

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

平成26年2月
第1回変更認定 平成31年2月

杉並区

1 整備目標・方針

地区名	杉並第六小学校周辺地区				
位置	杉並区 阿佐谷南一丁目・二丁目の一部及び高円寺南三丁目の一部			面積(ha)	約46.7ha
地区の現況・課題 (現況) ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・地区内人口は約13,000人、世帯数は約8,400世帯であり、建物棟数はおおよそ2,300棟である。 (課題) ・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。 ・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。 ・本地区は東京都建築安全条例による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む必要がある。	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
			倒壊	火災	総合
	阿佐谷南一丁目	約15.9ha	2	3	3
	阿佐谷南二丁目	約12ha	2	3	3
	高円寺南三丁目	約18.9ha	3	3	3
	計	約46.7ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組			
●平成16年 新たな防火規制の区域に指定 ●平成21年2月 ・「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」を策定 ・当計画に基づき、地区内の優先整備路線(馬橋通り)の拡幅に着手 ●平成22年4月 「社会資本整備総合交付金住宅市街地総合整備事業」を導入(平成22年度～平成26年度) 「東京都防災密集地域総合整備事業」を導入(平成22年度～平成26年度) ●平成24年4月 杉並区建築物不燃化助成制度の開始(平成24年度～平成33年度)		●地区内全権利者訪問(老朽建築物所有者を重点に置く)による密集市街地の解消に向けた権利者のニーズ(不燃建替えに向けた隘路・土地に係る悩み事等)の掘り起こし ●土業派遣の活用による不燃化建替え等に関する権利者の建替え等にあたっての隘路解消 ●優先整備路線以外の箇所での不燃建替え等に対する補助金の支出			
整備目標・方針					
(1)整備目標 ①不燃建替えの進んだ、暮らしやすく安全なまちづくり ②不燃領域率(都方式)を、2020(平成32)年度までに現在の約49.6%から70%に引き上げる 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推進し、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・広場用地の取得や個別の建物の不燃化の促進と合わせてプロジェクト期間中の目標値となる不燃領域率70%の達成を目指す。 (2)整備方針 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。 不燃化率向上のために、助成制度を活用して老朽建築物の除却及び木造・防火造の重点的な建替えを権利者訪問の際に積極的に働きかけ、不燃化を促進する。 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) 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「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」を活用し馬橋通りの拡幅整備を強力に推進するとともに、拡幅に伴い沿道建物の不燃化を促進する。 公園・広場整備についても同じく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。					
数値目標	現況	最終	備考		
不燃領域率	49.6%	70%			

