

高島平地域

交流核形成まちづくりプラン

(要約版)

令和6年3月

板橋区

課題・特徴と再生に向けた考え方

1 都市再生の第一歩として

高島平地域ランドデザインから整理してきた考え方を踏まえ、高島平駅を中心とする交流核エリアで、都市再生の第一歩をスタートします。

約50年の歴史で培った特徴や課題を踏まえつつ、社会変化や新たな技術をしなやかに取り入れ、高島平らしい豊かな暮らしを次世代につなぐために。

高島平地域の顔として、多様な活動が繋がり、重なりあう、魅力的な交流核を形成することで、地域全体の都市再生を力強くリードしていきます。

2 都市再生に向けた考え方

生活の継続性や居住の安定への配慮

- ①住み続けられるまち
- ②地域の魅力を大切にしまち
- ③みんなで作る持続的に成長するまち

地域資源の有効活用

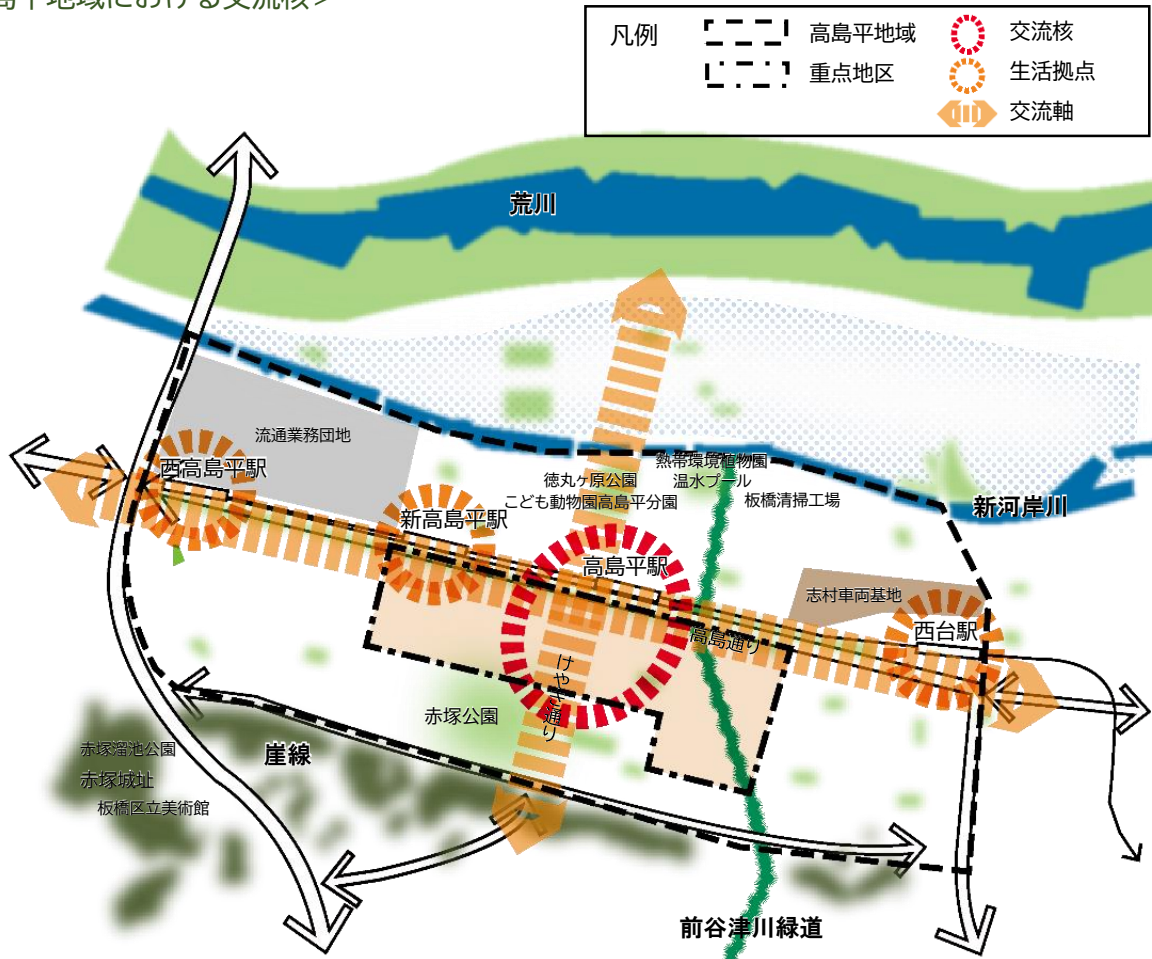
高七小では多くの子どもが育ち、閉校後も多くの地域活動が営まれてきました。

こうした歴史を踏まえ、区が地域経営・都市経営の視点で主導的な役割を果たし、まちづくりに最大限の効果を提供していきます。

