

都市基盤整備特別委員会

令和7年第2回定例会

庶務報告

1 一般

[都市整備部]

- (1) 小型車両活用デマンド交通事業について (交通政策課長)
- (2) (仮称)葛飾区地域公共交通計画の策定状況について (交通政策課長)
- (3) 新金線の旅客化について (新金線旅客化担当課長)
- (4) 金町駅周辺の街づくりについて (金町街づくり担当課長)
- (5) 立石駅北口地区の街づくりについて (立石駅北街づくり担当課長)
- (6) 立石駅南口地区の街づくりについて (立石駅南街づくり担当課長)
- (7) 高砂駅周辺の街づくりについて (高砂・鉄道立体担当課長)

庶務報告No. 1
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

小型車両活用デマンド交通事業について

交通政策課

1 趣旨

区では、路線バスの運行休止により地域の交通利便性が特に低下した西亀有エリアにおける新たな交通手段として、小型車両活用デマンド交通の導入を検討している。

この度、令和7年10月から予定している実証運行の運行実施計画（案）、評価方法等を取りまとめたもの

2 小型車両活用デマンド交通事業の実証運行における運行実施計画（案）の概要

事業呼称	かつライド
実証運行期間	令和7年10月から令和9年3月まで
運行方式	対象区域内の自宅などと乗降スポット間の移動
対象区域	西亀有一、二、三丁目、堀切八丁目
乗降スポット	28箇所程度（鉄道駅、医療施設、商業施設、公共施設、バス停）
利用対象者	だれでも（登録不要）
利用者負担額	500円／1回
行政負担額	迎車料金と運賃の合計額から利用者負担額（500円）を差し引いた額
運行日	月～土曜日（祝日を除く）
配車受付時間	9時から17時まで
運行車両	通常営業中のタクシー車両
運行事業者	未定（6月下旬より募集開始予定）
利用方法	アプリまたは電話で配車（迎車）を依頼し、タクシー乗車時に利用者が「利用申込書」をドライバーに提出する。目的地到着後、500円の利用者負担額を支払う。

3 実証運行の評価方法

実証運行期間中は、以下の評価指標に関して分析、検証を行い、評価を行う。

評価は、実証運行期間中の中間評価2回、最終評価1回の計3回を予定している。

(1) 評価指標

評価指標	分析・検証方法
指 標 1 1日の平均利用件数が20件以上あること。	利用申込書を集計
指 標 2 周辺の路線バスに与える影響が小さいこと。	対象区域周辺バス停の乗客数を実証運行前後で比較
指 標 3 利用者の移動利便性が向上していること。	利用申込書に付属の利用者アンケートを集計
指 標 4 利用者の総合的な満足度が高いと判断されること。	利用申込書に付属の利用者アンケートを集計
指 標 5 1つ以上のタクシーグループの協力があること。	ヒアリングによる継続意向の確認

(2) 事業継続の考え方

中間評価では、各指標の達成状況に応じて改善策を実施し、実証運行を継続する。最終評価では、各評価指標の達成を目標とし、達成度合や傾向を勘案した上で、本格運行への移行について判断を行う。

4 運行事業者の募集

6月下旬より運行事業者（タクシーグループ※）を以下により募集予定

※ 複数のタクシー会社に対し、1つの電話番号・アプリによって配車（迎車）対応できる事業者組合など

【主な募集要件】

配車アプリ及びコールセンターを通じて自らのグループに属する全てのタクシーを配車可能であること。

【募集概要】

（募集期間） 1か月程度

（周知方法）（一社）東京ハイヤー・タクシー協会等の団体を通じて事業者へ周知

（決定方法）募集要件に合致する応募事業者を実証運行の運行事業者とする。

5 利用申込書の配布

「かつライド」利用の際に必要な「利用申込書」（**資料1** 参照）は、以下による配布を予定している。

- （1）事業開始前までに、対象地域内にポスティング
- （2）各乗降スポットと協議の上、ラックを設置し配布（自由持ち帰り式）
- （3）区公式ホームページに掲出（ダウンロード・印刷し使用）

資料 1

【利用者記入欄】 ■ 自宅乗降スポット、■ 施設乗降スポットそれぞれ1カ所に✓を入れ、
行先方向に✓をしてください。※ご利用は以下の指定箇所のみとなります。

ドライバーの皆様へ

⑤会社名：

6 住民アンケートの実施

「かつライド」の認知度や利用意向、実証運行の課題などを把握するため、令和7年12月を目途に住民アンケート（無作為抽出）を実施する。アンケート結果により、主に利用しない区民の声を分析、検証し、必要に応じて運行実施計画の見直しを検討する。

7 今後のスケジュール（予定）

令和7年

6月下旬 運行事業者の募集

7月 事業概要の周知（自治町会、民生委員）

第2回葛飾区地域公共交通活性化協議会

8月 運行事業者の決定・協定締結

9月 事業の周知（自治町会掲示・回覧、ポスティング、ポスター掲出等）

利用申込書の配布開始

10月 実証運行開始

12月 住民アンケートの実施



令和6年6月実施のアンケート調査で、移動に不便を感じている人が「よく行く」として挙げた施設及び公共施設、バス停を乗降スポット（案）に設定。今後、実証運行開始までに、住民ヒアリング等を踏まえ、最終的な設定を行う。

利用方法のイメージ（例：西亀有 1 丁目の自宅から亀有駅までの利用）

ステップ-1 利用申込書に記入

① 乗車スポットの選択

【西亀有 1 丁目】にチェックし、
自宅住所（○番○号）を記入

② 行きの⇒矢印をチェック

③ 降車スポットの選択

【亀有駅】にチェックを入れる。

記入

利用申込書の配布場所は、乗降スポットとなる施設などを予定

ステップ-2 配車(迎車)依頼

タクシーグループのアプリに乗車スポット（住所）を入力

アプリ



もしくは

タクシーグループの配車センターに
電話し、乗車スポット（住所）を告
げる。

電話



ステップ-3 タクシーに乗車

タクシーに乗車時に、利用申込書を
ドライバーに提出

乗車

提出

ドライバーが「かつライド」の利用、降車
スポットの確認を行い、亀有駅へ出発

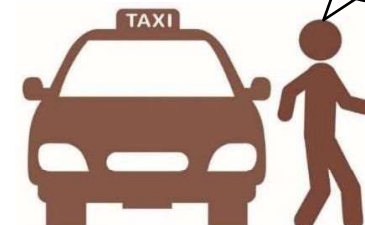
ステップ-4 到着・支払い

亀有駅に到着後、500円を支払
い降車する。



¥500を支払い

降車



支払方法については、運行事業者と
調整を行う。

庶務報告No. 2
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

（仮称）葛飾区地域公共交通計画の策定状況について

交通政策課

1 経緯

本区では、令和6年度から、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく法定計画である、地域公共交通計画の策定に着手している。このたび、区民・利用者アンケートを実施し、計画の骨子（案）を作成した。

2 区民・利用者アンケートの結果及び計画骨子（案）

【資料1】のとおり

区民・利用者アンケートの結果及び(仮称)葛飾区地域公共交通計画 骨子(案)

資料1

計画の概要

- 計画の区域：葛飾区の全域
- 計画の期間：令和8～12年度までの5年間
- 計画の対象：鉄道・バス・タクシー等の公共交通を基本としつつ、自転車、徒歩などについても考慮する

基本的な方針

区民（利用者）、交通事業者、区が協働し、区内を移動するあらゆる人にとって「わかりやすく・利用しやすい公共交通網」を目指します

現況・課題など

区民・利用者アンケート

- ・時刻表やルートの分かりにくさ、運行本数が路線バス利用の障壁
- ・きめ細かなバス路線や、定時運行を重視する傾向
- ・駅周辺の駐輪場拡充の要望
- ・鉄道と他の交通機関との乗り継ぎ改善の要望
- ・運賃がタクシー利用の障壁
- ・バス事業者の運転手不足解消に向けた支援を求める要望
- ・リアルタイムの情報提供強化の要望

公共交通とまちづくりの現況

- ・南北方向の鉄道が不足・路線バスが幹線交通として機能
- ・平坦な地形から、多くの区民が自転車を利用
- ・新小岩、金町、立石の3駅周辺で再開発が進行
- ・都市計画道路の整備率(71.5%)
- ・自転車通行空間の整備状況（区道）（約20Km）
- ・シェアサイクルポートの設置（公共施設11か所、民間施設99か所）
- ・若年層人口が増加傾向、将来的な高齢化の進展
- ・外国人人口が増加傾向、インバウンド対応の必要性

社会情勢

- ・バス利用者数の減少・路線バス事業者の乗務員不足による減便
- ・交通政策基本法や地域交通法の要請を踏まえた、交通サービス維持への自治体の積極的な関与
- ・庁内アンケートで各部局から寄せられた意見等

技術革新

- ・ICTや自動運転・MaaSなど最先端技術の進展

目標

目標① 鉄道駅間をつなぐ幹線交通（南北交通）のサービス向上

施策（イメージ案）

- ・新金線旅客化・鉄道の建設促進
- ・路線バスの利便性、定時性、速達性、快適性の向上など

目標② 地域・利用者に寄り添った生活交通の維持・確保

- ・既存バス路線の維持・確保
- ・地域乗合ワゴンさくら
- ・地域主体交通（グリーンスローモビリティ）
- ・小型車両活用デマンド交通
- ・企業送迎車両活用

目標③ 駅周辺及び道路空間の再構築に合わせた多様な交通サービスの展開・共存

- ・都市施設の整備に合わせた路線検討と交通結節機能の強化
- ・自転車走行空間、駐輪場の整備
- ・サイクル&バスライドの整備
- ・シェアサイクルの推進
- ・観光交通の検討

目標④ 官民の連携・共創による利用者拡大と交通環境整備

- ・バス事業者の運転手不足に対する支援
- ・運行情報表示器や路線図など公共交通の情報提供拡充
- ・高齢者向けサービス検討（免許返納支援、健康ポイント等）
- ・子育て世帯向けサービス検討（マタニティバス等）
- ・まちづくり・福祉等の関連部局と交通部局の連携

目標⑤ ICTや新技術を活用した利便性向上や生産性向上

- ・オープンデータ化の推進（GTFS）
- ・総合的な情報発信の推進（検索、デジタルサイネージ）
- ・交通データを活用した運行改善・評価
- ・環境配慮車両、新モビリティ、自動運転の情報収集・活用検討

3 今後の予定

- 令和7年 7月 第2回葛飾区地域公共交通活性化協議会
(計画の骨子(案)について)
- 8月 第3回庁内検討会
- 9月 都市基盤整備特別委員会報告(計画素案について)
- 10月 第3回葛飾区地域公共交通活性化協議会(計画素案について)
- 11月 パブリックコメント
- 令和8年 1月 第4回庁内検討会
- 3月 都市基盤整備特別委員会報告(計画案について)
- 第4回葛飾区地域公共交通活性化協議会(計画案について)
- 地域公共交通計画策定

1 区民アンケート

(1) 調査概要

調査期間：令和6年12月19日（木）～令和7年1月6日（月）

対象者：無作為抽出した16～85歳の区民3,000人

配布方法：郵送

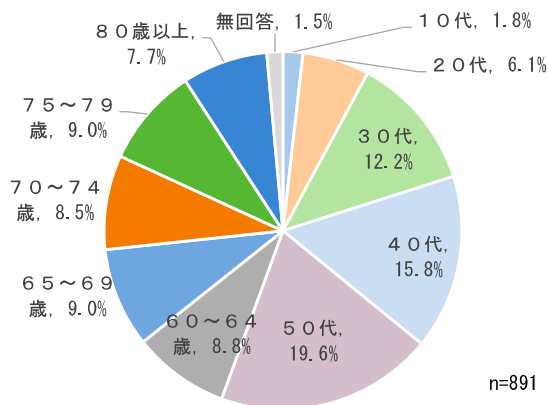
回答方法：郵送及びWEB回答

回答数：891票（うち、WEB回答229票） 回収率29.7%

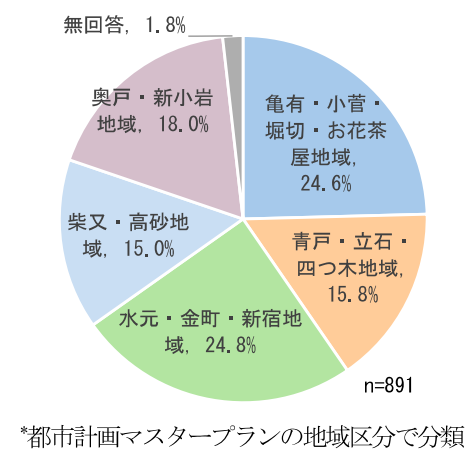
(2) 調査結果

①回答者の属性

■年齢【全体：n=891】

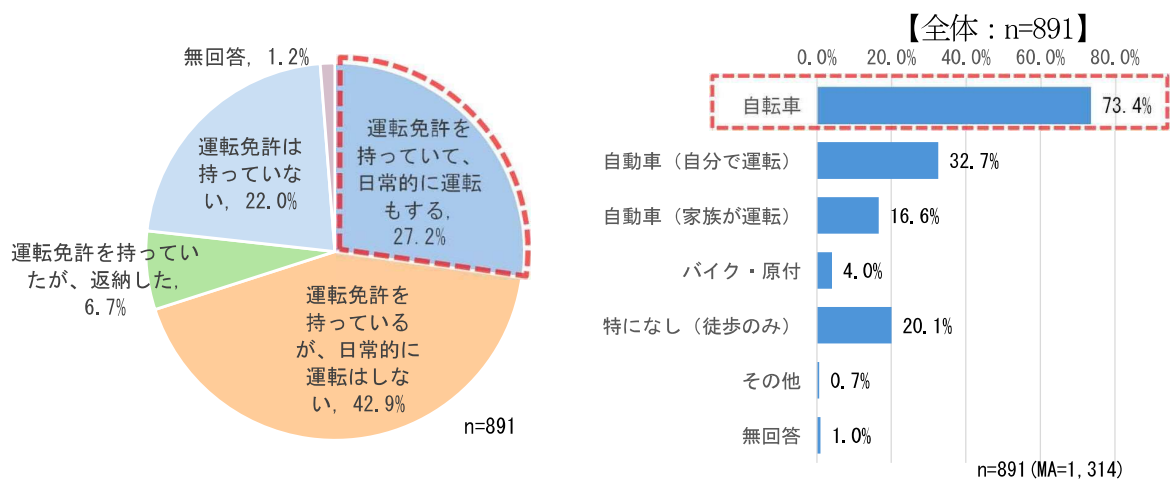


■居住地*【全体：n=891】



・年齢・居住地とも幅広い属性の区民の回答が得られている。

■運転免許の有無と運転状況【全体：n=891】 ■自由に使える乗り物（複数回答）



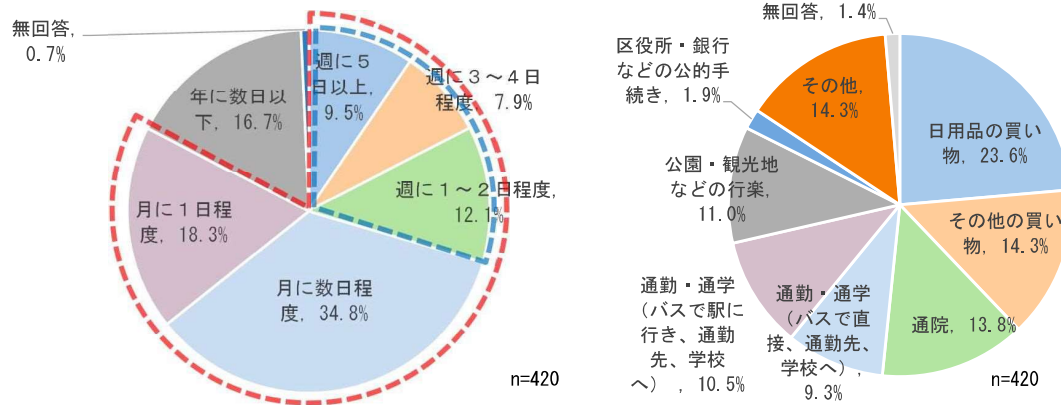
- ・運転免許を持っている人は約7割だが、その中で日常的に運転するのは約3割。
- ・自由に使える乗り物は、自転車が約7割。

⇒運転免許を持っている人でも、日常的に運転せずに生活できる環境が整っている。
 ⇒平坦な地形から、**区民の自転車利用率は非常に高く**、バスなどの公共交通は自転車では移動できない中～長距離の移動や雨天時等に多く利用されているとみられる。

②バスの利用状況【1ヶ月以内にバスを利用したと回答した区民：420人 / 891人】

■利用頻度【利用者：n=420】

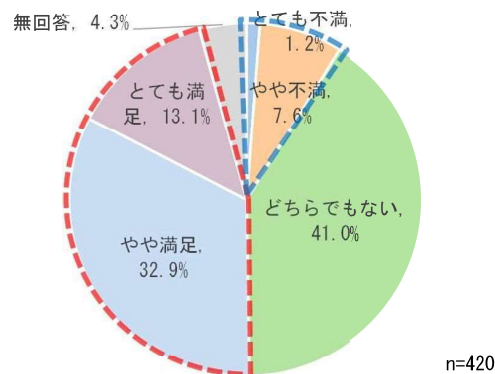
■利用目的【利用者：n=420】



- ・バスを利用した人の利用頻度は、約8割が月1日以上、約3割が週1日以上と回答。
- ・バスを利用した人の利用目的に、大きな偏りはない。

⇒バスは、生活に欠かせない公共交通として多くの区民に幅広く利用されている。

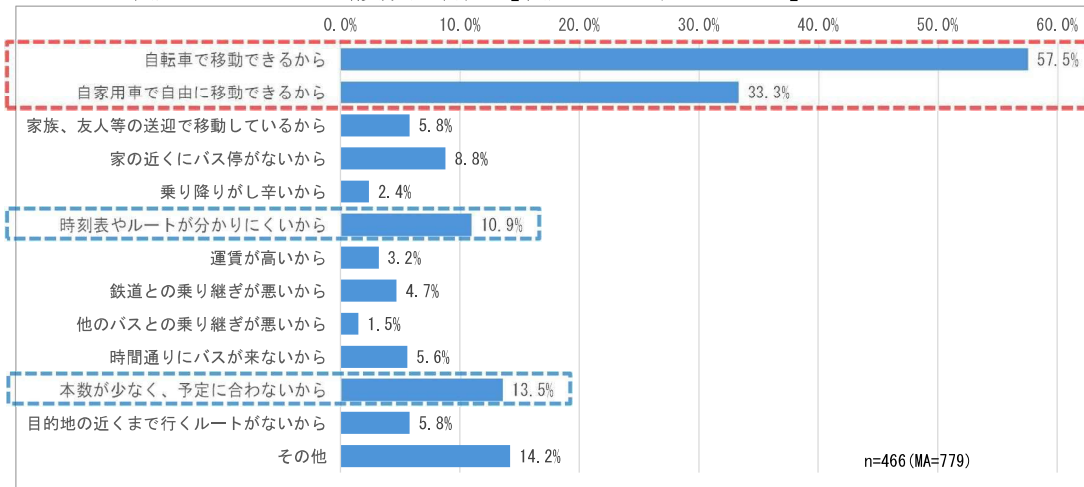
■バスの総合的な満足度【利用者：n=420】



- ・バスの総合的な満足度は、「とても満足」 + 「やや満足」が約5割、「とても不満」 + 「やや不満」が約1割。

⇒「満足」が「不満」を大きく上回る。

■バスを利用しない理由（複数回答）【利用しない人：n=466】

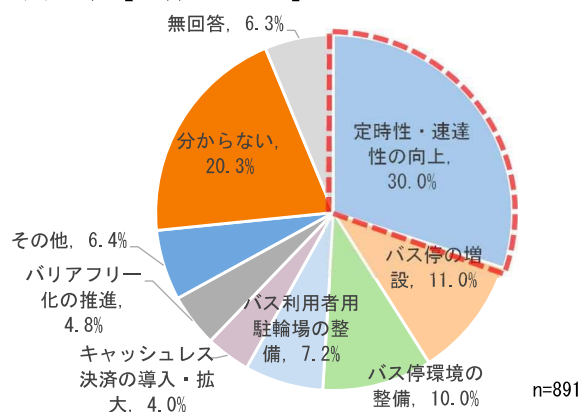


- ・バスを利用しなかった人の利用しない理由は、「自転車移動できるから」が約6割、「自家用車で自由に移動できるから」が約3割。
- ・その他の理由では「時刻表やルートが分かりにくいから」と「本数が少なく、予定に合わないから」が約1割。

