

## 都市計画マスタープラン策定委員会意見を踏まえた拠点設定等の見直し（案）

## 1. 基本的な考え方

- ・拠点とは、商業、業務、教育、文化等の都市的なサービス機能が集積し、市民生活や社会経済活動を支える地区であると定義する。
- ・拠点の設定にあたっては、
  - ①高次な都市機能など都市（圏）の広がりを利用圏域となるとともに、本区の社会経済活動を牽引する役割を果たす広域・区レベルの拠点と、
  - ②区民の日常生活に必要な機能を身近な地域で提供することを目的とした、地域・生活圏レベルの拠点を配置する。
- ・これらの拠点は、超高齢社会の到来を見据えるとともに、コンパクトシティ化を更に進めるためにも、鉄道駅周辺に配置することを基本とする。

## 2. 拠点の現状評価

## (1) 指標からみた駅周辺の現状

## 1) 駅の乗降客数

- ・駅乗降客数は、広域生活拠点の新小岩駅が最も多く、次いで金町駅（京成を含み、以下同様）、高砂駅、亀有駅の順となっている。
- ・地域生活拠点の中では、高砂駅の駅乗降客数が突出している。
- ・地域生活拠点では、高砂駅に次いで、青砥駅、立石駅の順に乗降客数が多い。

## 2) 小売業年間販売額

- ・広域生活拠点である新小岩駅周辺、金町駅周辺、亀有駅周辺が上位3位に位置しており、267～283億円の水準にある。
- ・地域生活拠点では、立石駅周辺及び青砥駅周辺が100億円を超える水準にある。

## 3) 駅500m圏内の事務所建築物延床面積\*

- ・広域生活拠点では、新小岩駅周辺及び金町駅周辺が4万㎡以上の集積を持つ一方、亀有駅周辺は1.4万㎡である。
- ・現都市マスの地域生活拠点では、立石駅周辺及び青砥駅周辺において2.9～3.9万㎡以上の集積があり、広域生活拠点である亀有駅周辺よりも高い水準にある。  
※平18年8月現在のデータであり、その後の土地利用転換は反映されていないことに留意。

## 4) 駅500m圏内の人口

- ・四ツ木駅周辺を除き1～1.4万であり、概ね広域生活拠点、地域生活拠点の間で大きな差はない。

## 5) 駅1km圏内の広域的利用施設又は区レベルの利用施設

- ・立石駅周辺及び青砥駅周辺に区役所、ウィメンズパル、シンフォニーヒルズなど広域的な公共公益施設が多く立地している。

## (2) まちづくりの状況からみた拠点の現状と課題

## 1) 広域生活拠点

- ・新小岩駅周辺では、新たな交通結節点となる交通広場等の基盤整備が進められるとともに、再開発など新たな街づくりに向けた取り組みが進められていることから、今後、多様な都市機能の集積が見込まれる。
- ・金町駅周辺では、再開発による市街地整備が進められるとともに、大学進出など新宿六丁目のまちづくりが進んでおり、多様な都市機能の集積により、これまでの拠点とは異なる性格となる。
- ・亀有駅周辺は、再開発などの事業が完了し、街づくりが落ち着いた状況にある。

## 2) 地域生活拠点

- ・立石駅周辺では、交通広場等の基盤整備や再開発などに向けた取り組みが進められている。
- ・立石駅、青砥駅、区役所一帯には広域性の高い施設が集積しており、他の地域生活拠点とは異なっている。
- ・高砂駅周辺では、都営高砂団地の建替えや成田新高速鉄道の開通などを契機とした街づくりの気運が高まっており、新たな都市機能の集積が見込まれるとともに、これまで以上に広域性が高まる地域となる。

