

地域別構想案

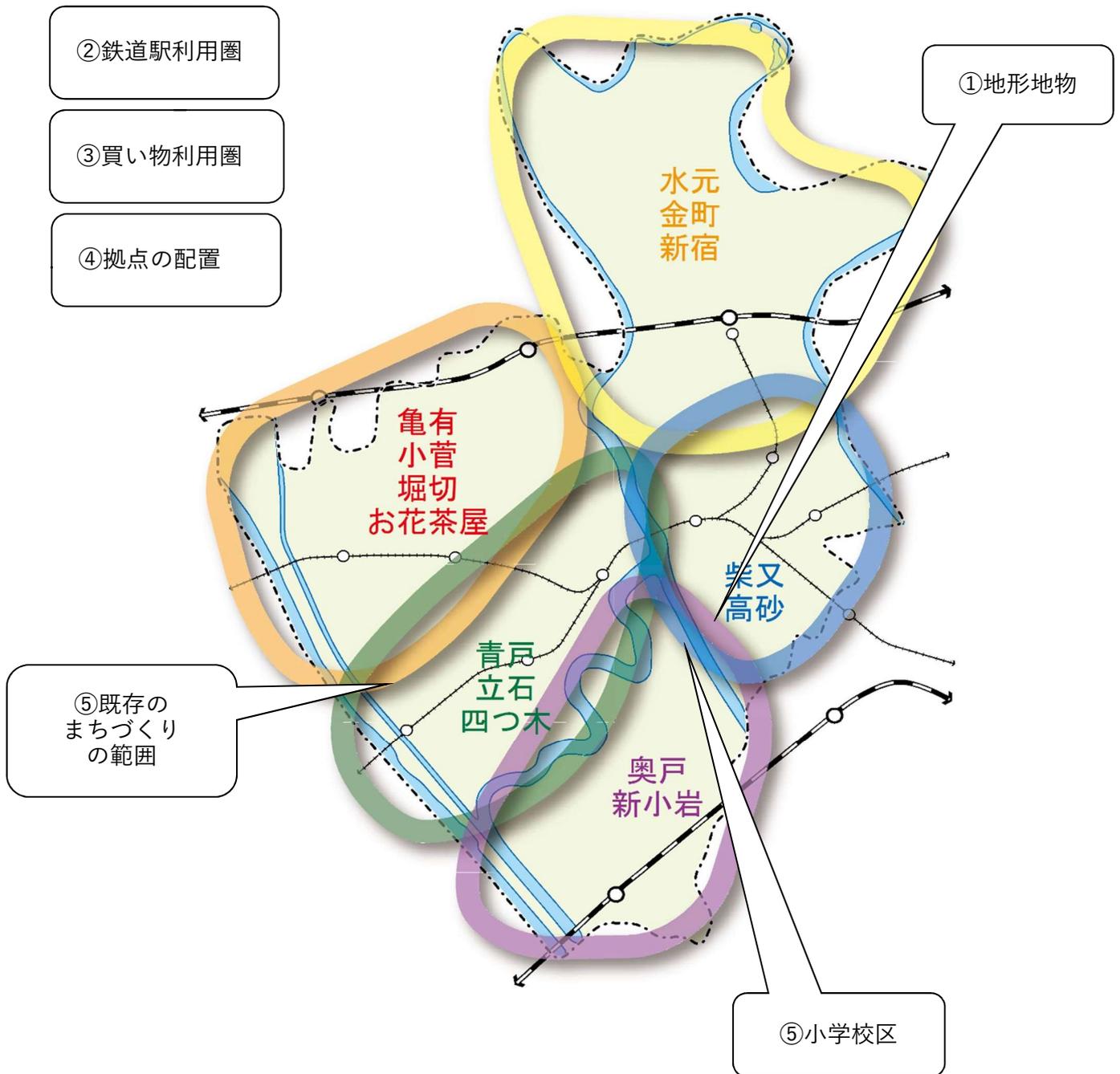
第4章 地域別構想

4-1 地域区分

地域別構想は、地域の特性を活かした身近なまちづくりの基本方針です。
地域別構想は、5つの地域区分から構成されています。

(1) 5つの地域区分

地形地物、鉄道駅・買い物利用圏などを踏まえ、下図の5つの地域区分としました。なお、この5つの地域区分は、明確な境界を示しているわけではなく、おおむねの目安を提示するものです。



5つの地域区分

①地形地物

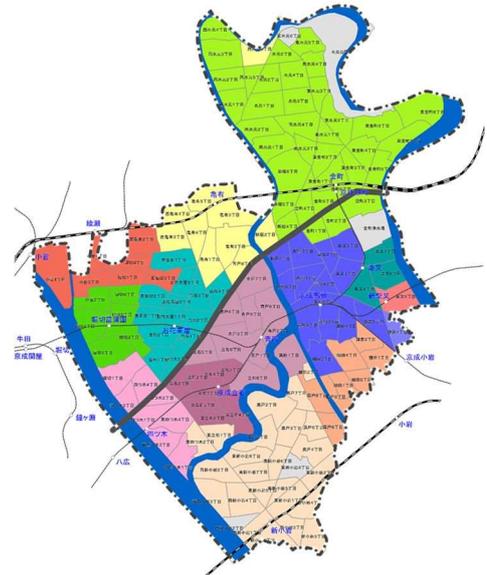
中川は地域区分の境界を形成する主要な要素です。



葛飾区内の地形地物

②鉄道駅利用圏

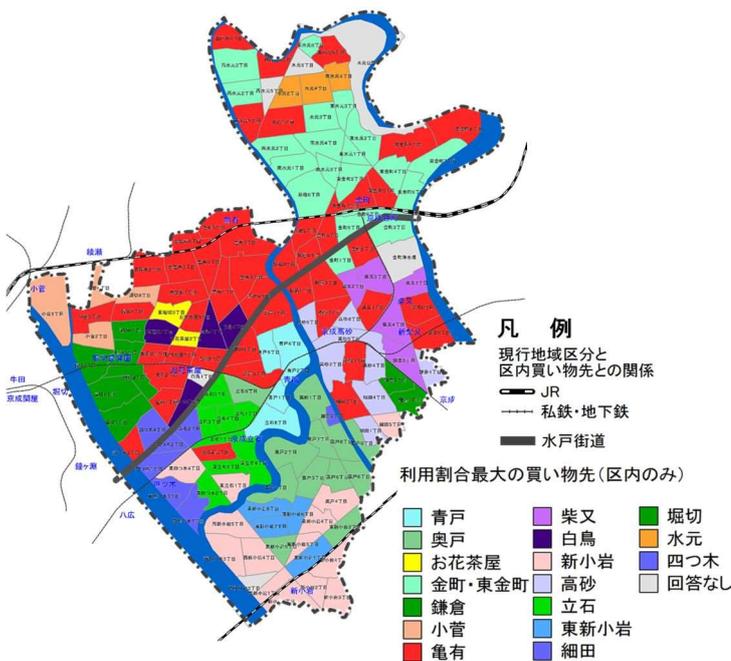
水戸街道は、鉄道駅利用圏の境界に影響を及ぼし、現行の亀有・青戸地域を明確に分断しています。また、水元地域と金町・新宿地域は、おおむね同じ鉄道駅利用圏です。



鉄道駅利用圏（町丁目単位）

③買い物利用圏

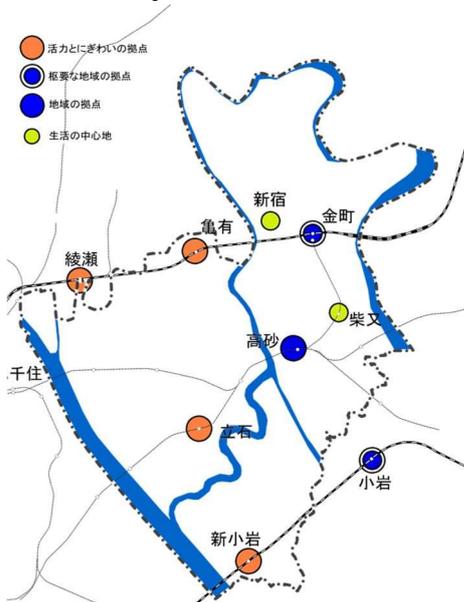
金町・東金町は水元方面からも広く集客し、水元地域と金町・新宿地域は、買い物利用圏においておおむね同じ圏域です。また、亀有は、奥戸・小岩地域を除き、区内全域から広く集客しています。



区内の主たる買い物元（町丁目単位）

④拠点の配置

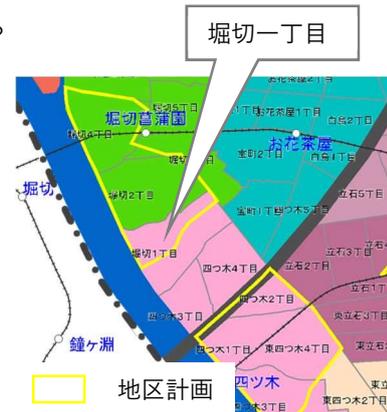
東京都が広域的な観点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の拠点等配置を考慮しました。



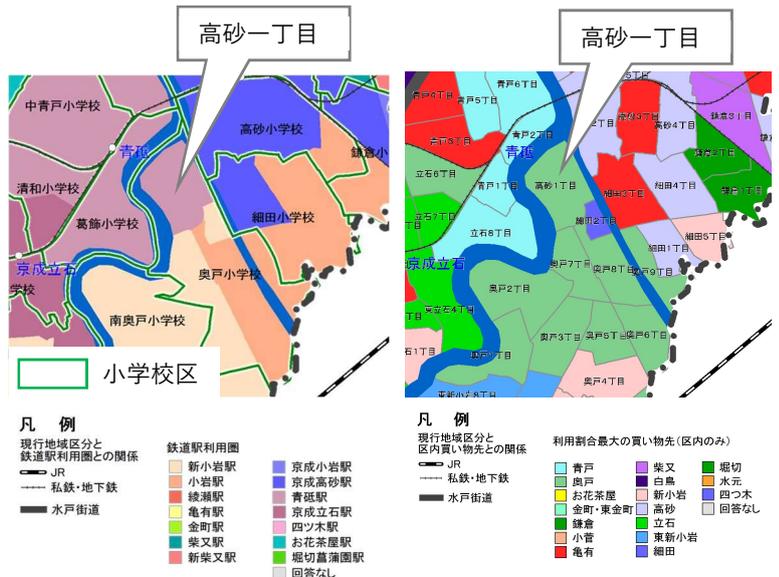
都市計画区域マスタープランによる拠点等

⑤既存のまちづくりの範囲、小学校区

堀切一丁目の鉄道駅利用圏が四ツ木駅である一方、自治町会や既存の地区計画による街づくりの区域は堀切地域が含まれること、高砂一丁目は、自治町会は高砂地域、鉄道駅利用圏としては、青砥駅ですが、両地域からは中川・新中川で分断され、身近な生活圏となる小学校区や主たる買い物先は奥戸地域であることなど、既存の街づくり区域や身近な生活圏となる小学校区を考慮しました。



既存の街づくり区域の状況



身近な生活圏となる小学校区の状況

【部分再掲】区内の主たる買い物先（町丁目単位）

4-2 5つの地域の特性

※都市マス改定時には、土地利用現況調査などから得られた最新の情報に修正いたします。

(1) 地域の基本情報

人口は、亀有・小菅・お花茶屋・堀切地域が最も多く、柴又・高砂地域が最も少なくなっています。人口密度は、単純な地域面積から算出した場合、亀有・小菅・お花茶屋・堀切地域が最も高く、水元・金町・新宿地域が最も低くなっています。

