

資料 3-1 報告事項 2

令和 6 年 9 月 9 日

まちづくり推進室高島平まちづくり推進課

高島平地域交流核形成まちづくりプランについて

1 高島平地域交流核形成まちづくりプランについて

「高島平地域グランドデザイン」（平成 27 年 10 月）に掲げる将来像の実現に向け、「高島平地域都市再生実施計画」（令和 4 年 2 月）及び「高島平地域の連鎖的都市再生の推進に係る基本合意書」（令和 4 年 3 月 30 日）に基づき、駅周辺の将来像及び交流核エリアの事業展開を具体化する「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）」を、区・UR 都市機構の共同で令和 4・5 年度の 2 か年で検討し、策定した。

2 対象地域

高島平一丁目から九丁目まで（約314ha）



【凡例】

①：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

⑤: 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・Ｙ駅周辺エリアを含む)

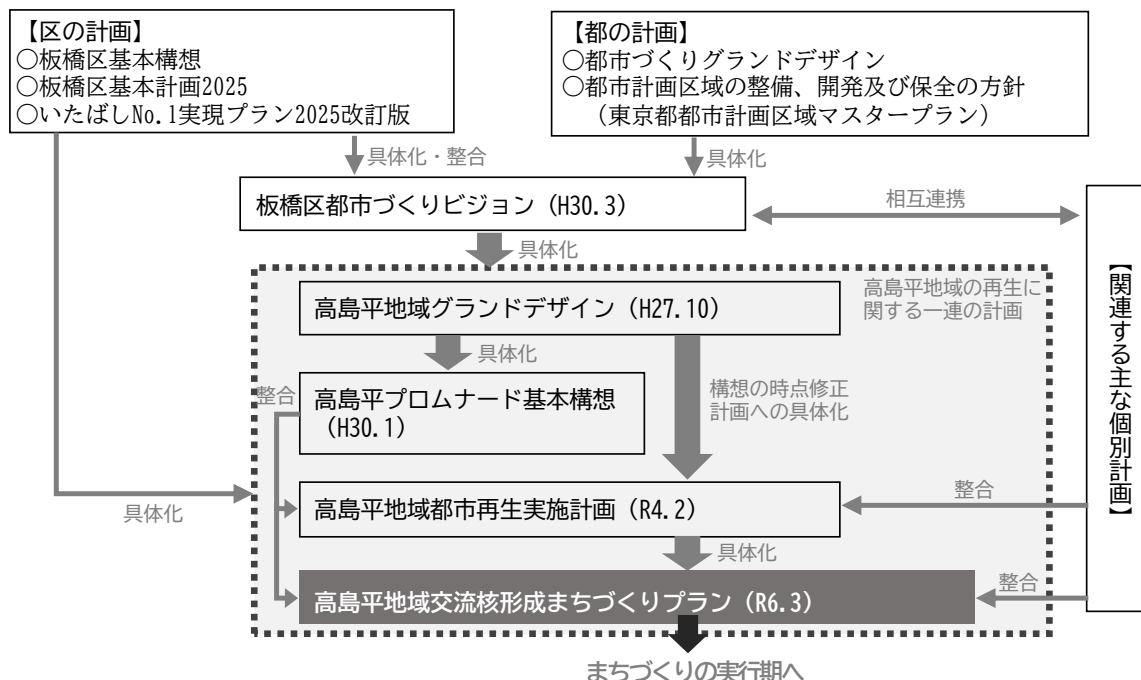
ⓧ：再整備地区（約2ha）

旧高七小跡地を含む公共用地

⑨：駅周辺エリア（約6ha）

二丁目 33 番街区 (UR 賃貸住宅)

3 交流核プランの位置づけ



4 交流核プラン検討の経緯

- ・令和4年4月 交流核プラン検討開始
- ・令和5年9月 交流核プラン（中間のまとめ）作成
- ・令和6年1月 交流核プラン（案）作成
- ・令和6年1～2月 交流核プラン（案）のパブリックコメント募集
- ・令和6年3月 交流核プラン策定、区・UR都市機構基本協定及び実施協定締結
- ※ 令和6年4月 都市建設委員会への報告（交流核プラン策定等）
- ※ 令和6年6月 都市計画審議会へ郵送による周知（交流核プラン策定等）

