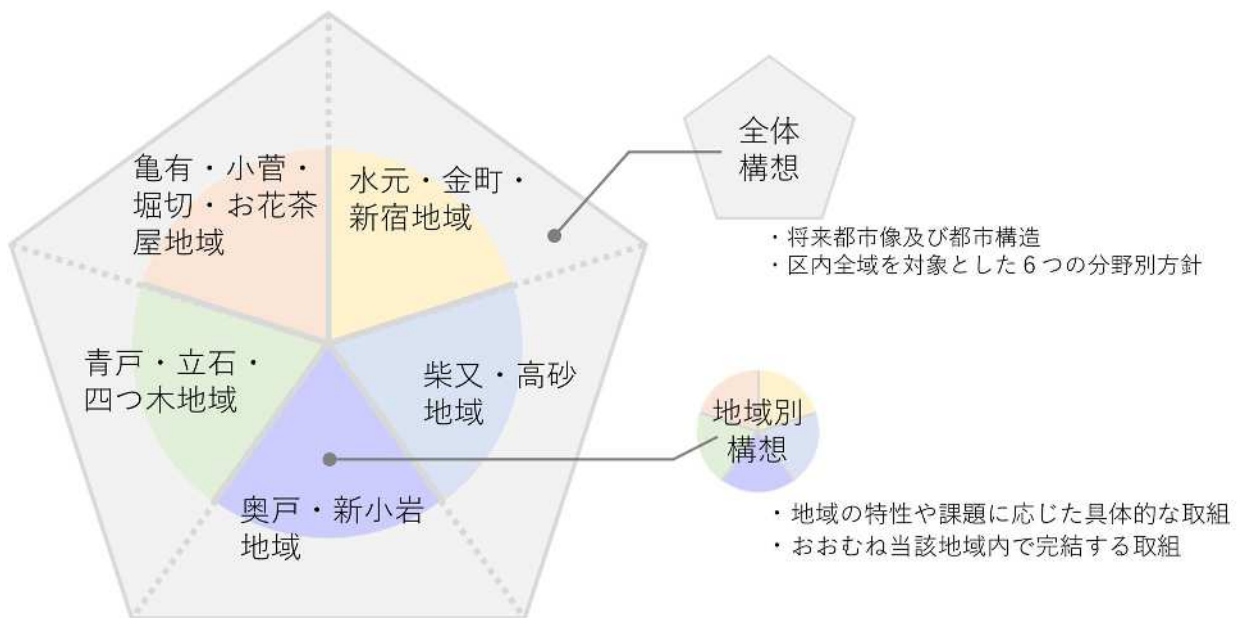


## 第4章 地域別構想

全体構想では、本区のまちづくりが目指す将来都市像及び都市構造を明確にし、その実現に向けた6つの分野別方針を提示しており、その内容は、一部地域に限定することなく、区内全域を対象として、各方針の考え方や施策を明らかにしたものとなっています。

一方、地域別構想では、区内を5つの地域に区分し、全体構想に示された6つの分野別方針等を受けて、地域別勉強会で共有・検討した各地域の特性や課題に応じた具体的な取組、おおむね当該地域内で完結する取組を中心に提示します。

例えば、「親水性の高い浸水対応型市街地<sup>甲</sup>の形成」やシェアサイクル<sup>甲</sup>などの「様々な交通手段の活用」、新金線などの「南北方向鉄道網の充実」、「魅力ある川への整備」といった区内全域や複数の地域に跨る取組については、主に全体構想に委ね、重複を避ける形で整理しています。



全体構想と地域別構想の関係イメージ

また、都市計画運用指針<sup>甲</sup>では「地域別構想は、初めから必ずしも全ての地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、順次、段階的に作成することも考えられる。」とされています。このことから、地域別構想に関しては、今後の各地域における街づくりの進展や機運の高まりに応じて、必要な見直しを検討していくことも前提とした計画であると考えられます。

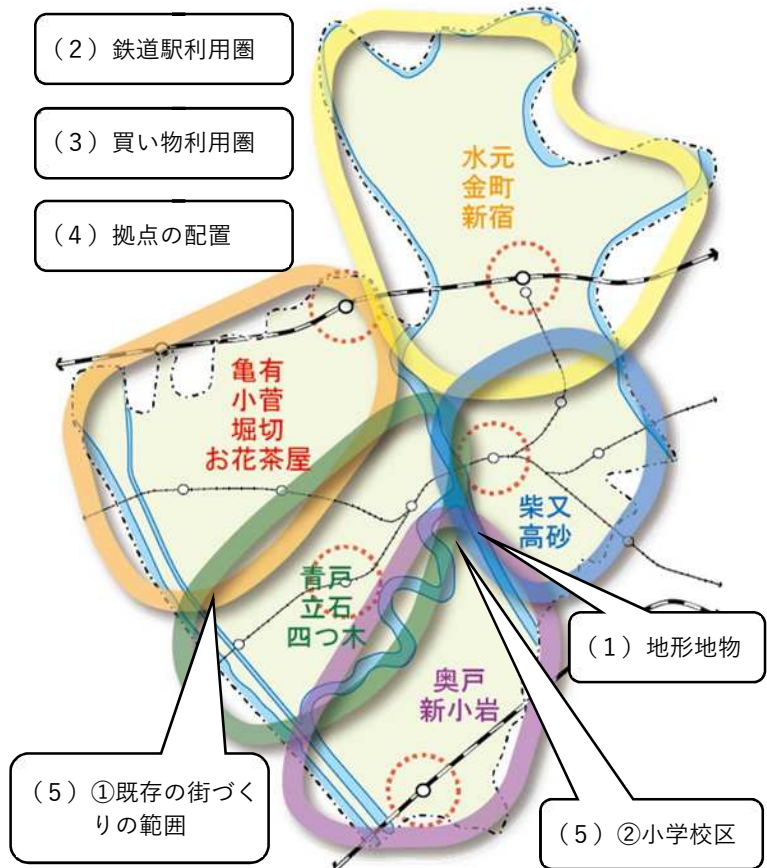
なお、今後必要な見直しについては、第5章 3 計画のフォローアップ で示すモニタリング指標を確認しつつ、5年程度の検証サイクルを基本として、計画の進捗状況について把握、評価したうえで検討します。

# 1 地域区分

都市計画運用指針では「地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用<sup>甲</sup>の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましい。」とされています。

そこで、地形地物、鉄道駅・買い物利用圏などを踏まえ、右図の5つの地域区分としています。

なお、地域区分は明確な境界を示すものではなく、おおむねの目安を示しています。

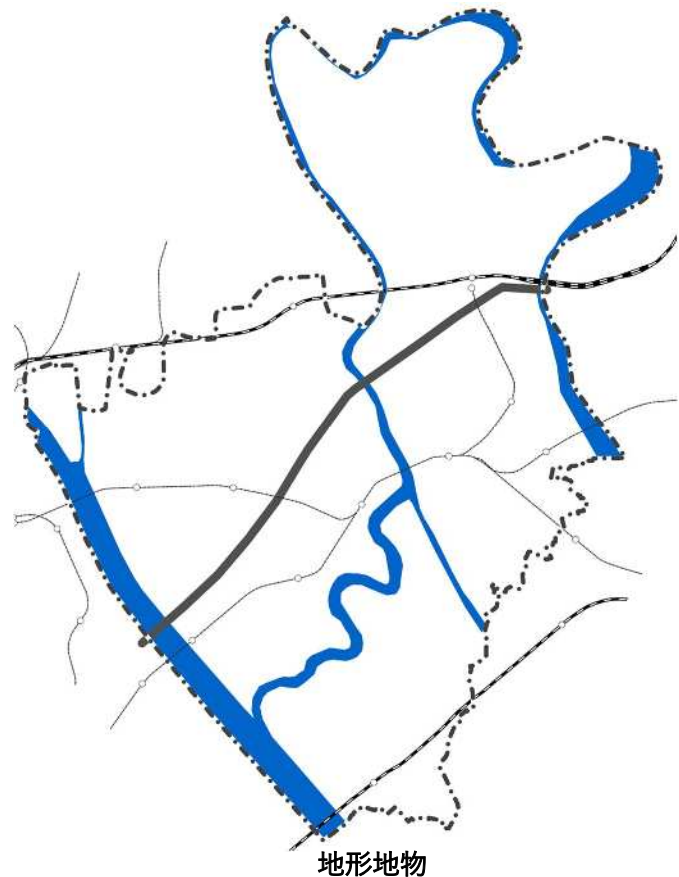


## (1) 地形地物

中川や新中川は地域を区分する主要な要素となり、水戸街道は鉄道駅利用圏 (p.105) に影響を及ぼしています。



中川七曲り



- 凡 例
- 河川
  - 水戸街道
  - JR
  - 私鉄



#### (4) 拠点の配置

東京都が広域的な観点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の拠点等配置を考慮しています。



都市計画区域マスタープランによる拠点等

#### (5) 日常生活上の交流の範囲

##### ① 既存の街づくりの範囲

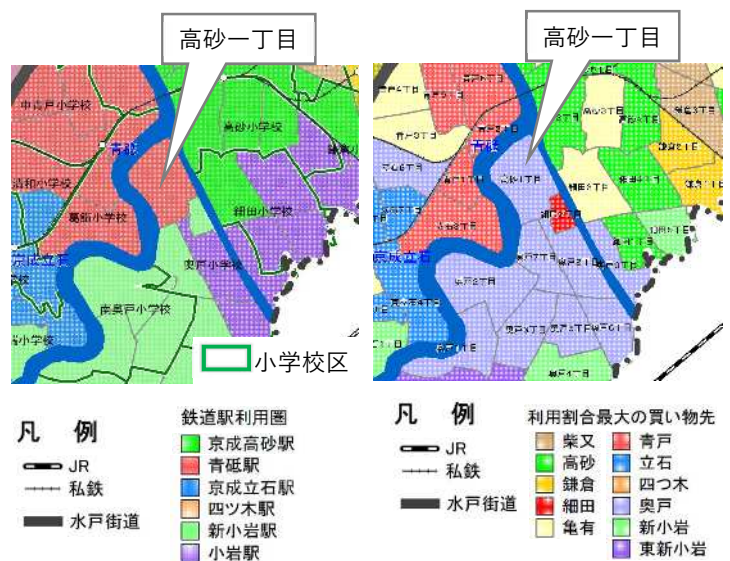
堀切一丁目は、鉄道駅利用圏が四ツ木駅ですが、自治町会や既存の地区計画<sup>用</sup>による街づくりの区域は堀切地域に含まれるため、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域としています。



地区計画区域

##### ② 小学校区

高砂一丁目は、自治町会が高砂地域、鉄道駅利用圏は青砥駅ですが、中川・新中川に分断され、小学校区や主たる買い物先が奥戸地域であるため、奥戸・新小岩地域としています。



身近な生活圏となる小学校区

区内の主たる買い物先(町丁目単位)【部分再掲】

## 2 5つの地域の特性

### (1) 基本情報

5つの地域の基本情報

表中数値の色：赤色は5地域の最大値  
青色は5地域の最小値

地域区分	市街化区域 面積 ha	人口人 (人口密度 人/ha) ※市街化区域の面積 に対する人口密度	0-14歳 人口 構成比%	15-64歳 人口 構成比%	65歳以上 人口 構成比%	世帯数 世帯
水元・金町・新宿	941.4	105,182 (111.7)	12.5	61.5	25.4	47,457
柴又・高砂	408.2	63,205 (154.8)	10.8	62.2	26.0	30,237
亀有・小菅・ 堀切・お花茶屋	718.0	121,769 (169.6)	11.1	64.0	24.1	58,812
青戸・立石・ 四つ木	460.5	82,270 (178.7)	11.3	63.0	24.9	39,999
奥戸・新小岩	496.8	80,667 (162.4)	10.9	64.7	23.6	39,204

(令和2年国勢調査 小地域集計)

※年齢構成比は「年齢不詳」を含んでいないため合計は100%になりません。

水元・金町・新宿地域は、0-14歳人口割合が最も高く、人口密度と15-64歳人口割合が最も低くなっています。

柴又・高砂地域は、65歳以上人口割合が最も高く、人口及び世帯数と0-14歳人口割合が最も低くなっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は、人口及び世帯数が最も多くなっています。

青戸・立石・四つ木地域は、人口密度が最も高くなっています。

奥戸・新小岩地域は、15-64歳人口割合が最も高く、65歳以上人口割合が最も低くなっています。

## (2) 人口・世帯

### 5つの地域の人口と世帯

表中数値の色：赤色は5地域の最大値  
青色は5地域の最小値

地域区分	昼夜間人口比 ※3	世帯当たりの人数 人/世帯	子ども※1 のいる世帯割合 %	高齢者※2 のいる世帯割合 %	持ち家率 %	5年前の常住地	
						現住所 %	他道府県 %
水元・金町・新宿	0.84	2.25	20.1	38.3	54.9	61.5	5.2
柴又・高砂	0.71	2.08	17.0	38.3	51.2	61.3	5.8
亀有・小菅・堀切・お花茶屋	0.87	2.03	17.0	35.0	46.2	57.8	6.8
青戸・立石・四つ木	0.87	2.02	17.1	36.0	52.4	61.3	6.3
奥戸・新小岩	0.81	2.10	17.4	33.4	47.7	57.9	5.7

(令和2年国勢調査 小地域集計)

