

高島平地域のまちづくりの状況について

「高島平地域都市再生実施計画（以下、実施計画）」（令和4年2月）及び「高島平地域の連鎖的都市再生の推進に係る基本合意書」（令和4年3月30日）に基づき、区及びUR都市機構が共同で策定を進める「交流核形成まちづくりプラン（以下、交流核プラン）」の検討状況を報告する。

1 地域からの意見収集の実績について

（1）第2回まちづくり連絡会の開催

各町会・自治会、三丁目分譲団地の各管理組合及び公募委員を対象に、区とUR都市機構が情報共有や意見交換を図るためのまちづくり連絡会を開催した。

開催日時	開催場所	参加人数
令和4年9月20日（火）19:00～20:30	高島平区民館ホール	26名

（2）重点地区ヒアリング（意見交換会）の開催

地域全体での意見交換とは別に、実施計画で「重点地区」に設定した二丁目及び三丁目の団地の居住者との意見交換会を区とUR都市機構の共同で開催した。

開催日時	対象	参加人数
令和4年9月12日（月）19:00～20:00	三丁目団地居住者	10名
令和4年9月27日（火）19:00～20:00	二丁目団地居住者	14名

（3）アンケート調査の実施

連絡会・意見交換会等の集合形式だけではなく、交流核の形成に向けた地域内外からの意見を広く収集するため、アンケート調査を実施した。

実施時期	アンケート実施方法	回答人数
令和4年9月6日（火）～（継続中）	WEB・紙で調査票に回答	596名 (10月末時点)
令和4年10月14日（金）～16日（日）	緑地活用イベント時に調査	406名

2 交流核プランの検討状況について

（1）検討段階について

今年度は以下のとおり段階的に検討を進めており、今回は「交流核まちづくり構想」及び「ゾーニング」の検討状況について報告する。

検討における考え方	今後の検討にあたり、『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』という考え方を整理した
交流核まちづくり構想	長期にわたるまちづくりの道標となる交流核形成の将来像を構想として整理
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を整理
中間のまとめ	以下の内容を含む再整備地区での都市再生の展開（案）を整理 ・地区計画素案 ・住宅機能・商業機能・公共施設機能の都市再生の展開

(2) 交流核まちづくり構想について

①交流核まちづくり構想の位置づけ

実施計画に示した「交流核の整備方針」等を踏まえつつ、高島平地域に関わる全ての区民や主体による包摂的で持続的なまちづくりを進めるため、あらゆる主体が共有する「交流核形成に向けた目標」を改めて設定することで、SDGs志向のまちづくりを推進する。

②交流核形成に向けた目標について

地域住民から収集した意見を踏まえ、参考資料1のとおり以下の7つの目標を設定した。

【交流核形成に向けた7つの目標】

目標1:ともに子どもや家族をはぐくむまち

目標2:健康に長生きできるまち

目標3:人々がつながり活気に満ちたまち

目標4:新たな価値を共創するまち

目標5:快適に移動できる便利なまち

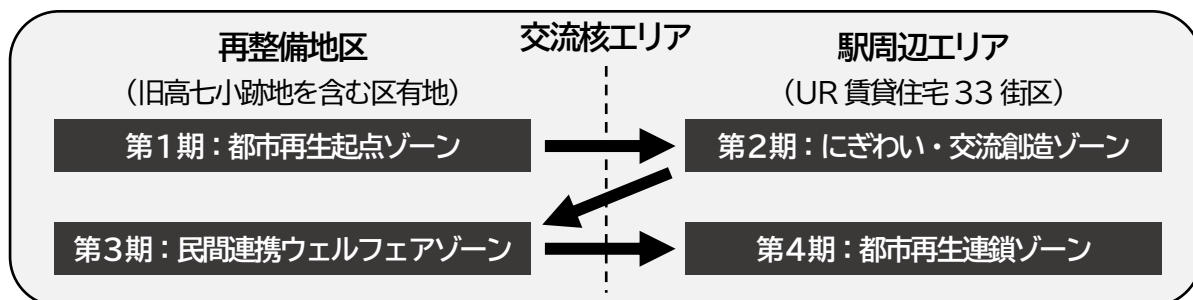
目標6:災害に強く安全なまち

目標7:緑豊かで地球にやさしいまち

(3) ゾーニングについて

①事業展開ゾーニング

実施計画に示した「交流核の整備方針」に基づく交流核の形成に向けては、UR都市機構及び民間事業者と連携し、参考資料2「事業展開ゾーニング図 ～交流核形成のコンセプト～」に示すとおり、第1期から第4期に分けて段階的に「連鎖的都市再生」を展開していく。



②交流核ゾーニング

交流核形成に向けた7つの目標を踏まえた土地利用・都市基盤・公共施設等に関するゾーン配置の方針について、地域住民が具体的な暮らしのシーンをよりイメージしやすいよう、参考資料3「交流核ゾーニング図 ～暮らしのシーン創造図～」のとおり整理した。

