

# 第一部 全体構想

## 第1章 策定にあたって

### 1 策定背景と目的

高島平地域は、昭和40年開始の土地区画整理事業を皮切りに、40年代後半から50年代前半にかけて多くの都市基盤施設が開設し、生活利便性の高い環境における大量の住宅供給や、生産・経済活動の下支えの拠点施設を兼ね備えた都市として生まれました。

現在、高島平地域のシンボルともいえる「高島平団地」が竣工して43年が経過し、当時の都市基盤施設が一様に老朽化するとともに、少子高齢・人口減少社会を肌で感じる時期を迎え、発生する新たな地域課題とともに、将来の課題も予測しながら、持続的発展を可能とする都市への転換が必要となってきています。

区では、高島平地域において、いたばし未来創造プラン(平成25年1月策定)(以下、「未来創造プラン」という。)に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、誰もが訪れてみたい、住みたい、住み続けたいと共感し、実際の行動(行動変容)につながる都市再生モデルとなる『高島平地域グランドデザイン』を策定し、平成28年度を初年度とする区の次期基本計画に反映することとしています。

策定にあたっては、「高島平地域 分析報告書(平成26年9月)」及び「高島平地域グランドデザイン検討状況の中間報告(平成26年11月)」を踏まえるとともに、「高島平地域グランドデザイン素案(平成27年1月)」を公表し、関係機関の意向や、区に寄せられる意見・要望を勘案して作成しています。

### 2 位置づけ・構成

各種行政計画や統計データから「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」に向けた都市への転換や「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」を示すものです。

グランドデザインは、高島平地域全体の骨格となる「全体構想」と「旧高島第七小学校(以下、「旧高七小」という。)跡地を含む区有地の再整備基本計画」で構成されます。

---

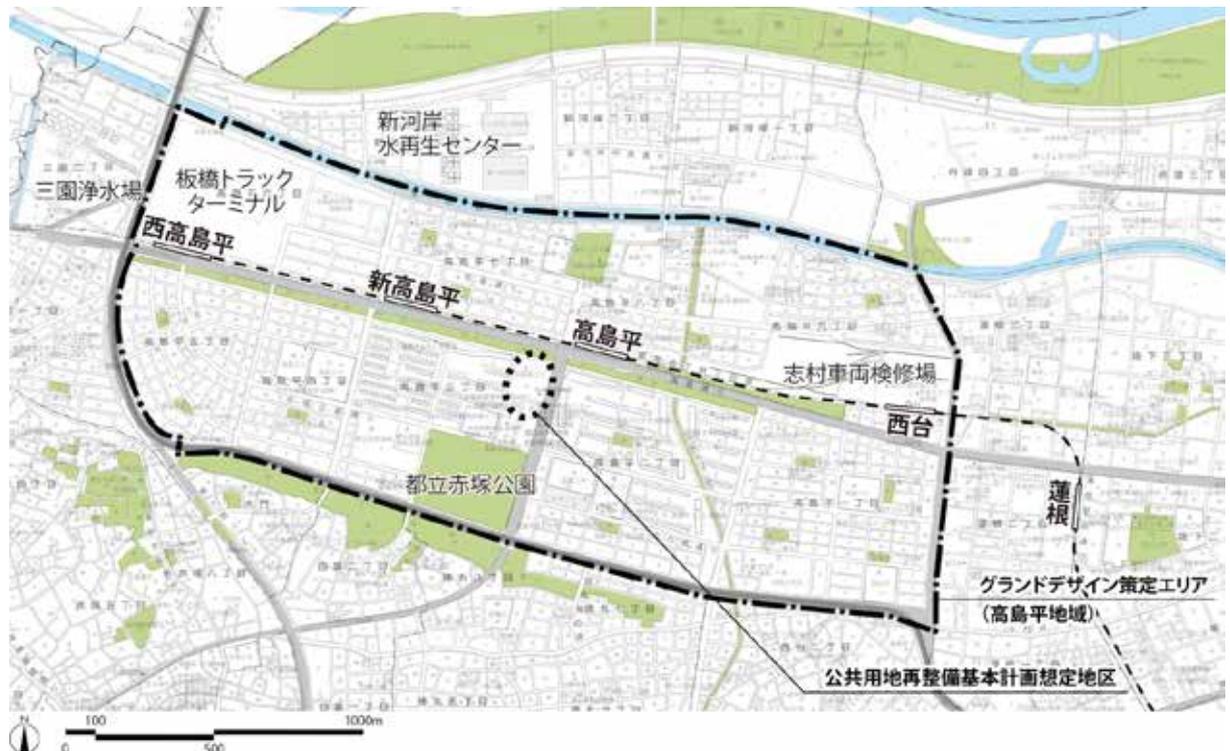
都市基盤施設	: 道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設
いたばし未来創造プラン	: 少子高齢・人口減少社会が進行する中で、生産年齢人口の減少による区政経営の様々な課題を克服し、区政の持続的発展を可能とするため、現基本計画(平成18年度～27年度)の最終3か年を締めくくる実施計画及び行財政改革計画であるとともに、次期基本計画へとつなげていく中長期的な総合計画である。
グランドデザイン	: 全体構想。板橋区では、「グランド」は、建物を含めた敷地空間だけでなく、そこに集う人々が活動し、関わり合う空間・雰囲気全てを意味する。「デザイン」は人々の意識に訴え、共感を呼び、行動につながる(人生設計にも影響を与える。)ことをめざす『デザイン化』を内容とする意味でとらえている。

### 3 策定対象範囲

原則として、高島平一丁目～九丁目（約314ha）を対象範囲としますが、都市再生の方向性を考えるにあたり、必要に応じて、高島平地域の隣接地域の施設も対象とします。また、区立施設だけでなく、他の公共機関の施設や民間部門の大規模施設（住宅等を含む。）等も対象とします。

「公共用地の再整備基本計画想定地区」は原則として、下記の現存公共施設が集積する区有地約2haとします。

- ・ 旧高七小跡地
- ・ 高島平図書館
- ・ 高島平地域センター
- ・ 高島平児童館
- ・ 高島平健康福祉センター(隣接緑地を含む)
- ・ 高島平区民事務所
- ・ 高島平区民館
- ・ 旧高島平健康福祉センター



図：対象範囲

## 第2章 高島平地域の現況と特徴

### 1 沿革

長崎出身の高島秋帆は長崎港の防衛を担当した関係で、出島のオランダ人から西洋砲術を学び、高島流砲術を始めました。天保11年(1840)9月、西洋砲術を取り入れて武力を高めるよう幕府に訴え、翌天保12年(1841)、徳丸ヶ原での砲術演習を幕府から命じられ、同年5月に徳丸ヶ原で西洋砲術演習を実施しました。

この史実が、高島平の地名の由来となっています。

昭和23年	7月	特別都市計画法に基づく「緑地地域」指定 広大な水田地帯「赤塚・徳丸田んぼ」が広がっていました。	
			徳丸田んぼ 三園小より(昭和42年)
昭和33年		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新河岸川沿岸に製造業を中心に工場が進出、農業継続が困難な状況に</li> <li>・経済成長に合わせた都市部への人口流入に伴う都心部の住宅不足が深刻になることを背景に、東京都が土地区画整理事業の実施を条件に緑地地域を解除の方針を示しています。</li> </ul>	
昭和37年	5月	土地区画整理事業「旧赤塚水田地帯開発協力会」結成	
昭和40年	6月	土地区画整理事業 施行区域決定	
昭和41年	4月	浮間処理場(運転開始)	
		昭和49年9月 新河岸処理場、平成16年4月 新河岸 水再生センター	
	12月	土地区画整理事業開始(施行者:日本住宅公団[現・UR都市機構]) 高島平団地の事業計画:5階建ての中層団地	
昭和43年	12月	都営地下鉄三田線 開業[志村(現:高島平) - 巣鴨間]	
昭和44年	7月	高島平団地の事業計画:14階建て中心の高層団地に事業計画変更	
	9月	志村操車場 開設	
	12月	高島平団地工事着工 (施行者:日本住宅公団 [現・UR都市機構])	
			高島平団地造成中(昭和45年)

緑地地域:自然環境と生産農地の保全を図る地域を確保し、市街地の無秩序な広がりを防止することを目的として、建物の建築や増築が厳しく制限される地域

昭和 45 年	10 月	高島通り 供用開始 板橋トラックターミナル 開設
昭和 46 年	4 月	コンテナ・デポ* 開設 三園浄水場（通水）
		昭和 46 年～48 年にかけて、高島第一・第二・第三・第四・第五小 開設 51 年 4 月 高島第六小、54 年 4 月 高島第七小
	11 月	公園 15 か所、高島平緑地 開設
昭和 47 年	1 月	高島平団地 第一次入居開始 昭和 48 年 3 月 第五次入居完了
		
		高島平団地遠望（昭和 47 年）
	3 月	土地区画整理事業完了 高島平団地 竣工
	4 月	高島第二中、高島幼稚園 開設 52 年 4 月 高島第一中、55 年 4 月 高島第三中、32 年 4 月 西台中
	5 月	高島平健康福祉センター 開設
	11 月	板橋青果市場 開設
		昭和 47 年～50 年にかけて、高島平かえで・つぼみ・つくし・すみれ・ けやき・もみじ・さつき・つつじ・あやめ・くるみ保育園 開設
昭和 48 年	8 月	東京団地倉庫(株)板橋事業所 開業
昭和 49 年	8 月	高島平温水プール、高島平ふれあい館 開設
	12 月	板橋清掃工場（二代目）操業開始

出典：高島平地域のまちづくりについて、

こうぶんしょ館電子展示室 67 号「高島平団地ができたころ」

公文書館の活用術！館所蔵資料で知る高島平の過去・現在・未来、

東京団地倉庫、日本自動車ターミナル株式会社

コンテナ・デポ：コンテナの保管場所



## (2)世帯（資料集 P 40～45 参照）

[現状（平成 26 年 1 月 1 日）]（資料集 P 40 参照）

- ・住民基本台帳によると、平成 26 年 1 月現在、高島平地域の世帯数は 26,628 世帯であり、板橋区の世帯数の約 9.3%を占めています。
- ・町丁目別の世帯構成をみると、高島平二丁目の世帯数が 31.5%と最も多く、次いで高島平九丁目（15.5%）、高島平一丁目（15.7%）となっています。なお、高島平団地のある高島平二丁目、三丁目の世帯数は、地域の 40%超を占めています。

[世帯数推移]（資料集 P 41～42 参照）

- ・近年、板橋区全体及び高島平地域における世帯数は、ともに微増傾向にあります。
- ・各年の対平成 17 年の世帯数増減比をみると、板橋区全体では約 10%増加し、高島平地域では、高島平団地のある高島平二丁目、三丁目は横ばいとなっており、流通業務団地のある高島平六丁目では減少しています。その他の町丁目については増加傾向にあり、高島平一丁目では約 15%増加しています。

[世帯構成]（資料集 P 43～45 参照）

- ・平成 22 年の国勢調査によると、板橋区及び高島平地域の世帯構成は、単独世帯が最も多く約半数を占めています。
- ・約半数を占める単独世帯の推移を見ると、板橋区及び高島平地域の世帯割合は、上昇傾向にあります。
- ・単独世帯のうち、高齢単身世帯に着目してみると、平成 22 年、板橋区では単独世帯のうち高齢者が占める割合は 10.9%ですが、高島平地域においては 14.0%を占めています。
- ・平成 12 年からの全世帯数に占める高齢単身世帯割合をみると、板橋区及び高島平地域においてともに上昇しており、特に高島平地域において高齢単身世帯の増加が目立ちます。
- ・町丁目別にみても、全体的に増加傾向であり、特に高島平二丁目においては増加率、全世帯に占める割合ともに高くなっています。

## (3)事業所（資料集 P 46～51 参照）

[事業所数]（資料集 P 46～48 参照）

- ・平成 21 年経済センサスでは、高島平地域は、1,699 事業所となっています。
- ・高島平地域の業種別の事業所構成を見ると、「卸売・小売業」が最も多く、次いで「宿泊・飲食サービス業」、「運輸・郵便業」となっています。
- ・事業所数を町丁目別にみると、高島平一丁目が最も多く、394 事業所で、次いで高島平二丁目が 254 事業所、高島平七丁目が 239 事業所、高島平八丁目が 231 事業所となっています。
- ・一方、高島平三丁目～五丁目は事業所の立地が少なく、いずれも 100 以下となっています。

[従業者数] (資料集 P 49 ~ 51 参照)

- ・平成 21 年経済センサスでは、従業者数は 20,471 人となっています。
- ・業種別事業者数構成を見ると、「卸売・小売業」が最も多く、次いで「運輸・郵便業」となっています。
- ・従業者数を町丁目別にみると、高島平一丁目が最も多く、4,876 人であり、そのうち「医療・福祉」の従業者が最も多く 1,206 人、24.7%を占めています。

(4) 商業 (資料集 P 52 ~ 53 参照)

[事業所数] (資料集 P 52 ~ 53 参照)

- ・商業統計調査からは、平成 14 年から 19 年の 5 年間で、卸売・小売業の事業所は減少しています。
- ・卸売・小売業の事業所数を町丁目別にみると、卸売業に関しては、高島平二丁目、五丁目、七丁目、九丁目は増加しており、特に高島平九丁目は 30%強増加している一方、高島平三丁目、四丁目では半減しています。
- ・小売業に関しては、高島平一丁目、九丁目は増加していますが、その他の町丁目では減少しています。

[従業者数] (資料集 P 52 ~ 53 参照)

- ・卸売・小売業の従業者数も事業所数と同様に減少傾向にあります。
- ・卸売・小売業の従業者数を町丁目別にみると、卸売業は、高島平二丁目 ~ 四丁目、六丁目は減少しており、その他の町丁目別では増加傾向にあります。
- ・小売業に関しては、高島平五丁目、六丁目の減少率が目立っています。

[年間販売額] (資料集 P 52 ~ 53 参照)

- ・卸売・小売業の年間販売額は、卸売について微減、小売業は微増となっています。
- ・卸売・小売業の年間販売額を町丁目別にみると、卸売業に関しては、高島平二丁目、六丁目を除いては増加していますが、最も規模の大きい高島平六丁目の販売額が減少していることから高島平地域全体を押し下げています。
- ・小売業は、高島平五丁目で約 70%減と、大きく減少しています。

[売場面積(小売業)] (資料集 P 52 ~ 53 参照)

- ・板橋区及び高島平地域の小売業の売場面積については、ともに微増となっていますが、小売業の売場面積を町丁目別にみると高島平六丁目が約 60%減少しています。

(5) 商店街・大規模店舗 (資料集 P 54 ~ 55 参照)

- ・高島平地域の商店街は、駅前を中心に立地しています。
- ・西台駅は、南側の駅前にメトロード西台商店会、高島平一丁目に高一中央通り商店会が立地しています。
- ・高島平駅周辺では、北側には飲食店を中心とした店舗が集積している高島平商店会が、南側には、高島平団地内に高島平中央商店街などがあります。

- ・大規模店舗の立地状況は、高島平駅周辺にダイソー、東武ストア、ピーコックスストア（旧松坂屋）、東急ストア、ケーヨーデイツーがあります。なお、ケーヨーデイツー以外はスーパーマーケットです。

(6)用途地域等の指定（資料集 P 57～58 参照）

- ・高島平一丁目～三丁目、八丁目は、おおむね第一種中高層住居専用地域・建ぺい率 60% / 容積率 200%、高島平四丁目、五丁目は、第一種低層住居専用地域・建ぺい率 50% / 容積率 100%、となっており、住宅系の用途地域が大半を占めています。
- ・流通業務団地のある高島平六丁目と、板橋清掃工場や志村操車場のある高島平九丁目は、準工業地域の指定となっています。
- ・そのほか、高島通り沿道や首都高速 5 号線沿道を中心とした部分が準住居地域（60%/300%）、高島平五丁目西側の首都高速 5 号線沿道は第一種住居地域（60%/200%）の指定となっており、住居系の指定の中でも許容する建物用途の幅が広がられています。
- ・また、高島平駅周辺及び西台駅周辺は商業地域の指定となっており、地域内で、この 2 箇所のみが建ぺい率 80%の容積率 400%、500%と、比較的密度の高い建築を許容しています。
- ・なお、高島平六丁目全域（西高島平駅北側）は、流通業務地区（都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号）に定められており、建築基準法の用途規制ではなく、「流通業務市街地の整備に関する法律」に定められた施設以外は建築できません。また、同じ範囲が流通業務団地（都市計画法第 11 条 1 項 10 号）として都市施設に位置づけられおり、加えて、自動車ターミナル（都市計画法第 11 条 1 項 1 号）と市場（都市計画法第 11 条 1 項 7 号）も都市施設として位置づけられています。

(7)土地利用（資料集 P 59～64 参照）

- ・高島平地域は都市開発の経緯から、住宅系の用途が中心となっており、高島平団地以外でも、高島平一丁目、七丁目～九丁目では、比較的集合住宅が多くなっています。
- ・準工業地域の一部では、住宅への土地利用転換が進み、住・工混在の土地利用も進んでいます。
- ・また、高島平一丁目、六丁目、九丁目では、事務所の集積も見られます。

[流通業務団地]（資料集 P 59 参照）

- ・高島平六丁目には、トラックターミナル、団地倉庫、物流センター、板橋市場が隣り合って立地しています。
- ・流通業務団地は、首都高速 5 号線、東京外環自動車道、新大宮バイパス（国道 17 号線）等の幹線道路に近く、自動車交通の利便性が高い場所です。
- ・各施設は昭和 40 年代に建築されたものが多く、築 40 年以上を経過しており、都

---

大規模店舗：大規模小売店舗立地法で定める、その建物内の店舗面積の合計が基準面積（1,000 m<sup>2</sup>）を超えるもの

内の各流通業務団地と比べると、規模の小さい施設となっています。

[志村操車場] (資料集 P 60 参照)

- ・高島平九丁目(西台駅北側)の志村操車場(志村車両検修場)は、昭和43年に志村検修場、翌年に志村車両工場が整備されましたが、さらにその後土地の有効活用のため、志村検修場、翌年に志村車両工場の一部に人工地盤が建設され、都営西台アパートと旧高島第四小学校が建設されました。
- ・人工地盤上には都営西台アパート(昭和45年入居開始、1,104戸)が3棟、東京都住宅供給公社西台住宅(昭和45年入居開始、400戸)が1棟あり、その北側には、線路を跨いで東京都交通局志村寮が建てられています。

[三田線高島平駅南側に位置する旧高島第七小学校跡地を含む公共用地] (資料集 P 60 参照)

- ・地下鉄直通で都心から約30分、駅から徒歩3分というロケーションにあります。
- ・旧高七小は板橋区地域防災計画(平成17年度策定)においては、指定避難所・地区救護所として位置づけられています。
- ・旧高七小跡地の周辺には多くの公共施設が立地していますが、これらの施設の中には既に改築・改修等の更新時期を迎えているものもあり、その他の施設においても平成28年以降に更新時期が到来することが予想されます。

(8) 緑 (資料集 P 82 ~ 90 参照)

- ・高島平地域の緑被率は、大規模な公園や大規模敷地の施設緑地が多いことから20.4%と区全体の14.3%と比べて高くなっています。
- ・バーベキュー広場や多くのスポーツ施設がある都立赤塚公園や、ヤギやヒツジとふれ合えるこども動物園高島平分園等、特徴的な公園があり、高島通り沿道には高島平緑地や高島第二中に隣接するサッカー場、高島平二丁目から高島平八丁目へと続く前谷津川緑道など、緑豊かな公園・緑地等が分布しています。
- ・比較的広幅員の道路環境であり、計画的に開発された住宅地が多いことから、街路樹の植樹が積極的に行われており、豊かな緑を形成しています。

### 3 特徴・課題

[生活利便性] (資料集 P 184 ~ 186・P 191 ~ 193 参照)

- ・医療、福祉施設が充実しており、交通利便性が高い地域です。また、医療、福祉、商業とも利用圏平均人口密度が高いことから、施設ニーズは高いと思われますが、商業施設がやや不足していることから「日常生活サービス全体」としての評価はやや低い結果となっています。特に商業施設は、「ニーズが高い」ものの「商業施設が不足」しており売上也低い結果となっていることから、商業環境の充実が求められます。

[健康・福祉] (資料集 P 187 ~ 189 参照)

- ・保育所、福祉施設とも充実していますが、特に高齢化が進展しており一人暮らしの高齢者が多い地域(超高齢社会)のため、徒歩や自転車での移動に適したスケール感(人の目線や眼差しの先に魅力ある都市空間が存在している)を持ち、社会的交流の場ともなるまちづくりや、高齢者施設の充実が望まれます。
- ・また、歩道整備が行き届き公園緑地も充実していることから、比較的歩きやすい環境が形成されています。

[地域経済] (資料集 P 189 ~ 190 参照)

- ・地域内に商業従業者は多いものの、床面積当たりの売上は低く商業活力の低下が懸念されます。

[行政運営] (資料集 P 189 ~ 190 参照)

- ・住民 1 人当たりの税収額を見ると、所得が特別区部の平均よりやや高い地域です。

## 第3章 グランドデザインについて

### 1 戦略的視点

高島平地域は、東京の人口流入による住宅不足解消の受け皿として、昭和40年代後半から昭和50年代前半にかけて、一斉に都市が誕生した成り立ちを持っています。地域のシンボリック的存在である“高島平団地”を例に取れば、竣工当初は、20歳代から30歳代前半のファミリー世代が多く転入してきたため、にぎわいと活力に溢れていましたが、それから43年が経過するなかで、公共施設や基盤施設を含めて団地全体が老朽化し、区の平均を上回るスピードで生産年齢人口の減少と急速な高齢化が進行したことにより、様々な課題が噴出し、将来的にも新たな問題発生への懸念が増している状況です。

一方、計画的に作られた市街地のため、日常生活に必要な医療・福祉施設や道路交通等の生活利便性が高く、緑豊かな公園緑地等のスポットも点在していることから、歩きや自転車利用で、楽しく暮らせる生活空間の実現に向けた都市再生の可能性を持っています。

未来創造プランでは、区の将来展望として“東京で一番住みたくなるまち”の実現をめざしており、生産年齢人口を増やし、定住化を促す施策を推進しています。

グランドデザインでは、20歳代から40歳代までを若者世代と位置づけて、この世代に照準を合わせ、この世代が集い、移り住みたくなる魅力創造と、高齢者までを含む多様な世代が歩きや自転車利用を中心とした生活を楽しんで暮らすことができる都市モデルを提案します。

## 2 高島平地域の将来像 “ 願いに応え、みんなで作る『高島平スタイル』 ”

ランドデザインの展開にあたっては、未来創造プランで掲げる『魅力創造発信都市』と『安心安全環境都市』の2つの都市像を念頭に、人々の日常生活やライフスタイルにストーリー性を持たせながら“願いに応え、みんなで作る『高島平スタイル』”を将来像として設定します。

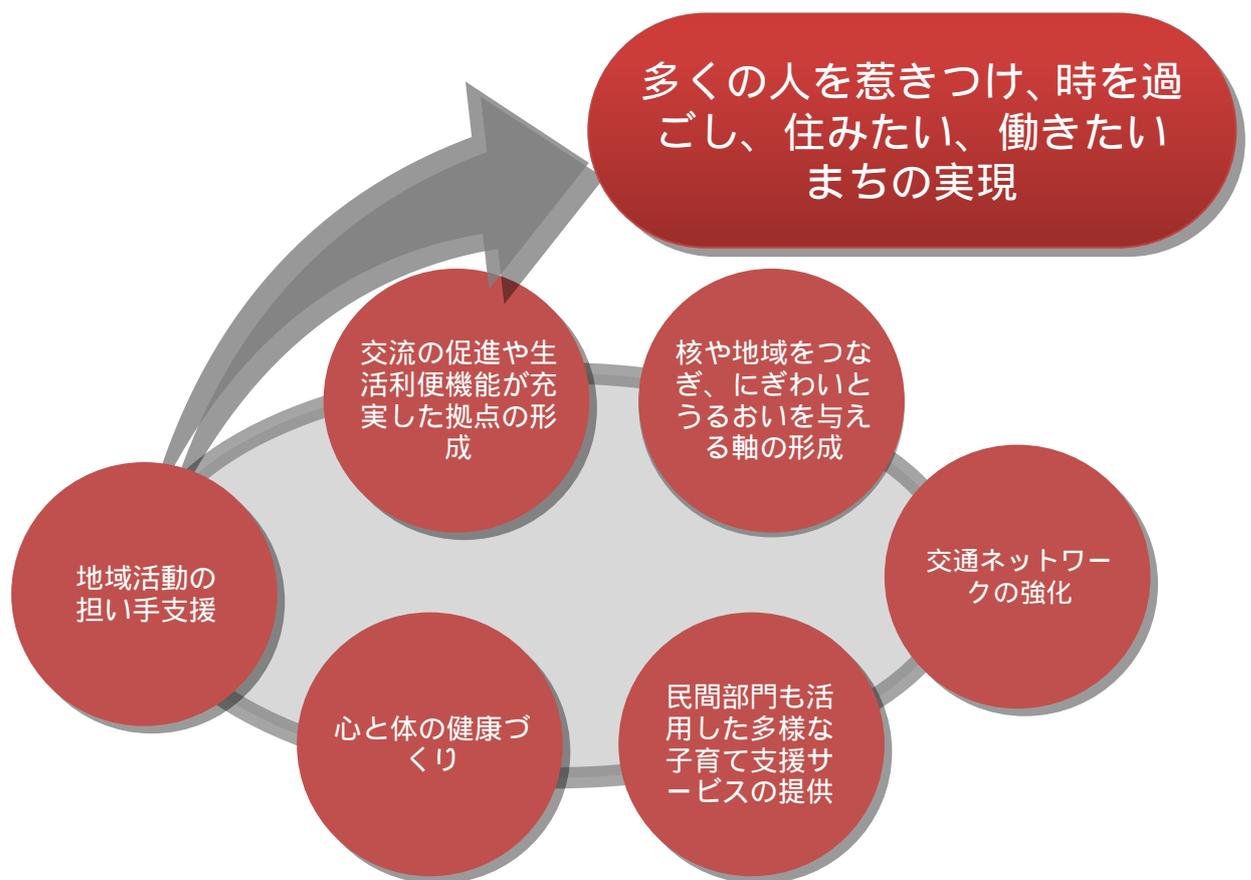
将来像の実現に向けては、地域全体に点在する公共・公益施設や豊かな緑なども活用しながら、若者世代や子育て世帯が魅力を感じる多様な機能・仕掛けを地域に組み込み「多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち」「暮らし続けるまち」への転換を図っていきます。



