

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【葛飾区】

堀切二丁目周辺及び四丁目地区

令和8年3月

葛飾区

1 整備目標・方針

地区名	堀切二丁目周辺及び四丁目地区			整備地域名	立石・四つ木・堀切地域				
位置	葛飾区堀切一丁目の一部及び堀切二丁目並びに堀切三丁目及び堀切四丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成28年3月15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			堀切一丁目の一部	2.0ha	4	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	54.7%	堀切二丁目	30.1ha	5	4	5
当初	平成26年4月1日	68.5ha	令和3年(正式値)	56.9%	堀切三丁目の一部	13.2ha	4	3	3
区域変更		ha	令和6年(参考値)	58.3%	堀切四丁目の一部	23.2ha	4	4	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	68.5ha			
地区の現況・課題									
<p>【地区の現況】 当地区は、京成電鉄本線堀切菖蒲園駅が隣接し、京成電鉄本線が通り、平和橋通り、綾瀬川に囲まれた約68.5haの区域である。地区の現況は、不燃領域率は58.3%となっている。(令和7年3月末時点)</p> <p>【地区の課題】 老朽住宅が密集し災害時の延焼の危険性の高い地区である。さらに、地区内には、6m以上の道路ネットワークが不足しているため、消防活動困難区域が広がっており、災害時の対応が困難である。さらに、当地区の住宅の多くが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。そのため、消防困難区域の解消や沿道の不燃化による安全な避難路の確保が課題であり、密集事業と併せて早急な不燃化建替え促進が必要である。 上記の課題を受け、平成27年度から密集住宅市街地整備促進事業を開始し、主要生活道路や公園等の整備用地の買収を進めているが、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 本地区の住宅の多くが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。また、ほとんどの道路が幅員4m未満の細街路であることから火災時の緊急車両の進入や避難路の確保も困難である。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 防災上有効な幅員6m以上の主要生活道路及び公園等のオープンスペースの整備に必要な用地を引き続き積極的に買収していく。これに伴い除去される老朽建築物等の耐火・準耐火建築物への建替えを進めるとともに、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 ・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"> ・公園・広場の整備 ・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 ・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"> ・公園・広場の整備 ・無接道敷地への対策 				

