

説明会での主なやりとり

高島平地域 まちづくりのお知らせ(かわら版)

高島平地域まちづくり説明会開催報告

地区計画の内容に関すること (質疑応答)

～高島平二・三丁目周辺地区 地区計画策定に向けた区案の説明～

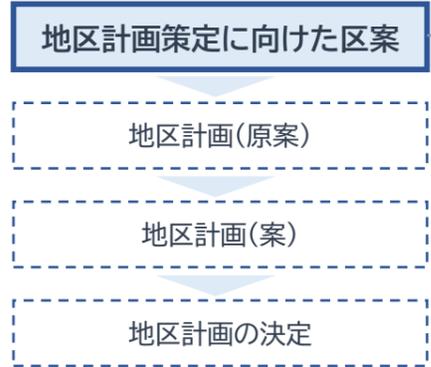
(Q1)区画道路1号(旧高七小西側の道路)を高島通りまで延伸する理由は？

(A1)高島平地域全体で考えた際に、最も安全な交通ネットワークをめざしたいと考えています。例えば、再整備地区1を考えた場合、東側から車を入れようとすると、けやき通りは歩行者が多く、歩行者と車が交錯してしまいます。また、西側から車を入れようとすると、南側の高島第五小学校(通学路)側へ車が流れてしまいます。そこで、区画道路1号を北側の高島通りまで延伸し、高島通りから車を出入りする道を確保して、安全なまちにつなげたいと考えています。なお、地区計画においては、歩道状空地1～3号を位置付け、歩道を2m拡幅して、安全に歩ける空間の確保に努めます。皆様のご意見を踏まえて、今後、道路・交差点の形状、交通ルールも含めて、より安全な道路整備をめざしていきます。

(Q2)再整備地区1の建築物等の高さの最高限度を110mに緩和する必要性は？

(A2)旧高七小という限られた空間の中で、連鎖的都市再生の起点として、お住まいの方の居住の安定に資する住宅や生活の継続性に資する利便施設の誘導、地域活動を継続するための広場等の整備を行い、高島平らしいゆとりのある空間の形成を達成するためには、太く・低い建物ではなく、高く・細い建物を誘導することが有効であり、高さが必要だと考えています。なお、地区計画において、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限を設けることで、少しでも周辺に対する影響を抑えられるとも考えています。今後検討される建物プランにおいても、十分配慮していきます。

地区計画の検討状況



高島平二・三丁目周辺地区 地区計画については、令和6年度から7年度にかけて順次検討を進めていきます。今回の説明会では、本年3月の「高島平地域交流核形成まちづくりプラン」に基づき作成した「高島平二・三丁目周辺地区 地区計画策定に向けた区案」についてご説明しました。

地区計画とは
それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画(建物の建て方のルール)と、小規模な公共施設に関する計画(道路や公園など)を一体的に定めるもの。

説明会開催概要

- 日時: 令和6年6月21日(金)午後7時～8時30分
6月23日(日)午後7時～8時30分
- 場所: 高島平区民館ホール(高島平3-12-28)
- 参加人数: 延べ62名(1日目33名、2日目29名)



