

## 高島平再整備地区における公共施設機能の整備方針（素案）について

区では、旧高島第七小学校跡地（以下「旧高七小」という。）を活用した公共施設の再整備について、令和元年９月に企画総務委員会に報告を行い、基本的な考え方を示してきた。

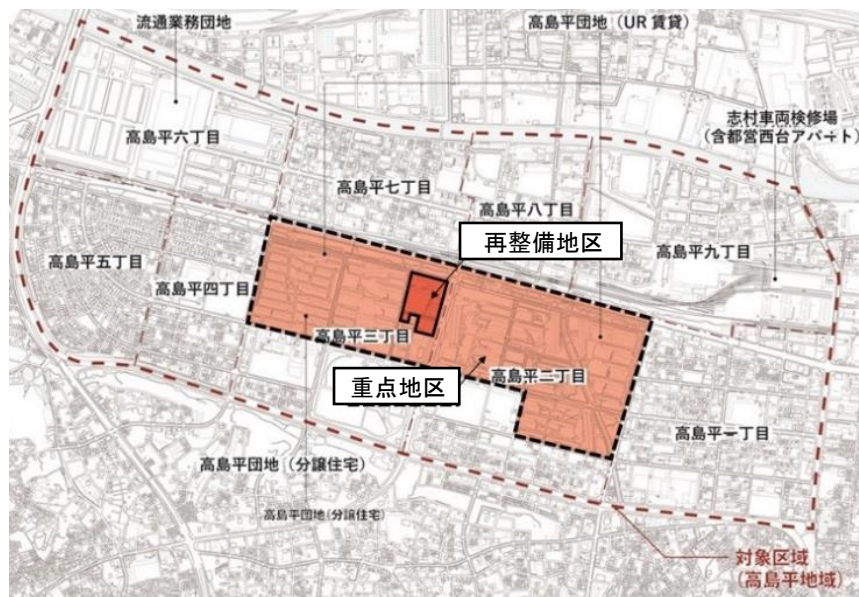
今般、「高島平地域都市再生実施計画（以下「都市再生実施計画」という。）」（素案）の中で、「高島平再整備地区における公共施設機能の整備方針」を定めたので報告する。

## 1 都市再生実施計画（素案）上の位置づけについて

都市再生実施計画（素案）では、高島平地域内に「重点地区※<sup>1</sup>」と「再整備地区※<sup>2</sup>」を定め（下図参照）、「再整備地区」については、連鎖的都市再生の起点として、重点地区・地域全体の再生に波及させていくこととしている。

公共施設についても、機能の充実・付加を図ることで、高島平地域のまちづくりの推進につなげるための一翼を担っていくこととしている。

- ※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  
 ※2 再整備地区：旧高七小を含む公共用地約2haの範囲



図：対象区域【高島平グランドデザインより抜粋】

## 2 公共施設機能の整備方針（素案）

別紙のとおり

### 3 今後のスケジュール

令和3年9月

令和3年10月～11月

企画総務委員会報告

都市再生実施計画（素案）※3

パブリックコメント・住民説明会の実施

※3 都市再生実施計画（素案）内で公共施設機能の整備方針（素案）を公表する。

令和4年2月

令和4年3月

企画総務委員会報告

都市再生実施計画 策定

# 高島平再整備地区における公共施設機能の整備方針（素案）

## 1 基本的な考え方

### （１）高島平地域における連鎖的都市再生につなげる公共施設機能の整備

- 区が平成 27 年に「高島平地域グランドデザイン」を策定した後、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）は、旧高島第七小学校跡地と道路を挟んで立地している UR 賃貸住宅高島平団地について、一部建替えを含む「ストック再生」の方針を示した。
- UR の方針を踏まえ、区は旧高島第七小学校跡地を活用した UR の団地再生を起点とする連鎖的都市再生を実現するため、民間活力の導入を視野に入れながら、旧高島第七小学校跡地を含む周辺の区有地（以下「再整備地区」）と高島平駅周辺エリア（以下「駅周辺エリア」）を合わせた範囲において、公共施設機能の整備を検討する。

### （２）現況周辺機能の充実に加えまちづくり推進機能を付加

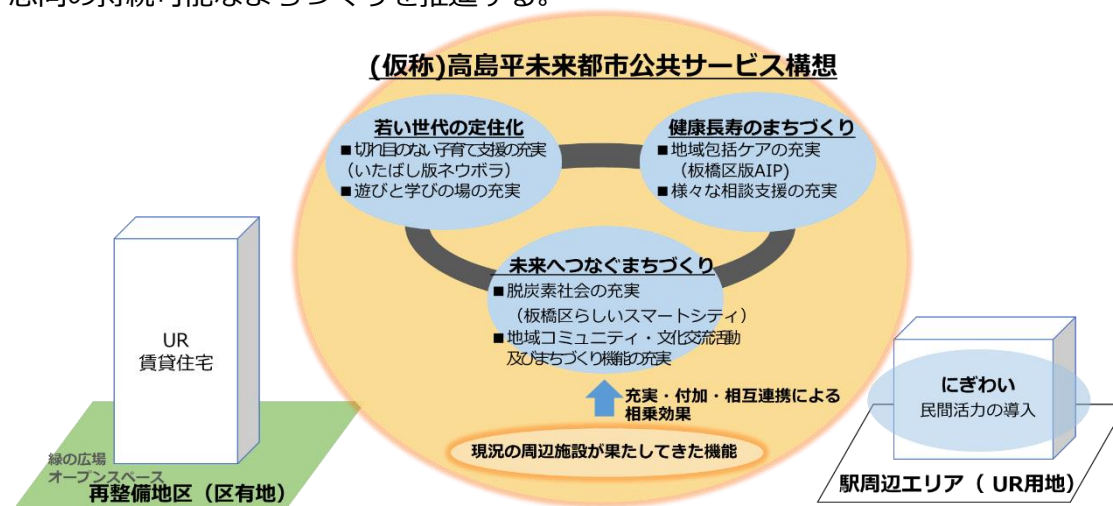
- 再整備する公共施設機能は、高島平地域グランドデザインにおける「にぎわい」「ウェルフェア」「スマートエネルギー」「防災」（以下「4つのテーマ」）を念頭に、SDGs やデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」）の推進及びブランドの向上に資するものとする。
- 旧高島第七小学校跡地周辺における現況機能（地域センター、区民館、区民事務所、健康福祉センター、児童館、図書館が有する機能）の充実と集約・複合化によるサービス・機能向上を基本とし、地域のコミュニティ・文化交流活動及び区政や地域情報の魅力発信を促進する機能の充実に図るとともに、まちづくりの推進に資する機能を付加する。

### （３）旧高島第七小学校跡地の活用を基本とした公共施設機能の整備

- 再整備地区における公共施設機能の将来にわたる更新需要に鑑み、旧高島第七小学校跡地は売却せず、UR との土地交換等も含めた活用を図る。
- 公共施設機能については、施設総量の抑制や可能な限り早期に整備することを念頭に置きつつ、災害対策、まちづくりへの効果、老朽化対策や効率性（財源の確保や民間・UR による整備等）等を考慮し検討する。

## 2 公共施設機能充実の方向性

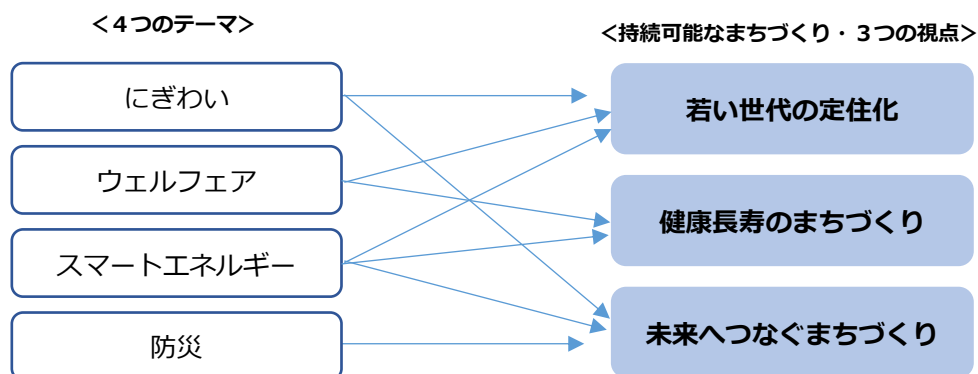
- 再整備地区及び駅周辺エリアに整備する公共施設機能のビジョンを「（仮称）高島平未来都市公共サービス構想」（以下、「未来都市構想」）とする。
- 未来都市構想は、既存の周辺施設が果たしてきた機能の充実、新たに付加される機能及びこれらの相互連携によりもたらされる相乗効果により、高島平地域のまちづくりを推進する。
- 未来都市構想は、UDCTak や UR を含め、様々な主体と連携しながら、SDGs のめざす未来志向の持続可能なまちづくりを推進する。



### 3 未来都市構想のめざす姿

#### (1) 機能イメージ

- 未来都市構想は、「4つのテーマ」を踏まえつつ、SDG s のめざす未来志向の持続可能なまちづくりに必要な機能を有するものとする。
- 未来都市構想の検討にあたっては、新しい技術や価値を取り入れた生活の豊かさの実現をめざしつつ、「若い世代の定住化」「健康長寿のまちづくり」「未来へつなぐまちづくり」の3つの視点から、公共施設機能の充実を図っていく。



#### ① 若い世代の定住化

##### 機能の充実

- 切れ目のない子育て支援の充実  
(いたばし版ネウボラ)
- 遊びと学びの場の充実

##### めざすイメージ

- 母子手帳の発行から各種健診・子育て相談等、妊娠期から安心して切れ目なく相談・支援が受けられます。
- 乳幼児親子や子どもたちの居場所が確保されるとともに、絵本の読み聞かせをはじめ、子どもから大人まで、本に出会い、学ぶ環境が整っています。
- ライフスタイルに応じて必要な情報が必要なときに収集しやすい環境となっています。

#### ② 健康長寿のまちづくり

##### 機能の充実

- 地域包括ケアの充実  
(板橋区版 AIP)
- 様々な相談支援の充実

##### めざすイメージ

- 医療・介護の連携が進み、介護が必要になっても住み慣れた高島平で安心して暮らし続けることができます。
- 子ども、保健、医療、介護等に関する様々な相談をすることができ、必要な支援を適切に受けることができます。
- ICT を活用した健康づくりに、気軽に取り組むことができます。

### ③ 未来へつなぐまちづくり

#### 機能の充実

- 脱炭素社会の実現  
(板橋区らしいスマートシティ)
- 文化交流・まちづくり推進機能の充実

#### めざすイメージ

- 区民館のホール機能が充実し、プロムナードや広場等を含め、地域の文化交流活動がにぎわいを創出しています。
- UDCTak等の活動が活発に行われ、SDGsを志向するまちづくりの拠点として住民の集う場になっています。
- 地域全体でスマートエネルギーのマネジメントが進んでいるほか、環境負荷の低いモビリティが導入されています。
- 水害・震災対策を踏まえて公共施設機能が配置されており、緑豊かな広場空間は、平時は人々の居場所や交流の場として、水害時は水平避難が間に合わない場合の垂直避難のための空間として活用されています。

## (2) 検討体制

- 再整備地区及び駅周辺エリアの整備にあたって、連鎖的都市再生によるにぎわいの創出を具体化する民間事業者の参入を図るため、令和4年度に、再整備地区及び駅周辺エリアにおける都市機能の配置・構成にかかる基本構想・基本計画の策定にあたり、民間事業者へのヒアリングを行いつつ、URと共同で検討を進める。
- 並行して、公共施設機能の充実及び連携、並びに地域コミュニティ・文化交流活動やまちづくり推進機能を検討するため、関係各課による庁内検討を継続する。
- 令和4年度から5年度にかけて、UR及び民間事業者との3者共同による基本構想・基本計画策定と庁内検討を進めるための組織体制のあり方について検討する。



〔参考：公共施設機能の配置イメージ〕

		Aパターン	Bパターン
整備施設	再整備地区	区：単独棟 UR：賃貸（新築）	区：UR 賃貸（新築）内に合築 UR：賃貸（新築）
	駅周辺エリア	区：単独棟 UR：賃貸（建替後） 民間：にぎわい・ウェルフェア関連施設	区：単独棟 UR：賃貸（建替後） 民間：にぎわい・ウェルフェア関連施設
整備イメージ			
上記整備を担保する土地・建物権利関係のイメージ			
メリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設機能の一部を最短で整備できる</li> <li>○維持管理コストが合築に比べ低い</li> <li>○駅周辺エリアを含めて公共施設・商業機能を配置することで、まちづくりの効果が大きくなる</li> <li>○駅周辺エリアに区有地を持つことができ、空地確保や将来における周辺公共施設の更新需要に活用することが期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○再整備地区の住戸数が増え、団地再生が早く進む</li> <li>○再整備地区の空地が単独棟整備に比べ広い</li> <li>○再整備地区の初期投資が単独棟整備に比べ少ない</li> <li>○駅周辺エリアを含めて公共施設・商業機能を配置することで、まちづくりの効果が大きくなる</li> <li>○駅周辺エリアに区有地を持つことができ、空地確保や将来における周辺公共施設の更新需要に活用することが期待できる</li> </ul>
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>△再整備地区の住戸数が少なくなり、団地再生が遅れる</li> <li>△単独棟を2か所建築するため初期投資が大きい</li> <li>△再整備地区の空地が合築に比べ狭い</li> <li>△駅周辺エリアにおける公共施設機能の整備はかなり先になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△再整備地区における公共施設機能の整備は単独棟整備よりも遅れる</li> <li>△駅周辺エリアにおける公共施設機能の整備はかなり先になる</li> <li>△再整備地区の合築棟における設計や維持管理の自由度が低く、ランニングコストが高い</li> </ul>

## 高島平地域都市再生実施計画（素案）



板橋区



## はじめに



A diagram illustrating the number 77 in base 10. It consists of 8 rows of circles. The first 7 rows are full, each containing 20 circles. The 8th row is partially filled with 10 circles. This represents the number 77 in base 10.

A 12x20 grid of small circles. The first 11 rows each contain 20 circles. The bottom row (row 12) contains 19 circles, with the last position being empty.

A 10x10 grid of circles. The first 9 rows are complete, each containing 10 circles. The 10th row contains only the first 6 circles, with the last 4 positions empty.

令和4年x月

板橋區長

坂本 健



## 目 次

### 序章 総論

- 1 計画の目的と概要.....序-1
- 2 グランドデザイン策定後のまちづくりの経過.....序-4

### 第1章 上位計画・現況等の整理

- 1 上位計画・関連計画での位置づけ .....1-1
- 2 現況の課題整理 .....1-7

### 第2章 高島平地域都市再生ビジョン

- 1 都市再生に求められる新たな視点 .....2-1
- 2 高島平地域の都市再生方針 .....2-15
- 3 都市再生方針の実現に向けた方策 .....2-30

### 第3章 重点地区再生ビジョン

- 1 重点地区の設定 .....3-1
- 2 重点地区の再生方針 .....3-5
- 3 重点地区の展開方策 .....3-10
- 4 魅力あるまちへ向けた取組 .....3-19

### 第4章 実現へ向けて

- 1 今後の方向性 .....4-1
- 2 今後のスケジュール .....4-12

### 【参考資料】

- 1 アンケート調査 .....資-1

## 序章



## 総論

- 1 計画の目的と概要
- 2 グランドデザイン策定後のまちづくりの経過

## 序章 総論

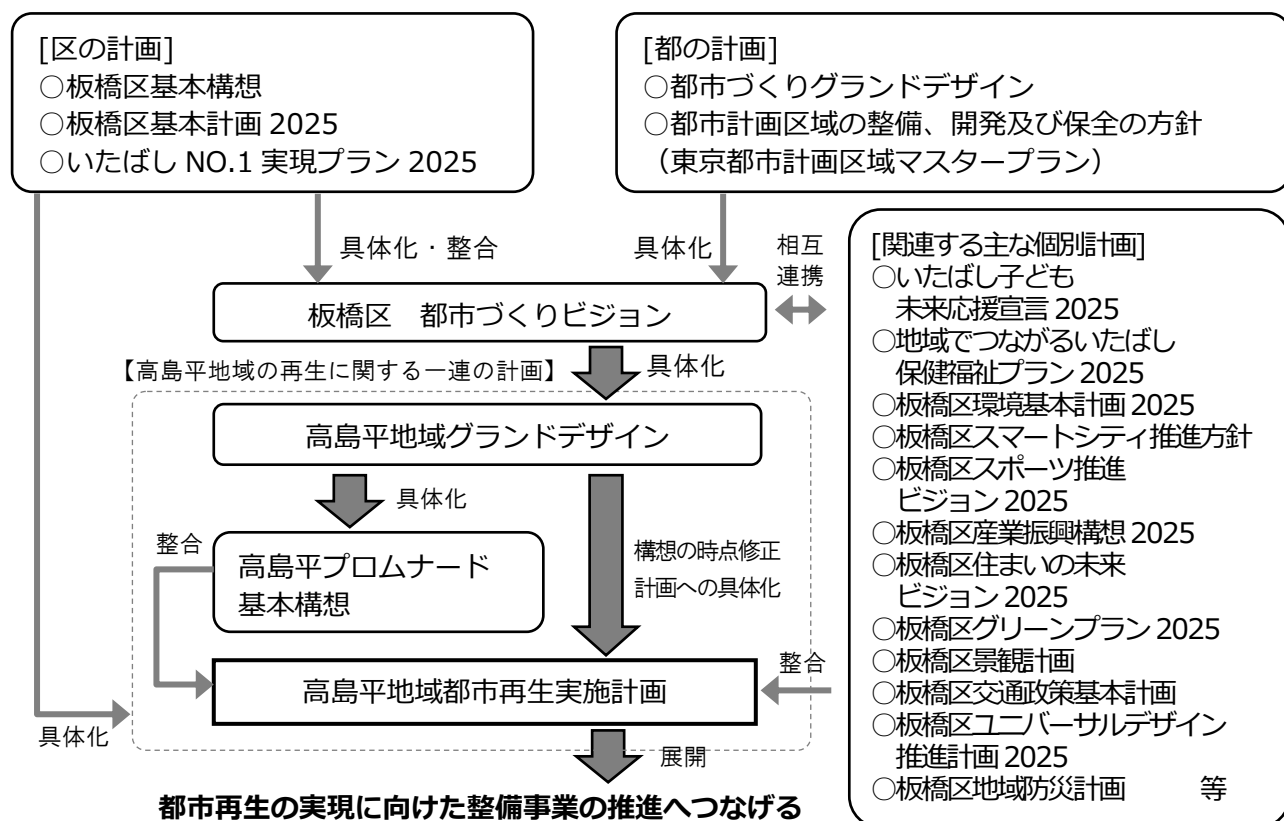
### 1 計画の目的と概要

#### ■ 目的と位置づけ

板橋区では、高島平地域のまちづくりを推進する「高島平地域グランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を平成 27（2015）年に策定し、区が掲げる二つの都市像である『魅力創造発信都市』と『安心安全環境都市』の実現に向け、都市再生に取り組んでいます。

グランドデザインの策定から 5 年以上が経過し、国際社会共通の目標である SDGs の提唱やコロナ禍を踏まえた動向など、社会情勢は様々に変化しています。このような情勢下で、高島平地域においても、まちづくりに影響を及ぼす様々な出来事がありました。その一つとして、平成 30（2018）年 12 月には、独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。）が地域のシンボルともいえる「UR 高島平団地」について、団地の一部建替えを含めた再生手法を検討するとした「ストック再生」とする方向性を公表するなど、高島平地域は大きな転換期を迎えています。

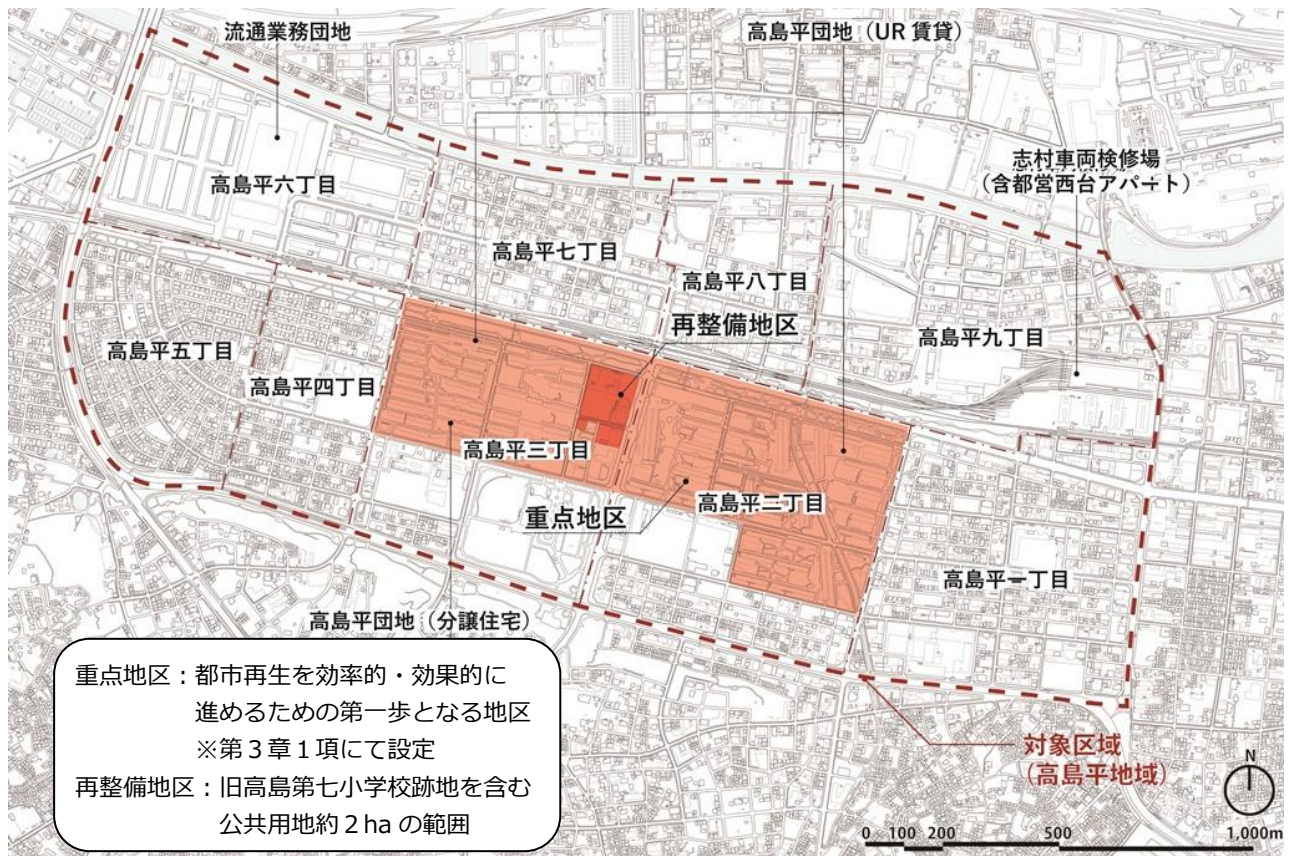
このような状況を踏まえ、グランドデザインや他行政計画にて示したまちづくりの方向性に、グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の新たな視点を加えた、まちづくりのビジョンを示し、都市再生の実現に向けた都市整備やまちづくりに関する事業の「指針」となる「高島平地域都市再生実施計画」（以下「本計画」という。）を策定します。



高島平地域都市再生実施計画の位置づけ

## ■ 対象区域

高島平一丁目～九丁目（約 314ha）を対象範囲とします。



対象区域

## ■ 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の実現に向けた高島平地域（高島平一丁目～九丁目）の都市再生を効率的・効果的に進めることができる第一歩となる地区（重点地区）を絞り、その地区に対し、まちづくりのビジョンに基づいた都市整備の方向性を示し、都市再生事業へとつなげ、高島平地域全域へ波及させていくことをねらいとします。

## ■ 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、グ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、グランドデザインで示した第1期となる令和7（2025）年度までとします。

	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	...	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	...	R17年度 (2035)	R18年度 (2036)	...	R27年度 (2045)
高島平地域都市再生実施計画	計画部分					構想部分				
高島平プロムナード基本構想 (プロ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 (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 いたばし No.1 実現プラン	2025				2025 以降の計画					

高島平地域都市再生実施計画の計画期間



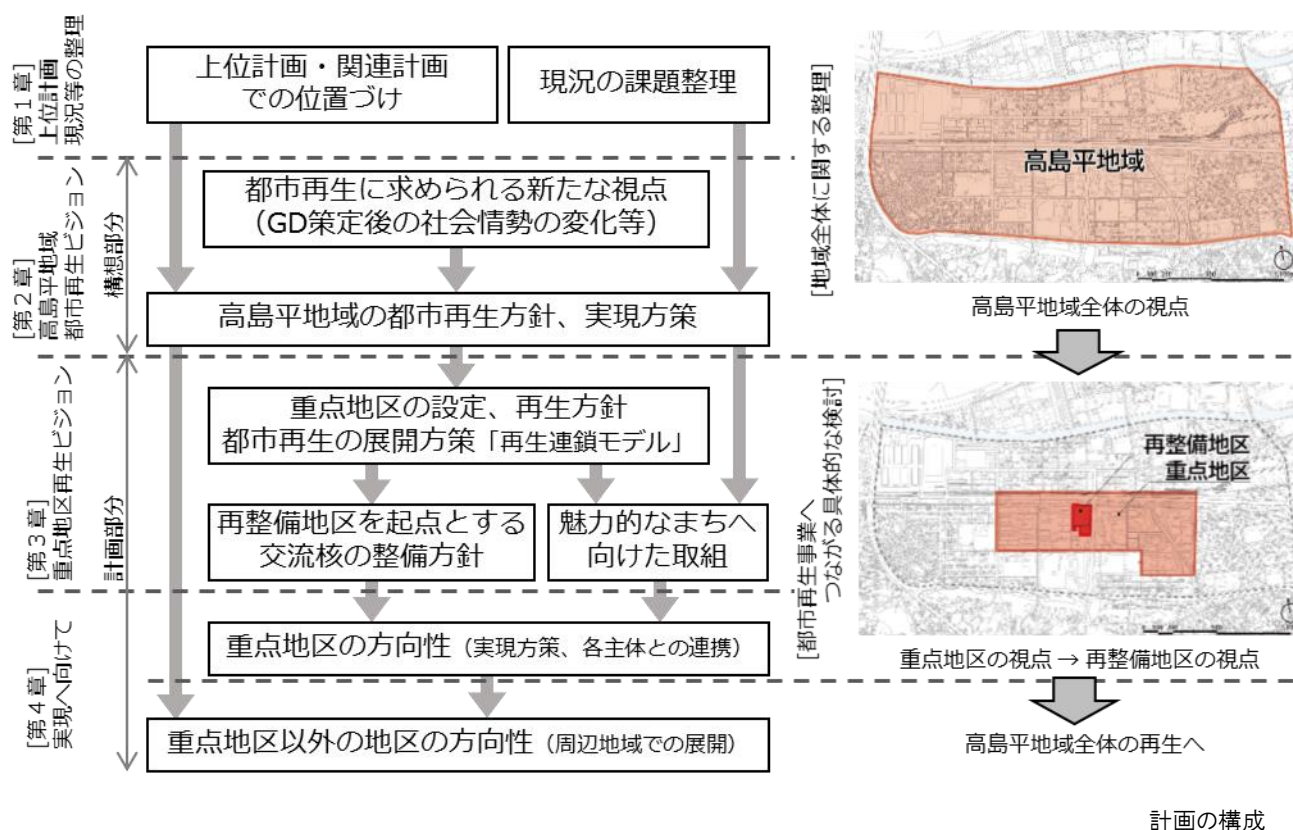
## ■ 計画の構成

第1章では、対象区域における上位計画・関連計画での位置づけや現況の課題の整理を行っています。

第2章では、社会情勢の変化等から生じた「新たな思想や考え方」を整理し、それらの視点を踏まえた高島平地域における「都市再生への導入イメージ」を示します。さらに、第1章での整理やランドデザイン等の既存計画に基づく方針を踏まえ、「都市再生方針」や方針実現に向けた方策を示しています。

第3章では、高島平地域の都市再生を効率的・効果的に進めるための第一歩となる「重点地区」を設定し、重点地区における機能導入と空間形成の「再生方針」を示し、都市再生に向けた展開方策「再生連鎖モデル」を検討しています。また、再整備地区を起点とする高島平駅前での交流核の整備や魅力的なまちへ向けたソフト面の取組について検討しています。

第4章では、第3章での検討をもとに、重点地区の方向性とスケジュールを示します。また、重点地区での都市再生事業からの波及効果や第2章で示した都市再生方針を踏まえ、高島平地域全体の都市再生の今後の方向性を示しています。



## 2 グランドデザイン策定後のまちづくりの経過

平成 27（2015）年 10 月のグランドデザイン策定以降、関連する計画策定等、高島平地域に起こった変化について、以下の表に記載します。

年	月	内 容
平成 27 (2015)	10	グランドデザイン策定
		板橋区基本構想策定
平成 28 (2016)	1	板橋区基本計画 2025 策定
		いたばし No.1 実現プラン 2018 策定※ <sup>1</sup>
	3	荒川下流タイムラインの試行版運用開始
	4	板橋区耐震改修促進計画 2025 改定
		高島平おとしより相談センターを UR 高島平団地内に移転
	10	支え合い会議高島平※ <sup>2</sup> 設置
	11	アーバンデザインセンター高島平（以下「UDCTak」という。）※ <sup>3</sup> 設立
平成 29 (2017)	1	板橋区ユニバーサルデザイン推進計画 2025 策定
		板橋区交通安全計画 2020 策定
	3	板橋区スマートシティ推進方針策定
	4	WORK' S 高島平（板橋区シルバー人材センター及びアクティブシニア就業支援センター分室）開設
	5	UDCTak 主催によるデザインスクール開催開始
	9	UDCTak 主催による第 1 回高島平グリーンテラス（プロムナード活用社会実験）開催（以降、令和 2 年 3 月までに 6 回開催）
平成 30 (2018)	1	高島平プロムナード基本構想策定※ <sup>4</sup>
	3	板橋区都市づくりビジョン策定
		板橋区住まいの未来ビジョン 2025 策定
	7	UDCTak 主催によるタカシマダイラ トーク開催開始
	12	UR 都市機構が「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を公表※ <sup>5</sup>
		UDCTak が、旧高島第七小学校跡地を含む公共用地の整備に関する研究報告を区へ報告
平成 31 (2019)	1	いたばし No.1 実現プラン 2021 策定※ <sup>6</sup>
	3	地名としての「高島平」の 50 周年を記念した記念イベント開催
令和元 (2019)	6	日本自動車ターミナル㈱が板橋トラックターミナル全体の建替え計画を発表
	7	板橋区公立保育所の再整備方針策定
	9	東京都が「区部流通業務団地の施設・機能更新に向けた取組について」を公表※ <sup>7</sup>
		「旧高島第七小学校跡地を活用した公共施設の再整備について」を公表
	10	令和元年台風 19 号 荒川氾濫危険水位に到達
		西高島平駅前、高島平駅南口区有地を含む赤塚地域周辺の計 18 か所にシェアサイクルポートを設置した実証実験を開始

	12	UR 都市機構と「高島平地域の連鎖的な都市再生事業の実現可能性検討に関する覚書」締結
令和 2 (2020)	5	板橋区交通政策基本計画策定
令和 3 (2021)	1	いたばし No. 1 実現プラン 2025 策定※ <sup>8</sup>
	2	高島平地域都市再生実施計画（骨子案）策定
	3	都市再開発の方針策定 〔再開発促進地区（板. 29 高島平二・三丁目地区）の指定〕 〔再開発誘導地区（板 - ケ 高島平）の指定〕
	7	防災セミナー開催

※ 1 : 「高島平地域のまちづくりの推進」が実施計画事業として位置づけられる。

※ 2 : 高島平地域における生活支援体制整備事業の第 2 層協議体。地域住民が主体となって地域の支え合い活動や困りごとなど、地域の様々な情報を共有し、その中から自分たちが取り組むことのできる課題について協議し、活動につなげている。

※ 3 : 「民・学・公」が連携してまちの将来像を描き実現するまちづくりのプラットフォーム。

※ 4 : グランドデザインを踏まえ、高島平地域の都市再生を先導するプロジェクトとして、人々の活動が生み出されるようにプロムナードを再生していくための基本的な考え方を示した構想。

※ 5 : UR 高島平団地は「ストック再生団地」と類型し、「団地の一部について建替えを含めた再生手法を検討」と位置づけ。平成 19 年策定の「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針について」における「ストック活用団地」（既存の建物を有効に活用して、従来どおり適時・適切な計画的修繕等を実施することを基本とする団地）としての類型から、位置づけが変更された。

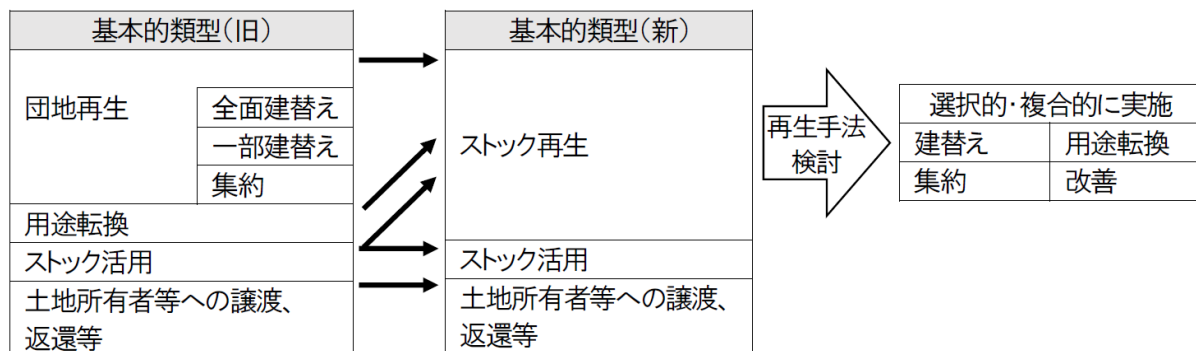


図 UR 高島平団地の位置づけの基本的壘型の変更内容(UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン H30.12)

※ 6 : 「高島平地域のまちづくりの推進」がいたばし No. 1 実現プラン 2018 から継続して実施計画事業として位置づけられる。また、「旧高島第七小学校周辺施設の配置検討」について記載。

※ 7 : 西北部流通業務団地の都市計画見直しの方向性について記載。

※ 8 : 「高島平地域まちづくり事業の推進」がいたばし No. 1 実現プラン 2021 から継続して実施計画事業として位置づけられる。





## 第 1 章



### 上位計画・現況等の整理

- 1 上位計画・関連計画での位置づけ
- 2 現況の課題整理

# 1. 上位計画・関連計画での位置づけ

## 1) 上位計画・関連計画における高島平地域の位置づけ

### (1) 板橋区都市づくりビジョン（平成 30 年 3 月）

[計画の概要]

板橋区都市づくりビジョン（板橋区の都市計画に関する基本的な方針の名称）では、「都市生活の質」を戦略的に高めていくための都市づくりの方針及び将来都市構造等が示されています。

板橋区都市づくりビジョンに示される都市づくりの将来像

「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざす

[高島平地域に関する位置づけ・内容（抜粋）]

#### ○拠点としての位置づけ

- ・高島平駅周辺：都市拠点
- ・西台駅、新高島平駅、西高島平駅周辺：生活の拠点

#### ○テーマ別の都市づくりの方向性（高島平地域）

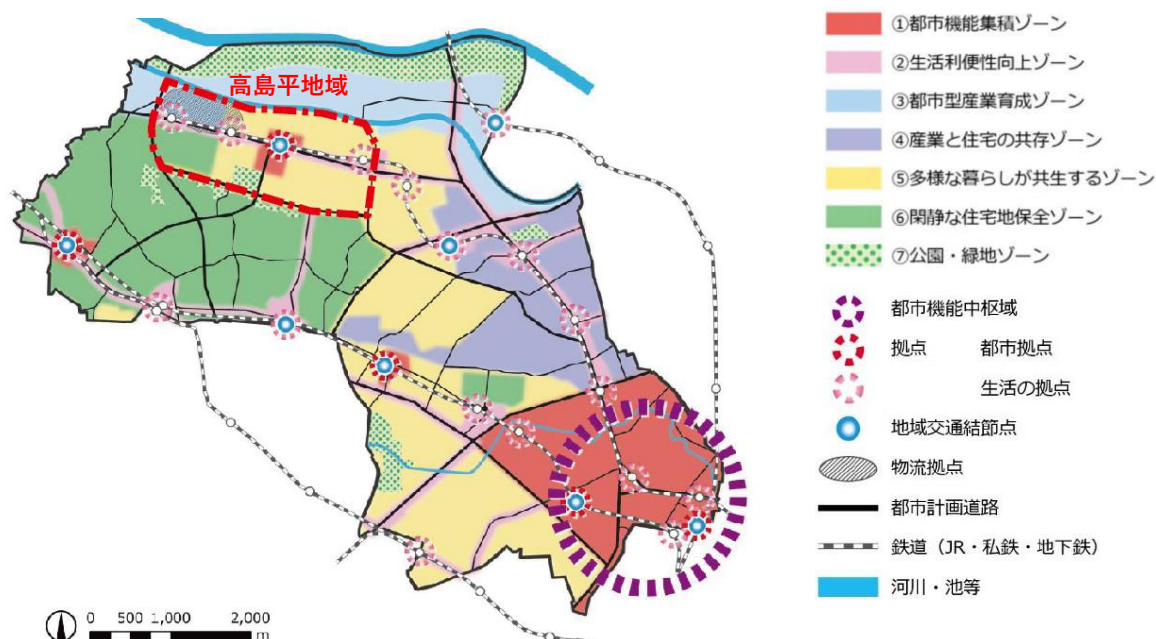
- ・「民・学・公」連携の「UDCTak」を活用した都市再生の推進
- ・「住まい・医療・介護・予防・生活支援」を一体的に提供する、地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版 AIP※<sup>1</sup>の先行実施
- ・大規模土地利用転換時におけるエネルギーのネットワーク化に向けたエリアエネルギーマネジメントの導入検討

#### ○将来都市構造の基本的な考え方（高島平地域）

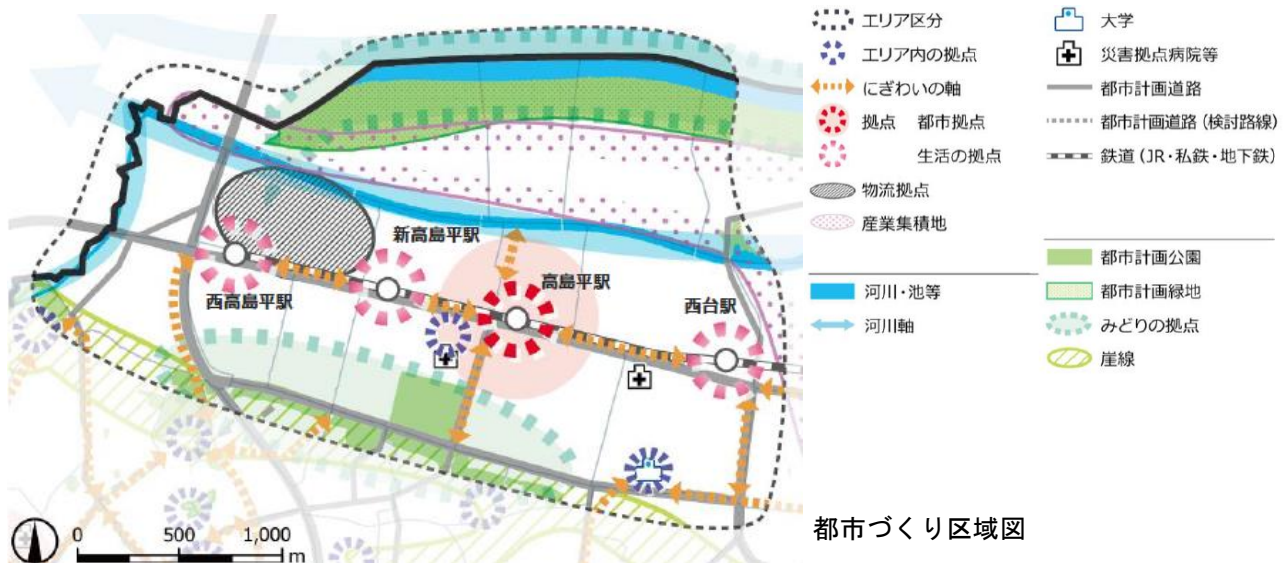
- ・高島平駅周辺を都市拠点、地域交通結節点とする
- ・流通業務団地を物流拠点とする

#### ○エリア別の都市づくり

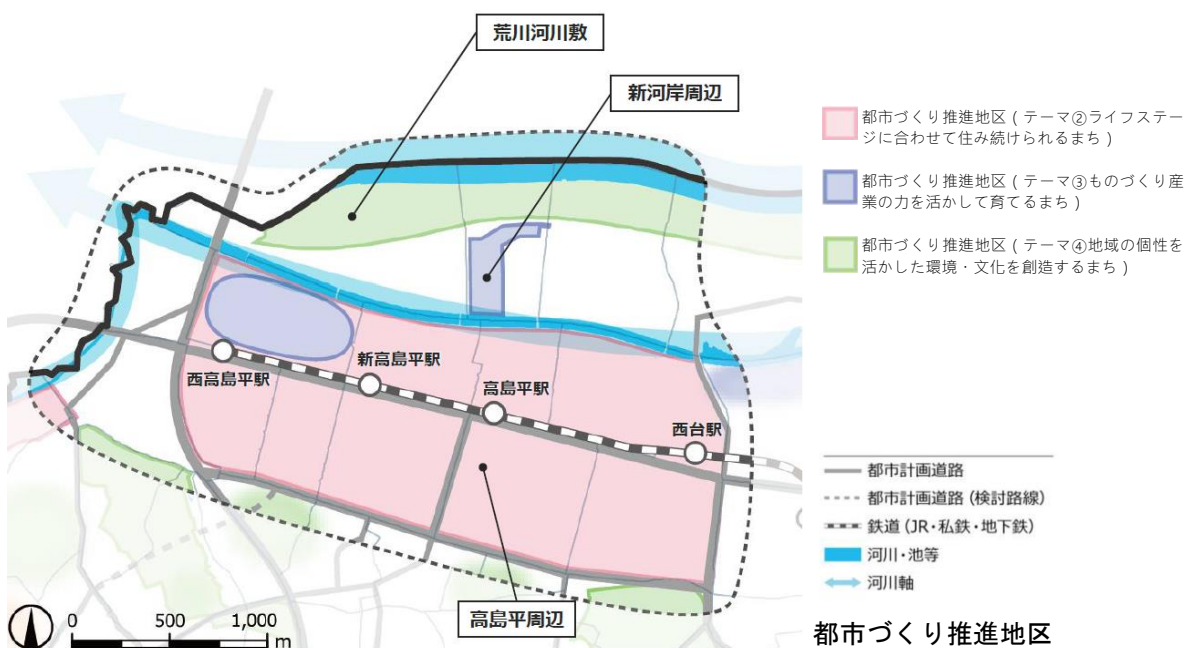
- ・「誰もが働きやすく、住み慣れた場所で住み続けられる活力にあふれたまち」をめざす
- ・駅周辺の拠点形成や土地利用転換、市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る



## ～都市づくり推進地区とは～



都市づくり区域図



都市づくり推進地区

- ・「都市づくり推進地区」は都市づくりの推進が望まれる今後 20 年で都市づくりを優先的に推進する地区
- ・エリア別の都市づくりを推進するために、都市づくりを推進する単位としてエリア内をさらに細分化した「都市づくり区域」のうち、都市づくり区域内や複数の都市づくり区域を跨いで重点的な都市づくりの推進が望まれている地区を「都市づくり推進地区」として位置づけ
- ・高島平地域は、地域活動やコミュニティのまとまりを踏まえつつ、駅を中心とした日常生活が行われている範囲や多様な土地利用のまとまり等を考慮した「新河岸・高島平エリア」としてエリア設定

※ 1 :AIP (Aging in Place) 「年を重ねても安心して住み慣れたまち (地域) に住み続けること」



## 都市づくり推進地区

都市づくりの展開方針	取組内容
<b>高島平周辺</b>	
◇高島平地域グランドデザインに基づく都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高島平地域では、未来志向の地域ビジョンである「高島平地域グランドデザイン」に基づき、にぎわいの核となる交流核※・生活核※の整備、「民・学・公」が連携した「アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）」を活用した都市再生やエリアマネジメントを推進します。</li> <li>・高島平地域の都市再生を推進するため、まちづくりプラン等により、駅周辺の拠点の形成、計画的な土地利用の転換、市街地再開発事業等や土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の更新を図り、誰もが住み続けられるにぎわいと活力のあるまちをめざします。</li> </ul>
◇エリアエネルギー・マネジメントの導入による低炭素社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生にあたっては、高島平地域グランドデザインに寄与するため、エネルギーのネットワーク化や環境負荷の低減に向けたエリアエネルギー・マネジメントの導入を検討し、低炭素社会実現に向けた環境負荷の少ないまちをめざします。</li> </ul>
◇駅周辺の商業・サービス機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点に位置づけられている高島平駅周辺では、回遊の起点となる駅周辺のにぎわいを形成するため、駅前広場や歩行者・自転車利用ネットワークの充実とプロムナードの整備により、地域交通結節機能の強化や回遊性の向上を図ります。</li> </ul>
◇良好な住環境の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元発意による計画的な高島平二・三丁目の都市再生を推進し、既存住宅のストック活用、地区計画などのまちのルールを検討し、都市機能を更新することで、良好な住環境の維持・向上を図ります。</li> <li>・高島平四・五丁目では、地元発意による地区計画や建築協定等によるまちのルールにより、緑豊かな良好な住環境の維持・形成を図ります。</li> </ul>
◇板橋区版 AIP のモデル地域としての都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して住み続けられるまちをめざして、地域包括ケアシステムを中核とする板橋区版 AIP のモデル地域としての都市づくりを推進します。</li> </ul>
◇流通業務団地の老朽化に伴う機能更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物流拠点である高島平六丁目では、適切に機能更新を行うとともに、流通業務団地の機能更新にあわせて周辺の物流施設を集約し、高度利用を行うことで効率的な物流の形成を図ります。</li> <li>・災害時における広域的な緊急物資の輸送拠点としての機能を果たします。</li> <li>・流通業務団地の更新にあわせて、西高島平駅周辺のにぎわいを形成することや物流トラックの車両動線、歩車道の分離等について検討します。</li> </ul>
◇高島平プロムナード基本構想に基づく整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高島通り周辺や補助第 203 号線の首都高速 5 号線から徳丸ヶ原公園までの間の周辺では、高島平プロムナード基本構想に基づき、沿道との一体的な歩行空間や緑地の整備を行い、緑豊かな居場所の形成を図ります。</li> </ul>



## (2) 板橋区交通政策基本計画（令和2年5月）

### [計画の概要]

「板橋区交通政策基本計画」は、「板橋区都市づくりビジョン」で掲げた『「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまち』の実現等を図っていくため、社会情勢の変化や多様化する交通ニーズに対応した交通政策の方向性が定められています。

板橋区交通政策基本計画の目的

20年後の将来を見据えた交通政策の方向性を定める

### [高島平地域に関する位置づけ・内容（抜粋）]

#### ○バス交通の機能向上

- ・既存路線がある公共交通軸（区内・北区方面）：重点的にバス路線の維持を図る
- ・既存路線がない公共交通軸（戸田市方面）：将来的な公共交通需要や周辺のまちづくり事業の動向、主要生活アクセス道路等の整備状況も踏まえつつ、公共交通サービスのあり方を検討



公共交通軸（バス路線）ネットワーク方針図

#### ○鉄道の混雑緩和や利便性の向上

- ・都営三田線の8両化や時差通勤等、鉄道の混雑緩和や輸送力の平準化施策を鉄道事業者とともに促進
- ・駅周辺における将来的なまちづくり事業の進捗状況に合わせた、鉄道の利便性向上促進

#### ○徒歩や自転車による回遊性の向上

- ・商店街等における重点的な歩行空間の充実（高島平駅周辺）



歩行者空間の充実に向けた検討の整備対象エリア図

## 2) 高島平地域を対象とした既存計画

### (1) 高島平地域グランドデザイン（平成 27 年 10 月）

#### [計画の概要]

グランドデザインは、高島平地域の状況を再認識するとともに、地域課題や他都市の先進事例等から「多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち」に向けた都市の転換や「暮らし続けるまち」に向けた都市の強化を行いながら、人の活動を第一義に考える「都市再生の方向性」を示したものです。

めざす将来像、4つのテーマ毎の基本方針や整備方針、地域特性に合わせた施策、事業の計画着手目標時期を示した施設整備に関する展開などが示されています。

グランドデザインに示される地域の将来像

願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』

～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～

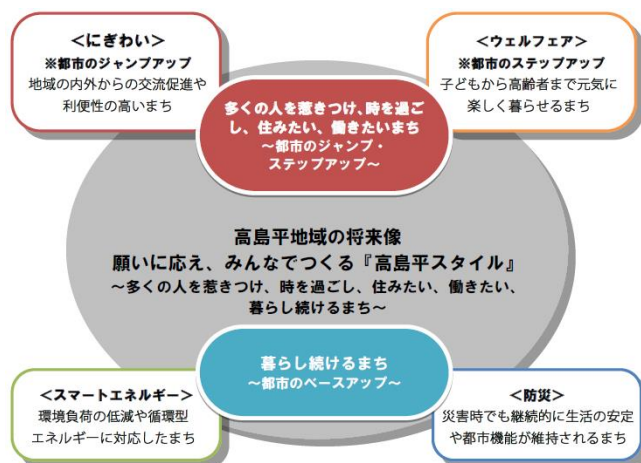


#### [本計画との関係]

グランドデザインで示された将来像の実現へ向けた取組を推進していくため、グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等も踏まえた高島平地域のまちづくりのビジョンを示し、具体化を行っています。

#### [計画内容（部分抜粋）]

##### ○将来像の実現のための4つのキーワード（テーマ）



##### ○基本方針

- ・高島平駅周辺：地域内外からの交流を促進する交流核の形成
- ・鉄道駅の周辺：生活利便等の機能を導入した生活核の形成
- ・地域内の駅や拠点、まちを連携させるプロムナードの整備
- ・地域を結ぶ歩行者や自転車利用ネットワークの形成
- ・既存の公共施設の機能更新等によるにぎわい拠点の形成

## (2) 高島平プロムナード基本構想（平成 30 年 1 月）

### [計画の概要]

高島平地域の都市再生を先導するプロジェクトとして、人々の活動が生み出されるようにプロムナードを再生していくための基本的な考え方を示したものです。

高島通りや高島平緑地を中心とする東西軸と、都立赤塚公園から区立徳丸ヶ原公園を結ぶ道路空間を中心とした南北軸から構成される十字型で示される公共空間及びその周辺を対象範囲としており、3つの理念、目標、8つの整備方針、ゾーン別の整備方針が示されています。

### 高島平プロムナード基本構想の目標

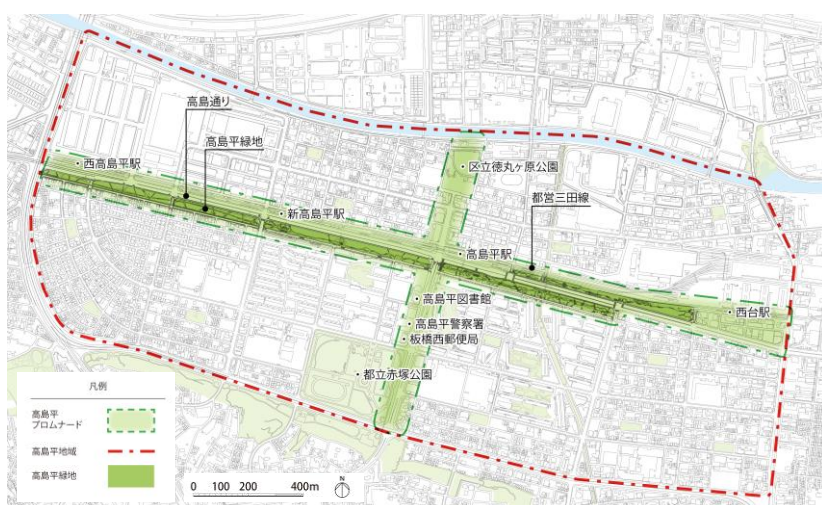
高島平の自慢となるみどり豊かな居場所をつくる

### [本計画との関係]

本計画では、「高島平プロムナード基本構想」に示された再整備方針や具体的な活用イメージの実現へ向け、特に重点地区を中心に、公共空間に望まれる機能誘導及び空間構成のあり方、エリアマネジメントの導入へ向けた手法の整理を行っています。

### [高島平地域に関する位置づけ・内容（抜粋）]

#### ○対象範囲



#### ○理念

- ・デザイン、空間の物語性、周辺との調和を大切に、遊び心を持って、人々の共感や生きがいを刺激する
- ・全ての人の使いやすさに配慮しつつ、参加型のプロセスを重視する
- ・これからの高島平の価値を創造していくエリアマネジメントへの展開を常に意識する

#### ○8つの整備方針

- 方針①歩きたく、自転車にも乗りたい、憩いたくなる場づくりを行う
- 方針②プロムナードを活用し、にぎわいや地域の活動を創出する
- 方針③心と体の健康づくり、子どもの教育、様々な人々の社会参画に貢献する
- 方針④緑の適正な育成・管理を進める
- 方針⑤沿道と一体となった空間づくりを行う
- 方針⑥防災・防犯の向上に貢献する
- 方針⑦低炭素社会の実現に向けたスマートなエネルギー利用を行う
- 方針⑧ユニバーサルデザインの考え方に基づく整備を行う

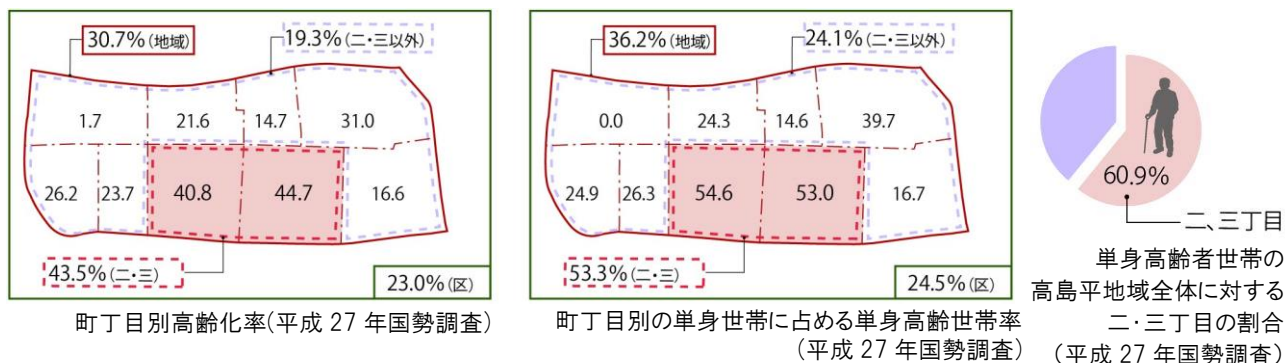


## 2. 現況の課題整理

現況調査と各種アンケート調査結果をもとに、高島平地域の課題を整理しました。

### 1) 二・三丁目の超高齢化と高齢単身世帯化への対応

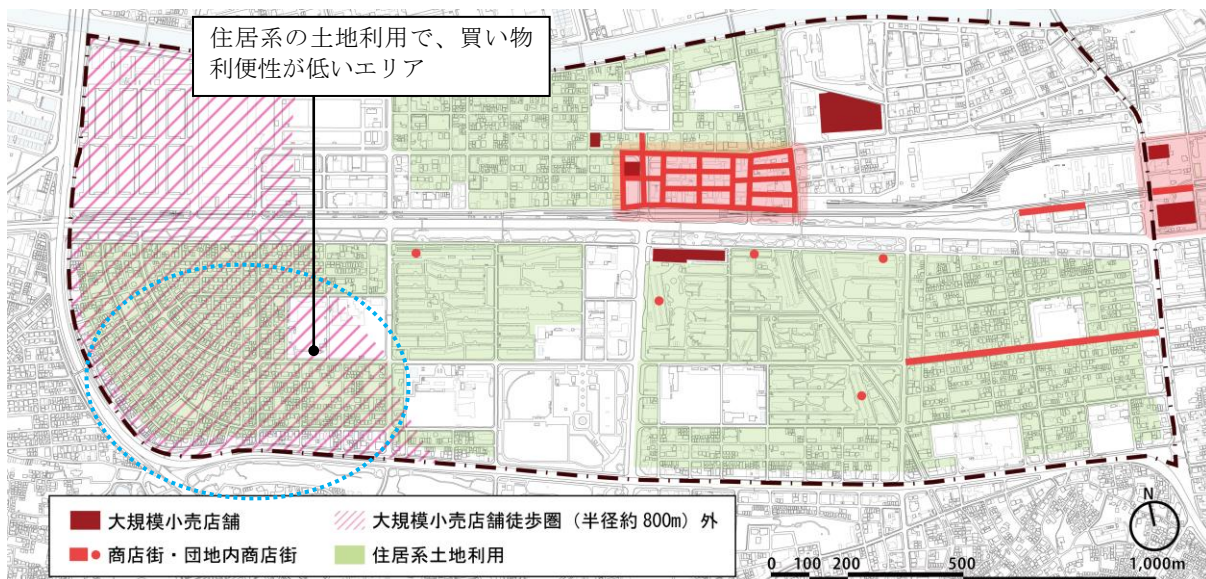
二・三丁目は、高齢化率が 43.5%（区平均 23.0%、二・三丁目以外 19.3%）、単身世帯に占める単身高齢世帯率が 53.3%（区平均 24.5%、二・三丁目以外 24.1%）となっている等、高島平地域の中でも特に高齢化及び単身高齢世帯化が進行しています。高齢化に対応した住まいやサービスの充実、多様な世代・世帯が住まうまちへの再生等を通して、進行する超高齢化や単身高齢世帯化に対応していくことが必要です。



### 2) 駅周辺及び地域の南側、西側における商業施設の立地

地域内には大規模小売店や商店街の立地が少ない住居系エリアが存在します。買い物利便性の向上や、駅周辺の交流核・生活核の機能向上に向けた取組を進めていく必要があります。

- ・四・五丁目では、土地利用上の制限から商業施設の立地が難しいため、ほとんどの地域において、徒歩 10 分圏内（概ね半径 800m 程度）に大規模小売店舗（延床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上のスーパー、百貨店）や商店街がありません。現在は、買い物支援を目的とした移動販売車が巡回していますが、さらなる買い物利便性の向上のため、駅周辺や近隣エリアへの商業施設立地、宅配サービスの充実等を検討していく必要があります。
- ・西高島平駅周辺や高島平駅・新高島平駅南側は、商業施設の立地の広がり乏しいため、交流核・生活核の機能向上のための方策を検討していく必要があります。



