

# 葛飾区 高砂駅周辺地区まちづくりプラン



## 目 次

1 策定目的と策定エリア	.....	1
2 上位計画における高砂駅周辺地区の位置づけ	.....	2~3
3 高砂駅周辺地区の動き	.....	3
4 地元のまちづくりの動き	.....	4
5 高砂駅周辺地区の現況	.....	5
6 まちづくりのコンセプト	.....	6
7 まちづくり方針	.....	7

令和元年6月  
葛飾区

# 1 策定目的と策定エリア

## 策定目的

高砂駅周辺においては、地域の特性を生かした個性ある広域生活拠点の形成に向けて、成田スカイアクセスの開通等によるポテンシャルの向上を活かすとともに、都営高砂団地の建替え、鉄道車庫の再生を契機として、広域的な商業・業務機能の誘導や区内外の観光拠点との連携による賑わい創出を図ることが求められています。

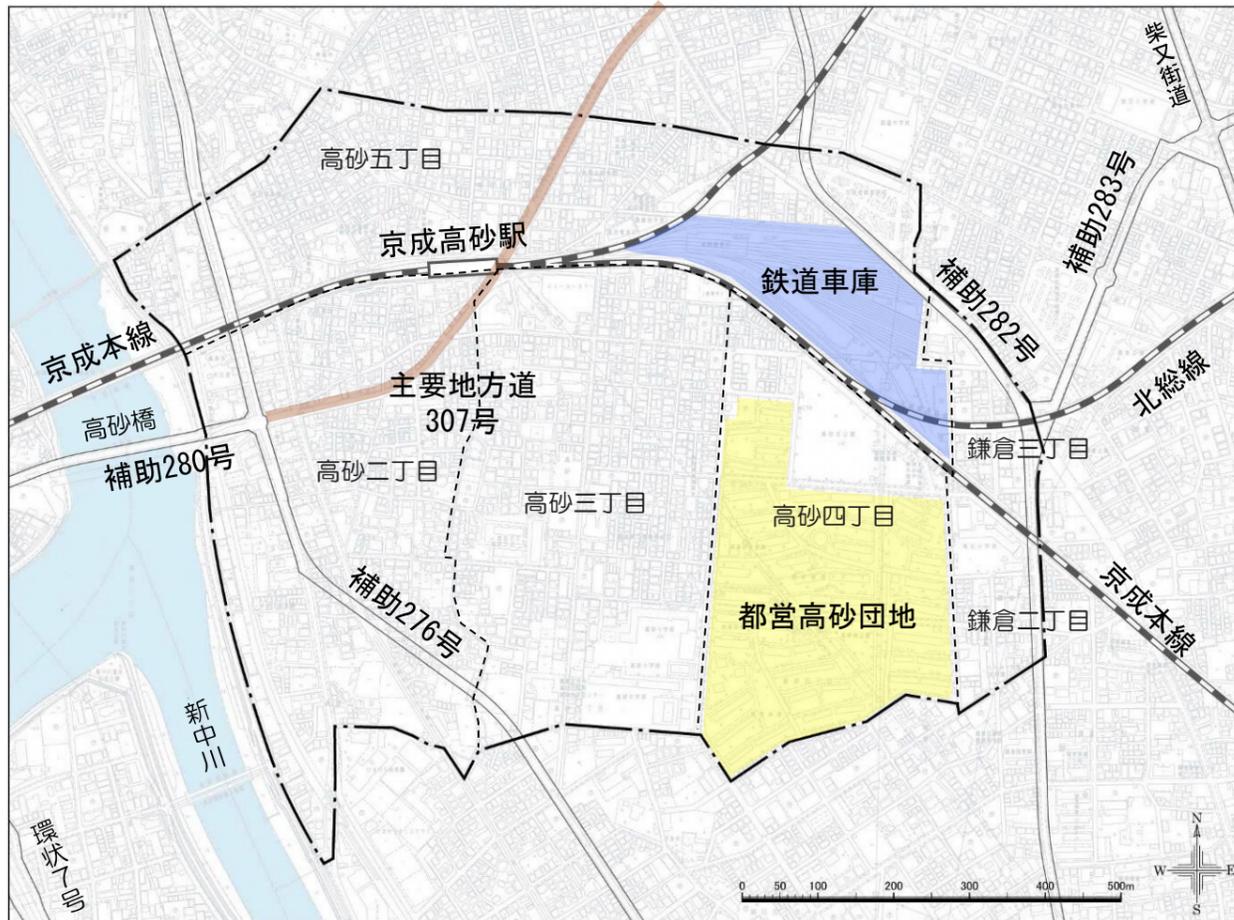
そこで、地元まちづくり組織である、高砂地区開発協議会から提案された「まちづくり基本構想」及び「高砂駅周辺まちづくり方針」を踏まえて、高砂駅周辺地区におけるまちづくりの推進のために、まちづくりのテーマとまちの目標及び基本的な方向性を明確にするため、高砂駅周辺地区の「まちづくりプラン」を策定します。

