

# 高砂地区開発協議会ニュース

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根 榮一  
協力：高砂区 都市計画課 電話：03-5654-8344

第21号 令和8年3月

## 「高砂地区まちづくり方針」(案)がまとまりましたので 内容をご紹介します！

地域からの提案

### 「高砂地区まちづくり方針」って？

高砂駅周辺地区のまちは、連続立体交差事業の進捗により、大きく姿を変えようとしています。

そこで、地域としてより良いまちづくりを進めていくため、どのようなまちを目指していくのか、地域住民の意見をもとにまちづくりの方針や取組をまとめたものが「高砂地区まちづくり方針」です。

この「高砂地区まちづくり方針」は、行政計画である「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」の改定の基礎となるとともに、連続立体交差事業など、今後の都市計画の具体化に向けた、地域の将来像を示す重要な方針となります。

方針(案)の内容紹介はP3～



### ～「高砂地区まちづくり方針」ができるまでの流れ～

R2年8月 策定

高砂駅周辺地区まちづくり  
ガイドプラン【行政計画】

R5年3月～R7年2月 開催

高砂地区まちづくり勉強会(第1回～8回)

- ・高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランをもとに、毎回テーマ等を決めて意見交換
- ・勉強会成果の取りまとめ

R7年5月 作成

高砂地区まちづくり方針(仮称)

- ・高砂地区のまちづくりの方針や取組等の取りまとめ
- ・高砂地区開発協議会 総会にて承認

より良い方針にするために(詳細はP2)

R7年7月～10月 実施・開催

高砂地区まちづくり方針(仮称)の  
紹介・意見募集

- ①地域へのアンケート全戸配布 7月～
- ②オープンハウス開催による  
パネル展示とアンケート調査
  - ・8月 高砂地区センターまつり
  - ・9月 イトーヨーカドー高砂店
  - ・10月 中川かわまちづくりイベント

R7年12月 開催

高砂地区まちづくり勉強会(第9回)

アンケートとオープンハウスでいただいたご意見をもとに方針を更新

更新2回

R8年1月 開催

駅周辺地区まちづくり検討会(第14回)

まちづくり方針の特に駅周辺について意見交換を行い、方針を更新

個別面談のご意見も含む

更新3回

R8年2月 開催

高砂地区開発協議会 役員会

「高砂地区まちづくり方針」(案)の  
最終確認

方針(案)の内容紹介はP3～

更新4回

現在→

R8年度(予定)

高砂地区開発協議会 総会

高砂地区まちづくり方針の承認

高砂地区まちづくり方針を区へ提出

将来

行政計画(高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン)に反映

# 高砂地区まちづくり方針(案)のとりまとめ<流れ>

## 高砂地区まちづくり方針(仮称)の紹介・意見募集

更新1回

### ①【ポスティングによる全戸配布調査】

実施期間：令和7年7月21日～8月22日  
配布数：6,100部  
回収数：593票(郵送：422票、web：171票)

8割以上の方からまちづくり方針(仮称)について賛同をいただきました！

### ②【オープンハウス形式による調査】

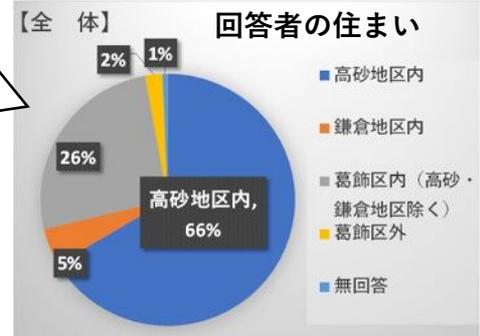
- ・高砂地区センターまつり  
実施期間：令和7年8月29日～8月31日  
回収数：362票
- ・イトーヨーカドー高砂店  
実施期間：令和7年9月26日～9月29日  
回収数：766票
- ・中川かわまちづくりイベント  
実施期間：令和7年10月26日  
回収数：100票 **回収合計：1,821票**