買い物利便性に関する課題エリア

### 3) 大規模団地の更新

二・三丁目の居住人口は地域全体の約4割を占めており、その大部分は団地にお住まいの方です。また、地区内4駅のうち最も乗降客数が多い高島平駅や区施設、警察署等の公共施設が立地していることから、高島平地域の都市再生において、二・三丁目の再生は重要です。大規模団地の更新にあたっては、地域資源の活用・継承に留意し、地区計画の活用を視野に入れるほか、建築基準法に規定される一団地認定などの必要な手続きがあります。

### 4) 市街地整備初期の建築物の更新

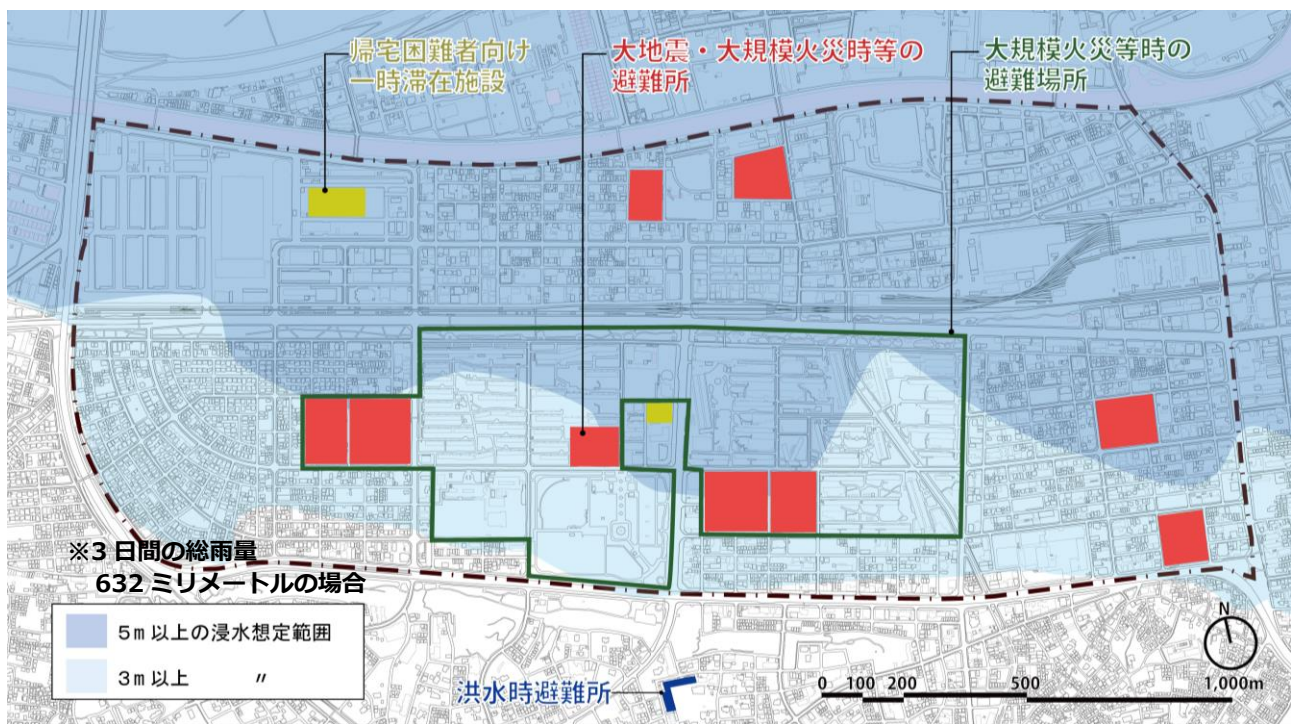
高島平地域では、市街地整備初期に建築された建築物の老朽化が徐々に進行しています。特に居住者の多い二・三丁目に位置する区民事務所等の公共施設や団地については、高島平駅前の交流核の整備等の機会に合わせた旧耐震基準で建築された建築物の更新等の都市再生の取組が求められます。

- ・UR都市機構は、少子高齢化による地域活力の低下及び耐震性確保などの課題解決のため、団地の一部建替えを含む再生手法を検討するとしてUR高島平団地の「ストック再生」の方針を公表しています。
- ・高島平地域センターに併設されている区民館のホール・集会室は利用率が高いことから、更新時には、将来的な区民ニーズの変化を考慮しながら検討を行っていく必要があります。

### 5) 防災拠点及び避難場所の適切な保全と機能強化

高島平地域内の防災機能を十分に確保するため、施設更新等の機会に合わせたハード面の取組や、日常的なソフト面の取組を進めていくことが求められます。

- ・公共施設及び団地については災害時に避難場所としての機能を妨げることがないよう、旧耐震基準の建築物や老朽化した建築物の適時の更新と機能強化の検討を行うとともに、日常的に避難訓練等の取組を行っていくことが必要です。また、建築物の更新に合わせた避難可能な広場等のオープンスペースの確保、防災備蓄や防災設備の設置、帰宅困難者対策などの対応も望まれます。
- ・荒川はん濫時には高島平地域の大部分において浸水が想定されており、浸水域外へ避難する時間がない場合に、一時的に垂直避難できる場所の確保や自助・共助の対応も検討する必要があります。



※浸水3日未満の避難所については水害時も避難場所として活用することを想定

防災に関する課題

参考：洪水ハザードマップ(荒川はん濫版)、板橋区防災マップ

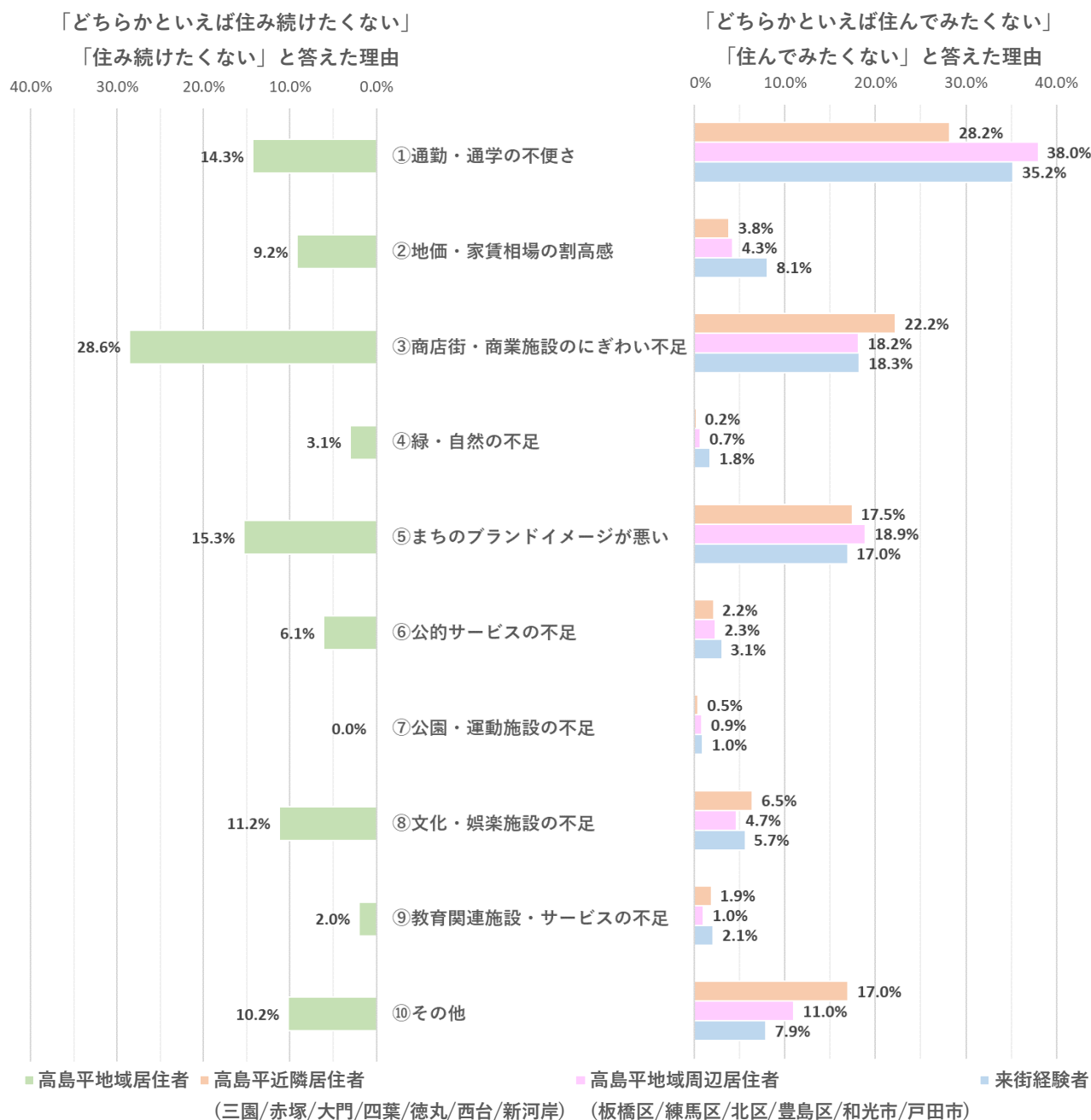


## 6) 地域イメージの改善

令和元年10月29日～11月4日に、高島平地域居住者、近隣・周辺地域居住者、来街者を対象に実施したWEBアンケート結果から、地域イメージに関する課題が把握できます。地域への居住意向を高めていくためには、魅力的なまちづくりを通して、地域イメージの改善を図っていく必要があります。

※アンケートの詳細は参考資料編に掲載

- ・高島平への居住意向とその理由を尋ねる設問から、「商店街・商業施設のにぎわい不足」や「まちのブランドイメージが悪い」等の理由で、「住み続けたくない」、「住んでみたくない」という割合が高くなっていることが分かります。(下図参照)。
- ・高島平地域の悪いイメージとして、地域内・地域外のいずれの居住者からも「高齢化が進んでいて、フレッシュでない」や「魅力的なレストランや飲食店が不足している」の回答割合が高くなっています。(次頁参照)。



## 高島平地域の悪いイメージ



## 第2章



## 高島平地域都市再生ビジョン

- 1 都市再生に求められる新たな視点
- 2 高島平地域の都市再生方針
- 3 都市再生方針の実現に向けた方策

# 1 都市再生に求められる新たな視点

本章では、グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の「新たな思想や考え方」を踏まえ、これからの都市・まちづくりのあり方に関する「新たな導入イメージ」を示し、そこから導かれるまちづくりの方針と既存の関連計画に基づいた方針を合わせた「都市再生方針」を示します。なお、これらの「新たな思想や考え方」は本計画策定時点のものであり、今後の検討深度化や事業化の際には、その時点での社会情勢等の変化に応じた視点を柔軟に取り入れていくことが望まれます。

## (1) 新たな思想や考え方

### ①SDGs



全ての国の共通目標として、多様な人々が協力しゴールの達成をめざす



住み続けられるまちづくりを



全ての人に健康と福祉を

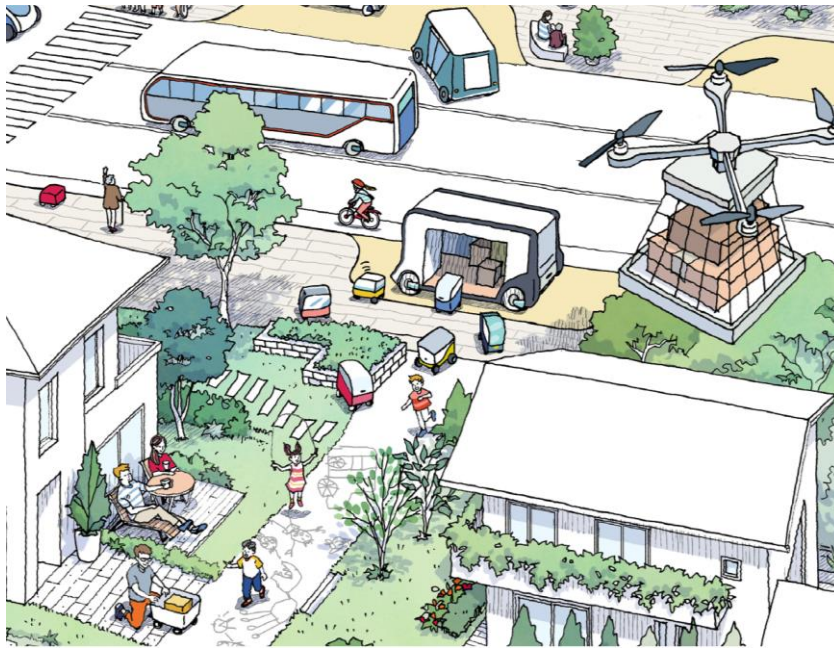
- ・ SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015 年の国連サミットで採択された 2030 年を年限とする国際目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴールから構成され、全ての国の共通目標となっています。
- ・ 17 のゴールの中には、「すべての人に健康と福祉を」、「住み続けられるまちづくりを」等があり、国家レベルだけではなく自治体、地区レベルでのまちづくり施策として推進していくことが求められています。
- ・ 内閣府は地方創生に資する SDGs の達成に向けた取組を支援しており、多様なステークホルダーと連携した総合的な取組によって、自律的な好循環を構築することが求められており、全国の自治体で様々な取組が行われています。



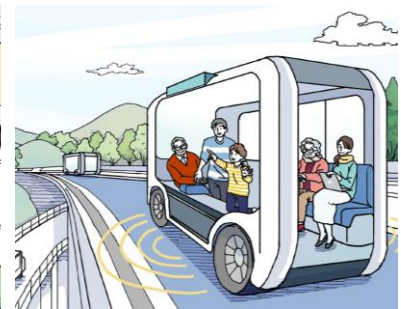
SDGs の 17 ゴールのアイコン（出典：国際連合）



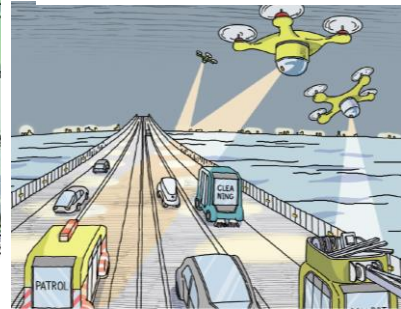
## ②Society5.0



ドローン等による配達の様子（出典：国土交通省）

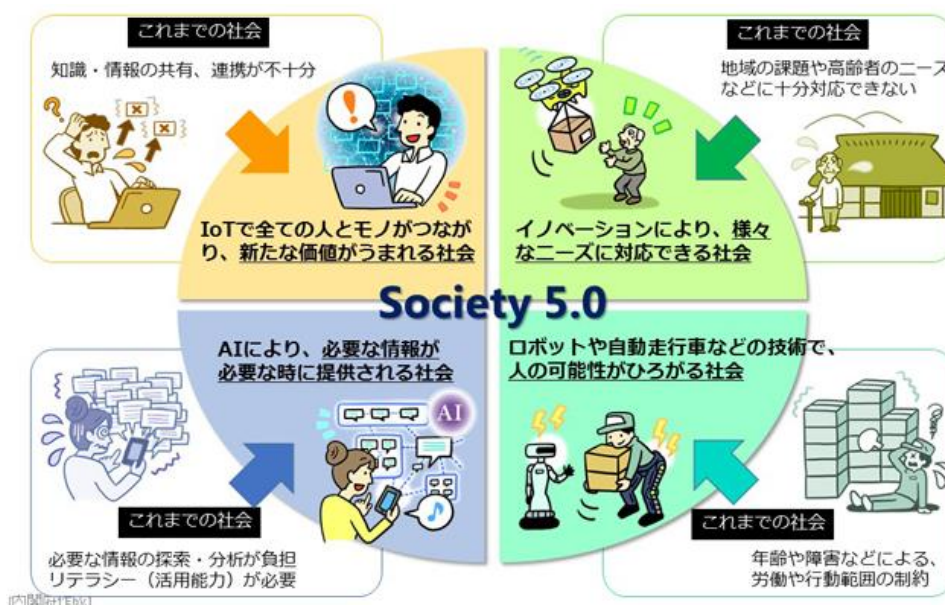


自動運転（出典：国土交通省）



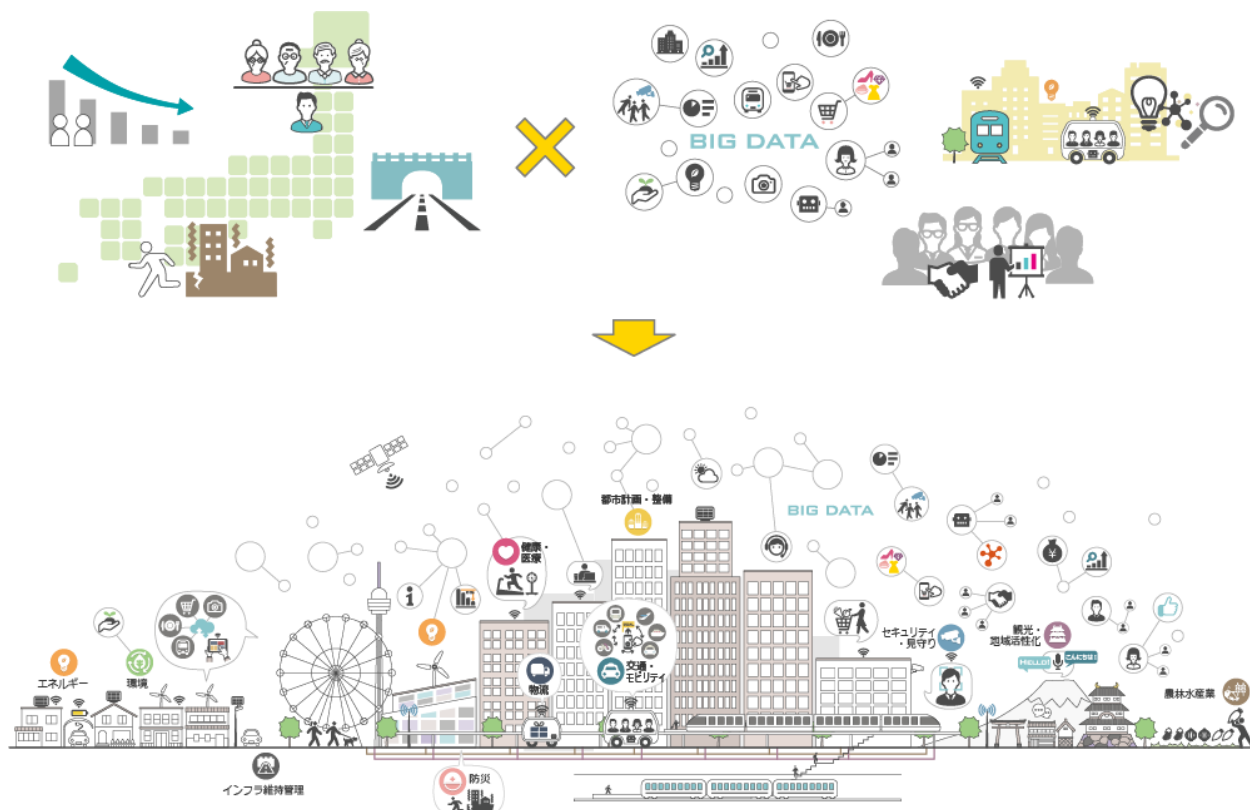
社会インフラの維持管理の自動化  
（出典：国土交通省）

- ・国の第5期科学技術基本計画（2016年度～2020年度）において提唱された概念で、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会の姿を指します。IoT（Internet of Things）で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、新たな価値を生み出すことで、社会的な課題や困難が克服されるとしています。
- ・地域の社会的課題の解決や、快適な暮らしの実現のために、IoTやAI、ロボット等の先端技術の積極的な開発が進められており、自動運転やヘルスケア分野等への活用が期待されます。
- ・既にAIを活用した地域包括ケアシステムの推進やリアルタイムハザードマップの提供等に取り組んでいる自治体事例も存在することから、地域包括ケアや防災の取組に取り入れていくことも考えられます。



Society 5.0で実現する社会（出典：内閣府）

### ③スマートシティ



スマートシティのイメージ（出典：スマートシティ官民連携プラットフォームホームページ）

- ・スマートシティは、先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図るとともに、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組であり、Society 5.0の先行的な実現の場といえます。
- ・板橋区は2050年までに区内からの温室効果ガス（二酸化炭素）排出を実質ゼロにするゼロカーボンシティをめざしており、スマートシティは省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用等の環境負荷を軽減するための取組実践の場でもあります。
- ・HEMS※<sup>1</sup>、EMS※<sup>2</sup>データの共有による街全体のエネルギーの見える化に取り組んでいる事例もあり、高島平地域でも、有効な取組として進めていける可能性があります。

※1：「Home Energy Management System」の略。家庭内で使用する電気機器の使用量や稼働状況をモニター画面等で「見える化」し、電気の使用状況を把握することで、消費者が自らエネルギーを管理するシステム。自身で利用状況を確認し、エネルギーを節約することが期待できる。

※2：「Energy Management System」、事務所や商業ビル等で使用する電気機器の使用量や稼働状況をモニター画面等で「見える化」し、電気の使用状況を把握することで、消費者が自らエネルギーを管理するシステム。



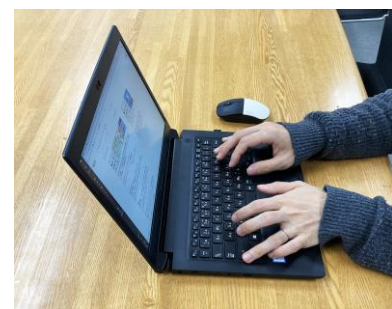
#### ④DX



DXのイメージ（出典：内閣府いいかも地方暮らしホームページ）

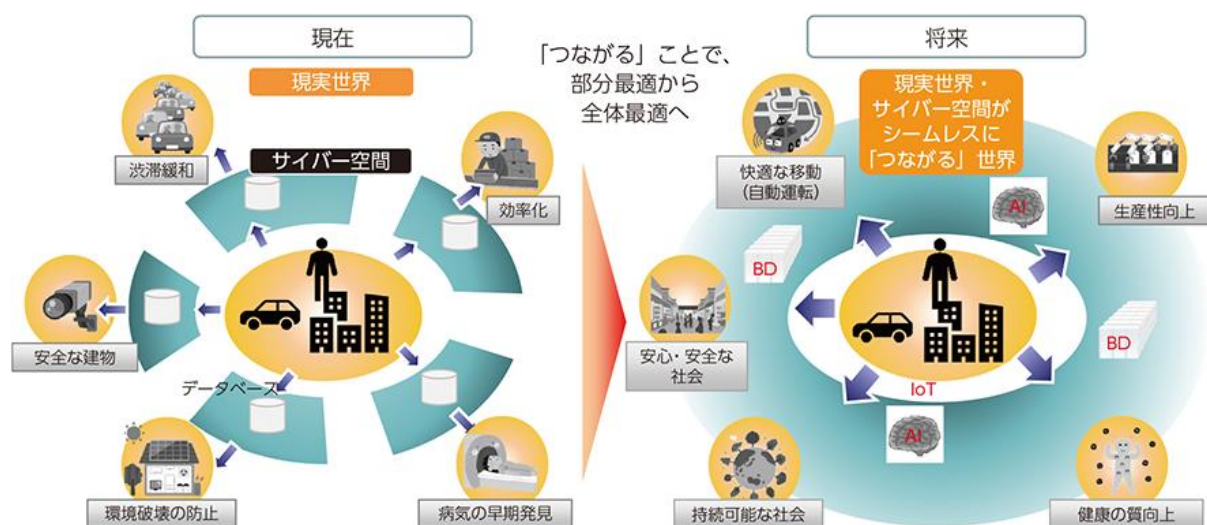


生活の利便性向上



業務の効率化

- ・DX（デジタルトランスフォーメーション）とは、ウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が2004年に提唱した「デジタル技術が全ての人の生活を、あらゆる面でより良い方向に変化させる」というコンセプトが基となり、デジタル化を積極的に進め、様々なものを良い方向にシフトさせていくという概念です。
- ・SDGs 及び Society5.0 の達成に向けてDXの推進が求められており、まちづくりの分野においては、例えば、街に関するデータの統合、3Dモデル化や、収集・統合したデータの利活用等を進めている地区があります。
- ・板橋区は「いたばしNo.1 実現プラン2025」を策定し、重点戦略の一つとして、DX戦略を掲げており、また、「板橋区ICT推進・活用計画2025」においては、ICTを活用した官民の連携強化、業務の効率化、更なる区民サービスの向上等を図り、DXを実現していきます。



DXによる現在から将来への変化イメージ（出典：総務省）



## ⑤ニューノーマル



多様な働く場

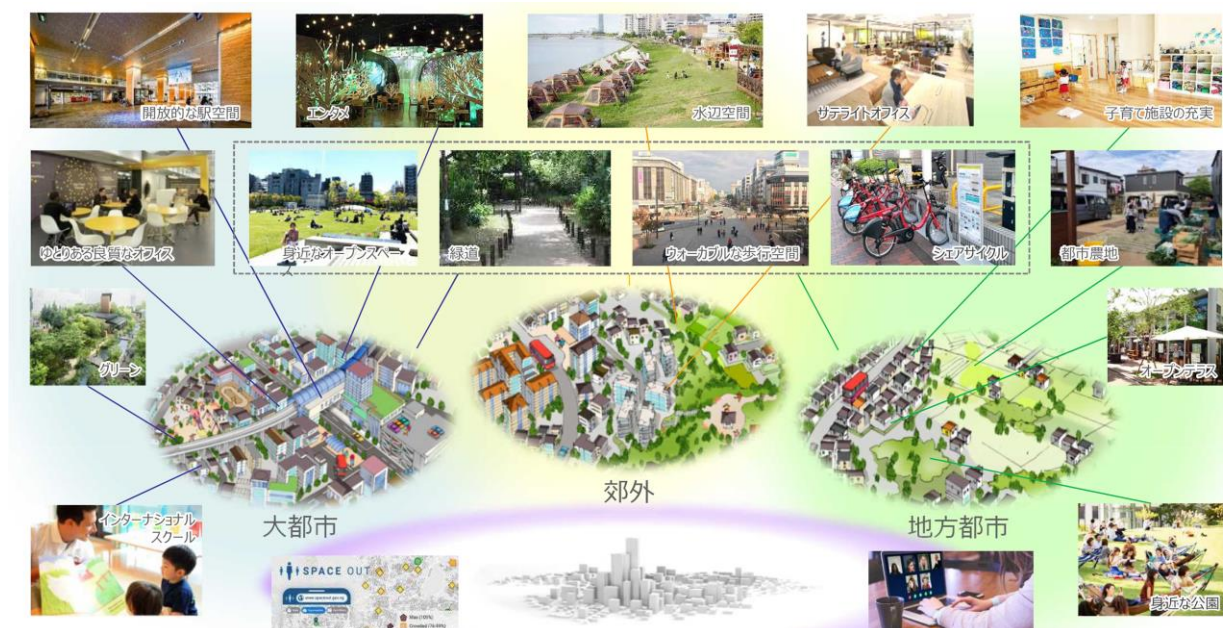


オープンスペースの積極的活用



テレワーク環境を備えた住宅

- ・2020年以降の新型コロナウイルス感染症の拡大は、経済・社会全体のあり方、人々の行動様式・意識等、多方面に影響を与え、「ニューノーマル（新常態、新たな日常）」と言われる新たな働き方や生活様式が生じています。
- ・ニューノーマルに対応したまちづくりとして、働く場と居住の場の融合、柔軟性・冗長性を備えたまち、ゆとりある緑とオープンスペースの充実、リアルタイムデータの活用等により、人々の多様な暮らし方や働き方を実現する機能等が求められています。
- ・新型コロナウイルス感染症の収束後も、将来的な不測の危機に迅速かつ適切に対応していくまちづくりが重要です。



新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（イメージ）（出典：国土交通省）



## ⑥地域循環共生圏



マルシェ等による都市と農村の交流

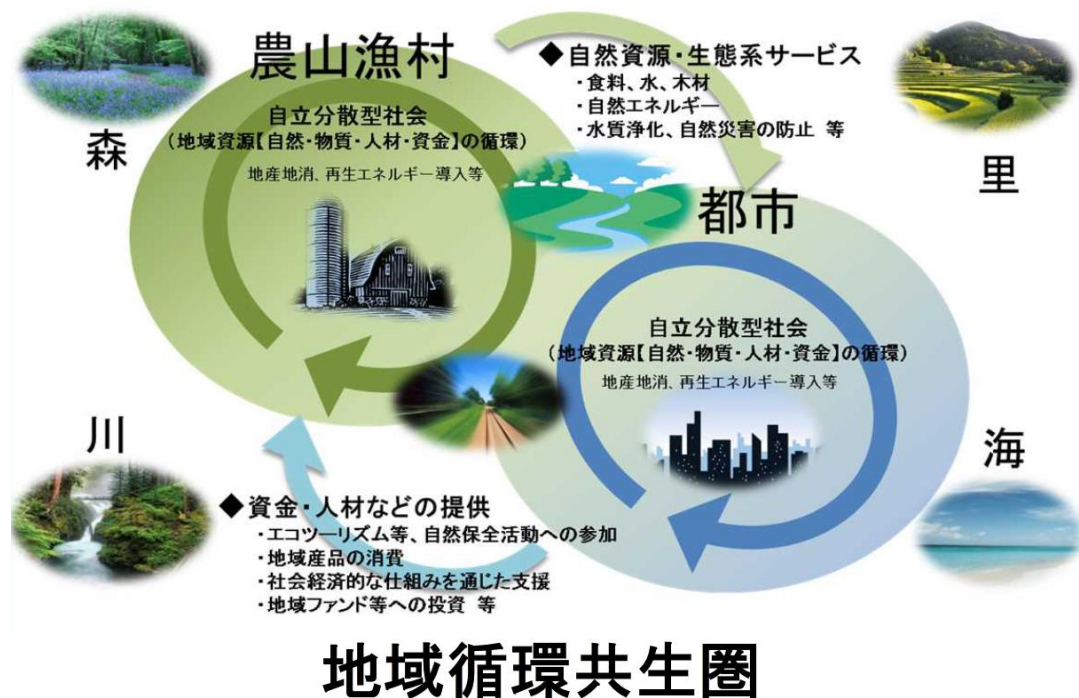


農村での交流や人材支援



自立分散型エネルギーネットワーク  
(出典：環境省)

- ・国の第五次環境基本計画 2018 年において提唱された概念であり、各地域が地域資源を最大限活用しながら自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、農山漁村も都市も活かし、地域の活力が最大限に発揮されることをめざす考え方です。
- ・持続可能で魅力あるまちづくりと、エネルギー循環や地域内外での幅広い関係者との連携が求められています。



地域循環共生圏のイメージ (出典：環境省)

## (2) 都市再生への導入イメージ

前項で整理した「新たな思想や考え方」に基づき、高島平地域の都市再生・まちづくりを行っていく際の導入イメージを、グランドデザインで示した「将来像の実現のための4つのキーワード」に沿って整理します。

### 都市再生の4つのテーマ

#### にぎわい

高島平地域の活性化及び生活の中心として、地域の内外からの交流の促進やにぎわいを創出しながら、地域住民にとっても利便性の高いまちへと発展させていきます。

#### ウェルフェア

多様なライフスタイルへの対応や安心して暮らせる生活基盤の導入などを仕掛けながら、子どもから高齢者までが交流し、誰もが元気に暮らせるまちを形成します。

#### スマートエネルギー

環境負荷の低減や循環型エネルギー導入など、新たな時代に対応した環境に優しく持続可能なまちの基盤をつくります。

#### 防災

今ある高島平地域の強みを活かし、更なる安全性を高め、災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されたまちに転換します。

### ① 「にぎわい」 ～地域の内外からの交流促進や利便性の高いまち～



〇にぎわいの拠点形成:多様なニーズや社会情勢の変化に対応したまちづくりによって、新たなライフスタイルや価値観の創造につながる「開かれた」にぎわいの場づくりを誘導していきます。

#### 【取組のイメージ】



地域全体の「顔」「玄関口」となる拠点空間の形成





公民連携による魅力ある公園、緑地づくりと活用



活動を喚起する小さな集いの場の創出

### <その他の取組イメージ>

- ・人々の居場所や活動の場としての、広がりある拠点空間の確保
- ・社会構造の変化に対応した都市機能の複合化
- ・多様な選択肢に富んだ商業施設の集積誘導や時代に合わせた買い物支援の仕組み構築
- ・公共施設の更新、集約、複合化による魅力的な空間形成とサービスの向上
- ・居住者、来街者が高島平地域に継続的かつ多様な形で関わることのできる仕組み構築
- ・駅前での交流核の整備等と連携した空間創出

〇にぎわいを生むネットワークの形成:地域内の回遊性や近接地域へのアクセス性を向上させる取組によって、地域のにぎわい向上につなげます。

### 【取組のイメージ】



高島平緑地の積極的な活用による楽しく快適なプロムナード空間づくり



駅や駅前広場を中心とした周辺地域へと有機的につながるネットワークの形成



次世代モビリティの将来的な導入も想定した環境整備の検討（出典：国土交通省）

### <その他の取組イメージ>

- ・人が中心の安心・安全に移動できる新たなコミュニティ軸の創出
- ・多様な交通手段の乗り換え円滑化の実現
- ・多様な交通手段を誰もがストレスなく利用できる環境の検討

## ②「ウェルフェア」 ～子どもから高齢者まで元気に楽しく暮らせるまち～

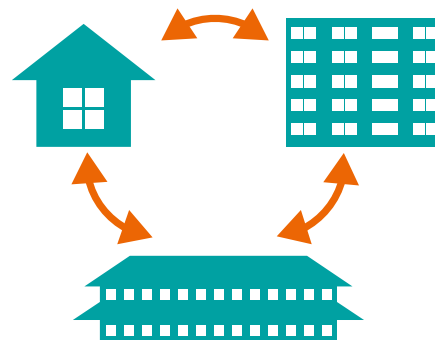


○住生活環境の向上：年齢や国籍を問わず、地域に長く住み続けられるための住環境やサービス環境の構築をめざします。

【取組のイメージ】



様々なライフスタイルに対応した豊富なバリエーションの住宅整備の誘導



ライフステージに合わせた地域内での住替えの促進

### ＜その他の取組イメージ＞

- ・生活機能や空間の充実による、多様な世代が住まうミクストコミュニティ※<sup>3</sup>の実現
- ・外国人居住者の生活利便性を向上させる適切な情報提供
- ・職住育児近接をめざした環境整備
- ・最先端情報技術を活用した、時代変化に柔軟に対応し得る制度や体制の構築

※3：高齢者や子育て世代等、多世代がつながったコミュニティのこと

○子育て支援：地域の人々や民間事業者の力も活用し、多様なサービスと地域ぐるみの子育て環境の構築に取り組みます。

【取組のイメージ】



若年世帯も住みやすい住環境整備と子育て支援施設の充実化



地域住民全体で教育支援を行う仕組みの構築

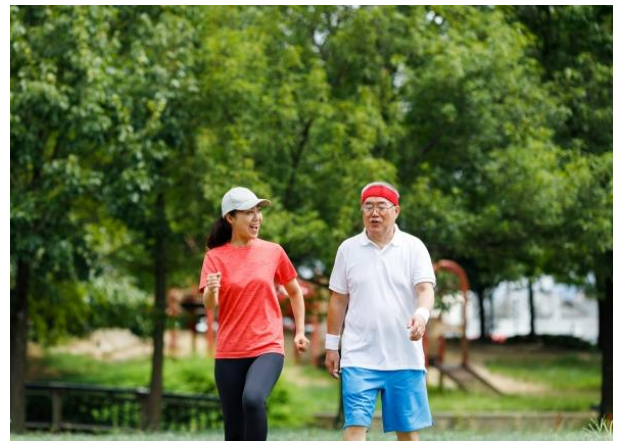
### ＜その他の取組イメージ＞

- ・情報技術の革新等、時代変化に合わせた保育・教育環境の整備
- ・地域 SNS や掲示板、交流スペース等、多世代・多文化の交流環境の整備



○心と体の健康づくり：健康に生き続けられるための活動促進や仕組みづくりを行います。

【取組のイメージ】



先行地域としての強みを生かした、「板橋区版 AIP※4」の深化・推進

ウォーキング等の健康習慣改善が促される環境や仕組みの検討

＜その他の取組イメージ＞

- ・オンライン診療を活用した在宅治療の推進や最先端技術を活用した認知症、生活習慣病等の予防医療の拡充
- ・地域活動への参加促進による QOL（クオリティ・オブ・ライフ）の向上
- ・農園・園芸・コミュニティガーデン等による緑とのふれあいや食育の促進や「農」のある暮らしの実践

※4：「Aging in Place」の略。年を重ねても安心して住み慣れたまち（地域）に住み続けること。

○地域活動の担い手支援：人が支えあい、地域内外で人々の活動がつながり、循環するまちをめざします。

【取組のイメージ】



元気な高齢者層、子育て層、マルチワーカー等の隠れたスキルを活用する機会の創出や生涯学習の促進



暮らす人々の手による自然共生環境の保全促進

＜その他の取組イメージ＞

- ・多様な暮らしの中で人・モノ・カネ・情報が集まり、地域で循環する仕組みの構築・拠点形成
- ・世代や国籍、性別等にとらわれない起業・就業支援
- ・地域内外の学生との連携や青少年期からの人材育成
- ・地方や近隣地域との交流による「関係人口※5」の創出と地域循環共生圏の構築

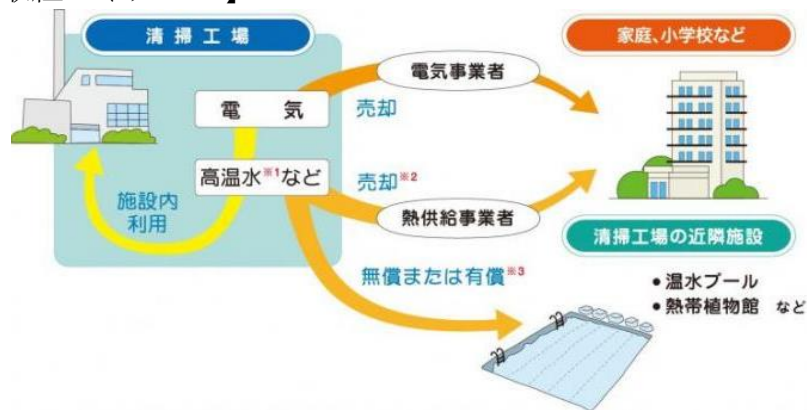
※5：移住した「定住人口」でもなく、観光にきた「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のこと。

### ③「スマートエネルギー」 ～環境負荷の低減や循環型エネルギーに対応したまち～



○総合的なスマートシティの推進：ゼロカーボンの推進、循環型社会を実現するため、施設レベル、街区レベル、地域全体レベルの総合的なスマートエネルギーを推進します。

【取組のイメージ】



地域レベルでの、ごみ焼却熱等の未利用エネルギーの活用と、災害時を想定したBCP（事業継続計画）自立分散型エネルギー供給システムの検討  
（出典：東京二十三区清掃一部事務組合ホームページ）

オフィス・住宅等での再生可能エネルギー導入に対する支援の検討

#### <その他の取組イメージ>

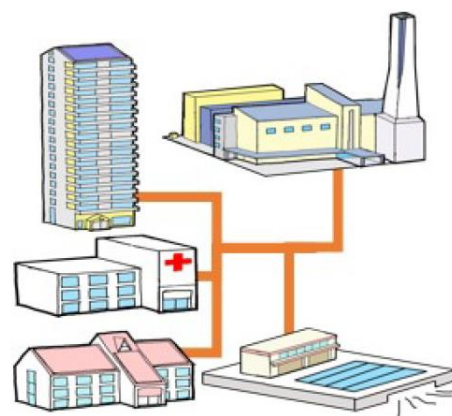
- ・街区レベルでのエネルギー関連の取組への民間参入を促す施策の検討

○エネルギーエリアマネジメントの導入検討：地域のエネルギー消費効率の最大化と、持続可能なマネジメントの導入を検討します。

【取組のイメージ】



高度な電力供給体制や見える化



計画的・段階的なエネルギーのネットワーク化

#### <その他の取組イメージ>

- ・地域のエネルギー需給情報の蓄積・分析を基にしたマッチング等におけるデータの活用
- ・地産地消型再生可能エネルギーの面的利用を促進するためのエリアエネルギーマネジメントの導入検討
- ・民間事業者のオープンイノベーション※6を促す仕組み検討

※6：社会的共通課題の解決を目的に、企業、大学・研究機関、行政、市民・ユーザー等、多様な主体が多層的に連携・共創し合う循環体制のもと、市民・ユーザーが主導するイノベーション（社会変革）のこと。



○環境負荷低減に関する理解促進：身近な生物の特性や農業に触れる機会の創出等により、地域住民の環境意識を高める啓発活動を展開します。

【取組のイメージ】



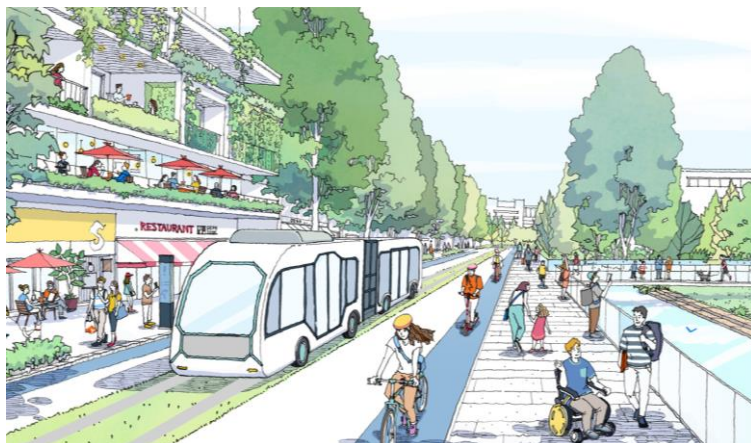
環境負荷軽減等の環境に関する子どもたちへの教育の推進



省エネルギー意識の醸成を促すデザイン等の工夫

○地域モビリティ体制の確立：交通ネットワークの充実を図り、脱炭素まちづくりを推進します。

【取組のイメージ】



自家用車から公共交通への転換の推進



次世代モビリティの将来的な導入検討

＜その他の取組イメージ＞

- ・MaaS（モビリティ・アズ・ア・サービス）※<sup>7</sup>の推進
- ・スマートシティ実現へ向けた実証実験の取組検討

※7：出発地から目的地までの移動ニーズに対して最適な移動手段を切れ目なく提供するなど、移動を単なる手段としてではなく、利用者にとっての一元的なサービスとして捉える概念。

#### ④「防災」 ～災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されるまち～



○安心・安全な避難・滞在拠点の形成：地震、水害時に対応可能な避難の拠点・ネットワークづくりや体制づくりに取り組みます。

【取組のイメージ】



浸水時に対応した一時避難路及び避難空間の確保とネットワーク形成



避難、一時滞在や災害時の暫定利用に資する、拠点周辺の空地確保

##### <その他の取組イメージ>

- ・民間を含めた関係者との連携体制の構築による建築物新築・改築時の垂直避難場所等の避難拠点の検討
- ・地震、水害時に対処できる多様な避難環境や避難・誘導方法の検討
- ・最先端情報技術を活用した、より高度な災害対策の検討

○高島平地域を越えた医療救護及び物資輸送等の救援拠点の形成：災害時に支えあうための取組を促進します。

【取組のイメージ】



緊急輸送道路の災害時の閉塞防止の取組推進  
(出典：東京都ホームページ)



被災現場での救助活動の様子（訓練）

新たな医療救護拠点の形成  
(出典：東京都ホームページ)

##### <その他の取組イメージ>

- ・物資支援等の助け合いへつながる区外地域との関係人口の創出



○地域機能の継続：災害時に人々の生活が維持できるよう、ハード・ソフトの両面から取り組みます。

【取組のイメージ】



防災ゲームや災害シミュレーション等、防災に関する普及・教育プログラムの促進



新規建設建物における、非常用ライフラインの確保（電源の上層階設置等）の促進検討

＜その他の取組イメージ＞

- ・ D C P （District Continuity Plan/地域継続計画）等の災害時における非常用ライフラインの確保について、技術革新の状況や設備費用投資を考慮した有効性等を踏まえた検討
- ・ 地域コミュニティにおける自助・共助の推進

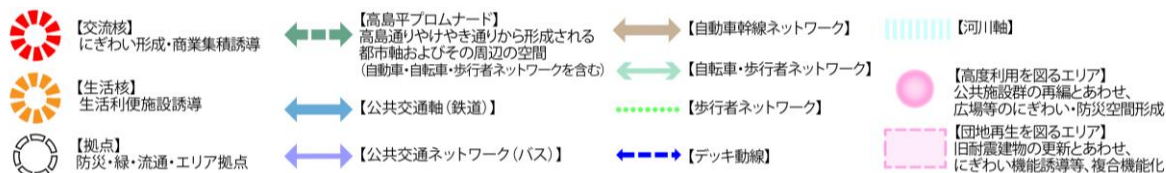
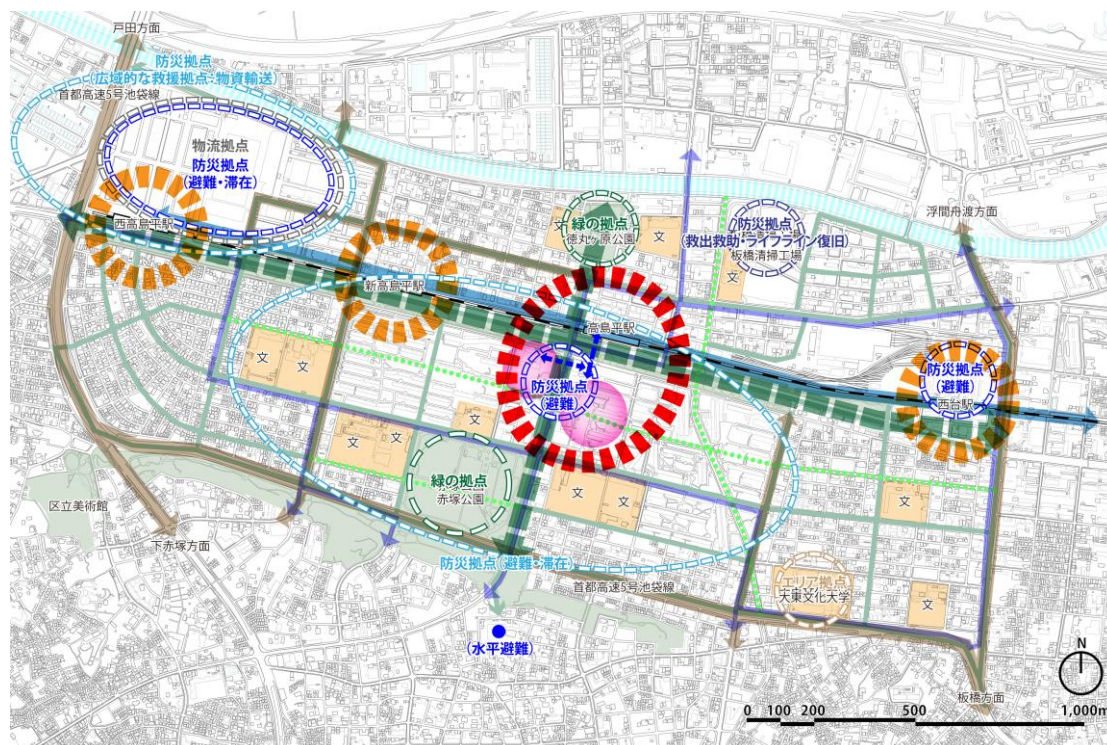


## 2 高島平地域の都市再生方針

当初の都市基盤整備から約 50 年が経過した高島平地域における現況の課題をとらえ、将来像の実現へ向けた都市再生を図り、今後の高島平地域の持続的発展を可能とするため、前項で整理した「新たな思想や考え方」に基づく、「都市再生への導入イメージ」を踏まえた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」を示します。

**まちの将来像：願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』**

～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～



都市再生方針図

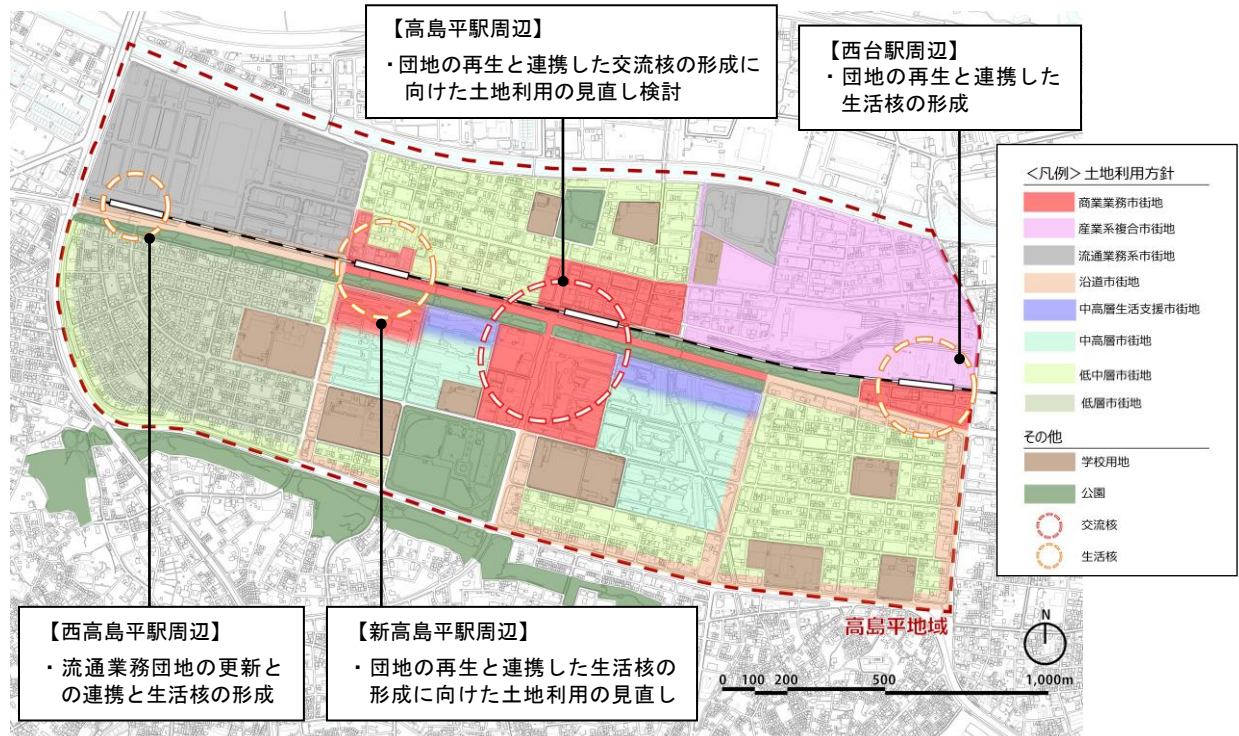
### ○都市再生の目標

1. 緑豊かで整った都市基盤を有する地域の特長を活かしながら、公共空間と沿道街区の一体的な緑地・広場空間の整備や自転車・歩行者ネットワークの形成により、回遊性、アクセス性が高い充実した都市基盤を構築し、豊かな生活環境を形成します。
2. 団地再生に合わせた土地の高度利用や望ましい土地利用の誘導等により、駅前に拠点を形成して、にぎわい創出や生活利便性向上に加えて、環境負荷低減や健康長寿等につながる機能を誘導し、若い世代の定住化が促進され発展し続けるまちをめざします。
3. 荒川・新河岸川に近接した低地という水害のリスクの高い地理的特性を踏まえ、一時的な避難等に活用できる空間整備やソフトの取組等により、水害・地震等の大規模災害への対応力を高めながら、安心して住み続けられるまちをめざします。

## (1) 地域全体の都市再生方針

### 1) 土地利用の方針

用途地域の分類や都市づくりビジョンの方針をもとに 8 つの市街地に分類し、市街地ごとに土地利用の方針を記載しています。



土地利用の方針図

### ①商業業務市街地

交流核・生活核周辺は板橋区都市づくりビジョンに示されている都市機能集積ゾーンを中心とする市街地の形成に向け、都市機能の集積を図ります。

高島平駅周辺や西台駅南側周辺、新高島平駅北側周辺は、商業業務施設の集積による生活利便性の向上と周辺への波及を図るとともに、街の玄関口としての広場等の整備のほか、公共施設や団地等の機能更新に合わせた都市機能の更新等、交流核・生活核の形成に資する街の拠点としての市街地形成を図ります。

### ②中高層生活支援市街地

交流核と生活核をつなぐ市街地であることから、団地エリアの建物更新と合わせて商業系施設の誘導を図り、生活利便性向上による交流核・生活核機能の拡充をめざします。

交流核・生活核周辺の一体的なにぎわい創出やプロムナード（高島通りやけやき通りから形成される十字の都市軸及びその周辺の空間）等と連携可能な機能誘導を図ります。

### ③産業系複合市街地

工業系の用途地域のため、板橋清掃工場をはじめとする工場や業務施設、倉庫等の施設が多く立地するものの、大規模商業施設やマンション等高密な共同住宅等の立地も進んでいます。

工場や業務、倉庫等と住宅の共存と住環境の悪化防止を図りつつ、都市型産業の仕組み構築と空間創出の促進や住環境と調和の取れた市街地形成を図ります。

#### ④流通業務系市街地

近年の物流のあり方は大きく変化してきており、東京都においてもこの流れに対応すべく、現行の流通業務団地の都市計画制限の変更等について、周辺のまちづくりとの調和にも配慮した検討が予定されています。

そのため、流通業務系市街地では、今後東京都と協力しながら、流通業務団地の再生と産業の活性化やにぎわい創出につながる、西高島平駅を拠点とするまちづくりとの連携方策について今後東京都と協力しながら検討していきます。

#### ⑤中高層市街地

高島平二丁目と三丁目の団地エリアにおける機能更新の動向や多様なニーズを踏まえた居住施設のほか、商業業務施設、広場やコミュニティ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ります。

#### ⑥低中層市街地

戸建て住宅や低中層の共同住宅、商業業務施設が立地しています。緑豊かな環境や近隣との住環境の調和、良好な市街地の環境の維持向上を図ります。

#### ⑦低層市街地

低層の戸建て住宅等を主体とした緑豊かな低層住宅市街地の環境を維持するとともに、生活サポートや生活利便施設の立地やコミュニティ形成を促進できる施策等を検討し、地域に暮らし続けられる市街地の形成を図ります。

#### ⑧沿道市街地

店舗立地を維持・促進しつつ、建築物の不燃化や耐震化等により防災性の向上を促し、円滑な災害時の救助や物資輸送等が可能な沿道市街地の形成を図ります。

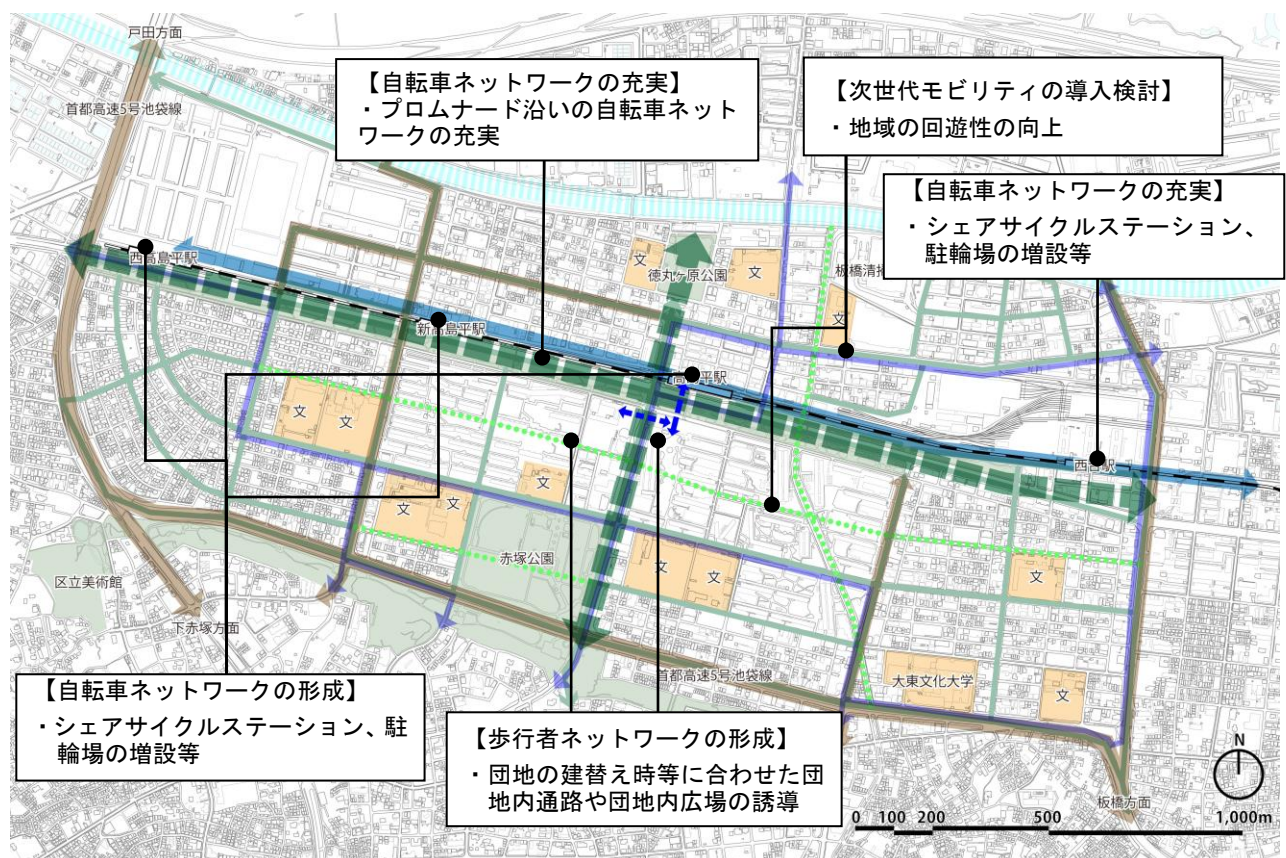


## 2) 社会インフラの方針

### ①交通ネットワークの方針

地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性向上につながる、幅広い世代に細やかな交通サービスを提供していくための取組を進めていきます。

- ・プロムナードを中心とした、安全性やバリアフリーに考慮した歩行者・自転車ネットワークの充実
- ・高島通りをはじめとする既存幹線道路の機能維持
- ・地域内4駅への駐輪場増設の検討や地域内各所へのシェアサイクルステーション導入の検討
- ・次世代モビリティ（自動運転式超小型車やパーソナルモビリティ等）の将来的な導入検討



## ②防災の方針

震災や浸水等の防災に関する取組についてハード・ソフト両面から検討を行い、安心して暮らせるまちづくりをめざします。

- ・災害時に機能する広場やバリアフリー動線の確保、荒川はん濫時の一時的な垂直避難場所となる、デッキレベルの広場空間を都市機能の更新に合わせ確保、高速道路との連携を検討
- ・コージェネレーション・システムの整備や板橋清掃工場の余剰電力の活用、その他再生可能エネルギーの活用等、小さな電力をネットワークさせたマイクログリッドの構築による非常用ライフラインの確保について、DCP（District Continuity Plan/地域継続計画）、技術革新の状況や設備費用投資を考慮した有効性等を踏まえ検討
- ・自発的な防災活動を行う団体組織、災害時要配慮者支援や避難所運営等の取組推進

