

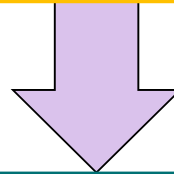
# 第 1 回 堀切菖蒲園駅周辺地区 街づくり勉強会

令和 6 年 9 月 2 8 日（土）堀切地区センター 第一会議室

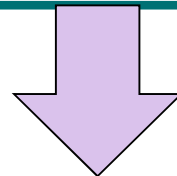
主催：葛飾区 都市計画課 地域街づくり担当係

# 第1回勉強会の目的

今の堀切菖蒲園駅周辺地区の現状や課題を知って頂く



現状や課題を踏まえた今後のまちづくりについて考えて頂く



目的

皆様のご意見を踏まえて、  
駅周辺地区の**まちづくり方針（案）**を作成

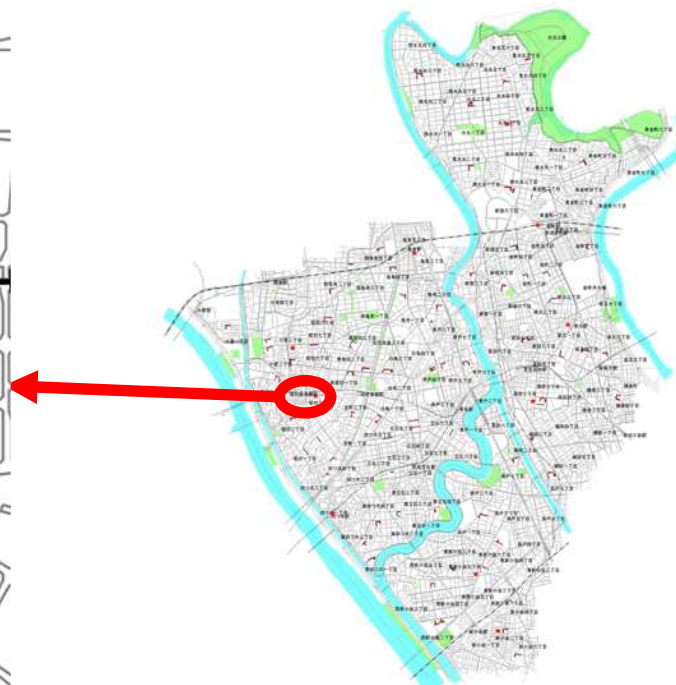
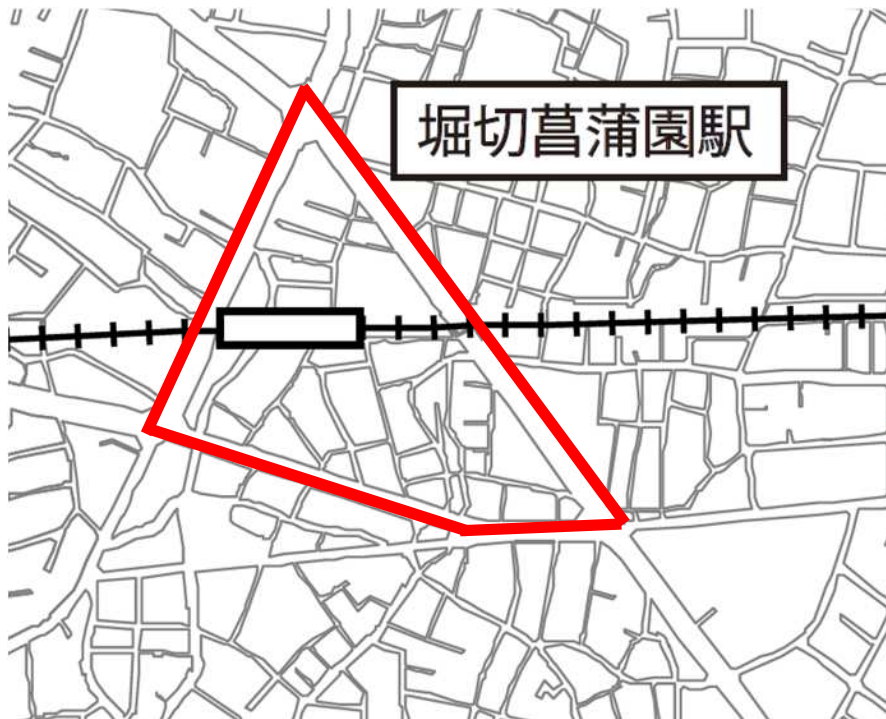
# 第 1 回勉強会の内容

1. 位置・地勢
2. まちづくりの経緯
3. 地区の現状と課題
4. アンケート調査結果
5. 建替え事業
6. 先行事例紹介
7. 事業化に向けた課題
8. 権利者の皆様との意見交換

# 1. 位置・地勢

# 1－（１）位置・地勢

- ・ 位置：葛飾区の西部
- ・ 地勢：古くは旧荒川（隅田川）沿いの低湿地で、菖蒲の生育に適している一方で、洪水も多く発生していたが、荒川放水路の整備や堤防整備で水害のリスクが低減し、住宅地として発展
- ・ 面積：5.6ha



# 1－(2) 堀切菖蒲園駅周辺地区の 年中行事・イベント

4月：堀切フェスタ

5月：葛飾菖蒲まつり

7月：花菖蒲展

9月：堀切地区センターまつり

10月：堀切マラソン、

下町ライブin堀切

1月：和の光のおもてなし、

堀切凧揚げ大会



堀切菖蒲まつり

出典：葛飾区



和の光のおもてなし

出典：葛飾区

## 2. まちづくりの経緯

# 堀切地区まちづくり推進協議会 取組みの経過（18年間）

■ 密集事業 ■ 駅周辺に関する取組

平成18年度「堀切地区まちづくり検討協議会」発足

平成22年度「堀切地区まちづくり構想」を葛飾区へ提案

平成22年 8月「堀切地区まちづくり推進協議会」へ 改組

平成23年 6月 堀切のマスコットキャラクター「ほりきりん」作成



平成24年 7月「堀切四丁目地区まちづくり整備構想（素案）」を葛飾区に提案

平成24年 11月「堀切二丁目周辺地区防災まちづくり整備構想」を葛飾区に提案

平成26年 4月 堀切二丁目周辺・四丁目地区 ① 都の「不燃化特区」に指定される

平成27年 4月 堀切二丁目周辺・四丁目地区 ② 「密集事業」が導入される

平成28年 3月 堀切二丁目周辺・四丁目地区 ③ 「防災街区整備地区計画」決定

平成29年 8月 駅周辺の取組みをまとめた「堀切地区まちづくり戦略(案)」作成

令和4年 3月 駅周辺まちづくりの方向性を示す「堀切菖蒲園駅周辺まちづくり構想」を区へ提出

東京都が木造住宅密集地域の改善を一段と加速するために、平成24年度に立ち上げた特別な支援制度

地区の防災性の向上を目的とし、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る地区計画制度

平成27年 「駅周辺の将来を考える会」開催  
平成29～30年 商店会・町会との意見交換  
平成30年 関係住民・権利者アンケート  
令和元年 意見交換会・アンケート報告会  
令和元～2年 商店会関係者との意見交換

令和4年 建物調査  
令和5年 アンケート調査

## ○構想の趣旨

この構想は、現状の課題や権利者アンケートなどを通して、堀切らしい駅周辺のまちづくりの方向性・取組をとりまとめたもの

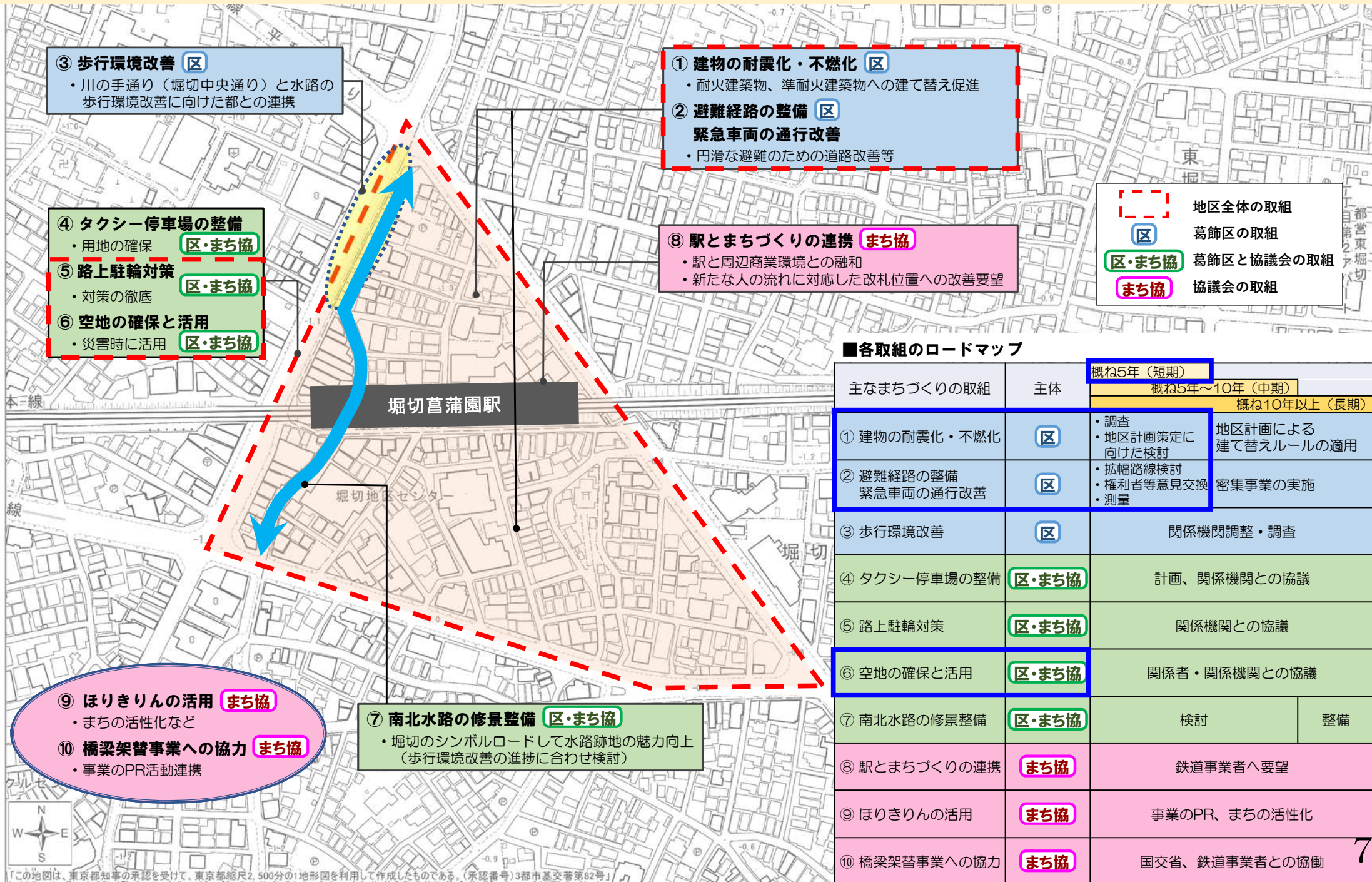
- ・平成27年 : 「駅周辺の将来を考える会」の開催を開始
- ・平成29年 : 「まちづくり戦略（案）」の提案
- ・平成29～30年 : 商店会・町会との意見交換
- ・平成30年 : 関係住民・権利者へのアンケート
- ・令和元年 : 意見交換会・アンケート報告会の開催
- ・令和元～2年 : 商店会関係者との意見交換

