

葛飾区都市計画マスタープラン

概要版

目 次

序 章 葛飾区都市計画マスタープランとは	1
序 - 1 策定の趣旨・目的	1
序 - 2 位置付け	1
序 - 3 役割	1
序 - 4 目標年次	2
序 - 5 構成	2
第1章 葛飾区のまちづくりの主要課題	2
1 - 1 まちづくりに関わる潮流	2
1 - 2 まちづくりの主要課題	3
第2章 都市計画マスタープランの基本方針	5
2 - 1 策定にあたって	5
2 - 2 まちづくりの基本理念	5
2 - 3 まちづくりの目標	5
2 - 4 将来都市構造	7
第3章 全体構想	11
3 - 1 安全まちづくりの方針	11
3 - 2 人にやさしいまちづくりの方針	15
3 - 3 コミュニケーションを高めるまちづくりの方針	16
3 - 4 環境と共生したまちづくりの方針	17
3 - 5 景観まちづくりの方針	19
3 - 6 産業活動を支えるまちづくりの方針	21
3 - 7 土地利用の方針	23
3 - 8 交通体系整備の方針	25
3 - 9 緑・オープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針	29
3 - 10 住宅・住環境整備の方針	31
3 - 11 震災復興まちづくりの方針	33
第4章 地域別構想	37
4 - 1 水元地域	37
4 - 2 金町・新宿地域	39
4 - 3 柴又・高砂地域	41
4 - 4 亀有・青戸地域	43
4 - 5 南綾瀬・お花茶屋・堀切地域	45
4 - 6 立石・四つ木地域	47
4 - 7 奥戸・新小岩地域	49
第5章 都市計画マスタープラン実現の方策	51
1 基本的な考え方	51
2 区民が主体的に取り組むパートナーシップ型まちづくりの推進・支援	52
3 都市計画マスタープランのフォローアップに向けて	52

序 章 葛飾区都市計画マスタープランとは

序 - 1 策定の趣旨・目的

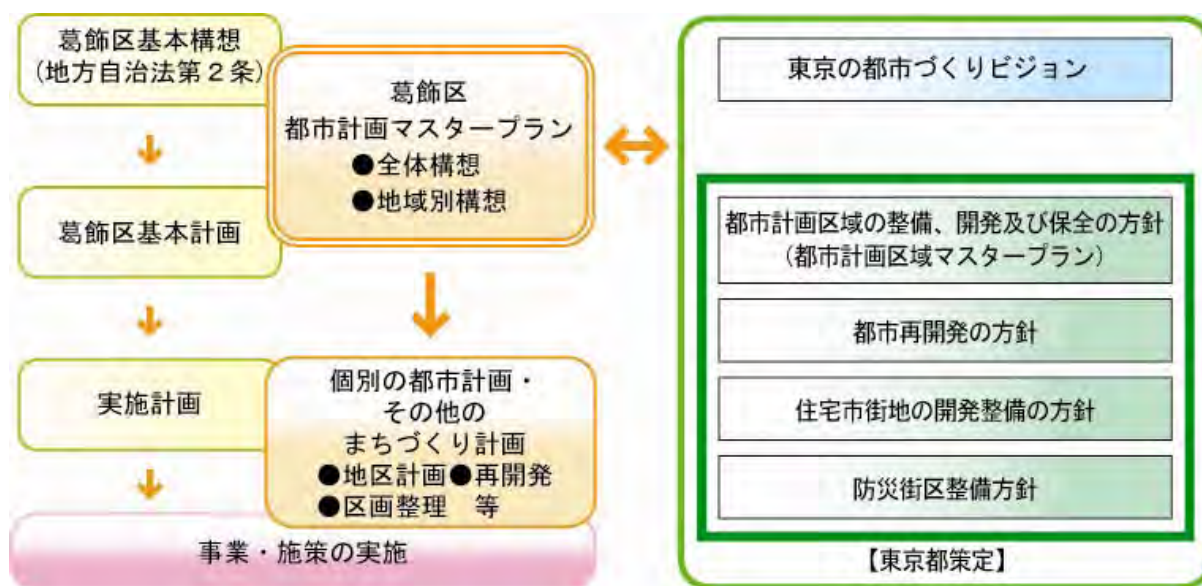
本区では、葛飾区基本構想で謳う「水と緑ゆたかな心ふれあう住みよいまち」の実現を都市空間の整備の面から支え、まちづくりの目標・整備構想及び実現の方策を示した、まちづくりの総合的な指針として、平成 13 年 7 月に「葛飾区都市計画マスタープラン」を策定しました。

同プランは、「安心して住み憩い働き続けられる川の手・人情都市かつしか」をまちづくりの目標に、20 年後の本区の将来像を展望した計画となっており、これまで、災害に強いまちづくりのための道路や公園の整備、駅周辺の地域特性を生かした賑わいのある拠点の整備、区民参加によるまちづくりを進めるための条例制定などを行ってきました。

一方、国や東京都においては、「少子高齢化」や「環境や美しさの重視」などの社会情勢の変化に対応した新たなまちづくりの施策が公表されています。これに加え本区では、東京理科大の開校に向けて準備中の新宿六丁目をはじめ、金町駅周辺、青戸六・七丁目地区などで大規模な開発が進んでいます。

このような社会情勢の変化を受け、今般、平成 13 年に策定された「葛飾区都市計画マスタープラン」を改定するものです。

序 - 2 位置付け



序 - 3 役割

- 1 区全域及び地域レベルでの特性を踏まえ、都市のあるべき姿やまちづくり方針を検討し、実現すべき都市の将来像を具体的に明らかにすること。
- 2 区のみちづくりの目指すべき将来像を示すことで、都市計画に対する区民の理解を深め、行政・区民・民間事業者等が認識を共有し、「協働のみちづくり」を推進する指針となること。

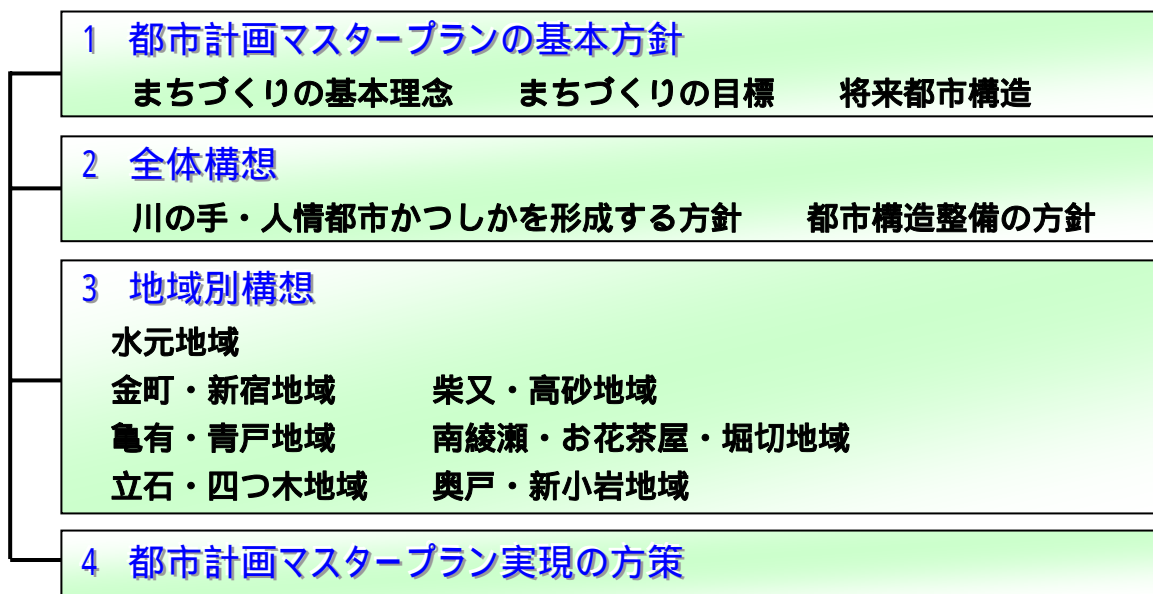
- 3 長期的な都市づくりの基本方針として、土地利用、都市施設及び市街地開発事業等個別の都市計画を先導し、各個別計画相互間の整合性・総合性の確保を図ること。
- 4 個別具体の都市計画について、計画の実現のため、市街地整備の考え方を明らかにすること。

序 - 4 目標年次

本プランの目標年次は、20年後の平成42年（2030年）とします。

なお、今後の社会情勢の変化や葛飾区基本計画、実施計画等の変更に伴い内容の評価・見直しを行い、実効性のある方針とします。

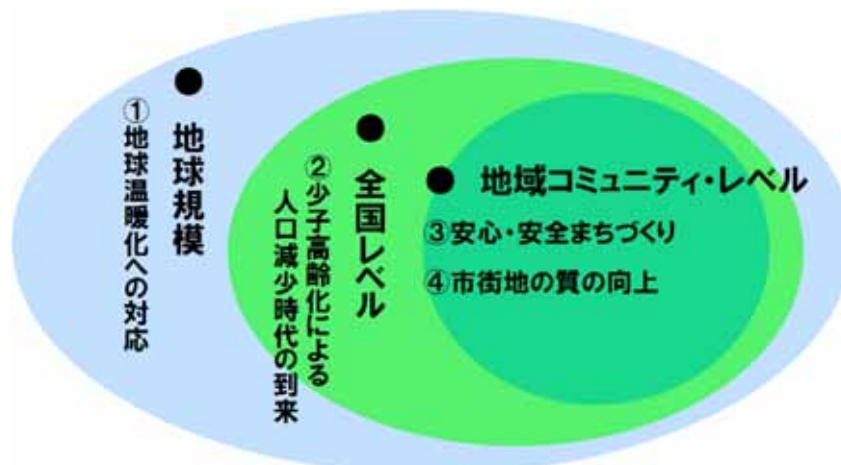
序 - 5 構成



第1章 葛飾区のまちづくりの主要課題

1 - 1 まちづくりに関わる潮流

近年のまちづくりに関わる地球規模、全国レベル、地域コミュニティレベルといった社会の広がりに応じた大きな潮流として、次の4つの重要テーマを挙げることができます。



1 - 2 まちづくりの主要課題

1 都市防災に関する課題

(1) 震災への対応

重点整備地域における防災まちづくりの重点的推進
整備地域における防災対策 住宅・防災拠点の耐震性の向上
延焼火災からの避難場所の確保

(2) 水害への対応

治水安全度の向上 大規模水害時の隣接自治体での避難場所の確保
大規模水害時の区内の緊急的な避難場所の確保
下水道や雨水の貯留・浸透施設の充実

(3) 災害時要援護者への配慮

(4) 復興まちづくりの必要性

2 人口関連の課題及びコミュニケーションの課題

(1) 高齢社会への対応

(2) ファミリー層の居住促進

(3) 子どもたちに優しいまちづくり

(4) 世代や地域を結ぶ人と人との触れ合いによるコミュニケーションの充実

3 環境に関する課題

(1) 地球温暖化防止対策

公共施設の整備等における環境性能の評価のしくみづくり
公共交通、自転車・徒歩の利用促進
家庭やオフィスでの省エネルギー対策の促進

(2) ヒートアイランド現象の緩和

水辺の活用 民間敷地内の緑化促進

(3) 都市と自然環境の調和

自然環境の保全 水辺環境の保全（表土、水質保全）
生物多様性への配慮

(4) 大気汚染、騒音の防止

(5) 資源循環型社会の形成

4 都市景観関連の課題

(1) 空間の広がりに応じた景観の誘導

河川や駅周辺など骨格的な景観形成 良好な街並み景観の形成
歴史的建造物など景観資源の保全・活用

(2) 景観を誘導する仕組みづくりの検討

5 産業関連の課題

(1) 産学連携による産業の活性化

(2) 操業環境と住環境が調和した住工共存のまちづくり

(3) 商業の活性化と商店街の再生

広域商業施設と地域商業施設の連携
快適な交流空間としての商店街の再生

(4) 都市農業の保全・活用

農地と宅地が共存する土地利用の誘導
区民が農業や食への理解を深める場・機会の充実

(5) 地域の特性を生かした観光振興

自然的・都市的資源の再評価と観光拠点の開発・整備
ユニバーサルデザインの推進、景観整備

6 土地利用関連の課題

- (1) 駅周辺拠点整備の推進とネットワークの形成
- (2) 土地区画整理事業を施行すべき区域の整備手法の見直し
- (3) 密集市街地整備の推進
- (4) 低未利用地の有効利用、計画的活用
 - 小規模な低未利用地の再生・活用
 - 大規模な低未利用地の計画的土地利用の推進
- (5) 緑の保全・増加推進
 - 農地の保全と活用 親水・水辺環境の整備 風致地区の活用
- (6) 学校跡地等の有効活用
- (7) 地区計画によるまちづくりの推進

7 道路・交通関連の課題

- (1) 都市の骨格を形成する道路網の整備
 - 都市計画道路の整備の推進 交通渋滞の解消
 - 道路と鉄道の立体交差化の推進
- (2) 4m未満の道路の拡幅整備
- (3) 公共交通機関の充実
- (4) 安全・快適な歩行者・自転車空間の形成
 - ユニバーサルデザインの推進
 - 自転車走行空間の確保とネットワーク化
 - 歩行者・自転車の安全確保 自転車駐車場の増設・整備

8 河川関連の課題

- (1) 治水安全度の向上
- (2) 河川を身近に親しむことができる環境の形成
 - 河川へのアクセス、オープンスペースの確保 魅力ある水辺の再生
- (3) 生物多様性を含む河川環境の保全と向上

9 緑とオープンスペースの課題

- (1) 身近で安全な公園の整備
- (2) 避難場所や延焼遮断帯となる空間の確保
- (3) 市街地の緑化推進・オープンスペースの整備・拡大
 - 今ある緑の保全 緑の拡大・整備・創出
 - 水面・河川、農地、樹林地の維持・保全 幹線道路の道路緑化
 - 低未利用地、遊休地を活用した緑の整備

10 住宅・住環境に関する課題

- (1) 住み続けられる、住んでみたいと思える住宅・住環境の形成
- (2) まちづくりと合わせた住宅の質の向上と良好な住環境の形成
 - 駅周辺の拠点整備に合わせた適切な住宅施策の検討
 - 密集市街地の基盤整備による防災性の向上
 - 住工混在地域の密集化防止と住工の共存
 - 公共住宅・大規模団地及びマンションの改修・建て替えへの対処
 - 環境にやさしい住宅・まちづくりの推進
 - 住みやすい住環境や世代間コミュニケーションが促進される近隣環境形成

第2章 都市計画マスタープランの基本方針

2 - 1 策定にあたって

1 川を生かしたまちづくりの推進

本区は、東を江戸川、西を荒川、綾瀬川、北を大場川・小合溜に囲まれ、さらに中央部に中川、新中川が流れる、まさに「川の手」と呼ぶにふさわしい水辺空間に恵まれた土地柄となっています。かつては、川との生活の関わりも深く、川によって育まれた地域文化もありました。

今後、葛飾区基本構想で謳^{うた}う将来像「水と緑ゆたかな心ふれあう住みよいまち」の実現を目指してまちづくりを進めるには、本区の財産ともいえるこれらの水辺空間を積極的に生かしてゆくことが大切と考えます。

2 思いやりのまちづくりを推進

「夢と誇りを持てるふるさと葛飾」を実現するためには、まちづくりに関わるすべての人々が生活環境に配慮することやそこに住む人への思いやりの視点を持つことが不可欠です。

本区の今後のまちづくりでは「全ての人への思いやり」をキーワードとし、

人への思いやり 生活への思いやり 環境への思いやり

をサブテーマとします。

これは、本区が下町的文化として、これまで育ててきた人間らしい心のふれあいや温かさで支えられた「コミュニティ」を重視するものであり、人と人とのコミュニケーションや触れ合いを大切にしたい、新しい都市のイメージと言えるものです。

2 - 2 まちづくりの基本理念

みんなで創る 誰もが安心・安全に暮らせるまち・かつしか
みんなで創る 地球環境に優しい潤いのあるまち・かつしか
みんなで創る 歴史・文化が息づくまち・かつしか
みんなで創る 生き生き住み働けるまち・かつしか
みんなで創る 若者・ファミリーが魅力を感じるまち・かつしか

2 - 3 まちづくりの目標

まちづくりの5つの基本理念に基づき、豊かな水と緑に囲まれ、歴史や文化が息づく中で、新たな文化や活力を生み出し、さらにそれを持続・発展させることで、子どもから高齢者まで、このまちに住み憩い働く人誰もが安心して生き生きと暮らし続けられるまちづくりを目指します。そこで、まちづくりの目標は次の通りとします。

