

高砂地区開発協議会ニュース

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根 榮一
協力：葛飾区 都市計画課 電話：03-5654-8344

第 20 号 令和 7 年 7 月

高砂地区の将来像実現に向けた取組を示す

～「高砂地区まちづくり方針（仮称）」～ が

取りまとめられました！

オープンハウス等で

今後、広く地元周知・意見集約を 行ってまいります。

高砂地区まちづくり勉強会にて、高砂地区の今後のまちづくりの方針・取組を示す『高砂地区まちづくり方針（仮称）』が、取りまとめられました。

本方針は、約2年間をかけて計8回の勉強会を開催し、多くの皆さんに参加していただき、取りまとめたものです。

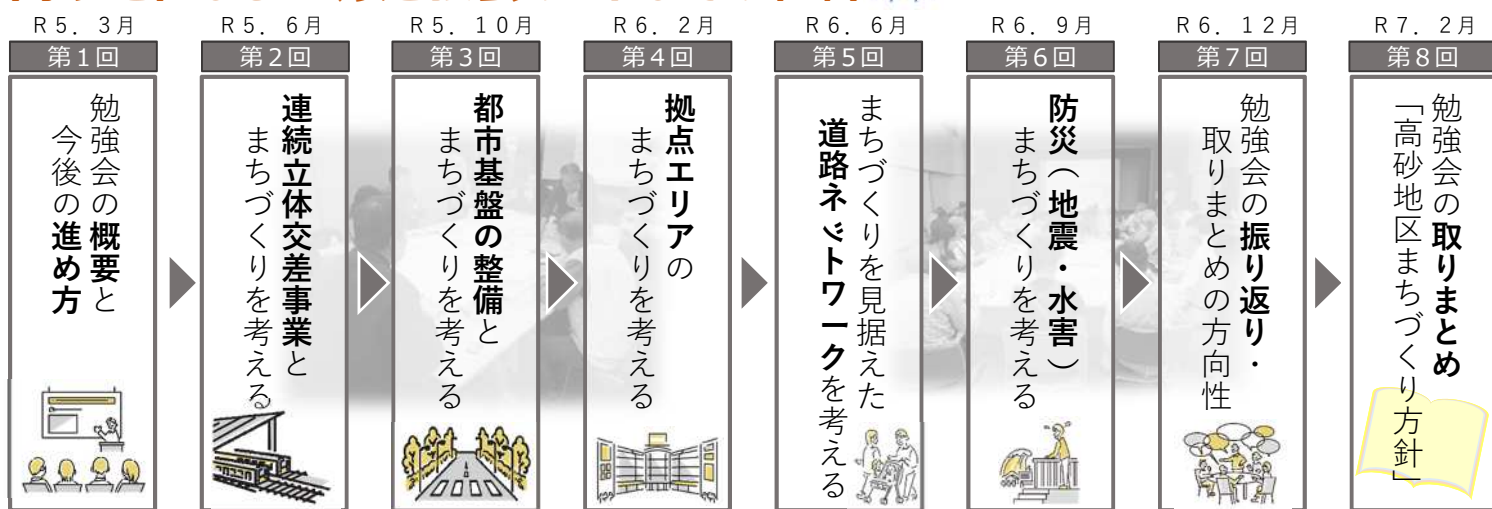
今年度は、アンケート調査や、オープンハウスを開催し、地域への情報発信と更なる意見募集を行い、本方針を更新してまいります。

また、来年度、協議会の総会を経て、『高砂地区まちづくり方針』を、地域のまちづくり提案として、区へ提出することを予定しています。



詳しくはこちら

高砂地区まちづくり勉強会のこれまでの経緯



高砂地区開発協議会会長 あいさつ

高砂地区開発協議会では、平成14年から京成高砂駅付近の「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の検討に取り組んでいます。