⇒自転車や自家用車は、バスと競合関係にある。

⇒時刻表やルートの分かりにくさ、運行本数の少なさといった、サービスレベルの課題があると考えられる。

■バスの利便性・快適性向上策【全体：n=891】

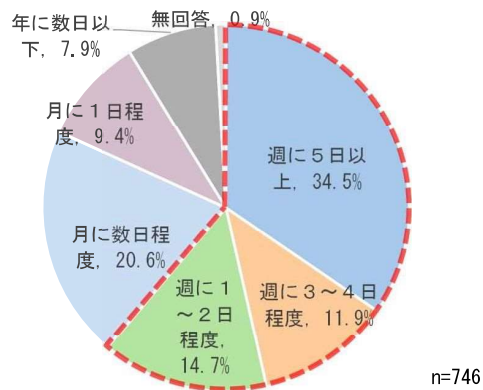


- ・利便性・快適性向上策では「定時性・速達性の向上」が約3割。

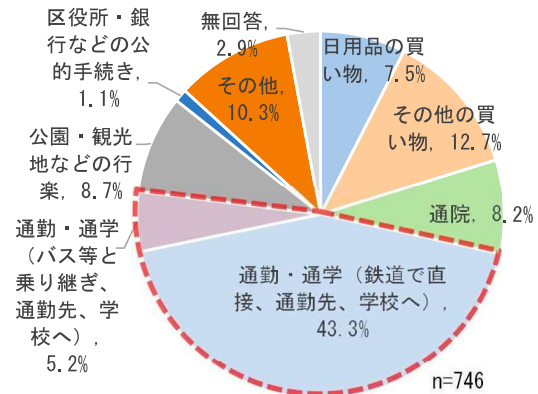
⇒道路渋滞や踏切による遮断等により、一部路線や区間において定時性・速達性向上の要望が高いと考えられる。

③鉄道の利用状況【1ヶ月以内に鉄道を利用したと回答した区民：746人 / 891人】

■利用頻度【利用者：n=746】



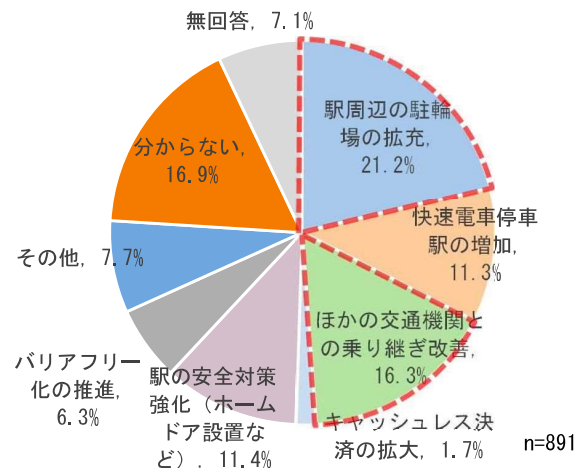
■利用目的【利用者：n=746】



- ・1ヶ月以内に鉄道を利用したと回答した区民は約8割。
- ・鉄道を利用した人の利用頻度は、約6割が週1日以上と回答。
- ・利用目的は通勤・通学が約5割。

⇒通勤・通学を中心に、多くの区民に高頻度で利用されている。

■鉄道の利便性・快適性向上策【全体：n=891】

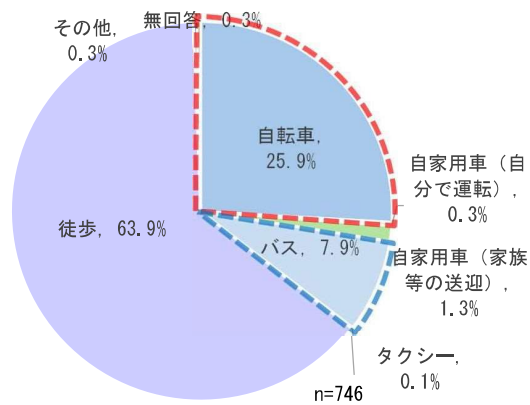


- ・利便性・快適性向上策では「駅周辺の駐輪場の拡充」「ほかの交通機関との乗り継ぎ改善」が約2割。

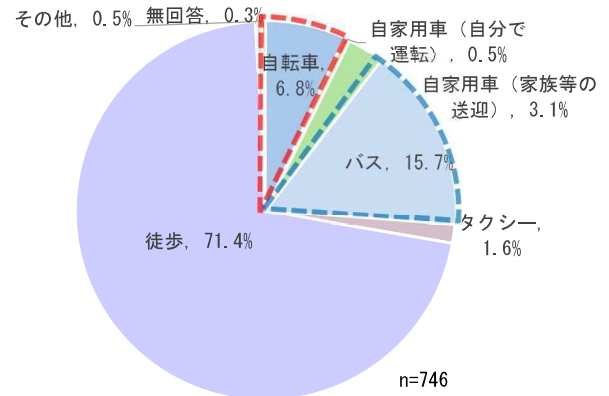
⇒鉄道そのものよりも、他の移動手段との連携強化の要望が多い。

■最寄り駅までの移動手段

(晴天時) 【利用者：n=746】



(雨天時) 【利用者：n=746】



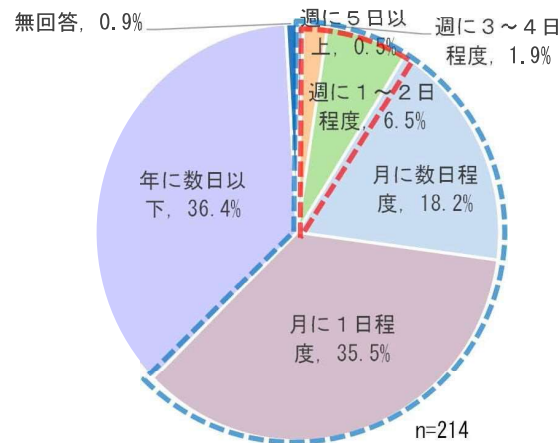
- ・最寄り駅までの移動手段は、徒歩を除くと、晴天時は自転車が約3割が多いが、雨天時はバスが約2割が多い。

⇒晴天時の自転車利用者の多くが、雨天時にはバス・徒歩での移動に転換していると考えられる。

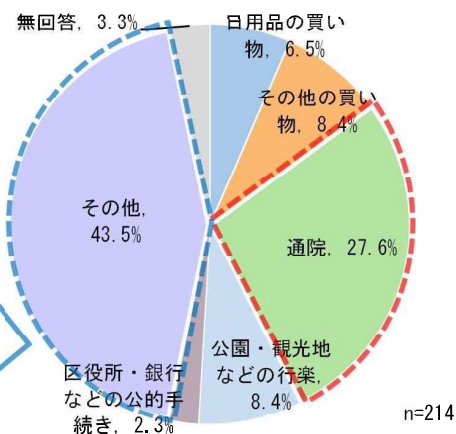
④タクシーの利用状況

【1ヶ月以内にタクシーを利用したと回答した区民：214人 / 891人】

■利用頻度【利用者：n=214】



■利用目的【利用者：n=214】



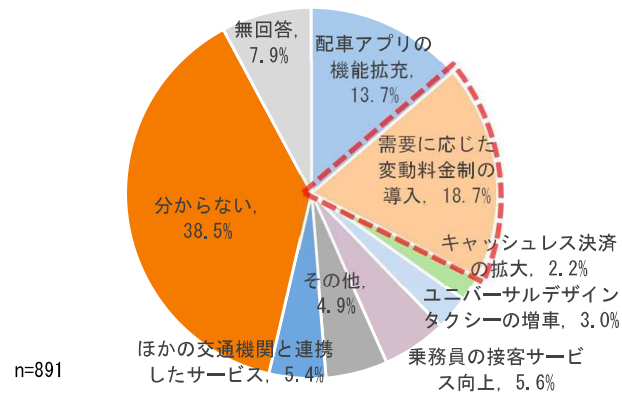
○主な「その他」の具体意見

深夜の帰宅（20件）、勤務先への移動（12件）、飲食店への移動（12件）

- ・ 1ヶ月以内にタクシーを利用したと回答した区民は約2割。
- ・ 利用頻度は、週1日以上は約1割で、月1日以上が約6割。
- ・ 利用目的は、通院が約3割、その他の意見として深夜の帰宅が多い。

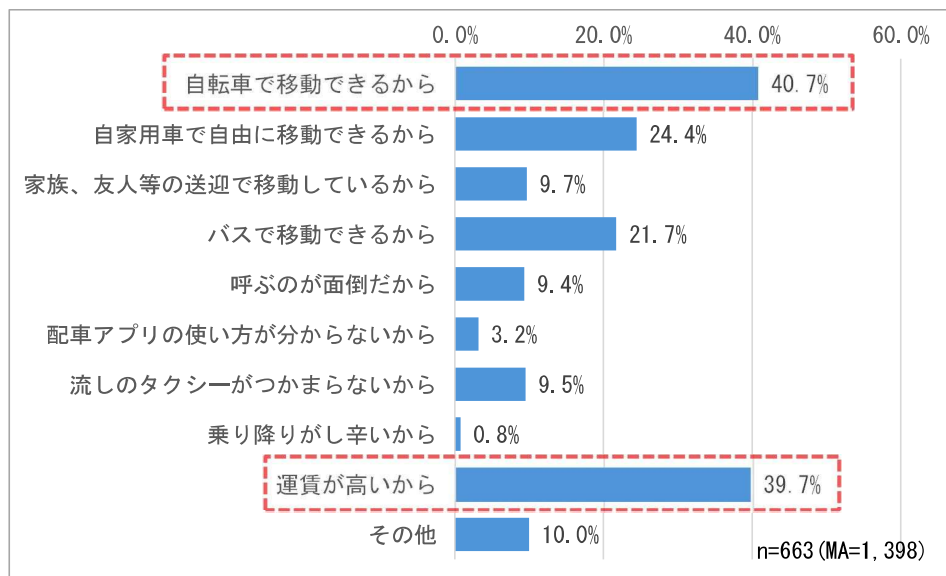
⇒タクシーは、鉄道やバスとは利用する目的の傾向が異なる。

■タクシーの利便性・快適性向上策【全体：n=891】



・利便性・快適性向上策として「変動料金制の導入」が約2割。

■タクシーを利用しない理由（複数回答）【利用しない人：n=663】

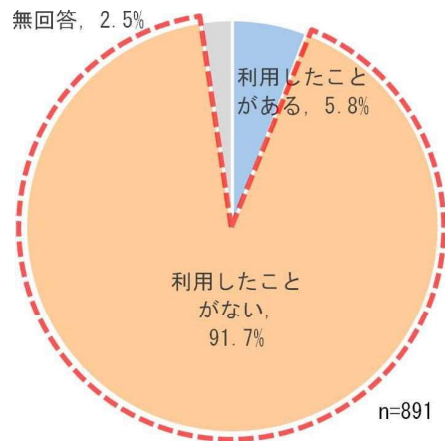


・タクシーを利用しなかった人の利用しない理由は、「自転車で移動できるから」「運賃が高いから」が約4割。

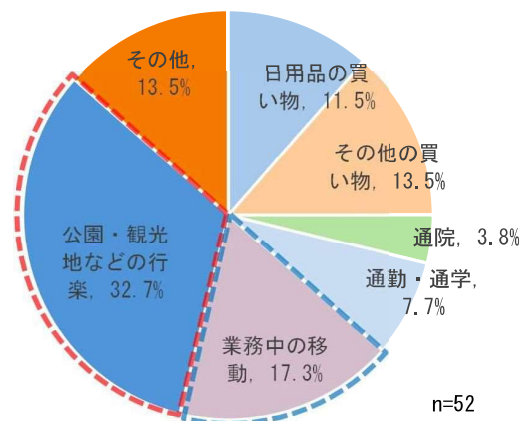
⇒運賃に関する回答が多く、利用拡大における課題となっていると考えられる。

⑤シェアサイクルの利用状況

■利用有無【全体：n=891】



■利用目的【利用者：n=52】



- ・回答者の約9割が「利用したことがない」と回答。
- ・利用目的は、公園・観光地などの行楽が約3割、業務中の移動が約2割。

⇒自由に使える乗り物として約7割の区民が自己所有の自転車と回答していることから、区民のシェアサイクルの利用は限定的。

⇒公園や観光地など行楽目的での利用や、業務中の移動で利用した人が多く、観光や在勤者の利用とも親和性が高いと考えられる。

⑥区の公共交通施策について

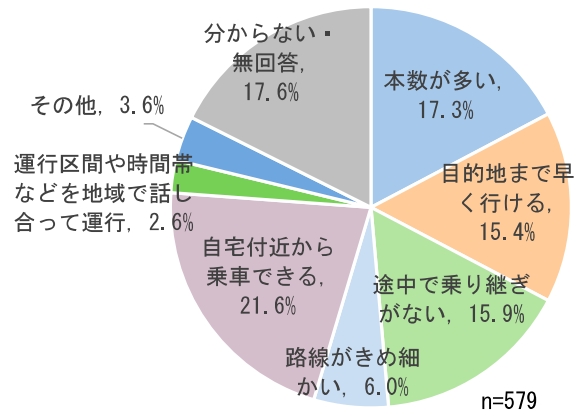
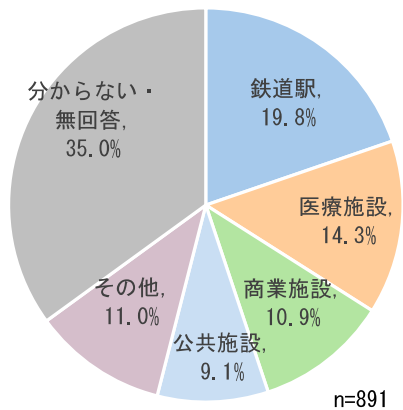
【公共交通アクセス強化が必要な場所を回答した区民：579人 / 891人】

■公共交通アクセス強化が必要な場所

■アクセス強化の要素

【全体：n=891】

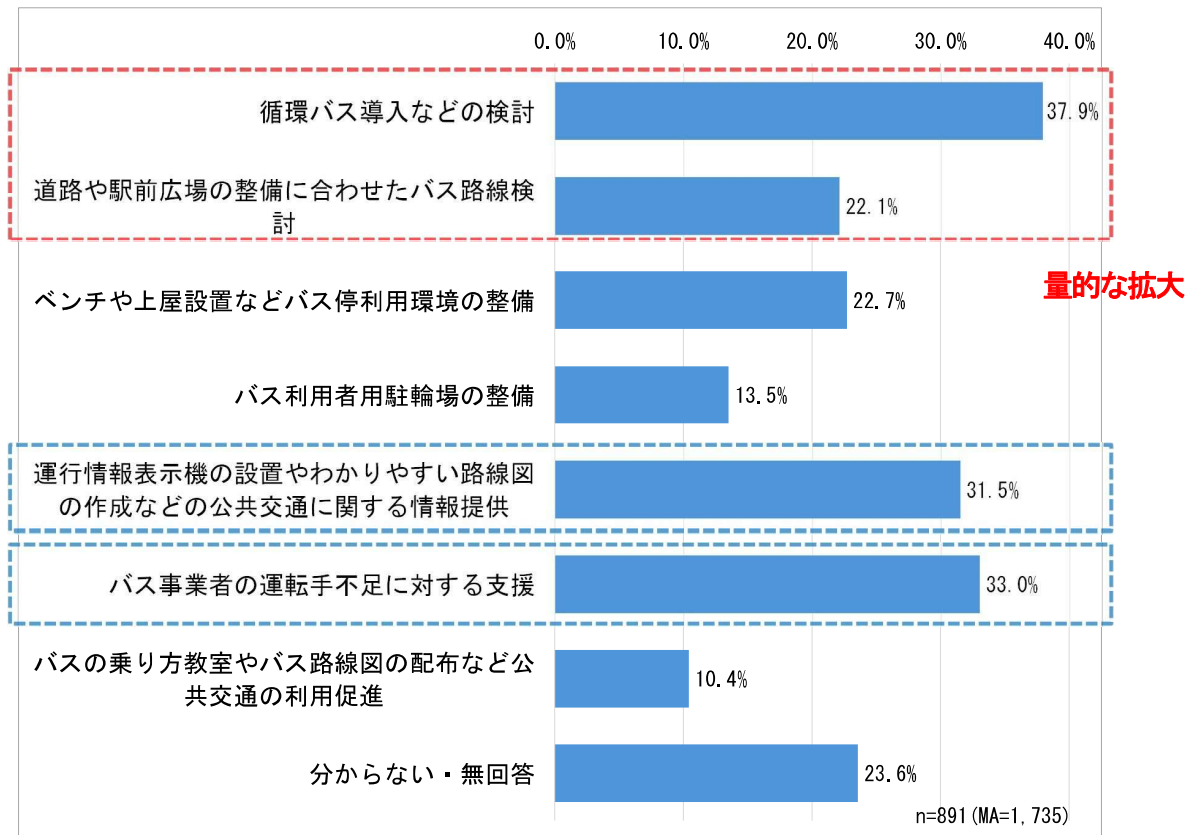
【強化の場所を回答：n=579】



- ・公共交通のアクセス強化が必要な場所として、「鉄道駅」が約2割、「医療施設」「商業施設」「公共施設」が約1割。
- ・アクセス強化が必要な場所への公共交通を利用しやすくする要素は、「自宅付近から乗車できる」「本数が多い」「途中で乗り継ぎがない」「目的地まで早く行ける」が多い。