## ③環境の方針

板橋区がめざすゼロカーボンシティに向け、グランドデザインで示した「低炭素」から、さらに進んだ「脱炭素」なエネルギー利用のあり方を、今後の技術革新状況を踏まえつつ、随時検討していきます。

- ・板橋区スマートシティ推進方針に沿って、あらゆる社会インフラに ICT 等の先端技術を活用してスマート化することを基本に据え、高島平地域におけるスマートシティを検討
- ・住宅やビル等のさらなる省エネルギー化（ZEH 化<sup>※8</sup>、ZEB 化<sup>※9</sup>）、太陽光発電等の再生可能エネルギーのさらなる活用、電気自動車（EV）・燃料電池車（FCV）等の普及（ZEV 化<sup>※10</sup>）や温暖化対策に寄与する次世代技術等の積極的な活用を推進

※8、※9：年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざした住宅（ZEH）、ビル（ZEB）化

※10：排出ガスを一切出さない電気自動車や燃料電池車化

## 3) 機能配置・空間形成の方針

### ①機能配置

駅周辺を中心とする地域南北のつながり創出や周辺地域住民等の生活利便性向上のために必要な機能の配置による、三田線沿いの各駅周辺への交流核・生活核の形成及び拡充をめざします。

また、地域全体での高齢者の生活サポートや自立支援サービスの展開とともに、地域包括ケアシステムの拠点と連携しながら医療、福祉のサポート拠点の整備をめざします。

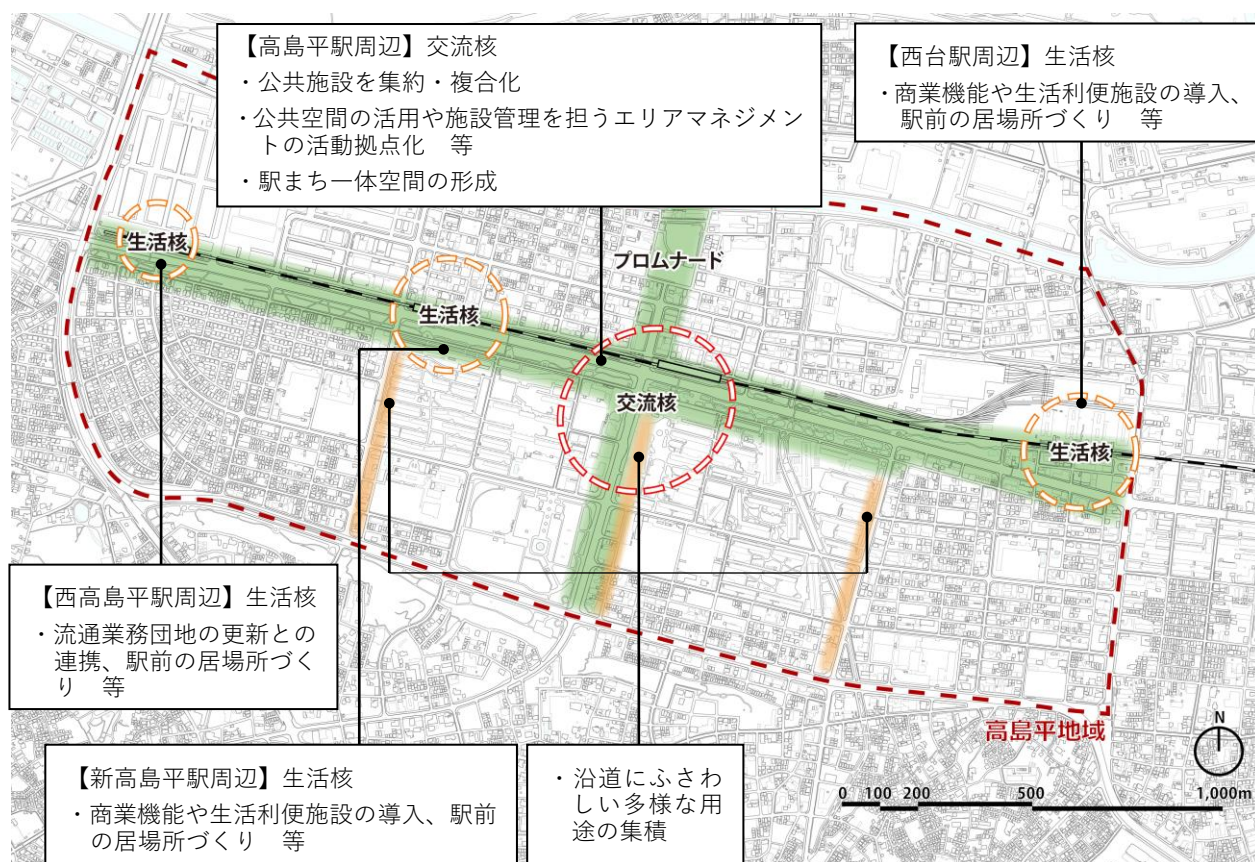
- ・高島平駅周辺：公共施設、商業施設や居住機能等を集約配置し、公共空間の活用や施設管理を担うエリアマネジメントや地域包括ケアシステムの拠点となり、地域住民の交流の核となる「交流核」を形成
- ・新高島平駅周辺、西高島平駅周辺、西台駅周辺：商業機能や生活利便施設による「生活核」を形成し、更に駅前の居場所の創出、周辺の緑地や公園等に駐輪場を適切に配置することを検討
- ・西高島平駅周辺：駅北側の流通業務団地等の再整備に併せた駅前空間の整備、にぎわい創出につながる施設や機能の設置を促進



## ②空間形成

交流核・生活核を中心とし、プロムナードと沿道空間が連携して様々な活動を誘発する空間づくりをめざします。

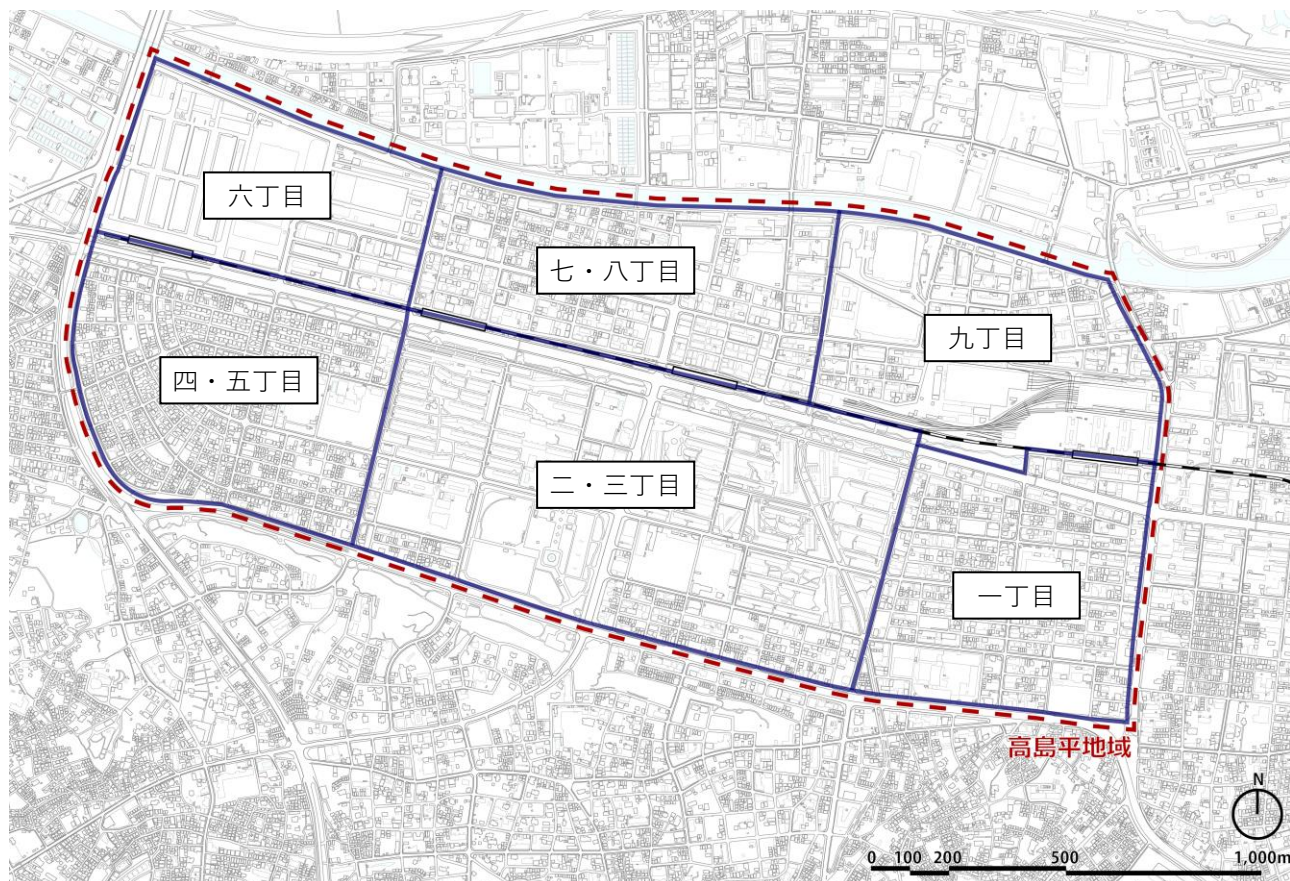
- ・広場空間の形成：交流核・生活核の拠点性向上、にぎわい創出、防災時対応
- ・拠点施設の形成：公共施設の集約化・複合化、エリアマネジメントの活動拠点となる施設
- ・建物を主体とする沿道空間の形成：景観や環境への配慮、プロムナードや隣接街区等との一体的な空間形成
- ・プロムナード空間の再生：ゾーンごとの特性に合わせた憩いやにぎわいの空間づくり、高架下や道路空間の活用、区民の居場所となる場づくり
- ・プロムナード周辺の空間整備：公園等の憩い空間、歩行者・自転車ネットワークと連携可能なオープンスペース、沿道街区との一体的な緑地空間の形成、商業施設等プロムナードの活発な利用を誘発する空間形成
- ・将来を見据えた暫定的・試行的な空間形成の取組：地域団体や住民を中心とした空間活用社会実験等の取組
- ・利用者目線での居心地の良い空間づくり
- ・公共空間の柔軟な活用による地域活動の発展
- ・まちの「顔」、「玄関口」となる駅を中心とした駅まち一体空間の形成



機能配置・空間形成の方針図

## (2) 町丁目別の都市再生へ向けた取組方針

各駅周辺を中心とした生活圏のまとまりを交流核・生活核として捉えつつ、一丁目、二・三丁目、四・五丁目、六丁目、七・八丁目、九丁目の6つのエリアごとに方針をまとめます。



6つの整備方針エリア



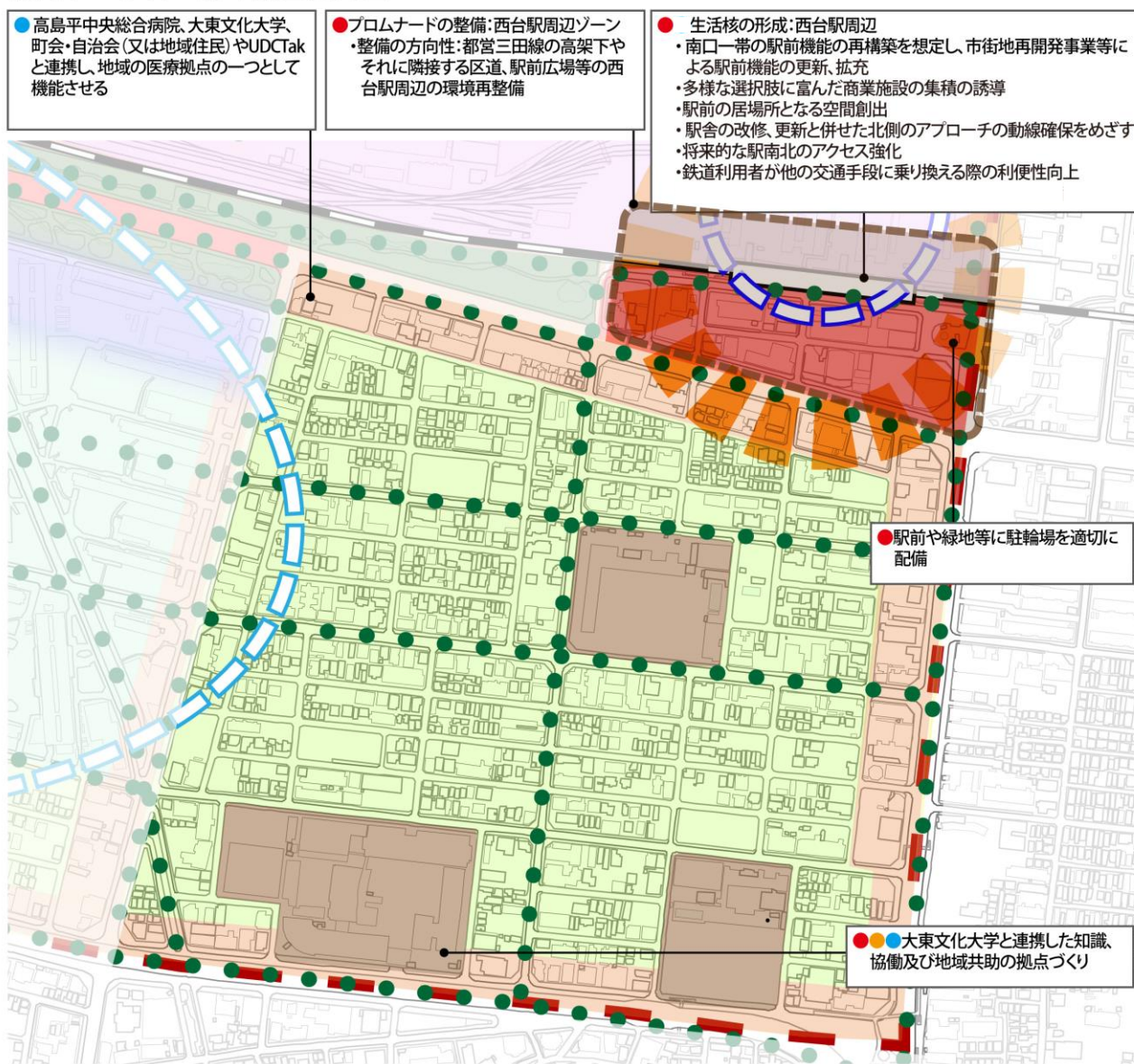
### i. 高島平一丁目

～大学や病院を核とした地域共助の拠点形成～

大学や病院等を中心として、高齢者や障がい者、外国人居住者の支援を推進し、安心、安全に生活できる住環境を誘導します。

西台駅前の南側では、駅前広場を中心に、生活核として多種多様な店舗や生活支援サービスが展開され、歩きや自転車で行きたくする住環境を誘導します。

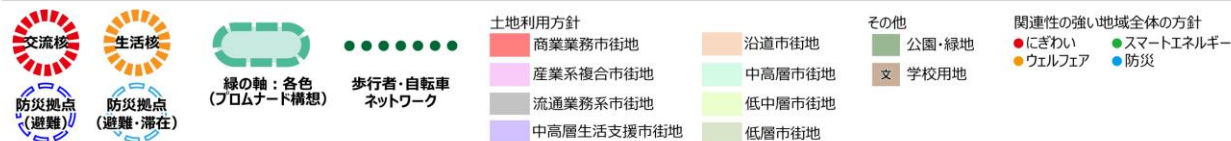
## 高島平一丁目 都市再生方針図



一丁目全体に関する方針

●大学や総合病院により安心安全に生活でき、多種多様な商業・生活支援サービスを展開される住環境の形成（地域密着型介護施設の誘導、地域包括ケアの導入、医療救護拠点を形成など）

## 凡 例



## ii. 高島平二丁目・三丁目

～団地の建替えやストックの活用・リニューアルによる魅力ある都市形成とライフステージに応じた住替え実現・若者世代の流入促進～

～UDCTa k等の地元団体によるエリアマネジメント活動の拠点形成～

エリア内の大半を占める高島平団地の一部建替えや既存ストックを活用・リニューアルしながら、若者から高齢者までの多様な世代が住みたくなるミクストコミュニティのまち、安心して長く住み続けられる魅力的なまちにします。

### ○団地や公共施設の再編

- ・団地や公共施設の建替え検討にあたっては、居住機能や生活サービス機能向上、高島平駅前における交流核のにぎわい創出や災害時には防災拠点（避難）にもなる広場空間の創出、新高島平駅前における生活核形成のため、必要に応じた用途地域の変更等都市計画の見直しや高さ制限等の規制緩和手法について検討も併せて行っていくことで、実現性を高めていきます。
- ・地域のコミュニティや活動等を醸成・維持できる計画となるように配慮します。
- ・旧高島第七小学校跡地の活用に合わせて周辺公共施設の再編・整備を行います。
- ・高島平三丁目の分譲団地については、地元住民による検討を十分踏まえながら、再整備地区の整備と併せて更新支援を検討します。
- ・老朽建物の更新を誘導できる種地を創出していきます。
- ・まちの「顔」「玄関口」として、高島平駅を中心とした「駅まち一体空間」の形成をめざして関係機関と協議・調整を進めていきます。

### ○ミクストコミュニティの形成

- ・世代や世帯ごとに異なる住環境に対するニーズを反映させた住宅の改良・改善や多様な入居制度の活用等の検討への働きかけに取り組みます。
- ・ウェルフェアの観点を重視した歩行者空間を形成していきます。
- ・生活支援サービスの充実や若者世代・子育て世帯のニーズに対応した機能を誘導します。

### ○エリアマネジメントの拠点形成

- ・公共空間の活用や施設管理を担うエリアマネジメントの拠点を形成し、二・三丁目を中心としたエリアから民・学・公の連携によるまちづくりや都市再生の実現に向けた協議を進めていきます。
- ・エリア内外の「知」を共有し、ともに新たな暮らしや価値を創出できるような仕組みの中心として機能できるよう検討します。



**●プロムナードの整備**  
・新高島平駅ゾーン  
・整備の方向性: 緑地、広場、駐輪場等の整備

**●交流核の形成: 高島平駅周辺**  
・公共施設の施設更新に合わせた機能充実や集約・複合化  
・公共用地は駅前直近の立地を踏まえ多くの市民が利用することを前提とした活用  
・高島平地域全体の「顔」「玄関口」として、誰にでもわかりやすく、居心地のいいシンボリック空間（駅前空間、広場等）の創造  
・高島平駅を中心とした「駅まち一体空間」の形成  
・魅力的な機能が充実し、かつ居心地のいい空間で構成された公共施設の再整備  
・駅舎の改修に合わせた、駅前駐輪場の整備や再整備地区と駅南北または東西をスムーズに繋ぐデッキ等の整備検討  
・区有地を活用し、地元団体による民・学・公の連携、協議による長期的な都市再生の展開  
・高島平三丁目団地に関する地元住民の意見を踏まえた再整備地区の検討  
・垂直避難場所となるデッキレベルの広場空間形成  
・バリアフリー動線の整備

**●プロムナードの整備: 新高島平～高島平駅間ゾーン**  
・整備の方向性: 樹木の適正な配置による明るい散策空間の創出

**●プロムナードの整備: 高島平駅前周辺ゾーン**  
・整備の方向性: 広場空間の再編、にぎわい機能の配置等による多くの人に利用される居場所の創出、旧高七小跡地の土地利用との連携

**●プロムナードの整備: 前谷津川緑道周辺ゾーン**  
・整備の方向性: 既存の水景施設や前谷津川緑道とつながりを活かした散策ルートや休憩スペースの整備

**●若者向けの企画住宅や子育て世帯の居促進、集いの場の整備や多世代交流イベント等の実施により、若者世代の誘致とミクスコミュニティを可能とする環境整備の推進**  
●●●高島平団地の建替えやストック活用・リニューアルの取組  
●●●団地更新に合わせた団地内広場確保

**●団地の再生と連携した交流核・生活核の形成に向けた駅周辺の土地利用の見直し検討**

**●沿道のにぎわい形成**

**●生活核の形成: 新高島平駅周辺**  
・既存の駅舎や駅前等の改修・再構築に併せた駐輪場の整備  
・駅を中心とした商業店舗の立地誘導  
・新高島平駅の駅舎改修に併せて、各施設と周辺を結ぶ歩行者ネットワークを構築し、自転車利用も考慮したまちづくり

**●分譲団地の地元発意による将来のあり方検討に併せた街区の再構築**  
●●●団地の建替え更新による魅力ある都市形成  
●●●団地更新に合わせた団地内広場確保

**●プロムナードの整備: 南北軸南側ゾーン**  
・整備の方向性: 既存のケヤキ並木を活かしつつ、歩行者と自転車の通行の安全性の向上  
・沿道のにぎわい形成

**二・三丁目全体に関する方針**  
●多様なライフスタイルに対応した地域内住替えシステムの導入を検討  
●近隣医療機関と地域包括ケアの医療と介護の連携により、安心して住み続けられる環境整備を図る  
●再整備地区の更新等の機会にあわせ、浸水時の避難空間（域外避難が難しい場合の垂直避難場所等）を確保  
●プロムナードににぎわいを創出するため、沿道への商業系施設の立地を誘導  
●●●分譲団地等の改良・再生や、交流核の公共用地の活用と連携した、各施設と周辺を結ぶ歩行者ネットワークの構築、歩行者ネットワークの整備と自転車利用も考慮した自転車に適したまちづくり  
●●●地元団体によるエリアマネジメント活動の拠点を形成  
●多様なニーズに対応した働く場の整備誘導や学びの拠点の形成

**交流核** **生活核**

防災拠点 (避難) 防災拠点 (避難・滞在)

緑の軸：各色 (プロムナード構想)

歩行者・自転車ネットワーク

**土地利用方針**

- 商業業務市街地
- 産業系複合市街地
- 流通業務系市街地
- 中高層生活支援市街地
- 沿道市街地
- 中高層市街地
- 低中層市街地
- 低層市街地

**その他**

- 公園・緑地
- 学校用地

**関連性の強い地域全体の方針**

- にぎわい
- スマートエネルギー
- ウェルフェア
- 防災



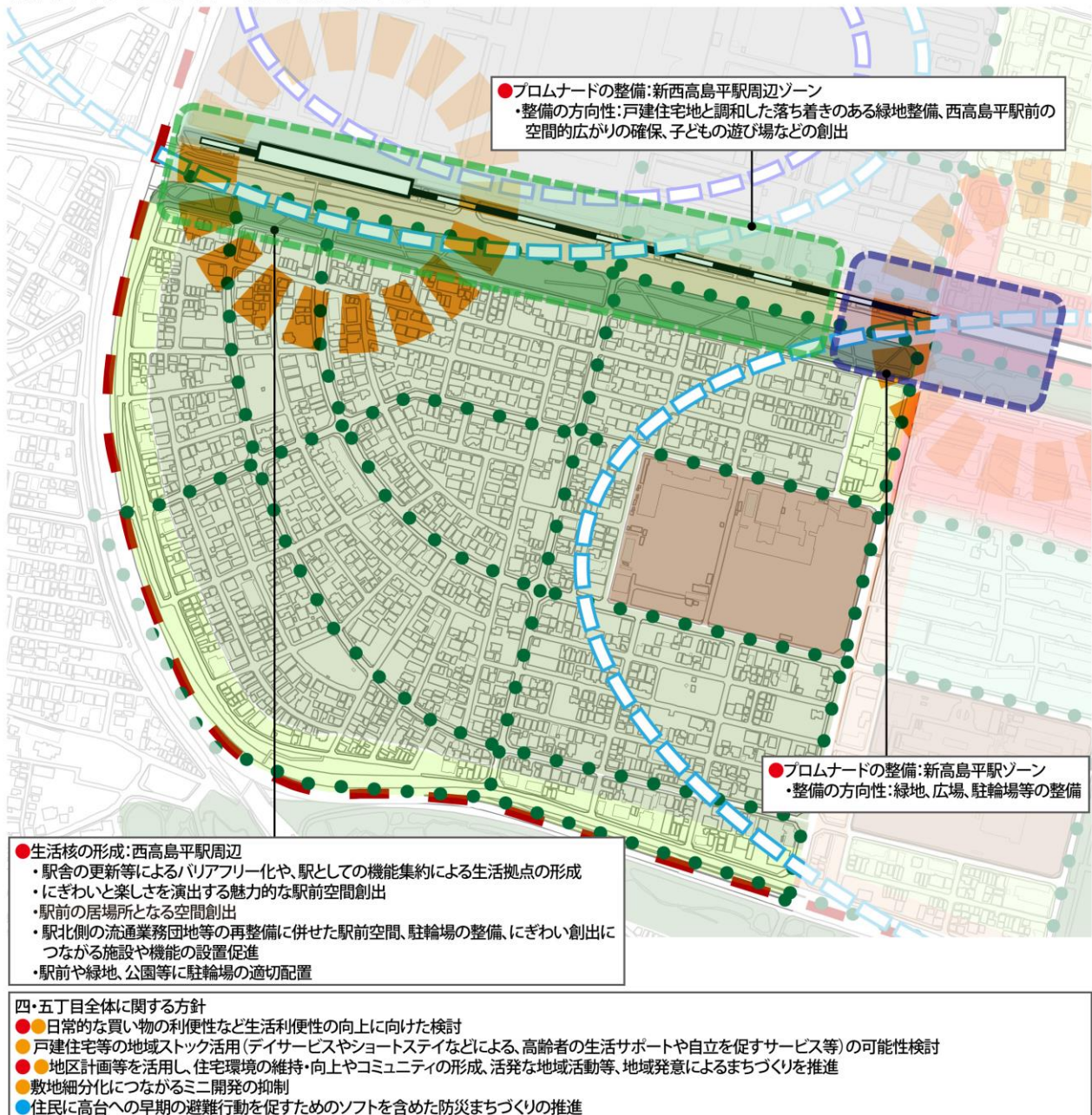
### iii. 高島平四丁目・五丁目

#### ～戸建て住宅地の環境保全と生活利便性改善による暮らしやすさの向上～

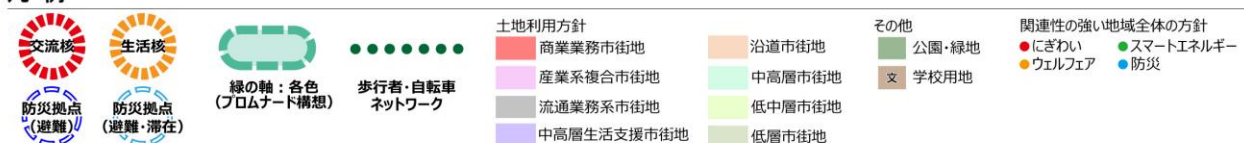
緑豊かで暮らしやすい良好な住環境に囲まれ、愛着の持てるまちとします。

戸建て住宅を活用したデイサービスやショートステイ等による、高齢者の生活サポートや自立を促すサービス等の展開と日常的な買い物の利便性等生活利便性の向上について検討し、長く住み続けられるまちとします。

#### 高島平四・五丁目 都市再生方針図



#### 凡 例





～新たなにぎわいの創出と防災機能の強化～

高島平六丁目 都市再生方針図



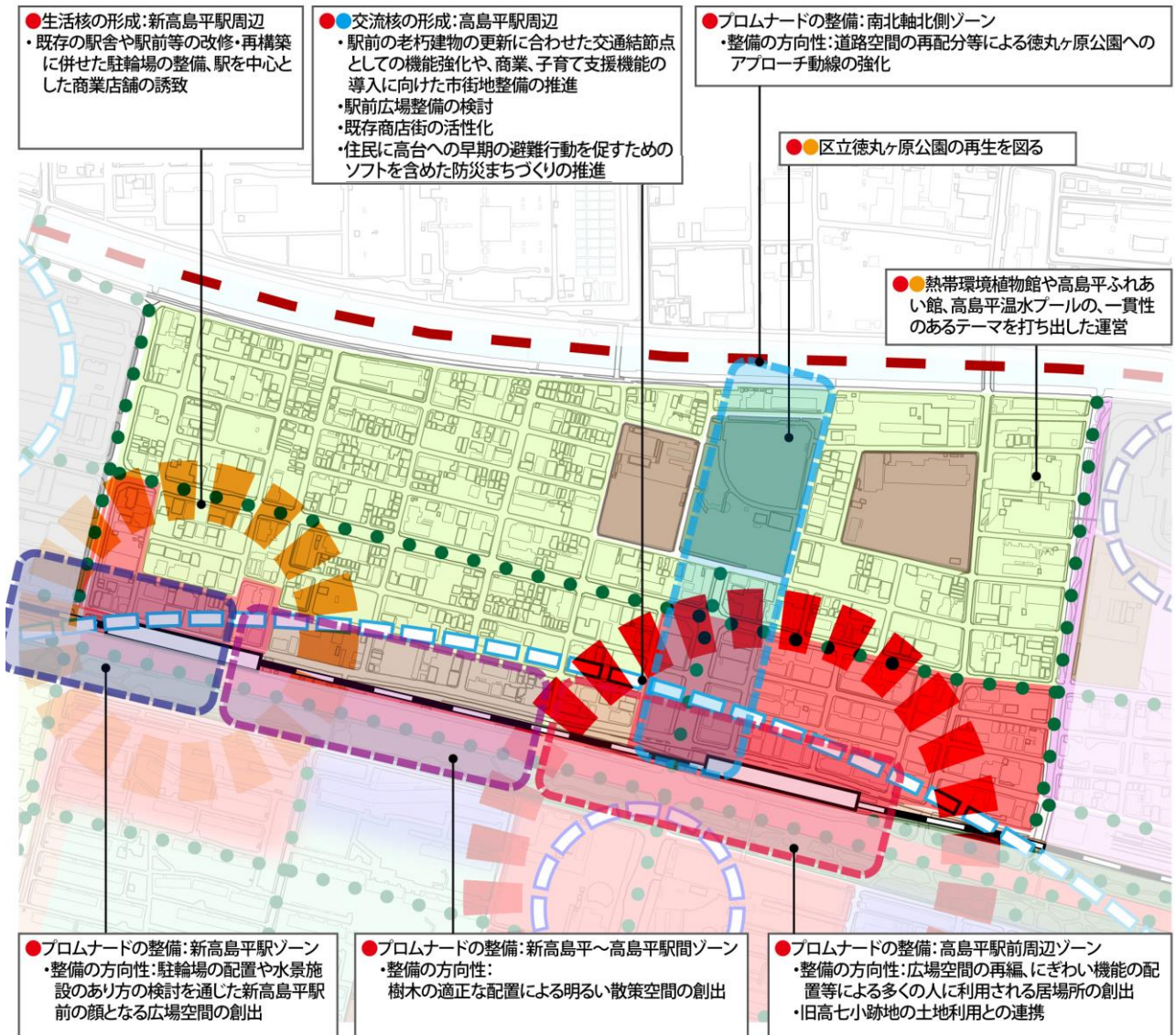


## v. 高島平七丁目・八丁目

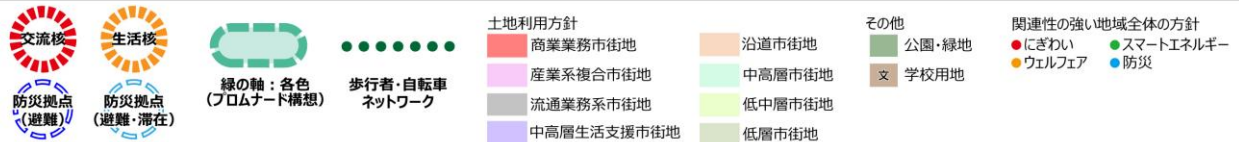
### ～商店街の活性化と駅前再編による魅力ある都市形成～

高島平駅北口周辺の商店街の活性化に取り組みながら、住宅と商店街が併存した生活利便性の高いエリアとして充実させていくとともに、交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアとしていきます。

### 高島平七・八丁目 都市再生方針図



### 凡 例





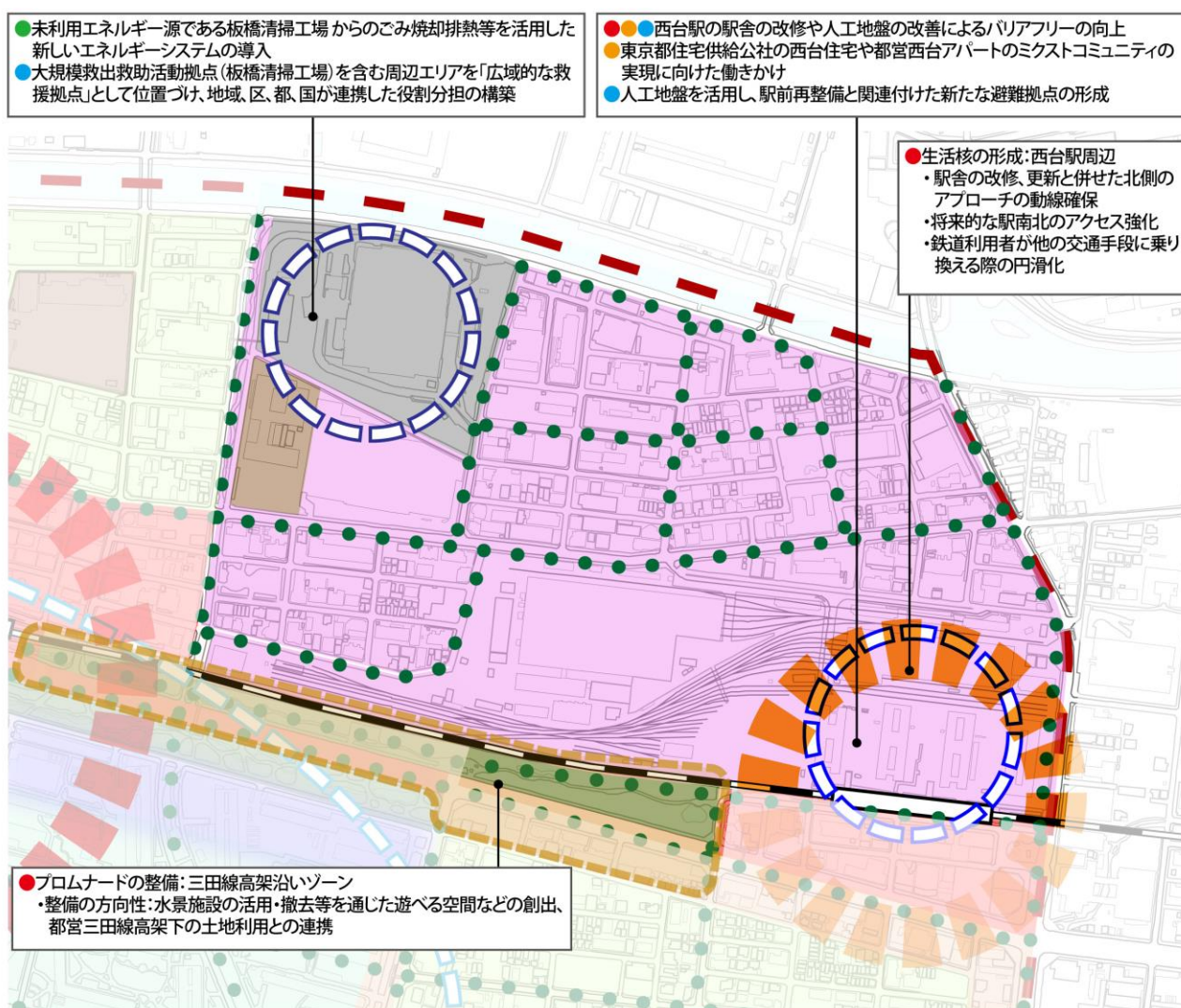
## vi. 高島平九丁目

### ～脱炭素社会を実現する新しいエネルギーシステムの導入と公共施設の質的向上、にぎわいの創出～

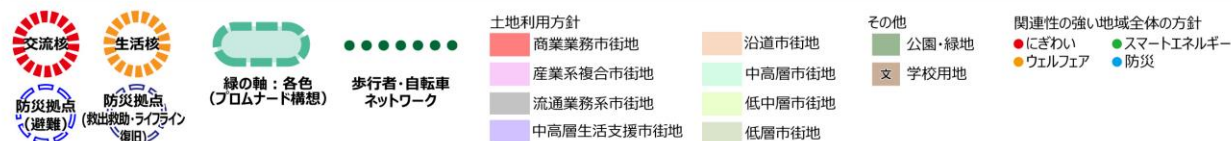
板橋清掃工場の建替え等の際には、ごみ焼却排熱の余剰エネルギーを含む未利用エネルギーの活用をより高め、長期的には地域内のスマートエネルギー（効率的なエネルギーの使用）の情報発信拠点とすることを見据えていきます。

東京都住宅供給公社の西台住宅や都営西台アパートのミクストコミュニティの実現に向け、地域とともに働きかけを行っていきます。

### 高島平九丁目 都市再生方針図



### 凡 例



### 3 都市再生方針の実現に向けた方策

都市再生方針の実現へ向け、公共事業については区が主体となって検討の深度化を進め、民間事業については適切な誘導を区が行っていきます。その際には法規制等の既存の枠組みが課題として生じることも想定されます。以下に、現段階で想定される課題と解決方策を示します。関連する事業の進捗に合わせて進めていくことで、都市再生方針の実現をめざします。

- ・適切な機能配置を実現できる土地利用の誘導

高島平駅周辺の交流核機能や新高島平駅周辺の生活核機能の強化、高島平四・五丁目への生活利便施設の立地等、方針で示した土地利用の誘導を行う上では、用途地域上の制限が障壁となることが想定されます。必要に応じた用途地域の変更や地区計画の策定等による用途規制の見直し等、都市計画変更の可能性も視野に入れ、適切な土地利用の誘導実現へ向けた検討を行っていきます。

- ・拠点形成や団地再編における都市再生やゆとりある空間形成実現のための都市開発諸制度の活用や日影規制や高さの緩和の検討

駅前拠点形成や高島平二・三丁目団地の再編において、地域資源の活用・継承やゆとりある空間形成、適切な空き地確保等を行うため、都市再生の実現性を高めつつ、都市開発諸制度の活用や日影規制、高さの緩和、一団地認定区域の取扱い等についても必要に応じて検討を行っていきます。

- ・地域全体での連続した空間形成を実現できるデザインコントロール

民間事業者との連携の中で方針実現をめざしていくために、各事業（再整備地区、トラクタターミナル、団地等）の具体化の検討・設計フェーズに移行するタイミングに合わせ、実務的な協議の場を設け、事業者や関係機関との調整や歩行者ネットワーク、ユニバーサルデザイン、垂直避難場所の確保等も含めたデザインコントロールを行っていくことが必要です。

- ・地域団体や住民、事業者等の横断的な連携体制づくり

方針の中で示した機能・空間の活用や環境・防災面の取組を持続的に展開していくためには、コミュニティに根差す日常的な活動と結びつけることが重要です。UDCTak等の地元団体や住民、事業者との横断的な連携体制づくり等、ソフト面の取組の促進について、まちづくり推進条例の活用等、区による支援のあり方も含め、検討していきます。

- ・ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の仕組み構築と空間の創出を促進

ものづくり産業に限らず、企業（事務所・商業）や人の呼び込みをめざし、駅前拠点整備等と連携した新産業や新しい働き方等と連携し、産業の活性化を検討していきます。

## 第3章



### 重点地区再生ビジョン

- 1 重点地区の設定
- 2 重点地区の再生方針
- 3 重点地区の展開方策
- 4 魅力あるまちへ向けた取組



# 1 重点地区の設定

## (1) 設定の目的

地域全体の都市再生をより効率的・効果的に進めていくために、都市再生の取組を優先的かつ重点的に進めていく地区として重点地区を設定します。この重点地区での取組が、地域全体の魅力を向上させる牽引力となって、周辺へ都市再生の波及効果をつなげ、高島平地域においてめざす将来像を実現していくことをねらいとします。

## (2) 設定の視点

上位計画での位置づけ・現況の課題等を基に、地域全体の都市再生への波及効果の観点を取り入れ、重点地区の設定にあたって考慮すべき視点を整理します。

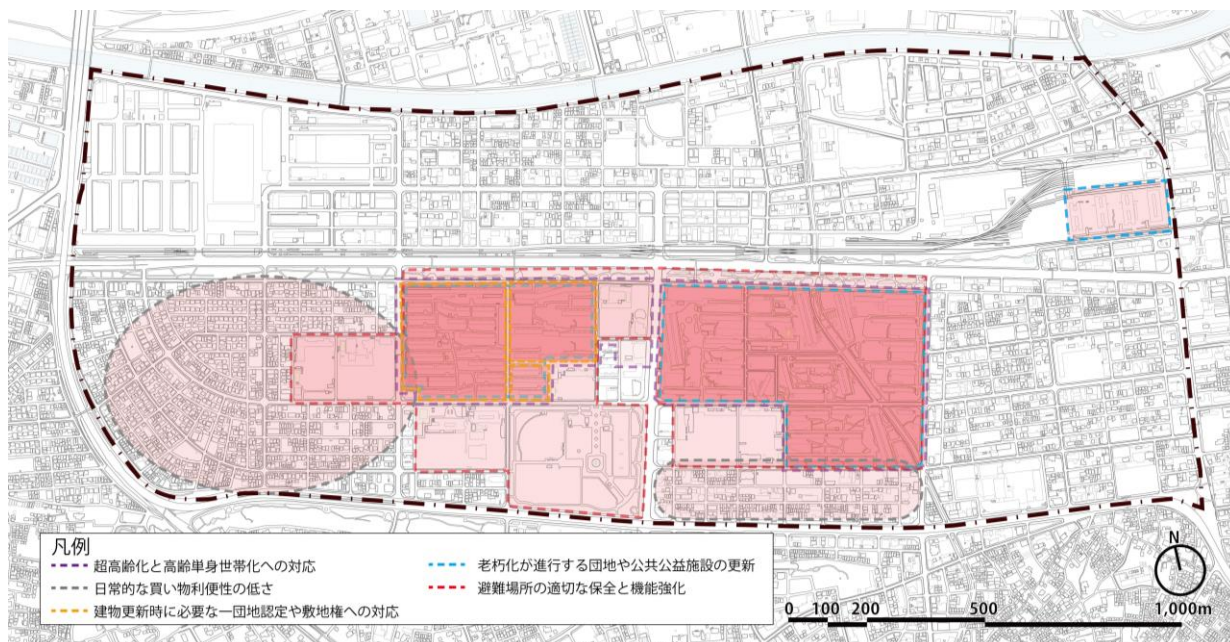
- 1) 都市再生に係る課題の重複度
- 2) 地域全体へのイメージアップ効果
- 3) 再整備地区\*やプロムナードの再生との連携
- 4) 大規模敷地の再整備や土地利用転換の動向
- 5) 上位計画・関連計画での位置づけ

※旧高島第七小学校跡地を含む区有地約2haの範囲

## (3) 視点に該当する場所

### 1) 都市再生に係る課題の重複度

複数の地域課題を抱えるエリアでの取組を重点的に進めることで、周辺エリアの課題解決にもつなげ、地域全体の都市再生を効率的・効果的に進めていきます。

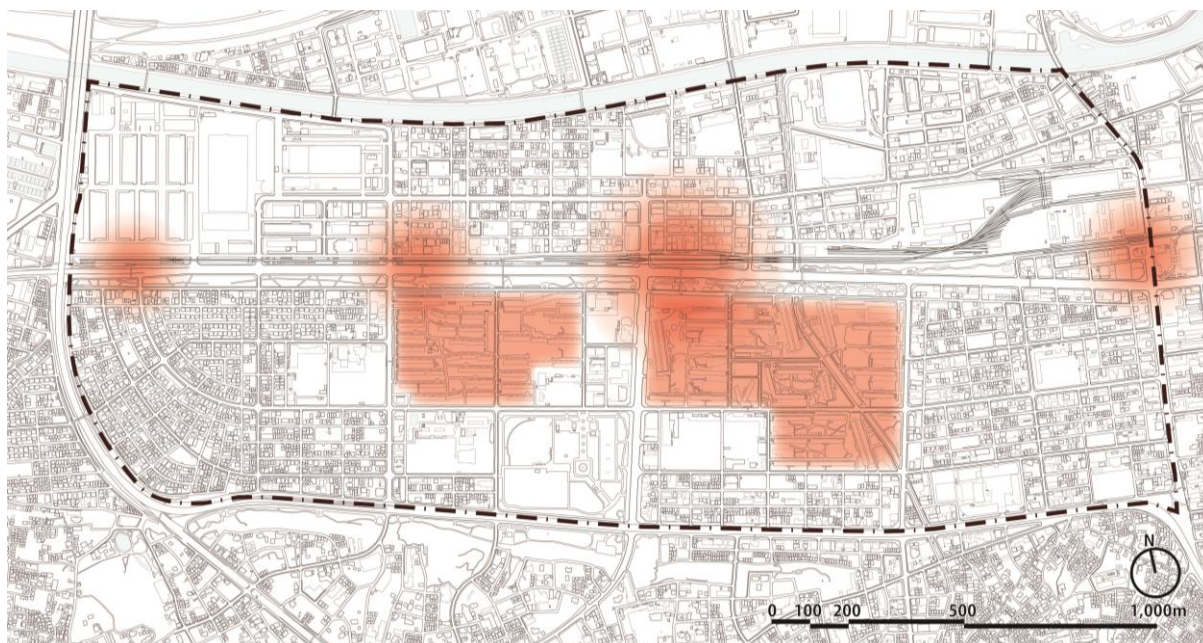


- ・ 超高齢化と高齢単身世帯化への対応：二丁目、三丁目
- ・ 日常的な買い物利便性の低さ：四丁目、五丁目
- ・ 建物更新時に必要な一団地認定や敷地権への対応：UR 高島平団地・三丁目団地
- ・ 老朽化が進行する団地や公共施設の更新：UR 高島平団地・三丁目団地及び再整備地区、九丁目西台団地
- ・ 避難場所の適切な維持・保全：二丁目、三丁目、四丁目



## 2) 地域全体へのイメージアップ効果

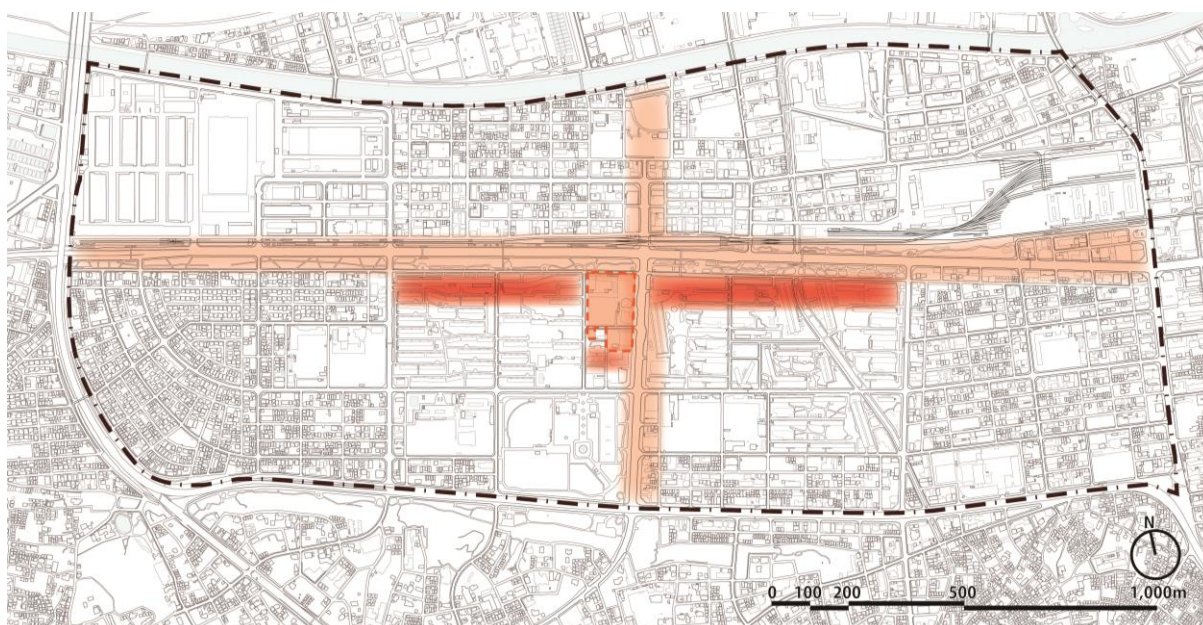
地域を象徴する場所や不特定多数の人が利用する場所を中心に都市再生に取り組むことで、地域イメージを効果的に押し上げ、都市再生に拍車をかけることをめざします。



- ・不特定多数の人々が最も利用する場所：駅周辺（特に高島平駅）
- ・地域イメージを象徴する場所：UR 高島平団地・三丁目団地

## 3) 再整備地区やプロムナードの再生との連携

グランドデザイン等の上位計画・関連計画に基づき、区は公共用地である旧高島第七小学校跡地を含む再整備地区の活用やプロムナードの再生に取り組んでいきます。これらの取組と連携可能な隣接地の事業を誘導することで、一体的な都市空間の創出や、効果的に都市再生を進めることが期待できます。

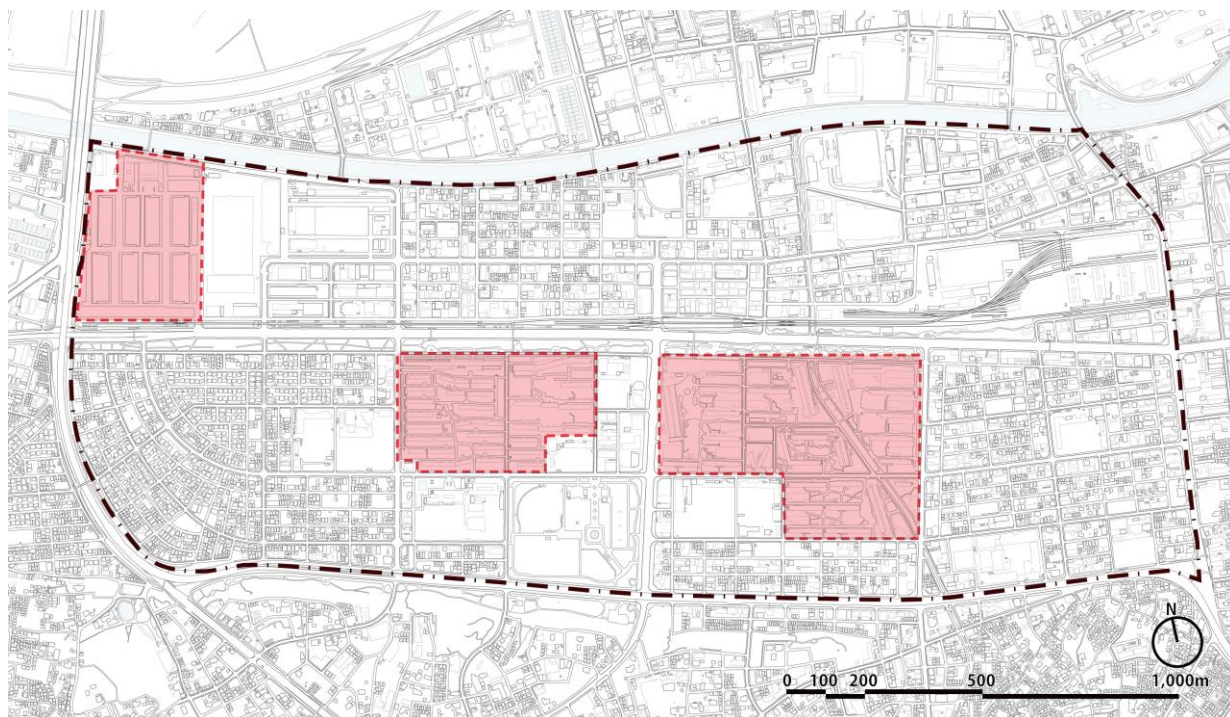


- ・再整備地区やプロムナードの再生と連携可能で、今後大規模な更新が見込まれる場所  
：UR 高島平団地・三丁目団地



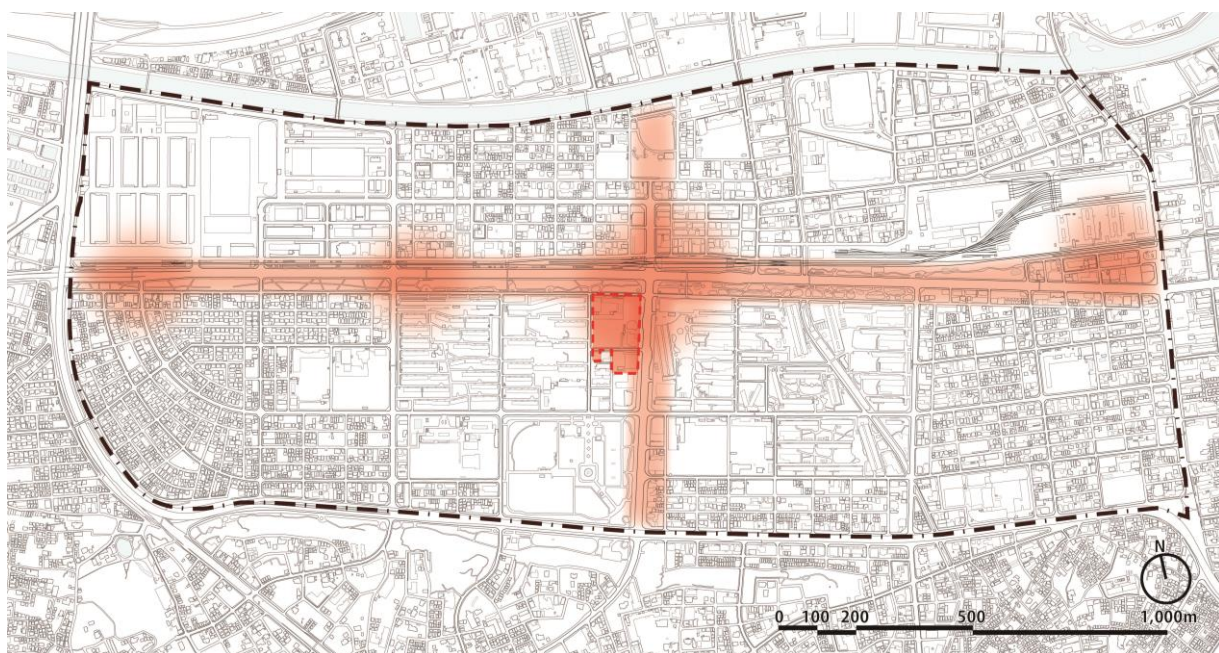
#### 4) 大規模敷地の再整備や土地利用転換の動向

大規模敷地での再整備が行われると周辺エリアの一体的な整備へつながり、より効率的かつ大きな相乗効果を持つ整備への展開が期待できることから、これらの動向を考慮して重点地区の設定を行います。



- ・「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を公表：UR 高島平団地
- ・高島平第二住宅の団地再生に向けた検討：三丁目団地
- ・板橋トラックターミナル全体の建替え発表：板橋トラックターミナル

#### 5) 上位計画・関連計画での位置づけ



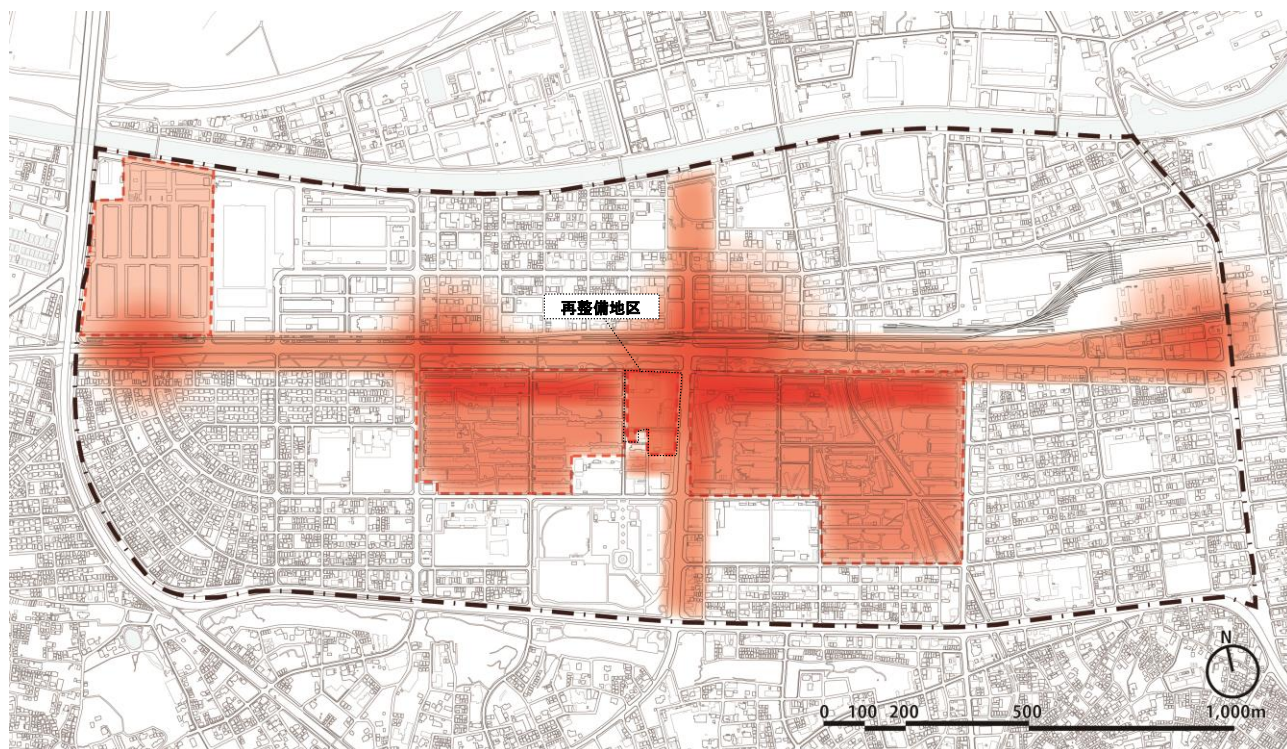
これまで上位計画・関連計画に記載されている取組を、本計画でも都市再生に向けた大きな効果が期待できる取組として捉えます。

- ・板橋区基本計画 2025：旧高島第七小学校跡地及び周辺公共用地、プロムナード
- ・高島平地域グランドデザイン：高島平駅前の交流核、新高島平・西高島平・西台駅前の生活核

