

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【葛飾区】

東立石四丁目地区

令和8年3月

葛飾区

1 整備目標・方針

地区名	東立石四丁目地区			整備地域名	立石・四つ木・堀切地域				
位置	葛飾区東立石四丁目の一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成21年3月30日決定(防災街区整備地区計画)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			東立石四丁目の一部	19.5ha	4	5	5
					(東立石緑地公園を除く)				
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	56.6%						
当初	平成26年4月1日	19.5ha	令和3年(正式値)	58.9%					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	59.9%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	19.5ha			
地区の現況・課題									
<p>【地区の現況】 当地区は、葛飾区の西部に位置し、地区北部は奥戸街道、地区西部は東立石一・二・三丁目に、地区南部は東立石緑地公園及び中川に、地区東部は中川にそれぞれ接している約19.5haの区域である。地区の現況は、不燃領域率59.9%となっている。(令和7年3月末時点)</p> <p>【地区の課題】 当地区の住宅のほとんどは木造を中心とした老朽建物であり、かつ住宅が密集した状況にあることから、地震による建物倒壊や火災による延焼の恐れ等の危険性が非常に高い地区となっている。さらに、幅員4m未満の細街路が、地区内部に網の目のように広がり、曲折の激しい細街路も多いことから、車の円滑な通行や歩行者の安全な通行が妨げられている部分が多く見られる。また、これに接する狭小敷地や未接道宅地も数多く見られ、建替えが進みづらく、震災時の延焼危険性が非常に高い状況となっている。 上記の課題を受け、平成20年度から密集住宅市街地整備促進事業を開始し、主要生活道路や小広場の整備を行い、一定の整備効果が得られたが、地区内の老朽建築物が密集した状況が課題となっている。</p>									
整備目標・方針									
<p>(1)整備目標 地区内のほとんどは木造老朽住宅であり、かつ密集した状況にあることから、地震による建物倒壊や火災による延焼の恐れ等の危険性が非常に高い地区である。平成20年度からの密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や小広場の整備を行ったが、一部公園の未整備箇所が残っている。このため、本地区の整備目標を不燃領域率の向上(70%達成)と消防活動困難区域の解消とする。</p> <p>(2)整備方針 オープンスペースの整備に必要な公園の整備を行っていく。また、不燃化建替え・取壊し助成事業を推進し、地区全体の建物の不燃化を図っていく。</p>									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路の整備 ・小広場等の整備 ・老朽建築物の除却の促進 ・不燃化建替の促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無接道敷地への対策 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路の整備(未買収部分) ・公園の整備 ・老朽建築物の除却の促進 ・不燃化建替の促進(一部拡充) <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無接道敷地への対策 				

