

第3章 全体構想

理想像を見据え、20年の計画期間内に目指す将来の都市像と実現に向けた6つの分野別方針等を整理しています。

1 将来の都市像

(1) 理想像を見据えて計画期間内に目指す将来都市像

計画期間内に目指すべき将来都市像と実現に向けた整備方針を示します。

みんなでつくる安全なまち

○震災だけでなく、水害にも対応した防災まちづくりが進むとともに、行政だけでなく、区民や事業者等の復興意識が高まり、来るべき災害に備えて地域力が向上している。

整備方針

・木造住宅密集地域の改善、民間建築物の耐震化や建替え促進を図るほか、公共・民間施設における浸水対応型拠点建築物化を推進するとともに、浸水対応型拠点高台等を整備する。また、復興まちづくり模擬訓練などを通じ、行政、区民、事業者等の街づくりに対する理解を深める。

メリハリある利便性の高いまち

○人口動態や産業の動向、災害危険性など、様々な社会経済情勢を踏まえた計画的な土地利用^甲が進むとともに、身近な生活圏では、安全・快適に、歩いて暮らせる街が形成されている。

整備方針

・各地域の特性を踏まえた土地利用誘導を展開し、身近な生活圏ごとの安全性や利便性の向上を図るとともに、本格的な少子高齢・人口減少社会の到来や家屋倒壊等氾濫想定区域^甲における土地利用のあり方を検討するなど、集約型の地域構造の形成も念頭に置いた取組を進める。

賑わいが創出される地域づくり

○駅を中心に、都市機能の集約、駅前広場等の都市施設^甲整備とともに、大規模跡地の機能更新が進んでいる。また、様々な場所で、住民・事業者等の主体的な取組により、賑わいが創出されている。

整備方針

・駅周辺における再開発事業やエリアマネジメント^甲などの促進により、賑わいや個性ある拠点を形成するとともに、駅周辺以外においても、地元組織などが主体の地域活

動を促進し、良好な景観や地域価値の維持・向上を進める。また、大規模跡地等については、地域の課題解決や活性化、防災性の向上を図るため、周辺の都市施設の整備等とあわせた計画的な利活用を促進する。

充実した交通網による移動しやすいまち

○体系的かつ安全性、利便性の高い道路網の形成や沿道の土地利用が図られるとともに、様々な交通手段の活用や地域間の連絡強化が図られ、南北交通の充実及び地域間の連携や回遊性の向上が進んでいる。

整備方針

- ・都市計画道路^甲の整備においては、体系的・機能的な道路網の形成と、無電柱化や自転車交通環境の整備等とともに、沿道市街地の将来像を踏まえた土地利用を目指し、沿道まちづくりについて検討する。
- ・循環バス路線や新金線旅客化の検討を進め、シェアサイクル^甲の導入など自転車活用の推進や小型モビリティの普及を図るとともに、鉄道の立体交差化や橋梁整備を推進し、南北交通や地域間交通の充実を推進する。

地域の特性を踏まえた公園整備と沿川まちづくり

○地域の特性や需要を踏まえ、平常時にも災害時にも対応する公園等の都市基盤^甲が各所に整備されるとともに、沿川地域では、浸水にも対応し、川と街が回遊性を有する親水空間が形成されている。

整備方針

- ・様々なライフスタイルや災害時にも対応する質の高い緑とオープンスペース^甲を整備し、市街地の魅力向上を図るとともに、沿川地域では、河川環境を生かした水と緑の拠点や水辺のネットワークの整備を推進する。

緑豊かな街並み景観

○拠点や幹線道路における骨格的な景観形成や地域特性を生かした景観形成が進むとともに、街の中の様々な緑が保全され、緑豊かな市街地が形成されている。

整備方針

- ・拠点における再開発事業等では、地域のランドマーク^甲形成やヒューマンスケール^甲に配慮した緑地^甲空間の創出、街並み形成を誘導し、都市計画道路等における、無電柱化や街路樹等の整備、沿道緑化を促進する。また、生産緑地地区^甲や風致地区^甲、景観地区^甲などの都市計画制度等を活用し、街の中の緑の保全を図る。

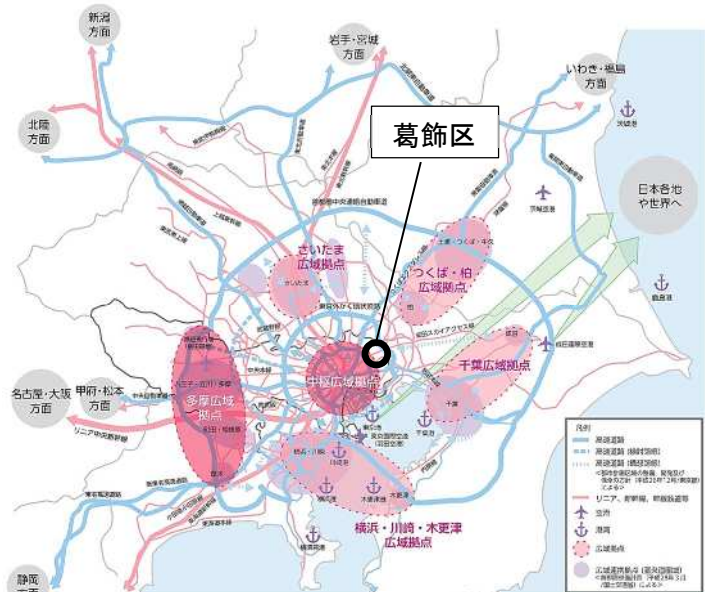
(2) 都市構造

①都市構造の基本的考え方

東京都では、東京の広域レベルの都市構造として、概成する環状メガロポリス構造^甲を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進し、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指しています。

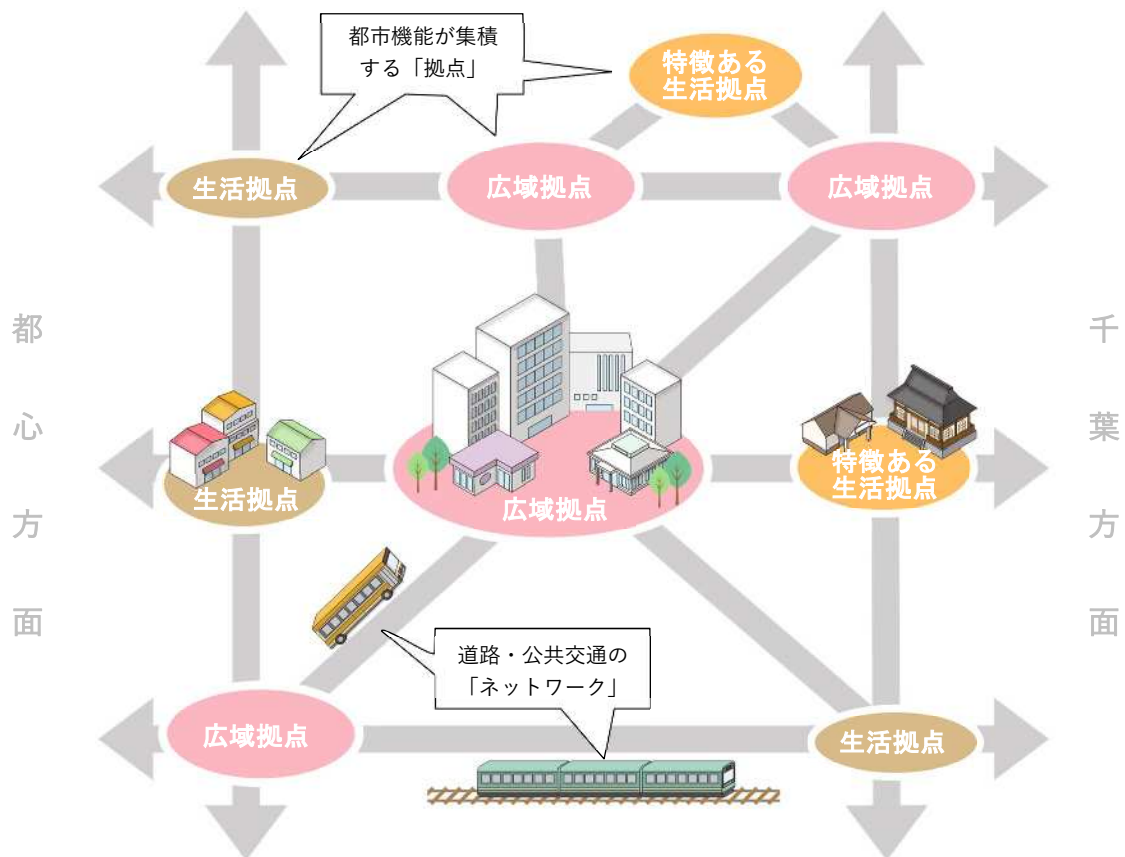
そのような中で、本区は首都高速中央環状線・荒川の東側、環状7号線の内外にわたる位置にあり、千葉方面、成田空港から東京に入る最初の乗換駅を有する東京東部の玄関口であるとともに、道路・交通ネットワークの発達により、都心まで30分程度でアクセスできる交通利便性を有しています。

こうした状況を踏まえ、本区の「都市構造」は、都心の高度な都市機能を往来により享受し、区内では各地の都市機能集積「拠点」を、道路や公共交通の「ネットワーク」で結びつける多核連携型の都市構造を形成していきます。



(出典：都市づくりのグランドデザイン(東京都))

交流・連携・挑戦の都市構造



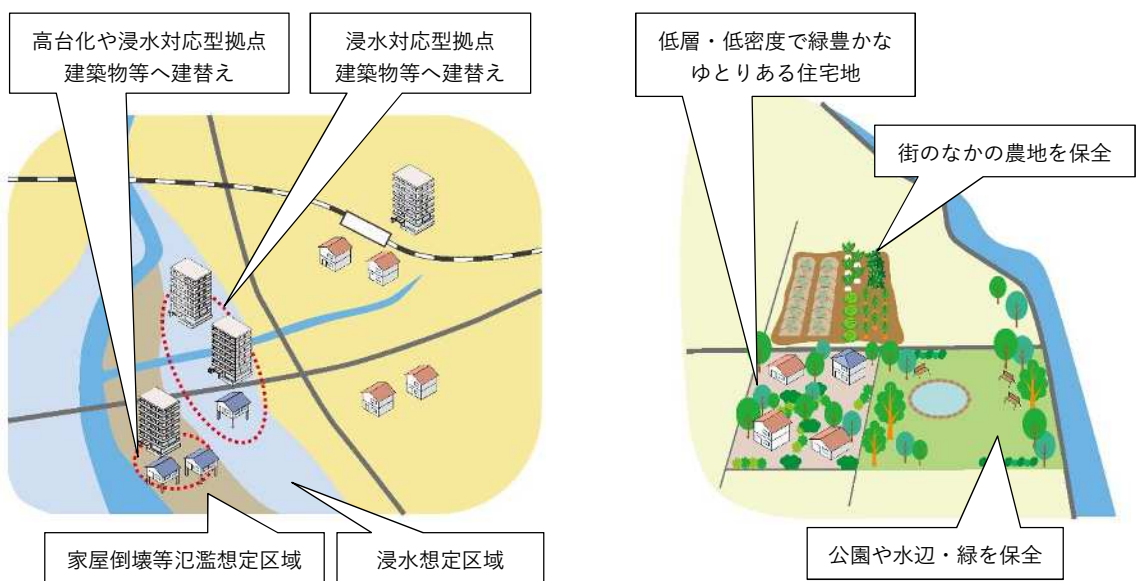
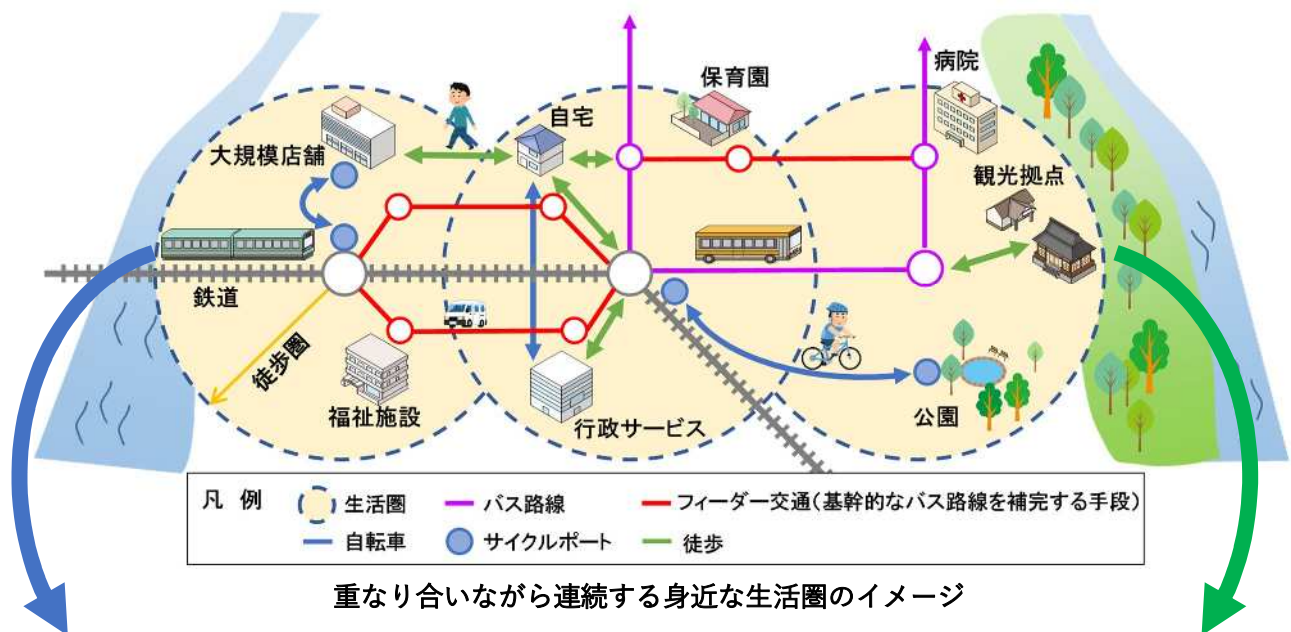
都市構造を構成する「拠点」、「ネットワーク」については p.39~40 参照

多核連携型の都市構造のイメージ

また、地域的なレベルの都市構造として、東京都の集約型の地域構造への再編に向けた指針[※]では、おおむね環状7号線外側の地域において、主要な駅周辺や身近な中心地に、生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らすことができる街への再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成することとしています。

(※p.90 コラム参照)

こうした考え方を踏まえ、本区の「地域構造」は、将来の少子高齢化や人口減少が進行する中、持続的な発展を可能とし、身近な地域で、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができる環境を実現するため、鉄道駅等を中心とした徒歩や自転車で利用できる身近な生活圏域に、日常生活に必要な商業・業務施設、公共公益施設等の機能を配置し、複数の生活圏が重なり合いながら連続することで、隣接する生活圏が不足する施設等の機能を補完し合う都市構造を形成していきます。



高台化など浸水対応を促進するエリア

豊かな水や緑を保全するエリア

将来の市街地更新の方向性を示す2つのエリアのイメージ

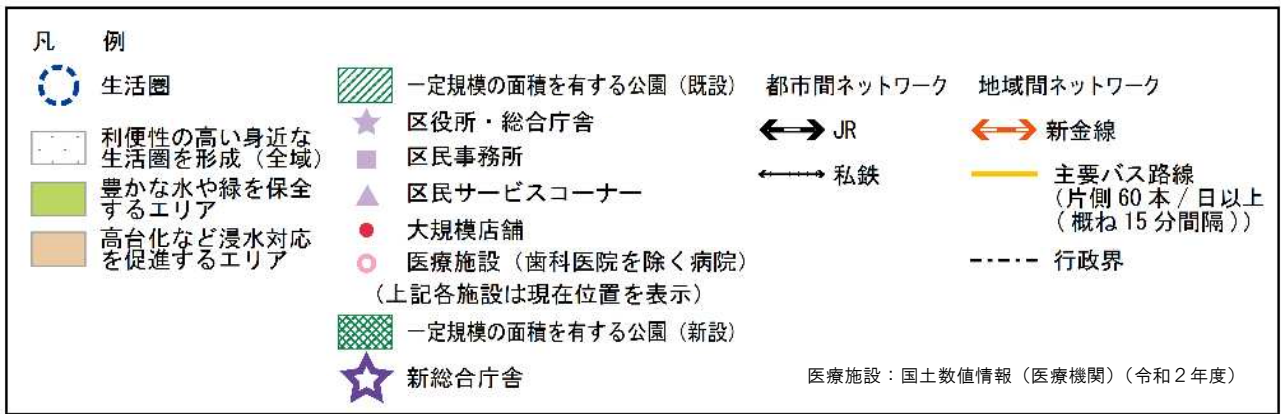
②都市構造を構成する要素

都市構造の考え方を踏まえ、都市構造を構成する要素を次のように整理します。

区分	名称	概要
拠点	広域拠点	<p>土地の有効・高度利用を図りながら、広域的な商業・業務等多様な機能の集積、良質な中高層住宅を誘導する ⇒新小岩駅周辺、金町駅周辺、京成立石駅周辺、京成高砂駅周辺、亀有駅周辺</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> 高砂駅前（北口） 亀有駅前（北口） </p>
	特徴ある生活拠点	<p>地域の核となる特徴的な施設等を活用した多様な地域活動を促進する ⇒新宿六丁目周辺：居住・教育・文化・交流機能等を集積 ⇒柴又駅周辺：個性的な文化と生活環境が共存</p> <div style="display: flex; justify-content: flex-end;">  </div> <p style="text-align: right;">柴又駅</p>
	生活拠点	<p>地域の特性に合わせた都市基盤整備を進め、日常生活を支える身近な商業・サービス機能の集積を誘導する ⇒その他鉄道駅周辺</p> <div style="display: flex; justify-content: flex-end;">  </div> <p style="text-align: right;">青砥駅</p>
	水と緑の拠点	<p>河川や水辺と一体的な空間となる公園等 ⇒水元公園、西水元水辺の公園、葛飾にいじゅくみらい公園周辺、柴又帝釈天・柴又公園周辺、青戸六丁目さくら公園・青戸七丁目共和公園周辺、荒川小菅緑地公園、堀切菖蒲園・堀切水辺公園周辺、新中川通水記念公園、奥戸スポーツセンター公園、北沼公園、東立石緑地公園、新小岩公園・葛飾あらかわ水辺公園周辺</p> <div style="display: flex; justify-content: center;">  </div> <p style="text-align: center;">水元公園</p>

ネットワーク	都市間 ネットワーク	<p>都心及び周辺都市と連絡する鉄道・幹線道路</p> <p>⇒ J R、私鉄、水戸街道、蔵前橋通り、環状七号線</p>	 <p>J R 総武線</p> <p>蔵前橋通り</p>
	地域間 ネットワーク	<p>区内の拠点間・地域間を連絡する鉄道・幹線道路</p> <p>⇒ 新金線、水元中央通り、奥戸街道、平和橋通りなど</p>	 <p>水元中央通り (飯塚橋)</p>
	河川・水辺の ネットワーク	<p>水と緑の拠点をつなぐ河川と、沿川の散策路や親水テラス</p> <p>⇒ 荒川、江戸川、大場川、中川、新中川、綾瀬川</p>	 <p>中川</p> <p>荒川</p>
ゾーン	住環境保全ゾーン	<p>緑豊かでゆとりある良好な住環境を保全するゾーン</p> <p>⇒ 区北部</p>	
	複合住宅ゾーン	<p>住宅と商業施設等の複合的な土地利用から構成するゾーン</p> <p>⇒ 主に区東部から中央部</p>	
	住工共存ゾーン	<p>住宅と工業施設の共存・調和を図るゾーン</p> <p>⇒ 区南西部</p>	
生活圏	連担する 身近な生活圏	<p>鉄道駅利用圏や買い物利用圏などを重視した生活圏域が連続することで、区内全域に利便性の高い身近な生活圏を形成</p>	
2つの エリア	豊かな水や緑を 保全するエリア	<p>将来、特に人口密度の減少（主に 80 人/ha 未満）が想定されるエリア</p>	
	高台化など浸水 対応を促進する エリア	<p>大規模水害時の家屋倒壊等氾濫想定区域や、概ね 1 週間から 2 週間以上の浸水継続時間が想定される河川沿いのエリア</p>	

(写真は現状)



地域構造図

2 分野別方針策定にあたっての考え方

(1) 将来都市像の実現に向けた6つの分野別方針

将来都市像の実現に向けて、分野別に都市計画の方針を示します。

以下には、6つの将来都市像に対する6つの分野別方針の関係を整理しています。

基本理念である「みんなでつくる、水と緑豊かな、安全で快適に暮らし続けられる「かつしか」」を目指し、主要課題として区民の関心が極めて高い「安全・防災」を共通の視点[※]に、環境対策等の社会情勢にも配慮しながら、分野別方針の施策を重層的、一体的に連携させ、平常時にも災害時にも対応したまちづくりを推進します。

(※p.54 コラム参照)

将来都市像	分野別方針		分野別方針			
	防 防災まちづくりの方針	土 土地利用の方針	市 市街地整備の方針	交 交通体系整備の方針	緑 緑と水辺の整備、景観形成の方針	復 復興まちづくりの方針
みんなでつくる安全なまち	①震災への対応 ②水害への対応 ③防災拠点等の整備	②土地利用転換や機能更新 ③将来の集約型の地域構造に向けた市街地更新	①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成 ②良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成	①体系的・機能的な道路網の形成と地域間の連絡強化	①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方 ②魅力ある公園の整備 ③魅力ある川への整備	①復興まちづくりの目標・基本方針 ②復興まちづくりの進め方 ③事前復興の推進
メリハリある利便性の高いまち		①計画的な土地利用の誘導 ②土地利用転換や機能更新 ③将来の集約型の地域構造に向けた市街地更新	①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成			
賑わいが創出される地域づくり		①計画的な土地利用の誘導 ②土地利用転換や機能更新	①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成 ②良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成	③交通結節機能の充実 ④安全・快適な歩行・自転車歩行環境の整備	②魅力ある公園の整備 ③魅力ある川への整備 ④景観形成の考え方	
充実した交通網による移動しやすいまち		①計画的な土地利用の誘導	①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成 ②良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成	①体系的・機能的な道路網の形成と地域間の連絡強化 ②公共交通等の利便性向上 ④安全・快適な歩行・自転車走行環境の整備	④景観形成の考え方	
地域の特性を踏まえた公園整備と沿川まちづくり	②水害への対応	②土地利用転換や機能更新	①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成	②公共交通等の利便性向上	①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方 ②魅力ある公園の整備 ③魅力ある川への整備	
緑豊かな街並み景観					①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方 ④景観形成の考え方	

