

高砂地区 開発協議会ニュース



<内容>

- ▶ 高砂地区まちづくり方針の提出・・・P1
- ▶ 高砂地区まちづくり方針の内容紹介・・・P2
- ▶ 事例視察会・・・P5
- ▶ 中川かわまちづくりイベント・・・P6
- ▶ 今後の高砂地区のまちづくりについて・・・P8

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根 榮一
協 力：葛飾区 都市計画課 電話：03-5654-8344

第 22号 令和 8年 6月

特報！

「高砂地区まちづくり方針」を葛飾区へ提出しました！



これまで約3年間にわたり、協議会では**勉強会やアンケート調査**などを実施し、地域の皆様とともにまちづくりの検討を進めてきました。

その成果として、**これからの高砂の将来像やまちづくりの進め方**などを「高砂地区まちづくり方針」として取りまとめ、令和8年6月10日に葛飾区へ提出しました。



詳細はこちら

～これまでの流れ～

R2年8月 策定

高砂駅周辺地区まちづくり
ガイドプラン【行政計画】



R5年3月～R7年2月 開催

高砂地区まちづくり勉強会
(第1回～8回)

- 高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランをもとに、毎回テーマ等を決めて意見交換
- 勉強会成果の取りまとめ

R7年5月 作成

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や取組等の取りまとめ
- 高砂地区開発協議会 総会にて承認

R7年7月～10月 実施・開催

高砂地区まちづくり方針(仮称)の紹介・意見募集

①地域へのアンケート全戸配布 7月～

②パネル展示とアンケート調査

- ・ 8月 高砂地区センターまつり
- ・ 9月 イトーヨーカドー高砂店
- ・ 10月 中川かわまちづくりイベント

上記①、②のアンケート回収合計：1,821票



R7年12月～R8年1月 開催

まちづくり方針(案)の内容議論・更新

- 高砂地区まちづくり勉強会(第9回)
- 駅周辺地区まちづくり検討会(第14回)

R8年2月 開催

高砂地区開発協議会 役員会で最終確認

R8年5月 開催

高砂地区開発協議会 総会
「高砂地区まちづくり方針」(案)を承認



方針の内容紹介は2ページから

R8年6月 提出

「高砂地区まちづくり方針」を葛飾区へ提出



今後はどうなる？

「高砂地区まちづくり方針」を踏まえながら、葛飾区が「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」の改定につなげるとともに、駅前広場や道路などの具体的なまちづくりの検討を進めていきます。また、引き続き地域の皆様のご意見を伺いながら、まちづくりを進めていきます。

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。

【取組内容】

- ・ 人を中心とした交通環境の創出
- ・ 自転車・自動車利用環境の向上
- ・ 道路ネットワーク・幹線道路の整備
- ・ 公共交通網の充実
- ・ 新たな交通機能の検討



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(幅員16m)〕

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。

【取組内容】

- ・ 3つの拠点エリアと拠点連携のまちづくり
- ・ 歩いて楽しくなる交通環境の向上
- ・ 訪ねたくなるまちづくりの検討



ベンチや季節の花による憩いの場

方針3 心ふれあう下町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、地域に住む様々な人々が共生・交流し、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。

【取組内容】

- ・ 安心して遊び憩える公園の整備
- ・ 住みやすいまちづくり

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。

【取組内容】

- ・ 緑を感じられる住宅地の整備
- ・ 水辺を活かしたまちづくり



中川かわまちづくりイベント

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。

【取組内容】

- ・ 防災を見据えた道路の整備
- ・ 災害時を見据えた駅前広場の整備
- ・ 災害時を見据えた公園の整備
- ・ 地域の防災性の向上

土地利用構想図

こちらは将来の土地の使い方を示したものです。

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、高砂駅周辺地区まちづくり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「**防災性の向上を特に図る地域**」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。

■ 7つの土地利用ゾーン

- 商業環境形成ゾーン**〔商業・業務機能の集積や公共サービス機能などの充実〕
- 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、密集市街地の環境改善〕
- 住環境保全ゾーン**〔静かで落ち着いたきのある現在の住環境の保全〕
- 水辺環境形成ゾーン**〔水辺空間を生かした景観形成の誘導、親水性の向上〕
- 住宅団地ゾーン**〔都営高砂団地の建替えによる良好な住宅施設の整備〕
- 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誘導〕
- 複合開発ゾーン**〔広域的な商業・業務機能の集積や、良好な居住機能の整備誘導〕

