

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【杉並区】

杉並第六小学校周辺地区

令和3年3月  
第1回変更認定 令和4年2月

杉並区

## 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	杉並第六小学校周辺地区																																							
<b>位置</b>	杉並区阿佐谷南一丁目、阿佐谷南二丁目及び高円寺南三丁目の各一部			面積(ha)	46.7ha																																			
<b>地区の現況・課題</b>	<p>(現況)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は杉並区の東部に位置し、北はJR中央線、南は青梅街道に接しており、地区南側の青梅街道沿道には商業・業務施設が集積している。</li> <li>地区内を南北方向に馬橋通りが、東西方向に新高円寺通りが貫通しており、主要な道路として機能している。</li> <li>地区の大半は低層の住宅を中心とした住宅地であり、木造建物が密集し、狭い道路が多く、住民一人当たりの公園面積が少ないなど、防災面や居住環境面で課題を抱えている。</li> <li>そのため、平成22年度より国及び都の補助事業を導入し整備を進めているが、未だ東京都の「地震に関する危険度調査」において災害時活動困難度を考慮した火災危険度が高いとされている地域である。</li> <li>地区内人口は約13,000人、世帯数は約8,600世帯である。(平成27年度)</li> <li>また建物棟数はおおよそ2,300棟である。(平成29年度)</li> </ul> <p>(課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>馬橋通りは地区の主要な道路であり、自動車交通が多く幅員が十分に広くないため、拡幅整備を進め、震災時の避難・救助・消防活動の確保や日常の歩行者の安全性の確保を図っていく必要がある。</li> <li>日常生活の憩いの空間の確保や防災活動拠点としての機能の強化などのため、新規のまちかど広場や公園の整備等が必要である。</li> <li>本地区は東京都建築安全条例による新たな防火規制区域に指定されているが、地区内には依然として木造建築物が多いことから、不燃化のさらなる促進に向け取り組みが必要である。</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">町丁目</th> <th rowspan="2">面積(ha)</th> <th colspan="3">地域危険度(第8回)</th> </tr> <tr> <th>倒壊</th> <th>火災</th> <th>総合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>阿佐谷南一丁目の一部</td> <td>15.9ha</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>阿佐谷南二丁目の一部</td> <td>12ha</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>高円寺南三丁目の一部</td> <td>18.9ha</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>46.7ha</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)			倒壊	火災	総合	阿佐谷南一丁目の一部	15.9ha	2	4	4	阿佐谷南二丁目の一部	12ha	2	4	4	高円寺南三丁目の一部	18.9ha	2	4	4											計	46.7ha			
町丁目					面積(ha)	地域危険度(第8回)																																		
			倒壊	火災		総合																																		
阿佐谷南一丁目の一部			15.9ha	2	4	4																																		
阿佐谷南二丁目の一部			12ha	2	4	4																																		
高円寺南三丁目の一部	18.9ha	2	4	4																																				
計	46.7ha																																							
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>これまでの防災都市づくりの主な取組</th> <th>新たな取組</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優先整備路線の整備</li> <li>不燃化建替促進</li> <li>老朽建築物除却</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園・広場整備</li> <li>建築物不燃化助成制度</li> </ul> </td> <td> <p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優先整備路線の整備</li> <li>老朽建築物除却及び不燃化建替促進</li> <li>公園・広場整備</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物不燃化助成制度</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>				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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優先整備路線の整備</li> <li>不燃化建替促進</li> <li>老朽建築物除却</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園・広場整備</li> <li>建築物不燃化助成制度</li> </ul>	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優先整備路線の整備</li> <li>老朽建築物除却及び不燃化建替促進</li> <li>公園・広場整備</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物不燃化助成制度</li> </ul>																																
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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優先整備路線の整備</li> <li>不燃化建替促進</li> <li>老朽建築物除却</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園・広場整備</li> <li>建築物不燃化助成制度</li> </ul>	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優先整備路線の整備</li> <li>老朽建築物除却及び不燃化建替促進</li> <li>公園・広場整備</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物不燃化助成制度</li> </ul>																																							
<b>整備目標・方針</b>	<p>(1)整備目標</p> <p>①不燃建替えの進んだ、暮らしやすく安全なまちづくり。</p> <p>②不燃領域率について、70%達成を目指しつつ、防災都市づくり推進計画における2016(平成28)年度の値を2025(令和7)年度までに10ポイント以上向上させる。(48.9%→58.9%以上)</p> <p>(2)整備方針</p> <p>①地区内に点在する老朽建築物の除却を進めるとともに、木造・防火造建築物を準耐火・耐火建築物へと積極的に建替え、地区の防災性を改善する。</p> <p>②公園・広場整備、馬橋通りの拡幅整備を推進する。(密集事業)</p> <p>全戸訪問と用地折衝派遣による権利者訪問で積極的に協力を働きかけながら、阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画に位置付けられている馬橋通りの拡幅整備を「住宅市街地総合整備事業」「東京都防災密集地域総合整備事業」を活用しながら強力で推進し、拡幅に伴い沿道建物の不燃化を促進する。また、青梅街道から杉並第六小学校までの区間を災害時に緊急車両が通行可能である輸送路・避難路として整備することにより地区北側に広がる消火活動困難区域の面積縮小を実現するとともに、公園・広場整備についても権利者訪問の場で土地売却や事業協力への意向を把握し、用地取得・整備を推進していく。</p>																																							
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>																																					
不燃領域率	51.1%	58.9%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末																																					

