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

3章-1　重点地区の設定

（1） 設定の目的

・都市再生の目標実現へ向けた方針

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

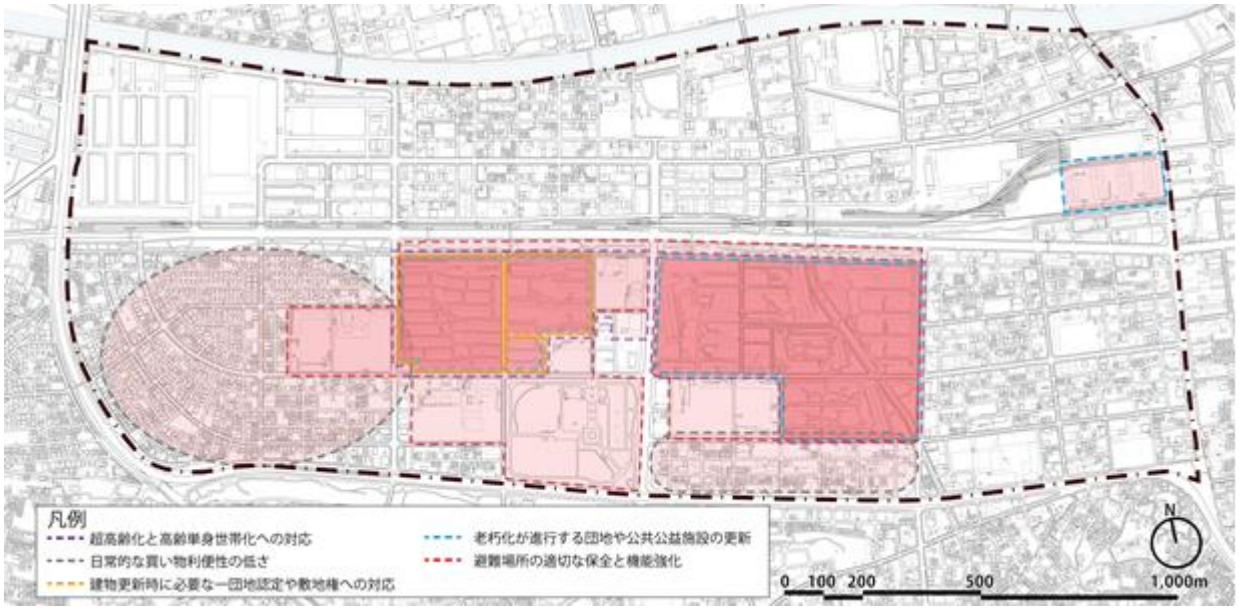
上位計画での位置づけ・現況の課題等を基に、地域全体の都市再生への波及効果の観点を取り入れ、重点地区の設定にあたって考慮すべき視点を整理します。

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 2 ha 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

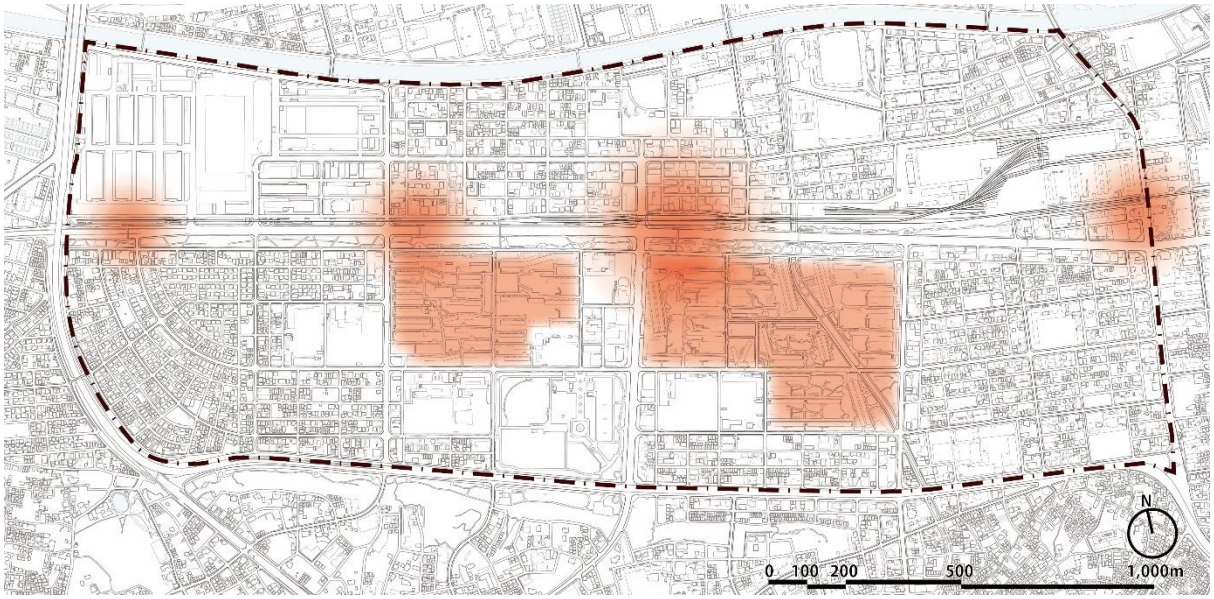
複数の地域課題を抱えるエリアでの取組を重点的に進めることで、周辺エリアの課題解決にもつなげ、地域全体の都市再生を効率的・効果的に進めていきます。



・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

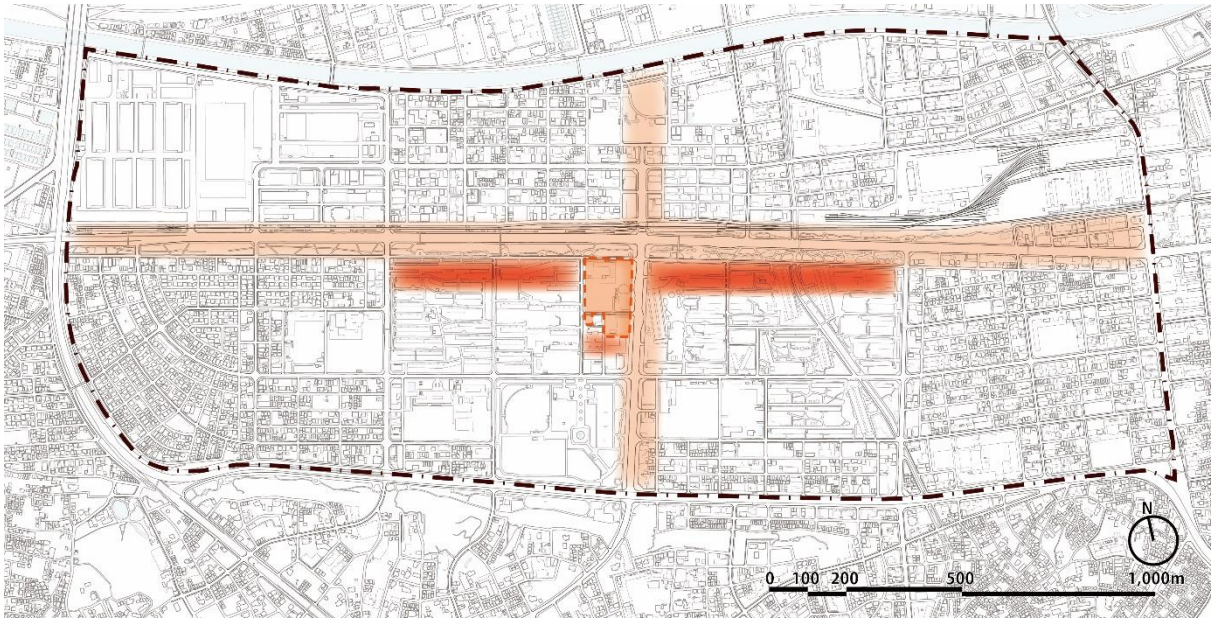
地域を象徴する場所や不特定多数の人が利用する場所を中心に都市再生に取り組むことで、地域イメージを効果的に押し上げ、都市再生に拍車をかけることをめざします。



・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

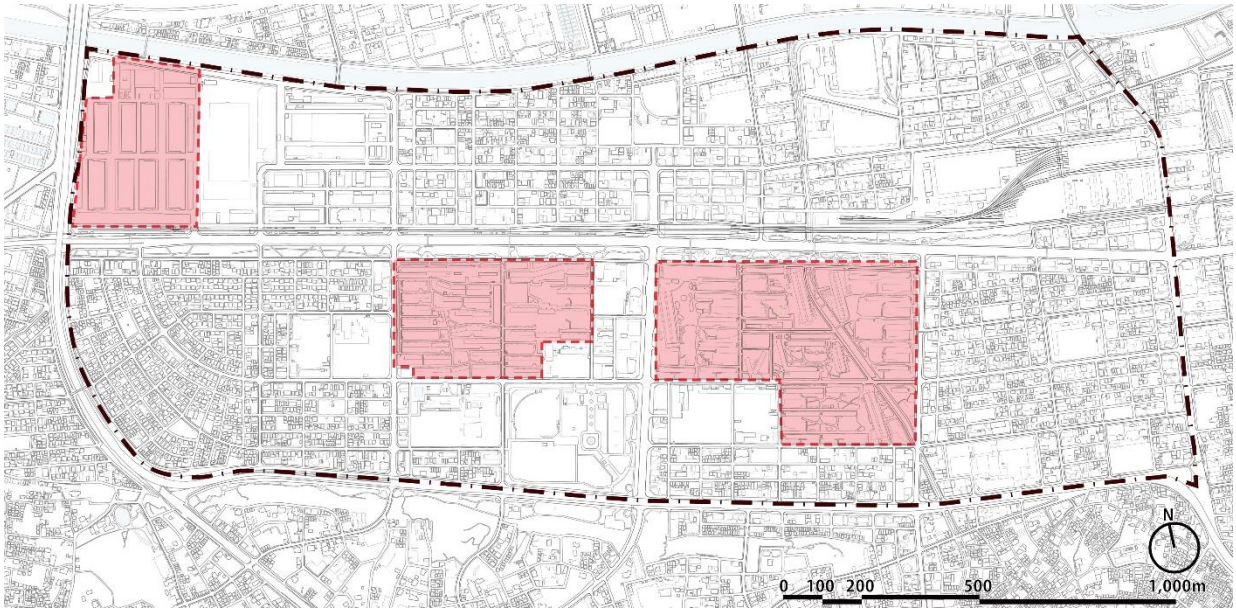
グランドデザイン等の上位計画・関連計画に基づき、区は公共用地である旧高島第七小学校跡地を含む再整備地区の活用やプロムナードの再生に取り組んでいきます。これらの取組と連携可能な隣接地の事業を誘導することで、一体的な都市空間の創出や、効果的に都市再生を進めることが期待できます。



・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

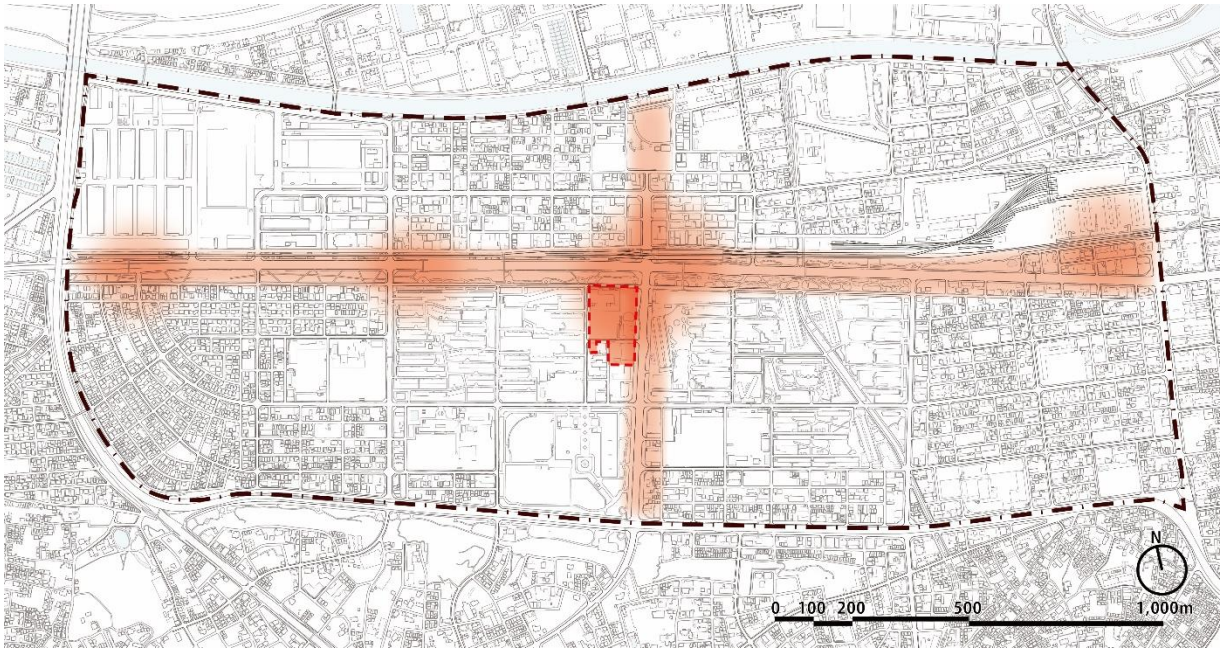
大規模敷地での再整備が行われると周辺エリアの一体的な整備へつながり、より効率的かつ大きな相乗効果を持つ整備への展開が期待できることから、これらの動向を考慮して重点地区の設定を行います。



・「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

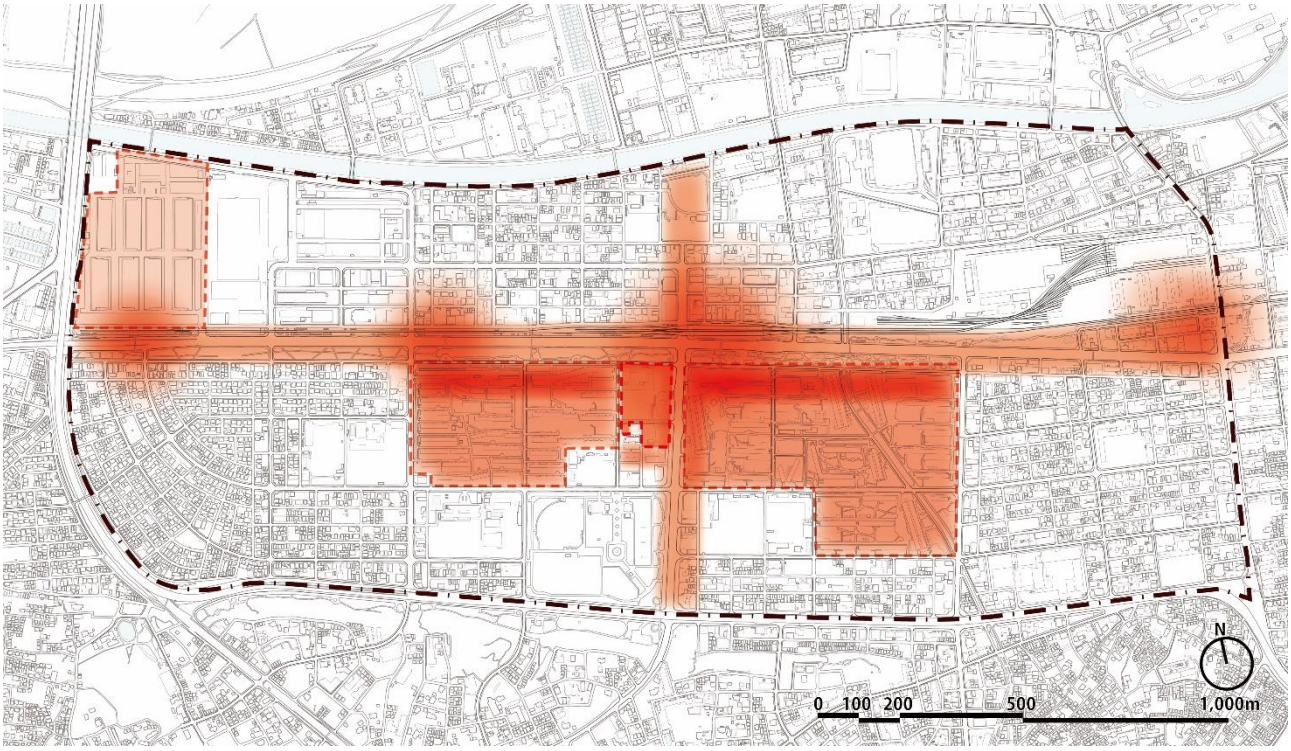
これまで上位計画・関連計画に記載されている取組を、本計画でも都市再生に向けた大きな効果が期待できる取組として捉えます。



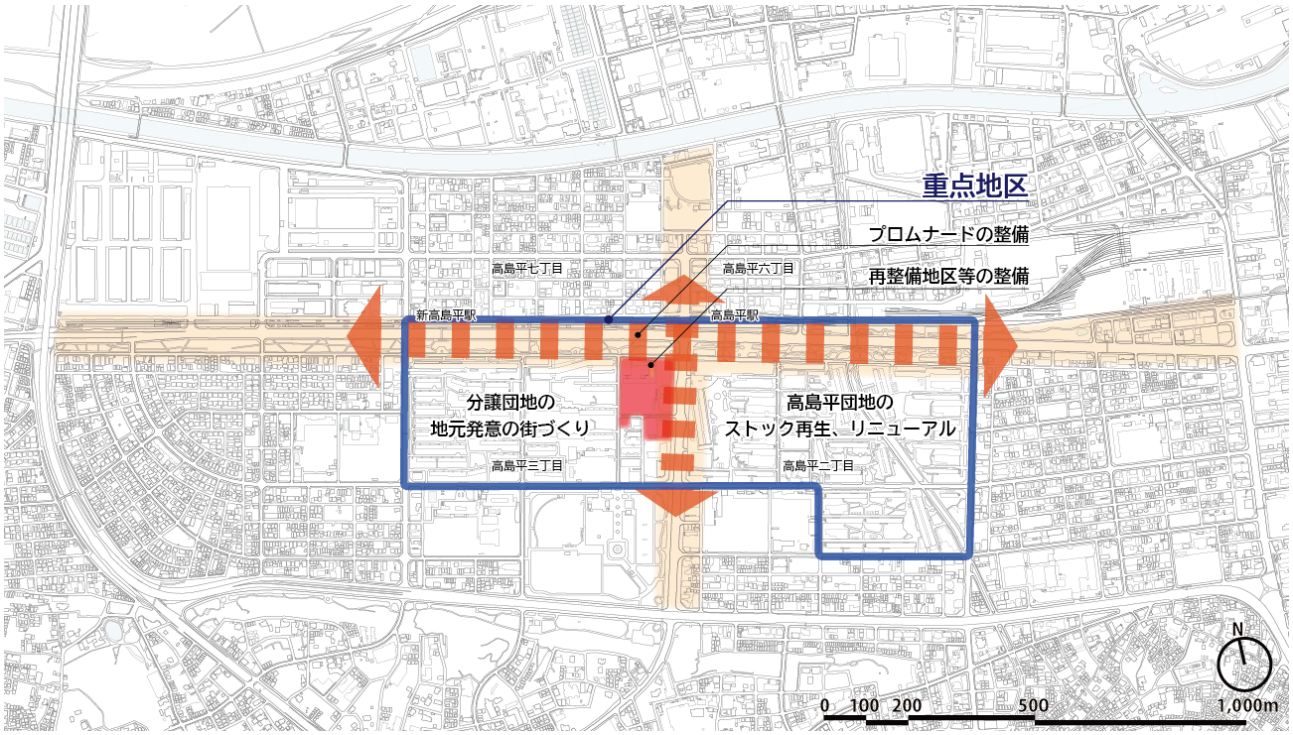
・板橋区基本計画 2025：旧高島第七小学校跡地及び周辺公共用地、プロムナード
・高島平地域グランドデザイン：高島平駅前の交流核、新高島平・西高島平・西台駅前の生活核

（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。



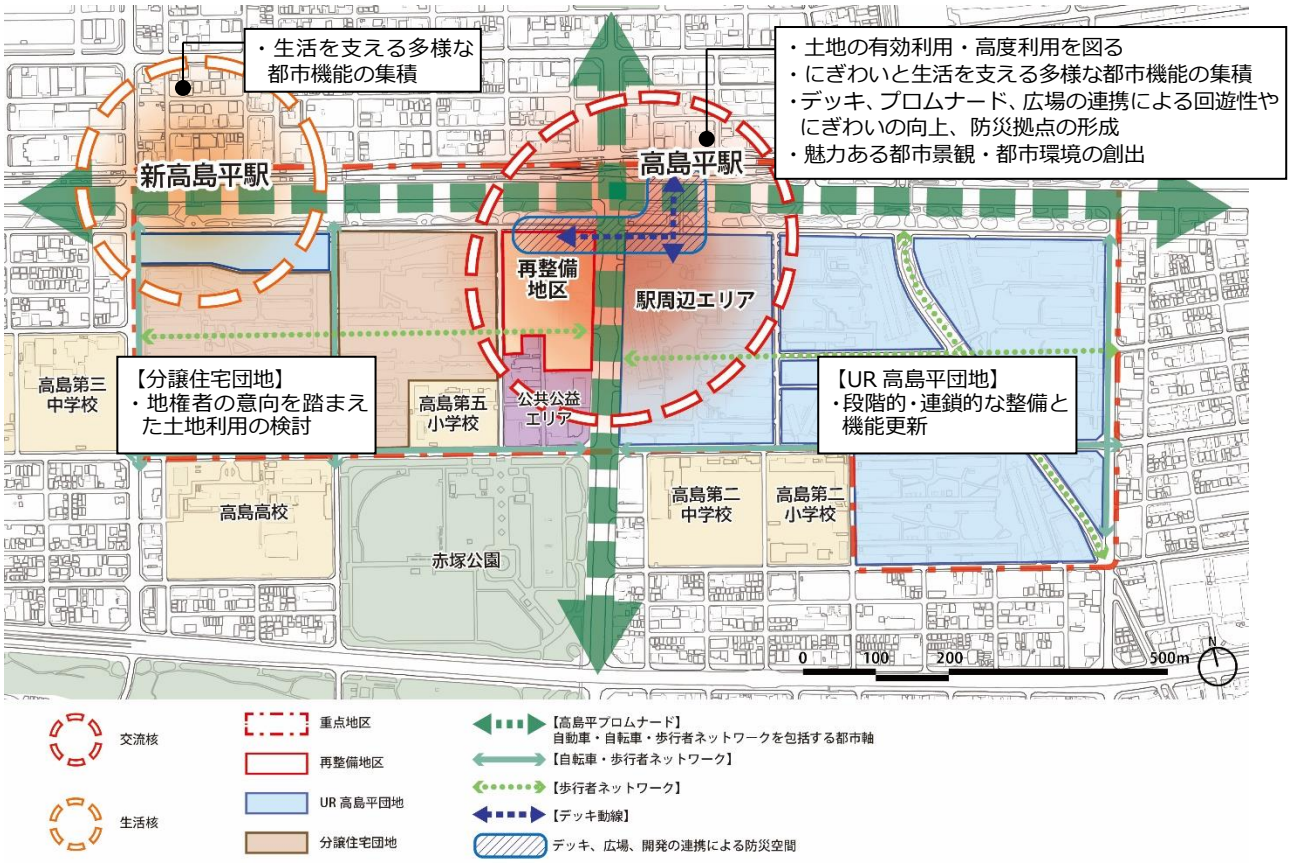
前記の５つの視点との関連性が高いエリアである、「高島平二・三丁目団地及び再整備地区と、隣接するプロムナード等を含む範囲」を重点地区として設定します。