## 策定エリア

まちづくりプランの対象区域は、下図に示す高砂駅周辺地区約84ヘクタールとします。

<対象区域>

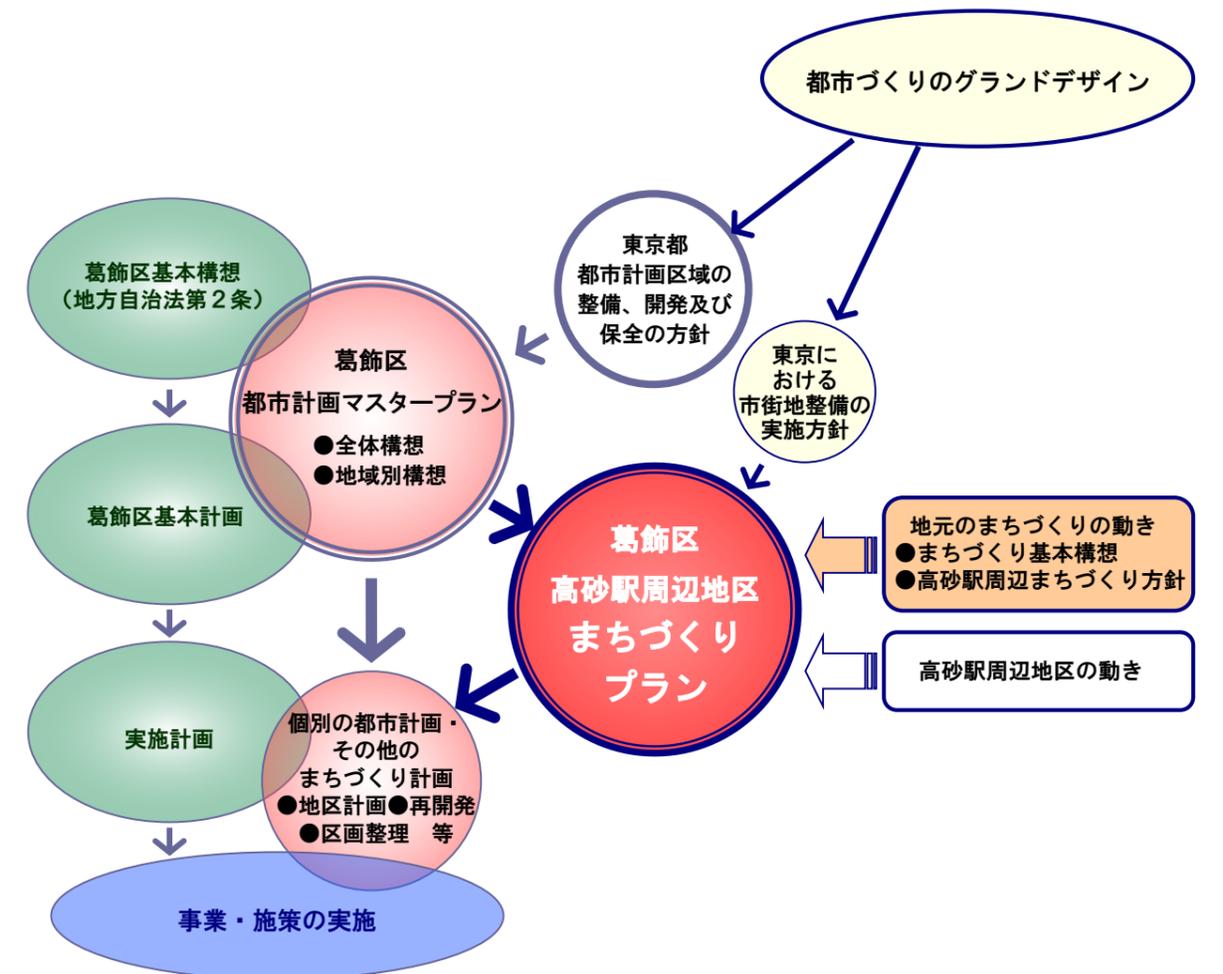
○葛飾区高砂二丁目～五丁目、葛飾区鎌倉二丁目・三丁目の一部



## 計画の位置づけ

まちづくりプランは、区の都市計画マスタープランの地域別構想（柴又・高砂地域）の実現に向け、高砂駅周辺における個別の都市計画や各種事業、地区計画等の規制・誘導施策等に関する基本的な考え方を明らかにするものであるとともに、地元からのまちづくり提案を取り入れ、区民との協働のまちづくりを推進するためのものです。

東京都・葛飾区の上位計画、高砂駅周辺地区の動き及び地元のまちづくりの動きとまちづくりプランの関係は、以下のようになっています。



<上位計画、高砂駅周辺地区の動き、地元のまちづくりの動きとまちづくりプランとの関連図>  
(資料：葛飾区都市計画マスタープランを元に作成)

## 2 上位計画における高砂駅周辺地区の位置づけ（東京都）

### 都市づくりのグランドデザイン（H29.9策定）

個別の拠点や地域の将来像

- 都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置づけも踏まえ再編された新しい地域区分のうち、高砂は「新都市生活創造域」として位置づけられている。



<高砂>

- 道路等の都市基盤の整備や都営住宅の建替えなどを契機に、駅前広場の整備や土地の高度利用が進み、商業や居住を中心とした機能が集積し、回遊性と利便性の高い複合市街地が形成されている。

人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

- 「鉄道ストックを基軸に誰もが移動しやすいまちをつくる」という政策方針が示されている。

<まちの中心となる誰もが使いやすい交通結節点をつくる>

地域の交通の要となる使いやすい駅前空間が確保されている

- 連続立体交差事業を契機とした沿線まちづくりや駅の改良、駅前再開発などの様々な機会を捉え、計画的な駅前空間の整備を促進し、交通結節機能を強化します。

【駅前空間を確保する事業のイメージ】

連続立体交差事業を契機とした沿線まちづくり：西武新宿線上石神井駅、京王線千歳烏山駅など

鉄道駅を結ぶ補助幹線道路の整備事業：外環道地上部街路、補助133号線など

駅周辺の再開発：虎ノ門新駅など

駅周辺の空間に地域に必要な都市機能が導入されている

- 連続立体交差事業で生み出された高架下等の空間を活用し、子育て支援、防災、にぎわいなど、様々な機能を誘導します。
- 公共空間と建築物を一体的にデザインするとともに、まちのにぎわい創出に資する重層的な歩行者ネットワークを形成します。
- 鉄道事業者や駅周辺の施設管理者が一堂に会して駅に係る課題を解決する駅まちエリアマネジメントを推進し、まちと一体感があり、全ての利用者に優しく、分かりやすい駅空間の質的向上を進めます。