安心して住み憩い働き続けられる
川の手・人情都市かつしか

全体構想

安心して住み 憩い 働き続けられる

川の手・人情都市かつしか

人への思いやり

生活への思いやり

環境への思いやり

川の手・人情都市かつしかのまちづくりは、たて糸である5つの「都市構造整備の方針」と、よこ糸である6つの「川の手・人情都市かつしかを形成する方針」をそれぞれ編み込んで、人・生活・環境に思いやりながら推進します

ii) 都市構造(分節型・多核連携型)整備の方針

7 土地利用の方針
それぞれの地域の個性と特徴を生かした安全、便利、快適なよりよいまちづくり

8 交通体系整備の方針
安全・快適な交通体系づくり
・すべての人にやさしい交通環境づくり

9 緑・オープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針
河川や水元公園等を生かし、葛飾固有の文化や風土を尊重した、安全で親しみのある水辺空間の形成等、地域の個性に合った新しい水と緑・川との関係づくり

10 住宅・住環境整備の方針
多世代が住み続けられる、多くの人が住んでみたいと思える住環境づくり

11 震災復興まちづくりの方針
区民の日常生活の迅速な回復と、被災前よりも災害に強く、防災環境で持続可能なまちづくり

i) 川の手・人情都市かつしかを形成する方針

1 安全まちづくりの方針
不測の災害が起きても、被害を最小限に食い止めることができるまちづくりと日常生活での安全を確保できるまちづくり

2 人にやさしいまちづくりの方針
誰もが自由に行動し、社会参加できるとともに、次代を担う子どもたちにやさしいまちづくり

3 コミュニケーションを高めるまちづくりの方針
人(人と人)と情(情報)の2つの観点(人・情)からのエンゲージの活発化により豊かで安全な生活と地域の活性化を促すまちづくり

4 環境と共生したまちづくりの方針
二酸化炭素の排出抑制や都市における自然環境の保全や水循環システムの構築などによる、環境と共生したまちづくり

5 景観まちづくりの方針
河川空間の広がりや地域資源のまとまりに応じた、葛飾らしい個性と魅力ある景観づくり

6 産業活動を支えるまちづくりの方針
商業や観光まちづくりによる賑わい、住環境と調和した工業の活力、産学連携による産業活性化、農業との調和など、多様な産業環境づくり

まちを編み込む

2 - 4 将来都市構造

1 将来都市構造の基本的な考え方

地域の特性を生かしつつ、区全体として一体性のあるまちづくりを推進し、安心して住み憩い働き続けられる川の手・人情都市かつしかを実現するため、区の将来都市構造を「並立する各拠点とそれらをネットワークで結び、有機的に連携させる」という基本的な考え方に基づき構成し、「分節型・多核連携型の都市構造」とします。

拠点の配置……核

- 地域特性を生かした「都市機能集積拠点」と観光・自然資源を生かした「水と緑の拠点」 -

都市機能集積拠点

< 都市機能集積拠点の分類 >

区分	役割
広域複合拠点	➤ 商業・業務・教育・文化など多様な都市機能により広域から人を集めるとともに、区民の多様なニーズに応える機能を持ち、本区の魅力・活力の創出をけん引する役割をもつ
広域生活拠点	➤ 広域複合拠点と連携を図りながら、広域的な商業・サービスや観光など、広域的な賑わいの創出を図る役割をもつ
広域行政拠点	➤ 区役所をはじめ区民が利用する公共公益施設が集積する特性を生かして、区民サービス機能、区民活動支援機能の核としての役割をもつ
地域生活拠点	➤ 生活に密着した商業・サービスの集積を図ることにより、区民の日常生活を支える役割をもつ

水と緑の拠点

ネットワークの形成……連携

- 都市間・地域間ネットワークと水と緑のネットワーク -

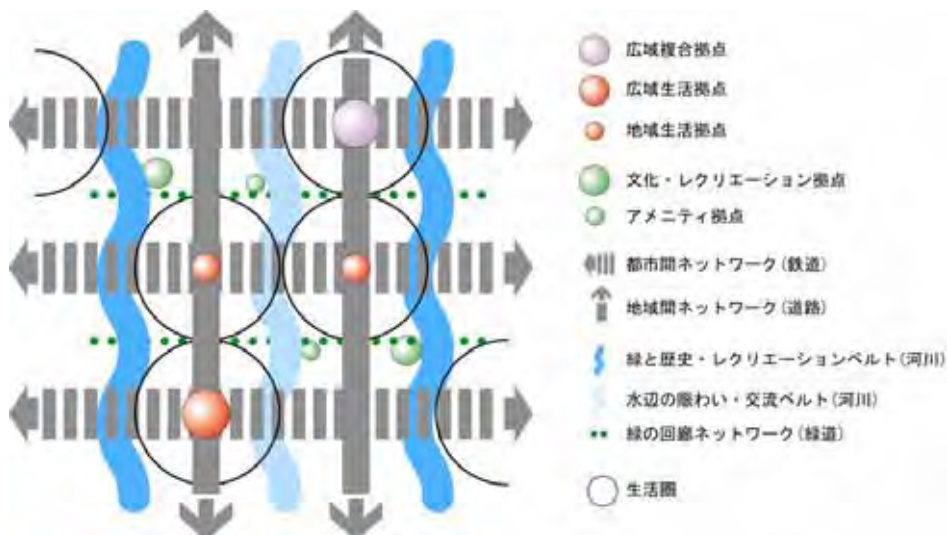
都市間・地域間ネットワーク（交通系）

水と緑のネットワーク（自然系）

身近な生活圏の形成……分節型

鉄道駅を中心とした圏域に、身近な商店街や業務施設、さらに地区センターや病院などの公共公益施設が充足し、人と人との触れ合いのある生活圏の形成を図ります。

< 葛飾区の「分節型・多核連携型都市構造」概念図 >



2 将来都市構造

「分節型・多核連携型」の基本的考え方に基づき「拠点の配置」、「連携・ネットワークの形成」、「身近な生活圏の形成」から捉えることとします。

(1) 多核連携型都市構造の形成

都市機能集積拠点

広域複合拠点

広域生活拠点

広域行政拠点

地域生活拠点

水と緑の拠点

文化・レクリエーション拠点

アメニティ拠点

(2) 連携・ネットワークの形成

都市間・地域間ネットワークの形成（交通系）

都市間ネットワーク

地域間ネットワーク

水と緑のネットワークの形成（自然系）

緑と歴史・レクリエーションベルト

水辺の賑わい・交流ベルト

緑の回廊ネットワーク

< 拠点・・・多核連携型 >



< 連携・ネットワーク・・・多核連携型 >

交通系(都市間・地域間ネットワーク)

自然系(水と緑のネットワーク)



(3) 分節型都市構造の形成

分節型都市構造の形成にあたっては、日常生活に必要な各種サービスを徒歩や自転車で利用できる身近な生活圏内に配置するとともに、地域特性を踏まえた市街地環境の維持・改善・整備を進め、実現を図ります。

身近な生活圏

区民の日常生活は、地区センター・区民事務所や駅、商店街などを中心とした徒歩圏・自転車圏域で支えられており、それぞれの圏域は地域特性を反映しながら形成されてきました。これを身近な生活圏と位置付け、より豊かな生活を実現するため、公共公益施設を適正に配置して日常生活の支援機能を充実させ、コミュニティに支えられた快適な都市を形成します。このことにより活力ある分節型の都市構造を構築します。

市街地環境の維持・改善・整備

専ら住宅を主体としたゾーン

住宅を主体としつつ店舗や事務所等と共存するゾーン

工場の操業環境と周辺の居住環境の調和を図るゾーン

<身近な生活圏・・・分節型>

(生活圏のイメージ)



< 将来都市構造図 >



第3章 全体構想

< i) 川の手・人情都市かつしかを形成する方針 >

3 - 1 安全まちづくりの方針

テーマ

不測の災害が起きても、被害を最小限に食い止めることができるまちづくりと日常生活での安全を確保できるまちづくり

1 安全まちづくりの基本的考え方

災害に強い都市構造を構築するため、幹線道路・鉄道・河川など、災害時に延焼火災を遮断する施設に囲まれた地域を一つの防災生活圏として整備し、隣接地区への延焼を食いとめます。

防災生活圏では、公園、広場等のオープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化を図り、防災性の向上に努めます。

特に、緊急に防災性の向上が求められる密集市街地等においては、住民参加のまちづくり等を活用しながら、優先度にしたがって、重点的に整備を推進します。

これらの地域を含め、区内全域に分布する細街路の拡幅整備を進めるとともに、消防水利の確保、公共施設の防災機能の充実、災害時に救援物資を運ぶ防災船着場の整備など、総合的なまちづくりを推進していきます。

また、河川の氾濫や高潮から本区を守るため、堤防の整備や雨水排除能力の向上を国や東京都に働きかけるとともに、雨水排除能力を補完するため、雨水の貯留や地下への浸透等、流出抑制に積極的に取り組んでいきます。加えて、大規模な水害が発生した場合の避難体制の充実を図るとともに、近隣での安全な避難空間の確保対策や地下空間等での被害軽減対策の検討を進めます。検討にあたっては、近年、局地的な集中豪雨が発生していることや、近い将来の気候変動による影響も考慮し、行政と地域が協働して長期的に取り組むことのできる仕組みを検討します。

災害対策については、これまでもハード面、ソフト面の対策を両輪として取り組んできましたが、東日本大震災など大規模な災害における教訓に学び、「ハード整備の可能性と限界」を再認識し、想定を超える被害への対応など、災害対策のあり方について、継続して関係機関や地域の方々とともに検討を進めます。

また、高齢者、障害者等災害時要援護者への対策として、スムーズな避難を確保するための障害除去や、避難生活をケアする仕組みを整備します。さらに高齢者や子ども、障害者といった誰もが安心・安全に暮らせるよう、防犯等に配慮した施設整備や交通安全対策の充実など、日常生活での安全確保に努めます。



2 安全まちづくりの方針

(1) 震災への対応

- 緊急に対策を要する地域への対応
- 密集市街地の改善
- 不燃化・耐震化の促進
- 消防水利の確保
- 避難場所の確保
- 避難経路の確保
- 防災活動拠点の整備・充実
- ライフライン施設の安全化



(2) 水害への対応

- 河川の整備
- 下水道施設の能力向上
- 雨水の流出抑制
- 避難体制の充実
- 人工的な高台の確保など
- 地下施設への浸水対策



(3) 災害に強い公共施設の整備・充実

(4) 災害時要援護者への対応

(5) 誰もが安心・安全に暮らせる環境づくり

(6) 想定を超える被害への対応

<安全まちづくり方針図（震災）>



<安全まちづくり方針図（水害）>

凡例

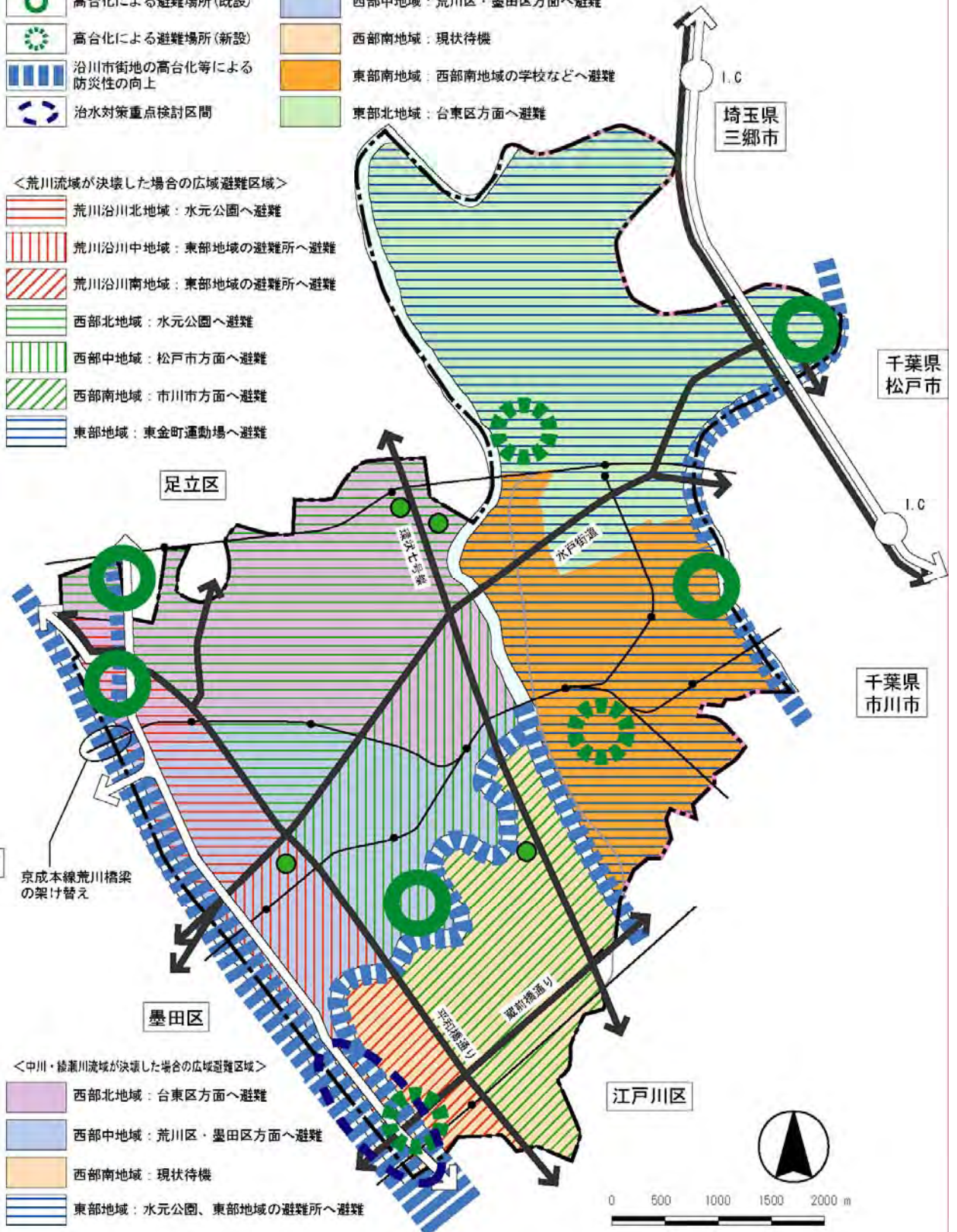
- 要保護避難者等の避難所
- 高台化による避難場所(既設)
- 高台化による避難場所(新設)
- 沿川市街地の高台化等による防災性の向上
- 治水対策重点検討区間

<江戸川流域が決壊した場合の広域避難区域>

- 西部北地域：台東区方面へ避難
- 西部中地域：荒川区・墨田区方面へ避難
- 西部南地域：現状待機
- 東南南地域：西部南地域の学校などへ避難
- 東部北地域：台東区方面へ避難

<荒川流域が決壊した場合の広域避難区域>

- 荒川沿川北地域：水元公園へ避難
- 荒川沿川中地域：東部地域の避難所へ避難
- 荒川沿川南地域：東部地域の避難所へ避難
- 西部北地域：水元公園へ避難
- 西部中地域：松戸市方面へ避難
- 西部南地域：市川市方面へ避難
- 東部地域：東金町運動場へ避難



3 - 2 人にやさしいまちづくりの方針

テーマ

誰もが自由に行動し、社会参加できるとともに、次代を担う子どもたちにやさしいまちづくり

1 人にやさしいまちづくりの基本的考え方

急速に進む高齢化やノーマライゼーションの機運の高まりにより、高齢者や障害者をはじめ誰もが、積極的に社会参加できるまちづくりが求められています。

本区では、あらゆる人が、さまざまな生き方や生活を選択しながら、互いに尊重し、共存し、助け合うという考え方のもとに、事業者や区民の理解と協力を得ながら、全区的に移動の安全性・利便性を目指し、これによりすべての区民が住み慣れた地域の中で、いきいきと暮らせるまちづくりを推進します。

特に、将来にわたって地域社会が持続可能であるためには、次代を担う子どもたちが、地域社会に愛着を持つことが重要であり、まちづくりにおいても、子育てや次世代育成の視点が欠かせません。子どもたちの日常生活の身近なところに安全な居場所、遊び場、体験の場を確保するなど、子育てに配慮したまちづくりを推進します。

また、近年の環境重視・健康志向の面から自転車利用に対するニーズが高まっているため、自転車と歩行者の双方の安全性・快適性の向上に努めます。

人にやさしいまちづくりは、区民の積極的な参加が不可欠なことから、区民参加の仕組みづくりや、まちづくりへの区民参加のほか、子どもたちの意見を反映する機会の拡大・充実に努めます。

