

高島平地域のまちづくりの状況について

1 対象地域

高島平一丁目から九丁目まで (約 314ha)



【凡例】

①：重点地区

都市再生を効果的・効率的に
進めるための第一歩となる地区

⑤: 交流核エリア

高島平地域都市再生実施計画に
基づき、連鎖的都市再生により
地域内外の交流核を形成するエリア
(ⓧ再整備地区・Ⓨ駅周辺エリアを含む)

ⓧ: 再整備地区 (約2 ha)

旧高七小跡地を含む公共用地

⑤：駅周辺エリア（約6ha）

二丁目33番街区 (UR賃貸住宅)

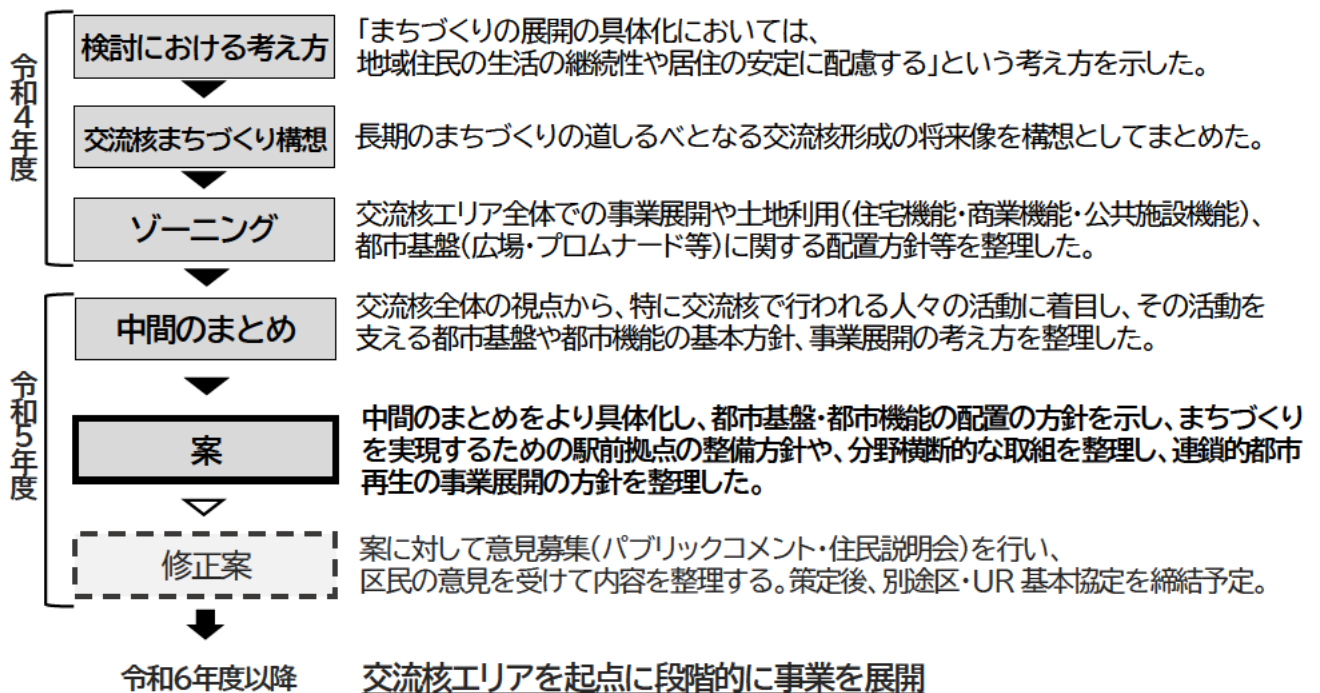
2 高島平地域交流核形成まちづくりプラン（以下、交流核プラン）の検討

(1) 目的

「高島平地域都市再生実施計画」(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、交流核エリアの事業展開を具体化する交流核プランを、区・UR都市機構の共同で令和4・5年度の2か年で検討し、策定する。

(2) 交流核プランの検討状況

以下のとおり段階的に検討を進めており、今回は「案」について報告する。



(3) 交流核プラン（中間のまとめ）の説明会等の開催結果

①説明会等の実施概要

形式	実施時期	実施場所	出席人数
まちづくり説明会	令和5年10月5日(木)19:00~20:30 令和5年10月7日(土)10:00~11:30	いずれも 高島平区民館ホール	1日目：53名 2日目：54名
まちづくり連絡会	令和5年10月31日(火)19:00~20:30	高島平区民館ホール	18名

②主な質問・意見（質疑応答・意見シートによる）

- ・防災に対する取組について
- ・まちづくりのスケジュール、具体的な建物プランがわかる時期について
- ・パブリックコメント等の意見募集について
- ・民間事業者等との連携協定締結の経緯について など

3 交流核プラン（案）

(1) 交流核プラン（案）の概要（本編は参考資料）

【1章】課題・特徴と再生に向けた考え方

高島平の特徴を最大限活かし、地域資源を有効活用して、まちの課題を解決し、都市を再生していく。

◆まちの課題

- ・駅前機能の不足、防災上の懸念、顕著な高齢化、にぎわいの創出、機能の分離

◆まちの特徴

- ・都心へのアクセス、人口集積、豊かなみどり、成熟したコミュニティ

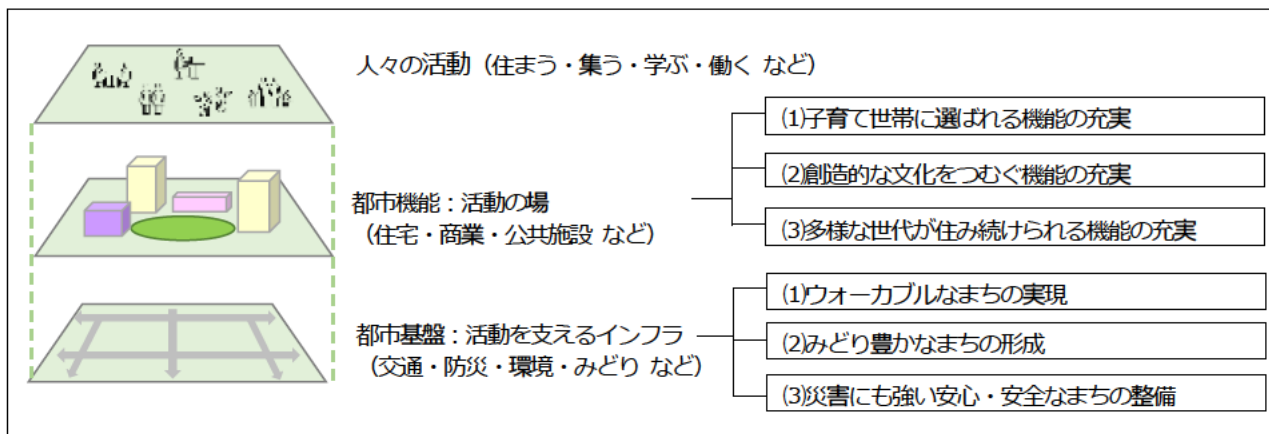
◆地域資源

- ・区有地（旧高七小）

【2章】交流核における都市づくり

まちの骨格となる道路や緑地を活かしながら、時代のニーズに合った人中心の都市基盤や都市機能に作り変えていく。

■交流核における都市基盤や都市機能の整備に関する基本方針

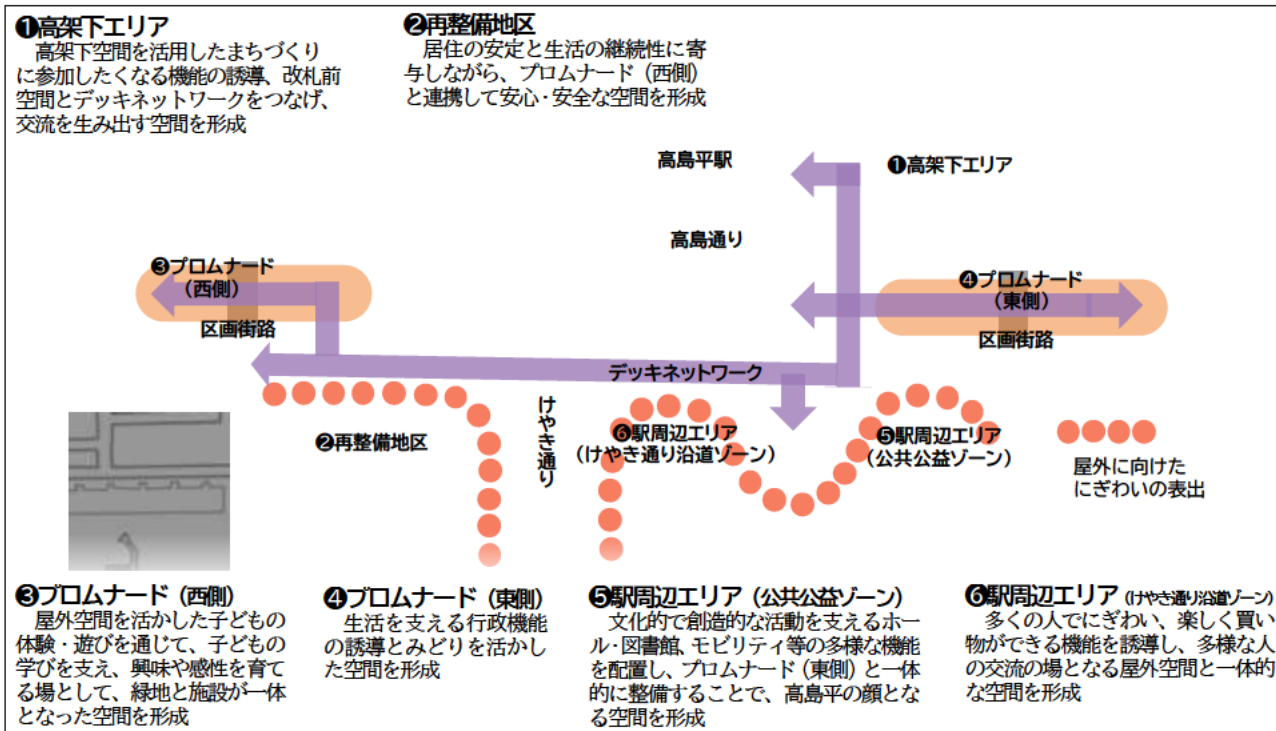


【3章】都市づくりの実現方法

目指す交流核の都市づくりの実現のため、都市計画や民間との協働で段階的にまちづくりを進めていく。具体的には、駅を中心とした拠点の形成、多様な機能を受け入れる土地利用の誘導、地区計画等による良好な住環境の保全、まちづくりと連動した公共施設の更新を行う。

