

葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会スケジュール（案）

令和3年10月25日	第1回 委員長の選出等 改定の方向性について
令和3年12月23日	第2回 都市マス骨子のまとめ
令和4年 5月頃	第3回 全体構想素案について （その後、区民意見の収集） 地域別勉強会の経過報告
令和4年10月頃	第4回 全体構想案について 地域別勉強会の成果報告
令和4年12月頃	第5回 全体構想案のまとめ 地域別構想案について
令和5年 2月頃	第6回 都市マス素案について
令和5年 4月頃	第7回 都市マス素案のまとめ （その後、パブリックコメント）
令和5年 8月頃	第8回 パブリックコメントの結果報告 都市マス案のまとめ

(参考)

	予定	策定委員会	地域別勉強会
令和3年	10月	第1回	—
	11月	—	—
	12月	第2回	第1回
令和4年	1月	—	第2回
	3月	—	第3回
	4月頃	—	第4回
	5月頃	第3回	—
	6月頃	—	第5回
	7月頃	区民意見収集	
	9月頃	—	第6回
	10月頃	第4回	—
	12月頃	第5回	—
	—	中間報告（葛飾区都市計画審議会・葛飾区議会）	
令和5年	2月頃	第6回	—
	4月頃	第7回	—
	7月頃	パブリックコメント	
	8月頃	第8回	—
	12月頃	都市マス改定	

葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱

令和 3 年 6 月 30 日
3 葛都都第 362 号
区 長 決 裁

(設置)

第 1 条 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 18 条の 2 の規定に基づく、本区の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市マス」という。）を策定するため、葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、都市マスの策定に関する事項を検討し、その結果を区長に報告する。

(構成)

第 3 条 委員会は、区長が委嘱し、又は任命する次の別表に掲げる委員により組織する。

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から第 2 条に掲げる事項について報告を完了した日までとする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 委員会に、委員長及び副委員長を各 1 名おく。

2 委員長は、委員の互選により、学識経験者委員のうちから定める。

3 委員長は、委員会を代表し会務を総理する。

4 副委員長は、委員長が指名し、委員長に事故あるときはその職務を代理する。

(招集)

第 6 条 委員会は、委員長が招集する。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の委員会への出席を求め、意見を聴取し、委員以外の者から資料の提出を求めることができる。

(幹事会)

第 7 条 委員会に幹事会を設置することができる。

2 幹事会は、委員会の指示により都市マスの策定に関する事項の調整を行い、その結果を委員会に報告するものとする。

(庶務)

第 8 条 委員会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 6 月 30 日から施行する。

(都市マス策定委員会設置要綱の廃止)

2 この要綱は、都市マスが策定された日限り、廃止する。

別表（第3条関係）

葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会委員 13名

構成	委員	備考
学識経験者 (6名)	都市計画分野	
	〃	
	〃	
	エリアマネジメント、官民連携分野	
	交通分野	
	緑、景観分野	
区内関係団体等の代表 (4名)	葛飾区自治町会連合会	
	東京商工会議所葛飾支部	
	東京都建築士事務所協会葛飾支部	
	東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部	
行政職員 (3名)	葛飾区都市整備部長	
	葛飾区交通・都市施設担当部長	
	葛飾区街づくり担当部長	

※区内関係団体等の代表は、各団体の推薦による者とする。

葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会 委員名簿（敬称略）

委員	佐野 克彦	元東京都建設局長
委員	郷田 桃代	東京理科大学工学部建築学科 教授
委員	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所 教授
委員	泉山 墨威	日本大学理工学部建築学科 助教
委員	轟 朝幸	日本大学理工学部交通システム工学科 教授
委員	阿部 伸太	東京農業大学地域環境科学部造園科学科 准教授
委員	谷澤 多美雄	葛飾区 自治町会連合会
委員	浅川 弘人	東京商工会議所 葛飾支部 会長
委員	中村 靖雄	東京都建築士事務所協会葛飾支部 支部長
委員	青木 堅治	東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部 支部長
委員	情野 正彦	葛飾区都市整備部長
委員	杉本 一富	葛飾区交通・都市施設担当部長
委員	小林 宣貴	葛飾区街づくり担当部長

葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会傍聴要領（案）

令和 3 年〇月〇日

委員長決定

（目的）

第 1 条 この要領は、葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱（令和 3 年 6 月 30 日付け 3 葛都第 362 号区長決裁。以下「要綱」という。）第 9 条の規定に基づき、葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会の傍聴に関し必要な事項を定めることを目的とする。

（会議の公開）

第 2 条 葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会の会議（以下「会議」という。）は、公開とする。ただし、委員長が、公開することにより公正かつ適切な審議等を妨げるおそれがあると認めた場合は、委員会に諮り、会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

2 委員長は、委員から前項に規定する場合に該当するとの申出があったときは委員会に諮らなければならない。

（傍聴人の定員）

第 3 条 傍聴人の定員は、会議ごとに委員長が定める。

2 会議の傍聴人の決定は、原則として会議の前日までに傍聴を申し込んだ者のうちから先着順で行うものとする。

3 事前の申込みなく、当日に会議を傍聴する場合は、指定の入口で傍聴人名簿に住所及び氏名を記入しなければならない。この場合、傍聴人の定員を超えない範囲で、先に傍聴の申込みを行った者から傍聴できるものとする。

4 傍聴人には、傍聴証を交付する。

（傍聴することができない者）

第 4 条 次の各号のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

(1) 銃器、棒その他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物品を携帯している者

(2) 張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼりの類を携帯している者

(3) 酒気を帯びていると認められる者

(4) その他会議を妨害し、又は他人に迷惑を及ぼすおそれがあると認められる者

2 委員長は、前項各号のいずれかに該当すると認められる傍聴人に対し、入室を禁止することができる。

（傍聴人の守るべき事項）

第 5 条 傍聴人は、次の事項を守り静穏に傍聴しなければならない。

(1) 飲食又は喫煙をしないこと。

(2) 携帯電話等の電源を切ること。

(3) 会議における言論に対して拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。

(4) みだりに傍聴席を離れないこと。

(5) その他会議の妨害となるような行為をしないこと。

(撮影又は録音の禁止)

第6条 傍聴人は、傍聴席において写真、ビデオ等を撮影し、又は録音をしてはならない。ただし、委員長の許可を得た場合は、この限りでない。

(職員の指示)

第7条 傍聴人は、全て事務局職員の指示に従わなければならない。

(退室の命令)

第8条 委員長は、この要領の規定に違反していると認められる傍聴人に対し、退室を命じることができる。

(傍聴人の退室)

第9条 前条の規定により退室を命じられた傍聴人は、速やかに退室しなければならない。この場合において、当該傍聴人は、当日再び会議を傍聴することはできない。

(会議開催の周知)

第10条 会議の開催については、広報かつしか等に掲載し周知するものとする。ただし、会議開催までに時間的余裕がないなどの理由がある場合は、この限りでない。

(委任)

第11条 この要領に定めるもののほか、その他会議の傍聴に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

この要領は、令和3年〇月〇〇日から施行する。

葛飾区都市計画マスタープラン策定庁内検討会設置要領

3 葛都都第 365 号
令和 3 年 7 月 1 日
都市整備部長 決裁

(設置)

第 1 条 葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱（令和 3 年 6 月 30 日付け 3 葛都都第 362 号区長決裁。以下「要綱」という。）第 7 条の規定に基づき、葛飾区都市計画マスタープラン策定庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 庁内検討会は、要綱第 2 条に掲げる事項、葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会が必要と認める事項の調整及び検討を行うものとする。

(構成)

第 3 条 庁内検討会は、別表（第 3 条関係）に掲げる職にある者をもって構成する。

(会長及び副会長等)

第 4 条 庁内検討会に、委員長を 1 名、副委員長を 2 名おく。

- 2 会長は、都市整備部長の職にある者をもって充てる。
- 3 会長は、庁内検討会を代表し、会議を総括する。
- 4 副会長は、交通・都市施設担当部長及び街づくり担当部長の職にある者を充てる。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。この場合において、職務を代理する順位は、交通・都市施設担当部長が第 1 順位、街づくり担当部長が第 2 順位とする。

(招集)

第 5 条 庁内検討会は、会長が招集する。

- 2 庁内検討会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 会長は、必要があると認めたときは、委員以外の者を会議に出席させることができ、委員以外の者から資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第 6 条 庁内検討会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第 7 条 この要項に定めるもののほか、庁内検討会の運営について必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

(庁内検討会設置要領の廃止)

- 2 この要領は、葛飾区都市計画マスタープランが策定された日限り、廃止する。

別表 （第 3 条関係）

葛飾区都市計画マスタープラン策定庁内検討会委員名簿

役職	職名	
会長	都市整備部	都市整備部長
副会長	〃	交通・都市施設担当部長
〃	〃	街づくり担当部長
	政策経営部	政策企画課長
	地域振興部	地域振興課長
	〃	危機管理課長
	環境部	環境課長
	都市整備部	調整課長
	〃	交通政策課長
	〃	交通安全対策担当課長
	〃	街づくり推進担当課長
	〃	新小岩街づくり担当課長
	〃	金町街づくり担当課長
	〃	立石駅北街づくり担当課長
	〃	立石駅南街づくり担当課長
	〃	高砂・鉄道立体担当課長
	〃	密集地域整備担当課長
	〃	道路建設課長

葛飾区都市計画マスタープラン地域別勉強会運営要領

3 葛都都第 413 号
令和 3 年 7 月 6 日

(趣旨)

第 1 条 この要領は、葛飾区都市計画マスタープランの策定にあたり、地域別構想に関する事項の検討を行うために開催する地域別勉強会の運営方針について定めるものとする。

(構成)

第 2 条 地域別勉強会は、区役所の職員 20 名程度と地元区民 100 名程度をもって構成する。

(招集)

第 3 条 地域別勉強会は、都市計画課長が招集する。

(開催回数)

第 4 条 開催回数は 6 回程度とする。

(会場)

第 5 条 会場は葛飾区内の公共施設とする。

(運営方針)

第 6 条 勉強会では地域ごとにグループ分けし、各グループにファシリテーターを配置する。

2 勉強会開催にあたっては、感染症対策を実施する。

(傍聴)

第 7 条 会議の傍聴については葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会に準ずるものとし、傍聴について別途必要な事項は都市整備部都市計画課長が定める。

(会議の公開)

第 8 条 会議の内容を区民に周知する資料を作成するため、録音と写真撮影を行う。

2 地域別勉強会の検討状況などは、葛飾区ホームページ等で公開する。

(庶務)

第 9 条 地域別勉強会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第 10 条 この要項に定めるもののほか、地域別勉強会の運営について必要な事項は、事務局が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要領は、令和 3 年 7 月 6 日から施行する。

(葛飾区都市計画マスタープラン地域別勉強会設置・運営要領の廃止)

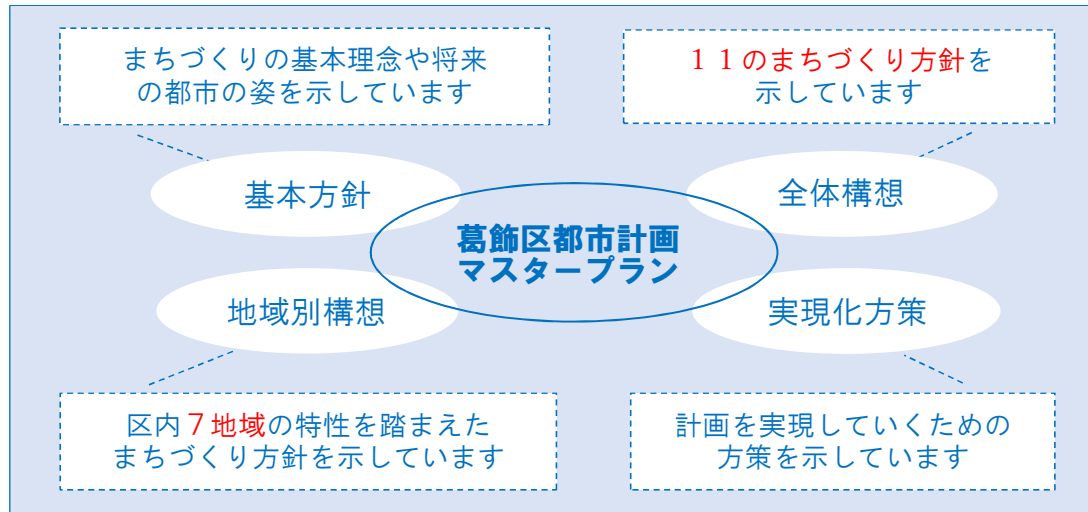
2 この要領は、葛飾区都市計画マスタープランが策定された日限り、廃止する。

都市計画マスタープランの策定について

策定の趣旨と目的

現在の都市計画マスタープラン

葛飾区基本構想（平成2年4月）で謳う「水と緑ゆたかな心ふれあう住みよいまち」の実現を都市空間の整備の面から支え、5つのまちづくりの基本理念に基づき、「安心して住み憩い働き続けられる川の手・人情都市かつしか」を目標にH23年7月に策定

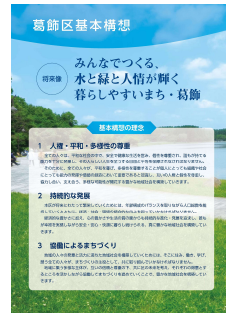


The cover features the title '川の手・人情都市 かつしか' (River's Hand, Humanistic City, Katshika) and '葛飾区都市計画マスタープラン' (Urban Planning Master Plan of葛飾区). It includes a circular logo with a water drop and a sun. A callout bubble indicates a '計画期間 20年' (20-year plan period). Text boxes describe the plan's purpose, the 5 basic concepts, and the 11 urban planning policies.

様々な社会情勢変化



令和元年台風19号の影響により増水した荒川 (R1.11.5広報かつしか)



葛飾区基本構想



SDGs



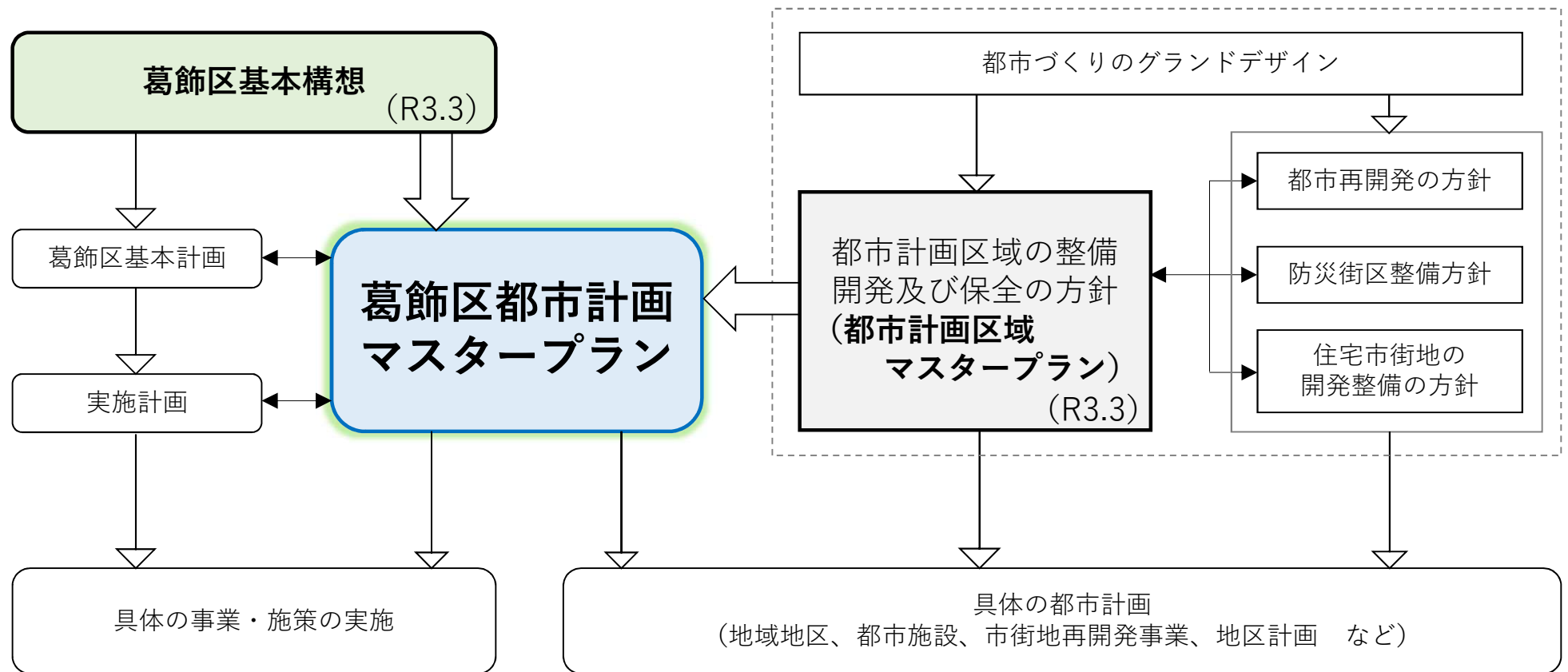
東京理科大学・葛飾にいじゅくみらい公園

策定の趣旨と目的

策定以降の、街づくりに関わる社会情勢変化への対応や上位計画の改定を反映し、区内各地域の街づくりの進捗状況等を踏まえるとともに、「都市計画」に関する基本的な方針として、明快な構成に分かりやすく見直すことで、区民、事業者、行政が街づくりに対する理解を深め、認識を共有していく

位置づけ

- ・葛飾区基本構想に掲げる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具体的な事業・施策を進める指針
- ・広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定める東京都都市計画区域マスタープランに対し、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



※上位計画である葛飾区基本構想及び東京都都市計画区域マスタープランが令和3年3月に改定

都市計画運用指針を踏まえた葛飾区都市計画マスタープランの役割

(都市計画運用指針)

・ 住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくこと

○明快な構成・内容とし、超長期的な視点も念頭に、計画期間内の葛飾区における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、目標及び都市計画の方針を定めること

(都市計画運用指針)

・ 地域に密着した主な土地利用、都市施設等について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすること

・ 都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるもの

○葛飾区基本構想に掲げる将来像等の実現に向けて、都市計画区域マスタープランに即し、葛飾区全域及び地域レベルでの特性を踏まえ、土地利用、都市施設及び市街地開発事業等個別の都市計画にかかる分野ごとの方針及び都市整備の取り組みの考え方を定めること

(都市計画運用指針)

・ どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることにより、具体の都市計画が円滑に決定される効果

○行政だけでなく、街づくりに対する区民、民間事業者等の理解を深め、認識を共有し、意識の向上を図ることで、区民との協働の街づくりを推進すること

計画期間

○20年後の令和25（2043）年まで

（参考）葛飾区都市計画マスタープラン（平成23年7月）

：目標年次は、20年後の平成42年（2030年）

都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）

：おおむね四半世紀先の未来である2040年代を目標時期として設定

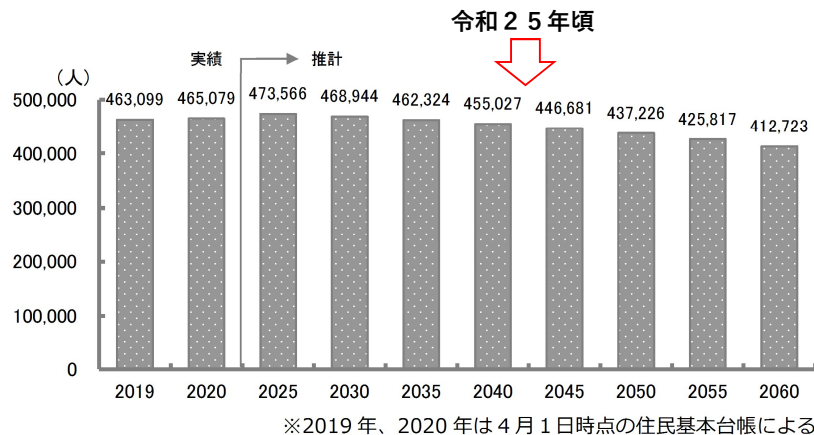
都市計画区域マスタープラン（令和3年3月）

：都市づくりのグランドデザインの目標時期であり、「未来の東京」戦略ビジョンにおいて目指す東京の姿「ビジョン」を描いた2040年代（おおむね20年後）を目標年次

人口の見通し

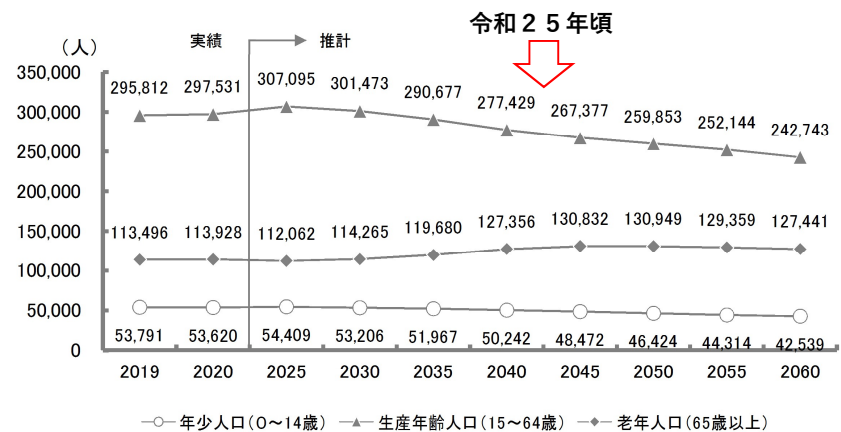
○将来人口の推移

令和7（2025）年以降、減少局面を迎え、令和25年頃には約45万人で約1.5万人の減少



○年齢構成の変化

令和7（2025）年以降、生産年齢人口と年少人口は減少局面を迎える一方、老年人口は増加し、令和25年頃には全体の約28%超の見込み



構成

序章

都市計画マスタープランとは

策定の趣旨と目的、位置づけや役割、計画期間と人口の見通し

第1章

まちづくりの主要課題

まちづくりに関わる潮流や方針ごとの状況、主要課題

潮流

- 少子高齢・人口減少、ライフスタイル等の変化
- 激甚化、頻発する様々な災害への備え
- 住民等による主体的な取り組みの推進
- SDGsを踏まえた取り組みの推進

第2章

都市計画マスタープランの基本方針

まちづくりの基本理念、目標と計画期間に捉われない理想の将来都市像

理念

みんなでつくる、安全で快適に暮らし続けられる川の手・人情都市かつしか

目標

- 様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち
- 人々が集い、憩える、にぎわいある魅力的なまち
- 安全で、移動しやすい交通環境が整備されたまち
- 誰もが親しめる、河川や緑豊かな都市環境が広がるまち
- 地域に集う多様な主体が協働し、豊かな地域社会を構築するまち

第3章

全体構想

計画期間内の将来都市像、実現に向けた6つまちづくり方針

防災まちづくり

- 震災への対応
- 水害への対応

土地利用

- 土地利用の考え方
- 計画的な土地利用誘導

市街地整備

- 計画的な市街地整備の推進
- 良好な住宅市街地、魅力ある市街地

交通体系整備

- 体系的・機能的な道路網の形成
- 公共交通の利便性向上
- 歩行者・自転車利用環境の整備

緑・水辺・景観

- 緑の保全・整備の考え方
- 都市公園、水辺空間の整備・充実
- 景観形成の考え方

復興まちづくり

- 復興まちづくりの目標・基本方針
- 復興まちづくりの進め方
- 復興まちづくりに向けた事前準備

第5章

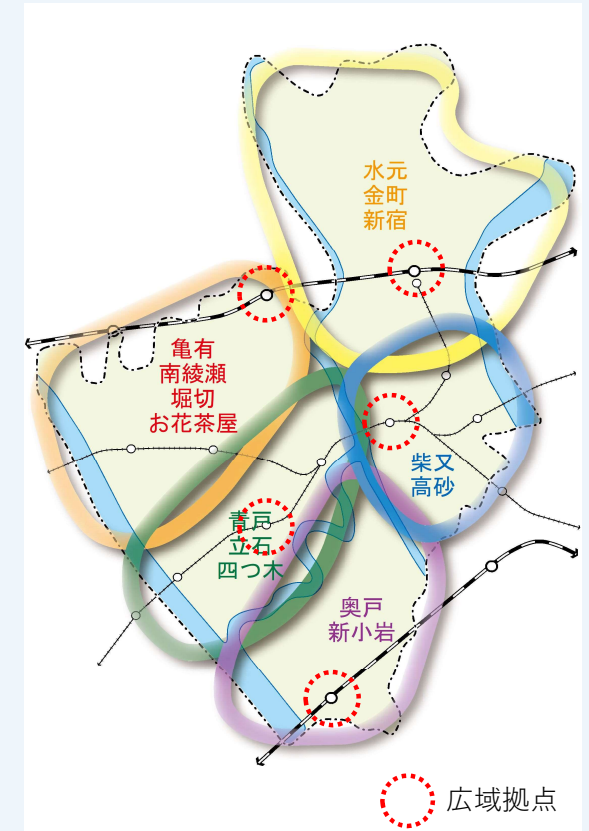
実現化方策

都市計画マスタープランの実現に向けた「まちづくりの推進体制」と「計画の評価・見直しと進捗管理」

第4章

地域別構想

駅勢圏、生活圈等を考慮した5つの地域ごとの将来像、基本方針、整備方針



葛飾区の街づくりにかかる潮流

理念

人口減少や少子高齢化の進展が見込まれる中、本区が将来にわたって豊かな地域社会を構築していくため、次の3点を区政運営の根本を貫く考え方とし、基本構想の理念とします。

- 1 人権・平和・多様性の尊重** **2 持続的な発展** **3 協働によるまちづくり**

将来像

みんなでつくる、水と緑と人情が輝く 暮らしやすいまち・葛飾

河川、美しい花や緑に囲まれた自然環境、思いやりの心あふれる人情に支えられた人と人とのつながり、地域、文化、産業などの本区の特性を磨き上げ、輝かせながら、誰もが生涯にわたって安全・安心・快適に自分らしく暮らし続けられるまち「葛飾」

基本的な方向性

1 いつまでもいきいきと幸せに暮らせる、安全・安心なまち

- 事前復興と減災の視点から、災害に強い市街地の形成
- 自転車や歩行者の交通環境の整備

3 人や自然にやさしく、誰もが快適に暮らせる美しいまち

- 豊かな水と緑や生態系に親しみ、楽しめるまち
- 計画的な土地利用
- 地域の人々の発意による主体的な活動によって、個性豊かな活力あるまち
- 魅力的な広域拠点や、便利で憩える生活拠点を整備し、にぎわいある魅力的なまち
- 良好な都市景観を形成しつつ、良質な住宅や住環境を整備
- 身近な公園を整備・保全
- 道路の新設、拡幅、無電柱化等により安全で利便性の高い道路ネットワークを整備
- 道路と鉄道の立体交差化により、渋滞のない快適な交通環境が実現
- 鉄道網の整備やバス交通の充実など移動しやすい環境整備

基本構想を
実現するために

1 協働の推進

- 積極的に情報の発信を行い、地域課題の共有や相互理解を図る
- 地域のまちづくりを担う人材の育成や連携・協力の機会の創出
- 様々な分野において協働の取組を一層推進します。

改定の基
本的な考
え方

都市づくりの目標

- 長期的な観点から、環境への配慮、社会への貢献、都市のマネジメント、いわゆる「ESG」の概念や、誰一人取り残さない社会の実現を目指す「SDGs」の考え方を取り入れて都市づくりを進めることで、持続的な成長を確実なものとし、活力の向上につなげる
- あらゆる人が活躍・挑戦できることや、生活のゆとりを楽しみ、個々人から見れば、特色のある個性を有する地域で、多様なライフスタイルに柔軟に対応した住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す

東京が
目指す
べき
将来
像

地域的なレベルの都市構造

< 集約型の地域構造への再編 >

- おおむね環状7号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編
 - 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、歩いて暮らすことができるまちへの再構築
 - 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
- < 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 >
- 区市町村は、集約型の地域構造への再編に向けて、地域の状況に応じた計画検討を行う

拠点ネットワークとみどりの充実

< 拠点ネットワークの充実・強化 >

- 活力とにぎわいの拠点（中枢広域拠点域） 新小岩・立石・亀有
- 地域の拠点（中枢広域拠点域外） 金町・高砂
- 生活の中心地（中枢広域拠点域外） 新宿・柴又

< 厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上 >

- 骨格のみどりに厚みとつながりを持たせて骨格的なみどりを充実
- 都内全域で地のみどりの量的な底上げと質の向上を総合的に推進

中枢広域拠点域

新都市生活創造域

< 誘導の方向 >

- 大規模水害リスクに備えて、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進める
- < 人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像） >
- | | |
|---------------------|-------------|
| 新小岩・立石・四つ木・堀切菖蒲園・亀有 | 新宿・金町・柴又・高砂 |
|---------------------|-------------|

○人口減少・少子高齢化の進展、ライフスタイルや価値観などの変化への対応

将来の人口動向や社会情勢の変化を見据え、持続的に発展していくため、各分野の都市整備の方向性は、どうあるべきか

- ・ 将来の人口動向や災害危険性等も踏まえた将来都市構造や市街地更新の方向性、打ち出し方
- ・ 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市

○激甚化、頻発する様々な災害への備え

多くの木造住宅密集地域を有し、海水面よりも低い広域ゼロメートル市街地として、どのように備えていくべきか

- ・ 激甚化する様々な災害、被災後の避難生活や復旧・復興の長期化への対応
- ・ あらゆる災害を想定し、事前準備や被災をくり返さない復興の考え方

○住民・事業主・地権者等による主体的な取組（エリアマネジメント）の推進

開発するだけでなく、既成市街地も含め、地域の魅力・価値を高め、活力を持続していくために、地域の実情を踏まえ、住民等が主体の地域活動をどのように促進していくべきか

- ・ 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための市街地更新
- ・ 住民・事業主・地権者等が主体の活動への支援