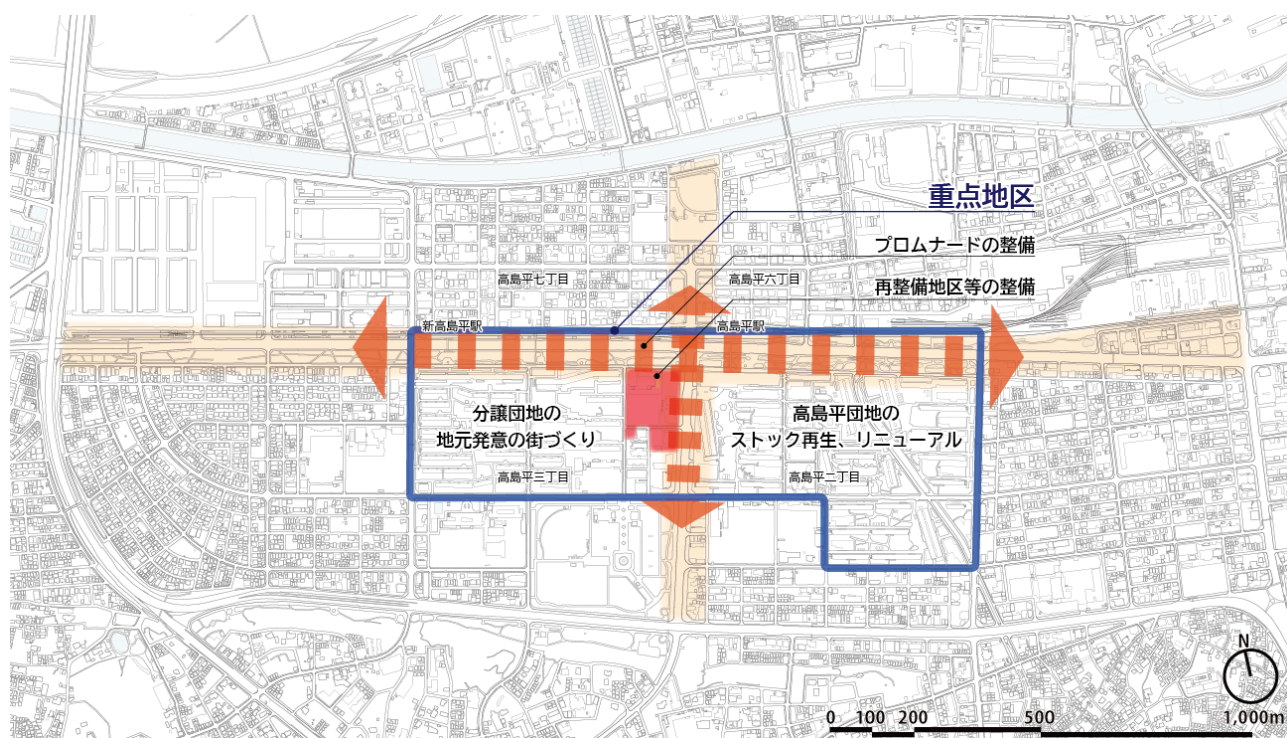


#### (4) 重点地区の設定

前記の5つの視点との関連性が高いエリアを重ね合わせると、都市再生の取組を重点的に進めていくべきと考えられるエリアが浮かび上がります。



前記の5つの視点との関連性が高いエリアである、「高島平二・三丁目団地及び再整備地区と、隣接するプロムナード等を含む範囲」を重点地区として設定します。

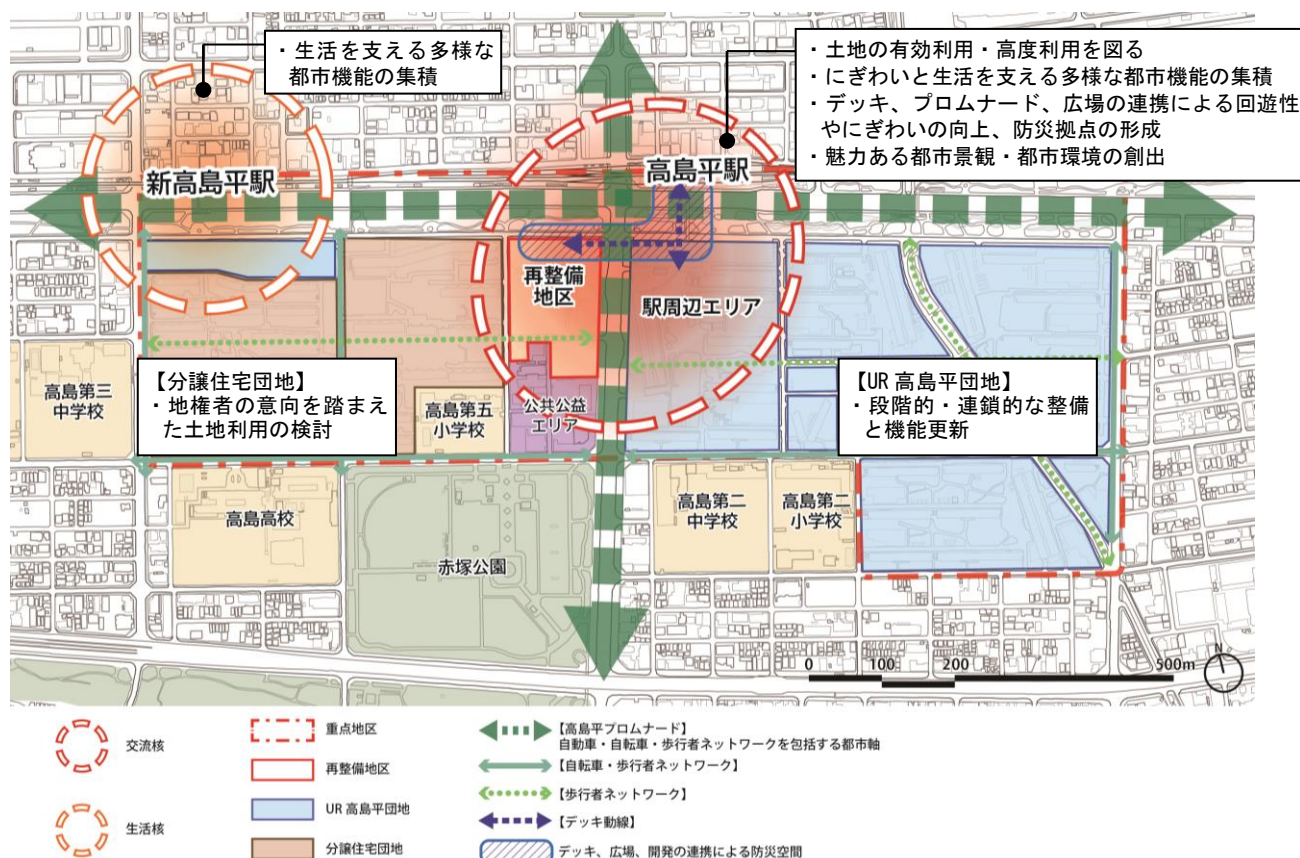


重点地区の範囲



## 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、都市再生の起点となる重点地区での取組が重要です。



重点地区の再生に向けた取組イメージ

### 重点地区の再生方針・目標と取組のイメージ

重点地区においては、旧高島第七小学校跡地の利活用や、老朽化した大規模住宅団地や公共施設の適切な更新に合わせて、駅周辺に住宅機能に加えて生活を支える都市機能を集積し、交流核や生活核を形成します。特に高島平駅前の交流核の形成に向けては、土地の有効利用・高度利用により、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を図るとともに、創出したオープンスペースを活用し、緑豊かな人々の憩いの場となる空間形成を図ります。

また、高島平駅前のデッキ、プロムナード、広場の連携により、エリアの回遊性向上やにぎわいの創出を図るだけでなく、近年頻発するゲリラ豪雨、台風等の水害時や地震時に対応可能な避難の拠点を形成するなど、災害時も安全な市街地としての更新を図ります。

加えて、高島平地域のイメージを高めるため、プロムナードから街区内部へとつながる街並み形成や歩行者ネットワークの形成等により魅力ある都市景観・都市環境を創出し、オープンスペースを活用して地域内外における交流の活性化を促す機能導入や空間形成を図り、高島平地域全体の持続可能な発展に向けた仕組みづくりを行います。

長期に渡る重点地区の再生においては、その時代に求められる機能導入について整備の段階ごとに検証しながら、連鎖的な機能の更新を繰り返していきます。

## (1) 機能導入の方針

### 1) 機能導入と活用・取組

#### ①拠点における土地の複合的高度利用

- ・生活利便性を向上させる都市機能：高島平駅南北の一体性及び交流核強化、四・五丁目の買い物利便性の低さ等の地域課題解消
- ・商業・文化・公益機能等の配置推進：地域内外の利便性とにぎわい向上
- ・広場の利用と連携できる機能：駅前の広場に面する建物内の機能配置の工夫
- ・プロムナードと連携した回遊性向上やにぎわい機能：プロムナード空間と一体利用可能な機能の配置、空間の一体利用によるにぎわい向上



商業・文化・公益機能等の配置推進



駅前の広場と隣接した位置への  
敷地内広場の配置



広場空間とプロムナード等  
が連携したにぎわい空間の創出

#### ②利便性の高い公共機能の配置

- ・効率的な公共サービスを提供するための集約及び複合化
- ・将来ニーズを踏まえた公共機能の分散配置及び機能の充実
- ・民間活力の導入を視野に魅力的な公共施設機能を整備

#### ③街区全体における複合的な機能の導入

- ・コミュニティ形成の場づくり：居住単機能を避け、地域との関わり創出
- ・交流や新たな活動機会創出：地域活動団体の利用できる空間、シェアオフィス・SOHO<sup>※1</sup>等の多様な働き方への対応
- ・多様な居住空間の確保：様々なライフステージに対応したミクストコミュニティ形成や地域への継続的な居住に資する多様な住宅
- ・暮らしやすく、住み続けられる地域のための機能：子育て支援、高齢者の生活支援、最先端技術を活用した予防医療等
- ・プロムナード等と連携した緑豊かな居場所づくり：カフェやレストラン、園芸店等、沿道と関わりを持ちやすい用途や機能の低層部への配置

※1：「Small Office Home Office」の略で、小さな事務所・事務所として利用した住宅



コミュニティ形成の場づくり



気軽に立ち寄れるカフェ等を  
低層部に配置



多様な働き方に対応した  
シェアオフィス・SOHO 等の誘導



## 2) 地域価値を高める取組

### ①プロムナードや広場等の地域資源の活用

- ・創出された広場を災害時の一時滞在等、地域の防災性を高める活用の検討
- ・プロムナードや広場等を活用した積極的な取組：地域内外における交流の活性化の促進、エリアマネジメント※2への展開

※2：地域の良好な環境や地域価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組

### ②エリアマネジメントの導入

- ・地域の持続的発展のための仕組みづくり：持続可能なまちづくりのための区と地域住民や民間事業者等が連携したエリアマネジメントの導入
- ・地域ナレッジ※3の蓄積と共有：地域ナレッジを活かした活動の展開によるクオリティオブライフの向上
- ・魅力的な空間の維持や活動の展開：「民・学・公」のプラットフォームである UDCTak等の地元団体との連携検討

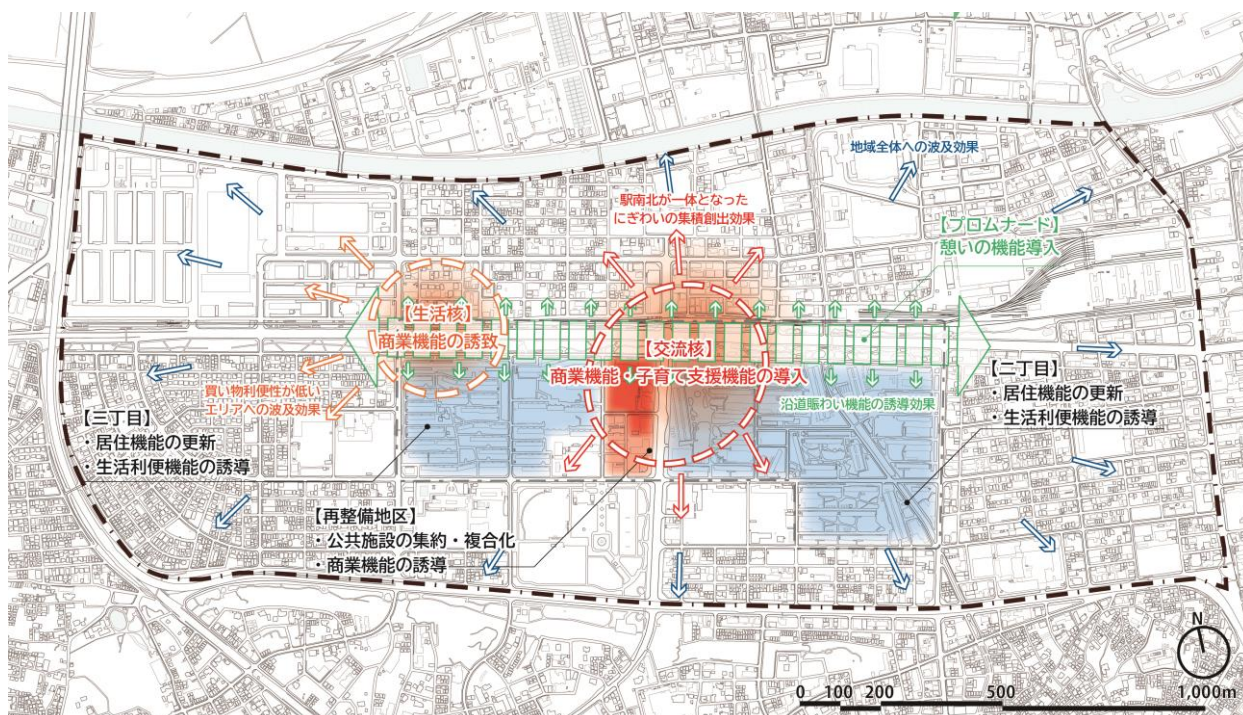
※3：地域に根付いた知識又は地域の方々が持つ知識の総体



地域団体による活用実験の取組

クオリティオブライフの向上につながる  
オープンスペースを利用した日常的な活動

プロムナードや広場空間を活用した  
地域外居住者も訪れる屋外イベント



重点地区の機能誘導のイメージ



## (2) 空間形成の方針

### 1) 拠点と街並みの形成

#### ①拠点形成（高島平駅、新高島平駅周辺）

- ・ 駅南北の一体的なにぎわい空間形成：駅前空間にふさわしいイメージ創出、周辺機能と連携した活用が可能な広がりのある空間
- ・ 駅前空間の拠点性を高める空間形成：街区内部の広場への見通しと動線の確保、建物の高さで形成されるスカイラインを整え、シンボルとなるランドマークの形成
- ・ バリアフリーでアクセス性の高い動線形成：駅周辺の利便性及び拠点性向上、緊急時対応も考慮した移動の円滑化

#### ②街並み形成（沿道や街区内部）

- ・ 街路沿いの建物やデザイン：街路に建物の正面を向けた配置、街路沿いの壁面の素材や色彩等の配慮による街路の雰囲気づくり
- ・ 単調とならない建物やデザイン：統一感を持たせつつ、長大かつ単調な壁面を避け、面を区切って雰囲気を変えるなど、適度な変化
- ・ 周辺エリアとの調和：拠点から周辺へ低くなるスカイライン形成



広場と周辺施設が一体となった  
拠点性の高いにぎわい空間

街路に建物の正面を向けた街並み

住棟幅・雁行・分節等の工夫

### 2) 緑を活かした市街地の骨格形成

#### ①東西南北のプロムナード、沿道

- ・ 東西南北のプロムナードや沿道街路樹との連携：プロムナード等と一体となった敷地内植樹や壁面緑化、屋上緑化等による心地よい緑空間の創出
- ・ 歩きたくなる歩行空間の形成：沿道建物による街並み形成
- ・ 歩行者空間や緑空間のゆとりの確保：街路樹等のない区画道路沿道では、セットバックによる空間確保を誘導

#### ②街区内部への広場配置と周辺街区とのつながり形成

- ・ 地域内外の交流の場づくり：街区内部へのまとまりのある広場の配置、地域内外の交流やにぎわいを生み出す施設等の誘導
- ・ 街区中央の広場と周辺のつながり創出：周辺街区につながる動線や視線の確保



心地のよい緑空間の創出

街区内部への広場の配置

沿道に開かれた機能配置

### 3) 魅力的な都市景観づくり

- ・地域イメージを高める修景や整備：落ち着いた住環境とにぎわいを形成するための、建物の素材や色彩、緑化等のコントロール、地域イメージを高める広告物やサイン等の整備誘導
- ・デザイン調整の仕組みの導入検討：建替え更新時のデザイン調整による、地域全体のイメージ向上に資する魅力的な空間形成

### 4) 環境対応のまちづくり

#### ①エネルギー対応（街区全体・個別建物等）

- ・街区レベル、建物レベル双方での省エネルギー対策：個々の建物更新に合わせた省エネルギー化の推進、自動車利用の低減や高効率型の次世代モビリティへの対応による省エネルギー化推進

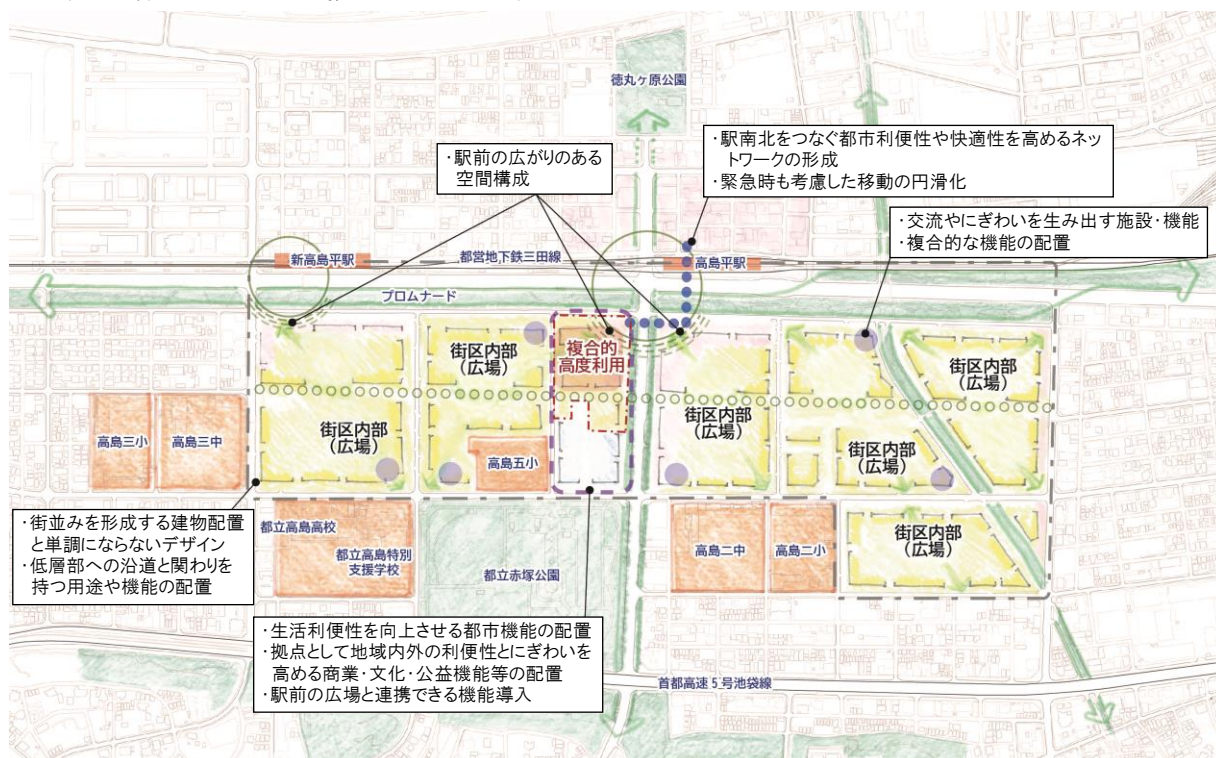
#### ②モビリティに対する工夫（安全・駐車場削減・次世代モビリティ等）

- ・都市利便性や快適性を高める交通ネットワーク形成：歩いて暮らせるまちづくりに寄与する都市再生推進、自転車利用にも配慮したネットワーク形成、自動車利用の低減に効果的なカーシェアの導入・普及、次世代モビリティへの対応



歩いて暮らせるまちづくりの推進

次世代モビリティへの対応



空間構成のイメージ



### 3 重点地区の展開方策

重点地区での都市再生への取組について都市整備の観点より検討し、展開方策を整理していきます。

#### (1) 展開方策検討の視点

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、第2章「都市再生方針」、第3章「重点地区の再生方針」を踏まえた5つの視点を設定します。

<b>視点 1</b>	<b>地域課題の解決</b> <p>重点地区での都市再生を進めることで、地域全体の課題解決につなげることをめざします。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・段階的に建替えが進むプログラムの設定、重点地区全体として多様な住戸の供給による年齢構成の偏りの改善</li><li>・重点地区周辺の市街地の買い物利便性向上にもつながる機能導入</li><li>・サービス提供を継続しながら、経年化した団地や公共施設の更新を推進</li><li>・敷地権等の課題に対応可能な、市場ニーズを踏まえた成立可能性の高い再生スキームづくり</li><li>・法制度改正による既存不適格建築物や一団地認定等、建替えへの制限に対する制度的可能性の検討と地域資源の活用・継承に向けたルールの検討</li><li>・重点地区の耐震性等の機能強化のほか、建替えに合わせた広場や空地、浸水時に水平避難が間に合わない場合の垂直避難場所の創出等、重点地区内の防災機能が連携し強化されるスキームを検討</li><li>・まちづくりの新たな技術や取組の導入による地域課題解決へ向けた実践的取組の実施</li></ul>
<b>視点 2</b>	<b>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</b> <p>再整備地区を「高島平地域都市再生の起点」とし、連鎖的都市再生の種地を創出することで、重点地区・地域全体の再生につなげます。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公共施設の機能維持・機能充実・付加、再整備地区への集約・複合化</li><li>・低未利用な商業地域の有効活用</li><li>・地域内での住替え、建物更新の際の仮住居の確保</li><li>・重点地区内での導入機能の適正配置</li><li>・高度利用化や機能複合化による、再整備地区以降の連鎖的都市再生の種地創出</li><li>・連鎖的都市再生の実現に向けた都市計画の見直し検討</li></ul>
<b>視点 3</b>	<b>交流核機能の強化、高島平地域全体の再生への波及</b> <p>重点地区の取組によって交流核機能を強化し、高島平という「まち」の顔づくりを行うことで、再生効果を高島平地域全体に波及させていくことをめざします。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・駅前の広場空間やランドマークとなる建物等による拠点性の高い空間形成</li><li>・豊かなオープンスペースの創出と活用、歩行者や自転車、車いす利用者等に優しい動線ネットワークの形成による、にぎわい形成や交流の機会づくり</li></ul>

<b>視点 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅南北が一体的となった交流核・生活核の形成</li> <li>・プロムナード全体の再生へ向けた先行的な再整備への着手及び整備手法のモデル化</li> <li>・重点地区内への機能誘導による隣接エリアの生活利便性の向上</li> </ul>
<b>視点 5</b>	<p><b>生活の継続性への配慮</b></p> <p>再整備地区を連鎖的都市再生の起点とすることで、地域での生活が継続できるよう配慮しながら、重点地区全体の再生につなげます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲住宅の建替えと UR 都市機構による新規賃貸住宅の整備のそれぞれの特性に対応した再生スキームづくり</li> <li>・地域内での仮住まいや転居、高齢者に配慮した住環境の整備等、生活の継続性の視点に立った再生スキームづくり</li> <li>・歩いて暮らせる範囲への機能の適正配置</li> </ul> <p><b>民間事業者との連携</b></p> <p>連鎖型の都市再生を円滑に進めていくために、事業主体となる民間事業者と連携した取組を進めていくことが重要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共機能の維持・更新及び連鎖的な都市再生における民間事業者のノウハウ活用</li> <li>・二・三丁目団地：多様な主体との連携による土地利用、機能配置、連携体制、再生スキーム等を検討（一団地認定区域の敷地権の範囲の関係性等を考慮）</li> <li>・都市計画に位置づけられるペDESTリアンデッキ動線の確保</li> </ul>

## (2) 都市再生の展開方策

### ①再生連鎖モデルの検討

検討の視点を踏まえ、都市再生を連鎖的に進めていくためのモデル検討を以下に示します。

#### 1. 再生連鎖モデル

##### i. 再生連鎖の展開スキーム整理

##### ステップ1：最初の種地として旧高島第七小学校跡地を活用

- ・ 公有地である旧高島第七小学校跡地を再生連鎖の最初の種地として活用
- ・ 公共施設を機能維持したうえで旧高島第七小学校跡地に移転
- ・ 商業施設、生活利便施設等の機能の導入を誘導
- ・ UR 高島平団地等の機能更新に資する活用を誘導
- ・ ファミリー世帯対応の子育て支援施設等により、新規居住者の入居促進を誘導
- ・ 地域内での継続居住を支援する施設等を誘導
- ・ 拠点性向上や避難時にも活用できる駅周辺のデッキネットワークの形成を促進
- ・ 交流核の充実に当たっては、UR 高島平団地の一部を含む整備を促進
- ・ 駅まち一体整備による地域の顔を形成し、地域交流の核、生活利便の向上、にぎわい拠点づくり

⇒周辺に新たな種地を創出

##### ステップ2：新たに創出された種地を活かした再生の誘導

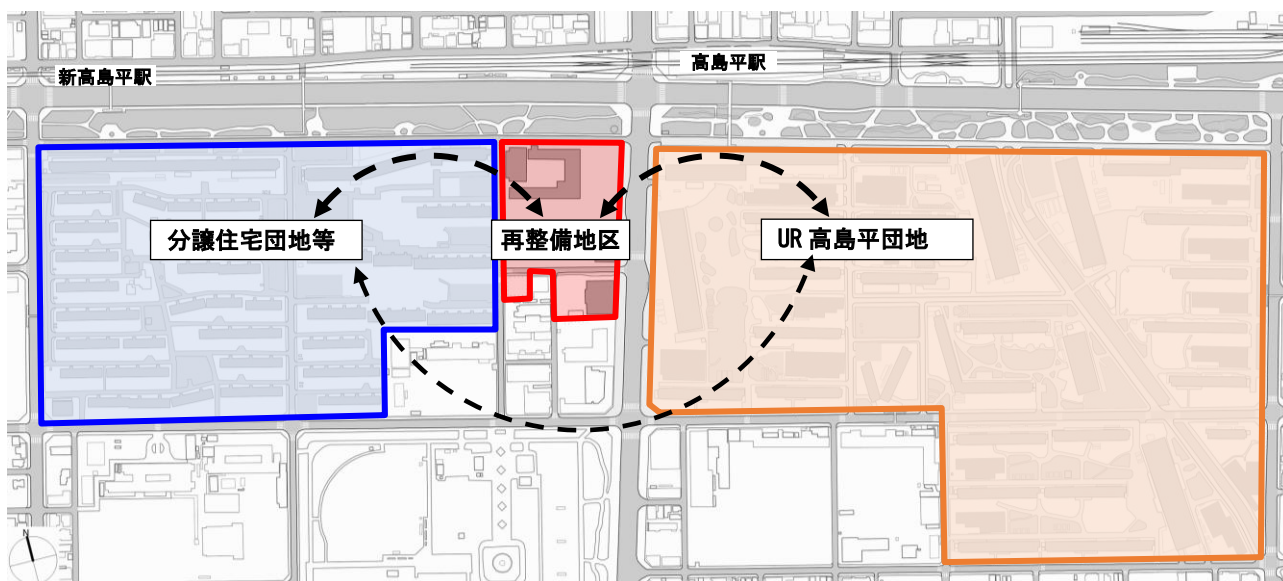
- ・ 創出された新たな種地を活用し、建替えを誘導
- ・ 建替えに際し、地域の生活利便性の向上や交流の促進、多様な働き方やライフスタイル等に対応する用途の複合化、フレキシブルな使い方を許容できるスペース・機能を促進
- ・ 駅まち一体整備による地域の顔を形成し、地域交流の核、生活利便の向上、にぎわい・地域内外の交流に資する拠点づくり
- ・ 拠点性向上や避難時にも活用できる駅周辺のデッキ空間の形成を促進
- ・ 高島平駅前としてふさわしい地域内外の交流に資する拠点整備
- ・ 商業施設、生活利便施設等の機能の導入を検討
- ・ ファミリー世帯対応の子育て支援機能により、新規居住者の入居促進を誘導

##### ステップ3：再生連鎖の展開の実現

- ・ 再生連鎖の展開により、広場や交流空間等を生み出し、駅周辺エリア等を中心とした高層化による広場・空地の確保や街並みデザインに配慮した再編を実現
- ・ 再生連鎖の中で、重点地区全体で新たな都市機能の誘導を促進



## 再生連鎖モデルのステップ



### 全体の整備方針イメージ

- ・生活利便施設等、その他まちづくりに必要な施設の導入検討
- ・UR 賃貸住宅団地と連携した、分譲住宅団地の仮住居確保等
- ・既存建物の改修も含めたエリア全体の再生方策の展開
- ・広場、空地、歩道の確保や街並みの形成
- ・公共施設の維持・更新
- ・民間事業者ノウハウの活用
- ・再整備地区を活用した団地内での自律的な種地連鎖を期待

### ステップ1：最初の種地として再整備地区を活用

- ・公共施設（地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館）
- ・若者世代を呼び込む住居機能（UR 賃貸住宅等）
- ・生活利便施設等、その他まちづくりに必要な機能の拡充

### ステップ2：創出された種地を活かした再生の誘導

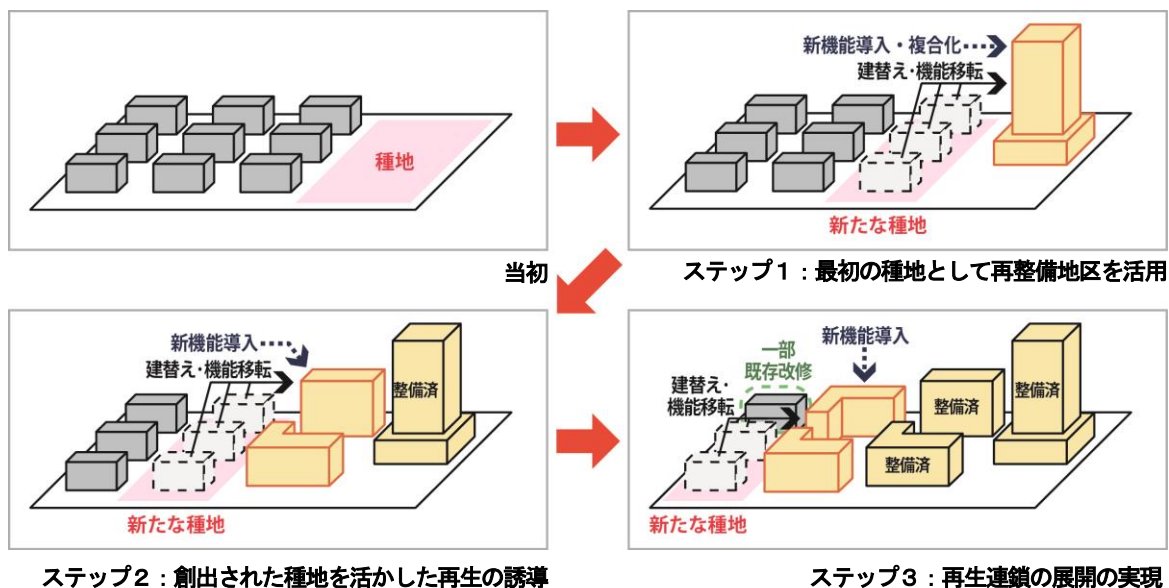
- ・再整備地区への機能移転を契機に創出した種地での建替え更新や機能更新、新たな機能の導入

### ステップ3：再生連鎖の展開の実現

- ・ステップ2の整備により新たに創出した種地での建替え更新や機能更新、新たな機能の導入

※現段階のイメージであり、整備時点の状況を考慮したうえで、関係者と協議調整しながら詳細を定めていきます。

## 再整備地区を活かした「再生連鎖モデル」のイメージ



## 2. 再生連鎖モデル実現の可能性検討

### i. マーケット需要からみた可能性

- 重点地区では住宅所有者のみで建替えを行う場合だけではなく、大規模な開発実績を持つ民間事業者の参入が考えられることから、民間事業者ヒアリングにより実現可能性を確認

規模	住宅主体の事業の場合、分譲住宅団地を一体とした規模（2,000 戸程度。数年かけての住宅供給）での事業実施は十分な可能性が示唆された。
手法	マンション建替え事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等、様々な事業手法による事業参画の可能性はある。
権利形態	敷地単独所有、区分所有建物、定期借地（事業期間 70 年必須）、テナント入居といった形での参画が考えられる（大規模商業施設については、単独敷地が望ましい）。

※首都圏マンション供給面積上位 10 社の中から 3 社、小売業売上げ上位 3 社の中から 1 社にヒアリングを実施

### ii. 整備手法の比較検討

- 敷地分割のための制限や費用負担に課題がある土地区画整理事業に比べると、マンション建替え事業は一団地認定を解除する上では有効な手法
- 一団地認定と敷地権が輻輳している三丁目の団地、広範囲で一団地認定がされている UR 高島平団地の双方において、一団地認定の扱いについて検討が必要

#### 整備手法の比較

整備手法	マンション建替え事業 (マンション建替え円滑化法)	市街地再開発事業 (都市再開発法)	土地区画整理事業 (土地区画整理法)
概要	・地権者によりマンション建替組合を組成し、権利変換方式により、建替え後マンションを取得	・地権者により市街地再開発組合を組成し、権利変換方式により、建替え後のマンションを取得	・土地区画整理事業による換地計画に基づき、土地の区画及び権利を整理 ※敷地整序型を想定
一団地認定の職権による取消のタイミング	・組合設立又は権利変換計画認可時 (建物を取り壊されることが確実に見込まれる場合) ※認定者である東京都との協議が必要。		・仮換地指定の時期と想定 ※認定者である東京都と要協議。
留意事項	・一般的に、従前と同等の面積を取得するためには追加支出が必要 ・1 つの事業として規模が大きく、民間事業者が供給できる規模を超えるものとなる可能性がある、一団地認定及び敷地権の範囲の事業規模（2000 戸程度）は民間事業者ヒアリングにより事業成立可能性を確認 ・市街地再開発事業に比べ、必要となる同意率が高く、補償等の定めがない	・一般的に、従前と同等の面積を取得するためには追加支出が必要 ・1 つの事業として規模が大きく、民間事業者が供給できる規模を超えるものとなる可能性があるが、一団地認定及び敷地権の範囲の事業規模は供給戸数によっては民間事業者ヒアリングにより事業成立可能性を確認	・運用指針に該当する整備内容が必要（隅切り等） ・敷地の分割により従前に比べ土地の価値が減少する可能性あり ・敷地分割のためだけに住宅所有者の費用負担が必要。 ・一団地認定取消のために、 <u>日影斜線、隣地斜線に掛からない敷地分割が必要</u>

### (3) 再整備地区を起点とする交流核の整備に向けた検討

第2章において、ランドデザインで掲げられる「将来像の実現のための4つのキーワード」に基づき地域全体の方針として示した「都市再生方針」及び第3章「重点地区の再生方針」を踏まえ、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検討します。

#### ①交流核整備の考え方

##### ○都市機能の適時適切な更新

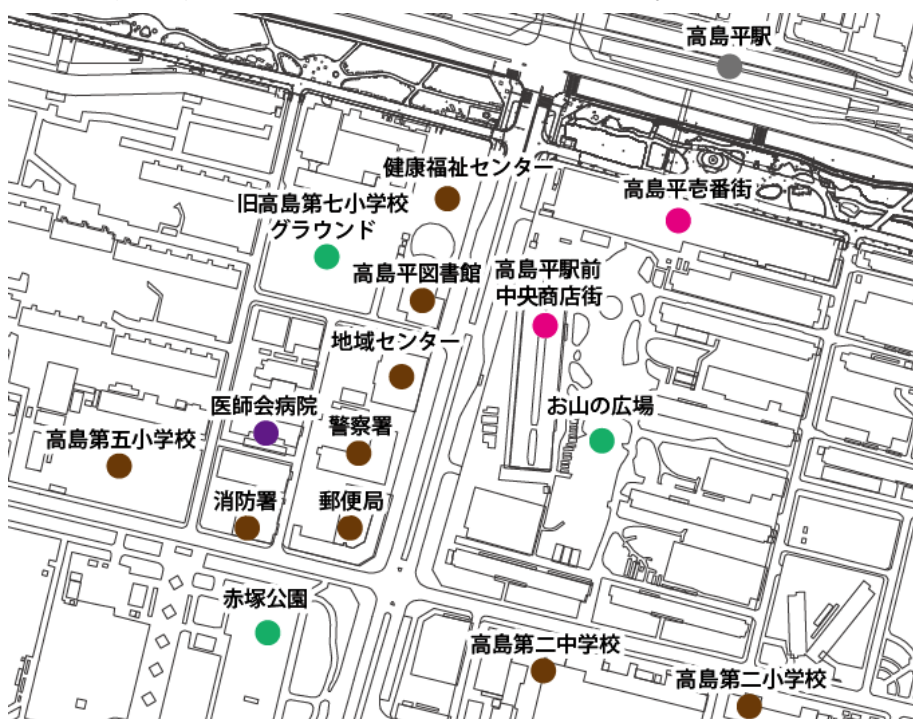
- ・現況の公共施設が有する機能を維持可能な床面積を交流核内で確保
- ・公共機能の集約・複合化によるサービス機能の充実
- ・交流核形成の実現に向けて再整備地区を種地として活用し、「高島平地域都市再生の起点」とする。

##### ○区の財政運営に資する公有地の活用

- ・公共施設の集約・複合化の中で、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、財政負担や収益性、連鎖的な都市再生によるまちづくりに寄与する効果的な公有地の活用を図る。

#### ②交流核周辺の既存機能

- ・再整備地区内には、公共機能（地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館）が位置しています。
- ・再整備地区南側には、板橋区医師会病院、警察署、消防署、郵便局等の医療施設や公共公益機能が位置しています。
- ・スーパー、飲食店、物販店舗等の生活利便機能が、UR 高島平団地の一部の団地建物内（高島平壱番街、高島平駅前中央商店街）に位置しています。
- ・旧高島第七小学校グラウンドやお山の広場等のオープンスペースが、日常的な憩いの空間や、地域イベント等に活用されています。





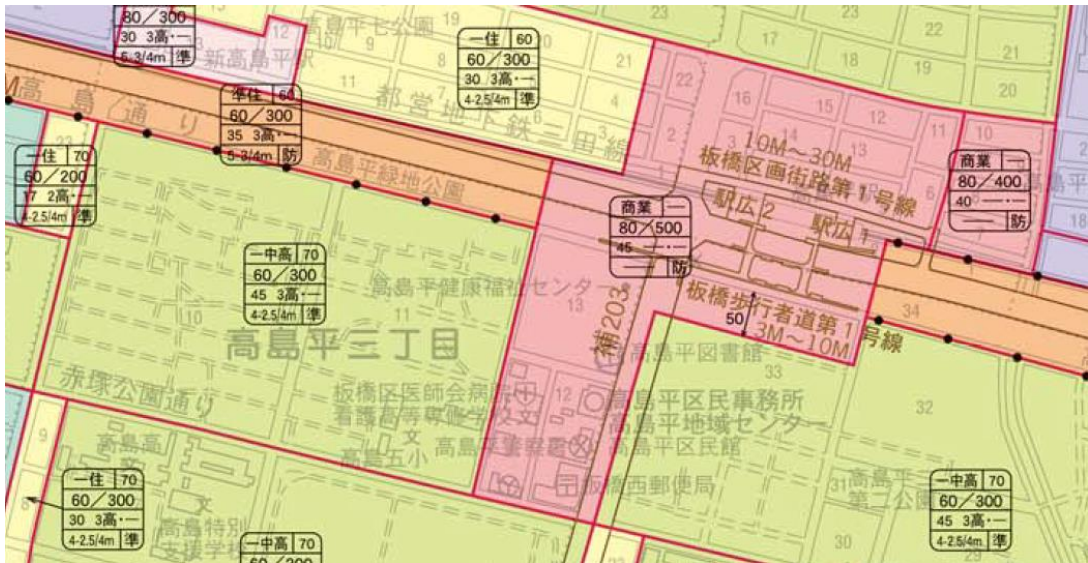
既存機能配置図

再整備地区の敷地面積

項目	敷地面積
用地 1 （旧高島第七小学校跡地＋高島平図書館）	16,865 m <sup>2</sup>
用地 2 （高島平区民館他）	3,300 m <sup>2</sup>
用地 3 （旧高島平健康福祉センター）	650 m <sup>2</sup>
合計	20,815 m <sup>2</sup>

再整備地区の現況の用途地域及び建ぺい率、容積率

項目	再整備地区における規制	備考
敷地面積	16,865 m <sup>2</sup>	旧高島第七小学校跡地＋高島平図書館（用地 1）
用途地域	商業地域 （防火地域）	
建ぺい率	80％（＋角地 10％）	
許容建築面積	16,865 m <sup>2</sup>	
容積率	500％	
許容延床面積	84,325 m <sup>2</sup>	
日影規制	なし	敷地西は 4h/2.5h-4m 敷地北西道路部分は 5h /3h-4m
最高高さ制限	45m	



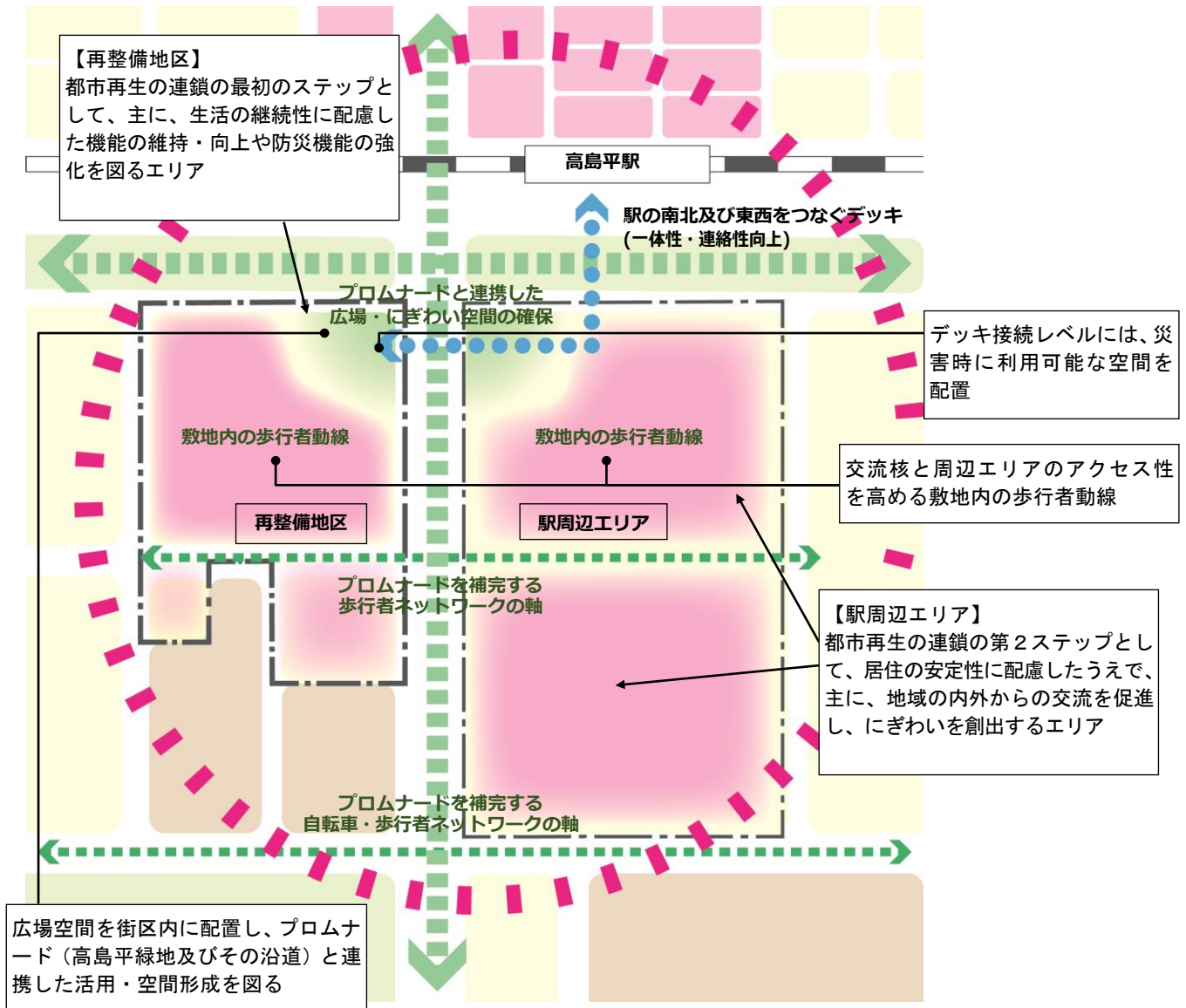
現況の用途地域

現況公共施設及び延べ床面積

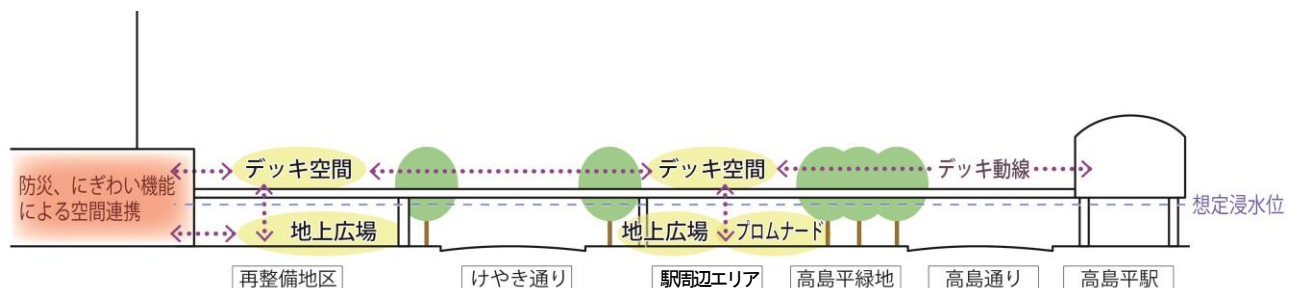
現況の公共施設	延べ床面積
区民事務所	369 m <sup>2</sup>
健康福祉センター	596 m <sup>2</sup>
図書館	2,786 m <sup>2</sup>
地域センター・区民館・児童館	2,849 m <sup>2</sup>
計	6,622 m <sup>2</sup>

### ③交流核の整備方針

交流核整備の基本的な考え方を踏まえ、高島平地域全体の再生へ向けた交流核機能の整備方針を示します。



交流核の整備に向けた方針イメージ



交流核の空間構成の断面イメージ

交流核の整備にあたっては、地域住民の生活の継続性や居住の安定性に配慮しながら、高島平地域全体の魅力向上に向けた都市再生の第一歩を感じられる機能の導入や防災機能を高める空間形成を推進します。

## ○再整備地区の整備方針

都市再生の連鎖モデルにおいて最初のステップとして整備される再整備地区では、生活の継続性に配慮し、特に地域住民の日常生活に必要な機能の維持向上や防災機能の強化を図ります。

- ・公共サービスの持続的提供に配慮し、早期に整備する必要がある公共機能は、再整備地区に配置
- ・限られた行政資源である再整備地区の公有地を種地として、高島平地域の将来像の実現に向けた都市再生の連鎖の効果を最大化するため、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、団地再生への支援により、連鎖的都市再生を推進
- ・早期に防災性を高めるため、水害時に避難拠点や活動拠点に活用することのできる公共空間は浸水時にも安全なレベルに配置し、鉄道駅舎とペデストリアンデッキで接続
- ・地域住民の生活の継続性を意識し、地域住民の日常的な生活に必要な機能を配置
- ・プロムナードと一体的に利用され、日常的な憩いやにぎわいの場を創出するとともに、災害時に避難場所として利用できる広場空間を整備
- ・広場やプロムナードと空間的に連携することで整備効果が高まる機能は、低層階への配置を誘導

## ○UR 高島平団地の駅周辺エリアの整備方針

都市再生の連鎖モデルにおいて再整備地区の後に整備されることが想定されるUR高島平団地の駅周辺エリアでは、居住の安定性に配慮しつつ、駅に直結する特性を活かし、グランドデザインで示した「将来像の実現のための4つのキーワード」を踏まえ、必要な機能を精査して配置します。

- ・駅に直結し、地域の顔となるエリアのため、人が集い、地域の内外からの交流を促進するにぎわい機能や地域内のアクセス性、回遊性の強化に資する機能を誘導
- ・広場やプロムナードと空間的に連携することで整備効果が高まる機能は、低層階への配置を誘導
- ・若年世帯の定住化を促し、持続的で活力ある高島平地域の再生を実現するため、民間活力を最大限生かし、民間事業者の機能提案を誘導しながら、商業・業務機能や多様な暮らし方、働き方を実現できる機能等を誘導
- ・ウェルフェア、スマートエネルギー等の視点や今後の技術革新や社会情勢の変化を捉え、新たな知見を踏まえながら高島平地域全体の魅力向上につながる機能を誘導
- ・都市再生の連鎖モデルの次のステップに向けて波及効果を高める機能を誘導

以上の交流核整備の整備方針を踏まえ、高島平地域全体の都市再生を適切に進めていくためには、起点として再整備地区の公有地をUR都市機構による団地再生事業に活用し、近隣団地の更新を図るとともに、新たに創出される用地を活用し、駅周辺エリアでの整備方針の実現につなげていく「連鎖的都市再生」を進めることが有効です。



## 4 魅力あるまちへ向けた取組

区、UR 都市機構、後述のエリアマネジメント組織等が、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、地域の魅力増大や持続的なまちづくりを実現する手法について検討します。

### (1) 区民活動の拠点の創出

新規に創出される空間等を活用し、UDCTak<sup>※4</sup> 等による既存の取組や活動を発展させるかたちで民・学・公の多主体が参画する、以下のような特色ある活動の拠点を複数創出します。

※4：高島平地域において専門家が主導し、「民・学・公」の多様な主体が連携してまちの将来像を描き、実現するまちづくりのプラットフォーム

#### ① 学びの拠点

- ・大東文化大学等の学術機関や地域内の小中学校等との連携を想定し、地域住民や学生等、高島平に係わる人が集まる講座の開催等、学びあう場を創出
- ・大学の研究ラボ等の「知」の拠点、まちづくりにつながる学術機関の研究等の活動の支援

#### ② 高島平リビングラボ(仮)

- ・UR 都市機構や民間企業、大学等が設営・運営する、地域住民が参画する様々なイノベーションを誘導・支援

#### ○高島平リビングラボ(仮)で想定される活動

- ・地域のニーズを踏まえた生活利便サービスを地域住民が享受できるように、高島平地域を開かれた社会実験フィールドとして利用
- ・様々な試行プロジェクトを展開し、改善しながら地域にふさわしいサービスを創出

#### ○リビングラボの特徴

- ・リビングラボとは「企業や行政による新しい技術やサービスの開発にて、地域住民やユーザーが参加する共創活動又はその活動拠点」
- ・地域住民やユーザーがより主体的に参加して、意見を出すだけではなく実際に活動することが特徴
- ・ユーザーから直接ニーズを拾い上げることが出来るため、企業側にも大きなメリットがあり、企業と住民が Win-Win となる関係



例) 信州リビングラボ

<https://www.shinshu-u.ac.jp/project/livinglab/tpl/about.html>

#### 市民・ユーザーを中心とした ものづくりやサービス・政策等を創出します



### ③コミュニティビジネス等のスタートアップ拠点

- ・地域住民によるコミュニティビジネス<sup>※5</sup>の起業相談窓口の創設
- ・まちづくりにつながる既存の区民活動を支援、他団体や企業との連携等を誘導
- ・団地内起業、住宅のオフィス利用等も含めてアフターコロナ時代にふさわしい職住近接の様々な働き方を誘導、支援
- ・建替え前の空き室等の未利用空間をシェアオフィスやインキュベーション施設<sup>※6</sup>として活用した起業支援

※5：市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決する事業

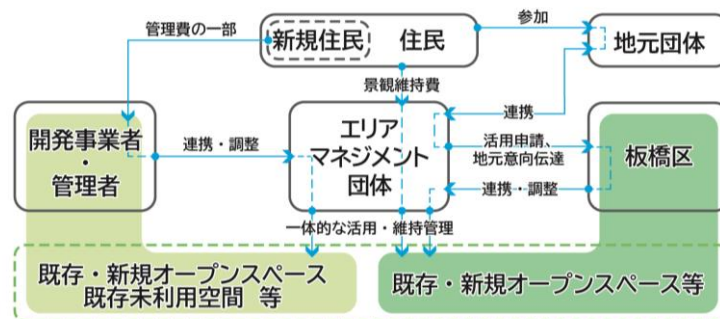
※6：設立して間もない起業家や企業を支援・育成する施設

## (2) オープンスペース等の活用の促進

プロムナードや都市再生後に創出される広場等、積極的な活用が望まれるオープンスペース<sup>※7</sup>等の利用の自由度を高め、有効に活用していく仕組みを導入します。

- ・エリアマネジメント組織等によるオープンスペースの一括活用・維持管理体制の構築
- ・プロムナードにおけるキッチンカーの展開等、社会実験等の取組を通じたオープンスペースの活用プロモーションの実施
- ・既存又は新規地域団体の活動との連携した活用の促進
- ・オープンスペース等の空間を柔軟に活用した、心地よい場所づくりや充実した公共サービス提供の促進

※7：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



オープンスペース等活用推進の仕組みづくりのイメージ

## (3) UDCTak をベースとした民・学・公による協働まちづくりの推進

長期的な視野に立ち、高島平地域全体の将来像を見据えた UDCTak 等による既存の取組や活動を発展させるかたちで民・学・公が協働したまちづくりを進められる仕組みを導入します。特に、「区の公共施設の再編及びUR都市機構や民間事業者による開発が含まれる交流核の形成」、「高島平地域全体に影響する重点地区の再生」のまちづくりにおいては、区民も参画できる仕組みが必要です。

- ・まちづくりの情報を区民に分かりやすく公開
- ・交流核の形成と重点地区の再生においては、区民の意見も反映できるよう、中立組織が、区民の意見を集約して議論していく仕組みの導入（重点地区全体計画の説明会の開催、交流核の計画への意見を集約する区民ワークショップの実施等）
- ・民間事業者、学識経験者・UR都市機構・区を含め、複数事業間を調整する議論の場のコーディネート

#### **(4) 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**

(1)から(3)に示したまちづくりを推進するために、その中心的役割を担うエリアマネジメント組織の確立をめざします。

##### **1) エリアマネジメント組織確立へ向けた準備**

エリアマネジメント組織が都市再生を力強く推進するために、以下のような準備が求められます。

- ・エリアマネジメント組織が担う役割の明確化
- ・協働まちづくりの体制における、区民、地域の活動団体、民間事業者、UR 都市機構、学識経験者、区（行政各課）、エリアマネジメント組織等、各主体の役割を明確化

##### **2) エリアマネジメント組織に求められる役割\***

高島平地域におけるエリアマネジメント組織に求められる役割として、以下が考えられます。特に、UR 都市機構や民間事業者だけでは達成できず、行政としても担えない、利害関係を伴う複数主体の計画調整を、長期的な地域価値の向上の観点から、専門的な知識を持って、迅速かつ臨機応変に推進する役割が強く求められます。

###### **①協働まちづくりのプラットフォーム**

- ・まちの将来像の具体化・共有化
- ・地域住民への説明とまちのイメージ向上につながる情報発信
- ・地域住民の意見の整理・集約
- ・縦割り構造にとらわれない活動や取組の推進 等

###### **②魅力ある空間を実現する推進役**

- ・複数事業間を調整する、民・学・公の関係者による議論の場のコーディネート
- ・魅力的な交流核を形成するための条件の整理、及び、それを実現できる事業者の選定支援
- ・管理組合や地権者による組合等からの相談へのアドバイス 等

###### **③ 活動と空間をつなぐコーディネーター**

- ・公民のオープンスペースや公共空間を管理・運営・活用し、まちのにぎわいを向上
- ・自治会・管理組合等の活動やコミュニティビジネス等の活動と、新規・既存のオープンスペースや屋内外の未利用空間等とのマッチング 等



## 第4章



### 実現へ向けて

- 1 今後の方向性
- 2 今後のスケジュール

## 1 今後の方向性

第3章までの検討・整理を踏まえ、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ていきます。

### (1) 板橋区が主体となって進める都市再生の実現方策

板橋区は高島平地域が持続的に発展し続けるまちづくりに取り組みます。単一的な地域課題の解決だけでなく、連鎖的に都市再生を進めるなかで社会変化や地域ニーズを踏まえて段階的に都市機能を強化し、戦略的にまちづくりを進めていきます。

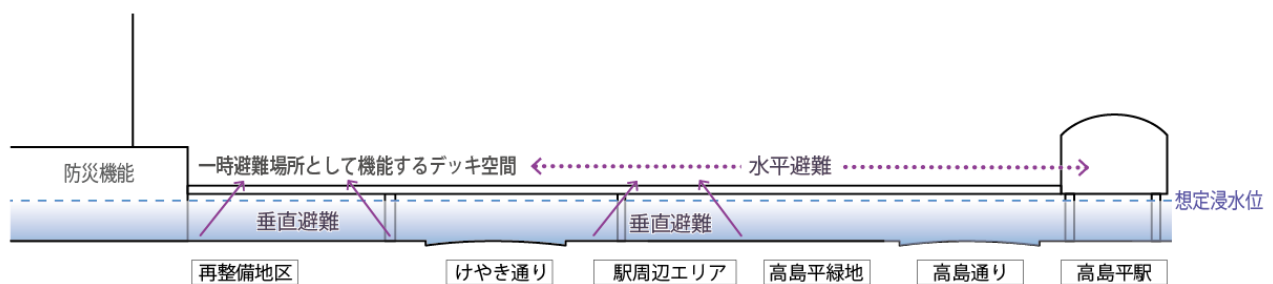
その展開においては、再整備地区の種地を地域内の機能更新に有効活用し、仮移転を要しない更新を図るなど、居住の安定性や生活サービス等の継続性に配慮して、地域の魅力が高まるように取り組みます。

#### ① 緊要度の高い災害対策を実現するための再整備地区等の再編

高島平二・三丁目は、荒川氾らん時には3～5m程度の浸水が見込まれており、水害対策の強化は喫緊の課題であることから、再整備地区の再生を起点とする高島平地域の再生において、具体的なハード面とソフト面の取組を進めます。

高島平二・三丁目は、地震による火災から身を守るための避難場所に指定されています。高島平駅前の交流核の整備においては、これらの避難場所と連携した防災機能を有するオープンスペースや防災拠点の形成が望まれます。

大規模な水害への対応として、高島平駅周辺において浸水しない上層部に一時的な避難機能を有する空間を形成し、区民生活に安心と安全を提供するため、高島平駅、再整備地区、UR 高島平団地の駅周辺エリアの一体的な機能向上に取り組みます。



大規模な水害に対応した空間形成のイメージ

#### ② 土地の高度利用及び都市機能の向上

重点地区においては、高島平駅に近接する立地特性を活かし、公共施設の維持・更新や土地の高度利用により、商業・業務施設や生活利便施設の誘導に取り組みます。

特に、高度利用を図るべき地域については、日影規制や高度地区等の高さ制限の合理化を図り、周辺の住宅地と調和した高度利用が進み、豊かなオープンスペースや高層住宅を中心とした魅力のある拠点の形成が期待されます。

### ③地域特性を踏まえた規制・誘導のあり方

高島平地域が開発された当時の用途地域では店舗面積の規制はありませんでしたが、現在は第一種中高層住居専用地域に指定されており、店舗等の床面積には 500 m<sup>2</sup>以下という制限があります。そのため、生活サービスを維持したうえで、都市再生に向けた機能更新を行うことは難しい状況となっています。

