

高島平地域都市再生実施計画（骨子案）概要版 ～高島平 Grand Design2.0 for SDG s～

1 序章－計画の目的と概要

（1）目的と位置づけ

平成 27（2015）年 10 月に「高島平地域グランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を策定し、5 年以上が経過しました。その間、国際社会共通の目標である SDGs の提唱やコロナ禍を踏まえた動向など、社会情勢が様々に変化し、区では上位計画となる「板橋区基本計画 2025」及び「板橋区都市づくりビジョン」が策定されました。また高島平地域においても、まちづくりに影響を及ぼす大きな出来事の一つとして、独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。）が地域のシンボルともいえる「UR 賃貸住宅高島平団地」について、団地の一部建替えを含めた再生手法を検討するとして「ストック再生」とする方向性を公表するなど、都市として大きな転換期を迎えています。

これらの状況を踏まえ、グランドデザインや他行政計画にて示したまちづくりの方向性にグランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の考えを加えた、まちづくりのビジョンを示し、都市再生の実現に向けた都市整備やまちづくりに関わる事業の「指針」となる「高島平地域都市再生実施計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

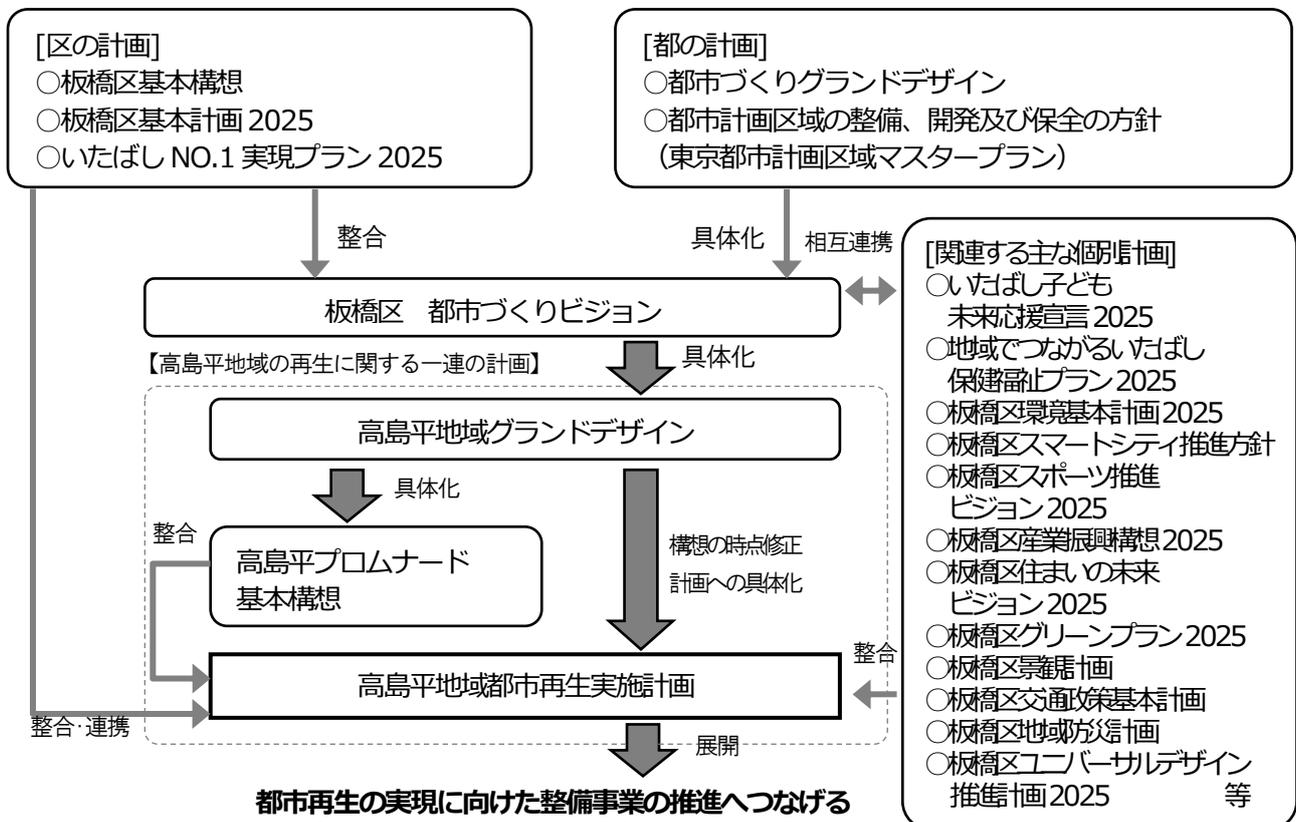


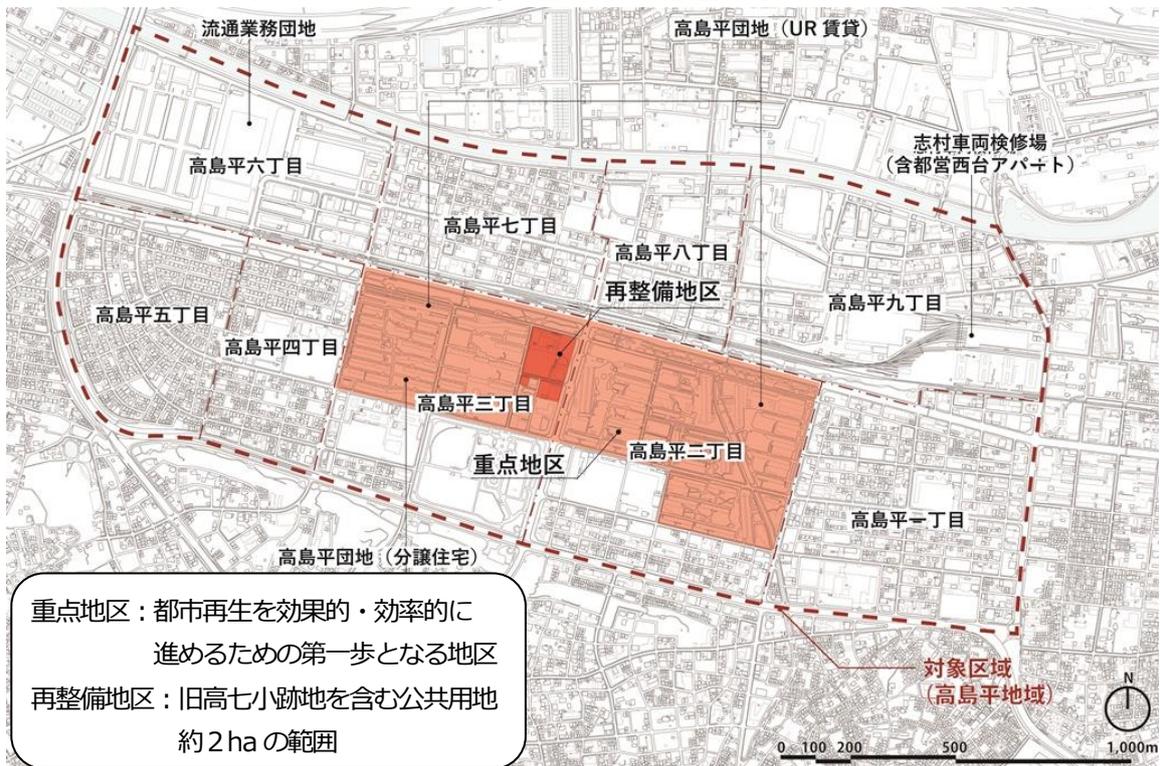
図 1：高島平地域都市再生実施計画の位置づけ

(2) 本計画のねらい

本計画では、ランドデザインで掲げた将来像の実現に向けた高島平地域（高島平一丁目～九丁目）の都市再生を効率的・効果的に進めることができる第一歩となる地区（重点地区）を絞り、その地区に対し、まちづくりのビジョンに基づいた都市整備の方向性を示し、都市再生事業へとつなげ、高島平地域全域へ波及していくことをねらいとします。

(3) 対象区域

