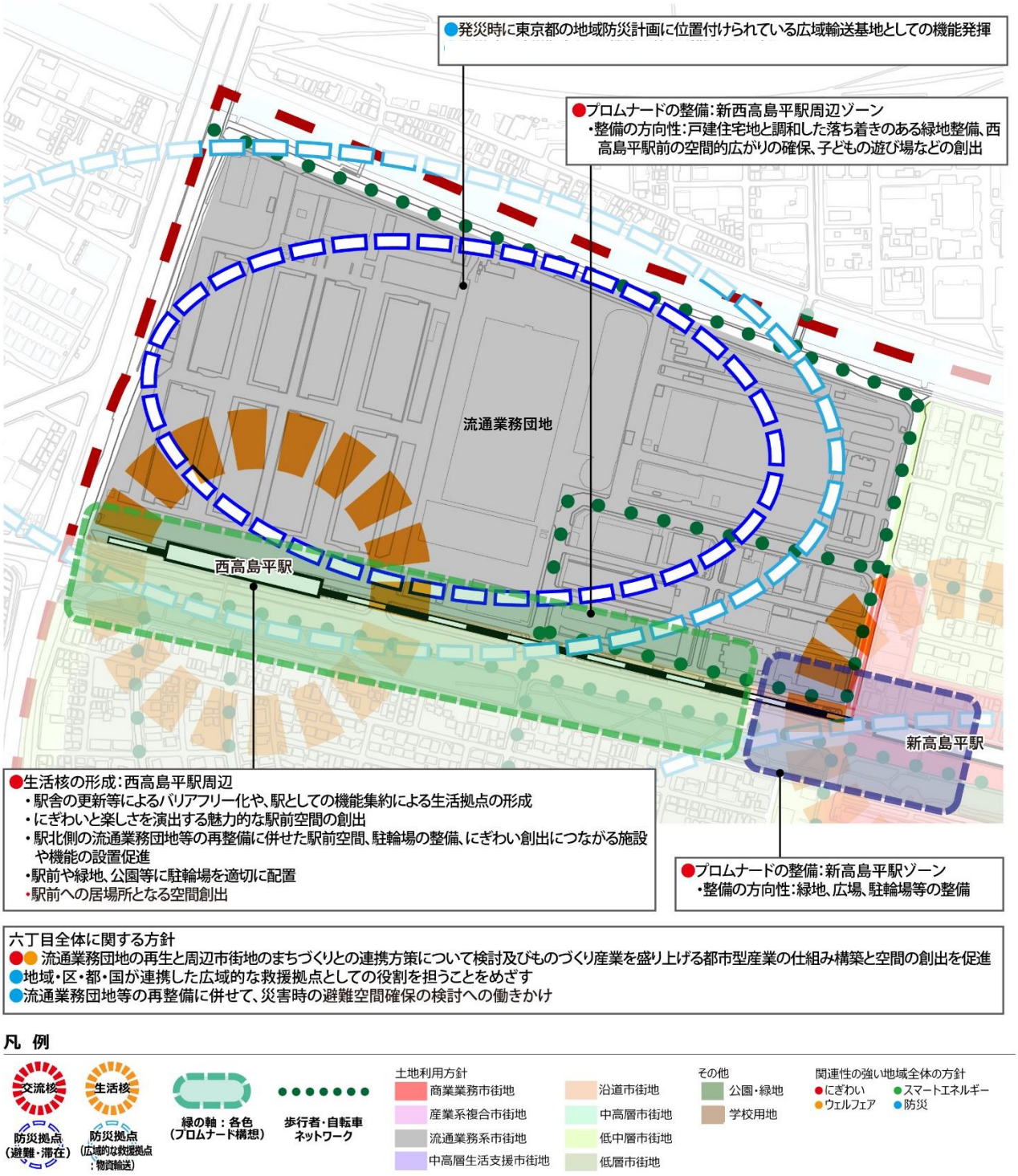
凡　例

4）高島平六丁目

新たなにぎわいの創出と防災機能の強化

東京都が行っている流通業務団地における物流や流通機能の高度化・効率化への取組と併行して、西高島平駅周辺の生活核のにぎわい創出につながる施設や機能の設置を促します。地域外の給水拠点との連携等も行いながら、災害時における広域的な救援・緊急物資の輸送拠点としての機能が果たせるものとします。

