

# 令和5年度第1回 高島平地域まちづくり連絡会



令和5年10月31日(火)

- 1) これまでのおさらい
- 2) 交流核形成まちづくりプラン(中間のまとめ)について
- 3) まちづくり説明会でのご意見について(別紙)
- 4) 意見交換
- 5) 今後の予定について

# 1) これまでのおさらい

令和4年度

R4.7.20 R4第1回連絡会

- まちづくり連絡会について
- 意見交換

公募・推薦

募集期間: R4.8.6~8.22

R4.9.20 R4第2回連絡会

- 交流核形成まちづくりプランについて(構成案・進め方・目標)
- まちづくりを実現していくための手法の紹介(地区計画とは)
- 地域の方からの意見収集(アンケート)について など

アンケート

R4.12.20 R4第3回連絡会

- 地域の方からの意見収集(アンケート)の結果について
- 交流核形成まちづくりプランについて(目標・ゾーニング)
- 高島平地域における地区計画の考え方 など

R5.10.31 R5第1回連絡会

- 交流核形成まちづくりプランについて(中間のまとめ)
- まちづくり説明会でのご意見について
- 意見交換 など

素案策定  
意見募集

まちづくりプラン・地区計画に対する意見募集

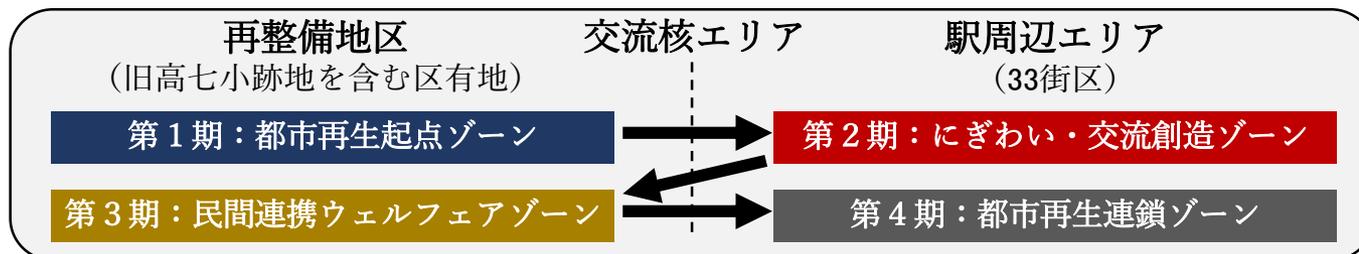
R5.12月頃 R5第2回連絡会

まちづくりプラン(素案)について など

原案策定

令和5年度

## 交流核形成まちづくりプラン (案) について



### 【第1期】

#### 都市再生起点ゾーン

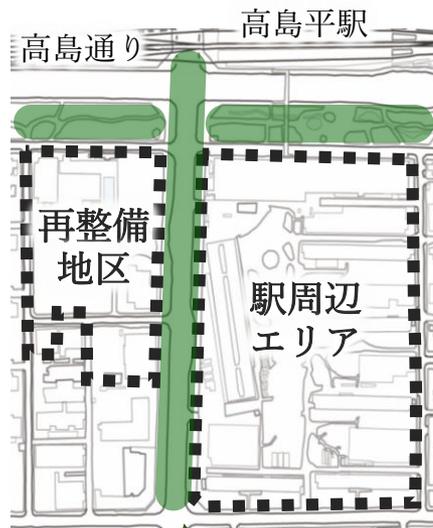
- ・主に地域住民の生活の充実に資する機能を配置し、日常的な交流を創出
- ・区有地の一部交換によるUR団地再生のための住宅機能の配置、民間事業者との連携による公共施設機能の充実
- ・旧高七小の活用として、子育て機能や防災機能等の強化
- ・まちのルーツを踏まえつつ、新たなまちを感じさせる

### 【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活用により、主に「ウェルフェア」や「健康づくり」の面から生活の質の向上や交流創出に資する機能を配置
- ・周辺の民間施設の再生と連携した活用を検討

### 位置図



### 【景観と交流の軸線】

プロムナード  
(けやき通り、高島平緑地)

### 【第2期】

#### にぎわい・交流創造ゾーン

- ・地域住民の居住の安定に配慮した住宅機能を配置。
- ・交流人口の増加や地域の魅力増大に資する機能を配置し、にぎわいや地域内外の交流を創出
- ・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

