

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

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

葛 飾 区

1 整備目標・方針

地区名	東四つ木地区					
位置	東京都葛飾区東四つ木三・四丁目全域			40.0ha		
【・飾区】	<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、人口7,653人、世帯数3,608世帯、建物棟数2,295棟、改善すべき住宅棟数(昭和55年以前の木造住宅棟数)1,039棟である。当該地区の不燃領域率は47.0%(都方式)、換算老朽住宅数割合は59.7%となっている。</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、道路の多くが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。そのため、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>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
				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	5
		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>(1)住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)(平成8年度～令和2年度)</p> <p>(2)木造住宅密集地域整備事業(平成10年度～令和2年度)</p> <p>(3)防災街区整備地区計画(平成24年度 都市計画決定)</p>		<p>(1)道路用地買収のスピードアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物共同化コーディネーターの派遣でマンパワー不足を解消 ・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>(2)地区内の不燃化建替え促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の建替え等に柔軟に対応するため、専門家派遣、固定資産税及び都市計画税の減免などの特区支援策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 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、耐震改修助成制度(不燃化建替え)制度を推進し、地区全体の建物の不燃化を図っていく。</p> <p>幅員6mの主要生活道路整備 5路線(拡幅用地買収 2,580㎡ 道路整備 7,190㎡) 公園整備 1箇所 400㎡</p>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	49.1%	70.3%				

