住宅市街地整備計画

１．整備地区及び重点整備地区の区域

⑴ 整備地区

名称：堀切二丁目周辺及び四丁目地区
所在地：葛飾区堀切二丁目の全域、及び、堀切一・三・四丁目の一部
面積：６８．５ｈａ

⑵ 重点整備地区

名称：堀切二丁目周辺及び四丁目地区
所在地：葛飾区堀切二丁目の全域、及び、堀切一・三・四丁目の一部
面積：６８．５ｈａ

２．整備地区の整備の基本的方針

⑴ 整備地区の概要

① 立地

本地区は、葛飾区の北西部で、西側に荒川と接する位置にあり、地区の北部には、東西方向に京成本線が通っており、堀切菖蒲園駅がある。

都心に近く、交通の便も良いといった立地条件にあり、区画道路等が未整備なまま低層の木造建築物を主とする住商工が混在する密集市街地が形成されてきた。地区内には江戸時代より観光地として親しまれてきた堀切菖蒲園がある。

② 地区の形成経緯

本地区は、昭和６年の堀切菖蒲園駅の開設を契機に市街化が始まり、戦災を受けていないため、戦後、道路等の都市基盤が未整備のままで急速に市街化が進んだ経緯がある。広域幹線となる都市計画道路については、概ね整備が行われたものの、地区内の道路基盤は今も、まだ未整備のままである。そのため、地形に沿って形成されたかつての農道や水路等を利用して狭隘かつ湾曲した道路ネットワークが形成され、その狭隘な道路や水路に面する狭小な敷地に、老朽木造住宅が密集した状況となっている。

また、公園整備も不十分なまま、堀切菖蒲園を除けば小規模なものが点在する状況が形成され現在に至っている。

③ 現況

ｲ）住宅等

本地区には 4,070 棟の建築物が存在し、住宅戸数は 6,389 戸、住宅戸数密度は約 93.3 戸/ha となっている。木造建築物の割合が 72.4%であり、区画道路等が未整備で狭小な敷地も多いことから建築物の更新が進まず、老朽木造建築物棟数率が 61.9%となっている。また、換算老朽住宅戸数は 4,841 戸で、換算老朽住宅戸数割合は 75.8%となっている。

ﾛ) 道路

本地区の周囲及び中央部には、幹線道路や防災性に寄与する幅員６ｍ以上の道路が存在するが、地区内の大部分にはそれらをネットワークする幅員６ｍ以上の道路が存在しない。また、地区内には幅員４ｍ未満の細街路が多い。特に地区北部及び地区南部の中央部の道路ネットワークが脆弱である。

ﾊ) 公園・広場等

地区内には公園が 10 箇所、合計面積約 1.3ha あり、その半分以上の面積を堀切菖蒲園が占めている。地区面積に対する公園面積の割合は 1.9%であり、一人あたりの公園面積は 1.1 ㎡／人である。葛飾区全体の一人あたりの公園面積 4.1 ㎡／人、葛飾区緑とオープンスペース基本計画の目標値 5.0 ㎡／人と比べるとかなり低い水準となっている。

ﾆ) その他の公共施設・生活環境施設

本地区には、地震時の避難所に指定されている旧小谷野小学校と堀切小学校があるほか、災害時における地域の活動拠点となる、小谷野しょうぶ児童遊園、堀切二丁目公園がある。

また、地区周辺には地震時の避難所や地域の防災活動の拠点となる、綾南小学校、堀切中学校、ウェルピアかつしか、堀切地区センターがある。

ﾎ) 不燃領域率

本地区の空地率は 13.1%、不燃化率は 43.6%で不燃領域率は 51.0%である。

また、地区の南北 2 か所に消防活動困難区域が存在し、合計面積は 6.84ha で地区面積の 10%に及ぶ。

ﾍ) 上位計画・関連計画

平成 22 年に地区住民により構成される堀切地区まちづくり推進協議会が提案した「堀切地区まちづくり構想」では、『誰もが、堀切の魅力を楽しみ、住み続けられるまちづくり』を基本理念に、本地区については、地区防災道路の整備、戸建て住宅の耐震化・不燃化、建替え困難地区における建替え更新の推進、公園・広場等のオープンスペースの整備、京成本線橋梁架替事業に伴うまちづくりなどが課題とされている。