新たな土地を取得することなく、既存の区有地を貴重な地域資源として、団地再生を含む連鎖的都市再生に有効に活用します。

- ①ターゲットを明確にした機能導入
- ②空間・施設の連携による相乗効果の創出
- ③都市計画との連携による適切な高度利用

<高島平地域における交流核>

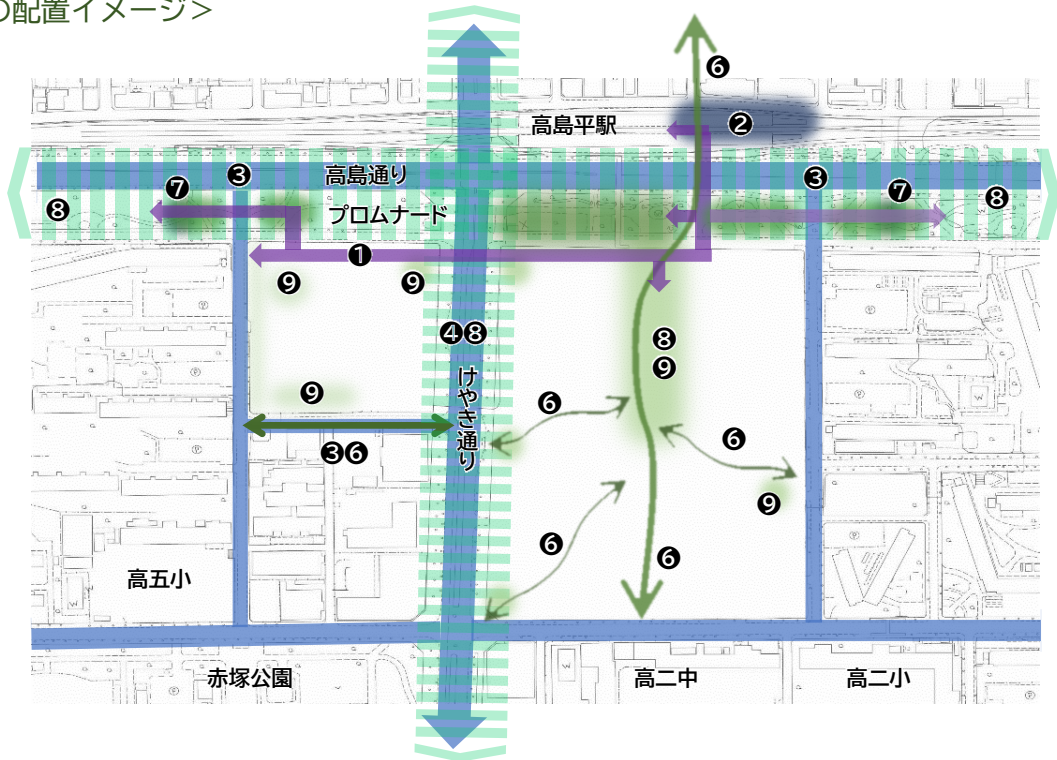


2 都市基盤の基本方針

<都市基盤の3つの基本方針>

- 方針① ウォーカブルなまちの実現
- 方針② みどり豊かなまちの形成
- 方針③ 災害にも強い安心・安全なまちの整備

<都市基盤の配置イメージ>



都市基盤の主な整備内容

① デッキネットワークの構築

駅とまちをつなぎ、誰もが移動しやすく、水害時にも機能する将来的な拡張も見据えたペDESTリアンデッキを整備する。

② 駅前空間の再整備

改札前的高架下空間を再整備し、ペDESTリアンデッキと一体となった、駅前にあふさわしい空間を形成する。

③ 道路ネットワーク

地域内交通を円滑にするため、高島通りへのアクセス性の向上や相互通行化など道路ネットワークを再構築する。また、ペDESTリアンデッキ・立体的な公園による歩車分離を実現する。

④ けやき通りの再整備