5 交流核プランの概要

(1) 課題・特徴と再生に向けた考え方【1章】

高島平の特徴を最大限活かし、地域資源を有効活用して、まちの課題を解決し、都市を再生していく。

- ・まちの課題：駅前機能の不足、防災上の懸念、顕著な高齢化、にぎわいの創出、機能の分離
- ・まちの特徴：都心へのアクセス、人口集積、豊かなみどり、成熟したコミュニティ
- ・地域資源：区有地（旧高島第七小学校跡地）

（２）交流核における都市づくり【２章】

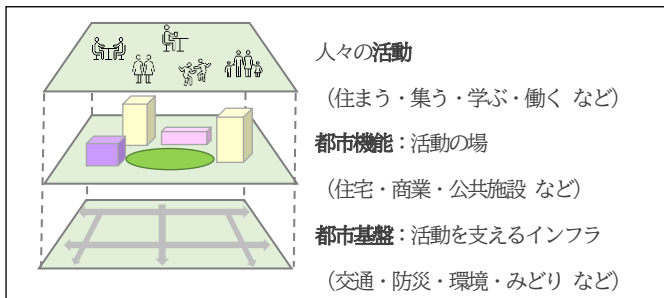
まちの骨格となる道路や緑地を活かしながら、時代のニーズに合った人中心の都市基盤や都市機能に作り変えていく。

①都市づくりの視点

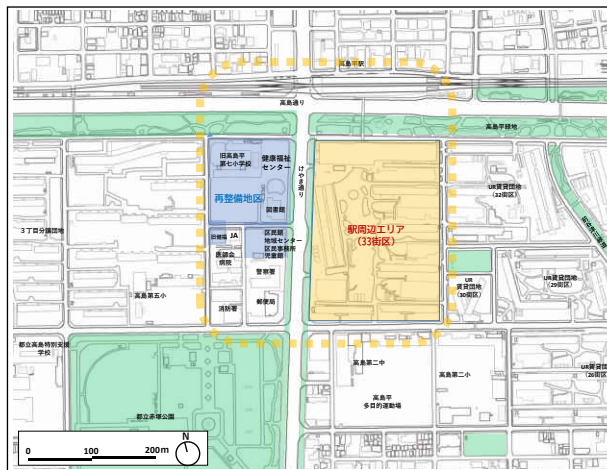
- 1) 多様な世代が健康に生き続けられるまち
- 2) 創造的な文化やにぎわいがあふれるまち
- 3) 災害への備えがあり地球にやさしいまち

軸となる緑地や道路空間を活用しながら、駅の南北やけやき通りの東西を一体的な歩行者空間でつなぐことで、回遊性が高く居心地の良い「人中心のまちづくり」を推進する。

■交流核の構成イメージ



■交流核の位置



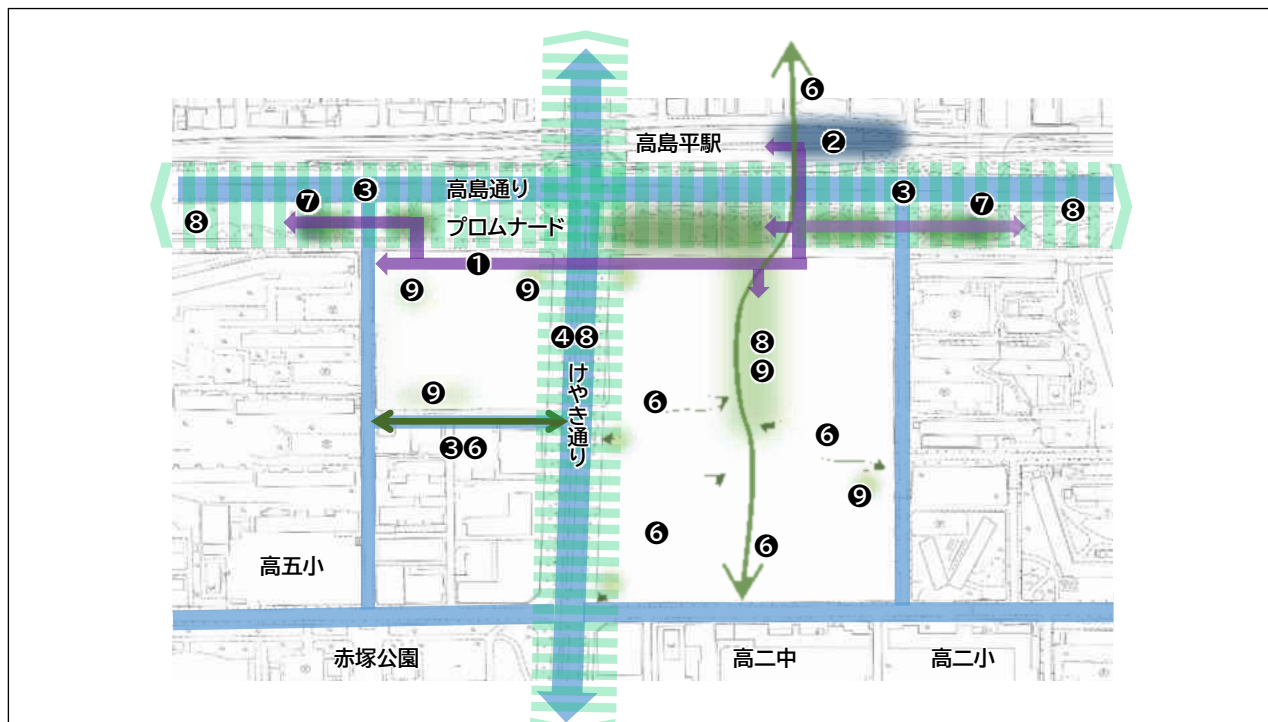
高島平らしさを感じる居心地の良い空間の中で「多様な活動がつながり合う」ことで、地域内外の交流が生み出される姿をめざして、活動を創造し、育み、支える視点を大切にしながら、都市機能や都市基盤のあり方を検討する。

