

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

当初認定	平成 2 5 年	4 月
第 1 回変更認定	平成 2 7 年	2 月
第 2 回変更認定	平成 2 9 年	3 月
第 3 回変更認定	平成 3 0 年	1 0 月
第 4 回変更認定	平成 3 1 年	3 月
第 5 回変更認定	令和 2 年	3 月

葛 飾 区

1 整備目標・方針

地区名		四つ木一・二丁目地区						
位置		東京都葛飾区四つ木一・二丁目		面積 (ha)	約28.1ha			
地区の現況・課題		町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)				
<p>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。</p> <p>地区の現況は、住宅戸数密度は83.8戸/ha(注1)、不燃領域率は56.4%(都方式、注1)、換算老朽住宅数割合は66.9%となっており、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地区でもある。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>注1:不燃化推進特定整備地区面積に対する割合で、密集事業地区面積に対する割合とは異なる。</p>				倒壊	火災	総合		
				四つ木一丁目	約15.2ha	4	4	4
				四つ木二丁目	約10.5ha	4	4	4
				外周道路及び鉄道敷	約2.4ha			
		計	約28.1ha					
これまでの防災都市づくりの主な取組み		新たな取組み						
<p>①住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)(平成13年度～令和2年度)</p> <p>②木造住宅密集地域整備事業(平成14年度～令和2年度)</p> <p>③防災街区整備地区計画(平成27年度 都市計画決定)</p> <p>④京成電鉄押上線附属街路3号線連続立体交差事業(平成16年度、事業認可)</p> <p>⑤都市計画道路葛飾区画街路第4号線(平成21年度 東区間事業認可・平成28年度 西区間事業認可)</p>		<p>(1)道路用地買収のスピードアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用地折衝など専門家の派遣でマンパワー・ノウハウ不足を解消 <p>(2)道路沿道の不燃化建替え促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の優先的あっせん・民間不動産情報の提供など <p>(3)防災街区整備地区計画の導入による不燃化建替え促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税・都市計画税の税制優遇 ・住民の建替え等に柔軟に対応するため、専門家派遣を必要に応じて活用 ・全戸訪問による耐震改修助成制度(不燃化建替え)の啓発・促進 ・共同建替えの設計費・除却費・共同施設整備費支援 ・戸建建替えの設計費・除却費の支援 ・老朽建築物の除却費支援 ・まちづくりコンサルタント派遣 						
整備目標・方針								
<p>(1)整備目標</p> <p>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。葛飾区画街路第4号線の北側では公園や広場等が少なく防災面で危険な状況にあることから、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。</p> <p>(2)整備方針</p> <p>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、建替え促進事業を推進し、地区全体の建物の不燃化を図っていく。</p> <p>消防活動困難区域を解消するために、幅員6mの主要生活道路の整備を進めるとともに、幅員4m未満の細街路の拡幅整備を図り、貯水槽等消防水利への寄り付きを改善するとともに、道路整備に合わせて耐火・準耐火建物への建替えを促進する。</p>								
数値目標	現況	最終	備考					
不燃領域率	59.4%	70%						