併せて、分野横断的な取組として、ウォーカブルなまちの実現やまちづくりのDX等の先進技術の活用に取り組んでいく。

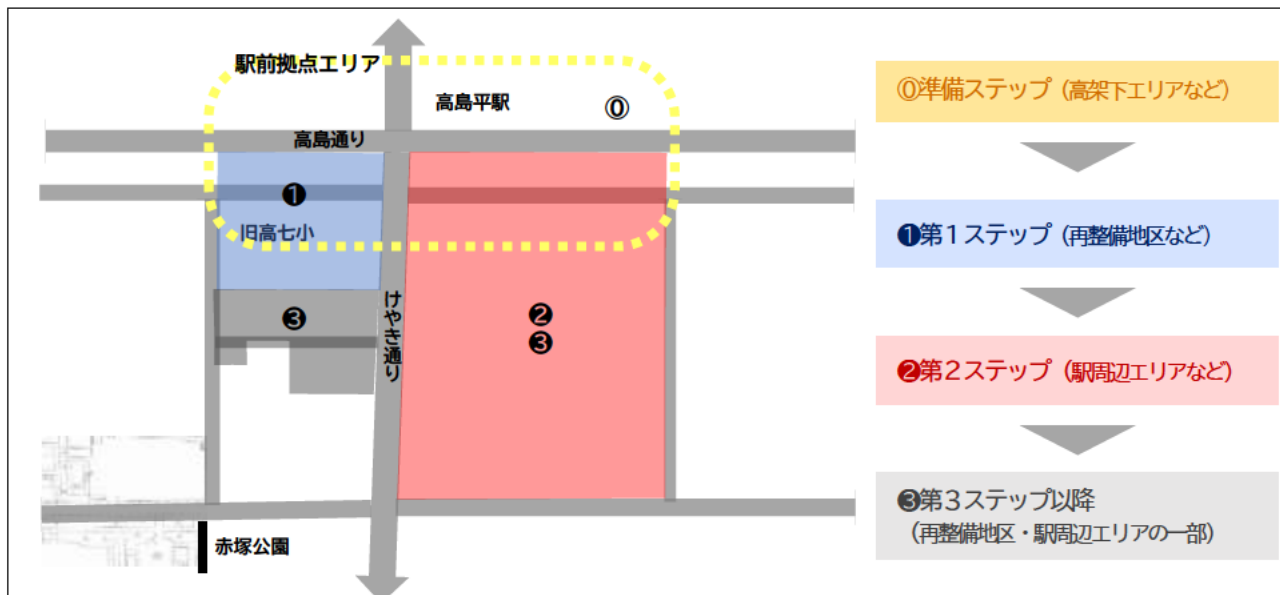
■駅前拠点エリアの整備方針



【4章】スケジュール

長期にわたる高島平の連鎖的都市再生では、段階的・戦略的にまちづくりを進めていくことが求められる。交流核を起点として、まちづくりの効果を早期に発現するため、地域資源である区有地や公共空間を活用して、地域の期待感を高める取り組みを展開していく。

■連鎖的都市再生のステップ図



(2) 交流核プラン（案）で新たに整理した内容

- ・高島平の課題や特徴を踏まえ、まちの課題解決と都市再生の考え方について整理【1章】
- ・交流核における都市づくりにおける都市基盤、都市機能の整備イメージを深度化【2章】
- ・高島平未来都市公共サービス構想を再整理【3章】
- ・駅前拠点エリアの整備方針を示し、検討を深度化【3章】
- ・分野横断的な取組を整理（ウォーカブル、地区計画、先端技術の活用、協働推進）【3章】
- ・準備ステップに高架下エリアを追加【4章】
- ・連鎖の展開イメージ、スケジュールを再整理【4章】
- ・用語の解説を資料編として追加【資料編】

(3) 交流核プラン（中間のまとめ）から交流核プラン（案）で変更した内容

- ・中間まとめでの「序章」と「1章」を統合し、新たに「1章 課題・特徴と再生に向けた考え方」として再整理【1章】
- ・検討の深度化に合わせ、各章のタイトルを変更【1～4章】

4 今後の予定

(1) 地域への説明

交流核プラン（案）は、区とUR都市機構の共同で、以下のとおり地域への説明を行う。

形式	開催日時	開催場所
まちづくり連絡会	令和6年1月26日（金）19:00～20:30	高島平区民館ホール
まちづくり説明会	令和6年1月27日（土）10:00～11:30	高島平区民館ホール
	令和6年1月29日（月）19:00～20:30	高五小（体育館）

(2) パブリックコメントの実施

交流核プラン（案）は、令和6年1月26日（金）～2月16日（金）の期間で、パブリックコメントを実施し、区民意見を募集する。

(3) スケジュール

令和6年3月	庁議（経営戦略会議）：交流核プラン策定 交流核プラン策定・公表 区・UR基本協定締結
令和6年4月	区議会（都市建設委員会）：交流核プラン・区・UR基本協定報告

高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）

令和6年1月



板橋区

目次

1章 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 1

2 まちの課題と特徴 2

3 都市再生に向けた考え方 4

2章 交流核における都市づくり

1 都市づくりの視点 5

2 都市基盤の基本方針 6

3 都市機能の基本方針 7

3章 都市づくりの実現方法

1 実現に向けた考え方 8

2 分野横断的な取組 10

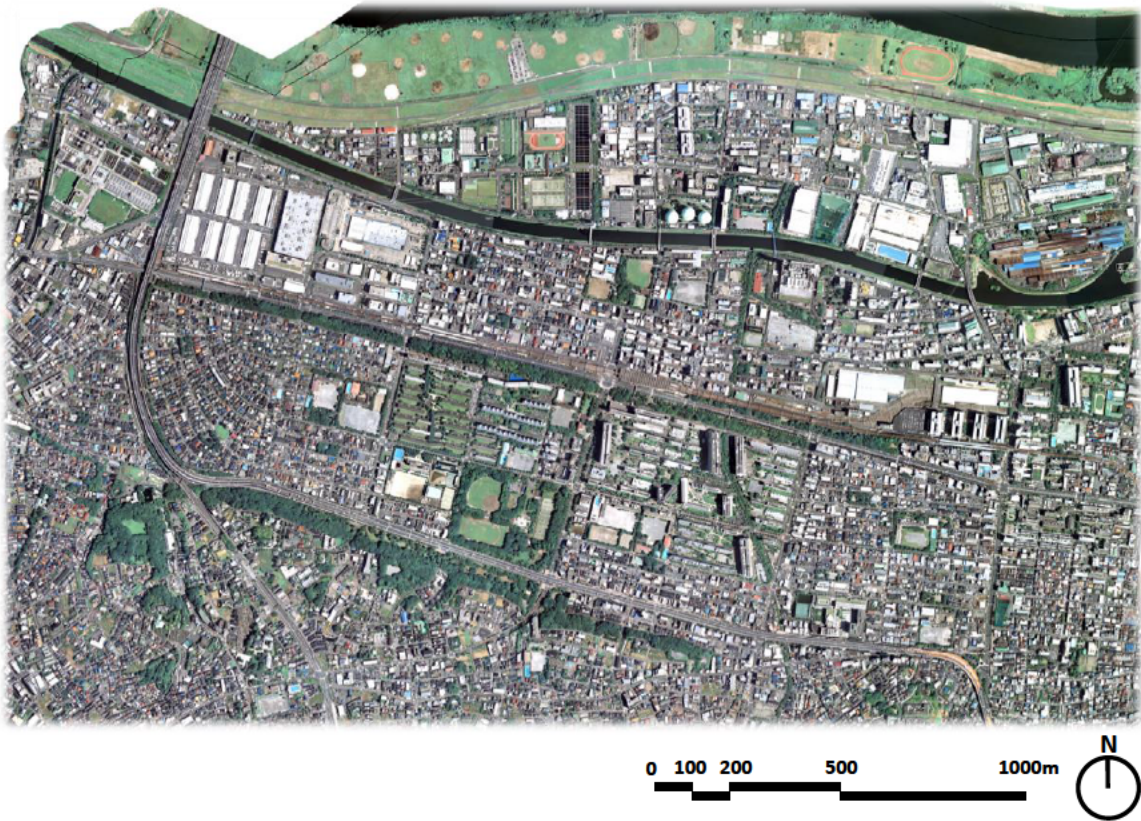
4章 スケジュール

1 連鎖的都市再生の考え方 16

2 連鎖の展開イメージ 17

3 連鎖のスケジュール 20

資料編 22



1 章

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

高島平地域グ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、多様な活動がつながり、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。

上位計画

高島平地域グランドデザイン (H27.10)

