

高島平地域のまちづくりの状況について

「高島平地域都市再生実施計画」（令和4年2月策定）及び「高島平地域の連鎖的都市再生の推進に係る基本合意書」（令和4年3月30日締結）に基づき、区及びUR都市機構が共同で策定を進めている「交流核形成まちづくりプラン」の検討状況を報告する。

1 地域からの意見収集の実績について

（1）地域説明会の開催実績

地域全域を対象に区・UR共同での説明会を開催した。主な質問は参考資料1のとおり。

開催日時	開催場所	参加人数
令和4年6月25日（土）14:00～15:00	区立高島第五小学校体育館	81名
令和4年6月27日（月）19:00～20:00	高島平区民館ホール	62名

（2）まちづくり連絡会の開催実績

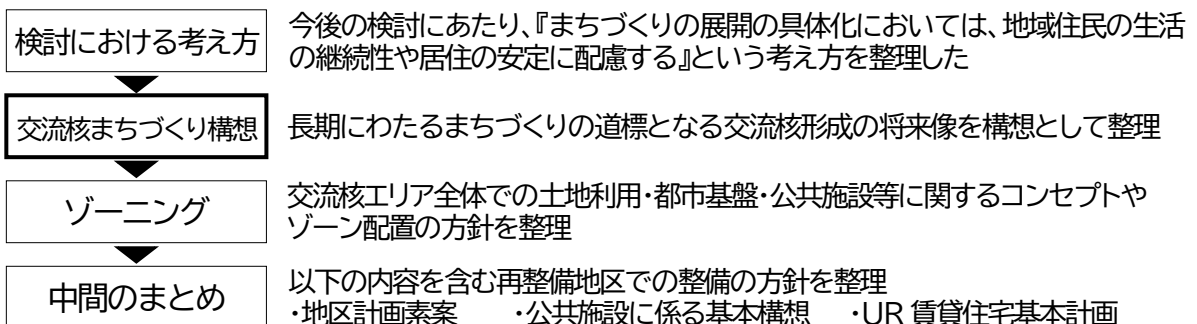
高島平地域の町会・自治会及び三丁目分譲団地の管理組合を対象に、区・URが情報共有や意見交換を図るためのまちづくり連絡会を開催した。主な意見は参考資料2のとおり。

開催日時	開催場所	参加人数
令和4年7月20日（水）19:00～20:00	UR 高島平団地内集会所	12名

2 交流核形成まちづくりプランの検討状況について

（1）検討段階について

今年度は以下のとおり段階的に検討を進めており、現在は「交流核まちづくり構想」について検討している段階である。



（2）交流核まちづくり構想の検討について

①背景・目的

ア) 連鎖的都市再生の特性

今後、区とUR都市機構が協働で取り組む「連鎖的都市再生」では、交流核形成を段階的に進めていくこととなる。長期にわたり徐々に取組を具体化することとなるため、道標となるめざすべき交流核形成の将来像を整理することが必要である。

イ) 時代変化への対応

高島平地域は、豊かな緑、整備された都市基盤、多様な住宅施設など、豊かな地域資源を有する一方、これまでの約50年間に於いて、時代変化とともに建物の同時的な高経年化や居住者の年齢構成の急激な変化等の課題が生じてきた。高島平地域の持続的発展に向けては、地域資源や魅力を継承しつつ時代変化に対応可能な取組とすることが求められる。

ウ) 多主体が連携した包摂的なまちづくり

高島平地域には多くの住民が居住し、これまでも様々な地域活動やイベントが活発に開催されてきたほか、UDCTak等においても協働まちづくりを推進してきた。今後の交流核形成に向けては、区・UR都市機構だけでなく高島平地域に関わる多主体が連携し、様々な活動を引き出す、包摂的なまちづくりが求められる。

②交流核まちづくり構想について

ア) 交流核まちづくり構想の位置づけ

「高島平地域都市再生実施計画」に示した「交流核の整備方針」や「公共機能の整備方針」を踏まえつつ、高島平地域に関わる全ての区民や主体による包摂的で持続的なまちづくりを進めるため、まちづくりの構想としてあらゆる主体が共有し取り組むことのできる「交流核形成の目標」を改めて設定することにより、SDGs志向のまちづくりを推進する。

