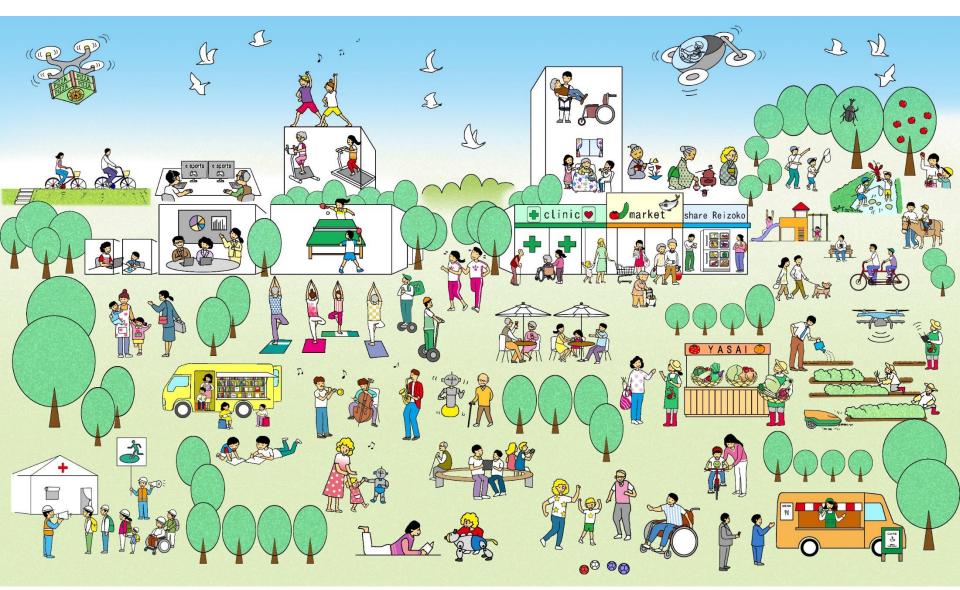
高島平地域まちづくり説明会(板橋区・UR都市機構共同開催)



