

高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン

～ 魅力と活力にあふれ安全で快適な広域生活拠点の形成 ～



高砂駅周辺地区
(約84ha)

令和2年8月

葛飾区

目 次

1	高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの策定にあたって	1
	(1) 高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの策定の目的	1
	(2) 高砂駅周辺地区の現況と課題	3
	(3) まちづくりのコンセプト	7
	(4) まちづくり方針	9
2	連続立体交差事業とまちづくり	11
3	都市基盤構想	13
	(1) 京成高砂駅の交通結節機能の強化	13
	(2) 高砂駅周辺における交通ネットワークの形成	15
4	高砂駅周辺地区まちづくり構想	17
	(1) 7つの土地利用ゾーンと3つの拠点エリア	17
	(2) 駅前拠点エリア	19
	(3) 駅東拠点エリア	21
	(4) 創出用地エリア	22
5	まちづくりの実現に向けて	23

用語集 ※印の付いているものについては、用語集をご覧ください。

1 高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの策定にあたって

高砂駅周辺では、開かずの踏切※解消を目指して、平成14年度に「高砂地区開発協議会」が発足し、連続立体交差事業※の実現による開かずの踏切解消や交通ネットワークの充実など、高砂駅周辺のまちづくりに関する検討が進められてきました。その後、葛飾区は平成21年度に高砂地区開発協議会より「高砂駅周辺まちづくり基本構想」の提案を受けました。

この地元提案を受け、葛飾区は「葛飾区都市計画マスタープラン」に反映させるとともに、その実現に向けて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※などの規制・誘導施策などに関する基本的な考え方を示す上位計画として、平成27年度に「高砂駅周辺地区まちづくりプラン」を策定し、令和元年度に改定しました。

(1) 高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの策定の目的

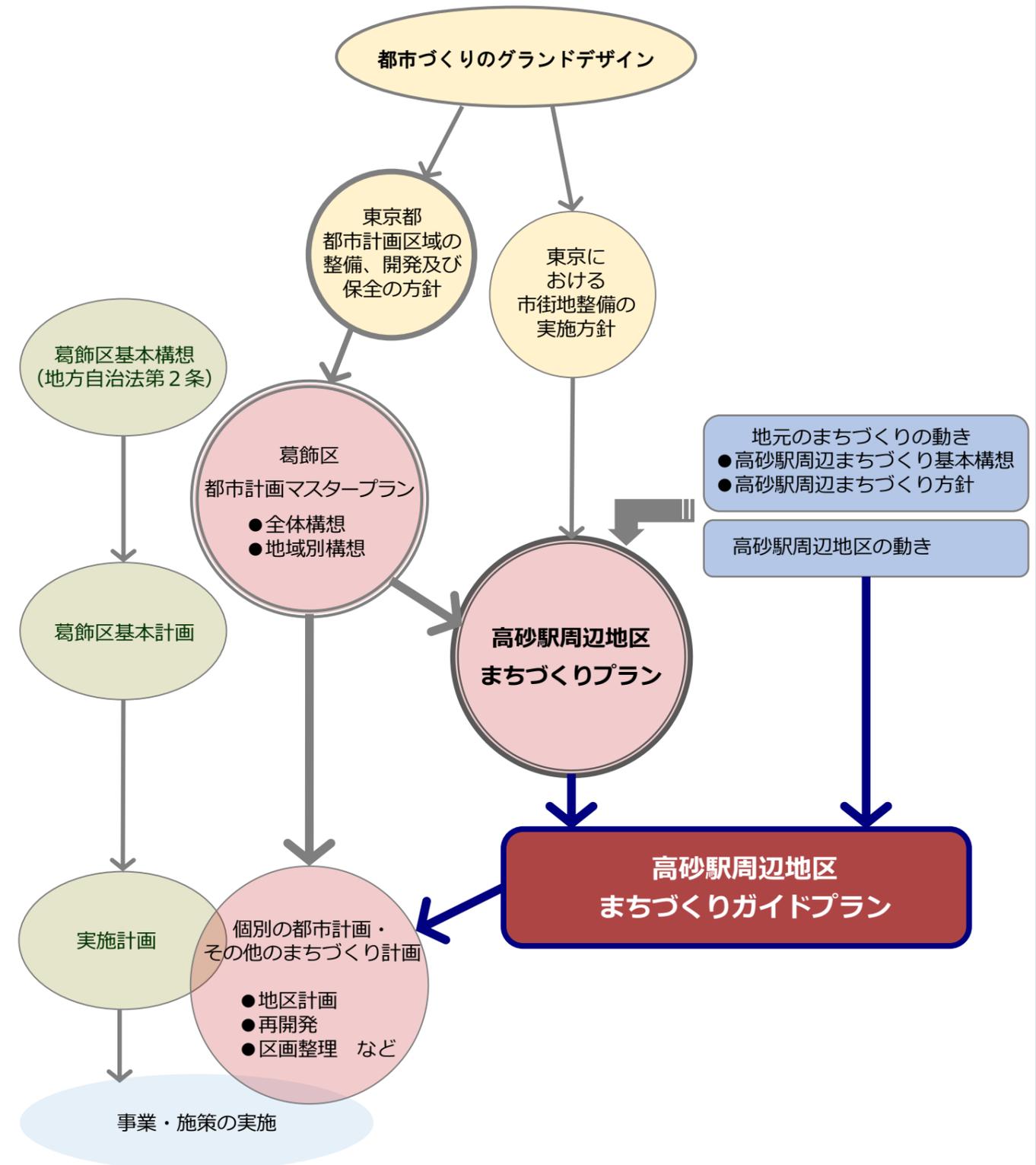
高砂駅周辺地区まちづくりプランの考え方を踏まえたまちづくりを具体化させ、連続立体交差事業、鉄道車庫の移転、都営高砂団地の建替えなどを見据えた将来の7つの土地利用ゾーンと都市基盤※に関する構想を明らかにし、高砂駅周辺地区における3つの拠点エリアのまちづくりを誘導することを目的として、「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」を策定します。

■ 地元のまちづくりの動き

平成14年度	開かずの踏切の解消を目指して、町会、自治会および商店会など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。
平成17年度	高砂地区開発協議会のまちづくり勉強会を開始した。以来、まちづくりの検討、先進地視察などの調査研究活動、要請活動、ニュースの発行などの広報活動を行っている。
平成18年度	連続立体交差事業の早期実現の要望書と約13万人の署名を国・都へ提出した。
平成21年度	「高砂駅周辺まちづくり基本構想」を葛飾区に提案した。基本構想のとりまとめにあたって、高砂地区開発協議会は地区内約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。
平成23年度	「高砂駅周辺まちづくり基本構想」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。「駅周辺地区勉強会」および「南地区勉強会」を発足した。
平成27年度	「創出用地地区勉強会」を発足した。
平成30年度	「駅周辺地区まちづくり検討会」を発足した。

■ 上位計画や地元まちづくりなどと高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの関連図

東京都・葛飾区の上位計画、高砂駅周辺地区の動きおよび地元のまちづくりの動きと高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの関係は、以下のようになっています。



