

## 地域別勉強会での検討に基づき各地域の将来像・まちづくりの基本方針・整備方針図の案

地域名	将来像	現行の都市計画マスタープラン	地域別勉強会で検討した案	頁
水元	将来像	水元公園の豊かな緑・水辺と調和した都市の快適性が享受できる住み良いまち	水元公園の豊かな緑・水辺と調和した都市の快適性が享受できる住み良いまち	1
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成</li> <li>●豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり</li> <li>●適切な交通ネットワークの構築</li> <li>●賑わいのある身近な買物空間の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成</li> <li>●治水安全性の強化と豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり</li> <li>●適切な交通ネットワークの構築</li> <li>●水元公園やフィットネスパークを軸とする文化・レクリエーション拠点と地域の生活を支える賑わいの形成</li> </ul>	
金町・新宿	将来像	交通の要衝として活力ある広域生活拠点の形成とこれを取り巻く良好な住環境のまち	賑わいと活力ある広域生活拠点の形成	3
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賑わいと活力のある中心市街地の再生</li> <li>●三菱製紙工場跡地の再開発による新たな拠点の形成</li> <li>●水辺と親しめる公園づくりと観光ネットワークの形成</li> <li>●地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賑わいと活力のある広域生活拠点の形成</li> <li>●新たな地域の顔となる大学と公園を核としたまちづくり</li> <li>●河川と連携した観光・レクリエーションネットワークの形成と安全・安心な公園づくり</li> <li>●地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成と防災性の向上</li> </ul>	
柴又・高砂	将来像	柴又帝釈天を中心とした観光拠点の整備と庶民的な商店街が共生した暮らしやすいまち	特徴ある観光資源と魅力的な都市機能との連携による賑わいと活力に満ちたまち	5
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり</li> <li>●庶民的で利便性の高い路線型商店街の形成</li> <li>●安全で落ち着きのある住環境の形成</li> <li>●水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり</li> <li>●京成本線の連続立体交差事業の早期実現と魅力と活力あふれる高砂駅周辺のまちづくり</li> <li>●安全で安心な落ち着きのある住環境の形成</li> <li>●水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成</li> </ul>	
亀有・青戸	将来像	駅前拠点を中心にした商業の賑わいと誰もが快適に暮らせる落ち着きのあるまち	駅前拠点を中心にした商業の賑わいと誰もが快適に暮らせる落ち着きのあるまち	7
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●活気と魅力あふれる商業環境の形成</li> <li>●歩行者優先の総合的かつ面的な交通体系づくり</li> <li>●地域資源を生かした潤いのあるまちづくり</li> <li>●周辺環境との調和に配慮した落ち着きのある市街地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●観光との連携による活気と魅力あふれる商業環境の形成</li> <li>●青戸六・七丁目の整備を核とした安全で快適な市街地の形成</li> <li>●地域資源を生かした個性と潤いのあるまちづくり</li> <li>●災害に強く周辺環境と調和した落ち着きのある市街地の形成</li> </ul>	
南徳瀬・お花 茶屋・堀切	将来像	堀切菖蒲園などの地域資源や緑・水辺を生かした、安全で快適なまち	堀切菖蒲園などの地域資源や緑・水辺を生かした安全で快適なまち	9
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の魅力を生かした歴史文化の薫る賑わいのあるまちづくり</li> <li>●安全で緑あふれる快適な住環境の形成</li> <li>●親水性の確保等による親しみの持てる川の復活</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の魅力を生かした歴史文化の薫る賑わいあるまちづくり</li> <li>●下町特有の風情を大切にしたい緑あふれる快適な住環境の形成</li> <li>●親水性の確保等による親しみの持てる川の復活</li> <li>●水害、地震にも安全で、安心して住まえるまちづくり</li> </ul>	
立石・四つ木	将来像	区の中心部としての活力を持ち、文化と暮らしとなりわいが共生する、活気あふれる安全なまち	区の中心部としての活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心な住み続けられるまち	11
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工調和型の市街地の形成</li> <li>●魅力ある行政・コミュニティ拠点の形成と拠点間、地域間ネットワークの構築</li> <li>●京成押上線の連続立体交差事業と合わせた周辺まちづくり</li> <li>●中川の親水性の確保などアメリニエティ性の高い、水辺と一体的なまちづくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工調和型の市街地の形成</li> <li>●かつしかの核となる拠点形成と拠点間、地域間ネットワークの構築</li> <li>●京成押上線の連続立体交差事業と合わせた周辺まちづくり</li> <li>●河川を軸とした親水性あふれる安全・快適なまちづくり</li> </ul>	
奥戸・新小岩	将来像	駅周辺の魅力的な広域生活拠点の形成と水辺を生かした公園整備など環境に配慮した生き生きと暮らせるまち	駅周辺の魅力的な広域生活拠点の形成と水辺を生かしつつ災害に強く生き生きと暮らせるまち	13
	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●魅力的で身近な広域生活拠点の形成</li> <li>●親水性の高い文化・レクリエーション拠点の形成</li> <li>●行政・コミュニティ拠点との連携強化</li> <li>●落ち着きのある住環境の形成と防災性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●魅力的で身近な広域生活拠点の形成</li> <li>●中川の治水安全性の向上を始めとする災害に強いまちづくり</li> <li>●中川を軸とする親水性の高い魅力づくり</li> <li>●落ち着きのある住環境の形成と豊かな生活空間の創造</li> </ul>	

# 1. 水元地域

< 地域の基礎データ >

	地域	区全体
面積	(ha)	538
人口	(人)	48,331
高齢者人口比率	(%)	20.4
世帯数	(世帯)	19,901
世帯人員	(人/世帯)	2.43
人口密度 (セミグロス)	(人/ha)	213.6
事業所数	(所)	1,449
ネット容積率	(%)	104.1
不燃化率	(%)	43.2
老朽木造建物率 (S45年以前)	(%)	10.9
		19.2

## ● 地域の将来像 (案)

水元公園の豊かな緑・水辺と調和した都市の快適性が享受できる住み良いまち

## ● まちづくりの基本方針 (案)

### ① 緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成

#### ○ 緑豊かでゆとりある良好な住宅地の形成

- ・ 地域全体に残る寺社林、屋敷林、農地などの緑を保全します。
- ・ 都市基盤が不十分な地域では、土地区画整理事業など基盤整備を進めます。
- ・ 良好な住環境を保全するため、地区計画などのまちな路一ルづくりを進めます。

#### ○ 安全で快適な住宅地の形成

- ・ 住宅地における安全な生活道路や身近な公園などを整備するとともに、防災・防犯、震災時の助け合いなどのた

め、良好なコミュニティを形成することにより、安全で快適な住宅地の形成を図ります。

- ・ また、町工場が点在する市街地では、住工が調和した安全で活気に満ちた市街地の形成を図ります。

### ② 治水安全性の強化と豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり

#### ○ 治水安全性の強化

- ・ 本地域は、中川や大場川などの河川に囲まれる低平地であり、水防対策が重要なことから、中川や大場川などの堤防強化などにより、治水安全性の向上を図ります。
- ・ 洪水時に民間の中・高層建物へ避難できる仕組みづくりなど、避難場所や避難経路の確保を進めます。
- ・ あわせて、浸水の履歴や予測、避難場所といった災害・防災情報について、住民と行政の協働のもとに日ごろから周知・共有化を図ります。

#### ○ 水と緑豊かなまちづくりの推進

- ・ 水元公園、中川、大場川などの豊富な自然資源、南蔵院（しばられ地蔵）をはじめとした社寺、旧岩槻街道、旧水路などの歴史資源を積極的に活用するとともに、新宿六丁目のまちづくりやフィットネスパーク整備などとの連携強化のため、散策路やサイクリングロードなどのネットワーク化を図ります。
- ・ 河川沿いでは、たまり空間など親水性の確保や、良好な農地の積極的な保全・活用などを進め、アメニティブ性の高い、水と緑豊かなまちづくりを推進します。

### ③ 適切な交通ネットワークの構築

#### ○ 幹線道路網の整備推進

- ・ 北部・西部地域における幹線道路網の整備により、地区内交通の利便性の向上、隣接区市等へのアクセスの充実、安全な歩行者空間の確保などを進めます。

### ○ 水元公園へのアクセスの向上

- ・ 水元公園の日常的な利用や災害時の避難などを容易にするため、岩槻街道などから水元公園へのアクセスの向上を図ります。

### ④ 水元公園やフィットネスパークを軸とする文化・レクリエーション拠点と地域の生活を支える賑わいの形成

#### ○ フィットネスパークの整備推進

- ・ 豊かな自然環境を有する水元公園の拡張整備や水辺環境の充実を図るとともに、地域の生活や交流を支える新たな健康づくりの拠点として、水元体育館周辺のフィットネスパークの整備を推進します。