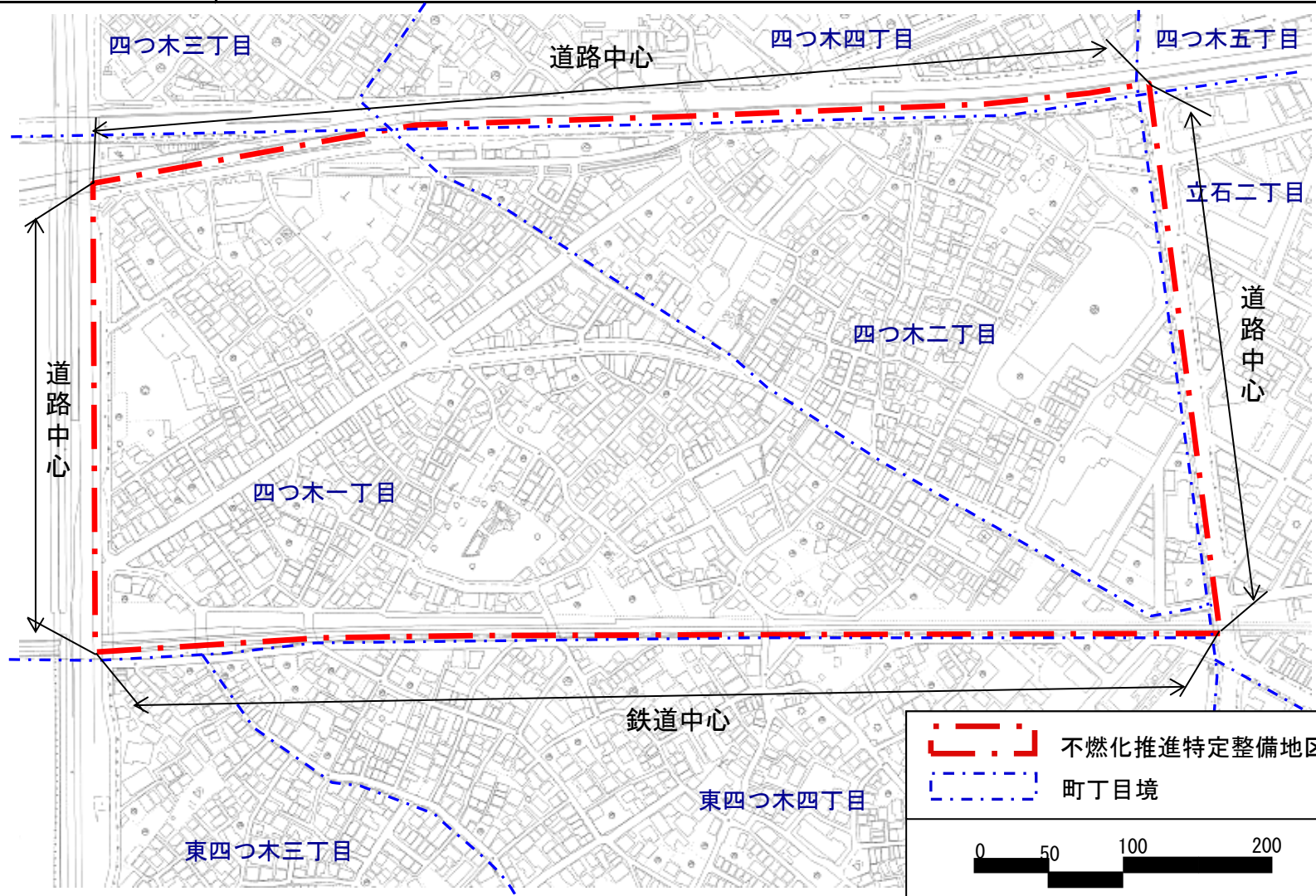
2 地区内での取組み

	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(3路線)の整備	土地及び物件の折衝を委託することにより、消防活動困難区域の解消、消防水利への寄り付き改善、及び道路整備に合わせた不燃建築物への建替えを促進する。	道路認定 【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●土業等派遣 ●用地折衝等専門家派遣 ●公営住宅等の移転先あっせん ●民間不動産情報の提供 ●現地相談ステーション管理・運営	区	幅員:6m 拡幅面積:約4,900㎡ 延長距離:約815m	神社通り 平成31年度:実施設計(予定) 令和2年度:整備工事(予定) 学校通り 平成25年度:一部整備工事 平成27年度:一部整備工事 平成29年度:一部整備工事 公園通り 平成27年度:一部整備工事 平成29年度:一部整備工事	・水路を道路認定した上で、権利者の状況に応じた、折衝の外部委託を活用しながら、用地取得の短縮化を図る。
	B-1	京成押上線付属街路3号線	京成押上線の立体交差化事業に伴う側道整備であるが、道路整備に伴う不燃空間の創出と沿道での不燃建築物の建設により、不燃領域率が向上する。	【補助事業】連続立体交差事業	区	幅員:6m~13.5m 距離:660m	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)	・当該地区内の用地買収はほぼ終了。立石駅周辺の事業進捗に応じて、高架工事に着手。
	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号線の整備により、避難経路の確保をはじめ、道路整備に伴う不燃空間の創出と沿道での不燃建築物の建設による延焼遮断帯が形成される。	【補助事業】街路事業	区	第4号線 幅員:16m 距離:870m 第6号線 幅員:16m 距離:80m	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	・鋭意、地権者との用地買収交渉に努める。
	B-3	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●公園用地取得助成の面積要件緩和	区	面積:約2,000㎡	1,000㎡整備中	・協議会活動や主要生活道路に関する用地買収交渉等、担当職員が地元住民と接する機会も多く、公園整備用地確保に向け、地元情報の確保に努める。
コア事業以外の事業	B-4	不燃化建替の促進	密集事業による共同建替えの促進、耐震改修助成制度の周知及び勧奨、税制の優遇措置等により、不燃化建替えを促進する。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●建物共同化コーディネーター派遣 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●共同建替えの設計費・除却費・共同施設整備費支援 ●戸建建替えの設計費・除却費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●まちづくりコンサルタント派遣	区	面積:25.7ha	継続事業	・税制の優遇措置に加え、区の耐震改修助成制度、戸建建替えの設計費・除却費支援等に努めることで、不燃化の促進を促す。

	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。	地区施設の指定建築物の構造に関する制限、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	

