

高砂団地周辺の「創出用地地区勉強会」が スタートしました！



現在の高砂団地（平成 25 年頃）



従前の高砂団地（平成 19 年頃）

平成 21 年に建替え工事が始められた高砂団地では、建替えにより従来の 3~4 階建ての建物が 10~12 階建てに高層化されたため、必要な敷地が少なくなり、広大な空き地が発生することになりました。

高砂地区開発協議会では、この建替えに伴い創出される用地（＝創出用地）を高砂のまちづくりに活かしていく検討を行うため、『創出用地地区勉強会』を設置しました。



第 1 回勉強会の様子

高砂地区開発協議会では、平成 14 年から、高砂駅周辺の「開かずの踏切」解消に向けて、鉄道立体化の推進と鉄道立体化の事業効果を高めるための総合的なまちづくりに取り組んでいます。

まちづくりにおいては、これまで、駅周辺地区、南地区で勉強会を開催して、検討・取りまとめをしてまいりました。そして昨年度は、建替え工事により更地化が進められている高砂団地周辺を対象として、創出用地地区勉強会を立ち上げました。都心の既成市街地に広大な空き地が生まれるまたとないこの機会に、創出用地のまちづくりへの活用や高砂団地周辺の将来像など精力的に検討していきたいと思えます。

今後も、一日も早い京成本線の鉄道立体化を目指して取り組みを続けてまいりますので、地域の皆様の一層のご理解、ご協力をお願いいたします。

高砂地区開発協議会会長 本田 幸一

高砂地区開発協議会では、平成 17 年度から進めてきたまちづくりの検討を平成 21 年度に『高砂駅周辺まちづくり基本構想』としてとりまとめ、それを具体化した『高砂駅周辺まちづくり方針』を平成 23 年度に策定しました。

そこからさらに地区別の勉強会を設置し、地区の特徴を反映したまちづくりの検討を深めています。

今回、解体工事が進む高砂団地の状況をふまえて、高砂団地周辺を対象とした創出用地地区勉強会を設置しました。

南地区勉強会

<住環境保全ゾーン>

～戸建住宅中心のゆとりのあるまち～

⇒23～24 年度に検討を行い、25 年度に区へ“まちづくりルールの検討”を提案しました。現在は、区が地区計画を検討しています。



創出用地地区 <創出用地ゾーン>

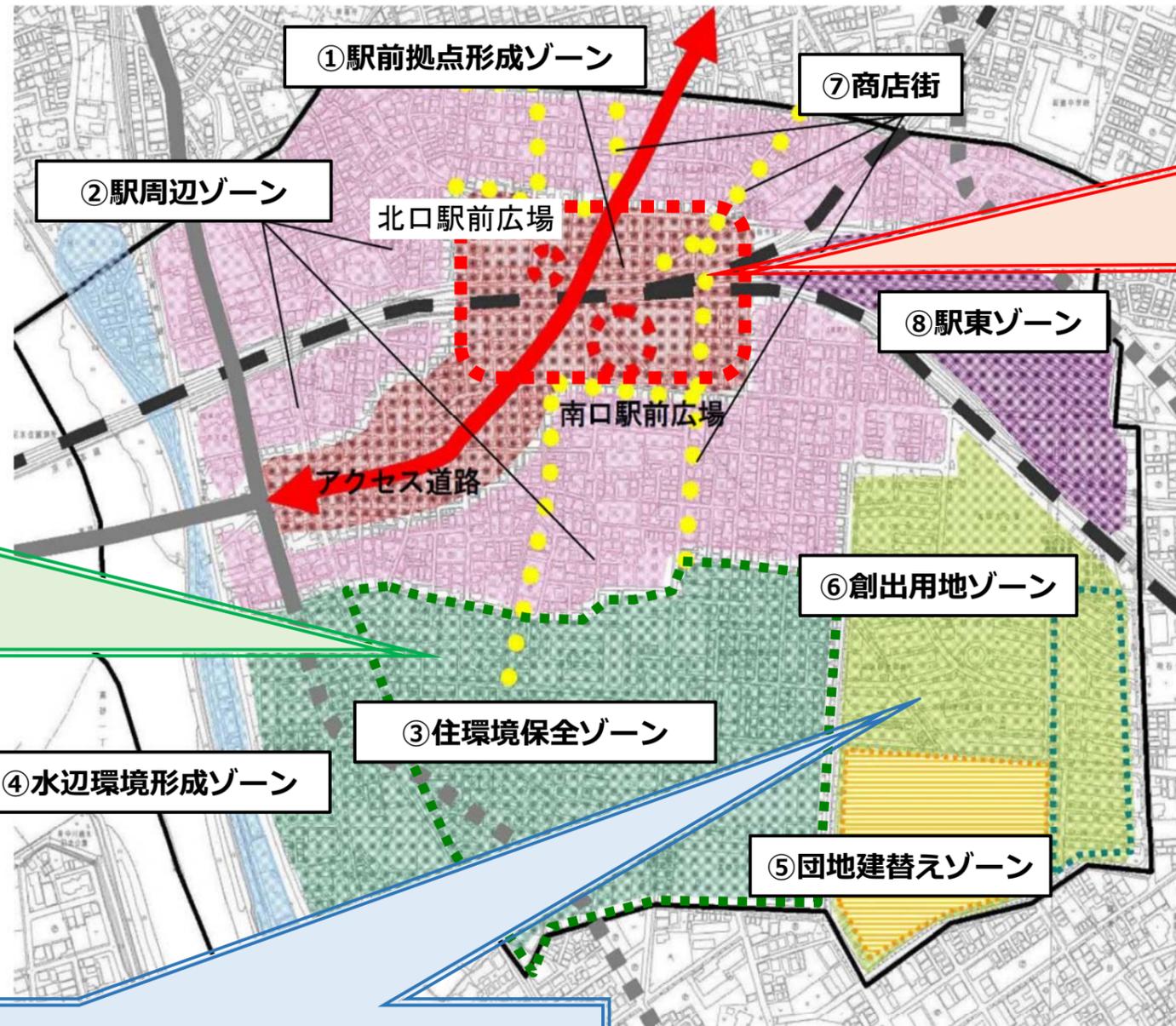
- 勉強会では、今年度と来年度の概ね 2 年間で「創出用地まちづくり構想（案）」のとりまとめを目指して活動する予定です。
- 「創出用地まちづくり構想（案）」のとりまとめに向けて、勉強会と平行して参考となる事例視察を実施していきます。

