

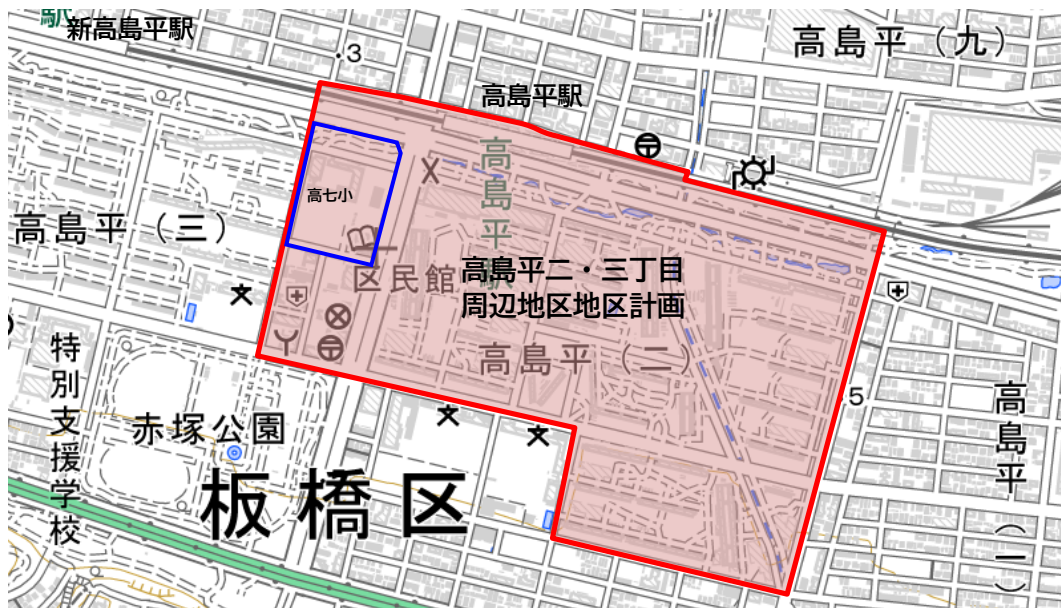
高島平二・三丁目周辺地区 地区計画案について

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 地区計画案」について、都市計画法第17条の規定に基づき、公告及び縦覧等を実施したので、その内容を報告する。

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

3 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
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
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）	縦覧者 0名
意見書の提出期間	令和6年9月6日（金） ～10月4日（金）	意見書 1通
都市計画（原案）説明会 （オープンハウス型、現地窓口相談 会を含む）	【全体説明会】 令和6年9月6日（金） 令和6年9月7日（土） 【オープンハウス型説明会】 令和6年9月20日（金） 令和6年9月22日（日） 【現地窓口相談会】 令和6年9月24日（火） ～27日（金）、9月30日（月） ～10月4日（金）	出席者 全体説明会 98名 オープンハウス型 32名 現地窓口相談会 27名 意見 131名
板橋区都市計画審議会	令和7年1月27日（月）	報告
地区計画（案）の公告・縦覧	令和7年3月7日（金） ～3月28日（金）	縦覧者 7名
意見書の提出期間	令和7年3月7日（金） ～3月28日（金）	意見書 137名・297件
板橋区都市計画審議会	令和7年4月21日	付議
都市計画の決定・告示	令和7年6月頃	予定

4 地区計画の概要

(1) 地区計画の目標【地区計画区域全てを対象とするもの】

地区計画に指定する地区全体に、以下の目標を定める。なお、**網掛け部分**の項番は、資料1-2 1～8ページ 計画書と整合を取っている（以下共通）。

1 交流核の形成

居住の安定や生活の継続性に配慮したうえで、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

連鎖的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、けやき通りやプロムナードに面する建築物の低層部を中心に商業機能を誘導し、ひと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

みどり豊かでゆとりのある空間や既存の都市基盤を活かしながら、日常的に公開された空間と敷地内広場において、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、建築物の耐震化や地上レベルの空間の整備に加え、高島平駅・プロムナード内の公園・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氾濫時にも対応できる立体的な空間を形成する。

また、地区計画の目標の実現に向けて、交流核における個別目標を以下のように定める。

1 戦略的なまちづくり

交流核にふさわしい多様な機能が誘導できるよう、連鎖的都市再生の進捗を加味しながら、社会変化や地域のニーズを踏まえ、道路空間及び立体的な視野を含めた公園・広場の再整備並びに多様な機能を持つペDESTリアンデッキ等の都市機能を段階的に強化する戦略的なまちづくりを進める。

2 良好な住環境の保全

駅周辺で高島平地域の魅力を向上するための計画的な土地利用転換を行い、交流機能や公共・公益機能を積極的に配置するとともに、本地区の特徴となっているみどり豊かで、ゆとりのある空間がある良好な住環境を保全する。

3 魅力的な都市空間の形成

本地区の特徴を踏まえ、ひと中心の都市基盤へ積極的に再整備するとともに、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能や都市基盤の更新、建築物のストックを活用するための柔軟な土地利用の誘導を行い、ひとと環境にやさしい魅力的な都市空間を形成する。

また、地区計画の目標の実現に向けて、再整備地区における個別目標を以下のように定める。

1 まちづくりの波及効果の創出

再整備地区周辺の道路空間及び立体的な視野を含めた公園・広場並びに建築物等が連携し、一体的で日常的に公開された空間を形成し、交流核の魅力を高め、高島平地域全体へまちづくりの波及効果を創出する。

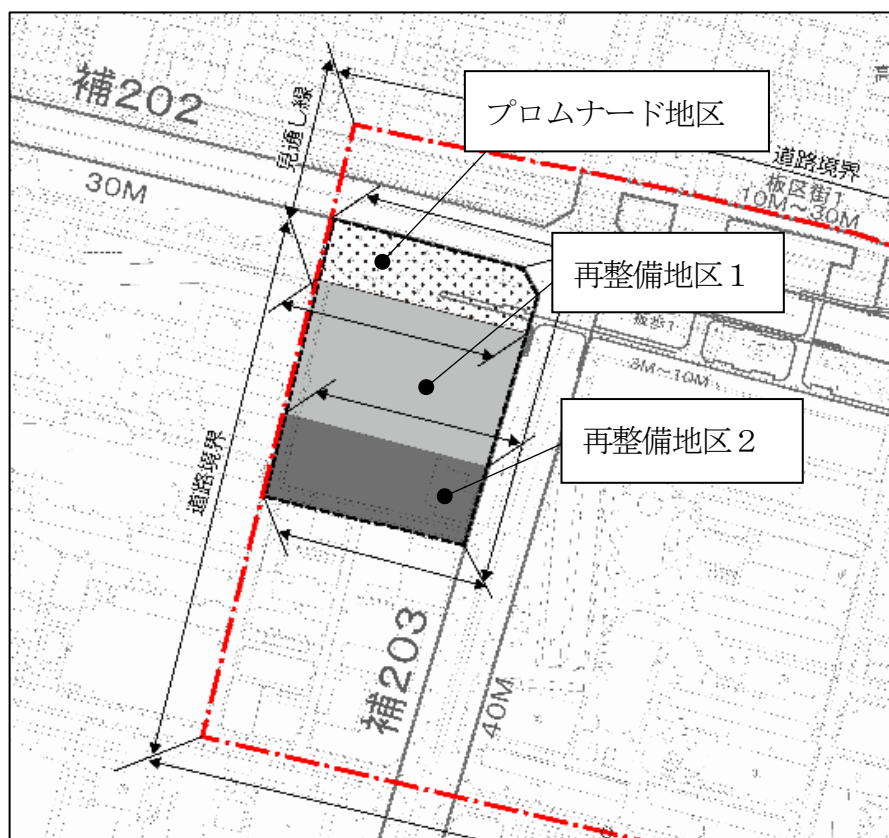
2 多様な地域貢献の実現

再整備地区では、多くの子どもが育ち、閉校後も多くの地域活動が営まれてきたこれまでの土地の歴史を大切にし、区が地域経営・都市経営の視点でまちづくりの主導的な役割を果たすとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用による地域交流の受け皿となる空間や、交流核の回遊性を高め、防災機能の強化にも寄与するデッキネットワークの整備等の多様な地域貢献を実現する。

(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針【地区計画区域全てを対象とするもの】

① 各地区の位置図(区域全体の配置は、資料1-2 10~11ページ 計画図のとおり)

※下図は地区整備計画を定める区域を拡大・抜粋したもの。



② 土地利用の方針（区域全体の配置は、資料１－２ １５ページ 方針附図のとおり）

本地区に、高島平地域の顔となる交流核を形成し、連鎖的都市再生の推進と良好な土地利用を誘導するため、地区の特性を踏まえて、６つのゾーンに土地利用の方針を区分する。

また、６つのゾーンのうち、連鎖的都市再生の最初の段階となるゾーンの一部に地区整備計画を定め、これを３つ（再整備地区１、２及びプロムナード地区）に区分し、土地利用の方針を次のように定める。