### 【第4期】

#### 都市再生連鎖ゾーン

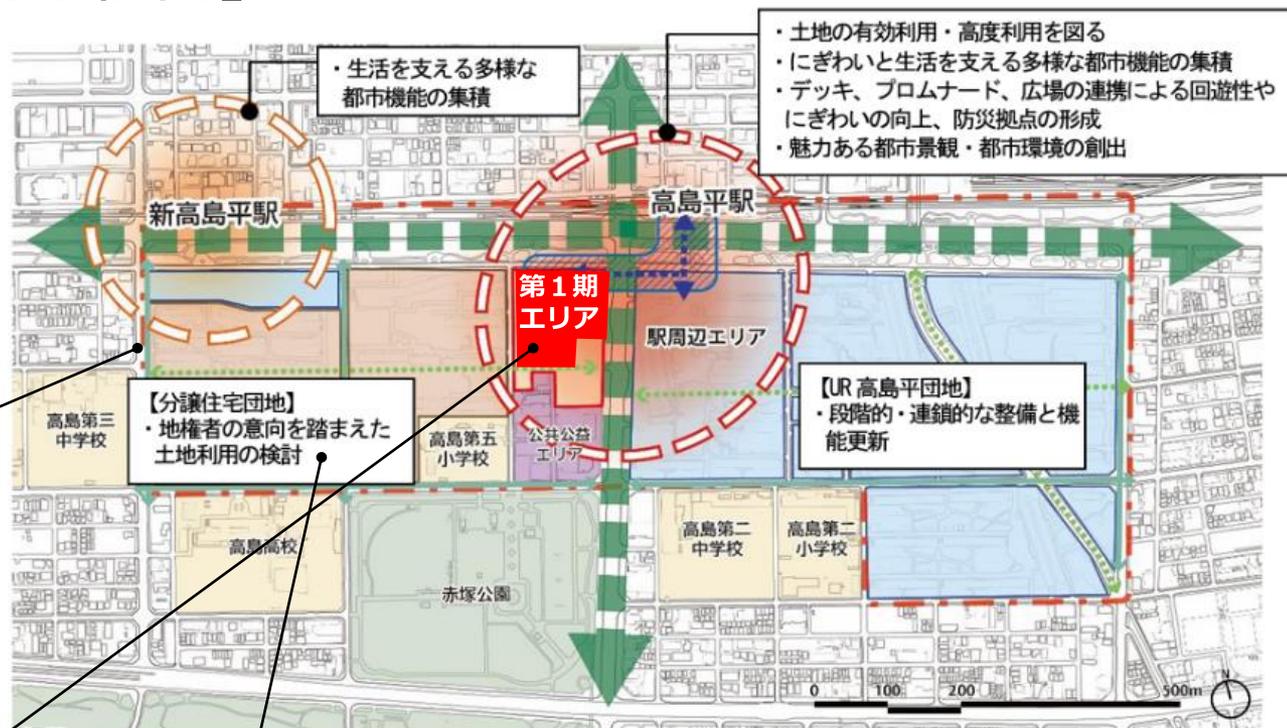
- ・連鎖的都市再生を次のステップにつなげるエリア

## 【地区計画の段階的な検討】

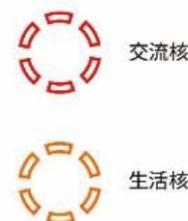
高島平地域の都市再生の  
起点として重点地区での  
取組が重要です。

まちづくりを実現するた  
めの手法として重点地区  
での「地区計画」を段階  
的に検討します。

第1期の暮らしのシー  
ンの実現に向けて、第1期  
のエリアを対象に地区整  
備計画（用途制限、壁面  
後退、高さの最高限度等  
の具体的なルール）を検  
討していきます。



三丁目団地は分譲団地であり、  
団地の今後のあり方に関する  
各管理組合の検討状況、合意  
形成状況に合わせて、区とし  
て地区計画の策定を含む可能  
な支援を検討していきます。



1) これまでのおさらい

2) 交流核形成まちづくりプラン(中間のまとめ)  
について

3) まちづくり説明会でのご意見について(別紙)

