



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・取組を
取りまとめました～



令和7年2月
高砂地区開発協議会

高砂地区まちづくり勉強会は、令和4年4月に京成電鉄京成本線等（京成高砂駅～江戸川駅付近）連続立体交差事業が着工準備採択（※）を受けたことを契機に、連続立体交差事業に合わせたまちづくりについて、より具体的な検討を進めるために、高砂地区開発協議会が令和5年3月に新たに立ち上げた勉強会です。

高砂地区まちづくり勉強会では、葛飾区策定の「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」等を基に、高砂地区のまちづくりの具体化に向けて、地区の課題やまちづくりの方針、取組の方向性など、各回テーマを決めて勉強し、意見交換を行ってきました。

今後、勉強会で取りまとめた成果を協議会総会で報告し、地域周知と意見集約を実施したのち、協議会を通じて、地域のまちづくり提案として、区へ提出することを予定しています。

※着工準備採択：東京都が国に対して着工準備に係る補助金を要望し、国が事業に関わる総合的な評価を行い、準備・計画を実施していく路線が判断する。採択後は、事業化に向けて事業者（都）が環境調査や都市計画手続き等を進めていく。

〔高砂地区まちづくり勉強会 のこれまでの経緯〕

第1回（令和5年3月28日）

「勉強会の概要と今後の進め方」

勉強会の趣旨やガイドプラン等について説明し、高砂地区の現状と課題、まちづくりのコンセプト等を共有した。



第2回（令和5年6月28日）

「連続立体交差事業とまちづくりを考える」

連続立体交差事業とあわせて進めているまちづくりについて事例を参考に勉強し、高砂地区のまちづくり方針（案）について意見交換を行った。



第3回（令和5年10月4日）

「都市基盤の整備とまちづくりを考える」

交通ネットワーク、駅前広場・アクセス道路の役割及び自然環境の活用等について勉強し、まちづくりの取り組むべき内容の方向性について意見交換を行った。



第4回（令和6年2月2日）

「拠点エリアのまちづくりを考える」

駅前拠点・駅東拠点・創出用地の3つの拠点エリアの特性や検討テーマ等について事例を参考に勉強し、拠点エリアのまちづくりの方向性について意見交換を行った。



第5回（令和6年6月25日）

「まちづくりを見据えた道路ネットワークを考える」

高砂地区の道路ネットワークの現状や課題を勉強したうえで、将来のまちづくりを見据えた道路ネットワークについて意見交換を行った。



第6回（令和6年9月25日）

「防災(地震・水害)まちづくりを考える」

高砂地区の防災(地震・水害)に関する現状や課題を勉強したうえで、防災まちづくりについて意見交換を行った。



第7回（令和6年12月11日）

「勉強会の振り返り・取りまとめの方向性」

勉強会の取りまとめの方向性について共有するとともにエリアマネジメント等の取組について勉強し、意見交換を行った。



第8回（令和7年2月26日）

「勉強会の取りまとめ」

勉強会の成果を「高砂地区まちづくり方針(仮称)」として取りまとめた。



〔勉強会の様子〕



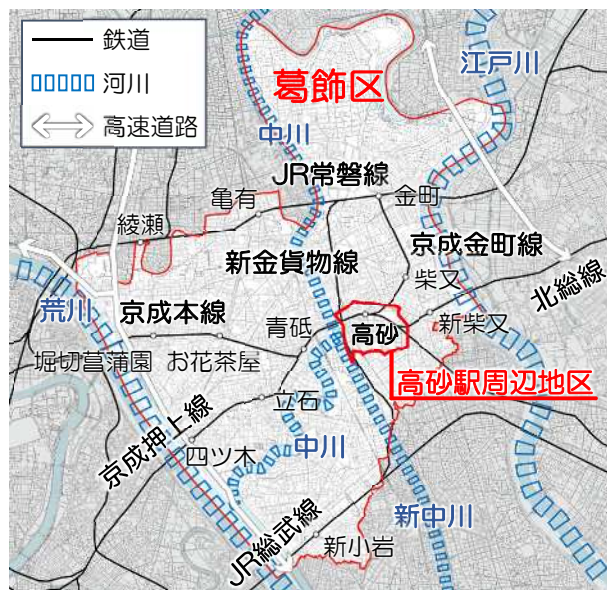
〔ワークショップの様子〕

まちの現状

葛飾区の顔となる地区で、人が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいのある『広域拠点』として期待されています。