人の活動を第一義に考える都市再生の方向性を示し、めざす将来像や将来像実現のための4つのテーマ（にぎわい、ウェルフェア、スマートエネルギー、防災）を整理している。

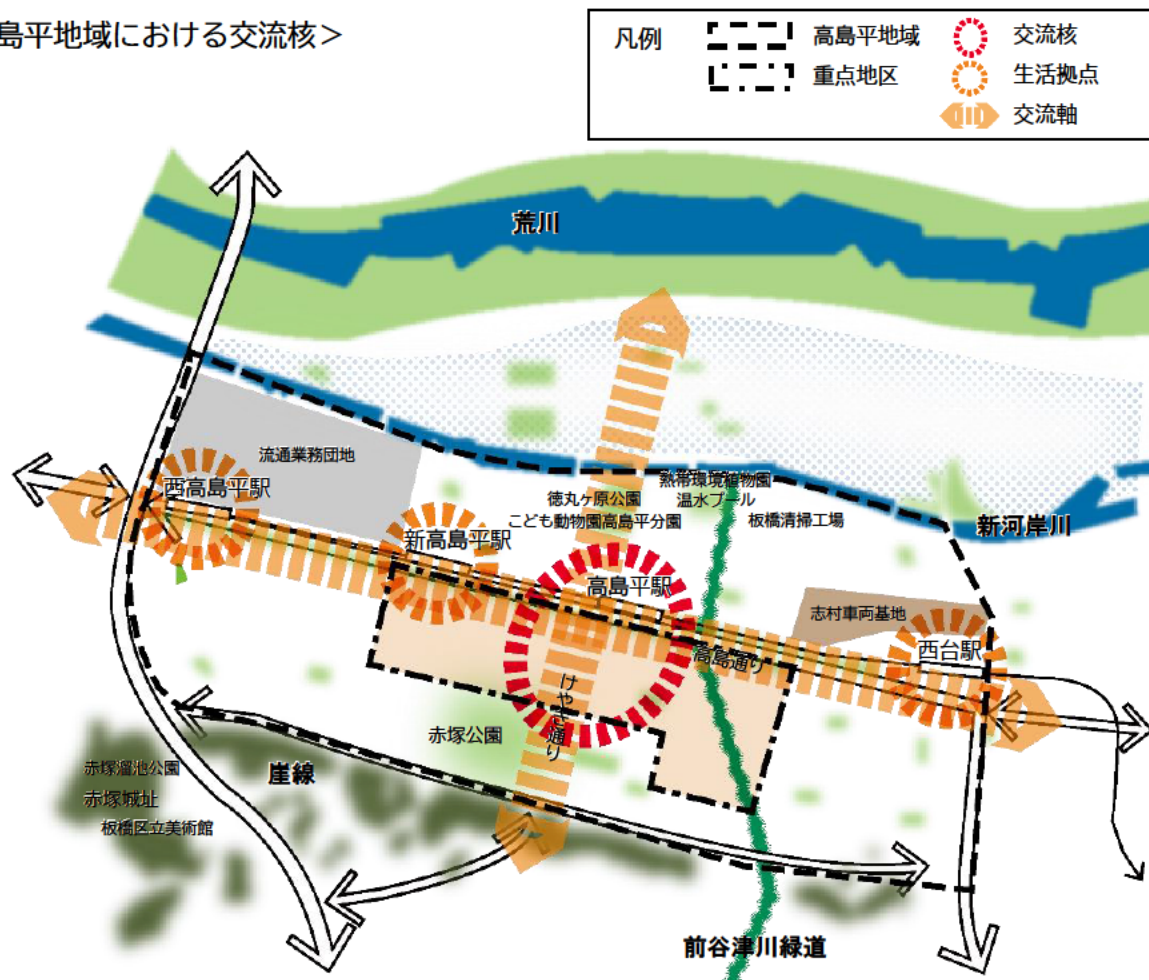
高島平プロムナード基本構想 (H30.1)

高島平の自慢となるみどり豊かな居場所づくりに向けて、地域の東西・南北の軸であるプロムナードの再生により、人々の豊かな活動を生み出していく考え方を示している。

高島平地域都市再生実施計画 (R4.2)

社会変化に対応してビジョンを時点更新するとともに、まちづくりの第一歩となる重点地区を設定し、旧高七小の跡地等を起点に「交流核形成」に取り組む方針を示している。

<高島平地域における交流核>



2 まちの課題と特徴

(1) まちの課題

①駅前機能の不足

高島平駅周辺は、地域の活動と交流の中心となる地域交通結節機能や商業・業務・良好な宿泊機能等の都市機能の集積が不足しています。

②防災上の懸念

荒川氾濫時は、深さ5m以上、継続時間2週間以上の浸水が想定されており、安全な避難やライフラインの確保、避難の長期化への備えといった対策が求められています。

③顕著な高齢化

高島平二・三丁目では、少子高齢化が急速に進行し、地域の活力低下が懸念されています。また、高齢者向けの医療や福祉サービスのニーズが高まっています。

④にぎわいの創出

社会や地域住民のニーズの変化に対応し、地域内外から人を呼び込むような、魅力的な施設やサービスが不足しています。また、多様な活動や交流を生むにぎわいの拠点や人の回遊を促すような仕掛けが求められています。

⑤機能の分離

まちの骨格を成す道路、鉄道、緑道等によって空間の連続性が途切れ、まちとしての一体性が損なわれています。また、複合的な用途が立地しにくい都市構造となっています。

課題の整理

①都市拠点と生活の拠点

板橋区都市づくりビジョンでは、高島平駅が『都市拠点』に、その他の駅（西台駅、新高島平駅、西高島平駅）が『生活の拠点』に、それぞれ位置づけられている。

【都市拠点】地域の個性にあわせて高度利用や土地利用の誘導、駅前広場の整備による地域交通結節機能の強化や、生活利便性の向上により、個性を活かした魅力ある拠点を形成する。

【生活の拠点】駅周辺の特徴に応じて、必要な商業環境や生活利便性を向上するため、地域の個性にあわせた土地利用を誘導し、生活を支える拠点を形成する。

②想定される浸水深さ

板橋区ハザードマップによると、荒川氾濫時に想定される浸水深さは、2階の軒下までつかる程度（5.0m以上）となっており、例えば建築計画で電気設備等を上層階に計画したり、歩行者デッキは想定浸水深さを意識した計画としたりするなどの対応が求められる。

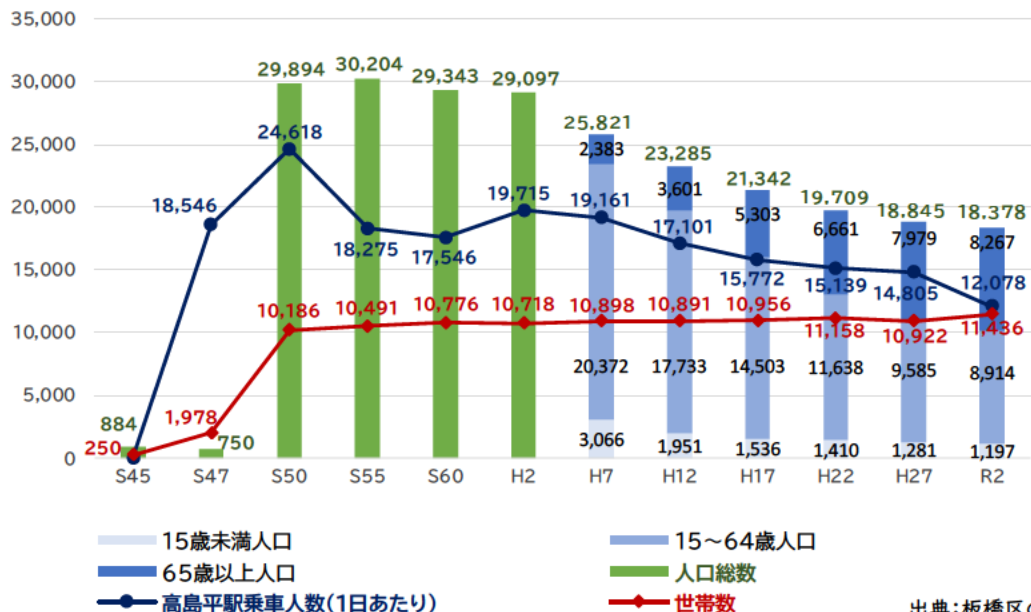
③高齢化率

高島平二・三丁目は、団地居住者を中心に高齢化が顕著であり、65歳以上の割合は44%と区全体の23%の約2倍となっており、ソフト・ハード両面の対策が急務となっている。