重点地区の範囲

3 章- 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。



重点地区の再生方針・目標と取組のイメージ

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はなく、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

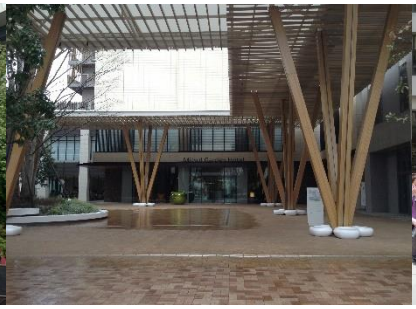
・生活利便性を向上させる都市機能：高島平駅南北の一体性及び交流核強化、四・五丁目の買い物利便性の低さ等の地域課題解消

・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※1 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（医療含む）、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

・創出された広場を地震時の一時滞在等、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

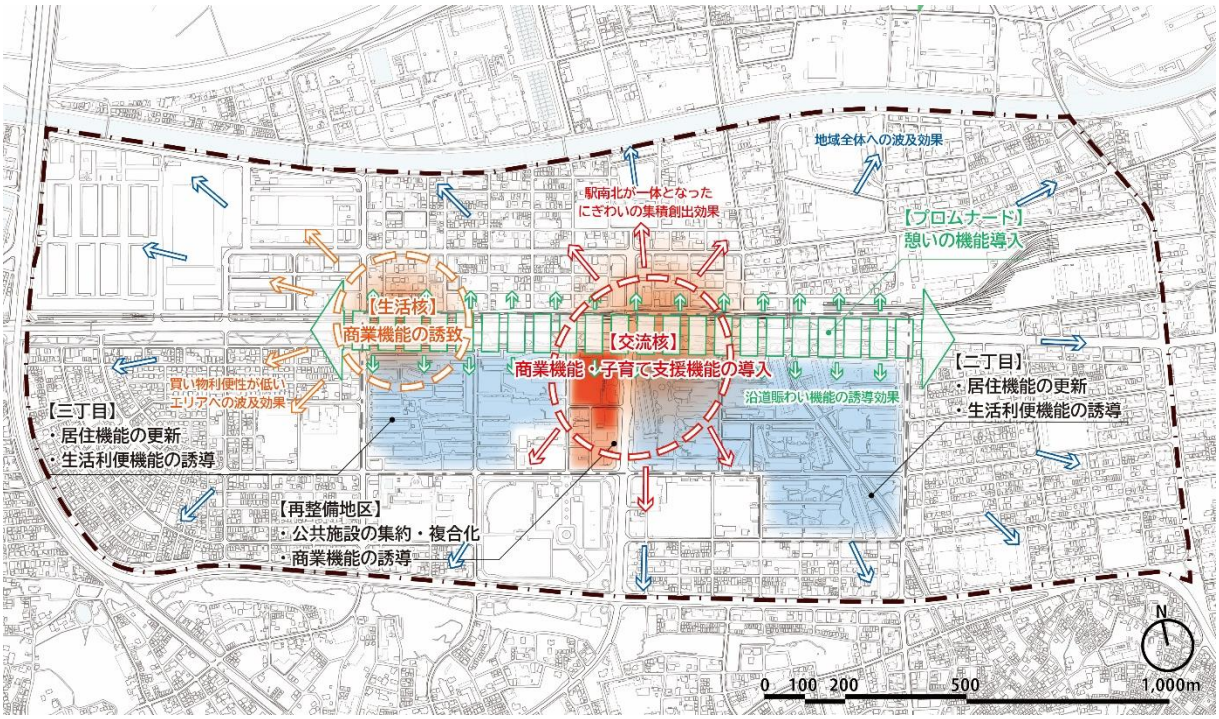
・魅力的な空間の維持や活動の展開：「民・学・公」のプラットフォームである UDCTak 等の地元団体との連携検討

※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）

・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

・単調とならないような建物のデザイン：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

単調とならないような
建物のデザインの工夫

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）

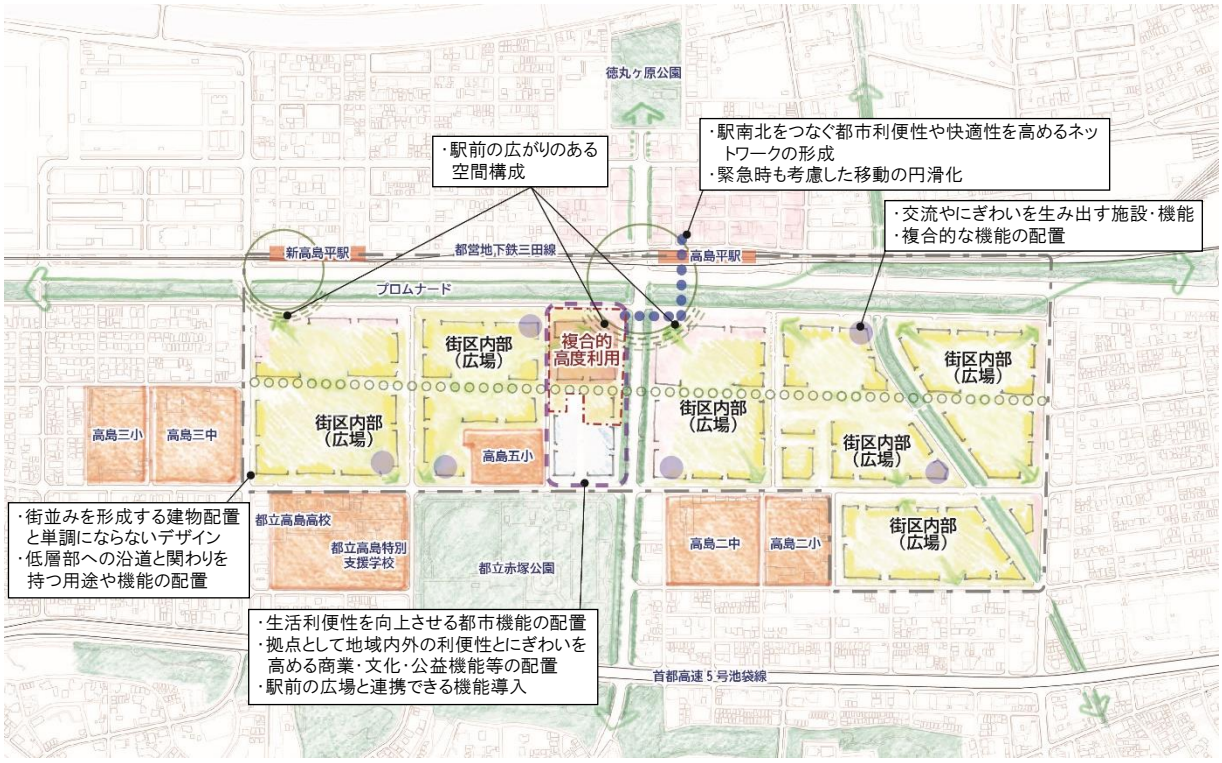
・街区レベル、建物レベル双方での省エネルギー対策：個々の建物更新に合わせた省エネルギー化の推進、自動車利用の低減や高効率型の次世代モビリティへの対応による省エネルギー化推進

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


徳丸ヶ原公園
・駅前の広がりのある
空間構成
・駅南北をつなぐ都市利便性や快適性を高めるネットワークの形成
・緊急時も考慮した移動の円滑化
・交流やにぎわいを生み出す施設・機能
・複合的な機能の配置
新高島平駅
都営地下鉄三田線
高島平駅
プロムナード
街区内部
（広場）
複合的
高度利用
街区内部
（広場）
街区内部
（広場）
街区内部
（広場）
街区内部
（広場）
高島三小
高島三中
高島五小
・街並みを形成する建物配置と単調にならないデザイン
・低層部への沿道と関わりを持つ用途や機能の配置
都立高島高校
都立高島特別
支援学校
都立赤塚公園
高島二中
高島二小
・生活利便性を向上させる都市機能の配置
・拠点として地域内外の利便性とにぎわいを高める商業・文化・公益機能等の配置
・駅前の広場と連携できる機能導入
首都高速５号池袋線

空間構成のイメージ

3 章- 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づくりの観点より検討し、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。

展開方策検討の視点

【視点１：地域課題の解決】

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。

・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
・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
・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
・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
・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
・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
・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

【視点２：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】

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。

・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
・低未利用な商業地域の有効活用
・地域内での住替え、建物更新の際の仮住居の確保
・重点地区内での導入機能の適正配置
・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
・連鎖的都市再生の実現に向けた都市計画の見直し検討

【視点３：交流核機能の強化、高島平地域全体の再生への波及】

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。

・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
・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
・駅南北が一体的となった交流核・生活核の形成
・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
・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

【視点４：生活の継続性への配慮】

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。

・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

・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

・歩いて暮らせる範囲への機能の適正配置

【視点５：民間事業者との連携】

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。

・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

・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）

・都市計画に位置づけられるペデストリアンデッキ動線の確保

（2） 都市再生の展開方策

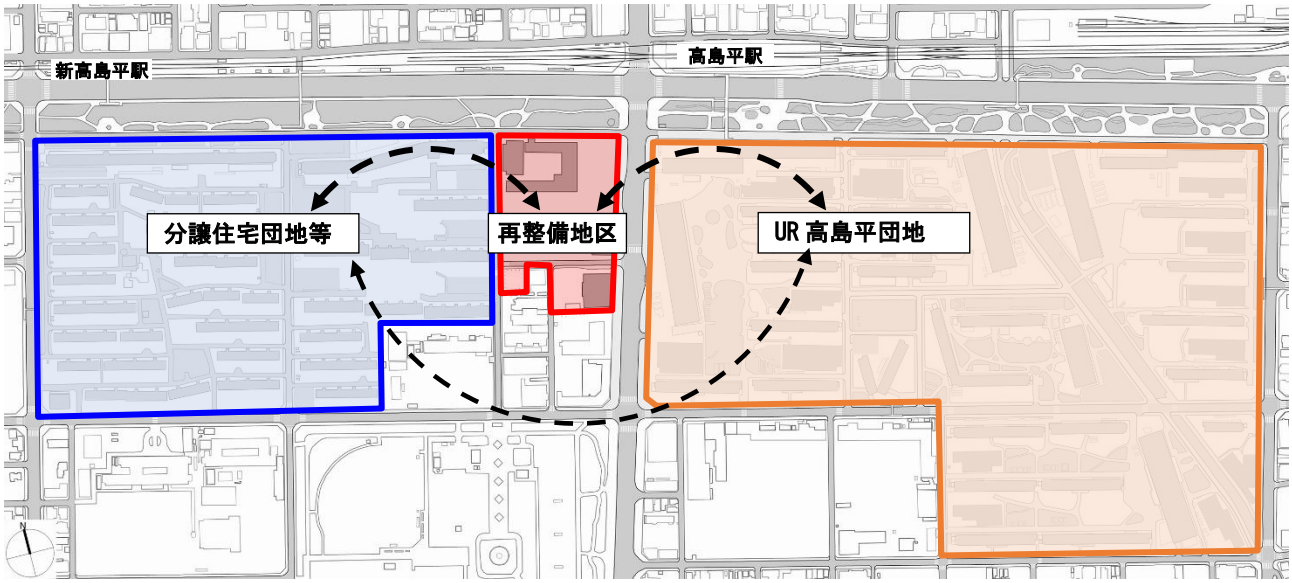
1)再生連鎖モデルの検討

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。

【再生連鎖モデル】

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



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

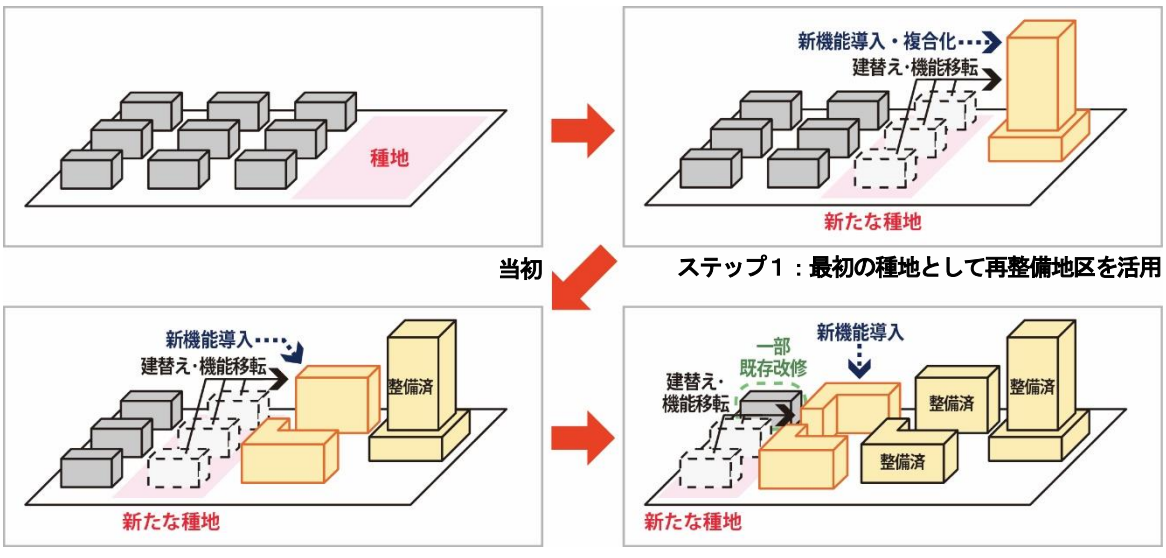
ステップ３：再生連鎖の展開の実現

- 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

再生連鎖モデルのステップ

※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

①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がある。
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

②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 （建物が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、日影斜線、隣地斜線に掛からない敷地分割が必要

（3） 再整備地区を起点とする交流核の整備に向けた検討

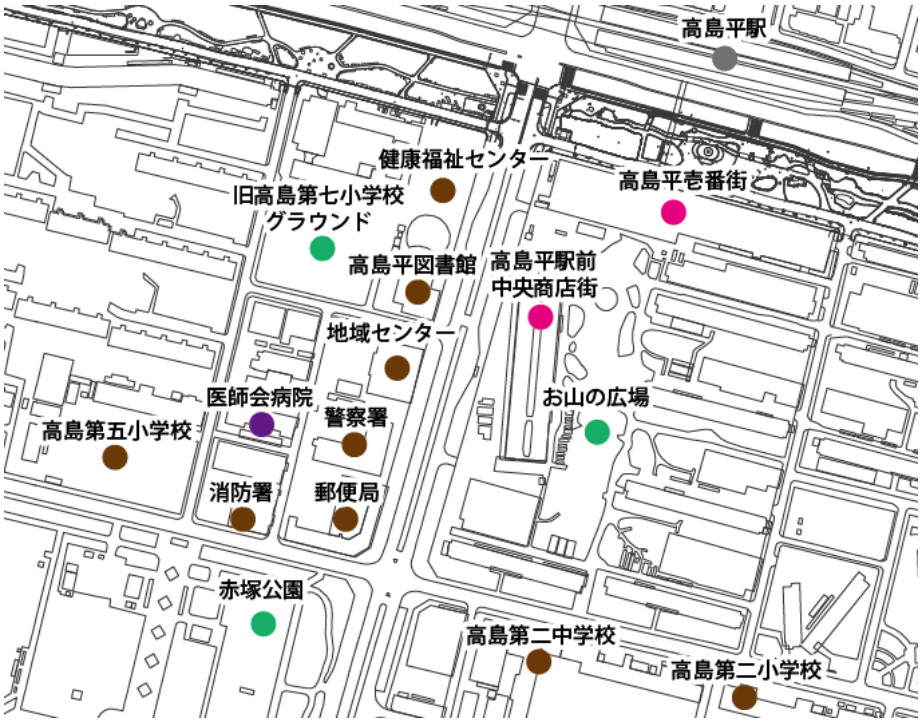
第２章において、高島平地域グランドデザインで掲げられる「将来像の実現のための４つのキーワード」に基づき地域全体の方針として示した「都市再生方針」及び第３章「重点地区の再生方針」を踏まえ、再生連鎖モデルによる連鎖的都市再生の実現に向けて、再整備地区を起点とする高島平駅前の交流核の整備方針を検討します。

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。



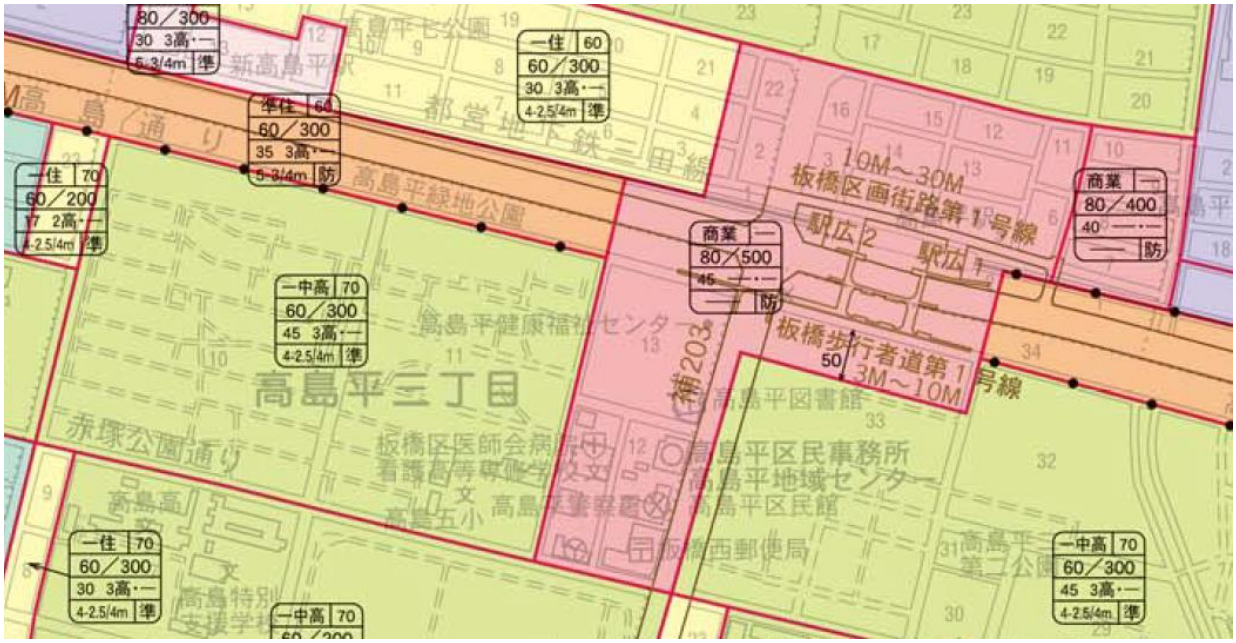
既存機能配置図

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＋高島平健康福祉センター）	16,866 ㎡
用地 2 （高島平地域センター他）	3,300 ㎡
用地 3 （旧高島平健康福祉センター跡地）	650 ㎡
合計	20,816 ㎡

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	16,866 ㎡	用地 1 （旧高島第七小学校跡地＋高島平図書館＋高島平健康福祉センター）
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	16,866 ㎡	
容積率	500%	
許容延床面積	84,330 ㎡	
日影規制	なし	敷地西は 4h/2.5h-4m 敷地北西道路部分は 5 h /3h-4m
最高高さ制限	45m	



