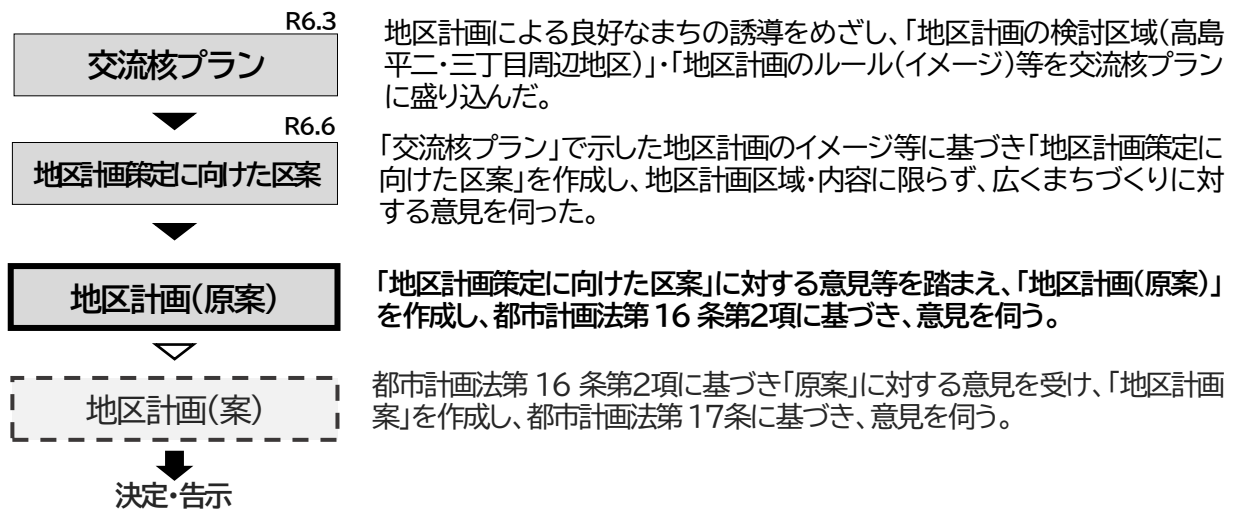


高島平二・三丁目周辺地区 地区計画について

「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」）」（令和6年3月）に基づき、まちの将来像を共有しながら、地区として一体感を持ったまちづくりを進め、地域の魅力を大切にしながら良好なまちを誘導していくため、区が策定を進めている「高島平二・三丁目周辺地区 地区計画（以下「地区計画」）」の検討状況を報告する。

1 地区計画の検討状況

地区計画の検討は、以下のとおり段階的に進めており、現在は地区計画（原案）について検討している段階である。



2 地区計画策定に向けた区案に関する説明会等の実施概要

①説明会の実施概要

日時	場所	参加人数
令和6年6月21日（金）19:00～20:30	高島平区民館ホール	33名
令和6年6月23日（日）19:00～20:30		29名

※説明会の会場内に「まちづくりのパネル展示」や「質問コーナー」を設けるなど、地区計画だけでなくまちづくりに関する情報発信や意見収集を行った。

②意見募集の実施概要

- ・募集期間：令和6年6月14日（金）～6月28日（金）
- ・意見数：59名・92件
⇒内訳（人数）：直接1名、郵送1名、メール3名、WEB5名
【説明会場】意見シート22名、聞き取り10名、質疑応答17名