幅広い年齢層から回答をいただきました。



高砂地区内の方だけでなく、高砂地区外の方にも回答をいただきました。



## 高砂地区まちづくり勉強会 (第9回)

更新2回

- 開催目的：アンケート調査結果を踏まえた「まちづくり方針(仮称)」の更新  
開催日：令和7年12月10日  
主な意見：
  - ・駅東拠点エリアにも図書館を誘導してはどうか
  - ・災害時を見据えた駅前広場の整備をしてほしい
  - ・ヘリポートの設置を検討してはどうか
  - ・商業施設の2階部分を緊急避難所として利用してはどうか



## 駅周辺地区まちづくり検討会 (第14回)

更新3回

- 開催目的：「まちづくり方針」(案)の特に駅周辺について意見交換  
開催日：令和8年1月29日(個別面談：令和8年1月31日から2月2日)  
主な意見：
  - ・若い人や子どもの意見を積極的に取り入れてほしい
  - ・住民同士のコミュニティが生まれる場や仕組みが必要である
  - ・駅の南側にも回遊性や防災性を高めるための側道があったらよい
  - ・駅南北の駅前広場をつなぐ自由通路がほしい
  - ・新金線とのつながりも考慮し、駅の西側にも改札口がほしい

個別面談のご意見も含む



## 高砂地区開発協議会 役員会

更新4回

- 開催目的：「まちづくり方針」(案)の最終確認  
開催日：令和8年2月10日  
主な意見：
  - ・今後も地域住民が参加して、意見を伝えられる場がほしい
  - ・若い世代に積極的に参加してもらった方が具体的なプランが出てくると思う



このような更新を行い、高砂地区まちづくり方針(案)を取りまとめました。次ページからその内容をご紹介します。

このページから  
高砂地区まちづくり方針(案)を  
ご紹介します!

# 高砂地区まちづくり方針(案)の内容紹介

こちらは将来の土地の使い方を  
示したものです。

## 土地利用構想図

### 高砂地区の土地利用構想図とまちづくりイメージ

高砂地区のまちづくりは、高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランで示されている7つの土地利用ゾーン、3つの拠点エリアを基本とし、計画的なまちづくりを目指します。

また、これまでの勉強会意見を踏まえ新たに設定した、「商業と住宅の調和を図る地域」や「防災性の向上を特に図る地域」など、地域の課題に対応したまちづくりについても検討していきます。

#### ■ 7つの土地利用ゾーン

- 商業環境形成ゾーン**〔商業・業務機能の集積や公共サービス機能などの充実〕
- 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、密集市街地の環境改善〕
- 住環境保全ゾーン**〔静かで落ち着きのある現在の住環境の保全〕
- 水辺環境形成ゾーン**〔水辺空間を生かした景観形成の誘導、親水性の向上〕
- 住宅団地ゾーン**〔都営高砂団地の建替えによる良好な住宅施設の整備〕
- 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誘導〕
- 複合開発ゾーン**〔広域的な商業・業務機能の集積や、良好な居住機能の整備誘導〕

