

第12回全体会でいただいたご質問（抜粋）

Q. 「地域危険度」はどのようなものですか？

A. 地域危険度とは地震に関する地域の危険性を示す指標で、建物倒壊や火災の危険性、災害時活動の困難さを考慮して定めています。なお、東京都では町丁目単位を対象に、危険度の高い順に「ランク5からランク1」の5段階に分けて公表しています。



Q. ここ最近、高砂地区において水害などの被害はありましたか？

A. 下水道が整備された以降は大きな被害はありません。ただし、東京都の下水道は、時間降水量50mm対応が基本となっており、昨今の異常気象や集中豪雨などを考えると、今後のまちづくりでは、水害に備えたまちづくりは非常に重要だと考えています。

Q. 高砂駅南北に鉄塔と高圧線がありますが、鉄塔の撤去と高圧線の地中化は可能でしょうか？

A. 鉄塔を撤去し高圧線を地下化する場合には、高圧線を安全に地下に埋める必要があります。既存の道路には様々な埋設物があるため、それらを避けるか、それに代わる道路が必要となるなど、課題は多くあると考えられます。しかしながら、今後、駅前周辺のまちづくりを考えるうえで鉄塔の在り方は、景観面、防災面、高度利用の観点からも大切だと考えています。

令和7年度の 準備会活動について

準備会活動について報告します。
※地元まちづくり組織の活動も併せてお知らせします。

	令和7年8月28日 第12回全体会	令和7年12月（予定） 第13回全体会	
再開発事業 の勉強	○防災まちづくりと再開発 最近の再開発事例から 防災まちづくりについて学ぶ	○にぎわいまちづくりと再開発 最近の再開発事例から にぎわいまちづくりについて学ぶ	
個別面談	個別面談（9月3～7日） ・防災まちづくりについて ・まちづくり事業と生活再建に 関する意向把握	個別面談（12月予定） ・にぎわいまちづくりについて ・まちづくり事業と生活再建に 関する意向把握	
※高砂 地区開 発協議 会活動	令和7年 8月, 9月, 10月 まちづくり方針（仮称） オープンハウス	令和7年11月（予定） 先進事例視察会	令和8年2月（予定） 駅周辺地区まちづくり 検討会(3.0ha)

対象者の方で、第12回全体会に欠席された場合の当日資料の
受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

＜京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局＞

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 白田・黒崎・鈴木

TEL：03-5654-8344（直通）

区HP：「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



＜HPIはこちら＞

京成高砂駅北口地区 市街地再開発準備会ニュース

第12号

令和7年10月発行

防災まちづくりと再開発について、 事例を含めて勉強しました！

令和7年8月28日(木)高砂北集い交流館にて、京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第12回全体会を開催しました。当日は6名※の方にご参加いただきました。

高砂駅周辺の現状を踏まえ、防災性の向上とまちづくりをどのように考えていくか、質疑応答を含めて活発な意見交換が行われましたのでご紹介します。



【第12回全体会の様子】

※9月上旬に個別面談を別途開催し、5名の方に参加していただいております。

【当日の内容】

- (1) 防災まちづくりと再開発 ・地震に備えたまちづくり ・水害に備えたまちづくり
- (2) 質疑応答・意見交換

第12回全体会でいただいたご意見（抜粋）

＜地震に備えたまちづくりについて＞

- 京成高砂駅周辺は道路が狭く、緊急車両が入れないこともあるので、地震等に備えた防災まちづくりは、とても大切だと思う。
- 線路北側エリアは、南側の高砂北公園などへ避難できる動線が大事なので、鉄道の連続立体交差事業と併せて考えてほしい。
- 高砂地区の消防署の管轄は本田消防署（公助）になる。そこから駆け付けるには距離があり踏切もあるため、迅速に助けに来てもらえない可能性がある。そのため、自助、共助が大切であり、併せて、道路などの基盤整備を進め、災害に強いまちをつくることも重要である。

＜水害に備えたまちづくりについて＞

- 高台まちづくりの考え方は、ぜひ積極的に取り入れて検討してほしい。
- 駅周辺は低い建物が多いので垂直避難できるような建物があるとよい。
- 駅前に高い建物があれば目印にもなり、周辺居住者の安心感も高まると思う。



＜地域の方々が気持ちよく協力できるまちづくりを＞

- 高砂地区は子育てが終わると他地区へ移住してしまう傾向があると思うので、本当に大規模なマンションが必要なのか？権利者が追い出されることがないようにしてほしい。街がきれいになることは良いことだが、住んでいる人達が気持ちよく協力できるよう進めてほしい。

