

高砂駅前まちづくり構想をとりまとめました！

駅周辺地区まちづくり検討会では、駅前広場整備を見据えた高砂駅前のまちづくりについて、地域の皆様と意見交換を進め、『高砂駅前まちづくり構想』を令和3年7月にとりまとめました。

『高砂駅前まちづくり構想』は
4・5ページをご覧ください！



京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会設立へ！

『高砂駅前まちづくり構想』の実現に向け、より本格的な検討を進めるため、新たに駅北口地区の対象権利者を中心とした「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会」の設立に向けた検討が進められています。



高砂地区開発協議会では、平成14年から、京成高砂駅付近の「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。

駅周辺地区まちづくり検討会において、駅前広場整備を見据えたまちづくりの検討を進め、令和3年7月に「高砂駅前まちづくり構想」をとりまとめるなど、地域の皆様のご協力により、高砂駅周辺地区のまちづくりの機運は着実に高まっております。

このようなまちづくりの進捗を踏まえ、高砂地区開発協議会では、この度、東京都に対し、鉄道立体化の早期実現とまちづくりの支援に向けた要望書を葛飾区と連名で提出しました。

今後も鉄道立体化とまちづくりの早期実現に向けた取り組みを推進してまいりますので、地域の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

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 >

駅周辺地区まちづくり検討会では、駅前広場整備を見据え、まちの課題や、今後のまちづくりの方向性について意見交換を進めてまいりました。

そして、駅北口を「駅前の新たな賑わい拠点」と位置付けた『高砂駅前まちづくり構想』を令和3年7月にとりまとめました。

| 駅周辺地区まちづくり検討会 | | 個別面談 |
|-----------------------------|--|---------------------|
| 第7回: 参加者14名 (令和2年8月23日) | Step1 現況と課題整理 | 面談: 58名 (令和2年9月) |
| 第8回: 参加者9名 (令和2年11月29日) | Step2 まちづくりの方向性の検討 ～ワークショップによる意見交換～ | 面談: 21名 (令和3年1月) |
| 第9回: 参加者8名 (令和3年2月28日) | Step3 将来イメージの意見交換 ～まちづくりの構想案づくり～ | 面談: 21名 (令和3年6月) |
| 第10回: 参加者11名 (令和3年7月10日) | まちづくり構想のとりまとめ | ※今年度内に 面談を予定 |

～まちの現況・課題について～

| まちの現況 | まちの課題 |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 多方面から乗入れるターミナル駅、アクセスが良い 一日乗降人員増加傾向 | 開かずの踏切による 交通渋滞の発生 |
| 駅近くの踏切のピーク時遮断時間は 1時間あたり50分超 | 南北の交通が不便 |
| 30年前と比べてバス利用が1.8倍増加 | 路線バスの定時性が 確保できていない |
| バス停留所が駅から離れた位置に点在 | 安全で円滑な交通機関の 乗換ができない |
| 平坦な地区でもあり、 駅利用者の9割以上が徒歩・自転車利用 | 歩行者・自転車環境が不十分 |
| 駅からの徒歩圏内は商業が集積 | 駅前に空き店舗増加・ 商店街の衰退 |
| 商業施設から駐車・駐輪場への土地利用転換 | 道路幅員が狭いため、緊急車両の通行や 消火・救援活動に支障あり |
| 小売業の店舗数・売場面積・年間販売額の減少 | 地震時の建物倒壊、火災の危険性あり |
| 円滑な避難に必要な道路幅員4m以上の道路が5割 | |
| 駅周辺の建物構造は、木造が約6割 | |

～まちづくりの方向性を考えるワークショップ～

再開発のビルには…
低層階ビルの屋上を広場等にして、イベント時の利用や災害時に避難できる場所として活用出来たら良い
など



駅前広場は…
● 高砂駅を降りたときに、開けているような広場があると良い
● 北口広場でお祭りなどのイベントができると賑わいが生まれて良い
など

駅前のにぎわい創出には…

- 高砂は成田、羽田を結ぶ立地。訪日外国人が日本に来たら高砂に寄っていきこう！と言われるくらいの計画に！
- 立地の良さを活かした駅前づくりが重要
- 多目的な利用ができる施設をつくって人口や乗降客数を増やすことが重要
など



