

4 葛西地域（南部）

《目次》

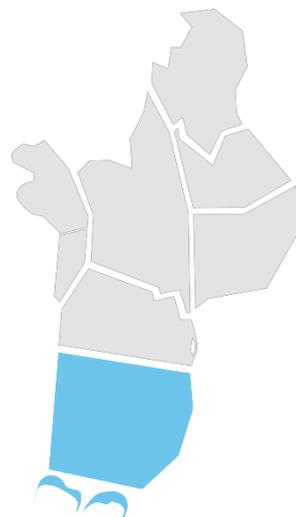
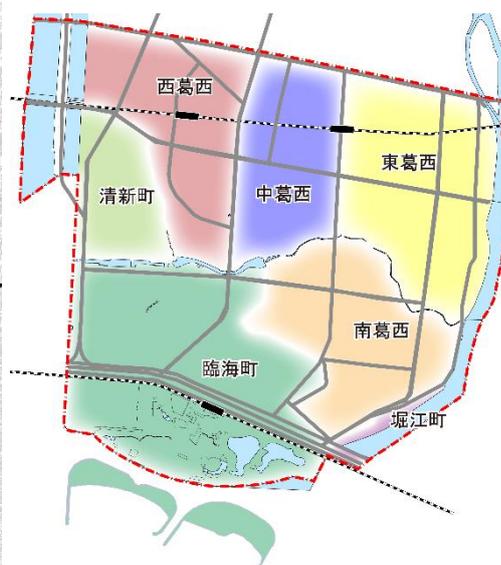
4-1. 地域の概況	-----	171
4-2. 地域の魅力と課題	-----	178
4-3. 地域の目標と方針	-----	181

<地域データ>

陸域面積	約 1,000.7ha	0～14 歳人口（構成比）	22,642 人（13.9%）
人口（人口密度）	162,548 人（約 162 人/ha）	15～64 歳人口（構成比）	114,119 人（70.2%）
世帯数	81,329 世帯	65 歳以上人口（構成比）	25,787 人（15.9%）

※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>



4-1 地域の概況

地域の成り立ち

葛西地域（南部）は、荒川・中川と旧江戸川に囲まれた葛西橋通り以南の区域であり、地域南端は東京湾に面し、豊かな水辺環境に恵まれています。

昭和30年代までは農業や干潟を活かした海苔づくりなどが営まれていましたが、昭和40年代の東西線の開通以降、葛西橋通り以南の地域で土地区画整理事業*が活発化し、昭和50年代の葛西沖開発土地区画整理事業にともない、集合住宅や大規模公園が整備され、良好な住環境をもつまちへと発展しました。

昭和60年代以降は、葛西臨海公園駅の開業や葛西臨海公園・葛西海浜公園の開園により、臨海部には、多くの人を訪れる新たなレクリエーション空間が誕生しました。

今後は、東京2020大会に向けて整備されるカヌー・スラロームセンターを活用しながら、「カヌーのまち」として、にぎわいづくりを行います。

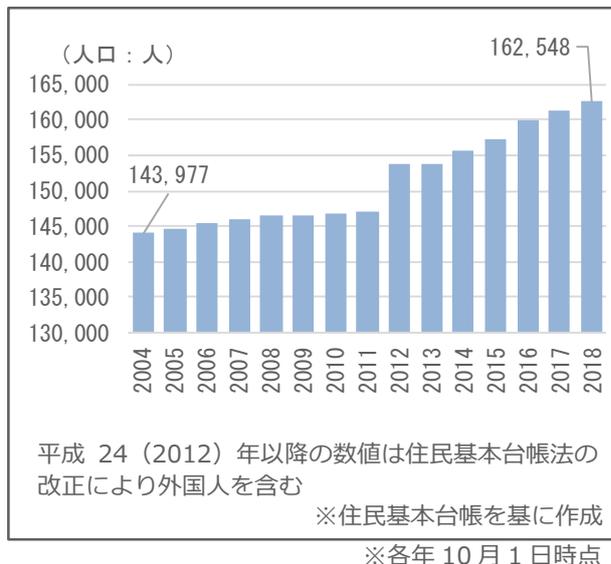
まちづくりの動向

年	できごと
昭和 6 (1931) 年	中川放水路（中川）開通
昭和37 (1962) 年	東西線延伸決定
昭和40年代	葛西南部の組合土地区画整理事業開始（完了）
昭和44 (1969) 年	東西線開通（葛西駅開業）
昭和53 (1978) 年	葛西沖開発土地区画整理事業開始（完了）
昭和54 (1979) 年	西葛西駅開業
昭和58 (1983) 年	総合レクリエーション公園一部開園
昭和59 (1984) 年	陸上競技場・プールガーデン・球場開場
昭和63 (1988) 年	京葉線葛西臨海公園駅開業
平成元 (1989) 年	葛西臨海公園・海浜公園の一部開園、ホテルシーサイド江戸川落成
平成 3 (1991) 年	新長島川親水公園完成
平成 5 (1993) 年	総合レクリエーション公園開園
平成 6 (1994) 年	新左近川親水公園完成 葛西臨海公園内に鳥類園開園
平成14 (2002) 年	清砂大橋完成
平成20 (2008) 年	葛西駅地下駐輪場完成
平成27 (2015) 年	葛西防災公園開園（プールガーデン跡地）
新元号2 (2020) 年	東京2020大会カヌー（スラローム）競技開催（予定）

人口・世帯

- 人口は、平成16（2004）年の143,977人から平成30（2018）年には162,548人に増加しています。（図表1）
- 世帯数は、平成16年の66,189世帯から平成30年には81,329世帯に増加しています。（図表2）