【① 商業・業務ゾーン】

商業・業務施設等の集積による生活利便性の向上と周辺市街地への波及を図るとともに、高島平地域の顔となる広場等の整備の他、公共・公益施設や大規模高層団地等の更新に合わせて都市機能を更新し、交流核の形成に資する拠点を形成する。

１ 再整備地区１（地区整備計画を定める区域）

再整備地区を連鎖的都市再生の起点として活用し、居住の安定に資する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、避難に活用できる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、多様な地域貢献を実現する。

２ 再整備地区２（地区整備計画を定める区域）

将来的に地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の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、連鎖的都市再生に繋げる取組を誘導する。

ア 駅周辺公共・公益エリア

交通至便な特徴と駅前立地の特性を活かし、高島平地域のにぎわい・交流を創出するため、公民が連携し、子育て世帯の定住化を促すため、文化的で創造的な活動を支える文化交流機能や、地域住民の生活の質の向上に資する公共・公益機能を配置するとともに、適正かつ合理的な土地の有効利用・高度利用を促進する。

イ 駅周辺けやき通り沿道エリア

けやき通りに面する部分を中心に、日常的に公開された空間と連携したまちのにぎわいの形成や、交流人口の増加に資する機能を誘導し、地域住民の居住の安定に資する住宅機能や、子育て世帯の定住化を促す機能等、連鎖的都市再生に繋がる取組と多様な世代によるミクスコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導する。

ウ 公共・公益けやき通り沿道エリア

地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の更なる充実を図りながら、けやき通りに面する部分を中心に、日常的に公開された空間と連携したまちのにぎわいを形成する。

【② 生活利便性向上ゾーン】

エ 駅周辺複合居住エリア

歩行者ネットワークと交流機能・共創機能を連携させ、地域住民の居住の安定に配慮しながら、多様な世代が住み続けられる住宅機能や、子育て世帯の定住化を促す機能等、連鎖的都市再生に繋がる取組と多様な世代によるミクストコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導する。

オ 公共・公益エリア

地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の更なる充実を図る。

【③ 高島通り沿道ゾーン】

交流核と隣り合う西台・新高島平駅をつなぎ、大規模高層団地の建物更新と合わせて商業・業務施設を誘導することで、生活利便性の向上による交流核や生活核の機能の拡充を促す。

【④ 沿道市街地ゾーン】

商業機能の立地を維持・促進しつつ、建築物の不燃化や耐震化等による防災性の向上を促し、地震災害時の円滑な救助や物資輸送等が可能な沿道市街地の形成を図る。

【⑤ 中高層住居ゾーン】

大規模高層団地等の機能更新の動向や多様なニーズを踏まえた住宅機能のほか、商業・業務施設、広場や交流施設等の機能を充実することにより、多様な世代によるミクストコミュニティを実現し、多様な暮らしや働き方等が可能で、周辺市街地との交流が育まれる市街地の形成を図る。

【⑥ プロムナードゾーン】

3 プロムナード地区（地区整備計画を定める区域）

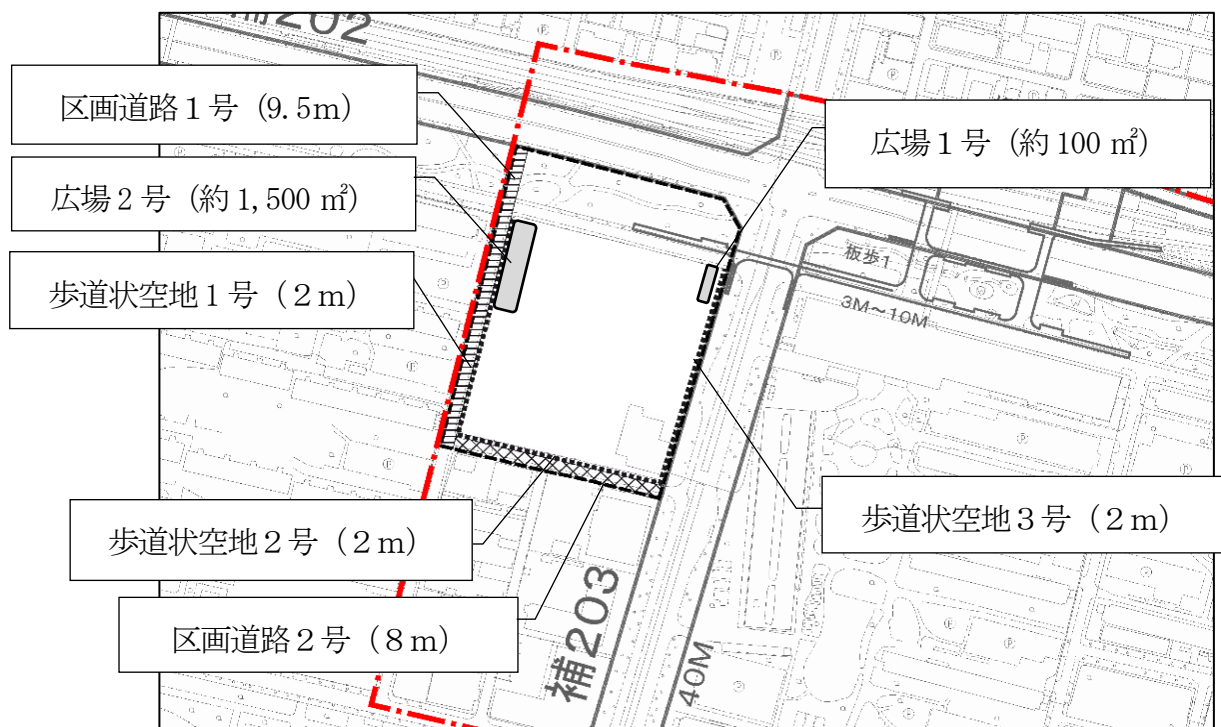
高島平地域の貴重な資源であるプロムナードを活用し、既存のみどりの保全や緩衝緑地帯の機能を維持しながら、高島平地域の顔となる空間として再整備し、駅周辺のにぎわいを活かした高島平地域内外の交流の促進と、文化的で創造的な活動を支える文化交流機能を誘導する。

カ プロムナード東側エリア

高島平地域の貴重な資源であるプロムナードについて、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、駅周辺と一体となって高島平地域の顔となるにぎわいを形成するとともに憩いの場となる空間を再整備することで、高島平地域内外の交流促進をめざす。

(3) 地区整備計画【地区整備計画区域のみを対象とするもの】

① 地区施設の配置及び規模



② 建築物等に関する事項

地区の区分 (名称・面積)	再整備地区 1 (約 1. 2ha)	再整備地区 2 (約 0. 7ha)	プロムナード地区 (約 0. 5ha)
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、勝馬投票券発売所等 (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 階部分に限る		
建築物の建蔽率 の最高限度	1 0 分の 5		
建築物の敷地面積 の最低限度	2, 0 0 0 m ²	なし	なし
壁面の位置の制限	道路境界線及び隣 地境界線から 4 m ※高さ 3 0 m 以上は 道路境界から 8 m	道路境界線から 2 m	道路境界線及び区画 道路 1 号の境界線か ら 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、門・塀等の工作物の設置制限を設ける		
建築物等の高さの最 高限度	1 1 0 m	高度地区（絶対高さ型）に準ずる。 (高度陸の指定は 4 5 m)	
建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	(1)屋根・外壁面は、刺激的な原色を避ける。 (2)屋外広告物は、表示面積 50 m ² 以下、建築物に設置する場合は高 さ 20m以下とし、屋上に取付けない。刺激的な色彩を避け、調和 し良好な景観に配慮する。 (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、長大で単調な壁面となることを避ける等、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。		