高島平団地

<高島平二・三丁目の高齢化の状況等>



出典：板橋区の統計

(2) まちの特徴

①都心へのアクセス

駅に近いエリアにまちが形成され、都心にダイレクトでアクセスできるなど、立地条件に恵まれています。

②人口集積

団地をはじめとする多様な住宅が計画的に整備され、生活利便施設が立地するなど、長年にわたり人口集積が行われてきました。

③豊かなみどり

けやき通りの街路樹や高島平緑地、団地内に至るまで、約50年の歴史を持つみどりが面的に広がり、グリーンインフラとして地域の貴重な資源となっています。

④成熟したコミュニティ

約50年にわたり培われてきた成熟したコミュニティが形成されており、公共施設や屋外空間を活用した地域イベントやコミュニティ活動が活発に行われています。

特徴の整理

①都心へのダイレクトアクセス

大手町まで約30分のダイレクトアクセスが可能であり、東京メトロ南北線の品川延伸でさらに利便性が向上する。

②人口集積のピーク

高島平二・三丁目の人口は、団地への入居が開始した昭和47年以降、増加の一途を辿り、昭和55年にはピーク(30,204人)を迎え、現在の人口集積に繋がっている。

③高い緑被地率

高島平二丁目(28.4%)と三丁目(46.6%)は、区全体(20.3%)と比べて緑被地率が高く、みどり豊かな街並みが形成されていることが分かる。

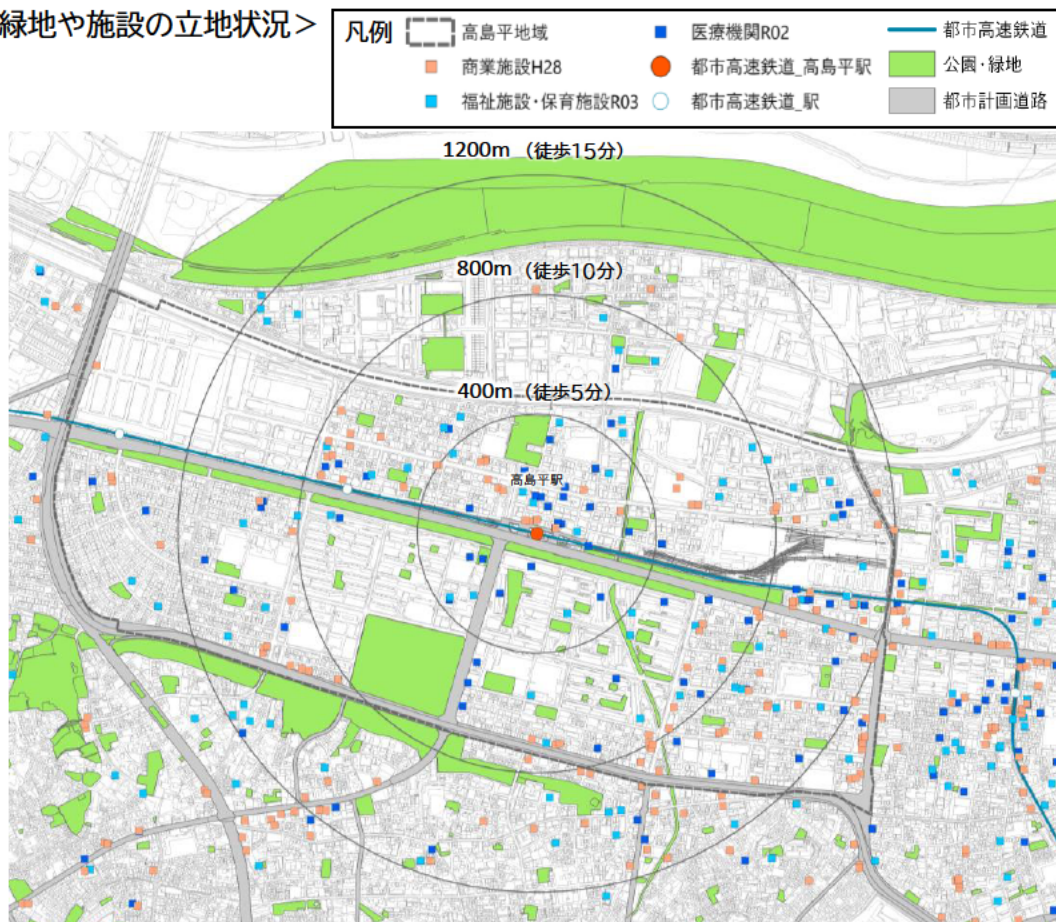
④様々な地域イベントやコミュニティ活動

高島平まつりや高島平ハーフマラソンのような大規模イベントや各町会・自治会のお祭り、大小様々なコミュニティ活動が継続的に行われている。



高島平緑地

<公園緑地や施設の立地状況>



3 都市再生に向けた考え方

(1) 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

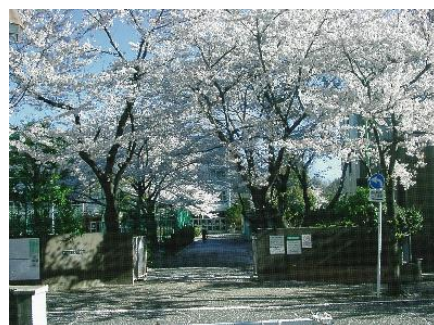
良好な居住環境を守りつつ足りない機能を補うなど、公共施設整備を含めて段階的にまちづくりを進め、お住まいの方が引き続き安心して住み続けることができるまちを実現します。

②地域の魅力を大切にしまち

約50年の歴史を踏まえて、地域の資源や魅力を大切にしながら、これからの高島平にふさわしい、全ての人の願いに応える、柔軟性と可能性に満ちたまちを実現します。

③みんなでつくる持続的に成長するまち

成熟した豊かな地域のコミュニティを活かしながら、高島平に関わる全ての人々が主役となり、みんなで協力しながら、ともに持続的に成長していくまちを実現します。



旧高七小



高島平まつり

(2) 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。



公有地の活用事例

①ターゲットを明確にした機能導入

ターゲットを明確にして、行政サービスの充実と民間機能の導入が一体となった活用を図り、社会の変化に柔軟に対応します。

②空間・施設の連携による相乗効果の創出

緑地・道路・高架下などの空間のリメイクや新規施設の整備との連携により相乗効果を生み出し、魅力的な交流核を形成します。



高架下空間の活用事例

③都市計画との連携による適切な高度利用

これからの50年への投資に必要な原資を確保するため、土地交換を含む活用と都市計画変更の連携による高度利用を検討します。

3 都市機能の基本方針

(1) 子育て世帯に選ばれる機能の充実

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。

(2) 創造的な文化をつむぐ機能の充実

暮らしの中で日常的に文化に触れる機会を増やすとともに、創造を発信する機能の充実をめざします。

(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。

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、まちの魅力向上させる交流機能を配置する。

③再整備地区

旧高島第七小学校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）

旧高島第七小学校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。

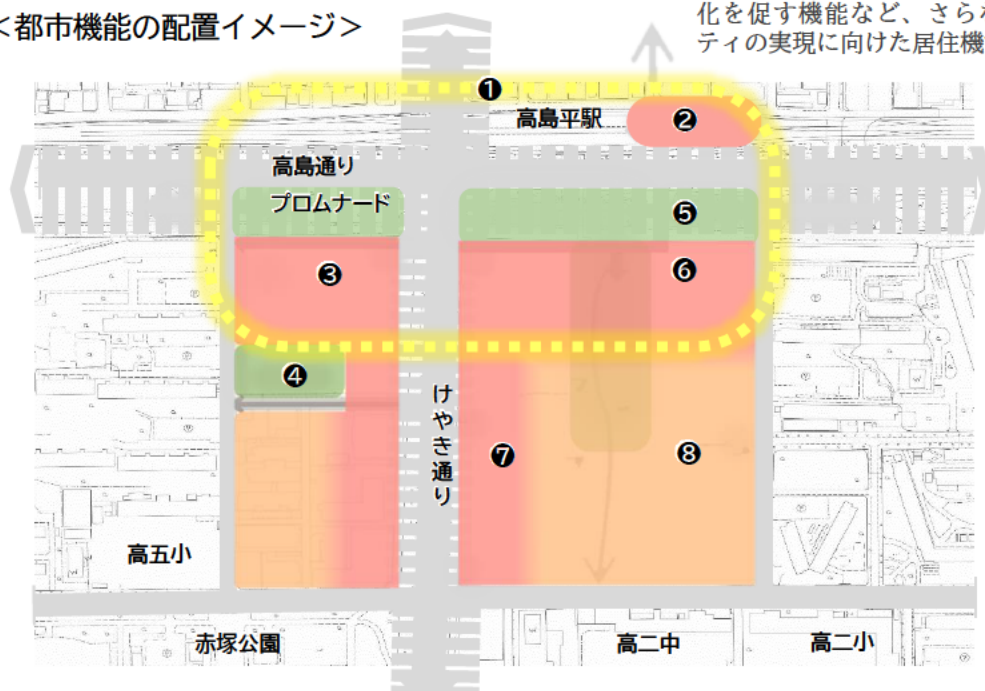
⑦駅周辺エリア（けやき通り沿道ゾーン）

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トコミュニティの実現に向けた居住機能を誘導する。

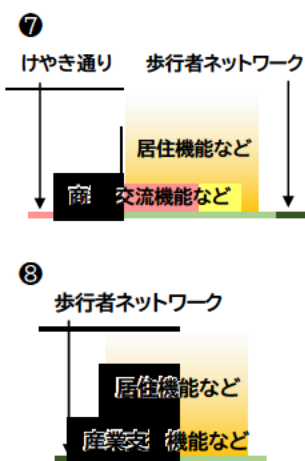
⑧駅周辺エリア（複合居住ゾーン）

歩行者ネットワークと交流機能・共創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トコミュニティの実現に向けた居住機能を誘導する。

<都市機能の配置イメージ>



主要な箇所の断面イメージ



都市づくりの実現方法

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

公共機能を始めとした多様な機能が集積する駅前拠点エリアを形成し、デッキネットワークでつなげていきます。

連鎖的都市再生に合わせて、交流核の計画的な土地利用転換と駅前拠点エリアの土地の健全かつ合理的な高度利用により、都市機能・都市基盤の更新と充実を図り、地域の課題となっているにぎわいの形成、まちの高経年化への対応、地震・水害対策の推進等に取り組んでいきます。

②多様な機能を受け入れる土地利用の誘導

交流核にふさわしい多様な機能が誘導できるよう、都市基盤の整備にあわせた段階的な都市計画変更等を検討するとともに、高島平に多くある既存の建物ストックも、柔軟に活用できるようにします。

③良好な住環境の保全

交流核の形成にあたり、地区計画などの手法を活用し、高島平の特徴となっているみどり豊かな景観等を活かしながら、良好な住環境を保全します。

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、交流を生み出す空間を形成する。

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。

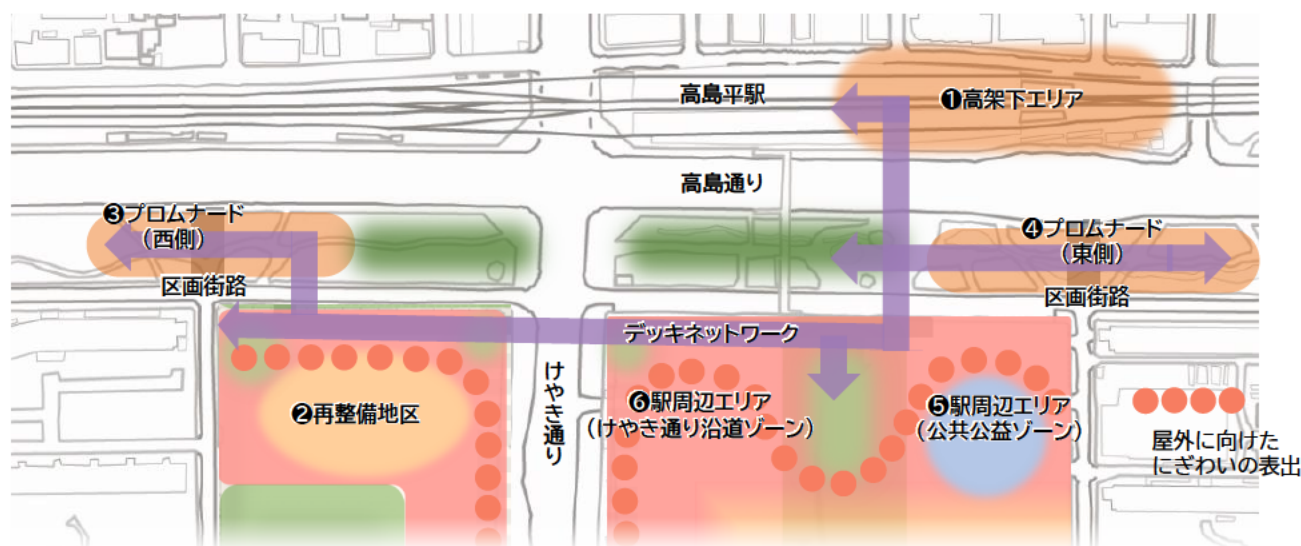
③プロムナード（西側） 教育、子育て支援、交流機能など
屋外空間を活かした子どもの体験・遊びを通じて、子どもの学びを支え、興味や感性を育てる場として、緑地と施設が一体となった空間を形成する。

