

3 葛西地域（北部）

《目次》

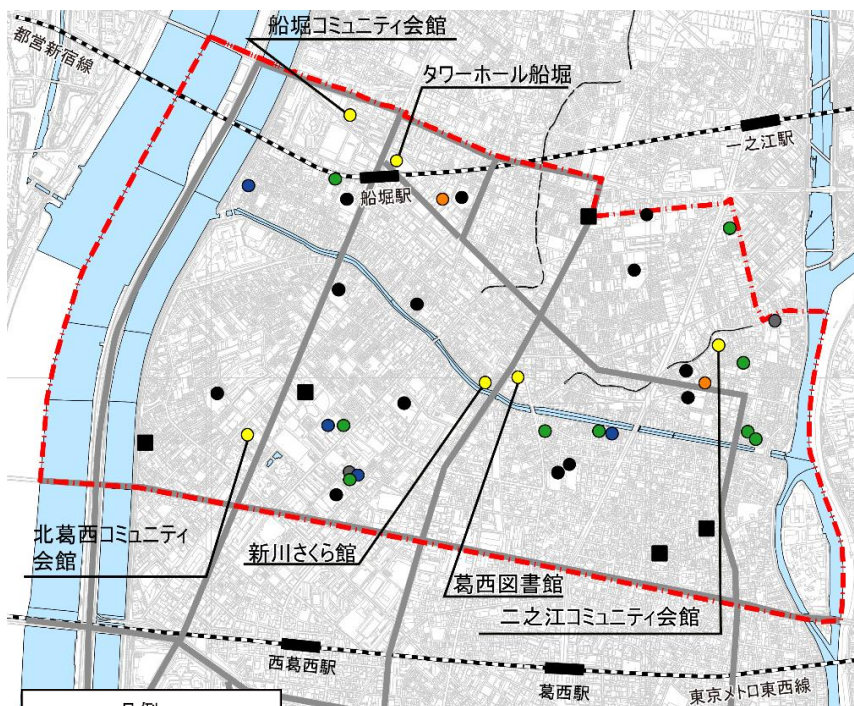
3-1. 地域の概況	-----	156
3-2. 地域の魅力と課題	-----	161
3-3. 地域の目標と方針	-----	164

＜地域データ＞

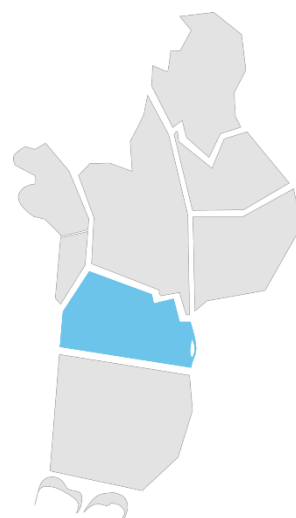
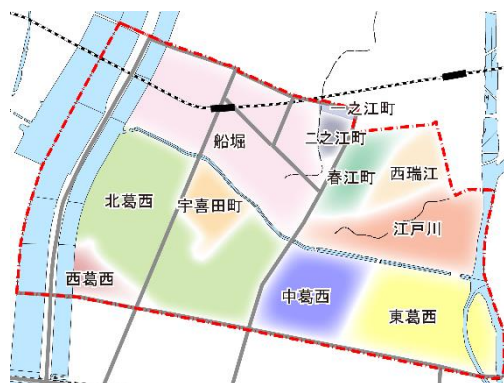
陸域面積	約 518.0ha	0～14 歳人口（構成比）	12,131 人（13.1%）
人口（人口密度）	92,366 人（約 178 人/ha）	15～64 歳人口（構成比）	60,977 人（66.1%）
世帯数	44,458 世帯	65 歳以上人口（構成比）	19,258 人（20.8%）

※人口、世帯は平成 30 年 10 月 1 日現在

＜主な区民利用施設の分布＞



（平成 29 年度末現在）



3-1 地域の概況

地域の成り立ち

葛西地域（北部）は、荒川・中川と旧江戸川に囲まれた葛西橋通り以北、新大橋通り以南の区域であり、地域を東西に流れる新川は暮らしに憩いを与える資源となっています。

昭和30年代までの人々の生活は農業と漁業が中心であり、水田と蓮田が広がる田園地帯でした。昭和40年代からは、東西線の開通や都営新宿線の船堀駅開業、全国初となる古川親水公園の整備などにより、交通利便性や住環境が向上し、まちが発展していきました。

平成になると、新川では江戸情緒ある河川空間づくりが始まり、千本桜という新たな地域の名所が誕生し、親水公園の沿川では、水とみどり豊かな環境を活かした景観まちづくりが進められたことにより、地域の魅力が一層高まりました。

今後は、船堀駅周辺への庁舎建設に伴い、新たなにぎわいの創出に向けたまちづくりが行われます。

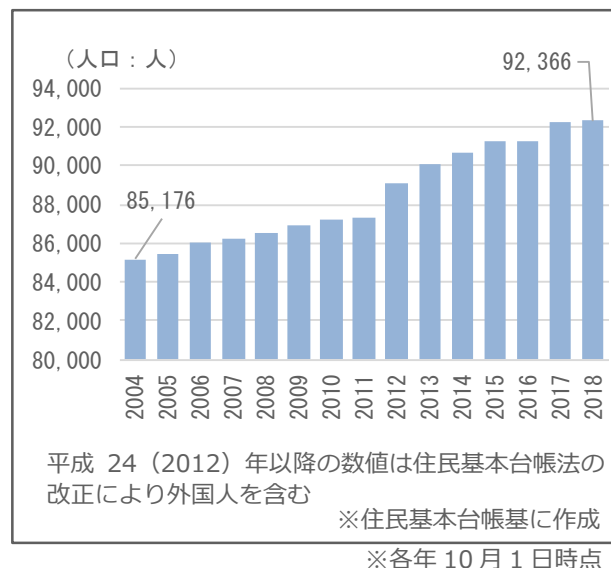
まちづくりの動向

年	できごと
昭和 6 (1931) 年	中川放水路（中川）開通
昭和25 (1950) 年	行船公園開園
昭和37 (1962) 年	東西線延伸決定
昭和44 (1969) 年	東西線開通（葛西駅開業：葛西地域（南部））
昭和49 (1974) 年	古川親水公園完成
昭和58 (1983) 年	都営新宿線船堀駅開業
昭和62 (1987) 年	宇喜田土地区画整理事業完了
平成 元 (1989) 年	行船公園に平成庭園・源心庵落成
平成 4 (1992) 年	新川の護岸工事・耐震工事に着手
平成 8 (1996) 年	一之江境川親水公園完成
平成11 (1999) 年	タワーホール船堀（総合区民ホール）落成 新川地下駐車場完成
平成14 (2002) 年	宇喜田公園開園
平成18 (2006) 年	一之江境川親水公園沿川地区の景観地区指定
平成22 (2010) 年	新川西水門広場完成
平成23 (2011) 年	古川親水公園沿川地区の景観地区指定
平成25 (2013) 年	新川の護岸の耐震化・遊歩道整備完了、新川さくら館開館
平成27 (2015) 年	新川千本桜完成