(1) 『多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち』に向けた都市への転換

(都市のジャンプ・ステップアップ)

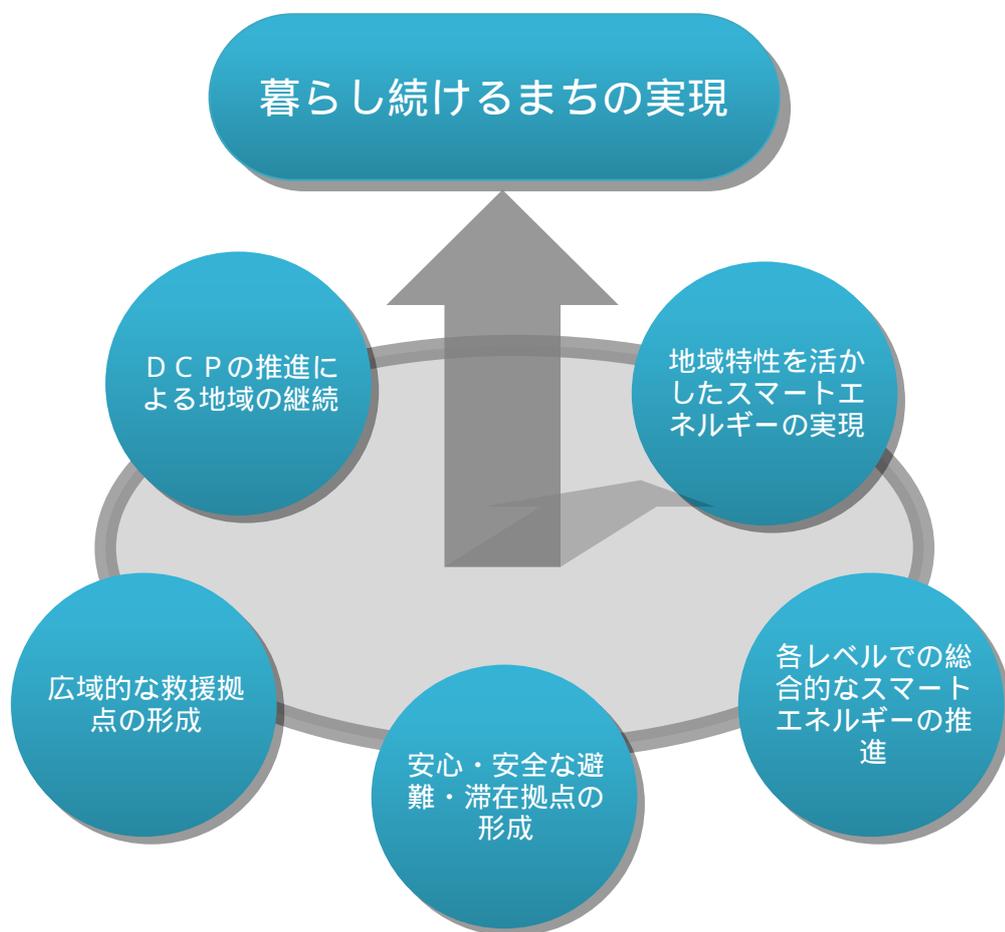
- ・若者から高齢者までの多様な世代のにぎわいや交流に取り組むとともに、商店街の活性化や商業施設の誘致により日常生活の利便性を高め、楽しく豊かなライフスタイルを送ることのできる都市へと転換します。
- ・既存の公園・緑地や公共施設等の地域資源の拡充に取り組み、豊かな緑を活かしたにぎわいやうるおいのある都市へと転換します。
- ・鉄道・路線バスなどの公共交通網や自転車等の交通ネットワークの強化に取り組みながら地域内の移動や交通利便性が高い都市へと転換します。
- ・民間を活用した多様な子育て支援を展開することで、子育てがしやすい都市へと転換します。
- ・健康で自立した生活をサポートすることで、健康に暮らし続けられる都市へと転換します。
- ・地域活動や大学等と連携しながら地域活動の担い手を支援することで、地域住民のコミュニティ活動が活発な都市へと転換します。



図：多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち（都市のジャンプ・ステップアップ）のイメージ

(2) 『暮らし続けるまち』に向けた都市の強化（都市のベースアップ）

- ・既存施設の更新や都市再生の進展に併せて計画的・段階的にスマートエネルギーに取り組むことで、エネルギーを賢く作り使う都市へと強化します。
- ・施設レベル、街区レベル、地域レベルの総合的なスマートエネルギーを推進し、省エネ・低炭素効果の高い都市へと強化します。
- ・地域内外の避難者や帰宅困難者が災害時に安心・安全に避難・滞在ができる都市へと強化します。
- ・災害拠点病院を補完する新たな医療救護拠点の形成や緊急輸送道路の閉そく防止の取り組みを進め、板橋区北部の医療救護拠点となる都市へと強化します。
- ・大規模災害時における地域住民の生命や財産、地域の環境等を守るためのDCP（地域継続計画）の策定・実践により、被災後も地域が自立して生活の安定や都市機能が継続できる都市へと強化します。



図：暮らし続けるまち（都市のベースアップ）のイメージ

医療救護拠点：大規模地震等の発生から3日間程度、負傷者等が身近な場所で迅速に応急医療が受けられる救護所

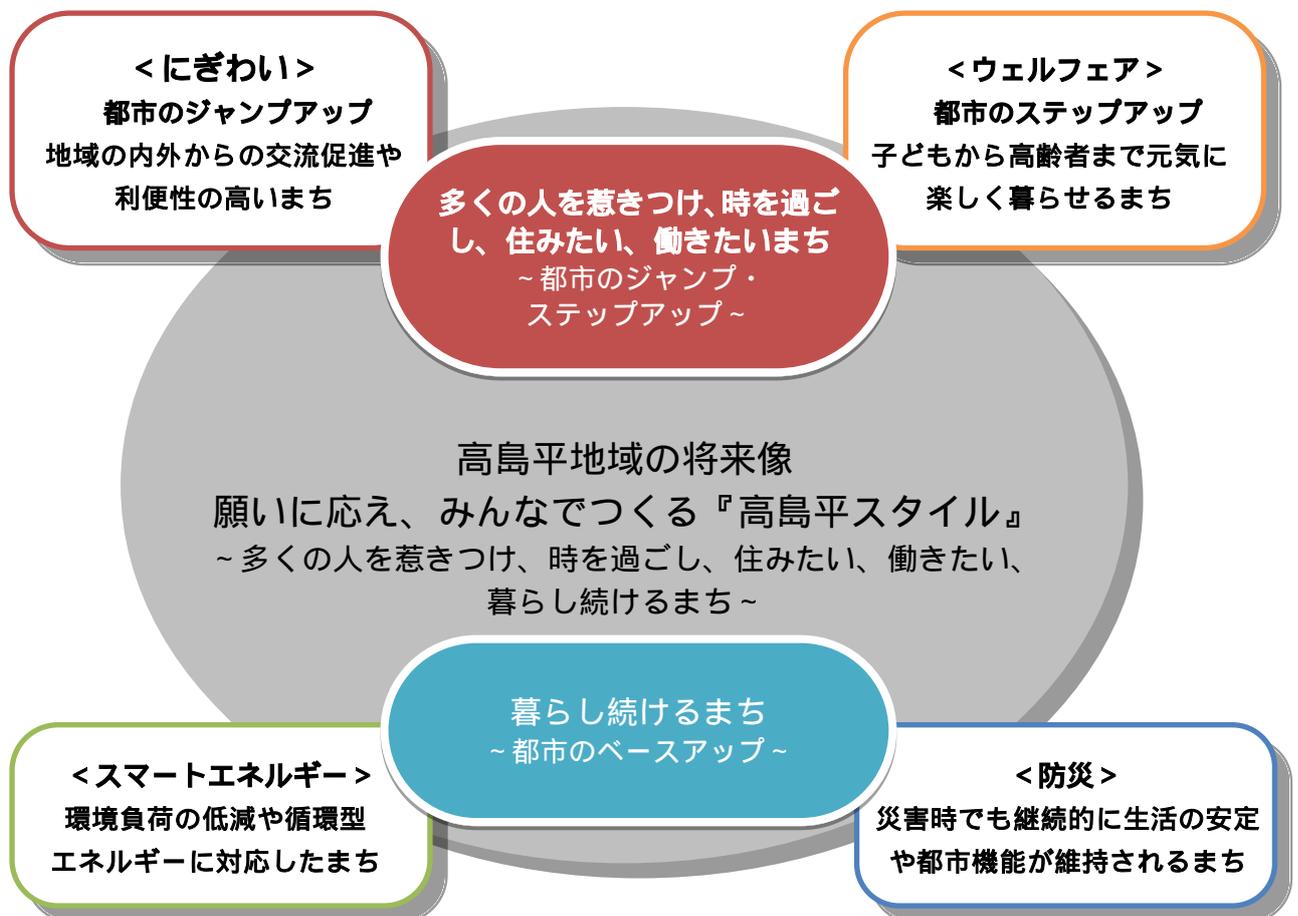
緊急輸送道路：震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路

### 3 将来像の実現のための4つのキーワード（テーマ）

多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまちへと転換、強化していくため、「にぎわい」、「ウェルフェア」、「スマートエネルギー」、「防災」の4つのテーマに沿って都市づくりを展開します。

#### <都市づくりを展開する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、誰もが元気に明るく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。



ウェルフェア（健康福祉）：高島平地域ランドデザインでは、ウェルネスや高齢者の生きがい・健康づくり、女性の活躍、子育て等を包含する意味で使用する

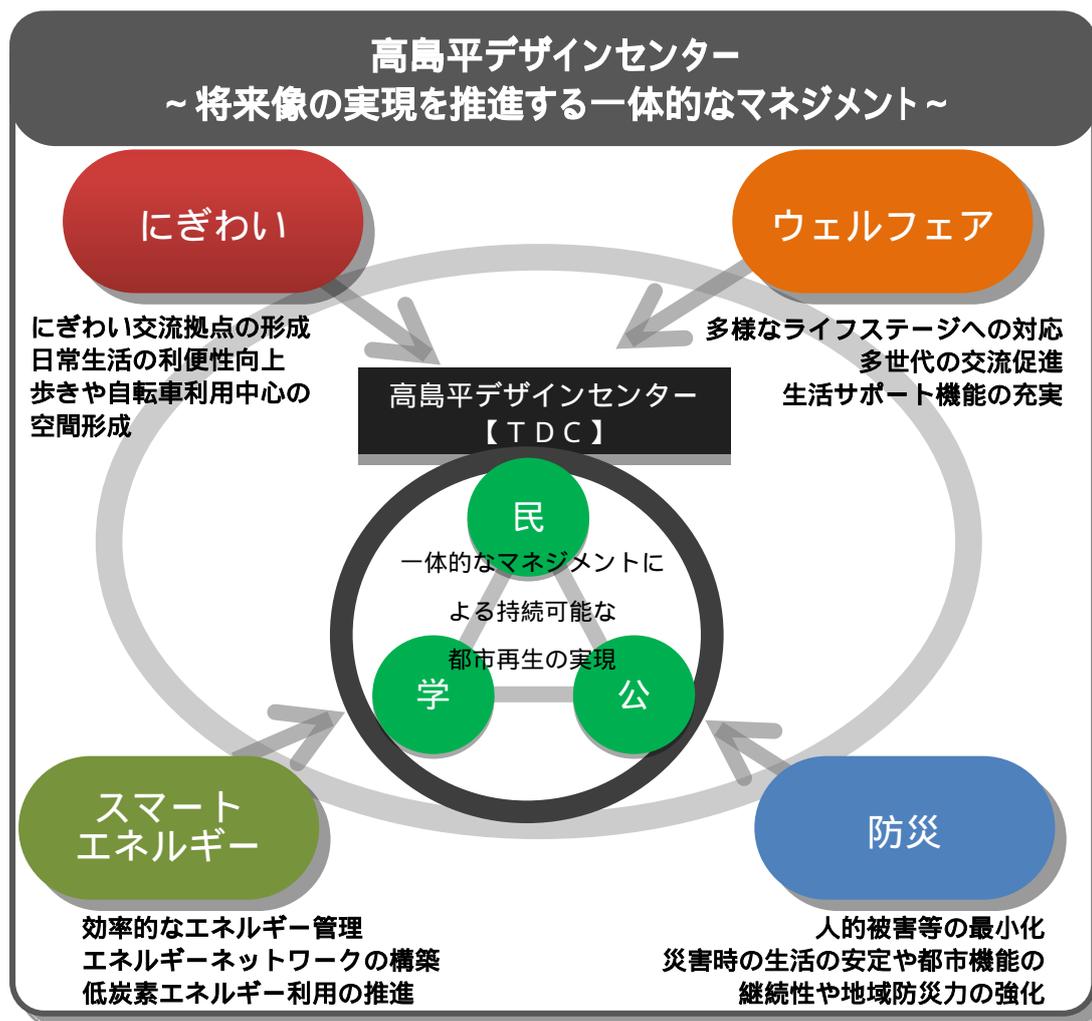
#### 4 一体的なマネジメントによる推進

4つのテーマの基本方針に基づき、将来像を実現していくためには、まちの多様性を受け入れながら、区民、行政、大学、民間事業者等の立場の異なる多様な主体が協働でまちづくりを推進していくことが重要です。

都市開発が進む千葉県柏市の柏の葉エリアでは、市民、行政、民間企業、NPO、大学が連携・協働しながらまちづくりを考え実践することを目的に柏の葉アーバンデザインセンター（以下、「柏の葉UDC」という。）を整備し、民・学・公による施設の運営や企画を行いながら、まちづくりの情報発信や会議、イベント等の実施に取り組んでいます。

高島平地域グランドデザインを実現するためには、行政だけでなく、区民や企業、大学等の多様な主体が関わりながら都市再生を実践していく場が重要となることから、『高島平デザインセンター（以下、「TDC」という。）』を設置します。

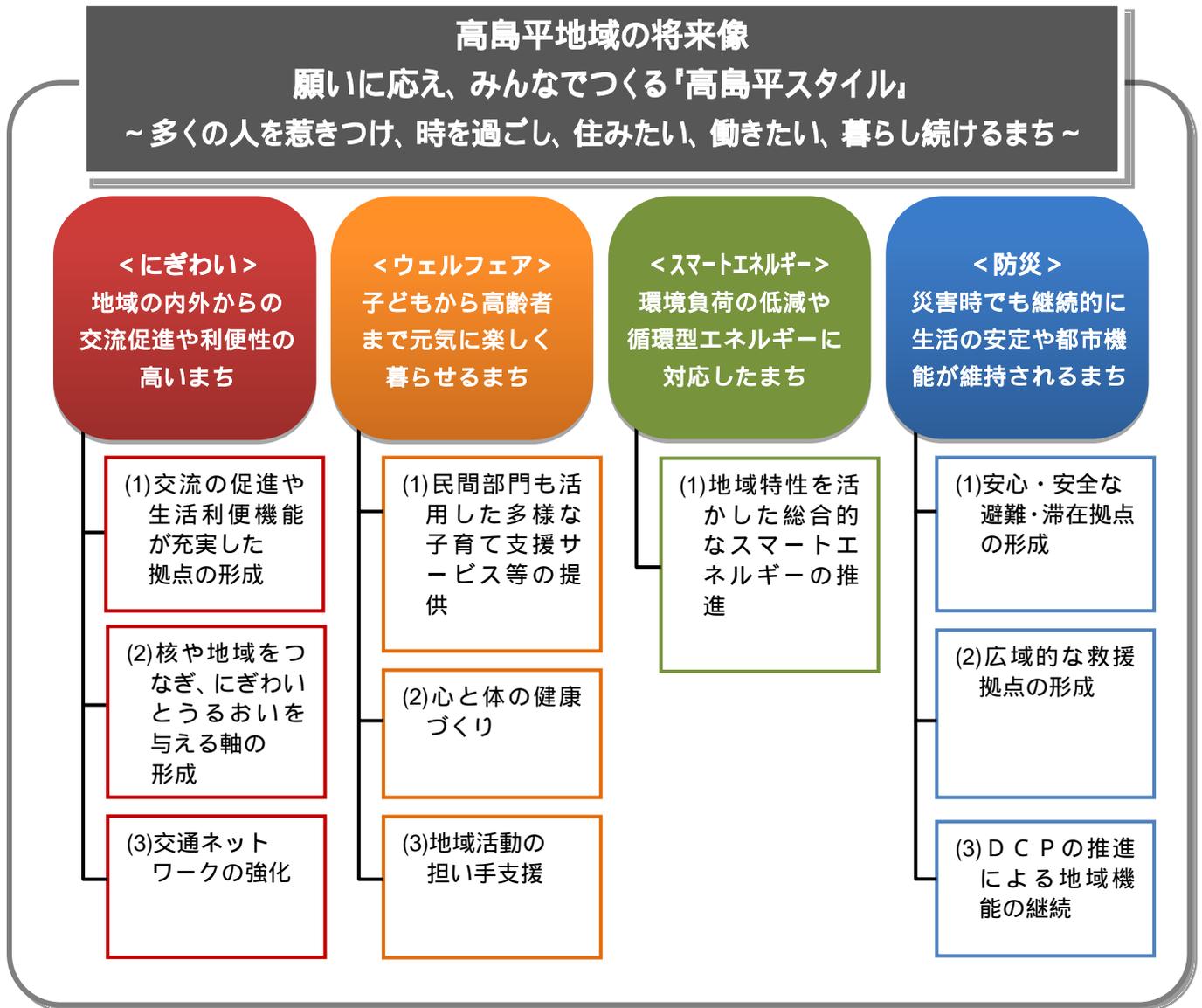
TDCは、地域会議が取り組むまちの課題解決だけでなく、グランドデザインの4つのテーマの推進に向けた企画やイベントの実施、公共施設（道路等を含む）やまちの一体的なエリアマネジメントにも取り組みながら、まちのにぎわいや交流の場を活性化し、長期的なまちづくりに対応していきます。



柏の葉アーバンデザインセンター：柏市柏の葉エリアにおいて行政、市民、NPO、民間企業、大学が協働でまちづくりを考え実践するために創設されたまちづくりの拠点  
地域会議：地域の課題解決と活性化を目的とし、地域住民や団体等がそれぞれの持つ特性や強みを活かして連携・協力するネットワーク組織

## 第4章 4つのキーワード(テーマ)の基本方針

将来像の実現に向けて、4つのキーワード(テーマ)ごとに『多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち』、『暮らし続けるまち』に向けた方策や取り組みを展開します。



## 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~

### (1)交流の促進や生活利便機能が充実した拠点の形成

#### 地域内外からの交流を促進するための交流核の形成（高島平駅周辺）

現在の高島平駅周辺においては、日常生活を支える最寄り品を中心としたスーパーや小規模な小売店・飲食店について、一定の集積が認められますが、買回り品等の生活全般に対応した店舗の十分な集積までは見られず、にぎわいや楽しく時間を消費する生活空間を生み出すための地域の中心となる機能等を集積・拡充する必要があります。

また、商業施設のみならず、公共施設や医療機関、生活支援等の施設等が立地しているため、高島平地域の中心と認識されていますが、更なる魅力向上やにぎわいの創出を図ることで、地域のブランディングに寄与する役割を担うことが期待されます。

したがって、駅南側に集積する公共用地や公共施設等の再整備を起爆剤として、にぎわいや交流機能、生活利便性を高め、高島平地域の物語発信の中心となる交流核を形成します。

#### 生活利便等の機能を導入した生活核の形成（鉄道駅の周辺）

地域内に位置する鉄道駅については、今後の超高齢化や若者世代・ファミリー世帯の流入を見据えつつ、駅を中心とした生活圏域の形成を実現する機能等の集積・配置を図ることが重要です。

これらを踏まえ、長期的には、既存の駅舎や駅前等の改修・再構築に併せて、日常生活のサポートや憩いの場の設定、高齢者が気軽に集える空間や子育て世帯のサポート機能など、駅を中心とした利便性の高い都市の生活核を形成します。

#### 既存の公共公益施設の機能更新等によるにぎわい拠点の形成

地域内には多くの公共公益施設が立地していますが、経年による施設の陳腐化により魅力が乏しく、必ずしも高い利用とは言えない場合もあり、高島平地域のにぎわい創出のための地域資源として有効活用を図っていく必要があります。

こうした既存施設の建替え、更新等に併せて、高島平地域への来街者の増加に寄与するための魅力的で集客性の高い拠点を形成していきます。

#### 大規模施設用地の有効活用によるにぎわいの導入

地域の北側には、大規模な流通業務団地や駅前人工地盤など、低利用な施設や基盤があり、閉鎖的な空間や地域の分断要素になっていることも否めません。これらは、駅直近の立地であることから、持続的なにぎわいを創出するためには、将来的な土地利用転換や機能更新と併せた有効活用を図っていくことが重要です。

そのため、法規制の緩和や所有者等との活用に係る協議を見据えた中長期的な

---

最寄り品：日用品や食料品など、購買頻度が高く消費者が時間をかけずに購入するような商品  
買回り品：購入頻度が低く、購入にあたり品質や価格を比較検討するなどして慎重に選ぶ商品  
ブランディング：ブランドを構築するため、組織的かつ長期的な取り組みのこと

再生方策を検討し、にぎわい創出のための大きなインパクトとなる新たな商業、業務施設等の誘導や都市計画施設の多用途による複合利用を図るなど、さらなるにぎわい、交流機能の誘導を推進します。

#### 公園、緑地の再整備による緑とうるおいの拡充

身近に公園、緑地が充実している環境を都市の魅力に活かすため、緑地、緑道の再整備を行いながら、更新時期を迎えた公園を順次大規模改修していきます。

### (2)核や地域をつなぎ、にぎわいとうるおいを与える軸の形成

#### 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

高島平地域が多くの人々から選ばれるためには、後述する鉄道駅を中心とする交流核・生活核（P49～P50）の形成とともに、それらを連結させる歩行者や自転車利用者の空間づくりが必要です。

各駅前の再整備や駅舎改良と整合した三田線の高架下の一層の有効活用や地域内に立地・点在する店舗や施設、公園、緑地等と連携するとともに、駐輪場の適切な配備を行い、歩行者や自転車利用者が安全に利用でき、地域住民同士の交流や来街者でも楽しく過ごせる空間を創出します。

特に、三田線に沿った東西方向に緑道状に延びる区立高島平緑地などは、主に南側の団地を中心とする住宅地のバッファゾーンの役割も果たしており、こうした機能を維持しながら地域住民が楽しく豊かな生活を送るために歩行者や自転車利用者を中心とした空間の質を向上します。

また、これらの取り組みの更なる推進を図るため、検討の状況に応じて都市計画マスタープランでの位置づけの変更や沿道一体型の地区計画等による商業系用途地域への変更を想定するなど、にぎわいとうるおいを感じられる空間設計と形成を推進します。

#### 地域を結ぶ歩行者・自転車利用ネットワークの形成

当初の高島平地域の開発においては、高島平団地を中心とした大規模な街区による市街地整備が行われてきた経緯もあり、特に高島平駅周辺の東西方向に人間味が感じられる歩行者や自転車利用者のための空間が確保されていない現状にあります。また、広幅員道路である高島通りによって南北が分断されている状況にあります。

歩行者と自転車利用者（人の活動、出会い・交流の発生）のための場所づくりを進め、歩きやサイクリングを中心に、楽しく暮らせるまちとして再生するために、荒川の河川敷や徳丸ヶ原公園、赤塚公園等の緑空間と連携する南北方向の既存道路や、高島平二丁目及び三丁目に広がる高島平団地を視野に入れて、ウォーキングディスタンスエリアや自転車利用に適した環境整備を推進します。

