資料6

都市計画マスタープラン（案）

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
序－５　構成 3

第１章　葛飾区のまちづくりを取り巻く状況 5

１　葛飾区の特性 5
２　まちづくりに関わる潮流 11
３　まちづくりの主要課題 15

第２章　都市計画マスタープランの基本方針 27

１　まちづくりの基本理念 28
２　まちづくりの目標 29

第３章　全体構想 35

１　将来の都市像 35
２　分野別方針策定にあたっての考え方 43
３　分野別方針 47
３-１　防災まちづくりの方針 47
３-２　土地利用の方針 57
３-３　市街地整備の方針 63
３-４　交通体系整備の方針 71
３-５　緑と水辺の整備、景観形成の方針 81
３-６　復興まちづくりの方針 91

第４章　地域別構想 103

１　地域区分 104
２　５つの地域の特性 107
３　５つの地域におけるまちづくりの方向性 117
３-１　水元・金町・新宿地域 119
３-２　柴又・高砂地域 125
３-３　亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域 131
３-４　青戸・立石・四つ木地域 137
３-５　奥戸・新小岩地域 143

第５章　都市計画マスタープランの実現化方策 149

１　まちづくりの推進体制 149
２　実現化に向けた取組の実践 151
３　計画のフォローアップ 155

資料編 158

１　葛飾区都市計画マスタープラン策定経緯 159
２　５つの地域における町丁目一覧 177
３　用語集 178
４　コラム索引 190
５　テーマ別索引 190

・用の付いている文言については、 p.178 以降の「３　用語集」をご覧ください。

・本プランに掲載されている地図の方位については、紙面上方が北を示しています。

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

昨今の人口減少・少子高齢化の進展や激甚化、頻発する様々な災害などの社会情勢の変化に対応していくため、令和３年３月、本区では、長期的展望にたって将来における望ましい姿を描き、それを実現するための基本的な方向を示す葛飾区基本構想を改定しました。

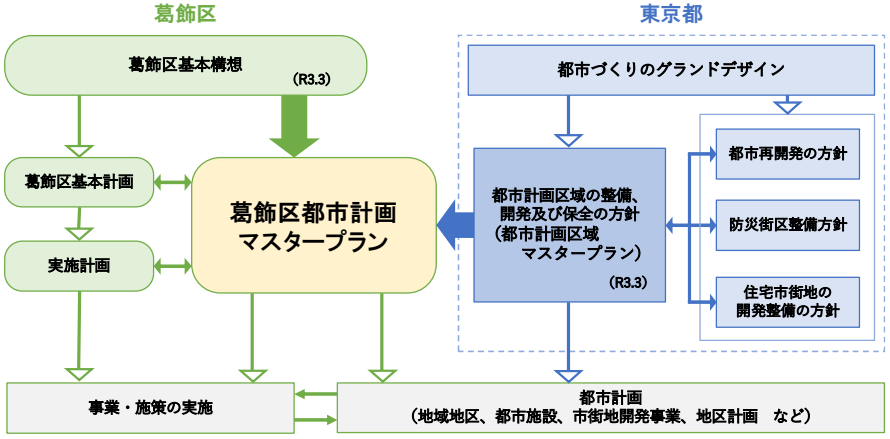
また、東京都では、長期的視点にたって、都市の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を示す都市計画の基本的な方針として、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」が改定されました。

このような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、「葛飾区都市計画マスタープラン」を改定します。

序－２　位置付け

区が行うまちづくりの総合的な指針となる「葛飾区都市計画マスタープラン」は、都市計画法において「市町村の都市計画に関する基本的な方針用」に位置づけられ、区政の上位計画である「葛飾区基本構想」や東京都が広域的な観点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即した計画として定めます。

具体的には、「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事業・施策を進める指針とし、かつ、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します。

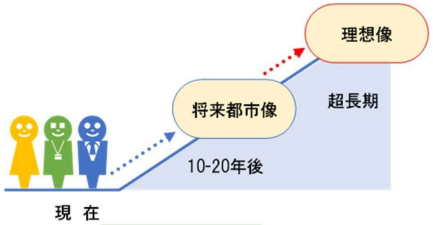


計画の位置付け

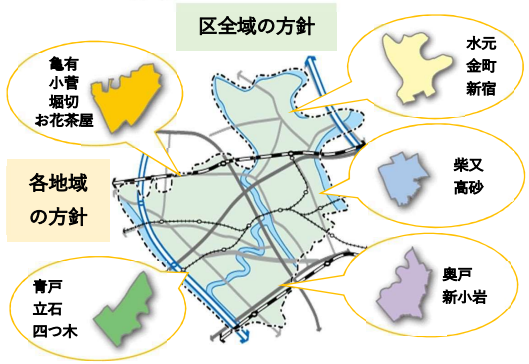
序－３　役割

「葛飾区都市計画マスタープラン」には、大きく３つの役割があります。

1　超長期的な視点も念頭に、計画期間内の本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。



2　「葛飾区基本構想」に掲げる将来像等の実現に向けて、「東京都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、土地利用用、都市施設用及び市街地開発事業用等個別の都市計画にかかる分野ごとの方針や都市整備の取組の考え方を定めること。

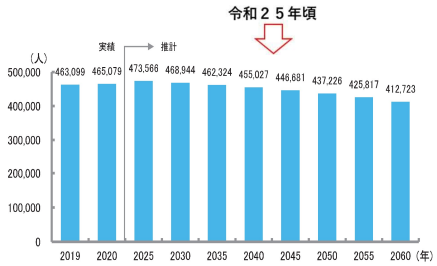


3　行政のみならず区民、事業者等のまちづくりに対する理解を深め、認識を共有して、意識の向上を図ることで、区民等との協働のまちづくりを推進すること。

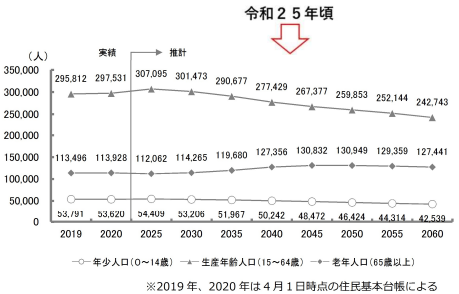
序－４　目標年次

本プランの目標年次は、20年後の令和25年（2043年）とします。

計画期間内の人口見通しとしては、葛飾区基本構想・基本計画で示す、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）

序　章　葛飾区基本構想の実現に向けて

○策定の趣旨・目的
○位置付け
○役割
○目標年次
○構成

第１章　葛飾区のまちづくりを取り巻く状況

1 葛飾区の特性

○地形
○成り立ち
○土地利用
○市街地の変遷
○区民の意識と
　区外から見た葛飾区

2 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

3 まちづくりの主要課題

安全まちづくり
土地利用
市街地整備
交通体系整備
緑・オープンスペース
復興まちづくり

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　　*～人と人とがつながり、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

まちづくりの目標が実現された理想のまち　理想像

第３章　全体構想

1 将来の都市像

○計画期間内に目指す将来都市像
○都市構造

2 分野別方針策定にあたっての考え方

○将来都市像の実現に向けた６つの分野別方針
○様々な社会情勢やテーマ等の考慮

3 分野別方針

３－１　防災まちづくりの方針
○震災への対応　　○水害への対応
○防災拠点等の整備

３－２　土地利用の方針
○計画的な土地利用の誘導
○土地利用転換や機能更新
○将来の集約型の地域構造に向けた市街地更新

３－３　市街地整備の方針
○持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成
○良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成

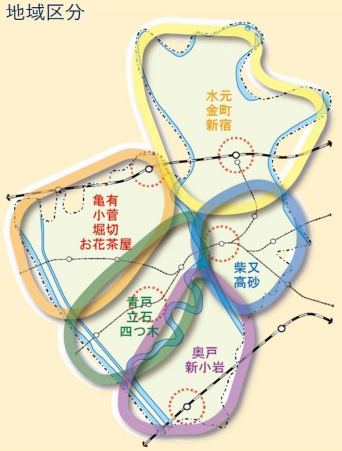
３－４　交通体系整備の方針
○体系的・機能的な道路網の形成と地域間の連絡強化
○公共交通等の利便性向上
○交通結節機能の充実
○安全・快適な歩行・自転車通行環境の整備

３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針
○緑とオープンスペースの保全・整備の考え方
○魅力ある公園の整備
○魅力ある川への整備　○景観形成の考え方

３－６　復興まちづくりの方針
○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
○事前復興の推進　　等

第４章　地域別構想

1 地域区分



2 ５つの地域の特性

○基本情報　　○人口・世帯
○土地利用　　○地域危険度
○区民アンケートによる区民意識

3 ５つの地域におけるまちづくりの方向性

３－１　水元・金町・新宿地域
賑わいと活力ある拠点、豊かな自然環境

３－２　柴又・高砂地域
歴史的景観資源、駅周辺の都市機能創出

３－３　亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域
商業の賑わい、自然と歴史を残すふるさとのまち

３－４　青戸・立石・四つ木地域
区の中心部、暮らしとなりわいが共生、水と緑が身近

３－５　奥戸・新小岩地域
魅力的な広域拠点、親水性が高く浸水にも対応

第５章　都市計画マスタープランの実現化方策

○まちづくりの推進体制
○実現化に向けた取組の実践
○計画のフォローアップ

第１章　葛飾区のまちづくりを取り巻く状況

１　葛飾区の特性

本区は、東京23区の北東端に位置し、荒川、江戸川、大場川が区の境をなしているほか、中川、新中川、綾瀬川が区内を流れ、水辺が多く存在しています。

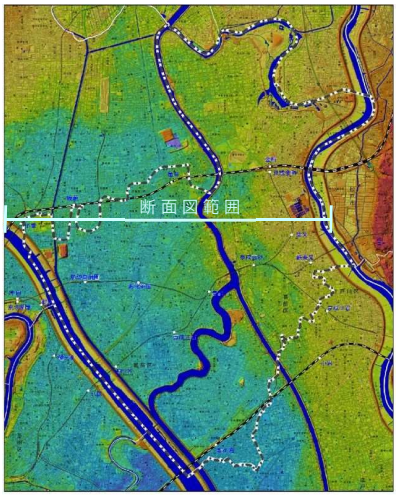
また、総面積は、34.8㎢であり、23区の中では７番目の広さを有し、旧利根川の河口にできた東京低地と呼ばれる沖積層の低地で、平坦な地域です。

令和４年１月現在の地目別土地面積（課税地）をみると、約95％が宅地（工業地・商業地を含む。）であり、残りをおおむね鉄道用地と農地が占めています。

また、用途地域の指定状況は、住宅系が51.1％と大きな割合を占め、住宅・人口が密集した市街地を形成しています。生活圏内には日常生活に必要な機能が整い、交通利便性を生かした高度な都市機能の享受も可能な立地特性から、主に都心へ通勤する人の居住地として発達した、約46万人が暮らすベッドタウン用となっています。

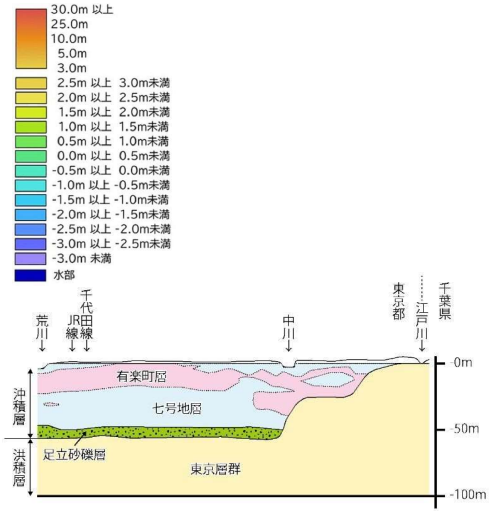
（１）　地形

本区は、北から西南に緩やかな傾斜のある平坦地で、東を江戸川、西を荒川、綾瀬川、北を大場川・小合溜に囲まれ、さらに中央部に中川、新中川が流れ、軟弱な土砂からなる地層（沖積層）が厚く堆積する東部低地帯にあります。このような状況から、水辺空間に恵まれた土地柄となる一方で、元来低地帯であったことに加え、産業の発展に伴い、地下水の汲み上げが盛んに行われた結果、区の半分以上が東京湾の満潮時の平均海面より低いゼロメートル地帯となっています。



（出典：デジタル標高地形図（国土地理院））

葛飾区の地形（標高図）

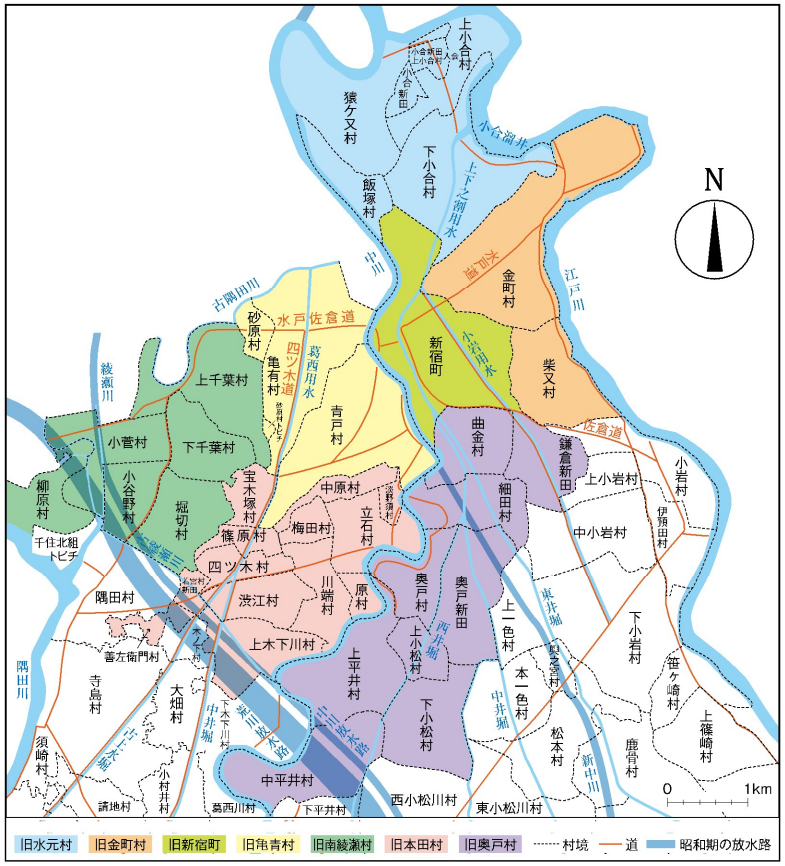


（出典：東京低地災害史 1.2 東京低地の地下構造をもとに作成）

葛飾区の地質（断面図）

（２）　成り立ち

本区の区域は、現在の千葉県・埼玉県・茨城県と東京都の一部を範囲とする下総国葛飾郡に属していました。17 世紀に利根川が東に移されたことにより、本区の区域を含む江戸川から西の地域は武蔵国葛飾郡となり、明治 11（1878）年には東京府南葛飾郡に属するようになりました。明治 22（1889）年には、江戸時代から続いた多くの村々が旧７カ町村（１町６カ村）に編成されました。



（出典：葛飾区史）

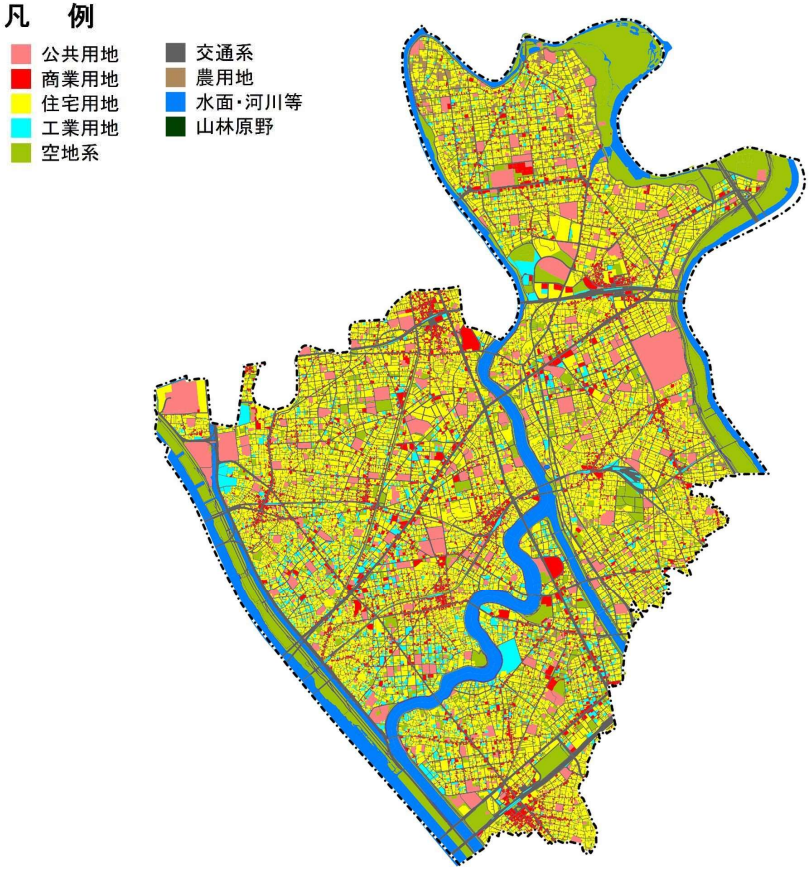
明治時代に編成された旧７カ町村を構成した江戸時代の村

その後、洪水対策として荒川放水路（荒川）が開削された結果、行政区画に変化が生じ、昭和７（1932）年には旧７カ町村が合併した東京市葛飾区が誕生することで新しい町が生まれ、昭和 38（1963）年からの住居表示の実施により、現在の町名となりました。

（３） 土地利用

本区の土地利用[用]の現状は、公共用地、商業・住宅・工業用地や公園・運動場などの都市的土地利用[用]が 87.5％を占め、12.4％が農用地、河川等の水面や河川敷などの自然的土地利用[用]となっています。東京都区部全体の約 94％が都市的土地利用[用]であることと比較すると、自然的土地利用の比率が高く、これは本区に河川等の水面や河川敷が多いことが理由として考えられます。

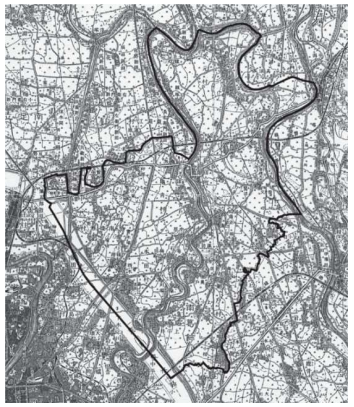
また、土地利用分類別に見ると、住宅用地が 34.5％と最も多く、区内全域に分布し、商業用地は各駅周辺、工業用地は区の南西部を中心に分布し、農用地は水元北部に多く、柴又や奥戸などの一部地域に点在しています。また、区の縁辺部や河川沿いに、大規模なオープンスペース[用]となる水元公園や河川敷が見られます。



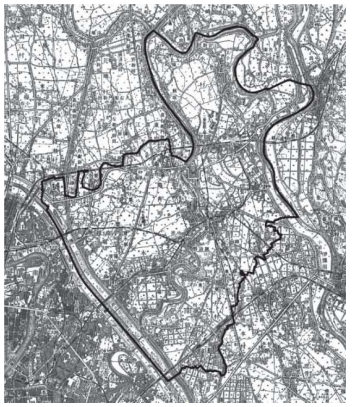
（資料：令和３年度土地利用現況）

土地利用現況図

（４） 市街地の変遷



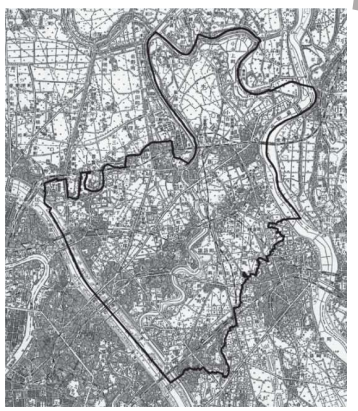
大正８（1919）年当時



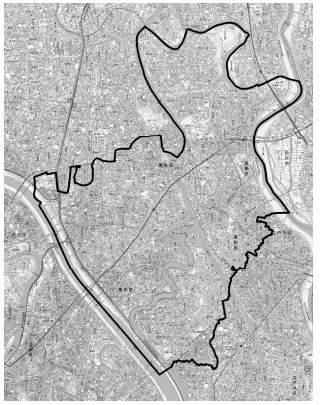
昭和７（1932）年当時

大きな河川による水運に恵まれ、明治～大正期にかけては、河川沿いに近代工業の先駆けとなる大規模な工場が立地しました（白い部分は農地、黒い部分は宅地化が進んだ地域）。

関東大震災以降は荒川沿いを中心に、東京の下町から焼け出された人々が移り住み、大きく人口が増加するとともに、中小工場も進出・集積し、大正期にかけて進められた鉄道の整備に伴い、各駅を中心に市街化も徐々に進展していきました。



昭和29（1954）年当時



令和２（2020）年当時

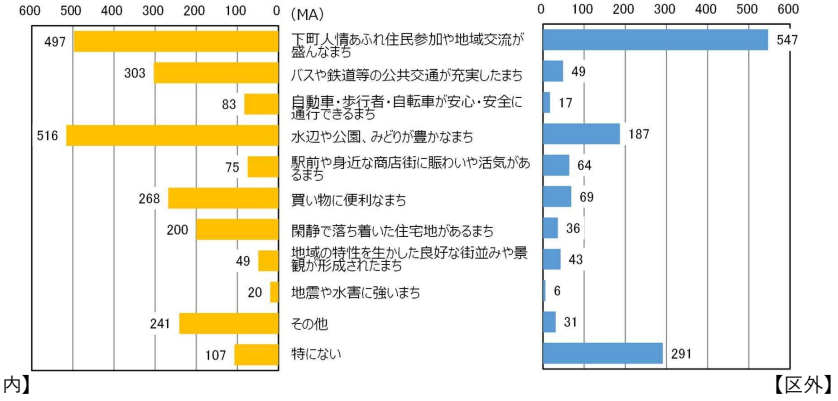
戦災被害が少なかったこともあり、移り住む人々で人口が増加しました。宅地化や道路整備が急速に進み、交通の発達と立地条件から各地に工場が増加する一方、農地は減少していきました。

昭和から平成にかけて住工が混在した職住近接型の市街地と住宅地が分散した都市構造が形成されましたが、近年は、宅地化が進行し、農地は水元北部、柴又や奥戸などの一部に残るのみとなり、工場も減少傾向が加速しています。

（５） 区民の意識と区外から見た葛飾区

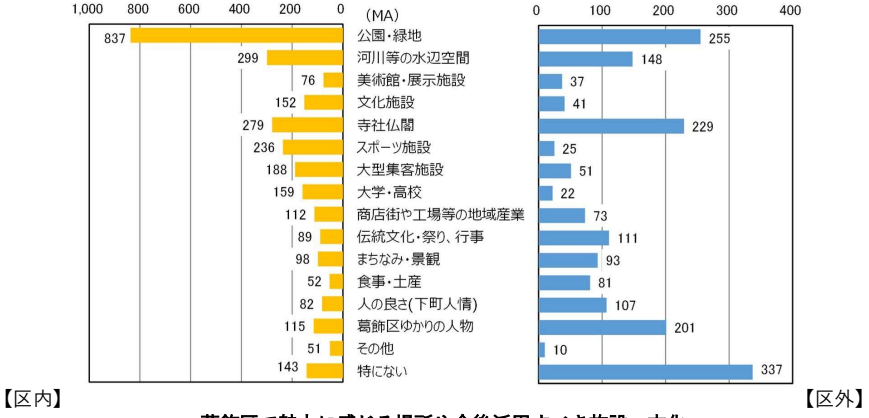
区民のまちづくりに対する意識や区外から見た本区のイメージ・魅力などについて把握するため、令和２年度、区内在住者を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート（回答総数 1,542）」及び、区外の関東１都４県の在住者を対象にした「葛飾区のイメージに関するアンケート（回答総数 1,000）」を実施しました。

本区のイメージでは、区内外共通の意識として、「下町人情あふれ住民参加や地域交流が盛んなまち」や「水辺や公園、みどり豊かなまち」が多くなっています。特に、区内在住者は、みどり豊かなイメージを強く抱いているとともに、「バスや鉄道等の公共交通が充実」や「買い物に便利」といった、住んでみて分かる生活利便性の高さが多くなっています。



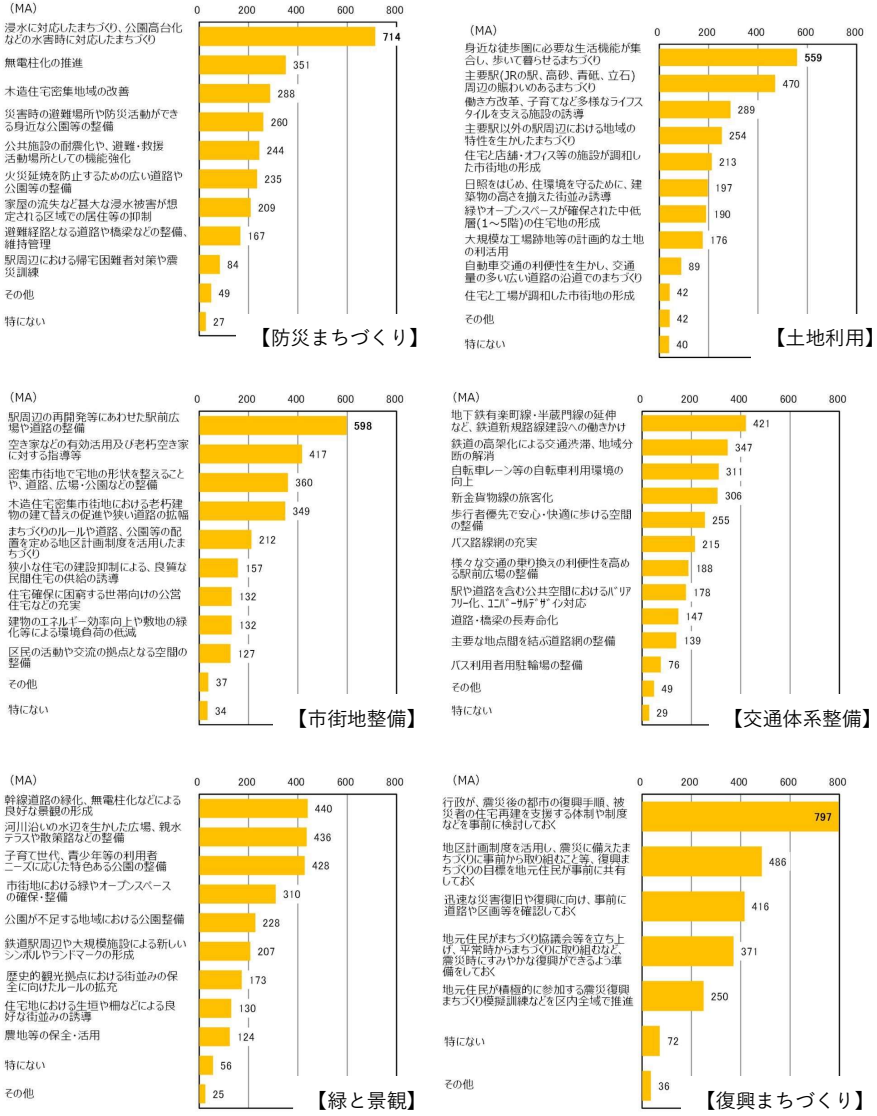
葛飾区のイメージ

魅力に感じる場所や今後活用すべき施設・文化では、区内外共通の意識として、「公園・緑地[用]」が最も多くなっています。また、区外在住者には「寺社仏閣」、「葛飾区ゆかりの人物」が、他の施設・文化等と比較すると、多く選択されています。



葛飾区で魅力に感じる場所や今後活用すべき施設・文化

また、６つのまちづくり方針に関して、区内在住者のおおむね３人に１人が、重点的に取り組むべきと感じている（回答数 500 以上）取組としては、防災まちづくりの「浸水、水害時に対応したまちづくり」、土地利用の「歩いて暮らせるまちづくり」、市街地整備の「駅周辺の再開発等にあわせた駅前広場や道路の整備」、復興まちづくりの「行政が復興手順、住宅再建支援制度などを事前検討」が挙げられています。



まちづくりの方針において、重点的に取り組むべきと感じるもの

2　まちづくりに関わる潮流

平成 23（2011）年７月の「葛飾区都市計画マスタープラン」は、国や東京都において「地球温暖化」や「少子高齢化」など、社会状況の変化に対応した新たなまちづくりの施策が示されるとともに、想定を上回る規模の地震や津波により、広域的かつ大規模な被害を発生させた東日本大震災を踏まえた取組が求められるなど、まちづくりを取り巻く大きな状況変化を受け、策定されました。

その後も「低炭素」から「脱炭素」、「少子高齢化」に加えて「人口減少社会」の到来、地震に限らず、水害を含めた様々な災害の頻発・激甚化、情報通信技術の飛躍的な進展など、まちづくりを取り巻く状況は絶えず変化してきました。

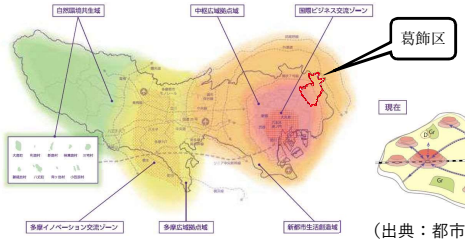
地球規模では、政府の「地球温暖化対策計画」において、「2050 年カーボンニュートラル」宣言の実現に向けた分野横断的な施策として、都市・地域構造や交通システムが、交通量や業務床面積の増減等を通じて、中長期的に二酸化炭素排出量に影響を与え続けることから、従来の拡散型のまちづくりからの転換を目指し、都市のコンパクト化と公共交通網の再構築、人中心の「まちなか」づくり、都市のエネルギーシステムの効率化等により、脱炭素に資する都市・地域づくりを推進する必要があると明記されています。

ここでは、葛飾区という地域レベルのまちづくりに関わる大きな潮流として、上位計画を踏まえ、次の４つの重要テーマを整理しました。

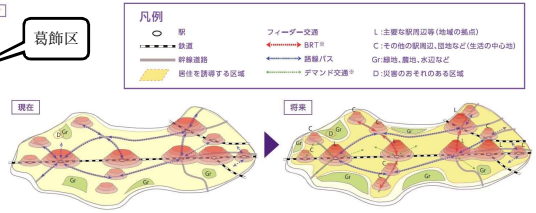
（１）　人口減少・少子高齢化の進展、技術革新によるライフスタイルや価値観の変化

近年、本区の人口は転入超過による人口増加が続いているものの、将来人口推計によると、令和７（2025）年以降、減少局面を迎え、徐々に人口減少が進む見通しです。また、生産年齢人口（15～64歳）、年少人口（15歳未満）ともに、減少していきますが、老年人口（65歳以上）は、令和32（2050）年まで増加基調が続き、区の人口の約30％に達する見込みです。

東京都では、今後、少子高齢化や人口減少が進行する中においては、生活を支える様々な都市機能や居住機能を、地域の特性に応じて、大小様々な拠点に再編・集約し、集約型の地域構造に転換していくことの必要性から、平成31（2019）年３月に「集約型の地域構造への再編に向けた指針」を策定し、本区の半分が該当する、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に向け取組を推進することとしています。



東京都の地域区分と本区の位置付け



（出典：都市づくりのグランドデザイン（東京都））

集約型の地域構造のイメージ

また、このような中、育児や介護との両立など多様な働き方へのニーズの高まりとデジタル技術の革新（ＤＸ[用]）とが相まって、テレワークやリモートによる会議が一般化し、居住の場、働く場、憩いの場といった様々な機能を備えた身近な生活圏を形成する必要性が高まるなど、働き方や過ごし方が変わることにより、ライフスタイルや価値観も変化しています。

今後、自動運転や人工知能、情報・通信などの多様な技術、新しいエネルギー、医療技術など、現時点では想像がつかないほど、様々な分野において、技術革新が進むことも考えられます。

（出典：葛飾区基本計画）

従って、これからのまちづくりでは、様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性[用]を備えた都市を形成していくことが求められています。

（２）　激甚化、頻発する様々な災害への備え

本区は、戦後復興期から高度経済成長期において、都市基盤[用]が十分整備されないまま市街化・高密度化が進行したために形成された木造住宅密集地域を有し、東京都による地震に関する地域危険度測定調査では、５段階評価で危険度が高いランク４、５を含む地域が多く残っています。

政府の地震調査研究推進本部地震調査委員会では、首都直下地震で想定されるマグニチュード７程度の地震の30年以内の発生確率は、70％程度（令和２（2020）年１月24日時点）と予測されています。

全国的には、毎年のように震度６以上の地震が発生し、平成23（2011）年３月の東日本大震災では、当時の想定を上回る規模の地震や津波、それに伴う広域的かつ大規模な被害が発生し、震度５強を記録した本区でも、交通機関の不通や帰宅困難者が発生する事態となりました。さらに平成28（2016）年４月には、当時、30年以内の発生確率が１％未満と想定されていた熊本地震において、短期間で震度７を２度記録し、甚大な被害をもたらすなど、いつどこで大きな地震が起きてもおかしくない状況と言えます。

東日本大震災発生時　新小岩駅に滞留する帰宅困難者

地割れが起こった木根川橋野球場

また、近年は、地震だけでなく、集中豪雨や局地的大雨が増加し、大型で非常に強い勢力を持った台風が頻繁に接近するなど、気候変動による大規模な風水害のリスクも高まっています。

本区は、海水面よりも低いゼロメートル地帯が広がる市街地であるため、気候変動への適応策として、浸水発生時には区民の生命の安全を確保し、被災を最小限にとどめるとともに、速やかな復旧・復興を可能にするため、普段から備えておくことが大切です。

令和元年東日本台風にて
増水した荒川

これからも、あらゆる災害を想定し、被災後の避難生活や復旧・復興の長期化への対応を見据え、事前準備や被災をくり返さない復興について検討しておく必要があります。

（３） 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）の促進

近年の成熟社会においては、既存ストックの維持管理・有効活用、生活に身近な環境や地域の安全・安心への関心の高まり、人口減少が想定される中での地域の魅力づくりの必要性などから、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるために、住民・事業主・地権者等による自主的な地域活動、いわゆるエリアマネジメント[用]が各地で進められつつあります。

具体的には、住宅地などで地域ルールによる良好な街並みの形成や維持、公園等の公共空間を管理運営する中での良好なコミュニティづくり、業務・商業地などでは市街地開発にあわせた地域美化やイベントの開催、広報等の地域プロモーションの展開などの取組が挙げられます。

歩道空間の植栽と一体的に設置された休憩施設
（名古屋市錦二丁目）

公共空間活用のための滞留空間創出社会実験
体を動かす運動体験コーナー（さいたま新都心駅）

エリアマネジメント活動の例

こうした状況を踏まえ、これまでの行政による道路、公園、建築物等のハード整備だけでなく、そのハードを活用し、住民等による管理運営を中心として、地域への愛着や連帯感、賑わいや憩いの時間などのソフトも重視した、総合的なまちづくりが必要となります。

本区でも、新小岩、金町、立石など、主要な駅周辺では、地域の課題を解決し、都市基盤の整備や都市機能の充実を図るため、再開発などによる街づくりの中で、開発後の地域の運営を見据え、エリアマネジメント組織の立ち上げが検討されています。

一方、既存市街地においては、地域の担い手とされてきた自治町会をはじめとする既往の組織は、加入率の低下や高齢化などの課題があり、既往の組織を含めた住民等による自主的な地域活動を促進する新たな方策について、検討していく必要があります。

これらのことから、本区における住民・事業主・地権者等が主体の取組（エリアマネジメント）においては、既存資源を生かした地域の賑わい・魅力づくりなどを進める活動主体の組織化に加え、地域の実情に応じた一定の継続的な支援が求められます。

（４） 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

葛飾区基本計画では、基本方針の１つとして「区民との協働による、いつまでも幸せに暮らせるまちづくり」を掲げ、ＳＤＧｓ（Sustainable Development Goals）が目指す経済・社会・環境の全ての面における発展に向け、成長と成熟とが調和した持続可能なまちづくりを進めることとしています。

ＳＤＧｓに対する都市計画分野の関わりは幅広く捉えることができますが、葛飾区基本計画において、都市計画マスタープランの策定に直接的に関連するゴールとして、11住み続けられるまちづくりを、17パートナーシップで目標を達成しようが挙げられています。

このため、都市計画マスタープランが果たすべき役割は、２つのゴールを達成するために掲げられたターゲットに対し、都市整備における取組の目標時期や目安となる指標設定などにより計画の進行管理を具体化していくことが考えられます。

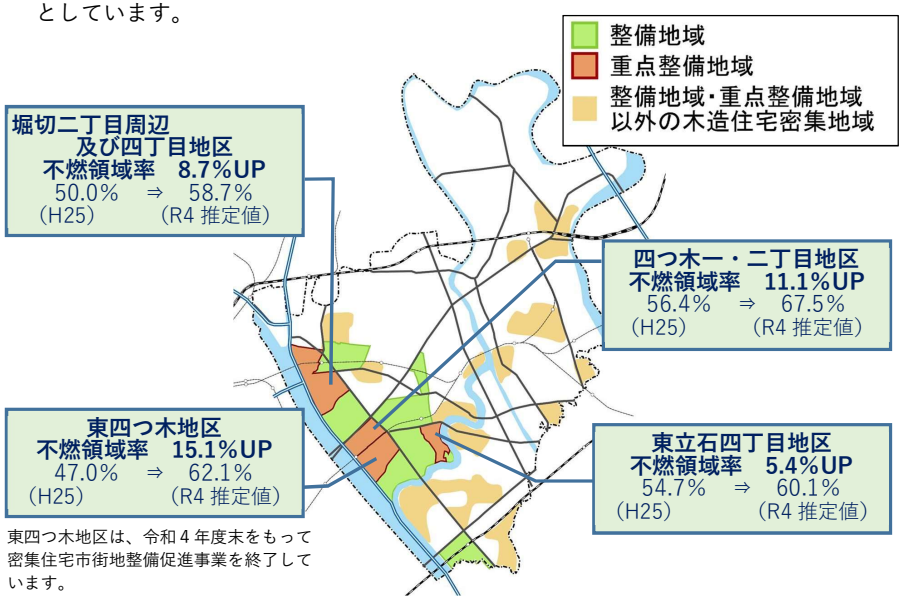
3　まちづくりの主要課題

区の特性やまちづくりに関わる潮流、街づくりの現状や区民の意向などを踏まえ、まちづくりの主要課題を６つの分野ごとに整理しました。

（１）　安全まちづくり

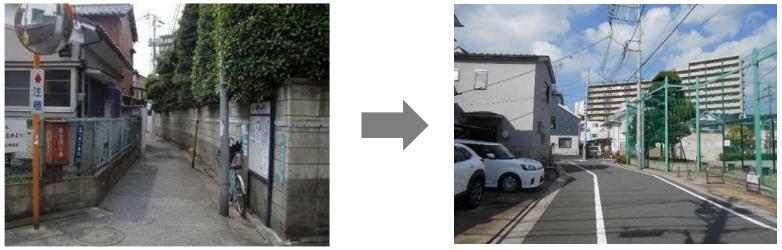
●現状

・「重点整備地域[用]」で、市街地の燃えにくさを表す、不燃領域率[用]が向上（改善）し、地域により 58.7～67.5％まで改善しています。令和７年度までの目標値は、平成 28 年度時点から 10％上昇した値（東四つ木地区 70％、四つ木一・二丁目地区 70％、東立石四丁目地区 63.5％、堀切二丁目周辺及び四丁目地区 63.5％）とし、最終目標値は 70.0％としています。



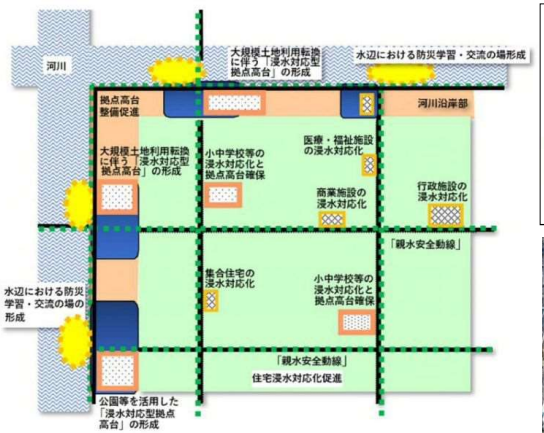
東四つ木地区は、令和４年度末をもって密集住宅市街地整備促進事業を終了しています。

重点整備地域の改善状況



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

・今後高まる水害リスクに、地域力の向上や市街地構造の改善によって対応していくとともに、親水性の高い水辺の街を形成していくことを目指し、令和元年度に「浸水対応型市街地[用]構想」を策定しました。構想では、拠点高台や拠点建築物、住宅浸水対応化促進等の要素を段階的に具象化していくシナリオを想定しています。

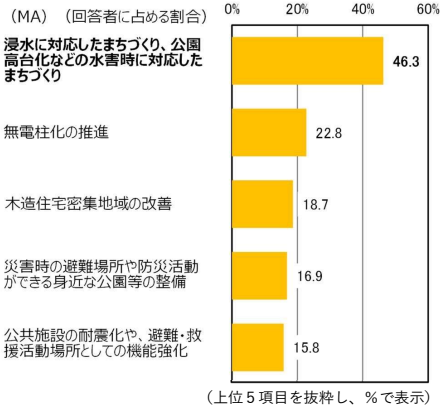


浸水対応型市街地空間像のイメージ

浸水対応型拠点高台(小菅西公園)

・令和２年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」（ｐ.10）では、「重点的に取り組むべき防災まちづくり」について、「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％）となっています。

また、区内のまちづくりの課題でも、「震災や火災、水害への対策が不十分である」が最多（49.5％）（ｐ.54）となっています。



（上位５項目を抜粋し、％で表示）

重点的に取り組むべき防災まちづくり

○課題

・木造住宅密集地域、延焼遮断帯[用]未形成、都市基盤[用]の未整備など、災害に脆弱な地域が残存しています。

・海水面よりも低いゼロメートル地帯が広がり、洪水等による浸水と長期間の浸水継続、避難等に対して、多くの区民が不安を感じています。

☞ ｐ.47参照　３－１　防災まちづくりの方針

（２） 土地利用

●現状

・都市計画マスタープラン（平成 23 年 7 月策定）のゾーニング、土地利用区分、拠点の位置付けなどは、土地利用[用]の状況変化等により不整合が生じつつあります。

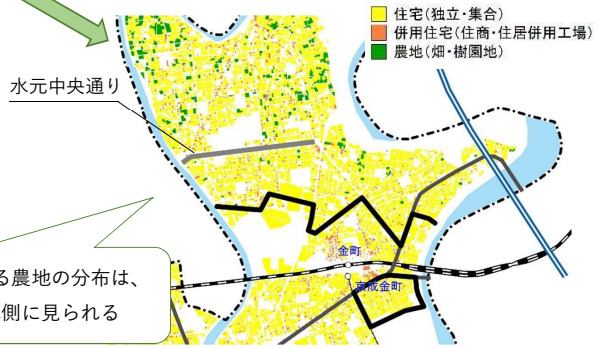
H23 土地利用方針図

住環境保全型地域

良好な住環境を保持し、専ら低層（低中層）の住宅による、緑豊かでゆとりある低層市街地の形成を誘導

特に、良好な農地について、住環境との調和を図りつつ、都市内の貴重な緑地空間、オープンスペースとして保全・活用

都市計画マスタープラン（平成 23 年 7 月策定）より抜粋



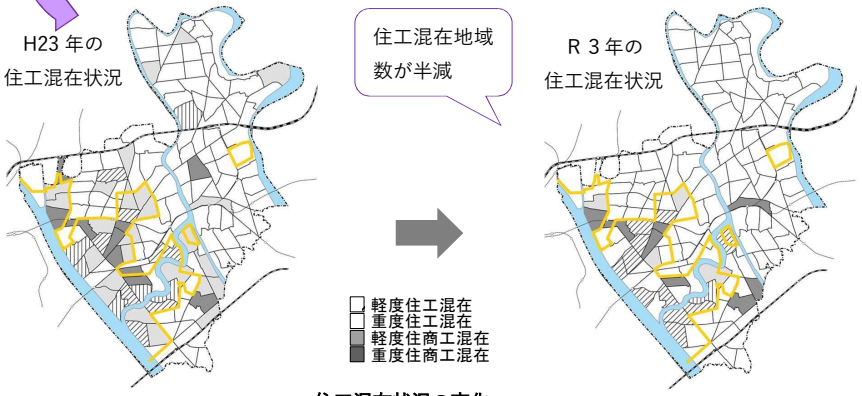
住環境保全型地域の特徴である農地の分布は、おおむね水元中央通りの北側に見られる

R３土地利用現況図（農地の分布）

住工調和型地域

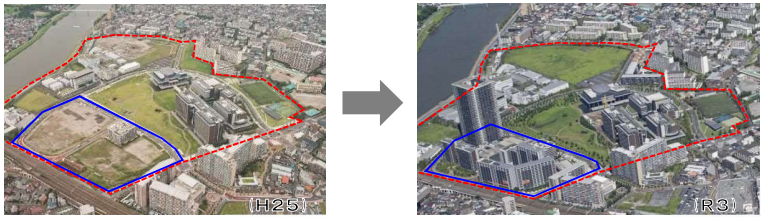
住工が混在する地域では、建物の建て替え促進、道路等の基盤整備、防災広場の確保などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導

都市計画マスタープラン（平成 23 年 7 月策定）より抜粋



住工混在状況の変化

・新宿六丁目地区では、大規模な土地利用転換により、葛飾にいじゅくみらい公園を核として、居住、文化、教育、交流、医療福祉等の多様な都市機能が集積する新たな生活拠点が形成されています。



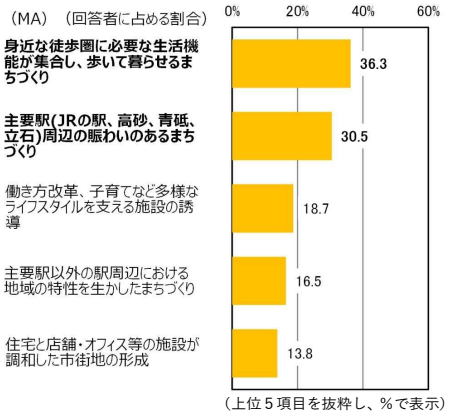
新宿六丁目地区

・森永乳業東京工場の操業停止に伴う大規模跡地の発生などのほか、UR 金町駅前団地や葛飾区総合庁舎などまとまった土地で、機能更新の時期が到来しています。

森永乳業東京工場

UR 金町駅前団地

・令和２年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」（ｐ.10）では、「重点的に取り組むべき土地利用」について、「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」が多くなっています（30.5%）。



重点的に取り組むべき土地利用

○課題

・土地利用現況を踏まえたゾーニング、土地利用区分や拠点の位置付けの見直し、今後の土地利用の方向性を検討する必要があります。

・利便性を高める都市機能の集積や防災性の向上など地域の課題解決に向けて、工場等跡地の有効活用や大規模施設の機能更新について検討する必要があります。

・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徒歩圏内の生活機能の配置等について、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があります。

☞ p.57参照　３－２　土地利用の方針

（３） 市街地整備

●現状

・新小岩、金町、立石の３駅周辺で、再開発事業等の都市基盤[用]整備と一体となった広域的な拠点形成とともに、エリアマネジメント[用]の促進に向けた検討が進められています。

