

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	東立石四丁目地区					
位置	葛飾区東立石四丁目の一部			19.5ha		
地区の現況・課題	<p>【地区の現況】 当地区は、・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55.6%、老朽木造建物棟数率44.8%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。</p>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第9回)		
				倒壊	火災	総合
		東立石四丁目	19.5ha	4	5	5
		(東立石緑地公園を除く)				
		計	19.5ha			
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(4路線)の整備</p> <p>(コア事業以外) ①小広場整備 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小広場の整備 ③老朽建築物の除却の促進 ④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小広場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	55.6%	66.6%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

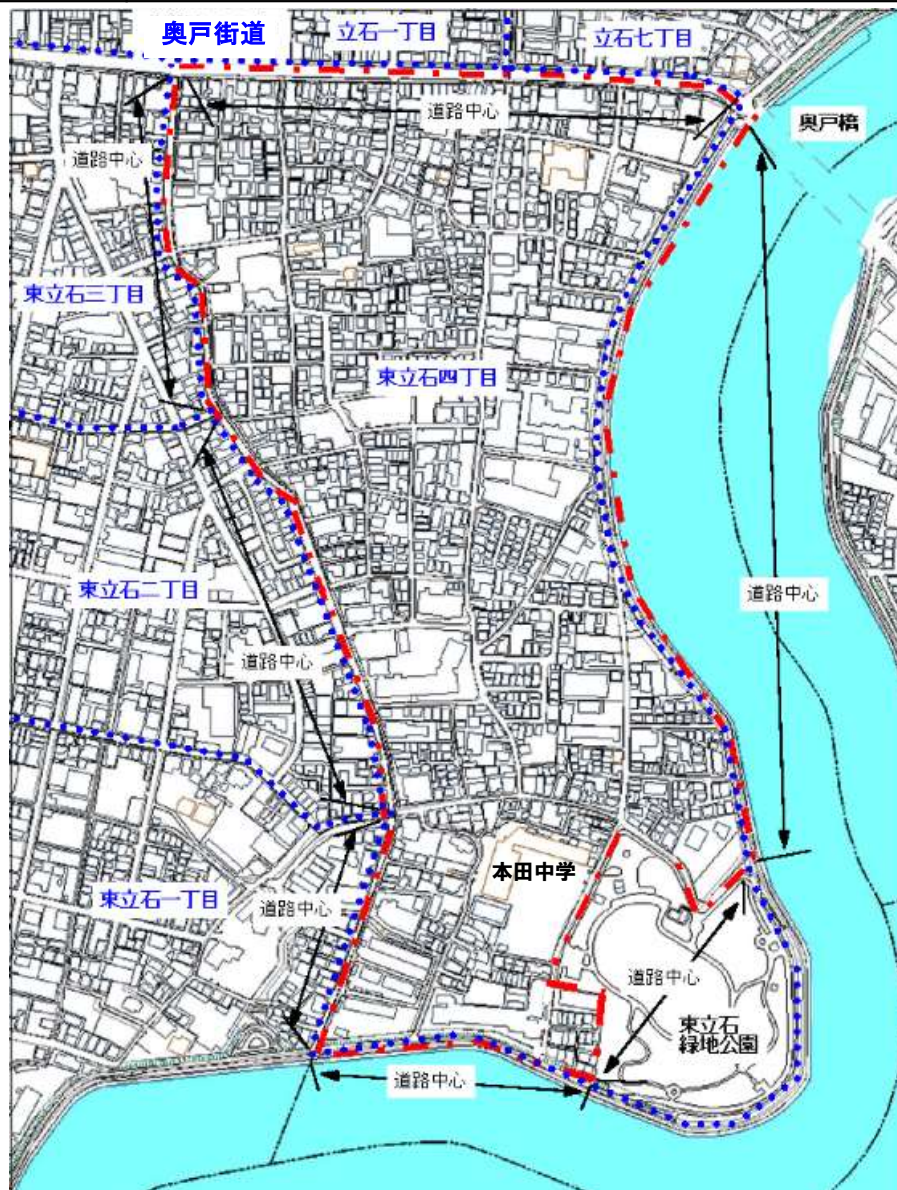
2 地区内での取組

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 ●用地折衝等派遣支援	区	(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	小広場の整備	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小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 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝等派遣支援	区	(南北道路沿道 2箇所) 整備面積:約330㎡ (北西道路沿道) 整備面積:約240㎡ (南北道路C沿道) 整備面積:約100㎡	継続事業	
	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	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