■立地特性

- ・高砂駅周辺地区は、葛飾区高砂二丁目から五丁目、鎌倉二丁目・三丁目の一部の約84haの地区です。
- ・葛飾区東部に位置し、西の中川・新中川と東の江戸川に挟まれています。
- ・駅付近と幹線道路沿いでは商店街が形成され、駅東部には京成電鉄高砂車庫（約4.3ha）、駅南東部には1,000戸を超える大規模団地（都営高砂団地、建替事業中）が立地しています。
- ・葛飾区都市計画マスタープラン（R5.12改定）においては、本区の顔となる地区として、人々が集い、憩う個性あふれる魅力と賑わいのある拠点の形成を図る『広域拠点』に位置づけられています。

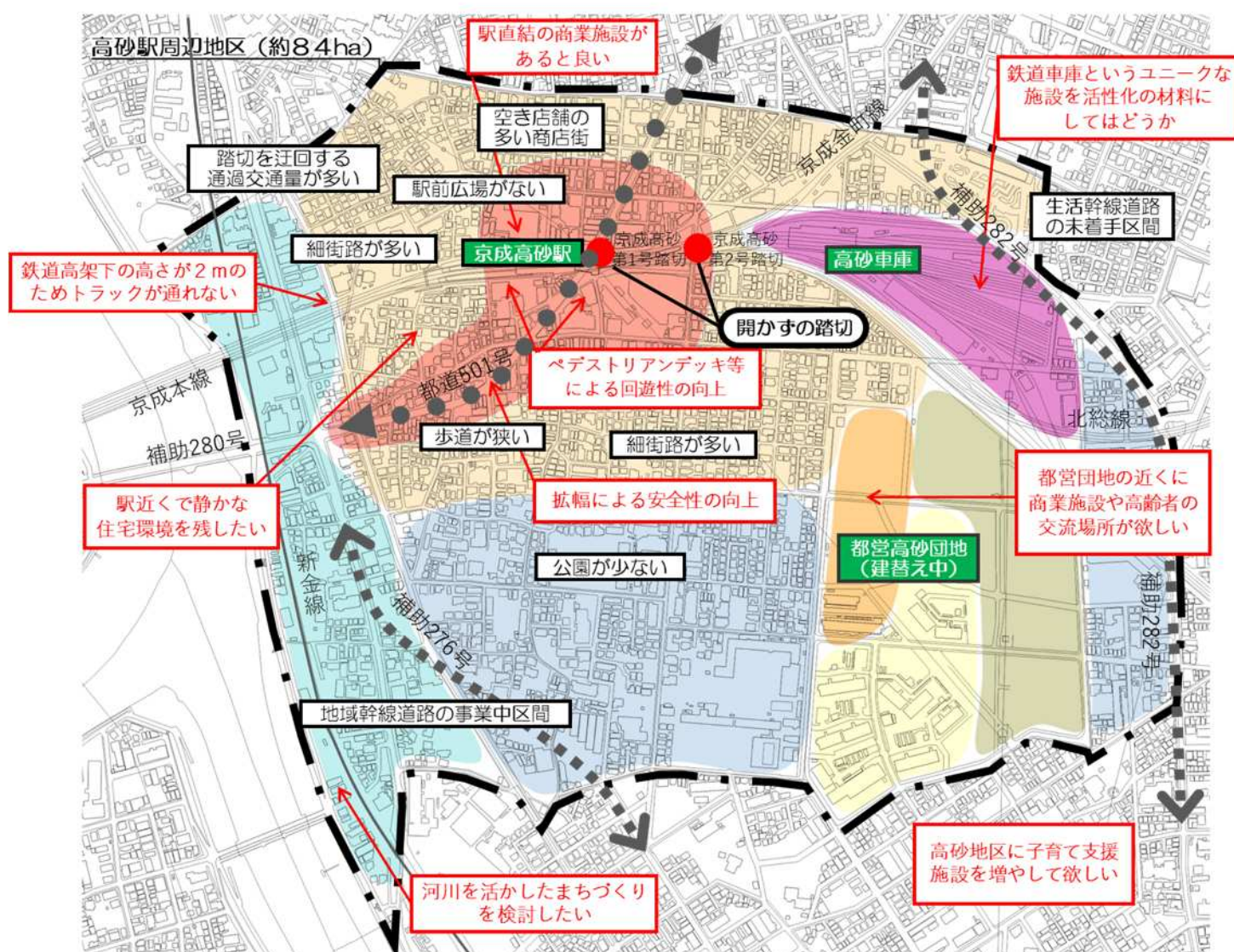


■公共交通網

- ・京成高砂駅は京成本線と京成金町線、北総線の3線が乗り入れる利便性の高いターミナル駅です。
- ・一方、高砂駅周辺を通るバス路線は1路線です。

■人口の推移

- ・高砂駅周辺地区の人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいます。



黒文字 ガイドプランで示された高砂駅周辺地区の課題

赤文字 勉強会参加者からいただいたご意見

〔高砂地区のまちづくりへのご意見〕（高砂地区まちづくり勉強会ニュース第1号より）

現 状

■公共交通

- ・「開かずの踏切」や鉄道による地区内の分断がある。
- ・京成本線等と京成金町線の乗り換えがスムーズではない。
- ・駅前にバスやタクシーのロータリーがない。
- ・コミュニティバスなど新たな交通機能の整備も考えられる。

■道路

- ・人、自転車、車がそれぞれ安全に通行できる道路が必要である。
- ・拠点間や駅と中川を結ぶ、地区内を回遊できる道路整備が望まれる。
- ・狭い道路が多く、行き止まり道路もある。

■拠点

- ・高砂駅は鉄道の乗り換え駅であり、広域拠点の役割がある。
- ・駅前を地区の顔にふさわしい賑わいと魅力のあるエリアにし「一度降りてみたい駅」を目指す。
