

## 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：東四つ木地区

所在地：東京都葛飾区東四つ木三丁目及び四丁目全域

面積：40.0ha

## (2) 重点整備地区

名称：東四つ木地区

所在地：東京都葛飾区東四つ木三丁目及び四丁目全域

面積：40.0ha

## 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、地区北部は京成電鉄押上線、地区西部は綾瀬川、地区南部は東四つ木コミュニティ通り、地区東部は平和橋通りにそれぞれ接している。最寄り駅は、京成電鉄押上線四ツ木駅であり、地区の北西部に接している。

## ② 地区の形成状況

当地区は、大正期以前は低湿な水田地帯であったが、京成電鉄押上線の開通や昭和初期の荒川放水路の完成、地区東部の東四つ木四丁目を含む本田川端町一帯の耕地整理の実施などにより、現在のような街区形状が形成された。耕地整理の対象とならなかった東四つ木三丁目一帯では、以前からの農道の形状が現在までそのまま残され、曲がりくねった狭隘道路が多く見られる。戦後から高度成長期に至る経済状況の急速な進展を背景に、当地区には中小工場が多数立地した。その多くが住宅併用型の小零細工場であったことから都内有数の住工混在地域を形成するに至った。また、近年は、社会・経済情勢の変化を反映して専用工場や住居併用工場が減少している。その跡地は野外駐車場等の屋外利用地や集合住宅等に転換されている。

## ③ 現況

当地区の住宅戸数密度は102.8戸/ha（令和2年3月時点）、不燃領域率は51.7%（都方式）（令和2年3月時点）、換算老朽住宅戸数割合は71.0%（令和2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、地区内には幅員4m未満の道路（細街路率27.0%）（令和2年3月時点）が多いため、消防活動の困難な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。

## (2) 整備地区の課題

## ① 防災に関する課題

- ・火災時に有効な消防活動可能道路が不足しており、消防活動に支障のある地域がかなりみられる。そのため、6m以上の主要生活道路を整備していくとともに、その沿道の不燃化を促進していく必要がある。
- ・狭小宅地の木造戸建住宅や小規模の工場併用住宅が密集しており、大半の建物が老朽化している。また、オープンスペースが少なく、不燃領域率が極めて低い。そのため、効果的なオープンスペースを確保するとともに、建築物の不燃化を促進していく必要がある。

- ・4m未満の細街路が多く、接道不適格建物も集中している。また、細街路のほか、行き止まり路も多い。そのため、細街路の拡幅や行き止まり路の解消、隅切りの確保を図る必要がある。
- ・住宅よりも可燃物の多い工場等が数多く混在している。そのため、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

- ・子どもの遊び場や住民の憩いの場となる公園や緑地が少ない。当地区内の整備済みの公園は、9箇所、面積約7,941㎡、地区面積の1.99%、1.05㎡/人であり、本区の平均3.97㎡/人よりも下回っている（令和2年3月時点）（本区の目標とする公園面積は、都市公園法に基づき5.0㎡/人）。そのため、公園や緑地等のオープンスペースの整備が必要である。
- ・公園や都市再生住宅など、本計画で整備される公共施設の利用については、既存区道との接続道路を整備することが望ましいが、いまだ整備されていない部分もある。このため、公共施設アクセス道路を整備し、利用の円滑化を図る必要がある。
- ・道路幅員が狭いため、車の進入により歩行者の安全な通行が妨げられている道路が多い。そのため、歩道整備、歩車分離を徹底していく必要がある。

## (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

#### ア 災害に強い安心・快適タウンの実現

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、生活に憩いやうるおいを与え防災性の向上にも寄与する公園やポケットパークの確保などにより、災害に強い安心・快適タウンの実現をめざす。

#### イ 活力と多様性に満ちた共存タウンの創造

工場建物の建て替えの推進や商店街の整備などにより、活力と多様性に満ちた住工商共存タウンの創造をめざす。

#### ウ 生活と産業が融合する産業コミュニティの育成

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、産業が地域に貢献するとともに住民も産業を理解し支持していくような、生活と産業が融合する産業コミュニティの育成をめざす。

### ② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

#### ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処

##### <基本方針>

老朽建築物の建て替えを促進し、不燃建築物への誘導を図る。

##### <実現方策>

整備する道路・公園の用地にかかる老朽建築物については、個別に訪問する等積極的に権利者に働きかけを行う。また、事業期間中に地区計画や東京都建築安全条例に規定する防火規制を実施し、個別建て替えによる建築物の耐火化・準耐火化を図る。

#### イ 不燃領域率の向上

##### <基本方針>

現在当地区の不燃領域率51.7%（都方式）（令和2年3月時点）は、最低限の安全性を確保できるレベル40%を確保しているため、56.4%（都方式）を目標とする。

##### <実現方策>

整備する道路・公園・ポケットパークについて、個別に訪問する等積極的に権利者に働きかけを行い

用地確保を図る。また、事業期間中に地区計画や東京都建築安全条例に規定する防火規制を実施し、個別建替えによる建築物の耐火化・準耐火化を図る。

#### ウ 消防活動困難区域の解消

##### <基本方針>

当地区の現在の「震災時の消防活動困難区域」は解消され、「平常時の消防活動困難区域」は0.5ha（地区面積に対して1.3%）（令和2年3月時点）となる。これを、令和4年度末時点までに解消する。また、緊急時の消防車の活動路及び既存貯水槽への寄り付きとしての機能を確保していく。

##### <実現方策>

主要生活道路の整備による幅員6mの確保及び細街路の整備による幅員4mの確保を図る。また、事業期間中に地区計画による地区施設への位置づけなどを行い、継続して有効な幅員が保たれるようにしていく。

### 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を促進させ、不燃化を誘導するとともに住宅の質の向上を図る。

#### <実現方策>

密集度の高いエリアや主要生活道路沿道を中心に、「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「都市防災不燃化促進事業（平和橋通り沿道に限定）」や「細街路拡幅整備事業」、「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っていく。

資金面に関しては、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」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」の助成や住宅金融支援機構等の各種制度の活用も図る。

また、事業期間中に地区計画や東京都建築安全条例に規定する防火規制を実施し、不燃化の誘導や居住環境の質の向上を図る。

### 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。

#### <実施方策>

既設の「東四つ木コミュニティ住宅」（平成12年建設 1棟16戸）や地区内の都営住宅への入居あっせんなどにより対応していく。

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（令和2年3月時点）

住宅用地	25.69ha（64.2%）	道 路	6.74ha（16.9%）
商業・業務用地	1.24ha（3.1%）	教 育 施 設	0.24ha（0.6%）

公園・緑地	0.80ha (2.0%)	農地等	0.00ha (0.0%)
その他	5.29ha (13.2%)		

#### (1) 土地利用に関する基本方針

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、次のとおりとする。

- ・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。

##### ○住工調和A地区

専用住宅と住居併用工場を主体に小規模な建物が過度に密集している。従来から基盤未整備であるため4m未満の細街路が大部分であり、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。防災機能を強化するため、主要生活道路の拡幅を図り、消防活動に必要な幅員を確保するとともに、公園・ポケットパークの整備や細街路整備を図る。また、住工一体のコミュニティに支えられた調和形態を維持しつつ、老朽住宅・工場等の不燃化建替や共同建替を促進していく。

##### ○住工調和B地区

専用住宅と住居併用工場を主体に小規模な建物が過度に密集している。4m未満の細街路が多く、建替更新の動きは比較的弱い。一方で、中規模工場のマンション化の動きもみられるため、今後工場の建替えや土地利用転換が進んでいく可能性がある。老朽工場や老朽住宅の不燃化建替えを誘導しつつ、道路基盤を整備し、あわせて過密の緩和を図っていく。

##### ○住工調和C地区

過去に耕地整理事業（S11換地処分、完了）が行われ、道路が基盤目状に整備されているため、建替や土地利用転換の動きが比較的活発であり、専用工場や住居併用工場、大型工場やマンションなどがモザイク状に混在している。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していく。

##### ○幹線沿道地区

平和橋通り沿いは震災時の延焼を防ぐための道路として位置づけられ、沿道建物の不燃化高度利用が必要とされており、既に都市防災不燃化促進事業（平成6年度～平成22年度）が適用されている。幹線道路に面した立地条件のよさを活かして、積極的に建物の不燃化高度利用を誘導しながら、道路からの建物の壁面後退や街並み景観の向上を図っていく。