4) 意見交換

5) 今後の予定について

### 高島平地域交流核形成まちづくりプランの構成について

#### ◎全体構成

序章 みんなでつくる高島平の未来（あす）の暮らし

1章 これまでの50年とこれからの50年

2章 交流核形成の基本方針

3章 交流核形成に向けたまちづくり

4章 交流核形成の実現に向けて

5章 今後の展開について

### 前回令和4年12月の連絡会から新たに整理した事項

序章 みんなでつくる高島平の未来（あす）の暮らし

#### 1章 これまでの50年とこれからの50年

- ・未来（あす）の高島平への戦略の策定

#### 2章 交流核形成の基本方針

- ・交流核を形成するための考え方を整理
- ・高島平駅周辺の公共空間の積極的な整備・活用

#### 3章 交流核形成に向けたまちづくり

- ・人々の活動、都市基盤、都市機能に関する方針を整理
- ・ゾーニング及び都市基盤の一部変更
- ・ゾーニングに合わせて公共施設機能の配置を見直し

#### 4章 交流核形成の実現に向けて

- ・協働のまちづくりの展開方針を整理
- ・歩いて楽しい街並みの形成に向けた取組の整理

#### 5章 今後の展開について

- ・今後の事業展開フローの整理
- ・事業展開方針の一部変更

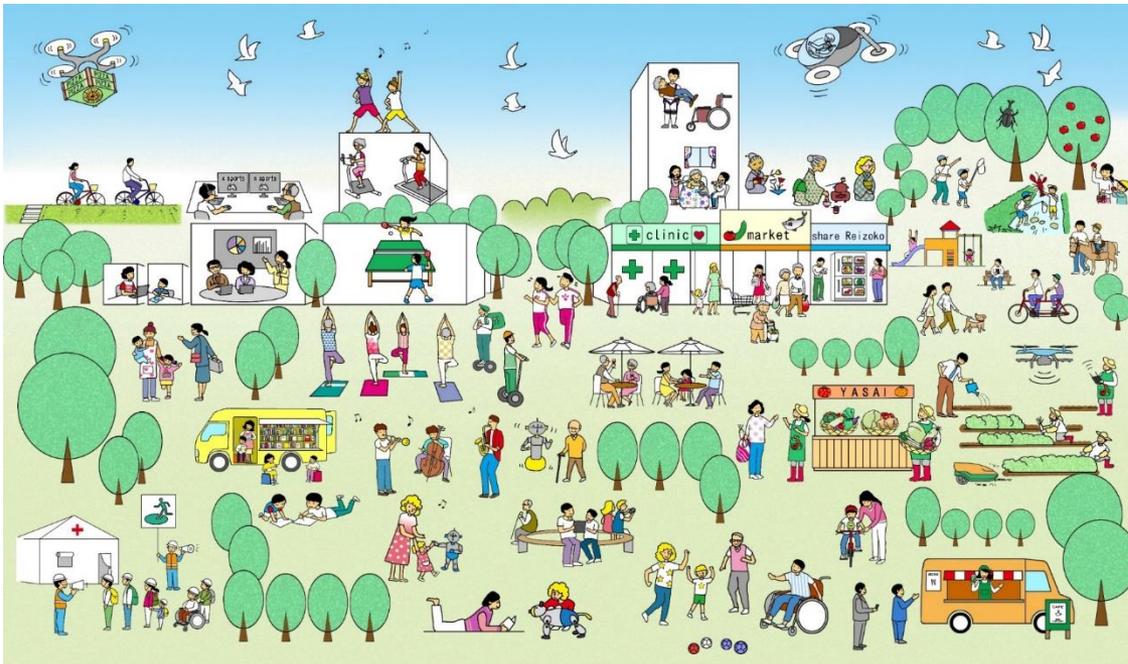
# 交流核プラン（中間まとめ）の概要

## 【序章】みんなで作る高島平の未来（あす）の暮らし

内容：将来イメージを絵で共有しながら、

交流核の形成に向けたまちづくりの方向性を示す

高島平の未来（あす）の暮らしは、一人ひとりの豊かな暮らしが織り重なることで、形づくられるものであり、誰もが安心・安全で豊かな時を過ごせるよう、まちづくりに取り組んでいきます。



## 交流核プラン（中間まとめ）の概要

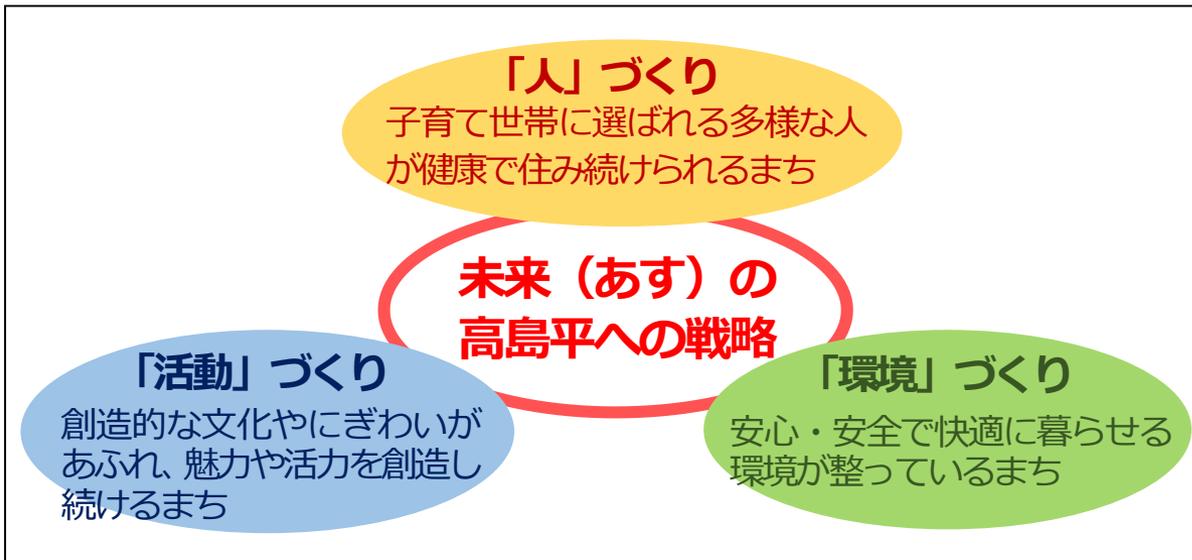
### 【1章】これまでの50年とこれからの50年

内容：まちの特徴や課題を踏まえ、

未来への戦略やお住まいの方に配慮した進め方を整理

これまで培ってきた、まちの特徴や課題を踏まえながら、豊かに暮らし続けられる高島平を次世代へとつないでいくために、時代の変化、人々の変化に柔軟に対応しながら、これからの50年に向けたまちづくりを進めていきます。