## ○今後のまちづくりの方向性（区への提案）

- ①個々の建替えのタイミングに合わせた建物の耐震化・不燃化
- ②堀切らしさを残した、災害時の避難や緊急車両の通行に必要な路線の重点整備
- ③利便性の向上につながるような、交通環境の改善

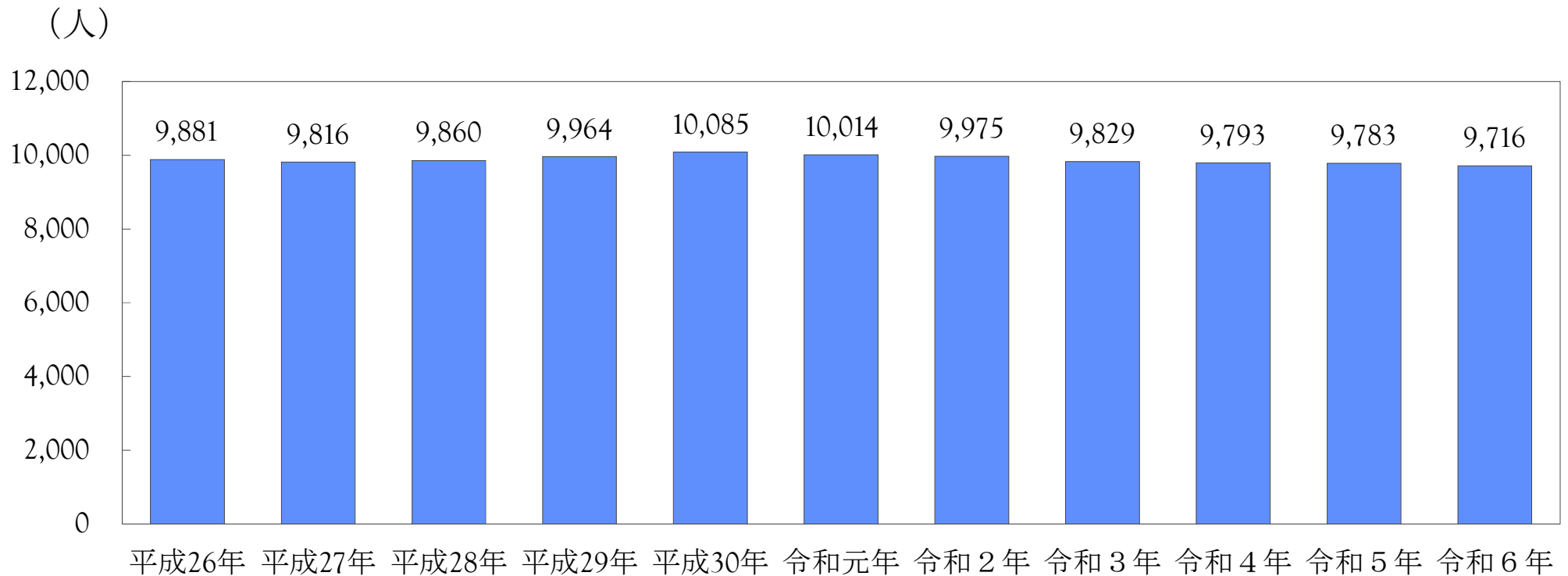
# 堀切菖蒲園駅周辺まちづくり構想

令和4年3月  
堀切地区まちづくり推進協議会



### 3. 地区の現状と課題

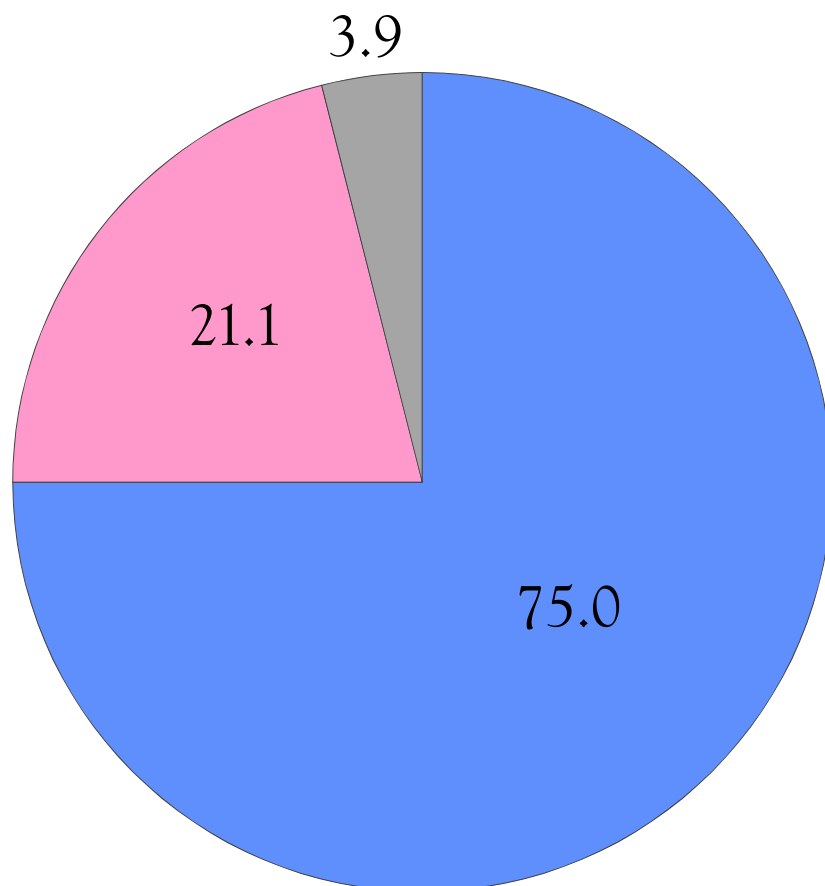
### 3－（１）地区内の人口の推移 （堀切三丁目・堀切四丁目・堀切五丁目の人口）



出典：葛飾区住民基本台帳（各年4月1日）

- ・ 人口に大きな変化はないことが特徴
- ・ 全体的に見ると少し減少している

### 3－（2）地区内の土地利用の状況

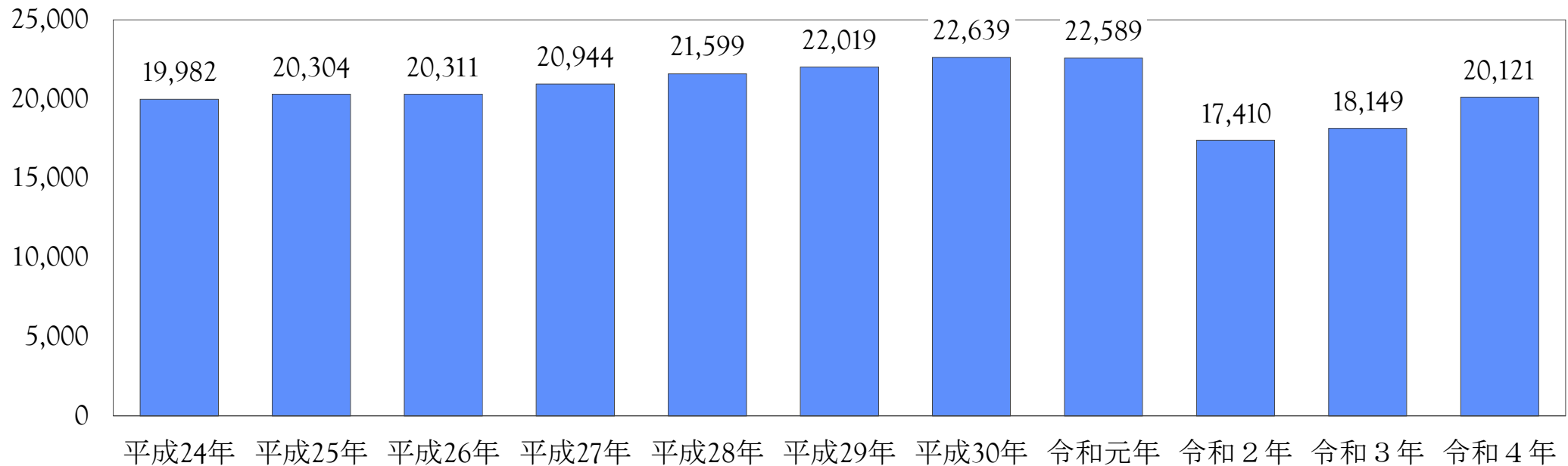


■ 住居系 ■ 商業系 ■ その他

- ・ 住居系が全体の4分の3
- ・ 商業系が約2割

### 3－（3）堀切菖蒲園駅の平均乗降客数

（人/日）



出典：「国土数値情報（駅別乗降客数データ）」（国土交通省国土政策局・令和5年度）を加工して作成

- ・ 全体的に見ると平均乗降客数は約2万人前後
- ・ 令和2年に減少したが、その後は増加傾向

# 3 - (4) 位置情報ビッグデータによる 堀切菖蒲園駅周辺の人流分析

現状

位置情報ビッグデータとは...スマートフォンユーザーから同意のうえ取得した  
位置情報データを使い、人の動きを分析、推定、  
予測すること

## 主要動線分析

道路の通行者数を可視化



## 滞在人口分析

指定したエリア内に滞在して  
いる人数を集計



## 国内居住者・来訪者 属性分析

指定したエリア内に来訪した  
人数を集計



## ◎条件設定

- ・ データ期間
- ・ 分析範囲
- ・ 移動手段
- ・ 時間

2023年1月1日～2023年12月31日（1年間）

堀切菖蒲園駅を中心に半径500m

徒歩

24時間

データ提供: KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」  
調査に用いたデータは au(KDDI)スマートフォンの位置情報ビッグデータ。  
(au スマートフォンユーザーのうち、個別同意を得たユーザーが対象、かつ個人を特定  
できない処理を行って集計された情報)  
なおデータには 20 歳未満, およびインバウンド観光利用者のデータは含まれない。