○持続可能な開発目標（SDGs）に向けた都市計画分野の取組の推進

SDGsに対する都市計画分野の関わり方や都市計画マスタープランの役割は、具体的にどうあるべきか

- ・ 都市計画マスタープランで受け持つべきゴールとターゲットの明確化
- ・ 取り組みの目標時期や目安となる指標を設定し、計画の進行管理を具体化

葛飾区の街づくりの現状・課題と改定の方角性

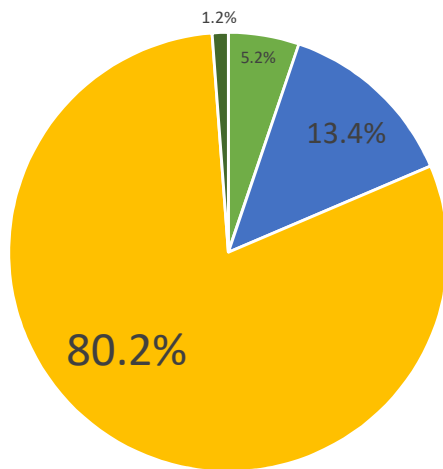
都市計画マスタープランに対する区民の認識

- ・ 区民の認知度が低く、約8割が、都市計画マスタープランの存在自体を知らない
- ・ 簡潔で明快な内容と様々な周知方法を検討する必要

区民モニターアンケート (N=172)

- 都市計画マスタープランを見たことがあるとの回答は約5%にとどまり、その存在自体を知らないとの回答が8割にのぼる
- 自由意見では、簡潔で分かりやすい内容、様々な方法による周知を望む声が挙がっている

都市計画マスタープランを知っていますか？ (自由意見)



- 知っていたし見たことがある
- 知っているが見たことがない
- 知らなかった
- 無回答

180ページ以上のPDFを読む人があるのか？ テーマを決めて、いくつかまとめてコンパクトにして出すのがいいと思う。

初めて知った。 区民への浸透でよりよいプランになると思う。

簡易版でよいので、冊子にして希望者に配布するようにしてもらいたい。

なんか分かりづらい。あんまり響いてこない。知っている人がどれくらいいるのか？いろいろな世代に興味を持ってもらえるよう、 視覚的に分かりやすくまとめたものをいろんな形で発信してほしい。

都市マスも若い人たちが参加して、将来性を考えて無駄な税金を使わない。

再度、 区民により分かりやすく知らしめてほしい。

もっと情報にアクセスしやすいとよい。

希望が持てるような具体的な計画を明示してほしい。

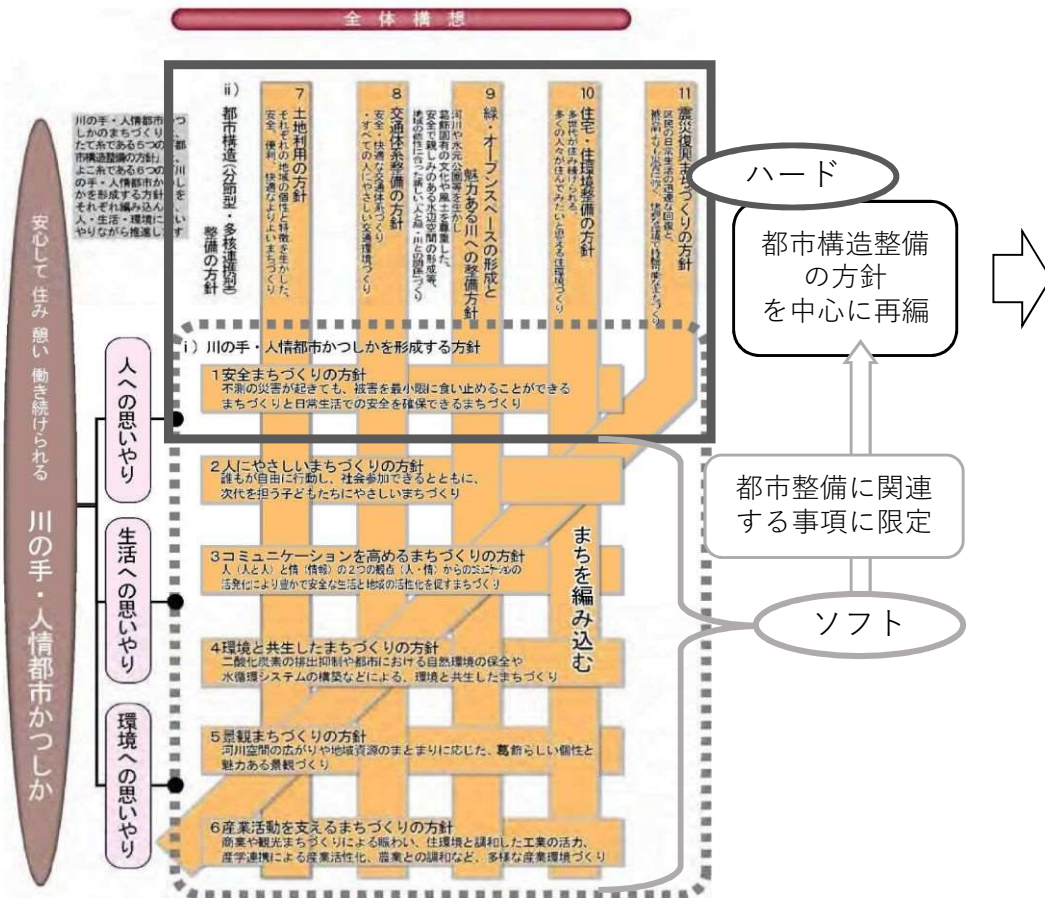
それぞれの 地域での告知が足りないのではと思った。 もっと広報かつしかやイベント等で周知徹底して実際に生活している区民がもっと意識できるようになればと思った。居住地域の区民だけでスローガン募集をするなどしたら面白いのではないかと思った。

ホームページだけではなくもっとこの計画を広めるための企画を立ち上げるべきではないか。

地区ごとの分割でよいので小学生に配布するようなリーフレットが欲しい。 将来住み続ける若い子らに情報が届いて欲しい。

全体構想における分野別方針の再編

- 葛飾区基本計画との役割分担のため、都市整備に深く関連する事項に限定し、「都市計画の方針」として明快な構成に再編（11の方針→6つの方針へ）
- 再掲による複雑化や方針の細分化による方針ごとの内容の希薄化を避ける
- 6つの方針による各分野の中に、環境負荷の少ない都市の形成の考え方を組み入れ



防災まちづくりの方針

- (1) 震災への対応
- (2) 水害への対応
- (3) 防災拠点等の整備

土地利用の方針

- (1) 土地利用の考え方
- (2) 計画的な土地利用誘導

市街地整備の方針

- (1) 計画的な市街地整備の推進
- (2) 良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成

交通体系整備の方針

- (1) 体系的・機能的な道路網の形成
- (2) 公共交通の利便性向上
- (3) 安全・快適な歩行・自転車走行環境の整備

緑と水辺の整備、景観形成の方針

- (1) 緑の保全・整備の考え方
- (2) 魅力ある都市公園、水辺空間の整備・充実
- (3) 景観形成の考え方

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
- (2) 復興まちづくりの進め方
- (3) 復興まちづくりに向けた事前準備

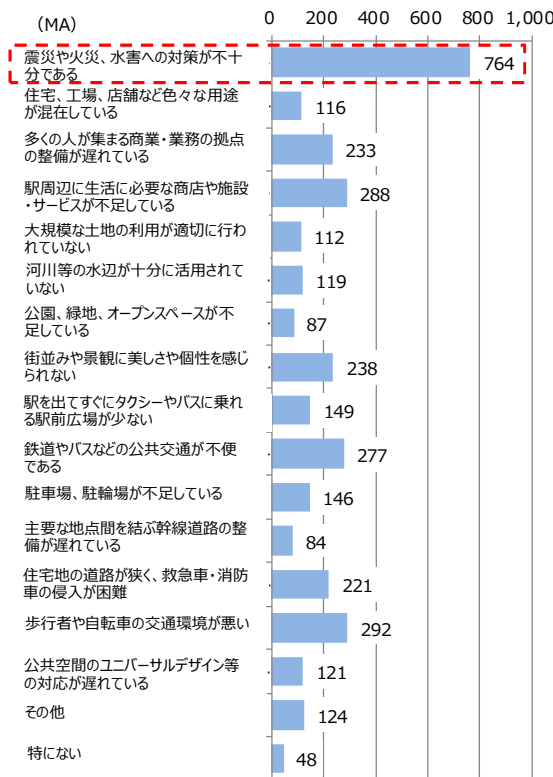
防災まちづくりに対する区民の意識

- 区内のまちづくりの課題としては、震災や水害への対策を挙げる回答が半数近くに達し、20～30年後の葛飾区の将来には、地震や水害に強いまちであってほしいとの回答が約4割に達している
- 防災まちづくりの中でも重点的に取り組むべきものとしては、水害時に対応したまちづくり、との回答が半数を占める

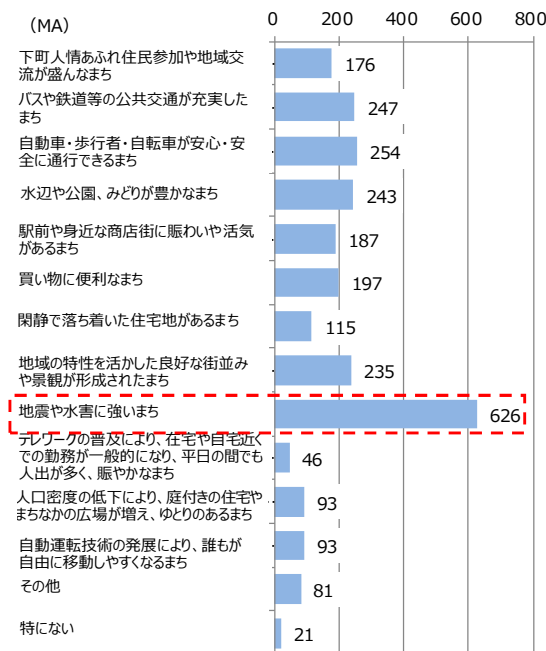
区のまちづくりに関するアンケート (N=1542)

- 区内のまちづくりの課題として、震災や火災、水害への対策が不十分である、との回答が最多
- 20～30年後の葛飾区は、地震や水害に強いまち、であってほしいとの回答が最多
- 防災まちづくりでは、浸水に対応したまちづくり、公園高台化などの水害時に対応したまちづくり、に重点的に取り組むべきとの回答が最多

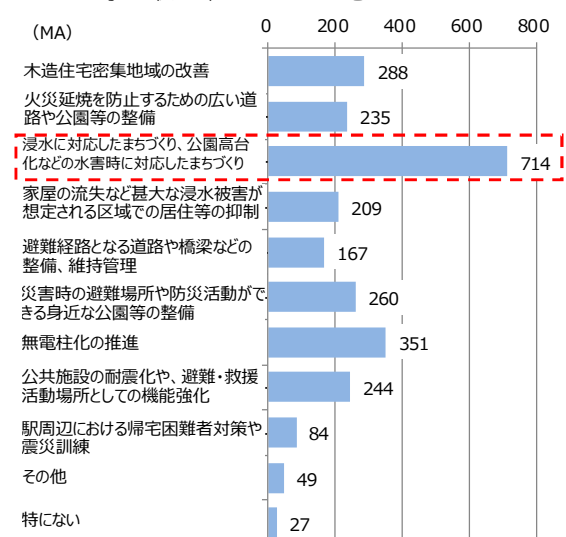
区内のまちづくりの課題



20～30年後の葛飾区はどのようなまちであってほしいですか？



防災まちづくりについて、重点的に取り組むべきと感じるもの

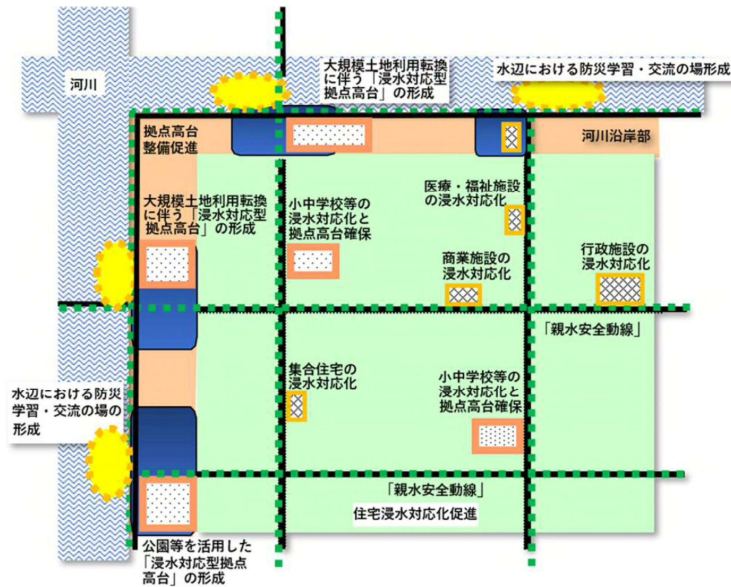


浸水対応型市街地構想

- ・令和元年度、大規模水害の発生に備えるため、浸水対応型市街地構想を策定
- ・浸水対応型市街地構想における高台や拠点建築物の具体的な配置計画が未定
- ・2週間程度、安全に退避・生活できる浸水対応型拠点建築物の整備誘導が必要
- ・国は、流域治水関連法を改正するとともに、防災・減災を主流化したコンパクトシティを推進

浸水対応型市街地空間像のイメージ

- 浸水対応型市街地構想では、10年ごとに3段階での具現化のシナリオを想定しているが、具体的な配置計画が未定
- 現在、小中学校の更新にあわせた浸水対応型拠点建築物化に取り組んでいるが、民間建築物の誘導に課題

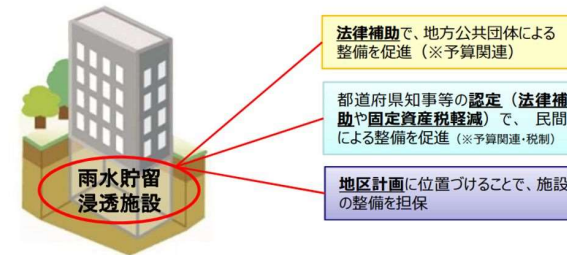


凡	例
	「浸水対応型拠点高台」
	水辺における防災学習・交流の場 (発災時：物資搬入・広域避難拠点)
	「浸水対応型拠点建築物」
	「親水安全動線」 (平常時親水空間、発災時避難等動線)
	「浸水対応型拠点建築物群」
	拠点高台整備促進
	住宅浸水対応化促進

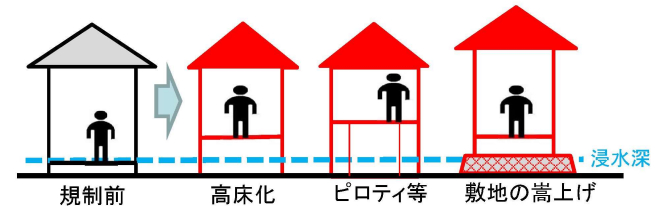
特定都市河川浸水被害対策法等の改正

- 認定制度、補助、税制特例、地区計画等を駆使して、官民による雨水貯留浸透施設の整備を推進

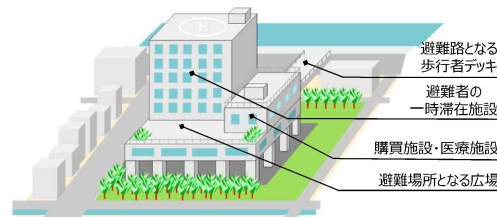
<雨水貯留浸透施設整備のイメージ>



- 地区単位の浸水対策の推進について、地区計画のメニューに居室の床面の高さ、敷地の嵩上げ等を追加



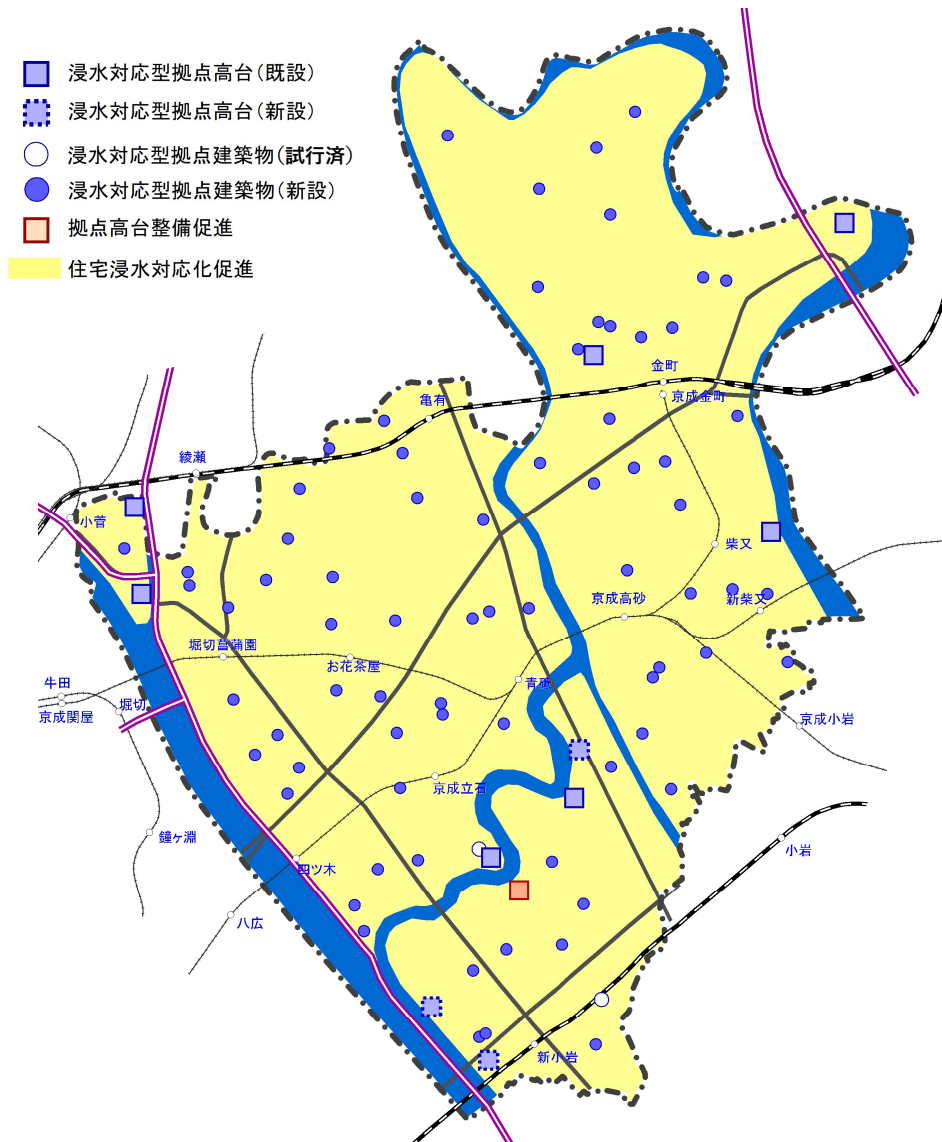
- 災害時の避難先となる拠点の整備について、水災害等の発生時に住民等の避難・滞在の拠点となる施設を都市施設として整備



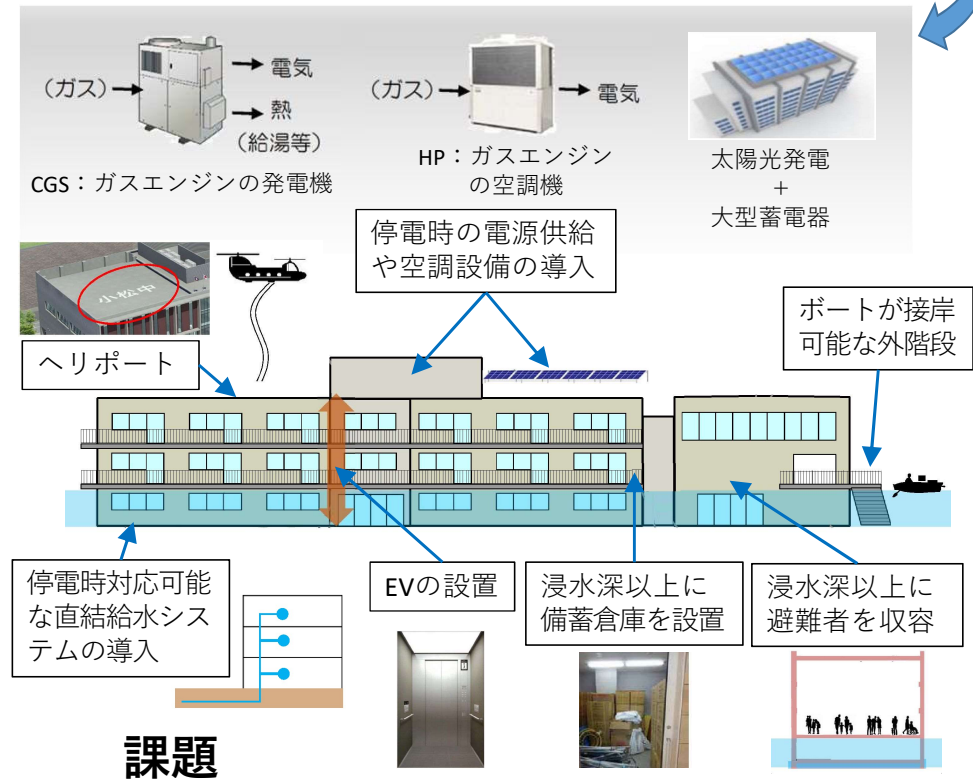
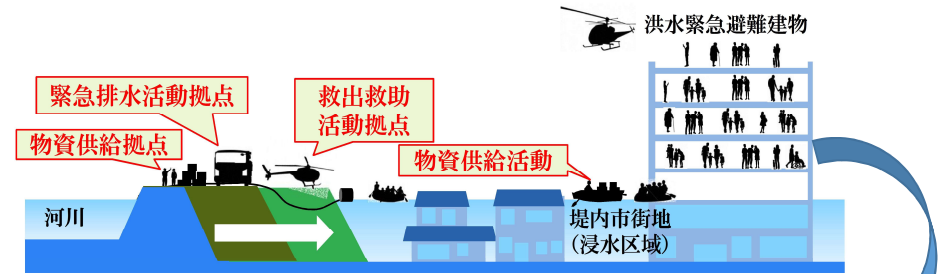
(国交省資料より抜粋)

方向性 1 浸水対応型市街地構想の具現化

- 浸水対応型市街地構想を方針図（水害）として具体の要素を配置して更新
- 官民施設の浸水対応化や住宅浸水対応化促進について、具体の制度や手法を検討



防災まちづくりの方針図（水害）



課題

- 浸水対応型市街地の形成に向け、事業化が可能な拠点高台や拠点建築物などの検討

大規模な土地利用の転換や機能更新

- ・数年から10年程度のうちに、いくつかの大規模な土地利用転換や機能更新が想定

森永乳業跡地の活用

- 令和3年3月、約6.1haの東京工場が生産を中止
- 現行都市マス上で明確な位置づけがない



金町駅周辺のまちづくり

- U R金町駅前団地ストック再生と連携した拠点の形成



区役所の移転

- 立石駅北口地区の再開発事業にあわせた移転を調整中



方向性 2 大規模な土地利用の転換や機能更新

○総括的な記述である、現行都市マスにおける土地利用転換や機能更新の方向性について、具体の場所の位置づけや、より具体的な内容の記述を検討

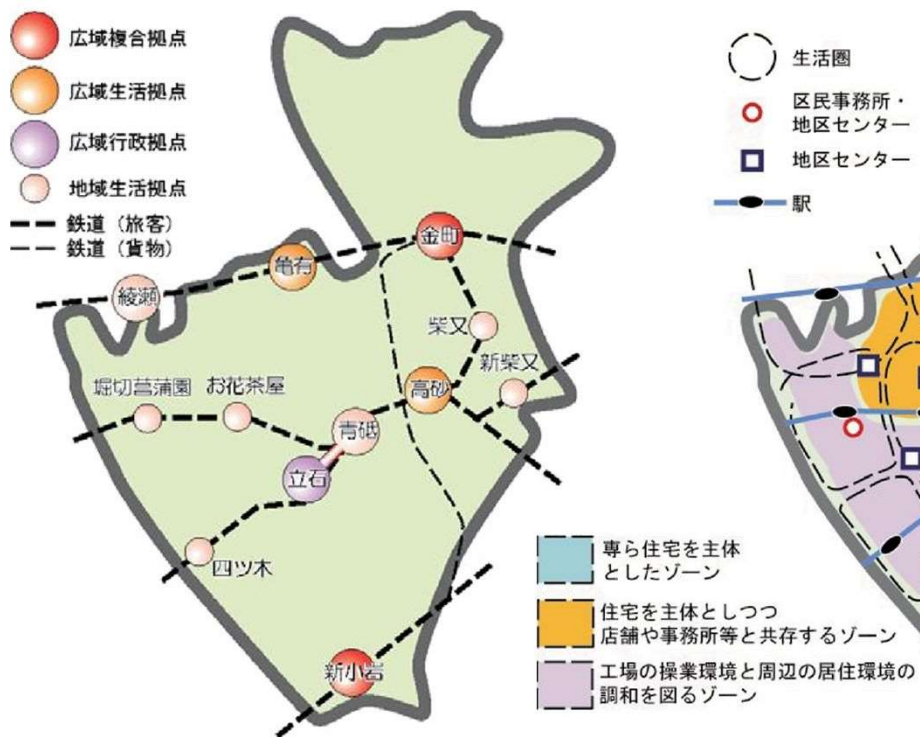
	UR金町駅前団地 ストック再生	現区役所敷地 の有効活用	森永乳業跡地 の土地利用転換
今後の見通し	機能更新について検討中 都市計画（特定街区）の変更	令和10年頃立石駅開発ビルへ移転 庁舎旧館と議会棟は移転後に解体 庁舎新館（築43年）は残置して活用	土地所有者が土地の売却を検討中
方向性	【拠点性強化に向けた計画誘導】 多機能化による地域商業の活性化 周辺基盤整備の推進 ・駅前広場整備 ・理科大通り・しょうぶ通り拡幅 ソフト施策による拠点間の連携	【残存庁舎と敷地の有効活用】 〈庁舎新館〉 公共施設として活用、機能の再編 ・営繕、街づくり、道路・公園部署 ・出先機関等の集約 〈庁舎敷地〉 立石地区の公共施設のあり方検討	【水害に対応した高台まちづくり】 高台化による災害時避難場所確保 中川スーパー堤防事業の促進 周辺の基盤整備 ・都市計画道路補助281号線の整備 ・延焼遮断帯の形成 ・土手沿い道路の付け替え
課題	URをはじめ、関係者との調整 エリアマネジメントの仕組みづくり 駅周辺の再開発事業等との連携	庁舎敷地の効果的・効率的な活用 ・区民が訪れる場所として活用 ・地域に必要な機能の整備 ・浸水対応型拠点としての活用 近隣教育施設や住宅地への配慮 路線バスなどの需要の変化	土地所有者の意向確認 近隣教育施設や住宅地への配慮 開発手法や地域地区の変更 鉄道駅からの距離などの利便性 対岸の東立石緑地公園との連携

拠点等の都市構造

- ・現在の将来都市構造は、多核連携型都市構造と分節型都市構造の形成を掲げている
- ・東京都の都市計画区域マスタープランでは、地域の特性に応じ、集約型の地域構造を形成していく観点などから、都市機能が集積する拠点が位置づけ

多核連携型都市構造

- J Rの各駅及び立石駅、高砂駅が広域拠点に位置付け
- その他の全ての駅を地域拠点に位置付け



拠点・・・多核連携型

分節型都市構造

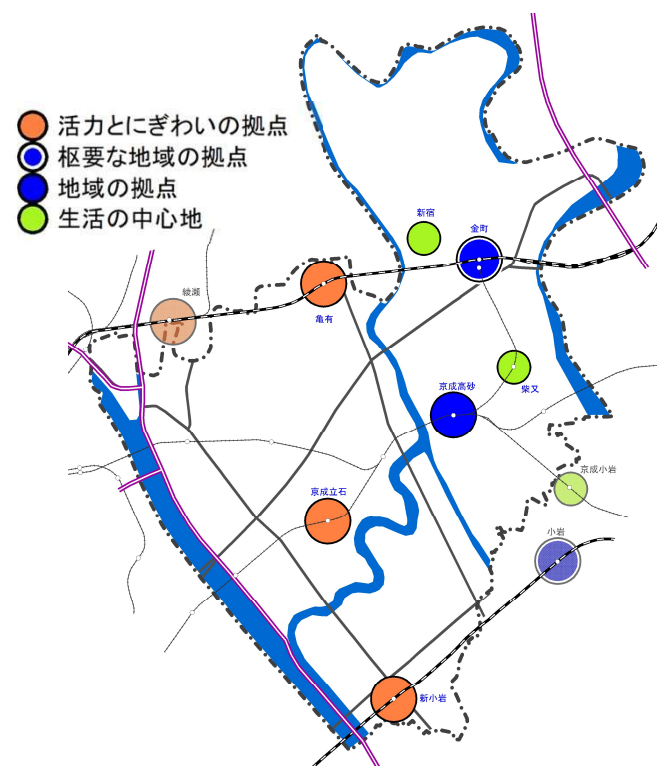
- 地区センター・区民事務所や駅、商店街などを中心とした徒歩圏・自転車圏域で形成する身近な生活圏内に公共施設を適正配置し、日常生活支援機能を充実



身近な生活圏・・・分節型
 <生活圏のイメージ>

区域マスによる拠点等

- J Rの各駅及び立石駅、高砂駅が位置づけ
- 新宿と柴又が、生活の中心地に位置づけ



鉄道駅利用圏

- ・ 区内外を問わず、JR各駅は広範囲に利用者が分布する一方、京成各駅の利用者は、利用者の分布が、おおむね徒歩圏内に収まる傾向

鉄道駅別の町丁目別利用者割合

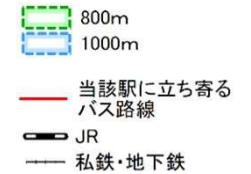
- JRの各駅は、徒歩圏外にも広く利用者を集め、新小岩駅や金町駅は特に広範囲に利用者が分布
- 京成の各駅は、おおむね徒歩圏内に利用者が収まる傾向

