

高砂南地区のまちづくりルールの検討について、 区へ提案しました！



南地区まちづくり勉強会では、平成 23 年度からまち歩きやまちの課題の確認・整理、事例視察などを行い、住環境を保全・向上させるためのまちづくりのルール（地区計画）について学習してきました。そして、平成 25 年 2 月に地区内の全世帯を対象にアンケートを実施して、まちづくりのルールが必要だという結論をまとめました。

それを受けて、平成 25 年 6 月、開発協議会は、葛飾区に対して、南地区のまちづくりルールを検討するよう提案しました。



まち歩き



地区に必要なルールの検討



住宅地の事例視察（練馬区田柄地区）

高砂地区開発協議会では、平成 14 年から、地域の大きな課題である「開かずの踏切」解消に向けて、鉄道立体化の推進と鉄道立体化の事業効果を高めるための総合的なまちづくりに取り組んでいます。

まちづくりの検討は、まちづくり基本構想（平成 21 年）やまちづくり方針（平成 23 年）としてとりまとめ、まちづくり基本構想については葛飾区へ提案し、区の都市計画マスタープランに反映されています。平成 23 年からは地区別の勉強会を設立して、南地区勉強会ではまちづくりの方向性やルールの必要性などを検討した結果を葛飾区へ提案し、また、駅周辺地区勉強会ではまち全体が元気になる駅周辺地区の将来像の検討を進めております。

これからも、一日も早い「開かずの踏切」解消を目指した取り組みを続けてまいりますので、より一層のご理解、ご協力をお願いいたします。

高砂地区開発協議会会長 本田 幸一

高砂南地区でのまちづくりルール（葛飾区）の検討

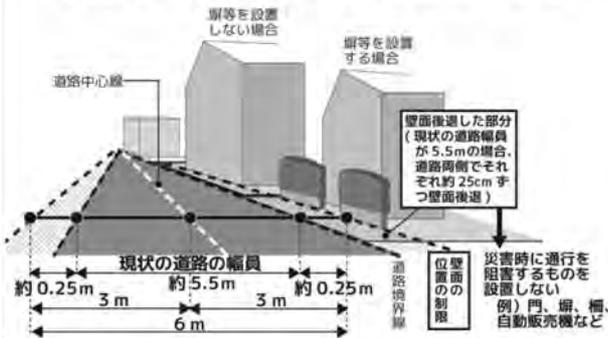
葛飾区では、開発協議会からの提案をふまえ、まちづくりのルール策定に向けた検討会（葛飾区主催）を開催し、まちづくりルール（たたき台）を作成しました。そして、平成26年2月には検討会での成果について、地区の住民・権利者の方を対象にアンケート調査を実施しました。

アンケート結果からは、まちづくりの目標について9割近くの方が「高砂南地区のまちづくりにふさわしいと思う」と回答し、賛同を得られる結果となりました。個別のルールについても、6割～8割の方が考え方に賛同する結果となりました。対象地区にお住まいの方には「アンケート結果のご報告」ニュースが配布されていますので、ご覧になってください。

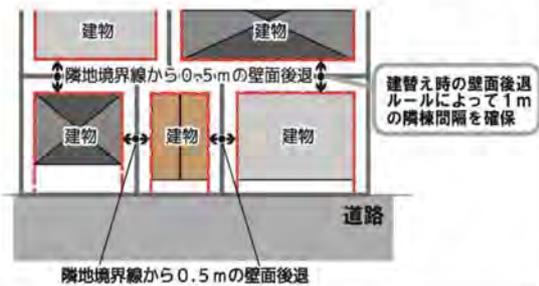


～壁面の位置の制限～

◇主要な道路A・Bの沿道では、建物の外壁を道路中心から3m以上離して建てることとし、3m以上離れたことで空いた空間（壁面後退した部分）には、災害時に通行を阻害するものを置かないようにします。