それを受けて策定された葛飾区都市計画マスタープラン（平成 23 年 7 月）では、本地区のまちづくりの目標として『堀切菖蒲園などの地域資源や緑・水辺を生かした、安全で快適なまち』という将来像が掲げられており、基本方針の一つとして、「水害、地震にも安全で、安心して住まえるまちづくり」が掲げられている。また、葛飾区住宅基本計画（平成 23 年 3 月）では、本地区は「複合住環境地域」と「住工調和地域」に位置づけられ、建築物の建替え促進、道路等の基盤整備、防災広場の確保などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら住環境の調和を誘導する地域とされている。

「東京都防災都市づくり推進計画＜整備計画＞」（平成 8 年度策定、平成 15 年度及び平成 21 年度改定）では「整備地域」に指定されている。また、東京都市計画「都市再開発の方針」では「２号地区」（促進地区）に、「住宅市街地の開発整備の方針」では「重点地区」に位置付けられており、平成 26 年 4 月には東京都による木密地域不燃化 10 年プロジェクトの「不燃化特区」に認定されている。

なお、本地区では国土交通省による京成本線荒川橋梁架替事業の実施が予定されており、将来的に現在の京成本線はやや北側に移動し、現在の鉄道敷の跡地は新たな土地利用が図られる見込みである。

(2) 整備地区の課題

① 老朽建築物等の建替えに関する課題

地区内の換算老朽住宅戸数は 4,841 戸であり、換算老朽住宅戸数割合は 75.8%に達している。また、接道不良や狭小敷地等で建替えが困難な建築物も多数存在している。地区内の不燃領域率（都方式）は、51.0%で、延焼の危険性が低くなる 60%には至っておらず、地区内の建築物の不燃化を促進する必要がある。

地区全体で建替え促進、不燃化誘導が必要であり、特に避難所に指定されている堀切小学校の周辺や接道不良宅地が多い街区では、延焼による危険性を低下させるためにも建替えや共同化を積極的に推進していく必要がある。

② 道路整備に関する課題

地区内には６m道路が不足しており、地区面積の 10%に及ぶ消防活動困難区域が存在している。地区内の一定の幅員のある道路を拡幅整備し、幹線道路や既存の６m道路、避難所に指定されている旧小谷野小学校、堀切小学校などをネットワークし、消防活動困難区域を解消して行く必要がある。また、京成本線荒川橋梁架替事業等の事業の進捗に合わせて、鉄道敷の北側に新たに６m道路を整備することも望まれており、その道路とのネットワークも考慮しておく必要がある。

道路が特に狭隘な街区では、街区単位での共同化や協調建替えを促進するなど、道路と建築物を一体的に整備する考え方が必要である。また、通行を妨げるポールや電柱、ガードレール等の障害物を撤去し、避難・救助経路の確保を進めることも必要である。

③ 公園・広場等整備に関する課題

地区内の一人あたりの公園面積は 1.1 ㎡／人であり、葛飾区全体の一人あたりの公園面積 4.1 ㎡／人、葛飾区緑とオープンスペース基本計画の目標値 5.0 ㎡／人と比べるとかなり低い水準である。さらに、公園面積の半分以上を堀切菖蒲園が占めており、地区北部や地区中央西部、地区南部では相対的に公園が不足している。

老朽住宅等が密集した地区での延焼の危険性を軽減するための公共空間の確保、街並みにゆとりを与えるオープンスペースの確保、消防水利の確保(耐震性防火水槽の設置)に向け、地区内にバランスよく整備を図ることが必要である。