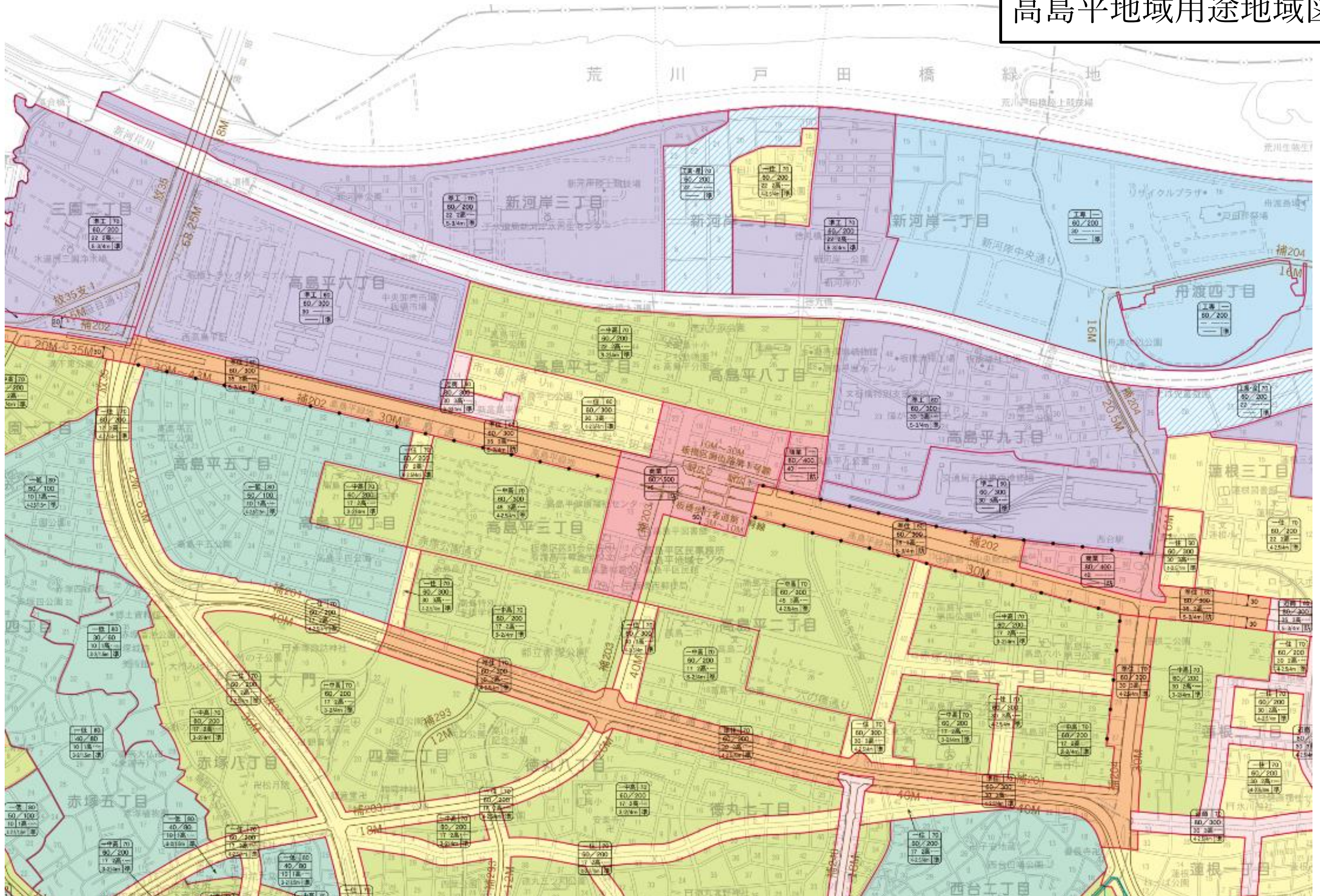
5 その他

高島平二・三丁目周辺地区 地区計画案の関連資料

目次

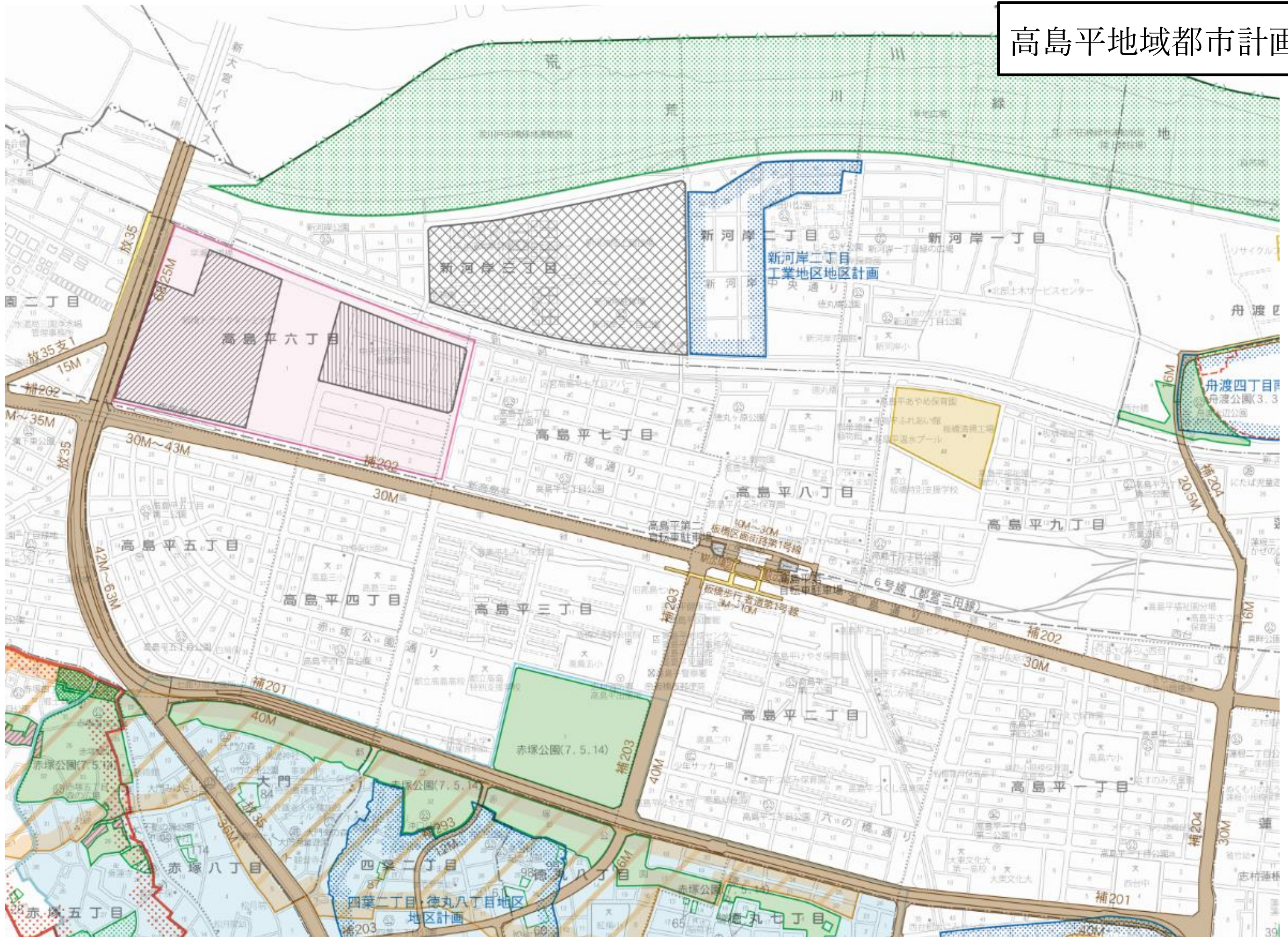
- 1 高島平地域用途地域図 . . . 10ページ
- 2 高島平地域都市計画図 . . . 11ページ
- 3 高島平地域配置図 12ページ
- 4 交通量調査概要 13～14ページ
- 5 交通量調査現況値 15～22ページ
- 6 交通量調査推計値 22～23ページ