### 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H26.12）

- 市街地の集約型地域構造への再編を図っていく方針の中で、高砂地区は都市環境再生ゾーン東部環7周辺地域に含まれ、特徴ある商店街やコミュニティインフラ（道路、公園、集会施設、子育て支援施設、高齢者介護施設、教育文化施設など）の整った、身近な地域における人々の活動や交流の中心地である「生活中心地」として位置づけられている。



<高砂>

- 都市計画道路の整備や駅周辺のまちづくりに併せ、道路と鉄道の立体交差化を図るとともに、交通広場などの都市基盤施設整備と一体的に土地の高度利用や建物の共同化を促進
- 都営高砂団地の建替えにより創出された用地などの活用により、商業・業務機能や良好な居住機能の集積が図られた、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成

### 東京における市街地整備の実施方針（H22.5策定）

- アクセス特急の開業や開発協議会等の活動を踏まえ、「事業実施に向けて、合意形成、調査等が進められている地区」として京成高砂駅周辺地区が位置づけられている。

検討地区② 京成高砂駅周辺地区

本地区では、成田空港へのアクセス強化に伴い、地域住民等や地元区が主体となり、まちづくり計画の策定に向けた検討を進めており、都はこれらの取組に対し、都営高砂団地を含めた面的整備などによる事業方策について技術的な支援を行っていく。

整備効果【防災】

- 避難路の整備、建築物の不燃化など、防災機能を強化

整備効果【活力・利便】

- 都営住宅建替えと併せて、駅を中心としたコンパクトなまちづくりを推進
- 回遊性と利便性の高い複合市街地の形成
- 道路と鉄道の立体化による地域分断と踏切の解消

整備効果【環境】 【景観】

- 公園整備などによる緑の確保
- 低炭素など建築物における環境配慮
- 水辺を生かした景観形成



## 2 上位計画における高砂駅周辺地区の位置づけ（葛飾区）

### 葛飾区都市計画マスタープラン（H23.7改定）

- H23.7都市計画マスタープラン改定において、高砂駅周辺の拠点としての位置づけを「地域生活拠点」から「広域生活拠点」へ変更した。

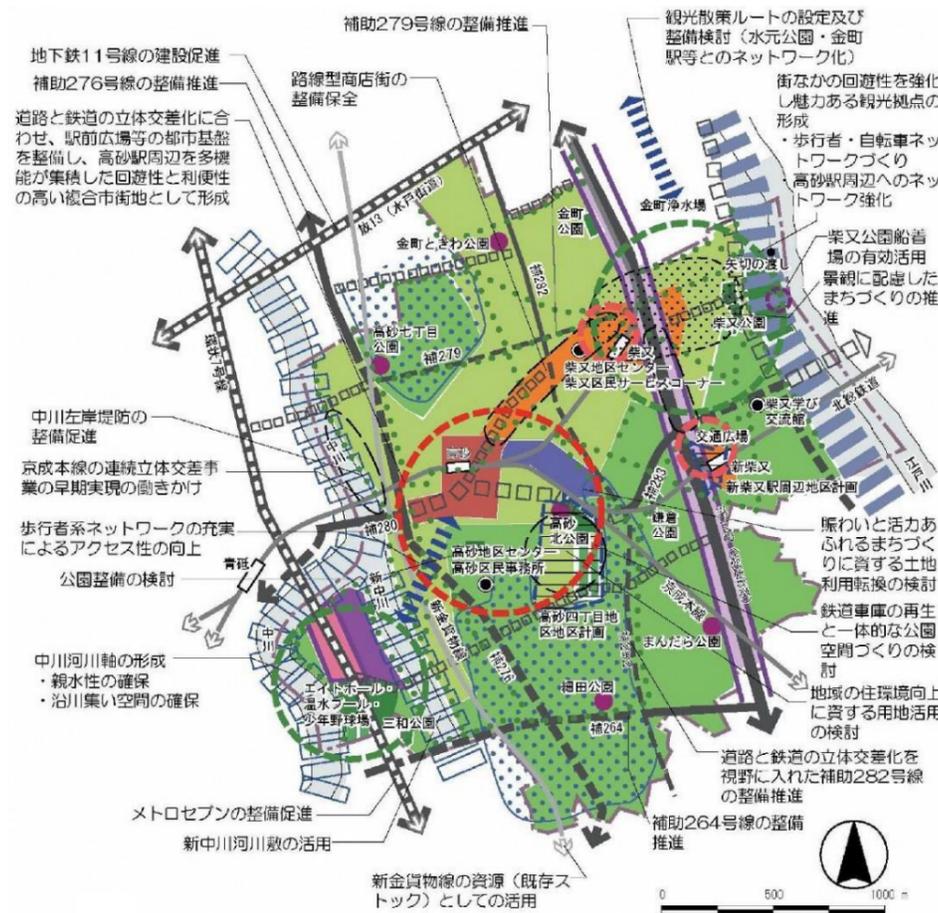
#### ＜広域生活拠点の考え方＞

- 京成線の高砂駅周辺では、成田スカイアクセスの開通等によるポテンシャルの向上を生かすとともに、都営高砂団地の建替え、鉄道車庫の再生を契機として、広域的な商業・業務機能の誘導や区内外の観光拠点との連携による賑わい創出を図ります。また、開かずの踏切や地域分断の解消に向け、道路と鉄道の立体交差化を関係機関に働きかけます。（葛飾区都市計画マスタープランより引用）



将来都市構造図

#### ＜地域別構想図（柴又・高砂地域）＞



※ 上記、地域別構想図は平成23年7月の都市計画マスタープラン改定時に、地元が作成した「まちづくり基本構想」「高砂駅周辺まちづくり方針」の内容を反映して策定している。

