

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: 東立石四丁目地区

所在地: 東京都葛飾区東立石四丁目のうち(仮称)東立石緑地公園を除く全域

面 積: 19.5ha

(2) 重点整備地区

名 称: 東立石四丁目地区

所在地: 東京都葛飾区東立石四丁目のうち(仮称)東立石緑地公園を除く全域

面 積: 19.5ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、東京都葛飾区の西部に位置し、地区北部は奥戸街道、地区南部および地区東部は中川に、地区西部は丁目境の道路にそれぞれ接している。最寄り駅は、京成電鉄押上線京成立石駅であり、地区の北部約200mに位置している。なお、本地区は国の重点密集市街地には指定されていない。

②地区の形成状況

当地区は、大正期以前は低湿な農村地帯であったが、京成電鉄押上線の開通（大正元年）や昭和初期の荒川放水路の完成（昭和5年）などにより、徐々に市街地化が進んだ。戦前から戦後にかけて、河川の水運の利に着目した大型工場などが立地するようになり、これに伴って中小工場も集積を始め、高度成長期までに区内有数の工業集積地域が形成され、木造戸建住宅も数多く建設された。しかし、急速に市街地化が進行してきた結果、耕地整理事業や区画整理事業などが行われず、また震災や戦災被害も比較的軽少であったことから、以前からの農道の形状が現在まで残されたままになっている。バブル経済崩壊後、長期化する景況悪化や大企業による製造の海外シフトの影響を被り、地区内の中小工場の廃業が相次いだ。とくに地区東部の比較的大規模な敷地を有する中堅工場の撤退や廃業の後、跡地が中規模以上のマンションに転換されるケースが多く、一大工業集積としての様相も徐々に薄れつつある。

③現況

当地区の住宅戸数密度は126.0戸/ha（令和6年3月時点）、不燃領域率は41.9%（国方式）（令和6年3月時点）・60.1%（都方式）（令和6年3月時点）、換算老朽住宅戸数割合は76.3%（令和6年3月時点）となっており、老朽住宅が密集し災害時の延焼危険性の高い地区であるといえる。また、地区内には細街路が多い（地区内総道路面積に対する細街路面積率34.2%（令和6年3月時点）、地区内総道路延長に対する細街路延長率40.5%（令和6年3月時点））ため、消防活動の困難な区域が広がっており（平常時0.5ha, 2.6%、災害時0.6ha, 3.1%）（令和6年3月時点）、震災時の対応が困難な地区でもある。

(2) 整備地区の課題

①防災上の課題

- ・用途地域として、奥戸街道沿道が商業地域および近隣商業地域に、北西部の一帯が第1種住居地域に、地区北東部から中部にかけての一帯が準工業地域に、地区中部から南部が工業地域にそれぞれ指定されている。
- ・地区全般に建物が密集し、オープンスペースが少なく、また多くの建物が老朽化した木造住宅であることから災害時の延焼可能性が高い。延焼抑止に効果のあるオープンスペースを確保するとともに、老朽建物の建替えや面的不燃化、共同建替え等を促進していく必要がある。
- ・地区内部に幅員6mを超える道路がなく、震災時の消防活動困難区域が広範に広がっていたが、幅員6m以上の地区幹線道路や主要生活道路を整備が進んでおり、消防活動困難区域は解消に向かっている。
- ・地区内に設置された防火貯水槽の中には、消防自動車の寄り付きが困難なものがあり、火災時に十分な機能を発揮できない可能性もある。地区幹線道路や主要生活道路の整備により、消防自動車の寄り付きを改善する必要がある。
- ・幅員4m未満の細街路が地区内部に網の目のように広がっており、接道不適格建物や行き止まり道路もみられる。細街路の整備や行き止まり道路の解消、隅切りの確保などを図る必要がある。
- ・バブル経済崩壊以後、長期にわたる社会経済状況の低迷の影響を受け、疲弊化した工場が多く、中小工場では建物の更新も進んでいない傾向にある。工場は、住宅よりも可燃物を多く保有していることから、災害時の火災発生源となる可能性が高い。このため、工場等の不燃化を促進していく必要がある。