■ 3つの拠点エリア

駅前拠点エリア〔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〕

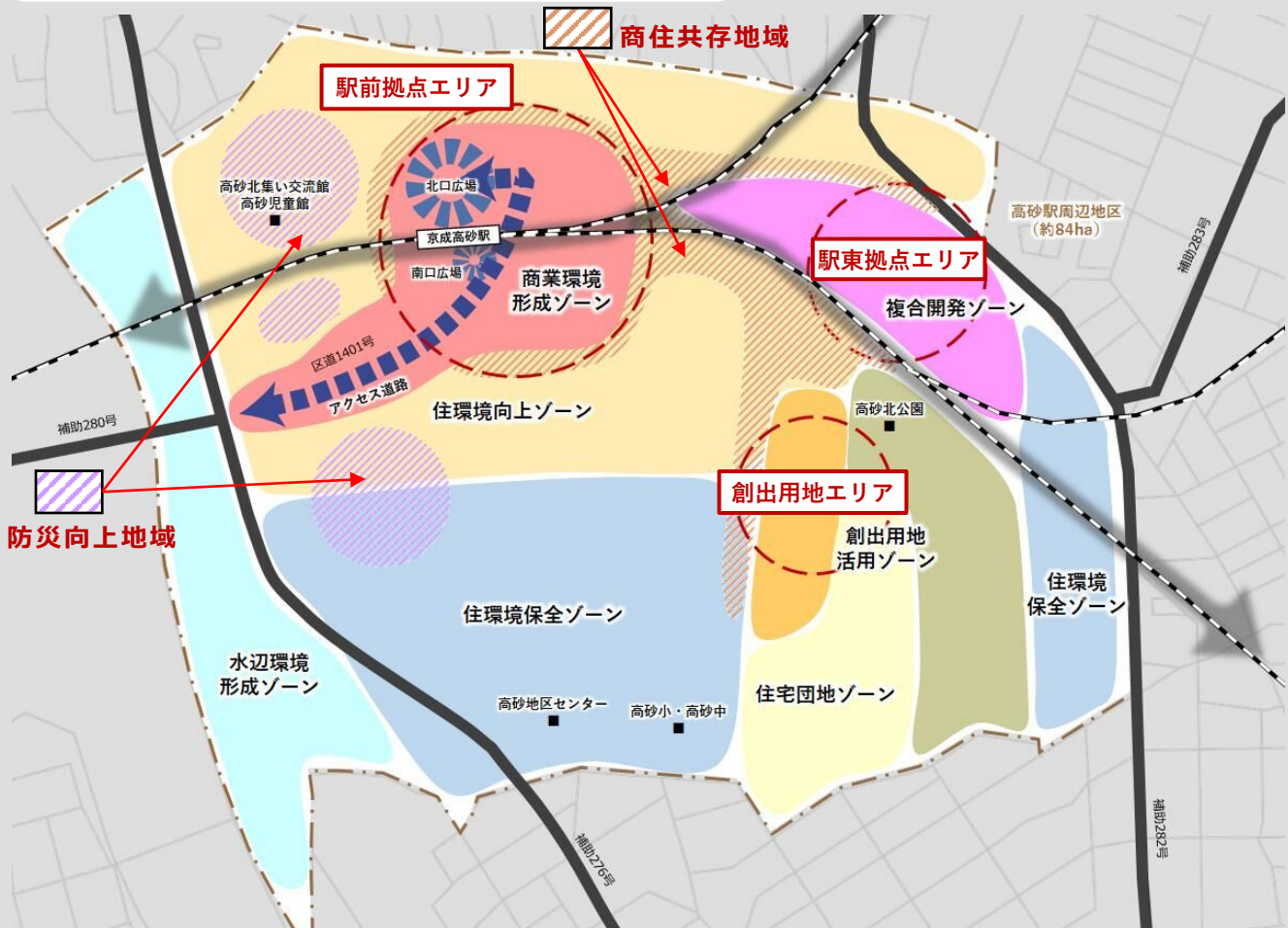
駅東拠点エリア〔鉄道車庫移転による大規模土地利用転換にあわせてまちづくりを進めるエリア〕