高島平一丁目～九丁目（約 314ha）を対象範囲とします。



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
再整備地区：旧高七小跡地を含む公共用地
約2haの範囲

図2：対象区域図

(4) 計画期間

まちづくりのビジョンとして示される構想部分については、ランドデザイン策定から30年となる令和27（2045）年度とし、構想を具体化した計画部分については、ランドデザインで示した第1期となる令和7（2025）年度までとします。

表1：高島平地域都市再生実施計画の計画期間

	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	...	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	...	R17年度 (2035)	R18年度 (2036)	...	R27年度 (2045)	
高島平地域都市再生実施計画	計画部分				構想部分						
高島平プロムナード基本構想 (プロムナード再生の基本方針)	(H30～R17年度)										
高島平地域ランドデザイン (中長期のまちづくりの指針)	第1期 (H27～R7年度)				第2期 (R8～R17年度)			第3期 (R18～R27年度)			
板橋区実施計画 (いたばしNo.1 実現プラン)	2025				2025以降の実施計画						

(5) 計画の構成

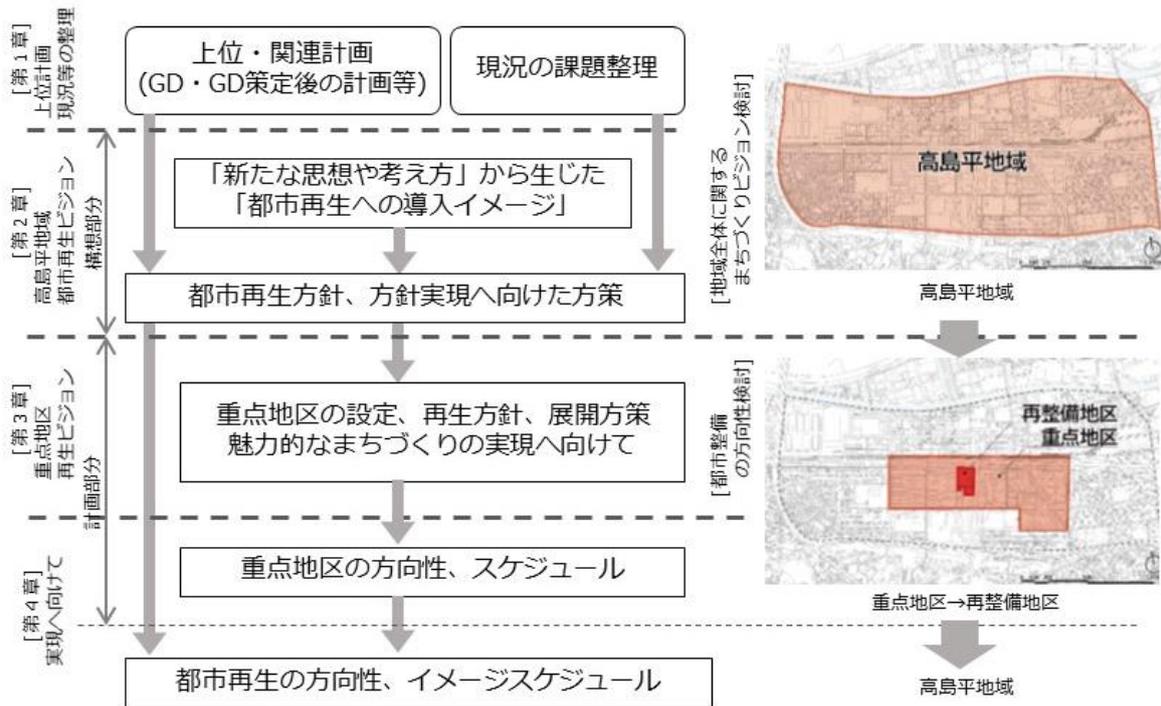


図3：計画の構成

※ 本計画策定時の目次案

序章 総論
1 計画の目的と概要、2 グランドデザイン策定後のまちの沿革
第1章 上位計画・現況等の整理
1 上位・関連計画での位置づけ、2 現況と課題の整理
第2章 高島平地域都市再生ビジョン
1 都市再生に求められる新たな視点、2 高島平地域の都市再生方針、
3 方針実現へ向けた検討課題
第3章 重点地区再生ビジョン
1 重点地区の設定、2 重点地区の再生方針、3 重点地区の展開方策、
4 交流核における再生連鎖の展開、5 魅力的なまちづくりの実現へ向けて
第4章 実現へ向けて
1 今後の方向性、2 今後のスケジュール