- ・鉄道車庫移転により生まれる跡地や都営高砂団地の建替に伴う創出用地において、まちの活性化につなげる整備が考えられる。

■住環境

- ・下町の良さ、住みやすさがある。
- ・古い建物も見られる。

■自然環境

- ・地区の西側に中川、地区内東側に高砂北公園がある。
- ・中川の水辺が活用されていない。
- ・地区内散策時にちょっと休憩できる場所がない。

■防災

- ・海拔ゼロメートル地帯で、高台が少なく水害に不安がある。
- ・細い道路や古い建物が災害時の被害拡大、避難や救助活動の妨げになりえる。
- ・避難できる場所が少ない。

■活動

- ・高砂音楽祭を継続的に開催している。
- ・イベント開催やまちの魅力発信等、まちを盛り上げる活動が考えられる。

課 題 ～求められていること～

課題1：安全で連続性のある交通ネットワークの構築

鉄道による地区内の分断解消や鉄道同士、鉄道からバス・タクシーへの乗り換えの連続性の確保が求められています。また、地区内に複数ある拠点や地域資源を結ぶ回遊性があり安全な交通ネットワークの整備が必要です。

課題2：魅力あるまちづくりでまちの活性化

駅前の整備や鉄道車庫の移転、都営高砂団地の建替などの契機を魅力あるまちづくりにつなげていくことが求められています。複数の拠点にそれぞれ特色を持たせ、それをつなげることでまち全体の魅力をアップさせ、高砂らしさをつくっていく必要があります。

課題3：下町の良さを活かした住みやすいまちの整備

下町の良さを残しながらも古い建物を更新し、今後も住みやすいまちを目指した住環境の整備が求められています。今後、拠点等の整備が進んで行く中で、賑わいと住環境の調和も必要です。

課題4：健康で文化的な活動の場となる身近な自然の活用

中川の川辺や高砂北公園を誰でもが安全に遊んだり散策したりできる、緑に親しみ健康的に過ごせる場、また高砂音楽祭のような文化的活動の場として整備することが求められています。また、街路樹整備など地区全体の緑豊かな環境づくりも検討が必要です。