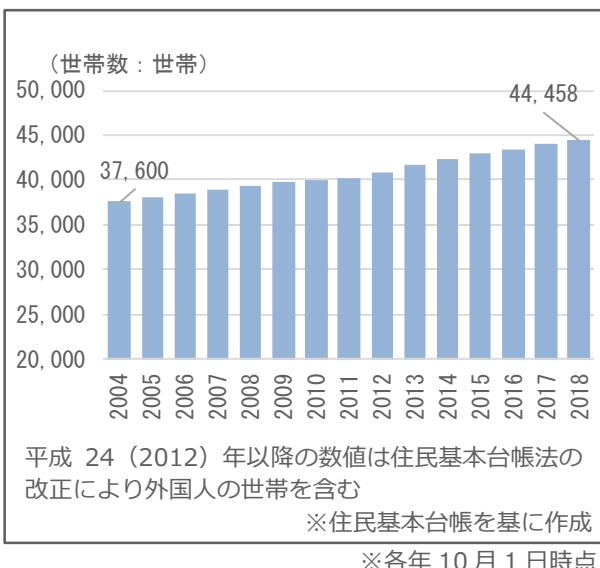
人口・世帯

- 人口は、平成16（2004）年の85,176人から平成30（2018）年には92,366人に増加しています。（図表1）
- 世帯数は、平成16年の37,600世帯から平成30年には44,458世帯に増加しています。（図表2）

<図表1 人口の推移>

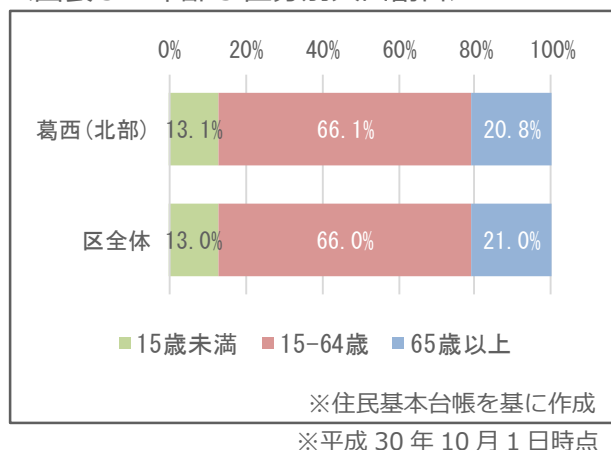


<図表2 世帯数の推移>

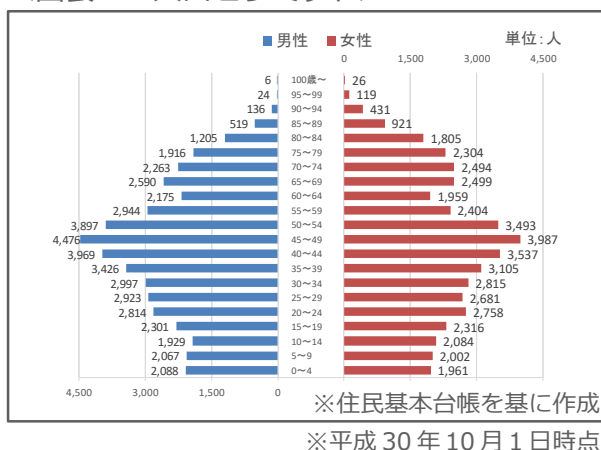


- 年齢3区分別の人口割合を見ると、65歳以上の人口割合が20.8%となっており、区全体と比較して概ね同じ水準です。（図表3）
- 人口ピラミッドを見ると、45～49歳の年齢層の人口が多く、45歳未満では年齢が若くなるにつれて人口が少なくなる傾向にあります。（図表4）

<図表3 年齢3区分別人口割合>



<図表4 人口ピラミッド>



特徴

近年マンションの建設が進んでおり、人口・世帯数は増加傾向にあります。

土地利用状況

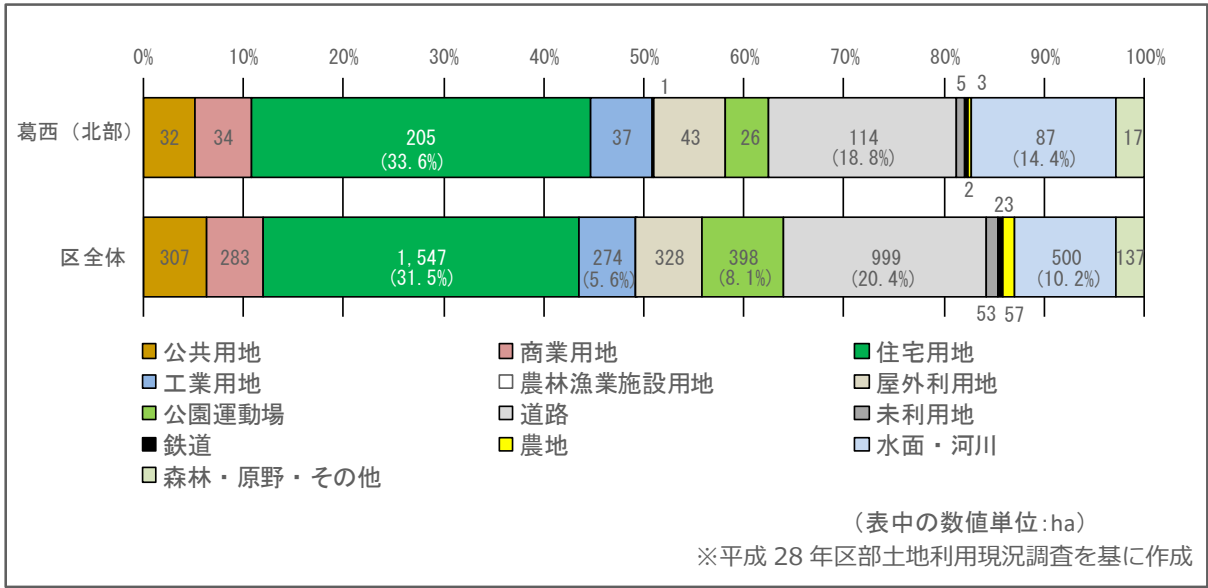
土地利用状況について、「1）地域全体」「2）船堀駅周辺」の現状を示します。

1）地域全体

①土地利用構成

- 土地利用の構成を見ると、住宅が最も多く33.6%を占めています。次いで道路、水面・河川の順となっています。
- 区全体の土地利用構成と比較すると、住宅用地の占める割合が高くなっています。