②都市基盤の基本方針

- 1) ウォーカブルなまちの実現
- 2) みどり豊かなまちの形成
- 3) 災害にも強い安心・安全なまちの整備

- | | |
|---------------|-----------------|
| ①デッキネットワークの構築 | ⑥歩行者ネットワーク |
| ②駅前空間の再整備 | ⑦駐輪場の再整備 |
| ③道路ネットワーク | ⑧みどり豊かな公共空間 |
| ④けやき通りの再整備 | ⑨公共空間とつながる街区内空間 |
| ⑤高島通りの再整備 | |

■都市基盤の配置イメージ

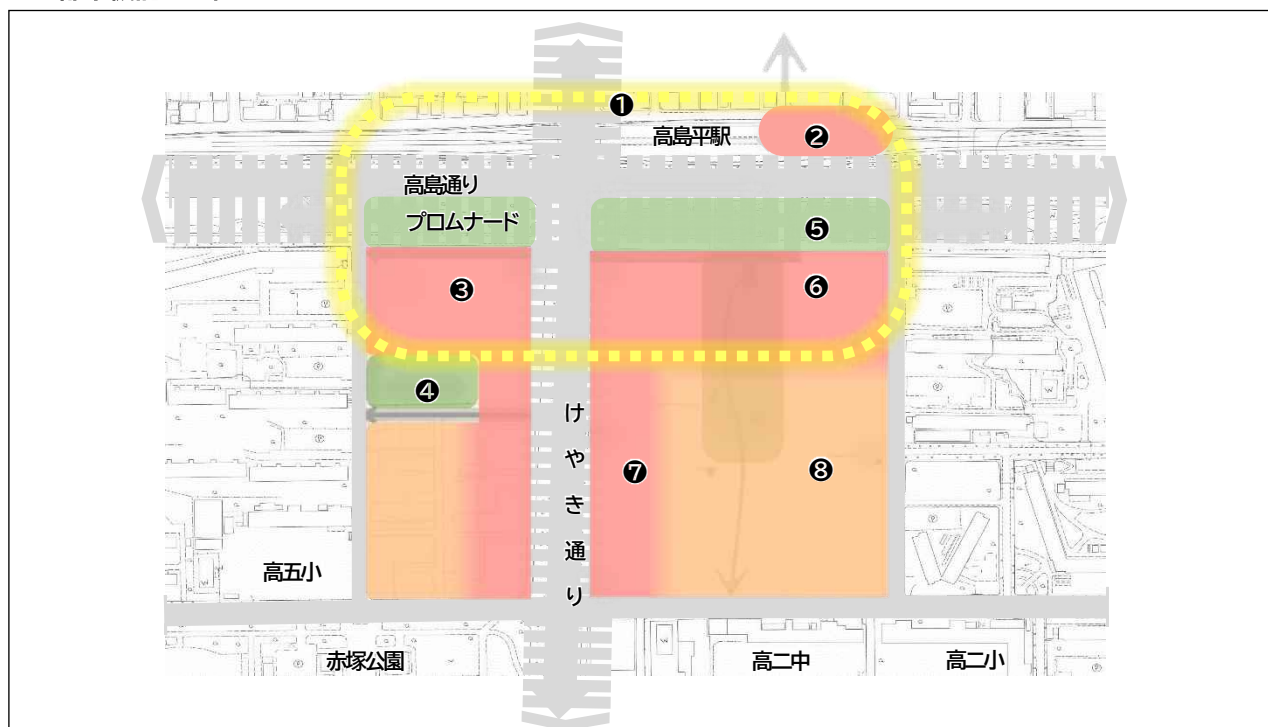


③都市機能の基本方針

- 1) 子育て世帯に選ばれる機能の充実
- 2) 創造的な文化をつむぐ機能の充実
- 3) 多様な世代が住み続けられる機能の充実

- | | |
|----------------|---------------------|
| ①駅前拠点エリア | ⑤プロムナード |
| ②高架下エリア | ⑥駅周辺エリア（公共公益ゾーン） |
| ③再整備地区 | ⑦駅周辺エリア（けやき通り沿道ゾーン） |
| ④再整備地区（暫定的な活用） | ⑧駅周辺エリア（複合居住ゾーン） |

■都市機能の配置イメージ



(3) 都市づくりの実現方法【3章】