令和4年4月に、連続立体交差事業の着工準備採択を受け、今後は東京都において、事業化に向けて調査・検討や都市計画手続きなどが進められていくこととなります。

令和5年3月に発足した「高砂地区まちづくり勉強会」では約2年間にわたり、高砂地区のまちづくりの方針・取組について話し合ってきました。その成果を、「高砂地区まちづくり方針（仮称）」として取りまとめ、令和7年5月開催の総会にて報告をいたしました。今年度は、地域の皆様方への周知と更なる意見反映に努めてまいります。

なお、令和7年5月開催の総会にて、私、関根が高砂地区開発協議会会長に新たに就任いたしました。今後とも鉄道立体化とまちづくりの早期実現に向けた取り組みを推進してまいりますので、地域の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

高砂地区開発協議会 会長 関根 榮一

①高砂地区まちづくり方針（仮称）

紙面の関係上、内容を抜粋して掲載しております。

高砂地区の土地利用構想図とまちづくりイメージ

高砂地区のまちづくりは、高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランで示されている7つの土地利用ゾーン、3つの拠点エリアを基本とし、計画的なまちづくりを目指します。

また、これまでの勉強会意見を踏まえ新たに設定した、「商業と住宅の調和を図る地域」や「防災性の向上を図る地域」など、地域の課題に対応したまちづくりについても検討していきます。