＜土地利用構成＞



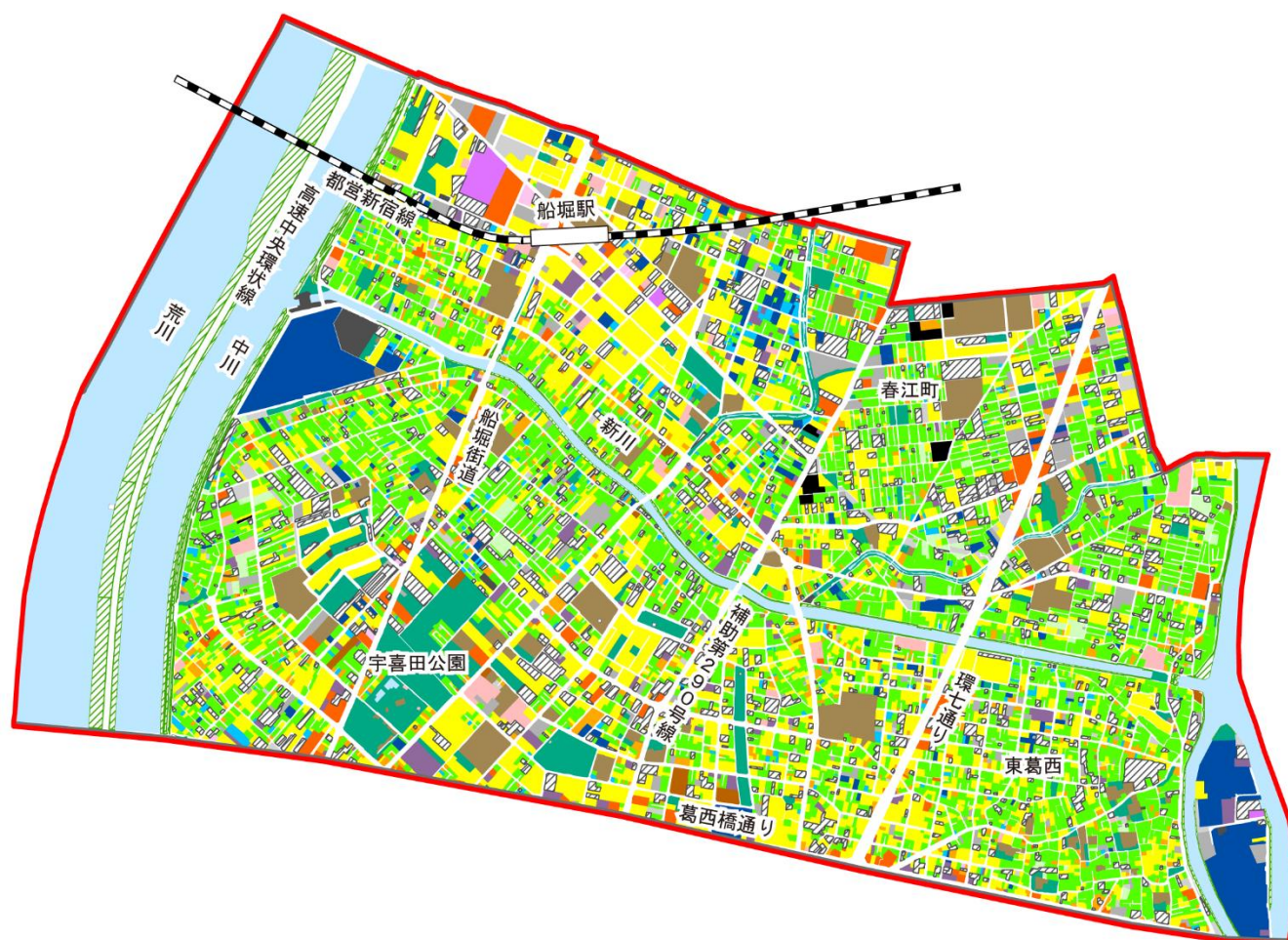
②土地利用現況

- 土地利用現況図を見ると、船堀駅周辺は、商業、集合住宅が複合する土地利用となっています。また、商業系の土地利用は、環七通りや船堀街道などの幹線道路沿道に見られます。
- 新川以北は、小規模な工場と住宅が混在する土地利用が見られます。また、短冊状の街区形態が見られ、耕地整理事業*により街区が形成されています。
- 新川沿いや船堀街道周辺、東葛西の住宅地は、独立住宅と集合住宅が混在・密集し、不整形な街区が見られます。
- 宇喜田土地区画整理事業*が行われた地区は、集合住宅を中心とした土地利用となっています。
- 北葛西一丁目や妙見島では、工場が立地し、産業的土地利用が中心となっています。

特徴

独立住宅と集合住宅が共存する土地利用となっています。また、大規模な工場や住工が共存する地域もみられます。

＜葛西地域（北部）の土地利用現況図＞



※平成 28 年区部土地利用現況調査（GIS データ）を基に作成

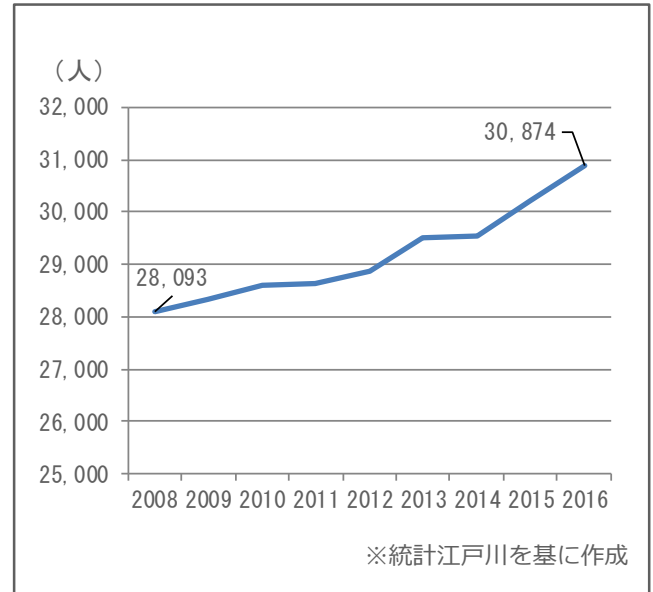
凡例

官公庁施設	住商併用建物	住居併用工場	未利用地等
教育文化施設	宿泊・遊興施設	倉庫運輸関係施設	道路
厚生医療施設	スポーツ・興行施設	農林漁業施設	農地
供給処理施設	独立住宅	屋外利用地・仮設建物	水面・河川・水路
事務所建築物	集合住宅	公園・運動場等	原野・森林
専用商業施設	専用工場		

