

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

令和3年3月

第1回変更認定 令和5年2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及び堀切二丁目並びに堀切三丁目及び堀切四丁目の各一部			面積(ha)	68.5ha	
地区の現況・課題	<p>【地区の現況】 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55.6%、老朽木造建物棟数率は38.7%となっている。(令和2年3月末時点)</p> <p>【地区の課題】 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である。さらに、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。</p>	町丁目	地域危険度(第9回)			
			面積(ha)	倒壊	火災	総合
		堀切一丁目の一部		2.0ha	4	3
		堀切二丁目	30.1ha	5	4	5
		堀切三丁目の一部	13.2ha	4	3	3
		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				
<p>(コア事業) ①戸別訪問による建替え促進の支援 ②主要生活道路(5路線)の整備</p> <p>(コア事業以外) ①公園・広場の整備 ②建替促進事業(個別建替え) ③建替促進事業(共同建替え) ④耐震改修助成事業(不燃化改修助成)</p>		<p>(コア事業) ①主要生活道路の整備 ②老朽建築物の除却の促進 ③不燃化建替の促進</p> <p>(コア事業以外) ①公園・広場の整備 ②無接道敷地への対策</p>				
整備目標・方針						
<p>(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。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、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>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	55.6%	64.7%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

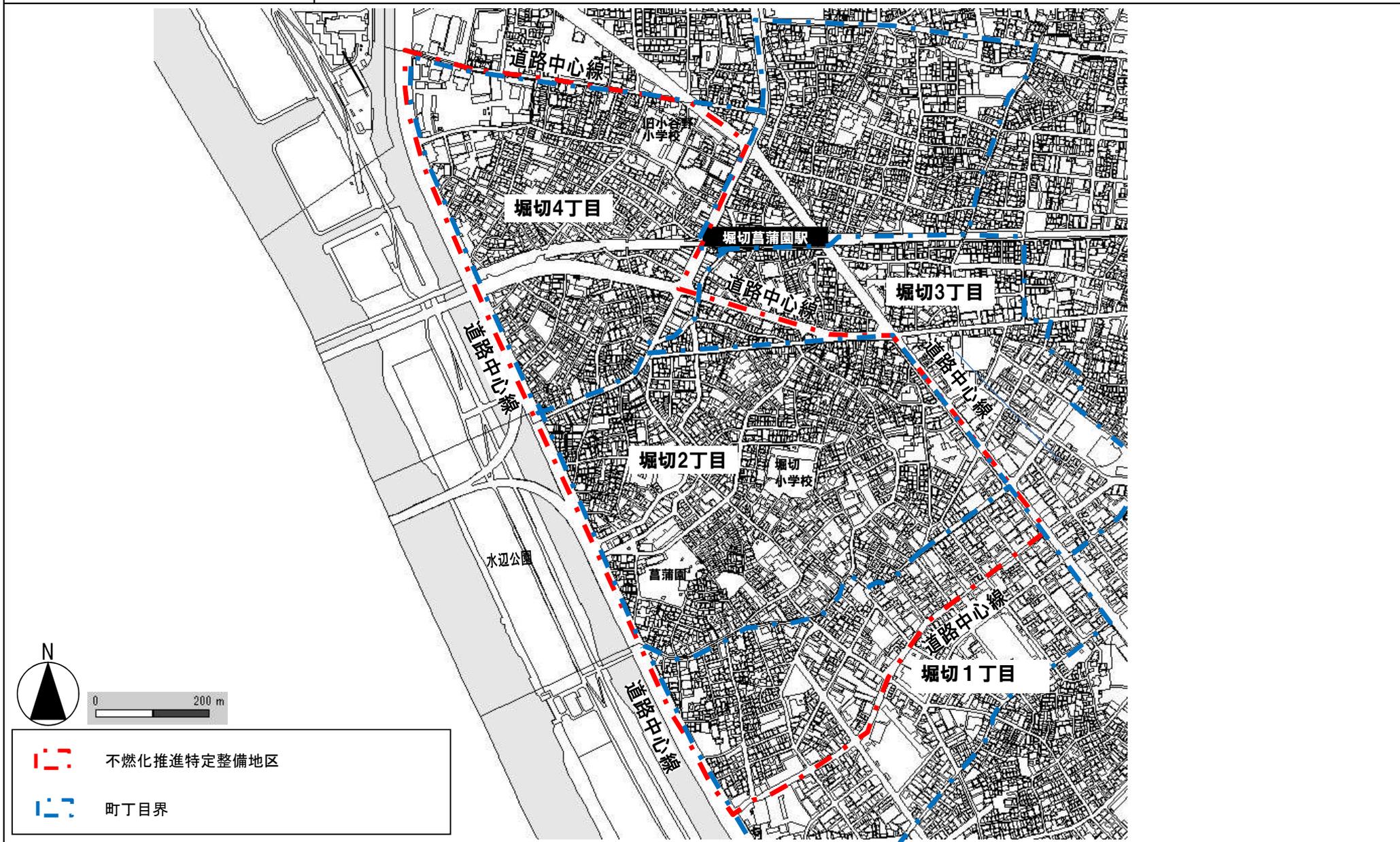
2 地区内での取組

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	主要生活道路の整備 消防活動困難区域の解消、消防水利への寄り付き改善のため	【補助事業】住宅市街地総合整備事業(密集型) 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣支援 ●用地折衝等派遣支援	区	幅員6m [主要生活道路1] 延長259m [主要生活道路2] 延長174m [主要生活道路3] 延長253.5m [主要生活道路4] 延長467m [主要生活道路5] 延長260m	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
	A-2	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。	●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	区	地区内全域	新規事業	
	A-3	不燃化建替の促進 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。	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●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	区	地区内全域	継続事業	
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(密集型) 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣支援 ●用地折衝等派遣支援	区	面積 約7,300㎡	継続事業	
	B-2	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。	●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	区	地区内全域	新規事業	