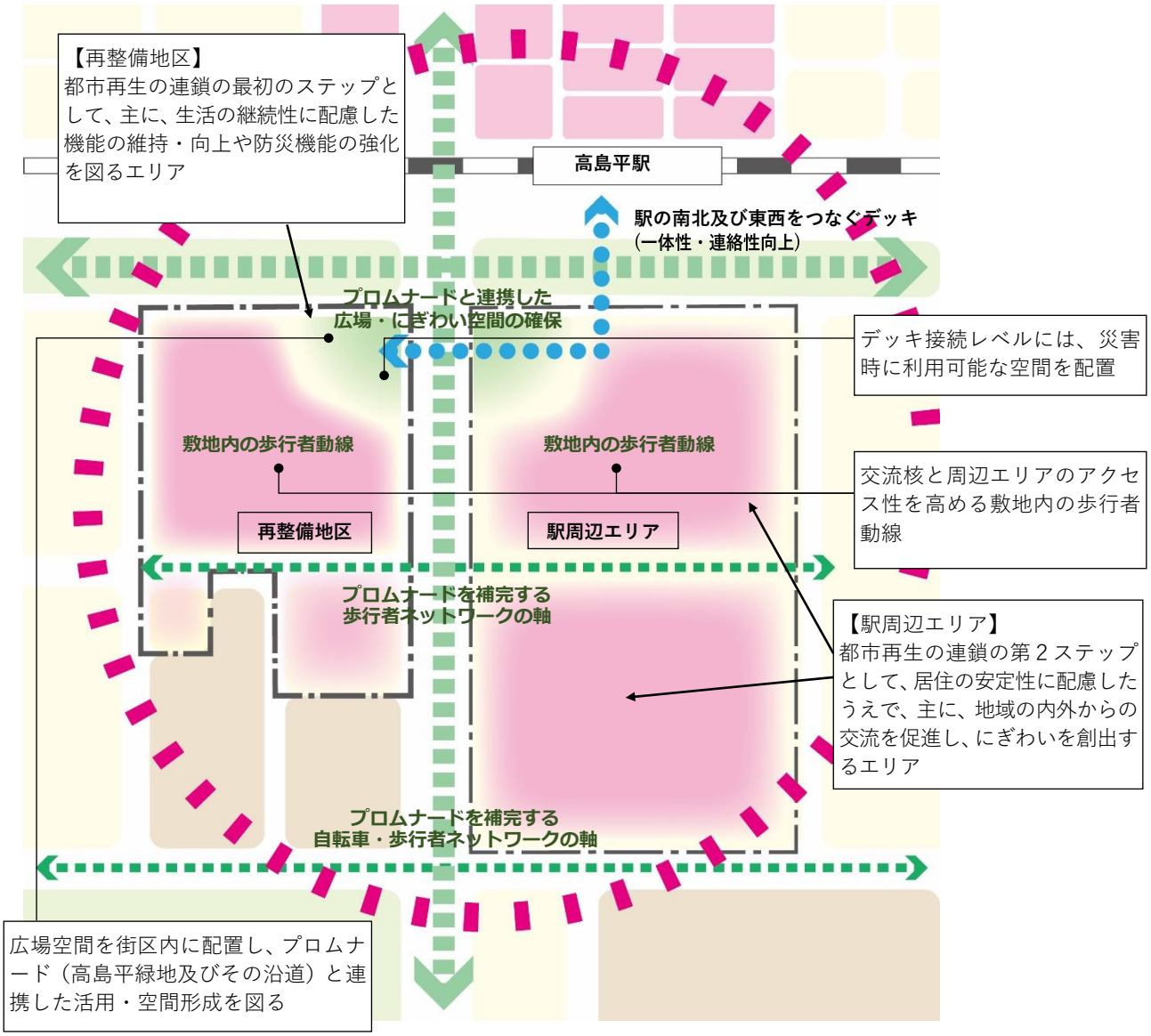
現況の用途地域

現況公共施設及び延べ床面積

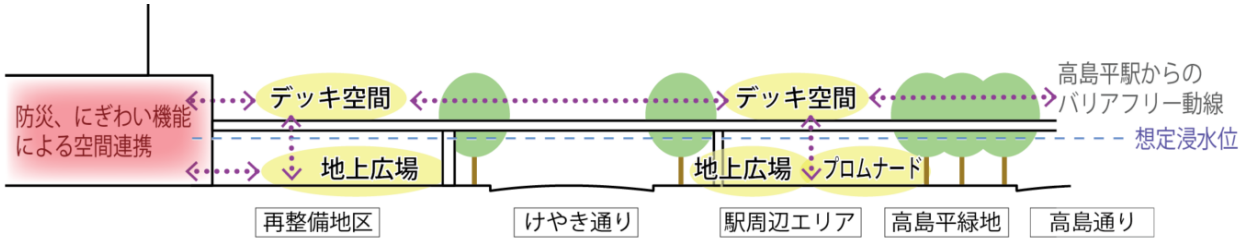
現況の公共施設	延べ床面積
区民事務所	369 ㎡
健康福祉センター	481 ㎡
図書館	2,786 ㎡
地域センター・区民館・児童館	2,480 ㎡
計	6,116 ㎡

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 ・低層階には、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の配置を誘導 ・多世代交流によるミクストコミュニティを可能とする環境整備の推進
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 ・低層階には、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。

3章-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※4 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

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※5 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※6 として活用した起業支援

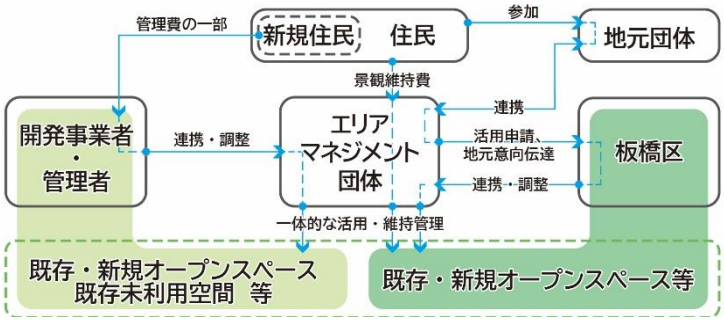
※5：市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決する事業
※6：設立して間もない起業家や企業を支援･育成する施設

（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※7 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し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

４章-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。

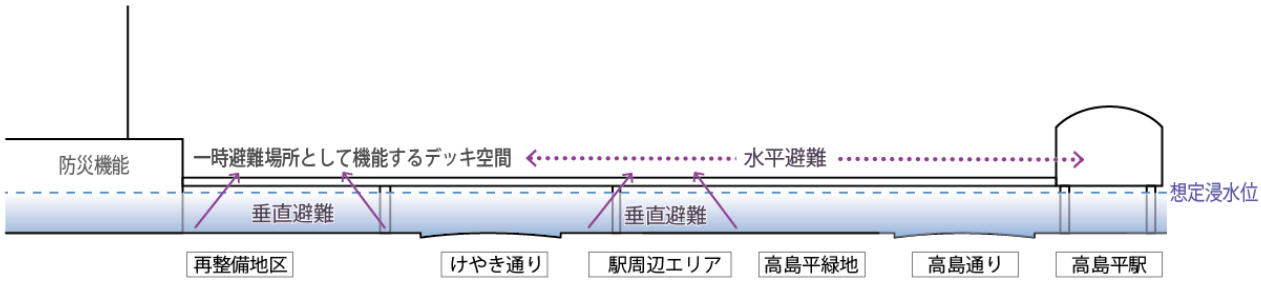
その展開においては、再整備地区の種地を地域内の機能更新に有効活用し、仮移転を要しない更新を図るなど、居住の安定性や生活サービス等の継続性に配慮して、地域の魅力が高まるように取り組みます。

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 ㎡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（以下「交流核エリア」）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。

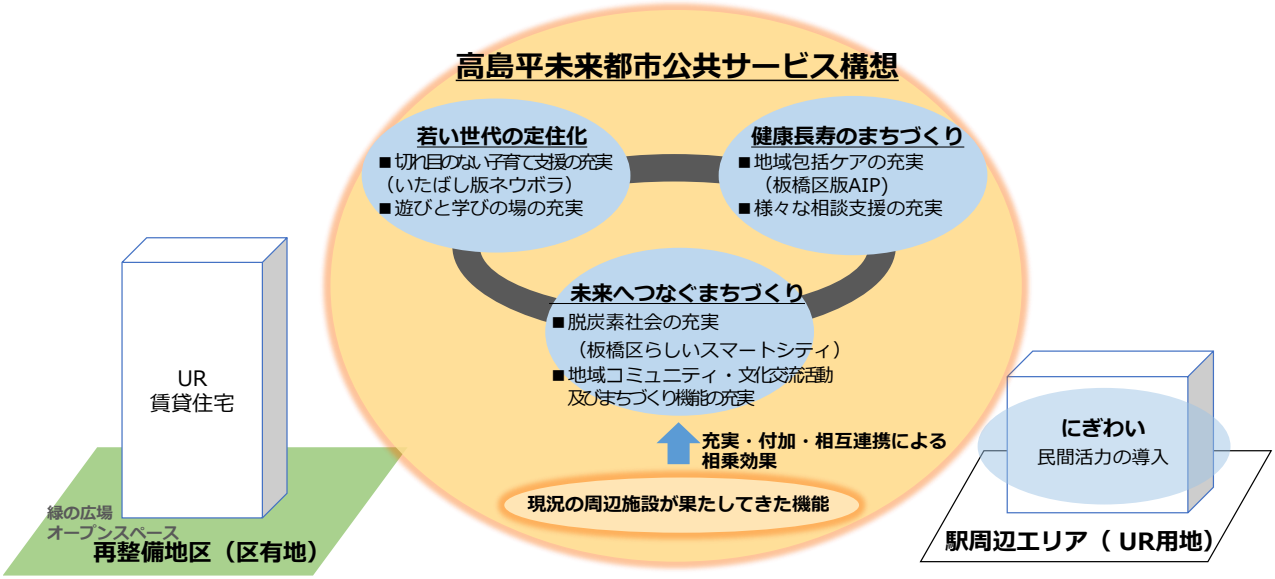
公共施設機能については、施設総量の抑制や可能な限り早期に整備することを念頭に置きつつ、災害対策、まちづくりへの効果、老朽化対策や効率性（財源の確保や民間事業者・UR 都市機構による整備等）等を考慮し検討します。

2)公共施設機能充実の方向性

交流核エリアにおいて提供する公共施設機能のビジョンを「高島平未来都市公共サービス構想」（以下、「未来都市公共サービス構想」）とします。

未来都市公共サービス構想は、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。

未来都市公共サービス構想は、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。

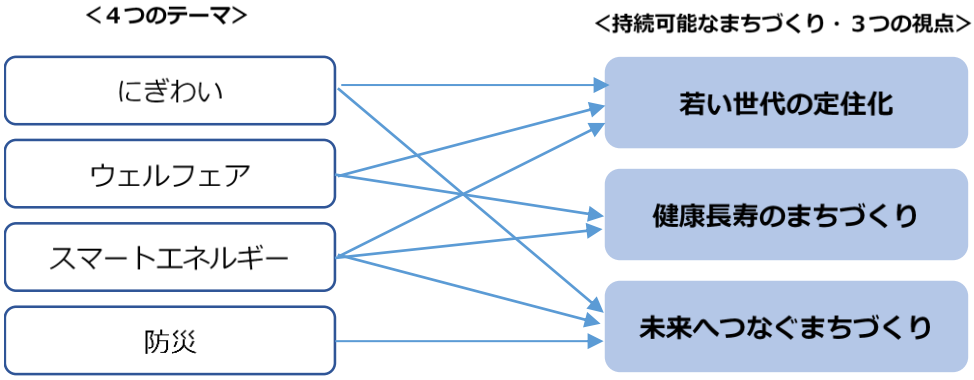


3）未来都市公共サービス構想のめざす姿

・機能イメージ

未来都市公共サービス構想は、「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。

未来都市公共サービス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ているとともに、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 も活用した健康づくり活動に取り組むことができる良好な環境が整っています。

③ 未来へつなぐまちづくり

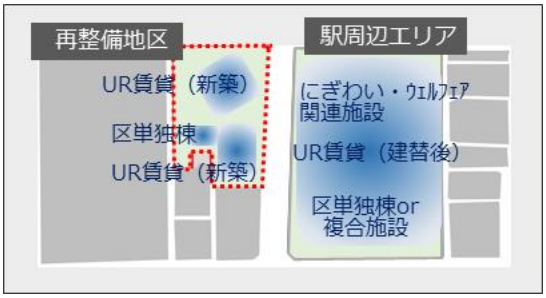
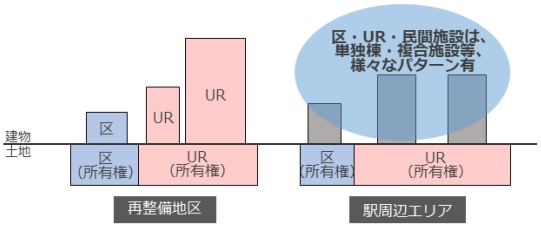
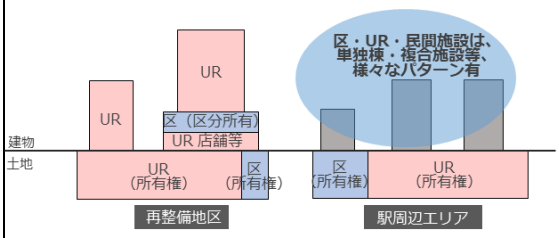
機能の充実

○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)公共施設機能の配置イメージ

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>Aパターン</th><th>Bパターン</th></tr>
<tr><td rowspan="2">整備施設</td><td>再整備地区</td><td>区　：単独棟
ＵＲ：賃貸（新築）</td><td>区　：UR 賃貸（新築）内に合築
ＵＲ：賃貸（新築）</td></tr>
<tr><td>駅周辺エリア</td><td>区　：単独棟又は複合施設
ＵＲ：賃貸（建替え後）
民間：にぎわい・ウェルフェア関連施設</td><td>区　：単独棟又は複合施設
ＵＲ：賃貸（建替え後）
民間：にぎわい・ウェルフェア関連施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">整備イメージ</td><td> 
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">上記整備を担保する土地・建物権利関係のイメージ</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">メリット</td><td>○公共施設機能の一部を最短で整備できる
○維持管理コストが合築に比べ低い
○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
○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</td><td>○再整備地区の住戸数が多くなり、団地再生が早く進む
○再整備地区の空地が単独棟整備に比べ広い
○再整備地区の初期投資が単独棟整備に比べ少ない
○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
○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</td></tr>
<tr><td colspan="2">デメリット</td><td>△再整備地区の住戸数が少なくなり、団地再生が遅れる
△単独棟を２か所建築するため初期投資が大きい
△再整備地区の空地が合築に比べ狭い
△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</td><td>△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
△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
△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</td></tr>
</table>

（3） 検討体制

交流核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年度から令和５年度にかけて、交流核エリアにおける都市機能の配置・構成にかかるまちづくりプランを、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。

令和６年度以降についても関係各課による庁内検討を継続し、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促進するため、UR 都市機構及び民間事業者との３者共同による取り組みを検討していきます。

（4） 法規制等の見直し検討

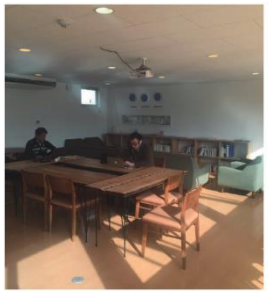
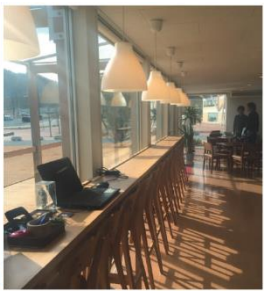
[土地利用]

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】
・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

【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

[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

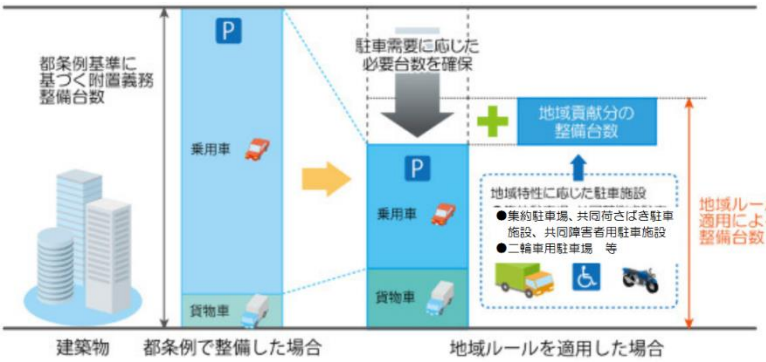
【実現方策】
- 「建築基準法第 86 条第 1 項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン（平成 30 年 3 月国土交通省）」等を参考とし、各事業主体による建替え検討の深度化と合わせた連携と支援の検討

[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カ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
- 必要過多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）

[ペデストリアンデッキの見直し]

都市計画決定されているペデスト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デストリアンデッキ（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橋の機能強化

【実現方策】
- 再整備地区の整備と併せた、既決定のペデスト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

（5） 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］

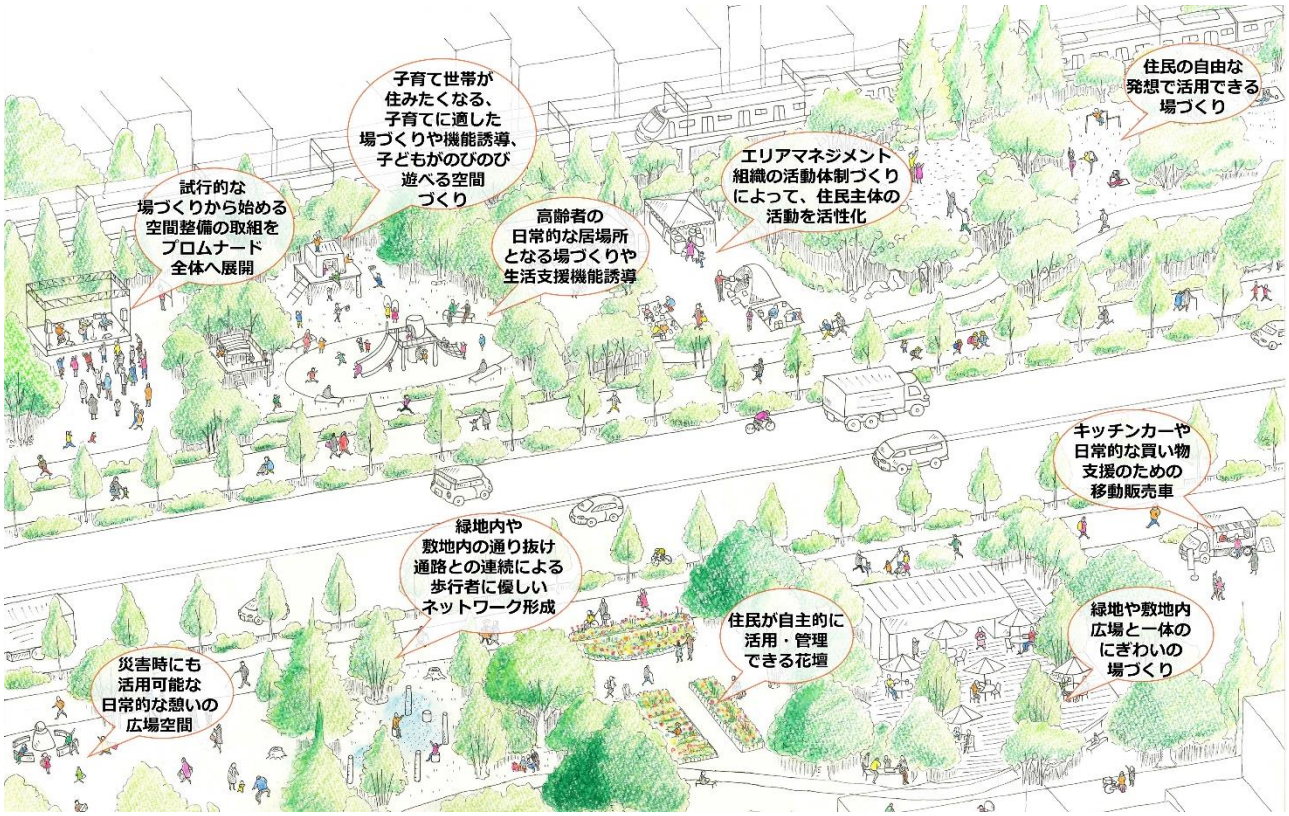
【課題】
- 高島平地域全域における地域活動の一層の活性化
- 地域活動に取り組む多様な主体の連携強化
- 施設・空間を利活用する視点からの整備へのフィードバック

【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。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]

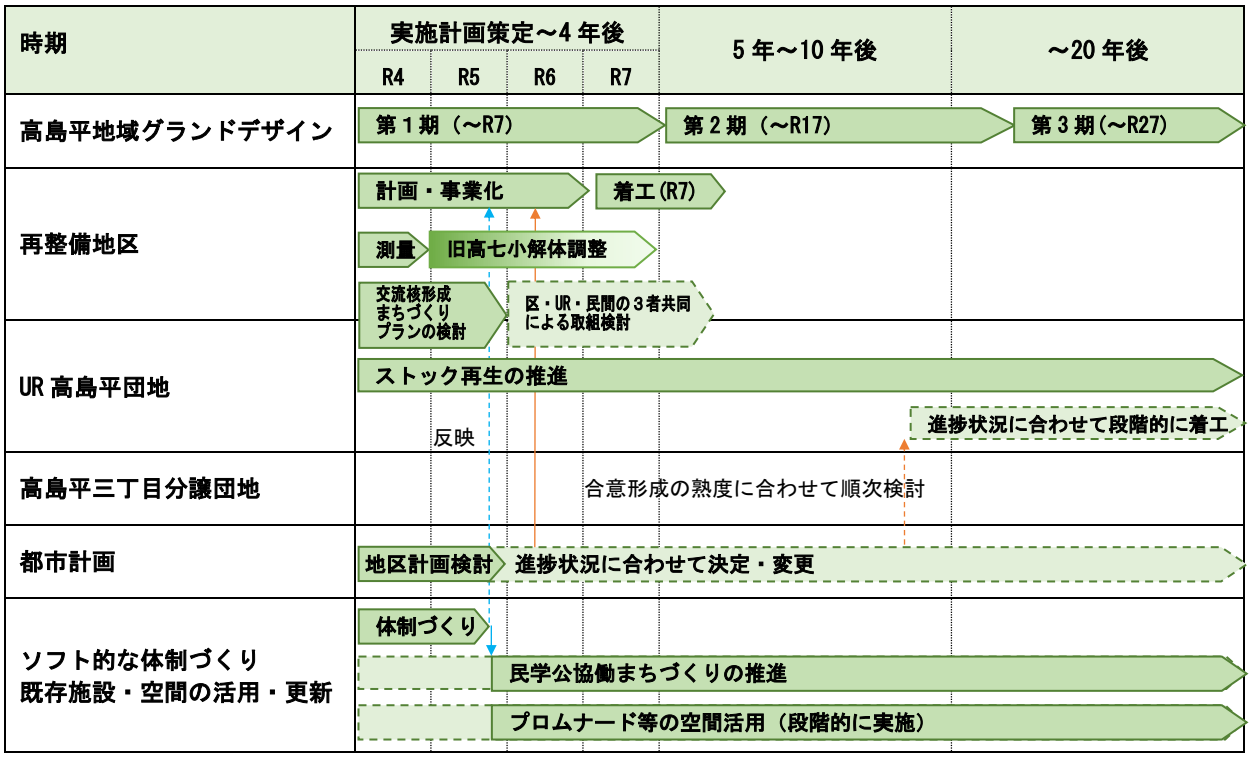
・重点地区内の再整備における街区単位の取組等、地域全体でのスマートエネルギーや環境負荷低減に資する取組を検討していきます。

