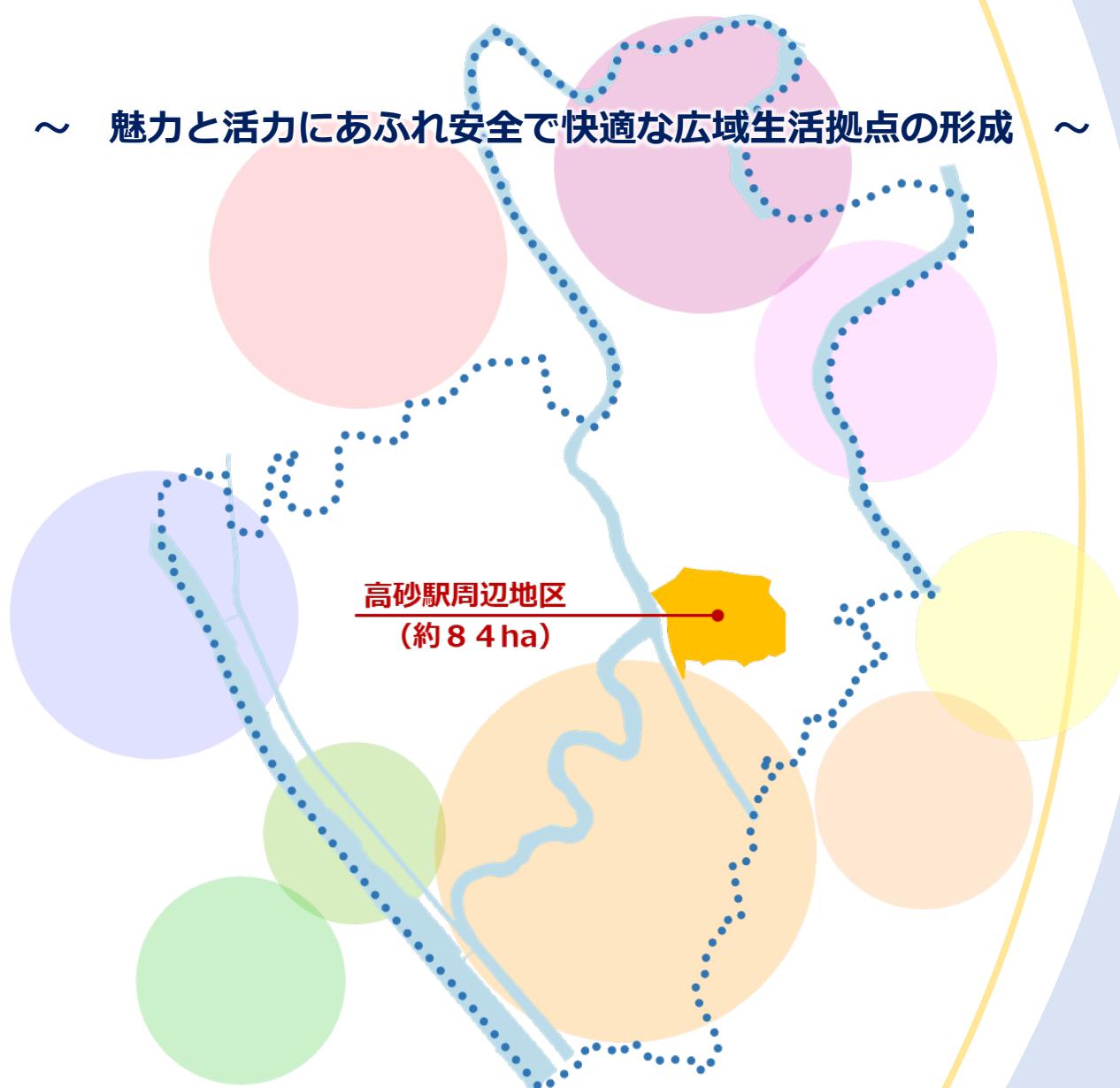


概要版

# 高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン

～ 魅力と活力にあふれ安全で快適な広域生活拠点の形成 ～



令和2年8月

葛飾区

## 高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの策定の目的

高砂駅周辺地区では、成田スカイアクセスの開通などによるポテンシャルの向上を活かすとともに、鉄道車庫の移転などによる大規模土地利用転換を契機に広域的な商業・業務機能の誘導や区内外の観光拠点との連携による賑わいの創出を図ることが求められております。