新小岩駅南北自由通路

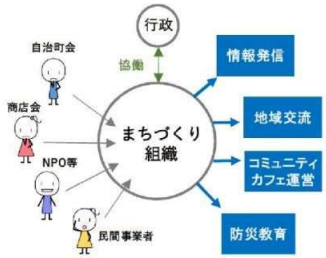
（新小岩駅南口地区市街地再開発準備組合作成）
新小岩駅南口地区

金町駅南口

（東金町一丁目西地区市街地再開発組合作成）
東金町一丁目西地区

（立石駅南口東地区市街地再開発準備組合作成）
立石駅南口東地区

立石駅北口地区（立石駅北口地区市街地再開発組合作成）

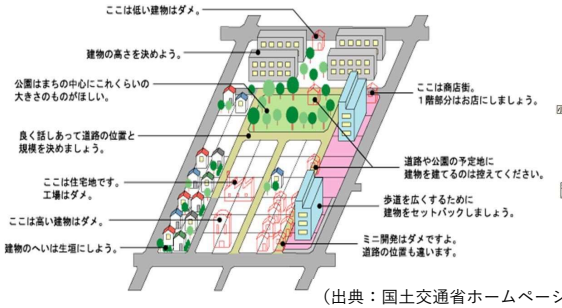


（出典：金町駅周辺地区まちづくりプラン）

（社会実験 葛飾にいじゅくみらい公園 かなまちマルシェ）

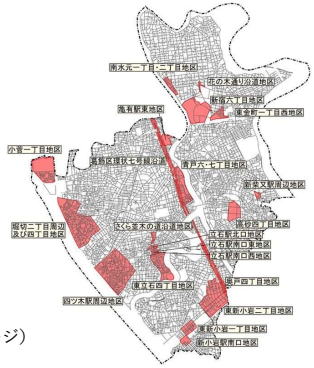
エリアマネジメントの促進に向けた検討

・地区計画制度の活用が進められており、令和５年末時点、区内で 21 の地区計画[用]が決定されています。

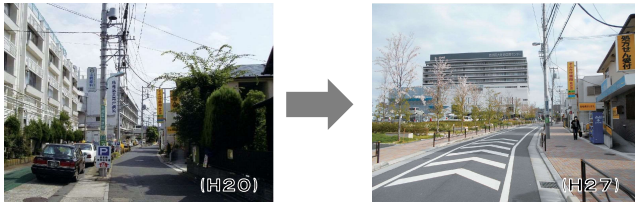


（出典：国土交通省ホームページ）

地区計画制度のイメージ

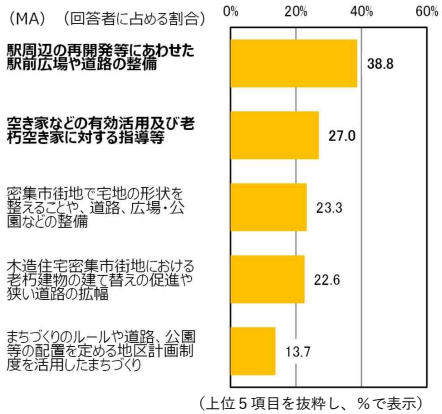


地区計画決定状況



地区計画による市街地整備（青戸六・七丁目地区）

・令和２年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」（p.10）では、「重点的に取り組むべき市街地整備」について、「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」が多くなっています（27.0%）。



（上位５項目を抜粋し、％で表示）

重点的に取り組むべき市街地整備

○課題

・駅周辺の再開発では、一体的な都市基盤[用]整備やエリアマネジメント[用]等の地域活動を促進し、様々な課題解決に取り組む必要があります。

・駅前広場など必要な都市施設[用]の整備や、地区計画[用]制度の活用などにより、地域特性に応じた良好な住環境の整備を進める必要があります。

☞ p.63参照　３－３　市街地整備の方針

（４） 交通体系整備

●現状

・都市計画道路[用]の整備率（70.3%）は、23 区全体を若干上回っているものの、沿道の防災性向上や利便増進など、道路整備に合わせた沿道まちづくりや土地利用[用]が十分ではない現状があります。

順位	区名	計画延長（km）	整備済延長（km）	整備率（%）
1	台東区	40.13	35.15	87.6
2	中央区	57.80	49.96	86.4
3	千代田区	63.34	54.64	86.3
4	江東区	119.13	100.42	84.3
5	渋谷区	68.84	57.10	82.9
6	江戸川区	146.43	117.48	80.2
7	足立区	186.83	149.60	80.1
8	港区	112.14	85.01	75.8
9	板橋区	93.71	68.05	72.6
10	品川区	92.12	66.20	71.9
11	荒川区	37.35	26.37	70.6
12	葛飾区	99.33	69.87	70.3
13	豊島区	45.87	31.64	69.0
14	新宿区	85.45	58.17	68.1
15	北区	63.91	41.04	64.2
16	墨田区	56.04	34.76	62.0
17	目黒区	38.03	23.40	61.5
18	文京区	42.66	24.60	57.7
19	杉並区	90.96	48.51	53.3
20	世田谷区	158.79	84.24	53.0
21	大田区	124.11	65.79	53.0
22	中野区	42.33	22.17	52.4
23	練馬区	124.22	62.49	50.3
区 部		1,989.53	1,376.63	69.2

（出典：都市計画現況調査（令和４年３月 31 日）国土交通省）

都市計画道路の整備率

整備された都市計画道路と広幅員道路の利点を生かしきれていない沿道

・安全性や交通利便性の向上を図るため、鉄道を高架化し、11箇所の踏切を除却する「京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業」の工事を実施しています。

（出典：都市高速鉄道京成電鉄押上線（四ツ木駅～青砥駅間）の連続立体交差事業等について　より抜粋）

立石駅高架橋構築状況　駅から都心方向を撮影
令和５年２月（出典：東京都建設局）

京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業

・高砂駅周辺では、連続立体交差事業[用]による円滑な道路交通の確保や踏切事故の解消にあわせて、交通結節点[用]機能の強化や一体的な街づくり等を進め、地域の活性化を図ります。令和４年（2022）４月には、国が「京成電鉄京成本線等（京成高砂駅～江戸川駅付近）連続立体交差事業」を新規着工準備採択箇所として採択しました。今後、東京都により、更に具体的な連続立体交差化計画の検討が行われます。

京成高砂１号踏切と踏切による渋滞の現状

・公共交通等の利便性向上に向けて、バス路線の新設・再編、バスや自転車の利用環境の整備を推進するとともに、新金線については、各関係機関で構成する検討委員会や幹事会で、課題の再整理や需要予測などを行い、旅客化の実現に向けた取組を進めています。

循環バスの運行

自転車通行環境の整備

バス停上屋・ベンチ

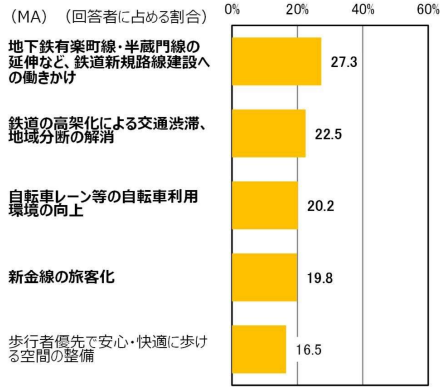
バスロケーションシステム

サイクル＆バスライド

バス利用環境の向上

新金線

・令和２年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」（ｐ.10）では、「重点的に取り組むべき交通体系整備」について、「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%）、「新金線の旅客化」（19.8%）と続きます。



（上位５項目を抜粋し、％で表示）

重点的に取り組むべき交通体系整備

○課題

・未着手の都市計画道路については、道路整備にあわせた沿道まちづくりについて検討する必要があります。

・踏切による交通渋滞や鉄道による地域分断の解消が必要です。

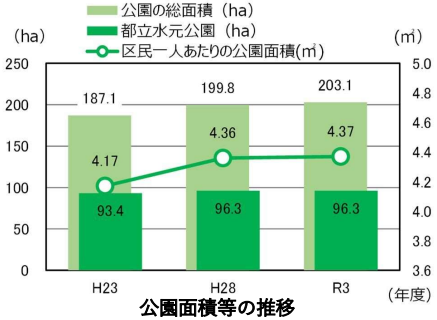
・鉄道・バスとともに、自転車等も含めた交通網の充実や通行空間の整備により、移動環境の安全性、利便性を高めていく必要があります。

☞ p.71参照　３－４　交通体系整備の方針

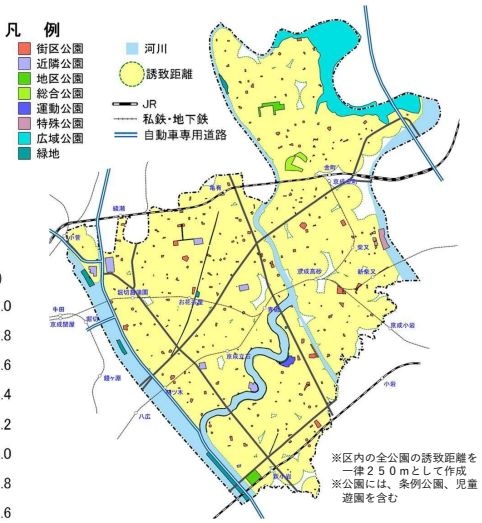
（５） 緑・オープンスペース

●現状

・平成 23（2011）年度から 10 年間で公園が 16ha 増加し、区民一人当たりの公園面積は 4.37 ㎡に達していますが、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[用]は、区の縁辺部に偏在しています。



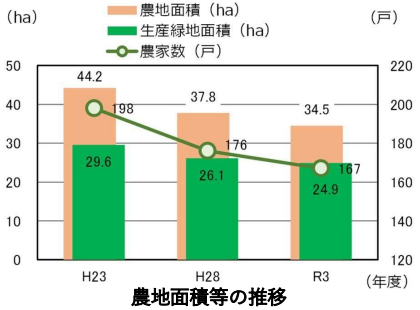
公園面積等の推移



公園の充足状況

・高齢化や後継者不足を背景に農地の宅地転用が進み、生産緑地面積が減少しています（10 年で約 15％減）。

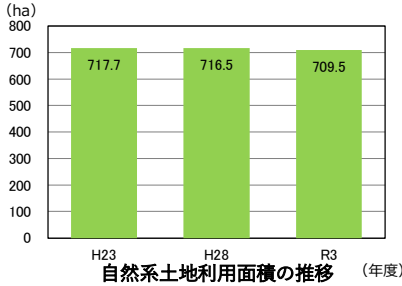
生産緑地地区



農地面積等の推移

・公園や農用地等の自然系土地利用面積[用]は、平成 23 年から令和３年にかけてほぼ横ばい（717.7ha ⇒709.5ha）で推移しています。

荒川河川敷（葛飾あらかわ水辺公園）

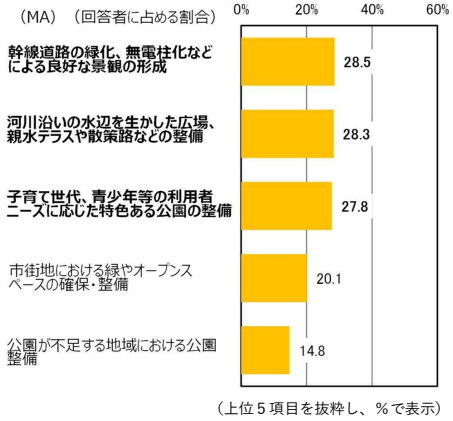


自然系土地利用面積の推移

・中川七曲がりの両岸では、東京都施行の護岸工事により整備されたテラスに照明を設置するなど、親水空間を整備し、緑道公園としています。

中川親水テラスの整備状況

・令和２年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」（ｐ．９～10）では、「重点的に取り組むべき緑と景観の整備・保全」について、「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％）が重要視されています。また、本区のイメージでは、「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、区内で魅力に感じる場所でも「公園・緑地[用]」が最も多くなっています。



（上位５項目を抜粋し、％で表示）

重点的に取り組むべき緑と景観の整備・保全

○課題

・地域住民の需要や利用状況、平常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、都市公園の整備と適正配置を進める必要があります。

・河川空間における回遊性や、市街地からのアクセス性も考慮した親水空間等の整備を進める必要があります。

・みどり豊かな街を維持していくため、様々なみどりを、計画的に保全していく必要があります。

☞ p.81参照　３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針

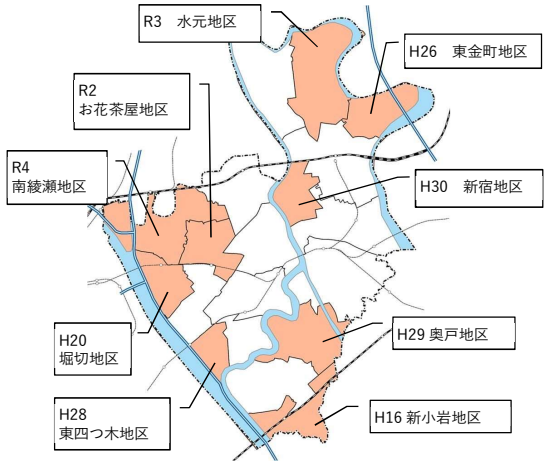
（６）　復興まちづくり

●現状

・自治町会連合会の 19 地区のうち９地区（令和４年度末時点）で「震災復興まちづくり模擬訓練※」を実施しました。　（※ｐ.130 コラム参照）

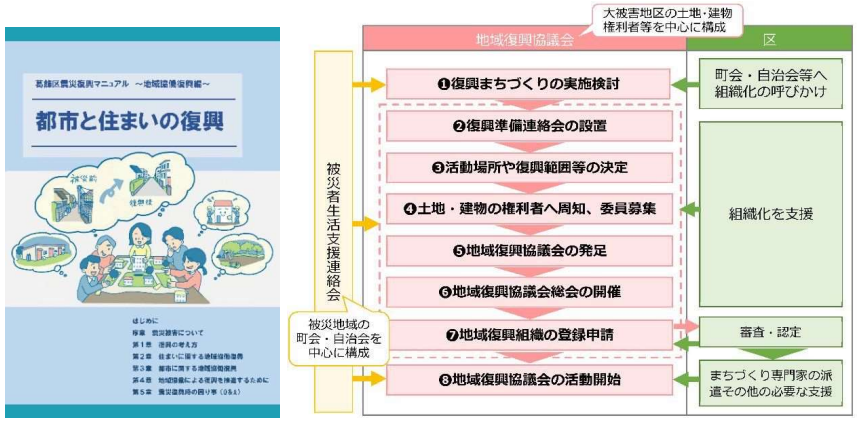
学識経験者を招いた座学

まち歩きによる課題・魅力の確認



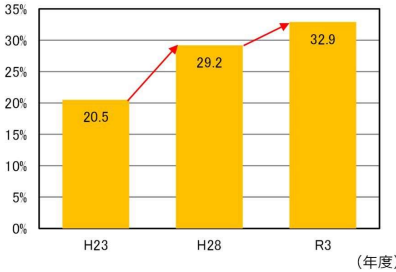
震災復興まちづくり模擬訓練の実施状況

・令和２年度には、震災復興まちづくり模擬訓練の成果を踏まえ、都市と住宅の分野について、震災復興の基本的プロセスや、住民が自主的に復興に取り組むための仕組み等を紹介する「都市と住まいの復興～地域協働復興編～」を作成、公表しました。

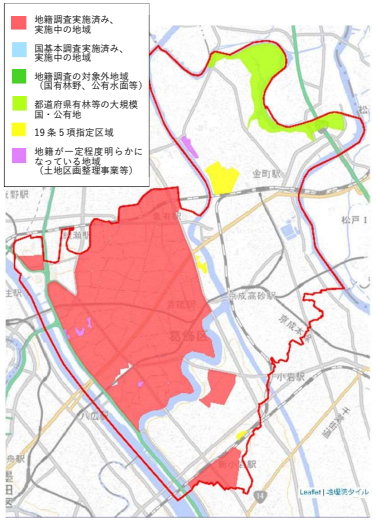


葛飾区震災復興マニュアル　都市と住まいの復興　～地域協働復興編～

・一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する地籍調査は、官民境界等先行調査を着実に推進しており、「東京都の国土調査（資料編）」によると、葛飾区の調査実施率(32.9%)は、令和３（2021）年度末時点で、東京都(24.4%)及び 23 区の平均(15.2%)を上回っています。



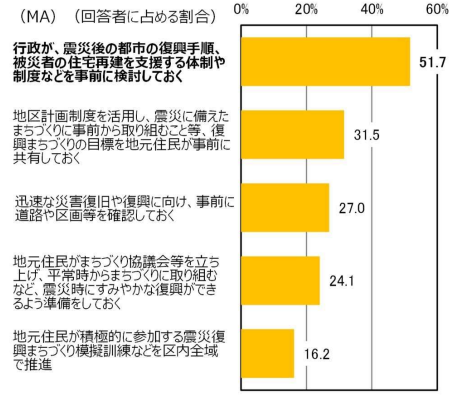
（出典：東京都の国土調査（資料編）をもとに作成）



（出典：地籍調査Ｗｅｂサイト（国土交通省）より加工して作成）
（令和４年６月時点）

地籍調査の実施状況

・令和２年度の区民を対象にした「葛飾区のまちづくりに関するアンケート」（ｐ.10）では、「重点的に取り組むべき復興まちづくり」について、「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%）、地元住民主体よりも、行政主体の復興まちづくりが重要視されています。



（上位５項目を抜粋し、％で表示）

重点的に取り組むべき復興まちづくり

○課題

・今後も、震災復興まちづくり模擬訓練を通して、行政・住民・事業者等の協働による地域協働復興の進め方の共有や、事前復興[用]意識の向上を図る必要があります。

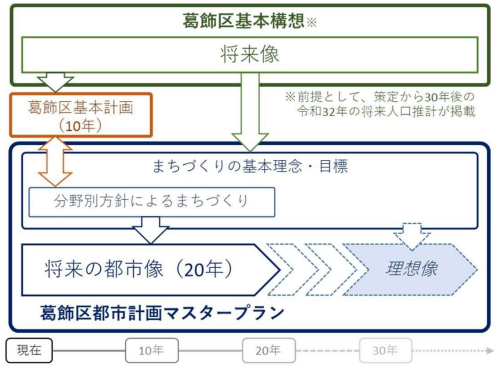
・万一被災した場合に備え、震災に加えて洪水や高潮などの大規模水害への対策も考慮し、被災を繰り返さない復興まちづくりについて検討する必要があります。

☞ ｐ.91参照　３－６　復興まちづくりの方針

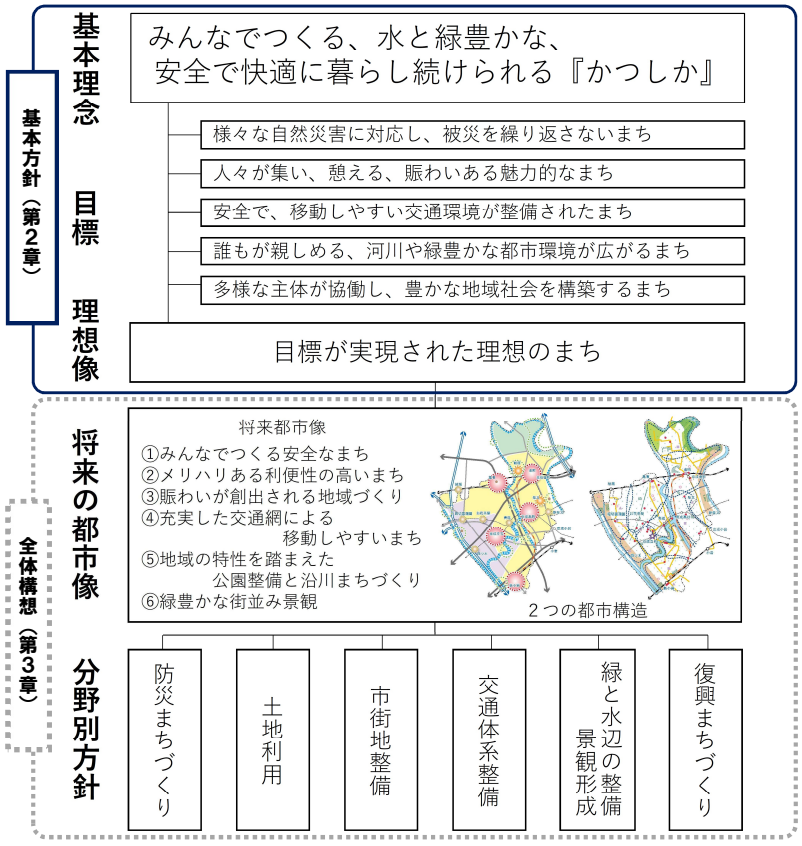
第2章　都市計画マスタープランの基本方針

第２章では、葛飾区基本構想に謳う本区の将来像に即したまちづくりの基本理念、これに基づく５つの目標を掲げ、目標が実現された理想のまちのイメージを理想像として描写します。

この基本方針に基づき、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その実現に向けた６つの分野別のまちづくりの方針を第３章の全体構想に定めます。



上位・関連計画との関係



基本方針と全体構想の関係

1　まちづくりの基本理念

葛飾区基本構想に謳う将来像「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」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

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」

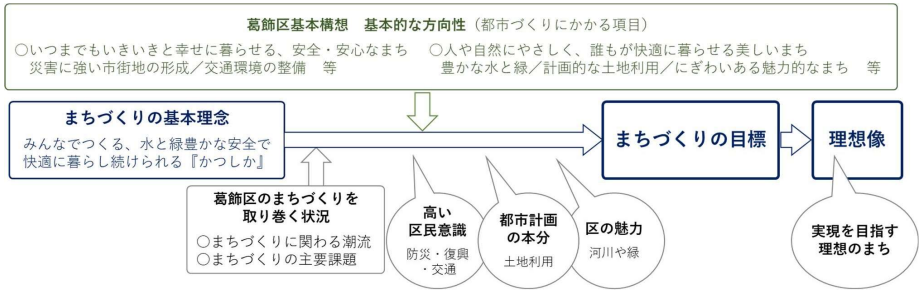
まちづくりの基本理念

～人と人とがつながり、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

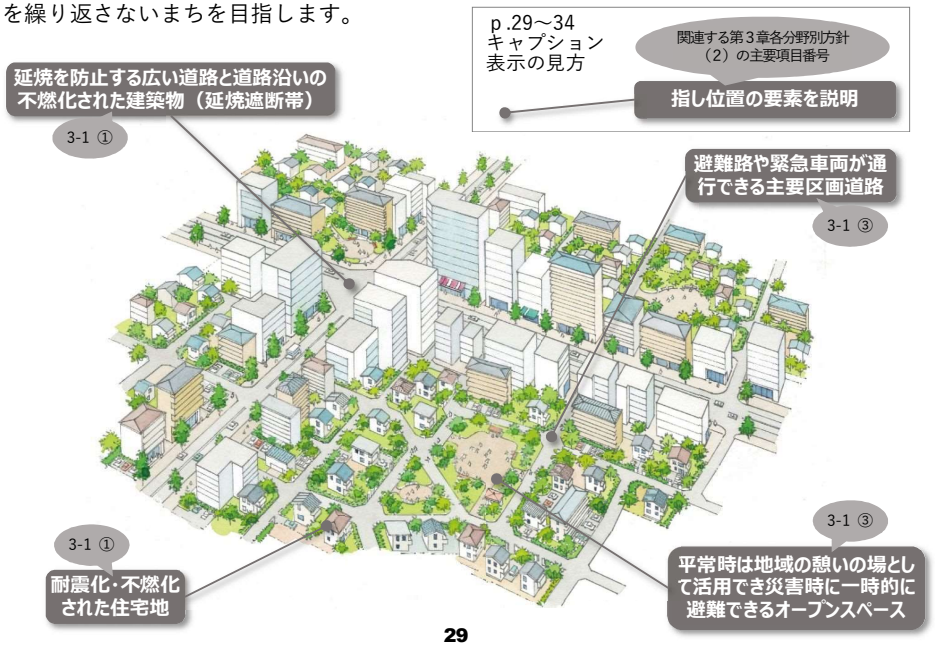
まちづくりの基本理念に基づき、葛飾区基本構想に掲げる基本的な方向性や葛飾区のまちづくりを取り巻く状況を踏まえ、区民意識が高い、防災、復興、交通に、都市計画の本分である土地利用[用]、本区の魅力として挙げられる河川や緑を考慮し、５つのまちづくりの目標を定めます。また、目標を踏まえ、計画期間20年に捉われず、実現を目指す理想のまちのイメージを理想像として描写しました。

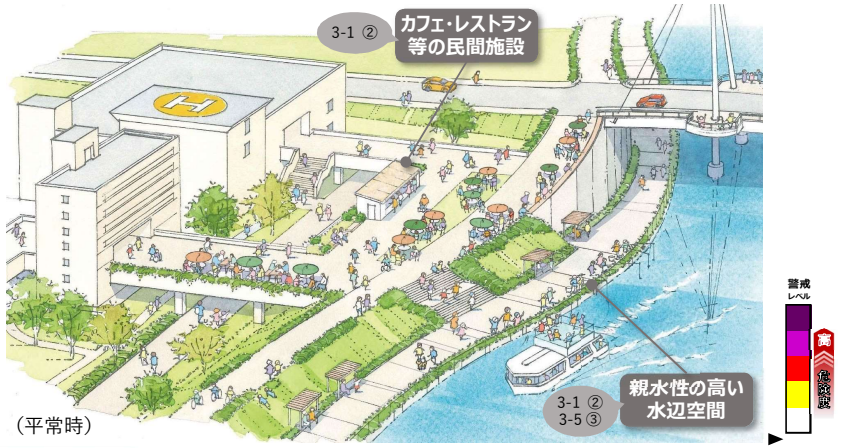


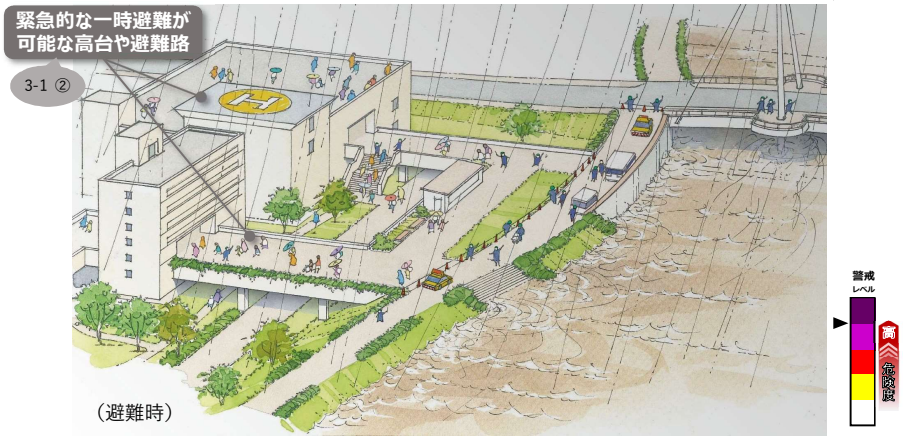
（１）　様々な自然災害に対応し、被災を繰り返さないまち

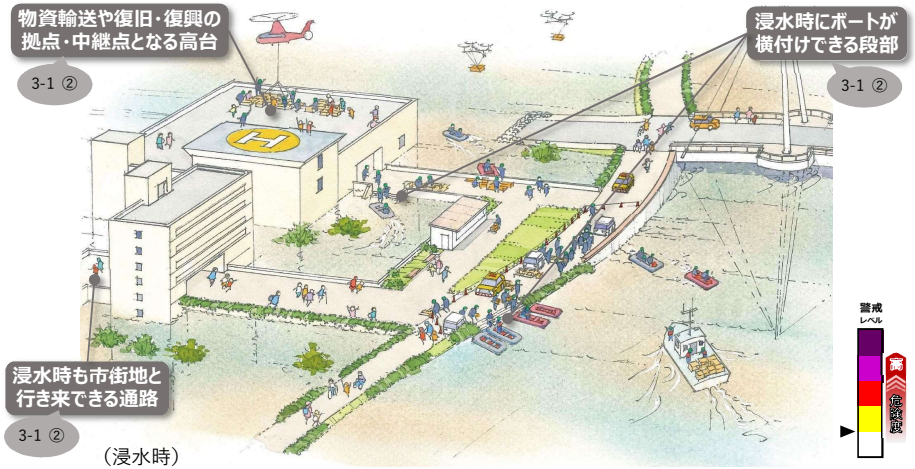
地震や豪雨、暴風などによる自然災害等の発生時にも、必要な都市機能を維持し、それらに伴う都市基盤[用]の損壊や建築物の倒壊、浸水被害などを現在よりも軽減できるよう、平常時からの防災都市づくりや復興事前準備[用]を進めます。

また、万一、大きな被害を受けた場合には、迅速な都市復興を実現し、後に、同様の自然災害等に襲われたとしても、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。



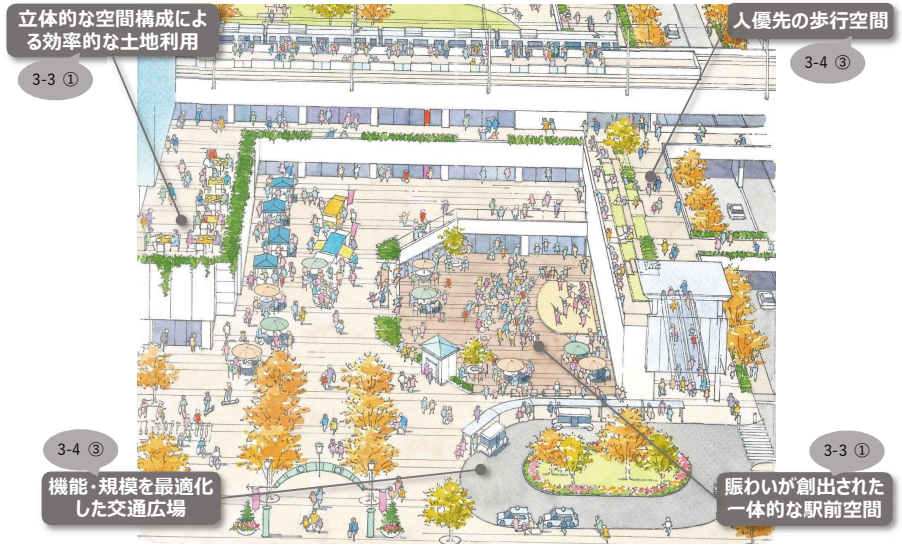






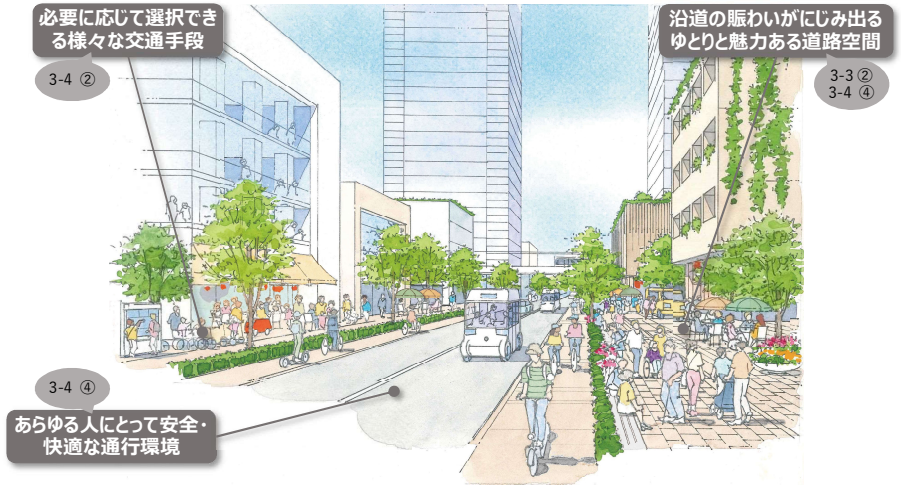
（２）　人々が集い、憩える、賑わいある魅力的なまち

計画的な土地利用[用]により、住宅、工場、商店などが調和し、思い思いの場所で人々が憩える自然環境豊かなまちづくりを進めます。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。



（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、子どもからお年寄りまで、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。



（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

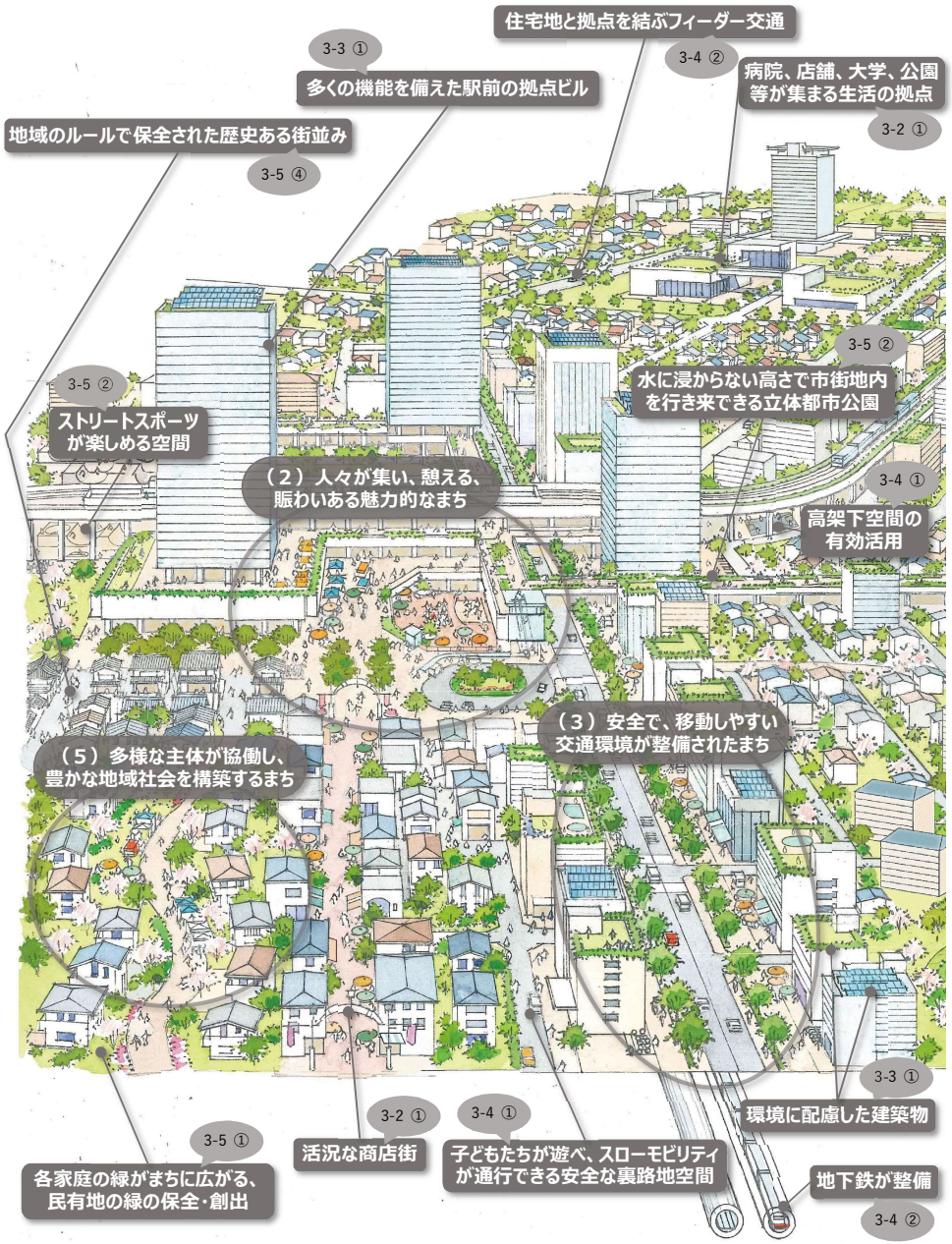
都市のゆとり空間として、利用しやすく誰もが憩える身近な公園や、利用者ニーズに応じた特色ある公園、親しみやすい水辺空間の整備を進めます。また、ランドマーク[用]やシンボルとなる景観だけでなく、特徴的な街並みや市街地における小さな緑の創出により、ヒューマンスケール[用]にも配慮した景観形成を誘導するなど、魅力的な都市環境が広がるまちを目指します。

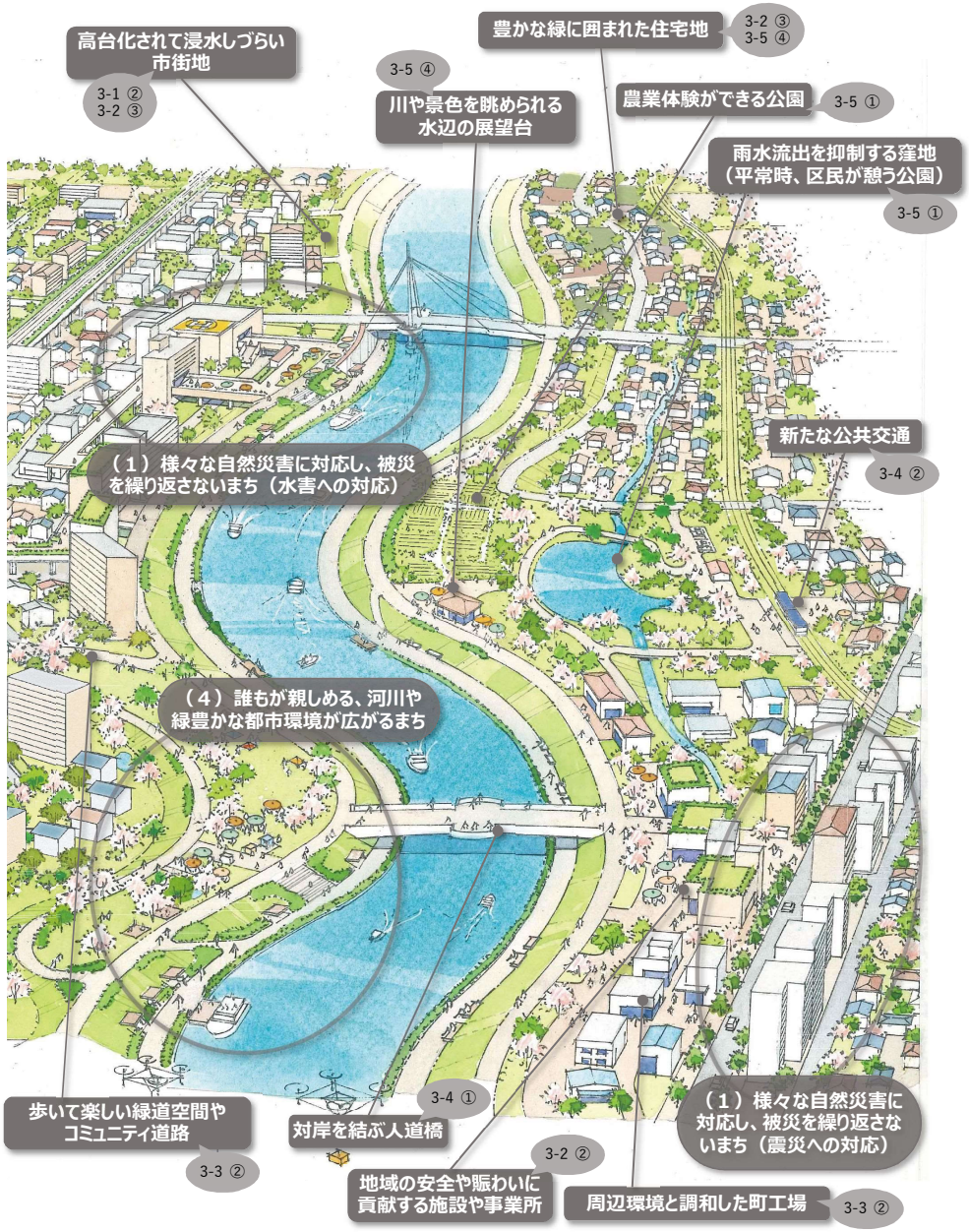
（５）　多様な主体が協働し、豊かな地域社会を構築するまち

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、公共空間を活用した地域活動、良好な街並み形成や環境保全に向けた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

計画期間内に目指すべき将来都市像と実現に向けた整備方針を示します。

みんなでつくる安全なまち

〇震災だけでなく、水害にも対応した防災まちづくりが進むとともに、行政だけでなく、区民や事業者等の復興意識が高まり、来るべき災害に備えて地域力が向上している。

整備方針

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

メリハリある利便性の高いまち

〇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[用]が進むとともに、身近な生活圏では、安全・快適に、歩いて暮らせる街が形成されている。

整備方針

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

賑わいが創出される地域づくり

〇駅を中心に、都市機能の集約、駅前広場等の都市施設[用]整備とともに、大規模跡地の機能更新が進んでいる。また、様々な場所で、住民・事業者等の主体的な取組により、賑わいが創出されている。

整備方針

・駅周辺における再開発事業やエリアマネジメント[用]などの促進により、賑わいや個性ある拠点を形成するとともに、駅周辺以外においても、地元組織などが主体の地域活動を促進し、良好な景観や地域価値の維持・向上を進める。また、大規模跡地等については、地域の課題解決や活性化、防災性の向上を図るため、周辺の都市施設の整備等とあわせた計画的な利活用を促進する。

充実した交通網による移動しやすいまち

〇体系的かつ安全性、利便性の高い道路網の形成や沿道の土地利用が図られるとともに、様々な交通手段の活用や地域間の連絡強化が図られ、南北交通の充実及び地域間の連携や回遊性の向上が進んでいる。

整備方針

・都市計画道路[用]の整備においては、体系的・機能的な道路網の形成と、無電柱化や自転車交通環境の整備等とともに、沿道市街地の将来像を踏まえた土地利用を目指し、沿道まちづくりについて検討する。

・循環バス路線や新金線旅客化の検討を進め、シェアサイクル[用]の導入など自転車活用の推進や小型モビリティの普及を図るとともに、鉄道の立体交差化や橋梁整備を推進し、南北交通や地域間交通の充実を推進する。

地域の特性を踏まえた公園整備と沿川まちづくり

〇地域の特性や需要を踏まえ、平常時にも災害時にも対応する公園等の都市基盤[用]が各所に整備されるとともに、沿川地域では、浸水にも対応し、川と街が回遊性を有する親水空間が形成されている。

整備方針

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

緑豊かな街並み景観

〇拠点や幹線道路における骨格的な景観形成や地域特性を生かした景観形成が進むとともに、街の中の様々な緑が保全され、緑豊かな市街地が形成されている。

整備方針

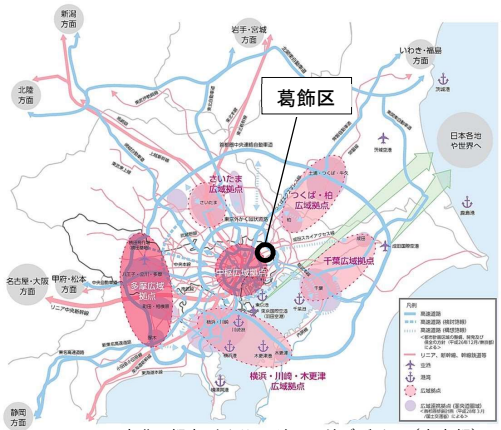
・拠点における再開発事業等では、地域のランドマーク[用]形成やヒューマンスケール[用]に配慮した緑地[用]空間の創出、街並み形成を誘導し、都市計画道路等における、無電柱化や街路樹等の整備、沿道緑化を促進する。また、生産緑地地区[用]や風致地区[用]、景観地区[用]などの都市計画制度等を活用し、街の中の緑の保全を図る。

（２） 都市構造

①都市構造の基本的考え方

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

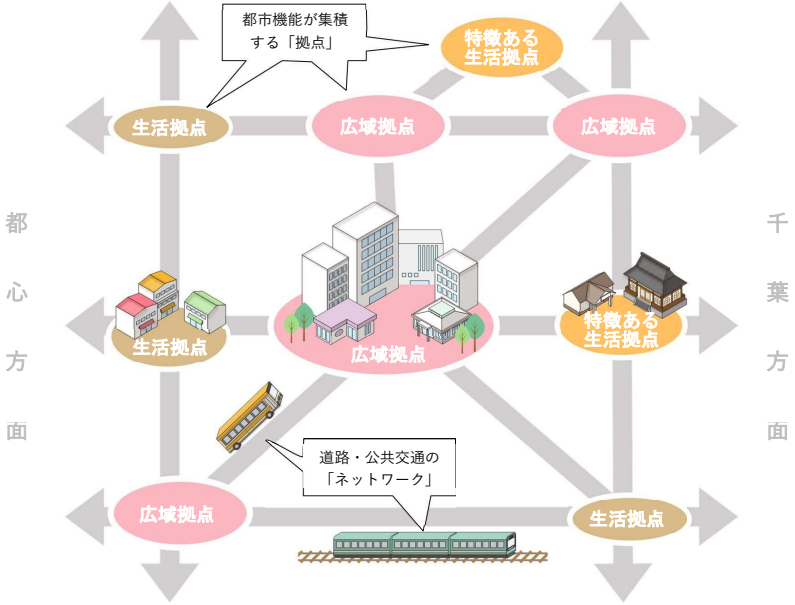
そのような中で、本区は首都高速中央環状線・荒川の東側、環状７号線の内外にわたる位置にあり、千葉方面、成田空港から東京に入る最初の乗換駅を有する東京東部の玄関口であるとともに、道路・交通ネットワークの発達により、都心まで 30 分程度でアクセスできる交通利便性を有しています。



（出典：都市づくりのグランドデザイン（東京都））

交流・連携・挑戦の都市構造

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

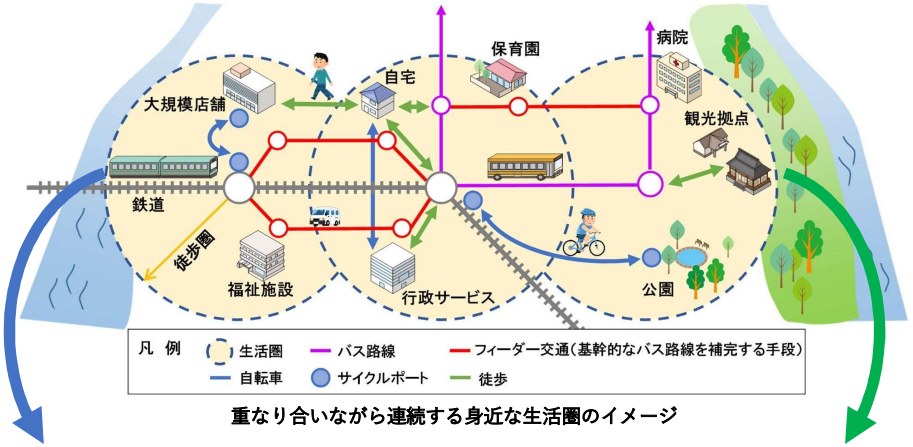


都市構造を構成する「拠点」、「ネットワーク」については p.39～40 参照

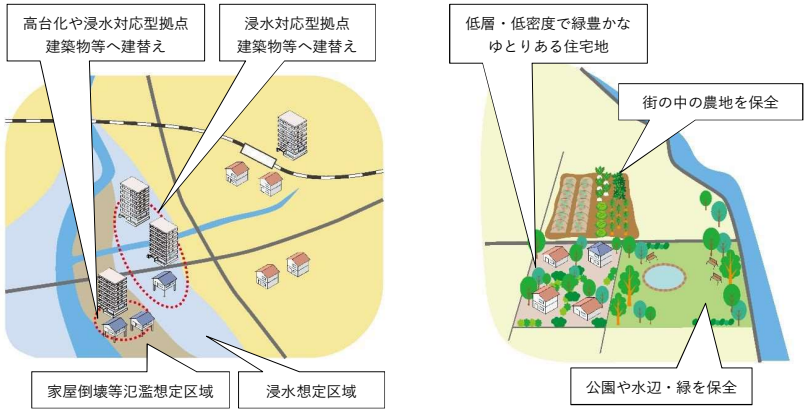
多核連携型の都市構造のイメージ

また、地域的なレベルの都市構造として、東京都の集約型の地域構造への再編に向けた指針※では、おおむね環状７号線外側の地域において、主要な駅周辺や身近な中心地に、生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らすことができる街への再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成することとしています。 （※p.90 コラム参照）

