都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果及び意見書の要旨

1 対象となる都市計画

東京都市計画地区計画 高島平二・三丁目周辺地区 地区計画

2 公告日

令和7年3月7日（金）

3 縦覧期間

令和7年3月7日（金）から3月28日（金）まで（22日間）

4 縦覧方法

- (1) 区役所等の窓口に書面を据え付ける方法
  - ・板橋区まちづくり推進室高島平まちづくり推進課
  - ・高島平地域センター
  - ・高島平まちづくりギャラリー（旧高七小職員室、UR高島平団地集会所）
- (2) 板橋区ホームページ上に表示する方法
  - ・『高島平二・三丁目周辺地区 地区計画』のページ

5 まちづくりの情報発信及び意見聴取

- (1) 高島平まちづくりギャラリー

①開催概要（計25回開催）

- ・1期：期間 令和7年1月14日（火）～2月14日（金）
場所 旧高七小職員室
- ・2期：期間 令和7年2月18日（火）～3月14日（金）
場所 UR高島平団地集会所
- ・3期：期間 令和7年3月18日（火）～3月28日（金）
場所 旧高七小職員室

※時間はいずれも平日偶数日の13時から16時まで

②参加人数

- ・合計91名（1期：44名、2期：28名、3期：19名）

③展示内容

- ・高島平地域のまちづくりに関するパネル
- ・交通量の調査結果（1月24日から公開）
- ・高島平二・三丁目周辺地区 地区計画（案）（上記縦覧期間に展示）

(2) オープンハウス型説明会

①開催概要（計2回開催）

- ・ 1日目：日時 令和7年3月2日（日）午後6時～午後9時
場所 高島平区民館集会室
- ・ 2日目：日時 令和7年3月3日（月）午後1時～午後4時
場所 高島平区民館ホール

②参加人数

- ・ 合計24名（1日目：13名、2日目：11名）

6 縦覧者及び意見書の件数

- (1) 窓口縦覧者・・・・・・・・延べ7名
- (2) インターネット縦覧者・・・・延べ1,320名
- (3) 意見書・・・・・・・・延べ137名・297件

※意見書1通の中で複数の意見があるため、人数と件数は一致しない。

7 意見等の要旨と区の考え方

(1)本都市計画案に関する意見【意見数219件】

項目	意見等の要旨	区の考え方
①地区計画全体に関する意見（賛成） 【31件】	①高島平二・三丁目周辺地区 地区計画案（以下「地区計画案」という）に賛成する。期待している。 ②地区計画案の再整備地区1の高さを110mへの変更と、区画道路1号の計画について、自分も高齢の両親も高島平の将来を考えて、賛成している。 ③買い物や飲食施設が不便で、高島平緑地は夜暗くて怖さを感じていた。今回の地区計画案でこれらは解消され、住みよい地域になる。高齢者は変化を望まないかもしれないが、三丁目の資産価値も上昇が見込まれてマイナスではない。 ④高島平まちづくりギャラリーに参加した。職員と忌憚のない意見交換ができ、お互いの理解が深まり、地区計画案に賛成する。今後もこのような機会を提供してほしい。 ⑤高島平のまちづくりは、高齢者は意見を言うべきではない。高島平は商業施設が弱く、近隣市まで出かける必要が	高島平地域グランドデザイン（以下「グランドデザイン」という）がめざす「願いに応え、みんなでつくる高島平スタイル～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～」を実現するため、地区計画案を決定し、再整備地区1を連鎖的都市再生の起点として活用して、居住の安定や生活の継続性に配慮した上で、多様な活動がつながり、重なり合う魅力的な交流核を形成していく。

ある。何故かを考えると、新しいことをする際に反対運動をしている歴史がある。毎回同じ理由で、住民に説明がない、静かな生活が脅かされる、子どもが危険であるといった主張で、高島平地域内の商業施設の計画が縮小され、三園の連絡橋も凍結された。結果寂れたまちになり、子どもや孫の世代に選ばれないまちになっている。このままでは更に人口が減り、選ばれないまちになってしまう。高島平が生き返る50年ぶりのチャンスを活かしてほしい。

⑥旧高島第七小学校（以下「旧高七小」という）は、閉校から何もしないまま時だけが過ぎた。高島平団地も同じことにならないよう、まちづくりや地区計画案を進めてほしい。

⑦地区計画案に賛成する。高齢化や建物の老朽化に向き合い、未来に向けて希望を持てるように考えた計画だと感じる。まちを活性化するためにも必要で応援している。

⑧区の計画に全面的に賛成する。現在、反対の署名活動が行われているが、計画の詳細やメリットを理解している人、将来のまちを考えている人、近所付き合いから賛成を言えない人が多いと感じていて、意思があるとは考えにくい。賛成派は冷ややかな目で静観していて、声を挙げなくても行政はまちづくりを進めてくれると考えているから、区は住民が真に望んでいることを冷静に見極めてほしい。少なくとも若い世代は賛成派が多い。

⑨高島第五小学校（以下「高五小」という）の生徒数は少なく、高島第二小学校も外国人が多くなっている。若者にとっては死活問題で、駅前開発を進めて、23区にふさわしいまちにしてほしい。

- ⑩全体説明会で質問できなかった内容をオープンハウス型説明会等で何度も確認することができ、理解が深まったことで、地区計画案に賛成する。
- ⑪反対意見も聞いているが、地区計画案に賛成する。高島平の未来に向けて是非進めてほしい。
- ⑫高島平の憩い、集い、にぎわい、楽しむことができるようになり、住んでよし、来ても良い安心・安全なまちに繋がる地区計画案に賛成する。
- ⑬高島平駅周辺の商業施設や公共施設が増え、まちが活性化していくことから地区計画案に賛成する。
- ⑭高島平が生まれ変わり、選ばれるまちになるチャンスなので、地区計画案に賛成する。
- ⑮高島平らしさを残し、次の世代へ受け継げるまち。持続性があり、共生社会、循環型社会のまちをめざして、地区計画案に賛成する。実現を強く期待する。
- ⑯高島平団地は建設から約 50 年が経過した。高島平の 50 年・100 年後を真剣に考えている住民は少ない。今後も高島平に住み、共に豊かな生活ができるように、まちづくりを進めるべきではないか。現実は待ってられない。
- ⑰高島平まちづくりは、50 年・100 年後を見据えた壮大なプロジェクト。団地開発以前は田んぼだったので、高島平緑地に田園風景を作ってはどうか。田植え体験などに使うこともできる。
- ⑱ペア碁に参加した。多様な方が参加され、多文化交流が行われていて、自然と一体感が生まれている。高島平ではこういった場所が必要。まちは生きており、新陳代謝が必要で、高島平の 50 年・100 年後も希望が持てるようなまちづくりを期待する。
- ⑲旧高七小の#平暮らしキャラバンと棟下式に参加した。若い親子が多く、高

島平団地にも若い親子が住めると良いと改めて感じた。

⑳#平暮らしキャラバンに参加した。若い親子が多く、微笑ましい光景が見受けられ、高島平に求められている光景と感じた。こういった光景を実現するためにも、地区計画案に賛成する。

㉑棟下式に参加した。閉校から18年が経過した建物を見たときに卒業生はどう感じたか。建物が老朽化した姿を見たときに、議論の余地はなく、まちづくりを進めるための地区計画案に強く賛成する。

㉒高齢者率が高く、まちの活力が低下し、良好な住環境が維持できなくなることを懸念する。変化に対する不安も理解できるが、今の環境を残す部分と新たな機能を導入する部分をメリハリつけてまちづくりを進めるために地区計画案が必要。

