

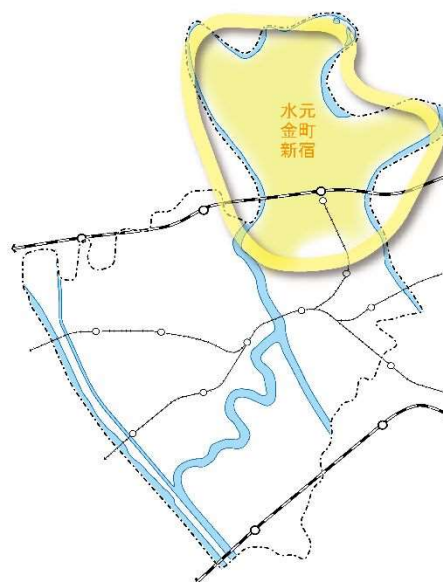
地域別構想素案（案）

4-1 水元・金町・新宿地域

1. 地域の特徴

- ・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
- ・アンケート結果から得られた現在の地域イメージは、「水辺や公園、みどりが豊かなまち」

※都市マス改定時には、国勢調査や土地利用現況調査などから得られた最新の情報に修正いたします。



水元・金町・新宿地域

2. 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賑わいと活力のある拠点の形成

金町駅周辺は、再開発による基盤整備や住宅・商業・業務・サービス・滞在機能など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の推進など様々な方法で賑わいを創出し、歩いて楽しい街を目指します。

新宿では、大規模公園や文教とスポーツのまちをイメージさせる既存の地域資源を中心に教育、福祉、良質な居住空間など多様な機能が集積する生活拠点としての整備を推進します。

これらを相互に連携し、魅力や活力が継続的に維持されるよう街づくりを進めます。

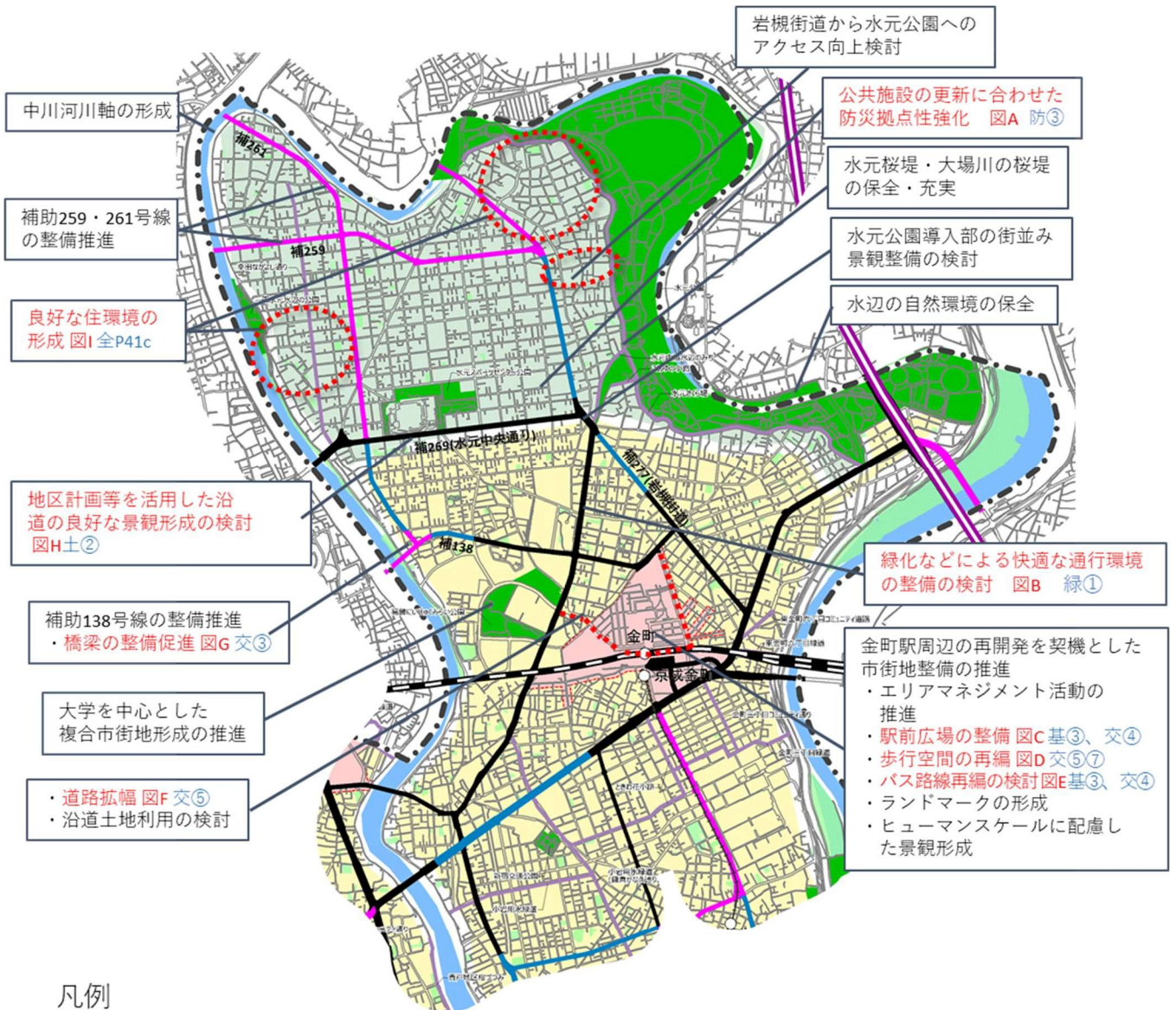
②公園と河川、農地など緑豊かでゆとりと潤いある住環境の形成

水元地域では、水元公園の緑や水辺をはじめとする豊かな自然環境の保全や活用を行うとともに、風致地区制度の活用や生産緑地地区の指定などにより、農地や街なかの緑の維持・保全に努め、ゆとり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の機能強化や幹線道路網の整備

駅前再開発に伴う駅前広場の拡張整備やバス路線再編の検討などにより、交通結節機能の強化を図るとともに、北部・西部地域における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。

(3) 整備方針図



凡例

- | | | |
|---|--|---|
|  : 住環境保全ゾーン |  : 公園等 | 【都市計画道路整備状況】 |
|  : 複合住宅ゾーン |  : 河川 | |
|  : 住工共存ゾーン |  : 広域拠点 |  : 完成 |
|  : 一定規模の面積を有する公園 |  : 高速道路 |  : 事業中 |
|  : シンボル道路 |  : JR |  : 計画路線 |
| |  : 私鉄 | |

3. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①再開発事業や UR 金町駅前団地ストック再生の機会を活用し、避難空間やオープンスペースの整備などを推進します。
- ②金町駅周辺では、再開発に合わせてエリアマネジメント組織による災害時の自助・共助意識の醸成を図るなどソフト施策による拠点間の連携を推進します。
- ③地区センターなどの公共施設においては、施設の更新に合わせ浸水対応化など災害時の拠点としての整備を検討します。
- ④水防上の役割を担い、独自の景観を持つ水元公園沿いの桜堤防及び大場川の堤防は、堤防機能と形態を保全し、外水に対する治水安全度の維持、向上を図ります。

(2) 土地利用の方針

- ①農地や屋敷林を持つ農家などが多い水元中央通り以北では、農地の保全により、良好な住環境の維持・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活かして、中低層建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金町駅周辺地区では、民間等の開発計画の誘導による基盤整備や住宅・商業・業務・サービス・滞在機能などの多機能化を促進し、拠点性の強化を図ります。
- ④金町駅北口周辺では、UR金町駅前団地ストック再生の計画誘導を行い、住宅・商業・業務・サービス・滞在機能などの多機能化による拠点性の強化を図るとともに、駅前広場の整備や歩行空間の再編など周辺市街地を含めた再開発を推進します。
- ⑤理科大学通りやしょうぶ通りは、回遊性向上のため、駅前の基盤整備に合わせた沿道土地利用を検討します。
- ⑥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生活拠点として、住民や大学生などが主体の活動を促進するとともに、金町駅周辺地区と連携して地域の活性化を図ります。

(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、再開発を契機としたエリアマネジメント組織によるまちづくりやイベントの企画・運営を支援し、地域の魅力発信や交流、空き店舗の活用、地元商店街の活性化を推進します。
- ②葛飾にいじゅくみらい公園では、東京理科大学や金町駅周辺と連携したイベントや地域活動の開催などを促進します。
- ③金町駅周辺の再開発においては、公開空地の確保など、新たなオープンスペースを確保・整備します。

(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、岩槻街道などから水元公園への道路アクセスの向上を検討します。
- ②主要幹線道路である補助277号線の整備促進及び北部・西部地域における地域幹線道路補助259号線、補助261号線、補助138号線の幹線道路網の整備を推進します。
- ③補助138号線（橋梁を含む）の整備を促進し、足立区への延伸を目指します。
- ④金町駅は、交通結節点として、北口駅前広場の整備と合わせたさらなる交通利便性の向上に向けたバス路線の再編を検討します。
- ⑤金町駅周辺では、都市基盤整備や市街地整備と合わせて、駅前における安全な歩行空間の確保や駅南北で連続的・一体的なバリアフリー空間の形成を図ります。
- ⑥金町駅前には、商業地域にふさわしい駅前の効率的な土地利用、回遊性向上などの観点から、駅縁辺部への自転車駐車場の整備を推進します。
- ⑦金町駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与するため、駅前広場や理科大学通りの交通基盤を拡充し、交通結節点の機能強化を図ります。
- ⑧金町駅周辺の拠点整備と連携し、新宿や水元への移動環境の快適性向上のため、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、南北通路や架道橋の拡充についても協議を進め、一体となるまちづくりを進めます。

(5) 緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①水元公園と金町・新宿地域のアクセスを強化するため、緑化などによる歩行空間の環境改善を図ります。
- ②水元公園の小合溜では、水環境を再生し、自然環境を保全するため、水質浄化の充実や生態系の回復を図り、親水性向上を推進します。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と釣仙郷・小合溜（内・外溜）周辺の街並み景観の形成を検討します。
- 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・充実を図ります。
- ⑤水元中央通り以北では、生産緑地や特定生産緑地の指定による農地の保全・活用により災害時にも活用できる貴重なオープンスペースを確保し、風致地区内では風致地区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金町駅周辺では、土地の高度利用や新たなシンボルやランドマークの形成を図るとともに、周辺住民の生活に調和し、集う人々が親しみやすいヒューマンスケール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、新たな公園や特色ある公園整備などにより、適正配置に努めます。

(6) 復興まちづくりの方針

①震災時には、震災復興まちづくり訓練の成果を生かし、地域と行政が連携したまちづくりに取り組みます。

○被災後も残したい魅力

- 中川土手の遊歩道（水元）
- 水辺の公園、大場川の桜（水元）
- 葛飾にいじゅくみらい公園（金町・新宿）
- 江戸川土手の取水塔等の風景（金町・新宿）

○復興時に解決したい課題

- 高層建物の機械室などは2階以上に、道路啓開や救援できるように道路整備（水元）
- 線路沿いに東西方向の道路整備、無電柱化（金町・新宿）

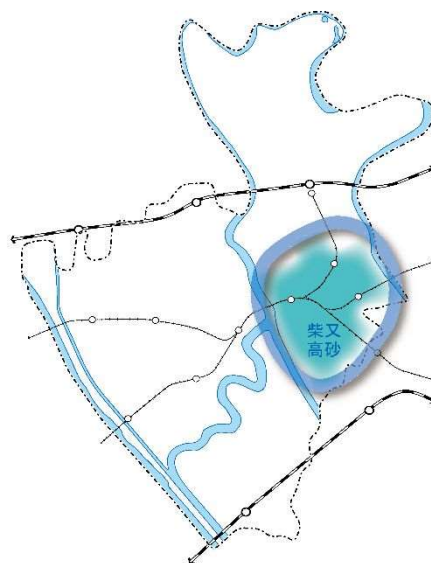
○地域でできる復興準備

- 水元にも高低差がある、住民が情報を知るための勉強会等（水元）
- 自治町会等に関わっていない人のため、SNS等で情報発信（金町・新宿）
- 震災復興まちづくり模擬訓練の実施（金町・新宿）

4-2 柴又・高砂地域

1. 地域の特徴

- ・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・四つ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、駅前広場や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
- ・アンケート結果から得られた現在の地域イメージは、「閑静で落ち着いた住宅地があるまち」



柴又・高砂地域

※都市マス改定時には、国勢調査や土地利用現況調査などから得られた最新の情報に修正いたします。

2. 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**と駅周辺の新たな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**まち

(2) まちづくりの基本方針

①京成本線の**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まちづくり

高砂駅周辺では、道路拡幅整備や駅周辺の街づくりにあわせ、**連続立体交差事業の推進**や**駅前広場**等の都市基盤の整備、**土地の高度利用**や建築物の共同化を促進します。