イ) 交流核形成の目標

地域住民にとって生活に直結したイメージを持ちやすい目標とするため、区・UR都市機構から案を示しつつ、様々な形式で地域住民から意見収集したうえで目標を設定する。

【目標案の例】

ともに子どもをはぐくむまち
新たな価値を創造するまち
自然豊かで地球に優しいまち

健康に長生きできるまち
災害に強く安全なまち

人がつながり活気に満ちたまち
快適に移動できる便利なまち

ウ) 区・URが取り組む交流核形成の考え方

- ・ 次の段階の交流核エリア全体のゾーニング検討においては、今後設定する交流核形成の目標を踏まえ、具体的な生活のシーンを地域住民がよりイメージしやすい形で、土地利用・都市基盤・公共施設等に関するコンセプトやゾーン配置の方針を整理していく。
- ・ 居住者の年齢構成の急激な変化等による課題が生じてきたこれまでの高島平地域の経緯を踏まえ、今後のまちづくりの展開においては、施設需要の急激な変化等を生じないよう、人口規模や年齢構成の変化について変化の速度を考慮した展開を検討していく。
- ・ ハード整備と合わせて、交流核形成の目標の実現に向けたソフト面の取組として、協働まちづくりの推進に向けた取組を進め、多主体の連携を促進していく。

③今後の意見収集について（予定）

「交流核形成の目標」の設定に向けては、

- ・ 第2回まちづくり連絡会
- ・ ヒアリング（重点地区を予定）
- ・ アンケート（Web形式を予定）
- ・ イベントへのブース出展（高島平まつりを予定）

等の方法により地域住民からの意見収集を行う予定である。

『高島平地域まちづくり説明会』(令和4年6月開催) での主なご質問と回答

●開催概要

	開催日時	開催場所	参加人数
1回目	令和4年6月25日(土) 午後2時～午後3時	区立高島第五小学校 体育館	81名
2回目	令和4年6月27日(月) 午後7時～午後8時	高島平区民館ホール	62名

※その他、区ホームページより説明会での説明内容を録画した音声付動画を視聴可能

●説明会内容

- 1 高島平地域まちづくりの経緯
- 2 交流核形成まちづくりプランの検討の流れについて
- 3 まちづくりプラン検討における考え方について
- 4 再整備地区における測量調査、地質調査の実施について
- 5 旧高島第七小学校の地域開放について

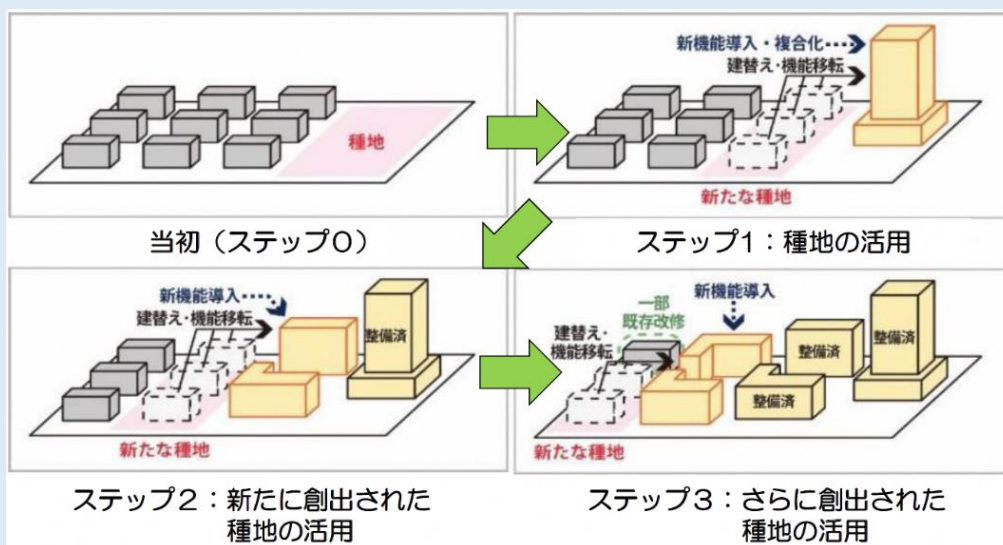
●主なご質問

Q1 まちづくりにおけるキーワードはあるのか。

『高島平地域グランドデザイン』(平成27年10月策定)において、まちづくりの将来像の実現に向けて、4つのキーワード「にぎわい」、「ウェルフェア」、「スマートエネルギー」、「防災」を掲げています。