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



重なり合いながら連続する身近な生活圏のイメージ



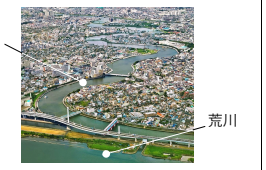
高台化など浸水対応を促進するエリア　　豊かな水や緑を保全するエリア

将来の市街地更新の方向性を示す２つのエリアのイメージ

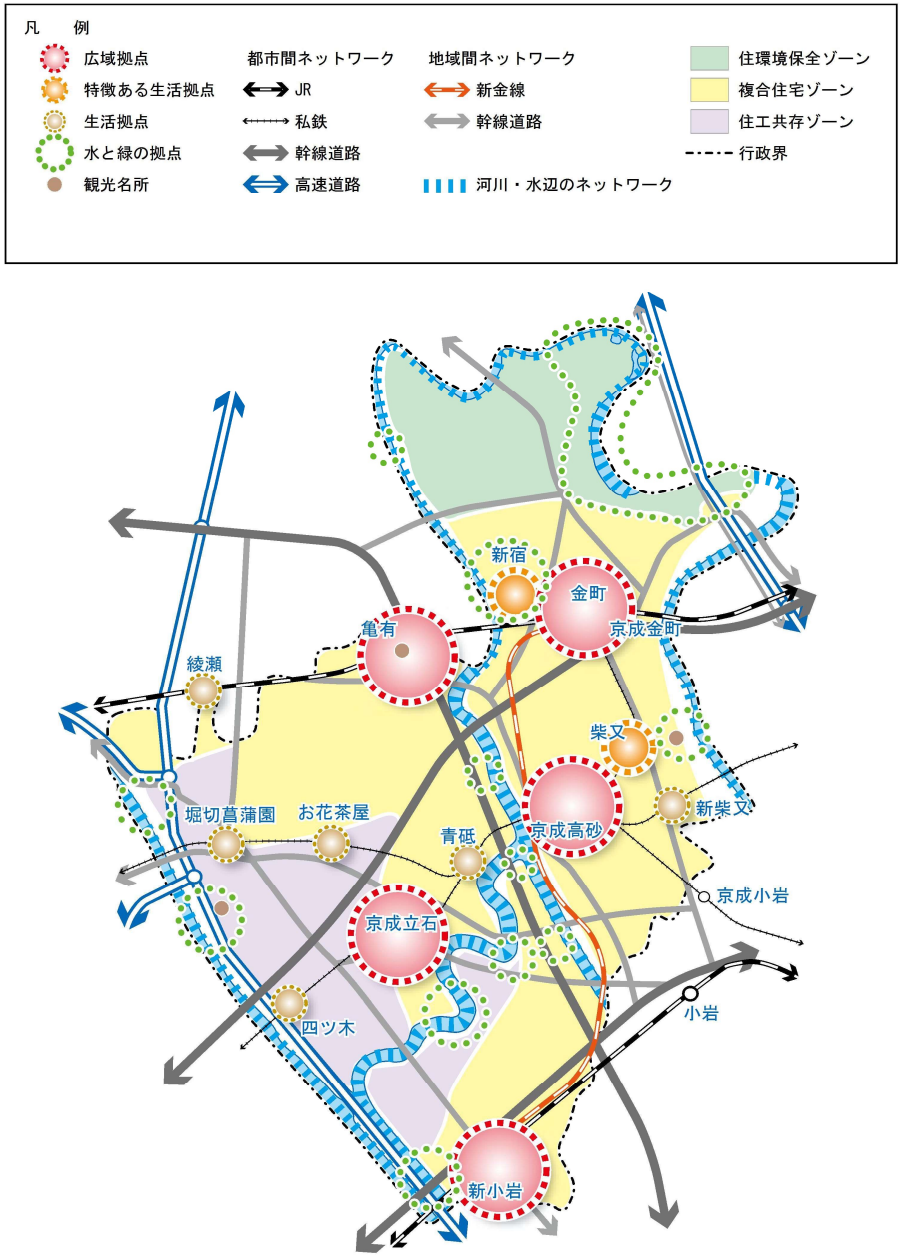
②都市構造を構成する要素

都市構造の考え方を踏まえ、都市構造を構成する要素を次のように整理します。

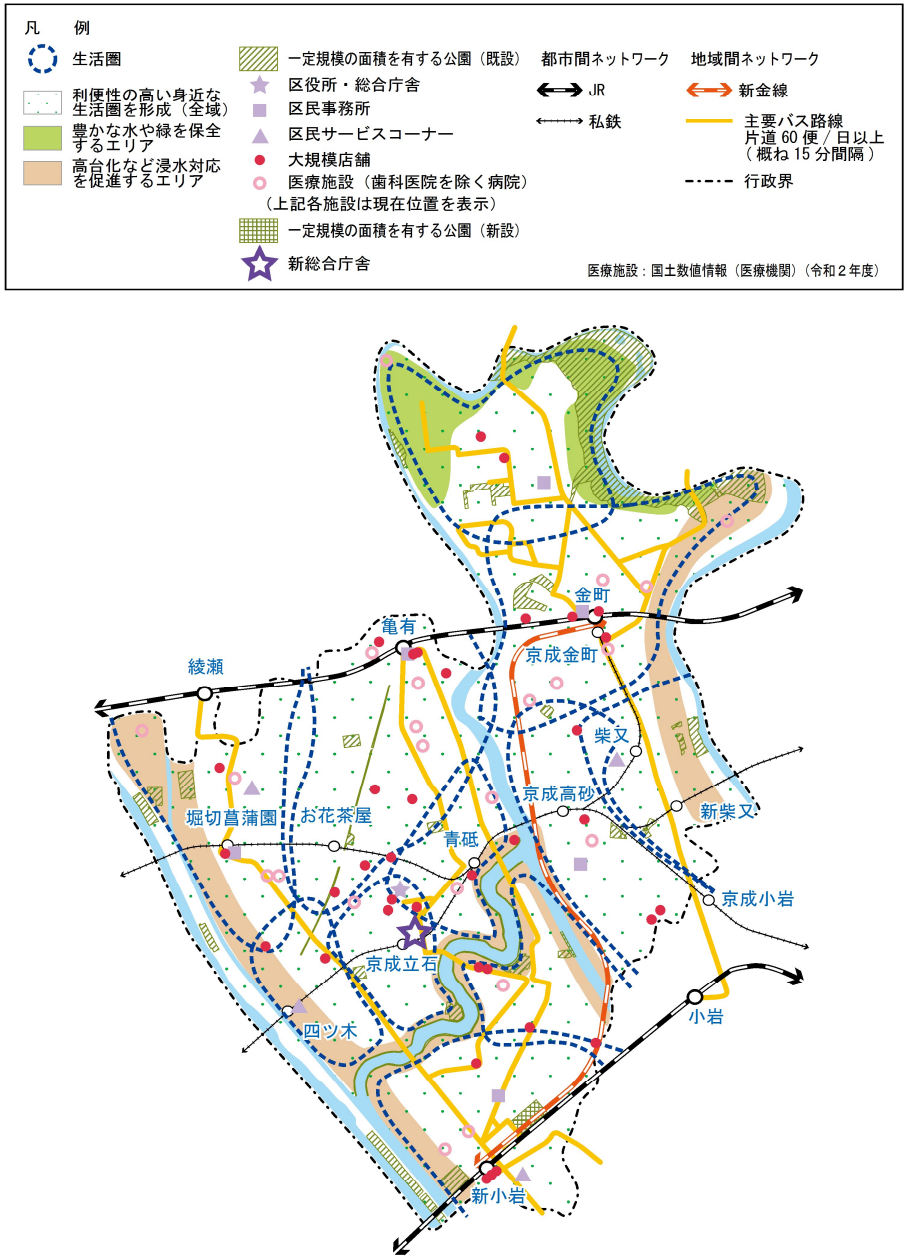
区分	名称	概要
拠点	広域拠点	土地の有効・高度利用を図りながら、広域的な商業・業務等多様な機能の集積、良質な中高層住宅を誘導する ⇒新小岩駅周辺、金町駅周辺、京成立石駅周辺、京成高砂駅周辺、亀有駅周辺 高砂駅前（北口） 亀有駅前（北口）
	特徴ある生活拠点	地域の核となる特徴的な施設等を活用した多様な地域活動を促進する ⇒新宿六丁目周辺：居住・教育・文化・交流機能等を集積 ⇒柴又駅周辺：個性的な文化と生活環境が共存 柴又駅
	生活拠点	地域の特性に合わせた都市基盤整備を進め、日常生活を支える身近な商業・サービス機能の集積を誘導する ⇒その他鉄道駅周辺 青砥駅
	水と緑の拠点	河川や水辺と一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

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鉄道・幹線道路 ⇒ＪＲ、私鉄、水戸街道、蔵前橋通り、環状七号線
	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・幹線道路 ⇒新金線、水元中央通り、奥戸街道、平和橋通りなど
	河川・水辺のネットワーク	水と緑の拠点をつなぐ河川と、沿川の散策路や親水テラス ⇒荒川、江戸川、大場川、中川、新中川、綾瀬川 
ゾーン	住環境保全ゾーン	緑豊かでゆとりある良好な住環境を保全するゾーン ⇒区北部
	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 ⇒主に区東部から中央部
	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 ⇒区南西部
生活圏	連担する身近な生活圏	鉄道駅利用圏や買い物利用圏などを重視した生活圏域が連続することで、区内全域に利便性の高い身近な生活圏を形成
２つのエリア	豊かな水や緑を保全するエリア	将来、特に人口密度の減少（主に 80 人/ha 未満）が想定されるエリア
	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

（写真は現状）


凡　例
広域拠点
特徴ある生活拠点
生活拠点
水と緑の拠点
観光名所
都市間ネットワーク
JR
私鉄
幹線道路
高速道路
地域間ネットワーク
新金線
幹線道路
河川・水辺のネットワーク
住環境保全ゾーン
複合住宅ゾーン
住工共存ゾーン
行政界
新宿
金町
京成金町
亀有
綾瀬
柴又
新柴又
堀切菖蒲園
お花茶屋
青砥
京成高砂
京成小岩
京成立石
四ツ木
小岩
新小岩

都市構造図


凡　例
生活圏
利便性の高い身近な生活圏を形成（全域）
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
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）
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
JR
私鉄
地域間ネットワーク
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
医療施設：国土数値情報（医療機関）（令和２年度）
金町
亀有
京成金町
綾瀬
柴又
京成高砂
新柴又
堀切菖蒲園
お花茶屋
青砥
京成小岩
京成立石
四ツ木
小岩
新小岩

地域構造図

2　分野別方針策定にあたっての考え方

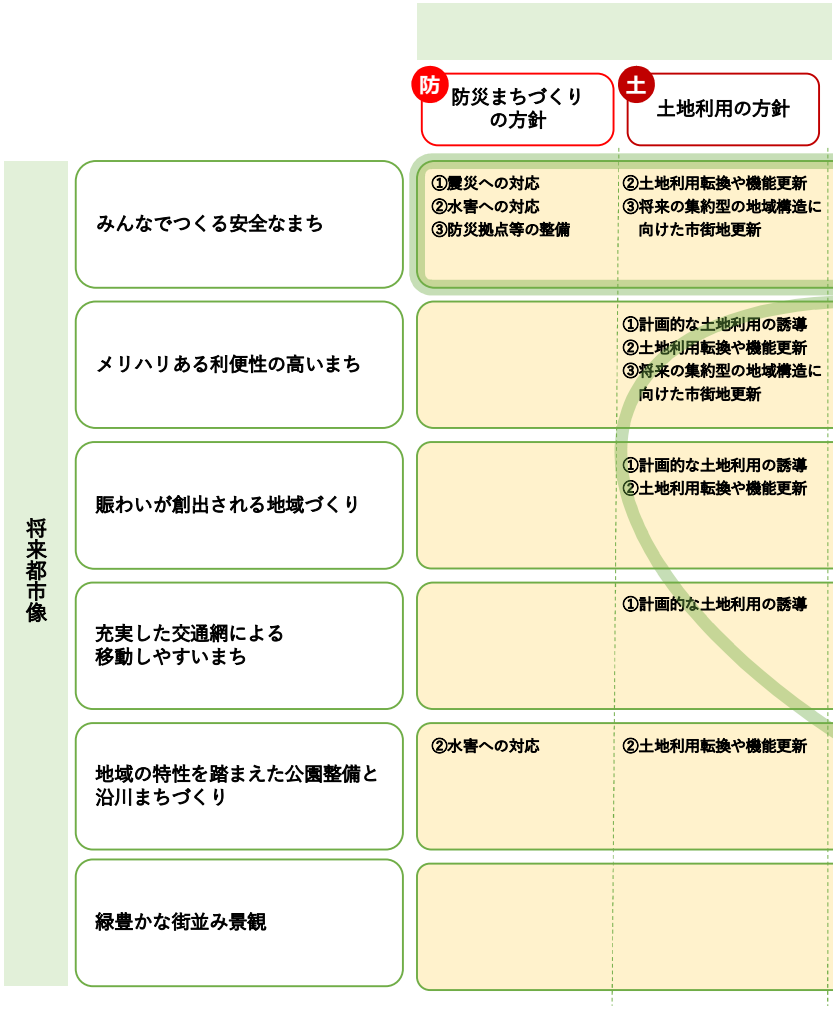
（１）将来都市像の実現に向けた６つの分野別方針

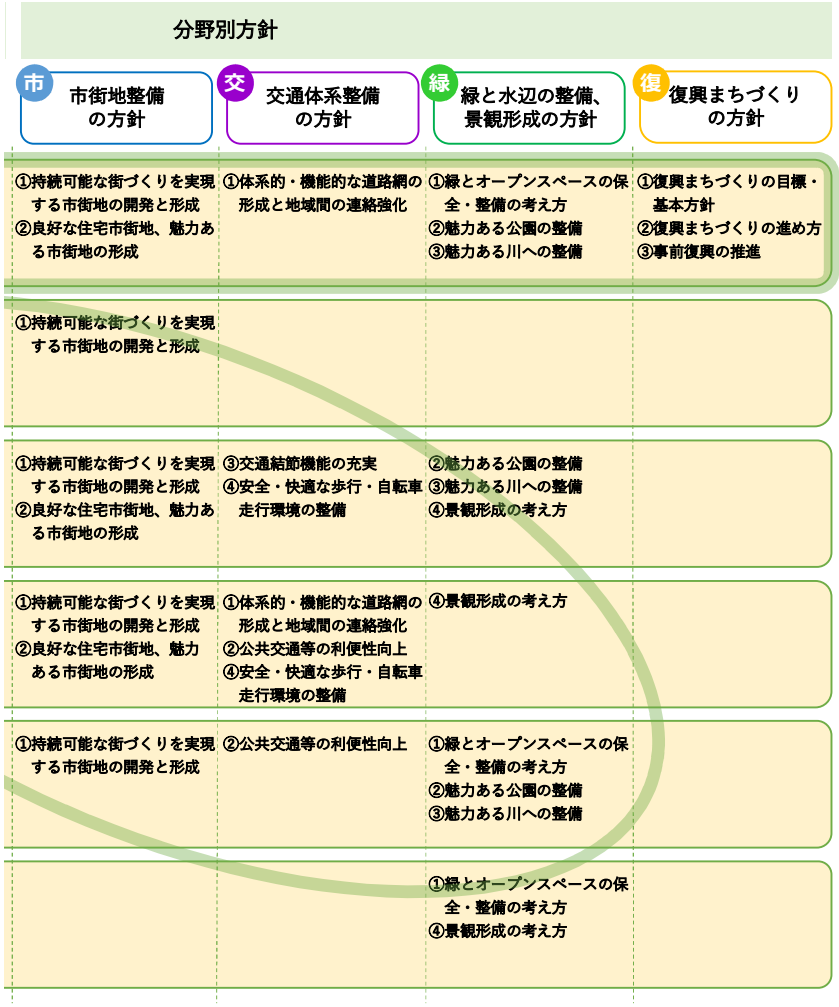
将来都市像の実現に向けて、分野別に都市計画の方針を示します。

以下には、６つの将来都市像に対する６つの分野別方針の関係性を整理しています。

基本理念である「みんなでつくる、水と緑豊かな、安全で快適に暮らし続けられる」の視点※に、環境対策等の社会情勢にも配慮しながら、分野別方針の施策を重層的、一体的に連携させ、平常時にも災害時にも対応したまちづくりを推進します。

（※p.54 コラム参照）





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

（２） まちづくりにかかる様々な社会情勢やテーマ等の考慮

各分野別方針の施策実施にあたっては、環境対策や技術革新等の様々な社会情勢や

また、少子高齢化や人口減少が進展する中で、本区が持続的に発展していくためには、来訪者に向けた都市づくり、産業が息づく都市づくり、健康増進に寄与する都市づくり

気候変動対策（緩和と適応）や脱炭素社会に向けた環境対策

（出典：気候変動適応情報プラットフォーム）

・「ゼロエミッションかつしか」が目指す2050年の将来イメージ
・ゼロエミッションビークル（ＺＥＶ）

（出典：第３次葛飾区環境基本計画）

多世代、多様性

インクルーシブパーク 世田谷区 砧公園

自国の料理を持ち寄り、交流を楽しむ ポットラックパーティー
（出典：葛飾区 Facebook）

誰もが同じルール・コートでできるスポーツ ボッチャ
（出典：葛飾区協働事例集（2022年版））

住民に分かりやすい情報発信も含めた地域協働

（出典：市民参加型合意形成プラットフォーム（加古川市））

ユニバーサルデザイン

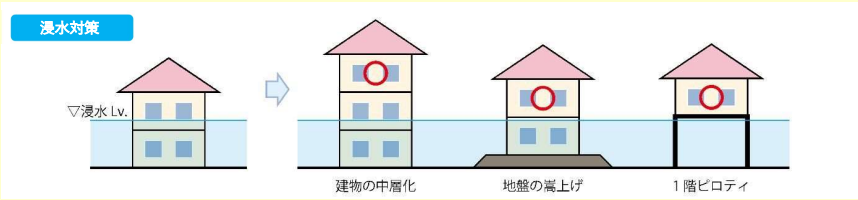
音声案内機能付き触知案内板

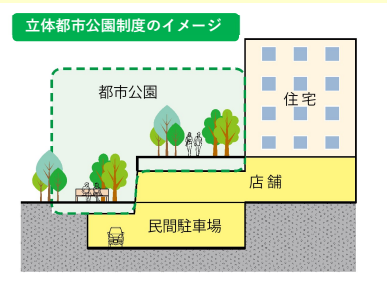
多様な利用者が使いやすいトイレ

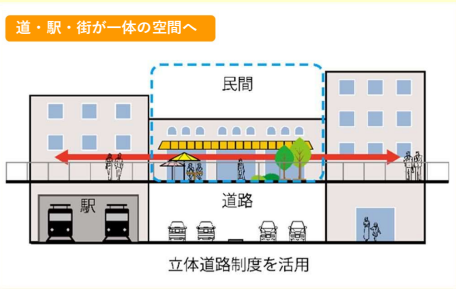
テーマ等を考慮したまちづくりを推進します。

観光や産業・経済、健康など都市計画分野での直接的な施策実施が難しい分野についても、など、広い視野でまちづくりを検討する必要があります。

立体的な街づくり







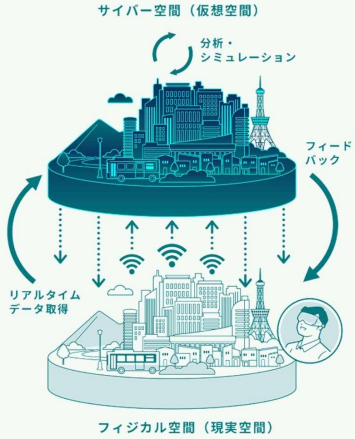
立体道路制度を活用

健康増進

健康遊具の使い方

（出典：健康遊具とウォーキングで健康づくりマップ）

デジタル技術による変革（ＤＸ）



（出典：デジタルツイン実現プロジェクト（東京都））

3　分野別方針

3-1　防災まちづくりの方針

（1）　基本的な考え方

☞ p.15参照　第1章　3まちづくりの主要課題（1）安全まちづくり

◇地震に強い街をつくるため、道路等の基盤整備や建築物の不燃化を促進し、木造住宅密集地域の解消や延焼遮断帯[用]の形成を図ります。

◇地域力の向上や市街地構造の改善により、浸水に強く、親水性の高い水辺の街として浸水対応型市街地[用]の形成を推進します。

◇様々な災害に対応する複眼的な視点に立って、緊急活動を支える拠点等の整備・強化、避難経路の確保等に取り組みます。

（2）　防災まちづくりの方針

①震災への対応

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

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

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

a. 密集市街地の改善

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

・密集市街地では、生活交通の軸になるとともに、災害時の避難路の確保や緊急車両の円滑な通行、延焼の遅延などの役割を果たす主要区画道路の整備を推進します。

・民間建築の機会などにあわせ、細街路の拡幅整備を進めるとともに、老朽建築物について、建築のための道路要件が整わない場合でも、敷地の安全性などを考慮のうえ、建替え等による不燃化・耐震化を促進します。

・市街地開発事業[用]などにおいては、共同化や建替えによる建築物の不燃化、オープンスペース[用]の創出や区画道路等の基盤整備を進めるなど、災害に強い市街地を形成します。

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

整備前

整備後

整備後の側溝や縁石上に貼付ける後退表示板

細街路拡幅整備事業

b. 木造住宅密集地域の解消

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

・「整備地域」に位置付けられている立石・四つ木・堀切地域では、防災生活道路[用]の整備による避難経路の機能強化を図るとともに、建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進します。

・「整備地域」に位置付けられている新小岩駅周辺地域では、生活道路等を整備するとともに、建築物の不燃化を促進します。

狭い道路（西新小岩五丁目地区）

・地域危険度が高い西新小岩五丁目地区では、地域との協働により、防災生活道路の拡幅整備や建築物の不燃化等を促進します。

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

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

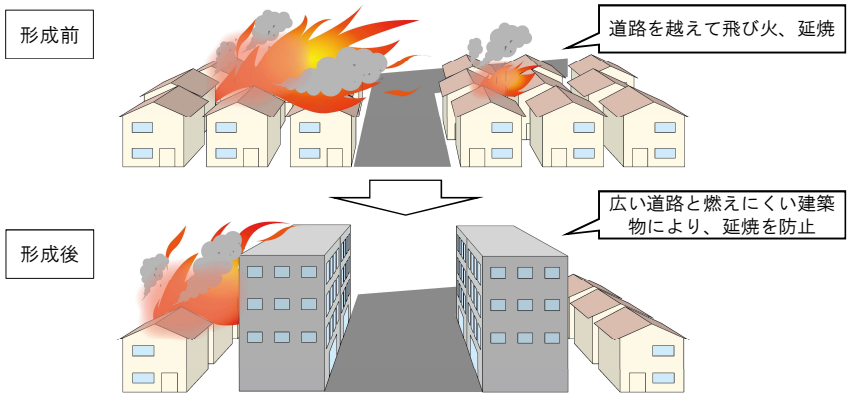
・東四つ木地区では、引き続き地区計画による規制誘導や不燃化特区の助成制度を活用し、道路の拡幅や建築物の不燃化等を進め、住民と行政の協働による災害に強い街づくりを推進します。

ｃ．延焼遮断帯の形成

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

・延焼遮断帯となる幹線道路等については、市街地の安全性の向上を図るため、都市防災不燃化促進事業[用]や防火地域の指定、地区計画[用]制度等を活用した沿道不燃化の促進を検討します。

・延焼遮断帯となる未整備の都市計画道路については、今後の道路整備にあわせ、沿道建築物の不燃化等の沿道まちづくりを検討します。



延焼遮断帯のイメージ

②水害への対応

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

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

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

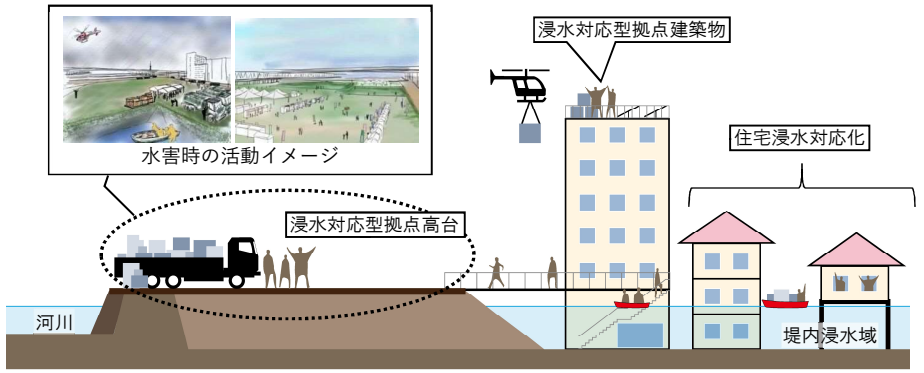
a. 親水性の高い浸水対応型市街地の形成

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

・水害時の避難所となる小中学校等の公共施設は、大規模・長期間の停電が発生した場合でも、自立的に電力等のエネルギーを確保できる機能を備えるなど、浸水対応型拠点建築物化や避難空間の整備を進めます。

・治水対策や公共施設等の整備及び建替え・更新、大規模な都市開発事業などにあわせ、大規模水害時に、避難者や物資の輸送及び復旧・復興の拠点や中継点になるとともに、緊急的に避難し浸水を免れるオープンスペースとして、浸水対応型拠点高台等の整備を進めます。

・集合住宅や商業施設など民間施設の浸水対応型拠点建築物化、避難空間整備の誘導を進めるとともに、戸建て住宅についても、水害レベルにより浸水を防ぐ取組や、浸水した場合でも被害が小さく復旧しやすい建て方の工夫、被害を受けにくいライフスタイルの定着など、住宅浸水対応化を促進します。



浸水対応型市街地のイメージ

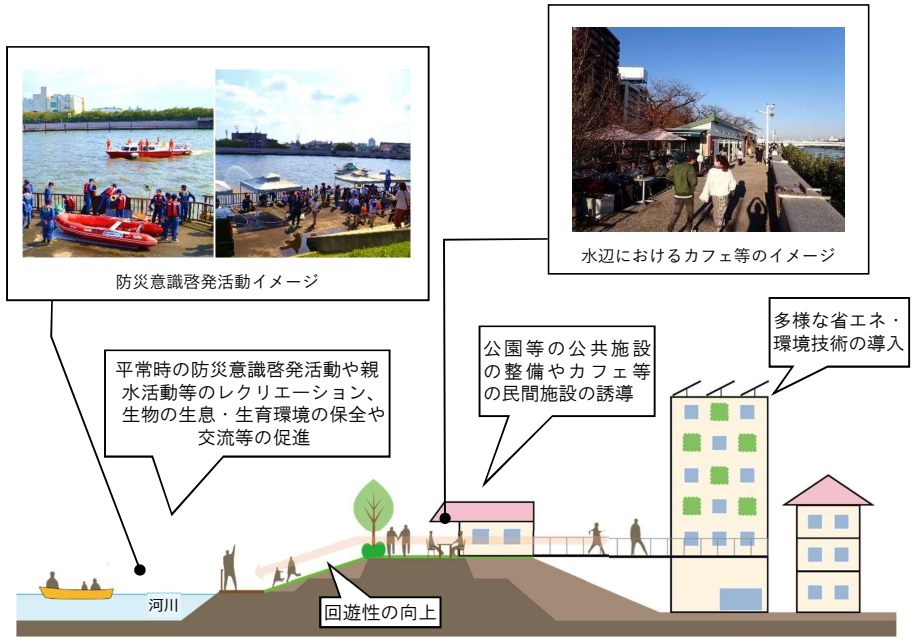
○大規模水害発生時の円滑な避難・復旧活動を実現する地域力を高めるため、地域住民が日常的に河川を活用し、河川に親しむことができる、親水性の高い市街地形成を目指します。

・河川空間の魅力を生かした公園等の公共施設の整備や住宅、カフェ・レストラン等の民間施設などを誘導し、沿川地域の交流拠点の整備を図ることにより、河川と市街地の一体的な空間形成を推進します。

・沿川地域と河川の回遊性を高める歩行者・自転車ネットワークを形成するとともに、

平常時の防災意識啓発活動や親水活動等のレクリエーション、生物の生息・生育環境の保全・創出活動を介した交流等を促進し、地域の賑わい創出を図ります。

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



河川と都市の一体的な空間形成のイメージ

b. 都市型水害の緩和

○集中豪雨等による浸水被害を防止するため、市街地における雨水貯留・浸透機能を維持・向上させ、河川や下水道への雨水の急激な流入を防ぐとともに、下水道機能の向上や、浸水防止用設備、排水設備の設置などにより、施設への雨水流入の回避を促進します。

・公園などの公共施設では雨水貯留・浸透設備の設置を進めるとともに、民間施設においても、これら設備の設置について指導等を行います。

・下水道ポンプ所や河川の排水機場の整備・保全、能力増強、及び下水道管の機能向上などを働きかけます。

c. 河川堤防の強化促進

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

・高台化等に必要な盛土を行う際は、近接する住宅や施設、道路など周辺環境への影響に配慮するとともに、基礎地盤を改良して強固にするなどの耐震対策を図ります。

・治水安全度の向上を図るため、京成本線荒川橋梁などの架替えを促進します。

・中川（都管理区間）や新中川、綾瀬川については、耐震補強工事を促進するとともに、大場川についても、早期着手に向けた働きかけを行います。

・水元公園に接し、東金町まで連続する桜堤は、外水に対する治水安全度に寄与するよう、堤防機能を保全します。

③防災拠点等の整備

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

a. 地域の防災活動拠点の整備推進

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

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

防災資器材倉庫

かまど兼用ベンチ

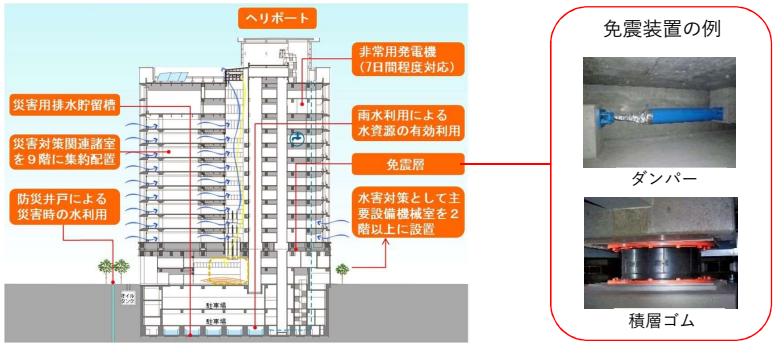
防災井戸

防災活動拠点における防災施設

b. 災害に強い公共施設等の整備・充実

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

・区役所や小中学校等は、災害時に防災情報の発信、避難、物資輸送、救援活動等の拠点となることから、耐震安全性の向上や浸水対策の実施、複数のエネルギーを活用し継続的に使用できる電源の確保など、震災にも、水害にも強い公共施設として整備・充実を図ります。



新総合庁舎における災害対策のイメージ

・上下水道・電気・ガス・通信等のライフライン用施設は、災害による施設の被害を最小限に留め、迅速な応急・復旧対応が進められるよう、耐震性の強化や再生可能エネルギー用の導入、災害時の対応能力の増強など、関係機関と連携して施設の安全化を促進します。

・河川沿いで公園整備等を行う場合は、大規模な市街地火災に備えて、河川等を消防水利として有効活用できるよう工夫を行います。

c. 避難場所・避難路等の確保

○避難場所の多くは河川敷にあるため、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経路の整備等を推進します。

・内陸部における避難場所等の確保にあたっては、土地を有効に活用できる立体都市公園制度用の活用などを検討します。

・農地等を災害時の一時的な避難場所とするなど、既存のオープンスペース用を活用した多様な避難スペースの確保に努めます。

避難スペースとなる防災協力農地

・避難路を確保し、消防や救助活動等の円滑化を図るため、主要区画道路に位置付けた路線の整備を推進するとともに、細街路を4m以上に拡幅します。

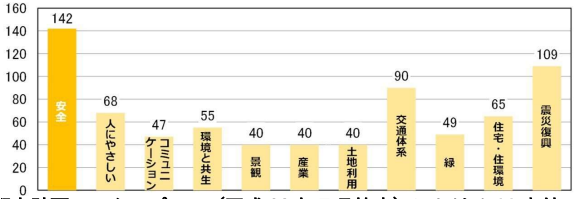
・避難場所までの安全な避難路等の確保や、避難場所や防災上の拠点となる施設間のネットワークの整備を進めるため、特定緊急輸送道路用をはじめとする幹線道路等で沿道建築物の不燃化・耐震化とともに、無電柱化、延焼防止効果を高める街路樹の整備、屋外広告物等の落下・転倒防止対策を促進します。

・河川の多い本区では、橋梁が避難経路として重要な役割を担っているため、近隣自治体や関係機関と連携しながら、整備を推進します。

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

コラム　区民の関心が高い防災まちづくり

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

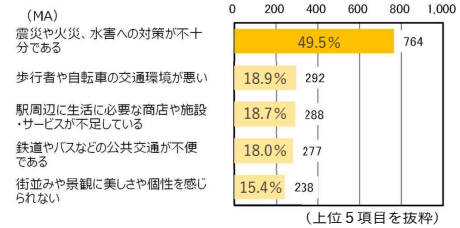


※以下の５択から、「きわめて重要だ」との回答数をグラフ化

・きわめて重要だ
・重要だ
・どちらともいえない
・あまり重要でない
・まったく重要でない

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

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

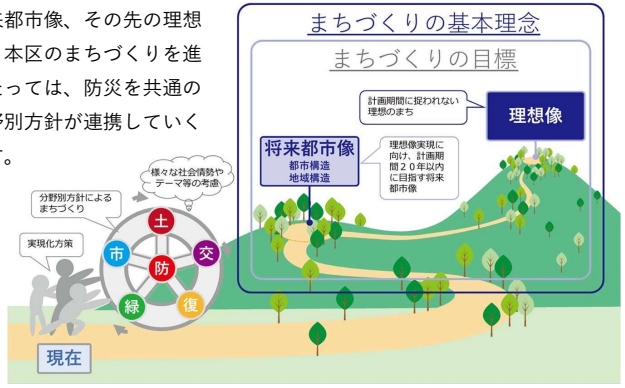


（上位５項目を抜粋）

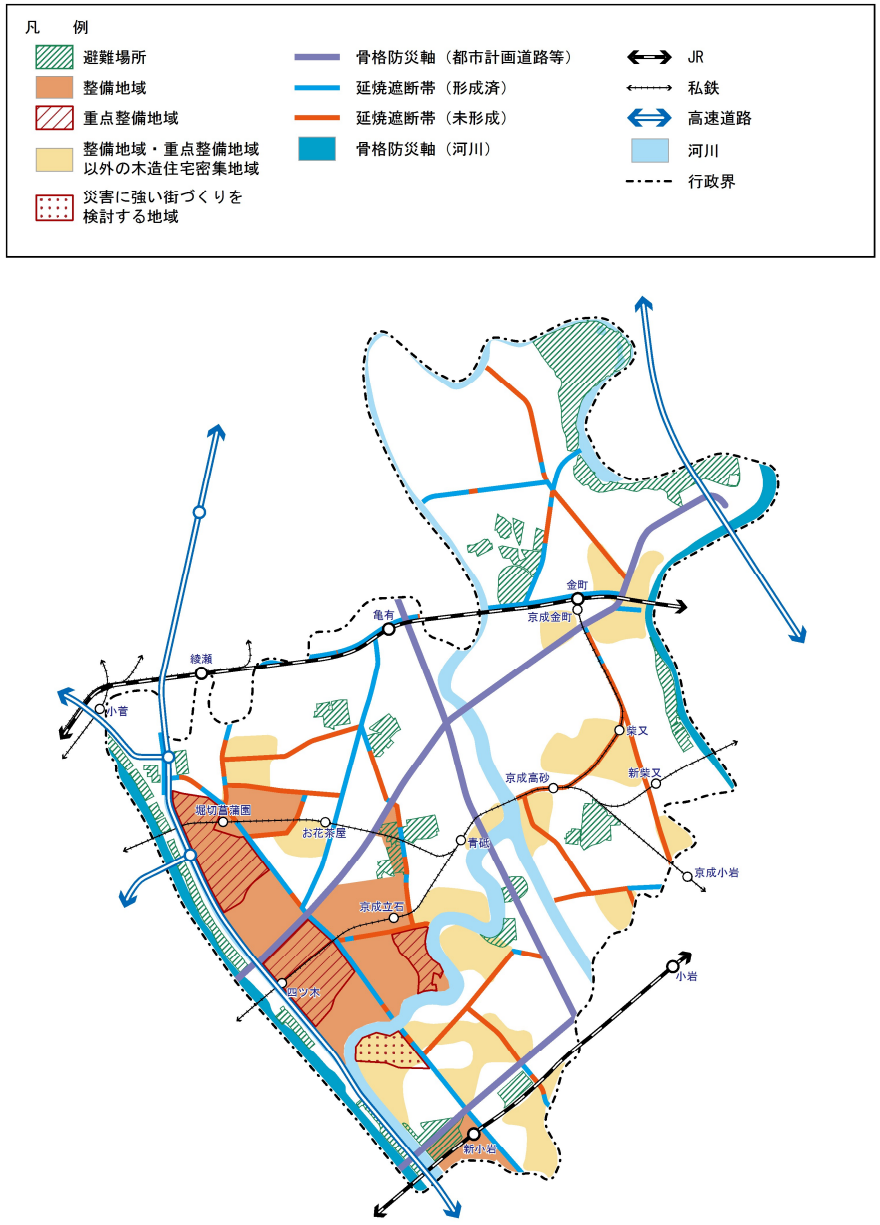
区内のまちづくりの課題（N=1,542）

これらのことから、防災分野に関する区民の関心は極めて高いことが分かります。

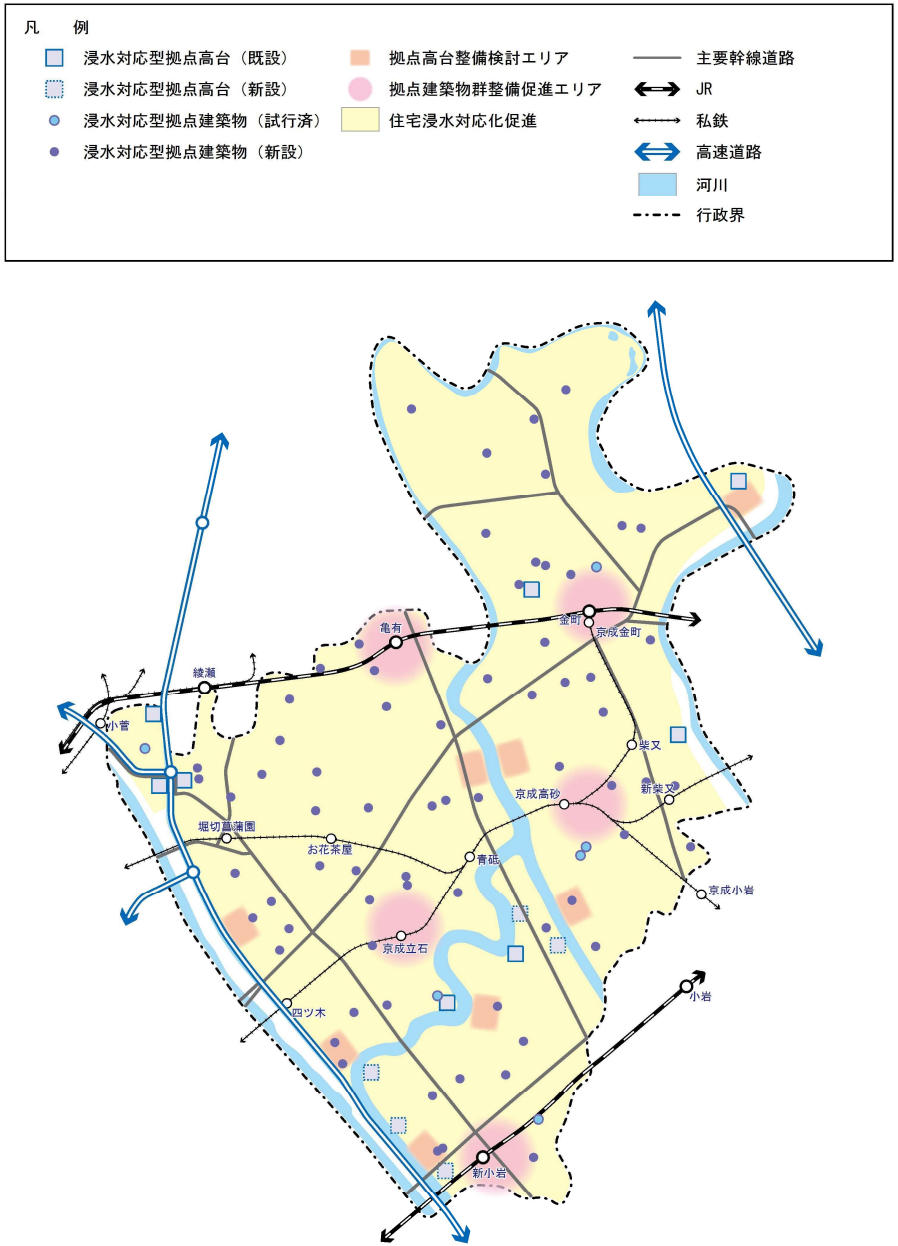
従って、将来都市像、その先の理想像に向かって、本区のまちづくりを進めていくにあたっては、防災を共通の視点に、各分野別方針が連携していくことが重要です。



防災を共通の視点として分野別方針が連携するまちづくりのイメージ



防災まちづくり方針図（震災）



防災まちづくり方針図（水害）

3-2　土地利用の方針

（１）　基本的な考え方

☞ p.17参照　第１章　３まちづくりの主要課題（２）土地利用

◇それぞれの地域特性を生かした土地利用[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。

◇主要な５つの駅周辺を広域拠点とし、それ以外の駅等の周辺を生活拠点などに位置付け、それぞれの拠点の特性に応じた都市機能の誘導や都市基盤整備等を推進します。

◇大規模な土地利用転換や機能更新に際しては、周辺市街地の安全性や利便性向上に資する適切な土地利用誘導を図ります。

◇将来の集約型の地域構造形成に向け、メリハリある市街地更新を検討します。

（２）　土地利用の方針

①計画的な土地利用の誘導

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

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

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

a. 住環境保全型地域

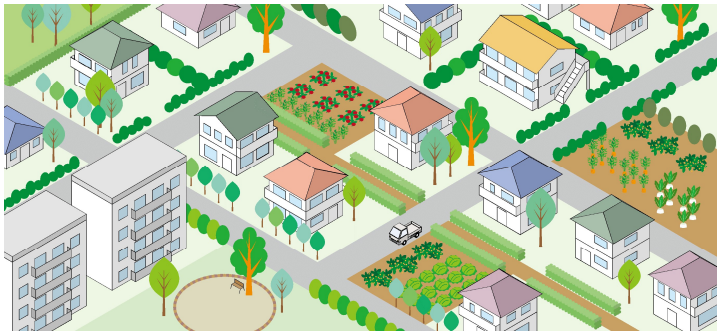
○水元地域の北部を中心とした、農地が多く残る戸建て住宅中心の住宅地において、現在の良好な住環境を保全し、緑豊かでゆとりある低層市街地の形成を誘導します。

・専ら低層（低中層）の住宅を中心とした、ゆとりある良好な住環境を保持します。

・集合住宅については、敷地内に緑・オープンスペース[用]を確保し、周辺戸建住宅と調和した街並みの形成を誘導します。

・風致地区[用]制度や特定生産緑地[用]制度など、緑を保全する制度の周知・活用により、宅地内の緑や農地を保全します。

・農地は、住環境との調和を図りつつ、都市内の貴重な緑地[用]空間、オープンスペースとして保全します。



住環境保全型地域のイメージ

b. 複合型住宅地域

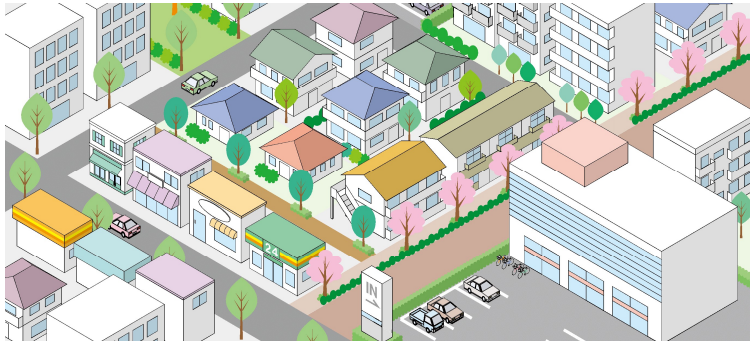
○住環境の改善を図りながら、低中層の住宅と商業・業務等施設が調和した、利便性の高い市街地の形成を誘導します。

・密集市街地における都市基盤[用]整備や低未利用地の有効活用など適正な土地利用により住環境の改善を図ります。

・集合住宅と戸建て住宅の調和した落ち着きのある市街地の形成を図ります。

・広域拠点の後背地では、住宅地の中にも、生活に必要な都市機能が配置された利便性の高い市街地の形成を図ります。

・風致地区においては、必要に応じた調査・検証等を実施し、地域の特性に応じた風致の在り方を検討し、土地利用との調整を図ります。



複合型住宅地域のイメージ

c. 住工調和型地域

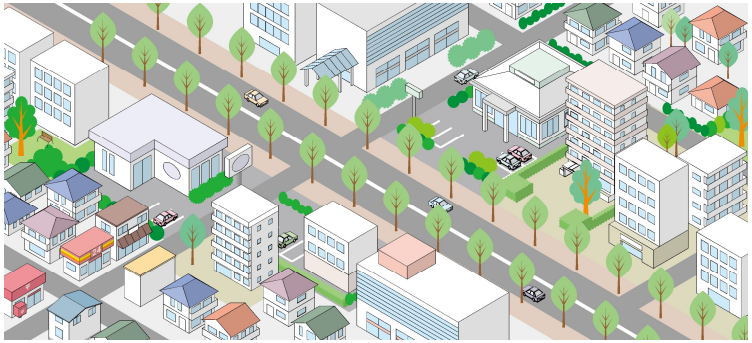
○荒川、綾瀬川、中川沿いの住宅と工場が混在する地域では、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導します。

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

住工調和型地域のイメージ

d. 沿道型複合地域

○幹線道路沿道では、広域的な道路機能や自動車交通の利便性などを踏まえ、地域の特性に合わせた高度利用[用]や様々な用途の誘導を図ります。
・放射線、環状線など国道・都道の沿道では、広域的な道路機能を生かした土地の沿道型高度利用により、中高層建築物を主体に商業・業務等産業施設の立地を誘導します。
・上記以外の主要幹線道路沿道、及び地域幹線道路と生活幹線道路の沿道の一部では、自動車交通の利便性を生かして、低中層建築物を主体に地域の利便性を支える商業・サービス機能及び集合住宅などの立地を誘導します。



沿道型複合地域のイメージ

e. 広域拠点

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

f. 特徴ある生活拠点

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

g. 生活拠点

○その他の駅周辺では、地域の特性に合わせた駅前広場や道路等の都市基盤整備により、周辺の市街地環境の改善や土地の有効利用を進めるとともに、都市基盤の整備状況や敷地条件、用途地域等の地域地区指定の状況にあわせて、中高層の建築物を誘導し、地域の中心となる身近な生活拠点の形成を図ります。
　また、駅前に商店街が形成されている地域では、日常生活を支える身近な商業・サービス機能の集積を誘導し、地元商店街などの活性化を図ります。

②土地利用転換や機能更新

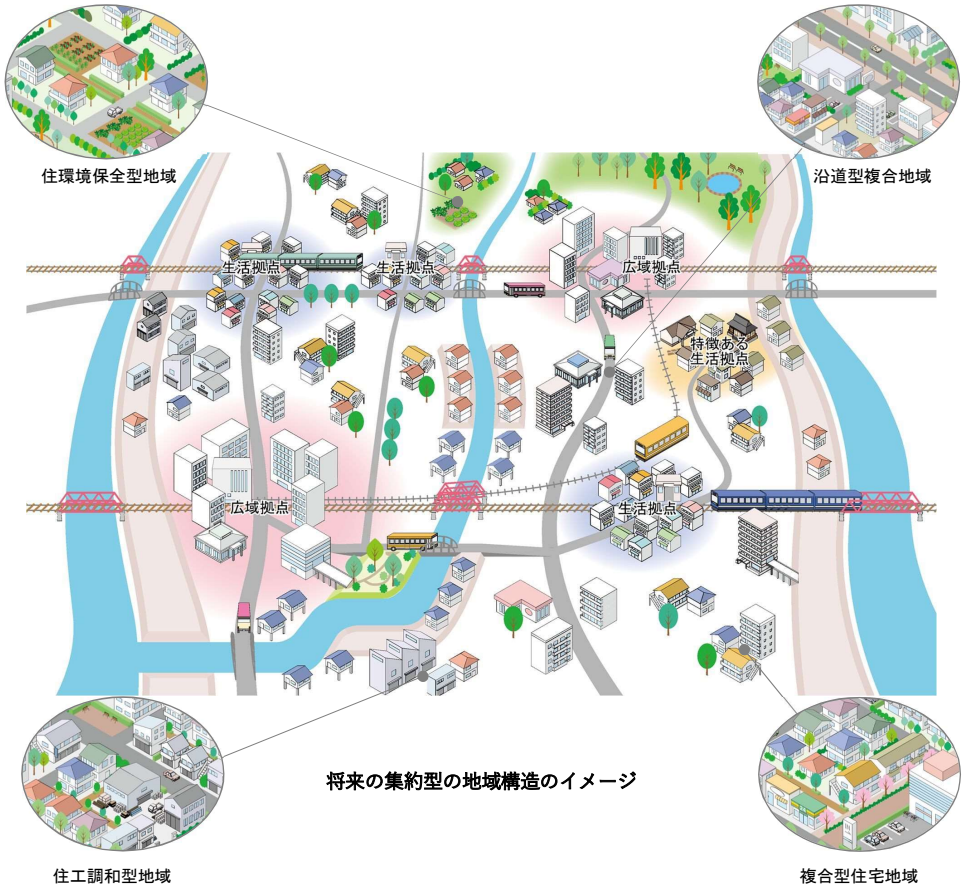
　まとまった土地を有する工場の操業停止や住宅団地の再生整備、公共施設などの有効活用等により大規模な土地利用転換や機能更新が生じる場合には、都市基盤の整備状況や都市機能の集積状況、周辺市街地との調和などの諸条件を踏まえ、公共的空間の確保を図るなど、安全で便利な街づくりに寄与する適切な土地利用[用]を誘導します。

