

駅前広場整備に向け、事業手法等の検討を進めています。

平成30年度に駅前の土地・建物等の権利者を中心とした「駅周辺地区まちづくり検討会」を立ち上げ、駅前広場の整備や駅前の魅力あるまちづくりの実現に向けて、検討を進めております。平成31（令和元）年度は駅前広場整備の事業手法について検討しました。

※現在想定される内容を示したものです。
具体的な計画として固まっているものではありません。



車両系駅前広場(北口)



歩行者系駅前広場(南口)



高砂地区開発協議会では、平成14年度から、高砂駅周辺の「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。

平成31（令和元）年度は、駅周辺地区まちづくり検討会にて、駅前の権利者の皆様と個別面談をしてご意見をいただきました。また、駅前広場整備の実現に向け、市街地再開発事業などの事業手法の検討を進めております。今年度においても地域の皆様のご意見をいただきながら検討を進めてまいります。

引き続き、一日も早い「開かずの踏切」解消および高砂駅周辺のまちづくりの実現を目指して様々な取り組みを続けてまいりますので、地域の皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。

高砂地区開発協議会会長 関根 芳夫

< 駅周辺地区まちづくり検討会 >

平成31(令和元)年度は、検討会3回・視察会1回を実施し、駅前広場整備に向けて、事業手法の検討を進めました。

また、7～9月にかけて、個別面談を行い、権利者の皆様のご意見をいただきました。



	第4回 まちづくり 検討会	個別面談 (葛飾区)	第5回 まちづくり 検討会	視察会	第6回 まちづくり 検討会
日時	6月28日(金) 午後7時～	7月～9月	9月25日(水) 午後7時～	11月16日(土)	12月15日(日) 午前10時～
会場	高砂地区センター	各戸	高砂地区センター	京急蒲田駅周辺	高砂北集い交流館
参加者数	20名 (権利者数12名)	実施数81名	24名 (権利者数18名)	15名 (権利者数8名)	22名 (権利者17名)

～～個別面談でいただいたご意見(抜粋)～～

1

まちの機能更新について

- ・地域の利便性が高まることなので協力したい。
- ・駅前の顔としての賑わいがほしい。
- ・踏切解消だけでは商売は良くなると思えない。
- ・ターミナル駅の立地を活かした開発にすべきではないか。
- ・駅前広場とマンション整備だけで終わる計画は良くない。
- ・駅前広場ができることは資産価値が高まると思う。
- ・今の状況が高砂には良いのではないか。

2

生活再建について

- ・現在の駅前立地に住み続けられるような計画にしてほしい。
- ・賃貸事業をしているため不動産が減るのは困る。
- ・マンションではなく、戸建てが良い。
- ・移転する場合には、しっかり補償されることが前提。
- ・できれば今の家に住み続けたい。
- ・できるだけ早く具体的な案を提示してほしい。
- ・南側のまちづくりはなくなったと思っていた。

3

検討会の進め方について

- ・平日は仕事があり、休日の方が参加しやすい。
- ・計画が具体化したら参加したい。
- ・かなり先の事で、息子の世代の話だと思っている。
- ・高齢化が進んでおり、まちづくりとしてまとめるのは大変。
- ・都道拡幅の現実味がでてきたら検討会に参加したいと思う。
- ・会合では聞くだけになってしまう。面談の方が話がしやすい。
- ・視察会は成功事例だけでなく失敗事例も見て、参考にしたい。