#### ■未来（あす）の高島平への戦略（イメージ）



#### ■まちづくりの進め方

##### ●住み続けられるまち

- ・引き続き安心して住み続けられる段階的なまちづくり

##### ●地域の魅力を大切にしまち

- ・地域資源やまちの魅力を大切にしながら、新しい時代にふさわしい柔軟性と可能性に満ちたまちづくり

##### ●みんなでつくる、成長するまち

- ・全ての人が主役となり、みんなで協力しながら、ともに成長していくまちづくり

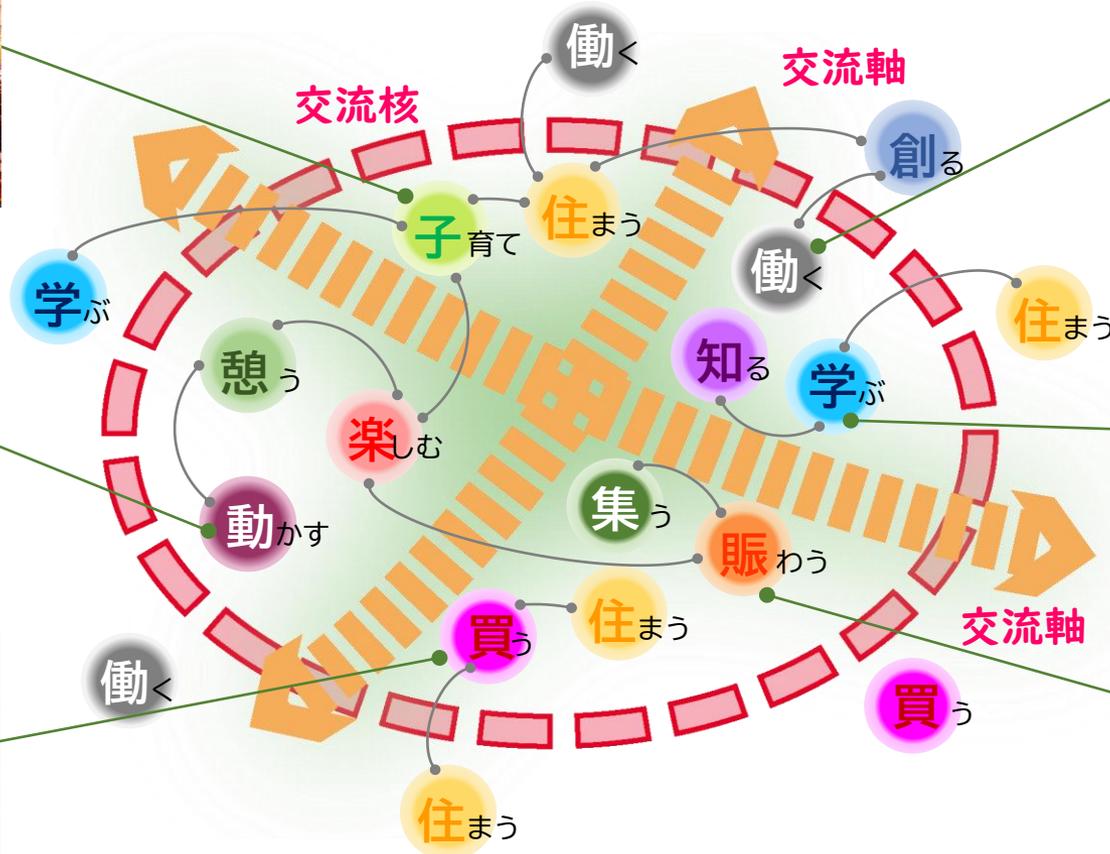
# 交流核プラン（中間まとめ）の概要

## 【2章】交流核形成の基本方針

内容：地域全体への効果波及に向けて、

人々の多様な活動を支える人中心のまちづくりの考え方を整理

多様な活動が重なり合い、多くの交流が生まれることで、高島平での暮らしがより豊かになることをめざします。



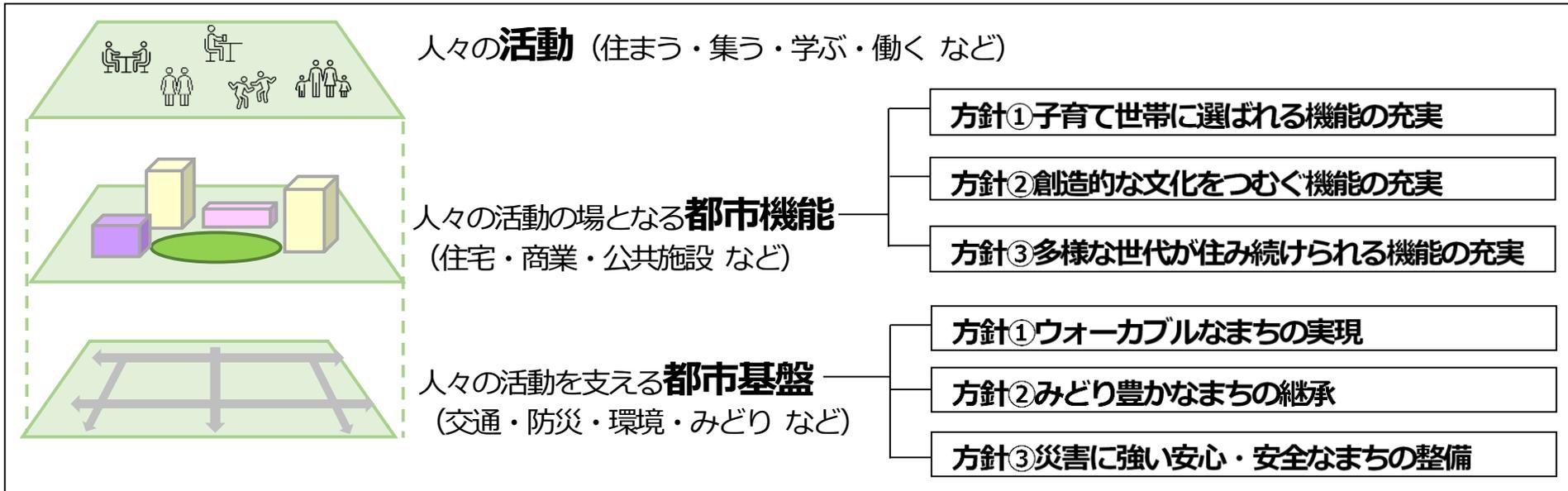
## 交流核プラン（中間まとめ）の概要

### 【3章】交流核形成に向けたまちづくり

内容：多様な活動の創出に向けて、  
都市機能や都市基盤の方針を整理（今後、内容をより具体化）

#### ■ 交流核形成の構成イメージ

（実施計画に定める高島平未来都市公共サービス構想に住宅・商業機能を含め再配置）



## 2) 交流核プラン

## 交流核プラン（中間まとめ）の概要

## 方針①:ウォーカブルなまちの実現

※取組は一例を抜粋しています。

高島平駅周辺を、歩いて楽しい・居心地が良い空間に再整備し、人中心のウォーカブルなまちをめざします。

- 地域内を移動しやすい多様な手段の充実
- 駅南北の一体性を高め、歩いて楽しい・居心地が良い歩行空間の形成
- 誰もが快適で安全に移動できる歩行者空間の形成 など