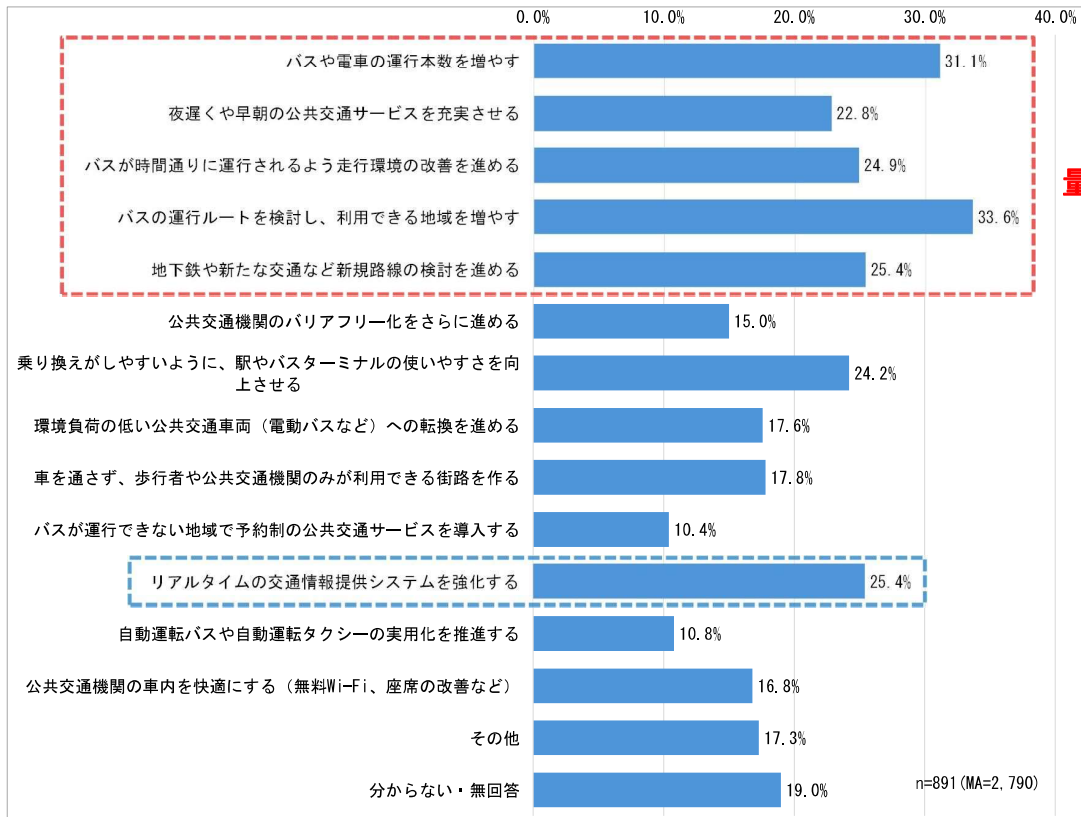
⇒様々な意見が偏りなく回答されている。

■区の施策でこれまで以上に推進すべき取組（複数回答） 【全体：n=891】



- ・区で行っている公共交通関連施策のうち、これまで以上に推進すべき取組として、「循環バス導入などの検討」が約4割、「運行情報表示器や路線図など公共交通の情報提供」「バス事業者の運転手不足に対する支援」が約3割。

■今後の公共交通施策の方向性（複数回答）【全体：n=891】



・今後の公共交通施策の方向性として、「バスや電車の運行本数を増やす」「バスの運行ルートを検討し、利用できる地域を増やす」等の意見が多い。

⇒新規路線や運行本数の増など量的な拡大を望む要望が多い。

⇒バス事業者の運転手不足の支援に対する要望が多い。

⇒運行体制やダイヤに係るもの以外では、運行情報表示器の設置や路線図の作成などの情報提供の拡充が求められており、リアルタイムの情報提供強化を求める要望が多い。

2 バス利用者アンケート

(1) 調査概要

調査期間：令和6年12月24日（火）～令和7年1月17日（金）

対象者：区内の駅前のバス停における路線バス利用者3,000人（乗車・降車）

配布方法：調査員による調査票配布（平日7～19時）

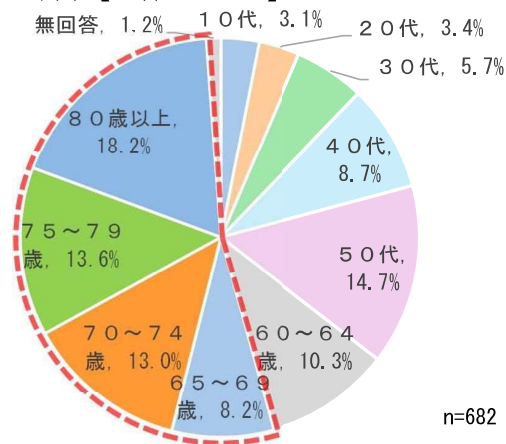
回答方法：郵送及びWEB回答

回答数：682票（うち、WEB回答60票） 回収率22.7%

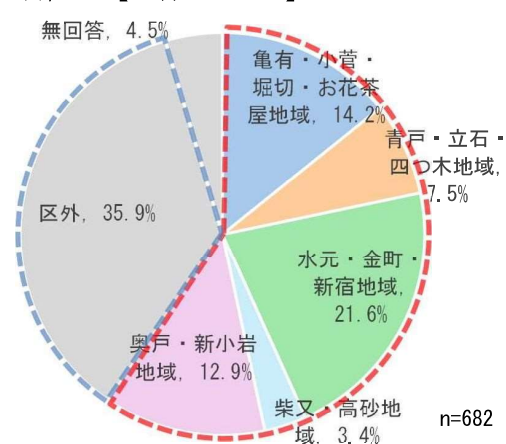
(2) 調査結果

①回答者の属性

■年齢【全体：n=682】



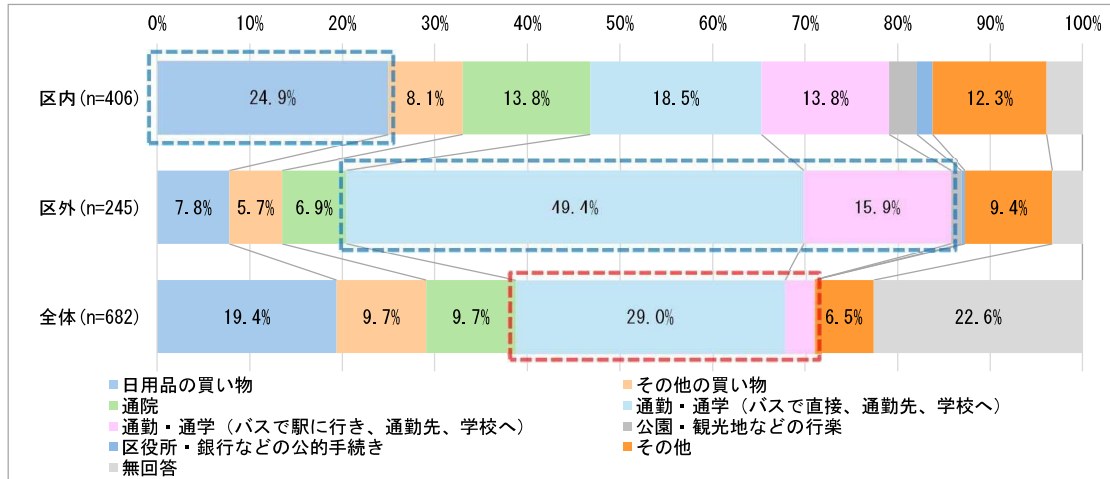
■居住地【全体：n=682】



- ・回答者の年齢は65歳以上が約5割と多く、居住地は区内在住者が約6割、区外在住者が約4割となっている。

②普段のバスの利用目的【全体：n=682】

※居住地無回答が31人いるため、「区内」＋「区外」は全体人数と一致しない。

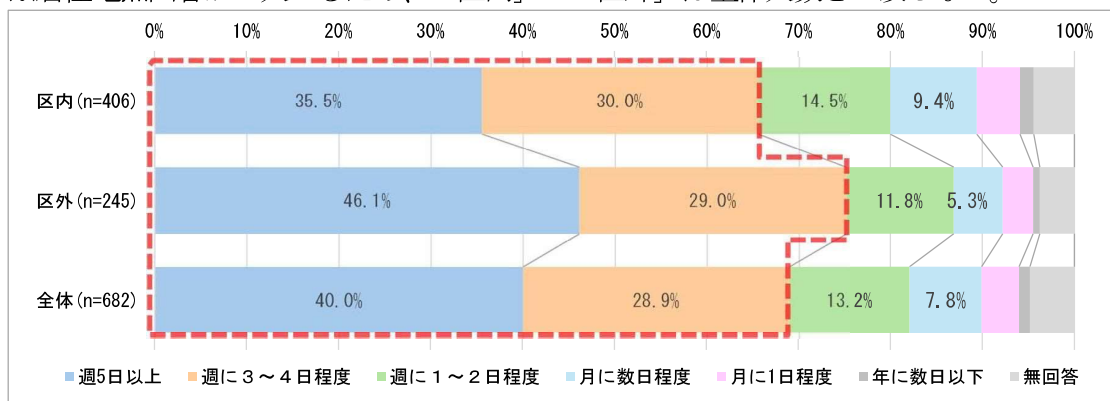


- ・全体のバスの利用目的は「通勤・通学」が約3割、「日用品の買い物」が約2割。
- ・区内では「日用品の買い物」での利用が多く、区外では「通勤・通学」での利用が多い。

⇒区外在住者は鉄道で駅まで来て、バスで職場や学校へ向かう人が多い。

③バスの利用頻度【全体：n=682】

※居住地無回答が31人いるため、「区内」＋「区外」は全体人数と一致しない。

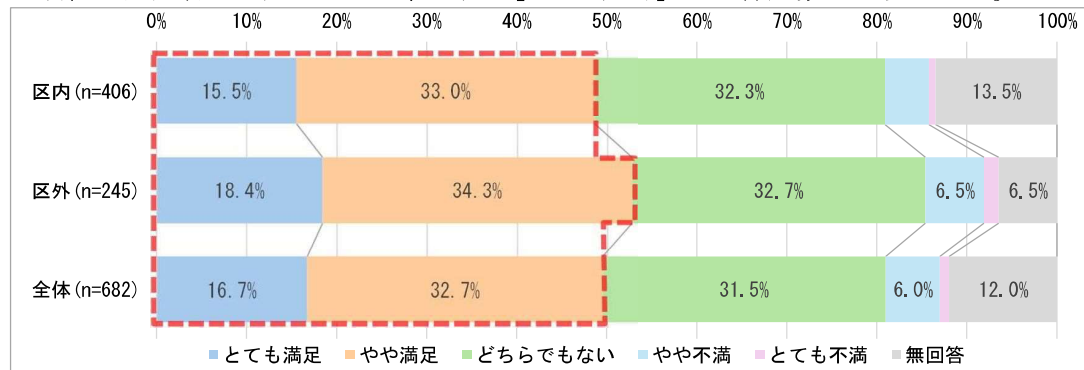


- ・バスの利用頻度は、週3日以上が約7割。

⇒区内外問わず、利用者の利用頻度は高く、日常的な移動手段として路線バスが欠かせない存在となっている。

④バスの総合的な満足度【全体：n=682】

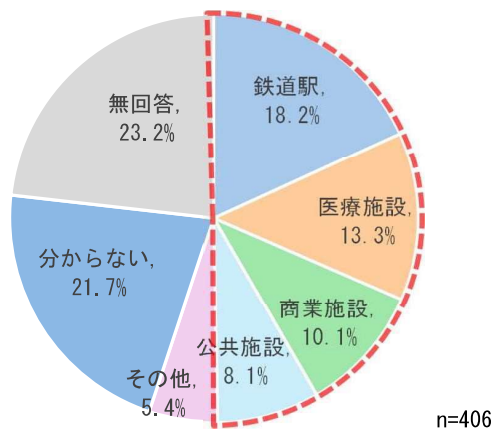
※居住地無回答が31人いるため、「区内」＋「区外」は全体人数と一致しない。



・バスの総合的な満足度は、「とても満足」＋「やや満足」が約5割。

⇒「とても満足」＋「やや満足」と回答した利用者は約5割で、一定の満足度があり、区民アンケート結果との整合がみられる。

⑤公共交通アクセス強化が必要な場所【区民のみ：n=406】



・公共交通アクセス強化が必要な場所として、「鉄道駅」が約2割、「医療施設」「商業施設」、「公共施設」が約1割。

⇒区民アンケート結果同様、様々な意見が偏りなく回答されている。

3 タクシー利用者アンケート

(1) 調査概要

調査期間：令和7年1月16日（木）～令和7年1月30日（木）

対象者：区内の駅前（新小岩・亀有・金町駅）のタクシー乗り場におけるタクシーの利用者500人（乗車のみ）

配布方法：調査員による調査票配布（平日9～16時）

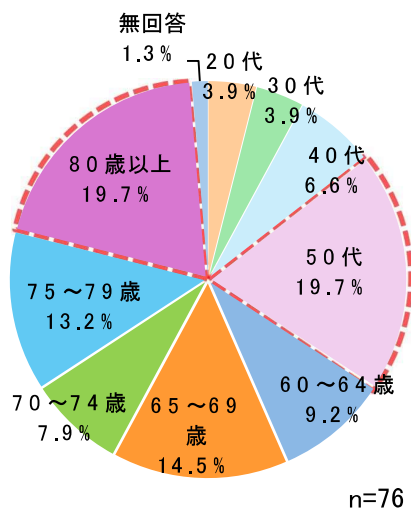
回答方法：郵送及びWEB回答

回答数：76票（うち、WEB回答1票） 回収率15.2%

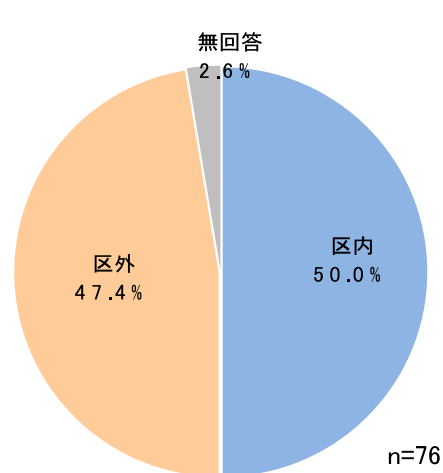
(2) 調査結果

①回答者の属性

■年齢【全体：n=76】

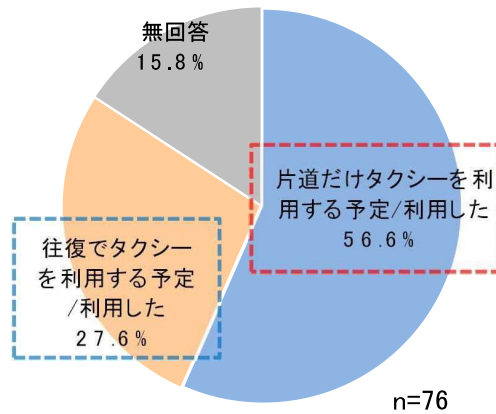


■居住地【全体：n=76】



- ・回答者の年齢は、50代と、80歳以上がそれぞれ約2割。
- ・居住地では、区内在住者と区外在住者が約5割で均衡。

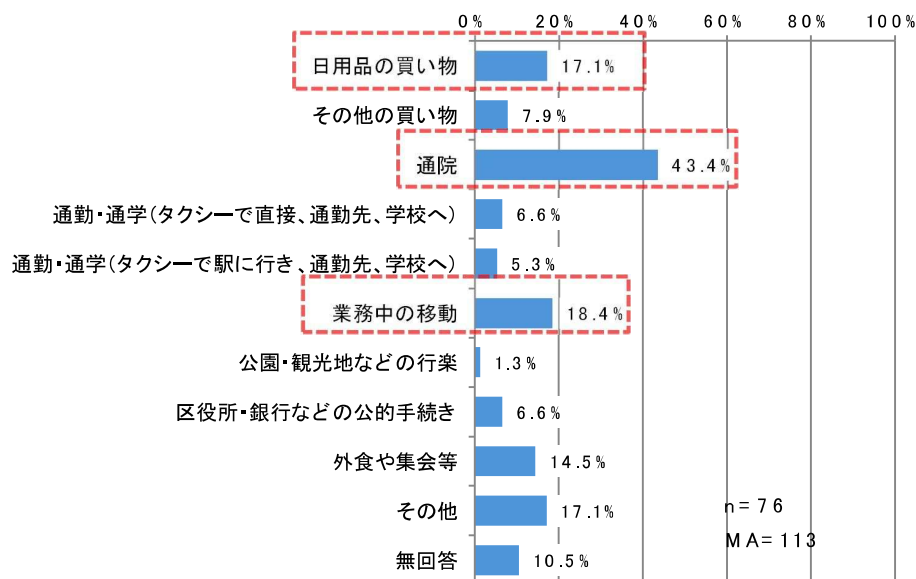
■往復利用の有無【全体：n=76】



・往復利用の有無では、「片道だけ利用する予定（利用した）」が約6割。

⇒片道のみ利用者が約6割で、タクシーと路線バスなど別の移動手段を往復で組み合わせて移動していると考えられる。

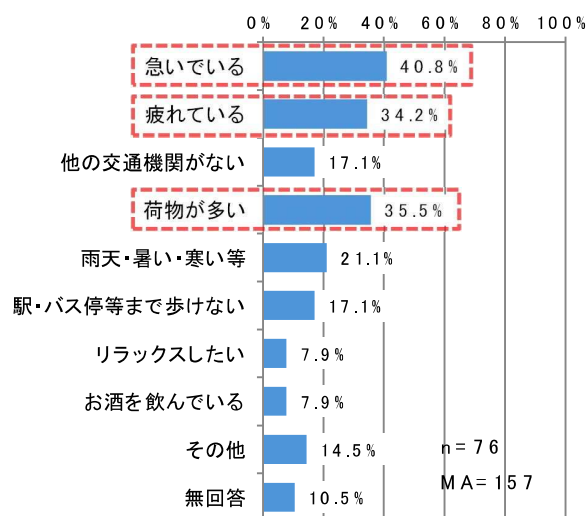
②普段の利用目的（複数回答）【全体：n=76】



・普段の利用目的は「通院」が約4割、日用品の買い物、業務中の移動が約2割。

⇒利用者の年齢層と目的の整合が見受けられる。

③タクシーを利用する理由（複数回答）【全体：n=76】

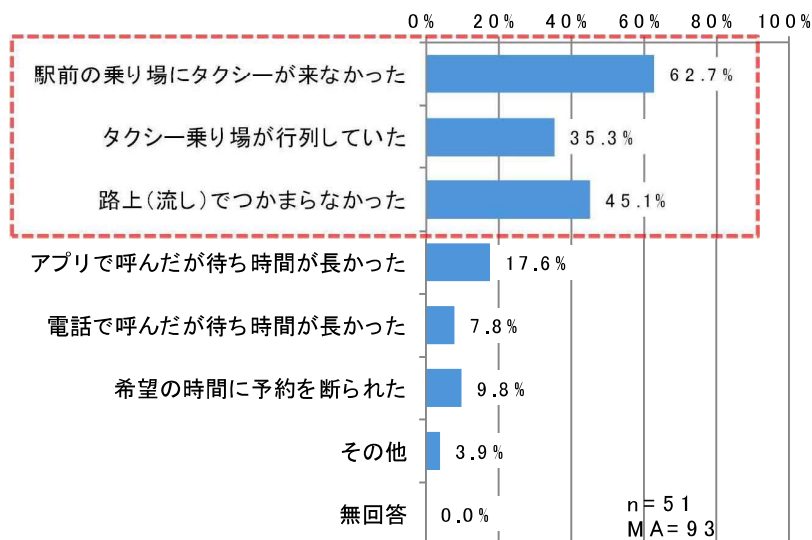


・タクシーを利用する理由は、「急いでいる」「荷物が多い」が約4割、「疲れている」が約3割。

⇒鉄道やバスでは十分に充足されない理由でタクシーを利用する人が多い。

④利用したいときにタクシーに乗れなかった理由（複数回答）

【乗れなかった経験がある人:n=51】



・タクシーに乗れなかった理由は「駅前の乗り場にタクシーが来なかった」が約6割、「路上（流し）でつかまらなかった」が約5割、「タクシー乗り場が行列していた」が約4割。