2 第1章－上位計画・現況等の整理

上位計画・関連計画における高島平地域の位置づけ、高島平地域を対象とした既存計画と本計画との関係等を整理しました。また、以下のように高島平地域の現況の課題整理を行いました。

(1) 現況の課題整理

- ① 二、三丁目の超高齢化と高齢単身世帯化への対応
- ② 駅周辺及び四、五丁目における商業施設の立地
- ③ 大規模団地の更新
- ④ 市街地整備初期の建築物の更新
- ⑤ 防災拠点および避難場所の適切な保全と機能強化
- ⑥ 地域イメージの改善

3 第2章 – 高島平地域都市再生ビジョン

(1) 都市再生に求められる新たな視点

ランドデザイン策定後の社会情勢の変化等から生じた「新たな思想や考え方」より都市再生・まちづくりを行っていく際の導入イメージを、ランドデザインにて示した「将来像の実現のための4つのキーワード」ごとに示し、そこから導かれるまちづくりの方針と関連する既存計画での方針を合わせた「都市再生方針」を示します。

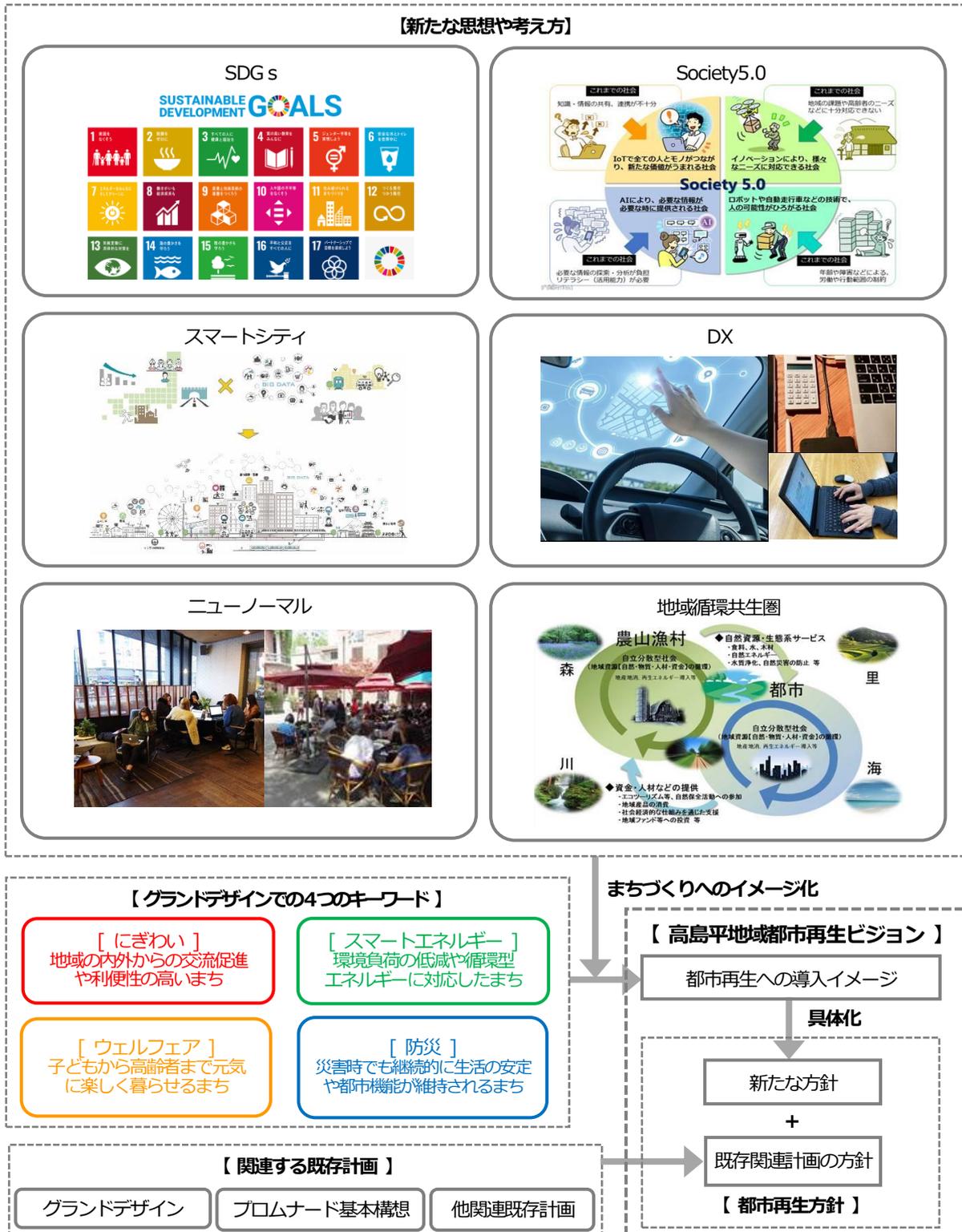


図4：高島平地域都市再生ビジョンの構成

(2) 都市再生への導入イメージ

① 「にぎわい」 ～地域の内外からの交流促進や利便性の高いまち～

【にぎわいの拠点形成】

多様なニーズや社会情勢の変化に対応したまちづくりによって、新たなライフスタイルや価値観の創造につながる「開かれた」にぎわいの場づくりを誘導

【取組のイメージ】



地域全体の「顔」「玄関口」となる拠点空間の形成



公民連携による魅力ある公園、緑地づくりと活用



活動を喚起する小さな集いの場の創出

【にぎわいを生むネットワークの形成】

地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性の向上により、地域のにぎわいを創出

【取組のイメージ】



高島平緑地の活用によるプロムナード空間づくり



駅や駅前広場等、周辺地域をつなげるネットワークの形成

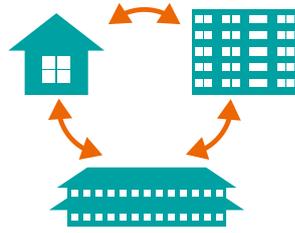


次世代モビリティの将来的な導入も想定した環境整備の検討（出典：国土交通省）

②「ウェルフェア」 ～子どもから高齢者まで元気に楽しく暮らせるまち～

[住生活環境の向上]

年齢や国籍を問わず、
地域に長く住み続けら
れる住環境やサービス
環境の構築



ライフステージに合わせた
地域内での住替の促進

[取組のイメージ]



ライフスタイルに対応
した整備の誘導

[子育て支援]

地域の人々や民間部門の
力も活用し、多様なサービ
スと地域ぐるみの子育て
環境の構築



地域住民全体で教育支援
を行う仕組みの構築



若年世帯も住みやすい住環境整備
と子育て支援施設の充実化

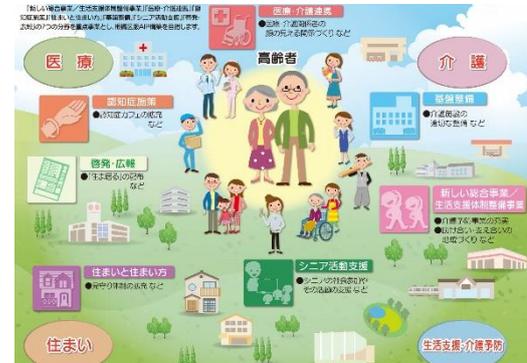
