

## 第二部 公共用地の再整備基本計画

### 第1章 再整備地区の現状

#### 1 区施設が果たしてきた役割

- ・区では、高度成長期、人口の急激な増加に伴い多くの公共施設を整備し、区民生活の基盤や地域コミュニティの拠点等として役割を果たしてきました。
- ・また、近年は、必要な改修・改築と併行し、区民の安心安全を最優先事項に定め、公共施設の耐震化を優先して実施してきました。
- ・これまで地形、土地利用状況、市街地の特性、地域活動の範囲などを踏まえ、地域や地区などに分類し、きめの細かい行政サービスの提供と施設の整備、まちづくりを推進し、その結果、施設整備は量・質ともに一定の水準に達し、区民生活の向上に寄与しています。
- ・施設の多くは、高度経済成長期の昭和40年代・50年代に建設されたものであり、老朽化などによる更新時期を迎えています。また、急激な少子高齢化や予想される人口減少の事態を見据えた社会ニーズの変化、厳しい財政状況等への対応など、公共施設を取り巻く環境は大きく変化してきており、社会ニーズに沿ったサービスの質と施設の量を踏まえた見直しを図り、将来にわたって持続可能な区政、都市経営の最適な維持管理の実現に向けた検討が必要となっています。

## 2 基本的な考え方

### 区の主体的な都市経営に基づく土地利用

- ・都市における土地利用は、数十年単位で変遷(新陳代謝)していきます。低成長経済、少子高齢化社会を迎え、人口減少社会も見据えた現在、特に次世代を担う若者世代のニーズに常に柔軟に対応できることが都市の活性化には重要です。
- ・将来にわたって、区が地域経営、都市経営に主体的・主導的な役割を果たすことは、その時々要求されるニーズを具体化したり、将来予測を加味した必要と考えられる機能を組み込む等、地域に最大限の効用を提供していくために大切です。
- ・したがって、地理的にも地域の中心であるとともに、高島平駅前の一等地である再整備地区については、区自らが保有した形態での活用を検討していきます。

### 民間活力の導入による機能の整備

- ・民間事業者のノウハウや資金力を活用しながら「第一部 全体構想」で掲げたブランドデザインの4つのキーワード(テーマ)に基づく機能を盛り込んでいきます。
- ・「にぎわいの創出」による地域経済への効果はもちろんのこと、公共施設整備等に伴う区の財政負担を抑えた最有効利用に基づく活用をめざします。
- ・「健康長寿」「子育て支援サービスの充実」「安心・安全」といった将来を見据えた課題解決の一翼を担う点も重視します。



### 美しい街並みの創出と環境負荷の低減

- ・建物の規模や建物のスカイライン、壁面後退等、都市計画の手法を駆使して良好な街並みを形成します。
- ・環境に配慮した先進的な技術の導入や、再生可能・未利用エネルギーの活用、建物間のエネルギーの融通システムの構築等による、持続可能で環境負荷の少ない都市環境をめざします。



高島平団地

### 連鎖的な都市再生

- ・再整備地区の整備を契機(起爆剤)に、地域全体で連鎖的に建物・施設の更新や、一層の有効活用・高層化などを含む土地利用転換の流れを作ります。こうした流れによって、既存の土地・建物の流通(取引)が活発となり、地域内での住み替えの機会を増加させ、地域全体の活動(居住生活・生産活動)を止めることなく都市再生を推進していきます。

### 一体的なマネジメント(TDC)による都市再生

- ・高島平地域には、既に町会・自治会、NPO・ボランティア団体等をはじめとする様々な活動を行っている住民組織があります。加えて、民間事業者、大学、行政等の多様な主体が協働の取り組みや連携を強めることで、活力あるコミュニティの形成につなげていきます。



柏の葉UDC

- ・通常、まちづくりの発意や意思決定は、まちづくり協議会等のまちづくり条例に基づく組織や、町会・自治会等を通じたり、公募等によりメンバーを決めて実施されていますが、ある目的を達成すると自然消滅してしまう等、限界が見えてきています。(TDCの意義は、導入時期から長期にわたる都市づくりの継続的な「交流の場づくり」を基本に、地縁等ではなく、興味のあるテーマによって結びつき、それぞれが直面している地域の課題(介護、環境問題、保育等)に対応していくというもので、合意形成のみに限定しない「開放的な場づくり」です。)
- ・先進事例の「柏の葉UDC」のように、コーディネートと情報発信機能を有した組織と場を作り、地域を牽引していくこととします。

