

整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：四つ木一・二丁目地区

所在地：東京都葛飾区四つ木一丁目、二丁目全域

面積：25.7ha

(2) 重点整備地区

名称：四つ木一・二丁目地区

所在地：東京都葛飾区四つ木一丁目、二丁目全域

面積：25.7ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 土地利用現況

本区域は、葛飾区の南西に位置し、北側は水戸街道、南側は京成押上線、東側は平和橋通り、西側は綾瀬川に囲まれ区域である。

古くは、低湿地帯の農村地域であったが、水戸街道沿いの街として自然発生的に市街化が進み、大正初期の京成電車の開通により都市化が進んだ。また、大正期にセルロイド工場が設立されたのを契機に玩具の中小工場が集中し、さらに金属加工業、メッキ工場などの中小工場が数多く立地し、現在のような住工混在（住宅系割合53.1%）（令和2年3月時点）の密集した街が形成された。

大正12年の関東大震災において当地区は、火災による被害を受けず、都心等からの移住者により住宅地化が進んだ。また、戦災に遭わなかったことから、古くからの街なみを残す一方で、公共による基盤整備が行われなかった結果、細街路や行き止り道路が多く、道路整備が遅れている状況である（道路割合17.3%）（令和2年3月時点）。

道路基盤が弱いことから接道状況が悪い敷地が多く、これらの敷地の建物については更新が進まず、住宅の老朽化が進行している状況にある。

区域内には公園等の緑地が不足しているとともに、本区域に隣接する荒川河川敷とは広幅員の道路と綾瀬川によって分断されており、潤いの少ない市街地となっている（公園割合4.6%）（令和2年3月時点）。

本区域中央部を東西に貫く旧四つ木街道沿道は商店街を形成しているものの、空店舗等が散見され、活気のない商店街となっている（商業・業務系割合6.5%）（令和2年3月時点）。

② 住宅等の現況

本区域の住宅戸数は2,653戸（令和2年3月時点）であり、住宅戸数密度は103.2戸/haとなっている。

また、老朽住宅（昭和55年以前の建築物棟数）が過半を超えている（1,611戸、60.7%）（令和2年3月時点）。

③ 公共施設及び生活環境施設の現況

ア 道路

本区域を囲む道路については、放射13号線、補助140号線、都市高速道路葛飾江戸川線（附属街路を含む）といった広幅員の道路によって構成されているものの、区域内については道路が少なく、旧四つ木街道以外の道路は幅員4m未満（細街路率30.8%）（令和2年3月時点）のものがほとんどであり、行き止り道路も多く、ネットワーク化も十分でない状況である。

イ 公園

本区域内には、四つ木公園(0.55ha)及び白鬚神社児童遊園(0.05ha)が立地している。区域外には近隣公園である大規模な渋谷公園(1.52ha)や東四つ木公園(0.12ha)等が立地しているものの、広幅員道路や鉄道によって分断されていることから、区域内居住者の利便性は低いものと推測される。

地域内の大部分は、公園の誘致圏に含まれるが、区域西部を中心に、これらの公園の誘致圏に含まれない公園不足地域が見られる。

※平成25年に四つ木つばさ公園(0.09ha)が開園

ウ 生活環境施設

本区域内には、四つ木一丁目西町会館、四つ木一丁目中町会館、四つ木町会館、葛飾郵便局が立地している。

(2) 整備地区の課題

本区域の住宅のほとんどは木造を中心した老朽住宅であり、また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区域となっている。加えて、ほとんどの道路は幅員4m未満の細街路であり、火災時の緊急車輛の進入や避難路の確保も困難な状況となっている。

そのため、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に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。

以上のことから本区域内においては、人々が安心していつまでも住みつづけられるまちづくりが望まれている。このようなことから、本区域の整備課題として、以下の項目が挙げられる。

