

基本方針見直しの視点案 <水元地域>

現行都市マスにおける将来像、まちづくりの基本方針

**地域の将来像**  
水元公園の豊かな緑・水辺と調和した都市の快適性が享受できる住み良いまち

**まちづくりの基本方針**  
**緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成**  
地域全体に残る寺社林、屋敷林などの緑を保全し、都市基盤が不十分な地域では基盤整備を進めるとともにミニ開発を防止し、緑豊かなゆとりある良好な住環境の維持形成を図ります。町工場が点在する市街地では住工が調和した安全で活気に満ちた市街地の形成を図ります。また、公共住宅の建て替え促進による住環境の改善と防災性の向上を図ります。

**豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり**  
水元公園、大場川などの豊富な自然資源、南蔵院（しばられ地蔵）をはじめとした社寺、旧岩槻街道、旧水路などの歴史資源をまちづくりに積極的に活用し、散策路、サイクリングロードの整備等によるネットワーク化、親水性の確保、良好な農地の積極的な保全・活用などを進め、アメニティ性の高い、水と緑豊かなまちづくりを推進します。

**適切な交通ネットワークの構築**  
北部・西部地域での幹線道路網の整備による区内交通、隣接区市等へのアクセスの充実を検討し、便利で快適な交通環境の実現を図ります。

**賑わいのある身近な買物空間の形成**  
便利で魅力あるまちを目指し、沿道商店街の活性化と、賑わいのある身近な買物空間の形成を図ります。

現都市マス策定後の進捗状況

**緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成**  
・南水元地区では、土地区画整理事業による基盤整備が進められている。  
・土地区画整理事業を施行すべき区域は、都市計画道路の整備と併せて、地区計画などまちづくり手法を検討することが見直し方針として示された。  
・南水元において公共住宅の建て替えとともに基盤整備が進められた。

**豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり**  
・中川堤防の強化が進むとともに、水の拠点として西水元水辺の公園が整備された。  
・水元公園の拡張が進められている。

**適切な交通ネットワークの構築**  
・西水元において循環バスの運行が開始するとともに、アイリスループなどの充実が図られた。

<その他>  
・水元体育館や温水プールの建て替えとともに、水元高校跡地の一部と水元中央公園などを含めたフィットネスパーク整備に向けた検討が進む。

潮流

地球温暖化への対応

少子高齢化と人口減少時代の到来

安全・安心まちづくり

市街地の質の向上

基本方針改定に関わる第1回、第2回勉強会における現都市マス各項目に対する主な意見

**緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成**  
・ゆとりのある住環境の維持が必要  
・農地の保全や宅地化の際の適正な基盤整備が必要  
・良好な住宅地にするためには、建物の建て方のルールが必要（例：最低敷地面積、隣棟間隔の確保、色彩の調和、ブロック塀の制限等）  
・良好な住宅地を維持するためには、良好なコミュニティ形成も重要

**豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり**  
・水とみどりの資源を守り育てたい  
・中川の堤防強化など、治水対策は重要  
・中川沿いの水辺の活用とネットワーク化が必要

**適切な交通ネットワークの構築**  
・歩行者や自転車の通行が危険なところもあり、安全対策が必要  
・中川を渡る都市計画道路等の早期整備が必要  
・岩槻街道から水元公園に向かうアクセスが悪い

**賑わいのある身近な買物空間の形成**  
・身近な商店街は日常の買物に必要

<その他>  
・体育館やプールの建て替えなどによるフィットネスパークは、地域の生活や交流を支えるシンボリックな拠点としたい

基本方針に対する見直しの視点案

<見直しのポイント>

1. 住環境の形成においては、まちづくりルール（地区計画）が必要なことなどを付加する。
2. 中川の治水安全性の向上と水辺のネットワーク化などについて付加する。
3. 歩行者や自転車の安全性の向上、都市計画道路の整備推進などについて付加する。
4. フィットネスパーク整備事業を の方針に示す

↓

<現都市マスの基本方針ごとの見直しの考え方>

**緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成 変更なし**  
都市基盤が不十分な地域では、都市計画道路の整備推進と併せて、まちづくり手法（地区計画によるルールづくり）を検討することを加える。  
良好な住環境を形成していくためには、良好なコミュニティ形成が必要なことを加える。  
緑の保全に農地を活用することを示す。  
ミニ開発を防止するのみならず、安全で快適な住環境の維持形成を図ることを示す。

**豊富な自然・歴史資源を活用した水と緑豊かなまちづくり 変更なし**  
中川、大場川の治水安全性の向上を加える。  
中川についても、水と緑のネットワーク化に加える。  
水と緑のネットワークとして、新宿六丁目のまちづくりやフィットネスパーク整備事業などとの連携を示す。

**適切な交通ネットワークの構築 変更なし**  
歩行者や自転車の安全性についても付加する。  
都市計画道路の整備推進し、区内交通や隣接区市へのアクセスの充実を図ることを示す。  
岩槻街道から水元公園へのアクセスの向上について示す。

**賑わいのある身近な買物空間の形成**  
水元公園やフィットネスパークを軸とする文化・レクリエーション拠点と地域の生活を支える賑わいの形成  
水元体育館周辺のフィットネスパーク整備事業を推進し、地域の生活や交流を支える健康づくりの拠点となる、文化・レクリエーション拠点として形成していくことを示す。  
地域生活を支える身近な商店街については、地域の生活を支える賑わいの形成として示す。