表中の丸番号(①、②…)は、縦軸の各分野別方針(2)の関連する主要項目番号を示します。

(2) まちづくりにかかる様々な社会情勢やテーマ等の考慮

各分野別方針の施策実施にあたっては、環境対策や技術革新等の様々な社会情勢やテーマ等を考慮したまちづくりを推進します。

また、少子高齢化や人口減少が進展する中で、本区が持続的に発展していくためには、観光や産業・経済、健康など都市計画分野での直接的な施策実施が難しい分野についても、来訪者に向けた都市づくり、産業が息づく都市づくり、健康増進に寄与する都市づくりなど、広い視野でまちづくりを検討する必要があります。

気候変動対策（緩和と適応）や脱炭素社会に向けた環境対策

緩和とは？ 原因を少なく
適応とは？ 影響に備える

2つの気候変動対策

緩和策の例：節電・省エネ、CO2削減、エコカーの普及、森林を植やす、再生可能エネルギーの活用

適応策の例：感染症予防のため虫刺されに注意、熱中症予防、災害に備える、高湿でも育つ農作物の品種開発や栽培、水利用の工夫

気候変動による人間社会や自然への影響を回避するためには、温室効果ガスの排出を削減し、気候変動を強力抑制すること（緩和）が重要です。緩和を最大限実施しても避けられない気候変動の影響に対しては、その被害を軽減し、よりよい生活ができるようにしていくこと（適応）が重要です。

（出典：気候変動適応情報プラットフォーム）

立体的な街づくり

浸水対策

建築物の中層化、地盤の高上げ、1階ビコティ

立体都市公園制度のイメージ

都市公園、住居、店舗、民間駐車場

道・駅・街が一体の空間へ

民間、道路、駅

立体道路制度を活用

多世代、多様性

インクルーシブパーク 世田谷区 砧公園

白国の料理を持ち寄り、交流を楽しむ？ ホットラックパーティ

（出典：葛飾区 Facebook）

誰もが同じルール・コートでできるスポーツ ホッチャ

（出典：葛飾区協働事例集（2022年版））

住民に分かりやすい情報発信も含めた地域協働

加古川市版Decidim

（出典：市民参加型合意形成プラットフォーム（加古川市））

ユニバーサルデザイン

音声案内機能付き聴覚案内板

多様な利用者が使いやすいトイレ

健康増進

健康遊具と東部版ウォーキングで健康づくりマップ

（出典：健康遊具とウォーキングで健康づくりマップ）

デジタル技術による変革（DX）

サイバー空間（仮想空間）

分析・シミュレーション

リアルタイムデータ取得

フィジカル空間（現実空間）

（出典：デジタルツイン実現プロジェクト（東京都））

3 分野別方針

3-1 防災まちづくりの方針

(1) 基本的な考え方

☞ p.15参照 第1章 3まちづくりの主要課題 (1) 安全まちづくり

- ◇地震に強い街をつくるため、道路等の基盤整備や建築物の不燃化を促進し、木造住宅密集地域の解消や延焼遮断帯^甲の形成を図ります。
- ◇地域力の向上や市街地構造の改善により、浸水に強く、親水性の高い水辺の街として浸水対応型市街地^甲の形成を推進します。
- ◇様々な災害に対応する複眼的な視点に立って、緊急活動を支える拠点等の整備・強化、避難経路の確保等に取り組みます。

(2) 防災まちづくりの方針

①震災への対応

本区には、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集する木造住宅密集地域が未だ多く残り、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」による総合危険度ランク4～5の町丁目の広がる地域が、堀切菖蒲園駅や四ツ木駅、立石駅、高砂駅の周辺などに見られます。

東京都の「防災都市づくり推進計画」では、震災時の危険性が高い木造住宅密集地域を「整備地域^甲」とし、立石・四つ木・堀切地域及び新小岩駅周辺地域が指定されています。このうち、早期に防災性の向上を図るべき市街地を「重点整備地域^甲」とし、東四つ木地区、四つ木一・二丁目地区、東立石四丁目地区、堀切二丁目周辺及び四丁目地区が指定されており、震災対策を集中的に取り組みます。

また、「壊れない」、「燃えない」、「燃え広がらない」都市を目指し、建築物の耐震化や不燃化の促進、延焼遮断帯の形成など、区内全域に分布する密集市街地の改善を図ります。

a. 密集市街地の改善

○区内全域に分布する密集市街地では、細街路等の拡幅整備を推進するとともに、建築物の不燃化・耐震化を促進し、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

- ・密集市街地では、生活交通の軸になるとともに、災害時の避難路の確保や緊急車両の円滑な通行、延焼の遅延などの役割を果たす主要区画道路の整備を推進します。
- ・民間建築の機会などにあわせ、細街路の拡幅整備を進めるとともに、老朽建築物について、建築のための道路要件が整わない場合でも、敷地の安全性などを考慮のうえ、建替え等による不燃化・耐震化を促進します。
- ・市街地開発事業^甲などにおいては、共同化や建替えによる建築物の不燃化、オープンスペース^甲の創出や区画道路等の基盤整備を進めるなど、災害に強い市街地を形成し

ます。

- ・建築物の不燃化・耐震化を図るため、耐震診断や耐震改修の促進などの必要な支援を行います。



整備前



整備後

細街路拡幅整備事業



整備後の側溝や縁石上に貼付ける後退表示板

b. 木造住宅密集地域の解消

○木造住宅密集地域など、震災時の危険性が高い市街地では、道路等の基盤整備による、細街路や行き止まり道路などの解消、建築物の不燃化等による防災性の向上と住環境の改善を図ります。

- ・「整備地域」に位置付けられている立石・四つ木・堀切地域では、防災生活道路^甲の整備による避難経路の機能強化を図るとともに、建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進します。
- ・「整備地域」に位置付けられている新小岩駅周辺地域では、生活道路等を整備するとともに、建築物の不燃化を促進します。
- ・地域危険度が高い西新小岩五丁目地区では、地域との協働により、防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化等を促進します。



狭い道路（西新小岩五丁目地区）

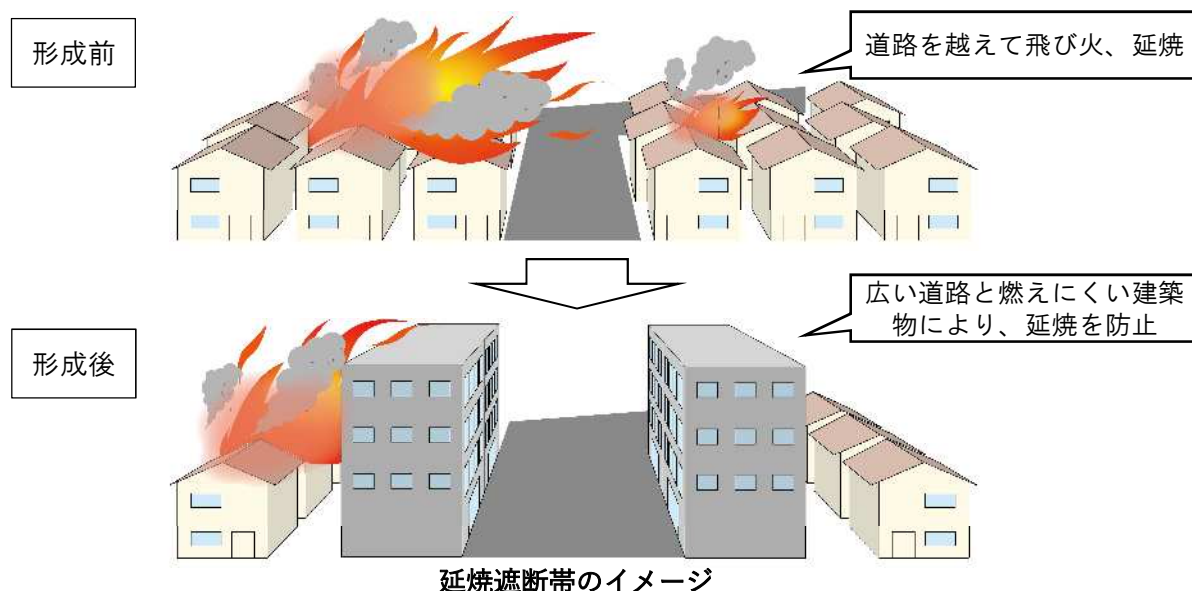
○震災時の危険性が高い市街地で、防災上の整備が緊急に求められる地域については、積極的な防災対策に取り組みます。

- ・「重点整備地域」に位置付けられている4つの地区のうち、四つ木一・二丁目地区、東立石四丁目地区、堀切二丁目周辺及び四丁目地区では、密集住宅市街地整備促進事業^甲により、防災生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを促進し、地区計画^甲による規制・誘導や不燃化特区^甲の助成制度を活用し、住民と行政の協働により、災害に強い街づくりを進めます。
- ・東四つ木地区では、引き続き地区計画による規制誘導や不燃化特区の助成制度を活用し、道路の拡幅や建築物の不燃化等を進め、住民と行政の協働による災害に強い街づくりを推進します。

c. 延焼遮断帯の形成

○延焼遮断帯^甲は、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設^甲及びこれらに近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間であり、震災時の避難経路や救護活動のための輸送ネットワークとしての機能も担います。このため、都市計画道路^甲を軸とする帯状の不燃空間の形成や公園・緑地^甲等の公的なオープンスペース^甲の確保に努めます。

- ・延焼遮断帯となる幹線道路等については、市街地の安全性の向上を図るため、都市防災不燃化促進事業^甲や防火地域の指定、地区計画^甲制度等を活用した沿道不燃化の促進を検討します。
- ・延焼遮断帯となる未整備の都市計画道路については、今後の道路整備にあわせ、沿道建築物の不燃化等の沿道まちづくりを検討します。



②水害への対応

本区は、東京都の東部低地帯にあり、満潮時には平均海面以下となる地域が広がるとともに、荒川、江戸川、中川など多くの河川が流れています。このため、大規模な水害が発生した場合は、区内の大部分が浸水し、浸水対応型市街地構想<資料編>によれば、自宅の中で浸水深よりも高い安全な位置に居室空間が確保できず、避難せざるを得ない者が居住人口の半数にも及ぶと想定されています。

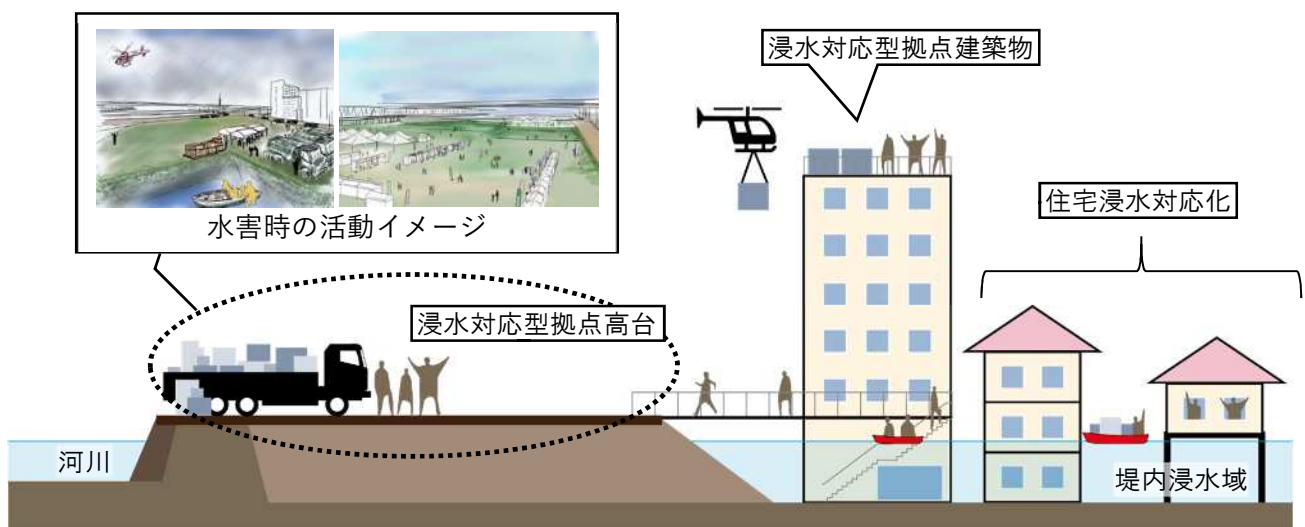
こうしたことから、国や東京都、沿川自治体と連携して、河川の堤防強化などを促進し、治水安全度の向上を図るとともに、広域避難と垂直避難を組み合わせる避難できる環境を整え、水害時に水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地「浸水対応型市街地」を形成し、地域全体の魅力・価値の向上を目指します。

また、集中豪雨などによる都市型水害に対応するため、下水道の雨水排除能力の向上に向けた働きかけや、民間施設を含めた雨水の流出抑制を図るとともに、大規模水害時にも排水施設が機能するよう関係機関に改善を働きかけます。

a. 親水性の高い浸水対応型市街地の形成

○大規模水害リスクが高まった際の広域避難が困難な場合に備え、垂直避難が可能な中高層建築物や高台等を整備し、地域全体として避難行動要支援者や逃げ遅れた住民が安全に避難でき、また、水が引くまでの間、一定の生活機能を確認し、避難及び救援・救助・輸送が可能な「浸水対応型市街地」の形成を目指します。

- ・水害時の避難所となる小中学校等の公共施設は、浸水対応型拠点建築物化や避難空間の整備を進めます。
- ・治水対策や公共施設等の整備及び建替え・更新、大規模な都市開発事業などにあわせ、大規模水害時に、避難者や物資の輸送及び復旧・復興の拠点や中継点になるとともに、緊急的に避難し浸水を免れるオープンスペースとして、浸水対応型拠点高台等の整備を進めます。
- ・集合住宅や商業施設など民間施設の浸水対応型拠点建築物化、避難空間整備の誘導を進めるとともに、戸建て住宅についても、水害レベルにより浸水を防ぐ取組や、浸水した場合でも被害が小さく復旧しやすい建て方の工夫、被害を受けにくいライフスタイルの定着など、住宅浸水対応化を促進します。



浸水対応型市街地のイメージ

○大規模水害発生時の円滑な避難・復旧活動を実現する地域力を高めるため、地域住民が日常的に河川を活用し、河川に親しむことができる、親水性の高い市街地形成を目指します。

- ・河川空間の魅力を生かした公園等の公共施設の整備や住宅、カフェ・レストラン等の民間施設などを誘導し、沿川地域の交流拠点の整備を図ることにより、河川と市街地の一体的な空間形成を推進します。
- ・沿川地域と河川の回遊性を高める歩行者・自転車ネットワークを形成するとともに、平常時の防災意識啓発活動や親水活動等のレクリエーション、生物の生息・生育環境

の保全・創出活動を介した交流等を促進し、地域の賑わい創出を図ります。

- ・拠点となる建築物には、環境負荷の低減に繋がり、災害時にもエネルギー供給が可能な太陽光発電などの再生可能エネルギー^甲をはじめ、多様な省エネ・環境技術の導入を促進します。



河川と都市の一体的な空間形成のイメージ

b. 都市型水害の緩和

- 集中豪雨等による浸水被害を防止するため、市街地における雨水貯留・浸透機能を維持・向上させ、河川や下水道への雨水の急激な流入を防ぐとともに、下水道機能の向上や、浸水防止用設備、排水設備の設置などにより、施設への雨水流入の回避を促進します。
- ・公園などの公共施設では雨水貯留・浸透設備の設置を進めるとともに、民間施設においても、これら設備の設置について指導等を行います。
- ・下水道ポンプ所や河川の排水機場の整備・保全、能力増強、及び下水道管の機能向上などを働きかけます。

c. 河川堤防の強化促進

○洪水時の弱点を解消し、区民の安全を確保するため、堤防より桁下が低い橋梁の架替え等の事業を促進するとともに、事業者等とも協働し、堤防の強化や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等を含めた更なる治水対策を進めます。

- ・高台化等に必要な盛土を行う際は、近接する住宅や施設、道路など周辺環境への影響に配慮するとともに、基礎地盤を改良して強固にするなどの耐震対策を図ります。
- ・治水安全度の向上を図るため、京成本線荒川橋梁などの架替えを促進します。
- ・中川（都管理区間）や新中川、綾瀬川については、耐震補強工事を促進するとともに、大場川についても、早期着手に向けた働きかけを行います。
- ・水元公園に接し、東金町まで連続する桜堤は、外水に対する治水安全度に寄与するよう、堤防機能を保全します。

③防災拠点等の整備

災害時の緊急活動を支える防災活動拠点^甲や、災害に強い公共施設の整備・充実、避難場所・避難経路の確保、橋梁の架替え等に取り組みます。

a. 地域の防災活動拠点の整備推進

○災害時に、消火・救助活動や被災者に対する生活支援を行う防災施設を備えた公園を防災活動拠点として位置付け、施設の整備・充実を図ります。

- ・防災活動拠点は、平常時は公園として地域の人々の憩いや安らぎの場、防災訓練を実施する地域活動の場として、災害時には地域やボランティアの人たちによる炊き出し、応急活動などを行う場として利用されます。防災施設として、防災資器材倉庫や防火用貯水槽、防災井戸、マンホールトイレ、かまど兼用ベンチ等を整備します。



防災資器材倉庫



かまど兼用ベンチ



防災井戸

防災活動拠点における防災施設

b. 災害に強い公共施設等の整備・充実

○災害に強い公共施設やライフライン^甲施設等の整備・充実を図り、災害後の迅速な応急・復旧対応を可能とします。

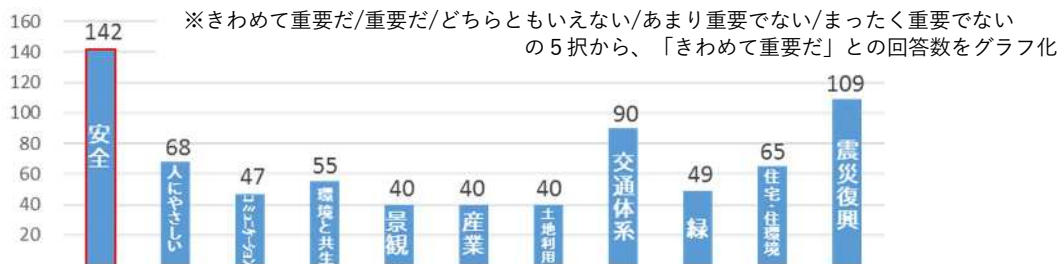
- ・区役所や小中学校等は、災害時に防災情報の発信、避難、物資輸送、救援活動等の拠点となることから、震災にも、水害にも強い公共施設として整備・充実を図ります。

- ・ 駅周辺などの昼間人口が多い地区では、公共施設に加え、民間施設の管理者等との協定締結などにより、帰宅困難者用の一時滞在施設や水害時の一時避難場所などの確保に努めます。また、市街地開発事業^甲などの街づくりの機会を捉えて、災害時の情報提供が可能な案内表示の設置などを誘導します。



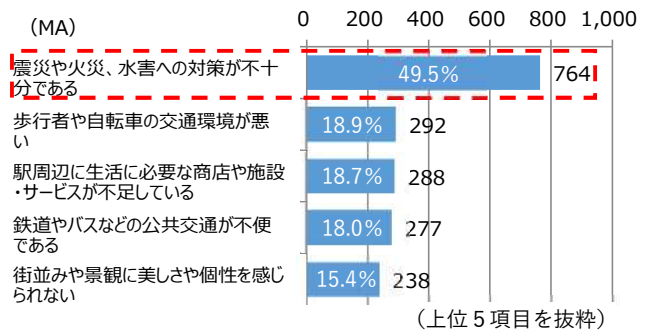
区民の関心が高い防災まちづくり

令和元年度の区民モニターアンケートでは、都市計画マスタープラン（平成23年7月策定）における11のまちづくり方針の重要度について、「きわめて重要だ」との回答が約8割と最も多かったのが「安全まちづくりの方針」でした。



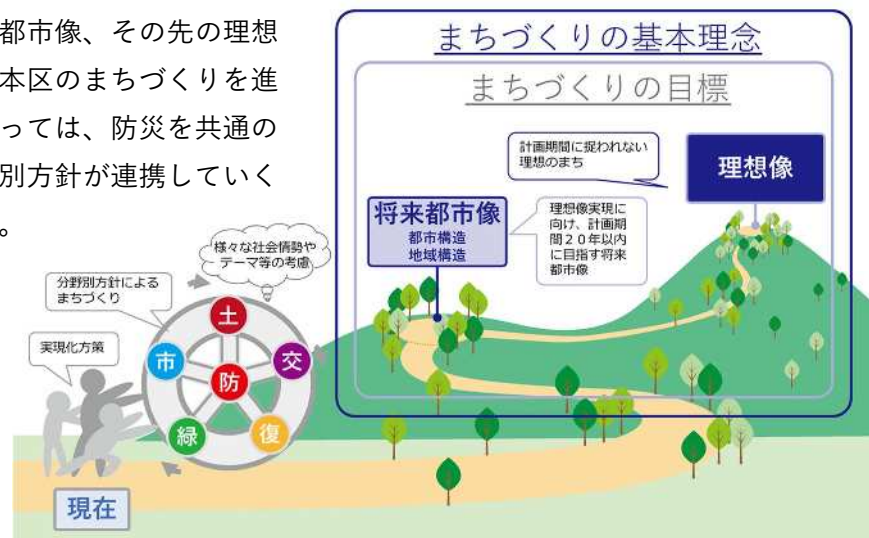
都市計画マスタープラン（平成23年7月策定）における11方針の重要度（N=172）

また、令和2年度の葛飾区のまちづくりに関するアンケートでは、まちづくりの課題について「震災や火災、水害への対策が不十分」との回答が約半数と最も多く、20～30年後の葛飾区はどのようなまちであってほしいかについては「地震や水害に強いまち」との回答が約4割と最も多くなりました。


