



葛飾区 都市計画マスタープラン 概要版
令和5年12月

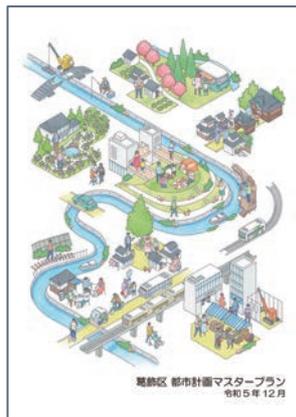
目次

序章 葛飾区基本構想の実現に向けて	1
序-1 策定の趣旨・目的	1
序-2 位置付け	1
序-3 役割	2
序-4 目標年次	2
第1章 葛飾区のまちづくりを取り巻く状況	3
1 まちづくりに関わる潮流	3
第2章 都市計画マスタープランの基本方針	3
1 まちづくりの基本理念	3
2 まちづくりの目標	4
第3章 全体構想	10
1 将来の都市像	10
2 分野別方針策定にあたっての考え方	12
3 分野別方針	14
3-1 防災まちづくりの方針	14
3-2 土地利用の方針	16
3-3 市街地整備の方針	18
3-4 交通体系整備の方針	20
3-5 緑と水辺の整備、景観形成の方針	22
3-6 復興まちづくりの方針	24
第4章 地域別構想	26
1 地域区分	27
2 5つの地域におけるまちづくりの方向性	28
2-1 水元・金町・新宿地域	28
2-2 柴又・高砂地域	30
2-3 亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域	32
2-4 青戸・立石・四つ木地域	34
2-5 奥戸・新小岩地域	36
第5章 都市計画マスタープランの実現化方策	38
1 まちづくりの推進体制	38
2 実現化に向けた取組の実践	39
3 計画のフォローアップ	40

序章 葛飾区基本構想の実現に向けて

序-1 | 策定の趣旨・目的

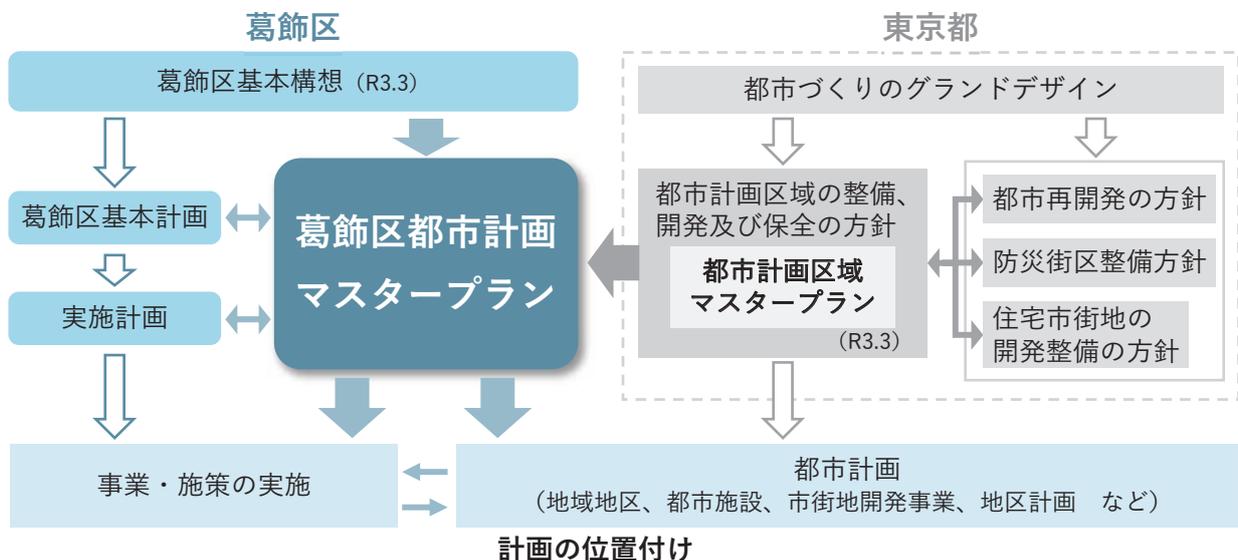
都市計画マスタープラン(通称、都市マス)は、区が行うまちづくりの総合的な指針です。葛飾区基本構想などの上位計画の改定を踏まえ、まちづくりに関わる社会潮流や区内各地域の街づくりの進展など、本区のまちづくりを取り巻く状況の変化に対応するため改定します。



令和5年策定
葛飾区都市計画マスタープラン

序-2 | 位置付け

区政の上位計画である「葛飾区基本構想」に謳う将来像の実現に向け、葛飾区基本計画や実施計画とともに、都市整備分野における区の事業・施策を進めるための指針として定めており、区内においておおむね完結する地域に密着した都市計画について規定しています。



序-3 | 役割

都市マスには、大きく3つの役割があります。

都市の将来像やその実現に向けたまちづくりの基本理念、目標などを示すこと

区全域及び地域レベルでの都市計画の方針や都市整備の取組の考え方を示すこと

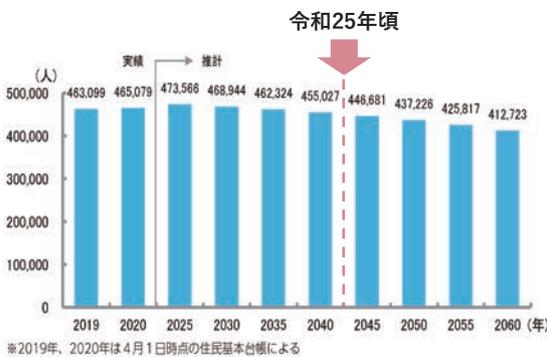
区民、事業者等、行政の認識を共有し、協働のまちづくりを推進すること



序-4 | 目標年次

超長期的な視点も念頭に置きながら、20年後の令和25(2043)年を計画の目標年次としています。

計画期間内の人口見通しは、少子高齢化の進展、人口減少を前提としています



将来人口の推移(推計)



年齢3区分別将来人口の推移(推計)

第1章 葛飾区のまちづくりを取り巻く状況

1 | まちづくりに関わる潮流

「人口減少・少子高齢化、ライフスタイル等の変化」「激甚化、頻発する様々な災害」「住民等による主体的な取組」「SDGs」の4つを、本区のまちづくりに関わる大きな潮流と考えています。



第2章 都市計画マスタープランの基本方針

1 | まちづくりの基本理念

「葛飾区基本構想」に謳う将来像の実現に向け、都市計画分野で受け持つ役割を踏まえ、まちづくりの基本理念を次のとおり定めます。

葛飾区基本構想に謳う本区の将来像(まちづくりにかかる項目)



まちづくりの基本理念

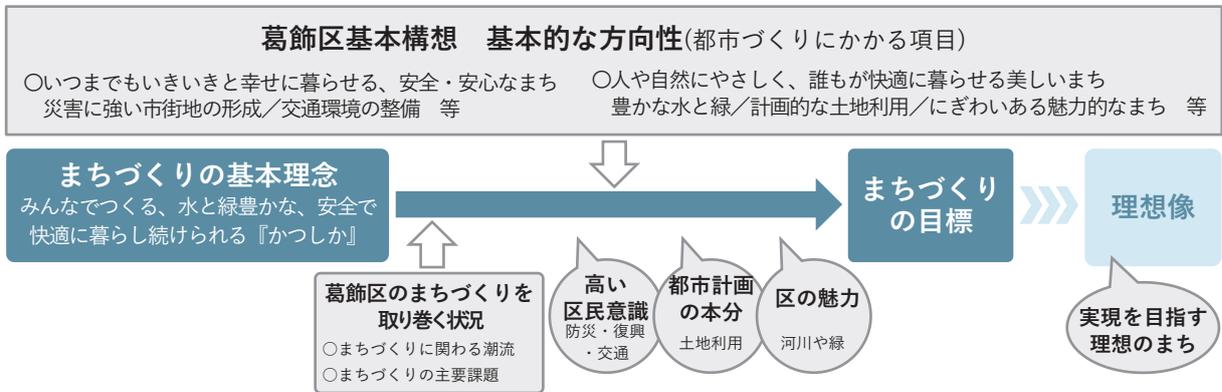
～人と人がつながり、地域を輝かせるために～

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』

2 | まちづくりの目標

まちづくりの基本理念に基づいて、5つのまちづくりの目標を定めています。
また、目標を踏まえ、計画期間20年に捉われず、実現を目指す理想のまちのイメージを理想像として描写しました。



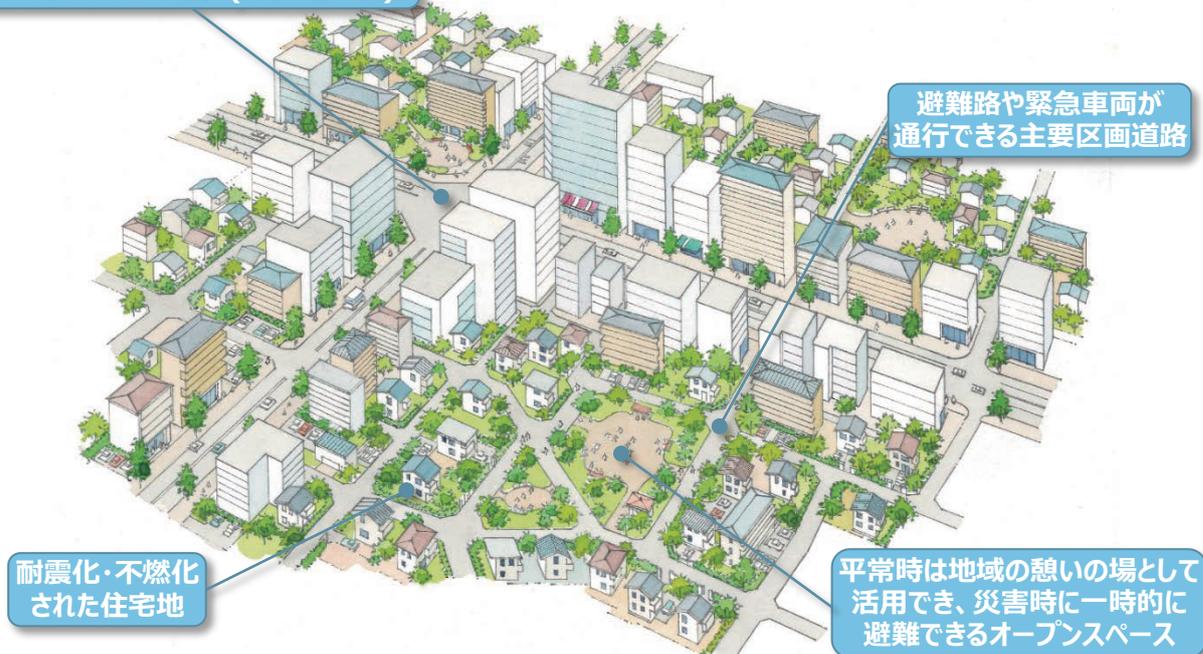
(1) 様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち