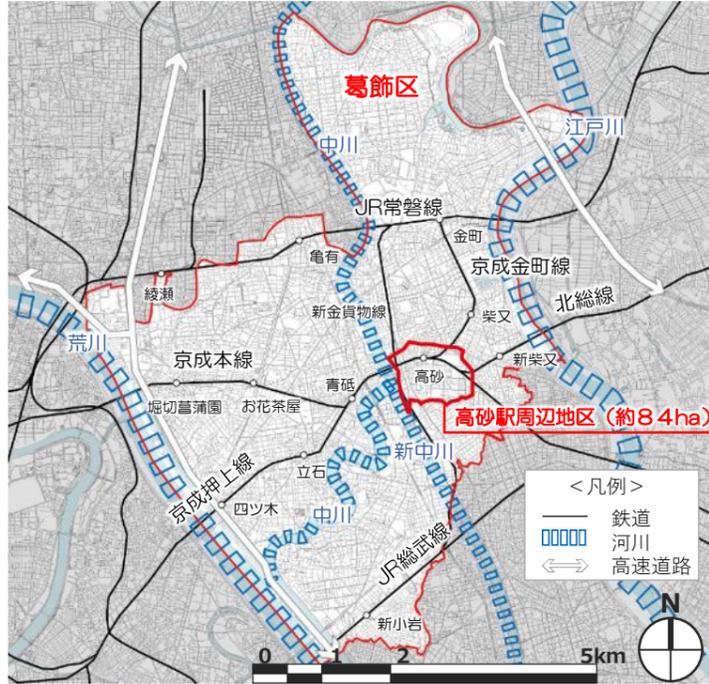
(資料：葛飾区都市計画マスタープランをもとに作成)

(2) 高砂駅周辺地区の現況と課題

高砂駅周辺地区は、複数の鉄道路線が利用できる交通利便性の高い地区であり、『広域生活拠点※』に位置づけられています。

しかしながら、鉄道による市街地の分断や道路などの都市基盤の整備の遅れ、駅前の商業の衰退、地震・洪水などの都市災害に対して脆弱であるなど、地区の課題が複数あります。

■ 高砂駅周辺地区の立地特性



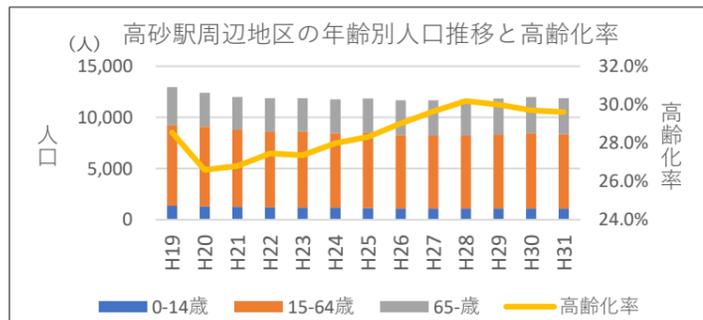
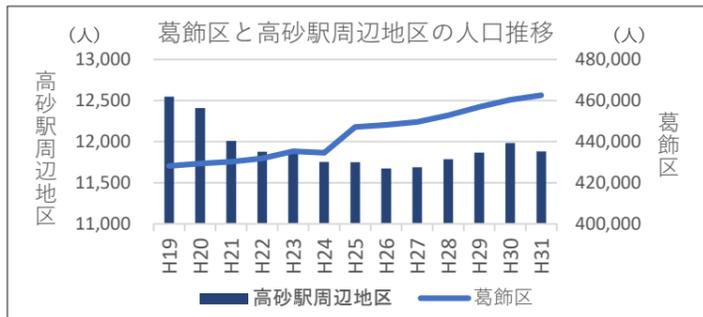
高砂駅周辺地区は、葛飾区高砂二丁目から五丁目、鎌倉二丁目・三丁目の一部の約84haの地区です。葛飾区東部に位置し、西の中川・新中川と東の江戸川に挟まれています。

駅付近と幹線道路沿いでは商店街が形成され、駅東部には京成電鉄高砂車庫（約4.3ha）、駅南東部には1,000戸を超える大規模団地（都営高砂団地、建替え事業中）があります。

葛飾区都市計画マスタープラン（H23.7改定）においては、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『広域生活拠点』に位置づけられています。

■ 高砂駅周辺地区の人口の推移

葛飾区全体の人口は増加していますが、高砂駅周辺地区の人口は減少傾向にあります。また、少子高齢化が進んでいます。



出典：葛飾区HP 葛飾区の世帯と人口(住民基本台帳)

■ 高砂駅周辺地区の公共交通網

京成高砂駅は京成本線と京成金町線、北総線の3線が乗り入れる利便性の高いターミナル駅です。一方、高砂駅周辺を通るバス路線は1路線です。



出典：葛飾区公共交通網整備方針

■ 高砂駅周辺地区の現況

【交通】

- 京成高砂駅は、京成本線、京成金町線、北総線の3線が乗り入れており、羽田空港および成田空港へのアクセスが良い。
- 平成22年7月に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。
- 京成高砂駅の一日の乗降客数は、年々増加している。
- 京成高砂駅にはタクシープールや高齢者等移動制約者の乗降スペースを備えた駅前広場がない。
- 駅前のバス停は、駅から離れた都道307号沿いにある。
- 駅周辺を通るバス路線は、京成小岩駅と亀有駅を結ぶ1路線である。
- 駅利用者の約8割が徒歩、約2割が自転車を利用しており、バス・タクシーでの利用者は少ない。
- 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、京成高砂第1号・京成高砂第2号踏切はピーク時の遮断時間が1時間のうち50分以上にもなる“開かずの踏切”である。
- 京成高砂第2号踏切以東には、自動車が通行できる踏切がない。
- 都道307号は歩道が狭い。
- 南北の通過交通を処理する都市計画道路が2路線（補助276号、補助282号）あり、どちらも未完成の区間がある。

【土地利用】

- 駅前を中心に低層の商店街を形成している。その他は、高砂四丁目（都営高砂団地）を除いて、戸建住宅と小規模な集合住宅が混在する住宅市街地である。
- 高砂四丁目の都営高砂団地は1,000戸を超える規模で、現在建替え事業中である。
- 駅周辺の小売業年間販売額および売り場面積は、葛飾区平均よりも減少の割合が大きい。
- 区内の他の拠点地区と比べて、商業地域に指定されているエリアが狭い。
- 駅至近に京成電鉄高砂車庫がある。

【防災】

- 高砂二・三・五丁目は、地震時の総合危険度※が高く、特に高砂三丁目は災害時活動困難度※も高い。
- 都営高砂団地一帯は、地震で大規模な火災が発生したときの避難場所に指定されている。
- 建物の半数以上が非耐火構造である。
- 都営高砂団地の周辺を除くと、幅員6m以上の道路が少ないため、地区の一部が消防活動困難区域※となっている。
- 円滑な避難に必要な幅員4m以上の道路が5割以下である。
- 中川・新中川と江戸川に挟まれた平坦な低地帯である。

【公園・緑地】

- 5つの公園・児童遊園がある。
- 公園の合計面積は約2.1haであり、一人当たりの面積は約1.8㎡となっている。
- 近隣公園（標準面積2ha）以上の比較的規模の大きな公園がない。

(3) まちづくりのコンセプト

高砂駅周辺地区では、成田スカイアクセスの開通などによるポテンシャルの向上を活かすとともに、鉄道車庫の移転などによる大規模土地利用転換を契機に広域的な商業・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の創出を図ることが求められており、『魅力と活力にあふれ安全で快適な広域生活拠点の形成』をまちづくりのテーマとして、広域生活拠点を形成するための「5つのまちの目標」をもとにまちづくりを進めていきます。