## 方針②:みどり豊かなまちの継承

高島平の地域資源である、みどり豊かで、空間にゆとりがあるまちの姿を継承します。

- 高島平らしい計画的につくられた街並み景観の継承
- みどり豊かでゆとりある落ち着いた居住環境の継承
- 一体的で利用しやすい公園や広場空間の整備 など

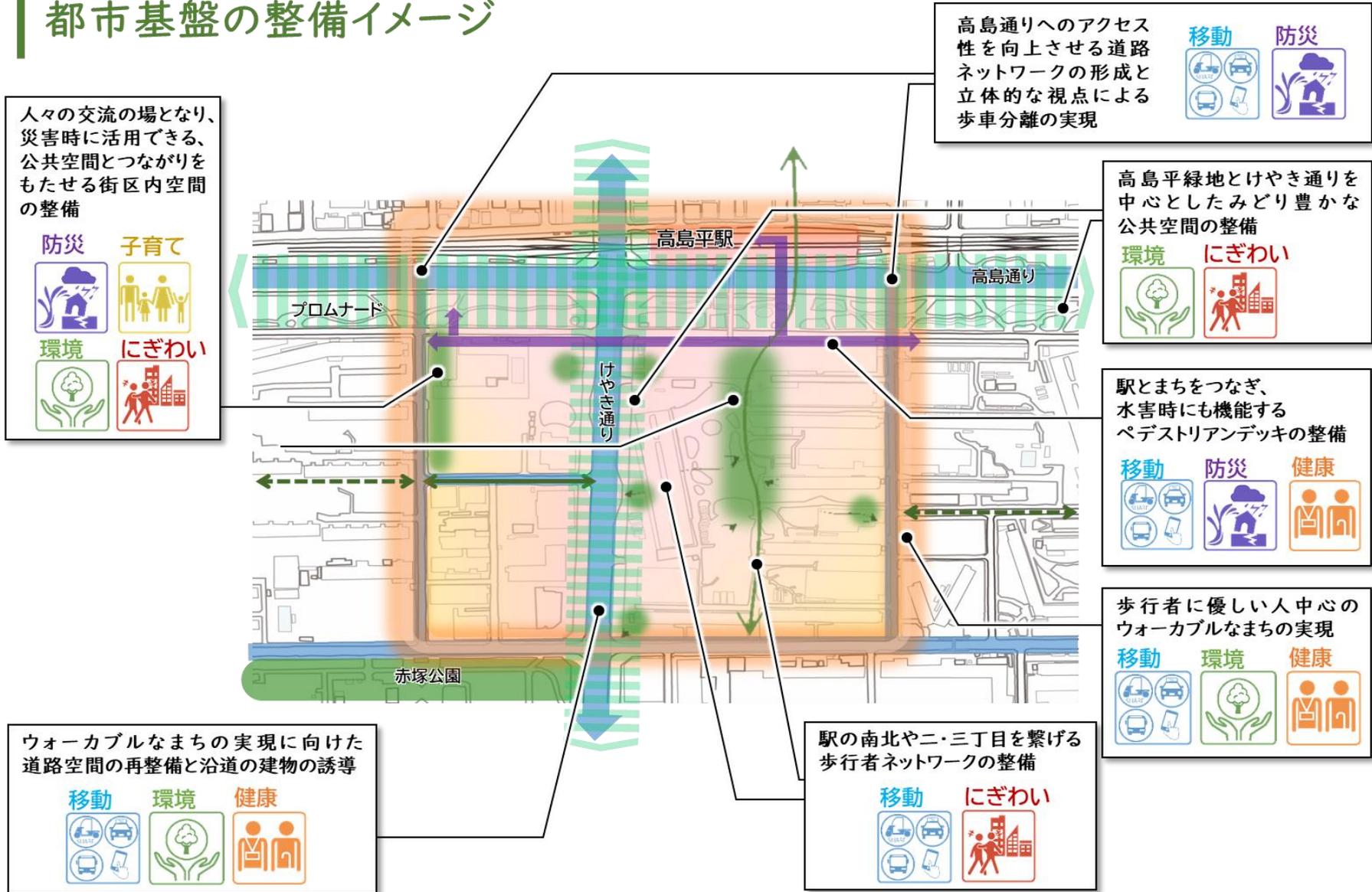
## 方針③:災害に強い安心・安全なまちの整備

地震災害だけでなく、大規模な水害にも対応した安心・安全なまちをめざします。

- 災害時の避難に活用できる広場空間の形成
- 水害時にも機能する高台の空間やデッキ経路の整備
- 災害時に機能を維持できる建物の整備 など

# 交流核プラン（中間まとめ）の概要

## 都市基盤の整備イメージ



## 交流核プラン（中間まとめ）の概要

### 方針①：子育て世帯に選ばれる機能の充実

※取組は一例を抜粋しています。

高島平に子育て世帯に選ばれ続けるように、  
親・子どもにとって魅力的な機能の充実をめざします。

- 子育てを応援する子育て支援機能（保育施設・健康福祉センターなど）
- 子どもの学びや安心を支える教育機能・居場所機能（学習塾など）
- にぎわいや交流の場となる商業機能（飲食店・スーパーマーケットなど）