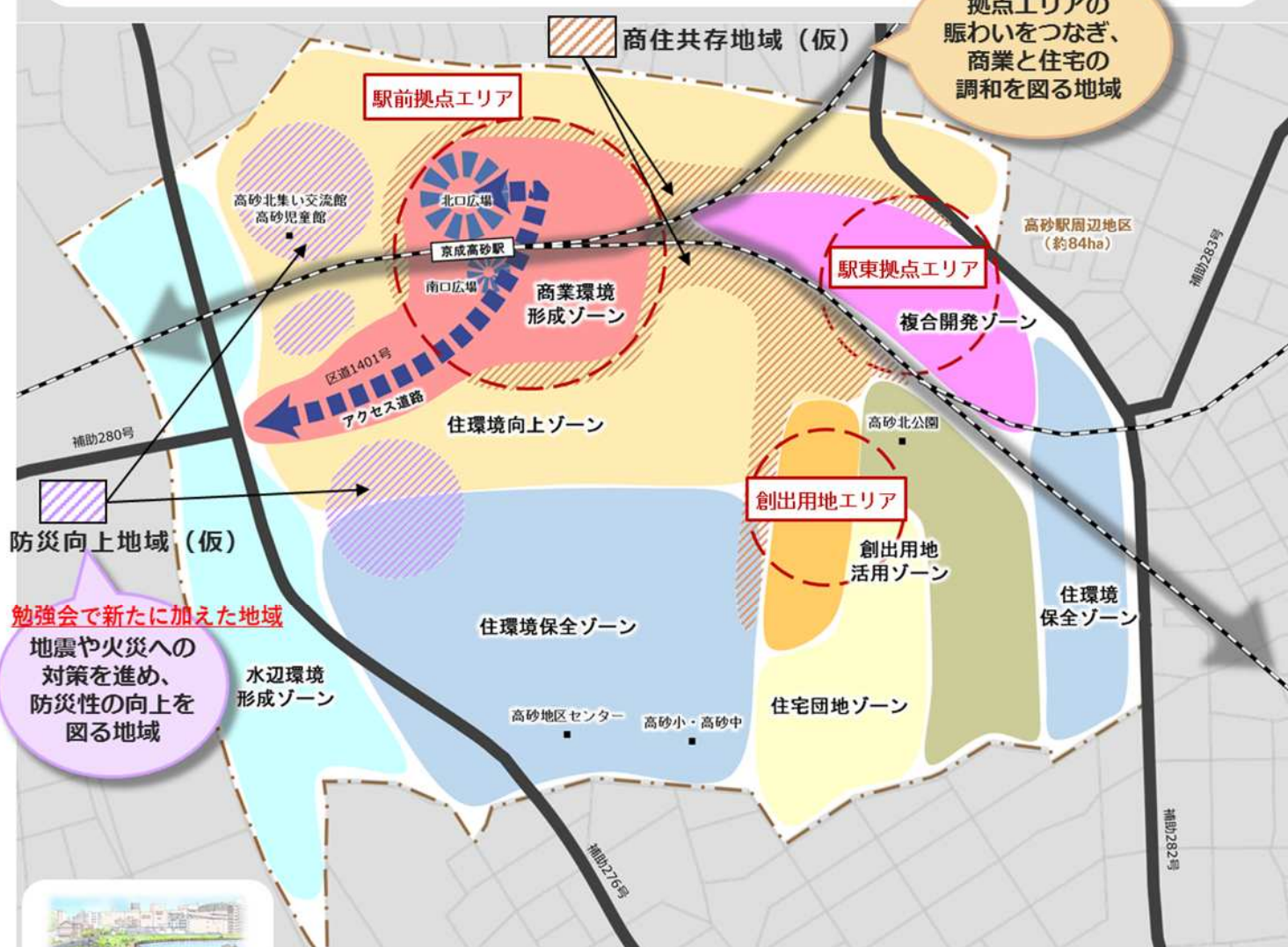


高砂駅前（北口）
まちづくりのイメージ

高砂地区開発協議会
駅周辺地区まちづくり検討会
「高砂駅前まちづくり構想」より

勉強会で新たに追加した地域

拠点エリアの
賑わいをつなぎ、
商業と住宅の
調和を図る地域



勉強会で新たに追加した地域
地震や火災への
対策を進め、
防災性の向上を
図る地域



川辺のテラスイメージ
（中川かわまちづくりより）

■土地利用ゾーン

- 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



都営住宅の建替による創出用地活用のイメージ
（東京街道団地・東大和リビングテラス整備イメージ）



高砂地区の道路ネットワーク概念図

高砂地区の将来の道路ネットワークについては、下記に示す5つの視点からそれぞれの道路の役割や機能を検討し、利便性、回遊性、安全性が高い道路ネットワークの形成を目指します。