※1 18歳未満 ※2 65歳以上

※3 昼夜間人口は「令和2年国勢調査による東京都の昼間人口」を使用しています。

水元・金町・新宿地域は、世帯当たりの人数、18歳未満の子どもがいる世帯割合、持ち家率、5年前の常住地は現住所が最も多くなっています。

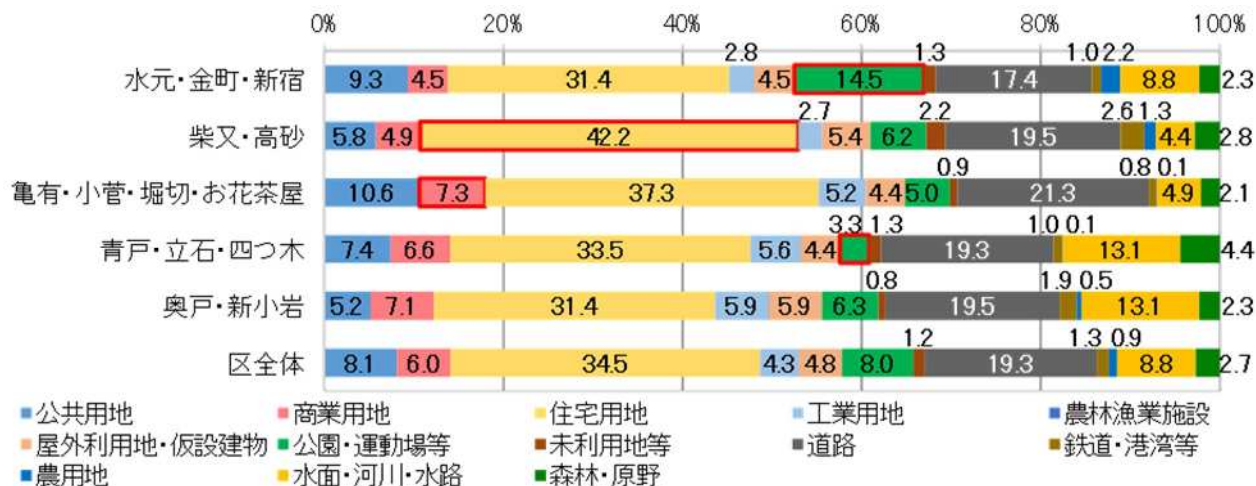
柴又・高砂地域は、昼夜間人口比が最も低くなっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は、5年前の常住地は他の都道府県の割合が最も多くなっています。

青戸・立石・四つ木地域は、世帯当たりの人数が最も少なくなっています。

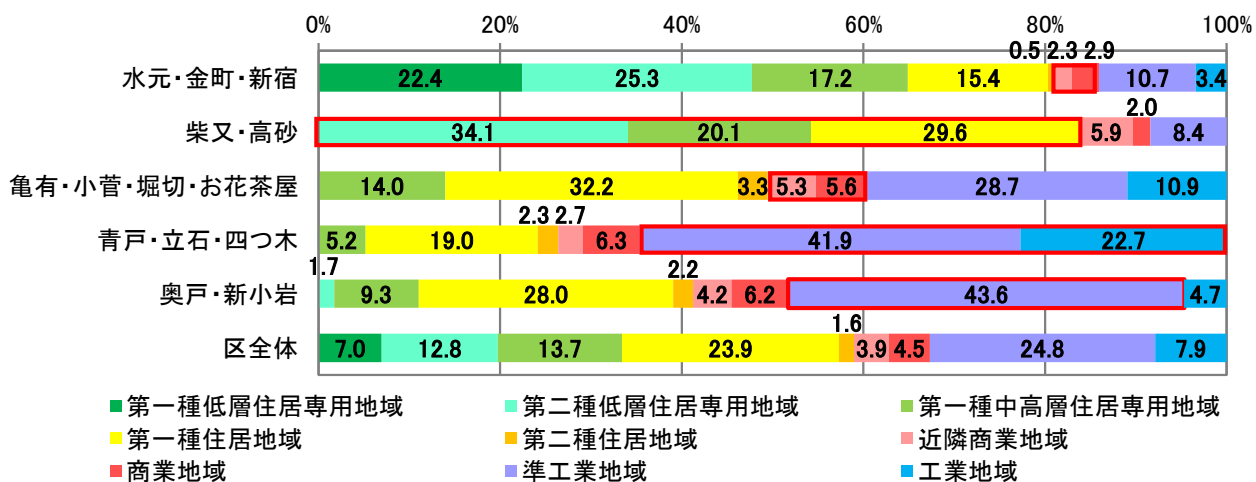
奥戸・新小岩地域は65歳以上の高齢者のいる世帯割合が最も低くなっています。

### (3) 土地利用



(出典：令和3年度土地利用現況調査)

土地利用状況面積割合



(出典：葛飾区都市計画情報)

用途地域面積割合

水元・金町・新宿地域は、公園・運動場等の割合が最も高く、商業系用途地域の割合が最も低くなっています。

柴又・高砂地域は、住宅用地の割合が最も高く、住居系用途地域の割合が最も高くなっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は、商業用地と商業系用途地域の割合が最も高くなっています。

青戸・立石・四つ木地域は、公園・運動場等の割合が最も低く、工業系用途地域の割合が最も高くなっています。

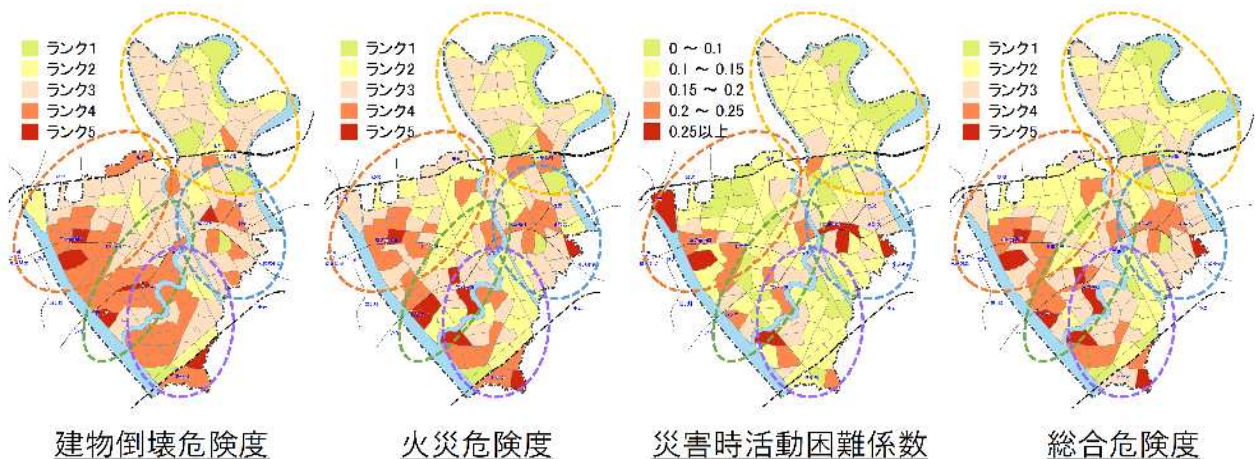
奥戸・新小岩地域は、準工業地域の用途地域の割合が最も高くなっています。

#### (4) 地域危険度

「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」を用いて地域ごとの各危険量や災害時活動困難係数を算出し、下表に整理しています。

表中数値の色：赤色は5地域の最大値  
青色は5地域の最小値

地域ごとの各危険量等					
地域区分	市街化区域 面積 ha	建物倒壊 危険量 棟/ha	火災 危険量 棟/ha	災害時活動困 難係数	総合危険量 棟/ha
水元・金町・ 新宿	941.4	3.26	0.53	0.12	0.48
柴又・高砂	408.2	5.32	1.16	0.16	1.14
亀有・小菅・ 堀切・お花茶屋	718.0	5.62	1.40	0.14	1.14
青戸・立石・ 四つ木	460.5	6.90	2.62	0.15	1.62
奥戸・新小岩	496.8	5.41	1.45	0.14	1.09
区全体	3,024.9	5.04	1.31	0.14	1.01



※ 危険量 (棟/ha) =  $\Sigma$  (町丁目の危険量 × 町丁目面積) /  $\Sigma$  地域  
 ※ 災害時活動困難係数 =  $\Sigma$  (町丁目の災害活動困難係数) / 町丁目数

水元・金町・新宿地域は、建物倒壊危険量や火災危険量が最も少なく、災害時活動困難係数が最も小さいため、総合危険量が最も少なくなっています。

柴又・高砂地域は、災害時活動困難係数が最も大きく、総合危険量が2番目に多くなっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域では、建物倒壊危険量及び火災危険量が区の平均水準よりも多く、特に地域の西側に危険度の高い箇所が見られます。

青戸・立石・四つ木地域は、建物倒壊危険量・火災危険量・総合危険量が最も多くなっています。

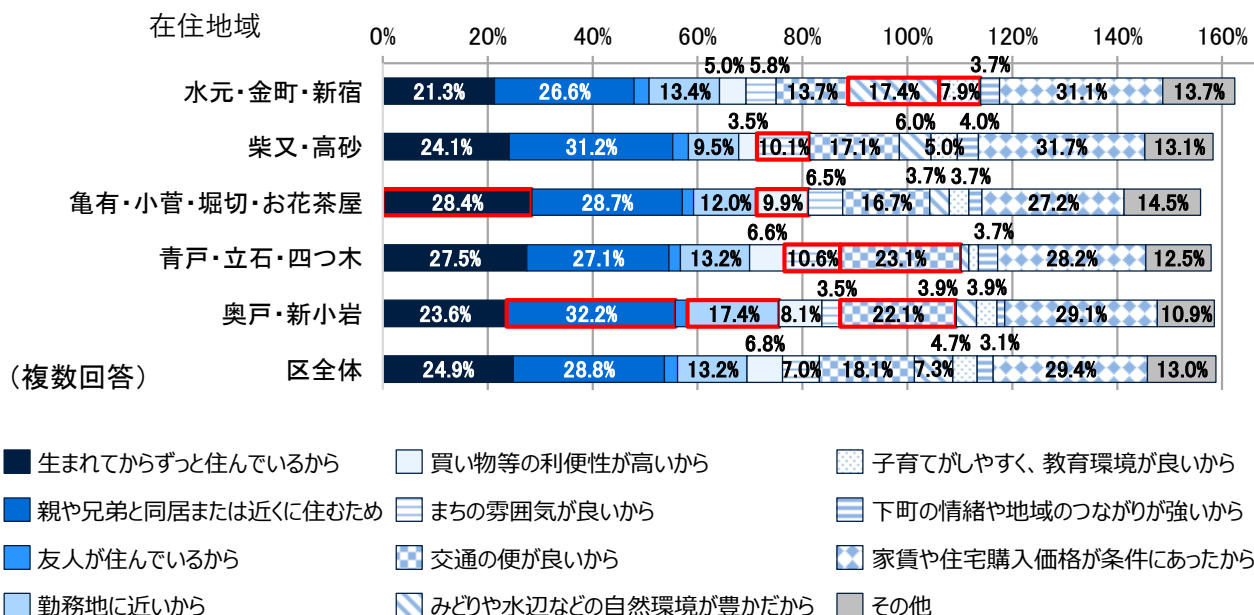
奥戸・新小岩地域では、一部に火災危険度及び総合危険度の高い地域が見られます。



## (5) 区民アンケートによる区民意識

令和2年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」(p.9～10)の結果から、各地域の特性を整理しました。

### ①現在の地域に住んでいる理由



水元・金町・新宿地域は「みどりや水辺などの自然環境が豊か」、「子育てがしやすく、教育環境が良い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

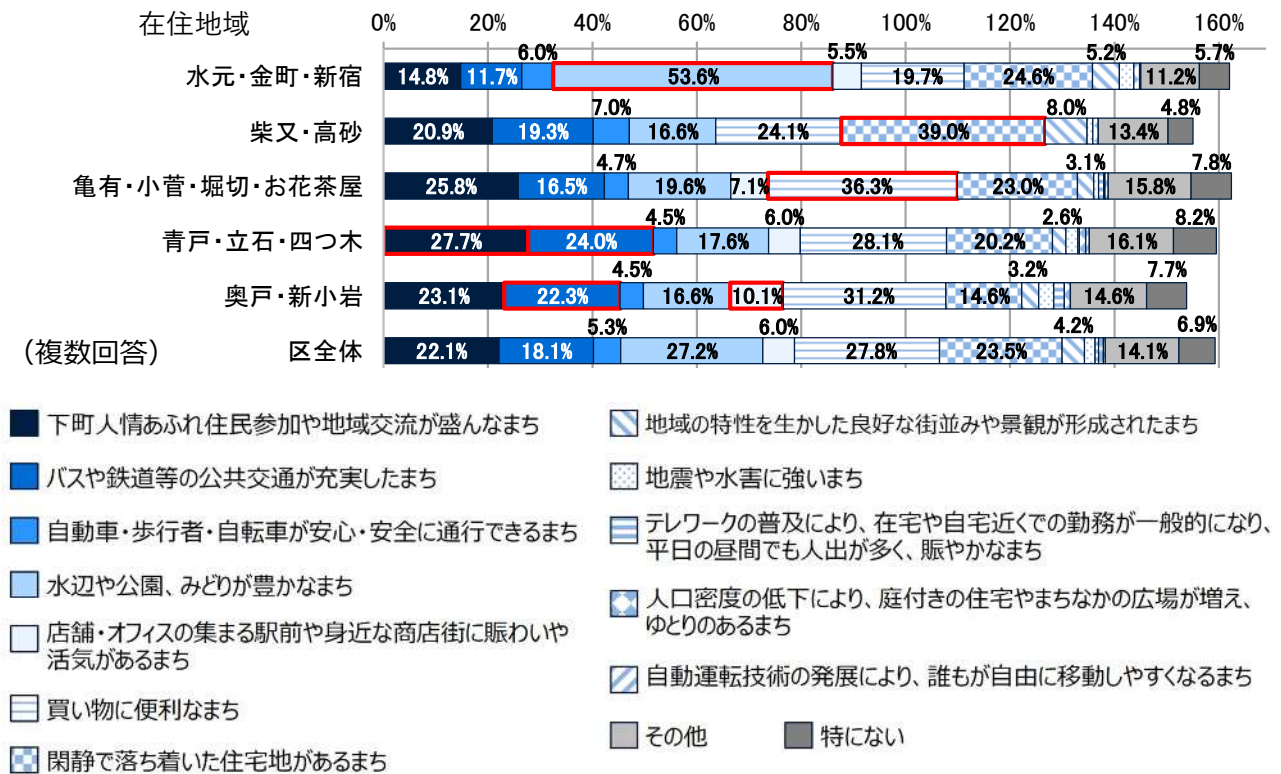
柴又・高砂地域は「まちの雰囲気が良い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「生まれてからずっと住んでいる」、「買い物等の利便性が高い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

