

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【葛 飾 区】

東四つ木地区

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

地区名	東四つ木地区					
位置	葛飾区東四つ木三丁目及び東四つ木四丁目			40.0ha		
地区の現況・課題	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第9回)			
<p>【地区の現況】 当地区は、・飾区の西部に位置し、京成押上線、平和橋通り、東四つ木コミュニティ通り、綾瀬川に囲まれた約40.0haの区域である。地区の現況は、不燃領域率51.7%、老朽木造建物棟数率は38.0%となっている。(令和2年3月末時点)</p> <p>【地区の課題】 当地区は、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、狭隘道路が多いため、消防活動困難区域が広がっており、災害時の対応が困難な区域でもある。また、狭小宅地の木造戸建て住宅や小規模の工場併用住宅が密集しており、多くの建物が老朽化している。さらに、オープンスペースが少ないことから、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、住宅の接道状況が悪く建物の更新や車のアクセスも困難な状況であり、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の要因となっている。</p>			倒壊	火災	総合	
	東四つ木三丁目	18.0ha	5	5	5	
	東四つ木四丁目	22.0ha	4	5	4	
	計	40.0ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組	新たな取組					
<p>(コア事業) ①主要生活道路(5路線)の整備</p> <p>(コア事業以外) ①公園整備 ②建替促進事業(個別建替え) ③建替促進事業(共同建替え) ④耐震改修助成事業(不燃化改修助成)</p>	<p>(コア事業) ①主要生活道路の整備 ②老朽建築物の除却の促進 ③不燃化建替の促進</p> <p>(コア事業以外) ①無接道敷地への対策</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。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輛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>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	51.7%	61.3%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