広い歩行空間を活かし、誰もが快適で安全に利用できる歩きやすい道路空間への再整備に加え、道路空間と沿道建物の活用によるにぎわい形成に資するため、けやき通りからの車両進入を抑制する。

⑤ 高島通りの再整備

将来の自動車交通を加味しながら、高島平駅前を中心とした高架下と一体的な駅前空間の拡充や、歩行者ネットワークと連動した地上レベルでも高島通りを安全に横断できる空間を形成する。

⑥ 歩行者ネットワーク

高島平駅の南北や、二・三丁目等の東西を繋ぐ、連続した誰もが歩きやすく、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。

⑦ 駐輪場の再整備

交流核内への自転車の流入を抑制し、歩きやすい空間としながらも、自転車を活用しやすい環境を整備する。

⑧ みどり豊かな公共空間

プロムナードとけやき通りを中心とした、今あるみどりを活かした居心地が良い公共空間の整備とエコロジカルネットワークを形成する。

⑨ 公共空間とつながる街区内空間

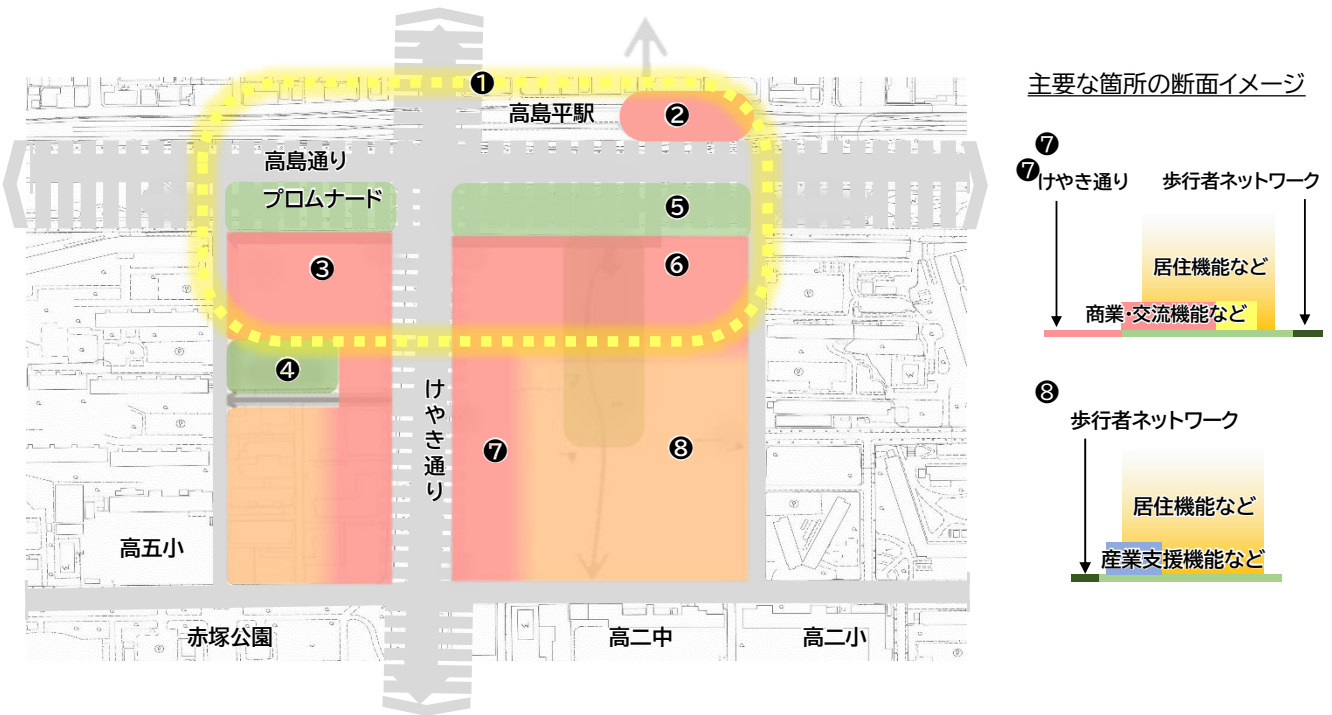
人々の交流の場となり、災害時にも活用できる、公共空間とつながりをもたせる日常的に公開された街区内空間を整備する。