表 指標からみた各拠点の比較

		駅乗降客数	小売業 年間販売額	駅500m圏 事務所 床面積	駅500m圏 人口	駅1km圏 広域的利用施設又は区レベル の利用施設
		(人/日) 【平20年度】	(百万円) 【平19年】	(㎡) 【平18年】	(人) 【平17年】	
広域生活	新小岩駅周辺	144,132	28,324	46,973	11,330	上小松図書館、新小岩北区民事務所
広域生活	金町駅周辺 ※京成金町を含む	112,019	27,607	43,223	13,743	中央図書館、金町区民事務所
広域生活	亀有駅周辺	79,300	26,791	14,682	12,518	かめありリリオホール、亀有区民事務所、亀有図書館
地域生活	高砂駅周辺	90,020 (36,582)	9,908	11,290	10,143	高砂区民事務所
		94,000	26,200	19,400	11,400	将来推計(※)
地域生活	青砥駅周辺	44,048	10,118	39,441	10,801	シンフォニーヒルズ、区役所、ウィメンズパル、テクノプラザかつしか、
地域生活	立石駅周辺	37,647	12,832	29,952	13,103	区役所、動福会館、伝統産業館、立石図書館、シンフォニーヒルズ、ウィメンズパル
地域生活	お花茶屋駅周辺	31,202	5,194	19,900	13,044	郷土と天文博物館、区役所
地域生活	堀切菖蒲園駅周辺	20,986	9,611	11,956	10,917	
地域生活	四ツ木駅周辺	12,666	2,802	4,153	8,061	
地域生活	柴又駅周辺	9,715	8,429	7,872	11,771	寅さん記念館、山本亭、柴又帝釈天
地域生活	新柴又駅周辺	3,784	-	5,298	10,130	寅さん記念館、山本亭、柴又帝釈天、鎌倉図書館
地域生活	綾瀬駅周辺	-	19,069	-	12,161	

注1) 乗降客数：葛飾区統計書(平成21年)。JRは降車人員の集計を行っていないため、乗降客数=乗車人員×2により算定。金町駅はJRと京成の合計値。高砂駅は京成線、北総線の相互乗入の連絡分を含む。( )内は通過人員を除いた数値。

注2) 小売業販売額：商業統計調査。駅周辺商業施設の値。

注3) 事務所床面積：都市計画基礎調査の結果を基に駅500m圏にかかる建物を集計。延床面積は建築面積×階数×延床係数により算定。新小岩駅周辺は江戸川区の建物を含んでいない。また、綾瀬駅周辺はほとんどが足立区内であることは集計していない。

注4) 人口：国勢調査(小地域集計)。駅500m圏の町丁を抽出し集計。なお、町丁が500m圏内外を跨ぐ場合は面積比により按分。按分式は<駅500m圏の●●一丁目の面積>÷<●●一丁目の総面積>×<●●一丁目の総人口>。

※高砂駅周辺については将来推計を下段に記した。推計は、地域提案型の「高砂駅周辺まちづくり基本構想」により、電車庫用地に商業・業務機能等が誘導された場合のみを想定し、駅周辺及び高砂団地建替えに伴う創出用地に関する推計は行っていない。

## 3. 「東京の都市づくりビジョン(改定)」における区内の拠点の位置付け

- ・都市計画マスタープランは、広域計画との整合を図ることも必要である。
- ・その点では、「東京の都市づくりビジョン(改定)」(以下「都市ビジョン」)における拠点設定を踏まえる必要がある。
- ・都市ビジョンでは、区内の拠点\*として以下の地域が設定されている。

表 都市ビジョン(改定)における区内の拠点の位置付け

	将来像
新小岩	・複合開発などによりにぎわいのあるまちを形成し、近接した河川とも連携して、親水性の高い文化、レクリエーション機能を発揮。
新宿(新規)	・大規模な工場跡地が計画的に土地利用転換され、都市計画公園が整備されるとともに、居住、教育、医療福祉、文化、交流など地域の活性化に資する多様な都市機能が集積した新しい市街地を形成。
亀有	・図面表示のみ。
高砂(新規)	・駅周辺のまちづくりに合わせて、都営住宅の建替えにより創出された用地の活用などにより、商業、業務機能の集積や良好な居住機能の整備が進むとともに、道路と鉄道の立体交差化が図られ、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成。



※都市ビジョンでは「拠点」という用語ではなく「特色ある地域」という表現となっている。また、ここでは、現行の葛飾区の都市マスにおける広域生活拠点、地域生活拠点に相当する「特色ある地域」を選定している。都市ビジョンには、「柴又」も「特色ある地域」となっているが「観光地」としての位置付けであるため、上表に入れていない。