㉓地区計画案は、高島平再生のため妥当なものと考えてるので、これに賛成し、早期実施を求める。

㉔高島平で子どもを産み育った。現在は引っ越しをしたが、高島平は今でも原風景。豊かな緑、歩いて回れる公共施設など現在の魅力を踏襲しつつ、将来を見据えたまちづくりを是非進めてほしい。

㉕高島平まちづくりに期待している。

㉖地区計画案に賛成する。職員の尽力に感謝する。

㉗高島平の再生計画に賛成する。高齢者ばかりのまちになってしまい日中ほとんど人が歩いていない。若い世代に住んでもらい、活気のあるまちにすれば、高齢者も安心して住める。

㉘高島平から少し離れた場所で開発に反対している人は見たことが無い。高島平駅を利用する多くの人は賛成派ということをお忘れしないでほしい。

	②⑨高齢者の反対運動に屈してはいけない。この再開発は必ず成し遂げる必要がある。それが多くの賛成派である区民の望みであることを忘れないでほしい。 ③⑩区とURが進めているまちづくりは、住民を思わないことはしないと信じて、賛成・反対という言葉でないものにしたい。10年後の自分と向き合い、高島平の発展のためにした進めたことを光栄だと思う皆であってほしい。期待している。 ③⑪自治会が反対しているが、自治会の会員は参加していない。自分も会員だが、自治会から話し合いや意見聴取の場はなかった。管理組合も関係ない。	
②地区計画全体に関する意見（反対） 【13件】	①高島平は住宅地で繁華街ではない。この地に50年住んでいる住民の“高齢者”が多いことが問題なのか。生活を脅かす地区計画案に反対する。 ②高島平は初めから計画に一貫性がない。まちづくりを進めて鉄道をもう一本通すのか。都営三田線を延伸するぐらいやらないと意味がない。 ③高島平のまちづくりは、デベロッパーの言いなりになり再開発の名の元に地域破壊をめざして反対する。 ④在宅介護をしている為、まちづくりが進み、今後建替えですぐに移動することが大変なため、不安を感じている。 ⑤老朽化という点で計画を作成することは理解できるが、現在の居住者が納得できる計画を考えて欲しい。 ⑥ここ10年、区は超高層建築物頼りの再開発を行い、行政の中に民間大手デベロッパー的な思考が蔓延している。区民の共有財産を民間的思想で再開発に使うことは間違っている。 ⑦広域的な思想で定めたグランドデザインは、いつの間にか民間の功利的主義の再開発に変えられた。大手デベロッ	平成27年のグランドデザイン策定以降、計画的なまちづくりを推進してきた。地区計画案を決定し、再整備地区1を連鎖的都市再生の起点として活用し、居住の安定や生活の継続性に配慮した上で、多様な活動がつながり、重なり合う魅力的な交流核を形成していく。

	パーとの合作によって生まれた構想に思う。UR都市機構（以下「UR」という）の建替え問題を好機と捉え、区・URで地権者問題が起こらない容易な再開発が可能と踏み、お役所仕事の計画が行われている。絵空事の50年100年先でなく、住民を保障する10年20年を優先させるべきで、地区計画に反対する。 ⑧二丁目33街区に建つ予定の高層階に移転させればよく、不便な隅に高齢者を追いやるものではない。 ⑨今の高島平が住みやすく、現在検討している計画のものができても住みやすくなることが想像できないので反対する。 ⑩高島平が再生することは賛成する。世代交代が進み、かつてのにぎやかな高島平が戻ることは素晴らしいことだが、超高層建築物で課題が解消できるのか疑問があり、道路は都市再生と関係ないことから反対する。 ⑪高島平は開発から50年が経ち、高齢者が多いまちであるが、車の進入が制限されて静かなまちで、緑と生活に必要な施設に囲まれ、特徴ある自慢のまち。そこに超高層建築物を建てると他の行政と変わりなくなる。 ⑫工事により至るところで地盤沈下が起こり、風害、交通事故が懸念される。人口減少社会、地震による津波被害など超高層建築物にはどんな人が入居するのか。賃貸か分譲なのか。 ⑬ウォークアブルなまちをめざすなら、高島通りを地下化して高島平緑地と一体的な大通り公園をめざしてほしい。	
③地区計画の目標（都市再生）に関する意見（賛成） 【19件】	①高島平の「一日の計は朝にあり」「一年の計は元旦にあり」「十年の計は樹を植えるにあり」「百年の計は子に教えるにあり」今がその時です。	高島平が次の世代にとっても誇りと愛着を持てるまちであり続けるために、50年後・100年後をめざした持続可能なまちづくりを進めて

	②高島平は衣食住が整っていて住み続けられるまちだが、再整備する時がきた。魅力を再発見するチャンスでもあり、百年後の高島平を真剣に考える必要がある。 ③高島平団地は建設から約 50 年が経過し、老朽化が進んでおり、大きな変更が余儀なくされている。平成 19 年に閉校した旧高七小の状況を見ると老朽化は明らかで、子や孫が高島平に住んで良かったと想い、思われる、高島平のまちづくりを今進める必要がある。 ④かつて憧れのまちだった高島平の様に変化することを期待している。地域のランドマークとなり、暮らしたいと思う人が集まることを願う。 ⑤高島平に住んでも無い人が意義を唱えているが、地域に住むものとして、期待している人が多くいることを知ってほしい。 ⑥家賃の高騰等のネガティブな意見が広がっているが、住民を入れ替えする前提になる訳がない。より良い環境になるチャンスなので、変化を恐れずに住民・行政・URと連携してまちづくりを進めることが大切。 ⑦高島平のまちづくりは、URと連携して、移転をしなければならない団地居住者に配慮したもので、居住者として感謝している。 ⑧高島平は閉店が増えて寂しくなっている。高齢になった親も高島平周辺が新しくなることを楽しみにしている。 ⑨反対派の人もまちが新しくなったら結局喜ぶと思う。1日も早く進めてほしい。 ⑩反対署名活動があるが、安全に配慮してまちづくりを進めて欲しい。 ⑪高島平の都市計画に賛成する。未来のことを考えると、人が羨むまちづくりをしないと人が集まらない。50年前は	いくため、地区計画案を策定し、多様な主体との協働で段階的な都市機能の更新を行う連鎖的都市再生を推進する。

誰もが羨む地域だったので、もっと前から取り掛かるべきだと思う。今回のまちづくりで高島平がどうなるのか楽しみにしている。

⑫高島平のまちづくりを進めた上で、50年後に同じことが生じないよう、専門家の意見を取り入れながら対策を考えて欲しい。

⑬この計画は、他政策と連携が取れた総合性があり、文明の要素と技術の要素が含まれている。政策として富の配分と人的資源政策、人の活用を高める行政管理政策が含まれており、技術と政策の両輪で進めることができる都市整備政策となり、総合的にバランスよく考えられている。

⑭この計画は、社会のルールを作る政策として、区が行う土地利用の誘導・規制などのルール作り政策と公共施設の更新・配置等の社会基盤政策が明確に記載されており技術的政策として合理性がある。

⑮今後更に技術が進み、政策もの広域化しながら、次世代技術政策が必要となる。こうしたトレンドを踏まえながら、AI等の次世代技術を環境・交通・防災・産業に加え、教育・保健・行政サービスの分野でも展開し、いたばしNo.1が実現することを期待する。