■道路ネットワークに関する5つの分類

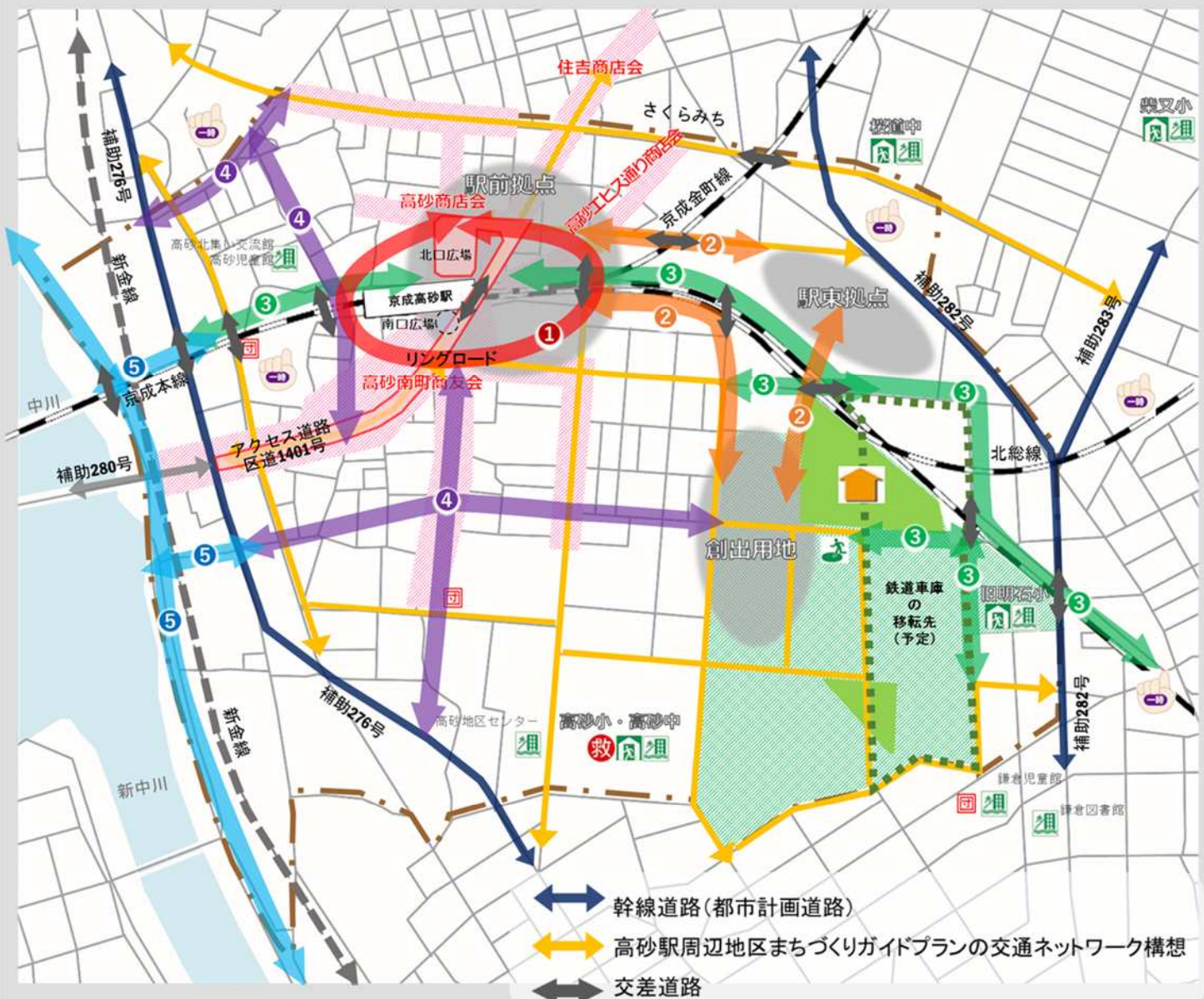
① 駅周辺の利便性と回遊性のための道路※リングロード

② 3つの拠点エリアの連携と回遊性のための道路

③ 連続立体交差事業に伴う道路

④ 防災の観点から見た道路

⑤ 水辺空間と連携する道路



一時集合場所



洪水緊急避難建物



防災活動拠点



指定避難所(区立学校)



公園・児童遊園



消防団の資機材倉庫



緊急医療救護所



商店街



避難場所(都営高砂団地一帯)

※上記凡例は現在の位置を表示したものです。

方針1 だれもが安心して回遊できるまち

交通

取組1-1 人を中心とした交通環境の創出

- ・歩行者、自転車、自動車それぞれの通行の安全性確保（空間の分離）
- ・災害対策、防犯対策等を重視した、安全安心なまちづくりを推進
- ・行き止まり道路の解消

取組1-2 自転車・自動車利用環境の向上

- ・自転車道路の整備
- ・駅周辺や商店街における適正な駐輪場・駐車場の配置

取組1-3 道路ネットワーク・幹線道路の整備

- ・回遊性を生み出すためのリングロードの整備
- ・拠点間を結ぶわかりやすく移動しやすい道路ネットワークの整備
- ・新金線へのアクセス路の整備
- ・移転後の鉄道車庫上空に通路設置を検討

取組1-4 公共交通網の充実

- ・駅前広場や周辺道路の整備状況を踏まえた新規バス路線の導入や再編を促す
- ・南北方向の移動円滑化や地域の活性化に向けた新金線旅客化の推進

取組1-5 新たな交通機能の検討

- ・自動運転、無人バス、グリーンスローモビリティ等を含めた次世代モビリティの利用を見据えた道路づくりの検討
- ・電動キックボード等、各移動手段のすみわけ・通行ルールの検討