⇒配車アプリの普及により、従来どおり駅前乗り場や流しのタクシーを利用したい利用者にとってはタクシーがつかまらないと感じる機会が増えているとみられる。

庶務報告No. 3
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

新金線の旅客化について

新金線旅客化担当課

1 概要

新金線旅客化の実現に向けては、ＪＲ東日本等の関係機関との協議や新金線旅客化検討委員会（以下「検討委員会」という。）において議論を行うなどにより検討を進めてきた。また、今般、検討委員会での検討結果について区民説明会を実施した。

2 区民説明会等の実施状況

（１）新金線旅客化勉強会（職員出前講座）

令和6年10月～令和7年3月 実施回数 12回・参加者 148名

（２）新金線旅客化検討状況説明会

令和7年5月19日（月）新小岩北地区センター 申込者 75名・参加者 51名

令和7年5月21日（水）金町地区センター 申込者 95名・参加者 73名

令和7年5月22日（木）高砂地区センター 申込者 88名・参加者 66名

（３）区民説明会等での主な意見

ア 事業のスケジュールに関する意見

- ・開業の時期やスケジュール感を具体的に出してほしい。
- ・スピード感をもって検討してほしい。
- ・早期の実現が望ましい。

イ 事業の方向性に関する意見

- ・将来の区の活性化に向け、シンボル性のある交通機関にすることが重要である。
- ・採算性ばかりではなく、まちづくりの視点で検討してほしい。
- ・検討や整備、維持管理等にかかる費用も重視すべきである。
- ・定時性、速達性は重要である。
- ・ＬＲＴでの整備の方が全国的にも注目され、区内移住にもつながり、区の発展につながる。
- ・将来的な利便性と継続性を考え、ＬＲＴを区の未来への展望を担う事業としてス

ピード感をもって進めてほしい。

- ・LRTよりは既存の線路、既存の電車でJRへの乗り入れの検討をしてほしい。
- ・一般道路を走行するケースは速達性、定時性が損なわれ、通勤通学需要を取りこぼし、魅力も損なわれる。
- ・コストや少子化の影響等を考えるとBRTの方が妥当と思うが、全線専用道であることが重要である。
- ・ケースEは、将来的には水元方面や葛西方面への延伸も可能となるので良いのではないかな。
- ・水元、三郷方面や江東区方面まで延伸できれば利用が増えるのではないかな。
- ・国道6号が課題であれば、手前までの段階整備でよいのではないかな。
- ・国道側が高架化することが理にかなっているのではないかな。

ウ その他の意見

- ・運行本数の多さにより、新金線の横断が不便になることが心配である。
- ・事業が成立するかの視点だけでなく、区の将来を見据えて、様々な部署や若い世代、企業とともに検討してほしい。
- ・民間の投資を促して事業を推進してほしい。
- ・課題が山積しているならば、既存の路線バスを増便して利便性を向上するなど、少しでも南北交通の充実を図ってほしい。
- ・ART（※1）やDMV（※2）という手段もあるのではないかな。

※1 Autonomous Rapid Transit ゴムタイヤで走行し、道路上の白線や磁気マーカーをセンサーで読み取るセンサー誘導式無軌道ガイドウェイシステム

※2 Dual Mode Vehicle 線路と道路の両方を走行できる車両

3 今後の取組

引き続き、事業性や機能性、早期の実現性といった各ケースの検討結果等を踏まえながら、区内の鉄道施設を最大限活用して地域を南北につなぐ基幹的な交通ネットワークを早期に構築することを目指し、事業化に向けた具体的なケースの設定について、新金線旅客化方針検討会において更に検討を行っていく。

【参考資料】新金線旅客化方針検討会における検討状況

新金線旅客化方針検討会における検討状況

参考資料

		ケース A	ケース B	ケース C	ケース D	ケース E	ケース F
検討 ケース の 概要	整備手法 (導入車両)	貨物線と旅客線で線路を共用 (LRT車両)		複線用地に旅客用の線路を整備 (LRT車両)		複線用地に旅客の専用レーンを整備 (連節車両)	
	国道 6 号 との交差	旅客線・貨物線ともに 高架	平面交差	旅客線のみ高架	平面交差	全線専用レーン	専用レーン＋一部一般道
	所要時間	約17～21分		約23～26分		平面交差	一般道路で平面交差
	運行本数	ピーク時： 8 本／時間、オフピーク時： 4 本／時間				ピーク時：10本／時間、オフピーク時： 6 本／時間	
	機能性	・ 所要時間が最も短い ・ 需要予測における利用者数が最も多い ・ 貨物車両との行違いで多少定時性に影響あり		・ ケース A ・ B より所要時間は伸びる ・ 全線専用線路のため定時性に優れる		・ ケース A ・ B より所要時 間は伸びる ・ 全線専用道路のため定時 性に優れる	・ 所要時間が最も長い ・ 一般道路の走行により他 交通の影響を受けやすい
事業性		・ 現行補助制度では補助金が少なく、累積資金収支が 黒字転換しない ・ B/C は 1 を上回る		・ 用地取得や高架化工事により事業費が大きい ・ B/C は 1 を下回る		・ 用地取得や高架化工事は 必要となるが鉄軌道に比 べ事業費が小さい ・ B/C は 1 を上回る	・ 専用道整備区間が短く高 架化工事がないため事業 費が最も小さい ・ B/C は 1 を上回る
早期 実現 性	金町駅付 近への接 続	金町駅付近の既存線路や用地は現在すべて使用されていることから、旅客線を高架化する必要があるが、既存線路上への高架化工事は相当な困難が見込まれ、現時点では実現性の担保が得られていない				駅周辺のまちづくりとも連携しながら駅前広場への接着を検討する必要がある	
	国道 6 号 との交差	旅客線を高架化する場合は国の新宿拡幅事業の進捗に応じて検討する必要がある、平面交差する場合は安全性を確保した交通処理に課題があるなど、現時点では、実現性や実現に要する期間が見込めない				国道 6 号との平面交差は、安全性を確保した交通処理に課題があり、実現性の担保が得られていない	一般道路で既存の道路信号により横断可能

考察	・速達性や定時性といった機能性の観点においては、ケース A～E が優位である。 ただし、金町駅付近への接続や国道 6 号との交差方法など整備上の課題解決には今後も相当程度の期間が見込まれる。 ・事業性の観点においては、ケース E・F が優位である。 ケース A～D はそれぞれ事業性に課題があり、ケース A・B は資金調達方法について、ケース C・D は需要の拡大等について、更なる検討が必要である。 ・早期実現性の観点においては、ケース F が優位である。 ただし、所要時間の短縮や定時性確保に向けた更なる検討が必要である。
----	---

検討会での 主な意見	・ケースごとに課題や優位点異なるため、何を優先して進めていくかが重要である。 ・区民へ早期に利便性を提供していくことが重要である。 ・現時点ではケース F で事業開始を追求し、一方で国道 6 号との交差などの課題解決を図っていくことがよいのではないか。 ・現時点で目指すケースと将来的に目指すケースと、段階的に道筋を作る形がよいのではないか。 ・ケース F では運行頻度が高いため待ち時間が短いなどのメリットもあるが、所要時間については改善に向けた検討を続けていくべきである。 ・新しい技術やアイデアを取り入れた交通システムにしていく方向性がよいのではないか。
---------------	---

庶務報告No. 4
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

金町駅周辺の街づくりについて

金町街づくり担当課

1 金町駅北口周辺地区の基盤整備

(1) 第2段階の街づくり（東金町一丁目西地区地区計画の変更について）

金町駅北口周辺の街づくりにおいては、基盤整備の緊急性や事業の進捗状況を踏まえた段階的な街づくりを推進することとしている。

令和7年度は、第2段階の街づくりとして、駅から東金町一丁目西地区市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）区域までの理科大学通りの拡幅と沿道への賑わいの誘導を地区計画と道路事業により推進するため、「東金町一丁目西地区地区計画」（以下「地区計画」という。）の変更を予定している。

これまで、地区計画変更に向けた区民との意見交換会を2回実施し、変更原案を取りまとめてきている（第1回：令和6年10月22日、第2回：令和7年1月23日）。また、変更内容には、地区計画の決定（令和元年11月）後に行われた葛飾区都市計画マスタープランの改定（令和5年12月）や金町駅周辺地区まちづくりプランの策定（令和3年6月）などとの整合も含んでいる。

この度、地区計画の変更原案がまとまったため、以下のとおり、地区計画の原案説明会を予定している。

日時：令和7年7月12日（土）10：00～12：00

場所：金町地区センター5階ホール

(2) 地区計画（変更原案）

【資料1】地区計画変更概要

【資料2】地区計画変更原案（変更見え消し版）

東金町一丁目西地区地区計画の変更概要

資料 1

■変更の主なポイント

地区計画変更の主なポイント

変更①

歩行者の通行環境の改善

⇒理科大学通り拡幅に向けた地区施設としての位置づけ

変更②

理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上

⇒沿道の建築物等の用途や意匠などについて新たなルールを設定

②理科大学通り沿道の
賑わいの維持、魅力向上

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

東京理科大学

①歩行者の通行環境の改善

種類	道路
名称	主要区画道路 1 号
幅員	標準約16m
延長	約370m
面積	—
備考	現行の幅員約11mを約5m拡幅します。

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	主要区画道路 1 号
	区画道路 1 号
	区画道路 2 号
	歩道状空地 1 号
	歩道状空地 2 号
	歩道状空地 3 号
	広場 1 号
	広場 2 号
0 25 50 100m	
N	

C地区

B地区

A地区

JR金町駅

東京都市計画地区計画の変更（葛飾区決定）（案）

都市計画東金町一丁目西地区地区計画を次のように変更する。

赤字：変更箇所

名 称	東金町一丁目西地区地区計画
位 置 ※	葛飾区東金町一丁目地内
面 積 ※	約 7.6ha
地区計画の目標	本地区はＪＲ金町駅の北西側に位置し、駅前に商店会を有する賑わいある地区であるが、建物老朽化等に伴う商業環境の改善や、東京理科大学の開設、民間事業者による大規模集合住宅の建設に伴いともない駅利用者などが増加したことから、駅前の歩行環境の改善が課題となっている。 本地区を含む金町駅周辺は、「葛飾区都市計画マスタープラン」(令和5年12月策定)において、<u>土地の有効・高度利用を図りながら、広域的な商業・業務等多様な機能の集積、良質な中高層住宅の誘導を図る広域拠点に位置付けられている。</u>また、「金町駅周辺地区まちづくりプラン」(令和3年6月策定)においては、<u>交通基盤や機能を更に充実させ、人と人の繋がりを承継させながら、地域の活力を「明日へツナグ」持続可能なまちづくりをめざすべき将来像とし、快適な移動環境の形成に向けて、理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅や、駅前広場の拡張整備に取り組むとともに、地域の活力をけん引する拠点機能の強化や沿道の賑わい形成に向けて、市街地再開発事業の推進や、交流や活動ができる滞留区間の整備に取り組むとされている。</u>において、<u>新宿地域とともに広域複合拠点に位置付けられており、「賑わいと活力ある広域複合拠点の形成と、誰もが安心して暮らせる良好な住環境のまち」の形成を目標としている。</u>また「金町駅北口周辺地区まちづくりヴィジョン」においては、東金町一丁目西地区の再開発の実現にあわせて、誰でもが安全に歩ける理科大学通りの整備に取り組むとともに、新たに創出される賑わいの拠点と連携して、商店会の活性化に向けて取り組むとされている。 本地区計画では、<u>周辺地区と連携して段階的に土地の高度利用を促進し、</u>防災性の向上及び良好な居住環境の形成を図るとともに、ＪＲ金町駅北口の駅前広場や理科大学通りの交通基盤の拡充・<u>道路ネットワークの形成</u>や、再開発と連携した地元商店会の活性化など、商業機能、生活サービス機能、公共サービス機能、交流・交通機能の充実を図り、賑わいと活力のある広域複合拠点としての都市機能の充実をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 地区内の現況や特性をふまえつつ、本地区をＡ、Ｂ及びＣ地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地の有効利用を図る。 １ Ａ地区：駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与する理科大学通りの交通基盤の拡充を図るとともに、低層部には商業機能、生活サービス機能、公共サービス機能を、高層部には良質な居住機能を誘導し、駅前立地を活かした賑わいの形成を図る。 ２ Ｂ地区：駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与する駅前広場や理科大学通りの交通基盤の拡充を図るとともに、理科大学通り沿道は、居住環境に配慮しつつ、商店会の連続性を維持し賑わい軸の形成を図る。 ３ Ｃ地区：本地区の居住環境に配慮しつつ、商業系用途を主体とした土地の健全な有効利用を誘導することにより、商店会の活性化を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

- 駅利用者を含む歩行者の利便性・安全性の向上を図るため、主要区画道路及び区画道路を整備する。また、歩道状空地を主要区画道路及び区画道路と一体的に整備することにより、安全で快適な歩行者空間の充実を図る。（A地区）
- 地区内にゆとりといるおいのあるオープンスペースを確保するために、交流結節点として広場を整備する。（A地区）
- 駅利用者及び周辺の施設利用者の利便性の向上を図るため、自転車駐車を整備する。（A地区）
- 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の交通基盤を拡充し、交通結節点機能の強化を図る。（B地区）
- 区画道路1号と連続した地区北西側の区道においては、歩行空間の拡充を段階的に目指す。（C地区）

建築物等の整備の方針

広域複合拠点にふさわしい賑わいと活力のある市街地の形成を図るため、A地区について建築物等の整備方針を次のように定める。

- 生活拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。（A・B地区）
- 商店会としての連続するまちなみ形成に必要な道路沿いは、建築物の低層部に賑わいと活力を創出する用途を誘導する。（A・B地区）
- 安全・安心で、快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。（A地区）
- 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。（A地区）
- 良好な都市景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。（A地区）
- 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。（A・B地区）
- 周辺市街地との緑の連続性に配慮するため、敷地内及び屋上の緑化の推進に努める。（A地区）

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	主要区画道路1号	16.0m	約170m	—	拡幅
		16.0～49.6m	約370m		
		区画道路1号※	10.3～14.7m		
区画道路2号※	6.0～9.5m	約80m	—	拡幅	
広場	広場1号	—	—	約650㎡	新設（地下式自転車駐輪場）
	広場2号	—	—	約200㎡	新設 （ピロティ及びひさしの下の部分含む）
その他の公共空地	歩道状空地1号	4.0m	約170m	—	新設
	歩道状空地2号	4.0m	約200m	—	新設
	歩道状空地3号	4.0m	約80m	—	新設

赤字：変更箇所

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 地区	B 地区
			面積	約 3. 0 h a	約 1. 5 h a
	建築物等の用途の制限※			次に定める建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。 2 1 階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿等の用途に供する建築物。ただし、管理のための居室はこの限りではない。	次に定める建築物は建築してはならない。 <u>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。</u> <u>2 主要区画道路 1 号に面する 1 階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿およびこれらに付属する自動車車庫等の用途に供する建築物。ただし、管理のための居室はこの限りではない。</u>
	建築物の敷地面積の最低限度			200㎡とする。ただし、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留場の上屋その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、この限りではない。	—
	壁面の位置の制限			建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。 1 公共用歩廊、歩行者デッキ、公共駐輪場その他これらに類する公益上必要なもの 2 歩行者の安全性・快適性を確保するために必要な上屋、ひさし又はこれを支える柱及び手すりその他これらに類するもの 3 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラその他これらに類するもの	—
	建築物等の高さの最高限度			1 高層エリア 建築物の高さの最高限度は 150m とする。（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。） 2 低層エリア 建築物の高さの最高限度は 50m とする。（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。）	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			<u>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。</u> <u>2 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに、周辺の都市景観と調和のとれたものとする。</u>	
				3 建築敷地内、建築物の屋上の緑化計画は周辺環境と調和したものとする	—

（※は、知事協議事項）

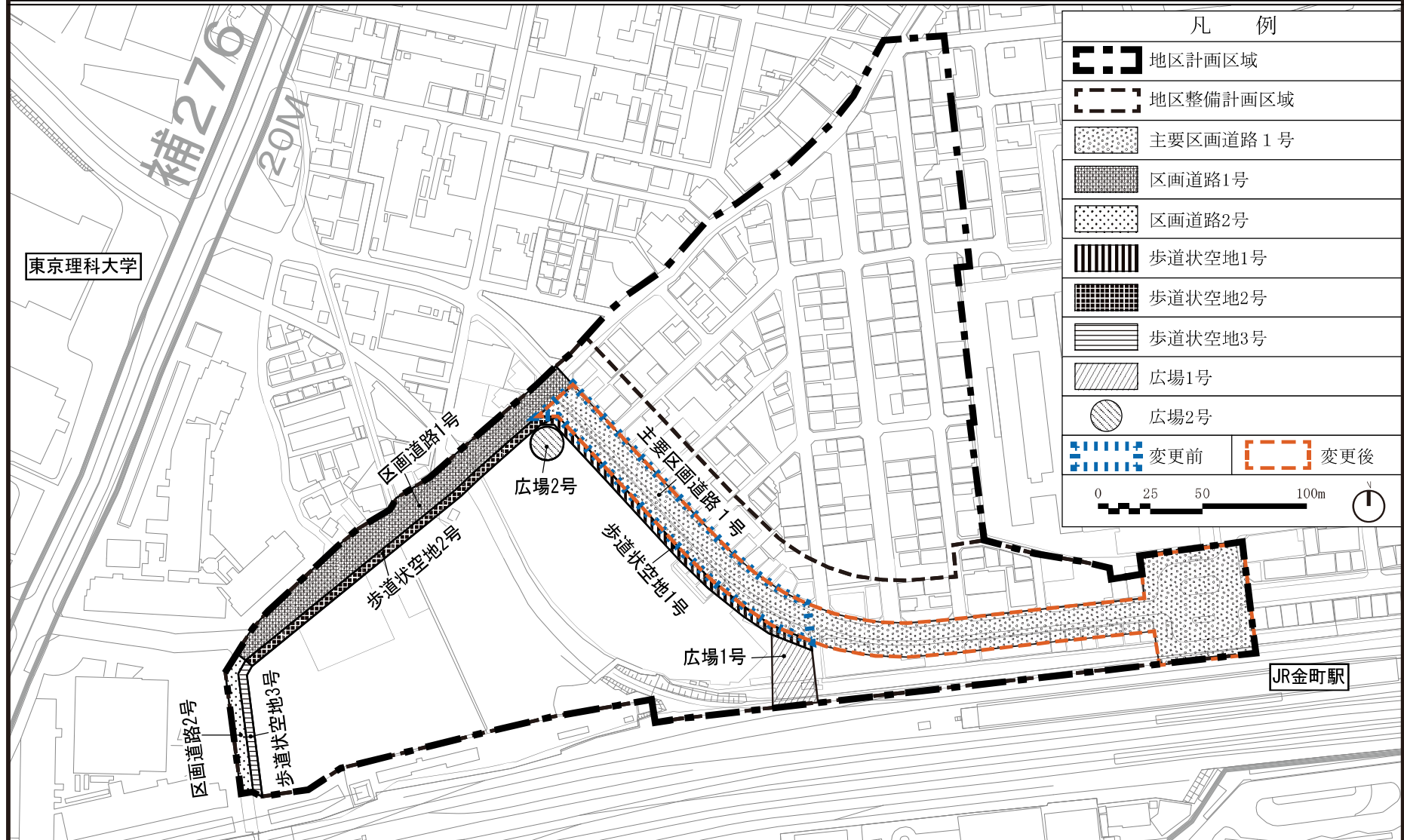
「地区計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