3 都市機能の基本方針

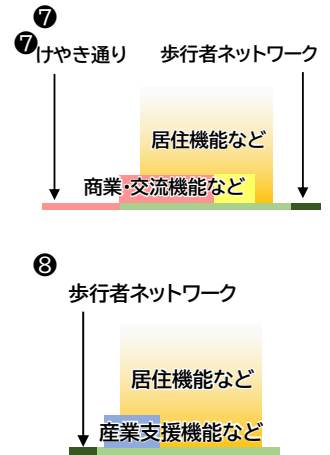
<都市機能の3つの基本方針>

- 方針① 子育て世帯に選ばれる機能の充実
- 方針② 創造的な文化をつむぐ機能の充実
- 方針③ 多様な世代が住み続けられる機能の充実

<都市機能の配置イメージ>



主要な箇所の断面イメージ



都市機能の主な整備内容

① 駅前拠点エリア

高島平駅とプロムナードを中心として、再整備地区・駅周辺エリアと一体的にぎわいを生み出し、地域の魅力を向上させる交流機能や公共公益機能を積極的に配置して、地域の顔となる拠点を形成する。

② 高架下エリア

まちの玄関口として、駅に必要な機能に加えて、高架下等を活用し、高島平のまちづくりの情報発信や、まちの魅力を向上させる交流機能を配置する。

③ 再整備地区

旧高七小を連鎖的都市再生の起点として活用し、居住の安定と生活の継続性に寄与する機能を誘導する。屋外空間には、交流を生み出す人々の活動の場となり、災害時には避難にも活用できる防災性の向上に寄与する機能を誘導する。

④ 再整備地区（暫定的な活用）

旧高七小の校庭が担っていた、地域の交流の場としての機能を残し、人々の活動をつなぐための空間を確保する。

⑤ プロムナード

プロムナードを活用し、みどりの保全や緩衝緑地帯の機能を維持しながら、子育て世帯の定住に向けて、子どもの学びの場として、興味や感性を育てる機能を配置し、屋外空間と一体的に整備する。駅周辺エリアと一体的にぎわいを生み出す交流機能を誘導する。

⑥ 駅周辺エリア（公共公益ゾーン）

子育て世帯の定住に向けて、プロムナード（東側）と一体となって、文化的で創造的な活動を支える教育・文化・交流機能や、住民の生活の質の向上に資する公共・公益機能を配置する。

⑦ 駅周辺エリア（けやき通り沿道ゾーン）

けやき通りに面する部分を中心に、屋外空間と連携したまちのにぎわいの形成や、交流人口の増加に資する機能を誘導しつつ、地域住民の居住の安定に資する住まいや、子育て世帯の定住化を促す機能など、さらなる連鎖とミクスコミュニティの実現に向けた居住機能を誘導する。

⑧ 駅周辺エリア（複合居住ゾーン）

歩行者ネットワークと交流・共創・産業支援機能を連携させながら、お住まいの方々の居住の安定に配慮しながら、多様な世代が住み続けられる住まいや、子育て世帯の定住化を促す機能など、さらなる連鎖とミクスコミュニティの実現に向けた居住機能を誘導する。