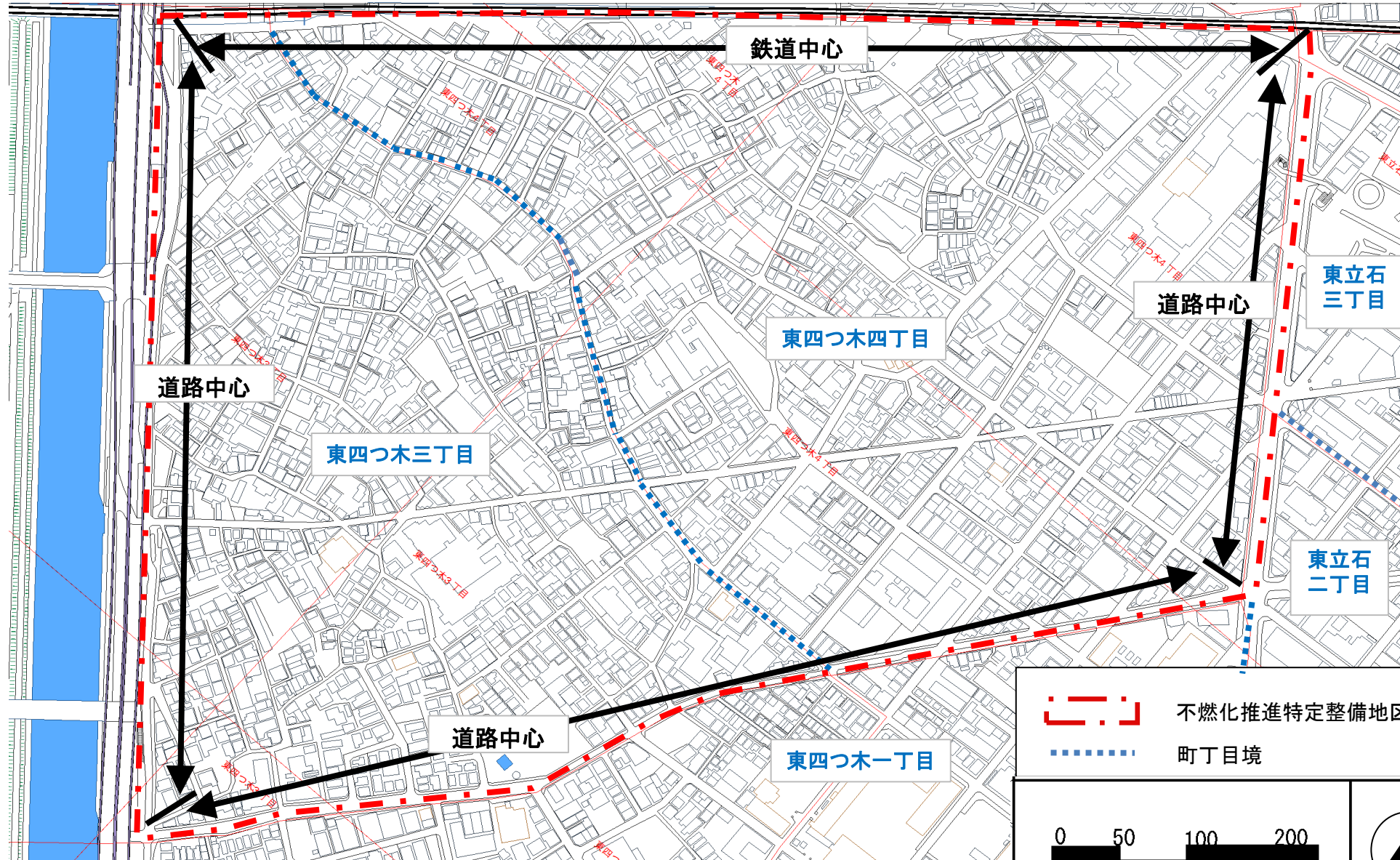
2 地区内での取組




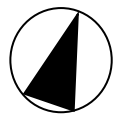
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	主要生活道路(5路線)の整備	土地及び物件の折衝を委託することにより、消防活動困難区域の解消、消防水利への寄り付き改善、及び道路整備に合わせた不燃建築物への建替えを促進する。	区	幅員:6m [3丁目道路1] 200m、1,550㎡ [3丁目道路2] 270m、1,620㎡ [3丁目道路3] 220m、1,320㎡ [4丁目東西道路2] 250m、1,500㎡ [4丁目南北道路] 200m、1,200㎡	三丁目道路1 : 平成25年度整備 三丁目道路2 : 平成26年度整備 三丁目道路3 : 平成27年度整備 三丁目道路3 : 平成29年度整備 三丁目道路3 : 平成30年度整備 三丁目道路3 : 令和2年度整備(予定) 四丁目東西道路2 : 平成27年度整備 四丁目南北道路 : 用地買収箇所を個別整備	権利者の状況に応じた、折衝の外部委託を活用しながら、用地取得期間の短縮を図る。
【飾区】	B-1	公園整備	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。	区	面積:約400㎡	継続事業	・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。
	B-2	建替促進事業(個別建替え)	税制の優遇措置、耐震改修助成制度等により、不燃化建替えを促進する。	区	面積:40ha	継続事業	・税制の優遇措置に加え、主要生活道路沿道の個別建替の推進により、不燃化の促進を促す。
	B-3	建替促進事業(共同建替え)	税制の優遇措置、耐震改修助成制度等により、不燃化建替えを促進する。	区	面積:40ha	継続事業	・税制の優遇措置に加え、主要生活道路沿道の共同建替えの推進により、不燃化の促進を促す。
	B-4	耐震改修助成事業(不燃化改修助成)	税制の優遇措置、耐震改修助成制度の周知及び勧奨により、不燃化建替えを促進する。	区	面積:40ha	継続事業	・税制の優遇措置に加え、区の耐震助成制度の周知、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。	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