←（区回答）駅前の限られた敷地の中で、駅前広場整備と権利者の生活再建（高度利用）を図る手法の一つとして市街地再開発事業を検討しています。それに併せて、ご当地の交通結節点機能や防災性、にぎわい等を総合的に向上させていくために、今後とも、皆様の意向や思いを丁寧にお聞きしながら一緒に考えていきたいと思っています。

テーマ：防災まちづくりと再開発

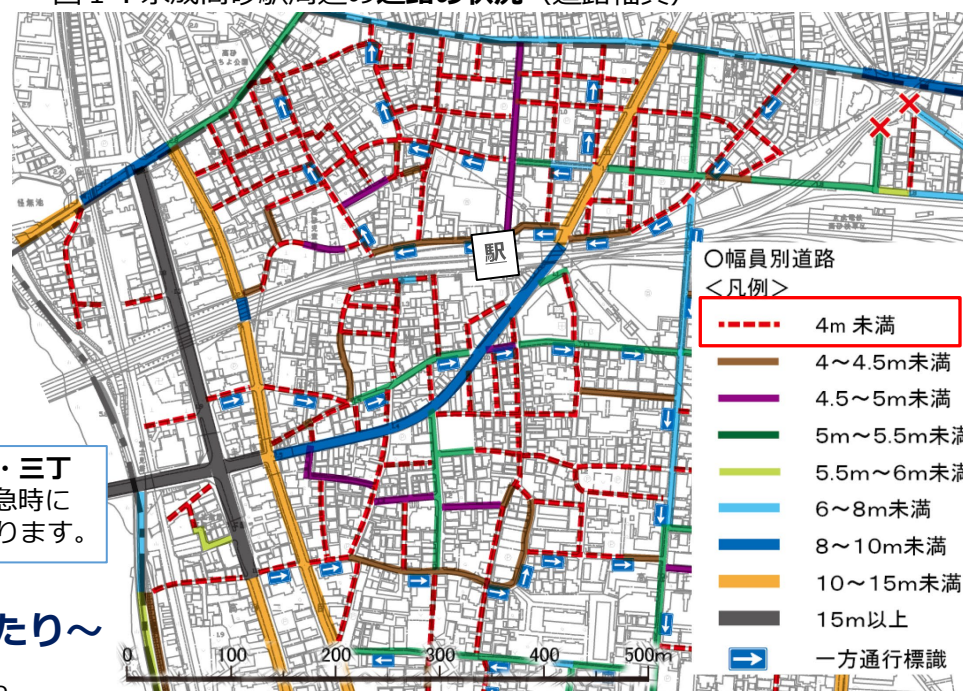
◆地震に備えたまちづくり

道路の幅員が狭く、建物が密集している場合は、火災による延焼被害が拡大し、避難などに問題が生じることがあります。

そのため、地震に強いまちづくりに向けて、道路整備やオープンスペース（公園）の確保、燃えにくいまちづくりを進めていくことが重要となります。

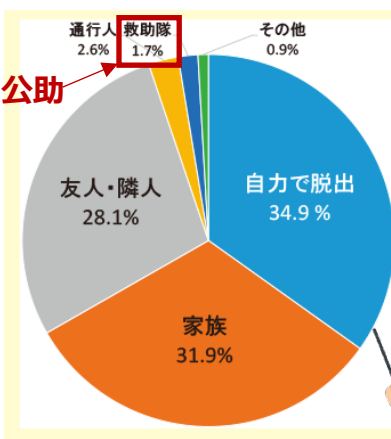
駅北側（高砂五丁目）及び駅南側（高砂二・三丁目）は4m未満の細街路が多い状況で、緊急時に消防車や救急車が入れないなどの課題があります。

図1：京成高砂駅周辺の道路の状況（道路幅員）



～防災まちづくりを考えるにあたり～

図2：阪神・淡路大震災における生き埋めや閉じ込められた際の救助主体等



広域的な大規模災害が発生した場合

阪神・淡路大震災での救助主体は、約7割弱が自力と家族を含む「自助」、約3割が友人等の「共助」により救出されており、「公助」である救助隊による救出は僅か2%弱に過ぎません。