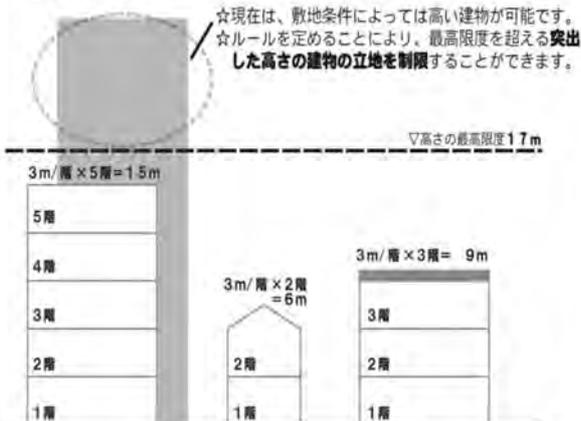


◇建物の外壁等を隣地境界線から0.5m（50cm）以上離して建てることとします。



～建物の高さの最高限度～

◇住宅地区Aにおける建物の高さの最高限度を17m（5階程度）とし、新築・建替えの時に、17m以上の高さの建物を建てることができなくなります。



～敷地面積の最低限度～

◇建物を建てることのできる敷地面積の最低限度を80㎡（約24坪）とします。

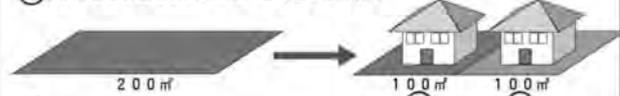
○ 80㎡未満でも、敷地を分割しなければ建築できます



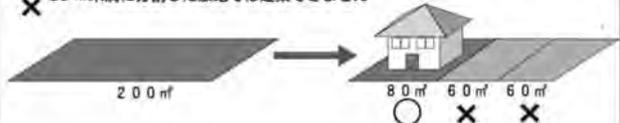
× 80㎡未満に分割した敷地では建築できません



○ 80㎡以上の規模で分割した場合は建築できます



× 80㎡未満に分割した敷地では建築できません



高砂南地区まちづくりルールたたき台の個別ルールの概要（抜粋）

開発協議会の平成25年度の活動

事例視察による学習（開発協議会・まちづくり勉強会合同開催）

平成25年度は、駅周辺地区勉強会の検討につながる内容の視察を行いました。

昨年10月の1回目の視察では、「駅周辺の”動線”」について学習するため、三軒茶屋駅周辺の商店街と周辺住宅地の動線や、亀有駅とアリオ亀有の動線、さらにはアリオ亀有の店内も核となるテナントを施設の両端に配置して中間にある専門店街に人の流れを創出していることなどを学びました。

今年2月に実施された2回目の視察では、「歩きやすい歩行者空間の工夫」について学習するため、北千住駅東口のJ T跡地に整備された東京電機大学の地域に開放されたキャンパスや、文京区千駄木地区の住宅地における道路の工夫、台東区谷中の商店街における歩行者空間の工夫を学びました。

高砂地区開発協議会では、今後の高砂地区に参考となる事例視察を引き続き実施していきます。

- 1回目：三軒茶屋駅周辺（世田谷区）
亀有駅周辺地区（葛飾区）
江戸東京博物館（墨田区）
- 2回目：北千住駅東口地区（足立区）
千駄木・谷中地区（文京区・台東区）
東京スカイツリー（墨田区）



【三軒茶屋駅周辺】
まちの主要動線の商店街を視察しました。



【亀有駅周辺】
駅と大型商業施設など拠点を結ぶ動線について学びました。



【北千住駅東口】
地域に開かれたキャンパスで通り抜け通路や緑地を見学しました。



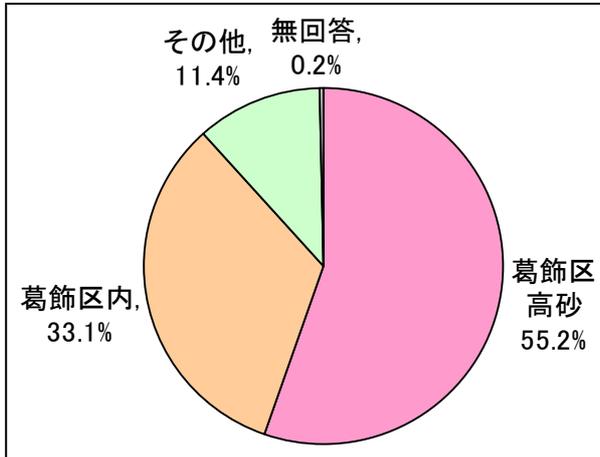
【千駄木地区】
住宅地における歩きやすい道路空間を体験しました。

まちづくりの普及啓発活動に取り組みました！～高砂音楽祭～

平成 25 年 10 月 27 日（日）高砂音楽祭に参加し、まちづくりのPR活動とまちづくりアンケートを行いました。お天気にも恵まれ、420 人の皆様からご意見を伺うことができました。