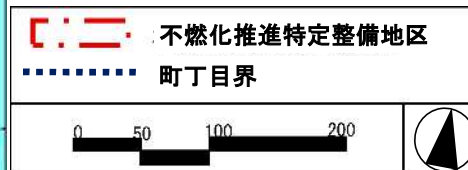
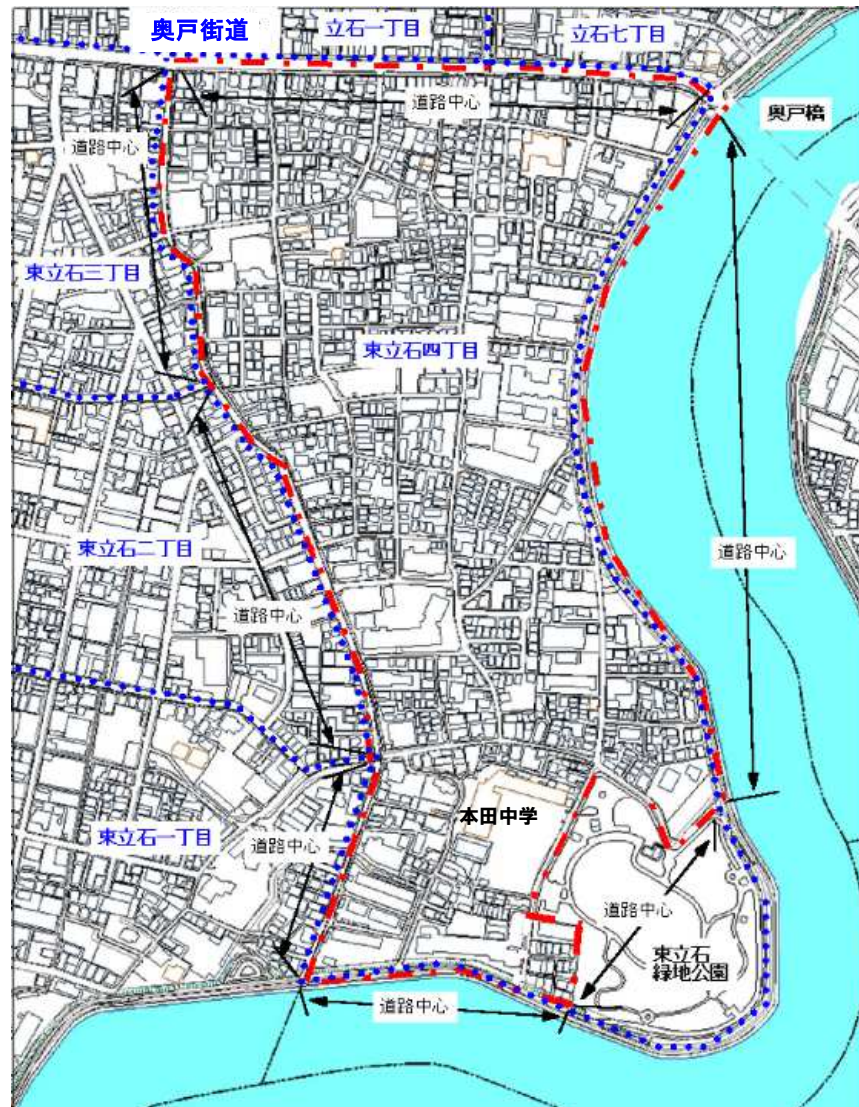
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	主要生活道路の整備(未買収部分)	・消防活動困難区域の解消、消防水利への寄り付き改善のため	区	・土業派遣支援 ・用地折衝等派遣支援	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・東京都木造住宅密集地域整備事業	(南北道路A) 幅員:6.36m 延長距離:約109m (南北道路C) 幅員:6m 延長距離:約145m (北西道路) 幅員:6m 延長距離:約246m	継続事業	
	A-2	公園の整備	・震災時の消防水利の確保及び延焼火災を遮断するための公園の整備を進める	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・東京都木造住宅密集地域整備事業	(北西道路沿道) 整備面積:約240㎡	継続事業	
	A-3	老朽建築物の除却の促進	・不燃化特区の老朽建築物除却支援を活用し老朽建築物の除却を促進する	区	・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域	継続事業	
	A-4	不燃化建替の促進(一部拡充)	・不燃化特区の共同建替え助成支援及び戸建建替え支援を活用し不燃化建替えを促進する	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・共同建替え助成支援 ・戸建建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	無接道敷地への対策	・地区内の無接道敷地に対して、無接道敷地等対策コーディネーターを派遣し、無接道敷地における不燃化建替えを促進する	区	・無接道敷地対策コーディネーター派遣支援 ・戸別訪問支援		地区内全域	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	地区計画	・安心・安全で暮らしやすいまちづくりを進めるため、防災街区整備地区計画を導入し、不燃建築物の誘導と環境の維持・向上に努める。	区	・建築物の構造に関する防火上必要な制限、敷地面積の最低限度、壁面等の位置の指定、道路沿いの工作物の制限等	約19.5ha	平成21年3月: 防災街区整備地区計画 都市計画決定 平成28年3月: 防災街区整備地区計画都市 計画変更	

