

堀切地区の街づくりについて

平成 23 年 6 月 16 日

堀切地区には、道路が狭く木造住宅が密集する地域が広範囲に存在しており、防災性の向上が喫緊の課題となっている。また、社会情勢の変化や少子高齢化等の要因により、街の賑わいや活力の低下が懸念されている。

このような状況の中、京成本線荒川橋梁架替事業を契機に地域住民の中で街づくりに対する関心と機運が高まり、平成 22 年 4 月には地区住民の視点で当地区の目指すべき街の将来像をまとめた「堀切地区まちづくり構想」が区長に提案された。

平成 22 年度は、この「堀切地区まちづくり構想」を踏まえて、密集事業に係る広域調査を実施し、地区の防災性について定量的に評価するとともに、地区をそれぞれの地域特性に応じたいくつかのブロックに分け、ブロックごとに事業導入の手法や時期等を検討した。

(添付資料 1)

今後はこの広域調査の結果等を踏まえ、防災街づくりに対する意欲の高い「堀切二丁目地区」や橋梁事業により影響を受ける「堀切四丁目地区」をモデル地区として、密集事業の整備計画(案)や地区計画素案について検討を行う。なお、検討にあたっては、引き続き「堀切地区まちづくり推進協議会」と協働して実施する。

(添付資料 2)

また、協議会では、堀切菖蒲まつりにおけるイベントを通して街づくりへの関心を高める活動等を実施しており、区では今後も協議会活動への支援を行っていく。

(添付資料 3)

<添付資料>

- 1 堀切地区広域調査の結果報告
- 2 堀切地区の街づくりの流れ
- 3 堀切地区まちづくりニュース 1 2 号

平成22年度 堀切地区広域調査の結果報告



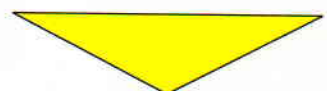
【調査対象】堀切地区全域（堀切一～五丁目）

はじめに

■「広域調査」とは

密集事業の導入区域を決める準備として、街のハード面の防災性を客観的・専門的に分析・評価する調査

- 密集事業の導入には、導入区域（整備地区）を決める必要がある
- 整備地区の選定に向けて、防災上問題のある密集市街地を専門調査



■堀切地区では・・・

この広域調査を通じて、まちづくり構想で示されたまちづくりの取り組み方を検証する目的もある

■まちづくり構想【全体方針】より抜粋

(平成22年4月8日に協議会から区へ提案)

将来像の実現に向けた まちづくりへの取り組み方

今の堀切のまちの魅力の強化・継承とまちの改善の両立を
図りながら、まちづくりに取り組みます。

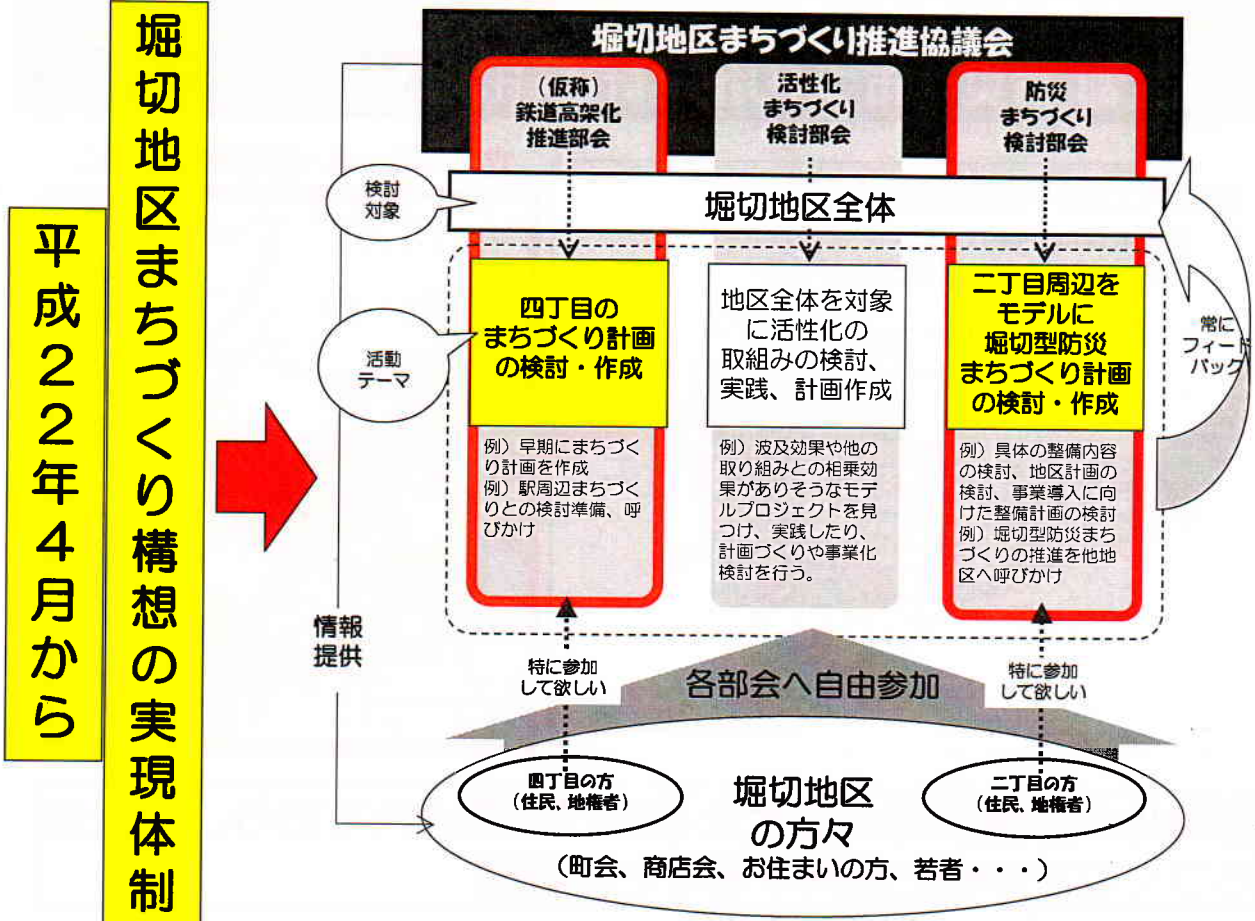
<具体的には…>

- ブロックごとのまちの特徴を踏まえたまちづくり
- まちの姿や成り立ちなどの個性を際立たせ、堀切ならではのまちの骨格づくり
- 堀切のまちの顔や核となる拠点づくり、それらをつなぐまちづくり
- 緊急性、モデル性、波及効果の高いところから取り組むまちづくり