凡例

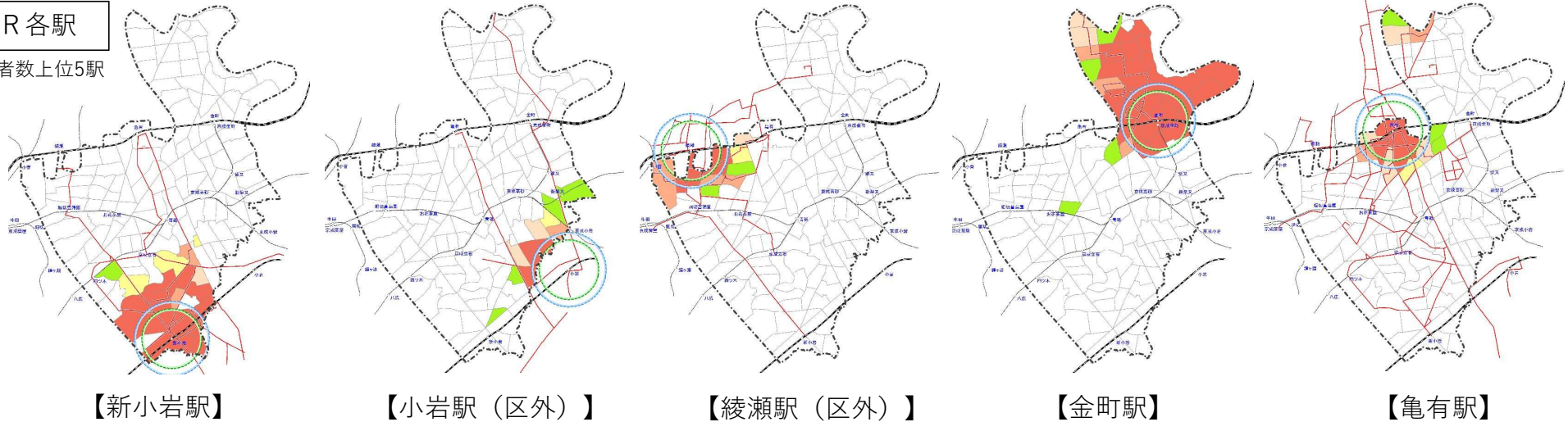
最寄り駅の利用割合
(利用者数/回答者数)



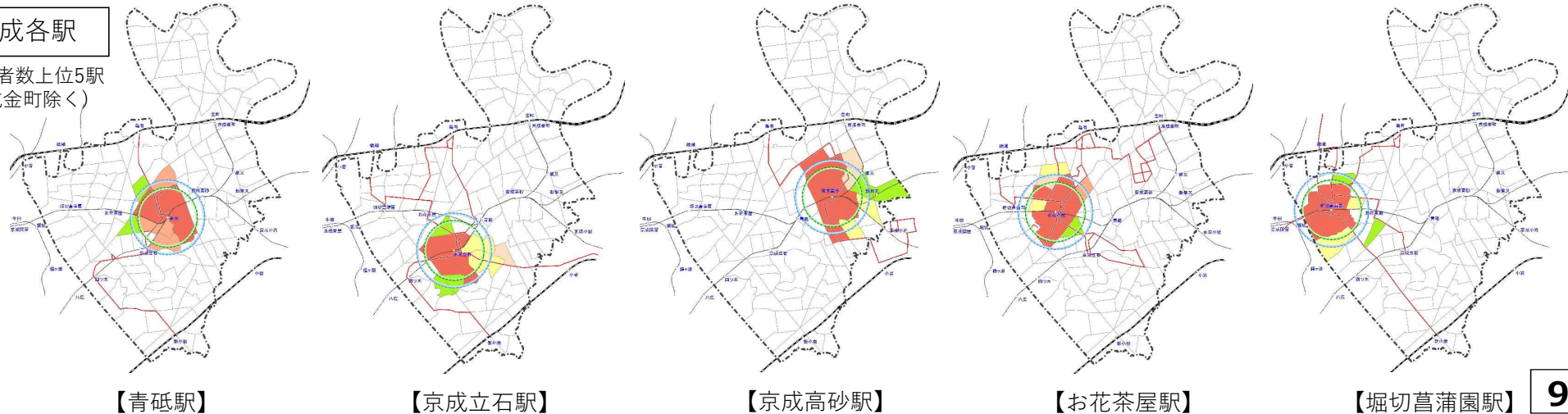
鉄道駅からの距離



JR各駅 利用者数上位5駅



京成各駅 利用者数上位5駅 (京成金町除く)



買い物利用圏

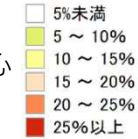
・ 亀有地区など広範囲からの集客が見られる地区と、地区内利用者が中心の地区がある

買い物先の町丁目別利用割合

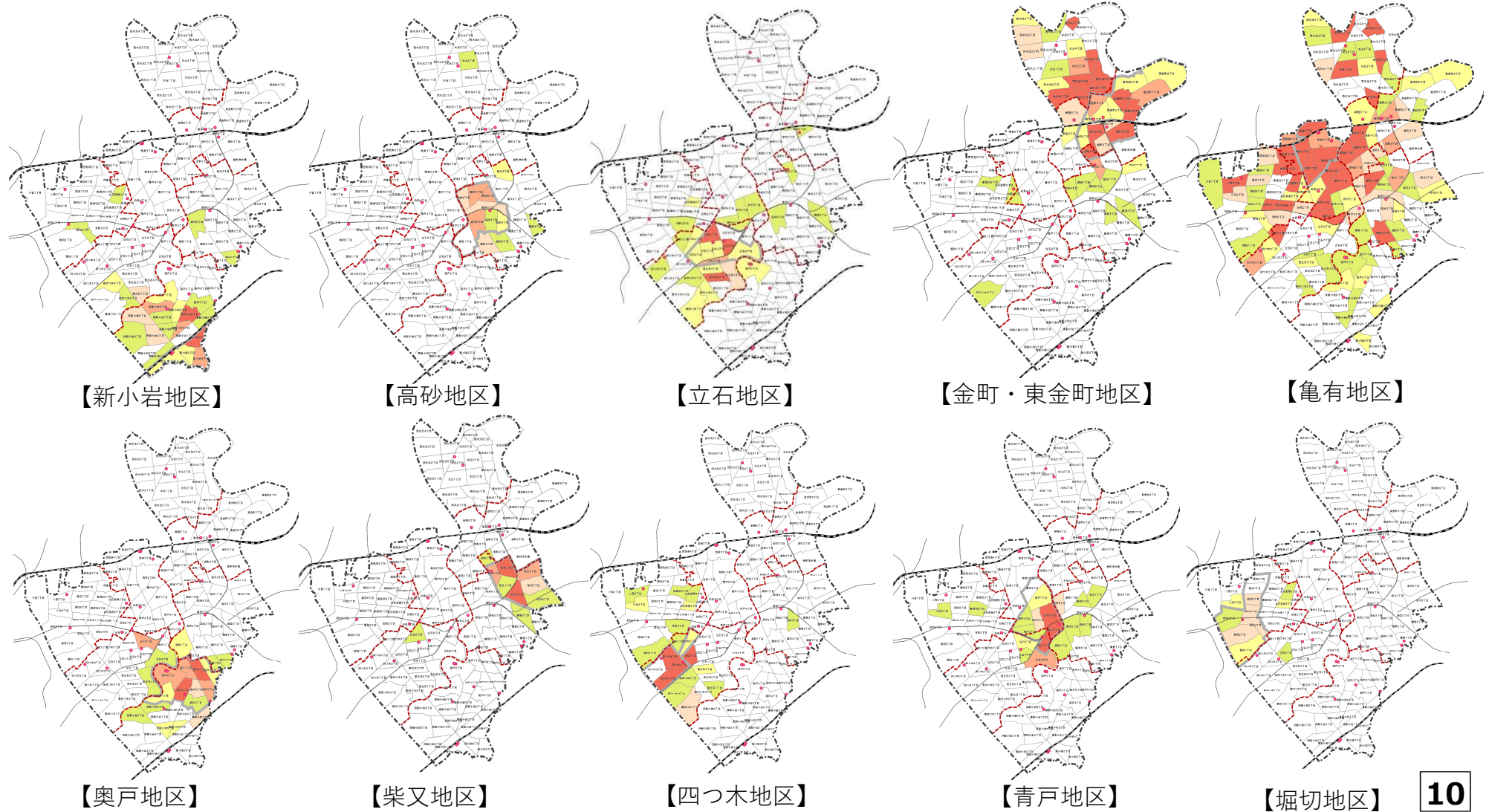
- 区域マスにおける5つの拠点では、高砂を除き、広く集客が見られ、亀有は特に広範囲から集客
- 奥戸、四つ木や青戸でも比較的広範囲からの集客が見られるが、柴又や堀切へは地区内利用者が中心
- 広範囲からの集客が見られる地区には、大型ショッピングセンター・スーパー等が複数立地

凡例

買い物先の利用割合
(利用者数/回答者数)



- 大規模小売店(1000㎡以上)
- JR
- 私鉄・地下鉄
- 地域区分(現行7地域)
- 買い物先となる地区

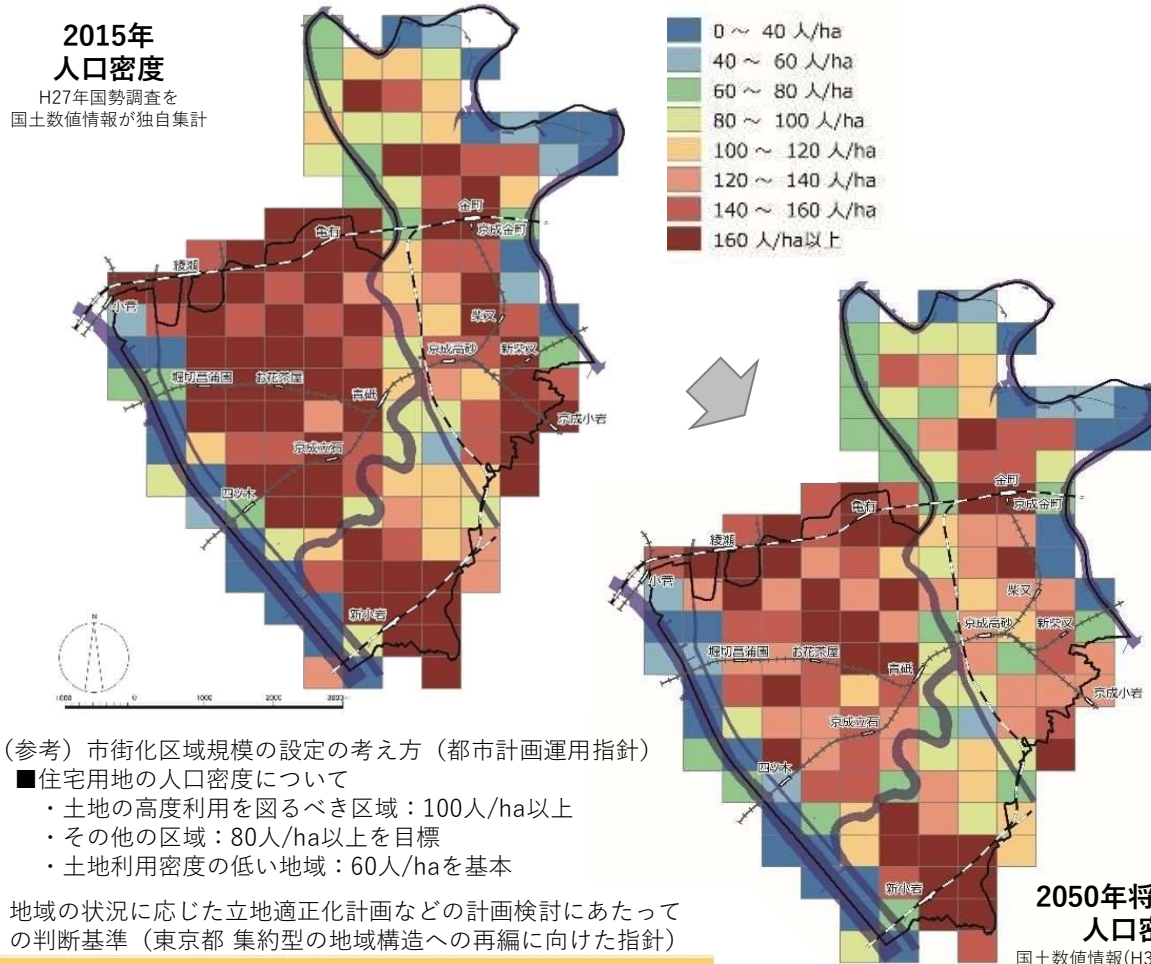


集約型の地域構造にかかる状況

- ・ 将来に向けては、人口減少・少子高齢化の進展とともに人口密度の低下が想定
- ・ 水害について、特に災害危険性が高いと想定される地域が見られる

人口密度メッシュ

○ 将来も、主要駅を中心に高密度が維持されるものの、全体的な密度低下は避けられず、100人/ha未満となる地域の増加が想定



(参考) 市街化区域規模の設定の考え方 (都市計画運用指針)

- 住宅用地の人口密度について
 - ・ 土地の高度利用を図るべき区域：100人/ha以上
 - ・ その他の区域：80人/ha以上を目標
 - ・ 土地利用密度の低い地域：60人/haを基本

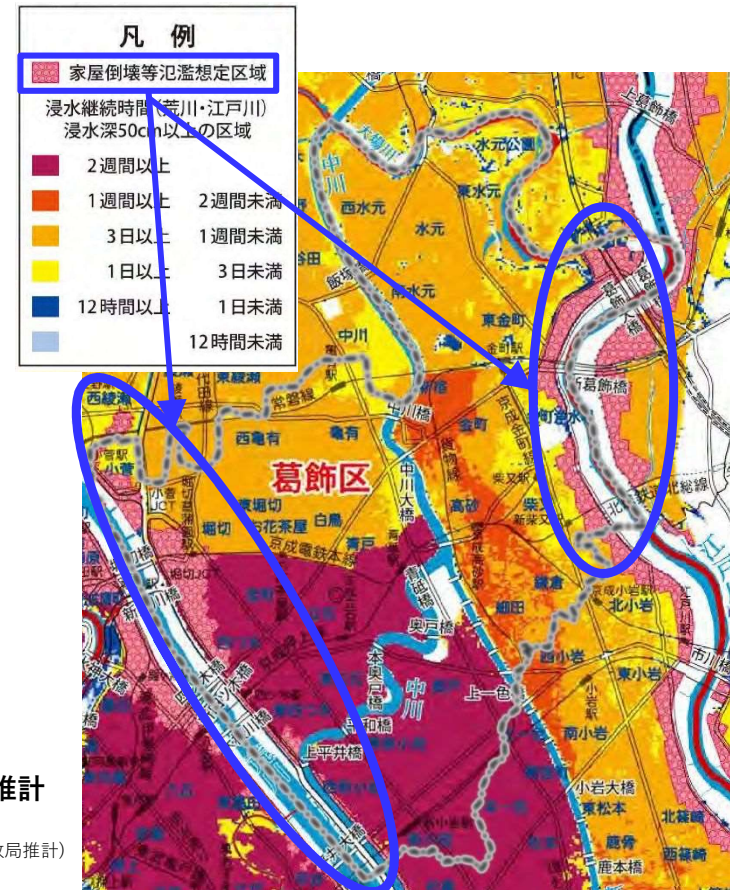
地域の状況に応じた立地適正化計画などの計画検討にあたっての判断基準 (東京都 集約型の地域構造への再編に向けた指針)

- ・ 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。〕

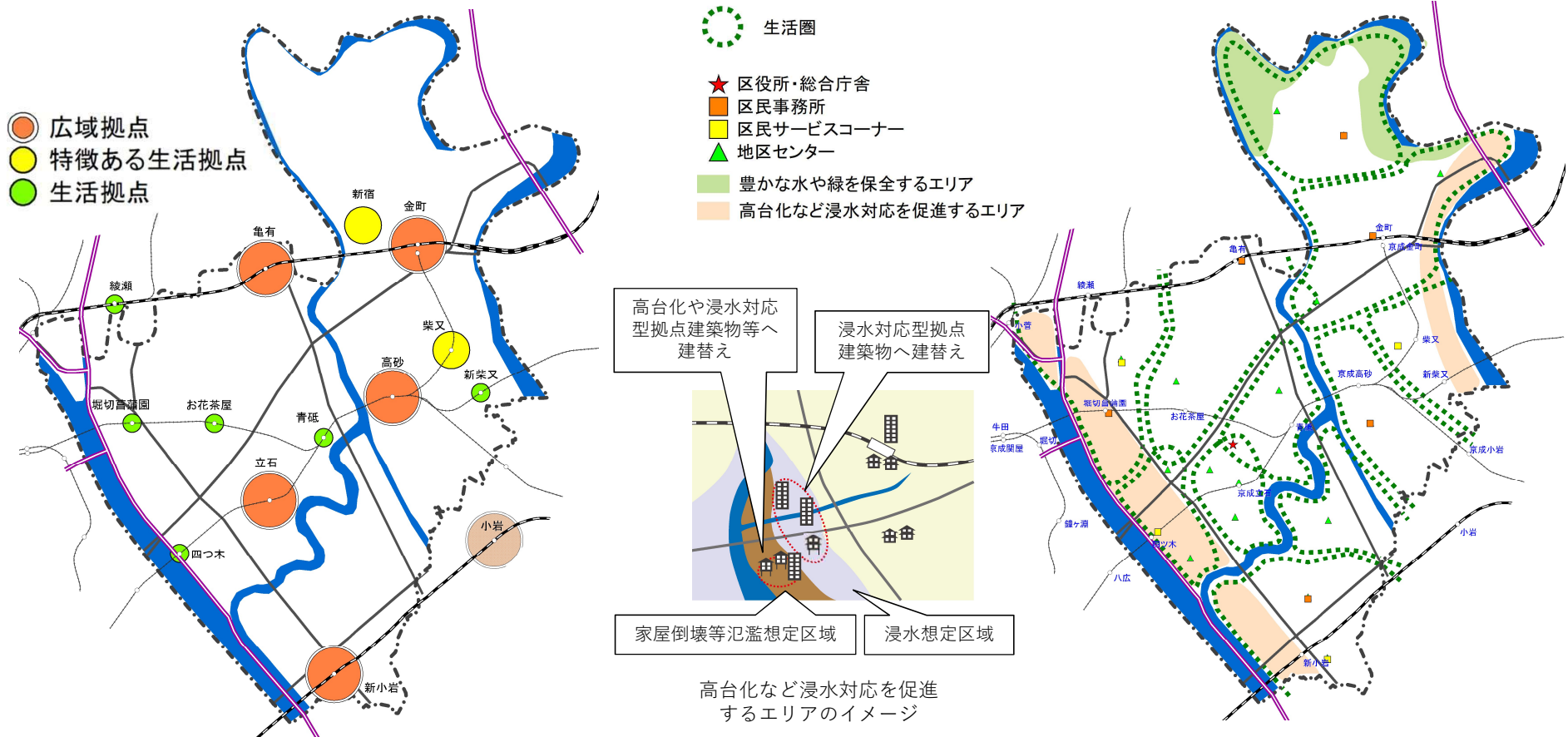
江東5区大規模水害ハザードマップ

○ 荒川、江戸川沿いに、家屋倒壊等氾濫想定区域が存在



方向性3 拠点や生活圏等の都市構造の見直し

- 都市計画区域マスタープランの考え方、位置づけを踏まえ、拠点や生活圏等の都市構造を見直し
- 鉄道駅利用圏や買い物利用圏を反映し、コンパクトなまちづくりに向けた生活圏のイメージを更新するとともに、地域特性を踏まえた新たなゾーニングを検討



拠点の再編イメージ

コンパクトなまちづくりに向けた生活圏のイメージ

課題

- 「分節型」の表現の適切さや分かりやすさ
- 将来の市街地更新の方向性や打ち出し方

5つの広域拠点の状況

・新小岩、金町、立石の3駅周辺で、再開発事業をはじめ広域的な拠点形成が進展

5つの広域拠点の状況

立石

▼ 連続立体交差事業が進捗



H25.7
写真は東京都建設局HPより抜粋

R3.2



立石駅北口地区
立石駅南口東地区
の各再開発事業が
都市計画決定
(H29・R1)

亀有



▲ リリオ亀有 (H8)




▲ 南口駅前広場 ▲ アリオ亀有 (H18)

金町

東金町一丁目西
地区再開発事業
が都市計画決定
(R1)





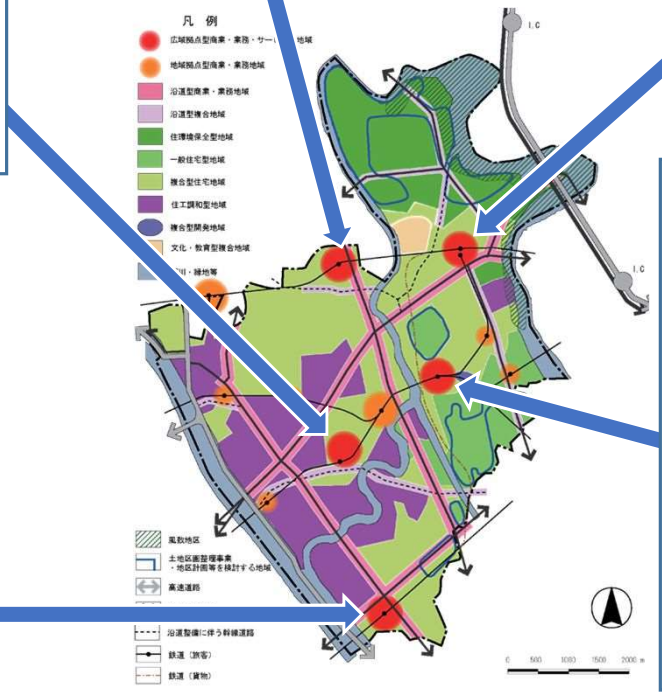
▲ ベルトレ金町 (R3) ▲ ヴィナシス金町 (H21)

新小岩

新小岩駅南北自由
通路が暫定開通
(H30)




新小岩駅南
口地区再開
発事業が都
市計画決定
(R3)



高砂

高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン (R2) を策定し、連続立体交差事業などを見据え、将来の土地利用や都市基盤に関する構想を明らかにし、3つの拠点エリアのまちづくりを誘導



土地利用構想図

7つの土地利用ゾーンと3つの拠点エリア

必要な都市機能

- ・ 地域により、最寄り駅や自宅周辺に必要と考えられている都市機能や実際の配置状況に違いが見られる
- ・ 亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋地域は、他地域との比較では都市機能が一定程度充足していると考えられる

最寄り駅や自宅周辺に必要かつ不足する施設（地域間比較での特徴的傾向）

- 亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋地域は、他地域との比較では、最寄り駅及び自宅周辺で必要かつ不足する施設が見られない
- 青戸・立石・四つ木地域は、他地域との比較では、自宅周辺で必要かつ不足施設が見られない
- 区全域の傾向は、最寄り駅周辺に、奥戸・新小岩地域を除き、医療施設が必要かつ不足する施設であり、自宅周辺では、全地域で、ショッピングセンターが自宅周辺に必要かつ不足する施設、と考えられている

地域区分（案）	最寄り駅周辺に必要かつ不足する		自宅周辺に必要かつ不足する	
	公共公益施設	業務・商業施設	公共公益施設	業務・商業施設
水元・金町・新宿	文化交流施設	金融機関 ショッピングセンター	医療施設	大型飲食店 (ファミレスなど)
柴又・高砂	社会教育施設	大型飲食店 (ファミレスなど)	社会教育施設	—
亀有・南綾瀬・ 堀切・お花茶屋	—	—	—	—
青戸・立石・四つ木	子育て支援施設	シェアオフィスなど 食料品販売スーパー	—	—
奥戸・新小岩	文化交流施設	ショッピングセンター	区役所の支所など	—
区全域の傾向	医療施設 (奥戸・新小岩地域を除く)	—	—	ショッピングセンター

※葛飾区のまちづくりに関するアンケートを基にした5地域別の区民アンケート集計結果より作成

※各地域で必要かつ不足する施設は、当該地域が区全体の数値より、必要が3%以上高い、かつ60%以上が不足、と回答された施設

※区全域の傾向は、各地域で必要と回答された上位1位、2位の施設のうち、4地域以上で60%以上が不足、と回答された施設を抽出

必要な都市施設

- ・ 既存の駅前広場にもアクセス道路の混雑や有効活用できていないなどの課題が残る
- ・ 駅前広場などの駅前空間が整備されていない駅が残る

駅前空間の状況

○駅前広場が未整備の駅や、交通処理機能よりも地域の個性を引き出す空間整備が重要な駅があるほか、駅前広場が整備済みでも、アクセス道路の混雑やタクシー乗り場があまり活用されていないといった課題が残る駅もある

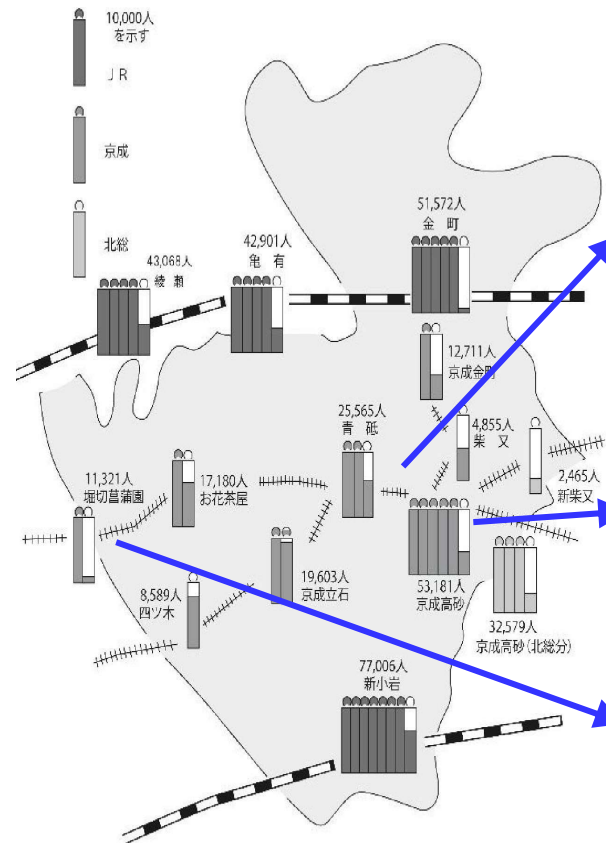
駅前広場は、基本的にJR各駅に整備されています。この中には、バス路線の増加や駅利用者の増加などにより、広場の大きさに対する交通量が超過し、混雑している箇所も見受けられます。

名称	問題点など
新小岩駅南口駅前広場 面積：5,800㎡ バス乗り場：5 タクシー乗り場：1	・ 広場内の信号により、車両の流れが滞ることがある。 ・ 路線バスやタクシー、自家用車などが同じ車線に流入するため、流れが円滑に処理できず安全上課題がある。
新小岩駅東北広場 面積：5,100㎡ バス乗り場：4 タクシー乗り場：1	・ 改札から若干距離があり、賑わいを増していくことが課題となっている。 ・ タクシー乗り場があまり活用されていない。
亀有駅北口駅前広場 面積：2,400㎡ バス乗り場：4 タクシー乗り場：1	・ 環七通りからのアクセス道路は、タクシーの待機列などにより、夜間に混雑することがある。
亀有駅南口駅前広場 面積：5,200㎡ バス乗り場：6 タクシー乗り場：1	・ 朝夕のピーク時間帯において、路線バスに加え自家用車などの流入などにより広場内が混雑することがある。
金町駅北口駅前広場 面積：2,400㎡ バス乗り場：2 タクシー乗り場：1	・ 広場内が狭く、バスが乗り場に正しく接することが難しい。 ・ 駅前に通じる道路が狭く、車が円滑に通行することが難しいため、駅周辺で混雑が発生している。 ・ 東京理科大周辺の開発などにより、歩行者などが増加し、安全上の課題がある。
金町駅南口駅前広場 面積：5,400㎡ バス乗り場：7 タクシー乗り場：1	・ 京成金町駅とJR金町駅との乗り換えなどによる人の流れが多く、歩行者の横断が交通安全上の課題となっている。
お花茶屋駅駅前広場 タクシー乗り場：1	・ タクシー乗り場があまり活用されていない。
新柴又駅駅前広場 面積：2,245㎡ バス乗り場：1 タクシー乗り場：1	・ タクシー乗り場があまり活用されていない。
【参考】綾瀬駅駅前広場 バス乗り場：6	・ 西口改札側の線路下にバス乗り場が整備されている。 ・ タクシー乗り場は、西口改札前の道路にある。

※青砥駅、京成高砂駅、堀切菖蒲園駅、柴又駅、京成立石駅、四ツ木駅には、現在駅前広場が整備されていない。
 京成立石駅、四ツ木駅では駅前広場の整備が計画されている。(区画街路3号線、区画街路6号線)

(公共交通網整備方針より抜粋)

駅別乗車人員
(令和元年度・1日当たり)



注) 京成高砂駅の乗降車人員には、京成線、北総線の相互乗入の連絡分も含む(相互直通運転のため実際の乗降はないが、あったとみなして算入)

(第4次 葛飾区住宅基本計画(素案)より抜粋)

駅前広場未整備駅の現状



青砥駅
路肩にタクシー乗り場がある



高砂駅(北口)
歩道空間の一部にタクシー乗り場がある



堀切菖蒲園駅
路肩にタクシーの車列が見られる

方向性4 計画的な拠点等の整備

- 地域の特色を踏まえ、具体の都市機能を計画的に誘導
- 各拠点の特色を踏まえた駅前空間づくりと都市施設の強化・整備を推進

各拠点地区に誘導すべき都市機能

拠点地区	誘導すべき都市機能
金町駅 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 文化交流施設 ◆ 医療施設 ◆ <u>金融機関</u> ◆ ショッピングセンター
高砂駅 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>社会教育施設</u> ◆ 医療施設 ◆ <u>大型飲食店</u>
亀有駅 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 医療施設
立石駅 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>子育て支援施設</u> ◆ 医療施設 ◆ <u>シェアオフィスなど</u> ◆ <u>食料品販売スーパー</u>
新小岩駅 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 文化交流施設 ◆ ショッピングセンター