5つの地域の基本情報

地域区分	面積 ha □ は市街化区域 の面積	人口 人 (人口密度 人/ha) □ は市街化区域の面積 に対する人口密度	世帯数 世帯	0-14歳 人口 構成比%	15-64歳 人口 構成比%	65歳以上 人口 構成比%
水元・金町・新宿	1,049 (941.4)	105,182 (100.3 (111.7))	47,457	12.5	61.5	25.4
柴又・高砂	446 (408.2)	63,205 (141.7 (154.8))	30,237	10.8	62.2	26.0
亀有・小菅・ お花茶屋・堀切	805 (718.0)	121,769 (151.3 (169.6))	58,812	11.1	64.0	24.1
青戸・立石・ 四つ木	578 (460.5)	82,270 (142.3 (178.7))	39,999	11.3	63.0	24.9
奥戸・新小岩	606 (496.8)	80,667 (133.1 (162.4))	39,204	10.9	64.7	23.6

(令和2年国勢調査 小地域集計)

(2) 人口・世帯の特色

水元・金町・新宿地域は、人口密度が最も低く、世帯当たりの人数、18歳未満の子供がいる世帯の割合、持ち家率、5年前の常住地は、現住所が最も多くなっています。

柴又・高砂地域は、昼夜間人口比が最も低くなっています。

亀有・小菅・お花茶屋・堀切地域は、人口密度が最も高く、5年前の常住地は他の都道府県の割合が最も多くなっています。

青戸・立石・四つ木地域は、世帯当たりの人数が最も少なくなっています。

奥戸・新小岩地域は65歳以上の高齢者のいる世帯割合が最も少なくなっています。

5つの地域の人口と世帯の特色

項目	水元 金町 新宿	柴又 高砂	亀有 小菅 お花茶屋 堀切	青戸 立石 四つ木	奥戸 新小岩	
昼夜間人口比※3 (H27)	0.85	0.72	0.89	0.88	0.82	
人口密度 (人/ha)	100.3	141.7	151.3	142.3	133.1	
世帯当たりの人数 (人/世帯)	2.25	2.08	2.03	2.02	2.10	
子供※1のいる 世帯割合(%)	20.1	17.0	17.0	17.1	17.4	
高齢者※2のいる 世帯割合(%)	38.3	38.3	35.0	36.0	33.4	
持ち家率 (%)	54.9	51.2	46.2	52.4	47.7	
5年前の 常住地 (%)	現住所	61.5	61.3	57.8	61.3	57.9
	他道府 県	5.2	5.8	6.8	6.3	5.7

(令和2年国勢調査 小地域集計)

※1 18歳未満 ※2 65歳以上

※3 昼夜間人口は「平成27年国勢調査 東京都区市町村町別報告」を使用。
当該データは、令和2年国勢調査版がまだ公表されていないため更新していない。



※3 昼夜間人口は「平成27年国勢調査 東京都区市町村町別報告」を使用。
当該データは、令和2年国勢調査版がまだ公表されていないため更新していない。

(3) 土地利用の特色

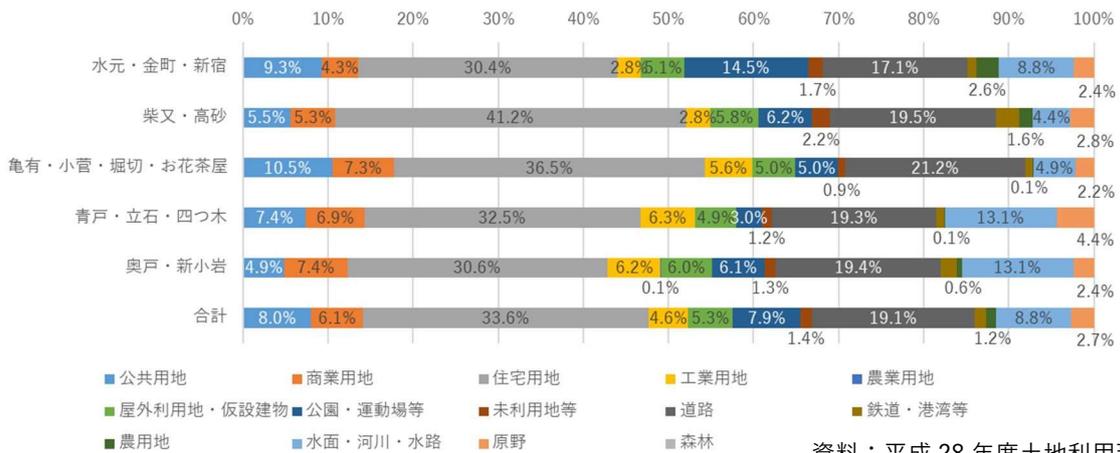
水元・金町・新宿地域は、公園運動場等の面積割合が最も多く、商業系用途地域の割合が最も少なくなっています。

柴又・高砂地域は、住宅用地の面積割合が最も多く、住居系用途地域の割合が最も多いです。

亀有・小菅・お花茶屋・堀切地域は、空家数が最も多く、空家率は柴又・高砂、青戸・立石・四つ木と同率で最も多くなっています。

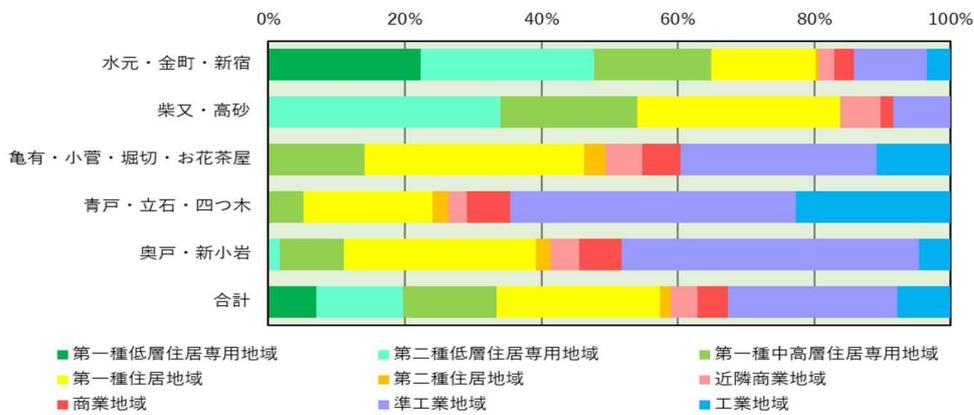
青戸・立石・四つ木地域は、公園・運動場等の割合が最少、工業系用と地域の割合が最も多くなっています。

奥戸・新小岩地域は、準工業地域の用途地域の指定割合が最も多くなっています。



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

土地利用状況面積割合



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

用途地域面積割合



空家数及び空家率

資料：平成 30 年度葛飾区空き家等実態調査報告書

(4) 地域危険度による特色

水元・金町・新宿地域は、建物倒壊、火災危険量が最も少なく、災害時活動困難度も区平均水準にあるため、総合危険量をもっとも少なくなっています。

柴又・高砂地域は、災害時活動困難度が最も高く、総合危険量が青戸・立石・四つ木地域に次いで多いです。

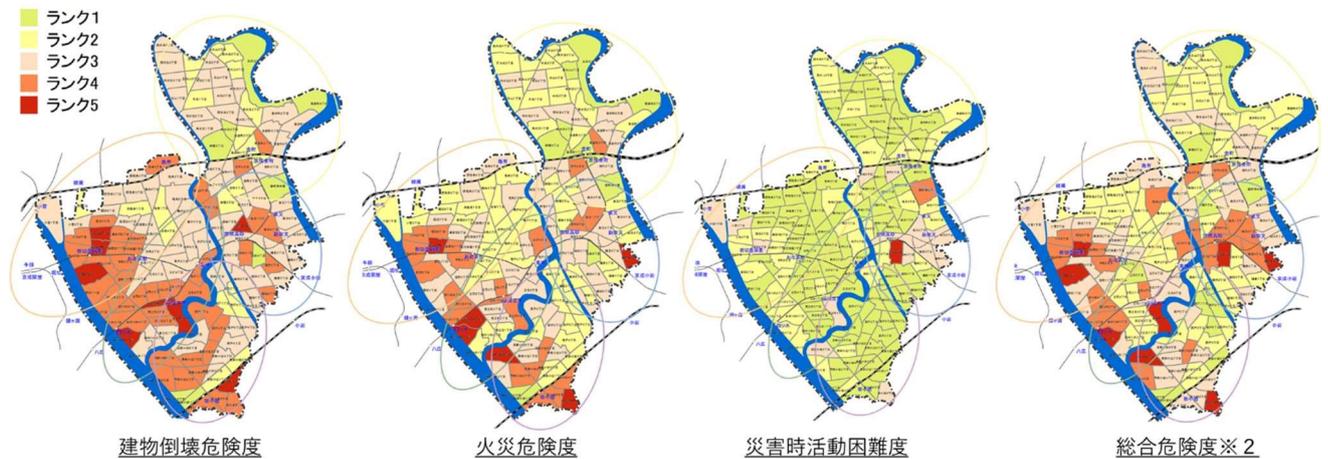
亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は、各危険度の高い地域が、荒川に近い地域の西側に多くみられます。

青戸・立石・四つ木地域は、建物倒壊危険量・火災危険量・総合危険量が全て最も高くなっています。

奥戸・新小岩地域内では、火災危険度及び総合危険度の高い地域が一部見られます。

5つの地域の地域危険度

地域区分	面積 (ha)	建物倒壊危険度 危険量 (棟/ha)	火災危険度 危険量 (棟/ha)	災害時 活動困難度	総合危険量 (棟/ha)
水元・金町 新宿	1,049	3.95	0.74	0.09	0.43
柴又・高砂	446	6.95	2.07	0.14	1.36
亀有・小菅 堀切・お花茶屋	805	7.40	2.42	0.09	1.11
青戸・立石 四つ木	578	9.06	4.72	0.09	1.56
奥戸・新小岩	606	6.96	2.42	0.07	0.87
合計	3,484	6.49	2.24	0.09	0.97



※1 危険量 (棟/ha) = Σ (町丁目の危険量 × 町丁目面積) / Σ 地域面積

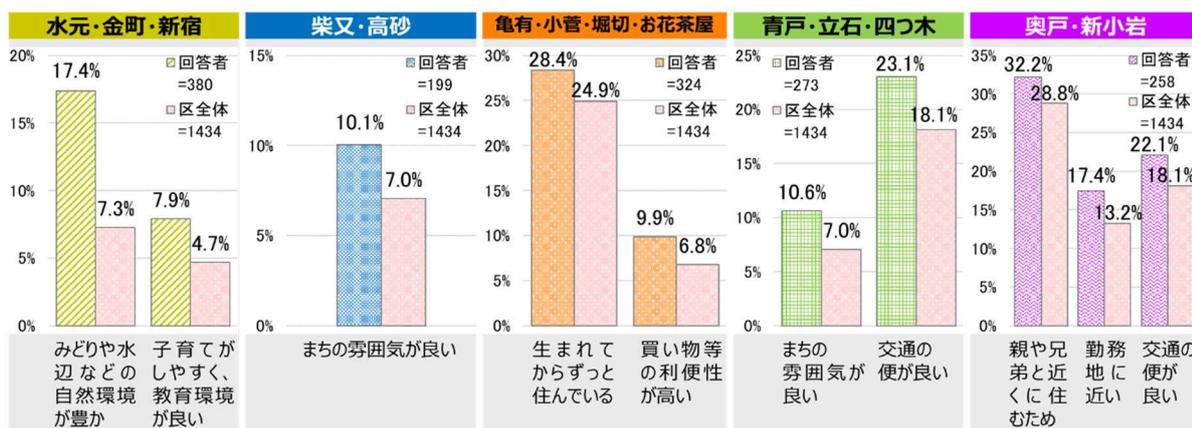
※2 地域の危険度ランク = Σ (町丁目の危険度ランク × 町丁目面積) / 地域面積