高島平地域用途地域図



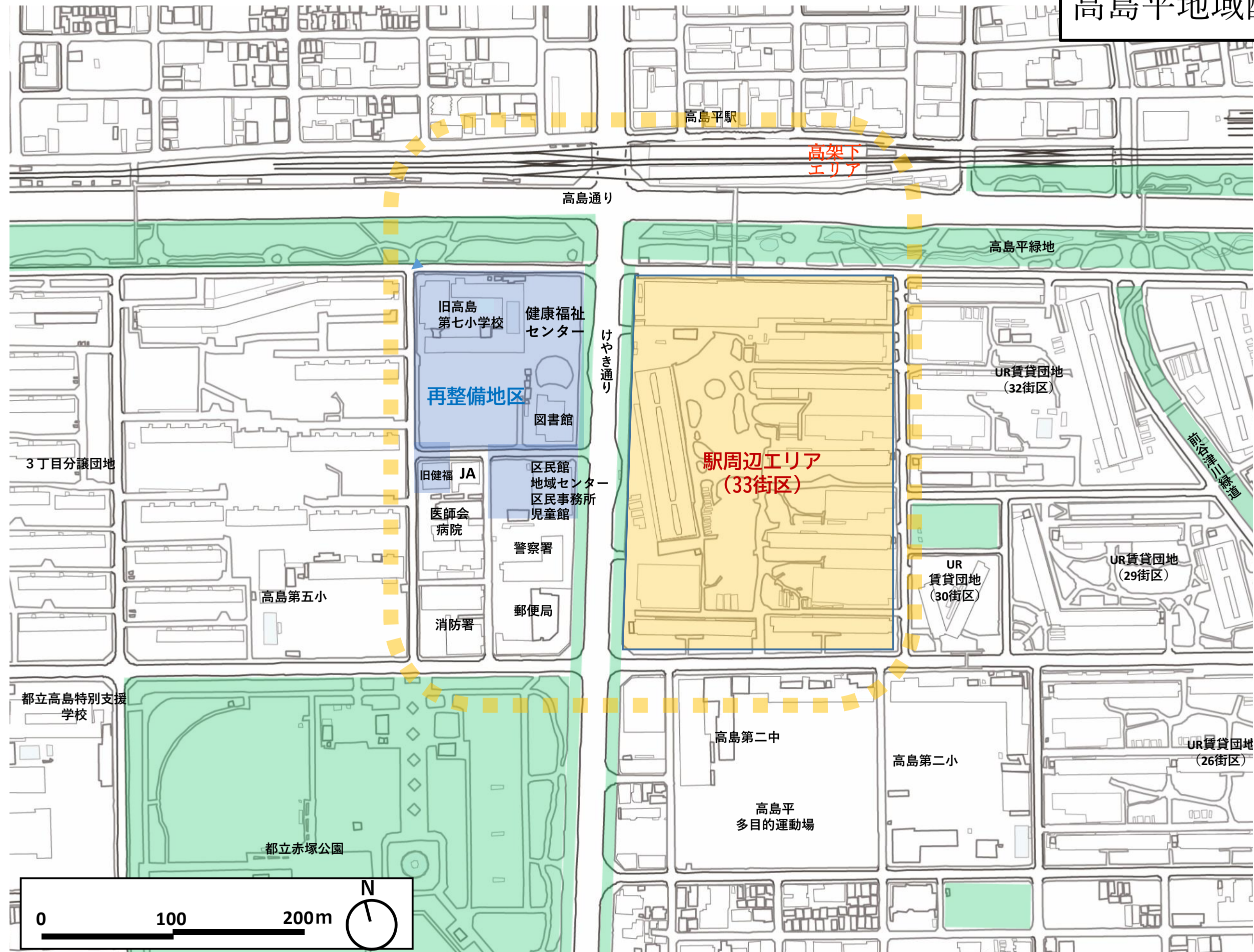
【板橋区用途地域図より抜粋】

高島平地域都市計画図

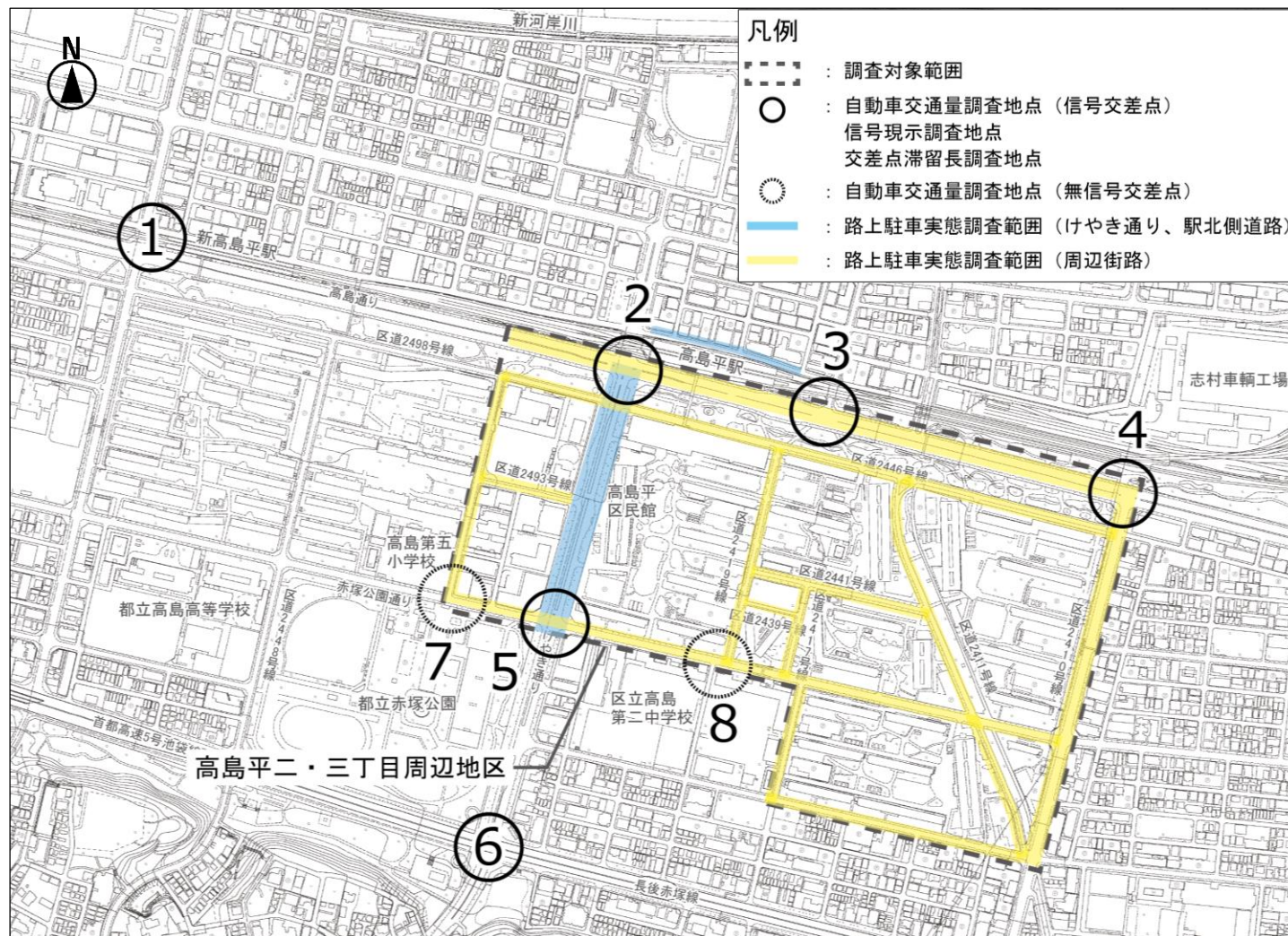


【板橋区都市計画図より抜粋】

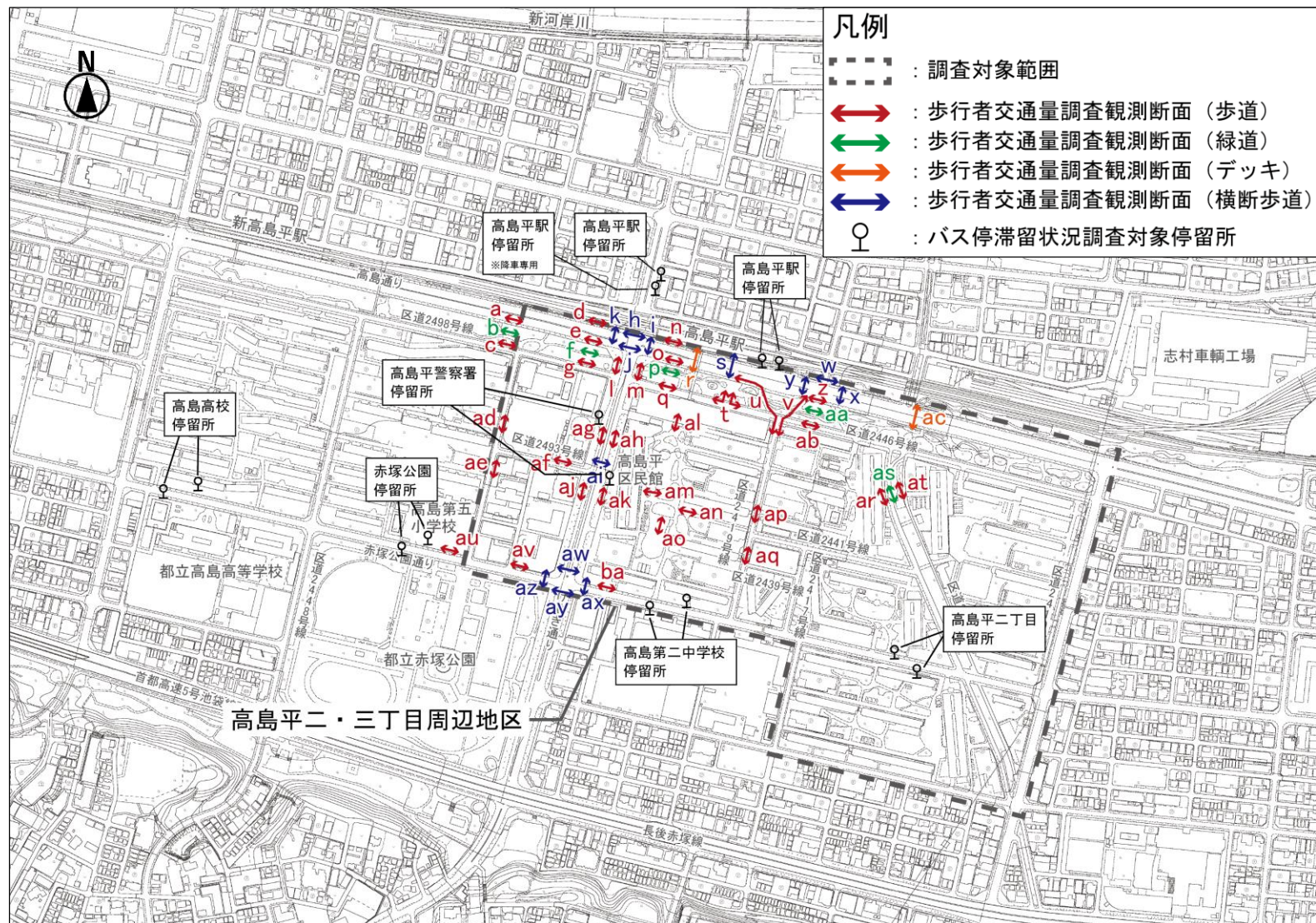
高島平地域配置図



【高島平地域交流核形成まちづくりプラン P5 より抜粋】