⑯団地の老朽化が進むと住めなくなる可能性があり、空き家が増えれば治安の悪化にもつながるため、団地再生は大賛成。

⑰単なる団地の建替えでなく、超高層建築物にすることで、若い世代、子育て世代に選ばれるまちになる。

⑱様々な地域でまちづくりを進めているが、全ての方が納得する計画は難しいものの、将来の課題を見据えたまちづくりを期待する。

⑲旧高七小の開発を推進してほしい。

④地区計画の目標（にぎわい）に関する意見（賛成） 【8件】	①大型商業施設の誘致を希望します。 ②住民の数に対して、車を使わずに買い物できる店舗が足りないため、大型店舗の誘致も検討してほしい。 ③超高層建築物の建設に強く賛成する。現在は高齢化が進み店舗が少なく街に活気が無い。今後も高島平に住み続けるために、超高層建築物の建設を契機に、西台から西高島平駅までの広範囲ににぎわいが創出され、次世代を担う若者が増え、商業施設が誘致されたまちになることを期待する。 ④超高層建築物で重要なのは低層部への商業施設の適切な配置で、三丁目の人は身近に買い物施設がなく、スーパーや医療施設等があれば利便性が高まるので、早急にURと調整する必要がある。 ⑤高島平団地はかつて憧れのまちだったが、今では人口が減少し、偏った世代しか住まない場所となり、時代の変化に取り残されていることから、今回の地域活性化に期待する。 ⑥高島平団地内に区の入湯券が使えるスーパー銭湯を誘致してほしい。新しいコミュニティの場としても期待できる。 ⑦都営三田線は都心へのアクセスが良いが、商業施設や公共施設を充実させ、高島平だけで生活できる環境が良い。 ⑧二丁目33街区の建替えを念頭に、再整備地区に日常生活に必要な商業施設を誘致できるよう、URと連携してほしい。	高島平地域交流核形成まちづくりプラン（以下「交流核プラン」という）では、高島平駅周辺の交流核の形成に向けて、公共施設を始めとした多様な機能が集積する駅前拠点エリアを形成し、まちなぎわいの形成や交流人口の増加に資する商業・交流機能、文化的で創造的な活動を支える教育・文化交流機能等の集積をめざすとしており、地区計画案においても、交流核の形成、ウォーカブルなまちの形成を目標として掲げ、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化、商業機能の誘導等を定めた。
⑤地区計画の目標（みどり）に関する意見 【1件】	①高島平緑地の伐採が進み、騒音防止、排ガス防止の目的が放棄されており、グリーンベルトと言えない惨状で遺憾。若木を植えるなどして次世代に憩いの場として緑の再生・確保を進めるよう求める。	地区計画案では、みどり豊かで良好な住環境の形成を目標として掲げ、みどり豊かでゆとりのある空間や都市基盤を活かしながら、積極的な緑化を推進し、良好な住環境を形成するとした。

⑥地区計画の目標(防災)に関する意見 【2件】	①災害対策として、トイレと避難所、水の確保ができるよう、都・区・URでトイレ対策や避難所開設などの目に見える対策を要望する。防災訓練を定期的に行うことを提案する。 ②高島平周辺は避難場所が不足しているので、旧高七小跡地を使えば良い。	地区計画案では、災害に強い安心・安全なまちを目標として掲げ、地震災害に加えて、大規模な水災害への対応力を高めるため、それぞれの施設をデッキネットワークでつなぎ、それぞれの施設が連携して荒川氾濫時にも対応できる立体的な空間を形成するとした。
⑦土地利用の方針(多様な世代)に関する意見(賛成) 【9件】	①高齢者ばかりでなく、超高層建築物にして若い家族が沢山引っ越してきてくれる魅力のあるまちにしてほしい。早く建設に着手して、高島平団地は自殺の名所というのも払拭してほしい。 ②高島平駅周辺は子どもがそれなりにいるが、高島平団地の中は少なく、住戸面積が狭いことが原因と考える。一方、高島平団地の住戸面積がもう少し広ければ住みたいという声も聞く。需要はあるが、子育て世帯向けの住宅の供給がないのが現状。地区計画案は、子育て世代が二丁目団地の魅力を感じられる案になっており賛成する。 ③高島平団地に住む高齢者の反対意見も理解できるが、このまま高齢化が進み、まちが衰退していくことは避けなければならない。高齢者だけでなく、若者の意見も聞きながら、高島平の新しいまちづくりを進め、板橋区の更なる発展に繋げてほしい。 ④子育てをするため高島平に引っ越してきた。建替えは以前から聞いている話で、旧高七小も活用されているとは考えられない。治安もよく、駅も近く、公園も広々としている素敵なまちなので、早急に建替等を進めてほしい。 ⑤居住者への配慮は理解できるが、地域を盛り上げるため、ファミリー世帯が住める住宅が必要で、板橋区に住み続けられるためにも早急にお願する。	交流核プランでは、第1ステップから第2ステップにかけて、子育て世帯に選ばれ続けるための機能の充実を図ることとしており、地区計画案は、駅周辺エリアにおいて、多様な世代によるミクストコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導することを定めた。

	⑥全世代に向けたまちづくりは難しいので、子育て世代を優先し、それに沿ったインフラも整備してほしい。 ⑦二丁目 33 街区のお山の広場は残してほしい。子どもの成長に不可欠なものだった。 ⑧一部の人だけ住みやすいものでなく、多様な世代が交流を図りながら住み続けられるまちを期待する。 ⑨高島平が限界集落にならないようにしなければならない。若者に印象の良い住宅の駅前にする必要がある。	
⑧ 地区施設 (区画道路 1 号) に関する意見(反対・懸念) 【35件】	①高島平緑地を分断し、高島通りに繋げることによる交通量の増加量はどのくらいか。通学路、抜け道対策、緊急車両対策はどう考えているのか。 ②旧高七小西側の道を延伸し、高島通りと接続し緑地を分断することについて、通学路の交通量が増え、安全性に懸念があることから反対する。 ③道路を延伸し、高島通りと接続し緑地を分断することについて、高齢者が多い地区で危険が予想されるので反対する。 ④区画道路 1 号は、住民の安全が損なわれるため反対する。 ⑤区画道路 1 号は、住民の安全が著しく損なわれることから反対する。 ⑥区画道路 1 号は、交通事故、抜け道利用、路上駐車増加、路上喫煙者等の問題が想定される。今の居住者で車に乗らない人はメリットがないので反対する。 ⑦区画道路 1 号は、住民の安全性を考慮しない身勝手な計画のため反対する。 ⑧高島平緑地を貫通する区画道路 1 号の廃止を要望する。 ⑨区画道路 1 号の延伸は言語道断。 ⑩区画道路 1 号は、住民の生活道路として使われており、交通量が増大し危険なことから反対する。	地区計画案では、ゆとりある歩行空間や敷地内へとつながり、誰もが快適に移動でき、歩いて楽しく、居心地が良い街並みを形成するため、高島通りへ接続する区画道路、歩道状空地を地区施設に位置づけ、区画道路 1 号の現道を高島通りまで延伸する計画としている。 現在のけやき通り（西側歩道）は、自転車（平日 12 時間：1,452 台）、歩行者（平日 12 時間：2,075 人）と交通量が多く、歩行者等の安全性を加味して、再整備地区 1 の東側に車両の出入口を設けることが困難なため、西側からの車両の出入を想定している。 一方で、高五小の通学路に自動車交通が集中することを避けるため、区画道路 1 号に位置づけた現道を高島通りまで延伸し、新たに生じる交通量（区独自の推計でピーク 1 時間：105 台）も含め、分散して処理することをめざしている。