③将来の集約型の地域構造に向けた市街地更新

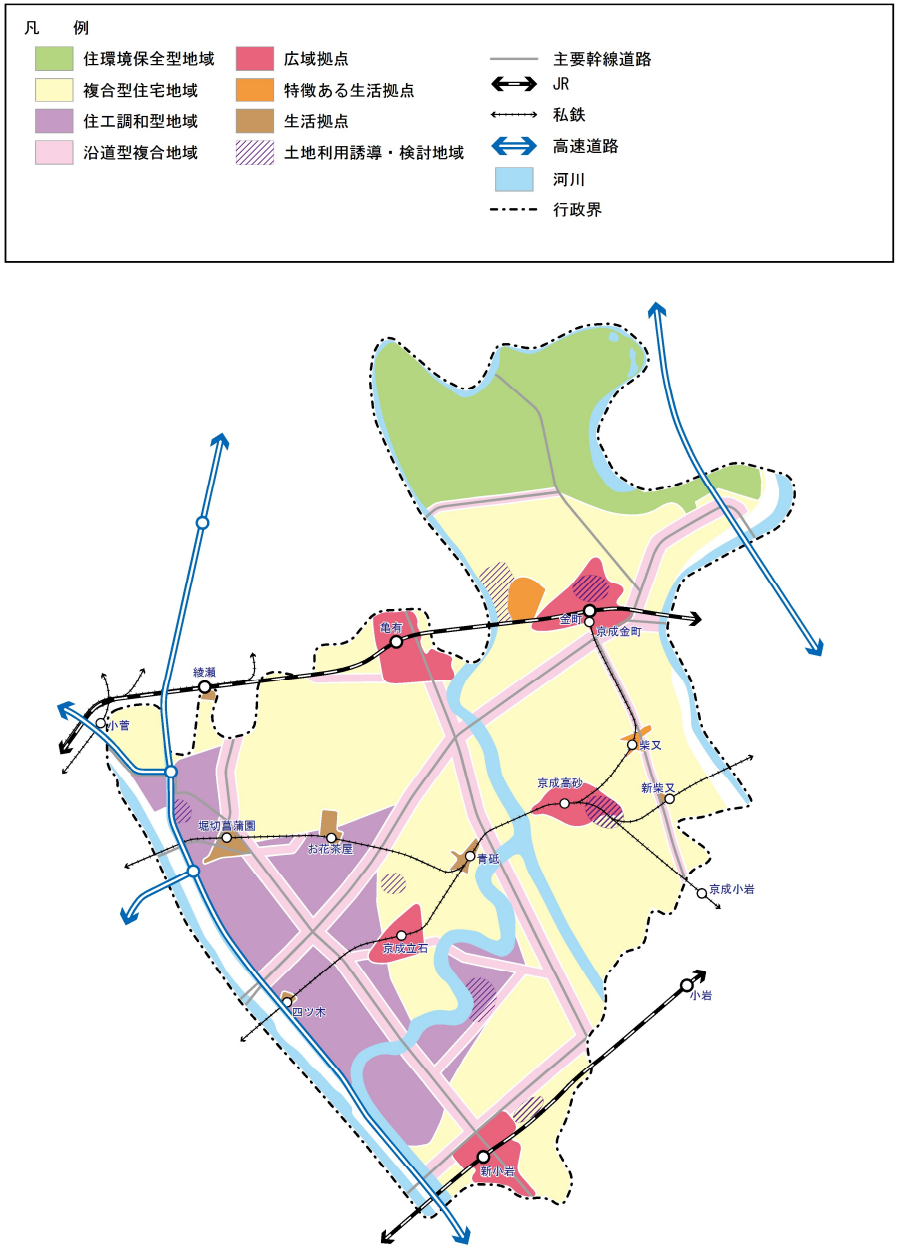
　将来に向けては、人口減少・少子高齢化の進展に合わせて、沿川や区の縁辺部では、人口密度の低下が想定されます。このため、技術革新の成果や区民との協働等により、効率的な公共インフラの維持・更新などの都市経営コストの効率化を図りながら、身近な地域で誰もが快適に暮らすことができる環境を実現することが必要となります。
　そこで、都市の持続可能性を確保するため、車に依存しなくても移動できる鉄道駅周辺等を拠点とし、それぞれの地域特性を踏まえた多様な都市機能を集積させる集約的な土地利用を誘導します。また、その周辺では、地域構造図で示した生活圏を目安に、多様なライフスタイルを支える身近な都市機能が適切に配置され、買い物や行政サービスなどの生活サービスを享受できる、賑わいと活力に溢れた、歩いて暮らせる街づくりを進めます。

一方で、豊かな水や緑を保全し、ゆとりある土地利用[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、将来に向けてメリハリをつけた市街地更新を図るとともに、それぞれの地域で抱える、木造住宅密集地域の改善や本区固有の歴史や自然を生かした個性ある街づくりなどの諸課題に対応していきます。

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



将来の集約型の地域構造のイメージ



土地利用方針図

3-3　市街地整備の方針

（１）　基本的な考え方

☞ p.19参照　第１章　３まちづくりの主要課題（３）市街地整備

◇市街地開発等においては、地域の特性を踏まえた都市機能誘導や都市基盤整備、環境やバリアフリーに配慮した取組を進めるとともに、住民等が主体の街づくりに関する地域活動を促進します。

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

◇自然・歴史・観光資源などを生かした商業空間や産業が息づく魅力的な市街地を形成します。

◇居心地が良く歩きたくなる街に向けて、安全・快適な歩行空間を形成します。

（２）　市街地整備の方針

①持続可能な街づくりを実現する市街地の開発と形成

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

a. 質の高い市街地開発の推進

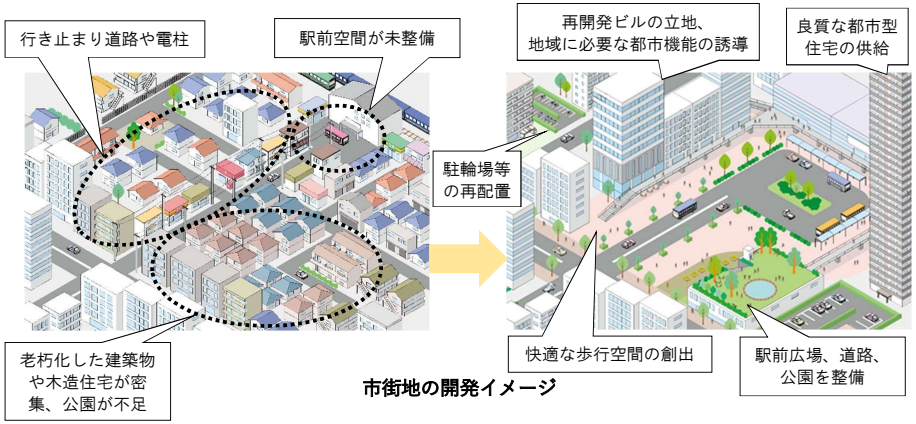
○地域の特性を踏まえ、都市開発諸制度用等の様々な制度を活用し、都市機能の誘導や都市基盤整備を進め、利便性・安全性・防災性の向上を図るとともに、地域交流の場となる公共空間を形成するなど、質の高い市街地開発を推進します。

・拠点形成や市街地開発事業用などにあわせて、公益機能や商業機能など地域に必要な都市機能を誘導するとともに、道路や公園などの都市基盤整備を進め、連続的・一体的なバリアフリー空間を形成します。

・駅周辺では、市街地開発事業用などの街づくりにあわせて、駅前広場の整備や駐輪場・自動車駐車場の整備・再配置、分煙化等を進め、歩行者の安全な移動経路の確保、駅前における効率的な土地利用用や回遊性の向上を図ります。

・市街地開発事業などにおいては、無電柱化を推進するとともに、地域の実情に応じて、避難施設や備蓄機能、多様な発電手段などを備えた防災上の拠点整備を図ります。

・一定規模以上の民間開発が行われる場合は、歩道と沿道の民間敷地との連続的・一体的な空間の創出や、都市のゆとりとなる広場空間の整備を誘導し、多様な地域活動や交流の場となる空間の形成を図ります。



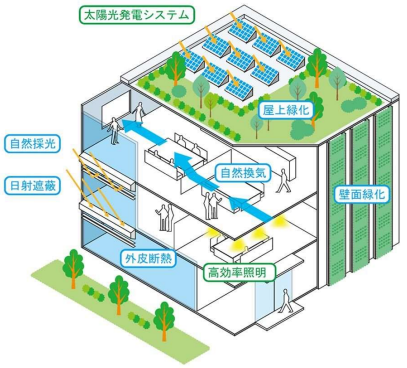
市街地の開発イメージ

b. 環境への配慮

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

・駅前再開発等において、ゼロエネルギービル用等、ゼロエミッション用の考え方を取り入れ、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギー用や未利用エネルギー用など環境に配慮した技術の導入を促進し、エネルギーの有効活用を図るとともに、緑の保全・創出などに取り組みます。

・都市基盤整備等にあたっては、再生された建設資材を活用し、建設廃棄物の再資源化を促進するとともに、適切な点検及び維持補修の実施による長寿命化に努めます。



ゼロエネルギービル（ZEB）のイメージ

・水循環用への配慮と集中豪雨等による浸水被害軽減を図るため、透水性舗装用や保水性舗装用、雨水貯留・利用施設の整備に努めます。

c. エリアマネジメントをはじめとする地域活動の促進

○地域の価値を維持・向上させるため、駅周辺における拠点開発などの街づくりの進展にあわせ、エリアマネジメント用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用」を活用するなど、街づくりにかかる地域活動の支援に取り組みます。

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

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

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

那珂川(なかがわ)オープンカフェ
[福岡県福岡市]

ライトアップされた高野街道(こうやかいどう)の街並み
[大阪府河内長野市]

名古屋駅前のおもてなし花壇
[愛知県名古屋市]

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

エリアマネジメント活動の事例

②良好な住宅市街地、魅力ある市街地の形成

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

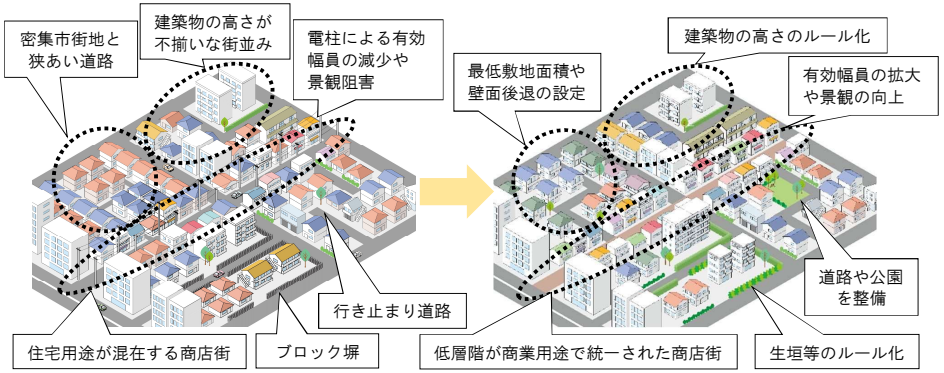
また、観光資源や歴史的資源などを生かした地域の活性化を図るとともに、歩いて楽しい都市空間を整備し、区内外から見て、魅力ある市街地の形成に努めます。

a. 地区計画等を活用した市街地整備の推進

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

・木造住宅密集地域では、都市基盤整備等の地域の実情に合わせた整備手法・規制誘導手法を検討・適用し、道路の拡幅整備や建築物の更新等による不燃化・耐震化を更に進めるとともに、共同化、協調建替え[用]の促進などにより、安全で良好な住宅市街地の形成を図ります。

・土地区画整理事業[用]を施行すべき区域では、地域の都市基盤整備状況等に応じ、市街地開発事業により一定の都市基盤整備水準を確保するほか、地区計画などきめ細かな規制誘導手法により、戸建て住宅を主体に低層と中層の建築物が調和した安全で良好な市街地の形成を誘導します。



地区計画等を活用した市街地整備のイメージ

b. 良好な住環境の整備

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

また、成熟社会の到来や、住宅ストックが量的には充足してきていることを背景に、「つくる」から「つかう」といったストック重視の住宅政策が求められていることから、住宅の適切な維持管理による有効活用や人口減少・少子高齢化への対応、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。

・集合住宅の建設の際には、災害対策やバリアフリー、周辺環境との調和に配慮し、オープンスペース[用]の確保などを誘導するとともに、適正な維持・管理を促すなど、良質な集合住宅の確保及び良好な近隣関係を維持向上させ、快適な住環境の形成を図ります。

・都市基盤整備の遅れた地域では、建築物の更新等による不燃化・耐震化にあわせて、細街路拡幅整備事業[用]を推進します。

・構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理や高齢者等への配慮、各環境分野への対応など、長期にわたって良好な状態で使い続けることができる住宅の普及に努めます。また、既存建築物についても適正な維持管理の促進や改修等による長寿命化を促し、良質な住宅ストックの形成を促進します。

良質な住宅ストックの次世代への継承

・良質な住宅ストックが次世代に継承されるよう、「葛飾区空家等対策計画」に基づき、空き家の発生予防や利活用、適正管理を促進するとともに、既存住宅の市場での流通活性化に取り組みます。

c. 工場の操業環境と周辺の住環境との調和

○住宅と工場が混在する地域では、操業環境と居住環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに、土地利用転換の状況を踏まえた新たな土地利用[用]を検討します。

・住宅の居住環境と工場の操業環境が調和した市街地の形成を図るため、地区計画[用]等を活用し、市街地環境の改善や防災性の向上を進めます。

・工場用地から住宅用地への転換が進む地域では、残存する工場の操業や今後の住環境への影響、現状では立地が困難な用途の需要増加や地域における街づくりの機運の高まり等に応じて地区計画制度などを活用し、将来の市街地環境の改善と防災性の向上を図る新たな土地利用について検討します。

d. 魅力ある市街地の形成

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

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

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

盛岡地区かわまちづくり
（出典：国土交通省『令和４年度かわまち大賞』）

柴又 100Ｋマラソン

水辺空間における賑わい

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

e. 居心地が良く歩きたくなるまち（ウォーカブルな街）

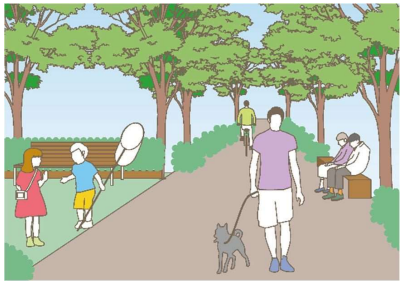
○地域住民相互のコミュニケーションの機会を増やし、地域への愛着を育むため、道路環境の改善により創出される空間や河川沿いの散策ルートなどは、安全・快適な歩行空間として整備し、沿道での良好な街並みを形成します。

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

・密集市街地等では、防災性・利便性を高める道路環境の改善にあわせて、路地空間を持つ地域らしい風情に配慮した空間形成を図ります。

・荒川、江戸川、中川、新中川、綾瀬川、大場川は、散策やジョギング、サイクリングを楽しめる空間を創出します。

・水路跡等では歩行者・自転車系の道路、商店街等では歩行者の通行を優先する道路、歩車共存道路[用]等の道路では歩行者・自転車優先の人にやさしい道路とするなど、機能の維持・充実に努めます。また、水路跡等について、沿道の土地利用の変化に応じ、効率的かつ効果的な維持管理を実現するため、機能の改善や見直しを図ります。



水路跡等での歩行者・自転車系の道路イメージ

・商店街や駅周辺など人の集まるエリアについては、モール[用]やコミュニティ道路[用]、街路空間の活用や公開空地[用]の確保、公園整備などにより、都市のゆとりとなる広場空間の創出を図ります。また、駐輪場の適正配置や駐車場の集約などを検討し、歩行者中心に、安全・快適に歩ける、連続的な通行空間の確保を図ります。

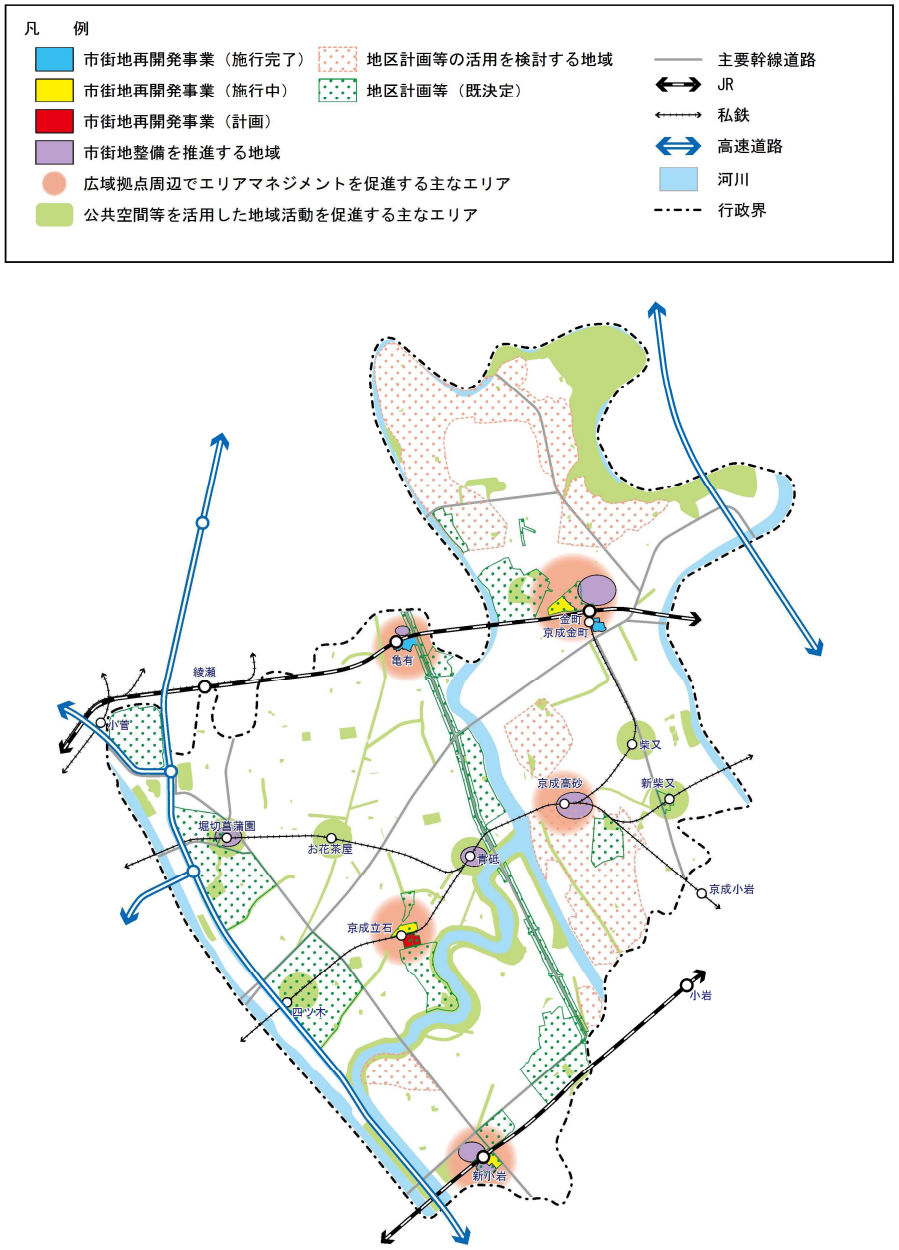
ゆとりある快適な歩行空間を提供するモール（横浜元町）

賑わいある公開空地（東京ミッドタウン）

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

憩いの場となる街なかの公園（南池袋公園）

都市のゆとりとなる広場空間



市街地整備方針図

コラム　エリアマネジメント何のため？何する？

何のため？

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

何する？①（住宅地の事例）

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

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

（出典：まちにわ ひばりが丘 2020 年度活動報告書）

何する？②（住宅・商業地の事例）

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

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

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

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

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

住宅地や商業地での街並みに配慮した設え

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

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

3-4　交通体系整備の方針

（１）　基本的な考え方

☞p.21 参照　第１章　３まちづくりの主要課題（４）交通体系整備

◇それぞれの道路の役割に応じた整備を行い、体系的な道路ネットワークの形成を図ります。

◇地域間の連絡強化を図るため、道路・橋梁の整備、道路と鉄道の立体交差化を推進します。

◇新金線旅客化やバス交通ネットワークの充実、様々な交通手段の活用など、公共交通等による移動しやすい環境整備を進めます。

◇鉄道駅周辺では、交通結節機能の充実を図るとともに、駅ごとの課題解決に向けた機能更新や駅前空間の有効活用について検討します。

◇安全性・快適性を確保し、全ての人にやさしい道路・交通環境の整備を目指します。

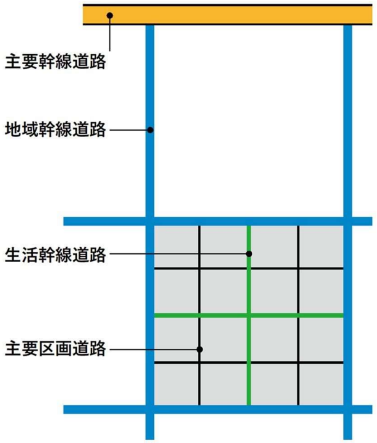
（２）　交通体系整備の方針

①体系的・機能的な道路網の形成と地域間の連絡強化

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

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

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



道路網の基本構成

道路体系

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

a. 主要幹線道路

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

b. 地域幹線道路・生活幹線道路

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

幹線道路の整備にあたっては、既定の都市計画道路網を基本に、街路整備事業用の速やかな進捗を図るとともに、補助２８１号線など、今後新たに整備を検討する幹線道路等についても、道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成や沿道の利便増進を図る沿道まちづくりを検討します。

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

c. 主要区画道路

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

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

d. 区画道路

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

e. 橋梁整備及び連続立体交差事業の推進

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

・地域間の快適な移動環境の確保や、避難路として重要な役割を担う橋梁については、機能の改善や見直しを図りながら、計画的な架替え・適切な維持管理を進めます。

・踏切の除却による交通渋滞の解消や回遊性の向上による地域の活性化に向けて、関係機関との連携強化を図りながら、街づくりと連動した京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業[用]を推進します。

・高砂駅付近の開かずの踏切対策として、京成本線京成高砂駅から江戸川駅付近の連続立体交差化計画を関係機関と共に推進しつつ、高砂駅周辺の拠点性向上のための街づくりを進めます。

・京成本線の一部区間である堀切菖蒲園駅から青砥駅間については、沿線地域の状況を踏まえながら、地域間の連絡強化に向けた様々な手法を検討します。

多くの橋が架かる新中川

（出典：連続立体交差事業ポータルサイト（東京都建設局））

道路と鉄道の連続立体交差化のイメージ

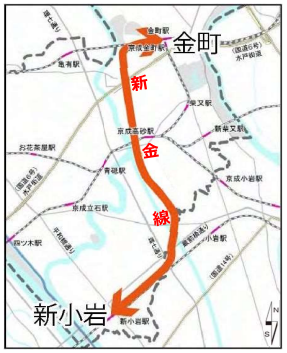
②公共交通等の利便性向上

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

a. 南北方向鉄道網

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

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



新小岩駅～金町駅を走行する新金線

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

b. バス交通ネットワークの充実

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

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

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

循環バス

小型乗合交通

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

c. 様々な交通手段の活用

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

・利用しやすい駐輪場や自転車通行帯などを計画的に整備するとともに、放置自転車対策や自転車利用者への交通ルール・マナーの普及啓発などによる自転車交通事故の防止対策に取り組みます。
・公共交通の補完を目的として、手軽で自由に、区内外の行き来ができるシェアサイクル[用]の普及促進に向け、事業者等と連携しながら、区有地を含めたサイクルポートの配置を検討するとともに、電動キックボードなどの新しいモビリティ[用]の活用についても検討します。

シェアサイクル

・地域が抱える様々な交通の課題解決や低炭素型交通の確立に向けた移動サービスとして、低速で走行するグリーンスローモビリティなどの活用について検討します。

③交通結節機能の充実

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

a. 駅前広場の整備

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

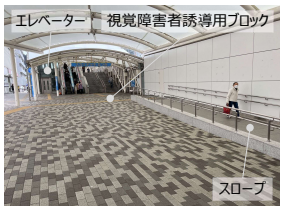
・駅周辺の街づくりなどの機会を捉えて、多様な交通の結節点となる駅前広場の拡張・整備を進め、区民、来訪者の両者にとって機能的・魅力的な駅前空間づくりに努めます。
・シェアサイクルや小型モビリティなど多様な交通手段や、タクシー配車アプリケーションソフトの普及などを見据え、今後の駅前空間に必要な機能や規模の最適化に加え、地域の個性を引き出す駅の顔づくりや駅前広場を活用した賑わいづくりなどについても配慮し、交通機能を重視する従来型の駅前広場整備だけでなく、様々な使い方を考える駅前空間づくりについても検討します。

b. 誰もが使いやすい駅周辺の整備

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

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

安全で円滑に移動できる経路



誰もが歩きやすい歩行空間

分かりやすいピクトグラム

誰もが使いやすい駅周辺の整備イメージ

④安全・快適な歩行・自転車通行環境の整備

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

a. 歩きやすく、安全・快適な歩行空間の整備

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

安全・快適な歩行空間（水元さくら堤）

・歩道の勾配改善や段差解消、視覚障害者誘導用ブロックの設置など、歩道のバリアフリー化を推進し、通行の妨げとなる放置自転車や広告・看板の撤去を進めるとともに、街路樹等による緑化、ポケットパーク[用]などの小広場、ひと休みできるベンチや分かりやすい案内標識の設置など、全ての人が安全・快適に歩行できる道路整備を推進します。

・自動車の通過交通や走行速度の抑制、交差点の安全性向上のため、交通安全施設の設置等による総合的な交通安全対策を図ります。

・歩道の設置や歩車道の分離、水路跡や河川敷等の活用、公園敷地と連続性のある歩行空間の整備を図るとともに、多くの人が集まる広域拠点などでは、道路拡幅や開発敷地内の歩道状空地等との一体性、駐車場の集約を検討するなど、歩行者中心の通行空間及び都市のゆとりとなる広場空間の確保を進めます。

b. 自転車通行空間や駐輪場の整備

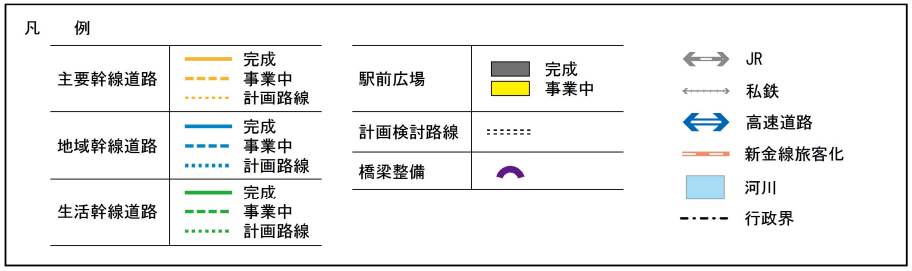
○自転車が通行しやすい道路環境づくりのため、「葛飾区自転車活用推進計画」に基づき、道路幅員等の状況に応じた自転車通行空間の整備を進め、段階的にネットワーク化を図るとともに、各方面の駐輪需要、有効な土地利用[用]や安全性などを踏まえ、駅前再開発等の街づくりと連携を図りながら、駐輪場の整備と再配置を検討します。

・通勤・通学、買い物等の目的で多くの人が集まる鉄道駅周辺を中心に、自転車通行空間のネットワーク化を進め、目的地まで快適に移動できる環境を整備します。

・自転車と歩行者・自動車を完全に分離した自転車道、車道内の道路標示等により視覚的に自動車との分離を図る自転車専用通行帯、車道内の路面標示により通行位置を明示する自転車ナビマークやナビラインなど、道路幅員や自動車交通量の状況に応じ、自転車通行空間を確保します。

・主に、通勤・通学を対象とした自転車利用者の駐輪需要に対応するため、公園の地下や鉄道事業者等との連携による鉄道高架下の用地活用、駅前再開発等の機会を捉えた駐輪場の再配置を進めます。

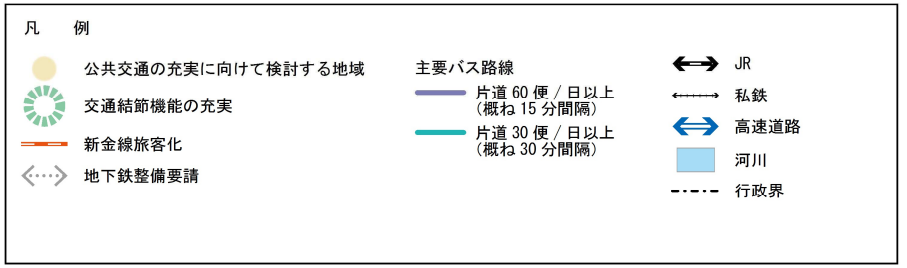
・駅前などの、買い物や食事などに伴う短時間の駐輪需要に対応するため、民間駐輪場の整備や管理運営費等の一部を助成し、駅前の駐輪場の確保を図ります。

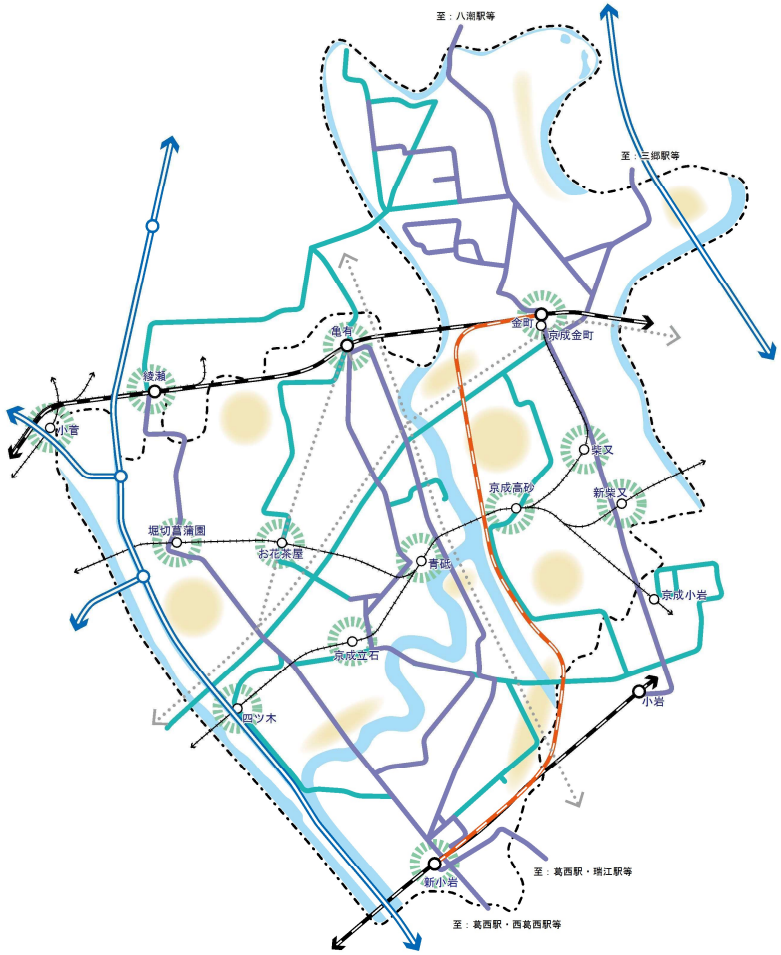


事業中　：現在工事中のほか、工事は未実施でも、既に事業の実施について、国土交通大臣の承認や東京都知事の認可などを取得している場合

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

道路網整備方針図





公共交通網整備方針図

3-5　緑と水辺の整備、景観形成の方針

（1）　基本的な考え方

☞ p.23参照　第1章　3まちづくりの主要課題（5）緑・オープンスペース

◇緑とオープンスペース[用]の保全・整備にかかる目標を掲げ、市街地内の緑とオープンスペースの確保に努めるとともに、自然環境が持つ多様な機能を積極的に活用します。

◇公園の適正配置を進めるとともに、地域特性や利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。

◇河川沿いでは、周辺市街地と一体的な親水空間を整備し、水辺の賑わいや魅力の創出を図るなど、川を生かした街づくりを進めます。

◇生活の質の向上や地域の活性化の観点から、地域特性を生かした良好な景観形成を進め、都市の賑わいや活力の創出を図ります。

（2）　緑と水辺の整備、景観形成の方針

①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方

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

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

a. 緑とオープンスペースの保全・整備にかかる目標

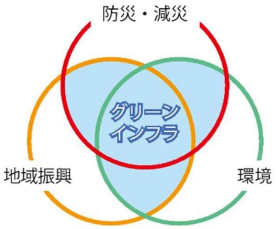
○緑とオープンスペースの保全・整備にかかる現状を踏まえ、計画期間内における目標を定めるとともに、目標実現に向けた今後の方向性を検討し「緑とオープンスペース基本計画」を改定します。

・自然系土地利用面積[用]について、地域の実情に応じて、公園・運動場等の配置を進めつつ、区面積の20.4％の維持・保全に努めます。

・公園は、適正配置による身近な公園の充足に努め、都市公園法の目標値である区民一人当りの公園面積10㎡を念頭に、区内全域で区民一人当たりの公園面積５㎡の確保を目指します。

・農地等の減少を抑制するとともに、公園や街路樹の整備、民有地における緑化を促進し、樹木や草地などの緑によって覆われた面積割合（緑被率[用]）を区全体で20％確保することを目指します。

b. グリーンインフラとしての緑とオープンスペース



多様な効果を生むグリーンインフラ

○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[用]として、市街地における緑とオープンスペースの保全・整備に取り組みます。

・都市全体の気温上昇を抑制するため、水面や緑地等の自然系土地利用面積の維持・保全や緑陰空間[用]の創出に取り組みます。

・市街地開発等に際しては、ヒートアイランド現象[用]の緩和など熱環境対策上の観点から、事業者等と協働して、建築物の壁面や屋上を利用した緑化を推進します。

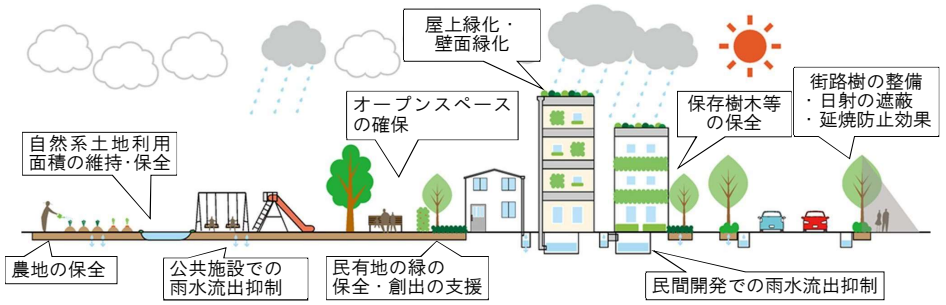
・密集市街地では、公園整備や緑化を促進し、特に防災性に配慮した新たなオープンスペースの確保を重点的に進めます。

・幹線道路等の整備にあたっては、道路幅員を考慮しつつ、夏場における日射の遮蔽や市街地火災における延焼防止効果を高める街路樹の整備を図ります。

・公園などの公共施設からの雨水流出を抑制するとともに、民間開発に対して雨水流出抑制を働きかけ、都市型水害の緩和に努めます。

・農地は、ヒートアイランド現象の緩和などによる環境保全、災害時の避難場所や雨水流出の抑制などの防災、農業体験等のレクリエーションや学習の場など多様な機能を有していることから、水元などの比較的農地が多く残る地域では、生産緑地制度・特定生産緑地[用]制度の活用や、レクリエーションの場としての農地の利用などを促進し、将来にわたって安定した緑地を確保し、良好な生活環境を保全していきます。

・良好な都市環境を構築するため、保存樹木・樹林の保全や緑化計画の届出、緑化の支援などに取り組むとともに、緑の活用方法や制度を区民に分かりやすく伝える周知活動により、各家庭を含めた民有地の緑の保全・創出を支援し、市街地内における緑の保全・創出を図ります。



グリーンインフラの整備・活用イメージ

②魅力ある公園の整備

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

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

a. 公園の適正配置

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

・街区公園や近隣公園など区民の日常生活に密着した都市公園等は、誰もが気軽に利用できるよう、徒歩圏を考慮した適正な配置を図ります。また、公園等が不足する地域では、新たな適地の確保に努めます。

・市街地開発等における公開空地[用]の確保や地区計画[用]などによる公園整備など、様々な街づくり手法を活用して、新たなオープンスペース[用]を確保・整備します。

公開空地（ヴィナシス金町）

・大規模な土地利用転換などの機会を捉え、一定規模の公園等の確保に努めるとともに、新たな緑の創出を誘導します。

・駅周辺など空間が不足する地域では土地の有効活用、水害対策等の観点から、街づくり事業や公共公益施設の改修等にあわせ、立体都市公園制度[用]の活用を検討するとともに、高架下空間の活用についても検討します。

b. 特色ある公園の整備

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

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

・柴又、堀切などの歴史的資源を有する地域では、新たな公園緑地の確保に加え、寺社林の保全や修景[用]整備などにより、独自の空間演出を図ります。

・新小岩地域における私学事業団総合運動場の敷地は、都市計画公園として区民等の利用に供するとともに、将来的なサッカースタジアムの建設を見据え、整備の方向性について検討します。

・公園・児童遊園の新設整備にあたっては、誰もが使いやすいユニバーサルデザイン[用]、障がいの有無に関係なく一緒に遊べるインクルーシブパーク[用]の考え方を取り入れた整備を進めていくとともに、既存の公園・児童遊園についても計画的に改修を進め、利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備を図ります。

・公園の整備などにあたっては、ワークショップ[用]を開催するなど、幅広い世代の地域住民の意見を取り入れる機会の充実に努めます。

葛飾あらかわ水辺公園
ワークショップ

・比較的規模の大きな公園における施設整備、改修に際しては、水害対策等の観点から、必要に応じて立体的な公園空間の形成について検討します。

・広域から人が集まる特色ある公園については、周辺の交通環境や住環境に配慮しつつ、利用者の利便性を高めるため、自動車駐車場の設置や、駅・バス停から公園へ誘導するアプローチの向上を検討します。

c. 公園等の維持管理

○ストック効果[用]の向上、民間との連携、柔軟な管理・運営の３つの観点を重視し、量の整備から質の向上に向けて、緑とオープンスペースの多機能性を最大限引き出す取組を進めます。

・公園を含めた周辺の安全点検や危険箇所の改善策の検討など、地域住民の主体的な活動を支援するとともに、活動内での意見等に基づいた、遊具などの再生に努めます。

・指定管理者制度[用]や公募設置管理制度[用]（Park-PFI）等の活用、自主管理団体等との連携など、多様な主体による公園などの管理運営について、制度の充実を図るとともに、区民参加のもと、公園でのマナー啓発やルールづくりなどについて検討します。

・施設の劣化状況に着目した緊急度を設定し、計画的・予防的な施設の改修、修繕、補修等による長寿命化を図り、維持管理費の平準化を目指します。

③魅力ある川への整備

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

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

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

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

a.水辺空間の充実

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

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

（奥戸スポーツセンター公園付近）
水と緑の拠点

・河川沿いでは、治水や河川環境との調和に配慮しながら、散策路や親水テラスの整備、中川堤の桜整備などにより、快適かつ楽しく散策できる環境づくりを進め、河川・水辺のネットワーク化を図ります。また、河川空間・水辺については、地域のイベント開催、清掃や植栽管理等への区民の参画を促進し、人々が集い、憩う、地域コミュニティの場として活用します。特に、荒川や江戸川では、広大なオープンスペース[用]である河川敷を生かした賑わいの創出を図るため、木陰により日陰を確保するなど、快適性や利便性の向上に資する施設等の充実を図ります。

（荒川河川敷）
河川・水辺のネットワーク

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

b. 水辺環境の改善、生物多様性への配慮

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

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

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

④景観形成の考え方

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

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

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

a. 水と緑の景観形成

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

・川沿いの散策路や親水テラスの整備など河川・水辺のネットワーク形成による親水機能の充実を図り、区民が憩い、やすらぎを感じられる景観形成を図ります。

・堤防と一体となった沿川市街地の高台化等にあたっては、高台から川を眺め、景観を楽しめるよう、川への眺望に配慮します。

b. シンボル道路などによる景観形成

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

・水戸街道、環七通り、蔵前橋通り、平和橋通りなどの幹線道路では、道路の緑化、無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。

・各地域に点在する緑豊かなコミュニティ道路[用]や緑道は、地域におけるシンボル道路として修景[用]整備するなど、地域の魅力づくりによる活性化を図ります。

・曳舟川親水公園沿いは、公園の持つ水と緑豊かな環境と調和する街並み景観の誘導を検討します。

・街並み景観を向上させ、快適な生活環境を創造するため、幹線道路やシンボル道路沿道の緑化を促進するとともに、地区計画[用]などの都市計画制度を活用して、区民との協働による緑の空間を創出します。

地区計画による良好な街並みの形成

c. 駅周辺や大規模施設等における景観形成

○駅周辺や大規模施設等では、景観の拠点として、新しいシンボルやランドマーク[用]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[用]にも配慮した景観の形成を目指します。

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

ベルトーレ金町の低層階とその周辺

遠方に見えるベルトーレ金町・ヴィナシス金町

・大規模な土地利用転換を伴う開発や新たに整備・改修する公共施設等については、連続する緑地空間を創出するなど、周辺地域との調和に配慮するとともに、地域の活性化を促す魅力ある施設づくり、新たな地域のシンボルやランドマークの創出に努めます。

・駅周辺では、放置自転車対策の充実や無電柱化を推進し、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、屋外広告物の規制・誘導により、良好な街並みの形成を図ります。

d. 観光拠点等における景観形成

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

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

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

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

e. 住宅地等における良好な街並み景観の誘導

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

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

・戸建て住宅地の沿道では、生け垣や柵などにより、周辺と調和した街並みを誘導します。

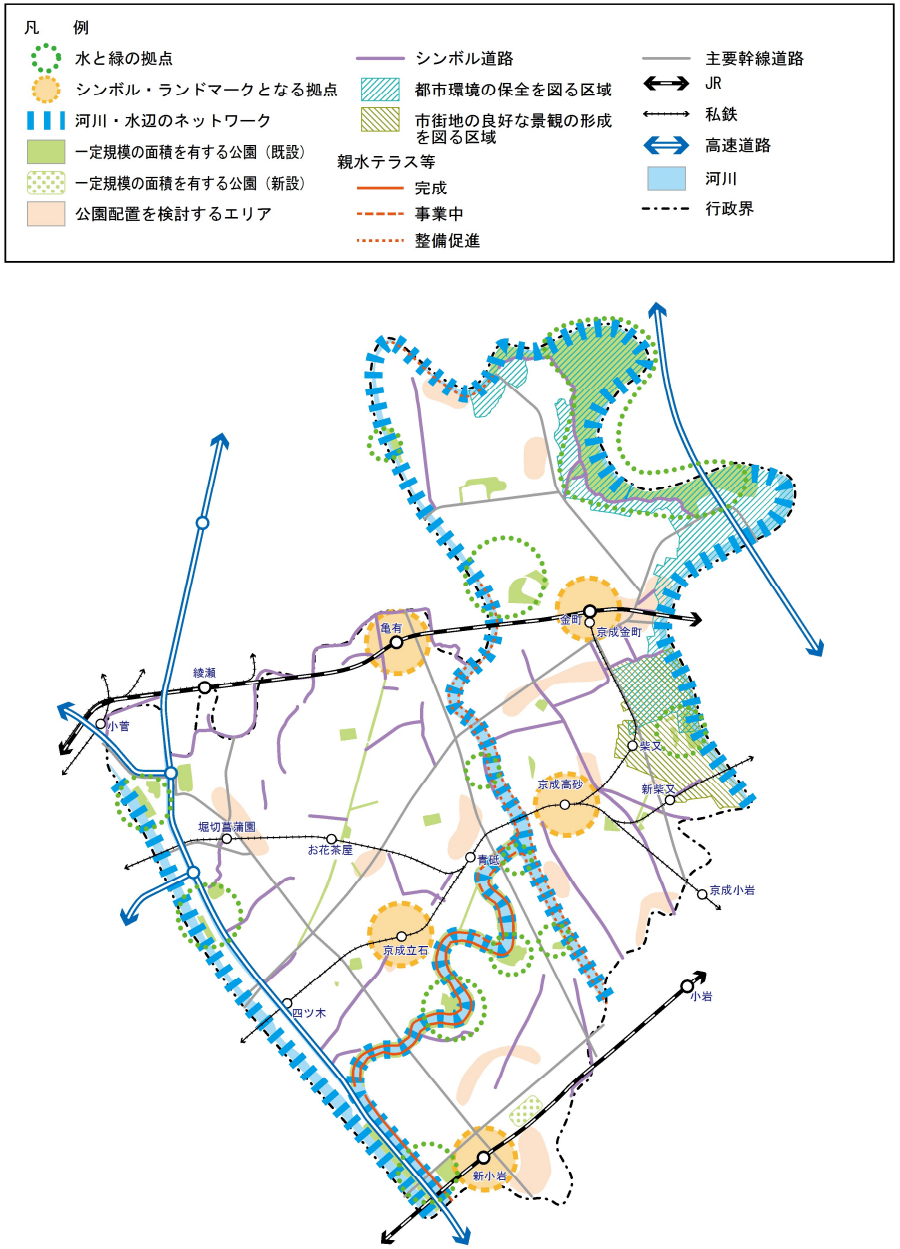
・集合住宅地では、住棟とオープンスペース[用]や敷地境界線からの距離の確保などに配慮するとともに、建築物周囲の敷地に植栽を施し、落ち着きのある色彩・デザインとするなど周辺環境との調和や圧迫感の軽減に努めます。

・住宅と工場が混在する地域では、周辺環境と調和した職住一体の空間を形成するとともに、通りから仕事場が見えるなど生産活動が身近に感じられる個性ある街並みを誘導します。

・水元公園周辺及び江戸川沿いの風致地区[用]では、地区内の土地所有者等に向けて、風致地区制度の目的や歴史、その効果などについて分かりやすく周知し、自然的・歴史的・郷土的特色を後世に伝えるため、緑地や水面等の良好な自然環境に調和した都市環境の保全を図るとともに、必要に応じて、調査・検証等を実施し、他の都市計画制度との整合を図りつつ、地域の特性に応じた風致の在り方を検討します。

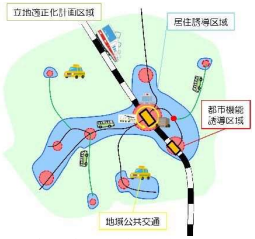
風致地区の街並み

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



緑と水辺の整備、景観形成方針図

コラム　集約型の地域構造への再編に向けた検討基準



（出典：立地適正化計画の概要パンフレット）

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

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

地域の状況に応じた立地適正化計画などの計画検討に当たっての判断基準

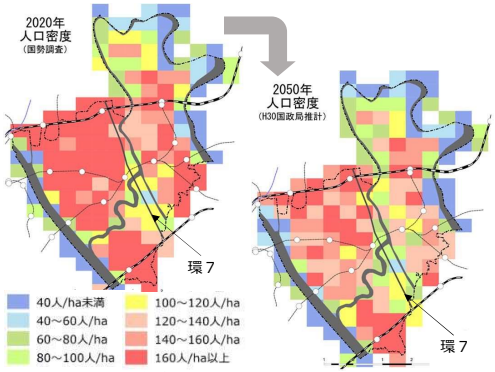
（出典：集約型の地域構造への再編に向けた指針）

地域分類1	市街化区域の人口密度が40人/ha未満の自治体	・立地適正化計画を作成し、集約型の地域構造への再編に取り組むこととする。
地域分類2	市街化区域の人口密度が40人/ha以上80人/ha未満の自治体	・5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価※3により、都市構造の検証を行うこととする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
地域分類3	市街化区域の人口密度が80人/ha以上100人/ha未満の自治体	・5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価※3により、都市構造の検証を行うことに努めることとする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
・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。		

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

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

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



人口密度メッシュ推計

3-6　復興まちづくりの方針

（１）　基本的な考え方

☞p.25 参照　第１章　３まちづくりの主要課題（６）復興まちづくり

◇複眼的な視点を持って様々な自然災害に対応し、継承と創造によって、被災前より災害に強く住みよい街を目指します。

◇迅速な復興まちづくりと住まい再建を実現するため、地域協働復興を推進します。

◇事前復興用まちづくりによる災害に強い街づくりと地域力を高める復興事前準備用に取り組みます。

様々な自然災害に対応する複眼的視点

（２）　復興まちづくりの方針

①復興まちづくりの目標・基本方針

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

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

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

a. 復興まちづくりの考え方

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

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

・区内全域に分布する密集市街地では、細街路の拡幅整備を推進するとともに、建築物・敷地の共同化、協調建替え用の推進や不燃化・耐震化を進め、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

・災害時の避難、救援、消火活動を円滑にするため、主要区画道路に位置付けた路線の整備を推進します。

・河川沿いの市街地では、緩傾斜堤防用や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の整備を検討するなど、親水性の確保及び水辺の環境と調和した潤いのある市街地の形成を図ります。

・江東５区大規模水害ハザードマップにおいて、浸水深３ｍ以上が想定され、２階まで浸水する恐れがある地域では、面的な復興まちづくりや個別再建において、地盤の嵩上げや建築物の中高層・高床化を促す制度の検討を進めます。