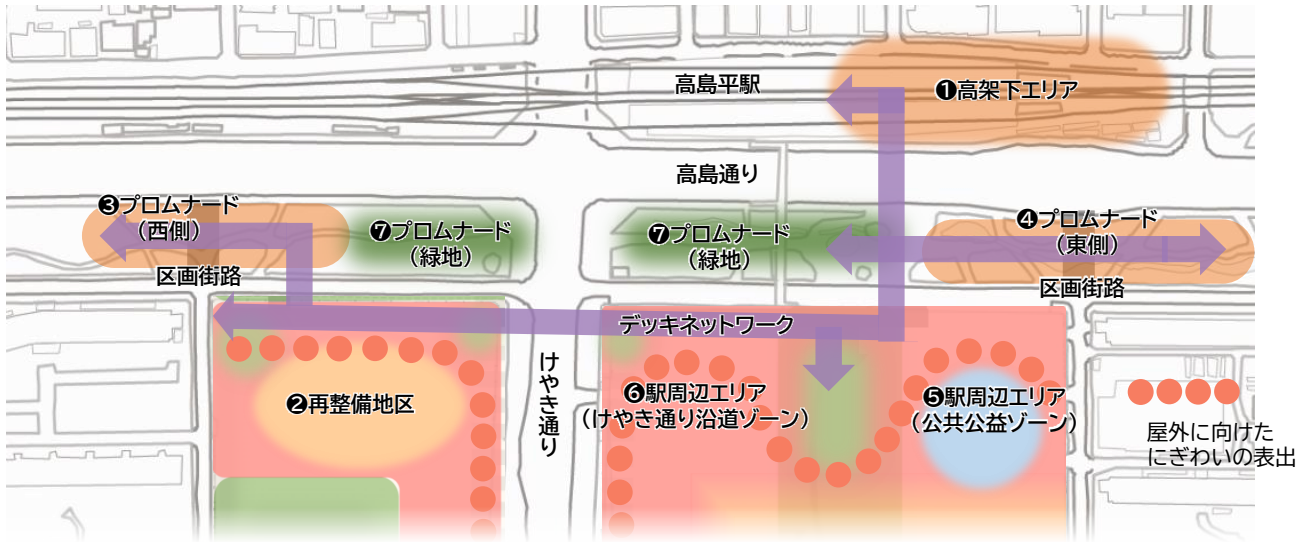
都市づくりの表現方法

1 実現に向けた考え方

(1) 都市計画の考え方

- 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

< 駅前拠点エリアの整備方針 >



各エリア・ゾーンの整備方針

- ① 高架下エリア 交流、まちづくり推進機能など
高架下空間を活用したまちづくりに参加したくなる機能を誘導し、改札前空間とデッキネットワークとつなげ、都市づくりへの期待と交流を生み出し、高島平駅の北側へと効果を波及させる空間を形成する。
- ② 再整備地区 居住、商業、交流機能など
住み続けられるまちをめざし、連鎖的都市再生の起点として、居住の安定と生活の継続性に寄与しながら、プロムナード(西側)と連携して安心・安全につながる空間を形成する。
- ③ プロムナード(西側) 教育、子育て支援、交流機能など
屋外空間を活かした子どもの体験・遊びを通じて、子どもの学びを支え、興味や感性を育てる場として、緑地と施設が一体となった空間を形成する。
- ④ プロムナード(東側) 交流、公共機能など
生活を支える行政機能の誘導とみどりを活かした空間を形成する。
- ⑤ 駅周辺エリア(公共公益ゾーン) 交流、公共、教育機能など
文化的で創造的な活動を支えるホール・図書館、モビリティ等の多様な機能を配置し、プロムナード(東側)と一体的に整備することで、高島平の顔となる空間を形成する。
- ⑥ 駅周辺エリア(けやき通り沿道ゾーン)
多くの人でにぎわい、楽しく買い物ができる機能を誘導し、多様な人の交流の場となる屋外空間と一体的な空間を形成する。
- ⑦ プロムナード(緑地)
成熟したみどりを活かしながら、プロムナード(西側)・(東側)と連動して再整備し、みどり豊かで誰もが居心地が良く使いやすい空間を形成する。