自然災害等の発生時にも必要な都市機能を維持し、都市基盤の損壊や浸水被害などを現在よりも軽減できるよう、防災都市づくりや復興事前準備を進めます。

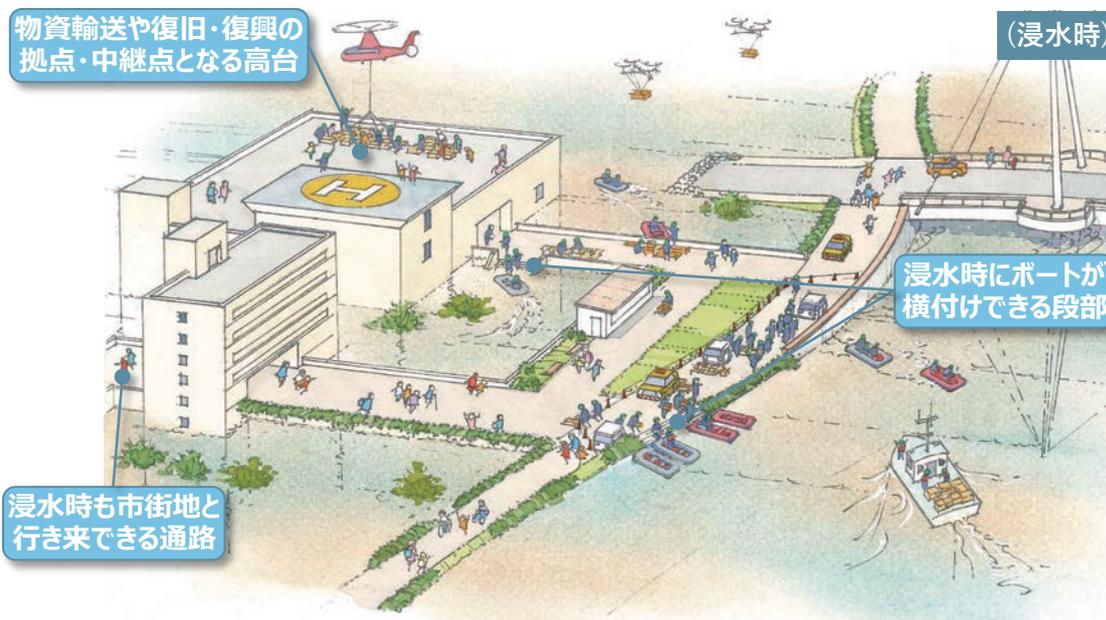
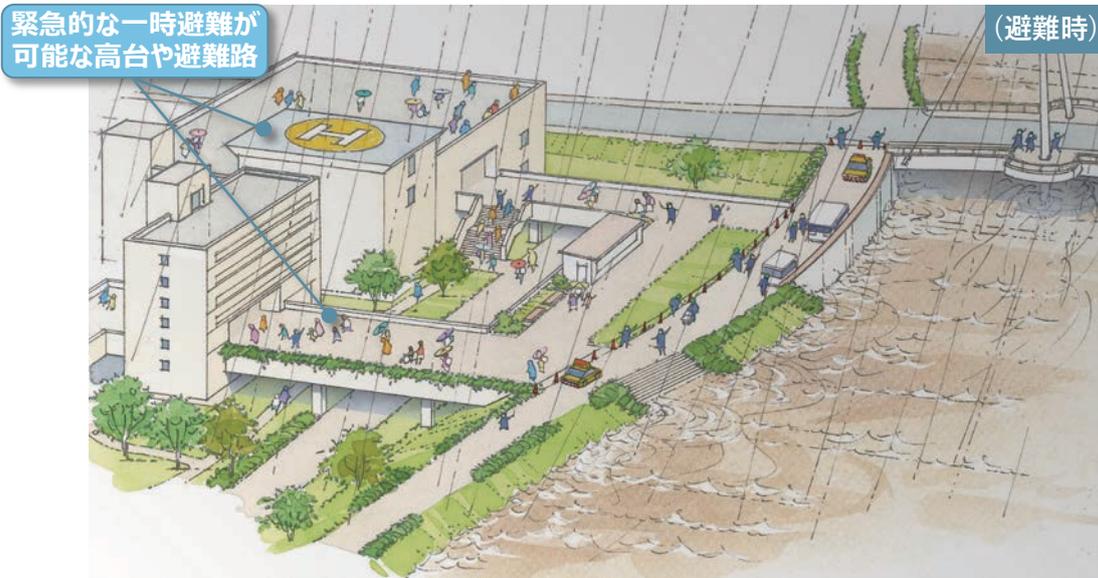
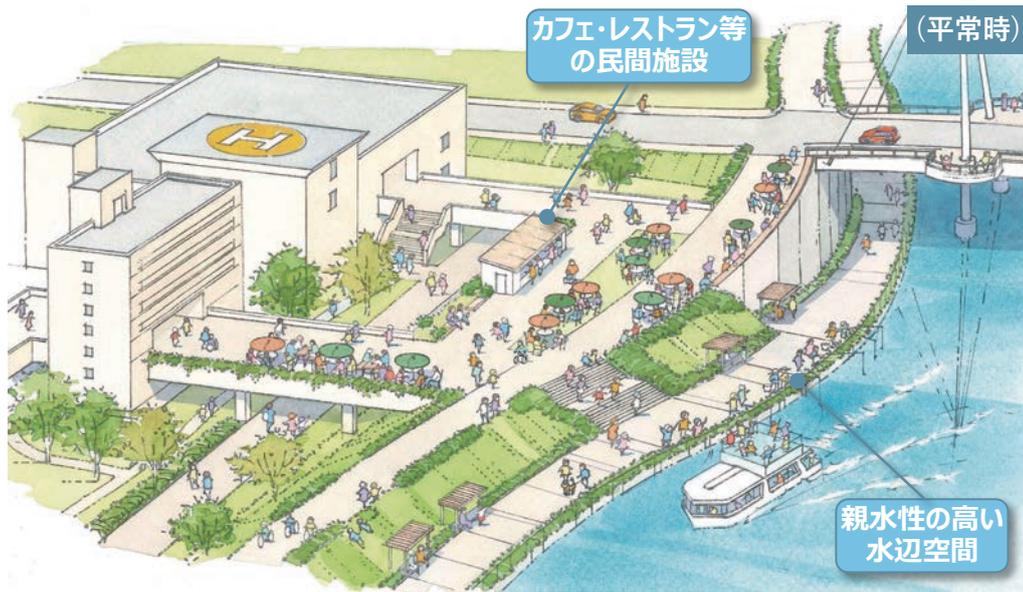
また、大きな被害を受けた場合には、迅速な都市復興を実現し、被害を限りなく減らせる都市につくりかえることで、被災を繰り返さないまちを目指します。

震災への対応

延焼を防止する広い道路と道路沿いの不燃化された建築物(延焼遮断帯)



水害への対応



- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章

(2) 人々が集い、憩える、賑わいある魅力的なまち

主要な駅周辺には人々が集い、賑わいあふれる魅力的な広域拠点を形成し、身近な駅や大規模団地周辺等では便利で活気のある生活拠点を整備するなど、地域の特性を生かし、個性豊かで魅力的なまちを目指します。

立体的な空間構成による
効率的な土地利用

人優先の歩行空間



機能・規模を最適化
した交通広場

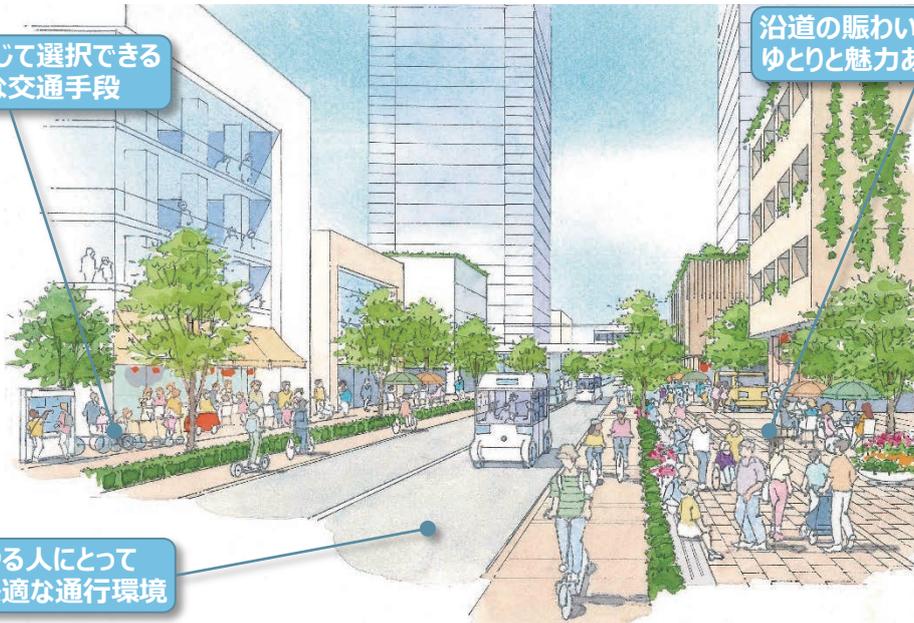
賑わいが創出された
一体的な駅前空間

(3) 安全で、移動しやすい交通環境が整備されたまち

円滑な交通を可能にする道路網の形成、自転車や歩行者などが安全に利用できるゆとりある道路空間を整備するとともに、様々な交通手段が充実し、あらゆる人が移動距離や目的に応じた交通手段を選択できる交通利便性の高いまちを目指します。

必要に応じて選択できる
様々な交通手段

沿道の賑わいがにじみ出る
ゆとりと魅力ある道路空間



あらゆる人にとって
安全・快適な通行環境

(4) 誰もが親しめる、河川や緑豊かな都市環境が広がるまち

利用しやすく誰もが憩える身近な公園や、利用者ニーズに応じた特色ある公園、親しみやすい水辺空間の整備を進めるとともに、特徴的な街並みやヒューマンスケールにも配慮した景観形成を誘導するなど、魅力的な都市環境が広がるまちを目指します。



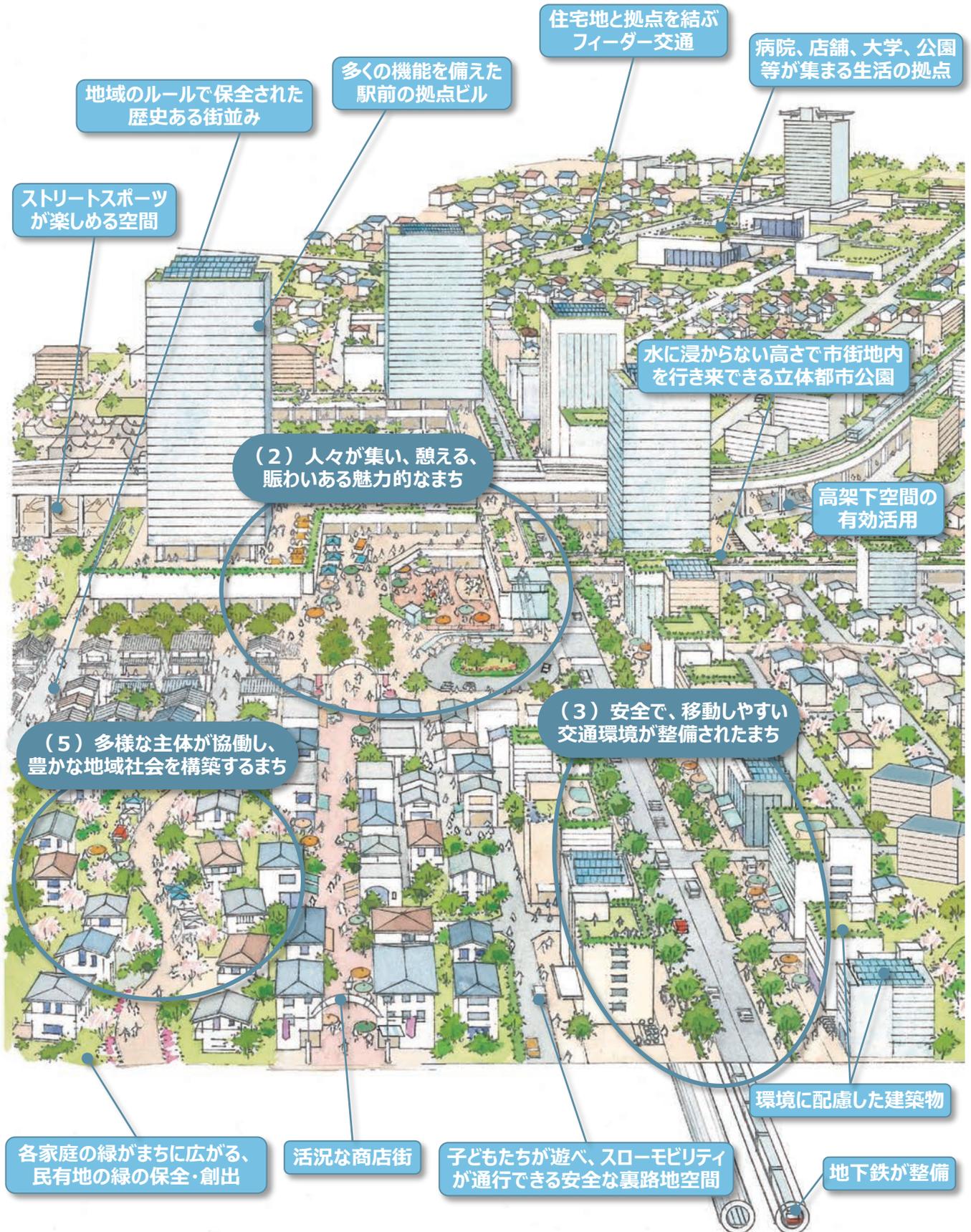
(5) 多様な主体が協働し、豊かな地域社会を構築するまち

まちづくりは、行政だけでなく、多様な主体が協働して進めていくものです。このため、まちづくりにかかる情報を分かりやすく提供し、共有するとともに、住民等が主体となる地域活動や地域のルールづくりの支援など、協働による豊かな地域社会の構築を進めます。