■まちづくりのテーマとまちの目標

交通利便性が高く、さまざまな交通手段で地区内外を回遊できるまち

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。

安全・安心な住み続けたいまち

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。

地球も人も気持ちいいグリーンでエコなまち

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。

■目標を実現するためのまちづくり方針

(1) 広域的な拠点形成と商業の活性化

(2) 交通結節機能の強化と回遊性向上

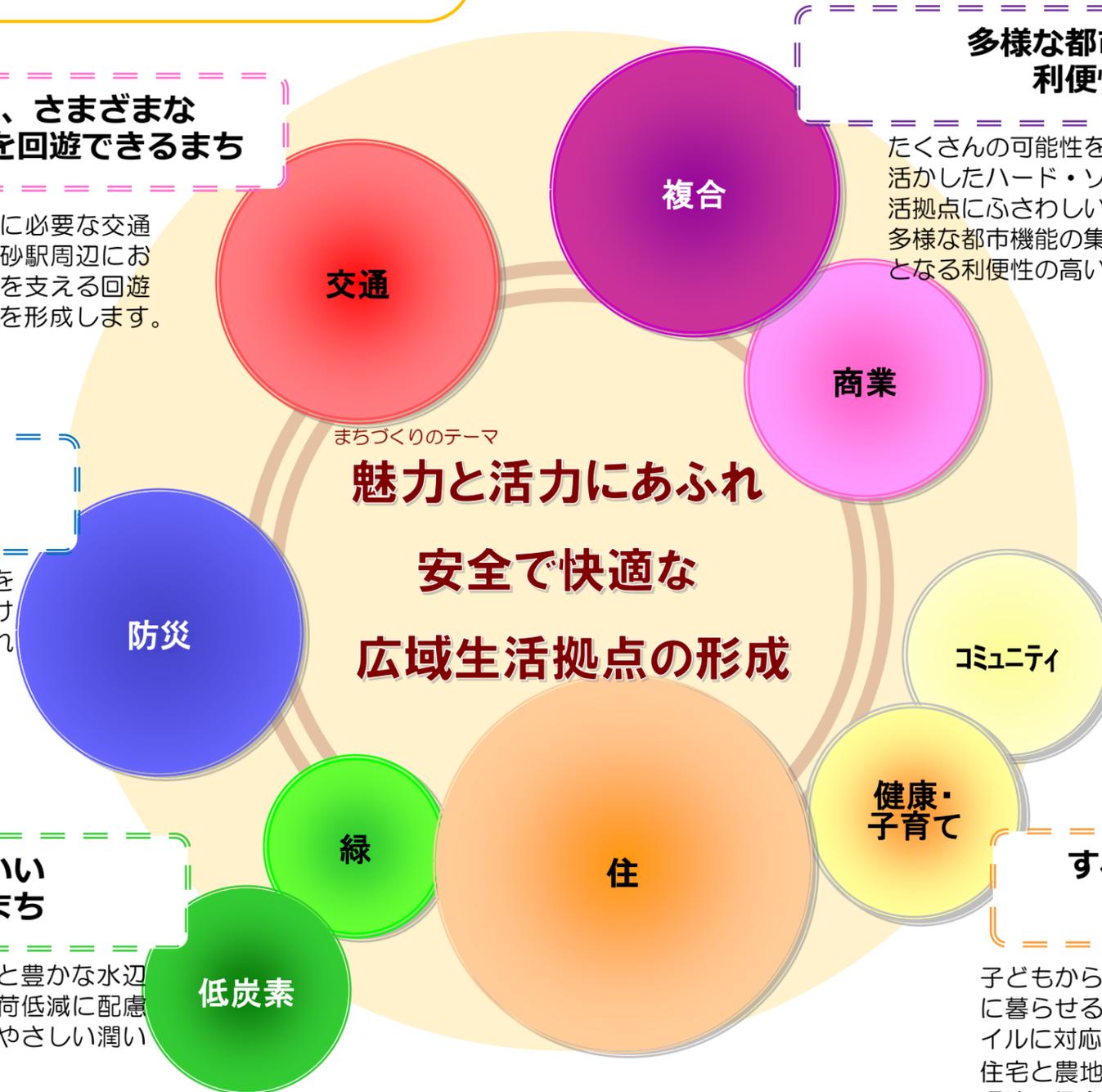
(3) みどりの拠点を形成する公園整備

(4) 安全・安心なまちづくり

(5) 住環境の保全と向上

多様な都市機能が集積する利便性の高いまち

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。



(4) まちづくり方針

「高砂駅周辺地区の現況と課題」や「まちづくりのコンセプト」をもとにまちづくりの方針を定め、魅力と活力にあふれ安全で快適な広域生活拠点の形成を目指します。

(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

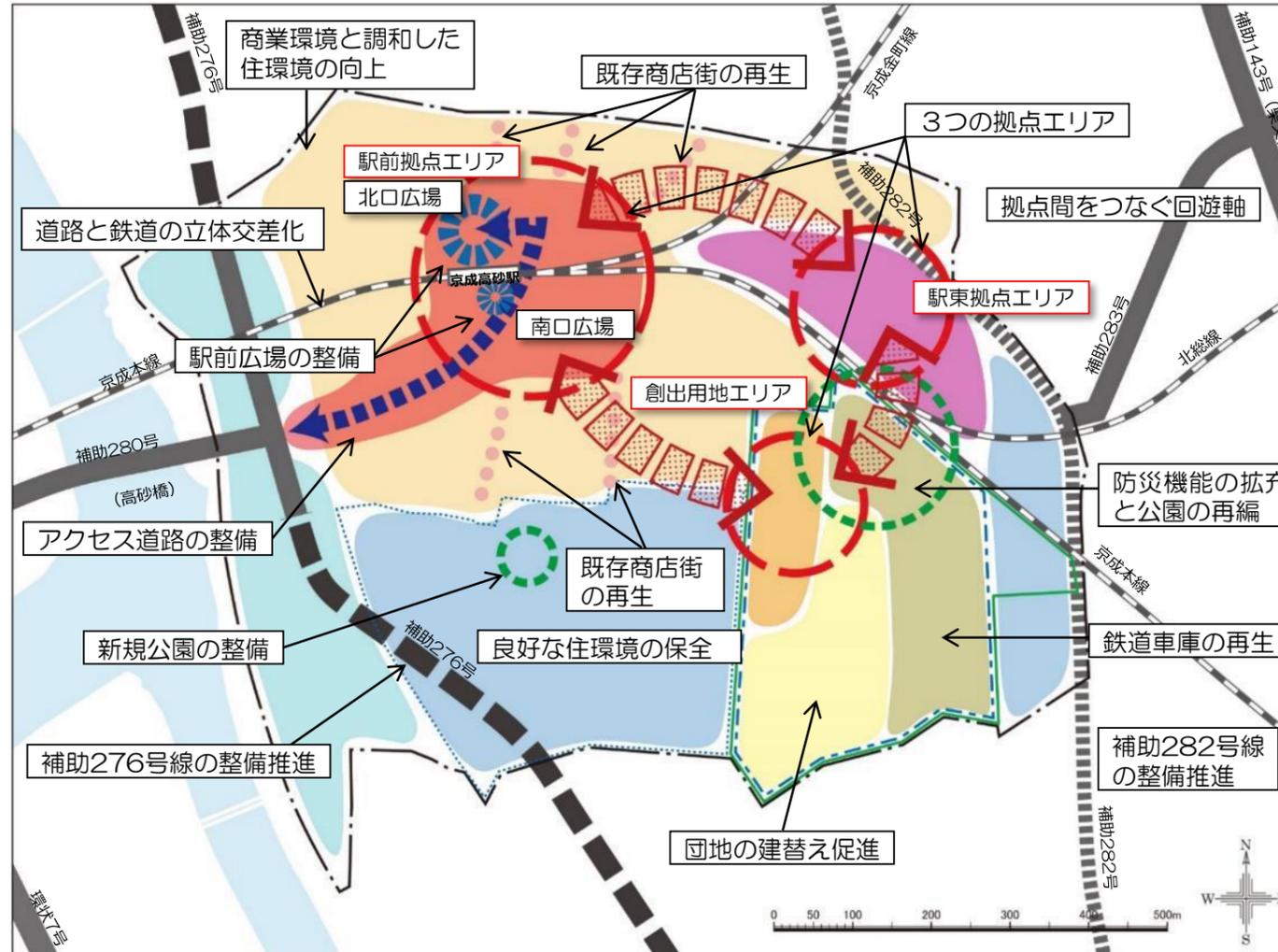
社宅跡地等の空閑地を活用した新規公園の整備を検討します。

(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。



<凡例>

京成高砂駅周辺地区

[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
- 住環境安全ゾーン
- 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

- 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。
- 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。

(高砂駅周辺地区まちづくりプランより)

2 連続立体交差事業とまちづくり

連続立体交差事業により数多くの踏切が同時に除却されるため、踏切遮断による踏切事故や交通渋滞を解消し、さらに鉄道により分断されていた市街地の一体化を図ることができます。

また、連続立体交差事業にあわせたまちづくりを実施することで、総合的なまちづくりによる都市の再生、活性化に貢献します。

◎連続立体交差事業およびそれに伴う鉄道車庫の移転は現在検討中であり決定したものではありません。