---

バッファゾーン：自動車の通行や工場の操業などにより発生する騒音、振動、排出ガスなどによる公害の影響を緩和し、後背地の環境を保全するために、道路や工場等の施設に沿って配置された緑地や工作物など

都市計画マスタープラン：1992年の都市計画法改正により規定された市町村の都市計画に関する基本的な方針  
ウォーキングディスタンス（エリア）：徒歩圏。徒歩で容易に到達できる距離。一般的に最寄駅から10分程度の距離感を意味する

例えば、高島平駅の駅舎改良や旧高七小跡地等の公共用地及び公共施設整備等に併せて高島平駅とそれぞれのエリアを結ぶペDESTリアンデッキを整備するなど、歩行者が安全に楽しくにぎわいやうるおいを享受できる良質な空間を形成します。

また、鉄道駅にとどまらず、一般街路や公共施設、公園等に、駐輪場を適切に配備することで、子どもから若者、女性、高齢者などの多様な自転車利用を促進していきます。

### (3)交通ネットワークの強化

#### 自転車走行空間の整備促進

自転車を移動のみならず、さまざまな出会いと交流を生み出すための手段と位置づけ、地域内の全ての場所を結ぶ全ての大通り（幹線街路）で、安全で快適な自転車走行空間を整備していきます。

また、人間中心の生活を推進する一環として、地域外との交流や通学・通勤での利用も考慮して、区全体や東京都の「自転車走行空間整備計画」との連携を図っていきます。

各駅前の再整備や駅舎改良と整合した三田線の高架下の一層の有効活用や、地域内に立地・点在する店舗や施設、公園、緑地等と連携するとともに、駐輪場の適切な配備を行い、歩行者や自転車利用者が安全・快適に利用でき、地域住民同士の交流や来街者でも楽しく過ごせる空間を創出していきます。

#### 地域内自転車利用環境の向上

高島平地域は、比較的平坦な地形のため自転車利用が多く、三田線4駅の平成24年度における放置自転車の撤去台数は年間3,087台と板橋区全体の撤去台数の16%を占めています。

このような放置自転車問題を解消し、快適に自転車を利用できる環境を整えるため、駅周辺や公園、公共施設、大学、商業施設等における駐輪場整備や、シェアサイクルの自転車貸出し拠点（ポート）の設置を検討し、自転車利用環境の向上を推進します。

#### 広域的な集客に向けた鉄道、道路網等の強化

環状8号線をルートとして赤羽から羽田空港を結ぶ環状鉄道（エイトライナー）の計画があり、将来的には23区の西北部から南部を結ぶ良好な交通アクセスが期待されることから、環状鉄道（エイトライナー）の推進に向けた働きかけを行います。

---

ペDESTリアンデッキ：高架等によって車道から立体的に分離された歩行者専用の通路。「歩行者回廊」「公共歩廊」とも言われる

自転車走行空間：自転車専用道、歩道内で分離された自転車道、車道内の自転車レーン、車道に付す自転車ナビマーク等の総称

シェアサイクル：街中にいくつもの自転車貸出し拠点（ポート）を設置し、利用者がどこでも貸出・返却できる新しい交通手段

また、地域外からの道路のアクセス強化に向け、整備計画中の国道 254 号バイパスと放射 35 号線の早期整備を推進します。

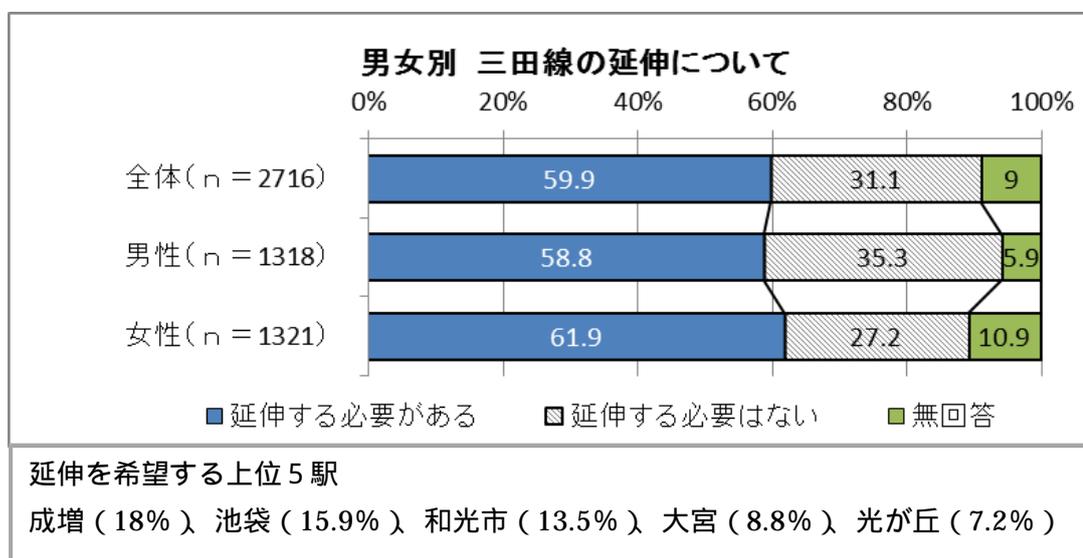
さらに、民間のバス交通網についても、地域内ににぎわいを導入することで、充実をめざしていきます。

### 三田線の延伸に関する考察

西高島平駅は三田線の終着駅であり、地域内の 3 駅と共に乗り継ぎができる鉄道路線と接続していないため、道路アクセスやバス路線が充実していることを考慮しても、複数路線が乗り入れる吉祥寺や二子玉川等のような、多くの乗降客が期待できない一因となっています。

三田線の東武東上線への延伸は、埼玉方面からの集客や乗降客数の増加によるにぎわいの向上が期待されますが、以前あった延伸計画もそれ自体がなくなっており、鉄道事業者をはじめ、板橋区以外の周辺自治体も取り組みをしていない状況となっています。また、高島平地域から通勤通学で利用される方にとっては三田線の混雑等のデメリットも考えられます。

そのため、現在の 6 両編成から 8 両編成への輸送力強化を働きかけるとともに、将来、流通業務団地の機能更新等による大規模な土地利用転換による商業・業務等の集積を図る等をする中で、三田線の東武東上線への延伸希望者が回答者の約 60%に及んだアンケート結果や交通政策の観点から「板橋区発」の取り組みの可否についての検討もしていくこととします。



図：三田線の延伸に関するアンケート結果

## 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～

### (1)民間部門も活用した多様な子育て支援サービス等の提供

#### 一時保育サービスの充実

子育て世代を支援する場として、地域内でキッズルーム等を展開し、預かり保育や身近な子育て相談の充実をめざします。キッズルーム等の運営は、子育て関連のNPO法人や地域の子育て賛助会員を活用し、ワーク・ライフ・バランスに柔軟に対応できる仕組みを構築します。

#### フレキシブルな保育サービスの提供

地域内の人口構成などの変化に伴う保育ニーズの状況に応じて、民間ビルや鉄道高架下等を活用し、民間活力により認可・認証保育所、小規模保育施設などライフスタイルに合わせて多様な保育サービスを提供していきます。

#### 児童館の子育て支援

あいキッズの全校実施に伴い、児童館は乳幼児を中心とした取り組みを拡大し、年齢別乳幼児プログラムや相談機能等の充実を図り、子育て世帯を支援します。

#### あいキッズの地域交流

子どもたちが慣れ親しんでいる学校の校庭・体育館や特別教室などの施設で、有資格の指導員による計画的なプログラムを展開することで、交通事故や事件から守り、怪我等の未然防止や災害等の緊急対応など安心・安全な運営を進めていきます。

また、区がこれまで培ってきたノウハウを伝承しつつ、民間の活力・発想・柔軟性などの特性を活かした体験活動や家庭環境による区分やクラスを設けず、異学年や他校に通う子どもたちとの日々の交流活動を通じて、自主性・社会性・創造性など健全な成長を育てていきます。

さらに、地域の方や大学生が学習支援に参加するサポーター事業を展開して交流を図り、地域への愛着を育む事業の充実を図ります。

---

ワーク・ライフ・バランス：仕事と生活を共存させながら、持っている能力をフルに発揮し、それぞれが望む人生を生きること

小規模保育施設：0歳児から2歳児を対象に6名以上19名以下の定員で保育を行う保育施設。基礎自治体が認可し、施設や運営の基準を定め、民間事業者が保育施設の設置・運営を行う

あいキッズ：地域コミュニティの基盤である小学校内で、放課後の時間に、遊び・文化・スポーツなどの様々な体験交流活動を通じて、次代を担う子どもたちの健やかな成長と人間形成を図る事業である。放課後は無料で誰でも参加でき、就労・介護のほか、PTAや町会・自治会活動などを行う家庭の子どもたちには、午後7時までの時間延長や帰宅時間管理などを行い、子育てをする保護者が仕事や地域貢献活動を安心して続けられるよう「仕事等と子育ての両立支援」を図っている

## (2)心と体の健康づくり

### 健康ウォーキング・サイクリングの展開

生活習慣病を予防し、健康で自立した生活を送るため、高島平緑地や緑道、団地内通路等を活用して地域内外の公園や荒川河川敷等を結ぶウォーキングロード、サイクリングロードを指定し、歩行・自転車利用環境の整備と運動習慣を取り入れた日常生活を送ることのできる健康スポットやコミュニティ施設等の整備を進めます。

また、ウォーキングロード、サイクリングロード沿いにベンチ、休憩所、案内板などの設置やサイン計画の展開、健康遊具等の設置、病院やNPO法人を活用した健康イベントや健康相談の実施に向けた仕組みづくりに取り組みます。

さらに、温水プールを活用したウォーキングやフィットネスを活用しながら、健康意識の向上に取り組みます。

併せて、電力需要の高まる夏場の昼間(12～16時)や冬場の夕方(17～21時)に健康ウォーキング、サイクリングやフィットネスを推進することで、外出を促す「デマンドレスポンス」の要素を加え、インセンティブを還元する仕組みを構築し健康づくりと地域エネルギーの消費量削減を同時に達成する取り組みについて検討します。

### 農園・園芸やコミュニティガーデンによる緑とのふれあい

食や健康に対する意識の高まりや園芸療法に見られるような心の健康に関する研究も進んでおり、ベランダ菜園や農業体験等の機会を通じて安全な食べ物を自ら作る等、生活の質を高める機運が高まっています。また、植物の育成等を通じたコミュニティ活動も近年盛んになってきていることから、区民農園にプラスして、コミュニティガーデンを地域内に整備し、緑や人とふれあう機会を創出していきます。

実際に設置を検討するにあたっては、“農ある都市”としての魅力を高めるために、J A東京あおばとの連携を拡充するとともに、前谷津川緑道の水景施設(ながれ)に替えて、花を植えるスペースとして区民に貸し出すなど、地域内の緑地や緑道、公園等を活用し、指定管理者やNPO法人、自治会等の地域の団体等の活躍を念頭に、公園・緑地等の維持管理と合わせた事業展開に向けた体制を構築します。

また、隣接する赤塚地域内に自生している区の花「ニリンソウ」を観察するツアーなど、高島平地域の特色を活かしたイベントを企画することで、外出の動機づけを図っていきます。

---

デマンドレスポンス : 需給ひっ迫時などに、家庭や企業が発電量に合わせて消費電力量を変動させることにより、需給調整を実現するための仕組み、あるいは契約。電力会社(系統運用者)が節電に対して報奨金を支払う場合、電気料金を変動させる場合などがある

インセンティブ : 人の意欲を引き出すために、外部から与える刺激

コミュニティガーデン : 区民が主体となって、地域のために場所を選定し、花壇づくりから維持管理まですべての過程を自主的な活動によって支えている『緑の空間』を創出する活動

## 地域包括ケアシステムの推進

高齢者の徒歩圏内に医療、福祉施設が充実している強みを活かして、高齢者が住み慣れたまちで暮らし続けることができる環境づくりのため、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を区のモデルとしてできるだけ早期に確立します。

まずは、リーディングプロジェクトとして「高島平団地高齢者地域包括ケア施策ビジョン」の実現に取り組むとともに、高島平団地だけでなく地域全体の取り組みとして医師会病院や高島平中央総合病院を中心に、地域内の介護事業者と連携した医療と介護が一体となったケアシステムを展開します。

## 地域に長く住み続けるための住み替え支援

現在、高島平団地では、賃貸住宅を利用した分散型サービス付高齢者向け住宅（ゆいま～る高島平）を導入しており、地域に住み続けたい高齢者の住み替えの選択肢を提供しています。

しかし、高島平地域としては、賃貸、分譲マンションや戸建て住宅等の多様な住宅資産があるものの、同じ地域に安心して住み替えられる仕組みがないことから、優良な住宅資産が活用されていない状況にあります。その為、将来的には地域全体で住み替えに向けたマネジメントや空き家の他用途への有効活用、あっせん等を行うことで、多様な世代が地域に長く住み続けられる仕組みを構築します。

## 障がい者施設の充実

障がい者（児）が通いなれた地域として保護者等の期待も高いことから、既存の施設の充実や今後の高いニーズが予想される生活介護施設及び重症心身障がい者施設並びにグループホーム、発達障がい者支援施設等の誘致に向けた都有地など（例えば、鉄道高架下）の有効活用に取り組む必要があります。

### (3) 地域活動の担い手支援

#### 地域内外大学との連携

ウェルフェアを地域全体で展開するためには、地域活動の担い手が必須であり、大学の知見や学生がもたらす活気とにぎわいをまちづくりに活かしていくことで、地域活動がより活発になることから、板橋区内のまちづくりの担い手となる大学（大東文化大学、東洋大学、帝京大学、淑徳大学、日本大学、東京家政大学）と連携し、高島平地域における大学の地域活動を支援していきます。

また、地域外の大学でも、例えば、団地資源を活用した「高齢者の居場所づくり」の実践研究の場として注目するなど、高島平への関心の高さが伺えることから、積極的に連携を進めていきます。

---

リーディングプロジェクト：計画を進める上で核となり、先導的な役割を果たすプロジェクトのこと  
グループホーム：高齢者や障がい者が少人数（5～10人程度）で共同生活を営む住居

## 地域住民のコミュニティ活動の機会創出と活動支援

高島平地域では、住民やNPO法人等による地域活動・事業活動が活発なことから、これらの活動主体をウェルフェア推進の担い手として位置づけ、育成し、サービスの受け手から、地域の担い手を増やしていきます。区との協働事業の推進や活動主体の交流ネットワークを構築・充実していきます。

## 青少年期からの人材育成

ウェルフェア推進の担い手を効果的に育成するには、若い世代に対する意識啓発や体験の機会や場を提供することが必要であるとともに、生涯学習の取り組みとすることで、一生を通じて、まちづくりに貢献する人材を育成するサイクルを構築することが重要と考えます。

高島平地域では、従来から青少年健全育成活動でジュニアリーダーが活躍し、地域の青少年活動に貢献したり、例えば、地域の児童館や青少年委員が核になって進めている「ITABASHI高島平ボランティアワークショップ」のように、高齢者や障がい者施設での体験を通じた中学生ボランティアの育成を行っていることから、地域の青少年健全育成地区委員会やNPO法人等と連携した取り組みを一層充実させ、青少年・若者の成長を応援する仕組みを活発化させていきます。

## 高齢者の就労支援

千葉県柏市の豊四季台地域における「高齢者の生きがい就労事業」では、希望する高齢者を対象とした就労セミナーを開催し、予めこの事業組織に加入している事業者とのマッチングを行い就労（組織の一員として、ローテーションを組んで働くこと。）に繋げるという取り組みを行っており、地域で必要とされている農、食、保育・子育て支援、生活・福祉等の様々な分野で高齢者が活躍しています。

高齢者が生きがいを持って地域で生活する環境整備の一環として、地域内の就労を希望する高齢者向けのセミナーの開催や地域内の事業者や団体の高齢者活用の促進に向けた仕組みづくりを進めます。

## 障がい者就労の場づくり

障がい者の自立支援の一環として、既存施設の充実や民間施設の誘致とあわせて障がい者の就労の場づくりの検討を進めます。

## 女性や若者、高齢者などの起業支援

近年、女性や若者の就労形態は多様化しており、在宅や地域で自ら起業する女性や若者が増えていることから、起業に向けたセミナーや相談会の開催、TDCによる空き店舗紹介やシェアオフィス等の運営等の起業支援に向けた体制を構

築します。

また、高齢者は自宅に近く、勤務日や通勤時間を選べ、無理のない範囲であれば働きたいという就労意欲があります。千葉県我孫子市では、市による起業支援講座をきっかけに受講生による組織が発足、現在 60 名以上の高齢者が会員となって地域課題の解決に向けた事業等に従事、活躍しています。

高齢者の割合が多いという地域特性をもつ高島平地域においても、「高齢者の起業支援」のため、情報提供の機会と場を拡大し、高齢者が活躍するための事業を展開します。

### 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～

東日本大震災以降、地球温暖化問題に対する温室効果ガス削減等の省エネルギーへの取り組みだけでなく、電力供給不足への対応として再生可能エネルギー等の導入への機運がこれまで以上に高まっています。

また、環境負荷の抑制に加え、災害時も含めた社会の持続性や日常生活の復元性の視点も加味し、まちづくりや防災、健康・福祉などの分野との連携も視野に入れ、効率的・効果的にエネルギーを活用するための取り組みが各地で展開され始めています。

区でも、未来創造プラン等でこうした将来展望を描いていますが、今後は、都市機能の維持に必要なエネルギー確保やエネルギー融通がより重要になると予想されます。

#### (1) 地域特性を活かした総合的なスマートエネルギーの推進

##### 計画的・段階的なエネルギーのネットワーク化の推進

高島平地域はエネルギーシステムを考える上で特徴的な立地環境を有しています。エネルギーの需要側（消費者側ともいえる）として、高島平団地を中心とする多くの集合住宅を有するのはもちろん、区民館や病院をはじめとする公共公益施設が集積して立地する一方で、エネルギーの供給側になり得る板橋清掃工場などの大規模なエネルギー源が近隣に立地しています。これらのエネルギーの需要側と供給側の施設を効率よく組み合わせることや、将来の水素社会を見据えた水素等の新技術を導入すること等で、従来にはない高効率で低炭素な地域エネルギーのネットワークシステムを構築していきます。

エネルギーのネットワーク化には、都市のインフラとして関係者（例えば、需要側の公共公益施設の管理主体や民間企業、UR都市機構など、供給側の板橋清掃工場など）が多く、相互に連携を図る必要があります。

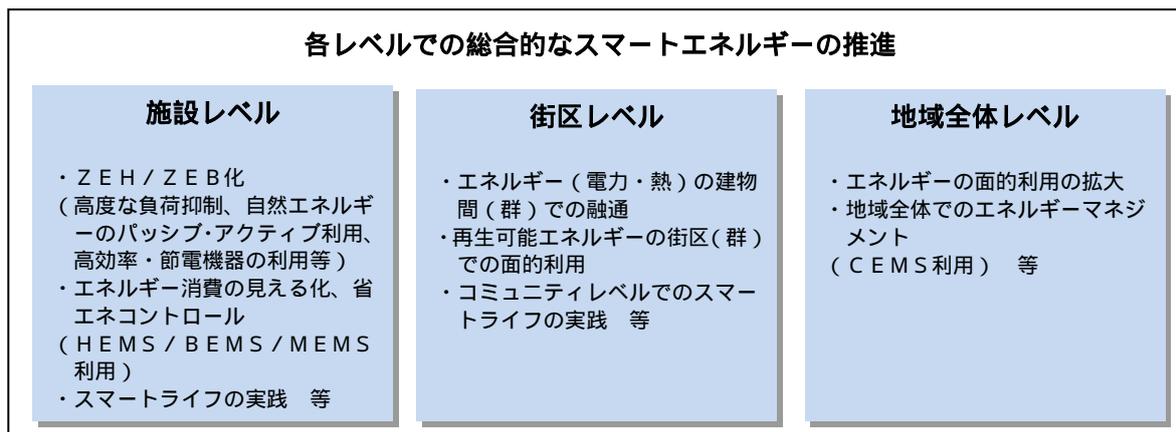
各事業体の事情に即しつつ、既存施設の更新やまちづくりの進展に併せた短・中・長期的な視点から、計画的・段階的な検討が必要です。

また、地域内交通の省エネ化として考えられる「歩き、自転車、公共交通機関の利用拡大」については、単なる移動手段としてだけでなく、いきいきとした人々の活動や心と体の健康、都市空間における人々の眼差しが注がれることによる安心感の高まり（防犯）等の波及効果が大きいことに着目し、その推進に向けた環境整備を併行して検討していきます。

##### 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の推進

スマートエネルギー化には、個々の建物の改修や新築に着実に省エネ・低炭素化を図りながら、エネルギーの融通といった街区（複数街区）レベルの取り組み、さらにはエネルギーマネジメントといった地域レベルの取り組みを積極的に推進していくことが必要です。各レベルにおいて取り組みを着実に推進していくことで、施設レベルで取り組む以上の省エネ・低炭素効果を生み出していきます。

（次頁図）



図：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の取り組み

ZEH ( ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス ) / ZEB ( ネット・ゼロ・エネルギー・ビル ) : 建物内における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間の一次エネルギー消費量が正味 ( ネット ) でゼロ又は概ねゼロとなる建築物を Z E B といい、住宅については Z E H という

パッシブ・アクティブ : パッシブとは、建物の構造や間取り等を工夫することにより建物を取り巻く外的環境 ( 太陽、風、空気、熱等 ) を建物内に取り入れ、内部環境を良くしたり省エネを図ること。これに対してアクティブとは、機械を使って建物の内部環境を良くしたり省エネを図ること

HEMS : 住宅用エネルギー管理システムのこと。家庭で創エネ・蓄エネ・省エネ機器のエネルギーを効率的に利用するためのコントロールシステム

BEMS : ビル・エネルギー管理システムのこと。業務用ビルや工場内の設備全体のエネルギーを管理し、効率的に利用・制御するためのコントロールシステム

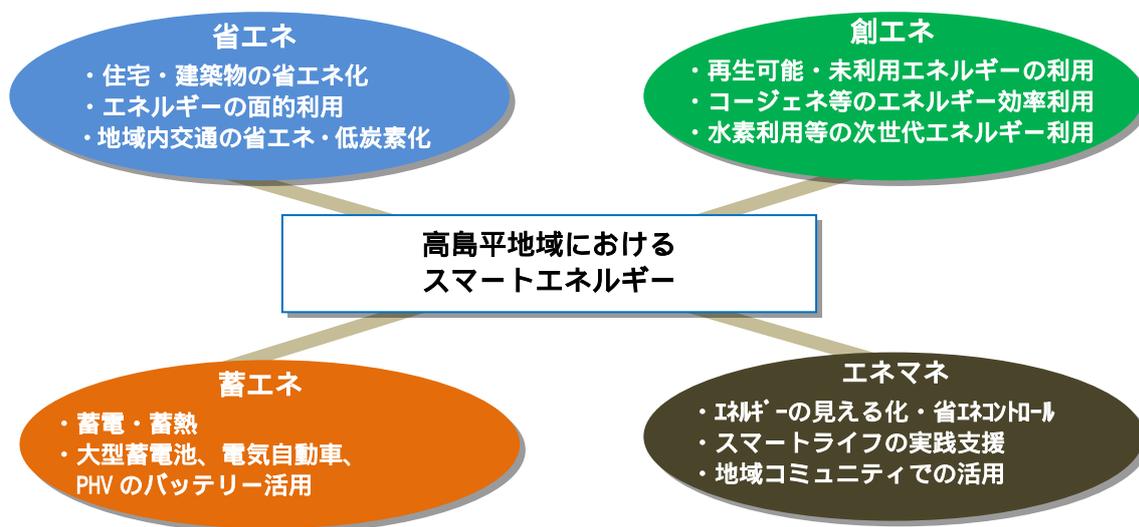
MEMS : マンション共用部のエネルギー管理システムのこと。マンションの設備全体のエネルギーを管理し、効率的に利用・制御するためのコントロールシステム

スマートライフ : 省エネ、創エネ、蓄エネ、エネマネ ( EMS ) を組み合わせて管理すること

CEMS : 地域エネルギーマネジメントシステムの略称。地域内の需要家側と供給側をつなぎ、エネルギー利用の効率化を図る仕組みで、 H E M S 、 B E M S を含めた地域全体のエネルギーを管理するシステム

## 省エネ・創エネ・蓄エネ・エネマネといった総合的な取り組み

従来からの「省エネ」にとどまらずに、地域特性や資源を生かした「創エネ」、エネルギー需要のピークカット効果にも寄与する「蓄エネ」、更には、エネルギーの見える化や省エネコントロールの推進といった「エネルギーマネジメント（エネマネ）」を、それぞれのレベル（施設レベル、街区レベル、地域全体レベル）において推進していく必要があります。



省エネ：省エネルギーの略で、同じ社会的・経済的効果をより少ないエネルギーで得られるようにすること  
ピークカット：夏の冷房、冬の暖房などによってできる電力需要のピーク（頂点）を低く抑えること