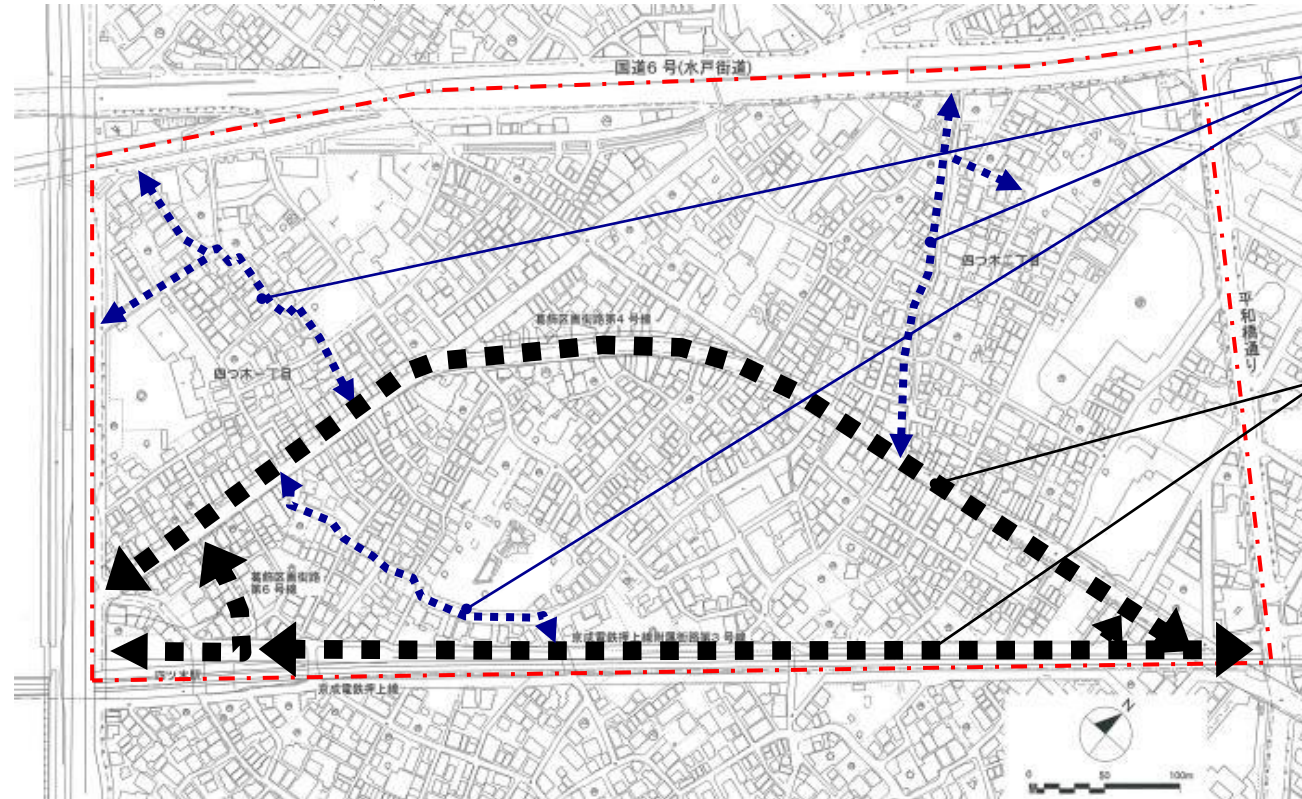
3 区域図

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

●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 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 公園・広場の整備
B-4 不燃化建替の促進
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
	区施行都市計画道路	

5 整備スケジュール

事業内容		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	
コア事業	A-1 主要生活道路(3路線)の整備	①神社通り								
		補償算定・用地買収								
									設計・整備工事	
		②学校通り								
		補償算定・用地買収								
									設計・整備工事(概成)	設計・整備工事(個別整備)
		③公園通り								
		補償算定・用地買収								
									設計・整備工事(概成)	設計・整備工事(個別整備)
コア事業以外の事業	B-1 京成押上線付属街路3号線	用地買収・鉄道工事								
	B-2 葛飾区画街路第4号線及び第6号線	用地買収								
	B-3 公園・広場の整備	用地情報の収集・用地取得・整備								
	B-4 不燃化建替の促進	不燃化建替の啓発・促進								
		特区指定	固定資産税・都市計画税の減免							
		全戸訪問等による不燃化建替の啓発・促進								
		士業派遣の活用による不燃化建替の啓発・促進								
		共同建替の設計費・除却費・共同施設整備費支援								
		戸建建替の設計費・除却費支援								
		老朽建築物除却費支援								
								不燃化現況調査		
規制誘導策	C-1 地区計画	計画案の作成	都市計画決定	構造制限による不燃化誘導						