都営高砂団地の建替え、鉄道車庫の移転などによる大規模な土地利用転換を契機とした**商業・業務機能の誘導**による都市基盤を生かした賑わいの創出を図ります。

②柴又界隈を中心とした**魅力ある景観まちづくり**

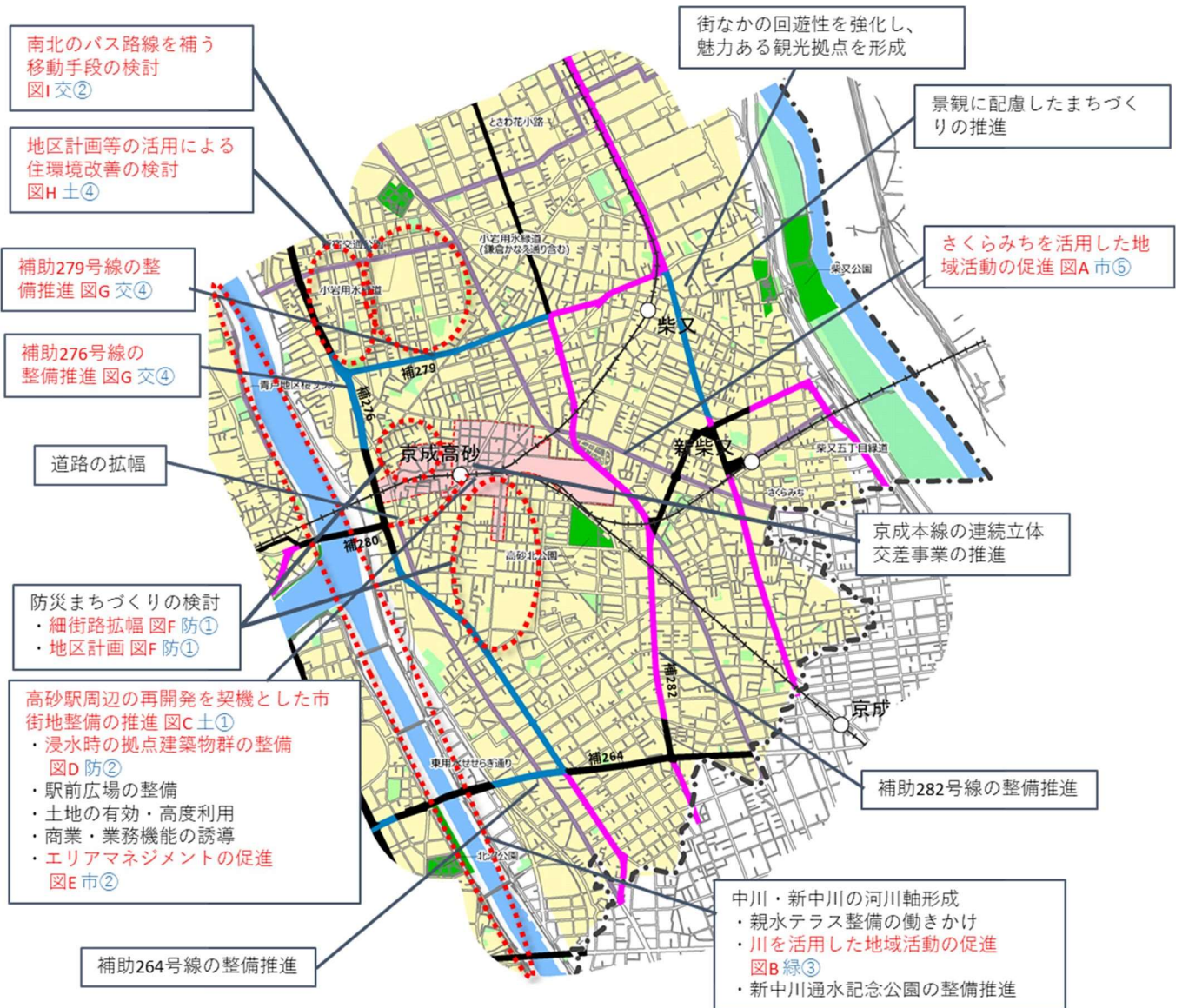
柴又では、景観地区内にある柴又帝釈天や歴史的建造物を中心とした資源や江戸川から見る調和のとれた柴又の風景・街並みの保全に努めるとともに、**歴史的資源を生かした**街なかの回遊性向上を図ります。

また、柴又駅周辺では、都市基盤整備による防災性の向上により、観光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・業務等施設が調和**した災害に強いまちづくり

高砂駅周辺では、**商業環境と調和した住宅市街地**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により住環境の改善及び防災性の向上を図ります。

(3) 整備方針図



凡例

- : 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

- : 公園等
- : 河川
- : 広域拠点
- : 高速道路
- : JR
- : 私鉄
- : 行政界

【都市計画道路整備状況】

- : 完成
- : 事業中
- : 計画路線

3. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①高砂駅周辺等の地域危険度の高い地区においては、細街路の拡幅整備や地区計画の導入を検討するとともに、住宅の建替えにあわせた不燃化を誘導します。
- ②高砂駅周辺の再開発事業でのオープンスペース確保や道路拡幅、鉄道立体交差事業の推進により、災害時の避難経路確保を図ります。また駅を中心に浸水時の拠点建築物群の整備を推進します。
- ③公園整備においては、土地の有効活用や水害時の対応などを踏まえ、立体都市公園制度を活用した高台化を検討します。

(2) 土地利用の方針

- ①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、本区の顔となる駅として、連続立体交差事業と合わせた駅前広場などの都市基盤整備を推進するとともに、都営高砂団地の建替えや鉄道車庫の移転などによる大規模な土地利用転換を契機とした商業・業務機能の誘導など土地の有効・高度利用を図ります。
- ②都営高砂団地の建て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。
- ③柴又では、柴又帝釈天をはじめとする歴史的資源を核として、地域住民参画のもと定められたまちづくりルールにより、資源の保全に努め、街並みと調和した建物の誘導を図ります。また、柴又駅周辺では都市基盤整備による防災性の向上により、観光と良好な生活環境が共存する生活拠点の形成を図ります。
- ④現在の住環境を保全するため、地区計画などによる『まちづくりのルール』の導入を検討します。

(3) 市街地整備の方針

- ①高砂駅周辺の市街地開発においては、柴又、浅草、押上などの観光拠点への玄関口として、特徴ある魅力的な都市機能の集積を図るとともに、限られた土地の有効利用のため、駅前広場や公園などの都市基盤整備の際には立体的な空間活用方法を検討し、新たに創出される高架下空間の有効利用を図ります。
- ②高砂駅周辺では、再開発を契機としたエリアマネジメント組織によるまちづくりや地域の観光資源をいかしたイベントの企画・運営を支援し、魅力発信や交流、地元商店街の活性化を推進します。
- ③柴又帝釈天及びその周辺は、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通景に配慮した歴史的街並みや都内に残る唯一の手漕ぎの渡しである矢切の渡しなどの観光資源の保全を図るとともに、国際的な観光拠点として、無電柱化や段差の解消などハード面でのバリアフリー化、外国語表記の案内板の整備などにより、受け入れ態勢の充実を図ります。
- ④新柴又駅周辺では、地区計画によるまちづくりを推進するとともに、既存駅前広場を活用した地域活動の促進など地域住民等が主体の街づくりにかかる地域活動を促進します。
- ⑤さくらみちなど特色ある地域のコミュニティ道路では、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鉄道立体交差事業を推進し、線路によって分断される街を解消するとともに、道路網充実を推進し、