2 分野横断的な取組

(1) 地区計画による良好なまちの誘導

まちの将来像を共有し、ルールを地区計画で定めることにより、まちの目標の実現に向けた方針のもとに、地区として一体感を持ったまちづくりを進め、これまでの地域の魅力を大切にしながら、良好なまちを誘導していきます。

①地区計画による誘導イメージ (再整備地区・プロムナード(西側))

再整備地区では、連鎖的都市再生の起点となる旧高七小の限られた土地を有効に活用し、高島平のまちづくりに寄与する多くの地域貢献を実現するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を行います。

また、周囲の良好な住環境への配慮、豊かなみどりの活用、良好な景観形成に向けて、プロムナード(西側)と一体的に地区計画を策定し、良好なまちを誘導します。

東西断面の誘導イメージ

- ①連鎖的都市再生の起点となる、ミクストコミュニティと居住の安定に資する住宅の誘導
- ②交流の場となる校庭の機能の継続と防災にも活用できる複層的な広場等(合計2,000㎡程度)の整備
- ③交流核をつなぐデッキネットワークの構築
- ④人が中心となるウォーカブルな道路空間へと再整備

南北断面の誘導イメージ

- ①景観や周囲の住環境に配慮しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用による超高層建物(110m程度)の設置
- ②にぎわいの形成と生活の継続性に資するスーパーマーケット等の商業機能の誘導
- ③校庭が担っていた、地域の活動や交流の場となり、都市づくりの試行的な活動の受け皿となる広場(4,000㎡程度)の整備
- ④豊かなみどりと調和した子育て支援、子どもの学びとなる施設の整備

