＜本説明会の目的／まちづくり構想とは＞

現在、金町駅周辺地区では、まちづくりにおける上位計画として、東京都都市計画区域マスタープラン、葛飾区基本構想、葛飾区都市計画マスタープランが策定されています。これらの上位計画がある中、平成 29 年５月に「金町駅北口周辺地区まちづくりヴィジョン」（以下「まちづくりヴィジョン」といいます。）が策定されました。まちづくりヴィジョンは、金町駅北口周辺地区まちづくり協議会が中心となり、まちづくり未来図を作成したものです。暮らしの向上、安心、安全の基盤の実現に向けて交通基盤整備の取り組み、さらに、まちの活性化や新たに人を呼び込む地域の力と題し、イベント等ソフト面の事業を考えてきました。

金町駅周辺地区では、JR 金町駅南北でヴィナシス金町、金町六丁目駅前地区市街地再開発事業（ベルトーレ金町）、東金町一丁目西地区市街地再開発事業の３つの市街地再開発事業の進捗があり、さらに、民間企業によるマンション開発に伴い、人口構造に大きな変化が生じています。

居住者人口及び駅利用者の増加により、JR 金町駅北口から東京理科大学への理科大学通りの歩道や駅前広場の狭さが顕著となり、歩行者や自転車の安全性の低下が見られる一方、歩行者空間の不足や利用者の回遊が乏しいことからにぎわい低下等への懸念が高まっています。これらを踏まえ、人口構造を支える社会基盤の整備が喫緊の課題と捉えています。

そこで、骨幹となる交通基盤整備、まちのにぎわいづくりをより具体的に考えます。

本プランは、社会情勢の変化やまちづくりヴィジョンの方向性を踏まえ、より具体的な取組として将来像を示し、地元住民の皆様や関係機関等と共有するものであり、まちの利便性や安全性の向上につなげるものです。

当説明会では、まちづくりプラン骨子案を地域の皆様にご覧いただき、頂いた意見を参考に本年６月のプラン策定に向け、内容をとりまとめます。

＜対象エリア＞

＜P9＞

金町駅周辺は、鉄道（JR・京成）、バス等の交通の結節点であり、都心や千葉方面へのアクセスや、水元地域や柴又地域の玄関口でもあります。そのため、本プランは、JR金町駅を中心に、北口・南口の周辺エリアを広く対象とします。

＜地区の現況＞

＜P11＞

一番左のグラフは、金町地域における人口の増減です。住宅の開発等に伴い、2009年から2019年までの10年間で、人口は約1.3倍に増加しています。

中央のグラフは、JR金町駅の１日の平均乗車人員です。2009年から2019年までの10年間で1.2倍に増加しています。なお、近隣のJR亀有駅では10年間で約1.1倍です。現在のコロナ禍においては、平均乗車数は減少傾向と思われます。

右のグラフは、金町地域では小売店等の商業の売上額の増減です。2007年から2014年の７年間で約40％減少しています。

これらの統計より、金町地域においては、人口や鉄道の利用者は増加したものの、商業の年間販売額は減少の傾向にあります。

そのため、ＪＲ金町駅や周辺交通環境の改善を進め、安全性や利便性を向上させる必要があります。

さらに、まちのにぎわいを創出するため、駅南北の地区が連携して、金町地域の活性化に取り組んでいく必要があります。

＜P13＞

本プランの策定に向けて、昨年12月に実施した「第１回金町駅周辺地区まちづくりプラン（案）住民説明会」にて、地域の方々にアンケート調査を実施し、様々なご意見を伺いました。

（※アンケート結果については別紙の資料をご参照ください。）

＜P16＞

前述までのまちの開発状況、駅・歩道の混雑、沿道の状況等、まちの現況を一覧にまとめました。

近年の主な開発として、「大規模住宅（マンション）の供給」や、平成25年の「東京理科大学の開設」、「葛飾にいじゅくみらい公園の開設」、平成21年の「ヴィナシス金町」、が挙げられ、これらの開発による人口や駅利用者の増加が見られています。

このため、「駅前広場」、「理科大学通り」、「駅構内・南北通路」等における歩行者の混雑や、歩行者と自転車の交錯等が増えています。

しかし、人口や駅利用者が増加する一方、「地域・商店街」は、にぎわい・活力の低下が懸念される状況です。

その他、金町の地域資源及びUR都市機構の賃貸住宅ストックである「UR金町駅前団地」は、UR都市機構において、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な利活用等が検討される予定であり、まちづくりとの連携した取組が期待されます。

