

## 高島平地域都市再生実施計画について

## 1 高島平地域都市再生実施計画について

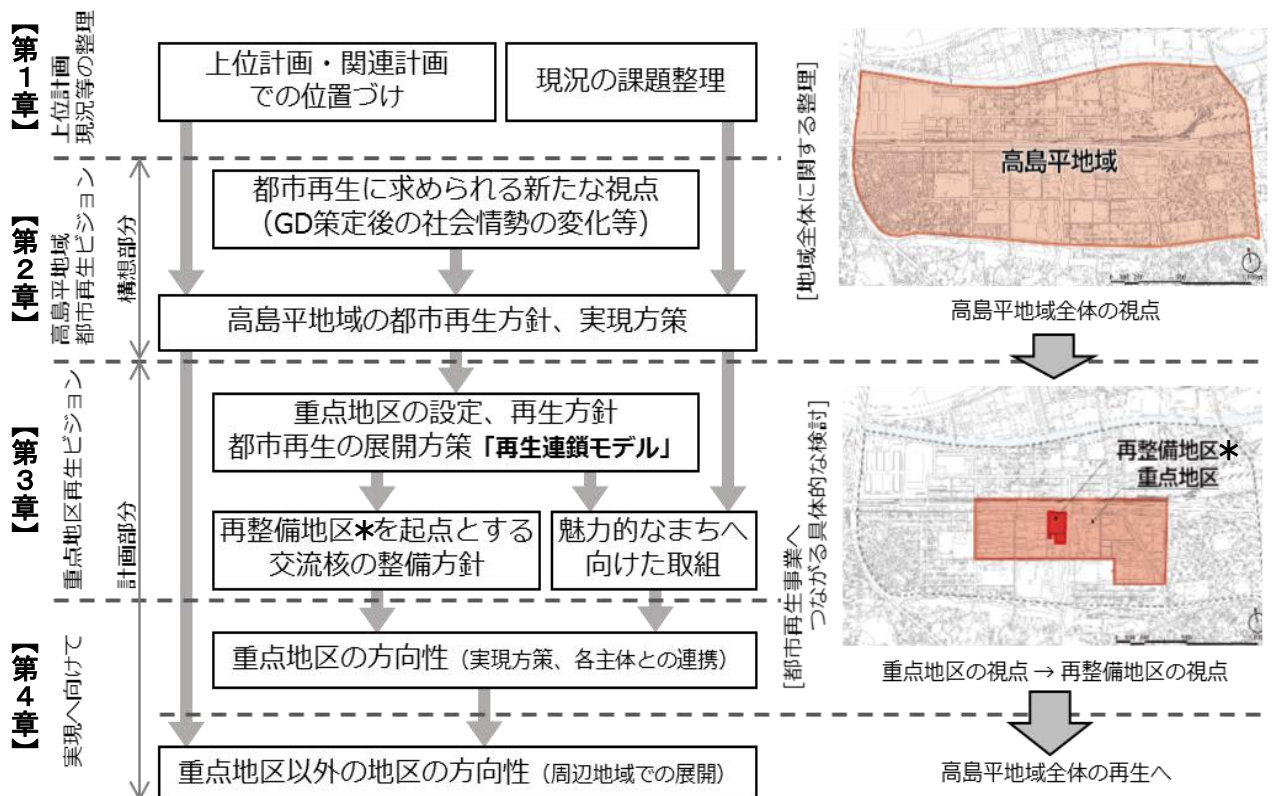
平成 27 年 10 月の「高島平地域グランドデザイン」策定後、平成 30 年 12 月に UR 都市機構により「団地の一部建替えを含めた再生手法を検討する」とした UR 高島平団地の「ストック再生」の方向性が公表され、高島平地域は大きな転換期を迎えている。

区ではこの状況を踏まえ、グランドデザイン策定後の SDGs の提唱やコロナ禍など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する事業の指針となる計画として、令和 4 年 2 月に「高島平地域都市再生実施計画」を策定した。

## 2 計画のねらい

本計画では、グランドデザインで掲げた将来像を実現するため、都市再生を効率的・効果的に進めるための第一歩として、地区（重点地区）を絞って都市整備の方向性を示し、都市再生事業へとつなげ、高島平地域全体に波及させていくことをねらいとする。