##### ○路線商業地区

路線型商店街が形成されているが、商店街の活力の低下がみられ、にぎわいや魅力に乏しいのが現状である。地域の生活の軸として、快適で利便性の高い路線商店街へ機能強化していくために、沿道建物の不燃化や共同・協調建替を誘導しながら、道路からの建物の壁面後退、買い物道路の整備、街並み景観の向上を図っていく。

#### 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

市街地住宅等整備事業により、約5戸の良質な住宅の供給を行う。

#### 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

該当なし

## (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の既存貯水槽への寄り付きを改善するため、既存主要生活道路8路線のうち6路線の拡幅整備（幅員6m）を行う。また、新設道路1路線（幅員6m）の整備も図る。これらの整備に当たっては、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・補助幹線道路・・・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。本地区に接する平和橋通りおよび首都高速道路であるが、このうち平和橋通りについては都市防災不燃化促進事業（平成6年度～平成21年度）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る道路。歩車分離による歩道の確保とともに、災害時の消防自動車の活動路としての機能を確保する。
- 主要生活道路A・・・住民の生活の軸となる主要な生活道路。歩車分離により歩道を確保する。
- 主要生活道路B・・・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、緊急時の消防車の活動路及び既存貯水槽への寄り付きとしての機能を確保する。また、沿道の緑化や道路自体の魅力化により、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。このうち次の路線を優先整備路線とする。  
京成南側道路、三丁目道路1、四丁目南北道路
- 買い物道路・・・路線商店街を形成している道路であり、かつ駅への主要なアクセス道路でもある。地域住民の生活の拠点として道路自体の魅力化を進め、安心して買い物が楽しめる道路空間を演出する。
- 公共施設アクセス道路・・・公園や都市再生住宅などの公共施設と既存区道とを結ぶ道路であり、公共施設の円滑な利用を担う。

#### <実現方策>

優先整備路線を中心に、権利者に個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未満の細街路整備に関しては、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。

#### <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

- ・面積400㎡程度の公園1か所を、既存児童遊園等の少ない東四つ木三丁目西側一帯周辺で整備する。
- ・きねがわ児童遊園とみなみ広場の2か所の既存児童遊園に接する敷地（約100㎡、約200㎡）を取得し、公園を拡張し整形化を図る。
- ・四丁目東西道路1と四丁目南北道路の交差点部分（約60㎡）及び三丁目道路1のクランク状道路の直線化に伴う残地部分（約350㎡）の2か所のポケットパーク整備を図る。近隣住民の避難路の確保や緊急車両の通行の円滑化、消防活動・被災者のスムーズな救援活動の推進を図るため、かまどベンチ等防災関連設備の整備を行い、整備する道路と一体で維持・管理していく。

### ③ その他の施設の整備方針

特段なし

## 6. その他必要な事項

### ① 事業施行予定期間

平成10年度から令和4年度までの25年とする。

### ② その他特に記すべき事項

- ・事業終了後面的整備を担保する事業等が失われることから、事業期間中に地区計画や東京都建築安全条例に規定する防火規制を実施し、建物の耐火化・準耐火化を誘導し、居住環境の向上や継続した防災まちづくりを推進していく。
- ・京成押上線の連続立体交差事業の推進と合わせ、周辺市街地の環境整備、鉄道高架下空間の有効活用を検討していく。
- ・都市防災不燃化促進事業の推進を図り、主要延焼遮断帯である補助140号線（平和橋通り）沿道の不燃化を図る。
- ・継続した防災まちづくりを推進するため、今後も地元6団体から推薦された14名の委員によって構成される「東四つ木地区整備委員会」と連携・協力していく。
- ・東四つ木三・四丁目、四つ木一・二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、「四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画」を策定し、平成24年8月1日の都市計画決定を経て、10月18日に条例改正を行った。



【別表第4】現況写真

1 京成南側道路(主要生活道路)



2 四丁目東西道路1(主要生活道路)



3 四丁目東西道路1(主要生活道路)