※下線：他地区になく、当該地区での需要が高い施設

駅前空間づくりと都市施設の強化・整備

駅	方向性
整備済みの駅	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 現状と課題を踏まえたリニューアル
未整備であるが整備計画が決定 立石駅・四ツ木駅	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 整備工事にあわせた駅前空間づくり
高砂駅	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 拠点開発によるまちづくりにあわせた整備
青砥駅 堀切菖蒲園駅	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 交通処理機能を備えた駅前広場の整備

課題

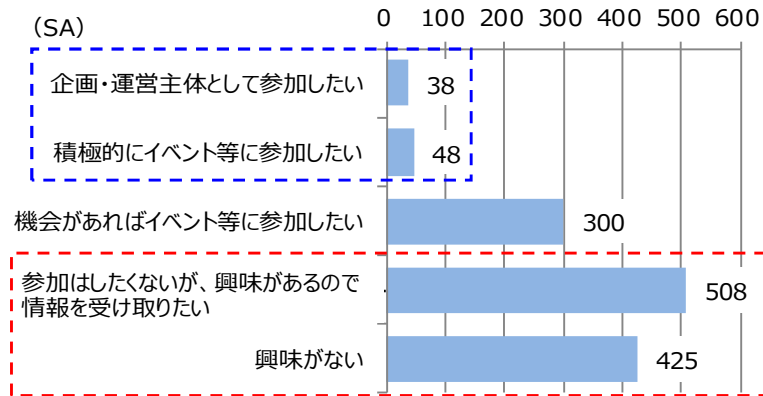
- 都市機能誘導の必要性、有効性の検証
- 昼間人口の増加に繋がる企業等の誘致
- 駅前広場の整備・リニューアルの考え方
- 未整備駅周辺における空間の不足

エリアマネジメントなど住民等による主体的な取り組み①

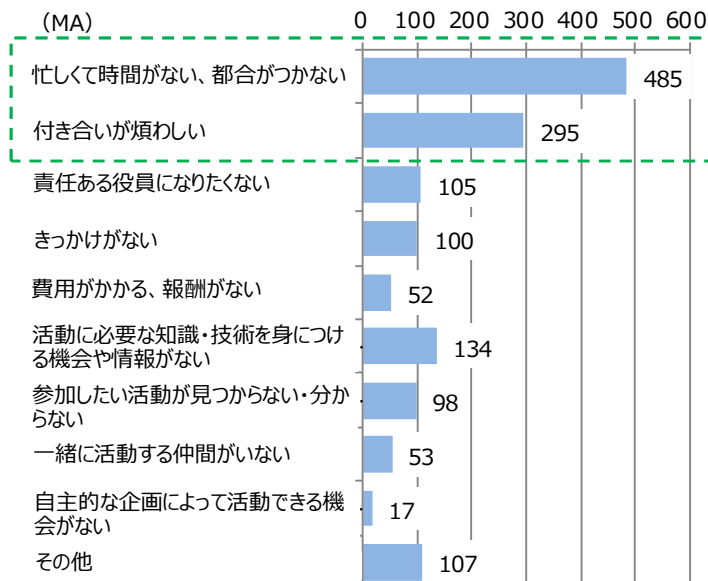
- ・ エリアマネジメントに対する区民の参画意識はあまり高くない
- ・ 葛飾区版のエリアマネジメントや住民等による主体的な取り組みを推進するための仕組みづくりが必要

区のまちづくりに関するアンケート (N=1542)

駅周辺のまちづくりなどにおいて、エリアマネジメント活動に参加したいと思いますか？

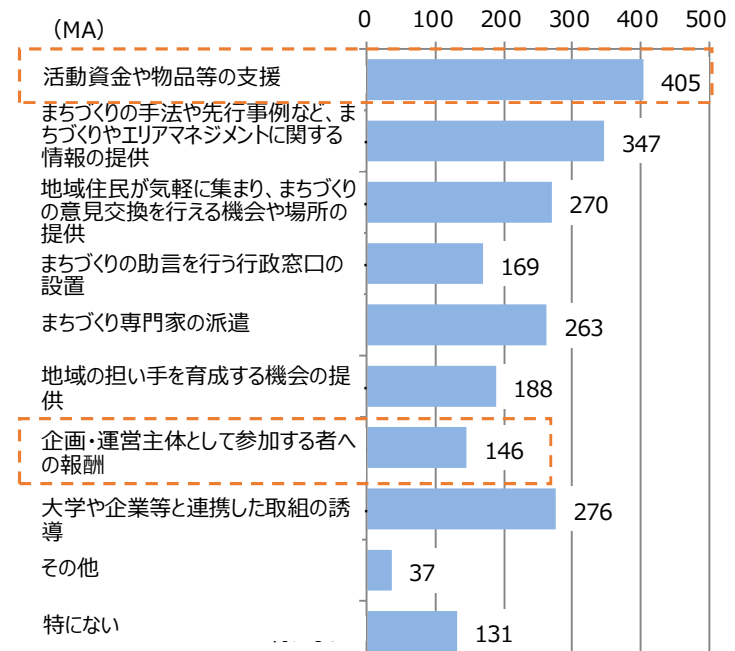


エリアマネジメント活動に参加したくない理由



- 主体的、積極的にエリアマネジメントへの参加を希望する区民は少ない一方、参加したくない理由として、時間がない、付き合いの煩わしさが多く挙げられている
- 必要な活動支援について、活動資金や物品等の支援が最も多く選択されている一方で、企画・運営の主体者への報酬はあまり必要と考えられていない

エリアマネジメント活動の実施にどのような支援が必要だと思いますか？

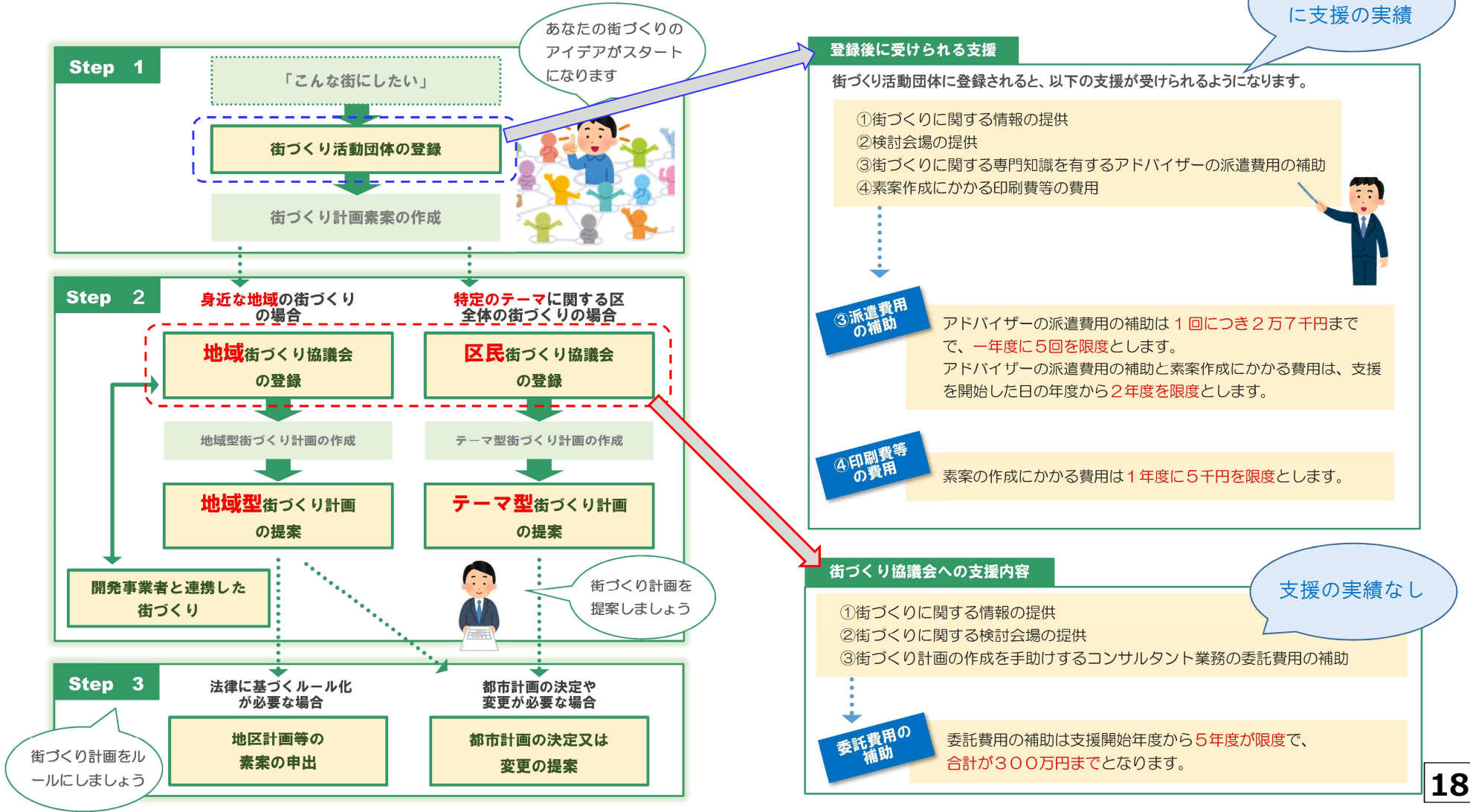


エリアマネジメントなど住民等による主体的な取り組み②

- ・ エリアマネジメントなど街づくりに関連した地域活動に対する支援メニューがない
- ・ 条例による、街づくりへの区民参加活動への支援のうち、費用の補助には期限が設定

街づくり推進条例制度の状況

- 区民等が、地区計画や都市計画の決定の提案により、街づくりに参加するための手続きや支援制度を規定
- 街づくりに関連し、良好な環境や地域の価値を維持・向上させる地域活動に対する支援メニューがない
- 現在の支援の内容のうち、費用の補助については、2年度または5年度という期限が設定



方向性5 エリアマネジメントなど住民等による主体的な取り組みの推進

- 各拠点等において、再開発等を実施する際に、エリアマネジメントを推進
- 街づくりにかかる地域活動に対して、街づくり推進条例による支援の拡充を検討

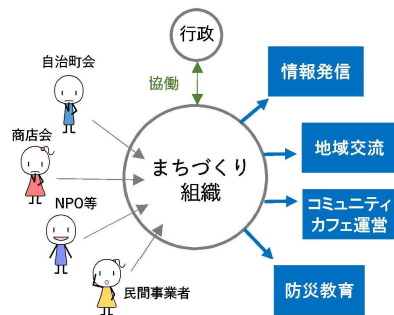
金町まちづくりプラン（R3.6）に掲げる取組

取組
1

まちづくり組織による計画・運営（エリアマネジメント）体制の構築

- ・地域の関係団体・関係者が主体となったまちづくり組織の形成や連携促進を図ります。
- ・まちづくり組織の形成に向けて、各種事業・体制・資金調達手法等について、「金町駅北口周辺地区まちづくり協議会」をはじめとした関係団体等とともに検討を進めます。
- ・効果的な推進を目的に「都市再生推進法人制度」の活用を視野に入れた検討を行います。

■エリアマネジメント体制のイメージ



■エリアマネジメント取組事例（神奈川県海老名市）



街づくり推進条例における支援メニュー等の追加（案）

良好な環境や地域の価値を維持・向上させる地域活動に支援

（計画段階への支援）

- ・街づくり活動団体の登録要件に、地域活動の検討を追加
- ・地域活動の検討として、「地域の将来像の共有化、地域ルールの策定、地域ルールの運用体制の構築及び運用」などを想定
- ・地域活動の検討に対し、アドバイザーの派遣費用等を補助

（運営段階への支援）

- ・計画段階で策定した地域ルールに基づく活動などに対して必要な活動資金を補助



活動の例

（支援期間の拡大）

- ・現在の街づくり活動団体の支援期間2年を延長可能に
- ・地域活動に対する計画段階、運営段階それぞれへの支援期間を設定

『都市再生推進法人制度』とは

- ・まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を、都市再生推進法人として市区町村が指定する制度。
- ・指定を受けた団体は、まちのにぎわいや交流創出のための施設整備及び管理運営をはじめとして、地域のまちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことが期待されます。



●都市再生推進法人のメリット

- ・まちづくりの担い手として、公的な位置づけを付与
- ・市区町村に対する計画の提案が可能
- ・都市利便増進協定※の締結が可能

●実施する事業イメージ

- ・オープンカフェ
- ・自転車共同利用事業
- ・まちなか美化清掃活動 等

※土地所有者等とともに締結するオープンカフェ、広告塔などの施設の日常管理・運営に関する協定

課題

- 行政による支援終了後にも持続可能な地域活動やエリアマネジメントの仕組みづくり
- 道路・公園等の公共空間の活用

公共交通網①

- ・ 鉄道路線の多くは、都心から千葉県方面に運行
- ・ 南北交通充実に向けて、整備基金を設置し、新金線の旅客化を検討

既存鉄道ネットワーク

- 12の鉄道駅があり、京成金町線を除き、鉄道路線の多くは、都心から千葉県方面に運行
- 駅周辺では、地域の状況に応じ、再開発や街づくりなど、駅利用者の増加や利便性向上に向けて取り組み
- 新金線は、金町と新小岩間で、貨物列車が運行

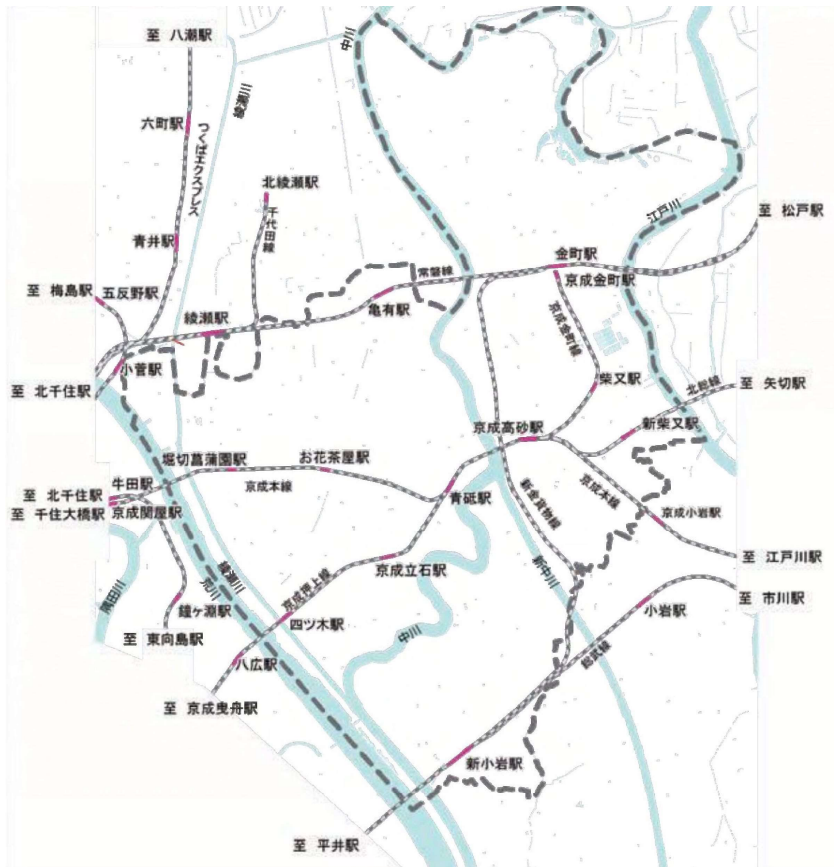


図 既存鉄道のネットワーク

鉄道計画路線

- 新金線は南北交通の充実、地域の活性化などの視点から、旅客化に向けて整備基金を設置し、関係機関との協議に組み
- 鉄道8・11号線の延伸やメトロセブンの建設は、関係区市と連携し、調査研究中

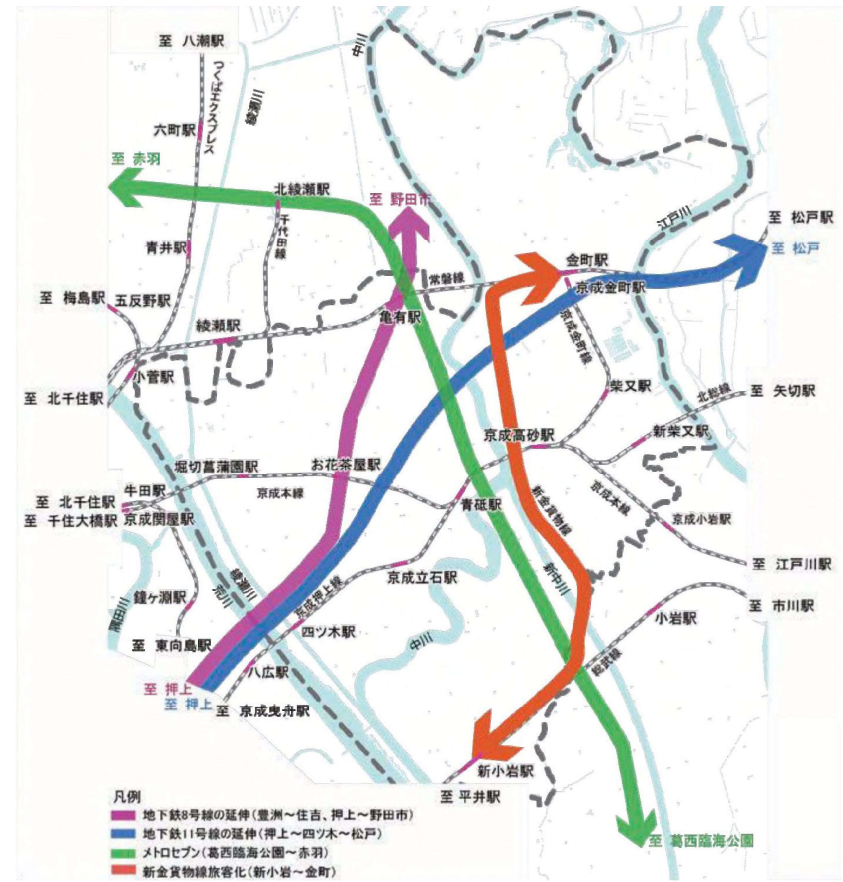


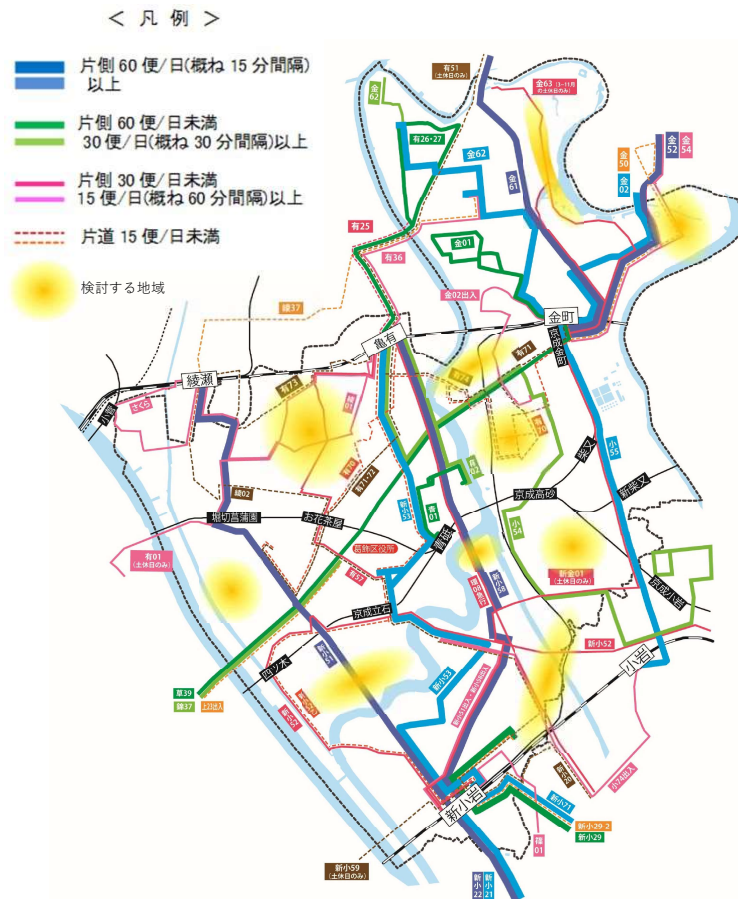
図 鉄道計画路線図

公共交通網②

- ・バス路線網は概ね充実しているが、利便性の向上、運行便数や路線維持に課題
- ・シェアサイクルは、民間事業者が独自に展開し、サイクルポートの整備が不十分

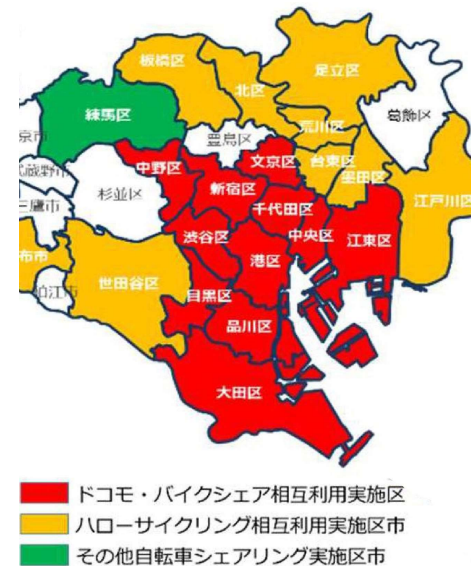
バス路線

- 6社のバス事業者により、駅間を結ぶ基幹路線とフィーダー路線（支線）で構成する約60路線が運行されているが、昨今、運転手不足により減便する路線が増加
- バス停上屋やバスロケーションシステム表示機等の整備促進、サイクル&バスライドの推進、循環バス路線の検討に取り組み

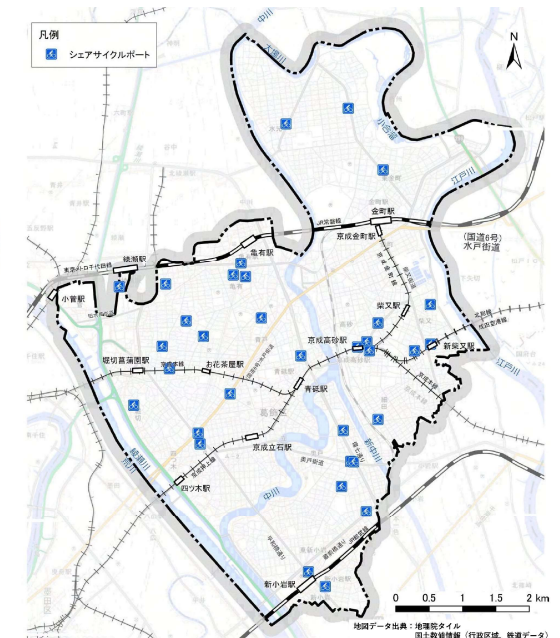


自転車の活用

- 23区の多くが民間事業者に公有地を提供するなど、区が関与し、駅やバス停から目的地までの移動や観光名所を周遊する交通手段として、気軽に自転車を利用できるシェアサイクルが展開
- 葛飾区は民間事業者が独自に事業展開しており、自転車を出し・返却できる場所に偏りが発生



自転車シェアリング実施自治体MAP
(東京都環境局、R3.1)



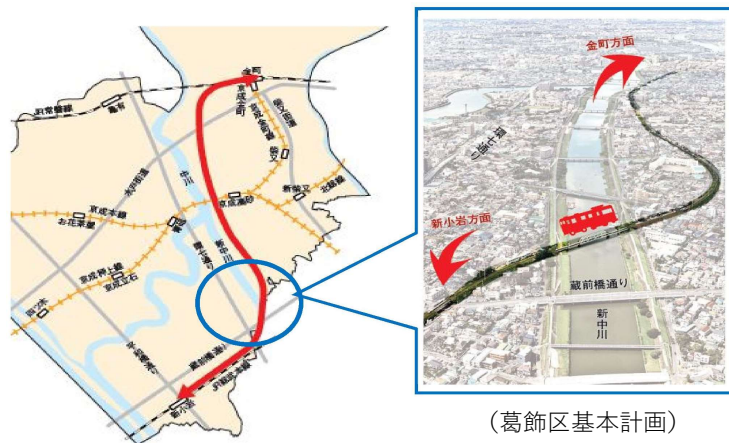
シェアサイクルの整備状況 R3.3時点
(葛飾区自転車活用推進計画素案)

方向性6 公共交通網の整備

- 新金貨物線旅客化の実現に向けた検討と沿線地域をはじめとする区内全体の活性化
- 路線バスとフィーダー系統の交通システムをバランスよく構成し、持続可能なバス交通ネットワークを構築
- 周辺の区との往来も可能で、利用しやすいシェアサイクルの展開を促進
- 地下鉄路線の整備は、計画期間を超える将来像である（仮称）みらい像として提示

新金貨物線旅客化の実現に向けた取り組み

- ・新金貨物線の旅客化の実現に向けた調査検討を進めるとともに、沿線のまちづくりについても検討



(葛飾区基本計画)

「葛飾区シェアサイクル事業」実証実験の実施

- ・民間シェアサイクル事業者により設置されたポートのみで運用されている現状から、当該事業を区が支援することによる区内でのシェアサイクル活用状況の変化や今後の定着の見通しを検証するため、実証実験を実施



駅前のシェアサイクルポート
(葛飾区自転車活用推進計画素案)

持続可能なバス交通ネットワークの構築

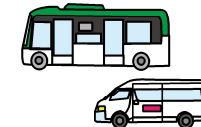
- ・路線バスの維持や更なる充実とフィーダー系統の多様な交通システムの導入を検討

フィーダー系統の交通システム（案）

循環バスの導入等（バス・タクシー事業者の協力）

- 住宅地域と最寄り駅など地域の生活の足となる循環バス路線の開設・既存バス路線の再編などの取組

- ・地域ごとの意向・動向を考慮した運行経路の検討
- ・持続していくための効果的な区の支援基準の検討
- ・需要や地域内の道路事情などを考慮した車両の検討（バス以外のワゴン車両など小型車両活用）



地域主体交通システム（地域住民の協力）

- 地域組織が主体的に地域住民の移動手段として自ら車両を運行する取組

- ・運行する車両は、環境にやさしいグリーンスローモビリティやミニバンなどの運転しやすい小型車両を検討
- ・持続していくための地域組織や運営体制、これに対する区の支援内容について検討



企業送迎車両の活用（区内企業の協力）

- 区内を運行する企業送迎車両の空席を活用した取組

- ・対象者や対象経路などの検討
- ・区内を送迎運行する企業との協議・合意形成



(建設環境委員会資料より抜粋)

課題

- 将来の集約型地域構造の形成を踏まえた交通網整備の検討

水や緑のオープンスペースの状況

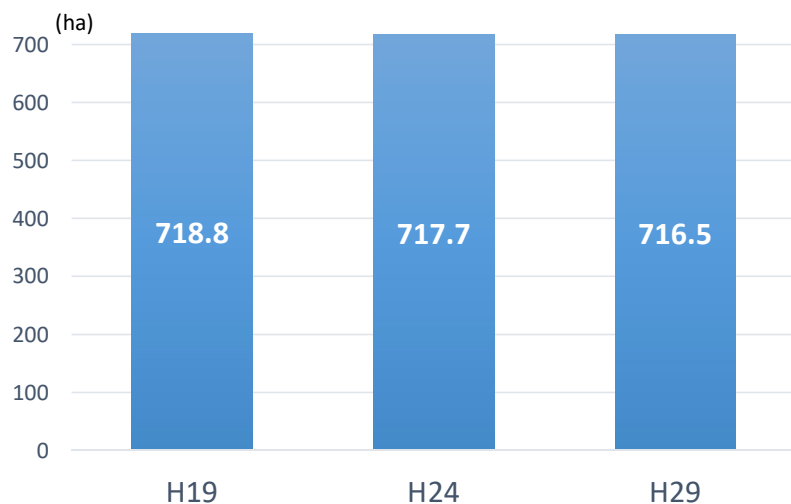
- ・水や緑のオープンスペースは、目標値である区面積の23%に対し、土地利用現況調査による自然系土地利用面積の推移がほぼ横ばい傾向にあり、平成29年時点で20.6%
- ・緑被率は、目標値である平成20年度の16.3%から、平成30年度は18.3%に上昇

現行都市マスの目標

- 水や緑のオープンスペースの目標値は区面積の23%
- 緑被率は、目標が16.3%（平成20年度時点）の維持
- 超長期目標として、一人当たりの公園面積10㎡/人（都市公園法目標値）
（参考）緑とオープンスペース基本計画（H11.6）
 - ・確保すべき緑地面積は区全域の23%
 - ・緑被率は策定当時の14.5%の維持
 - ・一人当たり公園面積5㎡

自然系土地利用面積の推移

- 自然系土地利用（公園・運動場等、畑、樹園地、水面・河川・水路、原野）の面積は、微減であるが、ほぼ横ばい
- 平成29年の716.5haは、区面積3,484haに対し、20.6%



（土地利用現況調査H19・24・29より作成）

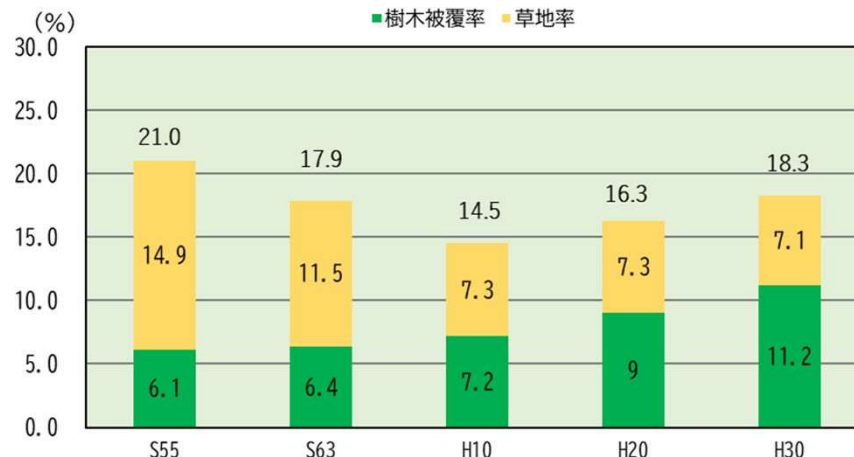
みどり率の現状（H30）

- みどり率（緑が地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が、地域全体に占める割合）は、28.5%と東京都区部全体の24.2%を上回る