■交通渋滞の解消と交通ネットワークの形成

- ・連続立体交差事業による高架化により数多くの踏切を同時に除却することで、踏切事故や交通渋滞が解消され、道路と鉄道の安全性の向上や人と車の流れがスムーズになります。
- ・交通渋滞の解消により路線バスの定時性が確保されるなど、公共交通の利便性が高まることから、連続立体交差事業による高架化にあわせて京成高砂駅の交通結節機能※の強化を図ります。
- ・子どもや高齢者などの安全な移動や、緊急時の救急車などの緊急車両の移動および災害時の避難経路の確保のため、体系的な道路網を整備し、交通ネットワークを形成します。

連続立体交差事業の効果

【交通渋滞の解消と交通ネットワークの形成】



(事業前)



(事業後)

京成押上線（押上～八広駅間）明治通り

■高架下空間の利用

- ・地域の利便性や回遊性の向上を図るため、連続立体交差事業で生み出される高架下空間の有効利用を促進します。

連続立体交差事業の効果

【高架下空間の有効利用による利便性向上】



駐輪場



商業施設

■総合的なまちづくりによる地区の活性化

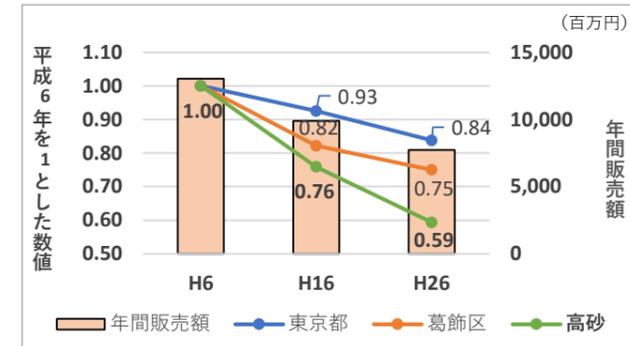
- ・連続立体交差事業は、鉄道により分断されていた市街地の一体化を図ることができるため、まちづくり事業と一体的に進めることにより、都市の活性化に貢献します。
- ・葛飾区全体の人口は増加していますが、高砂駅周辺地区の人口は減少傾向にあります(P.3参照)。また、駅周辺の小売業年間販売額なども、東京都や葛飾区平均に比べ減少の割合が大きくなっています。他方で、京成高砂駅は3線が乗り入れる利便性の高いターミナル駅であり、駅利用者も年々増加しています。
- ・連続立体交差事業による市街地の一体化にあわせて、駅前広場の整備や交通ネットワークの形成による交通利便性の高さを活かした総合的なまちづくりを進めることにより、定住人口の増加と駅周辺の賑わい形成を誘導し、高砂駅周辺地区の活性化を図ります。

【京成高砂駅 一日乗降車人員の推移】



出典：葛飾区統計報告書

【高砂駅周辺の小売業年間販売額の推移】



【高砂駅周辺の小売業売り場面積の推移】



出典：商業統計

連続立体交差事業の効果

【連続立体交差事業にあわせた市街地整備（市街地再開発事業）】



(事業前)



(事業後)

JR中央線（三鷹駅～立川駅間）武蔵小金井駅周辺

◎連続立体交差事業の効果：道路と鉄道の連続立体交差事業（東京都建設局）を一部引用

3 都市基盤構想

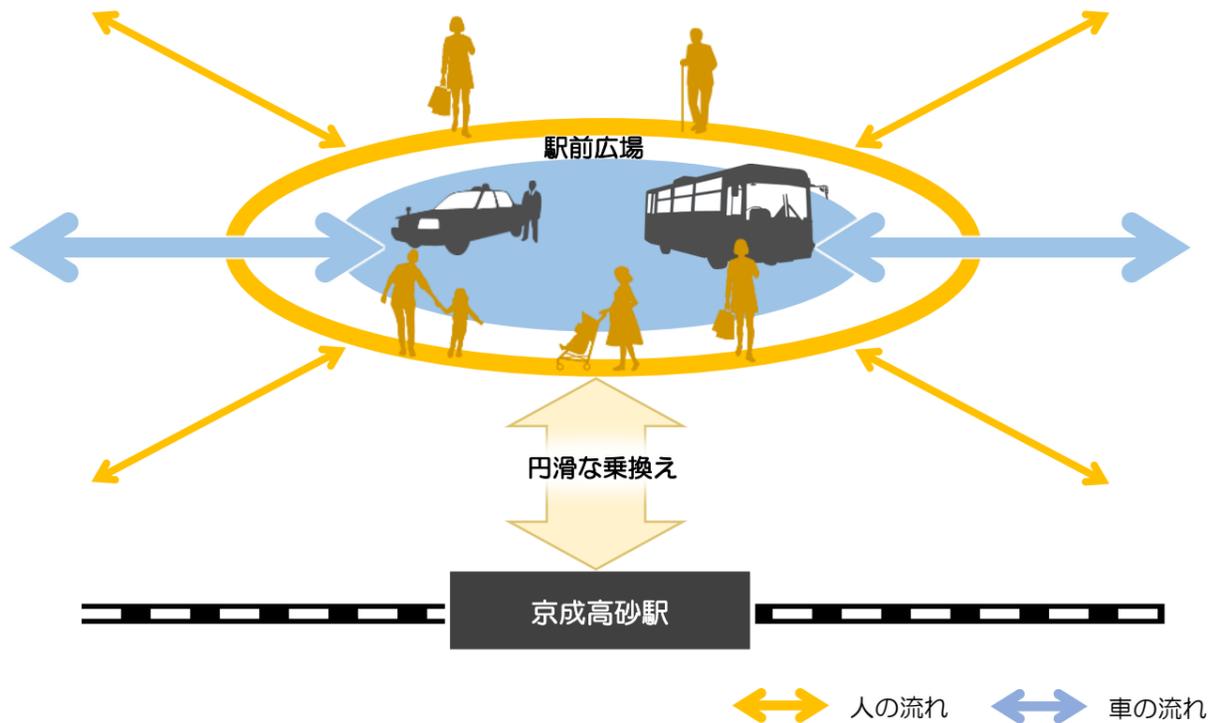
連続立体交差事業による高架化にあわせて、京成高砂駅の交通結節機能の強化や高砂駅周辺地区の交通ネットワークを形成するとともに、南北のまちの一体感を確保する都市基盤整備を目指します。