[取組のイメージ]

[心と体の健康づくり]

健康に住み続けられるた
めの活動促進や仕組みづ
くり



健康習慣改善が促される
環境や仕組みの検討



先行地域としての強みを生かした
「板橋区版AIP」の深化・推進

[取組のイメージ]

[地域活動の担い手支援]

人が支えあい、地域内外
で人々の活動がつながり、
循環する環境づくり



暮らす人々の手による
自然共生環境の保全促進



高齢者層、子育て層、マルチワーカー等
の隠れたスキルを活用する機会の創出

[取組のイメージ]

③ 「スマートエネルギー」

～環境負荷の低減や循環型エネルギーに対応したまち～

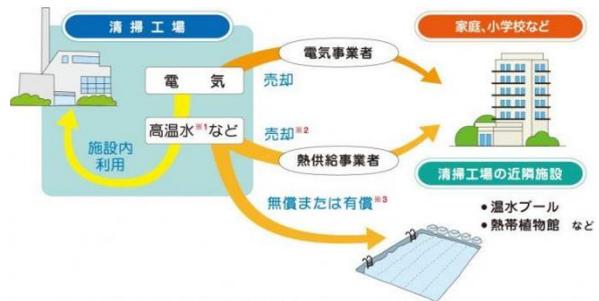
[総合的なスマートエネルギーの推進]

循環型社会を実現するための、施設レベル、街区レベル、地域全体レベルでの総合的なスマートエネルギーを推進



オフィス・住宅等での再生可能エネルギー導入に対する支援の検討

【取組のイメージ】



地域レベルでの、板橋清掃工場のごみ焼却熱の活用と、災害時を想定したBCP（事業継続計画）対応型自立分散エネルギー供給システムの検討
(出典：東京二十三区清掃一部事務組合ホームページ)

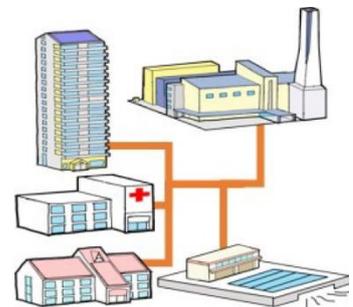
[エネルギーエリアマネジメントの導入検討]

地域のエネルギー消費効率の最大化と、持続可能なマネジメントの導入を検討



高度な電力供給体制や見える化

【取組のイメージ】



計画的・段階的なエネルギーのネットワーク化

[環境負荷低減に関する理解促進]

地域住民の環境意識を高める啓発活動を展開



環境負荷軽減等の環境に関する子どもたちへの教育の推進

【取組のイメージ】



エネルギーの地産地消と省エネルギー意識の醸成

[地域モビリティ体制の確立]

交通ネットワーク充実により脱炭素まちづくりを推進



自家用車から公共交通への転換の推進

【取組のイメージ】



次世代モビリティの将来的な導入検討

④「防災」 ～災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されるまち～

**[安心・安全な避難
滞在拠点の形成]**

複合的な災害に対応可能な避難の拠点・ネットワークづくりや体制づくりに取組



浸水時に対応した一時避難路及び避難空間の確保とネットワーク形成

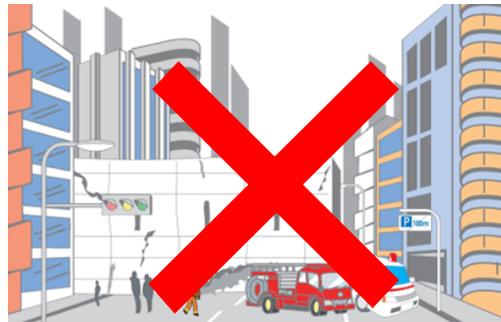
【取組のイメージ】



災害時の暫定利用に資する拠点周辺の空地確保

**[高島平地域を越えた
救援拠点の形成]**

災害時に支えあうための取組を促進



緊急輸送道路の災害時の閉塞防止の取組推進
(出典：東京都ホームページ)