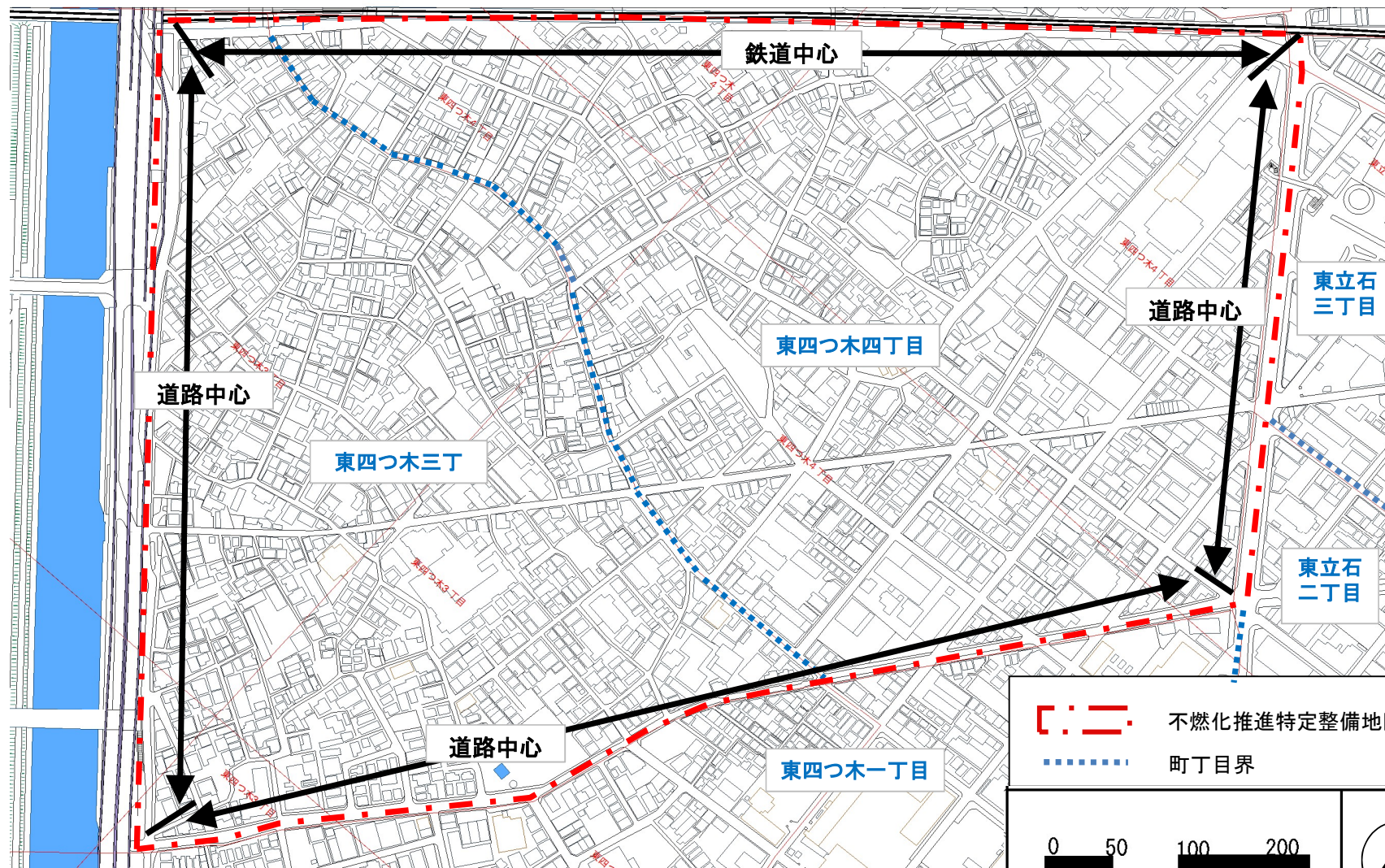
2 地区内での取組



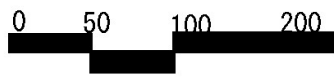

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	主要生活道路の整備	消防活動困難区域の解消、消防水利への寄り付き改善のため	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(密集型) 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援	区	(四丁目東西道路2) 幅員:6m 延長距離:約80m	継続事業	
	A-2	老朽建築物除却の促進	不燃化特区の老朽建築物除却支援を活用し老朽建築物の除却を促進する。	●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●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-3	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 ●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	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40ha	平成24年8月:防災街区整備地区計画都市計画決定

3 区域図

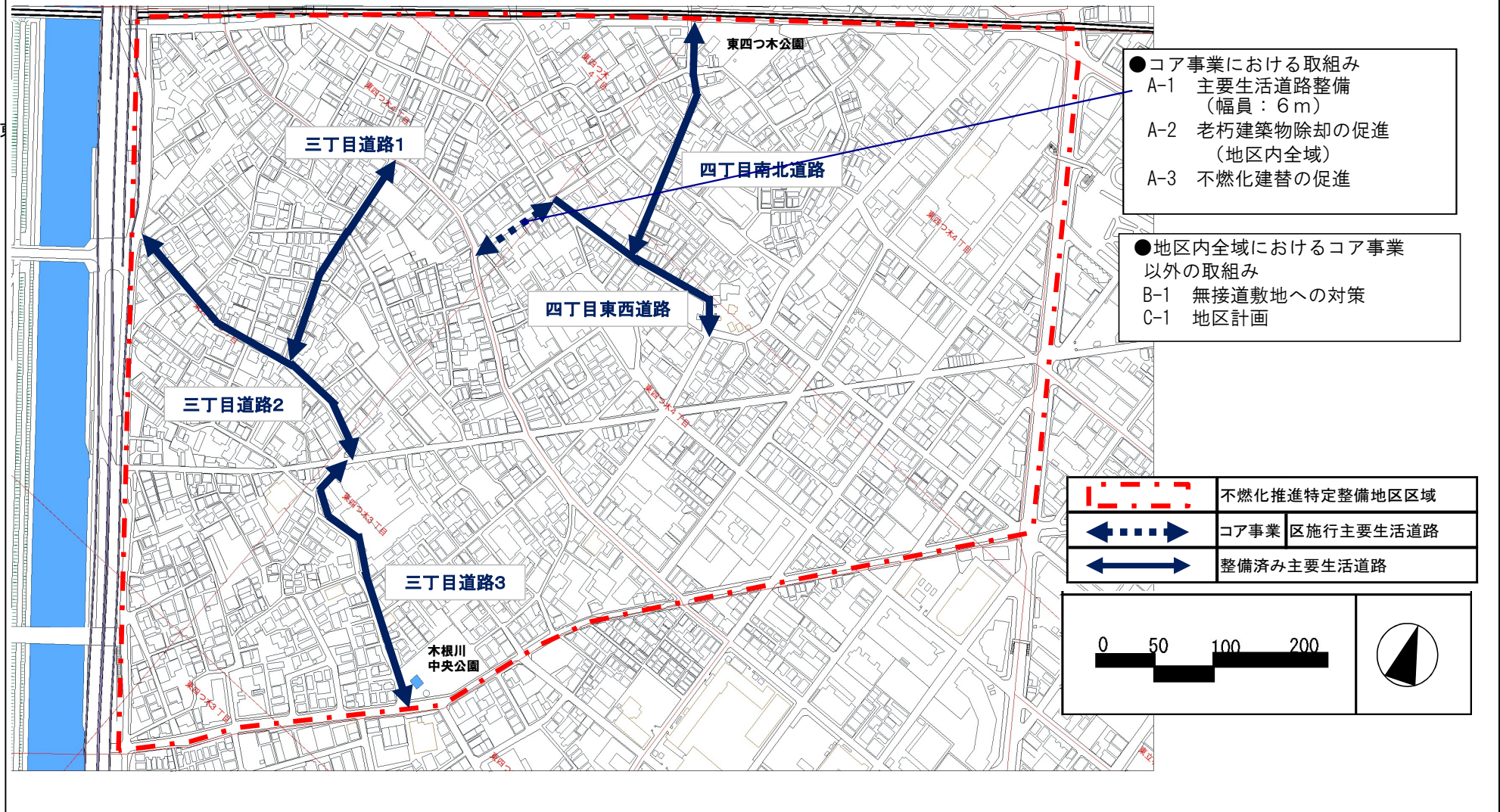
葛飾区 東四つ木地区



	不燃化推進特定整備地区
	町丁目界
	
	

4 整備方針図

葛飾区 東四つ木地区



- 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-2 老朽建築物除却の促進 (地区内全域)
 - A-3 不燃化建替の促進

- 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

	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
	整備済み主要生活道路

0 50 100 200

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	主要生活道路の整備	①東西道路2 用地折衝・設計・整備工事							
	A-2	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-3	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	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							