(1) 京成高砂駅の交通結節機能の強化

京成高砂駅の交通結節機能の強化を図るため、駅南北における駅前広場の整備や公共交通網の充実、自転車利用環境の整備を検討します。

連続立体交差事業にあわせて、駅前広場の整備や公共交通網の充実、自転車利用環境の整備などの一体的な都市基盤整備を促進することで、高砂駅周辺の交通利便性や安全性を高めるとともに、南北が一体となって回遊できる賑わいのある駅前空間の創出を目指します。

[連続立体交差事業にあわせた交通結節機能の強化のイメージ]



■公共交通網の充実

・駅前広場の整備にあわせて新規バス路線の導入など、公共交通網の充実を目指します。

■自転車利用環境の整備

・都市計画道路では、自転車ナビマークなどによる安全な自転車通行が可能となる環境整備を検討します。

・自転車利用者の利便性向上のため、駐輪場の整備を検討します。

[自転車ナビマーク]



■駅前広場の整備

- ・安全で円滑な乗換えやバリアフリーの観点から、駅出入口から直接アクセスできる駅前広場の整備を検討します。
- ・京成高砂駅の利便性を高める交通結節機能や、魅力的な駅前空間を形成する交流機能の強化を目指します。
- ・駅南北の広場がそれぞれ機能を分担・連携することにより、まちの一体感を確保します。

【北口広場】

- ・バスやタクシーの乗降場や、高齢者等移動制約者用の乗降場を確保し、安全で円滑に利用できる施設配置を検討します。
- ・駅前広場の規模については、「駅前広場計画指針（旧建設省都市局監修）」に基づく必要面積を参考としながら、必要となる施設配置や車路、歩行者空間を具体的に検討します。

<施設>

- バス乗降場
- タクシー乗降場
- 移動制約者用停車スペース など

<規模>

- 約3,000~4,000㎡を想定

◎施設や規模は、配置する位置や関係機関との協議・調整により、今後変更する場合があります。

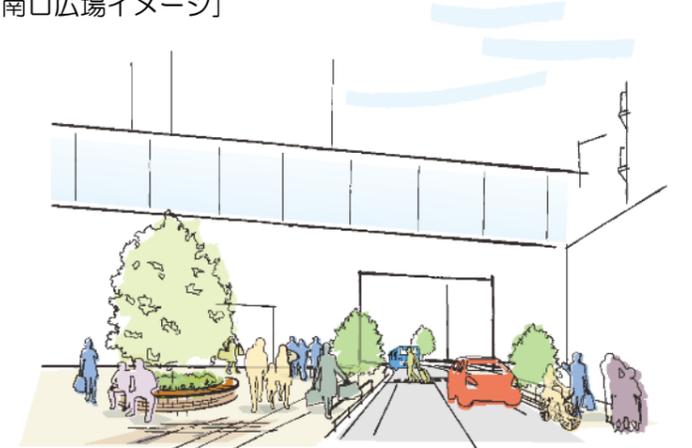
[北口広場イメージ]



【南口広場】

- ・連続立体交差事業による市街地分断の解消にあわせ、駅・商店街・周辺施設などの回遊性やまちの一体感の確保を目指し、人々が集い憩える魅力的な空間整備を検討します。

[南口広場イメージ]



(2) 高砂駅周辺における交通ネットワークの形成

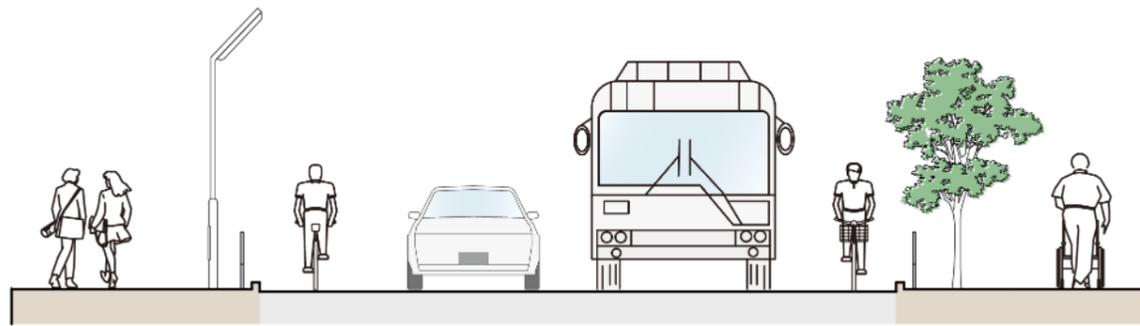
人やモノのスムーズな移動や回遊性の向上を目指し、まちづくりにあわせた体系的な道路網の整備や、鉄道による市街地の分断を解消します。

■まちづくりにあわせた体系的な道路網の整備

- ・連続立体交差事業により踏切が除却される高砂駅周辺地区においては、現道の役割を踏まえて道路の位置づけを再整理し、体系的な道路網の整備を検討します。

- 幹線道路 : 高砂駅周辺地区の外側にある、地区間を結び都市の骨格を形成する都市計画道路。
- 区画道路 : 幹線道路に囲まれた地区の内側で、地区内の自動車交通の主軸となり、まちづくりにあわせて整備を検討する道路。
- ◎アクセス道路 : 高砂橋付近から京成高砂駅前（北口広場）に接続する都市計画道路。（凡例： ）

[アクセス道路の整備イメージ]



■鉄道の高架化による踏切除却と新たな通行機能の確保および側道の整備 (凡例：)

- ・踏切除却により、地区内外の交通の円滑化を図ることが可能となります。
- ・まちづくりとあわせて南北市街地の交通円滑化を実現するため、新たな南北動線の確保を検討します。
- ・鉄道の高架化にあわせて整備される側道は、周辺のまちづくりにも寄与するように検討します。

[高架化のイメージ]



(事業前)



(事業後)

京浜急行本線・空港線 京急蒲田駅付近

出典：東京都建設局HP



4 高砂駅周辺地区まちづくり構想

連続立体交差事業を契機に、交通結節機能の強化と交通ネットワークを形成することにより、地区のポテンシャルを高め、駅前から地区全体へ総合的なまちづくりを展開し、多様な都市機能が集積する利便性の高いまちを目指します。

また、安全なまちづくりのために防災面では道路整備に伴う無電柱化、地区計画などの手法を用いた防災生活道路※の整備や住宅の建替えにあわせた不燃化の誘導、大規模水害対策として広域避難と垂直避難を組み合わせることで、区民の安全安心を確保する浸水対応型市街地※の形成などを目指します。

さらに、すべての世代が快適・健やかに暮らせるような公園などの緑とオープンスペースの創出を目指します。

(1) 7つの土地利用ゾーンと3つの拠点エリア

連続立体交差事業、鉄道車庫の移転、都営高砂団地の建替えなどを見据え、目指すべきまちの実現に向けて、高砂駅周辺地区の適正な土地利用と3つの拠点エリアの計画的なまちづくりを誘導します。