〔葛飾区決定〕



東京都市計画地区計画 東金町一丁目西地区地区計画 変更箇所図 2

〔葛飾区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-122号) / (承認番号) 7都市基交都第7号、令和7年4月22日 / (承認番号) 7都市基交都第7号、令和7年4月22日

(3) 今後のスケジュール（予定）

令和7年7月頃 地区計画変更（原案）の公告、縦覧、意見書提出

10月頃 葛飾区都市計画審議会（報告）

11月頃 地区計画変更（案）の公告、縦覧、意見書提出

令和8年2月頃 葛飾区都市計画審議会（付議）

3月頃 都市計画決定

2 東金町一丁目西地区市街地再開発事業

(1) 施設名称等の決定について

令和7年5月20日に、東金町一丁目西地区市街地再開発組合等によるプレスリリースがあり、街区名称及び商業施設名称が公表された。

【資料3】 プレスリリース資料

2025 年 5 月 20 日

報道関係各位

東金町一丁目西地区市街地再開発組合
三菱地所株式会社
三菱地所レジデンス株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
金町自動車教習所

～地上 40 階建の超高層マンションと商業・業務・公益施設の複合再開発～

東金町一丁目西地区市街地再開発事業**街区名称「クロス金町」****商業施設名称「MARK IS 葛飾かなまち」に決定**

東金町一丁目西地区市街地再開発組合と参加組合員である三菱地所株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社は、このたび、東京都葛飾区東金町一丁目西地区にて権利者と推進している「東金町一丁目西地区市街地再開発事業」（以下、本計画）について、街区名称を「クロス金町」、商業施設名称を「MARK IS 葛飾かなまち」に決定しました。商業施設および自動車教習所を中心とするⅠ期開発は 2025 年 7 月中旬、住宅棟・商業棟および公益施設からなるⅡ期開発は 2030 年 11 月に竣工予定で、店舗面積として全体（Ⅱ期開発を含む）の約 7 割にあたる約 50 店舗が 2025 年夏に開業します。

■名称の由来について

街区名称については「金町駅周辺エリア」と「東京理科大学」、「葛飾にいじゅくみらい公園」の結節点として複数エリアが「クロス」する立地として、まちを活性化させる街区となることを目指し、「クロス金町」と決定いたしました。

商業施設名称については、葛飾区金町のまちとともに成長し、長く愛され続ける、地域のランドマークでありたいという願いを込めて、三菱地所株式会社の基幹商業施設ブランド「MARK IS」を冠した「MARK IS 葛飾かなまち」としました。

なお、「MARK IS」シリーズとしては静岡、みなとみらい、福岡ももちに続く 4 施設目となり、東京都内では初の展開となります。

CROSS KANAMACHI

▲街区名称ロゴデザイン



▲Ⅱ期完成時施設北西側 CG パース（予定）

MARK IS
katsushika kanamachi

▲商業施設名称ロゴデザイン



▲Ⅱ期完成時施設北面 CG パース（予定）

■商業施設コンセプト

「金町プロムナードマーケット」

通りすがりに発見を。毎日の買い物にぬくもりを。地元に愛着を育てる“地商地消”施設

本計画は、JR「金町」駅北口の西側に位置する約3.0haのエリアの開発です。子育て世代からシニア世代まで多くの世代にわたる居住者が交流できる良質な居住環境、および日常の利便性や生活の質を向上させる生活サービス機能からなる複合建築物を整備します。さらに、地域の回遊性を促進するため、広場や歩道状空地の整備による歩行者ネットワークを形成し、魅力ある都市環境の創出を図ります。

■地域住民の多様なライフスタイルを彩る約50店舗が出店

地域住民や金町駅利用者を中心とした幅広い世代のユーザーを対象に、アパレル・生活必需品や生鮮・スイーツ等のグルメ店舗など、バラエティ豊かな約50店舗が出店。なかでも本再開発事業の従前出店者として49年間のあいだ愛された「イトーヨーカドー金町店」については、「ヨークフーズ MARK IS 葛飾かなまち店」として生まれ変わり再出店することが決定し、今後も地域のお客様をお出迎えします。



▲ヨークフーズ MARK IS 葛飾かなまち店 イメージ図

	4F “金町自動車教習所” 永く金町の地で愛されてきた金町自動車教習所がお引越しをして再オープン。普通免許から高齢者教習まで幅広い年代の方が利用可能。 3F “アミューズメント&フードコート” 幅広い世代で利用できるフードコートの他、大人気キャラクター“すみっコぐらし”の世界観を思う存分楽しめる関東初出店の「すみっコぐらしあそびスタジオ」やアミューズメント施設「ナムコ」(予定)、均一 SHOP 等、バラエティに富んだフロア。 2F “デイリーユース” デイリーユースから家電とおもちゃの大型専門店「ジョーシン」まで日々の暮らしを豊かにするライフスタイルフロア。 1F “食料品&ドラッグストア” 従前権利者として永く金町の地に愛されたイトーヨーカドーがヨークフーズに生まれ変わり再出店。生鮮食品の他、地元のスイーツ店等、幅広いジャンルの食料品を取り扱うフロア。日用品が揃うドラッグストアも。
--	---

※上記記載の公共公益施設、レジデンスは本事業の第Ⅱ期にあたる2030年11月完成予定となります。

■商業施設屋上に金町自動車教習所が装いも新たに再オープン



昭和 35 年にこの地で東京都公安委員会より指定を受け、また昭和 48 年には日本初の商業施設（旧イトーヨーカドー金町店）屋上に開設された指定自動車教習所として、数多くの自動車免許取得者を輩出してきた金町自動車教習所が、装いも新たに再オープンします。これからも変わらぬ地域の交通安全拠点として、最新の設備で時代に合わせた教習サービスを提供してまいります。

（金町自動車教習所 HP <https://www.kanamachi.co.jp/>）

■葛飾区公共自転車駐車場について

地下 1 階には、定期利用約 1,200 台、一時利用約 200 台収容可能な東金町地下自転車駐車場が 2025 年 8 月 1 日にオープン予定です。

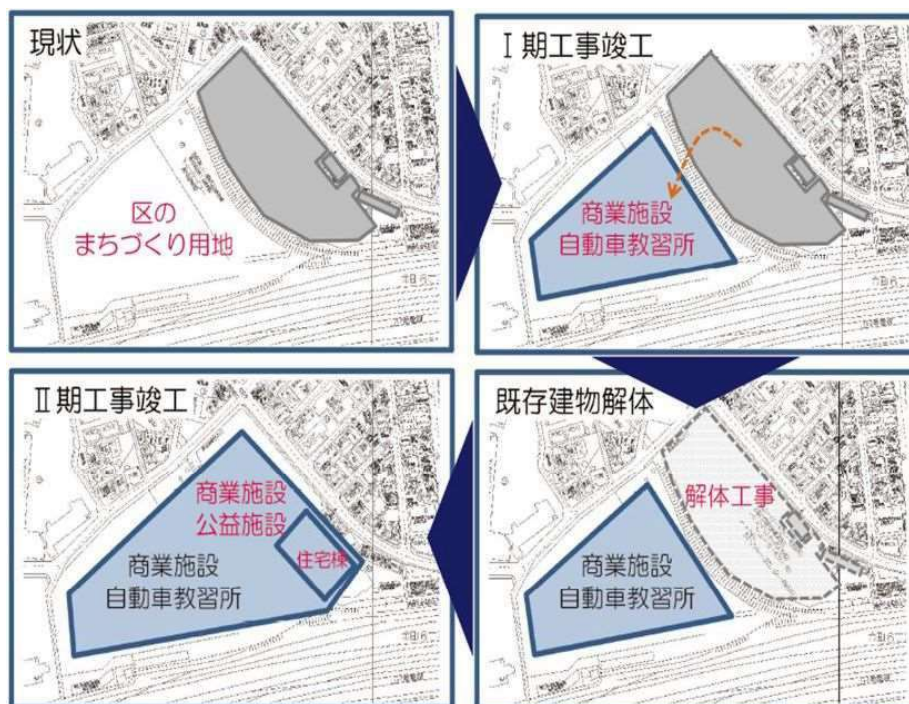
【問い合わせ先】

葛飾区 都市整備部 交通政策課 交通安全対策係 電話：03-5654-8386

■施工計画について

市街地再開発事業の円滑な推進のため、本計画では区のまちづくり用地を活用し、2 段階に分けた工事を計画しています。

I 期工事において、区のまちづくり用地等からなる敷地に低層部（商業施設の一部および自動車教習所）を建設し、先行して営業を開始します。その後、II 期工事区域の既存建物の解体工事を行い、高層部（住宅棟）、商業施設・公益施設（商業棟）を建設します。



▲施工計画

■事業概要

所在地	東京都葛飾区東金町一丁目 3700 番（地番）		
参加組合員	三菱地所株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、 三井不動産レジデンシャル株式会社		
敷地面積	約 24,755 m ²		
建築延面積	約 159,310 m ²		
建ぺい率	約 76%		
容積率	約 452%		
	第Ⅰ期	第Ⅱ期	
		商業棟	住宅棟
規模・構造	鉄骨造地上 5 階地下 1 階 建	鉄骨造地上 4 階地下 1 階 建	鉄筋コンクリート造 地上 40 階地下 1 階建
高さ	約 28m	約 28m	約 150m
着工	2022 年 10 月	2026 年 8 月（予定）	
竣工	2025 年 7 月中旬	2030 年 11 月（予定）	
用途	店舗、自動車教習所、公 共駐輪場、施設駐車場	店舗、公益施設、住宅、住宅棟店舗、施設駐車場	



▲位置図



▲Ⅱ期完成予想 CG

※街区名称については現在商標登録審査中であり、承認され次第確定となります。

※記載内容は予定であり、今後変更となる可能性がございます。

以 上

(2) 再開発事業の工事の状況及び今後のスケジュールについて

東金町一丁目西地区市街地再開発事業は、1期工事の竣工を令和7年7月中旬に予定しており、夏以降、商業施設のオープンを予定している。

また、1期工事の竣工に引き続き、令和7年8月1日より2期工事エリアの解体工事に着工することを予定しており、6月から近隣への説明を行っているとの報告を受けている。

区は引き続き、金町駅北口周辺地区の街づくりを推進するため、再開発組合を積極的に支援していく。

令和7年7月中旬	1期工事竣工
8月1日	既存建物解体工事（2期工事エリア）着工 ※工期：令和7年8月1日～令和8年9月15日(予定)
夏	1期工事エリアの商業施設等オープン
令和12年11月	2期工事竣工
令和13年度	組合解散認可、清算

【資料4】解体工事のお知らせ（近隣配布資料）【抜粋版】

2025年(令和7年)6月16日

ご近隣の皆様へ

建築主 東金町一丁目西地区市街地再開発組合

施工予定者 株式会社フジタ 東京支店

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 II 期解体工事
工事説明資料

拝啓 ご近隣の皆様には時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、平素より東金町一丁目西地区第一種再開発事業 施設建築物 I 期工事に対して、ご理解とご協力を賜り深く感謝申し上げます。

この度施設建築物 I 期工事竣工に伴い、II 期工事の既存建物解体工事に着手する運びとなりましたので、解体工事概要等を下記の通りお知らせします。

解体工事に際しては、ご近隣の皆様方への影響を最小限にとどめるべく、騒音・振動・工事車両の通行等につきまして細心の注意を払い工事を進める所存でございます。

何卒、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

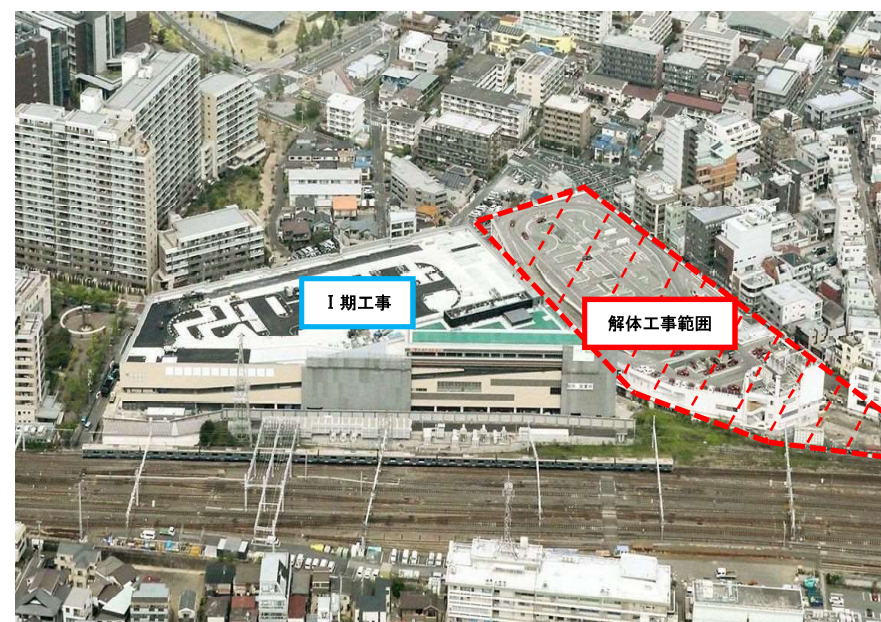
敬具

記

◆ II 期解体工事の概要

名 称	東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 II 期解体工事
所 在 地	東京都葛飾区東金町一丁目3700番(地番)
地 域・地 区	商業地域・近隣商業地域
解体延べ面積	18.421㎡
用 途	自動車教習所・店舗・飲食店・住戸
規 模・構 造	地上2階建(3棟)、地上3階建(4棟)、地上5階建(1棟) 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、木造
高 さ	18.2m(最高高さ)
工 期	2025年(令和7年)8月1日～2026年(令和8年)9月15日(予定)

◆解体範囲について



3 金町駅周辺のエリアマネジメントについて

金町駅周辺では、地域主体の持続可能なまちづくりのため、エリアマネジメントの取組が進められている。

令和6年度は、金町駅北口においては、「一般社団法人金町みらい協議会」により、公共空間・民地の有効活用や商店・まち活性化等の取組が、金町駅南口においては、「金町駅みなみエリアを考える会」により、すずらん通りを活用した社会実験や子育て世代を中心としたエリアミーティングにてイベントの企画が行われた。

【資料5】令和6年度金町駅周辺のエリアマネジメント取組概要

令和6年度 一般社団法人金町みらい協議会 活動概要

一般社団法人金町みらい協議会（以下「協議会」という。）は、法人設立から2年目を迎え、4つの事業（「公共空間・民地の有効活用」、「商店・まち活性化」、「情報発信」、「マチ・ヒト連携」）を中心に取り組んでいる。以下、令和6年度に実施した事業について掲載する。

1 エリアマネジメント関連プロジェクト

1. 公共空間・民地の有効活用

（１）キッチンカー仲介事業

（２）理科大ランチ難民対策

薬学部に移転に合わせ、令和7年4月から東京理科大学葛飾キャンパス構内の販売スペースにて、商店街の飲食店のお弁当を委託販売できるように、斡旋の調整を行った。

昨年度に引き続き、東京理科大学葛飾キャンパス食堂前において、キッチンカー出店の斡旋を行った。



（３）空き家ストック（カナラボ賃借事業）

理科大生とまちをつなぐために、東金町一丁目西地区第一種市街地再開発（以下、再開発という）事業地内の空き店舗を再開発組合から借り上げ、カナラボ（理科大地域貢献サークル）に転貸し、カナラボが小学生向けの「宿題お助け部屋」などを開催した。再開発事業の進捗に伴い、令和7年6月まで転貸の予定。

（４）水元公園貸しポート

昨年度に引き続き、水元公園におけるポート事業の実証実験を令和6年5月25日（土）～6月16日（日）で行った。雨天中止の1日を除く7日にわたる実証実験で、乗船組数約500組の方が利用した。利用者の声を聞くと、ポート体験の満足度は高く、1回800円の高額感に対しても好評であったため、水元公園の利用者からの一定のニーズが確認できた。一方で、効率的な運営（準備、受付、救援、漕ぎ方指導など）が課題として残った。



（５）広場1号活用検討

東金町一丁目西地区の再開発事業で新たに整備される「広場1号」を協議会がエリアマネジメントの一環で活用する可能性を模索しており、ハード整備に主眼を置いた検討を行った。また、協議会案を基に理科大の郷田研究室にご協力いただき、整備模型のイメージ案をご提案いただいた。

【令和6年度の検討】

協議会の提案

ハード整備に
主眼を置いた提案

広場検討部会



理科大より検討案



- これまででは「あるべき機能やハード整備」の視点から議論をスタートしていたが、実際どのように協議会が広場を使いたいのか「賑わい形成のための仕掛け」について協議している。
- 「管理運営・維持管理」も重要な要素のため、今後は、「機能、ハード、運営管理」を一体で議論する。

2. 商店・まち活性化

（１）商店街サポート

会員数の減少等により活動が停滞している商店会等に対し、協議会による支援の可能性を検討した。

（２）自治会連携サポート

・ブラウドシティ金町自治会の夏祭り支援

協議会がブラウドシティ金町自治会に対して、夏祭り用の備品の仕入れとタイニースタンドの貸出しを実施した。

・避難所開設訓練のコーディネート

・避難所開設訓練のコーディネート

令和7年2月2日に避難所開設訓練と防災に関するイベントを原田小学校にて実施した。防災意識の向上と避難所生活の体験・共有を狙い、多くの方に参加いただいた。



3. 情報発信

（１）法人グッズ・パンフレット作成

協議会の活動を周知をねらい、法人グッズを制作した。

（２）まちイメージアップ （再開発仮囲い）

再開発の工事期間中の商店街のにぎわい維持を目指し、地域の小学生が書いた「未来の金町の絵」を工事用仮囲いの壁面に飾る取組を行った。令和7年3月20日まで掲示し、撤去した。



4. マチ・ヒト連携

（１）防災シンポジウム

6月22日（土）に東京理科大学葛飾キャンパスにて、ソフト防災（自助・共助）をテーマとした防災シンポジウム「金町×防災 ～日々の地域活動から生まれる災害時の助け合い～」を開催した。2名（松尾一郎氏、葛西優香氏）の講師にご登壇いただき、自治体タイムラインやコミュニティづくり等、身近な防災の重要性について講演いただいた。また、葛飾区内で防災活動に取り組まれている自治会長を交えてパネルディスカッションを開催し、日頃から取り組まれている防災活動について情報交換を行った。当日は58名にご参加いただき、防災意識の啓発ができた。