■構想実現に向けた具体的な取り組み

- ①活性化の取組みの検討、実践、計画作成 ★堀切地区全域
- ②「堀切型防災まちづくり」の計画の検討・作成 ★堀切二丁目周辺地区をモデル
- ③橋梁架替事業に合わせて早期にまちづくり計画の作成 ★堀切四丁目地区





1. 上位・関連計画の位置づけ

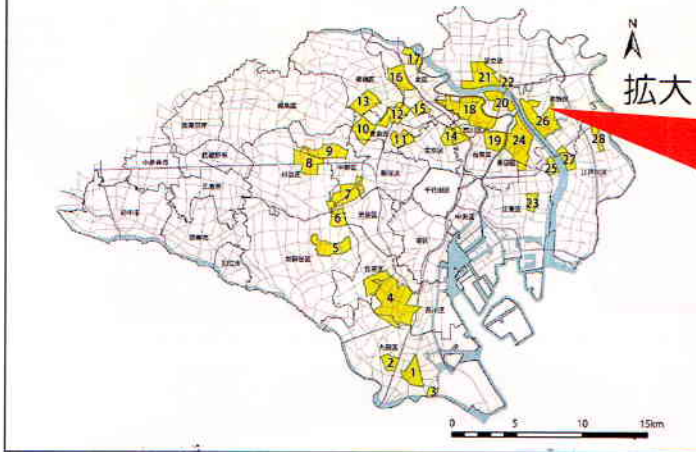
【ポイント】
 既存計画等で、堀切の街の防災性は、どのように評価されているのか？

1. 上位・関連計画の位置づけ

①東京都 防災都市づくり推進計画(H22.1)

●都内28の「整備地域」を指定

- ・地域危険度が高い
- ・特に老朽化した木造建築物が集積



立石・四つ木・堀切地域(約433ha)



整備地域は震災時の甚大な被害が想定されており、防災まちづくりを早急に展開することが課題

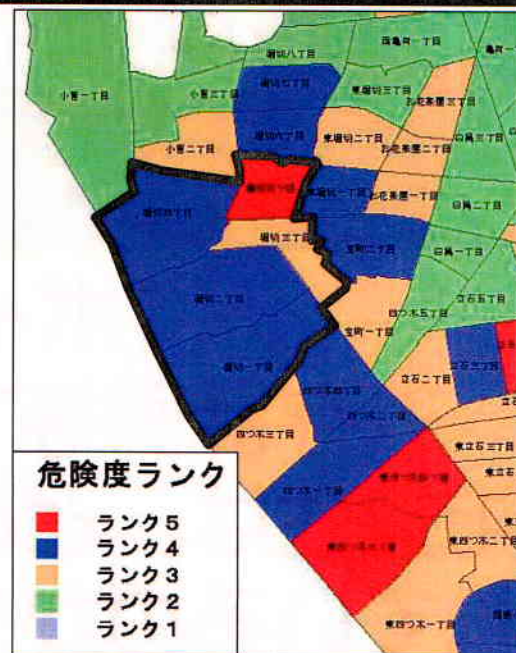
1. 上位・関連計画の位置づけ

②地震に関する地域危険度測定調査(第6回/H20.2)

●総合危険度

○町丁目ごとの危険性（建物倒壊や火災）の度合を5つのランクに分けて相対的に評価


	ランク	都内順位 5099町丁目	区内順位 155町丁目
1丁目	4	331	23
2丁目	4	110	6
3丁目	3	404	32
4丁目	4	160	12
5丁目	5	61	2




堀切二丁目、四丁目、五丁目の危険度が区内でも特に高く危険度の改善が課題

1. 上位・関連計画の位置づけ


③都市計画(用途地域)

準工業地域 準工 

- 工場と住宅が混在しており、住工の調和を図りながら都市型工業や地場産業などの育成を図るべき区域、又は、住環境の保護を図りつつ工業の立地を図る区域（地区の大部分）