人・自転車・車それぞれが安全で快適な道路
〔区内整備例：補助284号線 東新小岩南区間（幅員16m）〕

方針2 歩いて楽しく、訪ねてみたい 賑わいのあるまち

活性化

取組2-1 3つの拠点エリアと拠点連携のまちづくり

- ・エリアの機能や特性を強化した拠点エリアの整備
- ・地域全体の活性化を促す、3つの拠点エリアが連携した環境整備

A 駅前拠点エリア：『商業環境形成ゾーン』を中心

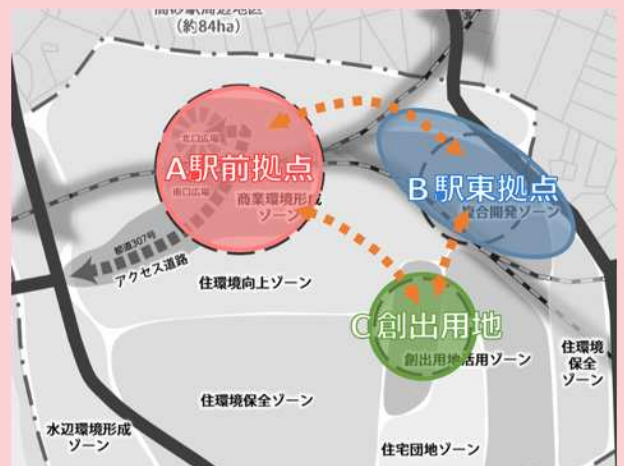
広域拠点としての交通結節点機能を強化し、高砂駅周辺地区の顔にふさわしい賑わいと魅力あるまちづくりを進めるエリア

B 駅東拠点エリア：『複合開発ゾーン』を中心

鉄道車庫移転による大規模土地利用転換にあわせ、賑わいを生み出す複合機能を持つまちづくりを進めるエリア

C 創出用地エリア：『創出用地活用ゾーン』を中心

商業の活性化や文化施設などの誘導、公園の再編を行い、まちづくりを進めるエリア



※方針本編では、各拠点エリアの取組についても記載しています。

取組2-2 歩いて楽しくなる交通環境の向上

- ・鉄道高架下の活用及び側道を歩行者・自転車のための空間として活用

取組2-3 訪ねたくなるまちづくりの検討

- ・線路や車庫を一望できる公園や鉄道車庫跡地を（ミニ）鉄道博物館に整備し「鉄道のまち」を活かしたまちづくりを進める。



ベンチや季節の花による憩いの場 緑豊かなコミュニティ道路

方針3 昔ながらの情緒が残る文化的で住みやすいまち

住環境

取組3-1 安心して遊び憩える公園の整備

- ・ボール遊びできる公園（高砂北公園）の維持
- ・鉄道車庫跡地の一部を子供も大人も楽しめる公園になるような検討

取組3-2 住みやすいまちづくり

- ・街灯設置や防犯、ごみ問題への対策の検討
- ・地域の祭りや伝統行事など、文化資源の継承・活用及び人とふれあう機会の維持
- ・高砂音楽祭などの地域イベントの開催



高砂天祖神社例大祭



高砂音楽祭

方針4 豊かな自然を活かした多世代が憩えるまち

緑・水辺

取組4-1 緑を感じられる住宅地の整備

- ・街路樹及び住宅地内の小さな公園の整備
- ・地域に花や緑(フラワーポット)を増やす取組
- ・保育園・幼稚園・小中学校と協力した「緑の住宅地」の取組の検討

取組4-2 水辺を活かしたまちづくり

- ・中川かわまちづくりとの連携、水辺の快適性の維持や釣り等のレジャーの整備
- ・高砂駅から中川・新中川までを連続させる道路の整備、また、アクセス道路を水辺につながるシンボル道路（並木道）として整備
- ・高砂橋の下にある川沿いの道の連続性確保を検討



中川かわまちづくりイベント



TOKYO mizumachi(東京ミズマチ)