## 3 計画の構成



## 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)年度までとし、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)年度までとする。

|                                  | R3 年度<br>(2021)   | R4 年度<br>(2022) | ... | R7 年度<br>(2025) | R8 年度<br>(2026)   | ...  | R17 年度<br>(2035) | R18 年度<br>(2036)   | ... | R27 年度<br>(2045) |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|-----|-----------------|-------------------|------|------------------|--------------------|-----|------------------|
| 高島平地域都市再生実施計画                    | 計画部分              |                 |     |                 |                   | 構想部分 |                  |                    |     |                  |
| 高島平ブルムナード基本構想<br>(ブルムナード再生の基本方針) | (H30～R17 年度)      |                 |     |                 |                   |      |                  |                    |     |                  |
| 高島平地域グランドデザイン<br>(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) |     |                  |
| 板橋区基本計画<br>いたばしNo.1 実現プラン        | 2025              |                 |     |                 | 2025 以降の計画        |      |                  |                    |     |                  |

## 5 現況の課題整理【第1章】

現況調査やアンケート調査結果をもとに、地域の課題を整理した。

- ・高島平二・三丁目の超高齢化と高齢単身世帯化への対応
- ・駅周辺及び地域の南側、西側における商業施設の立地
- ・大規模団地の更新
- ・市街地整備初期の建築物の更新
- ・防災拠点及び避難場所の適切な保全と機能強化
- ・地域イメージの改善

## 6 高島平地域都市再生ビジョン【第2章】

上位計画・関連計画での位置づけや現況の課題を踏まえ、ランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の新たな視点を加え、具体的な都市再生事業の検討に向けて、「高島平地域の都市再生方針」を整理し、その実現に向けた方策を示した。

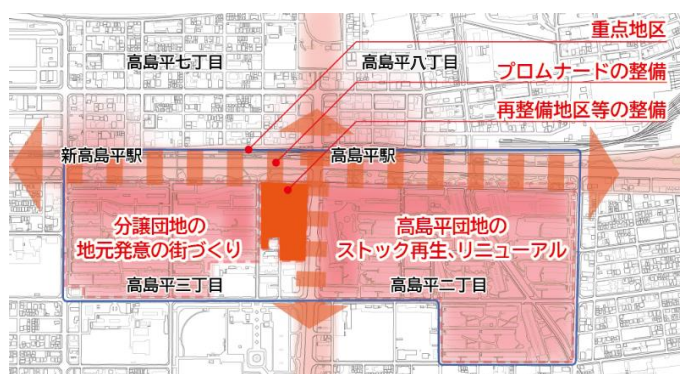
## 7 重点地区再生ビジョン【第3章】

### (1) 重点地区の設定

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第一歩として、下記の視点との関連性が最も高いエリアである、「高島平二・三丁目団地及び再整備地区と隣接するブルムナード等を含む範囲」を「重点地区」に設定した。

#### ○重点地区設定の視点

- ・都市再生に係る課題の重複度
- ・地域全体へのイメージアップ効果
- ・再整備地区やブルムナードの再生との連携
- ・大規模敷地の再整備や土地利用転換の動向
- ・上位計画・関連計画での位置づけ



## (2) 重点地区の再生方針

高島平地域全体の一体的な都市再生や、重点地区での取組から地域全体へ都市再生の波及効果をつなげていくために、都市再生の起点となる重点地区での取組について、「重点地区の再生方針」を整理した。