＜解決しなければいけないこと＞

現状を踏まえ、今後、金町駅周辺地区として解決していかなければいけないことは、ハード・ソフトの両面から、全部で６つの課題に整理されます。

課題の１～４は、まちのハード面に関する課題です。課題５と６は、前頁までのハードな対応によらない、まちの活性化、まちづくりの推進に向けたソフト的な課題です。

＜P18＞

課題１は、**「安全・安心で快適な移動環境の形成」**です。

基盤整備により、歩行者、自転車利用者等の安全・安心を確保しつつ、公共交通等の充実による快適な移動環境の形成が必要です。

また、駅の改良や南北通路の拡幅等、駅利用者や歩行者等の安全性確保や利便性向上に向けた取組が必要です。

＜P19＞

課題２は、**「地域の活力をけん引する拠点機能強化 、沿道のにぎわい形成」**です。

地域のにぎわいや利便性向上に向け、ＵＲ金町駅前団地ストック再生を機とした拠点性の強化を図り、広域拠点型商業・業務・サービス拠点の形成が必要です。

また、既存商業の活性化を図るため、これら拠点と連携した回遊性の向上、にぎわいの連続性確保が必要です。

＜P20＞

課題３は、**「景観形成・回遊性の向上」**です。

地域・商店街の活性化やにぎわいの向上を図るため、地域の回遊性を高め、良好な景観の形成、商業等のにぎわいの連続性確保が必要です。

＜P21＞

課題４は、**「各種災害への備えの充実」**です。

今後30年以内に70％の確率で起こると予想される首都直下地震や、昨今激甚化する豪雨・台風や浸水被害から、人命や財産を守るため、ハード・ソフト一体となった取組が必要です。

＜P22＞

課題５は、**「商店街の活性化 、人材育成、協働のまちづくり、地域交流の推進」**です。

にぎわい形成や良好なコミュニティ形成に加え、災害時の共助意識の醸成を図るため、日常的な交流の推進が必要です。また、区民協働のまちづくり推進による地域の持続性確保が必要です。

＜P23＞

課題６は、**「地域サービス・住環境の向上」**です。

まちづくりと一体的な子育て支援・福祉の充実、生活利便の向上等を図り、居住環境の維持・向上が必要です。

＜めざすべき将来像＞

＜P25＞

当地区の位置付けや現況、地区の課題を踏まえ、めざすべき将来像を、以下のとおり設定します。

＜取り組んでいくこと＞

６つの課題の解決およびまちづくりの実現に向け、地元住民の皆様や関係機関等と共有をする６つの将来像と具体な取組内容は以下のとおりです。

＜P27＞

将来像１　快適に移動できる交通環境づくり

快適な移動環境の形成に向けて、歩行者・自転車・自動車のそれぞれが快適に移動できる環境整備等、基盤整備の推進を図ります。幅員を 11mから 16mに拡幅します。
理科大学通りから駅前広場、しょうぶ通りとネットワークを構築します。

さらに、基盤整備と一体でバス路線の再編等、駅前広場のバス乗降場、タクシー乗降場を検討します。

また、シェアサイクルの整備や、自動運転技術等の導入時における駅前のあり方を検討します。

取組①ＪＲ金町駅の改良

駅利用者の安全性確保や利便性向上のため、駅の改良や南北通路について定期的にＪＲ東日本と協議を進めます。

取組②南北交通の拡充

東金町一丁目付近、ＪＲ常磐線亀有・金町間架道橋の拡幅について JR 東日本と協議を進めます。

取組③公共交通網・交通ネットワークの充実

金町駅は鉄道（JR・京成）、バス等の交通結節点であり、水元地域や柴又地域へのアクセスの玄関口として機能を果たしているため、南北のさらなる交通網充実に向けて、検討を進めます。

具体的には、公共交通網の充実に向けて、基盤整備の計画を踏まえ、バス事業者等とバス路線の再編等を検討します。また、タクシーの乗降場についても協議していきます。

さらに、不足する南北方向の鉄道網の充実や区全体の活性化を図るため、新金貨物線の旅客化の実現に向けて取り組みます。

取組④基盤整備の推進

理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅や、駅前広場の拡張整備等、都市計画道路として整備を進め、交通ネットワークを形成し、安全性や利便性の向上を図ります。