目指す交流核の都市づくりの実現のため、都市計画制度の活用や民間との協働で段階的にまちづくりを進めていく。具体的には、駅を中心とした拠点の形成、多様な機能を受け入れる土地利用の誘導、地区計画等による良好な住環境の保全、まちづくりと連動した公共施設の更新を行う。

併せて、分野横断的な取組として、ウォーカブルなまちの実現やまちづくりのDX等の先進技術の活用に取り組んでいく。

■駅前拠点エリアの整備方針

高島平駅とプロムナードを中心として、再整備地区・駅周辺エリアと一体的ににぎわいを生み出し、地域の魅力を向上させる交流機能や公共公益機能を積極的に配置して、地域の顔となる拠点を形成する。

①高架下エリア

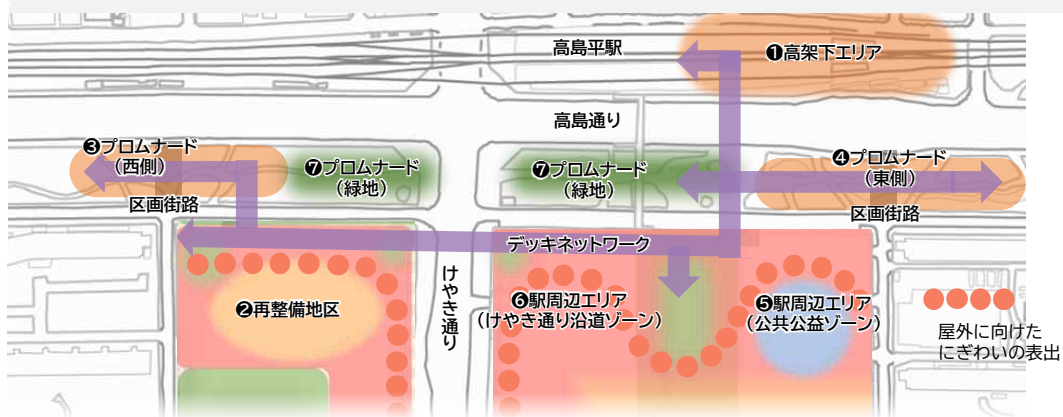
高架下空間を活用したまちづくりに参加したくなる機能を誘導し、改札前空間とデッキネットワークとつなげ、都市づくりへの期待と交流を生み出し、高島平駅の北側へと効果を波及させる空間を形成する。

②再整備地区

住み続けられるまちをめざし、連鎖的都市再生の起点として、居住の安定と生活の継続性に寄与しながら、プロムナード(西側)と連携して安心・安全につながる空間を形成する。

③プロムナード(西側)

屋外空間を活かした子どもの体験・遊びを通じて、子どもの学びを支え、興味や感性を育てる場として、緑地と施設が一体となった空間を形成する。



④プロムナード(東側)