【賑わいのある商店街】
糺谷駅付近



【駅前広場を活用したお祭り】
鎌ヶ谷駅前

～まちづくり構想のとりまとめ～

完成した『高砂駅前まちづくり構想』は4・5ページをご覧ください！➡

～まちづくりの普及・啓発活動～

< まちづくりパネル展示会(令和2年11月・令和3年10月) >

協議会ではまちづくりのPR活動として、毎年高砂音楽祭に出展してパネル展示等を実施してまいりました。しかし、新型コロナウイルス感染拡大の影響で、高砂音楽祭でのPR活動実施が難しかったため、令和2年度・令和3年度は高砂地区センター等にて「まちづくりパネル展示会」を開催し、パネル展示とアンケート調査を実施しました。

【アンケートでいただいたご意見(抜粋)】

- 鉄道立体化やまちづくりの早期実現に向けて、積極的に取り組んでほしい。
- まちづくりの情報をもっと積極的に周知してほしい。
- 若い世代を考えたまちづくりが重要である。
- 踏切が解消され、南北が賑わう街になってほしい。
- 災害に強い、安全な街にしてほしい。



青木区長にもご回答いただきました！

令和3年7月に『高砂駅前まちづくり構想』をとりまとめました！

高砂地区開発協議会・駅周辺地区まちづくり検討会

高砂駅前まちづくり構想

『立ち寄りたくなる魅力ある高砂駅前の顔づくり』

アクセス性の良さを活かす 魅力的な施設や住宅

- 空港や都心からのアクセス性の良さを活かした商業施設や人が集まる多目的施設
- 都心への通勤・通学に便利な住宅やオフィス

交通結節点の機能に加え 人が集い・賑わう駅前広場

- 鉄道立体化にあわせた駅前交通結節機能の強化
- 地域のお祭り・イベント・コミュニティ活動にも活用し、地域の活性化に資する駅前広場

駅前・商店街・高架下空間等が連携し、 利便性・快適性を備えた駅まち空間

- 駅前から周辺地域へ賑わいが波及する
魅力ある駅前の顔づくり
- 駅前・商店街・高架下空間等が
連携しあい、まちの回遊性を向上

災害にも強い安全安心な駅前づくり

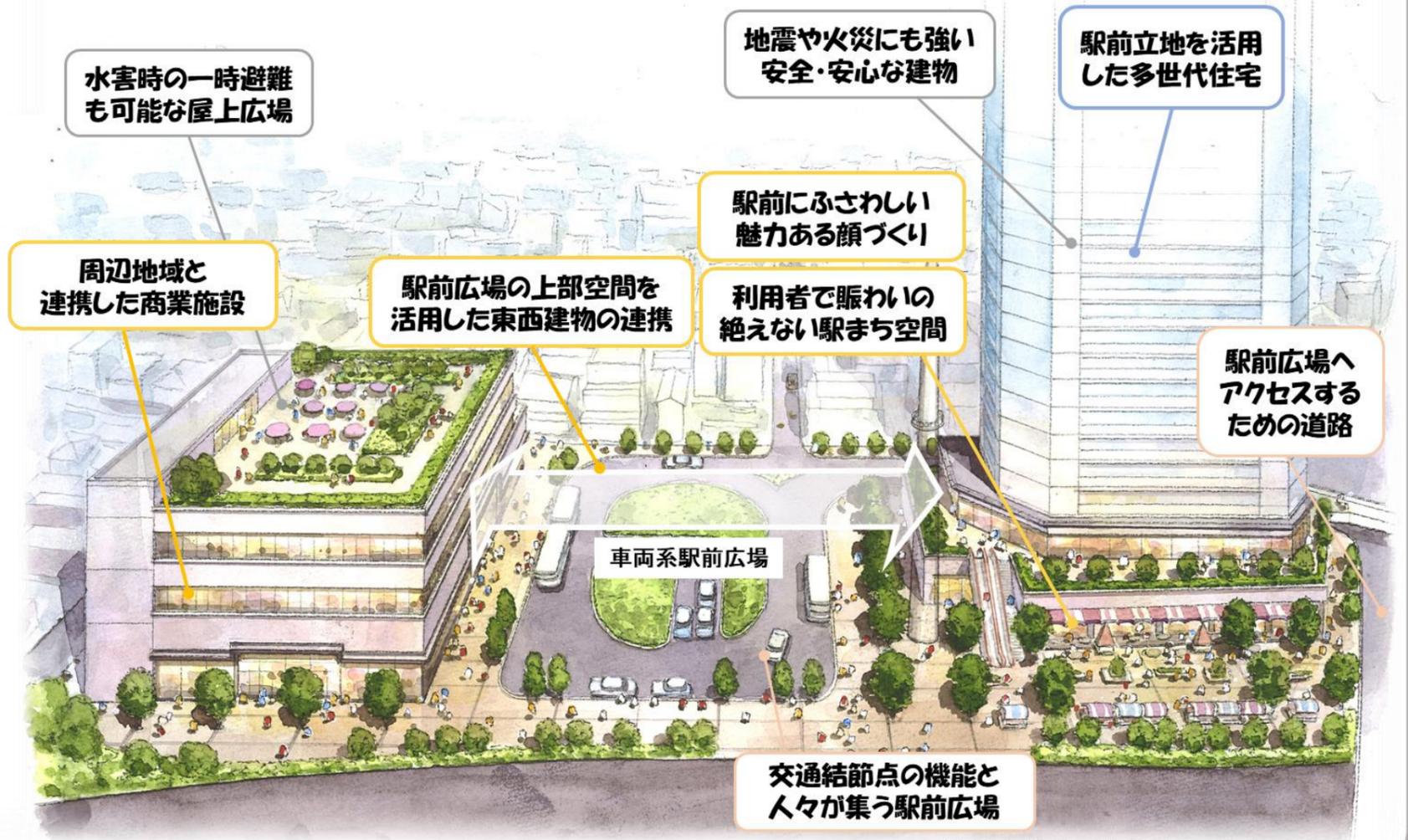
- 水害時の一時避難も可能な屋上広場の確保
- 緊急車両の進入が可能な、
災害時の救急活動を支える駅前広場
- 地震や火災に強い建物への更新