<図表1 人口の推移>

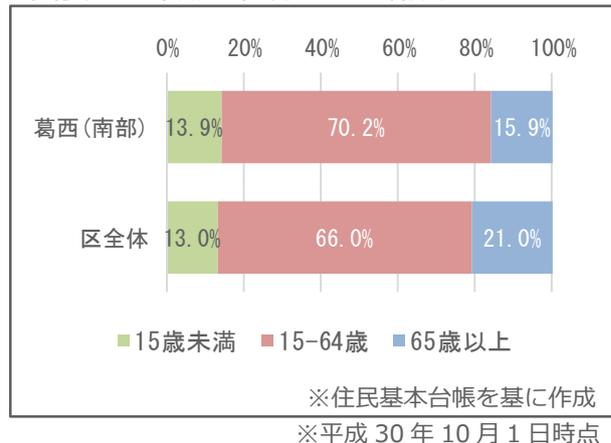


<図表2 世帯数の推移>

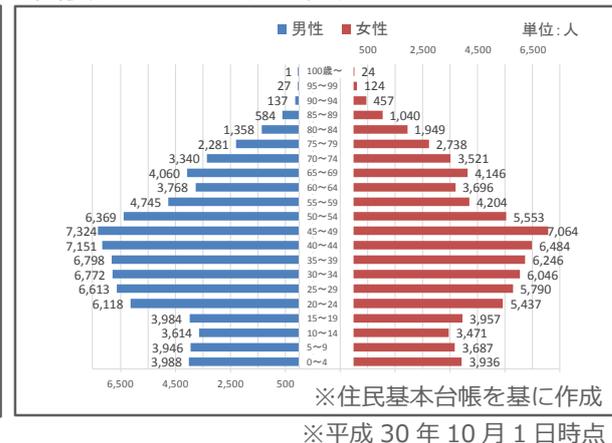


- 年齢3区分別の人口割合を見ると、65歳以上の人口割合が15.9%となっており、区全体と比較して低い水準にあります。（図表3）
- 人口ピラミッドを見ると、20歳代から40歳代の人口が多くなっています。（図表4）

<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

鉄道の利便性の良さや良好な住環境をもつ新しいまちであることから、人口は増加傾向であり、区全体と比べて、若者・ファミリー世代が多くなっています。

土地利用状況

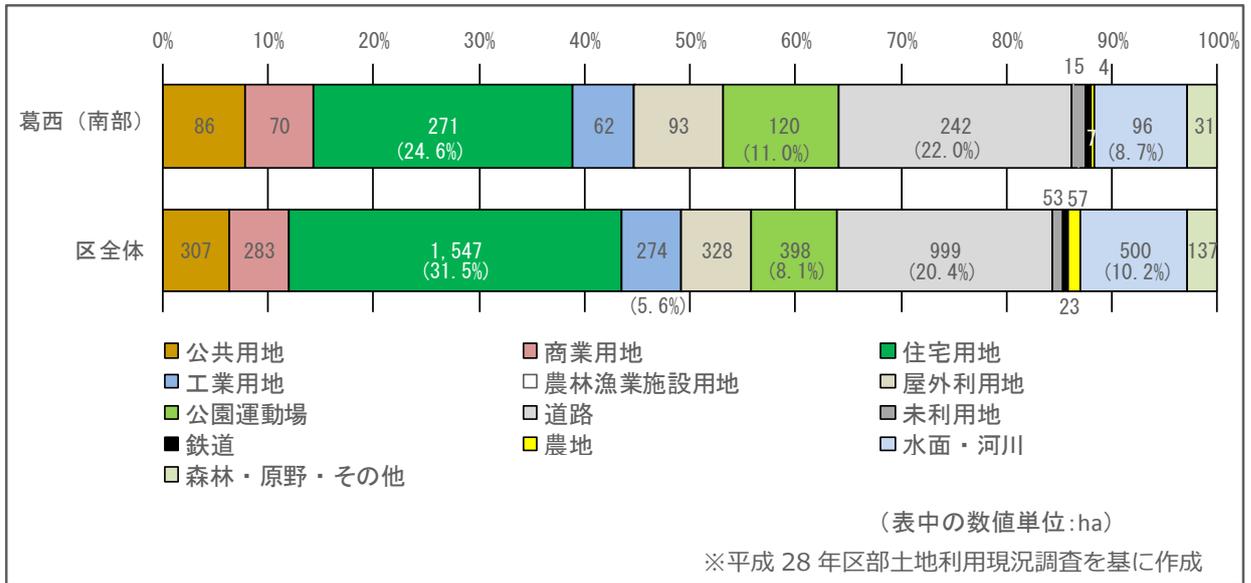
土地利用状況について、「1) 地域全体」「2) 駅周辺」の現状を示します。

1) 地域全体

①土地利用構成

- 土地利用の構成では、住宅が最も多く24.6%を占めています。次いで道路、公園・運動場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、公園・運動場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、葛西駅・西葛西駅周辺は、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、環七通り沿道にも見られます。
- 葛西沖開発土地区画整理事業*で計画的に整備された市街地は、都市基盤が良好であり、大規模な集合住宅による土地利用となっています。
- 東葛西や中葛西で土地区画整理事業が行われていない地域では、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。
- 葛西臨海公園・海浜公園や総合レクリエーション公園といった大規模公園が整備されています。

特徴	大規模な公園があり、良好な都市基盤をもつ集合住宅が中心のまちとなっています。
----	----------------------------------------

<葛西地域（南部）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) 駅周辺

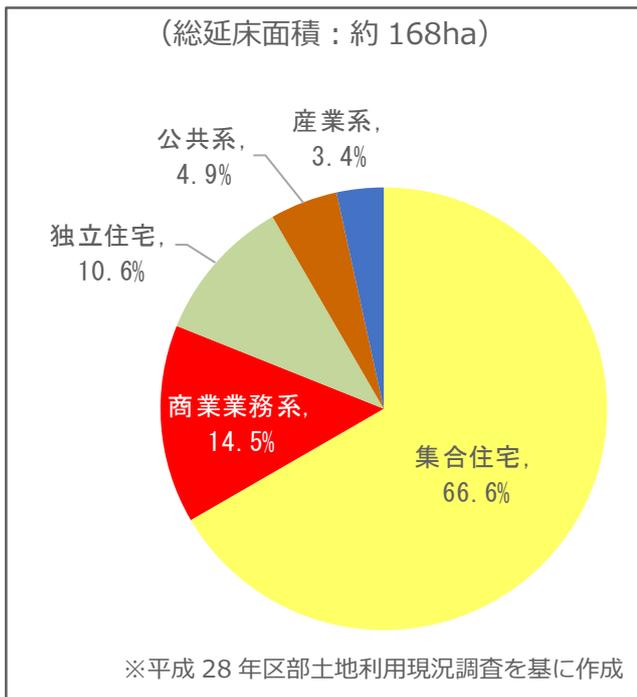
①西葛西駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20(2008)年の49,407人から平成28(2016)年には51,541人となっており、平成24(2012)年以降、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66.6%と最も多く、次いで商業業務系が14.5%となっています。(図表2)
- 総従業者数は、約13,800人となっています。卸・小売が21.5%と最も多く、次いで宿泊・飲食が16.6%、福祉・医療が16.1%となっています。(図表3)