2 人にやさしいまちづくりの進め方

(1) すべての人が自由に活動できる、ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進

誰もが移動しやすい交通サービスの充実 駅などの公共交通施設
駅周辺の公共施設 多くの人が利用する建築物や商店街など
歩行空間 公園 路外駐車場

(2) 次世代を担う子どもたちにやさしいまちづくりの推進

子どもたちが安全に遊び、行動することができる都市空間の形成
身近な自然体験の場としての河川空間や農地等の活用
子育てに配慮した空間形成

(3) 区民参加による「人にやさしいまちづくり」の推進

区民参加の仕組みづくり
まちづくりへの住民参加
子どもたちのまちづくりへの参加機会の充実



子どもたちと車が共存する道づくり
(かわばたコミュニティ道路)

3 - 3 コミュニケーションを高めるまちづくりの方針

テーマ

人（人與人）と情（情報）の2つの観点（人・情）からのコミュニケーションの活発化により豊かで安全な生活と地域の活性化を促すまちづくり

1 コミュニケーションを高めるまちづくりの基本的考え方

少子高齢化が一層進行し、本格的な人口減少社会になるとの予測がされる中、地域住民相互のコミュニケーションを高め、相互に支えあう地域社会を構築することが必要です。人と人とのコミュニケーションの活発化は、地域コミュニティの活性化を通じて、安心・安全なまちづくりや人にやさしいまちづくりにもつながります。

一方、人と人を結びつけるコミュニケーションの手段である情報通信技術の進歩に伴い、「いつでも」、「どこでも」、「だれもが」、「簡単に」コンピュータネットワークなどを介して、様々なサービスの提供を受けられ、その便利さが実感できるユビキタスネット社会の到来が現実のものとなりつつあります。また、これまでは、光通信をはじめとする全国的なブロードバンド（高速大容量通信）網やパソコン、携帯端末といったIT（情報通信技術）を中心に整備・普及が図られてきましたが、これからは、ITにその便利さが実感できるC（コミュニケーション）の要素を加えた、ICTの活用が中心となっていきます。

コミュニケーションを高めるまちづくりでは、「川の手・人情都市かつしか」の「人情」に本区独自の新たな意味をこめ、人（人與人）と情（情報）の2つの観点からの取組を進めます。

- (1) 人と人とのコミュニケーションの活発化
- (2) ユビキタスネット社会への対応

2 コミュニケーションを高めるまちづくりの方針

- (1) コミュニケーションの場としての都市空間の整備
- (2) 大学と公園を核とした交流空間の創出
- (3) コミュニティの拠点となる施設の充実
- (4) 地域活動団体や市民活動団体等との連携
- (5) まちづくりのコミュニケーションを支える人材の育成

3 ユビキタスネット社会に対応したまちづくりの方針

- (1) 電子窓口の推進
- (2) ICT技術を適切に活用したまちの情報提供



3 - 4 環境と共生したまちづくりの方針

テーマ

二酸化炭素の排出抑制や都市における自然環境の保全や水循環システムの構築などによる、環境と共生したまちづくり

1 環境と共生したまちづくりの基本的考え方

石油等の化石燃料の消費増大に伴い、二酸化炭素等の温室効果ガスの大気中濃度が増加する地球温暖化問題が深刻化しており、環境負荷の少ない持続可能な都市づくりが求められています。

このため、建築物・施設の環境性能の向上を誘導するとともに、公共交通や徒歩・自転車の利用促進など環境に配慮した交通体系の形成を図ります。このほか、家庭やオフィスといった民生部門から排出される二酸化炭素の抑制を図るため、低炭素型のエネルギーシステムの導入を促進します。

また、近年、ヒートアイランド現象が顕著になっており、地球温暖化と都市の温暖化が同時に進行しています。気温の上昇は、都市生活の快適性を損なうばかりではなく、冷房需要を高め、二酸化炭素排出量を増加させます。このため、都市レベルで気温上昇を抑制するための対策と、温暖化の影響をできるだけ緩和する対策に取り組みます。

一方、水や緑などの自然的環境は、環境浄化・環境調節的な機能をもっていることや、都市化を背景として豊かな生物相を支えることができる環境の回復が求められていることから、熱環境対策や生物多様性の確保の観点からも、水や緑を保全・創出し、環境機能の向上に努めます。

さらに、環境への負荷を最小限に努める循環型のまちづくりを推進するため、資源採取、生産、流通、消費、廃棄などの社会経済活動の全段階を通じて、消費者側と生産者側が一体となった廃棄物等の発生抑制や循環資源の利用などの取組を誘導します。

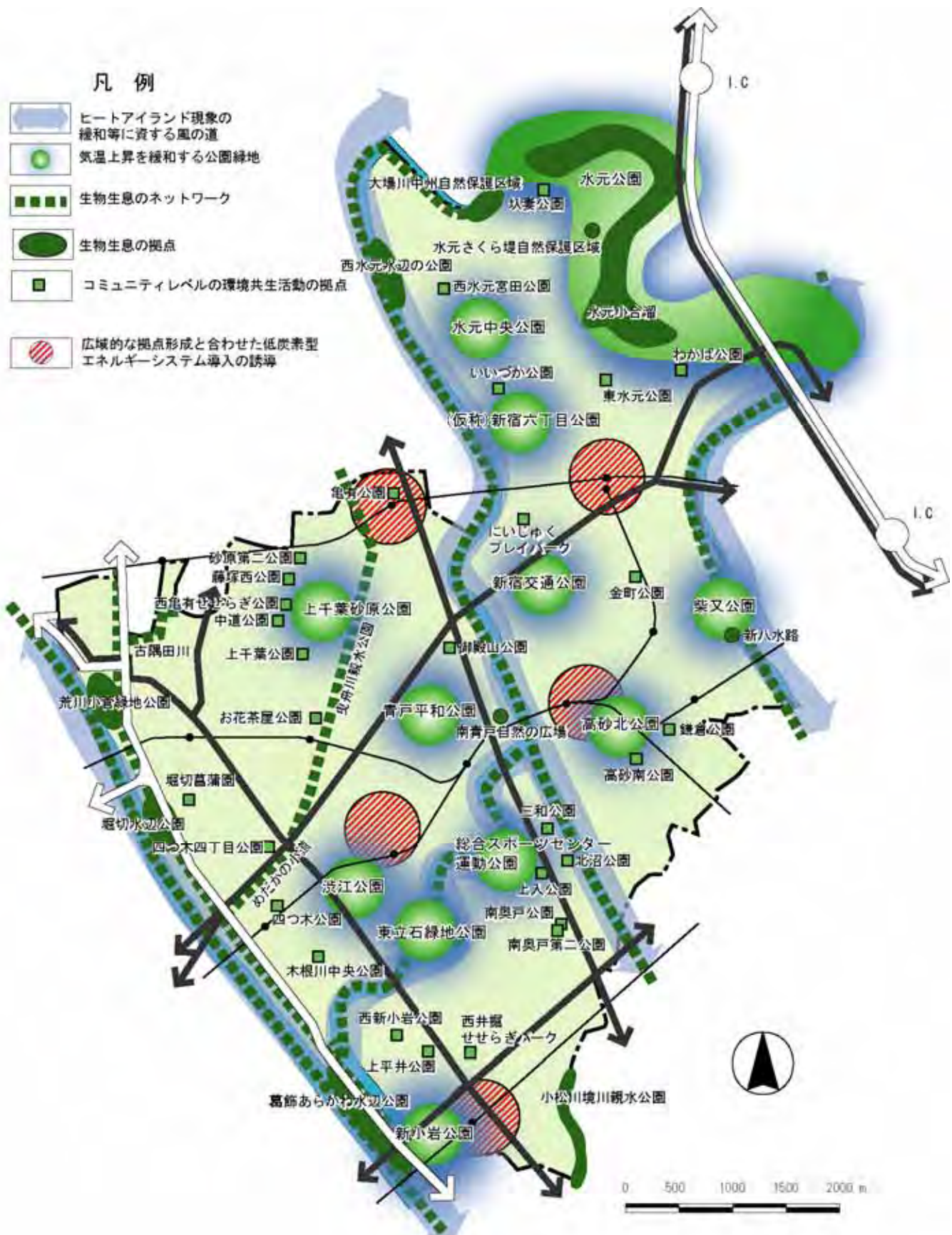
河川の水質改善のため、上流部の下水道未整備地域に対し、整備促進の働きかけを行います。また、既存の下水道施設の能力増強及び処理水の有効活用などを働きかけます。

2 環境と共生したまちづくりの方針

- (1) 建築物・施設の総合的な環境性能の向上
- (2) 環境に配慮した交通体系の形成
- (3) 低炭素型のエネルギーシステムの導入
- (4) 水と緑がもつ多様な環境機能の向上
熱環境対策 生物多様性への配慮
- (5) 廃棄物の発生を抑制する取組の推進
- (6) きれいな水の復活と水循環システムの構築



< 環境と共生したまちづくり方針図 >



3 - 5 景観まちづくりの方針

テーマ

河川空間の広がりや地域資源のまとまりに応じた、葛飾らしい個性と魅力ある景観づくり

1 景観まちづくりの基本的考え方

地域特性を生かした良好な景観は、区民の地域への愛着や誇りの醸成につながるとともに、観光資源として活用することにより、都市の賑わいや活力の創出にもつながります。本区においてもこのような生活面での質的充実や地域の活力向上の観点から、地域特性を生かした良好な景観形成を進めます。

また、景観形成にあたっては、本区の重要な景観資源となっている豊かな自然を中心とした眺望の軸や賑わいのある拠点の景観形成、景観を構成する個々の資源の魅力化など、空間の広がりやまとまりに応じて、葛飾らしい個性と魅力ある景観づくりを進めます。

本区を特徴づける景観の骨格として、荒川、江戸川、中川、新中川などの大規模な河川や、都内唯一の水郷景観を有する水元公園などの自然景観を生かした水と緑の景観軸を形成するとともに、幹線道路の沿道をはじめとしてシンボルとなる道路景観軸の形成を図ります。また、多くの人々が集まる駅周辺、柴又帝釈天や堀切菖蒲園などの観光拠点、大規模な土地利用転換による開発誘導や公共施設の整備・改修が行われる地区は、景観拠点として、本区の顔となる景観の形成を目指します。

さらに、商店街や住宅地、住宅と工場が混在する区域など、多様な地域特性を生かした良好な街並み形成を図るとともに、区内に残る農地や寺社林、保存樹木や水路跡、歴史的建造物、路地空間など、個性ある豊かな景観資源の保全・再生に努めます。

こうした景観形成を促進するためのルールづくりを進め、水辺や緑との調和や良好な街並みが形成された景観づくりを区民や民間事業者と協働で推進します。

2 景観まちづくりの方針

(1) 都市の骨格となる景観形成

景観軸

水と緑の景観軸の形成

旧街道を生かした歴史景観軸の形成

シンボルとなる道路景観軸の形成

景観拠点

水元公園を核とした水と緑の景観形成

駅周辺の景観形成 歴史的観光拠点での景観形成

大規模な土地利用転換や公共施設整備が核となる景観形成

(2) 地域特性を生かした街並み形成

(3) 個性ある景観資源の保全・再生

(4) 景観を楽しみながら巡ることができる環境整備

(5) 景観まちづくりのルールづくり

(6) 景観まちづくり活動を推進する組織づくり



柴又帝釈天参道

< 景観まちづくりの方針図 >



3 - 6 産業活動を支えるまちづくりの方針

テーマ

商業や観光まちづくりによる賑わい、住環境と調和した工業の活力、産学連携による産業活性化、農業との調和など、多様な産業環境づくり

1 産業活動を支えるまちづくりの基本的考え方

本区は、製造業などを中心とした産業のまちとして発展してきましたが、近年、産業全般の停滞や住宅地化の進展に伴い操業環境が大きく変化しています。

本区の産業を活性化させるためには、魅力ある商業拠点づくりと地元商店街の再生整備、歴史的・文化的観光資源に加え、新たな観光資源の活用による観光まちづくりの推進、周辺の住環境と調和した操業環境づくり、大学との連携による地域産業の活性化を図る必要があります。また、農地が持つ多様な機能を評価することも含めて、農業と調和したまちづくりを進めます。

2 産業活動を支えるまちづくりの方針

- (1) 魅力ある商業拠点の形成
- (2) 魅力ある商店街への再生
- (3) 観光まちづくりの推進
 - 観光拠点の整備・充実
 - 新たな観光資源の創出
 - 伝統産業の活用
 - 観光ルートの形成
- (4) 周辺と調和した工業の活性化
- (5) 大学との連携による地域産業活性化
- (6) 伝統産業を生かしたまちづくり
- (7) 農業と住宅地とが調和したまちづくり



柴又帝釈天



堀切菖蒲園



水元公園



亀有駅前の両さん像

3 - 7 土地利用の方針

テーマ

それぞれの地域の個性と特徴を生かした、安全、便利、快適なよりよいまちづくり

1 土地利用の基本的考え方

(1) コンパクトなまちづくりの実現

- 将来の人口減少・超高齢社会の到来や、地球温暖化など環境問題の深刻化を踏まえると、社会、経済、環境の3つの視点から都市の「持続可能性」を確保することが重要な課題となります。
- このためには、都市機能が集積し、車に依存しなくても移動ができる鉄道駅周辺において、それぞれの鉄道駅の特性を踏まえた集約的な土地利用を誘導し、賑わいと活力に溢れ、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。
- 一方、土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図るとともに、木造住宅密集市街地の改善や良好な住環境の保全、本区固有の歴史や自然を生かした個性あるまちづくりなどの諸課題に対応していきます。

(2) 活気と賑わいのある拠点の形成

- 新小岩駅、金町駅、亀有駅、高砂駅、立石駅周辺の商業地は、本区の顔となる地区として、人々が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいのある広域的な拠点を形成します。
- その他の駅周辺では、地域の特性に合わせた基盤整備、まちづくりを進め、地元商店街などの活性化を図り、地域の中心となる身近な生活拠点の形成を図ります。

(3) 安全で良好な住宅市街地の形成

- 木造住宅密集市街地や土地区画整理事業を施行すべき区域では、基盤整備など地域の实情に合わせた整備手法・規制誘導手法を検討・適用し、道路の拡幅整備や建物の更新を進めるほか、共同化、協調建て替えの促進など、安全で良好な住宅市街地の形成を図ります。
- 住工混在地域では、良好な操業環境や居住環境の形成を図るとともに、将来の土地利用転換の状況を踏まえた新たな土地利用を検討します。

(4) 豊富な歴史資源や水と緑を生かした市街地環境の形成

- 柴又地区や小菅地区、堀切地区などの豊富な自然・歴史資源が点在する古くからの市街地や水元などの良好な戸建住宅地などでは、地域の歴史や自然資源を生かした市街地環境の創出を図ります。
- 河川沿いの市街地では、緩傾斜堤防や堤防と一体となった沿江市街地の高台化等の整備を検討するなど、親水性の確保及び水辺の環境と調和した潤いのある市街地の形成を図ります。

(5) 多様な土地利用・誘導手法の活用

- 地域の状況に応じた多様な土地利用を実現するため、土地区画整理事業や地区計画制度等、多様な土地利用・誘導手法の検討・活用を図ります。
- 商店街におけるまちづくりの推進においては、街並み形成や道路の環境整備、地区内交通の円滑化・適正化等も含めた取組を図ります。

2 土地利用の方針

(1) 商業・業務系

広域拠点型商業・業務・サービス系地域 新小岩駅周辺地区 金町駅周辺地区
 亀有駅周辺地区 高砂駅周辺地区 立石駅周辺地区
 地域拠点型商業・業務地域 沿道型商業・業務地域 沿道型複合地域