基本方針見直しの視点案 < 金町・新宿地域 >

現行都市マスにおける将来像、まちづくりの基本方針

地域の将来像  
交通の要衝として活力ある広域生活拠点の形成とこれを取り巻く良好な環境のまち

まちづくりの基本方針  
賑わいと活力のある中心市街地の再生  
金町駅周辺の再開発による基盤整備、魅力ある施設の導入、駅の改修等による駅相互乗り継ぎの利便性向上、区民交流の場の形成など魅力あふれる都市機能の充実と合わせ、地元商店街の活性化、商業機能と調和した都市型住宅の整備を検討するなど賑わいと活力のある中心市街地の再生を図ります。

三菱製紙工場跡地の再開発による新たな拠点の形成  
三菱製紙工場跡地は、広域生活拠点である金町駅周辺のまちづくりとの連携を図り、地域の活性化に資する機能導入と新たな魅力づくりを検討します。

水辺と親しめる公園づくりと観光ネットワークの形成  
水元公園の拡張整備と合わせ、水産試験場跡地、江戸前金魚を活用した水辺と親しめる公園づくりを推進するとともに、江戸川沿いのサイクリング道路をはじめ、水元公園と柴又地区の観光資源を繋ぐネットワークの強化による観光・レクリエーション機能の充実と魅力アップを図ります。

地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成  
本地域は特性の異なる市街地がモザイク状に分布しているため、駅周辺の集合住宅系市街地では周辺環境と調和した建物づくりを進めるほか、緑豊かな住環境の維持形成に努め、密集市街地では基盤整備等による防災性の向上を図るなど、それぞれの地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成を図ります。

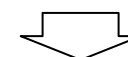
現都市マス策定後の進捗状況  
賑わいと活力のある中心市街地の再生  
・金町六丁目地区第一種市街地再開発による再開発ビルが竣工  
・金町六丁目駅前地区では、再開発準備組合において都市計画決定に向けて事業を展開中  
三菱製紙工場跡地の再開発による新たな拠点の形成  
・東京理科大学の誘致が決定  
・再開発等促進区を定める地区計画の決定し、都市基盤整備が順次進んでいる  
水辺と親しめる公園づくりと観光ネットワークの形成  
・都立水元公園の拡張整備が進んでいる  
・三菱製紙工場跡地において、公園整備のための用地を取得している  
地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成  
・東金町一丁目における民間マンションの立地に加え、金町六丁目地区の再開発ビルの竣工や新宿六丁目のまちづくりが進んでいる

潮流  
地球温暖化への対応  
少子高齢化と人口減少時代の到来  
安全・安心まちづくり  
市街地の質の向上

基本方針改定に関わる第1回、第2回勉強会における現都市マス各項目に対する主な意見  
賑わいと活力のある中心市街地の再生  
・再開発、大学移転を契機に新しいコミュニケーション拠点の創造をしていきたい  
・交通結節点となる金町駅の利便性の向上  
三菱製紙工場跡地の再開発による新たな拠点の形成  
・地域の新たな顔としたい  
・災害時の避難拠点として位置づけたい  
・周辺地域との住環境の調和を図りたい  
・文教施設等とのネットワーク化し、文教拠点として位置づけたい  
水辺と親しめる公園づくりと観光ネットワークの形成  
・金町駅、新宿六丁目、柴又帝釈天等を結ぶ観光・レクリエーションネットワークの形成  
地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成  
・新宿六丁目再開発に合わせた周辺の住宅地のあり方についての検討  
・古い街並みの維持・活用  
< その他 >  
新金線の活用

基本方針に対する見直しの視点案

- < 見直しのポイント >
1. 三菱製紙工場跡地の大学と公園を核としたまちづくりを踏まえつつ、「新たな地域シンボル」としての記述をする。
  2. 金町駅北口周辺の開発が進捗することを踏まえつつ、交通結節点機能の強化や歩行空間の整備、ネットワークについて記述する。
  3. 地域の分断要素である一方、大きな地域ストックとなる新金線の活用の検討を盛り込む。



< 現都市マスの基本方針ごとの見直しの考え方 >  
賑わいと活力のある中心市街地の再生 賑わいと活力のある広域生活拠点の形成  
交通結節点となる金町駅の利便性の向上を強調。  
市街地の防災性向上について記述。  
金町駅北口駅前広場空間の再構成や歩行空間の整備及び周辺ネットワークの強化について記述。  
金町駅周辺の再開発事業や大学誘致におけるまちづくりを通じ、新たなコミュニケーション拠点としてまちを活性化していく旨を付加。

