

## 資料 4-1 報告事項 3

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

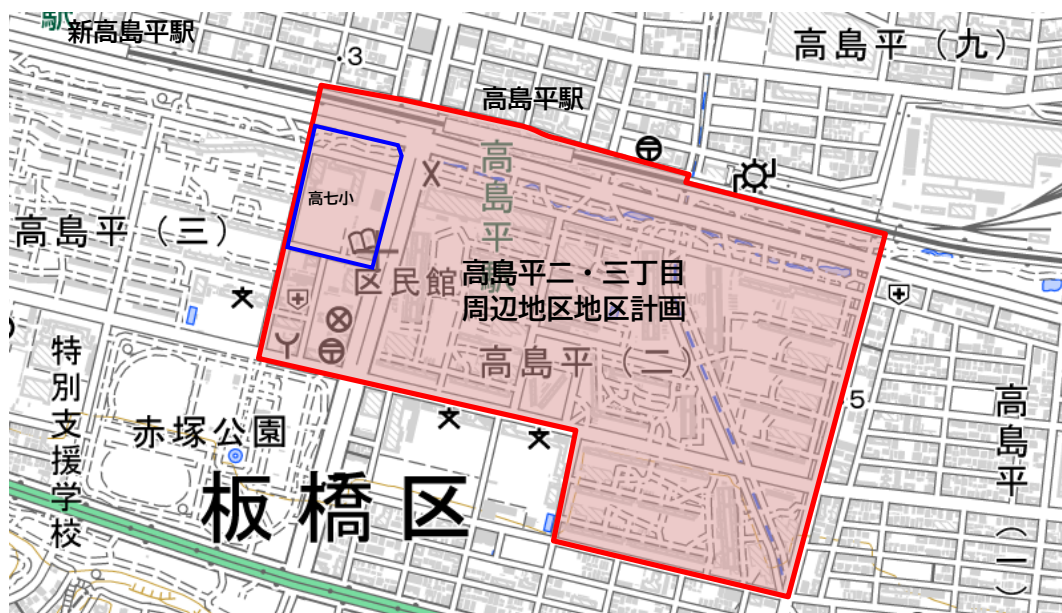
## 高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の策定に向けた区案について

## 1 目的


「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」）」（令和6年3月）に基づき、まちの将来像を共有しながら、地区として一体感を持ったまちづくりを進め、地域の魅力を大切にしながら良好なまちを誘導していくため、「高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の策定に向けた区案」に対する区民意見と今後のスケジュールについて報告する。


## 2 地区計画の区域

- ・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
- ・区域面積：約39.5ha



凡 例

 地区計画区域

 地区整備計画区域

#### 4 地区計画策定の経緯と今後のスケジュール

	事項	時期	備考
経緯	地区計画策定に向けた区案に関する説明会	【説明会】 令和6年6月21日（金） 令和6年6月23日（日）	出席者 計62名
		【意見募集】 令和6年6月14日（金） ～6月28日（金）	意見数 59名・92件
	板橋区都市計画審議会	令和6年9月9日（月）	報告
今後のスケジュール	地区計画（原案）の公告・縦覧	令和6年9月6日（金） ～10月4日（金）	予定
	意見書の提出期間	令和6年9月6日（金） ～10月4日（金）	予定
	都市計画（原案）説明会 （オープンハウス型を含む）	令和6年9月6日（金） 令和6年9月7日（土） 令和6年9月20日（金） 令和6年9月22日（日）	予定
	板橋区都市計画審議会	令和7年1月	報告予定
	地区計画（案）の公告・縦覧	令和7年2月	予定
	意見書の提出期間	令和7年2月	予定
	板橋区都市計画審議会	令和7年5月頃	付議予定
	都市計画の決定・告示	令和7年6月頃	予定

## 5 地区計画の概要

### (1) 地区計画の目標

#### ① 交流核の形成

生活の継続性や居住の安定へ配慮したうえで、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

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（都市計画道路補助第203号線や）、プロムナードに面する建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

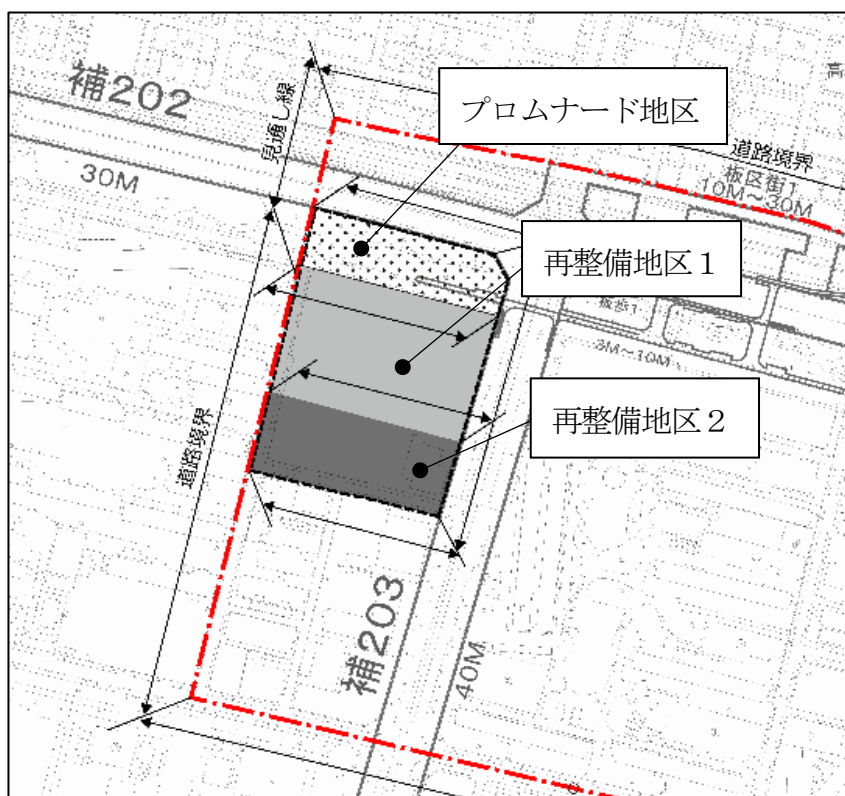
高島平地域の貴重な資源である約50年の歴史を持つみどり豊かでゆとりのある空間の街並みや既存の都市基盤を活かしながら、一般に開放された公共空間と敷地内の連続的で調和のとれた空間形成を図るとともに、積極的な緑化を推進することで、良好な住環境を形成する。