### 方針②：創造的な文化をつむぐ機能の充実

高島平に住むすべての人が、日常的に文化に触れ、  
創造を発信する機能の充実をめざします。

- 創造的活動や表現活動を支える文化交流機能（ギャラリー・ホールなど）
- 新たな価値を生み出す産業支援機能（インキュベーション施設など）
- 多様な主体によるまちづくり推進機能（デザインセンターなど）

### 方針③：多様な世代が住み続けられる機能の充実

高島平に住んだ人が住み続けられるように、  
多様な世代が求める機能の充実をめざします。

- 多様な世代が住み続けられる居住機能（多様な住戸タイプなど）
- 健康を維持するウェルフェア機能（福祉施設・運動施設など）
- 安心に暮らせる医療機能（病院・診療所・薬局など）

# 交流核プラン（中間まとめ）の概要

## 都市機能の整備イメージ

### 公民連携で都市活動を支える機能の配置（駅前エリア）

駅に直結した地域の顔となる“プロムナード”を中心として、地域内外の交流を促進し、文化的で創造的な都市機能を配置します。



### 駅周辺にふさわしい機能の配置

多くの人々が利用するまちの玄関口としての特性を踏まえ、駅に必要な機能に加えて、高島平の魅力向上させる機能を配置します。



### 公民連携でにぎわい・交流を生み出す機能の配置

高島平地域のにぎわい・交流を創出するため、民間事業者の機能提案を誘導しながら、魅力増大や交流人口の増加に資する機能を配置します。



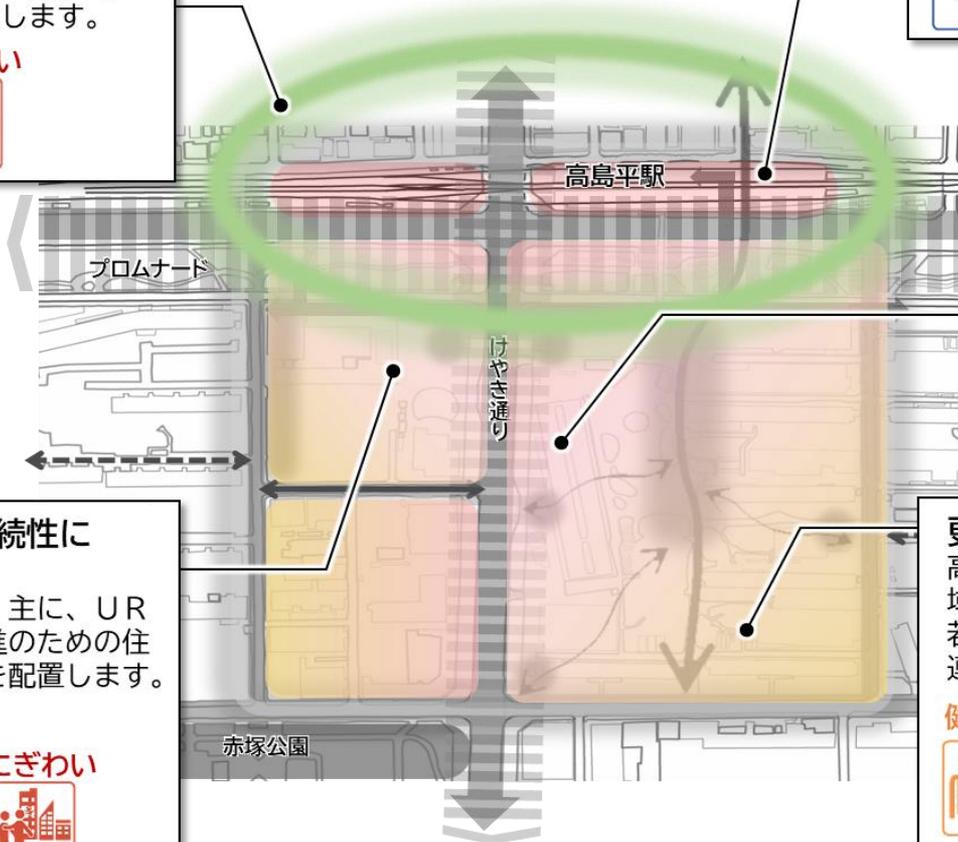
### 地域住民の生活の継続性に資する機能の配置

生活の継続性に配慮し、主に、UR高島平団地の再生のための住宅機能や生活利便機能を配置します。



### 更なる都市再生に向けた機能の配置

高島平の更なる都市再生に向けて、地域住民の居住の安定に資する住まいや若年層の定住化を促す機能など、次の連鎖の起点となる機能を配置します。



## 2) 交流核プラン

## 交流核プラン（中間まとめ）の概要

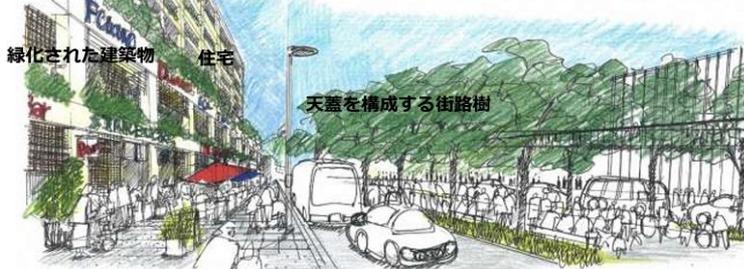
## 【4章】交流核形成の実現に向けて

内容：交流核形成の方針の実現に向けて、実現方策や視点を整理

- ① 駅を中心とした拠点の形成
- ② 多様な機能を受け入れる土地利用の誘導
- ③ 良好な住環境の保全

## 歩いて楽しい街並みの形成

## ・建物低層部のにぎわい形成



低層部商業と壁面後退の賑わい

壁面後退による前庭の創出

## ・誰もが歩きやすいまちづくり



## ・分かりやすく優れたデザインのしつらえ



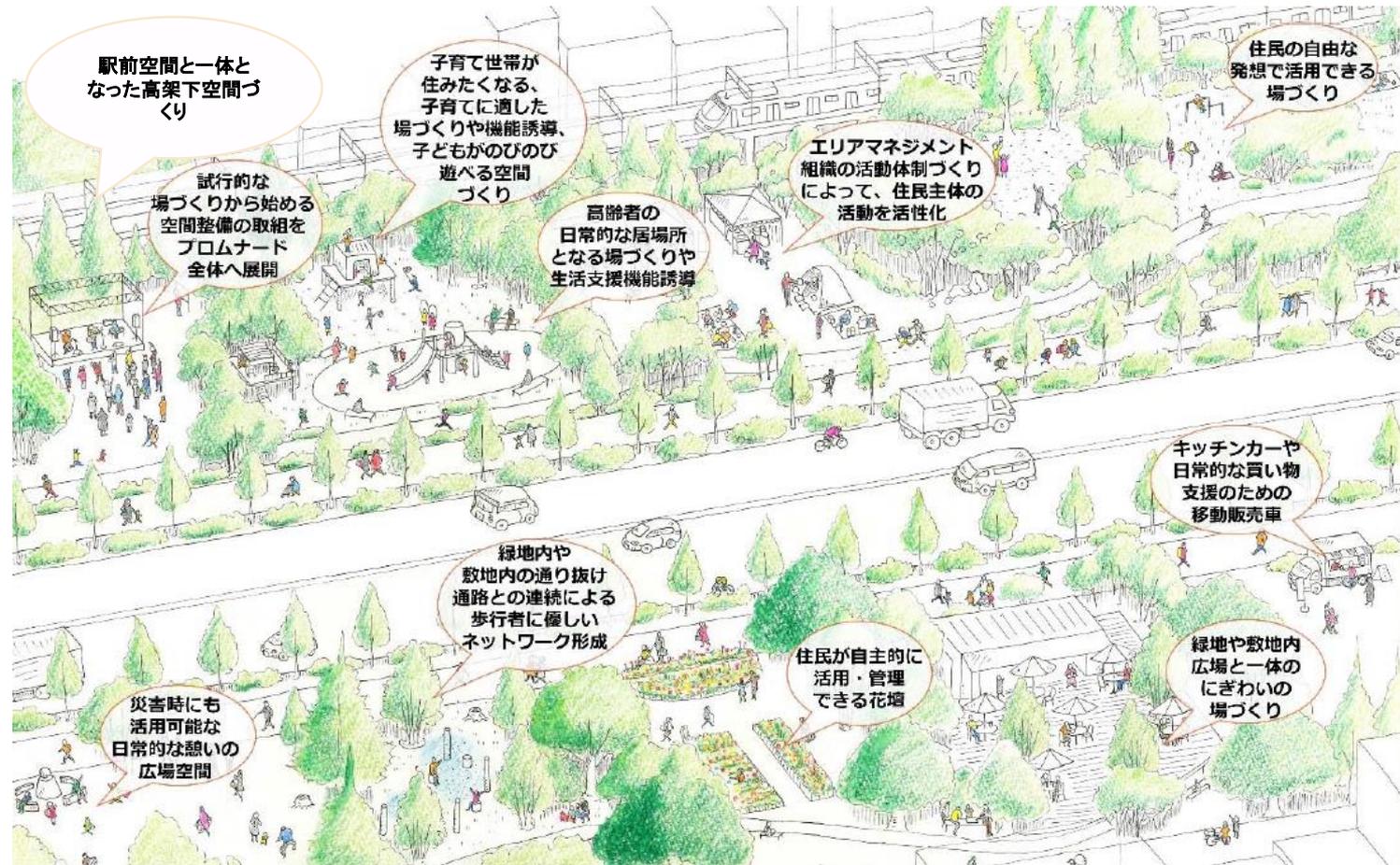
## ・豊かな緑を感じられるまち



# 交流核プラン（中間まとめ）の概要

## 公共空間の利活用

道路、公園、緑地等の公共空間を最大限に活用し、適切な公共・公益機能の配置やしつらえを検討します。