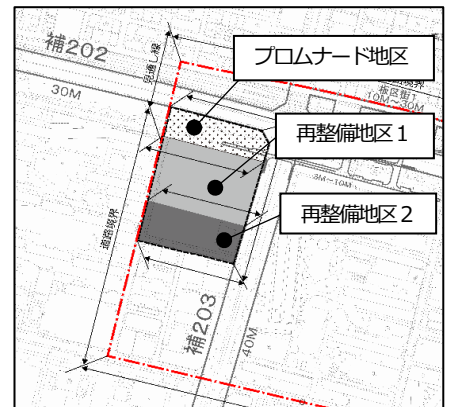
③主な意見等（詳細は参考資料1のとおり）

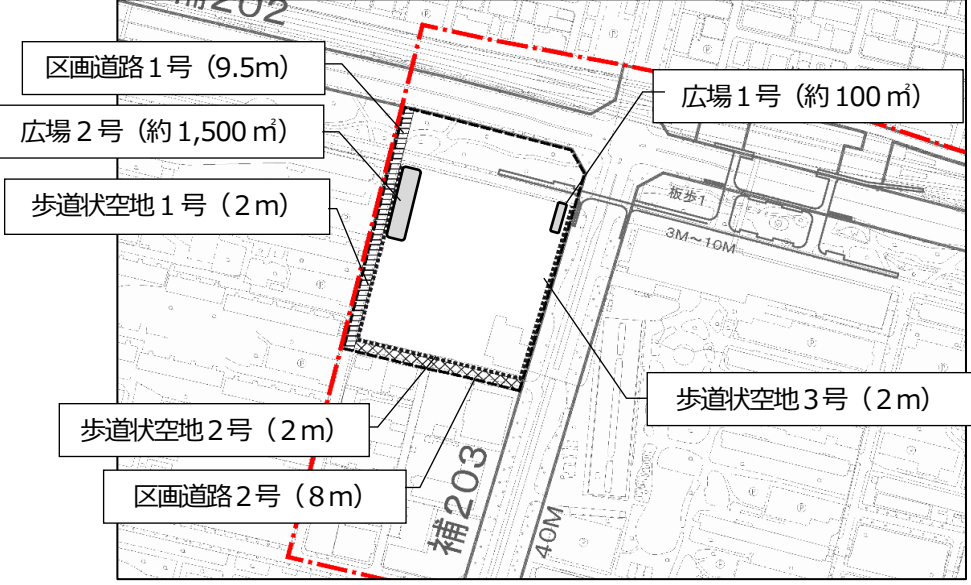
- ・区画道路1号（延伸部分）の必要性、歩行者の安全性、交通量の増加を懸念する。
- ・再整備地区1の高さ（110m）の必要性、日影や風等の周囲への影響を懸念する。
- ・地区計画の区域について、三丁目の分譲住宅を除いた理由は何か。
- ・地区計画の意見募集の機会・期間が少ないので配慮してほしい。

3 地区計画（原案）の概要

凡例 地区計画区域 地区整備計画区域

名称	高島平二・三丁目 周辺地区 地区計画	地区計画の区域
位置	高島平一丁目、高島平二丁目、 高島平三丁目、高島平七丁目、 高島平八丁目及び高島平九丁目の各 地内	
面積	約39.5ha	
地区計画の 目標	主たる地区計画の目標 1 交流核の形成 居住の安定や生活の継続性に配慮したうえで、土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な住宅機能に加えて、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を進め、地域の顔となる多様な活動がつながり合う拠点を形成する。 2 ウォーカブルなまちの形成 連鎖的都市再生に合わせて、誰もが歩いて楽しい・居心地が良い質の高い空間に再整備するとともに、けやき通りやプロムナードに面する建物の低層部を中心に商業機能を誘導し、人中心のウォーカブルなまちを形成する。 3 みどり豊かで良好な住環境の形成 みどり豊かでゆとりのある空間や既存の都市基盤を活かしながら、日常的に公開された空間と敷地内広場において、連続的で調和のとれた空間形成を図るとともに、積極的な緑化を推進することで、良好な住環境を形成する。 4 災害に強い安心・安全なまちづくり 地震災害に加えて、大規模な水災害への対応力を高めるため、建築物の耐震化や地上レベルの空間の整備に加え、高島平駅・プロムナード内の公園・敷地内広場・建築物等をデッキネットワークでつなぎ、それぞれの施設が連携して荒川氾濫時にも対応できる立体的な空間を形成する。	
土地利用の 方針	連鎖的都市再生の最初の段階となるゾーンの一部に地区整備計画を定め、これを3つ（再整備地区1、2及びプロムナード地区）に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 <再整備地区1> 再整備地区を連鎖的都市再生の起点として活用し、居住の安定に資する住宅機能の誘導を図るとともに、生活の継続性に配慮した機能の維持・向上や、避難に活用できる防災機能の強化を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、多様な地域貢献を実現する。 <再整備地区2> 将来的に地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の配置を見据えながら、旧高島第七小学校の校庭の一部を暫定的に広場として整備し、当面の間校庭が担っていた地域の活動や交流の場として活用するとともに、まちづくりの試行的な活動を展開して、連鎖的都市再生に繋げる取組を誘導する。 <プロムナード地区> 高島平地域の貴重な資源であるプロムナードを活用し、既存のみどりの保全や緩衝緑地帯の機能を維持しながら、高島平地域の顔となる空間として再整備し、駅周辺のにぎわいを活かした高島平地域内外の交流の促進と、文化的で創造的な活動を支える文化交流機能を誘導する。	