[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。

4 章- 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。



みんなでつくる　高島平の未来（あす）の暮らし

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。

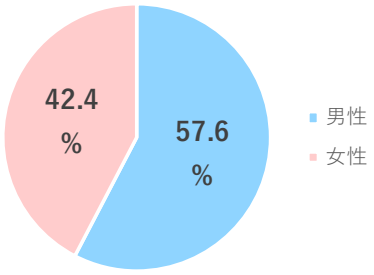
④回答者数及び回答者属性

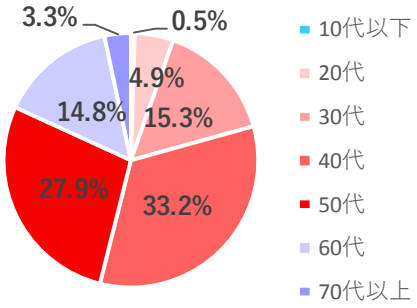
ⅰ）回答者数

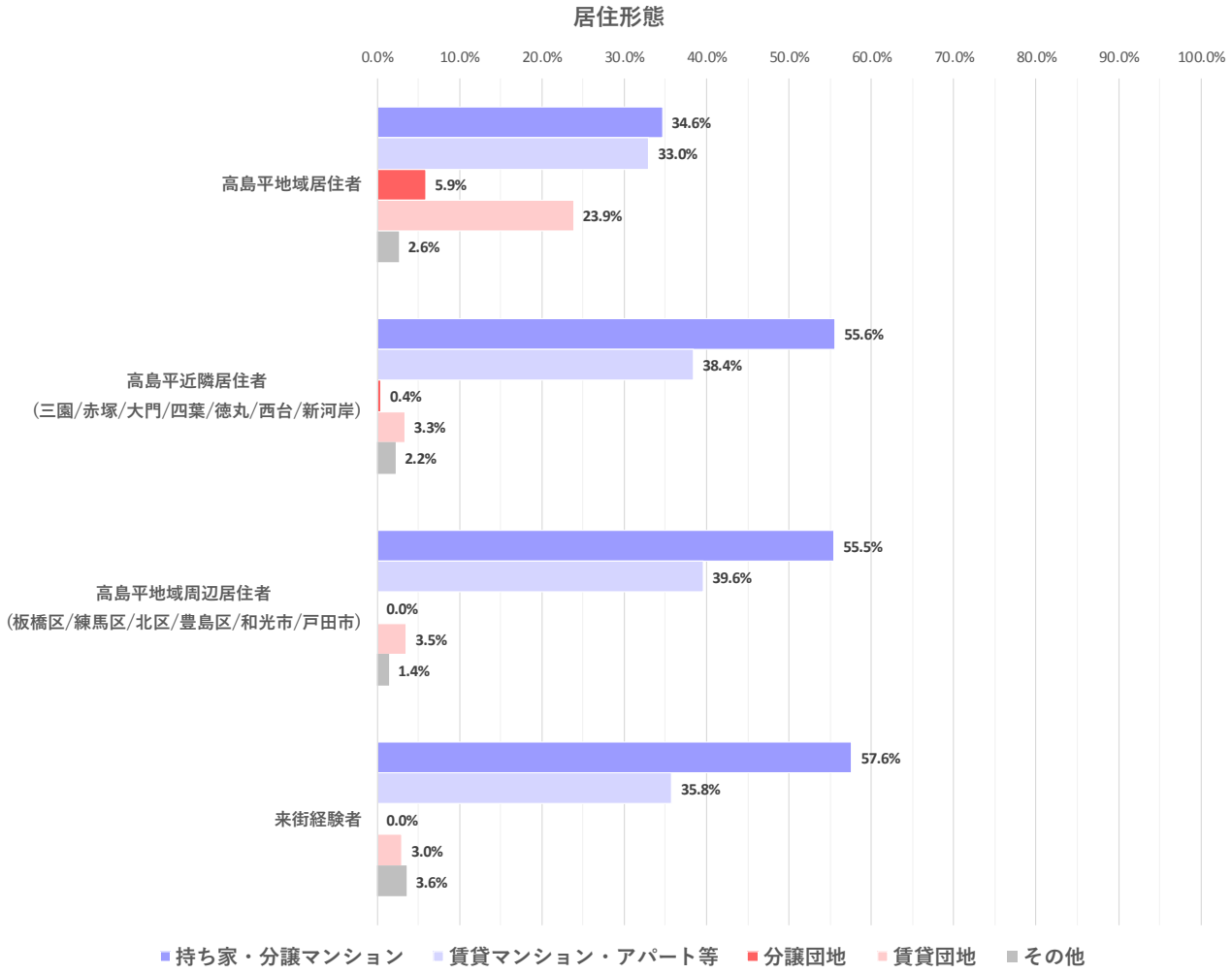
合計：1,851 名
(内訳)
A：高島平地域（高島平１～９丁目）の居住者：306 名
B：高島平周辺の居住者（三園/赤塚/大門/四葉/徳丸/西台/新河岸）：448 名
C：A・B を除く周辺居住者（板橋区/練馬区/北区/豊島区/和光市/戸田市）：566 名
D：A・B・C を除く来街者：531 名

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

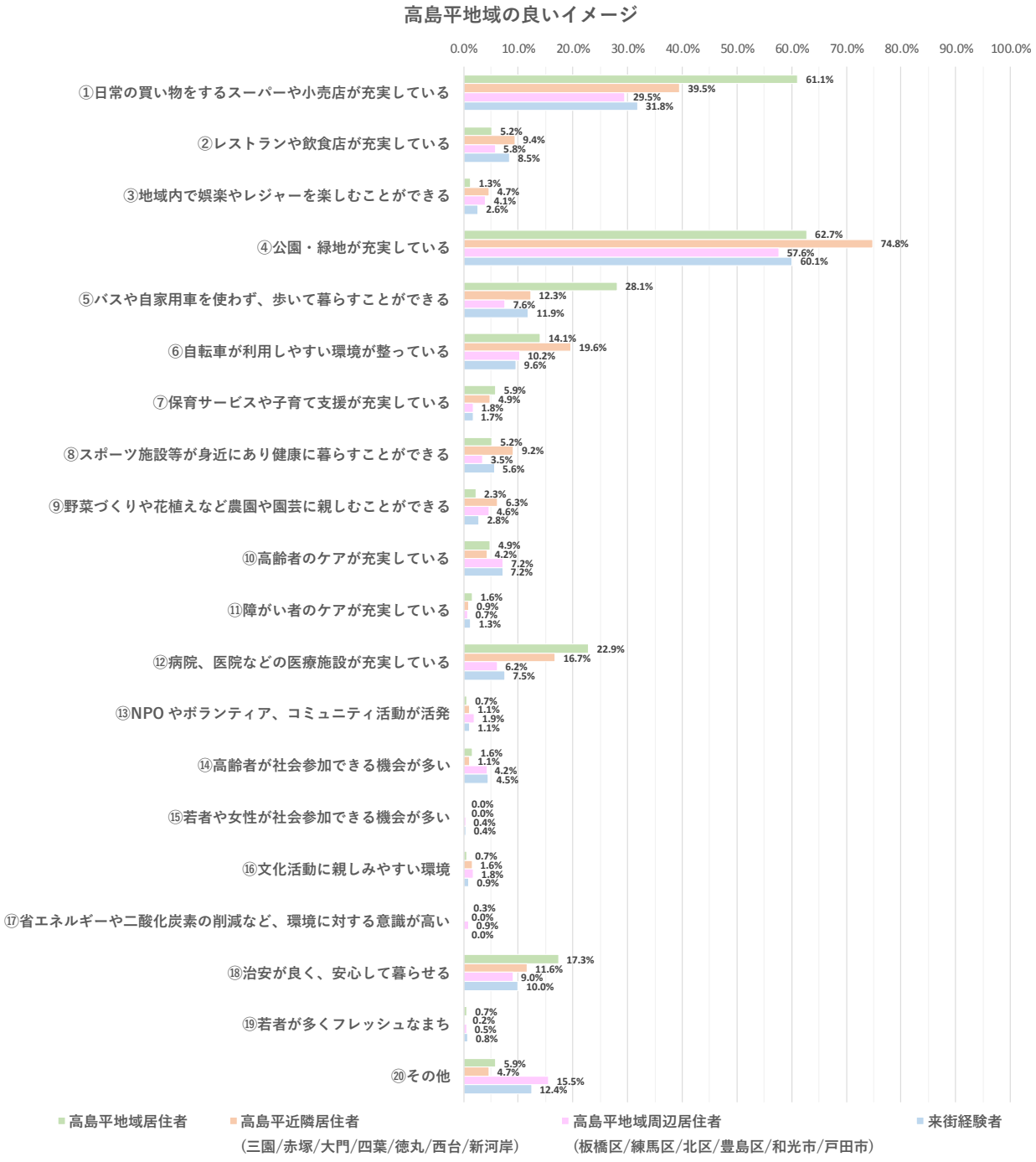
問１：高島平地域の良いイメージについてお聞かせください。（複数回答：３項目まで）

【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」「⑱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。



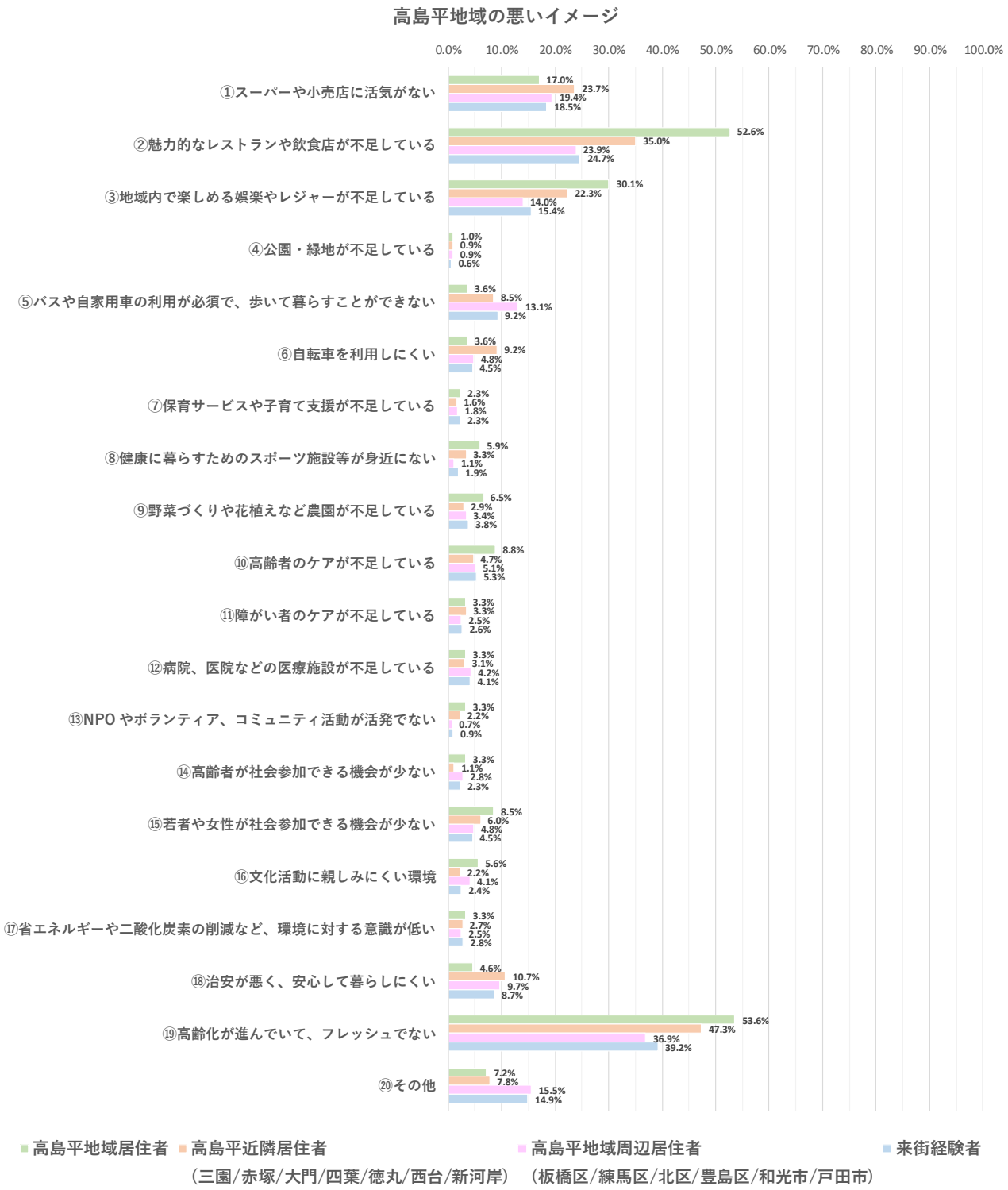
問２：高島平地域の悪いイメージについてお聞かせください。（複数回答：3 項目まで）

【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。

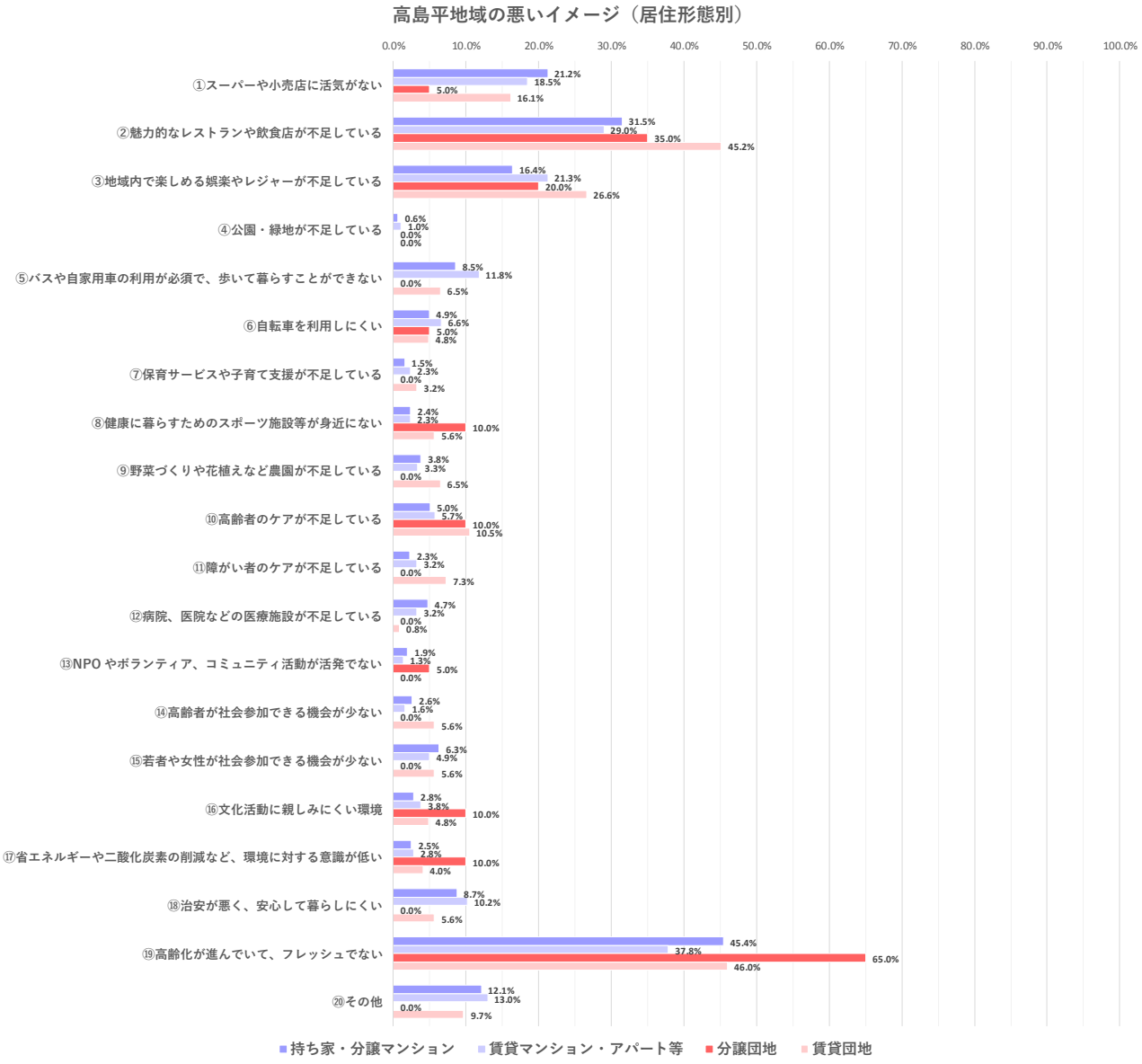
・「①スーパーや小売店に活気がない」「③地域内で楽しめる娯楽やレジャーが不足している」も、すべての属性で多く選択されている。



【居住形態別集計】

・「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。特に分譲団地の居住者にとって、⑲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。