#### ■ 3つの拠点エリア

**駅前拠点エリア**〔高砂駅周辺地区の顔にふさわしい賑わいと魅力あるまちづくりを進めるエリア〕

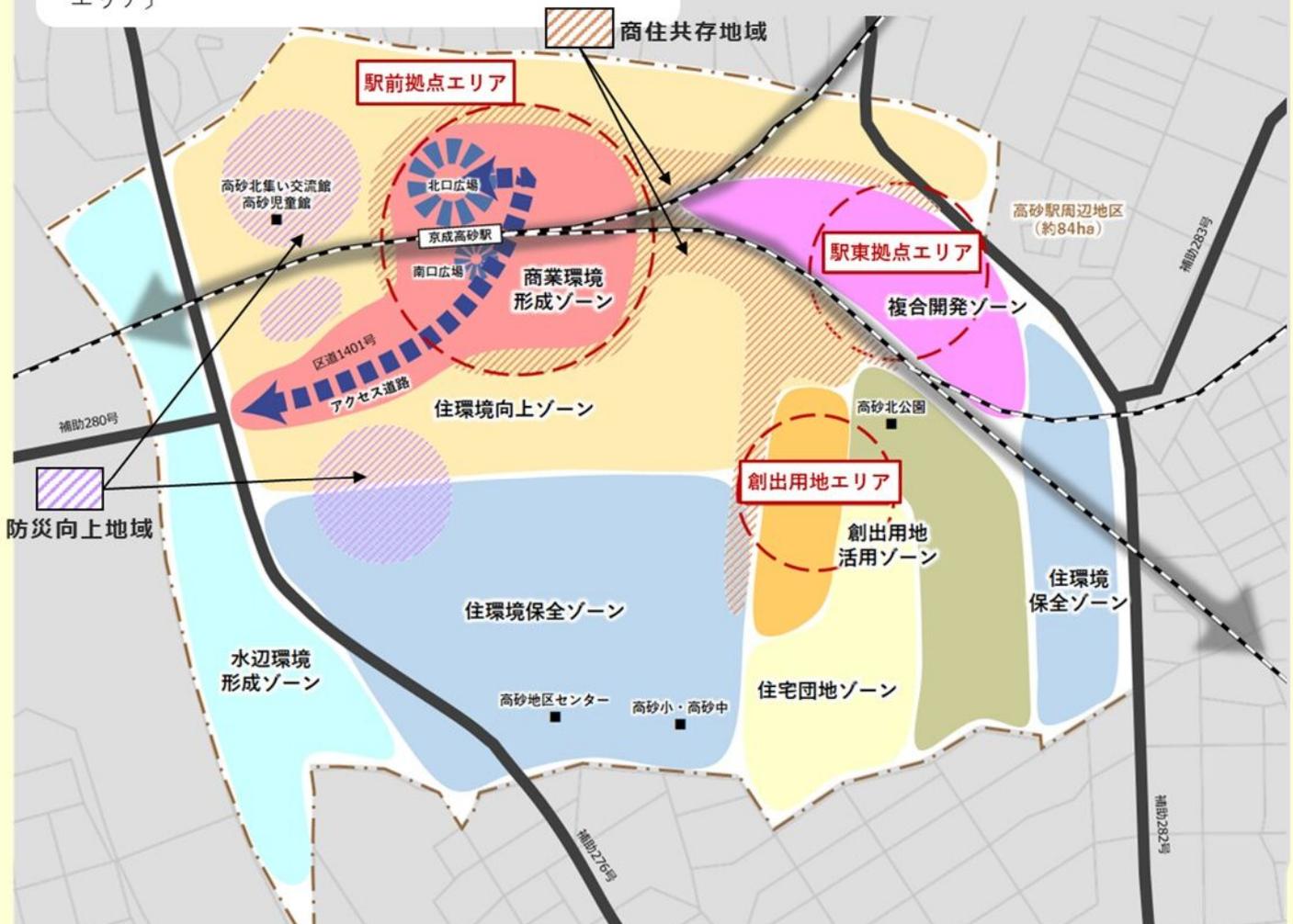
**駅東拠点エリア**〔鉄道車庫移転による大規模土地利用転換にあわせてまちづくりを進めるエリア〕

**創出用地エリア**〔地域の活性化に資する生活利便施設などの誘導や公園の再編を行い、まちづくりを進めるエリア〕

#### ■ 2つの地域

**商住共存地域**〔拠点エリアの賑わいをつなぎ、商業と住宅の調和を図る地域〕

**防災向上地域**〔地震や火災への対策を進め、防災性の向上を特に図る地域〕





こちらは、方針1、方針2の具体的なまちづくりの取組を示したものです。

## まちづくりの取組

### 方針1 だれもが安心して回遊できるまち

#### 交通

#### 取組1-1 人を中心とした交通環境の創出

- ・歩行者、自転車、自動車それぞれの通行の安全性確保(空間の分離)
- ・災害対策、防犯対策等を重視した、安全安心なまちづくりを推進
- ・ベビーカーやシルバーカーが安全に通行できる歩道の整備
- ・ベンチや休憩スペースなどの休憩施設の整備