本ガイドプランは、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た将来の7つの土地利用ゾーンと都市基盤に関する構想を明らかにし、高砂駅周辺地区における3つの拠点エリアのまちづくりを誘導することを目的として策定するものです。

## 都市基盤構想

### (1) 京成高砂駅の交通結節機能の強化

京成高砂駅の交通結節機能の強化を図るため、駅南北における駅前広場の整備や公共交通網の充実、自転車利用環境の整備を検討します。

#### ■公共交通網の充実

・駅前広場の整備にあわせて新規バス路線の導入など、公共交通網の充実を目指します。

#### ■自転車利用環境の整備

- ・都市計画道路では、自転車ナビマークなどによる安全な自転車通行が可能となる環境整備を検討します。
- ・自転車利用者の利便性向上のため、駐輪場の整備を検討します。

[自転車ナビマーク]



#### ■駅前広場の整備

- ・安全で円滑な乗換えやバリアフリーの観点から、駅出入口から直接アクセスできる駅前広場の整備を検討します。
- ・京成高砂駅の利便性を高める交通結節機能や、魅力的な駅前空間を形成する交流機能の強化を目指します。
- ・駅南北の広場がそれぞれ機能を分担・連携することにより、まちの一体感を確保します。

#### 【北口広場】

- ・バスやタクシーの乗降場や、高齢者等移動制約者用の乗降場を確保し、安全で円滑に利用できる施設配置を検討します。

##### <施設>

- バス乗降場
- タクシー乗降場
- 移動制約者用停車スペース など

##### <規模>

- 約3,000~4,000m<sup>2</sup>を想定

[北口広場イメージ]



◎施設や規模は、配置する位置や関係機関との協議・調整により、今後変更する場合があります。

#### 【南口広場】

- ・連続立体交差事業による市街地分断の解消にあわせ、駅・商店街・周辺施設などの回遊性やまちの一体感を確保を目指し、人々が集い憩える魅力的な空間整備を検討します。

[南口広場イメージ]



### (2) 高砂駅周辺における交通ネットワークの形成

人やモノのスムーズな移動や回遊性の向上を目指し、まちづくりにあわせた体系的な道路網の整備や、鉄道による市街地の分断を解消します。

#### ■まちづくりにあわせた体系的な道路網の整備

- ・連続立体交差事業により踏切が除却される高砂駅周辺地区においては、現道の役割を踏まえて道路の位置づけを再整理し、体系的な道路網の整備を検討します。

- 幹線道路 : 高砂駅周辺地区の外側にある、地区間を結び都市の骨格を形成する都市計画道路。
- 区画道路 : 幹線道路に囲まれた地区の内側で、地区内の自動車交通の主軸となり、まちづくりにあわせて整備を検討する道路。
- - - アクセス道路 : 高砂橋付近から京成高砂駅前（北口広場）に接続する都市計画道路。

#### ■鉄道の高架化による踏切除却と新たな通行機能の確保および側道の整備 (凡例: ⇄)

- ・踏切除却により、地区内外の交通の円滑化を図ることが可能となります。
- ・まちづくりとあわせて南北市街地の交通円滑化を実現するため、新たな南北動線の確保を検討します。
- ・鉄道の高架化にあわせて整備される側道は、周辺のまちづくりにも寄与するように検討します。