まちづくり方針図



駅北口東側より西側を眺めたイメージ

駅前の新たな賑わい拠点 構想図



駅側より北口を眺めたイメージ

※今後検討していくためのイメージであり、具体的な計画として配置や高さ等が決まっているわけではありません。

高砂駅周辺地区まちづくり構想

(1) 7つの土地利用ゾーンと3つの拠点エリア

連続立体交差事業、鉄道車庫の移転、都営高砂団地の建替えなどを見据え、目指すべきまちの実現に向けて、高砂駅周辺地区の適正な土地利用と3つの拠点エリアの計画的なまちづくりを誘導します。

■ 7つの土地利用ゾーン

商業環境形成ゾーン

高砂駅周辺地区の顔にふさわしい商業・業務機能の集積や公共サービス機能などの充実を図ります。
また、既存商店街の活性化に向けた自発的な取組みを支援し、賑わいある空間形成を目指します。

住環境向上ゾーン

商業環境と調和した住宅市街地の形成と、密集市街地の環境改善や建物の不燃化などを誘導することにより市街地の防災性向上を図ります。

住環境保全ゾーン

静かで落ち着いたある住環境を保全し、地区計画などの『まちづくりのルール』の導入を検討します。また、地域に不足する公園・緑地などの拡充のため、新規公園の整備や生垣による街並みなど、身近な緑の創出を誘導します。

