

東京都市計画地区計画の決定（板橋区決定）

高島平二・三丁目周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	高島平二・三丁目周辺地区地区計画
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 3 9. 5 ha
地区計画の目標	高島平二・三丁目周辺地区（以下、「本地区」という。）は、都営三田線高島平駅の南側に位置し、本地区の北部を東西に都市計画道路補助第 202 号線（以下、「高島通り」という。）及び高島平緑地（以下、「プロムナード」という。）並びに南北に都市計画道路補助第 203 号線（以下、「けやき通り」という。）が軸となり本地区を貫いている。高島平駅周辺（以下、「駅周辺」という）では、昭和 40 年代に施行された日本住宅公団による土地区画整理事業に合わせて、本地区の西側に地域センター及び小学校等の公共・公益施設、東側に大規模高層団地等が一体的に整備され、高島平一丁目～九丁目（以下「高島平地域」という。）における中心的な機能を担っている。 本地区内に立地する公共・公益施設及び大規模高層団地等は、建設から約 50 年が経過し、高経年化への対応や都市機能の更新が必要となっている。また、本地区を含む高島平二・三丁目は、高齢化率が高く、特に単身世帯に占める高齢者世帯の割合が高いことが課題となっている。併せて、荒川の氾濫による大規模な浸水被害が想定されており、災害対応力の向上が地域住民から求められている。こうした高経年化した建築物の更新とそれに合わせた都市機能の強化、地震・水災害対策等の対応が必要であるが、現状、生活の継続性や居住の安定の観点から大規模高層団地等の一斉建替えが難しく、高島平地域の都市再生が進んでいない状況にある。 一方で、土地区画整理事業によって計画的に整備された高島平地域は、都市基盤が充実しており、約 50 年の歴史を持つ成熟した豊かなみどりやゆとりのある空間を特徴とした、良好な住環境が形成されている。 こうした状況を踏まえ、高島平地域では、「高島平地域グランドデザイン（平成 27 年 10 月）」を策定し、計画的なまちづくりを進めており、その後、「高島平地域都市再生実施計画（令和 4 年 2 月）」を定め、「高島平地域グランドデザイン」で掲げる将来像「願いに応え、みんなでつくる高島平スタイル～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～」を実現するため、駅周辺の機能向上による高島平地域内外からの交流を促進する交流核を形成するとともに、本地区を含む高島平二・三丁目を重点地区に位置付け、高島平地域の魅力を向上させる牽引力となり、都市再生への波及効果を繋げ、高島平地域の都市再生を効率的・効果的に進めていくこととしている。 また、本地区の一部である駅周辺の将来像を「高島平地域交流核形成まちづくりプラン（令和 6 年 3 月）」で定め、「多様な世代が健康に住み続けられるまち」、「創造的な文化やにぎわいがあふれるまち」、「災害への備えがあり地球にやさしいまち」をめざした交流核の形成に向けたまちづくりを推進することとし、駅周辺とプロムナードを中心とした区域を「駅前拠点エリア」に位置付け、地域の魅力を向上させる公共・公益機能を積極的に配置し、地域の顔となる拠点を形成することとしている。 このような地区の特性や課題及びまちづくりの計画を踏まえ、多様な主体と協働で段階的な都市機能の更新を行う連鎖的都市再生を推進することとし、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。

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築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。 また、本地区の目標の実現に向け、「高島平地域交流核形成まちづくりプラン」に基づき、以下を目標として、連鎖的都市再生の進捗状況を加味しながら、旧高島第七小学校の跡地等（以下、「再整備地区」という。）の周辺から段階的に地区整備計画を定め、交流核の形成をめざす。 1 戦略的なまちづくり 交流核にふさわしい多様な機能が誘導できるよう、連鎖的都市再生の進捗を加味しながら、社会変化や地域のニーズを踏まえ、道路空間及び立体的な視野を含めた公園・広場の再整備並びに多様な機能を持つペDESTリアンデッキ等の都市機能を段階的に強化する戦略的なまちづくりを進める。 2 良好な住環境の保全 駅周辺を高島平地域の魅力を向上するための計画的な土地利用転換を行い、交流機能や公共・公益機能を積極的に配置するとともに、本地区の特徴となっているみどり豊かで、ゆとりのある空間がある良好な住環境を保全する。 3 魅力的な都市空間の形成 本地区の特徴を踏まえ、人中心の都市基盤へ積極的に再整備するとともに、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能や都市基盤の更新、建築物のストックを活用するための柔軟な土地利用の誘導を行い、人と環境にやさしい魅力的な都市空間を形成する。
----------------	---