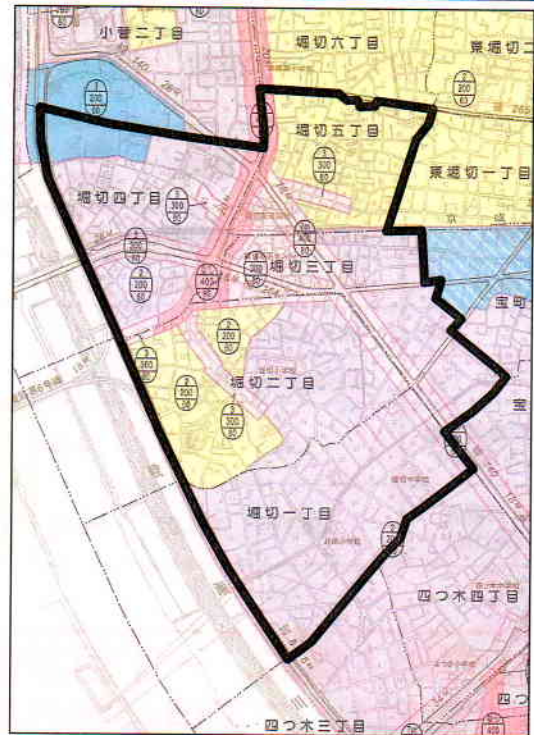
第1種住居地域 1住 

- 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域（堀切五丁目、堀切二丁目西側）

近隣商業地域 近商 

- 近隣住宅地の住民に対する日用品の供給をおこなうことを主たる内容とする商業その他業務の利便を促進する区域（駅周辺、商店街など）

住・工・商が調和した良好な市街地づくりを進めることが課題



用途地域等に関する指定方針及び指定基準(東京都)より

2. コミュニティの現況

【ポイント】

地域活力の核となる「堀切の住まう人、家族」は、増えているのか？減っているのか？

2. コミュニティの現況

①人口、世帯の現況（H23.1.1現在）

・堀切地区の人口総数：19,552人（男：9,822人、女：9,730人）

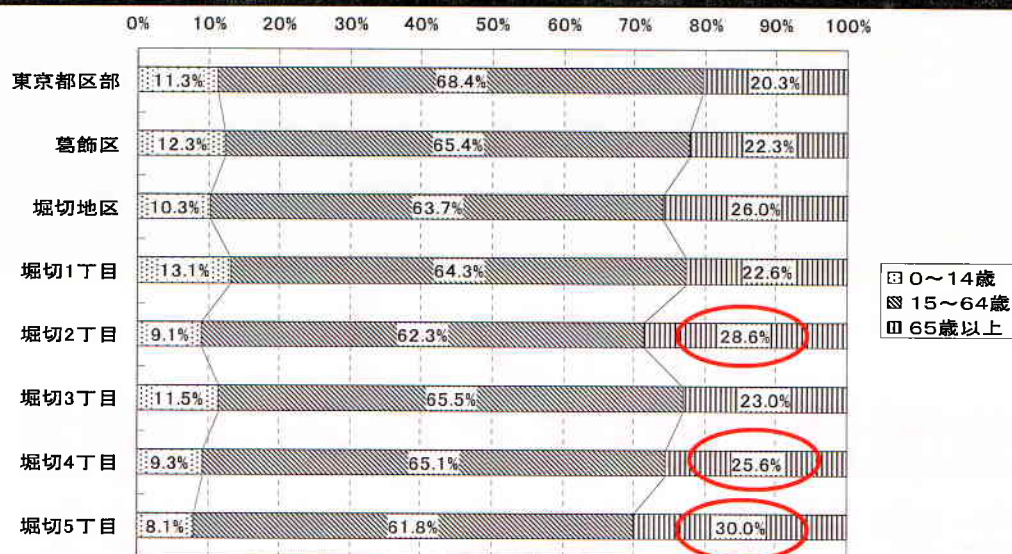
	東京都 区部	葛飾区	堀切 地区	堀切 1丁目	堀切 2丁目	堀切 3丁目	堀切 4丁目	堀切 5丁目
世帯数	4,454,380	205,998	9,471	1,929	2,746	1,504	1,843	1,449
人口総数	8,541,979	435,253	19,552	4,280	5,626	3,074	3,765	2,807
（男）	4,223,053	218,958	9,822	2,154	2,793	1,567	1,879	1,429
（女）	4,318,926	216,295	9,730	2,126	2,833	1,507	1,886	1,378
平均世帯人員 （人/世帯）	1.92	2.11	2.06	2.22	2.05	2.04	2.04	1.94
人口密度 （人/ha）	136.14	125.07	162.09	146.75	184.66	165.63	150.10	161.84

平均世帯人員は、一丁目が最も高く、五丁目が最も低い
人口密度は、二丁目が最も高く、一丁目が最も低い

葛飾区住民基本台帳(H23.1.1現在、外国人登録除く)より

2. コミュニティの現況

②年齢別人口の現況（H23.1.1現在）

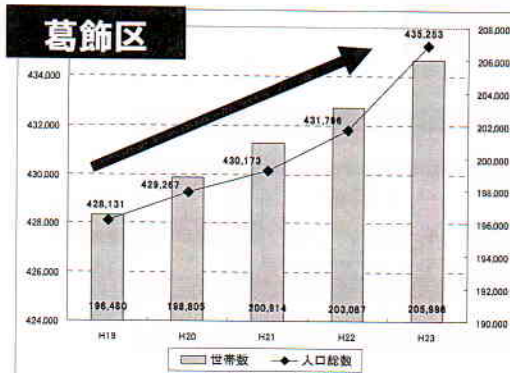


堀切地区の高齢化率：26% > 区22.3%、都20.3%
特に、以下の3つの町丁目の高齢化率が高い
→五丁目30%、二丁目28.6%、四丁目25.6%

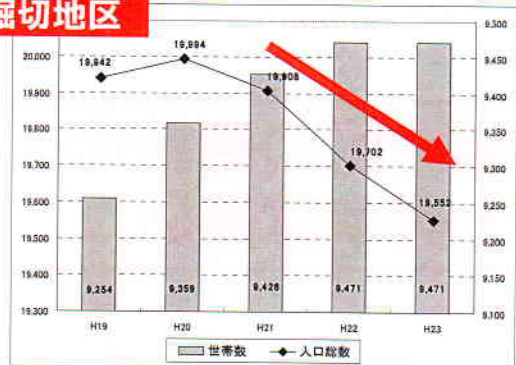
葛飾区住民基本台帳(H23.1.1現在、外国人登録除く)より

2. コミュニティの現況

③人口、世帯の5年間の変遷(H19～23年)



堀切地区

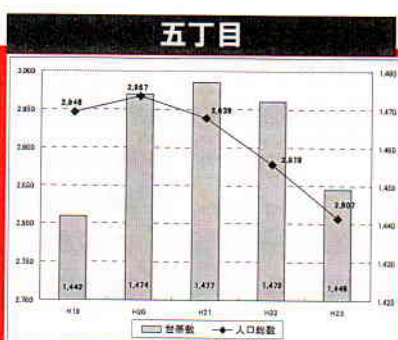
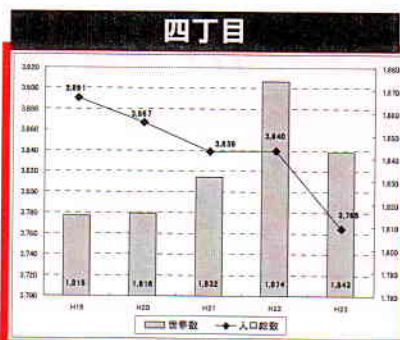
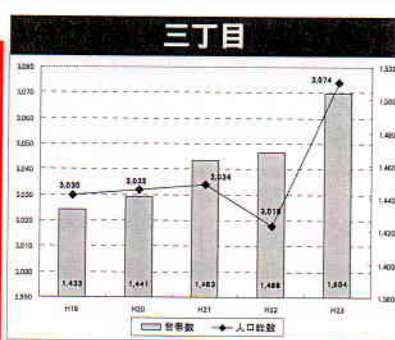
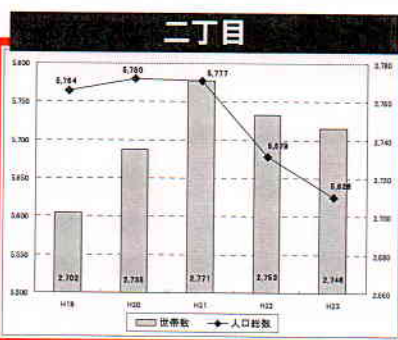
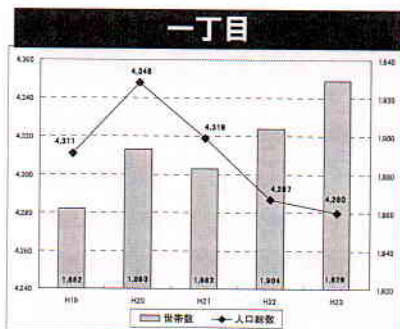


世帯は、横ばい傾向。
人口は、年々減少。
新たな居住者が少なく、高
齢化が進んでいる状況と読
み取れる。

葛飾区住民基本台帳(各年1.1現在、外国人登録除く)より

2. コミュニティの現況

③人口、世帯の5年間の変遷(H19～23年)



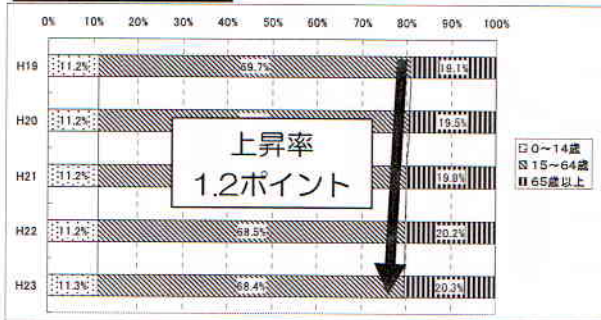
人口の増加傾向は三丁目
のみ。
世帯の増加傾向は一・三
丁目だけ。
人口・世帯ともに減少の
一途をたどるのは、高齡
化率が特に高い、二・
四・五丁目。