【取組のイメージ】



新たな医療救護拠点の形成
(出典：東京都ホームページ)

[地域機能の継続]

災害時に人々の生活が維持できるよう、ハード・ソフトの両面からの検討



防災ゲームや災害シミュレーション等
防災に関する普及・教育プログラムの促進

【取組のイメージ】



新規建物における、非常用ライ
フラインの確保（電源の上層階
設置等）の促進検討

(3) 都市再生方針

具体的な都市再生事業の施策を検討していく上での方針を地域全体とエリアごとにまとめています。

① 地域全体の方針

ア 土地利用の方針

用途地域の分類や都市づくりビジョンの方針をもとに8つの市街地に分類し、市街地ごとに土地利用の方針を記載しています。

[商業業務市街地]

- ・商業業務施設の集積による生活利便性の向上と周辺への波及
- ・公共公益施設や団地等の旧耐震基準建築物の建替え再生
- ・交流核、生活核の拠点形成に向けた取組推進
- ・高島通り沿道への商業機能付加によるにぎわいの創出

[中高層生活支援市街地]

- ・団地エリアの建物更新
- ・商業系施設の誘導による生活利便性の向上と交流核・生活核機能の拡充

[流通業務系市街地]

- ・流通業務団地の再生と産業の活性化
- ・周辺のまちづくりとの調和

[産業系複合市街地]

- ・工場や業務、倉庫等と住宅の共存
- ・都心へのアクセス性を活かした産業や住環境の調和の取れた市街地形成

[中高層市街地]

- ・団地エリアの建物更新
- ・ミクストコミュニティの実現

[低中層市街地]

- ・緑豊かな環境や近隣との住環境の調和
- ・住宅市街地の環境の維持向上

[低層市街地]

- ・緑豊かな低層住宅市街地の環境維持
- ・暮らし続けられる市街地形成

[沿道市街地]

- ・沿道の店舗立地の誘導
- ・建築物の不燃化や耐震化等による防災性の向上

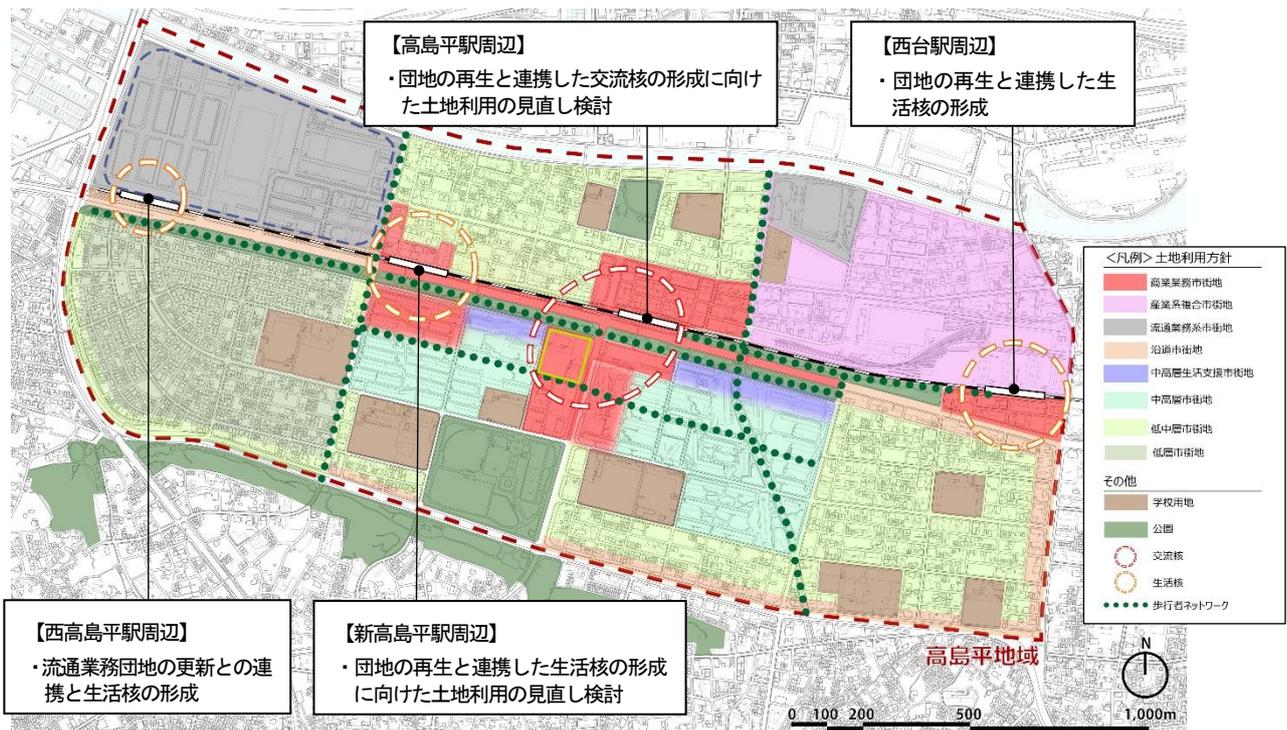


図5：土地利用方針図

イ 社会インフラの方針

[交通ネットワーク]

- ・ 自転車ネットワークの充実や次世代モビリティの将来的な導入検討等
- ・ 地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性向上につながる交通サービスの提供

[防災]

- ・ 公共用地や団地等の再生にあわせた旧耐震建築物の更新や空地の確保
- ・ 河川はん濫時の浸水対策となる垂直避難が可能な場所の確保

[環境]

- ・ 公共公益施設や大規模団地が集積する立地を活かした、スマートエネルギーや脱炭素化へ向けた取組推進

ウ 機能配置・空間形成の方針

- ・ 三田線沿いの各駅周辺に、生活利便性向上のための必要機能を配置
- ・ 交流核、生活核を中心に、高島平緑地と連携して様々な活動を誘発する空間創出
- ・ 南北のまちのつながりを創出
- ・ オープンスペースや商業施設の配置によるプロムナードの利用を誘発する空間形成