---

建物のスカイライン：空を背景として建物が描く頂上部の輪郭線のこと。

### 3 現状

- ・再整備地区内は、公共公益施設が集積しています。これら施設は、一時に改築等の施設更新の時期が到来することが予想されます。（\*）
- ・平成 19 年に閉校した旧高七小跡地については、町会・自治会、青少年健全育成地区委員会、老人クラブ、地域ボランティア団体、近隣小学校の各代表、旧高七小卒業生、地元大学の教員、区職員から構成される「旧高七小跡地活用協議会」を設立し、第一段階として「現存する建物に最小限の改修を施して中長期的な利活用を図る」、第二段階として「周辺施設の敷地と合わせて約 2ha の区有地をフル活用して根本的な再整備・再開発を行う」という、二段構えの構想・計画を平成 21 年 5 月に「旧高七小跡地活用協議会報告書」という形で策定した経緯があります。
- ・その後、社会経済情勢の変化や区の財政状況に鑑み、進め方を見直し、今後の高島平地域の都市再生を視野に入れつつ、先導するプロジェクトとして、区有地全体を含めた活用を検討することとしています。
- ・なお、フィットネス事業については、高島平温水プールのフィットネス機能を拡充し、地域包括支援センターはUR都市機構との連携の取り組みにより対応する方向で進めており、「いたばし 1 実現プラン」の 10 のいたばし力UPのひとつである「シニア世代力UP」の中核をなす（仮称）シニア活動センターが担う予定であった機能<sup>( )</sup>は、当面既存の他施設等でその機能を確保しつつ、再整備地区の活用検討時にあらためて導入検討の俎上に載せます。加えて、健康福祉センターの機能についても同様に検討していきます。

シニア活動センター シルバー人材センター  
 アクティブシニア就業支援センター 一般貸出・音楽室  
 高七小メモリアルルーム 管理人室 防災備蓄倉庫など 計 1,325 m<sup>2</sup>

位置図(再整備地区〔区有地〕) 平成 27 年 4 月 1 日現在

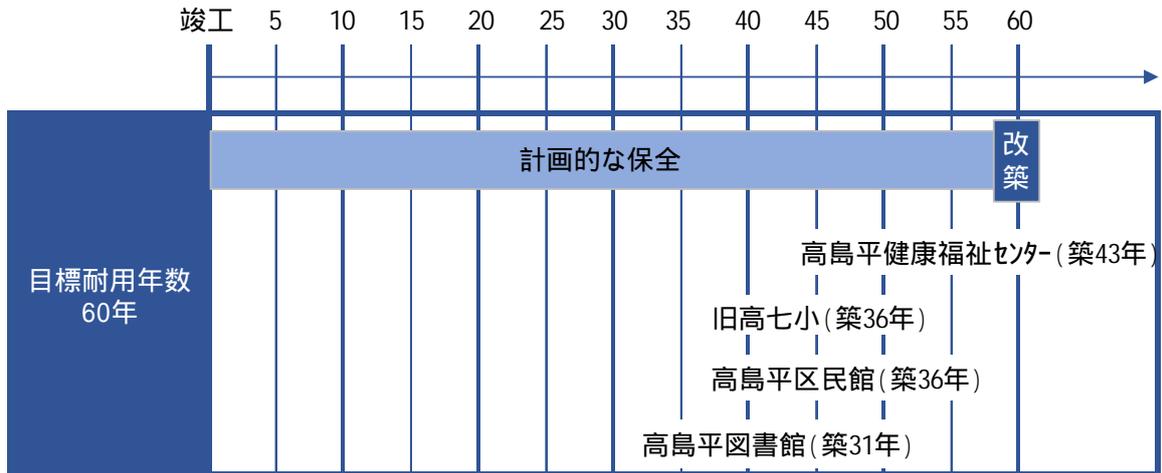


いたばし 1 実現プランの 10 のいたばし力UP：いたばし 1 実現プランの 3 つの目標達成のため、様々な分野で区民の暮らしの充実度を向上させる柱となる 10 の取り組み(施策)のこと。

\* 公共施設の耐用年数の考え方

- ・「公共施設等の整備に関するマスタープラン」における耐用年数は、日本建築学会が定める標準的物理的耐用年数に基づく、普通の品質の場合の学校・官舎の耐用年数の代表値である60年と設定されています。

改築・改修サイクルのイメージ



旧高七小跡地

所在地	板橋区高島平三丁目 13 番 3 号
敷地面積	11,791 m <sup>2</sup> (うち校庭面積 6,247 m <sup>2</sup> 、中庭面積 1,200 m <sup>2</sup> )
建物	[校舎]鉄筋コンクリート造 3 階建て(南側 4 階建て)6,432 m <sup>2</sup> [体育館]鉄骨造 1 階建て 793 m <sup>2</sup> 校舎は耐震上の問題なし。体育館は耐震強度 D ランク
建築年月	昭和 54 年建築・築 36 年