三菱製紙工場跡地の再開発による新たな拠点の形成 新たな地域の顔となる大学と公園を核としたまちづくり  
地域の新たな顔にふさわしいまちづくりに取り組む趣旨を盛り込む。  
災害時の避難拠点としての位置づけを踏まえた記述を付加。  
新たな避難場所となる大学・公園は盛土するなど、浸水対策を行うことも加味。  
周辺の文教施設とのネットワークを通じ、文化・交流拠点としての位置づけを踏まえた記述を付加。  
公園整備による金町駅周辺のヒートアイランド緩和などの地域生活環境の改善について記述する。

水辺と親しめる公園づくりと観光ネットワークの形成 河川と連携した公園づくりと観光・レクリエーションネットワークの形成  
水元公園、江戸川沿いのサイクリングロードの維持、充実を図るとともに、金町駅を起点としたネットワーク形成の記述を踏まえる。  
中川との連携を強化  
新宿六丁目の公園との関わり  
金町駅を始点とした南北方向の観光ネットワークの強化について付加する。

地区特性に応じた調和のとれた安全で良好な住環境の形成 変更なし  
土地区画整理事業を施行すべき区域における都市基盤の充実を付加  
新宿六丁目のまちづくりに合わせた周辺の住宅地のあり方について付加。  
現状の住環境の改善・向上していくことを強調。  
水元公園と新宿六丁目地区周辺を結ぶ回廊ネットワークについて付加。  
都市美の誘導につなげる

基本方針見直しの視点案 < 柴又・高砂地域 >

**現都市マスにおけるまちづくりの目標**  
 地域の将来像  
 柴又帝釈天を中心とした観光拠点の整備と庶民的な商店街が共生した暮らしやすいまち

**まちづくりの基本方針**  
 柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり  
 柴又帝釈天、寅さん記念館、矢切の渡し周辺など観光資源を活かしながら、街並み保全、景観整備等による魅力ある観光拠点の形成とこれら自然・歴史資源と旧水路、路線型商店街等を中心としたネットワークの形成など歴史性を重視したまちづくりを推進します。

**庶民的で利便性の高い路線型商店街の形成**  
 高砂駅周辺から柴又駅周辺及び柴又街道沿いの商店街は、歩行者空間の整備、街並みの保全など地元密着型の庶民的な路線型商店街の形成を図ります。

**安全で落ち着いたきのある住環境の形成**  
 道路、公園等の基盤整備の他、建物の不燃化、オープンスペースの確保など、密集市街地の環境改善及び防災性の向上を図るとともに、点在する良好な農地の保全・活用、用途混在の防止など安全で落ち着いたきのある住環境の形成を図ります。

**水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成**  
 中川、新中川の分流点付近に位置する奥戸総合スポーツセンター運動公園は、歩行者・自転車系ネットワークの充実によるアクセス性の向上、他の拠点との連携を強化するとともに、部分的に水辺を生かしたピオトープの整備を検討するなど文化・レクリエーション拠点として新たな魅力づくりに努めます。江戸川についても、柴又地区の観光資源との連携を図りながら、親しみのある拠点形成を目指すこととします。

**現都市マス策定後の進捗状況**  
 柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり  
 ・景観ガイドラインの運用による歴史的景観の保全とユニバーサルデザイン化の推進  
 庶民的で利便性の高い路線型商店街の形成  
 ・高砂駅周辺の鉄道立体化に併せて、交通利便性・防災性を向上し魅力と活力あふれる生活拠点を形成するための地元における駅周辺まちづくりの検討(平成 17 年度～まちづくり委員会スタート)  
 ・平成 21 年 6 月、地元まちづくり検討の成果である「高砂駅周辺まちづくり基本構想」を区へ正式に提案  
 安全で落ち着いたきのある住環境の形成  
 ・高砂団地の建替えを一団地の総合的設計制度から地区計画制度に転換し実施することに伴い、建物が南側に集約化され、新たな用地が創出される予定。  
 ・土地区画整理事業を施行すべき区域は、地区計画などによる整備手法に変更し、市街地整備を図っていくことが方針として示された。  
 水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成  
 ・ワンドやバリアフリー坂路の整備、案内板の充実が図られる。  
 ・平成 19 年花菖蒲の開花時期に、柴又と堀切間に観光船を運航

< その他 >  
 ・成田新高速鉄道が平成 22 年度に開業予定  
 ・京成高砂～江戸川駅付近の区間が、東京都において鉄道立体化の“事業候補区間”に選定された。

**潮流**

地球温暖化への対応

少子高齢化と人口減少時代の到来

安全・安心まちづくり

市街地の質の向上

**基本方針改訂に関わる第 1 回、第 2 回勉強会における現都市マス各項目に対する主な意見**

柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり  
 ・既存観光資源の充実に加えて、もっと歴史的資源の掘り起こし  
 ・高砂駅周辺のまちづくりと柴又界隈まちづくりの連携による地域の底上げ

庶民的で利便性の高い路線型商店街の形成  
 ・現有機能に加えて、来街者の回遊性を促すような魅力的店舗の誘導・育成  
 ・商店街活性化のための施策展開(商店街マップづくりなどの取り組み)

安全で落ち着いたきのある住環境の形成  
 ・高砂団地の建て替えに伴い創出される用地を地域の住環境向上に活用  
 ・公園や農地などの身近な潤い空間の充実  
 ・街をかたちづくる骨格的な道路整備(避難路の確保)