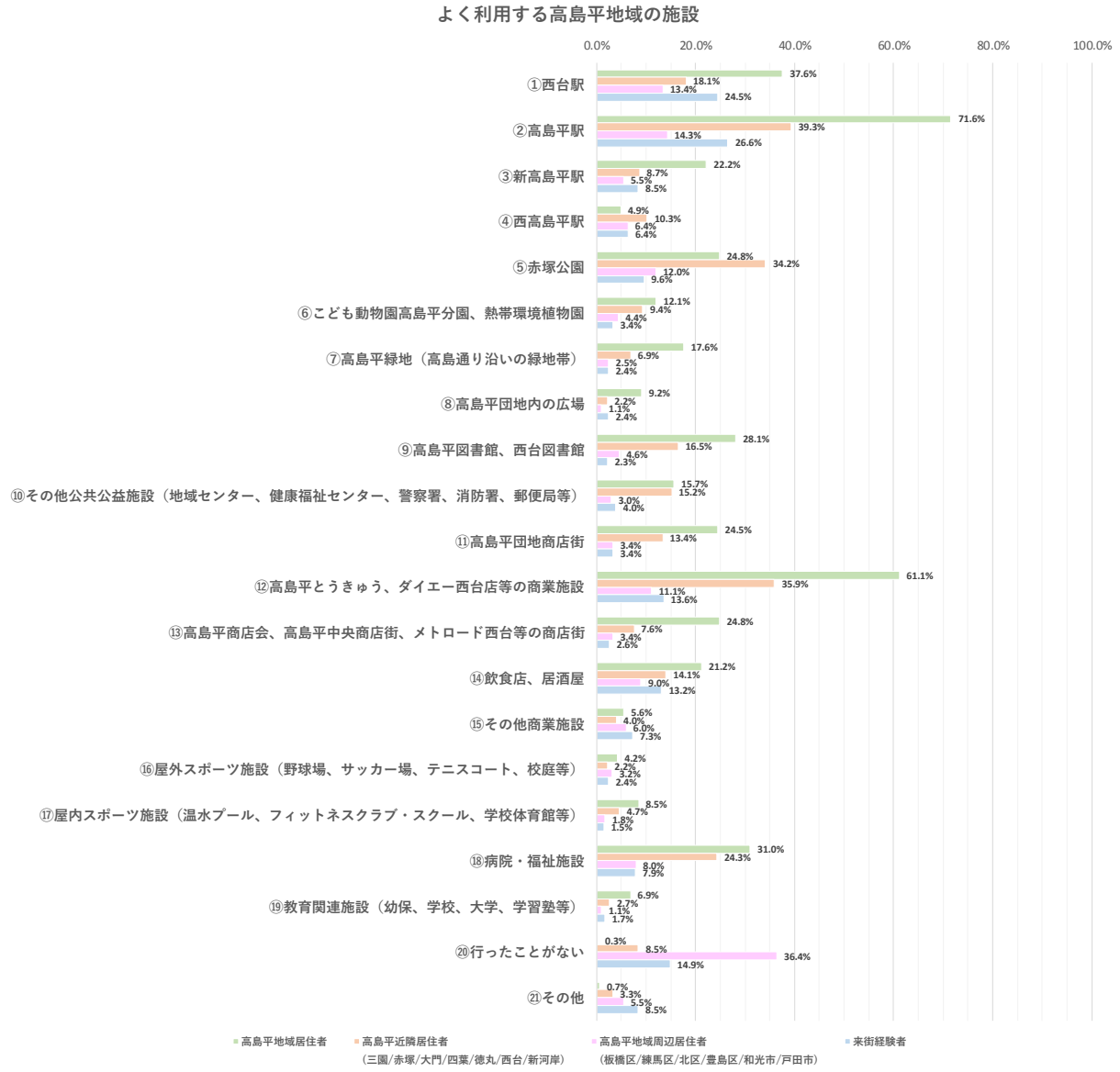
問３：よく利用する高島平地域の施設をお聞かせください。（複数回答：制限なし）

【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。

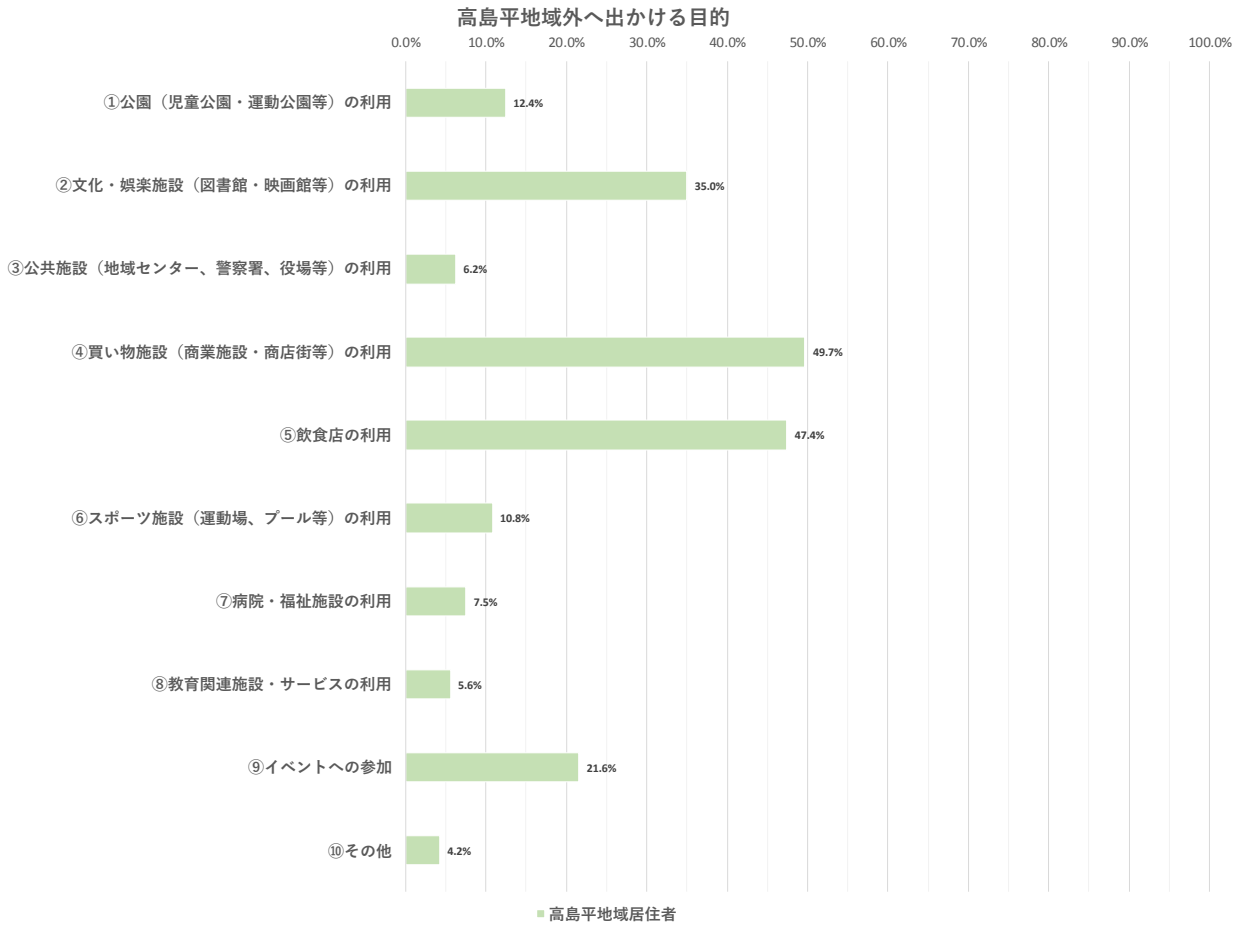


問４Ａ：高島平地域内に施設や機会がない、または、あっても魅力が足りないために、地域外へ出かけることが多い内容をお教えください。（複数回答：３項目まで）

【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。

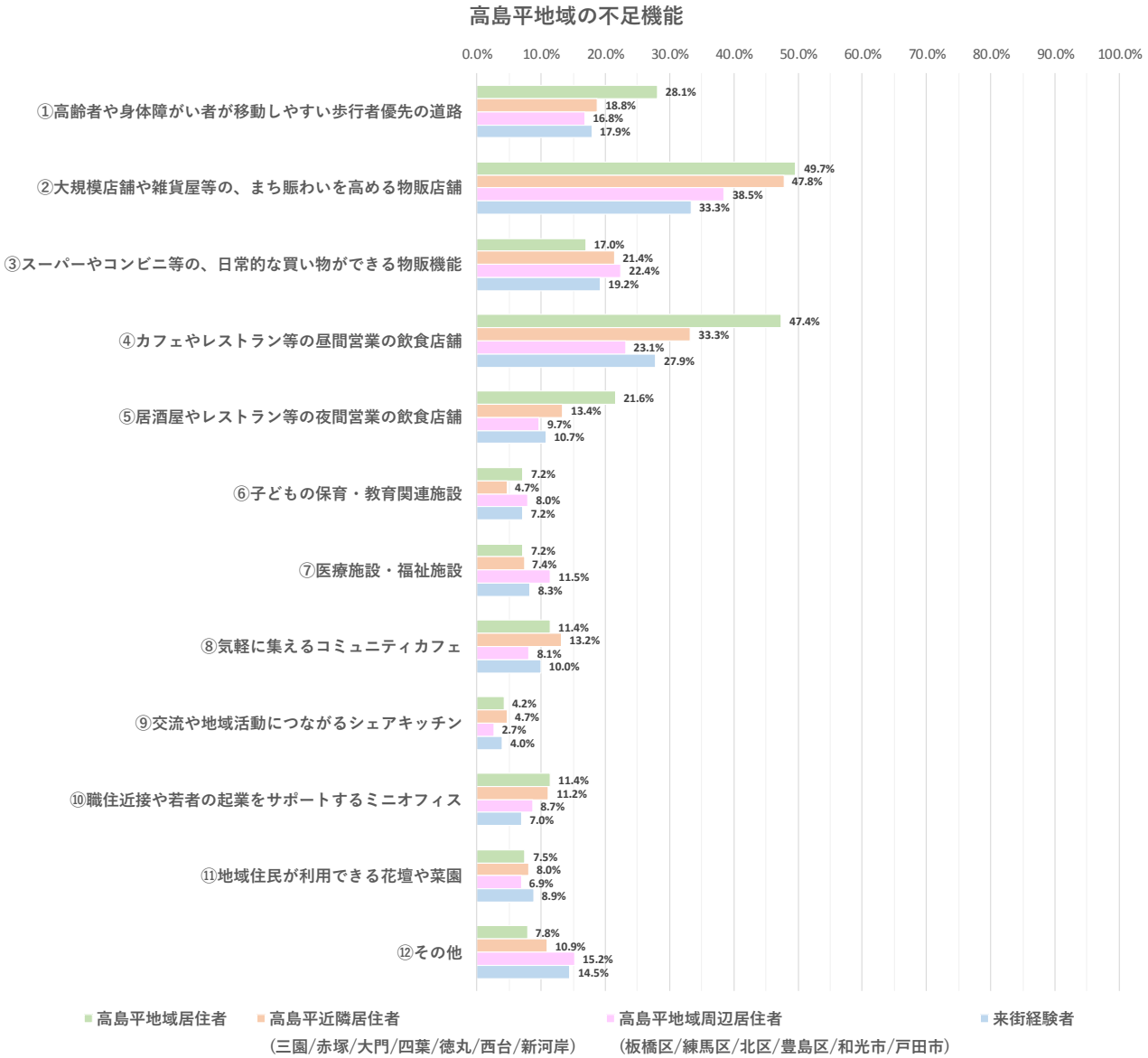
問５：高島平地域のイメージや利便性、居住環境の魅力を高めるために必要で、現在不足している機能をお教えください。（複数回答：３項目まで）

【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。

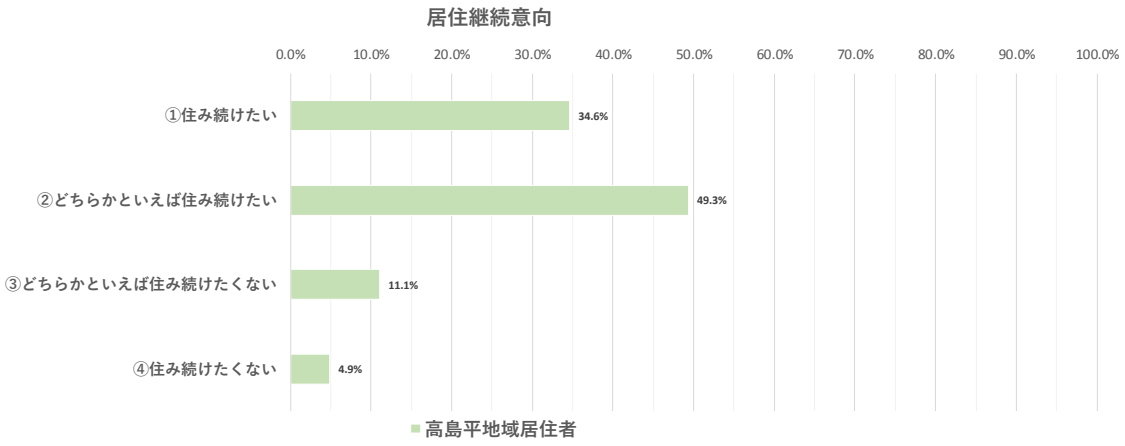
・「⑧コミュニティカフェ」や「⑩ミニオフィス」などの機能についても一定程度の回答があることがわかる。



問６Ａ：高島平地域は住み続けたいまちですか。（単独回答）

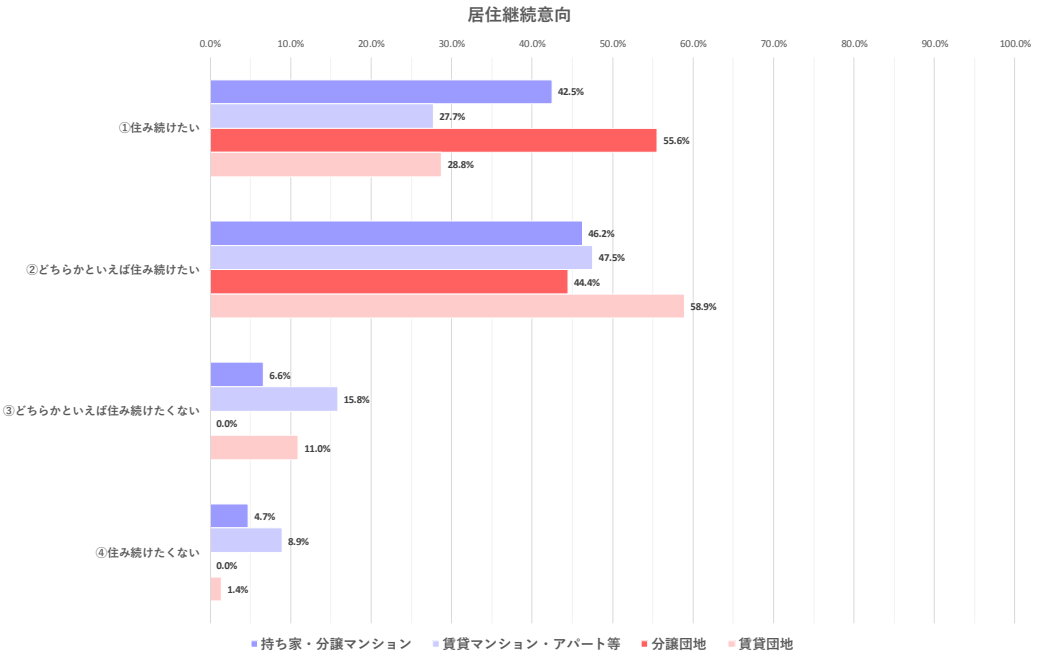
【対象：高島平地域内の居住者のみ】

・「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】

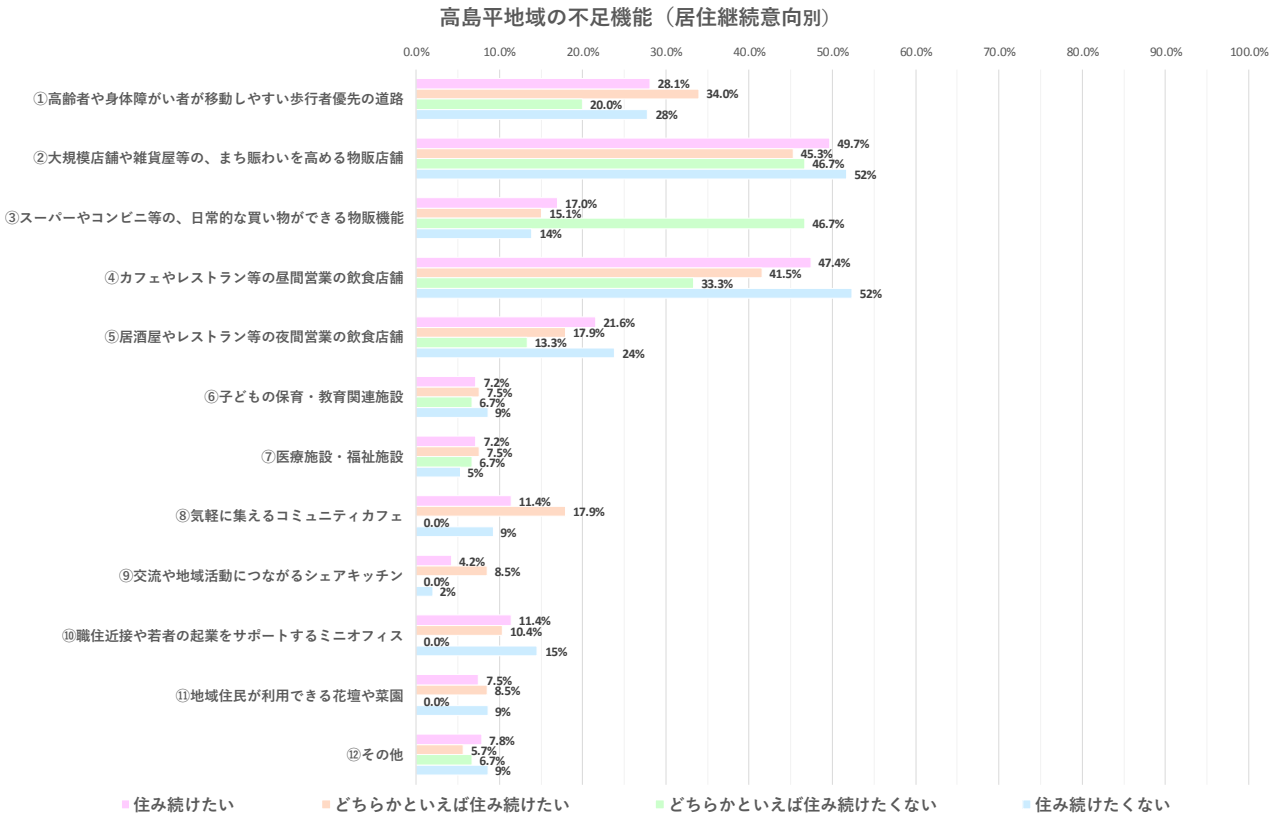
・分譲団地の居住者は、特に高島平地域での継続的な居住意向が高いことがわかる。



【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。

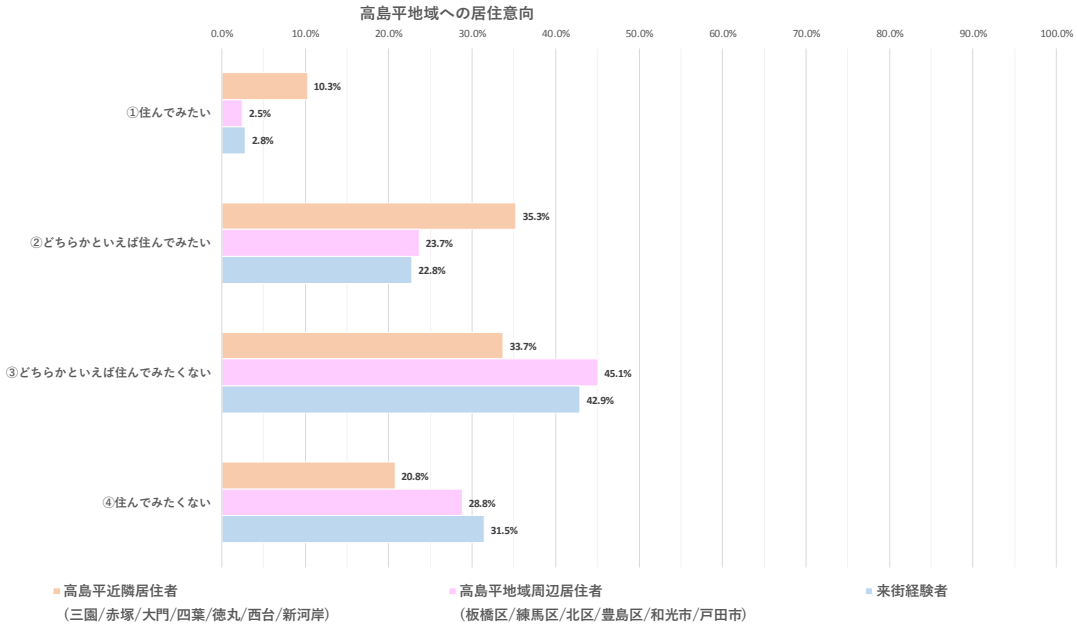
・「どちらかといえば住み続けたくない」と回答した地域内居住者では、「③日常的な物販機能」の回答が、他の属性と比べて突出して多くなっている。



問６Ｂ：高島平地域は住んでみたいまちですか。（単独回答）

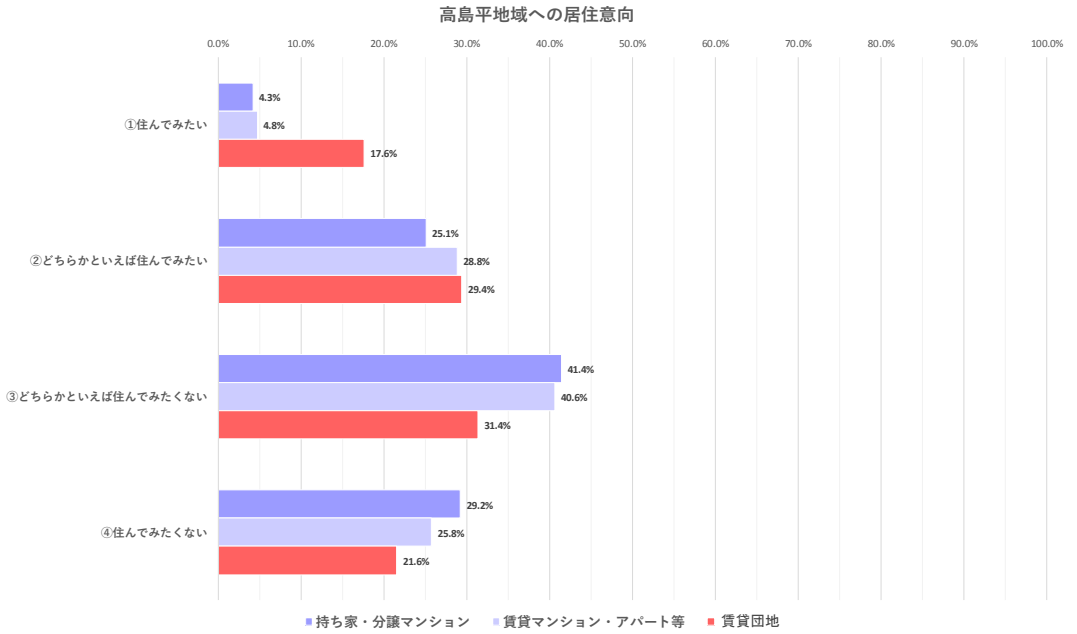
【対象：高島平地域内の居住者以外】

・「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。



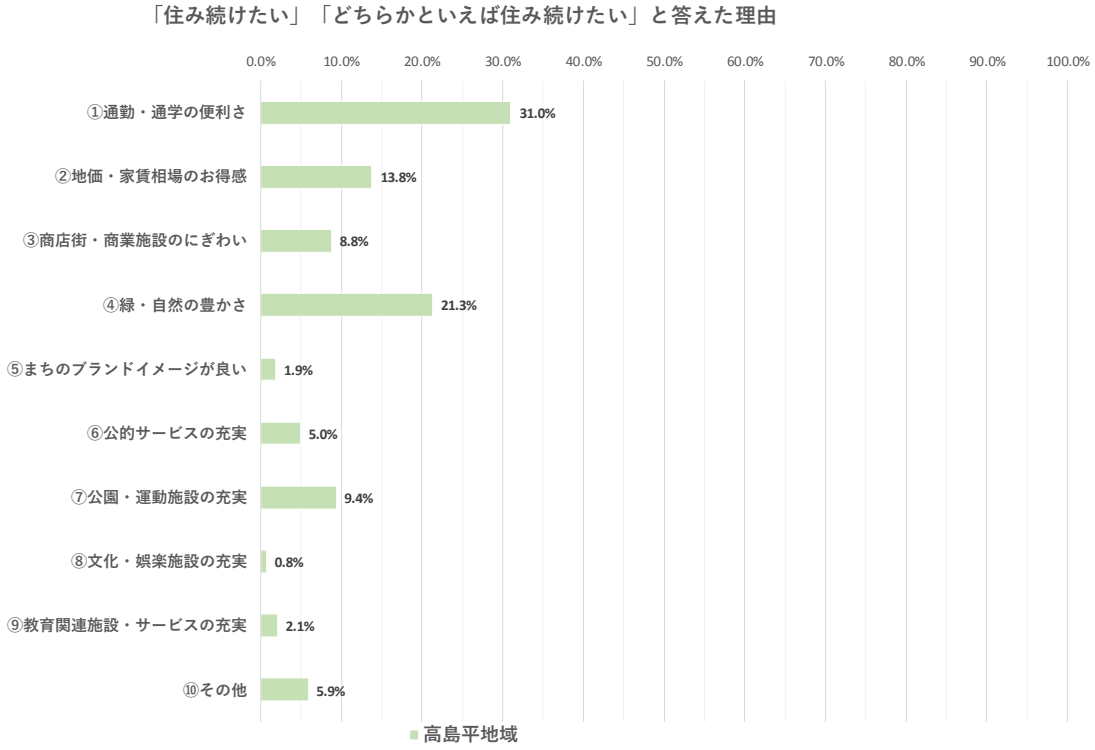
※分譲団地居住者は母数が 2 のため、集計対象から除外

問７Ａ－１：「住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」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。

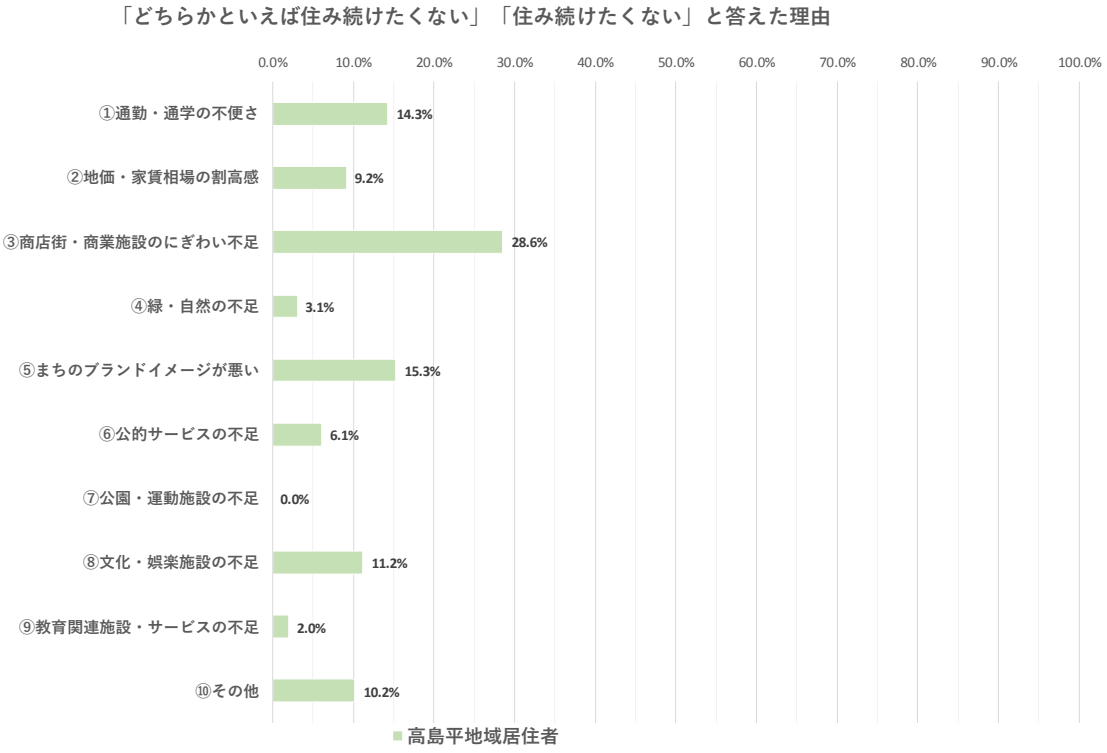
・「⑤ブランドイメージの良さ」、「⑧文化・娯楽施設の充実」、「⑨教育関連施設・サービスの充実」の回答は少なく、居住継続意向の高さとの関連性が低いことがわかる。