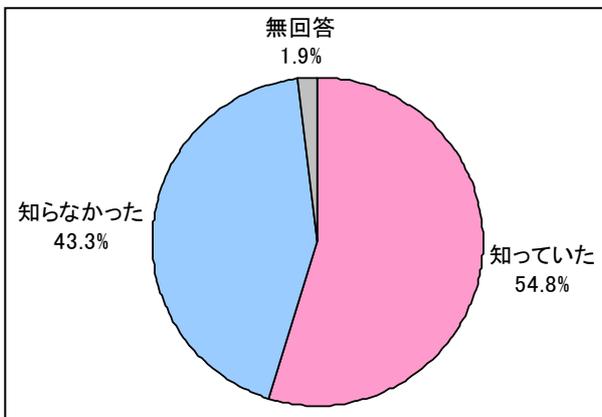
問 1 お住まいはどちらですか？

- ・高砂以外にお住まいの方も、高砂音楽祭に参加しています。



問 2 高砂地区開発協議会の活動をご存知でしたか？

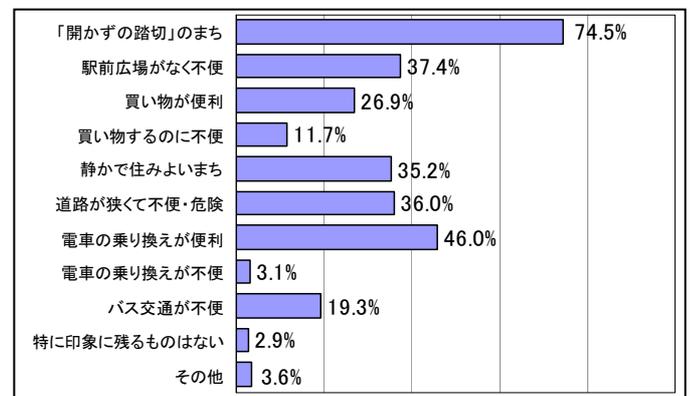
- ・「知っていた」方が5割を超えています。



毎回恒例の藤井会長の挨拶で始まりました。

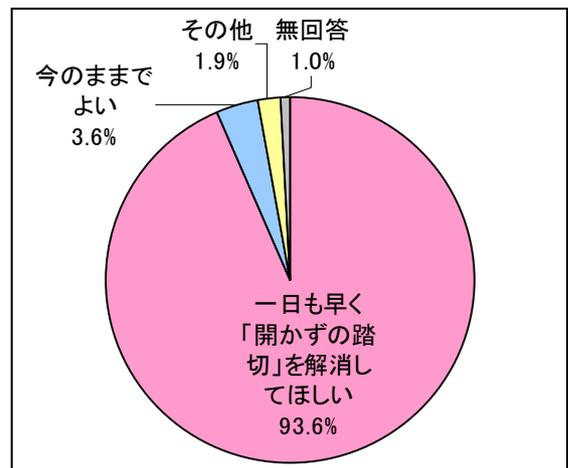
問 3 高砂駅周辺についてどんな印象がありますか？（複数回答）

- ・「開かずの踏切」のまちという印象を、4分の3の方が持っています。
- ・「電車の乗り換えが便利」である一方、「駅前広場がなく不便」「道路が狭くて不便・危険」という印象も多くなっています。
- ・一方「買物が便利」「静かで住みよいまち」という住宅地としての良い印象もあります。



問 4 「開かずの踏切」について、どう思いますか？

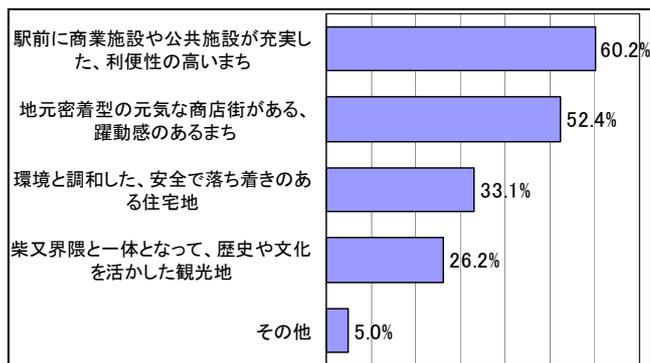
- ・「一日も早く「開かずの踏切」を解消してほしい」と回答した方が9割以上になりました。
- ・「開かずの踏切」解消は、まちのみんなの願いであることが、改めてわかります。