【交通ネットワーク構想図】



# 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り組みを支援し、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。

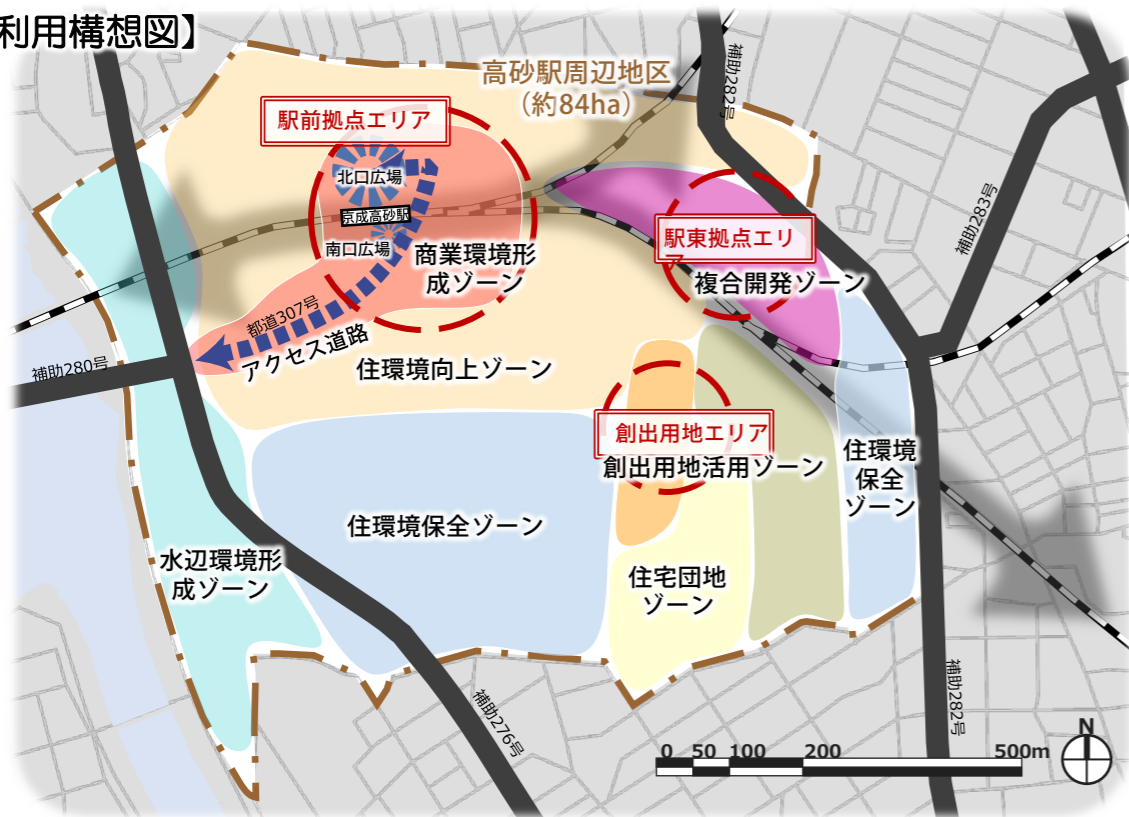
#### 創出用地活用ゾーン

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。まちの顔として、都市基盤の整備や賑わいの連続性の確保などにより、他の拠点エリアや既存商店街などとの連携を図ります。

【まちづくり構想図】



#### まちの顔となる商業地 (凡例: )

- ・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し、都市基盤整備にあわせた再開発・共同化などを促進します。
- ・賑わいや潤いのある空間づくりのため、再開発・共同化を行う際には、公共的なオープンスペースの整備を誘導します。
- ・アクセ道路沿道では、駅前の賑わい空間との連続性、回遊性のある商業地の形成を誘導します。