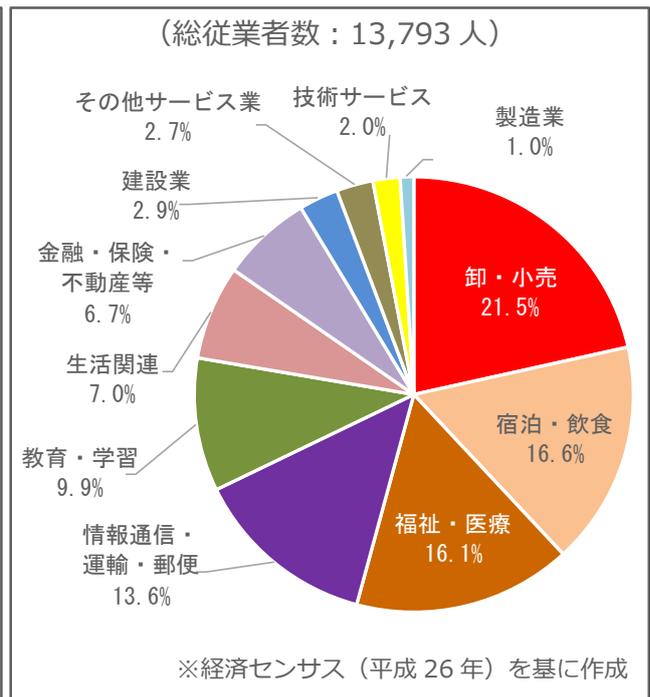
<図表1 駅乗車人員(1日平均)の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



※駅周辺：駅を中心とした概ね500mの範囲

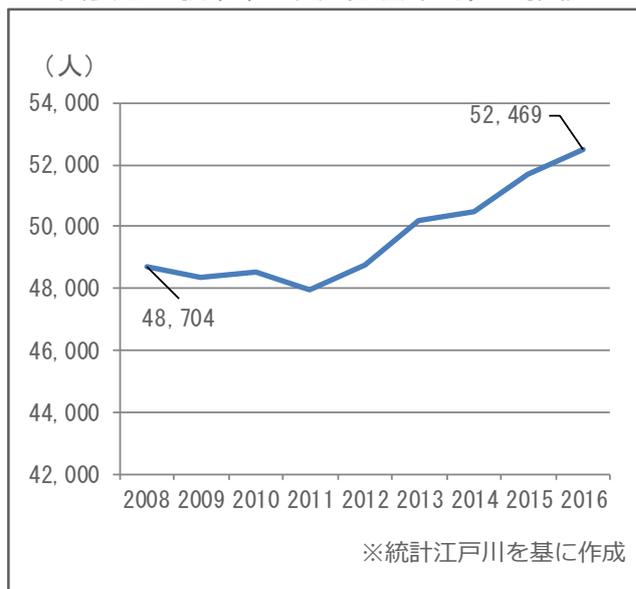
特徴

ホテルや専門学校などの広域的な施設や、物販店舗、飲食、病院・診療所などの生活を支える施設が立地しています。

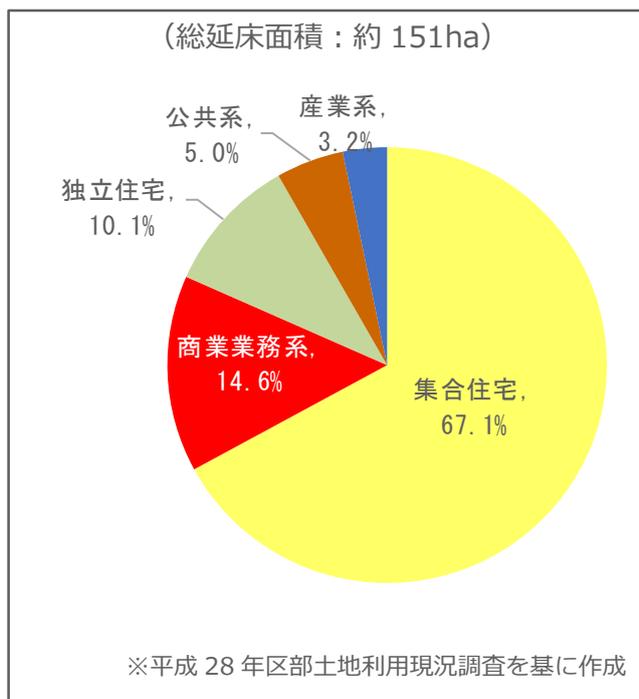
②葛西駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の48,704人から平成28（2016）年には52,469人となっており、平成23（2011）年以降、増加傾向にあります。（図表1）
- 集合住宅が67.1%と最も多く、次いで商業業務系が14.6%となっています。（図表2）
- 総従業者数は約10,000人となっています。卸・小売が20.9%と最も多く、次いで宿泊・飲食が17.5%、福祉・医療が14.8%となっています。（図表3）

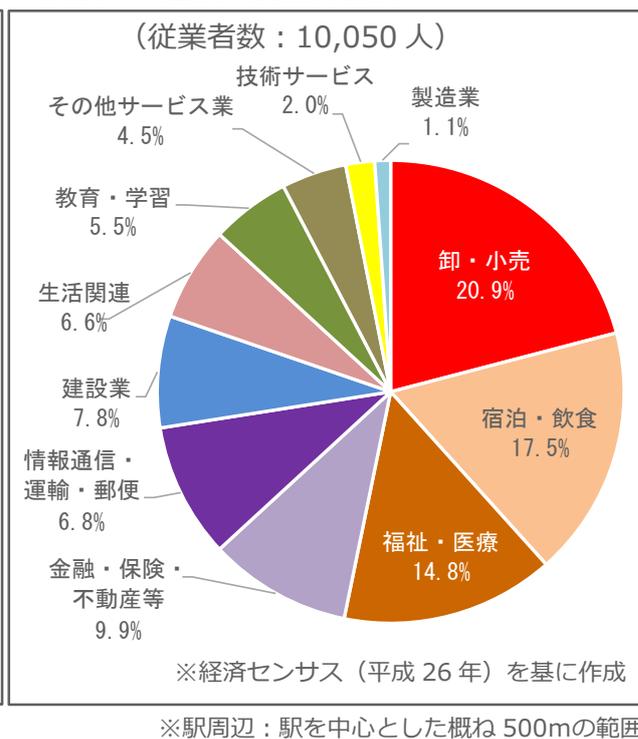
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