令和4年12月 板橋区 まちづくり推進室 高島平グランドデザイン担当課 政策経営部 政策企画課 UR都市機構 東日本賃貸住宅本部 高島平再生事務所 事業計画課

- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

1)前回説明会の振り返り~まちづくりの経緯~



かつての徳丸ヶ原 団地建設前は田んぼでした

※板橋区郷土資料館より



高島平駅と建設中の団地 昭和46年撮影

※板橋区郷土資料館より



高島平団地の全景 昭和47年撮影



道路、公園、緑地等整った都市基盤



都立赤塚公園



「板橋十景」に選ばれた 緑豊かなケヤキ並木

板橋区の取組

平成27年10月

「高島平地域 グランドデザイン」策定

令和4年2月

「高島平地域都市再生実施計画(以下、「実施計画」)」策定

UR都市機構の取組

平成30年12月

「UR賃貸住宅 ストック活用・再生 ビジョン」策定



板橋区+URの取組



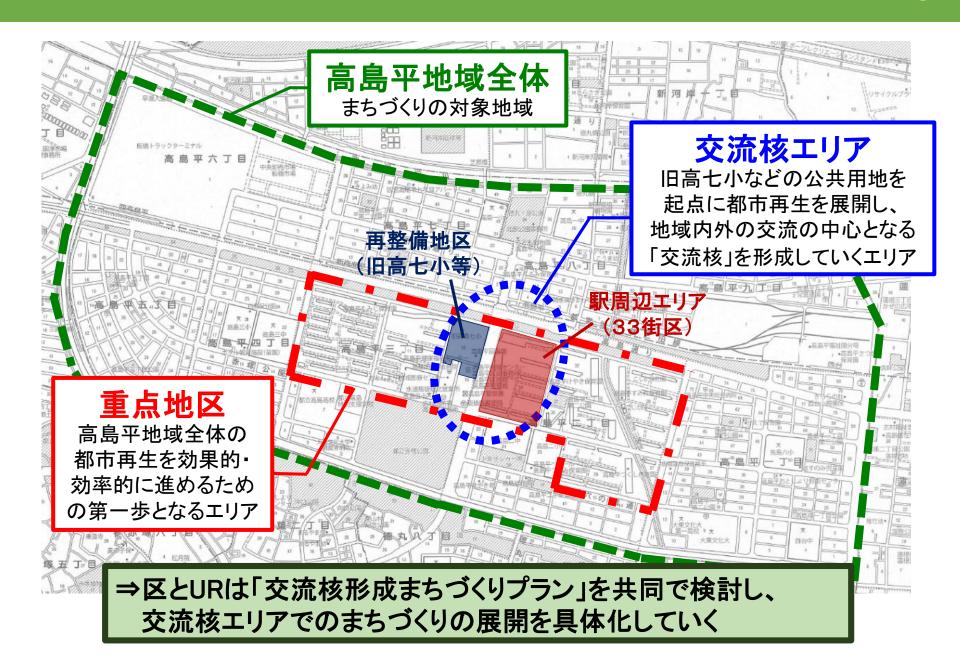
令和4年3月

板橋区とUR都市機構の間で 「高島平地域の連鎖的都市再生の 推進に係る基本合意書」締結



5

1)前回説明会の振り返り~まちづくりの対象地域~



1)前回説明会の振り返り~交流核プラン検討の流れ~6

- ●「交流核形成まちづくりプラン」の検討期間 令和4年度~令和5年度
- <u>令和4年度の検討内容(予定)</u>
 以下のとおり、段階的に検討を進めていく予定

まちづくり構想

長期にわたるまちづくりの道しるべとなる交流核形成の将来像

ゾーニング

交流核エリア全体での土地利用(住宅機能・商業機能・公共施設機能) ・都市基盤(広場・プロムナード等)に関する配置及び基本方針

中間のまとめ

構想・ゾーニングを踏まえた再整備地区での都市再生の展開(案) (地区計画素案、住宅・商業・公共施設機能の都市再生の展開を含む)

令和5年度 検討の深度化

今 回

1)前回説明会の振り返り~プラン検討における考え方~7

都市再生実施計画に定めた「交流核の整備方針」の実現に向けたまちづくりの具体化にあたっては、 以下の考え方を踏まえて検討していきます。

まちづくりの展開の具体化においては、 地域住民の「生活の継続性」や「居住の安定」 に配慮する。

(参考)交流核の整備方針(『高島平地域都市再生実施計画』(R4.2策定)より)

再整備地区の整備方針	駅周辺エリアの整備方針
○早期整備の必要性のある公共施設 ○団地再生支援により連鎖的都市再生を推進 ○防災性を高める公共空間 ○日常的な生活に必要な機能を配置 ○憩いやにぎわい、避難場所としての広場空間 ○低層階は広場・プロムナードと連携する機能 ○ミクストコミュニティを可能とする環境整備	○交流促進、にぎわい、地域内アクセス・回遊性○商業・業務機能、多様な暮らし方・働き方○高島平地域全体の魅力向上につながる機能○次の連鎖的都市再生への波及効果○低層階は広場・プロムナードと連携する機能

- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

説明会以外にも、様々な手段で意見を伺いました。

1 アンケート調査

【概要】

(1)実施期間

令和4年9月6日(火)から 令和4年10月31日(月)まで (上記期間以降も受付け)

(2)実施方法

WEB回答方式·用紙回答方式

(3)回答者数

合計:597名(10月末時点)

2 イベント時のヒアリング調査

【概要】

(1)実施期間

令和4年10月14日(金)から 令和4年10月16日(日)まで

(2)場所

高島平緑地及びその沿道

(高島平団地2-32-1号棟北側付近)

(3)実施方法

QRコード・紙による回答 パネルアンケート

(4)回答者数

合計:406名

高島平駅前での交流核のまちづくりにおいて、 どのようなまちなみを期待しますか。

買い物や文化活動で人々がにぎわうまちなみ	(67.4%)
・公共施設や公園が近接した都市的で便利なまちなみ	(55.6%)
・高島平らしい豊かな緑が感じられるまちなみ	(50.0%)
・ゆとりある広場空間が確保されたまちなみ	(42.7%)

高島平駅前での交流核のまちづくりにおいて、 どのような施設整備を期待しますか。

•商業施設・生活利便施設の充実	(66.3%)
・子育て支援施設の導入	(35.8%)
・公共施設の更新、集約、複合化によるサービスの向上	(34.9%)
・子育て世代が住まう住宅の設置	(33.2%)

(48.5%)

高島平駅前での交流核のまちづくりにおいて、どのような広場や公共空間の整備を期待しますか。

・次世代の移動手段などにも対応できる駅前広場や道路環境の整備	(56.3%)
・多様な世代が利用しやすいにぎわいのある公園、緑地空間の整備	(53.6%)
・災害時にも安心して避難できる広場空間や歩行者ネットワークの形成	(49.7%)