方針5 災害にも強い安全・安心なまち

防災

取組5-1 防災を見据えた道路の整備

- ・延焼遮断や避難等の役割を持たせた幹線道路や緊急車両が通行できる防災道路の整備
- ・土地区画整理事業などの面的整備の検討
- ・移転後の鉄道車庫上空への通路設置の検討

取組5-2 災害時を見据えた駅前広場の整備

- ・駅前広場における災害時滞留を想定した整備の検討

取組5-3 災害時を見据えた公園の整備

- ・公園や広場などのオープンスペースの確保
- ・高砂北公園を防災公園として整備

取組5-4 地域の防災性の向上

- ・倒壊の危険性が高い木造建物の建替促進
- ・鉄塔高圧線の地中化の検討
- ・駅前拠点などの拠点開発（3つ）にあわせた避難建物、避難スペースの確保の検討



道路拡幅・行き止まり道路解消・建替で防災・減災



地域の防災拠点となる公園・小広場を整備



ねこざね
令和6年11月11日（月）に押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区と浦安市堀江・猫実地区の視察会を開催しました。当日は協議会及び高砂地区まちづくり勉強会から17名の方が参加しました。

視察先1 押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区（総合的なまちづくり）

墨田区の担当の方の講義ののち、駅前広場や街路、広場、鉄道高架化（事業中）、水辺のテラス、高架下商業・ミズマチなどの総合的なまちづくりを視察しました。



視察のポイント

- ・連続立体交差事業
- ・駅前等の拠点エリア
- ・駅前広場、街路、広場
- ・大規模駐輪場
- ・拠点間の回遊性
- ・水辺活用
- ・高架下商業、側道



整備された駅前広場



連続立体交差事業の状況



現地視察の様子（水辺活用）



視察先2 浦安市堀江・猫実地区（防災まちづくり）

浦安市の担当の方の講義ののち、土地区画整理事業により整備された主要生活（防災）道路や区画道路、公園などの基盤施設と、建替が進んだきれいな街並みなどの防災まちづくりを視察しました。



整備前の狭い道路



整備後の拡幅された道路

視察のポイント

- ・土地区画整理事業
- ・主要生活道路等の整備
- ・公園の整備
- ・災害時の不安地区改善
- ・狭い道路の解消
- ・高砂2、3、5丁目地区の参考



現地視察の様子



整備された主要生活道路（幅員12m）と街並み



整備された区画道路



整備された公園（約560㎡）

③普及・啓発活動（高砂音楽祭・中川かわまちづくり）



令和6年10月27日（日）に開催された「高砂音楽祭」と11月24日（日）に開催された「中川かわまちづくり」において、連続立体交差事業の早期実現と高砂駅周辺のまちづくり推進に向けた普及・啓発活動として、協議会の展示ブースを設け、**パネル展示**と**アンケート調査**を行いました。

両日とも天候に恵まれ大勢の方々が来場されました。アンケートについては、音楽祭**595**名、かわまちづくり**109**名、合計**704**名もの方に回答をいただきました。



高砂音楽祭でのPR活動とアンケート調査



かわまちづくりイベント



アンケート調査結果（抜粋）

【問】連続立体交差事業によって期待するまちづくりの効果は何ですか？

【回答者全体】回答者数**704**名

下記の7つ項目について、どの程度期待されるか4段階評価※で回答をいただきました。

（※非常に期待する、期待する、あまり期待しない、期待しない）

回答結果: 7つの項目すべてが期待※されています

（※非常に期待する、期待するの合計割合が8割以上でした）

- 1 踏切解消による駅南北の安全でスムーズな移動
- 2 安全で歩きやすい歩道や自転車の通行
- 3 道路ネットワークや回遊性の向上
- 4 駅前広場整備によるバス・タクシー等の乗換
- 5 地震や水害に強い防災まちづくり
- 6 新たな賑わいやコミュニティ創出
- 7 拠点エリア開発の相乗効果