葛飾区住民基本台帳(各年1.1現在、外国人登録除く)より

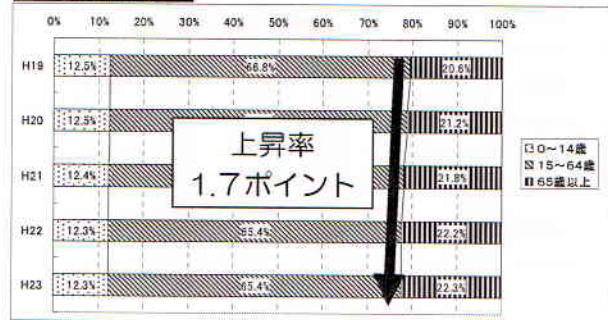
2. コミュニティの現況

④ 年齢別人口の5年間の変遷(H19~23年)

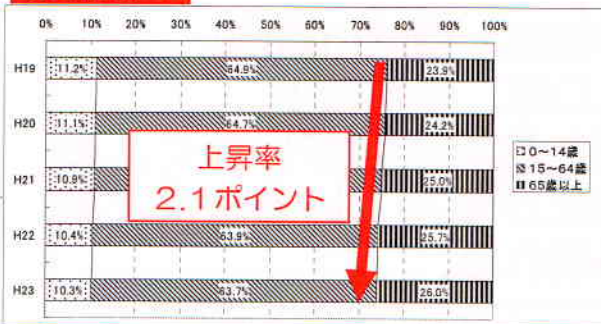
東京都区部



葛飾区



堀切地区



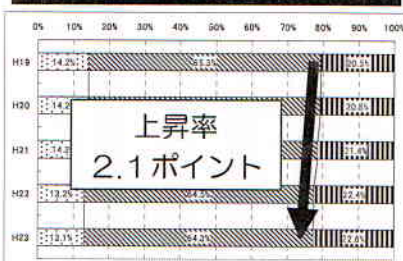
堀切地区の高齢化の上昇率が高い

葛飾区住民基本台帳(各年.1.1現在、外国人登録除く)より

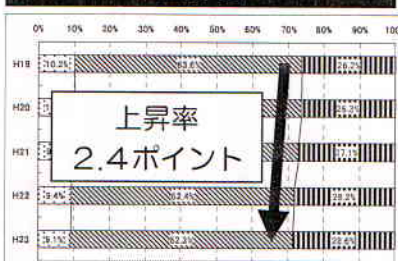
2. コミュニティの現況

④ 年齢別人口の5年間の変遷(H19~23年)

