

行政による地域の再生ビジョンの策定

1. 団地・住宅地の概要

高島平地域・高島平団地（東京都板橋区）

【種別】：賃貸・分譲/集合住宅団地

【住戸数】：地域世帯約 28,000 世帯（内、団地約 10,000 戸）

【入居開始年度】：1972 年～

【交通】：都営三田線 「高島平駅」及び「新高島平駅」 徒歩 5 分

2. 取組の概要

- 行政主体で、地域全体の長期的な都市再生の方向性や公共用地の再整備に向けた活用について、計画を策定した。

3. 取組の背景

- 当時の日本住宅公団（現UR都市機構）が 1966 年から着手した区画整理を皮切りに都市が誕生しており、当時住宅と併行して作られた都市に必要な様々な基盤施設が老朽化・陳腐化するとともに、区の平均を上回るスピードで少子高齢化も進行し、施設の更新と持続的な発展を可能とする都市への転換に向けて検討する必要がある。
- 区ではそうした状況を踏まえ、当時の区の中長期的な総合計画であった「いたばし未来創造プラン（2013 年 1 月策定）」で掲げる「高島平地域のまちづくりの推進（都市再生）」に取り組むために、都市再生の方向性を示す地域全体のランドデザインの策定に着手した。

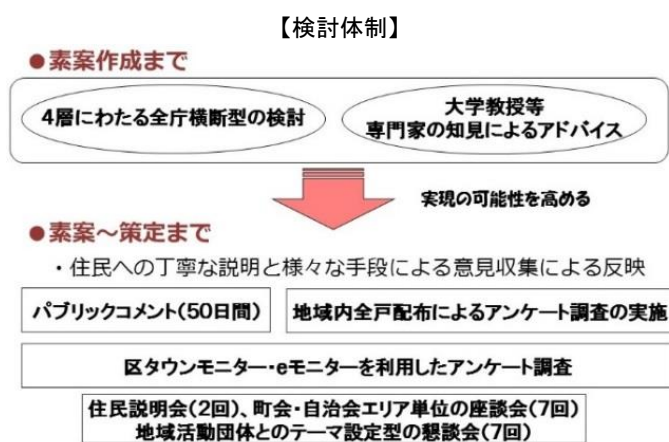
4. 特徴

- 行政主体で地域の方針・計画を策定しつつ、民・学・公の連携で行うまちづくり組織の設置や民間活力を導入した公共施設整備など幅広い計画を策定した。

5. 組織体制

○検討体制

- ・「いたばし未来創造プラン」を踏まえ、全庁的な情報共有と検討を行い、意見を集約した。
- ・別途、区の政策アドバイザーでもある大学教授等で構成される組織を設置し、適宜節目の段階でテーマごとに助言を受けた。
- ・素案作成後に住民への丁寧な説明と様々な手段を用いた意見集約を行い、必要に応じて反映することで、実現の可能性を高めた。



(板橋区提供)

6. 取組内容

○高島平地域グランドデザイン

- ・策定年：2015年10月
- ・構成：①高島平地域全体の骨格となる「全体構想」
②高島平駅周辺の核となる「公共用地の再整備基本計画」
- ・計画期間：おおむね20年(30年後の方向性も提示)
- ・テーマ：①にぎわい ②ウェルフェア(健康福祉) ③スマートエネルギー ④防災

【全体構想】

○地域特性に合わせた施策

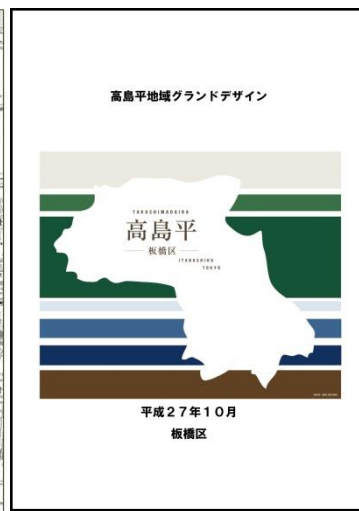
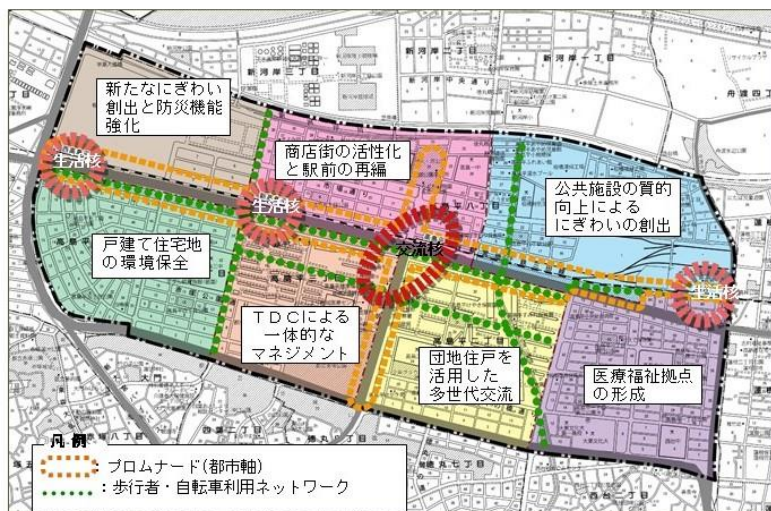
- ・高島平駅周辺は交流核として、区立施設の更新に合わせた機能の充実や集約・複合化、公共用地の有効活用、まちづくり推進組織の拠点設置などを行う。
- ・その他の駅は生活核として、高齢者が気軽に集える空間や子育て世帯のサポート機能などの集積・配置を行う。

○まちづくり推進組織によるランドデザインの推進

- ・ランドデザインで示した将来像を実現すべく、多様な主体が協働でまちづくりを推進するための「民・学・公」連携の組織を設置し、一体的なエリアマネジメントを行う。

【地域別の整備方針】

【ランドデザイン表紙】



(出典)「高島平地域ランドデザイン概要版」/板橋区

(出典)板橋区 HP

【公共用地の再整備基本計画】

- ・対象：小学校跡地・図書館・区民館・健康福祉センター 等
- ・民間事業者へのヒアリングを実施し、区が土地を所有しながら、民間活力を導入する方法を検討した。

→定期借地権により土地を民間事業者に貸して開発を委ねる方針を示した。

- ① 土地及び建物の公共施設部分は区所有
- ② 建物の民間施設部分は、民間所有

【策定までの流れ】

2014年 5月～ 全庁的な庁内検討組織を設置

2014年 9月 「高島平地域 分析報告書」を作成

2014年 10月 大学教授等で構成される専門家によるアドバイザー組織を設置

2014年 11月 「高島平地域ランドデザイン検討状況の中間報告」を実施

2015年 1月 「高島平地域ランドデザイン素案」を公表

2015年 3月～ 住民への説明と意見聴取を実施

住民説明会（全体説明会）、ミニ座談会（町会・自治会エリア単位）、懇談会（テーマ設定別又は、ミニ座談会より小さい単位）、全戸配布のアンケート調査

2015年 10月 高島平地域ランドデザインを策定