資料：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）より

(5) 区民アンケートによる区民意識の特色

令和2年度の区民アンケートの結果から、各地域の特色を整理し抜粋しました。

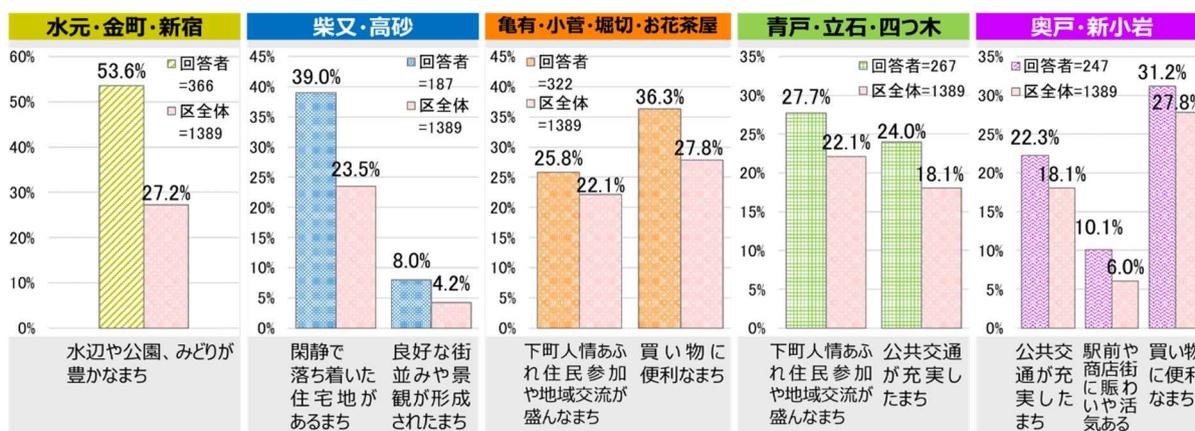
各地域における現在の地域に住んでいる理由は、水元・金町・新宿地域は「みどりや水辺などの自然が豊か」、「子育てしやすい」が、柴又・高砂地域は「まちの雰囲気が良い」が、亀有・小菅・お花茶屋・堀切地域は「生まれてからずっと住んでいる」、「買い物等の利便性が高い」が、青戸・立石・四つ木地域は「まちの雰囲気が良い」、「交通の便が良い」が、奥戸・新小岩地域は、「親や兄弟と同居または近くに住むため」、「勤務地に近い」、「交通の便が良い」が、区全体の回答より高い割合となっています。



※1 区全体の回答割合より+3%以上の差がある選択肢を抽出してグラフを作成しています。

5つの地域の現在の地域に住んでいる理由

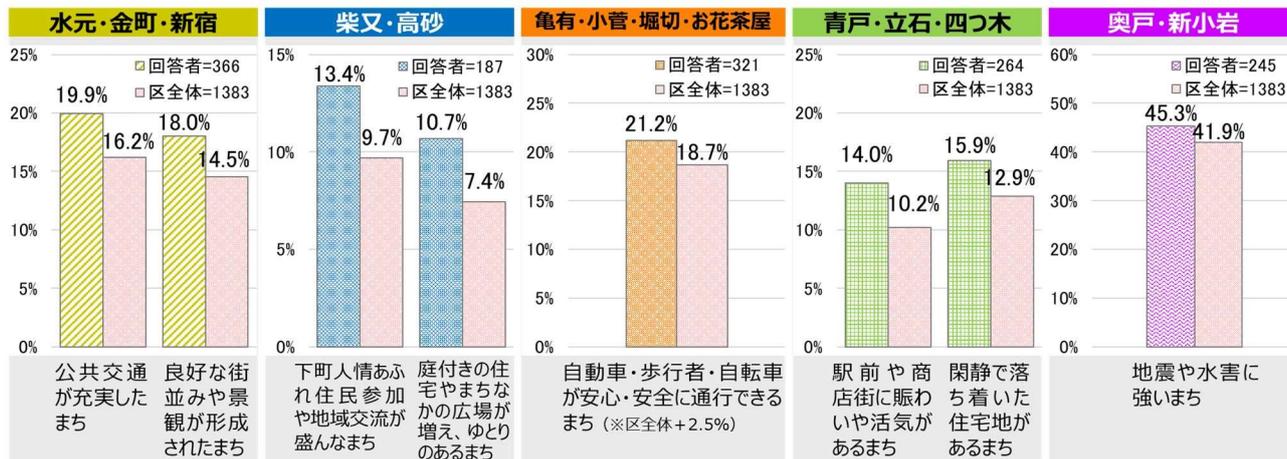
現在の地域イメージでは、水元・金町・新宿地域は「水辺や公園、みどりが豊かなまち」が、柴又・高砂地域は「閑静で落ち着いた住宅地があるまち」が、亀有・小菅・お花茶屋・堀切地域は「買い物に便利なまち」が、青戸・立石・四つ木地域は「下町人情にあふれ住民参加や地域交流が盛んなまち」、「バスや鉄道等の公共交通が充実したまち」が、奥戸・新小岩地域は「店舗・オフィスの集まる駅前や身近な商店街に賑わいや活気があるまち」、「バスや鉄道等の公共交通が充実したまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。



※1 区全体の回答割合より+3%以上の差がある選択肢を抽出してグラフを作成しています。

5つの地域の現在の地域イメージ

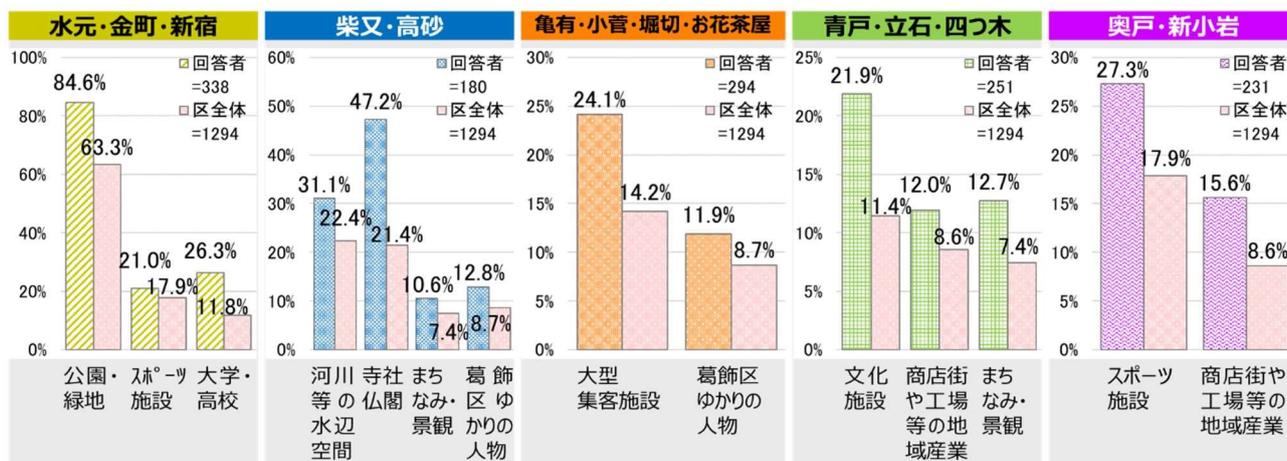
20～30年後の地域の将来像では、水元・金町・新宿地域は「公共交通が充実したまち」、「良好な街並みや景観が形成されたまち」が、柴又・高砂地域は「下町人情あふれ住民参加や地域交流が盛んなまち」、「庭付きの住宅やまちなかの広場が増え、ゆとりのあるまち」が、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「自動車・歩行者・自転車が安心・安全に通行できるまち」が、青戸・立石・四つ木地域は「駅前や商店街に賑わいや活気があるまち」、「閑静で落ち着いた住宅地があるまち」が、奥戸・新小岩地域は「地震や水害に強いまち」が、区全体の回答より高い割合となっています。



※1 区全体の回答割合より+3%以上の差がある選択肢を抽出してグラフを作成しています。

5つの地域の20～30年後の地域の将来像

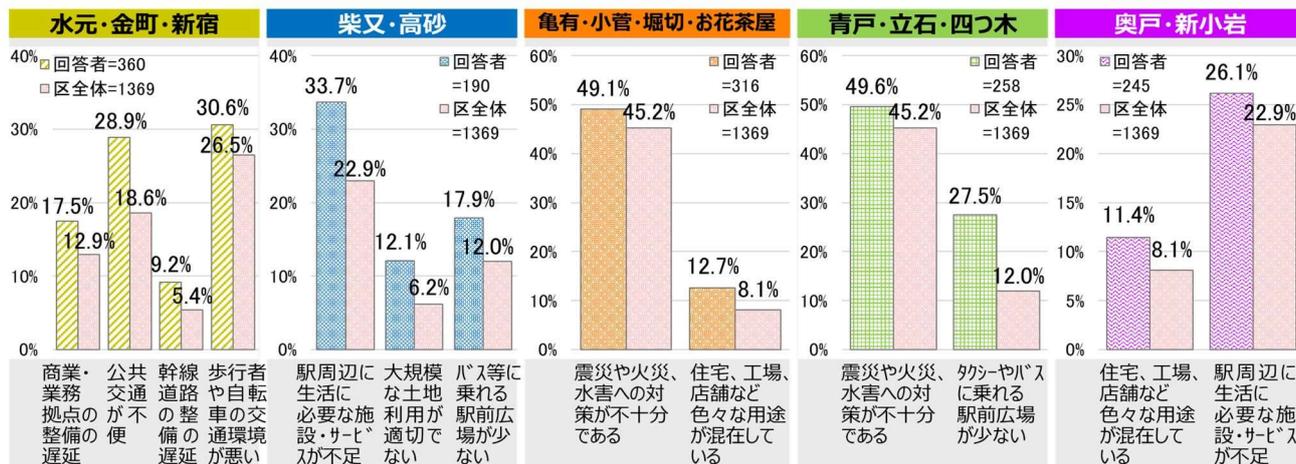
区の魅力、今後活用すべき施設・文化では、水元・金町・新宿地域は「公園・緑地」、「スポーツ施設」、「大学・高校」が、柴又・高砂地域は「河川等の水辺空間」、「寺社仏閣」、「まちなみ・景観」、「葛飾区ゆかりの人物」が、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「大型集客施設」、「葛飾区ゆかりの人物」が、青戸・立石・四つ木地域は「文化施設」、「商店街や工場等の地域産業」、「まちなみ・景観」が、奥戸・新小岩地域は「スポーツ施設」、「商店街や工場等の地域産業」が、区全体の回答より高い割合となっています。