生活を支える行政機能の誘導とみどりを活かした空間を形成する。

⑤駅周辺エリア(公共公益ゾーン)

文化的で創造的な活動を支えるホール・図書館、モビリティ等の多様な機能を配置し、プロムナード(東側)と一体的に整備することで、高島平の顔となる空間を形成する。

⑥駅周辺エリア(けやき通り沿道ゾーン)

多くの人でにぎわい、楽しく買い物ができる機能を誘導し、多様な人の交流の場となる屋外空間と一体的な空間を形成する。

⑦プロムナード(緑地)

成熟したみどりを活かしながら、プロムナード(西側)・(東側)と連動して再整備し、みどり豊かで誰もが居心地が良く使いやすい空間を形成する。

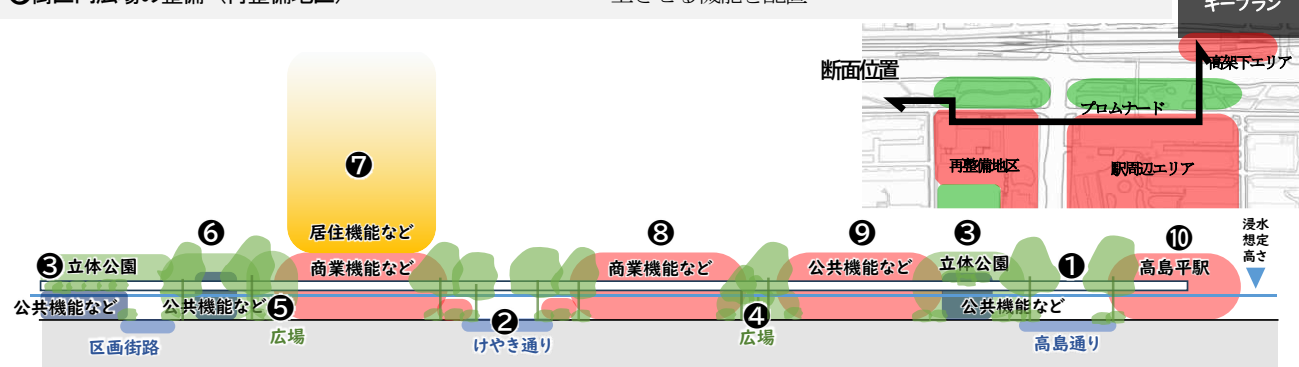
■駅前拠点エリアの断面イメージ

都市基盤のイメージ

- ①デッキネットワーク(ペDESTリアンデッキ)の形成: 利便性が高く、歩車分離を図り、回遊性を高め、水害時の避難等にも機能
- ②道路空間の再整備
- ③立体的な公園・広場の整備: 道路ネットワーク形成と歩車分離の両立、水害時の退避場所ともなる立体的な公園・広場
- ④街区内広場の整備(駅周辺エリア)
- ⑤街区内広場の整備(再整備地区)

都市機能のイメージ

- ⑥プロムナード(西側): 子どもの学びの場として、興味や感性を育てる機能を配置
- ⑦再整備地区: 低層部に商業機能を配置、中層部以上は住まいや子育て世帯の定住化を促す機能等を誘導
- ⑧駅周辺エリア(けやき通り沿道ゾーン)
- ⑨駅周辺エリア(公共公益ゾーン): 文化・交流機能やモビリティ機能等を配置、屋外空間と一体的な空間を形成
- ⑩高架下エリア: まちづくりの情報発信やまちの魅力を向上させる機能を配置



1) 地区計画による良好なまちの誘導

まちの将来像を共有し、ルールを地区計画で定めることにより、まちの目標の実現に向けた方針のもとに、地区として一体感を持ったまちづくりを進め、これまでの地域の魅力を大切にしながら、良好なまちを誘導していきます。