## 3 高砂駅周辺地区の動き

### 1) 成田新高速計画（平成13年12月）

- 都市再生プロジェクトとして「空港の機能強化と空港アクセスの利便性向上」のもとに「成田新高速鉄道」が計画され、平成22年「成田スカイアクセス」として開業した。
- 高砂駅は、空港から都心への東の玄関口としての位置付けが明確となった。

〔成田高速鉄道（成田スカイアクセス）〕



### 2) 開発協議会の設立（平成14年4月）

- 開かずの踏切の解消をめざして、自主的なまちづくり組織である「高砂地区開発協議会」が設立された。
- 都知事へ踏切解消の要望書を提出（平成14年6月）、踏切対策基本方針（中間まとめ）に意見書を提出（平成16年1月）
- 以来、まちづくりの検討、先進地視察等の調査研究活動、要請活動、ニュースの発行などの広報活動を行っている。

〔都営高砂団地の建替え〕

〔計画概要〕

- ◆高砂団地の建替計画
  - 全体で1,100戸程度を建設する。
  - これに伴い、約5ha（第3期建替え用地を含む。）の用地が創出される見込み。
- ◆事業スケジュール
  - 第1期～第3-1期
    - ・H21～H27
  - 第3-2期
    - ・時期等未定



（出典：東京都資料）

### 3) 踏切対策基本方針（平成16年6月）

- 平成16年の東京都「踏切対策基本方針」において、京成高砂～江戸川駅付近が「鉄道立体化の検討対象区間」（20区間）のひとつとして位置づけられた。
- これらの区間は、鉄道立体化の可能性を関係者間で検討すべき区間である。

### 4) 都営住宅建替計画（平成20年1月）

- 都営高砂団地の老朽化に伴う建替計画により、高層化が図られ、段階的に約5haの空地が生み出される見込み。
- 都営高砂団地の建替えを促進するにあたり高砂四丁目地区地区計画を策定。（平成20年8月）
- 第1期・第2期・第3-1期の建物が建築された。（平成21～27年）

### 5) 葛飾区、江戸川区、京成電鉄で高砂車庫移転案の検討（平成17～19年度）

- 列車運行上、京成高砂駅周辺に車庫機能が必要と結論づけ、移転案を検討した。

### 6) 事業候補区間に選定（平成20年6月）

- 東京都において、連立の新規着工準備採択を目指す「事業候補区間」7区間に選定された。

## 4 地元のまちづくりの動き

### ○開発協議会の設立（平成14年4月）

- 開かずの踏切の解消をめざして、町会、自治会及び商店会など9団体により、自主的なまちづくり組織である「高砂地区開発協議会」が設立された。

### ○開発協議会が都知事へ踏切解消の要望書を提出（平成14年6月）

### ○開発協議会が踏切対策基本方針（中間まとめ）に意見書を提出（平成16年1月）

### ○北小岩地区とともに京成本線立体化促進住民協議会を設立（平成17年9月）

### ○開発協議会のまちづくり勉強会の開始（平成17年度）

- 以来、まちづくりの検討、先進地視察等の調査研究活動、要請活動、ニュースの発行などの広報活動を行っている。

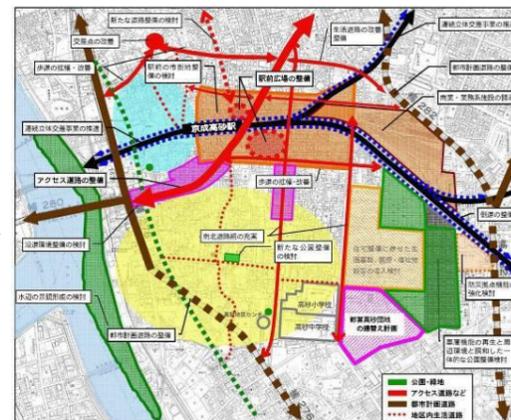
### ○連立早期実現の要望書と13万名の署名を国・都へ提出（平成18年8月）

### ○まちづくり基本構想の作成（平成21年度）

- 平成21年6月には「まちづくり基本構想」を区に提案した。基本構想のとりまとめにあたって、協議会は地区内約6,000世帯にアンケート調査を実施し、基本構想の周知を図るとともに賛同を得た。

### ○高砂駅周辺まちづくり方針の作成（平成23年度）

- 平成23年5月には、基本構想のイメージを発展させ、市街地の将来像を示した「高砂駅周辺まちづくり方針」を作成した。



【まちづくり基本構想】

#### ○駅前広場とアクセス道路

##### ■北口の駅前広場

～歩行者中心の出会いの広場～

- 北口地区の「玄関」
- 待ち合わせに便利な広場
- 四季を感じられる広場

##### ■南口の駅前広場

～乗り換え便利な交通広場～

- バスやタクシー乗り場のある、駅とまちをつなぐ広場
- 誰もが安全で使いやすい広場
- イベントにも活用できる広場
- 潤いのある緑の空間
- 高砂らしいモニュメントのある広場
- 防災機能も備えた広場

##### ■アクセス道路

～安全な歩道のある、交通がスムーズな道路～

- バスや自動車が駅前広場にスムーズに入出りできる車道
- 歩行者と自転車が安心して通行できる歩道
- 幅員のある緑豊かな道路

#### ○賑わいと魅力を創出するまちづくり

##### ①駅前拠点形成ゾーン

駅前周辺の高層ビルにあわせて、賑わいと魅力あふれる商業環境の形成

- 若い世代やファミリー層の定住性を促進する利便性の高い住宅の確保

<北口周辺>

- ～高級派も大衆派も集う、活気あるまち～

<南口周辺>

- ～高層ビルと公共機能が充実した、運動感あふれるまち～

##### ②駅前周辺ゾーン

##### ③駅前ゾーン

##### ④駅前周辺ゾーン

##### ⑤駅前周辺ゾーン

##### ⑥駅前周辺ゾーン

##### ⑦駅前周辺ゾーン

##### ⑧駅前周辺ゾーン

#### ○防災性や住環境の向上を図るまちづくり

##### ①駅前周辺ゾーン

～駅前と調和した快適で安心なまち～

- 駅前地区や商店街とも調和した良好な住宅地
- 密集した市街地の環境改善により、安全で安心して暮らせる住環境の向上
- 狭い道路の幅員による防災性の向上

##### ②駅前周辺ゾーン

～住環境の向上～

- 安心して住み続けられるまち
- 地域の細分化の防止と公園整備、行き止まりの解消などによる、安全・安心な住環境の形成と防災性の向上
- 公園整備による住環境の向上