②居住環境や都市基盤に関する課題

- ・曲折の激しい細街路が多いことから、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みられる。またこれに接する狭小敷地や未接道宅地も数多くみられ、建替えが進みづらい状況にある。道路の広幅員化や歩車分離の促進、共同建替え等の推進を図る必要がある。
- ・中川沿いに立地する比較的大型の工場では、近年地区内での操業を取りやめ、跡地を売却する傾向が目立っている。跡地には大型マンションが建設されることが多く、地区東部の中川沿いの一帯では、すでにマンション集積地域の様相を呈しつつある。従来からの住工商混在状況に加え、大型マンションも増えつつあり、地区の土地利用の様相は混在の度を増しつつある。このまま推移すると、景観や生活環境などの面でまちの一体感や快適さが極端に損なわれたいとも限らない。このため、まちづくりのルールを定めるなどにより、秩序ある街並みの形成や安心・うらおいのあるスペースの確保などを図る必要がある。
- ・本区の人口1人当たり公園面積の平均は4.4㎡/人であり、本区の目標は都市公園法に基づく5.0㎡/人となっている。地区内既存公園は、東立石児童遊園(413.4㎡)、はら公園(1,003.1㎡)、はらひよこ公園(406.1㎡)、中川右岸緑道公園(15,572.4㎡、地区外部分含む)であり、地区人口1人当たり公園面積は0.50㎡/人となっている(中川右岸緑道公園を除く)。現状は区平均、区の目標のいずれからも大きく下回っている。
- ・本地区は消防水利充足地域であると所轄の消防署では判断している。現状、寄り付き道路の幅員が狭く消防水利の利用が困難とみられる部分があるが、本事業による道路拡幅整備および東立石緑地公園の整備に伴う公園外周道路の整備により、これらの寄り付きが改善された。したがって

本事業による新たな消防水利の整備は行わない。

（３）整備地区の整備の方針

葛飾区都市計画マスタープラン、葛飾区住宅基本計画、葛飾区地域防災計画を踏まえ、次のとおり設定する。

①整備の基本構想

イ）災害に強いまちの実現

主要道路における道路幅員の確保、老朽建築物の除却や建て替えの推進、防災性の向上に寄与する公園やポケットパークの確保などにより、災害に強いまちの実現を目指す。

ロ）安心・快適に暮らせるまちの実現

地区の骨格道路の形成に合わせ、沿道建物の不燃化や秩序ある街並みの形成、沿道の緑化やポケットパークの確保などにより、安心とうるおいのある快適なまちの実現を目指す。

ハ）あたたかいふれあいとコミュニティを育むまち

まちづくり活動など、様々な住民や事業者が相互に交流し理解を深めていくための場や交流の機会を通して、まちのコミュニティの向上と安心・安全に対する連携を深めることにより、ふれあいとコミュニティを育むまちの実現を目指す。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ）延焼防止上危険な建築物に対する対処

<基本方針>

老朽建築物は、積極的に建て替えを促進し、不燃建築物への誘導を図る。

<実現方策>

整備する道路等の用地に係る老朽建築物等については、公共整備型整備を積極的に実施する。関係地権者を対象とした説明会の開催や戸別訪問による協力要請を行い、同意を得られたものに対し買収・除却を行い、跡地の活用を図る。優先整備道路を設定し、他の計画路線より優先して整備に取り組んでいく。また、防災街区整備地区計画を導入し、自然更新による建築物の耐火化・準耐火化を図る。

ロ）不燃領域率の向上

<基本方針>

当地区の現在の不燃領域率60.1%（都方式）（令和6年3月時点）を、令和10年度末までに62.5%（都方式）以上に向上させる（本地区では、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、延焼危険性がほとんどなくなる70%にできるだけ近づけ、かつ21年間の事業実施で現実的に実現可能なレベルである62.5%に設定した）。

<実現方策>

木造建築物の不燃化を誘導するとともに、道路整備に伴う道路空間の確保やポケットパークの確保を積極的に図る。また、事業期間中に防災街区整備地区計画の導入を図り、自然更新による建築物の耐火化・準耐火化を図る。

ハ) 消防活動困難区域の解消

＜基本方針＞

当地区の現在の「平常時の消防活動困難区域」は0.5ha（令和6年3月時点）（地区面積に対して2.6%、地区北部から中部の一帯および地区南部の一部に分布）、「震災時の消防活動困難区域」は0.6ha（令和6年3月時点）（地区面積に対して3.1%、地区東部から南部の一帯に分布）である。これを令和10年度末までに解消する。

＜実現方策＞

主要生活道路の整備による幅員6mの確保および生活道路の整備による幅員4mの確保を図り、災害時および日常時の消防活動困難区域を解消する。また、事業期間中に防災街区整備地区計画導入による壁面位置の制限や工作物設置制限の設定などにより、継続して有効な幅員が保たれるようにする。