水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成  
 ・中川～高砂団地周辺～江戸川にかけた水と緑のネットワーク化  
 ・中川沿川資源の活用(怪無池、奥戸運動公園など)

**基本方針に対する見直しの視点案**  
 < 見直しのポイント >

- 京成本線の鉄道立体化を契機とした高砂駅周辺のまちづくりが今後大きく前進することから、高砂駅周辺まちづくりを項目として新たに立て、方針を記述する。
- 柴又界隈における歴史的な景観の保全や一層の観光客増に向けた取り組みをまちづくり方針の中に組み込む。
- 現都市マスの方針は、の中に組み込んで整理を行う。
- 高砂団地の建替えに伴い、新たに創出される用地の活用が、街の構造を大きく変える要素となることから、その活用のあり方などを位置づけていく
- 潮流におけるキーワードを組み込む(安全・安心、景観など)

↓

< 現都市マスの基本方針ごとの見直しの考え方 >  
 柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性を重視したまちづくり 変更なし  
 柴又駅周辺も含めた商店街全体としての回遊性を高めること、楽しく回遊できる交通手段の工夫(レンタサイクル等)、観光資源的要素の強化、個性ある景観形成などにより、一層の魅力づくりや活性化を図ることを記述。  
 金町や高砂などの利便性の高い地域との連携強化を付加。  
 景観法の活用などによる更なる歴史性を重視したまちづくりの検討を進めることを記述。

(新規)京成本線の鉄道立体化の早期実現と魅力と活力あふれる高砂駅周辺のまちづくり  
 高砂団地の建替えと連携しつつ、鉄道立体化にあわせた商業、業務機能の集積や良好な居住機能の整備を進め、回遊性と利便性の高い複合市街地の形成を図ることを記述する。

安全で落ち着いたきのある住環境の形成 変更なし  
 土地区画整理事業を施行すべき区域の整備方針に基づく取組みの推進  
 都市計画道路の整備と連動したまちづくりを推進することを記述。  
 高砂駅周辺のまちづくり及び高砂団地の建替えと連動して、公園や緑の空間の確保など住環境向上の取組みをすることを記述。

水辺と一体的な文化・レクリエーション拠点の形成 変更なし  
 中川と江戸川の間に広がる市街地においても、潤いある水と緑のネットワーク及び空間づくりを進めていくことを記述  
 新中川 3 橋の架け替えに併せた奥戸総合スポーツ公園とのアクセス性の向上を記述。  
 洪水時の避難場所確保のための高台の創出を記述する。

**現行都市マスにおける将来像、まちづくりの基本方針**

**地域の将来像**  
駅前拠点を中心とした商業の賑わいと誰もが快適に暮らせる落ち着いたまち

**まちづくりの基本方針**  
**活気と魅力あふれる商業環境の形成**  
亀有駅周辺は、大型店と地元商店街が一体となり商業・業務・サービス機能の充実を図るほか、亀有駅南口公園におけるイベントの開催など有効活用を図り、広域生活拠点としての魅力アップに努めます。

**歩行者優先の総合的かつ面的な交通体系づくり**  
青戸第一団地周辺では、歩行者優先の総合的かつ面的な交通体系づくりを進め、安全で快適、かつ利便性のある人にやさしいまちづくりを推進します。

**地域資源を生かした潤いのあるまちづくり**  
曳舟川、旧東井堀、古隅田川などの旧水路をはじめ旧街道、中川、葛西城跡などの地域の自然・歴史資源を生かした景観整備やネットワーク化を図るなど地域特性を生かした潤いのあるまちづくりを推進します。

**周辺環境との調和に配慮した落ち着いたまちづくりの形成**  
戸建て住宅と集合住宅が調和した落ち着いたまちづくりの形成を図るとともに、密集市街地では、基盤整備や建物の不燃化等を進め、住環境の改善及び防災性の向上を図ります。

**現都市マス策定後の進捗状況**

**活気と魅力あふれる商業環境の形成**  
・アリオ亀有の開発にあわせた商業活性化の取組が行われている。  
・両さん像の設置や、「こち亀バス」の運行がなされている。

**歩行者優先の総合的かつ面的な交通体系づくり**  
・コミュニティゾーン事業（現在安心歩行エリア事業）は平成 20 年度に完了した。

**地域資源を生かした潤いのあるまちづくり**  
・青戸六・七丁目地区（中川）では、桜つつみモデル事業を実施している。

**周辺環境との調和に配慮した落ち着いたまちづくりの形成**  
・亀有駅東地区では、大規模工場跡地の跡地開発に際して、地区計画により周辺の居住環境に配慮した魅力ある複合市街地の形成が図られている。  
・青戸六・七丁目地区では、地区計画により大規模工場跡地を活用した住宅系複合市街地開発や病院の建替え計画が進められている。