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。

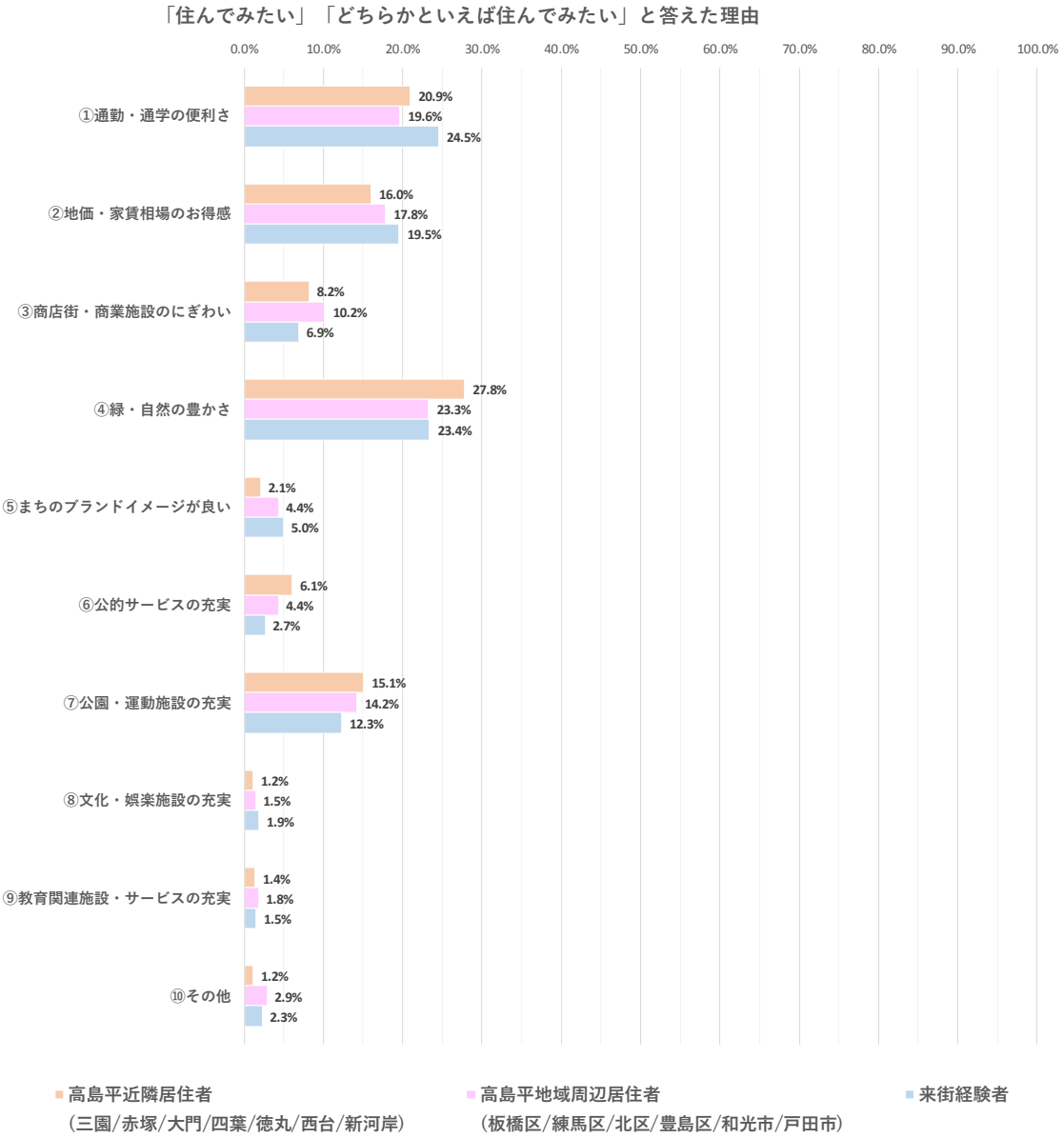


問７Ｂ－１：「住んでみたい」「どちらかといえば住んでみたい」と答えた理由をお聞かせください。（複数回答：３項目まで）

【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。

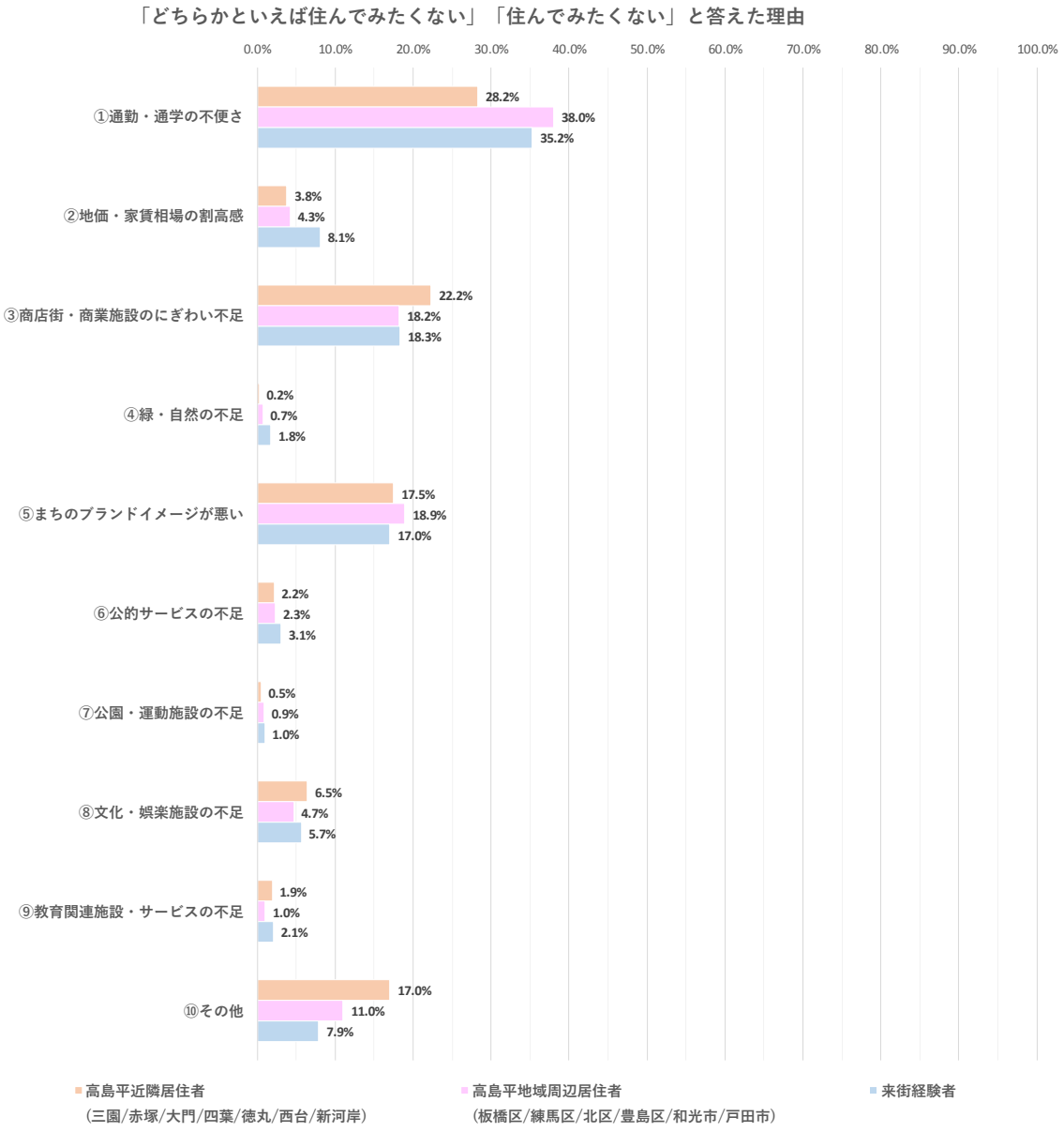


問７Ｂ－２：「どちらかといえば住んでみたくない」「住んでみたくない」と答えた理由をお聞かせください。（複数回答：３項目まで）

【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】

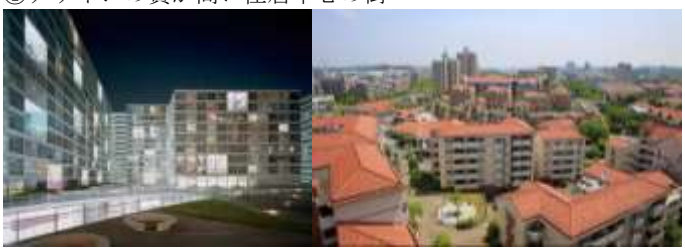
・「①家賃相場のお得感」、「⑤緑や公園の充実」の項目に多くの回答が集まっているが、これらは継続的な居住意向が高い高島平地域内の居住者（問７Ａ－１）が評価している項目であり、高島平地域の魅力となると考えられる。

・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



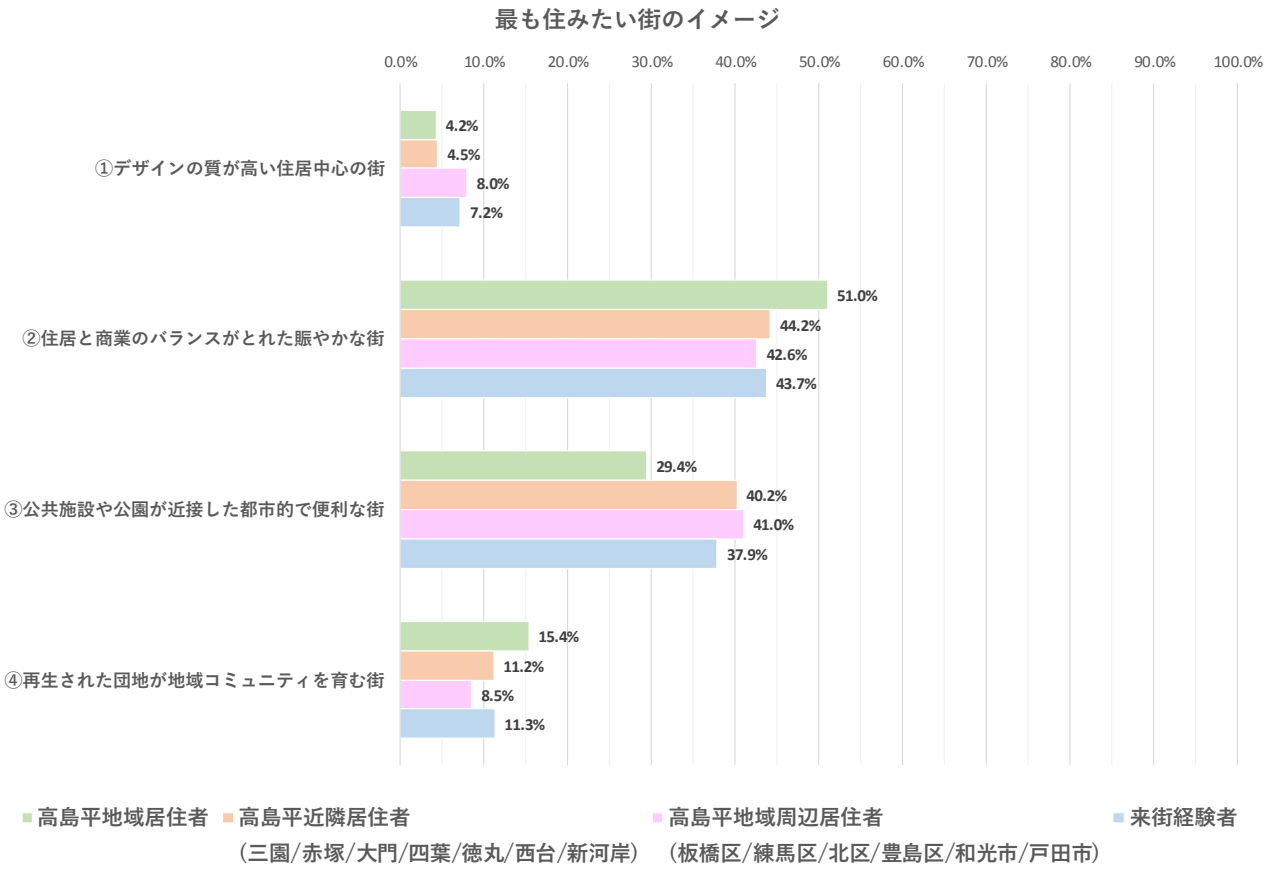
②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街

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】

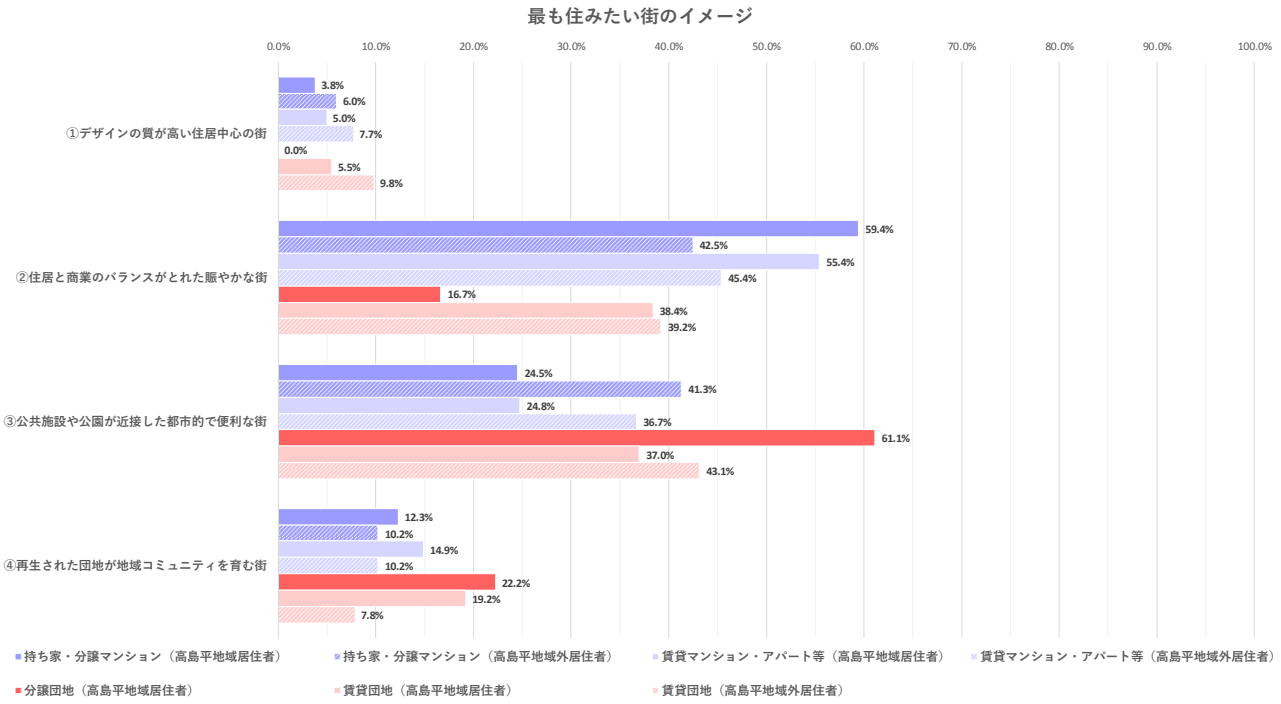
・すべての属性で「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」「③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街」に回答が集まっている。
・特に高島平地域内の居住者からは、「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」が重視されている傾向にある。また、「④再生された団地が地域コミュニティを育む街」も他の属性に比べて重視されている。
・高島平地域内の居住者以外からは、「③公共施設や公園が近接した都市的で便利な街」が地域内の居住者と比較すると相対的に重視されている。



【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。

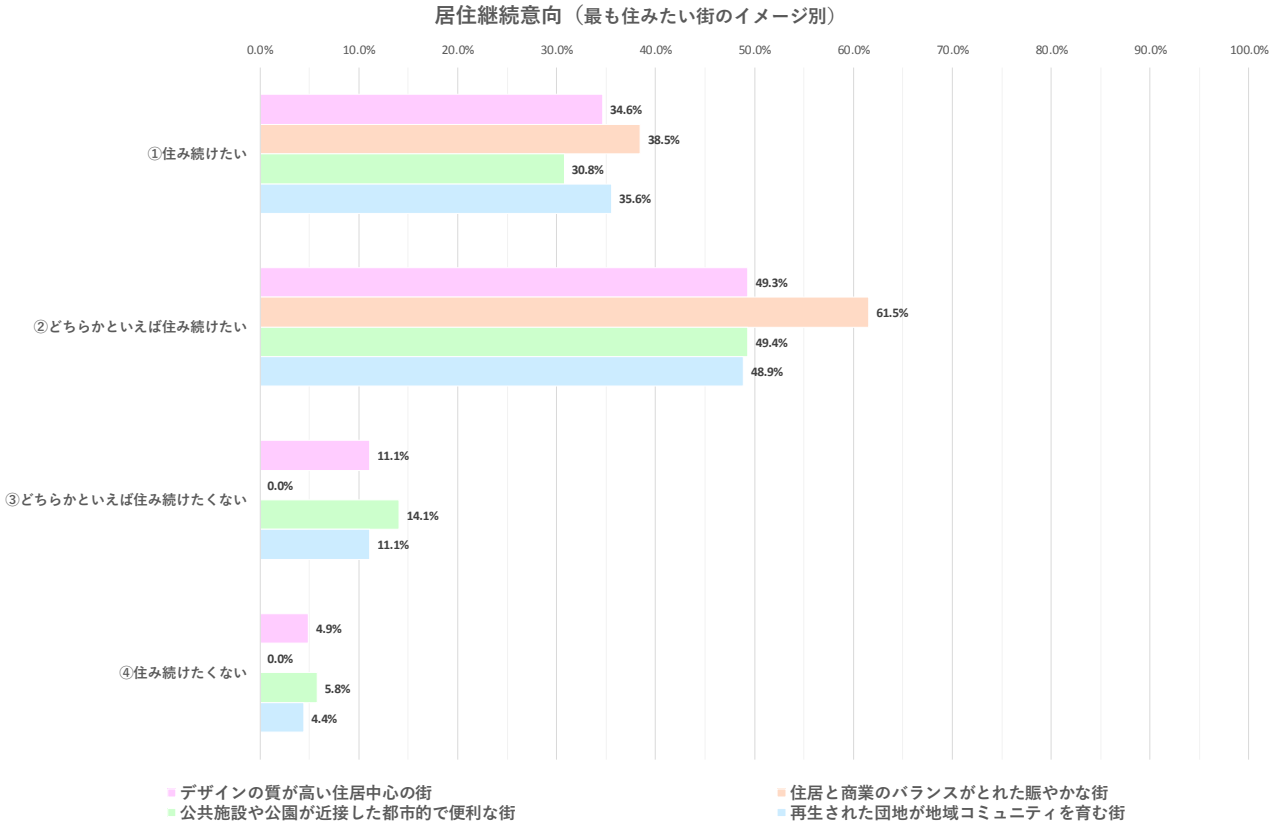


※高島平地域外居住者の「分譲団地」は母数が 2 のため対象から除外した

【問６Ａ（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。

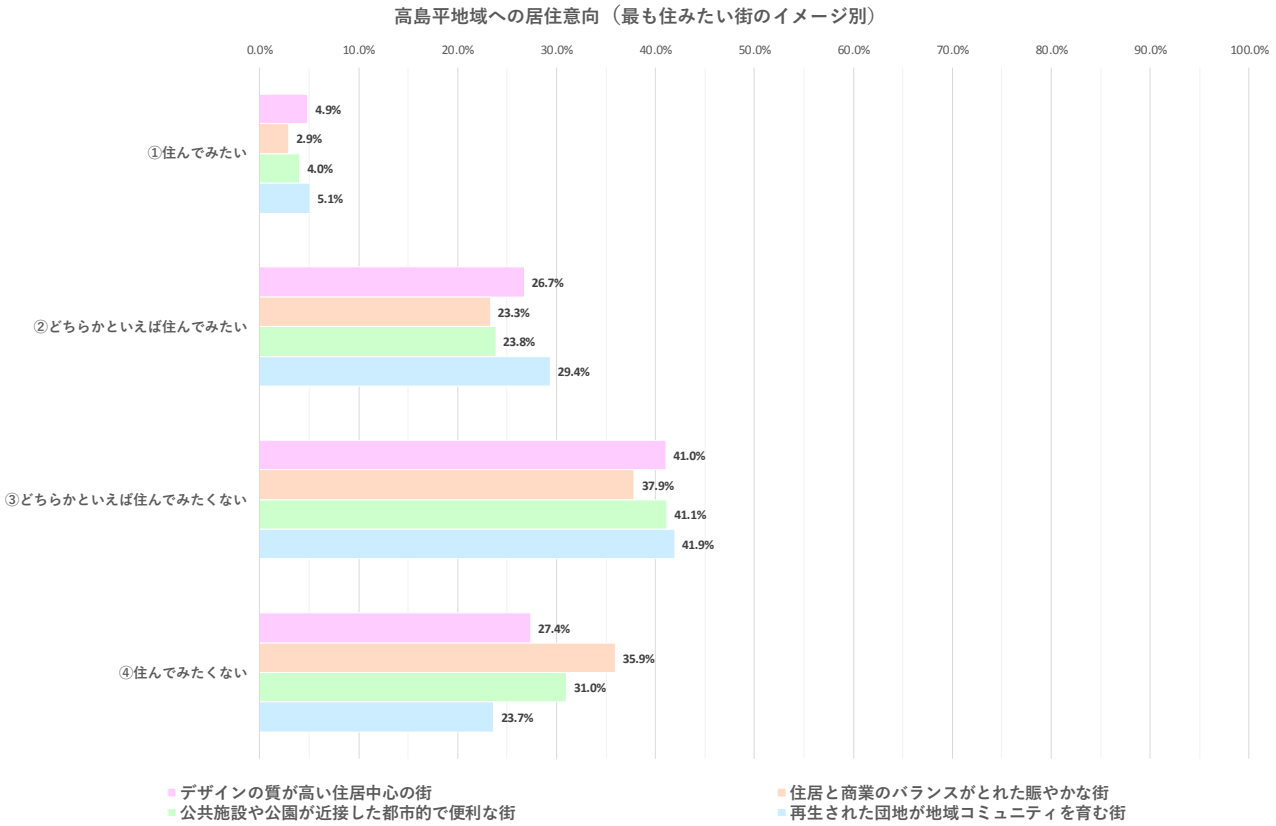
・居住継続意向の高い地域内居住者は、「②住居と商業のバランスがとれた賑やかな街」をやや重視する傾向にある。