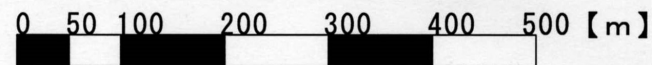
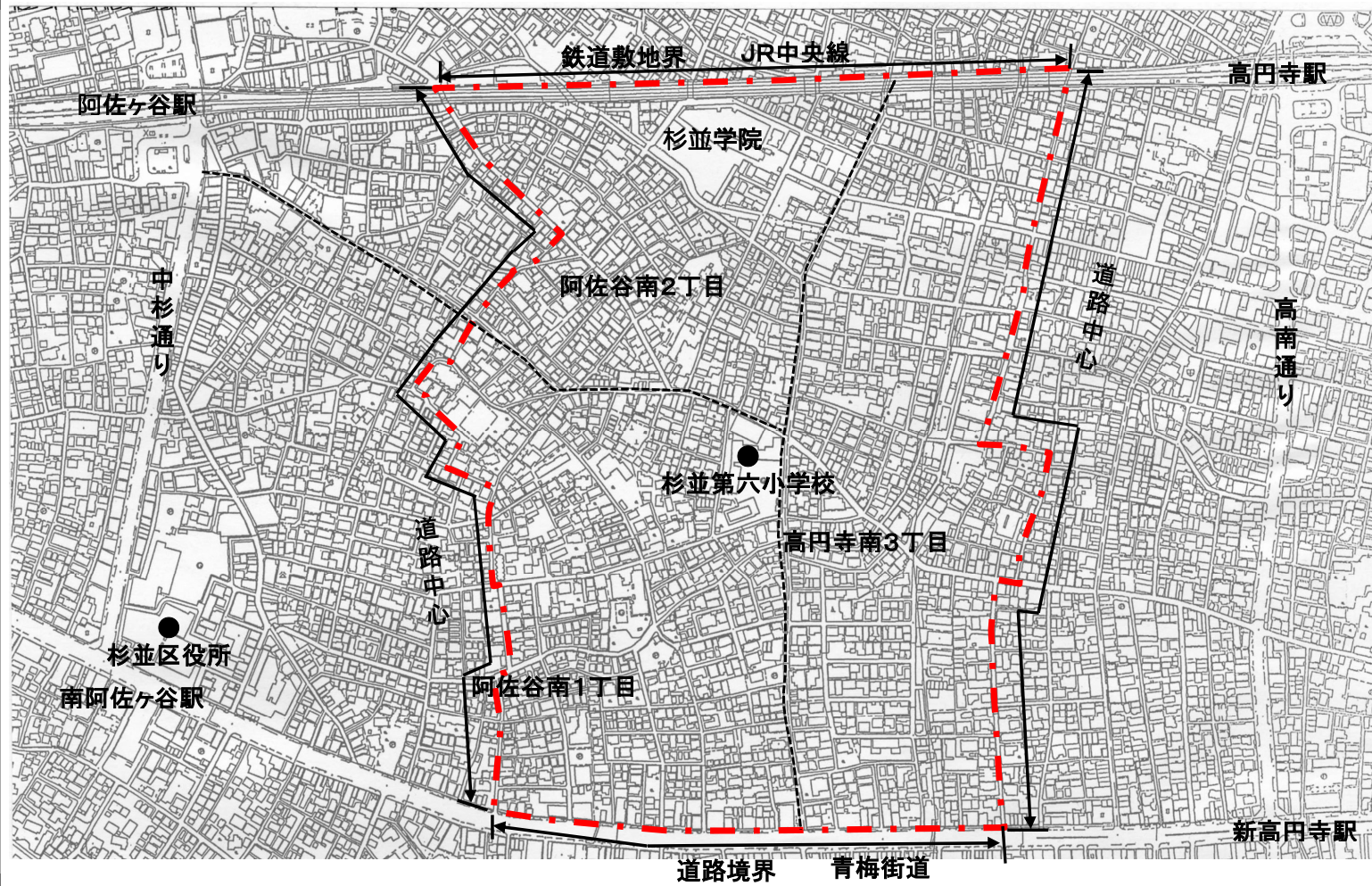
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
			(●: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)					
コア事業	A-1	優先整備路線の整備	優先整備路線である馬橋通りを5.45m⇒6.5mに拡幅(両側拡幅)	【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 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●戸別訪問支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●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	延長約423m沿いの26件分の敷地前を拡幅整備	約394㎡のうち約100㎡整備済(平成31年度末)	戸別訪問支援、用地折衝等専門家派遣支援や土業派遣支援によりきめ細やかに権利者の現状を把握し、助成金制度を活用しながら、鋭意、権利者へ協力を求めていく
	A-2	老朽建築物除却及び不燃化建替促進	防災上危険な老朽建築物の除却や準耐火以上の建物への建て替えを誘導する	【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 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●戸別訪問支援 ●土業派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●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	不燃化特区全域(46.7ha)計画期間内で29件/年程度(老朽建築物除却等支援)13件/年程度(共同建替え助成支援、戸建建替え助成支援)	継続事業	戸別訪問支援や土業派遣支援、無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援によるきめ細やかな権利者の現状把握に基づき、税制の優遇措置や助成制度を活用し、鋭意、地権者へ協力を求めていく
	A-3	公園・広場整備	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 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●戸別訪問支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援 ●公園・緑地・広場等整備支援	区	不燃化特区全域(46.7ha)	継続事業	戸別訪問支援や土業派遣支援、無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援によりきめ細やかに権利者の現状を把握し、積極的に権利者へ働きかけていく
コア事業以外の事業	B-1	建築物不燃化助成制度	耐火性能の高い建物へ建て替える際に助成を行う	【区事業】杉並区建築物不燃化助成制度	区	不燃化特区全域(46.7ha)計画期間内で8件/年	助成件数109棟(令和2年度末実績)※事業期間:平成24年度～令和7年度(予定)	R3年度末事業終了予定