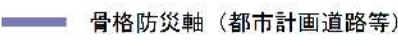



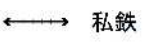




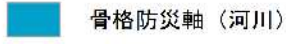


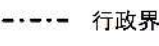


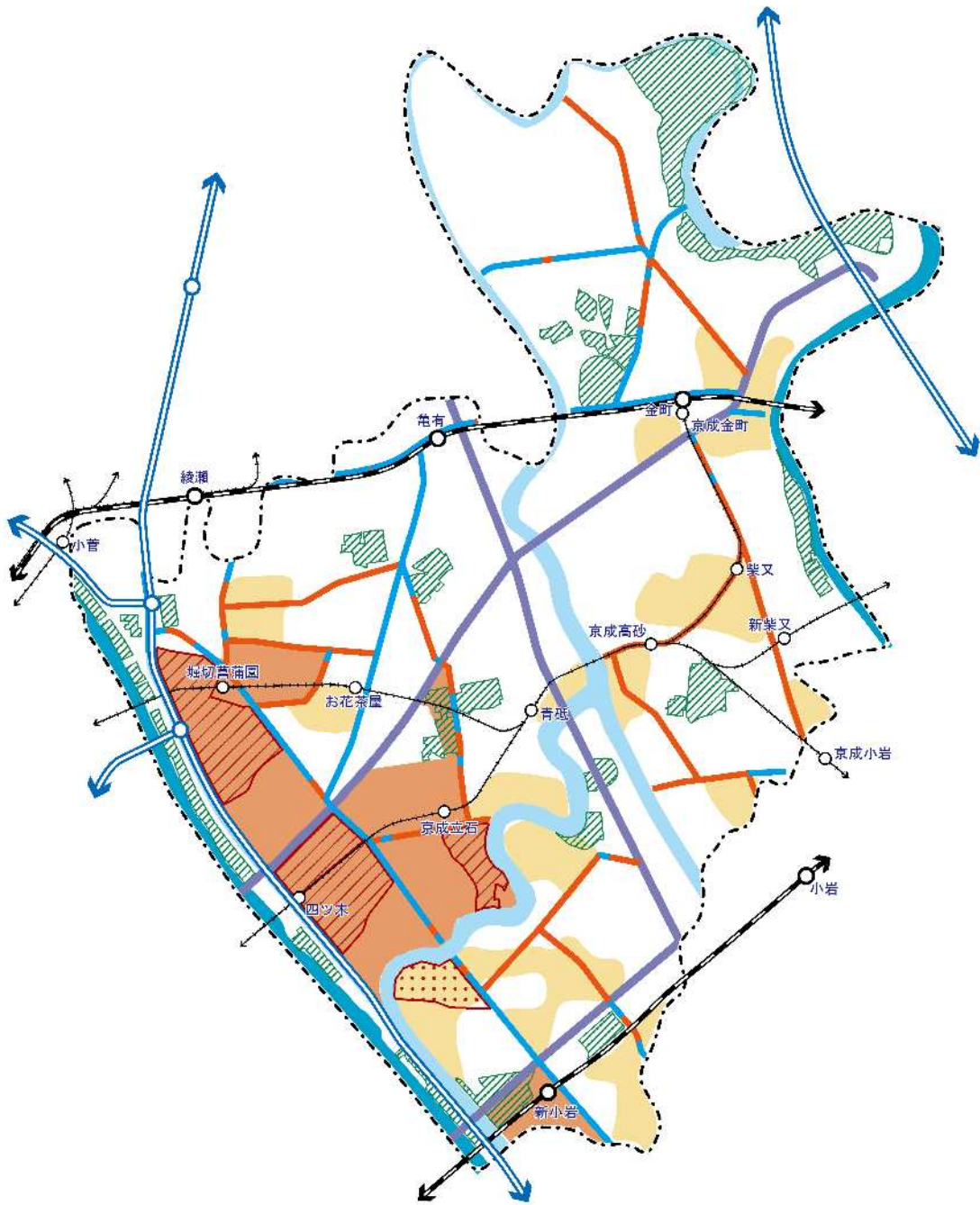
区内のまちづくりの課題（N=1,542）

これらのことから、防災分野に関する区民の関心は極めて高いことが分かります。従って、将来都市像、その先の理想像に向かって、本区のまちづくりを進めていくにあたっては、防災を共通の視点に、各分野別方針が連携していくことが重要です。
















防災を共通の視点として分野別方針が連携するまちづくりのイメージ

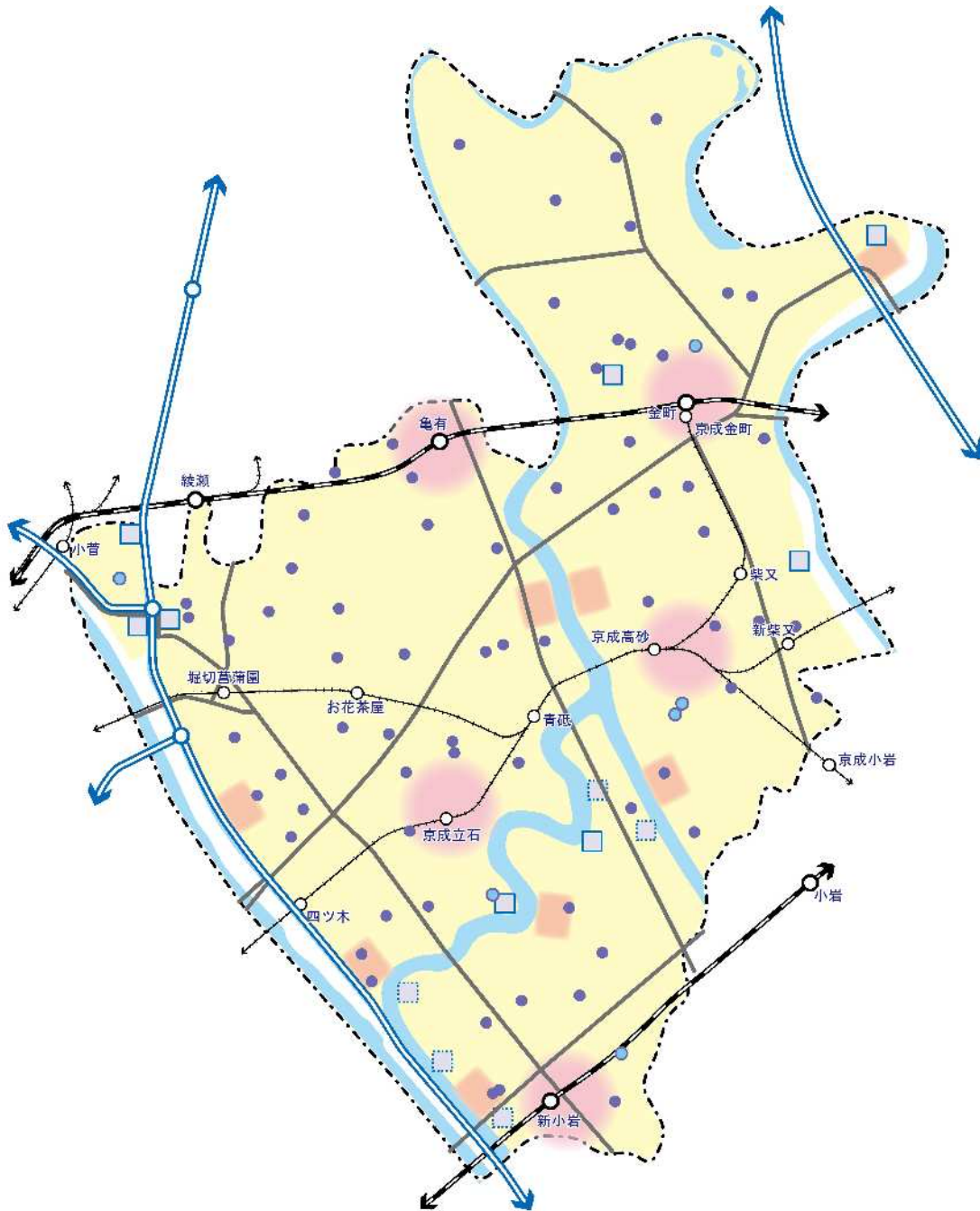
凡 例					
	避難場所		骨格防災軸（都市計画道路等）		JR
	整備地域		延焼遮断帯（形成済）		私鉄
	重点整備地域		延焼遮断帯（未形成）		高速道路
	整備地域・重点整備地域 以外の木造住宅密集地域		骨格防災軸（河川）		河川
	災害に強い街づくりを 検討する地域				行政界



防災まちづくり方針図（震災）

凡 例

- | | | |
|---|---|--|
|  浸水対応型拠点高台（既設） |  拠点高台整備検討エリア |  主要幹線道路 |
|  浸水対応型拠点高台（新設） |  拠点建築物群整備促進エリア |  JR |
|  浸水対応型拠点建築物（試行済） |  住宅浸水対応化促進 |  私鉄 |
|  浸水対応型拠点建築物（新設） | |  高速道路 |
| | |  河川 |
| | |  行政界 |



防災まちづくり方針図（水害）

3-2 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

☞ p.17参照 第1章 3まちづくりの主要課題 (2) 土地利用

- ◇それぞれの地域特性を生かした土地利用^甲を誘導し、区全体として、安全、便利で快適な街を形成します。
- ◇主要な5つの駅周辺を広域拠点とし、それ以外の駅等の周辺を生活拠点などに位置付け、それぞれの拠点の特性に応じた都市機能の誘導や都市基盤整備等を推進します。
- ◇大規模な土地利用転換や機能更新に際しては、周辺市街地の安全性や利便性向上に資する適切な土地利用誘導を図ります。
- ◇将来の集約型の地域構造形成に向け、メリハリある市街地更新を検討します。

(2) 土地利用の方針

①計画的な土地利用の誘導

それぞれの地域が、これまでの歴史や風土に培われた個性と特徴を生かして発展するとともに、相互に補完し合いながら全体として、安全・便利・快適な、よりよい街の形成を目指します。

このため、2つの住宅系地域と住工調和型地域、幹線道路沿道における沿道型地域の4つに大きく区分するとともに、鉄道駅などを中心とした拠点形成により、計画的な土地利用を誘導します。

また、新たに整備される幹線道路等の沿道では、商業・サービス機能の誘導を図るなどの沿道型地域の土地利用を検討します。

a. 住環境保全型地域

- 水元地域の北部を中心とした、農地が多く残る戸建て住宅中心の住宅地において、現在の良好な住環境を保全し、緑豊かでゆとりある低層市街地の形成を誘導します。
 - ・専ら低層（低中層）の住宅を中心とした、ゆとりある良好な住環境を保持します。
 - ・集合住宅については、敷地内に緑・オープンスペース^甲を確保し、周辺戸建住宅と調和した街並みの形成を誘導します。
 - ・風致地区^甲制度や特定生産緑地^甲制度など、緑を保全する制度の周知・活用により、宅地内の緑や農地を保全します。
 - ・農地は、住環境との調和を図りつつ、都市内の貴重な緑地^甲空間、オープンスペースとして保全します。



住環境保全型地域のイメージ

b. 複合型住宅地域

○住環境の改善を図りながら、低中層の住宅と商業・業務等施設が調和した、利便性の高い市街地の形成を誘導します。

- ・密集市街地における都市基盤^甲整備や低未利用地の有効活用など適正な土地利用により住環境の改善を図ります。
- ・集合住宅と戸建て住宅の調和した落ち着いた落ち着きのある市街地の形成を図ります。
- ・広域拠点の後背地では、住宅地の中にも、生活に必要な都市機能が配置された利便性の高い市街地の形成を図ります。
- ・風致地区においては、必要に応じた調査・検証等を実施し、地域の特性に応じた風致の在り方を検討し、土地利用との調整を図ります。



複合型住宅地域のイメージ

c. 住工調和型地域

○荒川、綾瀬川、中川沿いの住宅と工場が混在する地域では、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導します。

- ・民間マンション開発等の土地利用転換に際し、緩衝緑地帯^甲を設けるなど市街地環境の向上を図りながら、工場等の周辺環境との調和を誘導し、安全で魅力的な市街地の形成を図ります。
- ・都市基盤^甲の不十分な地区では、老朽建築物の建替え促進、道路等の都市基盤整備、オープンスペース^甲の確保などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図り、住宅と工場が調和した市街地の形成を図ります。



住工調和型地域のイメージ

d. 沿道型複合地域

○幹線道路沿道では、広域的な道路機能や自動車交通の利便性などを踏まえ、地域の特性に合わせた高度利用^甲や様々な用途の誘導を図ります。

- ・放射線、環状線など国道・都道の沿道では、広域的な道路機能を生かした土地の沿道型高度利用により、中高層建築物を主体に商業・業務等産業施設の立地を誘導します。
- ・上記以外の主要幹線道路沿道、及び地域幹線道路と生活幹線道路の沿道の一部では、自動車交通の利便性を生かして、低中層建築物を主体に地域の利便性を支える商業・サービス機能及び集合住宅などの立地を誘導します。



沿道型複合地域のイメージ

e. 広域拠点

○新小岩駅、金町駅、京成立石駅、京成高砂駅、亀有駅の5つの主要駅周辺では、本区の顔となる地区として、人々が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいのある拠点の形成を目指し、土地の有効・高度利用を図りながら、それぞれの駅周辺の特性に応じ、広域的な商業・業務等多様な機能の集積を誘導するとともに、それらと調和し、多様なライフスタイルに対応した良質な中高層住宅の誘導を図ります。

f. 特徴ある生活拠点

○新宿や柴又では、生活に必要な都市機能を集積するとともに、地域の核となる特徴的な施設等を活用した多様な地域活動を促進し、住民やそこに集まる人々による賑わいの絶えない生活拠点の形成を図ります。

g. 生活拠点

○その他の駅周辺では、地域の特性に合わせた駅前広場や道路等の都市基盤整備により、周辺の市街地環境の改善や土地の有効利用を進めるとともに、都市基盤の整備状況や敷地条件、用途地域等の地域地区指定の状況にあわせて、中高層の建築物を誘導し、地域の中心となる身近な生活拠点の形成を図ります。

また、駅前に商店街が形成されている地域では、日常生活を支える身近な商業・サービス機能の集積を誘導し、地元商店街などの活性化を図ります。

②土地利用転換や機能更新

まとまった土地を有する工場の操業停止や住宅団地の再生整備、公共施設などの有効活用等により大規模な土地利用転換や機能更新が生じる場合には、都市基盤の整備状況や都市機能の集積状況、周辺市街地との調和などの諸条件を踏まえ、公共的空間の確保を図るなど、安全で便利な街づくりに寄与する適切な土地利用^甲を誘導します。

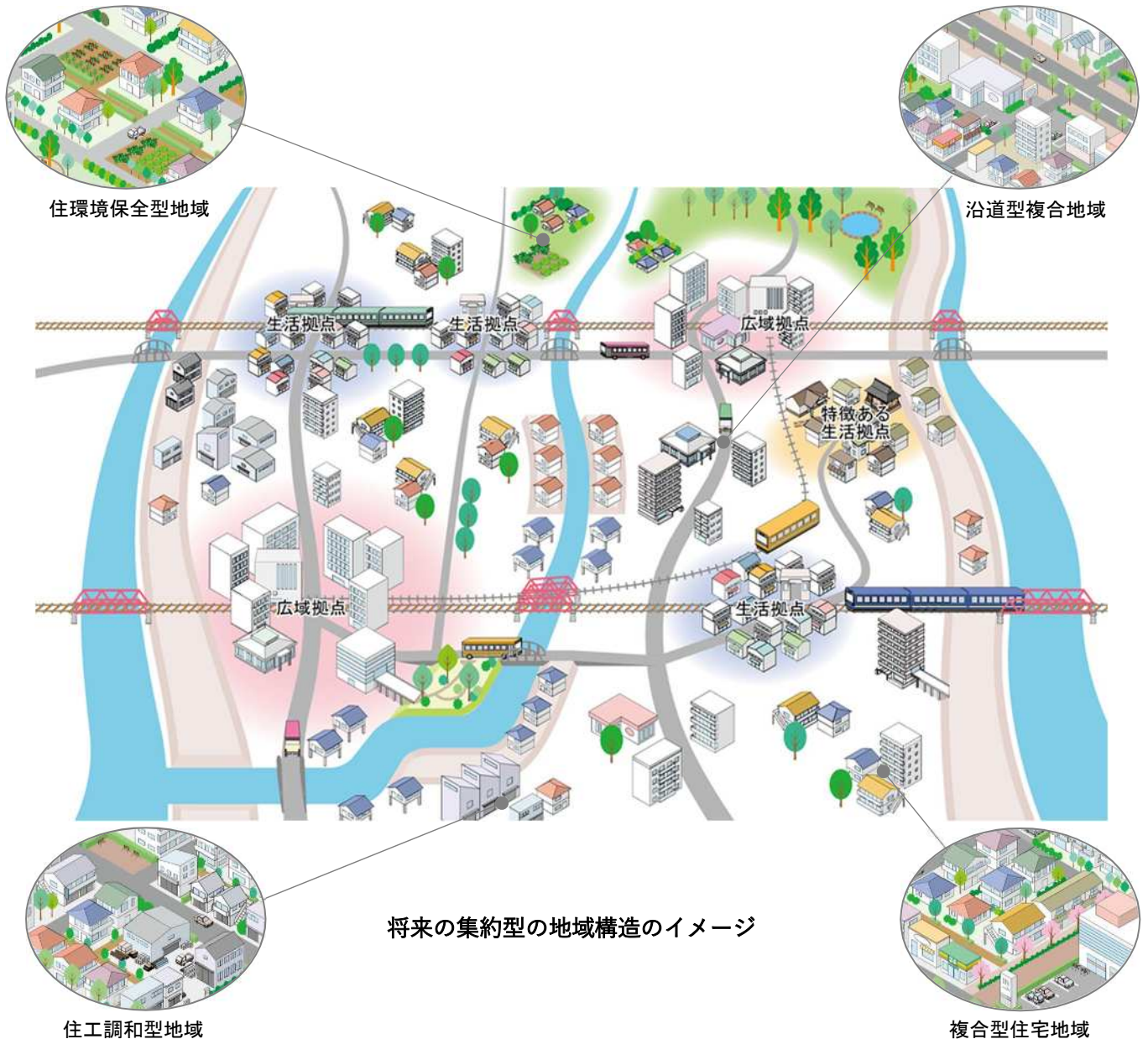
③将来の集約型の地域構造に向けた市街地更新

将来に向けては、人口減少・少子高齢化の進展に合わせて、沿川や区の縁辺部では、人口密度の低下が想定されます。このため、技術革新の成果や区民との協働等により、効率的な公共インフラの維持・更新などの都市経営コストの効率化を図り、身近な地域で誰もが快適に暮らすことができる環境を実現することが必要となります。















そこで、都市の持続可能性を確保するため、車に依存しなくても移動できる鉄道駅周辺等を拠点とし、それぞれの地域特性を踏まえた多様な都市機能を集積させる集約的な土地利用を誘導します。また、その周辺では、地域構造図で示した生活圏を目安に、多様なライフスタイルを支える身近な都市機能を適切に配置し、買い物や行政サービスなどの生活サービスを享受でき、賑わいと活力に溢れた、歩いて暮らせる街づくりを進めます。

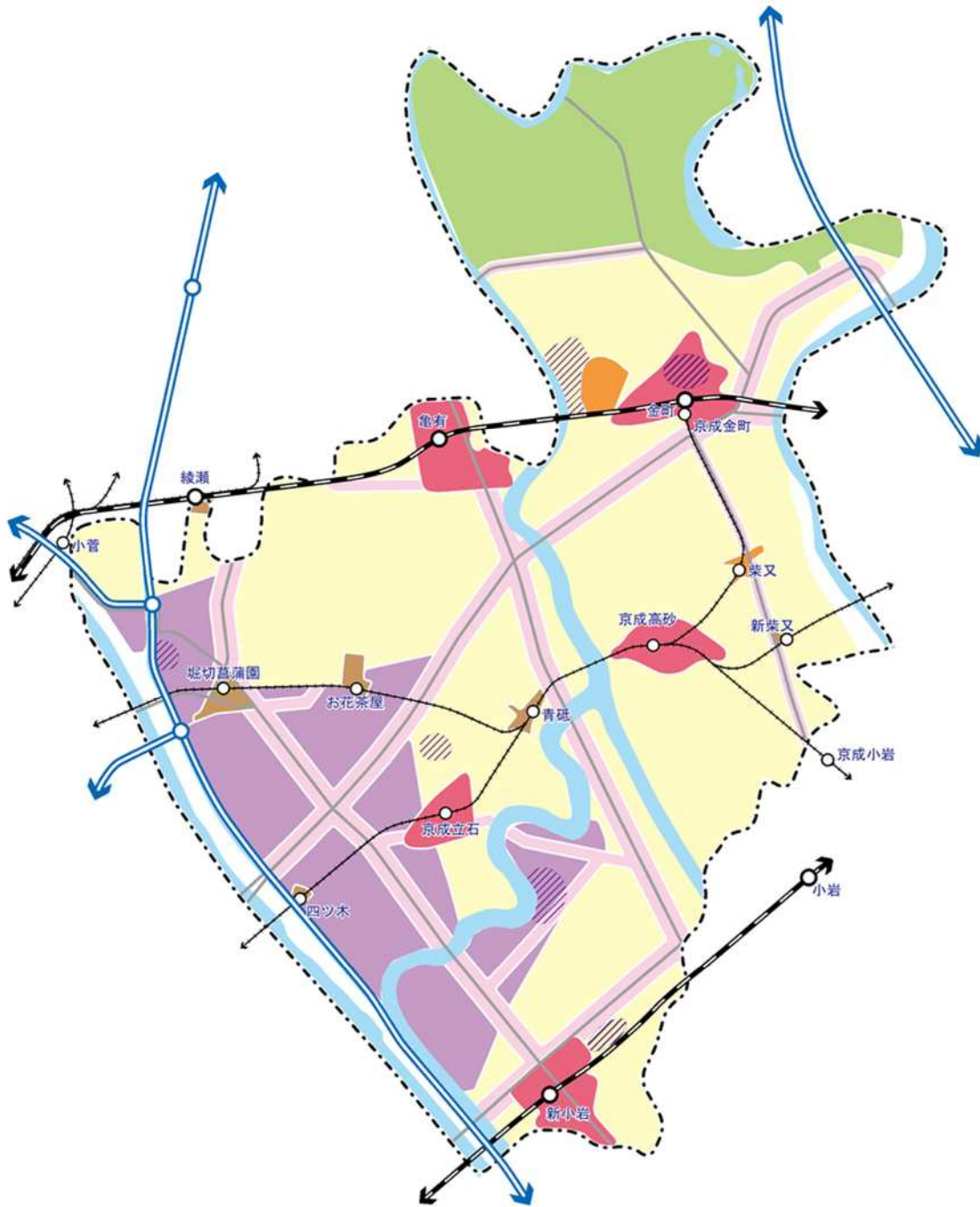
一方で、豊かな水や緑を保全し、ゆとりある土地利用^甲を図るエリアや、水害の危険性を考慮し、高台化など浸水対応を促進するエリアなど、将来に向けてメリハリをつけた市街地更新を図るとともに、それぞれの地域で抱える、木造住宅密集地域の改善や本区固有の歴史や自然を生かした個性ある街づくりなどの諸課題に対応していきます。