# 主要動線分析

現状

拡大図

KDDI Location Analyzer

国内居住者・主要動線分析 エリア名: 堀切菰蒲園駅



全体図

KDDI Location Analyzer

国内居住者・主要動線分析 エリア名: 堀切菰蒲園駅

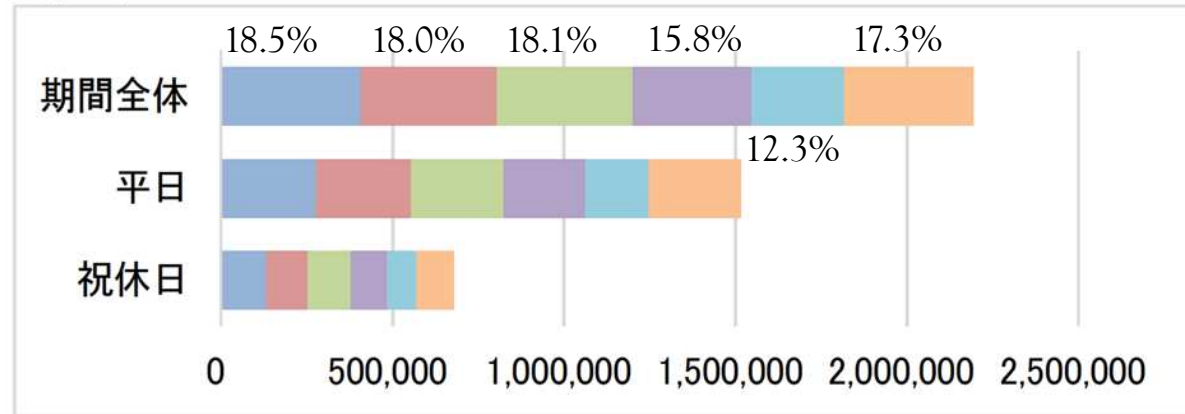


- ・ 通行者数が多い(赤)、普通(黄)、少ない(緑)で表示
- ・ 都道である平和橋通り、川の手通りの通行者数が多い
- ・ 駅の南側や赤札堂前の道など広い道路へつながる道路の通行者数が多い