■ 7つの土地利用ゾーン

高砂駅周辺地区を7つのゾーンに区分し、まちづくりを進める中で適正な土地利用を誘導します。

商業環境形成ゾーン

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などの充実を図ります。また、既存商店街の活性化に向けた自発的な取組みを支援し、商店街の賑わいある空間形成を目指します。

住環境向上ゾーン

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や建物の不燃化などを誘導することにより市街地の防災性向上を図ります。

住環境保全ゾーン

静かで落ち着いた現在の住環境の保全を図るため、地区計画などによる『まちづくりのルール』の導入を検討します。また、地域に不足する公園・緑地・オープンスペースの拡充のため、新規公園の整備や生垣による街並みの形成など、身近な緑の創出を誘導します。

水辺環境形成ゾーン

現在の住環境の保全を図りつつ、水辺空間を生かした景観形成を誘導し、親水性の向上を検討します。

住宅団地ゾーン

都営高砂団地の建替えにより、良好な住宅施設を整備します。

創出用地活用ゾーン

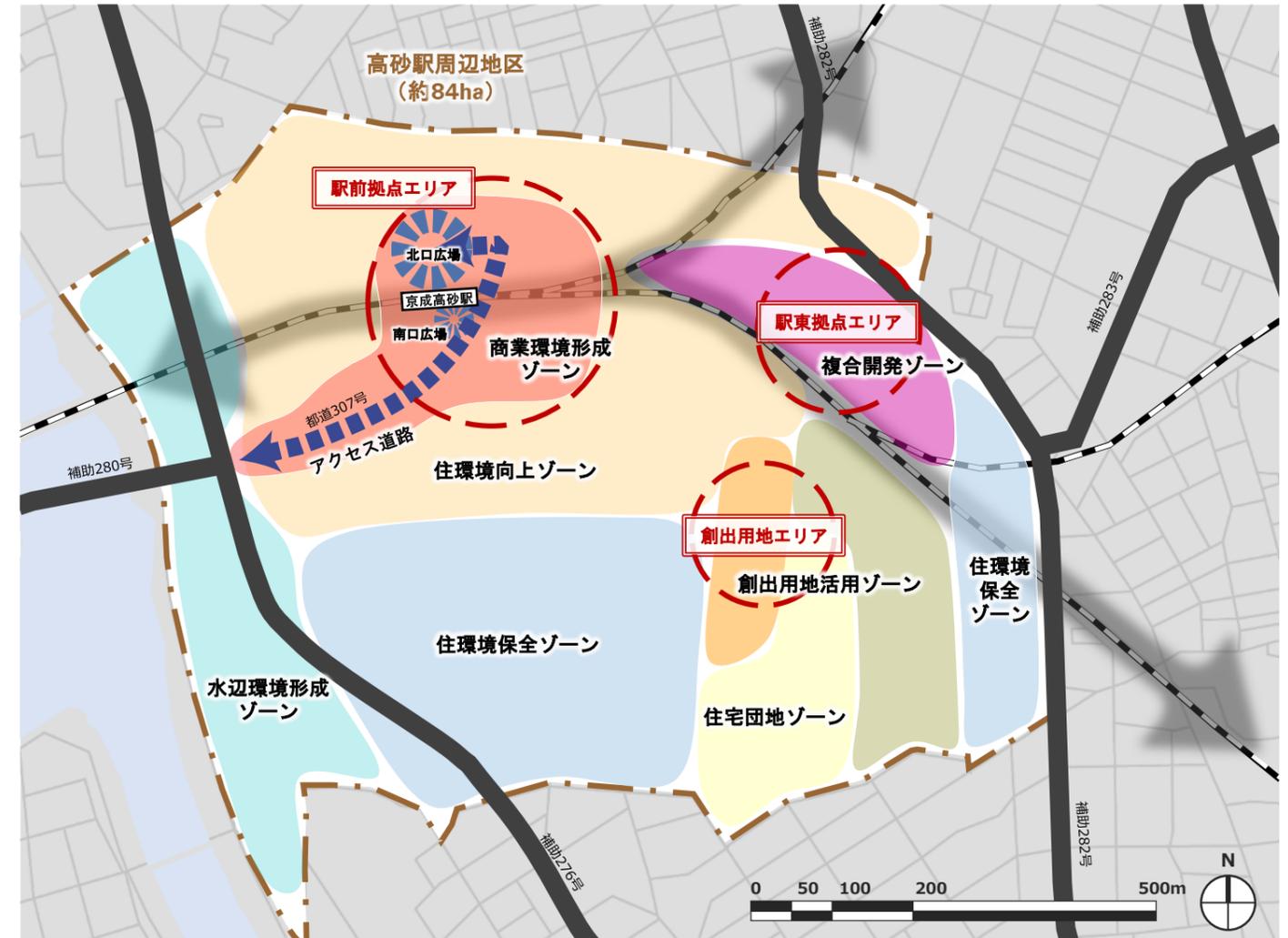
地域の活性化に資する生活利便施設や福祉施設などの整備を誘導します。

鉄道車庫の移転にあたり、緩衝緑地帯などの整備といった新車庫周辺の住環境に配慮した取組みを検討します。また、鉄道車庫の移転に伴い縮小される公園については、みどりの拠点として周辺環境と調和した公園と防災機能の再編を検討します。

複合開発ゾーン

駅前拠点エリアと一体となった新しい拠点形成を促進するため、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。また、地区内において行われる大規模な土地利用転換にあわせ、地域に資する公園の整備を誘導します。