なお、メリハリをつけた市街地の更新にあたっては、地域の特性に応じたより良い住環境を実現するため、必要に応じて、これまで区内全域を対象に検討されてきた建築物の高さのあり方に関する考え方を踏まえ、適切な用途や容積率、敷地面積等を関連させ、地域に相応しい建築物の高さ設定を検討します。



凡 例

- | | | | | | |
|---|----------|---|-------------|---|--------|
|  | 住環境保全型地域 |  | 広域拠点 |  | 主要幹線道路 |
|  | 複合型住宅地域 |  | 特徴ある生活拠点 |  | JR |
|  | 住工調和型地域 |  | 生活拠点 |  | 私鉄 |
|  | 沿道型複合地域 |  | 土地利用誘導・検討地域 |  | 高速道路 |
| | | | |  | 河川 |
| | | | |  | 行政界 |



土地利用方針図

3-3 市街地整備の方針

(1) 基本的な考え方

☞ p.19参照 第1章 3まちづくりの主要課題(3)市街地整備

- ◇市街地開発等においては、地域の特性を踏まえた都市機能誘導や都市基盤整備、環境やバリアフリーに配慮した取組を進めるとともに、住民等が主体の街づくりに関する地域活動を促進します。
- ◇地域の状況に応じて、地区計画^甲等による土地利用誘導を検討するとともに、次世代に継承することができる良好な住環境を整備します。
- ◇自然・歴史・観光資源などを生かした商業空間や産業が息づく魅力的な市街地を形成します。
- ◇居心地が良く歩きたくなる街に向けて、安全・快適な歩行空間を形成します。

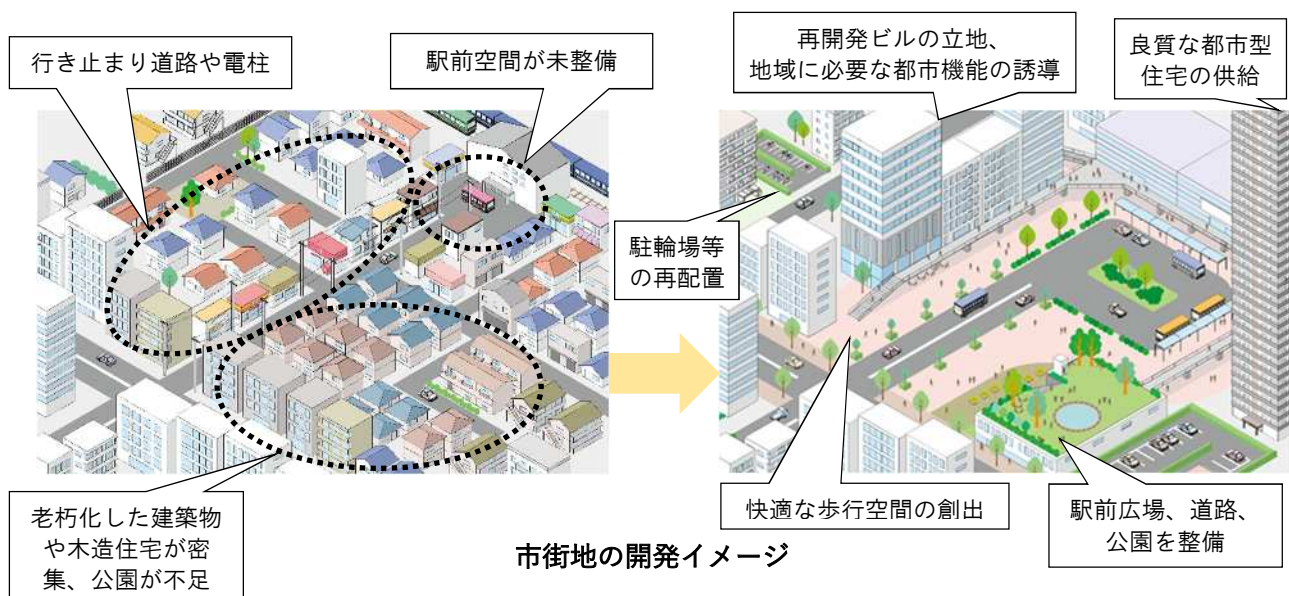
(2) 市街地整備の方針

①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成

人口減少・少子高齢化の進展等の様々な社会情勢変化を踏まえ、地域に必要な都市機能の誘導や、利便性・安全性・防災性を高める都市基盤^甲の整備、環境やバリアフリーに配慮した取組など、質の高い市街地開発を進めるとともに、地域の活力を高め、地域の価値の維持・向上を図る取組により、持続可能な街づくりの実現を推進します。

a. 質の高い市街地開発の推進

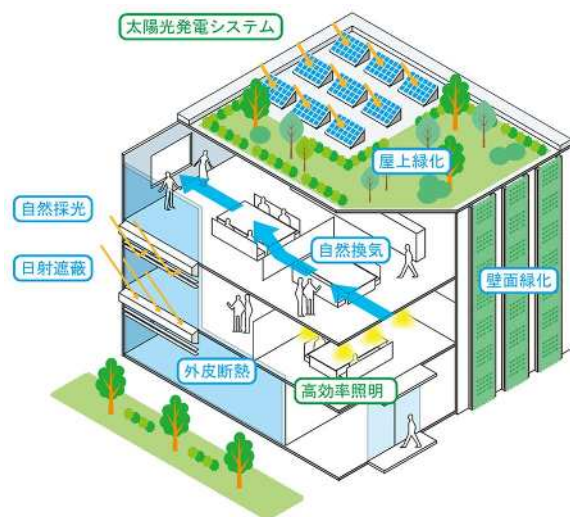
- 地域の特性を踏まえ、都市開発諸制度^甲等の様々な制度を活用し、都市機能の誘導や都市基盤整備を進め、利便性・安全性・防災性の向上を図るとともに、地域交流の場となる公共空間を形成するなど、質の高い市街地開発を推進します。
 - ・拠点形成や市街地開発事業^甲などにあわせて、公益機能や商業機能など地域に必要な都市機能を誘導するとともに、道路や公園などの都市基盤整備を進め、連続的・一体的なバリアフリー空間を形成します。
 - ・駅周辺では、市街地開発事業^甲などの街づくりにあわせて、駅前広場の整備や駐輪場・自動車駐車場の整備・再配置、分煙化を進め、歩行者の安全な移動経路の確保、駅前における効率的な土地利用^甲や回遊性の向上を図ります。
 - ・市街地開発事業などにおいては、無電柱化を推進するとともに、地域の実情に応じて、避難施設や備蓄機能などを備えた防災上の拠点整備を図ります。
 - ・一定規模以上の民間開発が行われる場合は、歩道と沿道の民間敷地との連続的・一体的な空間の創出や、都市のゆとりとなる広場空間の整備を誘導し、多様な地域活動や交流の場となる空間の形成を図ります。



b. 環境への配慮

○市街地開発等においては、エネルギーの有効活用をはじめ、環境に配慮した取組を促進するとともに、循環型社会^甲の形成に向けた建設廃棄物の再資源化や施設の長寿命化などに努めます。

- ・駅前再開発等において、ゼロエネルギービル^甲等、ゼロエミッション^甲の考え方を取り入れ、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギー^甲や未利用エネルギー^甲など環境に配慮した技術の導入を促進し、エネルギーの有効活用を図るとともに、緑の保全・創出などに取り組みます。
- ・都市基盤整備等にあたっては、再生された建設資材を活用し、建設廃棄物の再資源化を促進するとともに、適切な点検及び維持補修の実施による長寿命化に努めます。
- ・水循環^甲への配慮と集中豪雨等による浸水被害軽減を図るため、透水性舗装^甲や保水性舗装^甲、雨水貯留・利用施設の整備に努めます。



ゼロエネルギービル（ZEB）のイメージ

c. エリアマネジメントをはじめとする地域活動の促進

○地域の価値を維持・向上させるため、駅周辺における拠点開発などの街づくりの進展にあわせ、エリアマネジメント^甲を促進するとともに、既成市街地において、「葛飾区区民参加による街づくり推進条例^甲」を活用するなど、街づくりにかかる地域活動の支援に取り組みます。

- ・広域拠点における市街地開発事業等にあわせて、地域の関係団体・関係者が主体とな

った街づくり組織の形成や連携促進を図るとともに、「都市再生推進法人制度^甲」の活用など、エリアマネジメント^甲組織の法人化等も視野に検討を進め、効果的で効率的な地域活動を促進します。

- ・コミュニティ道路^甲等のゆとりある道路空間や公園、水辺・水面などの公共空間を活用した「賑わいづくり」、良好な街並み形成や宅地内の緑化等の「地域のルールづくり」など、地域住民等が主体の街づくりにかかる地域活動を促進します。



なかがわ
那珂川オープンカフェ
[福岡県福岡市]



こうやかいどう
ライトアップされた高野街道の街並み
[大阪府河内長野市]



名古屋駅前のおもてなし花壇
[愛知県名古屋市]

(出典：内閣官房・内閣府総合サイト 地方創生まちづくり -エリアマネジメント- (パンフレット))

エリアマネジメント活動の事例

②良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成

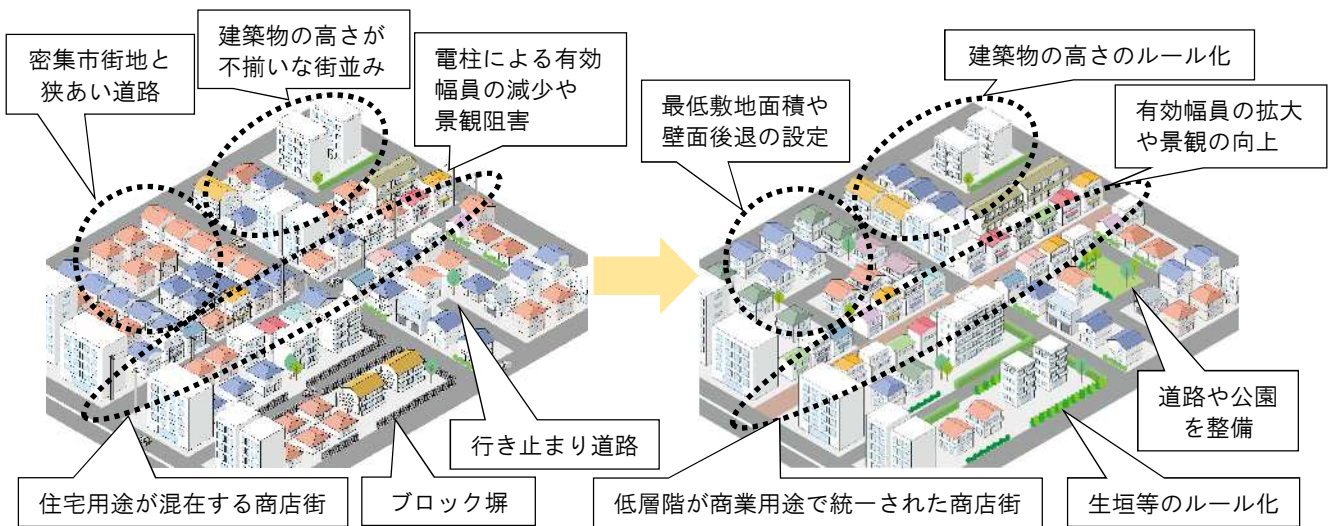
地域の特性や実情に応じて、多様な土地利用誘導手法を検討・活用し、良好・良質な住宅ストックの形成や住環境整備を図るとともに、住宅や集合住宅等の居住環境と工場の操業環境との調和を誘導し、良好な住宅市街地の形成を進めます。

また、観光資源や歴史的資源などを生かした地域の活性化を図るとともに、歩いて楽しい都市空間を整備し、区内外から見て、魅力ある市街地の形成に努めます。

a. 地区計画等を活用した市街地整備の推進

○地域の状況に応じた多様な土地利用^甲を実現するため、地区計画^甲制度や市街地開発事業^甲等、多様な土地利用誘導手法の検討・活用を図ります。

- ・木造住宅密集地域では、都市基盤整備等の地域の実情に合わせた整備手法・規制誘導手法を検討・適用し、道路の拡幅整備や建築物の更新等による不燃化・耐震化を更に進めるとともに、共同化、協調建替え^甲の促進などにより、安全で良好な住宅市街地の形成を図ります。
- ・土地区画整理事業^甲を施行すべき区域では、地域の都市基盤整備状況等に応じ、市街地開発事業により一定の都市基盤整備水準を確保するほか、地区計画などきめ細かな規制誘導手法により、戸建て住宅を主体に低層と中層の建築物が調和した安全で良好な市街地の形成を誘導します。



地区計画等を活用した市街地整備のイメージ

b. 良好な住環境の整備

○住宅地では、地域の実情に合わせ、空き家対策、細街路の拡幅整備などを進めながら良好な住環境を整えます。

また、成熟社会の到来や、住宅ストックが量的には充足してきていることを背景に、「つくる」から「つかう」といったストック重視の住宅政策が求められていることから、住宅の適切な維持管理による有効活用や、人口減少・少子高齢化、環境への配慮、防災への対応など住宅の質的充実を誘導しながら、次世代への継承が可能な良好・良質な住宅ストックの形成に努めます。

- ・集合住宅の建設の際には、災害対策やバリアフリー、周辺環境との調和に配慮し、オープンスペース^甲の確保などを誘導するとともに、適正な維持・管理を促すなど、良質な集合住宅の確保及び良好な近隣関係を維持向上させ、快適な住環境の形成を図ります。
- ・都市基盤整備の遅れた地域では、建築物の更新等による不燃化・耐震化にあわせて、細街路拡幅整備事業^甲を推進します。
- ・構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理や高齢者等への配慮、各環境分野への対応など、長期にわたって良好な状態で使い続けることができる住宅の普及に努めます。また、既存建築物についても適正な維持管理の促進や改修等による長寿命化を促し、良質な住宅ストックの形成を促進します。
- ・良質な住宅ストックが次世代に継承されるよう、「葛飾区空き家等対策計画」に基づき、空き家の発生予防や利活用、適正管理を促進するとともに、既存住宅の市場での流通活性化



良質な住宅ストックの次世代への継承

に取り組みます。

c. 工場の操業環境と周辺の住環境との調和

- 住宅と工場が混在する地域では、操業環境と居住環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに、土地利用転換の状況を踏まえた新たな土地利用^甲を検討します。
- ・住宅の居住環境と工場の操業環境が調和した市街地の形成を図るため、地区計画^甲等を活用し、市街地環境の改善や防災性の向上を進めます。
- ・工場用地から住宅用地への転換が進む地域では、残存する工場の操業や今後の住環境への影響、現状では立地が困難な用途の需要増加や地域における街づくりの機運の高まり等に応じて地区計画制度などを活用し、将来の市街地環境の改善と防災性の向上を図る新たな土地利用について検討します。

d. 魅力ある市街地の形成

- 本区の魅力を高めるため、区内外から多くの人々が訪れる広域拠点の駅周辺では、商業・業務等多様な機能の集積を図るとともに、街並み形成や賑わいを創出する公共的空間の環境整備等の取組により、人々が集い、賑わう市街地を形成します。

また、豊富な自然や観光・歴史資源を有する市街地では、地域資源を生かした市街地環境を創出します。

- ・中川、江戸川などの親水テラスや河川敷、堤防上の空間では、「かわまちづくり支援制度^甲」等を活用し、オープンカフェ等の憩いの場づくりや散策空間の形成、防災船着場の有効活用など賑わいを創出する地域活動の場としての活用を促進します。



水辺のオープンカフェ（東京ミズマチ）



河川敷の散策空間（柴又 100K マラソン）

水辺空間における賑わい

- ・区民及び来訪者が、区内を巡り、観光を楽しむことができるよう、眺望ポイントや歴史的建造物、モニュメント等の観光・歴史資源を結ぶ回遊ルート、回遊を促す施設の整備などを検討します。

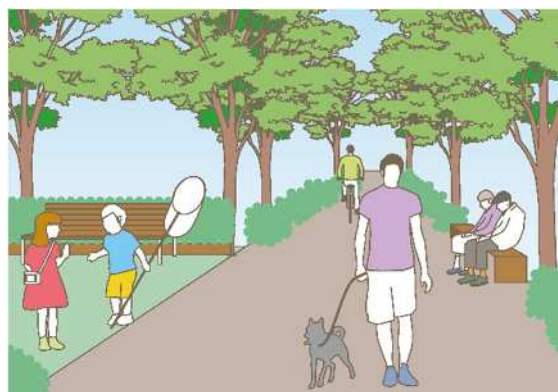
e. 居心地が良く歩きたくなるまち（ウォークブルな街）

- 地域住民相互のコミュニケーションの機会を増やし、地域への愛着を育むため、道路

環境の改善により創出される空間や河川沿いの散策ルートなどは、安全・快適な歩行空間として整備し、沿道での良好な街並みを形成します。

また、商店街や駅周辺などにおいては、ゆとりある歩行空間の確保だけでなく、公開空地や憩いの場、街路空間の活用を組み合わせ、日常生活の中でも賑わいや交流機会を創り出す、歩いて楽しい“街なか”の創出を図ります。

- ・密集市街地等では、防災性・利便性を高める道路環境の改善にあわせて、路地空間を持つ地域らしい風情に配慮した空間形成を図ります。
- ・荒川、江戸川、中川、新中川、綾瀬川、大場川は、散策やジョギング、サイクリングを楽しめる空間を創出します。
- ・水路跡等では歩行者・自転車系の道路、商店街等では歩行者の通行を優先する道路、歩車共存道路^甲等の道路では歩行者・自転車優先の人にやさしい道路とするなど、機能の維持・充実に努めます。また、水路跡等について、沿道の土地利用の変化に応じ、効率的かつ効果的な維持管理を実現するため、機能の改善や見直しを図ります。
- ・商店街や駅周辺など人の集まるエリアについては、モール^甲やコミュニティ道路^甲、街路空間の活用や公開空地^甲の確保、公園整備などにより、都市のゆとりとなる広場空間の創出を図ります。また、駐輪場の適正配置や駐車場の集約などを検討し、歩行者中心に、安全・快適に歩ける、連続的な通行空間の確保を図ります。



水路跡等での歩行者・自転車系の道路イメージ



ゆとりある快適な歩行空間を提供するモール（横浜元町）



賑わいある公開空地（東京ミッドタウン）

















建築物1階のガラス張り等オープン化による街との一体感、街路空間を活用した休憩スペース（丸の内）

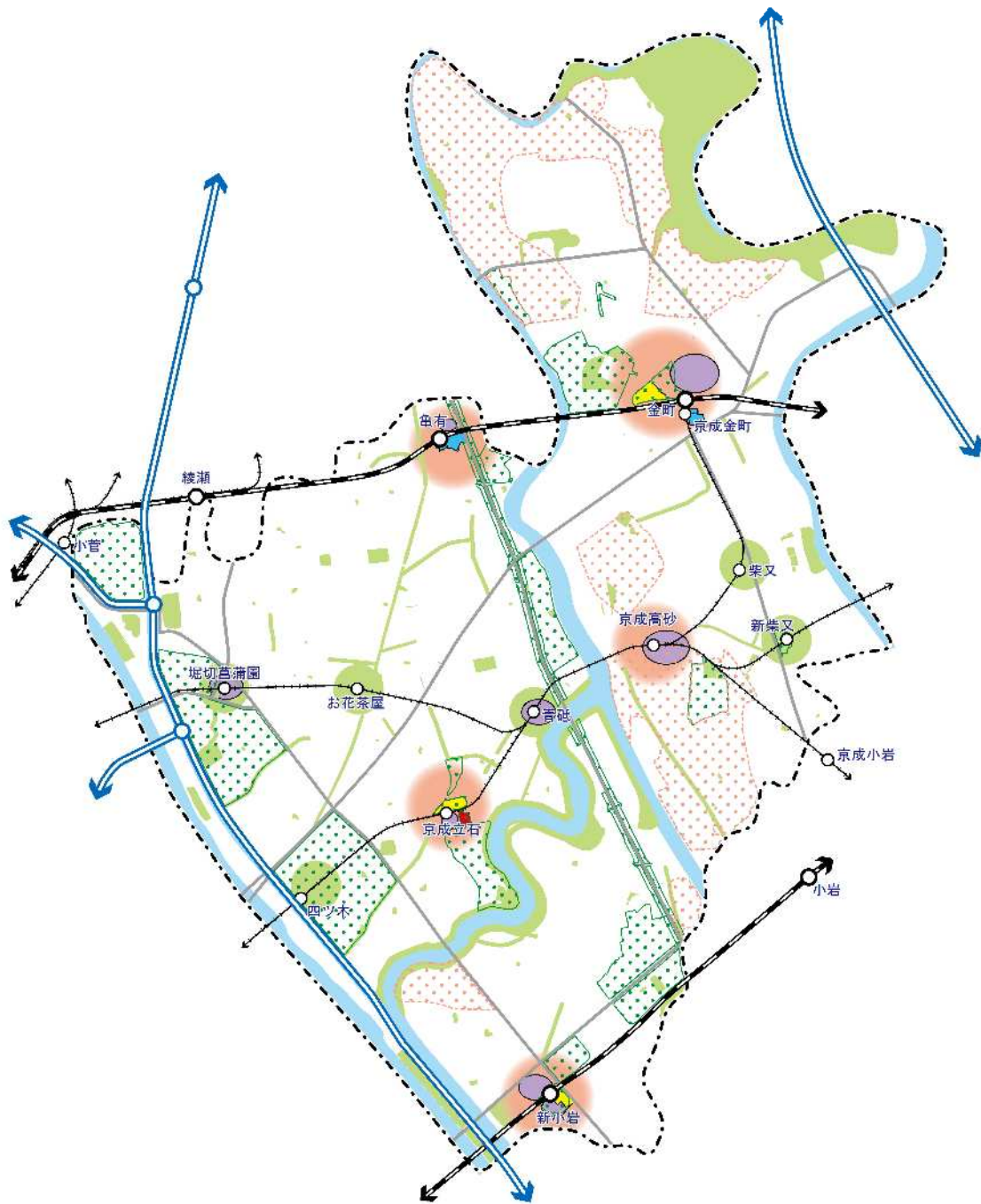


憩いの場となる街なかの公園（南池袋公園）

都市のゆとりとなる広場空間

凡 例

- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------|---|--------|
|  | 市街地再開発事業（施行完了） |  | 地区計画等の活用を検討する地域 |  | 主要幹線道路 |
|  | 市街地再開発事業（施行中） |  | 地区計画等（既決定） |  | JR |
|  | 市街地再開発事業（計画） | | |  | 私鉄 |
|  | 市街地整備を推進する地域 | | |  | 高速道路 |
|  | 広域拠点周辺でエリアマネジメントを促進する主なエリア | | |  | 河川 |
|  | 公共空間等を活用した地域活動を促進する主なエリア | | |  | 行政界 |