PHV（プラグインハイブリッド車）：ハイブリッドカーのうち、家庭用電源のコンセントなどからモーター駆動用の蓄電池（バッテリー）に充電できるようにした車。走行時にCO<sub>2</sub>や排気ガスを出さない電気自動車のメリットと、ガソリンエンジンとモーターの併用で遠距離走行ができるハイブリッドカーの長所を併せ持つ自動車

## エネルギーネットワークを活かしたまちづくりへの貢献

スマートエネルギー推進に関する取り組みは、単にエネルギーの分野にとどまらず、高島平地域の様々なまちづくりの要素と密接に関連します。また、スマートエネルギー化により構築されるハード・ソフトのエネルギーネットワークは、それらを上手に活用することで、生活の質の向上に寄与する可能性があります。

こうした方針に基づき、地域全体のスマートエネルギー化の実現を時間軸から整理することが重要です。

### 《多様なスマートコミュニティ情報サービス》

#### エネルギーマネジメントサービス (EMS)

- ・ HEMS/BEMS/MEMS 情報の一括管理・見える化
- ・ 省エネサポート情報の提供、機器制御サービス
- ・ エコポイント、グリーン電力証書等一括取り扱い等

#### 子育て支援サービス

- ・ 子どもたちの学習支援サービス
- ・ 保育所・児童館等見守り情報サービス

#### ウェルネス支援サービス

- ・ 地域医療施設とのネットワークによる在宅医療
- ・ 高齢者見守りサービス
- ・ 健康・エコライフ支援サービス 等

#### ビジネス支援サービス

- ・ 業務支援サービス
- ・ ビル管理サービス (防犯、設備管理等)

#### 域内交通支援サービス

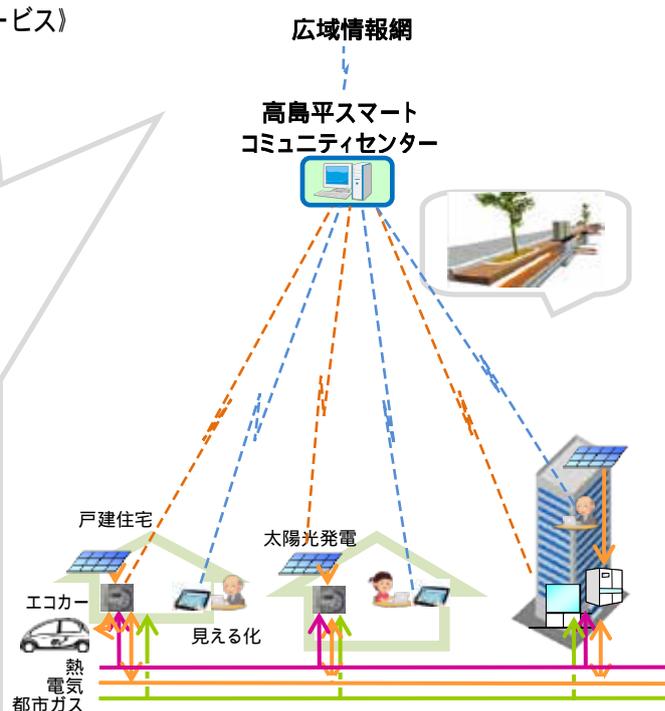
- ・ 域内駐車場監視・共同利用サービス
- ・ カーシェアリングサービス

#### 公共交通情報サービス

- ・ スマートエネルギースタンド (SS) 監視等

#### タウン情報・行政情報サービス

- ・ タウン・行政情報サービス
- ・ 災害時地域防災情報サービス 等



図：エネルギーマネジメントを核としたスマートコミュニティ情報サービスのイメージ

スマートコミュニティ情報サービス：情報通信技術（ICT）を活用しながら、再生可能エネルギーの導入を促進しつつ、電力、熱、水、交通、医療、生活情報など、あらゆる生活基盤の統合的な管理・最適制御を実現し、賢く（スマートに）エネルギーを使う考え方に基づいて形成されたコミュニティの情報サービスのこと

各レベルでの総合的なスマートエネルギーの推進の具体的なイメージ

施設レベル（各住宅・建物）での省エネ等の推進

施設レベルでは、改修や新築のタイミングに合わせて省エネ化等（高断熱化等による高度負荷抑制、自然エネルギーのパッシブ・アクティブ利用、高効率機器の利用など）を積極的に図ります。

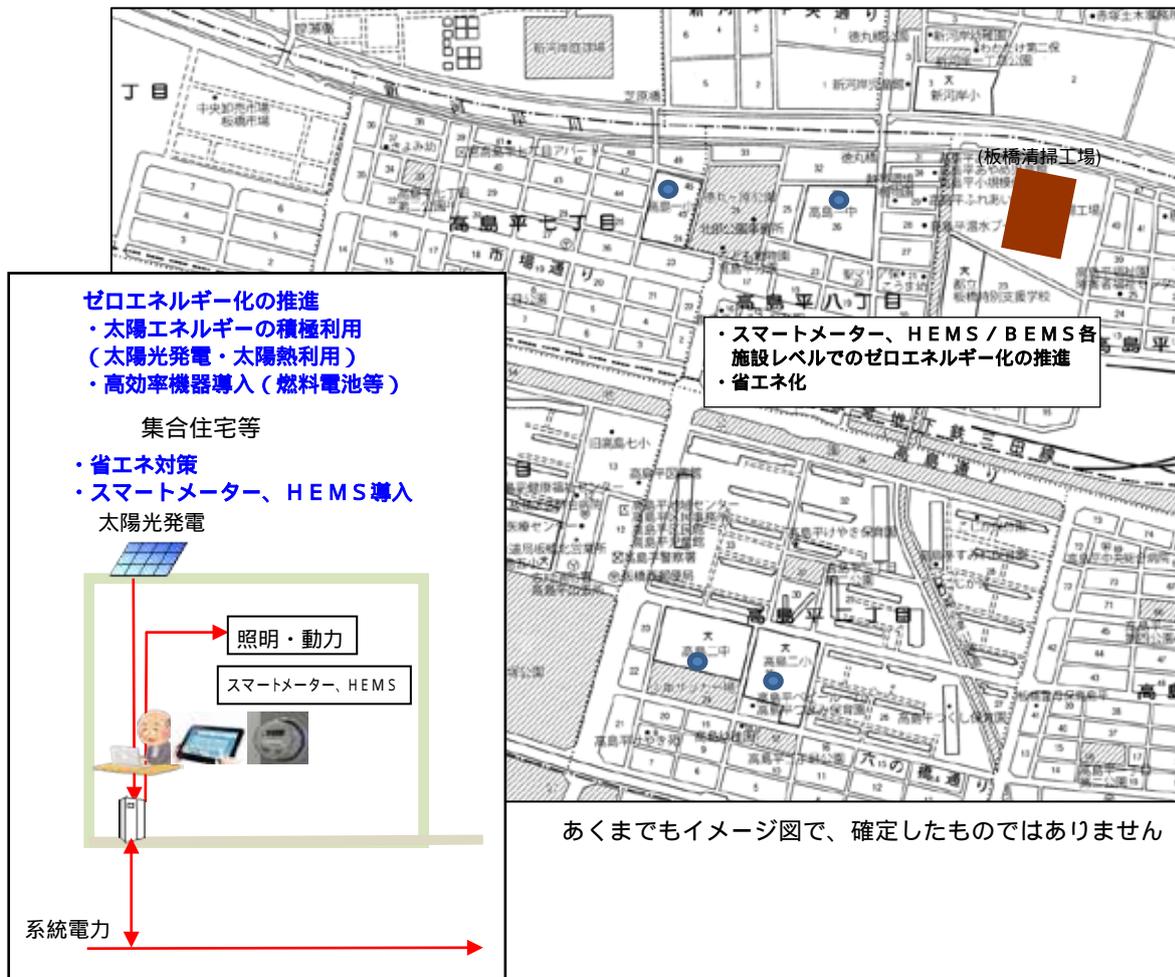
併せて、スマートメーターのデータ利用の推進やH E M S / B E M S / M E M S等を積極的に導入し、これらを総合的かつ高度に組み合わせ、建築物のゼロエネルギー化（Z E H / Z E B化）を推進します。（右図）

また、公園灯等の太陽光発電一体型のLED照明の導入を図ります。



出典：経済産業省

図：スマートハウスのイメージ例



あくまでもイメージ図で、確定したものではありません

図：スマートエネルギー推進のイメージ【施設レベル】

## 街区レベルでの取り組み

### a．地域エネルギーネットワーク拠点の整備（次頁図）

旧高七小跡地を含む区有地を活用して建設される施設は、施設内でのエネルギーの有効利用のみならず、省エネ・防災等の面からも地域にとって有効なエネルギーシステムを整備し、高島平地域の新たな地域エネルギーネットワーク拠点としていきます。（民間施設と公共施設における設備の設置方法は、別途検討。）

### 高度な省エネ・防災対応型エネルギーシステムの導入

平常時の高度な省エネ化に加え、非常時（大規模停電時）の自立性にも優れた高効率エネルギーシステム（コージェネレーションシステム、太陽エネルギー利用システム、蓄電・蓄熱システム等）を導入することなどが考えられます。（右図）



出典：東京ガス（株）

図：コージェネレーションシステムの例

### エネルギーの見える化

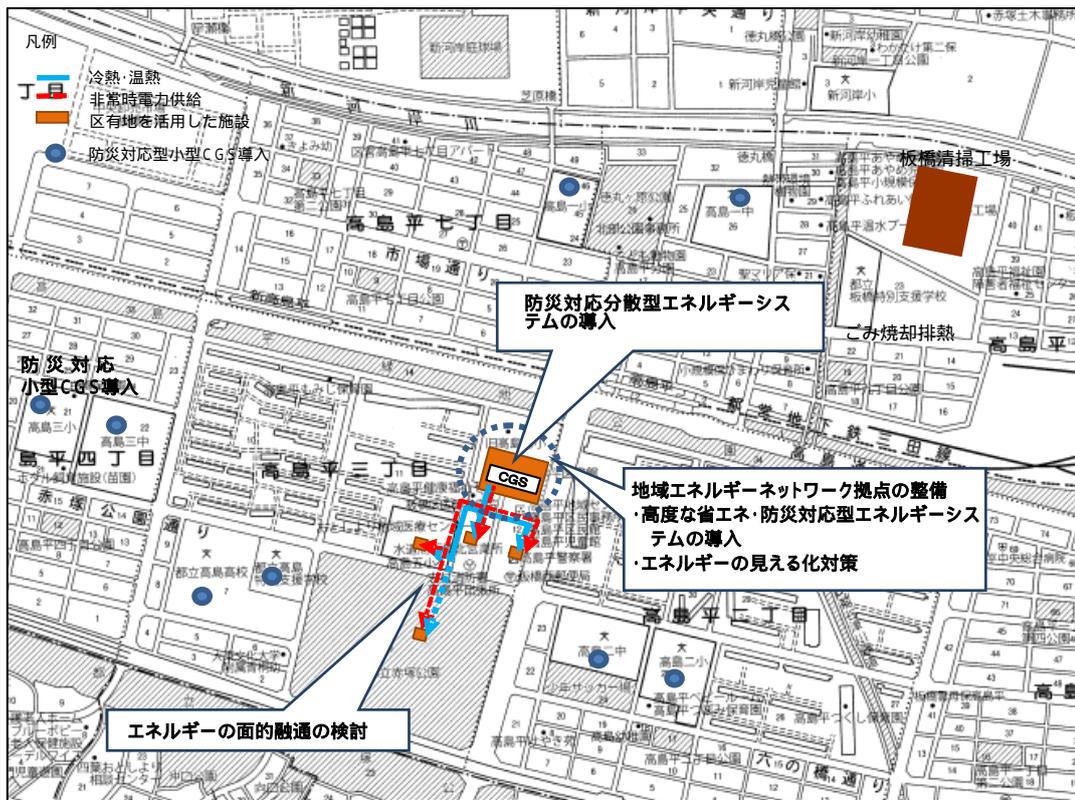
単にエネルギーの有効利用を図るだけでなく、システムの運転状況（エネルギーの需給状況等）や省エネ効果の状況などをリアルタイムに「見える化」し、施設利用者や地域住民、さらには情報システムを使って区内外へ広く情報発信していくことを検討する。これは、高島平地域のスマートエネルギー推進の新たなイメージ構築にも寄与するものと考えられます。

### b．区有地を活用した施設の周辺エリアを含めたエネルギーの面的融通システムの検討（次頁図）

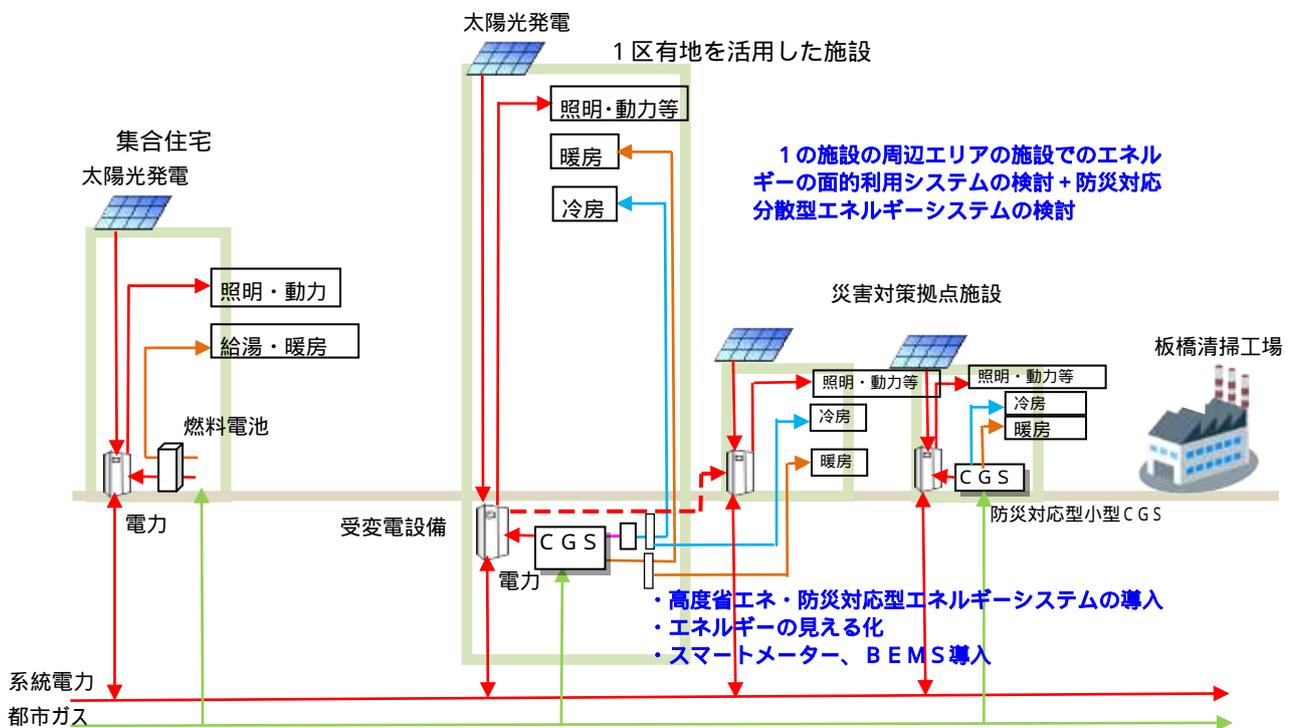
高効率エネルギーシステムの導入により区有地を活用した施設内の省エネ・防災機能を高度化しつつ、将来的には、施設の周辺エリア（例えば医療、介護、商業施設など）に対して熱や電力を融通するためのシステム（エネルギーの面的融通システム）の構築が考えられるため、周辺エリア施設の整備に際しては、積極的にエネルギーのネットワーク化について検討していきます。

### c．防災対応分散型エネルギーシステムの導入（次頁図）

区立の小中学校をはじめとする公共施設は、災害時（大規模停電時等）に、施設の機能や生活の維持に必要なエネルギーを供給できる体制の構築が重要です。そこで、各施設の熱需要を見極めた上で、地域の防災力を向上させるために、防災対応型のコージェネレーションシステムを分散配置することを検討していきます。



あくまでもイメージ図で、確定したものではありません



図：地域エネルギーネットワーク拠点の整備、エネルギーの面的融通、防災対応分散型推進エネルギーシステムのイメージ【街区レベル】

CGS (コージェネレーションシステム): 石油やガス等の一次エネルギーから電気と熱を合わせて発生させ供給するシステムのこと。発電に伴って発生する排熱を冷暖房や給湯に活用することによりエネルギー効率を大幅に向上させ、省エネルギーを推進する

## 地域全体レベルでの取り組み

### a . 区有地を活用した施設を中心とした防災対応型の地域エネルギーネットワークの形成

街区や地域全体レベルでのエネルギーの面的利用システムは、単にエネルギーの効率的な利用のみならず、災害時（大規模停電時等）にも施設機能や生活の維持に必要なエネルギー供給の自立機能を保証するためにも重要です。中央施設内に導入された高度省エネ・防災対応型エネルギーシステム（プラント）を中央（センター）とし、熱導管や電力線、情報ケーブルを使って中央（センター）とネットワークする自立分散型のエネルギー拠点（サブステーション）とをネットワーク化し、地域全体で災害に強いまちを構築していくことを検討していきます。

### b . 未利用エネルギーの面的利用の推進

地域に潜在的に存在すると想定される未利用エネルギーには、板橋清掃工場からのごみ焼却廃熱などがあり、これを地域内で有効利用することが考えられます。

#### 高温レベル（蒸気・高温水）の廃熱利用

ごみ焼却廃熱を高温（蒸気または高温水として）で地域利用します。高温廃熱の利用（抽気蒸気の利用など）のためには、清掃工場の設備改修時期に抽気等の設備導入が必要になることから、板橋清掃工場と連携を図りながら計画を進めていく必要があります。（資料集 P 385 参照：東京都品川八潮団地）

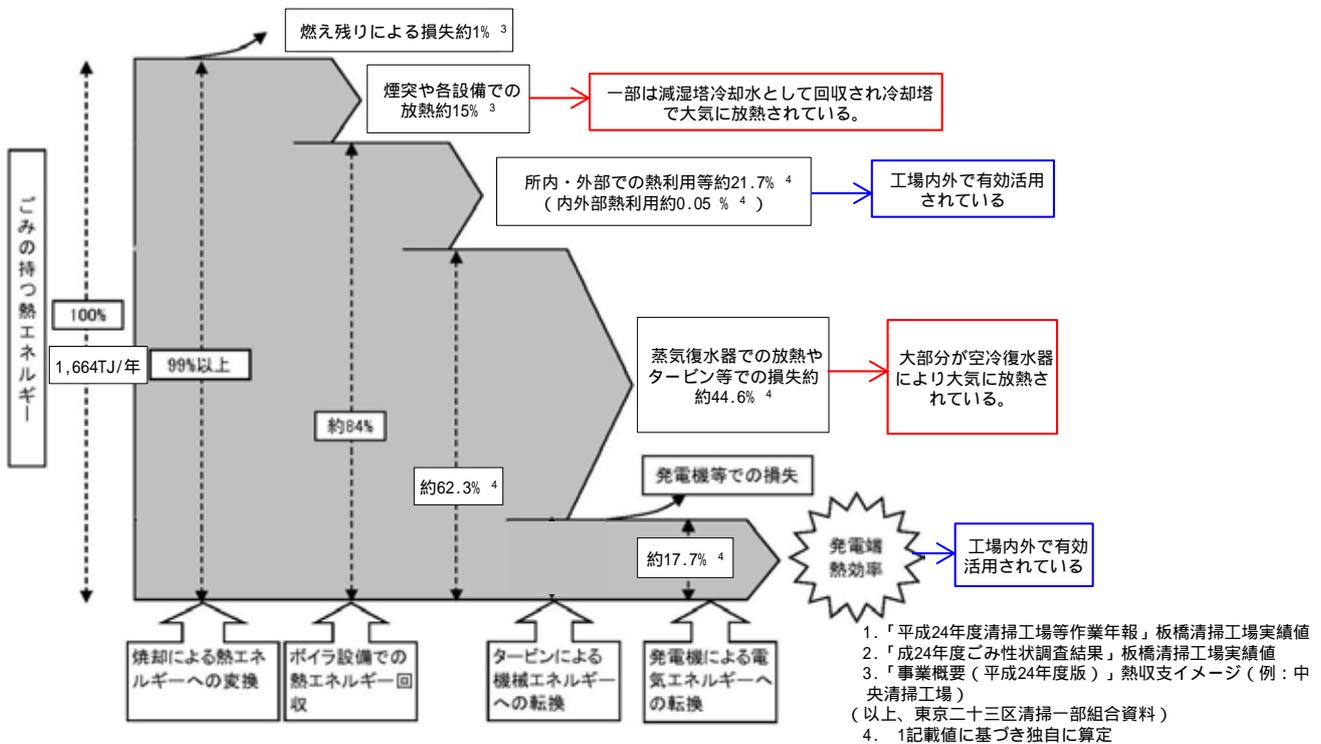
#### 低温レベル（温水）の廃熱利用

一方で、廃熱利用のための大幅な改修や設備の導入が必要無く、現在の清掃工場の運転に大きな影響を与えずに、回収が可能な低温廃熱を利用することも考えられます。具体的には、ごみ焼却発電後の蒸気復水器からの低温廃熱（50～60℃）を回収・搬送し、集合住宅などの温熱源の一部として利用することも考えられます。（参考 1・2 及び、資料集 P 386 参照：兵庫県神戸市六甲アイランド集合住宅地区）

## 参考 1 . 板橋清掃工場の低温廃熱利用について

### 板橋清掃工場の熱収支の現状

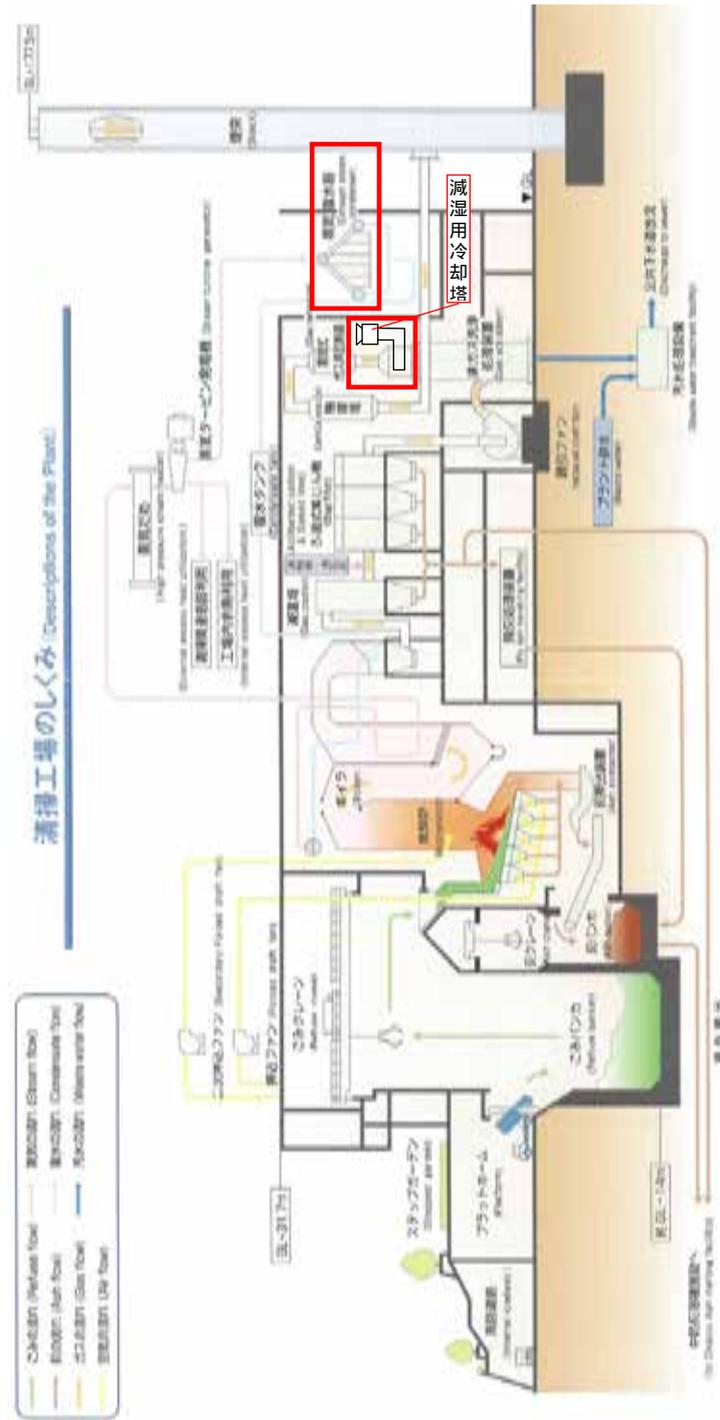
- ・板橋清掃工場の H24 年度の年間可燃ごみ処理量は 158,835t/年<sup>1</sup>です。可燃ごみ低位発熱量は 10,478MJ/t<sup>2</sup>です。よって、ごみの持つエネルギーは 1,664TJ/年です。
- ・燃え残りによる損失を 1%、煙突や各設備での放熱を 15%と想定<sup>3</sup>すると、板橋清掃工場の H24 年度運転実績より、熱利用は 21.7%、電力利用は 17.7%と算定されます。
- ・現状有効活用している上記を除いた各設備での放熱(約 15%)、蒸気復水器での放熱(約 44.6%)を排熱回収利用対象として検討します。仮に蒸気復水器での放熱量の 50%を利用した場合、約 370TJ/年の排熱利用量となります。