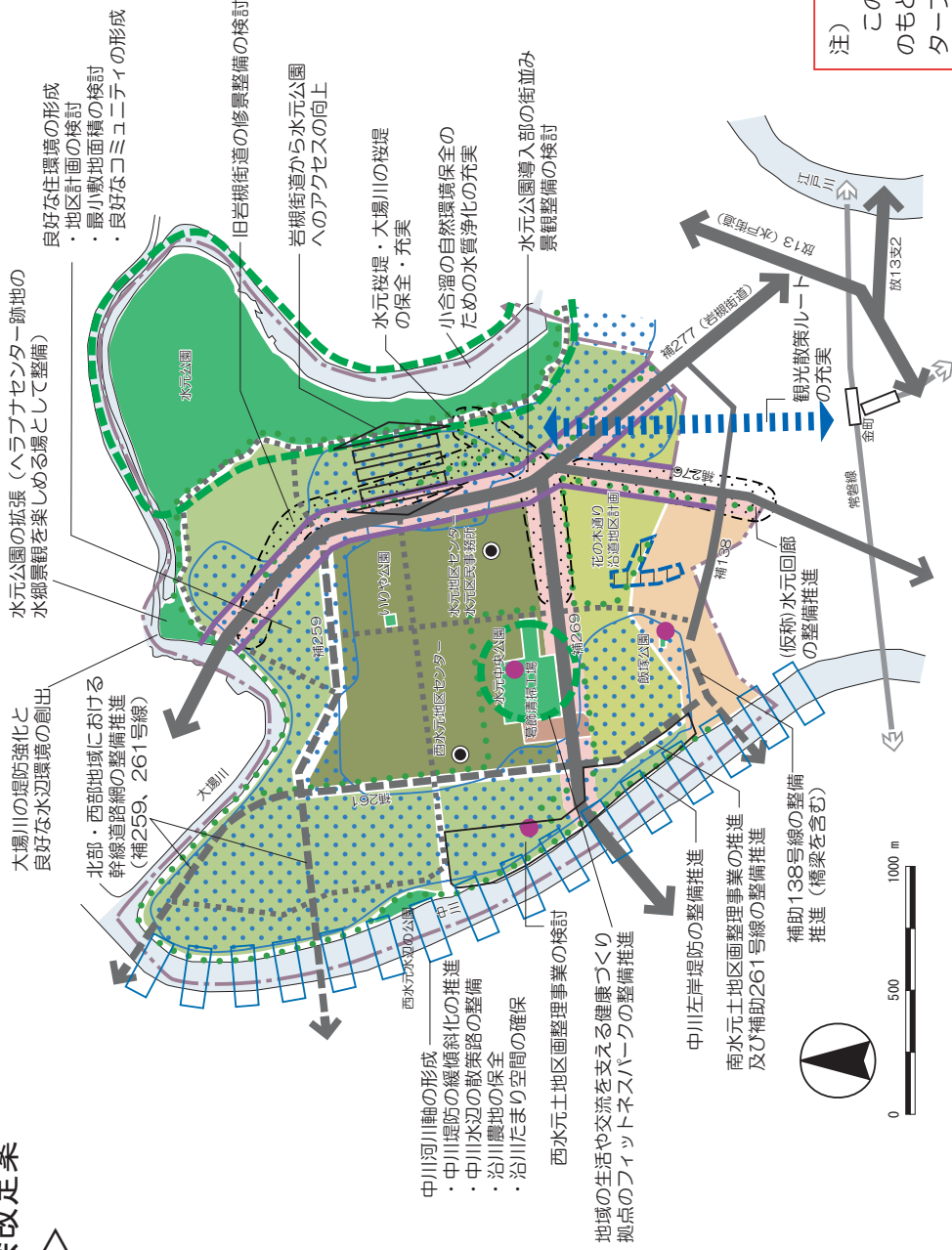
#### ○ 賑わいのある身近な買物空間の形成

- ・ 便利で住み良い魅力あるまちを目指し、沿道の商業の活性化などにより、賑わいのある身近な買物空間の形成を図ります。
- ・ また、水元公園やフィットネスパークを集客資源として活用し、来訪者によってもたらされる賑わいを生かした商業の活性化を図ります。

# 各地域の地域整備方針図(案)

## 整備方針図 勉強会改定案

### ＜水元地域＞



注) この整備方針図は、地域別勉強会の話し合いのもとにまとめたものでありまして、都市マスタープラン地域別整備方針図として確定したものではありません。

### 凡例

	主要幹線道路		不燃化の促進		水と線のネットワーク
	地域幹線道路		防災活動拠点の充実		アクセスの向上
	地域幹線道路（既決定路線）		良好な住環境の整備・地区計画の導入		中川・新中川河川軸
	生活幹線道路		地区計画によるまちづくりの推進		文化・レクレーション拠点
	生活幹線道路（新規路線）		景観に配慮したまちづくりの推進	※拠点の名称は策定委員会で検討中	
	鉄道（在来線）		主要公園		
	大規模都市施設		沿道型商業・業務系市街地		
			集合住宅系市街地		
			適正な土地利用の誘導を図るゆとりある住環境形成市街地		
			田園景観に配慮した住環境形成市街地		
			基礎整備等により防災性の向上を図る住環境改善型市街地		

## 2. 金町・新宿地域

< 地域の基礎データ >

	地域	区全体
面積	(ha) 498	3,484
人口	(人) 46,226	430,173
高齢者人口比率	(%) 23.7	21.8
世帯数	(世帯) 22,231	200,914
世帯人員	(人/世帯) 2.08	2.14
人口密度 (セミグロス)	(人/ha) 197.7	241.3
事業所数	(所) 2,088	19,690
ネット容積率	(%) 112.1	126.4
不燃化率	(%) 48.1	48.3
老朽木造建物率 (S45年以前)	(%) 18.0	19.2

### ● 地域の将来像 (案)

賑わいと活力ある広域生活拠点の形成と誰もが安心して暮らせる良好な住環境のまち

### ● まちづくりの基本方針 (案)

#### ① 賑わいと活力のある広域生活拠点の形成

- 賑わいと活力ある金町駅周辺のまちづくり
- ・金町駅周辺の再開発による基盤整備や都市機能の集積、駅利便性の向上により、賑わいと活力のあるまちづくりを進めます。
  - ・また、北口駅前広場や歩行空間の再編などによる周辺ネットワークの強化を図り、安全で快適なまちづくりを進めます。

#### ○広域生活拠点としての都市機能の充実強化

- ・金町駅や新宿地区周辺では、大学の立地や再開発事業の整備を推進し、地元商店街の再生をはじめとする商業・

生活サービス機能の充実や、業務機能の誘導、それらの機能と調和した都市型住宅地の形成を図ります。

- ・また、バリアフリー化を推進するとともに、新宿地区や水元地域への快適な回遊空間の確保を検討します。
- ・金町駅を起点とする南北方向の公共交通網の充実について検討します。

#### ○大学との連携による賑わいの創出

- ・大学施設の区民利用の促進など、大学と地域の連携・交流を通じた賑わいの創出を図ります。

#### ② 新たな地域の顔となる大学と公園を核としたまちづくり

#### ○大学と公園を核としたまちづくり

- ・住宅、文化、教育、交流、医療福祉等多様な都市機能の導入による複合的な市街地形成にあわせ、新設する(仮称)新宿六丁目公園を要とした良好な住環境の形成と防災性の向上を図りながら、個性豊かな魅力あるまちづくりを進めます。
- ・また、隣接する金町駅周辺やフィットネスパーク等との連携を図り、地域の活性化につなげていきます。

#### ○新たな広域避難拠点としてのまちづくり

- ・新設する大学や(仮称)新宿六丁目公園は、周辺の自然環境との連携を意識した緑豊かな環境を創出しつつ、震災時だけでなく、水害時でも避難できるように、高台化など災害対策を強化します。

#### ③ 河川と連携した観光・レクリエーションネットワークの形成と安全・安心な公園づくり

○中川の親水性の向上を推進し、地域のシンボルとしての魅力ある中川河川軸の形成

- ・(仮称)新宿六丁目公園などと連携した親水性の高い回遊空間のネットワーク化を図ります。
- ・また、金町駅を起点として、周辺の観光資源をつなぐ観光・レクリエーションネットワークの形成を図ります。

○江戸川における観光・レクリエーションネットワークの形成

- ・水元公園の拡張整備においては、親水性の向上を図るとともに、江戸川沿いのサイクリング道路をはじめ、水元公園と柴又地区の観光資源をつなぐネットワークの強化による観光・レクリエーション機能の充実と魅力アップを図ります。