(2) 住宅地

住環境保全型地域 一般住宅型地域 複合型住宅地域
 土地区画整理事業・地区計画等を検討する地域 新たに整備される幹線道路等の沿道地域

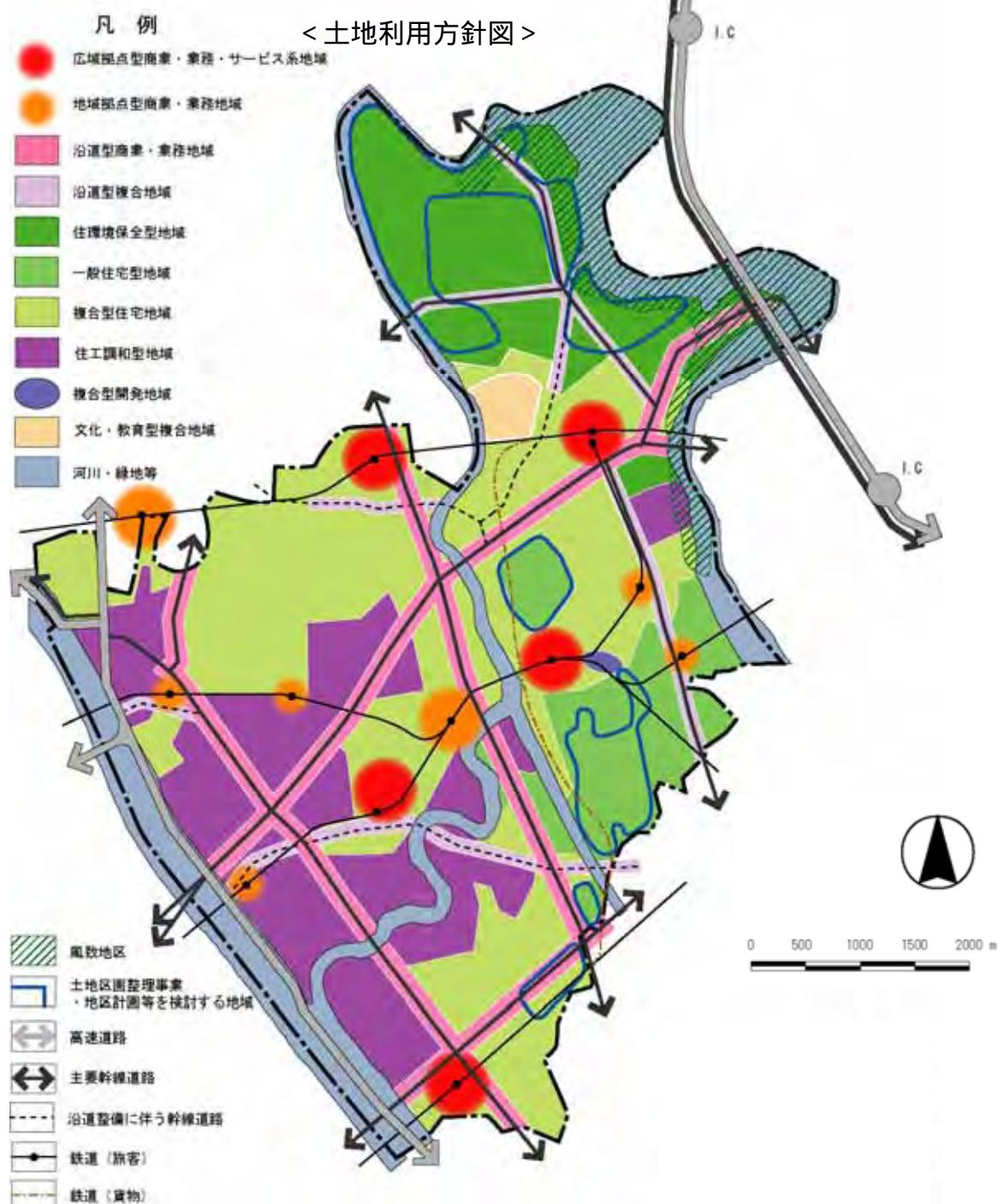
(3) 住工調和型地域

(4) 複合型開発地域

(5) 文化・教育型複合地域

(6) その他

風致地区の維持 土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方の検討
 大規模な土地利用転換への対応 都市のストックとしての新金貨物線用地の活用検討
 学校跡地の有効活用の検討 地籍調査の推進



3 - 8 交通体系整備の方針

テーマ

安全・快適な交通体系づくり・すべての人にやさしい交通環境づくり

1 交通体系整備の基本的考え方

(1) 体系的、段階的な道路網の形成

- 都市の骨格を形成し、都市間、周辺区相互間を効果的に連結する主要幹線道路、区内外交通及び区内の地域間相互の交通を分担する地域幹線道路、街区を構成する生活幹線道路、主要区画道路等に道路を区分し、それぞれの道路の役割に応じ、地域格差のない体系的、段階的な道路網の形成を図ります。
- 道路網密度の低い地域では、面的なまちづくりなどの機会をとらえ、安全・利便性の高い道路網の実現に向けた検討を区民との合意形成を図りながら進めます。

(2) 地域分断の解消と円滑な交通機能の確保

- 河川、鉄道による地域の分断に対処し、地域間の連絡強化を図るため、道路・橋梁の整備、道路と鉄道の立体交差化を推進します。

(3) 公共交通機関の利便性の向上

- 自動車に過度に依存しないコンパクトな市街地を支える交通手段として、公共交通機関の利便性の向上を促進します。
- 南北及び環状方向の鉄道網の充実による交通利便性の向上と既存鉄道の混雑緩和、さらに地域の活性化や都市構造の再編に寄与する鉄道の整備推進を図ります。
- 新金貨物線は、中長期的観点から都市のストックとしての活用を検討します。
- 高齢者等移動に制約のある方の移動手段を確保するため、バス路線網の充実や福祉タクシーなどを含めた公共交通のあり方について検討を進め、ドア・ツー・ドアのサービスの実現を目指します。
- 駅舎の整備や大規模な改良にあたっては、ユニバーサルデザインの考え方に基づき、点字ブロック等の誘導設備の充実など、すべての人が使いやすい施設を整備するとともに、既存駅舎についても、高齢者、障害者等に配慮した施設の充実を図ります。

(4) 防災機能の強化

- 道路は消防車等緊急車両の通行や避難路等防災上重要な機能を担っており、災害時にその役割を十分に果たすため、幹線道路網の整備を進めるとともに、沿道不燃化の整備促進等により延焼遮断帯としての機能強化を図ります。

(5) 安全で快適な歩行者空間の確保と歩行者・自転車系ネットワークの形成

- 幹線道路については、植樹帯の整備、無電柱化等により快適で良好な沿道環境の確保に努めます。
- 歩行者の通行を優先すべき住居系地区等の生活道路については、通過交通の抑制を図り、歩行者の安全性に配慮した歩車共存の道路整備を推進します。これにより地区内の居住環境改善を行い、安心して暮らせるまちづくりを推進します。
- 歩行者や自転車利用者の安全性・快適性確保のための歩道整備や歩行者と自転車の分離、緑化を推進するほか、高齢者や障害者をはじめとするすべての人にやさしい道路・交通環境の整備を目指します。また、河川沿いの空間等のストックを生かした自転車レーンの設置など、自転車ネットワークの形成を図ります。

(6) 拠点地区における交通機能の強化

- 駅周辺の拠点地区については、公共交通機能の充実と再開発をはじめとしたまちづくりとの連携による駅前広場等の都市基盤整備や高架下の活用のほか、自動車駐車場、自転車駐車場の整備などにより、鉄道駅にふさわしい交通結節点機能の充実や体系的な公共交通機能の充実を図ります。

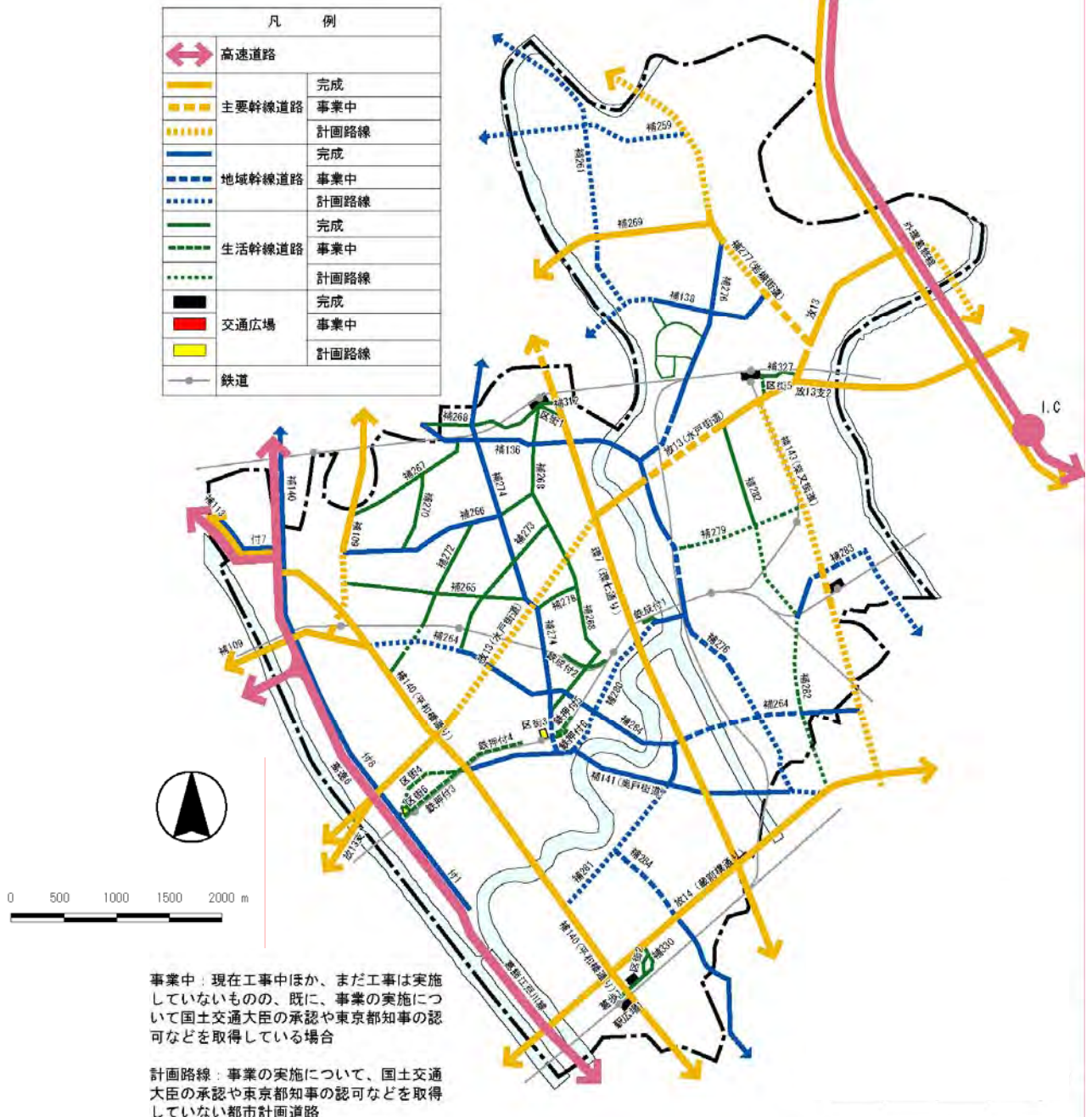
2 交通体系整備方針

- (1) 道路網の整備
 道路網の基本構成
 道路網の整備
 高速道路 主要幹線道路 地域幹線道路
 生活幹線道路 主要区画道路 区画道路
- (2) 公共交通網の整備
 鉄道 バス等
- (3) 交通結節点の整備
- (4) 歩行者・自転車系ネットワークの形成
 歩行者・自転車系道路
 歩行空間・環境の整備

道路の分類	機能	網密度
高速道路	広域都市間を連絡する自動車専用道路	-
主要幹線道路	都市の骨格を形成し、都市間、周辺区相互間を効率的に連結する比較的高規格な道路	概ね 2 km
地域幹線道路	主として区内外交通及び区内の地域間相互の交通を分担するなど最も基本となる幹線道路	概ね 1 km
生活幹線道路	居住環境区域内の骨格道路で地区相互の連絡、主要施設へのアクセスなどを分担し、地区内の日常の利便性を高める道路	概ね 500m
主要区画道路	沿道宅地に接続する主要なサービス道路	概ね 250m
区画道路	沿道宅地に接続するサービス道路	-
歩行者・自転車系道路	歩行者や自転車の専用道路、コミュニティ道路、歩車共存道路など	-

