

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【葛 飾 区】

堀切二丁目周辺及び四丁目地区

当初認定	平成 26年2月
第1回変更認定	平成 27年2月
第2回変更認定	平成 29年3月
第3回変更認定	平成 31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	堀切二丁目周辺及び四丁目地区				
位置	葛飾区堀切一丁目の一部、堀切二丁目の全域、堀切三丁目の一部、堀切四丁目の一部		面積(ha)	68.5ha	
【葛飾区】 当地区は、京成電鉄本線堀切菖蒲園駅が隣接し、京成電鉄本線が通り、平和橋通り、綾瀬川に囲まれた約68.5haの区域である。地区の現況は、不燃領域率は50.0%(都方式)、老朽木造棟数率は51.5%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、6m以上の道路ネットワークが不足しているため、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。 特に当地区の住宅の多くが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。そのため、消防困難区域の解消や沿道の不燃化による安全な避難路の確保が課題であり、密集事業と併せて早急な不燃化建替え促進が必要である。	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
			倒壊	火災	総合
	堀切一丁目の一部	2.0ha	4	4	4
	堀切二丁目	30.1ha	4	4	5
	堀切三丁目の一部	13.2ha	4	3	4
	堀切四丁目の一部	23.2ha	4	4	4
	計	68.5ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組			
堀切地区まちづくり検討協議会・勉強会（平成18年～22年） ○堀切地区まちづくり構想 作成(平成22年3月) ○堀切地区まちづくり推進協議会 名称変更(平成22年～) (※住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び地区計画等の導入について検討)		○住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)(平成27年度～令和6年度、整備地区) 堀切二丁目周辺及び四丁目地区では、「堀切二丁目周辺地区」と「堀切四丁目地区」の2地区において、事業を推進する。 (1)道路用地買収のスピードアップ ・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 (2)地区内の不燃化建替え促進 ・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 (3)防災街区整備地区計画(平成27年度 都市計画決定) ・建築物の構造制限等による不燃化誘導			
整備目標・方針					
(1)整備目標 本地区の住宅の多くが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。このため、本地区の整備目標として耐震改修助成制度の周知・啓発や、固定資産税・都市計画税の税制優遇などを動機づけとして地域の建物の不燃化を促進し、不燃領域率を平成32年度までに現在の50.0%から70.0%に引き上げる。					
(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、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。 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。					
数値目標	現況	最終	備考		
不燃領域率	51.5%	70.0%	(現況は平成23年度土地利用現況調査を基に算出)		