高島平駅前での交流核のまちづくりにおいて、 交流を生み出すためにどのような<u>活動(ソフト施策)</u> を期待しますか。

•子育て支援機能と連携した子育てに適した広場空間の確保

魅力ある公園、緑地空間に向けた多主体よるにぎわいづくり	(55.0%)
・多様な交通手段のある地域内の円滑な移動に向けた仕組みづくり	(45.0%)
・音や映像などを活用したにぎわいを生み出す活動・イベント	(32.6%)
・農園・園芸・コミニュティガーデン等による緑とのられないや食育の堆准	(32 30%)

高島平にあったら良いと思うもの

(QR・紙アンケート)

新しい飲食店

(64.8%)

子どもを安全に遊ばせることができる場所(53.6%)

居心地のいい休憩・飲食・談笑スペース (39.2%)

(パネルアンケート)

ショッピングモール、商店など (28.9%)

カフェ、飲食店など (27.5%)

スポーツ、公園、緑地など (20.4%)

高島平の魅力的なところ

(パネルアンケート)

公園・緑地 (46.6%)

雰囲気 (24.2%)

子ども向け (21.6%)

高島平の将来イメージ

(QR・紙アンケート)

自然を感じられる緑豊かなイメージ (24.8%)

公共施設・公園などが近くにあり、

便利で都会的なイメージ (20.0%)

広場などがある開放的なイメージ (15.2%)

- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

3) まちづくり構想について ~まちづくりの目標~

【交流核形成に向けた考え方】

「交流核」において様々な交流を生み出し、 高島平の未来(あす)の豊かな暮らしを実現していくため、 高島平地域に関わるあらゆる主体が目標を共有したうえで、 連携や協力により様々な取組を進めていく姿をめざす。

【交流核の形成に向けた7つの目標】

目標1 ともに子供や家族をはぐくむまち

多様なライフスタイル に対応した居住環境 が整い、子育て世代 への支援機能が 充実した、子育て しやすいまち



子育て支援施設の充実化

目標2 健康に長生きできるまち

健康づくりの場や 医療や福祉の連携 が充実し、住み慣れ た地域で安心して 暮らし続けられる まち



板橋区版AIPの深化・推進

目標3 人々がつながり活気に満ちたまち

高島平の玄関口に かさわしい「にぎわい空間」が形成され、様々な活動や地域内 外の交流が生まれているまち



活動や交流を喚起する場の創出

目標4 新たな価値を共創するまち

新たな価値を切り拓いてきたルーツを継承し、多様な主体が連携して新たな価値や魅力を創造しているまち



B様な主体が活動できる拠点の形成

【交流核の形成に向けた7つの目標】

目標5 快適に移動できる便利なまち

地域全体で、徒歩や 自転車で移動しやすい 環境が整い、誰もが 快適に移動しやすい 空間が形成されたまち



歩行者ネットワークの形成

目標6 災害に強く安全なまち

日常的には交流・ にぎわいの場として 活用され、災害時に は安全に避難できる 拠点として活用できる 空間があるまち



目標7 緑豊かで地球にやさしいまち

地域の特長である豊か な緑を身近に感じながら 多様な活動に活用でき る広場や緑地空間が 広がり、環境に配慮した 生活が送れるまち



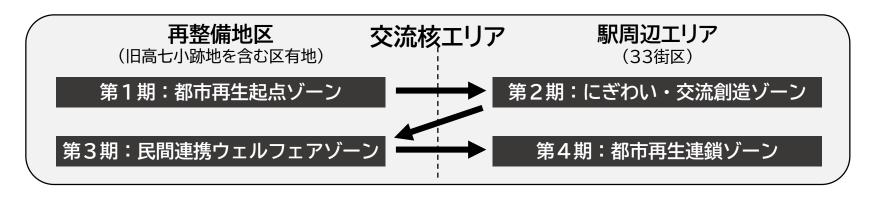
- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4) 交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