**潮流**  
地球温暖化への対応

少子高齢化と人口減少時代の到来

安全・安心まちづくり

市街地の質の向上

**基本方針改定に関わる第 1 回、第 2 回勉強会における現都市マス各項目に対する主な意見**

**活気と魅力あふれる商業環境の形成**  
・全国的に知名度が高い両さん像設置等の取組を踏まえた都市型観光面の拠点として位置付け。

**歩行者優先の総合的かつ面的な交通体系づくり**  
・既に事業が完了していることから、まちづくりの方針の柱の一つからは下ろすことが考えられる。

**地域資源を生かした潤いのあるまちづくり**  
・地域住民にとって実感がわくものを例示した方が良いのではないかと。  
・今は実感できなくても、痕跡等を手がかりに地域資源として育成、再生するという考え方もある。  
・葛西城跡は、現在は城跡を感じられる空間になっていないが、活用すべき資源。  
・中川は地域資源の中でも地域にとって骨格的な存在であり、強調することが考えられる。

**周辺環境との調和に配慮した落ち着いたまちづくりの形成**  
・住宅地域で高層マンションの出現は、地域への影響が大きく、高さの規制も必要になる。

< その他 >  
青戸 6・7 丁目の街づくりを踏まえた新たな項目の設定と街づくりのインパクト（人の流れの変化等）を踏まえた周辺での関連施設の整備が必要。

**基本方針に対する見直しの視点案**

< 見直しのポイント >

1. 亀有駅周辺地区における観光振興と商店街活性化の連携に関する記述を付加する。
2. 青戸六・七丁目の街づくりを新たに項目として立てる。
3. 中川、旧水路、歴史資源は、それぞれ地域住民の想いも含めて「重み」が異なるため書き分ける。
4. 現都市マスの記述である「戸建て住宅と集合住宅が調和」も含めて、景観形成に関する記述を付加する。

↓

< 現都市マスの基本方針ごとの見直しの考え方 >

**活気と魅力あふれる商業環境の形成**  
都市型観光との連携による活気と魅力あふれる商業環境の形成  
全国的に知名度の高いアニメキャラクターを観光資源として活かし、商店街活性化を図ることを記述する。  
大型店と商店街との間での人の流れをつくることも含めて、回遊性に広がりを持たせる取組の方向性を記述する。

**(新規) 青戸六・七丁目の整備を核とした安全で快適な市街地の形成**  
土地利用転換や病院の建替えの適切な誘導、交通利便性や公園整備による防災性の向上を図ることを記述する。  
まちづくりと合わせて、地区周辺の道路整備や青砥駅の交通結節機能の向上を図る（又は検討する）ことを記述する。

**地域資源を生かした潤いのあるまちづくり**  
地域資源を生かした個性と潤いのあるまちづくり  
中川での桜つつみの復活を明記する。  
曳舟川、旧東井堀、古隅田川などの旧水路は、水と緑のネットワークとしての整備が完了していることから、ネットワークとしての維持保全と向上を基本とした記述とする。  
旧街道や葛西城跡は、歴史資源を生かした景観整備とネットワーク化を基本とした記述とする。

**周辺環境との調和に配慮した落ち着いたまちづくりの形成**  
変更なし  
市街地の地域資源との調和や街並み等の景観形成を付加する。



基本方針見直しの視点案 <立石・四つ木地域>

現行都市マスにおける将来像、まちづくりの基本方針

地域の将来像  
区を中心部としての活力を持ち、  
文化と暮らしとなりわいが共生する、  
活気あふれる安全なまち

まちづくりの基本方針  
防災性を重視した魅力と活力に満ちた  
住工調和型の市街地の形成  
住環境の維持改善、防災性の向上を図るとともに、町工場が安心して操業し続けられる環境整備に努め、住工調和のコミュニティに配慮した魅力と活力に満ちた市街地の形成を図ります。

魅力ある行政・コミュニティ拠点の形成と  
拠点間、地域間ネットワークの構築  
立石駅周辺の再開発を進め、地域に根ざした生活拠点の形成を図るとともに、立石駅及び区役所周辺の歩行者・自転車系ネットワークを形成し、魅力ある行政・コミュニティ拠点としての機能充実を図る。合わせて、幹線道路の整備等による文化・レクリエーション拠点である（仮称）中川河岸緑地公園、さらには新小岩地区との連携強化を図ります。

京成押上線の連続立体交差事業と合わせた  
周辺まちづくり  
京成押上線の連続立体交差事業の推進による交通渋滞、地域分断の解消と合わせ、高架下の有効活用や周辺まちづくりを検討します。

中川の親水性の確保などアメニティ性の高い、  
水辺と一体的なまちづくり  
（仮称）中川河岸緑地公園の整備、中川の親水性の確保、荒川のスーパー堤防化などアメニティ性と防災性の高い、水辺と一体的なまちづくりを推進します。

現都市マス策定後の進捗状況

防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工調和型の市街地の形成  
・四つ木地域の防災まちづくりの進捗 主要生活道路整備など、密集市街地の改善が進められている。（四つ木一・二丁目地区、東四つ木地区）  
・東立石四丁目地区の防災まちづくりの進捗 防災街区地区計画の決定。東立石緑地公園が整備完了。