また、京成本線荒川橋梁架替事業等の事業に伴い発生する鉄道跡地を有効活用する必要が出てくることから、防災公園等、利用用途の検討が課題となってくる。

⑶ 整備地区の整備の方針

① 地区整備の基本方針

本地区では、地区の防災性の向上と同時に、これまでの地区の形成過程で培われた現在のまちの魅力を楽しめる整備が求められおり、また、並行して実施される京成本線荒川橋梁架替事業（事業主体：国土交通省）の進捗と合わせた効率的な事業推進が課題となることから、現在のまちの骨格を大きく変えることなく、状況に応じたタイムリーな対応が図れるよう、次の３つを目標に、必要最小限の道路基盤整備と、住民・権利者のニーズや意向などの状況に応じた柔軟な公園・広場整備、老朽建築物等の建替えを推進する。

また、整備に当たっては、平成 18 年より本地区のまちづくりへの取り組みを重ねている「堀切地区まちづくり推進協議会」を中心に、関係住民・権利者との丁寧な合意形成を図りながら推進する。

○ 不燃領域率 70%以上への向上
○ 消防活動困難区域の解消
○ 地区面積の 3%以上の公園面積の確保

① 老朽建築物等の建替え方針

本地区は、細街路に面して住宅が密集している市街地であり、適法な建替えが困難なために老朽化した建築物が多い。老朽建築物等の建替えに対する適切な誘導と積極的な支援が重要である。

ｲ) 防災街区整備地区計画による建築物の不燃化誘導

地区全域に、防災街区整備地区計画による構造規制を策定し、建替え時における建築物の不燃化を誘導する。

ﾛ) 不燃化特区支援制度による老朽建築物等の除却・建替え促進

本地区は「不燃化特区」に認定されているため、不燃化特区支援制度における税制優遇措置や耐震助成などを積極的にＰＲ・活用して老朽建築物等の除却・建替えの促進を図る。

ﾊ) 建替促進事業の活用

不燃化特区支援制度のほか、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業における建替促進事業を活用して建替えを積極的に誘導し、良質な住宅の供給と同時に周辺の居住環境の向上を図る。

ﾆ) 建替え助成対象の掘り起こし

建替え助成については、地区内に全戸配布するまちづくりニュースや建替え相談会の開催等により、地区住民・権利者に周知し、建替え需要の掘り起こしに努める。

ﾎ) 共同建替え等勉強会の開催

道路が特に狭隘で狭小な敷地も多く、老朽建築物等の自主更新が困難な街区については、道路と建築物を一体的に整備するエリアとして街区単位での共同化や協調建替えを推進するため、関係住民・権利者に積極的に呼びかけて共同建替え等の勉強会を開催し、事業化に向けた協議と合意形成を図る。

② 道路整備の方針

本地区には６ｍ以上の道路が不足し消防活動困難区域が存在することから、消防活動困難区域の解消に向けて、既存道路の拡幅整備や道路と水路が並行する区間の形態変更等により、地区防災道路ネットワークの整備を図る。また、建築物の建替えと合わせた細街路整備にも積極的に取り組む。

ｲ）地区防災道路の整備

主要生活道路１～５号線を、地区内の骨格となる防災道路として位置づけ、消防活動困難区域の解消を図るために、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業により、６ｍ未満の区間の拡幅整備を進める。また、道路と水路が並行する区間については形態変更を行い、幅員６ｍ以上の道路空間を確保する。

ﾛ）細街路の拡幅整備

幅員４ｍ未満の細街路については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路について、地区内全域において葛飾区細街路拡幅整備事業を積極的に活用し、拡幅整備とそれに伴う緑化を進める。

ﾊ）道路と建築物の一体的整備

道路と建築物を一体的に整備するエリアについては、地区外周の道路ネットワークと新たに整備する地区内の道路ネットワークを接続するために、建築物の共同化・協調建替え等を促進し、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業等による道路と建築物の一体的な整備を図る。

ﾆ）路上障害物の撤去

通行を妨げるポールや電柱、ガードレール等の障害物の撤去による避難・救助経路の確保についても、可能な範囲で、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業による推進を図る。