#### 取組1-2 自転車・自動車利用環境の向上

- ・自転車道路の整備
- ・駅周辺や商店街における適正な駐輪場・駐車場の配置

#### 取組1-3 道路ネットワーク・幹線道路の整備

- ・都市計画道路、駅前広場(北口・南口)整備
- ・回遊性を生み出すためのリングロードの整備
- ・高砂駅の北口と南口をつなぐ自由通路の整備の検討

- ・高砂駅南側の側道整備
- ・新金線へのアクセス路の整備(ハード)と京成高砂駅との連携(ソフト)
- ・新金線方面へアクセスしやすい高砂駅西口改札の設置の検討

#### 取組1-4 公共交通網の充実

- ・駅前広場や周辺道路の整備状況を踏まえた新規バス路線の導入や再編を促す
- ・南北方向の移動円滑化や周辺地域との連携・つながりの強化(コミュニティバス等の導入検討)

#### 取組1-5 新たな交通機能の検討

- ・自動運転、無人バス、グリーンスローモビリティ等を含めた次世代モビリティの利用を見据えた道路づくりの検討
- ・電動キックボード等、各移動手段のすみわけ・通行ルールの検討

### 方針2 歩いて楽しく、訪ねてみたい 賑わいのあるまち

#### 活性化

#### 取組2-1 3つの拠点エリアと拠点連携のまちづくり

- ・エリアの機能や特性を強化した拠点エリアの整備
- ・地域全体の活性化を促す、3つの拠点エリアが連携した環境整備

##### A 駅前拠点エリア：『商業環境形成ゾーン』を中心

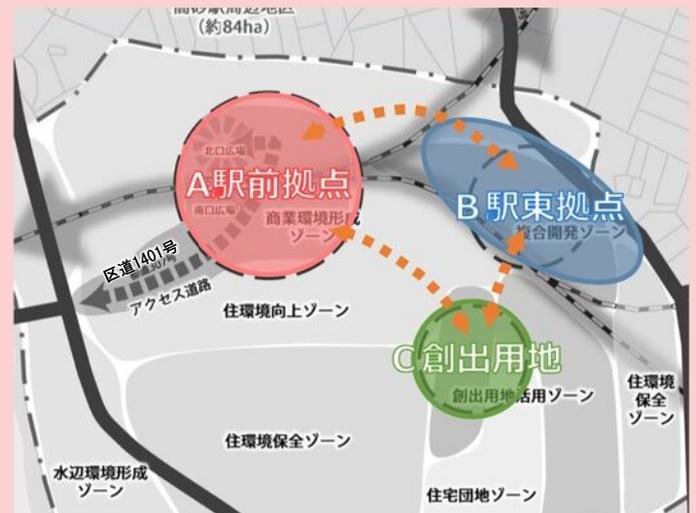
広域拠点としての交通結節点機能を強化し、高砂駅周辺地区の顔にふさわしい賑わいと魅力あるまちづくりを進めるエリア