出典：旧高七小跡地活用協議会報告書



図：旧高七小 外観

高島平図書館

所在地	板橋区高島平三丁目 13 番 1 号
敷地面積	5,074 m <sup>2</sup> (高島平図書館北側区有地含む)
建物	鉄筋コンクリート造、地上 3 階・地下 1 階建 延床面積：2,786 m <sup>2</sup> 昭和 59 年建築
	地階： 閉架書庫
	1 階： 児童コーナー、青少年図書コーナー、音楽鑑賞コーナー、 対面朗読室、新聞雑誌コーナー、地域情報コーナー(展示・ 談話・板橋産業)、おはなしの部屋
	2 階： 一般図書コーナー、調査・研究コーナー、郷土・行政コー ナー、インターネット閲覧コーナー、持込パソコン使用コ ーナー
	3 階： 講義室、視聴覚室、事務室
建設年月	昭和 59 年 9 月(築 31 年)
利用者数	平成 25 年度(年間開館日 329 日)：564,149 人、1 日平均：1,715 人
蔵書数	平成 24 年度末：155,304 冊 平成 25 年度末：158,020 冊 平成 26 年度購入予定冊数：3,900 冊
座席数	157 席
パソコン席数	(持込) <sup>1</sup> (注：閲覧席との兼用)、(閲覧) <sup>2</sup>
開館時間	午前 9 時～午後 8 時
休館日	毎月第 3 月曜日(ただし、祝休日の場合は翌平日)、 毎月末日(ただし、3 月を除き土・日曜日、祝休日は翌平日)、 年末年始、特別整理期間
利用内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・視聴覚室(3 階)では、映画の上映、体操教室やサークル活動、介 護に関するセミナーなどが開かれる</li> <li>・おはなしのへや(1 階)では、幼児・小学生低学年向けにおはなし 会が開かれる 毎週木曜日 15：30～(対象：幼児、低学年向け) 毎週金曜日 10：30～(対象：幼児向け) 毎月第 2 火曜日 15：30 わたぼうし おはなし会(木綿の会) (対象：幼児、低学年向け) 毎月第 2 土曜日 14：00 たんぽぽ おはなし会 (対象：幼児、低学年向け) 毎月第 4 土曜日 14：00 ぴよぴよ おはなし広場 (対象：幼児、低学年向け)</li> <li>・エントランスでは、区民の手作り作品の展示が行われる(展示期間 は 1 ヶ月)</li> </ul>

駐車場等	駐車場：なし 駐輪場：あり(無料、平置)
指定管理者	株式会社図書館流通センター(文京区大塚三丁目4番7号) 指定期間：平成25年4月1日～平成30年3月31日 資料の予約・貸出や相談業務などの窓口サービスのほか、行事の実施、施設管理など、館の全般的な管理運営を行う。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チャペル風の館内は、三方がガラス張りで広々として明るく、ガラス越しに見えるけやき並木は四季折々の変化に富んでいる。</li> <li>・おとしよりから幼児まで幅広く利用され、地域の人々のふれあいの場として親しまれている。</li> </ul>

出典：高島平図書館 ([http://lib.trc-itabashi.jp/lib\\_takashima.html](http://lib.trc-itabashi.jp/lib_takashima.html))

板橋の図書館《平成25年度版》(板橋区立図書館)

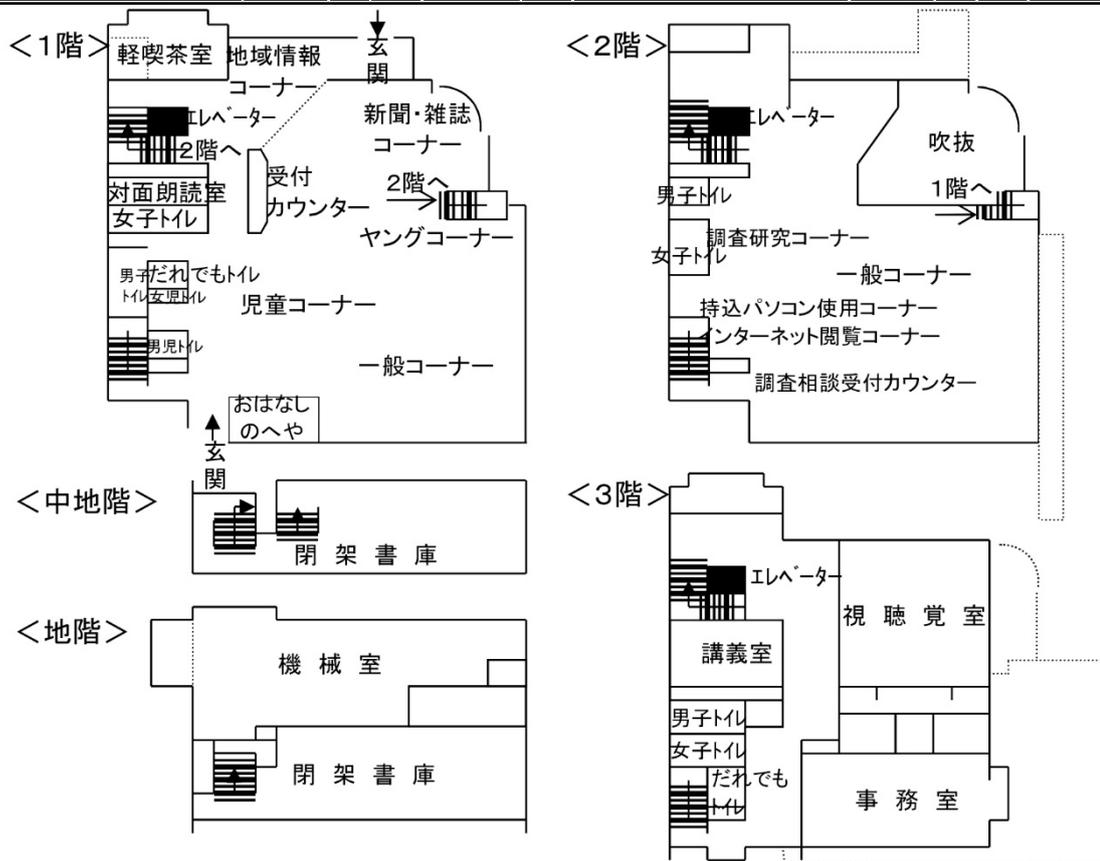
公共施設等の整備に関するマスタープラン(板橋区)