青戸・立石・四つ木地域は「まちの雰囲気が良い」、「交通の便が良い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

奥戸・新小岩地域は、「親や兄弟と同居または近くに住むため」、「勤務地に近い」、「交通の便が良い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

## ②現在住んでいる地域のイメージ



水元・金町・新宿地域は「水辺や公園、みどりが豊かなまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

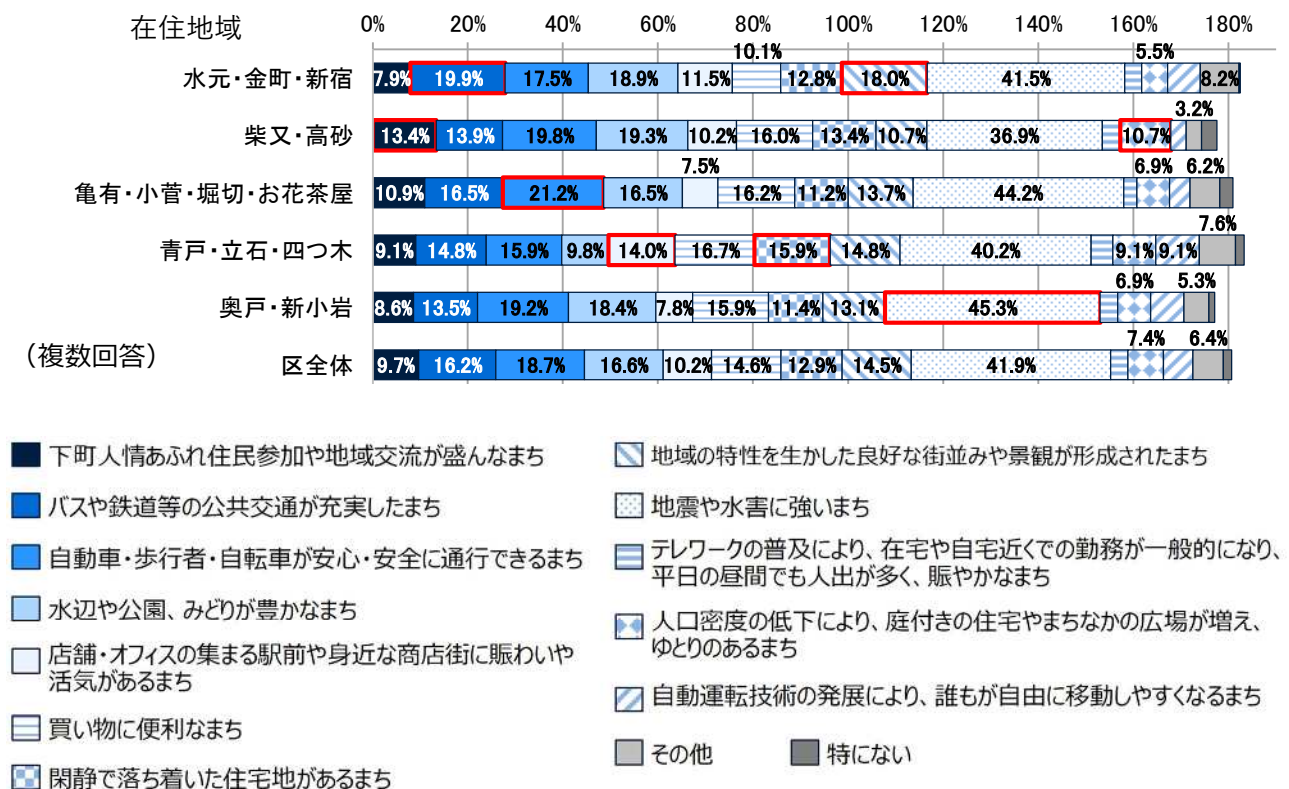
柴又・高砂地域は「閑静で落ち着いた住宅地があるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「買い物に便利なまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

青戸・立石・四つ木地域は「下町人情あふれ住民参加や地域交流が盛んなまち」、「バスや鉄道等の公共交通が充実したまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

奥戸・新小岩地域は「バスや鉄道等の公共交通が充実したまち」、「店舗・オフィスの集まる駅前や身近な商店街に賑わいや活気があるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

### ③現在住んでいる地域の20～30年後の将来像



水元・金町・新宿地域は「バスや鉄道等の公共交通が充実したまち」、「地域の特性を活かした良好な街並みや景観が形成されたまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

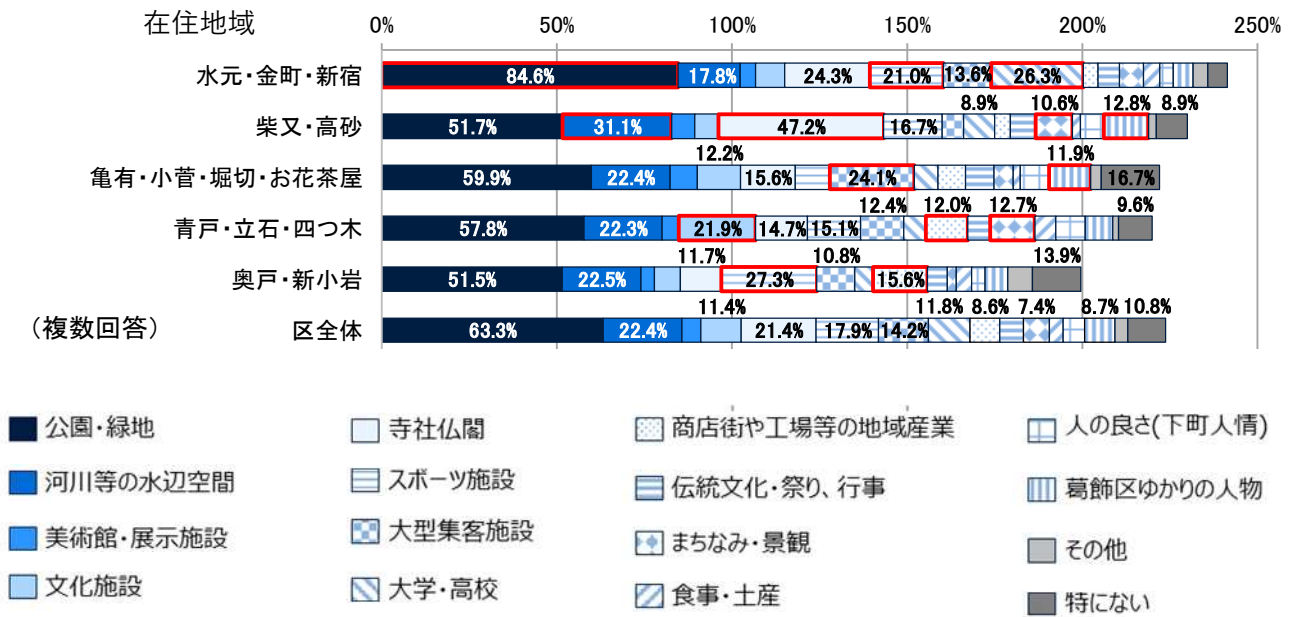
柴又・高砂地域は「下町人情あふれ住民参加や地域交流が盛んなまち」、「人口密度の低下により、庭付きの住宅やまちなかの広場が増え、ゆとりのあるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「自動車・歩行者・自転車が安心・安全に通行できるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

青戸・立石・四つ木地域は「店舗・オフィスの集まる駅前や身近な商店街に賑わいや活気があるまち」、「閑静で落ち着いた住宅地があるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

奥戸・新小岩地域は「地震や水害に強いまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

④地域の魅力、今後活用すべき施設・文化



水元・金町・新宿地域は「公園・緑地<sup>甲</sup>」、「スポーツ施設」、「大学・高校」が、区全体の回答より高い割合となっています。

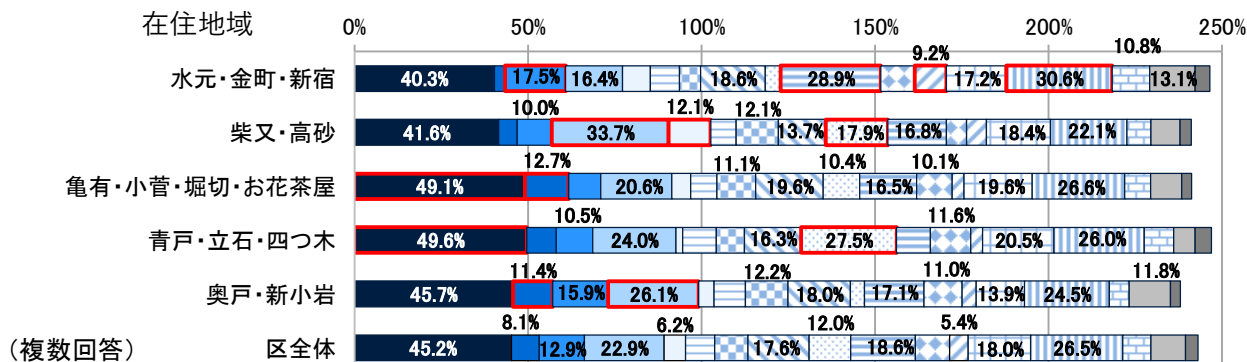
柴又・高砂地域は「河川等の水辺空間」、「寺社仏閣」、「まちなみ・景観」、「葛飾区ゆかりの人物」が、区全体の回答より高い割合となっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「大型集客施設」、「葛飾区ゆかりの人物」が、区全体の回答より高い割合となっています。

青戸・立石・四つ木地域は「文化施設」、「商店街や工場等の地域産業」、「まちなみ・景観」が、区全体の回答より高い割合となっています。

奥戸・新小岩地域は「スポーツ施設」、「商店街や工場等の地域産業」が、区全体の回答より高い割合となっています。

⑤地域ごとのまちづくりの課題



- 震災や火災、水害への対策が不十分である
- 住宅、工場、店舗など色々な用途が混在している
- 多くの人が集まる商業・業務の拠点の整備が遅れている
- 駅周辺に生活に必要な商店や施設・サービスが不足している
- 大規模な土地の利用が適切に行われていない
- 河川等の水辺が十分に活用されていない
- 公園、緑地、オープンスペースが不足している
- 街並みや景観に美しさや個性を感じられない
- 駅を出てすぐにタクシーやバスに乗れる駅前広場が少ない
- 鉄道やバスなどの公共交通が不便である
- 駐車場、駐輪場が不足している
- 主要な地点間を結ぶ幹線道路の整備が遅れている
- 住宅地の道路が狭く、救急車・消防車の侵入が困難
- 歩行者や自転車の交通環境が悪い
- 公共空間のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン対応が遅れている
- その他
- 特にない

水元・金町・新宿地域は「多くの人が集まる商業・業務の拠点の整備が遅れている」、「鉄道やバスなどの公共交通が不便」、「主要な地点間を結ぶ幹線道路の整備が遅れている」、「歩行者や自転車の交通環境が悪い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

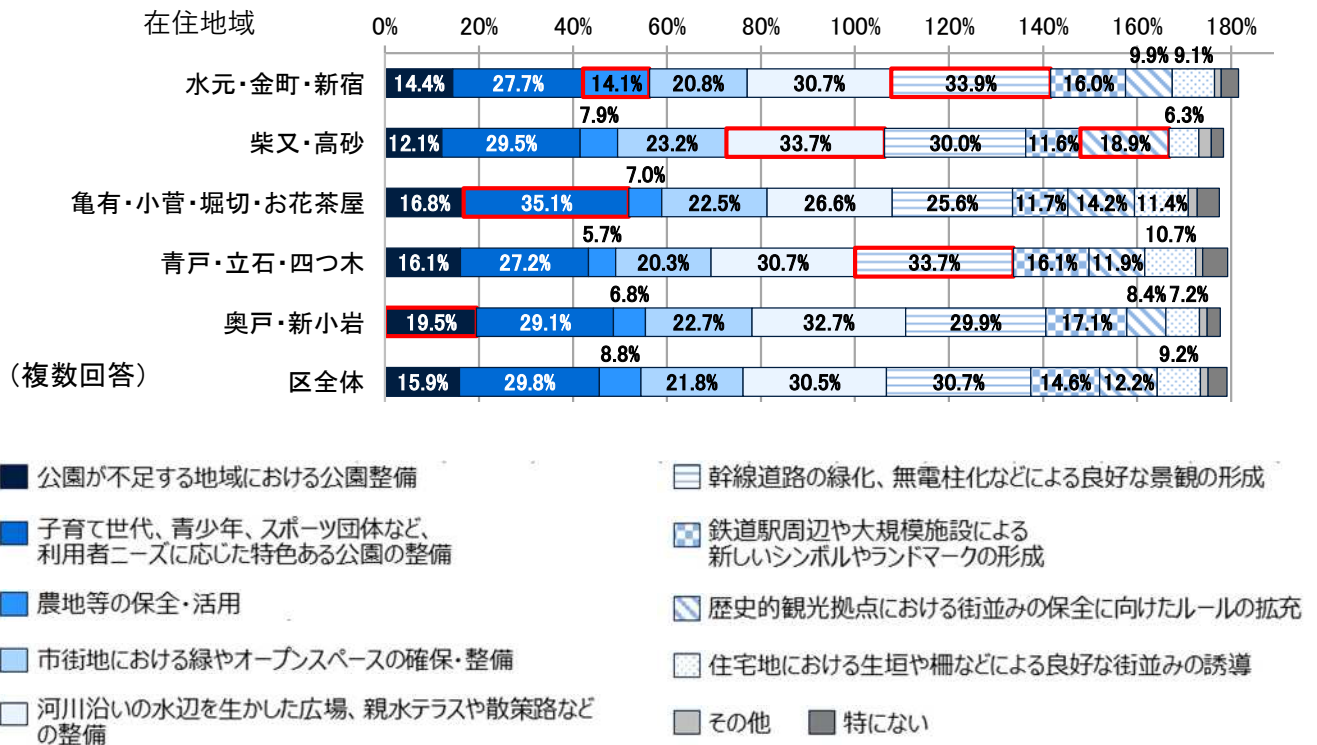
柴又・高砂地域は「駅周辺に生活に必要な商店や施設・サービスが不足」、「大規模な土地の利用が適切に行われていない」、「駅を出てすぐにタクシーやバスに乗れる駅前広場が少ない」が、区全体の回答より高い割合となっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「震災や火災、水害への対策が不十分」、「住宅、工場、店舗など色々な用途が混在」が、区全体の回答より高い割合となっています。