ﾎ）京成本線荒川荒川橋梁架替事業に伴う道路整備

京成本線荒川橋梁架替事業の進捗に伴って、鉄道敷北側に幅員６ｍ以上の道路を整備し、地区に不足する駅と河川敷を結ぶ東西方向の道路ネットワークの形成を図る。

③ 公園・広場等整備の方針

地区の公園面積の目標を、区画整理標準の「地区面積の 3%以上」に設定して整備を図る。特に地区北部や地区中央西部、地区南部などの公園が少ない区域にバランス良く配置していくよう努める。

ｲ）整備面積

地区北部や地区中央西部、地区南部を中心に、地区全域で新たに合計面積約7,319㎡の公園・広場等を整備する。

ﾛ）未利用地等の取得による整備

公園・広場等は、未利用地等を取得するなどして、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業の活用による整備を図る。

ﾊ）共同建替え等に伴う整備

地区内で建て詰まりが著しいところでは、共同化や協調建替え等を誘導し、建築物周辺のオープンスペースの創出を図る。

ﾆ）鉄道跡地の活用検討

京成本線荒川橋梁架替事業に伴い発生する鉄道跡地についても、防災公園としての活用等を検討する。

ﾎ）公園・広場等への防災施設整備

新設する公園・広場等はもちろんのこと、既存の公園についても災害時には地域の身近な防災活動拠点としての機能を十分に果たせるよう、地域住民と協議の上、必要な整備を図る。

④ 従前居住者に関する事項

事業の施行に伴い住宅を失うこと等により住宅に困窮することとなる者に対し、地区内への継続居住を希望する者は、建替え後も地区内に継続して住み続けられるよう支援を行う。

木造賃貸住宅などの建替えにあたっては、経営者へ建設資金などの援助を行うことにより建替え後の家賃の適正化を図り、また借家人に対しては近接地区の公的住宅への入居の斡旋を図る。特に高齢者や障害のある方に対しては、区内の従前居住者用住宅及び公的住宅等の活用を図り、建替え後の居住継続を支援する。

⑤ 防災性の向上に関する事項

ｲ）不燃領域率の向上

本地区の不燃領域率（都方式）は51.0％である。住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業による防災道路の拡幅整備、公園・広場等の整備（7,319㎡）、建替え促進等により不燃領域率を70％以上に、向上させることを目標とする。

ﾛ）消防活動困難区域の解消

消防活動困難区域については、主要生活道路１～５号線の整備による幅員６ｍ以上の道路ネットワーク形成を図ることで、早期の解消を目指す。

ハ）身近な防災環境の強化

葛飾区細街路拡幅整備事業の活用による細街路整備により、既存の公園・広場や消防水利へのアクセス性を向上する。また、新たな公園・広場の整備に合わせて耐震性防火水槽の設置等により防災性の向上を図る。

３．整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用現況

住宅用地	30.1ha（43.9%）	道路	15.0ha（21.8%）
商業・業務用地	14.1ha（20.5%）	教育施設	1.7ha（ 2.4%）
公園・緑地	1.3ha（ 1.9%）	農地等	0.0ha（ 0.0%）
その他	6.4ha（ 9.3%）		

本地区においては、第１種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域の５つの用途地域が指定されている。

地区の大部分を準工業地域が占めており、地区中央部に第１種住居地域が指定されている。商業地域は都道沿いに指定されており、近隣商業地域は、堀切菖蒲園駅周辺及び平和橋通り沿道と、都道沿い西側の一部に指定されている。地区北側に工業地域が指定されている。

また、防火地域は、都道沿いの商業地域及び平和橋通り沿道に指定されており、その他は準防火地域となっている。

(2) 土地利用に関する基本方針

「堀切地区まちづくり構想」に基づく検討と住民協議の過程で、本地区における土地利用の目標として『下町特有の風情の継承と防災性の向上の両立に留意しながら、住まいの更新を進め、堀切に住みたい人が住み続けられるエリアの実現を目指す』ことが確認されている。

老朽建築物の建替え促進や細街路の拡幅整備、有効なオープンスペースや広場の確保に努めるとともに、住商工が混在する環境を地区の魅力と捉え、それらが調和した土地利用を推進し、高齢者や若い世代など、多世代が住まえる、魅力を感じられる住環境の形成と防災性の向上を図る。都市計画マスタープラン、用途地域に基づいて地区を５区分し、地区計画等の活用により、それぞれの地区の特性に対応した適正な土地利用の実現を図る。