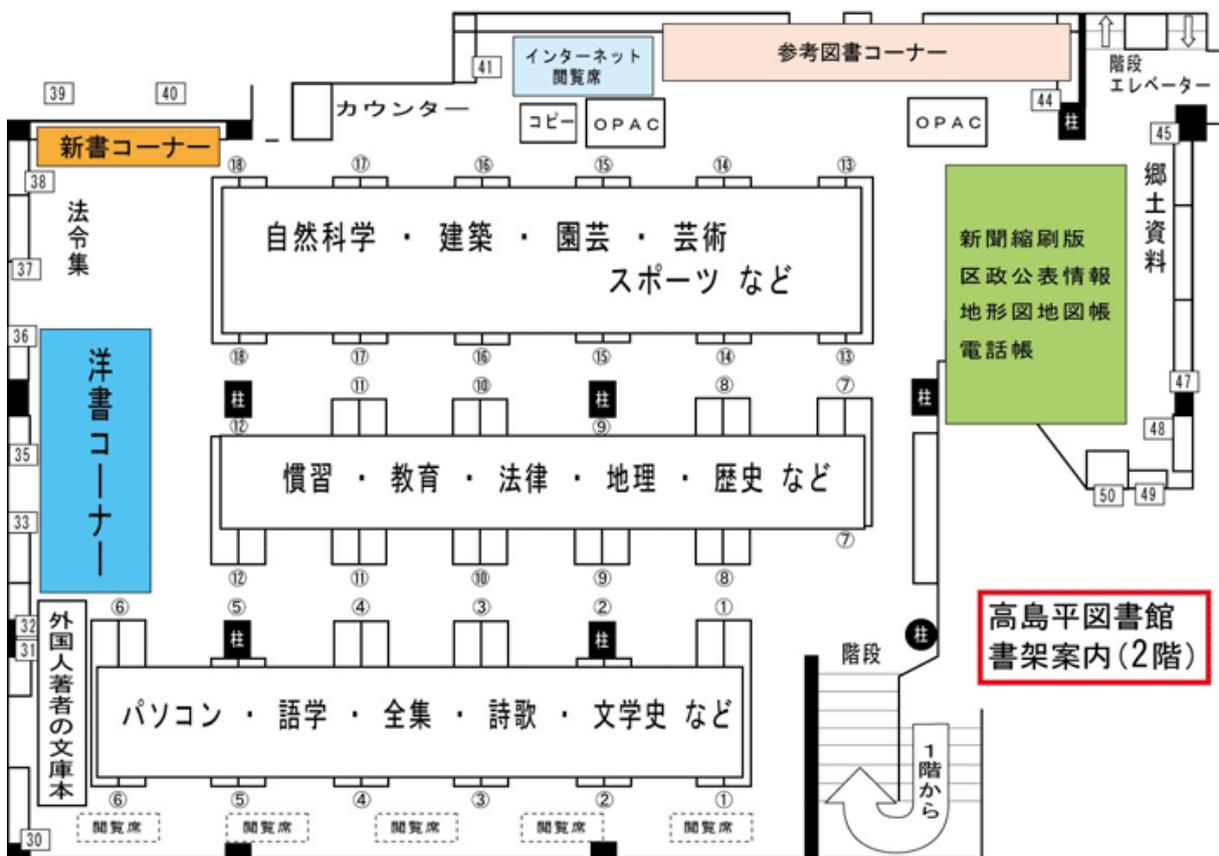
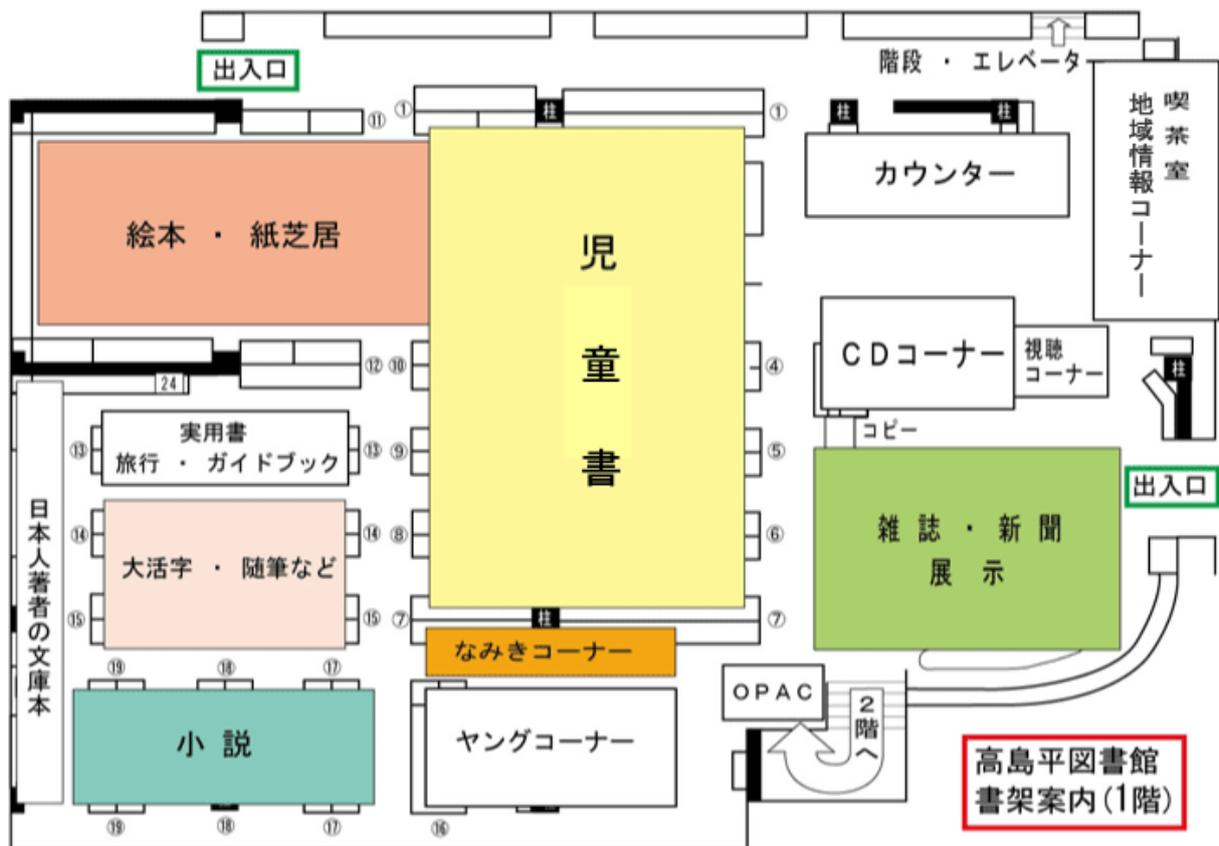
図：高島平図書館 外観