青戸・立石・四つ木地域は「震災や火災、水害への対策が不十分である」、「駅を出てすぐにタクシーやバスに乗れる駅前広場が少ない」が、区全体の回答より高い割合となっています。

奥戸・新小岩地域は「住宅、工場、店舗など色々な用途が混在」、「駅周辺に生活に必要な商店や施設・サービスが不足」が、区全体の回答より高い割合となっています。

⑥緑と景観の整備・保全について、重点的に取り組むべきもの



水元・金町・新宿地域は「農地等の保全・活用」、「幹線道路の緑化、無電柱化などによる良好な景観の形成」が、区全体の回答より高い割合となっています。

柴又・高砂地域は「河川沿いの水辺を生かした広場、親水テラスや散策路などの整備」、「歴史的観光拠点における街並みの保全に向けたルールの拡充」が、区全体の回答より高い割合となっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「子育て世代、青少年、スポーツ団体など、利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備」が、区全体の回答より高い割合となっています。

青戸・立石・四つ木地域は「幹線道路の緑化、無電柱化などによる良好な景観の形成」が、区全体の回答より高い割合となっています。

奥戸・新小岩地域は「公園が不足する地域における公園整備」が、区全体の回答より高い割合となっています。

### 3 5つの地域におけるまちづくりの方向性

#### 3-3 亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域（西部）

広域拠点を中心に世代を越えた人々が集い、商業の賑わいと安全・快適で  
住み続けたい、自然と歴史を残すふるさとのまち



アリオ亀有



占隅田川



曳舟川親水公園



堀切水辺公園

#### 3-4 青戸・立石・四つ木地域（南西部）

区の中心部として活気にあふれ、暮らしとなりわいが共生し、  
様々な世代が安全快適に暮らせる、水と緑が身近に感じられるまち



立石駅通り商店街



青砥駅



東四つ木工場ビル



#### 3-1 水元・金町・新宿地域（北部）

賑わいと活力ある拠点の形成と豊かな自然環境に恵まれ、  
都市の利便性・快適性を享受できる住み良いまち



金町・新宿周辺



水元公園



葛飾にいじゅくみらい  
公園でのイベント

#### 3-2 柴又・高砂地域（東部）

魅力ある歴史的景観資源と駅周辺の都市機能創出による、  
賑わいある多世代が暮らしたくなる水辺のまち



柴又 帝釈天願経寺



高砂駅



#### 3-5 奥戸・新小岩地域（南部）

世代間交流が盛んで魅力的な広域拠点が形成された、  
親水と浸水が両立した災害に強く緑が充実したまち



新小岩駅南口駅前広場



北沼公園船着場

(写真は現状)

### 3-1 水元・金町・新宿地域

#### I. まちづくりの目標

##### (1) 地域の将来像

賑わいと活力ある拠点の形成と豊かな自然環境に恵まれ、都市の利便性・快適性を享受できる住み良いまち

##### (2) まちづくりの基本方針

##### ①賑わいと活力ある拠点の形成

金町駅周辺は、都市基盤<sup>甲</sup>整備を推進し、UR金町駅前団地ストック再生の誘導や施設の多機能化により、拠点性の強化を図るとともに、空き店舗活用による商店街の活性化や滞留空間の整備による回遊性確保、エリアマネジメント<sup>甲</sup>の促進など様々な方法で賑わいや交流の場を創出し、人と人との繋がりが感じられる、歩いて楽しい広域拠点を目指します。

新宿では、大規模公園や大学等、文教とスポーツのまちをイメージさせる地域資源を中心に、教育や福祉、良質な居住空間など多様な機能が集積した特徴ある生活拠点を目指します。

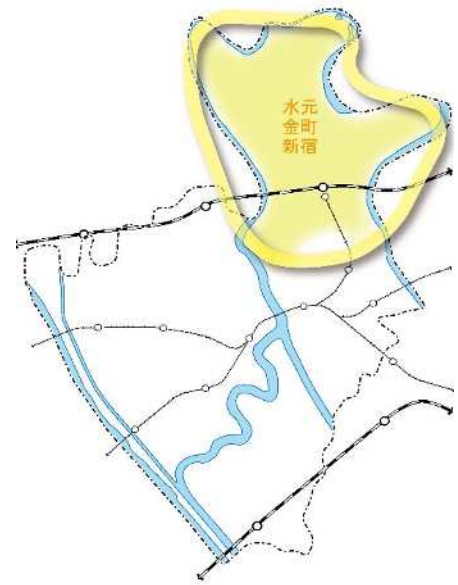
また、これらの拠点を相互に連携させ、将来にわたって魅力や活力が持続する街づくりを進めます。

##### ②公園と河川、農地など緑豊かでゆとりと潤いある住環境の形成

水元地域では、水元公園等の緑や水辺をはじめとする豊かな自然環境の保全・活用を図ります。また、生産緑地地区<sup>甲</sup>の指定や風致地区<sup>甲</sup>制度等の活用などにより、農地の保全や街のなかの緑創出に努め、ゆとりと潤いある住環境整備を促進します。

##### ③駅周辺における交通結節点としての機能強化や幹線道路網の整備

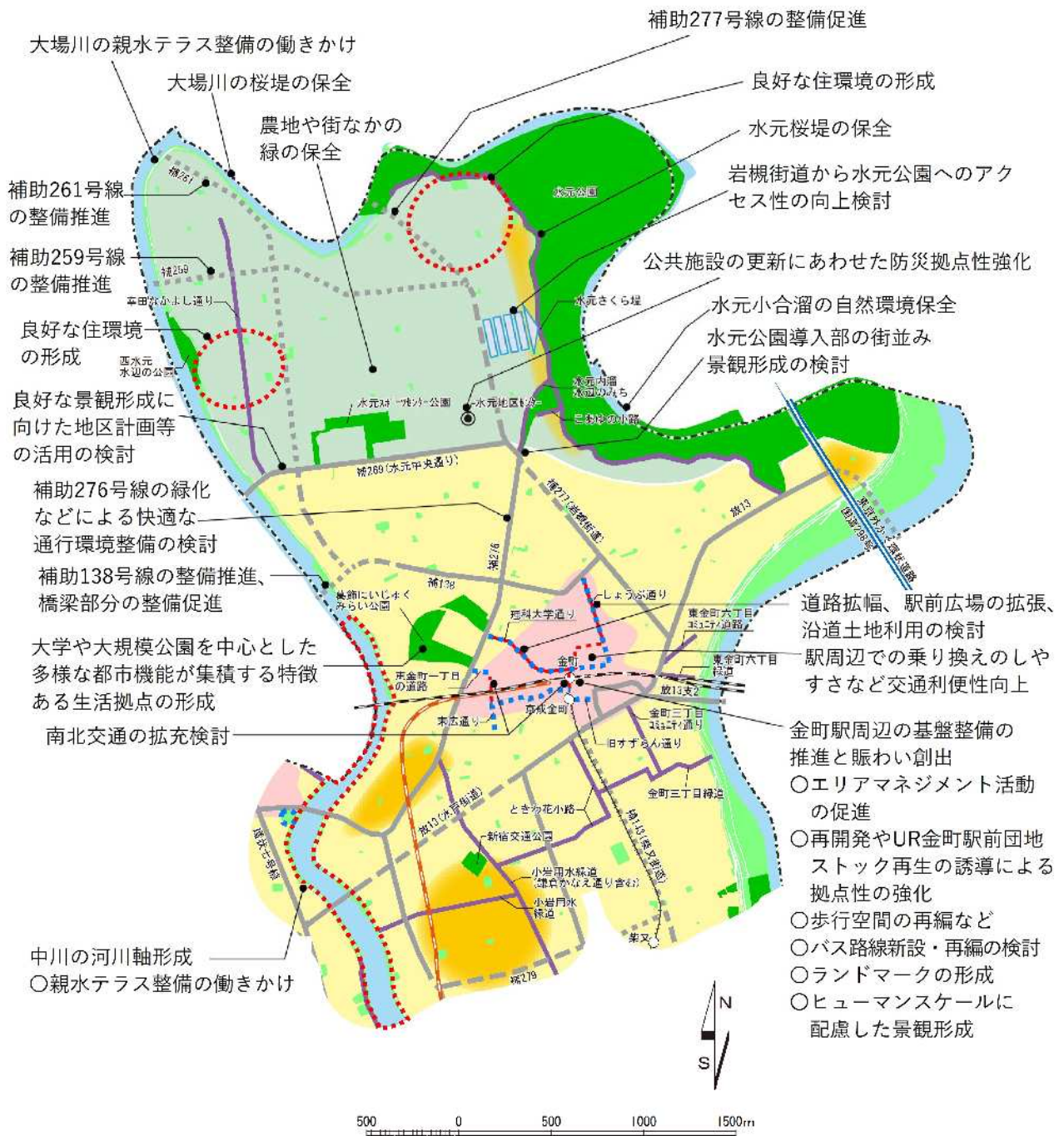
駅前広場の拡張や南北交通の拡充、バス路線新設・再編の検討などにより、駅周辺の交通結節機能の強化を図るとともに、幹線道路網の整備を推進し、地域全体の交通利便性の向上に努めます。



賑わいと活力ある拠点の形成イメージ



### (3) 整備方針図



凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	— 完成
	JR	- - - 事業中
	私鉄	..... 計画路線
	高速道路	..... 地域の代表的な道路
	新金線	..... 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

## II. 地域の整備方針

### (1) 防災まちづくりの方針

- ①地区センターなどの公共施設においては、施設更新にあわせた浸水対応化など、災害時の拠点に適した整備を検討します。
- ②水防上の役割を担い、独自の景観を持つ水元公園沿いの水元桜堤及び大場川の桜堤は、堤防機能と形態を維持保全します。
- ③再開発等や UR 金町駅前団地ストック再生においては、避難空間やオープンスペース<sup>甲</sup>の整備を推進します。
- ④金町駅周辺では、エリアマネジメント<sup>甲</sup>などによる災害時の自助・共助意識の醸成など、ソフト施策を検討します。

### (2) 土地利用の方針

- ①水元中央通り以北の農地や屋敷林が多い地域では、生産緑地制度・特定生産緑地<sup>甲</sup>制度を活用した農地の保全などにより、良好な住環境の保全・形成を図ります。
- ②水元中央通りでは、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の立地を誘導します。
- ③金町駅周辺では、東金町一丁目西地区市街地再開発事業を契機に都市基盤<sup>甲</sup>整備を推進するとともに、UR 金町駅前団地ストック再生を誘導し、住宅・商業・業務・サービス・滞在機能などの施設の多機能化により、拠点性の強化を図ります。
- ④理科大学通りやしょうぶ通りは、都市基盤整備にあわせた沿道の土地利用<sup>甲</sup>を検討します。
- ⑤新宿では、葛飾にいじゅくみらい公園を核として、住居・教育・医療福祉・文化・交流など多様な都市機能が集積する、特徴ある生活拠点を目指します。また、住民や学生などの主体的な活動を促進するとともに、金町駅周辺と連携した地域の活性化を図ります。



(出典：東金町一丁目西地区市街地再開発組合作成)  
東金町一丁目西地区市街地再開発イメージ

### (3) 市街地整備の方針

- ①金町駅周辺では、金町駅北口駅前広場や周辺道路などの都市基盤整備を推進するとともに、再開発等においては、交流や活動の場となる滞留空間や公開空地<sup>甲</sup>など、新たなオープンスペースを確保します。
- ②金町駅周辺の拠点間の連携による回遊性向上や賑わい創出に向け、エリアマネジメント組織による街づくりやイベントの企画・運営を支援し、地域の魅力向上や情報の発信、地域の担い手や活動団体の育成、空き店舗活用、地元商店街の活性化を促進しま

す。

③葛飾にいじゅくみらい公園では、東京理科大学と金町駅周辺のエリアマネジメント組織とが連携したイベント開催など、住民等が主体となった活動を促進します。

#### （４）交通体系整備の方針

①水元公園の日常的な利用や災害時の避難などを容易にするため、岩槻街道から水元公園へのアクセス性向上を検討します。

②金町駅の利用者等の利便性・安全性の向上のため、駅前広場の拡張や理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅整備を推進するとともに、南北交通の拡充についても協議を進め、駅南北の回遊性を高める街づくりを進めます。