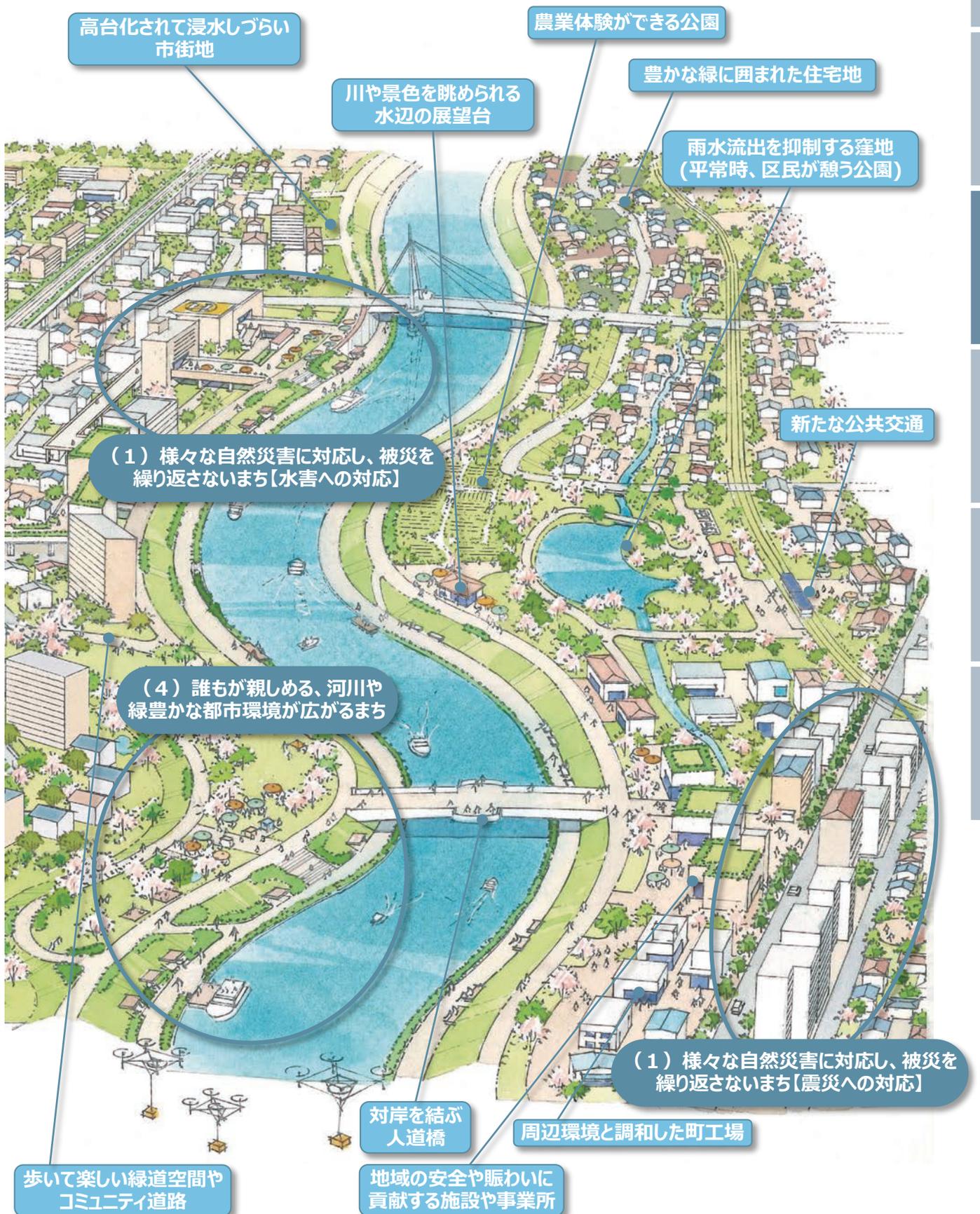


(6) 理想像

5つの目標が実現された様子を含め、計画期間20年に捉われない理想のまちの



イメージを理想像として描写しています。



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。

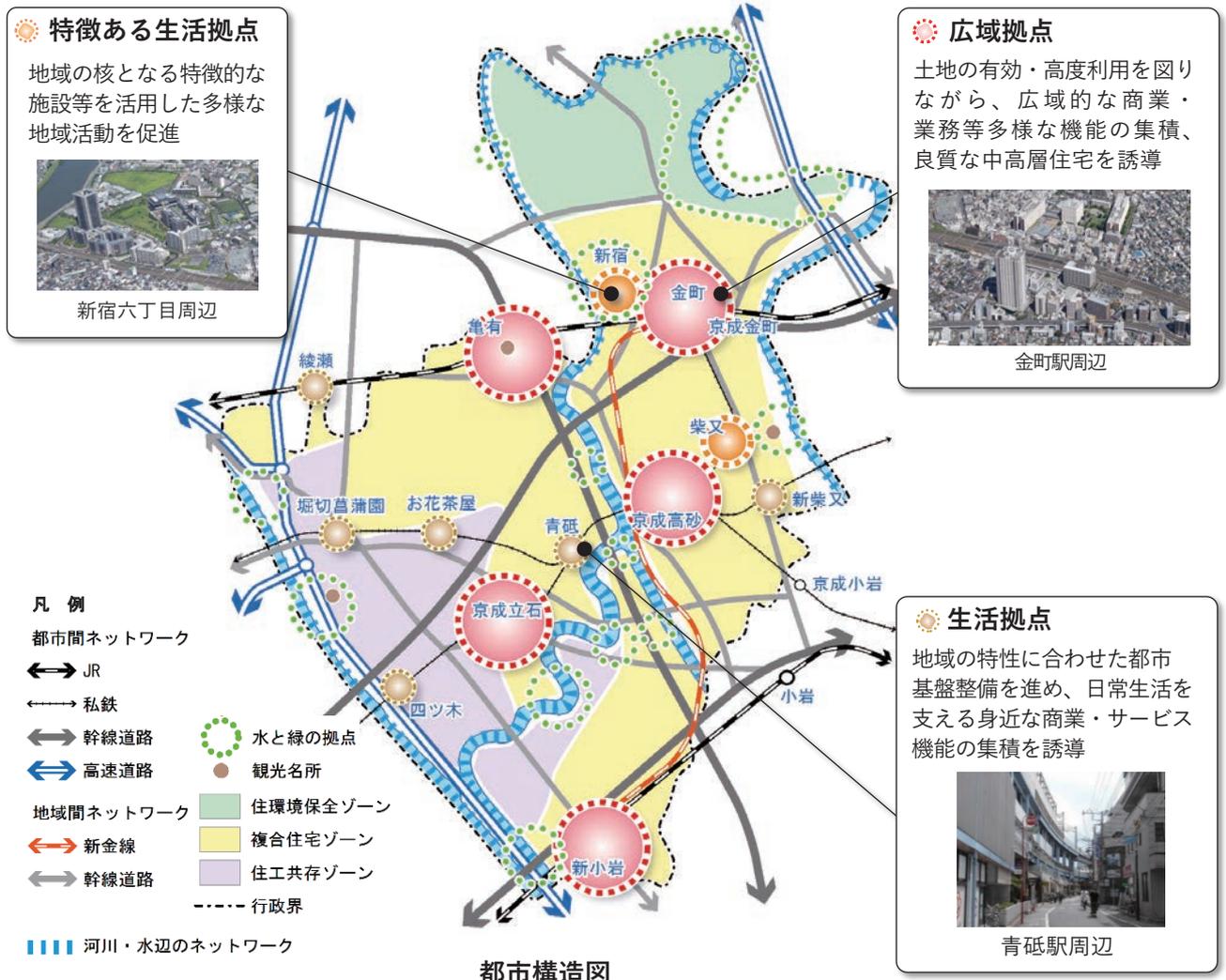
1 | 将来の都市像

(1) 理想像を見据えて計画期間内に目指す将来都市像

- みんなでつくる安全なまち
- メリハリある利便性の高いまち
- 賑わいが創出される地域づくり
- 充実した交通網による移動しやすいまち
- 地域の特性を踏まえた公園整備と沿川まちづくり
- 緑豊かな街並み景観

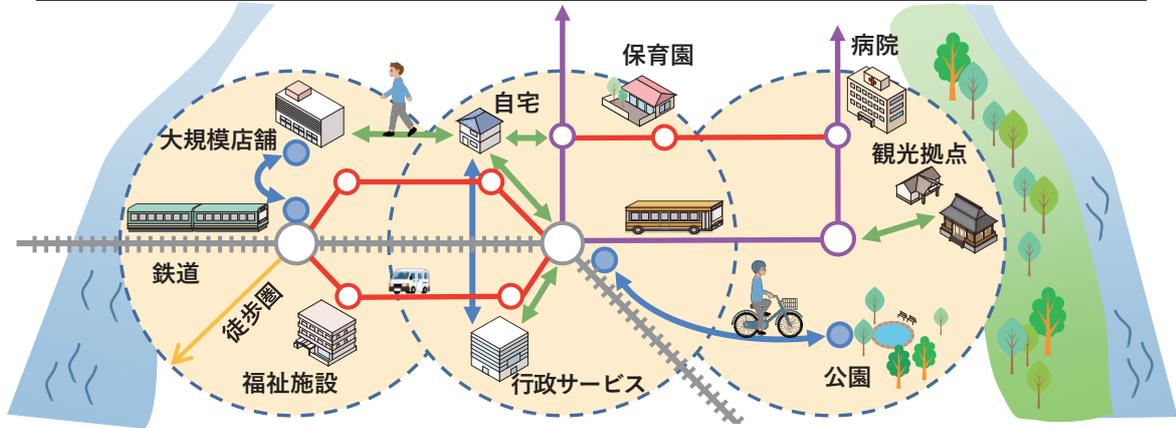
(2) 都市構造

区内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ます。



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に、日常生活に必要な機能を配置し、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「地域構造」を形成します。

- 凡 例
- 生活圏
 - バス路線
 - フィーダー交通(基幹的なバス路線を補完する手段)
 - 自転車
 - サイクルポート
 - 徒歩



重なり合いながら連続する身近な生活圏のイメージ

豊かな水や緑を保全するエリア
 低層・低密度で緑豊かなゆとりある土地利用を図るエリア



高台化など浸水対応を促進するエリア
 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

- 凡 例
- 生活圏
 - 利便性の高い身近な生活圏を形成(全域)
 - 一定規模の面積を有する公園(既設)
 - 区役所・総合庁舎
 - 区民事務所
 - 区民サービスコーナー
 - 大規模店舗
 - 医療施設(歯科医院を除く病院)
 - (上記各施設は現在位置を表示)
 - 国土数値情報(医療機関)(令和2年度)
 - 一定規模の面積を有する公園(新設)
 - 新総合庁舎
- 都市間ネットワーク 地域間ネットワーク
- JR
 - 私鉄
 - 新金線
 - 主要バス路線
片道60便/日以上
(概ね15分間隔)
 - 行政界

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、区民の関心が極めて高い「安全・防災」を共通の視点まちづくりを進めていきます。

将来都市像	防 防災まちづくりの方針		土 土地利用の方針	
	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	
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		
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		
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		
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		
緑豊かな街並み景観				

(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



に、6つの分野別方針の取組を連携させながら、平常時にも災害時にも対応した

分野別方針			
市	交	緑	復
市街地整備の方針	交通体系整備の方針	緑と水辺の整備、景観形成の方針	復興まちづくりの方針
①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成 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
①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成			
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・自転車走行環境の整備	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	
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	
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	
		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	

やテーマ等を考慮したまちづくりを推進します。



3 | 分野別方針

3-1 | 防災まちづくりの方針

防災まちづくりの方針（震災）

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の形成を図ります。

延焼遮断帯
 (形成済) (未形成)

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、河川等の都市施設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を形成

形成前
 道路を越えて飛び火、延焼

形成後
 広い道路と燃えにくい建築物により、延焼を防止

延焼遮断帯のイメージ

避難場所

内陸部における避難場所等の確保を推進するとともに、近隣自治体等と連携しながら、災害時の避難・救援・消火活動を円滑化するための避難路の整備等を推進

整備地域

震災時の危険性が高い木造住宅密集地域。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る

重点整備地域

整備地域のうち、早期に防災性の向上を図るべき市街地。密集住宅市街地整備促進事業や地区計画による規制・誘導、不燃化特区の助成制度の活用など、積極的な防災対策に取り組む

整備前

整備後

木造住宅密集地域における狭い道路の拡幅と沿道建築物の不燃化

災害に強い街づくりを検討する地域

地域危険度が高い地区では、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

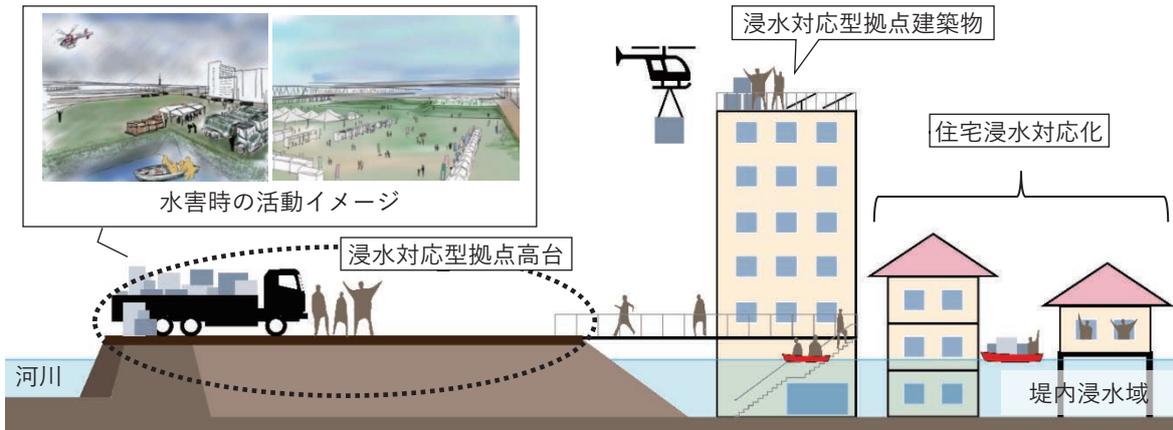
狭い道路
 (西新小岩五丁目地区)