#### 商店街の賑わい (凡例: )

- ・既存商店街の活性化に向けた自発的な取り組みを支援し、商店街の賑わいある空間形成を誘導します。

#### 住環境の向上 (凡例: )

- ・商業地周辺では、商業環境と調和した良好な住宅市街地の形成を図ります。

#### 高架下の有効活用 (凡例: )

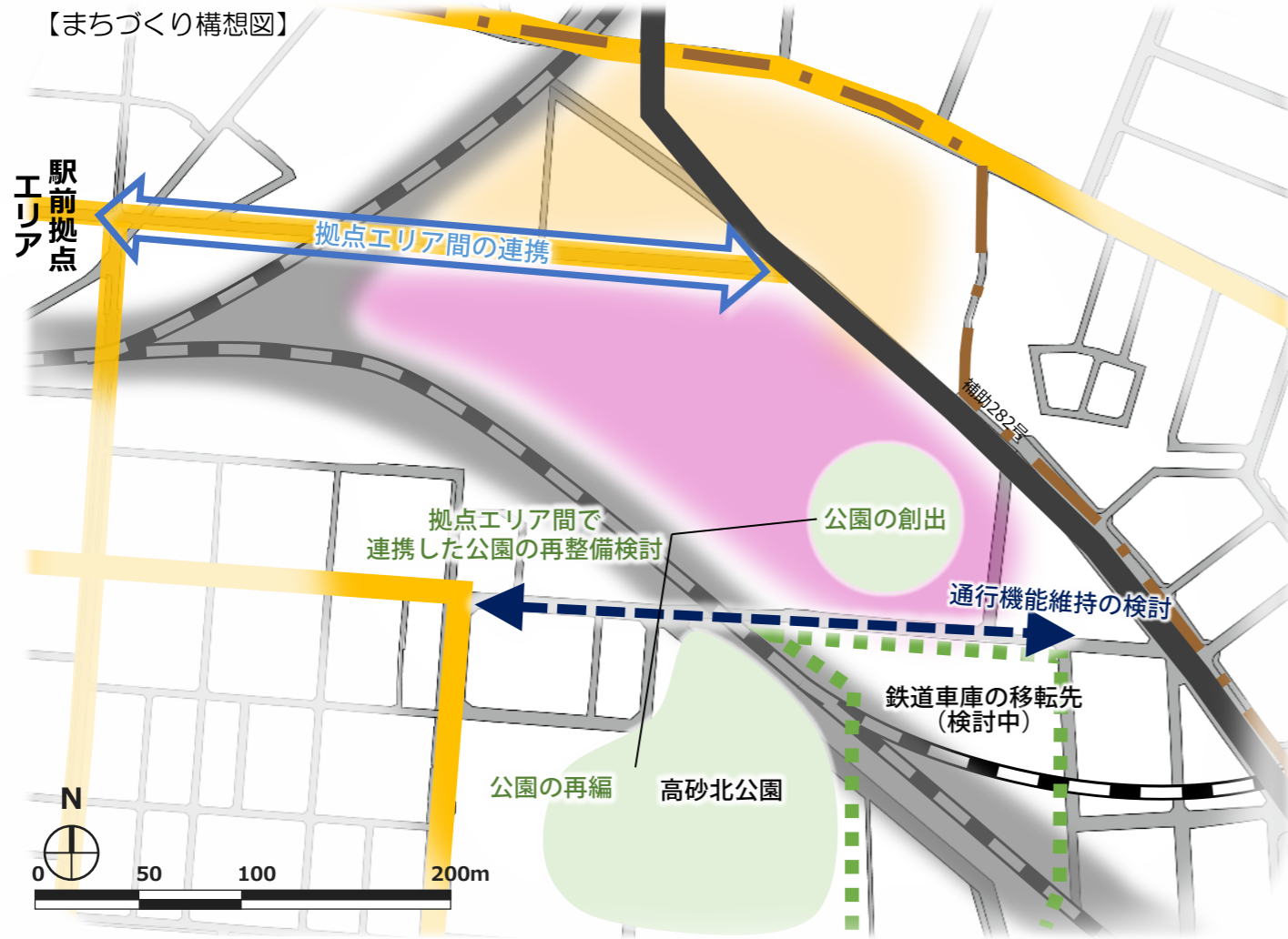
- ・鉄道の高架化にあわせて、まちづくりに資する高架下利用を促進します。

#### 拠点エリア間の連携 (凡例: )

- ・駅東拠点エリアにおける大規模な土地利用転換にあわせ、道路の整備を検討し、連続したまちの賑わい創出を誘導します。

### (3) 駅前拠点エリア

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。



**都市機能が集積した複合市街地** (凡例: 、)

- ・鉄道車庫跡地について、都市開発諸制度などの活用を視野にいれ、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します。
- ・地域に資する公園の整備を誘導します。