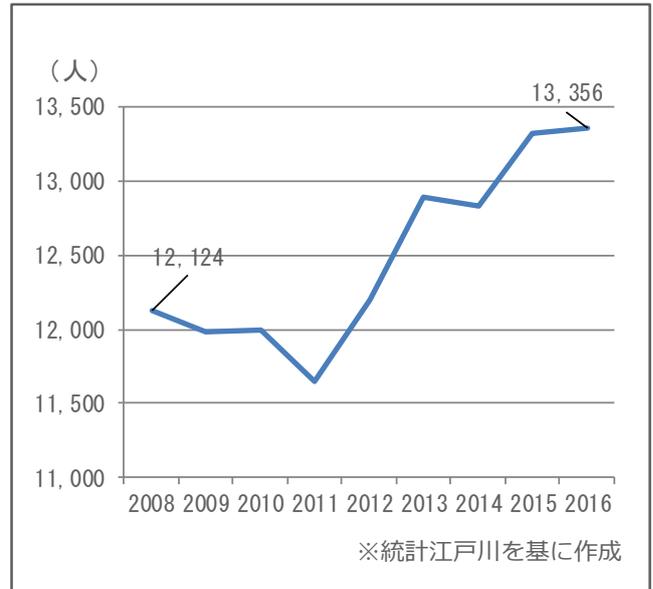
特徴

ホテルなどの広域的施設や、物販店舗や飲食、病院・診療所、金融・不動産などの業務施設、生活を支える施設が立地しています。

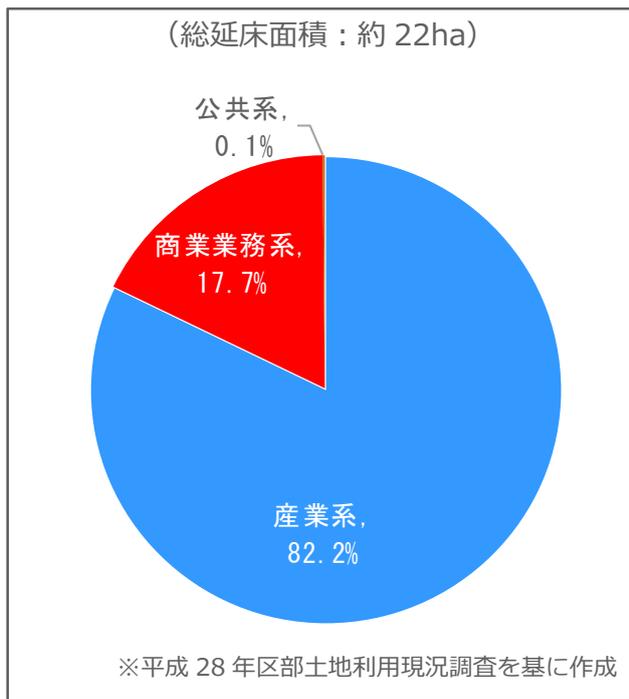
③葛西臨海公園駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の12,124人から平成28（2016）年には13,356人となっており、平成23（2011）年以降、増加傾向にあります。（図表1）
- 延床面積の構成は、産業系が82.2%を占めています。（図表2）
- 総従業者数は約3,300人となっています。流通業務団地が立地していることから、情報通信・運輸・郵便が64.4%と最も多くなっています。次いで卸・小売が16.8%となっています。（図表3）

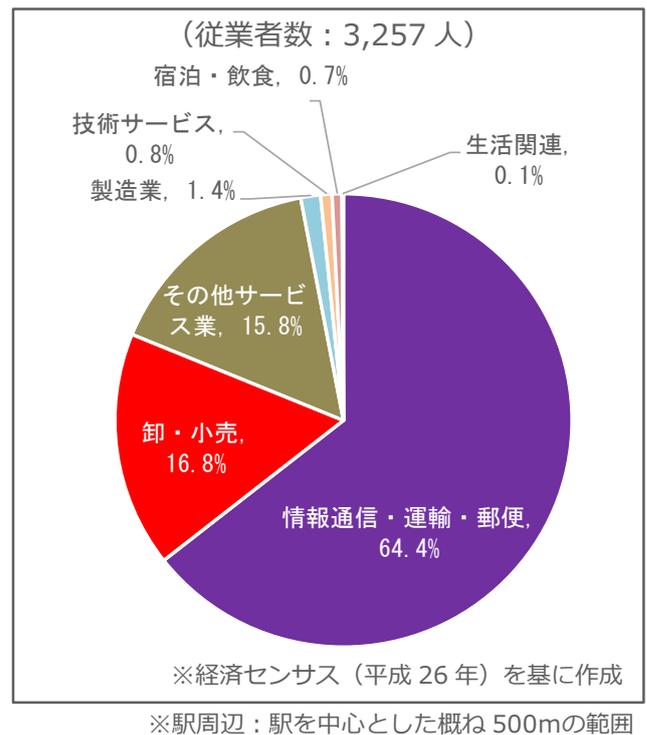
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



特徴

トラクターミナルや葛西市場などの運輸関係や卸・小売業の施設が立地しています。

4-2 地域の魅力と課題

魅力

1) 自然豊かな葛西臨海公園・葛西海浜公園

葛西臨海公園は、水族園、鳥類園、大観覧車、ホテルなどの施設が整備されており、葛西海浜公園を含めて、東京湾有数のレクリエーション空間となっています。

葛西海浜公園沖合の自然干潟である葛西沖三枚洲は、東京湾に残された貴重な自然空間となっています。



葛西海浜公園のにぎわい（西なぎさ）

2) 利便性の高い葛西駅・西葛西駅周辺

葛西駅・西葛西駅周辺は、商業や宿泊など活気・活力を創出する施設、医療などの生活を支える施設が充実しています。また、東西線により都心とのアクセスが良好な地域となっています。