・地域の被災や基盤整備の状況を踏まえ、未整備の都市計画道路用や構想道路、駅前広場、公園等の都市基盤用の整備について、区民と協働して検討します。

・すでに完成している道路等の都市基盤施設であっても、より安全で快適な街として復興する観点から必要と判断される場合は、幅員の見直しなどについて検討します。

・鉄道により地域間の連絡性が不足している地域では、鉄道の復興とあわせた道路と鉄道の立体交差化など地域間の連絡強化に向けた施設整備を検討します。

b. 復興まちづくり方針図

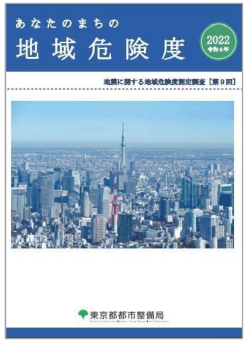
○本区で想定される主な大規模災害として、震災時と水害時それぞれの災害の特性を踏まえた復興まちづくり方針図を示し、行政だけでなく区民や事業者等と事前に共有し、万一の被災時にはこれに基づき迅速な復興に取り組みます。

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

☞p.96大被害を想定した震災復興まちづくり方針図

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

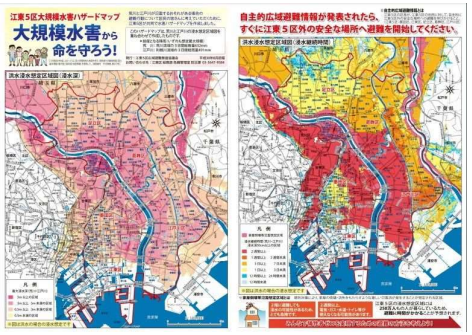
☞p.97地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針図



（出典：地域危険度パンフレット（東京都都市整備局））

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

江東５区大規模水害ハザードマップでは、荒川、江戸川沿いの家屋倒壊等氾濫想定区域[用]について、広範囲に渡る家屋の流失などの大被害が想定されるため、高台化などの基盤整備を含めた復興まちづくりの検討を行います。それ以外の地域では、個別再建の際、同ハザードマップ[用]における浸水深の想定に応じて、住宅浸水対応化などについて検討します。



（出典：江東５区大規模水害ハザードマップ（江東５区広域避難推進協議会））

☞p.98水害復興まちづくり方針図（大規模水害時）

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

☞p.99復興まちづくり方針図（都市基盤）

c．復興まちづくりの手法

○大半の建築物が倒壊、焼失、流失するなど大被害を受けた地域での復興まちづくりは、被災前に計画・検討されていた手法がある場合はその内容を基本とし、被災状況及び道路等の都市基盤[用]の整備状況を踏まえ、面的な市街地整備や部分的な道路等の整備、地区計画[用]等による誘導など、適切な事業手法を検討します。

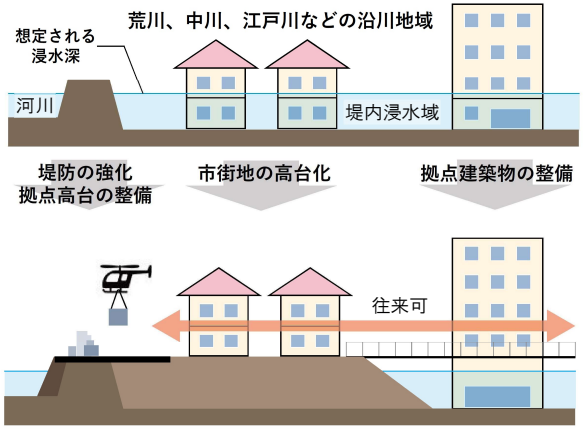
一方、部分的に倒壊、焼失、浸水するなど、被害が中小程度の地域では、都市基盤や被害状況に応じて、部分的な市街地整備や都市基盤の整備、地区計画等による住宅等の再建誘導など、適切な手法を検討します。

○基盤整備型復興地区（面的な市街地整備による復興を検討する地区）

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

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

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



基盤整備型（高台整備）復興地区のイメージ

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

・既存の道路網を生かし、壁面線[用]の指定や、主要区画道路等の整備、建築物・敷地の共同化、協調建替え[用]のほか、住宅浸水対応化や街区内の敷地の整序など、個別の修復・改善型の事業を組み合わせた復興まちづくりを検討します。

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

○誘導・個別再建型復興地区（街づくりのルールのもとで復興を検討する地区）

・道路等の都市基盤[用]が整備されている地区では、良好な住環境や街並みの形成を目指し、地区計画[用]等を導入し、そのルールのもとでの個別復興を検討します。

・地区計画などの導入にあたっては、行き止まり道路の解消や公園整備（公園が不足する地区）、住宅浸水対応化などについても検討を進めます。

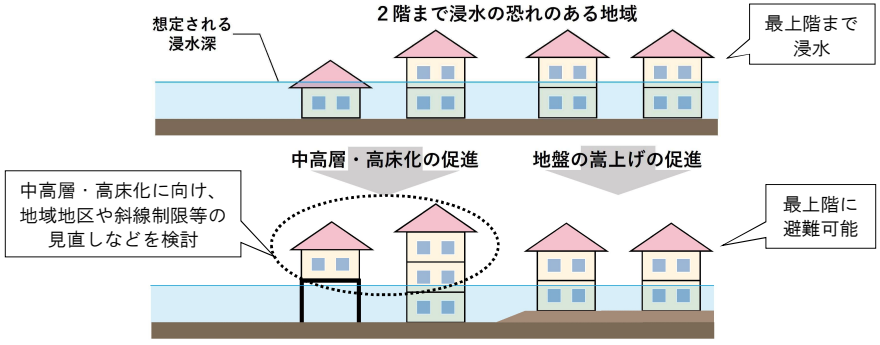
○拠点整備型復興地区（都市機能の集積拠点として復興を検討する地区）

・広域拠点周辺では、都市基盤の整備状況に応じて、土地区画整理事業や市街地再開発事業[用]により、駅前広場や都市計画道路等の整備を含めた一体的な市街地整備による復興を検討します。

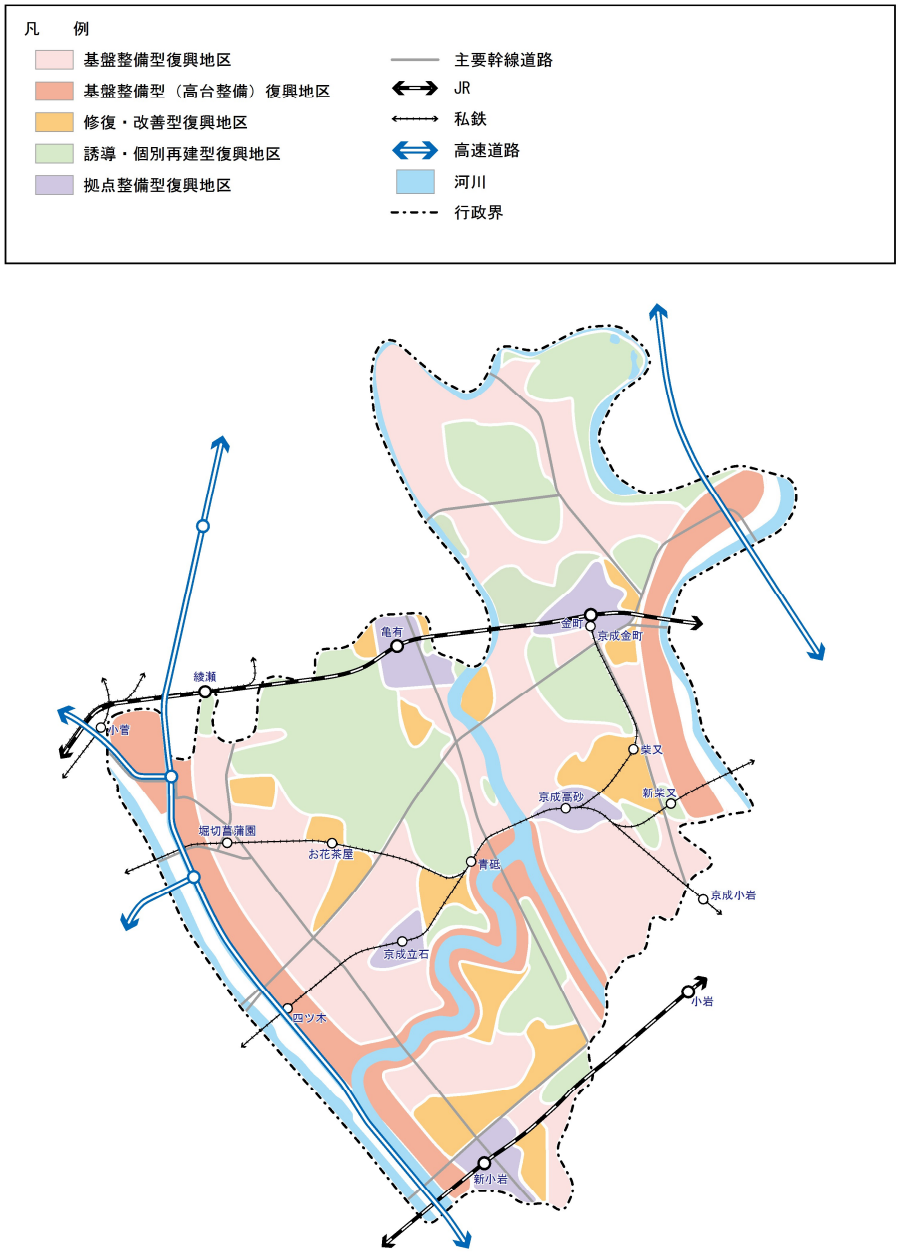
・生活拠点である駅周辺では、拠点の位置付けや都市基盤の整備状況に応じて、駅前広場や都市計画道路等の整備を含めた拠点機能充実に向けた復興を検討します。

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

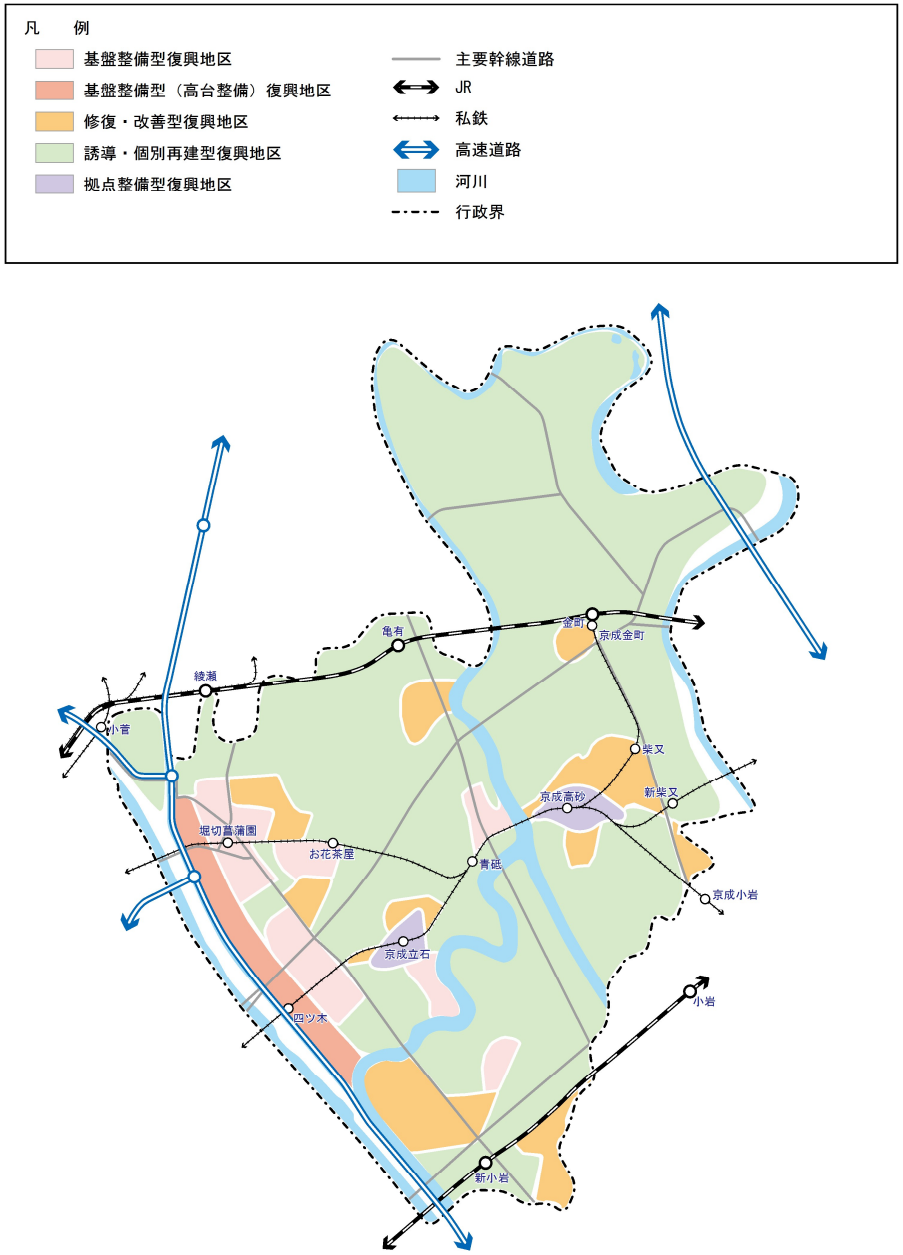
・大規模水害時、浸水深３ｍ以上が想定され、２階まで浸水する恐れがある地域では、再び同様の浸水被害を受けないよう、個別再建の際に、住宅の中高層・高床化や地盤の嵩上げを促進する都市計画制度等について検討します。



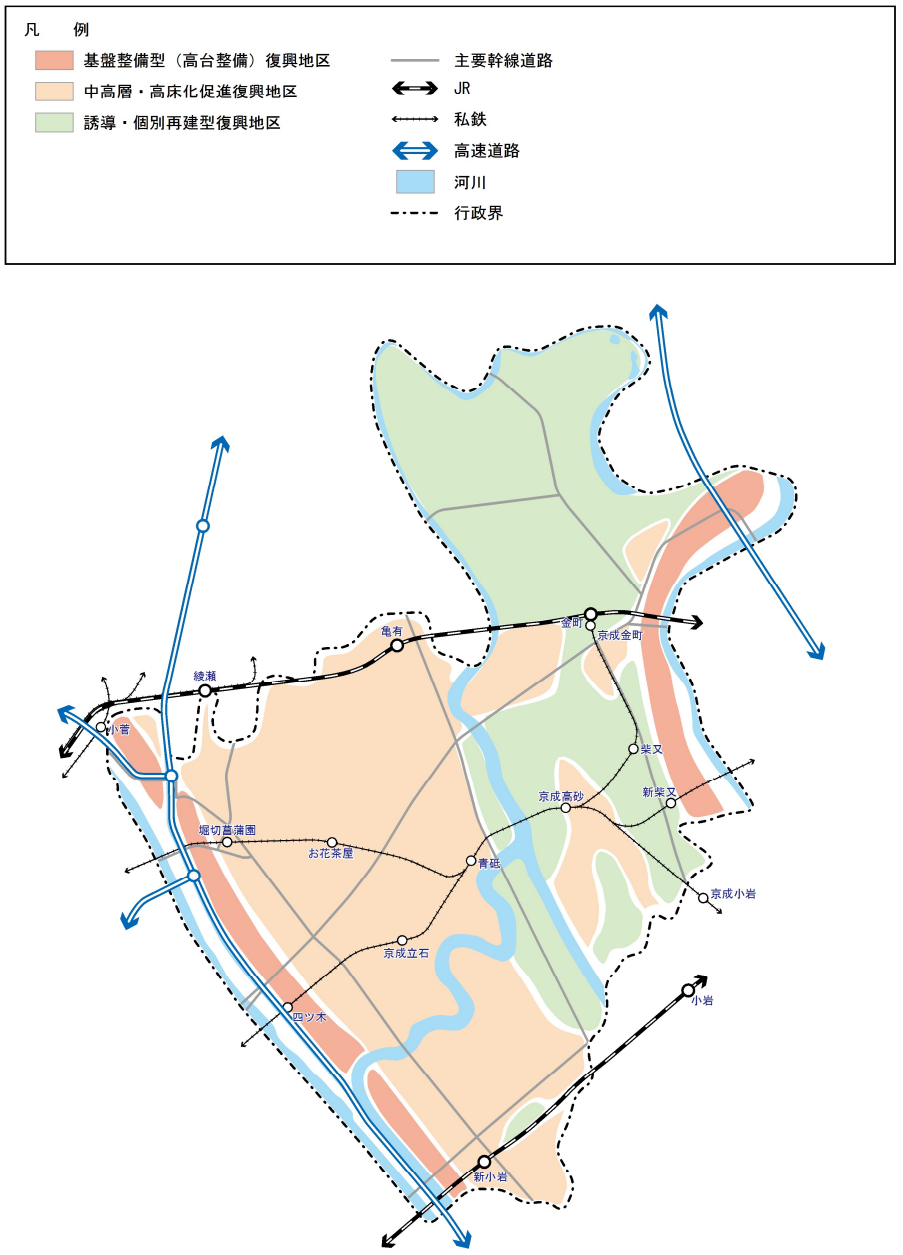
中高層・高床化促進復興地区のイメージ



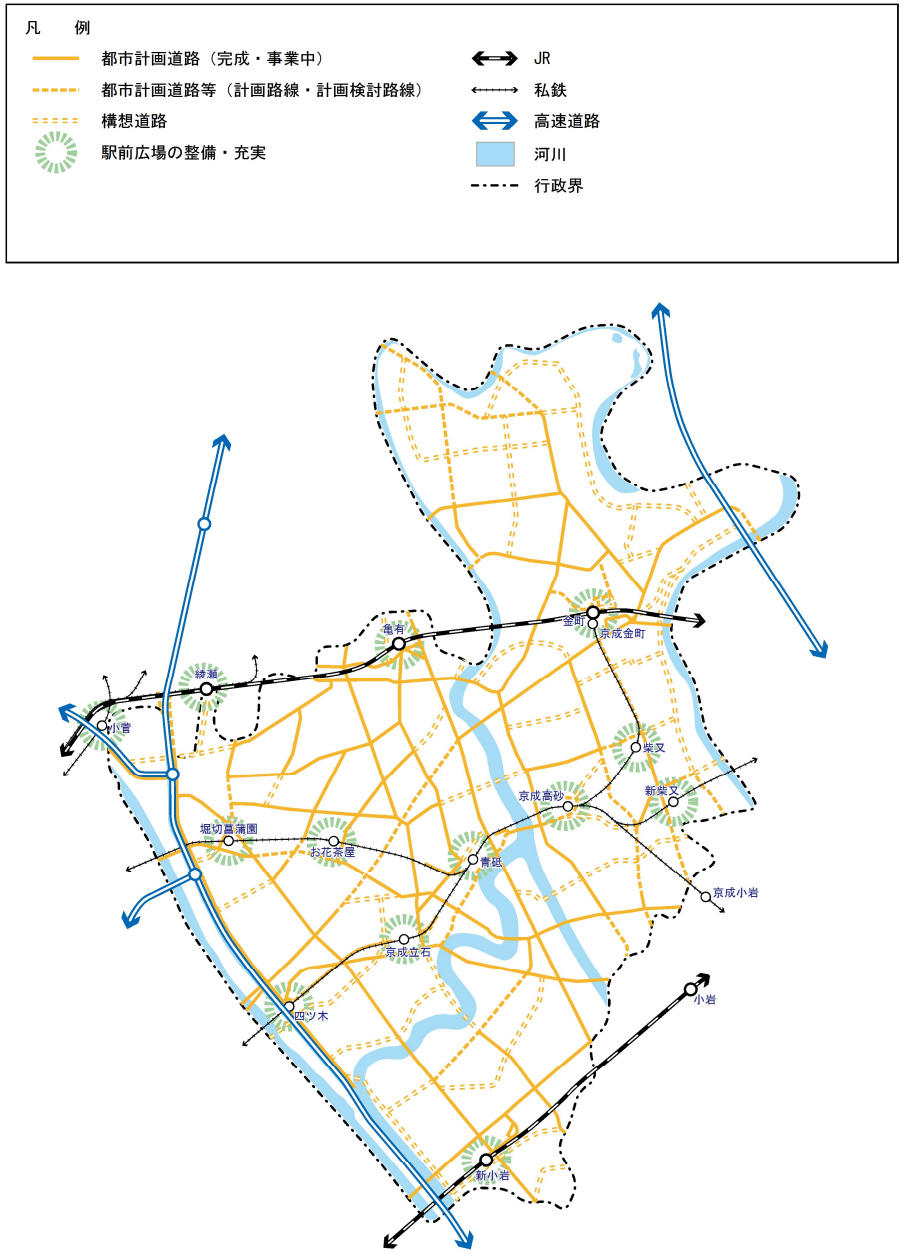
大被害を想定した震災復興まちづくり方針図



地域危険度等を踏まえた震災復興まちづくり方針図



水害復興まちづくり方針図（大規模水害時）



復興まちづくり方針図（都市基盤）

②復興まちづくりの進め方

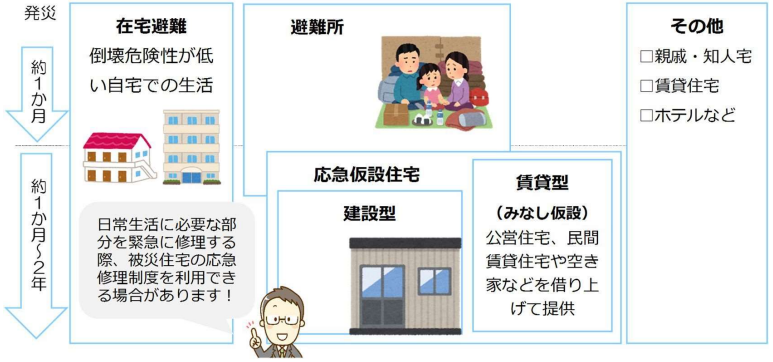
万一、大規模な震災などにより被災した場合には、被災者の早期の生活再建と住民主体の都市復興を進めるため、葛飾区震災復興マニュアル（都市・住宅編）[用]に基づき、より安全で住みよい街への再建を目指した復興まちづくりに取り組むとともに、水害発生時には、同マニュアルを参考としながら、状況に応じた復興まちづくりに取り組みます。

a. 地域協働による都市と住まいの復興

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

b. 仮住まい確保の考え方

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



仮住まい確保のイメージ

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

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

③事前復興の推進

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

a. 事前復興意識の向上

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

b. 事前復興まちづくり

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

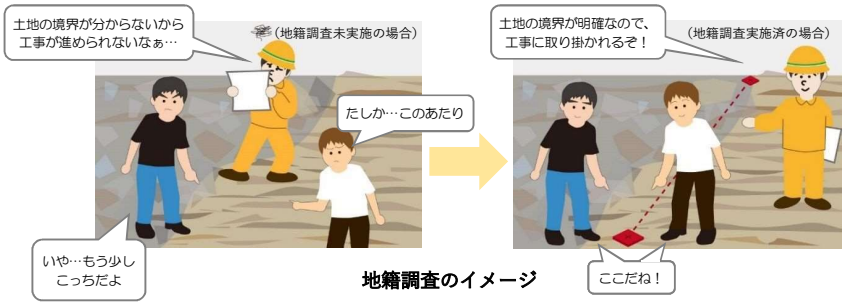
c. 復興マニュアルの拡充

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

d. 地籍調査の推進

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

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



地籍調査のイメージ

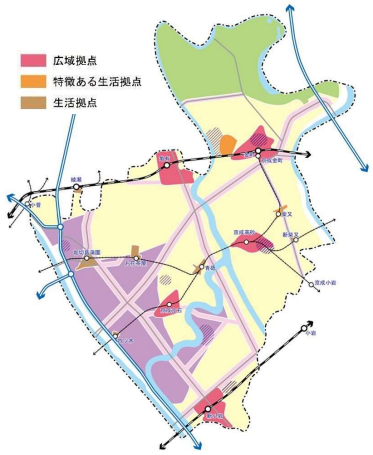
コラム

拠点の範囲

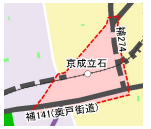
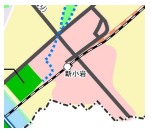
土地利用[用]の方針では、５つの主要駅周辺を広域拠点、新宿や柴又地域を特徴ある生活拠点、その他の駅周辺を生活拠点と位置付け、土地利用方針図（ｐ.62）に表示しています。

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

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



土地利用方針図

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

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

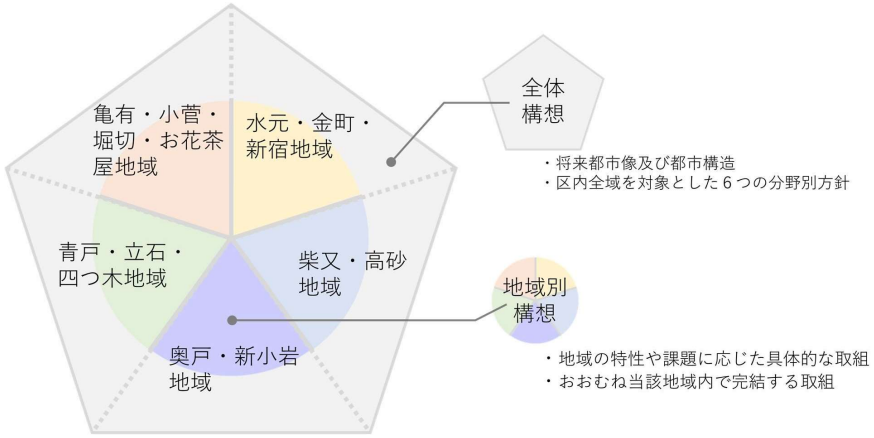
なお、都市構造図（ｐ.41）は、点（拠点）と点（拠点）を線（鉄道や道路）でつなぐ概念図として、拠点を丸形状で表示しています。

第４章　地域別構想

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

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

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



全体構想と地域別構想の関係イメージ

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

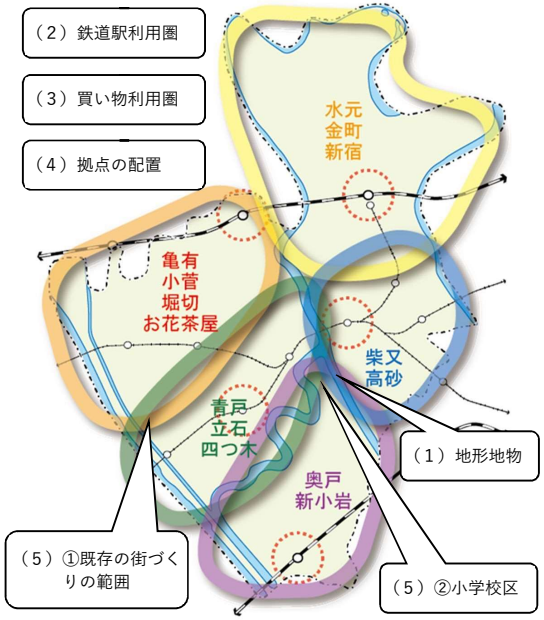
なお、今後必要な見直しについては、第５章　３　計画のフォローアップ　で示すモニタリング指標を確認しつつ、５年程度の検証サイクルを基本として、計画の進捗状況について把握、評価したうえで検討します。

１　地域区分

都市計画運用指針では「地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用[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、右図の５つの地域区分としています。

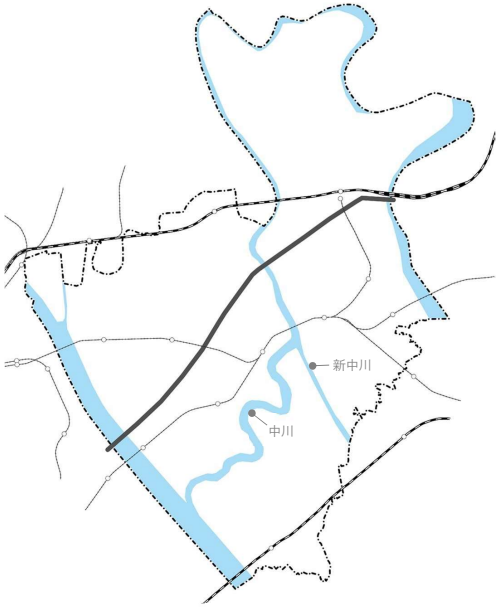
なお、地域区分は明確な境界を示すものではなく、おおむねの目安を示しています。



（１）地形地物

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

中川



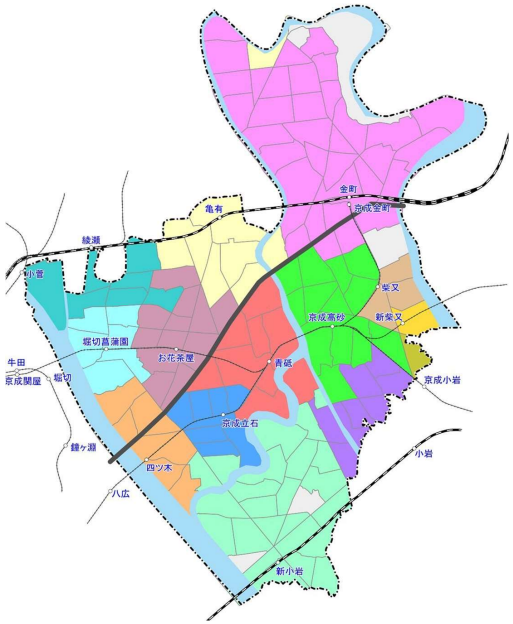
凡　例
河川
水戸街道
JR
私鉄

地形地物

（２）鉄道駅利用圏

お花茶屋駅、京成立石駅、亀有駅、青砥駅、京成高砂駅の鉄道利用圏は、水戸街道を境界に明確に分かれています。

また、金町駅の鉄道利用圏は、おおむね水元・金町・新宿地域で構成されています。

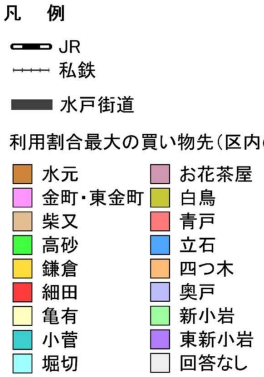


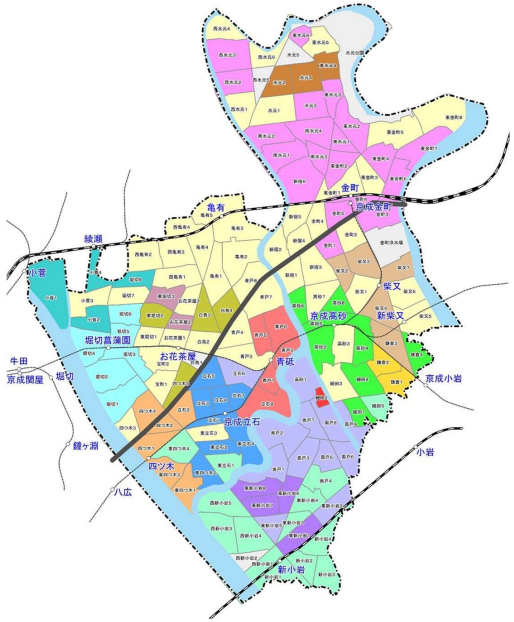
鉄道駅利用圏（町丁目単位）

（３）買い物利用圏

金町・東金町では、水元方面からの集客が見られ、亀有を主たる買い物先とする地域は、奥戸・新小岩地域を除く、区内全域に広がっています。

その他は地元を中心に、身近な買い物利用圏を形成しています。





区内の主たる買い物先（町丁目単位）

（４）拠点の配置

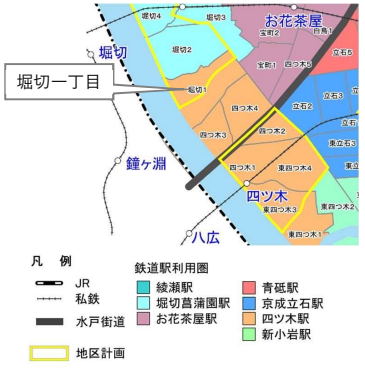
東京都が広域的な観点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の拠点等配置を考慮しています。

都市計画区域マスタープランによる拠点等

（５）日常生活上の交流の範囲

①既存の街づくりの範囲

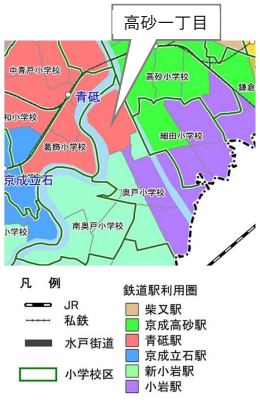
堀切一丁目は、鉄道駅利用圏が四ツ木駅ですが、自治町会や既存の地区計画[用]による街づくりの区域は堀切地域に含まれるため、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域としています。



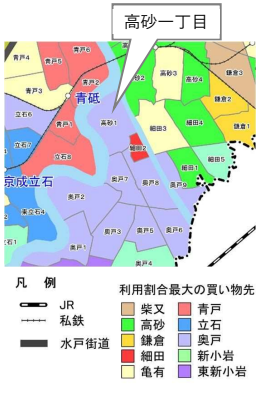
地区計画区域

②小学校区

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



身近な生活圏となる小学校区



区内の主たる買い物先（町丁目単位）【部分再掲】

2　５つの地域の特性

（１）基本情報

表中数値の色：赤色は５地域の最大値
青色は５地域の最小値

５つの地域の基本情報

地域区分	市街化区域面積 ha	人口 人（人口密度 人/ha）※市街化区域の面積に対する人口密度	0-14歳人口構成比%	15-64歳人口構成比%	65歳以上人口構成比%	世帯数 世帯
水元・金町・新宿	941.4	105, 182（111.7）	12.5	61.5	25.4	47,457
柴又・高砂	408.2	63,205（154.8）	10.8	62.2	26.0	30,237
亀有・小菅堀切・お花茶屋	718.0	121,769（169.6）	11.1	64.0	24.1	58,812
青戸・立石四つ木	460.5	82, 270（178.7）	11.3	63.0	24.9	39,999
奥戸・新小岩	496.8	80,667（162.4）	10.9	64.7	23.6	39,204

（令和２年国勢調査　小地域集計）
※年齢構成比は「年齢不詳」を含んでいないため合計は100％になりません。

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

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

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は、人口及び世帯数が最も多くなっています。

青戸・立石・四つ木地域は、人口密度が最も高くなっています。

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

（２）人口・世帯

表中数値の色：赤色は５地域の最大値
青色は５地域の最小値

５つの地域の人口と世帯

地域区分	昼夜間人口比 ※3	世帯当たりの人数 人/世帯	子ども※1のいる世帯割合 %	高齢者※2のいる世帯割合 %	持ち家率 %	5年前の常住地 現住所 %	5年前の常住地 他道府県 %
水元・金町・新宿	0.84	2.25	20.1	38.3	54.9	61.5	5.2
柴又・高砂	0.71	2.08	17.0	38.3	51.2	61.3	5.8
亀有・小菅堀切・お花茶屋	0.87	2.03	17.0	35.0	46.2	57.8	6.8
青戸・立石四つ木	0.87	2.02	17.1	36.0	52.4	61.3	6.3
奥戸・新小岩	0.81	2.10	17.4	33.4	47.7	57.9	5.7

（令和２年国勢調査　小地域集計）
※１　18 歳未満　※２　65 歳以上
※３　昼夜間人口は「令和２年国勢調査による東京都の昼間人口」を使用しています。

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

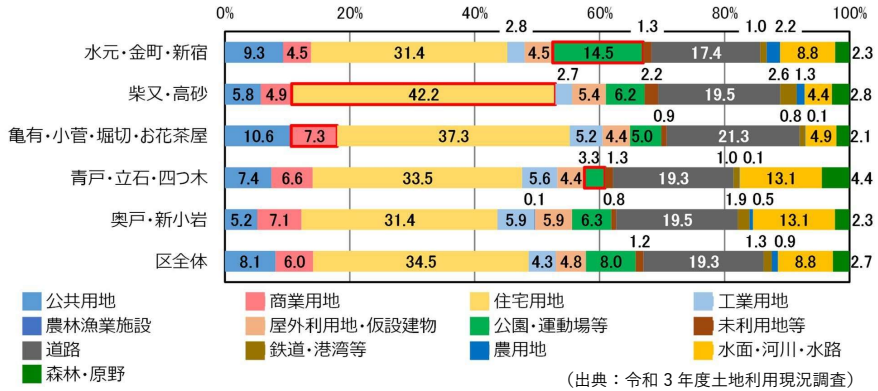
柴又・高砂地域は、昼夜間人口比が最も低くなっています。

亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は、５年前の常住地が他の都道府県である割合が最も多くなっています。

青戸・立石・四つ木地域は、世帯当たりの人数が最も少なくなっています。

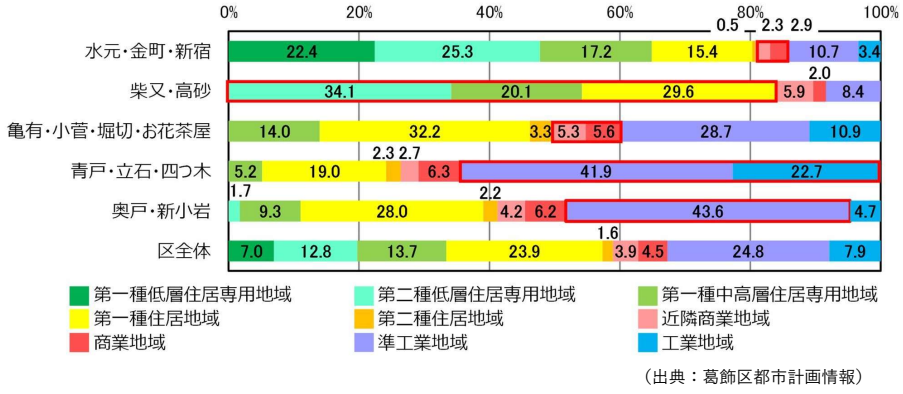
奥戸・新小岩地域は 65 歳以上の高齢者のいる世帯割合が最も低くなっています。

（３）土地利用



（出典：令和３年度土地利用現況調査）

土地利用状況面積割合



（出典：葛飾区都市計画情報）

用途地域面積割合

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

柴又・高砂地域は、住宅用地と住居系用途地域の割合が最も高くなっています。

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

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

奥戸・新小岩地域は、準工業地域の用途地域の割合が最も高くなっています。

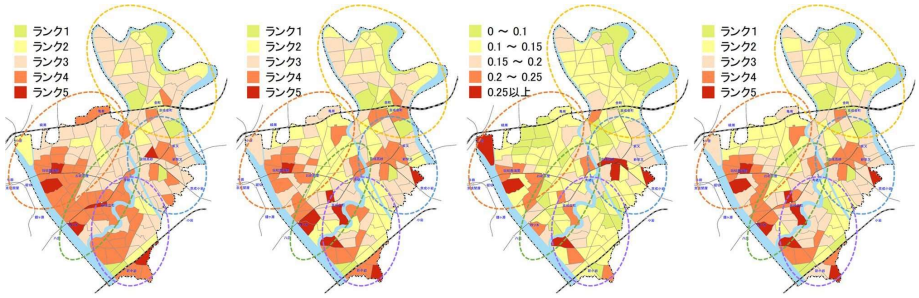
（４）地域危険度

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

表中数値の色：赤色は５地域の最大値
青色は５地域の最小値

地域ごとの各危険量等

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



建物倒壊危険度　火災危険度　災害時活動困難係数　総合危険度

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

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

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

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

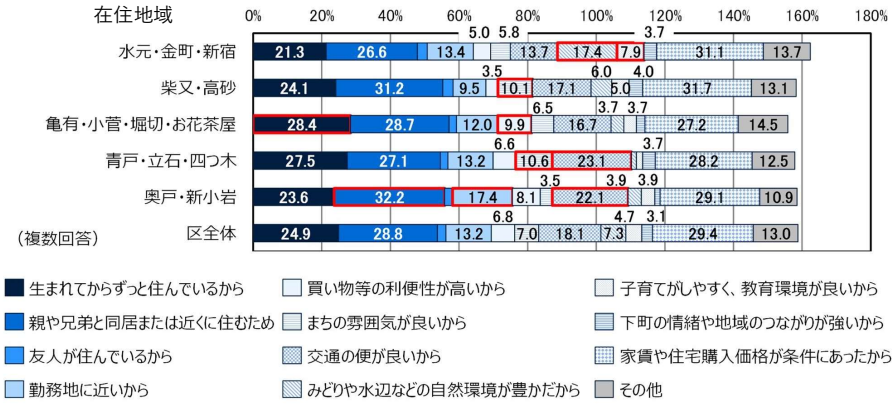
青戸・立石・四つ木地域は、建物倒壊危険量・火災危険量・総合危険量が最も多くなっています。

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

（５）区民アンケートによる区民意識

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

①現在の地域に住んでいる理由



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

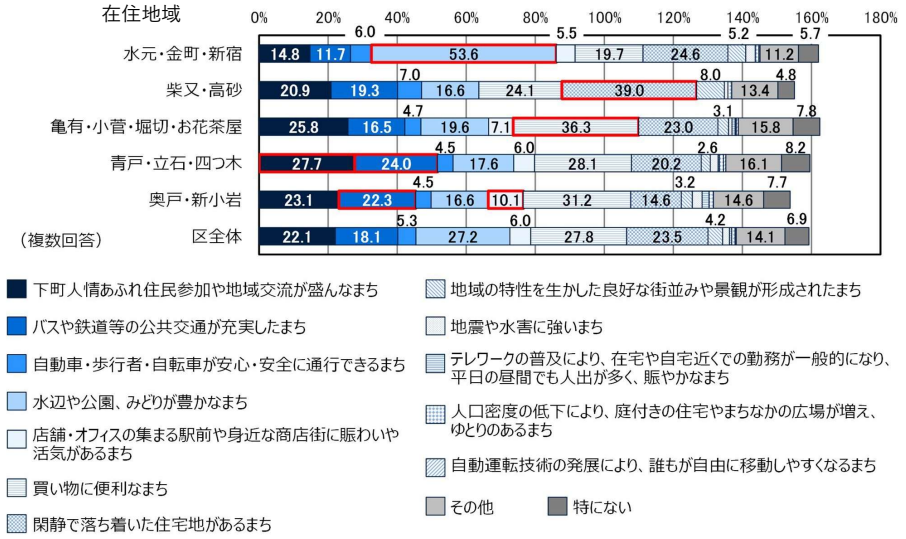
柴又・高砂地域は「まちの雰囲気が良い」が、区全体の回答より高い割合となっています。

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

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

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

②現在住んでいる地域のイメージ



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

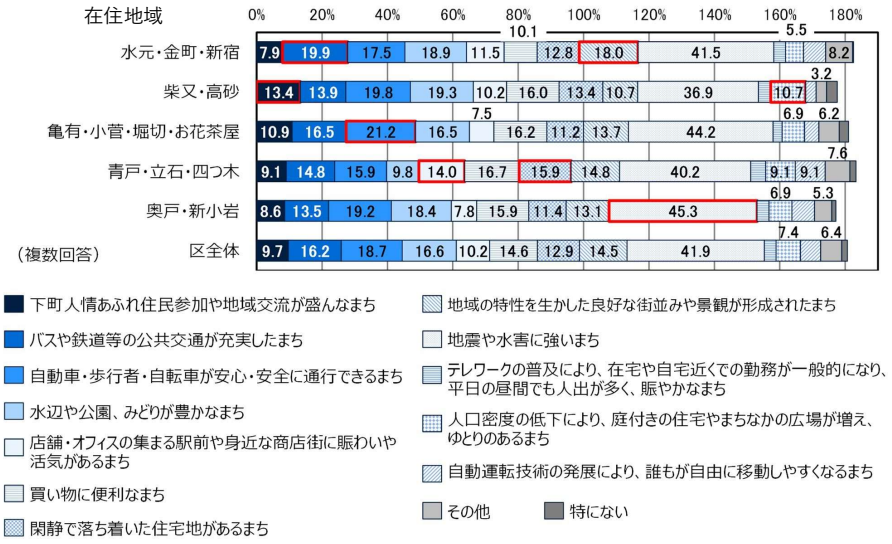
柴又・高砂地域は「閑静で落ち着いた住宅地があるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

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

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

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

③現在住んでいる地域の 20～30 年後の将来像



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

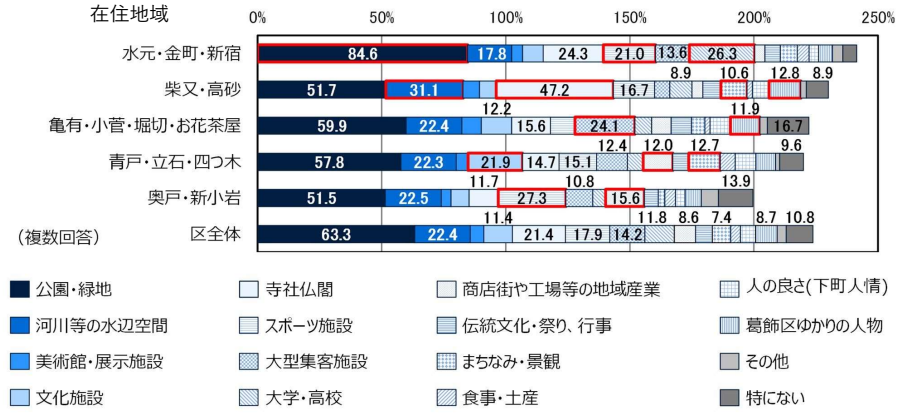
柴又・高砂地域は「下町人情あふれ住民参加や地域交流が盛んなまち」、「人口密度の低下により、庭付きの住宅やまちなかの広場が増え、ゆとりのあるまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。

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

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

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

④地域の魅力、今後活用すべき施設・文化



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

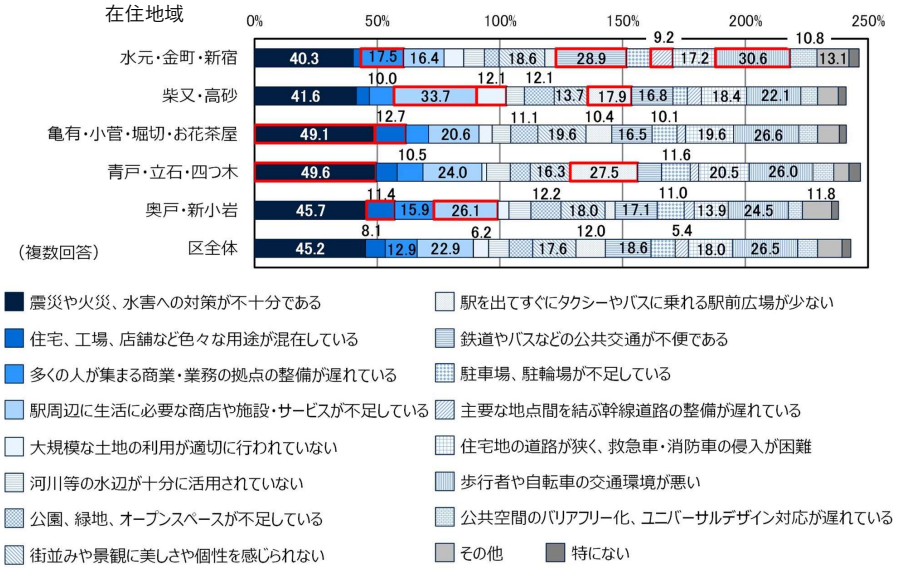
柴又・高砂地域は「河川等の水辺空間」、「寺社仏閣」、「まちなみ・景観」、「葛飾区ゆかりの人物」が、区全体の回答より高い割合となっています。

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

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

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

⑤地域ごとのまちづくりの課題



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

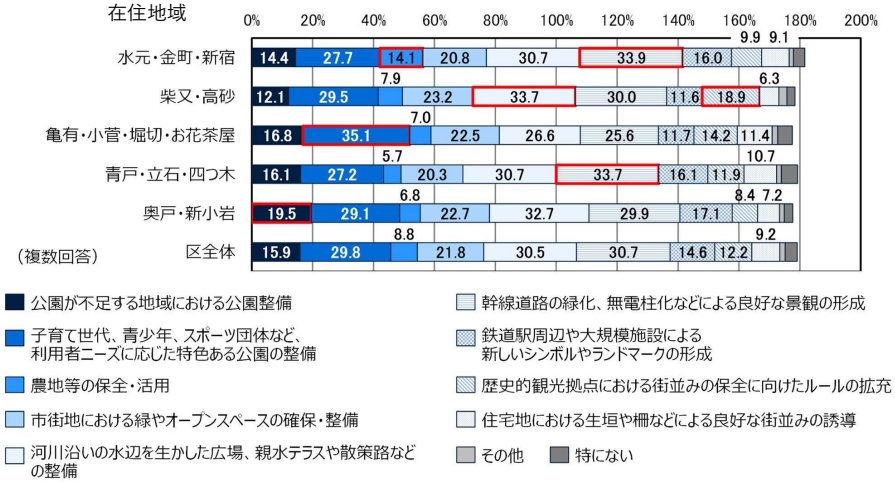
柴又・高砂地域は「駅周辺に生活に必要な商店や施設・サービスが不足」、「大規模な土地の利用が適切に行われていない」、「駅を出てすぐにタクシーやバスに乗れる駅前広場が少ない」が、区全体の回答より高い割合となっています。