まちづくりの普及啓発活動に取り組みました！～高砂音楽祭～（つづき）

問5 鉄道立体化が実現したとき、高砂駅周辺がどのようなまちになってほしいですか？（複数回答）

- ・商業施設や公共施設の充実、元気な商店街など、賑わいを求める人が多いようです。
- ・その他の意見としては、ファミリーレストランやファーストフード店などの飲食店、大型施設などを望む意見が多く見られました。



（その他の意見）

内容	人数	割合
ファミレス・ファーストフード・カフェ	5	31.3%
大型施設・エンターテインメント	5	31.3%
図書館など公共施設・病院・福祉施設	3	18.8%
バスターミナル	1	6.3%
賑わいある商店街	1	6.3%
道路が広く安全なまち	1	6.3%

問6 現在の高砂駅周辺の良いところ、魅力的と感じるものはなんですか？（自由回答）

- ・高砂駅周辺の良いところとして、「静かで住みやすい」、「治安がよい」、「庶民的」、「物価が安い」など、“現在の高砂らしさ”を挙げる方が非常に多い結果となりました。
- ・また、イトーヨーカドーを始めとする様々なお店があり、活気のある商店街所を魅力的と感じている方も多く、静かな街なみの中に商店が立地することで、“非常に生活しやすいまち”と感じていらっしゃる方が多いようです。
- ・その他には、交通の便が良いことを魅力的と感じている方も多く見られました。

問7 高砂地区開発協議会の活動や、高砂駅周辺のまちづくりについて、ご意見をお聞かせください。（自由回答）

- ・開発協議会について「良くやっている」「頑張ってください」というご意見を多数頂きました。協議会の活動への関心の高まり、駅周辺のまちづくりへの期待の高さが感じられます。
- ・鉄道立体化の早期実現、商店街の発展、特徴のあるまちづくりへの期待も多く寄せられています。



たくさんの方にアンケートを回答していただきました。



アンケートに協力してくださった方に PR グッズを差し上げました。

駅周辺地区まちづくり勉強会

平成 25 年度の駅周辺地区勉強会は、駅周辺にかかる町会、商店会からの推薦委員と公募委員の 25 人で構成されています。

平成 25 度は 3 回の勉強会を開催しました。事例視察では、歩行者動線と商店街の位置関係や大型商業施設の工夫、歩きやすい歩行者空間の工夫などについて勉強したことを生かして、高砂駅周辺における拠点とそれを結ぶ動線の位置づけや考え方を整理し、道路・歩行者空間の整備イメージを検討しました。

今後は、街並みのイメージやターゲットとする居住者像・来街者像などについて検討を進め、「まち全体が元気になる駅周辺地区の将来像」を作成する予定です。

平成 25 年度駅周辺地区勉強会成果（中間まとめ）

住宅地の道路のイメージ

- 跡地開発によって住宅地に車が増えるのは困る
- 交通量の多いさくら道は、電線を地中化したい
↳ 踏切がなくなれば、交通量は減るのではない
- 車の速度規制を強化したい

車庫跡地とつながる歩行者動線のイメージ

- 北側に側道ができるなら、道路に面した建物 1 階はお店にしたい
- 高架下を歩道として利用する
- 駅の近くは歩行者自転車道にする



【中村橋駅】 【経堂駅】

車庫跡地（現・高砂車庫）

車庫跡地（現・高砂車庫）に立地が望まれる施設の例

住居系利用 (北側住宅地と調和のとれたマンション、保育園など)	商業施設 (商店街と共存できる施設、イトーヨーカドーの代替地など)	宿泊施設 (観光客・ビジネス客の利用するホテル)
------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------

- 北側に戸建住宅街があるので、近くに住居系利用があると良いのではない
- 大規模商業施設は車庫跡地（現・高砂車庫）でも良い
↳ あまり大きな商業施設は、地元商店会によくない