##### ③駅前周辺ゾーン

～水辺環境を活かしたまち～

- 潤いのある水辺空間の景観形成とアクセスの改善
- 安全で良好な住環境の形成

【高砂駅周辺まちづくり方針】

### ○地区別勉強会の発足

#### ①駅周辺地区勉強会（平成23年度）

- 平成23年度からまちづくりの検討を開始し、平成26年度に「駅前と新たな拠点を結ぶ人の流れ(回遊性)を生み出し、まち全体が元気になる『駅周辺地区のまちの将来像』」をとりまとめた。
- 平成29年度に駅周辺のまちづくりの実現に向けて、土地・建物の権利者が話し合いをスタートするための準備を整えることを目的として、駅周辺地区勉強会を再開した。
- 平成30年度に車両系の駅前広場は駅改札口からアクセスしやすい都道西側への配置を前提に検討を進めることにし、「駅周辺地区のまちの将来像」を修正した。

#### ②駅周辺地区まちづくり検討会の発足（平成30年度）

- 駅周辺地区勉強会での検討を受け、駅前の都道西側（3ha）の範囲内に土地建物を所有又は借りている方を対象にして、駅前広場の整備や駅前の魅力あるまちづくりの実現に向け、「駅周辺地区まちづくり検討会」が発足した。

#### ③南地区勉強会（平成23年度）

- 平成23年度まちづくりの検討を開始し、平成25年度に地権者等に呼びかけて「高砂南地区まちづくり検討会」を10月に設置、まちづくりのルール（たたき台）をとりまとめた。

#### 1. 全体コンセプト

### こころみれあう やさしいまち

#### 2. まちづくりの基本方針

- 便利で暮らしやすいまち
- 新たな魅力が広がるまち
- 安心・安全で快適なまち

#### 3. まちの将来像

①駅前広場の整備

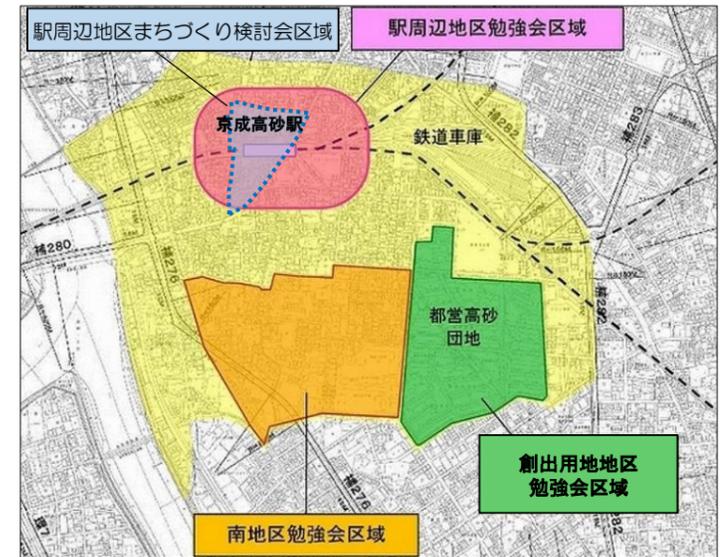
②駅前周辺の整備

③駅前周辺の整備

④駅前周辺の整備

⑤駅前周辺の整備

【駅周辺地区のまちの将来像】（駅周辺抜粋）



【地区別勉強会及び駅周辺地区まちづくり検討会範囲図】

#### 創出用地まちづくり構想

##### ①駅前周辺ゾーン

～駅前と調和した快適で安心なまち～

- 駅前地区や商店街とも調和した良好な住宅地
- 密集した市街地の環境改善により、安全で安心して暮らせる住環境の向上
- 狭い道路の幅員による防災性の向上

##### ②駅前周辺ゾーン

～住環境の向上～

- 安心して住み続けられるまち
- 地域の細分化の防止と公園整備、行き止まりの解消などによる、安全・安心な住環境の形成と防災性の向上
- 公園整備による住環境の向上

##### ③駅前周辺ゾーン

～水辺環境を活かしたまち～

- 潤いのある水辺空間の景観形成とアクセスの改善
- 安全で良好な住環境の形成

##### ④駅前周辺ゾーン

～駅前と調和した快適で安心なまち～

- 駅前地区や商店街とも調和した良好な住宅地
- 密集した市街地の環境改善により、安全で安心して暮らせる住環境の向上
- 狭い道路の幅員による防災性の向上

【創出用地まちづくり構想】

#### ④創出用地地区勉強会（平成27年度）

- 高砂団地の建替に伴い創出される用地（＝創出用地）が生まれてきたことから、これまでに検討してきた「高砂駅周辺まちづくり方針」や「駅周辺地区のまちの将来像」をより具体化する検討を進めることを目的として、創出用地地区勉強会を開催した。
- 平成29年度第1回勉強会でコンセプト文案を検討し、平成30年度に創出用地まちづくり構想をとりまとめた。