このため、再整備地区を活用した既存公共公益サービスの維持・向上を図り、重点地区及び高島平地域全体の再生へとつなげていくため、必要な規制・課題の変更見直しを進めていきます。

### ④重点地区における公共施設の配置

高島平駅周辺では、街の玄関口としての広場等の整備のほか、公共施設や団地等の再編により交流核を形成し、生活利便性の向上やにぎわいの創出、周辺地域への波及を図ります。

そのためには、再整備地区だけではなく、UR 高島平団地の駅周辺エリアとの一体的な取組により交流核機能の充実を図ることが重要です。

特に、公共施設については、(2) で示す「公共施設機能の再整備方針」に基づく整備を行うことで、高島平地域のまちづくりを推進する役割を担っていきます。

## (2) 公共施設機能の再整備方針

### 1) 基本的な考え方

#### ①高島平地域における連鎖的都市再生につなげる公共施設機能の整備

- ・UR 都市機構の方針を踏まえ、区は旧高島第七小学校跡地を活用した UR 都市機構の団地再生を起点とする連鎖的都市再生を実現するため、民間活力の導入を視野に入れながら、旧高島第七小学校跡地を含む周辺の区有地（以下「再整備地区」）と高島平駅周辺エリア（以下「駅周辺エリア」）を合わせた範囲において、公共施設機能の整備を検討します。

#### ②現況周辺機能の充実に加えまちづくり推進機能を付加

- ・再整備する公共施設機能は、グランドデザインにおける「にぎわい」「ウェルフェア」「スマートエネルギー」「防災」（以下「4つのテーマ」）を念頭に、SDGs やデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」）の推進及びブランドの向上に資するものとします。
- ・旧高島第七小学校跡地周辺における現況機能（地域センター、区民館、区民事務所、健康福祉センター、児童館、図書館が有する機能）の充実と集約・複合化によるサービス・機能向上を基本とし、地域のコミュニティ・文化交流活動及び区政や地域情報の魅力発信を促進する機能の充実を図るとともに、まちづくりの推進に資する機能を付加します。

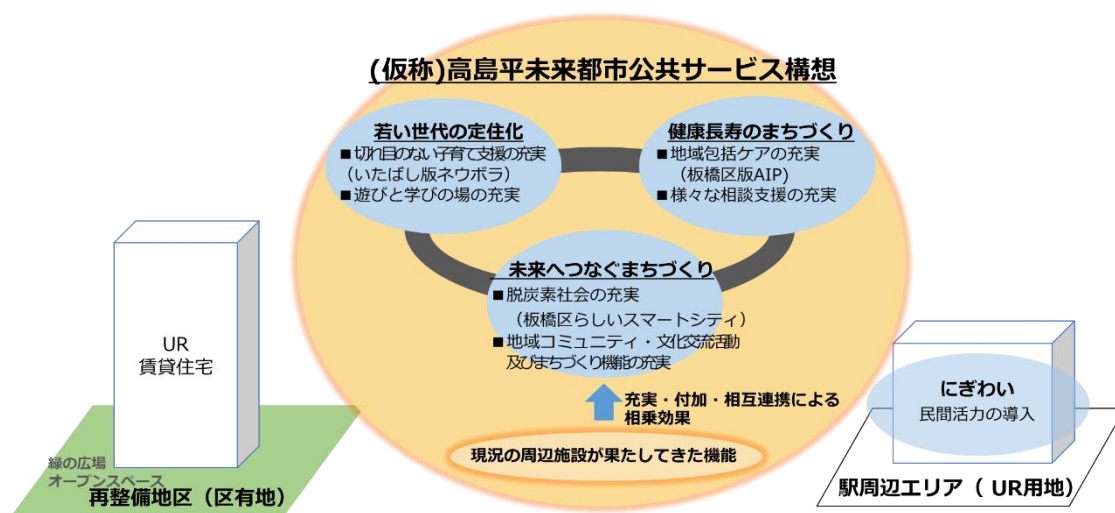


### ③旧高島第七小学校跡地の活用を基本とした公共施設機能の整備

- ・再整備地区における公共施設機能の将来にわたる更新需要に鑑み、旧高島第七小学校跡地は売却せず、UR 都市機構との土地交換等も含めた活用を図ります。
- ・公共施設機能については、施設総量の抑制や可能な限り早期に整備することを念頭に置きつつ、災害対策、まちづくりへの効果、老朽化対策や効率性（財源の確保や民間事業者・UR 都市機構による整備等）等を考慮し検討します。

## 2) 公共施設機能充実の方向性

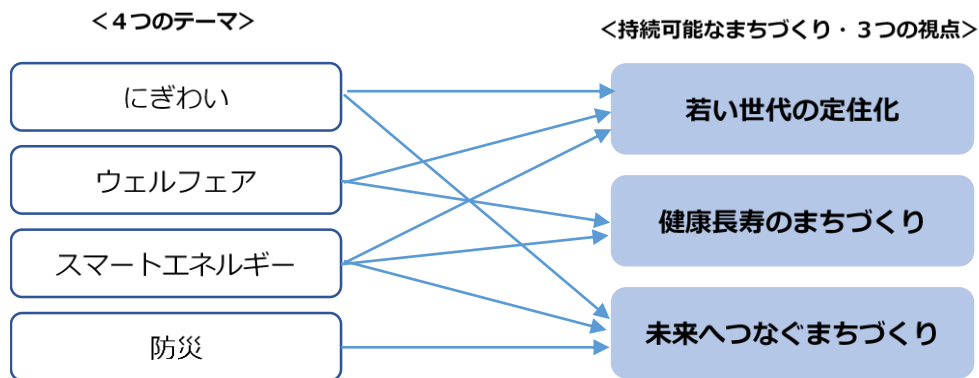
- ・再整備地区及び駅周辺エリアに整備する公共施設機能のビジョンを「（仮称）高島平未来都市公共サービス構想」（以下、「未来都市構想」）とします。
- ・未来都市構想は、既存の周辺施設が果たしてきた機能の充実、新たに付加される機能及びこれらの相互連携によりもたらされる相乗効果により、高島平地域のまちづくりを推進します。
- ・未来都市構想は、UDCTak や UR 都市機構を含め、様々な主体と連携しながら、SDGs のめざす未来志向の持続可能なまちづくりを推進します。



## 3) 未来都市構想のめざす姿

### ①機能イメージ

- ・未来都市構想は、「4つのテーマ」を踏まえつつ、SDGs のめざす未来志向の持続可能なまちづくりに必要な機能を有するものとします。
- ・未来都市構想の検討にあたっては、新しい技術や価値を取り入れた生活の豊かさの実現をめざしつつ、「若い世代の定住化」「健康長寿のまちづくり」「未来へつなぐまちづくり」の3つの視点から、公共施設機能の充実を図っていきます。



## ① 若い世代の定住化

### 機能の充実

- 切れ目のない子育て支援の充実  
(いたばし版ネウボラ)
- 遊びと学びの場の充実

### めざすイメージ

- 母子手帳の発行から各種健診・子育て相談等、妊娠期から安心して切れ目なく相談・支援が受けられます。
- 乳幼児親子や子どもたちの居場所が確保されるとともに、絵本の読み聞かせをはじめ、子どもから大人まで、本に出会い、学ぶ環境が整っています。
- ライフスタイルに応じて必要な情報が必要なときに収集しやすい環境となっています。

## ② 健康長寿のまちづくり

### 機能の充実

- 地域包括ケアの充実  
(板橋区版 AIP)
- 様々な相談支援の充実

### めざすイメージ

- 医療・介護の連携が進み、介護が必要になっても住み慣れた高島平で安心して暮らし続けることができます。
- 子ども、保健、医療、介護等に関する様々な相談をすることができ、必要な支援を適切に受けることができます。
- ICT を活用した健康づくりに、気軽に取り組むことができます。

### ③ 未来へつなぐまちづくり

#### 機能の充実

- 脱炭素社会の実現  
(板橋区らしいスマートシティ)
- 文化交流・まちづくり推進機能の充実

#### めざすイメージ

- 区民館のホール機能が充実し、プロムナードや広場等を含め、地域の文化交流活動がにぎわいを創出しています。
- UDCTak 等の活動が活発に行われ、SDGs を志向するまちづくりの拠点として住民の集う場になっています。
- 地域全体でスマートエネルギーのマネジメントが進んでいるほか、環境負荷の低いモビリティが導入されています。
- 水害・震災対策を踏まえて公共施設機能が配置されており、緑豊かな広場空間は、平時は人々の居場所や交流の場として、水害時は水平避難が間に合わない場合の垂直避難のための空間として活用されています。

## 4) 検討体制

- ・再整備地区及び駅周辺エリアの整備にあたって、連鎖的都市再生によるにぎわいの創出を具体化する民間事業者の参入を図るため、令和4年度に、再整備地区及び駅周辺エリアにおける都市機能の配置・構成にかかる基本構想・基本計画の策定にあたり、民間事業者へのヒアリングを行いつつ、UR 都市機構と共同で検討を進めます。
- ・並行して、公共施設機能の充実及び連携、並びに地域コミュニティ・文化交流活動やまちづくり推進機能を検討するため、関係各課による庁内検討を継続します。
- ・令和4年度から5年度にかけて、UR 都市機構及び民間事業者との3者共同による基本構想・基本計画策定と庁内検討を進めるための組織体制のあり方について検討します。



## 5) 公共施設機能の配置イメージ

		Aパターン	Bパターン
整備施設	再整備地区	区：単独棟 UR：賃貸（新築）	区：UR賃貸（新築）内に合築 UR：賃貸（新築）
	駅周辺エリア	区：単独棟 UR：賃貸（建替え後） 民間：にぎわい・ウェルフェア関連施設	区：単独棟 UR：賃貸（建替え後） 民間：にぎわい・ウェルフェア関連施設
整備イメージ			
上記整備を担保する土地・建物権利関係のイメージ			
メリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設機能の一部を最短で整備できる</li> <li>○維持管理コストが合築に比べ低い</li> <li>○駅周辺エリアを含めて公共施設・商業機能を配置することで、まちづくりの効果が大きくなる</li> <li>○駅周辺エリアに区有地を持つことができ、空地確保や将来における周辺公共施設の更新需要に活用することが期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○再整備地区の住戸数が多くなり、団地再生が早く進む</li> <li>○再整備地区の空地が単独棟整備に比べ広い</li> <li>○再整備地区の初期投資が単独棟整備に比べ少ない</li> <li>○駅周辺エリアを含めて公共施設・商業機能を配置することで、まちづくりの効果が大きくなる</li> <li>○駅周辺エリアに区有地を持つことができ、空地確保や将来における周辺公共施設の更新需要に活用することが期待できる</li> </ul>
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>△再整備地区の住戸数が少なくなり、団地再生が遅れる</li> <li>△単独棟を2か所建築するため初期投資が大きい</li> <li>△再整備地区の空地が合築に比べ狭い</li> <li>△駅周辺エリアにおける公共施設機能の整備はかなり先になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△再整備地区における公共施設機能の整備は単独棟整備よりも遅れる</li> <li>△駅周辺エリアにおける公共施設機能の整備はかなり先になる</li> <li>△再整備地区の合築棟における設計や維持管理の自由度が低く、ランニングコストが高い</li> </ul>

### (3) 法規制等の見直し検討

#### [土地利用]

交流核・生活核となる駅周辺の機能強化や街の顔やにぎわい創出につながる空間づくり、プロムナードと連携可能な機能誘導を図るため、土地利用の見直しを検討します。

##### 【課題】

- ・商業機能や業務機能の強化、多様な暮らし方や働き方を実現できる機能導入
- ・駅前空間確保による店舗等の立地場所の不足
- ・用途地域による商業施設の建築制限

##### 【実現方策】

- ・地区計画の策定検討及びそれに伴う用途地域・容積率の見直しの検討



事務所機能(シェアオフィス等)イメージ  
引用:テレワークセンター事例集(国土交通省)

#### [形態規制]

建替えに併せた街区内部での広場空間の創出、歩行者ネットワークの確保、旧耐震基準の団地建物の建替え更新の促進のために、形態規制の緩和を検討します。

##### 【課題】

- ・広場等創出による建物等の立地場所の不足
- ・まちの顔や交流空間としての広場、周辺への動線を整備するための空地が必要
- ・防災拠点となる公益施設の付近に、災害時の活動対応広場の確保が必要

##### 【実現方策】

- ・再整備地区等においては、高度地区による高さの最高限度についての見直し検討

##### 【課題】

- ・旧耐震基準の団地建物の更新
- ・日影既存不適格による団地更新手法の制限

##### 【実現方策】

- ・地区計画を設定するなど、良好な住環境や街並み形成と日影規制への対応を検討

#### [一団地認定]

将来の地権者発意の建替え検討の深度化に併せて、建築基準法に基づく一団地認定の取扱いについて、関係者と連携して検討します。

##### 【課題】

- ・多数の地権者が関わる複雑な敷地権
- ・一団地認定の廃止及び再認定に必要な所有者全員の同意や既存不適格事項への遡及

##### 【実現方策】

- ・「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン(平成30年3月国土交通省)」等を参考とし、各事業主体による建替え検討の深度化と合わせた連携と支援の検討

## [駐車場台数の緩和施策]

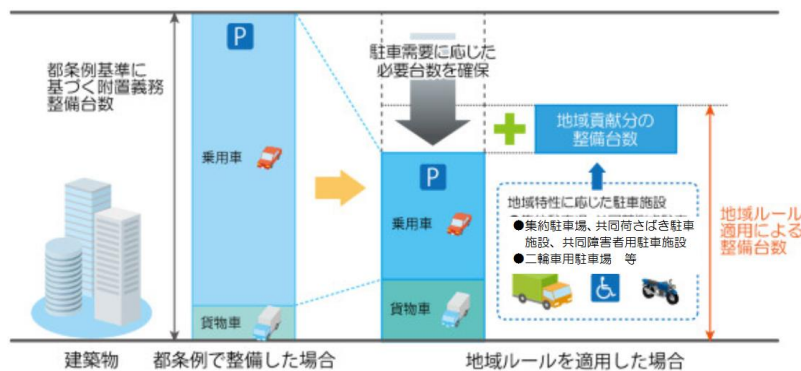
今後のモビリティのあり方を考慮した駐車場緩和施策を、必要に応じて検討します。

### 【課題】

- ・高齢化社会におけるウォークラブルなまちづくりの高まり
- ・自動車保有台数の低下やカーシェア等の普及による必要駐車スペースの縮小傾向
- ・必要過大な駐車場整備の必要性

### 【実現方策】

- ・居住者の年齢層、自転車走行空間の整備状況等の地域の実情や、カーシェア、次世代モビリティの導入等の将来的な交通のあり方を考慮した駐車場台数の緩和施策を、必要に応じて検討



駐車場台数の緩和施策例  
(池袋駐車場地域ルール)  
引用:池袋駐車場地域ルール概要版(豊島区)

## [ペDESTリアンデッキの見直し]

都市計画決定されているペDESTリアンデッキについて、駅周辺のつながりやバリアフリー、災害対応を考慮して適切な形状を検討します。

### 【課題】

- ・高島通りで分断された駅と重点地区をつなぐペDESTリアンデッキ(板橋区歩行者道第1号線)は、昭和55年に都市計画決定されているものの未整備
- ・交流核の整備と連携した現状の横断歩道の機能強化

### 【実現方策】

- ・再整備地区の整備と併せた、既決定のペDESTリアンデッキ形状変更の検討
- ・デッキ空間による駅南北の一体性の向上や交流核機能の強化
- ・バリアフリーや災害時の避難への対応

## [公共公益機能の維持・更新]

UR都市機構等との連携のもとで、現況の公共施設が有する機能を維持・更新する検討を行います。

### 【課題】

- ・公共公益施設の更新及び利便性向上
- ・施設更新時における公共サービスの持続的提供
- ・エリアマネジメント活動の活性化
- ・地域内の回遊性強化
- ・災害時にも活用可能な広場空間の確保

### 【実現方策】

- ・「旧高島第七小学校跡地を活用した公共施設の再整備について」の検討を踏まえ、サービス機能の集約・複合化等の検討
- ・UR都市機構と連携した重点地区内での施設更新の検討
- ・文化交流及びエリアマネジメント拠点機能の導入検討
- ・地域モビリティの拠点機能、通り抜け動線の導入検討
- ・水平避難が間に合わない場合の垂直避難場所を含む、広場空間を交流核内の再整備に合わせて確保



#### (4) 連携・支援によって進める実現方策

- ・高島平地域の持続的な発展のためには、重点地区から地域全体への波及効果が高い機能更新等を展開していく必要がありますが、新しい価値を創造し、様々な機能を導入し、質の高い公共サービス等を提供するためには、板橋区だけの取組には限界があります。効率的かつ効果的なサービスを提供するためには、事業者等とのパートナーシップのもと、連携したまちづくりを推進する体制を構築することが、実効性を高めることにつながります。
- ・これまで、板橋区は、高島平地域の持続的な発展が可能なまちづくりの推進に向けて、連鎖的に展開する都市再生の実現可能性について、UR 都市機構と検討を進めてきました。板橋区の有する限られた資源を効率的に活用し、広域的で波及効果の高い都市再生を実施するためには、旧高島第七小学校跡地と UR 高島平団地の一部を活用し、都市再生の起爆剤となる事業を進めることが有効であると考えられます。
- ・交流核の形成にあたっては、再整備地区と UR 高島平団地の駅周辺エリアを活用して都市機能を機能的に配置し、地域ニーズに合わせた段階的かつ一体的な整備を図ることにより、持続可能な都市再生の初動に取り組みます。
- ・団地の再生にあたっては、地域の顔を形成し、地域交流の核、生活利便性の向上、にぎわいの拠点づくり、交流核としてふさわしい機能の導入を図るべく、地域に開かれた団地敷地の活用が期待されます。
- ・連鎖的な都市再生や再整備地区周辺の複合機能の誘導等においては、各主体との連携を推進します。あわせて、よりよいまちづくりのための景観誘導、住民発意のまちづくりの支援を行います。

#### ①民間事業者との連携

##### 〔UR 都市機構との連携〕

暮らし続けられる地域をめざし、連鎖的な都市再生や複合機能の誘導等について UR 都市機構との連携を推進します。

##### 【課題】

- ・暮らし続けられる地域として、住替えや仮住まいへの対応、高齢者の生活を支える機能等の整備が重要
- ・面的な機能更新、都市機能の複合化のためには再整備地区の周辺と連動した事業化が必要
- ・生活利便性の向上に加え、ワークスタイルの変化によるテレワーク化の進展・一般化を踏まえた、多様な働き方を実現するまちづくりが必要
- ・限られた行政資源である再整備地区の種地をもとに、都市再生の連鎖の効果を最大化し、より広域な範囲に都市再生の効果を展開する取組が必要
- ・重点地区内の利便性維持及び周辺居住者を含む生活利便性向上
- ・若年世帯の定住化の促進
- ・既存店舗の営業継続



##### 【実現方策】

- ・再整備地区を起点とし、既存団地等も活かしながら地区全体を再生していくことを見据えた UR 都市機構との連携を推進
- ・団地ストックの円滑な更新に資する UR 新規賃貸住宅の整備
- ・再整備地区と UR 高島平団地の駅周辺エリアを活用した一体的な都市機能の更新
- ・高齢者に配慮した住環境の整備
- ・UR 都市機構との共同事業等により、効率的かつ効果的な都市再生を推進
- ・UR 都市機構の建替え事業における、事務所機能（シェアオフィス、SOHO 等）を含めた住居と複合機能の誘導
- ・若年世帯の定着や民間事業者の誘導等に関する UR 都市機構の豊富なノウハウや知見の活用
- ・既存商業施設の移転先確保及び新規商業施設の誘導
- ・敷地内広場や通り抜け動線の確保

### [その他民間事業者との連携]

#### 【課題】

- ・今後の技術革新や社会情勢の変化等を踏まえた新たな知見、視点の取り入れ
- ・公共用地と民間用地を一体的に活用した街の顔やにぎわい創出につながる空間づくり
- ・若年世代の定住者や来街者の増加につながる都市の魅力づくり



#### 【実現方策】

- ・UR都市機構との連携により、交流核の機能強化につながる民間事業者からの提案を引き出す仕組みづくり

## ②地域住民や団体等との連携

### [三丁目分譲団地との連携]

#### 【課題】

- ・今後同時期に更新時期を迎える大規模団地の改良・更新への対応
- ・関係権利者による合意形成の状況に応じた支援



#### 【実現方策】

- ・UR 賃貸住宅団地と連携した仮住居の体制づくり
- ・合意形成の深度化と合わせた、地元発意による一団地認定の取扱い等に関する検討支援

### [地域団体との連携]

#### 【課題】

- ・高島平地域全域における地域活動の一層の活性化
- ・地域活動に取り組む多様な主体の連携強化
- ・施設・空間を利活用する視点からの整備へのフィードバック

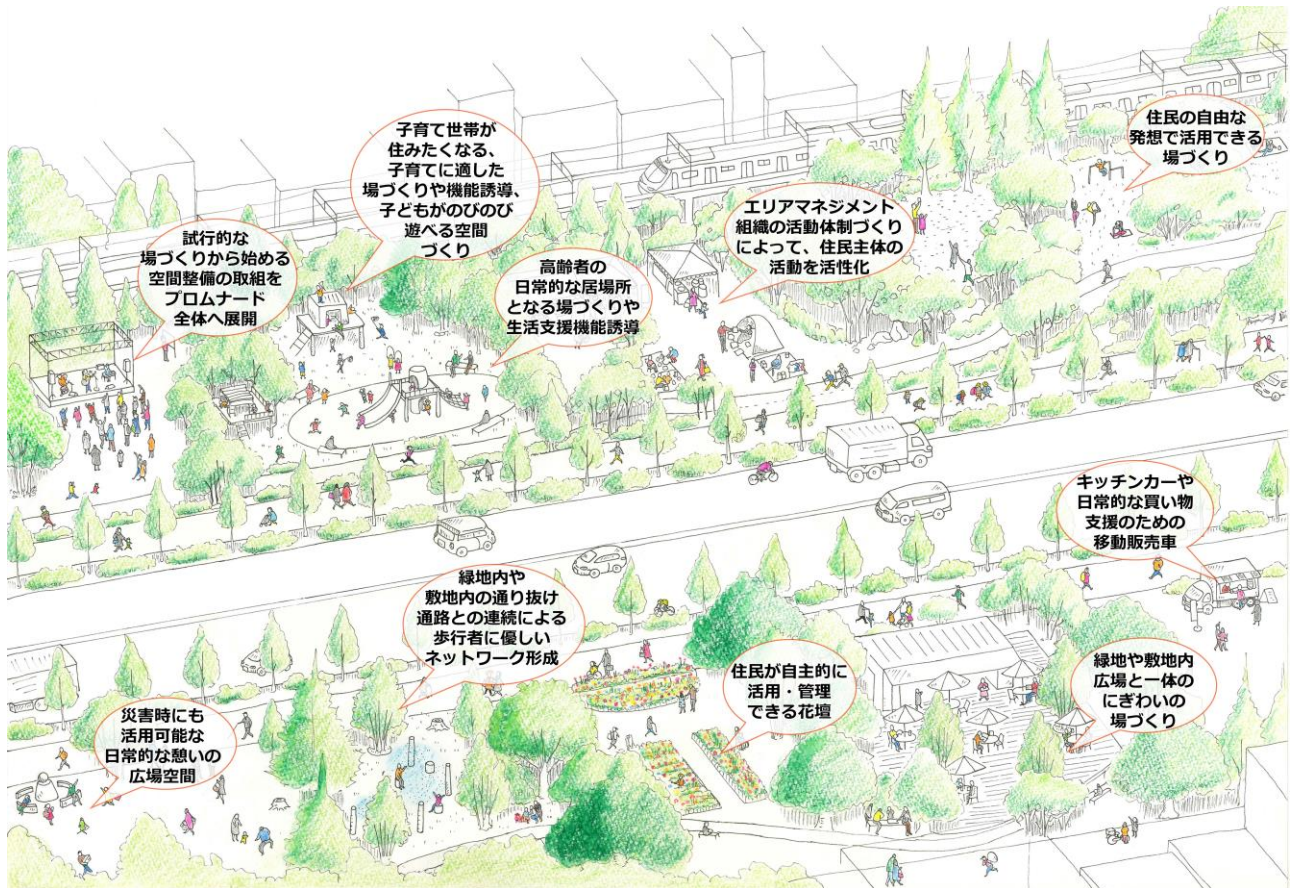


#### 【実現方策】

- ・プロムナードの活用等、試行的な場づくりを重点地区内に限定せず先行して着手
- ・施設整備後に施設・空間活用を効果的に展開するための地域組織の連携体制づくり
- ・エリアマネジメント等の地域活動拠点機能の導入等の検討段階への意見の反映

## ③未来に向けた共創活動による連携

- ・高島平地域の再生は、既成市街地における都市機能の更新となるため、既存の公共基盤、自然環境、地域コミュニティを承継しながら、豊かに住み続けられるまちをめざします。
- ・高島平地域においては、従来のまちづくり手法にとらわれることなく、オープンイノベーション※1 機能を取り入れ、区民、民間事業者、大学、行政らが連携し、異なる領域で互いを尊重し合い、地域価値を高めるプロジェクトを協創し、多様な主体による新たな価値を創造するまちづくりを推進します。
- ・多様なパートナーと連携したまちづくりを推進し、都市再生の連鎖の段階ごとにその時代に求められる課題を踏まえ、最新の技術を反映させながら、分野を横断する広範な領域の社会システムを構築することが期待されます。
- ・さらに、オープンイノベーションの仕組みを活用して、計画段階から区民が参加し、共創活動として地域ニーズを自ら意見し、実際に活動へ参加することで、多様性のある魅力的な都市再生が実現できると考えられます。



共創活動による空間活用のイメージ

※1：組織内部のイノベーション（技術革新）を促進するために、意図的かつ積極的に内部と外部の技術やアイデア等の資源を流出入させ、その結果、組織内で創出したイノベーションを組織外に展開すること

#### ④重点地区の展開を踏まえた方向性

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きます。

##### [にぎわい]

- ・重点地区での商業機能の更新・誘導により、周辺地域の生活利便性を高めます。また、重点地区周辺での商業立地や移動販売に関する施策の促進等により、地域全体の生活利便性の向上を図っていきます。
- ・地域全体からアクセスしやすい高島平駅前の交流核を中心に公共施設を維持更新していくことで、地域全体の暮らしやすさを高めていきます。
- ・重点地区内で自転車・歩行者ネットワークを整備するとともに、地域全体の動線との接続性を高めることで、日常的な地域内の回遊性の向上をめざします。
- ・重点地区を中心に、周辺地域の住民も利用できる業務機能を誘導することで、職住近接の多様な暮らしが可能な地域をめざします。
- ・プロムナードをはじめとする重点地区内のオープンスペースでは、憩いの場やにぎわいの場としての活用を、活用主体となる組織の育成とともに先行的に取り組みながら、プロムナードの先行整備やプロムナードと空間的に連携した敷地内広場の形成等を行います。



す。さらに、重点地区外の空間へも活用や再生の対象を広げていくことで豊かな暮らしの場を地域全体に創出していきます。

#### [ウェルフェア]

- ・重点地区内に高齢者の生活を支える機能や予防ケアに資する機能を誘導することで、地域の高齢者が慣れ親しんだ地域の中で健康に住み続けられる環境づくりを行います。
- ・重点地区に子育て支援機能を誘導することにより、周辺地域の居住しやすさや、若い世帯の流入を図ります。

#### [スマートエネルギー]

- ・重点地区内の再整備における街区単位の実施等、地域全体でのスマートエネルギーや環境負荷低減に資する取組を検討していきます。

#### [防災]

- ・歩行者ネットワークの形成によって、大規模水害時の地域全体の水平避難のしやすさを高めるとともに、高島平駅前の交流核を中心に水平避難が間に合わない場合の垂直避難のための空間を確保することで、地域全体の防災性を高めます。

## 2 今後のスケジュール

グランドデザインで示した第1期である令和7（2025）年度までの再整備地区の着工及びグランドデザイン策定から30年となる令和27（2045）年度までに想定される都市再生事業の実現へ向けたスケジュールを示します。

時期	実施計画策定～4年後	5年～10年後	～令和27年度
高島平地域グランドデザイン	第1期（～R7）	第2期（～R17）	第3期（～R27）
再整備地区	計画・事業化	着工（R7）	
UR 高島平団地	ストック再生の推進		進捗状況に合わせて段階的に着工
高島平三丁目分譲団地	反映	合意形成の熟度に合わせて順次検討	
都市計画	各事業の具体化	進捗状況に合わせて決定・変更	
ソフト的な体制づくり 既存施設・空間の活用・更新	体制づくり	民学公協働まちづくりの推進	プロムナード等の空間活用（段階的に実施）

## 参考資料



### 1 アンケート調査





# 1. アンケート調査

## (1) WEB アンケート

### 1) 実施概要

#### ①目的

高島平地域グランドデザインでのアンケートでは対象者となっていなかった周辺居住者、来街者も対象に含みアンケートを実施することで、居住地域ごとの分析やクロス集計による多角的な視点からの地域の現状把握を行い、検討に反映することを目的として実施した。

#### ②実施時期

令和元年 10 月 29 日～11 月 4 日（7 日間）

#### ③実施方法及び対象者

##### i) 実施方法

大手携帯電話事業者のアンケートサービスにて実施。キャリア契約ユーザーのうち、対象者に対してアンケートをメールにて配信。

##### ii) 対象者

A: 高島平地域（高島平 1 ～ 9 丁目）の居住者

B: 高島平周辺の居住者（三園、赤塚、大門、四葉、徳丸、西台、新河岸）

C: A・B を除く周辺居住者（板橋区/練馬区/北区/豊島区/和光市/戸田市）

D: A・B・C を除く来街者

##### ※「来街者」の定義

GPS の位置情報機能を利用。GPS の位置情報機能は 30 分に 1 回ログ（記録）を取っており、過去 1 年間で 1 日でも連続して 2 ログを記録した利用者を来街者としている。

#### ④回答者数及び回答者属性

##### i) 回答者数

合計：1,851 名

（内訳）

A：高島平地域（高島平 1 ～ 9 丁目）の居住者：306 名

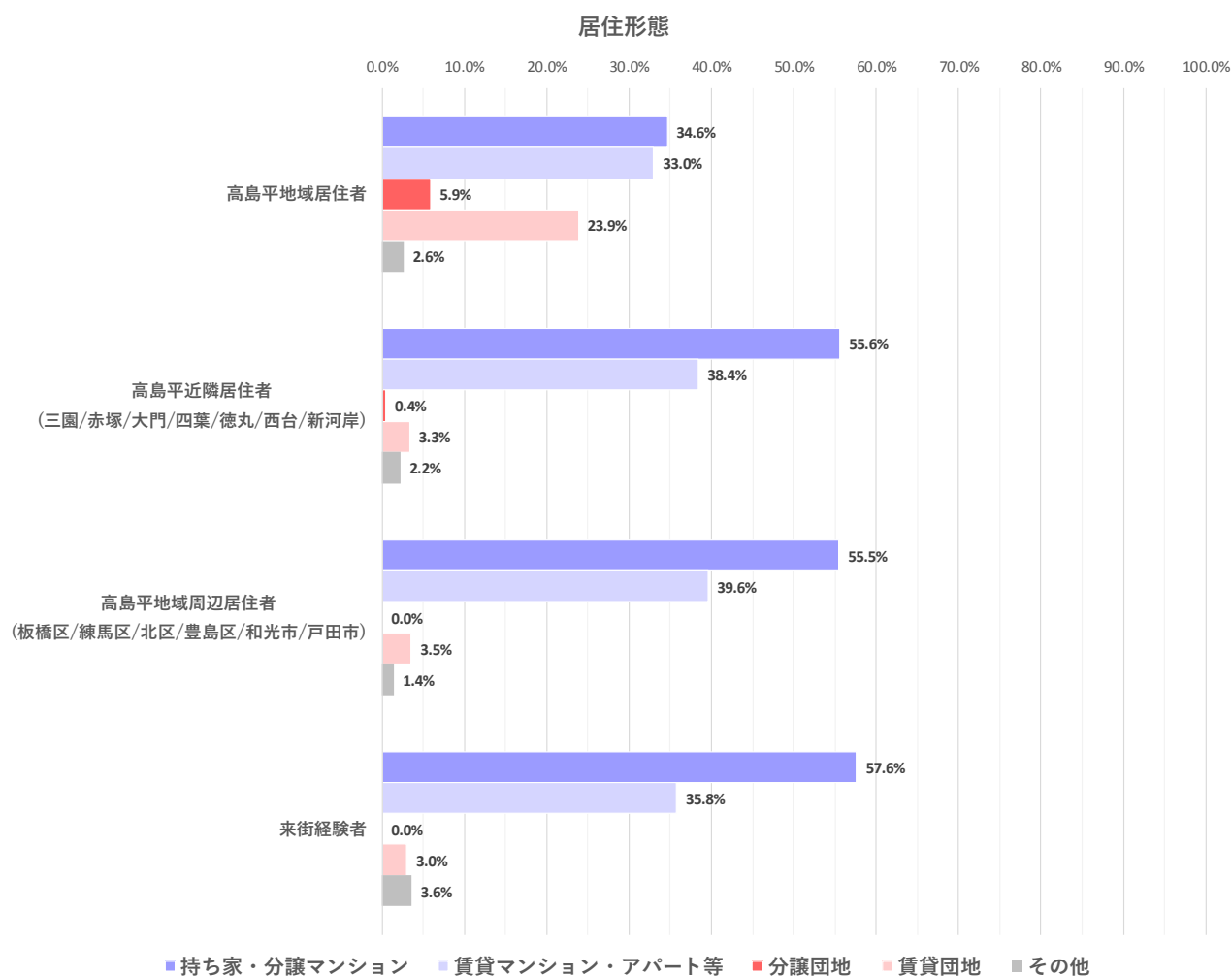
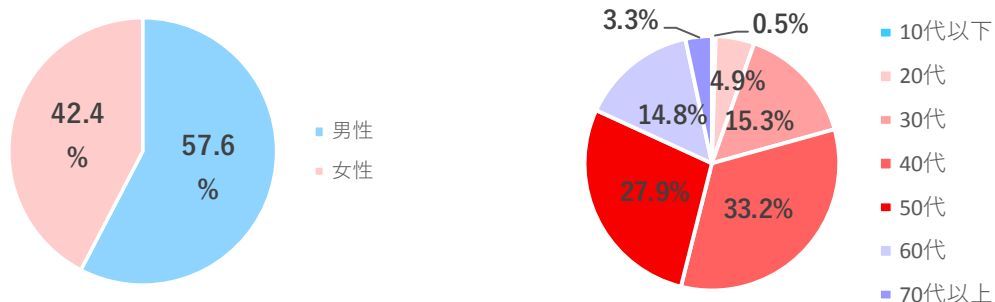
B：高島平周辺の居住者（三園/赤塚/大門/四葉/徳丸/西台/新河岸）：448 名

C：A・B を除く周辺居住者（板橋区/練馬区/北区/豊島区/和光市/戸田市）：566 名

D：A・B・C を除く来街者：531 名

## ii) 回答者属性

- ・性別は、やや男性の比率が高くなっている。
- ・年代は、10代以下（アンケートシステム上、16歳未満は対象外）が少ないものの、幅広い世代からの回答が得られた。
- ・回答者の居住形態は、高島平地域居住者に占める「分譲団地」「賃貸団地」の割合が、他の回答者属性と比較すると高くなっている。

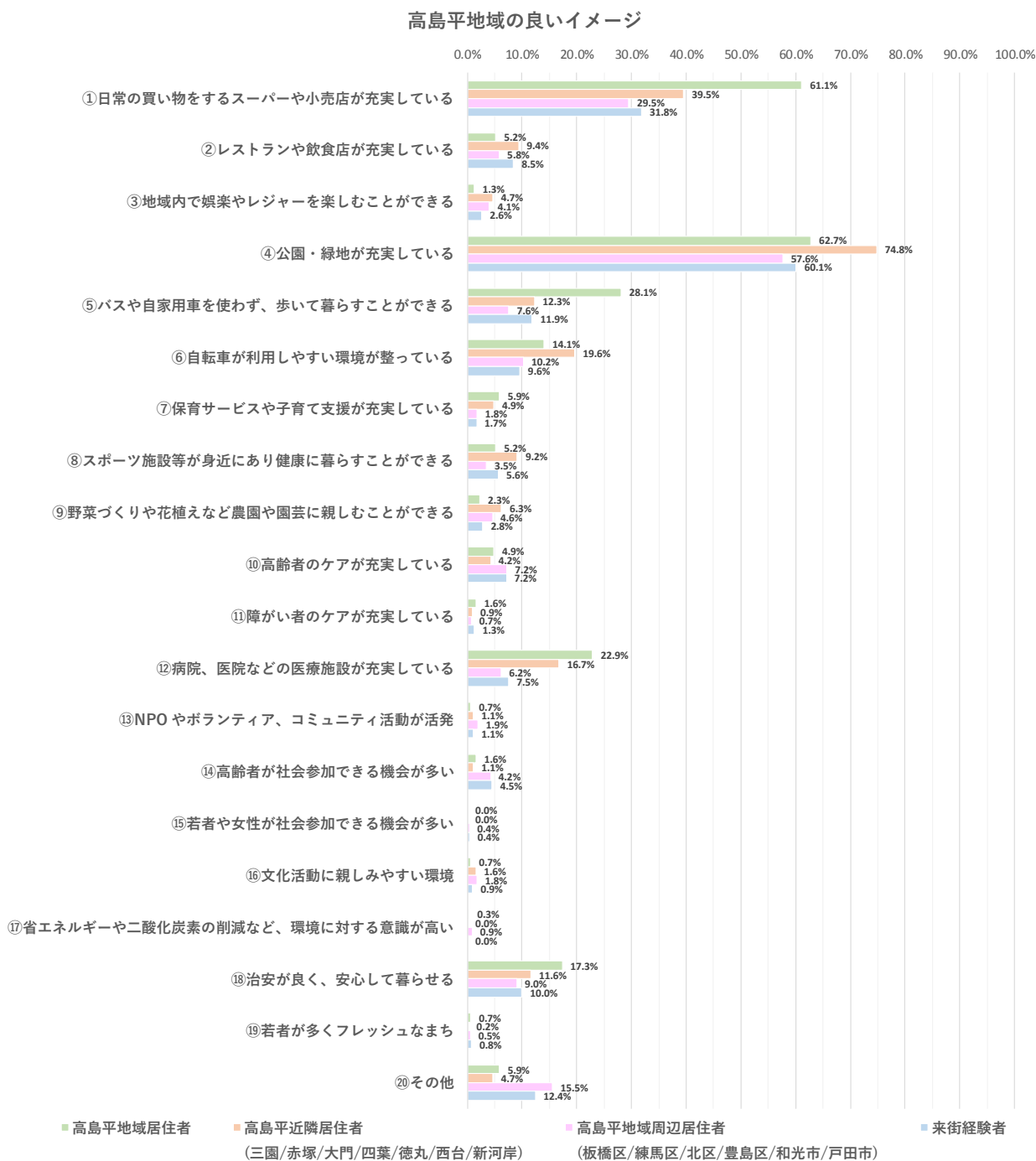


## 2) アンケート結果

問1：高島平地域の良いイメージについてお聞かせください。(複数回答：3項目まで)

### 【居住地域別集計】

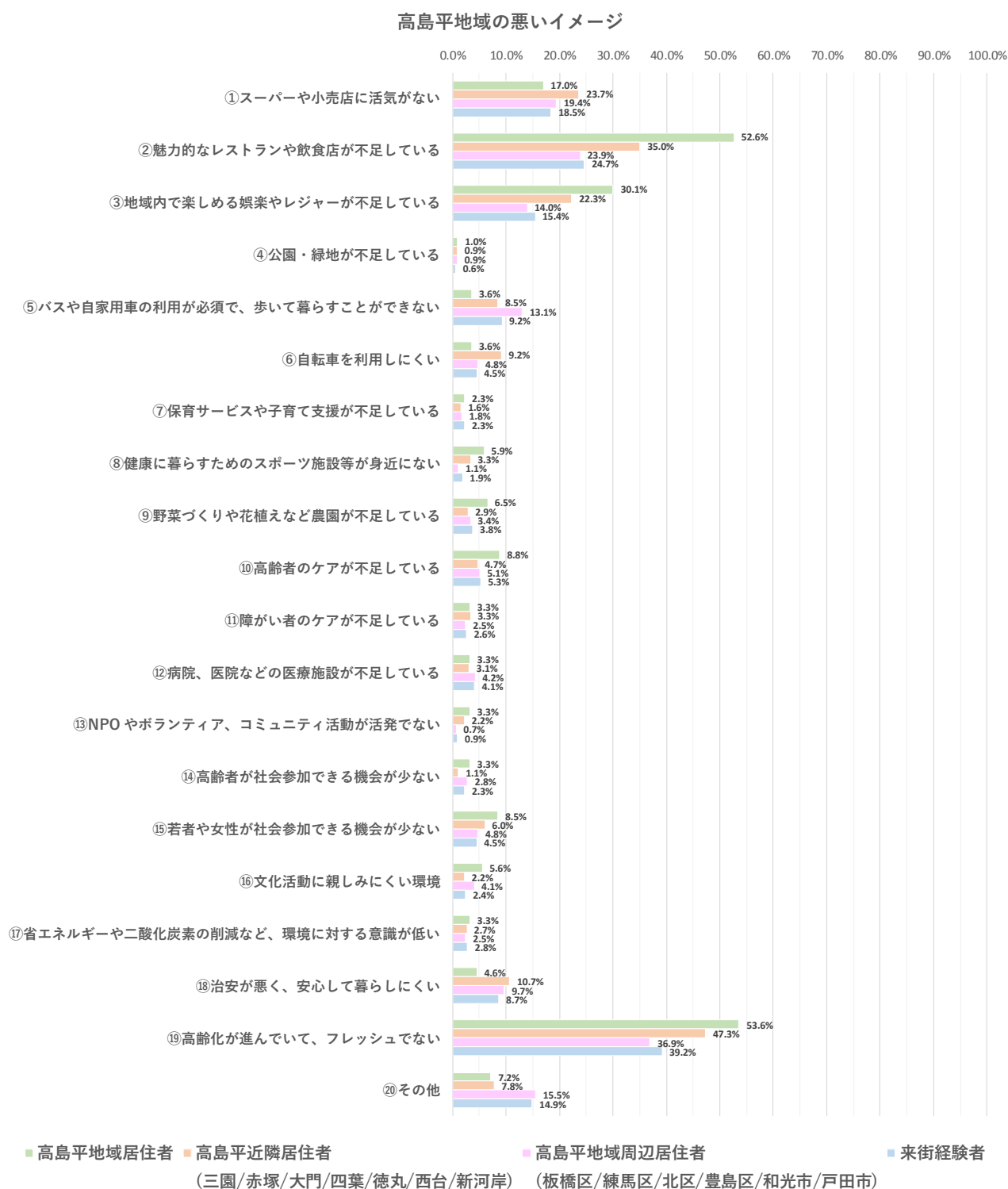
- ・「④公園・緑地が充実している」が、すべての属性で最も多く選択されている。特に、高島平地域近隣の居住者にとって、④のイメージが強いことがわかる。
- ・「①日常の買い物をするスーパーや小売店が充実している」が④に次いで多く選択されており、特に高島平地域内の居住者にとって①のイメージが強いことがわかる。
- ・「⑤歩いて暮らせる」「⑫医療施設の充実」「⑮治安が良い」は高島平地域内の居住者の方が他の属性よりもイメージが強く、「②レストラン・飲食店の充実」「③地域内の娯楽」「⑨農園や園芸」はイメージが弱いことがわかる。





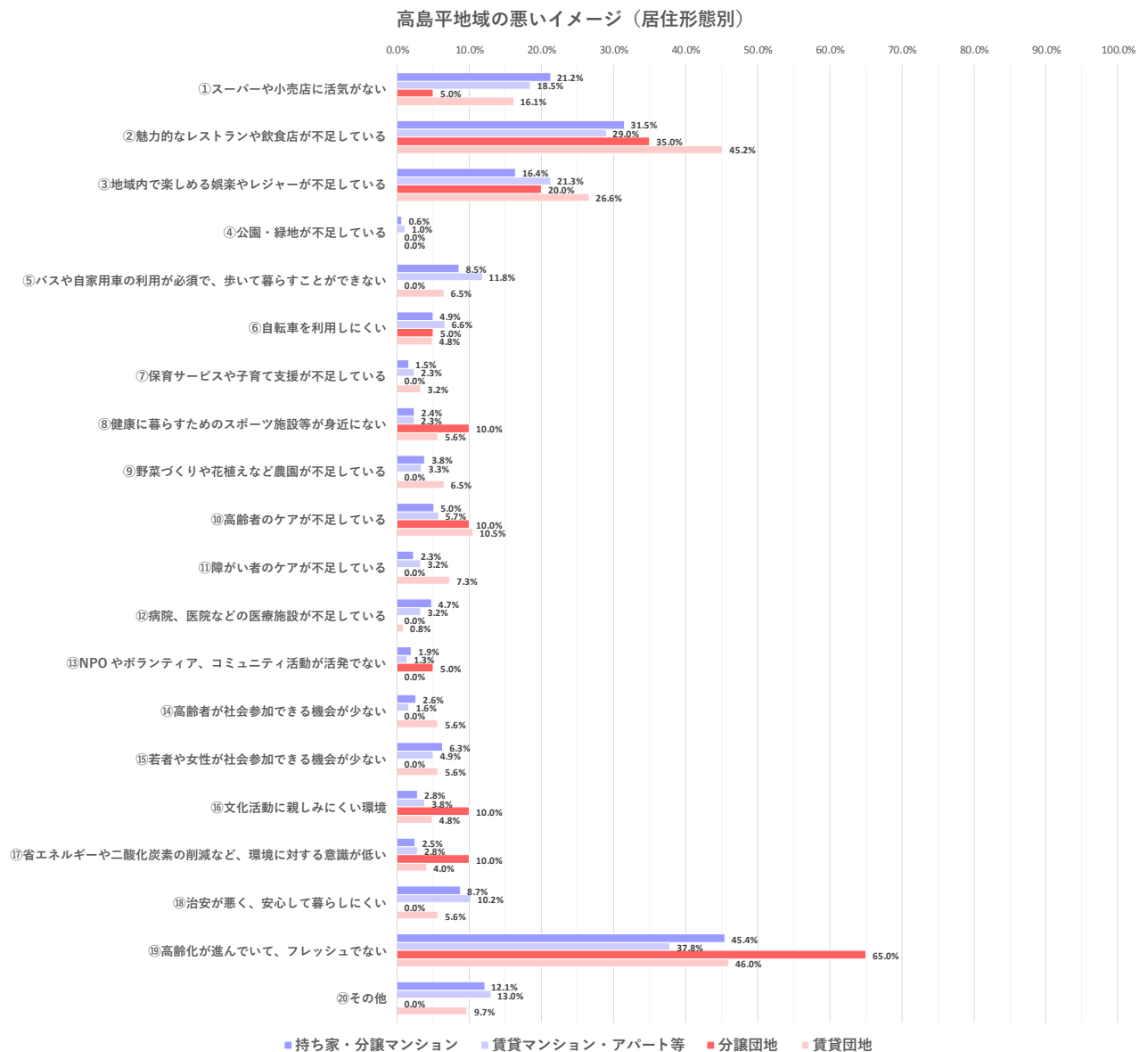
**問2：高島平地域の悪いイメージについてお聞かせください。（複数回答：3項目まで）**  
**【居住地域別集計】**

- ・「①⑨高齢化が進んでいてフレッシュでない」が、すべての属性で最も多く選択されている。特に高島平地域近隣の居住者にとって、①⑨のイメージが強いことがわかる。
- ・「②魅力的なレストランや飲食店が不足している」が、すべての属性で2番目に多く選択されており、特に高島平地域内の居住者にとって、②のイメージが強いことがわかる。
- ・「①スーパーや小売店に活気がない」「③地域内で楽しめる娯楽やレジャーが不足している」も、すべての属性で多く選択されている。



## 【居住形態別集計】

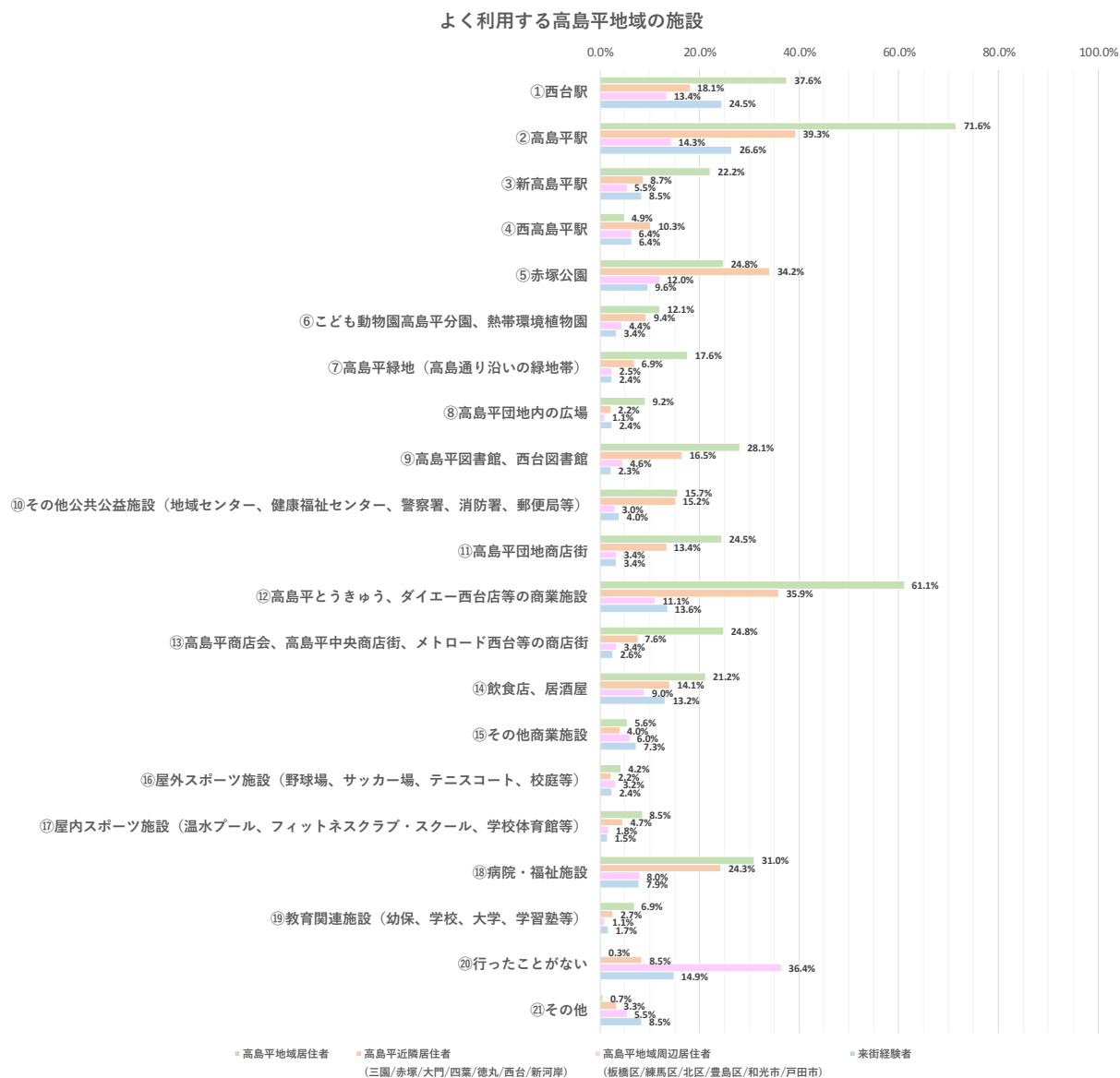
- ・「⑬高齢化が進んでいてフレッシュでない」が、すべての属性で最も多く選択されている。特に分譲団地の居住者にとって、⑬のイメージが強いことがわかる。
- ・賃貸団地の居住者にとって、「②魅力的なレストラン・飲食店の不足」「③地域内の娯楽やレジャーの不足」のイメージが強いことがわかる。



### 問3：よく利用する高島平地域の施設をお聞かせください。（複数回答：制限なし）

#### 【居住地域別集計】

- ・駅の利用（①～④）は、概ね高島平駅、西台駅、新高島平駅、西高島平駅の順に多く利用されていることがわかる。
- ・高島平地域内の居住者の商業施設の利用については、「⑫高島平とうきゅう、ダイエー西台店等の大型の商業施設」が最も多く利用されている一方で、商店街（⑪、⑬）の利用者も2割以上となっていることがわかる。
- ・高島平地域近隣の居住者には、「⑤赤塚公園」、「⑫大型の商業施設」、「⑱病院・福祉施設」が多く利用されていることがわかる。

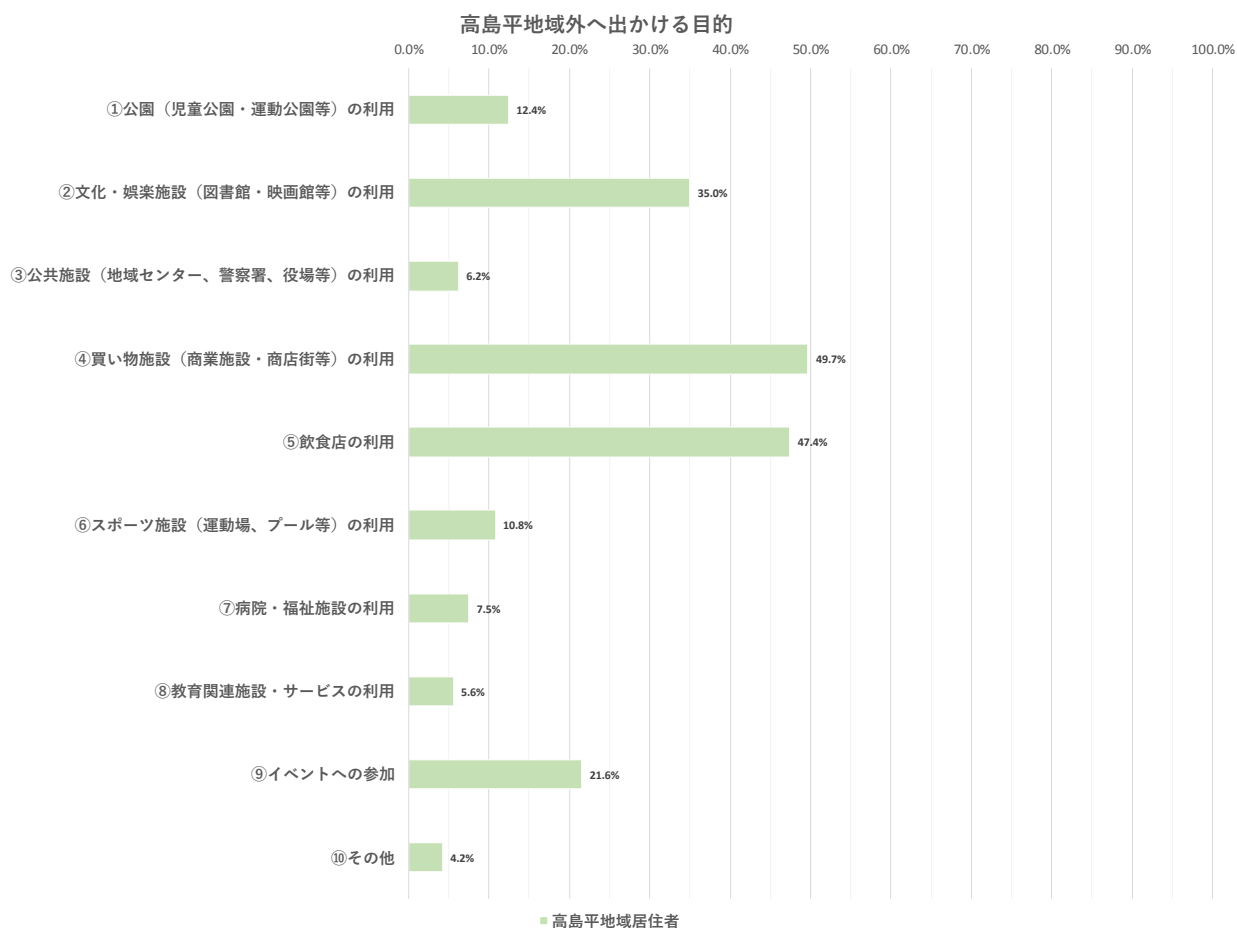




問４Ａ：高島平地域内に施設や機会がない、または、あっても魅力が足りないために、地域外へ出かけることが多い内容をお教えてください。（複数回答：３項目まで）

【対象：高島平地域内の居住者のみ】

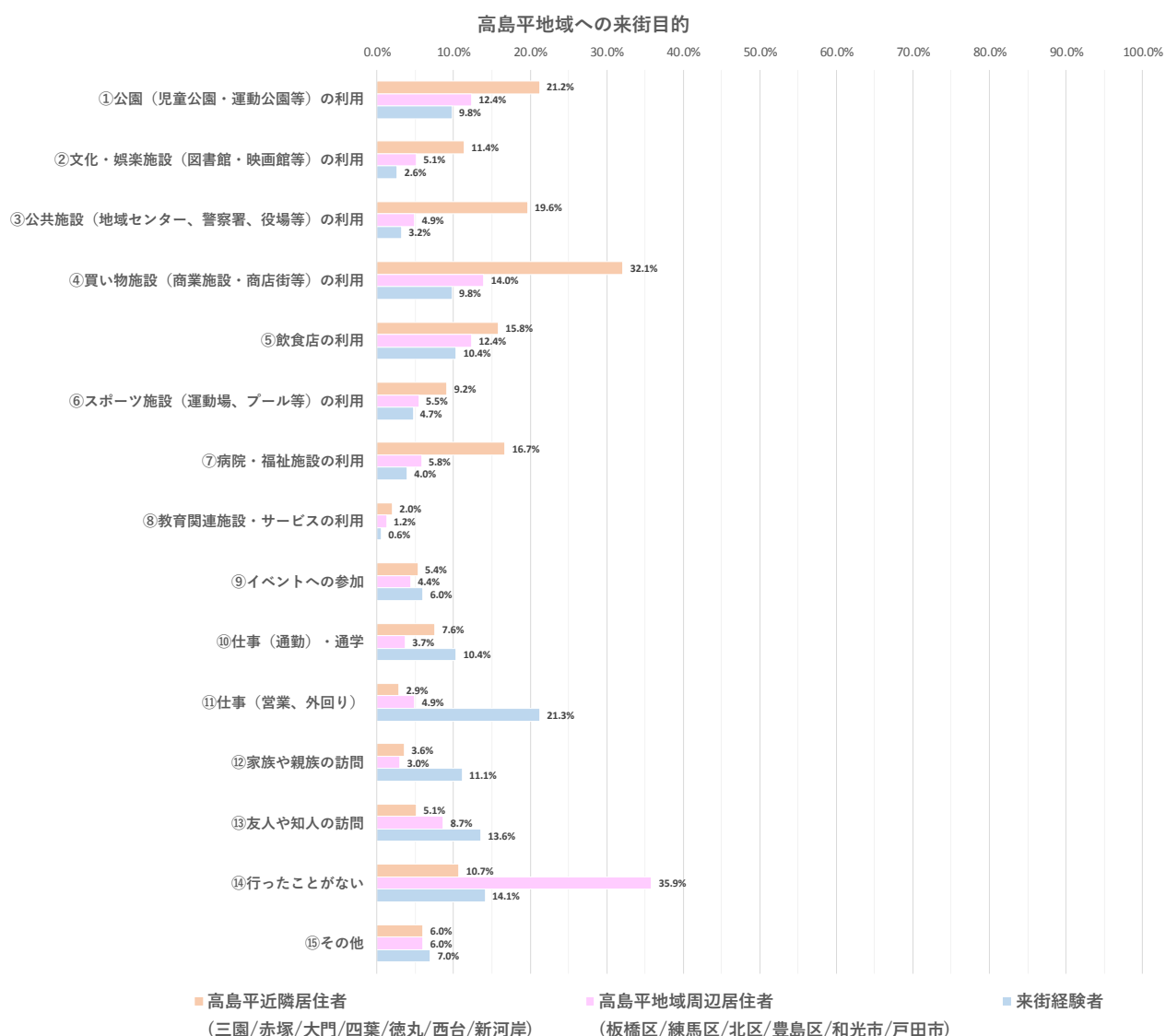
- ・「②文化・娯楽施設」「④買い物施設」「⑤飲食店」の回答が多い。
- ・「③公共施設」「⑦病院・福祉施設」「⑧教育関連施設・サービス」は、概ね地域内で充足していると考えられる。