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

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

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

⑥緑と景観の整備・保全について、重点的に取り組むべきもの



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

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

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

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

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

３－３　亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域（西部）

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

アリオ亀有

古隅田川

曳舟川親水公園

堀切水辺公園

３－４　青戸・立石・四つ木地域（南西部）

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

立石駅通り商店街

青砥駅

東四つ木工場ビル

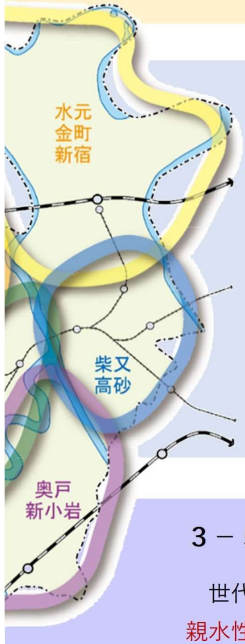
３－１　水元・金町・新宿地域（北部）

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

金町・新宿周辺

水元公園

葛飾にいじゅくみらい
公園でのイベント



３－２　柴又・高砂地域（東部）

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

柴又　帝釈天題経寺

高砂駅

３－５　奥戸・新小岩地域（南部）

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

新小岩駅南口駅前広場

北沼公園船着場

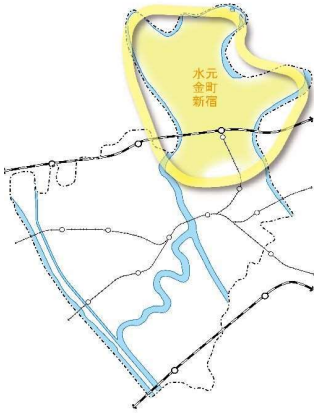
（写真は現状）

3-1　水元・金町・新宿地域

I.　まちづくりの目標

（１）地域の将来像

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



（２）まちづくりの基本方針

①賑わいと活力ある拠点の形成

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

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

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

賑わいと活力ある拠点の形成イメージ

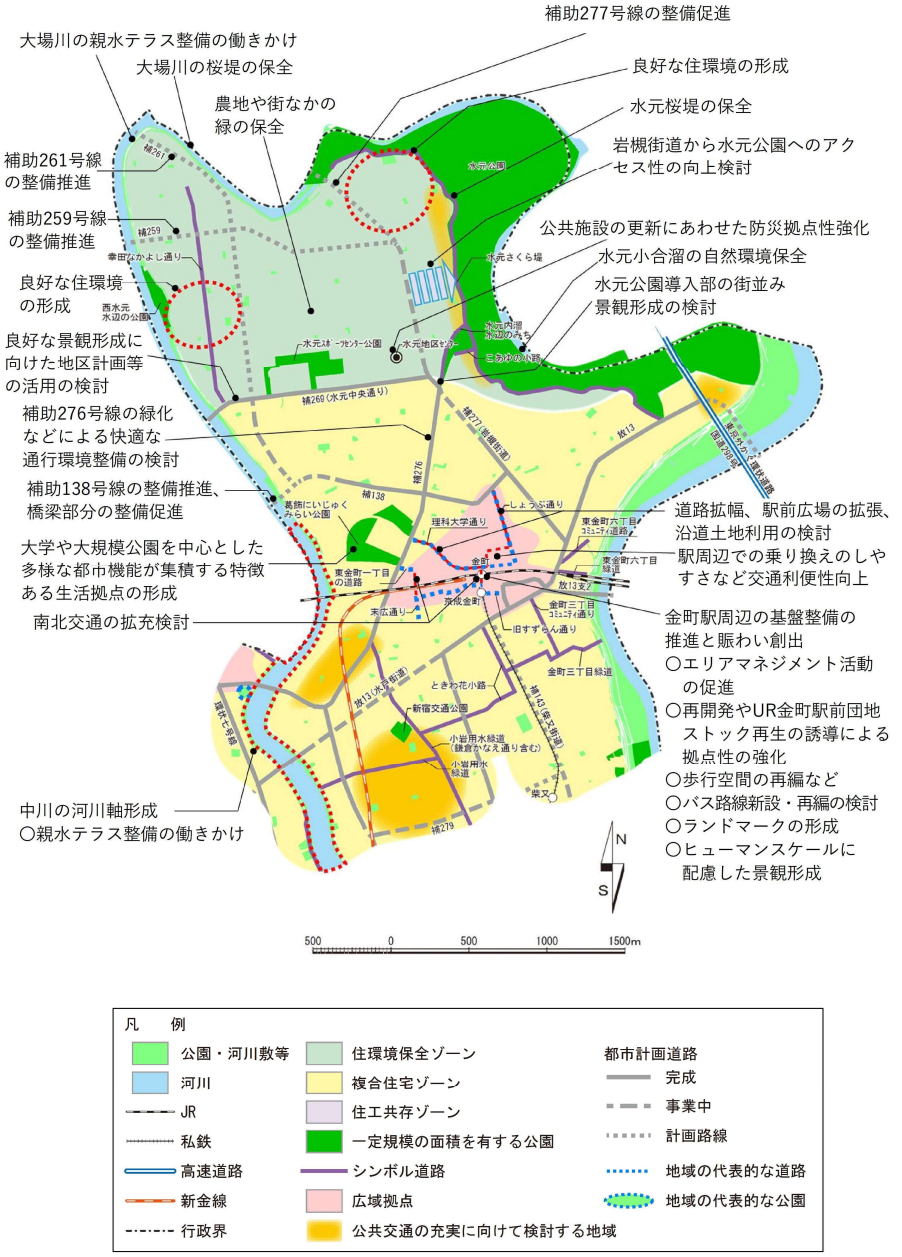
②公園と河川、農地など緑豊かでゆとりと潤いある住環境の形成

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

③駅周辺における交通結節点としての機能強化や幹線道路網の整備

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

（３）整備方針図



Ⅱ. 地域の整備方針

（１）防災まちづくりの方針

①地区センターなどの公共施設においては、施設更新にあわせた浸水対応化など、災害時の拠点に適した整備を検討します。

②水防上の役割を担い、独自の景観を持つ水元公園沿いの水元桜堤及び大場川の桜堤は、堤防機能と形態を維持保全します。

③再開発等や UR 金町駅前団地ストック再生においては、避難空間やオープンスペース[用]の整備を推進します。

④金町駅周辺では、エリアマネジメント[用]などによる災害時の自助・共助意識の醸成など、ソフト施策を検討します。

（２）土地利用の方針

①水元中央通り以北の農地や屋敷林が多い地域では、生産緑地制度・特定生産緑地[用]制度を活用した農地の保全などにより、良好な住環境の保全・形成を図ります。

②水元中央通りでは、自動車交通の利便性を生かして、低中層建築物を主体に地域の利便性を支える商業・サービス機能及び集合住宅の立地を誘導します。

③金町駅周辺では、東金町一丁目西地区市街地再開発事業を契機に都市基盤[用]整備を推進するとともに、UR 金町駅前団地ストック再生を誘導し、住宅・商業・業務・サービス・滞在機能などの施設の多機能化により、拠点性の強化を図ります。

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

④理科大学通りやしょうぶ通りは、都市基盤整備にあわせた沿道の土地利用[用]を検討します。

⑤新宿では、葛飾にいじゅくみらい公園を核として、住居・教育・医療福祉・文化・交流など多様な都市機能が集積する、特徴ある生活拠点を目指します。また、住民や学生などの主体的な活動を促進するとともに、金町駅周辺と連携した地域の活性化を図ります。

（３）市街地整備の方針

①金町駅周辺では、金町駅北口駅前広場や周辺道路などの都市基盤整備を推進するとともに、再開発等においては、交流や活動の場となる滞留空間や公開空地[用]など、新たなオープンスペースを確保します。

②金町駅周辺の拠点間の連携による回遊性向上や賑わい創出に向け、エリアマネジメント組織による街づくりやイベントの企画・運営を支援し、地域の魅力向上や情報の発信、地域の担い手や活動団体の育成、空き店舗活用、地元商店街の活性化を促進します。

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

（４）交通体系整備の方針

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

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

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

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

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

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

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

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

四季の移り変わりが感じられる水元桜堤

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

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

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

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

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

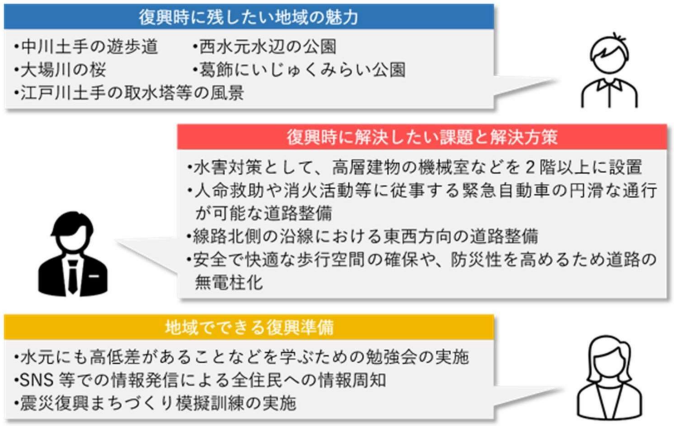
⑥金町駅周辺での市街地整備では、土地の高度利用用等により新たなシンボルやランドマーク用の形成を図るとともに、周辺住民の生活に調和し人々が集い親しみやすいヒューマンスケール用に配慮した街並みの形成を図ります。

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

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

（６）復興まちづくりの方針

被災後は、地域と行政が連携した復興まちづくりに取り組みます。

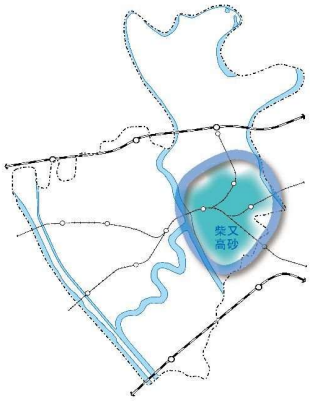


地域別勉強会での意見

3-2　柴又・高砂地域

Ⅰ.　まちづくりの目標

（１）地域の将来像



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

（２）まちづくりの基本方針

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

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

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

②柴又界隈を中心とした魅力ある景観まちづくり

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

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

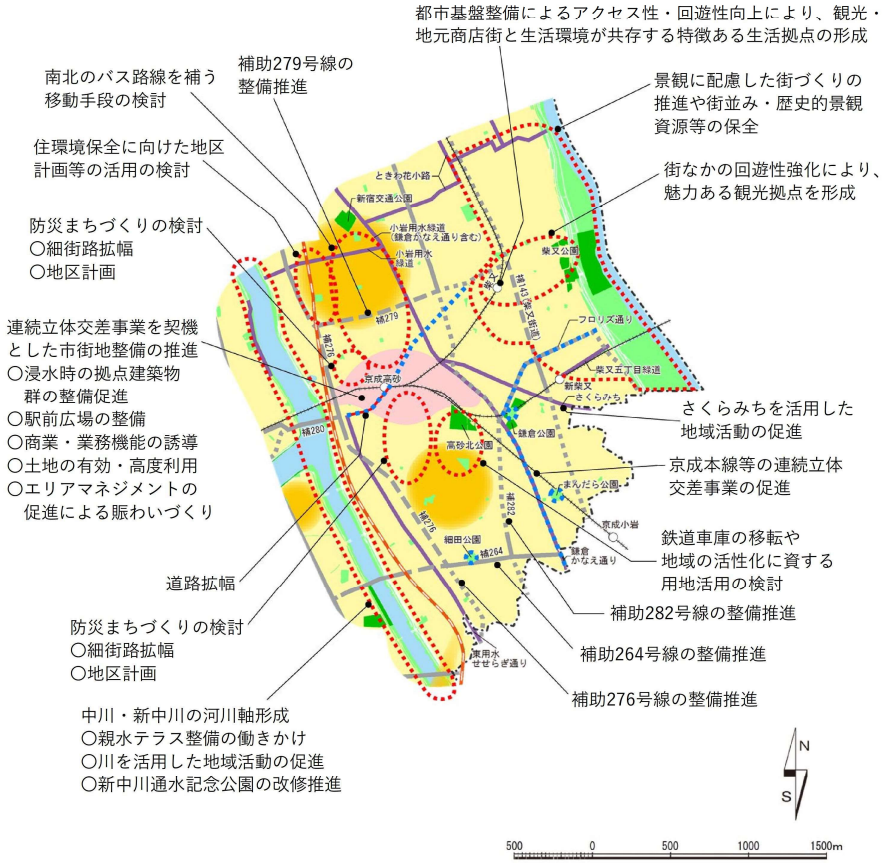
③快適な住環境の形成と商業環境が調和した、災害に強く親水性の高い街づくり

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

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

親水性の高いまちづくりイメージ

（３）整備方針図



凡　例

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

Ⅱ. 地域の整備方針

（１）防災まちづくりの方針

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

（２）土地利用の方針

①柴又駅周辺では、都市基盤整備による駅へのアクセス性と回遊性向上により、観光・地元商店街と良好な生活環境が共存する特徴ある生活拠点の形成を図ります。
②成田空港から東京都心に入る最初の乗換駅である高砂駅周辺は、連続立体交差事業とあわせて駅前広場などの都市基盤整備を推進するとともに、鉄道車庫の移転などを契機とした大規模な土地利用転換により、商業・業務機能の集積や公共サービス機能等の充実など、土地の有効・高度利用[用]を図ります。

（出典：高砂駅前まちづくり構想）
高砂駅側より北口を眺めたイメージ

③都営高砂団地の建替えに伴い創出される用地では、生活利便施設や福祉施設、住宅等の誘導や公園機能の確保などにより、地域の活性化を図ります。
④閑静で良好な住環境の保全や、地域内の密集市街地における住環境改善のため、地区計画[用]などによる『街づくりのルール』の導入を検討します。

（３）市街地整備の方針

①柴又帝釈天及びその周辺は、歴史的な境内の景観や江戸川堤防、柴又公園等（高台）からの眺望、参道から帝釈天への街並みや通景、観光資源である矢切の渡しなど、「葛飾柴又の文化的景観」の保全を図ります。また、無電柱化や段差の解消などのバリアフリー化や国際的な観光拠点として外国語表記の案内板の整備など、区民はもとより来訪者にも配慮した魅力ある市街地形成を図ります。
②新柴又駅周辺では、地区計画による街づくりを推進するとともに、駅前広場を活用した地域活動など、住民等が主体の街づくり活動を促進します。
③高砂駅周辺の再開発等においては、柴又・浅草・押上などの観光拠点への玄関口として、特徴ある魅力的な都市機能の集積を図るとともに、土地の有効利用の観点から、駅前広場などの都市基盤整備の際に立体的な空間利用を検討するほか、鉄道立体化により創出される空間については、東京都や鉄道事業者など関係機関と協議のうえ、街づくりへの積極的な活用を図ります。

新柴又駅　駅前広場

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

（４）交通体系整備の方針

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

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

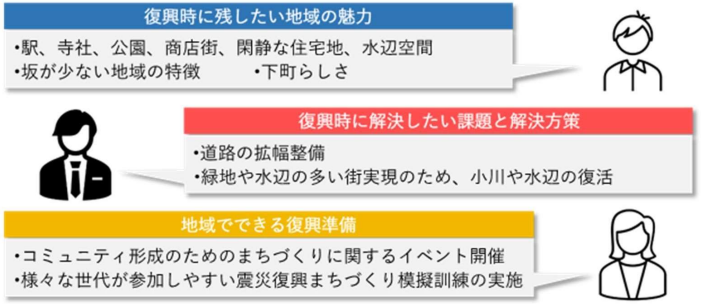
①柴又帝釈天や参道、矢切の渡しなどの歴史的景観資源等が存在する「葛飾柴又の文化的景観」を保全するため、景観地区[用]制度の適切な運用を図るとともに、必要に応じて地域住民と協働で景観保全ルールの見直しを検討します。
②柴又の歴史的資源を有する地域では、新たな公園緑地を確保し、独自の空間演出を図ります。

多くの参拝者や観光客が訪れる
柴又帝釈天参道

③高砂駅周辺の再開発等では、周辺環境と調和した緑化や賑わい創出の資源となるオープンスペースの確保を図ります。
④中川・新中川周辺では、水辺に親しめる施設整備を関係機関に働きかけ、親水性や連続性の向上を図るとともに、河川空間を活用した地域活動を促進します。
⑤中川左岸の耐震護岸工事にあわせて、新中川通水記念公園の改修を推進します。

（６）復興まちづくりの方針

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



地域別勉強会での意見

コラム　震災復興まちづくり模擬訓練

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

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

水元地域

お花茶屋地域

震災復興まちづくり模擬訓練の様子

3-3　亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域

Ⅰ.　まちづくりの目標

（１）地域の将来像

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

（２）まちづくりの基本方針

①人々が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいある拠点の形成

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

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

人々が集い、憩う個性あふれる拠点イメージ

②誰もが安心して安全に住み続けられるふるさとづくり

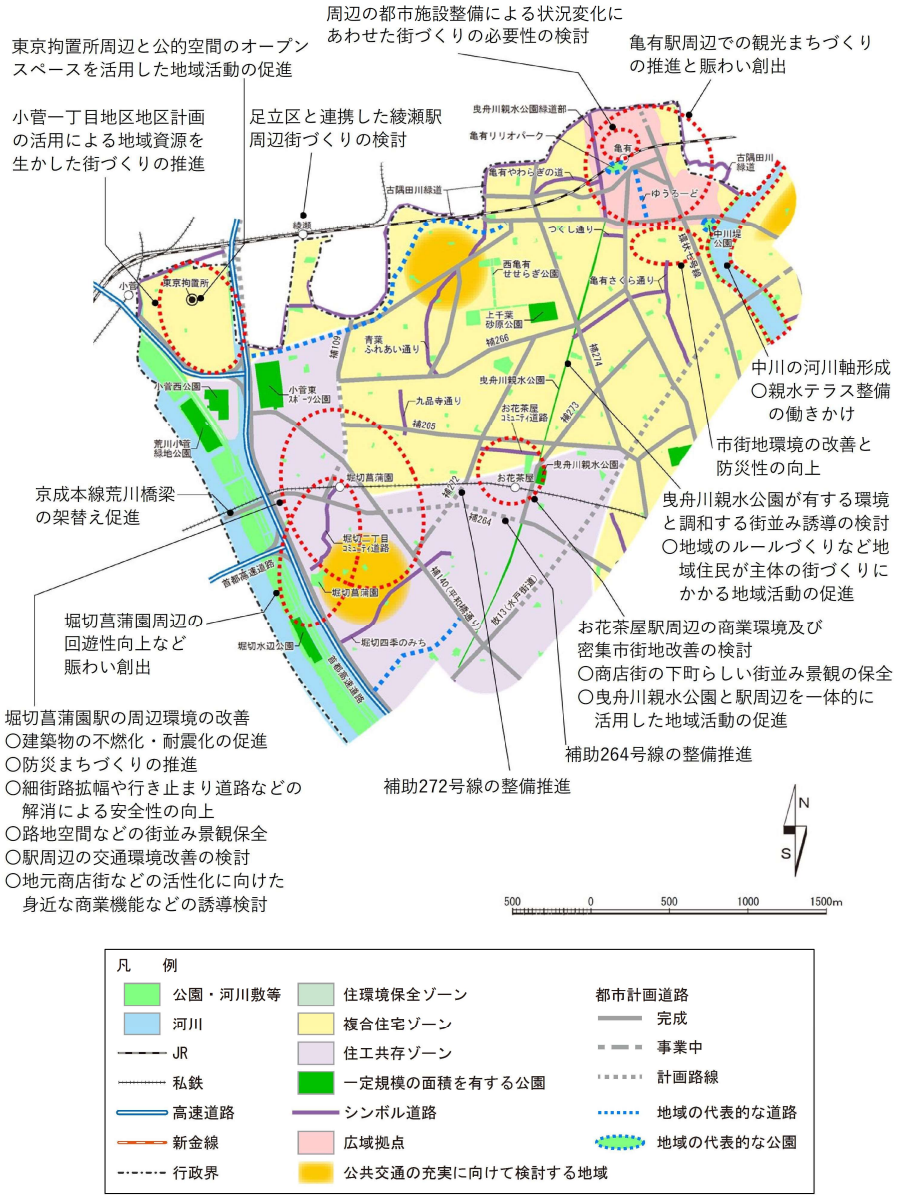
堀切地域では、安全性向上に向けた、建築物の耐震化や不燃化の促進、細街路や行き止まり道路などの解消にあわせて、路地空間などの地域らしい風情の維持・保全に配慮した空間形成を図ります。また、利便性向上に向けた駅周辺の交通環境の改善により、誰もが安全・安心に住み続けられる、ふるさとづくりを目指します。

③回遊性の高い歩行者ネットワークの形成による地域の魅力づくり

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

（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



Ⅱ.　地域の整備方針

（１）防災まちづくりの方針

①荒川土手のうち、周辺堤防高さよりも低く洪水時の越水が懸念される、京成本線荒川橋梁部及びその周辺堤防は、堤防の嵩上げに向けた橋梁の架替えを促進します。

②堀切二丁目周辺及び四丁目地区では、密集住宅市街地整備促進事業[用]により、防災生活道路[用]や災害時に一時的に避難できる公園やポケットパーク[用]などの小広場の整備、細街路の拡幅などを推進するとともに、地区計画[用]による規制・誘導や不燃化特区[用]の助成制度を活用し、住民と行政の協働により、災害に強い街づくりを進めます。

③亀有二丁目周辺の密集市街地では、細街路等の拡幅整備を進めるなど、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

（２）土地利用の方針

①亀有駅周辺では、全国的に知名度の高いキャラクターを生かした観光まちづくりにより回遊性の向上を図り、個性ある広域拠点として魅力向上を目指します。

②小菅一丁目地区では、地区計画[用]を活用し、地域資源を生かした街づくりを推進するとともに、公的空間を確保し、オープンスペース[用]を活用した地域活動を促進します。

③区境に位置する綾瀬駅周辺では、商業・サービス機能やコミュニティ機能など日常生活の活動拠点として、足立区との連携のもと、駅周辺の街づくりを検討します。

④堀切菖蒲園駅周辺では、建築物の不燃化・耐震化の促進、細街路や行き止まり道路などの解消による安全性の向上にあわせて、路地空間などの特色ある風情の維持・保全に配慮した空間形成を図るとともに、利便性の向上に向けた交通環境の改善について検討します。

⑤お花茶屋駅周辺では、既存の路線型商店街を中心に下町らしい街並みの保全に配慮しつつ、商業環境の向上や駅周辺の密集市街地改善に努め、地域の生活拠点を形成します。

⑥京成本線荒川橋梁の架替えに伴い創出される現線路跡地や、高架下などの空間について、活用の可能性を事業者と協議していきます。

（３）市街地整備の方針

①広域拠点である亀有駅周辺では、地元商店街と大規模店舗の協働による賑わい創出など、地域の関係団体が主体の街づくり組織の形成を促進するとともに、周辺の都市施設[用]整備など今後の状況変化にあわせて、駅北口周辺の街づくりの必要性について検討します。

②江戸時代から花菖蒲で著名な堀切菖蒲園周辺では、地元商店街との連携による回遊性向上に努めるとともに、堀切菖蒲園船着場の有効活用など、広大な自然空間である荒川河川敷の更なる賑わいの創出を図ります。

広域拠点である亀有駅周辺
亀有駅北口駅前広場

③堀切菖蒲園駅周辺は、地域の特性に合わせた道路等の都市基盤[用]整備を推進するとともに、堀切らしい街並みを維持した駅前空間整備について検討します。また、地元商店街などの活性化のため、身近な商業機能の誘導に努めます。

④曳舟川親水公園やお花茶屋駅周辺では、公共空間の一体的な活用や、公園沿いの良好な街並み形成に繋がる緑化等の地域のルール作りなど、地域住民が主体の街づくり活動を促進します。

（４）交通体系整備の方針

①地域内に点在する、旧小菅御殿石灯籠や小菅銭座跡をはじめとする数多くの歴史資源と、堀切菖蒲園、曳舟川親水公園、西亀有せせらぎ公園、青葉ふれあい通り、古隅田川、荒川河川敷といった地域資源を繋ぎ、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を進めます。

②地域幹線道路である補助 264 号線及び生活幹線道路である補助 272 号線の整備を推進します。

③公共交通の充実に向けて検討する地域については、路線バスの再編や増便などによる利便性向上を検討します。

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

①旧水路などの緑豊かなコミュニティ道路[用]や緑道では、景観を保全し、修景[用]整備するなど、快適に散策できる空間づくりに努めるとともに、地域活動の促進により地域の活性化を図ります。

②小菅では、周辺に点在する寺社、史跡、古隅田川等の歴史・自然資源を生かした景観の保全に努めます。

③本区を代表する歴史的観光拠点である堀切菖蒲園周辺では、核となる景観資源等の保全とともに、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた街並みの保全、修景整備を検討するなど、賑わいと楽しみのある景観形成を図ります。

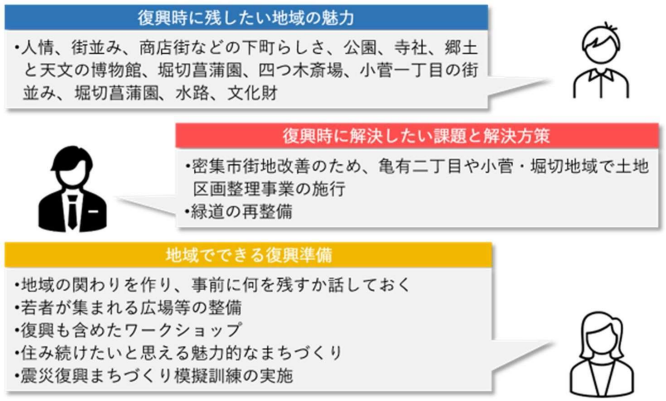
葛飾菖蒲まつり　堀切菖蒲園

④曳舟川親水公園周辺では、公園が有する水と緑豊かな環境と調和する街並みの誘導について検討を進めます。

⑤中川沿いでは、治水や河川環境との調和に配慮しながら、散策路や親水テラスの整備による快適な水辺環境づくりを進め、河川・水辺のネットワーク化を図ります。

（６）復興まちづくりの方針

地域と行政が連携した復興まちづくりの検討を継続します。



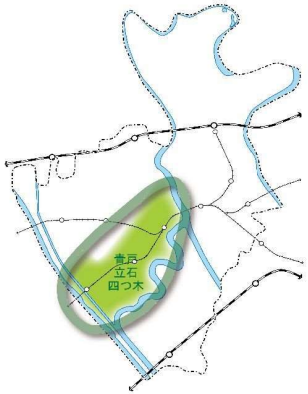
地域別勉強会での意見

３－４　青戸・立石・四つ木地域

Ⅰ.　まちづくりの目標

（１）地域の将来像

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

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

かつしかの核となる拠点形成イメージ

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

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

②防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工共存の街づくり

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

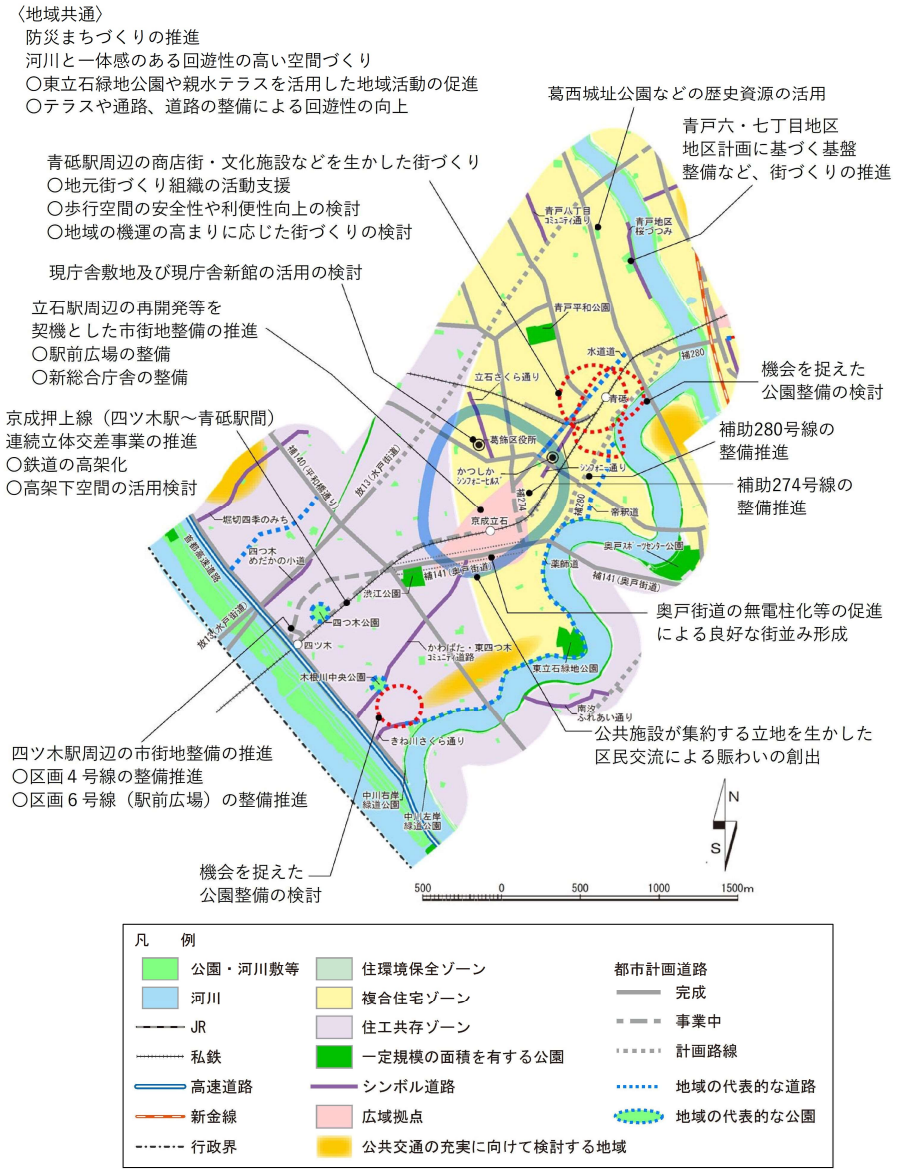
住宅と工場が混在する地域では、工場の操業環境と周辺の居住環境との調和を誘導し、生活となりわいが共存する活気あふれる街づくりを進めます。

③河川と一体感のある、回遊性の高い連続的な空間づくりと新しい水辺の魅力創出

中川では、護岸耐震補強工事にあわせた親水テラス整備を促進するとともに、東立石緑地公園を起点に、堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の促進により、市街地と河川の回遊性向上や多くの人が水辺空間を多目的に利用できるよう、連続的で一体感のある空間づくりを進めます。

（３）整備方針図

〈地域共通〉
防災まちづくりの推進
河川と一体感のある回遊性の高い空間づくり
○東立石緑地公園や親水テラスを活用した地域活動の促進
○テラスや通路、道路の整備による回遊性の向上



凡　例

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

Ⅱ.　地域の整備方針

（１）防災まちづくりの方針

①四つ木一・二丁目、東立石四丁目地区では、密集住宅市街地整備促進事業[用]により、防災生活道路[用]や公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを推進し、地区計画[用]による規制・誘導や不燃化特区[用]の助成制度を活用して、住民と行政の協働により、災害に強い街づくりを進めます。

②東四つ木地区では、地区計画による規制誘導や不燃化特区の助成制度を活用し、道路の拡幅や建築物の不燃化等による災害に強い街づくりを推進します。

③区画４号線、６号線は、道路整備にあわせた沿道の不燃化を図るとともに、災害時における避難路を形成し、地域内の防災性向上を図ります。

④再開発等においては、無電柱化を推進するとともに、避難施設や備蓄機能などを備えた防災上の拠点整備を図ります。

（２）土地利用の方針

①青砥駅周辺では、観光・産業や商店街・文化施設などを生かした街づくりに向けて、地元街づくり組織の活動を支援するとともに、歩行空間の安全性確保や、利便性の高い生活拠点の形成を目指します。

②青戸六・七丁目地区は、地区計画に基づく街づくりを推進し、公園など都市基盤[用]の整備、良好な市街地環境の形成と交通利便性・防災性の向上を図ります。

③立石駅周辺では、再開発により土地の有効・高度利用[用]を図り、居住・商業・公益施設及び新総合庁舎等の業務機能を誘導するとともに、連続立体交差事業[用]等と連携し、区中心部として活力と魅力にあふれた広域拠点を形成します。

④新総合庁舎整備により創出される現庁舎跡地においては、立石地域の公共施設のあり方について検討を進めながら、効果的・効率的に活用していくため、方針の具体化を図ります。

⑤京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間）連続立体交差事業においては、鉄道の高架化により創出される高架下空間の有効活用や賑わい創出、利便性向上のため、沿線のまちづくりとあわせた検討や関係機関との協議を進めます。

北口全体イメージ
（出典：立石駅北口地区市街地再開発組合）

新総合庁舎整備イメージ
（出典：葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書）

立石駅北口再開発イメージ図

⑥荒川・綾瀬川、中川沿いの住宅と工場が混在する地域では、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導します。

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

（３）市街地整備の方針

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

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

地域の機運を高める地域活動
まちあそび人生ゲーム IN 葛飾　青戸平和公園

③中川親水テラスなどの水辺空間は、新たな観光資源となるよう、オープンカフェなどの憩いの場づくりや、河川沿いでの散策空間の形成、防災船着き場の有効活用を図るとともに、賑わいを創出する地域活動の場としての活用を促進します。

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

（４）交通体系整備の方針

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

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

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

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

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

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

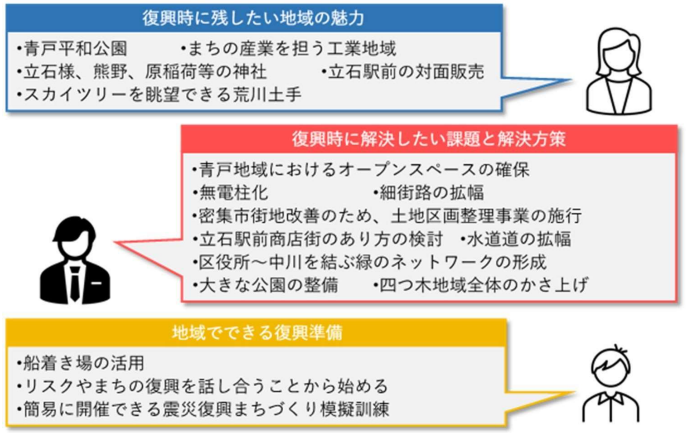
（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

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

中川に親しむ集い　東立石緑地公園

（６）復興まちづくりの方針

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



地域別勉強会での意見

コラム　人々の生活と中川

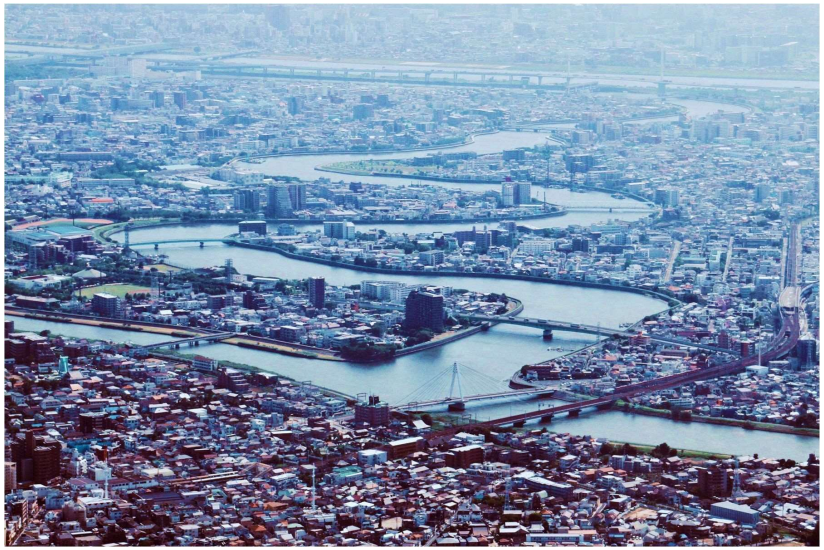
本区を流れる中川をはじめとする河川等は、灌漑（かんがい）や舟運などに利用され、また、魚捕りや水遊びの場にもなっていました。

大正時代以前には、井戸水の水質が良くない地域において、中川の水を飲用水とすることがあり、中川のほとりの水神の辺りの水は、特に水質が良く、東京の下町に水売りに出る人たちが汲みに来たほどだと言われています。

昭和20年代までは、人の糞尿を肥料にした下肥（しもごえ）運搬船が多く行き交い、あちこちに船着き場が設けられました。奥戸橋のやや上流にあった細田方面に通じる細長い入り江には、下肥運搬船が係留され、宿舟（やどぶね）と呼ばれる船が停泊して、船頭達が飲食できるようになっていました。

また、川砂を採取する人は、立石の南蔵院近くに船を停泊させ、現在の立石かんすけ児童遊園の場所を砂揚場としていました。

昭和50年代までは、中川流域には染色業をする工場が多く、こうした業者達が染物の糊を落とす作業をするため、台船と呼ばれる作業場を川に浮かべていました。



激しい蛇行の名残を残す中川の七曲がりと新中川（中川放水路）

このように、人々の生活と切っても切れない関係にあった中川ですが、「九十九曲（つくもまがり）」との異名を持ち、かつての風水害では、各所で堤防が切れ、多くの浸水被害をもたらすこともありました。

このため、葛飾区高砂から江戸川区今井まで約８㎞の放水路が計画され、第２次世界大戦による工事の中断や昭和22（1947）年９月のカスリーン台風を経て、昭和38（1963）年３月に、新中川（中川放水路）が完成し、現在の姿となっています。

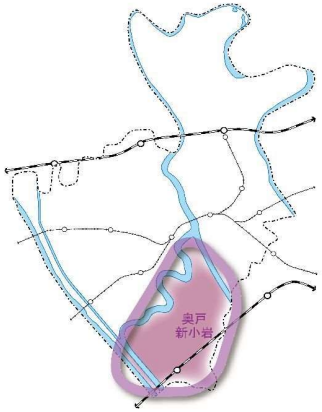
３－５　奥戸・新小岩地域

Ⅰ.　まちづくりの目標

（１）地域の将来像

世代間交流・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

（※ｐ.148 コラム参照）



（２）まちづくりの基本方針

①多様な世代に対応した魅力的な広域拠点の形成

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

②震災や水害など様々な災害に強い街づくり

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

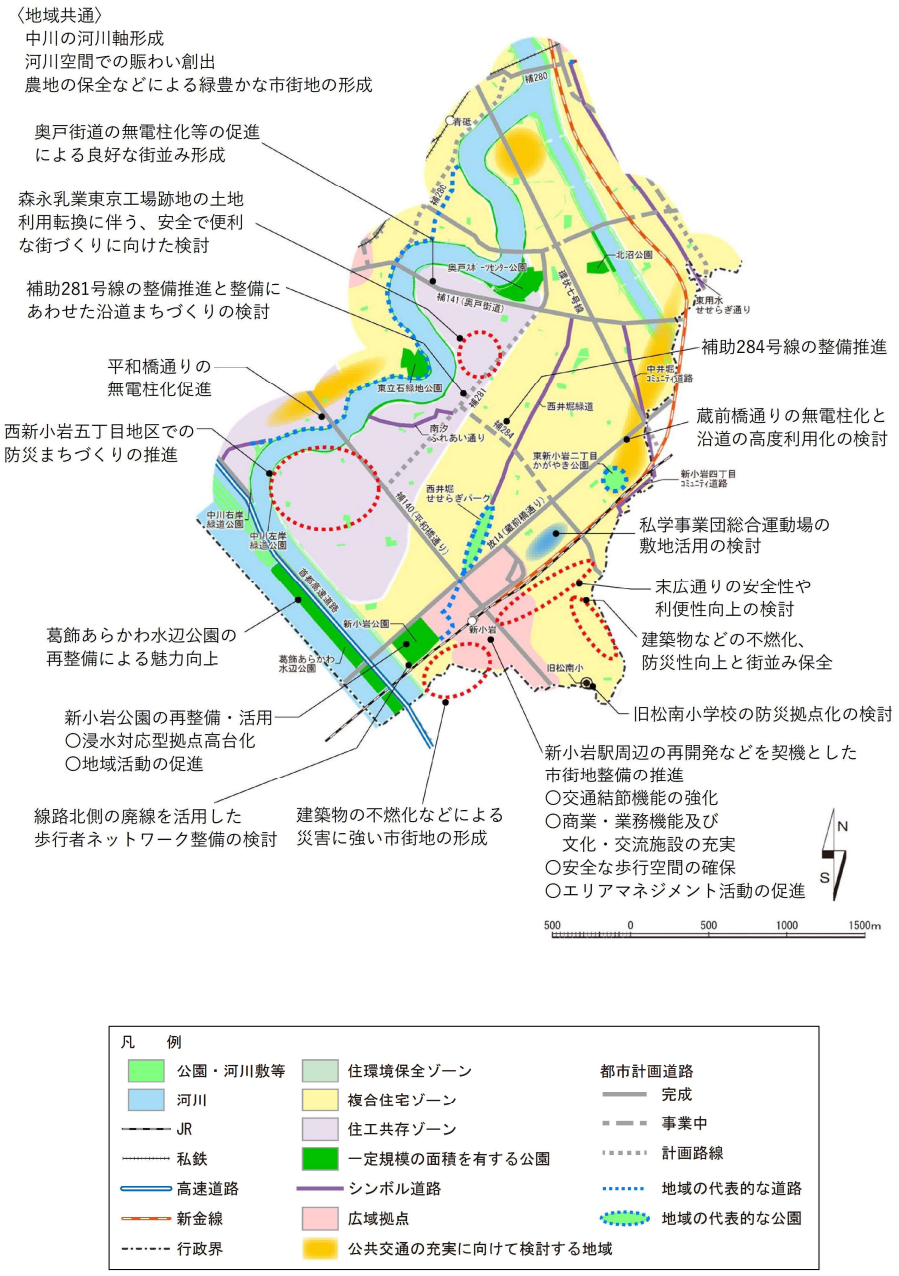
災害に強く魅力的なまちづくりイメージ

③川を生かした身近な水辺空間の充実と緑豊かな市街地の形成

荒川、中川、新中川などの水辺は魅力的な親水空間として、機能充実やネットワーク化を進めるとともに、水辺を活用した地域活動を支援する仕組みを検討するなど、沿川の賑わいや魅力を創出し、水に親しむことができる環境整備に努めます。

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

（３）整備方針図



凡　例

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

Ⅱ.　地域の整備方針

（１）防災まちづくりの方針

①補助 281 号線については、整備にあわせた沿道まちづくりについて検討し、延焼遮断帯[用]の形成を図ります。

②新小岩公園の再整備にあわせた浸水対応型拠点高台化により、防災の拠点づくりを推進します。

③木造住宅密集地域では、細街路の拡幅や行き止まり道路などの解消、建築物の不燃化等による防災性の向上と住環境の改善を図るなど、地域の状況に応じた災害に強い街づくりを進めます。

④地域危険度が高い西新小岩五丁目地区では、地域との協働により、防災生活道路[用]の拡幅整備や建築物の不燃化等を推進します。

⑤災害時の避難所となる公共施設や、大規模な民間施設においては、浸水対応型拠点建築物化や避難空間の確保を進めるとともに、災害時の防災情報の発信や避難活動等の拠点として、震災や水害に強い施設としての整備を図ります。

（２）土地利用の方針

①森永乳業東京工場跡地については、関係機関と連携し、周辺市街地との調和など、諸条件を踏まえ中川スーパー堤防事業や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等、安全で便利な街づくりに寄与するよう検討します。

②私学事業団総合運動場の敷地は、スポーツ振興に向けた環境整備を図るとともに、地域の活性化や防災性の向上に寄与し、環境にも配慮した、多様な世代が集う交流拠点となるよう、将来的な活用方法について検討します。

③新小岩駅周辺では、商店街の賑わいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、文化・交流・公益施設などの多様な都市機能の誘導や多世代の居住に対応した質の高い住宅整備を進めます。

④蔵前橋通りや環状七号線など、都道の沿道においては、広域的な道路機能を生かした土地の高度利用[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。

（出典：新小岩駅南口地区市街地再開発組合）
新小岩駅南口地区再開発イメージ

（３）市街地整備の方針

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

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

（４）交通体系整備の方針

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

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

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

④末広通りについては、安全性や利便性向上に向けた検討を進めます。

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

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

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

②新小岩公園は、憩い・スポーツ・レクリエーション機能を有し、災害時には避難場所や応急活動拠点となるよう整備を進めるとともに、エリアマネジメント活動との連携を図り、地域住民や事業者等が主体の街づくり活動に活用するなど賑わいづくりを促進します。

かつしかフードフェスタ　新小岩公園

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

④新小岩駅周辺の再開発等においては、新たなシンボルやランドマーク[用]の形成を図るとともに、生活に調和し、そこに集う人々が親しみやすいヒューマンスケール[用]に配慮した街並みの形成を目指します。

⑤中川などの河川沿いでは、堤防整備にあわせた、散策路や親水テラスの整備により、川

沿いを遊歩できる環境づくりを進め、ネットワーク化を図るとともに水辺を活用した地域活動を促進します。

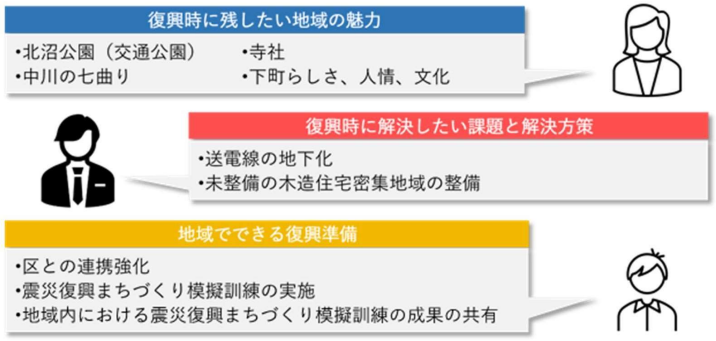
⑥蔵前橋通りや環状七号線などの幹線道路では、街路樹による緑化や無電柱化を促進し、沿道における良好な街並みを形成します。

⑦地域の個性を生かした街並み形成や緑の保全、緑化の推進など、良好な景観形成に向けた区民による主体的な取組を支援します。

⑧地域内に点在する農地は、災害時にも活用できる貴重なオープンスペース[用]として、生産緑地制度や特定生産緑地[用]制度の活用による保全を図ります。

（６）復興まちづくりの方針

地域と行政が連携した復興まちづくりに取り組みます。



地域別勉強会での意見

コラム　親水性が高く浸水にも対応したまちづくり

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

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

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

河川空間と一体となった親水空間の形成イメージ

ボートを活用した交流・防災訓練のイメージ

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

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

※掲載写真・図は、浸水対応型市街地構想より抜粋

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

本区では、平成13年度の都市計画マスタープラン策定以降、区民、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きました。

本マスタープランにおいても、引き続き、この考え方を継承していきます。

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

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。

また、区民、事業者等、行政がそれぞれの主体的な役割を認識するとともに、お互いの立場を理解しつつ相互協力に努め、まちづくりの目標を共有したパートナーシップ型のまちづくりを推進していくことが重要です。

（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[用]」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」

都市計画マスタープラン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も、「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」や「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例[用]」、「葛飾区宅地開発指導要綱[用]」等に基づき、区民等の理解と協力を得られるように努め、連携して地域のまちづくりに貢献していくことが大切です。

鉄道駅周辺における地域の拠点づくりの推進や道路、公園等の社会資本の整備及び維持管理を進めていくためには、官民連携のもとに事業者等の資金、ノウハウを活用した開発事業に加え、その後も地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる実施主体として、様々な事業者の積極的参入が必要不可欠です。

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[用]整備に主体的に取り組み、持続可能な街づくりを推進していく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。

また、国や都に対する、街づくりにかかる各種制度の整備や財政面での支援の働きかけ、区議会、隣接区、都市再生機構や鉄道事業者なども含めた関係機関等との調整・連携に努めるとともに、総合的なまちづくりから地域・地区レベルでの街づくりまで、きめ細かく対応できる体制整備を図ります。

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

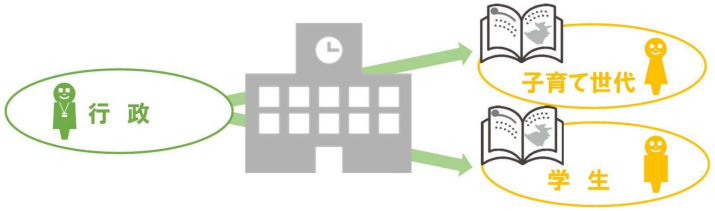
まちづくりは、みんなで進めていくものであることが、広く分かりやすく浸透し、区民にとって身近なものとなるよう、広報かつしかや区ホームページ等による周知に加えて、普及が進むＩＣＴ[用]なども活用し、幅広い世代における認知度の向上に取り組みます。