表：施設概要

【構造】				【主要コーナー】				
鉄筋コンクリート造・地上3階地下1階				(面積) 2,786 m <sup>2</sup>				
				(座席総数) 157 席				
階	名称	面積	座席	階	名称	面積	座席	
1	一般コーナー	133 <sup>05</sup> m <sup>2</sup>	59	2	一般コーナー	447 <sup>17</sup> m <sup>2</sup>	66	
	ヤングコーナー	66 <sup>64</sup> m <sup>2</sup>			閲覧席			
	児童コーナー	147 <sup>93</sup> m <sup>2</sup>			調査研究コーナー	65 <sup>06</sup> m <sup>2</sup>		12
	新聞・雑誌コーナー	57 <sup>17</sup> m <sup>2</sup>			インターネット閲覧コーナー		2	
	閲覧席		持込パソコン使用コーナー			1		
	地域情報コーナー	28 <sup>38</sup> m <sup>2</sup>	10		階	車椅子用閲覧席		1
	音楽鑑賞コーナー	13 <sup>13</sup> m <sup>2</sup>	1			調査相談受付カウンター		1
階	おはなしのへや	33 <sup>42</sup> m <sup>2</sup>		3	視聴覚室 (定員 80席)	149 <sup>40</sup> m <sup>2</sup>		
	対面朗読室	15 <sup>19</sup> m <sup>2</sup>	4		講義室 (定員 40席)	56 <sup>45</sup> m <sup>2</sup>		
	軽喫茶室 (客席 22席)	35 <sup>52</sup> m <sup>2</sup>			階	事務室	89 <sup>99</sup> m <sup>2</sup>	



出典：板橋の図書館《平成 25 年度版》(板橋区立図書館)



図：1階書架図(上)、2階書架図(下)

出典：高島平図書館 ([http://lib.trc-itabashi.jp/lib\\_takashima.html](http://lib.trc-itabashi.jp/lib_takashima.html))

高島平区民館(区民事務所、地域センター、児童館併設)