高島平六丁目　都市再生方針図

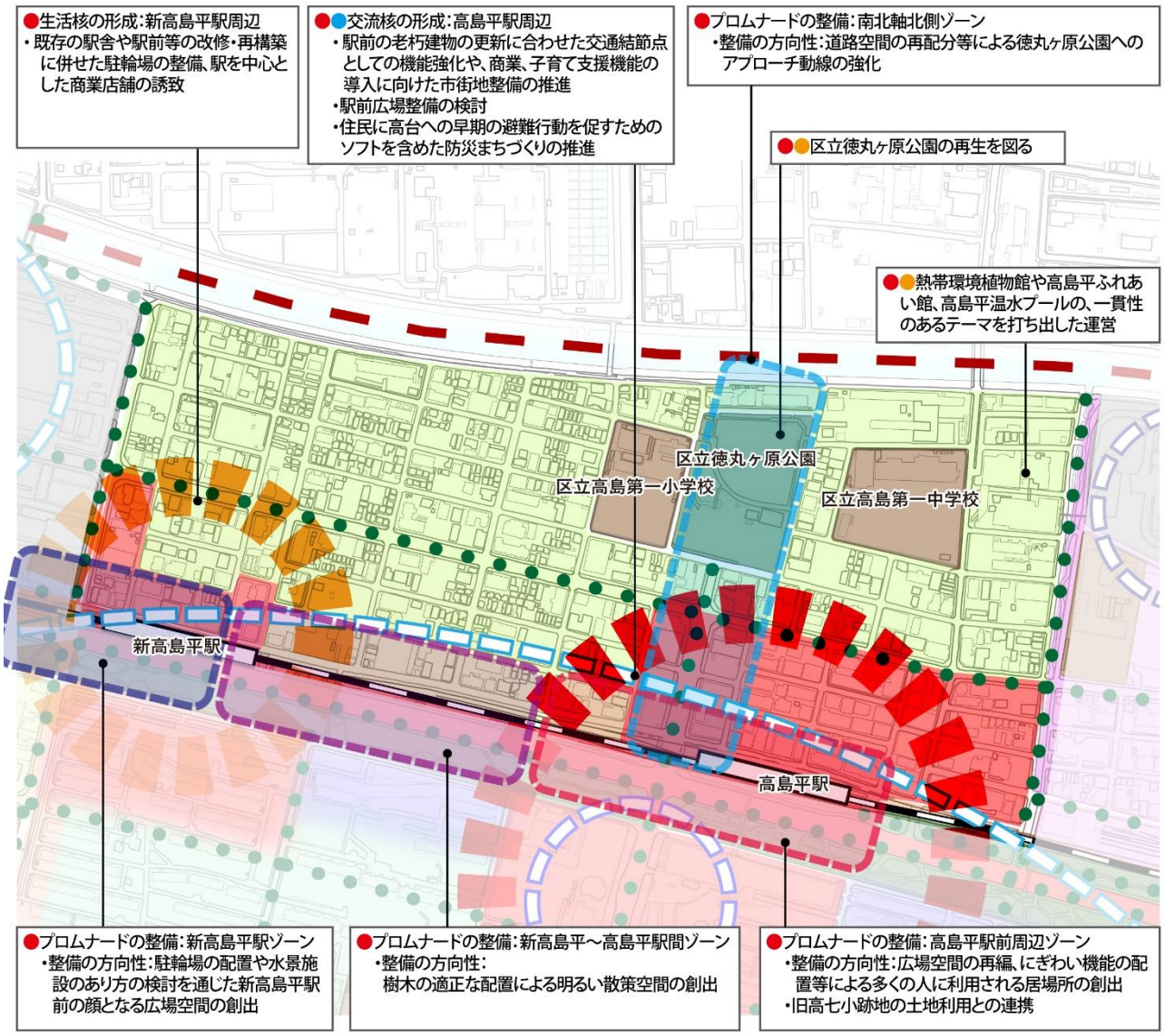


5）高島平七丁目・八丁目

商店街の活性化と駅前の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に取り組みながら、住宅と商店街が併存した生活利便性の高いエリアとして充実させていくとともに、交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアとしていきます。