防災まちづくり方針図(震災)

防災まちづくりの方針（水害）

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の形成を推進します。



浸水対応型市街地のイメージ

浸水対応型拠点高台
 (既設) (新設)
 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を整備



浸水対応型拠点高台 (小菅西公園)

拠点建築物群整備促進エリア
 広域拠点での開発にあわせ、浸水対応型拠点建築物の整備を促進

拠点高台整備検討エリア
 公共施設等の整備などにあわせ、沿川にバランスよく浸水対応型拠点高台の整備を促進

住宅浸水対応化促進
 戸建て住宅についても、浸水を防ぐ取組や、復旧しやすい建て方の工夫など、住宅浸水対応化を促進

- 凡例**
- 主要幹線道路
 - ↔ JR
 - 私鉄
 - ⇄ 高速道路
 - 河川
 - - - 行政界

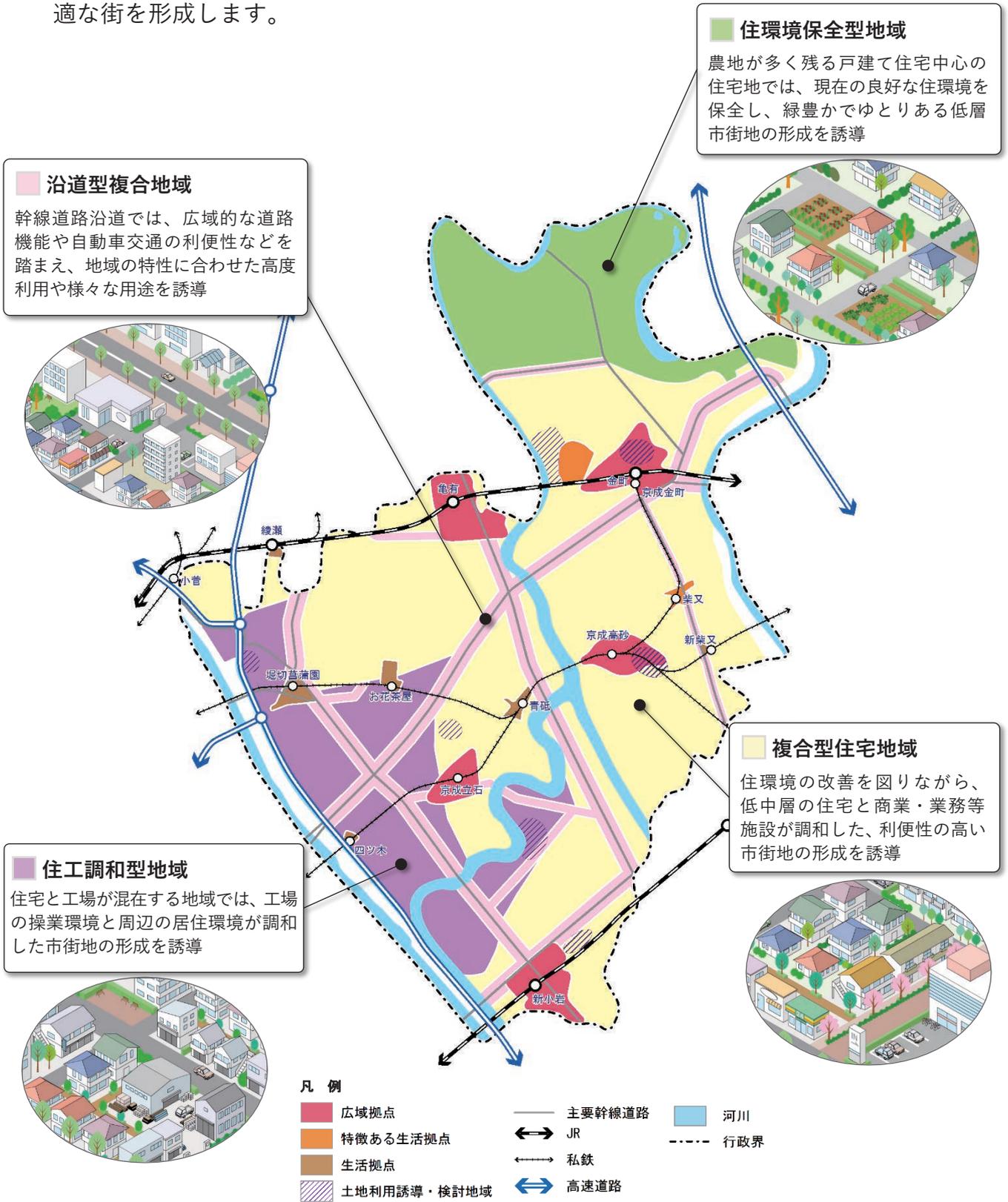
浸水対応型拠点建築物
 (試行済) (新設)
 小中学校では、水が引くまでの間、一定の生活機能を確保し、排水後、容易に復旧可能な建築物として、改修にあわせた整備を推進

防災まちづくり方針図(水害)

3-2 | 土地利用の方針

土地利用の方針

それぞれの地域特性を生かした土地利用を誘導し、区全体として、安全、便利で快適な街を形成します。

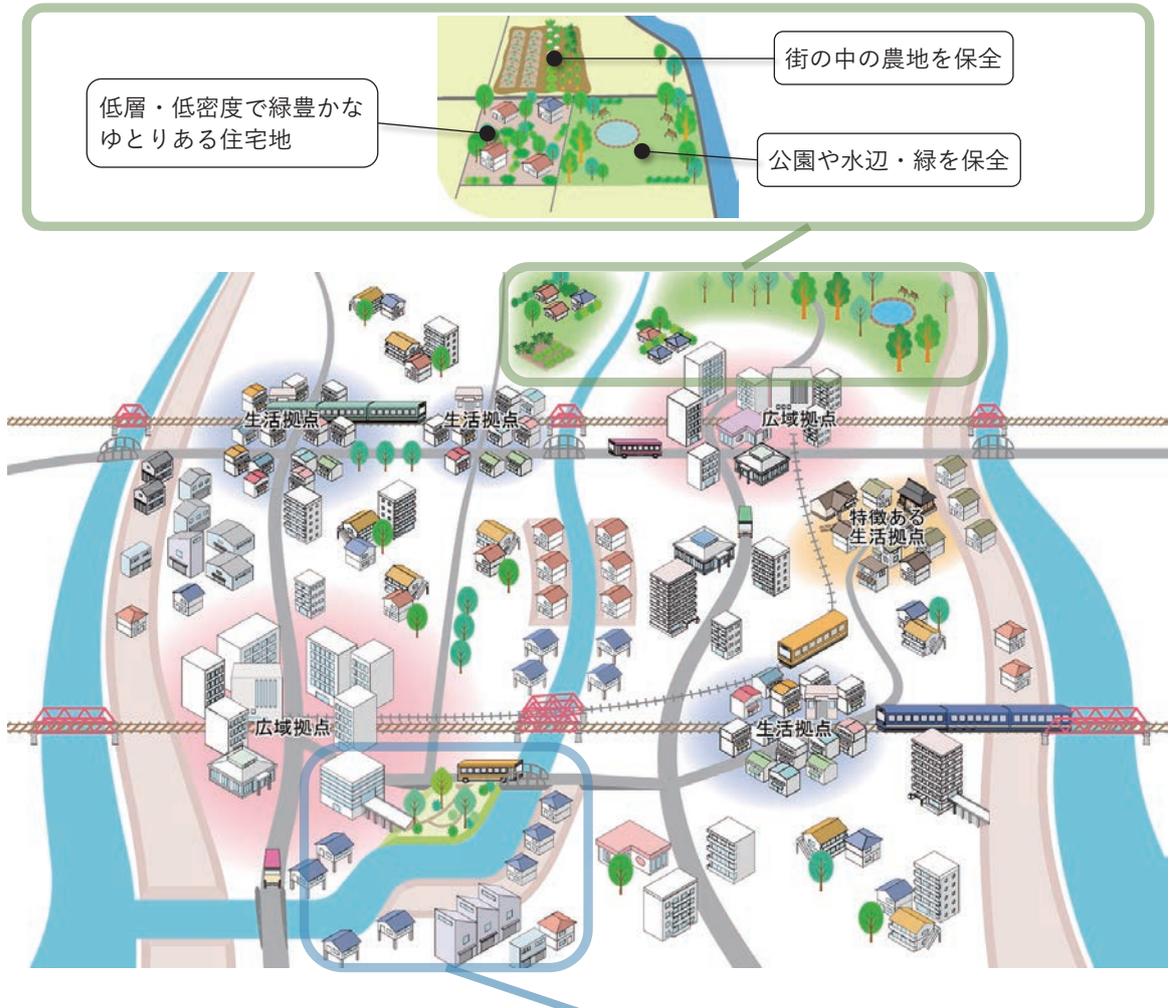


土地利用方針図

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、都市の持続可能性を確保するため、拠点に多様な都市機能を集積させる土地利用を誘導します。一方で、豊かな水や緑を保全し、ゆとりある土地利用を図るエリアや、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、メリハリをつけた市街地更新を図ります。

豊かな水や緑を保全するエリア



高台化など浸水対応を促進するエリア

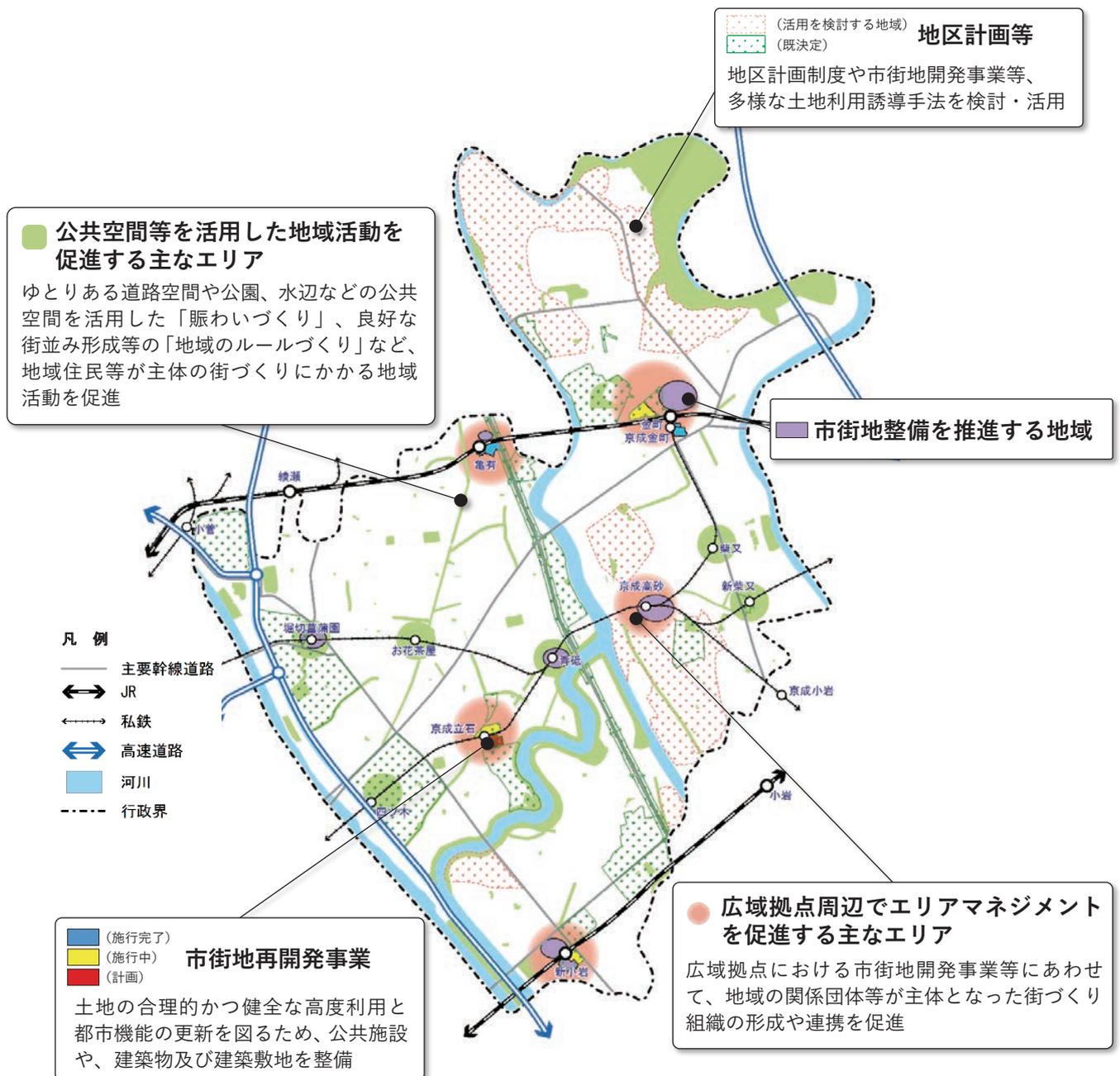
将来の集約型の地域構造のイメージ

3-3 | 市街地整備の方針

市街地整備の方針

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などを進めるとともに、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。