「事業展開ゾーニング図」及び「交流核ゾーニング図」

【事業展開ゾーニング図】

交流核形成に向けた事業の展開順序やコンセプトを示した図。

地域にお住まいの方々の生活の継続性や居住の安定に配慮しながら、 高経年化した施設の更新や新機能の導入を段階的に進める 「連鎖的都市再生」を展開します。



【交流核ゾーニング図】

各場所における皆様の暮らしのシーンを示した図。

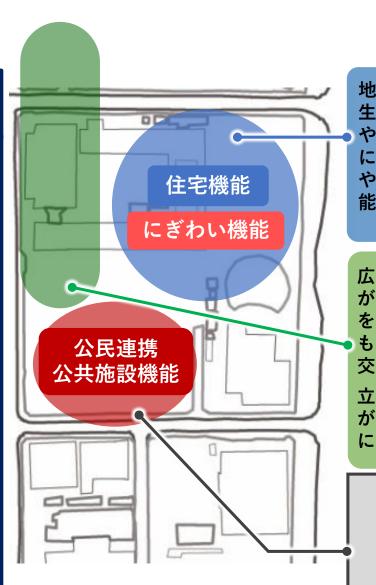
「交流核」で、実際に交流が生まれるシーンのイメージを図化しました。

第1期のコンセプトと暮らしのシーン

交流核形成のコンセプト

【第1期】 都市再生起点ゾーン

- 主に地域住民の生活の 充実に資する機能を配置 し、日常的な交流を創出 するエリア
- 区有地の一部交換による UR高島平団地の再生の 推進のための住宅機能 の配置や、民間事業者と の連携による公共施設 機能の充実を図る
- 旧高七小の活用として、 特に子育て機能や地域の 防災機能の強化を図る
- まちのルーツを踏まえ つつ、新たなまちを感じ させるエリア

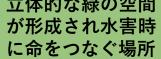


暮らしのシーン

地域住民の経続性や居住の安定に資する住宅やにぎむい機能がある場所



広場と周囲の施設が連携し、子どもを育みながら大人も憩い、日常的な 交流ができる場所立体的な緑の空間







再整備地区に配置する公共施設機能

- ・子育て・健康・相談機能
- ・行政手続き窓口機能
- ・まちづくり推進機能

4) 交流核エリア全体でのゾーニングについて

第2期のコンセプトと暮らしのシーン

交流核形成のコンセプト

【第2期】 にぎわい・交流創造 ゾーン

- UR都市機構所有地 の一部交換及び民間 事業者との連携により、商業・業務機能や 知と文化の交流機能 の強化を図る



暮らしのシーン

商業・業務機能など、 充実したにぎわい機能 が若い世代を含むる は世代を惹きつけ、 島平地域の新たな魅力 を創造し、地域内外の 交流が生まれる場所



地域住民の居住の安定 に資する住まいや、若 年世帯の定住化を促す 住まいがある場所

次の連鎖の起点となる 場所



駅周辺エリアに配置する 公共施設機能

・知と文化の交流機能

4) 交流核エリア全体でのゾーニングについて
 第3期のコンセプトと暮らしのシーン

交流核形成のコンセプト

【第3期】 民間連携ウェルフェア ゾーン

- 民間事業者との連携による区有地の活用により、 主に「ウェルフェア」や 「健康づくり」の面から 地域住民の生活の質の 向上や交流の創出に 資する機能を配置する エリア
- 周辺の民間施設の再生と 連携した活用を検討して いく



暮らしのシーン

健康づくりを 通じて多世代 の住民が交流 できる場所



年を重ねても、 住み慣れた高 島平に住みに けらない がる場所



4) 交流核エリア全体でのゾーニングについて
 第4期のコンセプトと暮らしのシーン

交流核形成のコンセプト

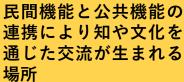
【第4期】 都市再生連鎖 ゾーン

連鎖的都市再生を次 のステップにつなげ るエリア



暮らしのシーン

商業・業務機能など、 充実したにぎわい機能 が若い世代を含むる は世代を惹きつけ、 島平地域の新たな魅力 を創造し、地域内外の 交流が生まれる場所



地域住民の居住の安定 に資する住まいや、若 年世帯の定住化を促す 住まいがある場所

次の連鎖の起点となる 場所







駅周辺エリアに配置する 公共施設機能

・知と文化の交流機能

4) 交流核エリア全体でのゾーニングについて
 交流核全体でのゾーニングについて

緑地・道路・広場が一体となった空間に、日常的に多様な活動が広がる場所



農や活動を通じて、多世代の住 民が交流できる 場所 駅直結で地域内を移動しやすいモビリティが充実した場所 緑地と沿道敷地が連携した空間が広がり、豊かな緑の潤い とにぎわいが感じられる場所 イベントにより住民や来街者が交流できる場所



駅周辺エリス



資する動線として、大規模水害時 においては避難活動に資する動線 として機能する、立体的で複層的 な歩行空間

けやき並木の豊かな緑を活かした道路と沿道敷地の一体空間が広がり、緑を感じながら居心地よく空間を活用できる、高島平地域の景色を特徴づける場所





再整備地区

【景観と交流の軸線】 プロムナード (けやき通り、高島平緑地)