#### 4. 拠点の見直しの考え方

- ・拠点の検討にあたっては、現状だけでなく、まちづくりの動向など政策的要因も加味する必要がある。
- ・そこで、各鉄道駅周辺の拠点性の現状及び東京都における位置付け、並びにまちづくりの動向を踏まえ、拠点の見直しの考え方を整理する。

##### ●新小岩駅周辺及び金町駅周辺の位置づけを強化する。

(理由)

- ・現状において、新小岩駅周辺及び金町駅周辺は、商業・業務の両面で拠点性が高いが、亀有駅周辺は専ら商業で拠点性を発揮しているなど、新小岩駅周辺及び金町駅周辺と亀有駅周辺では、機能の集積に違いがある。
- ・新小岩駅周辺は、東北地区交通広場の整備など駅周辺の都市基盤の充実が図られるとともに、駅周辺でのまちづくりの動きがあり、多様な都市機能の集積が見込まれる。
- ・金町駅周辺は、金町六丁目地区市街地再開発（H21.6 竣工：住宅・図書館・商業）により都市機能の更新が図られたほか、金町六丁目駅前地区での再開発準備組合立上げ検討や東京理科大学の立地（金町駅概ね1km 圏）など多様な都市機能の集積が見込まれる。
- ・亀有駅周辺は、南口の再開発やアリオ亀有の開発など既に都市機能の更新が図られており、今後のまちづくり動向としては、両さん像の設置など都市型観光施策の展開あるが、新たな都市機能の集積が図られる予定はない。

(見直し案)

- ・新小岩駅周辺、金町駅周辺：広域複合拠点  
※なお、金町駅周辺は現行の都市マスでは、金町駅を中心としたエリア表示であったが、新宿を含む趣旨から図面表示においては新宿側に変心する。

##### ●現行の行政・コミュニティ拠点を広域・区レベルの拠点として立石駅周辺及び区役所を含む一帯に位置付ける

(理由)

- ・現行は、区役所周辺を単独で行政・コミュニティ拠点として位置づけているが、コミュニティの定義が感覚的であり説明が難しい。
- ・区役所周辺一帯には、文化会館やウィメンズパルなど区民が利用する公共公益施設が集積しており、区民サービス機能、区民活動支援機能を核とした拠点が既に形成されている。
- ・今後、京成押上線の連続立体事業や立石駅周辺で検討されている再開発などにより、都市基盤の充実や都市機能の更新が見込まれる。

(見直し案)

- ・行政コミュニティ拠点：広域行政拠点  
※現行の区役所を中心とした円を立石駅周辺の地域生活拠点を取り込む形で拠点を表示する。  
※青砥駅及び立石駅周辺は、「地域生活拠点」のまま、広域行政拠点を重複させる。

##### ●高砂駅周辺を広域・区レベルの拠点として位置付ける

(理由)

- ・現状において、高砂駅周辺は、広域・区レベルの拠点としての集積はもっていないが、乗降客数では広域・区レベルの拠点に匹敵する水準にある。
- ・また、将来的には以下の3つの要因から拠点性の向上が期待される。
- ・一点目は、成田新高速の開通や今後の成田・羽田両空港間アクセス改善に向けた構想等により、成田と都心を結ぶ乗換駅としてポテンシャルが向上するとともに、柴又、浅草、押上といった下町有数の観光拠点へのゲートとなる。
- ・二点目は、鉄道立体化にあわせ、駅前広場やアクセス道路の整備など、周辺のまちづくりが進められることから、交通結節機能の向上に伴う駅勢圏の拡大が期待される。これにより、駅周辺には鉄道駅利用者を含めた来客数の増加が期待される。
- ・三点目は、都営団地の建替えや京成電鉄高砂車庫の移転などにより、駅周辺で商業・業務系の機能立地需要を受け止めることができる大規模な用地が創出される。
- ・さらに、東京都の都市ビジョンにおいて、新たに拠点的な性格をもつ地域として位置付けられており、広域計画との整合を図る趣旨からも、広域・区レベルの拠点として位置付けることが必要である。

(見直し案)