課題5：災害に対応できるハードとソフトの対策

地震や水害等への防災対策に加え、災害時の避難や救助活動に資する基盤整備や協力体制の構築が求められています。誰もが災害時でも安全で安心に感じられるまちをつくる必要があります。

まちの将来像

人が集まり、賑わいと人・地域のつながりのある持続可能なまちを目指し「まちの将来像」を定めます。

〔将来像のイメージ〕（案）

GO! 高砂

～つながるまち、広がる未来～

「GO! 高砂」は、交通や人々が集まり、地域の未来が開かれていくという意味を含めています。下町の魅力と現代の利便性が融合したまちで、住む人も訪れる人も楽しめる新しい拠点として発展していきます。

これらのテーマは、高砂の交通利便性、下町情緒、自然環境、賑わい、地域のつながりを織り交ぜながら、地域の未来志向と地域の暮らしやすさを表現しています。

仮



まちづくりの方針

高砂駅周辺のまちの将来像を実現するため、以下の5つの方針を定めます。

方針1 だれもが安心して回遊できるまち

交通

交通結節点として鉄道・バス・タクシー等が連結され、地区内を安全で快適に回遊できる交通ネットワークを構築するため、駅前広場や幹線道路、歩行空間の整備の推進を図り、コミュニティバスや次世代モビリティも検討します。

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

広域拠点・交通結節点機能を持つ「駅前拠点エリア」、賑わいを生み出す複合機能を持つ「駅東拠点エリア」、地域の文化・交流・商業の活性化を促進する「創出用地エリア」の3つのエリアが一体となった魅力的で愛着の持てるまちづくりを進めます。

方針3 昔ながらの情緒が残る文化的で住みやすいまち

住環境

3つの拠点エリアと住宅地との調和を図りながら、下町の良さを残し地域に住む人が豊かに暮らし憩えるための環境整備及び人々がまちに関わって活動できるような仕組みづくりを行います。