③老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

＜基本方針＞

老朽化した住宅等の建替の促進に際しては、防災街区整備地区計画により不燃化を誘導するとともに住宅の質の向上を図る。また、細街路が多くかつ建物も過密状態を呈し、オープンスペースが不足している地区が存在することを踏まえ、道路からのセットバックや敷地周辺の空地・緑地の確保を図り、地区の総合的な環境レベルの向上に寄与する。

＜実現方策＞

建替の促進に当たっては、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」の「市街地住宅等整備事業」及び「東京都防災密集地域総合整備事業」の「東京都木造住宅密集地域整備事業」における「建替促進事業」、「葛飾区密集住宅市街地整備促進事業」の活用による事業推進を図る。さらに「細街路拡幅整備事業」や「緑化推進助成制度」など葛飾区独自の助成制度の活用も図る。

地権者の個別建替相談等に関しては、「東京都木造住宅密集地域整備事業」の「コンサルタント派遣」や「住まいづくり・まちづくり協力員制度」（（財）東京都防災・建築まちづくりセンター）などを活用し専門家による行き届いた対応を図る。

資金面に関しては、「建替促進事業」や「東京都木造住宅密集地域整備事業」「葛飾区密集住宅市街地整備促進事業」の補助事業を活用するとともに、必要に応じて「優良建築物等整備事業」や「都心共同住宅供給事業」の助成、住宅金融支援機構等の各種制度の活用も図る。

また、地区計画の導入により、不燃化の誘導や居住環境の質の向上を図っている。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

＜基本方針＞

公共施設の整備や賃貸住宅の建替において生じる住宅困窮者の居住継続の支援を行う。

＜実現方策＞

公共施設の整備や賃貸住宅の建替において生じる住宅困窮者の居住継続の支援のため、既に本事業を実施中である東四つ木地区に建設済み（平成12年度、16戸）の「東四つ木コミュニティ住宅」（東四つ木四丁目）や「都営東四つ木四丁目アパート」をあっせんするなどにより対応する。

また、民間賃貸住宅等への入居が従前の家賃に比較して著しく高くなる状況を鑑み、新規に契約する家賃等に関して「従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助」に定める補助を行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

- ・現況の土地利用に応じた整備を行うために、老朽建築物の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替、主要生活道路の整備、公園・ポケットパーク等オープンスペースの整備を行う。
- ・地区の内部を南北方向に貫通し、東立石緑地公園に至る道路の沿道は、「公園通り」となるにふさわしい街並みを形成することが望ましいため、防災街区整備地区計画による土地および建物の規制・誘導を図り、防災性の向上と震災時の避難経路を確保する。
- ・現況の地域特性に応じて地区を区分し、それぞれの土地利用の方針を以下のように設定する。

○住宅地区

老朽木造住宅を中心とする小規模な建物が過度に密集している。4 m未満の細街路が多く、建物老朽化の進行が顕著であるにもかかわらず建替更新の動きは弱い。密集事業の市街地住宅等整備事業や葛飾区木造建築物耐震改修工事助成制度などの活用により、老朽住宅の建替えや共同化の促進、主要生活道路や細街路の整備、行き止まり道路の解消、ポケットパークの確保などにより防災機能や生活環境の向上を図る。

○住工共存地区

中川沿いの一帯では、過去に比較的大規模な工場が多数立地していたが、これらのうち数工場が操業を停止し、マンションとなったため、中規模以上の工場と大型マンションとが混在する状況を呈している。一方、地区の西南部では大型マンションも一部みられるものの、中小規模の工場や小規模の併用住宅が集積している。

活発な建物更新や土地利用転換の動きを、住宅と工場が一定のルールに基づいて協調する方向に誘導しつつ、老朽住宅等の不燃化や敷地内緑化を促進することにより、住宅と工場等が共存する良好なまちなみの形成を図る。

○沿道商業地区

奥戸街道沿いに形成された路線型商店街であり、京成立石駅前商店街と一体となったにぎわいを形成している。沿道建物の不燃化や街並み景観の向上、ゆとりある歩道空間の確保などを図ることにより、より快適で利便性の高い路線商店街への機能強化を目指す。