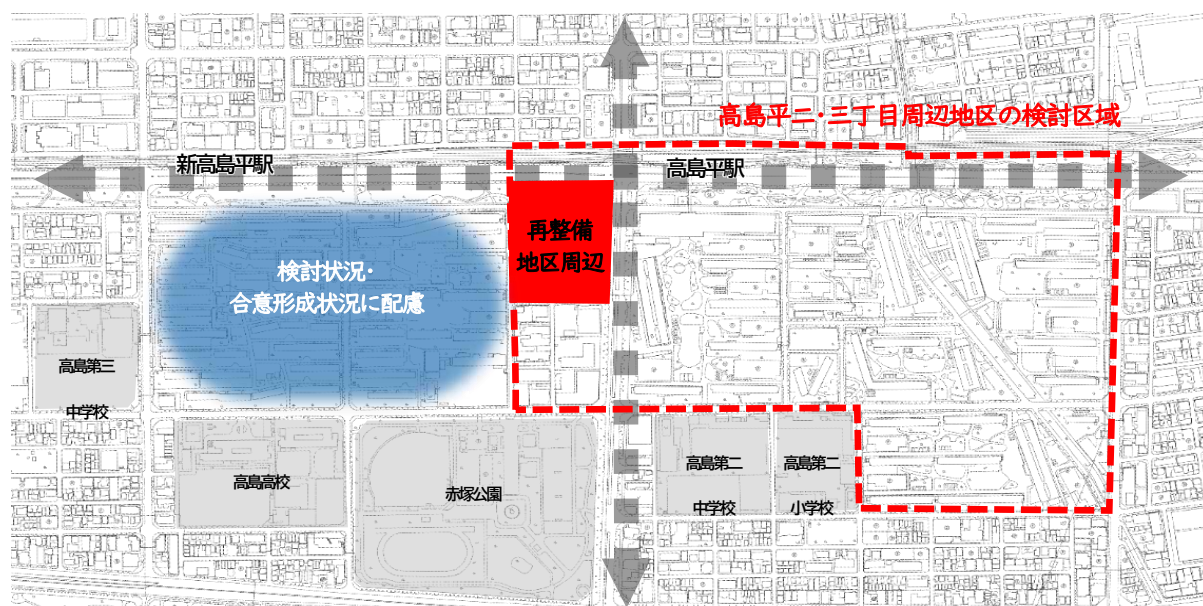
①高島平二・三丁目周辺（重点地区）の考え方

高島平地域都市再生実施計画に基づき、都市再生を効果的・効率的に進めるため、各地区の特性や状況に合わせて、重点地区から段階的に地区計画を検討します。

第一歩として、本プランに基づき、交流核を中心とした区域で検討を進めますが、高島平三丁目の団地では各管理組合の検討状況や合意形成状況に配慮した地区計画の範囲・内容とします。

交流核では、地域の顔となる空間の形成に向けて、連鎖的都市再生の起点となる「再整備地区」・「プロムナード（西側）」を、最も早い段階で地区計画を定める区域として検討していきます。

■高島平二・三丁目周辺で検討している地区計画



地区計画のルール（イメージ）

1) 良好な住環境の保全

用途・建物密度の規制、緑化や建物形態等の誘導を行います。

- ・良好な住環境を害する恐れのある用途の規制
- ・ゆとりのある空間を形成するため建物密度の上限を制限する規制
- ・みどり豊かで良好な住環境の確保する緑化の誘導
- ・まとまった屋外空間の確保を促す建物形態の誘導
- ・災害に強い安心・安全なまちの誘導