#### ○安全・安心な公園づくり

- ・地域内の公園は、子供からお年寄りまで誰もが安全で安心して利用できる公園づくりを図ります。

#### ④ 地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成と防災性の向上

#### ○都市基盤の充実と質の高い住宅地の形成

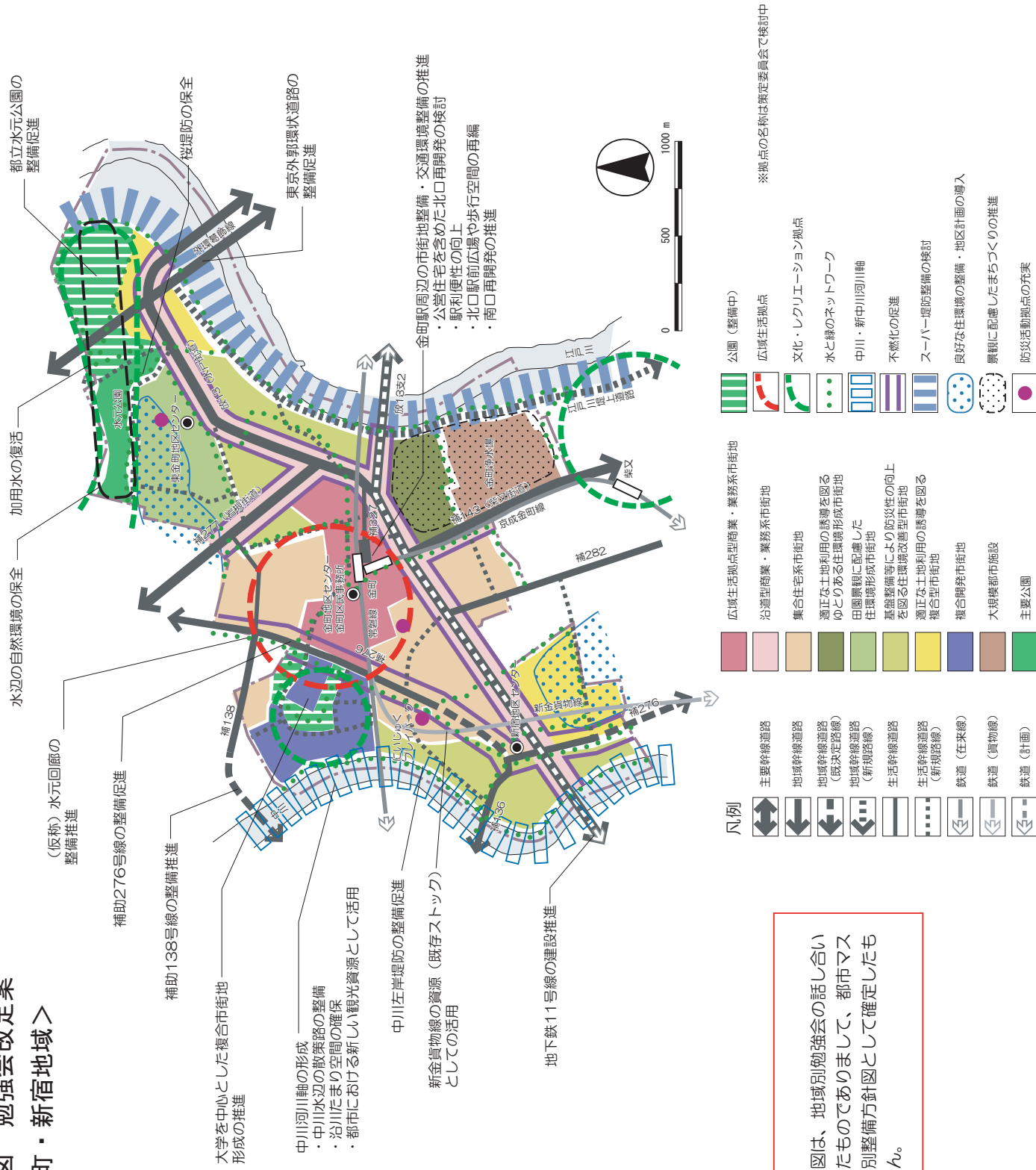
- ・土地区画整理事業を施行すべき区域については、地区の事情に合わせた整備手法により都市基盤の充実を図り、安全で快適な住宅地の創出を図ります。
- ・水元公園と新宿地区を結ぶ道路沿道では、良好な住環境を形成するため、景観への配慮や環境にやさしい居住空間の創出、バリアフリー化などを誘導し、豊かな生活空間づくりを進めます。

#### ○地区特性に調和した住環境の維持・改善

- ・金町駅や新宿地区周辺の集合住宅系市街地では、周辺環境と調和した建物づくりを進めるほか、みどり豊かな住環境の維持・形成を図ります。
- ・密集市街地では、都市基盤整備等による防災性の向上を図りながら、安全で落ち着いた雰囲気のある住環境の形成を図ります。

# 整備方針図 勉強会改定案

## <金町・新宿地域>



注) この整備方針図は、地域別勉強会の話し合いのもとにまとめたものでありまして、都市マスタープラン地域別整備方針図として確定したものではありません。

### 3. 柴又・高砂地域

＜地域の基礎データ＞

	地域	区全体
面積	(ha)	498
人口	(人)	68,480
高齢者人口比率	(%)	22.5
世帯数	(世帯)	31,379
世帯人員	(人/世帯)	2.18
人口密度(セミグロス)	(人/ha)	250.1
事業所数	(所)	2,500
ネット容積率	(%)	114.4
不燃化率	(%)	40.5
老朽木造建物率(S45年以前)	(%)	18.6
		19.2

#### ●地域の将来像(案)

特徴ある観光資源と魅力的な都市機能との連携による賑わいと活力に満ちたまち

#### ●まちづくりの基本方針(案)

①柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり

○商店街における地域資源・特性を生かした活性化推進

- ・柴又駅周辺も含めた商店街全体としての回遊性を高め、楽しく回遊できる移動手段の工夫(レンタサイクル等)、観光資源的要素の強化、個性ある景観形成などにより、一層の魅力づくりや活性化を進めます。

○柴又界隈における一層の魅力向上

- ・柴又帝釈天や歴史的建造物を中心とした柴又界隈に広がる親しみあるまちなみ景観の保全を図るとともに、歴史的なまちなみの魅力を生かして街なかの回遊性向上を進めます。

○新たな魅力づくりへの取り組み強化

- ・未活用となっている地域資源や地場産品、伝統工芸品など、新たな観光資源の掘り起こしに努めるとともに、観光客の増加につながる取組みを支援します。

○周辺拠点との連携強化

- ・金町駅周辺や高砂駅周辺など、拠点との連携を強化するため、観光散策ルートの設定などによるネットワーク化を図ります。
- ・また、浅草や東京デイズニderlandなど全国レベルの観光拠点と連携した広域的な周遊ルートの形成を促進します。

②京成本線の連続立体交差事業の早期実現と魅力と活力あふれる高砂駅周辺のまちづくり

○高砂駅の交通拠点性向上を支える基盤の充実

- ・連続立体交差事業の早期事業化を推進し、高砂駅周辺の開かずの踏切や地域分断の解消を図ります。
- ・駅前広場やアクセス道路の整備などを進め、駅周辺の交通便利性の向上を図ります。
- ・柴又、浅草、押上などの区内外の観光拠点との連携により魅力と活力あふれる拠点の形成を図ります。

○広域拠点性を生かした新たな複合市街地形成の推進

- ・成田空港から東京に入る最初の特急停車駅である高砂駅の立地を生かしたまちづくりを進めます。
- ・高砂団地の建替えと連携しつつ、連続立体事業にあわせて商業、業務機能の集積や良好な居住機能の整備、周辺環境に配慮した鉄道車両の再生などを進め、回遊性と利便性の高い複合市街地の形成を図ります。

③安全で安心な落ち着いたまちなみ環境の形成

○都市基盤の充実と質の高い住宅地の形成

- ・土地区画整理事業を施行すべき区域については、幹線道路の整備推進や地区計画などの導入を図り、安全で快適な住宅地の整備を進めます。
- ・また、公園や道路などの都市空間においては、夜間照明の充実や見通しの確保など、防犯への配慮を充実します。
- ・高砂団地の建替えにおいては、周辺地域の住環境向上に役立つ用地活用を推進します。
- ・都市計画道路沿道などにおいては、道路整備と連動した環境整備を進めます。