地区施設の整備の方針及び地区施設の配置・規模	1 ゆとりある歩行空間や敷地内へとつながり、誰もが快適に移動でき、歩いて楽しく、居心地が良い街並みを形成するため、けやき通りや高島通りへ接続する区画道路及び歩道状空地进行位置付ける。 2 高島平地域の特徴であるみどり豊かな街並みを活かし、プロムナードを中心としたみどりのネットワークを形成し、地域住民の交流と憩いを生み出すとともに、地震災害にも活用できる空間を形成するため、広場を位置付ける。 3 連鎖的都市再生にあわせ、交流核の歩車分離の実現と回遊性の向上並びに大規模な水災害にも強いまちを段階的に形成するため、それぞれの空間をデッキネットワークで繋ぎ、立体的な空間を形成する方針を位置付ける。 【地区施設の配置】 
建築物等の整備の方針	1 駅周辺の商業・業務機能の集積を促進するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 地上部分にゆとりある日常的に公開された空間を確保し、道路空間と敷地内の一体的な賑わい空間を形成するとともに、建築物の地上部及び超高層部分の圧迫感を軽減し、視線の抜けや遠景にも配慮された安全で快適な空間を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 高島平地域らしいゆとりのある日常的に公開された空間を確保し、良好な居住環境を維持するため、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 4 景観に配慮した魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 地震災害時の安全な道路空間を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	ウォーカブルなまちを推進するため、駅前やけやき通りを中心とした道路空間と日常的に公開された空間に連続性を持たせ、一体的なしつらえとして整備し、誰もが快適で移動しやすく、人中心で質の高い居心地が良い空間の形成に努める。 心地よいみどりの空間を創出するため、けやき通りやプロムナード等のみどり豊かな空間と一体となった、積極的な敷地内緑化や壁面緑化、屋上緑化に努める。 地域の医療と福祉の連携拠点、安心して地域に住み続けられるAIP（Aging In Place）拠点並びに災害対応拠点の形成を図るとともに、エネルギーマネジメントの活用等により環境負荷の低減を図り、省エネルギー化を推進する。

地区整備計画	
建築物等の用途の制限	・店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業など ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所など ・けやき通りに面する建物1階部分の住宅、倉庫など
建築物の建蔽率の最高限度	・全地区：10分の5
建築物の敷地面積の最低限度	・再整備地区1：2,000㎡
壁面の位置の制限	・再整備地区1：道路境界線及び隣地境界線から4m ・再整備地区2：道路境界線から2m ・プロムナード地区：一部の道路境界線から2m
壁面後退区域の工作物の設置制限	・壁面の位置の制限の区域内は工作物を設置してはならない。
建築物等の高さの最高限度	・再整備地区1：110m ・再整備地区2：指定なし（既存都市計画で45m） ・プロムナード地区：指定なし（既存都市計画で45m）
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 ・街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。
垣又は柵の構造制限	・道路、緑道、公園に面する垣又は柵の制限は生け垣又は透過性のあるフェンスとする。