# 国内居住者・来訪者属性分析

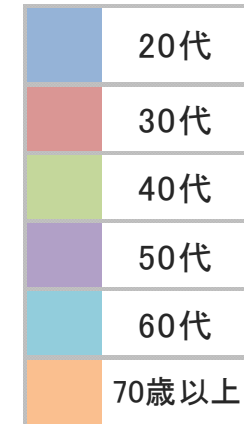
現状

年代別

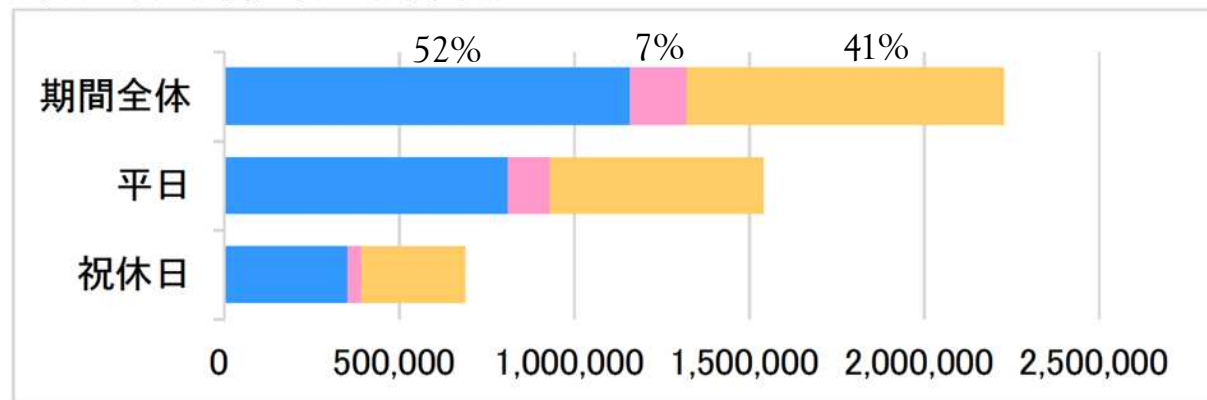


※未成年(19歳以下)データはサンプル外

凡例



居住者/勤務者/来街者別



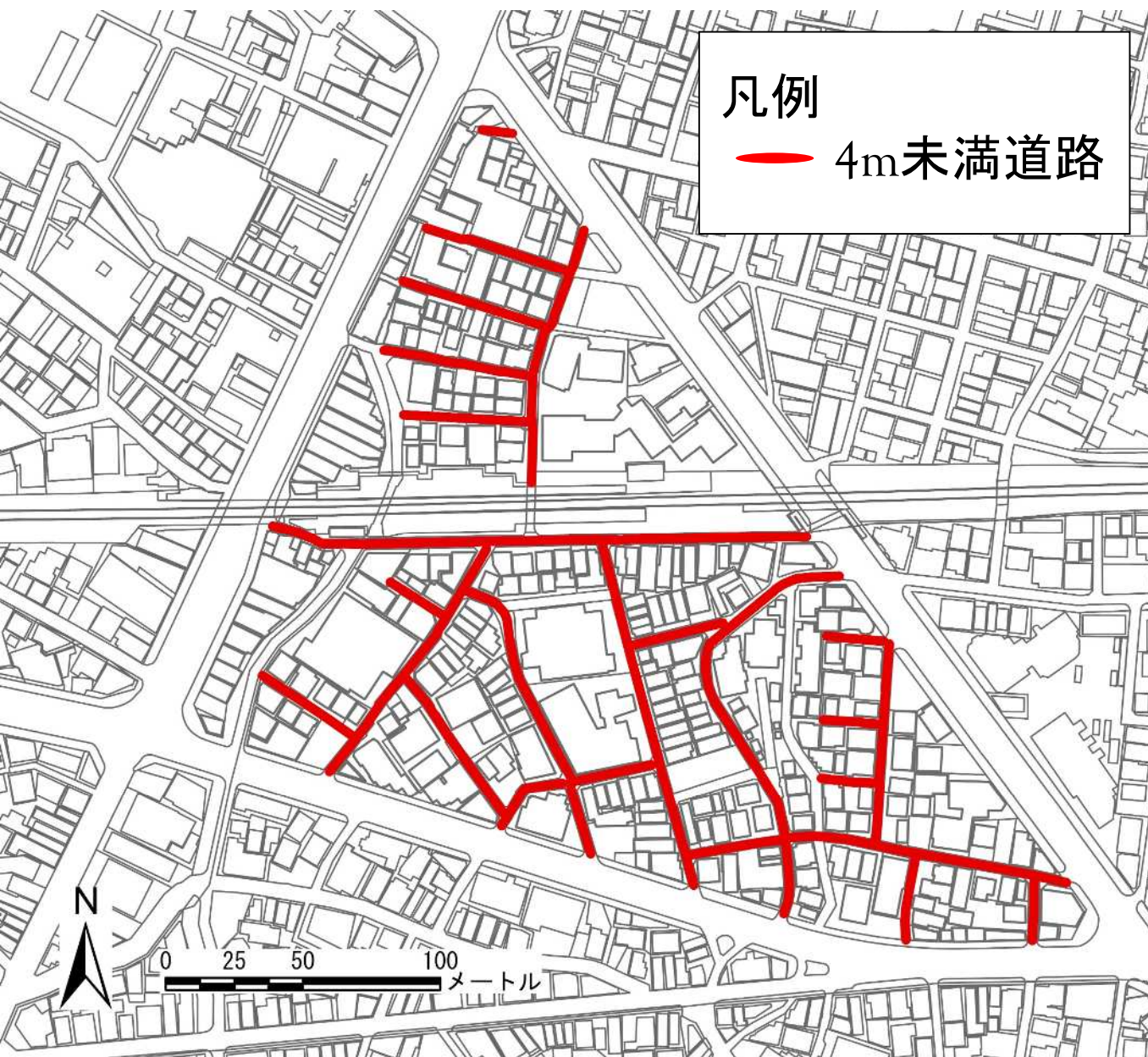
凡例



- ・年代別分析によると、20代から70歳以上まで幅広い世代が駅周辺に来ている
- ・来訪者より居住者の割合が高い
- ・平日と祝休日の差はあまり見られない

きょうあい

## 3 - (5) 狭隘道路が多い



- 幅が4 m未満の道路は地区内全体の約89%  
(赤色の線)
- 消防車両が通ることができる幅は6 m以上



自家用車を除く  
7 - 9  
16 - 19  
この先 50m

文

化粧品  
美容品

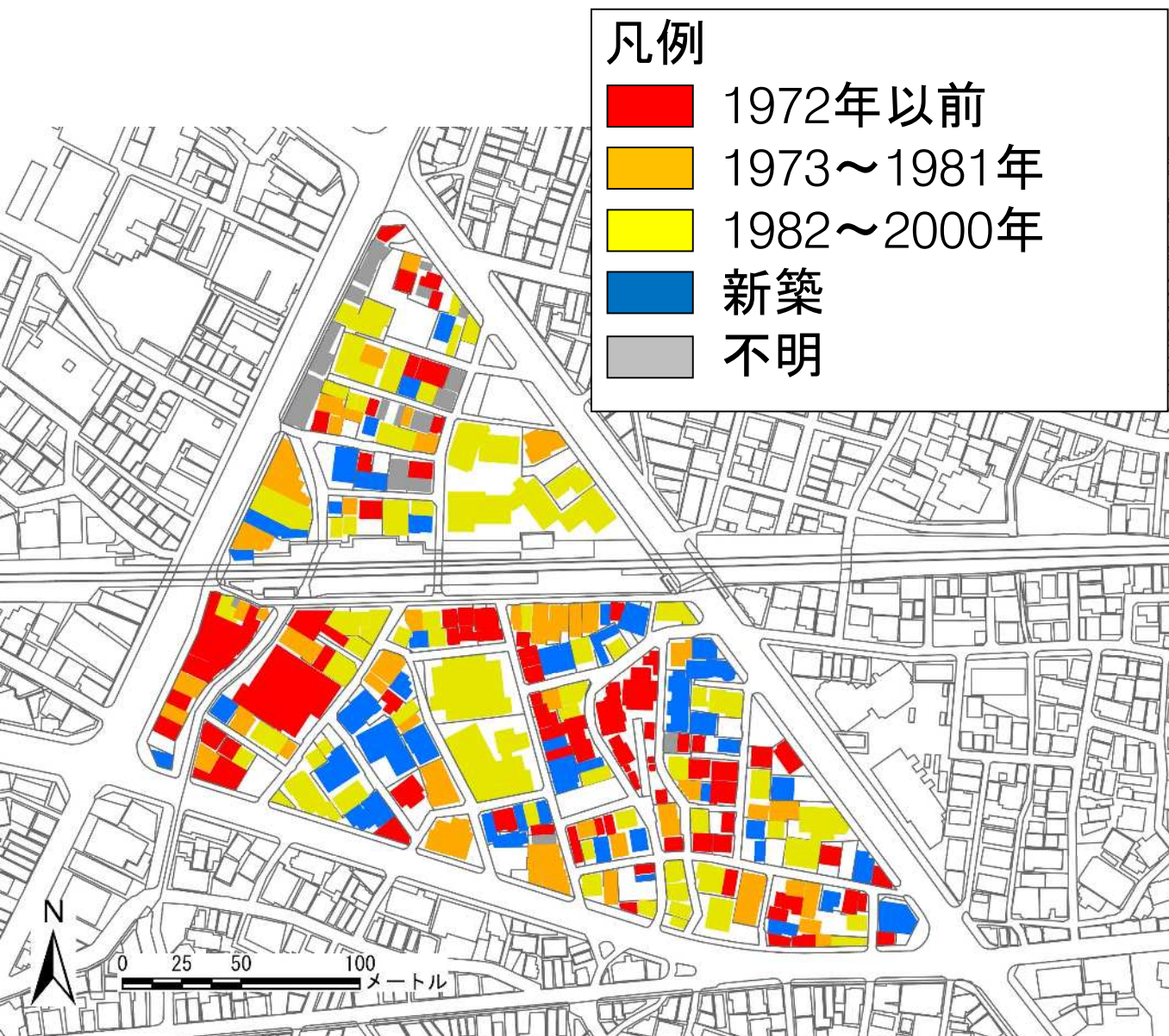
4m未満



東京都 板橋区 板橋五丁目 3  
Hortland 5-3  
Akishima City

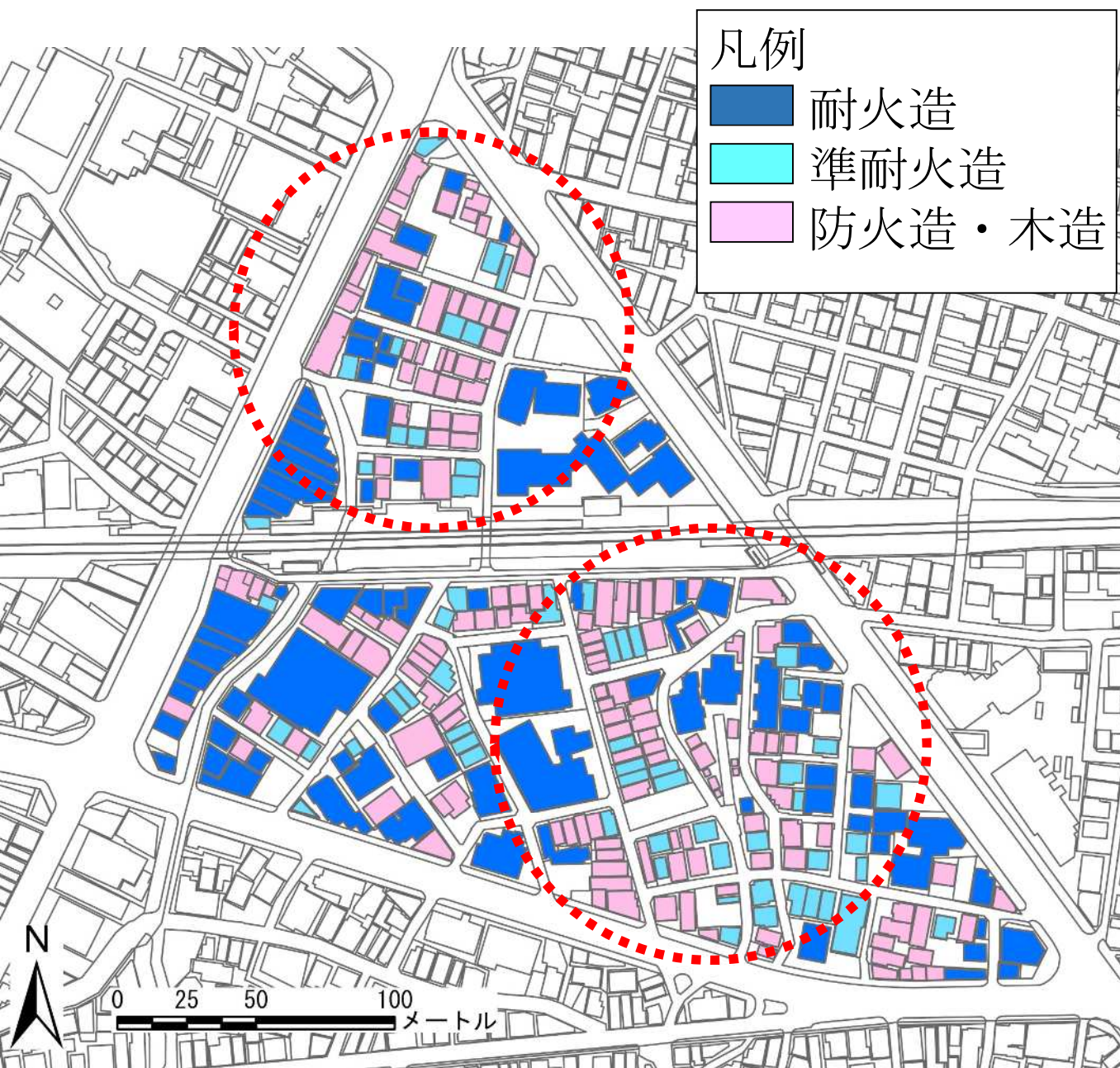
4m未満

### 3－（6）建物の老朽化



- 1981年以前の建物  
（旧耐震建築物）  
は173棟  
（赤色、オレンジ、  
灰色の建物）

## 3 - (7) 木造住宅が密集している



- 防火造・木造の建物は**156棟**  
**(桃色の建物)**
- 防火造・木造の建物が**密集**している **(赤点線内)**

## 4. アンケート調査結果（R 5）

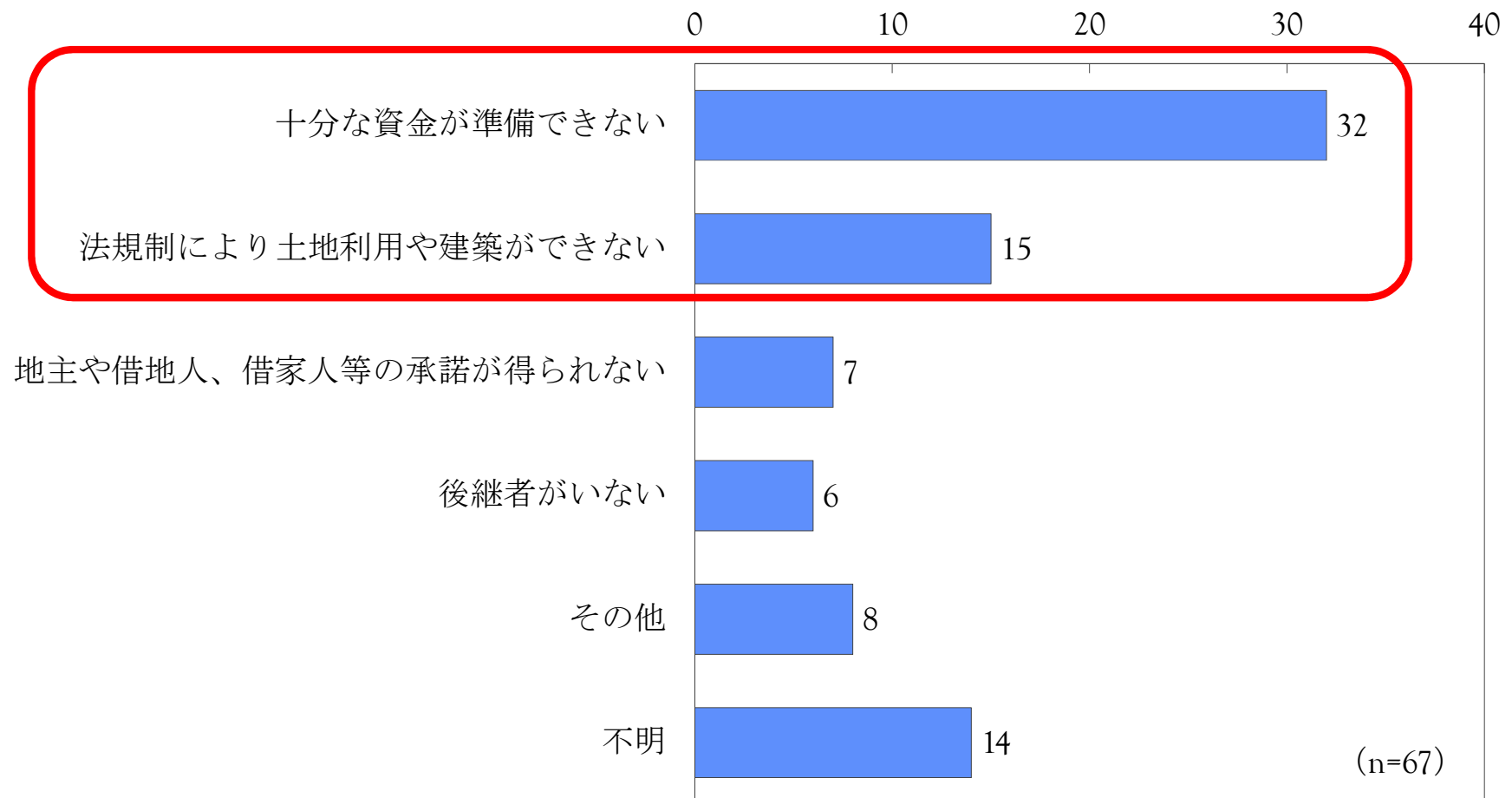
# 令和5年度 アンケート調査結果

## ■調査概要

- ・ 調査名：堀切菖蒲園駅周辺まちづくりに関するアンケート
- ・ 調査対象：堀切菖蒲園駅周辺地区に土地・建物を持つ方
- ・ 調査時期：令和5年10月27日～11月20日
- ・ 調査方法：郵送
- ・ 回収率：67件（回収率12.8%）