- ・高砂駅周辺：広域生活拠点

表 拠点の変更のまとめ

現行		改定	
広域生活拠点	新小岩駅周辺	広域複合拠点	新小岩駅周辺
	金町駅周辺※京成金町を含む 亀有駅周辺		金町駅周辺※京成金町を含む
地域生活拠点	私鉄各駅周辺	広域生活拠点	亀有駅周辺 高砂駅周辺
		地域生活拠点	高砂駅、立石駅を除く私鉄各駅周辺
行政・コミュニティ拠点	区役所周辺	広域行政拠点	区役所・立石駅周辺

表 拠点の分類と役割

区分	役割
広域複合拠点	➢ 商業・業務・教育・文化など多様な都市機能により広域から人を集めるとともに、区民の多様なニーズに応える機能を持ち、本区の魅力・活力の創出をけん引する役割をもつ
広域生活拠点	➢ 広域複合拠点と連携を図りながら、広域的な商業・サービスや観光など、広域的な賑わいの創出を図る役割をもつ
地域生活拠点	➢ 生活に密着した商業・サービスの集積を図ることにより、区民の日常生活を支える役割をもつ
広域行政拠点	➢ 区役所をはじめ区民が利用する公共公益施設が集積する特性を生かして、区民サービス機能、区民活動支援機能の核としての役割をもつ



# ネットワークの見直し方針（案） ※第2回委員会以降の検討

## 1. 基本的な考え方

- ・ 現行の都市計画マスタープランでは、将来都市構造を構成する「ネットワーク」として、
  - ① 都市間・地域間ネットワーク
  - ② 水と緑のネットワーク
 を示している。

### (1) 都市間・地域間ネットワークについて

- ・ 都市間・地域間ネットワークは、鉄道、道路で構成され、鉄道には構想路線も含まれている。現行の都市計画マスタープランでは、道路と鉄道の区分が明確ではないため、違いがわかるように凡例を整理した。
  - ※なお、地域間ネットワーク（道路）については、すべてを図面に表示すると、他のネットワークや拠点と重複して見にくくなるため、主要な幹線道路として位置付けられる道路のみを表記する。また、都市間ネットワーク（鉄道）と重複する場合は、都市間ネットワーク（鉄道）を優先して表示する。
- ・ また、現行の都市計画マスタープランでは、コミュニケーションネットワークとして、光ファイバーケーブルを利用したインターネットや双方向TV等が位置付けられている（全体構想の「コミュニケーションを支えるまちづくりの方針」に、情報系のコミュニケーションに関する記述があることにつながっていると思われる）。
  - ・ しかし、今回の改訂では、
    - ① 分野別のまちづくりの「コミュニケーションを支えるまちづくりの方針」では、人と人との触れ合いによるコミュニケーションを重視したいこと、
    - ② また、インターネット等は既に一般に普及しているなど、情報通信基盤については民間事業ベースで整備、普及が進んでいること
 などから、コミュニケーションネットワークについては、削除することとしたい。

### (2) 水と緑のネットワークについて

- ・ 現行の都市計画マスタープランでは、区内を南北に流れる3本の大規模河川を水と緑の骨格として位置付けている。
- ・ このうち、江戸川、荒川・綾瀬川は、「緑と歴史・レクリエーションベルト」として位置付けているが、区の中央部を流れる中川・新中川については、「ベルト」としての位置付けがなされていない。
- ・ 一方、地域別構想の検討過程（地域別勉強会の議論の過程）においては、中川・新中川を都市における自然やレクリエーションの骨格として位置付けるべきという意見が地域を共通して出されている。
- ・ このため、地域別構想の検討成果を全体構想にも反映する趣旨から、中川・新中川を新たに「水辺の賑わい・交流ベルト」として位置付けたい。

### (3) 拠点の名称の整理

	現行	改定
水と緑の拠点	広域的資源 : 文化・レクリエーション拠点	同左
	地域的資源 : 水と緑の拠点	アメニティ拠点
水と緑のネットワーク	荒川・江戸川 : 緑と歴史・レクリエーションベルト	同左
	中川・新中川 : 位置付けなし	水辺の賑わい・交流ベルト
	緑道など : 水と緑のネットワーク	緑の回廊ネットワーク

将来都市構造図見直し（案）