共創活動による空間活用のイメージ

## 交流核プラン（中間まとめ）の概要

### 【5章】今後の展開について

内容：具体的な事業について考え方や展開フローを整理  
 生活の継続性や居住の安定性に配慮し、区域を分けて段階的にまちづくりを進めていく。

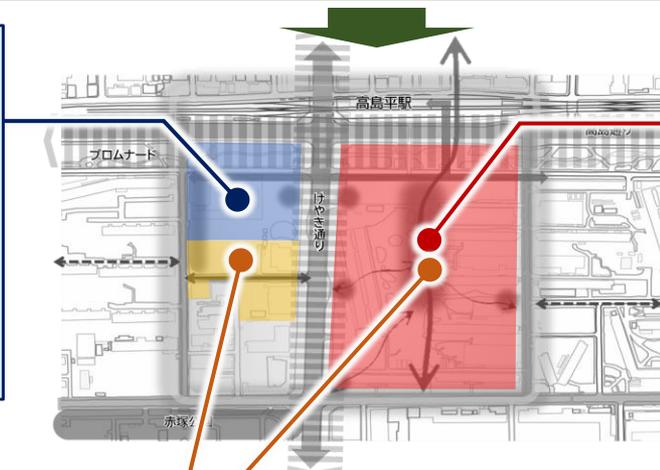
#### ■まちづくりの展開イメージ

##### 準備ステップ

ソフト・ハードの両面からまちづくりへの期待感を高める取組を検討し、推進する。

##### 第1ステップ：再整備地区

小学校跡地の活用として、緑地空間を活用しながら子育て・教育環境の充実や防災性の向上を図る。  
 生活の継続性に資する機能や多様な世代が住み続けられる機能を配置し、交流を創出する。



##### 第2ステップ：駅周辺エリア

高島平の顔となる魅力的な駅前空間の形成に向けて、豊かな緑地空間を活用しながら、主に交流人口や地域の魅力増大に資する機能や居住の安定に資する機能を配置することで、にぎわいの場を創出する。

##### 第3ステップ以降（再整備地区・駅周辺エリアの一部）

主に「ウェルフェア」や「健康づくり」の機能を配置し、生活の質の向上や交流を創出する。  
 また、都市再生の連鎖を次のステップにつなげる機能を配置する。

# 交流核プラン（中間まとめ）の概要

交流核形成の実現に向けては、高島平地域グランドデザイン(表中 G.D)で掲げる計画期間(第1期～第3期)を念頭に置きながら、段階的な事業展開を図ります。

時期	G.D. 第1期			G.D. 第2期 ～R17	G.D. 第3期 ～R27
	R5	R6	R7		
交流核形成まちづくりプラン	検討	策定 区・UR・民間事業者の3者共同による取組の検討・実施			
都市計画変更	地区計画の策定		地区計画・用途地域等 の変更に係る検討		
再整備地区	事業化に向けた検討		着工	生活の継続性 に資する機能 の配置	
		旧高七小の解体の調整		公共施設 機能の配置	
駅周辺エリア	連鎖的都市再生の推進				再整備地区の進捗状況に 合わせて段階的に整備

- 1) これまでのおさらい
- 2) 交流核形成まちづくりプラン(中間のまとめ)について
- 3) まちづくり説明会でのご意見について(別紙)
- 4) 意見交換
- 5) 今後の予定について

- 1) これまでのおさらい
- 2) 交流核形成まちづくりプラン(中間のまとめ)について
- 3) まちづくり説明会でのご意見について(別紙)
- 4) 意見交換
- 5) 今後の予定について

ウォーカブルなまちとは

居心地がよく、歩きたくなるまち

車中心 → 人中心

街路空間の再構築