説明会の様子



パネル展示・質問コーナーの様子

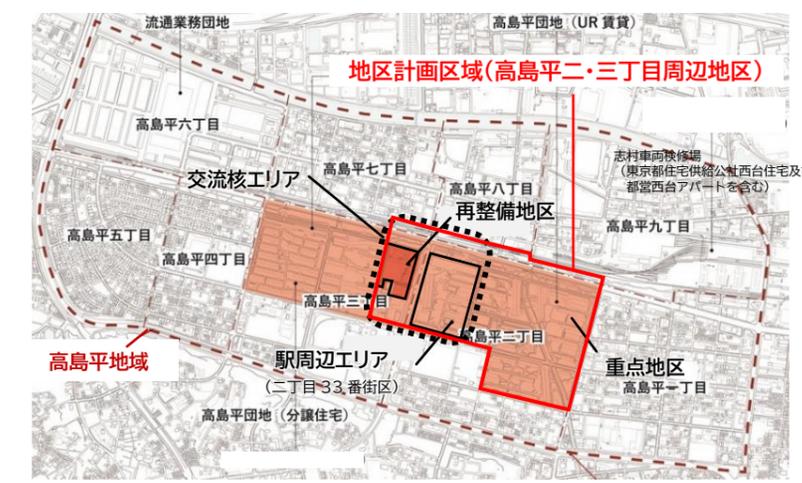
説明会の会場内に、「まちづくりのパネル展示」や「質問コーナー」を設けるなど、地区計画だけでなくまちづくりに関する情報発信や意見収集を行いました。
※パネル展示や質問コーナーについては、UR都市機構にも協力していただきました。

その他 (ご意見・ご質問)

- ・交流核とは何か？
- ・意見募集期間が短すぎる。期間を延ばしてほしい。
- ・高さ110mの建築物について、どれだけの住戸数が見込まれるのか。
- ・URとの土地交換はどうなるのか。110mの高さが緩和された場合、土地交換後の旧七小跡地は区がコントロールできなくなるのでは。
- ・高さ110mの建築物について、環境アセスメントを実施しないのか。
- ・高さ110mの建築物には、活気づくような施設が入るのか。
- ・交流核プランで示された広場の面積の合計は2,000㎡に対し、今回示された広場1号と広場2号の合計は1,600㎡で記載に相違がある。
- ・2丁目は賃貸で3丁目は分譲、立場も状況も異なるため、寄り添った丁寧な説明してほしい。
- ・区画道路1号について、人の流れをどれほど調査したのか。
- ・ペDESTリアンデッキについて具体的な設計プランがあるか。水害対策につながる理由は。
- ・医師会病院が地区計画の範囲から外れていることが心配。

地区計画の位置

- 【凡例】**
- 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
 - 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(約2ha)
旧高七小跡地を含む公共用地
 - ・駅周辺エリア(約6ha)
二丁目33番街区 (UR賃貸住宅)