図：板橋清掃工場の熱収支の現状

板橋清掃工場からの低温廃熱利用可能位置ならびに利用方法案

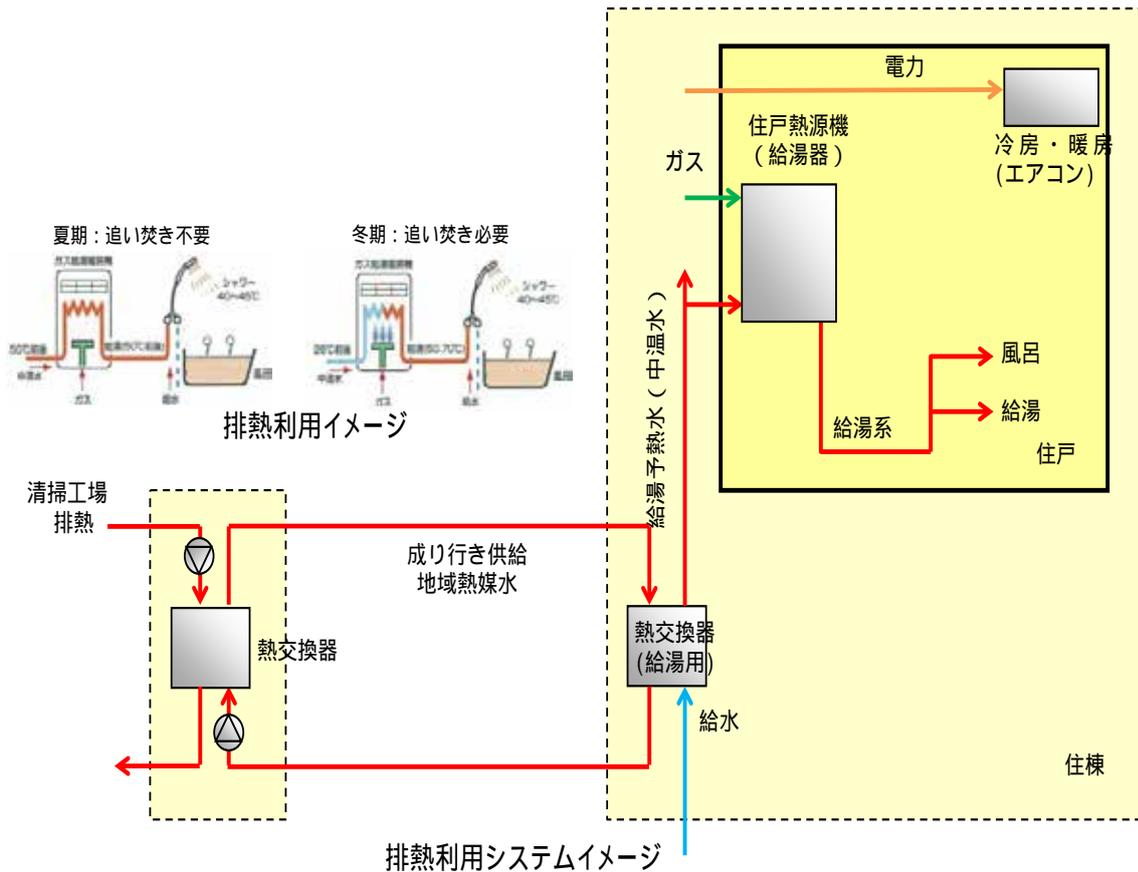
- ・現在活用している発電利用、熱利用に影響を与えないこととし、大気等に放熱している余剰エネルギーを当面の利用対象とします。
- ・排ガス処理系統の減湿塔では排ガスから水分を除去して白煙を防止するために減湿用冷却水を循環させています。この冷却水（50～60 程度）を熱利用します。
- ・蒸気復水器ではタービン出口蒸気を冷却し大気に放熱しています。空冷復水器の一部を水冷復水器に改修し、その冷却水（50～60 程度）を熱利用します。



図：板橋清掃工場からの廃熱利用可能位置

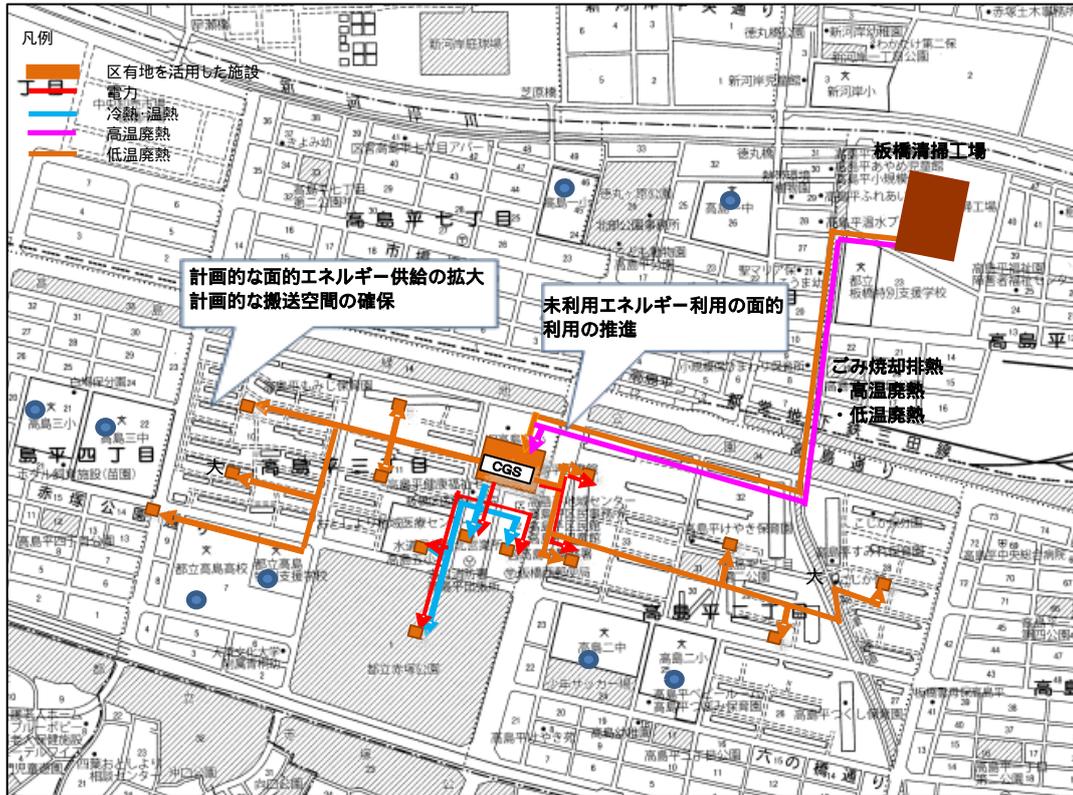
## 参考2．集合住宅での低温廃熱の利用方法

- ・清掃工場で発生する低温排熱を加温せずに周辺の集合住宅の給湯余熱利用のために供給します。
- ・夏期は排熱温度が高く、搬送途中の熱ロスも小さいため住宅側での追い焚きは不要であるが、冬期は排熱温度が低く、熱ロスが大きいため住宅側での追い焚きが必要となります。

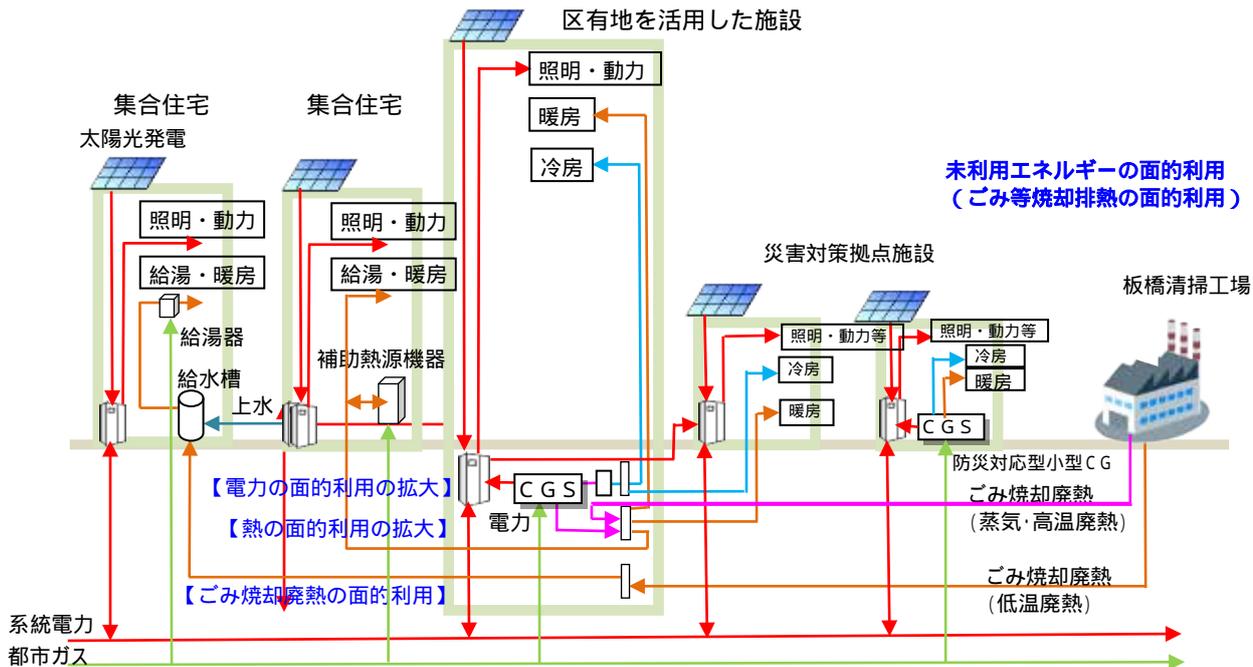


図：集合住宅での低温廃熱の利用方法

c. 計画的なエネルギーネットワーク形成のための熱導管等の敷設空間の整備  
 都市再生の取り組みの進捗状況に併せて、計画的かつ効率的にエネルギーネットワークを構築していくためには、道路下の空間などを活用し、熱供給導管や廃熱導管、電力ケーブル、情報通信ケーブル等を効率的に収納できる敷設空間（スマートコミュニティトンネル）の形成が必要となるため、長期的なスパンで検討を行うことが肝要です。



あくまでもイメージ図で、確定したものではありません



図：防災対応型の地域エネルギーネットワーク形成のイメージ【地域全体レベル】

#### 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～

##### (1)安心・安全な避難・滞在拠点の形成

高島平地域は、広幅員の道路や、緑地・公園のオープンスペース、高架化された鉄道等、高水準の都市基盤と建物の不燃化率の高さ等から、震災時の火災から人々を守るため、「避難場所への計画避難人口」と「地区内残留地区の地区内退避人口」を合わせて約 11 万人の人々に対応する大規模な避難エリアに位置づけられています。

避難場所「高島平二・三丁目地区」

高島平一丁目から五丁目と、徳丸・西台等の周辺地域からの避難場所  
避難計画人口約 9 万人

地区内残留地区「高島平地区」

高島平六丁目から九丁目、新河岸一丁目から三丁目、蓮根三丁目、舟渡四丁目、三園二丁目の範囲  
高島平六丁目から九丁目の地区内退避人口約 2 万人

高島平地域は、東京都と埼玉県都県境に接し、荒川に架橋（戸田橋、笹目橋）して、埼玉県へ幹線道路が通っていることもあり、災害時の帰宅困難者対策として、一時滞在施設が指定されています。

東京都の一時滞在施設「中央卸売市場（板橋市場）」（高島平六丁目）  
板橋区の一時的滞在施設「高島平地域センター」（高島平三丁目）

現状の位置づけを踏まえて、震災に限らず、非常時を想定して、避難者や帰宅困難者のために、よりきめ細かく避難・滞在拠点を形成するとともに、それら拠点間のハード・ソフト両面からネットワークを構築します。

##### 駅からアクセスしやすい拠点の形成と拠点間ネットワーク

高島平駅及び新高島平駅からのアクセスに優れた既存の避難場所である「高島平二・三丁目地区」に加えて、西高島平駅周辺・西台駅周辺の 2 か所を新たな拠点と位置づけ、合計 3 か所の拠点形成をめざします。

中央卸売市場（板橋市場）を内包する西高島平駅北側の「流通業務団地」について、板橋トラックターミナルの物流機能の高度化への取り組みと連動した有効活用と関連しながら、避難・滞在拠点の形成を図ります。

浸水時にも安全な人工地盤のある「西台駅前」のあり方を見直し、駅前周辺再開発の動きとも関係づけながら、避難拠点の形成を図ります。

3 つの拠点間を連絡する高島通りは、植栽帯等を除く有効な歩行者空間が 1.5 m 程度の幅員しかないため、道路に平行する高島平緑地内の水景施設を見直して

十分な歩行空間の確保を検討します。

河川氾濫時の浸水及び軟弱地盤対策等

高島平地域は、地域全体が荒川氾濫時における「浸水被害想定区域」であり、全域が浸水する恐れがあることも念頭に入れる必要があります。

新河岸川については、上流の朝霞調節池、白子川調整池及び比丘尼橋の整備により、危険性が軽減されています。ただし、護岸の一部に余裕高の不足箇所が存在することから、必要な護岸整備を行うよう関係機関に働きかけていきます。

荒川の破堤・決壊に際しては、全域が2 m以上浸水する可能性があることから、地域内に緊急避難できる場所を確保します。

高島平駅南西側の公共用地の再整備において、避難空間を整備する他、西台駅北側の人工地盤の開放、大規模商業施設の屋上駐車場の開放、高島平団地の共用部分の開放等の既存施設の活用を関係者と協議しながら進めていきます。

中長期的には、流通業務団地の立体利用の中で緊急避難空間を確保することを、都市計画の規制緩和等も視野に入れながら検討していきます。また、地盤の嵩上げ、人口地盤、歩行者デッキ等による緊急避難場所の整備を図る際は、関係者に働きかけるとともに駅や鉄道高架等の既設の高所・高台を活用した緊急避難場所の確保についても検討します。

ハード面での対策に加えて、大規模水害に備えて、関係者が迅速で的確な対応をとるために、いつ、誰が、どのように、何をするかをあらかじめ明確にしておくタイムライン（防災行動計画）の策定に向けた検討をおこないます。

高島平地域には、一部に液状化の可能性が高い地域が存在することから、建物の更新時に地盤改良や建物の耐力強化等の液状化対策を薦めていきます。特に、地下埋設管が敷設されている道路に関わる箇所については、早期に対応していける様に関係機関に働きかけていきます。

災害時要援護者への対応の取り組みや、女性・乳幼児・児童・高齢者・障がい者等の多様なニーズに配慮した災害対応を図ります。

具体的には、乳幼児を抱える方の夜泣きや授乳のための専用室の確保、要援護者のための運営スタッフの確保、女性・乳幼児・高齢者用の生活必需品の備蓄等、災害時要援護者に関わる高島平地域の避難所の運営体制の充実強化を図ります。

---

余裕高	: 一時的な水位の上昇により、水があふれ出ることを防ぐよう計画高水位に加えられる堤防の高さ
立体利用	: 都市施設の上部空間を他の用途で利用すること。当該地区の場合、流通業務地区（地域地区）と流通業務団地（都市施設）の都市計画がかけられていることから、高度利用を図る区域について流通業務地区を外すとともに、立体都市計画による都市施設の立体利用をめざすことが想定される
タイムライン	: 台風や豪雨に伴う災害の発生から逆算し、自治体や住民の動きをあらかじめ定めておくもの。予報を基に「3日前」「1日前」などの各段階ですべきことを明確にし、後手に回るのを防ぐのが狙い
液状化	: 地震の際に、地下水位の高い砂地盤が振動により液体状になる現象。液状化が起きると軟弱地盤となり、砂混じりの水が地表面に噴き出したり、部分的に陥没したりして、建物や地中に埋設していた配管類に損傷を与える
地下埋設管	: 地中に設置されている上下水道・ガス等の管
災害時要援護者	: 高齢者、障がい者、乳幼児、妊婦、傷病者、日本語が不自由な外国人といった災害時に自力で避難することが困難な人のこと

## (2) 広域的な救援拠点の形成

東京都の地域防災計画において、救出救助、ライフライン復旧、物資輸送の広域的な拠点が複数位置づけられています。

大規模救出救助活動拠点「板橋清掃工場」  
広域輸送基地「板橋トラックターミナル」「中央卸売市場（板橋市場）」

また、それを支える緊急輸送道路が地域内外に縦横に位置づけられています。

特定緊急輸送道路「国道 17 号線（新大宮バイパス）」「首都高速 5 号線」  
一般緊急輸送道路「高島通り」「都道 446 号（長後赤塚線）」他

こうした位置づけを踏まえて、地域の内外にまたがる「広域的な救援拠点」を形成するとともに、救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈となる「緊急輸送道路の閉そく防止」の取り組みを進めていきます。

また、災害拠点病院が区の南側に集中し、救急医療がやや手薄となっている区北部における新たな「医療救護拠点」の形成を図ります。

### 広域的な救援拠点の形成と緊急輸送道路の閉そく防止

大規模救出救助活動拠点の板橋清掃工場と流通業務団地及びその周辺の 2 か所を「広域的な救援拠点」として位置づけ、区や地域の範囲を越えた、国や東京都における広域的な救援拠点となるよう区として働きかけを行います。

流通業務団地及びその周辺については、新大宮バイパスと高島通りにアクセスできる広域輸送基地が存在する他、高島平地域に隣接する給水拠点の三園浄水場もあり、これらを合わせて、広域的な物資輸送の拠点とします。

また、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うため、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を推進します。このため、既に沿道建築物の耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路は勿論のこと、一般緊急輸送道路についても助成制度を活用してアドバイザー派遣や耐震診断を促すとともに、必要に応じて、耐震改修または除却・建替えを進めていきます。

---

大規模救出救助活動拠点	： 発災直後の救出・救助等の初動体制確立のため、自衛隊、広域緊急援助隊（警察）緊急消防援助隊（消防）、その他広域支援・救助部隊等のベースキャンプとして活用する活動拠点
広域輸送基地	： 他県等からの緊急物資等の受入れ、一時保管、地域輸送拠点等へ積替え・配送等を実施する輸送の拠点。都内には陸上輸送基地 12 箇所、海上輸送基地 10 箇所、航空輸送基地 3 箇所の合計 25 箇所指定されている
特定緊急輸送道路	： 東京都が指定する第一次緊急輸送道路。緊急輸送道路のうち特に沿道建築物耐震化の推進が必要な道路
一般緊急輸送道路	： 東京都が指定する第二次緊急輸送道路や第三次緊急輸送道路。地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うための道路で、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路
災害拠点病院	： 災害対策基本法に基づいて都道府県知事が指定する病院で、県内や近県で災害が発生し、通常の医療体制では被災者に対する適切な医療を提供することが困難な場合に、都道府県知事の要請により、傷病者の受け入れや医療救護班（Disaster Medical Assistance Team = DMAT）の派遣を行う病院

### 新たな医療救護拠点の形成

災害拠点病院から離れている高島平地域の医療救護活動を強化するため、既存の2つの二次救急医療機関（板橋区医師会病院・高島平中央総合病院）と赤塚公園内の臨時ヘリポート（災害時臨時離着陸場）を活用して、傷病者の受け入れ等において災害拠点病院を補完する新たな医療救護拠点の形成をめざします。

そのために、建物の耐震耐火性の向上、必要な資器材等の備蓄、応急収容するために転用できる場所の確保、自家発電機の整備などの災害拠点病院に準ずる条件を整えるための方策を検討していきます。

### (3) D C P（District Continuity Plan）の推進による地域機能の継続

大規模災害で被災した地域が居住や経済活動、社会的機能を維持・継続していくためには、地域に所在する行政や企業の機能継続が重要です。このため危機管理対策としてB C P（Business Continuity Plan）の策定が推進されています。

B C Pは、民間企業の「事業継続計画」、公的機関の「業務継続計画」と訳され、大規模災害や大事故など、通常業務の遂行が困難になる事態が発生した際に、事業（業務）の継続や復旧を速やかに遂行するために策定される計画であり、これまで民間企業や公的機関において個々に取り組みが進められてきました。

しかし、東日本大震災では、多くの拠点施設が津波で流出し、地域機能がほとんど喪失するという事態に陥り、個々の組織の継続計画だけでは十分に対応できないことが明らかになりました。首都圏においても、首都直下の巨大地震による広域的で甚大な被害が想定されており、さらには昨今の地球温暖化の影響によるゲリラ豪雨などにより大規模な水害等の発生が懸念され、広い地域が機能不全に陥る恐れがあります。

また、大規模災害が発生した場合には、なかなか公的支援を得られないことが想定されます。阪神・淡路大震災では、救護者の8割が公的機関ではなく、家族や友人・近隣の人に救護されたといわれており、また東日本大震災でも支援の遅れが指摘されていることから、日頃から地域における自助・共助の考え方を浸透させておく必要があります。

このような状況において、地域住民の生命や財産、地域の経済、環境等を守るためのD C P（District Continuity Plan：地域継続計画）の策定・実践により、地域一帯の強靱な社会構造への転換を図ることが必要です。

D C Pは、大規模災害が発生し救助が来ない時やライフラインが失われたときに、地域全体で連携して助けあうための方法を策定するものであり、各地域固有の特徴や想定される被災状況に応じて、エリアマネジメント組織等が策定するものです。

---

二次救急医療機関：地域の病院（一般の総合病院や国公立病院など）がグループをつくり、輪番制で休日、夜間に重症救急患者を受け入れて入院治療を行う医療機関をいい、原則として、主に軽症患者を診察する初期救急医療施設からの転送患者を受け入れるもの

ライフライン：市民生活の基盤となる生命線。電気、ガス、水道、電話、交通、通信などの都市生活を支えるシステムの総称

高島平地域は、震災時の避難場所であり、帰宅困難者の一時滞在施設が複数存在することに加えて、大規模水害の恐れもある地域であり、多様な災害の局面に対応できる地域社会の構築が必要です。

以上のような背景を踏まえて、高島平地域を対象とするDCPの策定をめざすとともに、災害時の地域全体の指令塔となる新たな拠点の形成と、既存の活動をベースにした自助・共助の推進、非常用のライフラインの確保等により、地域機能を継続させていく取り組みの検討を進めていきます。

また、緊急時における継続性の確保に向けて地域一丸となって取り組むことにより、「暮らし続けられるまち」としての高島平地域の安全面でのブランドイメージをアピールしていきます。

#### 防災に関する地域の中核的機能を担う拠点の整備

高島平駅南西側の公共用地の再整備において、TDCの整備と併せて、平常時・災害時のどの場面においても活動の中核となるDCP拠点の整備を検討します。

DCP拠点は、平常時は、地域継続マネジメントを支援する役割を担い、地域内の企業や大学、医療機関等のBCP策定の支援を行うとともに、災害時には、地域の応急・復旧活動のヘッドクォーター機能を担う「生き延びるための司令塔」として、発災直後の短期間をつなぐ地域のオペレーション、復旧・復興におけるボランティア活動等の地域拠点等となります。

そのために、強固な耐震性を備え、最優先でのライフラインの確保を図ることが求められるのは勿論のこと、区の災害対策本部や地域内の避難・滞在拠点や救援拠点等と直結する衛星電話等の非常通信手段の整備も推進します。

地域内に立地し、区と包括協定を締結している大東文化大学は、「災害時や日頃の備えにおける大学の地域貢献のあり方や行政との連携による災害時対応」について議論する場を設けたり、大学教員・学生・地域住民で立ち上げた「みらいネット高島平」が活動する等、地域と密着した活動実績があることから、そうした活動を地域コミュニティが中心となった防災計画の策定支援や災害時要援護者支援等に結び付けるように育成しながら、大東文化大学にDCP拠点の補完機能を設置することを働きかけます。

また、教育機関として、行政とも連携しながら、危機管理等を専門とする人材養成講座の開設等も検討していきます。

#### 地域コミュニティにおける自助・共助の推進

生命を維持するために必要な「建造物の耐震性」「水・食糧」「避難空間」の3条件を備えた災害時の避難所でもある区立小学校について、DCPの地区拠点としての位置づけを精査し、生命の危機を逃れた後に必要になる「通信」「電気」「トイレ」設備の確保を図ります。ここを中心に、地域の担い手が災害時の機能継続

