

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

令和8年 3月

葛飾区

1 整備目標・方針

地区名	東四つ木地区		整備地域名	立石・四つ木・堀切地域				
位置	葛飾区東四つ木三丁目及び東四つ木四丁目			地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成24年8月1日決定(防災街区整備地区計画)			町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率		東四つ木三丁目	18.0ha	5	5	5
				東四つ木四丁目	22.0ha	4	5	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	46.3%				
当初	平成25年12月5日	40ha	令和3年(正式値)	50.2%				
区域変更		ha	令和6年(参考値)	52.0%				
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	40.0ha		
地区の現況・課題								
<p>【地区の現況】 当地区は、葛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、不燃領域率52.0%となっている。(令和7年3月末時点)</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、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。 上記の課題を受け、平成10年度から密集住宅市街地整備促進事業を開始し、主要生活道路の整備や公園の整備を行い、一定の整備効果が得られたため、令和4年度に密集住宅市街地整備促進事業を終了した。 しかしながら、地区内の老朽建築物が密集した状況が課題となっている。</p>								
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ことから、本地区の整備目標を不燃領域率の向上(70%達成)とする。</p> <p>(2)整備方針 不燃化建替え・取壊し助成事業を推進し、地区全体の建物の不燃化を図っていく。</p>								
令和7年度までの主な取組				令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路の整備 ・老朽建築物の除却の促進 ・不燃化建替えの促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無接道敷地への対策 				<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽建築物の除却の促進 ・不燃化建替えの促進(一部拡充) <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無接道敷地への対策 				

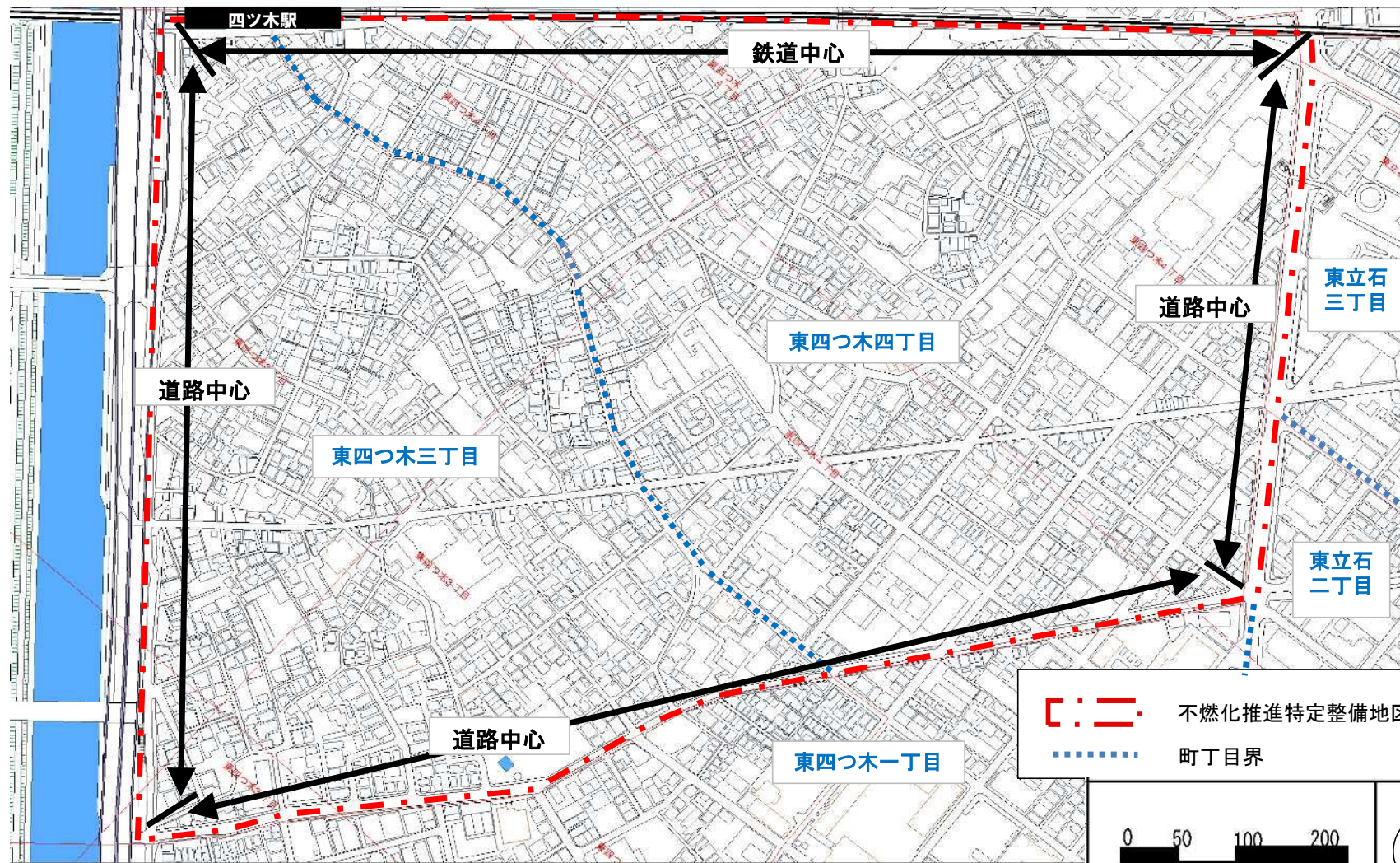
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	老朽建築物の除却の促進	・不燃化特区の老朽建築物除却支援を活用し老朽建築物の除却を促進する	区	・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域	継続事業	
	A-2	不燃化建替の促進(一部拡充)	・不燃化特区の共同建替え助成支援及び戸建建替え支援を活用し不燃化建替えを促進する	区	・まちづくりコンサルタント派遣 ・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・共同建替え助成支援 ・戸建建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	無接道敷地への対策	・地区内の無接道敷地に対して、無接道敷地等対策コーディネーターを派遣し、無接道敷地における不燃化建替えを促進する	区	・無接道敷地対策コーディネーター派遣支援 ・戸別訪問支援		地区内全域	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	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	建築物の構造に関する防火上必要な制限、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	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