創出用地エリア〔地域の活性化に資する生活利便施設などの誘導や公園の再編を行い、まちづくりを進めるエリア〕

■ 2つの地域

商住共存地域
〔拠点エリアの賑わいをつなぎ、商業と住宅の調和を図る地域〕

防災向上地域
〔地震や火災への対策を進め、防災性の向上を特に図る地域〕



高砂地区まちづくり方針の内容紹介

掲載内容は抜粋です。
詳しくは1ページの二次元コードからご確認ください。

道路ネットワーク概念図

こちらは将来の道路網を体系的に示したものです。

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。
※この図は道路の機能と概ねの位置を示したものであり、道路の詳細を示すものではありません。

■道路ネットワークに関する5つの分類



① 駅周辺の利便性と回遊性
のための道路※リングロード



② 3つの拠点エリアの連携と
回遊性のための道路



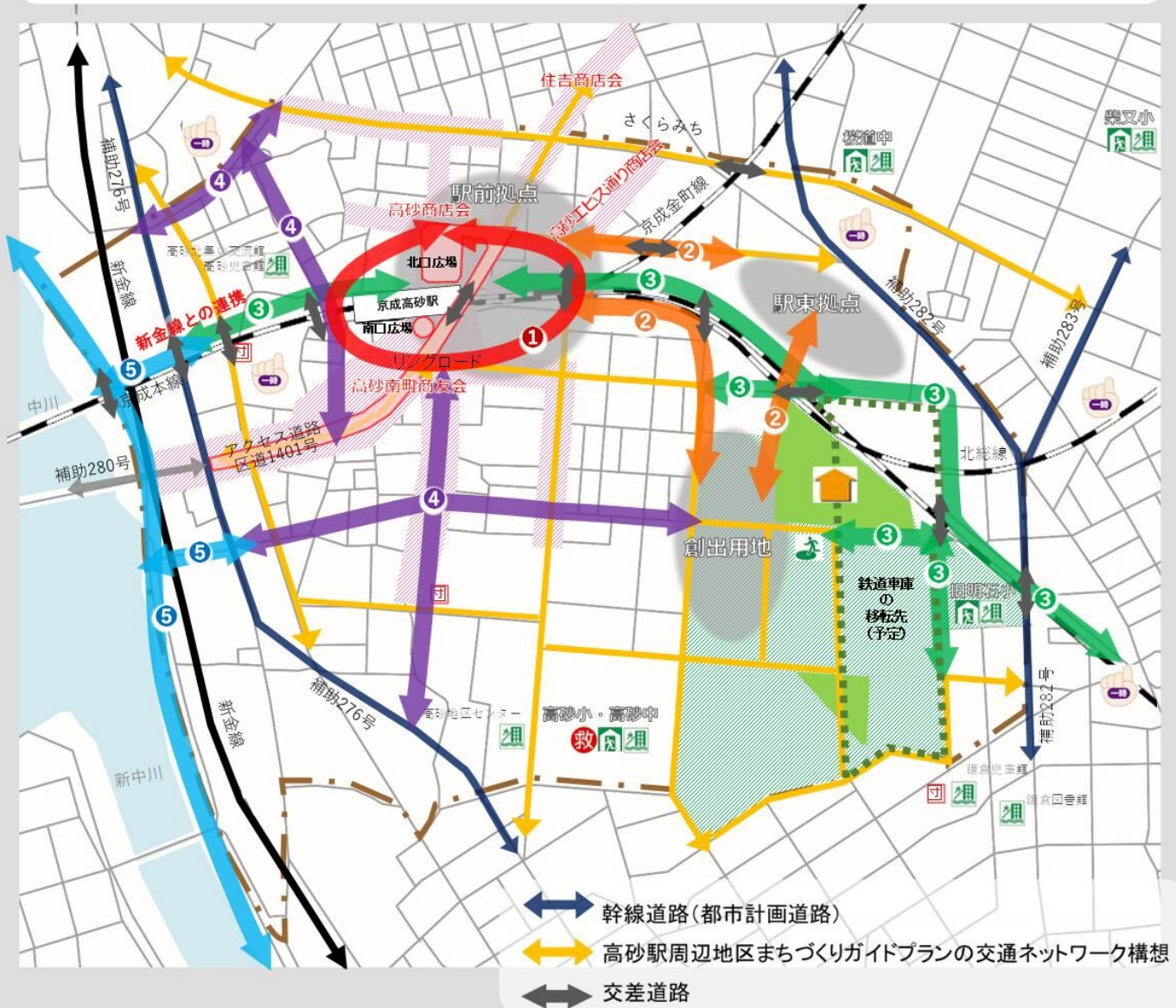
③ 連続立体交差事業に伴う道路



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)

