

不燃化特区制度先行実施地区  
整備プログラム

【葛飾区】

四つ木一・二丁目地区

令和3年3月  
第1回変更認定 令和5年2月  
葛飾区

# 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>		四つ木一・二丁目地区						
<b>位置</b>		葛飾区四つ木一丁目及び四つ木二丁目		<b>面積 (ha)</b>	28.1ha			
<b>地区の現況・課題</b>		<b>町丁目</b>	<b>面積 (ha)</b>	<b>地域危険度 (第9回)</b>				
【地区の現況】 当地区は、京成押上線四ツ木駅の北西に位置し、京成押上線、平和橋通り、水戸街道、綾瀬川に囲まれた約28haの区域である。地区の現況は、不燃領域率63.0%、老朽木造建物棟数率40.1%となっている。(令和2年3月末時点)				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>		
【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。ほとんどの道路は4m未満の細街路であり、火災時の緊急車両の進入や避難路の確保も困難な状況となっている。また、住宅の接道条件が悪く、建物の更新や車のアクセスも満足できない状況にある。これは、結果的に街の危険性の増大や人口の流出を招き、居住人口の減少と高齢化の進展、ひいては商店街の衰退の要因となっている。				四つ木一丁目	15.2ha	4	4	4
				四つ木二丁目	10.5ha	4	4	4
				外周道路及び鉄道敷	2.4ha	-	-	-
		計	28.1ha					
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組み</b>		<b>新たな取組み</b>						
(コア事業) ①主要生活道路(3路線)の整備  (コア事業以外) ①京成電鉄押上線附属街路3号線 ②葛飾区画街路第4号線及び第6号線 ③公園・広場の整備  ④不燃化建替の促進		(コア事業) ①主要生活道路の整備 ②公園の整備 ③老朽建築物の除却の促進 ④不燃化建替の促進  (コア事業以外) ①京成押上線附属街路3号線 ②葛飾区画街路第4号線及び第6号線 ③無接道敷地への対策						
<b>整備目標・方針</b>								
(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。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とから、本地区の整備目標を不燃領域率の向上と消防活動困難区域の解消とする。								
(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。								
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>					
不燃領域率	63.0%	70.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末					