	⑪区画道路1号は、現在の道路は高齢者が乗り降りする介護福祉車両の停車、高五小の通学路にも利用されていることから、安全面に懸念があり反対する。 ⑫まちづくりは歩行者が安全に歩き、商業施設や公共施設にアクセスできることが大原則で、これが実現しないとファミリー層に選ばれるまちにならない。道路を通せば何か良くなるといった古い考え方は捨てるべき。 ⑬区画道路1号は、交通騒音が悪化することから反対する。 ⑭区画道路1号は、交通量の増加、騒音、安全性、緑の保全の面から反対する。 ⑮区画道路1号は、交通量の増加、騒音、安全性、緑の保全の面から反対する。 ⑯区画道路1号は、車優先の計画で反対する。安心して歩ける歩道や緑地帯を守ってほしい。 ⑰区画道路1号は、沿道に病院と学校があり、安全面の懸念と緑の保全の観点から反対する。 ⑱区画道路1号は、交通量が増加し、歩行者が危険になることから反対する。 ⑲区画道路1号は、URが建設する超高層建築物のもので三丁目の住民のためでなく、通学路や歩行者の安全性、交通量の増加と渋滞の懸念があることから反対する。 ⑳区画道路1号は、緑の保全、病院の立地、通学路の観点から反対する。 ㉑区画道路1号は、生活がしにくくなるか心配なので反対する。 ㉒区画道路1号は、道路が狭く、交通量が増えて危険なことから反対する。 ㉓区画道路1号は、生活道路として機能しており、交通量の増加が懸念される。工事車両はけやき通りから入れればよい。 ㉔区画道路1号の撤回を求める。	また、地区計画原案への意見を踏まえて、地区計画案では、地区施設の整備の方針において、「安全性に配慮された区画道路及び歩道状空地を設ける」ことを盛り込んだ。 区画道路1号の自動車と自転車・歩行者との交錯等の懸念について、今後の道路計画・交通処理計画の検討において、道路・交通管理者等との協議を重ね、安全対策等を適切に実施していくとともに、地域住民の理解が得られるよう引き続き丁寧に対応していく。

- ②⑤区画道路1号は、交通事故の懸念、交通量とUターン車両の増加、時間待ちのトラック、救急搬送への妨げを懸念することから見直しを求める。工事車両の出入りは、けやき通りか、図書館南側の道路を拡幅すれば良い。
- ②⑥区画道路1号は、安全が損なわれることから反対する。
- ②⑦区画道路1号は、安全性の懸念、緑地の伐採による環境破壊があり、区が実施した交通量調査でも、区画道路1号付近で自転車・歩行者の交通量が多いことが判明したことから反対する。
- ②⑧超高層建築物は住民が住むものなので反対しないが、低層階の商業施設のために道路を延伸するのであれば、超高層建築物と商業施設に反対する。
- ②⑨区画道路1号に多くの車が入ってこないか懸念している。信号がなく、駐車場もあるので、危険な場所。
- ③⑩区画道路1号は、事故を招くので反対する。
- ③⑪区画道路1号は、通学路があり、病院の利用者もいる。信号も設置されず歩行者の安全の懸念があるので、反対する。
- ③⑫区画道路1号は、超高層建築物が無ければそもそも必要ない。区の計画は自動車優先となっていて時代遅れである。
- ③⑬人口増加と物価上昇により、住民が物資不足に陥るのを防ぐため、食料品等の店舗について、区画道路1号を渡らずに歩いて行ける場所に誘致してほしい。
- ③⑭区画道路1号は、緑道を分断して自動車を優先した計画であり疑問がある。
- ③⑮区画道路1号は、交通量の爆発的な増加が見込まれるのに安全対策が示されていないから反対する。

⑨ 地区施設 （区画道路1号）に関する意見（賛成） 【10件】	①高島平まちづくりギャラリーで話を聞き、区画道路1号の緑地に道路を通す計画案に賛成します。是非、進めてください。 ②区画道路1号は、新たな施設による交通量の増加を見込み、信号が無いと仮定しても、安全面は問題ないと考える。高島平地域には同様の構造の交差点がいくつもあり、大きな問題にはなっていないことから区の計画は妥当性がある。 ③区画道路1号は問題ない。信号が無い交差点はいくらでもあり、適応できる。 ④旧高七小が地域の宝であり続け、コミュニティの形成、地域の活性化等に繋がるから区画道路1号に賛成する。 ⑤区画道路1号は、事前に計画に位置付けて周知することで、現在の通行者への注意喚起につながるし、将来的にはデッキにより歩車分離がなされ、より安全な交通環境が築けると考える。 ⑥区画道路1号に賛成する。この計画を進めれば必ず良い結果が生まれると信じている。 ⑦昨年まちづくり説明会に参加し、超高層建築物の建設にあたり、区画道路1号を設ける理由について、区から説明を聞いて納得した。 ⑧区画道路1号は、緑地帯を突き抜ける計画となっているが、交通量の増加とみどりの減少というマイナスもあるが、危険性は思ったほどでなく、みどりの減少も軽微であることから、妥当性があるから推進すべき。 ⑨高島平まちづくりギャラリーに参加した。職員と対話をして理解が深まり、区画道路1号について賛成する。 ⑩地区計画案の趣旨に賛同したい。区画道路1号は、現状の道路、商業施設の整備、病院の立地から整備自体は理解できる。	意見を踏まえて引き続き道路管理者や交通管理者との協議を重ねながら、安全な道路・交通計画を検討していく。

⑩ 地区施設 （区画道路1号）に関する意見（提案） 【10件】	①区画道路1号は、今の幅員のまま高島通りに繋げると危険なので、道幅の拡幅、エレベーターが併設されているデッキ、歩行者通路を整備する等の安全に移動できる環境を整えて欲しい。 ②区画道路1号の対案として、北側区道の活用、けやき通りからの出入り、図書館と区民館の間の道路の相互通行化も考慮すべき。 ③区画道路1号を前向きに考えた。安全面の工夫として、ハンプを設け、車の速度を落とす道路構造とし、住民と共存する道路の整備を求めて賛成する。 ④区画道路1号を含めた周辺の安全対策として、駐停車禁止区域の指定を要望する。住民と共存できる道路の整備を求めて賛成する。 ⑤まちづくりに期待している。新しいまちには新しい道路があってもよいが、徐行区間を設けるなり、信号や横断歩道を新設するような安全対策を十分に行ってほしい。 ⑥区画道路1号は、安心して渡れるように、信号機か横断歩道を設置してほしい。それができなければ反対する。 ⑦区画道路1号は、信号も横断歩道もない車道を作らないでほしい。高島平三丁目の住民が東側のエリアに行けなくなる。車道を作るなら、横断歩道と信号、車道両側に歩道・ガードレール等の設置、デッキの整備を求める。 ⑧区画道路1号と類似する交差点が高島平四丁目にあり、危険性の判断の参考になる。 ⑨区画道路1号は、交通量が増えた場合ウォークアブルなまちづくりと矛盾する可能性があるので、道路形態の工夫、通行可能な車両を制限するなど歩行者を優先した道路設計が望ましい。 ⑩区画道路1号は、歩行者の横断通路幅を拡幅してほしい。	交流核プランにおいて、都市基盤の基本方針に道路ネットワークと歩行者ネットワークを盛り込み、ペDESTリアンデッキを含めた歩車分離や誰もが歩きやすく、回遊性の高い歩行空間の形成をめざしている。 地区計画原案への意見を踏まえて、地区計画案では、地区施設の整備の方針において、安全性に配慮された区画道路及び歩道状空地を設けることを盛り込んだ。 意見を踏まえ、引き続き道路管理者や交通管理者との協議を重ねながら、安全な道路・交通計画を検討していく。