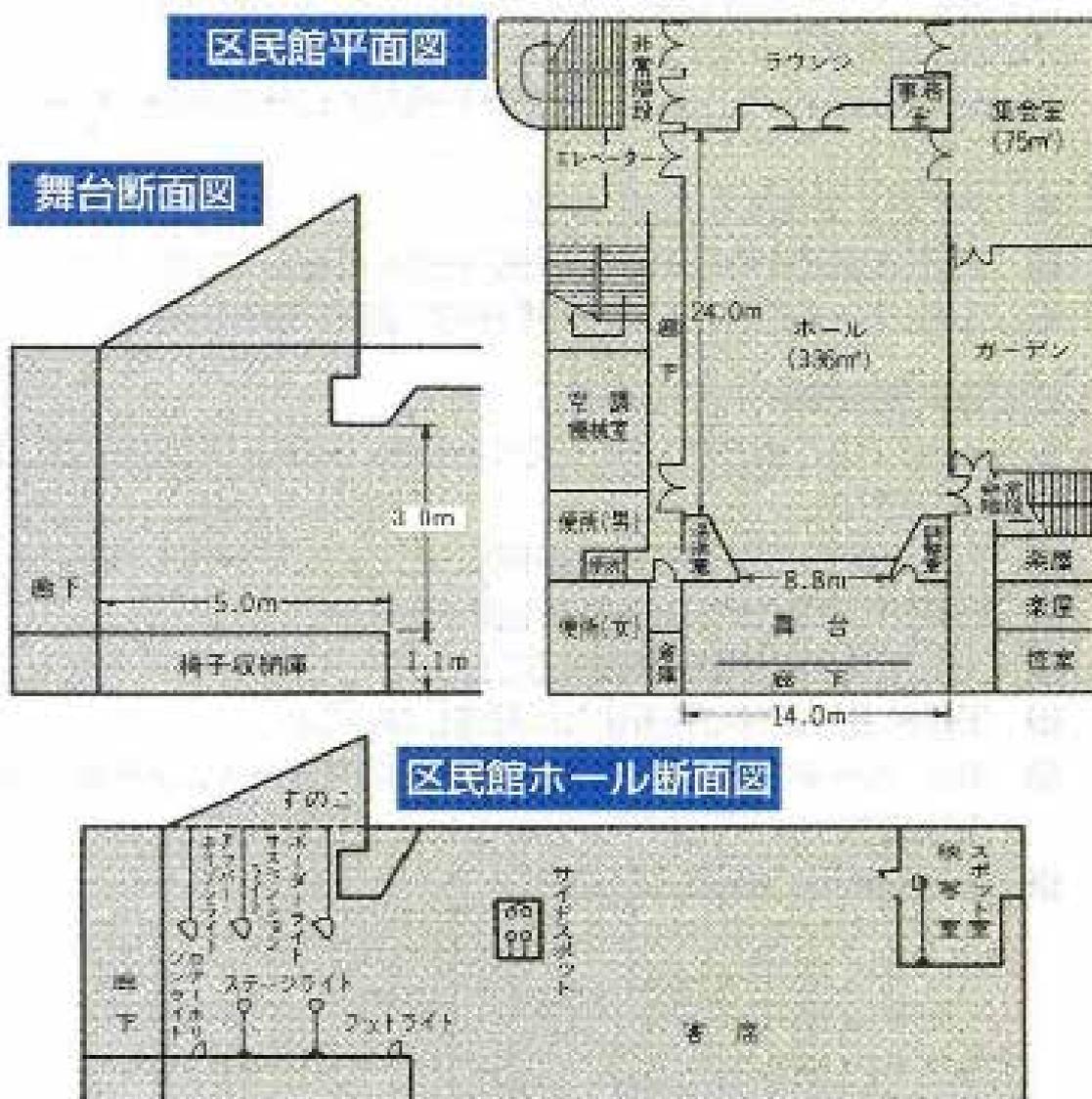
所在地	板橋区高島平三丁目 12 番 28 号	
敷地面積	3,300 m <sup>2</sup>	
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 3 階建 延床面積：2,849 m <sup>2</sup> (うち、区民館 950 m <sup>2</sup> )	
	施設延床面積：950 m <sup>2</sup>	
	ホール	広さ：336 m <sup>2</sup> 、定員：500 人 演劇、舞踏、音楽、映画、講演会等 [料金] 午前(9:00-12:00)：13,700 円 午後(12:30-16:30)：18,200 円 夜間(17:00-21:30)：20,500 円 全日(9:00-21:30)：50,300 円
集会室	広さ：75 m <sup>2</sup> 、定員：50 人 講演会、各種会議等 [料金] 午前(9:00-12:00)：2,100 円 午後(12:30-16:30)：2,800 円 夜間(17:00-21:30)：3,200 円 全日(9:00-21:30)：6,900 円	
建築年月	昭和 54 年 3 月(築 36 年)	
駐車場等	駐車場：あり(28 台・有料[運営：三井のリパーク]) 駐輪場：あり(無料)	
備考	・地域センター集会室、区民集会所と異なり、営利目的(販売会、有料講習会)や区外団体など、幅広い用途で利用できる	
所管	板橋区 区民文化部 地域振興課	

出典：高島平区民館の案内 ([http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_kurashi/048/048790.html](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/048/048790.html))

高島平区民館パンフレット 使用の申し込み



図：高島平区民館 エントランス



図：施設平面図・断面図

出典：高島平区民館パンフレット 使用の申し込み



図：施設 内観

出典：高島平区民館パンフレット 使用の申し込み

### 高島平区民事務所

所在地	板橋区高島平三丁目 12 番 28 号
施設延床面積	369 m <sup>2</sup>
開設	平成 17 年
備考	・ 区役所の出張所 ・ 住民票、印鑑登録証明書などの自動交付機あり
所管	板橋区 区民文化部 戸籍住民課

出典：高島平区民事務所のご案内 ([http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_kurashi/009/009739.html](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/009/009739.html))

### 高島平地域センター

所在地	板橋区高島平三丁目 12 番 28 号
施設延床面積	518 m <sup>2</sup>
開設	平成 17 年
設備	【集会室】床面積：84 m <sup>2</sup> 、定員：60 人 [料金] 午前(9:00-12:00)：900 円 午後(13:00-17:00)：1,100 円 夜間(18:00-21:30)：1,000 円 [利用できる団体] ・ 代表者を含む構成員 2 名以上が板橋区内に在住・在勤・在学 ・ 営利を目的とした販売、講習会、不特定多数を当日呼び込む行事には利用不可
駐車場等	駐車場：なし 駐輪場：あり(無料)
利用率	62.1%
所管	板橋区 区民文化部 地域振興課

出典：公共施設等の整備に関するマスタープラン(板橋区)