**住環境の向上** (凡例: )

- ・複合市街地周辺では、大規模な土地利用転換と調和した良好な市街地の整備を誘導し、住環境の向上を図ります。

**都市計画道路の整備** (凡例: )

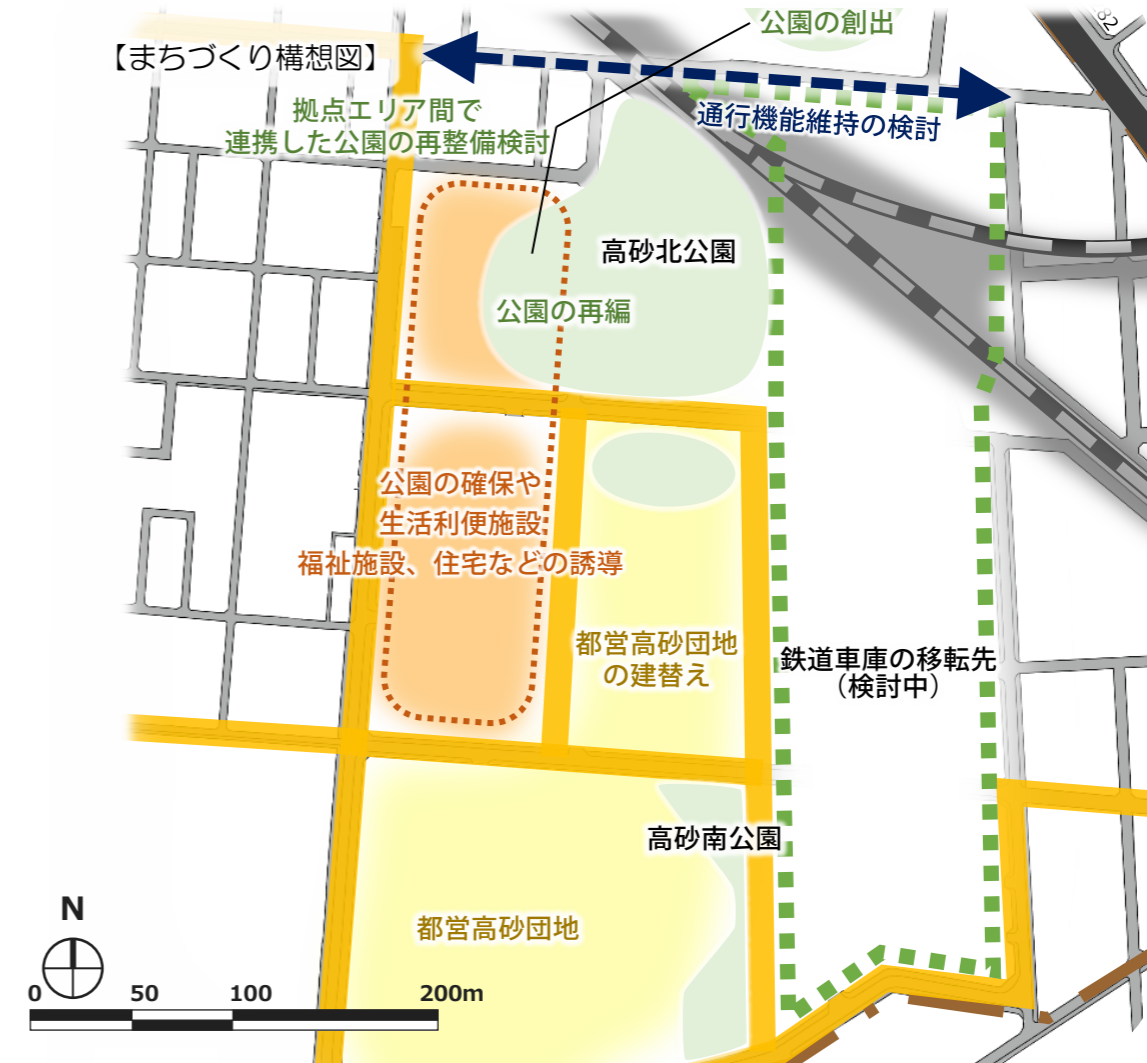
- ・連続立体交差事業や鉄道車庫の移転による大規模な土地利用転換にあわせ、都市計画道路の整備を推進します。

**拠点エリア間の連携** (凡例: )

- ・鉄道車庫の移転による大規模な土地利用転換にあわせ、道路の整備を検討し、駅前拠点エリアとの連続したまちの賑わい創出を誘導します。

### (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。鉄道車庫の移転にあわせた公園の再編や周辺住環境への配慮により、良好な住環境を保全します。



**都営高砂団地の建替え** (凡例: )

- ・都営高砂団地の建替えにより良好な住宅施設を整備するとともに、地域に必要な公園や広場を確保します。

**創出用地の活用による地域の活性化** (凡例: )

- ・都営高砂団地の建替えに伴い創出される用地では、地域の活性化に資する生活利便施設や福祉施設、住宅などの誘導とともに、既存の公園と一体となった公園機能を確保します。



**公園と防災機能の再編** (凡例: )

- ・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。

**鉄道車庫の移転にあわせた周辺住環境への配慮** (凡例: )

- ・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。
- ・鉄道車庫の移転を踏まえて新たな通行機能などを検討します。

## まちづくりの実現に向けて

高砂駅周辺地区におけるまちづくりの取組みについて、短期（～約5年）、中期（約5～10年）、長期（約10年～）を目安としたスケジュールです。

なお、このスケジュールに含まれていない取組みについても、地域の皆様と区による協働のまちづくりを進めていきます。

主なまちづくり内容	スケジュール		
	短期	中期	長期
<b>都市基盤整備</b>			
連続立体交差事業の推進	都市計画決定		事業実施
駅前広場とアクセス道路の整備	都市計画決定		事業実施
交通ネットワークの形成	交通ネットワークの検討・実施		
<b>拠点エリア整備</b>			
駅前拠点エリア	土地利用の検討・実施		
駅東拠点エリア	土地利用の検討・実施		
創出用地エリア	土地利用の検討・実施		都営高砂団地 建替え完了
その他のエリア	地域特性に応じたまちづくりの検討・実施		