葛飾区	東京都区部
28.5% <small>（葛飾区が独自に集計）</small>	24.2% <small>（東京都HPより引用）</small>

緑被率の推移

- 現在の緑被率（ある区域における樹林や草などの緑に覆われた部分および農地の占める面積割合）は、18.3%と目標である16.3%から上昇



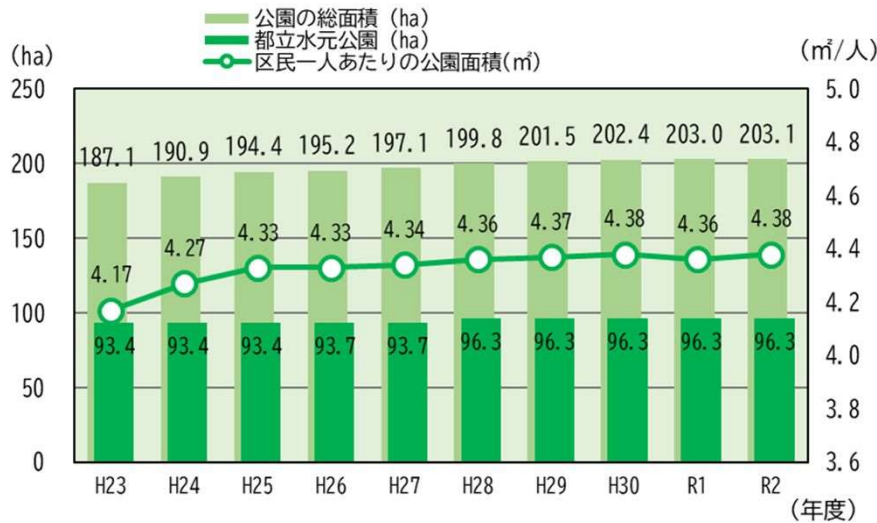
（葛飾区が進める界わい緑化にH30を追加して作成）

公園の状況①

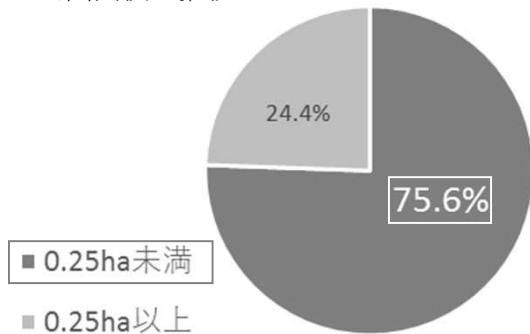
- 公園の総面積については、一定程度充足しているが、区内の分布状況からは、一部に不足する地域も見られる

公園の充足状況

- 平成23年からの9年間で16.0ha増加
(1人当たり0.21㎡増加)
- 公園面積の超長期目標10㎡、緑とオープンスペース計画での目標5㎡に対し、令和2年3月時点では4.38㎡/人



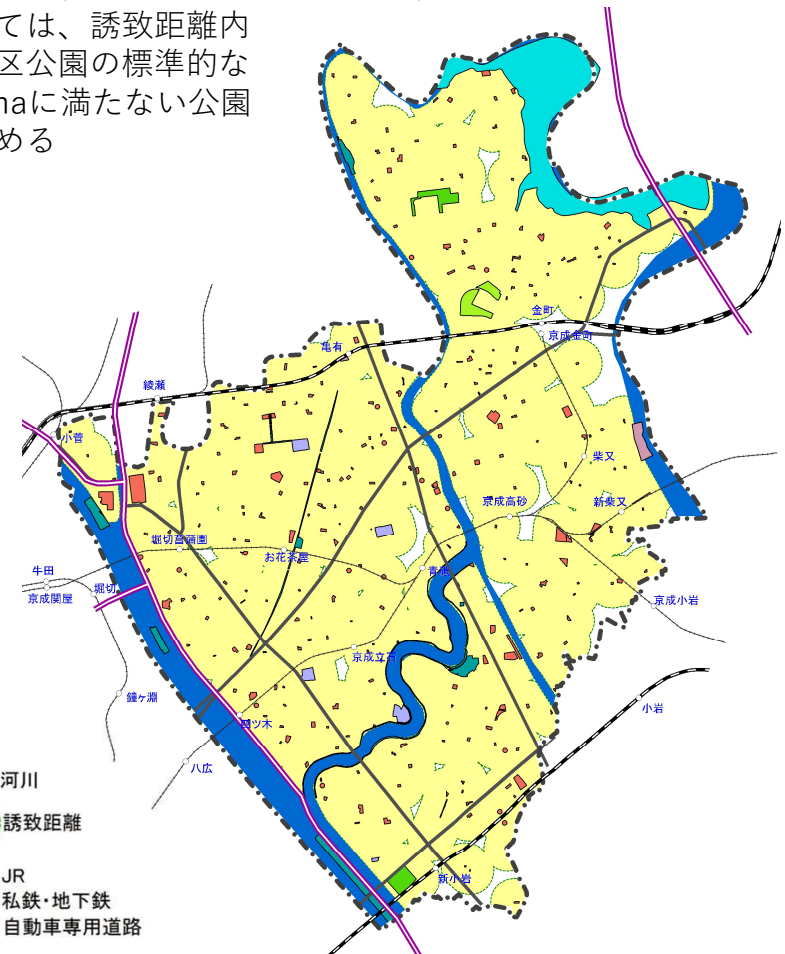
公園面積の推移



街区公園（全135か所）面積の現状

公園の分布状況

- 区内の公園分布では、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は、市街地の外縁部に分布する傾向
- 区内の公園分布では、一部の駅周辺において、不足する地域が見られる
- 街区公園については、誘致距離内にあっても、街区公園の標準的な規模である0.25haに満たない公園が4分の3を占める



区内の全公園（都市公園、条例公園、児童遊園）による一律の誘致距離250m範囲の充足状況

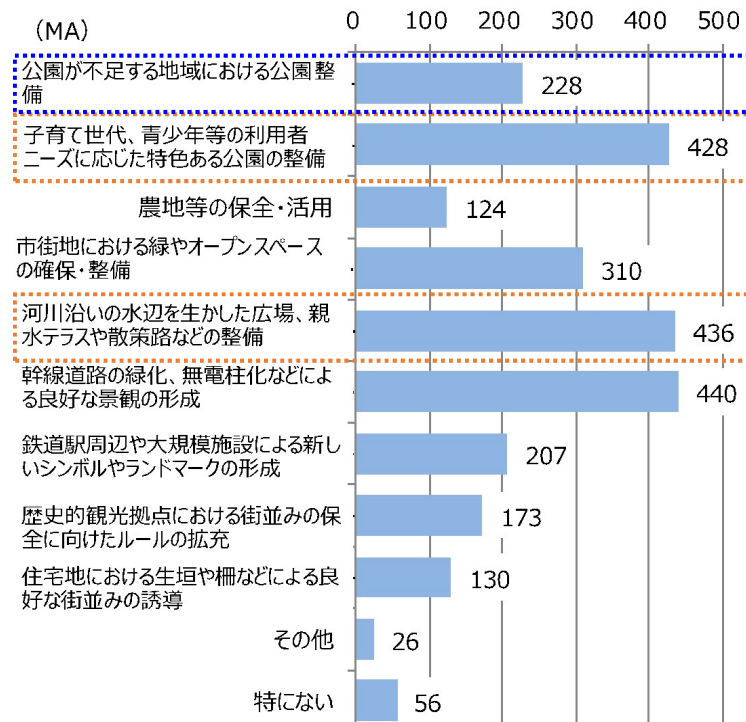
公園の状況②

- ・ 区民意識として、一部に公園が不足する地域があり、利用者ニーズに応じた特色ある公園や水辺空間を望む声が多い
- ・ 公園・河川等総合管理計画で、量の整備から多機能性を引き出す観点を重視する方向性
- ・ 既存の公園等の約4分の1が、開園又は全面改修から40年以上経過

区のまちづくりに関するアンケート (N=1542)

- 地域によって、公園の不足を感じている
- 利用者ニーズに応じた特色ある公園や水辺を生かした広場の整備を望む声が多い

緑と景観の整備・保全について、
重点的に取り組むべきと感ずるもの



葛飾区公園・河川等総合管理計画 (R1.8)

- 目指す方向性として、量の整備から緑とオープンスペースを持つ多機能性を最大限引き出すため、3つの観点を重視

公園管理の目指す方向性

観点1：ストック効果をより高める

- ・ 今あるものをどう活かすかという視点から、都市公園を活性化する。また必要に応じて再編、機能の見直しを行う。⇒公園管理者による資産運用

観点2：民間との連携を加速する

- ・ 公共の視点だけでモノをつくったり、発想したりせず、民間の参画を促進し、都市公園の魅力を向上させるよう工夫する。

観点3：都市公園の管理・運営を柔軟に行う

- ・ 画一的な都市公園の整備・管理は行わず、指定管理や面的一括管理など、今後の管理方法を含めて地域に必要とされる財産として地域との協働等による管理を検討する。

公園の開園、全面改修の状況

- 既存の公園等※の約1/4が、開園又は全面改修から40年以上経過






- 令和2年4月1日現在、区民1人当たりの公園面積は4.36㎡となっています。既存の公園等の約4分の1が開園・全面改修から40年以上経過しており、今後は、予防保全型の管理やバリアフリー化等の視点から計画的な改修に取り組む必要があります。また、倒木・枝折れのおそれのある樹木、周辺からの見通しの悪い箇所等に対する安全確保など、利用者の安全面の向上を図る必要があります。

(葛飾区基本計画より抜粋)

※都市公園149か所、条例設置公園3か所、児童遊園163か所
(葛飾区公園・河川等総合管理計画)

方向性 7 緑とオープンスペース

- 緑にかかる目標設定の見直し
- 適切な規模、機能を有する公園の適正配置と維持管理の推進
- 新規整備やリニューアルの機会を捉え、特色ある公園や水辺の整備を促進

緑とオープンスペースにかかる目標の検討		
水や緑のオープンスペースの目安となる自然的土地利用面積	緑被率（樹木や草地などの緑によって覆われた面積割合）	区民一人あたりの公園面積
<ul style="list-style-type: none"> ・ 区面積（3,484ha）の20.6%（現状値） 目標値：20.6%の維持 直近10年での微減傾向を考慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 18.3%（現状値） 目標値：20% H10以降の10年毎増加比率1.1を考慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4.38㎡（現状値） 目標値：超長期目標として10㎡/人 都市公園法による目標値
公園の適正配置と維持管理		特色ある公園や水辺の整備
<p>公園の適正配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅周辺部など区民の暮らしに身近で普段から行き来できる公園の配置 ・ エリアごとに適切な規模体系・機能体系による配置 <p>維持管理の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オープンスペースであり続けること ・ 平常時にも災害時にも対応 ・ 効率化推進と地域協働による管理 		<p>都市の中にあるゆとりの空間、都市広場として整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 柵で完全に囲わず、開放的でどこからでも入れる ・ 公園の一部を道路と一体の歩道空間として整備 ・ まちの賑わいに繋がる空間の活用（例：キッチンカーの誘致） ・ 公園樹木下の空間活用（例：テレワークスペースの提供） ・ グリーンインフラとしての活用 <p>【鶴見川水系梅田川 神奈川県】</p>
 <p>仮設トイレ用マンホール</p>  <p>かまどベンチ</p> <p>防災活動拠点の設備</p>  <p>地域住民で組織する管理団体による活動風景 (富里市HP)</p>		 <p>(世田谷区HP)</p>  <p>隣地にある公園と一体整備。 低水路整備では、平常時の水深を確保 (国交省資料)</p>

令和7年度に計画期間を迎える
「緑とオープンスペース基本計画」の改定

課題

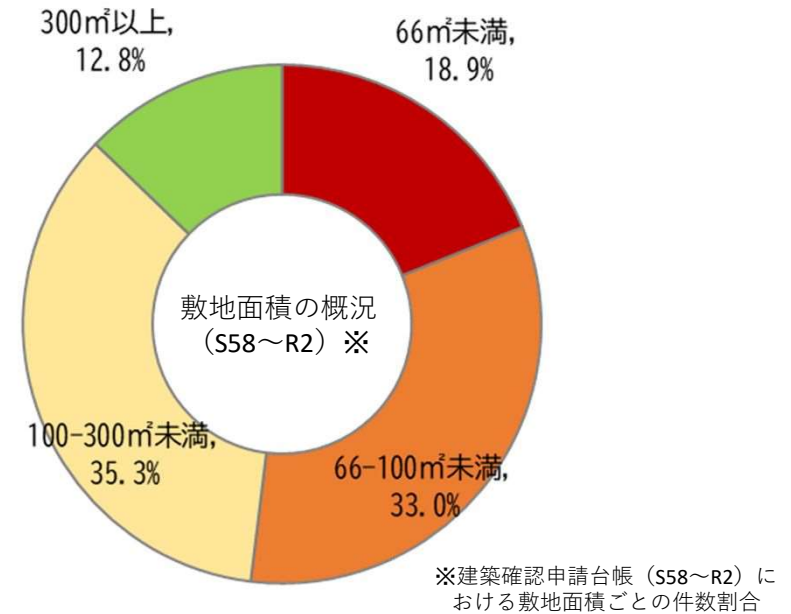
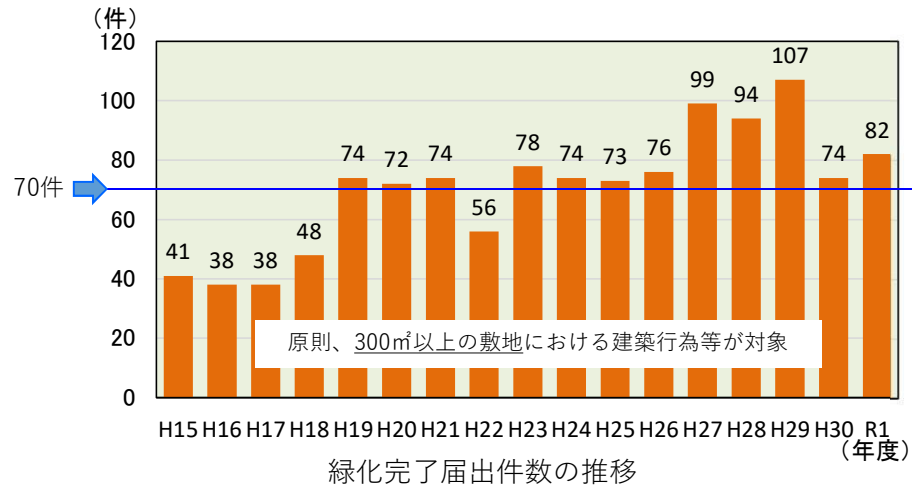
- 新設公園開園や適切な改修・維持保全にかかる総コストの圧縮

街なかにおける地域緑化の制度

- 都市計画制度として、緑化地域や地区計画に緑化率を定めることが考えられるが、適用にあたっては、実施中の制度との比較、費用対効果や地区の状況に配慮が必要

緑化計画の届け出 (葛飾区で実施中)

○確認申請1600件程度／年に対し、70件程度／年で、該当敷地が少なく、区全体での効果は限定的



緑化地域制度 (葛飾区では未実施)

○対象となる敷地が少なく、区全体での効果が限定的であるとともに、緑化計画の届け出制度により、既に一定程度実施済み (都市緑地法第34条)

緑が不足している市街地などにおいて、緑化地域を定めることにより、敷地面積が300㎡以上で新築や増築を行う場合に、敷地の25% (または、100-建蔽率-10%の小さい方) を上限に一定割合以上の緑化を義務付け

(適用にあたっての留意事項)

- 区内の宅地面積の合計は約1,800haで、300㎡以上の宅地は全体の約1割
- 建蔽率60%の場合、最大25%の緑化指定が可能
- 最大緑化面積 $1,800 \times 0.1 \times 0.25 = 45$ haは自然系土地利用716.5haの約6%

地区計画等緑化率条例制度 (葛飾区では未実施)

○地区計画による緑化の義務付けは、制度適用の際、区内の宅地の状況を踏まえ、現実的な緑化面積について配慮が必要

地区計画等緑化率条例制度 (都市緑地法第39条)

地区計画等の区域内において、敷地面積の25%を上限に、建築物の緑化率の最低限度を定め、建築物の新築等に際して、一定割合以上の緑化を義務付け

(適用にあたっての留意事項)

- 緑化の適用除外について規定できる
- 狭小敷地等における現実的な緑化面積にも配慮が必要
- 区内では66㎡未満の狭小敷地が全体の約2割、100㎡未満が半数

風致地区の現状

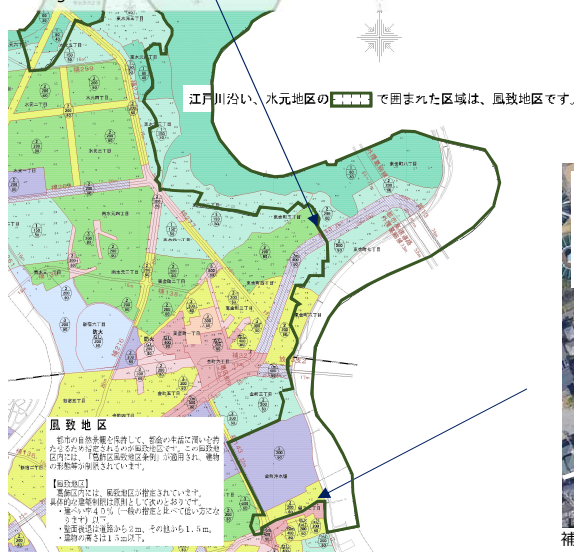
- ・ 風致地区内の敷地では、おおむね、用途地域の指定に応じた市街地が形成
- ・ 年間許可件数に対し完了届が少なく、また、ただし書き緩和により、建蔽40%超え敷地が多数となり、制度の実効性が低い

風致地区内の市街地の様子

○風致地区内は原則、建蔽率が40%に制限されるが、緩和適用により、用途地域の建蔽率指定に応じた市街地が形成され、特に、容積/建蔽が、200/60に指定された地域では、市街地の現況を見ても風致地区内外の違いが分かりづらい



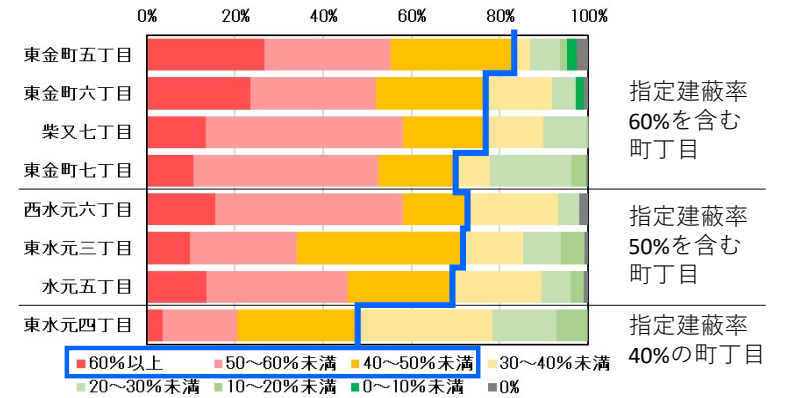
補注：画像©2021 Digital Earth Technology, Maxar Technologies, Planet.com, The GeoInformation Group, 地図データ©2021 日本、Google マップを使用



補注：画像©2021 Digital Earth Technology, Maxar Technologies, Planet.com, The GeoInformation Group, 地図データ©2021 日本、Google マップを使用

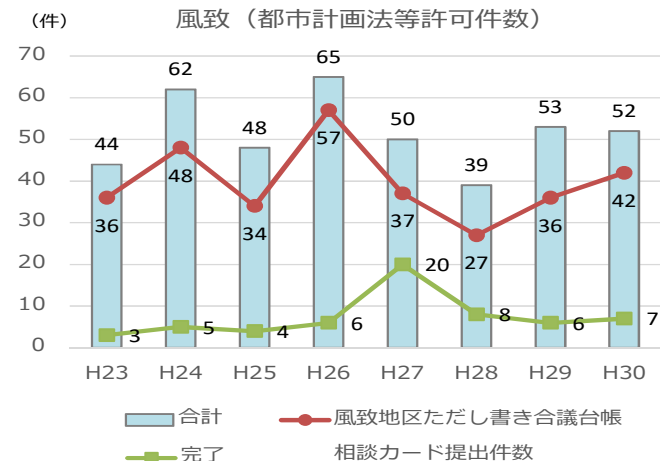
建蔽率の現状

○指定建蔽率が40%超えの町丁目では、約7～8割が建蔽40%を超える



風致地区許可の現状

○年間約50件の許可に対し完了届は約7件
○許可の約8割に建蔽40%超え緩和が適用

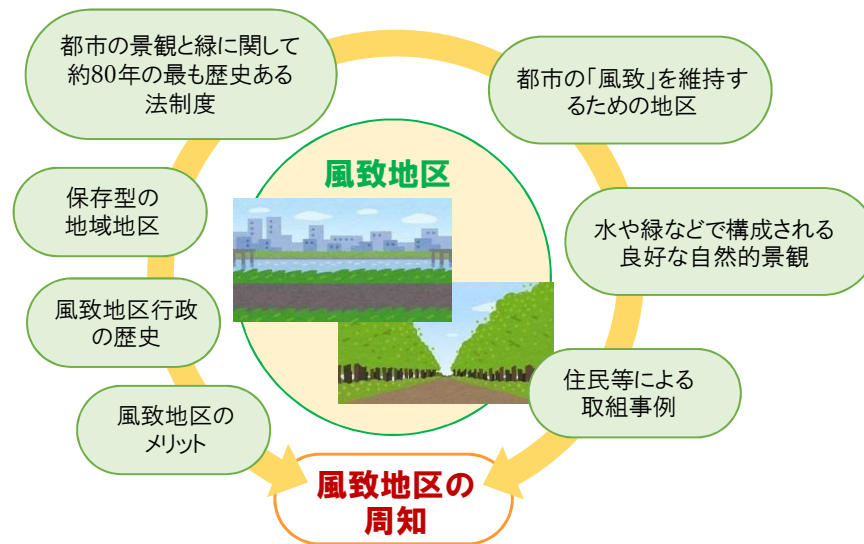


方向性 8 街なかのみどり・景観

- 風致地区の周知や公共の緑の保全・整備推進とあわせた指定区域の合理化を検討
- 地区計画等緑化率条例制度の活用検討

風致地区制度の周知

風致地区区域内の土地所有者等が、長期にわたる良好な景観や緑の確保がもたらすメリットを知ること、引き続き緑豊かな美しい街づくりを推進



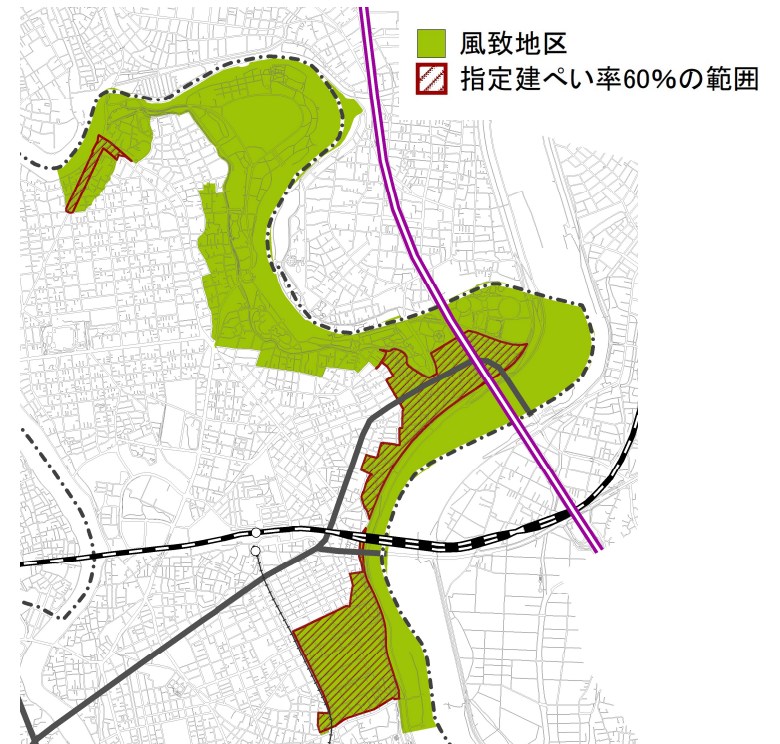
地区計画等緑化率条例制度の活用検討

建築物の新築等において、一定割合以上の緑化を義務付け



風致地区指定の合理化検討

市街化された現状や用途地域等の地域地区との整合性を踏まえ、今後、風致を維持すべき地域に区域を限定し、指定建蔽率60%の地域は風致地区の削除を検討



課題

- 私有地の緑化義務付けに対する合意形成
- 適切な緑化率の設定

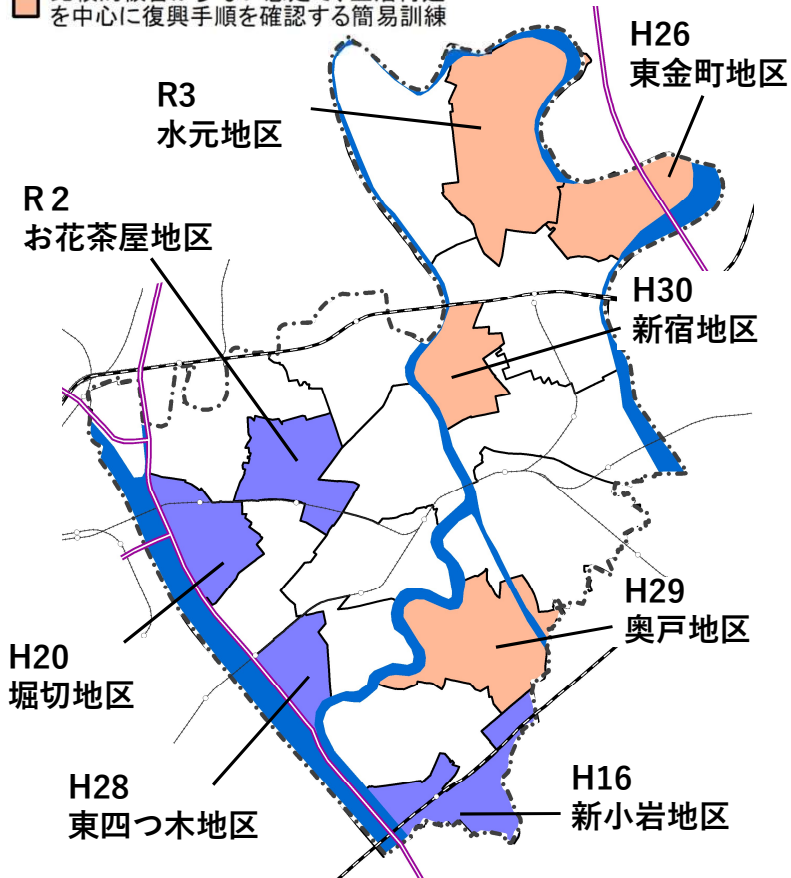
震災復興事前準備の状況

- 区内19地区の連合町会のうち、これまで8地区において、訓練を実施
- 各地区における地域協働復興の手順を復興の進め方として取りまとめるとともに、令和2年度には、区民向けの震災復興マニュアルとして地域協働復興編を作成

震災復興まちづくり模擬訓練の実施状況

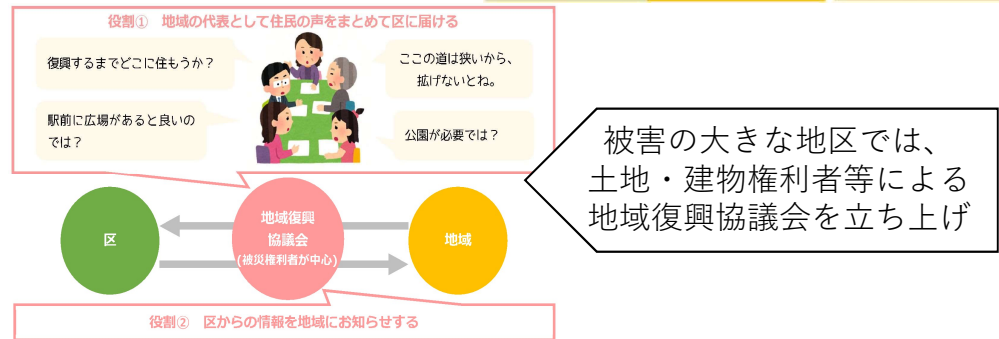
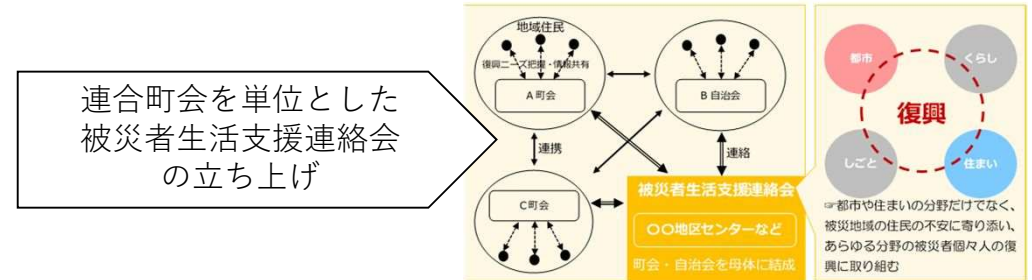
○19地区の連合町会のうち、8地区において、被害想定に応じた訓練を実施し、各地区における地域協働復興の手順を取りまとめ