【土地利用構想図】



■ 3つの拠点エリア

『商業環境形成ゾーン』『複合開発ゾーン』『創出用地活用ゾーン』を中心とした3つの拠点エリアでは、拠点間の連携を図りながら、計画的なまちづくりを進めます。

駅前拠点エリア

『商業環境形成ゾーン』を中心として、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です。



駅東拠点エリア

『複合開発ゾーン』を中心として、鉄道車庫移転による大規模土地利用転換にあわせてまちづくりを進めるエリアです。



創出用地エリア

『創出用地活用ゾーン』を中心として、地域の活性化に資する生活利便施設などの誘導や公園の再編を行い、まちづくりを進めるエリアです。

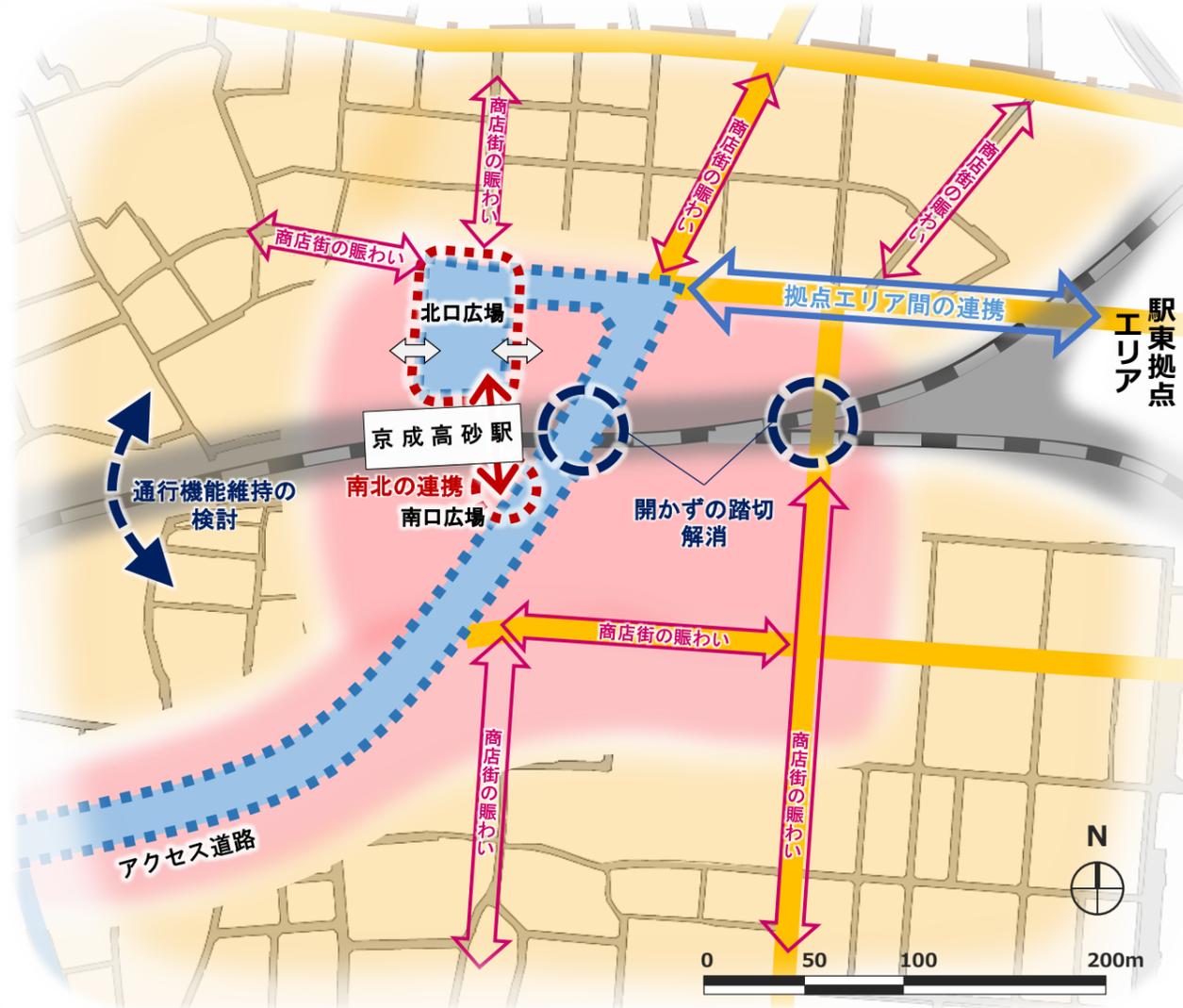


(2) 駅前拠点エリア

再開発・共同化※などを促進し、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などの充実を図るとともに、駅前広場などの整備により京成高砂駅の交通結節機能の強化を図ります。

まちの顔として、都市基盤の整備や賑わいの連続性の確保などにより、他の拠点エリアや既存商店街などとの連携を図ります。

【まちづくり構想図】



まちの顔となる商業地 (凡例:)

- ・商業・業務機能などが集積する、まちの顔となる商業地を目指し、駅前広場などの都市基盤整備にあわせて再開発・共同化などを促進します。
- ・賑わいや潤いのある空間づくりのため、再開発・共同化を行う際には、公共的なオープンスペースの整備を誘導します。
- ・アクセス道路沿道では、駅前の賑わい空間との連続性、回遊性のある商業地の形成を誘導します。

商店街の賑わい (凡例:)

- ・既存商店街の活性化に向けた自発的な取組みを支援し、商店街の賑わいある空間形成を誘導します。

住環境の向上 (凡例:)

- ・商業地周辺では、商業環境と調和した良好な住宅市街地の形成を図ります。

高架下の有効活用 (凡例:)

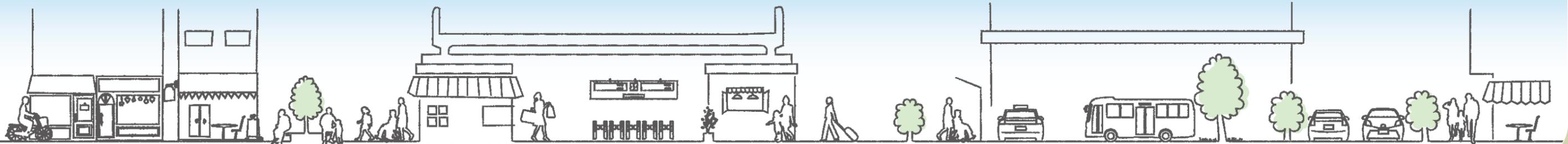
- ・鉄道の高架化にあわせて、まちづくりに資する高架下利用を促進します。

都市基盤の整備

- ・北口広場：京成高砂駅の交通結節機能を強化するため、安全・安心で利便性の高い駅前広場の整備を検討します。(凡例: )
- ・南口広場：連続立体交差事業による市街地分断の解消にあわせ、駅・商店街・周辺施設などの連続性やまちの一体感の確保を目指し、人々が集い憩える魅力的な空間の整備を検討します。(凡例: )
- ・アクセス道路：駅前広場への円滑な自動車のアクセスと、安全で快適な歩行者・自転車空間を確保するため、道路の拡幅整備を検討します。(凡例: )
- ・駐輪場：自転車利用者の利便性向上のため、駅付近での駐輪場整備を検討します。

拠点エリア間の連携 (凡例:)