北口駅前広場のイメージ

- 歩行者系の小さな広場

- 高架下へ駐輪場を整備



【経堂駅】



● 補助 282 号整備と周辺道路のつなぎ方が課題

● 補助 282 号の活用イメージ

- 車庫跡地（現・高砂車庫）へのアクセス道路
- コミュニティバスの運行ルート

● 車庫跡地（現・高砂車庫）に通り返り道路が必要

● 創出用地

創出用地に立地が望まれる施設の例

医療施設 (病院、クリニックなど)	高齢者施設 (老人ホーム、高齢者住宅、デイサービス等)	商業施設 (あまり大きくない施設、小さなスーパー等)
----------------------	--------------------------------	-------------------------------

- 高齢者施設だけでは、商店街に人が通らない。
- 高齢者が多いため、身近な商業施設もあったほうが良い。

南口駅前広場のイメージ



【北千住駅東口】 【経堂駅】

- 車両系の広場（バス、タクシー、自家用車）
- 駅から商店街へ連続する空間
- 駅前広場から団地方面、細田・鎌倉方面へコミュニティバスを運行

商店街の道路および沿道空間のイメージ

- にぎやかな商店街（お店が増えて欲しい）
- 高齢化を考慮した歩きやすい舗装
- 電線地中化により、歩行者空間を増やす
- コミュニティバスと歩行者が共存できる道
- 車は増えないほうが良い、一方通行のまま
- 沿道に駐輪スペースを確保する



【仙川駅】

団地西側の道路のイメージ

- 線路の北側や車庫跡地（現・高砂車庫）方面へ車が抜けられる道路
- 駅南口と高砂団地を結びコミュニティバス（循環バス）が運行する道路



【北千住駅東口】

<土地利用>

①	商業施設・金融機関や交通関連の施設が集積し、便利な生活を支えている地区
②	戸建住宅と商店等が混在している地区
③	戸建住宅とマンション等が混在している地区
④	戸建住宅地

【駅周辺地区の平成25年度の検討】

- 高砂駅周辺の動線について、位置づけを整理しました。
- 高砂駅周辺地区における地区の将来像について、意見を出し合いました。
- 道路・歩行者空間について、意見を出し合いました。



【第 1 回】高砂駅周辺の歩行者動線について意見交換しました。



【第 2 回】高砂駅周辺のまちの整備イメージについて意見交換しました。



【第 3 回】高砂駅周辺の道路・歩行者空間について意見交換しました。

高砂地区開発協議会・これまでのあゆみ

●平成14年

- 4月 高砂地区開発協議会が9団体にて発足
- 6月 石原都知事に踏切解消の要望書を手渡す
- 8月 踏切解消に向けた第1回の総決起大会を開催
- 11月 東京都議会に署名簿と請願書を提出。葛飾区議会にも請願書を提出

●平成16年

- 3月 高砂地区開発協議会ニュース第1号を発行
- 6月 東京都が策定した「踏切対策基本方針」の中で「鉄道立体化の検討対象区間」20区間の1つに高砂を位置づけ
- 10月 第2回目の総決起大会を開催

●平成17年

- 7月 高砂地区開発協議会の下部組織「まちづくり勉強会」を発足
- 9月 江戸川区北小岩地域と一体となった京成本線立体化促進住民協議会を設立
- 10月 「京成本線立体化を促進する住民決起大会」を開催

●平成18年

- 7月 高砂地区開発協議会の下部組織「まちづくり委員会」を発足
- 8月 「鉄道立体化の要望書」と約13万名の署名を国土交通省、東京都に提出
- 10月 「高砂駅南側にエレベーターの設置を求める要望書」を葛飾区、京成電鉄へ提出

●平成19年

- 3月 「鉄道立体化を求める要望書」を東京都、京成電鉄に提出
- 10月 京成本線立体化促進住民協議会総会を開催
- 11月 「鉄道立体化を求める請願書」を葛飾区議会、東京都議会へ提出
- 12月 「連続立体交差事業の早期事業化を求める要望書」を東京都、国土交通省に提出し要請

●平成20年

- 4月 「連続立体交差事業の早期事業化」を訴える横断幕を駅踏切付近に設置
- 6月 東京都が「鉄道立体化の検討対象区間」20区間のうち7区間を事業候補区間に位置づけ。この中に「京成本線京成高砂～江戸川駅間」が選ばれる
- 10月 鉄道立体化にあわせた「高砂駅周辺のまちづくり報告会」を開催