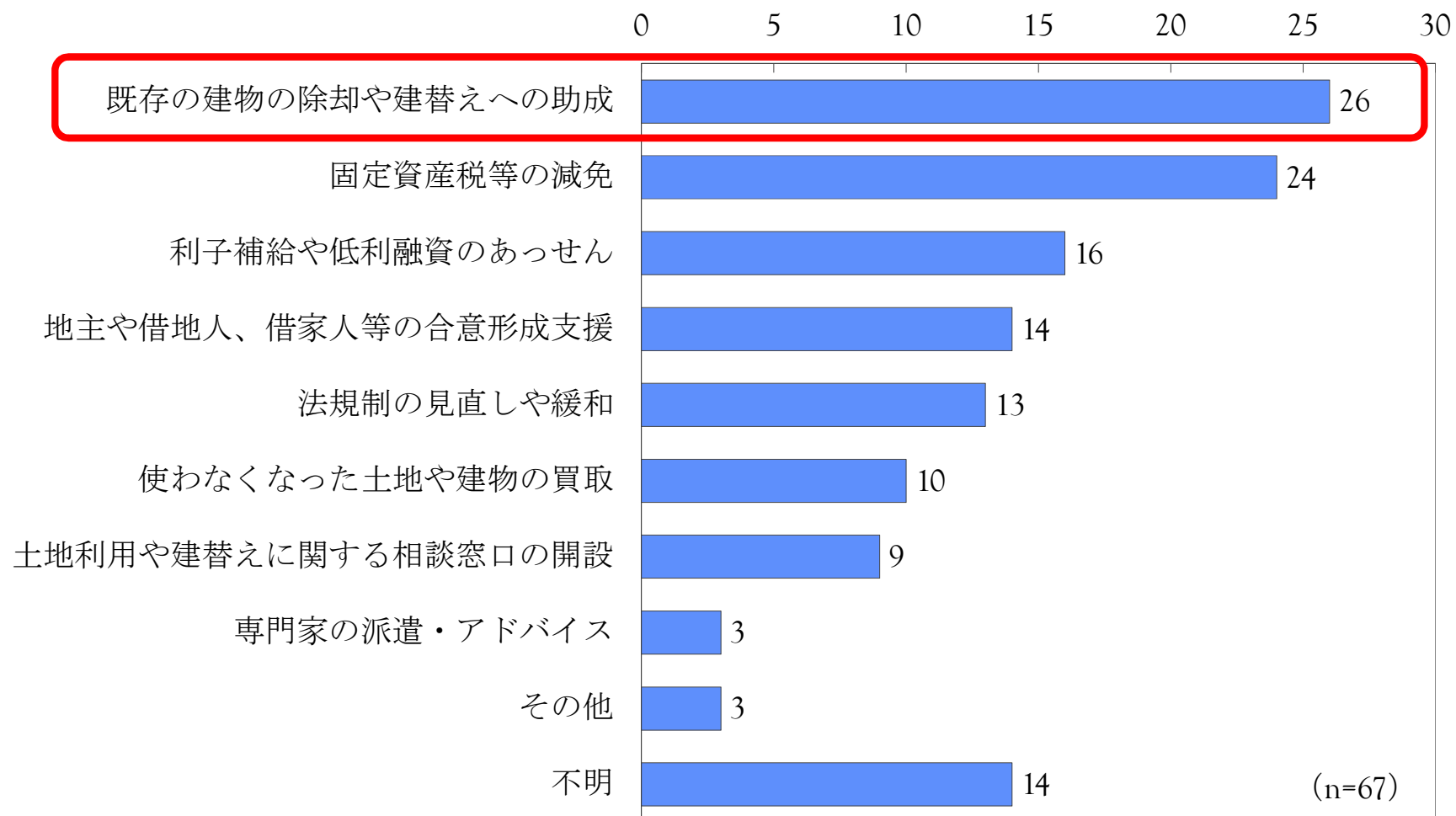
# アンケート調査結果（R 5）

## 問 4 土地利用や建替えにおける心配ごとや問題



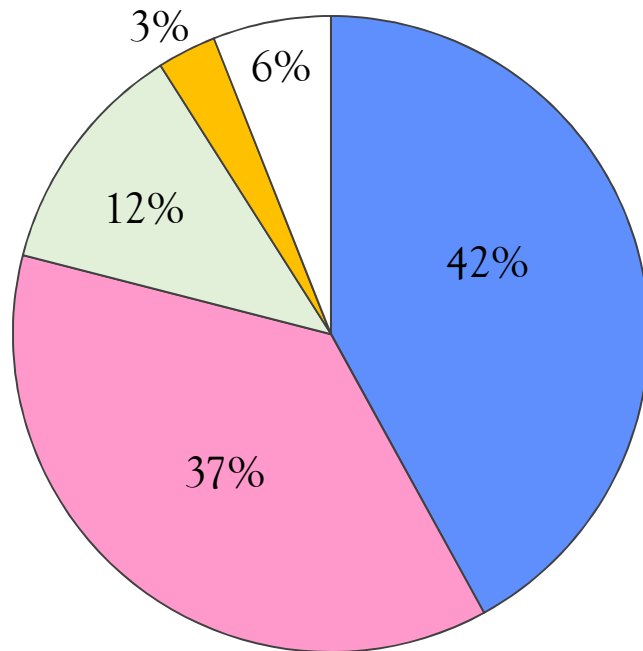
# アンケート調査結果（R5）

## 問5 今後の土地利用や建替えに向けて期待する支援



# アンケート調査結果（R5）

## 問7 これからの堀切菖蒲園駅周辺の街並み



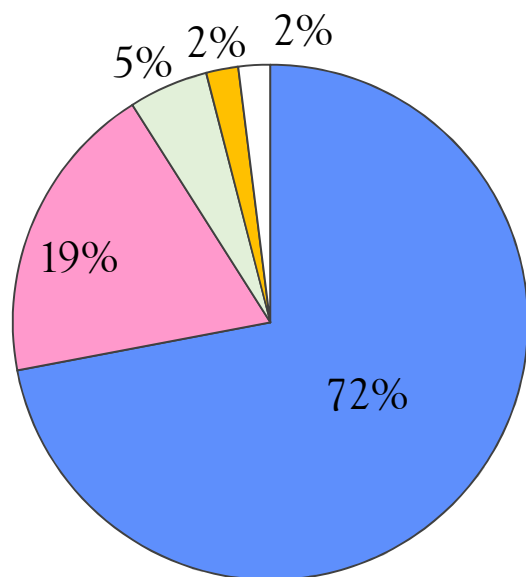
(n=67)

- 歩行者中心の道路沿いに魅力的な個店が並ぶ下町的な街並み
- ゆったりとした道路空間と沿道の商業施設が一体化した街並み
- 駅前広場と高層建築で構成されるシンボリックな街並み
- その他
- 不明

- 「下町的な街並み」を望む人が約4割と最も多い

# アンケート調査結果（R5）

## 問8 まちづくりの検討を行う場合の進め方



(n=67)

- 権利者と地域住民が共に意見を出し合いながら検討する
- 地域住民の意見を聞きながら権利者が主体となって検討する
- 権利者同士の話し合いにより検討する
- その他
- 不明

・ 「権利者と地域住民が共に意見を出し合いながら検討する」が72%

# アンケート調査結果（R5）

## 問11 その他のご意見等（一部抜粋）

- 古い良い部分、要素は残しつつも、清潔感、美観を備え、住みやすい街に変えていきたい。菖蒲園の名もあるので、花木が街にあふれ、憩いの空間を作りたい。
- 昔からやっている個人商店やラーメン店なども残しつつ、住んでいる人がより便利に感じる街になってほしい。
- 地域で生活している人にとって魅力のある街になってほしい。
- 安全で住みよい街にしてほしい。

## 5. 建替え事業

# 葛飾区の建替え事業

【地区の課題】 木造住宅が密集している



① 不燃化加速事業（新たな建替え支援）

【地区の課題】 建物の老朽化



② 緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成制度

③ 区内全域を対象としている耐震助成制度

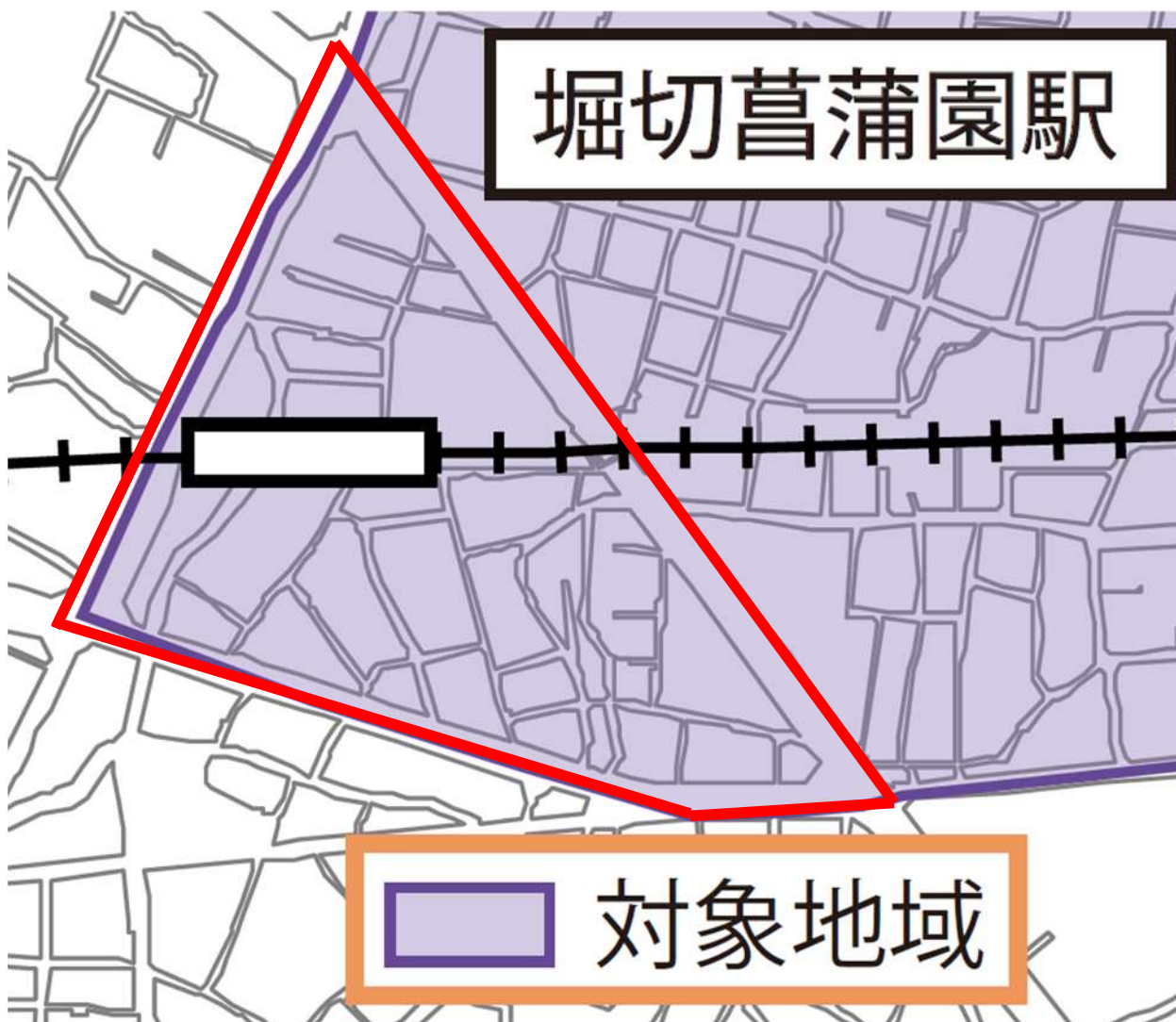
# ①不燃化加速事業 (新たな建替え支援制度)