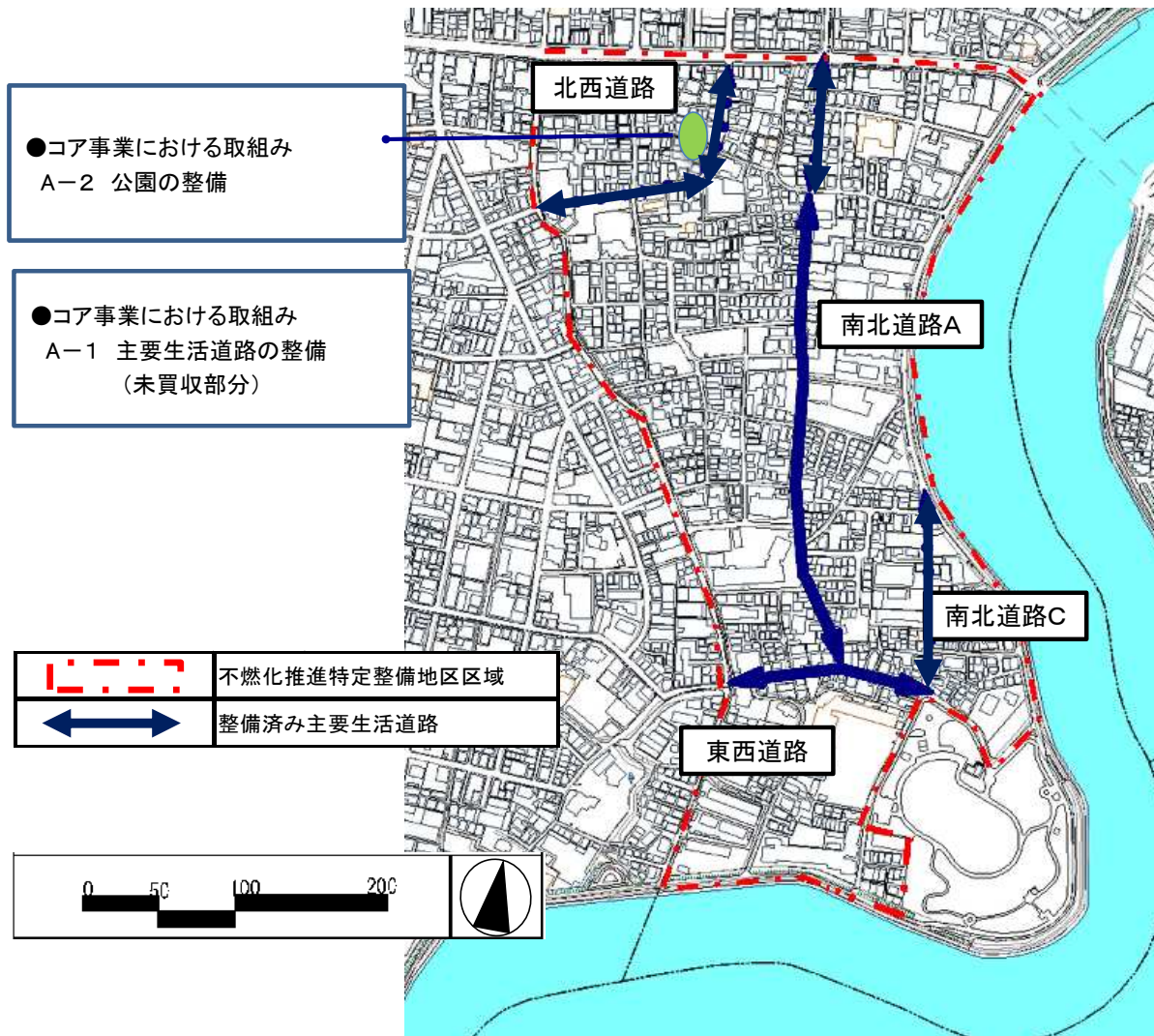
3 区域図

東立石四丁目地区



4 整備方針図

東立石四丁目地区



●コア事業における取組み
A-2 公園の整備

●コア事業における取組み
A-1 主要生活道路の整備
(未買収部分)

	不燃化推進特定整備地区区域
	整備済み主要生活道路

●コア事業における取組み
A-3 老朽建築物の除却の促進
(地区内全域)
A-4 不燃化建替の促進(一部拡充)
(地区内全域)

●地区内全域におけるコア事業以外の取組み
B-1 無接道敷地への対策
C-1 地区計画

5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度		
コア事業	A-1	主要生活道路の整備(未買収部分)	用地折衝・設計・整備工事							
	A-2	公園の整備	1箇所整備							
	A-3	老朽建築物の除却の促進	老朽建築物除却の助成金の周知・活用							
	A-4	不燃化建替の促進(一部拡充)	老朽建築物除却の助成金の周知・活用							
			戸別訪問や不燃化セミナーによる不燃化建替えの啓発・促進							
			士業派遣の活用による不燃化建替えの啓発・促進							
			固定資産税・都市計画税の減免							
			まちづくりコンサルタント派遣							
	コア事業以外の事業	B-1	無接道敷地への対策	無接道敷地コーディネーター派遣						
	規制誘導策	C-1	地区計画	構造制限による不燃化誘導						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。