○地域防災向上への取り組み強化

- ・公園や緑のオープンスペースなど防災性向上のための空間確保に努めるとともに、公園整備などにおいては、避難場所の確保の観点から、可能な限り高台づくりを検討します。
- ・本地域は、江戸川と中川に挟まれた低平地であることから、洪水に対する備えとして、堤防の強化など治水安全性の向上を図ります。
- ・洪水時に民間の中・高層建物へ避難できる仕組みづくりなど、避難場所や避難経路の確保を進めます。
- ・あわせて、浸水の履歴や予測、避難場所といった災害・防災情報について、住民と行政の協働のもとに日ごろから周知・共有化を図ります。

④水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成

○地域資源を生かした潤い空間づくりの推進

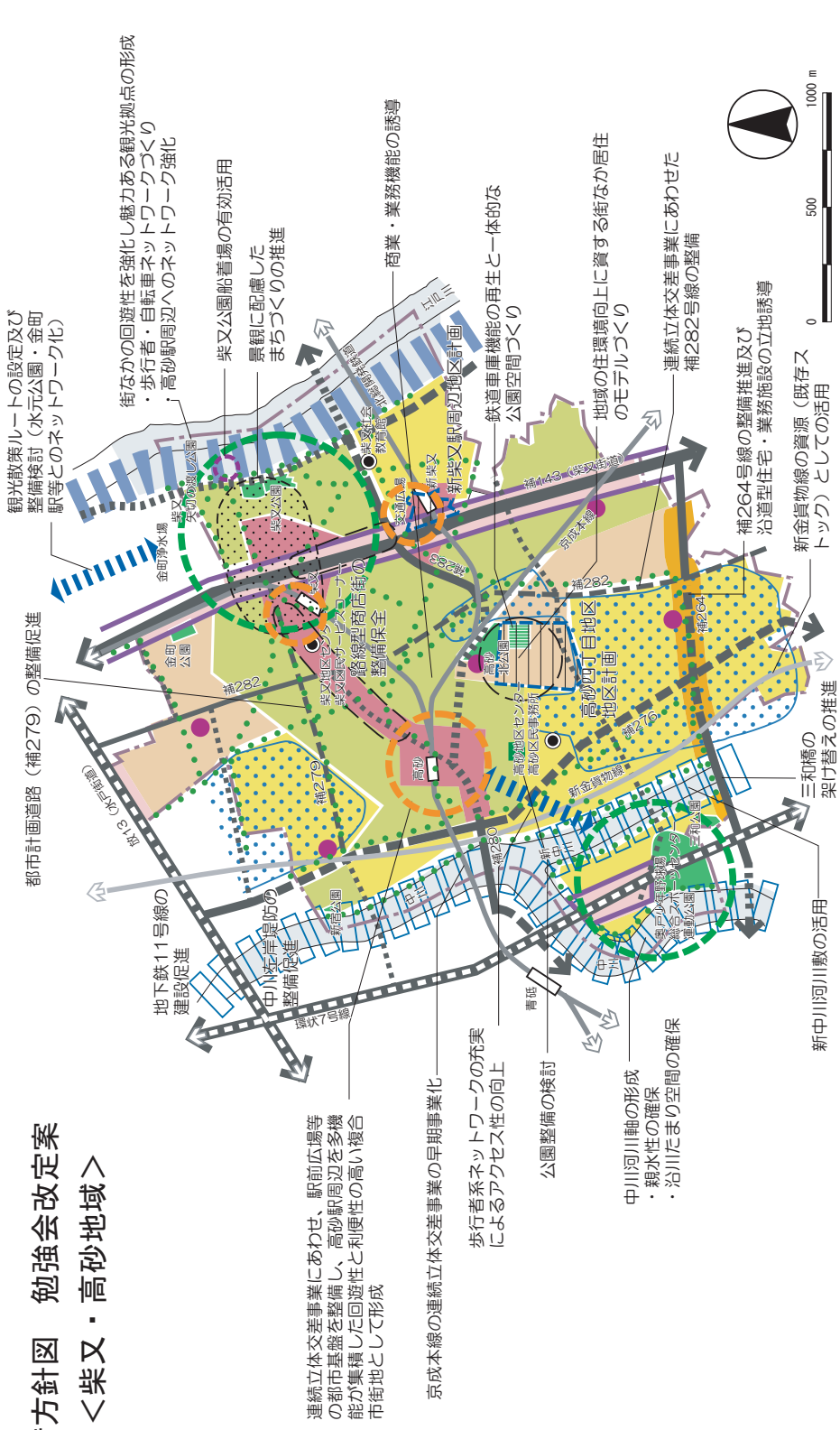
- ・本地域は豊かな水辺空間を持つ中川と江戸川の間広がる市街地であることから、地域内に点在する公園等の資源と有機的に結び、潤いある水と緑のネットワーク及び空間づくりを進めていきます。

○地域資源へのアクセス性の向上

- ・新中川3橋の架け替えに合わせ、奥戸総合スポーツ公園へのアクセス性の向上と交通安全性の確保を推進します。

# 整備方針図 勉強会改定案

## <柴又・高砂地域>



**注)**  
 この整備方針図は、地域別勉強会の話し合いのもとにまとめたものでありまして、都市マスタープラン地域別整備方針図として確定したものではありません。

### 凡例

- |  |                |  |                            |
|--|----------------|--|----------------------------|
|  | 主要幹線道路         |  | 水と緑のネットワーク                 |
|  | 地域幹線道路         |  | 中川・新中川河川軸                  |
|  | 地域幹線道路 (既決定路線) |  | 地域生活拠点                     |
|  | 地域幹線道路 (新規路線)  |  | 文化・レクリエーション拠点              |
|  | 生活幹線道路         |  | 防災活動拠点の充実                  |
|  | 生活幹線道路 (既決定路線) |  | 防災活動拠点の充実                  |
|  | 生活幹線道路 (新規路線)  |  | 防災活動拠点の充実                  |
|  | 鉄道 (在来線)       |  | 不燃化の促進                     |
|  | 鉄道 (貨物線)       |  | スーパースーパー整備の検討              |
|  | 鉄道 (計画)        |  | 良好な住環境の整備・地区計画の導入          |
|  |                |  | 地区計画によるまちづくりの推進            |
|  |                |  | 景観に配慮したまちづくりの推進            |
|  |                |  | 防炎活動拠点の充実                  |
|  |                |  | 地域生活拠点型商業・業務系市街地           |
|  |                |  | 沿道型商業・業務系市街地               |
|  |                |  | 沿道型住宅・業務系市街地               |
|  |                |  | 集合住宅系市街地                   |
|  |                |  | 基礎整備等により防災性の向上を図る住環境改善型市街地 |
|  |                |  | 適正な土地利用の誘導を図る複合型市街地        |
|  |                |  | 主要公園                       |
|  |                |  | 公園 (計画)                    |

## 4. 亀有・青戸地域

< 地域の基礎データ >

	地域	区全体
面積	(ha)	3,484
人口	(人)	430,173
高齢者人口比率	(%)	20.7
世帯数	(世帯)	27,955
世帯人員	(人/世帯)	2,14
人口密度 (セミグロス)	(人/ha)	277.0
事業所数	(所)	2,950
ネット容積率	(%)	146.7
不燃化率	(%)	58.7
老朽木造建物率 (S45年以前)	(%)	15.4
		19.2

### ● 地域の将来像 (案)

駅前拠点を中心にした商業の賑わいと誰もが快適に暮らせる落ち着きのあるまち

### ● まちづくりの基本方針 (案)

#### ① 観光との連携による活気と魅力あふれる商業環境の形成

##### ○ 観光と連携した賑わい創出

- ・ 亀有駅周辺は、全国的に知名度の高いアニメキャラクターを一を観光資源として生かしながら、回遊性に広がりを持たせるためのモニメントの設置や、商店街のまちなみ整備、イベントの開催などによる賑わいの創出を図ります。

##### ○ 個性ある広域生活拠点としての魅力向上

- ・ 亀有駅周辺は、商店街と大型店との間での流れを創出するための散策ルートの設定などにより、地元商店街と大型店とが一体となった商業・業務・サービス機能の充実を図り、個性ある広域生活拠点としての魅力向上を図ります。

#### ② 青戸六・七丁目の整備を核とした安全で快適な市街地の形成

##### ○ 良好な市街地環境の形成と交通便利性、防災性の向上

- ・ 青戸六・七丁目地区では、大規模工場跡地の適切な土地利用転換や、災害拠点病院の建替え等を適切な建替えを誘導します。
- ・ 生活道路の整備改善により地区内の道路ネットワークを確保するとともに、まちづくりと合わせて地区周辺道路整備を図ります。
- ・ 防災活動拠点としての機能を有する公園を整備し、防災上の安全性の向上を図ります。
- ・ 青戸六・七丁目地区へのアクセス性の向上を図るため、バス交通の導入などを検討します。