◆◆第 1 回勉強会◆◆

- 勉強会委員は、開発協議会からの推薦委員 27 名、公募委員 5 名の計 32 名で構成されています。
- 第 1 回勉強会では、これまでの開発協議会のまちづくりの検討状況や勉強会設立までの経緯などの説明を受けた後、今後検討していく内容について共通認識しました。



<高砂駅周辺まちづくり方針> (平成 23 年度)



駅周辺地区勉強会

<駅前拠点形成ゾーン>

北口周辺～高級派も大衆派も集う、活気あるまち～

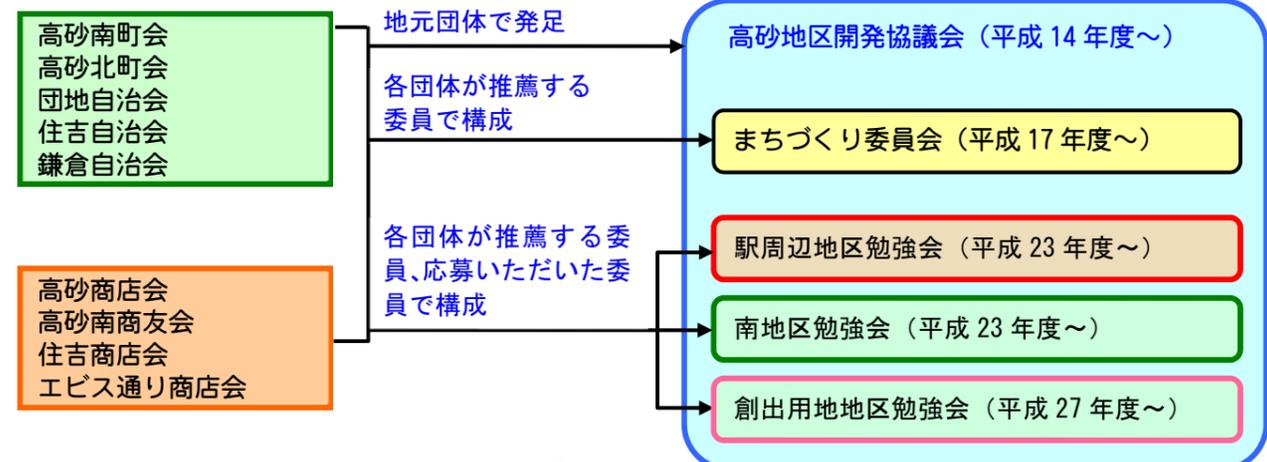


南口周辺～商業機能と公共機能が充実した躍動感あるまち～



⇒23～26 年度に検討を行い、26 年度末に『駅周辺地区のまちの将来像』をとりまとめました。

●開発協議会とまちづくり勉強会の構成



高砂地区開発協議会の平成 27 年度の活動

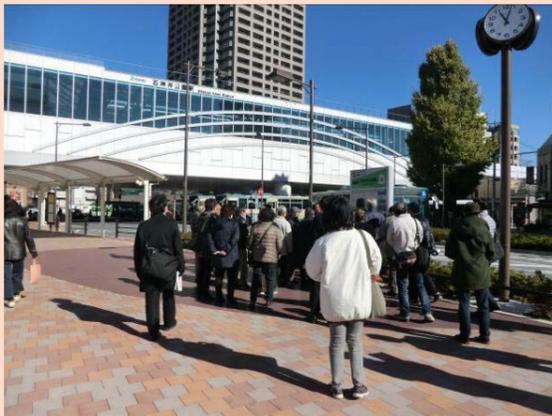