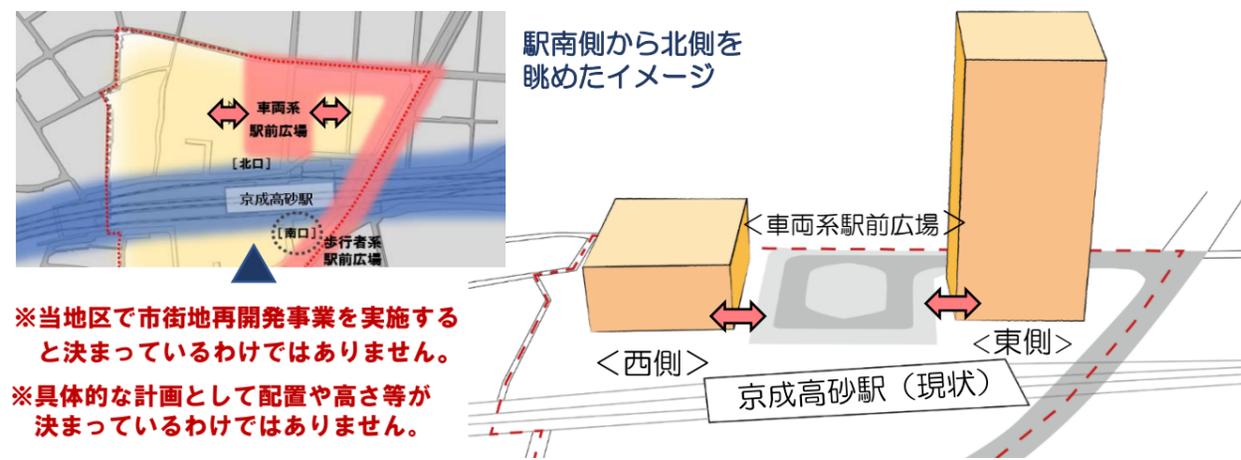
～～市街地再開発事業による駅前広場や共同建替えのイメージ～～

高砂駅前の約3haの検討会対象範囲内には、3つの異なる用途地域が指定されており、それによって建てられる建物規模の制限が異なります。また、用途地域により日影時間の規制が異なり、計画する建物の位置、形状、高さ等に影響してきます。

駅北口<西側>			駅北口<東側>	
用途地域	第一種住居地域		用途地域	商業地域
容積率	200%		容積率	400%
建ぺい率	60%		建ぺい率	80%
大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域			店舗、事務所等の利便の増進を図る地域	
駅南口<一部>				
用途地域	近隣商業地域		容積率	敷地面積に対する建築延床面積の割合
容積率	300%		建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合
建ぺい率	80%			
近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域				

検討会対象範囲(約3ha)

<現在の都市計画による土地利用の規制誘導をもとに模式化した建物計画のイメージ図>
駅北口では、東西で用途地域の指定が異なり、容積率や日影規制の影響を受けるため、建物が建てられる規模や高さが異なります。



～～まちづくり検討会でいただいたご意見・ご質問(抜粋)～～

市街地再開発事業の場合、新しい共同化ビルへ入居するまでの間、仮店舗ではなく休業補償という選択肢もあるか？

A: 休業補償という選択肢はございます。但し、市街地再開発事業では再開発組合を設立後、その事業における補償の基準を組合で作成し、それに基づき補償することになります。事例としては、仮店舗を借りるために要する費用を補償し、営業継続頂くことが多いです。

検討会対象範囲の約3ha内は、全て開発や立ち退きが決定されているのか。

A: 全体で開発や立ち退きがあると決まったわけではありません。駅前広場整備の手法は複数ございますので、権利者の皆様と検討を進めながら整備の区域や手法を決めてまいります。

事例視察による学習（開発協議会及びまちづくり検討会）

連続立体交差事業と駅周辺のまちづくりに取り組んだ新鎌ヶ谷駅・鎌ヶ谷駅周辺と京急蒲田駅周辺を見学し、鉄道立体化とまちづくりによるまちの変化を勉強してきました。

協議会事例視察会（令和元年10月9日）

視察先 新鎌ヶ谷駅周辺・鎌ヶ谷駅周辺（千葉県鎌ヶ谷市）



新鎌ヶ谷駅周辺(高架下利用)



鎌ヶ谷駅前(東口の様子)

○新鎌ヶ谷駅・鎌ヶ谷駅では土地区画整理事業によって駅前広場が整備されています。当日は鎌ヶ谷市職員の方の説明の後、駅前広場や新京成線の連続立体交差事業の工事の様子を見学しました。