##### B 駅東拠点エリア：『複合開発ゾーン』を中心

鉄道車庫移転による大規模土地利用転換にあわせ、賑わいを生み出す複合機能を持つまちづくりを進めるエリア

##### C 創出用地エリア：『創出用地活用ゾーン』を中心

商業の活性化や文化施設などの誘導、公園の再編を行い、まちづくりを進めるエリア



#### 取組2-2 歩いて楽しくなる交通環境の向上

- ・鉄道立体化に伴い高架下の活用及び側道を歩行者・自転車のための空間として活用

#### 取組2-3 訪ねたくなるまちづくりの検討

- ・線路や車庫を一望できる公園や鉄道車庫跡地を(ミニ)鉄道博物館に整備し、「鉄道のまち」を活かしたまちづくりを進める



ベンチや季節の花による憩いの場



緑豊かなコミュニティ道路

## まちづくりの取組

こちらは方針2の具体的なまちづくりの取組を示したものです。

### A 駅前拠点エリア

- まちの顔となる商業地
  - ・商業・業務機能などが集積する、まちの顔となる商業地を目指す
  - ・インバウンド需要にも対応した商業施設やホテルの誘導を検討
  - ・店舗の充実、既存商店街の活性化、空き店舗の活用(地域交流など)
- 広域拠点としての交通結節点機能の強化
  - ・交通結節点機能を強化し、ハブ(中継点)として位置づけたまちづくりを検討
  - ・鉄道、バス、タクシー等のスムーズな乗り換え環境の整備

- 鉄道高架下の有効活用
  - ・店舗、生活利便施設(福祉・子育て支援施設、図書館や多目的ホールなど)、多目的スペースとして有効活用
- 安心して暮らせるまちづくり
  - ・商業地周辺の商業環境と調和した良好な住宅市街地の形成
  - ・治安の良い、明るく安心な駅前の環境整備
- 地域情報の発信・シンボルの検討
  - ・高砂地区らしさを表現するシンボルの設置を検討

### B 駅東拠点エリア

- 都市機能が集積した複合市街地
  - ・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の形成を誘導
- 賑わいを生み出す複合機能の導入
  - ・店舗やホテルを有するモール、広場と一体となったマルシェ、文化交流施設、多世代が憩える教育文化施設、運動施設、総合病院やクリニックモール、福祉施設、子育て支援施設、アミューズメント施設、図書館等、多機能施設の誘導を検討
- 災害時の避難に資する施設
  - ・災害発生時に避難が可能となる施設の誘導
  - ・備蓄倉庫の設置の検討

- 広場・公園など楽しめる空間の創出
  - ・緑豊かでゆったり過ごすことのできる広場、ランニングコース、エクストリームスポーツスペース、ドッグラン、鉄道車庫の展望スペース等、地区の内外の人が活用したくなる広場・公園の創出を検討
  - ・京成高砂駅とつながる歩行空間の検討



広域拠点として整備  
(押上・スカイツリー駅周辺)

### C 創出用地エリア

- 創出用地の活用による地域の活性化
  - ・都営高砂団地の建替に伴い創出される用地における、民間活用による地域の活性化に資する生活便利施設や福祉施設、子育て支援施設や住宅などの誘導
  - ・賑わいを生み出す複合施設、スポーツ施設、文化施設、教育関係施設、集会所機能、中小企業が集積する工場団地等、地域を活性化させる施設の機能と誘導を検討
  - ・誘致施設に伴う駐車場の設置、避難場所としての機能の付与
  - ・駅と団地を結ぶアクセス路の整備及び団地周辺の快適な道路環境の整備

- 鉄道の立体化や車庫移転に対応したまちづくり
  - ・鉄道による地区分断の解消
  - ・移転後の車庫によって地区分断が生じないような整備
  - ・移転後の鉄道車庫上空への通路設置の検討
  - ・車庫移転や団地建替にともなう道路整備
- 公園の整備
  - ・既存の公園と一体となった公園機能を確保
  - ・高砂北公園の再編にともなって、防災公園や体験型公園の機能の追加を検討



都営団地の  
建替創出用地  
活用整備  
(東大和市東京  
街道団地地区)

こちらは方針3、方針4、方針5の具体的なまちづくりの取組を示したものです。

## まちづくりの取組

### 方針3 心ふれあう下町情緒が残る文化的で住みやすいまち

#### 住環境

#### 取組3-1 安心して遊び憩える公園の整備

- ・様々な広さの公園整備と公園の適切な配置の検討
- ・ボール遊びできる公園(高砂北公園)の維持
- ・鉄道車庫跡地の一部を子供も大人も楽しめる公園になるような検討