## 5 高砂駅周辺地区の現況

### 土地利用

- 駅周辺と主要地方道307号沿線に路線型の商店街を形成している。その外は、高砂4丁目（都営高砂団地、建替え事業中）を除いて、戸建住宅と小規模な集合住宅が混在する低密な市街地である。
- 駅周辺の不燃化・高度利用が進んでいない。
- 区内の他の拠点地区と比べて、商業地域の指定エリアが狭い。
- 駅周辺の商店街が衰退し、商業施設の密度が低下しつつある。
- 駅付近に京成電鉄高砂車庫（約4.3ha）がある。
- 都営高砂団地の建替えを進めており、土地の高度利用を促進している。

### 交通

#### ◆道路

- 主要地方道307号は、高砂1号踏切を通過する駅へのアクセス道路である。駅前広場は未整備で都市計画上の位置付けもない。
- 地区内で2号踏切以東に車両が通行できる踏切がない。
- 高砂駅周辺地区における都市計画道路は、事業中又は優先整備路線などの未整備区間が多い。
- 幅員4m以下の道路が約5割を占める。
- 平成28年6月に国土交通省が公表した「踏切安全通行カルテ」によると、高砂1号踏切はピーク時の遮断時間が55分/時間にもなる“開かずの踏切”であり、交通渋滞と周辺住宅地内の道路への通過交通を生じさせている。
- 都市計画道路と都営高砂団地周辺を除くと、歩道のない道路が大半を占め、駅周辺は歩行者が安全に通行できる空間となっていない。

#### ◆公共交通

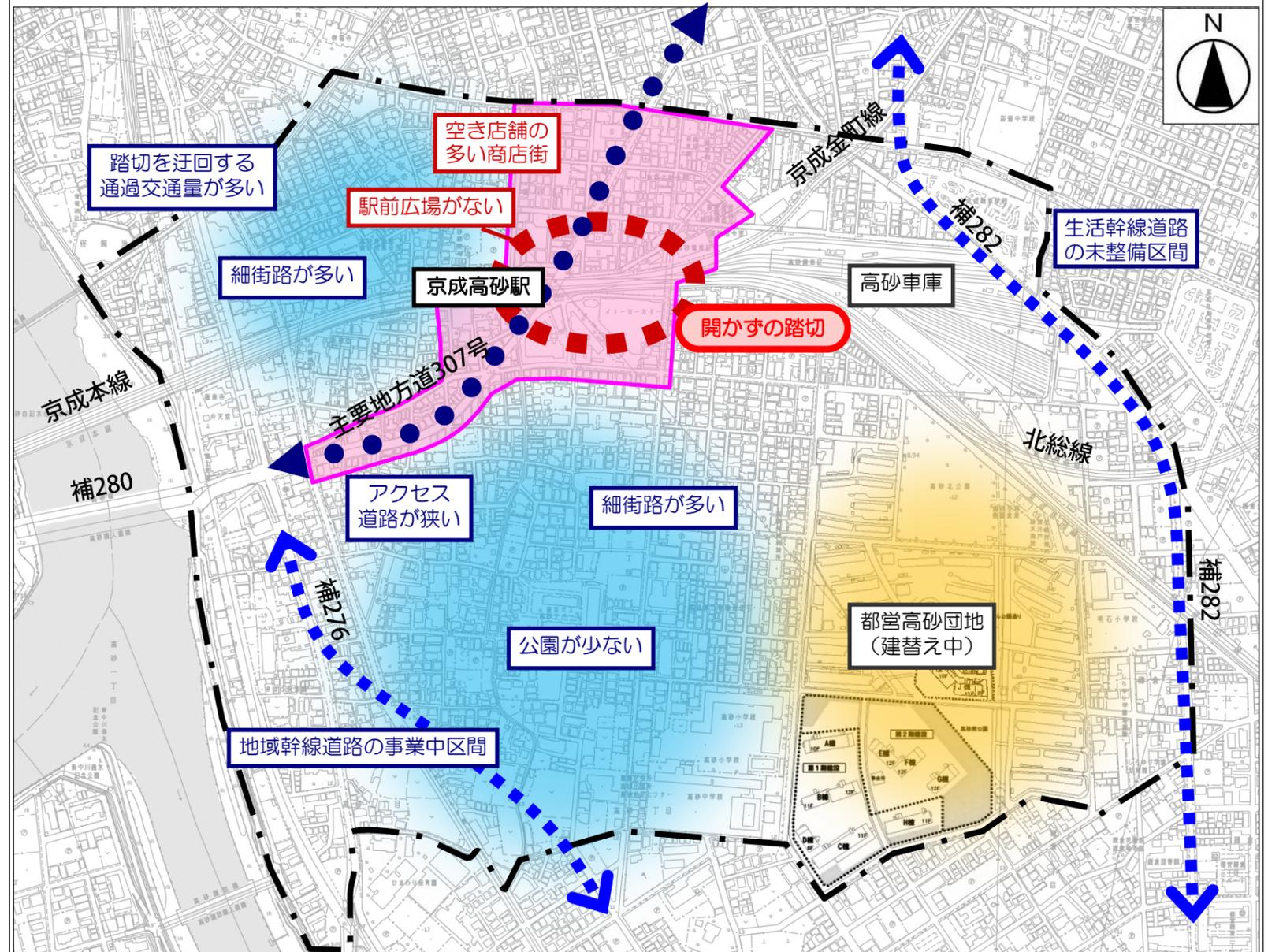
- 京成高砂駅は、京成本線、京成金町線、北総線の3線が乗り入れる普通特急の停車駅であり、羽田空港及び成田空港へのアクセスも良い。
- 平成22年7月、成田スカイアクセス開通に伴う踏切対策として京成金町線が一部高架化（京成高砂駅付近）され、京成金町駅～京成高砂駅間の折返し運行となった。
- 駅周辺を通るバスは、京成小岩駅と亀有駅を結ぶ1路線のみである。

