

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。

【重点地区設定の視点】

- ①都市再生に係る課題の重複度
- ②地域全体へのイメージアップ効果
- ③再整備地区やプロムナードの再生との連携
- ④大規模敷地の再整備や土地利用転換の動向
- ⑤上位計画・関連計画での位置づけ

図7：重点地区の範囲

(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。

図8：重点地区の再生に向けた取組イメージ

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

【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

【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



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

【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



地域団体による活用実験の取組



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を持つ知識の総体

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



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



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とのつながり創出



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。

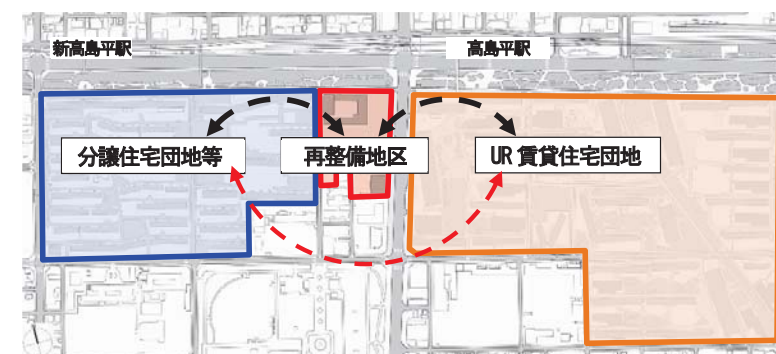
【展開方策検討の視点】

- ・ 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

ステップ1

最初の種地として再整備地区を活用

- ・ 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

ステップ2

創出された種地を生かした再生の誘導

- ・ 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

ステップ3

再生連鎖の展開の実現

- ・ 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

※現段階のイメージであり、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きます。

図9：「再生連鎖モデル」のステップ

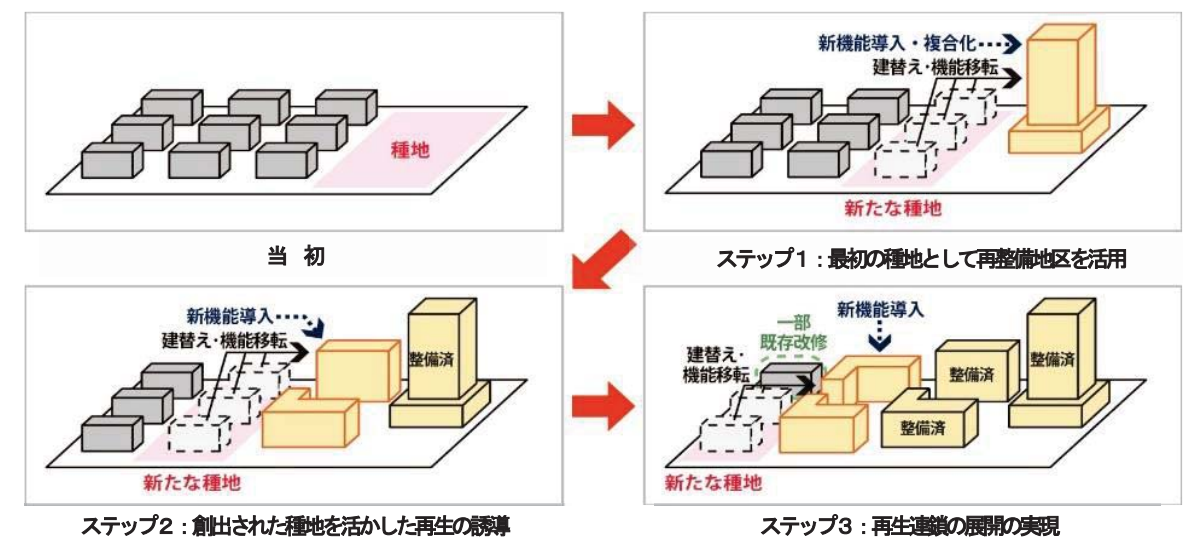


図10：再整備地区を活かした「再生連鎖モデル」のイメージ