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

水辺空間の活用や緑の多い街並みづくり等、身近に自然を感じ活用できる環境整備を進めます。

方針5 災害にも強い安全・安心なまち

防災

災害時に安全に避難できる道路・駅前広場・公園等の整備、減災のための建替の促進、地域コミュニティによる防災力の向上等、災害に強いまちづくりを進めます。

高砂地区の土地利用構想図とまちづくりイメージ

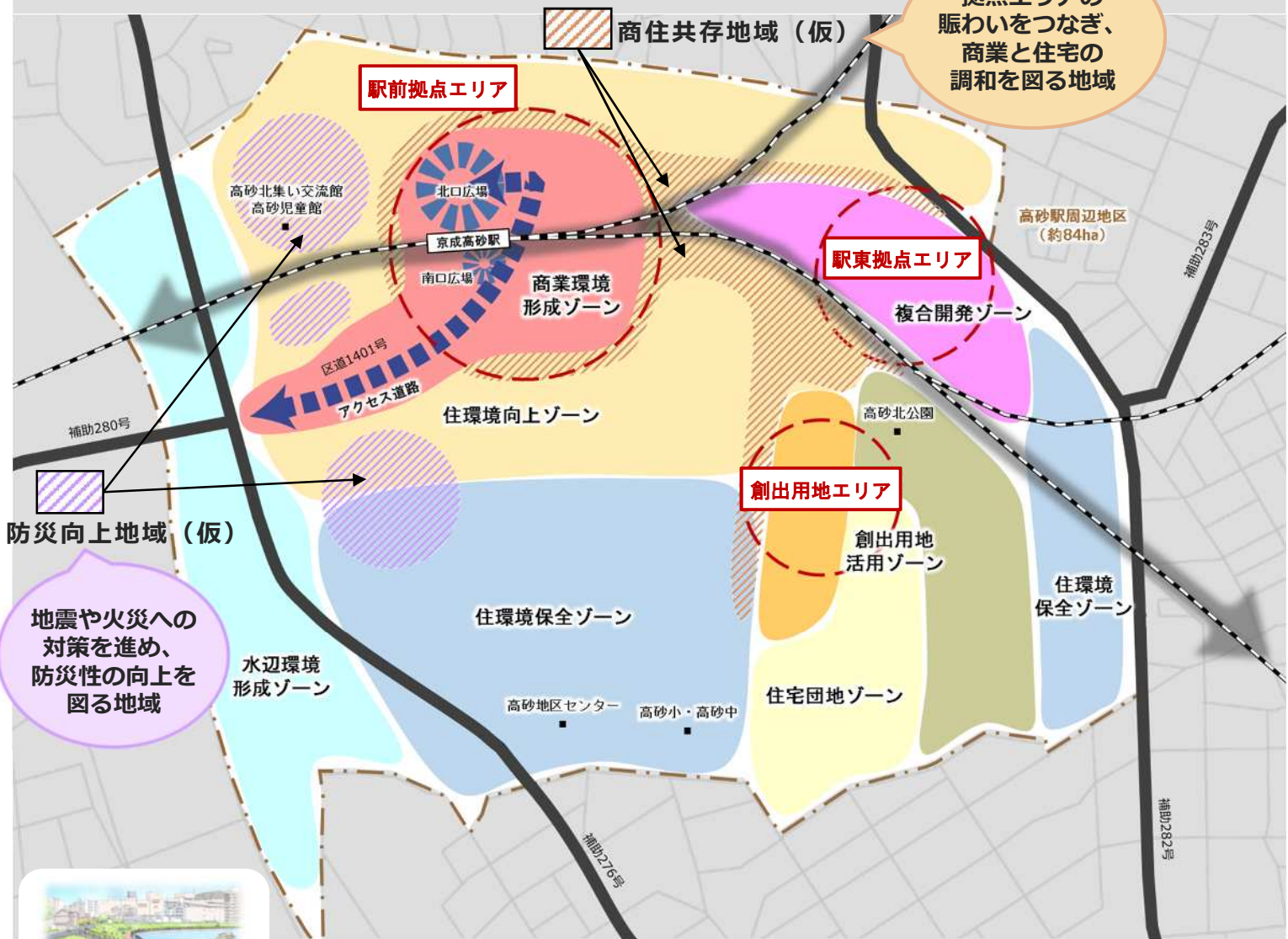
高砂地区のまちづくりは、ガイドプランで示されている7つの土地利用ゾーン、3つの拠点エリアを基本とし、計画的なまちづくりを目指します。

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。



高砂駅前（北口）
まちづくりのイメージ

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」より



■土地利用ゾーン

- 商業環境形成ゾーン
- 住環境向上ゾーン
- 住環境保全ゾーン
- 水辺環境形成ゾーン
- 住宅団地ゾーン
- 創出用地活用ゾーン
- 複合開発ゾーン



川辺のテラスイメージ
(中川かわまちづくりより)



都営住宅の建替による創出用地活用のイメージ
(東京街道団地・東大和リビングテラス整備イメージ)

高砂地区の道路ネットワーク概念図

高砂地区の将来の道路ネットワークについては、下記に示す5つの視点からそれぞれの道路の役割や機能を検討し、利便性、回遊性、安全性が高い道路ネットワークの形成を目指します。

■道路ネットワークに関する5つの分類

③連続立体交差事業に伴う道路

①駅周辺の利便性と回遊性
のための道路※リングロード

②3つの拠点エリアの連携と
回遊性のための道路

④防災の観点から見た道路

⑤水辺空間と連携する道路



一時集合場所



洪水緊急避難建物



防災活動拠点



指定避難所(区立学校)



公園・児童遊園



消防団の資機材倉庫



緊急医療救護所



商店街



避難場所(都営高砂団地一帯)

まちづくりの取組

具体的なまちづくりの取組について多くの意見を出し合い、まちづくりの方針に沿って整理しました。

方針1 だれもが安心して回遊できるまち

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
- ・行き止まり道路の解消

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

- ・回遊性を生み出すためのリングロードの整備
- ・拠点間を結ぶわかりやすく移動しやすい道路ネットワークの整備
- ・東西方向及び線路南北の交通ネットワークを強化する道路の整備
- ・都市計画道路の整備
- ・アクセス道路の拡幅と歩行者・自転車の安全な通行空間の確保及び大型車の地区内通過を抑制する道路計画の検討
- ・新金線へのアクセス路の整備
- ・移転後の鉄道車庫上空に通路設置を検討