高砂天祖神社例大祭

#### 取組3-2 住みやすいまちづくり

- ・街灯設置や防犯、ごみ問題への対策の検討
- ・地域の祭りや伝統行事など、文化資源の継承・活用及び人とふれあう機会の維持
- ・高砂音楽祭などの地域イベントの開催
- ・地産地消を活発にするマルシェ等の検討
- ・外国人を呼べるようなイベントの検討
- ・魅力ある下町の雰囲気との調和
- ・高砂の下町情緒を活かしたまちづくりの検討

### 方針4 豊かな自然を活かした多世代が憩えるまち

#### 緑・水辺

#### 取組4-1 緑を感じられる住宅地の整備

- ・街路樹及び住宅地内の小さな公園の整備
- ・地域に花や緑(フラワーポット)を増やす取組及び保育園・幼稚園・小中学校と協力した「緑の住宅地」の取組の検討



中川かわまちづくりイベント

#### 取組4-2 水辺を活かしたまちづくり

- ・中川かわまちづくりとの連携、水辺の快適性の維持や釣り、水に親しめる空間づくり、ジョギングコース等のレジャーの整備
- ・高砂駅から中川・新中川までを連続させる道路の整備、また、アクセス道路を水辺につながるシンボル道路(並木道)として整備
- ・高砂橋の下における川沿いの道の連続性確保を検討
- ・水辺空間の創出(ベンチ、休憩スペースの設置)
- ・中川の舟運を活かしたまちづくりの検討

### 方針5 災害にも強い安全・安心なまち

#### 防災

#### 取組5-1 防災を見据えた道路の整備

- ・延焼遮断や避難等の役割を持たせた幹線道路や緊急車両が通行できる防災道路の整備
- ・細街路の解消による防災性の向上

#### 取組5-2 災害時を見据えた駅前広場の整備

- ・駅前広場における災害時滞留を想定した整備の検討

#### 取組5-3 災害時を見据えた公園の整備

- ・公園や広場などのオープンスペースの確保
- ・高砂北公園を防災公園として整備



道路拡幅・行き止まり道路解消・建替で防災・減災！

#### 取組5-4 地域の防災性の向上

- ・倒壊の危険性が高い木造建物の建替促進
- ・建替時の建物の壁面後退の検討
- ・倒壊・延焼の危険性が高い空き家の解消
- ・鉄塔高圧線の地中化の検討
- ・駅前拠点などの拠点開発(3つ)にあわせた避難建物、避難スペースの確保の検討
- ・地域の民間企業との連携・協力による防災まちづくり推進
- ・災害時の拠点となる防災センターの配置
- ・水害に備えた高台まちづくりや面的な高台避難対策の検討
- ・ハザードマップの周知、自助・共助活動の促進、避難訓練の実施等による地域の防災力の向上
- ・災害時を想定したヘリポートの設置の検討

# 今後の高砂地区のまちづくりについて

**POINT 1** 令和8年度に「高砂地区まちづくり方針」を地域のまちづくり提案として区へ提出し、区の高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン(行政計画)の改定につなげていきます。