(4) 今後の予定について

①地域説明・意見収集について（予定）

交流核まちづくり構想及びゾーニングの内容については、区とURが共同で、以下のとおり地域説明および意見収集を行っていく予定である。

開催形式	開催日時	開催場所
地域説明会	令和4年12月8日(木) 19:00～20:00	いずれも 高島平区民館ホール
	令和4年12月10日(土) 10:00～11:00	
まちづくり連絡会	令和4年12月20日(火) 19:00～20:00	

②交流核プランの策定スケジュールについて（予定）

令和5年 2月 中間のまとめ策定・区議会報告

令和5年11月 素案策定・区議会報告

令和6年 2月 原案策定・区議会報告

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



事業展開ゾーニング図
～交流核形成のコンセプト～

「交流核」の形成に向けては、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」を展開する。

【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

高島平駅

高島通り

駅周辺エリア

高島平緑地

高島平緑地

【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

再整備地区

けやき通り

【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しつつ、主に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するエリア
- 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



【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

【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

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クラ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

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

地域住民の
生活の継続性
や居住の安定
に資する住宅
やにぎわい機
能がある場所



交流核ゾーニング図 ～暮らしのシーン創造図～

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



高島平駅

高島通り

高島平緑地（景観と交流の軸線）

高島平緑地（景観と交流の軸線）

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
が形成され水害時
に命をつなぐ場所



住宅機能

にぎわい機能

にぎわい機能

知と文化の交流機能

住宅機能

平時においては駅とまちの
一体性・アクセス性・回遊
性に資する動線として、
大規模水害時には避難
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



周辺への波及効果

西側街区との連続性を意識した、居住
環境と調和した機能配置や空間形成

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

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
続けられるという安
心につながる場所



公民連携
公共施設機能

ウェルフェア・
健康づくり機能

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



けやき通り（景観と交流の軸線）

商業・業務機能など、
充実したにぎわい機能
が若い世代を含む多様
な世代を惹きつけ、
高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



民間機能と公共機能の
連携により知や文化を
通じた交流が生まれる
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

周辺への波及効果

赤塚公園への回遊性や、南側街区・高台地域との
連続性を意識した機能配置や空間形成

周辺への波及効果

東側街区との連続性を意識した、居住
環境と調和した機能配置や空間形成

駅周辺エリア
に配置する
公共施設機能

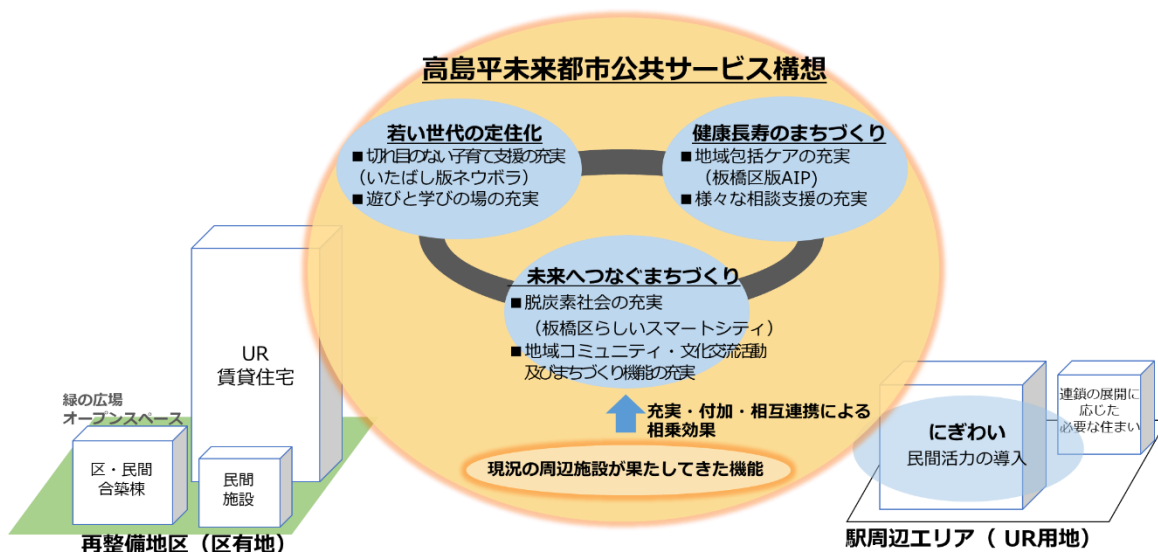
- ・知と文化の交流機能

高島平未来都市公共サービス構想の具体化に向けて

1 基本計画（基本構想を含む）としての性格

- 高島平都市再生実施計画に定めた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）を具体化するため、交流核形成まちづくりプラン（以下、交流核プラン）の中で整備にかかる基本計画（基本構想を含む）を定める。