自動車交通量・信号現示・交差点滞留長・路上駐車実態調査図



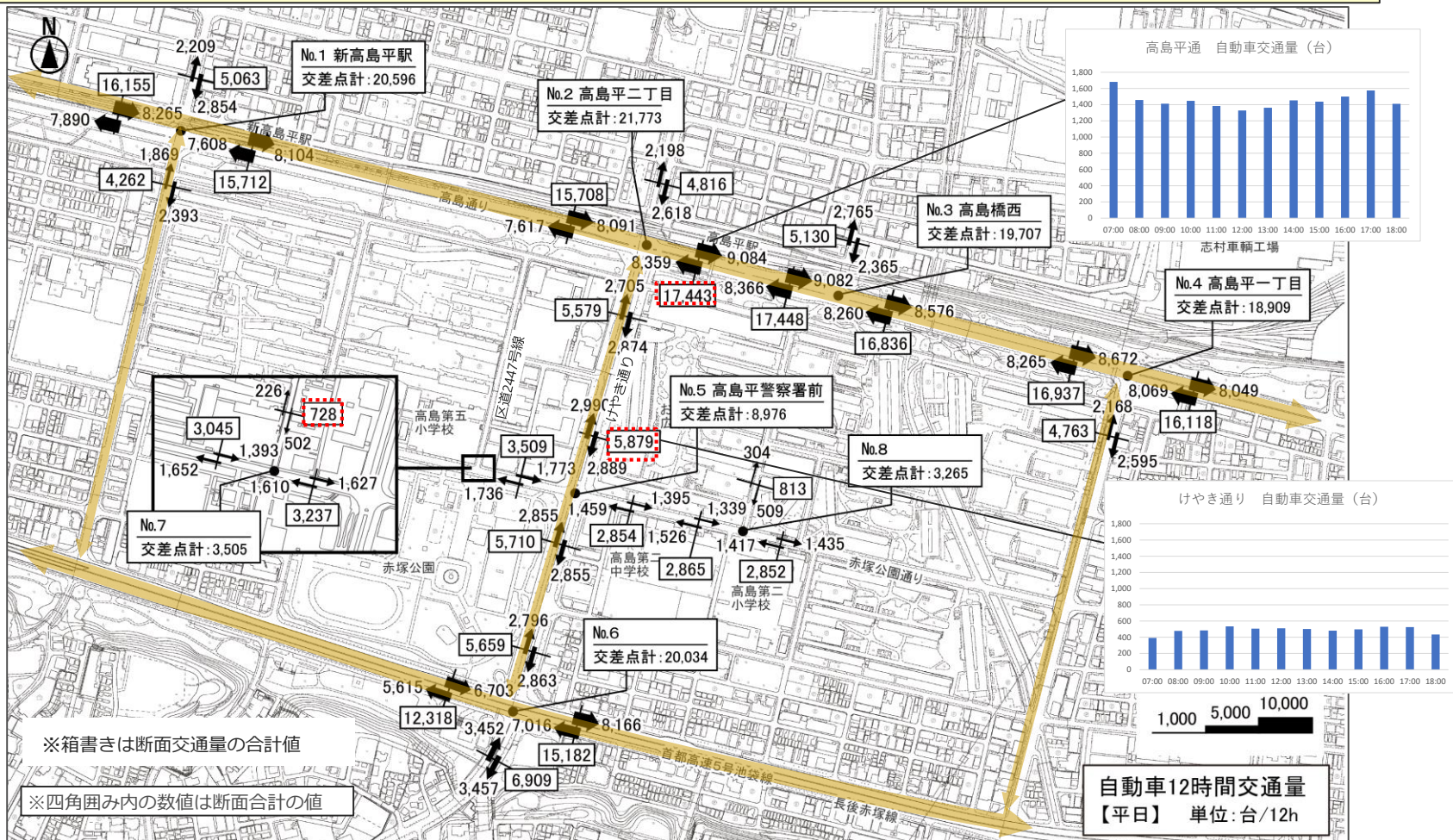
歩行者交通量・バス停滞留状況調査図

交通量調査結果の概要

(1) 自動車交通量 (平日12時間)

- ・高島平通りの東西方向の自動車交通量が多く、高島平駅前で17,443台。
- ・けやき通りは、警察署前で5,879台、区道2447号線は、高五小前で728台。
- ・主要な自動車動線として、東西方向は高島通り、南北方向はけやき通りと推定される。