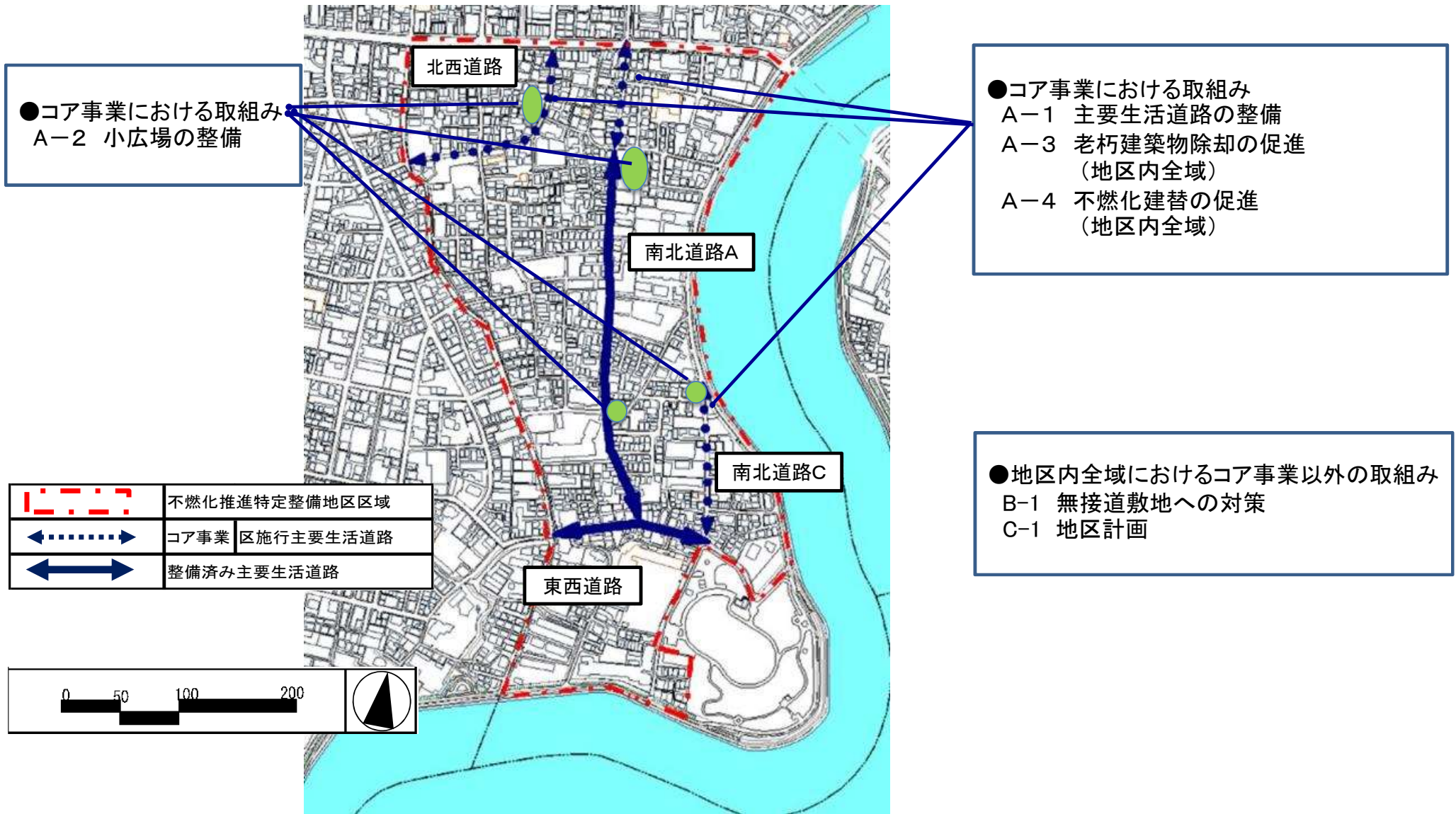
3 区域図

葛飾区 東立石四丁目 地区



4 整備方針図

葛飾区 東立石四丁目 地区



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南北道路A	設計・整備工事						
		②南北道路C	設計・整備工事						
		③北西道路	用地折衝・設計・整備工事						
	A-2 小広場の整備			2箇所整備	1箇所整備				
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 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							