※1 区全体の回答割合より+3%以上の差がある選択肢を抽出してグラフを作成しています。

5つの地域の区の魅力、今後活用すべき施設・文化

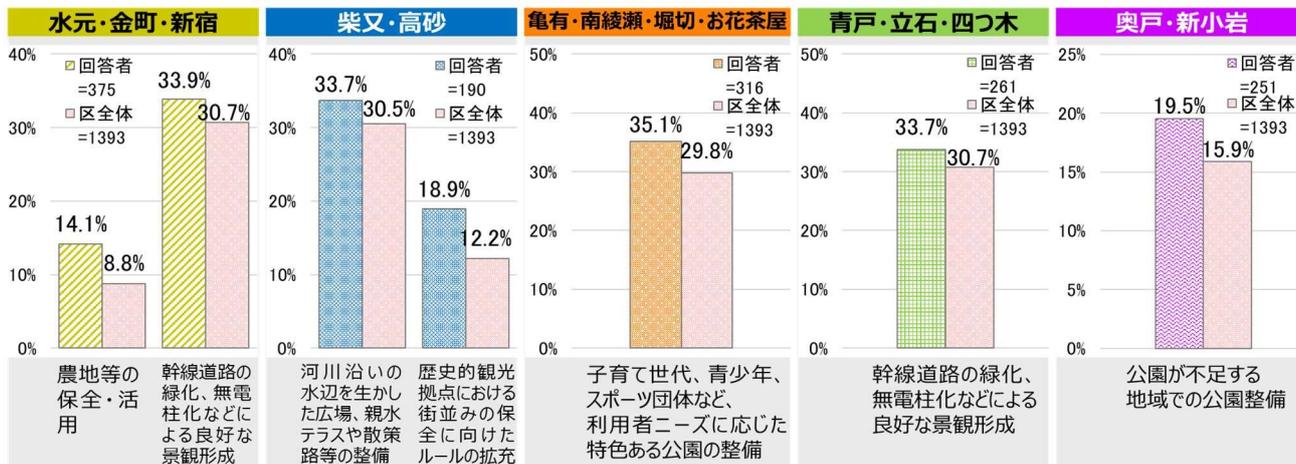
地域のまちづくりの課題では、水元・金町・新宿地域は「商業・業務拠点の整備の遅延」、「公共交通が不便」、「幹線道路の整備の遅延」、「歩行者や自転車の交通環境が悪い」が、柴又・高砂地域は「駅周辺に生活に必要な施設・サービスが不足」、「大規模な土地利用が適切でない」、「バス等に乗れる駅前広場が少ない」が、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「震災や火災、水害への対策が不十分である」、「住宅、工場、店舗など色々な用途が混在している」が、青戸・立石・四つ木地域は「震災や火災、水害への対応策が不十分である」、「タクシーやバスに乗れる駅前広場が少ない」が、奥戸・新小岩地域は「住宅、工場、店舗など色々な用途が混在している」、「駅周辺に生活に必要な施設・サービスが不足」が、区全体の回答より高い割合となっています。



※1 区全体の回答割合より+3%以上の差がある選択肢を抽出してグラフを作成しています。

5つの地域のまちづくりの課題

緑と景観の整備・保全について、重点的に取り組むべきと感じるものは、水元・金町・新宿地域は「農地等の保全・活用」「幹線道路の緑化、無電柱化などによる良好な景観形成」が、柴又・高砂地域は「河川沿いの水辺を生かした広場、親水テラスや散策路等の整備」、「歴史的観光拠点における街並みの保全に向けたルールの拡充」が、亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域は「子育て世代、青少年、スポーツ団体など、利用者ニーズに応じた特色ある公園の整備」が、青戸・立石・四つ木地域は「幹線道路の緑化、無電柱化などによる良好な景観形成」が、奥戸・新小岩地域は「公園が不足する地域で公園整備」が、区全体の回答より高い割合となっています。



※1 区全体の回答割合より+3%以上の差がある選択肢を抽出してグラフを作成しています。

5つの地域の緑と景観の整備・保全について、重点的に取り組むべきもの

4-3 水元・金町・新宿地域

1. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

賑わいと活力ある拠点の形成と豊かな自然環境に恵まれ、都市の利便性・快適性を享受できる住み良いまち

(2) まちづくりの基本方針

①賑わいと活力ある拠点の形成

金町駅周辺は、再開発による基盤整備やUR金町駅前団地ストック再生を契機とした拠点性の強化を図るとともに、空き店舗活用による商店街の活性化や滞留空間の整備による回遊性確保、エリアマネジメントの推進など様々な方法で賑わいや交流の場を創出し、人と人との繋がりが感じられる、歩いて楽しい街を目指します。

新宿では、大規模公園や文教とスポーツのまちをイメージさせる地域資源を中心に、教育や福祉、良質な居住空間など多様な機能が集積する生活拠点としての整備を推進します。

また、これらの拠点を相互に連携させ、将来にわたって魅力や活力が持続する街づくりを進めます。

②公園と河川、農地など緑豊かでゆとりと潤いある住環境の形成

水元地域では、水元公園等の緑や水辺をはじめとする豊かな自然環境の保全・活用を図ります。また、生産緑地地区の指定や風致地区制度等の活用などにより、農地の保全や街なかの緑創出に務め、ゆとりと潤いある住環境整備を促進します。

③駅周辺における交通結節点としての機能強化や幹線道路網の整備

駅前広場の拡張整備や駅南北通路の拡充、バス路線再編の検討などにより、交通結節機能の強化を図るとともに、北部・西部地域における幹線道路網の整備を推進し、地域全体の交通利便性の向上に努めます。



水元・金町・新宿地域

(3) 整備方針図



凡例					
	公園・河川敷等		住環境保全ゾーン		都市計画道路
	河川		複合住宅ゾーン		完成
	高速道路		住工共存ゾーン		事業中
	JR		一定規模の面積を有する公園		計画路線
	私鉄		シンボル道路		地域の代表的な道路
	新金線		区民が考える広域拠点		地域の代表的な公園
	行政界				

2. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①地区センターなどの公共施設においては、施設の更新に合わせ浸水対応化など災害時の拠点としての整備を検討します。
- ②水防上の役割を担い、独自の景観を持つ水元公園沿いの桜堤防及び大場川の堤防は、堤防機能と形態を保全し、外水に対する治水安全度の維持、向上を図ります。
- ③再開発事業や UR 金町駅前団地ストック再生の機会を活用し、避難空間やオープンスペースの整備などを推進します。
- ④金町駅周辺では、エリアマネジメント組織による災害時の自助・共助意識の醸成を図るなど住民主体のソフト施策を促進します。

(2) 土地利用の方針

- ①農地や屋敷林が多い水元中央通り以北では、生産緑地制度を活用した農地の保全など、良好な住環境の維持・形成を図ります。
- ②水元中央通りでは、自動車交通の利便性を活かして、中低層建物を主体に地域の利便性を支える商業・サービス機能及び集合住宅の立地を誘導します。
- ③金町駅周辺では、再開発による基盤整備やUR金町駅前団地ストック再生を契機とした住宅・商業・業務・サービス・滞在機能などの多機能化を促進し、拠点性の強化を図ります。
- ④理科大学通りやしょうぶ通りは、駅周辺の回遊性向上のため、基盤整備に合わせた沿道土地利用を検討します。
- ⑤新宿では、葛飾にいじゅくみらい公園を核として、住居、教育、医療福祉、文化、交流など多様な都市機能が集積する生活拠点として、住民や学生などの主体的な活動を促進するとともに、金町駅周辺地区と連携した地域の活性化を図ります。

(3) 市街地整備の方針

- ①金町駅周辺では、金町駅北口駅前広場や周辺道路などの都市基盤整備を推進するとともに、再開発等においては、交流や活動ができる滞留空間や公開空地など、新たなオープンスペースを確保します。
- ②金町駅南北の往来を促し、駅周辺の回遊性やにぎわい創出のため、エリアマネジメント組織によるまちづくりやイベントの企画・運営を支援し、地域の魅力発信や、空き店舗の活用、地元商店街の活性化を進め、拠点間の連携を推進します。
- ③葛飾にいじゅくみらい公園では、東京理科大学や金町駅周辺と連携したイベントの開催や住民などが主体となった地域活動などを促進します。

(4) 交通体系整備の方針

- ①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道路についてアクセス性の向上を検討します。
- ②金町駅周辺の拠点整備と連携し、新宿や水元への移動環境を向上するため、理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅整備を推進するとともに、南北通路や西側架道橋の拡充につ

いても協議を進め、駅の南北が一体となるまちづくりを進めます。

- ③ 駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与するため、駅前広場や理科大学通りなどの交通基盤を拡充し、交通結節点としての機能強化を図ります。
- ④ 金町駅は、地域の交通結節点として、さらなる交通利便性向上のため、北口駅前広場の整備と合わせてバス路線の再編を検討します。
- ⑤ 駅前での商業地域にふさわしい効率的な土地利用の推進や回遊性向上などの観点から、駅縁辺部への自転車駐車場の整備を図ります。
- ⑥ 北部・西部地域における地域幹線道路である補助259号線、補助261号線、補助138号線の整備を推進します。また、主要幹線道路である補助277号線（岩槻街道）及び、地域幹線道路である補助138号線の橋梁部分の整備を促進します。

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ① 水元公園と金町・新宿地域のアクセスを強化するため、補助276号線沿道では、緑化などによる沿道景観の維持・向上を図ります。
- ② 水元公園の小合溜では、水環境を再生し、自然環境を保全するため、水質浄化の充実や生態系の回復を図り、親水性向上を推進します。また、公園内に自生するオニバスやアサザの生育環境を保全します。
- ③ 水元公園への主要導入部と釣仙郷・小合溜（内・外溜）周辺の街並み景観の形成を検討するなど、都内唯一の水郷景観を有する水元公園周辺の魅力向上に努めます。
- ④ 水辺の豊かな自然や四季の移り変わりを感じられるよう、水元桜堤や大場川の桜堤は景観の保全・充実を図ります。
- ⑤ 水元中央通り以北では、生産緑地や特定生産緑地の指定により農地を保全し、災害時にも活用できる貴重なオープンスペースを確保します。また、風致地区内では風致地区制度の歴史やメリットを周知することで緑豊かな水元の景観を維持します。
- ⑥ 金町駅周辺での市街地整備では、土地の高度利用や新たなシンボルやランドマークの形成を図るとともに、周辺住民の生活に調和し、人々が集い親しみやすいヒューマンスケールに配慮した街並みの形成を図ります。
- ⑦ 駅周辺や水元の一部地域など公園が不足している地域では、新たな公園整備に努めることで公園の適正配置を図ります。

（６）復興まちづくりの方針

被災後は、地域と行政が連携した復興まちづくりに取り組みます。

○復興時に残したい地域の魅力

- ・中川土手の遊歩道
- ・西水元水辺の公園
- ・大場川の桜
- ・葛飾にいじゅくみらい公園
- ・江戸川土手の取水塔等の風景

○復興時に解決したい課題と解決方策

- ・水害対策として、高層建物の機械室などを２階以上に設置

- 人命救助や消火活動等に従事する緊急自動車の円滑な通行が可能な道路整備
- 線路北側の線路沿いにおける東西方向の道路整備
- 安全で快適な歩行空間を確保し、防災性を高めるため道路の無電柱化