##### ○ 青砥駅周辺の交通結節機能の向上

- ・ 新高速鉄道の開業に伴う広域的な拠点性の向上も踏まえ、駅前基盤整備や駅周辺のまちづくりの機運の醸成を図るとともに、駐輪・駐車施設の充実など交通結節機能の向上を検討します。

#### ③ 地域資源を生かした個性と潤いのあるまちづくり

##### ○ 地域のシンボルとしての魅力ある中川河川軸の形成

- ・ 中川堤防では、桜づくりの復活や、中川の開放的な空間、水辺景観、堤防の桜を楽しむことができる散策路や親水テラスの整備を進めます。

##### ○ 曳舟川親水公園を生かした景観形成

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

##### ○ 旧東井堀、古隅田川などの旧水路の活用

- ・ 旧東井堀、古隅田川などの旧水路は、ネットワークとしての景観保全や、安全で快適に散策できるコミュニティの交流軸として形成します。

##### ○ 旧街道や葛西城跡などの歴史的資源の活用

- ・ 旧街道や葛西城跡などの歴史的資源は、歴史性を生かした景観整備や歴史性を発信する機能を充実を図るとともに、区内の他の歴史的資源も含めて、歴史的資源相互を結ぶネットワークを形成します。

#### ④ 災害に強く周辺環境と調和した落ち着きのある市街地の形成

##### ○ 戸建て住宅と集合住宅との調和

- ・ 土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方について検討し、戸建て住宅と集合住宅が調和した落ち着きのある市街地の形成を図ります。
- ・ また、住民と行政の協働のもと、マンション等の新住民と旧来から居住している住民との交流促進や地域コミュニティの活性化方策について検討します。

##### ○ 地域の防災力の向上

- ・ 建物が密集する地域は、建物の不燃化の促進や細街路整備事業の推進を図り、住環境の改善及び防災性の向上を図ります。
- ・ また、学校等の公共公益施設の整備・更新等と合わせて、消防水利など防災施設・設備の併設を検討します。
- ・ 洪水時に民間の中・高層建物へ避難できる仕組みづくりなど、避難場所や避難経路の確保を進めます。
- ・ あわせて、浸水の履歴や予測、避難場所といった災害・防災情報について、住民と行政の協働のもとに日ごろから周知・共有化を図ります。

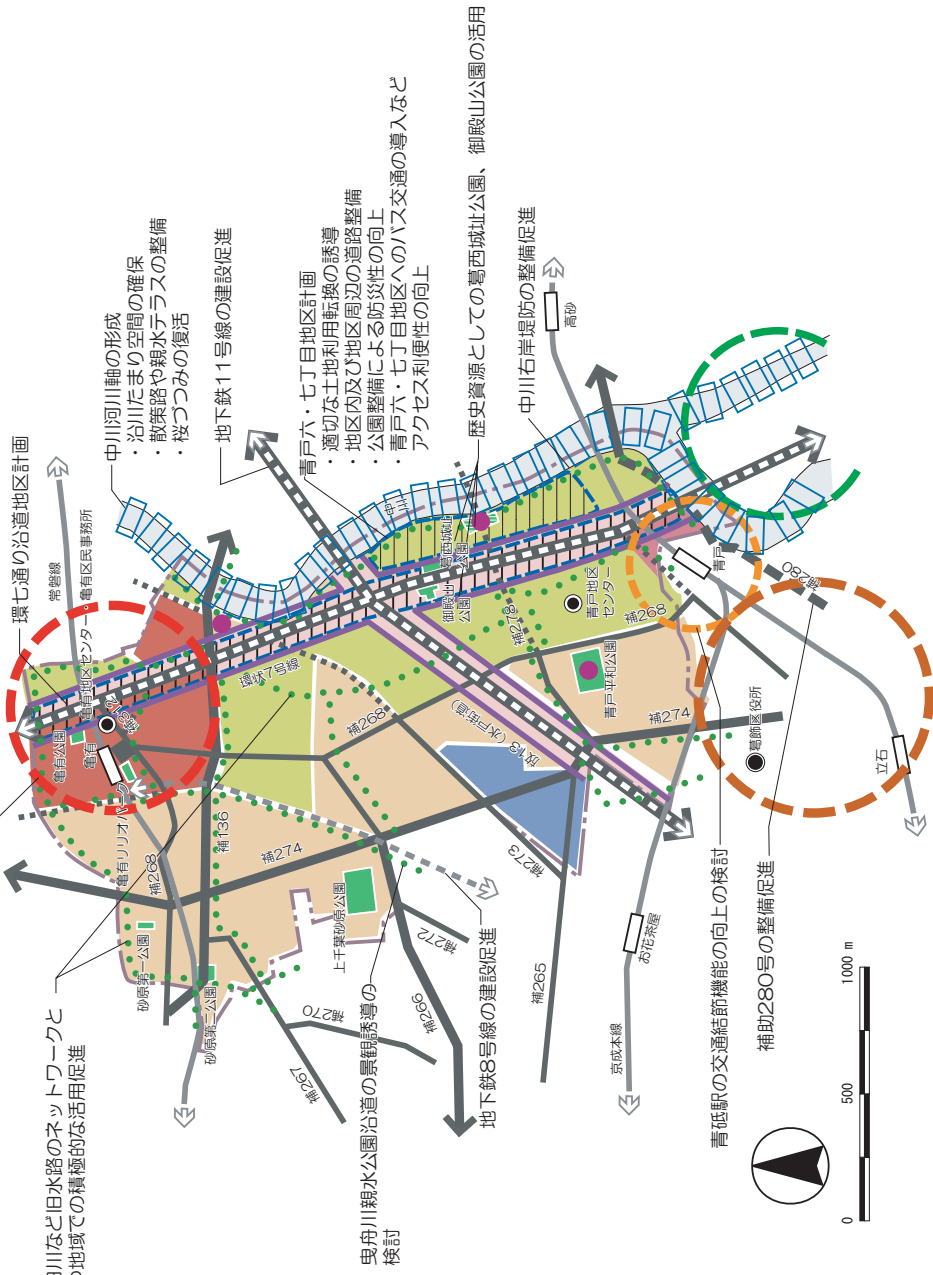


# 整備方針図 勉強会改定案

## < 亀有・青戸地域 >

< 地域全体 >

- ・土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方の検討
- ・マンション等の新住民と旧来から居住している住民との交流促進の検討
- ・公共公益施設の整備・更新等と合わせた防災拠点機能の充実



凡例

	主要幹線道路		広域生活拠点型商業・業務系市街地		主要公園		中川・新中川河川軸
	地域幹線道路		地域生活拠点型商業・業務系市街地		公園 (計画)		広域生活拠点
	地域幹線道路 (既決定路線)		沿道型商業・業務系市街地		水と緑のネットワーク		地域生活拠点
	生活幹線道路		集合住宅系市街地		地区計画によるまちづくりの推進		行政・コミュニティ拠点
	生活幹線道路 (新路線)		基礎整備等により防災性の向上を図る住環境改善型市街地		不燃化の促進		文化・レクリエーション拠点
	鉄道 (在来線)		適正な土地利用の誘導を図る住工調和型市街地		防災活動拠点の充実		
	鉄道 (計画)						

※拠点の名称は策定委員会で検討中

注) この整備方針図は、地域別勉強会の話し合いのもとにまとめたものでありまして、都市マスタープラン地域別整備方針図として確定したものではありません。

## 5. 南綾瀬・お茶屋・堀切地域

＜地域の基本データ＞

	地域	区全体
面積	(ha)	3,484
人口	(人)	71,951
高齢者人口比率	(%)	22.6
世帯数	(世帯)	33,789
世帯人員	(人/世帯)	2.13
人口密度 (セミグロス)	(人/ha)	230.3
事業所数	(所)	3,309
ネット容積率	(%)	125.2
不燃化率	(%)	53.1
老朽木造建物率 (S45年以前)	(%)	22.4
		19.2

### ●地域の将来像 (案)

堀切菖蒲園などの地域資源や緑・水辺を生かした、安全で快適なまち

### ●まちづくりの基本方針 (案)

#### ①地域の魅力を生かした歴史文化の薫る賑わいあるまちづくり

##### ○鉄道駅周辺の機能強化とコミュニティ活動の拠点形成

・地域の賑わいを維持・創出していくため、地域住民の活動の中心となる綾瀬駅、お茶屋駅、堀切菖蒲園駅周辺において、地元商店街の活性化を始めとする地域型商業や生活サービス機能の強化を図ります。

##### ○隣接区と連携した綾瀬駅周辺のまちづくり

・足立区境に位置する綾瀬駅周辺では、商業・サービス機能やコミュニティ機能など日常生活の活動拠点として、足立区との連携のもとに、駅周辺のまちづくりを進めていきます。