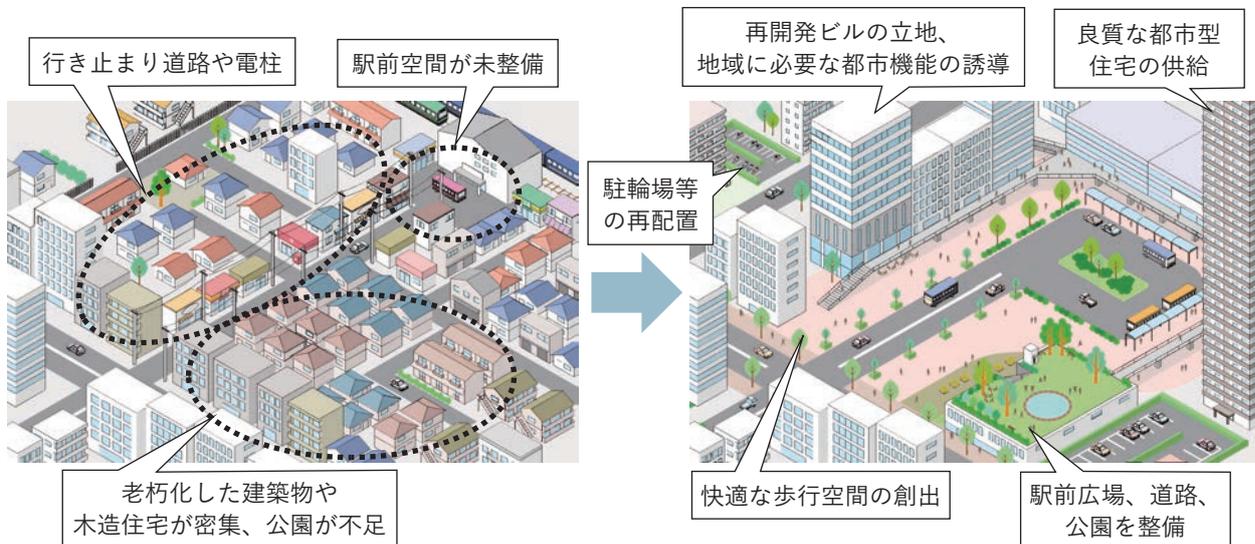
また、地域の状況に応じて、地区計画等による土地利用誘導を検討するとともに、次世代に継承できる良好な住環境を整備します。



市街地整備方針図

質の高い市街地開発の推進

周辺地域に貢献する建築計画には、容積率・高さ制限の緩和など、様々な制度を活用し、都市機能の誘導や道路・公園などの整備を進め、利便性・安全性・防災性の向上、地域交流の場となる公共空間の形成など、質の高い市街地開発を推進します。



市街地の開発イメージ

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、駅周辺における街づくりの進展にあわせ、エリアマネジメント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」を活用するなど、地域活動の支援に取り組みます。



(写真:市街地整備におけるエリアマネジメントの手引(東京都都市整備局))

広域拠点周辺におけるエリアマネジメントのイメージ

身近な地域の街づくりにかかる地域活動のイメージ

良好な住環境の整備

住宅の適切な維持管理による有効活用や人口減少・少子高齢化への対応、環境への配慮、防災対策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。



良質な住宅ストックの次世代への継承

3-4 | 交通体系整備の方針

道路網整備の方針

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。

主要幹線道路

- (完成) 実線
- (事業中) 点線
- (計画路線) 点線

都市の骨格を形成し、都市間、周辺区間相互を効率的に連結する比較的高規格な道路

地域幹線道路

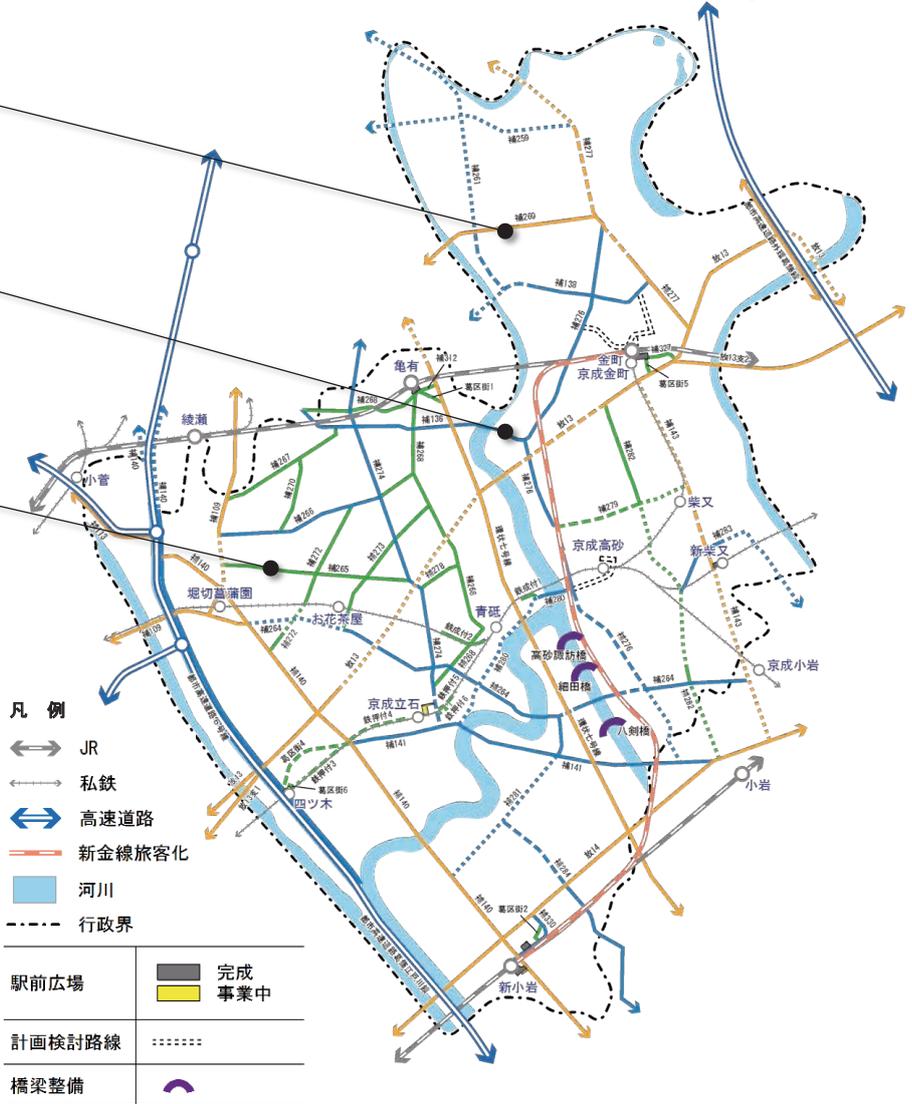
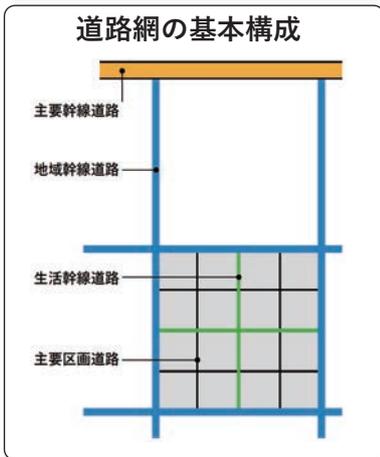
- (完成) 実線
- (事業中) 点線
- (計画路線) 点線

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

生活幹線道路

- (完成) 実線
- (事業中) 点線
- (計画路線) 点線

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



道路網整備方針図

橋梁整備及び連続立体交差事業の推進

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の推進や高架下空間の活用について検討します。

安全・快適な歩行・自転車通行環境の整備

誰もが歩きやすく、安全・快適な歩行空間を確保するとともに、自転車が通行しやすい道路環境づくり、駐輪場の整備などを検討します。



安全・快適な歩行空間(水元さくら堤)

3-5 | 緑と水辺の整備、景観形成の方針

緑と水辺の整備、景観形成の方針

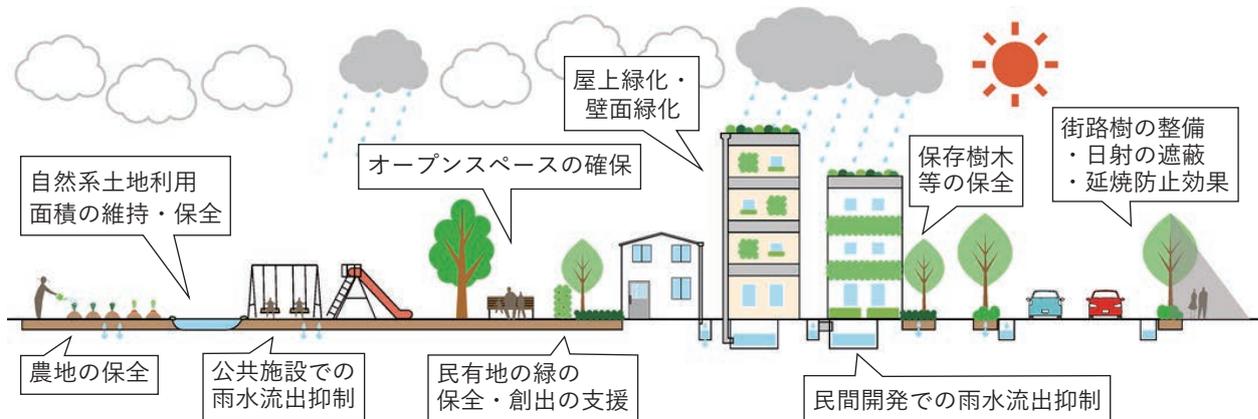
公園の適正配置を進めるとともに、地域特性や利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。また、河川沿いでは、周辺市街地と一体的な親水空間を整備し、水辺の賑わいや魅力の創出を図るなど、川を生かした街づくりを進めます。さらに、地域の特性を生かした良好な景観形成を進め、都市の賑わいや活力の創出を図ります。



緑と水辺の整備、景観形成方針図

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。



グリーンインフラの整備・活用イメージ

特色ある公園の整備

公園整備にあたっては、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。



高師あらかわ水辺公園ワークショップ

水辺空間の充実

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、身近に水辺に親しむことができる環境整備に努めます。



(荒川河川敷)

河川・水辺のネットワーク



(奥戸スポーツセンター公園付近)