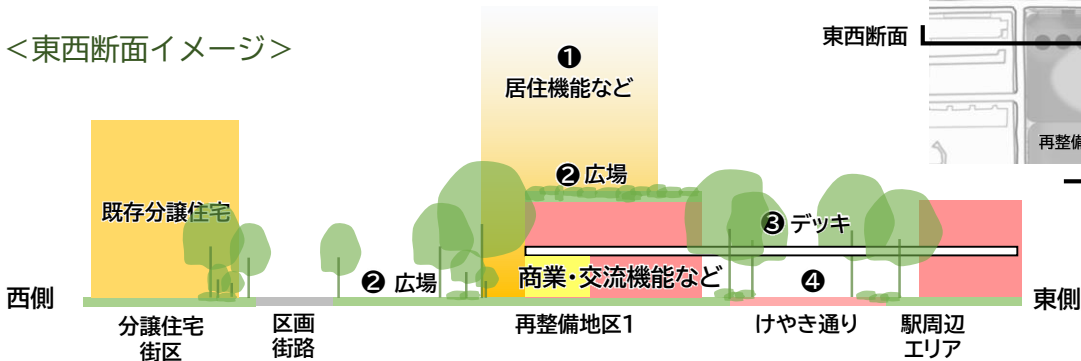


集合住宅

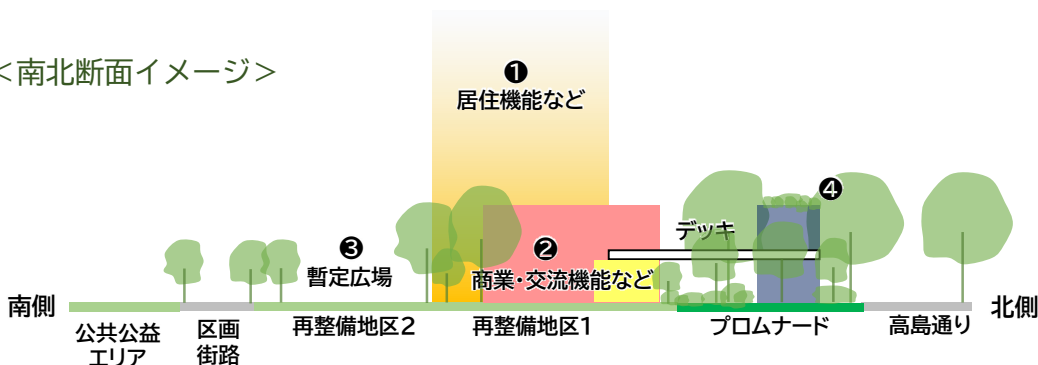


ペDESTリアンデッキ

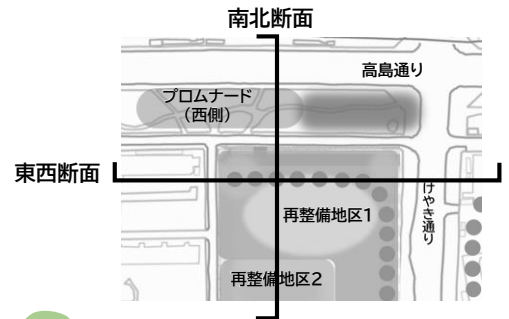
<東西断面イメージ>



<南北断面イメージ>



キープラン



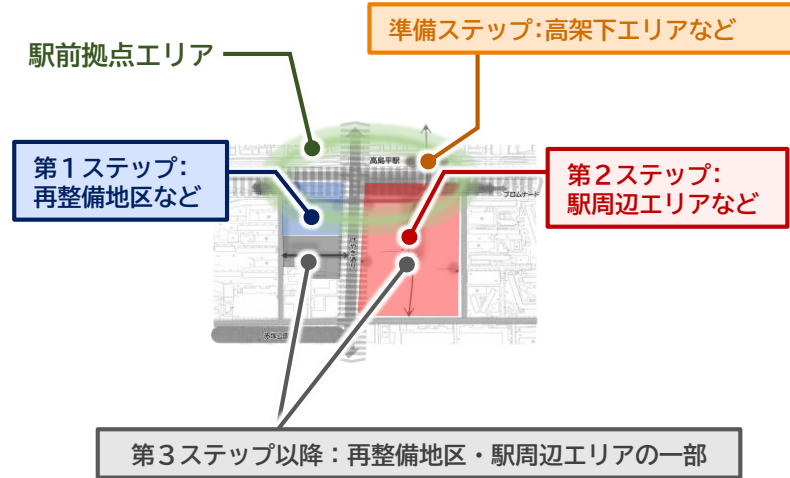
まちづくりのスタートに向けて

1 段階的なまちづくり (連鎖的都市機能) の考え方

高島平地域の持続的な発展をめざし、連鎖的に都市再生を進める上では、単一的な地域課題の解決だけでなく、社会変化や地域のニーズを踏まえ、段階的に都市機能を強化し、戦略的にまちづくりを進めていきます。

また、連鎖的都市再生は準備期間を含めて時間がかかることから、区有地等を活用し、まちづくりの効果を早期に発現させていきます。

<段階的なまちづくりの流れ>



2 まちづくりのスケジュール

交流核の実現に向けては、段階的な事業展開を図ります。

	G. D. 第1期			G. D. 第2期 R8～R17 (2026～2035)	G. D. 第3期 R18～ (2036～)
	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)		
交流核の事業展開					
駅前拠点エリア	施設・基盤・民間誘導の一体的な詳細検討			連鎖的都市再生の進展に合わせて、エリア全体の一体的な検討 深度化と各ステップの事業展開への反映	
準備ステップ ・高架下エリア ・再整備地区	高架下の活用に向けた調整			改修工事 施設運営・高架下空間活用	
	暫定広場の整備に向けた調整			整備工事 広場活用	
	旧高七小等の既存施設解体の調整			解体工事	
第1ステップ ・再整備地区 (プロムナード(西側)を含む)	プロムナード再整備等に向けた検討・調整			整備工事	
	施設計画の検討			建設工事	
第2ステップ ・駅周辺エリア (プロムナード(東側)を含む)	プロムナード再整備等に向けた検討・調整			整備工事	
	再整備地区の進捗状況に合わせて検討			段階的に整備	