③交通結節点<sup>甲</sup>である金町駅は、区内バス交通の利便性向上に向けて、北口駅前広場の整備とあわせて、バス路線の新設・再編を検討します。

④公共交通の充実に向けて検討する地域については、路線バスの再編・増便等や新金線の旅客化など、利便性向上の検討を進めます。

⑤金町駅前の効率的な土地利用や回遊性向上などの観点から、駅周辺の縁辺部での駐輪場整備を進めます。

⑥地域幹線道路である補助259号線、261号線、138号線の整備を推進します。また、主要幹線道路である補助277号線（岩槻街道）及び地域幹線道路である補助138号線の橋梁部分の整備を促進します。

#### （５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

①水元公園と金町・新宿地域をつなぐ補助第276号線沿線では、緑化などにより、景観の維持を図ります。また、水元中央通りの良好な景観形成のため、地区計画<sup>甲</sup>等の活用を検討します。

②水元公園の小合溜では、自然環境を保全するため、水環境を再生し、水質浄化による生態系の回復と親水性の向上を図ります。また、公園内に自生するオニバスやアサザの生育環境を保全します。

③水元公園への主要導入部である釣仙郷・小合溜（内・外溜）周辺では、街並み景観の形成を検討するなど、都内唯一の水郷景観の魅力向上に努めます。

④水辺の豊かな自然や四季の移り変わりを感じられるよう、水元桜堤や大場川の桜堤は景観の保全を図ります。

⑤水元中央通り以北では、生産緑地制度・特定生産緑地制度の活用により農地を保全



四季の移り変わりが感じられる水元桜堤

し、災害時にも活用できる貴重なオープンスペース<sup>甲</sup>を確保します。また、風致地区<sup>甲</sup>内では、制度の歴史やメリットを周知することで緑豊かな水元の景観を維持します。

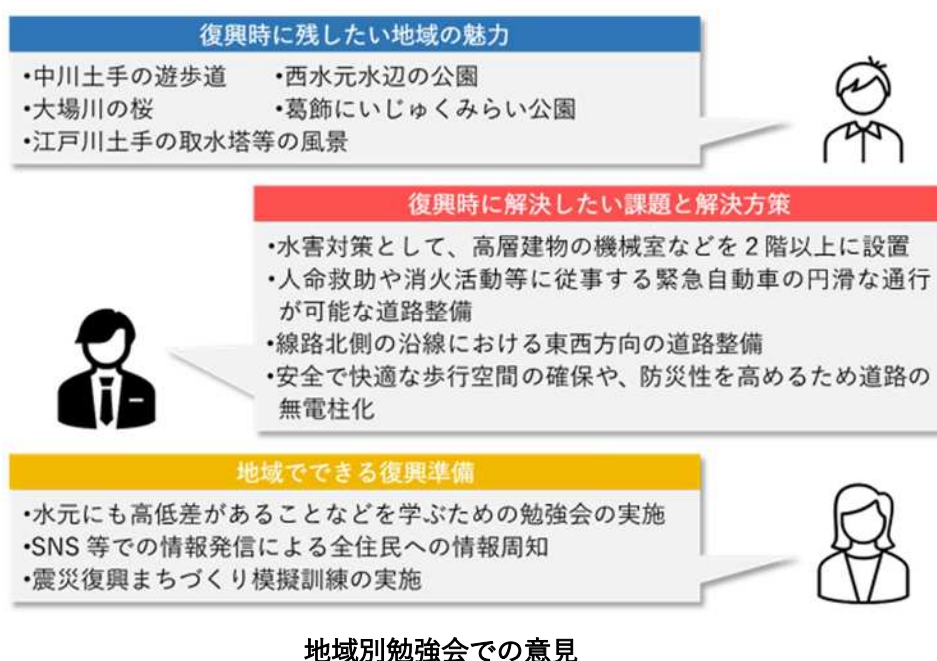
⑥金町駅周辺での市街地整備では、土地の高度利用<sup>甲</sup>等により新たなシンボルやランドマーク<sup>甲</sup>の形成を図るとともに、周辺住民の生活に調和し人々が集い親しみやすいヒューマンスケール<sup>甲</sup>に配慮した街並みの形成を図ります。

⑦駅周辺や水元の一部地域など公園が不足している地域では、新たな公園整備に努めるなど、公園の適正配置を図ります。

⑧中川・大場川沿いでは、水辺に親しめる施設整備の働きかけや、回遊性の向上を図るとともに、河川空間を活用した地域活動を促進します。

## (6) 復興まちづくりの方針

被災後は、地域と行政が連携した復興まちづくりに取り組みます。





## 3-2 柴又・高砂地域

### 1. まちづくりの目標

#### (1) 地域の将来像

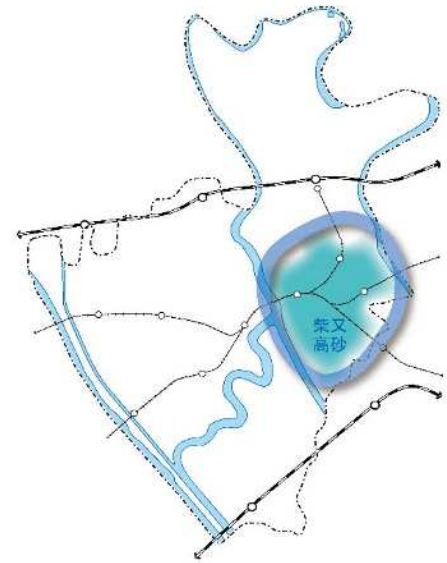
魅力ある歴史的景観資源と駅周辺の都市機能創出による、賑わいある多世代が暮らしたくなる水辺のまち

#### (2) まちづくりの基本方針

##### ①京成本線等の連続立体交差事業の早期実現、魅力と活力あふれる高砂駅周辺の街づくり

連続立体交差事業<sup>甲</sup>の進捗にあわせて、駅前広場等の都市基盤<sup>甲</sup>整備、土地の高度利用<sup>甲</sup>や建築物の共同化など駅周辺の街づくりを進めます。

また、都営高砂団地の建替えや鉄道車庫の移転などの大規模な土地利用転換を契機とした、商業・業務・生活利便機能の集積と都市基盤整備による賑わいの創出を図り、多世代が住みやすい広域拠点を目指します。



##### ②柴又界隈を中心とした魅力ある景観まちづくり

柴又では、葛飾柴又の文化的景観の重要な構成要素である柴又帝釈天や、歴史的建造物を中心とした景観資源、江戸川堤防から見る調和のとれた柴又の風景・街並みの保全に努めるとともに、歴史的資源を生かした街なかの回遊性向上を図ります。

また、柴又駅周辺では、都市基盤整備による駅へのアクセス性と回遊性向上により、観光・地元商店街と良好な生活環境が共存する特徴ある生活拠点の形成を図ります。

##### ③快適な住環境の形成と商業環境が調和した、災害に強く親水性の高い街づくり

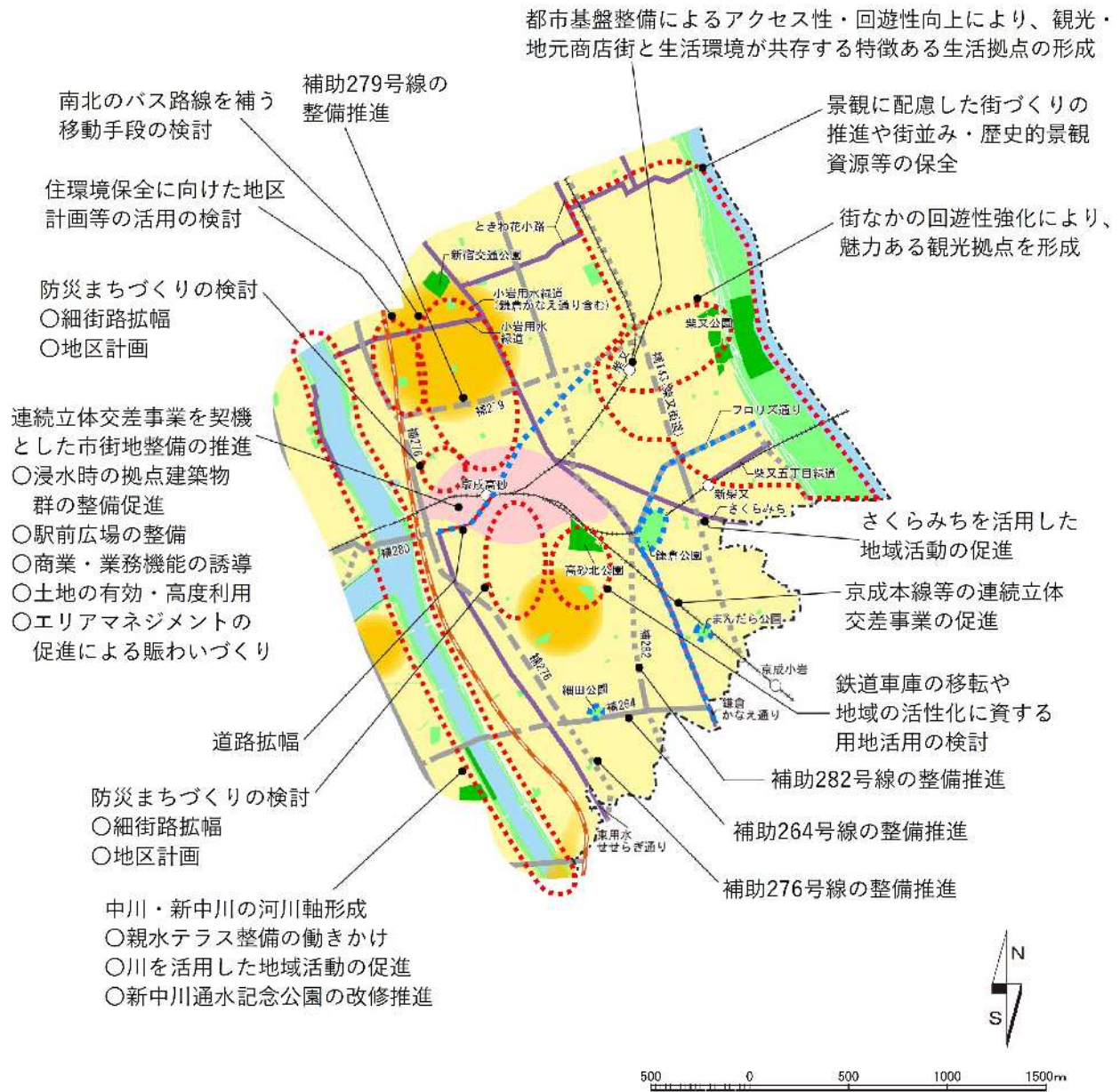
低中層の住宅と商業環境が調和した市街地を形成するとともに、密集市街地における都市基盤整備や低未利用地の有効活用など適正な土地利用<sup>甲</sup>により住環境の改善及び防災性の向上を図ります。

中川、新中川周辺では、水辺に親しめる施設整備を関係機関に働きかけ、親水性やその連続性の向上を図るとともに、河川空間を活用した地域活動を促進します。



親水性の高いまちづくりイメージ

### (3) 整備方針図



凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	— 完成
	JR	- - - 事業中
	私鉄	⋯⋯⋯ 計画路線
	高速道路	⋯⋯⋯ 地域の代表的な道路
	新金線	⋯⋯⋯ 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

## II. 地域の整備方針

### (1) 防災まちづくりの方針

- ①延焼遮断帯<sup>甲</sup>となる補助 143 号線(柴又街道)の拡幅整備や沿道の不燃化を促進します。
- ②地域危険度の高い地域においては、細街路の拡幅整備や地区計画<sup>甲</sup>の導入を検討するとともに、住宅の建替えにあわせた耐震化や不燃化を誘導します。
- ③高砂駅周辺では、連続立体交差事業<sup>甲</sup>を促進し、災害時の避難経路の確保を図るとともに、再開発等によるオープンスペース<sup>甲</sup>の確保や、道路の拡幅整備を進めます。また、駅を中心とした浸水時の拠点建築物群の整備を促進します。

### (2) 土地利用の方針

- ①柴又駅周辺では、都市基盤整備による駅へのアクセス性と回遊性向上により、観光・地元商店街と良好な生活環境が共存する特徴ある生活拠点の形成を図ります。
- ②成田空港から東京都心に入る最初の乗換駅である高砂駅周辺は、連続立体交差事業とあわせて駅前広場などの都市基盤整備を推進するとともに、鉄道車庫の移転などを契機とした大規模な土地利用転換により、商業・業務機能の集積や公共サービス機能等の充実など、土地の有効・高度利用<sup>甲</sup>を図ります。
- ③都営高砂団地の建替えに伴い創出される用地では、生活利便施設や福祉施設、住宅等の誘導や公園機能の確保などにより、地域の活性化を図ります。
- ④閑静で良好な住環境の保全や、地域内の密集市街地における住環境改善のため、地区計画<sup>甲</sup>などによる『街づくりのルール』の導入を検討します。



(出典：高砂駅前まちづくり構想)

高砂駅側より北口を眺めたイメージ

### (3) 市街地整備の方針

- ①柴又帝釈天及びその周辺は、歴史的な境内の景観や江戸川堤防、柴又公園等(高台)からの眺望、参道から帝釈天への街並みや通景、観光資源である矢切の渡しなど、「葛飾柴又の文化的景観」の保全を図ります。また、無電柱化や段差の解消などのバリアフリー化や国際的な観光拠点として外国語表記の案内板の整備など、区民はもとより来訪者にも配慮した魅力ある市街地形成を図ります。
- ②新柴又駅周辺では、地区計画による街づくりを推進するとともに、駅前広場を活用した地域活動など、住民等が主体の街づくり活動を促進します。
- ③高砂駅周辺の再開発等においては、柴又・浅草・押上などの観光拠点への玄関口として、特徴ある魅力的な



新柴又駅 駅前広場



都市機能の集積を図るとともに、土地の有効利用の観点から、駅前広場などの都市基盤整備の際に立体的な空間利用を検討するほか、鉄道立体化により創出される空間については、東京都や鉄道事業者など関係機関と協議のうえ、街づくりへの積極的な活用を図ります。