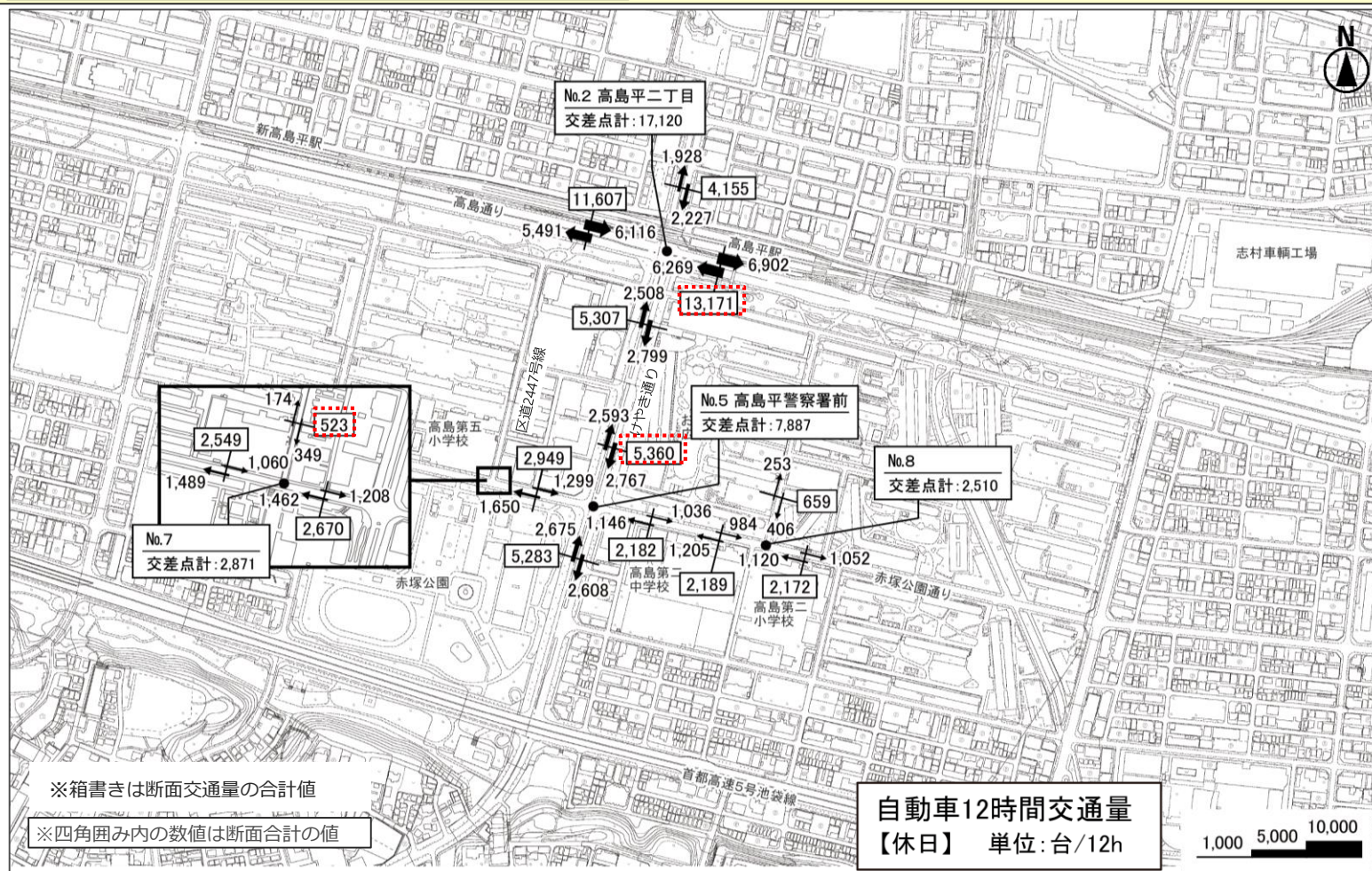
交通量調査現況値



交通量調査結果の概要

(1) 自動車交通量（休日12時間）

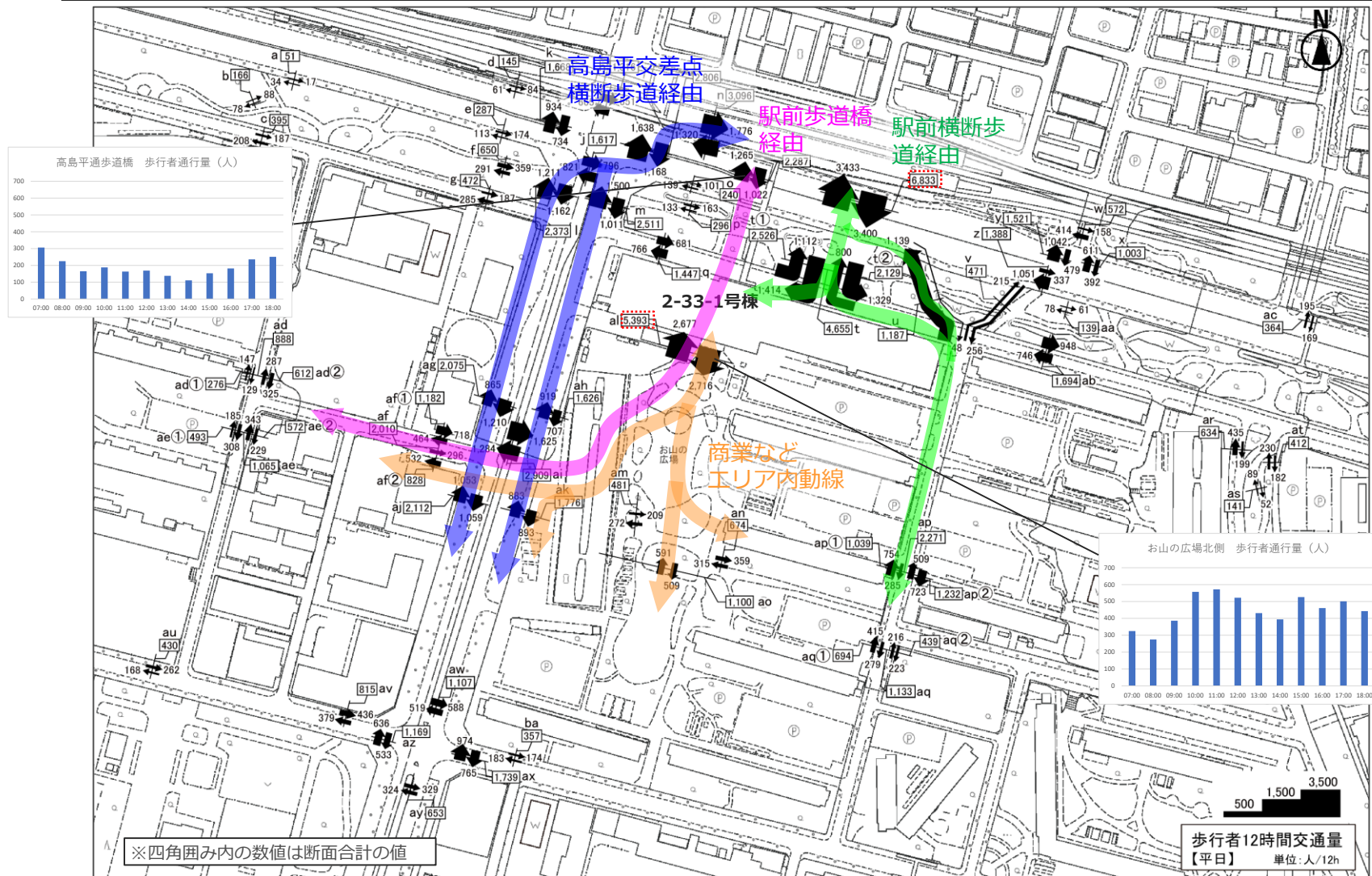
- ・高島通りの東西方向の自動車交通量が多く、高島平駅前で13,171台。
- ・けやき通りは、警察署前で5,360台、区道2447号線は、高五小前で523台。
- ・エリア全体では平日の方が自動車が多いと推定される。



交通量調査結果の概要

(2) 歩行者交通量（平日12時間）

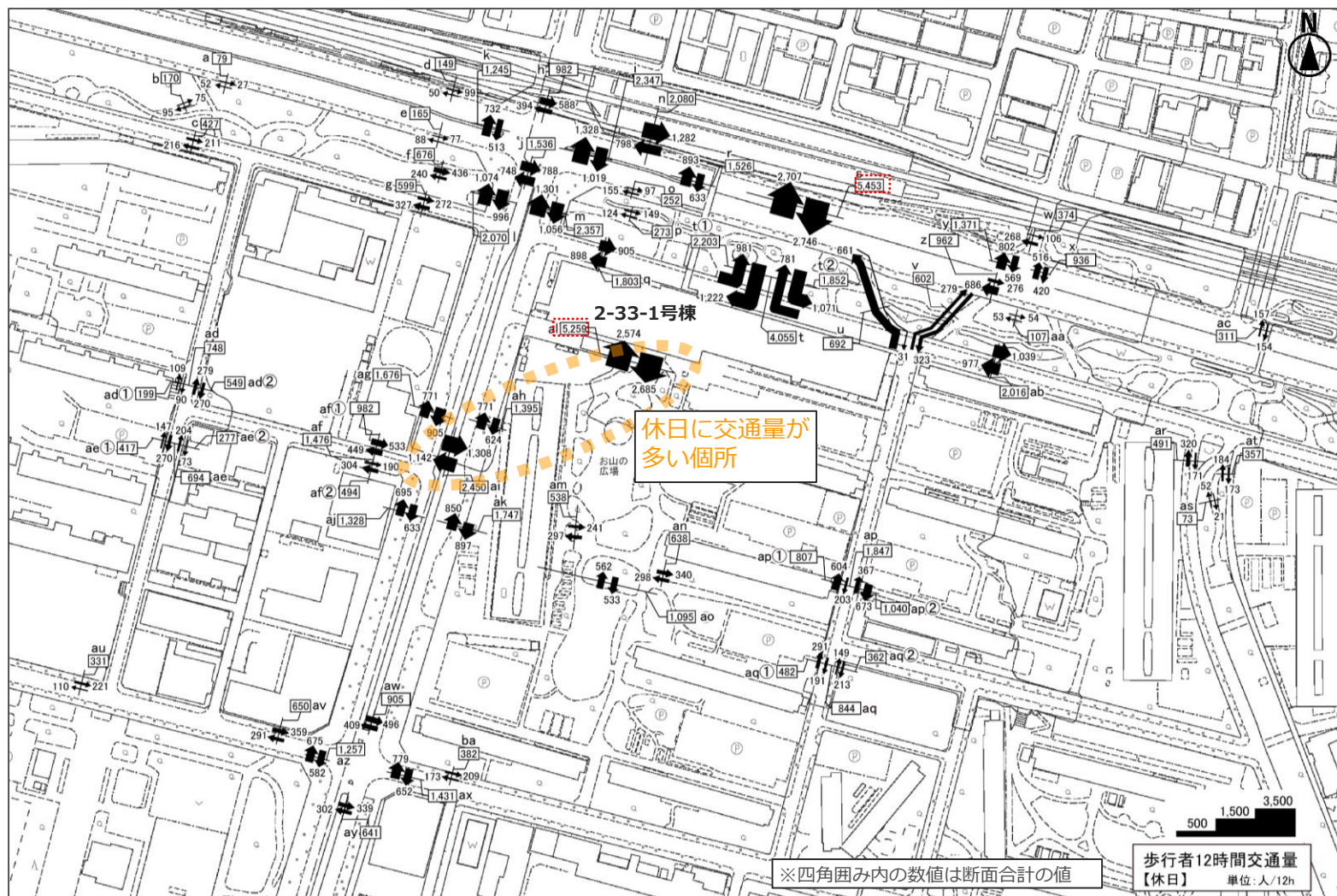
- ・高島平駅前の横断歩道で最も多く、観測断面合計で6,833人。次いで、駅から歩道橋で接続している2-33-1号棟南側の断面で5,393人。東西方向では旧高七小南側の区道2493号線で2,010人と多い。
- ・主要な歩行者動線として、図に着色したような動線が推定される。