4 四丁目南北道路(主要生活道路)



5 四丁目東西道路2(主要生活道路)



6 四丁目東西道路2(主要生活道路)



7 四丁目東西道路2(主要生活道路)



8 四丁目東西道路2(主要生活道路)





9 三丁目道路1(主要生活道路)



10 三丁目道路1(主要生活道路)



11 三丁目道路1(主要生活道路)

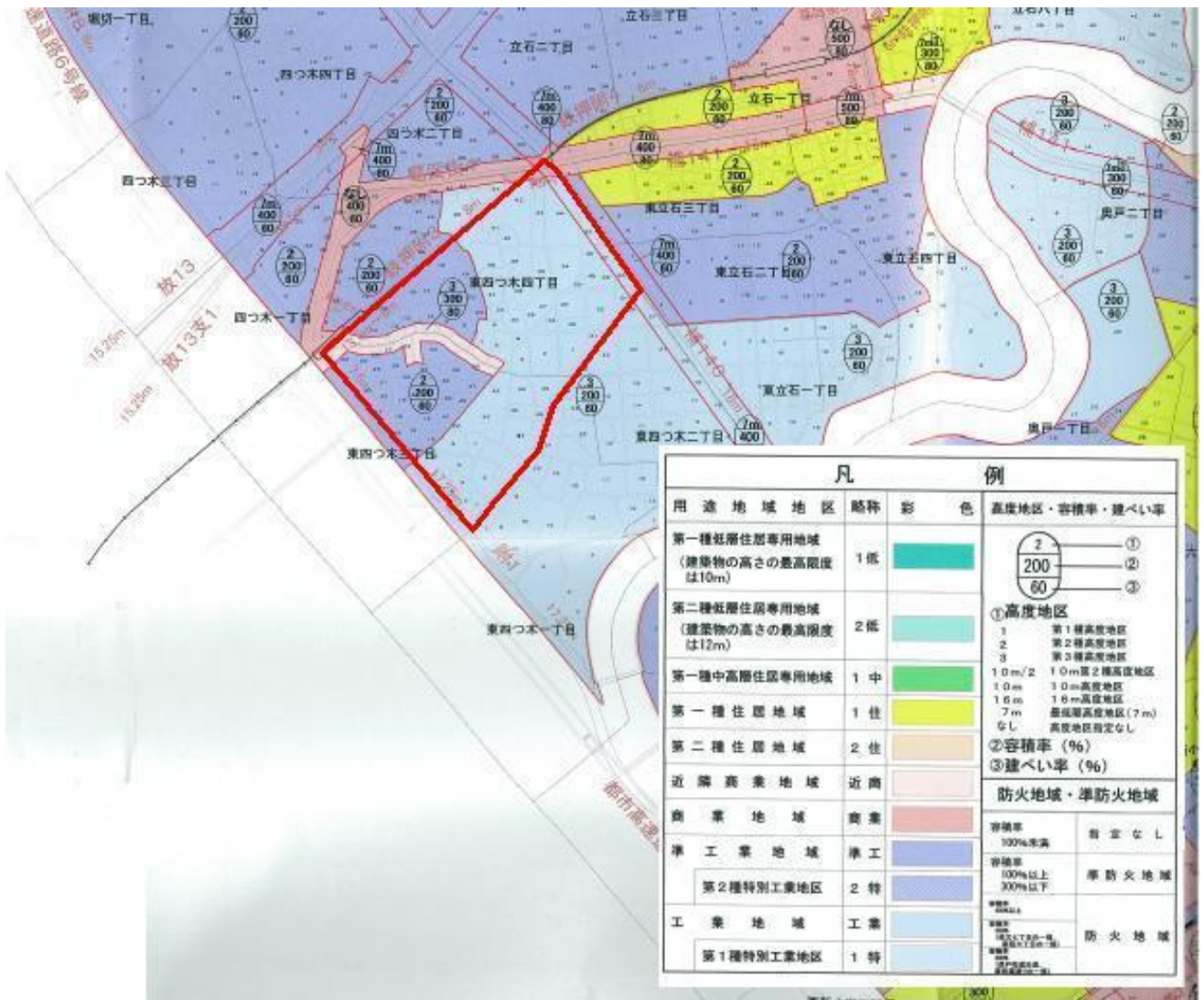


12 三丁目道路2(主要生活道路)