自転車交通網の整備 人にやさしい道づくりの推進
 自動車駐車場・自転車駐車場の整備

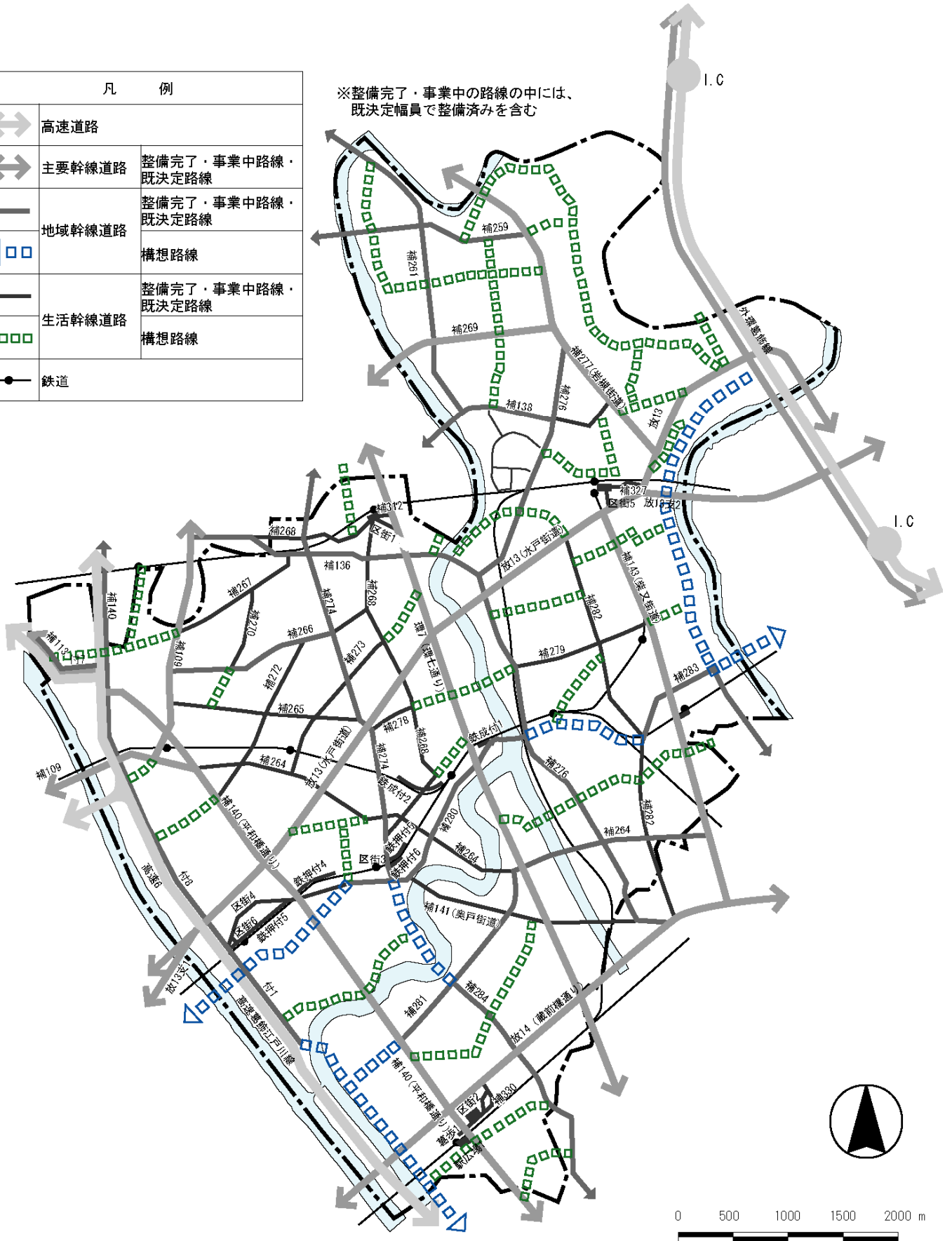
< 道路網の整備方針図 >









< 道路網の整備方針図（構想路線） >

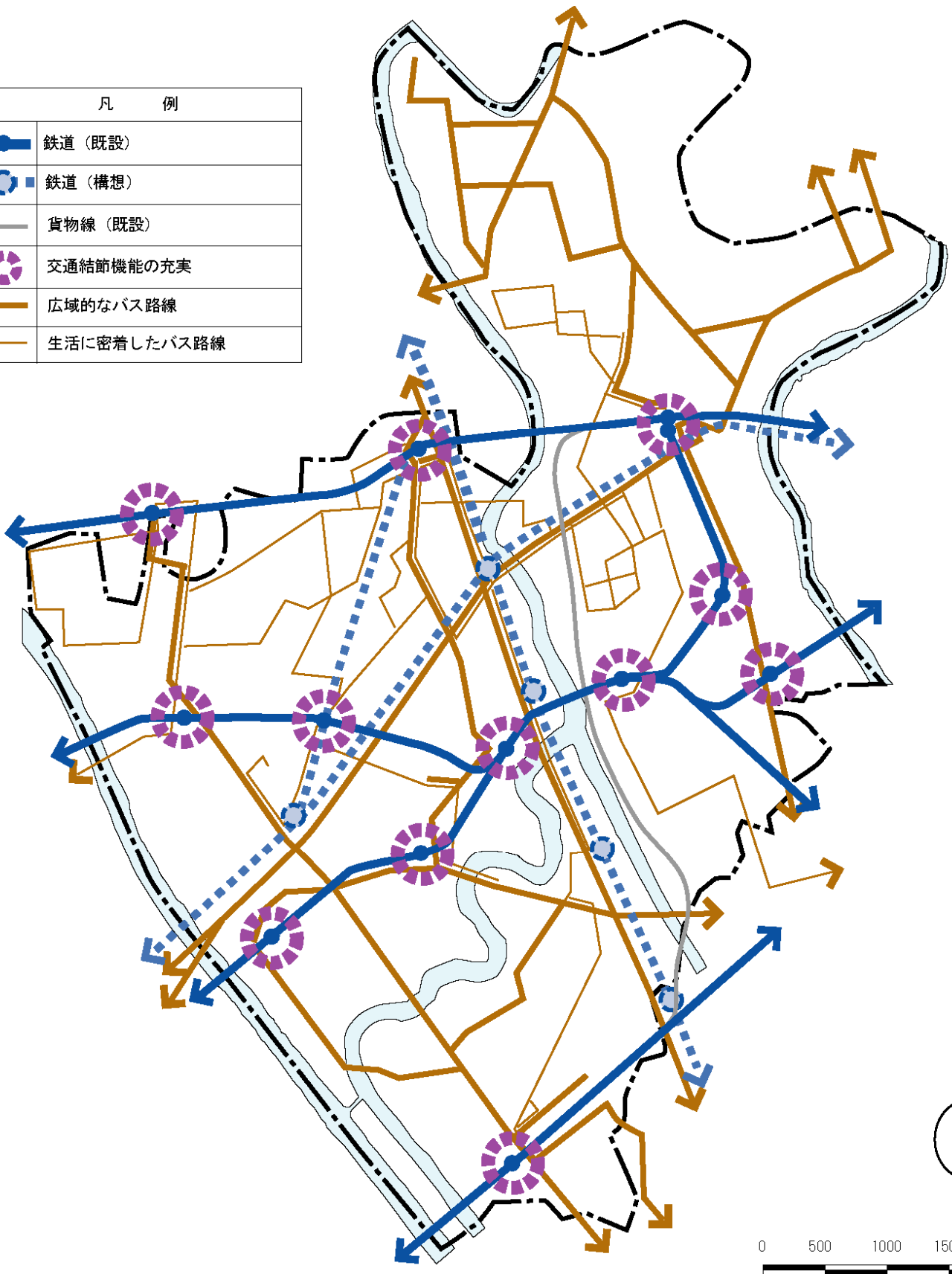
凡 例		
	高速道路	
	主要幹線道路	整備完了・事業中路線・既決定路線
	地域幹線道路	整備完了・事業中路線・既決定路線
		構想路線
	生活幹線道路	整備完了・事業中路線・既決定路線
		構想路線
	鉄道	

※整備完了・事業中の路線の中には、既決定幅員で整備済みを含む



< 公共交通体系の整備方針図 >

凡 例	
	鉄道（既設）
	鉄道（構想）
	貨物線（既設）
	交通結節機能の充実
	広域的なバス路線
	生活に密着したバス路線



3 - 9 緑・オープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針

テーマ

河川や水元公園等を生かし葛飾固有の文化や風土を尊重した、安全で親しみのある水辺空間の形成等、地域の個性に合った新しい「人と緑・川との関係」づくり

1 緑・オープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針の基本的考え方

都市における緑や河川、公園、緑地などのオープンスペースは、美しい街並みの演出、区民のレクリエーション、ヒートアイランド現象の緩和、生物の生息・生育空間、災害時の避難場所など、生活の質を高め、快適で安全な生活を営む上で大変重要な役割を担っています。

本区の自然の骨格をなす荒川、江戸川、中川、新中川、綾瀬川、大場川を河川軸として、公園等の整備によるオープンスペースの創出を図るとともに、市街地に残る樹林や農地の保全など、本区の特성에応じた個性ある緑づくりを進めます。また、区民・事業者そして行政が協力し、それぞれが役割を担いながら、みどりを身近に感じることができるまちづくりを進めていきます。

本区は荒川、江戸川、中川、新中川などの大規模な河川に恵まれています。しかし、河川によっては、高い堤防や直立した護岸などにより、容易に水辺に近づけない場所が多いなど、まちと川が切り離されている状況が見られます。今後は、まち全体を視野に入れた、市街地の公園や緑道と川を結ぶ水と緑のネットワークの形成や船着場を活用した水上交通の検討など、魅力ある川の整備に努めることにより川を生かしたまちを実現していきます。

2 緑とオープンスペースの形成方針

- (1) 緑とオープンスペースの形成
- (2) 河川沿いの緑とオープンスペースの創出
- (3) 市街地の緑とオープンスペースの創出
都市公園等の適正配置
緑とオープンスペースがもつ多様な機能の発揮
まちづくり等と連携した緑とオープンスペースの創出
- (4) 緑とオープンスペースの保全
- (5) 地域特性に応じた個性ある緑づくり



3 魅力ある川への整備方針

- (1) 荒川
- (2) 江戸川
- (3) 中川
- (4) 新中川
- (5) 綾瀬川
- (6) 大場川
- (7) 水元小合溜等



< 緑・オープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針図 >



大場川 (中洲)



水元小合溜 (内溜)



江戸川 (取水塔)



綾瀬川 (水戸橋)



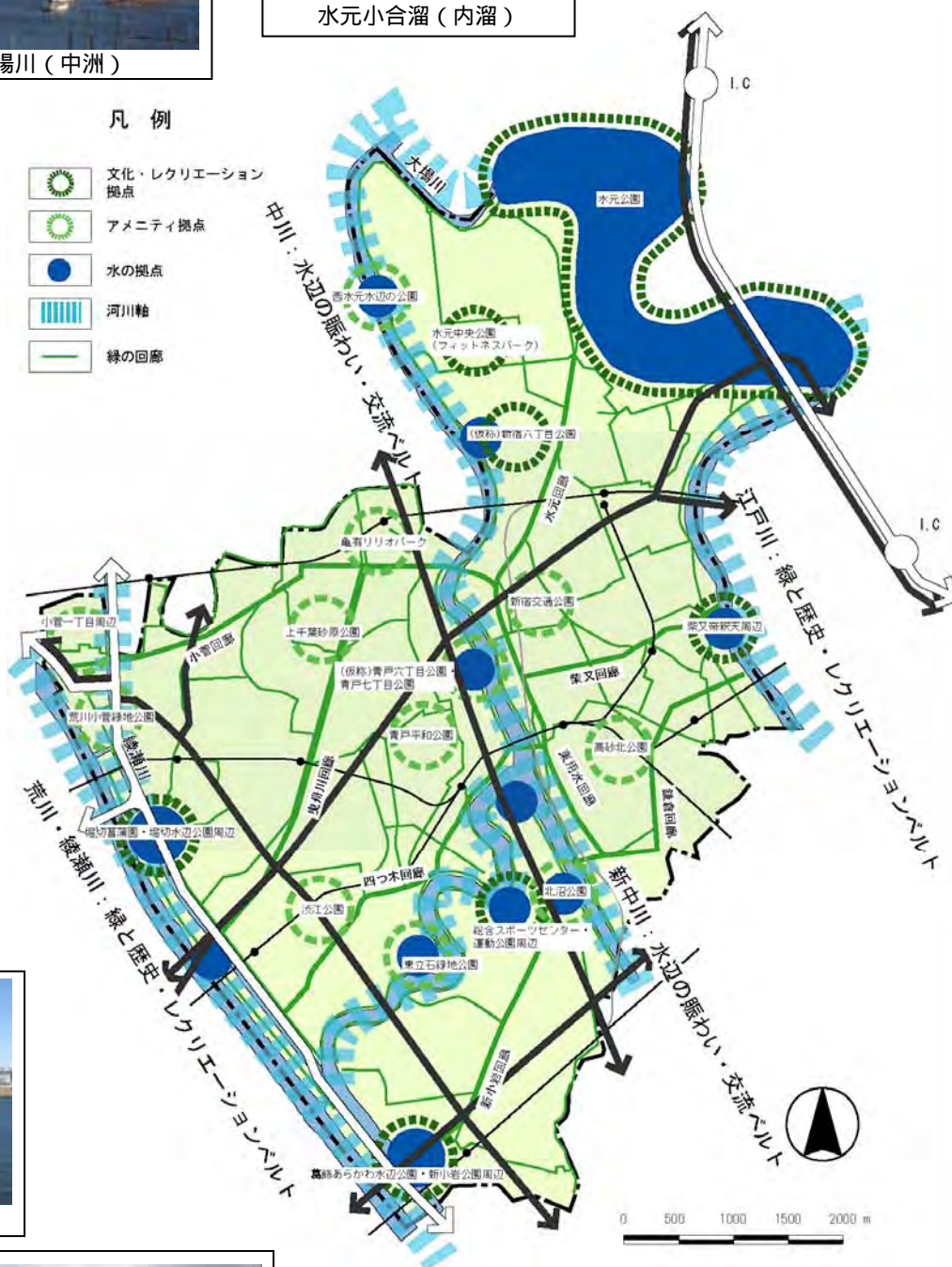
荒川 (平井大橋上流)



中川 (親水テラス)



新中川 (高砂諏訪橋下流)



3 - 10 住宅・住環境整備の方針

テーマ

多世代が住み続けられる、多くの人々が住んでみたいと思える住環境づくり

1 住宅・住環境整備の基本的考え方

少子高齢社会の到来を迎える中で、持続可能な地域社会を構築するためには、世代間のコミュニケーションを高めながら、地域コミュニティの活性化を図ることが重要です。このため、若者から高齢者、単身者からファミリーまで、多様な世代が暮らし続けることができる住宅・住環境の形成を図ります。

成熟社会の到来や、住宅ストックが量的には充足してきていることを背景に、「つくる」から「つかう」といったストック重視の住宅政策が求められています。このため、住宅の適正な維持管理による有効活用や、高齢化、地球環境問題、防災への対応など住宅の質的充実を誘導しながら、次世代に継承することができる良好・良質な住宅ストックの形成に努めます。

自治体間の競争の中で、人口定着を図るためには、居住地としての本区の魅力を高めていくことが重要です。このため、水と緑に囲まれた川の手のまち葛飾の自然、下町の人情豊かな区民性、都心に近接した居住の特性を生かしながら、多様なニーズに対応できる住宅・住環境の形成を図ります。徒歩圏・自転車圏といった身近な生活圏の単位で、買い物や行政サービスなどの身近な生活サービスを楽しむとともに、多様なニーズに対応できる住環境の形成を図ります。

また、歩いて楽しい都市空間の整備は、日常生活における交流機会を創出し、地域住民相互のコミュニケーションを高めるとともに、地域への愛着を育みます。このため、安全・快適な歩行空間を軸とした沿道での良好な街並み形成など、区民が主体となった身近な住環境づくりを促進します。

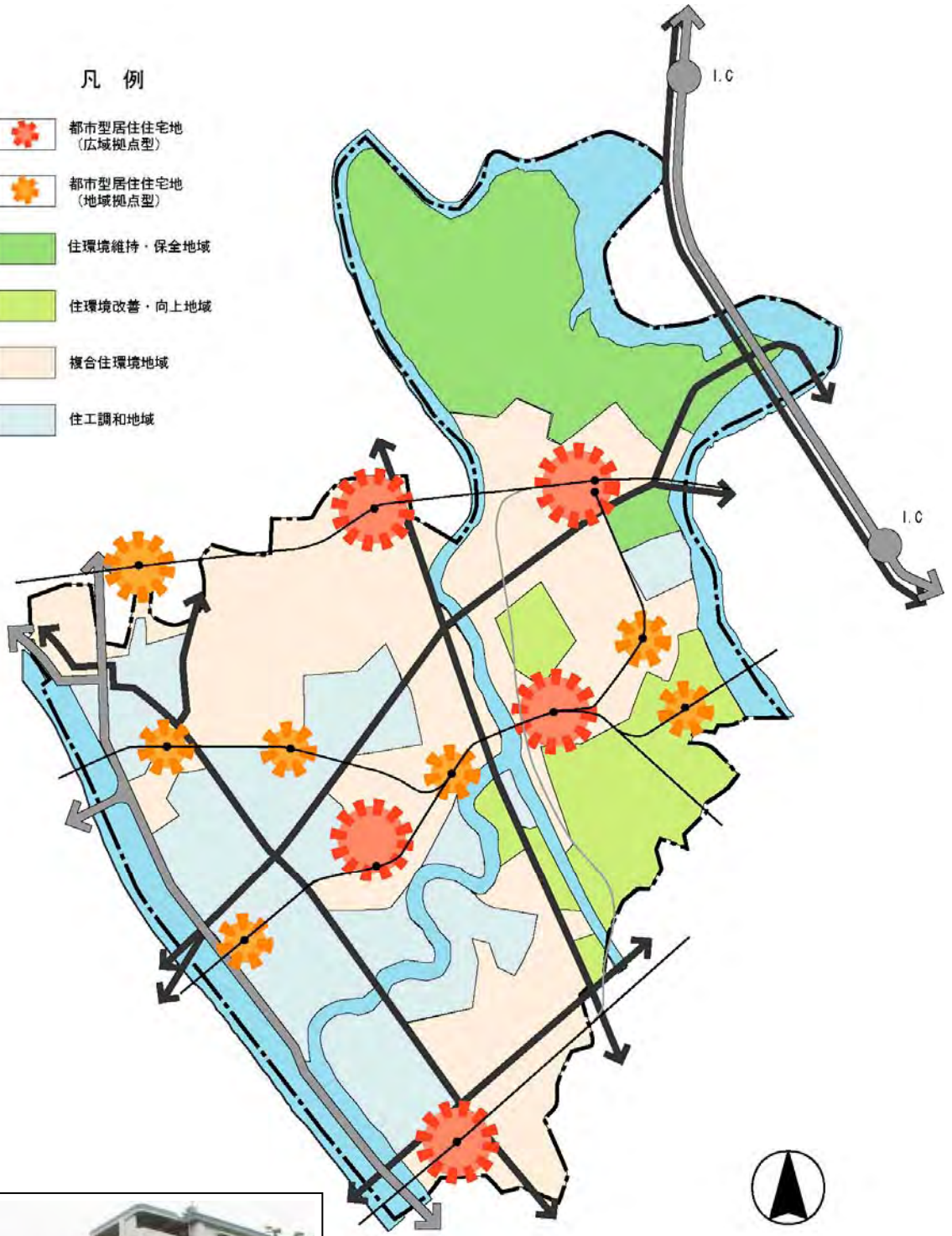
2 住宅・住環境整備の方針

- (1) 多世代が安心して快適に暮らすことができる住まいづくり
多世代コミュニティの形成誘導 子育て世帯 高齢者、障害者
若年単身者 住宅セーフティネットとしての区営住宅の充実
- (2) 次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり
居住面積水準の向上 マンションの適切な維持管理の促進
住宅の耐震化の促進 環境に配慮した住宅の普及
住宅の長寿命化の促進 快適で健康に暮らせる住宅の普及
- (3) 葛飾らしい魅力ある住環境づくり
地域特性を踏まえた住環境の形成 子育てしやすい住環境の形成
ユニバーサルデザインによるまちづくり 川を生かしたまちづくり
コミュニケーションの場としての商店街の活性化
区民による良好な住環境づくりの促進
- (4) 地域別の住環境形成方針
都市型居住住宅地（広域拠点型） 都市型居住住宅地（地域拠点型）
住環境維持・保全地域 住環境改善・向上地域
複合住環境地域 住工調和地域

< 住宅・住環境整備の方針図 >

凡 例

-  都市型居住住宅地
(広域拠点型)
-  都市型居住住宅地
(地域拠点型)
-  住環境維持・保全地域
-  住環境改善・向上地域
-  複合住環境地域
-  住工調和地域



0 500 1000 1500 2000 m



区営住宅（水元一丁目アパート）



区民による良好な住環境づくり（生け垣）

3 - 11 震災復興まちづくりの方針

テーマ

区民の日常生活の迅速な回復と、被災前よりも災害に強く、快適な環境で持続可能なまちづくり

1 震災復興まちづくりの基本的考え方

現在、首都圏では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの直下型地震が発生する確率が極めて高いと指摘されています。このため、震災発生時の応急対策や直後の復旧対策はもとより、中長期的な復興についても事前に準備しておくことが重要です。