○公園周辺地区

東立石緑地公園の西側に接する地区であり、本田中学校を取り巻く形で北側に小規模戸建住宅の集積がみられるほか、西側および東側は東京都住宅供給公社住宅など大中規模マンションで占められている。老朽戸建住宅の更新を促進するとともに、公園への外部からのアクセス道路を整備し、合わせて緑化の推進を図るなど公園に隣接する地区にふさわしい、うるおいのある快適なまちなみの形成を図る。

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

特になし。

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本的方針

- ・消防活動困難区域の解消を図りかつ消防自動車への既存貯水槽への寄り付きを改善するため、「南北道路A」、「東西道路」及び「北西道路」を幅員6m以上へ拡幅整備する。さらに、「南北道路C」の一部を幅員6mへの拡幅整備を行う。整備に当たっては、可能な限り早急な整備を目指すことから、必要な用地を買収して整備する公共整備型整備手法を用いて整備する。
- ・地区幹線道路である「南北道路A」は、地区住民が駅や商店街方面へアクセスするための道路として利用度の高い重要な道路であり、また震災時の消防活動困難区域の解消に資する道路でもある。緊急に整備する必要があることから優先整備路線として位置づけ、可能な限り早期に幅員6m以上への拡幅整備を図ることとする。
- ・「東西道路」は、東立石緑地公園へ外部からアクセスする道路であり、当該公園が防災活動拠点として利用されるに当たって、その機能を十分に発揮するために必要不可欠な道路であるといえる。このため、「東西道路」も優先整備路線として位置づけ、優先的な整備を図ることとする。

地区内主要道路の種類とその個別整備方針については、以下のように位置づける。

- 幹線道路・・・主として地域間あるいは隣接区を結ぶ交通を分担するやや高規格な道路。本地区の北側に接する奥戸街道が該当する。奥戸街道については平成11年度より都市防災不燃化促進事業が適用されている。
- 地区幹線道路・・・主として地区内交通の集散機能を担う交通の軸となり、震災時の消防自動車の活動路としての機能を確保する道路。地区外から東立石緑地公園へアクセスする「東西道路」「南北道路C」においては、沿道の緑化や道路自体の魅力化により、まちの顔としてふさわしい道路空間を形成する。
- 主要生活道路・・・住民の生活の軸となる主要な生活道路。歩車の共存に配慮するとともに、災害時の消防車の活動路としての機能を確保し、沿道の緑化などにより歩行者の主要動線にふさわしい快適で潤いのある道路空間を形成する。

<実現方策>

優先整備路線を中心に、権利者に戸別訪問する等積極的に働きかけを行い、道路用地買収、整備を図っていく。

- ・幅員4m未満の細街路に関しては、沿道建物の建替等に合わせて、道路中心線から2mのセットバックを図る。なお、合わせて細街路整備事業の活用により、拡幅部分の道路整備を行う。

<実現方策>

庁内の建築行政部門等と連携し、円滑な細街路拡幅整備を推進する。

②児童遊園、緑地等の整備の基本的方針

- ・延焼遮断効果の向上や住民等への憩いの場の提供、緑の提供などを目的とし、拡幅整備予定道路沿道において、北西道路沿道で児童遊園を1か所、また、4か所のポケットパークを道路として

整備し、管理する。ポケットパークの具体的な整備予定位置は、南北道路C沿道で1か所、南北道路A沿道で2か所、東西道路沿道で1か所とする。また、地区内には災害時における生活用水の給水施設がないことを受けて、地域住民からの不安を訴える声とともに設置の要望があがっていることから、児童遊園に生活用水の給水施設を設置する。

6. その他必要な事項

①事業施行予定期間

平成20年度から令和10年度までの21年間とする。

②その他特に記すべき事項

- ・事業実施に当たっては、地元組織である「東立石四丁目まちづくり協議会」との情報交換等を密にし、可能な限り円滑な事業推進を図る。「東立石四丁目まちづくり協議会」は、安全で安心な街づくりを目指して、平成14年から勉強会を開始し、平成16年6月に東立石連合町会を中心として正式に発足した。以後、年間4回にわたる協議会・運営委員会の開催、まち歩きなど自主ワークの実施、住民アンケートの実施、ニュースの発行など活発に活動を継続してきた。平成18年6月には「住民まちづくり計画案」を策定し、区長に提言した。本整備計画は、この「住民まちづくり計画案」の提言を基調として策定されるものである。
- ・「東立石四丁目まちづくり協議会」では、平成16年度から、地区計画の導入に向けた勉強会を開催している。さらに平成19年度からは、防災街区整備地区計画の導入を図るための勉強会を開始した。
- ・東立石四丁目のより一層安心・安全で暮らしやすいまちを実現していくため、「東立石四丁目地区防災街区整備地区計画」を策定し、平成21年3月30日の都市計画決定を経て、条例改正を行った。
- ・地区内の多くの道路では、告示建築線指定が残存しており、そのためにまちづくりが十分に進捗しない要因のひとつとなっている。本計画では、告示建築線指定の路線の一部を拡幅対象路線とし、計画幅員を告示建築線と同等かそれ以上と設定することにより、告示建築線指定の実質的な解消も企図している。