沿道と路上を一体的に使って、人々が集い、憩い多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取組。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのキーワード

**W**alkable 歩きたくなる  
**E**ye level まちに開かれた1階  
**D**iversity 多様な人の多様な用途、使い方  
**O**pen 開かれた空間が心地良い



国土交通省都市局ホームページより

## 都市基盤の基本方針

### 方針①:ウォーカブルなまちの実現

高島平駅周辺を、歩いて楽しい・居心地が良い空間に再整備し、人中心のウォーカブルなまちをめざします。

- 誰もが便利で利用しやすい駅周辺の拠点の形成
- 時代の変化に対応した多様な機能を受け入れる土地利用の誘導
- 地域内を移動しやすい多様な手段の充実
- 駅南北の一体性を高め、歩いて楽しい・居心地が良い歩行空間の形成
- 地区内交通を円滑にする道路ネットワークの形成
- 誰もが快適で安全に移動できる歩行者空間の形成
- 自転車が活用しやすい環境の充実
- 通過交通を抑制する手法の検討 など

## 歩いて楽しい街並みの形成

連鎖的都市再生に合わせて、歩きやすい・歩いて楽しい街並みを形成するため、必要な取組と実現するための手法を検討します。

### 建物低層部ににぎわいの形成

みちに面する建物低層部に、にぎわいをあたえる店舗の誘導、壁面の位置やデザインの調和 など



にぎわいを生み出す空間イメージ 低層部商業と壁面後退の賑わい 壁面後退による前庭の創出  
商業施設の沿道空間(立川市)

出典:鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン 検討資料

### 誰もが歩きやすいまちづくり

サイネージの設置、多言語対応したサイン整備、段差の解消、歩行者空間の拡充 など



### 分かりやすく優れたデザインのしつらえ

ファニチャー・パークレットの設置、照明の演出、歩道の高質化 など



御堂筋パークレット

出典:御堂筋まちづくりネットワーク

### 豊かな緑を感じられるまち

シンボルツリー・並木道・足元の植栽の整備、立体的なみどりの形成、崖線への見通しの確保 など



- 1) これまでのおさらい
- 2) 交流核形成まちづくりプラン(中間のまとめ)について
- 3) まちづくり説明会でのご意見について(別紙)
- 4) 意見交換
- 5) 今後の予定について

令和5年度

R4.12月 地域説明会

R5.10月 地域説明会

R5.12月中旬 素案地域説明会  
令和5年度 第2回連絡会  
パブリックコメントの実施

R6.2月 交流核プランの策定

令和6年度

地区計画策定の手続き  
駅前公共空間の計画検討