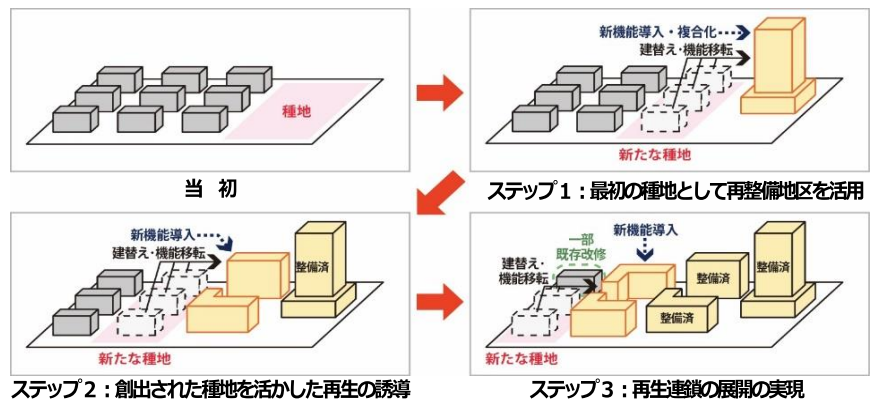
## (3) 重点地区の展開方策

### ① 都市再生の展開方策

重点地区での都市再生による効果を最大化し、高島平地域全体の再生を展開するための方策として、都市再生を連鎖的に進めていく「再生連鎖モデル」の検討を行った。

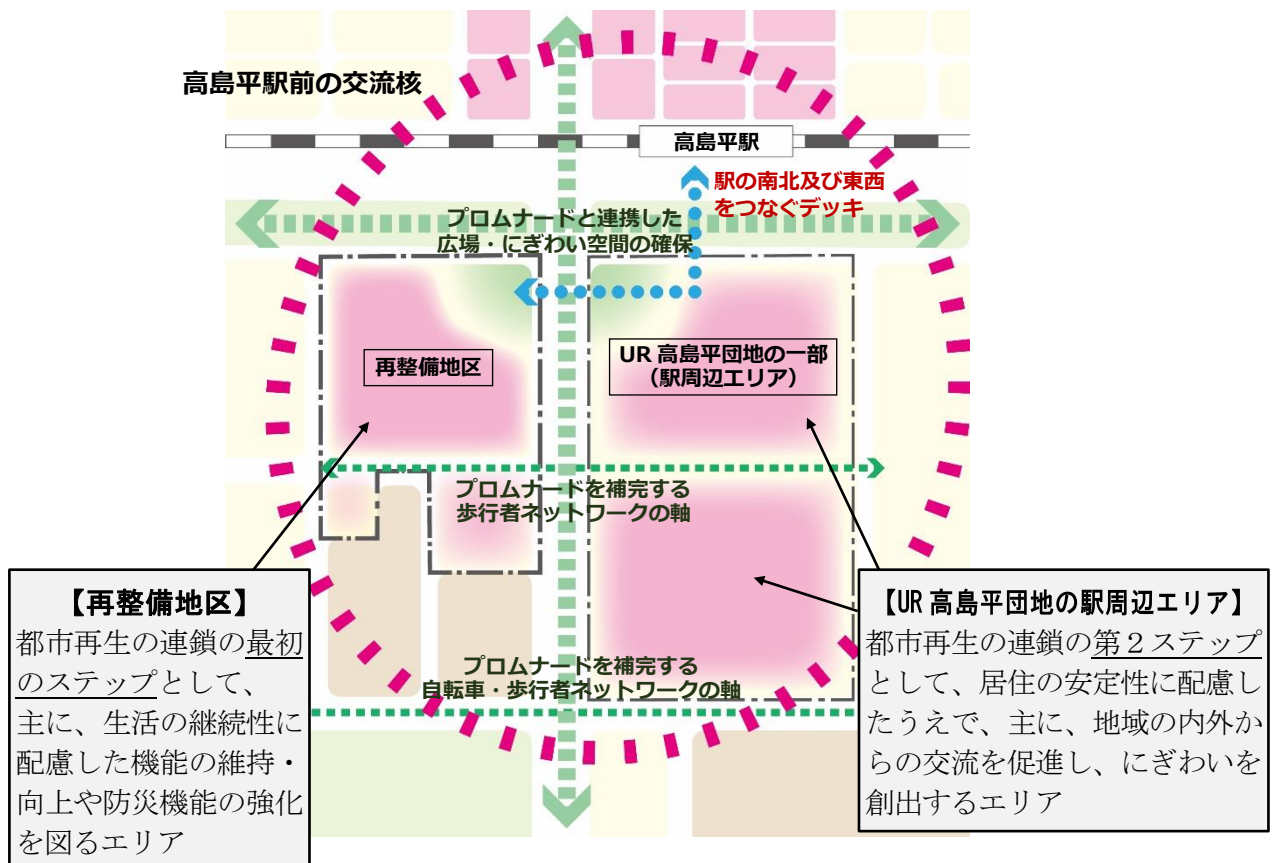
#### ○展開方策検討の視点

- ・地域課題の解決
- ・再整備地区の再生をきっかけとする重点地区全体の再生
- ・交流核機能の強化、高島平地域全体の再生への波及
- ・生活の継続性への配慮
- ・民間事業者との連携