② エリアごとの方針

[高島平一丁目] 大学や病院を核とした地域共助の拠点形成



- ・ 病院や大学、地元団体等と連携した地域の医療拠点形成
- ・ 大学と連携した知識、協働および地域共助の拠点づくり
- ・ 西台駅南側にある広場を活用した居場所となる空間創出
- ・ 西台駅南側の駅前機能再構築時の機能更新と拡充

[高島平二・三丁目] 団地の建替え・リニューアルによる魅力ある都市形成とライフステージに応じた住替え実現・若者世代の流入促進／UDCTa k等の地元団体によるエリアマネジメント活動の拠点形成



- ・ 高島平団地の建替えやストックの活用、リニューアルの働きかけ
- ・ 区立施設の施設更新に合わせた機能充実や集約及び複合化
- ・ 建物更新時に地域活動等が維持できる整備計画
- ・ 若者世代の誘致とミストコミュニティを可能にする環境整備の推進
- ・ 世代や世帯ごとの異なった住環境に対するニーズへの対応
- ・ 分譲団地の地元発意による団地再編方針の実現へ向けた働きかけ
- ・ 高島平駅南側での地域の玄関口となるシンボリック空間の創出
- ・ ウェルフェアの観点を重視した歩行空間形成

[高島平四・五丁目] 戸建て住宅地の環境保全と生活利便性改善による暮らしやすさの向上



- ・日常的な買い物利便性など生活利便性の向上に向けた検討
- ・戸建住宅等の地域ストック活用の可能性検討
- ・地区計画などを活用した地元発意によるまちづくりの推進
- ・西高島平駅周辺への機能集約による生活拠点の形成や居場所となる空間創出

[高島平六丁目] 新たなにぎわいの創出と防災機能の強化



- ・流通業務団地の再生と周辺市街地のまちづくりとの連携方策の検討
- ・西高島平駅周辺に地域全体の賑わい創出につながる施設、機能の設置促進
- ・地域、区、都、国が連携した広域的な救援拠点の形成

[高島平七・八丁目] 商店街の活性化と駅前の再編による魅力ある都市形成



- ・住宅と商店街の併存による生活利便性の向上
- ・徳丸が原公園へのアプローチ動線の強化

[高島平九丁目] 脱炭素社会を実現する新しいエネルギーシステムの導入と公共施設の質的向上、にぎわいの創出



- ・ごみ焼却排熱等を活用した新しいエネルギーシステムの導入
- ・公営住宅のミクストコミュニティ実現に向けた働きかけ
- ・西台駅の駅舎の改修や人工地盤の改善によるバリアフリーの向上
- ・都営三田線高架下の土地利用との連携によるプロムナード整備

(4) 都市再生方針の実現に向けた方策

- ① 適切な機能配置を実現できる土地利用の誘導
- ② 拠点形成や団地再編における都市更新やゆとりある空間形成実現のための都市開発諸制度の活用や日影規制や高さの緩和の検討
- ③ 地域全体での連続した空間形成を実現できるデザインコントロール
- ④ 地域団体や住民、事業者などの横断的な連携体制づくり

4 第3章 – 重点地区再生ビジョン

高島平地域の都市再生を効率的・効果的に推進するための「重点地区」と設定し、都市再生事業へつながる再生方針、展開方策を検討していきます。

(1) 重点地区の設定

以下の視点との関連性が最も高い、図6にて示す範囲を「重点地区」と設定します。

【視点】

- ①都市再生に係る課題の重複度
- ②地域全体へのイメージアップ効果
- ③再整備地区やプロムナードの再生との連携
- ④大規模敷地の再整備
や土地利用転換の動向
- ⑤上位関連計画の位置づけ

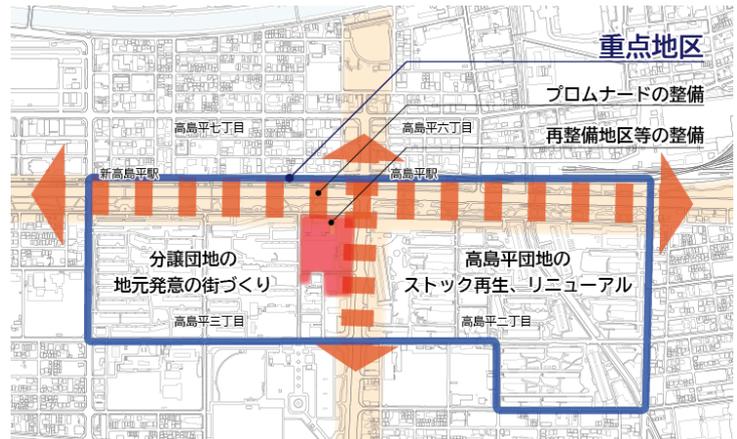


図6：重点地区の範囲

(2) 重点地区の再生方針

重点地区周辺との関係性も踏まえた機能導入と空間形成を図るため、以下の項目における考えを「重点地区の再生方針」として示します。

① 機能導入の方針

ア 機能導入と活用・取組

[拠点における土地の複合的高度利用]

- ・生活利便性を向上させる都市機能の誘導
- ・商業、文化、公益機能等の配置推進
- ・広場の利用と連携できる機能の誘導
- ・プロムナードと連携した回遊性向上にぎわい機能の誘導

[街区全体における複合的な機能の導入]

- ・コミュニティ形成の場づくり
- ・交流や新たな活動機会創出
- ・多様な居住空間の確保
- ・暮らしやすく、住み続けられるための機能誘導
- ・プロムナード等と連携した緑豊かな居場所づくり



商業・文化・公益機能等の配置推進



広場空間とプロムナード等が連携したにぎわい空間の創出



コミュニティ形成の場づくり

イ 地域価値を高める取組

[地域資源の活用]