を図るとともに、日常的には地区内の居住者・事業者等が行う自発的な防災活動を支援します。また、自治会等の防災活動とも連携を図ります。

内閣府の「地区防災計画ガイドライン」に基づき、自治会・町内会、小学校区等の地域コミュニティを概ねの単位として、地区防災計画の作成を検討します。地区防災計画は、地域コミュニティ主体のボトムアップ型の計画であり、居住者等が自ら計画の素案を作成することで、地域防災力の底上げを効果的に図っていきます。

#### 非常用ライフラインの確保

阪神・淡路大震災においても災害発生後3日で約9割が復旧したように、系統電力の災害復旧の速度は他のライフラインに比べて極めて早いものですが、災害直後72時間の電源確保は極めて重要です。

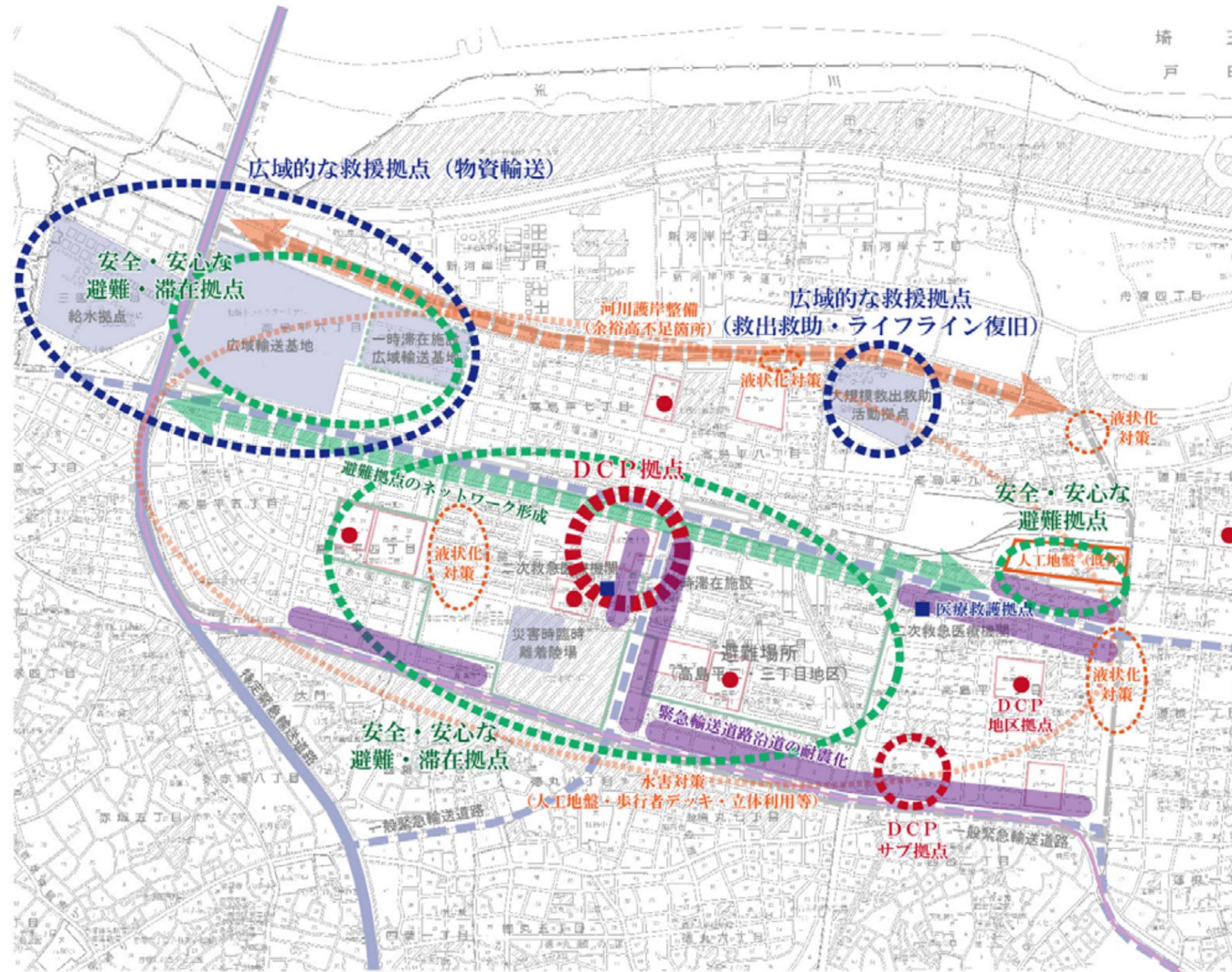
そこで高島平地域において、コージェネレーション・システムの整備や板橋清掃工場の余剰電力の活用、その他再生可能エネルギーの活用等、小さな電力をネットワークさせたマイクログリッドを構築し、安定電源の確保をめざしていきます。

災害に対していつも完全に通話が保証できる通信媒体は存在しないことから、通信不通の時間帯の代替通信網を確保するため、地域のCATV網を活用したCATV電話等も視野に含めた、通信網の多重化の促進をめざします。それにより、どれかの媒体が生き残る可能性が高まり、被災時の通信リダンダンシーは大きく高まります。

---

ボトムアップ型	: 下からの意見を上部へ汲み上げること。現場からの提案を採用すること
系統電力	: 発電所から消費者の受電設備に至る電気のネットワーク
コージェネレーション・システム	: 熱源より電力と熱を生産し供給するシステムの総称
再生可能エネルギー	: 太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など自然界に常に存在するエネルギー。その大きな特徴は、「枯渇しない」「どこにでも存在する」「CO2を排出しない(増加させない)」こと
マイクログリッド	: マイクログリッドとは、複数の発電・蓄電設備をネットワーク化し、電力需要にあわせて最適制御することで需給バランスを調整し、安定的に電力を供給するシステム。既存の電力系統との協調を図りながら、CO2排出量削減に寄与する新エネルギーを大容量導入することが可能
CATV	: ケーブルテレビ。テレビの映像・音声信号を無線電波ではなく、ケーブルで利用者に伝送するサービス
CATV電話	: ケーブルテレビ事業者が自社の光ファイバーや同軸ケーブルの通信網を利用して提供する通話サービス
通信リダンダンシー	: リダンダンシー(冗長性)とは、必要最低限のシステム以外に、予備のシステムがある状態のこと。通信においては、通信回路を複数の系統にすることで、災害や障害によるシステムの停止などのトラブルに対応することができる

■防災の取組み方針図（案）



- |   |  |
|---|--|
|  避難場所              |  特定緊急輸送道路       |
|  一時滞在施設            |  特定緊急輸送道路（高速道路） |
|  救援施設（救助・救護、物資輸送等） |  一般緊急輸送道路       |
|  DCP地区拠点           |  避難所            |

①安心・安全な避難・滞在拠点の形成

- 駅からアクセスしやすい拠点の形成と拠点間の連絡
  - \*高島平二・三丁目（避難場所）
  - \*高島平六丁目（流通業務団地）
  - \*高島平九丁目（西台駅北側の人工地盤）
  - \*高島平緑地（歩行空間の確保）
- 河川氾濫時の浸水対策
  - \*護岸整備（新河岸川）、人工地盤、タイムラインの策定等
- 軟弱地盤対策（液状化対策）
  - \*地盤改良・建物の耐力強化
- 災害時要援護者へのきめ細かな対応
  - \*女性・乳幼児・児童・高齢者・障がい者等

②広域的な救援拠点の形成

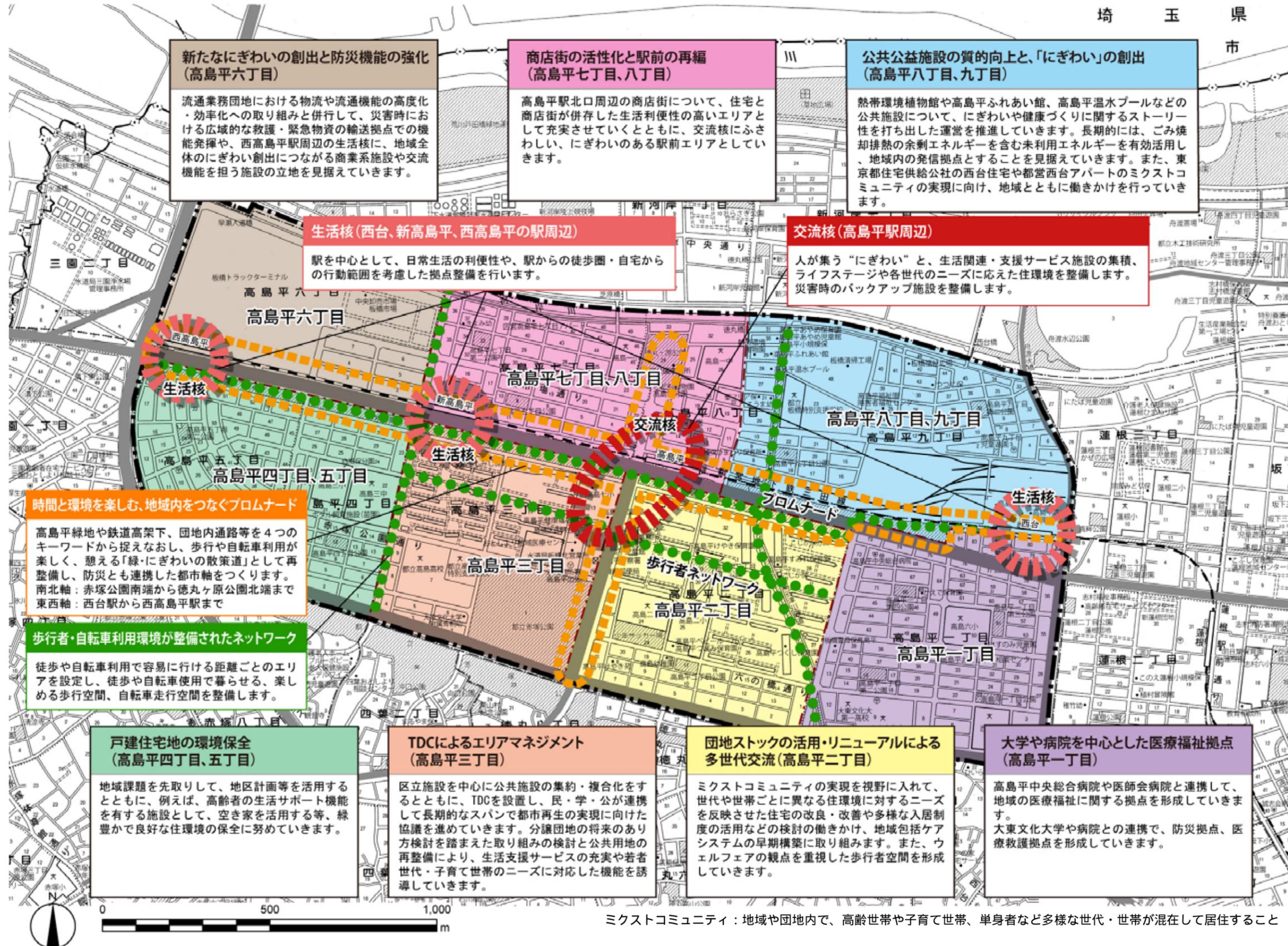
- 広域的な救援拠点の形成
  - \*板橋清掃工場（救出救援・ライフライン復旧）
  - \*流通業務団地、三園浄水場（物資輸送）
- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化
- 医療救護拠点の形成
  - \*二次救急医療機関（板橋区医師会病院、高島平中央総合病院）
  - \*災害時臨時離着陸場（赤塚公園野球グラウンド）

③DCPの推進による地域機能の継続の検討

- 防災に関する地域の中核的機能を担う拠点の整備の検討
  - \*TDC整備とあわせた拠点整備の検討（高島平）
  - \*大東文化大学への働きかけ
- 地域コミュニティにおける自助・共助の推進の検討
  - \*区立小学校のDCP地区拠点としての位置づけ精査と自発的な防災活動の支援
  - \*「地区防災計画」の作成検討
- 非常用ライフラインの確保の検討
  - \*系統電力だけに依存しないマイクログリッドの構築
  - \*通信網の多重化促進（CATV電話等）

# 第5章 整備方針

## 高島平地域グランドデザイン 整備方針図



## 1 交流核（高島平駅周辺）

### (1)めざすべき姿

- ・ にぎわいの創出とともに生活利便性を高めます。
- ・ 多世代を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けることができるまちとして、各々のライフステージや各世代特有のニーズに対応した機能が組み込まれた住環境にしていきます。
- ・ 周辺の災害救援拠点等と連携し、災害時でも自立した地域であるための地域全体のバックアップ機能を有する拠点を形成します。

### (2)整備方針

#### 公共用地の再整備地区（高島平三丁目）

- ・ 区立施設が立地する部分は、施設更新に合わせて物語性を持たせたり、将来のニーズを先取りすることによる機能充実や集約・複合化を図ります。
- ・ 公共用地は、駅前直近の立地を踏まえ最有効使用を前提とした活用を図ります。
- ・ 「民・学・公」連携機能の発揮や議論などの場づくりとして、『TDC』を設置します。
- ・ 駅舎の改修の際には、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も想定します。

#### 駅北口の活性化（高島平八丁目）

- ・ 既存商店街の活性化を図るとともに、駅前の老朽建築物の更新時に合わせ、交通結節点としての機能強化(バス、タクシー等の乗り換え時の安全性確保)と商業施設や子育て支援機能等の導入に向けた共同化や市街地再開発等を推進します。

## 2 生活核（鉄道駅周辺）

### (1)めざすべき姿

- ・ 日常生活の利便性や駅からの徒歩圏や自転車利用圏を重視しつつ、自宅からの行動範囲を考慮した生活拠点を形成します。

### (2)整備方針

#### 西台駅周辺

- ・ 南口一帯の駅前機能の再構築を想定し、市街地再開発事業等による駅前機能の更新、拡充を図ります。
- ・ 西台駅北側の人工地盤へのアクセスを向上させるため、駅舎の改修、更新と併せた北側のアプローチの動線を確保していきます。また、将来的には駅南

北のアクセス強化を図ります。

#### 新高島平駅周辺

- ・ 既存の駅舎や駅前等の改修・再構築に併せて、駐輪場の整備や駅を中心とした商業店舗の誘致を図ります。

#### 西高島平駅周辺

- ・ 当面は駅舎の更新等によるバリアフリー化や駅としての機能集約による生活拠点の形成を図ります。
- ・ 地域外からも来たくなるにぎわいと楽しさを演出する魅力的な駅前空間を創出していきます。
- ・ 将来的には、駅北側の流通業務団地等の再整備に併せて駅前広場、駐輪場の整備、商業・業務施設の誘致を見据えたにぎわい創出機能の拡充を図っていきます。

### 3 都市軸（プロムナードの整備：歩きと自転車が調和した活動的なまちづくり）

#### (1)めざすべき姿

- ・ 高島平緑地や鉄道高架下、団地内通路等を活用し、交流核・生活核や地域内の施設等を結ぶプロムナード（散策道）として再整備し、防災とも連携した都市軸として、いきいきとした人々の活動が生み出されるようにリニューアルしていきます。

#### (2)整備方針

- ・ 高島平駅から赤塚公園及び徳丸ヶ原公園に向かう南北方向の道路沿道に商業系施設・店舗の立地を誘導していきます。
- ・ 大規模な街区で構成される高島平の分譲団地等の改良・再生と連携して、ウォーキングディスタンスエリア形成のための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を進めていきます。
- ・ 農園・園芸（ガーデニング）、コミュニティガーデン等を配置し、五感で緑とふれあえる機会を創出します。
- ・ 災害時は、徒歩での避難や帰宅の際の重要な避難路となることから、災害時に必要な防災トイレや備蓄倉庫等の整備や、避難所以外の拠点でも避難者や帰宅困難者への物資や情報等の提供を行います。
- ・ 三田線の高架下は、都市軸のリニューアルの新たな資源として捉えなおし、高島平緑地とともに、ヒューマンスケールによる物語性を意識した空間設計を行い、都交通局と連携して取り組んでいきます。
- ・ 高島平緑地の活用については、維持管理のあり方やイベントやイルミネーション、コミュニティガーデン等としても、活用の方向で考えていきます。

# プロムナードイメージ

高島平六丁目

高島平四丁目

高島平五丁目

高島平三丁目

高島平二丁目

高島平一丁目

高島平八丁目

高島平七丁目

高島平九丁目

プロムナード

歩行者木陰ゾーン

自転車専用レーン

三田線高架下の再整備

自転車路

団地内ウォーキングロード

ウォーキングロードの更新

高島平緑地の再整備

駐輪場の整備

カフェ等の設置

体力測定会

1,000m

0 500 1,000 m

北

## 4 交通ネットワーク（自動車交通網・鉄道網・自転車走行空間網など）

### (1) 自動車交通網

#### めざすべき姿

- ・ 首都高速 5 号線の「高島平出入口」や「中台出入口」が近接しており、都心部や全国各地へ向かう交通網が充実していることから、自動車の交通利便性を活かした物流や商業機能の集積と住宅市街地の共存に向けた道路交通網を強化していきます。

#### 整備方針

- ・ 放射第 35 号線および放射第 36 号線については、小茂根四丁目を起点とし、練馬区早宮二丁目を終点とする延長 1.97km の区間において、平面構造で 4 車線の道路の新設事業が行われています。現在、放射第 35 号線は、放射第 8 号線（川越街道）交差点部まで供用されており、放射第 36 号線は、環状第 7 号線交差点部（板橋区小茂根四丁目）まで供用されていますが、渋滞緩和と道路交通網強化に向けた新設事業の完了に向けて道路整備を促進します。

### (2) 鉄道網

#### めざすべき姿

- ・ 広域的な集客につなげるため、将来の流通業務団地再整備の取り組み等に併せた大規模土地利用転換や環状鉄道（エイトライナー）の推進により、三田線の利用者数が増加しています。
- ・ 駅周辺の商業利便性の向上や、駐輪場等の駅周辺に必要な機能の拡充に向け、西高島平駅周辺の鉄道高架下の有効活用に向けた仕組みづくりを進めます。

#### 整備方針

- ・ 当面は、流通業務団地の将来に向けた機能強化と土地利用転換の可能性を検討するとともに、併せてエイトライナーの推進に向けた働きかけを行います。
- ・ 都交通局との連携のもと、駅周辺の鉄道高架下の一層の有効活用を進めます。
- ・ 公共交通と人（歩行）・自転車利用者が調和した施設配置を進めていきます。

### (3) 自転車走行空間網

#### めざすべき姿

- ・ 地域内の東西南北をそれぞれ結ぶ自転車走行空間を整備し、ネットワークを強化します。

#### 整備方針

- ・ 高島通りなどの幹線道路や緑地・緑道等を一体的な空間として活用し、自転車走行空間を整備するとともに、駅前や緑地、公園等に駐輪場を適切に配備します。

## 5 個別エリア（町丁目）

### (1) 大学や病院を中心とした医療福祉拠点（高島平一丁目）

#### めざすべき姿

- ・ 大学や病院等を中心として、高齢者や障がい者、外国人居住者支援を展開し、安心、安全に生活できる住環境が実現します。
- ・ 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、ヒューマンスケールの住環境が実現します。

#### 整備方針

- ・ 地区内に立地する高島平中央総合病院を地域の医療・福祉の拠点として位置づけ、地域全体の医療・福祉における中心的な役割を担うよう働きかけていきます。
- ・ 地域密着型介護施設等の誘導と地域包括ケアシステムの導入を図り、高齢者が安心、安全に住み続けていくための環境を整備します。
- ・ 大東文化大学の高齢者、障がい者、外国人居住者支援活動や地域防災活動と連携した防災拠点づくりを行います。
- ・ 二次緊急医療機関である高島平中央総合病院を中心に、板橋区医師会病院やTDCと連携しながら医療救護拠点を形成します。
- ・ 地区レベルでの自助・共助を推進するため、高島第六小学校を中心とした自発的な防災活動を支援していきます。
- ・ エリアの北側と南側を走っている高島通り及び都道 446 号は、一般緊急輸送道路に位置づけられていることから、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うための沿道建築物の耐震化を促進します。

### (2) 団地のストック活用・リニューアルによる多世代交流（高島平二丁目）

#### めざすべき姿

- ・ エリア内の大半を占める高島平団地の既存ストックを活用・リニューアルしながら、高齢者から若者まで多様な世代が住みたくなる、安心して長く住み続けられる魅力的なまちにします。

#### 整備方針

- ・ 若者向けの企画住宅や子育て世帯の入居促進、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トコミュニティを可能とする環境整備を推進します。
- ・ 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推進します。
- ・ 周辺に分譲マンションや戸建て住宅地、高島平団地等への地域内住み替え促進に向けた情報提供等の仕組みを検討していきます。

- ・ 高島平団地のストック活用・リニューアルを推進し、多様な入居制度の活用などの検討を働きかけることで、若者世代の入居促進などによるミクストコミュニティの実現に向けた働きかけを行っていきます。
- ・ 高島第二小学校や消防・医療機関、行政、自治会等を含めた災害時の支援連携を強化します。
- ・ 荒川氾濫時の浸水被害想定区域への対応として、浸水時の避難空間を確保します。

### (3) T D Cによるエリアマネジメント（高島平三丁目）

#### めざすべき姿

- ・ 区立施設を中心に公共施設が集約・複合化され、区有地を活用して設置されたT D Cにより、民・学・公の連携、協議による長期的な都市再生を展開します。
- ・ 分譲団地の将来のあり方に関する地元の発意による様々な検討と併行して区有地を活用することにより、生活支援サービスが充実し、若者世代やファミリー世帯のニーズを反映した住宅が供給され、そうした世代・世帯を中心に移住、定住が進みます。

#### 整備方針

- ・ エリアの大部分を占める分譲団地の地元発意による将来のあり方検討に併せて街区を再構築し、歩いて暮らすことのできる住環境を整備します。
- ・ 新高島平駅の駅舎改修や交流核の公共用地の活用に併せて、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を進めていきます。
- ・ プロムナードににぎわいを創出するため、商業系施設を中心に誘致を図ります。
- ・ 道路や高架下の有効活用に向けた民間によるまちづくり活動を促進するため、社会実験や実証事業等に取り組みながら、人が憩い、くつろげるガーデニングロードやカフェ等の設置を検討していきます。
- ・ 多様なライフスタイルに対応した住宅への住み替えを可能とする地域内住み替えシステムの導入を図ります。
- ・ 分譲団地の改良・再生等に併せて、住棟や住戸の省エネルギー化を推進します。
- ・ 地区レベルでの自助・共助を推進するため、高島第五小学校を中心とした自発的な防災活動を推進するとともに、災害時要援護者支援や避難所運営等に取り組みます。
- ・ 西側の一部に軟弱地盤が存在するため、建物等の更新に併せて地盤改良や建物の体力強化等の液状化対策を行い、地区の安全性を確保します。

- ・ エリアを囲んでいる通りは、一般緊急輸送道路に位置づけられていることから、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うための沿道建築物の耐震化を促進します。

#### (4)戸建住宅地の環境保全（高島平四丁目、五丁目）

##### めざすべき姿

- ・ 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。
- ・ 戸建住宅の空き家を活用したデイサービスやショートステイなどによる、高齢者の生活サポートや自立を促すサービス等を展開し、長く住み続けられるまちとします。

##### 整備方針

- ・ 敷地分割やミニ開発等を抑制するため、地区計画等を活用し、地元発意によるまちづくりを推進します。
- ・ 地域内の地域包括ケアシステムの各拠点と連携しながら医療・福祉のサポート拠点を整備します。
- ・ 建替え・更新等に併せて、省エネルギー化を推進します。
- ・ 地区レベルでの自助・共助を推進するため、高島第三小学校を核とした自発的な防災活動を行う団体を組織し、災害時要援護者支援や避難所運営等に取り組みます。
- ・ 高島通り及び都道 446 号は、一般緊急輸送道路に位置づけられていることから、災害時の救助や物資輸送等を円滑に行うための沿道建築物の耐震化を促進します。

#### (5)新たなにぎわいの創出と防災機能の強化（高島平六丁目）

##### めざすべき姿

- ・ 物流・流通機能の高度化・効率化への取り組みと併行して、生活核に地域全体のにぎわい創出につながる商業系施設や交流機能を担う施設を誘致します。
- ・ 災害時における広域的な救援及び緊急物資の輸送拠点としての機能を果たします。

##### 整備方針

- ・ 中央卸売市場（板橋市場）及び板橋トラックターミナルの将来的な更新時に併せて、法規制の緩和や都市計画施設の多用途活用を見据えた、再整備に向けた検討を働きかけていきます。
- ・ 中央卸売市場（板橋市場）及び板橋トラックターミナルの将来の用途等を踏まえた駅前広場整備を検討していきます。
- ・ 広域輸送基地（中央卸売市場（板橋市場）及び板橋トラックターミナル）と