これらの整備の中で、自転車レーン等の自転車の走行空間を整備し、歩車分離を行うことで、歩行者と自転車双方の快適な移動を確保します。

駅前広場においては、バス事業者等と協議を進めます。

取組⑤自転車駐車場の整備、再配置

基盤整備の検討と一体的に、自転車駐車場の整備、再配置を推進します。
歩行者の安全な移動経路の確保や、商業地域にふさわしい駅前の効率的な土地利用の推進、回遊性の向上の観点から、自転車駐車場を地区縁辺部へ整備していきます。

＜P30＞

将来像２　地域の活力を高めるためのにぎわいづくり

地域のにぎわい・魅力、生活利便・交流機能の充実や、既存商業の活性化に向け、民間の開発計画の誘導を図り、地域をけん引する拠点性の強化を図ります。
また、沿道のにぎわい・魅力を高めるため、低未利用地の解消及び利活用、滞留空間の確保を図ります。

取組①市街地再開発事業の推進

市街地再開発事業により歩行空間や滞留空間を生み出し、当地区のまちづくり（基盤整備、魅力・にぎわいづくり等）と一体的に開発の推進を図ります。
東金町一丁目西地区市街地再開発事業では、地区内に整備される公共広場の運用について、地域団体による維持管理・運営等も視野に入れて検討します。
また、金町六丁目駅前地区再開発事業（ベルトーレ金町）では、整備完了後、ヴィナシス金町や周辺自治町会と共ににぎわいの創出を推進します。

取組②ＵＲ金町駅前団地ストック再生の計画誘導

ＵＲ金町駅前団地ストック再生（※）の計画誘導を行い、拠点性の強化を図ります。
（※ストック再生とは、次の４つの手法を複合的・選択的に実施することです。）

建 替 え：団地の一部または全部について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入
・集　　約：団地の集約化（同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化を含む）に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入
・用途転換：団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途（民間住宅等を含む）としてまちづくりに活用
・改　　善：団地の特性に応じて、高経年化への対応（長寿命化、バリアフリー化、耐震化等）のための改善を行いつつ共用部または住戸内の改修等も実施

取組③低未利用地の解消

駅前に相応しい効率的な土地利用を誘導し、沿道のにぎわい形成・魅力向上を図ります。
また、空き地・空き家・空き店舗は、暫定活用や再活用等の推進を図ります。

取組④滞留空間の確保

東金町一丁目西地区市街地再開発事業やＵＲ金町駅前団地ストック再生をはじめとして、交流や活動ができる滞留空間を整備し、にぎわいづくりを促進します。

＜P33＞

将来像３　居心地が良く、歩いて楽しいまちづくり

商業の充実・連続性確保を行い、回遊性の向上を図ります。

また、基盤整備が行われる理科大学通り・しょうぶ通りの沿道土地利用を検討し、にぎわいや魅力ある歩行者空間を形成します。

さらに、地域に開かれた滞留空間を確保します。

取組①ＵＲ金町駅前団地ストック再生と連携したにぎわいの連続性確保、回遊動線の形成

JR 金町駅北口の正面に位置するＵＲ金町駅前団地のストック再生計画を誘導し、低層部の多機能化（商業・交流の充実等）や滞留空間の形成を図ります。これにより、歩行者ネットワークの強化や東西の回遊を促し、金町駅周辺のにぎわいの連続性や、回遊性の向上を図ります。

上記を効果的に推進するため、土地の効率的利用・高度利用の誘導を図ります。

取組② 基盤整備と一体の景観形成

基盤整備とあわせ、地区計画（※）策定等により、緑のある良好な景観形成や建物の低層部における商業機能の充実を図ります。また、無電柱化の推進により、景観の改善を図ります。

（※地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しつつ、地区のめざすべき将来像を設定し、実現のために都市計画に位置づけ、「まちづくり」を進める手法です）

＜P36＞

将来像４　安全に安心して住み、活動できる環境づくり

災害時における地域住民の安全を確保するため、減災の取組を進め、ハード・ソフトの両面から地域の防災機能向上を図ります。

取組① 防災機能の向上

東金町一丁目西地区市街地再開発事業、金町六丁目駅前地区市街地再開発事業（ベルトーレ金町）、ＵＲ金町駅前団地ストック再生の機会を活用し、防災備蓄倉庫、非常用電源の設置、オープンスペース等の整備を図り防災機能の向上に努めます。