駅周辺の拠点性向上のための街づくりを推進します。

- ②駅前広場が安全で円滑な乗り換えやバリアフリーの観点から、駅出入口から直接アクセスできる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、更なる公共交通網の充実を図ります。
- ③柴又駅周辺では、観光拠点や江戸川河川敷など地域一体を散策できるルートの設定や街並み保全など、将来に残す観光拠点としての形成を図ります。
- ④補助 264・276・279 号線の整備を推進します。
- ⑤道路と鉄道の立体交差化を視野に入れた補助 282 号線を推進します。

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①高砂駅前再開発事業においては、周辺環境に調和する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るとともに、公園など都市基盤の整備では、立体都市公園制度活用による整備を検討します。
- ②柴又景観地区である柴又帝釈天とその門前参道や矢切の渡しなど本区を代表する歴史的観光スポットでは、歴史的景観資源等を保全するとともに、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた歴史的街並みの保全・創出のため、制度を適切に運用します。
- ③中川・新中川周辺では、水辺空間を生かした景観形成の誘導や親水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。
- ④緑の多く残る住宅地では、風致地区制度の歴史やメリットの周知により、宅地内の緑を保全します。
- ⑤中川左岸の耐震護岸工事に合わせて新中川通水記念公園の整備を推進します。

（６）復興まちづくりの方針

- ①復興訓練を実施するなど、大規模震災時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。

○被災後も残したい魅力

- ・下町らしさ、寺社、坂が少ない（柴又）
- ・駅、寺社、公園、商店街、閑静な住宅地、水辺空間（高砂）

○復興時に解決したい課題

- ・道路整備（柴又）
- ・道路拡幅、小川・水辺の復活、緑地や水辺の多い街に（高砂）

○地域でできる復興準備

- ・コミュニティ形成に向けて、まちづくりに関するイベント開催（柴又）
- ・様々な世代が参加しやすい復興模擬訓練の実施（高砂）

4-3 亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋地域

1. 地域の特性

- ・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
- ・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
- ・アンケート結果から得られた現在の地域イメージは、「買い物に便利なまち」

※都市マス改定時には、国勢調査や土地利用現況調査などから得られた最新の情報に修正いたします。



亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋地域

2. 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で快適に住み続けられる、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

亀有駅周辺では、全国的に知名度の高いアニメキャラクターを生かした観光振興や地元商店街と大規模店舗が一体となった賑わいの創出を図り、個性ある広域拠点として世代を越えて住み続けられる街としての魅力向上を図ります。

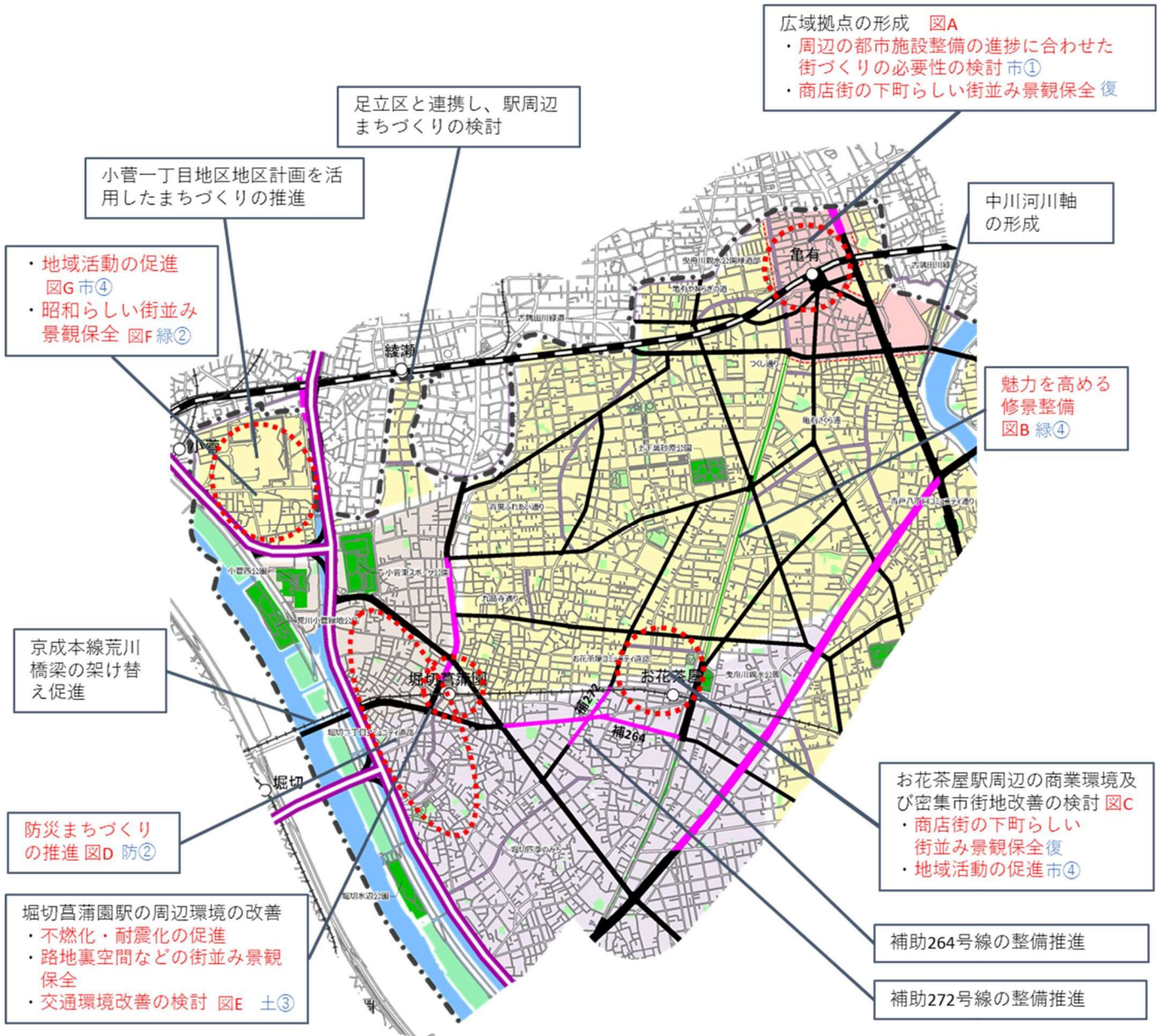
②誰もが安全・安心に住み続けられるふるさとづくり

堀切地区では、個々の建て替えに合わせた建物の耐震化・不燃化の促進や路地裏空間などを持つ地域らしい風情の維持・保全に配慮した空間形成を図りながら、利便性の向上に向けた交通環境の改善について検討し、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地域の魅力を生かした、回遊性の高い緑のネットワークの形成