- 沿道敷地の整備に合わせて、緑地・道路・敷地内の広場等が一体となった空間を形成する
- 道路・緑地と沿道敷地の連続性を意識した空間 の利活用により、にぎわいや交流を創出する

交流核全体での取組

- ・ソフトの取組をできるところから早期にスタートし、その成果を段階的な事業展開に活かすことで、交流の創出につなげる
- ・段階に応じて、DX・ニューノーマル・ゼロカーボン等、その時点の社会情勢の変化や新たな技術を踏まえた取組を進める
- 道路空間と街区内部との連続性を意識し、にぎわいや回遊性を生み出すウォーカブルな歩行空間を形成する
- ・高島平の特長ある景観・街並みの形成に向けて、段階的な施設整備においては、デザインの統一性や全体の調和に配慮する

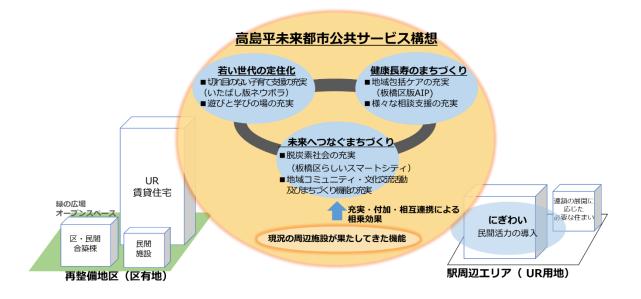
- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

高島平未来都市公共サービス構想の具体化に向けて

● 高島平未来都市公共サービス構想とは

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)とは、交流核エリアにおいて提供する公共施設機能のビジョンとして、実施計画に定めている。

(参考) 実施計画に定める公共施設機能の整備方針より「未来都市公共サービス構想の概念図)



上記を具体化するため、プランの中で整備にかかる基本計画(基本構想を含む)を定める。

5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について

高島平未来都市公共サービス構想の具体化に向けて

● 第1期(再整備地区)に配置する公共施設機能

基本方針

基本方針① 子育て支援と健康福祉機能の連携・充実

子育て世代の流入と定住化を促進し、多世代交流 によるミクストコミュニティを形成するため、子育て支 援と健康福祉機能を連携・充実

基本方針③ 防災機能・スマートエネルギー機能の充実

浸水や気候危機への対策を強化するため、防災機 能及びスマートエネルギー機能を充実

基本方針⑤ 広場・周辺施設との空間的連携による 相乗効果の創出

の整備により、相乗効果を生み出す

基本方針② 安心・便利な行政サービス機能の充実

再整備地区の住民増加を見据え、SDGs及びデジタル トランスフォーメーション(DX)を推進する観点から、安 心・便利な行政サービス機能を充実

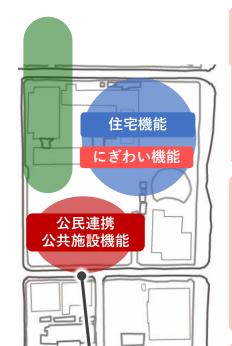
基本方針④ 地域コミュニティ・魅力発信機能の充実

新たな住民を迎え、地域コミュニティの形成および愛 着と誇りを醸成するため、エリアマネジメントなど地域 活動の拠点機能や魅力機能を充実

基本方針⑥

連鎖の先を見据えた公民連携の推進

将来の環境変化へ柔軟に対応し、魅力ある機能を提 広場や周辺施設と空間的に連携した公共施設機能 供していくため、連鎖の展開を見据え民間活力を導入、 公民連携により公共施設機能の整備



公共施設機能

・子育て・健康・相談機能

・行政手続き窓口機能

・まちづくり推進機能

高島平未来都市公共サービス構想の具体化に向けて

● 第1期(再整備地区)に配置する公共施設機能

② 複合化による総量抑制とサービス・機能向上

総量抑制の視点	サービス・機能向上
 ○共用スペース(出入口、オープンスペース、ラウンジ、機械室など)の集約 ○集会室・会議室の多目的化 ○執務室・休憩室等のシェア ○ペーパーレス化・デジタル化の推進によるオフィス・倉庫等の省スペース化 ○利用実績の低いスペースの見直し 	○環境配慮や多言語対応・ユニバーサルデザイン化○共用化・多目的化による多世代交流・コミュニケーションの 創出○区の魅力・区政情報・地域活動等の見える化・魅せる化・ オープン化○広場・デッキ機能との連携による緑とゆとりのある空間の確保○災害時におけるハード・ソフト機能の連携・充実