⑪ 建築物に関する事項（高さ）に関する意見（反対・懸念） 【31件】	① 超高層建築物の風害はどうか。軟弱地盤に超高層建築物を建てられるのか。 ② 超高層建築物を建てるため、高さ制限をなくすことは、周辺の環境が損なわれることから反対する。 ③ 超高層建築物は、日影や風の影響があるので、近隣住民に説明してほしい。 ④ 超高層建築物は、高島平の街並みを乱すため反対する。 ⑤ 超高層建築物の高さの配慮を要望する。 ⑥ 超高層建築物はとんでもないこと。 ⑦ 超高層建築物は、風害、日影、景観の悪化、板橋花火大会が見られなくなることから反対する。 ⑧ 超高層建築物は、風害、地盤の弱さ、景観の面から反対する。 ⑨ 超高層建築物は、景観や安全性の問題があり、税金を使って建設するものではない。再整備地区は、住民が安心して使える商業施設等にしてほしい。 ⑩ 超高層建築物は、静かで安全な暮らしを変え、日影、地盤沈下の問題から反対する。 ⑪ 人口減少する中で、超高層建築物を建てる必要はあるのか。落下物、風害、地盤、水害の面から反対する。 ⑫ 長年住んでいる高齢者を追い出し、超高層建築物に富裕層や若い者を呼び込むことに反対する。日照権、景観、風害、地盤の問題もあることから見直しを求める。 ⑬ 超高層建築物は、圧迫感と日照の関係から反対する。既存の団地と同じ高さにしてほしい。 ⑭ 超高層建築物は、地盤、風害、治安の面から反対する。ショッピングモールや病院と連携した福祉施設を建てて欲しい。 ⑮ 超高層建築物は、若い世代の誘致は理解するが、景観の面から反対する。	地区計画案では、多様な主体と協働して段階的な都市機能の更新を行う連鎖的都市再生を推進することとしており、再整備地区について、多様な地域貢献の実現を掲げ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、指定された容積率(500%)を消化しながら、居住の安定に資する一定規模の住宅機能の誘導を図るとともに、生活の継続性に配慮した機能の維持・向上、地域交流の受け皿となる空間、交流核の回遊性を高め、防災機能の強化にも寄与するデッキネットワークの整備等の多様な地域貢献の実現をめざしている。 そのため、再整備地区1については、建築物に関する事項として、建築物の建蔽率の最高限度(10分の5)、建築物の敷地面積の最低限度(2,000㎡)、建築物等の高さの最高限度(110m)を定めている。また、建物の圧迫感の軽減のため、壁面の位置の制限(道路及び隣地境界線から4m、地盤面から30m以上は道路境界線から8m)及び壁面後退区域における工作物の設置の制限も定めている。 なお、再整備地区1における建築物の建築に際しては、景観・日照・風害・地盤・騒音・車両の増加等の影響について十分考慮するよう、事業者と協議していく。

- ⑩超高層建築物は、そんなに高いものは必要ない。
- ⑪超高層建築物は、日照権など専門家との協議が必要。
- ⑫高さ 110mの見直しを求める。
- ⑬超高層建築物は、日影、風害を心配している。
- ⑭超高層建築物は、街並みを乱すから反対する。
- ⑮超高層建築物は、景観を乱すことから反対する。
- ⑯再整備地区 1 の高さは、高島平の特徴ある街並みを壊し、景観、風害、子どもの安全性の面にも問題があることから反対する。
- ⑰高さは今の高島平団地と同じまで下げて、家賃を下げて、ファミリー層に住みやすい区として発信した方が良い。高島平の再生は賛成だが、超高層建築物には賛成できない。
- ⑱超高層建築物の理由がわからない。2024 年度の超高層建築物の契約率は 50%を下回るとのデータもある。地盤、景観の問題もあり、10~15 階建ての団地こそが高島平でないか。
- ⑲旧高七小の前で強風により飛ばされてケガをした。超高層建築物が建った場合、風害が悪化することを懸念する。
- ⑳高島平の再生には賛成するが、超高層建築物には反対する。最近の板橋区は超高層建築物を建てるばかりで奇妙なバランスのまちになっている。高さ制限がされているからこそ規則正しい美しさがある。
- ㉑超高層建築物を建てるとどのような成果があるのか。地区計画案ではわからない。14 階建てでも十分高層で、その高さを維持して新しい高島平を建設してほしい。
- ㉒超高層建築物は、日照、風害等の環境悪化をもたらすとともに、災害時の居

	住者の生活も保障されない。100年後の取り壊し問題、商業施設も路面店が育つこともないことは明らかである。 ②⑨超高層建築物は、日照、風害などの環境悪化が懸念される。100年後の取り壊し問題、商業施設も路面店が育つこともないことは明らかである。 ③⑩超高層建築物は、環境破壊や風害から計画を撤回してほしい。 ③⑪超高層建築物は不要で、他の住棟と同じ高さで公的施設が適当と考える。	
⑫建築物に関する事項（高さ）に関する意見（賛成） 【12件】	①高島平まちづくりギャラリーで話を聞き、再整備地区1の110m計画案に賛成します。是非進めてください。 ②超高層建築物に賛成する。高齢者が多いまちなので、一日でも早い着工と移転を希望する。 ③超高層建築物の日影・風害について影響は軽微と考えられるが、想定される数値を算出する必要がある。圧迫感も時間が経つにつれて慣れてくるものなので、高島平地域の再生のシンボルとなる超高層建築物に賛成する。 ④超高層建築物の日影について意見があるが、東京23区で建物の日影があるのは当たり前なので、気にならない。 ⑤高島平団地の老朽化は看過できず、超高層建築物を建設し、二丁目33街区の住民を優先的に住まわすことについて賛成する。建物を1つにまとめるのだから、高さの緩和も理解できる。 ⑥旧高七小が地域の宝であり続け、コミュニティの形成、地域の活性化等に繋がることから超高層建築物に賛成する。 ⑦高島平の将来を考えて、連鎖的都市再生の第1歩を大きく踏み出してほしい。再整備地区1の高さを抑えてしまうと、容積消化の観点から広場が小さくなってしまうので地区計画案に賛成する。	再整備地区1について、連鎖的都市再生の起点として、居住の安定に資する住宅機能を誘導することとしており、UR高島平団地の居住者の移転先として活用する予定であるが、高島平地域以外にお住いの方からも選ばれるまちをめざして検討を進めていく。 今後、建築計画の検討と合わせ、影響について十分考慮するよう、法令等とも照らし合わせながら事業者と適切に協議していく。

	⑧再整備地区1の高さに賛成する。この計画を進めれば必ず良い結果が生まれると信じている。 ⑨超高層建築物に反対の声を聞くが、現状の建物の老朽化、住民の高齢化、外国人の増加など問題を抱えており、長期的な視点でまちづくりが必要と感じている。 ⑩再整備地区1の高さについて、超高層建築物の建設が可能になり、高島平のシンボルとして住宅と施設の整備に期待する。住宅は1LDK以上とし、低層部には小型高級スーパー、医療施設、飲食店などをお願いするが、地盤対策としてしっかりとした基礎工事を求める。 ⑪高島平まちづくりギャラリーに参加した。職員と対話して理解が深まり、再整備地区1の高さについて賛成する。 ⑫住民集会のチラシを見たが、「私たちの空が削られ、歩行者の安全が損なわれようとしている」と記載しているが、空を削って建設した団地住民が言う権利はあるのか。古くから住んでいる人間は、かつて荒川まで壮大な景色が広がっていたのを壁のような団地が建設され、大いに不満があったと聞いた。それに比較したら超高層建築物1本は大した問題でない。	
⑬参考図（デッキ）に関する意見 【3件】	①高島平三丁目から高島平駅に向かうエレベーター付きのデッキ整備を求める。 ②デッキネットワークについて、構想段階であるが、設置費用と比較して利用者が少ないことが想定されることや、板橋十景にもけやき通りが指定されており、景観を損なうことから、けやき通りにかかるデッキは不要と考える。 ③デッキ整備の際は、階段のみとなっている歩道橋のバリアフリー化も合わせて実施してほしい。	地区計画案では、連鎖的都市再生にあわせ、交流核の歩車分離の実現と回遊性の向上並びに大規模な水害時にも強いまちを形成するため、それぞれの空間をデッキネットワークで繋ぎ、立体的な空間を形成する方針としており、立体的な地区施設決定時の参考図として、デッキネットワークを盛り込んだ。