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） 交流、商業、居住機能など
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。

<駅前拠点エリアの整備方針>



(2) 高島平未来都市公共サービス構想 ――

(高島平地域都市再生実施計画から加えた視点)

公共施設は駅前拠点エリアに立地することを基本に、高島平未来都市公共サービス構想に基づきまちづくりと連動して更新し、地域の魅力や価値、生活の質を高めていきます。

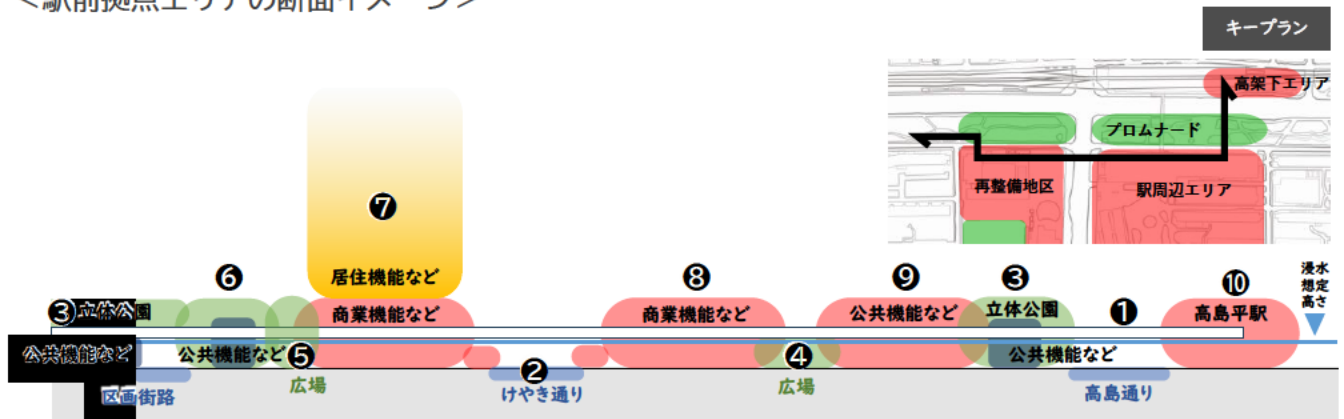
①公共施設の適切な更新

- 1) 公共施設の更新による安心・安全な施設の整備
- 2) ユニバーサルデザイン、多言語対応等の実施
- 3) 公共施設の相乗効果により、空間の共有・効率化による面積削減
- 4) デジタル技術等を活用した省スペース化の推進
- 5) 災害時も活用しやすい公共施設・空間の整備
- 6) 環境負荷低減や持続可能な取組に向けた先進的な施設整備の検討

②まちの魅力・価値の向上

- 1) 駅前拠点エリアに公共施設機能の集約・複合化
- 2) 子育て世帯に選ばれる公共施設機能の配置
- 3) 高島平の特徴である屋外空間と一体的な空間整備
- 4) 文化・交流活動の場となる公共施設機能の整備
- 5) エリアマネジメント等に資する公共施設機能の整備
- 6) 既存の区有施設以外の公共公益施設との連携
- 7) 高島平地域内で資源循環させる枠組みの構築と公共施設での積極的な活用

<駅前拠点エリアの断面イメージ>



都市基盤のイメージ

①ペDESTリアンデッキの整備

交流核を一体的につなぎ、ユニバーサルデザインに配慮した、誰もが快適で歩きやすい、多様な機能を持つペDESTリアンデッキを整備する。

安心・安全で移動しやすいまちをめざし、利便性が高く、歩車分離を図りながら交流核の回遊性を高め、水害時には浸水期間であっても避難や物資の運搬に機能するデッキを整備する。

②道路空間の再整備

沿道空間と一体的に、誰もが快適で歩きやすく、居心地が良い、人中心で質の高い道路空間へと再整備する。

③立体的な公園・広場の整備

道路ネットワークの形成と歩車分離を両立し、合わせて水害時の退避場所ともなる、ペDESTリアンデッキと接続する立体的な公園・広場を整備する。

④街区内広場の整備 (駅周辺エリア)

ペDESTリアンデッキを含め、プロムナードと一体となった、災害時にも活用できる街区内広場を整備する。

⑤街区内広場の整備 (再整備地区)

再整備地区の整備に合わせて、災害時にも活用できる、プロムナードと一体的・複層的な空間を形成する街区内広場を整備する。

都市機能のイメージ

⑥プロムナード (西側)

特徴的な屋外空間と再整備地区の低層部分と連携し、子どもの学びの場として、興味や感性を育てる機能を整備する。

⑦再整備地区

低層部には、けやき通り、デッキ、プロムナード側を中心に生活の継続性に配慮した商業機能を配置し、屋外空間と一体的な空間を形成する。中層部以上には、連鎖的都市再生の起点となる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のミクスト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 (けやき通り沿道ゾーン)

交流やにぎわいの形成に資する商業機能を中心に誘導し、けやき通り、プロムナード、広場等の屋外空間と一体的な空間を形成する。

⑨駅周辺エリア (公共公益ゾーン)

プロムナード、デッキ、広場側を中心に、文化・交流機能やモビリティ機能等を配置し、屋外空間と一体的な空間を形成する。

⑩高架下エリア

高島平駅の高架下を活用し、まちづくりの情報発信や、まちの魅力を向上させる機能を配置する。

2 分野横断的な取組

連鎖的都市再生の進展に応じた段階的な建物の建替えに向けては、分野横断的な取組に向けた検討を進め、共通の目標をもって良好な個別整備を誘導していきます。

(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高島平二・三丁目周辺（重点地区）の考え方

高島平地域都市再生実施計画に基づき、都市再生を効果的・効率的に進めるため、各地区の特性や状況に合わせて、重点地区から段階的に地区計画を検討します。

第一歩として、本プランに基づき、交流核を中心とした区域で検討を進めますが、三丁目団地では各管理組合の検討状況や合意形成状況に配慮した地区計画の範囲・内容とします。

交流核では、地域の顔となる空間の形成に向けて、連鎖的都市再生の起点となる「再整備地区」・「プロムナード（西側）」を、最も早い段階で地区計画を定める区域として検討していきます。

1)良好な住環境の保全

用途・建物密度の規制、緑化や建物形態等の誘導を行います。

2)魅力的な都市空間の形成

ウォーカブルな空間の形成、駅前の高度利用や柔軟な土地利用の誘導等を行います。

地区計画のルール（イメージ）

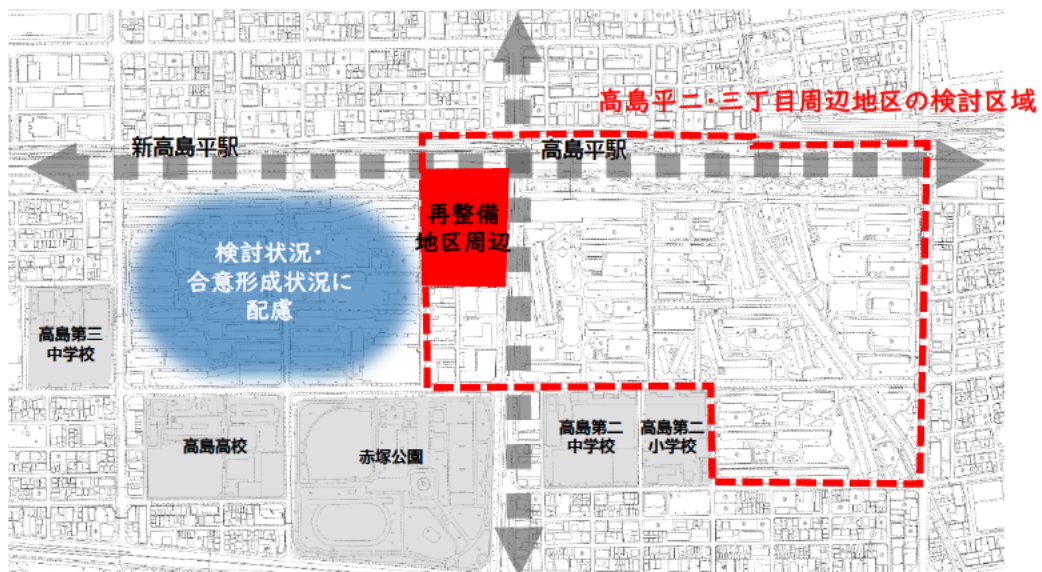
1)良好な住環境の保全

- ・良好な住環境を害する恐れのある用途の規制
- ・ゆとりのある空間を形成するため建物密度の上限を制限する規制
- ・みどり豊かで良好な住環境の確保する緑化の誘導
- ・まとまった屋外空間の確保を促す建物形態の誘導
- ・災害に強い安心・安全なまちの誘導

2)魅力的な都市空間の形成

- ・人中心で、質の高いウォーカブルな空間の形成
- ・駅前拠点エリアを形成するため、土地の健全かつ合理的な高度利用を可能にする規制の変更
- ・多様な機能を受け入れる柔軟な土地利用の誘導
- ・歩行者ネットワーク沿いを中心とした景観の形成
- ・デッキネットワーク等の誰もが歩きやすい空間の形成
- ・交流や防災にも寄与する広場等の空間の形成

<高島平二・三丁目周辺で検討している地区計画>



②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島第七小学校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