水辺環境形成ゾーン

現在の住環境の保全を図りつつ、水辺空間を生かした景観形成を誘導し、親水性の向上を検討します。

住宅団地ゾーン

都営高砂団地の建替えにより、良好な住宅施設を整備します。

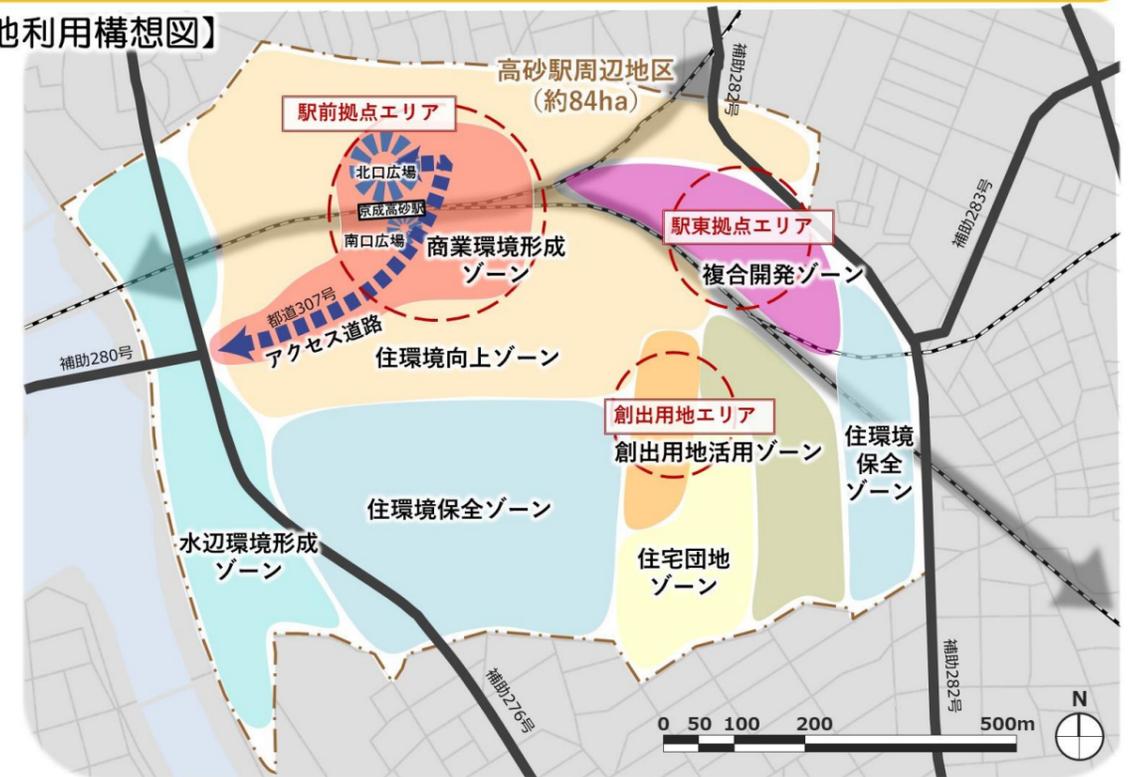
創出用地活用ゾーン

地域の活性化に資する生活利便施設や福祉施設などの整備を誘導します。
鉄道車庫の移転にあたり、緩衝緑地帯などの整備といった新車庫周辺の住環境に配慮した取組みを検討します。
また、鉄道車庫の移転に伴い縮小される公園については、みどりの拠点として周辺環境と調和した公園と防災機能の再編を検討します。

複合開発ゾーン

駅前拠点エリアと一体となった新しい拠点形成を促進するため、広域的な商業・業務機能の集積や、良好な居住機能の整備を誘導します。また、地区内において行われる大規模な土地利用転換にあわせ、地域に資する公園の整備を誘導します。

【土地利用構想図】



■ 3つの拠点エリア (駅前拠点エリア・駅東拠点エリア・創出用地エリア)

『商業環境形成ゾーン』『複合開発ゾーン』『創出用地活用ゾーン』を中心とした3つの拠点エリアでは、拠点間の連携を図りながら、計画的なまちづくりを進めます。

(2) 駅前拠点エリア

再開発・共同化などを促進し、高砂駅周辺地区の顔にふさわしい商業・業務機能の集積や公共サービス機能などの充実を図るとともに、駅前広場などの整備により京成高砂駅の交通結節機能の強化を図ります。

【まちづくり構想図】



(3) 駅東拠点エリア

駅前拠点エリアと一体となった新しい拠点を形成するため、鉄道車庫跡地を中心とした都市基盤と建築物の一体的整備により、広域的な商業・業務機能や良好な居住機能が集積した複合市街地を目指します。

【まちづくり構想図】



(4) 創出用地エリア

都営高砂団地の建替えを適切に誘導し良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴い創出される用地に新たな都市機能を導入することや、他の拠点との連携などにより、地域の活性化を図ります。

【まちづくり構想図】



鉄道立体化の早期実現を東京都に要望しました！

高砂地区開発協議会は、令和3年10月12日に青木区長並びに秋本区議会議長（当時）と共に東京都を訪問し、鉄道立体化の早期実現とまちづくりの支援に向けた要望書を、葛飾区と連名で東京都知事宛てに提出しました。

当協議会の関根会長からは、「高砂駅周辺地区のまちづくりの機運は着実に高まっており、鉄道立体化の早期実現と高砂駅周辺地区のまちづくりに対する支援が必要不可欠である」と要望しました。

今後も鉄道立体化とまちづくりの早期実現に向けた取り組みを推進してまいります。



左から関根 協議会会長、秋本 区議会議長、青木 区長、
中島 東京都建設局長、福田 東京都都市整備局技監、奥山 東京都建設局道路監

★高砂地区開発協議会とは？

高砂地区開発協議会は、京成高砂駅付近の5つの自治町会・4つの商店会によって平成14年に発足した地域団体で、京成高砂駅付近の「開かずの踏切」の解消に向けて様々な取り組みをしています。

1 京成高砂駅～江戸川駅付近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 高砂駅周辺地区（高砂2丁目～5丁目ほか）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）

○まちづくりの事例研究・高砂駅周辺地区のまちづくりの検討・まちづくり構想のとりまとめ等

3 鉄道立体化及び高砂駅周辺地区の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、地域イベント等でのまちづくりの普及・啓発活動

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 林、松本、中村

電話：03-5654-8344(直通)

FAX：03-3697-1660



〈HPはこちら〉