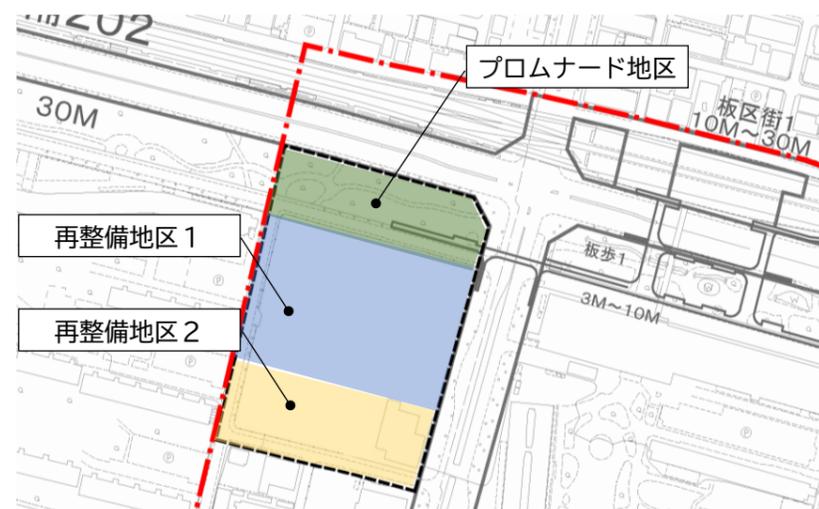


高島平二・三丁目周辺地区 地区計画策定に向けた区案の概要

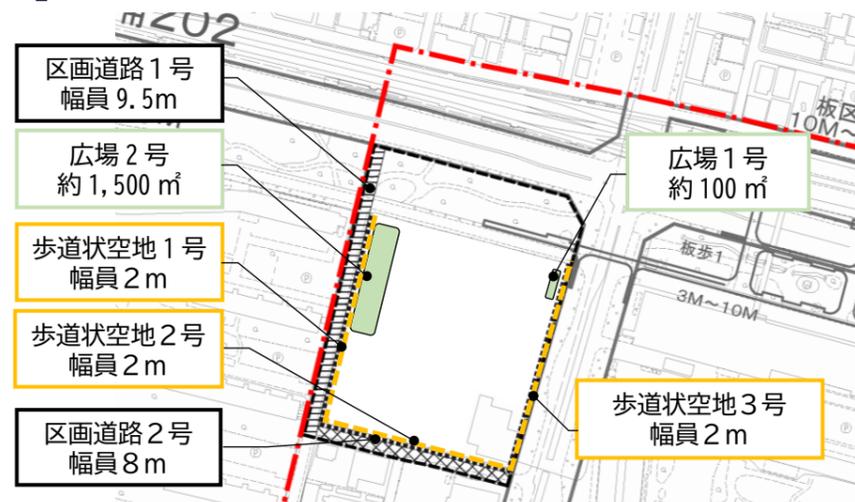
地区計画の範囲



土地利用の方針



地区施設



【再整備地区1】

旧高島第七小学校の跡地を含む用地を連鎖的都市再生の起点として活用し、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ます。

【再整備地区2】

将来的に健康づくりの機能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、次なる連鎖に繋げる取組を誘導します。

【プロムナード地区】

高島平緑地（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、地域の顔となる空間として再整備し、地域内外の交流の促進と文化的で創造的な都市機能を誘導します。

地区整備計画

名称	再整備地区1	再整備地区2	プロムナード地区
用途の制限	(1)風営法に基づく「店舗型性風俗特殊営業」等の一部の用途 (2)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等 (3)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫 ※けやき通りに面する1階部分のみ		
建蔽率の最高限度	10分の5		
敷地面積の最低限度	2,000㎡	なし	なし
壁面の位置の制限	4m ※高さ30m以上は道路境界から8m	2m	2m
壁面後退区域における工作物の設置制限	壁面の位置の制限に工作物の設置制限を設ける		
高さの最高限度	110m	なし (高度地区により45m)	なし (高度地区による45m)

高島平二・三丁目周辺地区 地区計画における特徴的な内容

・再整備地区1に地区施設として2つの広場を設ける

- ✓ 足元にゆとりある2つの広場空間を設け、特に西側に大きな広場を設けることで、最大で高さ 110 mの建物が建った際、道路を挟んだ西側街区への建物の圧迫感や日影、風の影響を軽減します。
- ✓ 周囲の見通しがきくことで道路交通の安全性が向上します。

・地区施設として再整備地区1・2周囲の道路に面して歩道状空地进行を2m設ける

- ✓ 旧高七小の西側・南側・東側にそれぞれ2mの歩道状空地进行を新たに設けて、歩行者の安全性を確保し、ゆとりある歩行空間を形成します。

・再整備地区1の建築物等の高さの最高限度を110mに緩和

- ✓ 限られた土地の中で、居住の安定に資する住宅や生活の継続性に資する利便施設の最有効整備を誘導します。
- ✓ 高さを緩和することで、足元にゆとりある空間を誘導します。

今後のスケジュール (予定)

・2024年(令和6年)9月	板橋区都市計画審議会への報告
・2024年(令和6年)9月	地区計画(原案)の公告・縦覧、意見募集
・2024年(令和6年)9月	地区計画(原案)説明会
・2025年(令和7年)1月	板橋区都市計画審議会への報告
・2025年(令和7年)2月	地区計画案の公告・縦覧、意見書の募集
・2025年(令和7年)5月頃	板橋区都市計画審議会への付議
・2025年(令和7年)6月頃	都市計画の決定・告示