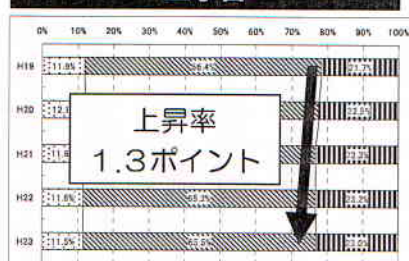
一丁目



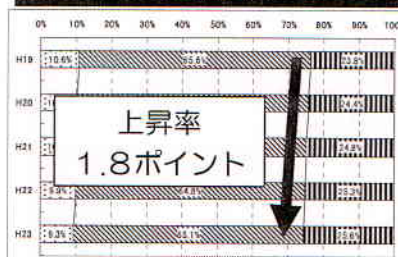
二丁目



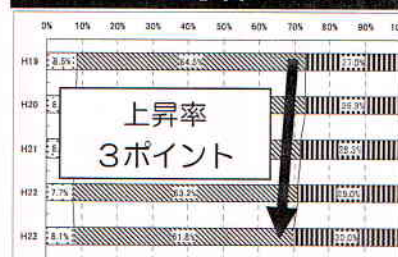
三丁目



四丁目



五丁目



高齢化の上昇率が最も高いのは、五丁目。次いで、二丁目、一丁目

葛飾区住民基本台帳(各年.1.1現在、外国人登録除く)より

3. 地区の防災性の評価

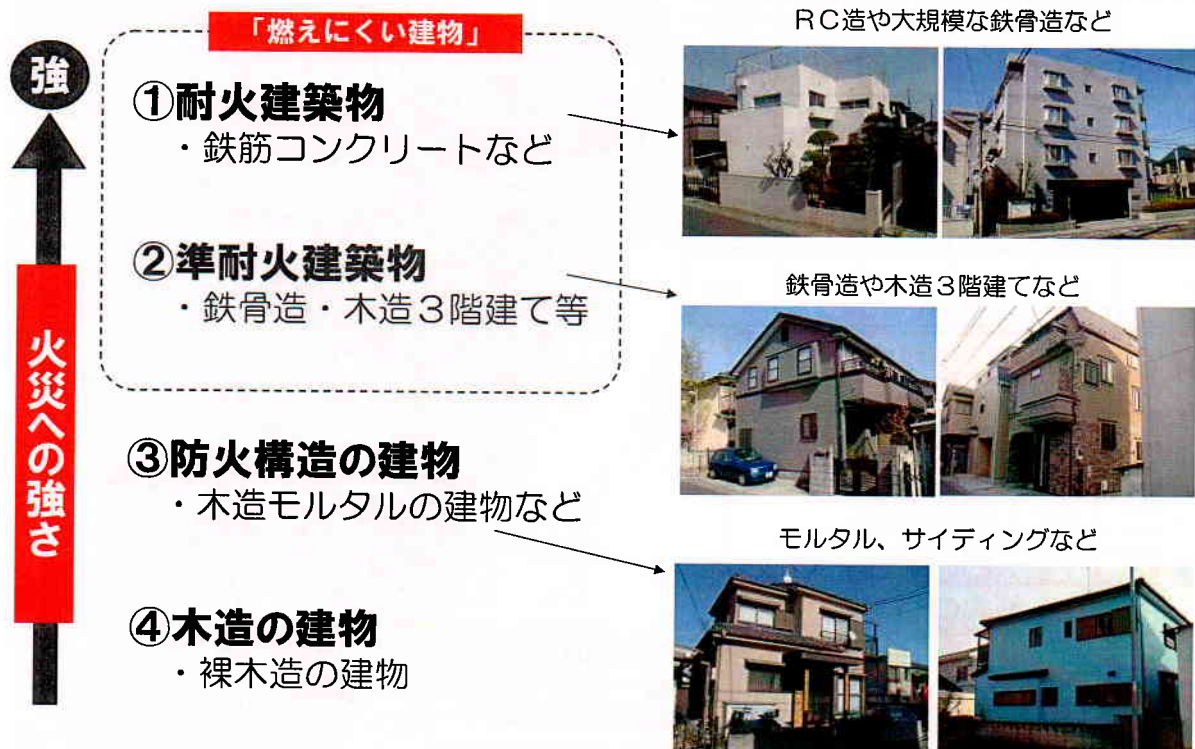
- ①建物
- ②公園・広場
- ③道路

【ポイント】

堀切の市街地（ハード面）
は、震災に対してどのような
弱点があるのか？

3. 地区の防災性の評価

①-1 建物構造



3. 地区の防災性の評価

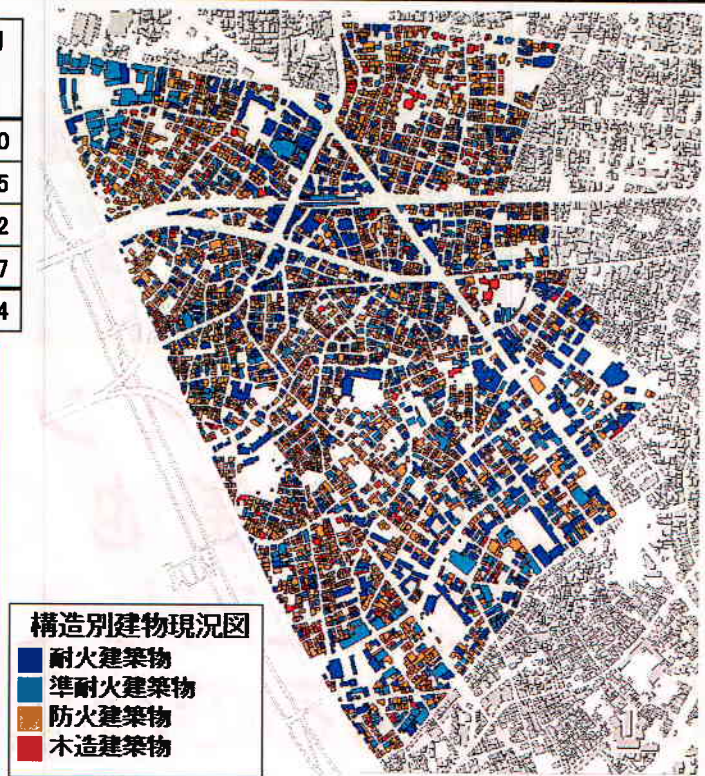
①-1 建物構造

(棟数)	堀切 1丁目	堀切 2丁目	堀切 3丁目	堀切 4丁目	堀切 5丁目
耐火造	183	193	211	173	130
準耐火造	360	432	166	294	165
防火造	703	1266	511	745	602
木造	69	69	47	74	87
総計	1315	1960	935	1286	984

木造・防火造の棟数割合

- ・ 一丁目：58.7%
- ・ 二丁目：68.1%
- ・ 三丁目：59.7%
- ・ 四丁目：63.7%
- ・ 五丁目：70.0%

建物の不燃化が課題



「平成18年度土地利用現況調査」より

3. 地区の防災性の評価

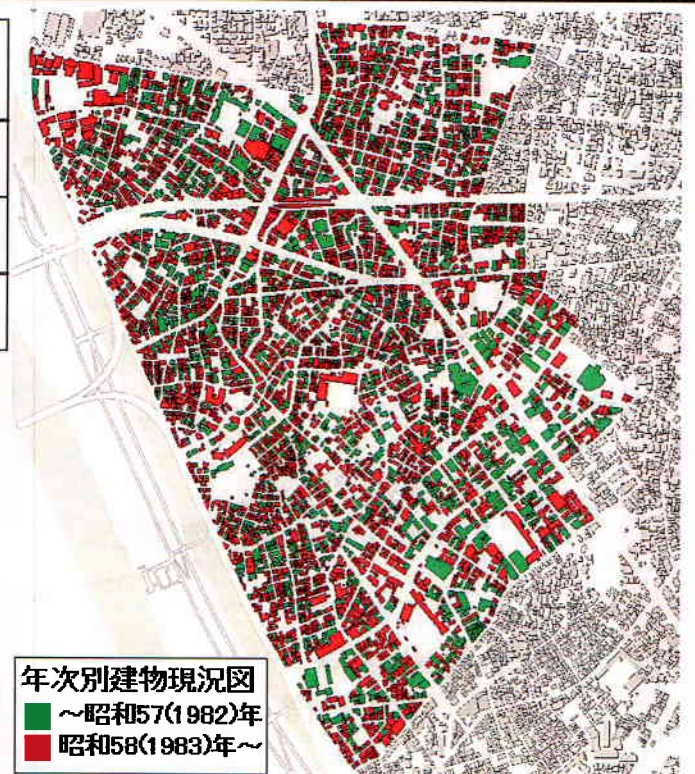
①-2 建築年次

(棟数)	堀切 1丁目	堀切 2丁目	堀切 3丁目	堀切 4丁目	堀切 5丁目
昭和56 年以前	830	1396	613	854	683
昭和57 年以後	484	564	319	428	301
総計	1314	1960	932	1282	984

S56以前の棟数割合

- ・ 一丁目：63.2%
- ・ 二丁目：71.2%
- ・ 三丁目：65.8%
- ・ 四丁目：66.6%
- ・ 五丁目：69.4%

建物の耐震化が課題



「平成18年度土地利用現況調査」より

3. 地区の防災性の評価

①-3 住宅の老朽度、住宅のタイプなど

●老朽住宅の戸数(換算)

(棟数)	堀切1丁目	堀切2丁目	堀切3丁目	堀切4丁目	堀切5丁目	計
老朽住宅戸数(換算)	1166	2048	828	1216	988	6246
住宅に対する割合(%)	63.4	81.6	64.3	76.2	86.4	74.6

耐用年数を2/3を超えた住宅が地区全体として多い
今後建替える住宅の不燃化・耐震化の誘導が課題

●住宅のタイプ

(棟数)	堀切1丁目		堀切2丁目		堀切3丁目		堀切4丁目		堀切5丁目		計	
共同住宅	118	11.5%	163	10.2%	95	15.6%	112	11.3%	107	13.5%	595	11.9%
戸建住宅	722	70.4%	1330	83.2%	444	73.0%	803	81.2%	665	84.1%	3964	79.1%
併用住宅	186	18.1%	106	6.6%	69	11.3%	74	7.5%	19	2.4%	454	9.1%
総計	1026	100.0%	1599	100.0%	608	100.0%	989	100.0%	791	100.0%	5013	100.0%