事例視察による学習(開発協議会・まちづくり勉強会合同開催)

平成 27 年度は、主に創出用地地区勉強会の検討につながる内容の視察を行いました。

《第 1 回事例視察》

視察先：石神井公園駅周辺地区（練馬区）
都営地下鉄志村車庫（板橋区）
舎人公園（足立区）

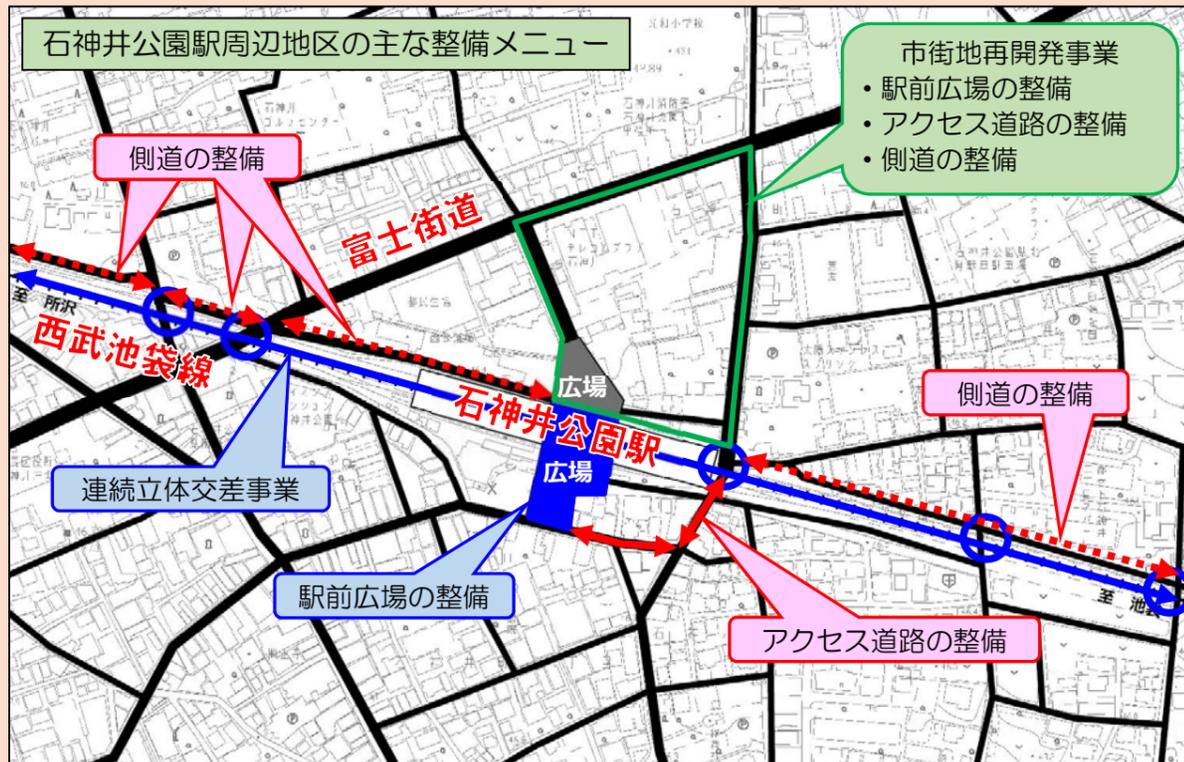
昨年 12 月の第 1 回事例視察では、鉄道の立体化と駅周辺のまちづくりを一体的に推進している事例として、踏切の除却と駅前広場の整備が完了した石神井公園駅周辺地区に行きました。石神井公園駅周辺では、鉄道の立体化が平成 27 年 1 月に全ての区間で完成し、現在は、駅周辺の駅前広場へ至るアクセス道路の整備やまちづくりの検討が進められており、完成した駅や駅前広場、高架下施設、側道などを視察しました。また、鉄道車庫の立体的な活用事例として、都営地下鉄志村車庫と舎人公園を視察しました。