○地域でできる復興準備

- 水元にも高低差があることなどを学ぶための勉強会の実施
- SNS 等での情報発信による全住民への情報周知
- 震災復興まちづくり模擬訓練の実施



水元桜堤



東金町一丁目西地区市街地再開発イメージ

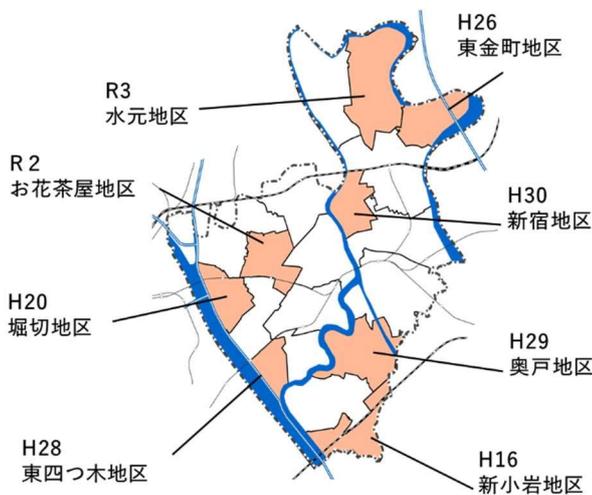
出典：東金町一丁目西地区市街地再開発組合

コラム～震災復興まちづくり模擬訓練～

葛飾区では、事前復興の取り組みとして震災復興まちづくり模擬訓練を実施しています。

震災復興まちづくり模擬訓練は、屋外で行う防災訓練とは異なり、震災によって街全体が被災した場合、どのような街に復興したいかを地域の方々と屋内で検討する訓練です。復興の主体となる住民・行政が、被害を想定して復興過程を模擬体験し、地域にあわせた復興手順や計画を検討して、復興まちづくりの進め方と計画を訓練成果として取りまとめます。

これまで、19の自治町会連合会の地区のうち、8地区の連合町会で実施しました。今後も、訓練を継続して実施するとともに、多くの方に気軽に参加いただけるよう、訓練内容の充実や簡易プログラムでの訓練実施などを検討し、事前復興の取り組みを進めます。



震災復興まちづくり模擬訓練の実施状況図



訓練の様子

4-4 柴又・高砂地域

1. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

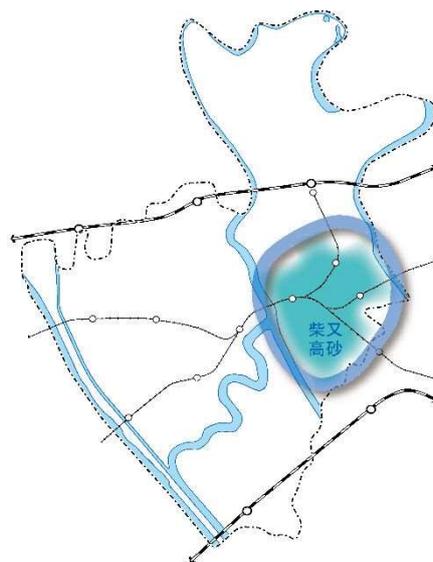
魅力ある歴史的景観資源と駅周辺の都市機能創出による、賑わいある多世代が暮らしたくなる水辺のまち

(2) まちづくりの基本方針

①京成本線の連続立体交差事業の早期実現、魅力と活力あふれる高砂駅周辺のまちづくり

連続立体交差事業の進捗にあわせて、駅前広場等の都市基盤整備、土地の高度利用や建築物の共同化など駅周辺の街づくりを進めます。

都営高砂団地の建替え、鉄道車庫の移転などによる大規模な土地利用転換を契機とした商業・業務・生活利便機能の集積と都市基盤整備による賑わいの創出を図ることで、多世代が住みやすい街を目指します。



柴又・高砂地域

②柴又界隈を中心とした魅力ある景観まちづくり

柴又では、文化的景観対象範囲内にある柴又帝釈天や歴史的建造物を中心とした景観資源や江戸川から見る調和のとれた柴又の風景・街並みの保全に努めるとともに、歴史的資源を生かした街なかの回遊性向上を図ります。

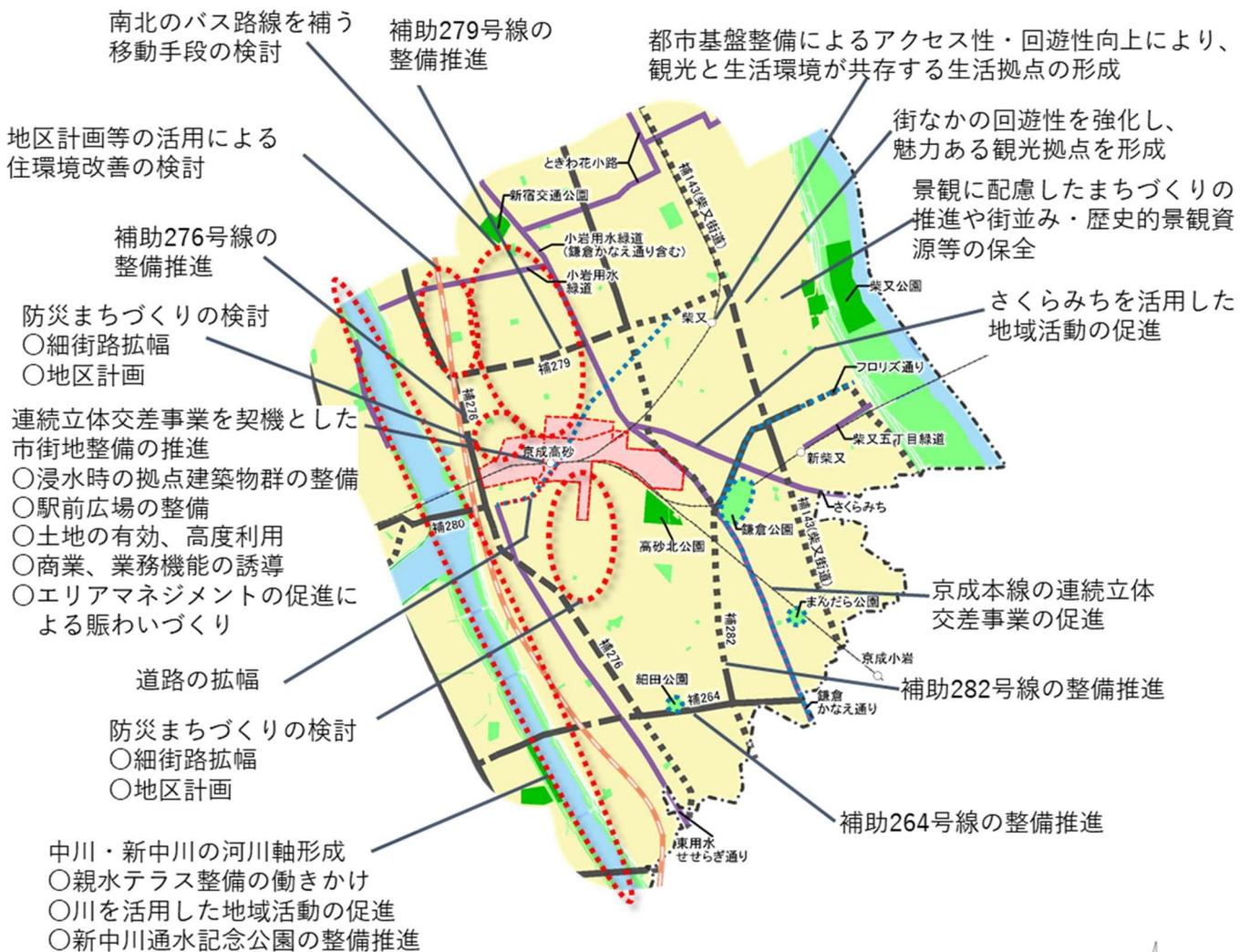
また、柴又駅周辺では、都市基盤整備による駅へのアクセス性と回遊性向上により、観光と良好な生活環境が共存する特徴ある生活拠点の形成を図ります。

③快適な住環境の形成と商業・業務等施設が調和した、災害に強く親水性の高いまちづくり

中低層の住宅と商業環境が調和した市街地を形成するとともに、密集市街地における都市基盤整備や低未利用地の有効活用など適正な土地利用により住環境の改善及び防災性の向上を図ります。

中川、新中川周辺では、水辺に親しめる施設の整備の働きかけや親水性の向上や連続性を図るとともに、河川空間を活用した地域活動を促進します。

(3) 整備方針図



凡例		
公園・河川敷等	住環境保全ゾーン	都市計画道路
河川	複合住宅ゾーン	完成
高速道路	住工共存ゾーン	事業中
JR	一定規模の面積を有する公園	計画路線
私鉄	シンボル道路	地域の代表的な道路
新金線	区民が考える広域拠点	地域の代表的な公園
行政界		

2. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①延焼遮断帯である補助 143 号線（柴又街道）の拡幅整備や沿道の不燃化を促進します。
- ②地域危険度の高い地区においては、細街路の拡幅整備や地区計画の導入を検討するとともに、住宅の建替えにあわせた耐震化や不燃化を誘導します。
- ③鉄道立体交差事業を促進し、災害時の避難経路確保を図るとともに、駅周辺の開発によるオープンスペース確保や道路拡幅を進めます。また、駅を中心とした浸水時の拠点建築物の整備を促進します。

(2) 土地利用の方針

- ①柴又では、柴又帝釈天をはじめとする歴史的資源を核として、地域住民主体の街並み景観保全のルールの実施を検討し、資源の保全や、街並みと調和した建築物の誘導を図ります。また、柴又駅周辺では都市基盤整備による駅へのアクセス性と回遊性向上により、観光と良好な生活環境が共存する生活拠点の形成を図ります。
- ②高砂駅周辺は、成田空港から東京都心に入る最初の乗換駅として、連続立体交差事業と合わせた駅前広場などの都市基盤整備を推進するとともに、鉄道車庫の移転などを契機とした大規模な土地利用転換により、商業・業務機能の集積や公共サービス機能等の充実など、土地の有効・高度利用を図ります。
- ③都営高砂団地の建て替えに伴い創出される用地では、生活利便施設や福祉施設、住宅等の誘導や公園機能の確保などにより、地域の活性化を図ります。
- ④閑静で良好な住環境の保全や、地域内にある密集市街地の住環境改善のため、地区計画などによる『まちづくりのルール』の導入を検討します。

(3) 市街地整備の方針

- ①柴又帝釈天及びその周辺は、境内の景観や江戸川堤防、柴又公園等（高台）からの眺望、参道から帝釈天への通景に配慮した歴史的街並み、矢切の渡しなどの観光資源の保全を図るとともに、無電柱化や段差の解消などのバリアフリー化や国際的な観光拠点として外国語表記の案内板の整備するなど、受け入れ態勢の充実を図ります。
- ②新柴又駅周辺では、地区計画によるまちづくりを推進するとともに、駅前広場を活用した地域活動など、住民等が主体の街づくり活動を促進します。
- ③高砂駅周辺の市街地開発においては、柴又、浅草、押上などの観光拠点への玄関口として、特徴ある魅力的な都市機能の集積を図るとともに、限られた土地の有効利用のため、駅前広場などの都市基盤整備の際には立体的な空間活用方法を検討するほか、連続立体交差事業で生み出される高架下空間の有効利用を促進します。
- ④高砂駅周辺の市街地開発を契機としたエリアマネジメント組織による魅力発信や賑わいづくり、地域の観光資源をいかしたイベントの企画・運営を支援し、交流や地元商店街の活性化を推進します。
- ⑤さくらみちなど特色ある地域のコミュニティ道路では、公共空間を活用した地域活動を促進します。