そのため、道路などの基盤整備や燃えにくいまちづくりを行い、災害時に備えたまちづくりを進めることが重要となります。

内閣府作成データ（参考：日本火災学会1996年資料より）

地域危険度

(※)説明はP4のQ&Aを参照

地震に関する地域危険度測定調査(第9回)より

高砂五丁目：4
高砂二丁目：3
高砂三丁目：4

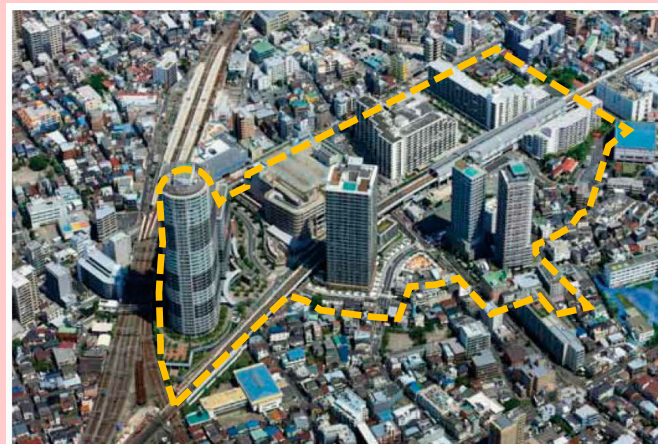
事例：曳舟駅周辺地区【墨田区】

複数の再開発事業を計画的かつ段階的に進め、駅前広場と各地区をつなぐリング状の道路や主要生活道路等が整備され、安全で快適な都市環境を創出しています。

- 曳舟駅周辺は、関東大震災や東京大空襲による災禍を逃れたものの、老朽化した木造建築物が多く緊急車両が進入できない密集市街地となっていました。
- 京成押上線の連続立体交差事業を契機に、権利者の合意が図られた地区から順次段階的に、これまで4地区で再開発事業を実施し、広範囲にわたる密集市街地を改善させました。



従前（平成15年）



従後（平成26年）

事例：西小山駅周辺地区【目黒区】

地域住民と行政等が連携・協力のもとで、それぞれの役割を担いながら街づくりを進め、特定整備路線の整備の推進、建物の共同化による不燃化の促進により地域危険度が大きく改善されつつあります。

- 平成21年に地域住民の方々と設立した協議会「西小山街づくり協議会」を主とする地域住民と行政等が連携・協力のもとで、それぞれの役割を担いながら、街づくりに取り組んでいます。
- 権利者による共同化事業は、「原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業」をはじめ、複数箇所で行き進んでいます。

地域危険度(※)説明はP4のQ&Aを参照 地震に関する地域危険度測定調査(第9回)より
令和4年 原町一丁目：ランク3
(ランク5(平成20年)→ランク3(令和4年)へ改善されています)

「西小山街づくり協議会」の対象範囲：原町一丁目1番から19番



西小山駅前「原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業」令和6年度竣工



特定整備路線と「防災街区整備事業」による建物の共同化



特定整備路線の進捗状況

◆水害に備えたまちづくり

- 東京都では、水害への備えの一つとして高台まちづくりを推進しています。
- 高台まちづくりエリアの取り組みとして、下記事例では建物に広域避難できなかった人のために一時的な避難スペースを整えます。また、建物群を歩行者デッキで結び、建物間の移動や物資の輸送を可能にすることや、浸水区域外を結ぶ非浸水動線を確保し、徒歩で浸水区域外へ避難できるようにします。

事例：JR小岩駅周辺地区【江戸川区】

大規模水害に対応可能な「高台まちづくり」のモデル地区として再開発事業とともに推進する。

- 建築物間の移動を可能とする通路（避難デッキ）を整備。



南小岩六丁目地区における避難デッキの整備状況

JR小岩駅南北において複数の再開発事業整備を通して、建築物間の移動を可能とする通路を整備する計画 →



JR小岩駅周辺地区 まちづくり基本計画2019より

事例：船堀地区の高台まちづくり【江戸川区】

建築物をデッキ等でつないだ建物群による高台まちづくりを実現する。

- 広域避難が困難な場合に、一時的に高台まちづくりエリアへ避難でき、安全が確保された後に浸水区域外へ段階的に避難できるようにする。
- 新庁舎・複合施設（市街地再開発事業）、タワーホール船堀（既存施設）が一体となって、防災活動拠点を形成。
- 防災活動拠点と高台まちづくりエリアを結ぶ歩行者デッキ等の非浸水動線のネットワークを確保。



整備イメージ図

災害に強いまちづくりのあり方を考えるには、様々な観点から対策を講じる必要があります。今後も、皆様の声や先進事例の知恵を活かして高砂駅周辺のまちづくりについて考えていきます。