視察会でいただいたご意見・ご感想（抜粋）

<新鎌ヶ谷駅周辺>

- ・都市計画がうまくいったお手本だと思う。近々新京成線の工事も完了するとのことで、さらに南北の往来も充実するのが楽しみ。
- ・道路が整備され、電柱もないのでスッキリしていて、とても良かった。

<鎌ヶ谷駅周辺>

- ・高砂駅北口に予定の駅前広場とほぼ同じ広さのため参考になった。
- ・駅前広場のベンチやウッドデッキの配置などがよかった。
- ・無電柱化や道路表面の温度を下げる舗装は参考になった。

検討会事例視察会（令和元年11月16日）

視察先 京急蒲田駅周辺（東京都大田区）

○京急蒲田駅では京急線連続立体交差事業に合わせ、市街地再開発事業によって駅前広場が整備されています。高砂駅で整備予定の駅前広場と同規模のものを確認することができました。

視察会でいただいたご意見・ご感想（抜粋）

- ・再開発の規模が高砂と類似しており、今後の開発推進に大いに役立つと思う。
- ・他地区も視察して、駅前広場の作り方でイメージが変わると感じた。
- ・商業、住宅の複合用途ビルでの住環境の作りがうまく分離されていた。
- ・高砂も駅前の南北に小さな公園等があると良いのではないかな。
- ・改めて一日も早く高砂駅も連立化して渋滞のない街になってほしいと思った。



駅舎と再開発ビル



西口駅前広場

高砂音楽祭

～まちづくりの普及・啓発活動～



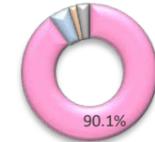
高砂地区開発協議会は令和元年10月27日（日）の高砂音楽祭に参加し、まちづくりの普及・啓発活動として、まちづくりアンケート調査とパネル展示・まちづくりクイズを行いました。