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
規制誘導策	C-1	新防火規制	建物の更新による不燃化の促進、市街地の防災性能向上	指定する区域内を全て準耐火建築物または耐火建築物とする	都	地区内全域	平成16年9月施行済み

3 区域図

杉並第六小学校周辺地区



不燃化推進特定整備地区

町丁目境



4 整備方針図

杉並第六小学校周辺地区




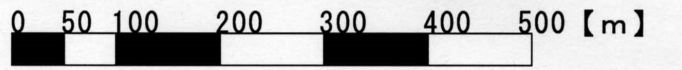
- 地区内全域におけるコア事業の取組み
  - A-2 老朽建築物除却及び不燃化建替促進
  - A-3 公園・広場整備

- 地区全域におけるコア事業以外の取組み
  - B-1 建築物不燃化助成制度

- 規制誘導策
  - C-1 新防火規制

- コア事業の取組み
  - A-1 優先整備路線の整備 (幅員:6.5m)

不燃化推進特定整備地区 



## 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	年度	年度	
コア事業	A-1	優先整備路線の整備	戸別訪問支援							
			用地折衝派遣支援							
			測量・用地取得・整備工事							
			(固定資産税及び都市計画税の減免)							
	A-2	老朽建築物除却及び不燃化建替促進	戸別訪問支援							
			老朽建築物除却等支援							
			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							
	A-3	公園・広場整備	戸別訪問支援							
用地折衝派遣支援										
用地情報の収集・用地取得・整備										
コア事業以外の事業	B-1	建築物不燃化助成制度	助成							
規制誘導策	C-1	新防火規制			導入済み					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。