市街地整備方針図



エリアマネジメント何のため？何する？

何のため？

エリアマネジメント^甲は、住民等を主体に地域の関係者が連携し様々な取組を通じて、街自体の陳腐化を防ぎ、現在も、未来も、そのまた先も、街の魅力・価値を維持・向上させ、持続可能な街づくりを実現するためのものです。

何する？①（住宅地の事例）

ひばりが丘（西東京市・東久留米市）では、ひばりが丘団地再生事業に参画する事業者が連携して、平成 26（2014）年に、一般社団法人「まちにわ ひばりが丘」を設立し、コミュニティ施設の運営や地域イベントの開催、情報発信等の活動が行われています。

設立当初は開発事業者を中心に活動していた「まちにわ ひばりが丘」は、5年間の整備・移行期間を経て、令和 2（2020）年には、地域住民を主体とした新たな体制に移行し、活動を継続しています。

（出典：まちにわ ひばりが丘 2020 年度活動報告書）



何する？②（住宅・商業地の事例）

自由が丘（目黒区）では、平成 14（2002）年に地域が主体となった街づくり会社（株式会社ジェイ・スピリット）が設立され、2016 年には、都市再生推進法人の指定を受けるなど、地域と区とが連携しながら、まちの安全確保やクリーン活動、イベント開催などの街づくりに取り組んでいます。

街並みに関する取組では、地区の住民や商業者らが、街づくりや景観形成に参画、協力していこうという意思と願いを表明したものとして、「街並み形成指針」を作成し、街づくり会社を中心となって、指針の運用等を進めることで、歩いて楽しい街としての評価が定着しています。

■法人の紹介

カード事業や通信事業により持続可能な収益基盤を確立。行政、鉄道事業者、公益法人等と協働し、これからの自由が丘の基礎となるまちのデザイン（ソフト・ハード）を行う。

法人設立年月日	2002年（法人化）
指定年月日	2016年
資本金等	資本金40,000千円
株主・構成団体等（出資割合）	自由が丘商店街振興組合51% 目黒区15% 東急(株)6.8%
職員数	5名（うち正社員1名）

（出典：官民連携まちづくりポータルサイト 都市再生推進法人の紹介（国土交通省）2020.11 時点）



住宅地や商業地での街並みに配慮した設え

少子高齢・人口減少社会において、賑わいのあった住宅団地や商店街が、住民の高齢化や施設の老朽化、後継者問題などの様々な課題に直面し、活気が失われていく光景は、全国的に社会問題となっています。こうした中、今後の街づくりにおいて、つくったもの（既存ストック）をいかに活用（維持管理・運営）していくかは、問題解決に向けた大きなテーマであり、エリアマネジメントはその一つと考えられます。

本区においても、市街地開発などを契機としたエリアマネジメント活動や既成市街地における地域活動を促進していきます。

3-4 交通体系整備の方針

(1) 基本的な考え方

☞ p.21 参照 第1章 3まちづくりの主要課題(4) 交通体系整備

- ◇それぞれの道路の役割に応じた整備を行い、体系的な道路ネットワークの形成を図ります。
- ◇地域間の連絡強化を図るため、道路・橋梁の整備、道路と鉄道の立体交差化を推進します。
- ◇新金線旅客化やバス交通ネットワークの充実、様々な交通手段の活用など、公共交通等による移動しやすい環境整備を進めます。
- ◇鉄道駅周辺では、交通結節機能の充実を図るとともに、駅ごとの課題解決に向けた機能更新や駅前空間の有効活用について検討します。
- ◇安全性・快適性を確保し、全ての人にやさしい道路・交通環境の整備を目指します。

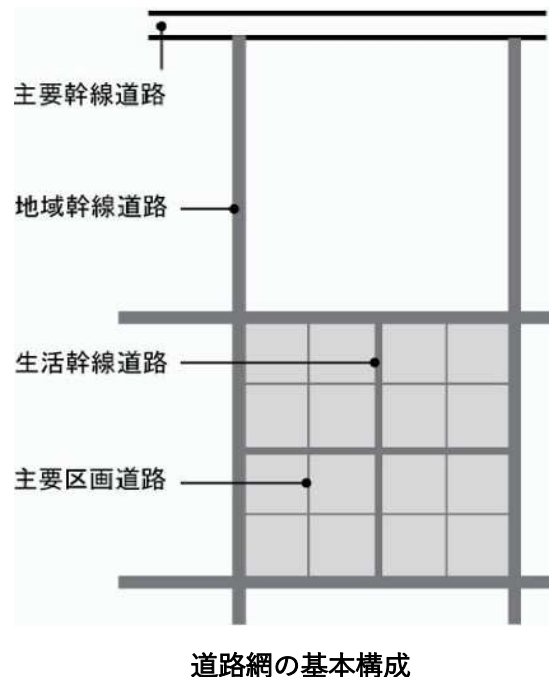
(2) 交通体系整備の方針

①体系的・機能的な道路網の形成と地域間の連絡強化

道路は、人や物の移動のための安全で円滑な通行空間を提供し、沿道施設への出入りにより市街地の形成に影響を及ぼすとともに、電気・ガス・上下水道・電話線などのライフライン^甲の収容、災害時の避難路や延焼防止等の防災、通風の確保や緑化等による環境保全・景観形成など多くの機能があります。また、最近では、人々が滞在し交流できるコミュニティの場としての機能も求められるように変化しつつあります。

移動のための交通機能を確保するため、都市の骨格を形成し、都市間、周辺区相互間を効果的に連結する主要幹線道路、区内外交通及び区内の地域間相互の交通を分担する地域幹線道路、街区を構成する生活幹線道路、主要区画道路等に道路を区分し、それぞれの道路の役割に応じ、地域格差のない体系的・段階的な道路網の形成を図るとともに、河川や鉄道による地域分断の解消に努めます。

さらに、道路の整備・更新にあたっては、延焼遮断帯^甲の形成や沿道の利便増進を図る沿道まちづくり、植樹帯の整備や無電柱化等による快適で良好な沿道環境の確保や景観形成に努めるとともに、環境配慮技術の導入やライフサイクルコスト^甲を勘案した持続可能な整備などについて検討します。



道路体系

道路の分類	機能	網密度
主要幹線道路	都市の骨格を形成し、都市間、周辺区相互間を効率的に連結する比較的高規格な道路	概ね 2 km
地域幹線道路	主として区内外交通及び区内の地域間相互の交通を分担するなど最も基本となる幹線道路	概ね 1 km
生活幹線道路	主要幹線道路・地域幹線道路に囲まれた地区内の骨格道路で地区相互の連絡、主要施設へのアクセスなどを分担し、地区内の日常の利便性を高める道路	概ね500m
主要区画道路	沿道宅地に接続する主要なサービス道路	概ね250m
区画道路	沿道宅地に接続するサービス道路	—
高速道路	広域都市間を連絡する自動車専用道路	—
歩行者・自転車系道路	歩行者や自転車の専用道路、コミュニティ道路 ^甲 、歩車共存道路など	—

a. 主要幹線道路

○都全域及び本区とその周辺区を含めた広域的な地域をカバーする道路であり、既定の都市計画道路網を基本に、未整備路線の整備や無電柱化の促進を関係機関に働きかけます。

b. 地域幹線道路・生活幹線道路

○地域幹線道路は、地域内の骨格道路として、主要幹線道路と一体となって区全体の幹線道路網を形成し、生活幹線道路は、主要幹線道路・地域幹線道路に囲まれた地区内の骨格道路として、地区内の日常の利便性や防災などに対する生活の安全性の確保を図ります。

幹線道路の整備にあたっては、既定の都市計画道路網を基本に、街路整備事業^甲の速やかな進捗を図るとともに、補助 2 8 1 号線など、今後新たに整備を検討する幹線道路等についても、道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成や沿道の利便増進を図る沿道まちづくりを検討します。

また、土地区画整理事業^甲や市街地再開発事業^甲など、街づくり事業が進められる地域においては、事業にあわせて都市基盤^甲である幹線道路の整備を図るとともに、道路網密度の低い地域では、復興時等の面的な街づくりなどの機会を捉え、復興まちづくり方針図（都市基盤）に位置付けられた構想道路を、既定の都市計画道路^甲以外に提案する道路として、区民とともに当該道路の整備のあり方等について検討します。

c. 主要区画道路

○地区内の生活交通の軸となる道路であり、災害時の避難路の確保や緊急車両の円滑な通行、延焼の遅延などの観点から、街づくりの進捗状況など地域の状況に応じて整備を図

るとともに、密集住宅市街地整備促進事業^甲で位置付けた防災生活道路^甲の早期整備を推進します。

d. 区画道路

○地区の状況に配慮し、土地利用^甲の転換や街づくりとの連携等により、整備・誘導を図ります。また、細街路については、住み良い住環境づくりと避難路の補完等の防災性向上のため、4 m以上幅員への拡幅整備を進めます。

e. 橋梁整備及び連続立体交差事業の推進

○河川や鉄道による市街地の分断に対処し、地域間の連絡強化や交通渋滞の緩和を図るため、道路・橋梁の整備、道路と鉄道の立体交差化を推進するとともに、地域の実情に応じた高架下空間の活用について検討します。

- ・地域間の快適な移動環境の確保や、避難路として重要な役割を担う橋梁については、機能の改善や見直しを図りながら、計画的な架替え・適切な維持管理を進めます。
- ・踏切の除却による交通渋滞の解消や回遊性の向上による地域の活性化に向けて、関係機関との連携強化を図りながら、街づくりと連動した京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業^甲を推進します。
- ・高砂駅付近の開かずの踏切対策として、京成本線京成高砂駅から江戸川駅付近の連続立体交差化計画を関係機関と共に推進しつつ、高砂駅周辺の拠点性向上のための街づくりを進めます。
- ・京成本線の一部区間である堀切菖蒲園駅から青砥駅間については、沿線地域の状況を踏まえながら、地域間の連絡強化に向けた様々な手法を検討します。



多くの橋が架かる新中川



(出典：連続立体交差事業ポータルサイト（東京都建設局）)

道路と鉄道の連続立体交差化のイメージ

②公共交通等の利便性向上

自動車に過度に依存しないコンパクトな市街地を支え、環境にも配慮した交通手段として、鉄道やバス、自転車等の利用を促進し、交通体系の形成を図るとともに、区民及び来訪者が安全・快適に利用できる環境整備に努め、区内を移動するあらゆる人にとって、分かりやすく、利用しやすい公共交通を目指します。

a. 南北方向鉄道網

○不足している南北方向の鉄道網の充実や、区の活性化を図るために、新金線旅客化に向けた取組を進めるとともに、南北方向の広域的な路線の充実についても検討します。

- ・新金線については、移動性ととどまらず、沿線地域をはじめとする区内全体の活性化を図るため、新金貨物線旅客化整備基金を計画的に積み立てるとともに、各関係機関で構成する検討委員会や幹事会での検討を進め、旅客化の実現に向けて取り組みます。また、起点終点となる金町駅及び新小岩駅周辺では拠点性の向上を図るとともに、中間駅では地域のニーズを踏まえ、必要な機能を整備し、駅周辺を含む地域の利便性を高めるなど、便利で活力ある沿線まちづくりの方針策定も含めた検討を進めます。



新小岩駅～金町駅を走行する新金線

- ・南北方向鉄道網の充実や既存鉄道の混雑緩和のため、地下鉄8号線・11号線の延伸とメトロセブンの建設促進に向けて、関係区市や都区連絡会と連携を図りながら、調査研究や国などの関係機関への要請活動等を行います。

b. バス交通ネットワークの充実

○鉄道駅間を結ぶなど、運行頻度が高く利用者が多い基幹的なバス路線と、これを補完する移動手段（フィーダー系統）で構成されるバス交通ネットワークの構築を進めるとともに、自転車からバス・鉄道への交通手段の乗り換えを円滑にし、鉄道駅やバス停の利用圏域を拡大するほか、大規模な土地利用転換や機能更新、街路整備事業^用の進捗、観光振興等による交通流動の変化に応じて、バス路線網の充実を検討します。

また、超高齢社会^用に対応し、誰もが身近で利用しやすい交通機関として、バス路線網の充実に加えて道路や駅前交通広場等の運行環境整備、ユニバーサルデザイン^用に配慮した施設の整備、分かりやすいバス運行情報の提供などを図ります。

- ・公共交通の充実に向けて検討する地域を中心に、フィーダー系統の充実を図るため、地域内の道路や交通量の状況、目的とする施設までの距離や経路、輸送量等を踏まえ、交通事業者や沿線地域、近隣自治体と連携しながら、住宅地域と最寄り駅などを結ぶ循環バス等の新設や既存路線の再編に取り組むとともに、地域組織が自ら車両を運行する地域主体の交通などについても検討を進めます。



循環バス



小型乗合交通

- ・バス停付近へのバス利用者用駐輪場の整備（サイクル&バスライド^甲）を進め、自転車で快適に公共交通機関にアクセスできる環境を整えます。
- ・バスの定時性や速達性を確保するため、バスレーン^甲やバスベイ^甲の設置、道路と鉄道の立体交差化の推進、駅周辺地域の再開発事業等による駅前広場の整備を進めます。
- ・バス停の上屋やベンチ、分かりやすいバス運行情報の提供など、バス停における利便施設の整備促進により、バスを安全・快適に利用できる環境づくりを進めます。
- ・スマートフォンなどにおける、バスの運行情報の提供などを促進し、利用者の利便性の向上を図るとともに、自動運転やMaaS^甲などの先端技術の進展を注視し、状況に応じて、活用を検討していきます。

c. 様々な交通手段の活用

○平坦な土地柄を生かし、区民や来訪者が、安全・快適に自転車を利用できる環境を整備し、公共交通の補完や観光振興に加えて、自然環境への配慮や健康づくりにもつながる自転車の活用を推進します。また、新たな交通手段として、地域内での移動サービスの活用や河川の活用を検討します。

- ・利用しやすい駐輪場や自転車通行帯などを計画的に整備するとともに、放置自転車対策や自転車利用者への交通ルール・マナーの普及啓発などによる自転車交通事故の防止対策に取り組みます。
- ・公共交通の補完を目的として、手軽で自由に、区内外の行き来ができるシェアサイクル^甲の普及促進に向け、事業者等と連携しながら、区有地を含めたサイクルポートの配置を検討するとともに、電動キックボードなどの新しいモビリティ^甲の活用についても検討します。
- ・地域が抱える様々な交通の課題解決や低炭素型交通の確立に向けた移動サービスとして、低速で走行するグリーンスローモビリティなどの活用について検討します。



シェアサイクル

③交通結節機能の充実

多くの区民が利用する駅周辺は、公共交通の充実と、再開発をはじめとする街づくりと連携した都市基盤^甲等の整備により、鉄道駅にふさわしい交通結節機能の充実を図るとともに、一体的なバリアフリー化に取り組みます。

a. 駅前広場の整備

○それぞれの駅前空間における課題を解決するため、駅周辺の街づくり等にあわせた駅前広場の整備・改善による交通機能の強化や駅前空間づくりに取り組み、交通結節機能の充実や拠点性の向上を図ります。

- ・駅周辺の街づくりなどの機会を捉えて、多様な交通の結節点となる駅前広場の拡張・整備を進め、区民、来訪者の両者にとって機能的・魅力的な駅前空間づくりに努めます。
- ・シェアサイクルや小型モビリティなど多様な交通手段や、タクシー配車アプリケーションソフトの普及などを見据え、今後の駅前空間に必要な機能や規模の最適化に加え、地域の個性を引き出す駅の顔づくりや駅前広場を活用した賑わいづくりなどについても配慮し、交通機能を重視する従来型の駅前広場整備だけでなく、様々な使い方を考える駅前空間づくりについても検討します。

b. 誰もが使いやすい駅周辺の整備

○駅周辺は、誰もが快適・安全に利用できるよう、駅舎、道路、駅前広場、通路、バス停、自動車駐車場、駐輪場、公共公益施設、商店街を含めた面的・一体的な整備に取り組み、特に、多くの人を訪れる広域拠点においては重点的に取り組みます。

- ・ユニバーサルデザイン^甲の理念に基づき、駅周辺開発や基盤整備とあわせて、連続的・一体的な空間形成を図ります。
- ・駅舎については、ホームへの転落防止施設設置など安全対策の充実を促進します。また、出入口、通路、改札口の改修、エレベーターの設置や視覚障害者誘導用ブロック等の誘導設備の充実などによる安全で円滑に移動できる経路の確保や、券売機、便所、情報システム等について誰もが使いやすい施設となるよう働きかけます。
- ・駅周辺など多くの人が集まる地域では、分かりやすい案内表示板等の整備を促進するとともに、既設の案内表示板についても、誰もが分かりやすい表示方法に改善するなど情報の改善・更新を進めます。



安全で円滑に移動できる経路



誰もが歩きやすい歩行空間



分かりやすいピクトグラム

誰もが使いやすい駅周辺の整備イメージ

④安全・快適な歩行・自転車通行環境の整備

歩行者や自転車利用者の安全性・快適性確保のため、全ての人にやさしい道路・交通環境の整備を目指すとともに、滞在できる場、多様な活動の場としての活用を促進します。

a. 歩きやすく、安全・快適な歩行空間の整備

○誰もが歩きやすく、安全・快適な歩行空間を確保し、歩行者と自転車・自動車が共存できる道路整備に努めます。また、滞在でき、多様な活動の場としても活用できる、コミュニティ道路^甲など都市のゆとりとなる広場空間の整備を進めます。



安全・快適な歩行空間（水元さくら堤）

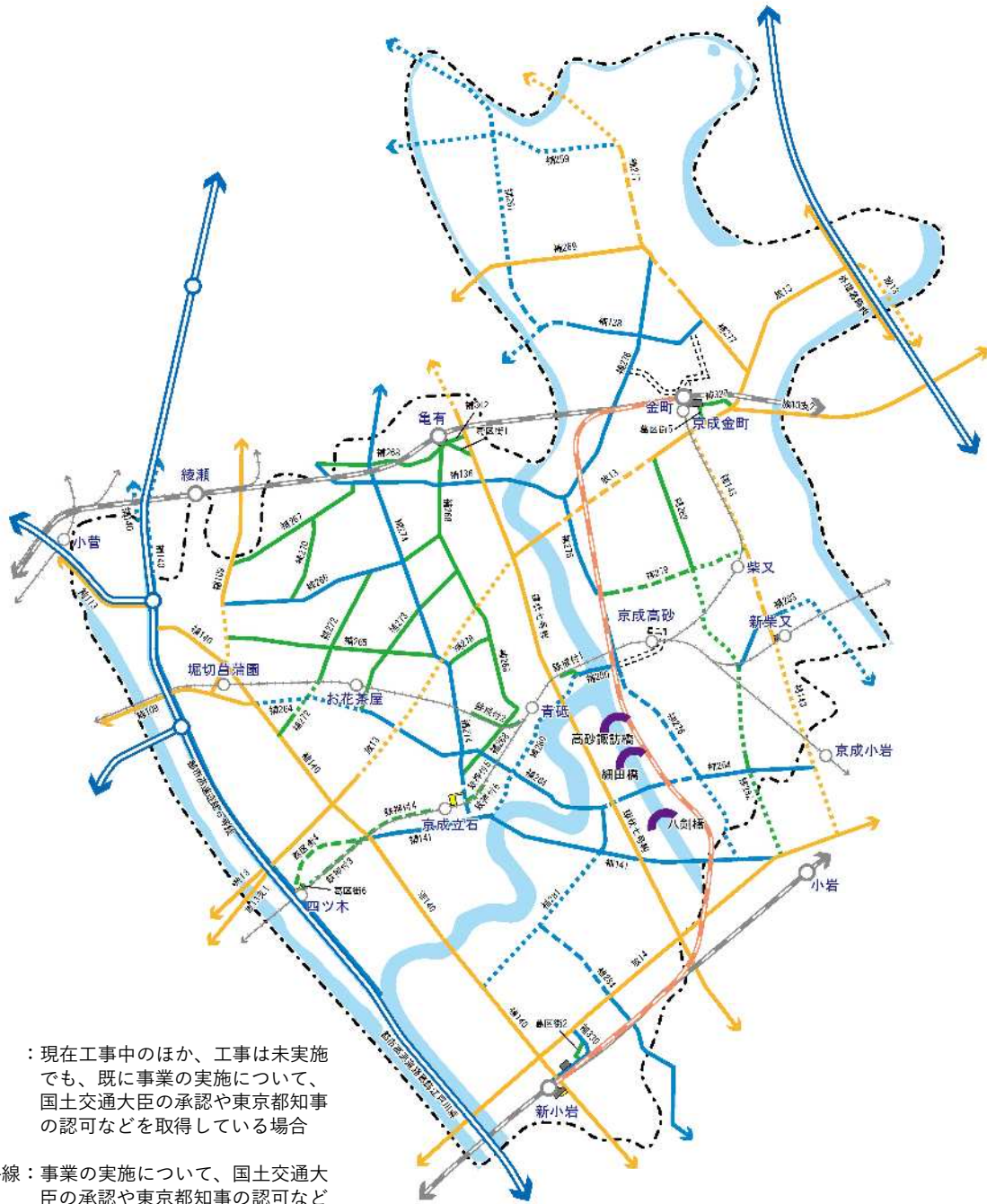
- ・歩道の勾配改善や段差解消、視覚障害者誘導用ブロックの設置など、歩道のバリアフリー化を推進し、通行の妨げとなる放置自転車や広告・看板の撤去を進めるとともに、街路樹等による緑化、ポケットパーク^甲などの小広場、ひと休みできるベンチや分かりやすい案内標識の設置など、全ての人々が安全・快適に歩行できる道路整備を推進します。
- ・自動車の通過交通や走行速度の抑制、交差点の安全性向上のため、交通安全施設の設置等による総合的な交通安全対策を図ります。
- ・歩道の設置や歩車道の分離、水路跡や河川敷等の活用、公園敷地と連続性のある歩行空間の整備を図るとともに、多くの人が集まる広域拠点などでは、道路拡幅や開発敷地内の歩道状空地等との一体性、駐車場の集約を検討するなど、歩行者中心の通行空間及び都市のゆとりとなる広場空間の確保を進めます。

b. 自転車通行空間や駐輪場の整備

○自転車が通行しやすい道路環境づくりのため、「葛飾区自転車活用推進計画」に基づき、道路幅員等の状況に応じた自転車通行空間の整備を進め、段階的にネットワーク化を図るとともに、各方面の駐輪需要、有効な土地利用^用や安全性などを踏まえ、駅前再開発等の街づくりと連携を図りながら、駐輪場の整備と再配置を検討します。

