



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"> ・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 ・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。 	
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 現 況

(1)人口（資料集 P 31～39 参照）

[高島平の状況]（資料集 P 31～34 参照）

- ・高島平地域の人口は 49,268 人であり、板橋区の人口の約 9.1%を占めています。
- ・町丁目別の人口構成をみると、高島平二丁目の人口が 27.8%と最も多く、次いで高島平九丁目（16.4%）、高島平一丁目（16.0%）となっています。なお、高島平団地のある高島平二丁目、三丁目では、地域の約 40%の人口を占めています。
- ・町丁目別の人口密度をみると、高島平団地の賃貸住宅部分である高島平二丁目が高島平二丁目、三丁目では、地域の約 40%の人口を占めています。
- ・近年、板橋区全体及び高島平地域における人口は、ほぼ横ばいとなっています。
- ・各年の対平成 17 年の人口増減比をみると、板橋区全体では、微増となっていますが、高島平地域においては、町丁目によって増減が分かれており、特に減少傾向にあるのは、高島平団地のある高島平二丁目、三丁目及び流通業務団地を抱える高島平六丁目です。
- ・このうち、高島平六丁目は大半が流通業務団地の占める地区であるため、単純に他の町丁目と比較しがたいですが、高島平二丁目、三丁目は他の町丁目同様に住宅主体の地区であり、周辺よりも、高島平地域内人口の約 40%を占める高島平団地において人口減少が特に進んでいることがみてとれます。

[年齢別人口]（資料集 P 35～38 参照）

- ・高島平地域では、30～44 歳の人口とともに 60～74 歳の人口が多くなっており、板橋区全体よりも高齢化率が高くなっています。
- ・年齢 3 区分別人口割合をみると、年少人口割合は板橋区が約 11%、高島平地域は約 10%で、ともにほぼ横ばいです。
- ・生産年齢人口割合は、板橋区及び高島平地域ともに減少傾向にありますが、高島平地域の方が約 2 倍のスピードで減少しています。
- ・老年人口割合は、板橋区及び高島平地域ともに増加傾向にあり、高島平地域の方がより増加率が高く、区全体より 2 倍のスピードで増加しています。
- ・町丁目別に老年人口割合をみると、高島平二丁目、三丁目の約 40%を老年人口が占めています。また、都営西台アパートがある高島平九丁目も同様の傾向があり、老年人口割合が高くなっています。

[昼夜間人口]（資料集 P 39 参照）

- ・平成 22 年の国勢調査によると、高島平地域では昼間人口は 52,910 人となり、夜間人口は 50,193 人、昼夜間人口比率は 105.4 となっています。
- ・高島平地域の昼夜間人口比率は、流通業務団地を抱える高島平六丁目が 3,934.1 と最も高く、次いで大学や小・中学校のある高島平一丁目 193.6、同じく小・中学校のある高島平四丁目 117.3 の順となっています。

(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 m²）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」しており売上も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。