**問４Ｂ：お住まいの地域に施設や機会がない、または、あっても魅力が足りないために、  
高島平地域へ来られることが多い内容をお教えてください。（複数回答：３項目まで）**

**【対象：高島平地域内の居住者以外】**

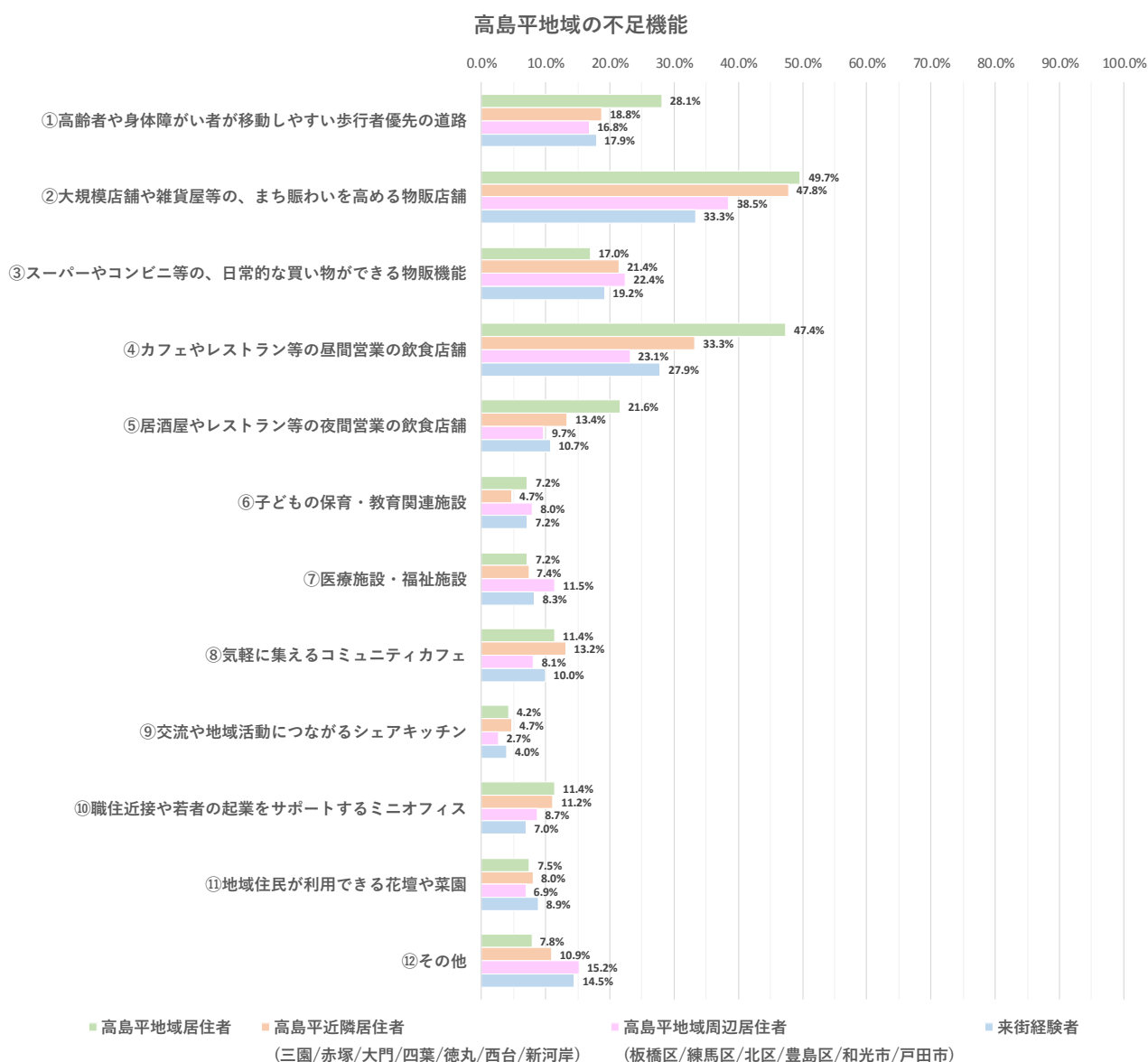
- ・高島平地域近隣の居住者では、「④買い物施設」が多く、問３の結果からも、高島平とうきゅうやダイエー西台店等の大型の商業施設は、近隣地域からの利用者も多いことが推測できる。
- ・「①公園」や「③公共施設」、「⑦病院・福祉施設」も、高島平地域近隣の居住者の利用が多くなっている。これらの施設の充足が、近隣地域からの集客性を高めているエリア特性があると考えられる。
- ・「⑤飲食店」も一定程度の回答が集まっている。周辺地域の居住者や来街者の利用も少なくない。



**問5：高島平地域のイメージや利便性、居住環境の魅力を高めるために必要で、現在不足している機能をお教えてください。（複数回答：3項目まで）**

**【居住地域別集計】**

- ・すべての属性で「②物販店舗」や「④昼間営業の飲食店舗」の回答が多い。特に高島平地域内の居住者については、他の属性に比べて「④昼間営業の飲食店舗」が突出している。これは、問4A：地域外へ出かける目的と同じ傾向にある。
- ・「①歩行者優先道路」や「⑤夜間営業の飲食店舗」も、特に高島平地域内の居住者からの回答が多い。
- ・「⑧コミュニティカフェ」や「⑩ミニオフィス」などの機能についても一定程度の回答があることがわかる。

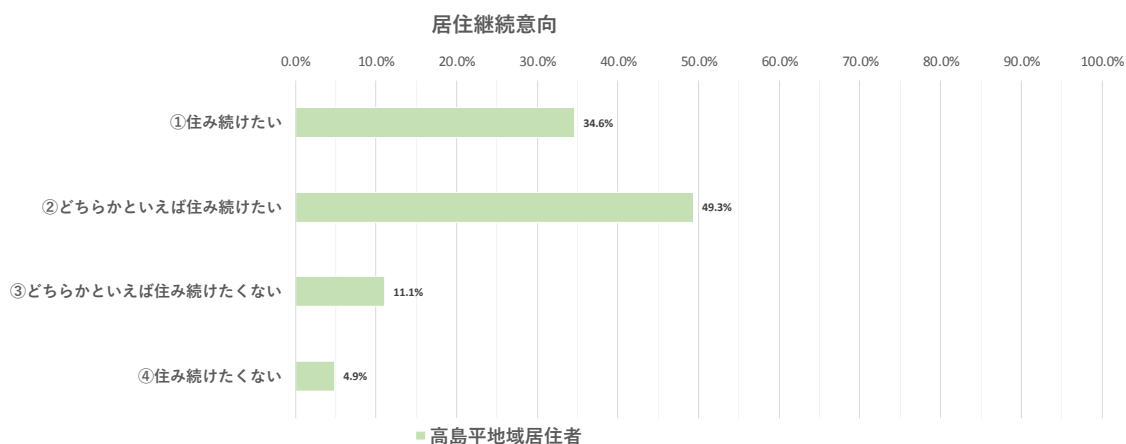




## 問6A：高島平地域は住み続けたいまちですか。（単独回答）

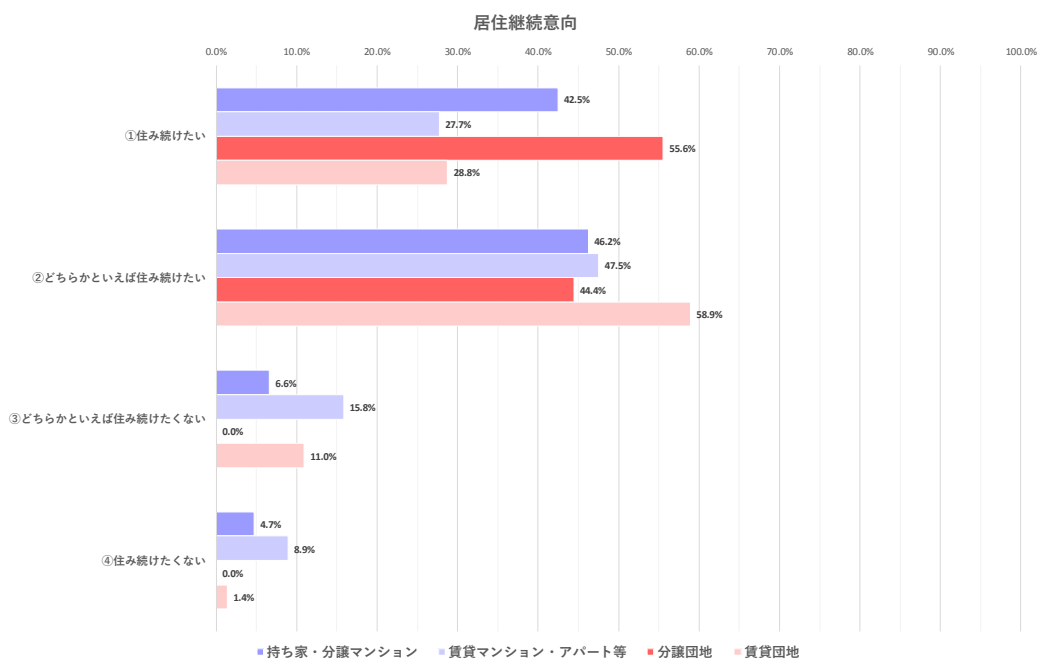
【対象：高島平地域内の居住者のみ】

- ・「①住み続けたい」は全体の約1／3にとどまるものの、「②どちらかといえば住み続けたい」も含めると8割以上となる。



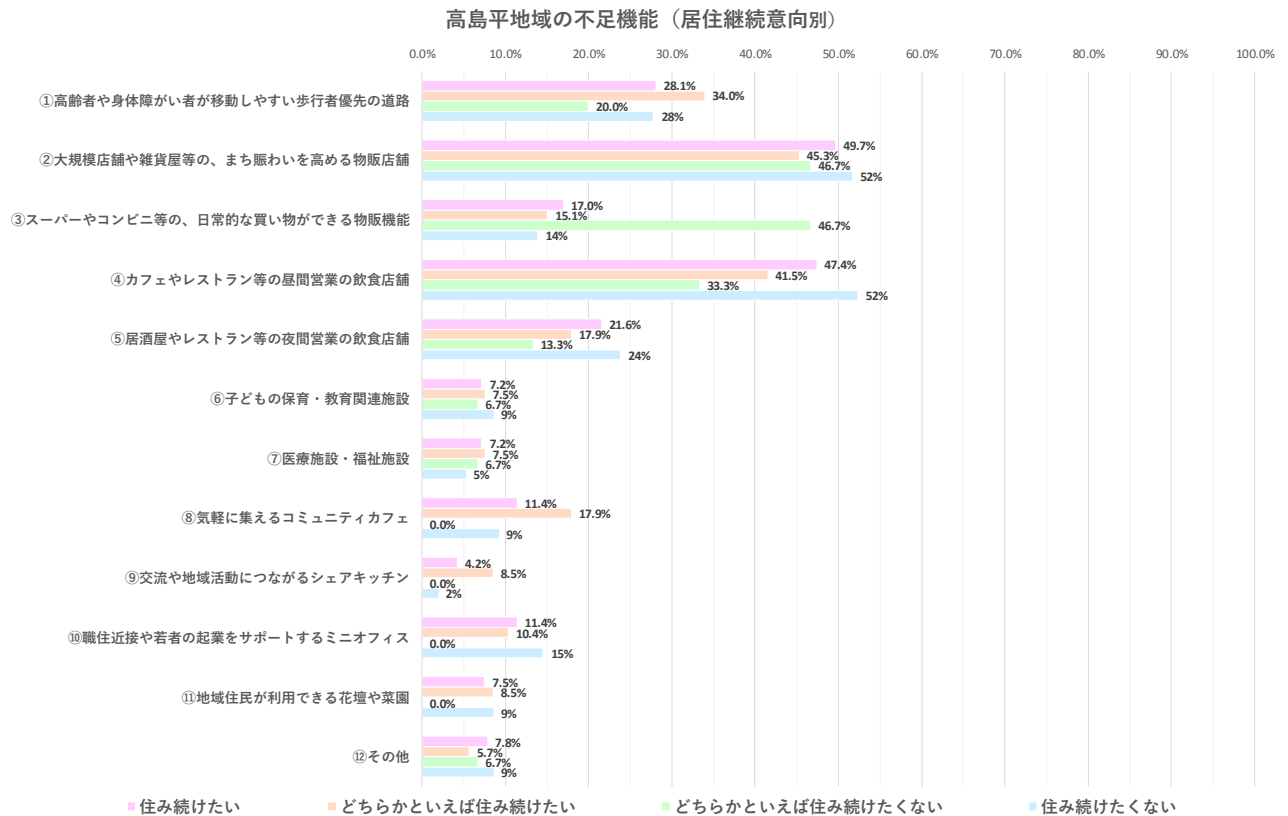
【居住形態別集計】

- ・分譲団地の居住者は、特に高島平地域での継続的な居住意向が高いことがわかる。



## 【問5（高島平地域の不足機能）とのクロス集計】

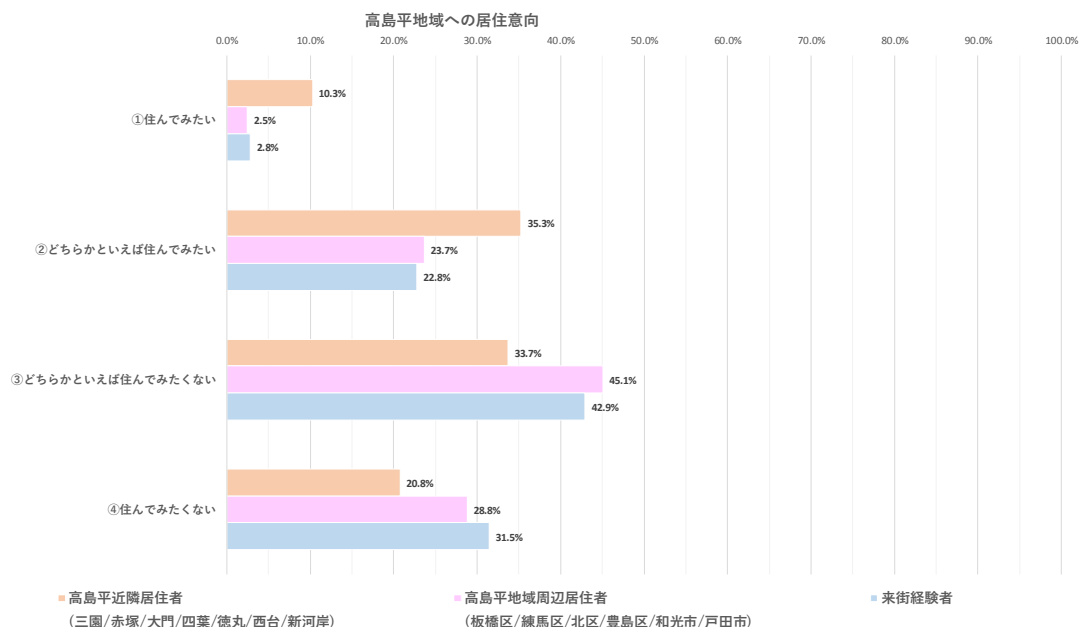
- ・居住継続意向別の不足機能を見ると、「住み続けたくない」を回答した地域内居住者にとっては、「②物販店舗」、「④昼間営業の飲食店舗」、「⑤夜間営業の飲食店舗」、「⑩ミニオフィス」の回答が、他の属性に比べて多くなっている。
- ・「どちらかといえば住み続けたくない」と回答した地域内居住者では、「③日常的な物販機能」の回答が、他の属性と比べて突出して多くなっている。



## 問６Ｂ：高島平地域は住んでみたいまちですか。（単独回答）

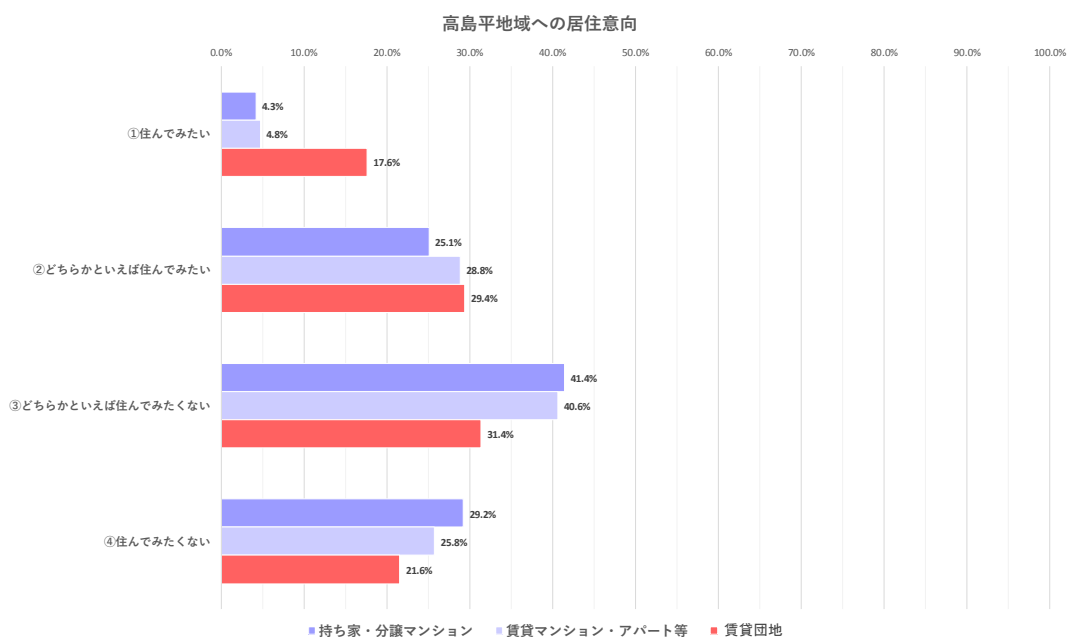
【対象：高島平地域内の居住者以外】

- ・「①住んでみたい」、「②どちらかといえば住んでみたい」という肯定的な回答は、高島平地域近隣の居住者では概ね半数、周辺地域の居住者や来街者では約 1 / 4にとどまる。



【居住形態別集計】

- ・居住形態別で見ると、賃貸団地の居住者では、他の属性に比べて、肯定的な回答が多い傾向がある。



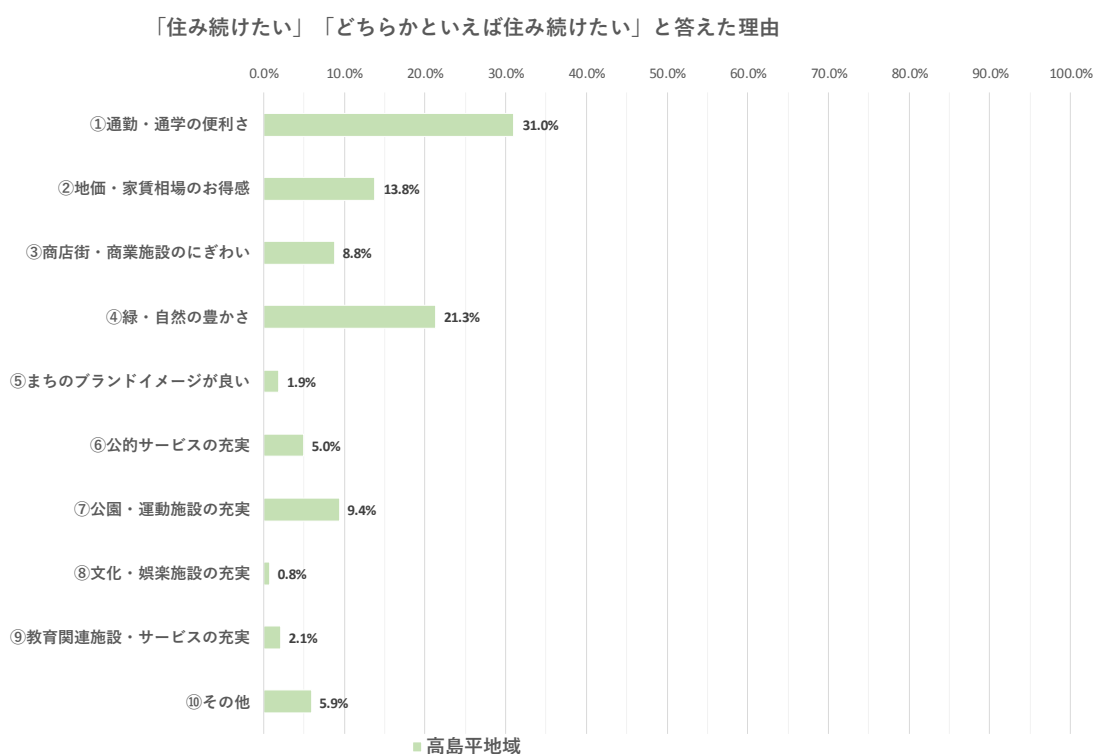
※分譲団地居住者は母数が2のため、集計対象から除外



問7A-1:「住みたい」「どちらかといえば住みたい」と答えた理由をお聞かせください。(複数回答:3項目まで)

【対象:継続的な居住意向が高い高島平地域内の居住者】

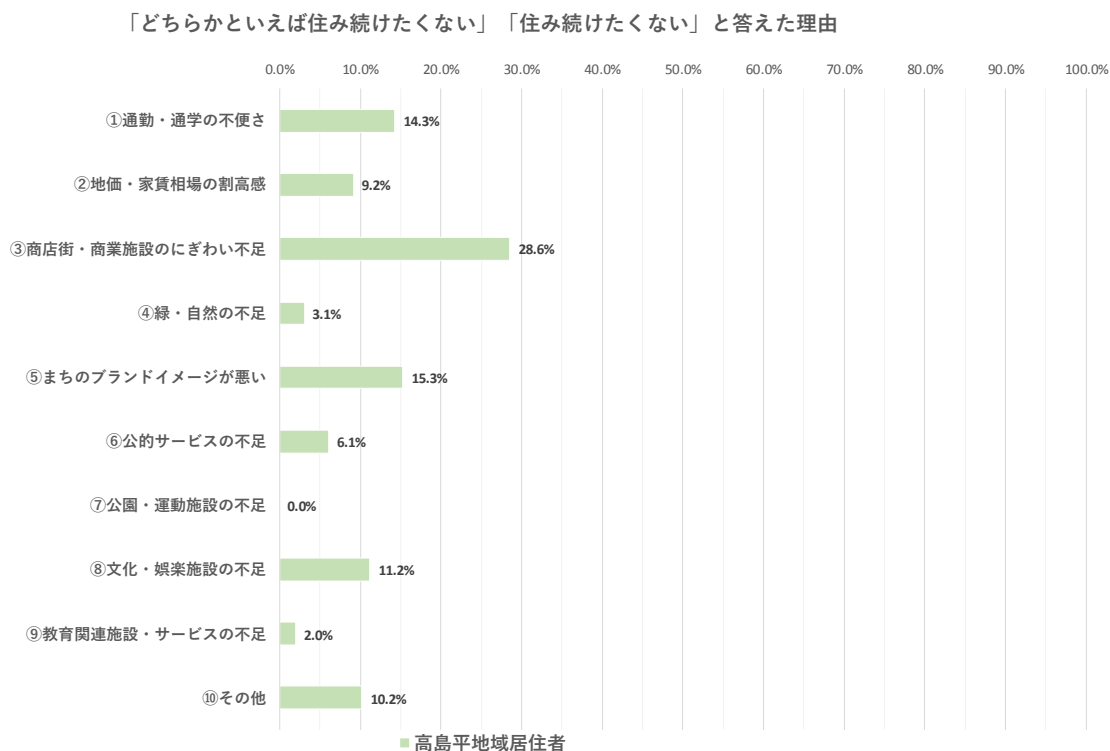
- ・「①通勤・通学の便利さ」、「②家賃相場のお得感」、「④緑・自然の豊かさ」が評価されていることがわかる。
- ・「⑤ブランドイメージの良さ」、「⑧文化・娯楽施設の充実」、「⑨教育関連施設・サービスの充実」の回答は少なく、居住継続意向の高さとの関連性が低いことがわかる。



問7A-2：「どちらかといえば住み続けたくない」「住み続けたくない」と答えた理由  
をお聞かせください。(複数回答：3項目まで)

【対象：継続的な居住意向が低い高島平地域内の居住者】

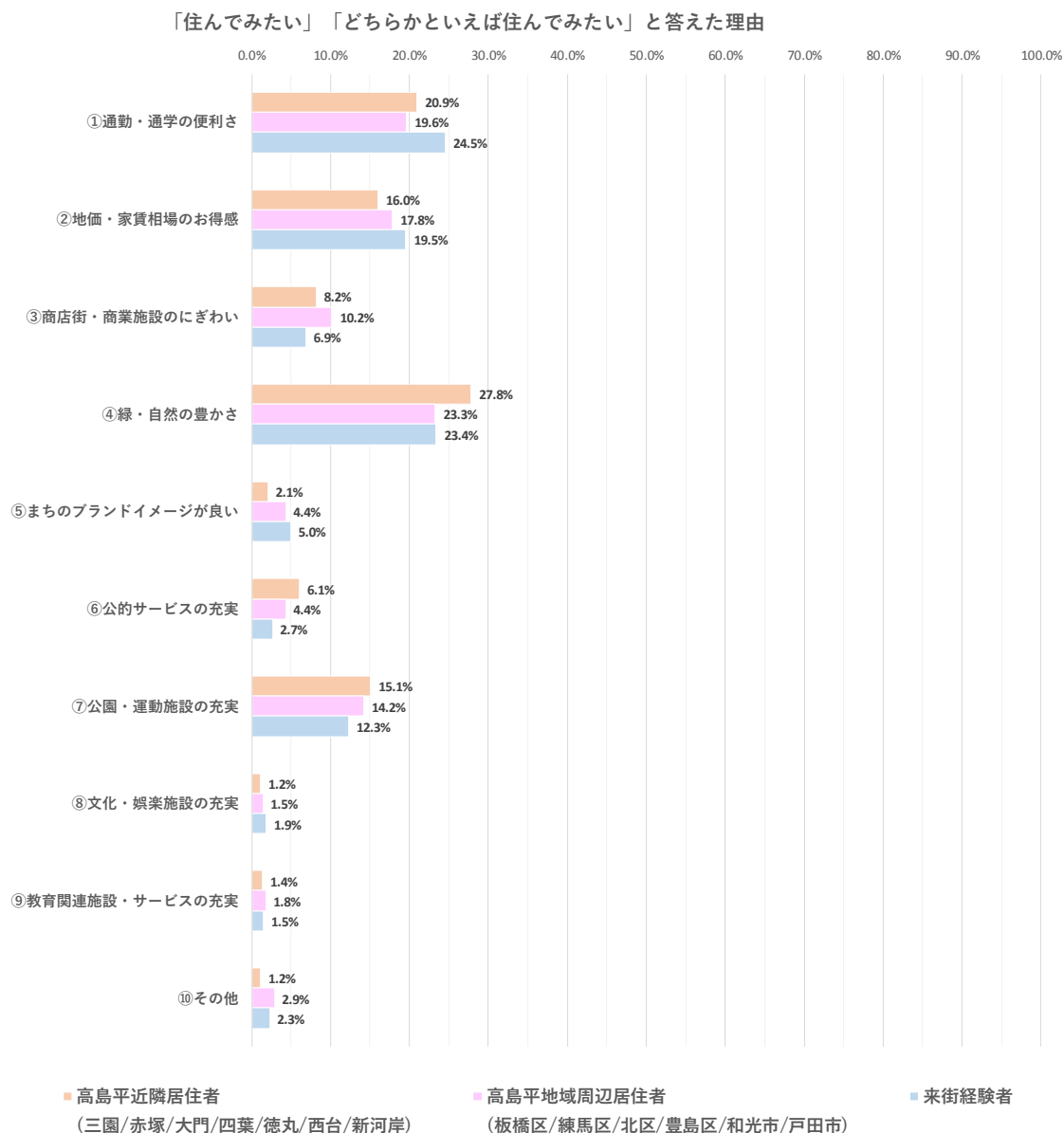
- ・「③商店街・商業施設のにぎわい不足」に多くの回答が集まっている。
- ・「⑤ブランドイメージの低さ」、「⑧文化・娯楽施設の不足」の回答が多く、居住継続意向の低さに結びつく、高島平地域の課題であるといえる。
- ・「④緑、自然の不足」、「⑦公園・運動施設の不足」、「⑨教育関連施設・サービスの充実」の回答は少なく、居住継続意向の低さとの関連性が低いことがわかる。



問7B-1：「住んでみたい」「どちらかといえば住んでみたい」と答えた理由をお聞かせください。（複数回答：3項目まで）

【対象：居住に肯定的な回答をした高島平地域外の居住者】

- ・「①通勤通学の便利さ」、「②地価・家賃相場のお得感」、「④緑・自然の豊かさ」、「⑦公園・運動施設の充実」が評価されている。
- ・「⑤ブランドイメージの良さ」、「⑥公的サービスの充実」、「⑧文化・娯楽施設の充実」、「⑨教育関連施設・サービスの充実」の回答は少なく、高島平地域内居住者の居住継続意向の理由（問7A-1）と類似の傾向にある。

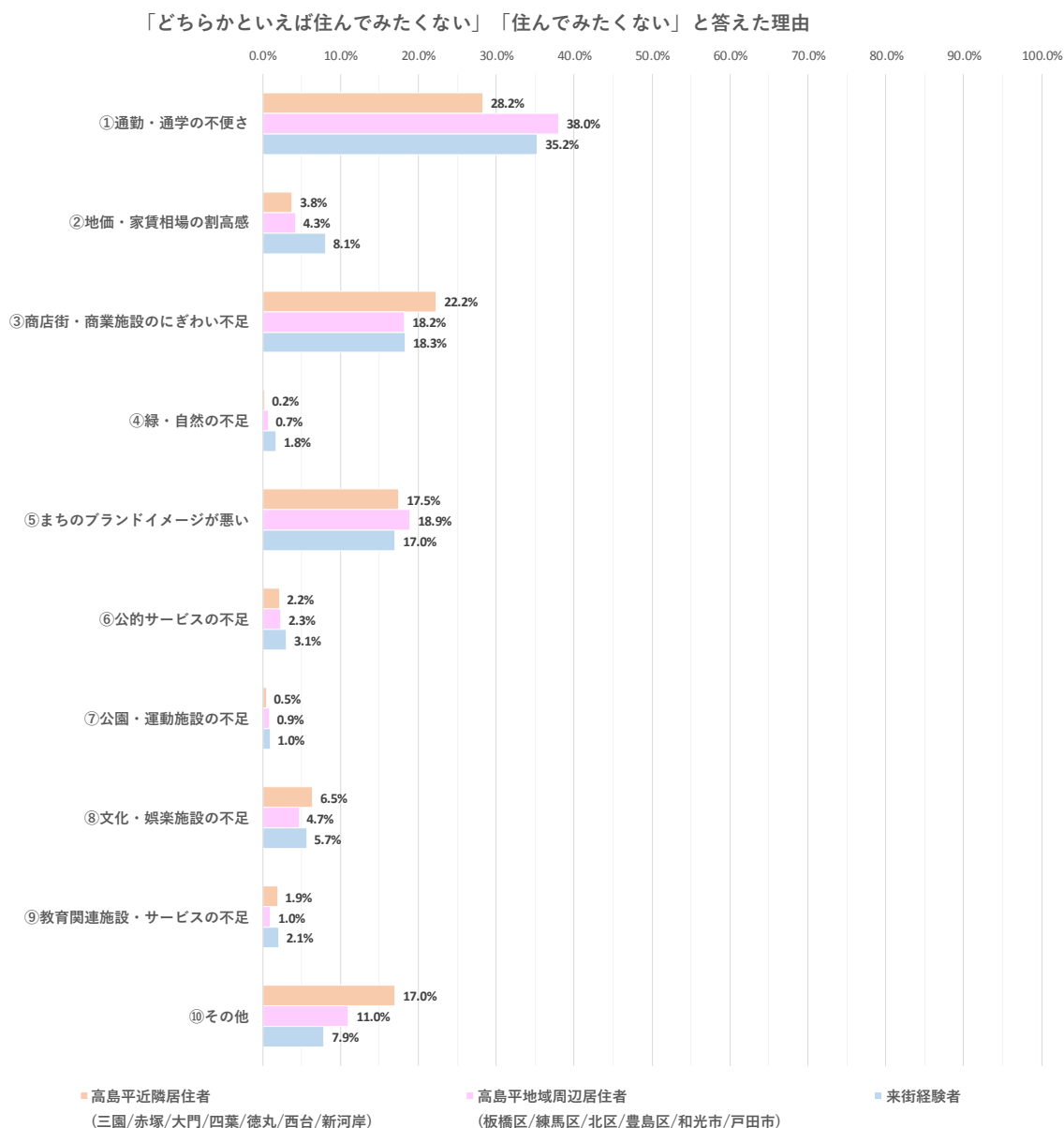




**問7B-2：「どちらかといえば住んでみたくない」「住んでみたくない」と答えた理由をお聞かせください。（複数回答：3項目まで）**

**【対象：居住に否定的な回答をした高島平地域外の居住者】**

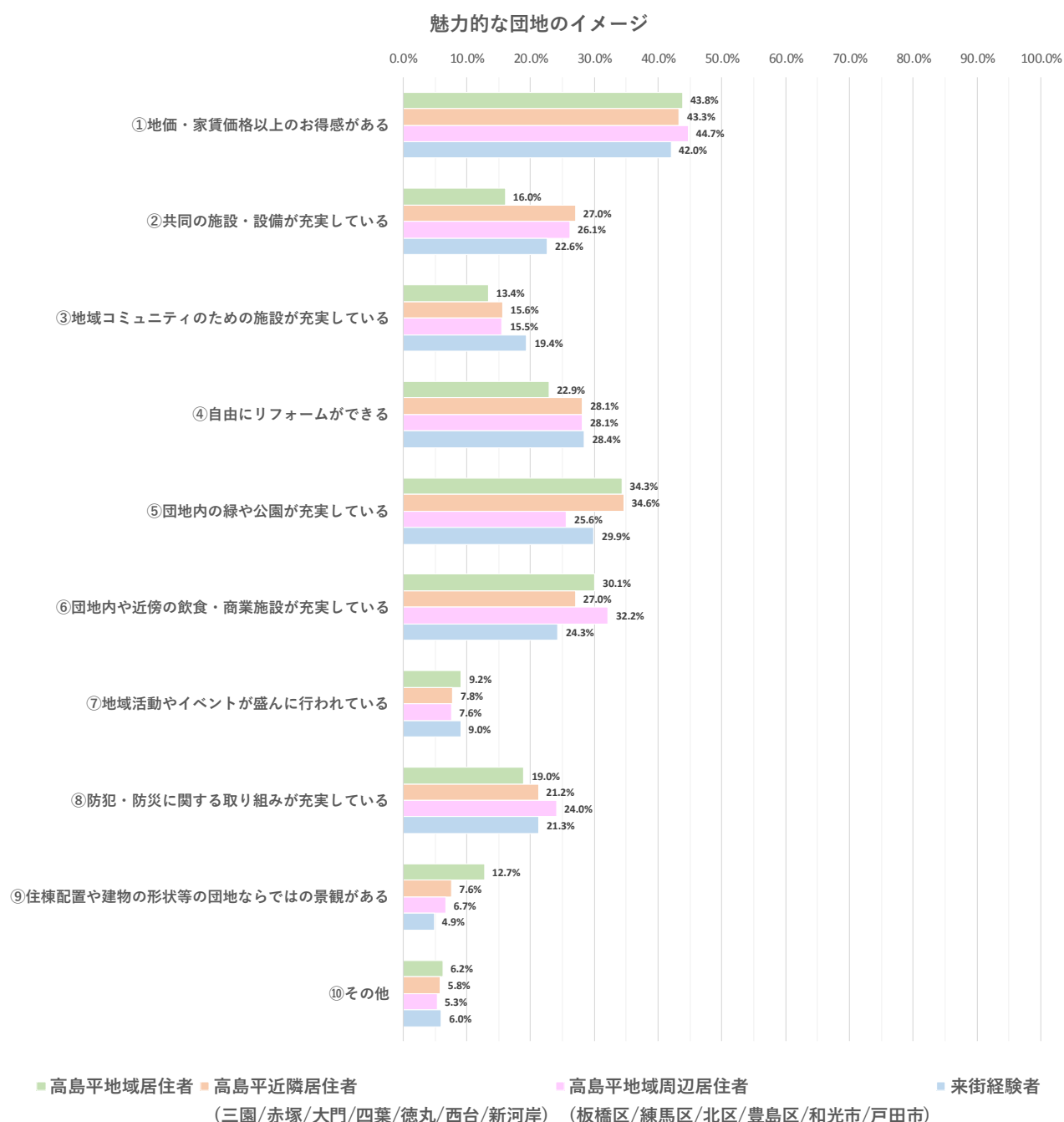
- ・「①通勤・通学の不便さ」が多くなっており、肯定的な回答者（前問）とは対照的な結果となっている。否定的な回答者にとっては、三田線の利便性面での魅力は薄いと考えられる。
- ・「③商店街・商業施設のにぎわい不足」、「⑤ブランドイメージの低さ」に多くの回答が集まっており、継続的な居住意向が低い高島平地域内の居住者（問7A-2）と同様の傾向にあることから、高島平地域の大きな課題であるといえる。



**問8：近年、団地の再生に関する様々な取り組みが実施されています。あなたにとって、魅力的な団地のイメージをお教えてください。（複数回答：3項目まで）**

**【居住地域別集計】**

- ・「①家賃相場のお得感」、「⑤緑や公園の充実」の項目に多くの回答が集まっているが、これらは継続的な居住意向が高い高島平地域内の居住者（問7 A－1）が評価している項目であり、高島平地域の魅力となると考えられる。
- ・高島平地域に不足している機能（問5）では、「⑥飲食・商業施設の充実」に多くの回答が集まっている。
- ・「②共同施設・設備の充実」、「③コミュニティ施設の充実」、「④リフォームの自由度」、「⑧防犯・防災の取組」にも多くの回答が集まった。



問9：選択肢の中で、あなたが最も住みたい街のイメージをお教えてください。（単独回答）

①デザインの質が高い住居中心の街



②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街



③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街

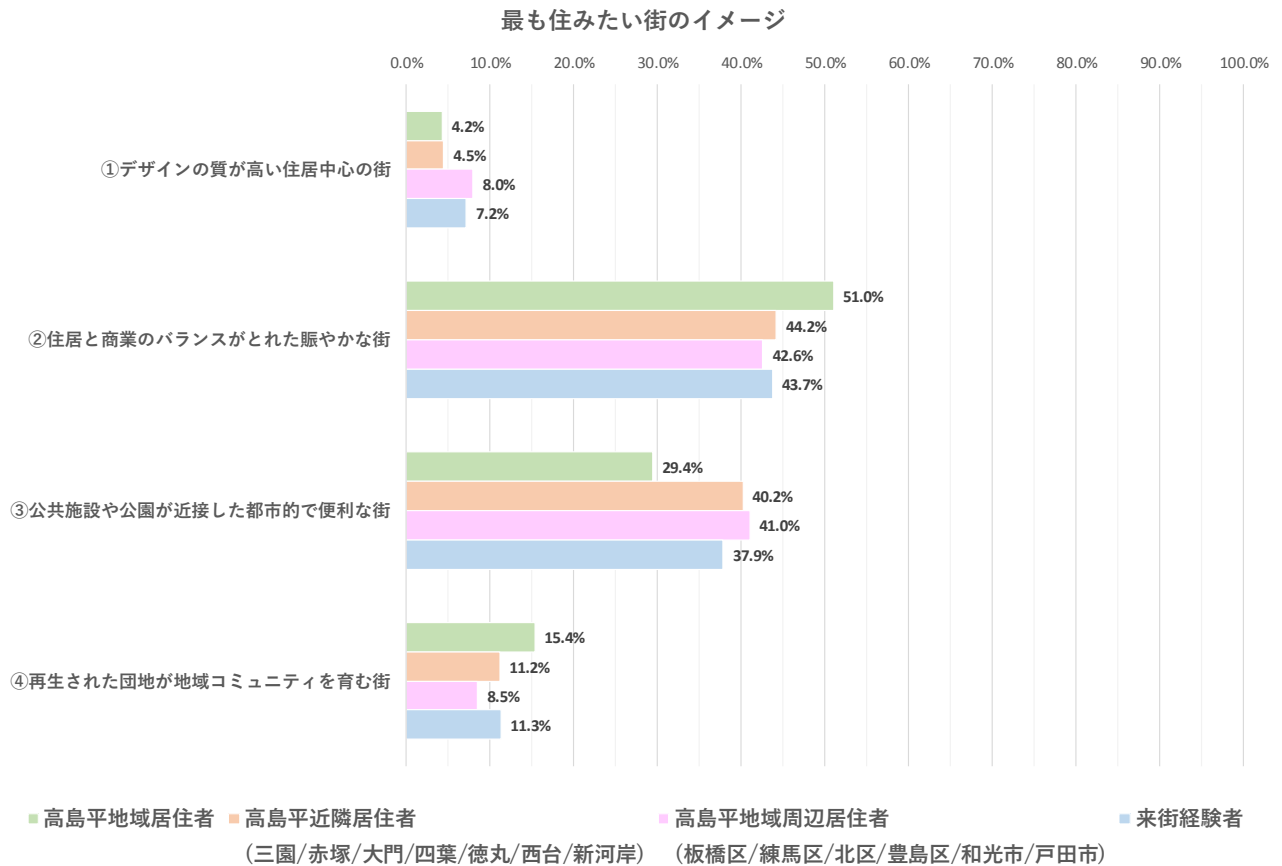


④再生された団地が地域コミュニティを育む街



## 【居住地域別集計】

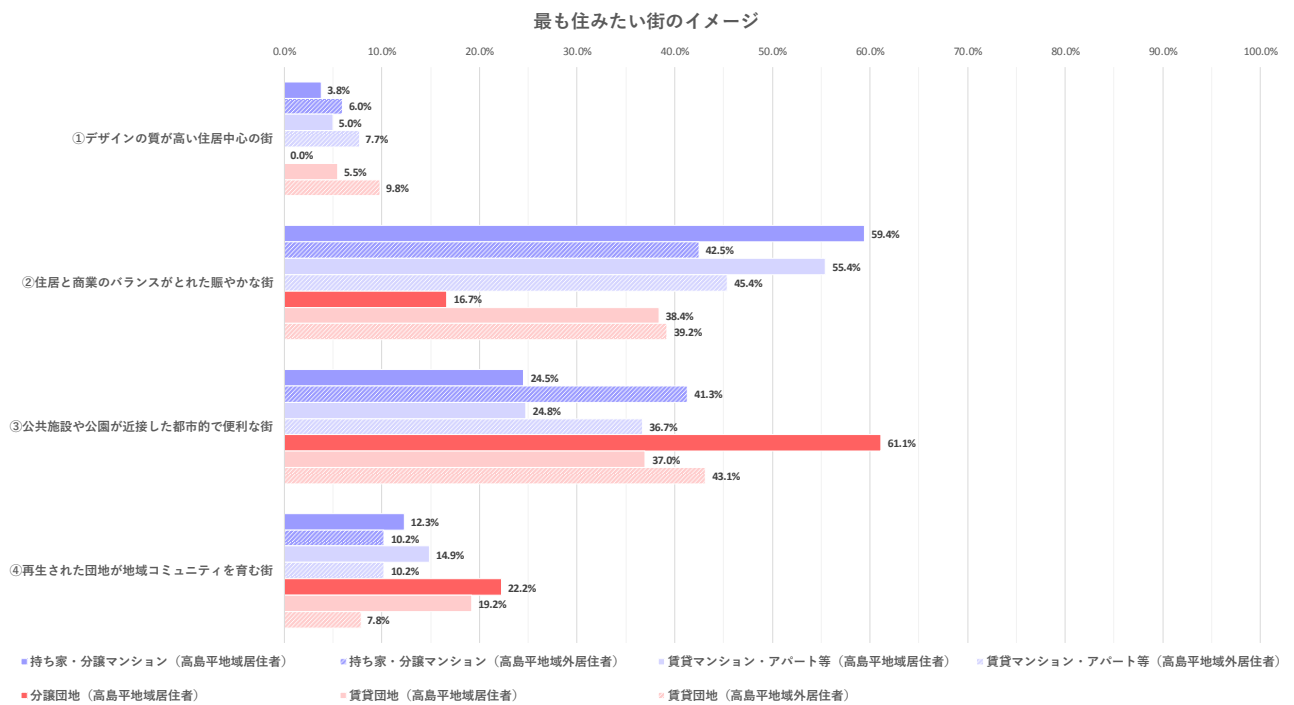
- すべての属性で「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」「③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街」に回答が集まっている。
- 特に高島平地域内の居住者からは、「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」が重視されている傾向にある。また、「④再生された団地が地域コミュニティを育む街」も他の属性に比べて重視されている。
- 高島平地域内の居住者以外からは、「③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街」が地域内の居住者と比較すると相対的に重視されている。





## 【居住地域・居住形態クロス集計】

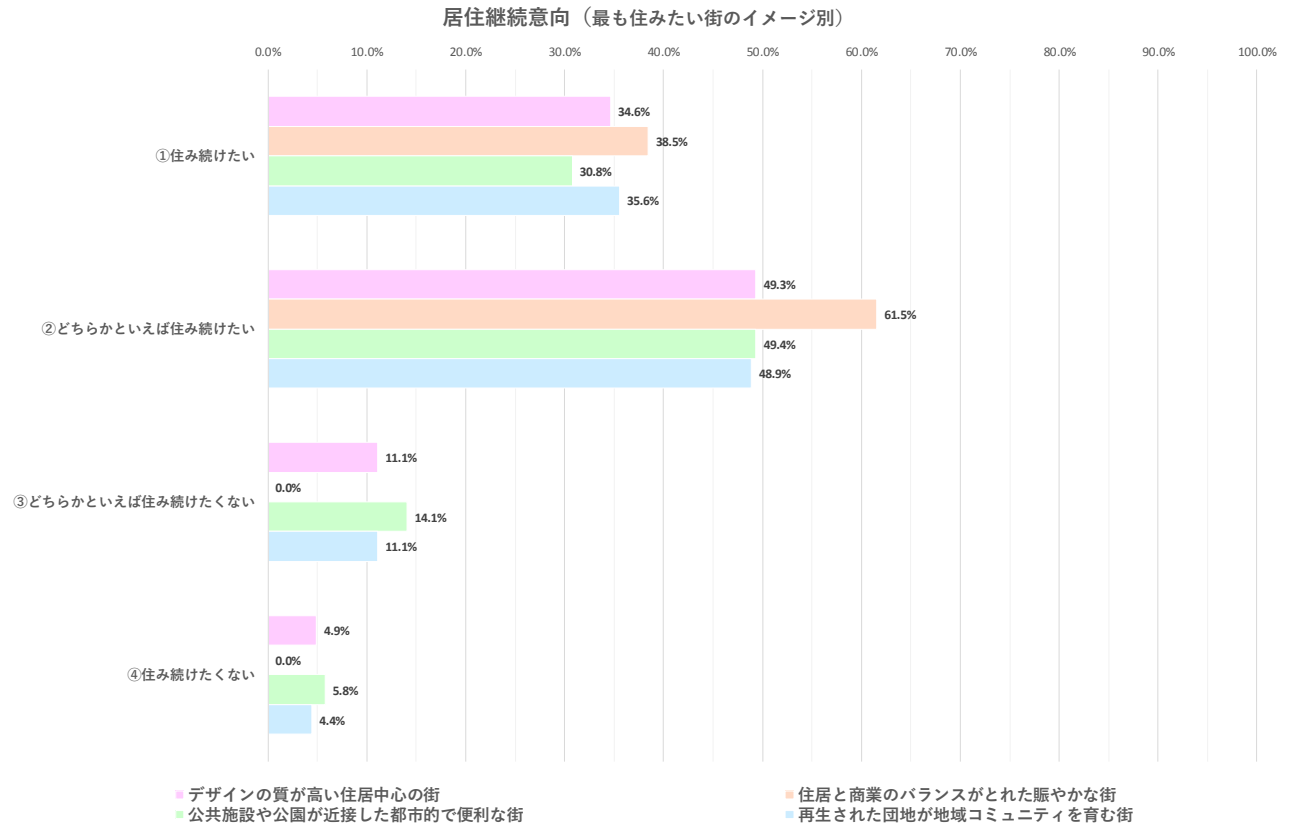
- ・地域内居住者の属性の中では、団地の居住者は、持ち家・分譲マンションの居住者よりも「③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街」「④再生された団地が地域コミュニティを育む街」を重視する傾向にある。
- ・団地の居住者よりも持ち家・分譲マンションの居住者の方が、「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」を重視する傾向にある。



※高島平地域外居住者の「分譲団地」は母数が2のため対象から除外した

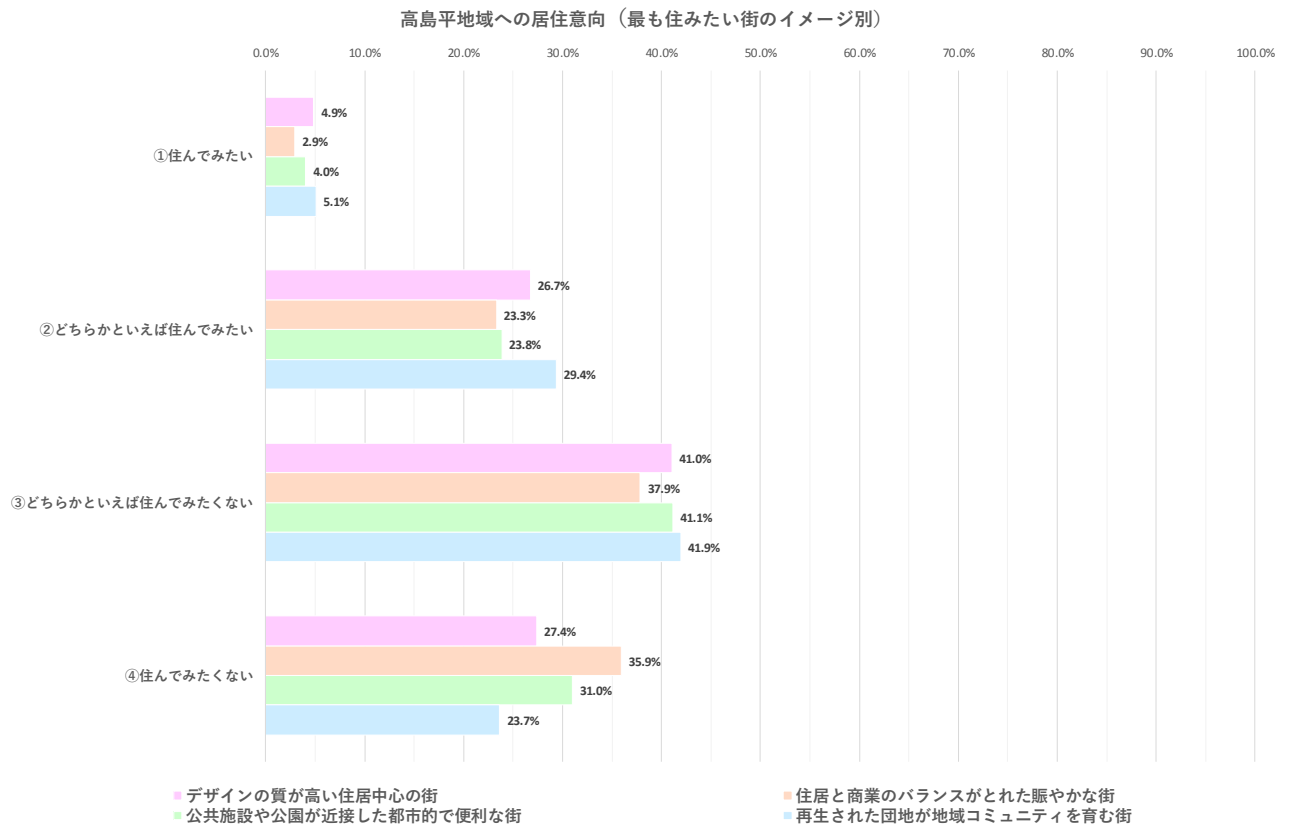
### 【問6 A（地域内居住者の居住継続意向）とのクロス集計】

- ・居住継続意向の低い地域内居住者は、「③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街」をやや重視する傾向にある。
- ・居住継続意向の高い地域内居住者は、「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」をやや重視する傾向にある。



## 【問 6 B（地域外居住者の高島平地域での居住意向）とのクロス集計】

- ・高島平地域での居住に否定的な地域外居住者は、「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」をやや重視する傾向にある。
- ・高島平地域での居住に肯定的な地域外居住者は、「④再生された団地が地域コミュニティを育む街」を重視する傾向にある。



## (2) 住宅団地再生に関するアンケート

### 1) 実施概要

#### ①目的

今後のまちづくりや団地施策の検討に向けて、高島平三丁目分譲住宅団地の住戸所有者の現状課題認識、建替え等に関する現状の意向等を把握することを目的とする。

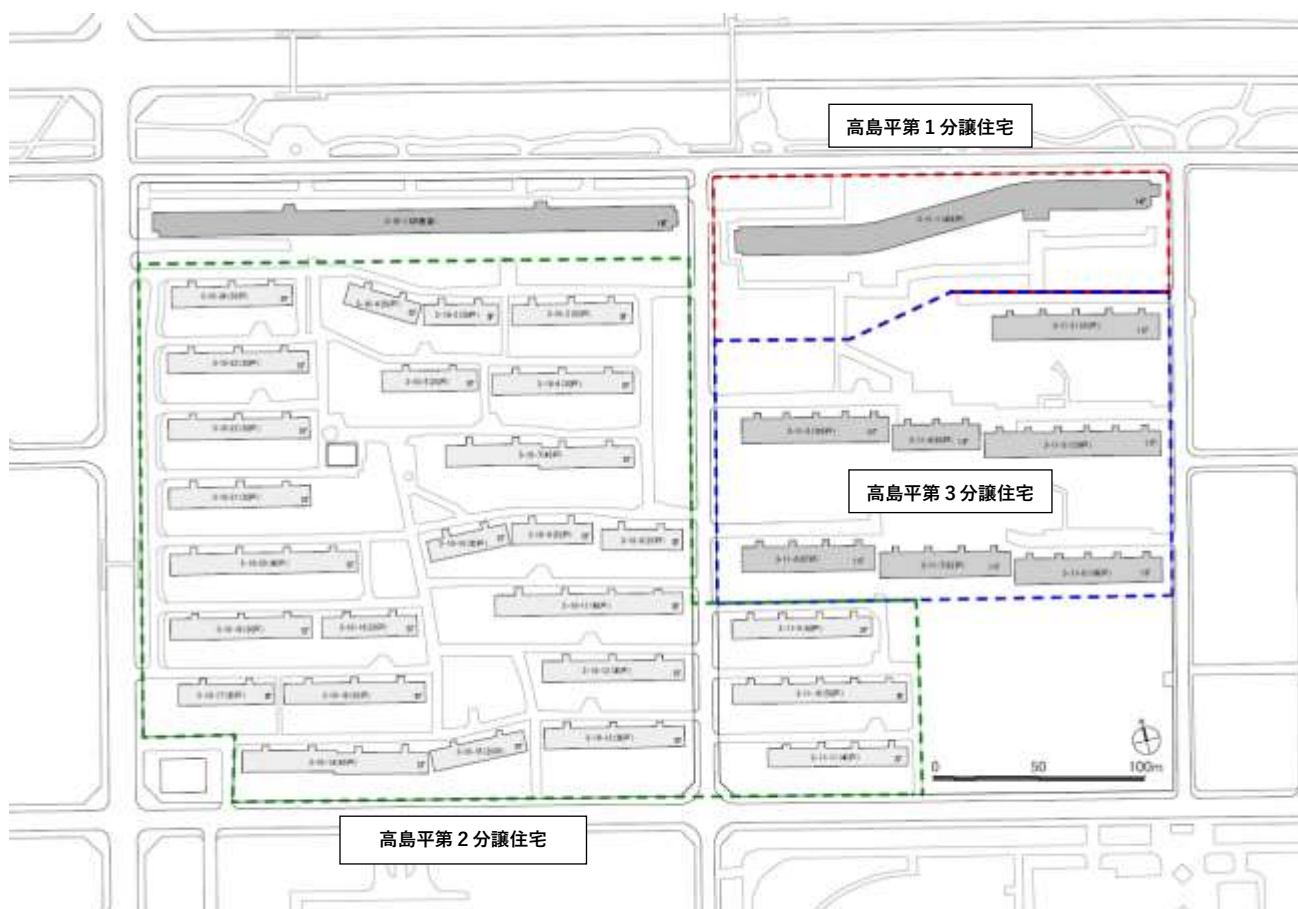
#### ②実施時期

令和元年12月末から令和2年1月初旬

#### ③実施方法及び対象者

i) 実施方法 登記記載住所への郵送

ii) 対象者 第1～3分譲住宅団地内の各住戸所有者（共有の場合は筆頭者のみ）



#### ④回答数

送付数：1,839（内未達371）

回答数：656（/1,468）

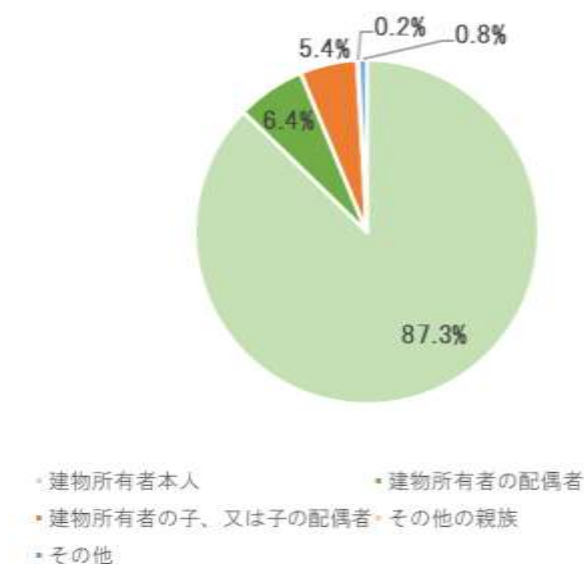
回答率：44.7%



## 2) アンケート結果

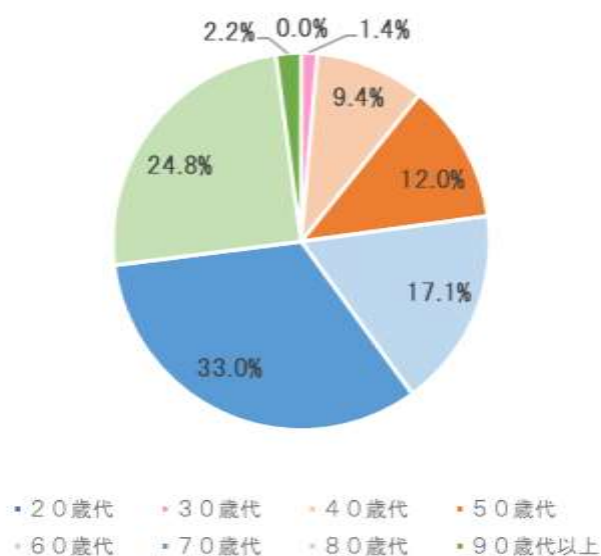
### 問1(1)回答者と建物所有者の関係(単独回答)