堀切菖蒲園等の観光拠点では地元商店街と連携し、回遊性を確保するとともに、点在する寺社、曳舟川親水公園、古隅田川など地域の自然・歴史資源を生かし、地域の資源をつないだ、歩行者ネットワークを形成します。また、景観を保全し、快適に散策できる空間とするとともに、魅力づくりによる地域の活性化を図ります。

(3) 整備方針図



凡例

- | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| ■ (薄緑) : 住環境保全ゾーン | ■ (黄緑) : 公園等 | 【都市計画道路整備状況】 |
| ■ (黄) : 複合住宅ゾーン | ■ (青) : 河川 | — (黒) : 完成 |
| ■ (紫) : 住工共存ゾーン | ■ (赤点線) : 広域拠点 | — (青) : 事業中 |
| ■ (緑) : 一定規模の面積を有する公園 | ■ (紫) : 高速道路 | — (ピンク) : 計画路線 |
| ■ (紫) : シンボル道路 | — (黒点線) : JR | |
| | — (黒点線) : 私鉄 | |
| | — (黒点線) : 行政界 | |

将：地域の将来像、基：基本方針、防：防災、土：土地利用、市：市街地整備、交：交通体系整備
 緑：緑と水辺の整備・景観形成、復：復興、全：全体構想

3. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①水防上注意を要する箇所を解消するため、京成本線荒川橋梁の架け替えを促進します。
- ②掘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により、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを推進するとともに、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、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小菅一丁目地区では、地区計画によるまちづくりにおいて、道路整備やオープンスペースの確保を進め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アニメキャラクターを生かした観光振興や地元商店街と大規模店舗が一体となった賑わいの創出を図ります。
- ②足立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、駅周辺のまちづくりを進めていきます。
- ③掘切菖蒲園駅周辺では、耐震化、不燃化に向けた建替えを促進しながら、路地空間という特色や風情の維持・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。
- ④お花茶屋駅周辺では、地域の生活拠点として、既存の路線型商店街を中心とした商業環境の向上及び周辺密集市街地の改善に努めます。

(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るとともに、都市施設整備の進捗などによる状況変化を踏まえた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掘切菖蒲園周辺は、地元商店街との回遊性確保に努めるとともに、広大な自然空間である荒川河川敷へのアクセス向上や掘切菖蒲園船着場の有効活用などにより、更なる賑わいを創出します。
- ③京成本線荒川橋梁の架け替えなどを見据え、掘切菖蒲園駅周辺の掘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。
- ④公園やコミュニティ道路をはじめとするゆとりある道路空間を活用した、良好な街並み形成、緑化をはじめとする地域のルール作りなど、地域住民が主体の街づくりにかかる地域活動を促進します。

(4) 交通体系整備の方針

- ①補助264・272号線の整備を推進します。
- ②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、掘切菖蒲園、曳舟川親水公園、古隅田川、荒川河川敷といったみどり資源をつなぎ、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を進めます。

（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や緑道の景観を保全し、快適に散策できる空間とするとともに、魅力づくりによる地域の活性化を図ります。
- ②小菅地区では、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堀切菖蒲園など本区を代表する歴史的観光拠点については、核となる景観資源等を保全するとともに、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた街並みの保全・修景整備を進め、「葛飾の顔」として賑わいと楽しみのある景観形成を図ります。
- ④曳舟川親水公園は、親水公園のもつ水と緑豊かな環境と調和する街並み景観の誘導を検討します。
- 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、散策路などにより、快適に散策できる環境づくりを進め、河川・水辺のネットワーク化を図ります。

（６）復興まちづくりの方針

- ①震災復興まちづくり模擬訓練の成果を生かし、地域と行政が連携したまちづくりの検討を継続します。

○被災後も残したい魅力

- ・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、四ツ木斎場等（亀有・お花茶屋）
- ・小菅一丁目の街並み、堀切菖蒲園、水路、文化財（南綾瀬・堀切）

○復興時に解決したい課題

- ・亀有二丁目の密集市街地の土地区画整理、緑道の改善（亀有・お花茶屋）
- ・南綾瀬・堀切地域全体を区画整理で作り直すことが必要（南綾瀬・堀切）

○地域でできる復興準備

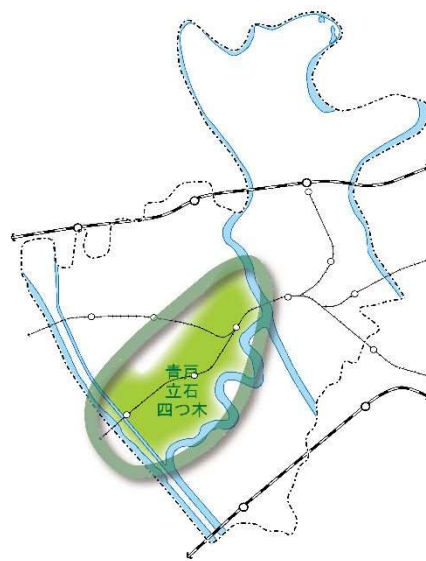
- ・地域の関わりを作り、事前に何を残すか話しておく（亀有・お花茶屋）
- ・若者が集まれる広場等の整備、復興も含めたワークショップ、住み続けたいと思える魅力的なまちづくり等。（南綾瀬・堀切）
- ・南綾瀬地区の震災復興まちづくり模擬訓練の実施（南綾瀬）

4-4 青戸・立石・四つ木地域

1. 地域の特性

- ・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。
- ・アンケート結果から得られた現在の地域イメージは、「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」

※都市マス改定時には、国勢調査や土地利用現況調査などから得られた最新の情報に修正いたします。



青戸・立石・四つ木地域

2. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

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

(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、広域拠点として、公益施設の充実と連携強化を図るとともに、安全・快適な交通環境づくりを目指します。**再開発を進め**、市街地の防災性向上とともに、**地域に根ざした**生活サービス機能をはじめ、**公益サービス・交流・交通機能の充実やアクセス性の向上**を図ります。また、交通渋滞、地域分断の解消に向け、**京成押上線の連続立体交差事業を推進**するとともに、高架下の有効活用を図ります。

青砥駅周辺では、まちづくりの機運の醸成を図るとともに、**駅前基盤整備や交通結節機能の向上**を検討します。

四ツ木駅周辺では、地域の顔となる**駅前空間の整備**を図るとともに、**地元商店街の活性化を促進**し、身近な生活サービスの提供の場となる地域生活拠点の形成を図ります。