本区では、震災予防対策として安全まちづくりを着実に進める一方で、大規模な地震が発生し、甚大な被害が生じた場合への対応として、区民と協働で市街地の復興を進める地域協働復興の理念のもとに、都市の復興、住宅の復興に関する葛飾区震災復興マニュアル(都市・住宅編)を平成21年6月に策定しています。

震災復興マニュアルでは、震災復興にあたっての実施責任担当課、行動のプロセスや具体的な手順、事前準備や検討課題などを記載しています。被災した場合には、同マニュアルに基づき、被災者の早期の生活再建と区民主体の都市復興を進めるため、時限的市街地を建設・運営しながら、被災前の居住者などとともに、より安全で住みよいまちへの再建を目指した復興まちづくりに取り組みます。

2 震災復興まちづくりの方針

(1) 復興計画の策定

(2) 復興まちづくりの手法

基盤整備型復興地区

(面的な市街地整備により復興を検討する地区)

修復・改善型復興地区

(既存の道路等の都市基盤を生かした市街地の改善・修復により復興を検討する地区)



誘導・個別再建型復興地区

(まちづくりのルールのもとで復興を検討する地区)



拠点整備型復興地区

(都市機能の集積拠点として復興を検討する地区)



(3) 地域との協働による復興まちづくりの進め方

(4) 震災復興まちづくりの目標

目標1 安心・安全な市街地の再生

目標2 安全で快適な道路ネットワークの構築

目標3 水と緑あふれる良好な居住空間の創出

目標4 安全な地盤の構築

目標5 防災機能を有する公園の整備・拡充

(5) その他

- 葛飾区震災復興マニュアル(都市・住宅編)に加えて、「くらしの復興」や「産業の復興」のためのマニュアルの策定を検討
- 発災後の二次災害を防止するために必要な、建物の応急危険度判定の体制を確保
- 大規模な震災では大規模な公園等を活用し必要な仮設住宅等を確保
- 区民生活の復興においては被災者の住宅再建を支援する体制や制度を検討
- 鉄道が地域の分断要素となっている地区では、鉄道の復興と合わせた道路と鉄道の立体交差化など、鉄道を挟んだ地区間の連絡性を高める施設整備を検討
- 防災上、緊急に対策を要する地域では、平常時から、まちづくり協議会などを立ち上げ、面的な市街地の整備を含むまちづくりについて検討
- 被災時の復興事業を迅速かつ円滑に推進できるよう、平常時から区民による参加型まちづくりを推進し、被災時にその経験を生かして、すみやかに合意形成
- 密集市街地では、細街路の拡幅整備を推進するとともに、建物の共同化、協調建て替えの推進を図るなど不燃化・耐震化に努め、市街地環境改善と防災性を向上
- 災害時の避難、救援、消火活動を円滑化するため、主要区画道路の整備を推進
- 地図情報システム等のデータベースを構築し、家屋被害状況調査の事前シミュレーションを行い、まちづくりの資料整備や迅速な復興計画策定の準備に活用
- 地籍調査を積極的に推進し、災害復旧や復興まちづくりを迅速化・円滑化

< 震災復興まちづくりの目標イメージ >



目標2 安全で快適な道路ネットワークの構築



目標3 水と緑あふれる良好な居住空間の創出



目標4 安全な地盤の構築

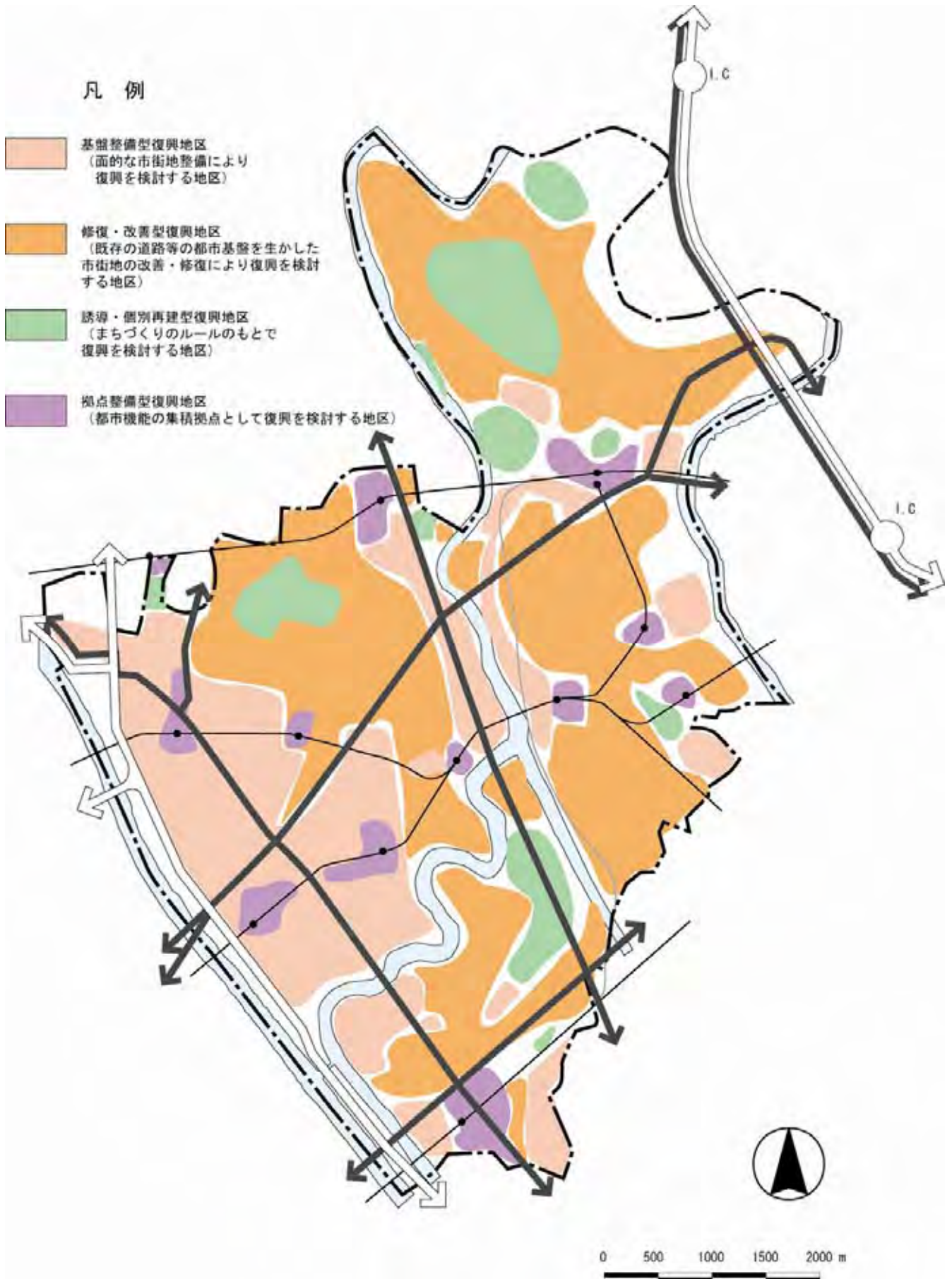


目標1 安心・安全な市街地の再生



目標5 防災機能を有する公園の整備・拡充

< 震災復興まちづくりの方針図（事業手法のイメージ） >

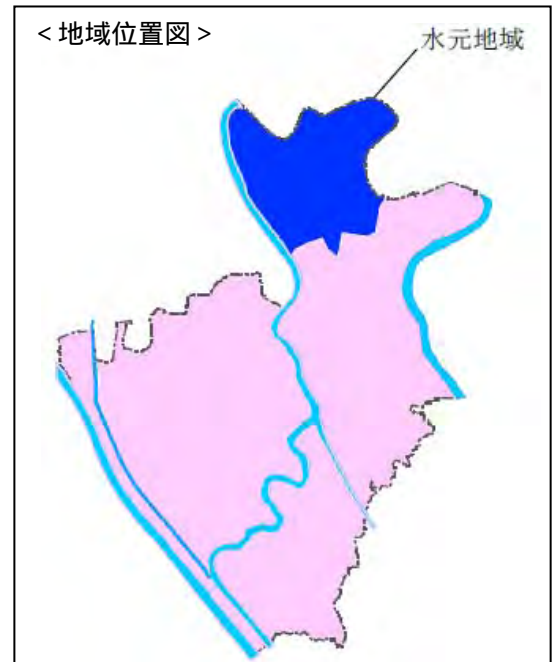


第4章 地域別構想

4 - 1 水元地域

< 地域の基礎データ >

面積	(ha)	539.2
人口	(人)	48,331
高齢者人口密度	(%)	20.4
世帯数	(世帯)	19,901
世帯人員	(人 / 世帯)	2.43
人口密度 (セミグロス)	(人 / ha)	213.6
事業所数	(所)	1,449
ネット容積率	(%)	104.1
不燃化率	(%)	43.2
老朽木造建物率 (S 45年以前)	(%)	10.9



1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

水元公園の豊かな緑・水辺と調和した都市の快適性が享受できる住み良いまち

(2) まちづくりの基本方針

緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成

地域全体に残る寺社林、屋敷林、農地などの緑を保全し、都市基盤が不十分な地域での基盤整備、良好な住環境を保全するためのまちのルールづくりなどを進め、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図ります。

また、生活道路や身近な公園などの整備、良好なコミュニティの形成により、安全で快適な住宅地の形成を図ります。町工場が点在する市街地では住工が調和した安全で活気に満ちた市街地の形成を図ります。

治水安全性の強化と豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり

中川や大場川では、堤防強化などにより、治水安全性の向上を図ります。

また、水元公園、中川、大場川などの豊富な自然資源、南蔵院（しばられ地蔵）をはじめとする社寺、旧岩槻街道、旧水路などの歴史資源をまちづくりに積極的

に活用するとともに、新宿六丁目のまちづくりやフィットネスパーク整備などと連絡する散策路やサイクリングロードの整備、河川での親水性の確保、良好な農地の保全・活用などを進め、アメニティ性の高い、水と緑豊かなまちづくりを推進します。

適切な交通ネットワークの構築

北部・西部地域における幹線道路網の整備により、地区内交通の利便性の向上や、隣接区市等へのアクセスの充実、安全な歩行者空間の確保などを進めます。

また、水元公園の日常的な利用や災害時の避難などを容易にするため、岩槻街道などから水元公園へのアクセスの向上を図ります。

水元公園やフィットネスパークを軸とする文化・レクリエーション拠点と地域の生活を支える賑わいの形成

地域の賑わいの核となる水元公園の拡張整備や水辺環境の充実を図るとともに、新たな健康づくりの拠点となるフィットネスパークの整備を推進します。合わせて、沿道の商店街の活性化などにより、賑わいのある身近な買物空間の形成を図ります。

< 水元地域整備方針図 >



凡例

	主要幹線道路		沿道型複合地域		不燃化の促進		水と緑のネットワーク
	地域幹線道路		住環境保全型地域		防災活動拠点の充実		アクセスの向上
	地域幹線道路 (既決定路線)		複合型住宅地域		良好な住環境の整備・地区計画の導入		中川・新中川河川軸
	生活幹線道路		主要公園		地区計画によるまちづくりの推進		文化・レクリエーション拠点
	生活幹線道路 (構想路線)		大規模都市施設		景観に配慮したまちづくりの推進		
	鉄道 (在来線)						

4 - 2 金町・新宿地域

< 地域の基礎データ >

面積	(ha)	497.0
人口	(人)	46,226
高齢者人口密度	(%)	23.7
世帯数	(世帯)	22,231
世帯人員	(人/世帯)	2.08
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	197.7
事業所数	(所)	2,088
ネット容積率	(%)	112.1
不燃化率	(%)	48.1
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	18.0



1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

賑わいと活力ある広域複合拠点の形成と誰もが安心して暮らせる良好な住環境のまち

(2) まちづくりの基本方針

賑わいと活力のある広域複合拠点の形成

金町駅周辺は、再開発による基盤整備や金町駅の改修等による駅利便性の向上を図り、賑わいと活力のあるまちづくりを進めます。

地元商店街の再生など商業・生活サービス機能の充実や業務機能の誘導、都市型住宅地の形成により、広域複合拠点としての都市機能の充実強化を図ります。

新たな地域の顔となる大学と公園を核としたまちづくり

新宿六丁目地区では、住宅、文化、教育、交流、医療福祉など複合的な都市機能の導入と合わせ、(仮称)新宿六丁目公園を核とした良好な住環境の形成と防災性の向上を図ることにより、個性豊かな魅力あるまちづくりを進めます。合わせて、金町駅周辺やフィットネスパーク等との連携により、地域の活性化を図ります。

河川と連携した観光・レクリエーションネットワークの形成

中川沿いに(仮称)新宿六丁目公園等と連携した親水性の高い回遊ネットワークを形成します。また、金町駅を起点に周

辺の観光資源をつないだ観光・レクリエーションネットワークの形成や、水元公園と柴又地区をつなぐネットワークの形成により、観光・レクリエーション機能の充実と魅力アップを図ります。

地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成と防災性の向上

土地区画整理事業を施行すべき区域では、地区の事情に合わせた整備手法により、安全で快適な住宅地の形成を図ります。

水元公園と新宿地区を結ぶ道路沿道では、良好な街並み形成や環境にやさしい居住空間の創出、バリアフリー化などの誘導により豊かな生活空間づくりを進めます。

金町駅及び新宿地区周辺の中低層住宅系市街地では、周辺環境と調和したみどり豊かな住環境の維持・形成を図ります。

密集市街地では、都市基盤整備等による防災性の向上を図りながら、安全で落ち着きのある住環境の形成を図ります。

< 金町・新宿地域整備方針図 >



4 - 3 柴又・高砂地域

< 地域の基礎データ >

面積	(ha)	499.1
人口	(人)	68,480
高齢者人口密度	(%)	22.5
世帯数	(世帯)	31,379
世帯人員	(人/世帯)	2.18
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	250.1
事業所数	(所)	2,500
ネット容積率	(%)	114.4
不燃化率	(%)	40.5
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	18.6

< 地域位置図 >



1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

特徴ある観光資源と魅力的な都市機能との連携による賑わいと活力に満ちたまち

(2) まちづくりの基本方針

柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり

柴又駅周辺では、商店街全体としての回遊性を高めるとともに、レンタサイクルなど楽しく回遊できる移動手段の工夫や観光資源の掘り起こし、個性ある景観形成など、地域資源を生かした活性化を推進します。

特に柴又帝釈天や歴史的建造物を中心とした柴又界隈に広がる親しみある街並み景観の保全を図るとともに、歴史的な街並みの魅力を生かして街なかの回遊性向上を図ります。

京成本線の連続立体交差事業の早期実現・魅力と活力あふれる高砂駅周辺のまちづくり

高砂駅は成田空港から東京に入る最初の特急停車駅であるという立地を生かして、都営高砂団地の建て替えと連携しつつ、道路と鉄道の立体交差化を視野に入れ、商業、業務機能の集積や良好な居住機能の整備、周辺環境に配慮した鉄道車

庫の再生などの検討を進め、回遊性と利便性の高い複合市街地の形成を図ります。

安全で安心な落ち着いたある住環境の形成
都市基盤の充実と質の高い住宅地の形成を図るとともに、本地域が江戸川と中川に挟まれた低平地であるという特性を踏まえて、水害に対する備えとしての堤防の強化など治水安全性の向上や地域防災向上の実現を目指します。

水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成
江戸川と中川と、地域内に点在する公園等の資源を有機的に結び、潤いある水と緑のネットワーク及び空間づくりを進めていきます。

新中川3橋の架け替えに合わせ、エイトホール・温水プール・少年野球場へのアクセス性の向上を図るとともに、交通の安全性を確保します。

江戸川についても、柴又地区の観光資源との連携を図りながら、親しみのある拠点形成の充実を図ります。

< 柴又・高砂地域整備方針図 >



凡例

	主要幹線道路		広域拠点型商業・業務・サービス系地域		不燃化の促進
	地域幹線道路		地域拠点型商業・業務地域		良好な住環境の整備・地区計画の導入
	地域幹線道路 (既決定路線)		沿道型商業業務地域		地区計画によるまちづくりの推進
	地域幹線道路 (構想路線)		沿道型複合地域		景観に配慮したまちづくりの推進
	生活幹線道路		一般住宅型地域		防災活動拠点の充実
	生活幹線道路 (既決定路線)		複合型住宅地域		水と緑のネットワーク
	生活幹線道路 (構想路線)		住工調和型地域		江戸川河川軸
	鉄道(在来線)		複合型開発地域		中川・新中川河川軸
	鉄道(貨物線)		主要公園等		広域生活拠点
	鉄道(計画)		公園(構想)		地域生活拠点
					文化・レクリエーション拠点