当日は天候にも恵まれ、青木区長を含め505の方にアンケートのご回答をいただきました。



《まちづくりの普及・啓発活動の様子》

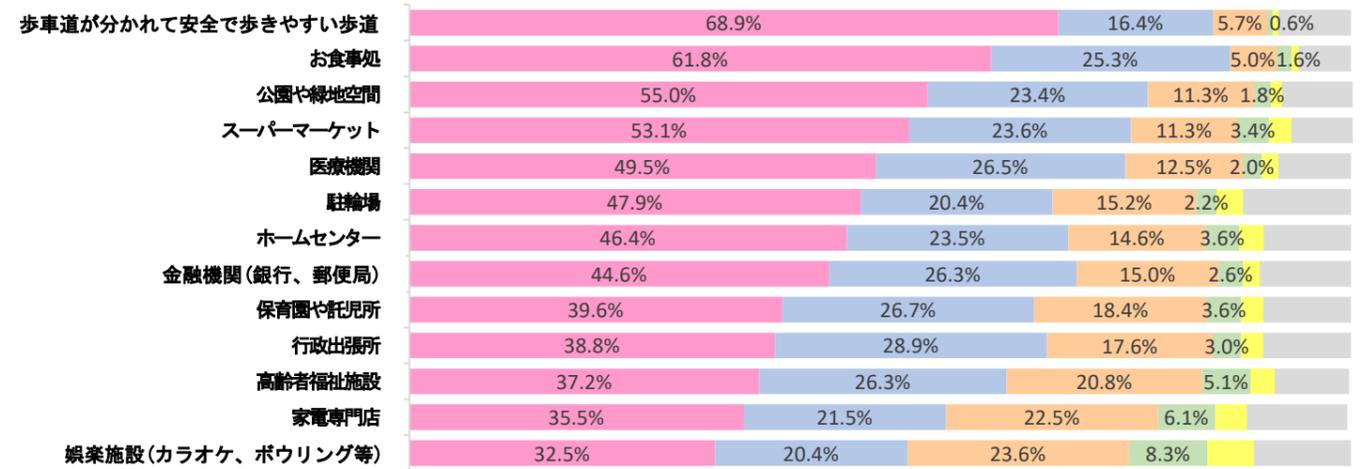
Q.開かずの踏切について、どう思いますか？



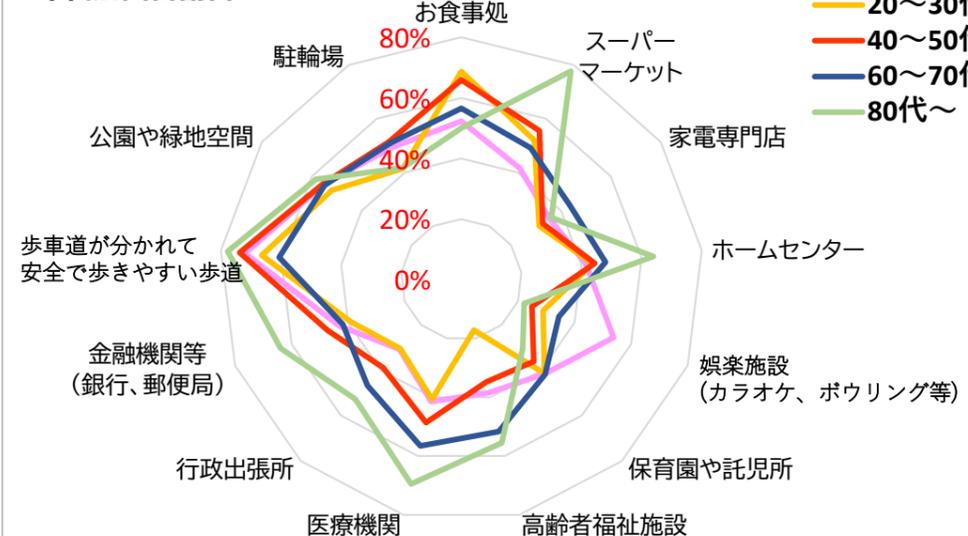
- 一日も早く解消してほしい
- 今のままでよい
- その他
- 無回答

Q. 連続立体交差事業により、鉄道が立体化された高砂駅周辺にあったら良いと思う機能や施設等についてお聞かせください。

■ すごく思う ■ まあそう思う ■ どちらでもない ■ あまり思わない ■ いない ■ 無回答



年代別回答割合



全体では「安全で歩きやすい歩道」や「お食事処」を望む声が多かったです。

年代別では10代は「娯楽施設」、80代以上では「スーパーマーケット」や「医療機関」を望む回答が多い傾向にありました。

街づくり説明会を開催しました(葛飾区)

令和2年7月15日・19日に「高砂駅周辺街づくり説明会」を開催し、将来の高砂駅周辺地区におけるまちづくりの方針や構想等について説明させていただきました。

当日の資料は葛飾区HPに掲載の他、以下の施設にて配布しておりますので是非ご覧ください。

<資料掲載・配布場所>

- ①葛飾区役所 新館3階 都市計画課 (302番窓口)
- ②葛飾区HP 「高砂駅周辺のまちづくり」
- ③高砂地区センター (高砂3-1-39)
- ④柴又地区センター (柴又1-38-2)

※③④での資料配布は令和2年8月31日までとなります。

<意見募集について>

説明会の内容や高砂駅周辺のまちづくりについて、意見募集を行いますので、**令和2年8月3日**までに葛飾区までご意見をお寄せください。

なお、ご連絡の際は、**氏名・住所・ご連絡先**をお伝えください。

いただいたご意見等は個人の特定できない形で公表させていただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

★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

○まちの現状把握(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

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根 芳夫

(協力) 葛飾区 都市計画課 高砂地域整備担当係 (担当：林、松本、中村)

電話：03-5654-8344(直通) FAX：03-3697-1660

葛飾区HP：「高砂駅周辺のまちづくり」

<http://www.city.katsushika.lg.jp/kurashi/1000060/1003609/1003628/1013336.html>