②防災性を重視した魅力と**活力に満ちた住工共存**のまちづくり

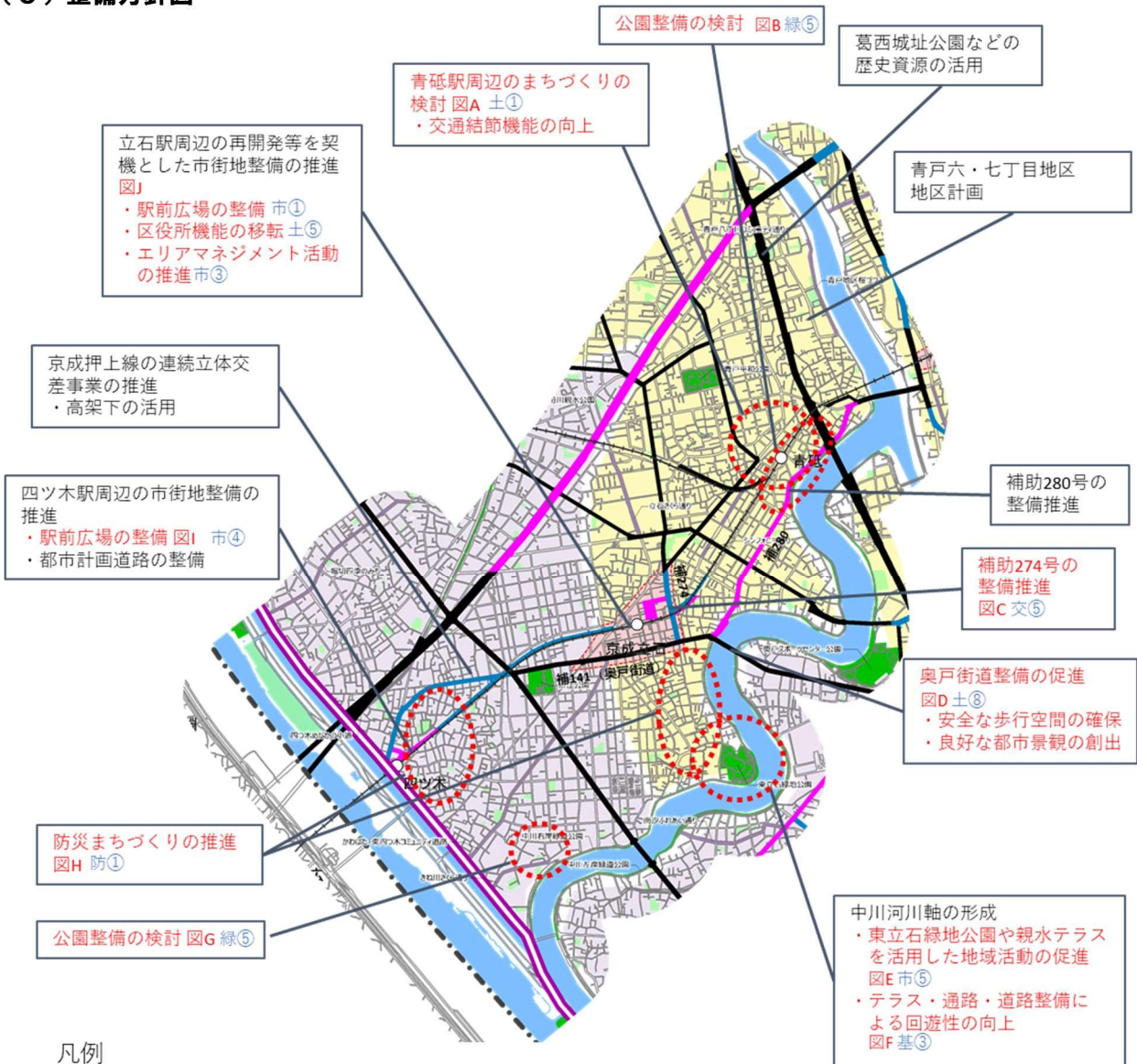
木造住宅密集地域では、高齢化や世代交代が進むコミュニティ、まちの成り立ちに配慮しつつ、住民と行政との協働のもとに**防災まちづくりを推進**します。

住宅と町工場が混在する地区では、**町工場が安心して操業し続けられる環境づくり**に努め、生活となりわいが共存する活気あふれるまちづくりを進めます。

③河川を軸とした、回遊性の高い連続的な空間づくりと新しい水辺の魅力

中川では、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、東立石緑地公園を起点に、川裏の市街地と河川の回遊性向上や多くの人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について検討します。

(3) 整備方針図



凡例

: 住環境保全ゾーン	: 公園等	【都市計画道路整備状況】
: 複合住宅ゾーン	: 河川	
: 住工共存ゾーン	: 広域拠点	: 完成
: 一定規模の面積を有する公園	: 高速道路	: 事業中
: シンボル道路	: JR	: 計画路線
	: 私鉄	
	: 行政界	

将：地域の将来像、基：基本方針、防：防災、土：土地利用、市：市街地整備、交：交通体系整備
 緑：緑と水辺の整備・景観形成、復：復興、全：全体構想

3. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①東四つ木、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により、主要生活道路や災害時に一時避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを促進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区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。
- ②区画街路第4号線、第6号線の沿道は、道路整備と合わせて不燃化を図り、災害時の避難路や延焼遮断帯機能の形成を誘導し、地区内の防災性向上を図ります。
- ③立石駅前再開発においては、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るとともに、無電柱化を推進します。

(2) 土地利用の方針

- ①青砥駅周辺では、まちづくりの機運の醸成を図るとともに、駅前基盤整備や交通結節機能の向上に向けた街づくりを検討します。
- 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、道路や公園など都市基盤の整備、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、京成押上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備とあわせ、土地の有効・高度利用により、居住、商業、業務及び公益施設を導入し、防災性及び生活利便性の向上を図り、区の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。
- ④四ツ木駅周辺では、駅前広場や都市計画道路などの整備を図るとともに、商業の活性化を促進し、身近な生活サービスの提供の場となる市街地を形成します。
- ⑤立石駅周辺の街づくりに伴う行政機能の一部移転においては、庁舎本館、議会棟を解体し、跡地及び庁舎新館は地域の特色を踏まえた施設整備について検討します。
- ⑥京成押上線においては、高架下の活用や施設配置、外観について、区民要望や周辺との調和・共存などを関係機関へ働きかけ、調整を図ります。
- ⑦荒川・綾瀬川・中川沿いの住宅と工場が混在する地域では、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導します。
- ⑧奥戸街道などの都道の沿道では、広域的な道路機能を活かした土地の沿道型高度利用により、中高層建築物を主体に商業・業務等産業施設の立地を誘導します。