水と緑の拠点

シンボル道路などによる景観形成

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

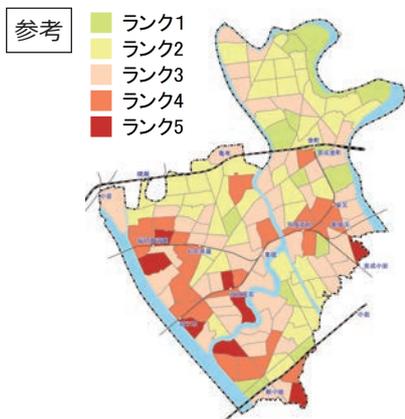
3-6 | 復興まちづくりの方針

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良い街を目指します。

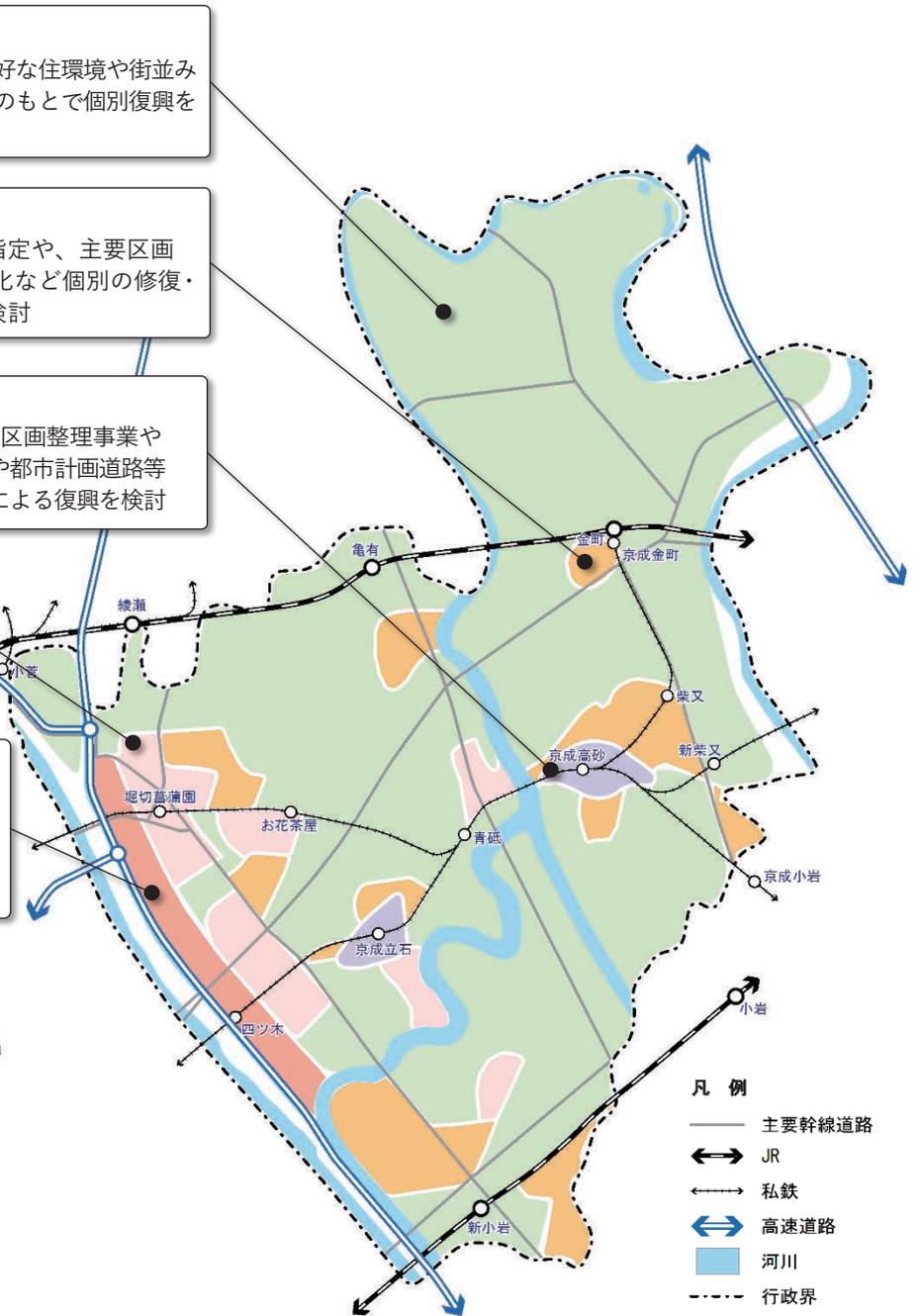
地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針

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。

- 誘導・個別再建型復興地区**
 道路等が整備されている地区で、良好な住環境や街並みの形成を目指し、街づくりのルールのもとで個別復興を検討
- 修復・改善型復興地区**
 既存の道路網を生かし、壁面線の指定や、主要区画道路等の整備、建築物・敷地の共同化など個別の修復・改善型の事業を組み合わせた復興を検討
- 拠点整備型復興地区**
 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
- 基盤整備型復興地区**
 土地区画整理事業等の面的な市街地整備による復興を検討
- 基盤整備型(高台整備)復興地区**
 堤防強化対策など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



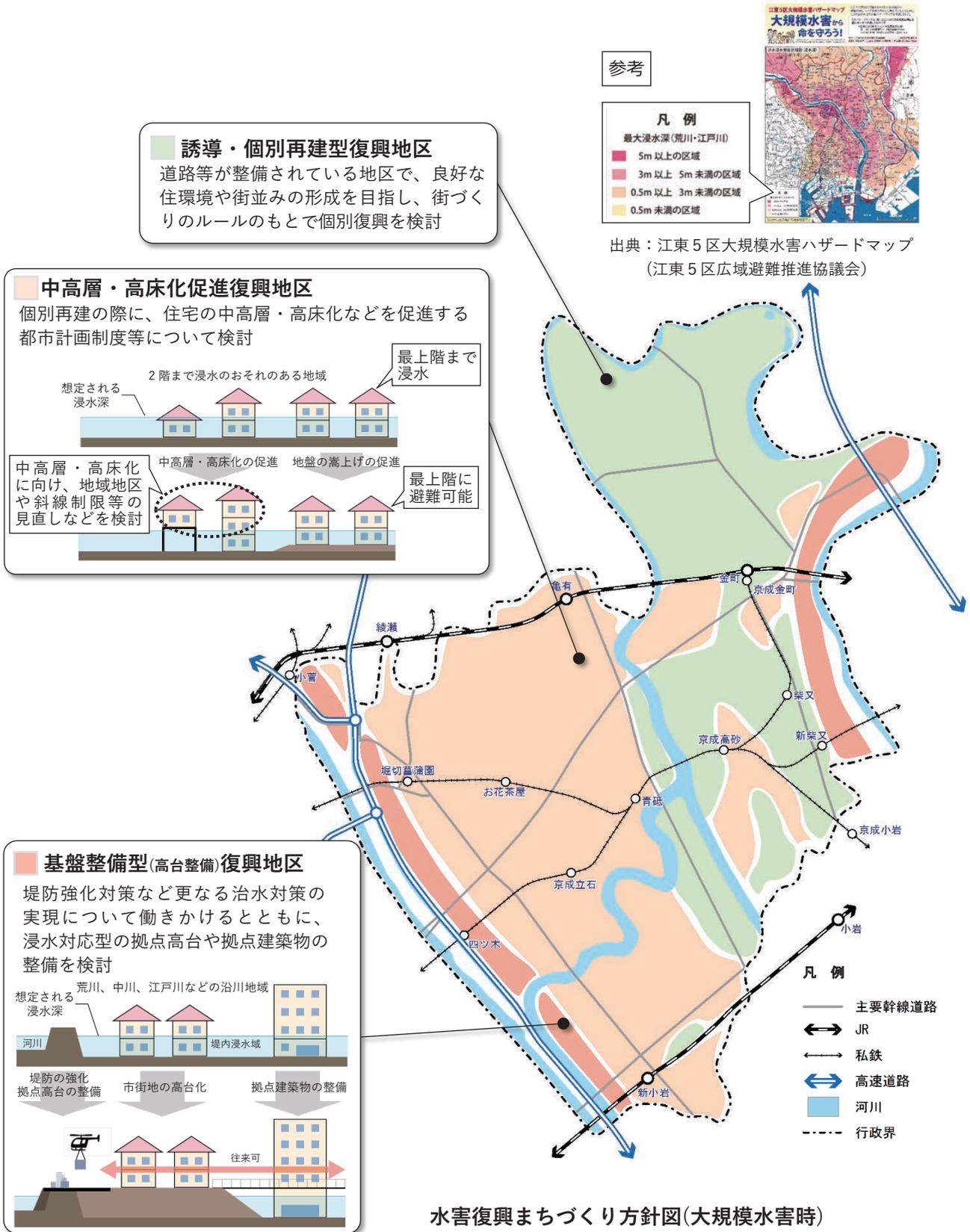
町丁目ごとの地域危険度
(総合危険度)



地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針図

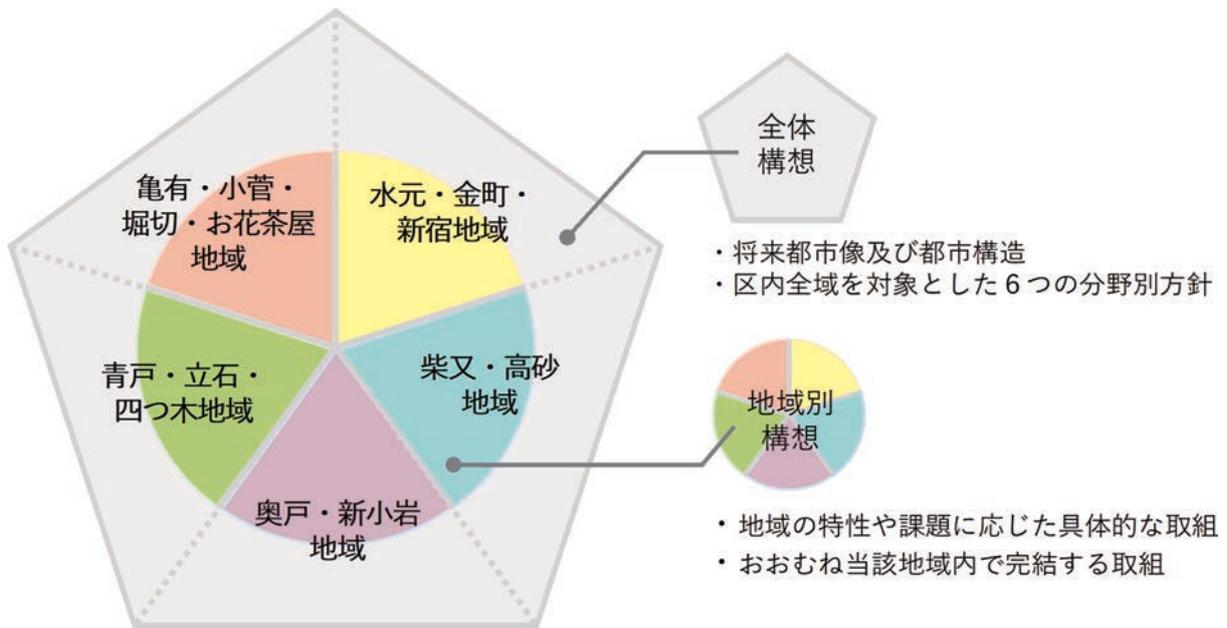
水害復興まちづくりの方針

大規模水害ハザードマップにおいて、家屋流失などの大被害が想定される荒川、江戸川沿いの区域では、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。また、浸水深3m以上で2階まで浸水の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復興まちづくりを検討します。



第4章 地域別構想

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。



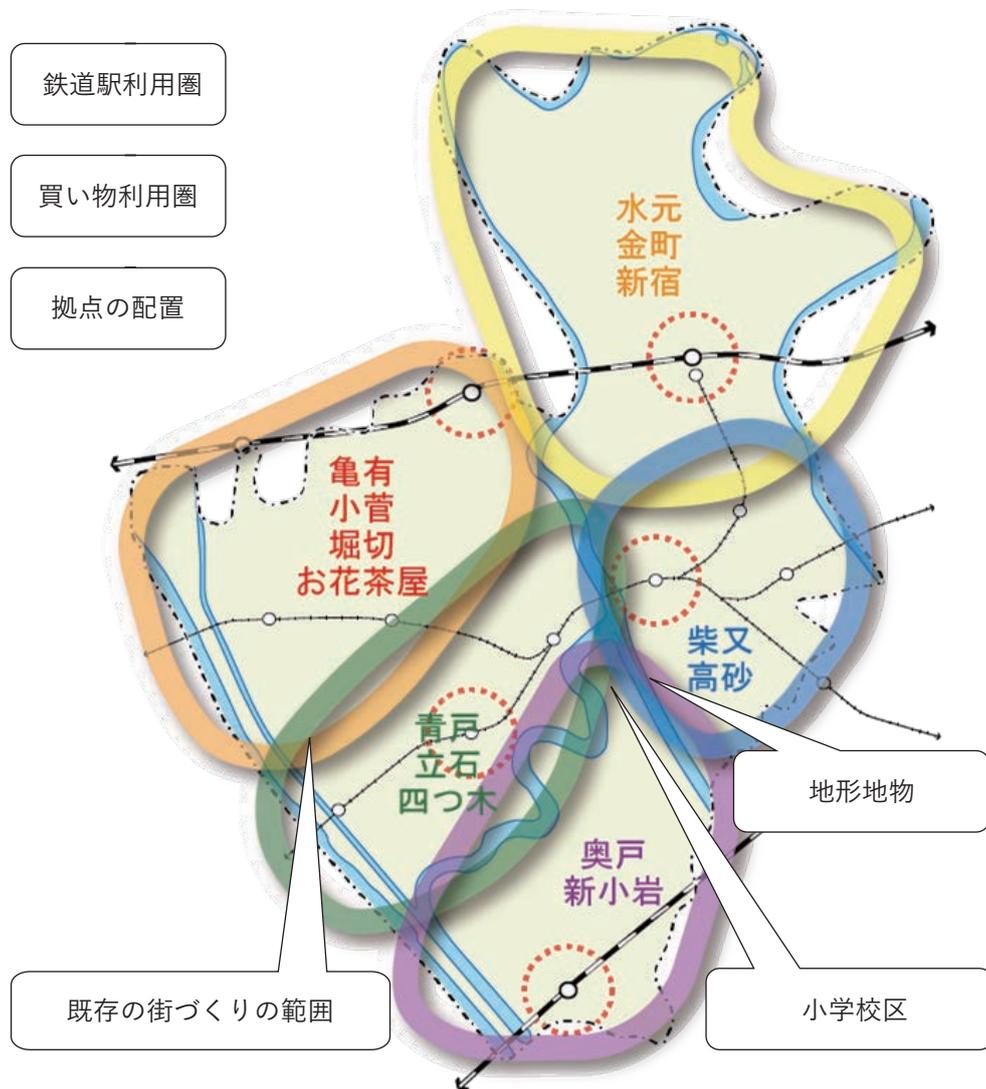
全体構想と地域別構想の関係イメージ

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。

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、下の図の5つの地域区分としています。



2 | 5つの地域におけるまちづくりの方向性

2-1 | 水元・金町・新宿地域

(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
- 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
- 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