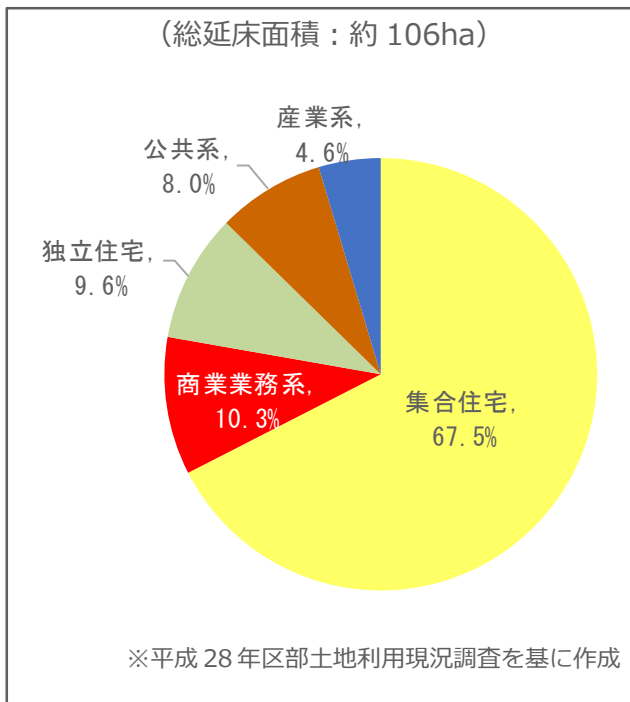
2) 船堀駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の28,093人から平成28（2016）年には30,874人となっており、増加傾向にあります。（図表1）
- 延床面積の構成は、集合住宅が67.5%と最も多く、次いで商業業務系が10.3%となっています。また、独立住宅は9.6%となっています。（図表2）
- 総従業者数は、約6,500人となっています。卸・小売が21.5%と最も多く、次いで福祉・医療が16.6%、宿泊・飲食が15.3%となっています。（図表3）

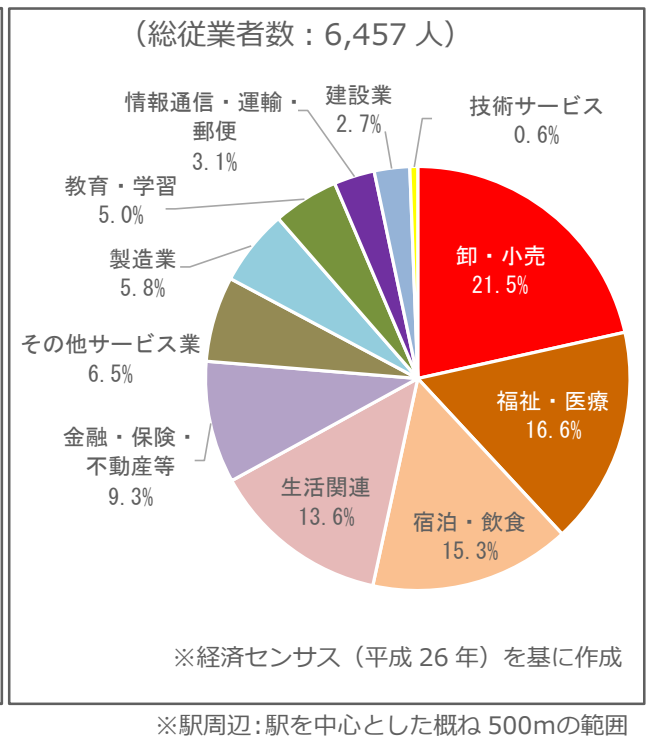
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



特徴

物販店舗や飲食、診療所、美容室などの生活関連施設や金融機関が多く、生活を支える施設が立地しています。

3-2 地域の魅力と課題

魅力

1) 水辺に親しめる新川

新川は親水性の高い護岸や遊歩道が整備されており、快適な水辺環境が形成されています。また、江戸情緒あふれる空間であり、新川千本桜も整備されたことから、地域の新しい名所となっています。さらに、新川さくら館は、新川周辺で活動する地域団体が定期的にイベントを開催しており、地域コミュニティの交流拠点となっています。



新川さくら館でのイベント

2) 貴重なオープンスペースである荒川・中川、旧江戸川

荒川・中川、旧江戸川は都市における貴重なオープンスペースであり、広々とした眺めが魅力の空間となっています。また、川沿いはサイクリング、ジョギング、ウォーキングなどを楽しむことができます。

3) 古川親水公園や東葛西の寺社集積

古川親水公園の沿川では、町会・自治会が中心となって清掃活動などに取り組んでおり、地域コミュニティの交流空間となっています。

また、古川親水公園の沿川や寺社が集積する東葛西は、地域の魅力である歴史資源が残っています。



古川親水公園沿川の歴史資源である二之江神社

4) 多世代が楽しめる宇喜田公園・行船公園

宇喜田公園には、スポーツ・レクリエーションを楽しむことができる多目的広場、行船公園には、自然動物園や日本庭園、釣り池などがあり、多世代が楽しめる公園となっています。

課 題

1) 区役所本庁舎の建設に伴うにぎわいづくり

区役所本庁舎は、船堀駅周辺への建設が計画されており、新たなにぎわいの創出に向けた検討を行わなければなりません。そのためには、都市機能の充実や防災性の向上、景観づくり、交通の充実などを図ることが求められます。

2) 住宅が密集する市街地や基盤未整備地区の改善

東葛西には、都市基盤が未整備のまま市街化したため、不整形な街区形態の地区があり、地区計画*により寺社が集積する特色ある景観を活かしながら、住環境の改善を誘導しています。