- ④高砂駅周辺では、市街地開発を契機としたエリアマネジメント<sup>甲</sup>組織による魅力発信や賑わいづくり、地域資源を生かしたイベントの企画・運営を支援し、住民同士や来訪者との交流、地元商店街の活性化を推進します。
- ⑤さくらみちなど特色あるコミュニティ道路<sup>甲</sup>では、公共空間を活用した地域活動を促進します。

#### （４）交通体系整備の方針

- ①柴又駅周辺では、観光拠点や江戸川河川敷などを含んだ、地域一体を散策できるルートの設定や街並み保全などにより、将来にわたって継承される魅力ある観光拠点を形成します。
- ②高砂駅周辺では、連続立体交差事業を促進し、交通渋滞の解消、道路交通の安全確保、南北の回遊性の向上を図ります。
- ③高砂駅では、円滑な乗り換えや安全面、バリアフリーの観点から、駅前広場の整備を検討するとともに、新規バス路線の導入など、更なる公共交通の充実を図ります。
- ④公共交通の充実に向けて検討する地域については、循環路線の新設や新金線の旅客化など、利便性向上にかかる検討を進めます。
- ⑤地域幹線道路である補助 264 号線、276 号線、生活幹線道路である 279 号線、282 号線の整備を推進します。また、主要幹線道路である補助 143 号線（柴又街道）の整備を推進します。

#### （５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

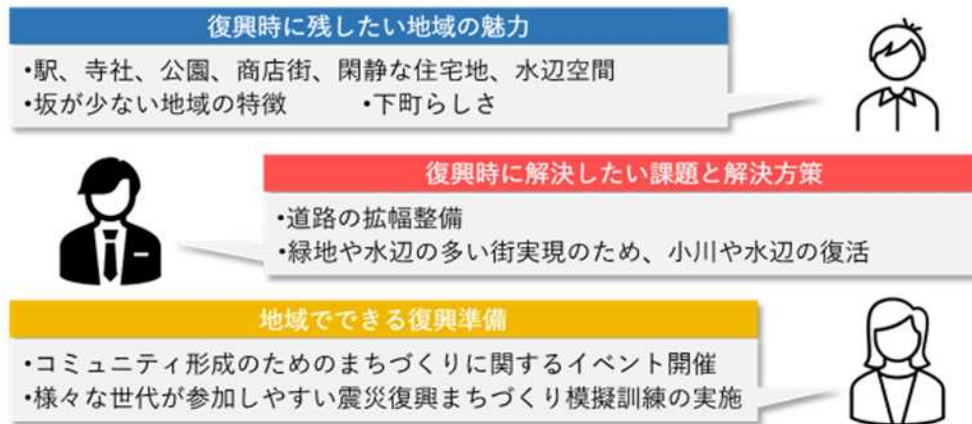
- ①柴又帝釈天や参道、矢切の渡しなどの歴史的景観資源等が存在する「葛飾柴又の文化的景観」を保全するため、景観地区<sup>甲</sup>制度の適切な運用を図るとともに、必要に応じて地域住民と協働で景観保全ルールの見直しを検討します。
- ②柴又の歴史的資源を有する地域では、新たな公園緑地を確保し、独自の空間演出を図ります。
- ③高砂駅周辺の再開発等では、周辺環境と調和した緑化や賑わい創出の資源となるオープンスペースの確保を図ります。
- ④中川・新中川周辺では、水辺に親しめる施設整備を関係機関に働きかけ、親水性や連続性の向上を図るとともに、河川空間を活用した地域活動を促進します。
- ⑤中川左岸の耐震護岸工事にあわせて、新中川通水記念公園の改修を推進します。



多くの参拝者や観光客が訪れる  
柴又帝釈天参道

## (6) 復興まちづくりの方針

震災復興まちづくり模擬訓練を実施するなど、被災後の復興を迅速に進められるよう地域と協働で取り組んでいきます。



地域別勉強会での意見



## 震災復興まちづくり模擬訓練

本区では、復興事前準備<sup>甲</sup>の取組として、「震災復興まちづくり模擬訓練」を実施しています。防災訓練とは異なり、震災によって街全体が被災した場合、どのような街に復興したいかを、ワークショップ<sup>甲</sup>形式で地域の方々と検討するものです。復興の主体となる住民と行政が、想定される被害に対する復興過程を模擬体験し、地域に合わせた復興まちづくりの進め方と計画づくりを考え、復興の手順や復興まちづくり計画等を取りまとめます。

これまで、自治町会連合会の 19 地区のうち、9 地区で実施しました。今後も、訓練を継続して実施するとともに、多くの方に気軽に参加いただけるよう、訓練内容の充実や簡易プログラムでの訓練実施などを検討し、復興事前準備の取組を進めます。



水元地域



お花茶屋地域

震災復興まちづくり模擬訓練の様子

### 3-3 亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域

#### I. まちづくりの目標

##### (1) 地域の将来像

広域拠点を中心に世代を越えた人々が集い、商業の賑わいと安全・快適で住み続けたいとなる、自然と歴史を残すふるさとのまち

##### (2) まちづくりの基本方針

#### ①人々が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいある拠点の形成

広域拠点である亀有駅周辺では、地元商店街と大規模店舗が一体となった賑わいを創出するなど、地域の関係団体が主体となった街づくり組織の形成や連携促進を進め、世代を越えて住み続けられる街として、個性と魅力の向上を図ります。

その他の駅周辺では、地域の特性に合わせた道路等の都市基盤<sup>甲</sup>整備を進めるとともに、日常生活を支える地元商店街などの活性化を図ります。

#### ②誰もが安心して安全に住み続けられるふるさとづくり

堀切地域では、安全性向上に向けた、建築物の耐震化や不燃化の促進、細街路や行き止まり道路などの解消にあわせて、路地空間などの地域らしい風情の維持・保全に配慮した空間形成を図ります。また、利便性向上に向けた駅周辺の交通環境の改善により、誰もが安全・安心に住み続けられる、ふるさとづくりを目指します。

#### ③回遊性の高い歩行者ネットワークの形成による地域の魅力づくり

堀切菖蒲園等の観光拠点では地元商店街と連携し、回遊性向上に努めるとともに、点在する寺社をはじめ、曳舟川親水公園や古隅田川、旧水戸街道など地域の自然・歴史資源を生かした歩行者ネットワークを形成します。また、景観保全や修景<sup>甲</sup>整備などにより、快適に散歩できる空間づくりに努め、地域の魅力向上による街の活性化を図ります。

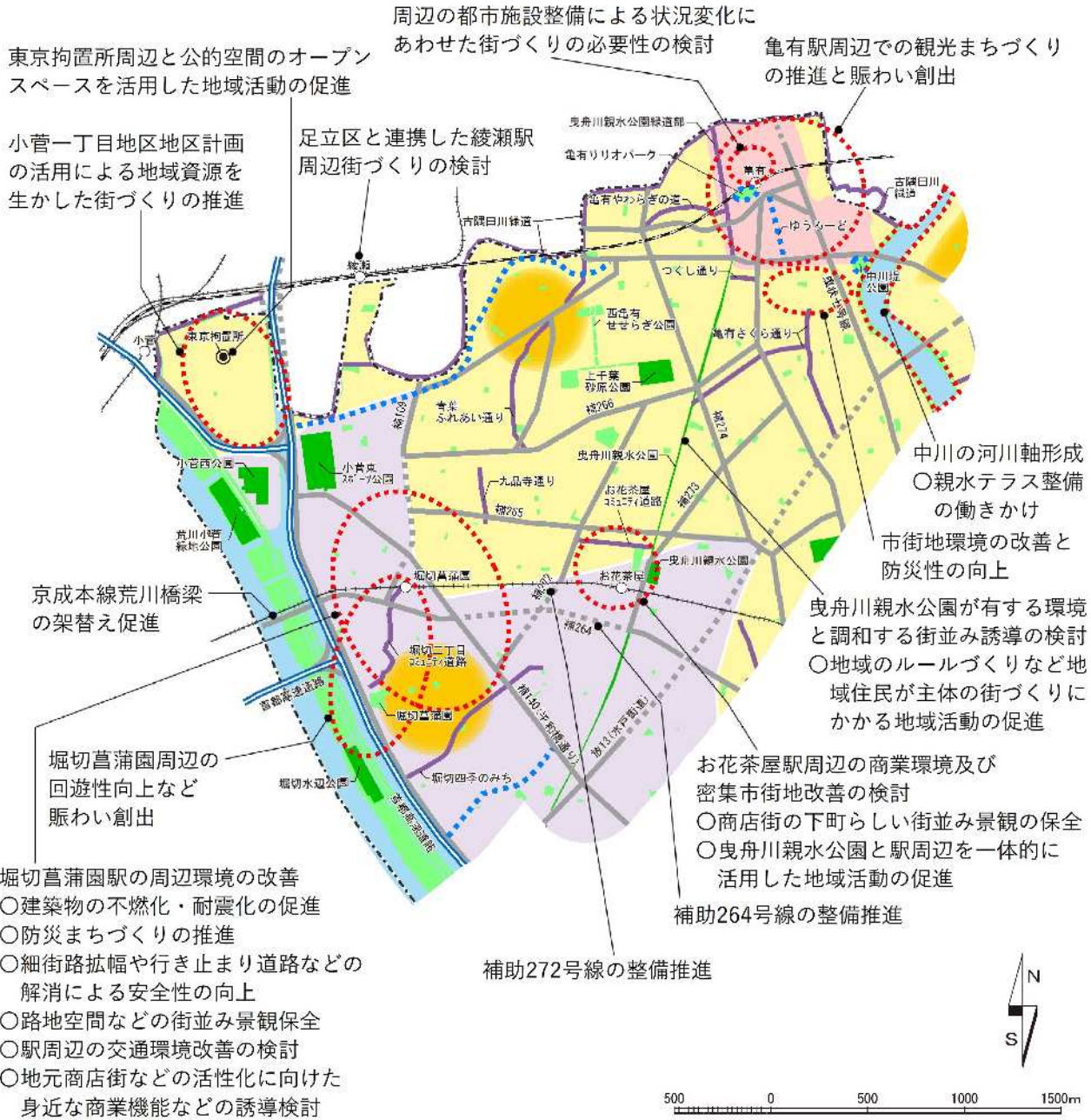


人々が集い、憩う個性あふれる拠点イメージ

### (3) 整備方針図

〈地域共通〉

寺社などの地域資源を生かした魅力づくり



凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	— 完成
	JR	- - - 事業中
	私鉄	..... 計画路線
	高速道路	..... 地域の代表的な道路
	新金線	..... 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

## II. 地域の整備方針

### (1) 防災まちづくりの方針

- ①荒川土手のうち、周辺堤防高さよりも低く洪水時の越水が懸念される、京成本線荒川橋梁部及びその周辺堤防は、堤防の嵩上げに向けた橋梁の架替えを促進します。
- ②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<sup>甲</sup>により、防災生活道路<sup>甲</sup>や災害時に一時的に避難できる公園やポケットパーク<sup>甲</sup>などの小広場の整備、細街路の拡幅などを推進するとともに、地区計画<sup>甲</sup>による規制・誘導や不燃化特区<sup>甲</sup>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。
- ③亀有二丁目周辺の密集市街地では、細街路等の拡幅整備を進めるなど、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

### (2) 土地利用の方針

- ①亀有駅周辺では、全国的に知名度の高いキャラクターを生かした観光まちづくりにより回遊性の向上を図り、個性ある広域拠点として魅力向上を目指します。
- ②小菅一丁目地区では、地区計画<sup>甲</sup>を活用し、地域資源を生かした街づくりを推進するとともに、公的空間を確保し、オープンスペース<sup>甲</sup>を活用した地域活動を促進します。
- ③区境に位置する綾瀬駅周辺では、商業・サービス機能やコミュニティ機能など日常生活の活動拠点として、足立区との連携のもと、駅周辺の街づくりを検討します。
- ④堀切菖蒲園駅周辺では、建築物の不燃化・耐震化の促進、細街路や行き止まり道路などの解消による安全性の向上にあわせて、路地空間などの特色ある風情の維持・保全に配慮した空間形成を図るとともに、利便性の向上に向けた交通環境の改善について検討します。
- ⑤お花茶屋駅周辺では、既存の路線型商店街を中心に下町らしい街並みの保全に配慮しつつ、商業環境の向上や駅周辺の密集市街地改善に努め、地域の生活拠点を形成します。
- ⑥京成本線荒川橋梁の架替えに伴い創出される現線路跡地や、高架下などの空間について、活用の可能性を事業者と協議していきます。

### (3) 市街地整備の方針

- ①広域拠点である亀有駅周辺では、地元商店街と大規模店舗の協働による賑わい創出など、地域の関係団体が主体の街づくり組織の形成を促進するとともに、周辺の都市施設<sup>甲</sup>整備など今後の状況変化にあわせて、駅北口周辺の街づくりの必要性について検討します。
- ②江戸時代から花菖蒲で有名な堀切菖蒲園周辺では、地元商店街との連携による回遊性向上に努めるとともに、堀切菖蒲園船着場の有効活用



広域拠点である亀有駅周辺  
亀有駅北口駅前広場

など、広大な自然空間である荒川河川敷の更なる賑わいの創出を図ります。

- ③堀切菖蒲園駅周辺は、地域の特性に合わせた道路等の都市基盤<sup>甲</sup>整備を推進するとともに、堀切らしい街並みを維持した駅前空間整備について検討します。また、地元商店街などの活性化のため、身近な商業機能の誘導に努めます。
- ④曳舟川親水公園やお花茶屋駅周辺では、公共空間の一体的な活用や、公園沿いの良好な街並み形成に繋がる緑化等の地域のルール作りなど、地域住民が主体の街づくり活動を促進します。