○住工調和地区

住工が混在する地域として、建築物の建替え促進、コミュニティに配慮した道路等の基盤整備、防災広場の確保などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら、工場の操業環境と周辺の住環境の調和を誘導する。

○複合住環境地区

住商工が混在する地域として、老朽建築物の建替え促進、細街路の拡幅整備、身近な緑・オープンスペースの創出に努めながら、堀切菖蒲園周辺の景観に配慮した住・商・工の調和した住環境の形成を誘導する。

○幹線道路沿道地区

延焼遮断機能を有し、かつ、住宅と商業・業務機能が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。

○近隣商店街地区

商店街としての街並みと買い物空間の形成を目指し、住宅と店舗の共存した賑わいのある市街地を形成する。

○駅前商店街地区

堀切菖蒲園駅前の顔となり、堀切菖蒲園へのメインルートとなる活気と賑わいを創出する商店街の形成を目指し、地区のシンボルとなる街並みを持った複合市街地を形成する。

４．住宅等の整備に関する事項

⑴主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし。

⑵その他の街区における住宅等の整備に関する事項

整備対象路線となっている主要生活道路沿道や、地震時の避難所に指定されている旧小谷野小学校及び堀切小学校周辺の老朽木造建築物に対し、重点的に建替えを誘導・促進する。また、道路と建築物を一体的に整備するエリアに対し、街区単位での共同化や協調建替えを推進する。建替促進事業の件数は、事業期間内で約 32 件を予定する。

５．公共施設及び公益施設の整備に関する事項

⑴主要な施設の整備に関する事項

特になし。

⑵その他の施設に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道路	主要生活道路１号線	地区整備事業	1,554 ㎡	用地取得・整備
	道路	主要生活道路２号線	地区整備事業	1,044 ㎡	形態変更
	道路	主要生活道路３号線	地区整備事業	1,521 ㎡	形態変更、一部用地取得・整備
	道路	主要生活道路４号線	地区整備事業	2,802 ㎡	形態変更
	道路	主要生活道路５号線（区間１）	地区整備事業	1,272 ㎡	用地取得・整備
	道路	主要生活道路５号線（区間２）	地区整備事業	288 ㎡	用地取得・整備
	道路	細街路拡幅整備（地区内全域）	地区整備事業	800 ㎡	葛飾区細街路拡幅整備事業活用
	公園・緑地	公園・広場	地区整備事業	7,319 ㎡	用地取得・整備
	下水道				
	河川				
	その他				
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設				
	その他				

公園・広場整備と併せて耐震性防火貯水槽の埋設整備等を行い区域の防災性の向上を図る。

６．その他必要な事項

⑴事業施行予定期間　　：　　平成 27 年度～平成 36 年度

⑵官民協力、合意形成等

本地区では、平成 18 年に地元 8 町会及び 6 商店街のメンバー等で構成される「堀切地区まちづくり推進協議会」が設立され、住民による積極的なまちづくり活動が展開されてきた経緯がある。当整備計画の作成にあたっても、堀切地区まちづくり推進協議会を中心に関係住民・権利者との協議・検討を重ねて、住民・権利者の意見を積極的に取り入れ、集約しながら進めてきた。

今後も、まちづくり協議会や関係住民・権利者の勉強会を中心とした合意形成活動を行い、本地区のまちづくりに大きな影響を及ぼす京成本線架替事業の事業主体である国土交通省や京成電鉄とも連携しながら事業を推進する。具体的な活動としては主に以下を想定する。