※上記凡例は現在の位置を表示したものです。



令和7年11月21日（金）に**竹ノ塚駅周辺地区**と**北綾瀬駅周辺地区**の視察会を開催しました。当日は協議会及び高砂地区まちづくり勉強会から14名の方が参加しました。

視察先1 竹ノ塚駅周辺地区（総合的なまちづくり）

平成17年の踏切死傷事故を契機に住民・自治体の要望が急速に高まり、連続立体交差化と一体的なまちづくりが加速した参考事例地区です。

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり ～まち歩きルート～



視察のポイント

- ・連続立体交差事業
- ・駅前広場（東口・西口）
- ・駅前アクセス道路
- ・高架下商業
- ・自由通路
- ・回遊性 など

現地視察の様子



▲けやき大通り



▲東口駅前広場



▲自由通路

足立区の担当の方から事前講義いただいた後、駅前の大通り、連続立体交差事業、高架下利用、駅前広場、区画街路などを視察しました。

視察先2 北綾瀬駅周辺地区（総合的なまちづくり）

千代田線への直通乗り入れを契機に、官民連携による駅前広場の整備〔官〕と敷地の大街区化による大規模商業施設の誘致〔民〕を通じて、交通の利便性と賑わい創出を図っています。

北綾瀬駅周辺地区視察 ～まち歩きルート～



視察のポイント

- ・駅前広場
- ・敷地の整序・大街区化
- ・大規模商業施設の誘致
- ・ペDESTリアンデッキ
- ・バリアフリー（EV） など

現地視察の様子



▲駅前広場・大型商業施設



◀大型商業施設・駅前広場
ペDESTリアンデッキ



◀エスカレーター・EV



▲駅前広場

足立区の担当の方から事前講義いただいた後、駅前広場、ペDESTリアンデッキ、大型商業施設などを視察しました。



高砂地区のまちづくりに関する パネル展示とアンケート調査



を実施しました！

■開催目的

- ① 「高砂地区まちづくり方針（案）」の内容を地域の皆様に分かりやすくお伝えし、これまでの検討の経過を共有すること
- ② 駅前拠点エリアにおいて、「道路（リングロード）」や「駅前広場」など今後のまちづくりに向けて、地域の方から広くご意見をいただくこと

■開催概要

- 開催日：令和8年5月24日（日）
- 会場：高砂橋北東
（京成本線中川橋梁付近）
※中川かわまちづくりイベントに出展しました

■当日の主な内容

- ・まちづくりの取組に関するパネル展示
- ・アンケート調査



アンケート調査結果速報

まちづくり方針では、京成高砂駅の周辺を「まちの顔」となる「駅前拠点エリア」として位置づけています。

駅前拠点エリアの道路（リングロード）と駅前広場の将来のあり方や利用のイメージについて、かわまちイベントでアンケート調査を実施し、地域の皆様のご意見を伺いました。

■回答総数：202票

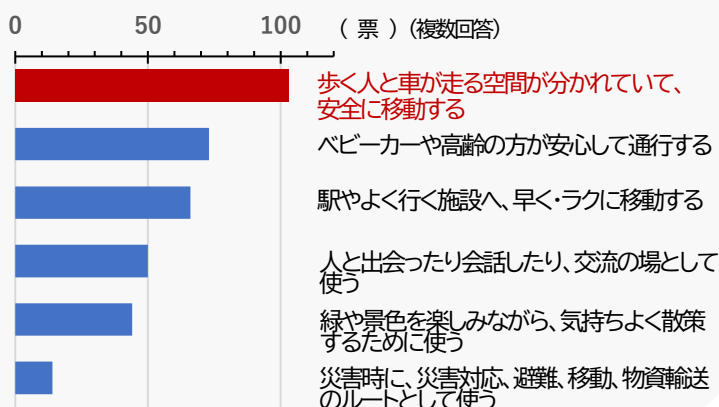
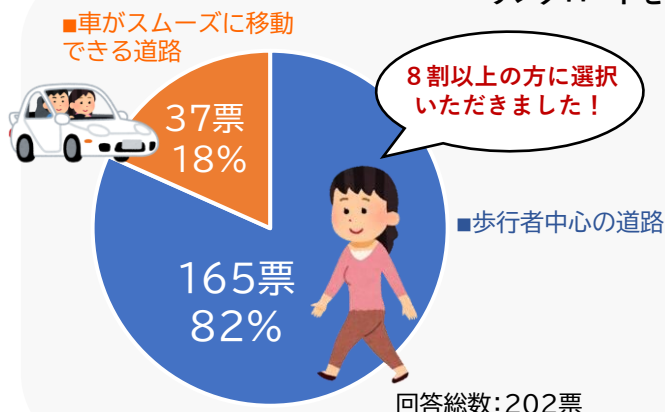
問1：リングロードについて