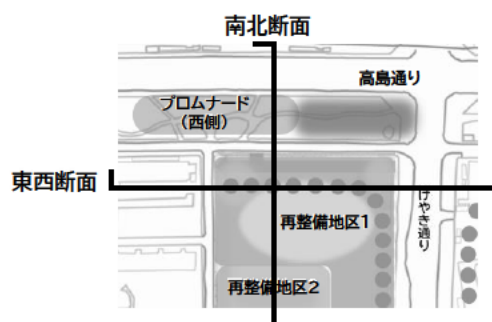


集合住宅

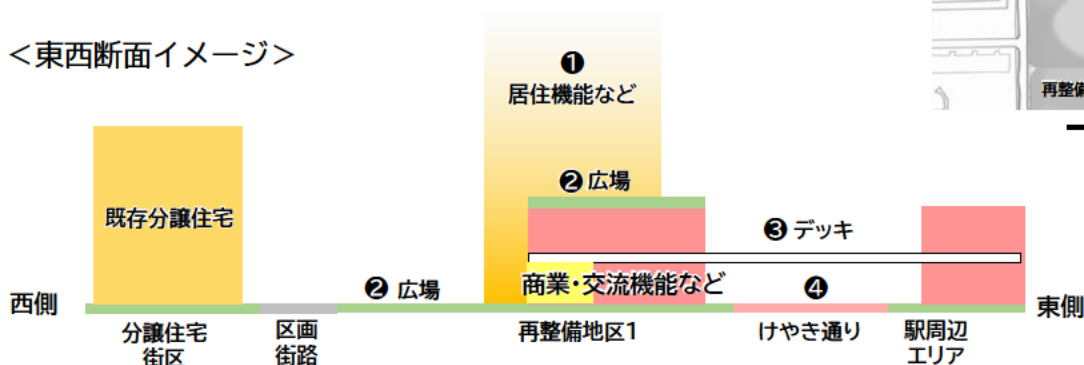


ペDESTリアンデッキ

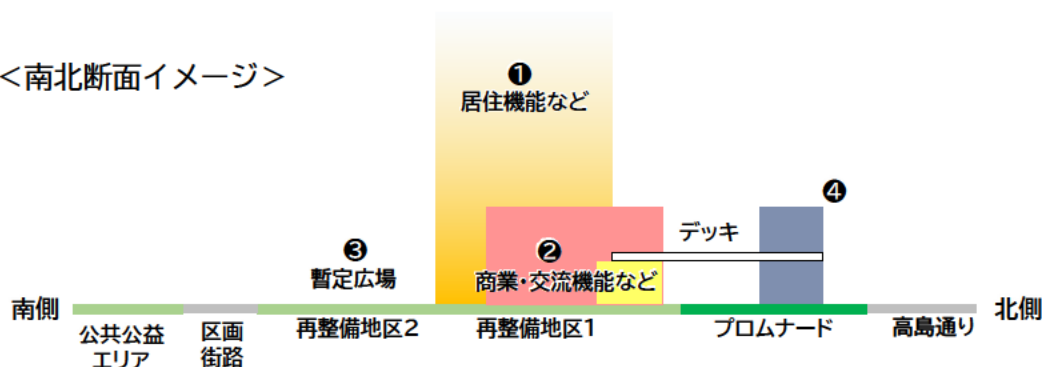
キープラン



<東西断面イメージ>



<南北断面イメージ>



(2) ウォーカブルなまちに向けた検討

①歩きたくなる空間の創出

(交通計画・駐車場適正配置・地域ルール・基盤整備など)

けやき通りとプロムナードを中心に、「居心地がよく歩きたくなる」ウォーカブルなまちづくりを進めます。

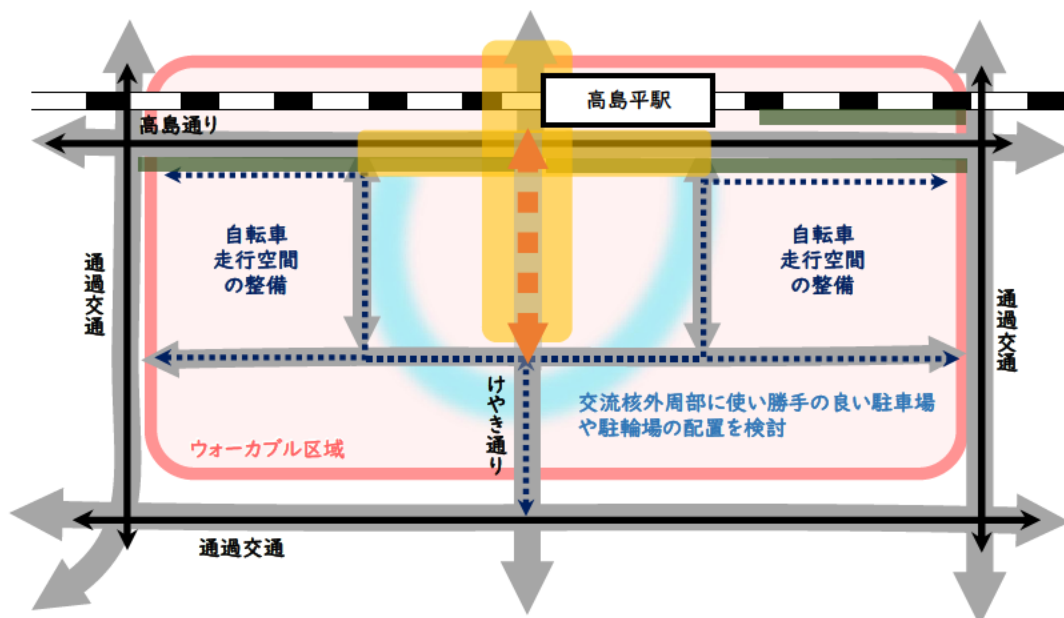
人中心の歩行者に優しいまちにするためには、自動車の交通量の検証や多様なモビリティの活用、適切な駐車場・駐輪場の配置等についても検討が必要です。

高島平の全体像を把握しながら、まちづくりと連携してウォーカブルの実現に向けた検討を進めていきます。

にぎわいのある面的な歩行者空間	
ハード整備	・歩行者が歩きやすい空間の整備 ・みどりのネットワークの形成 ・イベント広場、ポケットパークなど
ソフト施策	・自動車流入の規制 ・公共交通を優先した交通ルール ・イベント、オープンカフェ など

交流核外周部に集約化・共同化した荷捌き駐車場	
ハード整備	・荷捌き駐車場の整備・誘導 ・小規模荷捌きスペース（ポケットローディング）の整備・誘導 ・共同集配施設の整備・誘導 等
ソフト施策	・自動車流入の規制 ・タイムシェアリング など

<ウォーカブルなまちの実現イメージ>



②デザインの調和に向けたルールの検討

高島平らしいウォークアブルなまちを実現するため、道路や公園等の都市基盤や、にぎわいを形成するけやき通り等の道路に面する建物について、統一的なデザインやしつらえを誘導し、高質な空間の形成に必要なルールを検討します。

1)建物低層部のにぎわいの形成

けやき通りやプロムナードに面する建物低層部に、にぎわいを演出する店舗やオープンカフェの誘導、壁面の位置の統一、都市基盤や建物のデザインの調和等を検討します。

2)分かりやすく優れたデザインのしつらえ

けやき通りやプロムナード、広場等を居心地の良い空間にするため、ファニチャー・パークレットの設置、夜間景観の形成や防犯に寄与する照明の演出、空間の高質化等を検討します。

3)誰もが歩きやすいまちづくり

歩行者・デッキネットワークに回遊性を高めるサイネージや多言語に対応したサイン整備、誰もが歩きやすいよう段差の解消、歩行者空間の拡充等を検討します。

4)豊かなみどりを感じられるまち

けやき通りやプロムナードを中心に、豊かなみどりをまもり、つなぎ、活かす取組、崖線の自然緑地の保全、立体的で複層的なみどりの形成等を検討します。



にぎわいを生み出す空間イメージ
商業施設の沿道空間（立川市）



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

③公共空間の利活用の促進

プロムナード等の公共空間を最大限に活用するため、適切に公共公益機能を配置しながら、活用しやすい空間へと再整備します。

また、各主体による積極的な公共空間の利活用に向けて、活用しやすい体制を構築し、まちの魅力向上へとつなげていきます。

(3) 区民の生活の質を高める 先端技術の活用

近年、人工知能（AI）、自動運転、ゼロカーボンの実現に向けた環境技術、情報・通信技術等の様々な技術革新が進んでおり、実証実験や社会実装が進んでいます。

高島平においても、地域課題の解決、利便性や生活の質の向上に資する新たな技術について、積極的に検討し柔軟に活用していきます。

①まちづくりのDX (デジタル・トランスフォーメーション)

まちづくりのデジタル・トランスフォーメーションを実現するため、3D都市モデルの活用や、BIM・CIMデータを収集・公開する制度を構築し、連鎖的都市再生に合わせてデジタルツインを構築するための制度を検討します。

これらのデータを活用し、自動運転やドローン配送等の新技術を、いち早く高島平に導入し、地域の課題の解決と区民の生活の質（QOL）を高めていきます。

②高島平でモデル的に展開するDX

実証実験では、浸水深の時系列による変化や避難を開始するタイミングに応じた避難ルートをも3D都市モデル上で表現し、浸水範囲の拡大により避難行動が限定される様子を、三次元的に可視化しました。

地域の水害リスクや避難行動の重要性に対する住民の理解や、防災意識の向上を促します。

国におけるまちづくりDXの取組

国土交通省では「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現会議」を設置し、都市政策のあらゆる領域でDXを推進し、人口減少・少子高齢化の下で豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支える持続可能な都市―「人間中心のまちづくり」を実現するためのビジョンを定め、まちづくりのデジタル・トランスフォーメーションについて整理しました。



出典：まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション
実現ビジョン〔ver1.0〕（2022/7/7 国交省）