建物所有者本人	建物所有者の 配偶者	建物所有者の子、 又は子の配偶者	その他の親族	その他	計（無回答除く）
569	42	35	1	5	4
87.3%	6.4%	5.4%	0.2%	0.8%	0.6%



### 問1(2)回答者の年齢(単独回答)

20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代 以上	計 (無回答除く)
0	9	61	78	111	214	161	14	8
0.0%	1.4%	9.4%	12.0%	17.1%	33.0%	24.8%	2.2%	1.2%



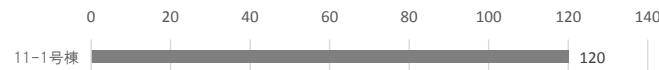
問1(3)所有住戸の団地番号・棟番号

第1住宅団地
1号棟
120

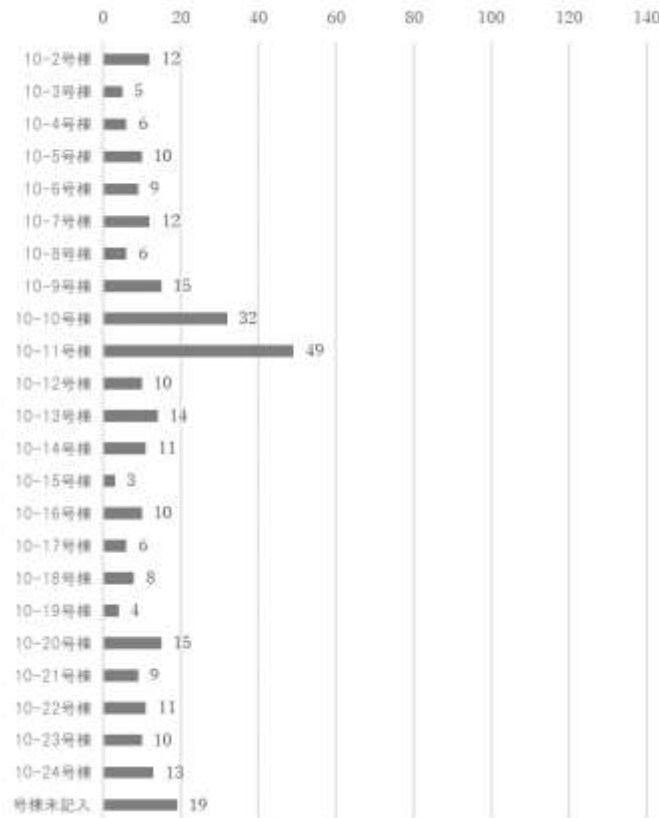
第2住宅団地																								
2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	8号棟	9号棟	10号棟	11号棟	12号棟	13号棟	14号棟	15号棟	16号棟	17号棟	18号棟	19号棟	20号棟	21号棟	22号棟	23号棟	24号棟	未記入	
12	5	6	10	9	12	6	15	32	49	10	14	11	3	10	6	8	4	15	9	11	10	13	19	

第3住宅団地							
2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	8号棟	未記入
19	44	20	37	24	14	38	10

第1分譲住宅団地

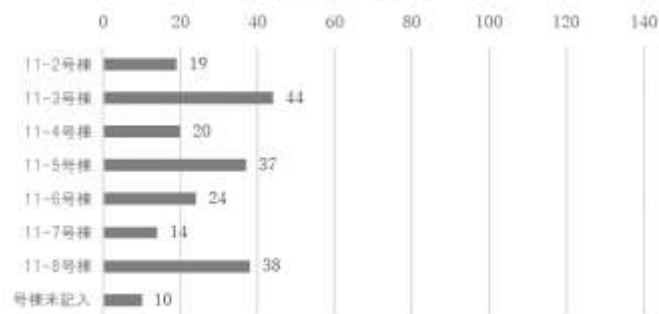


第2分譲住宅団地



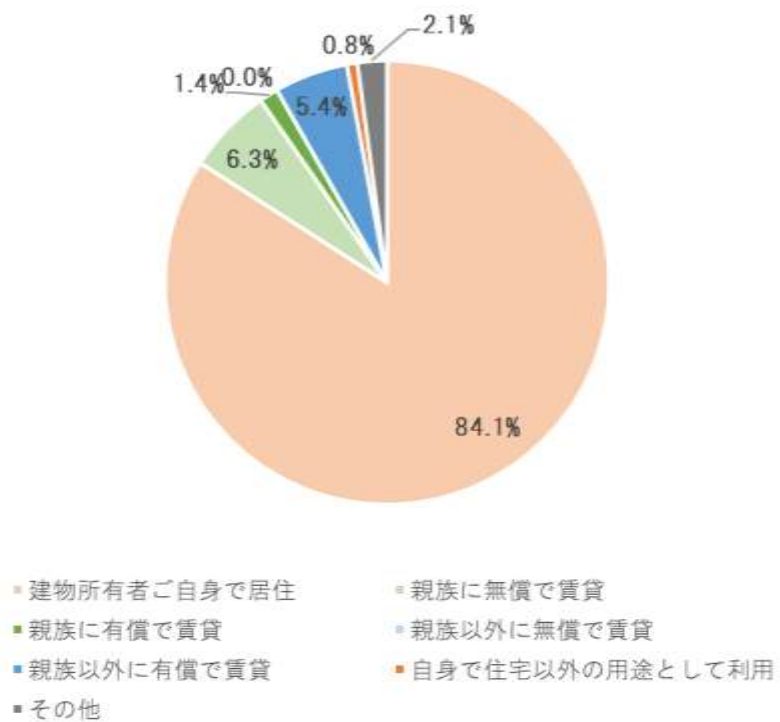
※11-9,10,11号棟は10-9,10,11号棟に合算

第3分譲住宅団地

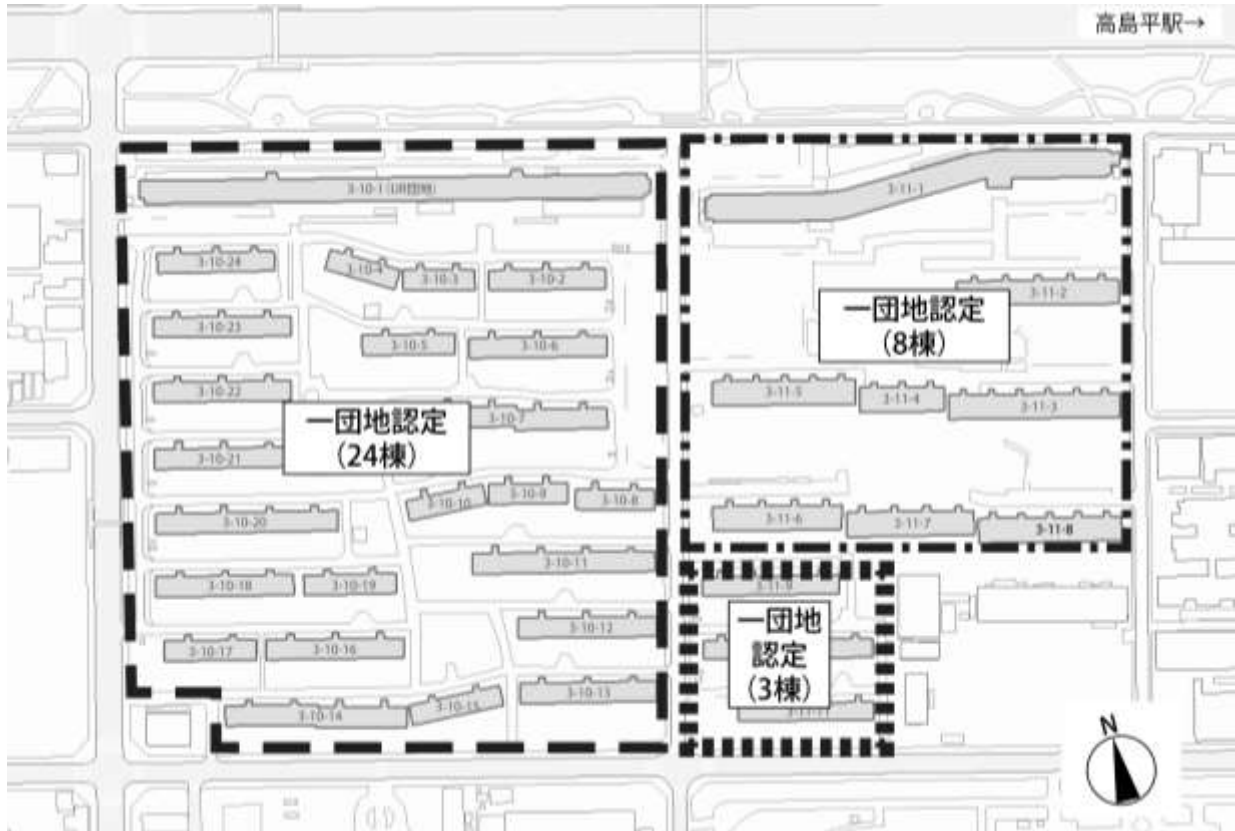


問1(4)所有住宅区画の利用方法(単独回答)

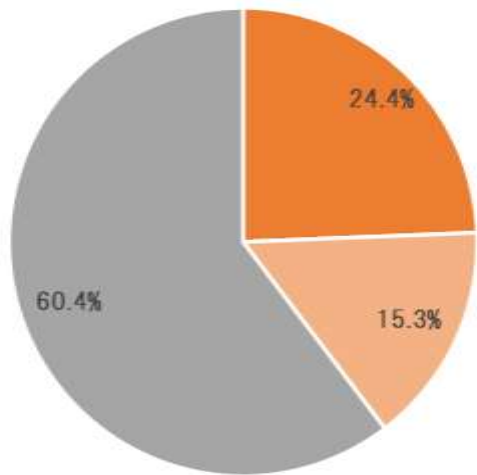
建物所有者 自身で居住	親族に 無償で賃貸	親族に 有償で賃貸	親族以外に 無償で賃貸	親族以外に 有償で賃貸	自身で住宅 以外の用途 として利用	その他	計 (無回答除く)
549	41	9	0	35	5	14	7



問 2: 自身の住戸・団地が下図の区域で一団地認定を受けていることの認知(単独回答)



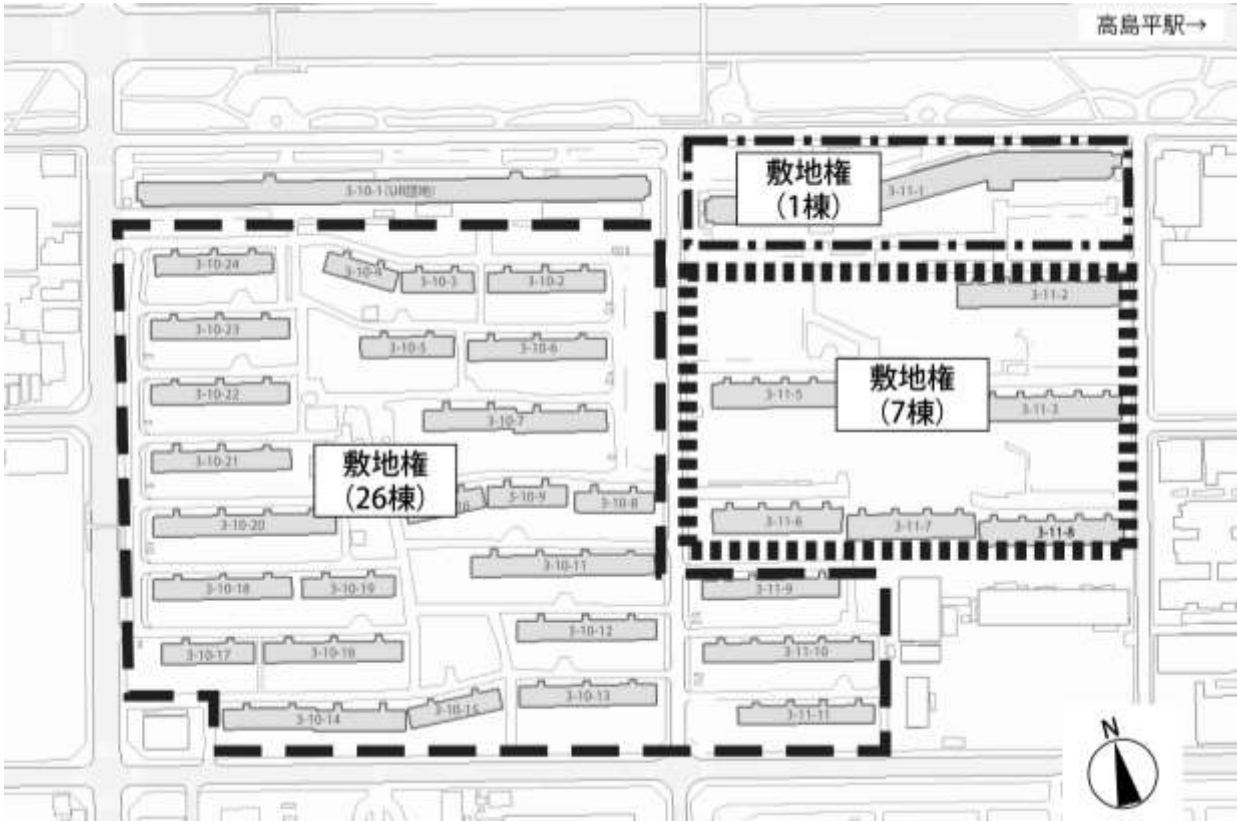
自分の住戸が、下図の範囲で一団地認定を受けていることを知っていた。	一団地認定を受けていることは知っていたが、自分の住戸が下図の範囲とは知らなかった。	自分の住戸が、下図の範囲で一団地認定を受けていることを知らなかった。	無回答	計 (無回答除く)
153	96	379	28	628



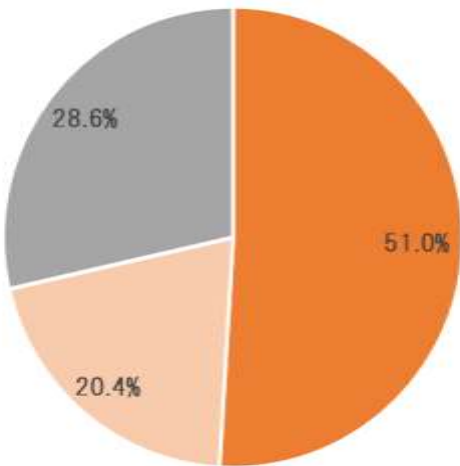
- 自分の住戸が、下図の範囲で一団地認定を受けていることを知っていた。
- 一団地認定を受けていることは知っていたが、自分の住戸が下図の範囲とは知らなかった。
- 自分の住戸が、下図の範囲で一団地認定を受けていることを知らなかった。



問 3:下図のエリア毎に一つの宅地として土地を共有し、敷地権が設定されていることの認知  
(単独回答)



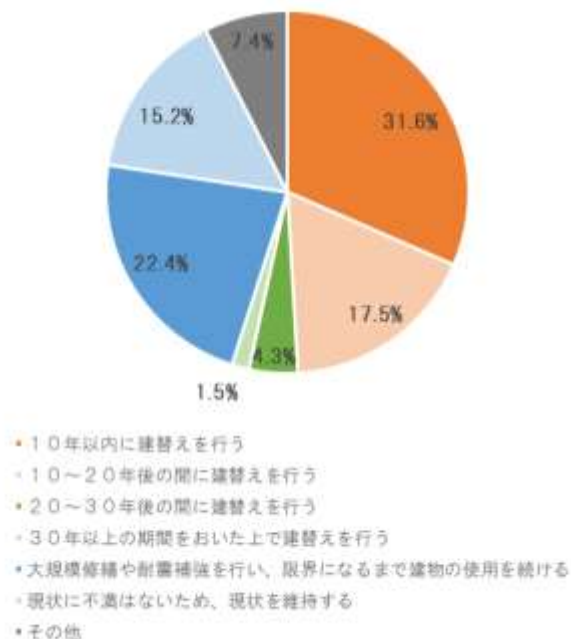
自分の住戸が、下図の範囲で敷地権の設定がされていることを知っていた。	敷地権の設定がされていることは知っていたが、自分の住戸が下図の範囲とは知らなかった。	自分の住戸が、下図の範囲で敷地権の設定がされていることを知らなかった。	無回答	計 (無回答除く)
319	128	179	30	626



- 自分の住戸が、下図の範囲で敷地権の設定がされていることを知っていた。
- 敷地権の設定がされていることは知っていたが、自分の住戸が下図の範囲とは知らなかった。
- 自分の住戸が、下図の範囲で敷地権の設定がされていることを知らなかった。

問 4: 住宅団地が建設後47年ほど経過し高経年化していく中で、所有者として住宅団地の再生に向けてとるべき基本方策(単独回答)

10年以内に建替えを行う	10～20年後の間に建替えを行う	20～30年後の間に建替えを行う	30年以上の期間をおいた上で建替えを行う	大規模修繕や耐震補強を行い、限界になるまで建物の使用を続ける	現状に不満はないため、現状を維持する	その他	無回答	計 (無回答除く)
204	113	28	10	145	98	48	10	646



問 5: 団地内での建替えの合意形成が進み、所有されている住戸の住宅棟が建替えとなる場合の意向(単独回答)

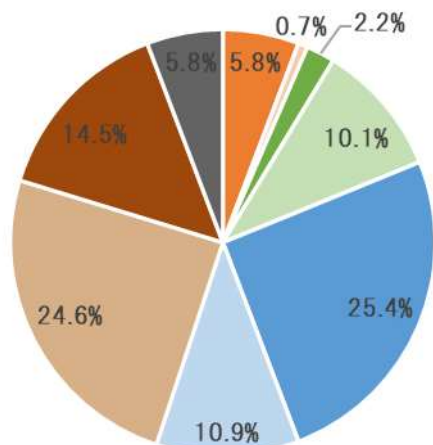
追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する	追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する	建替えをする場合は住戸を売却する	無回答	計 (無回答除く)
140	314	141	61	595



問 6：住戸を売却した場合の意向（単独回答）

※問 5 で「建替えをする場合は住戸を売却する」を選択した回答者のみ対象

団地内に先に建替えた住棟がある場合はその住戸を取得する	団地内でしばらく建替えされない住棟があればその住戸を取得する	高島平周辺の住戸を取得する	高島平周辺の住戸を賃借する（UR 団地含む）	高島平周辺の高齢者向け住宅があれば、それを取得又は賃借する	親族と同居する	高島平周辺以外の地域に転居する	住戸に居住していないため、建替えをする住戸売却のみを行う	その他	無回答	計（無回答除く）
8	1	3	14	35	15	34	20	8	3	138

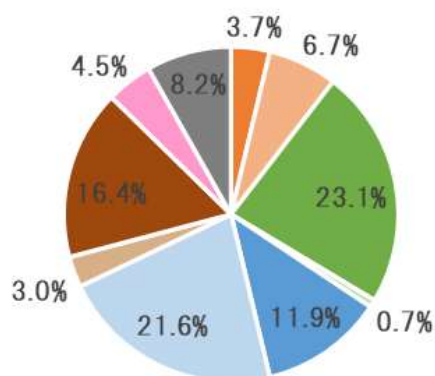


- 団地内に先に建替えた住棟がある場合はその住戸を取得する
- 団地内でしばらく建替えされない住棟があればその住戸を取得する
- 高島平周辺の住戸を取得する
- 高島平周辺の住戸を賃借する（UR 団地含む）
- 高島平周辺の高齢者向け住宅があれば、それを取得又は賃借する
- 親族と同居する
- 高島平周辺以外の地域に転居する
- 住戸に居住していないため、建替えをする住戸売却のみを行う
- その他

問 7：問 5 で「3 建替えをする場合は住戸を売却する」と回答した理由（単独回答）

※問 5 で「建替えをする場合は住戸を売却する」を選択した回答者のみ対象

所有している住戸の規模・間取りと現在の居住スタイルが合致しないから	建替えを契機に別の地域に移住したいから	建替えを契機に住戸を処分したいから	マンションではなく、戸建て住宅に住みたいから	建替え期間の仮住まいをしたくないから	高齢者住宅等への入居を考えているから	周辺の生活環境が不便だから	できれば住宅を再取得したいが、取得資金やローンを組むことができるかに不安があるから	現在の居住者以外の人から生活サポートを受ける必要があるから	その他	無回答	計（無回答除く）
5	9	31	1	16	29	4	22	6	11	7	134

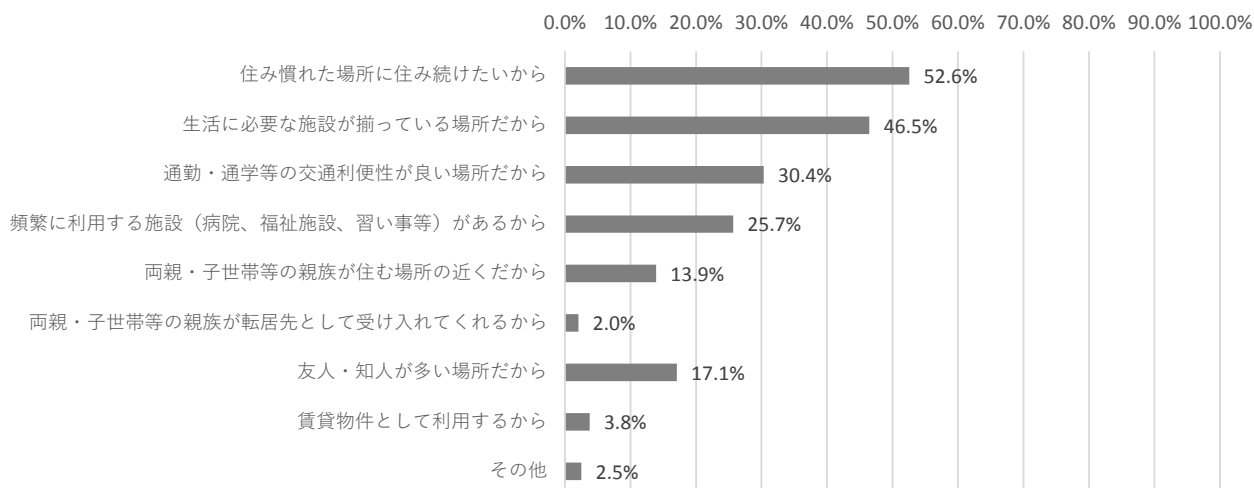


- 所有している住戸の規模・間取りと現在の居住スタイルが合致しないから
- 建替えを契機に別の地域に移住したいから
- 建替えを契機に住戸を処分したいから
- マンションではなく、戸建て住宅に住みたいから
- 建替え期間の仮住まいをしたくないから
- 高齢者住宅等への入居を考えているから
- 周辺の生活環境が不便だから
- できれば住宅を再取得したいが、取得資金やローンを組むことができるかに不安があるから

問 8：問 5 で新たな住戸を取得すると回答した理由（複数回答）

※問 5 で「追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する」「追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する」を選択した回答者のみ対象

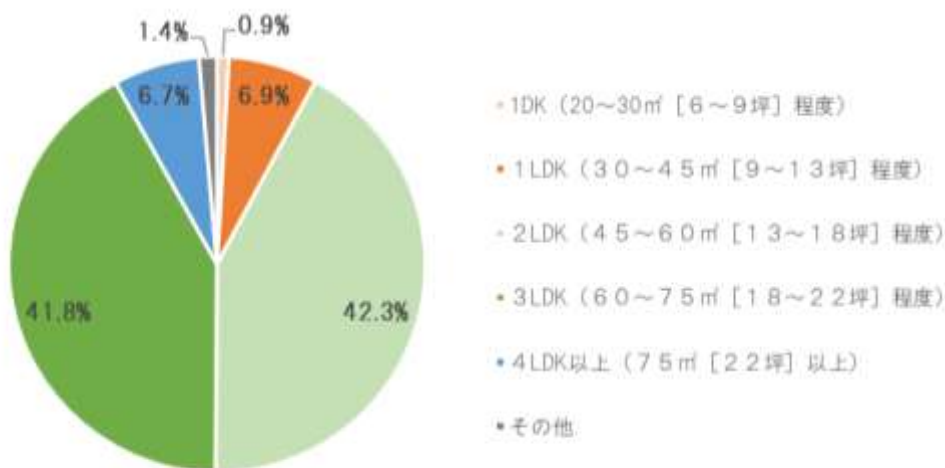
住み慣れた場所に住み続けたいから	生活に必要な施設が揃っている場所だから	通勤・通学等の交通利便性が良い場所だから	頻繁に利用する施設（病院、福祉施設、習い事等）があるから	両親・子世帯等の親族が住む場所の近くだから	両親・子世帯等の親族が転居先として受け入れてくれるから	友人・知人が多い場所だから	賃貸物件として利用するから	その他	無回答	計 （無回答除く）
336	297	194	164	89	13	109	24	16	17	1242
52.6%	46.5%	30.4%	25.7%	13.9%	2.0%	17.1%	3.8%	2.5%	-	194.4%



問 9：再取得する住戸の間取り・規模の希望（単独回答）

※問 5 で「追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する」「追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する」を選択した回答者のみ対象

1DK (20～30 ㎡ [6～9 坪] 程度)	1LDK (30～45 ㎡ [9～13 坪] 程度)	2LDK (45～60 ㎡ [13～18 坪] 程度)	3LDK (60～75 ㎡ [18～22 坪] 程度)	4LDK 以上 (75 ㎡ [22 坪] 以上)	その他	無回答	計 (無回答除く)
4	30	183	181	29	6	21	433

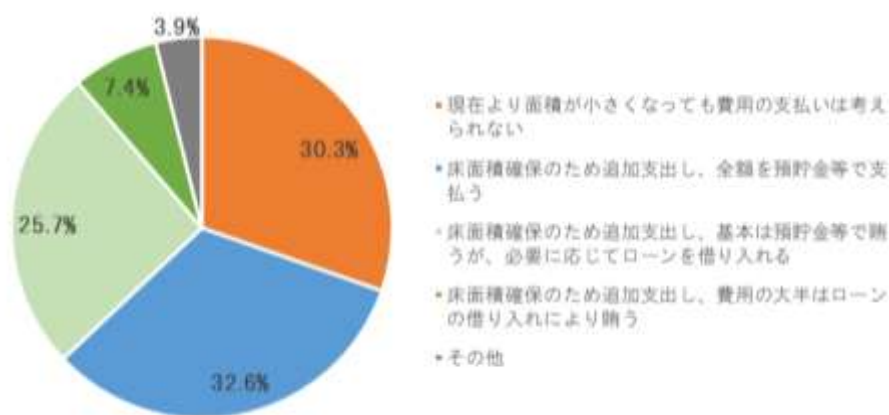




問 10：住宅を再取得時の追加支出について（単独回答）

※問 5 で「追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する」「追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する」を選択した回答者のみ対象

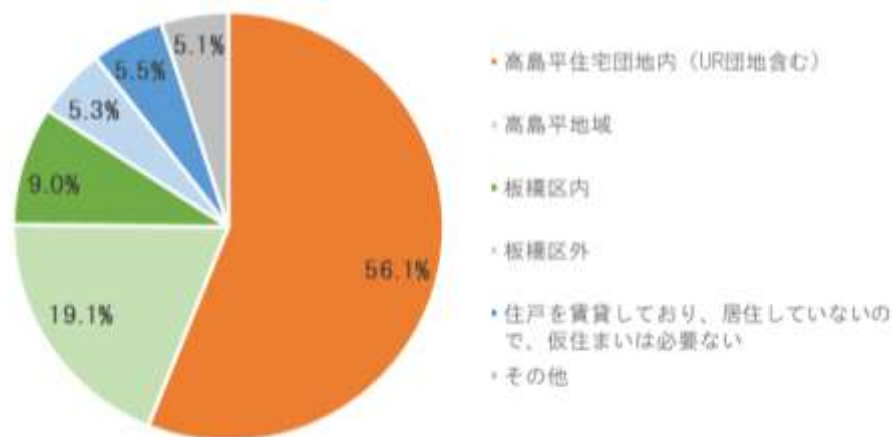
現在より面積が小さくなくても費用の支払いは考えられない	床面積確保のため追加支出し、全額を預貯金等で支払う	床面積確保のため追加支出し、基本は預貯金等で賄うが、必要に応じてローンを借り入れる	床面積確保のため追加支出し、費用の大半はローンの借り入れにより賄う	その他	無回答	計 (無回答除く)
132	142	112	32	17	19	435



問 11：工事期間中に仮住まいすると考えられる場所について（単独回答）

※問 5 で「追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する」「追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する」を選択した回答者のみ対象

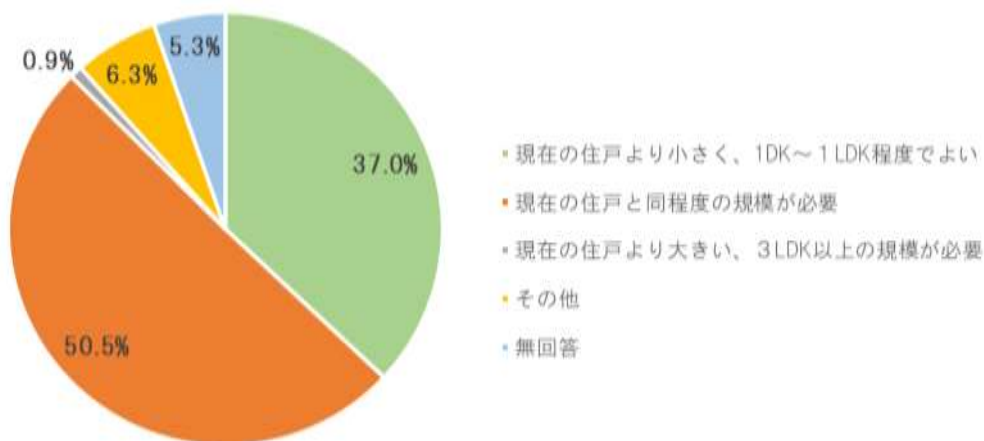
高島平住宅団地内（UR 団地含む）	高島平地域	板橋区内	板橋区外	住戸を賃貸しており、居住していないので、仮住まいは必要ない	その他	無回答	計 (無回答除く)
244	83	39	23	24	22	19	191



問 12：工事期間中の仮住まい先の住宅規模の考えについて（単独回答）

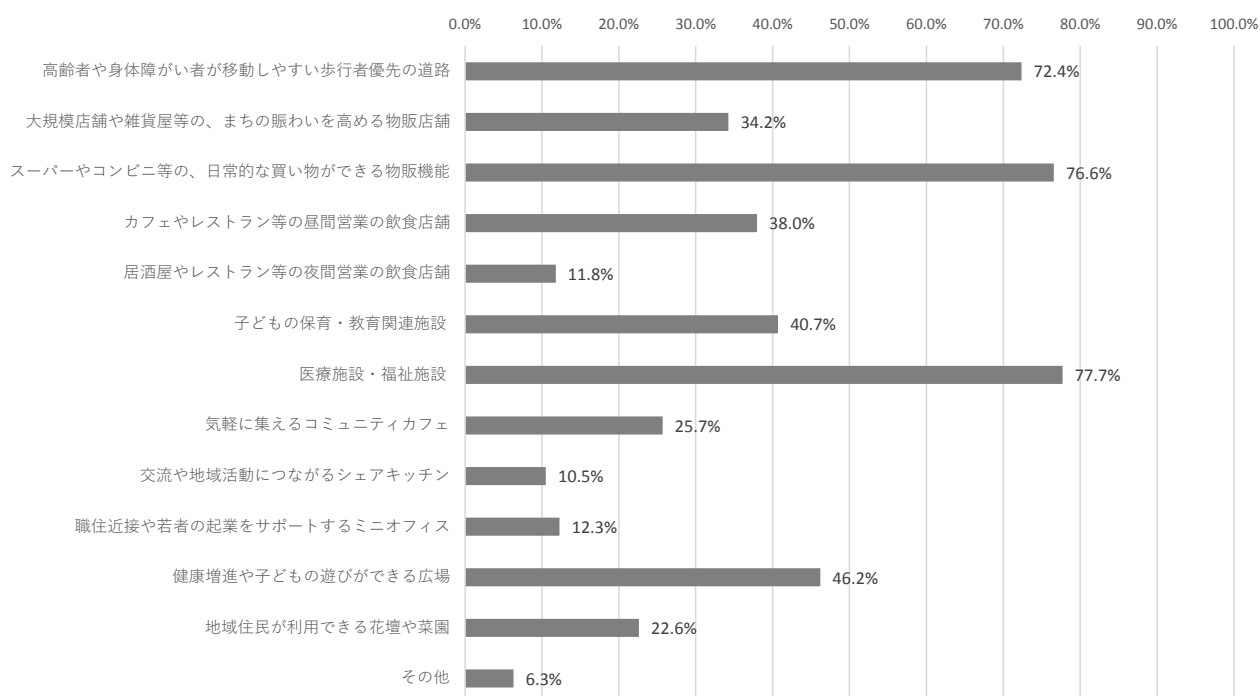
※問 11 で「高島平住宅団地内（UR 団地含む）」「高島平地域」「板橋区内」「板橋区外」「その他」を選択した回答者のみ対象

現在の住戸より小さく、1DK～1LDK 程度でよい	現在の住戸と同程度の規模が必要	現在の住戸より大きい、3LDK 以上の規模が必要	その他	無回答	計 (無回答除く)
159	217	4	27	23	407



問 13：建替え・修繕・耐震補強に関わらず、住宅団地の再生の際に整備すべきと考える用途や機能等について（複数選択可）

高齢者や身体障がい者が移動しやすい歩行者優先の道路	大規模店舗や雑貨屋等の、まちの賑わいを高める物販店舗	スーパーやコンビニ等の、日常的な買い物ができる物販機能	カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗	居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗	子どもの保育・教育関連施設	医療施設・福祉施設	気軽に集えるコミュニティカフェ	交流や地域活動につながるシェアキッチン	職住近接や若者の起業をサポートするミニオフィス	健康増進や子どもの遊びができる広場	地域住民が利用できる花壇や菜園	その他	無回答	計 (無回答除く)
448	212	474	235	73	252	481	159	65	76	286	140	39	37	2940
72.4%	34.2%	76.6%	38.0%	11.8%	40.7%	77.7%	25.7%	10.5%	12.3%	46.2%	22.6%	6.3%	-	475.0%



### (3) 街頭アンケート調査

#### 1) 実施概要

##### ① 目的

「高島平地域都市再生実施計画」の検討過程を広く高島平地域の住民に周知するとともに、「重点地区における施策の方向性」についての意見を聞くことを目的として、重点地区内の高島平駅及び新高島平駅での街頭アンケート調査を行った。

##### ② 実施時期

実施場所	調査日	調査時間
高島平駅前高架下	令和2年7月17日（金）及び18日（土）	11：00～17：00
新高島平駅前高架下	令和2年7月17日（金）	11：00～17：00



高島平駅前高架下での調査状況



新高島平駅前高架下での調査状況

##### ③ 実施方法及び対象者

- ・高島平駅及び新高島平駅前の通行人を対象とした。
- ・アンケート用紙や説明パネルを用いて「高島平地域都市再生実施計画」の検討概要、及びアンケート趣旨を説明し、アンケート用紙に回答いただいた。
- ・アンケートにおいて高島平一～九丁目、板橋地区内、板橋地区外の分類で対象者の居住地や年齢（年代）、性別等を確認した。

##### ④ 回答者数及び回答者属性

###### i) 回答者数

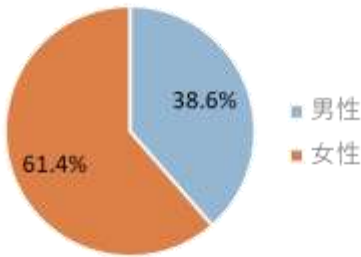
実施場所	調査日	回答者数	計
高島平駅前高架下	平日	74 人	165 人
	休日	91 人	
新高島平駅前高架下	平日	70 人	70 人
合計			235 人

ii) 回答者属性

【性別】

- ・女性が 61.4%（137 人）とより多くの回答が得られた。（割合については、無回答を除いて算出。以下同様）

①性別（人）		
男性	女性	無回答
86 38.6%	137 61.4%	12 —



回答者の男女比率(無回答を除く)

【年齢】

- ・年代別では 70 代が最も多く 29.2%（68 人）、60 代以上が回答者の過半数を占めた。

②年齢（人）								
～10 代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代	80 代～	無回答
13 5.6%	5 2.1%	14 6.0%	27 11.6%	27 11.6%	38 16.3%	68 29.2%	41 17.6%	2 —

【居住エリア】

- ・回答者の居住エリアは高島平地域（高島平一丁目～九丁目）が 74.7%（174 人）、高島平地域外の区内が 18.5%（43 人）、区外が 6.9%（16 人）だった。
- ・高島平地域内の回答者の中では、二丁目の居住者が最も多く 40.8%（71 人）を占め、次いで、三丁目が多く 17.8%（31 人）の回答を得た。この二・三丁目を合わせた重点地区内の居住者は 58.6%と過半数を超えた。
- ・高島平地域内の三田線より南側の地域（一丁目～五丁目）の回答者が 69.5%、北側の地域（六丁目～九丁目）の回答者が 30.5%だった。

③居住エリア（高島平「〇丁目」）（人）											
一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目	七丁目	八丁目	九丁目	区内	区外	無回答
4	71	31	11	4	3	16	16	18	43	16	2



回答者の居住地の割合(無回答を除く)



高島平地域内在住回答者の居住地の割合



## 2) アンケート結果

【問1】高島平地域全体の再生のために、重点地区で特に重要だと思う施策は何ですか。  
(施策ごとに「とても重要・重要・重要でない・分からない」のうち一つを選択)



① プロムナード整備に合わせた沿道への商業系施設の誘導



② 地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性向上(自転車ネットワークの充実、次世代モビリティの導入等)



③ 優れたデザインによる地域全体のイメージの向上



④ 地域包括ケアシステムの深化・高齢者施設の積極的導入



⑤ 若いファミリー世帯の入居の促進・子育て支援機能の拡充



⑥ 区民活動を支援する公共施設のリニューアル



⑦ 健康福祉の観点を重視した歩行者ネットワークの整備



⑧ 洪水時の垂直避難場所の確保と都市防災拠点としての再構築



⑨ 駅から南北をスムーズに繋ぐデッキの整備

### ①結果

#### i) 各施策への選択率の比較

- ・9つの施策ごとに「とても重要」「重要」「重要でない」「分からない」の選択率を比較した。
- ・「とても重要」と答えた回答者が最も多かった施策は「⑧洪水時の垂直避難場所の確保と都市防災拠点としての再構築」(67.4%)で、回答者の2/3以上が選択している。
- ・次いで、「⑤若いファミリー世帯の入居の促進・子育て支援機能の拡充」(56.5%)、「④地域包括ケアシステムの深化・高齢者施設の積極的導入」(50.2%)は、「とても重要」と答えた回答者が半数を超えており、「⑥区民活動を支援する公共施設のリニューアル」(44.8%)、「⑦健康福祉の観点を重視した歩行者ネットワークの整備」(44.6%)、「⑨駅から南北をスムーズに繋ぐデッキの整備」(37.3%)、「③優れたデザインによる地域全体のイメージの向上」(33.3%)は、回答者の1/3以上が「とても重要」を選択している。

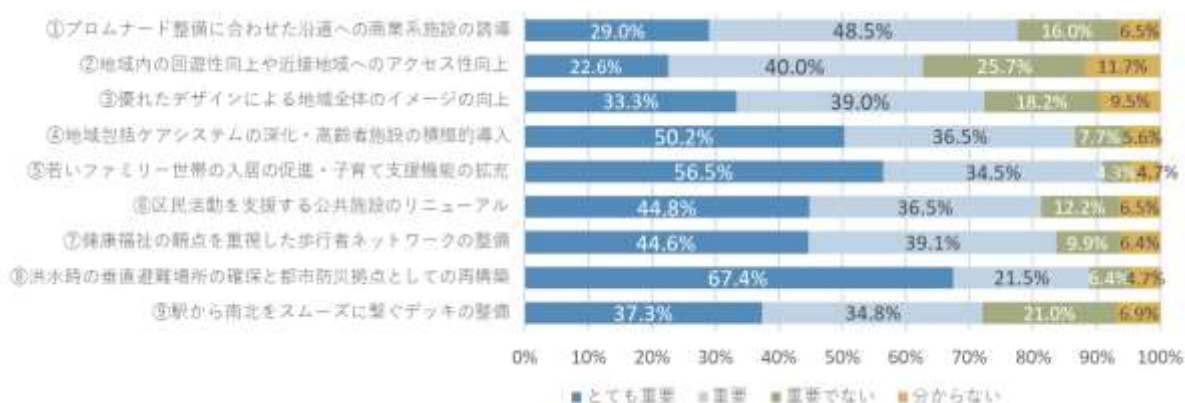
#### ii) 全体の傾向

- ・全ての施策で、重要と考える回答者(「とても重要」と「重要」を合わせた割合)が60%を超えた。
- ・重要と考える回答者の割合が多い施策は「⑤若いファミリー世帯の入居の促進・子育て支援機能の拡充」(90.9%)で、9割を超えており、次いで「⑧洪水時の垂直避難場

所の確保と都市防災拠点としての再構築」(88.8%)、「④地域包括ケアシステムの深化・高齢者施設の積極的導入」(86.7%)、「⑦健康福祉の観点を重視した歩行者ネットワークの整備」(83.7%)、「⑥区民活動を支援する公共施設のリニューアル」(81.3%)が8割を超える回答であった。

### iii) まとめ

- ・いずれの施策も重要視されている中でも、「⑧洪水時の垂直避難場所の確保と都市防災拠点としての再構築」は、近年の全国各地での水害の発生状況を反映してか、緊急性が高い施策として重要視されていることがうかがえる。
- ・次いで、「⑤若いファミリー世帯の入居の促進・子育て支援機能の拡充」や「④地域包括ケアシステムの深化・高齢者施設の積極的導入」は、多くの方が「とても重要」・「重要」のいずれを選択しており、少子高齢化の状況を受けて、まちの多世代化や福祉施策について重要視されていることが分かる。
- ・その他では、「⑥区民活動を支援する公共施設のリニューアル」、「⑦健康福祉の観点を重視した歩行者ネットワークの整備」を重要と考える回答者が多く、地域における活動や交流が重要視されていることがうかがえる。



各施策に対する評価の割合

#### [参考]設問と項目ごとの回答数

【問1】重点地区で特に重要だと思う施策 (回答者 235 名)	とても重要	重要	重要でない	分からない	無回答
①プロムナード整備に合わせた沿道への商業系施設の誘導	67	112	37	15	4
②地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性向上	52	92	59	27	5
③優れたデザインによる地域全体のイメージの向上	77	90	42	22	4
④地域包括ケアシステムの深化・高齢者施設の積極的導入	117	85	18	13	2
⑤若いファミリー世帯の入居の促進・子育て支援機能の拡充	131	80	10	11	3
⑥区民活動を支援する公共施設のリニューアル	103	84	28	15	5
⑦健康福祉の観点を重視した歩行者ネットワークの整備	104	91	23	15	2
⑧洪水時の垂直避難場所の確保と都市防災拠点としての再構築	157	50	15	11	2
⑨駅から南北をスムーズに繋ぐデッキの整備	87	81	49	16	2

【問2】地域の利便性や魅力を高めるために、特にあったらよいと思う施設は何ですか。  
(重点地区全体と高島平駅/新高島平駅周辺ごとに3つまで選択)

	重点地区全体	高島平駅周辺/ 新高島平駅周辺*
1. まちの賑わいを高める大規模店舗	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. スーパーやコンビニ等の、日常的な買い物ができる物販店舗	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 子どもの保育・教育関連施設	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. チャレンジショップや若者の起業支援オフィス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. 気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. 職住近接出来るシェアオフィスや在宅勤務支援施設	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. その他 ( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\*アンケート調査地に合わせていずれか1つ。

高島平駅でのアンケートでは「高島平駅周辺」、新高島平駅周辺でのアンケートでは「新高島平駅周辺」

## ①結果

### i) 重点地区全体

- 重点地区全体に特にあったらよいと回答者が最も多く選択した施設は「⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設」(45.1%)で4割を超えており、次いで「⑤子どもの保育・教育関連施設」(39.9%)、「②スーパーやコンビニ等の、日常的な買い物ができる物販店舗」(36.6%)、「③カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗」(36.6%)、「⑧気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設」(34.3%)は、回答者の1/3以上が選択している。
- 逆に、特にあったらよいと選択した回答者が最も少なかった施設は「④居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗」(8.9%)で、1割未満と突出して少なかった。





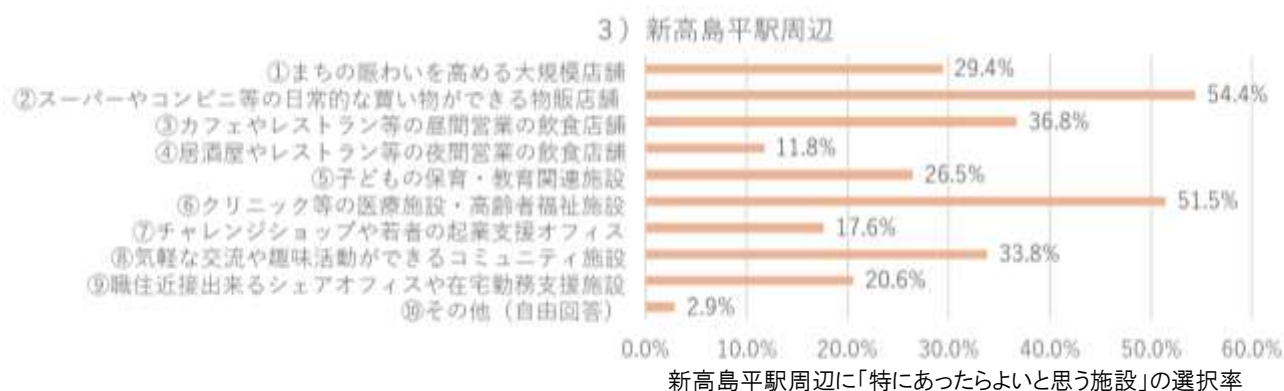
## ii) 高島平駅周辺

- ・高島平駅周辺に特にあったらよいと回答者が最も多く選択した施設は「③カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗」(47.9%)で約半数の回答者が選択している。次いで「②スーパーやコンビニ等の、日常的な買い物ができる物販店舗」(34.9%)、「⑧気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設」(34.9%)、「⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設」(34.2%)は、回答者の1/3以上が選択している。
- ・逆に、特にあったらよいと選択した回答者が最も少なかったのは「⑦チャレンジショップや若者の企業支援オフィス」(14.4%)であり、「④居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗」(17.8%)とともに2割未満だった。



## iii) 新高島平駅周辺

- ・新高島平駅周辺に特にあったらよいと回答者が最も多く選択した施設は「②スーパーやコンビニ等の日常的な買い物ができる物販店舗」(54.4%)の選択率が最も高く、二番目の「⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設」(51.5%)と共に、回答者の過半数が選択した。次いで、「③カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗」(36.8%)、「⑧気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設」(33.8%)は、回答者の1/3以上が選択した。
- ・逆に特にあったらよいと選択した回答者が最も少なかったのは「④居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗」(11.8%)であり、「⑦チャレンジショップや若者の企業支援オフィス」(17.6%)と共に、選択した回答者は2割未満だった。





#### iv) その他（自由回答）

- ・その他（自由回答）として計 28 件の回答があった。なお、回答時に「重点地区」と「各駅前」とどちらに対しての回答か区別できないものが多かったため、以下にまとめて記載する。（新高島平駅周辺の調査で得られた回答には\*印を付けた）

##### < 広場等 >

- ・運動施設、さらに多くの緑、公園・広場、高齢者が散歩しやすいベンチ等の設置\* 等

##### < コミュニティ施設等 >

- ・立派な区民ホール、人と人がつながれる場所、みんなが集まれる場所、（誰にでも）開かれた場所、遊べる所（例：カラオケ等\*、ゲームセンターのような遊戯施設）、銭湯、若い人を呼び込む施設、高齢者がいきやすい場所（映画館等）、美術館 等

##### < 学びの場 >

- ・中学・高校・大学\*、福祉介護の専門学校、学者を育てるような場所 等

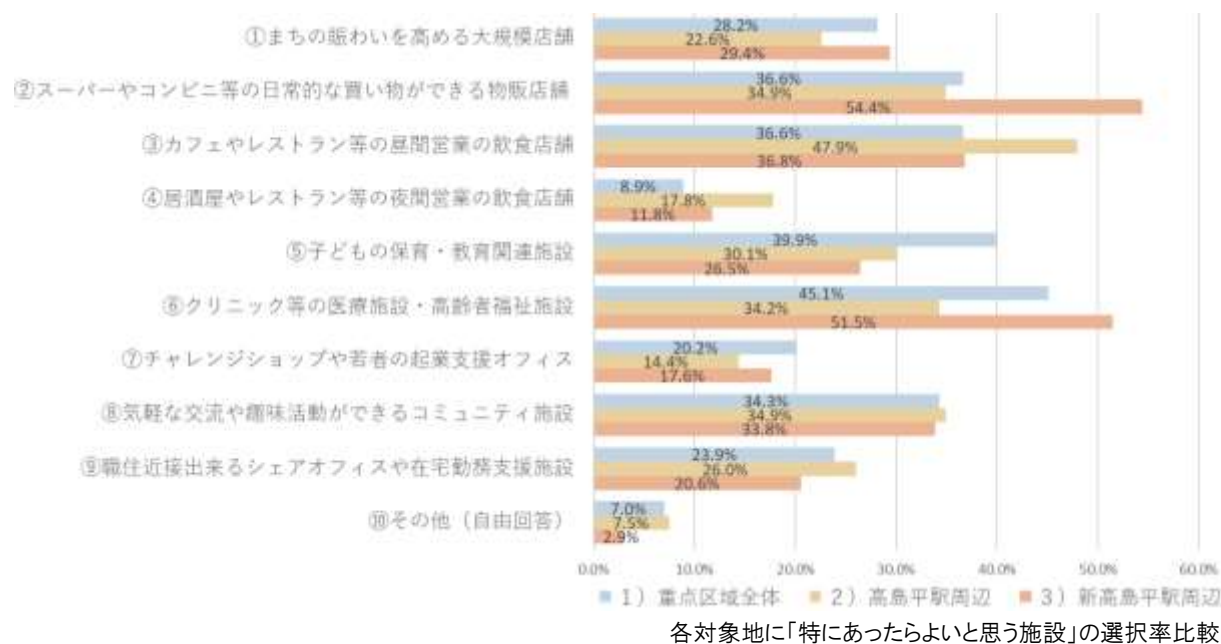
##### < その他 >

- ・バザーができるお店、中古買取店、来客用の駐車場 等

#### v) まとめ

- ・「重点地区全体」、「高島平駅周辺」、「新高島平駅周辺」のいずれにおいても、「⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設」、「②スーパーやコンビニ等の日常的な買い物ができる物販店舗」、「③カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗」「⑧気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設」を選んだ回答者が多く、日常生活に関わる身近な施設に強い関心が示された。
- ・「⑤子どもの保育・教育関連施設」を選んだ回答者は、重点地区全体のみで 1/3 以上だった。ファミリー世帯向けに、子育て機能の拡充のための施設が望まれていることがうかがえる。
- ・一方で、「④居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗」を選択する回答者は 2 割未満と低く、夜間営業の飲食店舗が現状以上に望まれていないことがうかがえる。
- ・重点地区全体では、「⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設」が最も多く選択されており、高島平二・三丁目が高島平地域の中で高齢化率の最も高いエリアであることを反映しているものと考えられる。
- ・高島平駅周辺では、「③カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗」が最も多く選択された。この結果から、高島平駅の周辺にカフェやレストラン等の滞在場所が不足していることがうかがえる。
- ・新高島平駅周辺では、過半数の回答者が「②スーパーやコンビニ等の日常的な買い物ができる物販店舗」と「⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設」を選択した。新高島平駅南東の四丁目、五丁目の大部分が第一種低層住居地域となっていること、北側の六丁目が流通業務団地になっていること等から、駅周辺および居住地内に商業

施設等が少なく、住民が買い物利便性の低さを強く感じていることがうかがえる。



#### [参考]設問と項目ごとの回答数

選択肢	回答数		
	1) 重点区域全体	2) 高島平駅周辺	3) 新高島平駅周辺
回答者数（無回答の方を除く）（名）	213	146	68
①まちの賑わいを高める大規模店舗	60	33	20
②スーパーやコンビニ等の日常的な買い物ができる物販店舗	78	51	37
③カフェやレストラン等の昼間営業の飲食店舗	78	70	25
④居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗	19	26	8
⑤子どもの保育・教育関連施設	85	44	18
⑥クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設	96	50	35
⑦チャレンジショップや若者の起業支援オフィス	43	21	12
⑧気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設	73	51	23
⑨職住近接出来るシェアオフィスや在宅勤務支援施設	51	38	14
⑩その他（自由回答）	15	11	2
合計選択数	598	395	194

## 高島平地域都市再生実施計画（素案）概要版

### 1 序章－計画の目的と概要

#### （1）目的と位置づけ

平成 27（2015）年 10 月に「高島平地域グランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を策定し、5 年以上が経過しました。その間、国際社会共通の目標である SDGs の提唱やコロナ禍を踏まえた動向等、社会情勢は様々に変化し、区では上位計画となる「板橋区基本計画 2025」及び「板橋区都市づくりビジョン」が策定されました。また高島平地域においても、まちづくりに影響を及ぼす大きな出来事の一つとして、独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。）が地域のシンボルともいえる「UR 高島平団地」について、団地の一部建替えを含めた再生手法を検討するとした「ストック再生」とする方向性を公表するなど、高島平地域は大きな転換期を迎えています。

このような状況を踏まえ、グランドデザインや他行政計画にて示したまちづくりの方向性にグ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「高島平地域都市再生実施計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

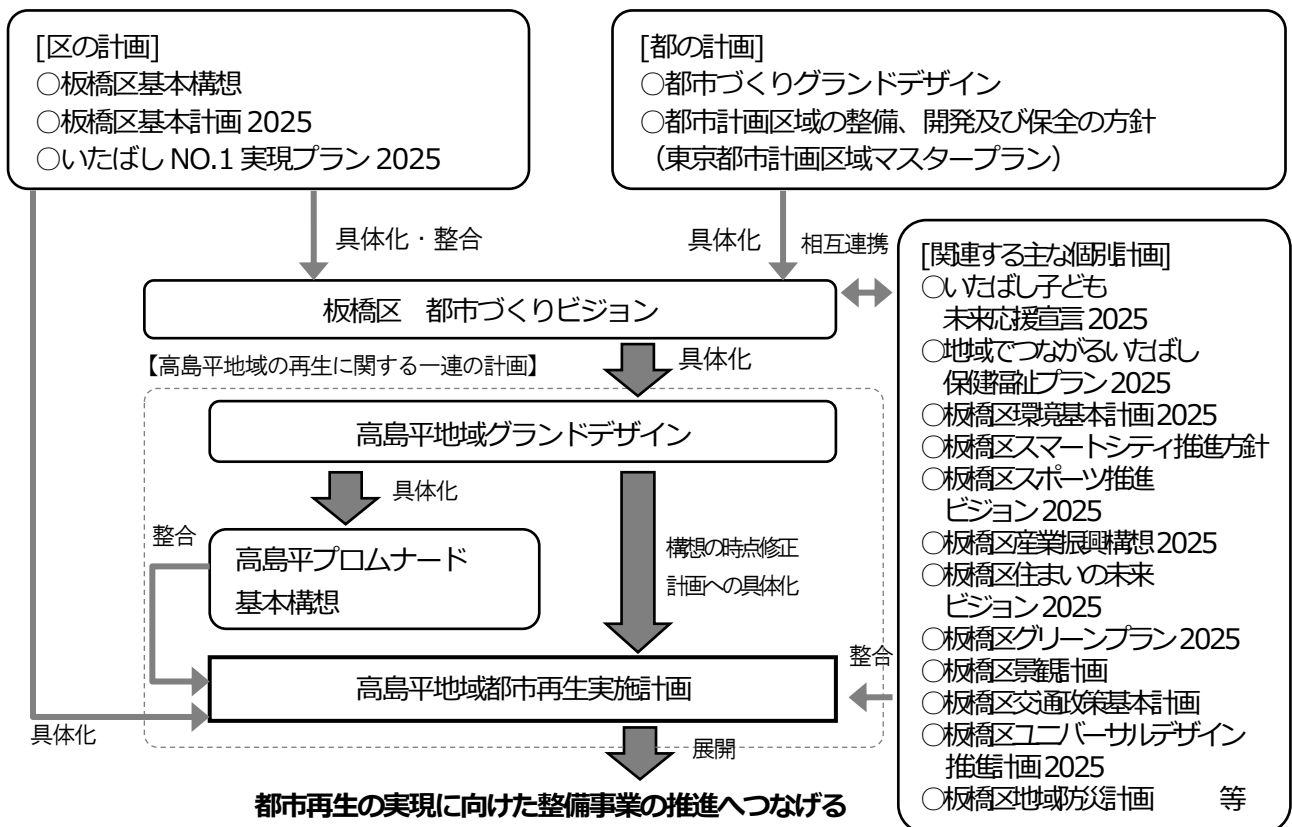


図 1：高島平地域都市再生実施計画の位置づけ

## (2) 対象区域

高島平一丁目～九丁目（約 314ha）を対象範囲とします。

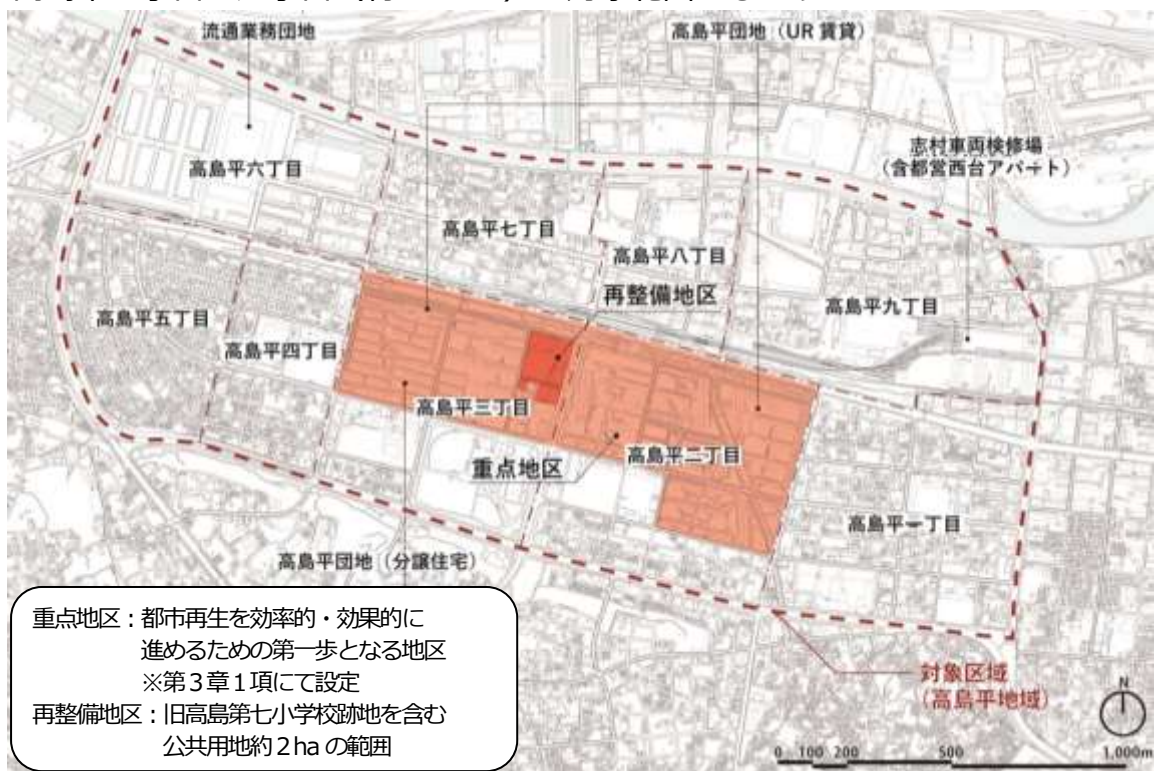


図2：対象区域図

## (3) 本計画のねらい

本計画では、グランドデザインで掲げた将来像の実現に向けた高島平地域（高島平一丁目～九丁目）の都市再生を効率的・効果的に進めることができる第一歩となる地区（重点地区）を絞り、その地区に対し、まちづくりのビジョンに基づいた都市整備の方向性を示し、都市再生事業へとつなげ、高島平地域全域へ波及させていくことをねらいとします。