戸建・併用住宅が9割。共同住宅が1割程度と非常に少ない
若者の住みやすい住宅づくりが課題

「平成18年度土地利用現況調査」より

3. 地区の防災性の評価

② 公園・広場

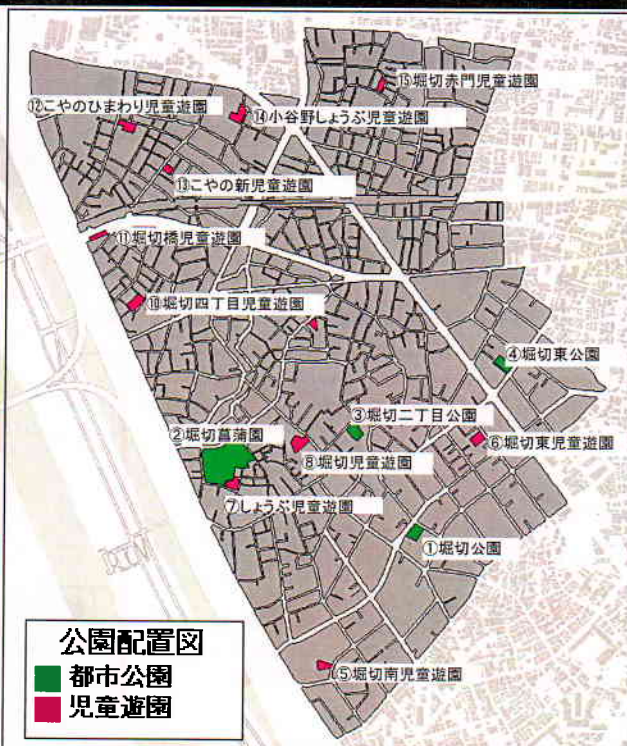
	堀切1丁目	堀切2丁目	堀切3丁目	堀切4丁目	堀切5丁目	全体
公園面積(m ²)	1912	11227	940	2998	463	17540
人口	4280	5626	3074	3765	2807	19552
1人あたり公園面積(m ²)	0.4	2.0	0.3	0.8	0.2	0.9

1人当たりの公園面積

- ・葛飾区全体：4.1m²/人(※)
- ・堀切地区：0.9m²/人

地区全体として公園不足。特に不足する区域の公園等の確保が課題

(※)葛飾区公園課調べ(H23.4.1現在)

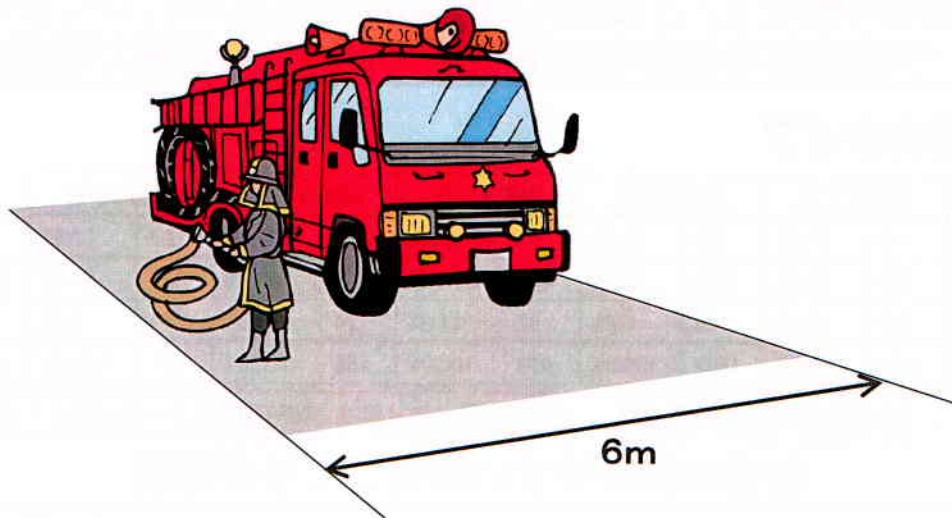


「平成18年度土地利用現況調査」より

3. 地区の防災性の評価

③ 道路幅員

「防災道路」= 幅員6m以上
消防車が消火活動を行える最低幅員



3. 地区の防災性の評価

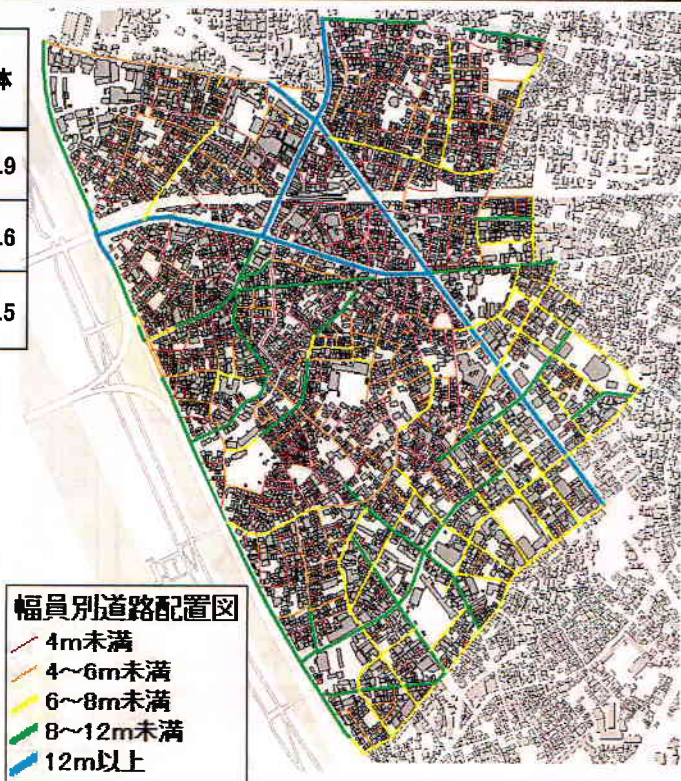
③ 道路幅員

面積率 (%)	堀切1丁目	堀切2丁目	堀切3丁目	堀切4丁目	堀切5丁目	全体
4m未満	9.6	38	20.4	36.6	39.4	24.9
6m未満	14.7	34.8	9.1	17.7	26	18.6
6m以上	75.7	27.2	70.5	45.7	34.5	56.5