##### ○地域住民が利用しやすいお茶屋駅周辺のまちづくり

・お茶屋駅周辺では、駅前商店街における安全な歩行空

間を確保するため、地下駐輪場の有効活用など、地域住民が利用しやすいお茶屋駅周辺のまちづくりを進めます。

##### ○堀切菖蒲園駅周辺の再編・機能強化

・堀切菖蒲園駅周辺では、京成本線荒川橋梁の架け替えや鉄道の連続立体交差化を見据え、駅周辺の土地利用、動線のあるり方など駅前空間の再編の方向を検討するとともに、地元商店街の活性化をはじめとする商業・サービス機能の強化、堀切菖蒲園と連携した観光機能の強化を進めます。

##### ○地域の魅力資源をつないで歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成

・地域には旧小菅御殿石灯籠や小菅銭座跡をはじめ数多くの歴史資源が点在しています。これら歴史資源と堀切菖蒲園、曳舟川親水公園、古隅田川、荒川河川敷といったみどり資源をつなぎ、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を進めます。  
・また、曳舟川親水公園沿道では、親水公園のもつ水と緑豊かな環境を景観資源として生かし、沿道の修景整備や景観誘導を検討します。

##### ②下町特有の風情を大切にしたい緑あふれる快適な住環境の形成

##### ○堀切地域における安全性の向上にあわせた、地域特有の風情の維持・保全

・細街路や行き止まり道路などは解消しつつ、路地空間のもつ地域らしい風情の維持・保全にも配慮した空間形成を進めます。  
・通過交通が入り込まず、だれもが安心して歩ける交通体系づくりを検討します。

##### ③親水性の確保等による親しみの持てる川の復活

##### ○荒川の親水性の向上を推進し、地域のシンボルとしての魅力ある荒川河川軸を形成

・荒川のスーパー堤防化に合わせ、荒川河川敷に容易にア

クセスできるルートを検討します。

- ・荒川河川敷において、河川沿いの公園などと連携した親水性の高い回遊空間のネットワーク化を図ります。
- ・堀切菖蒲園船着場の有効活用を図るとともに、堀切菖蒲園や足立船着場と連携した観光機能の強化を進めます。

##### ○綾瀬川堤防沿いにおける親しみの持てる川の復活

- ・綾瀬川護岸の緩傾斜化を進めるとともに、堤防沿いでは、だれもが安全に歩け、親しみを持てる空間となるよう、環境整備を進めます。
- ・緩傾斜化にあたっては、桜やねむの木など、地域の歴史に残る樹木の植栽に努め、親しまれる綾瀬川の復活を図ります。

##### ④水害、地震にも安全で、安心して住まえるまちづくり

##### ○水害にも安全で、安心して住まえるまちづくり

- ・荒川堤防の強化を図るため、京成本線荒川橋梁の架け替えを推進します。
- ・洪水時に民間の中・高層建物へ避難できる仕組みづくりなど、避難場所や避難経路の確保を進めます。
- ・あわせて、浸水の履歴や予測、避難場所といった災害・防災情報について、住民と行政の協働のもとに日ごろから周知・共有化を図ります。

##### ○震災時にも安全に避難できるまちづくり

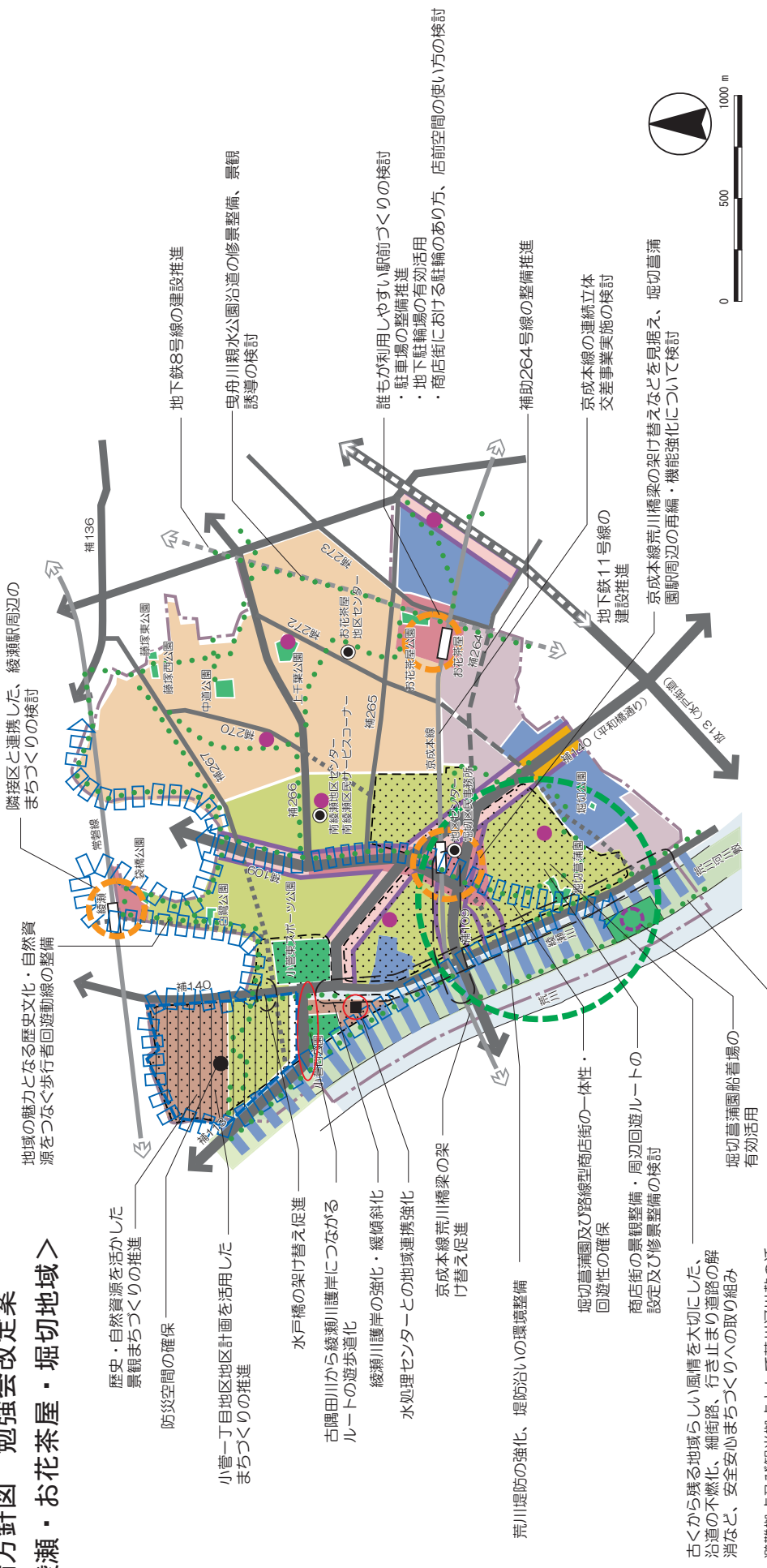
- ・避難拠点及びその周辺においては、ユニバーサルデザイン化を図ります。
- ・震災時の避難拠点となる荒川河川敷に、容易にアクセスできる動線を確保します。
- ・避難拠点へつながる道路については、沿道の不燃化を誘導し、安全な避難路の確保に努めます。
- ・地域の防災まちづくり活動を積極的に支援します。

##### ○震災復興を意識した震災対策の展開

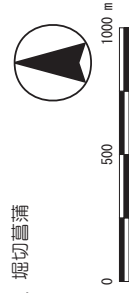
- ・堀切地区においては、震災復興まちづくり模擬訓練の成果を生かし、地域と行政が連携したまちづくりの検討を継続します。

# 整備方針図 勉強会改定案

## <南綾瀬・お花茶屋・堀切地域>



- 主要幹線道路
  - 地域幹線道路
  - 生活幹線道路
  - 生活幹線道路 (既決定路線)
  - 生活幹線道路 (新規路線)
  - 鉄道 (在来線)
  - 鉄道 (計画)
  - 地域生活拠点型商業・業務系市街地
  - 沿道型商業・業務系市街地
  - 沿道型住宅・業務系市街地
  - 集合住宅系市街地
  - 基礎整備等により防災性の向上を図る住環境改善型市街地
  - 基礎整備等により防災性の向上を図る住工調和型市街地
  - 適正な土地利用の誘導を図る住工調和型市街地
  - 大規模都市施設
  - 主要公園
  - 公園 (計画)
  - 不燃化の促進
  - スーパー・堤防整備の検討
  - 防災活動拠点の充実
  - 地区計画によるまちづくりの推進
  - 景観に配慮したまちづくりの推進
  - 水と緑のネットワーク
  - 地域間の回遊性の確保等
  - 地域生活拠点
  - 文化・レクリエーション拠点
- ※拠点の名称は策定委員会で検討中