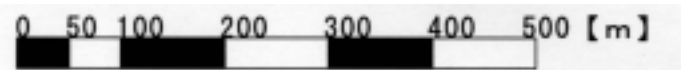
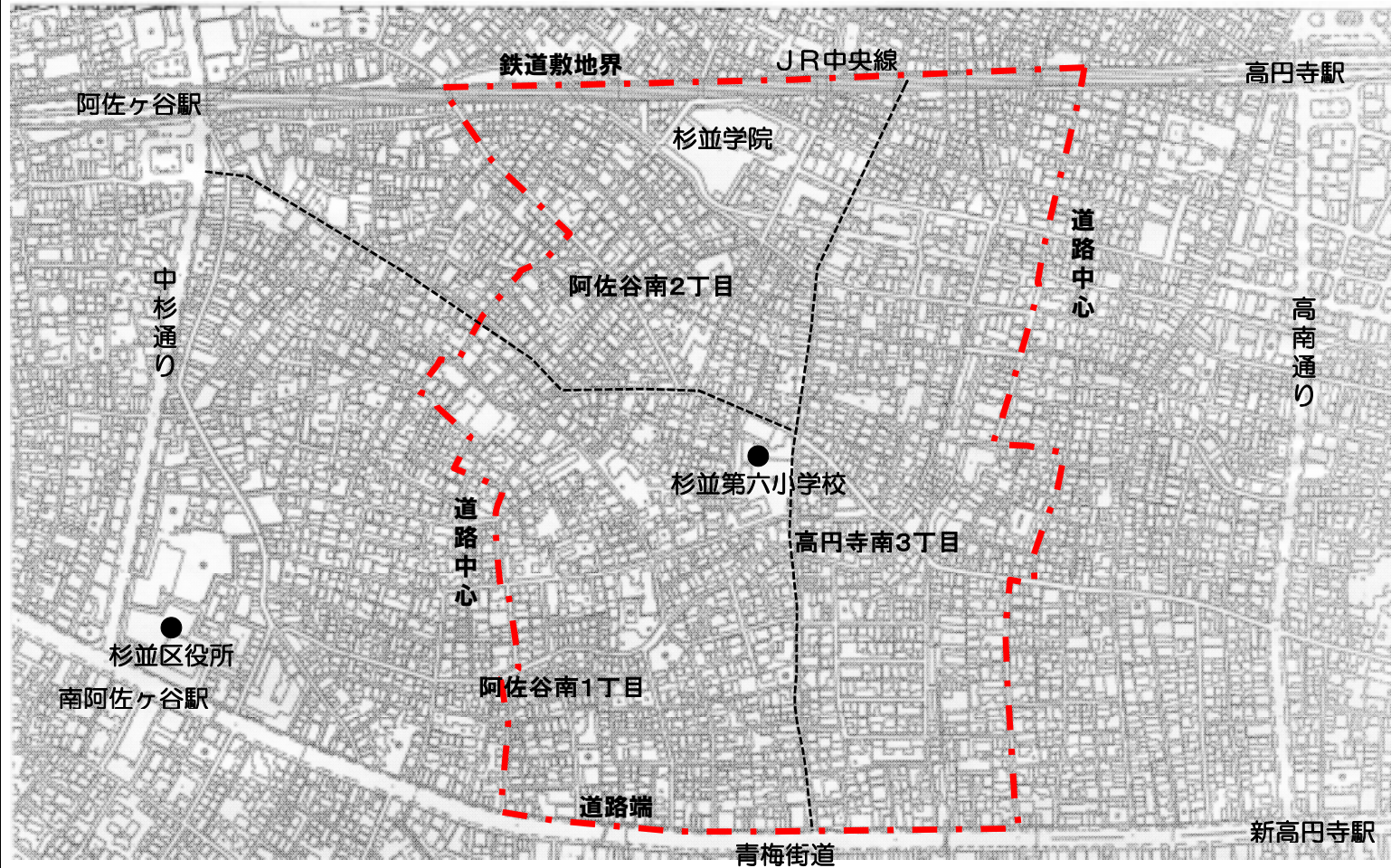
2 地区内での取組

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	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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●用地折衝等専門家派遣 ●戸建て・共同建替の設計費・除却費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●老朽建物除却後の土地管理用仮設費助成	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67㎡整備済(平成29年度末)	全戸訪問、用地折衝派遣や土業派遣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る
	A-2	不燃化建替促進	防火造・木造の建物を準耐火以上の建物へ建て替え誘導する	【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●老朽建築物除却費支援 ●戸建て・共同建替の設計費・除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	計画期間内で戸建建替約26件/年 共同建替え6件	継続事業	全戸訪問や土業派遣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
	A-3	老朽建築物除却	防災上危険な老朽建築物を除却する	【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●老朽建築物除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●老朽建物除却後の土地管理用仮設費助成	区	計画期間内で3件/年程度	継続事業	全戸訪問や土業派遣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る
コア事業以外の事業	B-1	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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●公園用地取得助成の面積要件緩和	区	約5,750㎡(うち、面積要件緩和の条件で1,000㎡確保)	継続事業	全戸訪問や土業派遣によりきめ細やかに権利者の現状を把握し、積極的に権利者へ協力を働きかけていく
	B-2	建築物不燃化助成制度	震災救援所周辺や不燃化特区等において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 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	計画期間内で8件/年	助成件数43棟(平成29年度末実績)※事業期間:平成24年度～平成33年度	不燃化特区支援制度との併用を可能とし、建築工事費への助成を行うことで、これまで以上に建替えの促進を図る(不燃化特区支援制度の対象にならない物件の建替えについても助成が可能)