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地域の活性化に向けた新金線旅客化の推進

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
- ・次世代燃料を利用するインフラ用地の整備



人・自転車・車それぞれが安全で快適な道路
〔区内整備例：補助284号線 東新小岩南区間（W16m）〕



方針2 歩いて楽しく、訪ねてみたい賑わいのあるまち

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

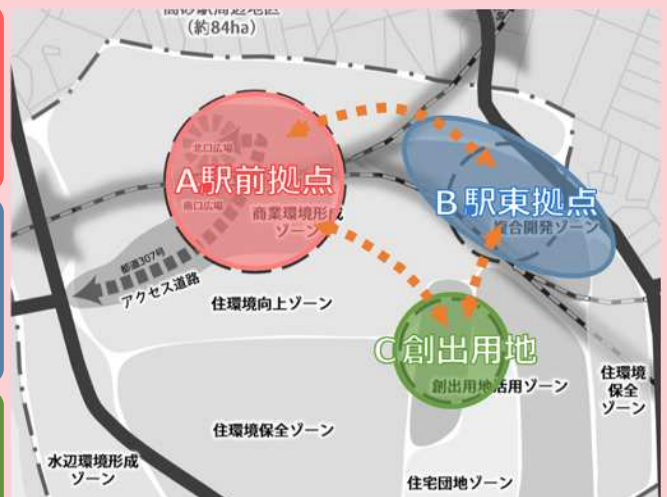
広域拠点としての交通結節点機能を強化し、高砂駅周辺地区の顔にふさわしい賑わいと魅力あるまちづくりを進めるエリア

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



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
 - ・商業施設やホテルの誘導を検討
- 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
- 安心して暮らせるまちづくり
 - ・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る
 - ・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
 - ・デジタルサイネージや散策マップ等、「訪ねたくなるまち」「歩いて楽しいまち」の仕掛けを検討

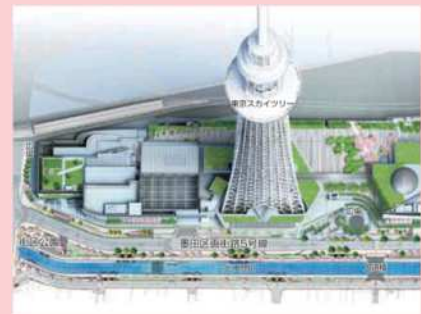


安心して乗り換えや買い物のできる
歩行者・自転車専用道路（石神井公園駅）

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、福祉施設等、多機能施設の誘導を検討
- 災害時の避難に資する施設
 - ・避難に使える施設の誘導
 - ・備蓄倉庫の設置の検討
 - ・多方向からアクセスできる避難経路の整備

- 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



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いて、地域の活性化に資する生活便利施設や福祉施設、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
 - ・既存の公園と一体となった公園機能を確保
 - ・誘致施設に伴う駐車場の設置
 - ・駅と団地を結ぶアクセス路の整備及び団地と高砂北公園を回遊する外周道路の拡幅

- 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
 - ・移転や建替にともなう道路拡幅整備
- 体験型公園・防災公園としての整備
 - ・高砂北公園の再編にともなって、体験型公園や防災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）

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
- ・高砂駅から周辺等、各拠点間を散歩したくなる空間づくり、休憩スポットの配置
- ・歩行者、自転車の安全安心な通行の確保
- ・商店街の通りなどにおける歩道段差解消等



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



歩道舗装デザイン・バリアフリー

取組 2-3 訪ねたくなるまちづくりの検討

- ・線路・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、「鉄道の街」を活かしたまちづくりを進める
- ・高砂橋付近（京成線と新金貨物線交差）における「撮り鉄」等の魅力スポットとしての整備と撮影場所の安全性確保の検討

方針 3 昔ながらの情緒が残る文化的で住みやすいまち

取組 3-1 安心して遊び憩える公園の整備

- ・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
- ・高砂駅周辺や鉄道側道、アクセス道路で自然（緑）が感じられる整備の検討
- ・交通公園等、多様な公園機能の検討