(4) 交通体系整備の方針

- ①柴又駅周辺では、観光拠点や江戸川河川敷など地域一体を散策できるルートの設定や街並み保全などにより、将来にわたり守り継承される観光拠点を形成します。
- ②鉄道立体交差事業を促進し、線路によって分断される街を解消するとともに、道路網の充実を図り、駅周辺の拠点性の向上を進めます。
- ③高砂駅では、安全で円滑な乗り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するとともに、新規バス路線の導入など、更なる公共交通網の充実を図ります。
- ④地域幹線道路である補助 264・276・279 号線、生活幹線道路である 282 号線の整備を推進します。

(5) 緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①柴又帝釈天とその門前参道や矢切の渡しなどの歴史的景観資源等を保全するとともに、景観地区制度の適切な運用と、歴史的街並みの保全・創出のためのルールの充実により、文化的景観の保全に努めます。
- ②高砂駅周辺の開発では、賑わい創出の資源として、周辺環境と調和した緑化やオープンスペースの確保を図ります。
- ③中川・新中川周辺では、水辺に親しめる施設の整備の働きかけや、親水性の向上、連続性を図るとともに、河川空間を活用した地域活動を促進します。
- ④中川左岸の耐震護岸工事に合わせて新中川通水記念公園の整備を推進します。

(6) 復興まちづくりの方針

震災復興まちづくり模擬訓練を実施するなど、被災後の復興を迅速に進められるよう地域と協働で取り組んでいきます。

○復興時に残したい地域の魅力

- ・駅、寺社、公園、商店街、閑静な住宅地、水辺空間
- ・坂が少ない地域の特徴
- ・下町らしさ

○復興時に解決したい課題と解決方策

- ・道路の拡幅整備
- ・緑地や水辺の多い街実現のため、小川や水辺の復活

○地域でできる復興準備

- ・コミュニティ形成のためのまちづくりに関するイベント開催
- ・様々な世代が参加しやすい震災復興まちづくり模擬訓練の実施



柴又帝釈天



高砂駅より北口を眺めたイメージ

出典：高砂駅前まちづくり構想

4-5 亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域

1. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

広域拠点を中心に世代を越えた人々が集い、商業の賑わいと安全・快適で住み続けたい、自然と歴史を残すふるさとのまち

(2) まちづくりの基本方針

①人々が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいある拠点の形成

亀有駅周辺では、地元商店街と大規模店舗が一体となった賑わいを創出するなど、地域の関係団体や関係者が主体となった街づくり組織の形成や連携促進を進め、世代を越えて住み続けられる街として広域拠点の個性と魅力の向上を図ります。

その他の駅周辺では、地域の特性に合わせた道路等の都市基盤整備を進めるとともに、日常生活を支える身近な商業・業務機能の集積を誘導し、地元商店街などの活性化を図ります。

②誰もが安心して安全に住み続けられるふるさとづくり

堀切地域では、個々の建て替えに合わせた建物の耐震化・不燃化の促進、細街路や行き止まり道路などの解消による安全性の向上に合わせて、路地裏空間などを持つ地域らしい風情の維持・保全に配慮した空間形成を図るとともに、利便性向上に向けて交通環境を改善し、誰もが安全・安心に住み続けられるふるさとづくりを目指します。

③回遊性の高い歩行者ネットワークの形成による地域の魅力づくり

堀切菖蒲園等の観光拠点では地元商店街と連携し、回遊性を確保するとともに、小菅に点在する寺社、曳舟川親水公園、古隅田川、旧水戸街道など地域の自然・歴史資源を生かし、繋ぐ歩行者ネットワークを形成します。また、景観保全や、快適に散策できる空間を整え、地域の魅力づくりにより活性化を図ります。



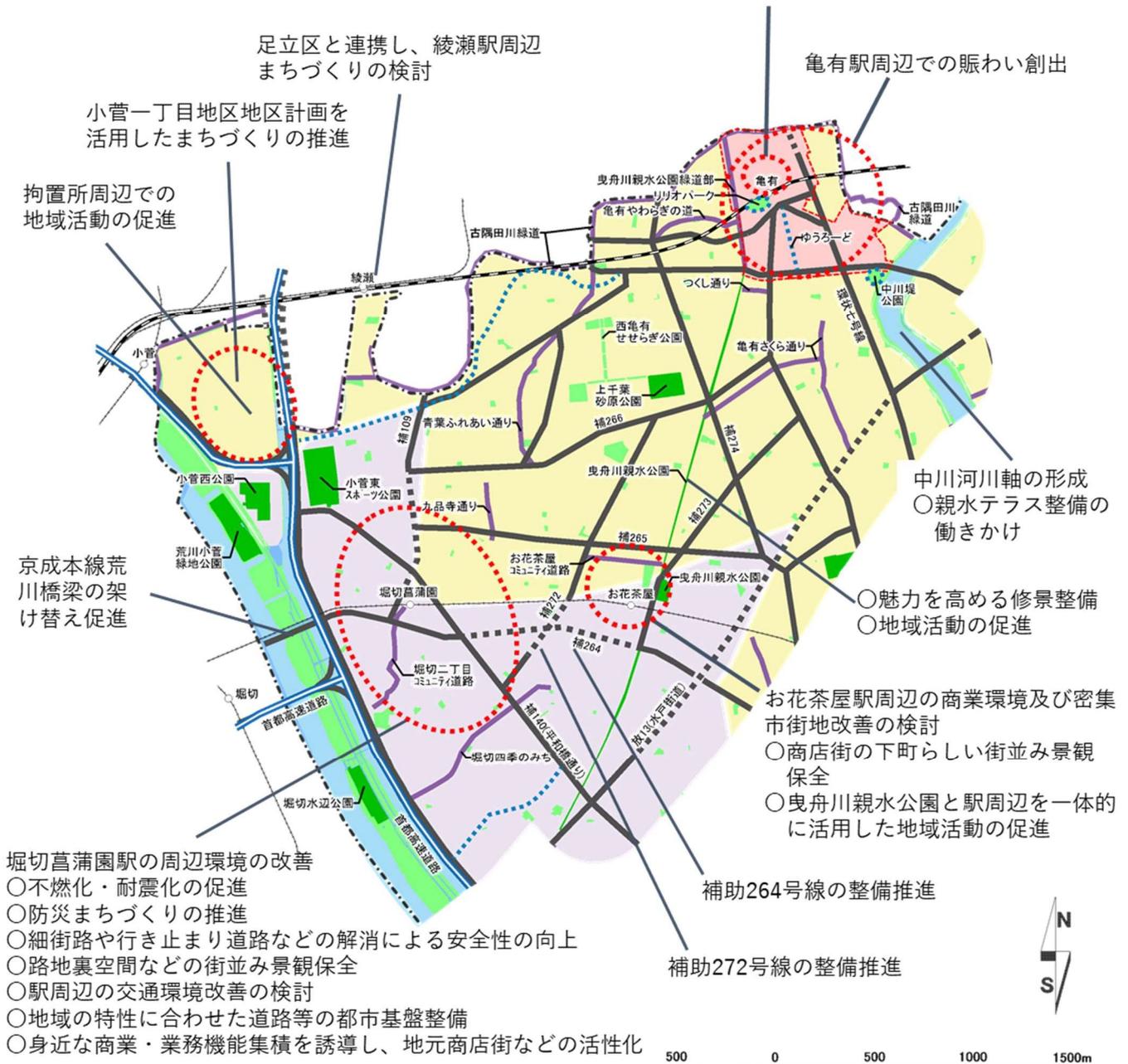
亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域

(3) 整備方針図

〈地域共通〉

寺社などの地域資源を生かした魅力づくり

周辺の都市施設整備の進捗に合わせた街づくりの必要性の検討



凡例		
公園・河川敷等	住環境保全ゾーン	都市計画道路
河川	複合住宅ゾーン	— 完成
高速道路	住工共存ゾーン	- - - 事業中
JR	一定規模の面積を有する公園	⋯⋯⋯ 計画路線
私鉄	シンボル道路	地域の代表的な道路
新金線	区民が考える広域拠点	地域の代表的な公園
行政界		

2. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①水防上注意を要する荒川土手の解消を図るため、京成本線荒川橋梁の架け替えを促進します。
- ②堀切二丁目周辺及び四丁目地区では、密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを推進するとともに、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度を活用し、住民と行政の協働により、災害に強い街づくりを進めます。

(2) 土地利用の方針

- ①亀有駅周辺では、全国的に知名度の高いアニメキャラクターを生かした観光まちづくりにより回遊性の向上を図り、個性ある広域拠点として魅力向上を目指します。
- ②小菅一丁目地区は、地区計画に基づく街づくりを推進し、地域資源を生かしたまちづくりを目指します。
- ③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、駅周辺のまちづくりを検討します。
- ④堀切菖蒲園駅周辺では、建築物の耐震化、不燃化の促進、細街路や行き止まり道路などの解消による安全性の向上に合わせて、路地空間などの特色ある風情の維持・保全に配慮した空間形成を図るとともに、利便性の向上に向けた交通環境の改善について検討します。
- ⑤お花茶屋駅周辺では、地域の生活拠点として、既存の路線型商店街を中心とした商業環境の向上及び周辺密集市街地の改善に努めます。
- ⑥京成本線荒川橋梁の架け替えに伴い生じる、現線路用地や高架下などの空間について活用方法を検討します。

(3) 市街地整備の方針

- ①広域拠点である亀有駅周辺では、地元商店街と大規模店舗が一体となり賑わいを創出するなど、地域の関係団体や関係者が主体となったまちづくり組織の形成や連携促進を図ります。また、駅北口周辺については、都市施設整備の進捗などによる状況変化を踏まえた街づくりの必要性について検討します。
- ②江戸時代から花菖蒲で著名な堀切菖蒲園周辺は、地元商店街との回遊性確保に努めるとともに、広大な自然空間である荒川河川敷へのアクセス向上や堀切菖蒲園船着場の有効活用などにより、更なる賑わいを図ります。
- ③堀切菖蒲園駅周辺は地域の特性に合わせた道路等の都市基盤整備を推進し、堀切らしい街並みを維持した駅前空間整備について検討します。
- ④曳舟川親水公園やお花茶屋駅周辺を一体的に活用し、良好な街並み形成、緑化をはじめとする地域のルール作りなど、地域住民が主体の街づくりにかかる地域活動を促進します。

(4) 交通体系整備の方針

- ①地域内に点在する旧小菅御殿石灯籠や小菅銭座跡をはじめとする数多くの歴史資源と、堀切菖蒲園、曳舟川親水公園、西亀有せせらぎ公園、青葉ふれあい通り、古隅田

川、荒川河川敷といった地域資源をつなぎ、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を進めます。

②地域幹線道路である補助264号線及び生活幹線道路である272号線の整備を推進します。

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

①旧水路などの緑豊かなコミュニティ道路や緑道の景観を保全し、快適に散策できる空間とするとともに、地域の魅力づくりにより活性化を図ります。

②小菅では、周辺に点在する寺社、史跡、古隅田川等の歴史・自然資源を生かした景観の保全に努めます。

③堀切菖蒲園など本区を代表する歴史的観光拠点については、核となる景観資源等を保全するとともに、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた街並みの保全・修景整備を進め、賑わいと楽しみのある景観形成を図ります。