	加えて、再整備地区においては、以下を目標として、地域資源である区有地をまちづくりに最大限の効果を発揮できるよう連鎖的都市再生に有効に活用し、居住の安定や生活の継続性に配慮しながら、プロムナードと連携して一体的な空間の形成をめざす。 1 まちづくりの波及効果の創出 再整備地区周辺の道路空間及び立体的な視野を含めた公園・広場並びに建築物等が連携し、一体的で日常的に公開された空間を形成し、交流核の魅力を高め、高島平地域全体へまちづくりの波及効果を創出する。 2 多様な地域貢献の実現 再整備地区では、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、これまでの 50 年を大切にしつつこれからの 50 年へ向けて、土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、多様な地域貢献を実現する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区に、高島平地域の顔となる交流核を形成し、連鎖的都市再生の推進と良好な土地利用を誘導するため、地区の特性を踏まえて、6つのゾーンに土地利用の方針を区分する。 また、6つのゾーンのうち、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。 【商業・業務ゾーン】 商業・業務施設等の集積による生活利便性の向上と周辺市街地への波及を図るとともに、高島平地域の顔となる広場等の整備の他、公共・公益施設や大規模高層団地等の更新に合わせて都市機能を更新し、交流核の形成に資する拠点を形成する。 1 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。 2 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。 3 駅周辺公共・公益エリア 交通至便な特徴と駅前立地の特性を活かし、高島平地域のにぎわい・交流を創出するため、公民が連携し、子育て世帯の定住化を促すため、文化的で創造的な活動を支える文化交流機能や、地域住民の生活の質の向上に資する公共・公益機

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	能を配置するとともに、適正かつ合理的な土地の有効利用・高度利用を促進する。 4 駅周辺けやき通り沿道エリア けやき通りに面する部分を中心に、日常的に公開された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、地域住民の居住の安定に資する住宅機能や、子育て世帯の定住化を促す機能等、連鎖的都市再生に繋がる取組と多様な世代によるミクストコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導する。 5 公共・公益けやき通り沿道エリア 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更なる充実を図りながら、けやき通りに面する部分を中心に、日常的に公開された空間と連携したまちのにぎわいを形成する。 【生活利便性向上ゾーン】 1 駅周辺複合居住エリア 歩行者ネットワークと交流機能・共創機能を連携させ、地域住民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宅機能や、子育て世帯の定住化を促す機能等、連鎖的都市再生に繋がる取組と多様な世代によるミクストコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導する。 2 公共・公益エリア 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更なる充実を図る。 【高島通り沿道ゾーン】 交流核と隣り合う西台・新高島平駅をつなぎ、大規模高層団地の建物更新と合わせて商業・業務施設を誘導することで、生活利便性の向上による交流核や生活核の機能の拡充を促す。 【沿道市街地ゾーン】 商業機能の立地を維持・促進しつつ、建築物の不燃化や耐震化等による防災性の向上を促し、地震災害時の円滑な救助や物資輸送等が可能な沿道市街地の形成を図る。 【中高層住居ゾーン】 大規模高層団地等の機能更新の動向や多様なニーズを踏まえた住宅機能のほか、商業・業務施設、広場や交流施設等の機能を充実することにより、多様な世代によるミクストコミュニティを実現し、多様な暮らしや働き方等が可能で、周辺市街地との交流が育まれる市街地の形成を図る。
---------------------------	----------------	--