#### （４）交通体系整備の方針

- ①地域内に点在する、旧小菅御殿石灯籠や小菅銭座跡をはじめとする数多くの歴史資源と、堀切菖蒲園、曳舟川親水公園、西亀有せせらぎ公園、青葉ふれあい通り、古隅田川、荒川河川敷といった地域資源を繋ぎ、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を進めます。
- ②地域幹線道路である補助 264 号線及び生活幹線道路である補助 272 号線の整備を推進します。
- ③公共交通の充実に向けて検討する地域については、路線バスの再編や増便などによる利便性向上を検討します。

#### （５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①旧水路などの緑豊かなコミュニティ道路<sup>甲</sup>や緑道では、景観を保全し、修景<sup>甲</sup>整備するなど、快適に散策できる空間づくりに努めるとともに、地域活動の促進により地域の活性化を図ります。
- ②小菅では、周辺に点在する寺社、史跡、古隅田川等の歴史・自然資源を生かした景観の保全に努めます。
- ③本区を代表する歴史的観光拠点である堀切菖蒲園周辺では、核となる景観資源等の保全とともに、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、修景整備を検討するなど、賑わいと楽しみのある景観形成を図ります。
- ④曳舟川親水公園周辺では、公園が有する水と緑豊かな環境と調和する街並みの誘導について検討を進めます。
- ⑤中川沿いでは、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による快適な水辺環境づくりを進め、河川・水辺のネットワーク化を図ります。



葛飾菖蒲まつり 堀切菖蒲園

## (6) 復興まちづくりの方針

地域と行政が連携した復興まちづくりの検討を継続します。

### 復興時に残したい地域の魅力

- 人情、街並み、商店街などの下町らしさ、公園、寺社、郷土と天文の博物館、堀切菖蒲園、四つ木斎場、小菅一丁目の街並み、堀切菖蒲園、水路、文化財



### 復興時に解決したい課題と解決方策

- 密集市街地改善のため、亀有二丁目や小菅・堀切地域で土地区画整理事業の施行
- 緑道の再整備



### 地域のできる復興準備

- 地域の関わりを作り、事前に何を残すか話しておく
- 若者が集まれる広場等の整備
- 復興も含めたワークショップ
- 住み続けたいと思える魅力的なまちづくり
- 震災復興まちづくり模擬訓練の実施



地域別勉強会での意見





### 3-4 青戸・立石・四つ木地域

#### I. まちづくりの目標

##### (1) 地域の将来像

区を中心部として活気にあふれ、暮らしとなりわいが共生し、様々な世代が安全快適に暮らせる、水と緑が身近に感じられるまち

##### (2) まちづくりの基本方針

##### ①かつしかの核となる拠点形成

立石駅周辺は、再開発等を進め、公益サービス・交流・交通機能の充実や駅へのアクセス性向上を図るとともに、既存商店街をはじめ、地域の関係団体の連携やエリアマネジメント<sup>甲</sup>活動を促進します。また、歩行者にやさしい道路等の整備など安全・快適な歩行空間の確保に努めるとともに、地域の一体性と防災性・生活利便性の向上を図り、活力と魅力ある広域拠点を形成します。

交通渋滞の解消、道路交通の安全確保、南北の回遊性向上に向け、地域を横断する京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業を推進するとともに、高架下空間の有効活用を検討し、賑わいの創出や利便性の向上を図ります。

青砥駅周辺では、観光・産業や商店街・文化施設などを生かした街づくりに向けて、地元の機運の醸成を図るとともに、安全性・利便性の高い生活拠点を目指します。

四ツ木駅周辺では、地域の顔となる駅前空間の整備や、安全性・防災性向上を図るため都市基盤<sup>甲</sup>整備を推進し、地域住民に身近な生活拠点を形成します。

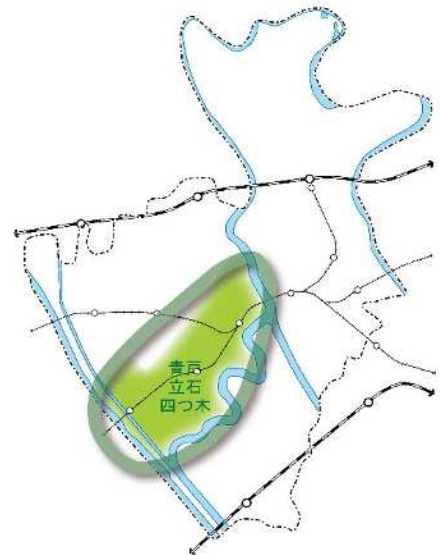
##### ②防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工共存の街づくり

木造住宅密集地域では、高齢化や世代交代が進むコミュニティ、街の成り立ちに配慮しつつ、住民と行政との協働のもとに防災まちづくりを推進します。

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との調和を誘導し、生活となりわいが共存する活気あふれる街づくりを進めます。

##### ③河川と一体感のある、回遊性の高い連続的な空間づくりと新しい水辺の魅力創出

中川では、護岸耐震補強工事にあわせた親水テラス整備を促進するとともに、東立石緑



かつしかの核となる拠点形成イメージ

地公園を起点に、堤防と一体となった沿河市街地の高台化等の促進により、市街地と河川の回遊性向上や多くの人々が水辺空間を多目的に利用できるよう、連続的で一体感のある空間づくりを進めます。

### (3) 整備方針図

〈地域共通〉

防災まちづくりの推進

河川と一体感のある回遊性の高い空間づくり

○東立石緑地公園や親水テラスを活用した地域活動の促進

○テラスや通路、道路の整備による回遊性の向上

青砥駅周辺の商店街・文化施設などを生かした街づくり

○地元街づくり組織の活動支援

○歩行空間の安全性や利便性向上の検討

○地域の機運の高まりに応じた街づくりの検討

現庁舎敷地及び現庁舎新館の活用の検討

立石駅周辺の再開発等を契機とした市街地整備の推進

○駅前広場の整備

○新総合庁舎の整備

京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）

連続立体交差事業の推進

○鉄道の高架化

○高架下空間の活用検討

四ツ木駅周辺の市街地整備の推進

○区画4号線の整備推進

○区画6号線（駅前広場）の整備推進

葛西城址公園などの歴史資源の活用

青戸六・七丁目地区  
地区計画に基づく基盤  
整備など、街づくりの推進

機会を捉えた  
公園整備の検討

補助280号線の  
整備推進

補助274号線の  
整備推進

奥戸街道の無電柱化等の促進  
による良好な街並み形成

公共施設が集約する立地を生かした  
区民交流による賑わいの創出

機会を捉えた  
公園整備の検討



凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	—— 完成
	JR	- - - 事業中
	私鉄	..... 計画路線
	高速道路	..... 地域の代表的な道路
	新金線	..... 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

## II. 地域の整備方針

### (1) 防災まちづくりの方針

- ①四つ木一・二丁目、東立石四丁目地区では、密集住宅市街地整備促進事業<sup>甲</sup>により、防災生活道路<sup>甲</sup>や公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを推進し、地区計画<sup>甲</sup>による規制・誘導や不燃化特区<sup>甲</sup>の助成制度を活用して、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。
- ②東四つ木地区では、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による災害に強い街づくりを推進します。
- ③区画4号線、6号線は、道路整備にあわせた沿道の不燃化を図るとともに、災害時における避難路を形成し、地域内の防災性向上を図ります。
- ④再開発等においては、無電柱化を推進するとともに、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。

### (2) 土地利用の方針

- ①青砥駅周辺では、観光・産業や商店街・文化施設などを生かした街づくりに向けて、地元街づくり組織の活動を支援するとともに、歩行空間の安全性確保や、利便性の高い生活拠点の形成を目指します。
- ②青戸六・七丁目地区は、地区計画に基づく街づくりを推進し、公園など都市基盤<sup>甲</sup>の整備、良好な市街地環境の形成と交通利便性・防災性の向上を図ります。
- ③立石駅周辺では、再開発により土地の有効・高度利用<sup>甲</sup>を図り、居住・商業・公益施設及び新総合庁舎等の業務機能を誘導するとともに、連続立体交差事業<sup>甲</sup>等と連携し、区中心部として活力と魅力にあふれた広域拠点を形成します。
- ④新総合庁舎整備により創出される現庁舎跡地においては、立石地域の公共施設のあり方について検討を進めながら、効果的・効率的に活用していくため、方針の具体化を図ります。
- ⑤京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業においては、鉄道の高架化により創出される高架下空間の有効活用や賑わい創出、利便性向上のため、沿線のまちづくりとあわせた検討や関係機関との協議を進めます。
- ⑥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



北口全体イメージ

(出典：立石駅北口地区市街地再開発組合)



新総合庁舎整備イメージ

(出典：葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書)

### 立石駅北口再開発イメージ図

住環境が調和した市街地の形成を誘導します。

⑦水戸街道や奥戸街道などの国道・都道の沿道では、広域的な道路機能を生かした土地の高度利用<sup>甲</sup>により、中高層建築物を主体に商業・業務等施設の立地を誘導します。

### （３）市街地整備の方針

①立石駅周辺では、再開発等により駅前広場や自動車駐車場の整備・適正配置を行うとともに、事業者等による駐輪場の整備を促進し、利用者の利便性向上を図ります。また、歩行者の安全な移動経路の確保による回遊性の向上に努めます。

②立石駅周辺の再開発等においては、エネルギーの有効活用に向け、最先端の省エネ技術や再生可能エネルギー<sup>甲</sup>など、環境に配慮した技術の導入を促進するとともに、オープンスペース<sup>甲</sup>の確保や、緑の創出などに取り組みます。また、新たな商業環境と既存商店街との共生や連携、地域の関係団体などが主体となった街づくり組織の形成などエリアマネジメント<sup>甲</sup>活動を促進し、賑わいの創出を図るとともに、駅周辺や現庁舎周辺については、公共施設が集約する立地を生かし、区民交流による賑わいの創出も図ります。



地域の機運を高める地域活動  
まちあそび人生ゲーム IN 葛飾 青戸平和公園

③中川親水テラスなどの水辺空間は、新たな観光資源となるよう、オープンカフェなどの憩いの場づくりや、河川沿いでの散策空間の形成、防災船着き場の有効活用を図るとともに、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。

④青砥駅周辺では、街づくりに向けた地域の機運の高まりに応じて、駅前広場などの都市基盤<sup>甲</sup>整備や交通結節機能の向上などを含む街づくりを検討します。

### （４）交通体系整備の方針

①交通渋滞の解消や道路交通の安全確保、南北の回遊性向上に向け、京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業を推進します。

②京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業や駅周辺の市街地整備とあわせた歩行者にやさしい道路等の整備など安全・快適な歩行空間の確保に努めます。

③交通結节点<sup>甲</sup>である立石駅周辺では、再開発等による駅前広場などの都市基盤整備により、駅利用者等の交通利便性や安全性の向上を図り、公共交通の充実を進めます。

④四ツ木駅周辺では、徒歩や自転車で安全・快適に移動できる交通環境づくりや、区画6号線（駅前広場）を活用した交通結節機能の強化を図るとともに、生活幹線道路である区画4号線の整備を推進します。

⑤公共交通の充実に向けて検討する地域については、地域主体交通の導入による、鉄道・路線バスとの連携強化を進めます。

- ⑥京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業とあわせて、地域幹線道路である補助 274 号線の整備を推進します。
- ⑦地域幹線道路である補助 280 号線の整備を推進します。

### （５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

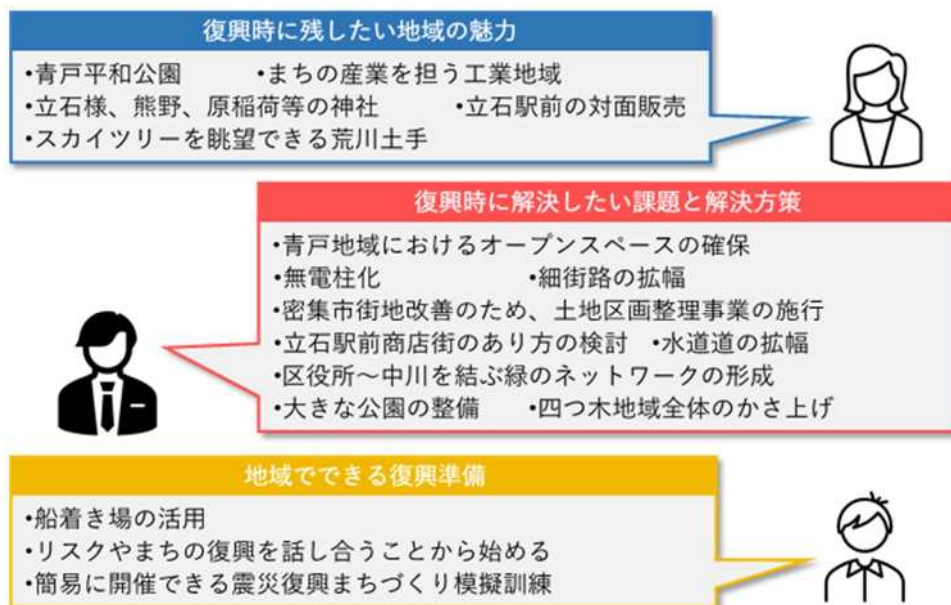
- ①立石駅周辺の再開発等においては、新たなシンボルやランドマーク<sup>甲</sup>の形成を図るとともに、生活に調和し、そこに集う人々が親しみやすいヒューマンスケール<sup>甲</sup>に配慮した街並みの形成を目指します。
- ②立石駅周辺では、商店街の持つ特徴的な雰囲気を受け継いでいくことにより、風情と活気のある街の形成を目指します。
- ③水辺の更なる活用に向け、東立石緑地公園や親水テラスを活用したイベントの開催、水辺を生かした新しい魅力づくりについて検討します。
- ④社寺等の歴史的建造物や古道に残る祠、道標、身近な旧街道や葛西城跡などの歴史的資源は、周辺の修景<sup>甲</sup>整備などにより保全します。
- ⑤公園が不足している地域では、新たな公園や特色ある公園整備に努める等、公園の適正配置を図ります。
- ⑥奥戸街道などの幹線道路では、街路樹による緑化や無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。