(3) 市街地整備の方針

- ①立石駅周辺では、市街地開発事業に合わせた駅前広場や駐輪場・自動車駐車場の整備、再配置を行うとともに、歩行者の安全な移動経路を確保し、回遊性の向上を図ります。
- ②立石駅前再開発等においては、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギーや未利用エネルギーなど環境に配慮した技術の導入を促進し、エネルギーの有効活用を図るとともに、オープンスペースの確保など緑の保全・創出などに取り組みます。
- ③立石駅周辺における市街地開発事業等にあわせて、公開空地など、新たなオープンスペースを確保・整備するとともに、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、エリアマネジメント活動を推進します。
- ④四ツ木駅周辺では、都市計画道路整備と合わせて地域の顔となる駅前広場の整備を進めます。

⑤中川親水テラスなどの水辺空間は、新たな観光資源とするため、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行うとともに、賑わいを創出する地域活動の場としての活用を推進します。

（４）交通体系整備の方針

- ①交通渋滞、地域分断の解消に向け、京成押上線の連続立体交差事業を推進します。
- ②立石駅周辺では、京成押上線の連続立体交差事業や駅周辺の市街地整備と合わせて、駅と公益施設を結ぶ通行しやすい歩行空間の確保に努めます。
- ③立石駅は駅利用者等の利便性・安全性の向上など、交通結節点として連絡しやすい公共交通網の形成を図るとともに、交通広場を新たに整備し、アクセス性の向上を図ります。
- ④立石駅及び四ツ木駅周辺では、徒歩や自転車で安全に快適に移動できる交通環境づくりや、交通広場を活用し、交通結節点機能の強化を図ります。
- ⑤京成押上線の連続立体交差事業と合わせて、補助 274 号線の整備を推進します。
- ⑥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立石駅周辺では、土地の高度利用を図りながら、新たなシンボルやランドマークの形成を図るとともに周辺住民の生活に調和し、そこに集う人々が親しみやすいヒューマンスケールに配慮した街並みの形成を目指します。
- ②立石駅及び区役所周辺では、商店街のもつ昭和の雰囲気や風情の維持及び保全に配慮し、活気のある街並み形成を目指します。
- ③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、水辺を活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や道標など身近な旧街道や葛西城跡などの歴史的資源は、周辺の修景整備などにより、景観資源の保全と再生を図ります。
- ⑤駅周辺など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などにより適正配置に努めます。
- ⑥奥戸街道などの幹線道路では、道路の緑化、無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。

(6) 復興まちづくりの方針

①万一震災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、まちづくりのあり方について検討します。

②震災復興まちづくり模擬訓練を実施していない地区については、訓練の検討を進めます。

○被災後も残したい魅力

- 青戸平和公園（青戸）
- まちの産業である工業地域、立石様・熊野・原稻荷等の神社、立石駅前の対面販売（立石）
- スカイツリーへの眺望（四つ木）

○復興時に解決したい課題

- オープンスペースの確保、無電柱化（青戸）
- 密集市街地の区画整理、立石駅前商店街のあり方（立石）
- 大きな公園の整備、地域全体のかさ上げ（四つ木）

○地域でできる復興準備

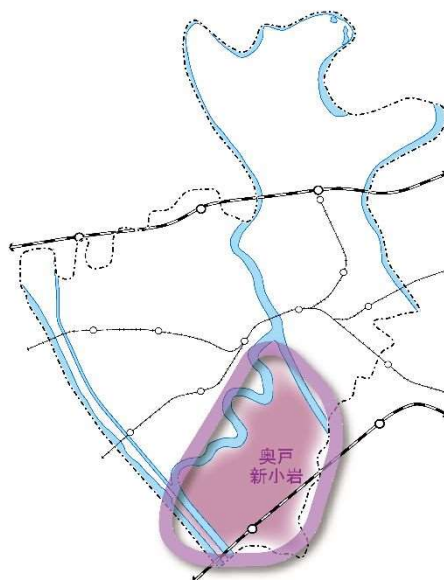
- 災害時の水路の活用検討、船着き場（青戸）
- リスク・まちの復興を話し合うことから始める（立石）
- 簡易に開催できる震災復興まちづくり模擬訓練（四つ木）

4-5 奥戸・新小岩地域

1. 地域の特徴

- ・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
- ・地域内に地震に関する総合危険度が高い地域を有する
- ・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
- ・水辺・河川・水路の割合は最も多い
- ・アンケート結果から得られた現在の地域イメージは、「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」
「バスや鉄道等の公共交通が充実したまち」

※都市マス改定時には、国勢調査や土地利用現況調査などから得られた最新の情報に修正いたします。



奥戸・新小岩地域

2. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

駅周辺の**魅力的な広域拠点の形成**と**親水と浸水が両立した災害に強く生き活きと暮らせる多世代のまち**

(2) まちづくりの基本方針

①多世代にとって**魅力的な広域拠点の形成**

新小岩駅周辺では、商店街のにぎわいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、医療・福祉、文化・交流・公益施設などの**多様な都市機能**の誘導や多様な世代の居住に対応した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、駅周辺の街づくりの進展にあわせ、**エリアマネジメントの取組を推進**します。