3) 都市基盤が良好な市街地

本地域は、土地区画整理事業*による計画的な市街地整備が行われたため、道路や公園などの都市基盤が充実しています。

4) 水とみどりが充実した環境

総合レクリエーション公園は、西葛西駅前から東は旧江戸川に隣接するなぎさ公園までの東西約3kmにわたり、各種遊び場が連なる個性的な公園となっており、子どもが楽しめる環境が充実しています。

また、荒川・旧江戸川沿いの緑道は、水とみどり豊かな快適な歩行者空間が形成されています。

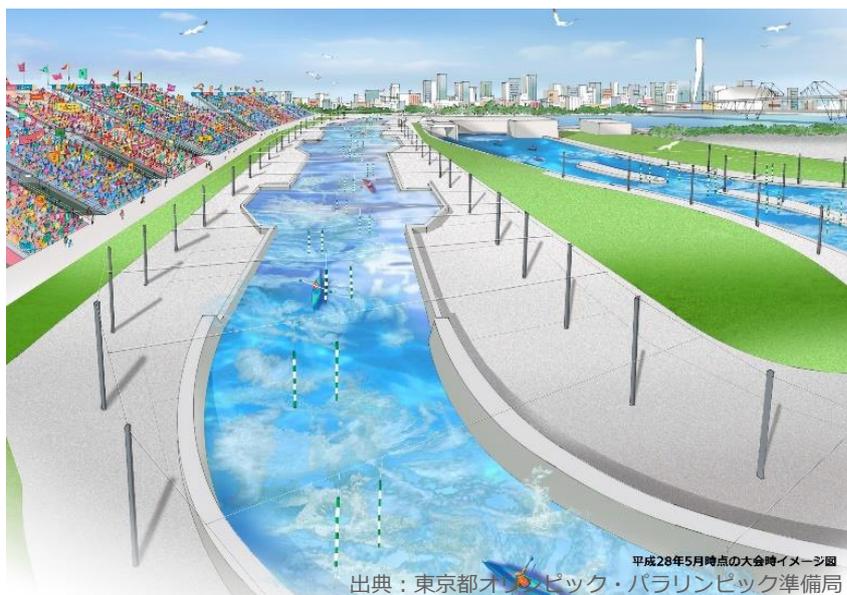


四季を感じられる清新町緑道

課題

1) 東京 2020 大会の機会を捉えた観光振興

葛西臨海公園・葛西海浜公園は、広域的な交流拠点となっており、東京 2020 大会のカヌー・スラロームセンターの整備により、ますます多くの人の訪問が予想されます。カヌー・スラロームセンターは、国内唯一の人工コースを持つ施設になることから、東京 2020 大会後も国際大会や水上スポーツの拠点になることも期待されます。



出典：東京都オリンピック・パラリンピック準備局
カヌー・スラロームセンターイメージ（平成 28 年 5 月時点大会イメージ）

2) 基盤未整備地区の改善

葛西地域（南部）の多くは土地区画整理事業*により計画的に整備された市街地になっていますが、東葛西には都市基盤が未整備のまま市街化し、防災上の課題を抱える地区があるため、その改善を図る必要があります。