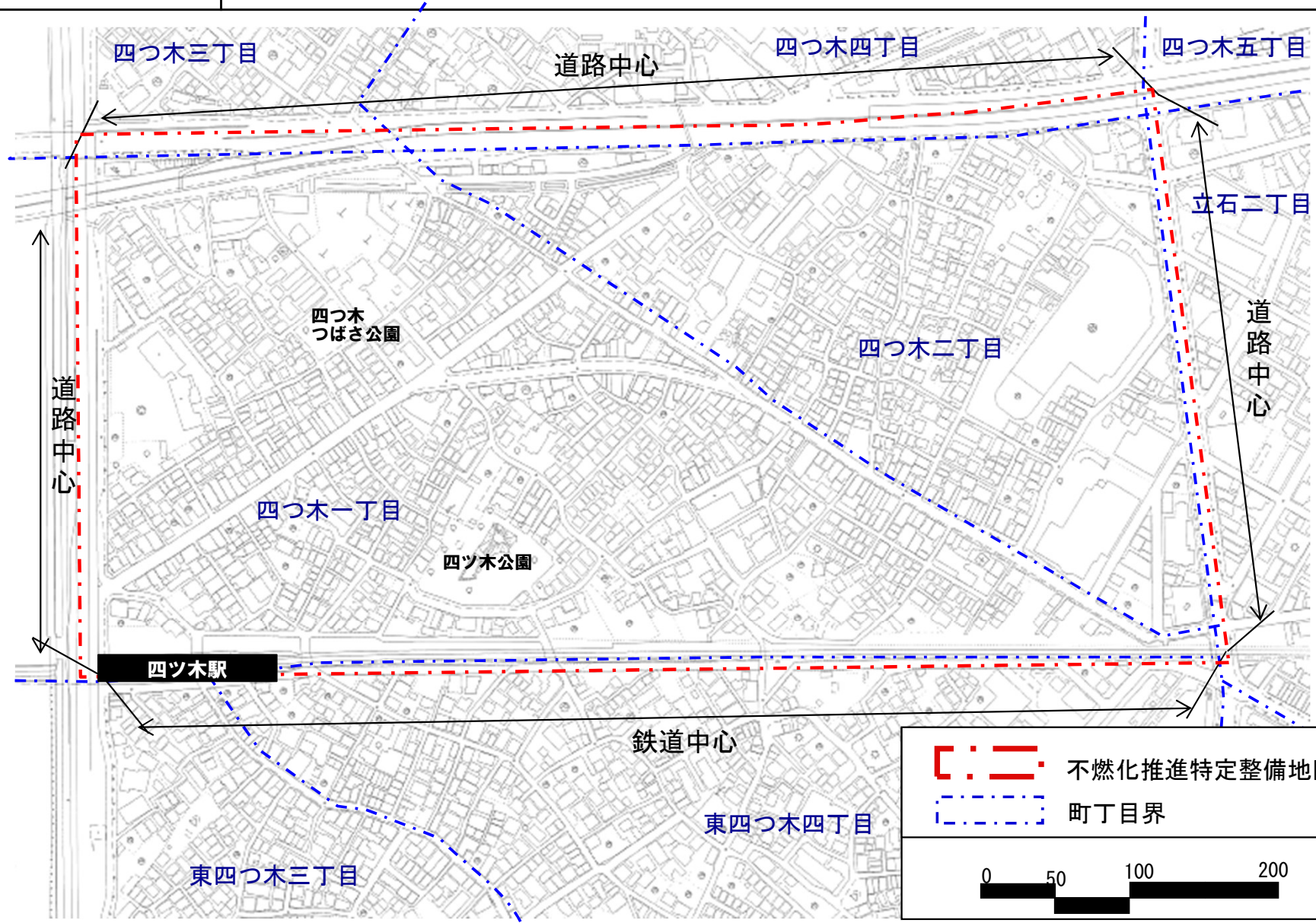
## 2 地区内での取組み

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:特区支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(密集型) 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援	区	(神社通り) 幅員:6m 延長距離:約36m	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・広場の整備を進める。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(密集型) 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣 ●用地折衝派遣支援 ●公園、緑地、広場等整備支援	区	(四つ木二丁目公園) 面積:約1,400㎡	継続事業	つばき公園 平成24年度整備 (仮称)四つ木二丁目公園 令和5年度整備
	A-3	老朽建築物除却の促進	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。	●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	区	地区内全域	新規事業	
	A-4	不燃化建替の促進	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。	●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	区	地区内全域	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	京成押上線付属街路3号線	京成押上線連続立体交差事業に伴う側道整備	連続立体交差事業	区	幅員:6m～13.5m 距離:660m	継続事業	平成13年1月:都市計画決定 平成15年2月:事業認可 (京成押上線連続立体交差事業)
	B-2	葛飾区画街路第4号線及び第6号線	地区内を通る区画街路第4号線や四ツ木駅に隣接する区画街路第6号線の整備	街路事業	区	第4号線 幅員:16m 距離:865m 第6号線 幅員:16m 距離:80m 駅前広場:2,600㎡	継続事業	平成13年1月:都市計画決定(四つ木区間) 平成15年2月:第4号線四つ木区間事業認可 (距離約100m) 平成18年7月:都市計画決定 平成21年6月:第4号線東区間 (距離約480m)事業認可 平成28年10月:第4号線西区間 (距離約280m)事業認可
	B-3	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。	●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	区	地区内全域	新規事業	

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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。	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	区	約28.1ha	平成27年3月:防災街区整備地区計画都市計画決定