また、土地区画整理事業を施行すべき区域*である北葛西は、住宅が密集しているため、良好な市街地の形成を誘導する必要があります。

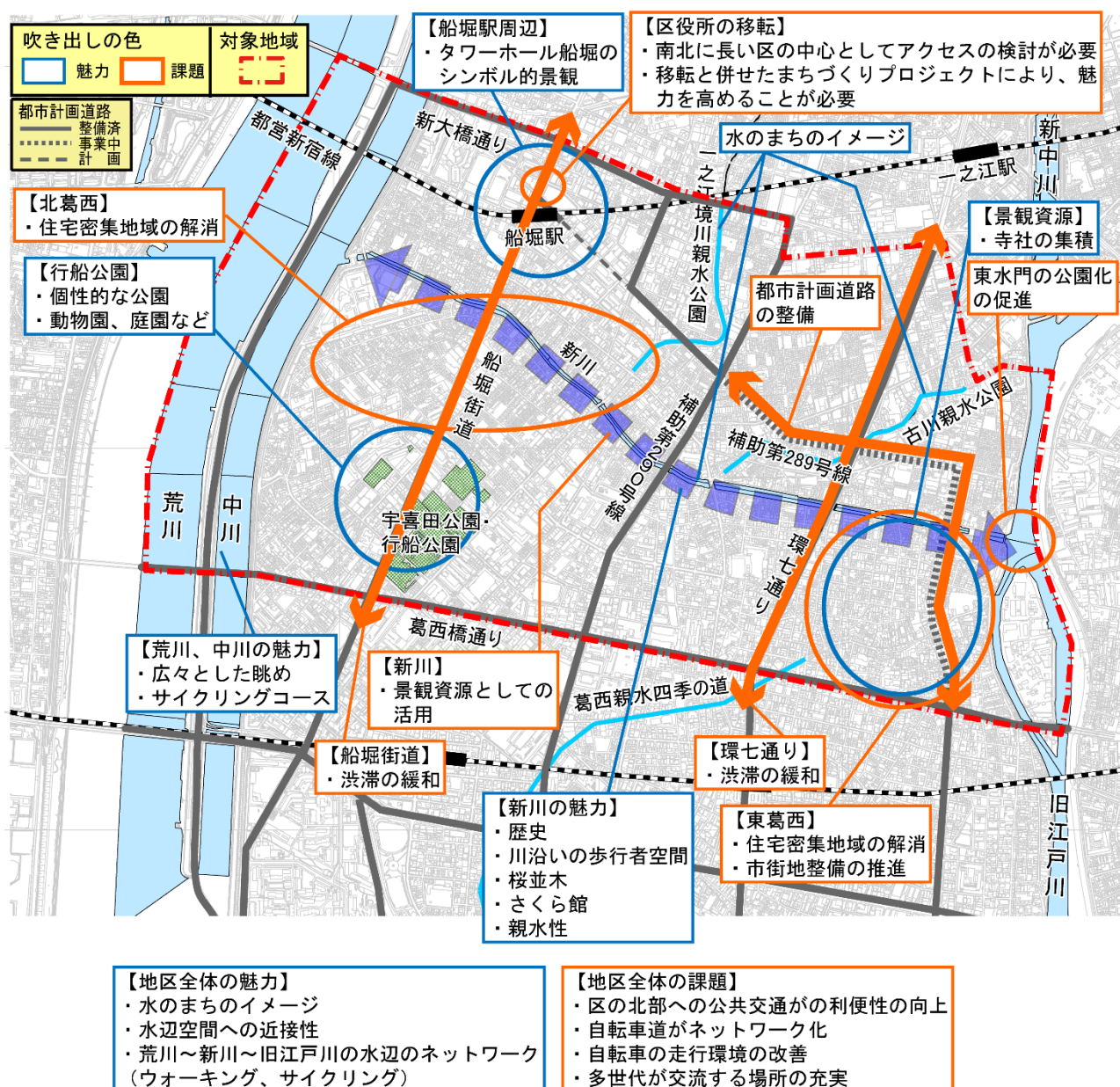
3) 新川の水辺環境と調和した沿川の景観形成

新川沿川の住宅地は、新川の江戸情緒あふれる空間に調和する景観づくりを行い、魅力向上や観光資源としての活用を図る必要があります。



新川沿川での修景事例

＜区民意見を踏まえた葛西地域（北部）の魅力と課題＞



3-3 地域の目標と方針

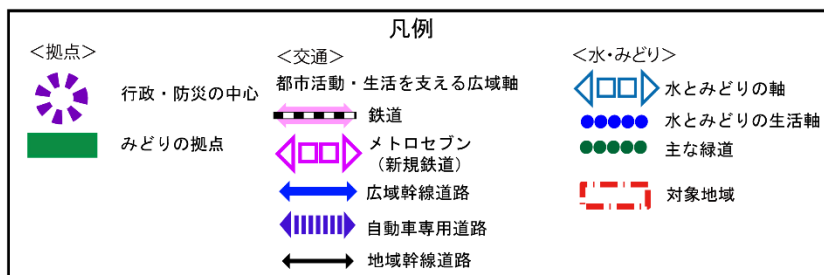
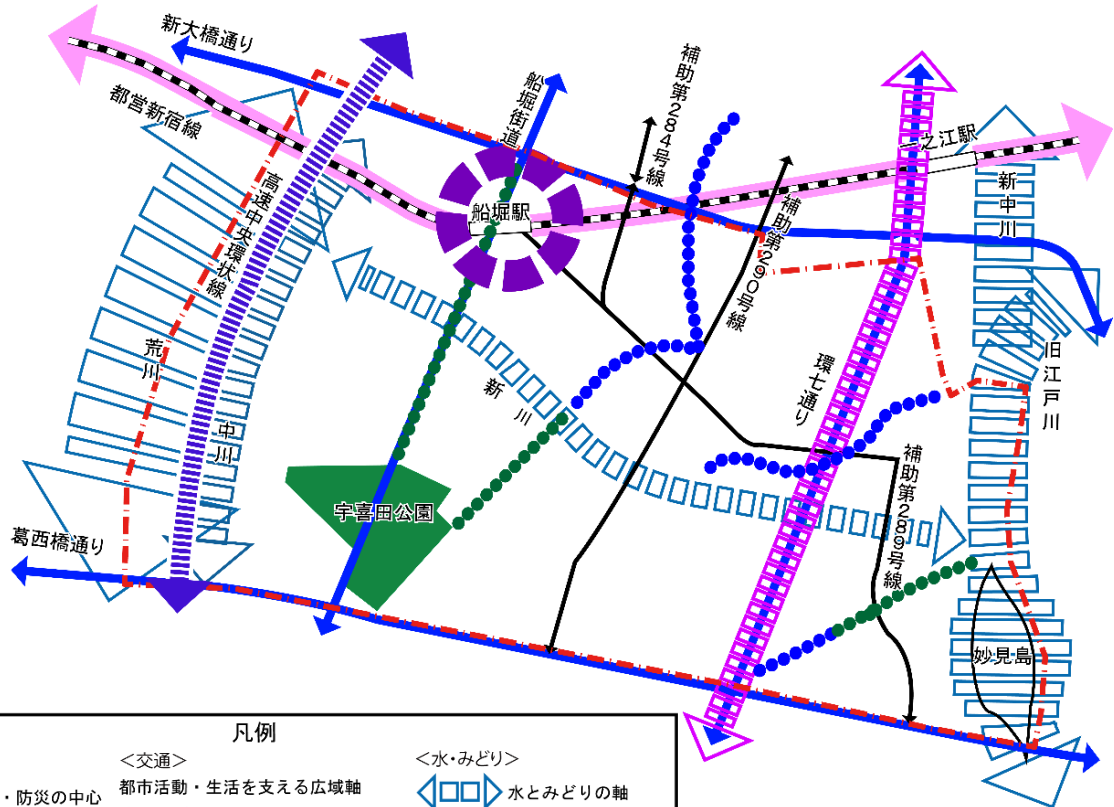
1 地域の将来像