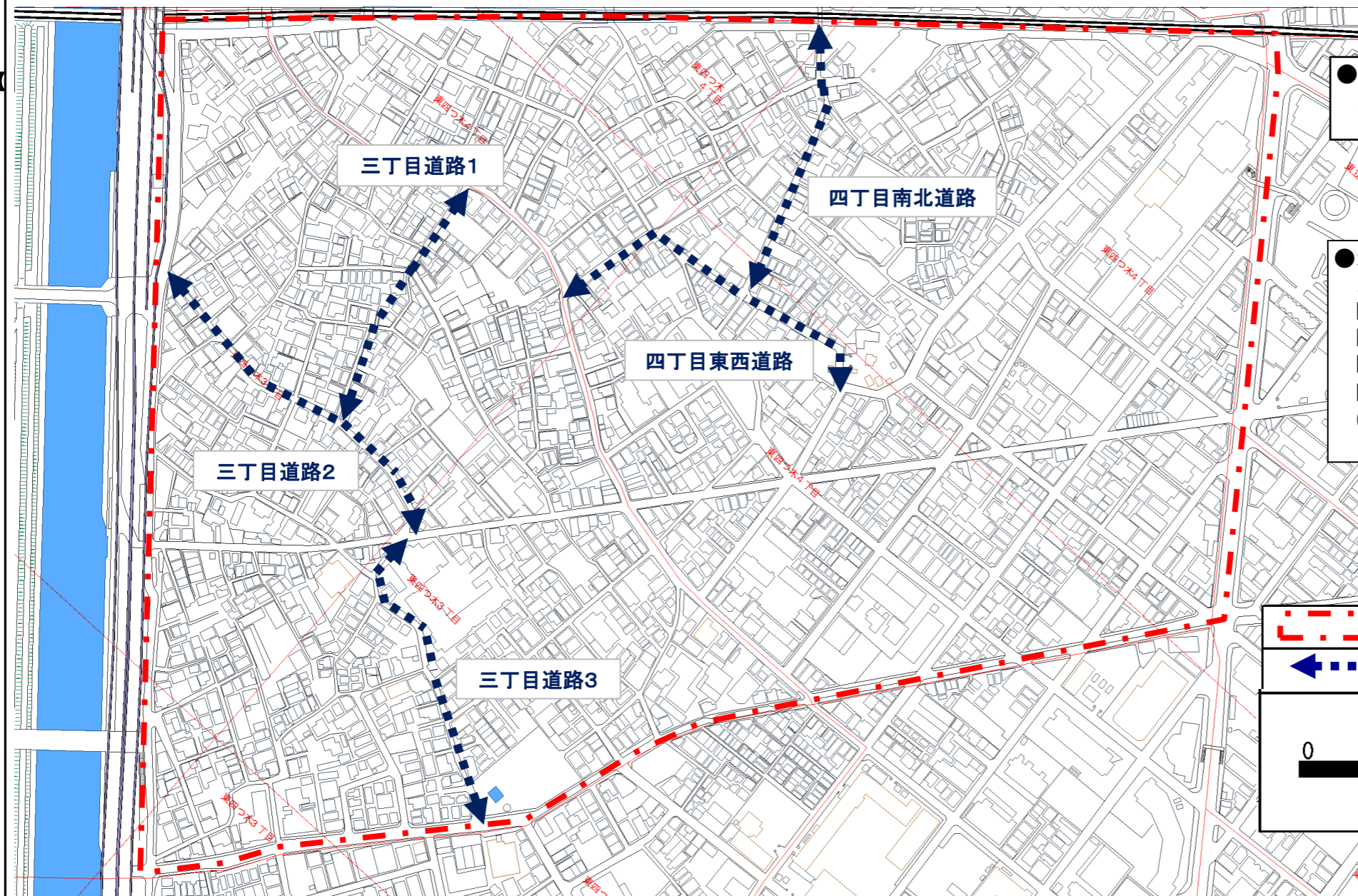
葛飾区 東四つ木地区



	不燃化推進特定整備地区
	町丁目境
	
	

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

● 地区内全域におけるコア事業
以外の取組み
B-1 公園の整備
B-2 建替促進事業(個別建替え)
B-3 建替促進事業(共同建替え)
B-4 耐震改修助成事業
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

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	平成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(5路線)の整備	①三丁目道路1								
		補償算定・用地買収								
		整備工事(概成)	設計・整備工事(個別整備)							
		②三丁目道路2								
		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)		
		③三丁目道路3								
		補償算定・用地買収								
		設計・整備工事								
		④四丁目東西道路2								
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)							
⑤四丁目南北道路(概成)										
補償算定・用地買収										
設計・整備工事(個別整備)										
コア事業以外の事業	B-1 公園整備	用地情報の収集・用地取得・整備								
		固定資産税・都市計画税の減免								
	B-2 建替促進事業(個別建替え)	土業派遣の活用による建替促進事業の推進								
		固定資産税・都市計画税の減免								
	B-3 建替促進事業(共同建替え)	土業派遣・建物共同化コーディネーター派遣の活用による建替促進事業の推進								
		固定資産税・都市計画税の減免								
	B-4 耐震改修助成事業(不燃化改修助成)	固定資産税・都市計画税の減免								
		不燃化建替えの啓発・促進、建替相談会の実施								
		土業派遣の活用による不燃化建替えの促進								
		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	構造制限による不燃化誘導								

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。