6m未満の道路面積割合

- ・ 一丁目 : 24.3%
- ・ 二丁目 : 72.8%
- ・ 三丁目 : 29.5%
- ・ 四丁目 : 54.3%
- ・ 五丁目 : 65.4%

防災道路の確保が課題

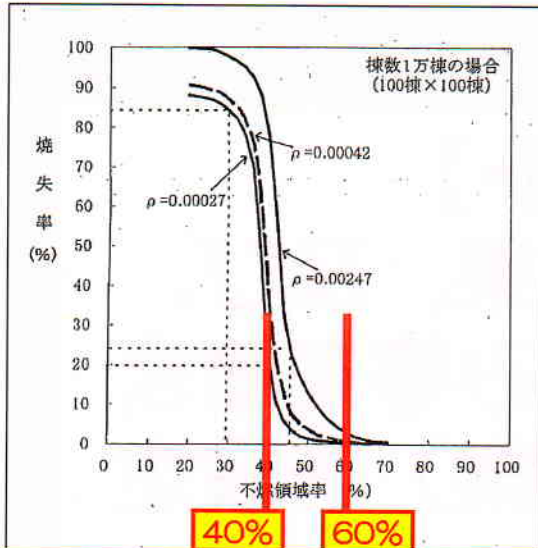


「平成18年度土地利用現況調査」より

3. 地区の防災性の評価

④【防災指標】 不燃領域率（＝不燃の領域の面積率）

- 市街地の燃え広がりにくさを表す指標
- 不燃の領域
＝ 規模の大きい空地＋6m以上の道路＋耐火・準耐火建築物
- 60%を超えると、延焼の危険性はなくなるとされる。（都基準）



	堀切1丁目	堀切2丁目	堀切3丁目	堀切4丁目	堀切5丁目	計
不燃領域率 (都基準)	61.4	44.2	62.6	52.8	38.9	52.6
不燃領域率 (国基準)	41.2	25.2	51.5	30.7	26.4	34.8

堀切二・四・五丁目の不燃領域率が低い

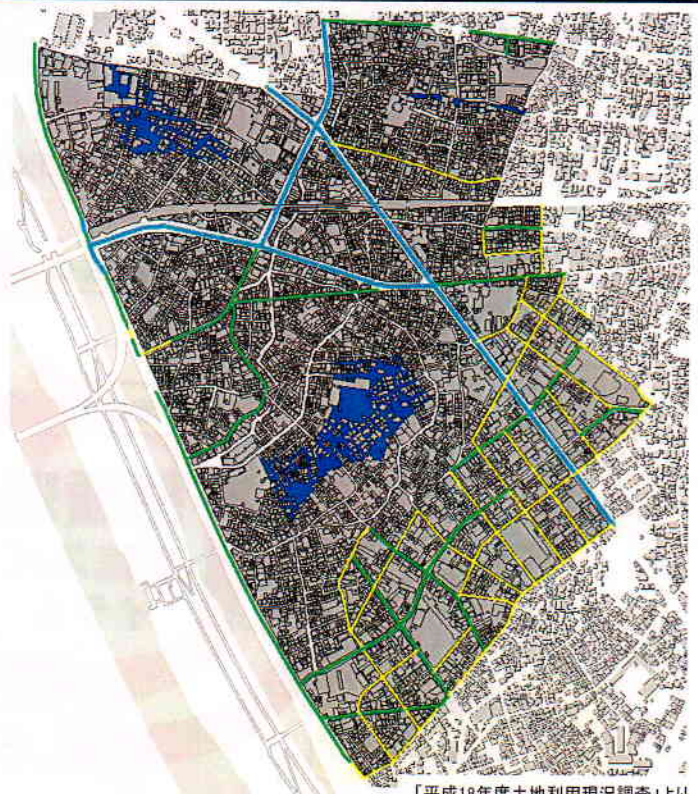
「平成18年度土地利用現況調査」より

3. 地区の防災性の評価

④【防災指標】 消防活動困難区域

- 消防自動車が入り、消火活動が可能となるネットワークされた幅員6m道路から140m以遠の区域のこと。（青色部分）
- 消防自動車搭載ホースの延長を200m（20m×10本）と想定して、ホースの屈曲を考慮して140mとしている。

堀切二・四・五丁目に存在する消防活動困難区域の解消が課題



「平成18年度土地利用現況調査」より

4. 事業導入区域（候補案）の検討

【ポイント】

1～3の調査結果、及び、
これまでの取り組み等を踏まえて、
区域（候補案）を設定

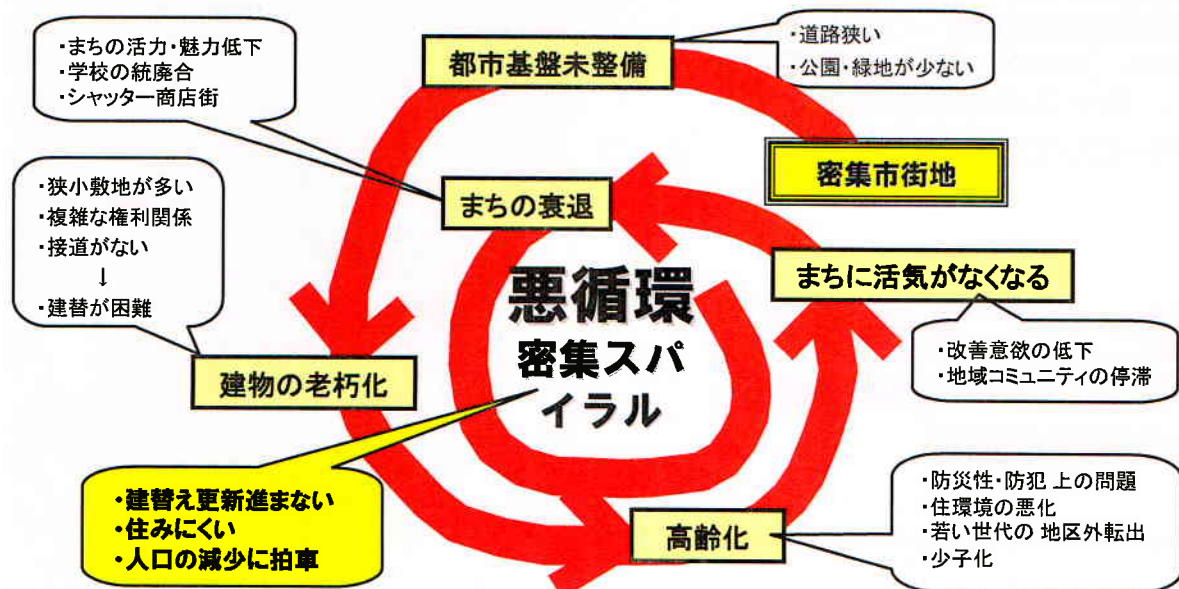
4. 事業導入区域(候補案)の検討

(1) 上位・関連計画の位置づけから

- 地区全体が整備地域として防災まちづくりを進めていく必要がある
- 特に、堀切二丁目・四丁目・五丁目は区内でも地域危険度が高い

(2) コミュニティの現況から

- 堀切二丁目・四丁目・五丁目は密集市街地特有の負のスパイラルが心配



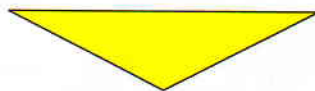
4. 事業導入区域(候補案)の検討

(3) 地区の防災性の評価から

- 堀切二丁目・四丁目・五丁目が、防災性が低い
- 特に、堀切五丁目の危険度が高い

(4) 地区のこれまでの取り組み成果から

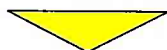
- 地区全体：活性化モデルプロジェクトの推進
- 堀切二丁目：堀切二丁目周辺地区が「堀切型防災まちづくり」のモデル地区としてまちづくり計画づくり進行中
- 堀切四丁目：橋梁架替に併せた早急なまちづくり計画づくりが必要
- 堀切五丁目：推進協議会として、地元へ防災まちづくりに取り組む体制作りを呼びかけるのが今後の課題