【将来像】

歴史ある資源と人のつながりが
未来を支えるにぎわいのあるまち

【基本目標】

- ◆歴史ある水の流れとみどりが彩りを添えるまちの形成
- ◆多様な人々がつながるまちの形成
- ◆わくわくする暮らしと個性が光るまちの形成
- ◆未来を支える活気とにぎわいのある、安全・安心なまちの形成



2 まちづくりの方針

Ⅰ. 主要方針

葛西地域（北部）の将来像である「歴史ある資源と人のつながりが未来を支えるにぎわいのあるまち」の実現に向け、地域の主要な方針を以下に示します。

区役所本庁舎建設に併せた船堀駅周辺のまちづくり

- 船堀駅周辺は、行政施設の建設に併せて適正な高度利用を図りながら、商業、業務、文化、交流、国際、居住など多様な都市機能の集積を図ります。
- 船堀駅周辺は、新川と連携しながらにぎわい創出を図るため、新川との間を快適に回遊できる空間の形成を図ります。
- 新庁舎は、区の防災活動拠点としての機能強化を図ります。また、隣接するタワーホール船堀との連携を図りながら、区民交流の活性化に配慮した施設計画を検討します。
- 区役所本庁舎の建設に併せて、駅前広場の機能強化を図るとともに、バス交通の充実を図り、各地域とのアクセスを確保します。

新川沿川でのまちづくり

- かつて「塩の道*」だった新川の歴史性や千本桜を、観光資源やにぎわいの創出に活用します。
- 沿川の建築物は、河川沿いからの見え方に配慮するなど、河川と周辺のまちなみが一体となった景観形成を図ります。
- 新川沿川の市街地は、生活道路や公園などの整備を図るとともに、景観地区や地区計画*の指定を視野に、良好な住環境を形成します。また、水辺のみどりや歴史を楽しむことができる回遊空間を形成します。
- 新川さくら館を拠点として、にぎわい創出活動への地域住民の参加を促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。



和船乗船会の様子



新川でのイベント（あさ市）



新川の名所の一つである火の見櫓

II. 地域整備方針

地域の魅力と課題を踏まえた整備方針を以下に示します。

1) 基盤未整備な地区の改善

春江町四・五丁目、西瑞江五丁目、江戸川五・六丁目、東葛西一丁目は、補助第 289 号線の整備促進を図るとともに、地区計画*や密集住宅市街地整備促進事業*により、災害時の避難・救助活動を支える区画道路や公園・広場の整備を図ります。

2) 土地区画整理事業を施行すべき区域のまちづくり

- 船堀五〜七丁目は、地域住民の意向を把握しながら、地区計画*によるまちづくりを推進します。
- 北葛西一・二丁目、宇喜田町、西葛西一丁目は、宇喜田公園や国によるスーパー堤防整備を踏まえながら、住環境の改善を図ります。

3) 良好な都市基盤を活かした住環境の形成

中葛西や北葛西の土地区画整理事業*が行われた地域は、良好な都市基盤を活かし、隣接する新川や宇喜田公園との調和を図ることで、水とみどり豊かな住環境を形成します。

4) 宇喜田公園の整備

- 宇喜田公園は、公園管理者と連携しながら、スポーツ施設や広場などを活かして、誰もが気軽に健康づくりができる環境の充実を進めます。
- 震災時には避難場所としての機能を担うことから、防災機能の充実を含めた公園整備の早期実現を東京都に要請し、事業を促進します。



スポーツを楽しめる宇喜田公園の大広場

5) 河川周辺のまちづくり

- 荒川と中川の間の中堤は、自然に親しむことができる環境の充実や市街地からのアクセス向上、汽水域*特有の植生や生物が生息できる環境の保全により、環境学習の場としての活用を促進します。
- 旧江戸川は、バリアフリー*整備や、低水護岸整備と併せて生物の生息空間を確保するとともに、アシ原の再生を促進します。また、江戸川緑地は将来の土地利用動向や河川改修計画を踏まえて、整備のあり方を検討します。
- 荒川・中川や旧江戸川沿川の住宅が密集する市街地は、まちづくりと一体となった国や都によるスーパー堤防整備を促進します。
- 旧江戸川の中洲にあり、地盤高が低い妙見島において、防潮堤の嵩上げによる高潮対策事業を促進します。
- 妙見島などを含む江戸川緑地については、将来の土地利用動向や河川計画を踏まえた緑地のあり方を検討していきます。

6) 水とみどり・歴史を活かした景観・環境づくり

- 一之江境川親水公園は、新川とのネットワーク化に向けた整備を行います。
- 一之江境川親水公園沿川は、寺社や農地、屋敷林などを活かした景観形成を図ります。また、水生生物が生息できる自然環境を保全するとともに、環境学習の場としての活用を促進します。
- 古川親水公園や東葛西は、社寺集積地など歴史・文化的な環境と調和した景観形成を図ります。
- 春江町の養魚池などの伝統産業を景観資源として活用します。
- 旧道である棒茅場通りは、旧道の面影を活かしたまちなみの景観を形成します。



地域に親しまれている古川親水公園

7) 歩行者・自転車環境の向上

- 新川や一之江境川親水公園を船堀グリーンロードなどにつないだ「健康の道*」は、気軽にウォーキングを楽しむことができる歩行者空間として充実を図るとともに、情報発信を行うことにより利用促進を図ります。
- 新川と船堀駅周辺の連携によるにぎわいを創出するため、船堀街道における自転車走行環境の充実を図ります。
- 旧江戸川沿いは、サイクリングや散策を楽しめるよう、休憩施設や案内・サインの充実を図ります。
- 自転車の車道左側端走行を促すため、自転車走行環境を整備し、ネットワーク化を図ります。