#### 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、建物の耐震化や地上レベルの空間の整備に加え、高島平駅・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はん濫時にも対応できる立体的な空間を形成する。

### (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ①各地区の位置図



## ②土地利用の方針

連鎖的都市再生の第1ステップとなる区域に地区整備計画を定め、これを3つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。

### 1) 再整備地区1

旧高島第七小学校の跡地を含む再整備地区の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する。

### 2) 再整備地区2

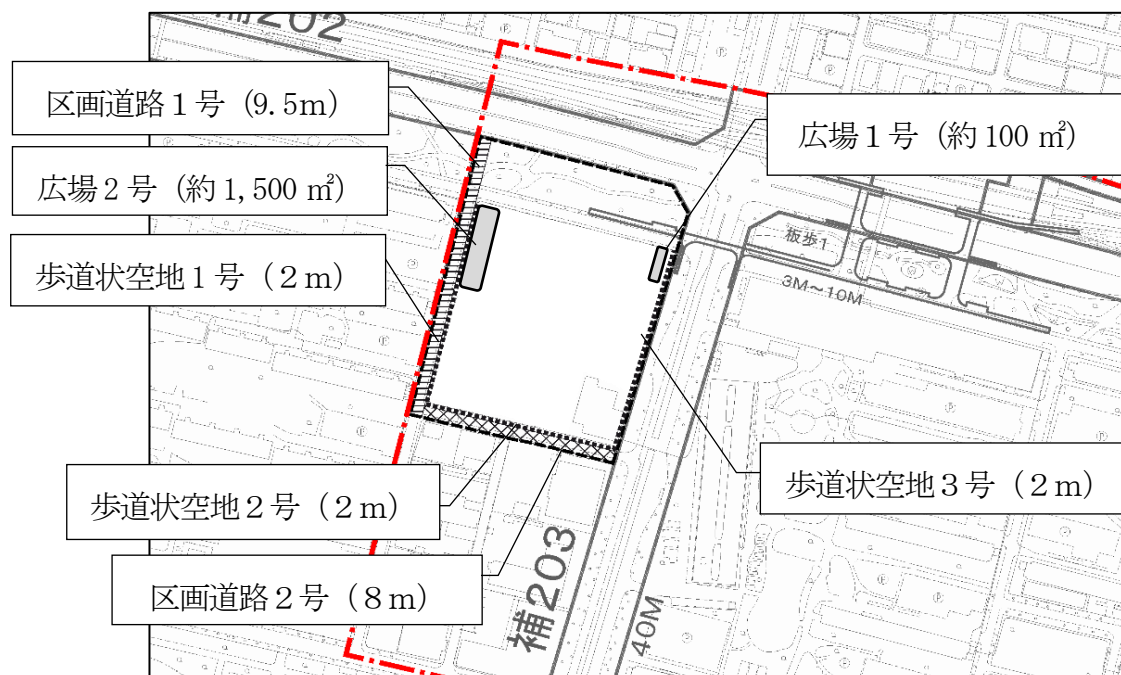
将来的にウェルフェア、健康づくりの機能配置を見据えながら、旧高島第七小学校の校庭の一部を暫定的に広場として整備し、当面の間校庭が担っていた地域の活動や交流の場として活用するとともに、まちづくりの試行的な活動を展開して、次なる連鎖に繋げる取組を誘導する。

### 3) プロムナード地区

高島平地域の貴重な資源である高島平緑地（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する。

## (3) 地区整備計画

### ①地区施設の配置及び規模



## ②建築物等に関する事項

名称	再整備地区 1	再整備地区 2	プロムナード地区
建築物等の用途の制限	(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、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等 (3)住宅、共同住宅、寄宿舍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		
建築物の建蔽率の最高限度	10分の5		
建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	なし	なし
壁面の位置の制限	4 m ※高さ 30 m 以上は 道路境界から 8 m	2 m	2 m
壁面後退区域に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		
建築物等の高さの最高限度	110 m	なし (高度地区により 45 m)	なし (高度地区により 45 m)
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1)屋根・壁面は刺激的な原色を避ける。 (2)屋外広告物は街並みに配慮する。 (3)軒、庇、出窓等は壁面の位置の制限の範囲内にかかってはいけない。 (4)外壁は、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。		