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	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	

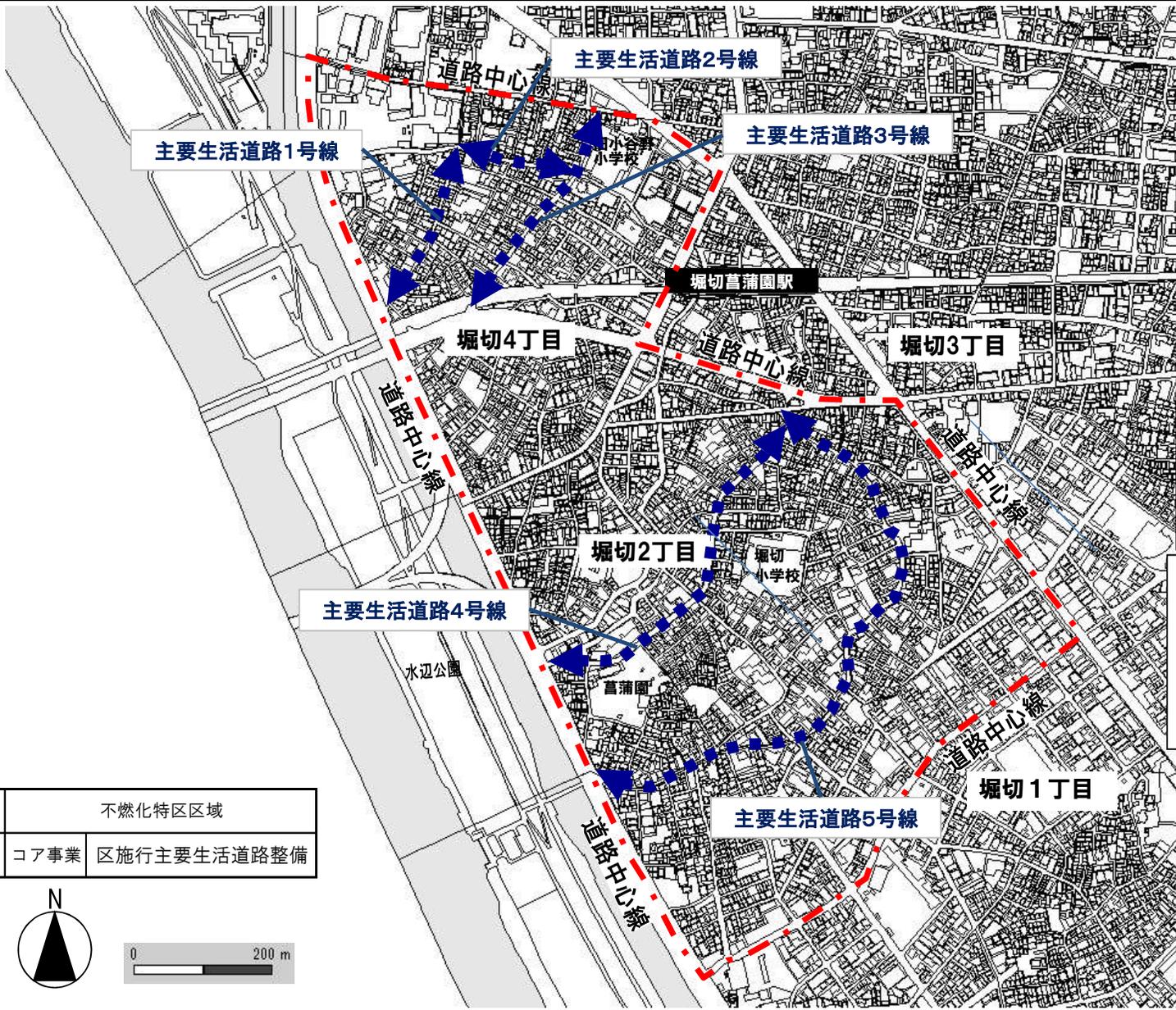
3 区域図

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



- コア事業による取組
 - A-1 主要生活道路の整備
 - A-2 老朽建築物除却の促進
(地区内全域)
 - A-3 不燃化建替の促進
(地区内全域)
- 地区内全域におけるコア事業以外の取組
 - B-1 公園・広場の整備
 - B-2 無接道敷地への対策
 - C-1 地区計画

	不燃化特区区域
	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		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度			
コア事業	A-1 主要生活道路の整備	①二丁目周辺(主要生活道路4号・5号)		用地折衝・設計・整備工事					
		②四丁目(主要生活道路1号・2号・3号)		用地折衝・設計・整備工事					
	A-2 老朽建築物除却の促進	老朽建築物除却の助成金の周知・活用							
	A-3 不燃化建替の促進	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 公園・広場の整備	用地情報の取得・用地取得・整備							
	B-2 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							