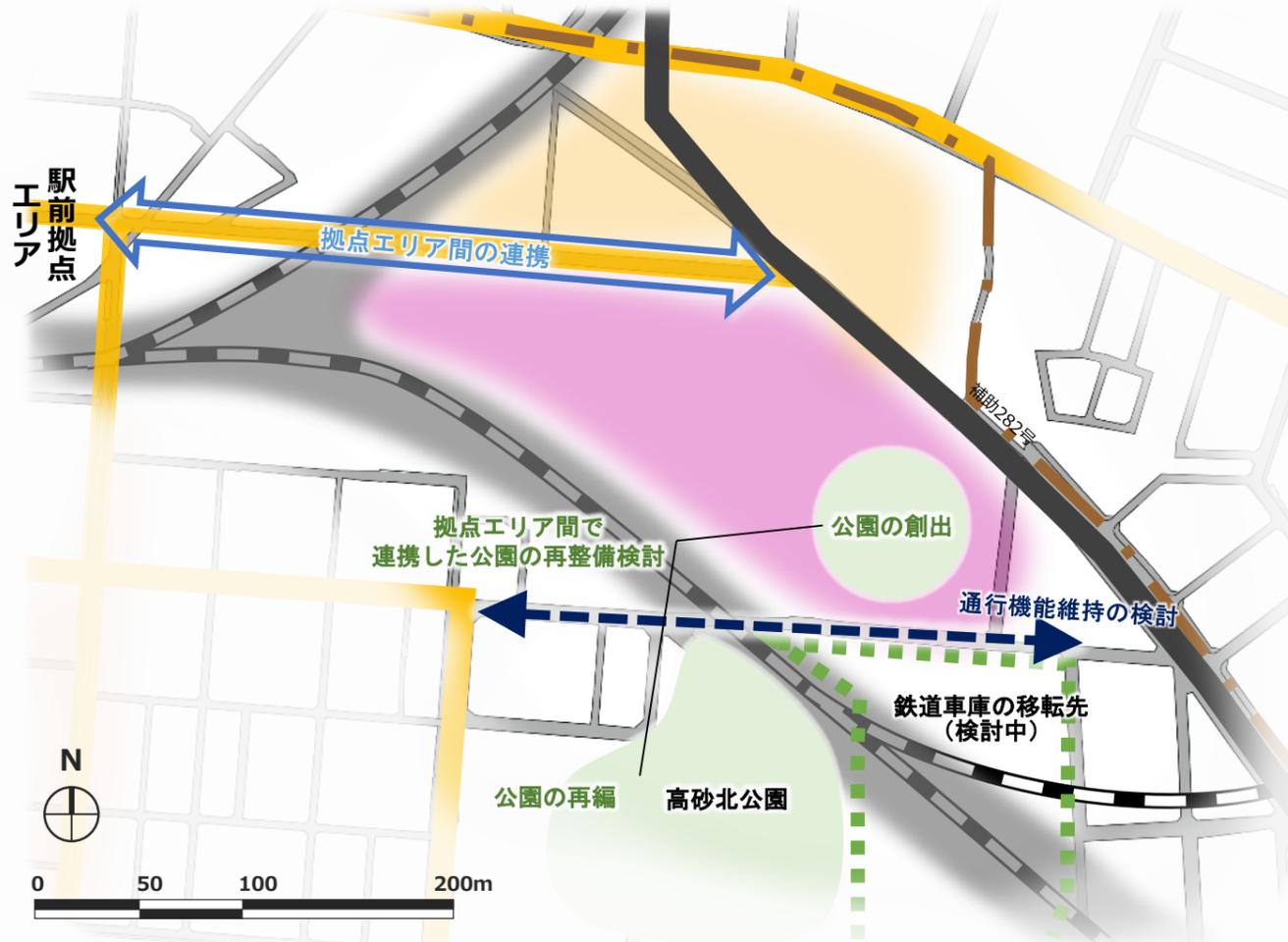
- ・駅東拠点エリアにおける大規模な土地利用転換にあわせ、道路の整備を検討し、連続したまちの賑わい創出を誘導します。



(3) 駅東拠点エリア

駅前拠点エリアと一体となった新しい拠点を形成するため、鉄道車庫跡地を中心とした都市基盤と建築物の一体的整備により、広域的な商業・業務機能や良好な居住機能が集積した複合市街地を目指します。

【まちづくり構想図】



都市機能が集積した複合市街地 (凡例: 、)

- ・鉄道車庫跡地について、都市開発諸制度※などの活用を視野にいれ、広域的な商業・業務機能や良好な居住機能が集積した複合市街地の形成を誘導します。
- ・地域に資する公園の整備を誘導します。

住環境の向上 (凡例:)

- ・複合市街地周辺では、大規模な土地利用転換と調和した良好な市街地の整備を誘導し、住環境の向上を図ります。

都市計画道路の整備 (凡例:)

- ・連続立体交差事業や鉄道車庫の移転による大規模な土地利用転換にあわせ、都市計画道路の整備を推進します。

拠点エリア間の連携 (凡例:)

- ・鉄道車庫の移転による大規模な土地利用転換にあわせ、道路の整備を検討し、駅前拠点エリアとの連続したまちの賑わい創出を誘導します。

(4) 創出用地エリア

都営高砂団地の建替えを適切に誘導し良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴い創出される用地に新たな都市機能を導入することや、他の拠点との連携などにより、地域の活性化を図ります。

鉄道車庫の移転にあわせた公園の再編や周辺住環境への配慮により、良好な住環境を保全します。

【まちづくり構想図】



都営高砂団地の建替え (凡例:)

- ・都営高砂団地の建替えにより良好な住宅施設を整備するとともに、地域に必要な公園や広場を確保します。

創出用地の活用による地域の活性化 (凡例:)

- ・都営高砂団地の建替えに伴い創出される用地では、地域の活性化に資する生活利便施設や福祉施設、住宅などの誘導とともに、既存の公園と一体となった公園機能を確保します。

公園と防災機能の再編 (凡例:)

- ・鉄道車庫の移転に伴い縮小される公園については、みどりの拠点として周辺環境と調和した公園と防災機能の再編を検討します。

鉄道車庫の移転にあわせた周辺住環境への配慮 (凡例:)

- ・鉄道車庫の移転にあたり、緩衝緑地帯などの整備といった新車庫周辺の住環境に配慮した取組みを検討します。

5 まちづくりの実現に向けて

高砂駅周辺地区におけるまちづくりの取組みについて、短期（～約5年）、中期（約5～10年）、長期（約10年～）を目安としたスケジュールです。

なお、このスケジュールに含まれていない取組みについても、地域の皆様と区による協働のまちづくりを進めていきます。

主なまちづくり内容	スケジュール		
	短期	中期	長期
都市基盤整備			
連続立体交差事業の推進	都市計画決定 → 事業実施		
駅前広場とアクセス道路の整備	都市計画決定 → 事業実施		
交通ネットワークの形成	交通ネットワークの検討・実施		
拠点エリア整備			
駅前拠点エリア	土地利用の検討・実施		
駅東拠点エリア	土地利用の検討・実施		
創出用地エリア	土地利用の検討・実施 都営高砂団地 建替え完了		
その他のエリア	地域特性に応じたまちづくりの検討・実施		

用語集（掲載順）

開かずの踏切	ピーク時の遮断時間が1時間のうち40分以上になる踏切のこと。
連続立体交差事業	市街地において道路と交差している鉄道を一定区間連続して高架化又は地下化することで立体化を行い、多数の踏切の除却や新設交差道路との立体交差を一挙に実現する都市計画事業のこと。
地区計画	市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として、公園などの配置や建築物のつくり方について、住民の意向をもとに、区市町村が都市計画として定める制度のこと。
都市基盤	都市において、生活の基盤となる道路・鉄道などの交通施設、公園・緑地、上下水道などの供給処理施設のこと。
広域生活拠点	都市機能の集積する鉄道駅周辺のうち、「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地区」のこと。
地震時の総合危険度	地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性に、避難や消火・救助など、各種の災害対応活動の困難さを加味して、1つの指標にまとめたもの。
災害時活動困難度	地震により建物が倒壊したり火災が発生したりした時の活動のしやすさ（困難さ）を、地域の道路の多さや、道路ネットワーク密度の高さといった道路基盤などの整備状況から評価した指標のこと。
消防活動困難区域	消防自動車が行き届く幅員6m以上の道路から、ホースが到達する一定の距離以上離れた区域のこと。
交通結節機能	鉄道駅、バスターミナル、駅前広場やバス交通広場など、異なる交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎができる機能のこと。
防災生活道路	延焼遮断帯に囲まれた市街地における緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動および避難を可能にする防災上重要な道路（幅員6m以上でおおむね250m間隔）のこと。
浸水対応型市街地	広域避難と垂直避難を組み合わせることで避難できる環境が整い、水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地のこと。
再開発	低層で木造住宅などが密集した地区などにおいて、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図り、災害に強い安全で快適なまちをつくりだす事業のこと。
共同化	地権者の異なる複数の敷地を統合してひとつの建築物を建築すること。
都市開発諸制度	公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のこと。



 葛飾区



高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン

令和2年8月

発行 葛飾区 都市整備部 都市計画課 高砂地域整備担当係
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1
TEL : 03-5654-8344 (直通) FAX : 03-3697-1660