出典：PLATEAUホームページ（国交省）
<https://www.mlit.go.jp/plateau/use-case/uc22-026/>

(4) 協働によるまちづくりの推進

多様な主体で目標を共有し、意見やアイデアを集めながら、エリアマネジメント活動を連携して推進します。

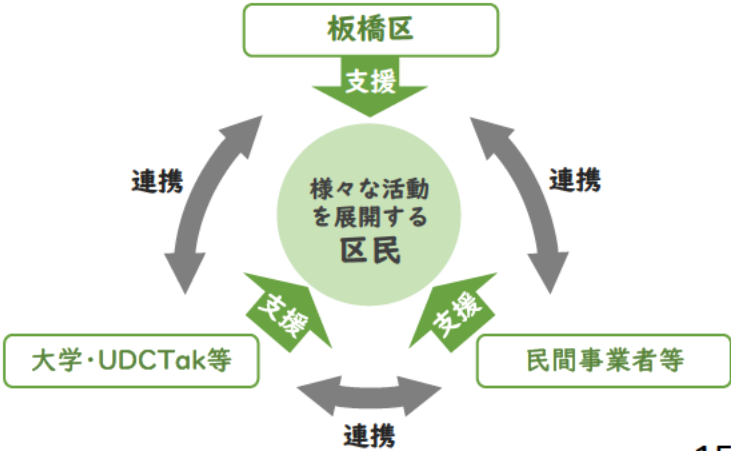
＜交流核の形成に向けた7つの目標＞

目標		目標1 ともに子供や家族を 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	
参考事例	こども向け参加型・体験型学習イベントの企画・開催、こども食堂の運営 など		健康ポイント事業の運用、健康福祉サロンの開催、マラソンやウォーキングイベントの開催、多世代交流拠点づくり など		プロムナードを活用した屋外マルシェの開催、屋外文化イベントの開催 など		
							
	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 みどり豊かで 地球にやさしいまち
ビジネス交流イベント、コワーキングスペースの運営、地域の人材やビジネスが交流するしかけ など		様々なモビリティが利用できるハブの設置、自動運転車いすのレンタル、地域内循環モビリティの運行 など		住民の避難訓練の実施、防災について学べる防災ワークショップの開催、操法訓練イベントの開催 など		食育体験イベントの開催、高島平の木材活用、農業の収穫体験・苗木植え体験 など	
							

(5) まちづくりの推進体制の構築

UDCTakを含めたエリアプラットフォームを構築し、活動を担うキーパーソンや民間事業者等の連携を強化し、交流を生み出します。

＜エリアプラットフォームの構築イメージ＞



1 連鎖的都市再生の考え方

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、ステップごとに高齢者や子育て世帯等、ターゲットを明確にし、効果を早期に発現させていく視点が重要です。

ステップごとの取組概要

①準備ステップ（高架下エリアなど）

- ・高架下空間の再整備
- ・旧高七小・健康福祉センターの解体と道路整備
- ・暫定広場の整備

②第1ステップ（再整備地区など）

- ・再整備地区の建設工事
- ・プロムナード（西側）の再整備
- ・緑地内での施設等整備

③第2ステップ（駅周辺エリアなど）

- ・プロムナード（東側）の再整備
- ・緑地内での施設等整備

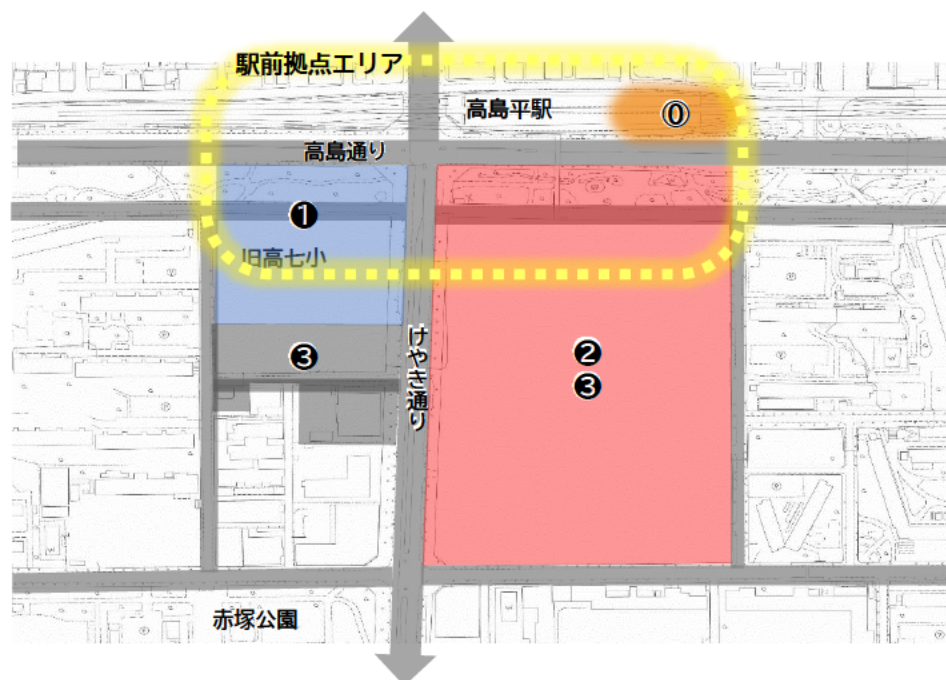
④第3ステップ以降
（再整備地区・駅周辺エリアの一部）

- ・ウェルフェアや健康づくり機能の配置等

公共施設の段階的更新

施設の特性や利用者の利便性を考慮し、機能の集約・複合化も含め、交流核エリア内外に適切な移転先（仮移転を含む）を確保していく。

<連鎖的都市再生のステップ図>



凡例

- ①準備ステップ
（高架下エリアなど）
- ②第1ステップ
（再整備地区など）
- ③第2ステップ
（駅周辺エリアなど）
- ④第3ステップ以降
（再整備地区・駅周辺エリアの一部）

2 連鎖の展開イメージ

(1) 準備ステップ（高架下エリアなど）――

都市再生の第一歩として、高島平駅前の高架下空間を活用し、まちづくりの情報発信やまちの魅力を高める機能を配置し、ソフト・ハードの両面から、住民のまちづくりへの期待感を高める取組を推進します。

準備ステップの主な取組

①高架下空間の再整備

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整備する。

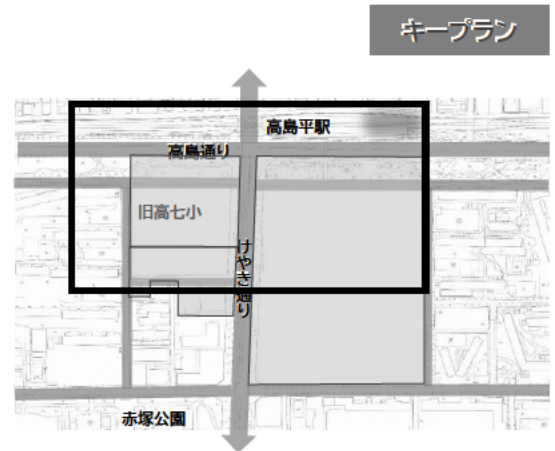
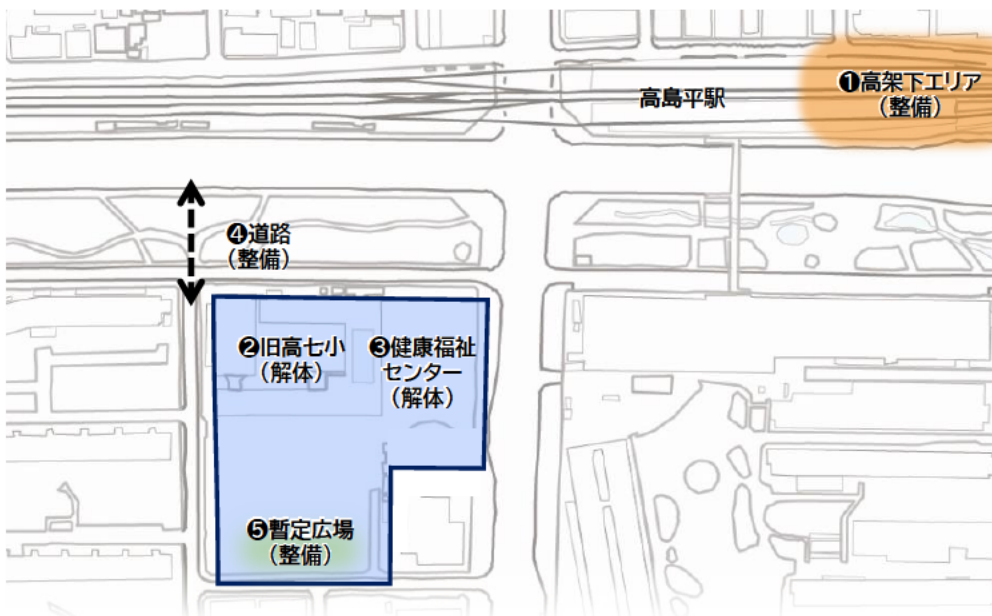
②③④旧高七小・健康福祉センターの解体と道路整備

現機能の移転や工事を安全に実施するための道路の整備など、解体工事に向けた調整等を行い、令和7年度に旧高七小等の解体工事に着手する。

⑤暫定広場の整備

地域の活動や交流の場となる暫定的な広場を整備する。

<準備ステップの展開イメージ>



(2) 第1ステップ（再整備地区など）——

子どもの成長の場であった小学校跡地と緑地空間を活用し、「子育て世帯」をターゲット（主にこれから子育て～未就学児）に、子育てを始めるための機能（子育て・教育環境）の充実や防災性の向上を図ります。

また、居住の安定・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、子育て世帯に選ばれ続け、多様な世帯が豊かに住み続けるまちをめざします。