⑭ 方針附図 (道路)に関する意見(反対・懸念) 【4件】	①高島平二丁目に計画している道路の延伸は、生活道路として使われており、危険性が高まることから疑問がある。住民にもっと説明するべき。 ②区の計画にある二丁目の道路については、高島平緑地の再整備計画と一緒に決めていく必要がある。 ③高島平二丁目のおまわりさん通りを高島通りに接続する計画は、歩行者の安全対策が示されず、見直しを求める。 ④おまわりさん通りの道路延伸は、交通量の爆発的な増加が見込まれるのに安全対策が示されていないから反対する。	交流核プランにおいて、都市基盤の基本方針に道路ネットワークを、駅前拠点の整備方針に、プロムナード東側の再整備を盛り込んでいる。そのため、地区計画案の方針附図1において、道路ネットワークの考え方を盛り込んだ。 将来道路ネットワークと高島平緑地の再整備を検討する際は、意見を踏まえて、歩行者の安全対策を念頭に置きながら一体的に検討していく。
⑮ 意見募集に関する意見(反対) 【19件】	①何故住民説明会をしないのか。決定した後で説明するのは住民無視。 ②まちづくりを進める上で、住民の理解を得られるよう、オープンな場で説明をするべき。 ③高島平のまちづくりを計画する際に地域や自治会の意見を聞いたのか。 ④まちづくりの計画を住民によく説明し、意見を聞きながら作るべき。 ⑤地域の声を聞かずに再開発を進めており、住民目線に立った抜本の見直しを求める。 ⑥住民意見を聞かずに計画を進めており反対する。三丁目団地7棟を壊しコミュニティが解体され、移転先も伝えられていない。二丁目は自動車専用道路になるのは人間排除のまちに繋がる。 ⑦住民参加でまちづくりを進め、皆が利用できる施設を希望する。 ⑧住民の声を聞かない地区計画案に反対する。 ⑨高島平を愛していない人が金儲けのために住民を無視して計画することに反対。高齢化が進んでいることは住民誰もが感じており、住民の声に耳を傾けて寄り添うまちづくりを行うべき。	地区計画原案説明会は(①全体説明会(2回)、②オープンハウス型説明会(2回)、③現地窓口相談会(9回)の合計13回)を開催してきた。 地区計画原案以降について、まちづくりや地区計画案に関して、①オープンハウス型説明会(3/2・3/3)を2回、②高島平まちづくりギャラリー(1/14~3/28)を合計25回開催し、多くの方に理解を得られるように努めてきた。

- ⑩高島平の再開発は住民の声を聞かず、やっとなってきた自然や子どもたちの遊ぶ環境を壊し、一方的に住民等を分断するものであることから反対する。
- ⑪少子化の日本において、超高層建築物が上手く機能するとは考えにくく、URが区を抱き込んで無理に進めていると感じるので、住民が納得する説明をしてほしい。
- ⑫まちづくりギャラリーと称して小規模な相談会を開いているが、参加者も少なく説明会とはほど遠いもので、丁寧な説明がないまま転居を余儀なくされる住民を軽視する姿勢はおかしい。住民を無視し続け、50年築き上げてきた自治会のコミュニティを破壊しようとする区に猛省を促すため署名活動を実施した。自治会や住民を追い込むことを避け、自治会が区政に参画していると実感できる計画変更を求める。
- ⑬説明がないまま、いきなりこの形で進めますということはやめてほしい。
- ⑭説明会に参加したが、質問した内容にわからないと言われて答えてもらっておらず納得していない。
- ⑮住民に十分説明がないまま進めており、区とURが開催した説明会はアリバイ作りに過ぎない。住民全員に周知しないのは怠慢で、計画が策定された段階で説明会を開催するのは卑怯である。
- ⑯高島平が大きく変わるが、行政は声を上げないから届かない、発言の機会を与えているという姿勢でなく、自ら丁寧に意見を集めて耳を傾ける必要がある。全ての人ができる環境を整えてほしい。
- ⑰行政は変化が生じる際に反対されることに慣れていて、多数の仕事の中の1つとしかとらえていないが、住民にとっては大きな生活の変化であり、前向

	きに変化を受け入れられるように行政も自分事としてとらえ、住民と顔を合わせて、意見を聞いた上で計画を再考してほしい。 ⑱区画道路1号、超高層建築物、2丁目取り壊しについて全てネットニュースで知ったので、住民に周知されていない証拠である。住民の生活を知ってほしい。今の計画は弱い人間を排除する計画に思える。住民への丁寧でわかりやすい説明を求める。 ⑲まちづくりは住民参加でやるべきで、計画を改めて欲しい。	
⑩意見募集に関する意見 (賛成) 【7件】	①複数の説明会に参加してきた。9月の全体説明会は、質問者に声の大きい人がおり、他の人が質問しにくい雰囲気があった。しかし、オープンハウス型説明会、現地窓口相談会、まちづくりギャラリーは、職員と時間をかけて話ができる貴重な機会、理解を深める有意義な環境で、全体説明会よりも、オープンハウス型説明会等が有益だと強く感じた。 ②説明会に参加したが、全体説明会よりも、オープンハウス型説明会、現地窓口相談会、まちづくりギャラリーの継続を希望する。 ③高島平の50年後を見据えた計画は必要で、まちづくりに賛成する。区は住民とコミュニケーションをとる機会を確保しているので、多くの方が計画の詳細を知り、メディアに振り回されずに自分の意見を持ってほしい。 ④これまで区は、高島平地域都市再生実施計画、交流核プランの策定と節目において何度も住民説明会を開催してきた。最近では、オープンハウス型説明会など個別対応の機会を何度も提供していて、理解が進み安心している。 ⑤区が節目に丁寧なプロセスを重ねたことから、連鎖的都市再生の考え方、今	区は、グランドデザインから交流核プランまで、複数のまちづくりの計画を定めており、それぞれの節目において、住民説明会や意見募集を実施してきた。 また、地区計画の手続きにおいても、地区計画策定に向けた区案、地区計画原案、地区計画案と住民説明会や意見募集を実施するとともに、住民説明会について、複数の開催方法を行う等工夫を凝らしてきた。 今後も、情報発信を始めとして、多くの地域住民が参加でき、対話する機会を増やせるよう、引き続き工夫を重ねていく。