2 組織運営の適正化

（R7/3/31現在）

正会員：17団体、特別賛助会員：9団体、賛助会員：7団体、個人サポーター：6名

1. 会員勧誘

令和6年度において新規会員は、特別賛助会員が1団体、賛助会員が1団体、個人サポーターが6名であった。

2. 諸規程の整備

「旅費交通費規程」や「慶弔規程」、「個人情報管理規程」等の制定と「会員規則」の変更を行った。

令和6年度 金町駅南口におけるエリアマネジメント 活動概要

金町駅南口におけるエリアマネジメントについては、「ヴィナシス金町商業部会」、「ベルトーレ金町商業部会」、「金町南自治会」の所属メンバーで構成している「金町駅みなみエリアを考える会」の「発起人会（現：役員会）」と、20～30代の子育て世代を中心とした若手が集まる「エリアミーティング」にて議論を進め、将来像の検討や社会実験（OPEN STREET PROJECT）を実施した。

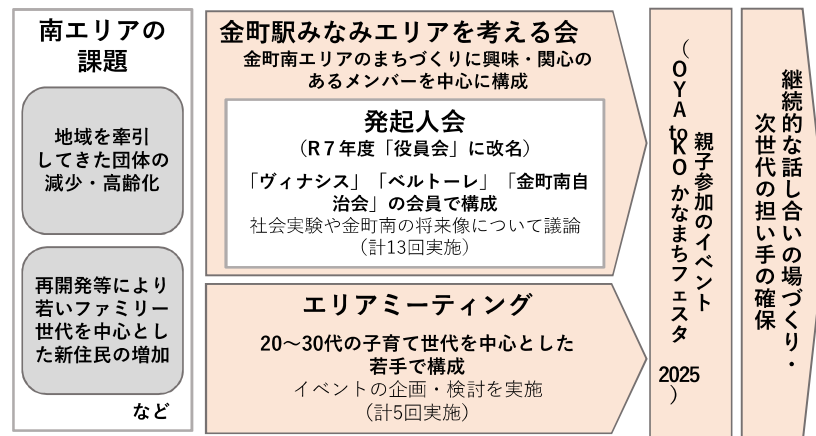
1 OPENSTREET PROJECT の開催

公共空間を活用した賑わいづくりとして、すずらん通りを活用した社会実験（OPEN STREET PROJECT）を計4回開催した。

	1	2	3	4
日時	4/20(土) 11:00~17:00	5/18(土) 11:00~17:00	6/15(土) 11:00~17:00	7/20(土) 11:00~17:00
場所	すずらん通り			
コンテンツ	・滞留空間の創出 ・キッチンカー	・滞留空間の創出 ・キッチンカー	・滞留空間の創出 ・キッチンカー ・紙芝居会 ・金町小学校創立 150周年出店	・滞留空間の創出 ・キッチンカー ・水遊びイベント ・金町小学校創立 150周年出店
当日の様子				

2 エリアミーティングの開催

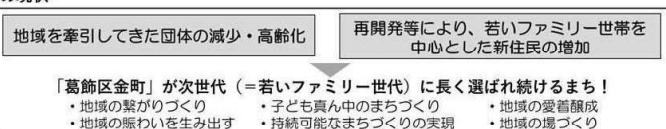
金町駅南口地区における「次世代の担い手の確保」を目的として、子育て世代を中心とした若手が集まり、イベントの企画や実施方法などについて議論を行った。



3 将来ビジョン・成功体験を通じた取り組みの拡大

金町駅南エリアを考える会にて検討し、エリアミーティングにて議論を行った。

まちの現状



将来像

子どもと過ごせる 未来のかなまち

取り組み方針



【エリアミーティングのねらい：成功体験の積み上げの3ステップ】

1. イベントの企画・検討をきっかけとして、「若手の話し合いの場」（エリアミーティング）を組成。
2. 自らの企画による「イベントの実現」（親子参加のイベント）を通して、成功体験を積み上げる。
3. これらの段階を経ることで、まちづくりやエリアマネジメントの重要性・必要性を認識してもらい、イベントづくり以外にも継続的に話し合う場づくりにつなげる。

庶務報告N o . 5
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

立石駅北口地区の街づくりについて

立石駅北街づくり担当課

1 立石駅北口地区第一種市街地再開発事業

(1) 工事請負契約の締結に向けた状況

立石駅北口地区第一種市街地再開発事業については、令和5年9月から解体工事に着手し、上屋解体を終え支障杭等の撤去を進めている。

再開発組合において令和7年5月に予定していた都知事あての事業計画の変更認可申請については、関係機関との調整に時間を要したことから、6月に変更となった。

再開発組合は、施設建築物の工事請負契約締結の予定時期を特定業務代行者と設備事業者との調整に時間を要することから、令和7年6月としていた。

今般、設備事業者が確保できる見込みとなったが、施設建築物の工事請負契約締結時期については、6月から10月に変更となる旨の報告を再開発組合から受けた。

なお、公共施設（交通広場・道路）の契約時期については7月とし、工事着手は予定どおり8月となる見込みである。

(2) 今後の予定

令和7年6月	事業計画変更認可申請
令和7年7月	公共施設（交通広場・道路）工事請負契約締結
令和7年8月	公共施設（交通広場・道路）工事着手
令和7年10月	施設建築物（東棟・西棟）工事請負契約締結
令和7年中	施設建築物（東棟・西棟）工事着手
令和12年3月	工事完了

庶務報告No. 6
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

立石駅南口地区の街づくりについて

立石駅南街づくり担当課

立石駅南口地区では、立石駅南口東地区市街地再開発組合と立石駅南口西地区市街地再開発準備組合により、街づくりの検討が進められている。

1 立石駅南口東地区

立石駅南口東地区第一種市街地再開発事業については、令和6年4月に東京都知事により再開発組合の設立が認可され、権利変換計画の策定に向け、事業を進めてきた。

昨今の建設費高騰等の影響による事業計画の再検討に時間を要することから、令和7年3月29日に開催された令和6年度第2回臨時総会において、新たな事業スケジュールが示された。

区としては引き続き、再開発組合の活動を支援していく。

事業スケジュール

<変更前>	
令和7（2025）年度	権利変換計画認可
令和8（2026）年度	解体工事着工
令和9（2027）年度	本体工事着工
令和12（2030）年度	工事竣工・引渡
令和13（2031）年度	解散・清算
<変更後>	
令和8（2026）年度	権利変換計画認可
令和9（2027）年度	解体工事着工
令和10（2028）年度	本体工事着工
令和14（2032）年度	工事竣工・引渡
令和15（2033）年度	解散・清算

2 立石駅南口西地区

立石駅南口西地区第一種市街地再開発事業については、本組合設立に向け、事業を進めてきた。

昨今の建設費高騰等の影響による施設計画等の再検討を含めた事業計画案の作成に時間を要することから、令和7年3月31日に開催された令和6年度第1回臨時総会において、新たな事業スケジュールが示された。

区としては引き続き、再開発準備組合の活動を支援していく。

事業スケジュール

<変更前>

令和7（2025）年度	組合設立認可
令和8（2026）年度	権利変換計画認可
令和9（2027）年度	解体工事・本体工事着工
令和13（2031）年度	工事竣工・引渡
令和14（2032）年度	解散・清算

<変更後>

令和8（2026）年度	組合設立認可
令和9（2027）年度	権利変換計画認可
令和10（2028）年度	解体工事着工
令和11（2029）年度	本体工事着工
令和15（2033）年度	工事竣工・引渡
令和16（2034）年度	解散・清算

3 立石地域におけるまちづくり組織の検討について

区では、立石駅周辺の再開発エリアだけでなく立石地区連合町会の地域を対象に、まちの課題検討や情報共有の場となる「まちづくり組織」の令和7年度の設立を目指して、令和5年度から検討を行っている。

令和6年度は、立石地区連合町会の町会長や駅周辺の商店会長等との意見交換会を行うとともに、まちづくり協議会の設立に向けた準備会を2回開催した。

【資料1】

立石地域におけるまちづくり組織の検討について（令和6年度末時点報告）

1 検討の目的

現在、立石駅周辺では、京成押上線の連続立体交差事業（四ツ木駅～青砥駅間）及び都市計画道路補助274号線整備事業と合わせた、駅周辺の一体的な整備や、駅前の3つのエリアで再開発事業の検討が進められている。

事業完成後も立石のまちの魅力を継承・発展させながら、さらなる賑わいを継続的に創出し、持続可能な街づくりを行うため、本業務は、令和5年度から7年度の3か年をかけて、立石地区の自治町会・商店会等の関係団体への啓発活動及び参画に向けた協議・調整を進めることで、組織の設立に向けた機運を醸成し、自治町会・商店会等の関係団体が参画した「協議会」を設立することを目的とする。

令和5年度の到達目標

- ▶ 準備会の設立に向けた条件整理 ▶ 機運の醸成

令和6年度の到達目標

- ▶ 準備会の設立 ▶ 活動支援

令和7年度の到達目標

- ▶ 協議会の設立

目標スケジュール



2 想定対象エリア

【R5年度末の状況】

1. まちづくり組織の設立
に向けた概要説明 : 計6回
2. 第1回意見交換会 : 計4回

※対象：各自治町会長、
商店会長、
再開発組合等

3 関係団体への啓発活動及び参画に向けた協議・調整等
（令和6年度実施内容）

3-1 第2回意見交換会（周辺自治町会・商店会・再開発組合）

1) 議題

【話題提供】

- ・第1回意見交換会の振り返り
- ・ゲストスピーチ
- ・準備会の設立について

【意見交換】

- ・立石エリアで取り組みたいこと

2) 第2回意見交換会開催一覧

日 時/場 所	対 象	ゲスト講師
令和6（2024）年7月3日（水） 14:00～15:30 かつしかエコライフプラザ2階研修室	・立石駅周辺の商店会長等	一般社団法人草薙カルテッド 共同代表 山本洋平氏
令和6（2024）年7月17日（水） 15:45～16:45 立石地区センター	・立石地区連合自治町会の各会長	
令和6（2024）年8月1日（木） 16:00～17:00 立石駅北口地区市街地再開発組合事務所	・立石駅北口地区市街地再開発 組合理事会役員等	HITOTOWA INC. 代表取締役 荒昌史氏
令和6（2024）年8月7日（水） 19:00～20:00 かつしかエコライフプラザ2階研修室	・立石駅南口東地区市街地再開発 組合理事会役員等 ・立石駅南口西地区市街地再開発 準備組合理事会役員等	

3) 意見交換会での主な意見

【まちのあり方】

- ・これまでの立石のイメージにとらわれず、にぎやかな市場のように様々な世代が楽しめる仕掛けがあると良い。
- ・昔の立石が大事であり残すべきという考えはなく、再開発等を通して「新しく魅力的な立石」を作っていくべき。

【活動】

- ・新しく整備される道路空間をお神輿のルートにするなど、既存のイベントを将来に継続したい。
- ・将来的には、各地区で企画を出し合い、合同でイベント等ができると良い。
- ・災害時の避難体制の構築は、エリア全体で取り組むべき課題。避難所までの安全な経路を確認する訓練が必要。

【ひと・体制】

- ・立石エリアには若い世代が少ない。商売を営んでいる方も跡継ぎがおらず、次の世代を育てていくことが課題。
- ・新しい世代が町会、商店会に加入してくれないこともある。新住民と一緒に取組を行っていく方法を知りたい。



立石地域におけるまちづくり組織の検討について（令和6年度末時点報告）

4 「準備会」・「協議会」の設立に向けた活動及び設立後の運営支援等（令和6年度実施内容）

4-1 第1回準備会

1) 開催概要

実施日	出席者	主な議題
令和6（2024）年 11月18日（月） 14:00～15:30	関係団体：計17名 ・立石地区各自治町会長：計5名 ・各商店会長：計5名 ・各再開発組合等の代表者：計7名	・準備会の活動趣旨等について ・まちのあり方について ・「まちづくり協議会」の体制（メンバー）について

※上表、第1回準備会の欠席者（自治町会長4名）へ12月18日に、当日の資料を用いて内容説明を行い、フォローアップした。

2) 主な意見

- ・お祭りやイベント等を通じて、住民がこのまちで思い出をつくれる環境になれば、住み続けたいと思えるまちになる。
- ・今までの立石では様々な団体が各々にイベントを実施している。これらのイベントに参加することにより住民同士の横のつながりが強くなると思う。
- ・様々な世代・世帯が安心して暮らせるまちを目指していけると良い。
- ・駅周辺の再開発が完了した後も、町会・商店会が連携して既存のイベントが続けられると良い。
- ・新たな住民がまちの活動に関わってもらえるような仕組みができると良い。
- ・これまでの立石らしさというのは、商売をする人によってつくられてきたものであり、今後も商売をする人たちによって新たな立石らしさは作り出されていくのでは期待している。
- ・新たな住民に対して、立石エリアの特徴が伝わるように、まちづくり協議会が情報発信をする役割を担うと良い。
- ・現在、まちの活動で活躍する「青少年育成地区委員会」や「消防団」の方々にもメンバーになってほしい。



4-2 第2回準備会

1) 開催概要

実施日	出席者	主な議題
令和7（2025）年 2月7日（金） 14:00～15:30	関係団体：計17名 ・立石地区各自治町会長：計8名 ・各商店会長：計2名 ・各再開発組合等の代表者：計7名	・協議会の体制（メンバー）について ・準備会参加者の関心ごとの深掘り ※ゲストスピーチ：（株）まちづくり エイティブ代表取締役 寺井元一氏

2) 主な意見

- ・立石エリアの外からも来訪者が集まるようなまちづくりが必要。若い人をいかに多く集められるかが重要である。
- ・立石エリアの良いところや住みやすいところ等、ロコミ・宣伝等で発信できたら良い。
- ・立石エリアの名物づくりやブランドづくりをしていきたい。
- ・盆踊りやマルシェ等、立石エリアとしてのイベントをつくっていききたい。若い人や外の人が参加意欲の湧くものを提案したい。
- ・住民の高齢化が進み、様々な活動に支障が出ている。盆踊り等のイベントは、町会ごとではなく町会同士が協力して取り組んでいくことが重要。
- ・イベントの時だけ協力するのではなく、まちの活動を皆で協力できる体制への移行が必要。
- ・現在は、町会や商店会、子ども会等のイベントを行う空間が少ない。今後、再開発で新たに生まれる広場空間等を活用したい。

5 令和6年度末のまとめ

- ・立石地区連合町会の代表者や立石駅周辺の商店会及び再開発組合、準備組合の各代表者と意見交換会を開催し、ゲストスピーカーによる他地区での事例紹介等をおして、準備会の設立に向けた機運を醸成した。令和6年11月には、まちづくり協議会設立に向けた準備会を設立し、2回開催した。
- ・準備会においては、協議会の活動内容や体制等について意見交換を開催するとともに、協議会設立に向け、新たなメンバーを4名追加することができた。

6 令和7年度の展望

- ・令和6年度に実施した準備会を継続的に開催することにより、令和7年秋頃の協議会設立に向けた機運をより醸成していく。この準備会では、「協議会の愛称」「協議会の当面（例、令和7～8年度）の活動内容」を検討するなど、準備会への参加意欲を高める工夫を施していく。
- ・協議会設立後は、参加者による積極的なアイデア出しが必要となる。このため、協議会会員は、必ずしも各団体の「長」に限らず、各団体を代表する「アイデアマン」に出席頂くことも考えられるため、今後開催の準備会で検討していく。
- ・その他、上記と並行して、他地区での類似事例を検討・議論し、令和8年度以降の協議会活動についてや協議会の自走化に向けて、エリアマネジメント等、様々な検討をしていく。

今後のスケジュール

令和7（2025）年8月末	第4回準備会開催
11月頃	まちづくり協議会設立 以降、まちづくり協議会の具体的な活動内容や運営 についての検討等を予定。

庶務報告No. 7
都 市 整 備 部
令和7年6月18日

高砂駅周辺の街づくりについて

高砂・鉄道立体担当課

1 高砂駅周辺のまちづくりについて

高砂駅周辺では、「開かずの踏切」解消を目指して、高砂駅付近の5自治町会及び4商店会による高砂地区開発協議会が結成され、鉄道立体化を見据えた総合的なまちづくりの検討を進めている。

高砂地区開発協議会では、令和5年3月に「高砂地区まちづくり勉強会」を立ち上げ、まちづくりの更なる具体化に向け、検討を進めている。

令和6年12月11日に開催した第7回勉強会では、「まちづくり勉強会の振り返り・取りまとめの方向性」をテーマに、これまでの勉強会の成果である「高砂地区まちづくり方針（仮称）」の内容を確認するとともに、まちづくり方針の取組（案）について意見交換を行った。（資料1参照）

また、令和7年2月26日に開催した第8回勉強会では、「高砂地区まちづくり方針（仮称）について」をテーマに、これまでの約2年間の活動成果を「高砂地区まちづくり方針（仮称）」として取りまとめた。（資料2参照）

今年度は、「高砂地区まちづくり方針（仮称）」に対するアンケート調査や、地元イベントなどの機会を捉えたオープンハウスを開催し、地域への情報発信をするとともに、更なる意見募集を行い、「高砂地区まちづくり方針（仮称）」の更新を行っていく。

なお、それら成果については、来年度、高砂地区開発協議会から地域のまちづくり提案として区に提出される予定であり、今後、行政計画である「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」に反映させていく予定である。

高砂地区

まちづくり勉強会ニュース

第7号

令和7年2月

令和6年12月に第7回の勉強会を開催しましたので、その内容をお伝えします。
なお、この会は、高砂地区開発協議会主催の勉強会となります。

第7回 高砂地区まちづくり勉強会

日 時：令和6年12月11日（水）

場 所：高砂地区センター 3階ホール

参加者：勉強会会員 23名（自治町会及び商店街からの推薦者及び一般公募者）

会員以外 6名（当日の自由参加者） 合計 29名

内 容：『まちづくり勉強会の振り返り・取りまとめの方向性』をテーマに開催



【第7回勉強会の様子】

前半は、これまでの勉強会における話し合いを「高砂地区まちづくり方針（仮称）」として取りまとめたものを共有し、将来のまちづくりの実現に向けて、他地区の取組事例などを勉強しました。
後半は、「まちづくり方針の取組（案）」について、ワークショップで議論しました。

勉強会で話し合った成果を『高砂地区まちづくり方針（仮称）』として取りまとめます

「高砂地区まちづくり勉強会」では

高砂地区のまちづくりの具体化に向けて、地区の課題を踏まえ、まちづくりの方針や取組などについて、各回テーマを決めて勉強し、意見交換を行ってきました。

『高砂地区まちづくり方針（仮称）』

- 1 まちの現状
- 2 まちの課題
- 3 まちの将来像
- 4 まちづくりの方針
- 5 まちづくりの取組
- 6 将来像の実現に向けて



次年度以降の進め方（予定）

STEP1：勉強会で取りまとめた成果を協議会総会で報告

STEP2：まちづくり方針（仮称）を地域へ周知し、意見集約

STEP3：協議会を通じて、地域のまちづくり提案として区へ提出予定

まちづくりの方針（案）

これまでの勉強会において、都市基盤、交通ネットワーク、公共交通、活性化、住環境、自然環境、防災 など、高砂地区が抱える様々な課題について、多くの意見をいただきました。