- ・通勤・通学、買い物等の目的で多くの人が集まる鉄道駅周辺を中心に、自転車通行空間のネットワーク化を進め、目的地まで快適に移動できる環境を整備します。
- ・自転車と歩行者・自動車を完全に分離した自転車道、車道内の道路標示等により視覚的に自動車との分離を図る自転車専用通行帯、車道内の路面標示により通行位置を明示する自転車ナビマークやナビラインなど、道路幅員や自動車交通量の状況に応じ、自転車通行空間を確保します。
- ・主に、通勤・通学を対象とした自転車利用者の駐輪需要に対応するため、公園の地下や鉄道事業者等との連携による鉄道高架下の用地活用、駅前再開発等の機会を捉えた駐輪場の再配置を進めます。
- ・駅前などの、買い物や食事などに伴う短時間の駐輪需要に対応するため、民間駐輪場の整備や管理運営費等の一部を助成し、駅前の駐輪場の確保を図ります。

凡 例									
主要幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> — 完成 - - - 事業中 ⋯⋯ 計画路線 	<table border="1"> <tr> <td>駅前広場</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ 完成 ■ 事業中 </td> </tr> <tr> <td>計画検討路線</td> <td>⋯⋯⋯</td> </tr> <tr> <td>橋梁整備</td> <td>⤿</td> </tr> </table>	駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ■ 完成 ■ 事業中 	計画検討路線	⋯⋯⋯	橋梁整備	⤿	<ul style="list-style-type: none"> ↔ JR ↔ 私鉄 ↔ 高速道路 — 新金線旅客化 ■ 河川 - - - 行政界
駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ■ 完成 ■ 事業中 								
計画検討路線	⋯⋯⋯								
橋梁整備	⤿								
地域幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> — 完成 - - - 事業中 ⋯⋯ 計画路線 								
生活幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> — 完成 - - - 事業中 ⋯⋯ 計画路線 								



事業中 : 現在工事中のほか、工事は未実施でも、既に事業の実施について、国土交通大臣の承認や東京都知事の認可などを取得している場合

計画路線 : 事業の実施について、国土交通大臣の承認や東京都知事の認可などを取得していない都市計画道路

道路網整備方針図

3-5 緑と水辺の整備、景観形成の方針

(1) 基本的な考え方

☞ p.23参照 第1章 3まちづくりの主要課題(5) 緑・オープンスペース

- ◇緑とオープンスペース^甲の保全・整備にかかる目標を掲げ、市街地内の緑とオープンスペースの確保に努めるとともに、自然環境が持つ多様な機能を積極的に活用します。
- ◇公園の適正配置を進めるとともに、地域特性や利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。
- ◇河川沿いでは、周辺市街地と一体的な親水空間を整備し、水辺の賑わいや魅力の創出を図るなど、川を生かした街づくりを進めます。
- ◇生活の質の向上や地域の活性化の観点から、地域特性を生かした良好な景観形成を進め、都市の賑わいや活力の創出を図ります。

(2) 緑と水辺の整備、景観形成の方針

①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方

都市における緑や河川、公園、緑地^甲などのオープンスペースは、良好な街並みの演出、憩いの場としての市街地の魅力向上にとどまらず、気候変動への対応や生物多様性^甲の確保等の環境保全、延焼防止や浸水対策、災害時の避難場所としての活用といった防災・減災など、多様な機能を有し、生活の質を高め、快適で安全な生活を営む上で大変重要な役割を担っています。

このため、公園や河川空間の整備等により、オープンスペースの創出を図るとともに、市街地に残る樹林や農地の保全、身近な緑の保全・創出など、本区の特性に応じた個性ある緑づくりを進めます。

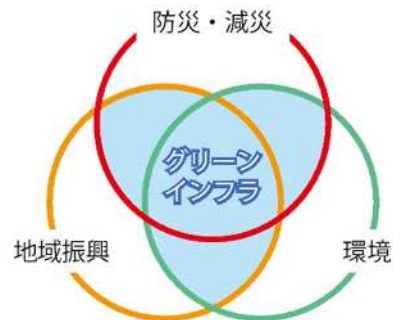
a. 緑とオープンスペースの保全・整備にかかる目標

- 緑とオープンスペースの保全・整備にかかる現状を踏まえ、計画期間内における目標を定めるとともに、目標実現に向けた今後の方向性を検討し「緑とオープンスペース基本計画」を改定します。
 - ・自然系土地利用面積^甲について、地域の実情に応じて、公園・運動場等の配置を進めつつ、区面積の20.4%の維持・保全に努めます。
 - ・公園は、適正配置による身近な公園の充足に努め、都市公園法の目標値である区民一人当たりの公園面積10㎡を念頭に、区内全域で区民一人当たりの公園面積5㎡の確保を目指します。
 - ・農地等の減少を抑制するとともに、公園や街路樹の整備、民有地における緑化を促進し、樹木や草地などの緑によって覆われた面積割合(緑被率^甲)を区全体で20%確保することを目指します。

b. グリーンインフラとしての緑とオープンスペース

○自然環境が有する多様な機能を積極的に活用し、地域の魅力・居住環境の向上や防災・減災等の多様な効果を生むグリーンインフラ^甲として、市街地における緑とオープンスペースの保全・整備に取り組みます。

- ・都市全体の気温上昇を抑制するため、水面や緑地等の自然系土地利用面積の維持・保全や緑陰空間^甲の創出に取り組みます。
- ・市街地開発等に際しては、ヒートアイランド現象^甲の緩和など熱環境対策上の観点から、事業者等と協働して、建築物の壁面や屋上を利用した緑化を推進します。
- ・密集市街地では、公園整備や緑化を促進し、特に防災性に配慮した新たなオープンスペースの確保を重点的に進めます。
- ・幹線道路等の整備にあたっては、道路幅員を考慮しつつ、夏場における日射の遮蔽や市街地火災における延焼防止効果を高める街路樹の整備を図ります。
- ・公園などの公共施設からの雨水流出を抑制するとともに、民間開発に対して雨水流出抑制を働きかけ、都市型水害の緩和に努めます。
- ・農地は、ヒートアイランド現象の緩和などによる環境保全、災害時の避難場所や雨水流出の抑制などの防災、農業体験等のレクリエーションや学習の場など多様な機能を有していることから、水元などの比較的農地が多く残る地域では、生産緑地制度・特定生産緑地^甲制度の活用や、レクリエーションの場としての農地の利用などを促進し、将来にわたって安定した緑地を確保し、良好な生活環境を保全していきます。
- ・良好な都市環境を構築するため、保存樹木・樹林の保全や緑化計画の届出、緑化の支援などに取り組むとともに、緑の活用方法や制度を区民に分かりやすく伝える周知活動により、各家庭を含めた民有地の緑の保全・創出を支援し、市街地内における緑の保全・創出を図ります。



多様な効果を生むグリーンインフラ



グリーンインフラの整備・活用イメージ

②魅力ある公園の整備

公園の総面積は増加傾向が続き一定程度充足しつつありますが、不足する地域も見られるため、今後も適正配置を進めるとともに、整備にあたっては、地域特性や利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。

また、公園の質及び利用者の利便性向上に向けて、画一的な都市公園^甲の整備・管理から、地域住民をはじめとする多様な主体による管理運営手法を検討します。

a. 公園の適正配置

○公園面積の大半を占める水元公園や河川敷の公園など、比較的規模の大きな都市公園が、区の縁辺部に位置し、駅周辺で公園が不足する地域が見られる現状を踏まえ、身近な公園や広場等の適切な配置に努めます。

- ・街区公園や近隣公園など区民の日常生活に密着した都市公園等は、誰もが気軽に利用できるよう、徒歩圏を考慮した適正な配置を図ります。また、公園等が不足する地域では、新たな適地の確保に努めます。
- ・市街地開発等における公開空地^甲の確保や地区計画^甲などによる公園整備など、様々な街づくり手法を活用して、新たなオープンスペース^甲を確保・整備します。
- ・大規模な土地利用転換などの機会を捉え、一定規模の公園等の確保に努めるとともに、新たな緑の創出を誘導します。
- ・駅周辺など空間が不足する地域では土地の有効活用、水害対策等の観点から、街づくり事業や公共公益施設の改修等にあわせ、立体都市公園制度^甲の活用を検討するとともに、高架下空間の活用についても検討します。



公開空地（ヴィナシス金町）

b. 特色ある公園の整備

○公園の整備にあたっては、民間の参画を促進し、公園の魅力を向上させる工夫を加え、地域特性や利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。

また、改修の際は、既存施設をどう生かすかという視点を持ちながら、必要に応じて再編、機能の見直しを行います。

- ・柴又、堀切などの歴史的資源を有する地域では、新たな公園緑地の確保に加え、寺社林の保全や修景^甲整備などにより、独自の空間演出を図ります。
- ・新小岩地域における私学事業団総合運動場の敷地は、都市計画公園として区民等の利用に供するとともに、将来的なサッカースタジアムの建設を見据え、整備の方向性について検討します。

- ・公園・児童遊園の新設整備にあたっては、誰もが使いやすいユニバーサルデザイン^甲、障がいの有無に関係なく一緒に遊べるインクルーシブパーク^甲の考え方を取り入れた整備を進めていくとともに、既存の公園・児童遊園についても計画的に改修を進め、利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。
- ・公園の整備などにあたっては、ワークショップ^甲を開催するなど、幅広い世代の地域住民の意見を取り入れる機会の充実に努めます。
- ・比較的規模の大きな公園における施設整備、改修に際しては、水害対策等の観点から、必要に応じて立体的な公園空間の形成について検討します。
- ・広域から人が集まる特色ある公園については、周辺の交通環境や住環境に配慮しつつ、利用者の利便性を高めるため、自動車駐車場の設置や、駅・バス停から公園へ誘導するアプローチの向上を検討します。



葛飾あらかわ水辺公園
ワークショップ

c. 公園等の維持管理

- ストック効果^甲の向上、民間との連携、柔軟な管理・運営の3つの観点を重視し、量の整備から質の向上に向けて、緑とオープンスペースの多機能性を最大限引き出す取組を進めます。
- ・公園を含めた周辺の安全点検や危険箇所の改善策の検討など、地域住民の主体的な活動を支援するとともに、活動内での意見等に基づいた、遊具などの再生に努めます。
- ・指定管理者制度^甲や公募設置管理制度^甲（Park-PFI）等の活用、自主管理団体等との連携など、多様な主体による公園などの管理運営について、制度の充実に努めるとともに、区民参加のもと、公園でのマナー啓発やルールづくりなどについて検討します。
- ・施設の劣化状況に着目した緊急度を設定し、計画的・予防的な施設の改修、修繕、補修等による長寿命化を図り、維持管理費の平準化を目指します。

③魅力ある川への整備

本区は荒川、江戸川、中川、新中川などの大規模な河川に恵まれ、「中川の七曲がり」と呼ばれる独特の景観や豊かな河川空間は、本区の魅力となっています。しかし、河川によっては、高い堤防や直立した護岸などにより、容易に水辺に近づけない場所が多いなど、街と川が切り離されている状況が見られます。

今後は、街全体を視野に入れ、沿江市街地や公園の高台化等により、市街地と河川の一体的な街づくりを推進し、河川へのアクセス性向上を図るとともに、河川や水辺と一体的な空間となる公園等を水と緑の拠点として整備します。

また、河川・水辺の空間は、魅力的な親水空間として、機能の充実やネットワーク化を進めるとともに、水辺を活用した地域活動を支援する仕組みや船着場を活用した水上交通

を検討するなど、河川沿いの賑わいや魅力の創出を図り、身近に水辺に親しむことができる環境整備に努めます。

a.水辺空間の充実

○水辺の賑わい空間の創出を図るために、本区の個性・魅力である河川や水辺と一体となった公園等については、水と緑の拠点に位置付け、機能の充実を図るとともに、関係機関に働きかけながら河川及び沿川の散策路や親水テラスによる河川・水辺のネットワークを整備します。また、沿川市街地から河川へのアプローチを容易にし、地域住民の憩いの場としての河川空間の創出を図るほか、区民が河川環境整備や活用等に関わる機会の充実に努めます。

・河川沿いでは、河川や水辺と一体的な空間となる公園等を、水と緑の拠点として位置付け、釣りや日光浴など河川環境を生かした様々なレクリエーション活動の拠点としての機能や、災害時の避難場所や河川を利用した支援物資の集配など防災活動の拠点としての機能の充実に努めます。



(奥戸スポーツセンター公園付近)

水と緑の拠点

・河川沿いでは、治水や河川環境との調和に配慮しながら、散策路や親水テラスの整備、中川堤の桜整備などにより、快適かつ楽しく散策できる環境づくりを進め、河川・水辺のネットワーク化を図ります。また、河川空間・水辺については、地域のイベント開催、清掃や植栽管理等への区民の参画を促進し、人々が集い、憩う、地域コミュニティの場として活用します。



(荒川河川敷)

河川・水辺のネットワーク

特に、荒川や江戸川では、広大なオープンスペース^甲である河川敷を生かした賑わいの創出を図るため、木陰により日陰を確保するなど、快適性や利便性の向上に資する施設等の充実に努めます。

・恵まれた本区の水辺空間を生かすため、河川や沿川地域にまつわる歴史・文化を紹介するサインや休憩施設等の利便施設を設置するなど、川と地域をつなぐ工夫を検討します。

b. 水辺環境の改善、生物多様性への配慮

○都市における生物の生息・生育環境は、水と緑を基調とした空間がその役割を果たすとともに、一定の面的な広がりや繋がりが必要になることから、本区の特長である豊かな緑や、川などの水辺空間を生かした自然環境の維持・保全を図ります。

・公園等の整備にあたっては、地域の自然植生の形成や生物が生息できる環境の創出に配慮します。

- ・ワンド^甲などの静水域を適正に管理し、多様な植生の回復など、豊かな水辺の自然環境を創出して生物の生息・生育の場の形成を進めます。

④景観形成の考え方

地域特性を生かした良好な景観は、地域への愛着や誇りの醸成に寄与するとともに、観光資源としての活用により、地域の賑わいや活力の創出にも繋がります。

本区においても生活での質的充実や地域活性化の観点から、地域特性を生かした景観形成を進めます。

また、景観形成にあたっては、本区の重要な景観資源となっている豊かな自然を中心とした眺望、駅や大規模施設周辺などの拠点における景観形成、景観を構成する個々の資源の魅力向上、景観形成を促進するためのルールづくりなど、空間の広がりやまとまりに応じて、水辺や緑と調和し、良好な街並みが形成された葛飾らしい個性と魅力ある景観づくりを、区民や事業者等と協働で推進します。

a. 水と緑の景観形成

○本区を特徴づける景観の骨格として、荒川、江戸川、中川、新中川などの大規模な河川や、都内唯一の水郷景観を有する水元公園など、自然景観を生かした水と緑の景観形成を図ります。

- ・川沿いの散策路や親水テラスの整備など河川・水辺のネットワーク形成による親水機能の充実を図り、区民が憩い、やすらぎを感じられる景観形成を図ります。
- ・堤防と一体となった沿川市街地の高台化等にあたっては、高台から川を眺め、景観を楽しめるよう、川への眺望に配慮します。

b. シンボル道路などによる景観形成

○幹線道路や地域のシンボル道路と、その沿道における良好な景観形成を図ります。

- ・水戸街道、環七通り、蔵前橋通り、平和橋通りなどの幹線道路では、道路の緑化、無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。
- ・各地域に点在する緑豊かなコミュニティ道路^甲や緑道は、地域におけるシンボル道路として修景^甲整備するなど、地域の魅力づくりによる活性化を図ります。
- ・曳舟川親水公園沿いは、公園の持つ水と緑豊かな環境と調和する街並み景観の誘導を検討します。
- ・街並み景観を向上させ、快適な生活環境を創造するため、幹線道路やシンボル道路沿道の緑化を促進するとともに、地区計画^甲などの都市計画制度を活用して、区民との協働による緑の空間を創出します。



地区計画による良好な街並みの形成

c. 駅周辺や大規模施設等における景観形成

○駅周辺や大規模施設等では、景観の拠点として、新しいシンボルやランドマーク^甲の形成を図るとともに、周辺住民の生活に調和し、そこに集う人々が親しみやすいヒューマンスケール^甲にも配慮した景観の形成を目指します。

- ・区内外から多くの人々が訪れる広域拠点では、地域の特性に応じて、区の顔にふさわしい魅力・活力が感じられる景観を形成するため、土地の有効・高度利用^甲とあわせて、低層部には街に開いた緑地^甲空間等を創出し、周辺の環境に配慮した本区の新しいシンボルやランドマークの形成を図ります。



ベルトレー金町の低層階とその周辺



遠方に見えるベルトレー金町・ヴィナシス金町

- ・大規模な土地利用転換を伴う開発や新たに整備・改修する公共施設等については、連続する緑地空間を創出するなど、周辺地域との調和に配慮するとともに、地域の活性化を促す魅力ある施設づくり、新たな地域のシンボルやランドマークの創出に努めます。
- ・駅周辺では、放置自転車対策の充実や無電柱化を推進し、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、屋外広告物の規制・誘導により、良好な街並みの形成を図ります。

d. 観光拠点等における景観形成

○柴又や堀切菖蒲園などの観光拠点では、「葛飾の顔」として賑わいと楽しみのある景観の形成を目指します。

- ・葛飾柴又の文化的景観、江戸の伝統を現代に伝える堀切菖蒲園など本区を代表する歴史的観光拠点については、核となる景観資源等を保全するとともに、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた街並みの保全・創出のためのルール^甲の充実・拡大、修景整備などを検討し、また、キャラクターを生かした新しい観光拠点については、商店街の街並み整備や散策ルート^甲の設定などによる賑わいの創出を図ります。

○市街地が更新される中でも、住民参加や地域交流が盛んな下町らしさや、昭和時代を連想させる特徴的な商店など、葛飾らしい雰囲気や風情の継承に努めます。

○寺社などの歴史的建造物や境内などの空間、旧水戸街道・佐倉街道等の旧街道や葛西城跡、古道に残る祠や道標など、街の成り立ちを伝える身近な歴史的資源は、周辺の修景^甲整備や保全等を図ります。

e. 住宅地等における良好な街並み景観の誘導

○住宅地は、緑や農地の保全に努めるとともに、地区計画^甲等の街づくりのルールを検討し、良好な景観形成を図ります。

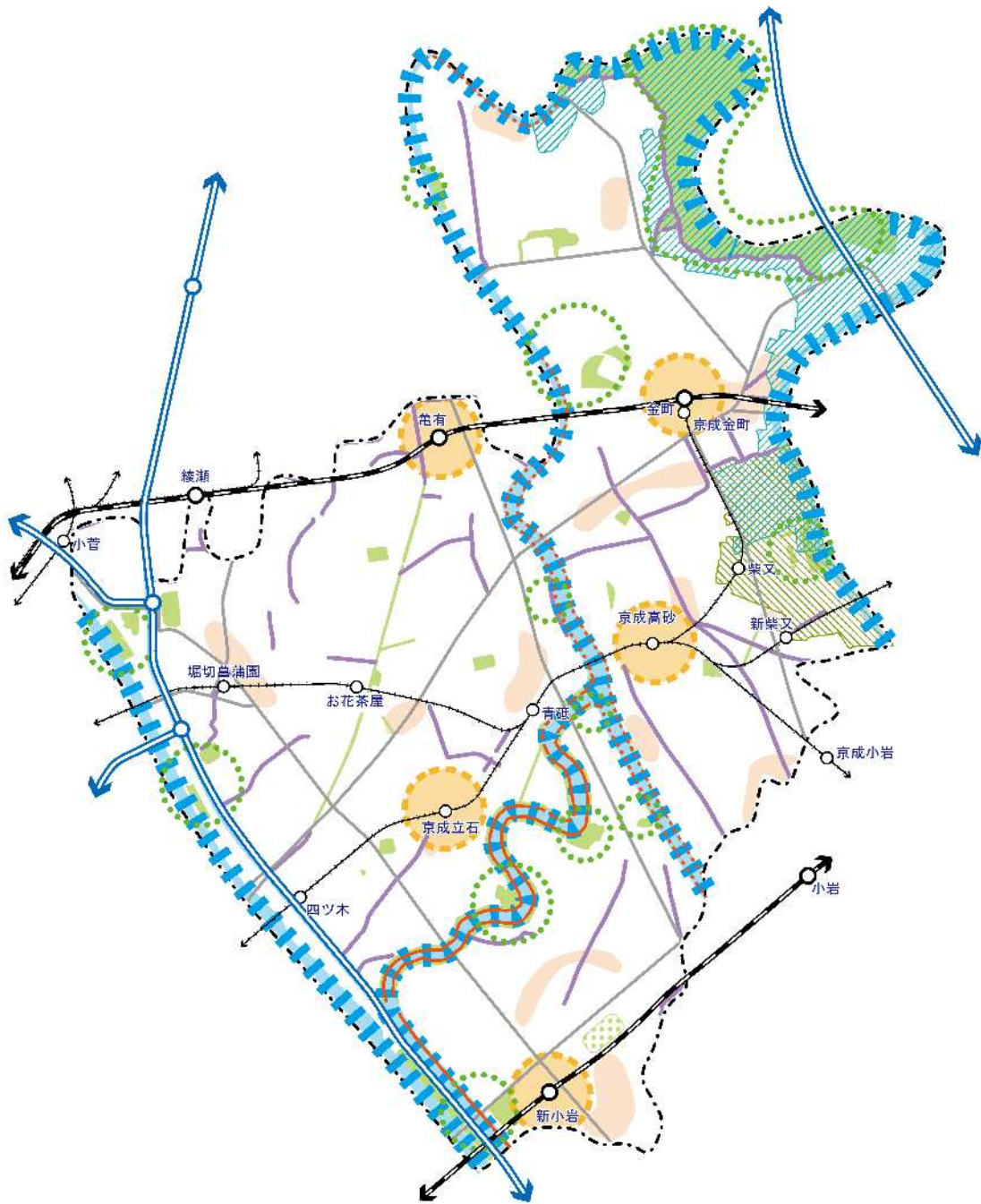
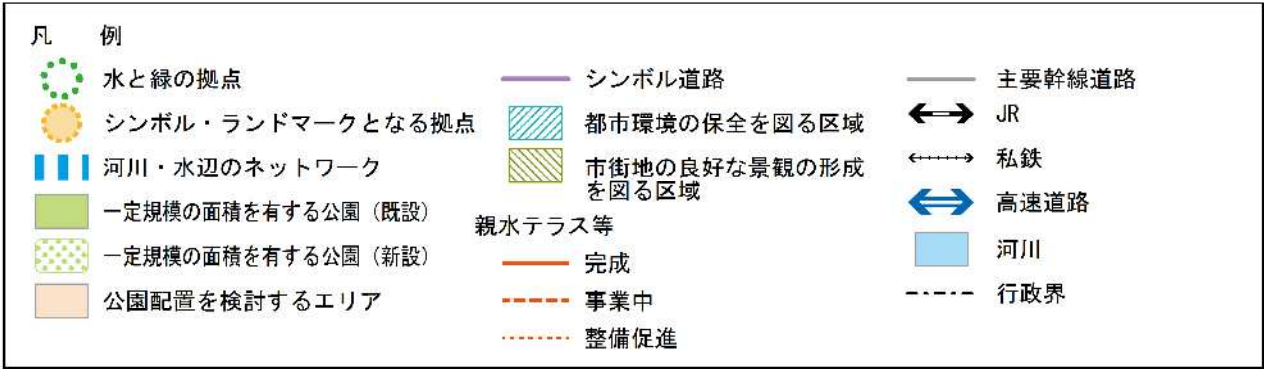
商店街と住宅、工場が混在する地域などでは、それぞれの地域特性を生かした良好な街並み形成を図るとともに、区内に残る寺社林、保存樹木や水路跡、歴史的建造物、路地空間など、個性ある豊かな景観資源の保全に努めます。また、これらの良好な景観形成に向けた区民の主体的な取組を支援します。