高島平地域センター ([http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_kurashi/048/048789.html](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/048/048789.html))

### 高島平児童館

所在地	板橋区高島平三丁目 12 番 28 号
施設延床面積	785 m <sup>2</sup> (別に旧高島平学童クラブスペース 227 m <sup>2</sup> )
開設	昭和 54 年
年間利用者数	37,738 人 (平成 25 年度実績(年間開館日 : 243 日)) 1 日平均利用者数 : 155 人
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高島平区民事務所 2 階にある</li> <li>・ 板橋区で一番大きな児童館</li> <li>・ 休みのときは民間委託で施設開放している</li> <li>・ 日曜日の午前中は子育てグループなどの児童健全育成団体を対象に団体貸し出ししている</li> <li>・ 広いホール、工作室、図書室、乳幼児専用ルームがある</li> <li>・ 中学生ボランティアや高島平ボランティアワークショップの受け入れもしている</li> </ul>
所管	板橋区 子ども家庭部 子ども政策課

出典 : 高島平児童館 ( [http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_sections/takaj/index.html](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_sections/takaj/index.html) )

## 高島平健康福祉センター

所在地	板橋区高島平三丁目 12 番 18 号
敷地面積	650 m <sup>2</sup>
建物	鉄骨造、地上 2 階建 延床面積：596 m <sup>2</sup>
建築年月	昭和 47 年 5 月(築 43 年)
主な業務	健康相談、予防接種、歯科保険、栄養指導、母親・育児学級、乳幼児健康診査、新生児訪問指導、乳幼児・成人・高齢者の保健指導、健康教育、健康づくり、介護予防、心の健康づくり、難病・精神等各種医療費の助成の申請など
所管	板橋区 健康生きがい部 高島平健康福祉センター

出典：高島平健康福祉センター ([http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_sections/takakc/index.html](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_sections/takakc/index.html))



図：高島平健康福祉センター外観

(高島平健康福祉センターの耐震診断結果と対応について)

耐震診断の概要

- ・主要構造部(柱、梁、接合部、コンクリート基礎)の耐震診断
- ・建物全体の劣化状況調査

耐震診断結果

- ・柱・梁の接合部について、溶接部の調査箇所不良箇所がみられます。
- ・建物全体として、内外壁ひび割れ、防水層破損等がみられます。
- ・Is値は0.09~0.31で、安全基準の0.6を大きく下回っています。

対応

- ・高島平図書館北側芝地(高島平三丁目13)に、プレハブを建て仮移転します。本移転については、今後、高島平地域の公共施設再編にあわせて検討していきます。

規模

- ・軽量鉄骨 平屋建て 延床面積450㎡程度

工期

- ・平成26年12月下旬~平成27年6月末日

現在地と仮移転先位置図



出典:高島平健康福祉センターの耐震診断結果について(平成26年12月2日 健康福祉委員会資料)

Is値:建物の地震に対する安全性を示す指標のことをいい、地震力に対する建物の強度、靱性(じんせい:変形能力、粘り強さ)を考慮し、建築物の階ごとに算出する。

Is値の評価(国土交通省告示から):

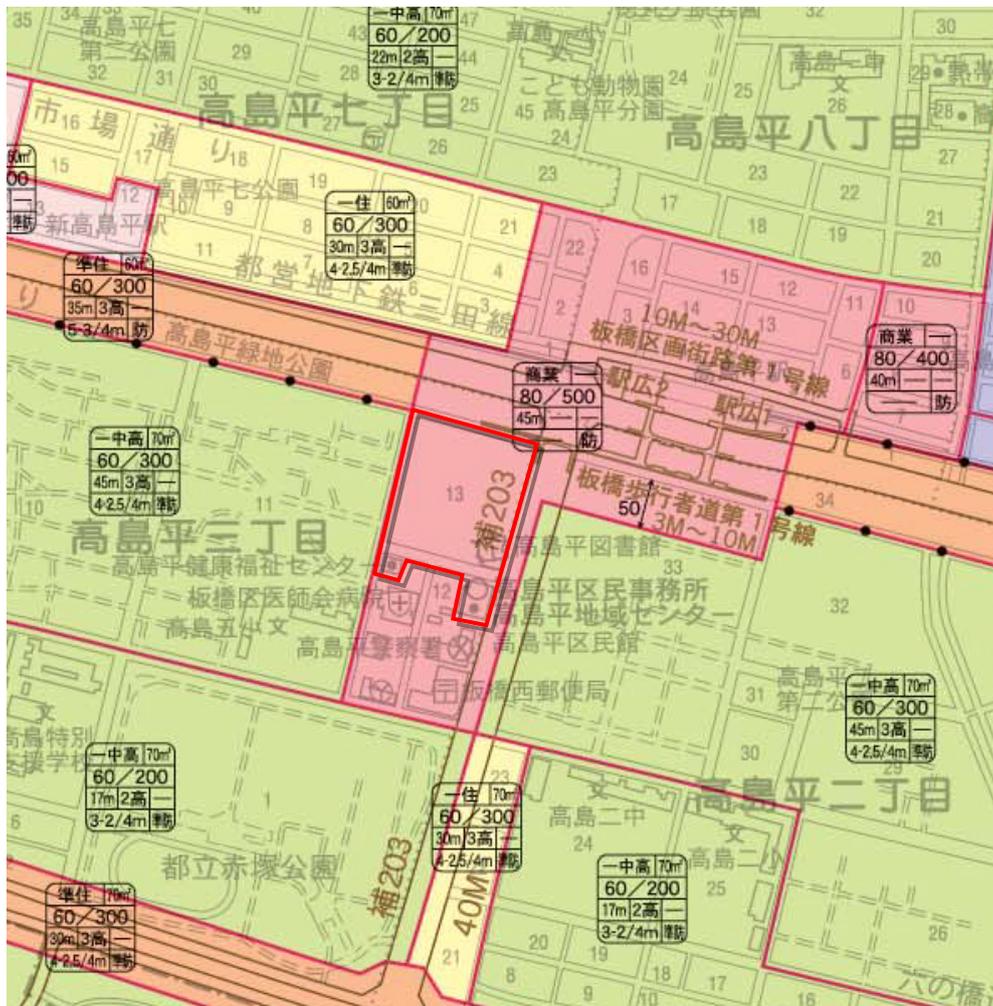
Is値	地震に対する安全性(震度6~7程度の地震に対する評価)
Is値<0.3	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
0.3 Is値<0.6	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
0.6 Is値	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