④曳舟川親水公園は、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。

⑤中川沿いでは、治水や河川環境との調和に配慮しながら、散策路などにより、快適に散策できる環境づくりを進め、河川・水辺のネットワーク化を図ります。

（６）復興まちづくりの方針

地域と行政が連携した復興まちづくりの検討を継続します。

○復興時に残したい地域の魅力

・人情、街並み、商店街などの下町らしさ、公園、寺社、郷土と天文の博物館、堀切菖蒲園、四つ木斎場、小菅一丁目の街並み、堀切菖蒲園、水路、文化財

○復興時に解決したい課題と解決方策

・密集市街地改善のため、亀有二丁目や小菅・堀切地域で土地区画整理事業の施行
・緑道の再整備

○地域でできる復興準備

・地域の関わりを作り、事前に何を残すか話しておく
・若者が集まれる広場等の整備
・復興も含めたワークショップ
・住み続けたいと思える魅力的なまちづくり
・震災復興まちづくり模擬訓練の実施



亀有駅南口駅前広場



堀切菖蒲園 出典：葛飾区 HP

4-6 青戸・立石・四つ木地域

1. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

区の中心部として活気にあふれ、暮らしとなりわいが共生し、様々な世代が安全快適に暮らせる、水と緑が身近に感じられるまち

(2) まちづくりの基本方針

① かつしかの核となる拠点形成

立石駅周辺は、再開発を進め、公益サービス・交流・交通機能の充実や駅へのアクセス性向上を図るとともに、地域の関係団体・関係者が主体となったエリアマネジメント活動を推進します。また、歩行者専用道路等を整備するなど安全・快適な交通環境づくりを図るとともに、地域として一体性と防災性・生活利便性の向上を図り、活力と魅力ある広域拠点を形成します。

青砥駅周辺では、観光資源や商業・文化施設などを活かしたまちづくりに向けて、地元の機運の醸成を図るとともに、安全性・利便性の高い生活拠点を目指します。

四ツ木駅周辺では、地域の顔となる駅前空間の整備を図るとともに、活力ある商業環境を促進し、身近な生活サービスの提供の場となる生活拠点の形成を図ります。

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するとともに、高架下の有効活用を図ります。

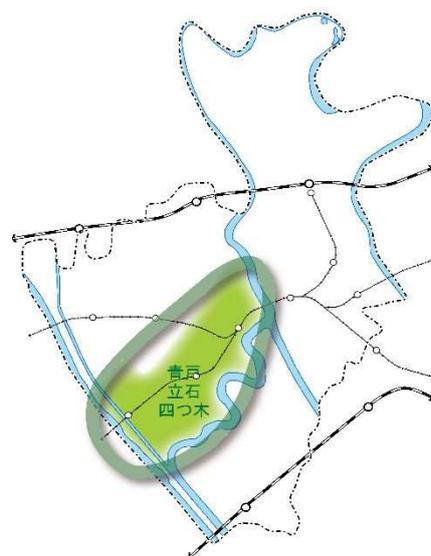
② 防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工共存のまちづくり

木造住宅密集地域では、高齢化や世代交代が進むコミュニティ、まちの成り立ちに配慮しつつ、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。

住宅と町工場が混在する地域では、町工場等と周辺環境との調和を誘導し、生活となりわいが共存する活気あふれるまちづくりを進めます。

③ 河川と一体感のある、回遊性の高い連続的な空間づくりと新しい水辺の魅力創出

中川では、耐震補強工事にあわせた親水テラス整備を促進するとともに、東立石緑地公園を起点に、堤防と一体となった沿河市街地の高台化等の促進により市街地と河川の回遊性向上や多くの人が水辺空間を多目的に利用できるよう、連続的で一体感のある空間づくりを進めます。

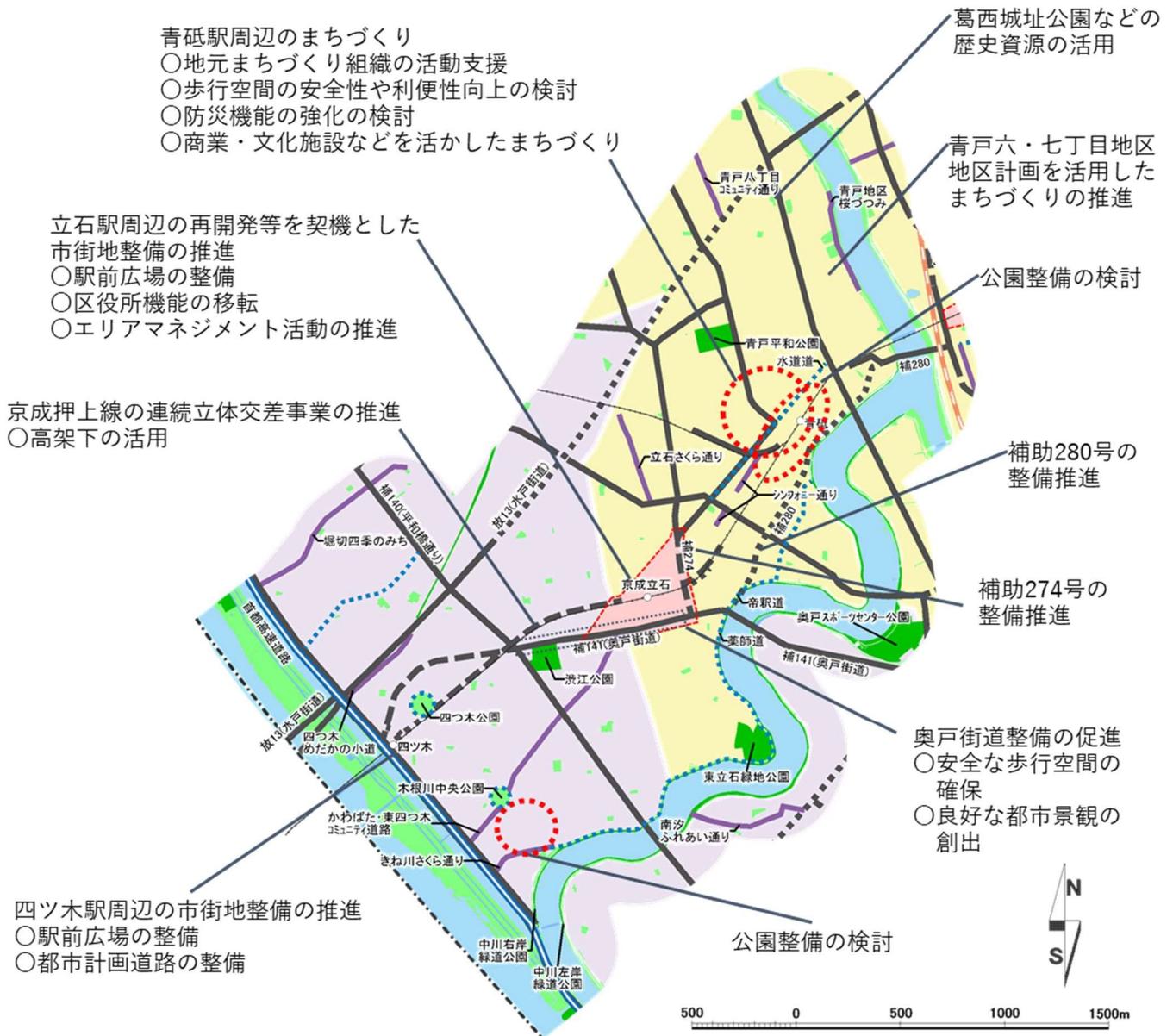


青戸・立石・四つ木地域

(3) 整備方針図

〈地域共通〉

- 防災まちづくりの推進
- 河川と一体感のある回遊性の高い空間づくり
- 東立石緑地公園や親水テラスを活用した地域活動の促進
- テラス、通路、道路整備による回遊性の向上



青砥駅周辺のまちづくり
 ○地元まちづくり組織の活動支援
 ○歩行空間の安全性や利便性向上の検討
 ○防災機能の強化の検討
 ○商業・文化施設などを活かしたまちづくり

立石駅周辺の再開発等を契機とした市街地整備の推進
 ○駅前広場の整備
 ○区役所機能の移転
 ○エリアマネジメント活動の推進

京成押上線の連続立体交差事業の推進
 ○高架下の活用

葛西城址公園などの歴史資源の活用

青戸六・七丁目地区地区計画を活用したまちづくりの推進

公園整備の検討

補助280号の整備推進

補助274号の整備推進

奥戸街道整備の促進
 ○安全な歩行空間の確保
 ○良好な都市景観の創出

四ツ木駅周辺の市街地整備の推進
 ○駅前広場の整備
 ○都市計画道路の整備

公園整備の検討

凡例		
公園・河川敷等	住環境保全ゾーン	都市計画道路
河川	複合住宅ゾーン	事業中
高速道路	住工共存ゾーン	計画路線
JR	一定規模の面積を有する公園	地域の代表的な道路
私鉄	シンボル道路	地域の代表的な公園
新金線	区民が考える広域拠点	
行政界		

2. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①東四つ木、四つ木一・二丁目、東立石四丁目地区では、密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを推進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度を活用して、住民と行政の協働により、災害に強い街づくりを進めます。
- ②区画4号線、6号線の沿道は、道路整備と合わせて不燃化を図り、災害時の避難路などを形成し、地域内の防災性向上を図ります。
- ③市街地開発等においては、避難施設や備蓄機能などを備えた防災上の拠点整備を図るとともに、無電柱化を推進します。

(2) 土地利用の方針

- ①青砥駅周辺では、観光資源や商業・文化施設などを活かしたまちづくりに向けて、地元街づくり組織の活動を支援するとともに、歩行空間の安全性や利便性の高い生活拠点を目指します。
- ②青戸六・七丁目地区は、地区計画に基づく街づくりを推進し、道路や公園など都市基盤の整備、良好な市街地環境の形成と交通利便性、防災性の向上を図ります。
- ③立石駅周辺では、京成押上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備とあわせ、土地の有効・高度利用により、居住、商業、業務及び公益施設を集約し、防災性及び生活利便性の向上を図り、区の中心部として活力と魅力にあふれた広域拠点を形成します。
- ④四ツ木駅周辺では、駅前広場や都市計画道路などの整備を図るとともに、商業の活性化を促進し、身近な生活サービスの提供の場となる市街地を形成します。
- ⑤新総合庁舎整備に伴う現庁舎機能の一部移転により、解体が予定されている、現庁舎本館、議会棟跡地は立石地域の公共施設のあり方について検討を進めながら効果的・効率的に活用していくための方針の具体化を図っていきます。また、現庁舎新館は、新総合庁舎に配置する機能と併せて、必要な機能をについて検討します。
- ⑥京成押上線連続立体交差事業においては、高架下への施設配置や外観について区民の利便性向上など沿線まちづくりの観点から、関係機関へ働きかけ、調整を図ります。
- ⑦荒川・綾瀬川・中川沿いの住宅と工場が混在する地域では、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導します。
- ⑧奥戸街道などの都道の沿道では、広域的な道路機能を活かした土地の高度利用により、中高層建築物を主体に商業・業務等施設の立地を誘導します。