- 大きな被害が想定され、復興まちづくりを実施する前提の本格訓練
- 比較的被害が少ない想定で、生活再建を中心に復興手順を確認する簡易訓練



震災復興マニュアル～地域協働復興編～

○これまでの訓練成果を踏まえ、葛飾区における行政、区民、事業者等が協働し、都市と住まいの復興を迅速に進めるための仕組み、考え方、手順を提示



復興まちづくりを行う地区では、時限的市街地の形成を検討



震災復興まちづくり

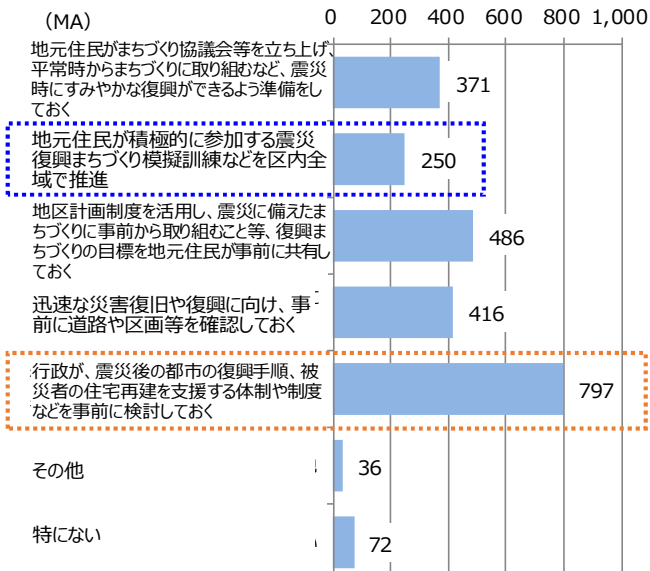
- ・ 事前に取り組む復興まちづくりは、行政による事前検討を重視する区民が最多
- ・ 震災復興まちづくり方針図を更新するとともに、震災復興まちづくり模擬訓練と同様に被害想定を踏まえ、復興まちづくりの優先度を考慮する必要性
- ・ 震災復興まちづくりの際にも、水害への備えについて検討が必要

区のまちづくりに関するアンケート

(N=1542)

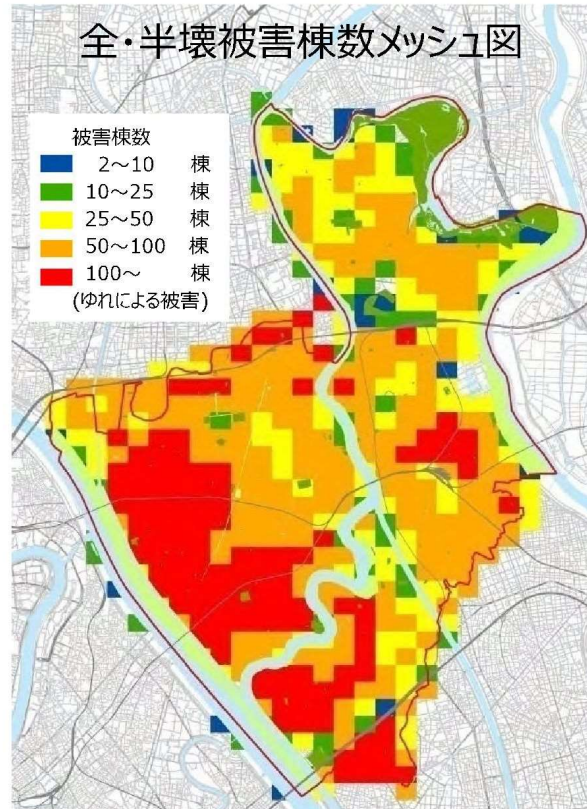
○事前に取り組む復興まちづくりについては、行政による事前検討を重視する区民が最多である一方、地元住民が参加する復興まちづくり模擬訓練を重視する区民が少ない

災害後に備え、事前に取り組む復興まちづくりについて、重点的に取り組むべきと感ずるもの



被害想定

○大きな被害は、南西部に偏る想定で、これまでの復興まちづくり模擬訓練でも被害想定を踏まえた検討を実施



首都直下地震等による東京の被害想定報告書(平成 24 年 4 月 18 日公表)におけるデータを基に葛飾区にて加工(最新の建物状況は反映されていません)

震災復興時の水害への備え

- 現行都市マスでは、沿川市街地の高台化の整備、水害対策にも資する新たな公園整備、の記述にとどまる
- 今後は、浸水対応型市街地構想の具現化を考慮する必要

(4) 震災復興まちづくりの目標

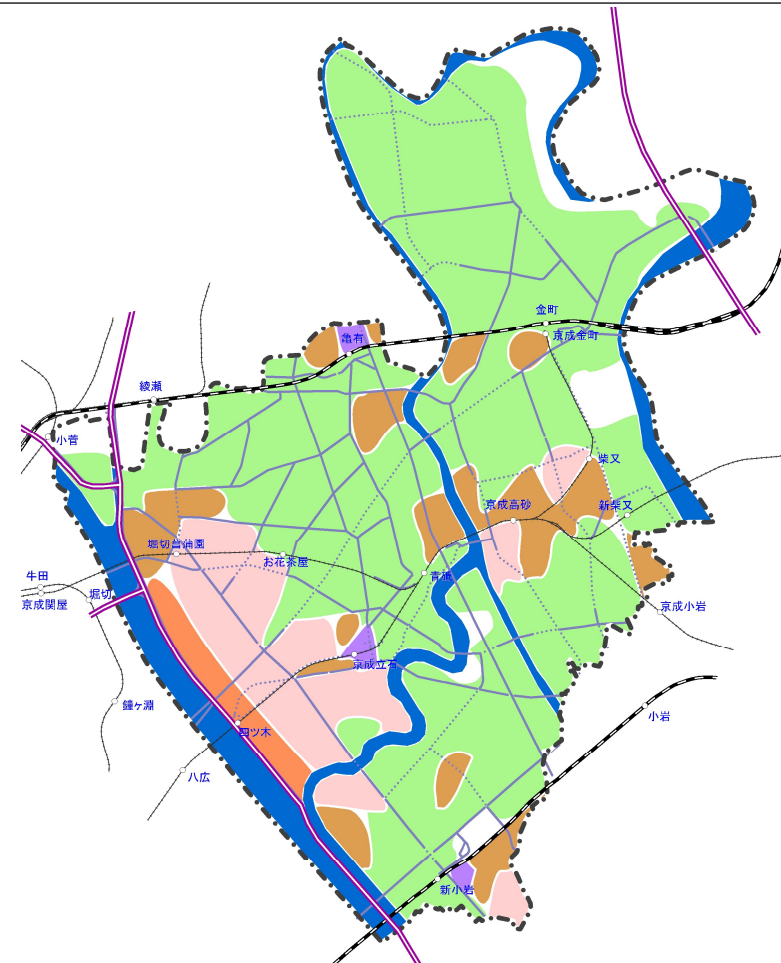
- 本区の震災復興まちづくりの目標を「被災を繰り返さない、水と緑あふれる市街地の形成」とし、大きな被害を受けた市街地を中心に、区民との協働で復興まちづくりに取り組みます。
- ① **目標 1 安心・安全な市街地の再生**
 - 荒川沿川に広がっている木造住宅密集市街地の解消など、防災性の向上と良好な居住環境を創出します。
- ② **目標 2 安全で快適な道路ネットワークの構築**
 - 未整備の都市計画道路*の整備や震災復興まちづくりの方針図(都市基盤*)に示す構想路線の検討、交通結節機能の充実など、安全で快適な道路ネットワークを創出します。
- ③ **目標 3 水と緑あふれる良好な居住空間の創出**
 - 本区の特徴である河川・旧水路のほか、都市計画道路*などを活用した水と緑のネットワーク化を図るとともに、低中層を中心とした住宅の復興を行い、安全で良好な居住空間を備えた市街地を創出します。
- ④ **目標 4 安全な地盤の構築**
 - 本区は、満潮時に海面以下となる地域が大きく広がっており、堤防と一体となった沿川市街地の高台化の整備など地盤の嵩上げによる浸水のおそれのない安心・安全な市街地を創出します。
- ⑤ **目標 5 防災機能を有する公園の整備・拡充**
 - 緑やオープンスペースが不足している地域においては、水害対策にも資する新たな公園整備など、ゆとりある都市空間を創出します。

方向性 9 震災からの復興

- 震災復興まちづくり模擬訓練の成果を踏まえ、葛飾区の地域協働復興の手順を提示
- 震災復興まちづくり計画においては、浸水対応型市街地構想実現に向けた検討を推進
- 震災復興まちづくりの方針図を更新するとともに、被害想定を踏まえた方針図を提案



震災復興まちづくりの方針図
(区内全域が一律に大被害の場合)



震災復興まちづくりの方針図
(被害想定を考慮)

課題

最新のH24被害想定から約10年が経過

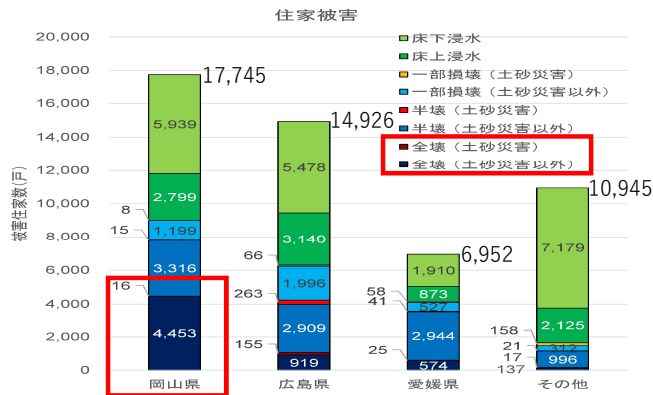
水害からの復興

- ・平成30年7月豪雨における住家被害、令和元年台風19号や水害統計調査において、全壊・流失に至る被害は、一部地域に限定される傾向
- ・葛飾区では荒川や江戸川の沿川において家屋が全壊・流失する被害が生じる想定

最近の水害被害の事例

- 平成30年7月豪雨では、岡山県で住家被害の約25%が全壊の一方、他県では8%程度以下
- 令和元年台風19号では、長野県で住家被害の1割程度が全壊の一方、他県ではおおむね4%程度以下で、全国合計では2.5%程度

平成30年7月豪雨による一般被害の特徴



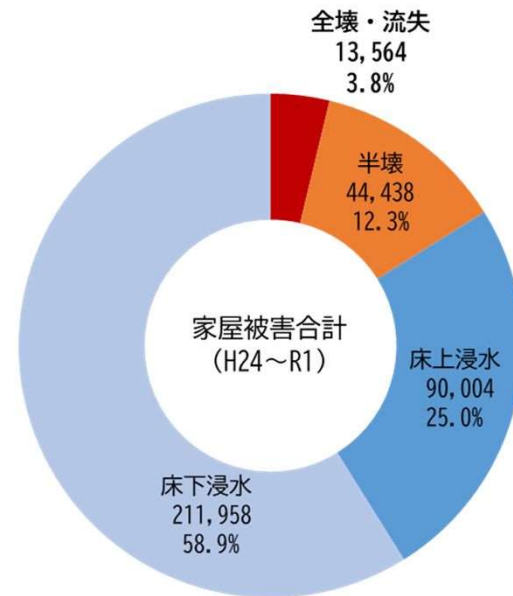
令和元年台風19号による一般被害の特徴

都道府県名	住家被害 (棟)					非住家被害 (棟)		合計	
	全壊	半壊	一部損壊	床上浸水	床下浸水	公共建物	その他		
北海道	0	0	4	0	0	0	7	11	
青森県	1	0	1	7	0	0	0	17	
岩手県	1	21	296	399	32	2	45	909	
宮城県	35	112	165	286	2,259	3,378	0	6,200	
千葉県	40	24	77	1,506	1,404	1,349	22	4,382	
東京都	12	27	174	460	816	706	28	2,236	
神奈川県	52	53	718	808	966	507	24	3,154	
新潟県	5	3	8	30	25	286	8	360	
富山県	1	0	0	0	1	0	0	1	
石川県	1	0	1	0	0	0	0	1	
福井県	1	0	0	0	0	0	0	1	
山梨県	1	2	1	47	1	6	0	57	
長野県	87	873	2,124	3,203	213	1,861	0	8,274	
岐阜県	0	0	0	11	0	7	9	27	
静岡県	11	5	8	387	994	1,765	60	3,579	
愛知県	2	0	0	1	0	0	0	7	
佐賀県	2	0	0	0	0	0	0	0	
大分県	2	0	0	0	0	0	0	0	
合計	81	2,196	12,001	14,533	26,774	32,264	273	6,929	94,970

(国土交通省HP資料より抜粋)

水害統計調査

- 全国の水害による家屋被害のうち、全壊・流失に至る被害は4%程度

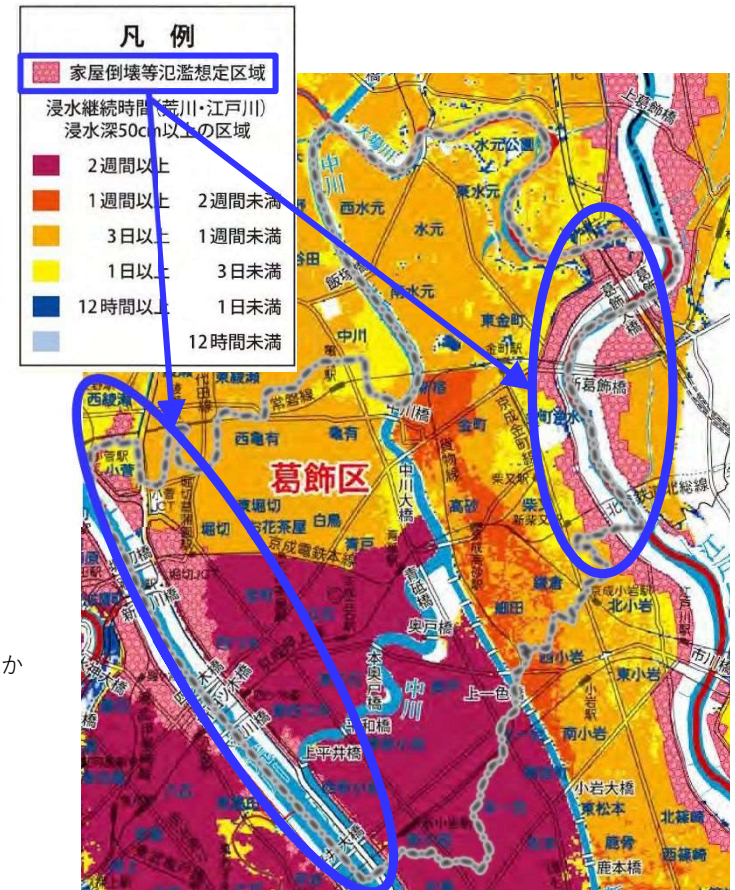


(水害統計調査より集計)

注：地上部の被害のみ集計（地下被害除く）
「水害」には、洪水、内水、高潮、津波のほか土石流、地すべり、急傾斜地崩壊を含む

江東5区大規模水害ハザードマップ（再掲）

- 全壊・流失が懸念される家屋倒壊等氾濫想定区域は、荒川及び江戸川沿川が想定



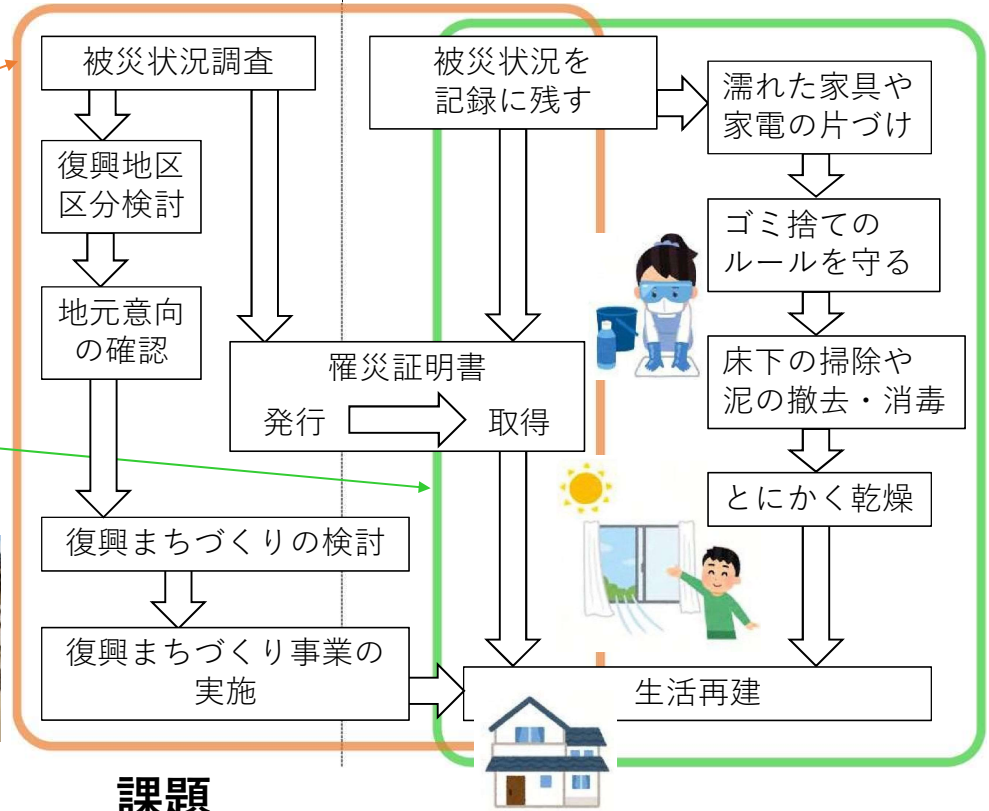
方向性10 水害からの復興

- 家屋倒壊等氾濫想定区域など河川沿いでは、被災後に復興まちづくりを検討することを水害復興まちづくり方針図で提示
- 全壊に至らず、震災に比べて個別再建が多くなる水害からの復興の進め方についても検討

水害からの復興の進め方イメージ

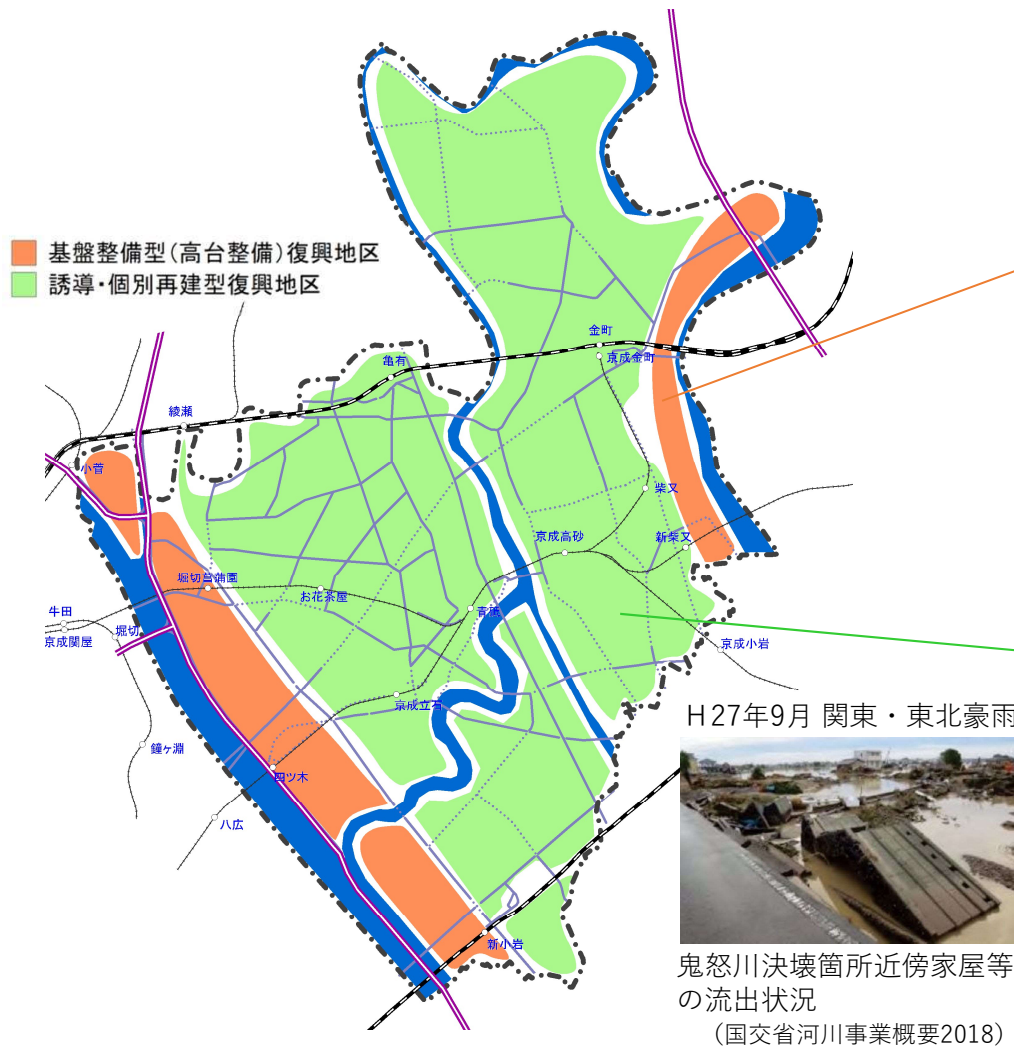
水害からの復興マニュアルとして、それぞれの地区における水害復興まちづくりの手順や区民向けの手順の作成を検討

(区の主な手順) ← → (区民向けの主な手順)



課題

水害後の復興まちづくりについて、市街地において参考となる事例が少ない



水害復興まちづくりの方針図
(事業手法のイメージ)

地域別構想にかかる各地域の特色

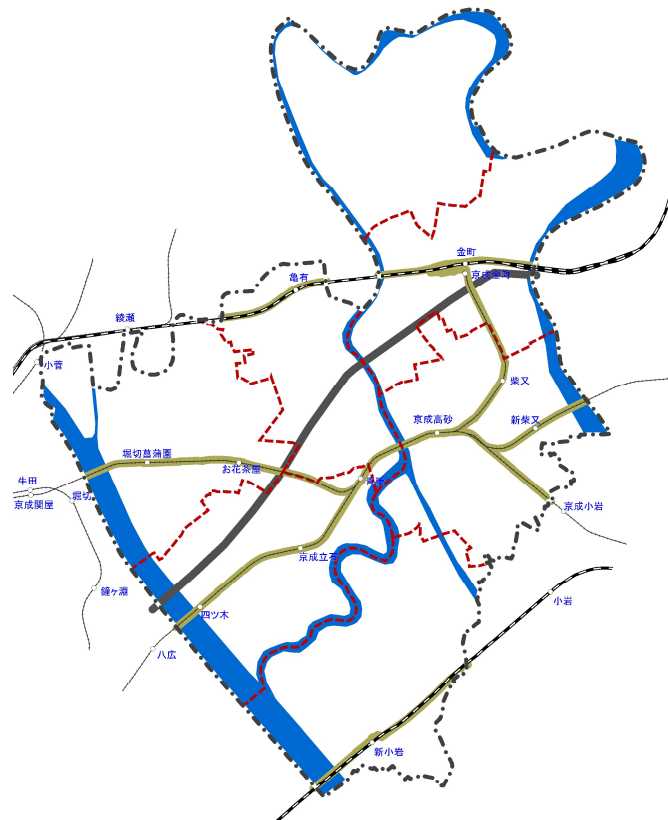
地域区分の検討経緯①

- ・ 中川は、地域区分の境界を形成する主要な要素
- ・ 水戸街道は、鉄道駅利用圏の境界に影響を及ぼし、現行の亀有・青戸地域を明確に分断
- ・ 水元地域と金町・新宿地域は、おおむね同じ鉄道駅利用圏

○中川は、現行地域区分の境界を形成する主要な要素

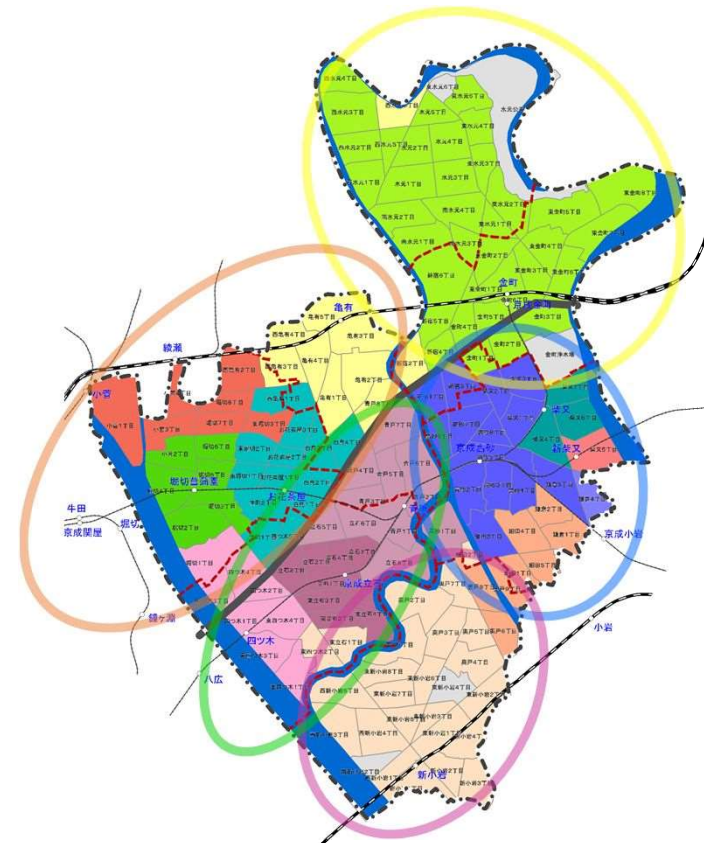
○亀有・青戸地域は水戸街道で鉄道駅利用圏が分断

○水元地域と金町・新宿地域は、おおむね同じ鉄道駅利用圏



凡例
 現行地域区分と地形分断要素との関係
 地域区分(現行7地域) (Dashed red line)
 河川 (Blue line)
 鉄道 (Black line)
 水戸街道 (Black line)
 JR (Solid grey line)
 私鉄・地下鉄 (Dashed grey line)

現行地域区分と地形地物



凡例
 現行地域区分と鉄道駅利用圏との関係
 地域区分(現行7地域) (Dashed red line)
 鉄道駅利用圏 (Colored circles)
 京成小岩駅 (Blue circle)
 京成高砂駅 (Purple circle)
 青砥駅 (Pink circle)
 京成立石駅 (Light blue circle)
 四ツ木駅 (Light green circle)
 お花茶屋駅 (Light purple circle)
 堀切菖蒲園駅 (Light blue circle)
 回答なし (Grey circle)
 JR (Solid grey line)
 私鉄・地下鉄 (Dashed grey line)
 水戸街道 (Black line)

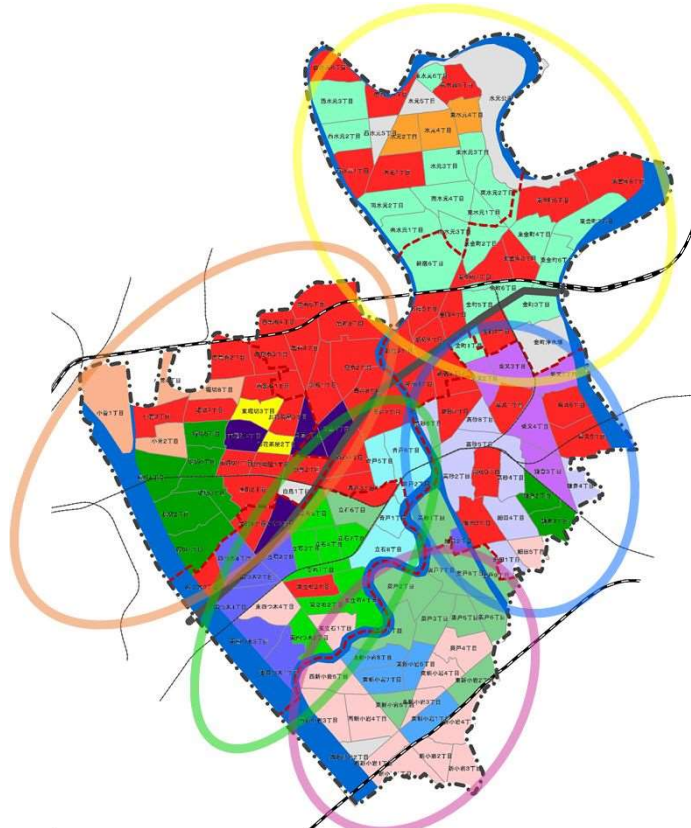
鉄道駅利用圏 (町丁目単位)

地域区分の検討経緯②

- ・水元地域と金町・新宿地域は、買い物利用圏においておおむね同じ圏域
- ・各地域区分ごとに都市計画区域マスタープランによる拠点の配置を考慮

- 金町・東金町は、水元方面からも広く集客
- 亀有は奥戸・新小岩地域を除き、区内全域から広く集客
- その他は地元を中心に、身近な買い物利用圏を形成
- 鉄道の線路敷による買い物利用圏分断の影響は小さい

- 現行地域区分では、水元地域に拠点の位置づけがなく、南綾瀬・お花茶屋・堀切地域では、拠点に位置づけられた綾瀬駅が区外であるため、地域区分には拠点の配置も考慮が必要



凡例

現行地域区分と
区内買い物先との関係

--- 地域区分(現行7地域)

利用割合最大の買い物先(区内のみ)

- | | | |
|--------|------|------|
| 青戸 | 柴又 | 堀切 |
| 奥戸 | 白鳥 | 水元 |
| お花茶屋 | 新小岩 | 四つ木 |
| 金町・東金町 | 高砂 | 回答なし |
| 鎌倉 | 立石 | |
| 小菅 | 東新小岩 | |
| 亀有 | 細田 | |

— JR

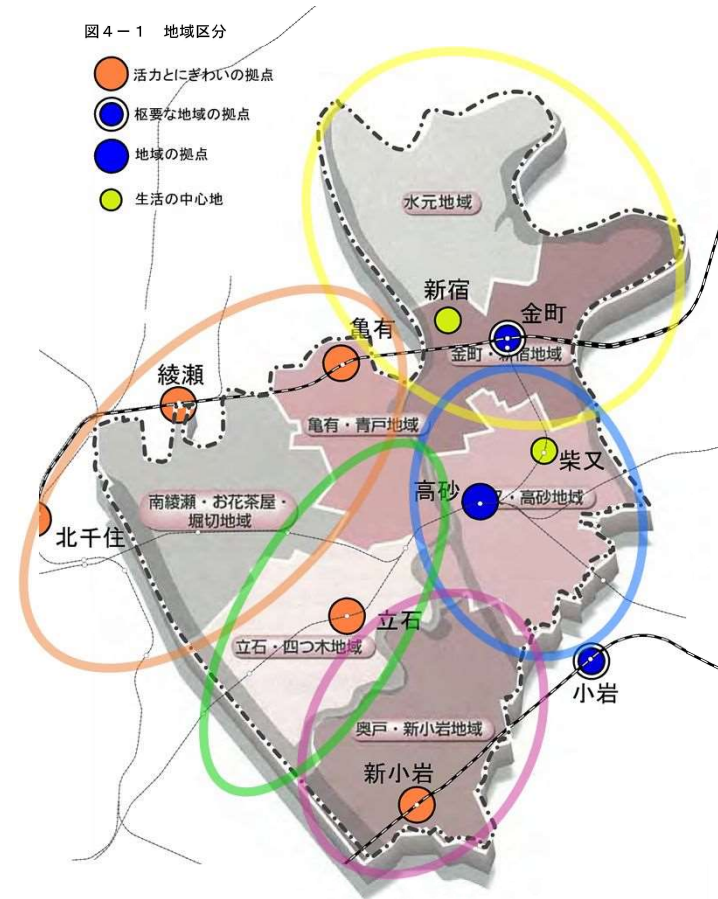
--- 私鉄・地下鉄

— 水戸街道

区内の主たる買い物先(町丁目単位)