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年導入済み

3 区域図

杉並区 杉並第六小学校周辺地区

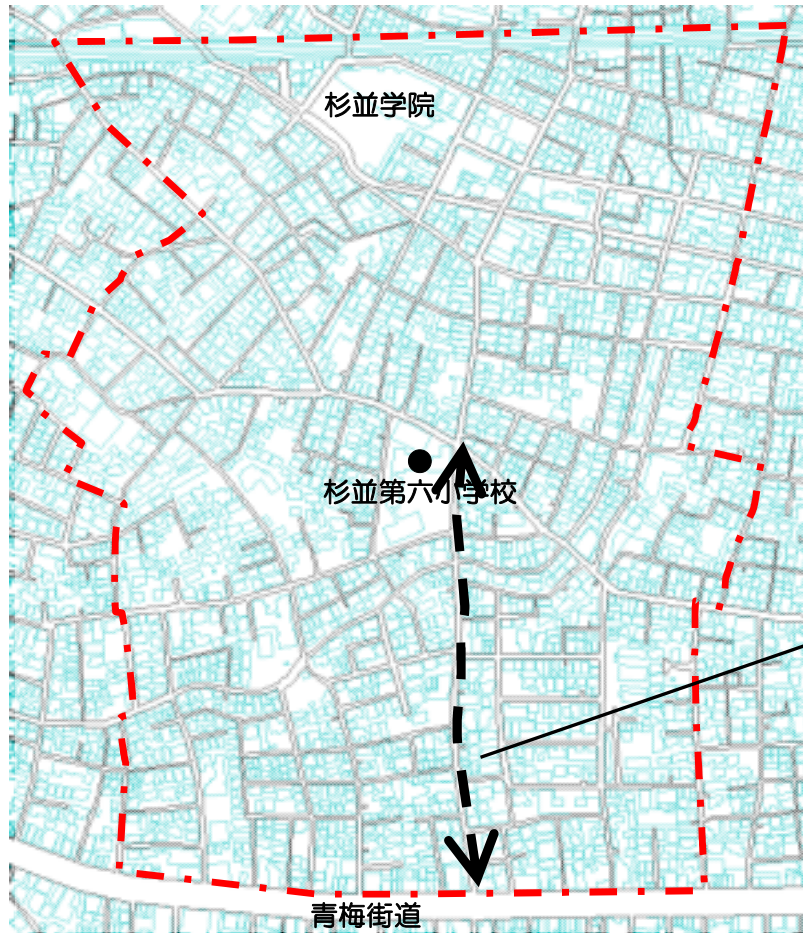


不燃化促進特定整備地区

町丁目境

4 整備方針図

杉並区 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 不燃化建替促進
 - A-3 老朽建築物除却

- 地区内外におけるコア事業以外の取組み
 - B-1 公園・広場整備
 - B-2 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)

- 不燃化促進特定整備地区
- 町丁目境



5 整備スケジュール

事業内容		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1 優先整備路線の整備	権利者調査	全戸訪問						
		訪問計画作成							
		補償調査					用地折衝派遣		
						測量・用地取得・整備工事			
						(固定資産税・都市計画税の減免)			
	A-2 不燃化建替え促進	権利者調査	全戸訪問						
		訪問計画作成							
						不燃化建替の啓発・促進			
						固定資産税・都市計画税の減免			
A-3 老朽建築物除却	権利者調査	全戸訪問							
	訪問計画作成								
					不燃化の啓発・促進				
					固定資産税・都市計画税の減免				
コア事業以外の事業	B-1 公園・広場整備	権利者調査	全戸訪問						
		訪問計画作成							
					用地情報の収集・用地取得・整備				
	B-2 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。