4 - 4 亀有・青戸地域

<地域の基礎データ>

面積	(ha)	355.0
人口	(人)	57,476
高齢者人口密度	(%)	20.7
世帯数	(世帯)	27,955
世帯人員	(人/世帯)	2.06
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	277.0
事業所数	(所)	2,950
ネット容積率	(%)	146.7
不燃化率	(%)	58.7
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	15.4



1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

駅前拠点を中心にした商業の賑わいと誰もが快適に暮らせる落ち着いたまち

(2) まちづくりの基本方針

観光との連携による活気と魅力あふれる商業環境の形成

亀有駅周辺では、全国的に知名度の高いアニメキャラクターを観光資源として生かしながら、観光と連携した賑わい創出を図ります。

また、地元商店街と大型店とが一体となった商業・業務・サービス機能の充実を図り、個性ある広域生活拠点としての魅力向上を図ります。

青戸六・七丁目の整備を核とした安全で快適な市街地の形成

青戸六・七丁目地区では、大規模工場跡地の適切な土地利用転換や、災害拠点病院の適切な建て替え等を誘導するとともに、道路や公園など都市基盤の整備やバスによるアクセス向上の検討を進め、良好な市街地環境の形成と交通利便性、防災性の向上を図ります。

また、青砥駅周辺では、成田スカイアクセスの開業に伴う広域的な拠点性の向上も踏まえ、駅前基盤整備や駅周辺のまち

づくりの機運の醸成を図るとともに、交通結節機能の向上を検討します。

地域資源を生かした個性と潤いのあるまちづくり

中川堤防では、中川の開放的な空間、水辺景観、堤防の桜を楽しむことができる空間の整備により、地域のシンボルとしての魅力ある中川河川軸の形成を図ります。

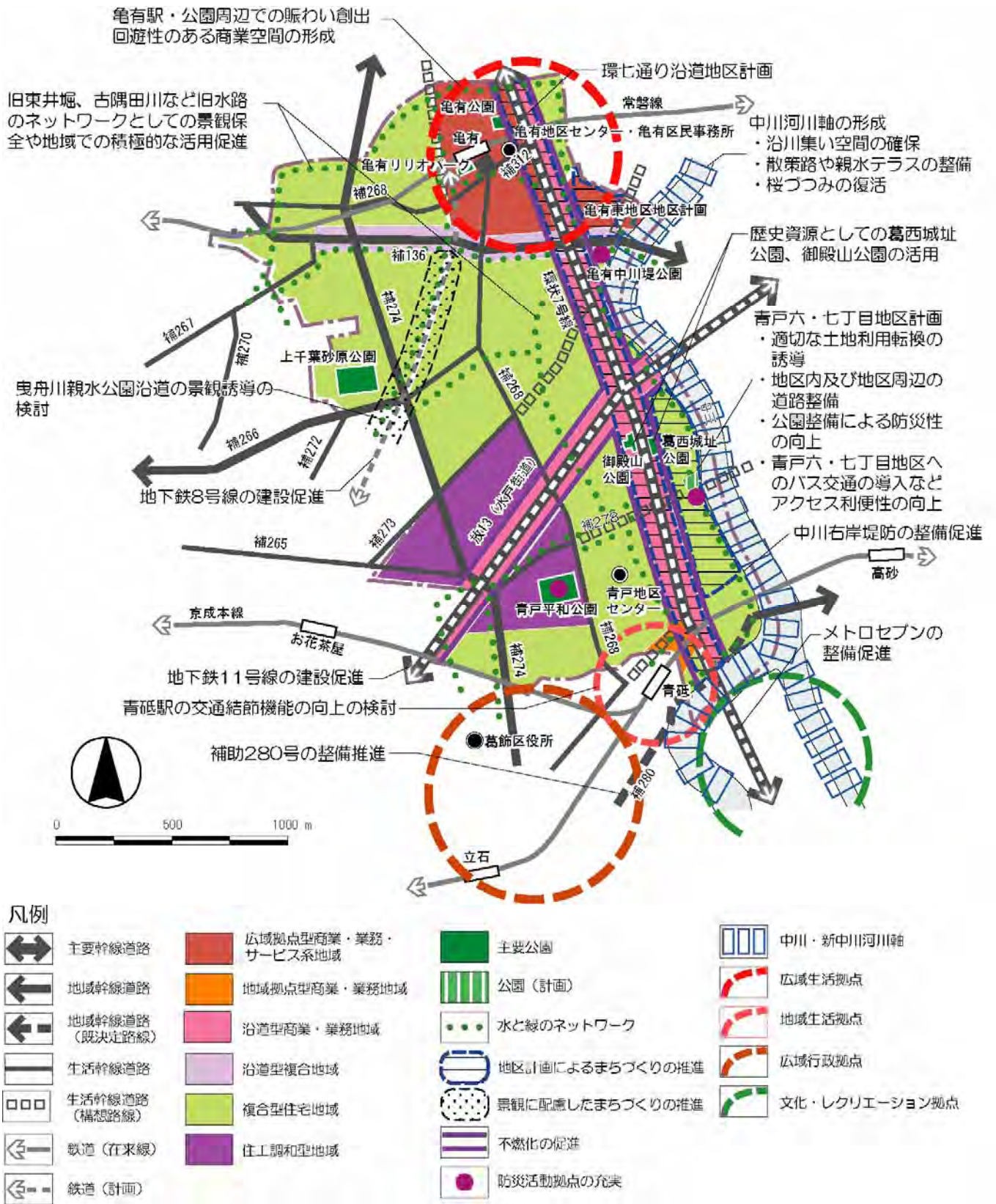
旧東井堀や古隅田川などの旧水路は、ネットワークとしての景観保全や、安全で快適に散策できるコミュニティの交流軸として活用します。

旧街道や葛西城跡などの歴史的資源は、歴史性を生かした景観整備や歴史性を発信する機能の充実を図ります。

災害に強く周辺環境と調和した落ち着いたまちの形成

戸建て住宅と集合住宅が調和した落ち着いたまちの形成を図るとともに、建物が密集する地域では、建物の不燃化の促進や細街路整備事業の推進を図り、住環境の改善及び防災性の向上を図ります。

< 亀有・青戸地域整備方針図 >



4 - 5 南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

<地域の基礎データ>

面積	(ha)	549.8
人口	(人)	71,951
高齢者人口密度	(%)	22.6
世帯数	(世帯)	33,789
世帯人員	(人/世帯)	2.13
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	230.3
事業所数	(所)	3,309
ネット容積率	(%)	125.2
不燃化率	(%)	53.1
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	22.4

<地域位置図>

南綾瀬・お花茶屋
堀切地域



1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

堀切菖蒲園などの地域資源や緑・水辺を生かした、安全で快適なまち

(2) まちづくりの基本方針

地域の魅力を生かした歴史文化の薫る賑わいのあるまちづくり

綾瀬駅周辺での隣接区と連携したまちづくりや、お花茶屋駅周辺での安全な歩行空間の確保など地域住民が利用しやすいまちづくり、堀切菖蒲園駅周辺での商業・サービス機能の強化及び堀切菖蒲園と連携した観光機能の強化を進め、鉄道駅周辺の機能強化とコミュニティ活動の拠点形成を図ります。また、点在する寺社、史跡、古隅田川など地域の自然・歴史資源を生かし、地域の魅力資源をつないだ、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図ります。

下町特有の風情を大切に緑あふれる快適な住環境の形成

堀切地域では、細街路や行き止まり道路などの解消による安全性の向上にあわせて、路地空間のもつ地域らしい風情の維持・保全にも配慮した空間形成を進めます。通過交通が入り込まず、だれもが安心して歩ける交通体系づくりの実現を目指します。

親水性の確保等による親しみの持てる川の復活

荒川では、河川敷に容易にアクセスできるルートの整備や、堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の検討を進めるとともに、河川沿いの公園等と連携した親水性の高い回遊空間のネットワーク化を図ります。

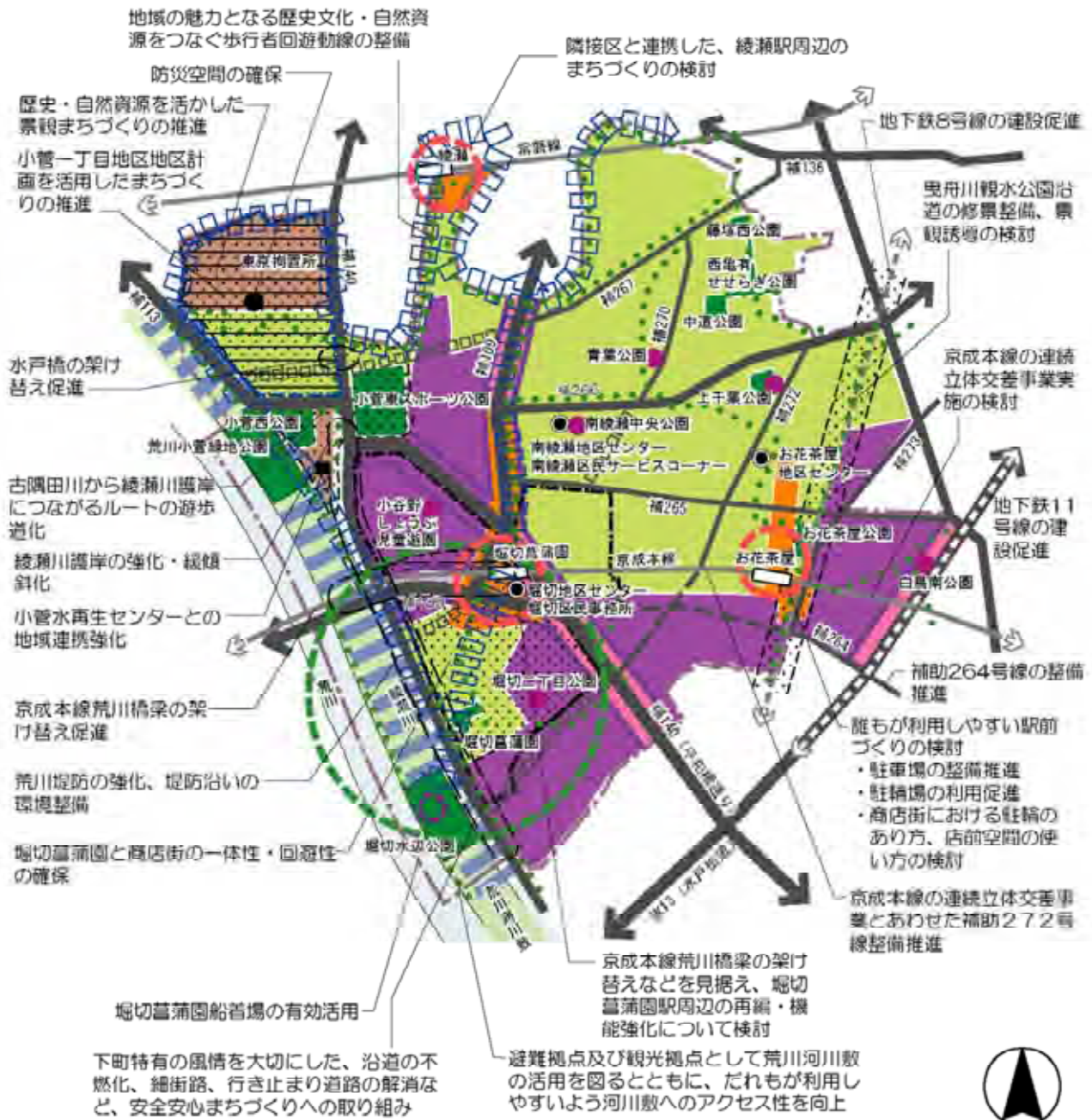
綾瀬川では、護岸の緩傾斜化を進めながら、堤防沿いでだれもが安全に歩け、親しまれる綾瀬川の復活を図ります。

水害、地震にも安全で、安心して住まえるまちづくり

荒川堤防の強化や避難場所及び避難経路の確保により、水害にも安全で、安心して住まえるまちづくりを進めます。

また、震災時の避難場所となる荒川河川敷に、容易にアクセスできる動線の確保や、避難場所へつながる道路沿道の不燃化の誘導などにより、震災時にも安全に避難できるまちづくりを進めます。堀切地区では、震災復興まちづくり模擬訓練の成果を生かした震災対策を展開します。

<南綾瀬・お花茶屋・堀切地域整備方針図>



凡例

4 - 6 立石・四つ木地域

< 地域の基礎データ >

面積	(ha)	477.9
人口	(人)	63,867
高齢者人口密度	(%)	21.9
世帯数	(世帯)	29,913
世帯人員	(人/世帯)	2.14
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	256.5
事業所数	(所)	4,053
ネット容積率	(%)	138.8
不燃化率	(%)	47.3
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	23.5

1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

区の中心部として活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心に住み続けられるまち

(2) まちづくりの基本方針

かつしかの核となる拠点形成と拠点間、地域間ネットワークの構築

立石駅周辺、区役所周辺は、広域行政拠点として、広域的な文化・交流、行政機能の充実と、諸機能の連携強化を図るとともに、安全・快適で環境にやさしい交通環境づくりを進めます。

立石駅周辺では再開発を進め、市街地の防災性の向上とともに、地域に根ざした生活サービス機能をはじめ、公益サービス・交流・交通機能の充実を図るとともに、区の中心部にふさわしい街並み形成を図ります。

また、立石駅での交通広場整備と合わせたバス交通の充実検討など、広域行政拠点として連絡しやすい公共交通網の形成を図ります。

京成押上線の連続立体交差事業と合わせた周辺まちづくり

交通渋滞、地域分断の解消に向け、京成押上線の連続立体交差事業を推進します。高架下の有効活用を図るとともに、四ツ木駅周辺や立石駅周辺など、沿線のまちづくりを推進します。

四ツ木駅周辺では、地域の顔となる街並



み形成を図るとともに、地元商店街の活性化を促進し、身近な生活サービスの提供の場となる地域生活拠点としての形成を図ります。

防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工調和型の市街地の形成
木造住宅が密集した地区では、高齢化や代替わりが進むコミュニティ、まちの成り立ちに配慮しつつ、住民と行政との協働のもとに防災まちづくりを推進します。

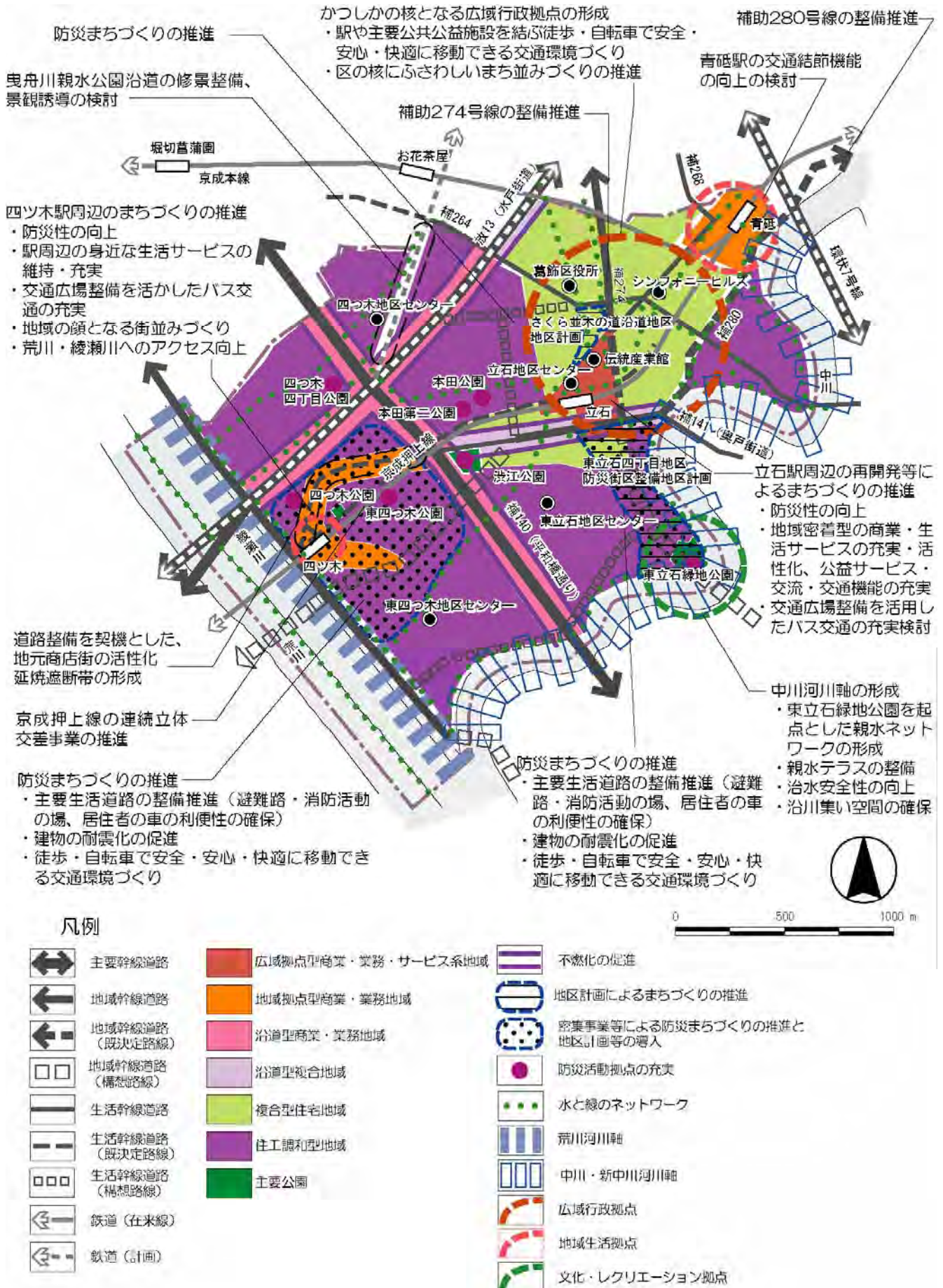
住宅と町工場が混在する地区では、町工場が安心して操業し続けられる環境づくりに努め、生活となりわいが共存する活気あふれるまちづくりを進めます。