①個人情報端末の活用

ＳＮＳ[用]を活用した街づくりニュースの発信や動画配信、オープンプラットフォーム[用]を活用し、区民ニーズを吸い上げる仕組みなどを検討します。

②教育施設等の活用

小・中学校をはじめ、区内の教育施設等を通じて、子育て世代や学生向けに、分かりやすい都市計画マスタープラン紹介リーフレットの配布などに取り組みます。



③定期的なアンケートの実施

都市計画マスタープランの周知を兼ねて、区民モニターアンケートをはじめ、まちづくりに関するアンケートを定期的に実施します。

④顔が見える広報活動

適宜、区の街づくりの状況等をお知らせするオープンハウス[用]やシンポジウムを開催するとともに、職員出前講座等を活用し、区の街づくりの現状や取組について区民との情報共有を図ります。

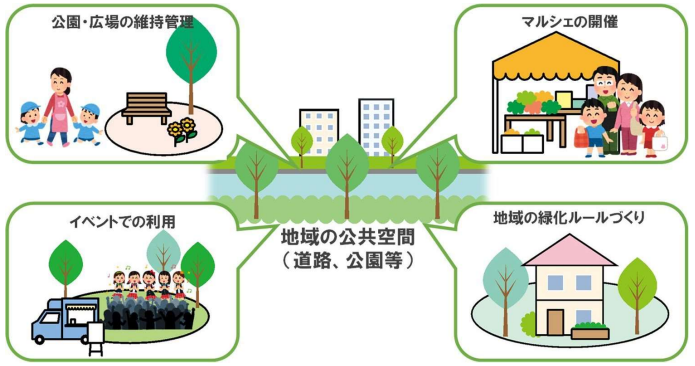
（２）区民、事業者等が主体の取組の支援

持続可能な地域社会を目指し、主体性と独自性を持って取り組む区民や事業者等の街づくり活動を支援します。

①葛飾区区民参加による街づくり推進条例に基づく地域活動の促進

葛飾区区民参加による街づくり推進条例[用]により、良好な環境や地域の価値を維持・向上させる、地元組織などが主体の地域活動を支援するため、都市計画の提案を目的とする従来の支援に限らず、街づくりにかかる地域活動を支援するメニューの追加や支援期間の見直しなど、条例制度の拡充を検討します。

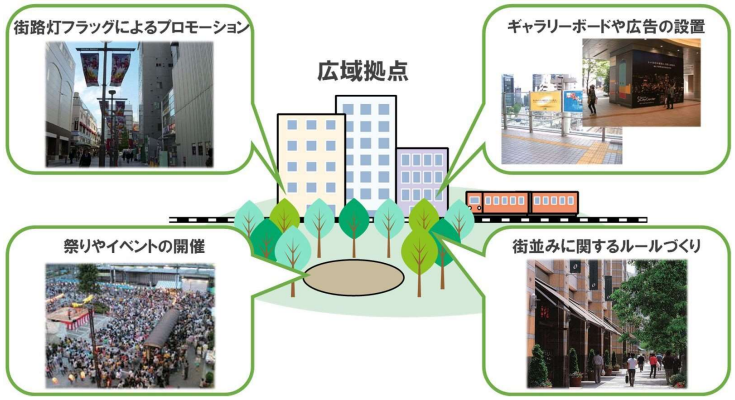
また、制度の内容や活用方法などの周知及び利用しやすい環境整備に取り組みます。



身近な地域の街づくりにかかる地域活動のイメージ

②エリアマネジメントの促進

今後も開発が進む広域拠点周辺においては、市街地開発などを契機として、持続可能な街づくりを行うための仕組みづくり、公共施設等を活用した賑わいづくりや街づくり活動を促進するため、活動の主体となる組織の立ち上げやその後の伴走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））

広域拠点周辺におけるエリアマネジメントのイメージ

（３）区民及び区職員の事前復興意識の向上

区民及び区職員が震災からの復興を事前に検討し、街の将来像を共有することは、万一の震災時に、迅速でスムーズな復興の実現可能性を高めることに繋がるとともに、平常時からの街づくりに着手する気運を醸成し、さまざまな取組のきっかけとなる効果が期待されます。

これまでも実施してきた震災復興まちづくり模擬訓練に加え、震災復興マニュアルの継続的な修正・更新により実効性を高めるとともに、区民及び区職員の事前復興[用]意識の向上を図ります。

①震災復興まちづくり模擬訓練等

震災による被害想定の大小や地域の特性に応じ、区民及び区職員を対象に、被災後の街の将来像や復興手順、復興まちづくりに向けた事前準備などについて考える訓練を実施します。

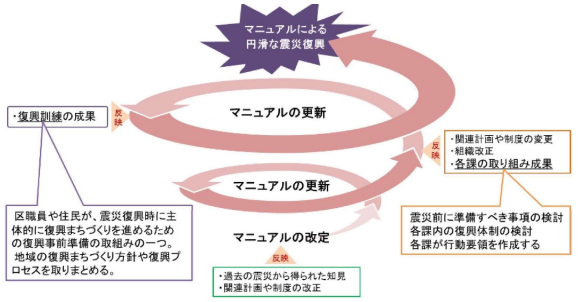
また、出前講座等を活用し、１日程度でできる訓練により、区民の復興意識向上を図ります。

（出典：葛飾区震災復興マニュアル　都市と住まいの協働復興テキスト）

１日程度でできる、復興意識の向上に資する訓練のイメージ

②震災復興マニュアルの継続的な修正・更新と都市復興に向けた運用訓練

震災からの復興に向けて、継続的に、庁内各課が取り組むべき事項を検討し、震災復興マニュアルに反映するとともに、総合防災訓練などの機会を捉え、震災復興マニュアルの中でも、都市復興分野にかかるマニュアルの運用訓練に取り組みます。



（出典：葛飾区震災復興マニュアル（都市・住宅編））

震災復興マニュアル更新のイメージ

3　計画のフォローアップ

都市計画マスタープランにおけるＳＤＧｓ達成に向けた役割として、葛飾区基本計画に位置付けられているゴール「１１住み続けられるまちづくりを」、「１７パートナーシップで目標を達成しよう」を念頭に、計画の進捗管理、検証、適時適切な見直しの時期について検討していきます。

（１）Ｋ-ＳＤＧｓ指標の設定による進捗管理

今後の計画の進捗管理、検証、適時適切な見直しを見据え、６つの方針と実現化方策について、ＳＤＧｓのターゲットを念頭に、葛飾版モニタリング指標「K-ＳＤＧｓ指標」として、方針ごとに 20 年後の計画目標を示す指標ａと推移を確認していく指標ｂ、ｃを設定しています。

①防災まちづくりの方針

関連ターゲット：11.5、11.b	現状値	時点	計画目標
a.　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％
b.　建物の不燃化率 （（「非木造床面積」／「合計床面積」）×100）	59.1％	Ｒ３	―

②土地利用の方針

関連ターゲット：11.3	現状値	時点	計画目標
a.　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
b.　概算容積率 ，容積充足率	108.8% ，51.2%	Ｒ３	―
c.　工業用地面積 ，農地面積	151.1ha , 33.3ha	Ｒ３	―

③市街地整備の方針

関連ターゲット：11.6、11.7、11.a	現状値	時点	計画目標
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
b.　駅周辺が、住み、働き、憩うことのできる、便利で賑わいのある地域になっていると思う区民の割合	40.4％	Ｒ４	―

④交通体系整備の方針

関連ターゲット：11.2	現状値	時点	計画目標
a.　交通の便が良いと思う区民の割合	54.1％	Ｒ４	67.8％
b.　都市計画道路整備率（区施行路線）	65.8％	Ｒ３	―

⑤緑と水辺の整備、景観形成の方針

関連ターゲット：11.7	現状値	時点	計画目標
a.　緑被率	18.3％	Ｈ30	20.0％
b.　区民一人当たりの公園面積	4.39 ㎡/人	Ｒ４	―

⑥復興まちづくりの方針

関連ターゲット：11.5、11.b	現状値	時点	計画目標
a.　震災復興まちづくり模擬訓練実施率	47.4％	Ｒ４	100％
b.　地籍調査進捗率	32.9％	Ｒ３	―

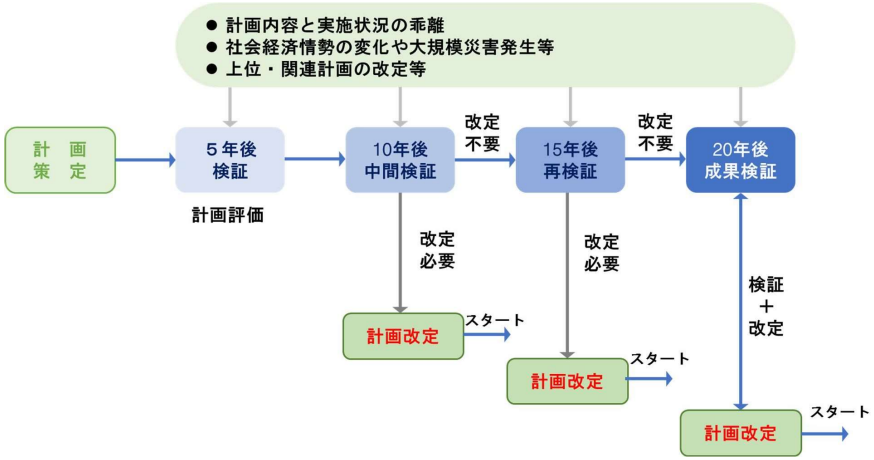
⑦実現化方策

関連ターゲット：17.17	現状値	時点	計画目標
a.　都市計画マスタープランの認知度	18.6％	Ｒ１	30.0％
b.　地域活動（エリマネ）に参加したい区民の割合	25.0％	Ｒ２	―
c.　住民等が主体の街づくり活動への支援額	38.1 万円	Ｒ４	―

（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。



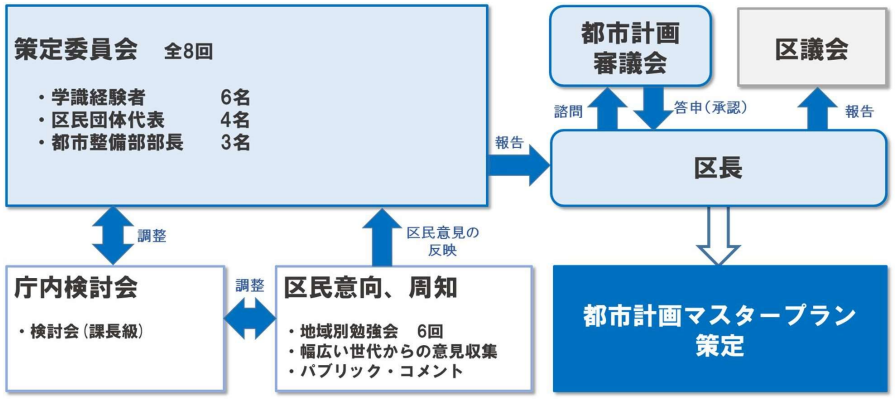
1　葛飾区都市計画マスタープラン策定経緯

（１）検討体制

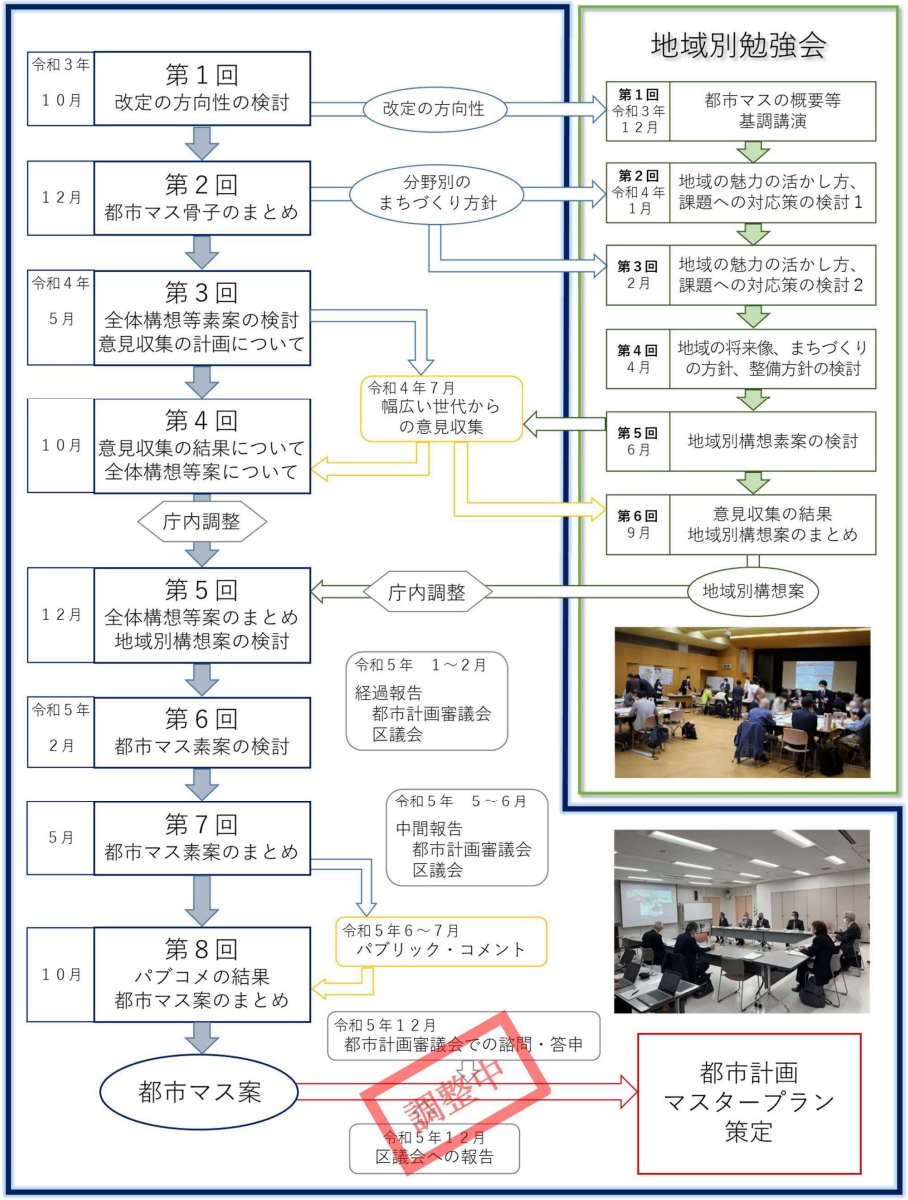
都市マス改定にあたっては、学識経験者や区内関係団体の代表などで構成する都市計画マスタープラン策定委員会を設置し、検討しました。

また、地域の皆さまのご意見を反映するため、自治町会や地域で活動する街づくり協議会からの推薦者及び公募区民が参加する地域別勉強会において、地域別構想案を検討するとともに、地域別勉強会に出席していない区民の意見を把握するため、若者や子育て世帯など、幅広い世代からの意見収集や、パブリック・コメントを実施しました。

その後、都市計画マスタープラン策定委員会において、都市マス案を作成し、区議会への報告、都市計画審議会での諮問・答申を経て、葛飾区都市計画マスタープランを策定しています。



（２）策定経緯



（３）葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会

①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、必要があると認めたときは、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。

②葛飾区都市計画マスタープラン策定委員会委員名簿

○学識経験者

委員長	佐野　克彦	元東京都建設局長	
副委員長	加藤　孝明	東京大学生産技術研究所　教授	
委員	郷田　桃代	東京理科大学工学部建築学科　教授	
	轟　　朝幸	日本大学理工学部長・教授	
	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	
	泉山　塁威	日本大学理工学部建築学科　准教授	

○区民団体等の代表

委員	谷澤　多美雄	葛飾区　自治町会連合会	
	浅川　弘人	東京商工会議所　葛飾支部　会長	第１回～第２回
	矢部　文雄	東京商工会議所　葛飾支部　副会長	第３回～第８回
	中村　靖雄	東京都建築士事務所協会葛飾支部 支部長	
	青木　堅治	東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部　支部長	

○行政委員

委員	情野　正彦	都市整備部長	第１回～第２回
	吉田　眞	〃	第３回～第８回
	杉本　一富	交通・都市施設担当部長	第１回～第６回
	今井　直紀	〃	第７回～第８回
	小林　宣貴	街づくり担当部長	第１回～第２回
	泉山　省吾	〃	第３回～第８回

（４）区民意向の把握・検討内容の周知について

①葛飾区都市計画マスタープラン地域別勉強会

○開催目的など

目的	区民自ら、地域の魅力の生かし方や課題への対応策を考え、地域の将来像、まちづくりの基本方針を検討し、地域別構想案を提案すること。
参加者	■合計 114 名 ■葛飾区内在住者の 20 歳以上の方：下記 5 地域から各 20 名程度 水元・金町・新宿地域　：22 名（うち公募 2 名） 柴又・高砂地域　：23 名（うち公募 7 名） 亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域　：22 名（うち公募 3 名） 青戸・立石・四つ木地域　：28 名（うち公募 3 名） 奥戸・新小岩地域　：19 名（うち公募 0 名） ■参加者の募集方法 自治町会からの推薦、街づくり協議会等からの推薦、公募による申込
回数	全６回（令和３年度：３回、令和４年度：３回）
会場	男女平等推進センター

○各回の開催概要

第１回（令和３年１２月）参加者：77名
・都市計画マスタープランの概要等
・基調講演：都市マスと地域別まちづくり構想
　　：地域主体のエリアマネジメントとプレイスメイキング
・グループワーク：地域の魅力と課題を考えよう

【グループワークの様子】

第２回（令和４年１月）／第３回（２月）参加者：65名／54名
・グループワーク：テーマ別に地域の魅力と課題を整理し、
魅力の活かし方、課題への対応策を考えよう

交通　土地利用　みどり　市街地整備　防災　復興

【勉強会の様子】

第４回（４月）参加者：57名
・グループワーク：①地域の将来像を考えよう／②地域のまちづくり基本方針を考えよう

第５回（６月）参加者：54名
・グループワーク：地域別構想素案を考えよう

第６回（９月）参加者：59名
・意見収集の結果報告
・地域別構想案の発表
・講評、全体総括

【会場全景】

【区長挨拶】

○葛飾区都市計画マスタープラン地域別勉強会の主な意見

水元・金町・新宿地域

土地利用	
住環境	◎閑静な住宅地【水・金・新】 ◎理科大が開設され、大学生が増え、街が多少若くなった【金】 ▲地域全体で生垣を推進して「田園都市」にできないか【水】 ⇒生垣推進に地域の協定助成金【水】 ▲風致地区内外の違いがあまり感じられない【金】
空き家	▲長い間空き家が続いており、印象が悪い【金】 ⇒長い間空き家の場合、所有者に折衝して解体してもらう【金】
商店街	◎駅前に商店街がコンパクトにまとまっており買い物に便利【金】 ▲商店街の店舗の魅力・種類少ない、空き店舗の増加等【金】 ⇒歩いて買い物しやすい商店街づくり、空き店舗の仲介・活用、月１回程度の歩行者天国【金】
施設	◎公共施設が充実している【水】 ▲大きな病院がない【水】 ⇒大きな病院(総合病院)の誘致【水】 ▲清掃工場等の周辺を体育・芸術ゾーンに設定できないか【水】 ⇒水元中央通りに文化施設の誘致【水】 ▲地区センターにエレベーターがない【水】 ⇒バリアフリー化【水】 ▲理科大があるのに宿泊施設がない【金】
その他	⇒葛飾区のまちづくりファンドの創設【水】 ⇒街の問題解決を行うための活動拠点づくり(場所と人材)【金】

交通	
公共交通	▲バス本数少ない、休日の水元公園への公共交通少ない【水】 ▲金町駅～区役所のバスがない、バス運行情報の一元化【金】 ▲フィーダー系統のバス停をどこでも乗り降りできるように【金】 ⇒小さなバス等の有効活用【水・金】 ⇒水元公園のアクセス：シェアサイクルや乗合ワゴンタクシー【金】 ⇒バス停と駐輪場のセット【金】 ▲地下鉄８号線と新金貨物線を水元へ延伸できないか【水】 ⇒推進協議会の設置【水】、新金線が延伸されると便利【金】
金町駅	▲改札の混雑、駅北口はタクシー乗降時に雨に濡れる【金】 ⇒北口・西口改札の新設【金】 ▲駅近くに街の案内板や外国人向けの道路案内がない【金】 ⇒駅近くに街の案内板・マップの設置【金】
歩道	◎一部を除いて道路が広い【水】 ▲駅北口の駅前は歩道が狭く、ベビーカー等が通りにくい【金】 ⇒無電柱化、歩行者が安心して楽しく歩ける歩道の整備、理科大通りの交通混雑を避けるため一方通行化【水・金】
自転車	▲幅員が狭く、自転車と歩行者の交差困難【水】 ⇒自転車歩行者専用道路の整備、道路の拡幅、車道と歩道の段差解消【水】 ⇒駐輪場を駅周辺に分散し、駅前に自転車を進入させない【金】
その他	⇒水元中央通りへ店舗等の誘致、沿道景観のコントロール【水】

緑・景観	
公園	◎水元公園がある、公園が多い【水】 ▲水元公園の広場で大きな声を出せない【水】 ⇒公園を使用しやすいようにルールの緩和【水】 ▲金町駅から水元公園へのアクセス、公園と水の活用【金】 ⇒金町駅から水元公園への誘導標識の増設【金】 ▲水元公園とさくら堤の統一した整備・活用が必要【水】 ⇒土手道を２倍に拡張、駅からのアクセス整備【水】 ◎にいじゅくみらい公園の境界に柵がなく、オープンな景観【金】 ▲にいじゅくみらい公園が活用されていない【金】 ▲東金町３丁目や新宿は子どもが遊べる公園がない【金・新】
生産緑地	◎畑(生産緑地)が多い【水】 ▲農地が急速に無くなっている【水】 ⇒生産緑地を緑地のまま維持する場合は税金緩和【水】
景観	▲清掃工場の煙突建屋の色彩デザインを周辺環境になじむようにコントロール【水】 ⇒水元中央通りの修景、クラウドファンディングを活用した清掃工場の修景デザイン・ベンキ塗り替え等【水】
その他	◎中川の土手が整備され散歩道に活用されている【水】 ◎大場川の桜堤【水】 ⇒水元桜堤や大場川桜堤の適正な維持管理【水】

市街地整備	
金町駅周辺	◎東金町再開発による新たな人・街、道路が整備される【金】 ▲駅前の道幅が狭い【金】 ⇒バス等を一方通行化して混雑を解消または道路の拡幅【金】 ▲南北交通と駅舎に課題あり【金】 ⇒西口・東口改札の整備、駅西側の地下道の拡張【金】
拠点形成	◎区画整理された住み良いまち【水】 ⇒金町だけでなく水元にも地域の拠点を設定、図書館・保健所がある所に地区センターを移転して生活拠点とする【水】 ⇒清掃工場周辺は芸術文化・健康の拠点を目指す【水】
道路	▲水元中央通りの街並み景観形成、店舗の誘致を検討【水】 ⇒水元中央通り沿道への地区計画の導入・電柱の地中化【水】
公園	▲子どもが遊べる広場がない【水】 ⇒西水元水辺の公園を広々と遊べるように整備【水】 ▲東金町３丁目は公園がない、子どもやファミリー層が安心して暮らせるようにしてほしい、高齢者用のベンチもない【金】 ⇒行政に駐車場を買収してもらい公園をつくってもらう【金】
住環境	▲建売業者による密集住宅の増加【水】 ⇒庭園木・屋敷林を保存するため「田園住居地域」の指定【水】
エリマネ	▲水元地域でエリマネ組織を設立できるのか【水】 ⇒エリマネ活動で人との交流や繋がりが生まれる取組を実現【金】
その他	⇒区民の意見や要望を受け入れてくれる場所・仕組み【金】

防災	
水害対策	◎水元総合スポーツセンターがあり、災害時に活用できる【水】 ▲区民事務所は狭く、浸水するため防災拠点とならない【水】 ⇒生活拠点に位置づけ、区民事務所・図書館等の移転【水】 ▲避難所の防災倉庫を２階に上げる、バリアフリー化が必要【水】 ▲水害時にどこに避難したらよいか分からない、マンションに避難したくても事前に協定が必要【金】 【その他対策案】 ⇒地下貯水槽、排水溝の整備が必要【金】 ⇒川沿いにデッキだけの水害避難タワーを設置【水】
防災意識	▲想定される水害被害を真剣に意識してもらう対策が必要【水】 ⇒地域の魅力、防災づくりなど、都との連携をもっと強く【水】 ▲住民の防災意識は、大きな災害があれば高いが薄れる【金】 ▲コロナの影響で思うように避難訓練ができなく困っている、避難訓練はいつも同じ人たちの参加【金】
地域内の連携	⇒街・町会、商店街、理科大、企業、学校等の防災ネットワークとなる本部機能、拠点機能の設置【金】 ⇒地域の事を集約する仕組み(町会がボトムアップで取り組む)【金】 ⇒理科大のボランティアを募れる仕組み、理科大と地元が協定を締結し、若者を派遣してもらい情報発信等をしてもらう【金】
情報発信	▲防災公園や防災設備があるのに区民に知られていない【金】 ⇒新しく来た人も情報を把握できるように、放送局をつくったり、SNS、紙媒体、TV などで情報発信【金】
空き家	▲空き家があり、火事が起きた際に大変【水】 ⇒空き家を壊して更地にする【水】
その他	⇒平常時の船着き場の有効活用：水上バスで水元公園まで行けるようにする【金】

復興	
被災後も残したい魅力	◎中川土手の遊歩道や水辺の公園、大場川の桜【水】 ◎にいじゅくみらい公園、江戸川土手の取水塔等の風景、関所やレンガ等の何気ない歴史を生かす【金】
復興時に解決したい課題	▲高層建物の機械室等は地下ではなく２階以上に【水】 ▲道路啓開や救援できるように道路整備【水】 ▲線路沿いに東西方向の道路整備【金】 ▲無電柱化【金】
地域でできる復興事前準備	・水元も高低差ある、住民が情報を知るための勉強会等【水】 ・自治会等に関わっていない人のため SNS 等で情報発信【金】 ・震災復興まちづくり模擬訓練の実施【金】
中高層・高床化促進地区	・中高層・高床化にかかる費用をどうするか課題【金】 ・どれだけ床をかさ上げするか問題【金】

柴又・高砂地域

	土地利用
住環境	◎静かな住宅地【高】 ⇒最低敷地面積、セットバック、植栽等のルールづくり【高】 ⇒新築戸建て住宅の面積の規制【柴】
空き家	▲今後、空き家が増加する【高】 ⇒区が空き家を買い取る【高】、空き家の有効活用【柴】
店舗・商店街	◎時代に合った小規模店舗が立地【高】 ▲商店街の空き店舗の増加、活気ない、飲食店等の減少【高】 ▲最寄り駅周辺に子供が利用できる店舗(塾、ジム、習い事等)や子供と一緒に入りやすい店舗(レストラン等)が少ない【高】 ⇒空き店舗一覧の作成、賃貸や起業等の助成金、店舗誘致、新たに商店街をつくる、歩行者天国【高】 ⇒高砂団地東側に大型ショッピングモールをつくる【高】 ▲住民が気軽に立ち寄れる居場所が少ない【高】 ⇒空き家や有効活用できていない公共施設で居場所づくり【高】
観光資源	◎観光資源多い【柴】 ▲七福神や柴又神社の古墳の活用【柴】 ⇒七福神めぐり等の散策ルートの設定、案内板の設置【柴】
土地活用	▲大規模空き地の有効活用【高】 ⇒旧明石小の活用等【高】 ▲新柴又駅の高架下を有効活用できないか(店舗等)【柴】
地区の認知度	▲若い人が柴又を知らない【柴】 ⇒写真・動画を中心に SNS 等で情報発信【柴】
施設	◎区民センターや図書館等の公共施設が立地【高】 ⇒病院や子育て支援施設の誘導【高】

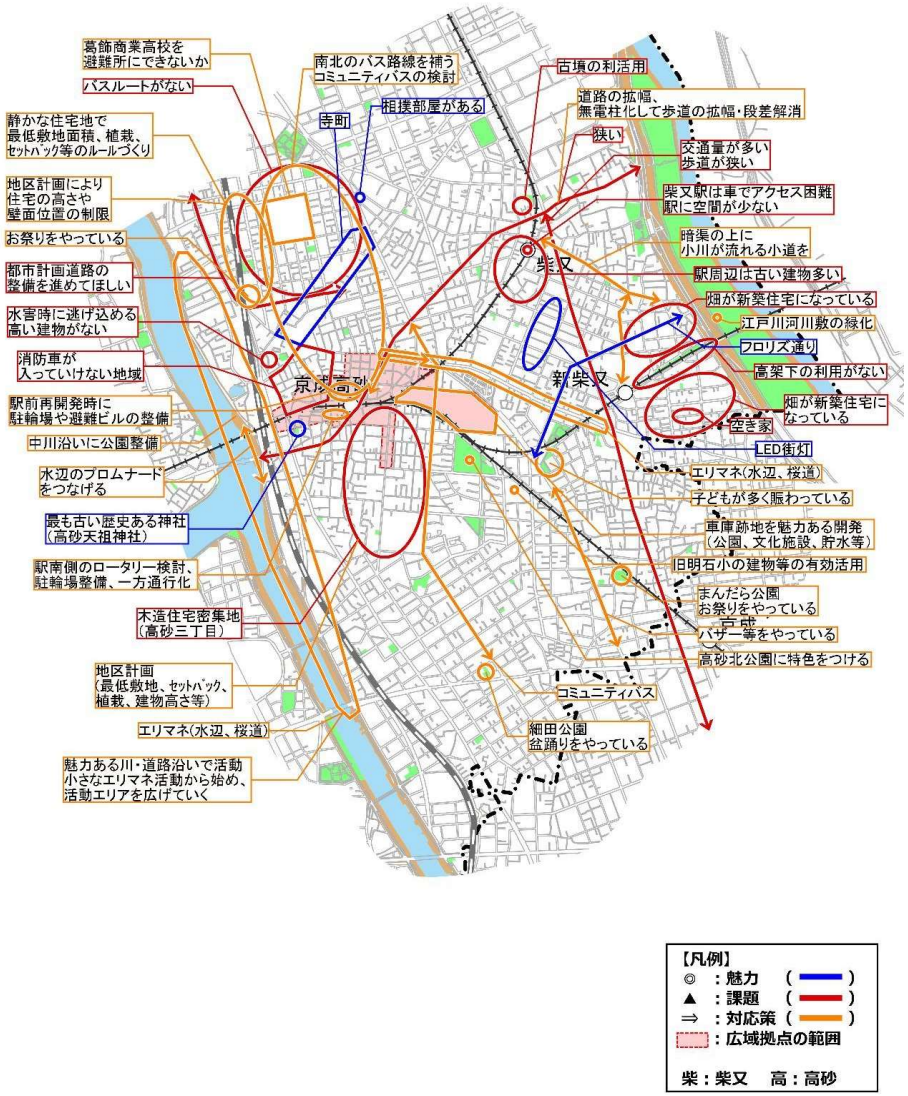
	交通
鉄道	◎鉄道の利便性【高】 ▲開かずの踏切、新金線の旅客化【高】 ⇒京成線の立体化は新金線を考慮、新金線の旅客化の実現、京成線～新金線の乗り換え利便性(高架下の活用等)【高】
駅前	▲駅前へ車で行きにくい、高砂駅周辺は一方通行が多い、駅前にロータリーや待ち合わせできる広場がない【高】 ⇒駅南口のロータリー検討、駅前に駐車場整備、駅付近を歩きやすくするため一方通行化【高】
バス	◎公共交通の充実、バス本数が多い【柴】 ▲バスが通っていない場所がある【柴】 ⇒事業者に運営費用の助成、循環型バス路線の拡充【柴】 ▲南北のバス路線が少ない【高】 ⇒コミュニティバスの検討【高】
道路	▲歩道が狭い【柴・高】 ⇒無電柱化、鉄道立体化に合わせ歩道拡幅・段差解消【柴】 ⇒道路の拡幅、無電柱化して歩道の拡幅・段差解消【高】 ▲歩行者・自転車ともに安全に通行できる道路が少ない【高】 ⇒歩行者の細街路は区画整理で改善【高】
その他	◎放置自転車が少ない【柴・高】 ▲江戸川を利用した水上バスを運行できないか【柴】

	緑・景観
公園	◎公園が多い【柴】 ▲公園が少ない、特色がない【高】 ⇒対象年齢を分けた公園整備、高砂北公園に特色をつける、中川沿いや京成車庫跡地に公園整備(カフェ等のにぎわい創出の仕掛け)【高】 ⇒防災機能を備えた緑の拡充【柴】
緑	▲住宅街やまちなかの緑が少ない【柴】 ▲敷地の細分化で屋敷林が減少、緑に親しめる場所がない【高】 ⇒緑を保つための区の助成金をつくる【柴】 ⇒地区計画等により住宅地の建物の高さや壁面位置の制限、家の購入時に一定金額を区の緑化基金に納付【高】
水辺	◎水辺が豊か(中川、新中川、江戸川沿い)【高】 ▲中川の水辺は賑わいが少ない、あまり利用されていない【高】 ⇒水辺空間の活用・保全、中川に面した中規模公園の設置、区・区民による中川河川敷の PR、新たなイベント検討【高】 ⇒江戸川の河川敷の緑化対策【柴】
景観	◎街並みのルールが充実、重要文化的景観【柴】 ◎高砂橋がランドマーク、高い建物が少ない、寺社が多い【高】 ▲特色のある道路が少ない【高】

	市街地整備
柴又駅・新柴又駅周辺	◎柴又駅周辺は街並みのルールがしっかりしている【柴】 ◎新柴又駅はタクシー乗り場が広い【柴】 ▲柴又駅は車でアクセス困難、道路が狭く大型車が進入できない、駅に空間が少ない【柴】 ⇒住民と話して可能なら区画整理【柴】
高砂駅周辺	◎高砂地区まちづくり構想により再開発の機運の上昇【高】 ▲道が狭い、駅前の街路が狭い【高】 ⇒無電柱化、駅前整備【高】 ▲自転車置き場が少ない【高】 ⇒駅前再開発の時にビル又は駅周辺地下に駐輪場の整備【高】 ▲駅前に人が集える場所がない【高】 ▲平日昼間の人通りが少ない、人が集まる場所がない【高】 ⇒空き店舗活用(カフェ等)、観光客や留学生等が集まる機能(語学学校、バー、民泊等)、高架下に住民が集える機能【高】 ⇒京成車庫跡地を魅力ある開発(公園、文化施設等)【高】
エリマネ	▲エリアマネジメント活動をしたくても、どのように始めたら良いか、どんな団体があるのかわからない【高】 ⇒魅力ある川・道路沿いで活動する小さなエリアマネジメント活動から始め、活動エリアを広げていく【高】

	防災
水害対策	▲高台の避難場所の整備が必要【柴】 ⇒住宅の高層化の時に避難スペースの確保を依頼、鉄道高架化と駅整備時に避難場所を確保【柴】 ⇒住民への避難場所の周知徹底【柴】 ▲洪水で避難できる高台がない【高】 ⇒駅前再開発の時に避難機能をつけたビルの整備【高】 ▲避難できる大規模公園がない【高】 ⇒洪水時に遊水地となるような親水公園と水辺の整備、中川河川敷に防災施設(災害トイレ、かまど等)【高】 **【その他対策案】** ⇒洪水排水設備・ポンプの整備【高】 ⇒防災船着き場の新設・物資供給【高】
避難場所	▲収容人数不足で避難場所が少ない【高】 ⇒防災協力農地の活用【高】
延焼遮断帯	▲建物の倒壊により道路が塞がらない幅員を【柴】 ▲延焼遮断帯がない【高】 ⇒延焼遮断帯道路の建設【柴】、道路の拡幅【高】
木造住宅密集地	▲柴又駅周辺は古い建物が多い【柴】 ▲拠点地域は木造が密集、緊急車両が通れない地域あり【高】 狭い道路沿いに耐震性のない木造住宅や空き家が並ぶ【高】 ⇒道路の拡幅、不燃化促進や密集市街地整備等の推進【高】
防災意識	◎避難訓練をしている【柴】 ⇒防災学習会の開催【柴】 ▲防災器具等を設置しない等、住民の防災意識が低い【高】 ⇒消防や京成と協力して駅前エリアで防災訓練の実施、災害時の避難情報を世帯ごとにマニュアル化【高】 ▲水害訓練が必要【高】 ⇒訓練の実施、訓練のイベント化【高】
その他	▲北総線の高架を活用し、千葉方面へ避難できないか【柴】 ⇒区と北総線との水害時の対応について話し合い【柴】

	復興
被災後も残したい魅力	◎下町らしさ、寺社、坂が少ない【柴】 ◎駅、寺社、公園、商店街、閑静な住宅地、水辺空間【高】
復興時に解決したい課題	▲道路整備【柴】 ▲道路拡幅【高】 ▲小川・水路を復活し、水辺の多い街に【高】 ▲緑地・水辺の割合を倍増【高】
地域でできる復興事前準備	・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】 ・様々な世代が参加しやすい復興模擬訓練の実施【高】
中高層・高床化促進地区	・賛成【柴】 ・賛成だが、高床化は難しい【高】



亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域

	土地利用
住環境	◎閑静な住宅地、長く住んでいる人が多く人情味がある【小・堀】
商店街	◎駅周辺は商店街や施設が充実して便利【亀・お】 ▲下町の商店街の維持【亀・お】 ⇒下町らしさと駅前の利便性等の両立、下町らしさを守る建築規制(高さ・容積率の制限)、大型店舗と連携【亀・お】 ⇒駅前商店街のシャッター対策、店舗の流動化【小・堀】
土地活用	▲都営住宅建替に伴う跡地活用【亀・お】 ⇒地域要望を確認して都の空地の活用、避難場所や交流の場として活用【亀・お】 ▲空き家・空き地・駐車場の増加【小・堀】 ⇒地域に人を呼込む仕掛け、足立区と連携したまちづくり【小・堀】 ◎拘置所の広場が開放的【小・堀】 ⇒拘置所をイベントスペースとして活用【小・堀】
地域内交流	◎若い世代の転入増加【亀・お】 ◎新築家屋が増加、子どもが多い【小・堀】 ▲マンションが多く、昔からの居住者との交流や繋がりない【亀・お】 ⇒にぎわいの創出に向けて住民が参加できるイベント開催、自治町会へ若手参入【亀・お】 ⇒地域のふれあいができる環境【小・堀】
ﾜﾝﾙｰﾑﾏﾝｼｮﾝ	▲ワンルームマンションの増加【小・堀】 ⇒ワンルームマンション工事前に経営者に申し入れ、ゴミ集積所を登録制に、ほうき・ちり取り代の補助を出す【小・堀】
高架下活用	▲京成の線路下が使えない【小・堀】

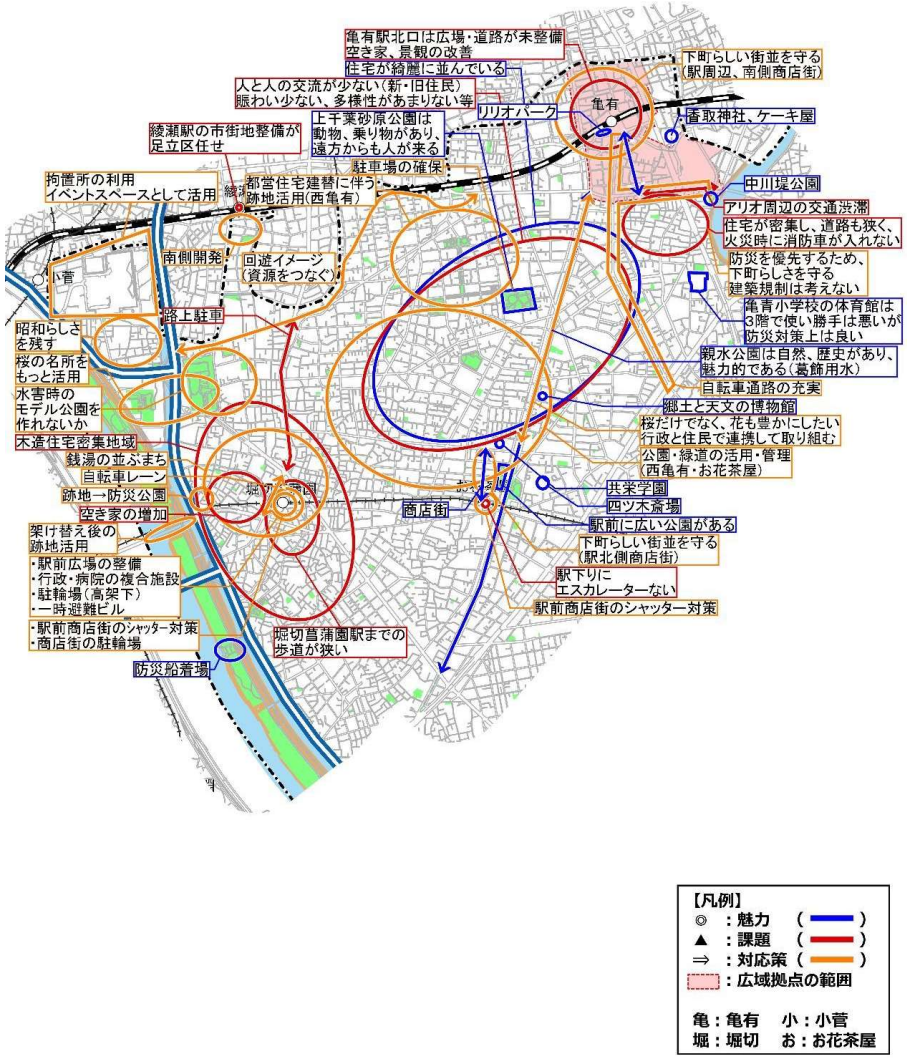
	交通
亀有駅周辺	◎交通の便が良い、京成駅が近い【亀・お】 ▲亀有駅北口は広場・道路が未整備、歩きにくい【亀】 ⇒亀有駅周辺の改善【亀】
お花茶屋駅	▲お花茶屋駅下りにエレベーターない【お】 ⇒エレベーター設置など、鉄道事業者と話し合い【お】
バス	▲亀有駅から他地区へのバス本数の減少【亀】 ◎バス路線、乗り合いタクシーがある【小・堀】 ▲バスの本数が少ない【堀】 ⇒バス本数の増便【堀】
道路	▲アリオ周辺の土日の交通渋滞【亀】 ▲道が狭い、一方通行多い、堀切菖蒲園駅までの歩道が狭い【小・堀】
自転車	▲一部の自転車通路が充実していない【亀】 ▲自転車レーンは途中で途切れたり、車が停まっていたりすることが多い、駅周辺の駐輪場が少ない【小・堀】 ⇒自転車レーンを途切れないようにする、駅周辺の駐輪場づくり、シェアサイクルの整備【小・堀】
その他	▲移動しづらい高齢者の買い物方法に改善が必要【亀・お】 ⇒空き商店のレンタルなど出店しやすい環境づくり、商店街から高齢者等へのデリバリーサービスの充実【亀・お】

	緑・景観
公園・緑	◎公園・緑が充実している【亀・小・堀・お】 ▲ボール遊びができない、公園整備の充実、都営住宅の公園が利用されていない【亀・お】 ⇒公園・緑道を活用し、地域の交流の場に(マルシェ、大道芸等、30～40 代に魅力的なもの)【亀・お】 ⇒各緑道がうまく繋がっているとよい【亀・お】 ▲公園の PR 不足、アクセスの問題【小・堀】 ⇒小菅西・東公園の情報をサイネージで流す【小・堀】 ▲緑道の管理がもっときれいになるとよい、落ち葉の清掃【亀・お】 ⇒民間活力による公園・緑地管理、効率的な管理手法【亀・お】 ▲枯葉が溜まる【小・堀】 ⇒街路樹の落ち葉の清掃は町会、老人会を利用する【小・堀】
景観	◎昭和的な地域、・四季の道等の魅力的な街並み【小・堀】 ⇒昭和の風景として保全する【小・堀】

	市街地整備
亀有駅周辺	◎亀有駅南口の開発が進んでいる【亀】 ⇒歩いて回遊できるまち、アリオに車でアクセスしやすい交通環境、駅とアリオをつなぐ沿道は一体で商業集積【亀】 ▲駅北口はロータリー整備、周辺景観、空き家、道路基盤【亀】 ⇒駅前広場、道路、空き家、景観の改善【亀】
堀切菖蒲園駅周辺	▲駅前広場がほしい【小・堀】 ⇒駅周辺に行政・病院の複合施設、駐輪場(高架下活用)【堀】 ⇒サイネージや Wi-Fi で堀切菖蒲園へ人の流れをつくる【堀】
綾瀬駅周辺	▲綾瀬駅の市街地整備が足立区任せ【小】 ⇒駅ビルの建設(医療、ホテル、学校、スーパー、ジム、飲食、防災、会議室、駐車場・駐輪場、屋上農園、出張所、備蓄倉庫)【小】
駅周辺に必要な機能	⇒区民事務所、保育園、イベント広場、若者が気軽に立ち寄れる商業施設(カフェ、書店、駐輪場、シェアサイクル)【小・堀】
自転車	▲駅前商店街利用時の自転車対策【小・堀】 ⇒駐輪場だけでなく、気軽に自転車を停めて買い物できる商店街づくり【小・堀】
推進体制	⇒若い世代の視点で地域の良さを継承できるまちづくり【小・堀】 ⇒区民主体で気軽に意見交換できる場の継続【小・堀】
その他	▲ワンルームの居住者は、いずれ区から出て行ってしまう【小・堀】 ⇒ファミリータイプでなければ建築を許可しないようにする【小・堀】

	防災
水害対策	▲民間の建物の協力が得づらく、身近な避難先がない【亀】 ⇒公共施設が少ないので近所のマンションと協定を締結して避難、再開発等の際に避難スペースの創出【亀】 ▲水害時の避難場所がない又はわからない、マンション等との垂直避難の提携推進【小・堀】 ⇒小中学校の改築にあわせた水害対応、堀切菖蒲園駅前の空間整備にあわせて一時避難できる高層建築物の整備、集合住宅に避難できるように【小・堀】 ▲水害への対応【亀・小・堀・お】 ⇒堤防整備の際、テラス整備等を行い、平常時の魅力向上【亀】 ⇒地下調節地の整備、堤防整備【小・堀】 ⇒水害をテーマにした勉強会、ワークショップ開催【小・堀】
木造住宅密集地	◎細街路整備事業が進んでいる【亀】 ▲木造住宅が密集している区域があり、道が狭い【亀・小】 ⇒道路の拡幅【小・堀】 ▲駅前以外は無電柱化が進んでいない【亀】
防災訓練	◎小菅拘置所のオープンスペース【小・堀】 ⇒拘置所への避難を想定した大規模な避難訓練【小・堀】 ◎毎年地域での防災訓練を実施している【小・堀】
その他	▲空き家の管理ができていない【小・堀】 ▲電柱が多すぎる、停電や倒壊の心配【小・堀】

	復興
被災後も残したい魅力	◎人情、街並み、高さ制限等の下町らしさ、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・お】 ◎小菅一丁目の街並み、堀切菖蒲園(江戸時代からの文化)、水路、文化財【小・堀】
復興時に解決したい課題	▲亀有二丁目の密集の区画整理【亀】、緑道の改善【亀・お】 ▲区画整理で作り直すことが必要【小・堀】
地域でできる復興事前準備	・地域の関わりを作り、事前に何を残すか話しておく【亀】 ・若者が集まれる広場等の整備、復興も含めた草の根ワークショップ、住み続けたいと思える魅力的なまちづくり等【小・堀】 ・小菅地区でも震災復興まちづくり模擬訓練の実施【小】
中高層・高床化促進地区	・賛成だが浸水深さを考慮した優先順位の検討、北側斜線・コスト等の問題【亀・お】 ・集合住宅、共同住宅への建替えを進める【小・堀】 ・水没を前提にしないように他の対策も【小・堀】 ・高床化への補助を受けられるように【小・堀】



青戸・立石・四つ木地域

	土地利用
住環境	◎駅高架下のスーパーなど日常の買い物は便利、主要な公共施設ある(シンフォニーヒルズ、テクノプラザ、税務署、保健所等)【青】 ◎マンションができて子供が増え活気、町内に公園がある【立】 ◎工場があり昼間も人がいる、工場の人が通学路で見守りや子ども 110 番にもなっている【四】 ⇒区民サービスを駅前に集約【立】
商店街	▲駅内商業施設に活気がない、大型店がほしい【青】 ⇒協議会の再編、高架下と連携した商店街の活性化【青】 ▲立石駅周辺・商店街の賑わい、個店の立地誘導【立】 ⇒生活に密着したお店の誘致【立】 ▲商店街がシャッター通り、宅地化が進む【四】 ⇒商店のある建物を維持するためのルールづくり【四】
高架下活用	▲京成線高架下の土地利用【立・四】 ⇒高架下の利用【立】、高架下に公共施設整備(駐輪場等)【四】
その他	▲商店会運営などに若者が参加しない【立】 ⇒若者の集いの企画、マンション住民に地域活動参画の声掛け、エリアマネジメントの活用【立】 ▲ワンルームマンションの増加【四】 ⇒ワンルームマンションを規制するルールづくり【四】