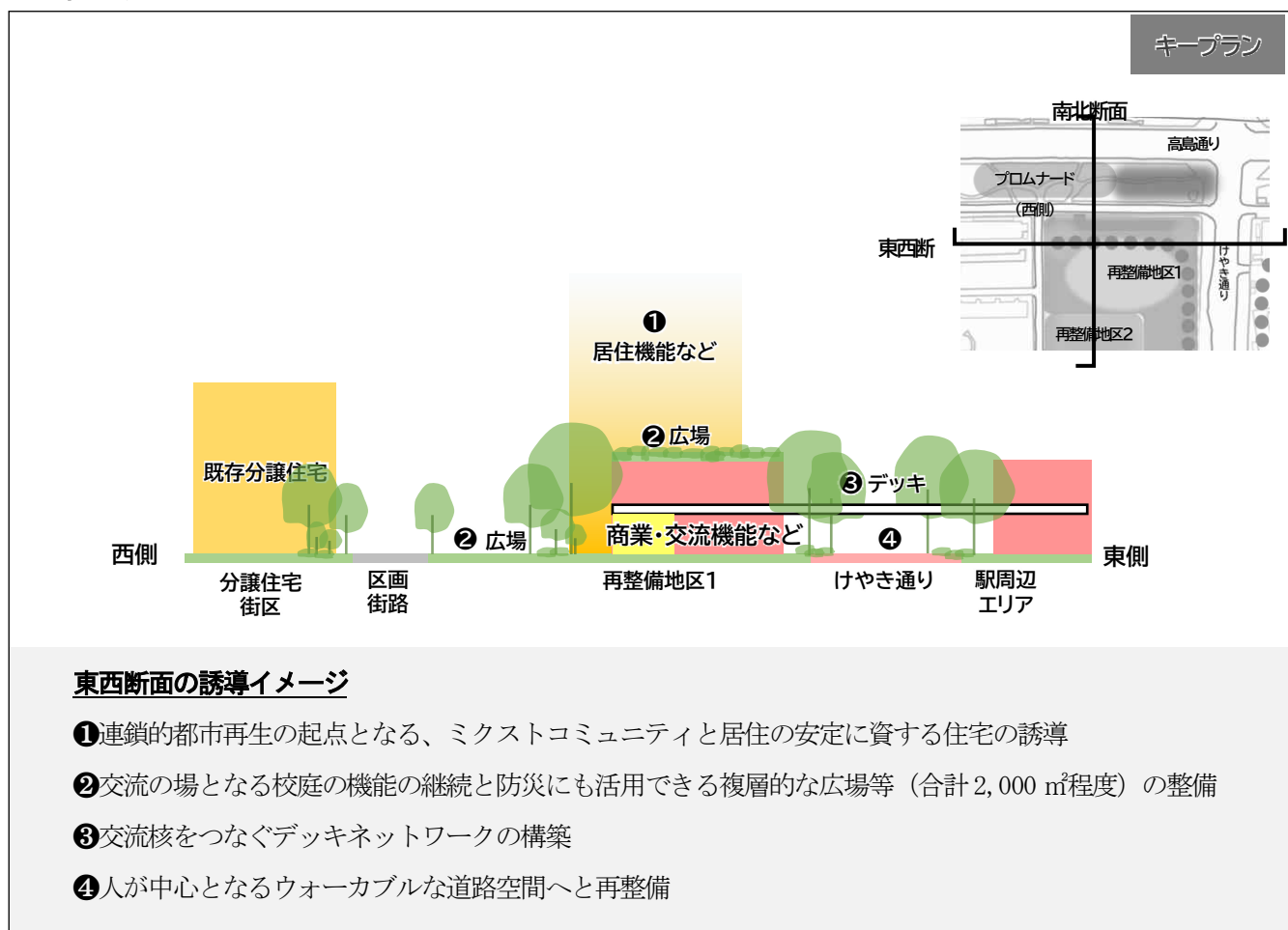
2) 魅力的な都市空間の形成

ウォーカブルな空間の形成、駅前の高度利用や柔軟な土地利用の誘導等をしていきます。

- ・人中心で、質の高いウォーカブルな空間の形成
- ・駅前拠点エリアを形成するため、土地の健全かつ合理的な高度利用を可能にする規制の変更
- ・多様な機能を受け入れる柔軟な土地利用の誘導
- ・歩行者ネットワーク沿いを中心とした景観の形成
- ・デッキネットワーク等の誰もが歩きやすい空間の形成
- ・交流や防災にも寄与する広場等の空間の形成