準備ステップで整備した、暫定広場などの空間を活用し、試行的な活動を展開して、日常的な活動を通じた交流を創出しながら、成果を次の段階へと活かしていきます。

第1ステップの主な取組

①再整備地区の建設工事

多様な世代の定住を支える住宅や生活利便性の向上に資する施設の工事や公共空間と一体となった屋外空間・デッキ等を整備する。

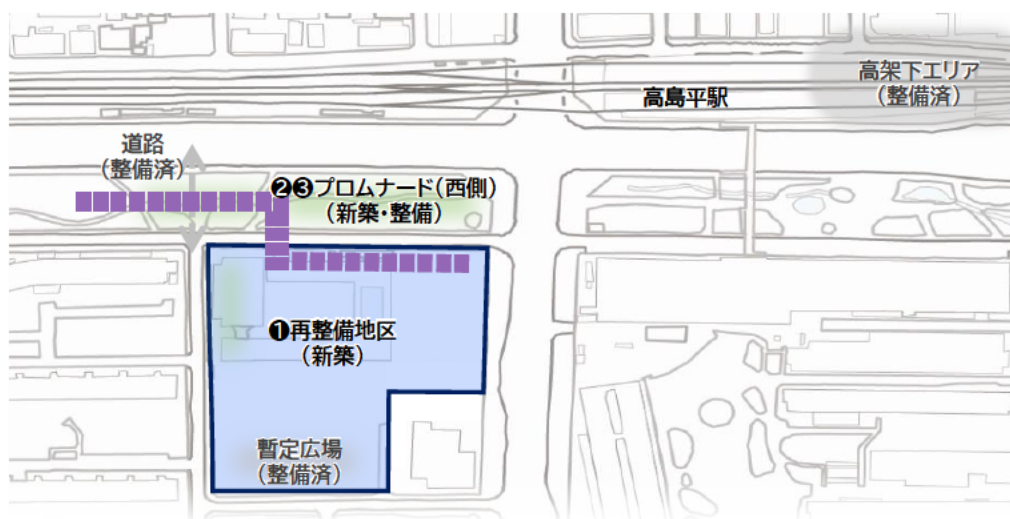
②プロムナード（西側）の再整備

豊かなみどりが連なり、居心地が良く、多世代の交流やにぎわいの場として再整備する。

③緑地内での施設等整備

子どもの学びを支え、興味や感性を育てる場として、子育て支援施設や、子どもの体験・遊びを通じて学びとなる施設等を整備する。

<第1ステップの展開イメージ>



(3) 第2ステップ（駅周辺エリアなど） ―

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、「子育て世帯」（主に小学生～高校生）の定住に資する機能や、居住の安定に資する機能を配置することで、様々な活動や交流があふれる、にぎわいの場を創出します。

第2ステップの主な取組

①プロムナード（東側）の再整備

豊かなみどりが連なり、居心地が良く、多世代の交流やにぎわいの場として再整備する。

②③緑地内での施設等整備

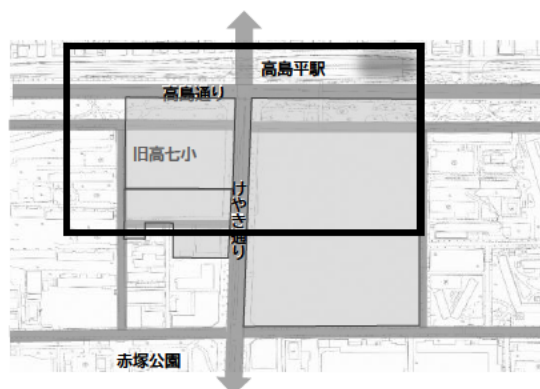
ウォーカブルなまちの実現と工事を安全に実施するための道路の整備、生活を支える行政機能の誘導とみどりを活かした空間を整備する。

※第3ステップ以降

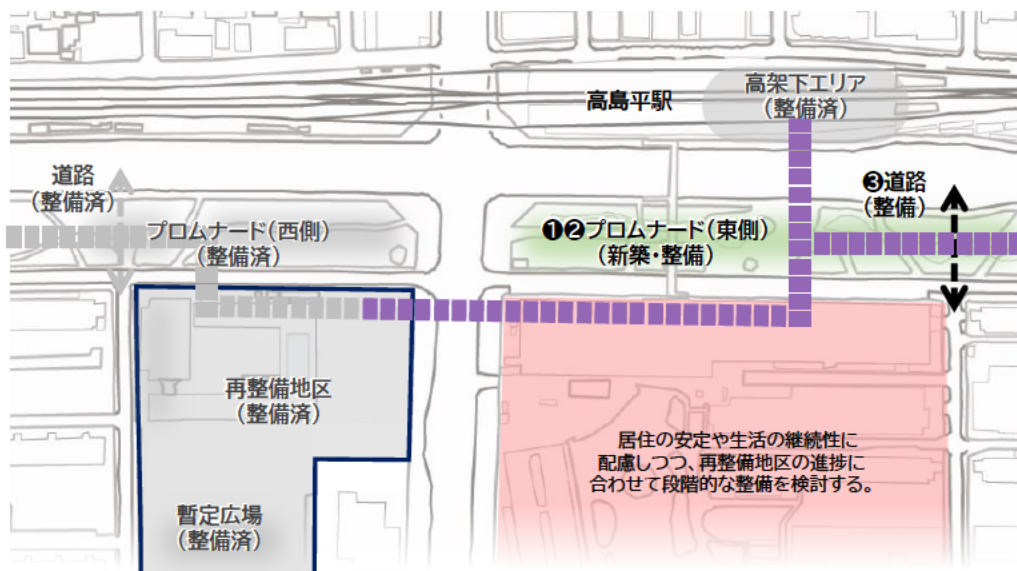
（再整備地区・駅周辺エリアの一部）

第3ステップ以降は、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します。周辺の施設の再生と連携した活用を検討しながら、都市再生の連鎖を次のステップにつなげる機能を配置します。

キープラン



<第2ステップの展開イメージ>



3 連鎖のスケジュール

	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)		
分野横断的な取組					
(1) 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	連鎖的都市再生の段階により、必要に応じて、地区計画・用途地域等のさらなる変更の検討	
(2) ウォーカブル		ウォーカブルなまちに向けた検討		連鎖的都市再生の進展に合わせて、ウォーカブルなまちの実現に向けた取組の展開	
(3) 先端技術の活用		まちづくりのDXに向けた検討		連鎖的都市再生の進展に合わせて、先端技術を活用した取組の検討・展開（実証実験・社会実装等）	
(4) 協働まちづくり	地域の主体やUDCTak等の連携・協働による活動（ソフト活動）の推進				
(5) 推進体制の構築		UDCTakを含むまちづくり推進体制の構築		エリアプラットフォームによる主体間の連携強化と交流の創出・まちづくりの推進体制の段階的な強化	
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	

※表のG. D. は高島平地域グランドデザインを指す

資料編

用語集

50音順	用語	解説文
あ行	インフラ	生活や産業などの経済活動を営む上で不可欠な社会基盤と位置づけられ、公共の福祉のため整備・提供される施設の総称。たとえば、公共施設、道路、公園、鉄道、ガス・水道・電話・電気などが挙げられる。
	ウォーカブル	居心地が良く、歩きたくなること。まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組が全国で進んでいる。
	エコロジカルネットワーク	「生きもの」の生息拠点となる緑地を小規模な緑地や街路樹などでつなぎ、「生きもの」が移動できるようにすることで、「生きもの」が暮らしやすい状況をつくる。このような、生物の移動が可能であるようにつながれた状態の生息地のネットワークのこと。
	エリアマネジメント	住民・事業者・地権者などが連携し、まちにおける文化活動、広報活動、交流活動などのソフト面の活動を自立的・継続的・面的に実施することにより、まちの活性化や都市の持続的な発展を推進する活動のこと。
さ行	ゼロカーボン	企業や家庭が排出する二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス（カーボン）の「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、排出量の合計を実質的にゼロにすることを意味する。
た行	地区計画	まちの目標の実現に向けて、道路・公園などの配置や建築物に関する制限などを、地区特性に応じてきめ細かく定める、都市計画法に基づく計画。
	都市計画	都市計画法の中で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、以下の3点を含んだ計画のこと。 ①土地利用（用途地域、地区計画など）の計画 ②都市施設（道路、公園など）の整備の計画 ③市街地開発事業の計画
は行	パークレット	車道の一部を転用して作られた、歩行者のための空間のこと。都心や商店街での新たな憩いやにぎわいの創出を目的に設置される。日本各地で社会実験などで設置されており、歩行者の憩いの場として利用されている。
	ファニチャー	椅子やテーブルなど、機能性や装飾性を持った移動可能なオブジェクトのこと。
	プロムナード	「散策」または車の通らない「散歩道」や「遊歩道」のこと。高島平地域では、「高島平緑地」と「けやき通り」を含んだ総称として使用している。 一般的には、敷地内に設けられている散策路もプロムナードと呼ばれており、大規模なマンションや住宅街などをはじめ、大型の複合商業施設内や高層ビルが集中するオフィス街などでも積極的に取り入れられている。
	ペDESTリアンデッキ	駅舎から建物へと接続され、広場と横断歩道橋の両機能を併せ持つ、歩行者の通行専用的高架歩道。
ま行	ミクストコミュニティ	高齢者や子育て世代等、多世代がつながったコミュニティのこと、
や行	ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、国籍等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。
	用途地域	都市計画法に基づき、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの類型に区分し、住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、類型に応じた建築規制を行うもの。
ら行	連鎖的都市再生	生活、業務、地域の活動を中断することなく、老朽化したまちや建物を連鎖的に更新していく、都市再生の手法。 高島平地域では、再整備地区を都市再生の起点として活用し、団地再生を始めとする施設の更新を図るとともに、新たに創出される土地を活用してさらに施設の更新を進め、都市再生を実現することをめざしている。

ABC順	用語	解説文
A	AR	「Augmented Reality」の頭文字をとった略で、現実世界を立体的に読み取り、仮想的に拡張する技術のこと。例えばスマートフォンを平面にかざすと家具が現れたり、アプリでポスターをかざした際に画面上で動き出すなど、現実を拡張してコンテンツを楽しむことができる。
B	BIM・CIM	計画、調査、設計段階から3次元モデルを導入することにより、その後の施工、維持管理の各段階においても3次元モデルを連携・発展させて事業全体にわたる関係者間の情報共有を容易にし、一連の建設生産・管理システムの効率化・高度化を図る取組。
D	DX（デジタル・トランスフォーメーション）	デジタル技術を社会に浸透させて人々の生活をより良いものへと変革すること。
U	UDCTak（アーバンデザインセンター高島平）	平成28年に設立した、未来に向けて高島平のまちを再びデザインしていくために、意欲ある関係者が集うプラットフォームのこと。まちづくりにかかわる様々な分野の専門家が主導し、そのもとで「民・学・公」の多様な主体が連携してまちの将来像を描き、実現していくことをめざす。



板橋区 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号 URL <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/>