●平成21年

- 2月 高砂2～5丁目全世帯を対象としたまちづくりアンケート調査を実施
- 6月 「高砂駅周辺まちづくり基本構想」を葛飾区へ提案
- 7月 高砂地区町会連合会と連名で、京成電鉄に、「鉄道立体化の早期事業化を求める要望書」を提出

●平成22年

- 11月 高砂音楽祭に参加、まちづくりPR活動実施

●平成23年

- 5月 「高砂駅周辺まちづくり方針」の取りまとめ
- 6月 高砂地区町会連合会と連名で、京成電鉄に、「鉄道立体化の早期事業化を求める要望書」を提出
- 8月 まちづくり委員会の下部組織として駅周辺地区・南地区で勉強会を立ち上げ

●平成24年

- 3月 高砂音楽祭に参加、まちづくりPR活動実施
- 10月 高砂音楽祭に参加、まちづくりPR活動実施

●平成25年

- 2月 高砂南地区まちづくりアンケート調査を実施
- 6月 「高砂南地区のまちづくりの方向性と実現方法について」区へ提案
- 10月 高砂音楽祭に参加、まちづくりPR活動実施



平成20年10月 高砂駅周辺まちづくり報告会



平成25年10月 高砂音楽祭でのPR活動で青木区長がアンケートに協力

高砂地区開発協議会 これまでの活動報告

鉄道立体化の実現には、地元住民の熱意とともに、立体化にあわせたよりよいまちづくりが求められています。開発協議会では平成17年度から高砂にふさわしいまちづくりについて検討してきました。

【平成17年度】

● まちの現況把握



- 耐火構造
- 準耐火構造
- 防火構造
- 木造

木造建物が多し

● まち歩き



● まちづくり基本方針の取りまとめ



まちづくり基本方針

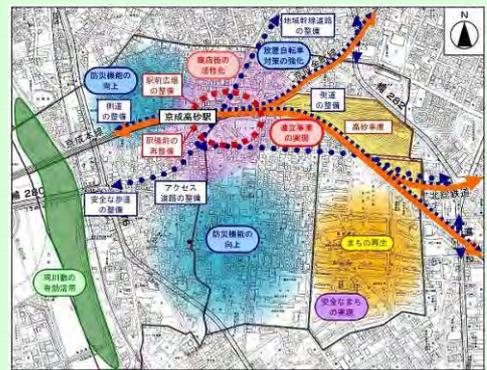
【平成18年度】

● まちの現況と位置づけの把握

● 交通量調査

● まちづくりアンケート調査

● まちづくり基本構想の基本的な考え方の取りまとめ



まちづくり基本構想の基本的な考え方

【平成19年度】

● まちづくりの事例視察



上部を公園として整備している小田急喜多見車庫



鉄道立体化にあわせてまちづくりを行っている曳舟駅周辺地区

● 高砂のまちづくりの検討



専門家から模型を使った説明を聞き、車庫のあるまちづくりを検討

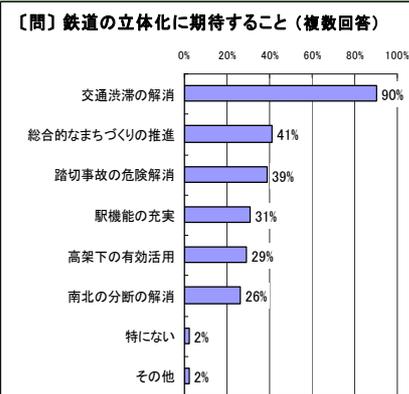
【平成20年度】

● まちづくり報告会



協議会役員による活動報告

● まちづくりアンケート調査



アンケート結果のまとめ

- 鉄道立体化やまちづくりは住民の共通の関心事
- 鉄道立体化による交通渋滞の解消は住民の総意！
- 鉄道立体化を契機とした総合的なまちづくりが必要
- まちづくり基本構想の柱「鉄道」「道路」「まちづくり」は重要な視点
- 高砂全体のまちづくりには「環境との共生」も重要

【平成 23 年度～（地区別勉強会の発足）】

「高砂駅周辺まちづくり方針」から、さらに具体の検討へとステップアップしていくため、地区ごとの特徴をふまえて検討する地区別の勉強会を設置しました。

まずは、鉄道立体化の影響が最も大きい駅周辺地区（まちづくり方針では駅前拠点形成ゾーン）と、現在の住環境を守りつつも防災性の向上が望まれる南地区（住環境保全ゾーン）の2地区で発足しました。