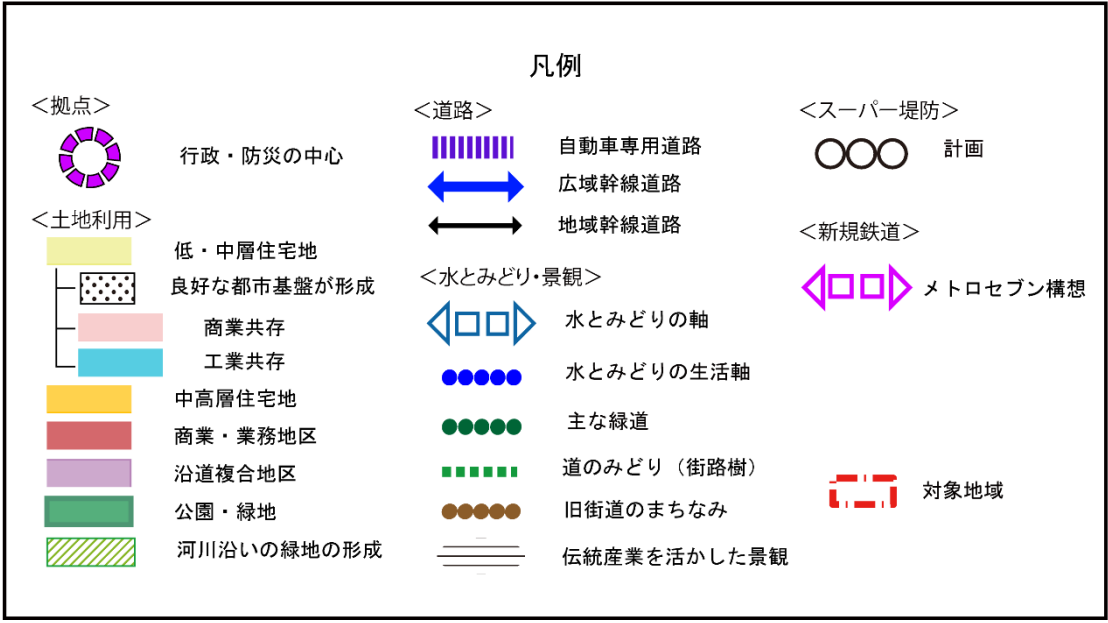
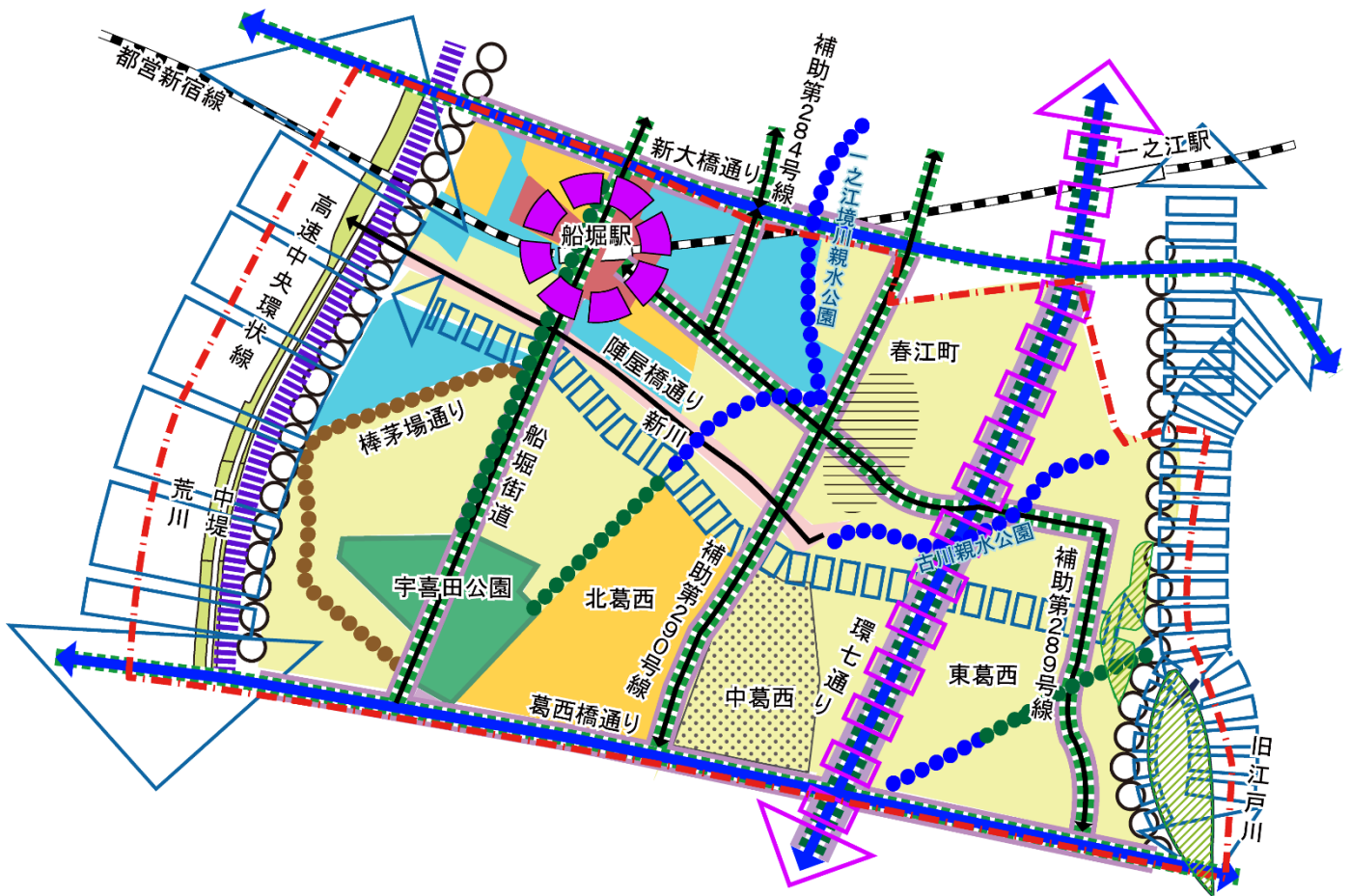
8) 住商共存のまちづくり