給水拠点（三園浄水場）が立地することから、地域・区・都・国が連携した広域的な救援拠点としての役割を担っていきます。

- ・ 荒川氾濫時の浸水被害想定区域への対応として、中長期的には、再整備と併せて、地盤の嵩上げや歩行者デッキ等を整備し、浸水時の避難空間を確保します。

#### (6) 商店街の活性化と駅前再編（高島平七丁目、八丁目）

##### めざすべき姿

- ・ 住宅と店舗が併存した、生活利便性の高い商店街が形成されているとともに、交流核にふさわしい、にぎわいのある駅前エリアとします。

##### 整備方針

- ・ 高島平駅北側は、駅前広場や市街地整備を検討し、駅前商店街と連携した日常的な生活拠点の形成を図ることで、駅前としての機能を向上させていきます。
- ・ 区立徳丸ヶ原公園内のこども動物園をにぎわい施設として再構築するなど、幅広い世代が楽しみ、憩うことができる公園にしていきます。
- ・ エリアレベルでの自助・共助を推進するため、高島第一小学校を中心とした自発的な防災活動を推進し、災害時要援護者支援や避難所運営等に取り組みます。

#### (7) 公共公益施設の質的向上と、「にぎわい」の創出（高島平八丁目、九丁目）

##### めざすべき姿

- ・ 熱帯環境植物館や高島平ふれあい館、高島平温水プールといった公共公益施設がにぎわい創出や健康づくりの観点から、一貫性のあるテーマを打ち出して運営していきます。
- ・ 西台駅北側の人工地盤へのアプローチの改善がなされ、周辺との連続性を確保し、駅前にふさわしい空間や機能の再構築が図られます。

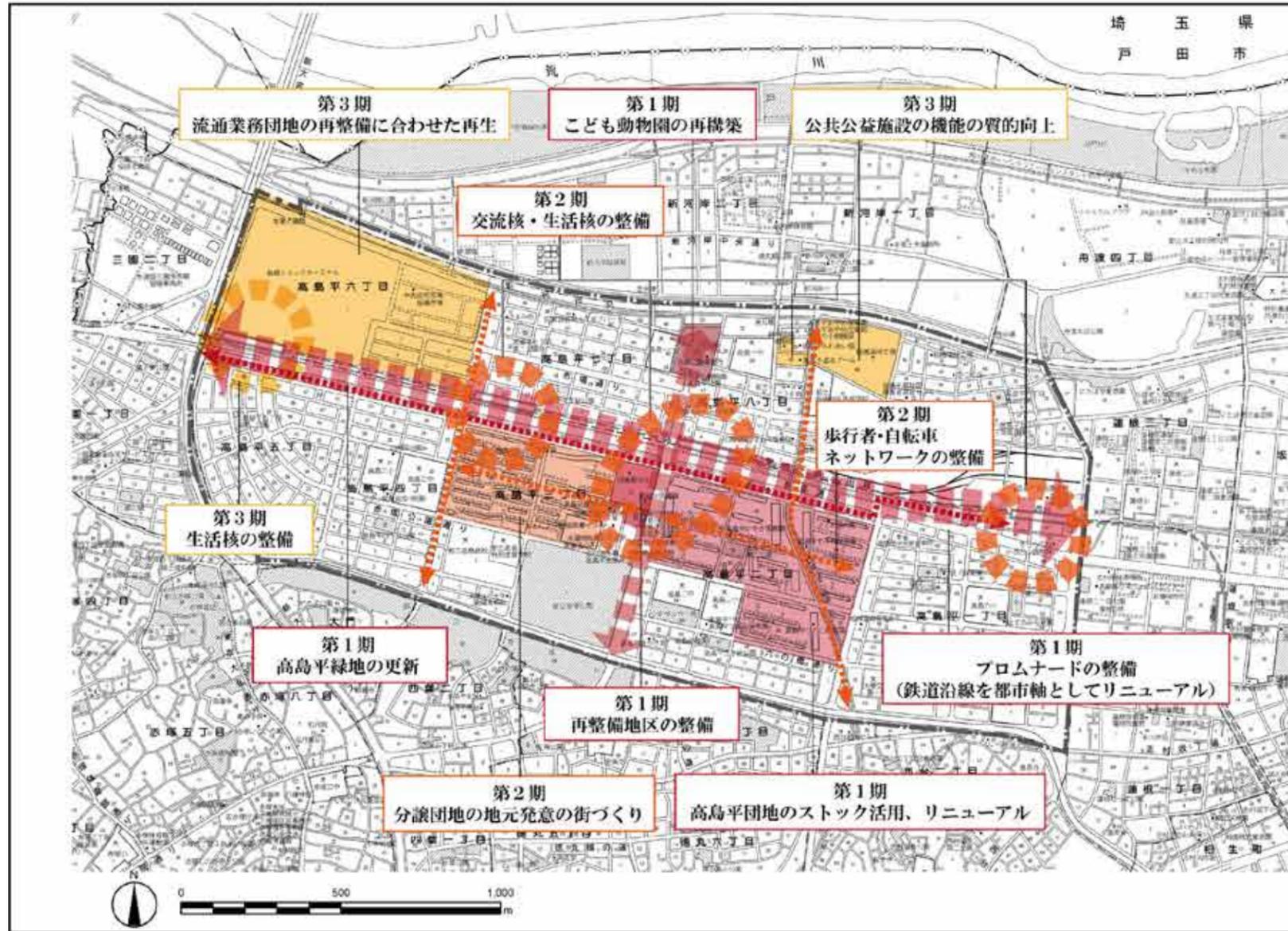
##### 整備方針

- ・ 西台駅の駅舎の改修や人工地盤の改善により、バリアフリーの向上を図ります。
- ・ 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。
- ・ 区内外からの集客を図り、健康スポットの観点から、熱帯環境植物館や高島平ふれあい館、高島平温水プールの機能の質的向上を図ります。
- ・ 中・長期的な視点として、地域内の未利用エネルギー源である板橋清掃工場からのごみ焼却排熱等の活用を図ります。

- ・ 浸水時にも安全な人工地盤を活用し、駅前再整備と関連付けながら新たな避難拠点の形成を図ります。
- ・ 大規模救出救助活動拠点（板橋清掃工場）を含む周辺エリアを「広域的な救援拠点」として位置づけ、区や地域、国、東京都が連携した広域的な救援拠点としての役割を担っていきます。



6 施設（ハード）整備に関する展開



第1期（平成27年度～37年度）

- 再整備地区の整備
  - ・旧高七小跡地及びその周辺の公共用地の活用による拠点施設の整備
  - ・TDCの立ち上げ
- 高島平団地のストック活用、リニューアル
  - ・地域包括ケアシステムの構築
  - ・若者世代誘致に向けたリニューアルの実施
- 高島平緑地の更新
  - ・更新に向けたワークショップ等の実施
  - ・緑地、緑道の再整備
- プロムナードの整備（鉄道沿線を都市軸としてリニューアル）
  - ・三田線の鉄道高架下の店舗等の誘致
- 更新時期を迎えた公園の再生
  - ・こども動物園の再構築

第2期（平成38年度～47年度）

- 交流核・生活核の整備
  - ・高島平駅周辺（交流核）の整備
  - ・西台駅周辺（生活核）の整備
  - ＊市街地再開発事業、駅北側人工地盤へのアクセス向上等
- 分譲団地に関する地元発意の街づくり
  - ・分譲団地の将来のあり方検討を踏まえた街区の再構築
  - ・若者及び子育て層向けの生活支援サービス等の提供等
- 歩行者・自転車ネットワークの整備
  - ・歩行者・自転車ネットワーク構築等

第3期（平成48年度～）

- 流通業務団地の再整備に合わせた再生
  - ・法規制の緩和や都市計画施設の多用途活用を見据えた再編
  - ・地域全体の起爆剤となる商業施設の導入も視野に入れたエネルギー面からの都市モデルの実証実験、西高島平駅の生活核としての整備
  - ・浸水時の避難空間確保等、都市防災拠点としての再構築
- 駅前広場の整備、駅のバリアフリー化
  - ・西高島平駅周辺（生活核）
- 公共公益施設の健康づくりの観点からの機能の質的向上と未利用エネルギーの活用
  - ・熱帯環境植物館、高島平ふれあい館、高島平温水プール、板橋清掃工場
  - ・さらなる未利用エネルギーの活用



7 整備方針に係るタイムスケジュール

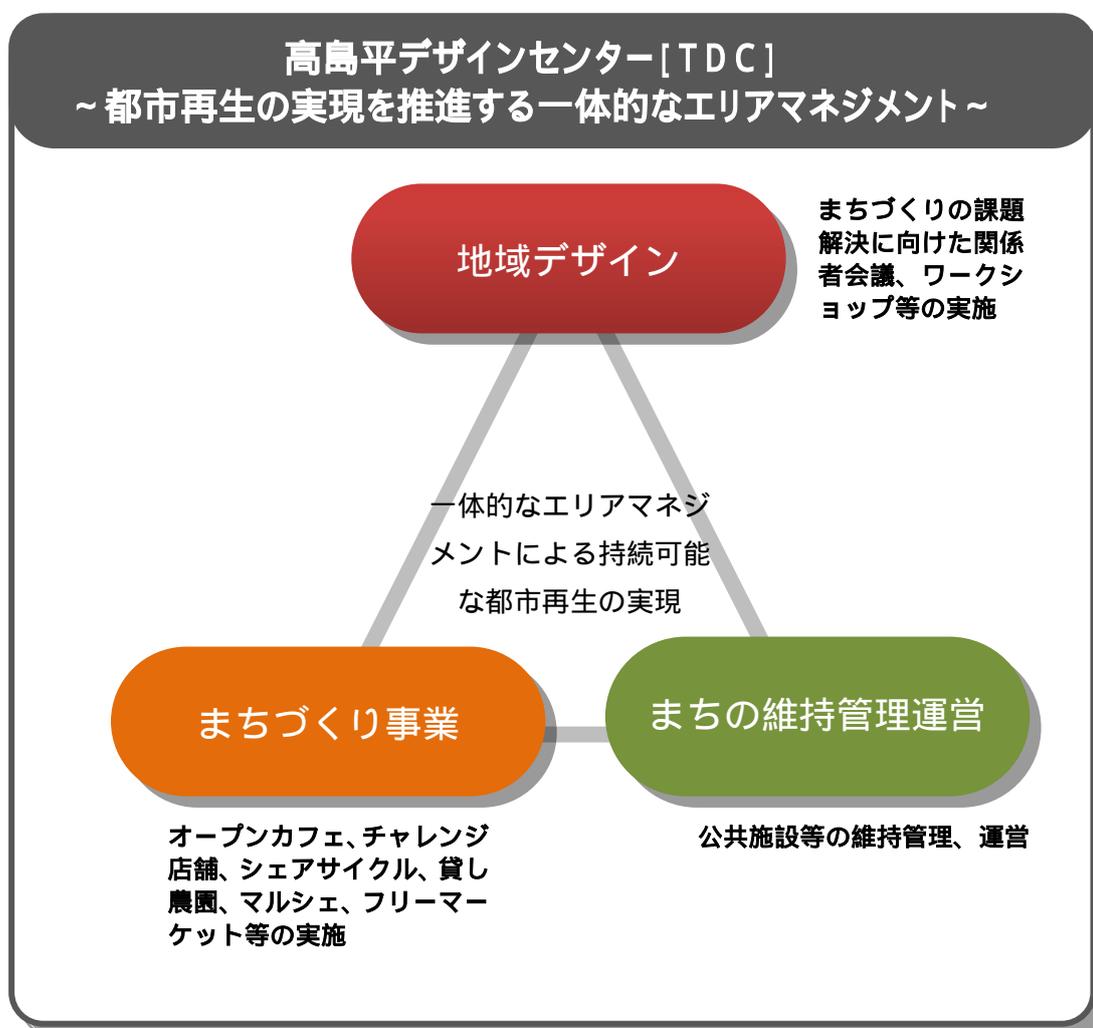
	第1期 平成27年度～37年度	第2期 平成38年度～47年度	第3期 平成48年度～
板橋区	<p>長期基本計画</p> <p>上位計画の位置づけの変更</p> <p>高度利用地区、用途地域等の都市計画変更</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・板橋区都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン</li> <li>・東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針</li> </ul>	<p>長期基本計画</p>	<p>長期基本計画</p>
大学や病院を中心とした医療福祉拠点（高島平一丁目）	<p>大学や病院と連携した地域包括ケアシステムの構築</p>	<p>TDCと連携した医療福祉拠点の展開</p>	
団地のストック活用、リニューアルによる多世代交流（高島平二丁目）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域包括ケアシステムの構築</li> <li>・若者世代誘致に向けたリニューアルの実施</li> </ul>	<p>UR賃貸住宅のストック活用、リニューアル</p>	
TDCによるエリアマネジメント（高島平三丁目）	<p>公共施設の集約・複合化とTDCの立ち上げ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・TDC立ち上げに向けた協議会等の設置</li> </ul> <p>分譲団地の将来のあり方を地元発意を中心に検討と公共用地の再整備の検討</p>	<p>高島平のPRや若い世帯の誘致に向けたTDCの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウェルフェアに基づくソフト事業の展開</li> <li>・災害時の防災拠点の整備と防災対応型エネルギーシステムの導入</li> <li>・エネルギーの見える化の実施</li> </ul> <p>分譲団地に関する地元発意のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交流核、分譲団地と高島平駅、新高島平駅を繋ぐ歩行者ネットワークの構築</li> <li>・交流核の公共用地内のエネルギーの面的融通システムの導入</li> <li>・脆弱地盤対策の実施と浸水対策に向けた避難場所の整備</li> </ul>	<p>未利用エネルギーの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ焼却排熱等の地域内での有効活用</li> </ul>
戸建住宅地の環境保全（高島平四丁目、五丁目）	<p>環境保全に向けた地区計画等の検討</p>	<p>地区のルールに基づく環境保全の実施</p>	
新たなにぎわいの創出と防災機能強化（高島平六丁目）	<p>流通業務団地（板橋市場、板橋トラックターミナル）の再整備における活用検討</p>	<p>上位計画の位置づけの変更</p> <p>流通業務団地の都市計画変更</p>	<p>流通業務団地の有効活用エネルギーや防災面からの都市モデルの実証実験商業施設や交流機能等の導入</p>
商店街の活性化と駅前再編（高島平七、八丁目）	<p>商店街の活性化支援と駅北側の市街地再開発事業整備の検討</p>	<p>高島平駅北側の基盤整備</p>	

<p>公共施設を活用した「にぎわい」の創出 (高島平八、九丁目)</p>	<p>駅から人工地盤、北側市街地へのアクセス改善</p>	<p>公共公益施設の機能の質的向上に向けた検討と未利用エネルギーの有効活用</p>
<p>緑地・公園等 (鉄道沿線を都市軸としてリニューアル)</p>	<p>プロムナードの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロムナード整備に向けたワークショップ等の実施</li> <li>・農園・園芸やコミュニティガーデン等の整備</li> <li>・緑地沿道の店舗誘致</li> <li>・三田線の高架下の有効活用と店舗誘致</li> <li>・緑地、緑道の再整備</li> </ul> <p>更新時期を迎えた公園を順次大規模改修</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区立徳丸ヶ原公園内のこども動物園の再構築</li> </ul>	<p>プロムナードの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウォーキングロード・自転車道の整備</li> </ul>

## 第6章 高島平デザインセンター（TDC）

にぎわい、ウェルフェア、スマートエネルギー、防災の4つのテーマを推進し、将来にわたって持続可能な活力あるまちへと発展するためには、継続的な活動支援と新たな活動の育成を担い、まち全体をマネジメントするまちづくりの拠点が必要です。また、“多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたいまち”や“暮らし続けるまち”に向けて高島平地域に対する誇りや愛着を醸成し、様々な活動主体が集い、知恵と活力を結集して都市再生を進めていく必要があります。

TDCは、住民（地域）に開かれた場で議論や活動を行い、民、学、公の連携の下で地域に根ざした拠点機能を担う組織体として設立し、区と連携しながら「地域デザイン」、「まちづくり事業」、「まちの維持管理運営」等による一体的なエリアマネジメントに取り組みます。



エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・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り組みで、街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれる

## 1 地域デザイン

勉強会やまちづくりを話し合う協議会等を設置し、グランドデザインの実現に向けた高島平に必要な空間設計の協議等に加え、様々なワークショップやイベント、区民や社会に向けた情報発信等に取り組みます。

## 2 まちづくり事業

若者から高齢者までの多様な世代を対象として、にぎわいや健康、生きがいづくり、社会参加等のウェルフェアの実現に向けたまちづくり事業の展開を検討します。

例えば、

- ・シェアオフィスやオープンカフェ等の運営
- ・シェアサイクル
- ・健康等のイベントの実施
- ・農園・園芸、コミュニティガーデン
- ・地域内住み替え支援等のコーディネート
- ・高齢者の就労支援
- ・女性や若者の起業支援
- ・チャレンジ店舗に向けた空き店舗紹介 等

が想定されます。

まちづくり事業の事業化に向けての一つの例としては、道路や緑地、公園等を活用した社会実験等を行いながらそれぞれの事業に対する効果等を検証した上で実施していきます。なお、社会実験等の実施に際しては、「民間まちづくり活動促進事業(国土交通省)」等の補助事業の活用を検討します。

民間まちづくり活動促進事業(国土交通省): 補助事業

社会実験・実証事業等

国土交通大臣の同意を得た民間まちづくり計画に基づく、民間の担い手が主体となった都市施設の整備・管理の本格実施に先立ち必要な社会実験、実証事業又は意識啓発等のソフト活動。

[事業主体]

都市再生推進法人、法定の協議会(市町村都市再生協議会、低炭素まちづくり協議会、景観協議会、中心市街地活性化協議会)又は民間事業者等

[補助対象経費]

- ・都市再生推進法人が施行者となる場合

都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設又は歩行者経路協定に基づく歩行者経路を構成する施設の整備に要する費用。ただし、いずれも市長村長の認定又は認可を受けたものに限る。

上記施設等を活用した社会実験、実証実験又は意識啓発等のソフト活動等に要する施設・機材の設置、調査、実施運営等に要する経費

- ・法定の協議会、民間事業者等が施行者となる場合

都市再生推進法人が施行者となる場合に加え、国土交通大臣の同意を得た民間まちづくり計画に位置付けられた社会実験、実証事業又は意識啓発等のソフト活動等に要する施設・機材の設置、調査、実施運営等に要する経費

[補助率・限度額]

- ・都市再生推進法人又は法定の協議会が施行者となる場合

補助対象経費の1/2以内（かつ、地方公共団体が補助する額の1/2以内）で、予算の範囲内となります。国は、都市再生推進法人又は法定の協議会に対して直接補助します（直接補助）。

- ・民間事業者が施行者となる場合

補助対象経費の1/3以内（かつ、地方公共団体が補助する額の1/2以内）で、予算の範囲内となります。この際、国は、地方公共団体に対して補助しません（間接補助）。

### 3 まちの維持管理運営

例えば、将来的には民間活力を導入して、公共施設の再編や再整備地区の整備に併せて作られる施設や公園・道路等の維持管理や運営を行いながら、まちの良好な環境の維持とともに、施設等を有効活用した独自の財源確保にも努めます。また、TDCの活動の場所の確保も必須となることから、維持管理運営と併せてTDCが活動する施設床の確保を検討します。民間との間には、維持管理に関する契約行為等が発生するため、TDCの法人化を検討します。

---

民間まちづくり活動促進事業：市民・企業・NPOなどの知恵・人的資源等を引き出す先導的な都市施設の整備・管理の普及を図るため、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となったまちづくり計画・協定の策定や、都市再生特別措置法の都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む実証実験等に対し国が補助する事業

#### 4 TDCの展開

TDC立ち上げ当初は、勉強会やまちづくりを話し合う協議会等の任意の会議体として設立しますが、将来的にはTDCの活動の展開や持続的な運営に向けて法人化をめざします。法人化としては、社団法人、NPO法人、株式会社等が想定されますが、活動内容に合わせて法人の形態を検討してきます。

TDCの継続的な運営にあたっては、国土交通省の制度である都市再生推進法人や都市再生整備計画等の活用を検討し、公共施設等の維持管理運営や道路空間等の有効利用によるまちのにぎわい・交流の場や新たなビジネスチャンスの創出を推進します。

区が都市再生推進法人の指定を行うことで法人の公的な位置づけが高まり、まちづくりの担い手として関係者調整が円滑に進むことが期待されます。また、都市再生推進法人に指定されることで、道路占用許可等の主体に求められる公益性のある事業を行う者としての要件に合致することが可能となります。

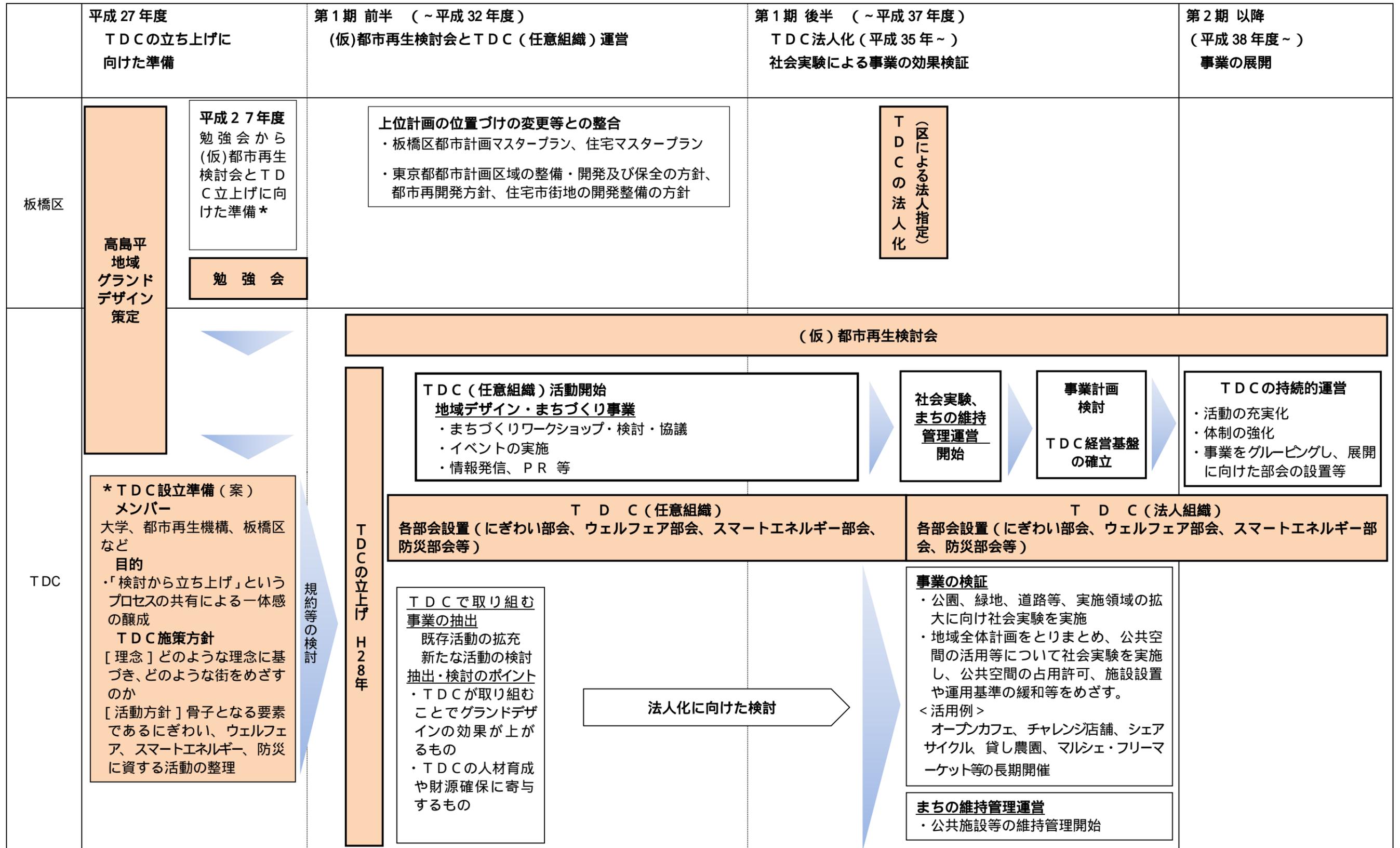
都市再生推進法人は、都市再生整備計画を市町村に提案することが可能となるため、まちのにぎわいや交流のために実施する道路等の公共空間の有効活用の円滑な推進につながります。

---

都市再生推進法人：まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っているまちづくり法人に対して公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、市町村や民間デベロッパー等では十分に果たすことができない、まちづくりのコーディネート及びまちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことを期待するもの

都市再生整備計画：地域の創意工夫を反映した総合的なまちづくりの計画

TDCの展開に向けたスケジュール(イメージ)





## 第7章 評価指標と目標の設定

### 1 歩いて暮らすことのできるまち

公共施設や市街地の再編が予定される第2期(平成38年度から47年度)以降を視野に低学年児童や幼児を連れた女性、高齢者等が歩いて暮らすことのできる徒歩圏400mにおける生活利便性とウェルフェア(健康福祉)の向上を図ります。

#### (1)生活利便性の向上に向けた施設誘致・誘導

ランドデザインの施設整備に併せて日常生活サービスの徒歩圏充足率の向上を図ります。

(対応方策)