① 区域の位置づけに関する課題

ア 防災都市づくりの推進

「防災都市づくり推進計画(東京都)」における「重点整備地域」の位置づけを踏まえたまちづくりの推進

イ 葛飾区都市計画マスタープラン

老朽住宅の建替え促進や細街路の拡幅整備、四ツ木駅周辺における駅前整備と魅力的な商店街の再生

ウ 葛飾区地域防災計画

避難場所として荒川河川敷、避難路として四つ木旧街道位置づけ

エ 東京都住宅マスタープラン

平和橋通り沿道地区及び四ツ木駅周辺地区における「重点供給地域」、「特定促進地区」の位置づけに基づく重点的な住宅の供給

オ 川の手・荒川沿川地域都市・居住環境整備基本計画

京成押上線の立体化による市街地の一体化、駅周辺及び沿線市街地の整備

② 土地建物利用に関する課題

ア 安全な住環境の形成

防災上危険な密集市街地の改善に向けた安全な住環境の形成

イ 四ツ木駅周辺の再整備

商業の活性化と居住環境の整備及び災害に強いまちづくりの推進

ウ 商店街の再生

高齢者の利用も考慮した賑わいと活気のある商店街の再生

③ 道路整備に関する課題

ア 細街路の拡幅と行止り道路の解消

消防活動や避難活動の向上及び二方向避難の確保に向けた細街路の拡幅と道路のネットワーク化の推進

イ 旧四つ木街道の拡幅

安全な歩行者空間の確保及び沿道の商業空間との調和に配慮した拡幅整備の推進

ウ 高齢社会に対応したバリアフリーのまちづくりの推進

連続した歩道の設置や段差の解消等によるバリアフリーのまちづくりの推進

エ 消防活動困難区域の解消

細街路の拡幅や行止り道路の解消による消防活動困難区域の解消

④ オープンスペースや緑に関する課題

ア オープンスペースの創出

工場等の施設跡地の公園化等によるオープンスペースの創出

イ 緑化の推進

既存公有地の緑化、民有地の敷地内緑化、公園や街路樹等の整備による市街地の緑化の推進

ウ 河川敷との連携強化

葛飾区地域防災計画において位置づけられた「新四つ木橋地区避難場所」への避難が円滑に行われるよう、荒川河川敷との連携強化の推進

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

本区域における整備課題への的確な対応と地域の状況にあわせた修復的なまちづくりを図るため、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)を導入し、災害に強く安全で、緑豊かで潤いがあり、活気に満ちて賑わいがあり、人情味があってホッとさせる「ずっと住んでいたいまち」に向けた街の再生を図る。

具体的な整備としては、不足している道路、公園等の公共施設の整備、老朽住宅の建替えや買収除却、狭小過密・接道不良建物等の共同化の促進を図る。

また、老朽住宅の除却等に伴い、住宅が必要となる住民への対応として、区域周辺の住宅の活用による従前居住者対策等を検討する。

なお、住民による良好な住環境づくりを確実に推進するためのルールづくりを行う。

② 土地利用に関する基本方針

ア 四ツ木駅周辺拠点(葛飾区の西の玄関)

葛飾区の西側に位置し、「葛飾区の西の玄関」にあたる四ツ木駅前を四ツ木駅周辺拠点として位置づけ、駅前空間にふさわしい都市基盤と建物等の一体的な整備の推進、商業機能の集積を図る。