東四つ木地区

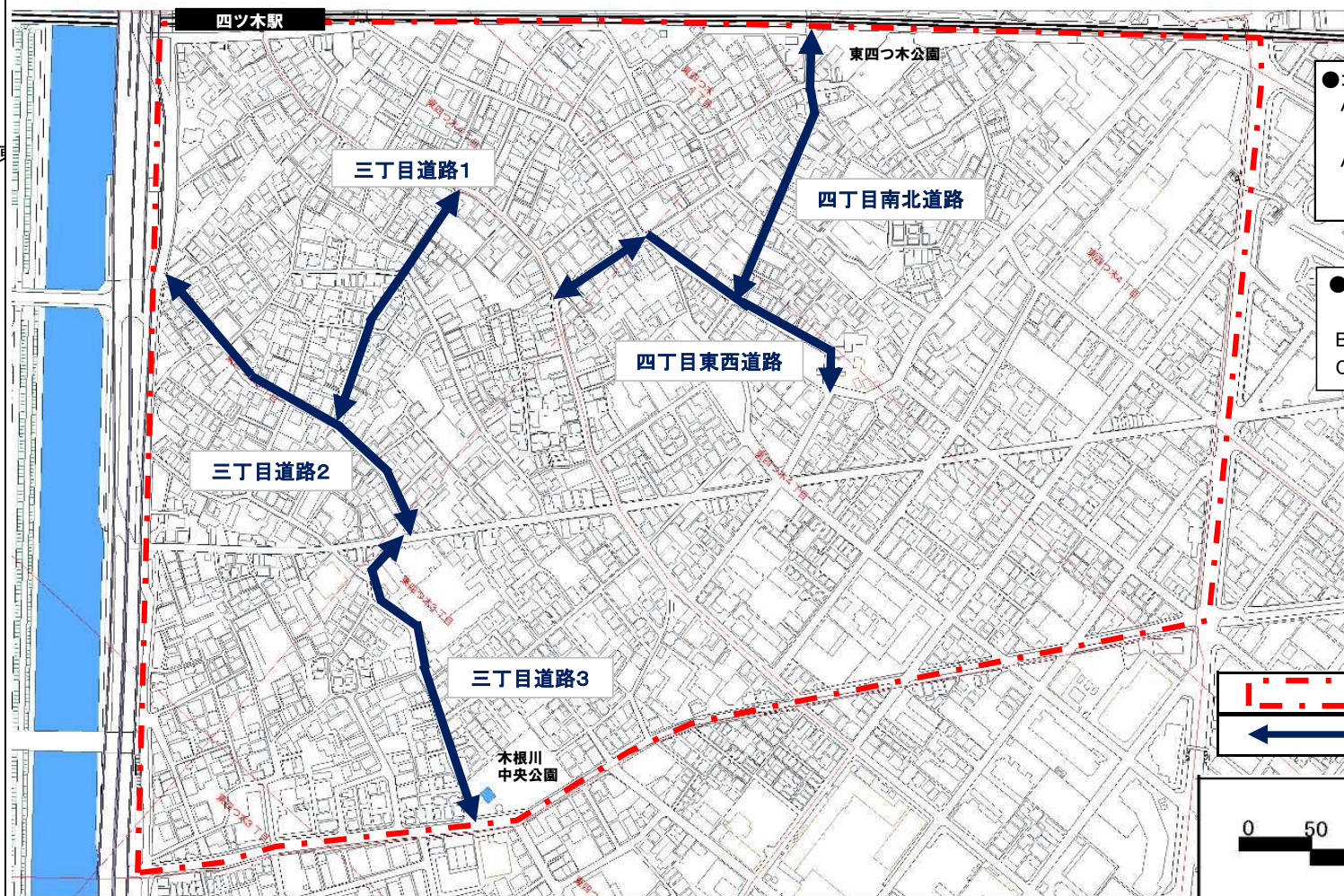


不燃化推進特定整備地区
町丁目界

0 50 100 200



4 整備方針図

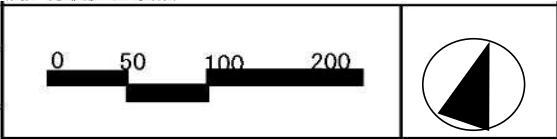
東四つ木地区



- コア事業における取組み
 - A-1 老朽建築物の除却の促進
(地区内全域)
 - A-2 不燃化建替の促進(一部拡充)
(地区内全域)

- 地区内全域におけるコア事業
以外の取組み
 - B-1 無接道敷地への対策
 - C-1 地区計画

	不燃化推進特定整備地区区域
	整備済み主要生活道路



5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度		
コア事業	A-1	老朽建築物の除却の促進								
			老朽建築物除却の助成金の周知・活用							
	A-2	不燃化建替の促進(一部拡充)								
			戸建て・共同建替え助成支援の周知・活用							
			戸別訪問や不燃化セミナーによる不燃化建替えの啓発・促進							
			士業派遣の活用による不燃化建替えの啓発・促進							
			固定資産税・都市計画税の減免							
まちづくりコンサルタント派遣										
コア事業以外の事業	B-1	無接道敷地への対策								
無接道敷地の調査・コーディネーター派遣										
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。