賑わいと活力ある拠点の形成イメージ

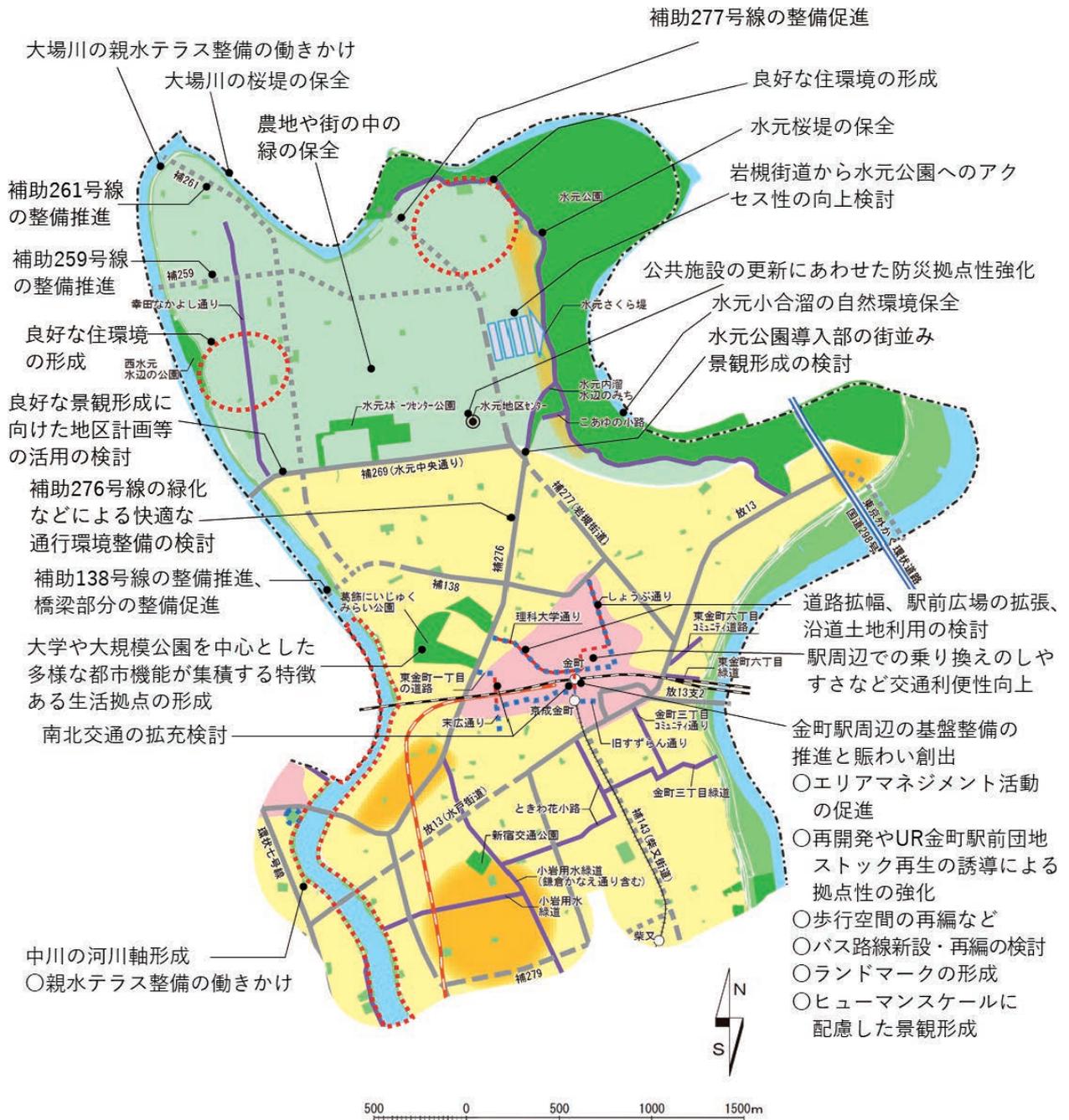


四季の移り変わりが感じられる水元桜堤



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

(3) 整備方針図

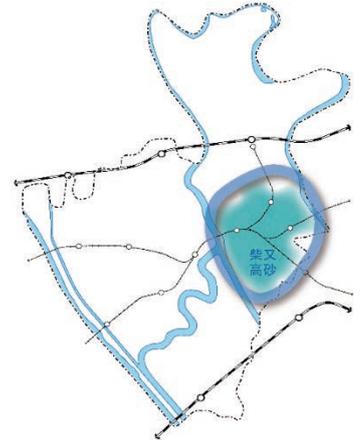


凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	— 完成
	JR	- - - 事業中
	私鉄 計画路線
	高速道路 地域の代表的な道路
	新金線 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

2-2 | 柴又・高砂地域

(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

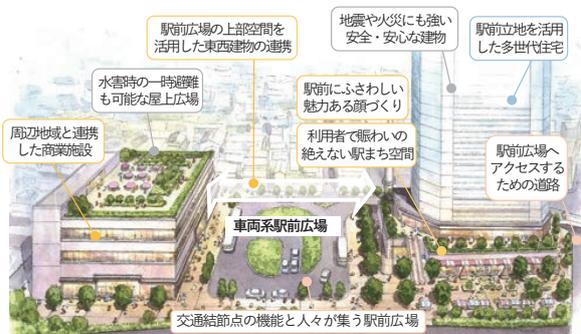


(2) まちづくりの基本方針

- 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
- ②柴又界隈を中心とした魅力ある景観まちづくり
- 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



親水性の高いまちづくりイメージ

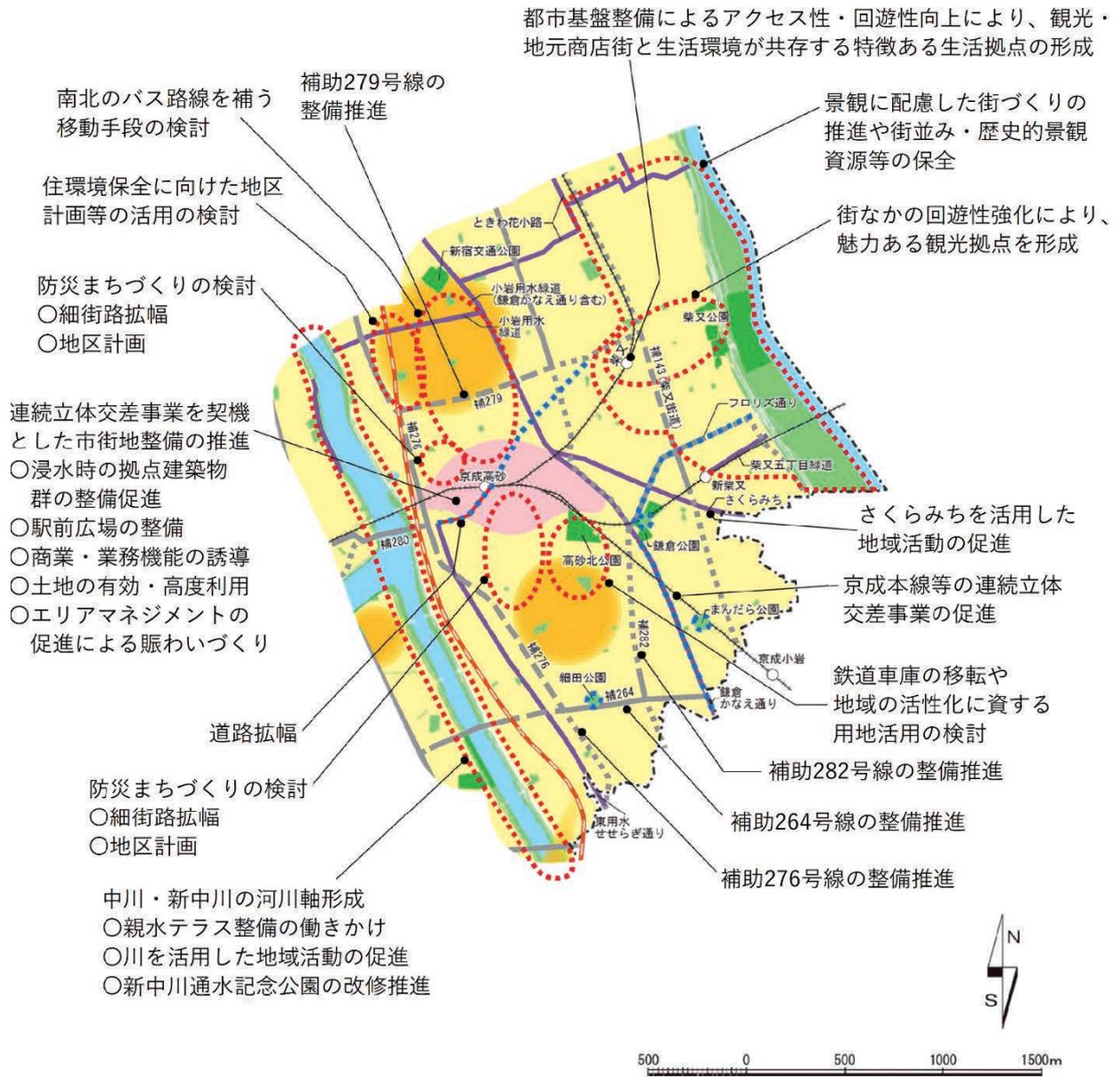


(出典：高砂駅前まちづくり構想)
高砂駅側より北口を眺めたイメージ



多くの参拝者や観光客が訪れる
柴又帝釈天参道

(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	
	行政界	地域の代表的な公園
	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	

2-3 | 亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域

(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
- 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
- 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



人々が集い、憩う個性あふれる拠点イメージ



葛飾菖蒲まつり 堀切菖蒲園



古隅田川

(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

東京拘置所周辺と公的空間のオープンスペースを活用した地域活動の促進

小菅一丁目地区地区計画の活用による地域資源を生かした街づくりの推進

足立区と連携した綾瀬駅周辺街づくりの検討

周辺の都市施設整備による状況変化にあわせた街づくりの必要性の検討

亀有駅周辺での観光まちづくりの推進と賑わい創出

京成本線荒川橋梁の架替え促進

堀切菖蒲園周辺の回遊性向上など賑わい創出

堀切菖蒲園駅の周辺環境の改善

- 建築物の不燃化・耐震化の促進
- 防災まちづくりの推進
- 細街路拡幅や行き止まり道路などの解消による安全性の向上
- 路地空間などの街並み景観保全
- 駅周辺の交通環境改善の検討
- 地元商店街などの活性化に向けた身近な商業機能などの誘導検討

補助272号線の整備推進

補助264号線の整備推進

中川の河川軸形成

市街地環境の改善と防災性の向上

曳舟川親水公園が有する環境と調和する街並み誘導の検討

- 地域のルールづくりなど地域住民が主体の街づくりにかかる地域活動の促進

お花茶屋駅周辺の商業環境及び密集市街地改善の検討

- 商店街の下町らしい街並み景観の保全
- 曳舟川親水公園と駅周辺を一体的に活用した地域活動の促進

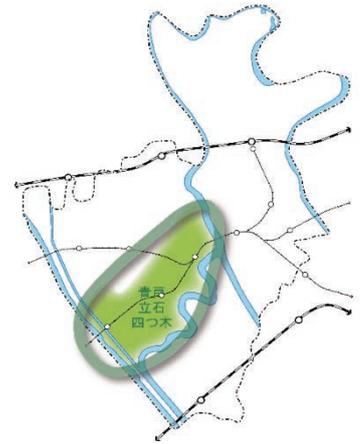


凡 例		
	公園・河川敷等	都市計画道路
	河川	— 完成
	JR	- - 事業中
	私鉄	⋯⋯ 計画路線
	高速道路	⋯⋯ 地域の代表的な道路
	新金線	⋯⋯ 地域の代表的な公園
	行政界	
	住環境保全ゾーン	
	複合住宅ゾーン	
	住工共存ゾーン	
	一定規模の面積を有する公園	
	シンボル道路	
	広域拠点	
	公共交通の充実に向けて検討する地域	

2-4 | 青戸・立石・四つ木地域

(1) 地域の将来像

区の中核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
- 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
- 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