これらの課題を解決し、目指すべき、まちの将来像を実現するために、次の5つの方針（案）を定めました。

方針1 だれもが安心して回遊できるまち

交通

・駅前広場や幹線道路、歩行空間の整備の推進等

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

・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等

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

・地域に住む人が豊かに暮らし憩えるための環境整備等

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

方針5 災害にも強い安全・安心なまち

防災

・安全に避難できる道路・駅前広場・公園等の整備等

当日のワークショップでは、これまでの勉強会の意見を取りまとめた「まちづくり方針の取組（案）」について、追加・修正したい内容や、その取組の実施場所について意見交換を行い、発表を行いました。
※当日の意見（付箋コメントなど）を可能な限りそのまま記載していますが、一部読みやすいように修正しました。

- ・歩行者、自転車、みんなが安心して往来できる道路の整備
- ・新たな鉄道車庫上空の通路設置の検討

- ・自転車と歩行者を分けた安全な道路の整備
- ・駅周辺や商店街における適正な駐輪場配置

- ・拠点間を結ぶ通行しやすい道路の整備
- ・線路南北の交通ネットワークを強化する道路の整備

- ・都市計画道路や駅前広場の整備
- ・アクセス道路の拡幅と安全な通行空間の確保

・次世代モビリティの利用を見据えた道路づくりの検討

- ・道路の整備については、日頃から歩行者などが安全に通行でき、災害時にも対応した安全・安心な道路づくりを進めてほしい。
- ・高砂駅周辺のリングロードをまつのランドマークにすると良い。
- ・誰もが移動しやすい道路ネットワークづくりの構築が必要。
- ・自動運転やグリーンロードモビリティ等の新たな交通機能の導入を検討する。

- ・まちの顔となる商業地
- ・広域拠点としての交通結節点機能の強化

- ・都市機能が集積した複合市街地
- ・賑わいを生み出す複合機能の導入

- ・創出用地の活用による地域の活性化
- ・鉄道の立体化や車庫移転に対応したまちづくり

- ・ 鉄道の側道を歩行者・自転車のための空間として活用
- ・ 高砂駅から周辺に向けて、散歩したくなる空間づくり

・高砂橋付近（京成線と新金貨物線交差）における「撮り鉄」等の魅力的なスポットとしての整備検討

- ・駅前拠点エリアには、歩行者に優しく、大型車が入ってこないような制限エリアがあると良い。
- ・駅東拠点エリア（現在の鉄道車庫）には、住宅街も検討してほしい。
- ・創出用地エリア（高砂四丁目団地）に高齢者が集まれる施設が欲しい。また、団地と駅をバスで結ぶと良い。
- ・商業と住宅が調和し共存する地域があると良い。※図1参照：商住共存地域(仮)
- ・外国の方や鉄道が好きなどの方の多様な人々を呼べるようなイベントの検討をする。
- ・キーワードは「人の流れ をつくる」

[illegible]

■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）

②3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

幹線道路（都市計画道路）

高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランの交通ネットワーク構想

交差道路

一時集合場所

指定避難所（私立学校）

緊急医療救護所

洪水緊急避難建物

公園・児童遊園

防災活動拠点

消防団の資機材倉庫

避難場所（都営高砂団地一帯）

※図中の番号は図左の1～5の考え方に対応

- ・ボール遊びできる公園（高砂北公園）の維持
- ・車庫跡地の一部を子供や大人も楽しめる公園として活用の検討

- ・地域の祭りや伝統行事など、文化資源の継承と活用
- ・高砂音楽祭などの地域イベントの開催

- ・駅の近くに、自然が感じられる緑や公園があると良い。
- ・高砂は鉄道の街なので、車庫や線路を一望できるスポット等も検討する。
- ・地産地消の販売所、神社のお祭り等、人が触れ合える場を増やす。

- ・街路樹の整備
- ・地域に花や緑（フラワーポット）を増やす取組

- ・中川かわまちづくりと関連し、高砂駅から中川・新中川までが連続してつながる道路の整備を検討
- ・アクセス道路を水辺につながるシンボル道路として整備

- ・幼稚園、保育園、小中学校等と連携してフラワーボットの設置・維持管理を行うなど、「地域連携型のまちづくり」を進めてほしい。
- ・駅から中川へのシンボル道路は樹木のある道路が良い。
- ・水辺空間を活かす取組として、中川かわまちづくりに期待したい。

- ・避難や延焼遮断の役割を持たせた幹線道路の整備
- ・細街路の解消による防災性の向上

・高砂駅前広場における災害時滞留を想定した整備の検討

- ・高砂北公園を防災公園として整備

- ・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
- ・面的な高台避難対策の検討
- ・鉄塔高圧線の地中化の検討

- ・高砂二・三・五丁目の住宅密集地域は細街路の解消のほか、地震や火災への対策を進め、防災性の向上が必要である。※図1参照：防災向上地域(仮)
- ・地震や水害などの災害が来る前に、道路の整備や電柱の地中化などをしてほしい。
- ・街灯、防犯カメラ、街角消火器の設置等、安全・安心なまちづくりを進める。

将来像の実現に向けて

【官民連携のまちづくり】

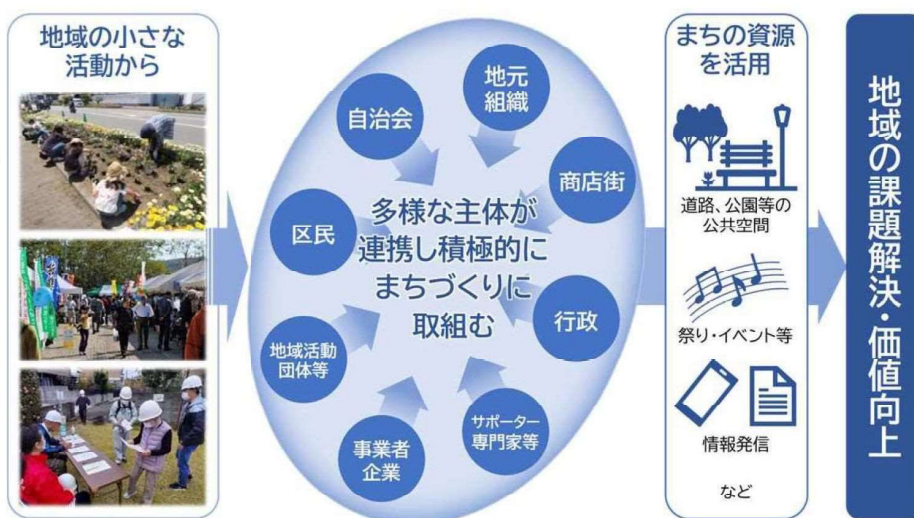
まちづくりの取組を進めていくためには、住民(区民・自治会・商店街等)、民間事業者、行政など多様な主体が連携して進めていく必要があります。

様々な取組のひとつとして

【エリアマネジメント】

地域の課題解決や価値向上を図るため、地域の小さな活動を継続・発展しながら、公共空間などの地域資源を活用するエリアマネジメントの取組を推進します。

【多様な主体が連携する取組によるまちづくりの推進イメージ】



その他 ご意見・感想など（勉強会終了後のアンケートなどの抜粋）

勉強会を終えての感想

- ・他のグループの意見では、将来の子供たちのことを考えていたので良かった。
- ・さまざまな意見が出て、将来のまちをイメージしやすかった。
- ・それぞれの課題に対する打ち手は一つではないと感じた。
- ・道路整備などイメージしづらく、本当に実現できるのかと感じた。

その他のご意見・ご要望など

- ・若い世代がもっと気軽に意見を出せる場や手段が欲しいと感じた。
- ・地区住民が参加する協議会、勉強会などの目的や位置付けを明確化してほしい。
- ・まちづくり勉強会終了後も関与する方法があると良い。今後も継続して活動に協力したい。
- ・勉強会の最終回、充実した内容になるように期待している。

次回（第8回）の勉強会について〔最終回〕

テーマ：～「高砂地区まちづくり方針（仮称）」について～

- ・「高砂地区まちづくり方針（仮称）」のまとめの報告
- ・次年度以降の進め方（予定）

以上について、皆さんで最終確認を行います。

日 程：令和7年2月26日（水）19時から

場 所：高砂地区センター 3階ホール



高砂地区のまちづくりに
興味のある方は、
どなたでも参加できます！
ぜひ、直接会場に
お越しください

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 黒崎、松本、鈴木

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

HP：「高砂地区開発協議会について」



〈HPはこちら〉

高砂地区

まちづくり勉強会ニュース

第8号

令和7年3月

令和7年2月に第8回の勉強会を開催しましたので、その内容をお伝えします。
 なお、この会は、高砂地区開発協議会主催の勉強会となります。

第8回 高砂地区まちづくり勉強会

日 時：令和7年2月26日（水）

場 所：高砂地区センター 3階ホール

参加者：勉強会会員 22名（自治町会及び商店街からの推薦者及び一般公募者）
 会員以外 6名（当日の自由参加者） 合計 28名

内 容：『高砂地区まちづくり方針（仮称）について』をテーマに開催



【第8回勉強会の様子】

『高砂地区まちづくり方針（仮称）』の取りまとめを行いました

高砂地区まちづくり勉強会では、約2年をかけて、高砂地区のまちづくりの具体化に向けて、地区の現状と課題を踏まえ、まちづくりの方針や取組などについて、各回テーマを決めて勉強し、意見交換を行ってきました。

そして、当日は、これまでの勉強会の成果である「高砂地区まちづくり方針（仮称）」について、内容の確認を行い、勉強会の成果として取りまとめました。



詳細は区ホームページまたは
 二次元バーコードからご確認ください。

高砂地区まちづくり勉強会の経緯

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、これまで7回の勉強会を開催し、意見交換を行ってきました。そして第8回勉強会において、これまでの成果の取りまとめを行いました。

第1回

「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ました。



第2回

「連続立体交差事業とまちづくりを考える」

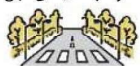
連続立体交差事業とあわせて進めているまちづくりについて事例を参考に勉強し、高砂地区のまちづくりの方針（案）について意見交換を行いました。



第3回

「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いました。



第4回

「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いました。



第5回

「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いました。



第6回

「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いました。



第7回

「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、意見交換を行いました。



第8回

「高砂地区まちづくり方針（仮称）について」



勉強会の成果を、
 「高砂地区まちづくり方針（仮称）」
 として取りまとめを行いました。

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。

高砂地区の土地利用構想図とまちづくりのイメージ



交通

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
- 取組1-2 自転車・自動車利用環境の向上
- 取組1-3 道路ネットワーク・幹線道路の整備
- 取組1-4 公共交通網の充実
- 取組1-5 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))



【当日の意見】

- ・新車庫が東西動線を遮断してしまうため、車庫横断ルートの確保は必ずしてほしい。
- ・新金線が旅客化され、新駅ができた際の京成高砂駅との連携を考えたまちづくりが必要ではないか。

※紙面の関係上、取組内容を抜粋して掲載しています。

活性化

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



- 取組2-2 歩いて楽しくなる交通環境の向上
- 取組2-3 訪ねてくるまちづくりの検討



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

住環境

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
- 取組3-2 住みやすいまちづくり



高砂天祖神社大祭

高砂音楽祭

【全体に対する当日の意見】

- ・幹線道路の幅員は、広くて困ることはないで、しっかりとした道路を整備してほしい。
- ・高砂駅を立ち寄りやすい魅力的なまちにしていかなければならないと思う。
- ・少子高齢化に対応したまちづくりを進めていくことが重要である。
- ・インバウンド需要が拡大している情勢を踏まえたまちづくりを考えていく必要がある。
- ・10年後、20年後に主役になる若い人の参加や意見がまちづくりに反映できると良いと思う。若い人たちの意見収集を活発に行う必要があるのではないか。
- ・一時的に住む人を増やすまちづくりではなく、代々住み続けてもらえるようなまちづくりを行うことが大切である。

緑・水辺

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
- 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イベント

TOKYO mizumachi (東京ミズマチ)

防災

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
- 取組5-2 災害時を見据えた駅前広場の整備
- 取組5-3 災害時を見据えた公園の整備
- 取組5-4 地域の防災性の向上



道路拡幅・行き止まり道路解消・建替で防災・減災



地域の防災拠点となる公園・小広場を整備

【当日の意見】

- ・駅前や駅東(現車庫)、創出用地(高砂団地)の拠点エリアで、開発に合わせた避難建物・避難スペースの確保を検討してほしい。

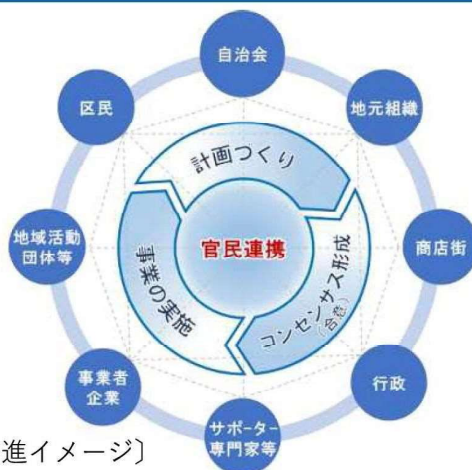
将来像の実現に向けて

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行うエリアマネジメントなど)が必要です。

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。

〔高砂地区のまちづくりの推進イメージ〕



その他 ご意見・感想など(勉強会終了後のアンケートなどの抜粋)

勉強会を終えての感想

- ・勉強会の成果が分かりやすくまとめられており、少しずつ実現させたい街の姿が見えてきた。
- ・若い世代の意見をいかに反映させていくかが、今後のまちづくりにおける一つの課題だと感じた。

その他のご意見・ご要望など

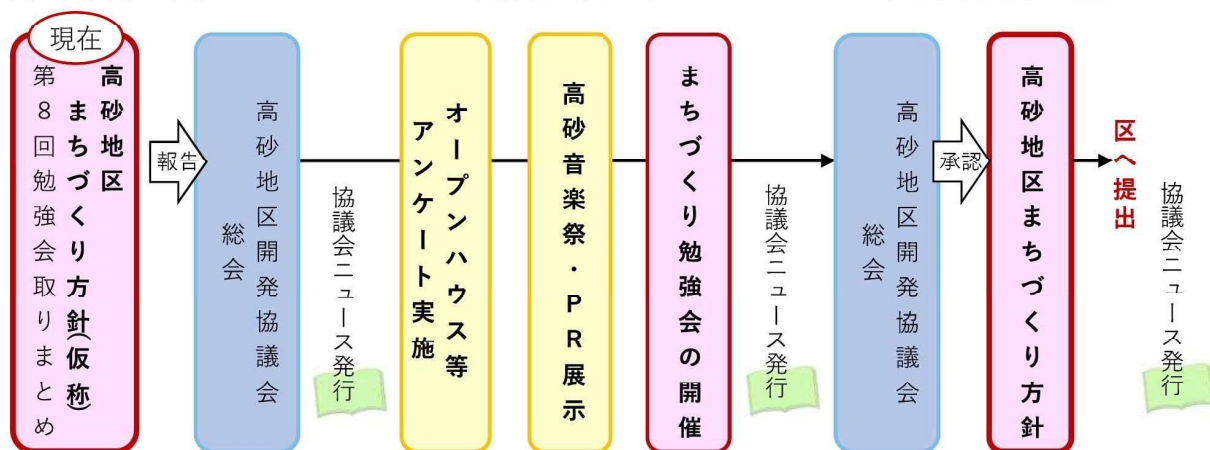
- ・駅前拠点などにお住まいの方々の意見を聞くことができる機会があればよいと感じた。
- ・まちの掲示板などに、今後のまちづくりの案内(情報)を掲示して進めてほしい。

次年度以降の進め方

『高砂地区まちづくり方針(仮称)』を高砂地区開発協議会の**総会で報告**し、その後、**オープンハウス**や**高砂音楽祭**等において、**地域への情報発信や意見集約**を行います。そのうえで、あらためて勉強会を開催します。

その後、協議会の総会を経て、『高砂地区まちづくり方針』を**地域のまちづくり提案**として、**区へ提出する予定**です。

※なお、活動内容やスケジュールについては、今後、変更の可能性もございます。



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 黒崎、松本、鈴木

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

HP：「高砂地区開発協議会について」



(HPはこちら)

2 京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について

高砂駅北口地区では、令和3年度に設立された「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会」において、駅前広場の整備や駅前の魅力あるまちづくりの実現に向けた検討を進めている。

令和6年11月17日に開催した第10回全体会では、先進事例として、「金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業（ベルトーレ金町）」の視察を行った。

視察では、当時事業に携われた方からの講義や施設見学、意見交換などを行い、市街地再開発事業の仕組みや生活再建などについての理解をさらに深めた。（資料3参照）

また、令和7年2月6日、9日に開催した第11回全体会では、再開発事業の先進事例視察の報告と駅前拠点エリアの魅力や将来性に関する民間事業者アンケート結果を報告し、意見交換や質疑応答を行った。（資料4参照）

引き続き、全体会を開催するとともに、個別面談も行いながら、個々の権利者にとって望ましい生活再建の意向把握を行うとともに、再開発事業を取り巻く状況の変化や近接する連続立体交差事業の影響なども考慮しながら、再開発事業の具体化や合意形成を図っていく。

京成高砂駅北口地区 市街地再開発準備会ニュース

第10号

令和6年12月発行

まちづくり先進事例 金町六丁目駅前地区 「ベルトーレ金町」を視察しました！

令和6年11月17日(日)に京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第10回全体会を開催しました。今回の全体会では、駅周辺のまちづくりに取り組んだ先進事例として、金町駅南口の「ベルトーレ金町」を視察しました。当日は、8名※の権利者の皆様にご参加いただきました。

※ ご家族や代理人等も含む

視察の目的：再開発へ携わった方の生の声を聴き、現地の見学を通じて、座学では分かりづらい再開発の要点や権利者の生活再建などについて理解を深めました。



講義の様子（3階 視聴室にて）

【当日の内容】（1）金町六丁目駅前地区市街地再開発事業について （2）まち歩き：ベルトーレ金町
市街地再開発組合 元理事長より講義 （3）質疑応答・意見交換

◆金町六丁目駅前地区の概要【事業実施前】～京成高砂駅周辺との比較から～

敷地規模

金町六丁目駅前地区と京成高砂駅北口地区を同じ縮尺で比べてみると、地区内の交通広場の有無に違いはありますが、建築敷地面積で比較すると概ね近い規模感になると思われます。



図：金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業記念事業誌より掲載



図：国土地理院 基盤地図情報に加筆して掲載



交通

- ①バス系統 JR金町駅南口に6系統あり、高砂駅の1系統に比較するとバス利用の拠点性が高いです。
- ②鉄道乗降客数 JR金町駅の1日あたり乗降客数は、おおむね高砂駅の3倍程度の多さがあります。