注) この整備方針図は、地域別勉強会の話し合いのもとにまとめたものでありまして、都市マスタープラン地域別整備方針図として確定したものではありません。

## 6. 立石・四つ木地域

＜地域の基礎データ＞

	地域	区全体
面積	(ha) 480	3,484
人口	(人) 63,867	430,173
高齢者人口比率	(%) 21.9	21.8
世帯数	(世帯) 29,913	200,914
世帯人員	(人/世帯) 2.14	2.14
人口密度(セミグロス)	(人/ha) 256.5	241.3
事業所数	(所) 4,053	19,690
ネット容積率	(%) 138.8	126.4
不燃化率	(%) 47.3	48.3
老朽木造建物率(S45年以前)	(%) 23.5	19.2

### ●地域の将来像(案)

区の中心部として活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心な住み続けられるまち

### ●まちづくりの基本方針(案)

#### ①防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工調和型の市街地の形成

- 安全・安心な暮らしを支える防災まちづくりの推進
  - ・東立石4丁目地区や四つ木1・2丁目地区、東四つ木地区など木造住宅が密集した地区では、高齢化や代替わりが進むコミュニティ、まちの成り立ちに配慮しつつ、今後とも、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。
  - ・避難路や消防活動の場となる主要生活道路など都市基盤整備や建物の耐震化を促進します。
  - ・さらなる高齢化を見据え、身近な生活サービス維持・充実や、居住者の車の利便性を確保しつつ、徒歩や自転車でも安全に快適に移動できる交通環境づくりを進めます。あわせて、高齢者世帯を地域で見守る環境づくりに

について検討するなど、いつまでも地域に住み続けられるまちづくりに取り組めます。

- ・万一震災が発生した場合でも、円滑な復興活動に取り組むことができるよう、まちづくりのあり方を追求します。

#### ○住宅と工場が共存する活気あふれるまちづくり

- ・住宅と町工場が混在する地区では、防災まちづくりとともに、町工場が安心して操業し続けられる環境づくりに努め、生活となりわいが共存する活気あふれるまちづくりを目指します。
- ・工場跡地の利活用にあたっては、既存のコミュニティとのつながりに配慮したまちづくりが行われるよう誘導します。

#### ②かつしかの核となる拠点形成と拠点間、地域間ネットワークの構築

- かつしかの核となる行政・コミュニティ拠点の形成
  - ・立石駅周辺と区役所周辺、青砥駅周辺では、区の中心部としての広域的な文化・交流、行政機能の充実を図るとともに、これらの機能の連携を強化することを通じて、行政・コミュニティとしての形成を目指します。
  - ・立石駅周辺では再開発を進め(※注)、市街地の防災性の向上とともに、地域に根ざした生活サービス機能をはじめ、公益サービス・交流・交通機能の充実を図ります。これらの地区では、かつしかの中心部にふさわしい街並みづくりを進めます。

#### ○行政・コミュニティ拠点を支える人・環境にやさしい交通環境づくり

- ・立石駅周辺・区役所周辺・青砥駅周辺をつなぐ歩行者・自転車ネットワークの充実や、安全な歩行空間確保のための体系的な道路網の形成を進め、安全・快適で環境にやさしい交通環境づくりを進めます。
- ・立石駅での交通広場整備を生かしたバス交通の充実検討など、行政・コミュニティ拠点へ連絡しやすい公共交通網の形成を図ります。

#### ③京成押上線の連続立体交差事業と合わせた周辺まちづくり

- 京成押上線の連続立体交差事業の推進
  - ・交通渋滞、地域分断の解消に向け、京成押上線の連続立体交差事業を推進します。
  - ・事業効果を高めるよう、高架下の有効活用を図るとともに、四つ木駅周辺や立石駅周辺など、沿線のまちづくりを推進します。

#### ○四ツ木駅周辺の地域生活拠点の形成

- ・四ツ木駅周辺では、交通広場整備や都市計画道路拡幅整備、ならびに防災まちづくりを契機に、居住者の車の利便性を確保しつつ、徒歩や自転車でも安全に快適に移動できる交通環境づくりや、交通広場を活用したバス交通の充実を図るとともに、地域の顔となる街並みづくりを進めます。
- ・あわせて、地元商店街の活性化を促進し、身近な生活サービス提供の場となる地域生活拠点としての形成を目指します。

#### ④河川を軸とした親水性あふれる安全・快適なまちづくり

##### ○親水性あふれる中川河川軸の形成

- ・中川を河川軸として位置づけ、耐震補強工事にあわせた親水テラス整備を推進し、東立石緑地公園を起点に、荒川・綾瀬川、さらには水元公園などにつながる親水性の高い回遊空間づくりを進めます。
- ・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や、防災船着場を活用した水上交通の検討など、水辺空間を生かした新しい魅力づくりについて検討します。

##### ○大規模洪水に備えたまちづくりの推進

- ・中川・綾瀬川では、堤防の耐震補強により治水安全性を高めます。
- ・荒川・中川ではスーパー堤防化を推進します。
- ・洪水時に民間の中・高層建物へ避難できる仕組みづくりなど、避難場所や避難経路の確保を進めます。
- ・あわせて、浸水の履歴や予測、避難場所といった災害・防災情報について、住民と行政の協働のもとに日ごろから周知・共有化を図ります。

#### 注・配慮「立石駅周辺では再開発を進め」にかかわる意見

- ・立石駅前も、現状の敷地では建て替えができず、やむなく引越す人がいる。このようなら、再開発や道路の拡幅、駅広の整備などを行うのだから、生活再建を考えたら、権利者にとっては市街地再開発事業が何より有効な取り組みになる。
  - ・立石駅周辺は商業活性化、防災などの観点から、市街地再開発事業を進めたい。
  - ・市街地再開発を実施することが前提とならない。
  - ・「再開発」という言葉自体が、大規模な超高層開発をイメージさせてしまう。
  - ・「進め」では、もう再開発に取り組むことが決まっているようだ。「進め」だけでも変更できないのか。
  - ・市街地再開発事業は、一部の権利者が進めているののではないのか。賛成・反対両者が話し合う場がない。
  - ・その他の意見～
  - ・地区のことをしっかり住民で話し合うことが必要ではないか。
- ⇒ これら意見の背景にある市街地再開発事業については賛否があることを踏まえ、当勉強会では、現行計画の記述「再開発を進め」としつつ、賛否双方の意見を付すかたちで取りまとめるとします。

# 整備方針図 勉強会改定案

## <立石・四つ木地域>

【地域全体にかかわる方針】

工場跡地等でのコミュニティのつながりに配慮したまちづくりの誘導  
 高齢者が安全・安心に住み続けられる住まい・生活環境の改善  
 ・身近な生活サービスの維持・充実  
 ・居住者の車での移動の利便性の確保（駅への連絡など）  
 ・徒歩・自転車・安全・安心・快適に移動できる交通環境づくり  
 ・地域で高齢者を見守る環境づくりの検討  
 大規模洪水に備えたまちづくりの推進  
 ・避難場所・避難経路確保  
 ・日常からの情報提供・共有化  
 円滑に復興活動ができるまちづくりの追求

### 四ツ木駅周辺のまちづくりの推進

- ・防災性の向上
- ・駅周辺の身近な生活サービスの維持・充実
- ・交通広場整備を活かしたバス交通の充実
- ・徒歩・自転車・安全・安心・快適に移動できるまちづくり
- ・荒川・綾瀬川へのアクセス向上

### 防災まちづくりの推進

- ・主要生活道路の整備促進（避難路・消防活動の場、居住者の車の利便性の確保）
- ・建物の耐震性の促進
- ・徒歩・自転車・安全・安心・快適に移動できる交通環境づくり

かつしかの核となる行政・コミュニティ拠点の形成  
 ・駅や主要公共施設を核に徒歩・自転車・安全・安心・快適に移動できる交通環境づくり  
 ・区の核にふさわしいまちなみづくりの推進

### 補助280号の整備促進

青砥駅の交通結節機能の向上の検討

立石駅周辺の再開発等による（※注）まちづくりの推進  
 ・防災性の向上  
 ・地域密着型の商業・生活サービスの充実・活性化、公益サービス・交流・交通機能の充実  
 ・交通広場整備を活用したバス交通の充実検討