Q2 「連鎖的都市再生」とは何か。

連鎖的都市再生とは、最初の種地を起点に、周辺施設の更新を段階的に進めながら新たな種地を創出し、連鎖的に都市を再生していく手法です。



連鎖的都市再生のイメージ (説明会資料より抜粋)

Q3 「若者を呼び込む」という単純な視点だけでなく、世代が変わっても若者や高齢者がバランスよく暮らす、持続可能な仕組みが重要である。

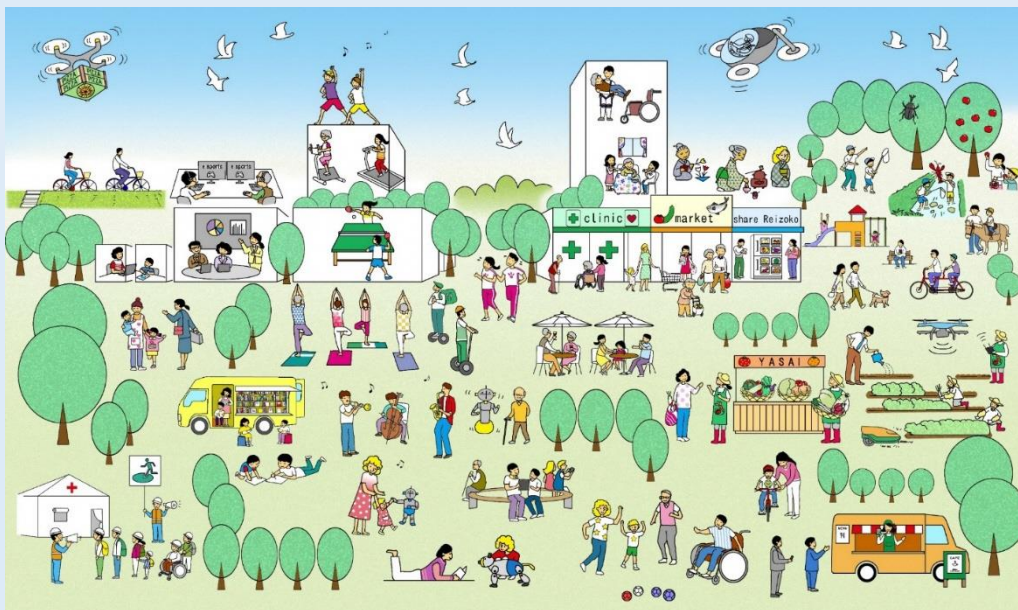
若い世代の方々が住みやすいということだけでなく、高齢の方も含めて、多様な世代がつながりを持って暮らせるような持続的な発展ができるまちを目指して検討を進めていきたいと考えています。

Q4 これからは国際化の時代。団地内にも外国の居住者が多い。「国際化」といったキーワードも必要ではないか。外国人、若い世代に限らず、様々な世代が高島平で楽しむといった未来を期待する。

SDGsにも「誰一人取り残さない」といったキーワードがあるように、様々な世代への配慮、多様性への配慮はまちづくりにおける重要な視点だと考えています。

高島平地域のまちづくりは、長期的かつ段階的に進めていくものであるため、時代の変化を捉えながらまちづくりに落とし込んでいくことができる、という利点があります。

建物や道路等のハード面だけでなく、高島平地域にお住まいの方々の暮らしのシーンがどのように変化するかを描くことが重要と考えています。



「みんなでつくる 高島平の未来(あす)の暮らし」のイメージ (説明会資料より抜粋)