- ・戸建て住宅地の沿道では、生け垣や柵などにより、周辺と調和した街並みを誘導します。
- ・集合住宅地では、住棟とオープンスペース^甲や敷地境界線からの距離の確保などに配慮するとともに、建築物周囲の敷地に植栽を施し、落ち着いた色彩・デザインとするなど周辺環境との調和や圧迫感の軽減に努めます。
- ・住宅と工場が混在する地域では、周辺環境と調和した職住一体の空間を形成するとともに、通りから仕事場が見えるなど生産活動が身近に感じられる個性ある街並みを誘導します。
- ・水元公園周辺及び江戸川沿いの風致地区^甲では、地区内の土地所有者等に向けて、風致地区制度の目的や歴史、その効果などについて分かりやすく周知し、自然的・歴史的・郷土的特色を後世に伝えるため、緑地や水面等の良好な自然環境に調和した都市環境の保全を図るとともに、必要に応じて、調査・検証等を実施し、他の都市計画制度との整合を図りつつ、地域の特性に応じた風致の在り方を検討します。



風致地区の街並み

- ・柴又地域景観地区^甲においては、市街地の良好な景観の形成を図るため、適切に制度の運用を行うとともに、文化的景観の方針検討の進展等にあわせて必要な見直しを検討します。



緑と水辺の整備、景観形成方針図

集約型の地域構造への再編に向けた検討基準



地方都市では高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地が形成され、大都市では高齢者が急増している現状を背景に、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン（立地適正化計画^甲等）を作成し、民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくりに活用されています。

（出典：立地適正化計画の概要パンフレット）

東京都では、「集約型の地域構造への再編に向けた指針」を策定し、その指針の中で、集約型の地域構造への再編に向けた計画策定の検討等に関する方針として、おおむね20年後の2040年の推計による人口密度に応じた取組の判断基準を示しています。

地域の状況に応じた立地適正化計画などの計画検討に当たっての判断基準

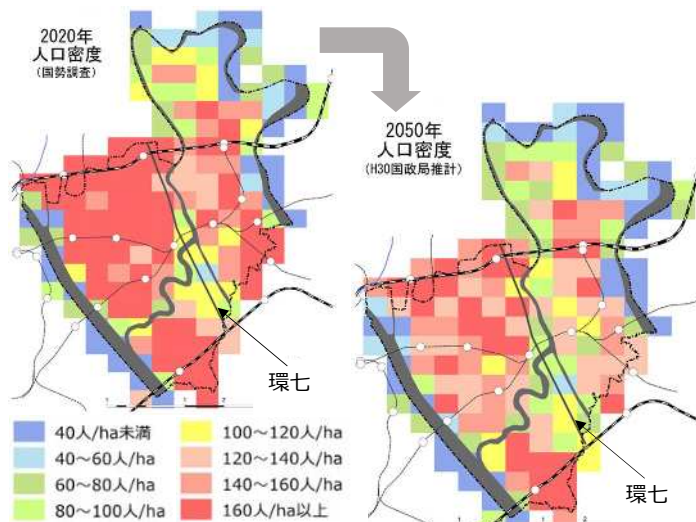
（出典：集約型の地域構造への再編に向けた指針）

地域分類 1	市街化区域の人口密度が40人/ha未満の自治体	➤	・ 立地適正化計画を作成し、集約型の地域構造への再編に取り組むこととする。
地域分類 2	市街化区域の人口密度が40人/ha以上80人/ha未満の自治体	➤	・ 5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価 ^{※3} により、都市構造の検証を行うこととする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
地域分類 3	市街化区域の人口密度が80人/ha以上100人/ha未満の自治体	➤	・ 5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価 ^{※3} により、都市構造の検証を行うことに努めることとする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
<p>・ 市街化区域の人口密度が100人/ha以上の自治体であっても、将来に備えて、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価^{※3}により、都市構造の検証を行うことも考えられる。 分析評価の結果に応じ、高齢化の進展や空き家の増加への対応など、それぞれの地域特性を踏まえた取組を行う。</p>			

本区は、おおむね20年後においても人口密度が100人/ha以上の自治体であるため、立地適正化計画等の計画検討を要する自治体には該当していませんが、全体的な密度低下とともに、区縁辺部では80人/ha未満の場所が増加することも想定されます。

このため、将来に向けて、都市経営コストの効率化や身近な地域で誰もが快適に暮らせる環境づくりについて考え、都市の持続可能性を確保していく必要があります。

なお、住宅用地の人口密度については、都市計画運用指針^甲において、『土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1ha 当たり100人以上、その他の区域にあっては1ha当たり80人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい。』とされています。



人口密度メッシュ推計

3-6 復興まちづくりの方針

(1) 基本的な考え方

☞ p.25 参照 第1章 3まちづくりの主要課題 (6) 復興まちづくり

- ◇複眼的な視点を持って様々な自然災害に対応し、継承と創造によって、被災前より災害に強く住みよい街を目指します。
- ◇迅速な復興まちづくりと住まい再建を実現するため、地域協働復興を推進します。
- ◇事前復興^甲まちづくりによる災害に強い街づくりと地域力を高める復興事前準備^甲に取り組みます。



様々な自然災害に対応する複眼的視点

(2) 復興まちづくりの方針

①復興まちづくりの目標・基本方針

現在、首都圏では、30年以内にマグニチュード7程度の首都直下地震が発生する確率は70%程度と予測されており、老朽木造住宅や狭い道路が多く残る木造住宅密集地域では、地震発生時に、建築物の倒壊や延焼による大きな被害が懸念されます。

また、本区は、大規模な河川に囲まれ、水辺空間に恵まれる一方、海水面よりも低い市街地が広がり、大型台風の接近による大雨などにより複数の河川が氾濫した場合には、家屋の倒壊・流失や浸水などの被害も懸念されます。

万一、地震や水害などにより、大きな被害を受けた市街地においては、被災前に計画・検討されていた街づくりを継承しつつ、理想像の実現に向けた創造を加え、「様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち」を目標に、区民と協働で復興まちづくりに取り組みます。

a. 復興まちづくりの考え方

○復興まちづくりに向けた復興計画策定にあたっては、単に被災前の状態に戻すだけでなく、様々な自然災害に対し、これまでよりも災害に強く、快適で持続可能な街を目指し、本マスタープランで掲げる将来都市像の実現に向け、6つのまちづくりの方針に基づく計画を継承するとともに、理想像の実現に向けた創造を加え、復興まちづくりを進めます。

- ・「壊れない」、「燃えない」、「燃え広がらない」都市への復興、浸水にも対応できる住宅への復興を行うとともに、安全で快適な道路ネットワークの構築や防災機能も有する公園整備によるゆとりある都市空間の創出など、安全で良好な居住空間・居住環境を備えた市街地を創造します。
- ・区内全域に分布する密集市街地では、細街路の拡幅整備を推進するとともに、建築

物・敷地の共同化、協調建替え^甲の推進や不燃化・耐震化を進め、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

- ・災害時の避難、救援、消火活動を円滑にするため、主要区画道路に位置付けた路線の整備を推進します。
- ・河川沿いの市街地では、緩傾斜堤防^甲や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の整備を検討するなど、親水性の確保及び水辺の環境と調和した潤いのある市街地の形成を図ります。
- ・江東5区大規模水害ハザードマップにおいて、浸水深3m以上が想定され、2階まで浸水する恐れがある地域では、面的な復興まちづくりや個別再建において、地盤の嵩上げや建築物の中高層・高床化を促す制度の検討を進めます。
- ・地域の被災や基盤整備の状況を踏まえ、未整備の都市計画道路^甲や構想道路、駅前広場、公園等の都市基盤^甲の整備について、区民と協働して検討します。
- ・すでに完成している道路等の都市基盤施設であっても、より安全で快適な街として復興する観点から必要と判断される場合は、幅員の見直しなどについて検討します。
- ・鉄道により地域間の連絡性が不足している地域では、鉄道の復興とあわせた道路と鉄道の立体交差化など地域間の連絡強化に向けた施設整備を検討します。

b. 復興まちづくり方針図

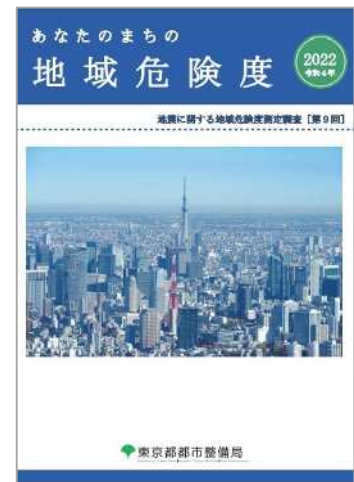
○本区で想定される主な大規模災害として、震災時と水害時それぞれの災害の特性を踏まえた復興まちづくり方針図を示し、行政だけでなく区民や事業者等と事前に共有し、万一の被災時にはこれに基づき迅速な復興に取り組みます。

○震災は、いつ発生するか分からず、揺れによる被害が小さい地域であっても予測困難な出火により延焼が拡大し、大被害に発展する場合があります。このため、各地域で、大被害を想定した復興まちづくりについて、事前に検討しておく必要があります。震災により、建築物の大半が焼失するなど、大きな被害を受けた場合は、道路等都市基盤の整備状況や被災前に検討されていた計画などを踏まえ、復興まちづくりに取り組みます。

☞p.96大被害を想定した震災復興まちづくり方針図

○震災における被害の大小により、復興まちづくりの方向性に違いが生じる場合もあるため、被災直後の対応を効率的に実施し、迅速な復興を実現するため、優先的に復興まちづくりを検討すべき地域を想定しておくことも重要です。そこで、地域危険度及び首都直下地震等による東京の被害想定を踏まえ、大被害が想定される地域から優先的に復興まちづくりを検討し、適切な事業手法により迅速な復興に取り組みます。

☞p.97地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針図



(出典：地域危険度パンフレット (東京都都市整備局))

○水害による被害は、数日前から被災の可能性を予測し、一定の準備が可能であるととも、水害ハザードマップ^甲から被害の大小を想定し、大被害が想定される地域では、被災前から復興まちづくりについて検討しておくことが有効です。

江東5区大規模水害ハザードマップでは、荒川、江戸川沿いの家屋倒壊等氾濫想定区域^甲について、広範囲に渡る家屋の流失などの大被害が想定されるため、高台化などの基盤整備を含めた復興まちづくりの検討を行います。それ以外の地域では、個別再建の際、同ハザード



(出典：江東5区大規模水害ハザードマップ (江東5区広域避難推進協議会))

マップ^甲における浸水深の想定に応じて、住宅浸水対応化などについて検討します。

☞p.98水害復興まちづくり方針図 (大規模水害時)

○中長期的な観点から安全・利便性の高い道路網の実現に向けて、既定の都市計画道路^甲以外に整備を検討する道路を構想道路として位置付け、大被害を受けた場合には、区民と合意形成を図りながら、整備に向けた検討を進めます。

☞p.99復興まちづくり方針図 (都市基盤)

c. 復興まちづくりの手法

○大半の建築物が倒壊、焼失、流失するなど大被害を受けた地域での復興まちづくりは、被災前に計画・検討されていた手法がある場合はその内容を基本とし、被災状況及び道路等の都市基盤^甲の整備状況を踏まえ、面的な市街地整備や部分的な道路等の整備、地

区計画^甲等による誘導など、適切な事業手法を検討します。

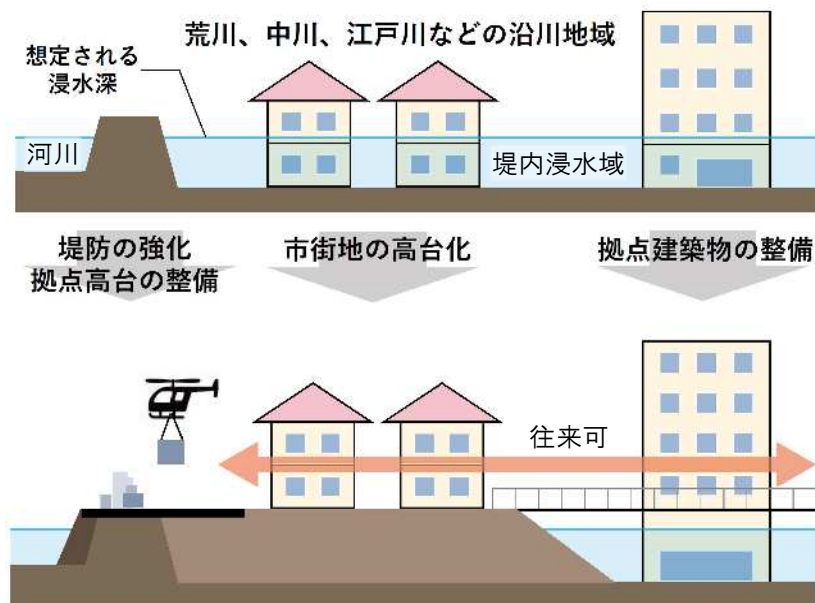
一方、部分的に倒壊、焼失、浸水するなど、被害が中小程度の地域では、都市基盤や被害状況に応じて、部分的な市街地整備や都市基盤の整備、地区計画等による住宅等の再建誘導など、適切な手法を検討します。

○基盤整備型復興地区（面的な市街地整備による復興を検討する地区）

- ・土地区画整理事業^甲等の面的な市街地整備手法の導入を検討します。
- ・未整備の都市計画道路がある場合は、面的な市街地整備による復興にあわせて整備を進めるとともに、復興まちづくりの方針図（都市基盤）に示す構想道路について整備を検討します。
- ・大規模水害時、浸水深3 m以上が想定され、2階まで浸水する恐れがある地域では、住宅の中高層・高床化や地盤の嵩上げを促進する都市計画制度等について検討します。

○基盤整備型（高台整備）復興地区（面的な市街地の高台化による復興を検討する地区）

- ・荒川や中川、江戸川などの沿川では、堤防強化対策や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等を含めた更なる治水対策の実現について働きかけるとともに、浸水対応型の拠点高台や拠点建築物の整備を検討します。



基盤整備型（高台整備）復興地区のイメージ

○修復・改善型復興地区（既存の都市基盤を生かした市街地の改善・修復による復興を検討する地区）

- ・既存の道路網を生かし、壁面線^甲の指定や、主要区画道路等の整備、建築物・敷地の共同化、協調建替え^甲のほか、住宅浸水対応化や街区内の敷地の整序など、個別の修

復・改善型の事業を組み合わせた復興まちづくりを検討します。

- ・未整備の都市計画道路^甲において、沿道建築物の多くが被災した場合は、道路ネットワークの構築を勘案した上で、沿道型の土地区画整理事業^甲の適用などを含め道路整備を検討します。

○誘導・個別再建型復興地区（街づくりのルールのもとで復興を検討する地区）

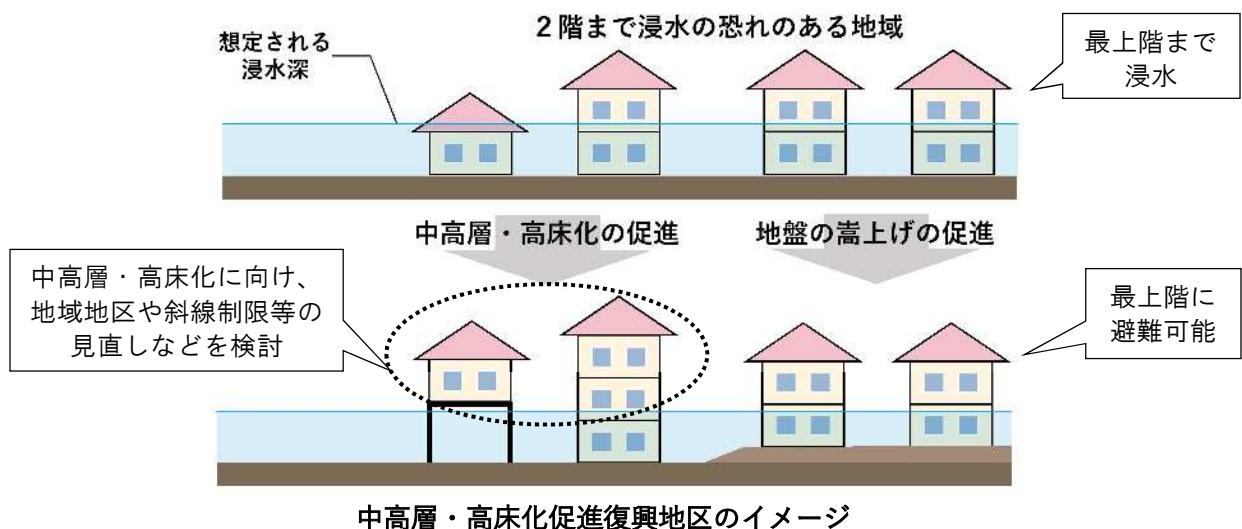
- ・道路等の都市基盤^甲が整備されている地区では、良好な住環境や街並みの形成を目指し、地区計画^甲等を導入し、そのルールのもとでの個別復興を検討します。
- ・地区計画などの導入にあたっては、行き止まり道路の解消や公園整備（公園が不足する地区）、住宅浸水対応化などについても検討を進めます。

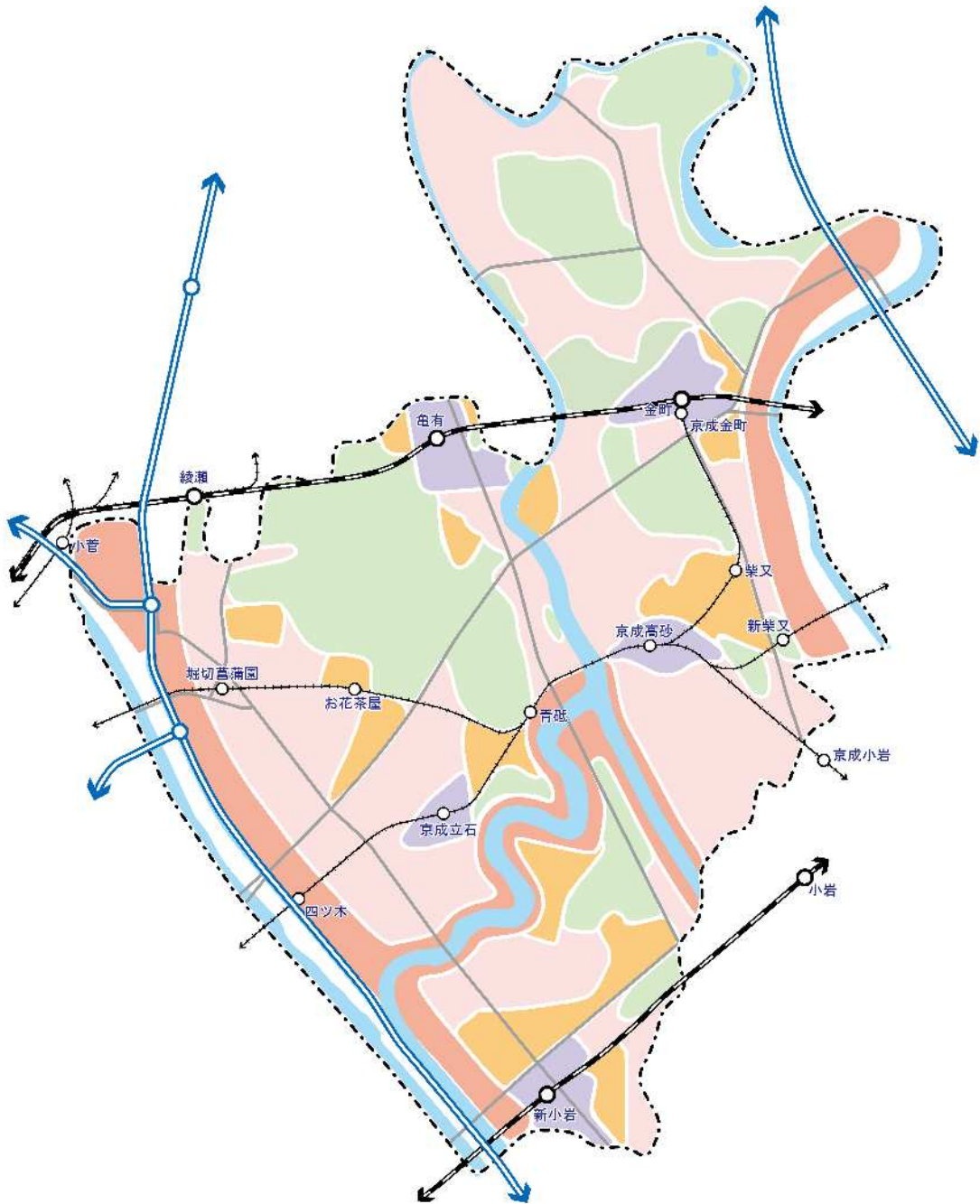
○拠点整備型復興地区（都市機能の集積拠点として復興を検討する地区）

- ・広域拠点周辺では、都市基盤の整備状況に応じて、土地区画整理事業や市街地再開発事業^甲により、駅前広場や都市計画道路等の整備を含めた一体的な市街地整備による復興を検討します。
- ・生活拠点である駅周辺では、拠点の位置付けや都市基盤の整備状況に応じて、駅前広場や都市計画道路等の整備を含めた拠点機能充実に向けた復興を検討します。