イ 生活拠点

本地区の中心に位置し、地区幹線道路の結節点に位置する三角形の街区部分を生活拠点として位置づけ、商業施設、住宅、コミュニティ施設等の複合的な集積を図る。

ウ 住工調和ゾーン

住宅と工場等が多く立地している幹線道路の後背部を住工調和ゾーンに位置づけ、住工が調和した良好な居住環境の創造と小規模工場等の操業環境の保全を図る。

エ にぎわいゾーン

二つの拠点を結ぶ既存商店街及び活性化に影響のある大型店舗等をにぎわいゾーンに位置づけ、活力ある市街地の形成を図る。

当ゾーンにおいては、老朽建物の更新や店舗の共同化、生活幹線道路の整備、沿道商店街の街並み景観の統一等により、魅力的で活力あるにぎわい空間の形成を図る。

オ 住商調和ゾーン

既存商店街の一部を住商調和ゾーンに位置づけ、商業施設と集合住宅等の住宅が調和し複合的な市街地の形成を図る。

カ 業務ゾーン

旧四つ木街道東端周辺部分を業務ゾーンに位置づけ、業務施設の集積、街並み景観の統一等により、四つ木の玄関としての空間にふさわしい市街地の形成を図る。

キ 延焼遮断帯形成ゾーン

国道6号及び平和橋通り沿道を延焼遮断帯形成ゾーンに位置づけ、都市防災不燃化促進事業や防災生活圏促進事業の導入を検討し、沿道建築物の不燃化の促進、中高層の不燃建築物の立地の誘導を図り、延焼遮断帯の形成を図る。

③ 防災性の向上に関する基本方針

ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処の方針

本区域の老朽住宅は、ほとんど老朽度170点以上の著しい老朽住宅となっているため、これらの老朽住宅及び老朽建築物等について、不燃建築物への更新を図るとともに、未接道・接道不良等により自力での建物更新が困難な街区では、老朽住宅等の除却を行うとともに、建物の共同化等の建替えを促進する。

イ 木造・防火造建蔽率（木防建蔽率）逓減に関する整備の方針

本区域においては、街区によって状況が大きく異なることから、木造・防火造建蔽率の高い街区での重点的な逓減を図る。

オープンスペースの創出を図り、木造・防火造建蔽率の逓減を図る。

ウ 消防活動困難区域解消の方針

消防活動を円滑に行える幅員の主要生活道路の整備や隅切りの整備により、消防活動困難区域を解消する。また、区画道路や隅切りの整備を推進し、避難路の確保に努める。

エ 防災上危険な区域の設定

本区域の防災環境は街区によって大きく異なることから、本区域の中でも相対的に災害面での危険性の高い区域を防災上危険な区域として設定し、住民意向やまちづくりの熟度等を考慮しつつ、防災環境の改善に向けた重点整備を推進するものとする。

防災上危険な区域の設定については、老朽建築物の分布、木防建蔽率、消防活動困難区域及び不燃領域率及び接道不良住宅等の各種指標を重ね合わせ、重なるの多い区域を防災上危険な区域とした。

オ 不燃領域率の向上

現在当地区の不燃領域率は59.5%（都方式）（令和2年度3月時点）は、最低限の安全性を確保できるレベルである40%を確保しているため、65.1%（都方式）を目標とする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項（平成28年3月時点）

住宅用地	13.6ha	(53.1%)	道路	4.44ha	(17.3%)
商業・業務用地	1.66ha	(6.5%)	教育施設	1.12ha	(4.4%)
公園・緑地	1.2ha	(4.6%)	農地等	0.00ha	(0.0%)
その他	3.63ha	(14.1%)			

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

拠点開発型との重複地区ではないため、本項目に必要とする記述はない。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

特段なし。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公 共 施 設	道路	名称	種別等	事業量	備考
		葛飾区画街路第4号線	都市計画道路	総延長 約870m	都市計画決定 済み
		葛飾区画街路第6号線	都市計画道路	総延長 約80m	
		公園・緑地			
		下水道			
		河川			
	その他	京成電鉄押上線連続立体 交差事業	鉄道立体化	総延長 約2.2km (うち地区内約720m)	都市計画決定 済み
公 益 施 設					

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備

ア 生活幹線道路

旧四つ木街道を生活幹線道路として位置づけ、整備する。

整備にあたっては、街路事業や沿道における敷地整序型の土地区画整理事業等による沿道街区再編を行う。

イ 鉄道附属街路

鉄道北側の側道を鉄道附属街路として位置づけ、歩道を備えた幅員8～20m程度の道路として整備する。

ウ 主要生活道路

区画道路の中でも主要な公園・緑地をネットワークする防災上重要な道路を主要生活道路として位置づけ、幅員6m以上の道路として整備する。

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により、建物の建替えや売却意向の機会を捉えた用地買収を行うとともに、共同建替え等を促進し、沿道の建物整備と一体的な道路整備を図る。また、必要に応じて敷地整序型土地区画整理事業等の面的整備の活用による整備を検討する。