【石神井公園駅周辺】北口と南口が一体的な広場として整備されており、駅周辺で開発が進められています。



【都営地下鉄志村車庫】車庫上部に高層住宅が整備されている事例を見学しました。



《第 2 回事例視察》

視察先：多摩平の森地区（日野市）
UR都市機構技術管理分室（八王子市）

今年 3 月に実施された第 2 回事例視察では、大規模団地の建替え事例を学習するため、東京西部の日野市に位置する多摩平の森地区に行きました。多摩平の森地区は、昭和 30 年代前半に整備された 247 棟 2,792 戸の集合住宅が立地していましたが、老朽化を理由として平成 9 年から建て替えが進められています。

当初の建て替え計画では、4,400 戸の賃貸住宅の建設が予定されていましたが、戻り住居用の 1,528 戸を整備して平成 20 年に建替え事業は完了しています。日野市では、残された計画余剰地 18ha の土地利用を行うにあたり、まちづくりに関する方針などの基本的な事項をまちづくり協定として締結しています。現在は、その協定に基づき民間事業者による住宅や商業施設等の整備が進められており、まちづくりマスタープランに基づく周辺と調和したまちづくりが実現されています。

高砂地区開発協議会では、今後の高砂地区に参考となる事例視察を引き続き実施していきます。



【多摩平の森地区】地域密着型のイオンモール



【多摩平の森地区】地域の公共施設の拠点として整備された施設(図書館、児童館、集会所)



【多摩平の森地区】多くの木々が残されていた集合住宅の建替えエリア



【多摩平の森地区】創出用地に移転・整備された保育園

高砂駅周辺地区まちづくりプランを策定しました（葛飾区）

葛飾区では、開発協議会からのまちづくり基本構想の提案（平成 21 年度）や高砂駅周辺まちづくりに関する開発協議会での検討成果、その他行政計画等をふまえて検討を進め、まちづくりの全体方針を『高砂駅周辺地区まちづくりプラン』として策定しました。

今後のまちづくりについては、この『プラン』をもとに、地区ごとの状況に応じて具体的な検討を進めていく予定です。

（１）広域的な拠点形成と商業の活性化

●3つの拠点エリア

拠点エリアの連携により、多様な都市機能の集積と、計画的な基盤整備を誘導していきます。

駅前拠点エリア：再開発・共同化等を促進し高砂駅周辺地区の顔にふさわしい商業・業務機能の集積や公共サービス機能等の充実を図ります。

駅東拠点エリア：鉄道車庫の再生にあわせて、駅前拠点エリアと一体となった新しい拠点形成を促進し、広域的な商業・業務機能の集積や良好な居住機能の整備を誘導します。

創出用地エリア：駅前拠点エリアの再開発や駅前広場等の整備と連携し、良好な居住機能の整備にあわせて、地域の活性化に資する生活利便機能や福祉施設等の誘導を図ります。

●既存商店街の再生

商店街の利用者を増やすため、各拠点エリアとの回遊性の向上を図ります。
既存商店街の再生に向けた自発的な取り組みへの支援を図ります。

（３）みどりの拠点を形成する公園整備

●鉄道車庫の再生と一体的な公園整備

団地建て替えに伴う創出用地を活用し、鉄道車庫の再生と一体的に、みどりの拠点となる高台公園の整備を検討します。

●新規公園の整備

社宅跡地等の空閑地を活用した新規公園の整備を検討します。

（４）安全・安心なまちづくり

●防災拠点の形成

道路と鉄道の立体交差化による南北方向のネットワークにより、都営高砂団地一帯における避難場所の機能を拡充するとともに、創出用地を活用した高台公園により水害時にも安全な防災拠点の形成を図ります。

●身近な防災施設の整備

公園整備に当たっては、防災倉庫・防火水槽などの身近な防災設備を整備し、地域防災活動に資する公園を目指します。

まちづくり方針



<凡例>

高砂駅周辺地区

[拠点形成]

- 拠点エリア (都市機能集積拠点)
- にぎわい回遊軸
- 既存商店街の再生

[公園・緑地]

- みどりの拠点 (構想)
- 防災拠点 (避難場所)
- 新規公園 (構想)

[幹線道路]

- 駅前広場 (構想)
- アクセス道路 (構想)
- 都市計画道路 (完成)
- " (事業中)
- " (計画)