【問６Ｂ（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。

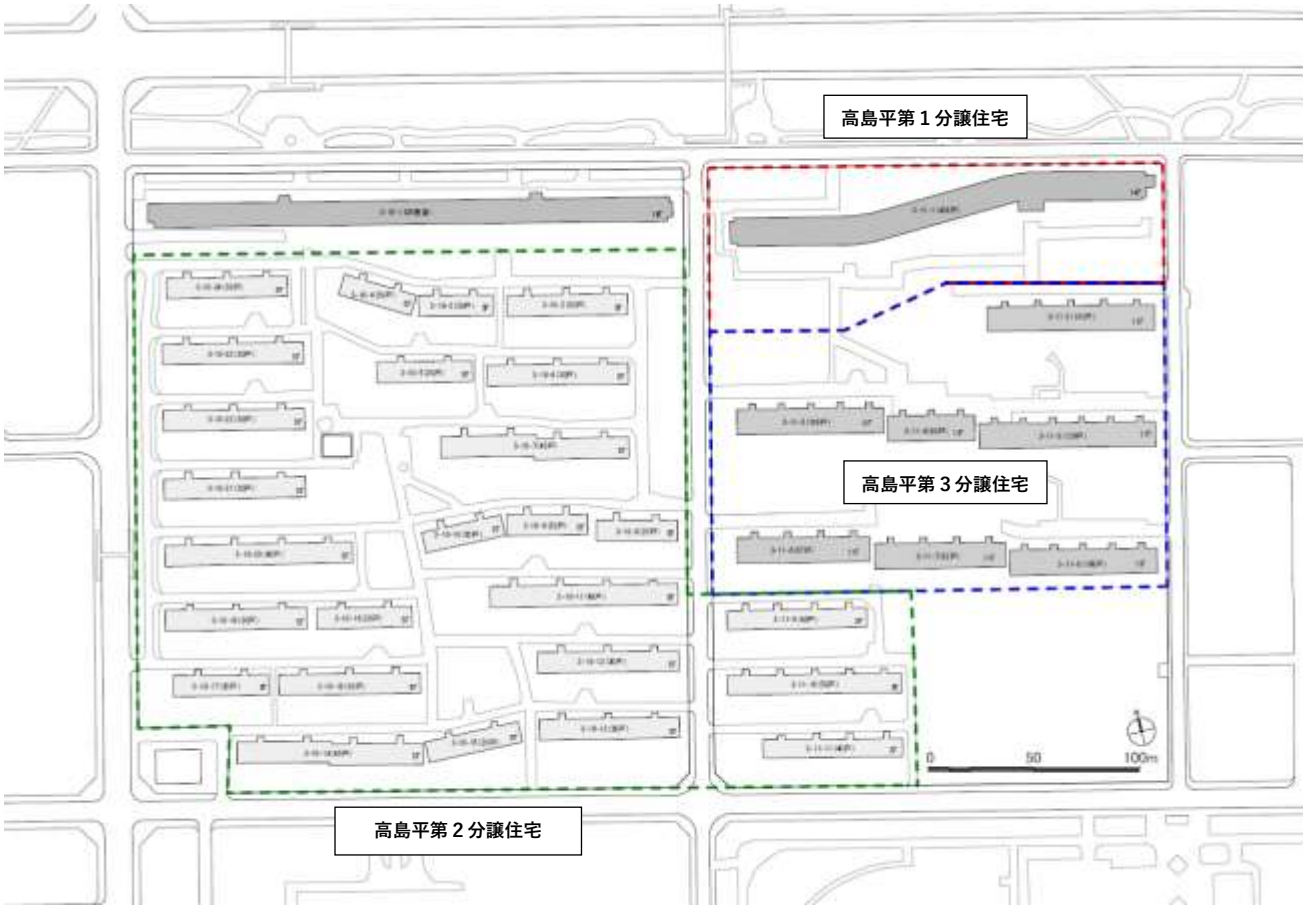
②実施時期

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）



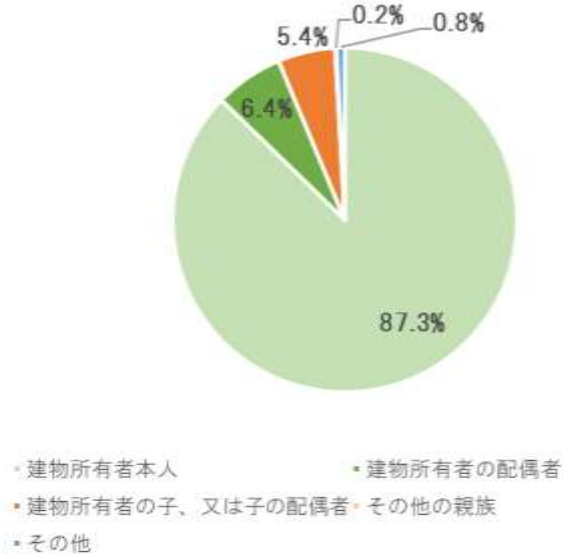
④回答数

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

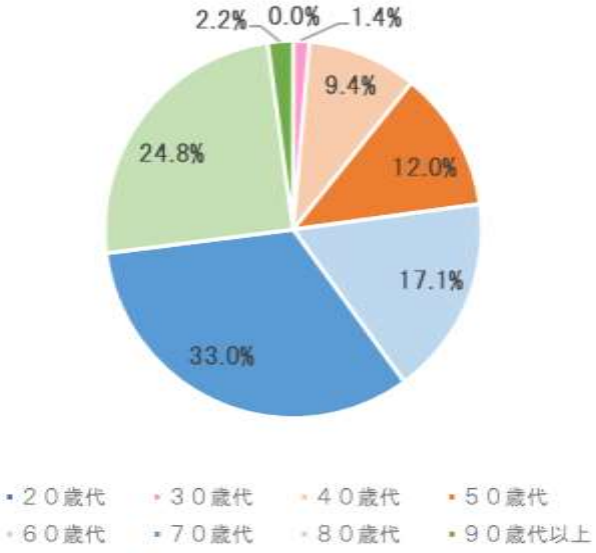
問1(1)回答者と建物所有者の関係(単独回答)

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%

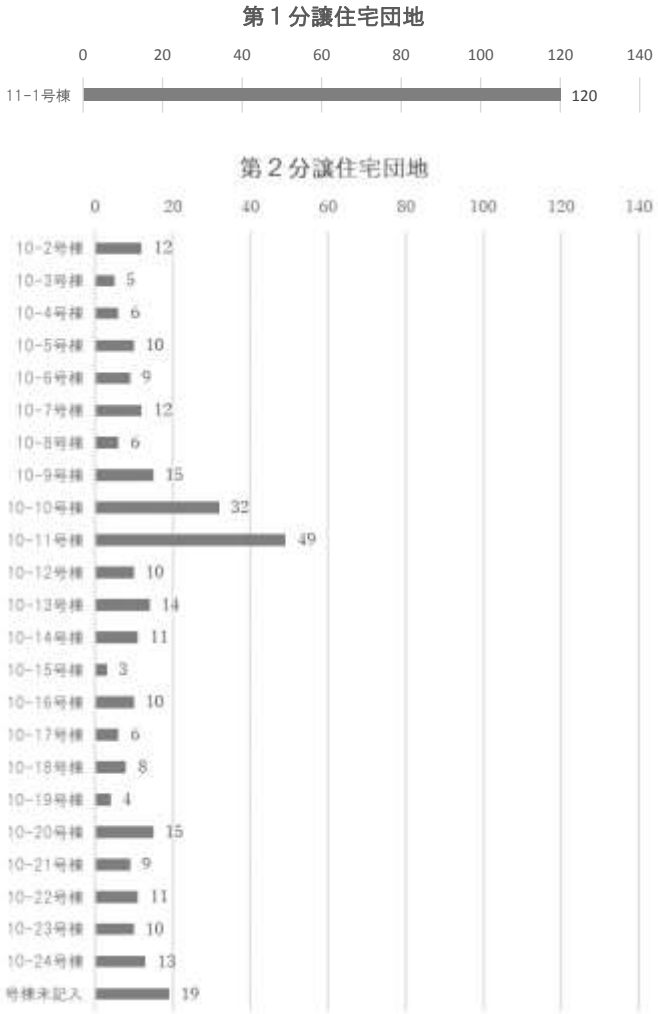


問1(3)所有住戸の団地番号・棟番号

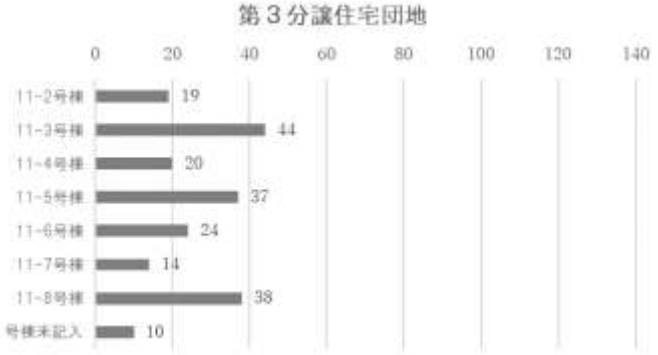
第 1 住宅団地
1 号棟
120

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

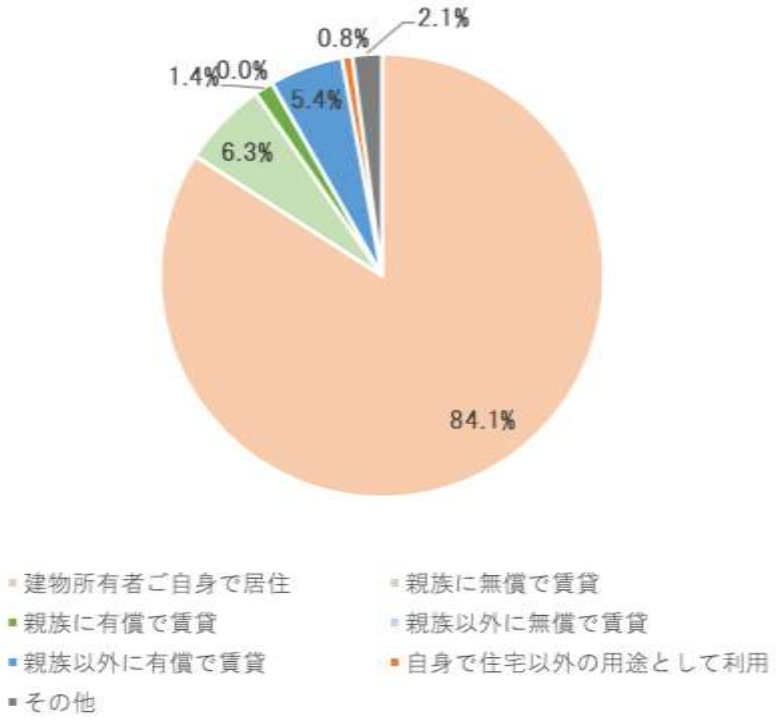


※11-9,10,11 号棟は 10-9,10,11 号棟に合算

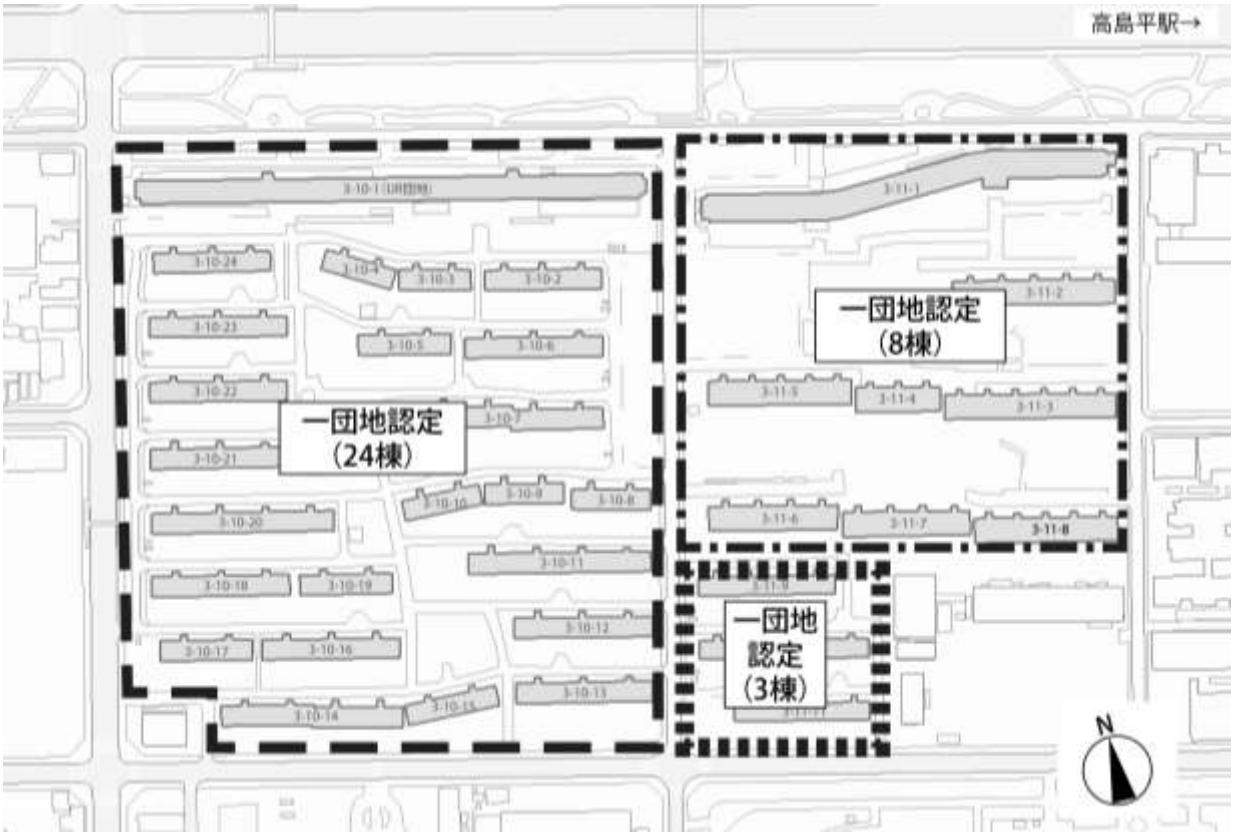


問1(4)所有住宅区画の利用方法(単独回答)

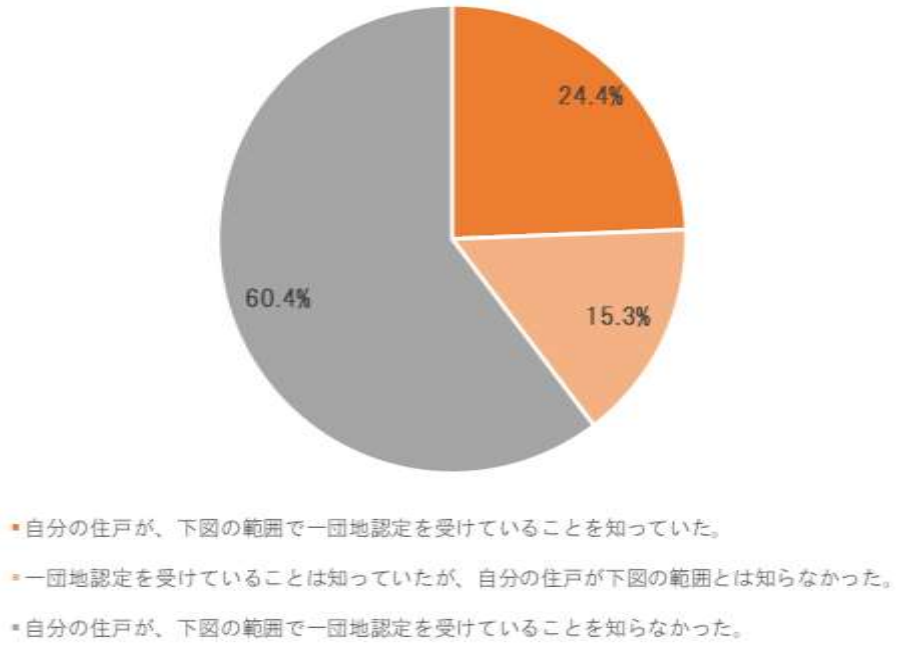
建物所有者自身で居住	親族に無償で賃貸	親族に有償で賃貸	親族以外に無償で賃貸	親族以外に有償で賃貸	自身で住宅以外の用途として利用	その他	計(無回答除く)
549	**41**	**9**	**0**	**35**	**5**	**14**	**7**



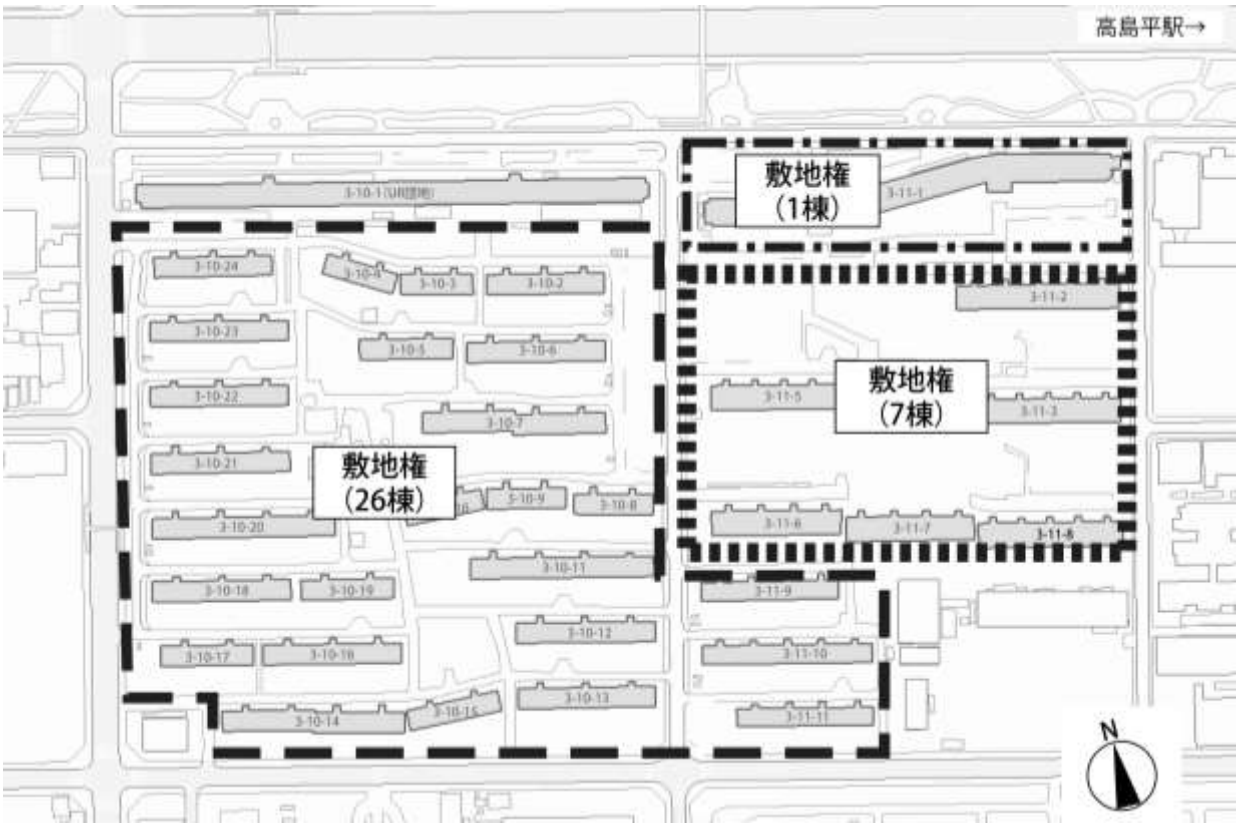
問 2:自身の住戸･団地が下図の区域で一団地認定を受けていることの認知(単独回答)



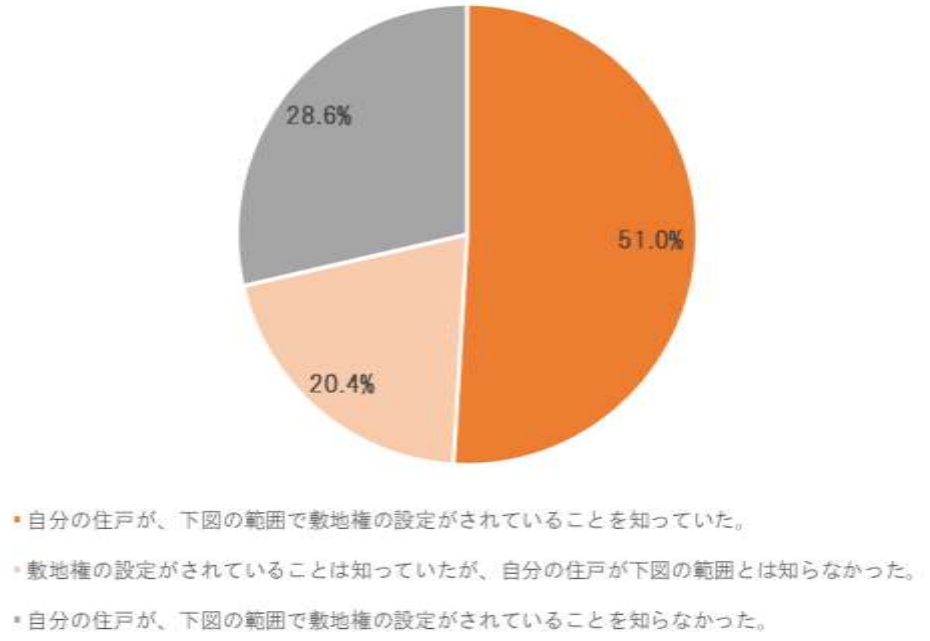
自分の住戸が、下図の範囲で一団地認定を受けていることを知っていた。	一団地認定を受けていることは知っていたが、自分の住戸が下図の範囲とは知らなかった。	自分の住戸が、下図の範囲で一団地認定を受けていることを知らなかった。	無回答	計 (無回答除く)
153	**96**	**379**	**28**	**628**