魅力ある行政・コミュニティ拠点の形成と拠点間、地域間ネットワークの構築  
・立石駅周辺のまちづくりの進捗（補助 274 号線の拡幅整備、立石駅圏の交通バリアフリー化の推進、再開発事業の検討。）

京成押上線の連続立体交差事業と合わせた周辺まちづくり  
・四つ木地域の防災まちづくりとの連携（地区計画を活用したまちづくりの検討、交通広場、都市計画道路整備など）  
・高架下利用、沿線景観の検討

中川の親水性の確保などアメニティ性の高い、水辺と一体的なまちづくり  
・東立石緑地公園の整備が完了するとともに、中川七曲部のテラス整備の検討が進む。

潮流  
地球温暖化への対応  
少子高齢化と人口減少時代の到来  
安全・安心まちづくり  
市街地の質の向上

基本方針改定に関わる第 1 回、第 2 回勉強会における現都市マス各項目に対する主な意見

防災性を重視した魅力と活力に満ちた  
住工調和型の市街地の形成  
・市街地の防災性を高める必要がある（立石駅周辺、四つ木一・二丁目、東四つ木、東立石四丁目地区）  
・避難路となる道路の確保（補 274 号延伸構想含め）  
・工場が減少し、“工”と特筆する必要があるか  
・少なくなった工場が残っていける環境は必要  
・工場跡地に立地するマンションの地域への調和が必要

魅力ある行政・コミュニティ拠点の形成と  
拠点間、地域間ネットワークの構築  
・下町文化を大切にしたい（コミュニティ・街並み）  
・区役所周辺は公共施設が整っていて生活に便利  
・身近な場所での買物の場の維持が必要（身近な商店の維持、立石駅前商業の活性化）  
・高齢者世帯への対応（地域での見守り）  
・地域の現状・ニーズを踏まえた構想路線のあり方検討（道路の役割を多角的に捉える）  
・東立石地区にとって、中川を渡る避難路となる道路が必要

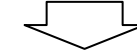
京成押上線の連続立体交差事業と合わせた  
周辺まちづくり  
・身近な買物の場を担ってきた地元商店街の将来を考えたい。

中川の親水性の確保などアメニティ性の高い、  
水辺と一体的なまちづくり  
・東立石緑地公園は、地域のシンボルとなる公園だ  
・洪水対策についても検討が必要  
・水上交通は考えられないか

基本方針に対する見直しの視点案

<見直しのポイント>

- 1. 連立事業や立石駅前の再開発事業、防災まちづくりなど、具体的にまちづくり事業が進捗することを踏まえつつ、将来像「区を中心部」としての記述を強化する。
- 2. 「住工調和型市街地」について、工場跡地のマンション問題に備えた方針を盛り込む。
- 3. 東立石緑地公園の完成、洪水への区民の危機意識を踏まえ、中川について親水や治水・水害対策の側面から記述を強化する。
- 4. 潮流におけるキーワードを各項目に組み込む。