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	【プロムナードゾーン】 1 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。 2 プロムナード東側エリア 高島平地域の貴重な資源であるプロムナードについて、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、駅周辺と一体となって高島平地域の顔となるにぎわいを形成するとともに憩いの場となる空間を再整備することで、高島平地域内外の交流促進をめざす。
	地区施設の整備の方針	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気を位置付ける。 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。
	建築物等の整備の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な世代が住み続けられる良好な住環境の形成や、駅周辺の商業・業務機能の強化を図るとともに、安心・安全で快適な空間を創出するため、建築物等の整備方針を次のように定める。 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にぎ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	地区施設の配置及び規模		種 類		名 称	幅 員	延 長	備 考	
			道 路		区画道路 1 号	9.5 m	約184m	既設、一部新設	
					区画道路 2 号	8 m	約122m	既設	
			広 場		名 称		面 積	備 考	
			広 場		広場 1 号		約100㎡	新設 けやき通りの歩道と一体的に整備する。	
					広場 2 号		約1,500㎡	新設 区画道路 1 号の歩道及び歩道状空地 1 号と一体的に整備する。	
			その他の 公共施設		名 称		幅 員	延 長	備 考
					歩道状空地 1 号		2 m	約136m	新設
					歩道状空地 2 号		2 m	約120m	新設
					歩道状空地 3 号		2 m	約132m	新設
	建築物等に関する事項		地区の 区 分	名 称	再整備地区 1	再整備地区 2	プロムナード地区		
				面 積	約 1.2 ha	約 0.7 ha	約 0.5 ha		
			建築物等の用途の制限※		次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第 7 項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第 8 項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第 10 項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第 11 項に規定する「特定遊興飲風店営業」の用に供するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、勝舟投票券販売所その他これらに類するもの 3 けやき通りに面する建築物の地上 1 階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入り口、エントランスホールその他これらに類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りではない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 5	
			ただし、建築基準法第 53 条第 3 項各号の一に該当する場合は 10 分の 1 を、同項各号に該当する場合又は同条第 6 項第 1 号に該当する場合は 10 分の 2 を加えた数値とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ²	—
			ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。 (1) この地区計画の決定告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により代替地として譲渡された土地で、当該規定に適合しないもの (2) 公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上家、公共用歩廊、公衆電話所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地	
		壁面の位置の制限	計画図 3 に示す 2 号壁面、3 号壁面が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は 4 m 以上とする。 また、2 号壁面においては、地盤面から高さ 30m を超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は 8 m 以上とする。	計画図 3 に示す 1 号壁面が定められている敷地においては、外壁等の面から道路境界線又は区画道路 1 号の境界線までの距離は 2 m 以上とする。
			ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合は、この限りではない。 (1) この地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合。 (2) 公共用歩廊、落下物防止のための庇等。 (3) 共同住宅・地下駐車場の出入口、駐輪場、広場空間の効用を高める小規模な建築物。 (4) バス停留所の上家その他道路の上空に設けられる建築物であって、道路の交通に支障がないもの。 (5) 区長が公益上又は安全上支障がないと認めたもの。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置制限	計画図3に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、門・塀等の工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 1 横断防止柵、歩行者案内板等の歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの 2 バス停留所、自転車等シェアリングポート、街路灯、電線共同溝の地上機器その他公益上必要なもの 3 歩道的空間内に設置するベンチ、ストリートファニチャー、パークレット等の滞在快適性を高める工作物、植栽を構成する工作物その他これらに類するウォークアブルなまちの実現に必要なもの	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。 ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。	
			110m	東京都市計画高度地区において、最高限度高度地区（絶対高さ型）が指定されている区域においては、最高限度高度地区の建築物に関する規定を準用する。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、次の各号に定めるものとする。ただし、安全な通行に資する案内看板等についてはこの限りではない。 (1) 刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。 (2) 表示面積の合計が50㎡以下とする。 (3) 建築物に設置する場合は、地盤面からの高さを20m以下とし、屋上に取付けてはならない。 3 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内にかかる形態としてはならない。 4 外壁は、長大で単調な壁面となることを避ける等、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。 ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分についてはこの限りではない。	
	土地の利用に関する事項		みどり豊かでうるおいのある市街地環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等敷地内の緑化に努める。 また、道路や広場に面する部分は一体的な空間を形成することとし、沿道及び広場沿いの緑化に努める。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：交流核を含む本地区において、「生活の継続性や居住の安定に配慮しながら、高島平地域の特徴を活かした空間にゆとりがあり人中心で質の高い居心地が良い空間の形成と、駅周辺の都市機能不足や防災上の懸念を解消するデッキネットワークを含む立体的な空間の整備の方針を示し、多様な活動がつながり重なり合う魅力的な『交流核』を形成すると共に、土地の合理的かつ健全な高度利用による高島平地域の連鎖的都市再生を力強くリード」していくため、地区計画を決定する。