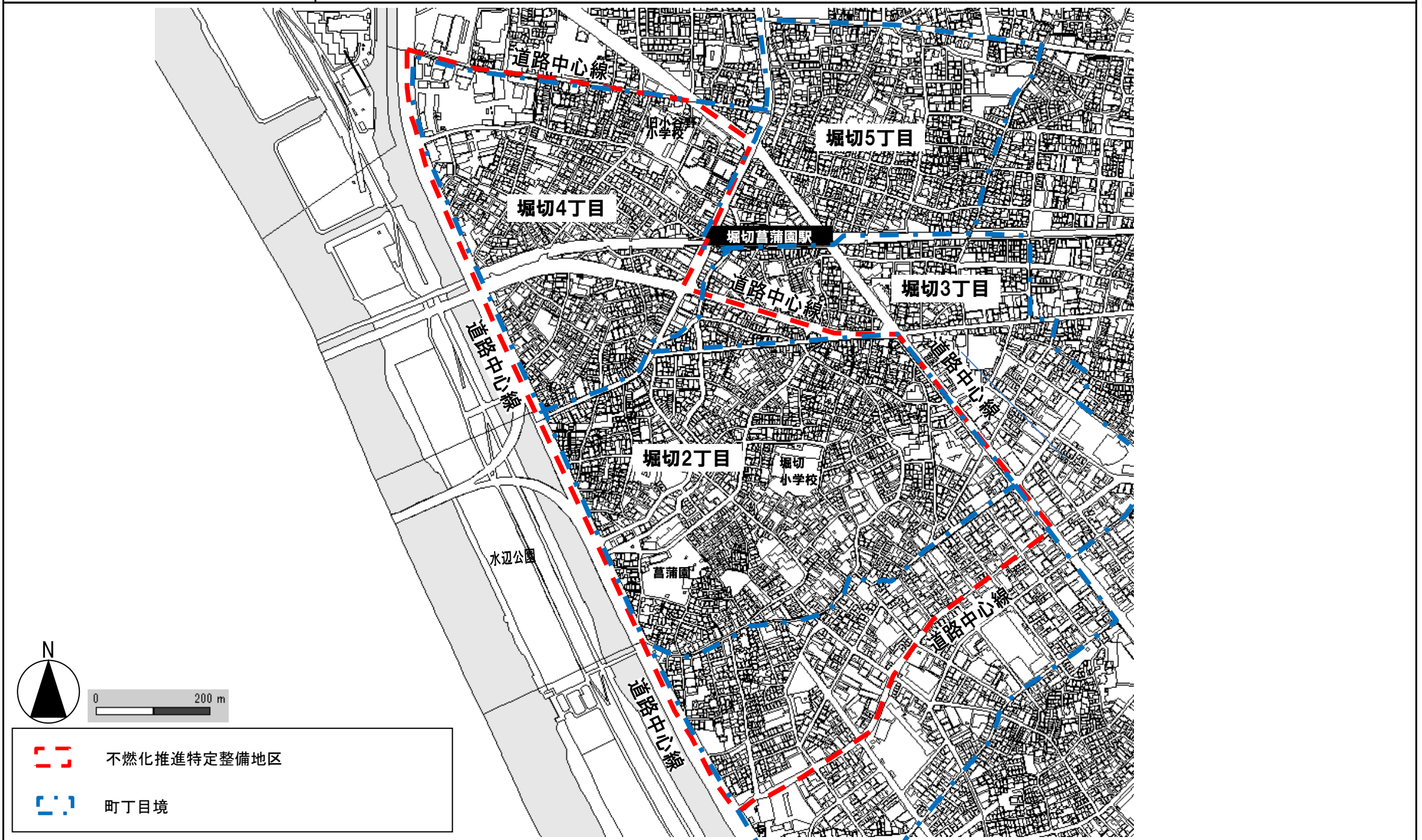
2 地区内での取組

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
【葛飾区】	A-1	葛飾区堀切一丁目の一部、堀切二丁目の全域、堀切三丁目の一部、堀切四丁目の一部	全戸訪問型派遣を活用し、積極的に戸別訪問を行い、税制の優遇措置、密集事業の導入を周知し、主要生活道路沿道の不燃化建替を促進するとともに地区計画の周知により良好なまちづくりを進める。	●全戸訪問型派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	面積 68.5ha	継続事業 ・昭和56年以前の木造建築物の権利者を訪問し状況を把握 ・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とともに地区計画の周知を行う。
	A-2	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 ●土業派遣 ●用地折衝等専門家派遣 ●公営住宅等の優先的あっせん ●民間不動産情報提供支援	区	幅員6m [主要生活道路1] 259m、1,554㎡ [主要生活道路2] 174m、1,044㎡ [主要生活道路3] 253.5m、1,521㎡ [主要生活道路4] 467m、2,802㎡ [主要生活道路5] 260m、1,560㎡	継続事業 主要生活道路1号線:平成27年度現況測量 主要生活道路3号線:平成27年度現況測量 主要生活道路5号線:平成28年度用地測量 平成29年度用地測量 平成30年度建物調査 用地取得 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。
コア事業外の事業	B-1	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3,660㎡	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)	税制の優遇措置、耐震改修助成制度等により、不燃化建替を促進する。	【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 ●土業派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	面積 68.5ha	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)	密集事業による共同建替の促進、税制の優遇措置、耐震改修助成制度等により、不燃化建替を促進する。	【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 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	面積 68.5ha	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、耐震改修助成制度により、不燃化建替を促進する。	【補助事業】住宅・建築物安全ストック形成事業 【補助事業】東京都整備地域内住宅耐震化促進事業 ●土業派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●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 ●まちづくりコンサルタント派遣	区	面積 68.5ha	継続事業 ・税制の優遇措置に加え、区の耐震助成制度、戸建建替の設計費・除却費支援等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
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	地区内全域 68.5ha	平成28年3月:防災街区整備地区計画都市計画決定	