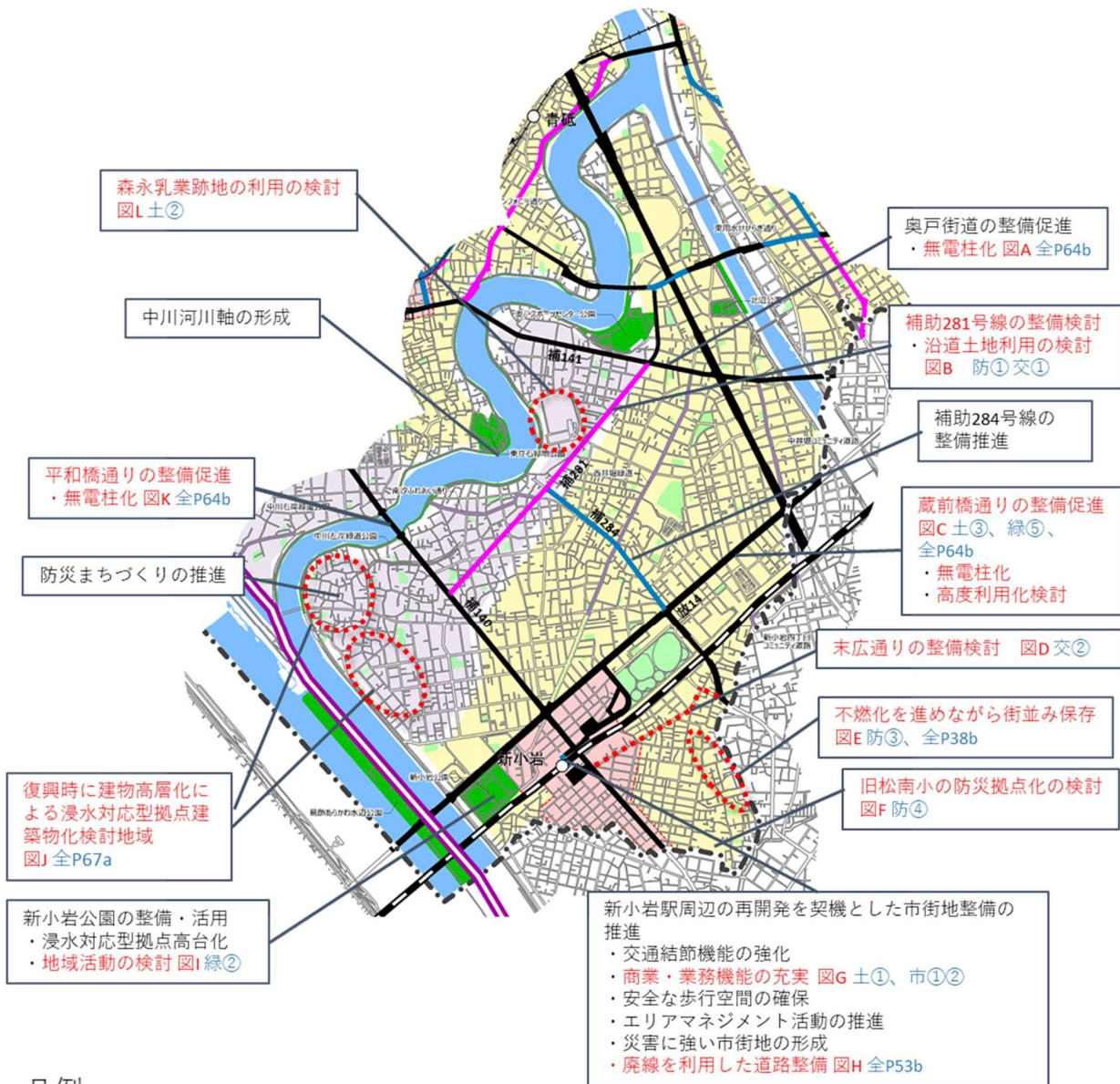
②**震災や水害など様々な災害に強いまちづくり**

新小岩公園再整備での公園一部高台化と東京都の緩傾斜堤防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、水害に強いまちづくりを進めます。また、一部の地域危険度の高い地域における**主要生活道路の整備や建築物の不燃化や共同化の促進**、補助281号線の整備に合わせた沿道街づくりの検討など、多様な施策による防災性の向上を推進します。

③**中川をはじめとする川を生かした身近な水辺空間の充実**

荒川、中川、新中川などの河川空間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、**河川沿いの賑わいや魅力の創出**を図り、身近に親しむことができる環境整備に努めます。

(3) 整備方針図



凡例

- 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

- 公園等
- 河川
- 広域拠点
- 高速道路
- JR
- 私鉄
- 行政界

【都市計画道路整備状況】

- 完成
- 事業中
- 計画路線

3. 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、整備に合わせた沿道まちづくりについて検討し、延焼遮断帯の形成を推進します。
- ②新小岩公園の改修計画に合わせ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西新小岩 5 丁目などの木造住宅密集地域で震災時の危険性が高い市街地では、道路等の基盤整備による細街路や行き止まり道路などの解消、建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とともに、地域危険度が高い地域については、木造住宅密集地域の解消など地域特性に応じた災害に強い街づくりを進めます。
- ④災害時の避難所となる公共施設において、浸水対応型拠点建築物化や避難空間の整備を進めるとともに、災害時の防災情報の発信、避難活動等の拠点として、震災にも水害にも強い公共施設の整備充実を図ります。

(2) 土地利用の方針

- ①新小岩駅周辺地区では、商店街のにぎわいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、医療・福祉、文化・交流・公益施設などの多様な都市機能の誘導や多様な世代の居住に対応した質の高い住宅整備を進めます。
- ②民間等が開発計画を進める森永乳業東京工場跡地については、水害に対応した高台まちづくりや中川スーパー堤防事業を促進するとともに、周辺の都市計画道路等の基盤整備を検討します。
- ③蔵前橋通りなどの都道の沿道では、広域的な道路機能を生かした土地の沿道型高度利用により、中高層建築を主体に商業・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駅前広場は、交通処理機能や都市の広場機能等の確保・広場同士の連携による交通結節点としての機能強化を推進し、周辺商店街も含む回遊性向上とともに歩行者の安全性や利便性向上を図ります。
- ②北口と南口の連携による商業・業務機能の充実と駅周辺の回遊性を高めるとともに、駅周辺の街づくりの進展にあわせ、エリアマネジメントの取組を推進します。

(4) 交通体系整備の方針

- ①補助 284 号線の整備を進めるとともに、補助 281 号線については道路整備に合わせた延焼遮断帯形成のため、沿道まちづくりについても検討します。
- ②末広通りなどの生活幹線道路の整備については拠点へのアクセスや災害時の避難経路に適した骨格道路として整備の検討を進めます。
- ③新小岩駅周辺においては、南北自由通路の整備と合わせて、バリアフリー化を一体的・計画的に進め、安全で快適な回遊空間の形成を図ります。

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①ワンド、池、水路などの自然的資源をもつ葛飾あらかわ水辺公園は、多様な生物の生息拠点としての環境の維持・保全を図るとともに、魅力的な施設を整備し、賑わいと親水性を兼ね備えた公園としての整備や新小岩公園との一体性も視野に入れ計画を検討します。
- 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、災害時には広域避難場所となる拠点として整備するとともに、公共空間を活用した賑わいづくりなど、地域住民等が主体の街づくりにかかる地域活動を促進します。また、駅前再開発を契機としたエリアマネジメント活動との連携を図ります。
- ③新小岩駅周辺では、土地の高度利用を図りながら、新たなシンボルやランドマークの形成とともに、ヒューマンスケールにも配慮した景観・街並みの形成を図ります。
- ④中川などの河川沿いでは、治水と河川環境に調和しながら散策路や親水テラスの整備により川沿いに散策できる環境づくりを進め、ネットワーク化を図ります。
- ⑤蔵前橋通りなどの幹線道路では、緑化、無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。
- ⑥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の主体的な取り組みを支援します。

（６）復興まちづくりの方針

- ①震災時には、震災復興まちづくり訓練の成果を生かし、地域と行政が連携したまちづくりに取り組みます。

○被災後も残したい魅力

- ・交通公園、寺社（奥戸）
- ・寺社、中川の七曲り、下町らしさ、人情・文化（新小岩）

○復興時に解決したい課題

- ・「奥戸地区震災復興の進め方」について、参加者以外や民間事業者への共有について検討、震災・水害時に区役所と地域住民との間を取り持つことが重要（奥戸）
- ・送電線の地下化、未整備地区の整備（新小岩）

○地域でできる復興準備

- ・区との連携強化（奥戸）
- ・震災復興まちづくり模擬訓練をしっかりとやる（新小岩）