- ・プロムナードや広場等を活用した積極的な取組



地域団体による活用実験の取組

[エリアマネジメントの導入]

- ・地域の持続的発展のための仕組みづくり
- ・地域ナレッジの蓄積と共有
- ・魅力的な空間の維持や活動の展開



日常的な活動やイベント開催によるオープンスペース活用



② 空間形成の方針

ア 拠点と街並みの形成

[拠点形成（高島平駅、新高島平駅周辺）]

- ・駅南北の一体的なにぎわい空間形成
- ・駅前空間の拠点性を高める空間形成
- ・バリアフリーでアクセス性の高い動線形成



拠点性の高い駅前広場空間

[街並み形成（沿道や街区内）]

- ・単調とならない街並み形成
- ・街路に建物正面を向けた街並み形成



街路に建物の正面を向けた街並み



住棟幅・雁行・分節等の工夫

イ 緑を生かした市街地の骨格形成

[東西南北のプロムナード、沿道]

- ・一体となった緑空間創出
- ・歩きたくなる歩行空間の形成
- ・歩行者空間や緑空間のゆとりの確保



プロムナード等と一体なった緑空間

[街区内部への広場配置と周辺街路とのつながり]

- ・地域内外の交流の場づくり
- ・街区中央の広場と周辺をつながり創出



街区内部への広場の配置



沿道に開かれた機能配置

ウ 魅力的な都市景観づくり

- ・地域イメージを高める修景や整備誘導
- ・デザイン調整の仕組みの導入検討

エ 環境対応のまちづくり

- ・街区レベル、建物レベルでの省エネルギー対策
- ・都市利便性や快適性を高めるネットワーク形成

(3) 重点地区の展開方策

都市再生スキームの検討

都市整備の観点から都市再生を実現するため、5つの視点より、「モデル」と「展開可能性」の検討を行い、必要となる方策を示します。

【視点】

- ・ 地域課題の解決
- ・ 再整備地区からの連鎖による
重点地区全体の再生
- ・ 高島平地域全体への波及
- ・ 生活の継続性への配慮
- ・ 事業主体となる民間事業者との連携

① 再生連鎖モデルの検討

視点を踏まえ、都市再生を連鎖的に進めていくためのモデル検討を行いました。

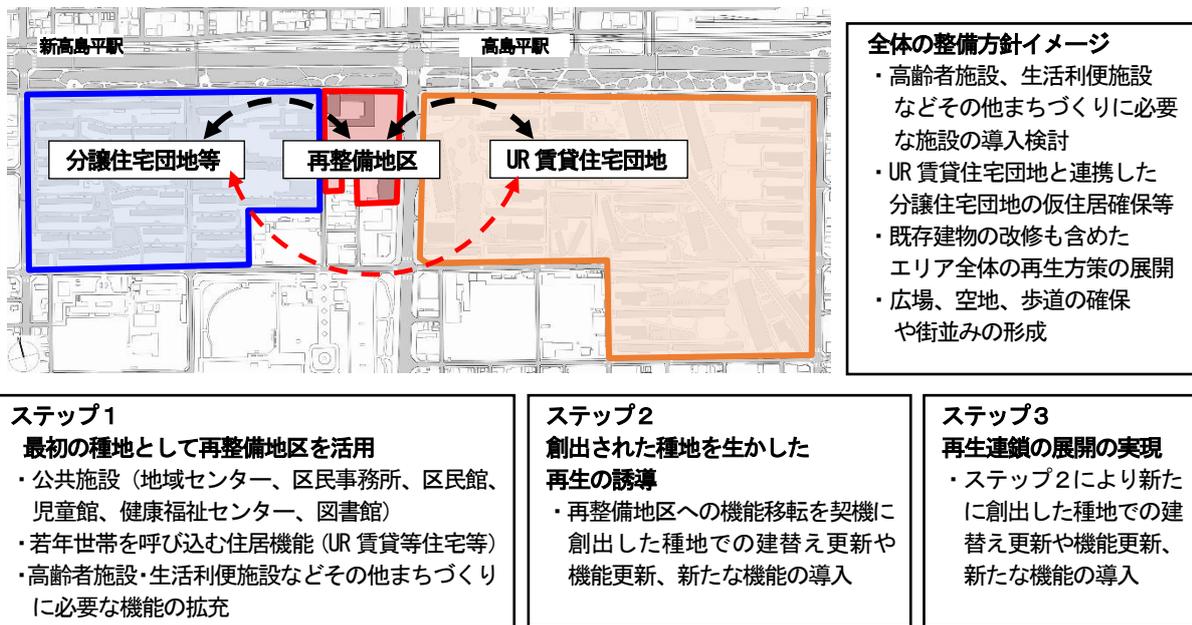


図7：再生連鎖モデルイメージ

② 民間事業者との連携検討

民間事業者との連携を図るため、民間事業者に事業検討する上での条件や課題についてヒアリングを実施し、以下のように整理しています。

- ア 住宅主体の事業の場合、分譲住宅団地を一体とした2,000戸程度を数年かけて供給する規模程度であれば参画の可能性がある。
- イ 事業手法としては「市街地再開発事業」、「マンション建替え事業」、「土地区画整理事業」等、様々な手法が考えられる。
- ウ 敷地単独所有、区分所有建物、定期借地、テナント入居といった様々な権利形態での参画が考えられるが、大規模商業施設の場合は単独敷地が望ましい。
- エ 敷地分割による課題がある「土地区画整理事業」に比べると、「市街地再開発事業」及び「マンション建替え事業」は手法として有効である。
- オ 事業手法を検討していく際には、一団地認定の扱いについて検討を要する。