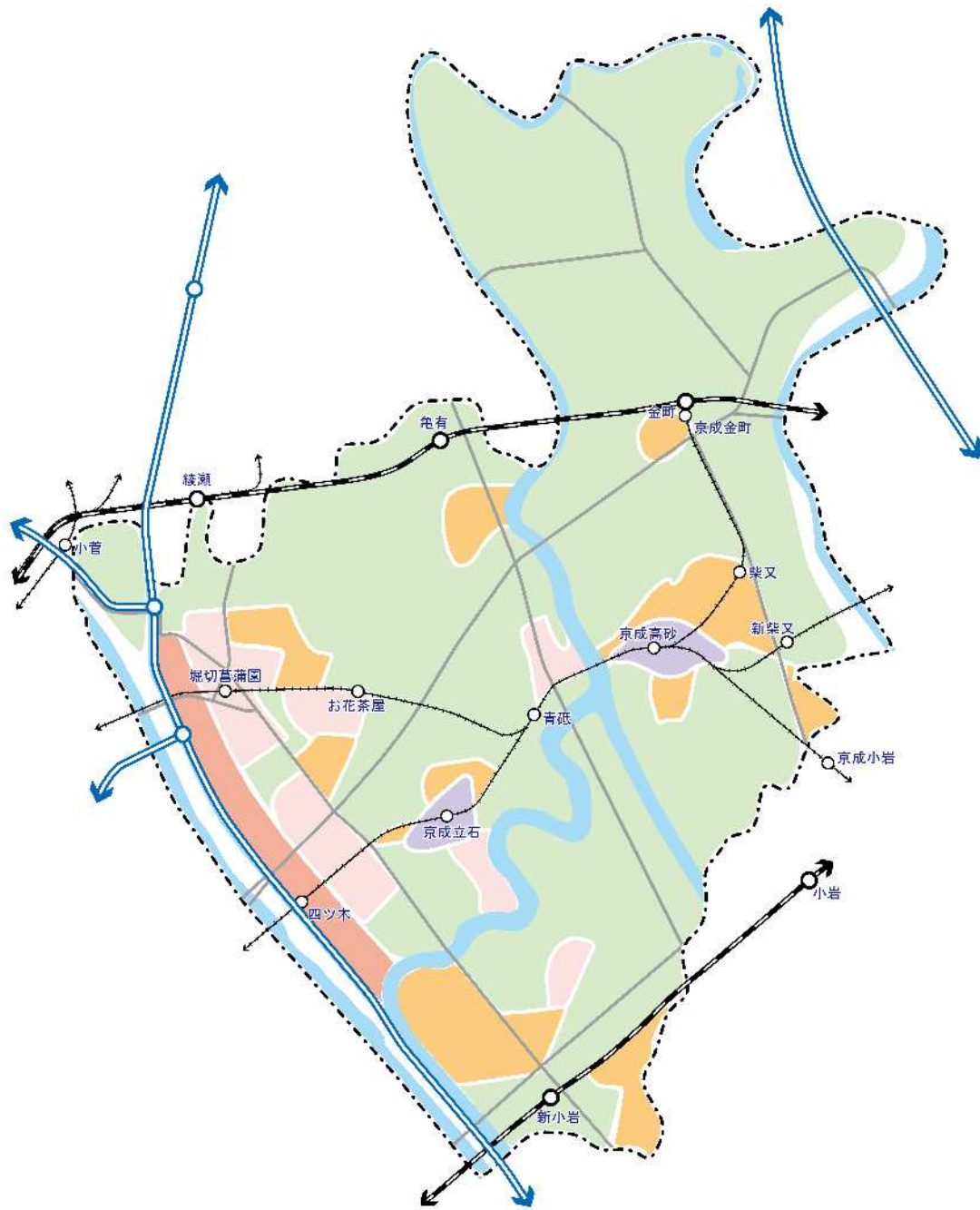
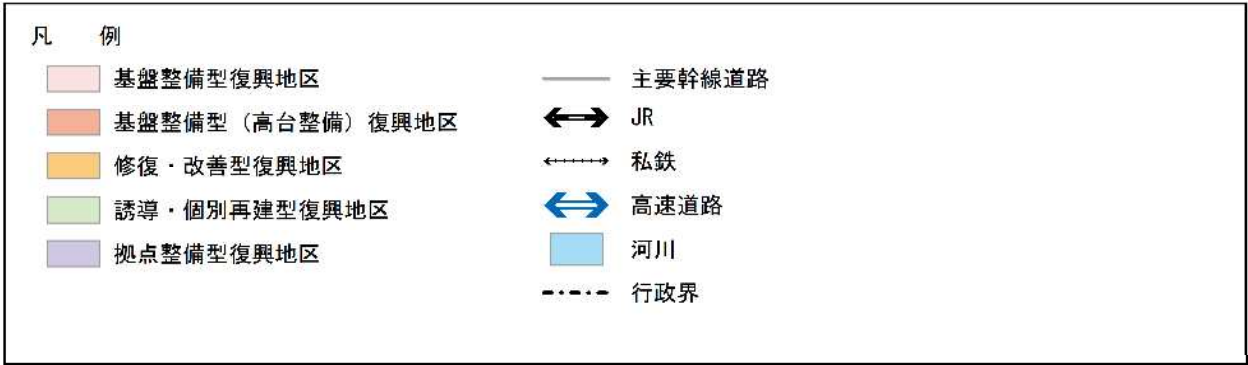
○中高層・高床化促進復興地区（浸水被害からの個別再建にあわせて住宅浸水対応化を促進する地区）

- ・大規模水害時、浸水深3m以上が想定され、2階まで浸水する恐れがある地域では、再び同様の浸水被害を受けないよう、個別再建の際に、住宅の中高層・高床化や地盤の嵩上げを促進する都市計画制度等について検討します。

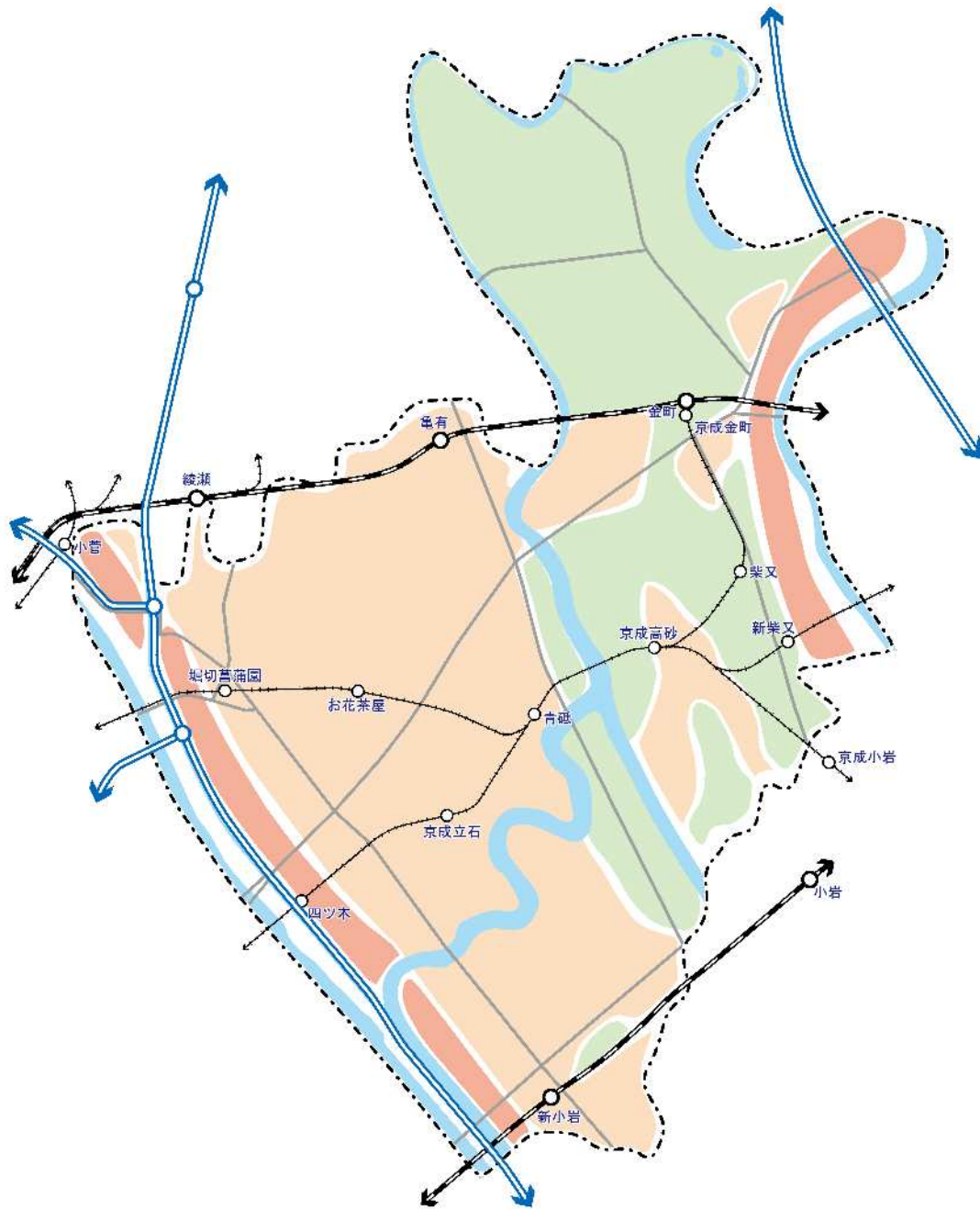




大被害を想定した震災復興まちづくり方針図

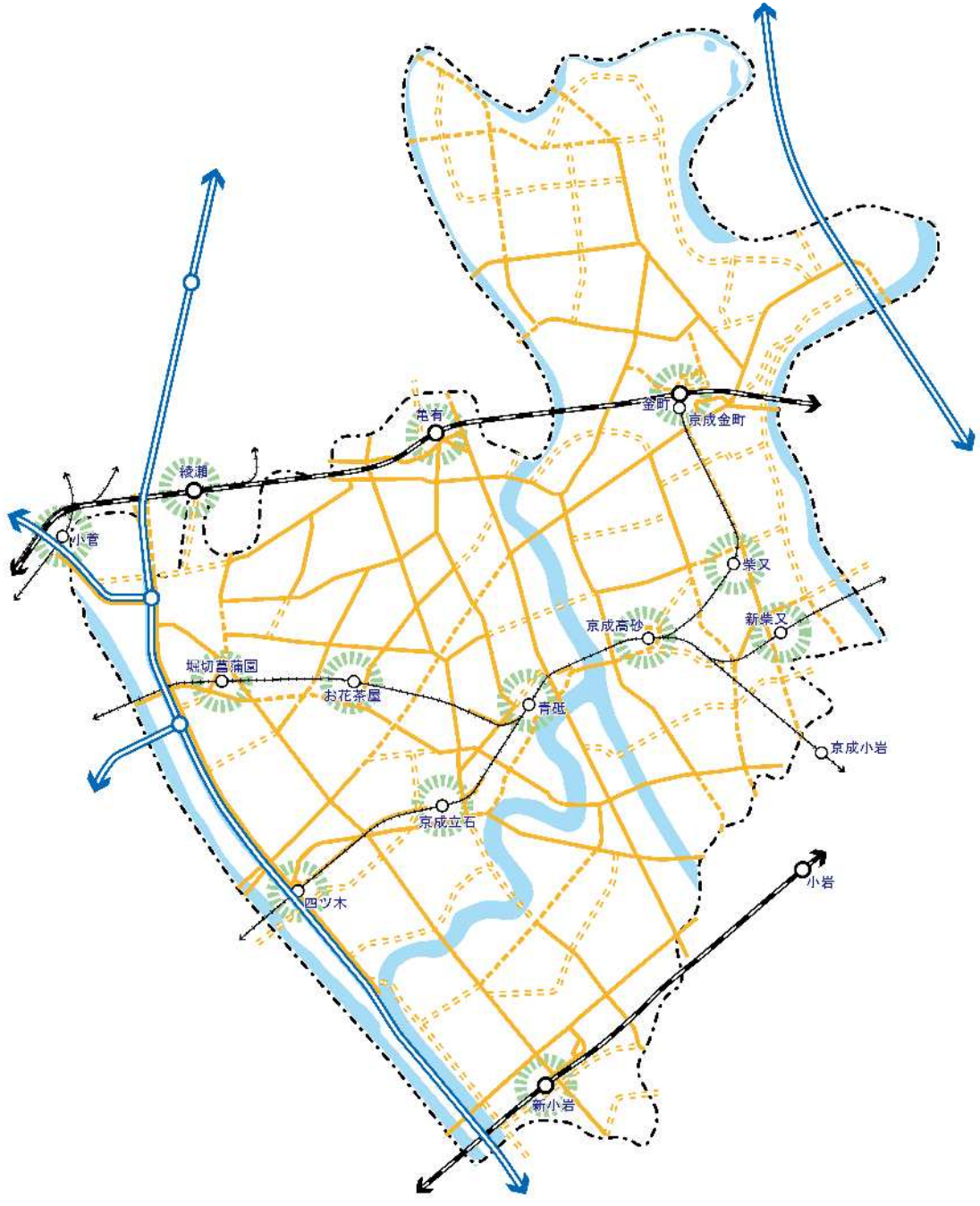


地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針図



水害復興まちづくり方針図（大規模水害時）

凡 例			
	都市計画道路（完成・事業中）		JR
	都市計画道路等（計画路線・計画検討路線）		私鉄
	構想道路		高速道路
	駅前広場の整備・充実		河川
			行政界



復興まちづくり方針図（都市基盤）

②復興まちづくりの進め方

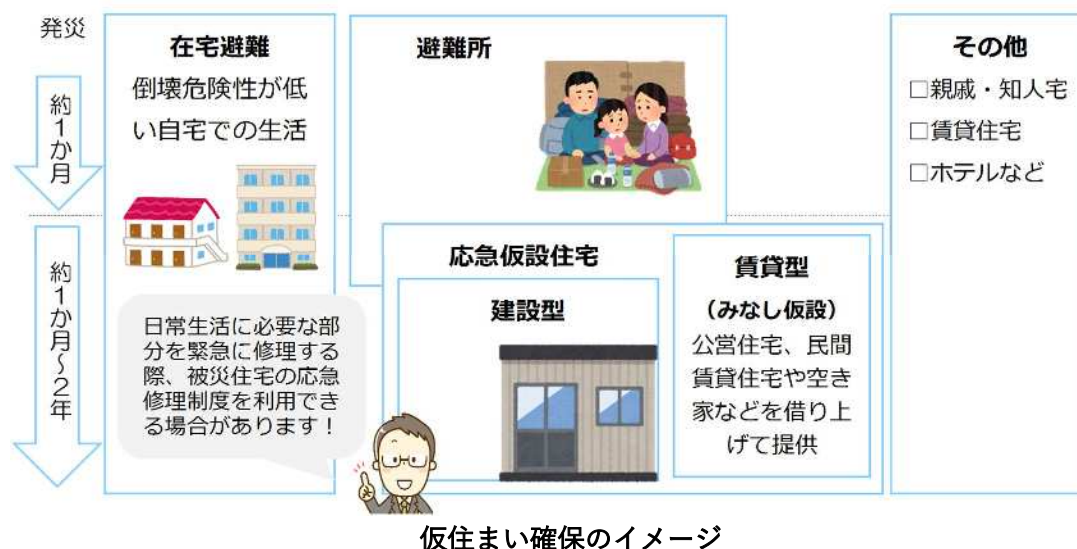
万一、大規模な震災などにより被災した場合には、被災者の早期の生活再建と住民主体の都市復興を進めるため、葛飾区震災復興マニュアル（都市・住宅編）^甲に基づき、より安全で住みよい街への再建を目指した復興まちづくりに取り組むとともに、水害発生時には、同マニュアルを参考としながら、状況に応じた復興まちづくりに取り組みます。

a. 地域協働による都市と住まいの復興

○被災した場合には、これまで自治町会連合会単位で実施してきた震災復興まちづくり模擬訓練等の成果を踏まえた復興体制と手順に基づき、都市と住まいの復興に取り組みます。

b. 仮住まい確保の考え方

○大規模災害では、復興期間が長期化することから、仮住まいの確保が必要となります。



大きな被害を受け、復興まちづくりを行う地区では、お住まいの地域やその近辺にとどまって、地元での話し合いを続けながら、わが街の復興計画を策定し、復興を進めていくことが大切です。

このため、残存する建築物等を利用しつつ、仮設住宅や仮設店舗などを配置し、従前からの地域のコミュニティを維持しながら復興に取り組む仮の街として、時限的市街地の形成を検討します。

③事前復興の推進

迅速かつ計画的な都市復興を実現するため、あらゆる被害に対応できるよう、復興体制や手順の検討、震災復興まちづくり模擬訓練をはじめとする訓練の実施や復興に必要な基礎データの事前整理、DX^甲の活用など、復興に資する様々な対策を事前に準備しておく復興事前準備に加え、平常時から災害発生時を想定し、被害を最小限にするための防災街づくり（ハード）や訓練（ソフト）などの防災・減災対策を推進します。

a. 事前復興意識の向上

○被災からの迅速でスムーズな復興を実現するため、平常時から、行政はもちろん、区民・事業者等との協働により、災害発生時の応急対策や直後の復旧対策に加え、震災復興まちづくり模擬訓練などにより、中長期的な復興についても検討し、事前復興^甲意識を高めます。

b. 事前復興まちづくり

○万一の災害時に、被害を最小限に抑えるため、平常時から、住民等が主体となって、街づくりを検討するきっかけづくりや大きな被害が想定される地域での防災まちづくりを推進します。

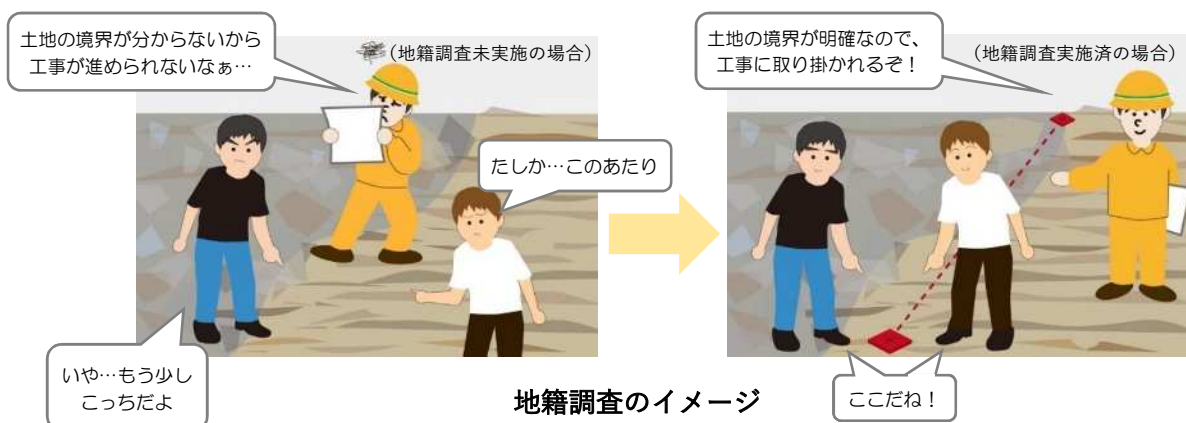
c. 復興マニュアルの拡充

○震災復興マニュアル（都市・住宅編）^甲が、実践的な計画であり続けるために、東京都震災復興マニュアルの修正や関連法令・計画・制度の改正、復興訓練による成果、各地の復興事例の集積など、マニュアルを取り巻く状況変化を踏まえ、定期的な更新、改定を実施するとともに、水害からの復興マニュアルの作成について検討します。

d. 地籍調査の推進

○地籍調査は、一筆ごとの土地の所有者・地番・地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。災害からの復旧・復興にあたっては、まず、土地の境界の確認から始める必要がありますが、災害により、土地の境界を示す杭が失われ、または、移動してしまった場合には、立会いにより土地所有者の確認を得るなど多くの時間と手間が必要となります。地籍調査未実施の場合、復旧・復興が遅れる要因となるため、本区では、大規模災害への重要な事前準備として、特に、道路と民有地における地籍調査を推進します。

・社会基盤である土地の明確化を図ることにより、土地取引や公共事業の円滑化、適切な土地利用計画の策定、災害の際の迅速な復旧等に活用される地籍調査の取組を積極的に推進します。

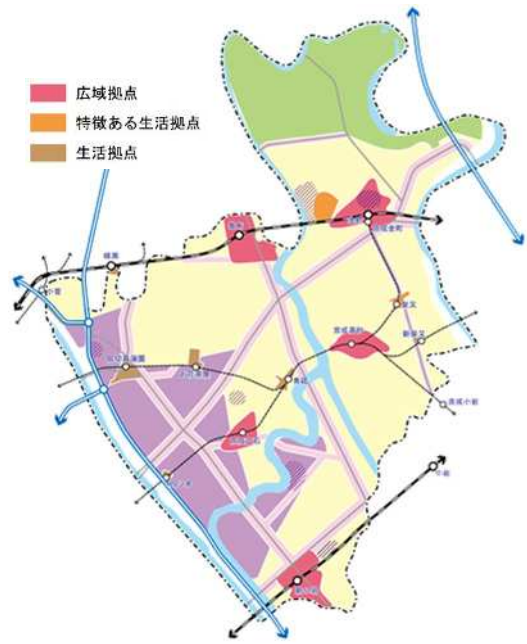


拠点の範囲

土地利用^甲の方針では、5つの主要駅周辺を広域拠点、新宿や柴又地域を特徴ある生活拠点、その他の駅周辺を生活拠点と位置付け、土地利用方針図（p.62）に表示しています。

広域拠点については、土地の有効・高度利用^甲を図り、商業・業務等多様な都市機能の集積を誘導するものとして、都市開発諸制度^甲における拠点地区の範囲を基に、地域別勉強会において、一体的な街づくりの範囲、拠点としてのまとまりを考慮しながら、「区民が考える広域拠点」の範囲を検討しました。

土地利用方針図の広域拠点は、この「区民が考える広域拠点」を踏まえ、おおむねの範囲として表示しています。



土地利用方針図

	新小岩駅周辺	金町駅周辺	京成立石駅周辺	京成高砂駅周辺	亀有駅周辺
拠点地区					
区民が考える広域拠点					
広域拠点					

また、特徴ある生活拠点及び生活拠点については、高度利用を図る範囲や駅周辺で商業系用途地域が指定されている主な範囲を表示しています。

なお、都市構造図（p.41）は、点（拠点）と点（拠点）を線（鉄道や道路）でつなぐ概念図として、拠点を丸形状で表示しています。