中川に親しむ集い 東立石緑地公園

### （６）復興まちづくりの方針

万一災害が発生した場合でも、円滑な復興活動に取り組むことができるよう、震災復興まちづくり模擬訓練を通して、街づくりのあり方について検討します。



地域別勉強会での意見



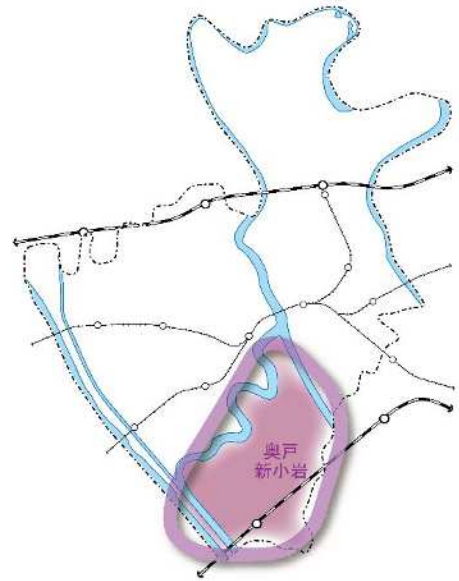
### 3-5 奥戸・新小岩地域

#### I. まちづくりの目標

##### (1) 地域の将来像

世代間交流が盛んで魅力的な広域拠点<sup>甲</sup>が形成された、親水と浸水が両立<sup>※</sup>した災害に強く緑が充実したまち

(※ p.148 コラム参照)



##### (2) まちづくりの基本方針

##### ①多様な世代に対応した魅力的な広域拠点の形成

新小岩駅周辺では、商店街の賑わいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、文化・交流・公益施設などの多様な都市機能の誘導や多世代にとって住みやすい質の高い住宅整備を進めます。また、駅前広場や自由通路の整備により、交通結節機能を強化し、北口と南口の連携による駅周辺の回遊性を高めるとともに、街づくりの進展にあわせ、エリアマネジメント<sup>甲</sup>の取組を促進します。

##### ②震災や水害など様々な災害に強い街づくり

新小岩公園再整備における一部高台化と東京都の緩傾斜型堤防<sup>甲</sup>事業との連携による浸水対応型拠点高台の整備を推進し、水害に強い街づくりを進めます。また、木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域における防災生活道路<sup>甲</sup>の整備や建築物の不燃化、共同化及び防災拠点の整備促進、都市計画道路<sup>甲</sup>の整備にあわせた沿道まちづくりの検討など、多様な施策により防災性の向上を推進します。



災害に強く魅力的なまちづくりイメージ

##### ③川を生かした身近な水辺空間の充実と緑豊かな市街地の形成

荒川、中川、新中川などの水辺は魅力的な親水空間として、機能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を検討するなど、沿川の賑わいや魅力を創出し、水に親しむことができる環境整備に努めます。

農地の保全・活用や公園の整備、沿道緑化の促進により、緑豊かで良好な市街地の形成を誘導します。



### (3) 整備方針図

〈地域共通〉

中川の河川軸形成  
河川空間での賑わい創出  
農地の保全などによる緑豊かな市街地の形成

奥戸街道の無電柱化等の促進  
による良好な街並み形成

森永乳業東京工場跡地の土地  
利用転換に伴う、安全で便利  
な街づくりに向けた検討

補助281号線の整備推進と整備に  
あわせた沿道まちづくりの検討

平和橋通りの  
無電柱化促進

西新小岩五丁目地区での  
防災まちづくりの推進

葛飾あらかわ水辺公園の  
再整備による魅力向上

新小岩公園の再整備・活用  
○浸水対応型拠点高台化  
○地域活動の促進

線路北側の廃線を活用した  
歩行者ネットワーク整備の検討

建築物の不燃化などによる  
災害に強い市街地の形成

新小岩駅周辺の再開発などを契機とした  
市街地整備の推進  
○交通結節機能の強化  
○商業・業務機能及び  
文化・交流施設の充実  
○安全な歩行空間の確保  
○エリアマネジメント活動の促進

補助284号線の整備推進

蔵前橋通りの無電柱化と  
沿道の高度利用化の検討

私学事業団総合運動場の  
敷地活用の検討

末広通りの安全性や  
利便性向上の検討

建築物などの不燃化、  
防災性向上と街並み保全

旧松南小学校の防災拠点化の検討



凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	— 完成
	JR	- - - 事業中
	私鉄	..... 計画路線
	高速道路	..... 地域の代表的な道路
	新金線	..... 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

## II. 地域の整備方針

### (1) 防災まちづくりの方針

- ①補助 281 号線については、整備にあわせた沿道まちづくりについて検討し、延焼遮断帯<sup>甲</sup>の形成を図ります。
- ②新小岩公園の再整備にあわせた浸水対応型拠点高台化により、防災の拠点づくりを推進します。
- ③木造住宅密集地域では、細街路の拡幅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るなど、地域の状況に応じた災害に強い街づくりを進めます。
- ④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<sup>甲</sup>の拡幅整備や建築物の不燃化等を推進します。
- ⑤災害時の避難所となる公共施設や、大規模な民間施設においては、浸水対応型拠点建築物化や避難空間の確保を進めるとともに、災害時の防災情報の発信や避難活動等の拠点として、震災や水害に強い施設としての整備を図ります。

### (2) 土地利用の方針

- ①森永乳業東京工場跡地については、関係機関と連携し、周辺市街地との調和など、諸条件を踏まえ中川スーパー堤防事業や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等、安全で便利な街づくりに寄与するよう検討します。
- ②私学事業団総合運動場の敷地は、スポーツ振興に向けた環境整備を図るとともに、地域の活性化や防災性の向上に寄与し、環境にも配慮した、多様な世代が集う交流拠点となるよう、将来的な活用方法について検討します。
- ③新小岩駅周辺では、商店街の賑わいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、文化・交流・公益施設などの多様な都市機能の誘導や多世代の居住に対応した質の高い住宅整備を進めます。
- ④蔵前橋通りや環状七号線など、都道の沿道においては、広域的な道路機能を生かした土地の高度利用<sup>甲</sup>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。

### (3) 市街地整備の方針

- ①新小岩駅を中心とした各駅前広場は、交通処理機能や都市のゆとりとなる広場空間の確保、広場同士との連携による交通結節機能の強化などを推進し、周辺商店街へのアクセス性向上とともに歩行者の安



(出典：新小岩駅南口地区市街地再開発組合)  
新小岩駅南口地区再開発イメージ

全性や利便性を高めます。

②新小岩駅周辺では、街づくりの進展にあわせ、北口と南口の連携により商業・業務機能の充実を図るとともに、地域の魅力や価値を維持・向上させるエリアマネジメント<sup>甲</sup>の取組を促進します。

#### （４）交通体系整備の方針

①森永乳業東京工場跡地については、土地利用<sup>甲</sup>転換にあわせ、交通ネットワークを踏まえた安全対策などを検討します。

②新小岩駅周辺においては、南北自由通路の整備を契機に、北口と南口の連携などによる駅周辺の回遊性を高め、駅へのアクセス性の向上を図ります。

③公共交通の充実に向けて検討する地域については、循環バスの継続運行や新金線の旅客化など、利便性向上の検討を進めます。

④末広通りについては、安全性や利便性向上に向けた検討を進めます。

⑤地域幹線道路である補助 281 号線、284 号線の整備を推進するとともに、補助 281 号線については道路整備にあわせた延焼遮断帯<sup>甲</sup>形成のため、沿道まちづくりについても検討します。

#### （５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

①ワンド<sup>甲</sup>や池、水路などの自然的資源を有する葛飾あらかわ水辺公園は、荒川と一体となった多様な生物の生息・生育拠点として、環境を維持・保全するとともに、親水性の向上や賑わいの創出に向け、魅力的な施設となるよう整備計画を検討します。



かつしかフードフェスタ 新小岩公園

②新小岩公園は、憩い・スポーツ・レクリエーション機能を有し、災害時には避難場所や応急活動拠点となるよう整備を進めるとともに、エリアマネジメント活動との連携を図り、

地域住民や事業者等が主体の街づくり活動に活用するなど賑わいづくりを促進します。

③私学事業団総合運動場の敷地は、多様な世代の区民が、日ごろからスポーツに親しむことができる都市計画公園として整備するとともに、将来のサッカースタジアム整備などについて検討します。

④新小岩駅周辺の再開発等においては、新たなシンボルやランドマーク<sup>甲</sup>の形成を図るとともに、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<sup>甲</sup>に配慮した街並みの形成を目指します。

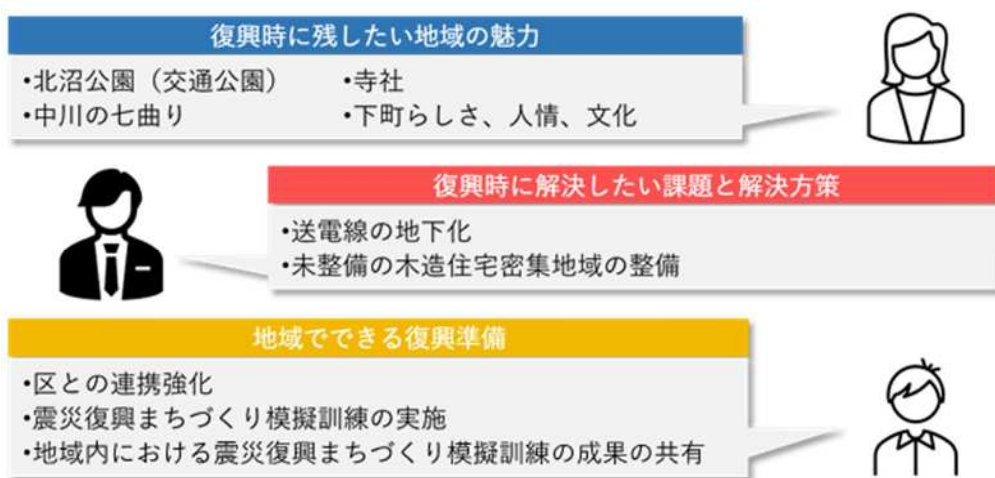
⑤中川などの河川沿いでは、堤防整備にあわせた、散策路や親水テラスの整備により、川沿いを遊歩できる環境づくりを進め、ネットワーク化を図るとともに水辺を活用した地

域活動を促進します。

- ⑥蔵前橋通りや環状七号線などの幹線道路では、街路樹による緑化や無電柱化を促進し、沿道における良好な街並みを形成します。
- ⑦地域の個性を生かした街並み形成や緑の保全、緑化の推進など、良好な景観形成に向けた区民による主体的な取組を支援します。
- ⑧地域内に点在する農地は、災害時にも活用できる貴重なオープンスペース<sup>用</sup>として、生産緑地制度や特定生産緑地<sup>用</sup>制度の活用による保全を図ります。

## (6) 復興まちづくりの方針

地域と行政が連携した復興まちづくりに取り組みます。



地域別勉強会での意見



## 親水性が高く浸水にも対応したまちづくり

本区は、多くの河川が流れ、水辺空間に恵まれる一方で、海水面よりも低い地域に形成された、ゼロメートル地帯でもあります。

浸水対応型市街地構想（令和元年6月策定）では、今後高まる水害リスクに、地域力の向上や市街地構造の改善によって対応していくとともに、親水性の高い水辺の街を形成していくことを目指しています。

構想では、平常時の親水性の高い市街地としては、沿川地域における河川空間の魅力を生かした公園や図書館等の公共施設、カフェ・レストラン等の民間施設の整備・誘導による一体的な河川・都市空間、多様な活動が多世代にわたって重層的に繋がる地域コミュニティを育む交流拠点を形成していくことなどを掲げています。



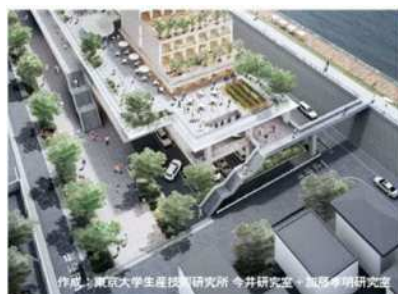
河川空間と一体となった  
親水空間の形成イメージ



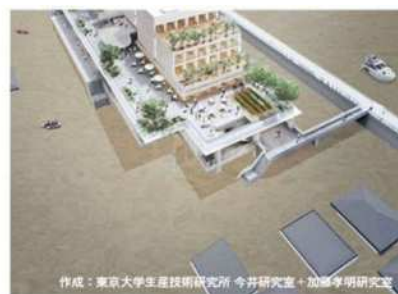
ボートを活用した  
交流・防災訓練のイメージ

また、大規模水害発生時の浸水対応として、徒歩圏内に、垂直避難を可能とする中高層建築物や高台などを整備し、逃げ遅れた住民が安全に避難でき、また、救援・救助・輸送活動が可能で、水が引くまでの間、一定の生活機能を確保できる市街地であること、復旧活動等の円滑な実施を図るため、陸運と舟運の両者を総合的に活用することなどを掲げています。

この構想を踏まえ、防災まちづくりの方針（2）②a親水性の高い浸水対応型市街地（p.50）では、平常時には親水性が高く、万一の大規模水害に備えた活動を展開し、災害時には、浸水しても一定の生活機能を維持し、浸水リスクを受け流すことができる、親水と浸水が両立した市街地の形成を目指します。



平常時のイメージ



浸水時のイメージ

※掲載写真・図は、浸水対応型市街地構想より抜粋