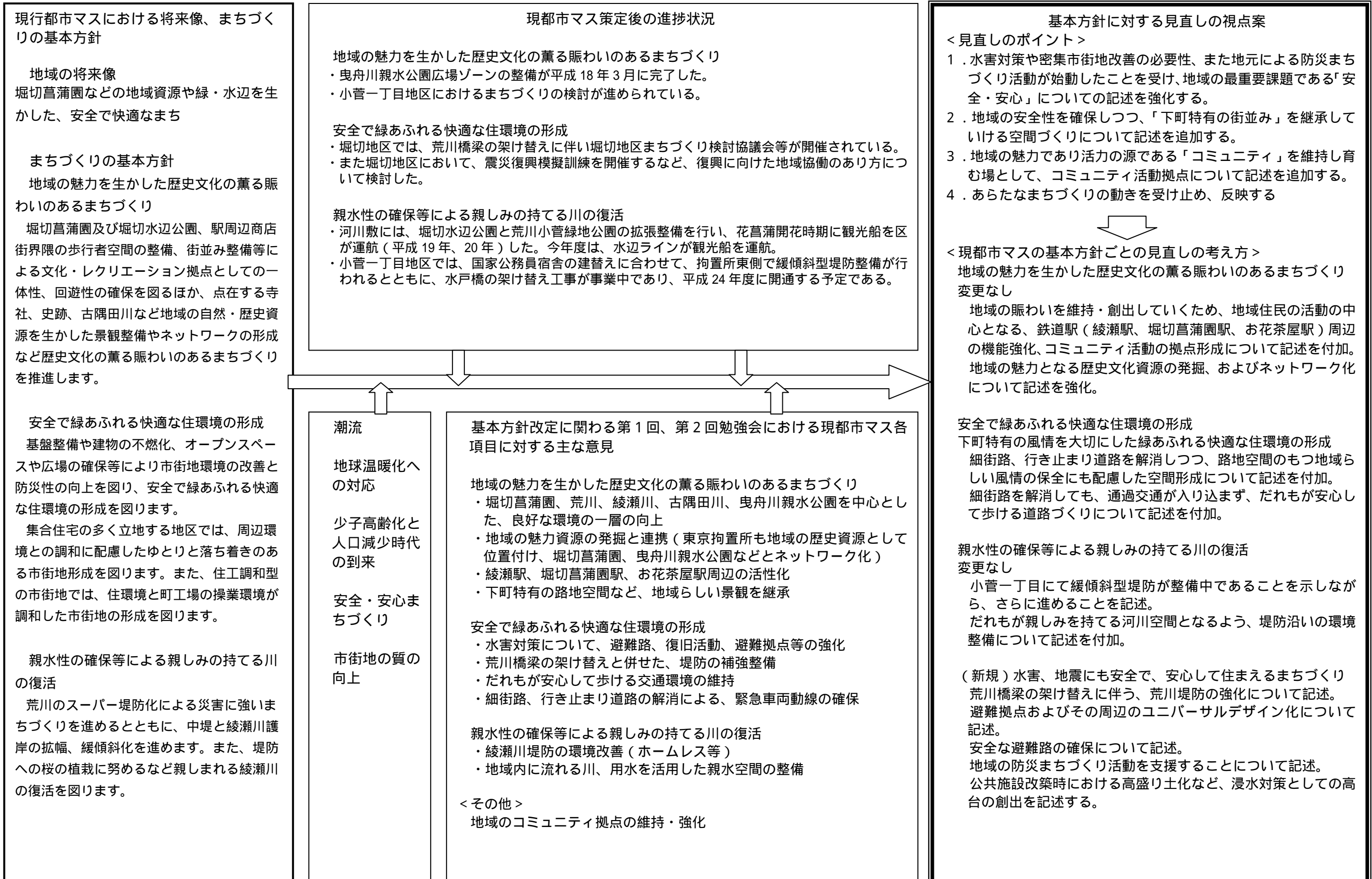
<現都市マスの基本方針ごとの見直しの考え方>

防災性を重視した魅力と活力に満ちた住工調和型の市街地の形成 変更なし  
まちの成り立ちやコミュニティを踏まえ、今後とも防災まちづくりを住民と行政との協働のもとに推進する旨を強調。居住者の高齢化を踏まえ、地域との協働でハード・ソフトの両面から防災対策に取り組む旨を付加。町工場が安心して操業し続ける環境づくりについての記述は温存。既存のコミュニティに配慮した工場跡地活用を図る旨を付加。

魅力ある行政・コミュニティ拠点の形成と拠点間、地域間ネットワークの構築 かつしかの核となる行政・コミュニティ拠点の形成と拠点間、地域間ネットワークの構築  
立石駅周辺の再開発事業を通じ、防災性の向上と地域に根ざした生活サービス機能ほか、公益サービス・交流・交通機能を充実する旨を付加。  
立石駅周辺・区役所周辺の文化・交流、行政機能の連携強化について、ネットワークの記述を含め見直す。  
拠点形成を支える、安全・快適・環境にやさしい交通環境づくり（歩行者・自転車ネットワークの充実、安全な歩行空間確保のための体系的な道路ネットワークの形成など）  
立石駅交通広場整備を活かしたバスネットワークの充実検討  
中心地にふさわしい街並みづくりに取り組む旨を付加。

京成押上線の連続立体交差事業と合わせた周辺まちづくり 変更なし  
四つ木駅交通広場整備や都市計画道路拡幅、防災まちづくりを契機とした、地元商店街の活性化について付加。  
連立事業と連携しつつ、路地的空間を活かして歩行者・自転車を重視した防災まちづくりを進める旨を付加。

中川の親水性の確保などアメニティ性の高い、水辺と一体的なまちづくり 河川を軸とした親水性あふれる安全・快適なまちづくり  
東立石緑地公園を起点とした中川の親水空間化を付加。  
中川の治水対策をより一層推進する旨を強調。（耐震補強の推進など。荒川にも言及）  
大規模洪水に備えたまちづくりの推進について付加。（避難経路の確保、避難地の確保 民間施設を含めた高所の確保、地域との協働による災害・防災情報の周知・共有化）



基本方針見直しの視点案 < 奥戸・新小岩地域 >

現行都市マスにおける将来像、まちづくりの基本方針

地域の将来像

駅周辺の魅力的な広域生活拠点の形成と水辺を生かした公園整備など環境に配慮した生き活きと暮らせるまち

まちづくりの基本方針

魅力的で身近な広域生活拠点の形成

新小岩駅周辺は魅力的で身近な広域生活拠点として、4つの広場や自由通路の整備、地元商店街の活性化など総合的な都市基盤、環境整備を進め、交通機能、商業・生活サービス機能の充実及び駅周辺の一体性・回遊性の向上を図るとともに、駅周辺地域では利便性を生かした商業機能と調和した都市型住宅地の形成を図ります。

親水性の高い文化・レクリエーション拠点の形成

葛飾あらかわ水辺公園の整備、中川の親水性の確保、荒川のスーパー堤防化など水辺と一体的なまちづくりを推進するとともに、新小岩公園、新小岩駅、東北地区総合運動場などとの連携を強化し、文化・レクリエーション機能の充実、新たな魅力づくりに努めます。

行政・コミュニティ拠点との連携強化

南北方向の幹線道路の整備を推進し、区中央部に位置する行政・コミュニティ拠点との連携強化を図ります。この他、西井堀等の旧水路、中川堤防上などを中心に水と緑のネットワークの形成に努めます。