③ 配置場所・整備手法

- 〇旧高七小跡地の北側部分はUR都市機構による住宅機能・にぎわい機能の整備 に活用し、公共施設機能は旧高七小跡地の南側部分に整備。
 - また、街区の西側部分に広場機能を整備する。
- 〇公共施設機能の整備にあたっては、第2期以降の連鎖の展開を見据えて、 民間事業者を公募し、定期借地権方式によって土地を貸し付け、 建物は民間事業者が建設・所有する。

④ 整備時期



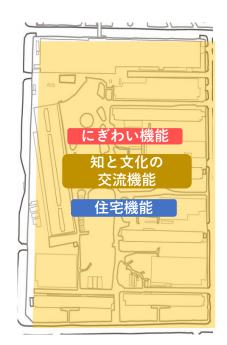
【第1期】

○プラン策定後、民間事業者を公募・選定し、定期借地権設定契約を締結し、施設整備に着手

5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について

高島平未来都市公共サービス構想の具体化に向けて

● 第2期(駅周辺エリア)に配置する公共施設機能



①基本方針

基本方針① 知と文化の交流機能の充実

民間事業者によるにぎわい・経済的効果・魅力の創出及びSDGsに資する取組と連携し、図書館や区民館の地域コミュニティホールなど知と文化の交流機能を充実

基本方針② 道路や広場との空間的連携による 相乗効果の創出

道路・緑・広場・都立公園につながる動線を踏まえた空間と知と文化の交流機能が連携することで、交流核エリア周辺へ相乗効果を波及

基本方針③ 防災機能・スマートエネルギー機能の充実

浸水や気候危機への対策を強化するため、防災機 能及びスマートエネルギー機能を充実

② 配置場所・整備手法

OUR高島平団地の再生によって創出される駅周辺エリアの用地の一部を土地交換等によって区が取得し、第3期以降の連鎖の展開を見据えて、民間事業者を公募し、連携して整備する効率的・効果的な手法を検討する。

③ 整備時期

○交流核プラン策定後、民間事業者を公募・選定し、区・UR都市機構・民間事業者の3者共同による取組を検討する中で、民間機能との連携による公共施設機能整備のあり方についても検討を行い、第1期整備後、施設整備に着手する。

- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

R4.6月	地域説明会
R4.12月	地域説明会【今回】
R5.2月	中間のまとめ策定地域説明会
R5.3月	意見募集

令和5年度

交流核形成まちづくりプランの検討 都市計画変更の検討

- 1)前回説明会の振り返り
- 2) プラン検討にあたっての意見収集について
- 3) まちづくり構想について(まちづくりの目標)
- 4)交流核エリア全体でのゾーニングについて
- 5)交流核エリアの土地利用(公共施設機能)について
- 6) 今後の予定について
- 7) 区が実施するソフト面の取組について

地域コミュニティアプリ「ピアッザ」について

- O PIAZZA株式会社と令和4年8月23日に連携協定を締結
- 連携協定に基づき、9月から「ピアッザ」アプリ内に板橋区エリアを開設
- 板橋区エリアのユーザー間のコミュニケーションを活性化
- 高島平地域限定のグループを作成、まちづくりに活用していく予定









上記二次元コード からインストール できます!

地域を主体とするスマート東京先進事例創出事業について

- 〇令和4年8月30日に東京都の「スマートシティプロジェクト」に採択されました。
- ○「魅力創出」、「移動利便性の向上」、「水害に対する備え」について取り組みを行います。

街の魅力や利便性の創出

【R4.11~】センサー(Wi-fi等)を用いた人流計測を開始

〇まちの人の流れを把握。 来年度以降の取組につなげる。



【R5】デジタル技術を活用したイベントを検討

○高島平の賑わいの創出と魅力発信





イベントのイメージ

国土交通省HP(https://www.mlit.go.jp/plateau/)参照

【R6~】移動利便性向上に向けたモビリティの導入を検討

- ○便利な電動マイクロモビリティ
- ○日常的な移動の利便性向上



地域の災害に対する備え

【R4~】水害の可視化

- ○3Dの水害状況
- 〇防災意識向上



次回の説明会(予定)

令和5年2月頃の開催を予定しております。 決まり次第、チラシや区のホームページなどで お知らせいたします。

ご意見・ご質問