4 今後の予定

①地域への説明

形式	開催日時	開催場所
地区計画（原案） 説明会	令和6年9月6日（金）19:00～20:30	区立高島第五小学校体育館
	令和6年9月7日（土）10:00～11:30	
オープンハウス	令和6年9月20日（金）18:00～21:00	
	令和6年9月22日（日）10:00～16:00	

②意見募集の実施（都市計画法第16条第2項）

募集期間	令和6年9月6日（金）～10月4日（金）
提出方法	直接、郵送、FAX、メール

③その他（都市計画手続き等）

- ・令和7年1月 板橋区都市計画審議会（報告）
- ・令和7年2月 地区計画（案）の公告・縦覧・意見書の募集
- ・令和7年5月頃 板橋区都市計画審議会（付議）
- ・令和7年6月頃 都市計画の決定・告示

高島平地域まちづくり説明会（高島平二・三丁目周辺地区 地区計画策定に向けた区案）等での主なご意見等

1 説明会の実施概要

・日 時：令和 6 年 6 月 2 1 日（金）午後 7 時～午後 8 時 3 0 分

場 所：高島平区民館ホール

参加人数：3 3 名

・日 時：令和 6 年 6 月 2 3 日（日）午後 7 時～午後 8 時 3 0 分

場 所：高島平区民館ホール

参加人数：2 9 名

※説明会の会場内に「まちづくりのパネル展示」や「質問コーナー」を設けるなど、地区計画だけでなくまちづくりに関する情報発信や意見収集を行った。

（開場時間は午後 6 時 3 0 分～午後 9 時）

※意見募集期間：令和 6 年 6 月 1 4 日（金）～6 月 2 8 日（金）

2 主なご意見等

項目	意見等の概要
区画道路に関する こと	・区画道路 1 号を高島通りまで延伸することは、非常に危険であり、不安と疑問を感じる。 ・区画道路 1 号および区画道路 2 号の歩道の拡幅を希望する。 ・区画道路 1 号について、車道は変えないのか。 ・区画道路 1 号について、事前に調査したのか。（車の流れ、物の流れ、人の流れ、道路の作り方等） ・区画道路 2 号は西側への一方通行だが、今後も同じなのか。
区有地（旧高島第七 小学校跡地等）の活 用に関すること	・U R 都市機構の建替の種地にすることは疑問である。旧高七小には 110m の高層住宅ではなく、憩いの場所の提供を希望する。
建築物等の高さの 最高限度に関する こと	・再整備地区 1 の高さ 110m の超高層建築に対する懸念がある。（日照権、圧迫感、騒音、事故の危険性等） ・超高層マンションは人間の心身に悪い影響を及ぼすので、再整備地区 1 の 110m の居住棟は撤回すべき。 ・再整備地区 1 の高さ 110m の緩和について、理由や戸数などの具体的な説明をして欲しい。
説明会の開催方法 等に関すること	・説明会が夜間しか開催されず、住民に認知されていない。高齢者が多く意見を出しづらい。住民との対話の機会を増やし、住民の納得がいく形で進められるよう希望する。 ・二丁目と三丁目で条件が異なるため難しい。双方の立場や方向性を理解した上で全員がまちづくりの利益を享受できるよう説明を工夫して欲しい。