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



新小岩公園における「未来志向の公園づくり」

①緩傾斜型堤防、②高台広場、③斜面広場、④自然・遊び広場
⑤屋内施設・賑わい広場、⑥多目的スポーツ広場、⑦小規模スポーツ広場、⑧バリアフリー園路、⑨エントランス、⑩新小岩駅北口とのアクセス



高砂天祖神社例大祭



方針4 豊かな自然を活かした多世代が憩えるまち

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

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



中川かわまちづくりイベント



TOKYO mizumachi(東京ミズマチ)



隅田川テラス

方針5 災害にも強い安全・安心なまち

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
- ・行き止まり道路の解消
- ・土地区画整理事業などの面的整備の検討
- ・防災に資する電柱・電線の地中化の促進
- ・移転後の鉄道車庫上空への通路設置の検討

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！

京成押上線 四ツ木駅付近の南側道路

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
- ・拠点開発などにあわせた避難建物、避難スペースの確保の検討
- ・災害に強いまちになるためのルールづくり
- ・災害時の拠点となる防災センターの配置
- ・面的な高台避難対策の検討
- ・避難場所の案内や災害情報のデジタルサイネージ設置、外国語による情報提供の検討
- ・ハザードマップの周知、自助・共助活動の促進等による地域の防災力の向上



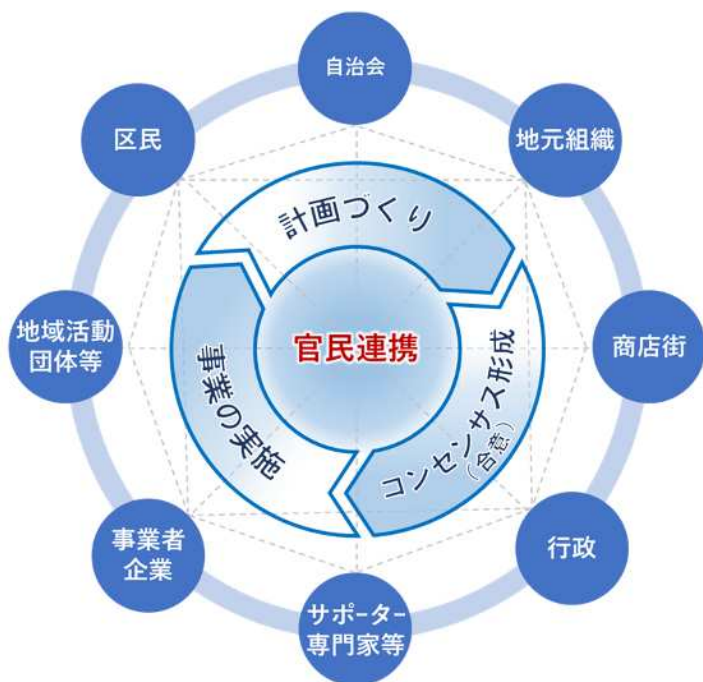
地域の防災拠点となる公園・小広場を整備

左：四つ木二丁目わんぱく公園、右：東四つ木四丁目みなみ広場

将来像の実現に向けて

高砂駅周辺のまちの将来像を実現するため、多様なつながりを持ち、まちづくりを継続していきます。

まちづくりの取組を進めていくためには、**住民**(区民・自治会・商店街等)、**民間事業者**、**行政**が連携して取組を進めていくことや、調整が円滑に進められる仕組み、話し合いの場を整えることなど、**官民連携**による取組(地域の課題解決を地域が主体となっていくエリアマネジメントなど)が必要です。



〔高砂地区のまちづくりの推進イメージ〕



〔高砂地区まちづくり勉強会〕



〔高砂音楽祭〕



〔中川かわまちづくりイベント〕



〔高砂天祖神社例大祭〕

将来像の実現に向けて、**官民多様な主体が連携**しながら、具体的な**計画を検討**し、関係者の**コンセンサス形成(合意)**を得て、まちづくりの**事業を実施**するプロセスを繰り返すことにより、高砂地区の将来像の実現を目指します。



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

＜連絡先＞ 電話：03-5654-8344(直通) FAX：03-3697-1660

H P：「高砂地区開発協議会について」

〈HPはこちら〉