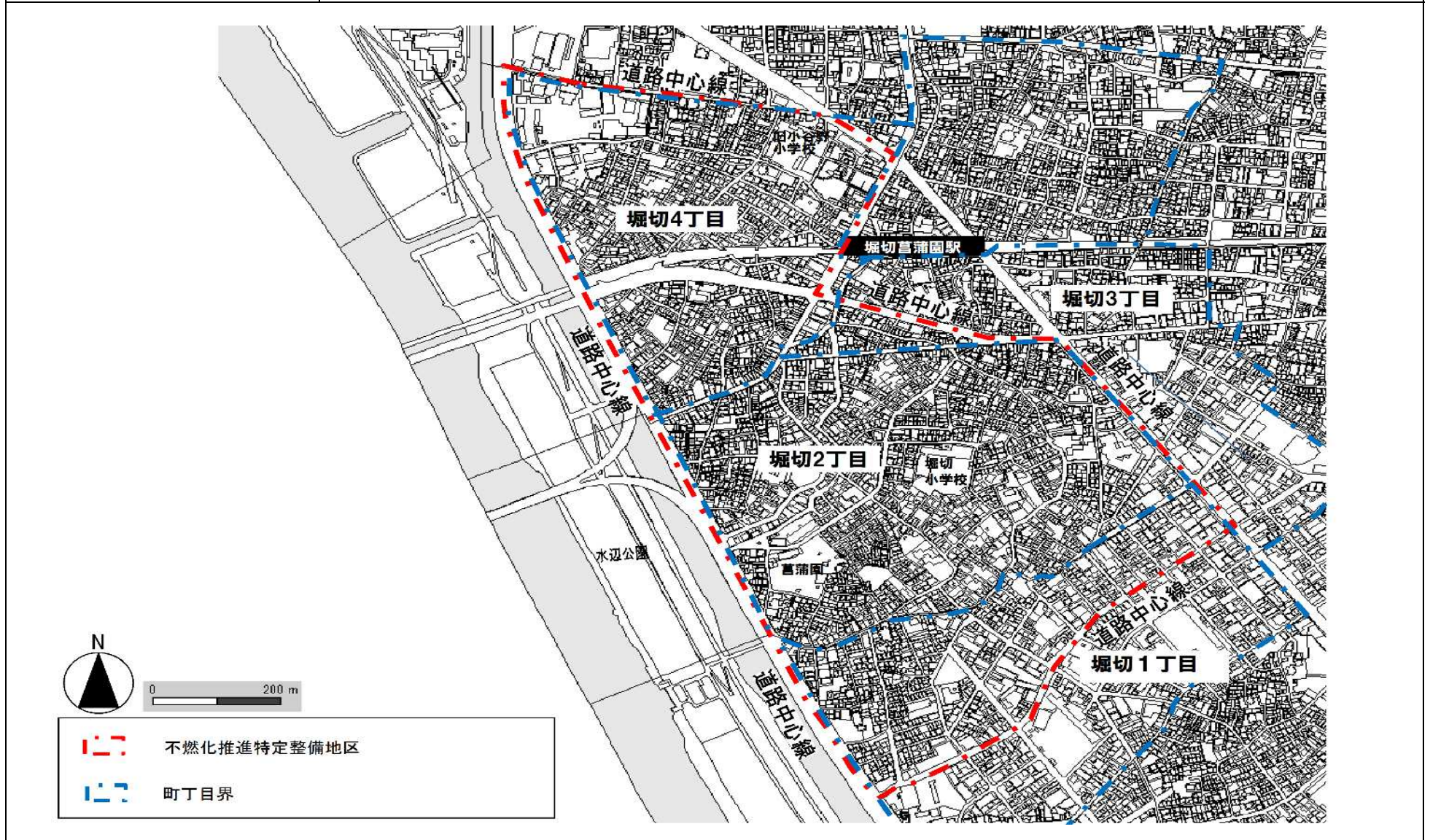
2 地区内での取組

	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	・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	幅員6m [主要生活道路1] 延長259m [主要生活道路2] 延長174m [主要生活道路3] 延長253.5m [主要生活道路4] 延長467m [主要生活道路5] 延長260m	継続事業	主要生活道路1号線:平成27年度現況測量 令和5年度用地測量 主要生活道路3号線:平成27年度現況測量 令和6年度用地測量 主要生活道路5号線:平成27年度現況調査 平成28年度用地測量 平成29年度用地測量 平成30年度建物調査
	A-2	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-3	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	公園・広場の整備	・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・広場の整備を 進める	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	面積 約7,300㎡	継続事業	
	B-2	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	地区内全域 68.5ha	平成28年3月: 防災街区整備地区計画都市 計画決定	

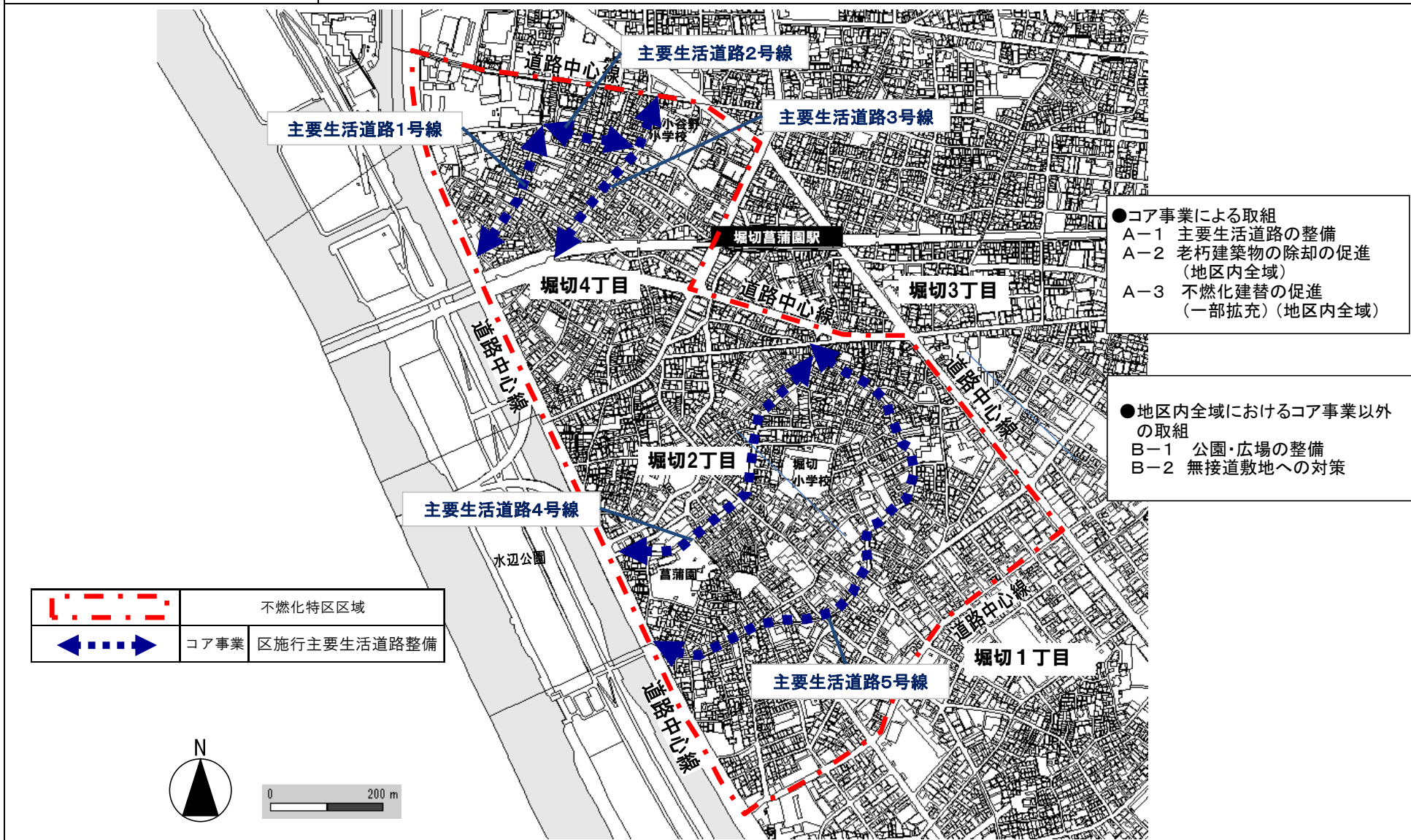
3 区域図

堀切二丁目周辺及び四丁目地区



4 整備方針図

堀切二丁目周辺及び四丁目地区



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	①二丁目周辺(主要生活道路 4号・5号)							
			用地折衝・設計・整備工事							
			②四丁目(主要生活道路 1号・2号・3号)							
			用地折衝・設計・整備工事							
	A-2	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-3	不燃化建替の促進(一部拡充)	戸建て・共同建替え助成支援の周知・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	公園・広場の整備	用地情報の取得・用地取得・整備							
	B-2	無接道敷地への対策	無接道敷地の調査・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。