陣屋橋通りは、地域住民の日常生活と地域コミュニティの交流を支える場として、歩行者環境の充実を図ります。また、新川と連携したにぎわいを創出するため、歩行者を新川沿川から陣屋橋通りへと誘導する回遊空間の形成を図ります。

9) 住工共存のまちづくり

- 船堀駅周辺の住宅と工場が共存している地域は、工場と住宅の間にゆとりあるオープンスペースや緑地の確保に努めることにより、操業環境を維持しながら、住工が共存できる活力ある市街地を形成します。
- 北葛西一丁目の工場や研究施設が集積する地域は、都市の活力を支える役割を果たしていることから、その土地利用の維持に努めます。また、住宅に土地利用転換された地域は、用途地域の見直しも考慮し、住環境の向上に努めます。

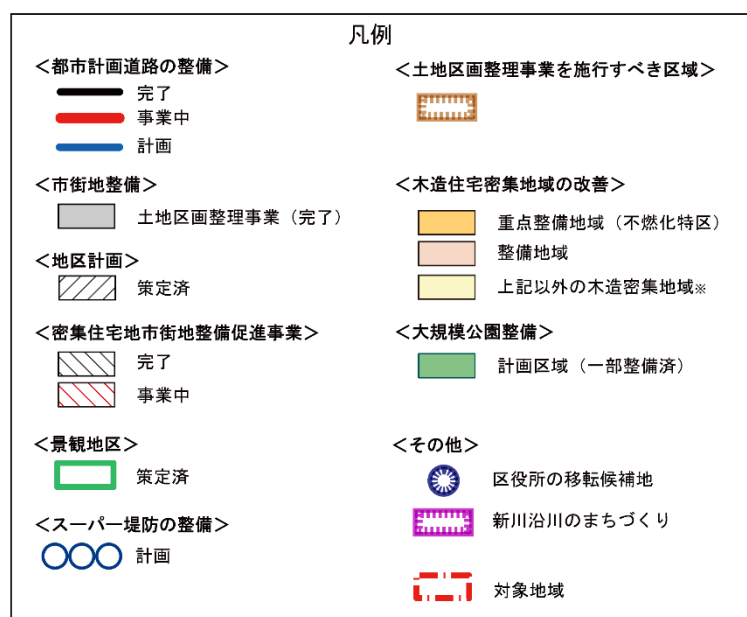
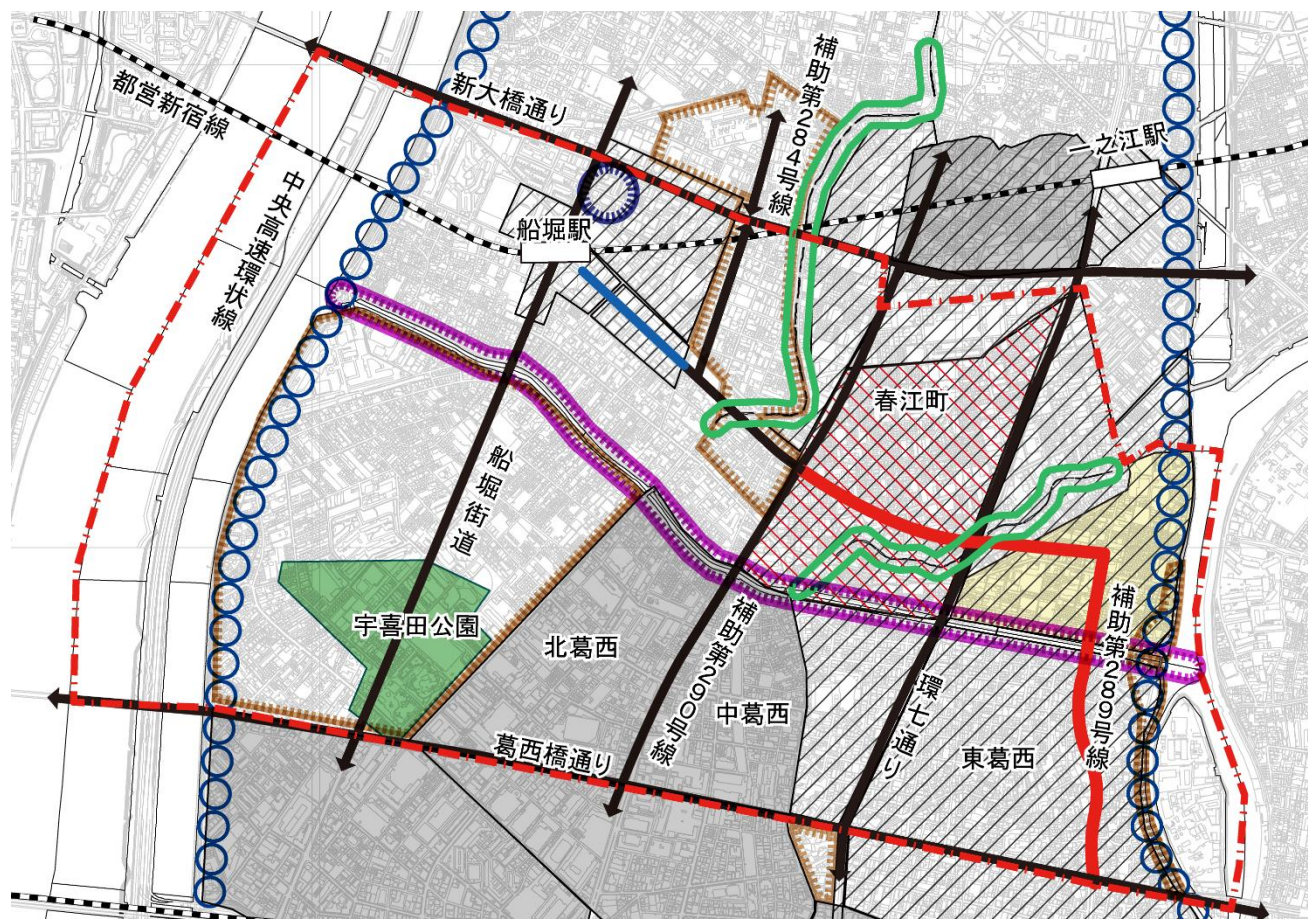
まちづくり方針図



Ⅲ。まちづくり推進地区

葛西地域（北部）の将来像を実現するため、今後、重点的に市街地整備などのまちづくりを実施・検討する地区を示します。

まちづくり推進地区



注) まちづくり推進地区以外の地区についても、地域のまちづくりに対する機運の高まりなどに応じて新たにまちづくりの検討を行います。

※東京都「防災都市づくり推進計画」(2016年3月)における木造住宅密集地域