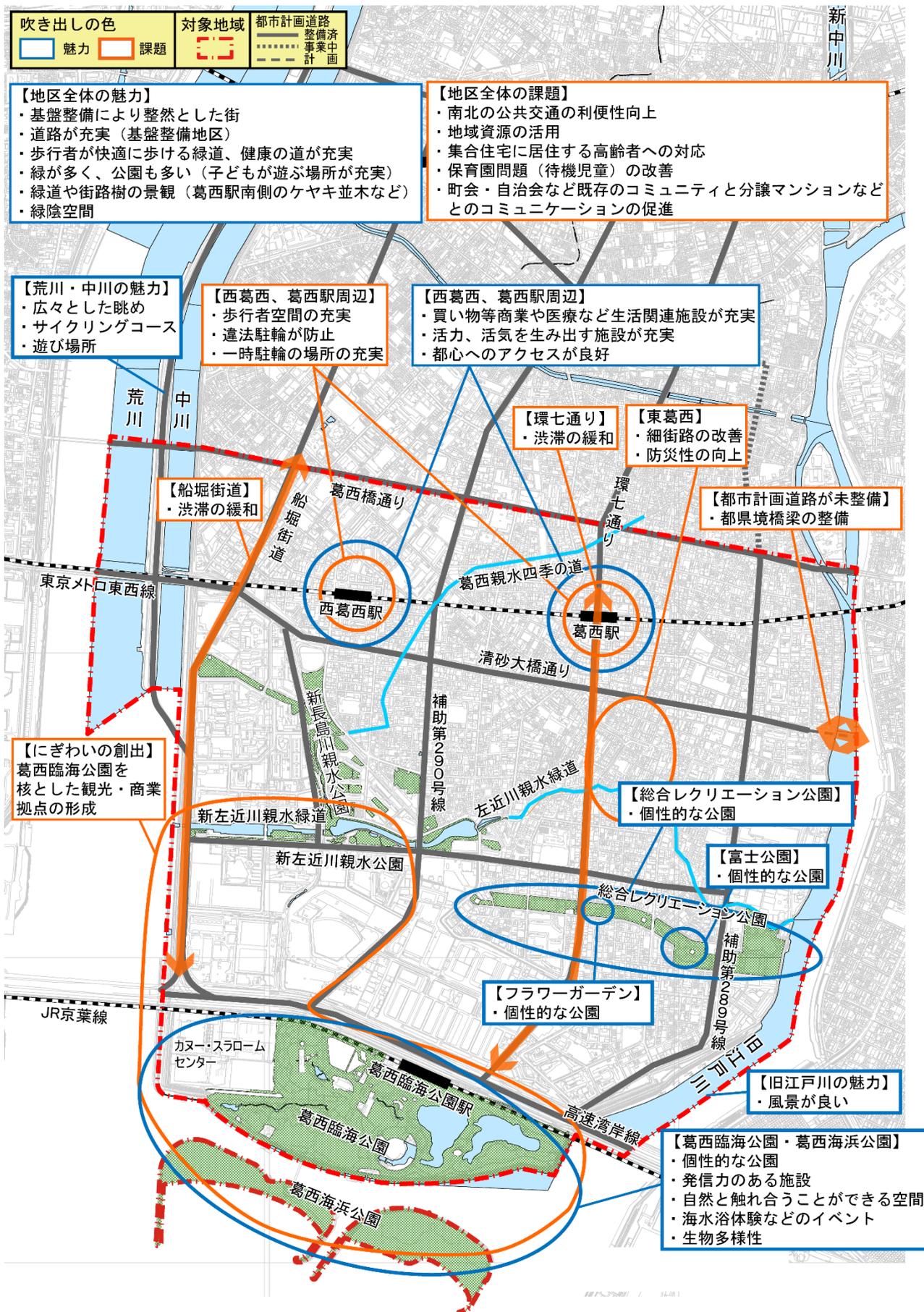
3) 幹線道路の渋滞緩和

船堀街道、環七通りは交通量が多く、日々断続的な渋滞が発生しており、バスの定時性にも影響を与えていることから、渋滞の緩和が求められます。

4) 駅周辺の歩行者・自転車環境の充実

通勤・通学による駅乗降客が多い西葛西駅、葛西駅では、ピーク時に歩行者と自転車の通行が集中し、安全上の課題を抱えていることから、歩行者と自転車を分離し、安全な歩行者空間を確保することが求められます。また、駅までアクセスする自転車の安全性の向上を図るため、自転車走行環境のネットワーク化が必要です。

<区民意見を踏まえた葛西地域（南部）の魅力と課題>



4-3 地域の目標と方針

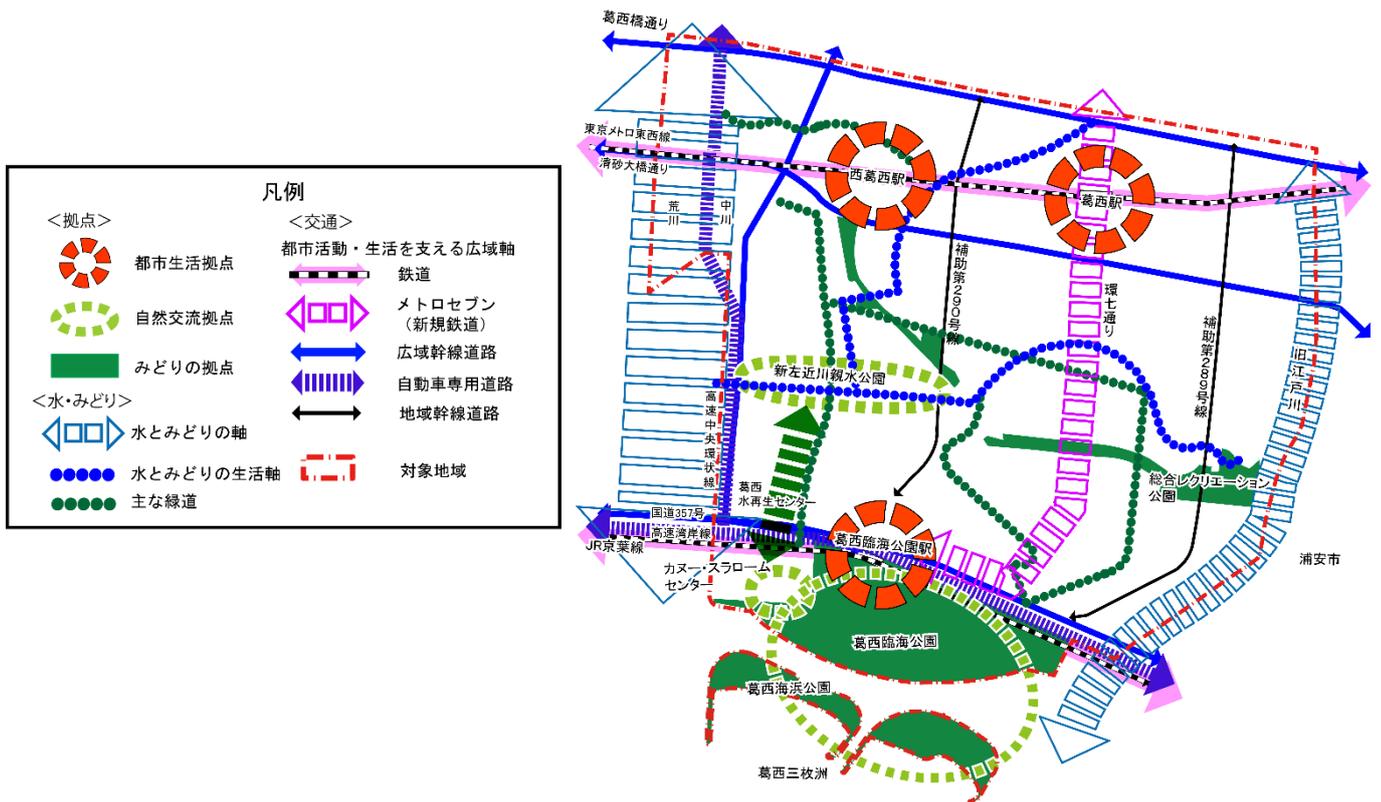
1 将来像・基本目標

【将来像】

海をのぞみ、水とみどりに人々が集い、
多様な交流が広まるまち

【基本目標】

- ◆ 海とふれあい楽しめる、アクティビティ豊富なまちの形成
- ◆ 水とみどりを身近に感じとれるまちの形成
- ◆ 多文化な人々が集うにぎわいの中に、やさしさのあるまちの形成
- ◆ 個性や文化を育てるまちの形成
- ◆ 便利で快適な環境の中で、若さと活気にあふれるまちの形成
- ◆ 中高層住宅の調和のとれた安全・安心なまちの形成



将来地域構造

2 まちづくりの方針

1. 主要方針

葛西地域（南部）の将来像である「海をのぞみ、水とみどりに人々が集い、多様な交流が広まるまち」の実現に向け、地域の主要な方針を以下に示します。

葛西臨海公園駅周辺におけるにぎわい拠点の形成

- カヌー・スラロームセンター、新左近川親水公園は、水上スポーツの拠点として機能の充実を図り、相互の連携を強化することにより、水辺を活かしたにぎわい創出や観光資源としての活用を促進します。
- 葛西臨海公園・葛西海浜公園は、海辺の自然環境や水族園、鳥類園などの施設を活かしながら、様々な体験を通じて自然に親しめる空間を形成します。
- 葛西臨海公園駅周辺は、商業、文化・アミューズメント、都市機能の集積を図り、観光や交流によるにぎわいづくりを行います。
- 今後、国内外からの観光客数の増加が想定されるため、バリアフリー*やユニバーサルデザイン*、多言語表記*の整備を行い、多文化交流の充実を促進します。
- 水上交通システムは、観光の活性化や災害時の活用ができるため、防災船着場*の有効活用も含めて、その導入を検討します。
- 東京湾に残された干潟である葛西沖三枚洲の保全に努めるとともに、ラムサール条約*湿地であることを活かし、保全・活用を図ります。