### ② 再整備地区を起点とする交流核の整備方針

「再生連鎖モデル」による連鎖的都市再生の実現に向けて、再整備地区を起点とする高島平駅前の交流核の整備方針を整理した。



## 8 魅力的なまちへ向けた取組【第3章】

区、UR 都市機構等がソフトの取組をできるところからスタートし、その成果を高島平駅前の交流核の整備や整備後の展開に活かすことで、高島平地域の魅力増大や持続的なまちづくりを実現するため、以下の内容を整理した。

- ・区民活動の拠点の創出
- ・オープンスペース（公共用地・民地を問わず、一定の公共性を持った使われ方をする屋外・半屋外の空間）等の活用の促進
- ・UDCTak をベースとした民・学・公による協働まちづくりの推進
- ・都市再生を戦略的・継続的に推進するためのエリアマネジメント組織の確立

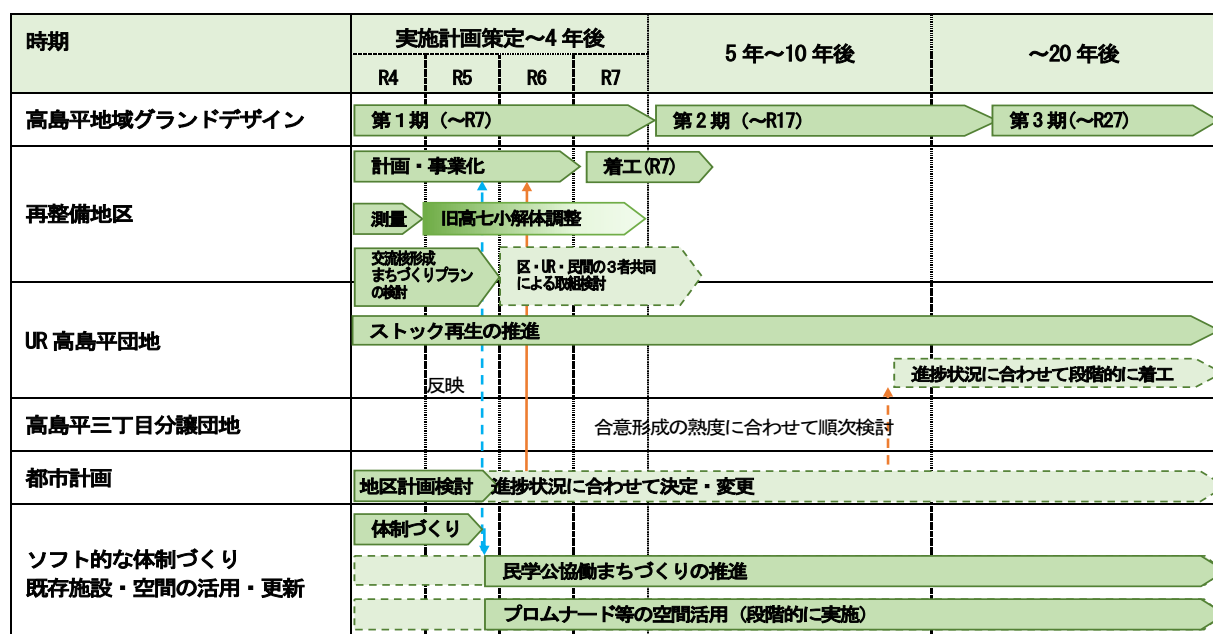
## 9 実現へ向けて【第4章】

### (1) 今後のスケジュール

重点地区を足掛かりとする高島平地域全体の再生へ向けた実現方策や各主体との連携を、今後の方向性としてまとめた。また、重点地区の整備による波及効果を活かしながら、関連した取組を周辺地域で展開していくことで、高島平地域全体の再生へとつなげていく方向性を整理した

都市計画関係については、以下の検討の方向性を掲げている。

- ・地区計画の策定検討及びそれに伴う用途地域・容積率の見直し検討
- ・再整備地区における高度地区による高さの最高限度についての見直し検討
- ・既決定のペDESTリアンデッキ形状変更の検討



## 10 参考資料

- ・資料3－2：高島平地域都市再生実施計画（概要版）
- ・資料3－3：令和4年3月30日板橋区・UR都市機構基本合意 プレス発表資料
- ・資料3－4：実施計画策定後のまちづくりの状況について ※当日机上配布予定