商業

JR金町駅周辺



比較図：京成高砂駅周辺



①用途地域

都市計画に定められた商業地域の範囲（図赤塗）は、金町駅周辺では広範囲に広がっています。

②商業集積規模

金町駅周辺の売場面積や年間商品販売額※は高砂駅周辺の概ね3倍の規模です。

※葛飾区統計書（令和5年刊行）より

「ベルトーレ金町」視察のご報告

◆金町六丁目駅前地区（第一種市街地再開発事業）概要【事業実施後】

当地区は J R金町駅南口および京成金町駅南口、好立地にもかかわらず、狭小な敷地や低未利用地が多く、土地の有効・高度利用が図られていないため、**ポテンシャルを十分に活用できていない状況**でした。

また、地区内には老朽化した木造建築物が密集しており、**建物の耐久性、耐火性などの安全面に課題**を抱えていました。

そのため、**土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新や防災性・利便性を高めた、金町駅南口の「顔」となるまちづくり**を目標に、地区に隣接する交通広場と南側に先行して完成した再開発ビル（ヴィナシス金町）、それらと一体となった優良な市街地再開発事業を推進し、令和3年11月に「ベルトーレ金町」としてグランドオープンしました。



金町駅駅前広場からみた整備後のベルトーレ金町

ベルトーレ金町 概要図



ベルトーレ金町 計画概要

事業名称	金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業		
施行者名称	金町六丁目駅前地区市街地再開発組合		
対象範囲	金町六丁目3番、5番の一部		
施行地区面積	約4,030㎡	延べ面積	約25,300㎡
建築敷地面積	約2,650㎡	容積率	約700%
主要用途	住宅、店舗、事務所等		
階数/高さ	地上21階・地下1階/約86m		
住宅戸数	約190戸		

市街地再開発組合

- ・平成27年11月 市街地再開発組合設立
- ・従前の所有者・借地権者 計33名

◆市街地再開発組合 元理事長の講義から

長きにわたり再開発に関わってこられた豊富な経験から、権利者としての心構えについて講演いただきました。

①権利者として意見交換しながら勉強することが大切

権利者として、再開発という事業は何のために実施するのか、そして自分たちがどうなっていくかを考えながら意見交換を重ねていくことが大事で、その機会を増やすこと、目標スケジュールを立てて進めることが重要です。

②権利者の生活再建と保留床の処分等

この事業において、権利者の皆さんは、従前の二地・建物等の資産を権利床として再開発ビルの床に等価で置き換え、店舗や住居を取得されています。そして、保留床は、デベロッパーにマンション（住居部分）、葛飾区には3階の公益施設（カナマチぶらっと）を売却して収入としています。また、行政から提出された事業に対する補助金は、大きな支えとなりました。

③事業の実施主体としての再開発組合と関係機関との連携

再開発事業を実施するのは他でもない、**私たち再開発組合**なのです。行政の指導や、各種コンサルタント、デベロッパー、建設業者等の支援を得てはじめて成立する事業ですから、**自分たちのこととして勉強を重ねることが大切**です。

◆第10回全体会視察会でいただいた質疑応答から

参加者の皆様からの質問に、市街地再開発組合の元理事長からお答えいただきました。



Q. 今になって気付いた点や改善すべき点がありましたら教えてください。

A. 店舗用の駐輪場を地下1階に設置しましたが、事業費の捻出のため保留床として売却しました。組合として判断した当時は分からなかったことですが、現在は駐輪場の稼働状況が良いため、売却せずに組合員の共有床とした方が収益が確保できてよかったかもしれません。

Q. 準備会全体会の参加率を高めて、機運を醸成するには、どのような工夫があるでしょうか？

A. これといった特効薬はないと思いますが、まず、専門的なコンサルタントが工程を検討し、時間的な目標を示してもらうことが大事です。

権利者の皆さんは具体的なまちの状況を把握し、将来の姿をイメージすること、そして、**自分の考えをまわりの皆さんに伝えながら、勉強会の密度をあげていくことが大事**です。

また、**再開準備組合**を立ち上げ、**再開の計画**が早期に定められるように、行政に働きかけることも大切です。



視察後の質疑応答

◆まち歩き風景より

<行きかう来街者、商業空間やまちの姿>



商業施設（1階）には小売店や飲食店を配置



商業施設（2階）は喫茶店やクリニック等の配置で賑わう



駅前広場と南側のヴィナシスとをつなぐ通り抜け通路



くつろぎの場 取水塔を模したデザインベンチ



京成金町駅前のやなぎ通りは道路の付替えて幅が広がり歩きやすい空間に（地区東側）



買物客や通行者が行きかうすずらん通り（地区南側）



すずらん通りとヴィナシス金町

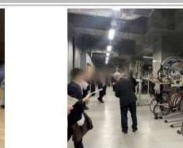
<住宅空間の様子>



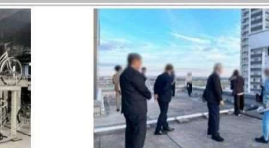
すずらん通りに面した住宅エントランス（入口）



住宅(4階)マンション共用のワクラウンジ



住宅(4階)マンション共用の駐輪場（エレベーターで昇降）



普段は開放されていない屋上緑化や設備の状況を見学

<区民を迎える公益施設・一般利用者が活用できる共用施設>



多世代の区民で賑わう「カナマチぶらっと」



地下1階の駐輪場（一般利用者が活用できる）



住宅用・商業用機械式駐車場

第10回全体会 参加された皆様の声から（抜粋）

実際に現地で 見聞きして 勉強したこと

- ・机上で勉強するだけでは、あまりピンとこなかったけれど、実際に現地を視察することができて大変参考になりました。
- ・今後の進め方や、スケジュールのイメージが明確になり勉強になりました。
- ・定期的に視察や意見交換ができると良いと思います。
- ・準備会は今、手探りの状態です。今後は再開発準備組合の立ち上げが重要で、自分たちの意見交換の場をつくるのが大前提だとわかりました。

再開発施設 のイメージ

- ・マンションを見学するのは初めてだが、建物がすばらしくて感心しました。
- ・駐輪場の設置の考え方や、放置自転車対策など、高砂駅でも同じ問題を考えることになると思いました。

経験者の 体験談を聞いて

- ・再開発事業を経験された方の体験談は、大変参考になりました。
- ・なぜまちづくりをやるのか、自分たちが認識しないと、話が進まないことを痛感しました。
- ・今回お話しいただいたことを、ぜひほかの地権者の皆さんにも、わかるように伝えていく必要があると思いました。

令和6年度の準備会活動（次回全体会予定）

	令和6年9月4日 第9回全体会	今回 令和6年11月17日 第10回全体会	次回 予定 令和7年2月頃 第11回全体会
再開発事業 の勉強	○まちづくり事業と生活再建のしくみ （再開発手法、用地買収手法、土地区画整理手法） ○民間事業者アンケートについて（主旨の説明）	○まちづくり事業の先進事例に学ぶ 金町六丁目駅前地区現地視察 再開発組合元理事長からの講演	○先進事例視察報告（先進事例視察の報告） ○民間事業者アンケート結果報告（実施状況の報告） ○意見交換 ・他地区の進め方に学ぶこと ・施設イメージに関すること ・今後の進め方について
建物の 概略検討		○民間事業者へ立地等調査（アンケート） 実施中	
その他	個別面談 9月実施 ・まちづくり事業と生活再建のしくみについて ・まちづくり事業と生活再建に関する意向把握		個別面談 2月実施（予定） ・まちづくり事業と生活再建のしくみについて ・まちづくり事業と生活再建に関する意向把握 ・準備組合設立について

民間事業者の声や先進事例に学びつつ、個々の権利者にとっての望ましい生活再建の姿を確かめながら、まちづくりのあり方・施設イメージ・今後のスケジュール感などを皆様で活発に議論し続けたいと考えます。



対象者の方で、第10回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

<京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局>

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 松本・黒崎・鈴木

TEL：03-5654-8344（直通）

区HP：「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



<HPIはこちら>

京成高砂駅北口地区 市街地再開発準備会ニュース

第11号

令和7年3月発行

先進事例「ベルトーレ金町(市街地再開発事業)」視察報告・ 民間事業者アンケート結果報告について意見交換をしました！

令和7年2月6日(水)及び9日(日)、高砂北集い交流館にて、京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第11回全体会を開催し、2日間で計6名※の方にご参加いただきました。

(※ 本年2～3月に個別面談を別途開催し、5名の方に参加していただいております。)

ビデオ映像による視察報告と、駅前拠点エリアの魅力や将来性に関する民間事業者アンケート結果報告をふまえて、意見交換や質疑応答をしました。



【第11回全体会の様子】



【ベルトーレ金町外観】

【当日の内容】

(1) 先進事例視察報告

視察概要は、第10号
ニュースをご覧ください。



〈第10号ニュース〉

(2) 民間事業者アンケート結果報告

本ニュースでは、市場性の把握を主旨とする
アンケート結果報告を中心にまとめました。

(3) 意見交換

民間事業者アンケートの目的：

まちづくりを進めるには、以下の3つの観点から考えることが重要です。

- ① 関係権利者の生活再建
- ② 求められる機能
- ③ 市場性があること

そのため、③の市場性を把握する一環としてアンケートを行いました。同主旨の調査は、まちづくりの進捗に応じて今後も実施する予定です。

第11回全体会でいただいたご意見

＜先進事例視察について＞

- 視察でお聞きしたことを他の権利者の皆さんにもわかるように伝えていくのがよいと思った。
- 再開発が行われる前の金町を記憶しているが、再開発によってまちのイメージがこんなに変わるのかと感じた。事例見学で実際に現地をみることで理解が深まった。

＜民間事業者アンケートについて＞

- 民間事業者アンケートは、外からの視点による意見で参考になった。これで終わるのではなく継続的にヒアリングできる機会があるとよいと思う。



＜全体会の議論を深めるために＞

- この会に誘おうと色々な人に声をかけたが「今のままではなぜダメなの？」という反応もあった。
- 事例視察の際にお話しいただいたように、目標スケジュールがあるとよいと感じた。自分の生活もイメージできるし、他の人とも話し合いやすい。
- 全体会の内容は以前よりはだいぶ権利者に寄り添ってきてくれるようになってきたかなと感じる。
- 普段、駅周辺の方と会話していると、「このままでいいんじゃないか？」という反応があります。でも、救急車両が入ってこれず緊急対応ができないことがあったので、何らかの対応をしなければいけないと思う。私からは区画整理などのまちづくりが必要ではないかという話をしています。

民間事業者アンケート結果 概要報告

まちづくりの検討にあたり、市場性を把握することは重要です。今回は調査の初期段階にあたり地区の状況を知る民間事業者へ、**京成高砂駅周辺のまちの魅力、可能性や市場性**等をどう評価されるかについてアンケート方式で調査しました。

今回いただいた意見を、今後の権利者の皆様との意見交換のための貴重な資料として活用していきたいと考えます。

＜時期＞ 令和6年10月～11月下旬
 ＜聴取対象者＞ 葛飾区をはじめ近隣の市街地再開発事業で事業協力の実績がある総合デベロッパーを対象としました。（3社より回答：A社・B社・C社）

※ 総合デベロッパーとは、商業施設・マンション・オフィスなど、広い分野の不動産開発を担う企業です。市街地再開発事業では、まちづくりの初期段階で事業協力者として権利者の活動を支える場合があります。



【駅前拠点エリアの位置】（図の上段）
 「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」より

用語解説 ※印を付けた用語について解説します

ウォーカブル：「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、魅力的なまちづくりを推進する意義で用いられる言葉です。

エリアマネジメント：区民や事業者などの民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じて、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取組みです。

ユニバーサルデザイン：誰もが利用できるようにデザインすること。バリアフリーは特定の誰かのための取り組みとなり、ユニバーサルデザインは「最初からみんなにやさしいデザインを考えること」となります。



ランドマーク：地域の目印となる事物・景観。目立つ、特徴がある、永続的である地域の目印です。

例：高砂天祖神社

＜総括＞ 3社いずれも、京成高砂駅の立地を高く評価されました。鉄道連続立体交差事業と一体となった“まちづくり”に大きな期待が寄せられています。

（1）「駅前拠点エリア」における都市機能の立地特性

① 立地特性	共通の視点	・国際空港や都心など複数の鉄道が合流する拠点駅であり、交通アクセスが良く将来性が高い ・大型物販や飲食店、郵便局などの生活利便施設が充実し、住宅立地として優れている
	独自の視点	・南北が分断されており、回遊性の向上が重要（A） ・下町情緒が残る地域であり、愛着を持ち長期的に居住し続けることができる（B） ・少し歩けば自然環境に触れる場があり、駅周辺で生活利便が完結できる施設が集積（C）
② 将来の市場性	共通の視点	・賑わいを支える都市基盤の整備が連続立体交差事業とともに進むことで更なる発展が期待できる
	独自の視点	・駅前拠点エリア・創出用地各エリア・鉄道高架下を一体で進める、柴又との連携（A） ・住宅市街地の受け皿となる商業・サテライトオフィス需要がある（C）
③ 期待される導入機能等	共通の視点	・都市型住宅・集客施設を併設した商業施設など高い拠点性に見合う複合用途の導入
	独自の視点	・駅前拠点エリア・創出用地各エリア・鉄道高架下を一体で進める、柴又との連携（A） ・新たな層を呼び込んだり、インバウンド対応の宿泊も考えられる（B） ・ウォーカブル※な街、緑を配置した憩いの空間（広場）、エリアマネジメント※拠点（C）

（3）「駅前拠点エリア」の都市住宅の市場性と、その特徴等についてお聞かせください

① 都市住宅の市場性	共通の視点	・都市型住宅の市場性がとても高い
	独自の視点	・子育て支援やクリニックモールを含んだ複合商業施設整備が重要（A） ・駅周辺でこの10年、徒歩圏のマンション供給が少なく、高い需要に対して供給が少ない（B） ・沿線では大規模開発の物件が少なく、ランドマーク※性・希少性が非常に高い（C）
② 住まい方と想定される販売の水準	共通の視点	・共働き世帯やファミリー層向けの住宅需要が高い ・先行する金町や京成沿線の立石、小岩等の供給戸数が多く、今後の見極めには考慮が必要
	独自の視点	・子育て支援等の充実を前提に市場性が高まる。開発中の同駅周辺の開発物件の水準を勘案し、京成高砂駅周辺は上昇が見込まれる（A） ・サービス付き高齢者住宅の需要も一定程度考えられる。主要駅かつ駅前であることを考慮した販売価格を想定（B） ・京成線沿線・JR沿線の周辺事例から推察でき、駅前再開発の唯一無二性が評価できる（C）

（2）「駅前拠点エリア」のまちづくりを進めるうえでの整備課題や必要な取組

① 整備課題	共通の視点	・駅前広場・歩車の分離など基盤整備を進めることが重要 ・賑わいを呼び込むとともに、火災・浸水に備えた防災まちづくりを進めること
	独自の視点	・若い世代が来たい・住みたいと思える賑わい施設、子育て・医療の機能集約（A） ・駅舎と街のつながりを向上、駐輪対策を進めたユニバーサルデザイン※対策（C）
② 特に重要な整備課題	共通の視点	・賑わいを呼び込むとともに、火災・浸水に備えた防災まちづくりを進めること
	独自の視点	・駅前拠点エリアから駅前拠点エリアまで一体となったまちづくり（A） ・交通基盤、賑わい・景観、防災のすべてが重要（B） ・車両・歩行者双方の観点から歩車分離、駐輪対策を進めるユニバーサルデザイン対策（C）
③ 解決に向けての取り組み	共通の視点	・連続立体交差事業をきっかけとして駅前広場整備・新たな都市拠点形成を進めること ・あわせて木造密集地域の不燃化、浸水対策・防災倉庫機能などの防災対策を進める
	独自の視点	・地権者と協力して進めること、まち全体が一体となって解決に取り組むこと（A） ・再開発事業に伴い立体駐輪場の整備、駅2階と再開発エリアのデッキ接続（C）

（4）その他 お気づきの点など

A社	・北口再開発準備会で検討が進められていますが、将来的には京成車庫移転も控えており、周辺が持続可能なまちになるかどうか、重要な時期に来ていると考えます。 ・高架下のスペースも創出されるため、それも含めて地元が賑わう空間づくりを考えていくべきであると考えます。
B社	・3つの拠点が連携を図りながら一体的なビジョンを持った開発を望みます。 ・各エリアを結ぶ道路ネットワークの整備も必要です。包括的なまちづくり構想を練ることで、高砂エリア全体の価値が向上し、さらなる発展を見込むことができると考えています。
C社	・ハード面からだけでなく、コミュニティ形成や賑わいの創出に資するソフト面での検討（エリアマネジメント）も初期期から必要であると考えます。 ・例えば、整備した広場を活用するイベント等の検討や、集った人の中でコミュニティ形成を促進する仕組みづくりなどを初期期から検討し、その効果を最大限に発揮できる施設計画にすべきと考えます。

第11回全体会でいただいたご意見及びご質問

Q. デベロッパーなどの事業協力者の選択は我々地権者が行うのでしょうか？
専門的なことが分からないので、選定する際にどのように判断すればよいのだろうか？

A. 多くの再開発事業地区では、初動段階の準備組合ではノウハウや資金面で**事業協力者に支援してもらう**ことが多くあります。それぞれの地区の状況に応じて、**地権者の意見を十分に反映して選定すること**が一般的です。選定の際には、専門家がアドバイスするなど、**客観的に進めること**を大切にしています。



Q. 鉄道連続立体交差事業（以下「連立事業」）はまだ予定が決まっていないということか？
連立事業と再開発が別の事業ならば、再開発を先行して進められないのだろうか？

A. 現在、連立事業の施行主体である東京都が連立事業の**都市計画決定に向けて**、鉄道の線形や構造などの検討を進めているところと伺っておりますが、具体的なスケジュールは示されておられません。

こうした状況下では、先に再開発を進める方法もあるかと考えます。一方、連立事業の内容が分からないと**鉄道の線形などが未定のまま**再開発を進めることになるため、将来の鉄道立体化の支障となってしまう懸念もあり、現時点では再開発を**先行することは難しい**と考えられます。

Q. 自分の住まいがどうなるか心配なので、今日は久々に参加した。自分にとっても決断が迫られるなど、差し迫ったことがないと、他人事のように受け止めてしまうところもある。すぐに動かないなら放っておこうかと思ってしまうのだが？

A. 視察した金町では、**商業の停滞や防災上の課題などを何とかしたいとの地元の想いから動いた**と伺いました。高砂の皆様のお考えについては、個別面談でも把握に努めてきております。そのなかで、現在は**困っていることは特にないとの声もいただくが、一方で、まちづくりの必要性は感じている声も多い**と感じています。

今後も**情報提供を進め**、本日のような会を**続けていくことが大切**と考えています。今後も全体会などで**意見を出し合える機会を大事に**していきたいと思いますので、引き続きよろしくお願い致します。

令和7年度の準備会活動について

今後も引き続き、個々の権利者にとって望ましい生活再建の姿を確かめていくことを準備会の基本的な進め方としていきます。

その際、今回の報告のように、民間事業者の意見や先進事例に学ぶほか、**再開発を取り巻く状況の変化**を把握したうえで、当該地区のまちづくりの在り方・施設イメージ・今後のスケジュールなどを題材として**皆様と活発に議論し、まちづくりの方向性を固めていきたい**と考えます。



対象者の方で、第11回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

＜京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局＞

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 まつもと くろさき すずき 松本・黒崎・鈴木

TEL：03-5654-8344（直通）

区HP：「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



＜HPIはこちら＞