Q5 以前の説明会の時に、防災に対する備えが無いのではないかと問題提起した。特に水害対策について、何か検討しているか。

高島平地域は、荒川氾らん時に大規模な浸水が想定される地域であり、地震だけでなく水害への備えが喫緊の課題であると認識しています。大規模な水害が見込まれるときは、浸水しない高台にいち早く避難する「水平避難」が原則ですが、今後のまちづくりに合わせて、水害時に一時的に命を守るための避難スペースを想定浸水位より高い位置に設けるなど、検討していきたいと考えています。

Q6 UR団地居住者の「居住の安定」について、区とURは具体的にどのような連携をするのか。

区とURが連携し、団地再生に再整備地区の区有地を活用することで、通常の場合に仮移転を含む二度の移転が発生するところを、一度の移転で済ませられる可能性があることは、現在検討している手法のメリットです。また、建替えの検討に至るきっかけの一つがまちづくりであり、その必要性についてご理解をいただけるよう、区とURが連携して皆様にご説明していきます。

Q7 UR団地の建替え後の家賃はどう変わるのか。

家賃がUR団地にお住まいの皆様の最大の関心事の一つであることは認識しております。居住者の皆様が十分に検討できるよう、今後検討が具体化した際にはURからご説明させていただきます。家賃は当事者間の契約の話であることから、区では直接的な関与はできませんが、UR団地にお住まいの皆様のご協力あつての都市再生ですので、URにも丁寧な対応を引き続き求めていきます。

Q8 三丁目の分譲団地に住んでいる。いつ頃建替えになるのか。

分譲団地は所有者の皆様の財産であり、建替えについて区が決めることではありません。所有者の皆様が検討され、方針を決定されるべきものと考えています。

Q9 まちづくりの最終的なロードマップはいつ出てくるか。

高島平地域都市再生実施計画(令和4年2月策定)において、再整備地区と駅周辺エリア(33街区)を含む交流核エリアの整備方針をお示しました。区とURは共同で、今年度から来年度にかけてまちづくりプランの検討により、交流核の形成に向けた展開の具体化を進めていきます。連鎖的都市再生のステップごとに、その時々々の社会情勢や周辺の状況等を考慮しながらの段階的な検討を想定しています。

Q10 公共施設は再整備地区に何が残るか教えてほしい。

公共施設のあり方については現在検討中です。今年度末の「中間のまとめ」で再整備地区での整備の方針について、一定の方向性をお示しする予定です。

『高島平地域まちづくり連絡会』(令和4年7月開催) での主なご意見

●開催概要

開催日時	開催場所	参加人数
令和4年7月20日(水) 午後7時～午後8時	UR 高島平団地内集会所 (高島平2-32-2)	12名

●連絡会議題

- 1 高島平地域まちづくり連絡会について
- 2 意見交換

●主なご意見

- ・この50年で色々な経験をした。特に小学校が廃校になっている状況など。その中で住み続けている。次の世代の人たちにも参加してもらえればと思っている。
- ・具体的なプランが示されないとい何も決められない。具体的なプランを示してほしい。
- ・高島平団地のブランドが壊れてきていることが感じられる。短期で出て行ってしまいう方も多。まちがこのように変わっていくことをぜひ示してほしい。
- ・高島平の中心から少し離れていることもあり、商店もだんだん減ってきている。やはり商業施設を充実していただきたい。
- ・まちづくりを進めるのであれば、話し合いを行い、住民と情報共有をしなければならない。
- ・他地域では人が循環している。おじいさん・おばあさん、お父さん・お母さんと孫世代が同居している。高島平も世代が循環するような場所にしてほしい。そうした対策を考えてまちづくりしていかないと、50年後同じ課題を抱えることとなる。
- ・高齢化がどんどん進んでいる状況なので高齢者に優しいまちづくりをしてもらいたい。また建物も高齢化(老朽化)が進んでいる。それぞれが上手くいくような方法があれば良い。
- ・まちづくりにおいて、高島平地域は転換期にきている。住宅も同じく転換期にきているため、適切にまちづくりを進めていく必要がある。