[土地利用ゾーニング]

- 商業環境形成ゾーン
- 住環境向上ゾーン
- 住環境保全ゾーン
- 水辺環境形成ゾーン
- 住宅団地ゾーン
- 創出用地活用ゾーン
- 複合開発ゾーン
- 高砂四丁目地区地区計画区域 (仮称) 高砂二・三丁目地区地区計画検討中区域

（２）交通結節機能の強化と回遊性向上

●駅前広場の整備

南口広場：鉄道からバス・タクシー等の乗り継ぎに便利な車両系の駅前広場として整備を検討します。

北口広場：駅利用者・来街者等が憩える歩行者系の駅前広場として整備を検討します。

●アクセス道路の整備

高砂橋付近の都市計画道路と高砂駅前（駅前広場）をむすぶアクセス道路の整備を検討します。

●創出用地の活用

駅前拠点エリアの再開発や駅前広場等の整備と連携した一体的な活用を検討します。
アクセス道路・連続立体交差事業など、交通基盤整備促進に資する活用を検討します。

●拠点間をつなぐ回遊軸

駅前と新たな拠点の間をつなぎ、人やモノがスムーズに流れる回遊軸を検討します。

●道路と鉄道の立体交差化

東京都等の関係機関に対し、京成本線の連続立体交差事業の早期実現を働きかけます。

●駅周辺地区の交通基盤整備

- ・都市計画道路の整備推進
- ・駐車場・駐輪場の整備推進
- ・歩行者・自転車ネットワークの形成
- ・地域循環を含めた新たなバス路線の検討

（５）住環境の保全と向上

●商業環境と調和した住環境の向上

住環境向上ゾーンでは、商業環境と調和した住宅市街地の形成と、密集市街地の環境改善および防災性の向上を図ります。

また、各拠点エリアでは、多様な都市機能の集積とあわせて都市型居住住宅の形成を図ります。

●良好な住環境の保全

静かで落ち着いた緑豊かな現在の住環境の保全を図るため、住環境保全ゾーンでは、地区計画によるまちづくりルールの導入を検討しています。
水辺環境形成ゾーンでは水辺空間へのアクセス向上を検討します。

●団地の建て替え促進

住宅団地ゾーンでは、都営高砂団地の建て替えを促進します。



たくさんの方にお越しいただきました！



青木区長もアンケートに協力。

高砂音楽祭

～まちづくりの普及・啓発活動～

高砂地区開発協議会は、平成 27 年 10 月 25 日(日)の高砂音楽祭に参加し、まちづくりの普及・啓発活動として、まちづくりアンケート調査とパネル展示を行いました。

アンケートでは、470 人の方から、開かずの踏切やまちづくりに関する様々なご意見をうかがうことができました。中でも、開かずの踏切の早期解消を願う意見が 9 割を超えており、高砂のまちづくりには開かずの踏切解消が欠かせないことが改めてわかりました。



Q 「開かずの踏切」をどう思いますか？



Q 鉄道立体化が実現したとき、高砂駅周辺がどのようなまちになってほしいですか？

内容	人数	割合
賑わいのある商店街	114	31.2%
バスターミナル	52	14.2%
住みやすいまち	44	12.1%
大型商業施設・エンターテインメント	31	8.5%
道路が広く安全なまち	20	5.5%
図書館など公共施設・病院・福祉施設	13	3.6%
ファミレス・ファーストフード・カフェ	11	3.0%
子供が遊べる場所・公園	11	3.0%
その他	69	18.9%

★高砂地区開発協議会とは？

高砂地区開発協議会は、地元 5 町会・4 商店会で平成 14 年に発足した団体で、高砂駅付近の“開かずの踏切”解消に向けてさまざまな取り組みをしています。

1. 京成高砂駅～江戸川駅間の鉄道立体化実現のための活動

国、東京都、葛飾区、京成電鉄(株)へのはたらきかけ（請願書、要望書、署名等の提出）

2. 高砂駅周辺(高砂 2 丁目～5 丁目)のまちづくりに関する活動

- まちの現況把握（まち歩き、まちの問題点・課題点の整理、アンケート調査など）
- まちづくりの事例視察・高砂のまちづくりの検討・まちづくり基本構想の策定

3. 鉄道立体化及び高砂まちづくりに関するPR

「高砂地区開発協議会ニュース」の発行、まちづくり報告会の開催など

お問い合わせは、高砂地区開発協議会事務局まで

葛飾区役所 高砂地域整備担当（担当：伊藤・石田）

電話：5654-8344（直通） FAX：3697-1660