以上を踏まえ、
事業導入区域（候補案）を設定

4. 事業導入区域(候補案)の検討

- ・さらなる専門詳細検討
- ・協議会による検討
- ・アンケート等による権利者意向調査
- ・密集事業導入のための要件との整合 など



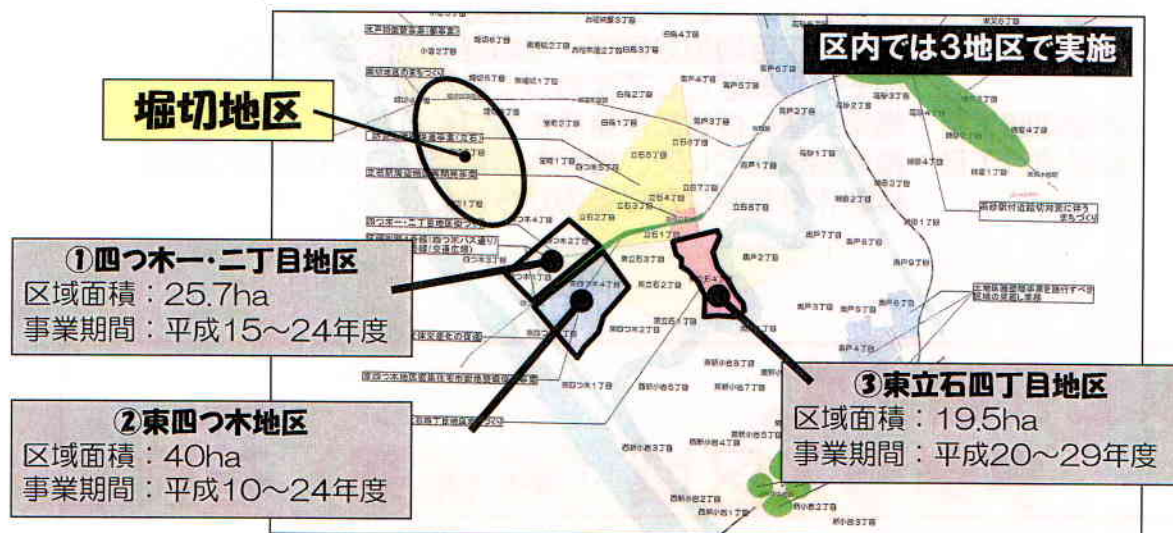
- 導入区域の修正・絞込み検討



(参考1) 密集住宅市街地整備促進事業とは

狭い道路で街が構成され、広場や公園等のオープンスペースも少なく、建物が密集している密集市街地は、老朽化した建物も多く、安全な避難経路や緊急車両が入れる道路も少ないため、震災等が起こった場合、建物の倒壊や火災の延焼による被害が大きくなる可能性

災害に強いまちづくりを進めるために「密集住宅市街地整備促進事業」を実施



(参考1) 密集住宅市街地整備促進事業とは

この事業は、「道路づくり」「建物づくり」「公園・広場づくり」を支援

道路づくり

安全な避難路となったり、消防車や救急車が通れる防災道路を整備

- 道路整備に必要な用地を区が買収
- 道路整備で建物等の移転が必要な場合、建物移転費等の補償

建物づくり

震災が起こっても、倒れにくく、燃えにくい建物への建替え等の推進

- 老朽建築物等を耐火構造等の共同住宅等に建替える方に費用の一部を助成（建替え促進助成）
- その他の建替えについても「建替え相談」「コンサルタントの派遣」等の支援

公園・広場づくり

火災の延焼拡大を食い止める空地、震災時の防災活動拠点として公園や広場を整備

- 公園・広場整備に必要な用地を区が買収
- 公園・広場整備で建物等の移転が必要な場合、建物移転費等の補償

(参考2) 地区計画とは

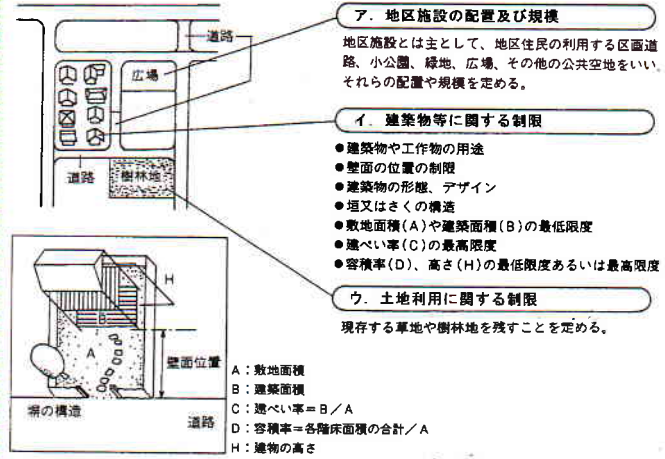
地区計画とは

良好な住宅地環境の保全や防災性の向上、魅力的な街並み形成等のために、地域住民・地権者の発意・提案に基づいて区が決定する都市計画上のルール

【地区計画の方針】

- ア. 地区計画の目標
- イ. 土地利用の方針
- ウ. 地区施設の整備方針
- エ. 建築物等の整備方針
- オ. その他、当該地区の整備、開発及び保全の方針

【地区整備計画】



(参考2) 地区計画とは

地区計画策定の流れ

【地域の取り組み】

- まちの整備構想(将来目標像)を考える
 - ・ まち点検ワークショップ(道路や建物の現況把握)
 - ・ 災害シミュレーション
 - ・ 街並みの検討(ケーススタディ)
 - ・ 事例研究 など
- アンケート調査(意見収集と合意形成)
- 住民案のまとめ

提案

【区の取り組み】

- 関連法規・条例との整合性の確認・調整
- 関係者の意見調整(権利者・事業者・東京都など)
- 都市計画手続き

決定(条例化)

堀切のまちづくりの流れ

添付資料2

- 「計画」とは、どこを、どのように、どのような方法で、まちをつくっていくか、具体的な全体像をまとめたものを言います。
- 「事業」とは、計画に基づき、5年、10年と期限を決めて、優先的に整備が必要な箇所を絞り、実際に整備することを言います。
- 基本的には、これからは、地元地区住民、権利者等の合意形成を得ながら進めていくことが重要となります。