## (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、グ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、グランドデザインで示した第1期となる令和7（2025）年度までとします。

表1：高島平地域都市再生実施計画の計画期間

	R3 年度 (2021)	R4 年度 (2022)	...	R7 年度 (2025)	R8 年度 (2026)	...	R17 年度 (2035)	R18 年度 (2036)	...	R27 年度 (2045)
高島平地域都市再生実施計画	計画部分				構想部分					
高島プロムナード基本構想 (プロ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 (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 いたばしNo.1 実現プラン	2025				2025 以降の計画					



## (5) 計画の構成

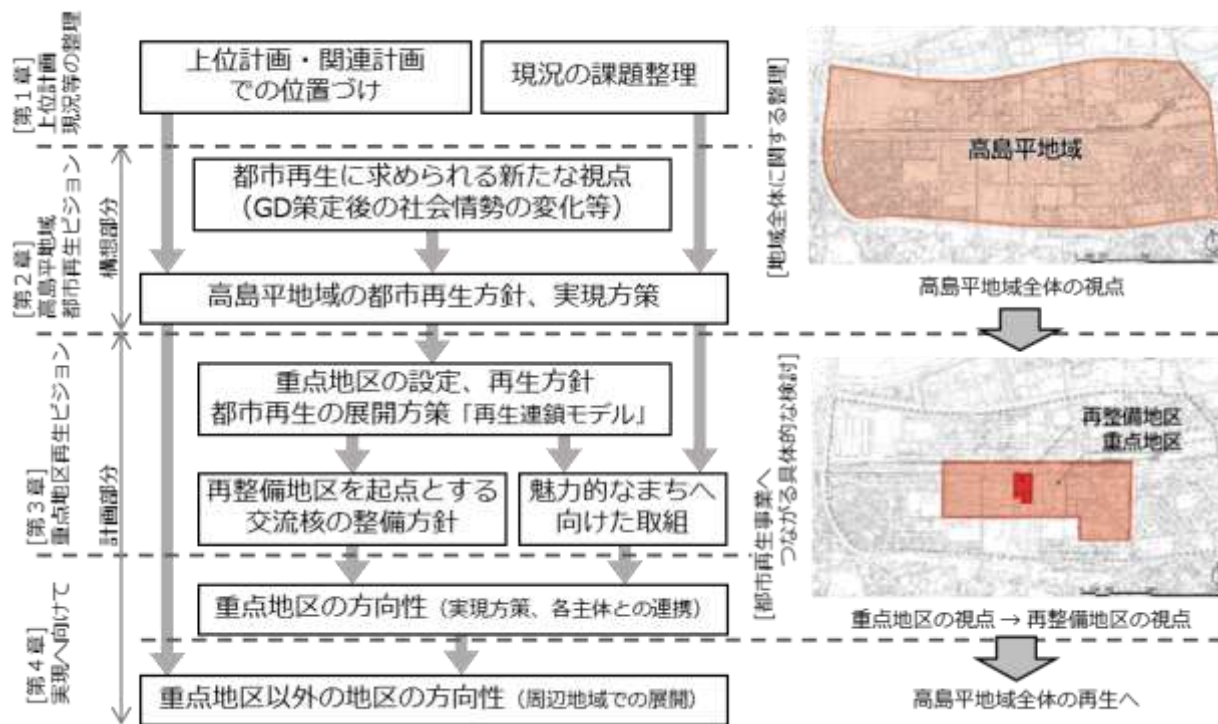


図3：計画の構成

## 2 第1章－上位計画・現況等の整理

上位計画・関連計画における高島平地域の位置づけ、高島平地域を対象とした既存計画と本計画との関係等を整理しました。

また、現況調査やアンケート調査結果をもとに、以下のように高島平地域の現況の課題を整理しました。

- ① 二・三丁目の超高齢化と高齢単身世帯化への対応
- ② 駅周辺及び地域の南側、西側における商業施設の立地
- ③ 大規模団地の更新
- ④ 市街地整備初期の建築物の更新
- ⑤ 防災拠点及び避難場所の適切な保全と機能強化
- ⑥ 地域イメージの改善

### 3 第2章－高島平地域都市再生ビジョン

#### (1) 都市再生に求められる新たな視点

グランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の「新たな思想や考え方」を踏まえ、高島平地域の都市再生・まちづくりを行っていく際の導入イメージを、グランドデザインにて示した「将来像の実現のための4つのキーワード」ごとに整理し、そこから導かれるまちづくりの方針と関連する既存計画での方針を合わせて、具体的な都市再生事業の検討に向けた、高島平地域の「都市再生方針」を示します。



図4：高島平地域都市再生ビジョンへの新たな視点の反映



## (2) 都市再生への導入イメージ

### ① 「にぎわい」 ～地域の内外からの交流促進や利便性の高いまち～

#### [にぎわいの拠点形成]

多様なニーズや社会情勢の変化に対応したまちづくりによって、新たなライフスタイルや価値観の創造につながる  
「開かれた」にぎわいの場づくりを誘導

【取組のイメージ】



地域全体の「顔」「玄関口」となる拠点空間の形成



公民連携による魅力ある公園、緑地づくりと活用



活動を喚起する小さな集いの場の創出

#### [にぎわいを生むネットワークの形成]

地域内の回遊性や近接地域へのアクセス性を向上させる取組により、地域のにぎわい向上につなげる

【取組のイメージ】



高島平緑地の積極的な活用による  
楽しく快適なプロムナード空間づくり



駅や駅前広場を中心とした周辺地域へと  
有機的につながるネットワークの形成



次世代モビリティの将来的な導入も想定した  
環境整備の検討（出典：国土交通省）

## ②「ウェルフェア」 ～子どもから高齢者まで元気に楽しく暮らせるまち～

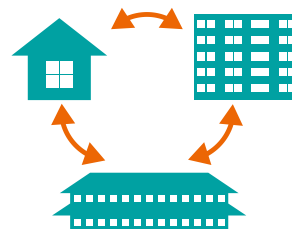
### [住生活環境の向上]

年齢や国籍を問わず、  
地域に長く住み続け  
られる住環境や  
サービス環境を構築



様々なライフスタイルに対応した  
豊富なバリエーションの住宅整備の誘導

【取組のイメージ】



ライフステージに合わせた  
地域内での住替えの促進

### [子育て支援]

地域の人々や民間事業者  
の力も活用し、多様な  
サービスと地域ぐるみの  
子育て環境を構築



地域住民全体で教育支援  
を行う仕組みの構築



若年世帯も住みやすい住環境整備  
と子育て支援施設の充実化

【取組のイメージ】

### [心と体の健康づくり]

健康に住み続けられる  
ための活動促進や  
仕組みづくり



健康習慣改善が促される  
環境や仕組みの検討



先行地域としての強みを生かした  
「板橋区版 AIP※1」の深化・推進

【取組のイメージ】

※1：「Aging in Place」の略。  
年を重ねても安心して  
住み慣れたまち（地域）に  
住み続けること。

### [地域活動の担い手支援]

人が支えあい、地域内外で  
人々の活動がつながり、  
循環する環境づくり



暮らす人々の手による  
自然共生環境の保全促進



元気な高齢者層、子育て層、マルチ  
ワーカー等の隠れたスキルを活用  
する機会の創出や生涯学習の促進

【取組のイメージ】



### ③「スマートエネルギー」 ～環境負荷の低減や循環型エネルギーに対応したまち～

#### [総合的な スマートシティの推進]

ゼロカーボンの推進、  
循環型社会を実現する  
ため、施設レベル、  
街区レベル、地域全体  
レベルでの総合的な  
スマートエネルギーを  
推進



オフィス・住宅等での再  
生可能エネルギー導入  
に対する支援の検討

【取組のイメージ】



地域レベルでの、ごみ焼却熱等の未利用エネルギーの  
活用と、災害時を想定したBCP（事業継続計画）、自立  
分散型エネルギー供給システムの検討  
(出典：東京二十三区清掃一部事務組合ホームページ)

#### [エネルギーエリア マネジメントの導入検討]

地域のエネルギー消費  
効率の最大化と、持続  
可能なマネジメントの  
導入を検討



高度な電力供給体制や見える化

【取組のイメージ】



計画的・段階的なエネルギー  
のネットワーク化

#### [環境負荷低減 に関する理解促進]

身近な生物の特性や農業  
に触れる機会の創出等  
により、地域住民の環境  
意識を高める啓発活動  
を展開



環境負荷軽減等の環境に関する  
子どもたちへの教育の推進

【取組のイメージ】



省エネルギー意識の醸成を促す  
デザイン等の工夫

#### [地域モビリティ体制 の確立]

交通ネットワーク充実  
を図り、  
脱炭素まちづくりを推進



自家用車から公共交通への転換の推進

【取組のイメージ】



次世代モビリティの  
将来的な導入検討

#### ④「防災」 ～災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されるまち～

##### [安心・安全な 避難・滞在拠点の形成]

地震、水害時に対応可能な避難の拠点・ネットワークづくりや体制づくり



浸水時に対応した一時避難路及び避難空間の確保とネットワーク形成

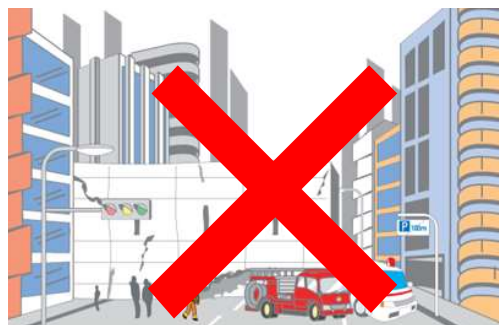
##### 【取組のイメージ】



避難、一時滞在や災害時の暫定利用に資する拠点周辺の空地確保

##### [高島平地域を越えた 医療救護及び物資輸送 等の救援拠点の形成]

災害時に支えあうための取組を促進



緊急輸送道路の災害時の閉塞防止の取組推進  
(出典：東京都ホームページ)

##### 【取組のイメージ】



新たな医療救護拠点の形成  
(出典：東京都ホームページ)

##### [地域機能の継続]

災害時に人々の生活が維持できるような、ハード・ソフトの両面からの取組



防災ゲームや災害シミュレーション等  
防災に関する普及・教育プログラムの促進

##### 【取組のイメージ】



新規建設建物における、非常用  
ライフラインの確保（電源の  
上層階設置等）の促進検討



### (3) 高島平地域の都市再生方針

当初の都市基盤整備から約 50 年が経過した高島平地域における現況の課題をとらえ、将来像の実現へ向けた都市再生を図り、今後の高島平地域の持続的発展を可能とするため、前項で整理した「新たな思想や考え方」に基づく、「都市再生への導入イメージ」を踏まえた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」を地域全体とエリアごとにまとめています。

#### 高島平グランドデザインに示されたまちの将来像

願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』

～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～

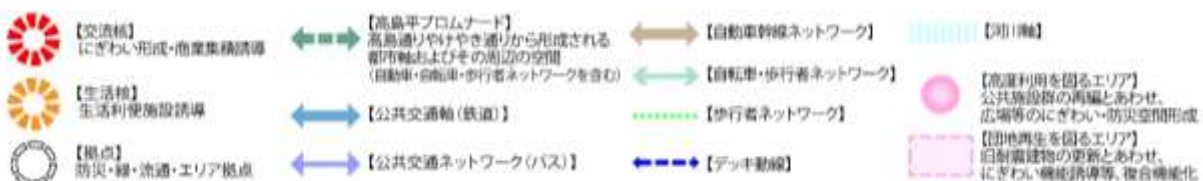
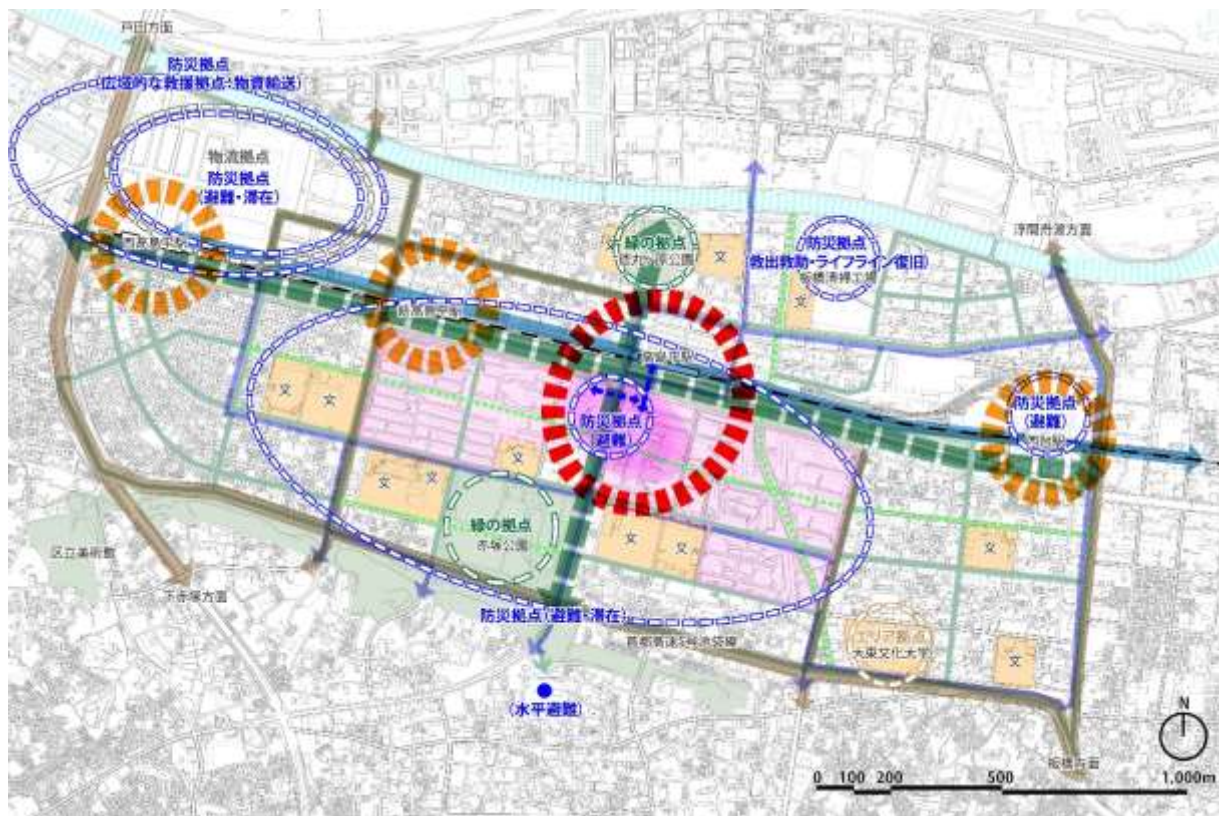


図 5：都市再生方針図

#### 都市再生の目標

1. 緑豊かで整った都市基盤を有する地域の長を活かしなが、公共空間と沿道街区の一体的な緑地・広場空間の整備や自転車・歩行者ネットワークの形成により、回遊性、アクセス性が高い充実した都市基盤を構築し、豊かな生活環境を形成します。
2. 団地再生に合わせた土地の高度利用や望ましい土地利用の誘導等により、駅前に拠点を形成して、にぎわい創出や生活利便性向上に加えて、環境負荷低減や健康長寿等につながる機能を誘導し、若い世代の定住化が促進され発展し続けるまちをめざします。
3. 荒川・新河岸川に近接した低地という水害のリスクの高い地理的特性を踏まえ、一時的な避難等に活用できる空間整備やソフトの取組等により、水害・地震等の大規模災害への対応力を高めながら、安心して住み続けられるまちをめざします。

## ① 地域全体の都市再生方針

### ア 土地利用の方針

用途地域の分類や都市づくりビジョンの方針をもとに 8 つの市街地に分類し、市街地ごとに土地利用の方針を記載しています。

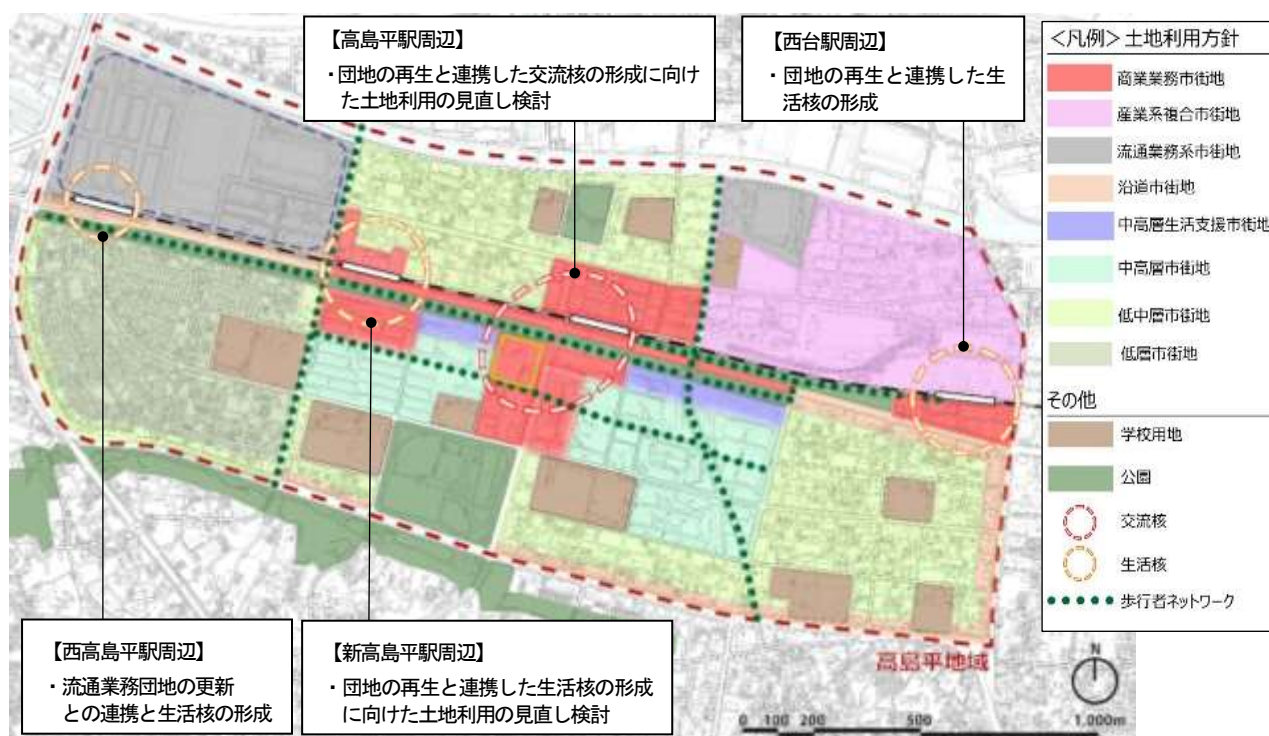


図6：土地利用方針図

#### [商業業務系市街地]

- ・商業業務施設の集積による生活利便性の向上と周辺への波及
- ・公共施設や団地等の機能更新に合わせた都市機能の更新
- ・交流核・生活核の形成に資する街の拠点としての市街地形成

#### [中高層生活支援市街地]

- ・団地エリアの建物更新と合わせた商業系施設の誘導による生活利便性向上、交流核・生活核機能の拡充
- ・交流核・生活核周辺の一体的なにぎわい創出やプロムナード等と連携可能な機能誘導

#### [産業系複合市街地]

- ・工場や業務、倉庫等と住宅の共存と住環境の悪化防止
- ・都市型産業の仕組み構築と空間創出の促進や住環境と調和の取れた市街地形成

#### [流通業務系市街地]

- ・流通業務団地の再生と産業の活性化、にぎわい創出につながる、まちづくりとの連携方策の検討

#### [中高層市街地]

- ・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
- ・ミクストコミュニティ※<sup>2</sup>の実現

#### [低中層市街地]

- ・緑豊かな環境や近隣との住環境の調和
- ・良好な市街地環境の維持向上

#### [低層市街地]

- ・緑豊かな市街地環境の維持
- ・地域に暮らし続けられる市街地形成

#### [沿道市街地]

- ・沿道の店舗立地の維持・促進
- ・建築物の不燃化等による防災性向上

※2：高齢者や子育て世代等、多世代が繋がったコミュニティのこと



## イ 社会インフラの方針

### [交通ネットワーク]

- ・歩行者・自転車ネットワークの充実や次世代モビリティの将来的な導入検討等
- ・地域内の回遊性向上や近接地域へのアクセス性向上につながる交通サービスの提供

### [防災]

- ・災害時に機能する広場やバリアフリー動線の確保、デッキレベルの広場空間の確保
- ・自発的な防災活動を行う団体組織、災害時要配慮者支援や避難所運営等の取組推進

### [環境]

- ・今後の技術革新状況を踏まえた、「脱炭素」なエネルギー利用のあり方の検討
- ・あらゆる社会インフラに先端技術を活用してスマート化することを基本に据えた、高島平地域におけるスマートシティを検討

## ウ 機能配置・空間形成の方針

- ・生活利便性向上のための必要機能配置による各駅周辺の交流核、生活核の形成・拡充
- ・駅周辺を中心とする地域南北のつながりの創出
- ・プロムナードと沿道空間が連携して様々な活動を誘発する空間づくり
- ・オープンスペースや商業施設の配置によるプロムナードの利用を誘発する空間形成
- ・まちの「顔」、「玄関口」となる駅を中心とした駅まち一体空間の形成

### ② 町丁目別の都市再生へ向けた取組方針

#### [高島平一丁目] 大学や病院を核とした地域共助の拠点形成



- ・病院や大学、地元団体等と連携した地域の医療拠点形成
- ・大学と連携した知識、協働及び地域共助の拠点づくり
- ・西台駅前の居場所となる空間創出
- ・西台駅南側の駅前機能再構築時の機能更新と拡充

#### [高島平二・三丁目] 団地の建替えやストックの活用・リニューアルによる魅力ある都市形成とライフステージに応じた住替え実現・若者世代の流入促進／UDCTa k等の地元団体によるエリアマネジメント活動の拠点形成



- ・高島平団地の建替えやストックの活用、リニューアルの取組
- ・公共施設の施設更新に合わせた機能充実や集約・複合化
- ・建物更新時に地域のコミュニティや活動等を醸成・維持できる整備計画
- ・若者世代の誘致とミストコミュニティを可能にする環境整備の推進
- ・世代や世帯ごとに異なる住環境に対するニーズへの対応
- ・分譲団地の地元発意による将来のあり方検討に併せた街区の再構築
- ・ウェルフェアの観点を重視した歩行者空間の形成
- ・まちの「顔」「玄関口」としての高島平駅を中心とした「駅まち一体空間」の形成
- ・エリア内外の「知」を共有し、ともに新たな暮らしや価値を創出できるような仕組みの中心としての機能

**[高島平四・五丁目]** 戸建て住宅地の環境保全と生活利便性改善による暮らしやすさの向上



- ・日常的な買い物の利便性等、生活利便性の向上に向けた検討
- ・戸建住宅等の地域ストック活用の可能性検討
- ・地区計画等を活用した地元発意によるまちづくりの推進
- ・西高島平駅周辺への機能集約による生活拠点の形成や居場所となる空間創出

**[高島平六丁目]** 新たなにぎわいの創出と防災機能の強化



- ・産業の活性化やにぎわい創出につながる、流通業務団地の再生と周辺市街地のまちづくりとの連携方策の検討
- ・西高島平駅周辺のにぎわい創出につながる施設、機能の設置促進
- ・地域・区・都・国が連携した広域的な救援拠点の形成

**[高島平七・八丁目]** 商店街の活性化と駅前の再編による魅力ある都市形成



- ・高島平駅北口周辺の商店街の活性化の取組と住宅と商店街の併存による生活利便性の向上
- ・交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアの形成
- ・徳丸ヶ原公園へのアプローチ動線の強化

**[高島平九丁目]** 脱炭素社会を実現する新しいエネルギーシステムの導入と公共施設の質的向上、にぎわいの創出



- ・ごみ焼却排熱等を活用した新しいエネルギーシステムの導入
- ・公営住宅のミストコミュニティ実現に向けた働きかけ
- ・西台駅の駅舎の改修や人工地盤の改善によるバリアフリーの向上
- ・都営三田線高架下の土地利用との連携によるプロムナードの整備

**(4) 都市再生方針の実現に向けた方策**

- ① 適切な機能配置を実現できる土地利用の誘導
- ② 拠点形成や団地再編における都市再生やゆとりある空間形成実現のための都市開発諸制度の活用や日影規制や高さの緩和の検討
- ③ 地域全体での連続した空間形成を実現できるデザインコントロール
- ④ 地域団体や住民、事業者等の横断的な連携体制づくり
- ⑤ ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の仕組み構築と空間の創出を促進

## 4 第3章－重点地区再生ビジョン

高島平地域の都市再生を効率的・効果的に推進するために、取組を優先的かつ重点的に進めていく「重点地区」を設定します。この重点地区での取組が、地域全体の魅力を向上させる牽引力となって、周辺へ都市再生の波及効果をつなげ、高島平地域においてめざす将来像を実現していくことをねらいとします。

### (1) 重点地区の設定

以下の視点との関連性が最も高い、「高島平二・三丁目団地及び再整備地区と、隣接するプロムナード等を含む範囲」を「重点地区」として設定します。

#### 【重点地区設定の視点】

- ①都市再生に係る課題の重複度
- ②地域全体へのイメージアップ効果
- ③再整備地区やプロムナード  
の再生との連携
- ④大規模敷地の再整備  
や土地利用転換の動向
- ⑤上位計画・関連計画での位置づけ

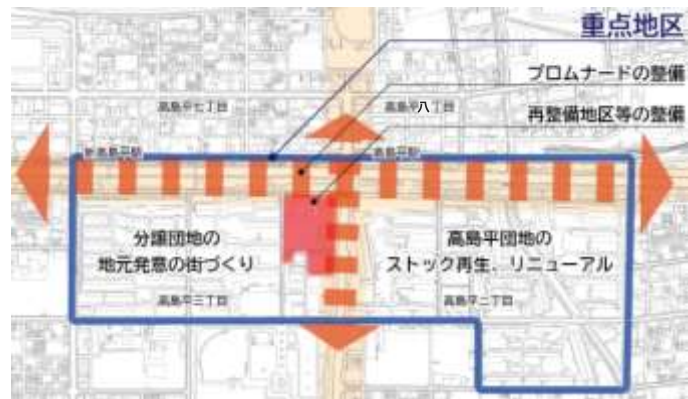


図7：重点地区の範囲

### (2) 重点地区の再生方針

都市再生の起点となる重点地区での取組について、機能導入と空間形成に関する「重点地区の再生方針」を示します。



図8：重点地区の再生に向けた取組イメージ



## 重点地区の再生方針・目標と取組のイメージ

重点地区においては、旧高島第七小学校跡地の利活用や、老朽化した大規模住宅団地や公共施設の適切な更新に合わせて、駅周辺に住宅機能に加えて生活を支える都市機能を集積し、交流核や生活核を形成します。特に高島平駅前の交流核の形成に向けては、土地の有効利用・高度利用により、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を図るとともに、創出したオープンスペースを活用し、緑豊かな人々の憩いの場となる空間形成を図ります。

また、高島平駅前のデッキ、プロムナード、広場の連携により、エリアの回遊性向上やにぎわいの創出を図るだけでなく、近年頻発するゲリラ豪雨、台風等の水害時や地震時に対応可能な避難の拠点を形成するなど、災害時も安全な市街地としての更新を図ります。

加えて、高島平地域のイメージを高めるため、プロムナードから街区内部へとつながる街並み形成や歩行者ネットワークの形成等により魅力ある都市景観・都市環境を創出し、オープンスペースを活用して地域内外における交流の活性化を促す機能導入や空間形成を図り、高島平地域全体の持続可能な発展に向けた仕組みづくりを行います。

長期に渡る重点地区の再生においては、その時代に求められる機能導入について整備の段階ごとに検証しながら、連鎖的な機能の更新を繰り返していきます。

## 1) 機能導入の方針

### ① 機能導入と活用・取組

#### [拠点における土地の複合的高度利用]

- ・生活利便性を向上させる都市機能の誘導
- ・商業・文化・公益機能等の配置推進
- ・広場の利用と連携できる機能の誘導
- ・プロムナードと連携した回遊性向上にぎわい機能の誘導

#### [利便性の高い公共機能の配置]

- ・将来ニーズを踏まえた分散配置、機能の充実
- ・民間活力導入を視野に魅力的な機能の整備



商業・文化・公益機能等の配置推進



広場空間とプロムナード等が連携したにぎわい空間の創出



コミュニティ形成の場づくり

### ② 地域価値を高める取組

#### [地域資源の活用]

- ・防災性を高める創出広場の活用検討
- ・プロムナードや広場等を活用した積極的な取組



地域団体による活用実験の取組

#### [エリアマネジメントの導入]

- ・地域の持続的発展のための仕組みづくり
- ・地域ナレッジ<sup>※3</sup>の蓄積と共有
- ・魅力的な空間の維持や活動の展開



日常的な活動やイベント開催によるオープンスペースの活用



※3：地域に根付いた知識又は地域の方々が持つ知識の総体



## 2) 空間形成の方針

### ① 拠点と街並みの形成

#### [拠点形成（高島平駅、新高島平駅周辺）]

- ・ 駅南北の一体的なにぎわい空間形成
- ・ 駅前空間の拠点性を高める空間形成
- ・ バリアフリーでアクセス性の高い動線形成



広場と周辺施設が一体となった  
拠点性の高いにぎわい空間



街路の雰囲気づくりに配慮した  
街路沿いの建物やデザイン

#### [街並み形成（沿道や街区内）]

- ・ 街路沿いの雰囲気づくり
- ・ 単調とならない街並み形成
- ・ 周辺エリアとの調和



単調とならない建物やデザイン

### ② 緑を生かした市街地の骨格形成

#### [東西南北のプロムナード、沿道]

- ・ 心地よい緑空間の創出
- ・ 歩きたくなる歩行空間の形成
- ・ 歩行者空間や緑空間のゆとりの確保



プロムナードと沿道敷地が一体  
となった心地よい緑空間の創出

#### [街区内部への広場配置と

#### 周辺街区とのつながり形成]

- ・ 地域内外の交流の場づくり
- ・ 街区中央の広場と周辺のつながり創出



街区内部への広場の配置



沿道に開かれた機能配置

### ③ 魅力的な都市景観づくり

- ・ 地域イメージを高める修景や整備誘導
- ・ デザイン調整の仕組みの導入検討

### ④ 環境対応のまちづくり

#### [エネルギー対応]

- ・ 街区レベル、建物レベル双方での省エネルギー対策

#### [モビリティに対する工夫]

- ・ 都市利便性や快適性を高める交通ネットワーク形成



歩いて暮らせるまちづくりの推進



次世代モビリティへの対応

### (3) 重点地区の展開方策

#### 1) 展開方策検討の視点

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、「高島平地域の都市再生方針」及び「重点地区の再生方針」を踏まえ、展開方策の検討における5つの視点を設定します。

#### 【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) 都市再生の展開方策

##### ① 再生連鎖モデルの検討

展開方策検討の視点を踏まえ、都市再生を連鎖的に進めていくための「再生連鎖モデル」の検討を行いました。



※現段階のイメージであり、整備時点の状況を考慮したうえで、関係者と協議調整しながら詳細を定めていきます。

図9：「再生連鎖モデル」のステップ

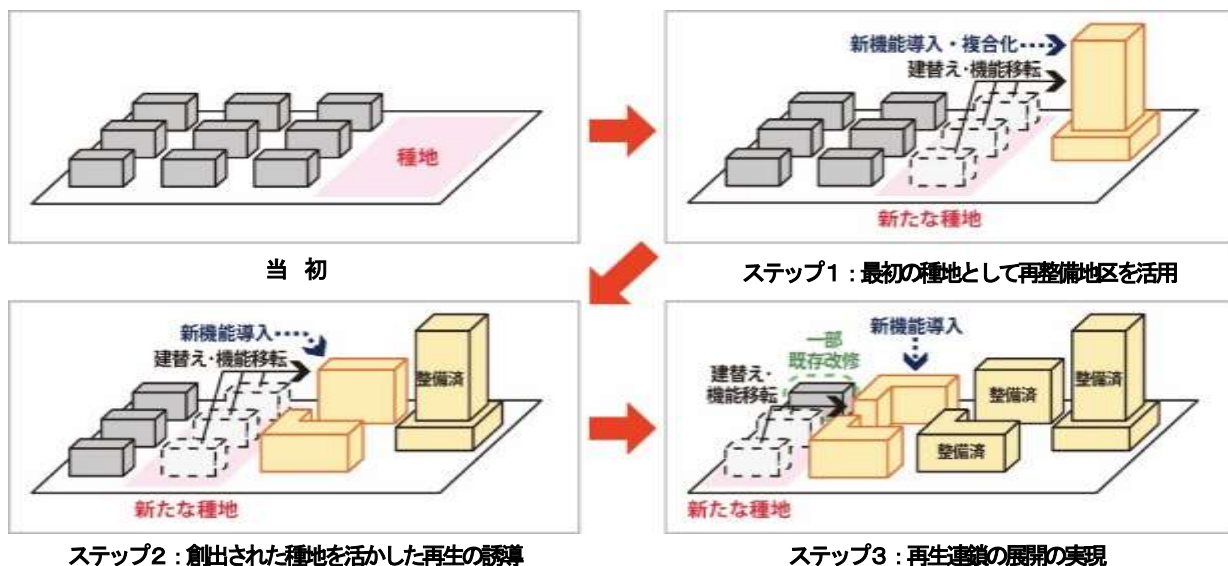


図10：再整備地区を活かした「再生連鎖モデル」のイメージ

## ② 再生連鎖モデル実現の可能性検討

重点地区では、大規模な開発実績を持つ民間事業者の参入が考えられることから、民間事業者ヒアリングにより実現可能性を確認し、以下のように整理しています。

- ア 住宅主体の事業の場合、分譲住宅団地を一体とした 2,000 戸程度を数年かけて供給する規模程度であれば参画の可能性がある。
- イ 事業手法としては「マンション建替え事業」、「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」等、様々な手法が考えられる。
- ウ 敷地単独所有、区分所有建物、定期借地、テナント入居といった様々な権利形態での参画が考えられるが、大規模商業施設の場合は単独敷地が望ましい。
- エ 敷地分割の制限や費用負担に課題がある「土地区画整理事業」に比べると、「マンション建替え事業」は一団地認定を解除するうえで有効である。
- オ 事業手法を検討していく際には、一団地認定の扱いについて検討を要する。

## 3) 再整備地区を起点とする交流核の整備に向けた検討

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形成及びその起点となる再整備地区の整備方針を検討しています。

### ① 交流核整備の考え方

ア 都市機能の適時適切な更新

- ・現況の公共施設が有する機能を維持可能な床面積を交流核内で確保
- ・公共機能の集約・複合化によるサービス機能の充実
- ・交流核形成の実現に向けて再整備地区を種地として活用し、「高島平地域都市再生の起点」とする。

イ 区の財政運営に資する公有地の活用

- ・公共施設の集約・複合化の中で、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、財政負担や収益性、連鎖的な都市再生によるまちづくりに寄与する効果的な公有地の活用を図る。

### ② 交流核周辺の既存機能

- ・再整備地区内には、公共機能（地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館）が、再整備地区南側には、板橋区医師会病院、警察署、消防署、郵便局等の医療施設や公共公益機能が位置している。
- ・UR 高島平団地の一部の団地建物内（高島平壺番街、高島平駅前中央商店街）に、スーパー、飲食店、物販店舗等の生活利便機能が位置している。
- ・旧高島第七小学校グラウンドやお山の広場等のオープンスペースが、日常的な憩いの空間や、地域イベント等に活用されている。



### ③交流核の整備方針

交流核整備の基本的な考え方を踏まえ、高島平地域全体の再生へ向けた交流核機能の整備方針を示します。

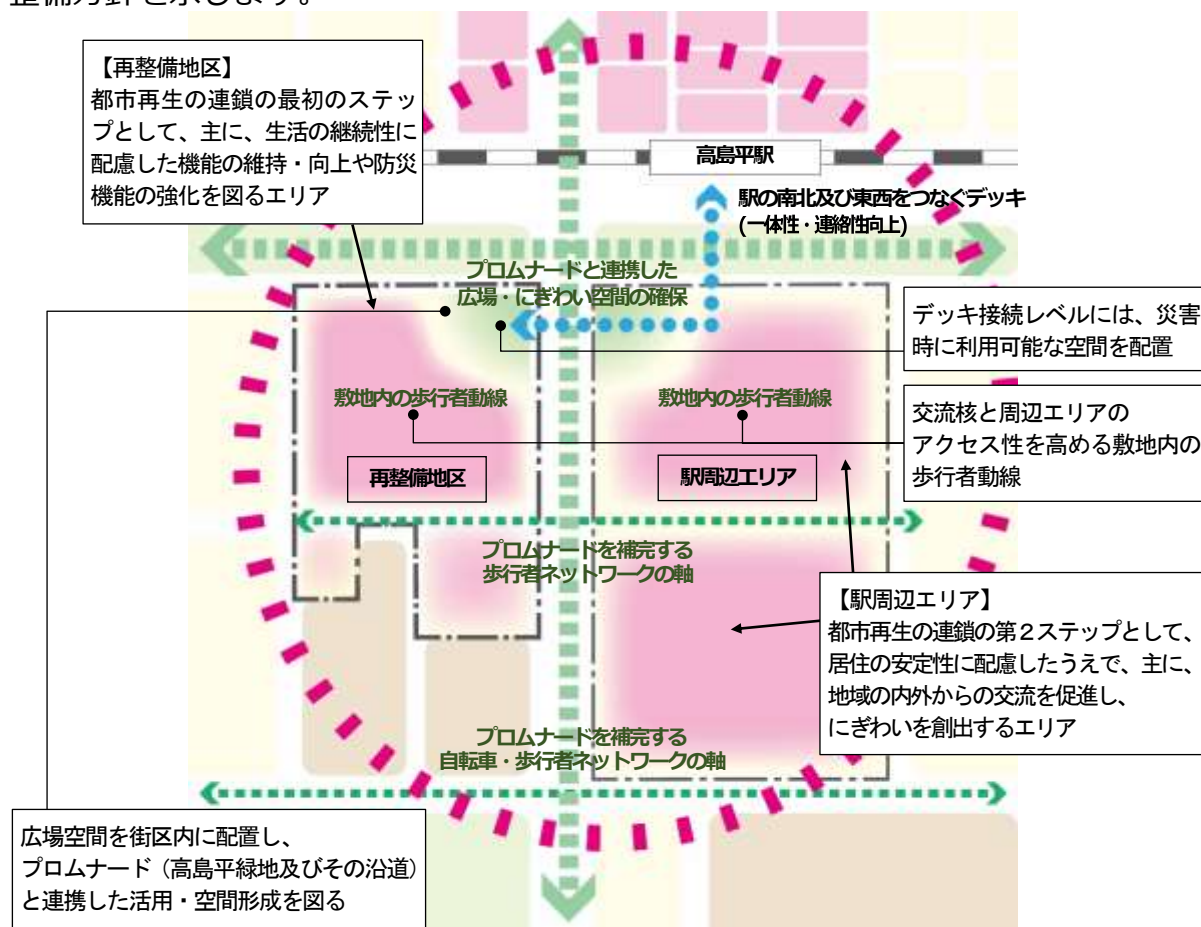


図 11：交流核の整備に向けた方針イメージ

#### 再整備地区の整備方針

- ・公共サービスの持続的提供に配慮し、早期に整備する必要がある公共機能は、再整備地区に配置
- ・限られた行政資源である再整備地区の公有地を種地として、高島平地域の将来像の実現に向けた都市再生の連鎖の効果を最大化するため、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、団地再生への支援により、連鎖的都市再生を推進
- ・早期に防災性を高めるため、水害時に避難拠点や活動拠点到に活用することのできる公共空間は浸水時にも安全なレベルに配置し、鉄道駅舎とペDESTリアンデッキで接続
- ・地域住民の生活の継続性を意識し、地域住民の日常的な生活に必要な機能を配置
- ・プロムナードと一体的に利用され、日常的な憩いやにぎわいの場を創出するとともに、災害時に避難場所として利用できる広場空間を整備
- ・広場やプロムナードと空間的に連携することで整備効果が高まる機能は、低層階への配置を誘導

#### UR 高島平団地の駅周辺エリアの整備方針

- ・駅に直結し、地域の顔となるエリアのため、人が集い、地域の内外からの交流を促進するにぎわい機能や地域内のアクセス性、回遊性の強化に資する機能を誘導
- ・広場やプロムナードと空間的に連携することで整備効果が高まる機能は、低層階への配置を誘導
- ・若年世帯の定住化を促し、持続的で活力ある高島平地域の再生を実現するため、民間活力を最大限生かし、民間事業者の機能提案を誘導しながら、商業・業務機能や多様な暮らし方、働き方を実現できる機能等を誘導
- ・ウェルフェア、スマートエネルギー等の視点や今後の技術革新や社会情勢の変化を捉え、新たな知見を踏まえながら高島平地域全体の魅力向上につながる機能を誘導
- ・都市再生の連鎖モデルの次のステップに向けて波及効果を高める機能を誘導

⇒交流核整備の整備方針を踏まえ、高島平地域全体の都市再生を適切に進めていくためには、起点として再整備地区の公有地を UR 都市機構による団地再生事業に活用し、近隣団地の更新を図るとともに、新たに創出される用地を活用し、駅周辺エリアでの整備方針の実現につなげていく「連鎖的都市再生」を進めることが有効。



#### (4) 魅力あるまちへ向けた取組

地域の魅力増大や持続的なまちづくりを実現する手法について検討しています。

##### 1) 区民活動の拠点の創出

###### ① 学びの拠点

- ・地域住民や学生等、高島平に係わる人が集まる講座の開催等、学びあう場を創出
- ・大学の研究ラボ等の「知」の拠点、まちづくりにつながる学術機関の研究等の活動の支援

###### ② 高島平リビングラボ(仮)

- ・UR 都市機構や民間企業、大学等が設営・運営する、地域住民が参画する様々なイノベーション施設を誘導・支援

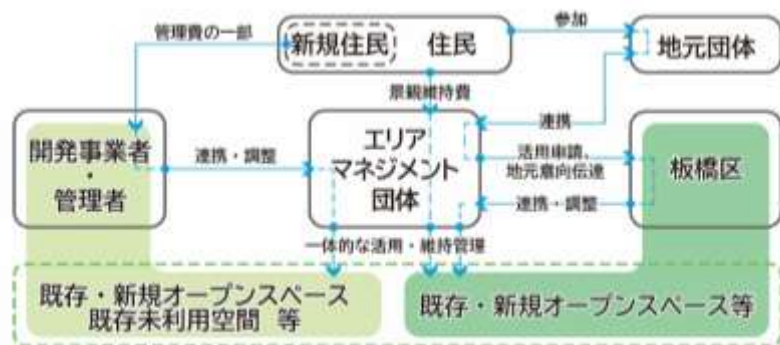
###### ③ コミュニティビジネス等のスタートアップ拠点

- ・地域住民によるコミュニティビジネス（市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決する事業）の起業相談窓口の創設
- ・まちづくりにつながる既存の区民活動を支援、他団体や企業との連携等を誘導
- ・団地内起業等、職住近接の様々な働き方を誘導、支援
- ・建替え前の空き室等の未利用空間をシェアオフィスやインキュベーション施設（設立して間もない起業家や企業を支援・育成する施設）として活用した起業支援

##### 2) オープンスペース※<sup>4</sup>等の活用の促進

- ・エリアマネジメント組織によるオープンスペース一括活用・維持管理体制の構築
- ・社会実験等の取組を通じたオープンスペースの活用プロモーションの実施
- ・既存又は新規地域団体の活動との連携した活用の促進

・オープンスペース等の空間を柔軟に活用した、心地よい場所づくりや充実した公共サービス提供の促進



※ 4：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

図 12：オープンスペース等活用推進の仕組みづくりのイメージ

##### 3) UDCTak をベースとした民・学・公による協働まちづくりの推進

- ・まちづくりの情報を区民に分かりやすく公開
- ・交流核の形成と重点地区の再生においては、区民の意見も反映できるよう、中立組織が、区民の意見を集約して議論していく仕組みの導入
- ・民間事業者、学識経験者・UR 都市機構・区を含め、複数事業間を調整する議論の場のコーディネート

#### 4) 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

1)から 3)に示したまちづくりを推進するために、その中心的役割を担うエリアマネジメント組織の確立をめざします。

##### ①エリアマネジメント組織確立へ向けた準備

エリアマネジメント組織が都市再生を力強く推進するために、以下のような準備が求められます。

- ・エリアマネジメント組織が担う役割の明確化
- ・協働まちづくりの体制における、区民、地域の活動団体、民間事業者、UR 都市機構、学識経験者、区、エリアマネジメント組織等、各主体の役割を明確化

##### ②エリアマネジメント組織に求められる役割

高島平地域におけるエリアマネジメント組織に求められる役割として、以下が考えられます。特に、UR 都市機構や民間事業者だけでは達成できず、行政としても担えない、利害関係を伴う複数主体の計画調整を、長期的な地域価値の向上の観点から、専門的な知識を持って、迅速かつ臨機応変に推進する役割が強く求められます。

##### ア 協働まちづくりのプラットフォーム

- ・まちの将来像の具体化・共有化
- ・地域住民への説明とまちのイメージ向上につながる情報発信
- ・地域住民の意見の整理・集約
- ・縦割り構造にとらわれない活動や取組の推進 等

##### イ 魅力ある空間を実現する推進役

- ・複数事業間を調整する、民・学・公の関係者による議論の場のコーディネート
- ・魅力的な交流核を形成するための条件の整理、及び、それを実現できる事業者の選定支援
- ・管理組合や地権者による組合等からの相談へのアドバイス 等

##### ウ 活動と空間をつなぐコーディネーター

- ・公民のオープンスペースや公共空間を管理・運営・活用し、まちのにぎわいを向上
- ・自治会・管理組合等の活動やコミュニティビジネス等の活動と、新規・既存のオープンスペースや屋内外の未利用空間等とのマッチング 等



に資するものとしします。

- ・旧高島第七小学校周辺跡地における現況機能（地域センター、区民館、区民事務所、健康福祉センター、児童館、図書館が有する機能）の充実と集約・複合化によるサービス・機能向上を基本とし、地域のコミュニティ・文化交流活動及び区政や地域情報の魅力発信を促進する機能の充実を図るとともに、まちづくりの推進に資する機能を付加します。

#### ウ 旧高島第七小学校の活用を基本とした公共施設機能の整備

- ・再整備地区における公共施設機能の将来にわたる更新需要に鑑み、旧高島第七小学校跡地は売却せず、UR 都市機構との土地交換等も含めた活用を図ります。
- ・公共施設機能については、施設総量の抑制や可能な限り早期に整備することを念頭に置きつつ、災害対策、まちづくりへの効果、老朽化対策や効率性（財源の確保や民間事業者・UR 都市機構による整備等）等を考慮し検討します。

### ②公共施設機能充実の方向性

- ・再整備地区及び駅周辺エリアに整備する公共施設機能のビジョンを「（仮称）高島平未来都市公共サービス構想」（以下、「未来都市構想」）としします。
- ・未来都市構想は、既存の周辺施設が果たしてきた機能の充実、新たに付加される機能及びこれらの相互連携によりもたらされる相乗効果により、高島平地域のまちづくりを推進します。
- ・未来都市構想は、UDCTak や UR 都市機構を含め、様々な主体と連携しながら、SDG s のめざす未来志向の持続可能なまちづくりを推進します。

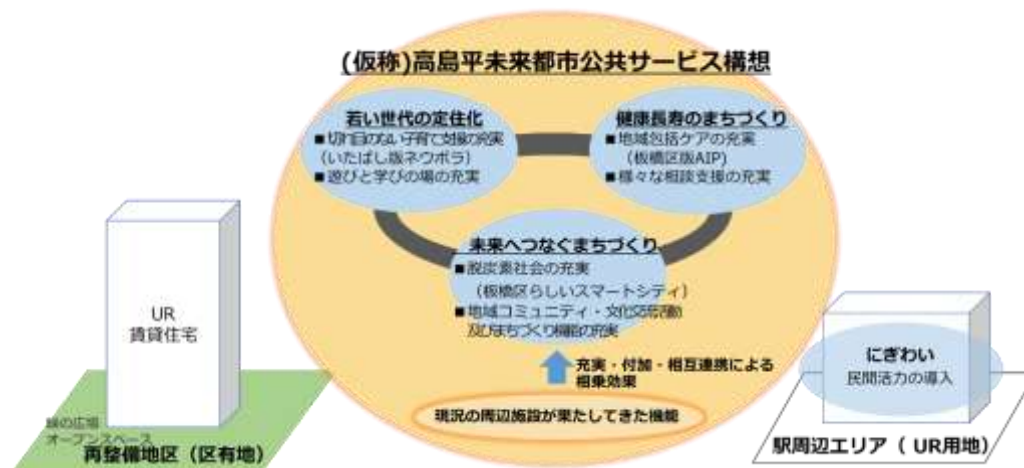


図 14：（仮称）高島平未来都市公共サービス構想のイメージ

### ③未来都市構想のめざす姿

- ・未来都市構想は、「4つのテーマ」を踏まえつつ、SDG s のめざす未来志向の持続可能なまちづくりに必要な機能を有するものとしします。
- ・未来都市構想の検討にあたっては、新しい技術や価値を取り入れた生活の豊かさの実現をめざしつつ、「若い世代の定住化」「健康長寿のまちづくり」「未来へつなぐまちづくり」の3つの視点から、公共施設機能の充実を図っていきます。



### 3) 法規制等の見直し検討

- ア 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（土地利用）
- イ 高度地区による高さの最高限度についての見直し検討（形態規制）
- ウ 地区計画等、良好な住環境や街並み形成と日影規制への対応を検討（形態規制）
- エ 各事業主体による建替え検討の深度化と合わせた連携と支援の検討（一団地認定）
- オ 駐車場台数の緩和施策を必要に応じて検討（駐車場台数の緩和施策）
- カ デッキ空間による駅南北の一体性の向上や交流核機能の強化、バリアフリーや災害時の避難への対応（ペDESTリアンデッキの見直し）
- キ サービス機能の集約・複合化等の検討、UR 都市機構と連携した重点地区内での施設更新の検討、文化交流及びエリアマネジメント拠点機能の導入検討、地域モビリティの拠点機能、通り抜け動線の導入検討、垂直避難場所を含む広場空間確保（公共公益機能の維持・更新）

### 4) 連携・支援によって進める実現方策

#### ① 民間事業者との連携

- ア 再整備地区を起点とし、既存団地等も活かしながら地区全体を再生していくことを見据えた連携を推進（UR）
- イ 団地ストックの円滑な更新に資する UR 新規賃貸住宅の整備（UR）
- ウ 再整備地区と UR 高島平団地の駅周辺エリアを活用した一体的な都市機能の更新（UR）
- エ 高齢者に配慮した住環境の整備（UR）
- オ UR 都市機構との共同事業等により、効率的かつ効果的な都市再生を推進（UR）
- カ UR 都市機構の建替え事業における、複合機能の誘導（UR）
- キ 若年世帯の定着や民間事業者の誘導等に関するノウハウや知見の活用（UR）
- ク 既存商業施設の移転先確保及び新規商業施設の誘導（UR）
- ケ 敷地内広場や通り抜け動線の確保（UR）
- コ 交流核の機能強化につながる民間事業者からの提案を引き出す仕組みづくり（その他民間事業者）

#### ② 地域住民や団体等との連携

- ア UR 賃貸住宅団地と連携した仮住居の体制づくり、地元発意による一団地認定の取扱い等に関する検討支援（三丁目分譲団地）
- イ 試行的な場づくりを重点地区内に限定せず先行して着手（地域団体）
- ウ 施設整備後に施設・空間活用を効果的に展開するための地域組織の連携体制づくり（地域団体）
- エ 地域活動拠点機能の導入等の検討段階への意見の反映（地域団体）

#### ③ 未来に向けた共創活動による連携

高島平地域においては、区民、民間事業者、大学、行政らが連携し、異なる領域で互いを尊重し合い、地域価値を高めるプロジェクトを協創し、多様な主体による新たな価値を創造するまちづくりを推進します

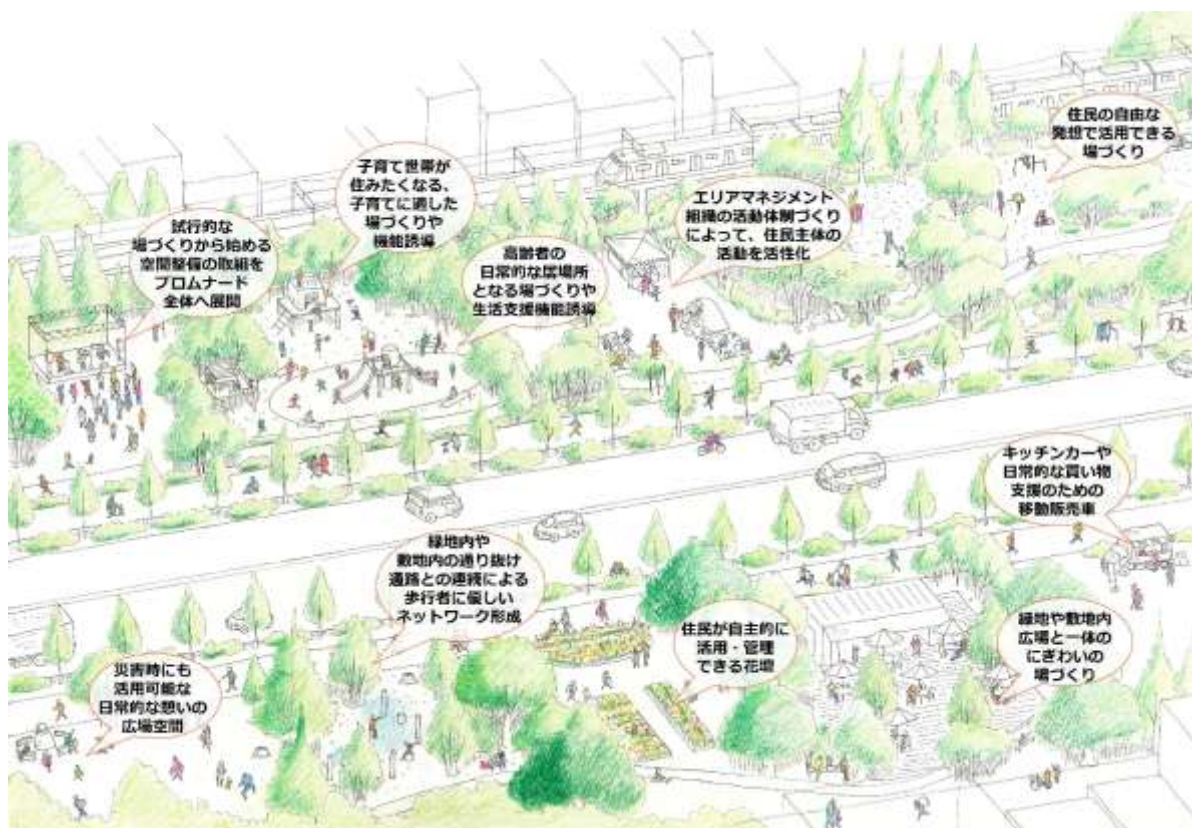


図 15：共創活動による空間活用のイメージ

## 5) 重点地区の展開を踏まえた方向性

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きます。

### (2) 今後のスケジュール

グランドデザインで示した第1期である令和7（2025）年度までの再整備地区の着工及びグランドデザイン策定から30年となる令和27（2045）年度までに想定される都市再生事業の実現へ向けたスケジュールを示します。

時期	実施計画策定～4年後	5年～10年後	～令和27年度
高島平地域グランドデザイン	第1期（～R7）	第2期（～R17）	第3期（～R27）
再整備地区	計画・事業化	着工（R7）	
UR 高島平団地	ストック再生の推進		
	反映		進捗状況に合わせて段階的に着工
高島平三丁目分譲団地	合意形成の熟度に合わせて順次検討		
都市計画	各事業の具体化・進捗状況に合わせて決定・変更		
ソフト的な体制づくり 既存施設・空間の活用・更新	体制づくり	民学公協働まちづくりの推進	
		プロムナード等の空間活用（段階的に実施）	