- ・医療施設(内科又は外科を有する病院もしくは診療所):  
新高島平駅北側(高島平七丁目)の市街地整備に併せた誘致。
- ・福祉施設(通所、訪問系施設もしくは小規模多機能施設):  
高島平団地の地域包括ケアシステムを推進し、高島平九丁目付近に施設を誘致。
- ・商業施設:西台、新高島平駅周辺に、買い回り品を含むスーパー等を誘致。
- ・基幹交通:高島平一丁目内にバス停を誘致。

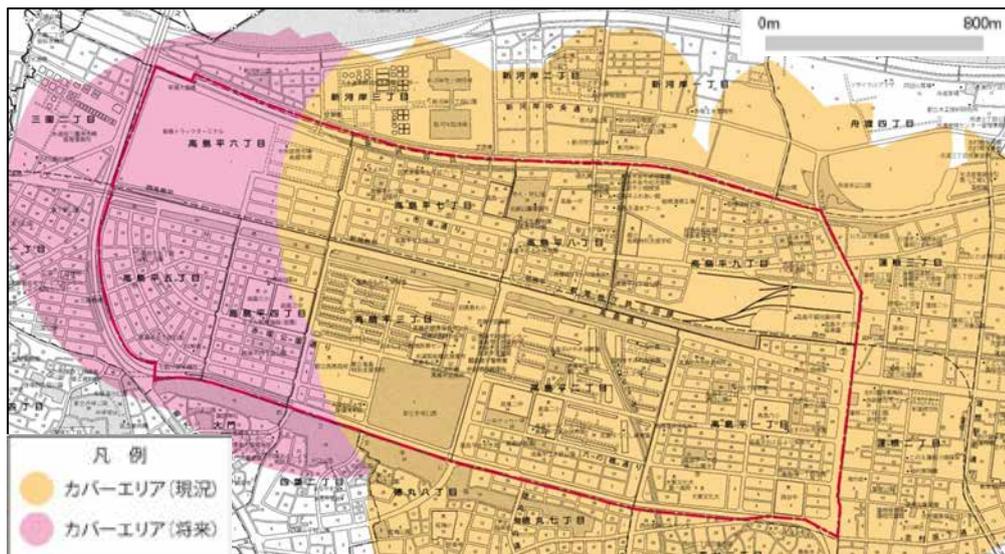
800m徒歩圏における日常生活サービス施設の充足率の100%を達成、ヒューマンスケールを考えた400m徒歩圏の充足率を現況の52.3%からほぼ達成となる70.0%以上に引き上げることをめざします。

徒歩圏	評価指標	現況	将来(目標)
800m	医療施設の徒歩圏人口カバー率	100.0%	100.0%
	福祉施設の徒歩圏人口カバー率	100.0%	100.0%
	商業施設の徒歩圏人口カバー率	90.0%	100.0%
	基幹的公共交道路線の徒歩圏人口カバー率	100.0%	100.0%
	日常生活サービスの徒歩圏充足率	90.0%	100.0%
400m	医療施設の徒歩圏人口カバー率	97.5%	99.9%
	福祉施設の徒歩圏人口カバー率	90.5%	99.2%
	商業施設の徒歩圏人口カバー率	63.5%	80.1%
	基幹的公共交道路線の徒歩圏人口カバー率	96.6%	98.0%
	日常生活サービスの徒歩圏充足率	52.3%	70.0

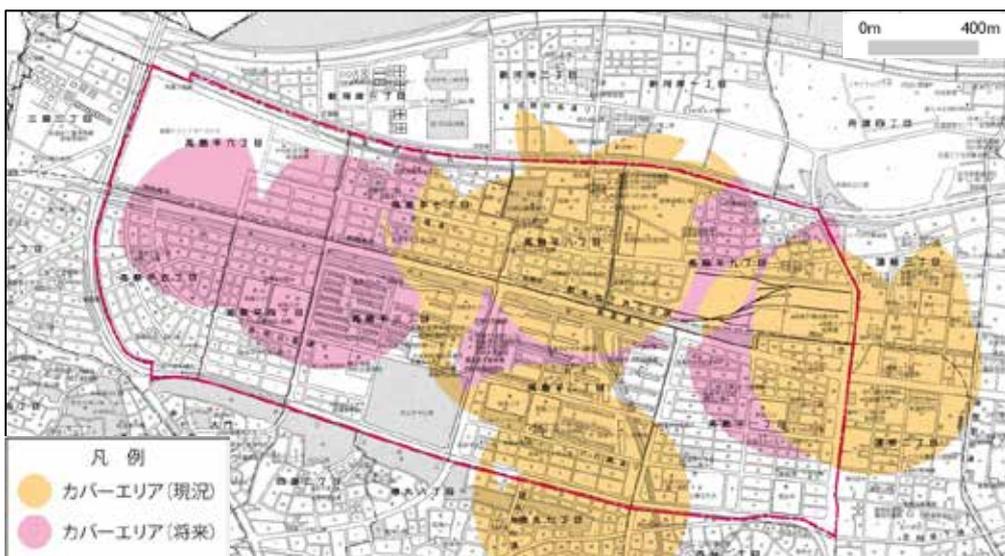
日常生活サービスの徒歩圏充足率:医療、福祉、商業と基幹的交通路線の全てを徒歩圏で享受できる人口の比率

徒歩圏人口カバー率:各生活サービス施設の徒歩圏に居住する人口の比率

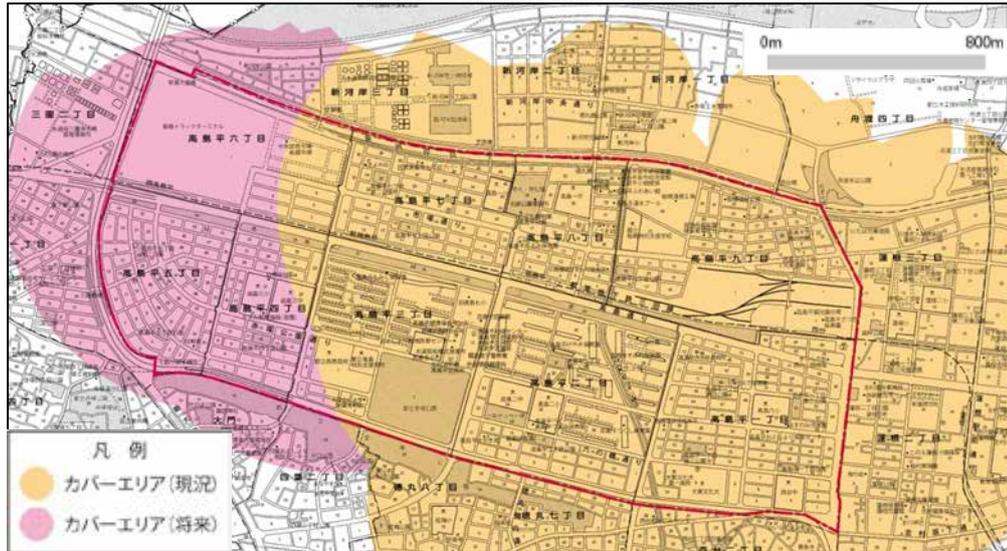
徒歩圏400mの考え方:公共施設の集会所や図書館等では、徒歩10分で半径500mを基準として配置している高島平地域ランドデザインでは、資料集P194に記載しているように、低学年児童や高齢者の歩行速度を標準歩行速度の3分の2程度と想定し、景色を楽しみながら歩くとの視点から半径で400mを基準として評価することとしています



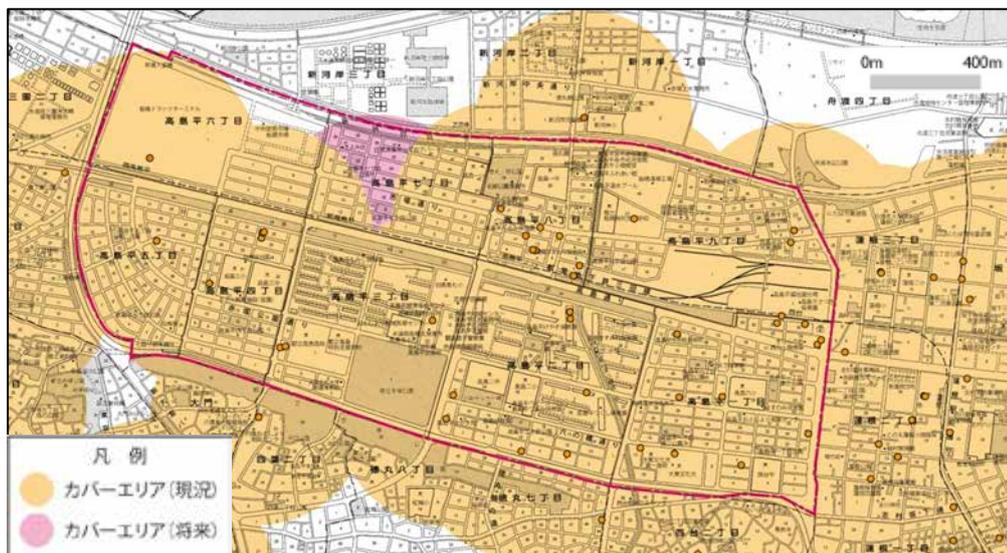
図：日常生活サービスの半径 800m 徒歩圏カバ-エリア



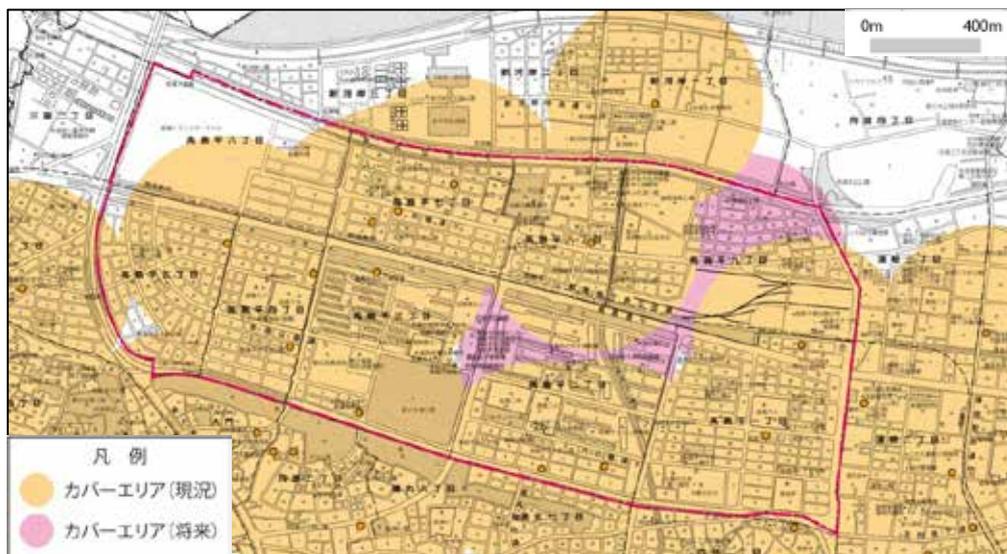
図：日常生活サービスの半径 400m 徒歩圏カバ-エリア



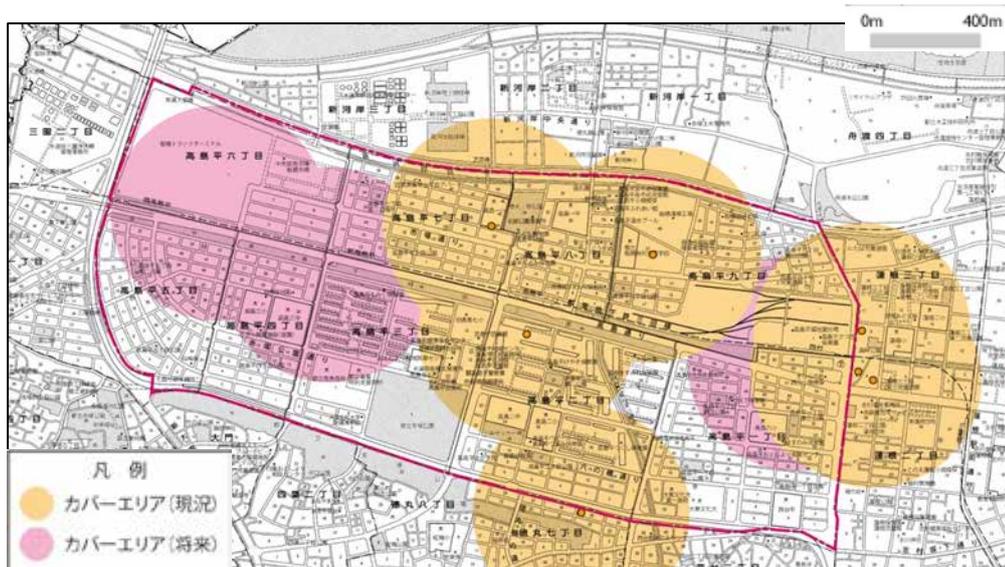
図：商業施設の半径 800m 徒歩圏カバーエリア



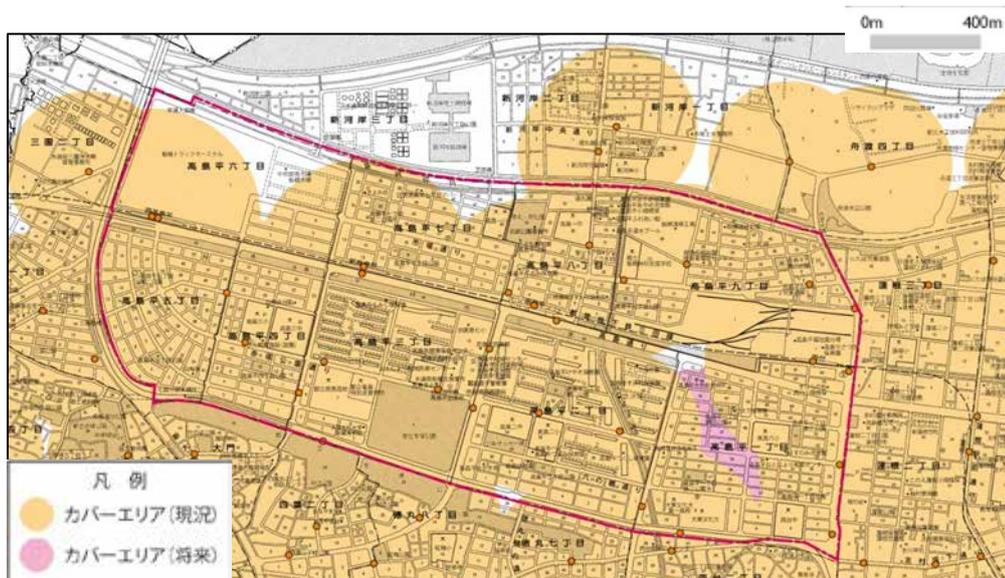
図：医療施設の半径 400m 徒歩圏カバーエリア



図：福祉施設の半径 400m 徒歩圏カバーエリア



図：商業施設の半径 400m 徒歩圏カバリエリア



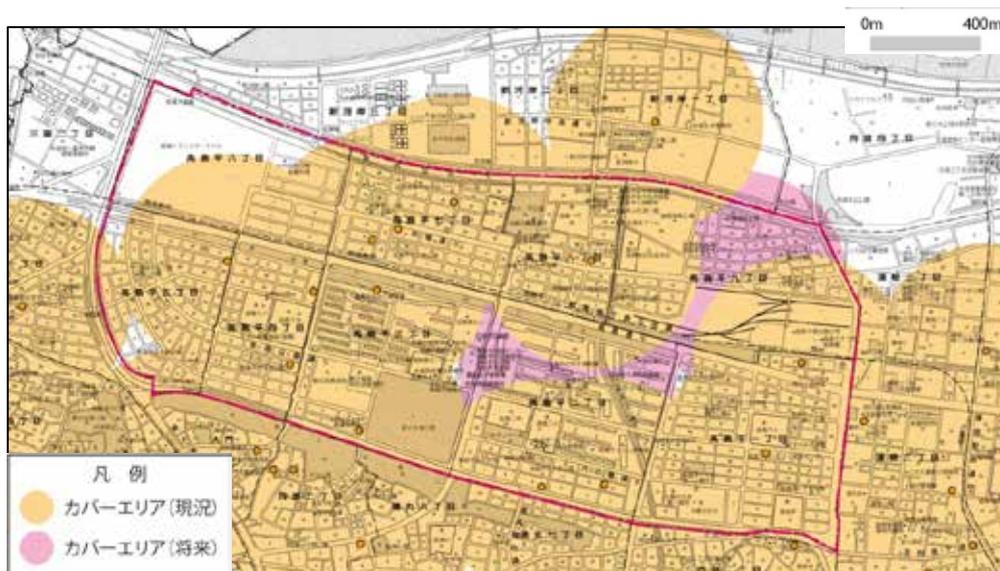
図：基幹交通路線までの徒歩圏カバリエリア  
 ( 駅半径 400m、バス停半径 300m )

(2) ウェルフェア（健康福祉）の向上に向けた施設誘致・誘導

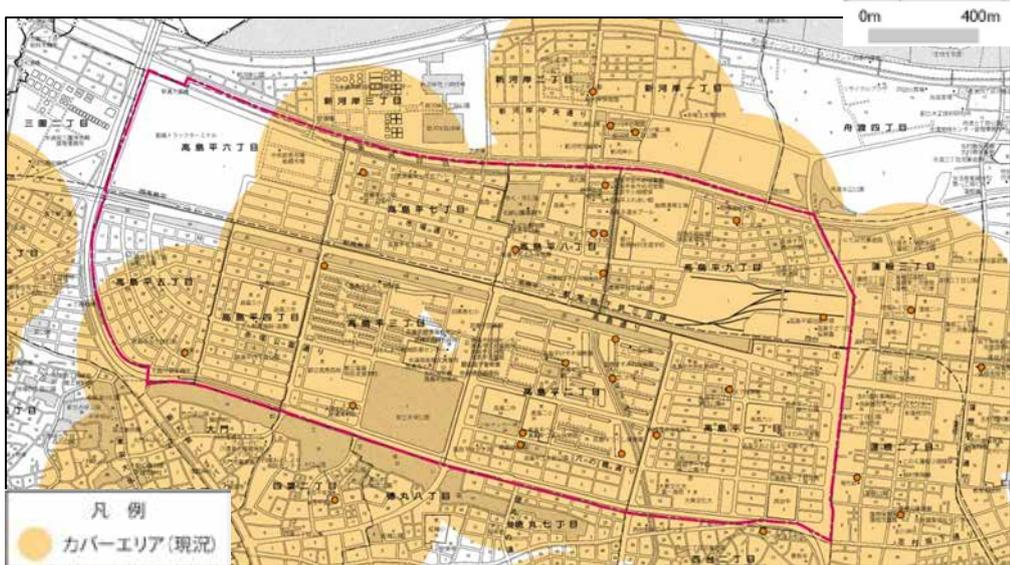
高齢者福祉施設に関しては、生活利便性に関する評価と同様、高島平団地の地域包括ケアシステムの推進と高島平九丁目に通所、訪問系施設もしくは小規模多機能施設を誘致することで、高齢者が徒歩で生活できる環境の向上をめざします。保育所、歩道・公園整備率については、現況で800m、400m徒歩圏ともほぼ100%近い数値となっていることから、将来的にも現在の数値を維持します。

徒歩圏	評価指標	現況	将来（目標）
800m	福祉施設の高齢人口カバー率	100.0%	100.0%
	保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	100.0%	100.0%
	公園緑地の徒歩圏カバー率	100.0%	100.0%
400m	福祉施設の高齢人口カバー率	88.6%	99.4%
	保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	97.7%	➡
	公園緑地の徒歩圏カバー率	100.0%	100.0%

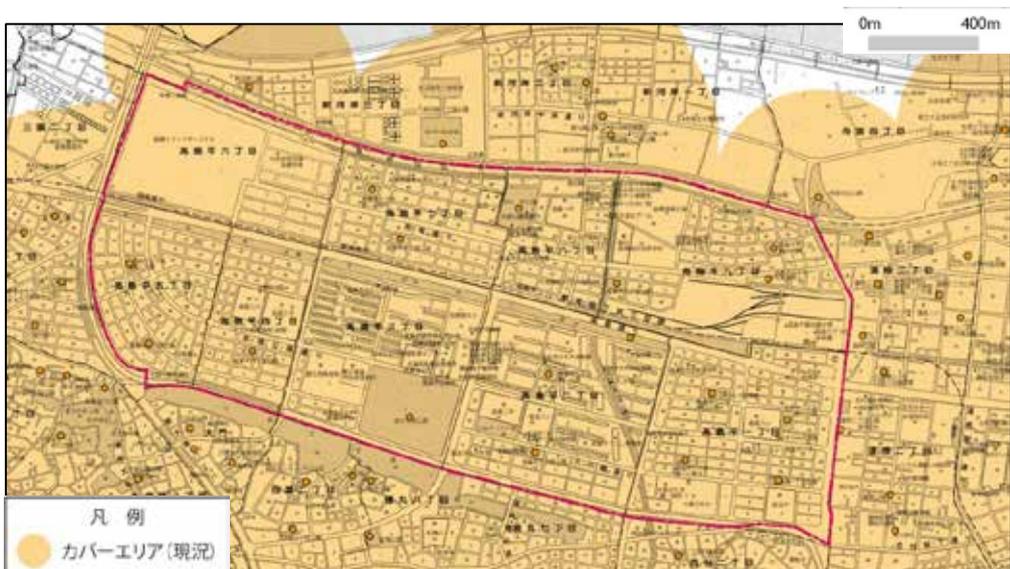
歩道整備率（国道・都道）は、100%



図：福祉施設の半径400m徒歩圏カバーエリア



図：保育所の400m徒歩圏カバーエリア



図：公園緑地の400m徒歩圏カバーエリア

## 2 区内に暮らし続けたいまち

高島平地域の都市再生が周辺地域にも良い影響（効果）をもたらすと考え、「板橋区区民意識意向調査」（隔年実施、最近は平成 25 年度実施）の定住意向（「今後も区内に住み続けたい」など）に関する数値の改善をめざします。

（例）

評価指標	現況	将来（目標）
高島平地域における 「今後も区内に 住み続けたい」意向 (n = 253)	86.6% (区外に移り住みたい 12.3%)	92.0% (区外に移り住みたい 7.0%)

### 3 目標人口

平成27年度末に策定予定の『区の人口ビジョン』を踏まえて、高島平地域の目標（想定）人口を設定します。

### 4 4つのテーマに応じた指標

「にぎわい」、「ウェルフェア」、「スマートエネルギー」及び「防災」の4つのテーマに応じたハード、ソフトからの成果指標を、新基本計画の施策体系に関して設定する成果指標などを勘案し、統計調査等及び板橋区区民意識意向調査の高島平地域における施策満足度から複数設定します。

#### 【にぎわい】

評価指標	現況	将来（目標）
卸売・小売業の事業所数	432 事業所 (H21 年)	
卸売・小売業の従業者数	4,960 人 (H21 年)	
自転車走行空間整備率（自転車専用路線の延長距離 / 早期整備予定路線の延長距離）	38.68% (H26 年 4 月)	
三田線の日平均乗車人員数 (西台、高島平、新高島平、西高島平各駅の合計)	38,522 人 (H25 年)	

#### 【ウェルフェア】

評価指標	現況	将来（目標）
保育需要に対する充足率	91.8% (H27 年 4 月)	100.0%
児童館利用者に占める乳幼児及びその保護者の割合	55.17% (H26 年度)	
高齢者に占める要介護者の割合	13.6% (H26 年 10 月)	
地域包括支援センターの相談件数	5,465 件 (H25 年度)	

区全体でも、18.1%(H26 年度)が平成 37 年には 23.0%になると予測されており、今後も上昇することが予想されています。その為、上昇率を抑制することをめざします。

#### 【スマートエネルギー】

評価指標	現況	将来（目標）
区内エネルギー消費量（熱量換算）	24,307TJ (H24 年度)	
区内CO <sub>2</sub> 排出量	2,233 万 t-CO <sub>2</sub> (H24 年度)	

関係機関から提供されたデータであり、高島平地域の数値が算出出来ない為、代替指標として区内全域の値を準用しました。

## 【防災】

評価指標	現況	将来（目標）
指定重点犯罪等認知件数	40 件 (H26 年)	
震災に強いまち（板橋区区民意識意向調査：施策の満足度 n = 253）	-0.26 (H25 年度)	
水害対策（板橋区区民意識意向調査：施策の満足度 n = 253）	0.06 (H25 年度)	

区民意識意向調査における加重平均値であり、「満足」に“ + 2 ”、「まあ満足」に“ + 1 ”、「どちらでもない」に“ 0 ”、「やや不満」に“ - 1 ”、「不満」に“ - 2 ”を与え、算出しています。したがって、“ 0 ”を基準に数値が大きいほど満足度が高く、数値が小さいほど不満度が高いことが示されます。最大値は“ 2 ”で、これは全回答が「満足」であったことを示し、最小値は“ - 2 ”で、これは全回答が「不満」であったことを示します。

## 5 健全な区政経営

評価指標	現況	将来（目標）
住民 1 人当たりの税収額 (区民税)	98 千円 (H26 年 8 月)	