防災街区整備地区計画の活用など、住民による主体的なまちのルールづくりを検討する。

いわゆる「へびたま道路」の期間を短縮し、路線としての完結した機能の発揮を早期に実現するため、沿道住民に対する積極的な働きかけや用地買収、重層的な事業導入等を図る。

生活幹線道路や鉄道附属街路との交差点においては、これら道路整備に合わせた主要生活道路の整備や交差点の改良等を図る。

エ よつぎの道

区画道路の中でも昔から存在した四つ木らしい風情を残す道路をよつぎの道として位置づけ、幅員4m以上の道路として下町風情を演出する空間整備を行う。

この整備にあたっては、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)や細街路拡幅整備事業等により整備を推進する。

オ その他の区画道路

行止り道路の解消やネットワーク化を考慮しつつ、隅切りの整備も含めて幅員4m以上の区画道路の整

備を行う。

未接道住宅や接道不良住宅については、共同化等に併せて道路を確保するとともに、必要に応じて面的整備手法の活用を検討する。

② 公園・オープンスペース整備の基本的方針

荒川河川敷の避難場所へ向かうための一時集合場所としての公園の確保や延焼防止、公園不足地域（誘致圏から外れている地域）の解消を図るため、区域内に2箇所、街区公園（2,600㎡程度）の確保を目指す。

本計画で位置づけた、よつぎの道の沿道に潤いのための空間を形成する。

建物の更新や共同化と一体的に公開空地の創出を図るとともに、併せて消防水利の確保を図る。

公園の整備に関しては、工場等の区域外転出や旧西渋谷小学校跡地の活用等の土地利用転換の機会を捉え、用地を確保し、整備を図る。

公開空地に関しては、建物の更新や共同化等の機会を捉えた創出を促進する。

③ 生活環境施設整備の基本的方針

四ツ木駅周辺拠点、生活拠点においては、交通バリアフリー法やハートビル法等の活用も検討し、高齢・福祉対策やコミュニティの活性化に寄与する整備を進める。

また、連続立体化の高架下を活用し、区のサービス施設等の導入を検討する。

密集事業による集会所、子育て支援施設等の生活環境施設の整備は想定しない。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成15年度から令和5年度までの21年間とする。

(2) その他

①整備計画実現のための組織体制

四つ木一・二丁目地区においては、平成12年度より地元住民が主体となったまちづくり委員会である「ほっとマイタウン四つ木」が組織され、本区域の総合的なまちづくりについて検討しており、次年度以降も継続して検討に取り組む予定となっている。

密集住宅市街地の整備・改善のためには住民の理解と協力が不可欠であるだけでなく、まちづくりの原動力でもあることから、今後も「ほっとマイタウン四つ木」と連携の下に地元根付いたまちづくりを推進し、住民の主体的なまちづくりを支援する。

②他事業との連携による総合的なまちづくりの推進

本区域においては、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の他、京成押上線の連続立体交差事業に伴う鉄道北側の側道整備や都市再生総合整備事業の導入が計画されている。

また、本区域の望ましい将来像を実現していくためには、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の他にも街路事業や市街地再開発事業、(都)木造住宅密集地域整備事業、都市防災不燃化促進事業等の導入・活用も望まれるところである。

本区域は防災性の向上以外にも、居住環境の向上や商業等の活性化、交通ターミナル機能の強化等、多様な課題を抱えていることから、本区域の整備に際しては、多様な事業を重層的に導入し、総合的なまちづくりを推進する。

③良好な景観形成の推進

本区域は、密集市街地の解消以外にも、商業の活性や街の顔の創出、四つ木らしい空間形成等が期待されている。また、まちづくりへの住民の主体的・積極的な取り組みも行われている。

これらのことから、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)による市街地整備と併せて、住民による主体的なまちのルールづくりを活用したまちづくりを推進する。

【別表第4】現況写真

1 生活幹線道路



2 公園通り



3 学校通り(主要生活道路)



4 学校通り(主要生活道路)



5 学校通り(主要生活道路)



6 公園通り(主要生活道路)