子ども向けのカヌー体験教室

葛西駅・西葛西駅周辺での広域的な都市機能の充実

- 葛西駅・西葛西駅周辺は、都心と近接している立地のため、既存の商業施設を活かしながら、適正な土地の高度利用を図り、広域的に利用できる宿泊、国際、教育文化などの都市機能を誘導します。また、地域住民の日常生活を支える拠点として、医療や福祉などの生活関連機能の充実も図ります。
- 空港や区外の観光施設を連絡するバス路線の充実を図るため、交通事業者に働きかけ、交通結節点としての機能向上を図ります。また、わかりやすいサイン表示や多言語対応を進めるとともに、デジタルサイネージ*など情報技術を活用した案内システムの設置を交通事業者に働きかけ、公共交通や周辺施設の案内のほか、災害時の避難誘導にも活用します。
- 地域の玄関口として、敷地内のみどりやオープンスペースの充実、周辺との連続性に配慮した建築物の色彩など、良好なまちなみ景観の形成を図ります。
- 駅周辺の歩行者・自転車交通を支えるため、歩行者空間の充実や駅を中心とした自転車走行環境のネットワーク化を図ります。

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) 土地区画整理事業をすべき区域のまちづくり

東葛西八丁目や中葛西三丁目は、基盤整備が行われないまま市街化したため、不整形な街区形態やオープンスペースの不足といった防災上の課題を抱えています。そのため、地域住民の意向を把握しながら、地区計画*や密集住宅市街地整備促進事業*により、道路や公園などの都市基盤の整備を図ります。

2) 地域特性を踏まえた良好な住宅地の形成

- 土地区画整理事業*が行われた地域は、計画的に整備された都市基盤を活かしながら、質の高い住環境を形成します。
- 東葛西五丁目は、土地改良事業で整備された都市基盤を活かし、地区計画*により良好な住環境の形成を図ります。
- 中葛西八丁目は、密集住宅市街地整備促進事業*と地区計画により、細街路*や不整形な大街区を改善し、住環境の向上を図ります。
- 西葛西三～五丁目の工場などから商業や住宅に土地利用転換された地域は、用途地域*の見直しも視野に、住環境の向上や適正な土地利用に努めます。

3) 公園を活用した健康・スポーツのまちづくり

- 総合レクリエーション公園は、スポーツ広場を活かして、区民が気軽に健康づくり活動を行うことができる環境の充実に努めます。
- 葛西臨海公園は、健康づくりやスポーツ活動への参加の機運を高めるため、広場などを活用し、スポーツイベントの開催を促進します。

4) 葛西防災公園の活用

葛西防災公園は、平常時にスポーツ・レクリエーションや地域の防災訓練の場としての活用を促進するとともに、災害時の防災活動や救援物資の輸送拠点としての機能の充実に努めます。



さまざまな防災設備を備えた葛西防災公園



葛西防災公園内の防災倉庫

5) 埋め立て地における液状化対策

埋め立てにより形成された市街地は、液状化しやすい状況にあることから、公共施設の液状化対策、東京都との連携による上下水道の対策を進めます。また、液状化対策に関する情報提供を適切に行います。

6) 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・中川や旧江戸川の沿川は、大規模な住宅団地の建替えなどに併せて、国や都によるスーパー堤防整備を促進します。

7) 緑道や歴史資源を活かした景観づくり

- 新左近川親水公園や親水緑道は、「水とみどりの生活軸」として、みどり豊かなまちなみ景観を形成します。
- 漁業や海苔生産など、かつて葛西沖で営まれた漁村としての歴史、海岸堤防など海岸線の痕跡、新田仲町通りなどの旧道は、歴史の面影を伝える景観資源として活用します。

8) 歩行者・自転車環境の向上

- 水とみどりの生活軸と緑道、街路樹のある道路は、ウォーキングや散策を身近に楽しめるようにネットワーク化を図ります。
- 葛西駅・西葛西駅周辺は、歩行者及び自転車利用者の安全な通行を確保するため、あんしん歩行エリア整備事業*により、総合的な交通事故防止対策を進めます。
- 葛西臨海公園・葛西海浜公園周辺と、葛西駅・西葛西駅周辺との観光面での連携を図るとともに、様々な観光資源を自転車で楽しめるよう、自転車走行環境のネットワーク化を図ります。
- 荒川・中川、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。
- 地域内の駅や公共・公益施設、観光・交流施設を連絡するコミュニティバスの導入を検討します。

9) 住商共存のまちづくり

東葛西の商店街は、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。

10) 住工共存のまちづくり

東葛西九丁目の工場などから商業や住宅に土地利用転換された地域や、土地区画整理事業を施行すべき区域*は、用途地域*の見直しも視野に、住環境の向上や適正な土地利用の誘導を図ります。

11) 工業・流通機能の維持・充実

臨海部の流通業務地区*は、周辺のまちづくりとの調和を図りながら、東京東部の流通拠点としての機能充実を図ります。また、葛西中央卸売市場のイベントや場外市場など、流通機能を活かしたにぎわいの創出を促進します。



出典：東京都青果物商業協同組合
多くの人々ににぎわう葛西市場感謝まつり

12) 土地利用調整地区のまちづくり

臨海一丁目の低未利用地は、隣接する医療施設や集合住宅との調和に配慮した土地利用の誘導を図ります。

13) 都県境橋梁の整備

放射第16号線（清砂大橋通り）の都県境橋梁整備の促進を図るとともに、道路整備に併せた沿道まちづくりを検討します。

14) 葛西水再生センターにおける環境機能の充実促進

葛西水再生センターは良好な水循環と環境負荷の少ないまちづくりに貢献する施設として、高度処理の拡大や設備更新に併せた高効率な設備の導入、下水熱*の有効利用など環境機能の充実を東京都に働きかけます。