③ 都市再生スキームの実現方策

- ア 駅前周辺の機能強化や街の顔となる空間確保のため、用途地域の変更を検討
- イ 空地や動線空間を確保するための形態規制の緩和を検討
- ウ 関係者と連携した一団地認定の取り扱いについての検討
- エ 暮らし続けられる地域をめざし、UR 都市機構との連携を推進
- オ 多様な働き方を実現するために、事務所機能（シェアオフィス等）を誘導
- カ 今後のモビリティのあり方を考慮した駐車場緩和施策の必要に応じた検討

（４）再整備地区の整備に向けた方針

重点地区における再整備地区では、以下の考え方を踏まえ、整備に向けた協議・調整を進めていきます。

【考え方】

●都市機能の適時適切な更新

- ・再整備地区では、現況の公共施設が有する機能*を基本とした集約・複合化によるサービス機能の向上および周辺の団地再生の実現に向けて再整備地区を「高島平地域再生のトリガー」として活用する。

*：地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館等の機能

- ・地域要望が多い文化交流機能等の導入は、必要性も含め引き続き検討していく。

●高島平という「まち」の顔づくり

- ・高島平駅前に位置する旧高島第七小学校敷地を活用し、まちの顔を形成していく。
- ・駅を中心とした地域に広場等の空間を配置し、人や車（自転車、車いす等）の動線を確保する。



旧高島第七小学校

●地域交流の拠点となる駅周辺の一体性や連絡性の向上

- ・区域内各駅への接続・動線等整備に向けた計画策定を進める。
- ・既存のペDESTリアンデッキ計画を将来的に活用する。

●連鎖的都市再生の実現につながる都市計画等ルールの見直し

- ・まちの顔づくりに適切な用途や高さを想定し、必要なボリューム感（建物規模）を定めていく。
- ・高島平二・三丁目のUR 団地再生を含め民間事業者等関係者と協議・調整し、必要な支援をおこなう。

●防災拠点となる高台等の空間確保

- ・再整備地区においても、浸水対策を意図した高台確保も含め、安心・安全なまちづくりを実現する。
- ・オープンスペースの設置や避難場所の適切な保全と強化による災害時の避難空間の形成を行う。

(5) 再整備地区の整備の実現化に向けた検討

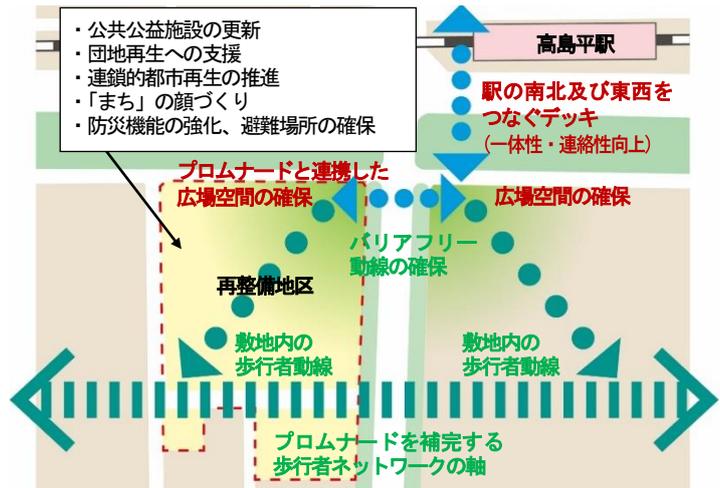
① 都市計画上の見直し検討事項

ア 高さの最高限度の緩和

必要な広場や動線を確保し、交流拠点を整備するため、高さ制限等の見直しを検討します。

イ ペDESTリアンデッキの見直し

都市計画決定されているペDESTリアンデッキについて、駅周辺のつながりやバリアフリー、災害対応を考慮して形状の変更を検討します。



(6) 再整備地区から交流核への展開

図8：再整備地区の整備に向けた方針からの空間イメージ

今後、再整備地区の検討から、「交流核形成」に向けた「高島平駅前再生」に展開し、都市再生事業の方向性を示します。

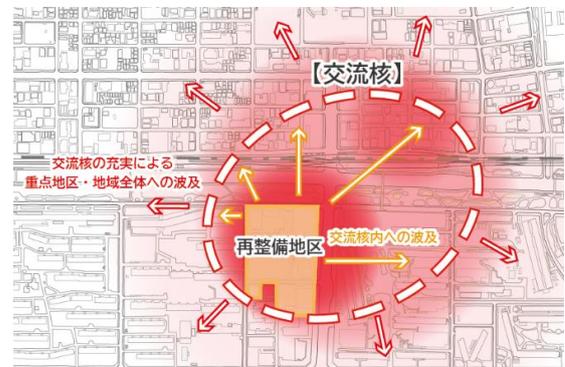


図9：再整備地区から交流核への展開イメージ

(7) 魅力的なまちづくりの実現へ向けて

「エリアマネジメント」、「デザインレビュー制度」について、以下の整理を行いました。今後、まちの状況を見ながら実現に向けての検討を進めていきます。

【エリアマネジメント】

[導入目的]

- ① オープンスペースの一体的かつ有効的な活用
- ② 地域団体の連携、新たな活動への展開

[留意事項]

- ① 「民・学・公」様々な人々が参画できる体制づくり
- ② 運営資金の確保

【デザインレビュー制度】

[導入目的]

- ① 都市空間の更新が順次行われる連鎖型都市再生における、周辺に配慮した計画の誘導や統一感のある街並み形成

[留意事項]

- ① 実施主体の検討
- ② 既存制度との補完可能な制度設計
- ③ 事業者の理解を得られる仕組み
- ④ 地域住民と意見交換を行う体制づくり
地元団体との連携

5 第4章－実現へ向けて

第3章までの内容を受けて、今後、次の事項をさらに検討し、重点地区での展開方をまとめていきます。

- ・ 重点地区の都市計画変更や事業化へ向けた方向性
- ・ 重点地区を中心とする将来土地利用計画イメージ
- ・ 重点地区以外における都市再生方針及び重点地区の展開を踏まえた方向性
- ・ 都市再生実現へ向けたスケジュール