	回の計画案の目的や意義を良く理解できた。 ⑥高齢者はこの地域を終の住処として落ち着いた暮らしを大切にし、守ろうとしていると感じる。今回の件に反対する人の動機は様々で、地区計画案に反対する人、地区計画案には理解を示しているが、情報の伝え方、自分の理解できないまま進んでいることに起因していると感じるので、情報共有をすることが必要。 ⑦高島平まちづくりギャラリーは、職員とじっくり対話でき、住民と対等な立場で話せる貴重な場所なので、継続をお願いしたい。	
⑰意見募集に関する意見 (提案) 【5件】	①地区計画案について、歩行者の分断、自動車優先等の誤解している人が多いが、歩車分離やペDESTリアンデッキを計画している。地区計画案を計画図・イメージ図で説明するのではなく、再開発後のイメージに近い場所を見に行く見学ツアーを企画したり、VRで体験できるようにしたりすると理解の促進につながる。 ②建物が高くなること、道路が広がること等変わる部分は、どのような街並みになるかVR等の新しい技術を活用して、住民に説明すると不安の軽減につながる。 ③月に1度位のペースでまちづくりの進捗を区民に知らせて欲しい。 ④建替えにおいて、現在の居住者とそうでない人の意思をはっきり分けてほしい。批判的意見の方々の主語が大きすぎて、本当の問題が見えない。日照権、自然破壊の恐れなど具体性に欠ける。 ⑤高島平の人が問題視している事項は大きな問題でなく、変化を嫌う高齢者の気質によるもので、意見募集は再開発の恩恵を享受できる人にするべき。	区は、グランドデザインから交流核プランまで、複数のまちづくりの計画を定めており、それぞれの節目において、住民説明会や意見募集を実施してきた。 また、地区計画の手続きにおいても、地区計画策定に向けた区案、地区計画原案、地区計画案と住民説明会や意見募集を実施するとともに、住民説明会について、複数の開催方法を行う等工夫を凝らしてきた。 今後も、情報発信を始めとして、多くの地域住民が参加でき、対話する機会を増やせるよう、ご意見頂いたような工夫を重ねていく。

(2) 本都市計画案に関しない意見【意見数 78 件】

項目	意見等の要旨	区の考え方
①再整備地区 1 の建築物に関する高さ以外の意見 (反対) 【17件】	①緑が多い高島平で超高層建築物は必要ない。 ②超高層建築物は高島平らしさがなくなることから反対する。 ③超高層建築物について、水害の恐れがあるため反対する。本地には、文化施設、防災性が向上する施設の建設を希望する。 ④旧高七小は区民の共有財産なのだから、将来の活用への要望を聞くべきで、超高層建築物は不要である。 ⑤高島平地域は地盤が悪く、液状化の懸念や、貝塚等の遺跡調査も必要になり多額の予算が必要になることから、超高層建築物を建てるのではなく、高齢者施設や広場の設置が望ましい。 ⑥人口減少、人手不足の中で超高層建築物の建設に反対する。維持管理、地盤からも不向きと考えられ、負の遺産になることを懸念する。 ⑦再整備地区 1 に超高層建築物を建設するのではなく、二丁目 33 街区の中で UR 団地を建替えれば、道路を整備することなく、住民に理解が得られやすく、超高層建築物を建てる必要もない。 ⑧超高層建築物について、最終的に何棟建つのか。住民に相談もなく、乱暴な計画で、地盤、水害の問題があることから見直しを求める。 ⑨超高層建築物に商業施設が入ると、ネズミ、カラス、野良犬・猫の問題が生じるから見直しを求める。 ⑩超高層建築物について、火災時のはしご車対応、ガス爆発による上空からの落下物対策等の問題が多い。 ⑪超高層建築物について反対する。図書館、保健所、リハビリセンター、老人ホームを備えた複合施設を要望する。	

	⑫旧高七小に建物することには賛成するが、超高層建築物は時代遅れの問題物件のため反対する。昭和レトロなものが相応しい。 ⑬区内の超高層建築物が目にあまる。大山の商店街は散々なものだった。今まで支えてきた住民の意見を聞いてもらえないのか。狭い土地に超高層建築物を建てても商業施設が少なくても魅力にならないし、変わり映えしない店舗が多い。 ⑭超高層建築物は富裕層向けに整備すると思うが、地域内格差とコミュニティ分断を生む。メリットも理解できるが、地域にあったものなのか、住民との対話が必要。 ⑮超高層建築物は住民を追い出す建物で反対する。 ⑯超高層建築物があれば魅力的なまちになる思想が貧相。高島平の特徴を活かすことなく。今まで何の努力をしてこなかったツケを板橋区とURは超高層建築物でチャラにするつもりなのか。 ⑰超高層建築物を建てるための計画に見える。超高層建築物を建てた舟渡もまちづくりに成功しているようには見えない。	
②家賃や移転補償等に関する意見(反対) 【20件】	①二丁目33街区の建物解体時期、新しい建物の規模や時期、転居の日程や補償、家賃等の具体的な説明がない中で地区計画案を進めることに反対する。 ②再整備地区1の開発は進めて構わないが、超高層建築物は反対する。家賃の上昇が見込まれ、高齢者が入居できなくなる。団地を文化遺産として残してほしい。 ③二丁目33街区の解体時期や新しい建物の規模と時期、転居の日程や補償、家賃等の具体的な説明がないまま計画だけが進んでいることから、超高層建築物に反対する。	

- ④住民の意見を十分に聞かず、住民を高い家賃で追い出すやり方で、景観を悪化させ、自動車優先のまちづくりに反対する。住民の意見を聞き、再考を求める。
- ⑤この団地再生は、家賃が上昇して現在の居住者が住めなくなる計画なことから、地区計画案に反対する。
- ⑥超高層建築物ありきの再開発について、家賃高騰、交通安全性、住環境の悪化の観点から反対する。
- ⑦高島平団地の建替えは賛成だが、超高層建築物と道路には反対する。現在の居住者は家賃や移転補償で不安である。住民の意見を聞いた再開発を考えてほしい。
- ⑧高島平は今のままで良く、古い部分を修繕すれば良い。建替える場合でも家賃の値上げなどするべきでなく、超高層建築物は不要と考える。
- ⑨超高層建築物に反対する。UR賃貸住宅の家賃を値上げし、二丁目住民に説明することなく進めている印象がある。
- ⑩現在の居住者を追い出さない計画になるよう要望する。今住んでいる場所を取り壊していく計画なことから、従来と同様の家賃で住めるよう資金的補助をするべき。
- ⑪若い世代を呼び込むなら家賃補助、子育て支援策を充実すべき。超高層建築物では家賃が高くなり、分譲の場合は住めなくなる。
- ⑫二丁目33街区の建替えについて、移転時期や補償等の具体的な説明がなく、生活を脅かす計画から反対する。修繕すれば建物は100年持つので、あと50年は使うべき。
- ⑬UR賃貸住宅の建替えは、URの敷地内で行うべきで、区民の土地を使うべきでない。

	⑭超高層建築物を建てると家賃の値上がりにつながり、住民が住めなくなることから反対する。URの建替えはURが行えばよく、区が税金を使ってやるものではない。 ⑮二丁目 33 街区の解体時期、新しい建物の規模や時期、転居の日程、保証、家賃等が説明されておらず、今いる住民を実質的に追い出すやり方に反対する。 ⑯超高層建築物は、転居・住み替えの需要の根拠が示されていないので、必要性が判断できない。家賃助成も詳細がわからず、不安を感じる住民が現れることは理解できる。 ⑰高島平の世代交代の失敗は、築年数が古いのに店舗を含めて家賃が高額なことではないか。この家賃設定のままでは店舗の経営も難しい。 ⑱本計画は、超高層建築物計画が軸になっており、団地居住者の居住の継続を脅かすもので賛成できない。高額家賃となり、現在の居住者は入居できず、高額所得者に入れ替えようとする計画であり、区民の合意を欠くものである。 ⑲超高層建築物は家賃が高額になって住民が住み続けられることができないからそもそも計画がおかしい。 ⑳二丁目 33 街区の建物解体、規模、時期、転居の具体的な日程、家賃の詳細が示されていないことから反対する。区とURが連携を取り、自治会と協議の上住民に説明してほしい。	
㉓ 建替え以外の選択肢等の検討に関する意見（反対）	①超高層建築物の意味はあるのか。団地のリノベーションや教育の補助など別のお金の使い方をすべき。 ②超高層建築物の建設は、デベロッパーが保留床を活用しながら事業化を目論	