- ・リングロードについて、**8割以上の方が歩行者中心の道路を選択**しており、**人を優先した空間づくり**への期待が非常に高いことが分かりました。
- ・望ましい「イメージ」や「使い方」として、**歩行者と車の空間が分かれた安全な移動**や、**ベビーカー利用者や高齢者でも安心して通行できる環境**に関する項目が特に多く選ばれました。



リングロードのイメージ
（詳細は4ページをご確認ください）

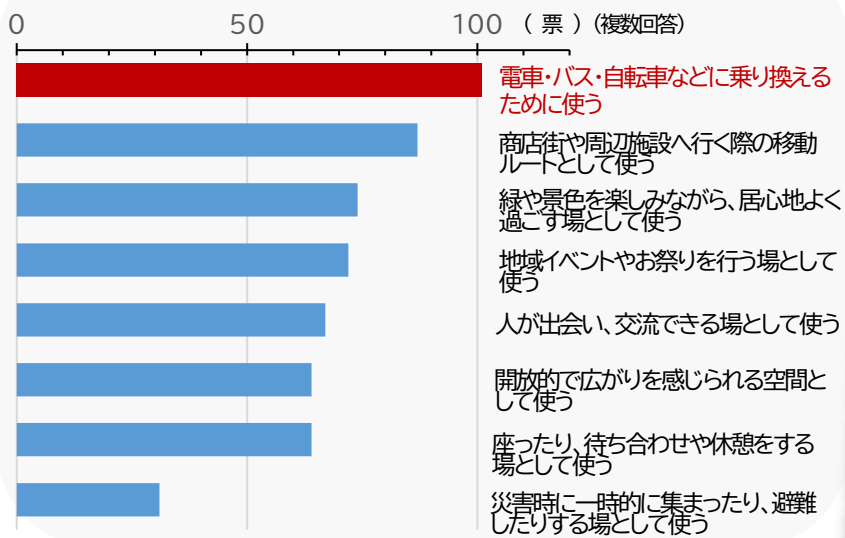
リングロードをどのように使いたい？



問2：駅前広場について

- 駅前広場については、**電車・バス・自転車の乗り換え**や、**商店街や周辺施設へ行きやすい**ことが特に重視されています。
- 一方、**緑や景色**を楽しみながら過ごせることや、**イベント、交流の場**として使いたいという声も多くありました。

駅前広場をどのように使いたい？



このアンケート調査の結果を踏まえ、**具体的な整備の方向性を検討**していきます。また、**夏以降もイベントにあわせてアンケートを実施**していきますので、是非ご注目ください😊



令和8年度スケジュール (今後の予定)

今年度は以下の活動を予定しています。

令和8年度	高砂地区開発協議会			(参考) 京成高砂駅北口地区 市街地再開発準備会 ※個別面談も予定しています。
	高砂地区開発協議会	高砂地区 まちづくり勉強会	駅周辺地区 まちづくり検討会	
5月	中川かわまちづくりイベント (5/24済) 総会 (5/26済)			
6月				
7月				
8月	パネル展示・アンケート調査 場所：高砂地区センターまつり (高砂地区センター)			第14回全体会
9月	パネル展示・アンケート調査 場所：未定			
10月	パネル展示・アンケート調査 場所：高砂音楽祭 (高砂北公園)			
11月	事例視察会			
12月				第15回全体会
令和9年 1月				
2月				第15回検討会
3月				個別面談

活動内容やスケジュールについては変更の可能性がございます。