交通量調査結果の概要

(2) 歩行者交通量（休日12時間）

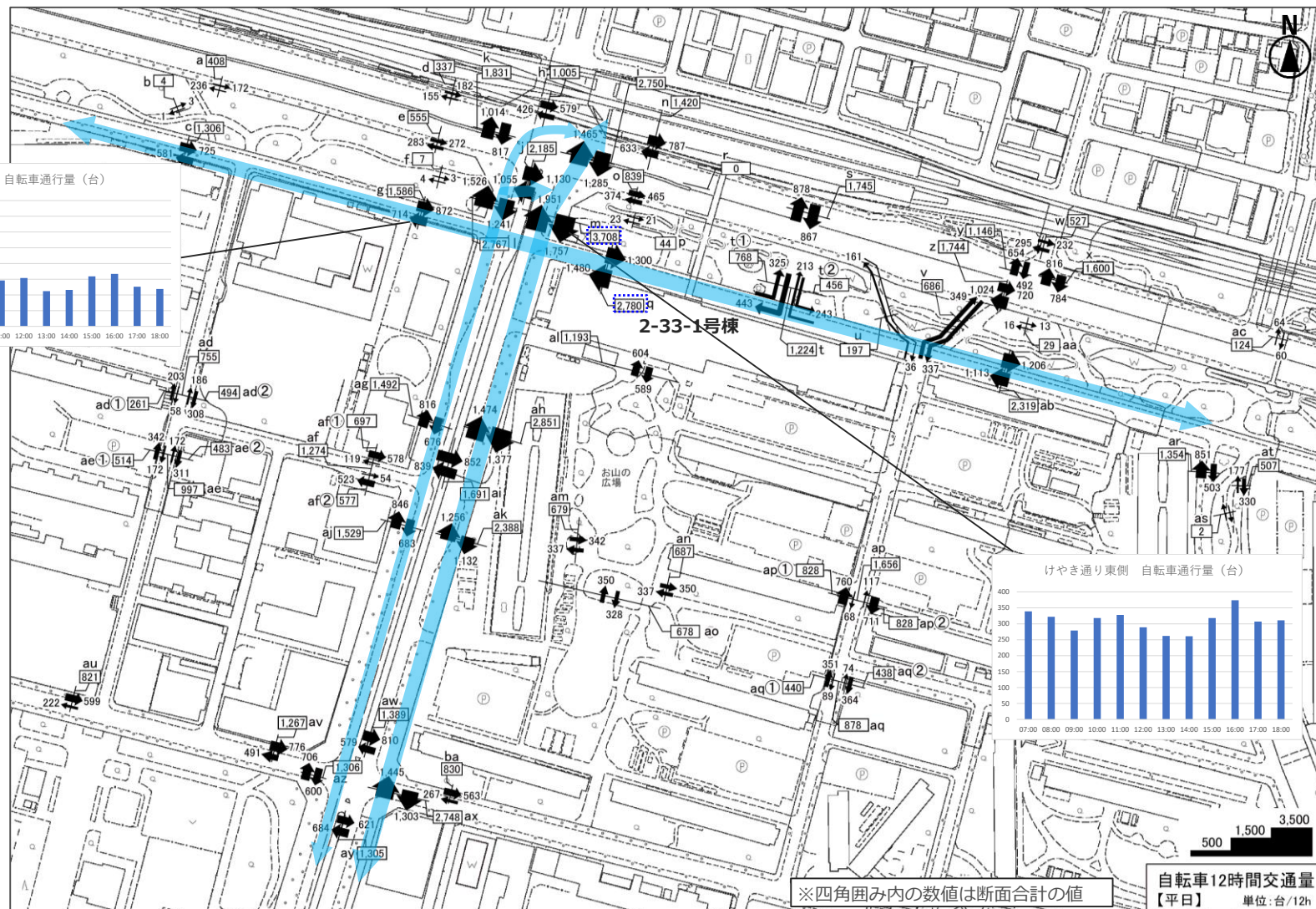
- ・ 高島平駅前の横断歩道で最も多く、観測断面合計で5,453人。次いで、駅から歩道橋で接続している2-33-1号棟南側の断面で5,259人。東西方向では旧高七小南側の区道2493号線で1,476人と多い。
- ・ エリア全体では平日の方が歩行者が多く存在。
- ・ ただし、2-33-1号棟南側の断面や、高島平図書館前の横断歩道は平日の歩行者量とほぼ変わらない。



交通量調査結果の概要

(3) 自転車交通量（平日12時間）

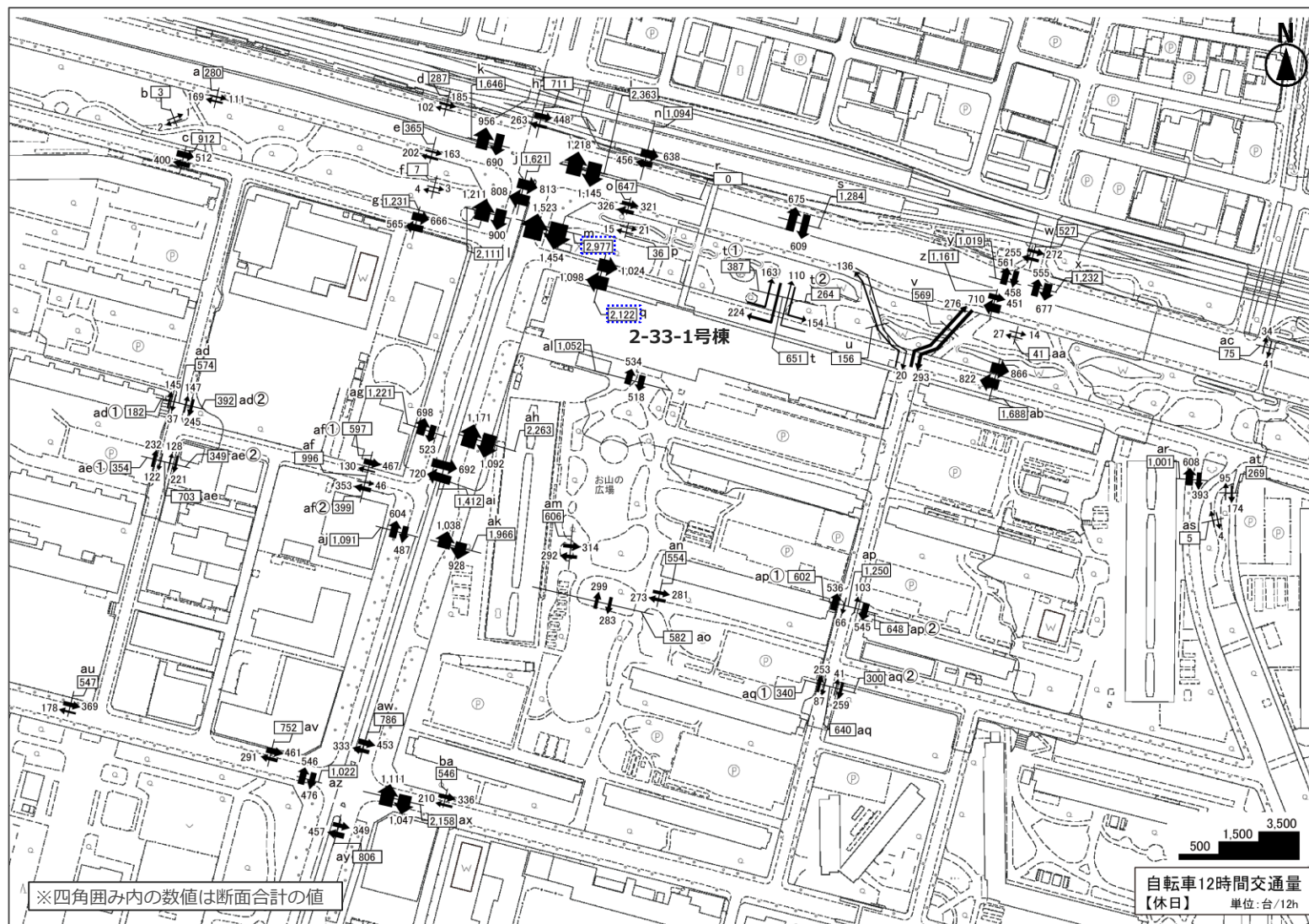
- ・ けやき通り交番前で最も多く、観測断面合計で3,708台。
- ・ 次いで、2-33-1号棟北側の断面で2,780台。
- ・ 主要な自転車動線として、けやき通り東側と高島通り南側の緑道が推定される。