**POINT 2** これからが連続立体交差事業等の都市計画決定を見据えたまちづくりの重要な時期になります。

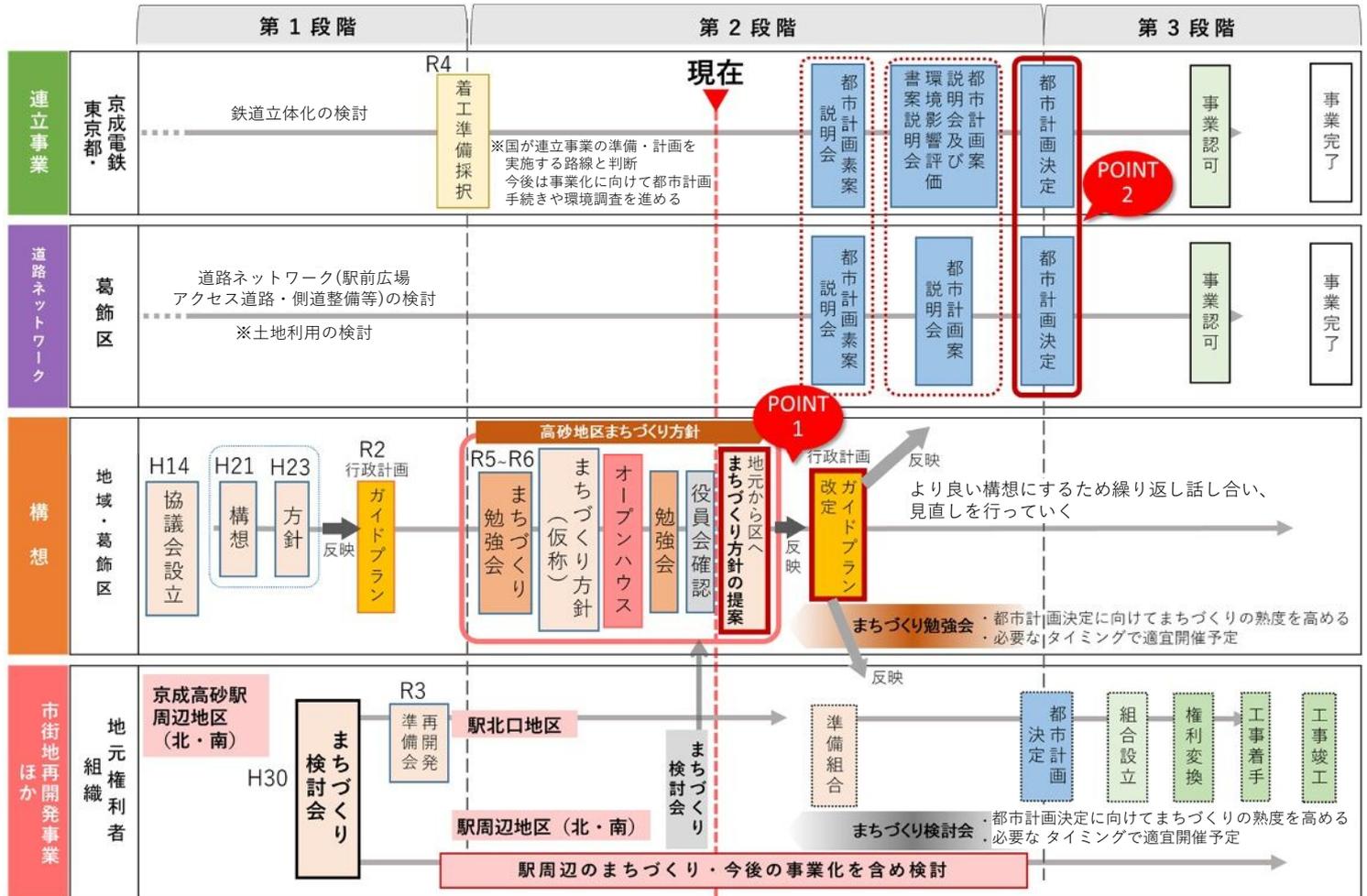


「高砂地区まちづくり方針」の提出後も地域で具体的なまちづくりの検討を重ねていくことが大切です。

そのため、今後も高砂地区開発協議会が中心となり、まちづくり勉強会の開催や、「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」の改定の節目等にあわせて、地域の皆様からご意見を伺う機会を設けてまいります。

引き続き、高砂地区のより良いまちづくりに向けたいご意見をお待ちしております。

## 【関連する事業の取組(想定)】



# 高砂地区開発協議会ニュース

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根 榮一  
 協力：葛飾区 都市計画課  
 高砂地域整備担当係 黒崎、白田、鈴木  
 電話：03-5654-8344(直通) FAX:03-3697-1660

HPはこちらから