高島平七・八丁目　都市再生方針図



凡 例

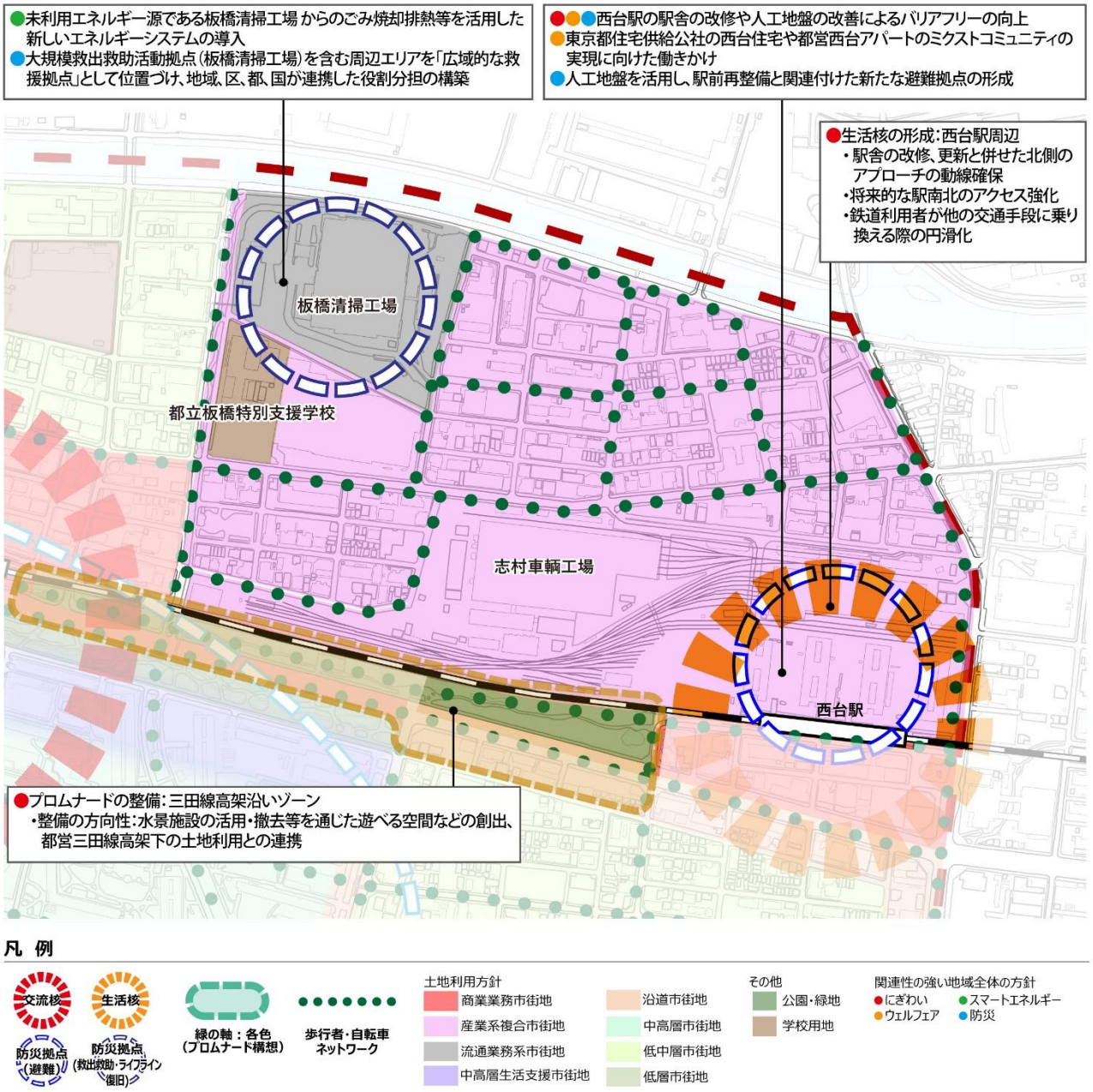
6）高島平九丁目

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

板橋清掃工場の建替え等の際には、ごみ焼却排熱の余剰エネルギーを含む未利用エネルギーの活用をより高め、長期的には地域内のスマートエネルギー（効率的なエネルギーの使用）の情報発信拠点とすることを見据えていきます。

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。

高島平九丁目　都市再生方針図



凡 例

2 章- 3　都市再生方針の実現に向けた方策

都市再生方針の実現へ向け、公共事業については区が主体となって検討の深度化を進め、民間事業については適切な誘導を区が行っていきます。その際には法規制等の既存の枠組みが課題として生じることも想定されます。以下に、現段階で想定される課題と解決方策を示します。関連する事業の進捗に合わせて進めていくことで、都市再生方針の実現をめざします。

適切な機能配置を実現できる土地利用の誘導

高島平駅周辺の交流核機能や新高島平駅周辺の生活核機能の強化、高島平四・五丁目への生活利便施設の立地等、方針で示した土地利用の誘導を行う上では、用途地域上の制限が障壁となることが想定されます。必要に応じた用途地域の変更や地区計画の策定等による用途規制の見直し等、都市計画変更の可能性も視野に入れ、適切な土地利用の誘導実現へ向けた検討を行っていきます。

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

駅前拠点形成や高島平二・三丁目団地の再編において、地域資源の活用・継承やゆとりある空間形成、適切な空き地確保等を行うため、都市再生の実現性を高めつつ、都市開発諸制度の活用や日影規制、高さの緩和、一団地認定区域の取扱い等についても必要に応じて検討を行っていきます。

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

民間事業者との連携の中で方針実現をめざしていくために、各事業（再整備地区、トラックターミナル、団地等）の具体化の検討・設計フェーズに移行するタイミングに合わせ、実務的な協議の場を設け、事業者や関係機関との調整や歩行者ネットワーク、ユニバーサルデザイン、垂直避難場所の確保等も含めたデザインコントロールを行っていくことが必要です。

地域団体や住民、事業者等の横断的な連携体制づくり

方針の中で示した機能・空間の活用や環境・防災面の取組を持続的に展開していくためには、コミュニティに根差す日常的な活動と結びつけることが重要です。UDCTak 等の地元団体や住民、事業者との横断的な連携体制づくり等、ソフト面の取組の促進について、まちづくり推進条例の活用等、区による支援のあり方も含め、検討していきます。

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

ものづくり産業に限らず、企業（事務所・商業）や人の呼び込みをめざし、駅前拠点整備等と連携した新産業や新しい働き方等と連携し、産業の活性化を検討していきます。