かつしかの核となる拠点形成イメージ



中川に親しむ集い 東立石緑地公園



整備前



整備後

木造住宅密集地域における狭い道路の
拡幅と沿道建築物の不燃化

(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を検討

- 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的資源の活用
- 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

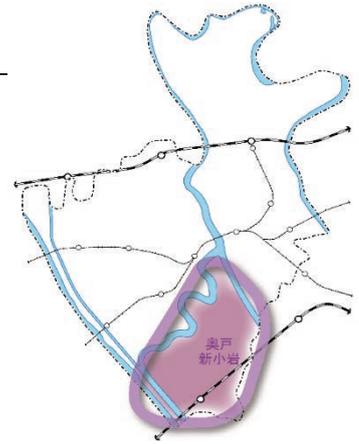
機会を捉えた公園整備の検討

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

2-5 | 奥戸・新小岩地域

(1) 地域の将来像

世代間交流・多文化交流が盛んで
魅力的な広域拠点が形成され、
親水性が高く浸水にも対応した
災害に強く緑が充実したまち



(2) まちづくりの基本方針

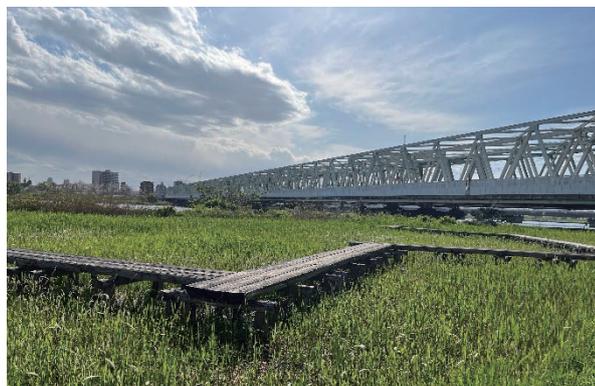
- ①多様な世代に対応した魅力的な広域拠点の形成
- ②震災や水害など様々な災害に強い街づくり
- ③川を生かした身近な水辺空間の充実と緑豊かな市街地の形成



災害に強く魅力的なまちづくりイメージ



(作成：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



荒川河川敷(葛飾あらかわ水辺公園)

(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



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	

第5章 都市計画マスタープランの実現化方策

1 | まちづくりの推進体制

(1) パートナーシップ型まちづくりの継承

まちづくりは、行政だけでなく、区民や事業者等が主体性と独自性を持って進めていく必要があります。このため都市マスでは、区民や事業者等、行政の3者が適切な役割分担を図りつつ、相互に連携、協力しながら目標とするまちづくりの実現を推進していくパートナーシップ型まちづくりを掲げています。



パートナーシップ型まちづくり(協働のまちづくり)のイメージ

(2) 役割分担

①区民の役割

「自分達の街は自らの手で創る、地域が誇る街づくり活動の展開」

まちづくりの基本理念に掲げた「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』」を実現するためには、行政、事業者まかせにせず、区民一人一人がまちの構成員として「自分達の街は自らの手で創っていく」という誇りを持つことが大切です。

そのうえで、地域環境への配慮やルールに従った建築行為及び開発事業の取組、既存の街づくり組織・地元組織との連携や「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」を活用した街づくり活動団体の組織化と街づくり活動の展開など、区民が主体性を発揮し、住民相互の理解のもとに地域・地区レベルの街づくりを進めることが求められています。

②事業者等の役割

「地域の街づくりに貢献・協力し、地域に根ざした企業活動の展開」

都市マスに基づく街づくりを実現していくためには、長期的な展望のもと、行政と事業者等がそれぞれの役割分担を明らかにしつつ、民間事業による質の高い街づくりを積極的に進めていくことが求められます。

また、事業者等が個別の開発行為等を行うにあたって、区民等の理解と協力を得られるように努め、連携して地域の街づくりに貢献していくことが大切です。

③行政の役割

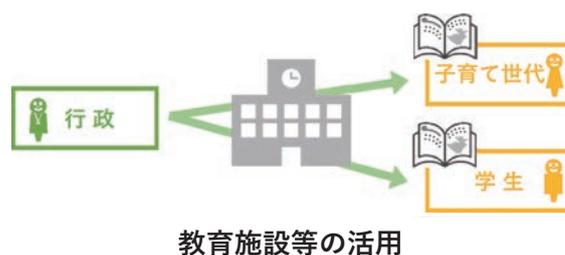
「まちづくりの基本方針を示すとともに、区民や事業者等と協働した街づくりの適切な支援及び関係機関との連携強化」

区は、まちづくりの課題と基本方針を明らかにし、道路、公園等の都市基盤整備に主体的に取り組み、持続可能な街づくりを推進するための安定した財源を確保するとともに、区民や事業者等に対して、街づくりにかかる情報の提供や支援制度の拡充、関係者間の利害調整や連携を促進し、多様で多世代にわたる区民の参加機会の充実を図ります。

2 | 実現化に向けた取組の実践

(1) 都市計画マスタープランのPR

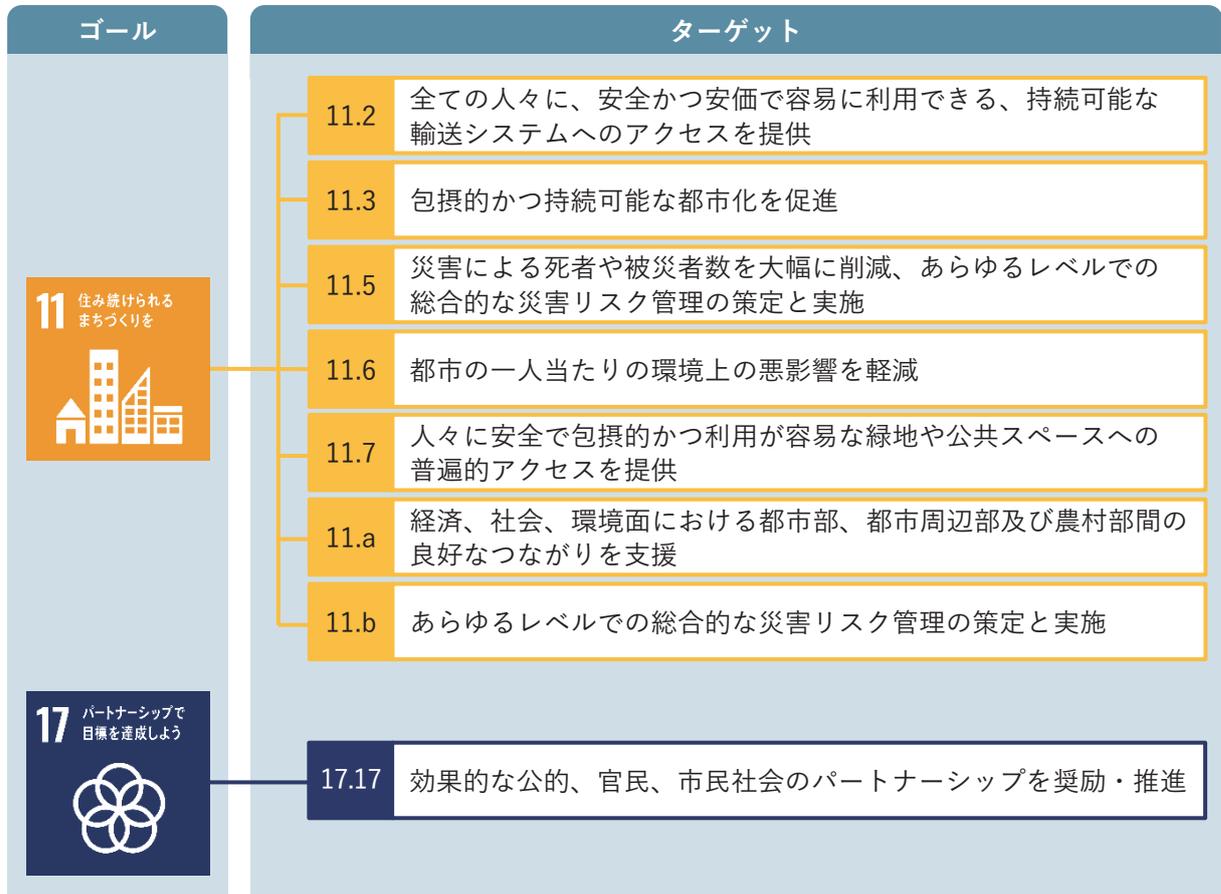
まちづくりは、みんなで進めていくものであることが、広く分かりやすく浸透し、区民にとって身近なものとなるよう、認知度の向上に取り組めます。



3 | 計画のフォローアップ

(1) K-SDGs 指標の設定による進捗管理

SDGsのターゲットを念頭に、20年後の計画目標などを示す葛飾版モニタリング



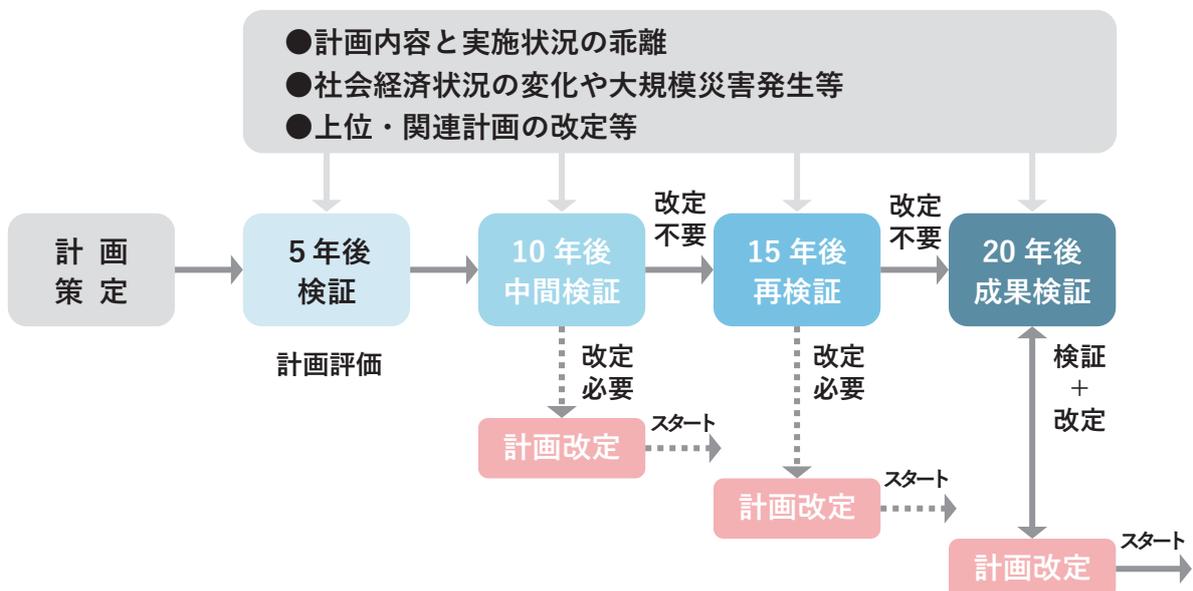
(2) 検証サイクル

まちづくりの取組が効果を発揮するためには、一定の期間が必要です。そこで、20年の計画期間を踏まえ、おおむね10年後を中間検証の時期と捉え、計画の評価や上位計画の動向等に応じて、適時適切な改定を検討していきます。

また、中間検証までの半分の期間にあたる5年程度を検証サイクルとして、計画の進捗状況について確認、評価していきます。

指標「K-SDGs 指標」を設定し、計画の進捗を管理していきます。

K-SDGs 指標			
分野 (関連ターゲット)	主な指標	現状値 (時点)	計画目標
①防災まちづくり (11.5、11.b)	区の災害対策が進んできていると思う区民の割合	35.7% (R4)	63.0%
②土地利用 (11.3)	5つの広域拠点半径800m圏内における人口密度	161.7人/ha (R2)	161.7人/ha
③市街地整備 (11.6、11.7、11.a)	区民一人当たりの都市の広場面積 (公園・運動場等、農用地、原野、公開空地等)	8.73㎡/人 (R3)	10㎡/人
④交通体系整備 (11.2)	交通の便が良いと思う区民の割合	54.1% (R4)	67.8%
⑤緑と水辺の整備、景観形成 (11.7)	緑被率	18.3% (H30)	20.0%
⑥復興まちづくり (11.5、11.b)	震災復興まちづくり模擬訓練実施率	47.4% (R4)	100%
⑦実現化方策 (17.17)	都市計画マスタープランの認知度	18.6% (R1)	30.0%



葛飾区都市計画マスタープラン 概要版

令和 5 (2023)年～令和 25(2043)年

発行日：令和 6 (2024)年 3 月

発 行：葛飾区

編 集：葛飾区 都市整備部 都市計画課

連絡先：〒124-8555 葛飾区立石 5 丁目 13-1

電話：03-3695-1111(代表)

<https://www.city.katsushika.lg.jp>