今年度より、新たな地域で老朽建築物を建替える際の除却工事と新築建築物の設計及び工事監理費に対する助成を始めました。

令和7年度までの制度となっています。

→東京都の方針次第では、補助制度が延長する可能性があります。

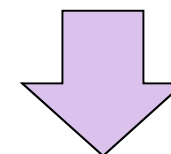
# 対象地域（堀切菖蒲園駅周辺地区）



堀切三丁目一部

堀切四丁目一部

堀切五丁目一部



地区内はすべて

適用

# 建替支援内容

## 助成対象

木造または軽量鉄骨で耐用年数の2／3※を経過している住宅を準耐火建築物等に建替える場合

※耐用年数の2／3

- ・ 木造モルタル⇒13年4か月以上
- ・ 木造⇒14年8か月以上
- ・ 軽量鉄骨造⇒18年以上

## 助成金額

① 除却工事の費用

② 新築の設計・工事監理の費用

①と②を合わせて最大200万円助成

## ②緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成制度

緊急輸送道路が建築物の倒壊によって、閉塞されることを防止するため、**緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に係る費用の一部を助成**する制度

緊急輸送道路とは・・・

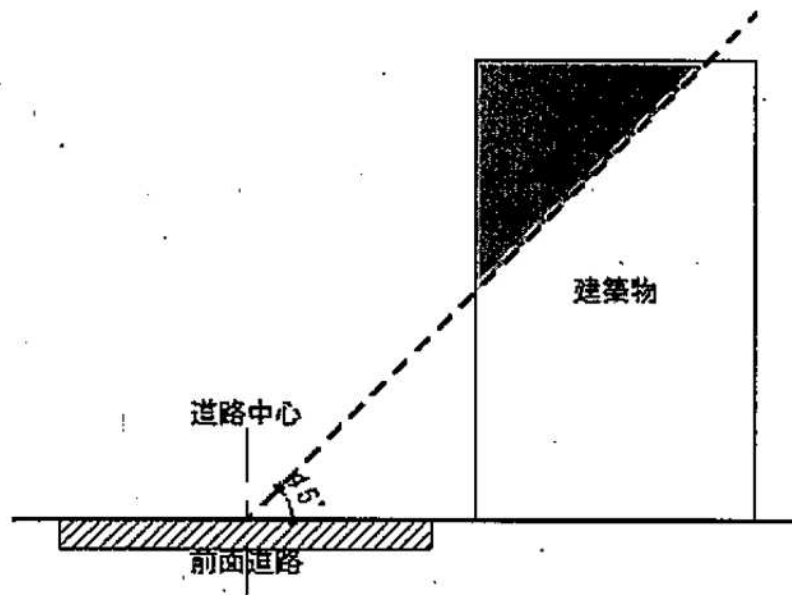
東京都が指定した道路のことで大地震が発生した場合に、救急救命活動、緊急支援物資の輸送活動、復旧復興活動を支えるための道路となります。

この道路の機能を確保するために道路沿いにある建築物の耐震化を進めています。

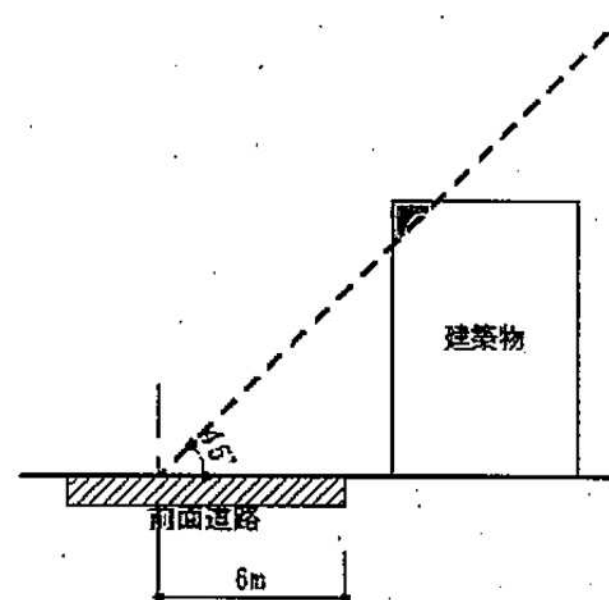
## 耐震化の対象となる建築物

敷地が緊急輸送道路に接する建築物で次の2つの要件に該当するもの

- (1) 昭和56年(1981年)5月31日までに建築された建築物
- (2) 建築物の一部の高さが次図の①または②のように超える建築物

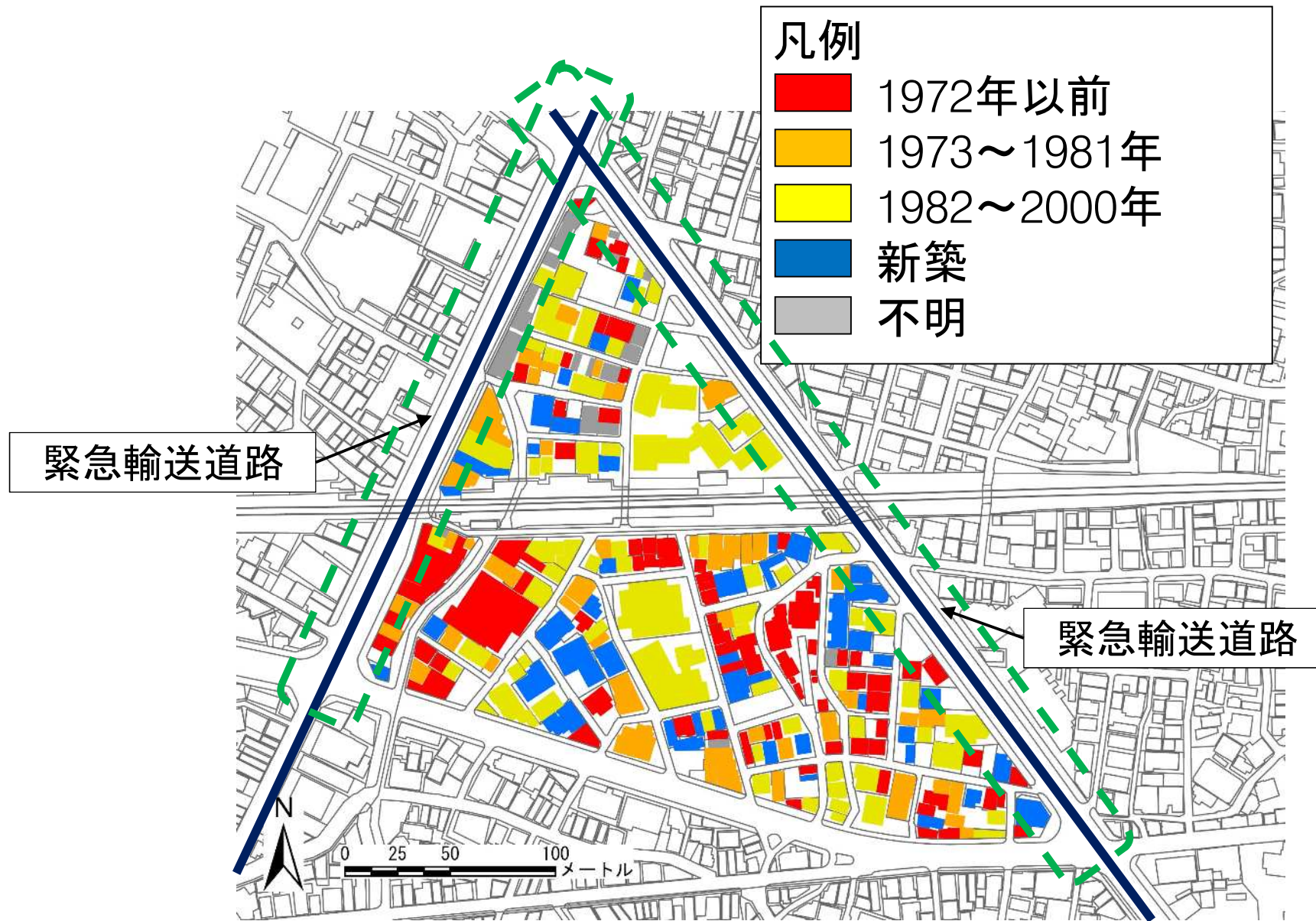


①前面道路が12mを超える場合



②前面道路が12m以下の場合

# 耐震化の対象となる建築物



※助成には、別途要件があります。

## 助成対象者

- (1) 緊急輸送道路沿道建築物の所有者
- (2) 分譲マンションの場合、当該建築物の管理組合又は区分所有者の代表者
- (3) 共同で所有する建築物等の場合、共有者全員によって合意された代表者

## 受付期限

事前に葛飾区建築課にご相談ください。

# 緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成制度 の助成金額（建築物）

① 倒壊の危険が高いと判断された建築物

→ 1 棟あたり 最大563万円 助成

② ①に該当しない建築物

→ 1 棟あたり 最大512万円 助成

# 緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成制度 の助成金額（マンション）

③ 倒壊の危険性が高いと判断された  
マンション→ 1棟あたり 最大552万円助成

④ ③に該当しないマンション  
→ 1棟あたり 最大502万円助成

# 緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成制度 の助成金額（住宅）

⑤ 住宅（マンションを除く）

→ 1 棟あたり 最大341万円 助成

### ③区内全域を対象としている耐震助成制度

非木造※の住宅、分譲マンション等の耐震助成制度

地震に対する建築物の安全性の向上を図るため、**建築物の耐震診断等に要した費用の一部を助成する制度**

※非木造・・・鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

# 非木造の住宅、分譲マンション等の耐震助成制度

## 助成対象建築物

次の要件の全てを満たすもの

- 葛飾区内の建築物
- 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- 昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された建築物
- 耐震改修設計と耐震改修工事においては、建築基準法第9条（違反建築物）に規定する命令を受けていないこと

## 助成対象者

次のいずれかに該当する方

- 個人
- 建築物の区分所有者全員で組織する団体
- 中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者に該当する団体

# 非木造の住宅、分譲マンション等の 耐震助成制度の助成金額

(1棟あたりの最大助成額)

|   |        | 建築物   | マンション   | 住宅   |
|---|--------|-------|---------|------|
| ① | 耐震診断   | 20万円  | 150万円   | 20万円 |
| ② | 耐震改修設計 | 30万円  | 150万円   | 30万円 |
| ③ | 耐震改修工事 | 100万円 | 2,000万円 | 80万円 |

## 6 .先行事例紹介

## 6－（１）不燃化特区事業（防災街区整備地区計画）

【地区の課題】 木造住宅が密集している

## 6－（２）密集事業

【地区の課題】 木造住宅が密集している

【地区の課題】 狭隘道路が多い

## 6－（３）街並み誘導型地区計画

【地区の課題】 狭隘道路が多い

【地区の課題】 建物の老朽化

## 6－（４）防災街区整備事業

【まちづくり構想】 ⑥空地の確保と活用

## 6－（1）不燃化特区事業 （防災街区整備地区計画）

○首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、整備地域の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進する制度。