3 区域図

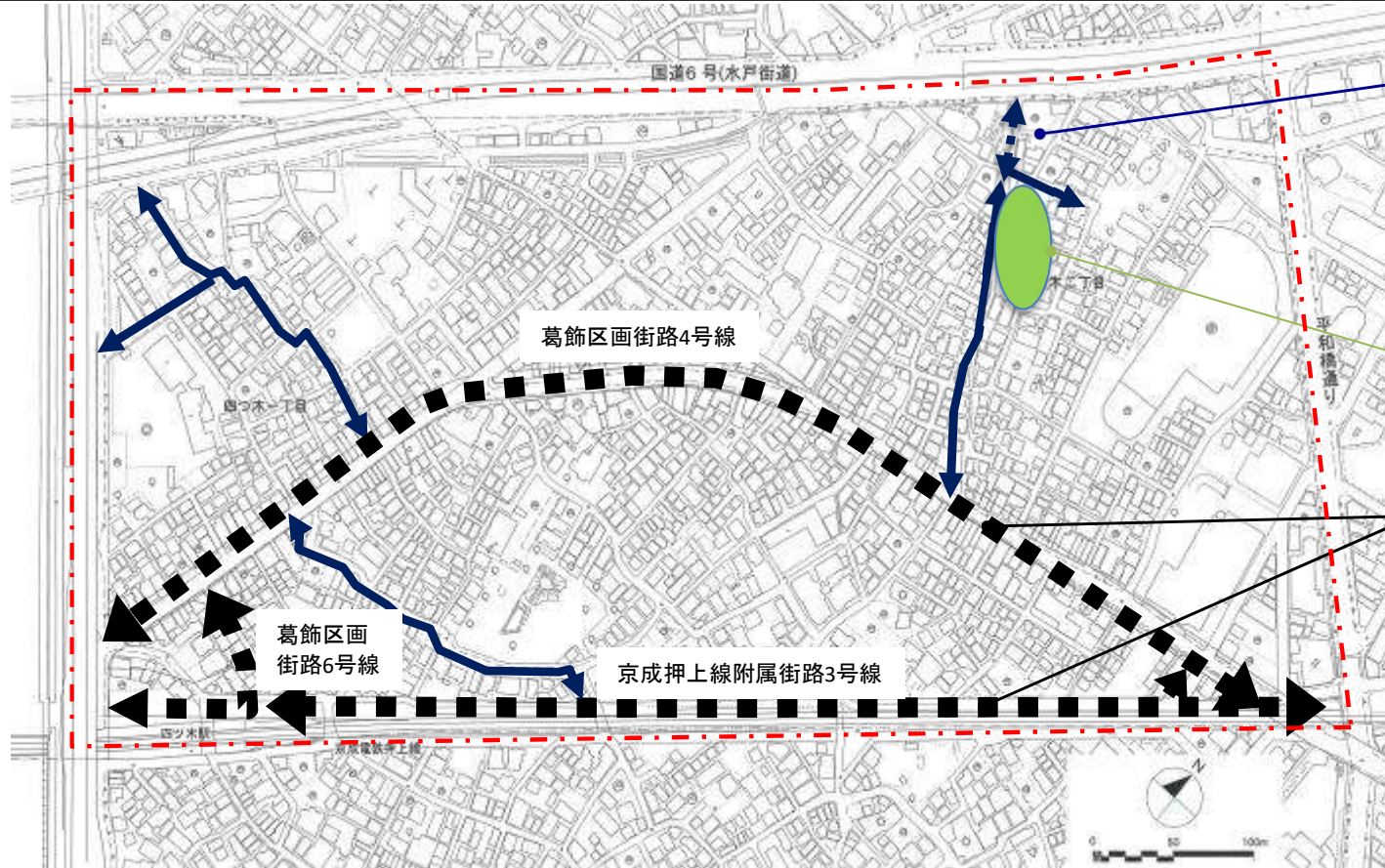
葛飾区 四つ木一・二丁目地区





4 整備方針図

葛飾区 四つ木一・二丁目地区



- コア事業における取組み
  - A-1 主要生活道路整備 (幅員：6m)
  - A-3 老朽建築物除却の促進 (地区内全域)
  - A-4 不燃化建替の促進 (地区内全域)

- コア事業における取組み
  - A-2 公園の整備

- 都市計画道路及び沿道における取組み
  - B-1 京成押上線附属街路3号線
  - B-2 葛飾区画街路第4号線及び第6号線

- 地区内全域におけるコア事業以外の取組み
  - B-3 無接道敷地への対策
  - C-1 地区計画

	不燃化推進特定整備地区区域	
	コア事業	区施行主要生活道路整備
	整備済み主要生活道路	
	区施行都市計画道路	

## 5 整備スケジュール

		事業内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度			
コア事業	A-1	主要生活道路 (1路線)の整備	①神社通り 整備工事							
	A-2	公園の整備	①四つ木二丁目公園 用地折衝・設計・整備工事							
	A-3	老朽建築物除却 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	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	京成押上線附属 街路3号線	用地買収・鉄道工事							
	B-2	葛飾区画街路第 4号線	用地買収・設計・整備工事							
	B-2	葛飾区画街路第 6号線	用地買収							
	B-3	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							