【別表第4】現況写真

1 北西道路



2 北西道路



3 東西道路



4 東西道路



5 東西道路



6 東西道路



7 東西道路



8 南北道路A



9 南北道路A



10 南北道路A



11 南北道路A



12 南北道路A



13 南北道路A



14 主要生活道路



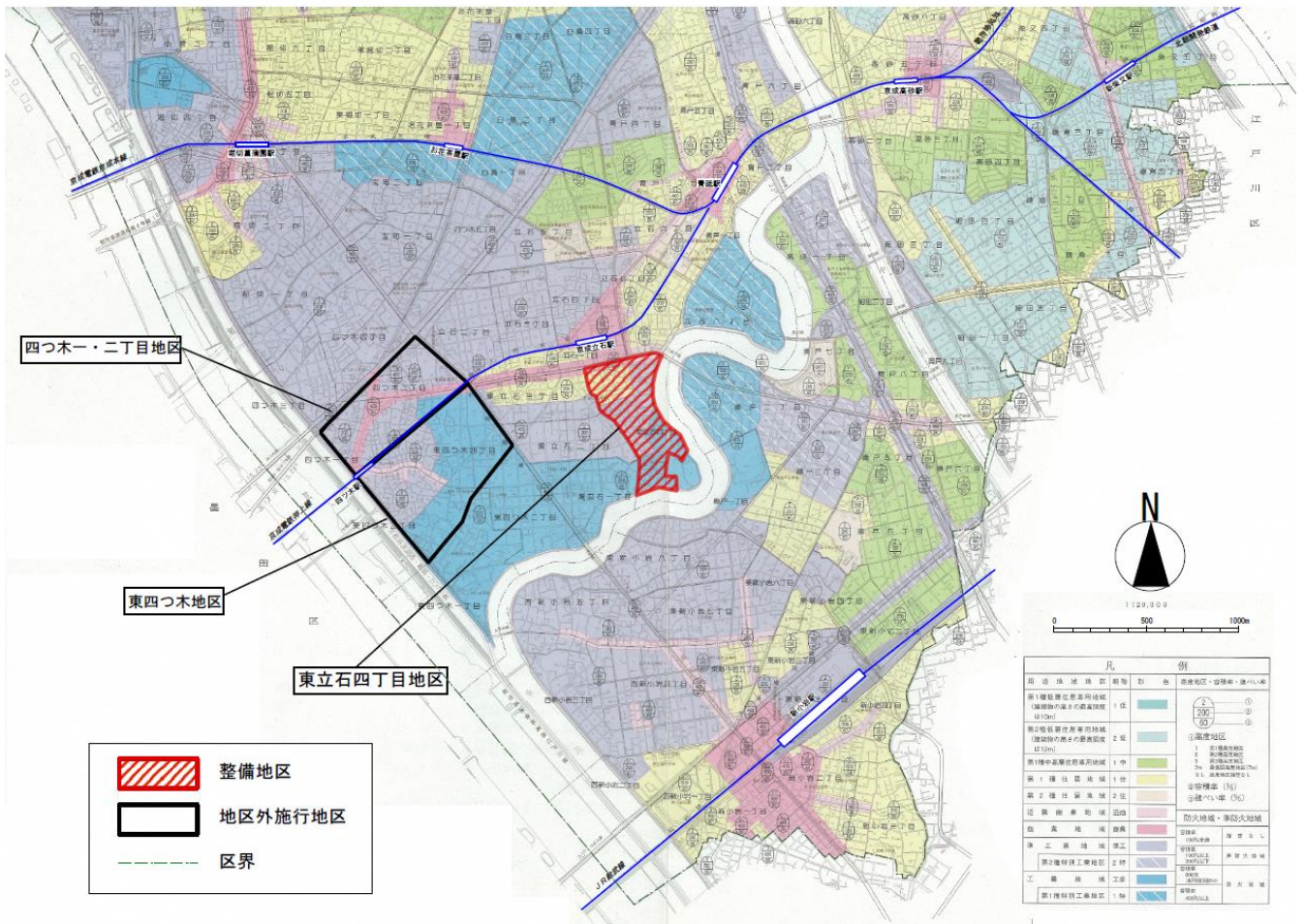
15 主要生活道路



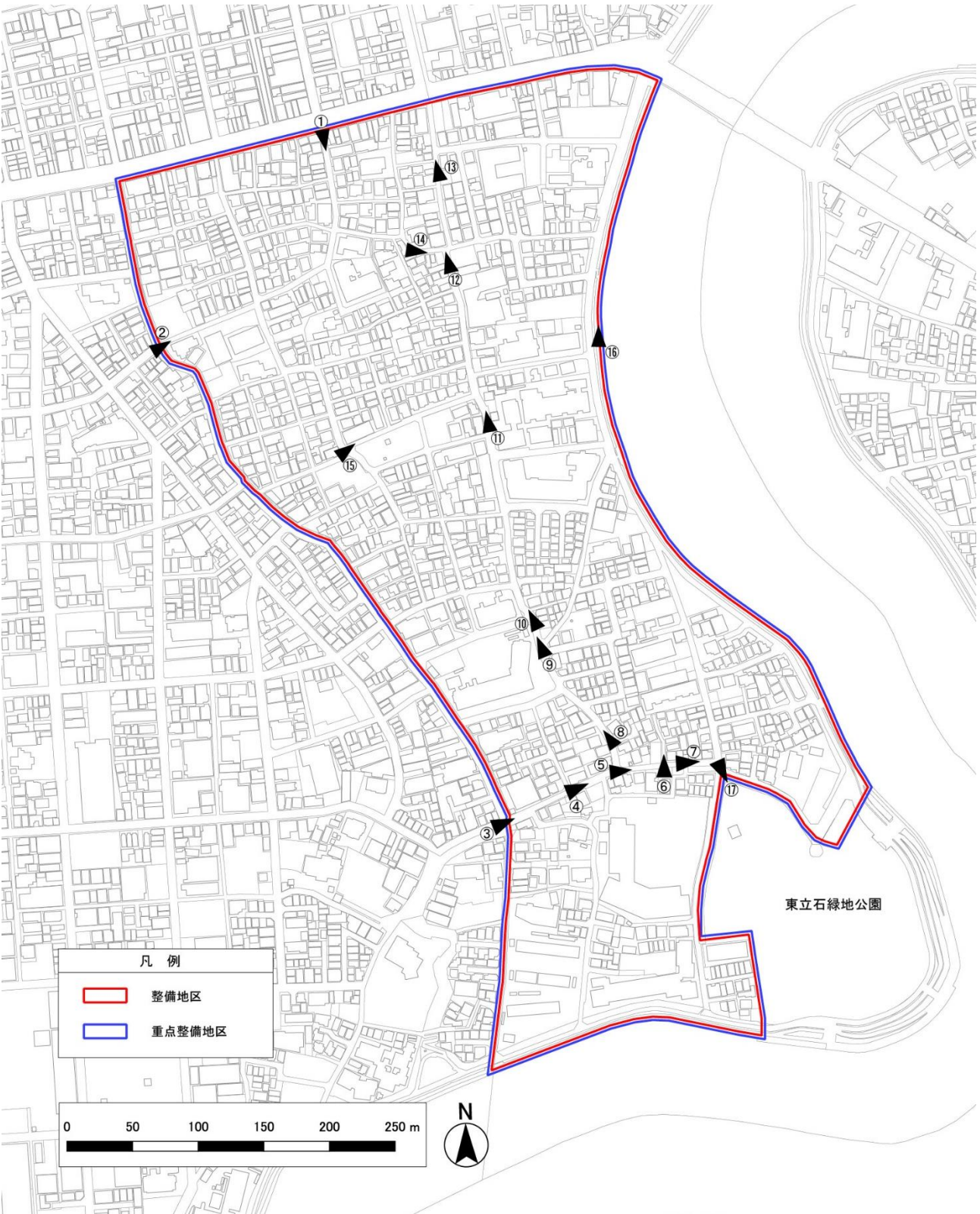
16 南北道路C



【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