#### 4 都市計画等

##### 地域地区

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
高度地区	45m高度地区
敷地面積の最低限度	なし
防火・準防火地域	防火地域
日影規制値	なし

45m高度地区が、再整備地区の最有効活用（高層化する場合）に支障がないように方策を施していきます。（例えば、P97の特例1に基づく、P182の都市計画手法の活用）



図：用途地域図

[最高限度高度地区(絶対高さ)の例外規定]

特例1) 適用の除外(絶対高さ制限の対象としない建築物及びその一部)

既存不適格建築物のうち、次の(A)~(E)に該当するもの

- (A) 既に制限値を超える部分
  - (B) 大規模修繕や模様替えなど、建替えに至らない場合
  - (C) 別棟で小規模な増築を行うとき
  - (D) 建物本体と一体でも、制限値以下の低い部分の小規模な増築の場合
  - (E) 建築物に含まれる建築設備の部分で延べ床面積に算入されないもの
- 地区計画等の区域の建築物については、地区計画等の内容が優先される

特例2) 認定(一定の基準を用いて制限値の高さを超えることを認める建築物)

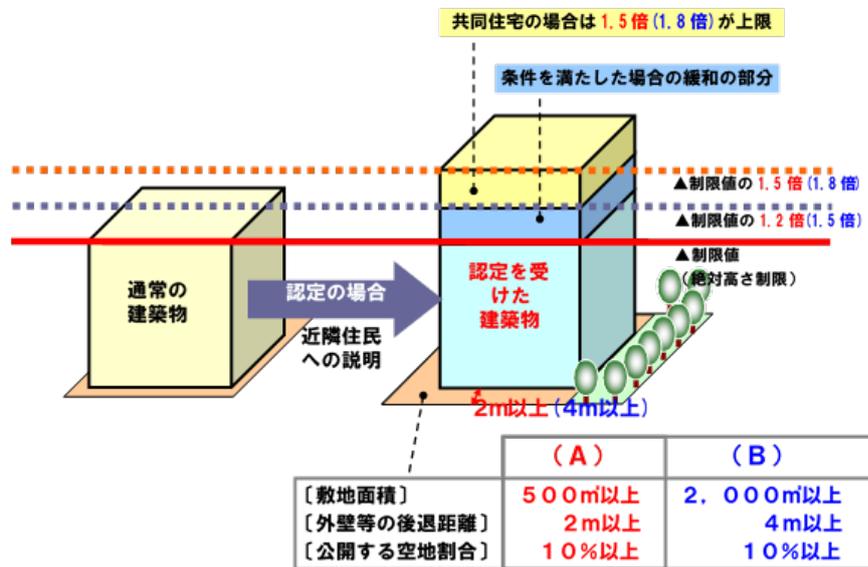
既存不適格建築物(制限値の高さを超えている建物)の敷地で、一定の基準を満たしたと区長が認める場合は、一回だけ同じ高さまでの建替えができる

一定の基準を満たした計画で区長が認めた場合は、定められた制限値緩和の上限の範囲で、建てることのできる

一定の条件を満たした場合の制限値緩和の上限

[共同住宅以外の建築物] 絶対高さの制限値の1.2倍(1.5倍)の高さまで

[共同住宅] 絶対高さの制限値の1.5倍(1.8倍)の高さまで



特例3) 許可

区長が認め、建築審査会の同意を得て許可したものについては、特例2)の基準や制限値緩和の上限に準じて建てることのできる

### 周辺道路の交通規制

- ・高島平図書館南側の道路には一方通行規制がかかっています。
- ・高島平緑地南側は歩行者専用道路(自転車を除く)となっています。

### 建築基準法上の道路種別と幅員

- ・周辺の道路は、区道と都道です。
- ・道路は幅員 8 m以上で整備されています。
- ・高島平区民館と J A 東京あおばの間は建築基準法上での位置づけがない道路となります。



図：周辺道路の交通規制と建築基準法上の道路種別等

42条1項1号：建築基準法の条文であり、幅員4m以上の公道（一般国道、都道及び市町村道）。