交通量調査結果の概要

(3) 自転車交通量（休日12時間）

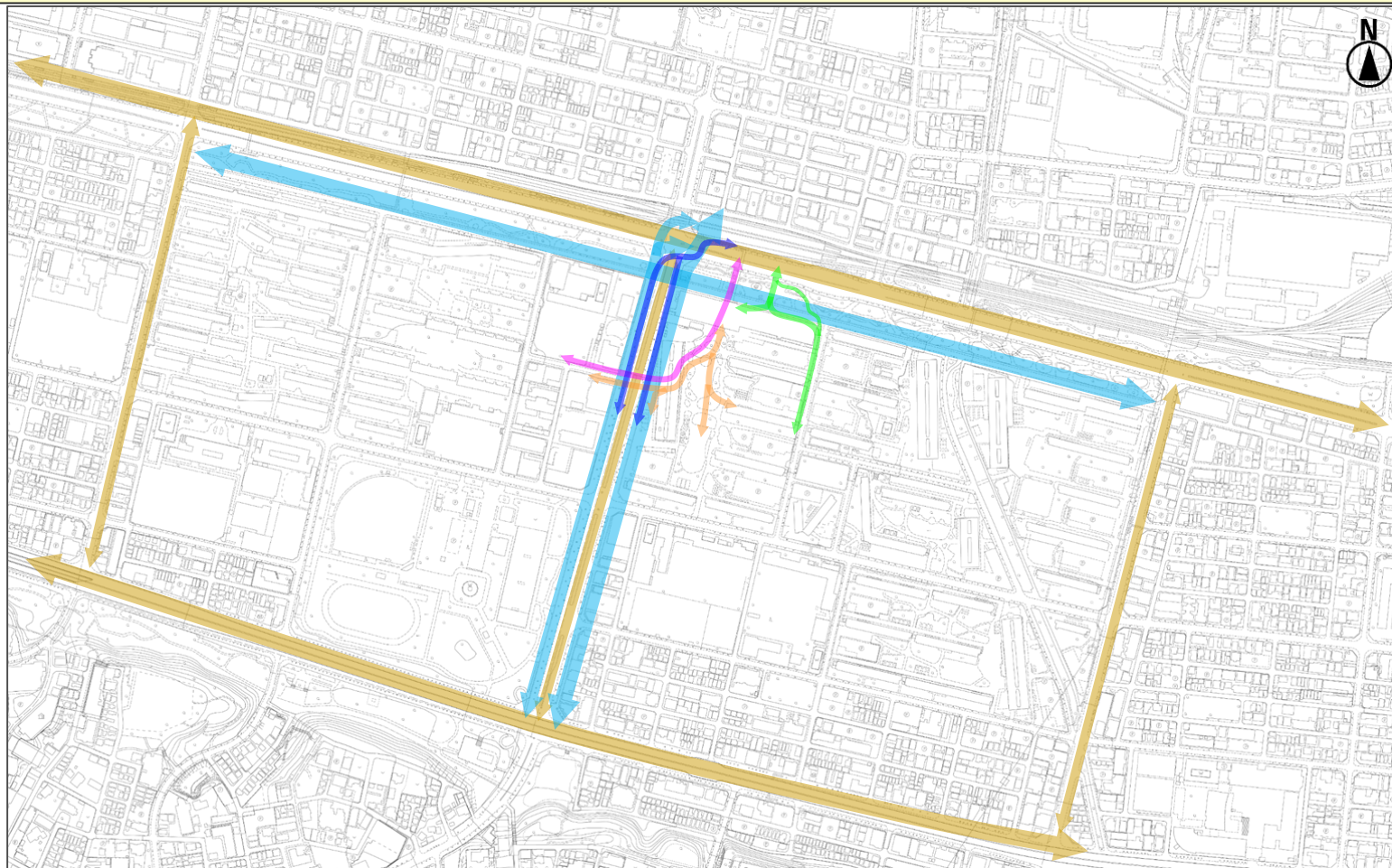
- ・けやき通り交番前で最も多く、観測断面合計で2,977台。
- ・次いで、2-33-1号棟北側の断面で2,122台。
- ・エリア全体では平日の方が自転車が多いと推定される。



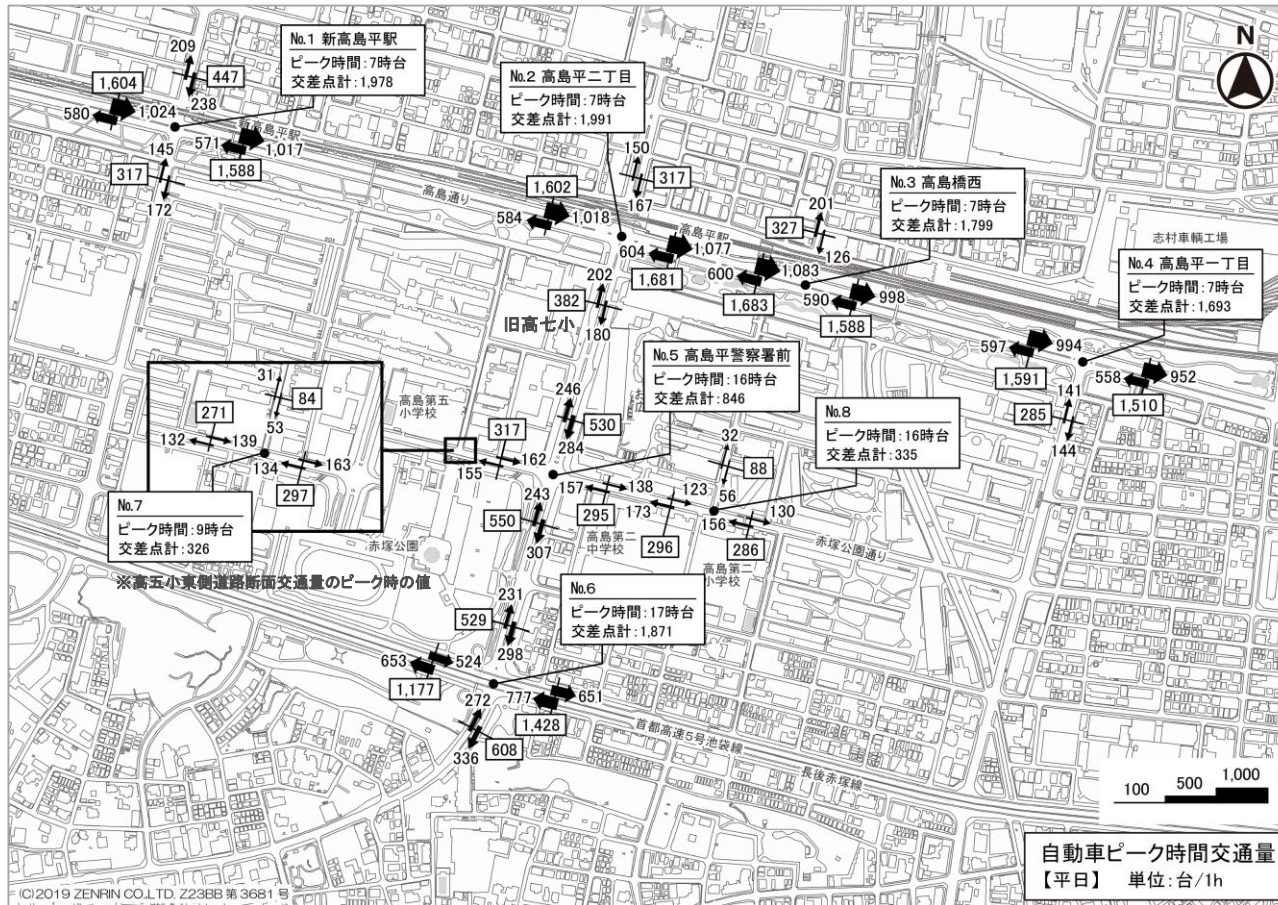
交通量調査結果の概要

(4) 動線重ね図

- ・ けやき通りは、自動車、自転車、歩行者のいずれの交通手段にとっても主要な動線と推定される。
- ・ 高島通りを横断する歩道橋、横断歩道、ならびに、お山の広場から図書館前横断歩道のルートが歩行者の主要な動線と推定される。
- ・ 高島通り南側の緑道は、自転車、歩行者の主要な動線と推定される。



自動車ピーク時間交通量(現況実態)



左図は、令和6年9月25日(水)の自動車ピーク時間交通量です。ただし、No7交差点のみ高五小東側道路断面のピーク時間交通量を採用しています。

この交通量を元に、次のパネルで、旧高七小の一部に新しい建物が建った場合の将来交通量の変化を予測しました。

自動車ピーク時間交通量(将来推計)

入庫動線: → 出庫動線: →



区画道路1号を整備した場合の将来交通量推計

区画道路1号における推計結果

新たな施設による発生集中交通量について、大規模開発マニュアル(※1)等に基づき算定しました。結果は、流入・流出共にピーク1時間で105台と推計されました。これを将来交通ネットワークに流した場合の旧高七小の西側における推計値(最大)は、以下の台数となりました。

北進: 現況31台⇒将来+36台(計67台)

南進: 現況53台⇒将来+80台(計133台)

注意

矢印内の数値は、令和6年9月25日(水)の各調査個所のピーク時における自動車交通量(高五小東側は、道路断面のピーク交通量とし、その他は交差点ピークとする)に加える形で、将来の交通量の変化を表したものです。また、方面別の交通量の割合は、平成30年に実施されたパーソントリップ調査(※2)を参考にしています。

なお、実際の交通ネットワークは、警視庁協議等を行いながら決定していくため、記載のとおりにならない場合があります。

※1 大規模開発地区関連交通計画マニュアル
(平成26年 国土交通省)

※2 東京都都市圏交通計画協議会による調査