勉強会の進め方

- ★ 勉強会委員は、**住民の立場からまちづくりに関する意見やアイデアを検討し、望ましいまちの姿を検討します！**
- ★ **全員が楽しみながら意見交換**できるよう、ワークショップ形式での話し合いを基本とします！
- ★ 勉強会での検討をお知らせし、勉強会に参加できない方のご意見を募集するため、「**勉強会ニュース**」を発行し、**それぞれの地区の全世帯に配布**しています！

《駅周辺地区まちづくり勉強会》

●まちの現況把握



●青砥駅周辺のまち歩き



●まちづくり双六で事業の流れを勉強



●事例視察で駅周辺のまちづくりを勉強（経堂駅）



《南地区まちづくり勉強会》

●まち歩き



●まちの課題と解決方法



●まちづくりの方向性の検討



●事例視察で住宅街のまちづくりを勉強（練馬区高松地区）



【平成 24 年度～（南地区勉強会）】

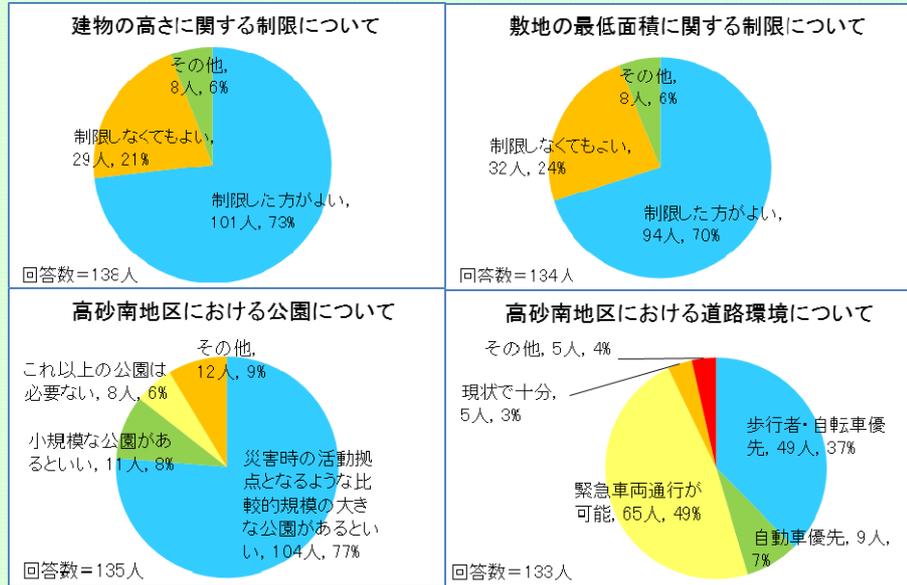
●まちづくりルール に関するアンケート実施

●「高砂南地区のまちづくり の方向性と実現方法に ついて」区へ提案 (1ページをご覧ください)

まちづくりの目標

- ①誰もが安心して通ることのできるまちづくり
- ②防災性の高いまちづくり
- ③「風情」を感じられるまちづくり
- ④仲良く暮らせるまちづくり

9割以上の方が賛同



【平成 25 年度～（駅周辺地区勉強会）】

●駅周辺地区の将来像について検討 (3, 6, 7ページをご覧ください)



★高砂地区開発協議会とは？

高砂地区開発協議会は、地元5町会・4商店会で平成14年に発足した団体で、高砂駅付近の“開かずの踏切”解消に向けてさまざまな取り組みをしています。

1. 京成高砂駅～江戸川駅間の鉄道立体化実現のための活動

国、東京都、葛飾区、京成電鉄(株)へのはたらきかけ（請願書、要望書、署名等の提出）

2. 高砂駅周辺(高砂2丁目～5丁目)のまちづくりに関する活動

- まちの現況把握（まち歩き、まちの問題点・課題点の整理、アンケート調査など）
- まちづくりの事例視察・高砂のまちづくりの検討・まちづくり基本構想の策定

3. 鉄道立体化及び高砂まちづくりに関するPR

「高砂地区開発協議会ニュース」の発行、まちづくり報告会の開催など

お問い合わせは、高砂地区開発協議会事務局まで
葛飾区役所 高砂地域整備担当（担当：竹内・石田）
電話：5654-8344（直通） FAX：3697-1660