### 防災

- 都営高砂団地一帯は、避難場所に指定されている。都営高砂団地の周辺を除くと、幅員6m以上の道路は少ない。
- 消防車の通行できる道路が不足しているため、消火活動困難度がやや高くなっている。

### 現況と地区の課題図

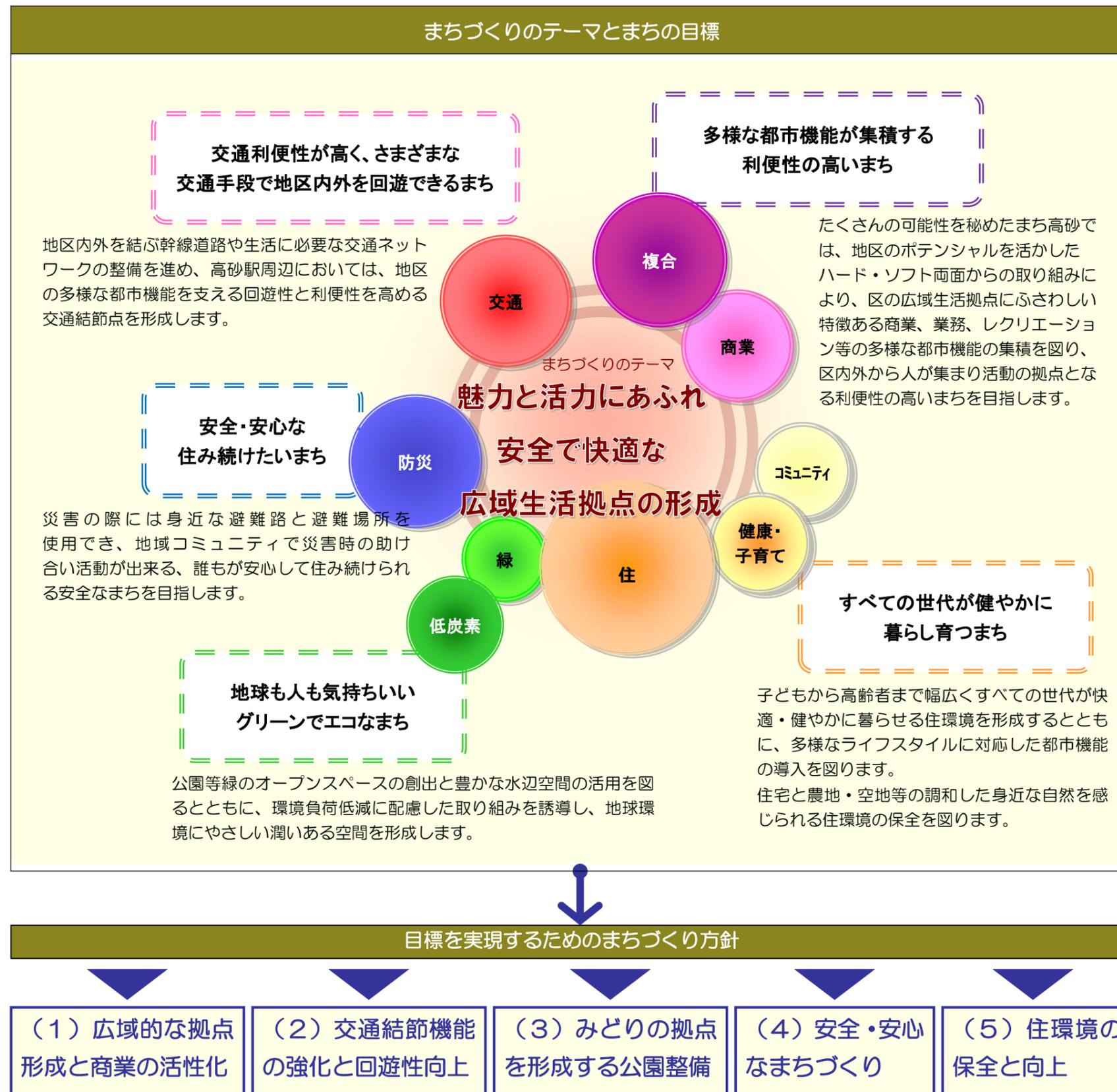
#### ■現況と地区の課題



### 公園・緑地

- 都市公園が少なく、特に高砂2・3丁目は公園不足区域が広がっている。
- 近隣公園以上の比較的規模の大きな公園がない。

6 まちづくりのコンセプト



地区内外を結ぶ幹線道路や生活に必要な交通ネットワークの整備を進め、高砂駅周辺においては、地区の多様な都市機能を支える回遊性と利便性を高める交通結節点を形成します。

災害の際には身近な避難路と避難場所を使用でき、地域コミュニティで災害時の助け合い活動が出来る、誰もが安心して住み続けられる安全なまちを目指します。

公園等緑のオープンスペースの創出と豊かな水辺空間の活用を図るとともに、環境負荷低減に配慮した取り組みを誘導し、地球環境にやさしい潤いある空間を形成します。

たくさんの可能性を秘めたまち高砂では、地区のポテンシャルを活かしたハード・ソフト両面からの取り組みにより、区の広域生活拠点にふさわしい特徴ある商業、業務、レクリエーション等の多様な都市機能の集積を図り、区内外から人が集まり活動の拠点となる利便性の高いまちを目指します。

子どもから高齢者まで幅広くすべての世代が快適・健やかに暮らせる住環境を形成するとともに、多様なライフスタイルに対応した都市機能の導入を図ります。住宅と農地・空地等の調和した身近な自然を感じられる住環境の保全を図ります。

## 7 まちづくり方針

### (1) 広域的な拠点形成と商業の活性化

- ① 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。

  - ア 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。
  - イ 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。
  - ウ 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。
- ② 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

- ① 公園の再編
 

団地建替えや鉄道車庫の再生後も、みどりの拠点として周辺環境と調和した公園機能が維持できるよう、公園の再編を検討します。
- ② 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。