図4-1 地域区分

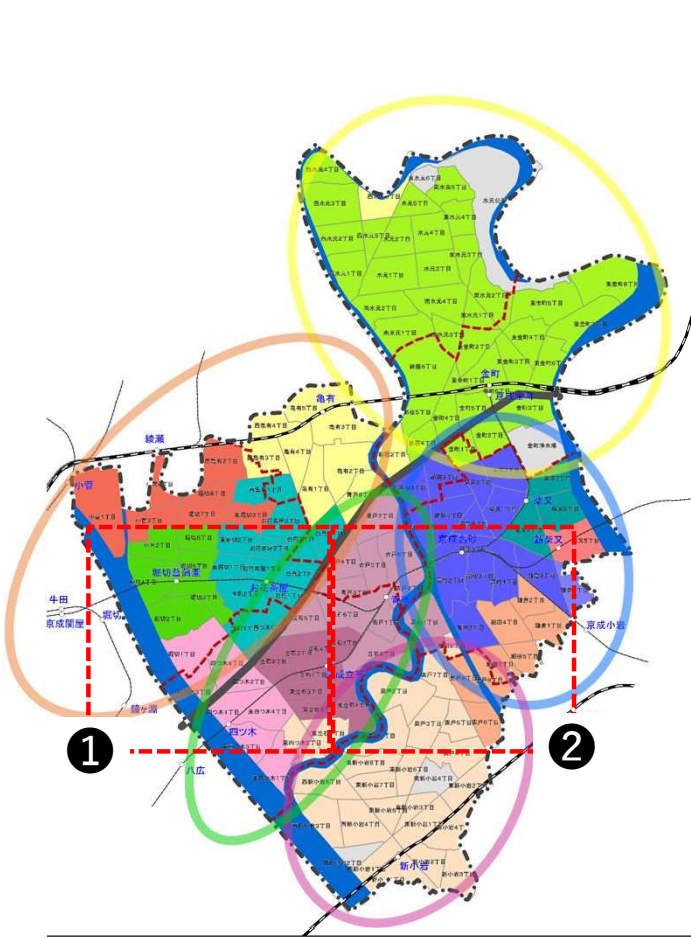
- 活力とにぎわいの拠点
- 枢要な地域の拠点
- 地域の拠点
- 生活の中心地



都市計画区域マスタープランによる拠点等

地域区分の検討経緯③

- 高砂や堀切の一部では、既存の街づくり区域や身近な生活圏となる小学校区を考慮



凡例

現行地域区分と鉄道駅利用圏との関係

地域区分(現行7地域)

鉄道駅利用圏

新小岩駅	京成小岩駅	JR
小岩駅	京成高砂駅	私鉄・地下鉄
綾瀬駅	青砥駅	水戸街道
亀有駅	京成立石駅	
金町駅	四ツ木駅	
柴又駅	お花茶屋駅	
新柴又駅	堀切菖蒲園駅	
	回答なし	

【再掲】鉄道駅利用圏(町丁目単位)

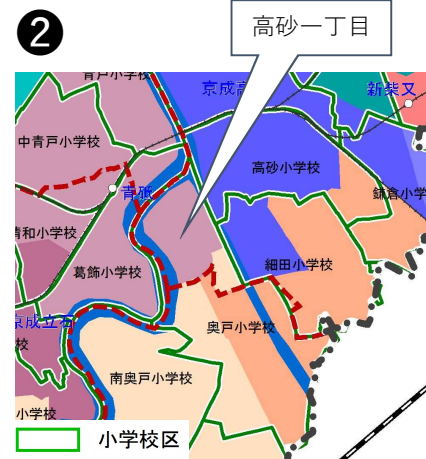


既存の街づくり区域の状況

- 堀切一丁目は、四ツ木駅の鉄道駅利用圏内
- 一方、現行地域区分、自治町会としては堀切地域内
- 堀切一丁目の一部は、堀切二丁目周辺及び四丁目地区の地区計画区域内にあり、既存の街づくりの区域が堀切地域内



堀切一丁目は、堀切地域内



身近な生活圏となる小学校区の状況



凡例

利用割合最大の買い物先(区内のみ)

青戸	地域区分(現行7地域)
奥戸	JR
亀有	私鉄・地下鉄
高砂	水戸街道
細田	

【部分再掲】区内の主たる買い物先(町丁目単位)

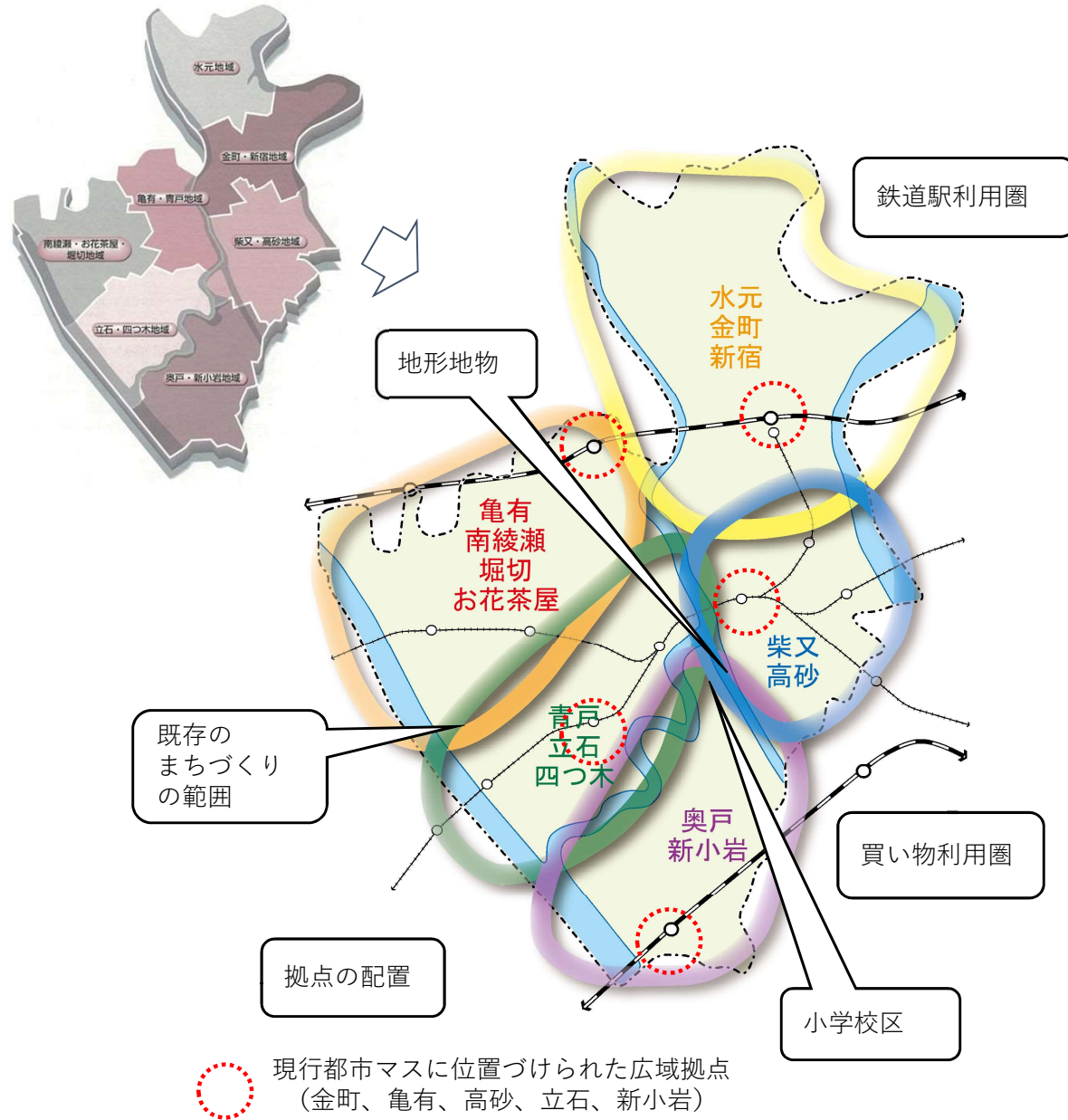
- 高砂一丁目は、現行地域区分、自治町会としては高砂・柴又地域にあるが、青砥駅の鉄道駅利用圏内
- 一方、中川・新中川により青戸地域や高砂地域からは分断され、身近な生活圏となる小学校区としては、奥戸小学校区で奥戸地域に含まれ、主たる買い物先も地元の奥戸地域内



高砂一丁目は、奥戸地域内

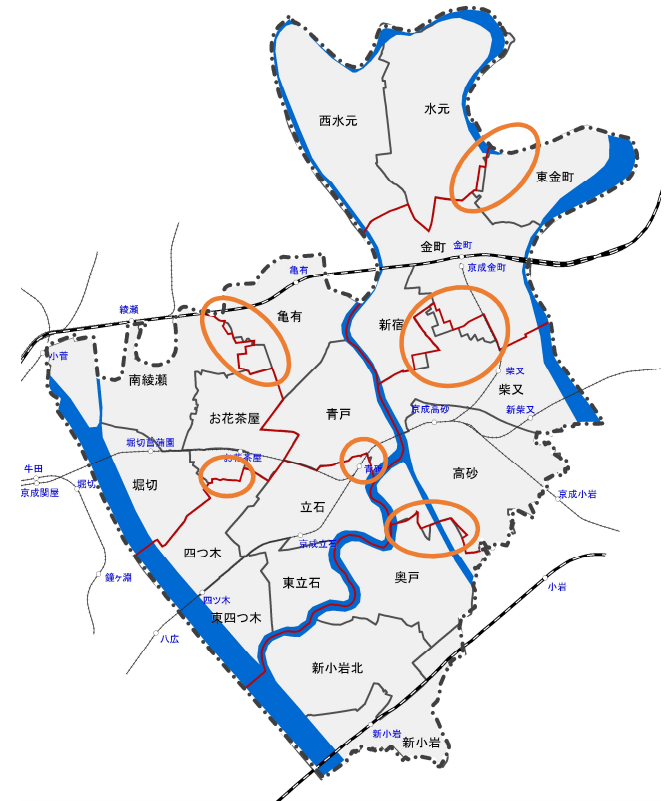
5つの地域区分

地形地物、鉄道駅・買い物利用圏など、都市計画の視点を重視し、5つの地域区分へ再編



(参考)

現行地域区分と連合自治町会19地区の境界は、一致する箇所も多いが、相違する箇所も複数見られる



凡例

- 現行地域区分と町会との関係
- 地域区分(現行7地域)
- 町会
- 現行地域区分と自治町会区域の相違箇所
- JR
- 私鉄・地下鉄

現行地域区分と連合自治町会地区

各地域の基本情報

基本情報	面積 ha 〔 〕は市街化区域 の面積	人口人 (人口密度 人/ha) 〔 〕は市街化区域の面積 に対する人口密度	世帯数 世帯	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%
水元・金町・新宿	1049 〔941.4〕	101,863 (97.1 〔108.2〕)	43,843	12.9	61.8	25.2
柴又・高砂	446 〔408.2〕	61,916 (138.8 〔151.7〕)	28,025	11.2	62.5	26.4
亀有・南綾瀬・ お花茶屋・堀切	805 〔718.0〕	118,268 (146.9 〔164.7〕)	54,247	11.5	64.6	23.9
青戸・立石・ 四つ木	578 〔460.5〕	80,805 (139.8 〔175.5〕)	37,315	11.8	63.4	24.8
奥戸・新小岩	606 〔496.8〕	80,061 (132.1 〔161.2〕)	37,756	11.4	65.2	23.4

人口・世帯の特色

水元・金町・新宿地域

- 人口密度が最も低い。
- 子供（※1）のいる世帯割合が最も多い。

柴又・高砂地域

- 昼夜間人口比が最も低い
- 夜間人口が、区内で唯一減少した。
- 5年前の常住地は、現住所が最も多い。

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

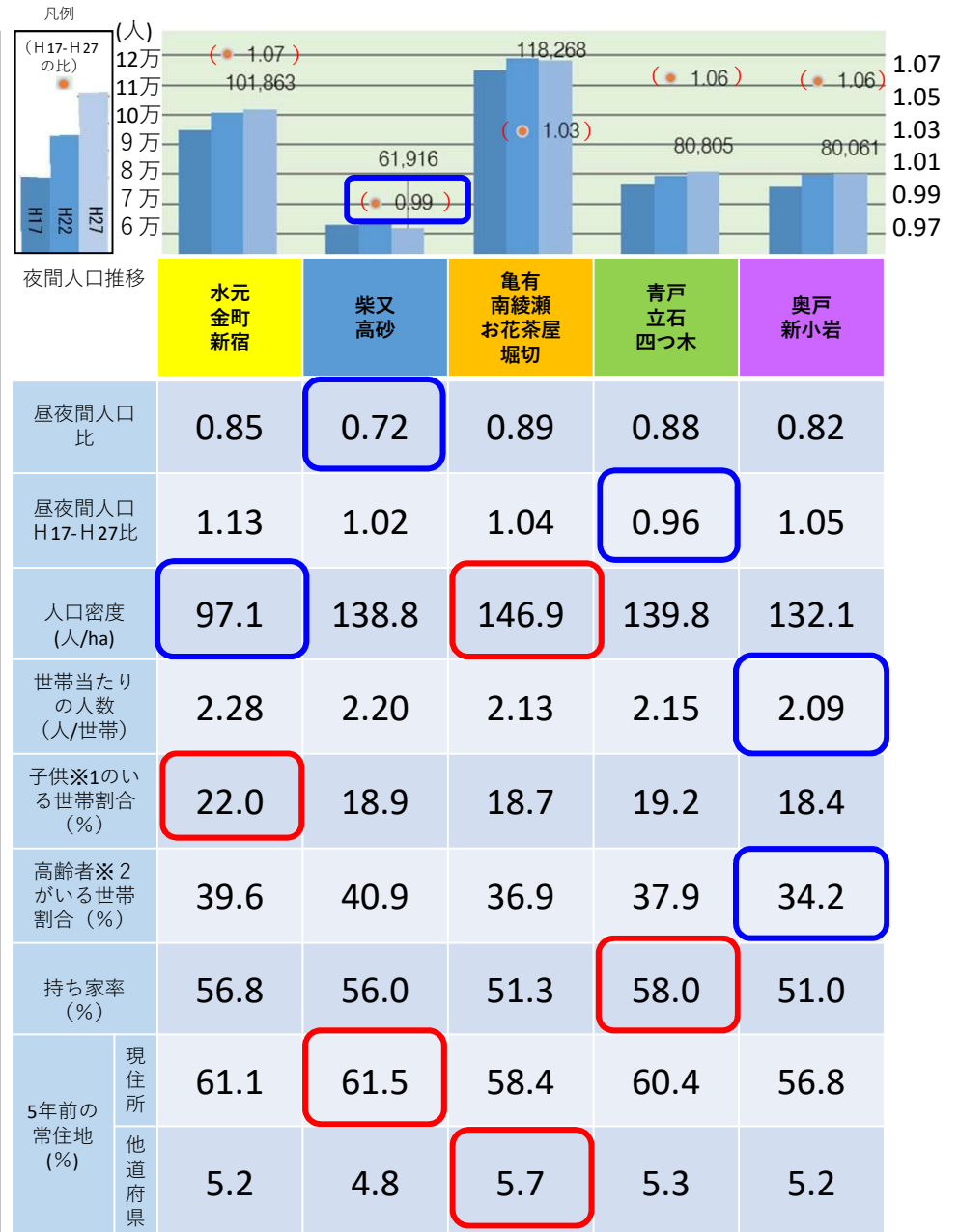
- 人口密度が最も高い。
- 5年前の常住地は、他道府県の割合が最も多い。

青戸・立石・四つ木地域

- 昼夜間人口比率の推移が唯一減少。
- 持ち家率が最も多い。

奥戸・新小岩地域

- 世帯当たりの人数が最も少ない。
- 高齢者（※2）のいる世帯割合が最も少ない。



※1 18歳未満
 ※2 65歳以上

土地利用の特色

水元・金町・新宿地域

- 公園・運動場等の面積割合が最も多い。
- 商業系用途地域の割合が最も少ない。

柴又・高砂地域

- 住宅用地の面積割合が最も多い。
- 住居系用途地域の割合が最も多い。

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

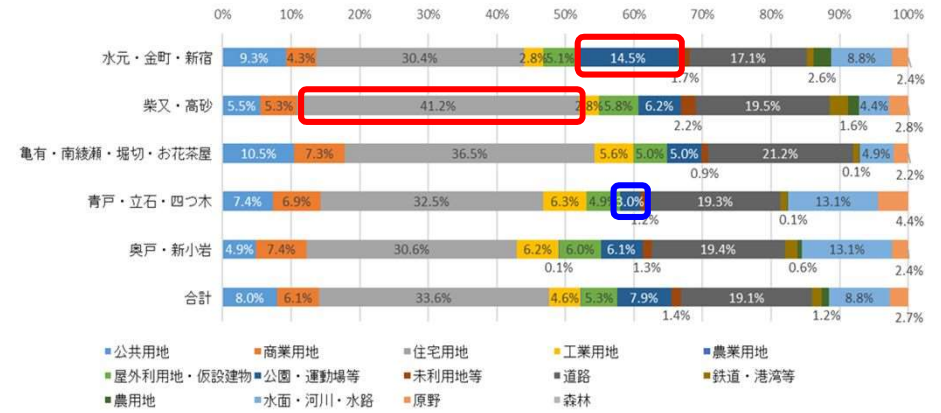
- 空家数が最も多く、空家率が最多（同率）。

青戸・立石・四つ木地域

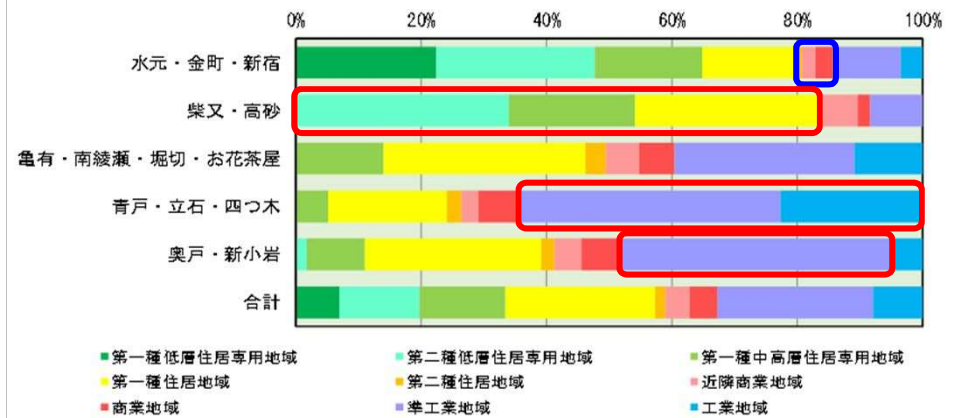
- 公園・運動場等の割合が最も少ない。
- 工業系用途地域の割合が最も多い。

奥戸・新小岩地域

- 準工業地域の用途地域指定割合が最も多い。



土地利用状況面積割合



用途地域面積割合



空家数及び空家率

地域危険度による特色

建物倒壊危険度

地域区分	面積 (ha)	建物倒壊危険度 危険量(棟/ha)	火災危険度 危険量(棟/ha)	災害時 活動困難度	総合危険量 (棟/ha)
水元・金町・新宿	1,049	3.95	0.74	0.09	0.43
柴又・高砂	446	6.95	2.07	0.14	1.36
亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋	805	7.40	2.42	0.09	1.11
青戸・立石・四つ木	578	9.06	4.72	0.09	1.56
奥戸・新小岩	606	6.96	2.42	0.07	0.87
合計	3,484	6.49	2.24	0.09	0.97

水元・金町・新宿地域

○建物倒壊、火災危険量が最も少なく、災害時活動困難度も区平均水準にあるため、総合危険量が最も少ない。

柴又・高砂地域

○災害時活動困難度が最も高く、総合危険量が青戸・立石・四つ木地域に次いで多い。

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

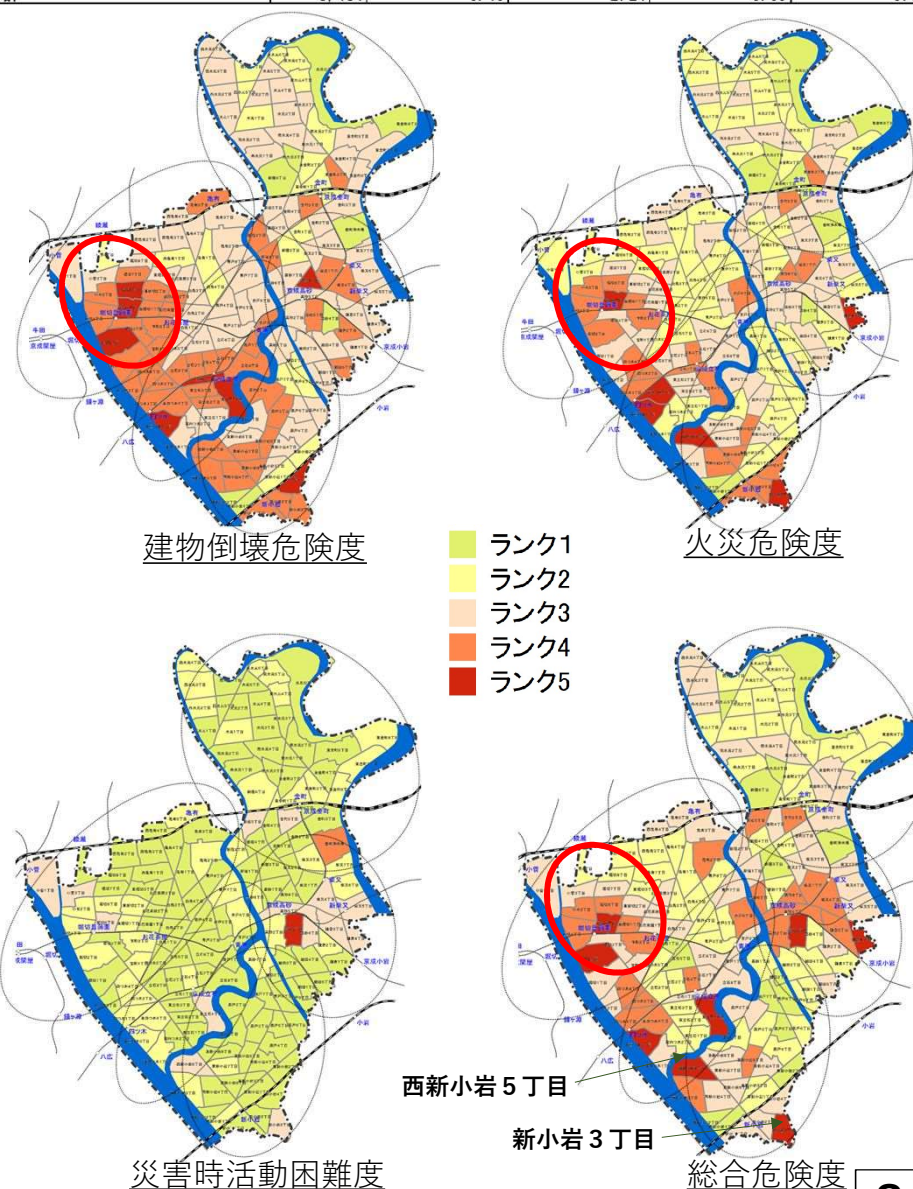
○各危険度の高い地域が、荒川に近い地域の西側に多く見られる。

青戸・立石・四つ木地域

○建物倒壊危険量・火災危険量・総合危険量が最も高い。

奥戸・新小岩地域

○地域の中で、新小岩3丁目及び西新小岩5丁目の危険度が高い。



アンケートによる区民意識の特色

現在の地域のイメージ

水元・金町・新宿地域

○水辺や公園、みどりが豊かなまち

柴又・高砂地域

○閑静で落ち着いた住宅地があるまち

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

○買い物に便利なまち

青戸・立石・四つ木地域

○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

奥戸・新小岩地域

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
バスや鉄道等の公共交通が充実したまち

葛飾区の魅力

水元・金町・新宿地域

○公園・緑地
○大学・高校

柴又・高砂地域

○社寺仏閣
○河川等の水辺空間

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

○大型集客施設

青戸・立石・四つ木地域

○文化施設
○まちなみ・景観

奥戸・新小岩地域

○スポーツ施設
○商店街や工場等の地域産業

地域の課題

水元・金町・新宿地域

○鉄道やバスなどの公共交通が不便

柴又・高砂地域

○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

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

◇震災や火災、水害への対策が不十分

青戸・立石・四つ木地域

○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

奥戸・新小岩地域

「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」において、5地域全体より+5%以上の差異が生じた項目を○で抽出（奥戸・新小岩地域は、+5%の項目が無いいため、+4%以上の項目を□で抽出）
地域の課題のうち、亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域では、+5%以上の項目はないが、区の課題として+5%の差異が生じた項目を地域の意識として◇で抽出

アンケートと土地利用現況との相違・一致

現況と区民意識の相違

水元・金町・新宿地域

○アンケートでは、農地等の保全・活用を重点的に取り組むべきとの意識が高いが、土地利用現況では農地が減り続けている。

柴又・高砂地域

○アンケートでは、魅力を感じる場所として、寺社仏閣が最も多く、次いで河川等の水辺空間が多いが、土地利用現況では、水辺・河川・水路の割合が少ない。
○アンケートでは、20～30年後、地震や水害に強いまちであってほしいとの意識が低い、土地利用現況では災害時活動困難度が最も高い。

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

□アンケートでは、現在の地域に住んでいる理由として、生まれてから住んでいる、との回答が多いが、土地利用現況では持ち家率が低い。

青戸・立石・四つ木地域

○アンケートでは、水辺や公園、みどりが豊かなまち、との意識が低い、土地利用現況では、水辺・河川・水路の割合が最も多い（同率）。

奥戸・新小岩地域

○アンケートでは、水辺や公園、みどりが豊かなまち、との意識が低い、土地利用現況では、水辺・河川・水路の割合が最も多い（同率）。

現況と区民意識の一致

水元・金町・新宿地域

○アンケートでは、水辺や公園、みどりが豊かなまちとの意識が高く、土地利用現況の公園・運動場等の割合が最も多いことと一致している。

柴又・高砂地域

○アンケートでは、閑静で落ち着いた住宅地との意識が高く、土地利用現況の住宅用地の割合が最も多いことと一致している。

亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域

○アンケートでは、買い物に便利なまち、との意識が高く、土地利用現況の商業用地の割合が多い（2位）ことと一致している。

青戸・立石・四つ木地域

○アンケートでは、水辺や公園、みどりが豊かなまち、との意識が低く、土地利用現況で、公園・運動場等の割合は最も少ないことと一致している。

奥戸・新小岩地域

「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」において、5地域全体に対して±5%以上の差異が生じたものを○で抜粋（亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域の□は+3%）し、「土地利用現況」と比較

葛飾区都市計画マスタープラン 骨子（案）

序章

1. 策定の趣旨と目的

- 将来の人口減少やライフスタイルの変化をはじめ、街づくりに関わる社会潮流への対応
- 上位計画である区の基本構想、都の都市計画区域マスタープランの改定を反映
- 区内各地域の街づくり事業の進捗や状況変化を踏まえた見直し

2. 位置付け

- 上位計画に即し、基本計画との役割分担を明確にし、都市計画の方針として明快な構成に再編

3. 役割

- 明快な内容・構成とし、長期的な視点も念頭に、計画期間内の葛飾区における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、目標及び都市計画の方針を定めること
- 基本構想に掲げる将来像等の実現に向け、都市計画区域マスタープランに即し、葛飾区の特徴を踏まえ、個別の都市計画にかかる分野ごとの方針及び都市整備の取り組みの考え方を定めること
- 街づくりに対する区民等の理解を深め、認識を共有し、区民との協働のまちづくりを推進すること

4. 計画期間と人口の見通し

- 20年後の令和25年（2043年）までが計画期間
- 今後の人口見通しとして、少子高齢化の進展、人口減少を前提

5. 構成

第1章 葛飾区のまちづくりの主要課題

1. まちづくりに関わる潮流

① 人口減少・少子高齢化の進展、ライフスタイルや価値観などの変化への対応

- 将来の人口動向や災害危険性等も踏まえた将来都市構造や市街地更新の方向性、打ち出し方
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市

② 激甚化、頻発する様々な災害への備え

- 激甚化する様々な災害、被災後の避難生活や復旧・復興の長期化への対応
- あらゆる災害を想定し、事前準備や被災をくり返さない復興の考え方

③ 住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み（エリアマネジメント）の推進

- 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための市街地更新
- 住民・事業主・地権者等が主体の活動への支援

④ 持続可能な開発目標（SDGs）に向けた都市計画分野の取り組みの推進

- 都市計画マスタープランで受け持つべきゴールとターゲットの明確化
- 取り組みの目標時期や目安となる指標を設定し、計画の進行管理を具体化

2. 主要なまちづくりの状況

① 安全まちづくり

- ・「重点整備地域」で不燃領域率が向上し、地域により 52.8～65.0%まで改善（目標値 70.0%）
- ・「浸水対応型市街地構想」を策定し、大規模水害の発生に備えるための方向性を提示・共有（区民意向：重点的に取り組むべき防災まちづくり）
- ・「浸水に対応したまちづくり、公園高台化などの水害時に対応したまちづくり」が最多（46.3%）、区内のまちづくりの課題としても「震災や火災、水害への対策が不十分である」が最多（49.5%）