葛西水再生センターに設置された太陽光発電

15) 水素エネルギーの普及

燃料電池バスに水素を供給する水素ステーションが葛西水再生センターの敷地の一部を活用して整備されることから、東京都と連携して水素エネルギーの普及啓発を図ります。

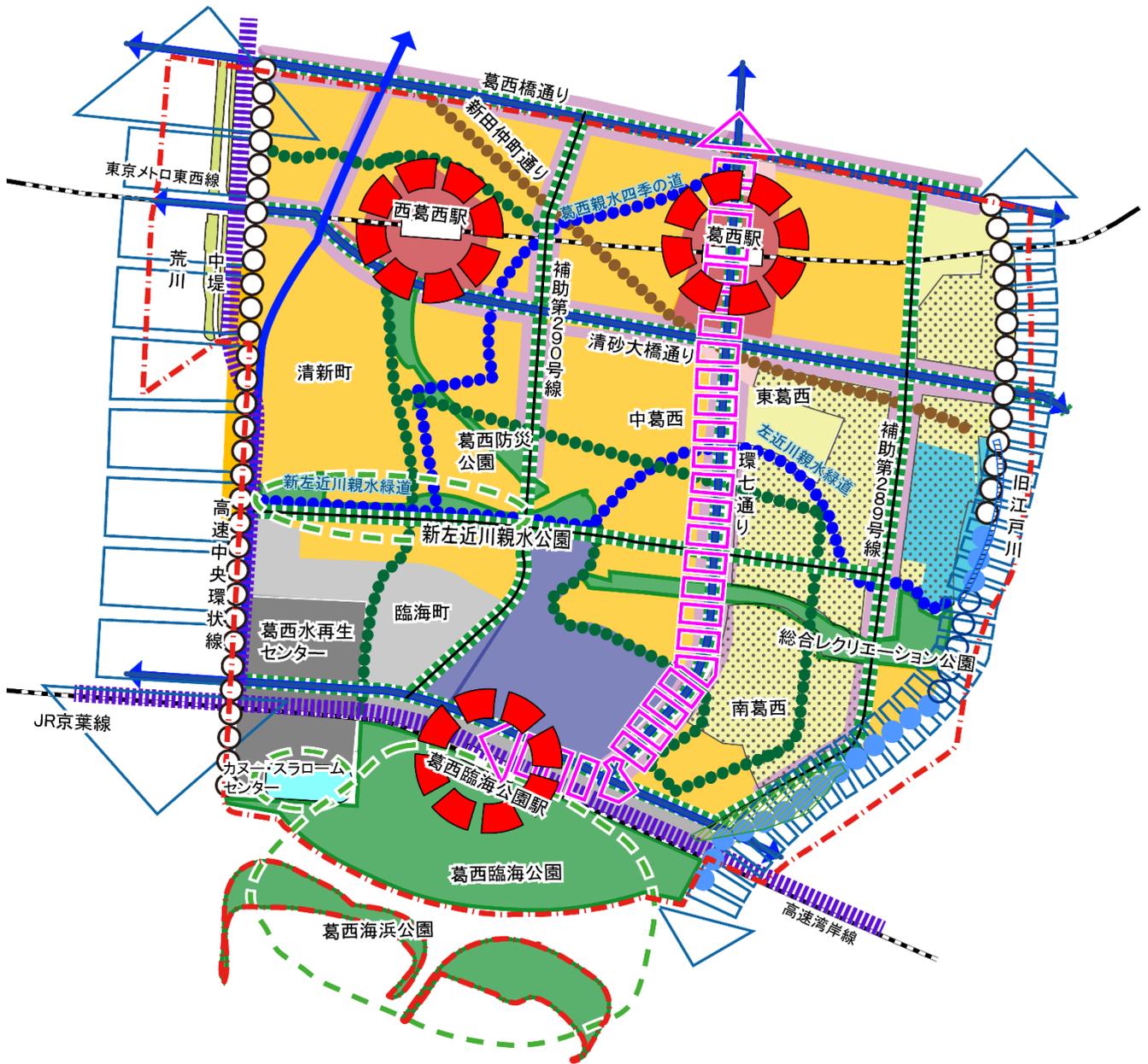
16) 地域コミュニティの活性化

本地域は、集合住宅が多いことから、集合住宅と町会・自治会との交流促進を図ります。また、インディアン・インターナショナル・スクールが立地しているなど、外国人コミュニティも形成されているため、地域コミュニティと外国人コミュニティの交流活動を誘導し、多文化共生を図ります。

17) 公共施設のあり方

地域活動の拠点である葛西区民館（事務所）は更新時期を迎えていることから、今後のあり方について検討します。

まちづくり方針図



凡例				
<p><拠点></p> <ul style="list-style-type: none"> 都市生活拠点 自然交流拠点 	<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 低・中層住宅地 良好な住環境の形成 工業共存 商業共存 中高層住宅地 工業・流通地区 商業・業務地区 沿道複合地区 土地利用調整地区 公園・緑地 大規模都市施設 (葛西水再生センター) 河川沿いの緑地の形成 	<p><道路></p> <ul style="list-style-type: none"> 自動車専用道路 広域幹線道路 地域幹線道路 <p><水とみどり・景観></p> <ul style="list-style-type: none"> 水とみどりの軸 水とみどりの生活軸 主な緑道 道のみどり (街路樹) 旧街道の街並みづくり 	<p><スーパー堤防></p> <ul style="list-style-type: none"> 事業中 計画 <p><新規鉄道></p> <ul style="list-style-type: none"> メトロセブン構想 対象地域 	

Ⅲ. まちづくり推進地区

葛西地域（南部）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



凡例		
<p><都市計画道路の整備></p> <p>—— 完了</p>	<p><景観地区></p> <p>■ 策定済</p>	<p><土地区画整理事業を施行すべき区域></p> <p>■</p>
<p><市街地整備></p> <p>■ 土地区画整理事業（完了）</p>	<p><スーパー堤防の整備></p> <p>● 事業中</p> <p>○ 計画</p>	<p><その他></p> <p>■ 水上スポーツの拠点づくり</p>
<p><地区計画></p> <p>■ 策定済</p>	<p><大規模公園整備></p> <p>■ 整備済</p>	<p>■ 対象地域</p>
<p><密集住宅地市街地整備促進事業></p> <p>■ 事業中</p>		

※東京都「防災都市づくり推進計画」（2016（平成28）年3月）における木造住宅密集地域

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。