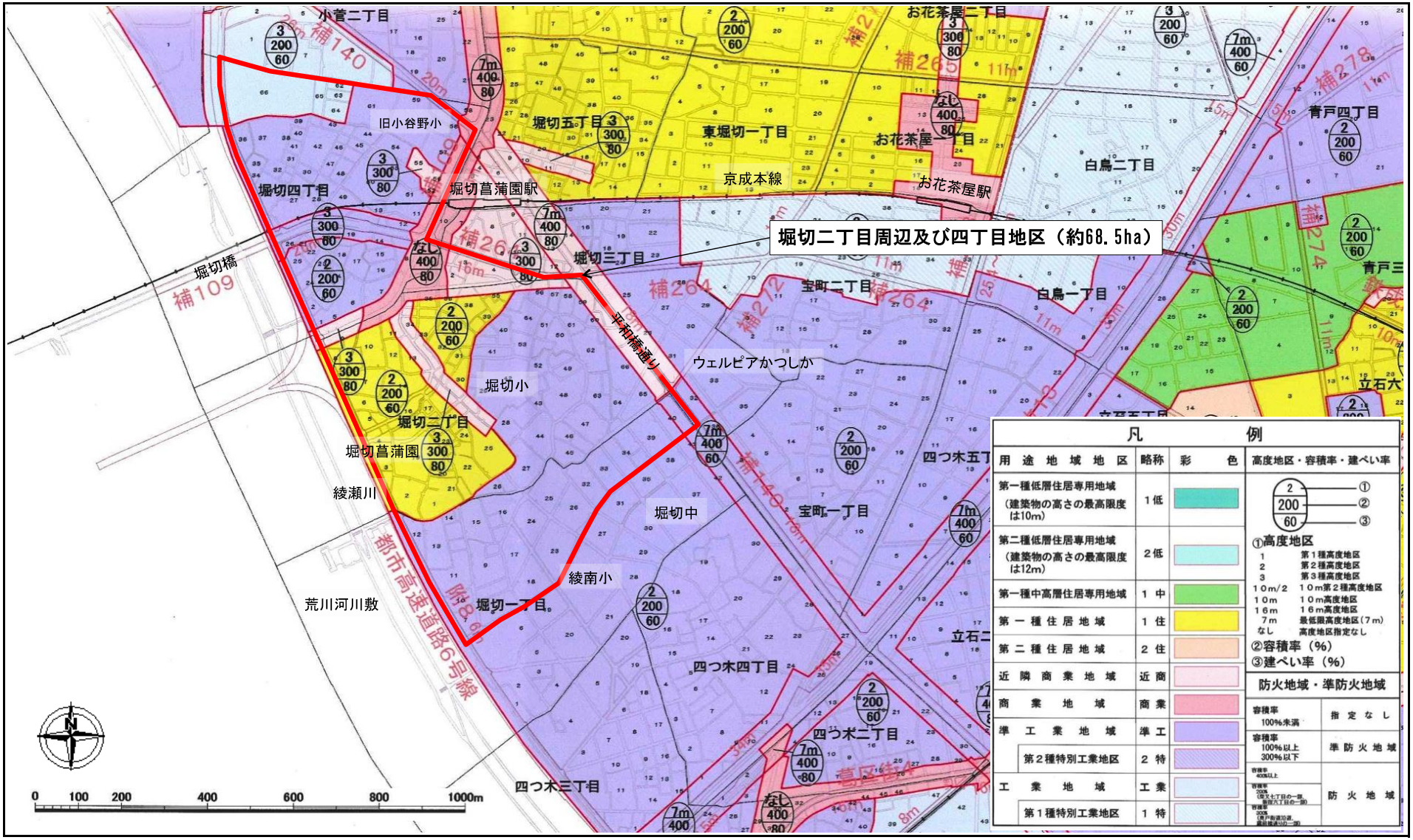
- 「まちづくりニュース」の発行
- 建替え希望者に対する「コンサルタント派遣」および「建替え相談会開催」
- 地区住民、地権者を対象とする「まちづくり協議会」の開催
- 住民、商店会、地権者などの個別グループを対象とする「勉強会」の開催
- 建築確認申請提出前における「事前相談」の実施

⑶既定の都市計画決定（または計画中）事業との整合方針

本地区で都市計画決定されている事業はないが、国土交通省による京成本線荒川橋梁架替事業の実施が計画されているため、整備計画策定段階から当事業関係者との緊密な調整を図りながら進めてきた。事業推進にあたっても、引き続き当事業関係者との緊密な調整と連携を図りながら進める。