②地区計画による誘導イメージ（再整備地区・プロムナード（西側））

■東西断面イメージ



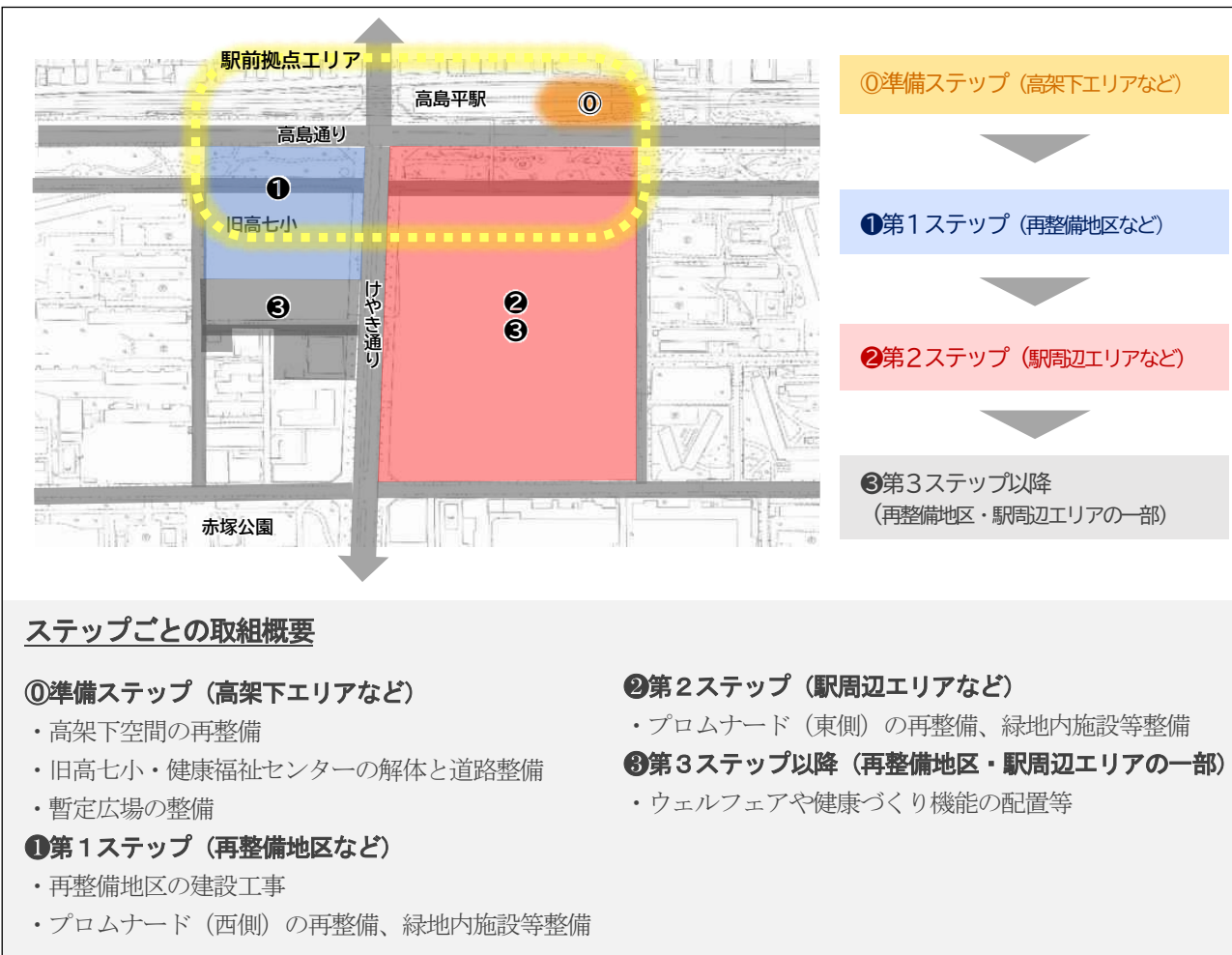
■南北断面イメージ



(4) スケジュール【4章】

長期にわたる高島平の連鎖的都市再生では、段階的・戦略的にまちづくりを進めていくことが求められる。交流核を起点として、まちづくりの効果を早期に発現するため、地域資源である区有地や公共空間を活用して、地域の期待感を高める取り組みを展開していく。

■連鎖的都市再生のステップ図



■連鎖のスケジュール

	G. D. 第1期			G. D. 第2期 R8年度～R17年度 (2026～2035)	G. D. 第3期 R18年度～ (2036～)
	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)		
交流核の事業展開					
駅前拠点エリア	施設・基盤・民間誘導 の一体的な詳細検討			連鎖的都市再生の進展に合わせて、エリア全体の一体的な検討 深度化と各ステップの事業展開への反映	
準備ステップ ・高架下エリア ・再整備地区	高架下の活用に向けた調整			改修工事	施設運営・高架下空間活用
	暫定広場の整備に向けた調整			整備工事	広場活用
	旧高七小等の既存施設解体の調整			解体工事	
第1ステップ ・再整備地区 (ブロムナード(西側) を含む)	ブロムナード再整備等に向けた検討・調整			整備工事	
	旧高七小の施設計画の検討			建設工事	
第2ステップ ・駅周辺エリア (ブロムナード(東側) を含む)	ブロムナード再整備等に向けた検討・調整			整備工事	
	再整備地区の進捗状況に合わせて検討			段階的に整備	