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**

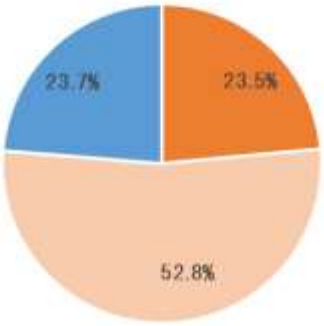


問 4：住宅団地が建設後47年ほど経過し高経年化していく中で、所有者として住宅団地の再生に向けてとるべき基本方策（単独回答）

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**

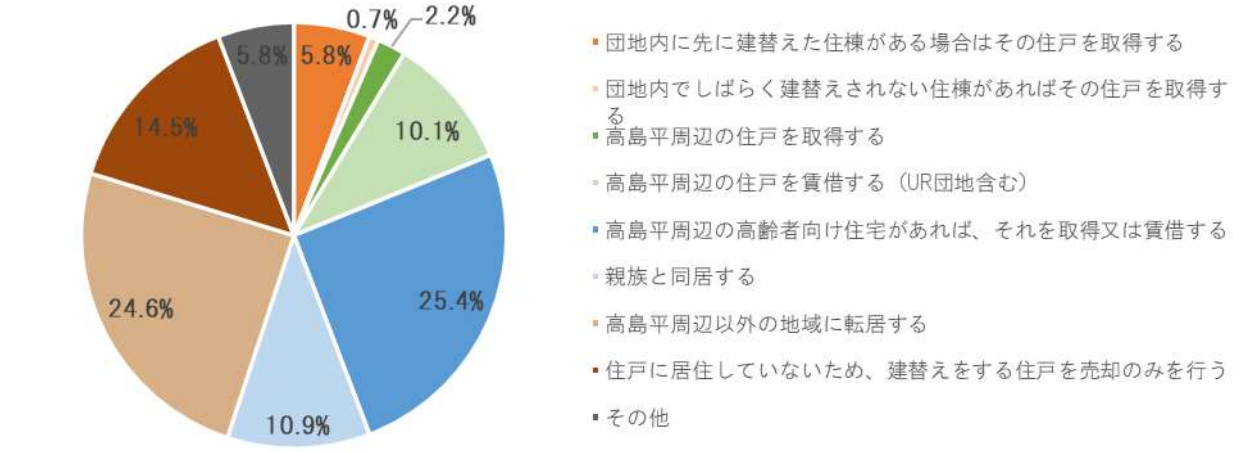
問 5：団地内での建替えの合意形成が進み、所有されている住戸の住宅棟が建替えとなる場合の意向（単独回答）

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**



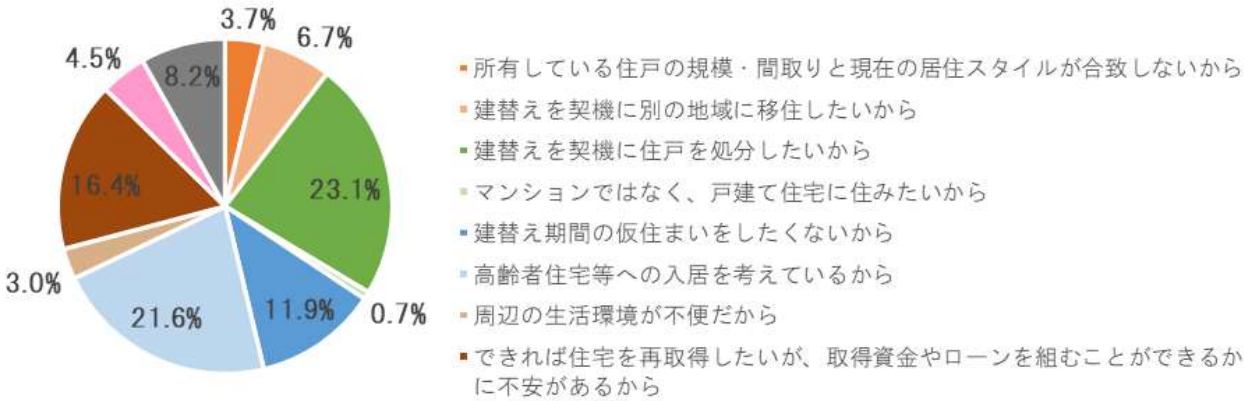
問 6：住戸を売却した場合の意向（単独回答）
※問 5 で「建替えをする場合は住戸を売却する」を選択した回答者のみ対象

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



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

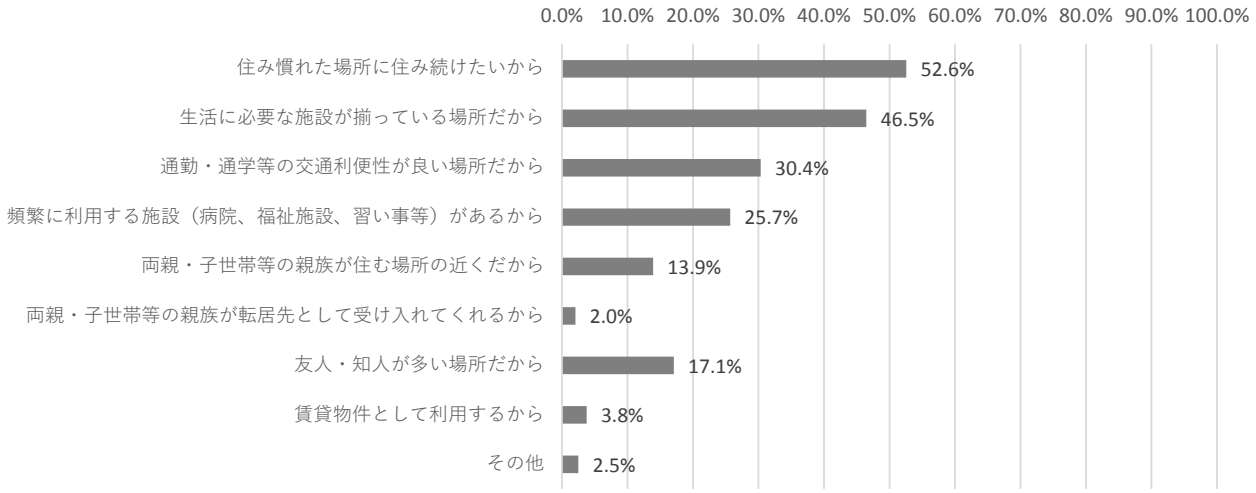
所有している住戸の規模・間取りと現在の居住スタイルが合致しないから	建替えを契機に別の地域に移住したいから	建替えを契機に住戸を処分したいから	マンションではなく、戸建て住宅に住みたいから	建替え期間の仮住まいをしたくないから	高齢者住宅等への入居を考えているから	周辺の生活環境が不便だから	できれば住宅を再取得したいが、取得資金やローンを組むことができるかに不安があるから	現在の居住者以外の人から生活サポートを受ける必要があるから	その他	無回答	計（無回答除く）
5	9	31	1	16	29	4	22	6	11	7	134



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）

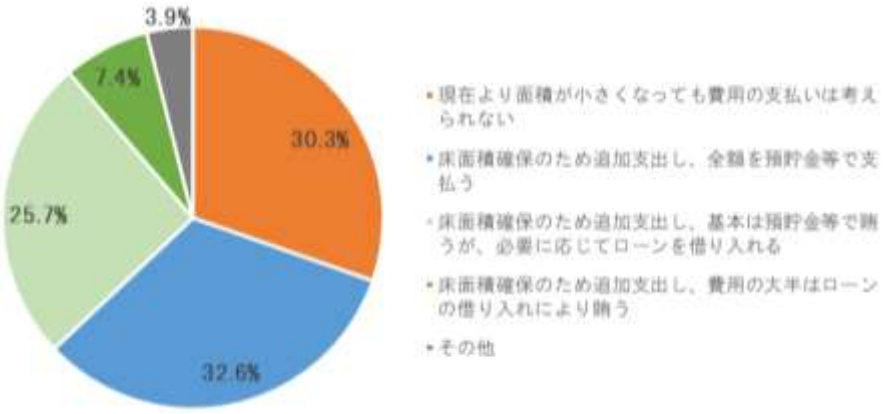
※問 5 で「追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する」「追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する」を選択した回答者のみ対象

1DK（20～30 ㎡［6～9 坪］程度）	1 LDK（30～45 ㎡［9～13 坪］程度）	2 LDK（45～60 ㎡［13～18 坪］程度）	3 LDK（60～75 ㎡［18～22 坪］程度）	4 LDK 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

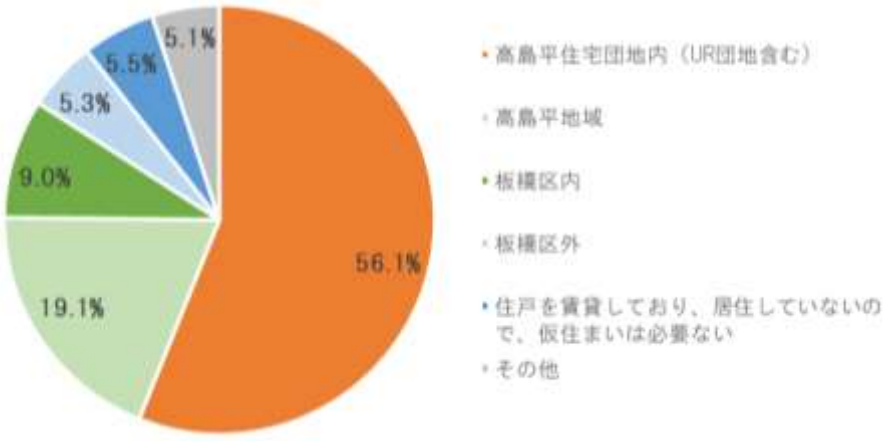
現在より面積が小さくなっても費用の支払いは考えられない	床面積確保のため追加支出し、全額を預貯金等で支払う	床面積確保のため追加支出し、基本は預貯金等で賄うが、必要に応じてローンを借り入れる	床面積確保のため追加支出し、費用の大半はローンの借り入れにより賄う	その他	無回答	計（無回答除く）
132	**142**	**112**	**32**	**17**	**19**	**435**



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）

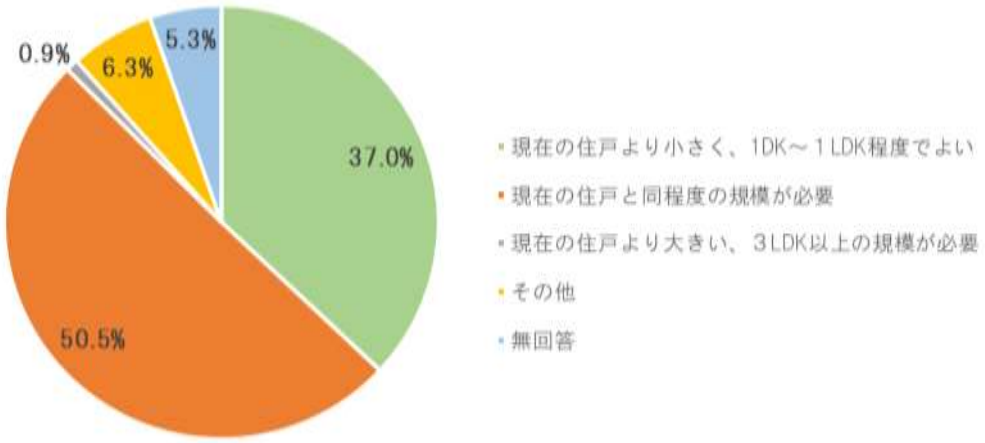
※問 5 で「追加支出が必要、又は取得面積が小さくなったとしても、建替える新たな住戸を取得する」「追加支出の額や取得できる住戸の面積次第で、建替える新たな住戸を取得する」を選択した回答者のみ対象

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**



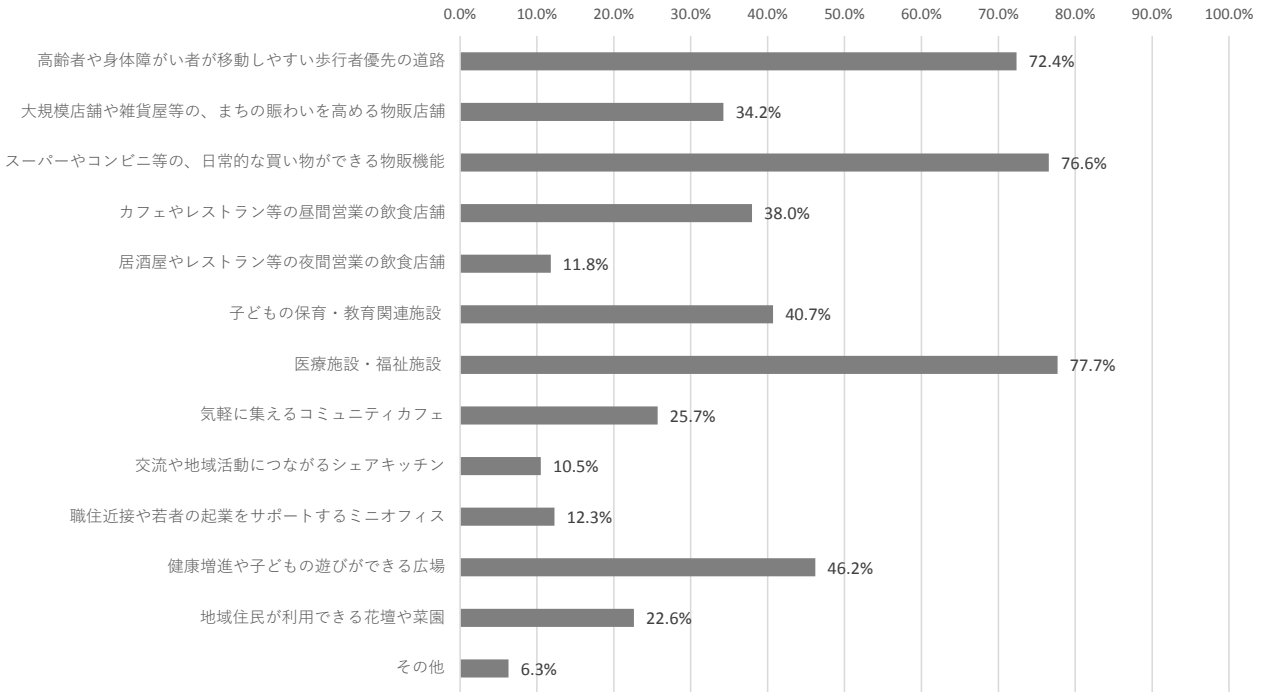
問 12：工事期間中の仮住まい先の住宅規模の考えについて（単独回答）
※問 11 で「高島平住宅団地内（UR 団地含む）」「高島平地域」「板橋区内」「板橋区外」「その他」を選択した回答者のみ対象

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

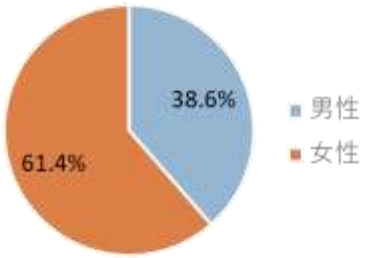
実施場所	調査日	回答者数	計
高島平駅前高架下	平日	74 人	165 人
	休日	91 人	
新高島平駅前高架下	平日	70 人	70 人
合計			235 人

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】

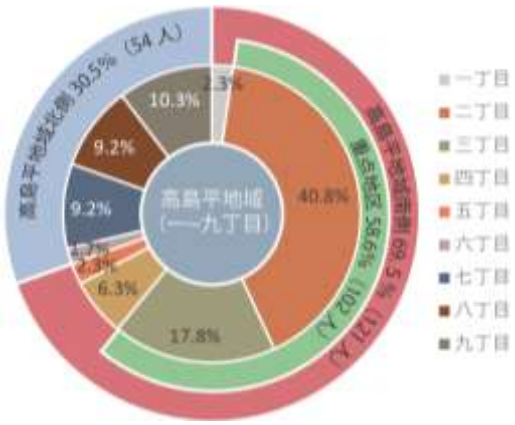
・回答者の居住エリアは高島平地域（高島平一丁目～九丁目）が 74.7%（174 人）、高島平地域外の区内が 18.5%（43 人）、区外が 6.9%（16 人）だった。

・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

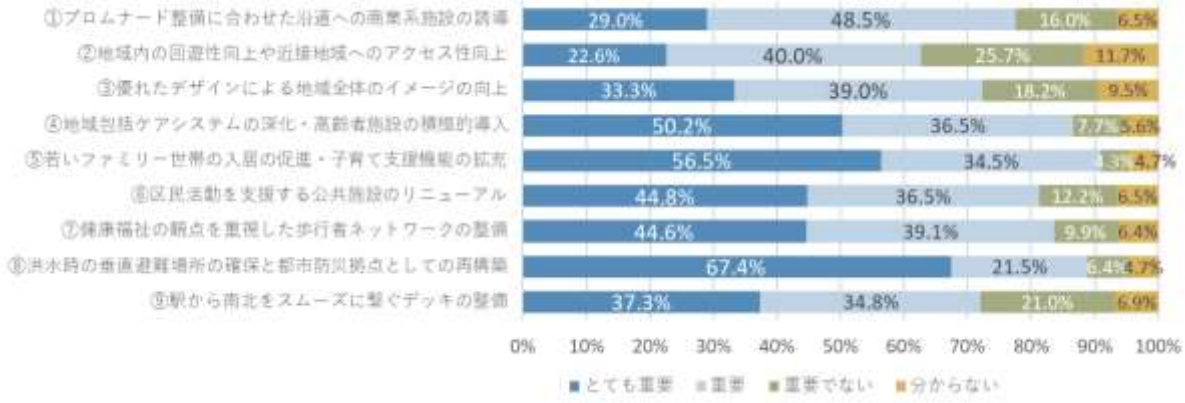
・全ての施策で、重要と考える回答者（「とても重要」と「重要」を合わせた割合）が 60%を超えた。

・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/新高島駅周辺*
１．まちの賑わいを高める大規模店舗	□	□
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	□	□
４．居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗	□	□
５．子どもの保育・教育関連施設	□	□
６．クリニック等の医療施設・高齢者福祉施設	□	□
７．チャレンジショップや若者の起業支援オフィス	□	□
８．気軽な交流や趣味活動ができるコミュニティ施設	□	□
９．職住近接出来るシェアオフィスや在宅勤務支援施設	□	□
１０．その他（　　）	□	□

*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。

重点地区全体に「特にあったらよいと思う施設」の選択率

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。

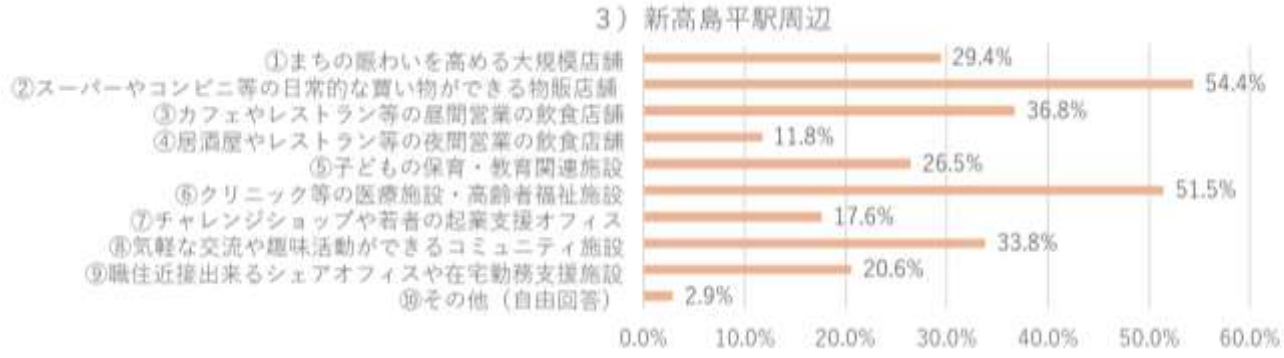
・逆に、特にあったらよいと選択した回答者が最も少なかったのは「⑦チャレンジショップや若者の企業支援オフィス」（14.4%）であり、「④居酒屋やレストラン等の夜間営業の飲食店舗」（17.8%）とともに 2 割未満だった。

高島平駅周辺に「特にあったらよいと思う施設」の選択率

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。



新高島平駅周辺に「特にあったらよいと思う施設」の選択率

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

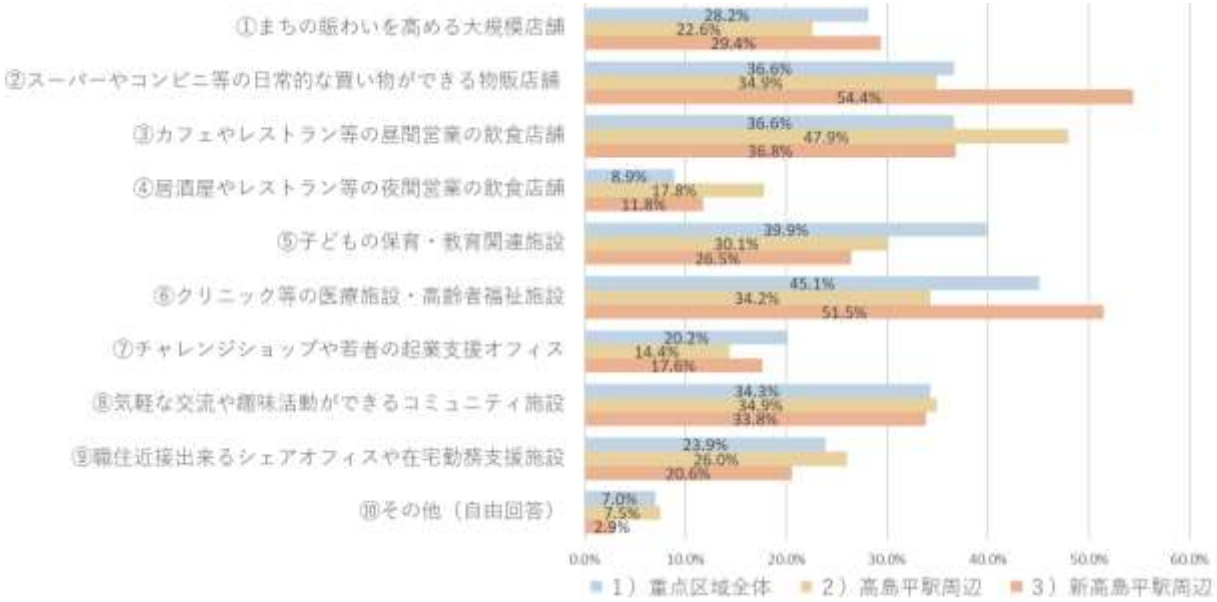
＜その他＞

・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。



各対象地に「特にあったらよいと思う施設」の選択率比較

[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