7 神社通り(主要生活道路)



8 公園予定地(四つ木二丁目)



9 神社通り(主要生活道路)



10 神社通り(主要生活道路)



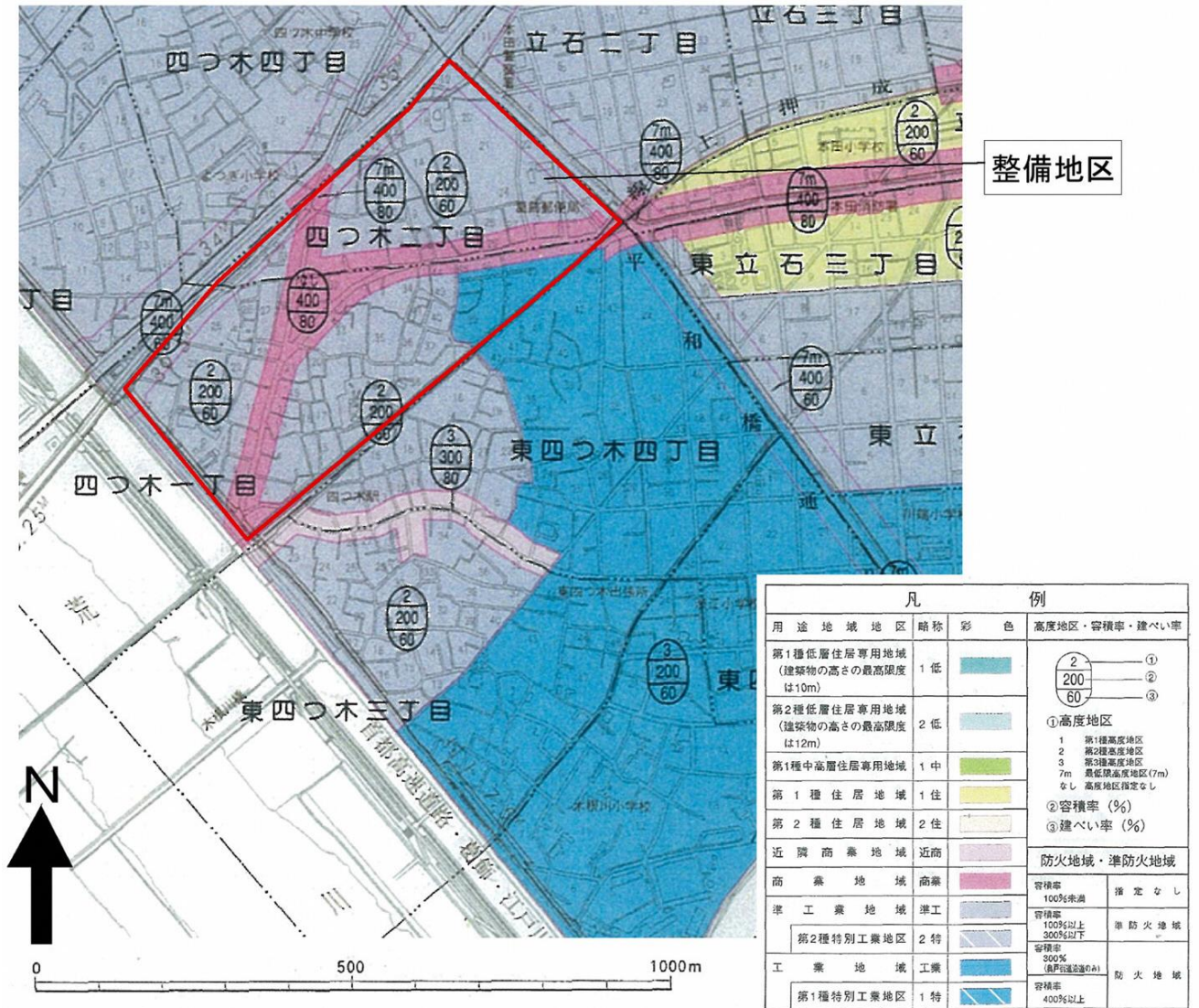
11 神社通り(主要生活道路)