河川を軸とした親水性あふれる安全・快適なまちづくり

中川では、耐震補強工事にあわせた親水テラス整備を促進するとともに、東立石緑地公園を起点に、荒川・綾瀬川、水元公園などにつながる親水性の高い回遊空間づくりを進めます。

中川・綾瀬川での堤防の耐震補強や、荒川・中川での堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の促進により、大規模洪水に備えたまちづくりを促進します。

<立石・四つ木地域整備方針図>



4 - 7 奥戸・新小岩地域

< 地域の基礎データ >

面積	(ha)	565.9
人口	(人)	73,842
高齢者人口密度	(%)	20.8
世帯数	(世帯)	35,746
世帯人員	(人/世帯)	2.07
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	263.9
事業所数	(所)	3,341
ネット容積率	(%)	142.4
不燃化率	(%)	47.7
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	19.4

1 まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

駅周辺の魅力的な広域複合拠点の形成と水辺を生かしつつ災害に強く生き活きと暮らせるまち

(2) まちづくりの基本方針

魅力的で身近な広域複合拠点の形成

新小岩駅周辺は、4つの広場や自由通路の整備など総合的な都市基盤、環境整備を進め、総武線と平和橋通りで区分された4つの地区が一体化した安全で快適な回遊空間の形成を図ります。

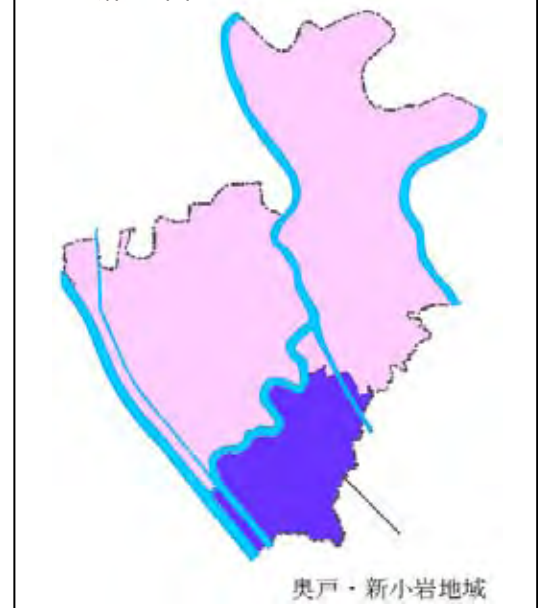
また、商業・生活サービス機能の充実、業務機能の誘導、それらの機能と調和した都市型住宅地の形成を図り、複合的な都市機能が融合する広域的な拠点の形成を図ります。

中川の治水安全性の向上を始めとする災害に強いまちづくり

中川では、堤防の耐震補強により、治水安全性の向上を図ります。

また、荒川の堤防と一体となった沿川市街地の高台化等に合わせた緊急船着場へのアクセスの改善や、避難橋の架設などによる避難場所へのアクセスの確保、新小岩地区の震災復興まちづくり模擬訓練の成果を生かした地域と行政が連携し

< 地域位置図 >



たまちづくりの検討などにより、震災復興を意識した震災対策を展開します。

中川を軸とする親水性の高い魅力づくり

中川では、親水テラスの整備促進や親水テラスを活用したイベントの開催など新しい魅力づくりにより、地域のシンボルとしての魅力ある中川河川軸の形成を図ります。

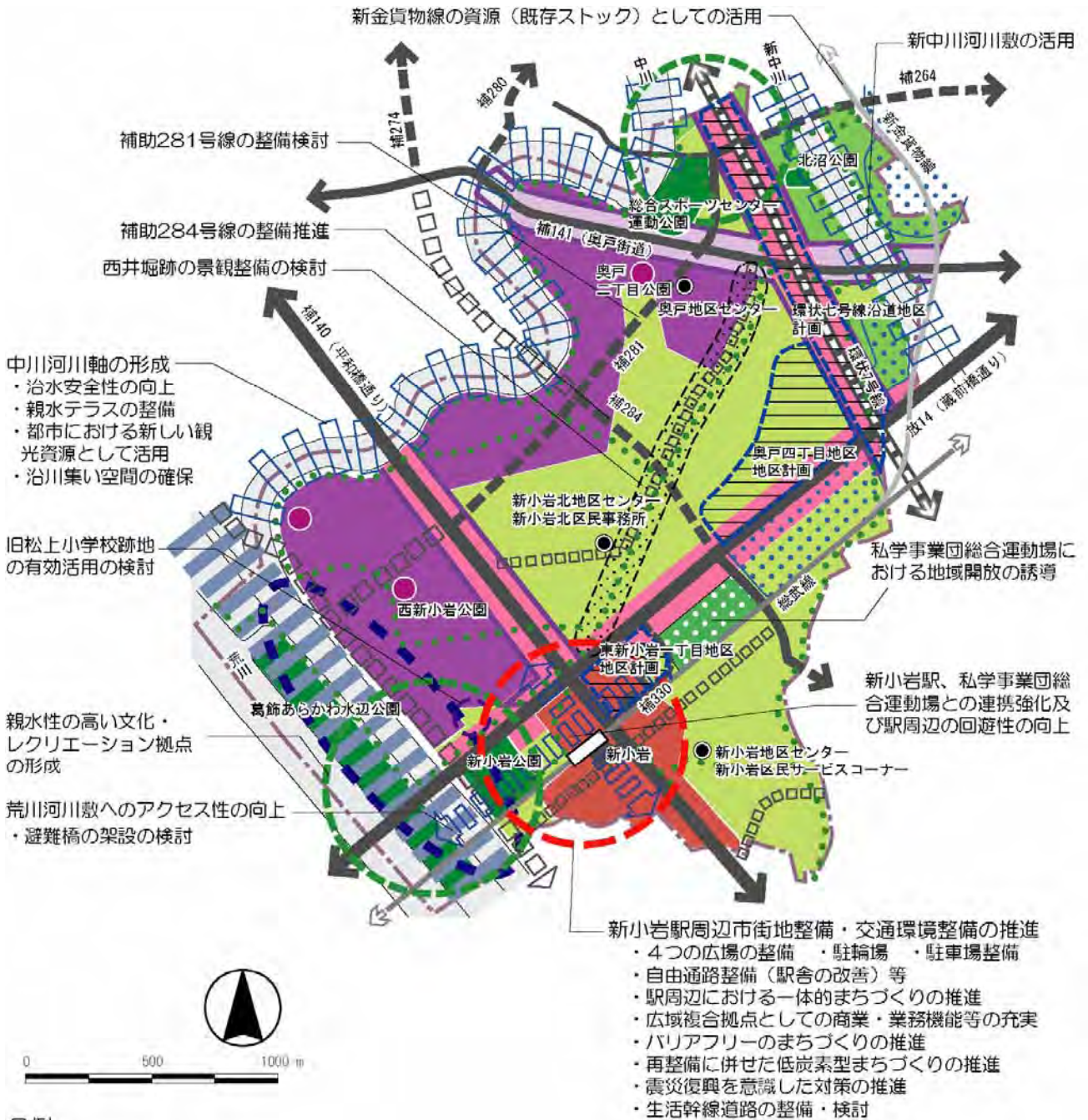
また、河川に容易にアクセスできるルートの検討や、地域住民の憩いの場としての河川空間の創出などにより、荒川、新中川における親水性の向上を図ります。

落ち着いたある住環境の形成と豊かな生活空間の創造

土地区画整理事業を施行すべき区域における都市基盤の充実や、住宅地における景観への配慮、環境にやさしい居住空間の創出、バリアフリー化などを誘導し、質の高い住宅地の形成を図ります。

また、良好な農地の保全・活用や住宅と町工場が調和した市街地の形成など、地域の個性を生かした住環境の改善を図ります。

< 奥戸・新小岩地域整備方針図 >



凡例

	主要幹線道路		広域拠点型商業・業務・サービス系地域		私学事業団総合運動場用地		水と緑のネットワーク
	地域幹線道路		沿道型商業・業務地域		不燃化の促進		荒川河川軸
	地域幹線道路 (既決定路線)		沿道型複合地域		防災活動拠点の充実		中川・新中川河川軸
	地域幹線道路 (構想路線)		一般住宅型地域		良好な住環境の整備・地区計画の導入		広域複合拠点
	生活幹線道路 (構想路線)		複合型住宅地域		景観に配慮したまちづくりの推進		文化・レクリエーション拠点
	鉄道 (在来線)		住工調和型地域		地区計画によるまちづくりの推進		
	鉄道 (貨物線)		主要公園		治水対策重点検討区間		
	鉄道 (計画)						

第5章 都市計画マスタープラン実現の方策

1 基本的な考え方

(1) パートナーシップ型まちづくりの実践

平成13年度策定の都市計画マスタープランにおいては、区民、民間事業者、行政の3者が適切な役割分担を図りつつ、相互に連携、協力しながら目標とするまちづくりの実現を推進していくパートナーシップ型まちづくりを、実現の方策の基本的理念として掲げました。

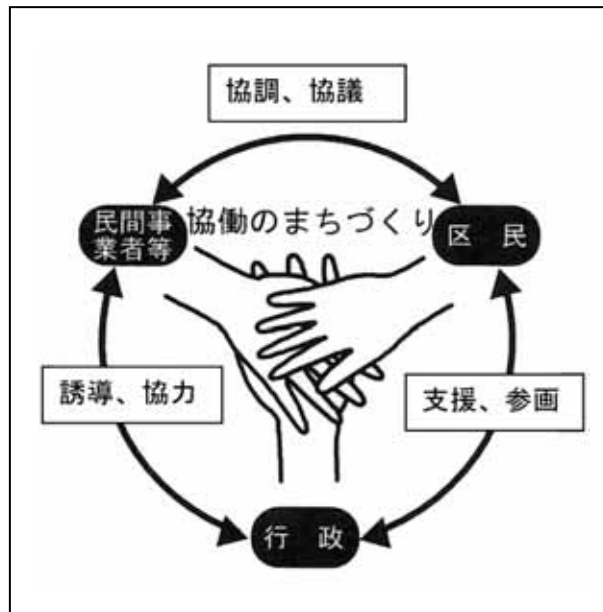
本マスタープランにおいては、この理念に基づき、パートナーシップ型まちづくりを具体的に実践していくことを基本的な目標とします。

パートナーシップ型まちづくりの推進

区民の役割...「自分達のまちは自らの手で創る、自立と責任あるまちづくり活動の展開」
民間事業者等の役割...「地域のまちづくりに貢献・協力し、地域に根ざした企業活動の展開」
行政の役割...「まちづくりの基本方針を示すとともに、区民や民間事業者と協働したまちづくりの適切な支援及び国、都等の関係機関との連携強化」

パートナーシップ型まちづくりを実践する街づくり推進条例の活用

< 3者協働によるパートナーシップのまちづくり >



- (2) 多様な手法の活用による地域特性を活かしたきめ細やかなまちづくり
- (3) 都市計画マスタープランの周知
- (4) 都市計画マスタープランのフォローアップと見直し

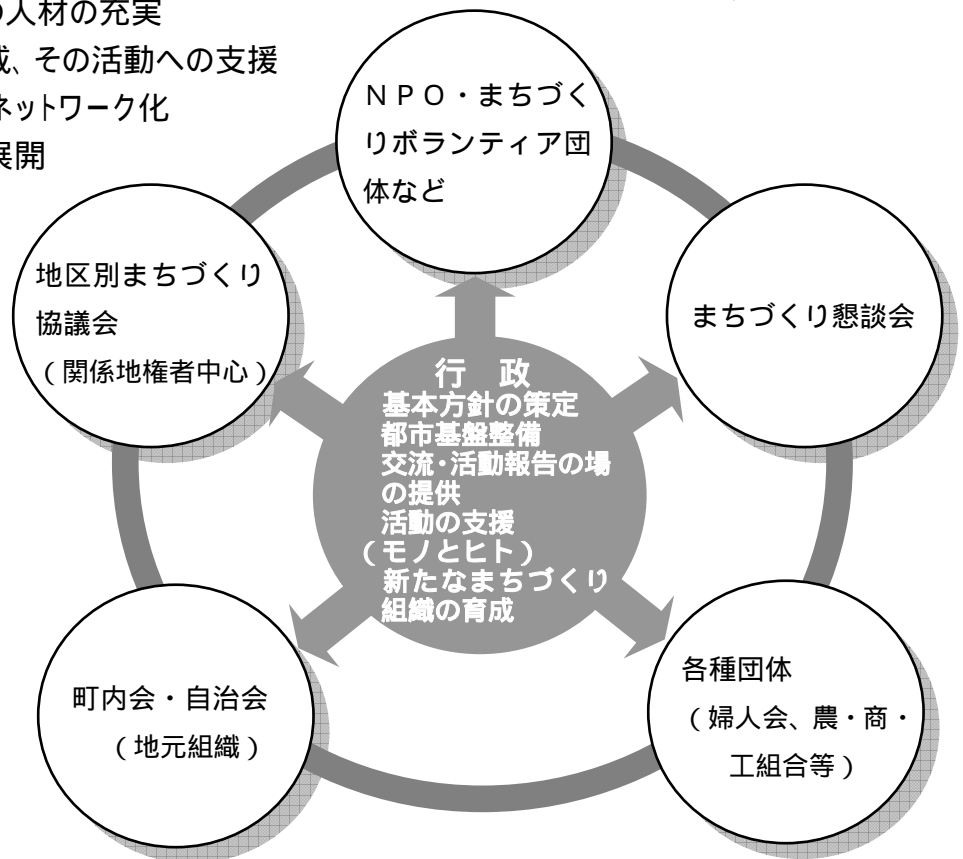
2 区民が主体的に取り組むパートナーシップ型まちづくりの推進・支援

区民が主体性を発揮できるまちづくりの推進と各種支援を進めます。

特に、まちづくりを担う人材の充実とこれらの人材が集うまちづくり組織の育成・支援については重点的に取り組みます。

- (1) まちづくりに関する情報の提供・共有化
- (2) まちづくりを担う地域の人材の充実
- (3) まちづくり組織等の育成、その活動への支援
- (4) まちづくり組織相互のネットワーク化
- (5) 総合的なまちづくりの展開

<まちづくり組織の
ネットワークのイメージ>



3 都市計画マスタープランのフォローアップに向けて

策定した都市計画マスタープランをより実効性のある方針とするためには、全体構想及び地域別構想の適切なフォローアップを実施していくことが必要となります。

このため、随時、まちづくりの進捗状況や新たなまちづくりに関する施策などを区民の参画のもとにチェックし、パートナーシップ型まちづくりの推進に結びつけていくことができる仕組みや体制を構築します。

(1) 全体構想のフォローアップの仕組みの構築

都市計画マスタープランの策定に当っては、近年のまちづくりに関わる潮流などに基づき、全体構想において、景観法の活用や土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方の検討など、新たなまちづくりの方向性を示しています。

そこで、都市計画マスタープラン実現に向け、早期に着手が必要なモデル施策を選定するなど、適切な進行管理などを行い、重点的な取り組みを進めます。

モデル施策 モデル施策推進プログラムの作成

(2) 地域別構想のフォローアップの仕組み

地域の事業・計画プログラムの作成 「(仮称)まちづくりフォーラム」の開催

(3) フォローアップ体制の構築