	交通
青砥駅周辺	◎青砥駅は交通利便性が良い【青】 ▲道路が狭い、歩道がない・狭い【青】 ⇒無電柱化、道路の断面構成の検討【青】 ▲駅周辺に駐輪場が少ない【青】
立石駅周辺	⇒立石駅の駅前広場の充実、駅利用者が駅周辺で買い物できる環境の形成【立】 ⇒駅を中心にコミュニティバスの整備、自転車の安全利用【立】
四ツ木駅周辺	⇒四ツ木駅前にタクシー乗り場の整備【四】
道路	▲道路が狭い、通過道路が多い【立】 ⇒通過交通の時間制限、ゾーン 30 の導入【立】 ▲奥戸街道(バス通り)の渋滞【立】 ⇒道路の拡幅【立】 ▲道が狭く、子どもの登下校が心配【四】 ⇒商店街(バス通り)を歩きやすくする【四】
自転車	▲駅から駐輪場が遠い、商店街(バス通り)は自転車で走りにくい・停めにくい【四】 ⇒駅近くやバス停の隣に駐輪場の設置、バス通りに自転車レーンの整備【四】

	緑・景観
公園	◎青戸公園があり、緑が多い【青】 ▲青砥駅近に公園がない、公園の整備と拡充が必要【青】 ⇒空き地に公園整備、青戸平和公園の再開発【青】 ▲公園にゴミが捨てられる【立】 ⇒公園のゴミへの対応【立】 ▲住宅地は敷地が狭くて緑を置けない【立】 ⇒大きな公園の整備、東立石緑地公園周辺に店舗の誘導【立】 ▲公園が少ない、公園に緑が少ない【四】 ⇒公園の芝生化【四】
緑	◎中川堤桜並木【立】 ▲中川、桜通り等、区役所～駅まで魅力の継続【立】 ⇒中川～桜通りに桜以外の魅力創出(四季折々の植栽)【立】 ▲曳舟川親水公園は桜の根っこで路面が浮いて歩きづらい【四】
水辺	▲土手が緑地ではなくスポーツ広場である【四】 ⇒土手の芝生化【四】 ▲土手で散歩以外の活動をしたことがない【四】 ⇒土手・河川敷・水辺を試しに使ってみる【四】 ▲土手の道路が狭い【立】 ▲土手へ行く道は暗い・わかりづらい・上りにくい【四】 ◎昔の水路跡がある【四】 ⇒交通量が少ない所で水路の復活【四】 ⇒中川親水テラス周辺など、人が集まる仕掛けづくり【青】
景観	▲四ツ木駅前が暗い【四】 ⇒駅前にオープンスペース【四】

	市街地整備
青砥駅周辺	▲駅前広場又はロータリーが必要、タクシー乗り場の不備、駅にバスが乗り入れられない【青】 ⇒青砥駅前広場の再開発、青砥駅南側にバスやタクシー乗り場の移転、駐輪場の整備【青】 ▲青砥駅前の歩道整備、駅周辺の道路拡幅が必要【青】
立石駅周辺	▲再開発エリア周辺の基盤整備、街並み整備が必要【立】 ⇒立石駅周辺の一体的整備、車の利便性だけでなく、歩行者、自転車のことも考える、広いエリアのグランドデザイン【立】 ▲大きな公園の整備が必要【立】 ⇒賑わいを見据えたオープンスペースの整備、他のエリアから人を集められる街づくり【立】 ▲道路整備の不備(通過交通へ対応)【立】 ⇒奥戸街道の整備【立】 ⇒水道みち整備、駅北口広場のｱﾌﾟﾛｰﾁ道路は複数必要【立】 ⇒南北方向の道路を整備し、拠点にアプローチしやすくする【立】
四ツ木駅周辺	▲駅前広場がない、四ツ木駅周辺は大型車が通れない、一方通行などが問題【四】 ⇒駅前にバスが停まれるスペースの整備【四】 ▲駅近くに駐輪場が欲しい【四】 ⇒高架下を活用し、駐輪場、公園、保育園、病院等【四】 ▲交通量は多いが、狭い道がある【四】 ⇒複雑な街路の簡素化/案内強化、狭い一方通行の解消【四】

	防災
水害対策	▲高台に避難する建物が少ない【青】 ⇒青戸消防署跡地の再利用、UR の空き地利用、堤防に人が集まれるスペースの確保(緑地化)【青】 ▲水害の不安【立】 ⇒再開発の際に周辺の人もマンション等に避難できるように【立】 ⇒高架上を避難所として使えるか【立】 ▲近くにマンションはあるが、水害時の避難の取り決めがない【四】 ⇒マンションを建てる時に緊急時に避難できるように相談【四】 ▲地区センターが狭く避難所は学校くらい、避難所に住民を収容しきれない、学校の避難所が水害時に対応できるか【四】 ⇒浸水対応建築物として大型商業施設の駐車場等を指定、小中学校を高台化して公園併設、学校の建替え時に住民が逃げられる災害対応型に、高台となる大きな公園の整備【四】
ｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽ	◎青戸公園がある【青】 ⇒青戸公園に防災施設(かまどベンチ等)【青】 ▲青砥駅南側に公園がない【青】
木造住宅密集地	▲道路が狭い、電柱倒壊で通行できなくなる【青】 ⇒延焼防止のため道路拡張、無電柱化、地区計画の活用【青】 ▲木造住宅が密集している【青・立】 ▲狭あい道路の再整備が必要【立】 ▲大型消防車通行不可の道多い【四】 ⇒狭い道路の拡幅【四】
防災訓練	▲避難訓練をやっている所を見たことがない【四】 ⇒地域全体で防災訓練に参加【四】
その他	⇒民間と行政が協力した備蓄等の取組み【立】

	復興
被災後も残したい魅力	◎青戸平和公園【青】 ◎まちの産業である工場地域、立石様・熊野・原稲荷等の神社、立石駅前の対面販売【立】 ◎スカイツリーへの眺望【四】
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】 ▲密集市街地の区画整理、立石駅前商店街のあり方【立】 ▲大きな公園の確保、地域全体のかさ上げ【四】
地域でできる復興事前準備	・災害時の水路の活用、船着き場【青】 ・リスク・まちの復興を話し合うことから始める【立】 ・震災復興まちづくり模擬訓練は強制しないと参加しない【四】
中高層・高床化促進地区	・青戸六丁目の木造家屋の高床化【青】 ・賛成だが日照権の問題、既存の高さ制限との兼ね合い、コストがかかる等の問題がある【立】 ・今の地盤高に建てるなら賛成【四】

奥戸・新小岩地域

	土地利用
店舗・商店街	◎大型店がある【奥】 ◎商店街が多い、にぎわいがある【新】 ▲商店の魅力がない、種類に偏り、おしゃれな店が少ない等、商店街の魅力低下【新】 ⇒おしゃれな店の誘致、駅前再開発ビルに魅力的な店、商店街ごとに店舗誘致、エリマネでイベント活性化【新】 ⇒環七沿道の有効活用に向けて都市計画情報を民間事業者に提供【奥】
施設	◎公共施設が多くある【新】 ▲区役所関連の施設が少ない【奥】 ⇒区役所の支所がほしい【奥】
跡地利用等	▲森永乳業の跡地利用の方針【奥】 ⇒地元の雇用創出、防災公園、支所など【奥】 ▲UR 団地のストック再生【新】
その他	▲新小岩と奥戸の一体感がない【新】 ⇒新金線東新小岩駅まちづくり【新】

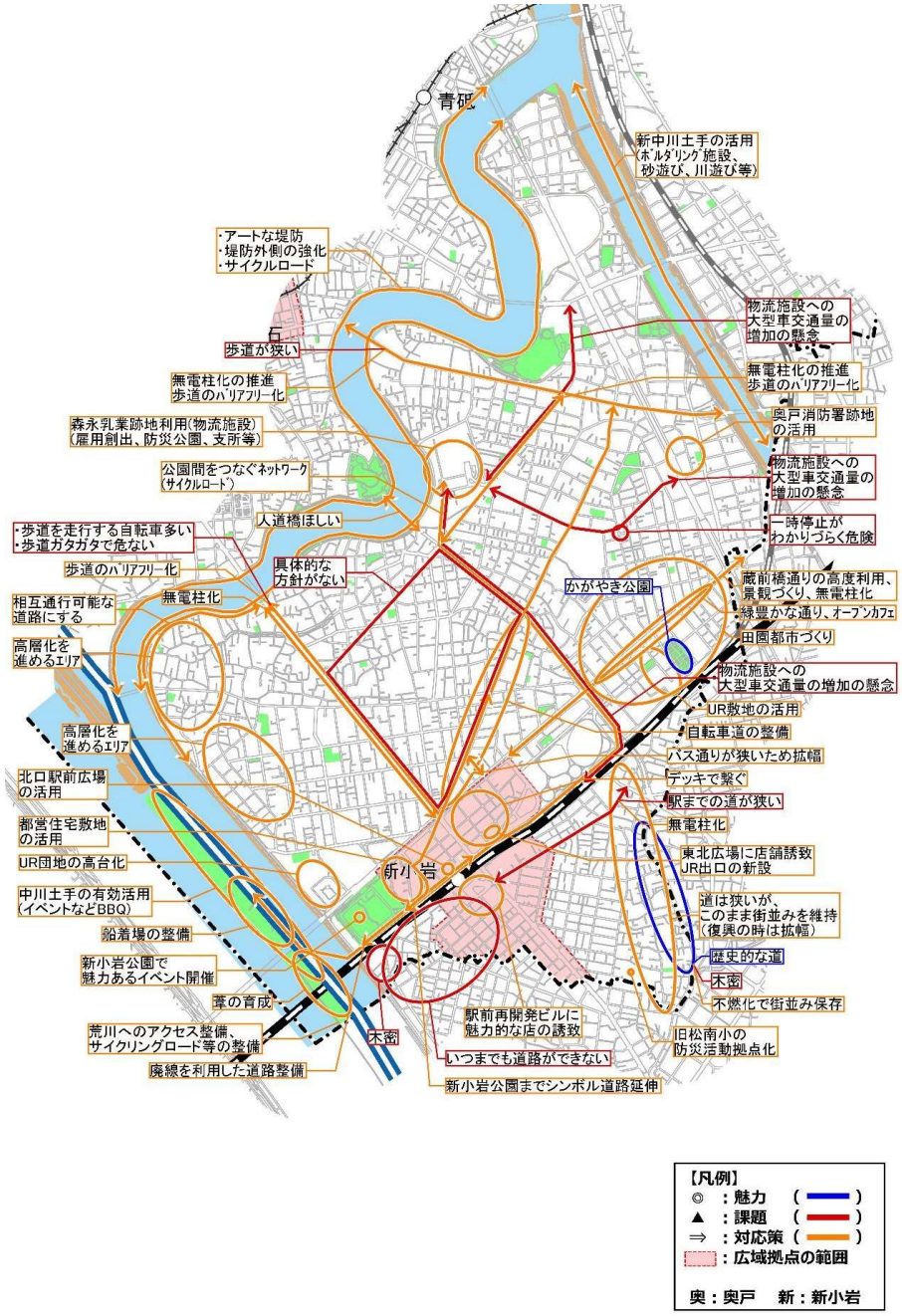
	交通
公共交通	◎鉄道・バスが便利【新】 ◎バス路線が充実【奥】 ▲バスの本数が少ない、病院への巡回路線バスがない【奥】 ⇒小型バスの運用【奥】、亀有・金町方面のミニバスの運行【新】 ▲公共交通で北方面に行きづらい【新】 ⇒北側へ行くバスは東北広場に集約【新】 ⇒交通結節点機能はあるため、そこへのアクセス性の向上【新】
駅前広場	▲東北広場がさみしい【新】 ⇒東北広場に店舗の誘致、JR 出口の新設【新】
鉄道	▲新金線の活用【新】
歩道	▲歩道が狭い【新】 ⇒バス道路を無電柱化、幹線道路に歩道整備【新】 ▲歩道は歩行者と自転車が混在【奥】 ⇒無電柱化で歩道を拡張し、歩行者と自転車の区別【奥】
自転車	▲自転車が危ない、駐輪しづらい【新】 ⇒自転車専用道、駐輪場の整備【新】
その他	▲森永乳業跡地周辺の大型車交通の増加が懸念される【奥】 ⇒森永乳業跡地周辺の交通体系の検討【奥】

	緑・景観
公園	▲子育て世代が使える公園が少ない、お年寄りが休める場所がない【奥】 ⇒大きな公園の整備、ひと休みできる四阿等の設置【奥】 ◎新小岩公園、東新小岩二丁目かがやき公園【新】 ▲子どもが遊べる身近な公園の不足【新】 ▲新小岩公園を活用できていない、児童遊園は魅力がない【新】 ⇒魅力あるイベントの開催、土地を借りて公園の整備【新】 ▲駅南側に防災公園がない【新】
緑	◎生産緑地がある【奥】 ⇒生産緑地の活用(葛飾元気野菜、地産地消)【奥】 ▲一般住宅で緑は難しい【奥】 ⇒街路樹は景観の良い、管理しやすいものに【奥】 ⇒川辺や堤防、道路沿いに花や緑【新】
水辺	◎中川、新中川の整備が進んだ【奥】 ▲新中川の土手が活用されていない【奥】 ⇒河川敷にボルダリング施設の誘致、土手に花を植える【奥】 ◎荒川の水辺がある【新】 ▲荒川が活用できていない、魅力がない【新】 ⇒荒川へのアクセス整備、荒川にサイクリングロード等を整備して公園化【新】
景観	◎歴史的な道がある【新】 ▲無電柱化が少ない【新】

	市街地整備
駅前広場	◎東北口広場に民間の駐輪場が整備された【新】 ▲東北広場の活用が進んでいない(周辺の再開発が進んでいない)【新】 ⇒北口駅前広場の有効活用(マルシェ等の開催)【新】
駅周辺に必要な機能	・駅前北側をペデストリアンデッキで繋ぐ【新】 ・ホール、図書館、ホテル、複合店舗、駐輪場、レンタルルーム等【新】
公園	▲区の公園が少なく、子どもの遊び場がない【新】 ⇒小規模な公園の整備、児童遊園はあるが魅力がないため、もっと区民が関わるようにする【新】
道路	▲道路の広さと建物の均一化【奥】 ⇒歩道のバリアフリーと無電柱化【奥】 ▲市街地未整備の土地が多く、道路が狭く、早急な課題【新】 ⇒バス：区道の拡幅【新】
その他	▲商店街だから拠点として良いのか、今は通信技術も発展し、商店街のあり方も変わる【新】

	防災
水害対策	▲避難場所になる高い建物がない【奥】 ▲水害時の避難所対策(学校、体育館)【奥】 ⇒学校建替え時に浸水対応型の建設を望む【奥】 ⇒奥戸消防跡地の利用(防災公園等)【奥】 ⇒商業施設と協定を結び、立体駐車場に避難できるように【奥】 ▲旧松南小の高台化と防災活動拠点化【新】 ⇒旧松南小の防災活動拠点化【新】 ▲新小岩四丁目は５階以上の建物が少なく、避難場所は学校のみ【新】 ⇒建物の床を高くする【新】 ⇒水害時に新しくたつマンションに一時避難できるようにする【新】 ▲水害対策が不十分【奥】 ⇒土地のかさ上げで対策、町会毎にオープンチャットで情報発信【奥】
避難場所	⇒避難場所として、生産緑地の活用、防災公園の整備(森永乳業跡地の活用)【奥】
避難ルート	▲南側から新小岩公園に抜ける避難路がない【新】
木造住宅密集地	▲密集地区がある【新】 ⇒小規模戸建てが建たないようにルールづくり【新】 ⇒木密地区、商店街の不燃化【新】 ▲歴史道は不燃化で街並み保存【新】
防災意識	◎町会の区民消火隊で毎月、訓練している【新】 ▲区民が災害に無関心、防災訓練への参加が少ない【奥】 ▲若い町会員のための専用 SNS 等を運営する人手がない【奥】 ⇒町会から SNS で発信【奥】 ⇒区の持つ情報をどう得るか、HP からダウンロードできるとよい【奥】

	復興
被災後も残したい魅力	◎交通公園、寺社【奥】 ◎寺社、七曲、下町らしさ、人情・文化【新】
復興時に解決したい課題	▲復興計画の活用方法(町会単位で作成)【奥】 ▲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】 ▲送電線の地下化、未整備地区の整備【新】
地域でできる復興事前準備	・区との連携強化【奥】 ・震災復興まちづくり模擬訓練をしっかりやる【新】
中高層・高床化促進地区	・概ね賛成：高床化住宅のモデルハウス展示【奥】 ・概ね賛成【新】



②幅広い世代からの意見収集

若者・子育て・現役世代アンケートや中学生アンケート、オープンハウスを実施し、検討中の全体構想等案及び地域別構想案について、2,015 名から意見を収集しました。

幅広い世代からの意見収集

名称	対象者	収集方法	
若者・子育て・現役世代アンケート 説明動画を配信	区内在住 10～50 代 1,000 人	ＷＥＢ アンケート	インターネット調査会社 令和４年７月１日（金） ～　７月６日（水）
中学生アンケート 説明動画を配信	広域拠点周辺を校区とする 区立中学在学２年生 914 人	ＷＥＢ アンケート	学校配布のタブレット端末 令和４年７月１日（金） ～　７月 20 日（水） 一部の学校は７月 31 日（日）まで延長
オープンハウス 広報かつしか、HP、SNS で周知	区民等全般 101 人 うち、会場アンケート回答者 82 人	対面での 意見収集	区内６か所の会場 令和４年７月 12 日（火） ～　７月 19 日（火）

③パブリック・コメント

広報かつしか、HP、SNS での周知に加え、区立小中学校でのチラシ配布やオープンハウスの開催、都市マスを紹介する短編動画と素案内容を説明する長編動画の２種類の動画を配信するなど、パブリック・コメントの実施を周知し、令和５年６月 16 日から７月 18 日の期間で、総数 30 件（提出者 19 名）の意見が出されました。

都市マス プロモーション動画（約２分）

オープンハウス

開催場所	来場アンケート回答者	開催日
アリオ亀有	153 人	令和５年６月 16 日（金）　～　６月 17 日（土）
新小岩駅 駅前広場	131 人	令和５年６月 30 日（金）　～　７月１日（土）

オープンハウス会場の様子

（５）葛飾区都市計画審議会・区議会の経過

審議会・議会		開催日	内容
区議会 第１回 定例会	建設環境 委員会	令和３年 ３月 15 日	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・改定理由と「葛飾区都市計画マスタープランの骨子（案）」について ・葛飾区のまちづくりに関するアンケート調査報告
区議会 第３回 定例会	建設環境 委員会	令和３年 ９月 10 日	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・都市計画マスタープランの改定に向けた組織体制について ・５つの地域区分に基づく現況に関する資料等について
第 61 回	都市計画 審議会	令和３年 10 月 15 日	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・改定理由と「葛飾区都市計画マスタープランの骨子（案）」について ・葛飾区のまちづくりに関するアンケート調査報告
区議会 第２回 定例会	建設環境 委員会	令和４年 ６月 10 日	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・全体構想等素案及び現時点における地域別勉強会の検討成果について ・意見収集について
区議会	建設環境 委員会	令和５年 １月 25 日	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・検討過程と今後の予定について ・意見収集の結果について ・全体構想等案及び地域別構想案について
第 67 回	都市計画 審議会	令和５年 ２月 13 日	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（経過報告） ・検討過程と今後の予定について ・意見収集の結果について ・全体構想等案及び地域別構想案について
区議会 第２回 定例会	建設環境 委員会	令和５年 ６月	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・都市マス素案について ・パブリック・コメントの実施について
第 68 回	都市計画 審議会	令和５年 ６月	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（中間報告） ・都市マス素案について ・パブリック・コメントの実施について
第 69 回	都市計画 審議会	令和５年 10 月	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・パブリック・コメントの実施概要について
区議会 第４回 定例会	建設環境 委員会	令和５年 12 月	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（報告） ・パブリック・コメントの実施結果について ・葛飾区都市計画マスタープラン（案）
第 70 回	都市計画 審議会	令和５年 12 月	葛飾区都市計画マスタープランの改定について（付議） ・パブリック・コメントの実施結果について ・葛飾区都市計画マスタープラン（案）

調整中

２　５つの地域における町丁目一覧

５つの地域区分は、おおむねの目安であり、明確な境界は設定していません。ただし、地域別のデータを集計する際は、便宜上、以下の町丁目により算出しています。

地域区分	町丁目
水元・金町・新宿	金町
	金町浄水場
	水元
	水元公園
	南水元
	西水元
	東水元
	東金町
	新宿
柴又・高砂	柴又
	高砂二～八丁目
	鎌倉
	細田一、三～五丁目
亀有・南綾瀬・堀切・お花茶屋	亀有
	お花茶屋
	小菅
	白鳥
	宝町
	西亀有
	東堀切
	堀切
	青戸八丁目
	四つ木五丁目
青戸・立石・四つ木	青戸一～七丁目
	立石
	東立石
	四つ木
	東四つ木
奥戸・新小岩	新小岩
	高砂一丁目
	奥戸
	西新小岩
	東新小岩
	細田二丁目

３　用語集

●ア行

【ＩＣＴ】

Information & Communications Technologyの略。情報や通信に関する技術の総称です。

【インクルーシブパーク】

1つの公園で違う能力を持った子供たちが同じことを隣同士で違う風に楽しめる、障害のある子もない子もみんな一緒に遊べる公園のことです。１つのものがみんなに使いやすいユニバーサルデザインに対して、それぞれのものが一人ひとりにしっくりくる、というような意味合いの違いがあります。

【ＳＮＳ】

Social Networking Service（Site）の略。参加者が共通の趣味や嗜好、居住地域、出身校等を元に様々な交流を図ることができる個人間の交流を支援するサービス（サイト）のことです。

【エリアマネジメント】

区民や事業者などの民間が主体となって、にぎわいの創出、公共空間の活用等を通じて、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取組です。

【延焼遮断帯】

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと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のことです。地震時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担います。

【オープンスペース】

都市または敷地内で、建築物の立っていない場所のこと、都市計画においては、憩いの場、防災上の役割を担う、空地のことです。

【オープンハウス】

説明パネル等の展示とあわせ、担当者が、参加者からの質問や意見等に随時対応する形式の説明会のことです。

【オープンプラットフォーム】

まちづくりの分野においては、多様な市民の意見を集め、議論を集約し、政策に結びつけていくためのオンラインツールのことです。

●カ行

【街路整備事業】

本プランでは、都市計画法の認可又は承認を得て実施する都市計画道路事業のことを言います。

【家屋倒壊等氾濫想定区域】

想定最大規模の降雨に伴う洪水により、河川が氾濫した場合、建築物の倒壊・流出等が発生すると想定される区域です。

【葛飾区区民参加による街づくり推進条例】

区、区民等及び事業者の役割を明らかにするとともに、区民参加による街づくりを推進するための手続を定め、もって安全で快適な街づくりに寄与することを目的とし、平成19年４月１日に施行しま

した。
本条例は、街づくりについて、区に提案するための手続きや自主的な街づくりの活動を行う際に受けられる支援等を定めているほか、開発事業者と連携した街づくりの手続き等についても定めています。

【葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例】
共同住宅等の建設にあたって、「次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり等」の基本方針に沿った、良質な住宅の供給とともに、人にやさしく安全で快適な住環境を保全していくための条例です。

【葛飾区震災復興マニュアル（都市・住宅編）】
阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、短期間に復興計画を策定し、迅速かつ円滑な復興事業の推進を図るため、都市の復興、住宅の復興に加え、区民と協働で市街地の復興を進める地域協働復興などを含め、震災復興マニュアルを平成21年６月に策定、令和３年３月に改定しています。
このマニュアルは、「葛飾区地域防災計画」に定める震災復興計画の策定に向けた、具体的な手順や、区が取組むべき体制の構築、地域協働で行う復興の役割や手順などが示されているほか、令和３年改定の際は、区民向けの復興の手順や仕組みを解説した地域協働復興編を作成しています。

【葛飾区宅地開発指導要綱】
無秩序な開発を防止し、安全で住みよい街づくりを推進するため、宅地の開発について指導基準を定めることにより、事業者に対して、関連する公共施設の整備に関する協力を求め、市街地の秩序ある整備の推進に寄与ように指導する要綱です。
本区では、400 ㎡以上の敷地で道路を新設する場合や、６区画以上の分譲住宅等を計画する場合に適用されます。

【葛飾区緑とオープンスペース基本計画】
都市緑地法第４条に基づき、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する基本計画を定めたものです。本区では、緑とオープンスペースの確保に関する施策の目標を定めて、重点的・総合的に展開していくための計画として策定しています。

【かわまちづくり支援制度】
市町村、事業者等及び地元住民と河川管理者の連携の下、河川空間とまちの空間の融合が図られた、良好な空間形成を目指す取組のことです。

【緩傾斜型堤防】
河川の堤防の形態のひとつで、河川の流水側の堤防の側面を緩やかな傾斜にし、大地震に対する安全性の向上や水害の防止を図るとともに、住民が身近なところで水に親しめるよう水辺環境の再生を図るようにしたものです。

【環状メガロポリス構造】
東京都の「東京構想2000」において示された東京圏の骨格的な都市構造です。東京圏の交通ネットワーク、とりわけ国際的な交通アクセスに不可欠な空港・港湾や環状方向の広域交通基盤を強化して、圏域の活発な交流を実現するとともに、業務、居住、産業、物流、防災、文化など多様な機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域の一体的な機能発揮を図る都市構造のことです。

【緩衝緑地】

騒音、振動などの公害防止、緩和を図ることを目的として、工場と住宅等の間に設置する緑地です。

【協調建替え】
個々に建築する際、隣接する複数の敷地において、壁面の位置、通路の位置、意匠・形態等について、何らかの統一性を持たせていくことです。

【緊急輸送道路】
災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路等のことです。

【グリーンインフラ】
社会の様々な課題解決に向けて、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある都市づくり、地域づくりを進める取組です。道路や堤防など鋼やコンクリート構造物を連想させるグレーインフラと対比されることがあります。

【景観地区】
景観法に規定され、市街地の良好な景観の形成を図るため、形態意匠の制限や建築物の最高限度、敷地面積の最低限度等について都市計画に定めることができる地域地区の一種です。景観地区内で建築等を行うためには、形態意匠の制限等に適合することについて、区長の認定を受けることが必要です。なお、本区では、柴又地域景観地区を都市計画決定しています。

【公開空地】
ビルやマンション等の敷地に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できる区域、オープンスペースのことです。

【交通結節点】
駅前広場など、複数の交通手段をつなぐ施設のことです。近年、都市化の進展に伴い、快適性・利便性の向上や求められる機能が多様化されており、自由通路や公共交通機関の利用促進に資する施設の整備、バリアフリー化などが実施されています。

【高度利用】
都市計画法や建築基準法に基づく緩和制度を活用し、道路、公園、広場などの適正な整備とともに、中高層建築物又は容積率（建築敷地の面積に対する延べ面積割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用することです。

【公募設置管理制度（Park-PFI）】
都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きです。事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置（設置管理許可期間や建蔽率など）がインセンティブとして適用されます。

【コミュニティ道路】
歩行者などが安全、かつ快適に通行できるよう、車道を蛇行させたり、歩道を広げ、植栽やストリート・ファニチャー（ベンチ、サイン等）を設けるなど、歩行・休息・会話・遊びなど地域の人々の様々な要請を満たし、地域に密着した道路のことです。

●サ行

【細街路拡幅整備事業】
防災上の観点などから、建築物を新築・更新する際に、地権者の承諾のもと、幅員の狭い道路（細街路）を４ｍ以上に拡幅整備する事業です。

【再生可能エネルギー】
太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなど、自然界の中から繰り返し取り出すことができるエネルギーのことです。

【サイクル＆バスライド】
バス停付近にバス利用者用の自転車駐輪場を整備することにより、バス停留所から遠方の方でもバスを利用しやすくなる取組です。

【シェアサイクル】
一定の地域内に複数配置されたサイクルポートで自由に貸出・返却をすることができる自転車シェアリングシステムです。

【市街地開発事業】
都市計画法第12条に規定。土地区画整理事業、工業団地造成事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の７種類があります。

【市街地再開発事業】
都市再開発法に基づき市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設の整備、建築物および建築敷地の整備などを行う事業です。

【自然系土地利用面積】
「葛飾の土地利用」の土地建物用途分類における、公園・運動場等、農用地（農林漁業施設を除く）、水面・河川・水路、原野の面積のことです。
なお、「葛飾の土地利用」は、都市計画法第６条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、東京都が実施している「東京の土地利用」をもとに、本区の５年ごとの土地利用の現況と変化の動向を整理したものです。

【自然的土地利用】
「葛飾区の土地利用」の土地建物用途分類における、宅地のうち農用地（農林漁業施設）、非宅地のうち農用地、水面・河川・水路、林野のことです。林野には森林と原野がありますが、本区の場合、森林は無く、原野には、主として河川敷が該当します。

【事前復興】
復興事前準備の取組に加え、被災後の復興事業の困難さを考え、災害が発生した際のことを想定して、被害を最小化するための都市計画や街づくりを推進し、事前に復興まちづくりを実現することで、災害に強いまちにしておくことです。

【市町村の都市計画に関する基本的な方針】
都市計画法第18条の２に規定。住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、地域に密着した見地から、創意工夫を凝らして定めるものとされていて、市町村が定める都市計画や開発許可の内容はこれに即する必要があります。

【指定管理者制度】
公の施設の管理運営を行う民間事業者等を指定管理者に指定し、民間のノウハウを活用しつつ、サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的とした制度です。指定管理者には、施設の管理権限が

委任され、利用料金の設定や収受、処分に該当する使用許可などを行うことができます。

【柴又地域景観地区】
柴又地域では、歴史性を重視した魅力あるまちづくりの推進を目指し、文化的景観を保存するための取組を進めています。「柴又地域景観地区」は、「葛飾柴又の文化的景観保存計画（平成29年１月）」に挙げられた柴又の魅力ある風景・景観を将来にわたり守っていくため、建築物に関するルールを定めています。

【修景】
元来は造園上の用語で庭園美化などを意味しますが、近年は建築物や公共施設の形態・意匠・色彩を周囲のまちなみに調和させることやストリート・ファニチャー（ベンチ、サイン等）の配置など、都市計画的な景観整備一般をさすことが多いです。

【重点整備地域】
東京都の「防災都市づくり推進計画」において、整備地域の中から、基盤整備事業などを重点化して展開し、早期に防災性の向上を図るべき市街地として指定された地域です。

【循環型社会】
製品等が廃棄物となることを抑制し、廃棄物はできるだけ資源として適正に利用し、利用できないものについては適正に処分することにより実現される、「天然資源の消費が抑制され、環境への負荷ができる限り低減された社会」のことです。

【冗長性】
余分なもの、余剰がある、重複しているという意味です。街づくりにおいては、例えば、農地や公園等のオープンスペースについて、自然災害や急激な社会の変化が生じた場合に、暫定利用や仮設物の設置などの取組により、日常生活、社会活動を継続できるようにすることなどが挙げられます。

【浸水対応型市街地】
広域避難と垂直避難を組み合わせて避難できる環境が整い、水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地です。

【ストック効果】
整備された社会資本（道路、公園、河川の堤防、学校、病院、下水道など、わたしたちの生活の基盤となる公共性を持った施設）が機能することで、継続的かつ中長期にわたって得られる効果です。ストック効果には、耐震性の向上や水害リスクの低減といった「安全・安心効果」や、生活環境の改善やアメニティの向上といった「生活の質の向上効果」のほか、移動時間の短縮等による「生産性向上効果」といった社会のベースの生産性を高める効果があります。

【生産緑地地区】
市街化区域内の農地で、公害や災害の防止など良好な生活環境に効用があり、公共施設等の敷地として適しているものを区市町村が指定した地区です。葛飾区生産緑地地区を定めることができる区域の規模に関する条件を定める条例により、300㎡以上の農地等に対して指定することができ、基本的に指定後30年間は保全が担保されます。

【整備地域】
東京都の「防災都市づくり推進計画」において、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の甚大な被害が想定される地域のことです。

【生物多様性】

昔からその土地にいた様々な生き物が、多様な環境の中で互いに関わりあって生きていることをいいます。なお、本プランでは、動物が生存することを生息、植物が生長することを生育としています。

【ゼロエネルギービル（ＺＥＢ）】

建築物における一次エネルギー（自然界に存在するエネルギー。具体的には、石油、天然ガス、石炭、原子力、太陽光、風力などエネルギーの元々の形態）消費量を、省エネルギー性能向上や再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間消費量が正味でゼロまたはおおむねゼロとなる建築物のことです。

【ゼロエミッション】

人間の活動から発生する排出物を限りなくゼロにすることを目指しながら最大限の資源活用を図り、持続可能な経済活動や生産活動を展開する理念と手法（国連大学（UNU）が1994年に提唱）のことです。

【ゼロエミッションビークル（ＺＥＶ）】

走行時に二酸化炭素等の温室効果ガスを出さない、またはガソリン車に比べて排出量が少ない車のことで、電気自動車（EV）や燃料電池自動車（FCV）、プラグインハイブリッド自動車（PHV）があります。

●タ行

【地区計画】

都市計画法で定められる地区単位の都市計画です。地区独自の方針や目標、公共的施設、建築物に関する制限などを定めることで、地区の特徴や目的にあった街づくりを行うことができます。

【超高齢社会】

65歳以上を高齢者と位置付け、高齢化率が7％を超えた社会を高齢化社会と呼び、高齢化率が14％を超えた社会を高齢社会、21％を超えた社会を超高齢社会と呼びます。本区における2020年４月１日時点（住民基本台帳）の高齢化率は24％で、超高齢社会に該当します。

【ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）】

Digital Transformation の略。デジタル技術を活用することで、人々の生活が、より便利に、より豊かに、あらゆる面でより良い方向に変化することです。なお、2018 年に経済産業省が取りまとめた「デジタルガバナンス・コード 2.0」では、DX の定義として「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」とされています。

【透水性舗装】

道路面に降った雨水を舗装内の隙間から地中へ浸透させる機能を持った舗装のことで、地下水の涵養のほか、排水設備への流出量を軽減し、雨水の流出を抑制する効果があります。

【特定緊急輸送道路】

「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」第７条に基づき、緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として指定した道路のことです。

【特定生産緑地】

生産緑地地区について、買取り申出ができるまでの期間を10年延期することで行為制限を延長するとともに、これまでと同様の税制措置を維持し、都市農地の継続的な保全を担保する制度です。

【都市開発諸制度】

正式な名称は新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針です。公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の４つの制度があります。

【都市基盤】

都市において生活の基盤となる道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設を指します。

【都市計画運用指針】

国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示し、これを各地方公共団体が必要な時期に必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、活用してもらいたいとの考えにより、策定されたものです。

【都市計画施設】

都市施設のうち、交通事情などの都市の現状や将来の見通しなどから考えて、それぞれの都市にとって必要なものを選択し、適切な規模・必要な位置に、都市計画として定められた都市施設のことです。都市計画施設の区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう、建築規制が課されます。

【都市計画道路】

都市の骨格を形成し、都市の健全な発展と機能的な都市活動を確保するため、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に基づき定める道路のことです。

【都市施設】

都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののことです。具体的には、都市計画法第11条第１項に、交通施設（道路、鉄道、駐車場など）、公共空地（公園、緑地など）、供給・処理施設（上水道、下水道、ごみ焼却場など）、水路（河川、運河など）、教育文化施設（学校、図書館、研究施設など）、医療・社会福祉施設（病院、研究施設など）、市場、と畜場、火葬場、一団地の住宅施設（団地など）などがあります。

【都市公園】

国または地方公共団体が設置した公園または緑地のことで、都市公園法第２条第１項に定義されています。本区では、区立の都市公園を葛飾区立公園条例別表第１に定めています。

なお、別途条例に定めのある、葛飾区立小菅東スポーツ公園、小菅西公園及び間栗公園や葛飾区立児童遊園条例に定めのある、児童遊園は、都市公園に該当しません。

【都市再生推進法人制度】

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものです。市町村は、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指定できます。

【都市的土地利用】

「葛飾の土地利用」の土地建物用途分類における、宅地のうち公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地、非宅地のうち、屋外駐車場や公園緑地などの空地系、道路や鉄道などの交通系の土地のことです。

【都市防災不燃化促進事業】

大規模な地震等に伴い発生する火災から都市住民の生命、身体及び財産を保護するため、不燃化促進区域内における耐火建築物の建築に対して助成金を交付することにより、不燃化の促進を図る事業です。

【土地区画整理事業】

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業です。

【土地利用】

土地の利用の状態、利用の仕方及び建物の建て方などのことです。都市計画では、地区計画や用途地域など数多くのメニューが用意され、それらを組み合わせて地域のルールが作られています。

●ハ行

【ハザードマップ】

地震や洪水などの自然災害による被害範囲を予測し、それらを地図化したもので、避難範囲や被害の程度、避難経路などを記載しています。

【バスベイ】

バス停留所の歩道に、切れ込みを入れたような形で設けられる、バスが停車するためのスペースのことです。

【バスレーン】

バス専用の走行空間のうち、道路上に物理的な区分までは設けていないが、路線バスなどが専用または優先して走行できる車線です。

【バスロケーションシステム】

GPS 等を用いてバスの位置情報を収集し、バス停の表示板やスマートフォンなどに情報提供するシステムです。

【パブリック・コメント】

区役所などの行政機関が、条例や計画等を定めようとする際に、事前に、広く一般から意見を募り、その意見を考慮して意思決定を行う手続きのことです。

【ヒートアイランド現象】

都市では人間活動のために消費される熱が多く、またアスファルトやコンクリート等で地表面が覆われて、太陽熱を吸収、蓄熱しやすいため、都市部だけが周辺部に比べて温度が高い状態が発生し、等温線が島のような形になる現象です。

【ヒューマンスケール】

もともとは、物の持ちやすさ、道具の使いやすさ、住宅の住みやすさなど、その物自体の大きさや人と空間との関係について、人間の身体や体の一部分の大きさを尺度にして考えることを言います。本プランでは、街づくりにおいても、人間の感覚や動きに適合した、適切な空間の規模や物の大きさに配慮し、人の目線にあわせた景観形成を図ることを掲げています。

【風致地区】

都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市の風致を維持するために、自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地等を対象に指定される地区です。地区内では、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為が規制されます。

【復興事前準備】

平常時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に準備しておくことです。具体的には、被災した場合に備え、迅速かつ計画的な復興を実現できるよう、復興のあり方や手順、執行体制をあらかじめ検討し、区民や区職員等が共有を図る取組として、震災復興まちづくり模擬訓練や震災復興マニュアルの整備が挙げられます。

【不燃化特区】

木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進し、「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度です。

【不燃領域率】

市街地の「燃えにくさ」を表す指標で、建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出します。

不燃領域率が40%以上の水準に達すると、市街地の延焼が緩やかなものとなり、市街地大火への拡大抑制、避難時間の確保及び消火活動などの有効な展開が図られ、災害時の基礎的安全性が確保されると考えられます。

また、不燃領域率が60%以上に達すると、延焼による焼失率は0%に近づき、延焼が抑制されると考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。

不燃領域率 ＝ 空地率 ＋（1 － 空地率／100）× 不燃化率（%）

空地率：｛（S＋R）／T ｝× 100（%）

S：短辺又は直径10m以上で、かつ、面積が100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R：幅員 6 m以上の道路面積

T：対象市街地面積

不燃化率※：（ B ／ A ）× 100（%）

A：全建築物建築面積

B：耐火建築物等建築面積 ＋ 準耐火建築物等建築面積×0.8

※「防災都市づくり推進計画」による計算式。p.156の不燃化率（「東京の土地（土地関係資料集）」の計算式）とは異なります。

【壁面線】

道路境界から後退して建物の壁面などを建築しなければならないとして指定された線のことです。建物と道路との間に空間を確保し、街並みを揃えることにより、歩行者空間の確保と魅力的な空間形成を図ります。

【ベッドタウン】

大都市の近郊にあり、大都市への通勤者が居住地としている都市のことです。

【防災活動拠点】

本区では、地域住民の自主的な活動の拠点として、消火・救助活動や被災者に対する生活支援を行う防災関係設備を備えた公園を防災活動拠点として整備を進めています。

平常時は、地域の人々の憩いや安らぎの場として利用されるとともに、防災訓練を実施する地域活動の場として活用し、災害時には、地域やボランティアの人たちによる消火や炊き出し、応急活動などを行う場として利用します。

防災倉庫や洗い場、雨水貯留槽、かまど兼用ベンチやマンホール直結トイレなどがあり、地元自治町会によって構成される管理運営委員会が点検し、災害時に備えています。

【防災生活道路】

延焼遮断帯に囲まれた市街地において、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員６ｍ以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員４ｍ以上６ｍ未満の道路のことです。

【ポケットパーク】

「ベストポケットパーク」の略。洋服のベストのポケットほどの公園という意味で、わずかな土地を有効利用して都市環境を改善しようとするものです。

【歩車共存道路】

歩道と車道が分離されていない道路で、施設や構造物などを組み合わせ、車道に凸部や狭さく部を設置し、車のスピードを抑制することで、歩行者にとって安全な通行空間とした道路です。

【保水性舗装】

道路面に降った雨水を舗装内に保水する機能を持った舗装のことで、水分が蒸発し、水の気化熱により路面温度の上昇を抑制するほか、ヒートアイランド現象を緩和する効果があります。

●マ行

【MaaS（マース）】

Mobility as a Service の略。地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを適切に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。

【水循環】

海水・陸水などの地表面付近の水が、蒸発散して大気中で雲となり、雨・雪などの降水となって地上に降り注いだ後、川などの表流水や地下水となって海へ流入、再び大気へ戻ることを繰り返す、という循環のことです。

【密集住宅市街地整備促進事業】

老朽住宅の密集、公共施設の著しい不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の供給が必要な住宅市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建替えの促進等を行う地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う事業です。

【未利用エネルギー】

工場排熱、外気温との温度差がある河川や下水など、有効に利用できる可能性があるにもかかわらず、これまで利用されてこなかったエネルギーの総称です。

【モール】

語源は「緑の多い樹陰のある散策路」ですが、近年は単なる通行のための道ではなく、広場やベンチ・噴水などのストリート・ファニチャー（ベンチ、サイン等）を配して、憩い・遊び・集いなどの機能を付与したものをさします。最近は、商店街などに設けられる歩行者専用のショッピング・モールをいうことが多くなっています。

【モビリティ】

「移動」、「動きやすさ」、「移動性」などを意味する言葉ですが、交通の分野では、乗り物など人の移動に関する用語として、人々の自由な移動と、これを支える多様な移動の仕組みを含む幅広い使われ方をしています。

本プランでは、グリーンスローモビリティや電動キックボードなど、普通自動車よりも小さく、低速で走行する小型の移動手段全般を小型モビリティと呼んでいます。

道路運送車両法では、軽自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる１人から２人乗り程度の車両について、その大きさや最高速度、走行可能な道路について規定したものを、超小型モビリティと定義しています。

●ヤ行

【ユニバーサルデザイン】

あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のことです。

●ラ行

【ライフサイクルコスト】

建物などの建設から解体までにわたって発生する、トータルの費用のことです。日常の保守、修繕費用など、建物を維持するための費用は、建設費の何倍にもなることがあり、そのため、適切に保全し、費用を最小限に抑えることが重要です。

【ライフライン】

電気、ガス、上下水道、電話、通信、物流網など、都市機能を維持し、人々が日常生活を送るうえで必須の諸設備のことです。

【ランドマーク】

歴史的ないし象徴的な建築物・建造物、橋、塔、坂、樹林（巨木）などの地域の特徴的な要素、ある地域の目印となる象徴的な景観要素のことです。

【立体都市公園制度】

都市公園法を根拠とし、適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合には、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度です。

【立地適正化計画】

人口減少社会に対応した集約型の都市構造（コンパクトシティ）を実現するため、市町村内の全域を見渡して、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を対象に立地を誘導する市町村マスタープランです。

【緑陰空間】

青葉の茂った木立のかげのある場所、街路樹や公園樹などにより、強い日差しを遮る場所のことで

す。

【緑地】

樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が、単独で若しくは一体となって、又はこれらと隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものです。

【緑被率】

ある地域又は地区において緑被地の占める割合（樹林地、草地など緑の植物が地表を覆っている割合）のことで、緑被率＝(緑被地面積)／(地域面積)×100％で算出されます。緑は都市部における急激な温度変化の抑制や防災上の観点からも必要とされています。

【連続立体交差事業】

市街地において道路と交差している鉄道を一定区間連続して高架化又は地下化することにより、多数の踏切を解除あるいは新設道路との立体化を一挙に実現し、踏切事故の解消、道路交通の円滑化、市街地の一体的発展を図る都市計画事業です。

●ワ行

【ワークショップ】

地域に係わる多様な立場の人々が参加し、コミュニティの諸課題をお互いに協力して解決し、更に快適なものにしていくために、各種の共同作業を通じて計画づくりなどを進めていく方法です。

【ワンド（湾処）】

川が陸地に入り込んだくびれた部分、入り江のことです。

4　コラム索引

各章に掲載しているコラムを整理しています。

p.54　区民の関心が高い防災まちづくり
p.57　エリアマネジメント何のため？何する？
p.90　集約型の地域構造への再編に向けた検討基準
p.102　拠点の範囲
p.130　震災復興まちづくり模擬訓練
p.142　人々の生活と中川
p.148　親水性が高く浸水にも対応したまちづくり

5　テーマ別索引

第３章　全体構想の分野別方針のうち、街づくりにかかる様々な社会情勢やテーマ等に関連の深い項目を整理しています。

●観光や産業・経済

３－２　土地利用の方針
p.57、（２）①計画的な土地利用の誘導
３－３　市街地整備の方針
p.67、（２）②d. 魅力ある市街地の形成
３－４　交通体系整備の方針
p.74～75、（２）②公共交通等の利便性向上
p.76、（２）③交通結節機能の充実
３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針
p.83～84、（２）②b. 特色ある公園の整備
p.87～88、（２）④d. 観光拠点等における景観形成

●健康増進

３－３　市街地整備の方針
p.67～68、（２）②e. 居心地が良く歩きたくなるまち
３－４　交通体系整備の方針
p.75、（２）②c. 様々な交通手段の活用
p.77～78、（２）④安全・快適な歩行・自転車通行環境の整備
３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針
p.81、（２）①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方
p.83～84、（２）②b. 特色ある公園の整備

●多世代・多様性、ユニバーサル

３－３　市街地整備の方針

ｐ.66～67、（２）②b. 良好な住環境の整備

３－４　交通体系整備の方針

ｐ.76～77、（２）③b. 誰もが使いやすい駅周辺の整備

ｐ.77、（２）④a. 歩きやすく、安全・快適な歩行空間の整備

３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針

ｐ.83～84、（２）②b. 特色ある公園の整備

●脱炭素

３－１　防災まちづくりの方針

ｐ.50～51、（２）②a. 親水性の高い浸水対応型市街地の形成

３－２　土地利用の方針

ｐ.60～61、（２）③将来の集約型の地域構造に向けた市街地更新

３－３　市街地整備の方針

ｐ.64、（２）①b. 環境への配慮

３－４　交通体系整備の方針

ｐ.71、（２）①体系的・機能的な道路網の形成と地域間の連絡強化

ｐ.74～75、（２）②公共交通等の利便性向上

３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針

ｐ.81～82、（２）①緑とオープンスペースの保全・整備の考え方

●地域協働

３－１　防災まちづくりの方針

ｐ.50～51、（２）②a. 親水性の高い浸水対応型市街地の形成

ｐ.52、（２）③a. 地域の防災活動拠点の整備推進

ｐ.53～54、（２）③c. 避難場所・避難経路等の確保

３－３　市街地整備の方針

ｐ.64～65、（２）①c. エリアマネジメントをはじめとする地域活動の促進

ｐ.67、（２）②d. 魅力ある市街地の形成

３－４　交通体系整備の方針

ｐ.75、（２）②c. 様々な交通手段の活用

３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針

ｐ.84、（２）②c. 公園等の維持管理

ｐ.88、（２）④e. 住宅地等における良好な街並み景観の誘導

３－６　復興まちづくりの方針

ｐ.100、（２）②復興まちづくりの進め方

ｐ.100～101、（２）③事前復興の推進

●デジタル技術による変革（ＤＸ）

３－４　交通体系整備の方針

ｐ.74～75、（２）②b. バス交通ネットワークの充実

３－６　復興まちづくりの方針

ｐ.100～101、（２）③事前復興の推進

●立体的な街づくり

３－１　防災まちづくりの方針

ｐ.50～51、（２）②a. 親水性の高い浸水対応型市街地の形成

ｐ.53～54、（２）③c. 避難場所・避難経路等の確保

３－３　市街地整備の方針

ｐ.63～64、（２）①a. 質の高い市街地開発の推進

３－４　交通体系整備の方針

ｐ.73、（２）①e. 橋梁整備及び連続立体交差事業の推進

３－５　緑と水辺の整備、景観形成の方針

ｐ.83、（２）②a. 公園の適正配置

ｐ.83～84、（２）②b. 特色ある公園の整備

３－６　復興まちづくりの方針

ｐ.91～92、（２）①a. 復興まちづくりの考え方

ｐ.93～95、（２）①c. 復興まちづくりの手法