【参考 1】未来都市公共サービス構想の概念図



【参考 2】未来都市公共サービス構想のめざす姿

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
○母子手帳の発行・各種健診・子育て相談等、妊娠期から安心して切れ目なく相談・支援が受けられる ○乳幼児親子や子どもたちの居場所が確保されているとともに、絵本の読み聞かせをはじめ、子どもから大人まで、本に出会い、学ぶ環境が整っている ○ライフスタイルに応じて必要な情報が必要なときに収集しやすい環境となっている	○医療・介護の連携が進み、介護が必要になっても住み慣れた高島平で安心して暮らし続けることができる ○子ども、保健、医療、介護等に関する様々な相談をすることができ、必要な支援を適切に受けることができる ○ICT も活用した健康づくり活動に取り組むことができる良好な環境が整っている	○区民館のホール機能が充実し、プロムナードや広場等を含め、地域の文化交流活動がにぎわいを創出している ○UDCTak 等の活動が活発に行われ、SDGs を志向するまちづくりの拠点として住民の集う場になっている ○地域全体でスマートエネルギーのマネジメントが進んでいるほか、環境負荷の低いモビリティが導入されている ○水害・震災対策を踏まえて公共施設機能が配置されており、緑豊かな広場空間は、平時は人々の居場所や交流の場として、水害時は水平避難が間に合わない場合の垂直避難のための空間として活用されている

2 整備方針に基づく連鎖の展開

- 交流核エリア整備方針に基づく連鎖的都市再生は、UR 都市機構及び民間事業者と連携し、第 1 期から第 4 期に分けて段階的に展開していく（参考資料 2 事業展開ゾーニング図参照）。

【参考 3】高島平地域都市再生実施計画に定めた交流核エリア整備方針

再整備地区の整備方針	UR 高島平団地の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、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

3 第 1 期「都市再生起点ゾーン（旧高七小を含む再整備地区の一部）」における公共施設機能

（1）基本方針

方針①「子育て支援と健康福祉機能の連携・充実」

UR 高島平団地の再生等に伴う子育て世帯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の連携・充実に図る。

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の充実に図る。

方針③「防災機能・スマートエネルギー機能の充実」

荒川はん濫時に想定される 5 m 以上の浸水や近年の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の充実に図る。

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及び愛着と誇りの醸成を図るため、エリアマネジメントなど地域活動の拠点機能や魅力発信機能の充実に図る。

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」

旧高島第七小学校（以下、旧高七小）跡地の主に校庭部分を活用し、広場や周辺施設と空間的に連携した公共施設機能の整備によって相乗効果を生み出す。

方針⑥「連鎖の先を見据えた公民連携の推進」

将来の環境の変化へ柔軟に対応しながら魅力ある機能を提供できるよう、第 2 期以降の連鎖の展開を見据えて民間活力を導入し、公民連携による公共施設機能を整備する。

(2) 複合化による総量抑制とサービス・機能向上

① 総量抑制の視点

- ア 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
- イ 集会室・会議室の多目的化
- ウ 執務室・休憩室等のシェア
- エ 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
- オ 利用実績の低いスペースの見直し

② サービス・機能向上の視点

- ア 環境配慮や多言語対応・ユニバーサルデザイン化
- イ 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
- ウ 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
- エ 広場や周辺施設との連携による緑とゆとりのある空間の確保
- オ 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

- 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する。また、街区の西側部分に広場機能を整備する。
- 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

- 交流核プラン策定（令和6年2月予定）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た後、施設整備に着手する。

4 第2期「にぎわい・交流創造ゾーン（駅周辺エリア）」における公共施設機能

(1) 基本方針

方針①「知と文化の交流機能の充実」

商業・業務機能など民間事業者によるにぎわいと経済的効果・魅力の創出、及び経済・社会・環境活動の相乗効果をめざすSDGsに資する取組などと連携し、図書館や区民館の地域コミュニティホール機能など知と文化の交流機能の充実を図る。

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」

けやき通りや高島平緑地、駅周辺エリアの街区内部の広場、さらには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により、交流核エリアの周辺へ相乗効果を波及させる。

方針③「防災機能及びスマートエネルギー機能の充実」

荒川はん濫時に想定される5m以上の浸水や近年の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の充実を図る。

(2) 配置場所・整備手法

- UR 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。

5 今後の予定について

(1) 地域説明について（予定）

交流核まちづくり構想及びゾーニングの内容については、区とUR都市機構が共同で、以下のとおり地域説明および意見収集を行っていく予定である。

開催形式	開催日時	開催場所
地域説明会	令和4年12月8日（木）19:00～20:00	いずれも 高島平区民館ホール
	令和4年12月10日（土）10:00～11:00	
まちづくり連絡会	令和4年12月20日（火）19:00～20:00	

(2) 交流核プランの策定スケジュールについて（予定）

令和5年 2月 中間のまとめ策定・区議会報告
令和5年11月 素案策定・区議会報告
令和6年 2月 原案策定・区議会報告