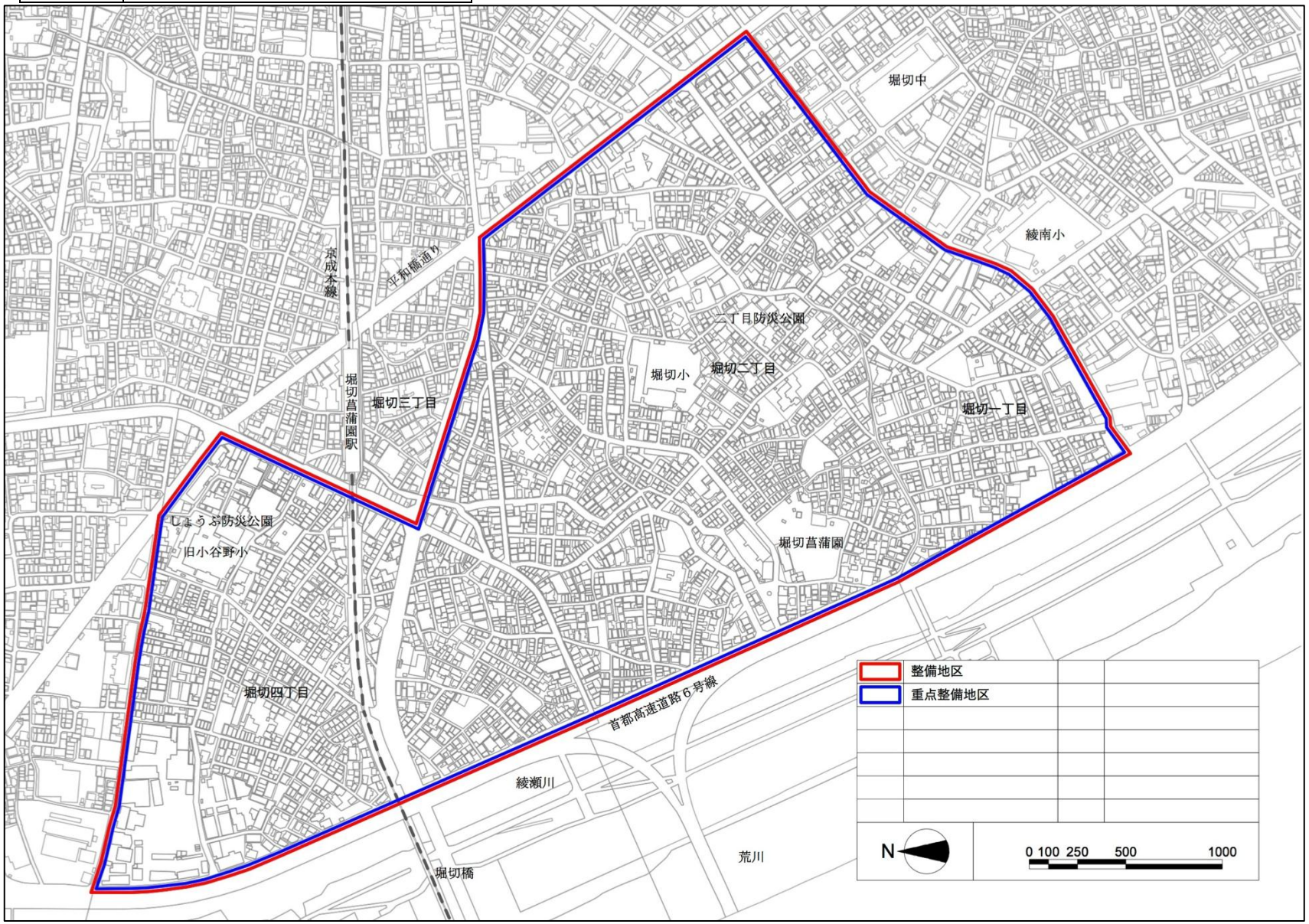
【整備地区位置図】

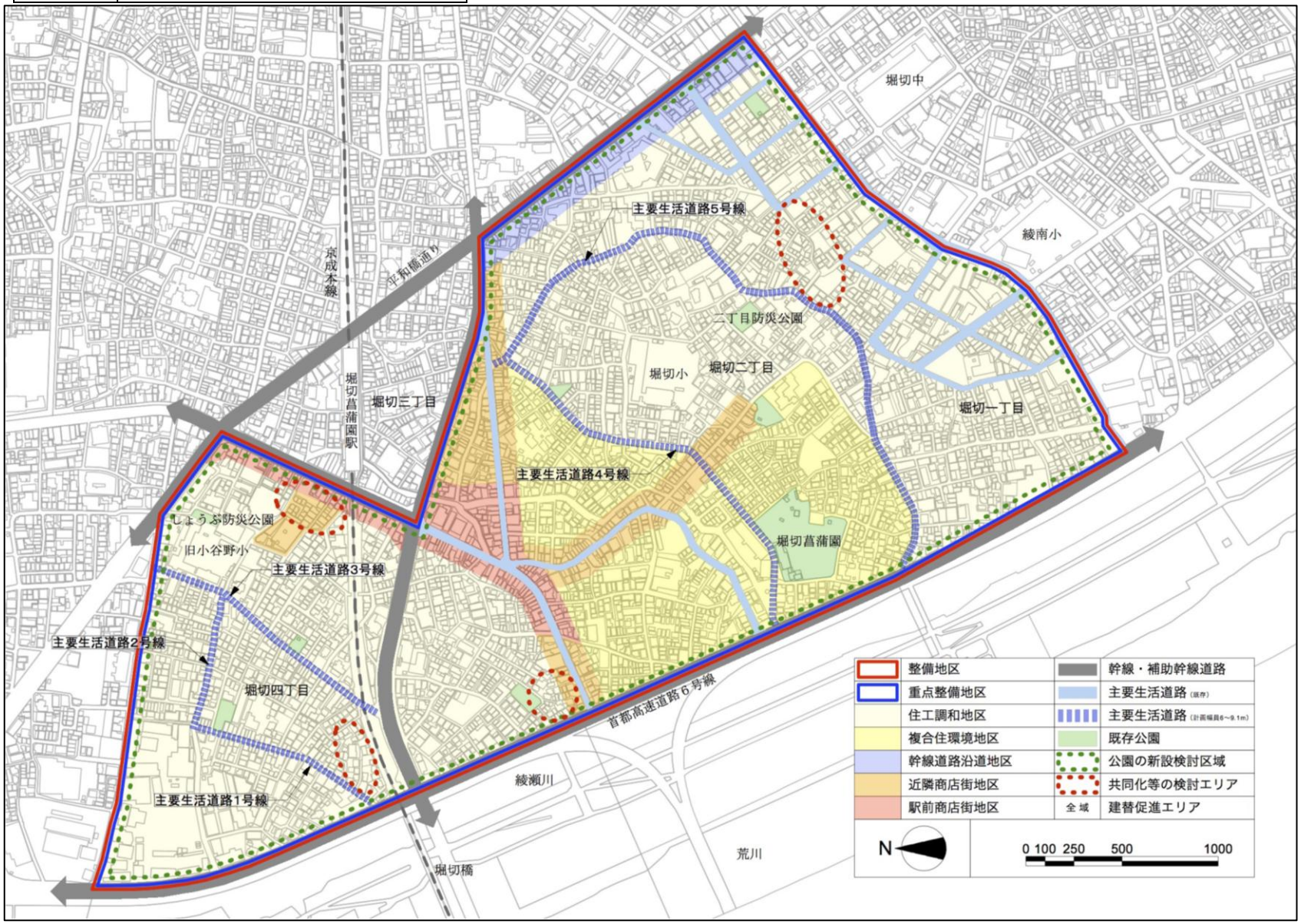
地区名	堀切二丁目周辺及び四丁目地区



【整備地区区域図】

地区名	堀切二丁目周辺及び四丁目地区



【整備地区計画図】

地区名	堀切二丁目周辺及び四丁目地区