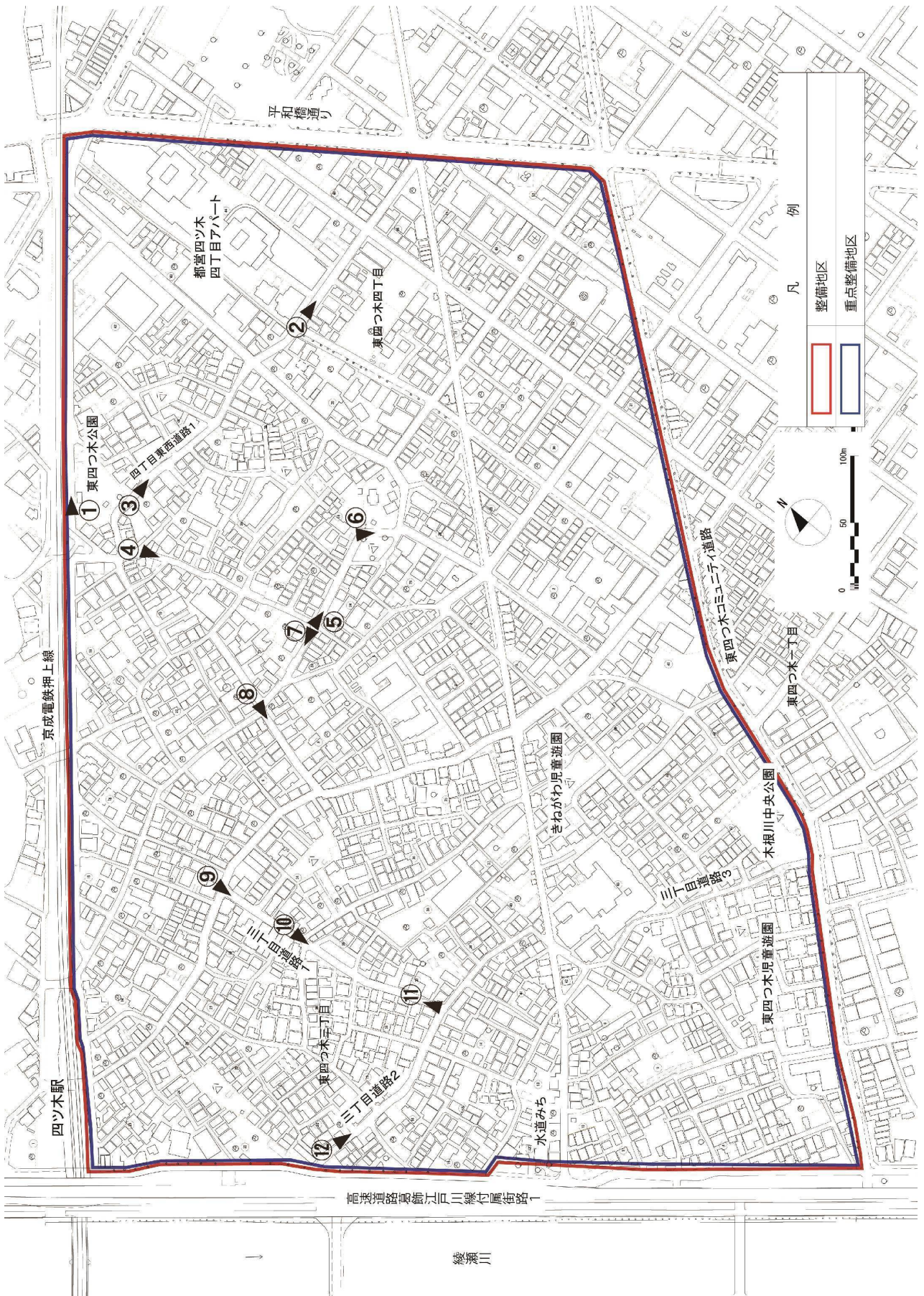


【別表第4】整備地区位置図





【別表第4】整備地区区域図





【別表第4】整備地区計画図