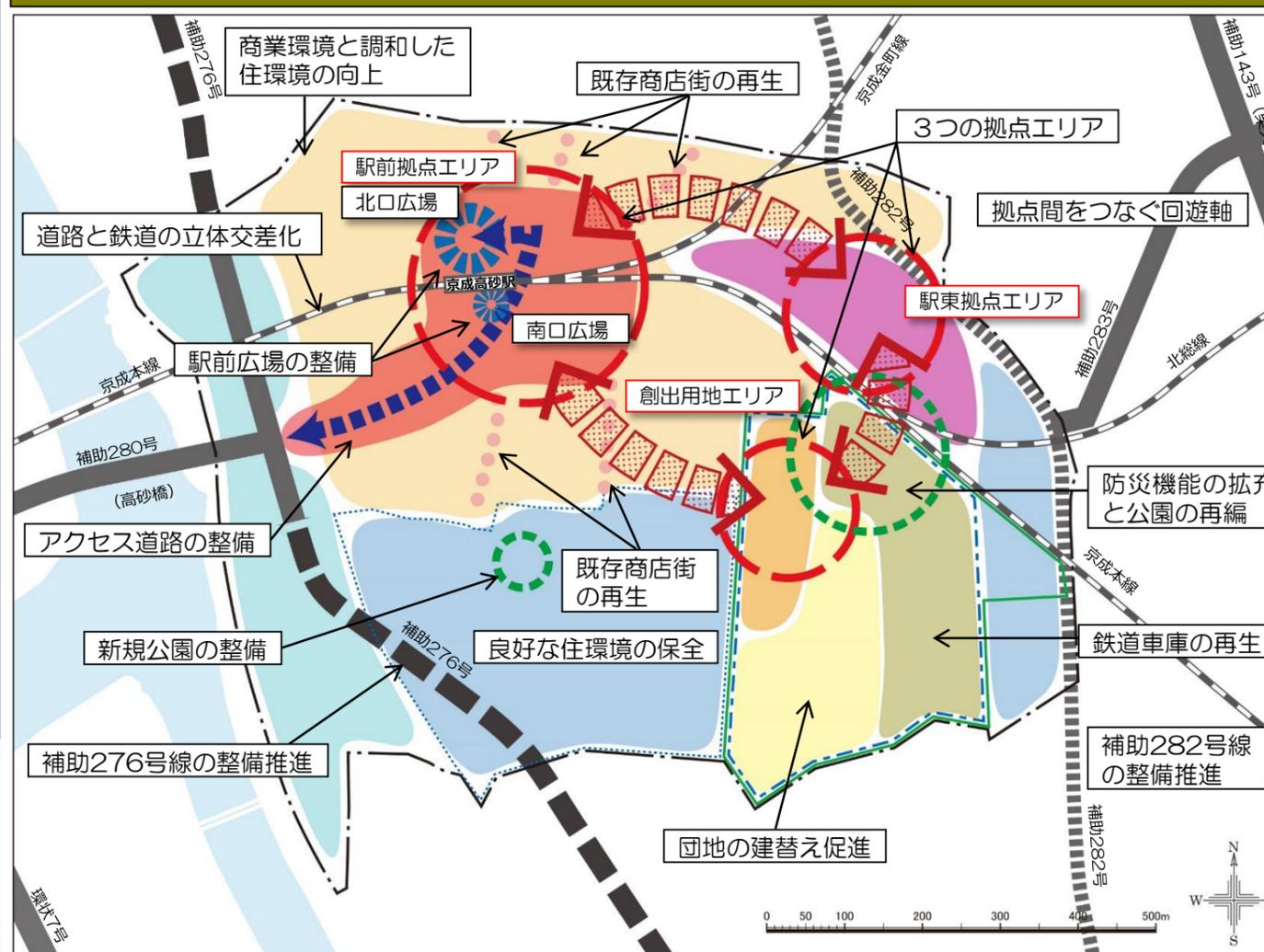
### (4) 安全・安心なまちづくり

- ① 防災機能の拡充
 

平成30年8月公表の「江東5区大規模水害広域避難計画」に基づき、円滑な広域避難のための避難ルート整備を検討します。また、大規模な水害時に広域避難場所へ避難する時間的余裕のない場合に備えて、再編する公園の高台化の検討や高い建物への一時的な避難場所の確保等の各拠点における防災機能の拡充に努めます。
- ② 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>

- |                 |            |                                     |
|-----------------|------------|-------------------------------------|
| 京成高砂駅周辺地区       | 駅前広場(構想)   | 商業環境形成ゾーン                           |
| 拠点エリア(都市機能集積拠点) | アクセス道路(構想) | 住環境向上ゾーン                            |
| にぎわい回遊軸         | 都市計画道路(完成) | 住環境安全ゾーン                            |
| 既存商店街の再生        | // (事業中)   | 水辺環境形成ゾーン                           |
| みどりの拠点(構想)      | // (計画)    | 住宅団地ゾーン                             |
| 防災拠点(避難場所)      |            | 創出用地活用ゾーン                           |
| 新規公園(構想)        |            | 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

- ① 駅前広場の整備
 

北口広場：鉄道からバス・タクシー等の乗り継ぎに便利な駅前広場の整備を検討します。  
南口広場：駅利用者・来街者等が憩える駅前広場の整備を検討します。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 駅周辺地区の交通基盤整備
  - ア 都市計画道路の整備推進
  - イ 駐車場・駐輪場の整備推進
  - ウ 歩行者・自転車ネットワークの形成
  - エ 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

- ① 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。
- ② 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、住環境安全ゾーンでは、地区計画によるまちづくりルールを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。
- ③ 団地の建替え促進
 

住宅団地ゾーンでは、都営高砂団地の建替えを促進します。