② 土地利用

- ・ゾーニング、土地利用区分や拠点位置づけなどに対し、土地利用の状況等が変化、不整合
- ・工場等の大規模跡地の発生や一団の土地において機能更新の時期が到来（区民意向：重点的に取り組むべき土地利用）
- ・「身近な徒歩圏に必要な生活機能が集合し、歩いて暮らせるまちづくり」が最も多く（36.3%）、次いで「主要駅（JR の駅、高砂、青砥、立石）周辺の賑わいのあるまちづくり」が多い（30.5%）

③ 市街地・住環境整備

- ・新小岩、金町、立石の3駅周辺で、再開発事業をはじめ、都市基盤整備と一体となった広域的な拠点形成を進めるとともに、エリアマネジメントの推進に向けて検討中
- ・地区計画制度の積極的な活用が進められ、区内で 20 の地区計画が決定済（区民意向：重点的に取り組むべき市街地整備）
- ・「駅周辺の再開発等にあわせた駅前広場や道路の整備」が最も多く（38.8%）、次いで「空き家などの有効活用及び老朽空き家に対する指導等」が多い（27.0%）

④ 交通体系

- ・都市計画道路完成率(68.7%)は、23区全体と同水準であるが、沿道土地利用の未検討路線が残存
- ・新金貨物線は、旅客化に向けた課題の再整理、需要予測などを行い、関係機関との協議を進行中
- ・新たなバス路線の増設や、バスや自転車の利用環境の整備を推進（区民意向：重点的に取り組むべき交通体系整備）
- ・「地下鉄有楽町線・半蔵門線の延伸など、鉄道新規路線建設への働きかけ」が最も多く（27.3%）、次いで「鉄道の高架化による交通渋滞、地域分断の解消」（22.5%）、「自転車レーン等の自転車利用環境の向上」（20.2%）、「新金貨物線の旅客化」（19.8%）が続く

⑤ 緑・オープンスペース

- ・平成 23 年度から 9 年間で公園が 16ha 増加し、区民一人当たりの公園面積は 4.38 m²
- ・高齢化や後継者不足から農地の宅地転用による生産緑地面積が減少（10 年で約 1 割減）
- ・公園や農用地等の自然系土地利用面積は、H23 から H28 では、ほぼ横ばい（717.7ha ⇒ 716.5ha）（区民意向：重点的に取り組むべき緑と景観の整備・保全）
- ・「幹線道路の緑化、無電柱化などによる良好な景観の形成」（28.5%）、「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」（28.3%）、「子育て世代、青少年等の利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備」（27.8%）が重要視

- ・現在の葛飾区のイメージでは、「水辺や公園、みどりが豊かなまち」をあげる区民が最も多く（33.5%）、区内で魅力を感じる場所でも「公園・緑地」が最も多い（54.3%）

⑥ 復興まちづくり

- ・「震災復興まちづくり模擬訓練」を区内連合自治町会 19 地区のうち 8 地区（R3 見込み）で実施
- ・地籍調査を推進し実施率(30.5%)は、東京都(23%)及び 23 区(11%)の平均(H30 時点)を上回る（区民意向：重点的に取り組むべき復興まちづくり）
- ・「行政が震災後の都市の復興手順、被災者の住宅再建を支援する体制や制度などを事前に検討しておく」が最も多く（51.7%）、地元住民が主体よりも、行政主体の復興まちづくりを重要視

3. まちづくりの主要課題

① 安全まちづくり

- ・木造住宅密集地域、延焼遮断帯未形成、都市基盤の未整備、治水事業の遅れなど、災害に脆弱なまちが残存
- ・広域ゼロメートル市街地が広がり、洪水等による浸水と長期間の浸水継続に対する不安

② 土地利用

- ・土地利用現況を踏まえたゾーニング、土地利用区分や位置づけの見直しを検討する必要
- ・都市機能の集積、防災性向上など地域の課題解消に向けた大規模跡地の有効活用を検討する必要
- ・短中期的には、多様化するライフスタイルへの対応、暮らしやすさ向上に向けた身近な徒歩圏内の生活機能の配置等について検討し、長期的には、集約型地域構造の形成も視野に検討する必要

③ 市街地・住環境整備

- ・駅周辺市街地再開発事業は様々な課題解決につながる都市施設の整備等と一体的に取り組む必要
- ・駅前広場など必要な都市施設の検討や地区計画による地区施設等の整備を進める必要

④ 交通体系

- ・未着手の都市計画道路や構想路線に対し、路線の優先度や沿道の土地利用など、事業の進め方を検討する必要
- ・踏切における交通渋滞や鉄道による地域分断の解消が必要
- ・鉄道・バスに加え、自転車等も含めた南北交通の利便性向上（交通網の充実や移動環境の整備）が必要

⑤ 緑・オープンスペース

- ・地域住民の需要や利用状況、平時及び災害時それぞれにおける活用方法や有効性を考慮し、都市公園の整備（リニューアル含む）や適正配置を進める必要
- ・河川空間における回遊性、市街地からのアクセス性も考慮した親水空間整備を進める必要
- ・みどり豊かなまちを維持していくため、様々な緑について、計画的、合理的な保全が必要

⑥ 復興まちづくり

- ・これまでの復興まちづくり訓練を踏まえ、葛飾における地域協働復興の進め方を共有する必要
- ・震災後の復興に加え、洪水や高潮による大規模な被災も考慮し、復興まちづくりを検討する必要
- ・地域の実態や特性を踏まえた復興まちづくりの方向性や具体的内容を住民等と事前検討する必要

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

(区基本構想 第3章 本区の将来像より、現行「川の手・人情都市 かつしか」を補完説明)

みんなで作る、『安全で快適に暮らし続けられる 川の手・人情都市 かつしか』

2. まちづくりの目標

(区の基本構想 第4章 基本的な方向性 より、6つの方針と実現化方策に関連する内容から構成)

- 様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち
- 人々が集い、憩える、にぎわいある魅力的なまち
- 安全で、移動しやすい交通環境が整備されたまち
- 誰もが親しめる、河川や緑豊かな都市環境が広がるまち
- 多様な主体が協働し、豊かな地域社会を構築するまち

3. (仮称) みらい像

- 超長期の将来都市像 = 「(仮称) みらい像」
→ 5つのまちづくりの目標ごとに、理想のまちのイメージを描写

様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち

- ・ 木造住宅密集地域や細街路が解消
- ・ 耐震化率・不燃化率 100%
- ・ 完全無電柱化
- ・ 延焼遮断帯が形成
- ・ 浸水対応型市街地構想が実現
- ・ 事前復興まちづくりが実現

人々が集い、憩える、にぎわいある魅力的なまち

- ・ 用途地域等による計画的な土地利用
- ・ 集約型地域構造の形成
- ・ 全駅に駅前広場が整備
- ・ 緑道や空き家、空き地の有効活用

安全で、移動しやすい交通環境が整備されたまち

- ・ 都市計画道路が完成
- ・ 鉄道路線と道路の立体高架化
- ・ 川を挟む地域の回遊性が向上
- ・ 新金線旅客化をはじめとした南北交通の充実
- ・ 地下鉄8・11号線延伸とメトロセブンの実現
- ・ 安全・快適な歩行者・自転車交通環境が整備

誰もが親しめる、河川や緑豊かな都市環境が広がるまち

- ・ 各地に特色ある機能的な公園が充実
- ・ 親水と浸水に対応する川まちづくり
- ・ 環境負荷の少ない都市が形成
- ・ ランドマークなど地域ごとに特徴的な景観が形成
- ・ 緑豊かな街並みが形成

多様な主体が協働し、豊かな地域社会を構築するまち

- ・ 住民や事業者等が主体の活動が活発化
- ・ 公共空間を活用したエリアマネジメントが普及

第3章 全体構想

1. 将来都市像

(1) 将来都市像：計画期間内に目指すべき将来都市像

- ・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、区民や民間事業者等の復興意識が高まり、来るべき災害に備える地域力が向上している
- ・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、歩いて暮らせるまちが形成されている
- ・駅を中心に、都市機能の集約や駅前広場をはじめとする都市施設の整備が進むとともに、住民・事業者等が主体の取り組みにより、にぎわいが創出されているほか、大規模敷地の機能更新にあわせて地域の街づくりが進んでいる
- ・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ている
- ・様々な交通手段の活用や地域間の連絡強化が図られ、南北交通の充実や地域分断の解消が進んでいる
- ・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都市公園が各所に整備されるとともに、沿川地域では、回遊性を有し、浸水にも対応する親水空間が形成されている
- ・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活かした景観形成が進むとともに、街なかの様々な緑が保全され、みどり豊かな市街地が形成されている

(2) 将来都市像実現に向けた整備方針：まちづくりの主要課題も踏まえた整備方針

- ・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・民間施設における当面避難空間や浸水対応型拠点高台等を整備する。また、復興まちづくり訓練などを通じ、行政、区民、民間事業者等の街づくりに対する理解を深める
- ・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における土地利用のあり方を検討するほか、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利便性や安全性の向上を図るなど、集約型地域構造の形成も念頭に置いた取り組みを進める
- ・駅周辺における再開発事業やエリアマネジメントなどの推進により、にぎわいや個性ある拠点を形成するほか、今後発生する大規模跡地等について、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て計画的な利活用を促進する
- ・都市計画道路の整備においては、無電中化や自転車交通環境の整備等のほか、沿道市街地の将来像を踏まえた土地利用を目指し、用途地域の変更等についても検討する
- ・循環バス路線や新金線の旅客化の検討を進めるほか、シェアサイクルの導入を図るとともに、鉄道の立体高架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
- ・様々なライフスタイルや災害時にも対応する公園の整備、リニューアルを進めるとともに、沿川地域では、河川環境を生かした水の拠点や水辺のネットワークの整備を推進する
- ・拠点における再開発事業等では、地域のランドマーク形成に配慮した街並み形成を誘導し、都市計画道路等における、無電中化や街路樹等の整備、沿道緑化を促進する。また、生産緑地地区や風致地区、景観地区などの都市計画制度等を活用し、街なかの緑の保全を図る

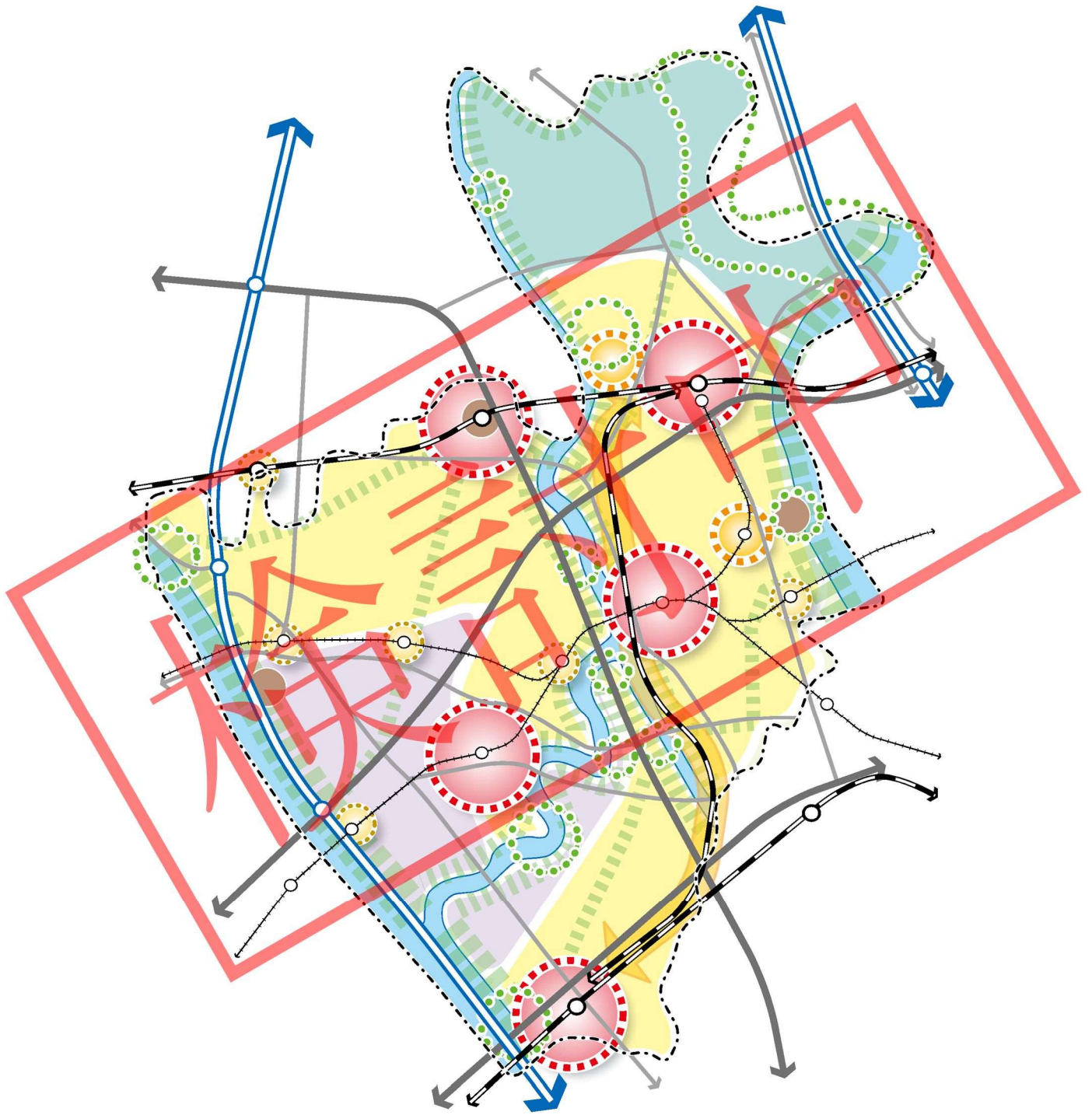
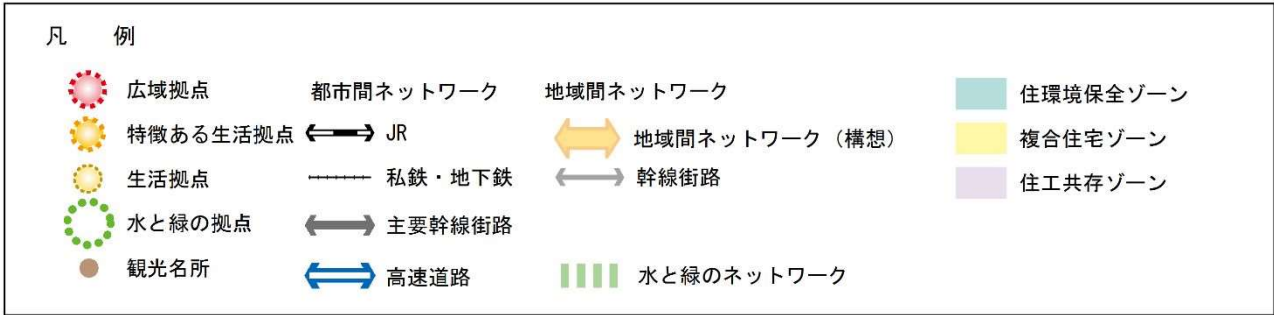
(3) 将来都市構造

① 将来都市構造の基本的考え方

- ・各地に配置する都市機能集積「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」(区域マスタープランを踏まえ、拠点を再編)
- ・葛飾区の個性・魅力である水と緑豊かな公園を「拠点」として、河川沿いの散策路や主要な緑道などで結ぶ「水と緑のネットワーク」を形成
- ・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店街や業務施設、公共公益施設が充足し、地域特性を踏まえた市街地環境の維持・改善・整備を図る「分節型の都市構造」(分節型を分かりやすい表現に変更することも検討)
- ・土地利用区分の基本となる「ゾーン」設定の見直し(住工混在地域の変遷等を考慮)

② 拠点・ネットワーク・ゾーンの設定

区分	名称	概要
拠点	広域拠点	⇒立石駅周辺(新区役所を含む区の行政の中核エリア) : 商業・公益・業務機能を集積 ⇒新小岩駅周辺・金町駅周辺・亀有駅周辺 : 商業・業務機能のほか複合的な都市機能を融合・集積 ⇒高砂駅周辺: 商業・業務・サービス機能を集積
	特徴ある生活拠点	⇒新宿駅周辺: 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
	生活拠点	⇒その他鉄道駅周辺: 地域密着型の商業・サービス機能を集積
	水と緑の拠点	⇒水元公園、西水元水辺の公園、にいじゅくみらい公園、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、荒川小菅緑地公園、新中川通水記念公園、総合スポーツセンター運動公園、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
ネットワーク	都市間ネットワーク	⇒都心及び周辺都市と連絡する主要幹線街路・鉄道
	地域間ネットワーク	⇒区内の拠点間・地域間を連絡する鉄道・幹線街路
	水と緑のネットワーク	⇒水と緑の拠点間を回遊する緑道・水辺空間
ゾーン	住環境保全ゾーン	⇒良好な住環境保全を中心とするゾーン
	複合住宅ゾーン	⇒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
	住工共存ゾーン	⇒住宅と工業施設の共存・調和を図るゾーン



◆将来都市構造図

2. 分野別方針

2-1. 防災まちづくりの方針

(1) 震災への対応

- 木造住宅密集地域の解消
- 重点整備地域の追加検討
- 延焼遮断帯の形成促進
- 不燃化・耐震化の促進

(2) 水害への対応

- 浸水対応型市街地の形成
- 公共施設の防災力向上
- 河川堤防の強化促進
- 雨水排出・貯留能力の向上

(3) 防災拠点等の整備

- 地域の防災活動拠点の整備推進
- 避難場所・避難経路の確保
- 主要駅における帰宅困難者対策

2-2. 土地利用の方針

(1) 土地利用の考え方

- 土地利用区分の再編
- 土地利用区分によるゾーニングの見直し
- 土地利用区分に応じた土地利用方針

(2) 計画的な土地利用誘導

- 拠点や生活圏等の都市構造の考え方
- 大規模土地利用転換や機能更新への対応
- にぎわいのある拠点形成と多様なライフスタイルを支える都市機能の配置
- 将来の集約型地域構造に向けた考え方

2-3. 市街地整備の方針

(1) 計画的な市街地整備の推進

- 市街地開発事業とあわせて実施すべき施策（都市機能集積、エリマネ推進、環境配慮など）
- 都市施設の整備及び機能更新
- 地区計画等を活用した市街地整備の推進
- 昼間人口の増加に繋がる企業等の誘致

(2) 良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成

- 良好な住宅市街地の形成
- 工場の操業環境と周辺の住環境との調和
- 賑わいのある商業空間の形成
- 居心地良く歩きたくなるまちなか

2-4. 交通体系整備の方針

(1) 体系的・機能的な道路網の形成

- 主要幹線道路・都市幹線街路・補助幹線街路・区画街路の整備
- 構想路線の見直し
- 連続立体交差事業の推進及び橋梁整備

(2) 公共交通の利便性向上

- 南北交通の充実（新金線の旅客化検討・バスの利便性向上・シェアサイクル導入等）
- 交通結節点の整備・改善と新たな考え方
- 公共交通の利便性向上による環境負荷の低減
- 来街者の交通利便性の向上
- 鉄道新規路線の建設促進

(3) 安全・快適な歩行・自転車走行環境の整備

- 歩きやすいネットワークの整備
- 自転車系道路や自転車駐車場等の整備
- 緑道空間等の整備

2-5. 緑と水辺の整備、景観形成の方針

(1) 緑の保全・整備の考え方

- 緑とオープンスペース計画の改定（目標設定等）
- 市街地内における緑の保全・整備（官民）
- 多面的機能を有する緑の活用（グリーンインフラ）
- 雨水貯留・雨水利用施設の整備

(2) 魅力ある都市公園、水辺空間の整備・充実

- 都市公園の適正配置、未充足エリアの解消
- 地域特性や利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備・リニューアル、維持管理の考え方
- 水辺を生かしたレクリエーション拠点の整備や回遊ネットワークの形成
- 水辺環境の改善、生物多様性への配慮

(3) 景観の形成の考え方

- シンボル道路の景観形成（無電柱化等）
- 駅前周辺や大規模施設における景観形成
- 風致地区などの都市計画の合理化と適切な運用
- 水と緑の景観軸の形成

2-6. 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

- 様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち
- 復興まちづくりの考え方
- 復興まちづくり方針図の更新

(2) 復興まちづくりの進め方

- 復興体制と手順（復興訓練成果の共有）
- 仮住まい確保の考え方
- 復興まちづくりの手法
- 地域協働復興の推進

(3) 復興まちづくりに向けた事前準備

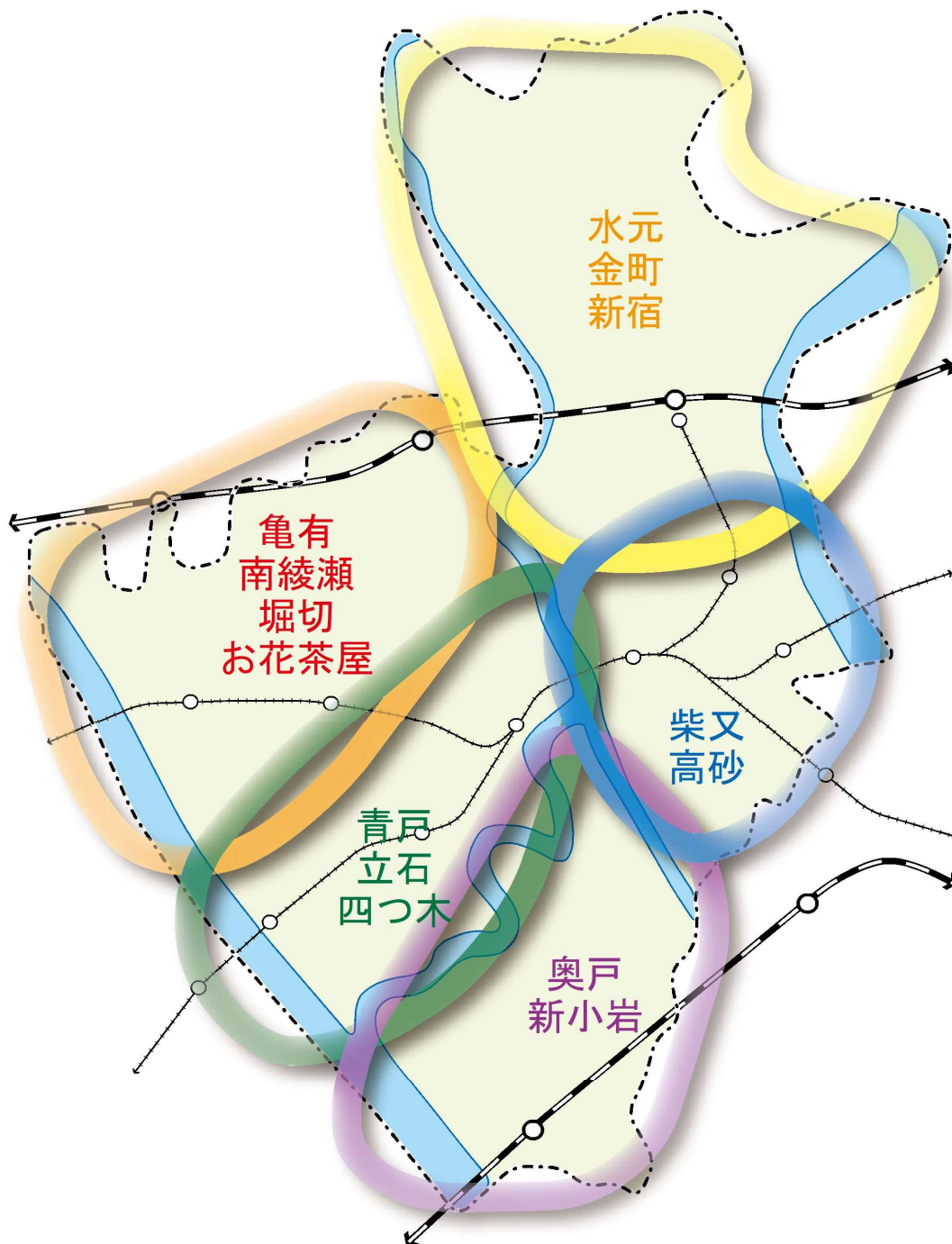
- 復興意識の啓発
- 事前復興まちづくりの検討
- 復興まちづくりの優先順位（被害想定より）
- 復興マニュアルの拡充
- 地籍調査の推進
- まちづくりに必要な地図情報・各種データの整備

第4章 地域別構想

1. 地域区分の再編

○都市計画の視点（駅勢圏、生活圏及びコミュニティ区分等）から5つの地域区分へ再編

◆地域区分図



2. 地域の比較概要 各地域の特色（イメージや魅力、課題等）の要点について整理・比較・分析

2-1. 水元・金町・新宿地域 水辺や公園、みどりが豊かなまち

- 人口密度が最も低く、子供のいる世帯割合が最も多い
- 公園・運動場等の面積割合が最も多く、商業系用途地域の割合が最も少ない
- 地震に対する各危険度等は最も低く、総合危険度も最も低い
- 公園や大学が地域の魅力である一方、鉄道やバスなどの公共交通が不便
- 農地等の保全・活用への意識が高いものの、農地は減少傾向

2-2. 柴又・高砂地域 閑静で落ち着いた住宅地があるまち

- 昼夜間人口比が最も低く、夜間人口が唯一減少傾向にあり、5年前の常住地は現住所のままが最も多い
- 住宅用地の面積割合、住居系用途地域の割合共に、最も多い
- 地震に関する災害時活動困難度が最も高く、総合危険度が、青戸・立石・四ツ木地域に次いで高い
- 寺社仏閣や河川等の水辺空間が地域の魅力である一方、駅周辺に生活に必要な商店や施設・サービスが不足し、大規模な土地利用が適切に行われていないと感じているなど課題も多い
- 将来、災害に強いまちを望む意識が低いが、災害時活動困難度は高く、道路基盤などが不足

2-3. 亀有・南綾瀬・お花茶屋・堀切地域 買い物に便利なまち

- 人口密度が最も高く、5年前の常住地は、他道府県からの割合が最も多い
- 空家数が最も多く、空家率が最も多い（同率）
- 地震に関する危険度の高い地域が荒川に近い地域の西側に多く見られる
- 大型集客施設が地域の魅力である一方、葛飾区の課題として震災や火災、水害への対策が不十分と感じている
- 生まれてから住んでいることが在住理由として多いが、持ち家率は低い

2-4. 青戸・立石・四ツ木地域 住民参加や地域交流が盛んで、公共交通が充実したまち

- 昼間人口比率が唯一減少傾向にあり、持ち家率は最も高い
- 公園・運動場等の割合が最も少なく、工業系用途地域の割合が最も多い
- 地震に関する建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度が最も高い
- 文化施設やまちなみ・景観が地域の魅力である一方、バスやタクシー等に乗れる駅前広場が少ない
- 水辺や公園、みどりが豊かなまち、との意識が低いが、水辺・河川・水路の割合は最も多い（同率）

2-5. 奥戸・新小岩地域 （駅前や商店街に賑わいや活気があり、公共交通が充実したまち）

- 世帯当たりの人数、高齢者等がいる世帯割合が共に、最も少ない
- 準工業地域の用途地域指定割合が最も多い
- 地域の中では、新小岩3丁目及び西新小岩5丁目の地震に関する総合危険度が高い
- スポーツ施設、商店街や工場等の地域産業が魅力
- 水辺や公園、みどりが豊かなまち、との意識が低いが、水辺・河川・水路の割合は最も多い（同率）

3. 地域のまちづくりの目標と整備方針

- 各地域の目標・整備方針について、区域マスの記述を網羅するとともに、5地域ごとの広域拠点や地域の特色を踏まえた街づくりについて、地域別勉強会において検討する内容を反映

第5章 都市計画マスタープラン実現の方策

1. まちづくりの推進体制

○パートナーシップ型まちづくりの推進

- ・ 区民・事業者・行政の役割
- ・ 都市計画マスタープランの周知
- ・ 住民・事業者等が主体の取り組みの支援
- ・ 区民及び区職員の事前復興意識の啓発

2. 計画の評価・見直しと進捗管理

○計画内容の検証・評価

- ・ S D G s の考え方を取り入れたモニタリング指標を設定するとともに、区の事業が直接影響を及ぼす指標に目標値や時期を設定し、必要に応じ、モデル施策〔基本計画の施策〕を選定
 - 【防災まちづくりの方針】〔防災街づくり〕
 - 整備地域（立石・四つ木・堀切）内の不燃領域率
 - 耐震化支援事業の耐震化率
 - 【土地利用の方針】〔駅周辺拠点の形成〕
 - 5つの広域拠点における人口密度
 - 利用容積率（宅地面積に対する建物の延べ面積の割合）
 - 【市街地整備の方針】〔駅周辺拠点の形成〕
 - 公共スペース（官公庁施設、教育文化施設、公園・運動場等の面積）の割合
 - 駅周辺が住み、働き、憩うことのできる、便利でにぎわいのある地域になっていると思う区民の割合
 - 【交通体系整備の方針】〔公共交通の充実〕
 - 都市計画道路整備率（区施行路線）
 - 交通の便が良いと思う区民の割合
 - 【緑と水辺の整備、景観形成の方針】〔公園整備〕〔水辺整備〕
 - 一人あたり公園面積
 - 自然系土地利用（公園・運動場等、畑、樹園地、水面・河川・水路、原野）
 - 【復興まちづくりの方針】〔区民との協働による街づくりの推進〕
 - 地籍調査進捗率
 - 震災復興まちづくり模擬訓練実施率（連合町会 19 地区のうち訓練済み地区の割合）
 - 【実現化方策】〔区民との協働による街づくりの推進〕
 - 都市計画マスタープランの認知度
 - 住民等が主体の街づくり活動への支援額（区民参加の街づくり推進条例等による支援）
- ・ 検証サイクルとして、まちづくりの進捗が一定程度、形になる期間（5年程度）を検討

資料編

○策定経緯

- ・ 策定組織体制／策定委員名簿
- ・ 策定経緯（委員会、地域別勉強会、都市計画審議会、区議会）

○用語集