【7件】	むもので、若い世代の流入も想定されるが一般的なファミリー層には手の届かない価格となり冷静な判断が必要で、私見としては、リファイニング軸に置いた団地再生を希望する。 ③区は再開発よりも道路整備、上下水道のメンテナンス、既存インフラの点検や修繕に税金を使ってほしい。 ④高島平は広場が多く、生活利便施設、公共施設がバランスよく整っている。それを壊す超高層建築物は不要で、既存の建物を修繕し続けてほしい。 ⑤区は住民の安全を脅かすまちづくりでなく、緑を増やし、歩行者と車を分離し、高齢者のための施設を整備する等を進めてほしい。 ⑥今回、自分が追い出されるかもしれないことを知った。住まいを選ぶには苦労しており、移転したくないので、超高層建築物に反対する。子育て世代に魅力ある家賃、リフォーム、団地内に子ども、お年寄り、障害者のための食堂などを整備した方がよい。 ⑦区内UR団地で「百年住宅宣言」を採択した先進的な団地があるが、行き当たりばったりでなく建物は100年、都市計画は200年スパンで考えてほしい。	
④団地居住者に関する意見（反対） 【5件】	①超高層建築物に住める日本人はおらず、外国人だらけになり治安の悪化を危惧する。 ②高島平の活性化は良いことだが、外国人の増加と治安悪化について懸念するので、対策を徹底してほしい。 ③二丁目33街区では、夜まで外国人の子どもたちが遊んでいてうるさい。その世帯が三丁目に移動してきたら静かな暮らしが激変し、資産価値も下がるから反対する。	

	④URは利益追求ばかりして外国人が増えている。区は住民の生活をよくするために仕事をしてほしい。 ⑤板橋区は外国人の受け入れが異常に多い。超高層建築物も外国人富裕層をターゲットに建設しているのか。賃料が現在の倍以上に上がる。URも空き家を埋めるために誰でも受け入れるようになったのか。ゴミ投棄の問題、夜遅くまで遊び続ける、話している等マナーがひどい。最低限の規則は守り、共に生活ができることを希望する。	
⑤多文化共生に関する意見 【4件】	①高島平団地の人口が減少し、若い世代の流出、高齢化や施設の老朽化が進んでいて、まちづくりの計画は各年齢層の需要を満たす必要がある。高齢者は住みやすいまちづくりが重要で、見守り支援ができる施設の整備が考えられるものの、高齢者中心の構造を維持するだけでなく、若年層やファミリー世帯の流入を促し、地域の活性化が望ましい。若年層には、魅力があり、高齢者と共生できる住まい方を提供する。 ②来街者を増やすことも大切で、地域住民に加えて外の人にも魅力がある、来られるまちやイベントを作りたい。 ③外国人住民との共生も重要な課題となり、推進するための異文化交流の場や、多文化共生支援施設があると良い。 ④超高層建築物にどのような層が入居するのか。外国籍富裕層等ではないかと懸念する。近年外国籍の住民が増えてマナーが守られない等良くない状況にある。多文化共生について、区は何らかの指針を示すべき。	
⑥公有地の使い方に関する意見 【11件】	①区有地の交換先となる駅前の土地について、公共交通の利用も便利のため、図書館・ホール・健康福祉センター・児童館等の公共施設を集約して複合施	

	設としながら、民間施設も立地させ、子どもから高齢者まで利用できる施設とすると良い。 ②旧高七小の校庭を今の大きさのまま残して欲しい。 ③旧高七小は区有地であり、区民のために役立てるのが筋。廃校後に議論があり、住民は総合的な公共施設、スポーツ施設、図書館、高齢者福祉施設等を求めている。これを実現できなかったのは行政の責任である。 ④旧高七小は、多くの地域の方の利用されており、貴重な場所となるので、新たな有効活用を希望する。例えばブドウを栽培して、地域の方に振る舞うような、子どもから高齢者まで参加できるイベントを開催できる暫定広場となることを期待する。 ⑤旧高七小の閉校から何をしていたのか。旧高七小のグラウンドで、イベントや野球・サッカーのクラブ活動をしており、微笑ましい光景でこの活動が続けられるのか心配である。超高層建築物内にイベントスペースができるかもしれないが、屋外の地面を使うことが健康的ではないか。 ⑥旧高七小は住民が守ってきた場所なので、住民ともっと話し合いをして、子どもからお年寄りまで皆が喜ぶ場所にしてほしい。 ⑦公有地を使って多額の公費補助を投入して行われる超高層建築物計画は、高額所得者のための計画であり、税金の使い方について、住民と合意を図るべきである。 ⑧公有地を使って多額の公費補助を投入して行われる超高層建築物計画は、高額所得者のための計画であり、税金の使い方について、住民と合意を図るべきである。	

	⑨旧高七小について、区民事務所や区民館等の公共施設、医師会病院の改築ができれば良いと住民で話していたが、計画を見て落胆している。住民がどれぐらい賛成しているのか。何も知らない部外者の損得勘定だけで進めずに、住民を巻き込んで進めてほしい。 ⑩交流を促進するには文化施設の立地が良い。大山の文化会館は利用料金が高い、音響が良くない、建物の中が複雑などの声が聞かれ不満がある。 ⑪旧高七小をURが活用することについて、区民の意見を聞いたのか。民間の建物を建てるのではなく、区有地は公共施設を作るべき。	
⑦その他 【14件】	①情報発信として、コミュニティFMを提案する。 ②棟下式は、多くの卒業生が参加し、ありし日の思い出を感じられる機会で、旧高七小も喜んでいて感じた。 ③旧高七小の棟下式を企画してもらい、卒業生として感謝する。 ④団地ができてから初めての大事態と感じている。 ⑤ペDESTリアンデッキ、ウォークブル等の横文字と、団地という呼称がバランスを欠き、用語を整理してほしい。 ⑥今回の再開発を契機に高齢者に住みよい高島平を実現すれば全国のモデルケースになる。 ⑦URは半官半民なので、民間企業に開発を任せるとより良い内容になる。 ⑧容積率を緩和した超高層建築物が、将来50年経過した際にどう再生するのか。今後、日本全国で団地の老朽化が問題になることから、高島平団地の再生が見本になることを希望する。 ⑨医師会病院の薬局工事を見て、病院はまちづくりに協力しないことが良く理解できた。	

	⑩報道で色々放映されているが、全て正しいと思えない。区は訂正を求めないのか。 ⑪地区計画案について、西暦表記にしてほしい。 ⑫高度利用はきりが無い。 ⑬まちづくりを進めることにより、再整備地区周辺の交通量が増加し、周辺の道路にも影響が予想される。現在、警察署と病院の間の道路について、夜間の街灯が少なく歩行者の安全確保が難しい、歩道と車道の区別がなく、動線が重なる、周辺に駐車場があり、今後交通量が増加すること、都営住宅の出入り口があり、安全確保のため、街灯の増設、道路の一方通行化、歩道の整備等を検討頂きたい。 ⑭区は道路整備よりも、道路の維持管理、雨水処理等他の事にお金を使った方が良い。住民の声を聞くべき。	

(参考)意見提出要件を満たしていない意見【意見数4件】

意見等の要旨	区の考え方
①高島平に超高層建築物は必要ない。 ②都内の超高層建築物に住んでいる。東日本大震災の際にエレベーターが停止して、一日何回も階段を利用した経験から、高齢者が住むには無謀と感じる。 ③スーパーマーケット、床屋、銀行、カフェ、衣料品店を誘致してほしい。 ④建築費、人件費が高騰している中でやるべき事業なのか。二丁目33街区の団地を壊すのは急な話で、住民と対話をしてほしい。今の建物を後50年使えばいい。	