## ＜支援1＞ 木造住宅の建替え費用を助成

- 助成要件 耐用年数の3分の2以上経過した木造住宅の除却工事を行い、延焼防止性能の高い、耐火または準耐火建築物等に建替える工事を行うこと。
- 助成額 除却工事費と設計・工事監理費を合算して最大200万円さらに令和5年度からは新築建物の規模に応じて建築工事費の一部を助成
- 実績 不燃化特区指定以降、区内4地区で192件の建替えを支援  
(令和5年度末現在)

## <支援2> 老朽建築物の取壊し（除却）費用を助成

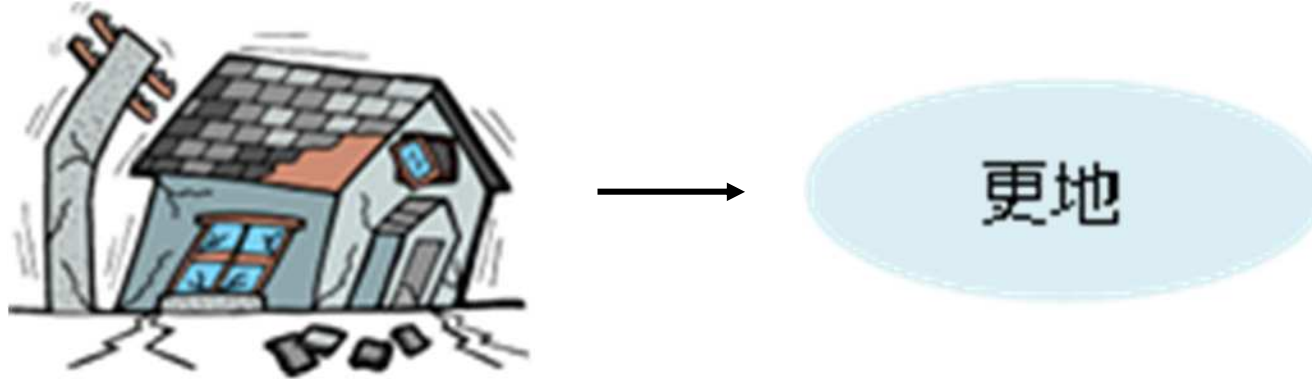
- 助成要件 昭和56年5月31日以前に建築された木造・軽量鉄骨造建築物、または、区が行った調査により危険であると認めた建築物
- 助成額 取壊し工事費用を最大200万円（R3年度から新制度）  
※従来、建築課の耐震化支援除却助成により、不燃化特区内で、除却費用を最大100万円を助成
- 実績 不燃化特区指定以降、区内4地区で279件の取壊しを支援  
(令和5年度末現在)

## <支援3> 専門家を無料で派遣

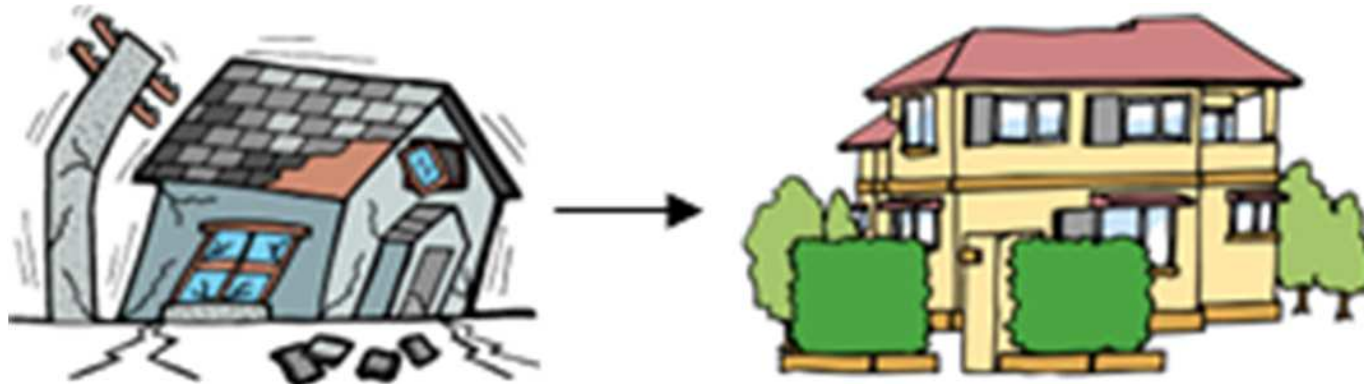
- 支援対象 耐火または準耐火建築物等以外の住宅をお持ちの方
- 支援内容 建替えにかかる様々な困りごと、悩みごとをお持ちの方に弁護士や一級建築士等の専門家を無料で派遣する。

## <支援4> 固定資産税・都市計画税の減免

- (1) 老朽木造建築物を取り壊して更地にした場合、土地（更地）に対する固定資産税・都市計画税について、最長5年間、住宅の敷地並みの税額に軽減する。



- (2) 不燃化のための建替え（耐火建築物又は準耐火建築物）を行った場合、新築した家屋に対する固定資産税・都市計画税について、最長5年間、10割の減免が受けられる。



## 6－（2）密集事業

# 密集住宅市街地整備促進事業

「道路づくり」「公園・広場づくり」「沿道の老朽建築物の除却」を実施

## 道路づくり

安全な避難路となったり、消火・救助活動等が行える主要生活道路を整備

○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、用地買収費や建物移転費等を補償



道路用地の取得による主要生活道路（6m）の整備

# 道路整備の事例紹介（堀切二丁目周辺及び四丁目地区）



従前の様子



従後の様子

道路用地の取得による主要生活道路（6m）の整備

# 道路整備の事例紹介（東立石四丁目地区）



従前の様子



従後の様子

道路用地の取得による主要生活道路（6m）の整備

# 密集住宅市街地整備促進事業

「道路づくり」「公園・広場づくり」「沿道の老朽建築物の除却」を実施

## 公園・広場づくり

火災の延焼拡大を防ぐ空地、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
- 建物等の移転が必要な場合、用地買収費や建物移転費等を補償



## 6 ー ( 3 ) 街並み誘導型地区計画

# 街並み誘導型地区計画とは...

地区計画制度の1つで、地区整備計画に、道路に面する壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物の制限、高さの最高限度、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定め、かつ、地区計画建築条例で定めた場合、特定行政庁が一定の条件で認定した建築物については、**前面道路幅員による容積率制限と斜線制限の適用を除外**することができる制度

密集市街地においては、道路沿道の狭小敷地に対して、これらの新たな制限と制限の緩和を適用することで、生活道路の拡幅整備と沿道建物の建替えを一体的に進められるとともに、高さや壁面の位置が揃った街並みの形成が期待されます。

# 街並み誘導型地区計画の概要

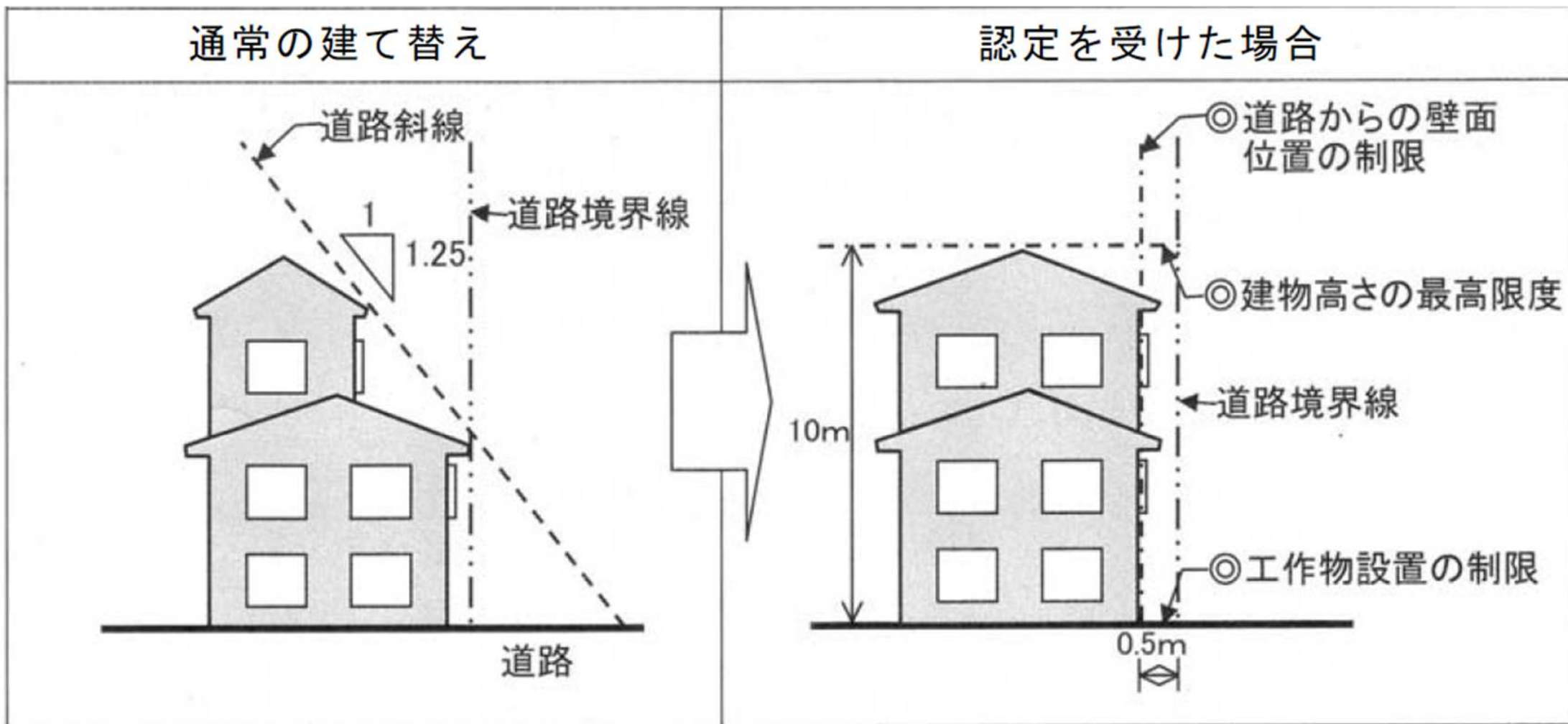
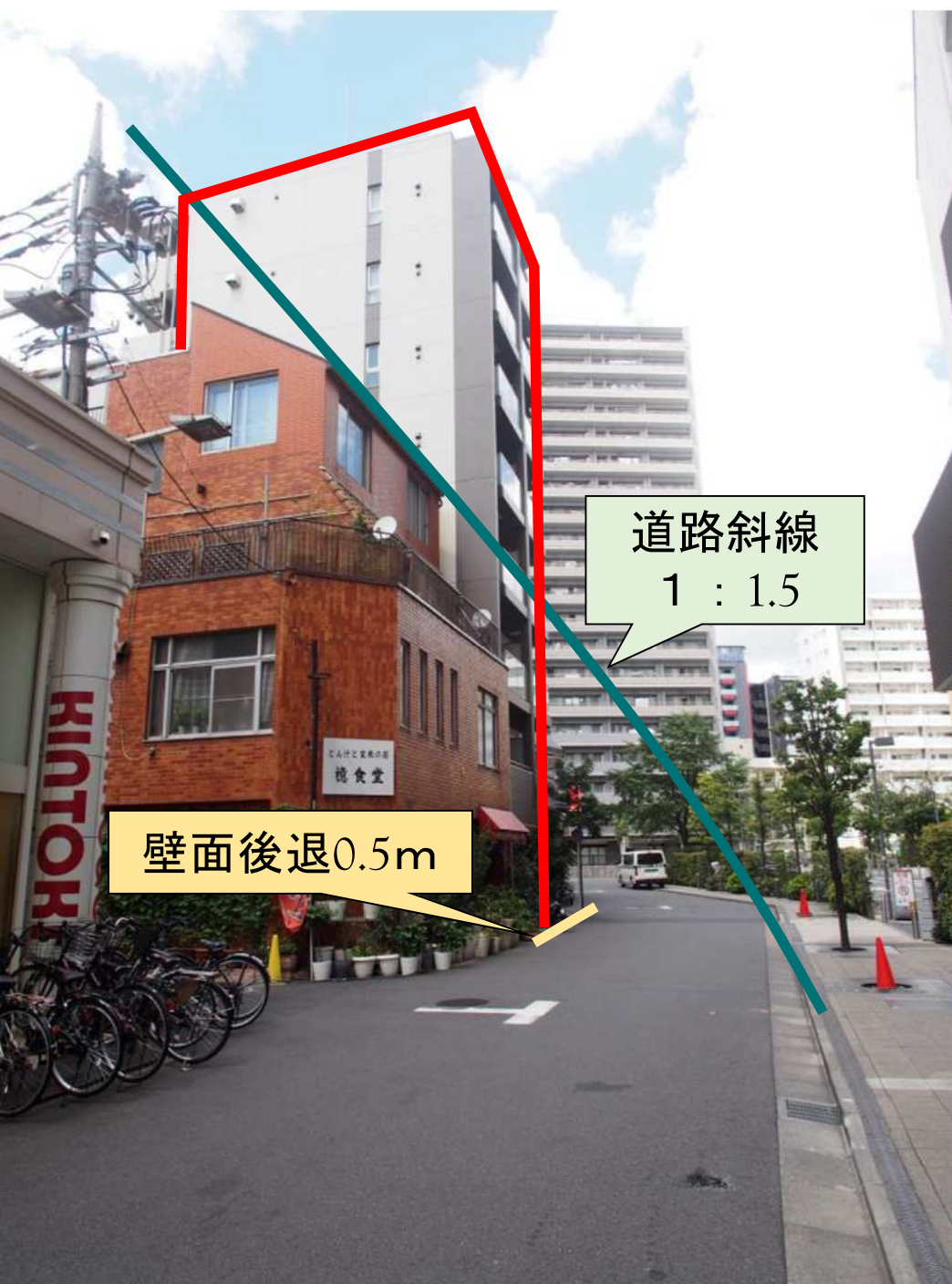