(3) 市街地整備の方針

- ①立石駅周辺では、市街地再開発事業に合わせた駅前広場や駐輪場・自動車駐車場の整備、再配置を行うとともに、歩行者の安全な移動経路を確保し、回遊性の向上を図ります。
- ②立石駅前再開発等においては、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギーや未利用エネルギーなど環境に配慮した技術の導入を促進し、エネルギーの有効活用を図るとともに、オープンスペースの確保など緑の保全・創出などに取り組みます。また、地域の関係団体・関係者が主体となったまちづくり組織の形成や連携促進を図り、エリアマネジメント活

動を推進します。

- ③中川親水テラスなどの水辺空間は、新たな観光資源とするため、オープンカフェなどの憩いの場づくりや、河川沿いでの散策空間の形成、防災船着き場の有効活用を図るとともに、賑わいを創出する地域活動の場としての活用を推進します。
- ④青砥駅周辺では、まちづくりの機運の高まりに応じて、交通広場などの駅前基盤整備や交通結節機能の向上に向けた街づくりを検討します。

（４）交通体系整備の方針

- ①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。
- ②京成押上線の連続立体交差事業や駅周辺の市街地整備と合わせて、歩行者専用道路等を整備するなど安全、快適な歩行空間の確保に努めます。
- ③立石駅周辺の再開発等を契機とした基盤整備により、交通広場を新たに整備し、交通結節点として、駅利用者等の利便性・安全性・アクセス性の向上を図るとともに、公共交通網の充実を進めます。
- ④四ツ木駅周辺では、徒歩や自転車で安全、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交通結節点機能の強化を図るとともに、生活幹線道路である区画４・６号線の整備を推進します。
- ⑤京成押上線の連続立体交差事業と合わせて、地域幹線道路である補助 274 号線の整備を推進します。
- ⑥地域幹線道路である補助 280 号線の整備を推進します。

（５）緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①立石駅周辺では、土地の高度利用を図りながら、新たなシンボルやランドマークの形成を図るとともに、生活に調和し、そこに集う人々が親しみやすいヒューマンスケールに配慮した街並みの形成を目指します。
- ②立石駅周辺では、商店街のもつ特徴的な雰囲気や風情の維持及び保全に配慮し、活気のある街並み形成を目指します。
- ③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、水辺を活かした新しい魅力づくりについて検討します。
- ④社寺等の歴史的建造物や古道に残る祠、道標、身近な旧街道や葛西城跡などの歴史的資源は、周辺の修景整備などにより、景観資源の保全と再生を図ります。
- ⑤駅周辺など公園が不足している地域では、新たな公園や特色ある公園整備などにより適正配置に努めます。
- ⑥奥戸街道などの幹線道路では、道路の緑化、無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。

（６）復興まちづくりの方針

万一災害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、震災復興まちづくり模擬訓練を通して、まちづくりのあり方について検討します。

○復興時に残したい地域の魅力

- 青戸平和公園
- まちの産業を担う工業地域
- 立石様、熊野、原稻荷等の神社
- 立石駅前の対面販売
- スカイツリーへの眺望できる荒川土手

○復興時に解決したい課題と解決方策

- 青戸地域におけるオープンスペースの確保
- 無電柱化
- 細街路の拡幅
- 密集市街地改善のため、土地区画整理事業の施行
- 立石駅前商店街のあり方の検討
- 水道道の拡幅
- 立石さくら通りの延伸
- 大きな公園の整備
- 四つ木地域全体のかさ上げ

○地域でできる復興準備

- 船着き場の活用
- リスクやまちの復興を話し合うことから始める
- 簡易に開催できる震災復興まちづくり模擬訓練



立石駅北口再開発イメージ図
出典：立石駅北口地区市街地再開発組合



中川テラス
出典：東立石緑地公園で中川に親しむ集い

4-7 奥戸・新小岩地域

1. まちづくりの目標

(1) 地域の将来像

世代間交流が盛んで魅力的な広域拠点の形成と、親水と浸水が両立した災害に強く緑が充実したまち

(2) まちづくりの基本方針

① 多様な世代に対応した魅力的な広域拠点の形成

新小岩駅周辺では、商店街のにぎわいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、文化・交流・公益施設などの多様な都市機能の誘導や多世代にとって住みやすい質の高い住宅整備を進めます。また、駅前広場や自由通路の整備により、交通結節機能を強化し、北口と南口の連携による駅周辺の回遊性を高めるとともに、駅周辺の街づくりの進展にあわせ、エリアマネジメントの取組を推進します。

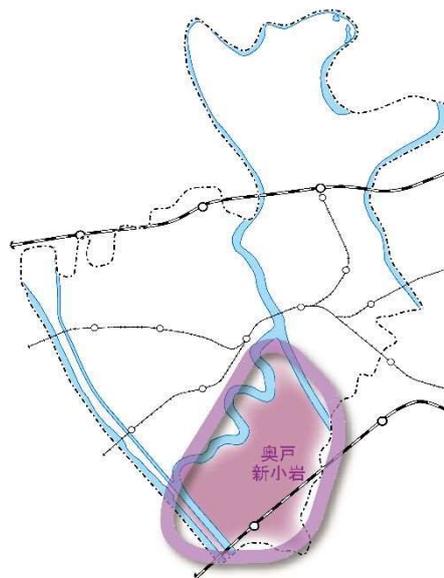
② 震災や水害など様々な災害に強いまちづくり

新小岩公園再整備における一部高台化と東京都の緩傾斜堤防事業との連携による浸水対応型拠点高台の整備を推進し、水害に強いまちづくりを進めます。また、地域危険度の高い地域における主要生活道路の整備や建築物の不燃化、共同化及び防災拠点の整備促進、補助281号線の整備に合わせた沿道街づくりの検討など、多様な施策による防災性の向上を推進します。

③ 川を生かした身近な水辺空間の充実と緑豊かな市街地の形成

荒川、中川、新中川、などの水辺は魅力的な親水空間として、機能充実やネットワーク化を進めるとともに、水辺を活用した地域活動を支援する仕組みを検討するなど、河川沿いの賑わいや魅力を創出し、水に親しむことができる環境整備に努めます。

農地の保全・活用や公園の整備、道路沿道の緑化の促進により、緑豊かで良好な市街地の形成を誘導します。



奥戸・新小岩地域

(3) 整備方針図

〈地域共通〉

- 中川河川軸の形成
- 河川空間での賑わい創出
- 農地の保全などによる緑豊かな市街地の形成



凡例		
公園・河川敷等	住環境保全ゾーン	都市計画道路
河川	複合住宅ゾーン	完成
高速道路	住工共存ゾーン	事業中
JR	一定規模の面積を有する公園	計画路線
私鉄	シンボル道路	地域の代表的な道路
新金線	区民が考える広域拠点	地域の代表的な公園
行政界		

2. 地域の整備方針

(1) 防災まちづくりの方針

- ①補助 281 号線については、整備に合わせた沿道まちづくりについて検討し、延焼遮断帯の形成を推進します。
- ②新小岩公園の再整備に合わせ浸水対応型拠点高台を整備し、防災の拠点づくりを推進します。
- ③西新小岩 5 丁目などの木造住宅密集地域では、細街路や行き止まり道路などの解消、建物の不燃化等による防災性の向上と住環境の改善を図るなど、地域の状況に応じた災害に強い街づくりを進めます。
- ④災害時の避難所となる公共施設や大規模な民間施設において、浸水対応型拠点建築物化や避難空間の整備を進めるとともに、災害時の防災情報の発信、避難活動等の拠点として、震災にも水害にも強い施設の充実を図ります。

(2) 土地利用の方針

- ①森永乳業東京工場跡地については、民間事業者と連携し、周辺市街地との調和など諸条件を踏まえて、安全で便利な街づくりに寄与する土地利用の検討を進めます。また、中川スーパー堤防事業の促進や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等を推進し、治水対策と連携した高台まちづくりを進めます。
- ②新小岩駅周辺では、商店街のにぎわいと調和を図りながら、商業・業務機能の他、文化・交流・公益施設などの多様な都市機能の誘導や多世代の居住に対応した質の高い住宅整備を進めます。
- ③蔵前橋通りや環状七号線などの都道の沿道では、広域的な道路機能を生かした土地の高度利用により、中高層建築を主体に商業・業務等産業施設の立地を誘導します。

(3) 市街地整備の方針

- ①新小岩駅を中心とした駅前広場は、交通処理機能や都市の広場機能等の確保・広場同士との連携による交通結節点機能の強化を推進し、周辺商店街との回遊性向上とともに歩行者の安全性や利便性を高めます。
- ②駅周辺の街づくりの進展にあわせ、北口と南口の連携による商業・業務機能を充実させるとともに、地域の魅力や活力を生み出すエリアマネジメントの取組を推進します。

(4) 交通体系整備の方針

- ①森永乳業東京工場跡地については、民間事業者による土地利用転換と合わせ、適切な交通ネットワークを検討します。
- ②新小岩駅周辺においては、南北自由通路の整備により、北口と南口の連携による駅周辺の回遊性を高め、駅へのアクセス性の向上を図ります。
- ③計画検討路線である末広通りの整備については、拠点へのアクセスや日常の利便性を高める生活幹線道路として検討を進めます。
- ④地域幹線道路である補助 281・284 号線の整備を進めるとともに、補助 281 号線については道路整備に合わせた延焼遮断帯形成のため、沿道まちづくりについても検討します。

(5) 緑と水辺の整備、景観形成の方針

- ①ワンド、池、水路などの自然的資源をもつ葛飾あらかわ水辺公園は、多様な生物の生息拠点として、環境を維持・保全するとともに、魅力的な施設を整備し、賑わいと親水性を備えた公園として、新小岩公園との一体性も視野に入れた整備計画を検討します。
- ②新小岩公園は、憩い・スポーツ・レクリエーション機能を有し、災害時には避難や応急活動拠点となるよう整備するとともに、地域住民や民間事業者等が主体の街づくり活動に活用するなど賑わいづくりを促進します。また、駅前再開発を契機としたエリアマネジメント活動との連携を図ります。
- ③新小岩駅周辺では、土地の高度利用を図りながら、新たなシンボルやランドマークの形成とともに、ヒューマンスケールにも配慮した景観・街並みの形成を図ります。
- ④中川などの河川沿いでは、堤防整備に合わせて、散策路や親水テラスを整備することにより、川沿いを遊歩できる環境づくりを進め、ネットワーク化を図ります。
- ⑤蔵前橋通りや環状七号線などの幹線道路では、緑化、無電柱化、沿道における良好な街並みの形成を促進します。
- ⑥地域の個性を生かした街並み形成や緑の保全、緑化の推進など、良好な景観形成に向けた区民による主体的な取組を支援します。
- ⑦生産緑地制度等を活用し、地域内に点在する農地の保全・活用を図ります。

(6) 復興まちづくりの方針

地域と行政が連携した復興まちづくりに取り組みます。

○復興時に残したい地域の魅力

- ・北沼公園（交通公園）
- ・寺社
- ・中川の七曲り
- ・下町らしさ、人情、文化

○復興時に解決したい課題と解決方策

- ・送電線の地下化
- ・未整備の木造密集地域の整備

○地域でできる復興準備

- ・区との連携強化
- ・震災復興まちづくり模擬訓練の実施
- ・地域内における震災復興まちづくり模擬訓練の成果の共有



新小岩駅南口地区再開発イメージ
出典：新小岩駅南口地区再開発準備組合



新小岩公園でのイベントの様子
(かつしかフードフェスタ)