【問】協議会や鉄道の立体化、駅周辺地区のまちづくり等についてのご意見（自由意見）

内 容	主なご意見（一部抜粋）
連続立体交差事業	・いつ頃実現するのか知りたい
道路整備	・駅周辺の道路状況を良くしてほしい ・歩道が狭いので広くしてほしい
公共交通	・交通広場整備と回遊性の向上が必要 ・新金線の旅客化がカギ
住みよい安全なまち	・高齢者が住みやすいまちづくりを希望 ・子どもたちが安全に過ごせる環境
協議会活動	・今後も様々な活動を通して高砂を良くして欲しい ・チラシ（ニュース）が家に届くので活動がわかりやすい

④駅周辺地区まちづくり検討会

※駅南北（3ha）を対象とした検討会です。

令和7年2月12日（水）に『第13回駅周辺地区まちづくり検討会』を、3月には**個別面談**を開催しました。

■検討会の内容（参加者3名）

①情報提供

- ・高砂地区まちづくり勉強会
- ・事例視察会
- ・京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会

②意見交換

高砂地区まちづくり勉強会で取りまとめている、駅周辺地区に関するまちづくりの取組について、駅周辺地区に係る方々の“当事者目線”での意見交換を行いました。

<テーマ>

- 駅周辺地区のまちづくりの取組について
- 道路ネットワークについて
- 防災まちづくりについて

■個別面談の内容（参加者7名）

- ・まちづくり検討会に関する情報提供
- ・駅周辺地区のまちづくりの取組についての意見交換



詳しくはこちら



第13回検討会の様子



検討会の範囲（駅南北の約3ha）

京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会の紹介

令和3年11月に市街地再開発準備会が発足し、駅周辺のまちづくりについて、検討が進められています。

令和6年度は、以下のような準備会活動を行いました。



詳しくはこちら

	第9回全体会	第10回全体会	第11回全体会
日程内容	令和6年9月4日(水) テーマ：さまざまな事業手法と生活再建を考える 市街地再開発事業/用地買収/土地区画整理事業、意見交換	令和6年11月17日(日) ・先進事例視察 ベルトーレ金町 (市街地再開発事業地区) 関係者からの講演/施設見学/意見交換	令和7年2月6日(水) 9日(日) ・先進事例視察報告 ・民間事業者アンケート結果報告 ・意見交換
その他	個別面談 ・9月		個別面談 ・2月～3月

令和7年度スケジュール（今後の予定）

今年度は以下の活動を予定しています。

令和7年度	高砂地区開発協議会			(参考) 京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 ※個別面談も予定しています。
	高砂地区開発協議会	高砂地区まちづくり勉強会	駅周辺地区まちづくり検討会	
5月	総会(5/28済)			
6月		アンケート調査票を高砂地区(約84ha)を対象に配布いたします。		
7月	「高砂地区まちづくり方針(仮称)」アンケート調査			
8月	高砂地区センターまつり 場所：高砂地区センター			第12回全体会
9月	「高砂地区まちづくり方針(仮称)」～まちづくり方針にあなたの思いを～ 場所：イトーヨーカドー高砂店	地域イベント等に合わせて「高砂地区まちづくり方針(仮称)」について、オープンハウスを開催し、地元周知と意見募集等を予定しています。 ※中川かわまちづくりイベントにおいても出展を予定しております。		
10月				
11月	事例視察会			
12月		勉強会		第13回全体会
令和8年1月	7月のアンケート調査結果及び8～10月のオープンハウスの意見を取りまとめた高砂地区まちづくり方針を、報告いたします。			
2月			第14回検討会	
3月	R8年度初めに、協議会から葛飾区へ、地元提案として、高砂地区まちづくり方針を提出する予定にしています。		個別面談	

活動内容やスケジュールについては変更する場合がございます。



高砂地区開発協議会ニュース

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根 榮一

協力：葛飾区 都市計画課

高砂地域整備担当係 黒崎、白田、鈴木

電話：03-5654-8344(直通) FAX:03-3697-1660

詳しくはこちら