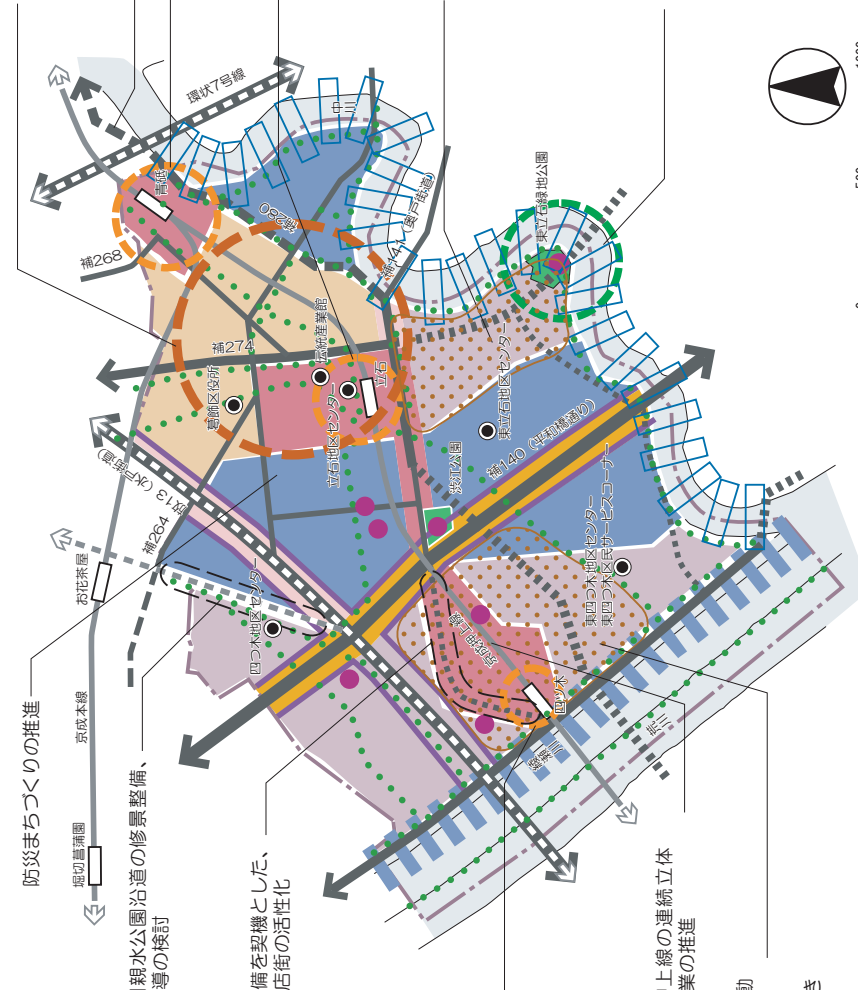
※「再開発等」については、基本方針と同様の扱いとします。

### 防災まちづくりの推進

- ・主要生活道路の整備促進（避難路・消防活動の場、居住者の車の利便性の確保）
- ・建物の耐震性の促進
- ・徒歩・自転車・安全・安心・快適に移動できる交通環境づくり

### 中川河川軸の形成

- ・東立石緑地公園を起点とした親水ネットワークの形成
- ・親水テラスの整備
- ・治水安全性の向上
- ・治川たまり空間の確保



### 凡例

	主要幹線道路		地域生活拠点型商業・業務系市街地		行政・コミュニティ拠点
	地域幹線道路		沿道型商業・業務系市街地		地域生活拠点
	地域幹線道路 (既決定路線)		沿道型住宅・業務系市街地		文化・レクリエーション拠点
	地域幹線道路 (新規路線)		行政・コミュニティ拠点にふさわしい都市型住宅複合市街地		中川・新中川河川軸
	生活幹線道路		基盤整備等により防災性の向上を図る住工調和型市街地		水と緑のネットワーク
	生活幹線道路 (既決定路線)		適正な土地利用の誘導を図る住工調和型市街地		スーパードラッグの検討
	生活幹線道路 (新規路線)		主要公園		不燃化の促進
	鉄道（在来線）				密集住宅市街地整備促進事業等による防災まちづくりの推進
	鉄道（計画）				防災活動拠点の充実

※拠点の名称は策定委員会にて検討中



注) この整備方針図は、地域別勉強会の話し合いのもとにまとめたものでありまして、都市マスタープラン地域別整備方針図として確定したものではありません。

## 7. 奥戸・新小岩地域

< 地域の基礎データ >

	地域	区全体
面積	(ha)	3,484
人口	(人)	430,173
高齢者人口比率	(%)	21.8
世帯数	(世帯)	200,914
世帯人員	(人/世帯)	2.14
人口密度 (セミグロス)	(人/ha)	241.3
事業所数	(所)	19,690
ネット容積率	(%)	126.4
不燃化率	(%)	48.3
老朽木造建物率 (S45年以前)	(%)	19.4

### ● 地域の将来像 (案)

駅周辺の魅力的な広域生活拠点の形成と水辺を

生かすつつ災害に強く生き活きと暮らせるまち

### ● まちづくりの基本方針 (案)

#### ① 魅力的で身近な広域生活拠点の形成

- 新小岩駅周辺における安全で・便利なまちづくり
  - ・新小岩駅周辺では、4つの広場や自由通路の整備を推進します。
  - ・また、バリアフリー化を進め、JR総武線と平和橋通りで区分された4つの地区が一体化した安全で快適な回遊空間の形成を図ります。

#### ○ 広域生活拠点としての都市機能の充実強化

- ・新小岩駅周辺では、総合的な都市基盤、環境整備を進めつつ、地元商店街の再生を始めとする商業・生活サービス機能の充実や、業務機能の誘導、それらの機能と調和した都市型住宅地の形成を図り、複合的な都市機能が融合する広域的な拠点の形成を進めます。

- ・駅周辺地区における市街地の再整備にあたっては、省エネ、自然エネルギー・未利用エネルギーの活用、街区レベルでのエネルギーの融通、屋上緑化などを促進し、低炭素型まちづくりを進めます。
- ・こうしたまちづくりを駅周辺地区として一体的・総合的に取り組みます。

#### ○ 拠点間の連携強化

- ・区内及び区外の拠点間の連携を強化するため、公共交通網の充実を図ります。
- ・また、まちづくりの上で重要なストックとなる新金貨物線用地の活用について検討を進めます。

#### ② 中川の治水安全性の向上を始めとする災害に強いまちづくり

- 中川の治水安全性の向上
  - ・中川堤防における耐震補強により、治水安全性の向上を図ります。
  - ・公園整備などにおいては、避難場所の確保の観点から、可能な限り高台づくりを検討します。
  - ・洪水時に民間の中・高層建物へ避難できる仕組みづくりなど、避難場所や避難経路の確保を進めます。
  - ・あわせて、浸水の履歴や予測、避難場所といった災害・防災情報について、住民と行政の協働のもとに日ごろから周知・共有化を図ります。

#### ○ 震災復興を意識した震災対策の展開

- ・荒川のスーパー堤防化に合わせて、緊急船着場へのアクセスを改善します。
- ・避難橋の架設など、広域避難場所へのアクセスの確保を検討します。
- ・新小岩地区においては、震災復興まちづくり模擬訓練の成果を生かし、地域と行政が連携したまちづくりの検討を継続します。

#### ③ 中川を軸とする親水性の高い魅力づくり

- 中川の親水性の向上を推進し、地域のシンボルとしての魅力ある中川河川軸の形成
  - ・中川における親水テラス整備を推進し、河川沿いの公園などと連携した親水性の高い回遊空間のネットワーク化を図ります。
  - ・親水テラスを活用したイベントの開催など、観光資源としての新しい魅力づくりを進めます。
  - ・中川に残された干潟の保全について、親水テラス整備との調整を図りつつ検討します。

#### ○ 荒川、新中川における親水性の向上

- ・荒川のスーパー堤防化に合わせ、荒川河川敷に容易にアクセスできるルートを検討します。
- ・新中川の河川敷の有効利用を推進し、地域住民の憩いの場としての河川空間の創出を図ります。

#### ④ 落ち着きのある住環境の形成と豊かな生活空間の創造

#### ○ 都市基盤の充実と質の高い住宅地の形成

- ・土地区画整理事業を施行すべき区域については、地区計画などの導入により、安全で快適な住宅地の整備を図ります。
- ・住宅地における良好な住環境を形成するため、景観への配慮や環境にやさしい居住空間の創出、バリアフリー化などを誘導し、豊かな生活空間づくりを進めます。

#### ○ 地域の個性を生かした住環境の改善

- ・奥戸地区を中心として点在する良好な農地の保全・活用、用途混在の防止など安全で落ち着きのある住環境の形成を図ります
- ・住工調和型の市街地では、防災性の向上に努めながら、住宅と町工場の共存調和した市街地の形成を図ります。

# 整備方針図 勉強会改定案

## <奥戸・新小岩地域>