落ち着いたきのある住環境の形成と防災性の向上

奥戸地区を中心として点在する良好な農地の保全・活用、用途混在の防止など安全で落ち着いたきのある住環境の形成を図るとともに、住工調和型の市街地では、防災性の向上に努めながら、住宅と町工場の共存調和した市街地の形成を図ります。

現都市マス策定後の進捗状況

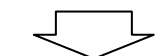
魅力的で身近な広域生活拠点の形成

- ・新小岩駅周辺の交通や歩行者動線の円滑化を図る交通広場、北口連絡通路、駐輪場などの整備が進められている。
- ・一部に地域において「まちづくり勉強会」の立ち上げ
- ・親水性の高い文化・レクリエーション拠点の形成
- ・中川七曲部における堤防の耐震補強工事にあわせて、テラス整備が進められている。
- ・中川の荒川並行区間において、耐震補強工事が完了する。
- 行政・コミュニティ拠点との連携強化
- ・道路整備が進捗している（補助 284 号線、三和橋の架け替え等）
- ・西井堀を埋め戻した跡に歩道と車道を分離した道路や歩行者・自転車系の道路を整備している。
- 落ち着いたきのある住環境の形成と防災性の向上
- ・土地区画整理事業を施行すべき区域は、見直した整備方針に基づき、地区計画の導入に向けた検討が進められた。

基本方針に対する見直しの視点案

< 見直しのポイント >

1. 新小岩駅周辺地区における広域拠点性に関する記述の強化と時代潮流との対応（バリアフリー化、低炭素型まちづくり等）を図る。
2. 現都市マスの については、前年度調査によればある程度事業進捗がみられていること及び新小岩駅を中心とする地域内での公共・公益機能の充実が求められていることから、基本方針の項目として取り上げないこととする。
4. 中川の治水安全性向上の一層の推進を始め、災害に強いまちづくりを新たに項目として立てる。
5. 本地域のシンボルとしての中川を活用した魅力づくりを新たに付加し強調する。
6. 潮流におけるキーワードを各項目に組み込む。



< 現都市マスの基本方針ごとの見直しの考え方 >

魅力的で身近な広域生活拠点の形成 変更なし  
 新小岩駅における交通結節点機能の整備が進捗していることを記述（東北交通広場、北口連絡通路、駐輪場の整備等）  
 広域拠点としての魅力的な都市機能の強化を図ることを記述  
 駅前地区の再開発等における低炭素型まちづくりの誘導を付加。  
 快適で美しい都市空間の創造を付加（無電柱化、バリアフリー基本構想に基づくバリアフリー化、景観誘導等）  
 交通網の充実による拠点間の連携強化を付加。

（新規）中川の治水安全性の向上を始めとする災害に強いまちづくり  
 中川堤防の耐震補強により、治水安全性が向上していることに触れるとともに、一層の安全性向上の推進を記述する。  
 新小岩地区における震災復興まちづくり模擬訓練を通じた、震災復興を意識した震災対策を記述する。  
 公共施設改築時における高盛り土化など、浸水対策としての高台の創出を記述する。

親水性の高い文化・レクリエーション拠点の形成  
 中川を軸とする親水性の高い新しい魅力づくり  
 中川を本地域のシンボルとして捉え、親水性の向上、テラス整備による歩行者遊歩空間の創出を進めるとともに、広域から人を集める観光資源としての活用を記述する。  
 既存のストックを活用したオープンスペースの確保について検討することを付加

落ち着いたきのある住環境の形成と防災性の向上  
 落ち着いたきのある住環境の形成と豊かな生活空間の創造  
 土地区画整理事業を施行すべき区域の方針を受けたまちづくりの推進を付加  
 バリアフリー、美しい景観づくり、低炭素型まちづくり等を付加。

潮流

地球温暖化への対応

少子高齢化と人口減少時代の到来

安全・安心まちづくり

市街地の質の向上

基本方針改定に関わる第 1 回、第 2 回勉強会における現都市マス各項目に対する主な意見

魅力的で身近な広域生活拠点の形成

- ・新小岩駅の駅利用としての利便性・安全性の向上、バリアフリー化、放置自転車対策
- ・広域拠点としての駅周辺拠点機能の強化
- ・駅南側商店街におけるまちづくり勉強会の始動

親水性の高い文化・レクリエーション拠点の形成

- ・中川を観光資源としてもっと活用する。
- ・既存施設の開放や工場跡地、小学校跡地の活用による大規模なオープンスペースの創出
- ・中川沿いの道路の拡幅による自転車と車両の共存

行政・コミュニティ拠点との連携強化

- ・南北交通網の整備
- ・公共公益施設の縦割りでない総合的・一体的マネジメントシステムの確立

落ち着いたきのある住環境の形成と防災性の向上

- ・バリアフリー化、狭隘道路の整備

< その他 >

- 中川の治水安全性の一層の向上
- 浸水時に備えた、公共施設等の高盛り土化や高層マンション屋上への避難が出来るようにならないか。