項目	意見の概要
説明会の開催方法等に関すること (続き)	・ 資料がわかりにくい。文字が小さく、わかりやすくできないか。 ・ 文字の大きな資料と通常の資料を選べるとよい。 ・ 説明会では質問に丁寧に答えていて住民に寄り添って進めていると感じた。未来の子どもたちにとって良いまちづくりを進めて欲しい。 ・ 沢山の情報を伝えようとしている気持ちは、パネル展示等も含めて伝わってきて、UR 都市機構の質問コーナーも良かった。 ・ 反対意見も多いようだが、頑張っていて欲しい。若い世代の説明会への参加が少なかった。 ・ 意見募集の期間が短すぎる。
広場等に関すること	・ 子どもがボール遊びできる公園がない。子育てしやすいまちをめざすならば、子どもにとって過ごしやすいまちである必要がある。 ・ 再整備地区 1 の広場の合計面積が 1,600 m²しかない。交流核プランでは広場を 2,000 m²設けるとあるが、1,600 m²になった理由は。 ・ 広場的な要素は面積も含めて小さすぎる。
地区計画区域外の道路に関すること	・ 地区計画の区域外だが、第二住宅西側の歩道の拡幅を要望する。
施設計画に関すること	・ 商業施設や娯楽施設が不足している。新しい世代を引きつけるために、便利な商業施設を希望する。 ・ 高島平駅のバス停のアクセス性を改善し、区民ホールのような文化施設を設けて欲しい。文化的なものが足りない。 ・ 集会所や会議室があればいい。庭などの交流スペースを広く設け、ベンチやテーブルを設置し、話ができるようにして欲しい。
まちづくりの計画や方針に関すること	・ 方針・内容は良いが、治安維持への対策、公園などの自然資本を利用して自然や生き物への愛着の実現などの方策検討を希望する。 ・ 計画の良い点は、直接目的だけでなく、商業機能誘致、子育て・教育、医療・福祉、区民参画や官民協働など、技術を活かす他政策と連携した総合性を考慮している点にある。 ・ AI 等の先端技術を用い、社会全体をより良くする取り組みが重要であり、次世代技術の活用による前向きな施策を期待する。 ・ 具体的なビジョンを示して欲しい。目に見える形が欲しい。 ・ 高島平駅周辺が変わったときに、他の高島平地域の雰囲気とは別の顔にならないか心配である。一体感を持たせて欲しい。
デッキネットワーク(ペDESTリアンデッキ)に関すること	・ デッキについて、三丁目の団地は西側・東側が面しているため、人の流れが誘導されると影響が出るので考慮して欲しい。 ・ ペDESTリアンデッキを首都高 5 号線まで延伸して欲しい。緊急車両を通して住民の生活を守ることに繋がりたい。 ・ 是非ペDESTリアンデッキを新高島平駅の近くまで延伸し、将来的に荒川につなげる構想を持って欲しい。

項目	意見の概要
デッキネットワーク（ペDESTリアンデッキ）に関すること（続き）	・高島平駅からもデッキで荒川までつながっていくようなものがあると、水害などの災害時に活用できる空間が多く生まれる。 ・高島平駅東口からデッキを作っていくようだが、デッキの下に空間が生まれるため、そこに商業施設を配置すれば良いと思う。
再整備地区 1 の建築計画に関すること	・旧高七小の跡地に建てる建物に集会所のようなものを欲しい。 ・再整備地区 1 に立地する 110m の建物について、環境アセスメントを実施して欲しい。 ・再整備地区 1 に高い建物が建つと電波障害等の影響は大丈夫か。 ・再整備地区 1 の高さ 110m の規制緩和について、どういう建物がどういう位置に建設されるのかイメージを示して欲しい。
用語に関すること	・交流核とは何か。 ・プロムナードは緑地帯のことか。
区と U R 都市機構との土地交換に関すること	・UR 都市機構との土地交換はどうなっているのか。
地区計画の範囲に関すること	・医師会病院の区域が地区計画から外れているため心配である。
交通計画に関すること	・再整備地区及びプロムナード（西側）の工事中は旧高七小北側の道路（2498 号線）は通行できるのか。
高架下空間の活用に関すること	・三田線の高架下は活用が不十分である。高島平駅前には活気がなく、暗いので、変えた方がよい。
協働のまちづくりに関すること	・高島平第二住宅は自主管理をしており、コミュニティがしっかりしているので、エリアマネジメントの母体となれる体制が整っている。