図 狭隘道路の拡幅を目的とした街並み誘導型地区計画の活用イメージ  
 (「戸越一丁目地区地区計画のあらまし」より)

# 事例紹介（大田区京急蒲田駅の事例）



容積率500%

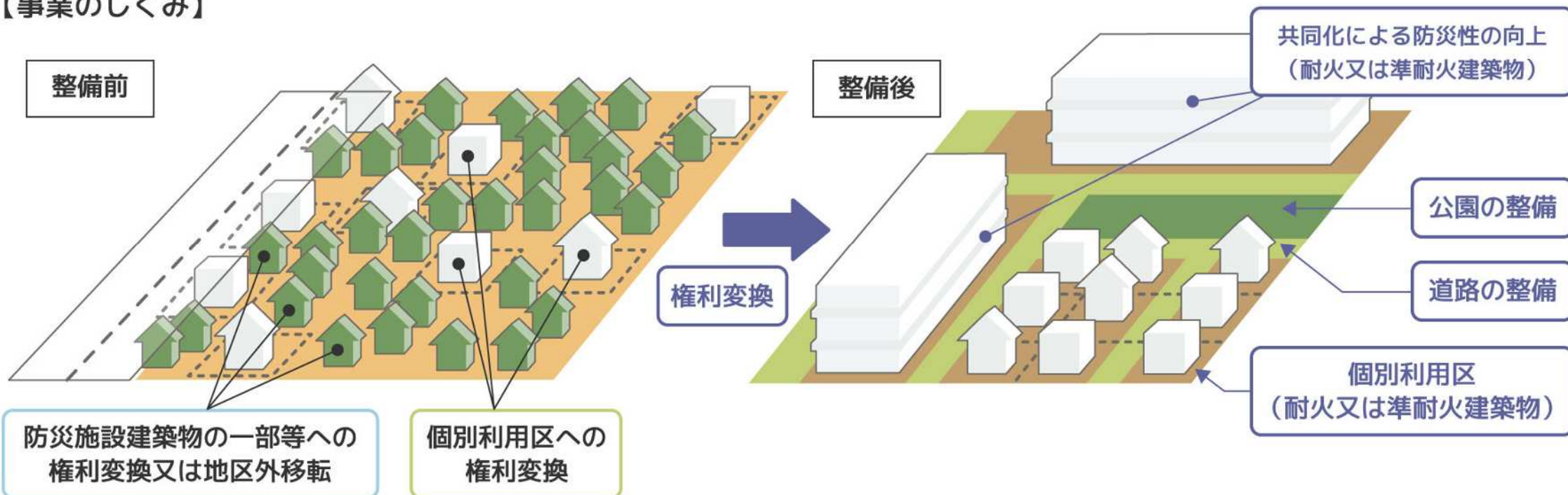
（堀切地区では容積率300%のため、  
あくまで参考事例になります。）



## 6 — ( 4 ) 防災街区整備事業

# 防災街区整備事業とは...

【事業のしくみ】



土地や建物の共同化を図ることにより、災害時に危険性の高い木造密集市街地を解消し、防災機能を確保すること

## 法定要件

- (1) 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内
- (2) 耐火建築物、準耐火建築物の延べ面積が全ての建築物の延べ面積の概ね1/3以下
- (3) 建築基準法に不適合な建築物の数又は建築面積の合計が全ての建築物の数又は建築面積の合計の1/2以上 等

## 補助要件

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備地区内で事業が行われること

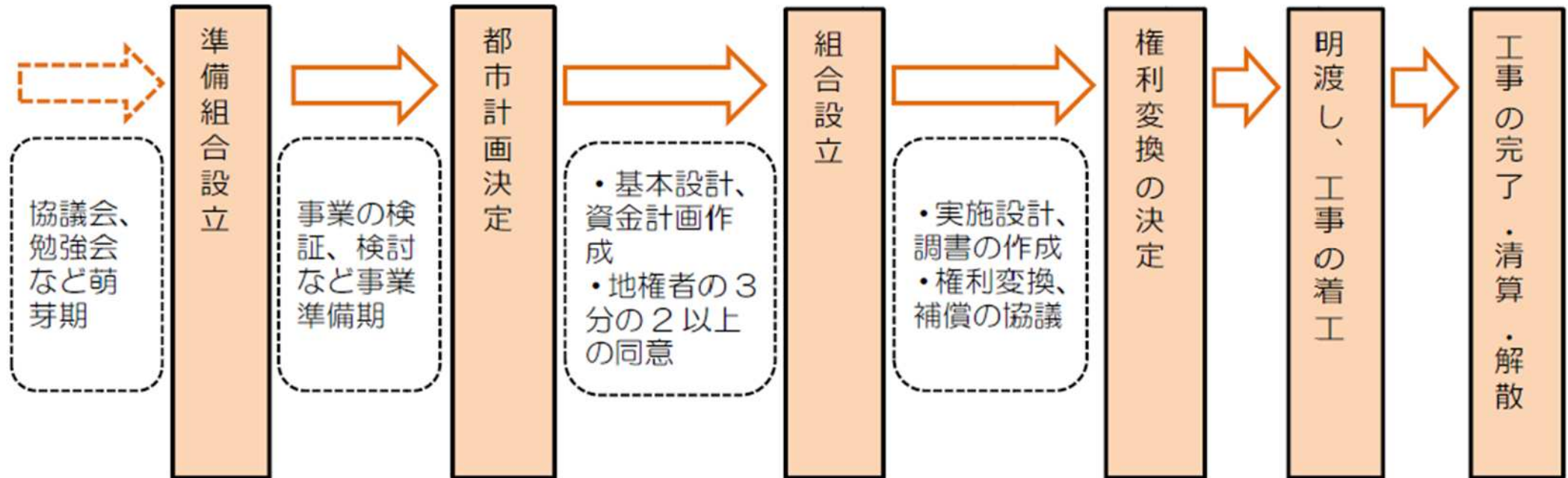
## 施行者

個人施行者、防災街区整備事業組合、事業会社、地方公共団体、都市再生機構等

## 補助内容

- (1) 調査設計計画（事業計画作成、権利変換計画作成、建築設計費等）  
（1/3）
- (2) 土地整備（除却、整地、補償、道路整備、緑地整備等）（1/3等）
- (3) 共同施設整備（1/3等）

## 事業の流れイメージ（組合施行）



# 事例紹介（足立区関原一丁目中央地区）

## 防災街区整備事業整備前



建替えができない行き止まりの路地に面した木造住宅



まちづくり用地取得前2.7mほどの狭い道路に古い木造住宅群がある

# 防災街区整備事業整備後



- 平成25年11月
- 共同住宅に建て替えを行ったことにより  
防災機能の向上
- 避難路や公園の確保

# 地区の変化



- ・ 火災時に燃えやすい
- ・ 避難路が塞がれている箇所がある



- ・ 燃えにくい**共同住宅**に更新
- ・ 避難路の確保等で**防災環境**  
**軸の形成**

## 7. 事業化に向けた課題

## 7.事業化に向けた課題

- 駅周辺の賑わいのまちづくり
- 歴史を生かした魅力あるまちづくり
- 快適で安全安心のまちづくり

## 8 .権利者の皆様との意見交換

# 駅周辺の賑わいのまちづくり（足立区北千住駅周辺）



# 歴史を生かした魅力あるまちづくり（千葉県香取市）



# 快適で安全安心のまちづくり（北区上十条一丁目4番地区）



## 8－（１）本日、皆様とともに 話し合いたいこと

1. まちの現状と課題を踏まえて、こういった  
まちづくりを目指すべきか

2. 拠点ごとのまちづくりの手法やアイデア

# ゾーニング (案)

※あくまでたたき台です

・歩行環境改善

・南北水路の修景整備

・駅とまちづくりの連携

・緊急輸送沿道建築物の耐震化事業

・タクシー停留所の整備  
・路上駐輪対策  
・空地の確保と活用

・にぎわいづくり

・建物の不燃化・耐震化  
・狭隘道路の拡幅

堀切菖蒲園駅

堀切地区センター