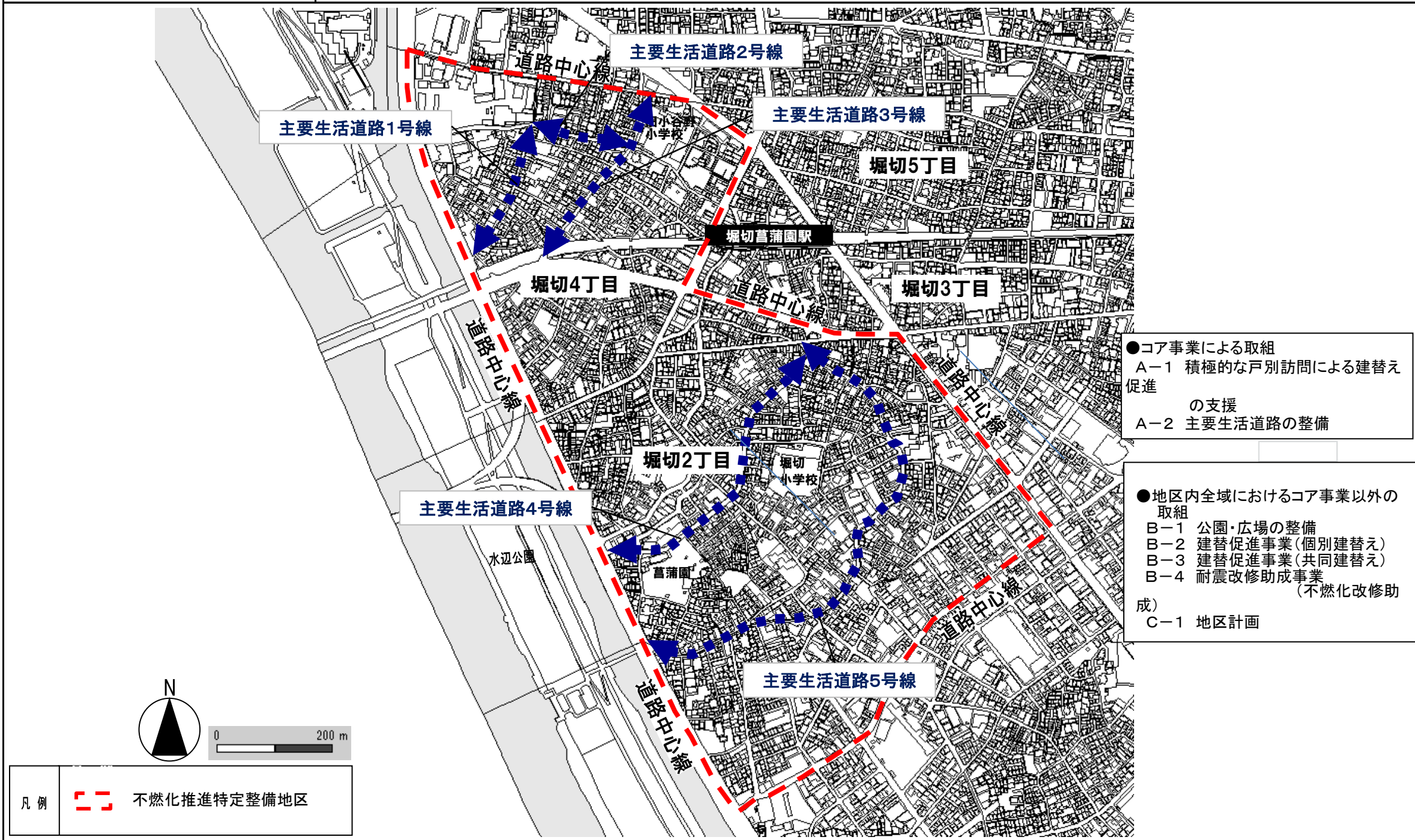
3 区域図

葛飾区 堀切二丁目周辺及び四丁目地区



4 整備方針図

葛飾区 堀切二丁目周辺及び四丁目地区



5 整備スケジュール

葛飾区 堀切二丁目周辺及び四丁目地区

		事業内容	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	積極的な戸別訪問による建替え促進の支援	全戸訪問型派遣等							
			固定資産税・都市計画税の減免							
	A-2	主要生活道路(5路線)の整備	補助	①二丁目周辺(主要生活道路4号・5号)			補償算定・用地買収			
				現況測量・用地測量			設計			
			②四丁目(主要生活道路1号・2号・3号)			現況測量・用地測量				
						補償算定・用地買収				
			設計							
コア事業以外の事業	B-1	公園・広場の整備	用地情報の取得・用地取得・整備							
	B-2	建替促進事業(個別建替え)	固定資産税・都市計画税の減免							
			土業派遣の活用による建替促進事業の推進							
	B-3	建替促進事業(共同建替え)	固定資産税・都市計画税の減免							
			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							
	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	地元調整及び計画案の作成	計画案公告・縦覧等	都市計画決定	構造制限による不燃化誘導				