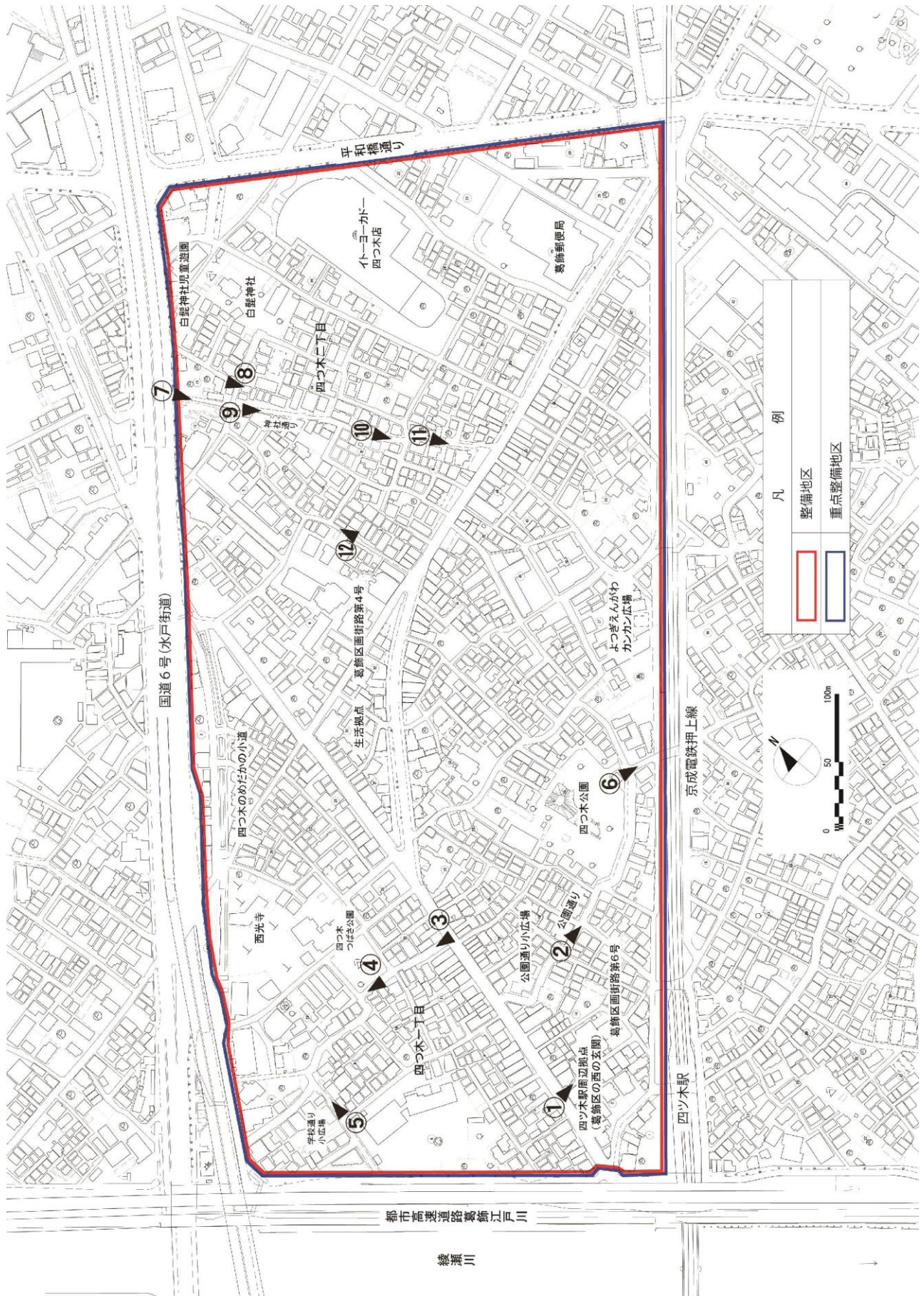
12 よつぎの道



【別表第4】整備地区位置図



【別表第4】整備地区区域図



【別表第4】整備地区計画図