取組② 事前防災の推進

理科大学通りは、避難場所への主要な避難経路となることが想定されます。基盤整備の推進により、当該避難路の確保を図り、災害時の安全で円滑な避難に備えます。

具体には、災害時においても緊急車両の進入路や避難路が確保されるように、基盤整

備と一体的に無電柱化を推進します。

上記以外の地域においても、個別建物の耐震化、オープンスペース確保等による避難路の確保を図ります。

＜P39＞

将来像５　地域の魅力を発信し、持続していけるまちづくり

持続可能な開発目標（SDGs）で掲げる持続可能なまちづくりに向けて、多様なまちづくりの担い手と連携体制を構築し、地域交流の推進、次世代の担い手育成、地域の魅力の発信を推進します。

また、平時の交流による地域コミュニティの形成とあわせて、災害時の自助・共助意識の形成を図ります。

取組① まちづくり組織による計画・運営（エリアマネジメント）体制の構築

地域の関係団体･関係者が主体となったまちづくり組織の形成や連携促進を図ります。

まちづくり組織の形成にあたり、各種事業・体制・資金調達手法等について、「金町駅北口周辺地区まちづくり協議会」をはじめとした関係団体等とともに検討を進めます。

上記を効果的に推進するための法人化を進め、都市再生推進法人制度等の活用を視野に入れた検討も行います。

取組② 地域の担い手・活動団体の育成

エリアマネジメントの取組等の中で、次世代のまちづくりを担う地域の担い手、活動団体の育成を図ります。

取組③ 情報発信機能の強化

金町の地域ブランドの向上や交流のネットワーク拡大に向け、地域の魅力やイベント等の情報発信を行う施設・体制・ツール、ホームページ、SNS の強化を図ります。

取組④ 防災意識の醸成、共助の推進

防災意識の醸成や円滑な避難に向け、住民主体のソフト施策を推進します。

施策の推進にあたり、まずは地域交流を通じた地域コミュニティの強化を図り、災害時の共助意識の醸成を図ります。

また、河川の氾濫や豪雨に伴う内部氾濫時の垂直避難先の確保に向け、民間開発事業者と協定の締結等を推進します。

取組⑤ ソフト施策による各拠点間の連携推進

駅周辺の回遊性やにぎわい創出のため、ソフト施策を推進します。

ソフト施策の実施にあたり、各拠点の広場や周辺道路の活用を視野に入れ、まちづくり組織を中心に取組を進めます。

＜P42＞

将来像６　金町らしさの承継と発展するまちづくり

文教地区のにぎわい等を承継、発展させながら、各種まちづくりと一体的に、便利で住みやすい住環境の形成をめざします。

取組①地域サービスの維持・向上

金町駅周辺地区のまちづくりと一体的に、生活利便施設や子育て・福祉機能の強化を図ります。

さらに、自治町会との連携強化、今後のまちづくりにおいて導入される新たな商業機能の融和を図り、地域サービスの維持・向上を図ります。

取組②学生や若者と協働した地域コミュニティの形成

良好な地域コミュニティの形成に向け、東京理科大学等の近隣の学生や若者との協力体制を構築します。

取組③“新しい生活様式”への対応

“新しい生活様式”への対応に向け、様々な規制緩和や取組が展開されています。こうした状況をまちづくりに生かし、めざすまちの将来像の実現や更なる地域の利便や魅力の向上を実現します。

＜今後の進め方＞

＜P47＞

具体的な取組の推進にあたり、短期（約 3～5 年）・中期（約 5～10 年）・長期（約 10～20 年）に分けて、段取りをします。短期の取組は、事業や協議の具体なスケジュール等の検討・準備に着手しています。中期・長期に実施する取組は、地域の皆様や、関係機関との意見交換・協議を重ね、具体なスケジュールを検討します。

今回公開した内容につきまして、本日頂いた意見踏まえ、令和３年６月頃を目途に、まちづくりプランの策定をしたいと考えています。

本内容について、質問・お問い合わせ等ございましたら、
都市整備部都市計画課金町街づくり担当係までご連絡ください。