

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【杉並区】

方南一丁目地区

令和8年3月

杉並区

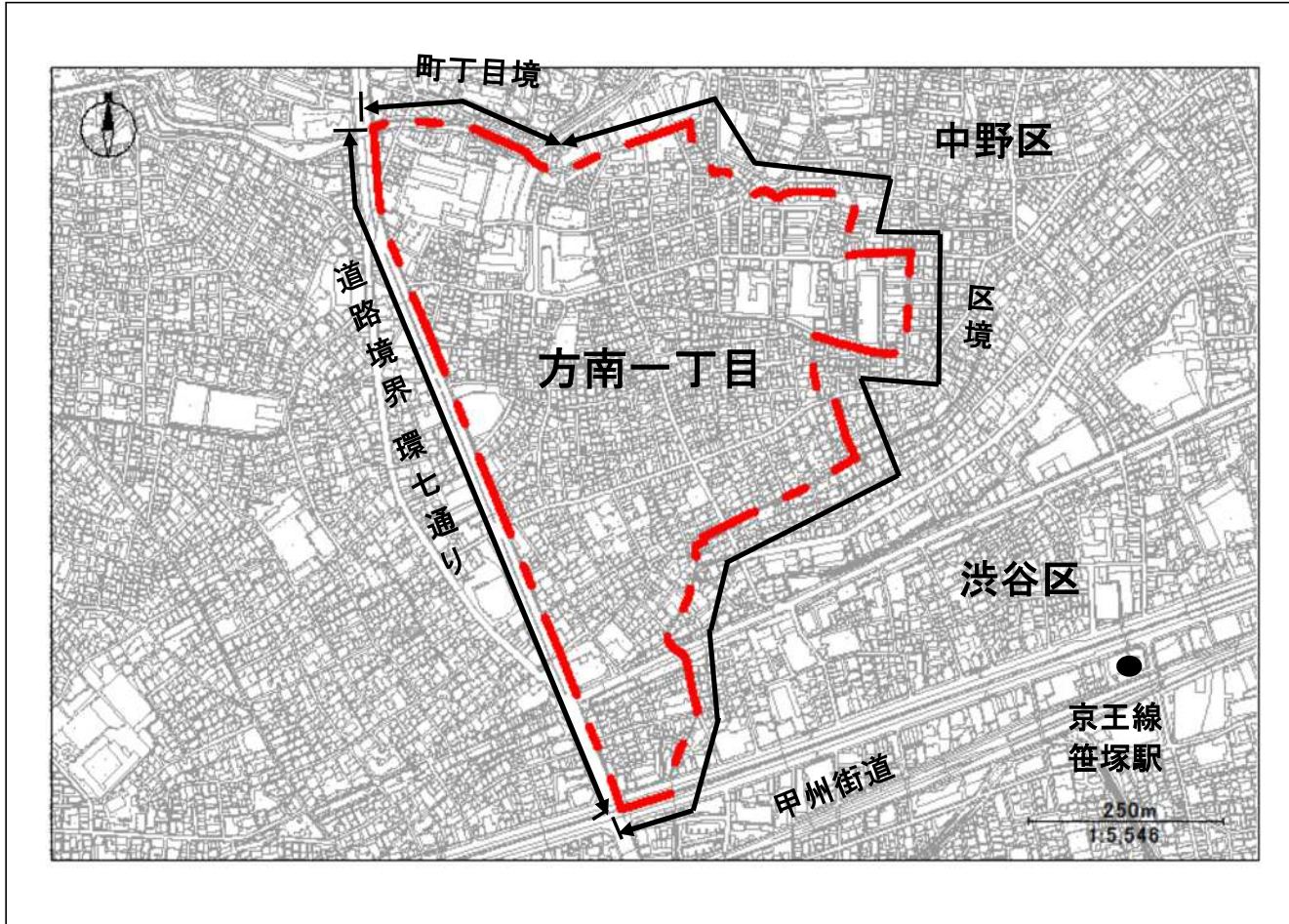
## 1 整備目標・方針


地区名	方南一丁目地区			整備地域名	南台・本町(渋)・西新宿地域				
位置	杉並区方南一丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成16年9月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			方南一丁目	33.6ha	3	4	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	48.6 %					
当初	平成27年4月1日	33.6ha	令和3年(正式値)	53.3 %					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	55.3 %					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計				
地区の現況・課題									
<p>(現況)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は杉並区の南東の最端に位置し、北は神田川、西は環状7号線、南は甲州街道に接しており、また、それぞれ世田谷区、渋谷区、中野区との境目でもある。</li> <li>・地区の内部においては、そのほとんどが住宅を占めている。</li> <li>・東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」において火災危険度が高いとされている地域であり、地区全体の火災に対する抵抗性は極めて低いものと思われる。</li> <li>・また災害時活動困難度も高く、災害時に支障となる行き止まり箇所や、緊急車両等の通行に支障となる幅員4m未満の狭あい道路が多くある。</li> <li>・地区内人口は約8,200人、世帯数は約5,100世帯である。(令和6年度)</li> <li>・また建物棟数は約1,700棟である。(令和5年度)</li> </ul> <p>(課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民への防災・減災に関する気運醸成・向上をさらに図りながら、「方南一丁目地区防災まちづくり計画」(令和6年7月)を踏まえ、建物の建替え等のルールを定める「まちづくりルール」の検討に取り組む。</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む必要がある。</li> </ul>									
整備目標・方針									
<p>(1)整備目標</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①不燃建替えの進んだ、暮らしやすく安全なまちづくり。</li> <li>②不燃領域率70%達成を目指す。</li> </ol> <p>(2)整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>②空地の確保に向けて、まちづくりニュースの配布等を通して土地売却や事業協力を働きかけ、公園・広場等の整備を図る。</li> <li>③地区のまちづくりルールを策定する。</li> </ol>									
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"> <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>・まちづくりの気運醸成・検討支援</li> <li>・まちづくり計画策定</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>・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> <li>・まちづくりルール策定</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p>				



3 区域図

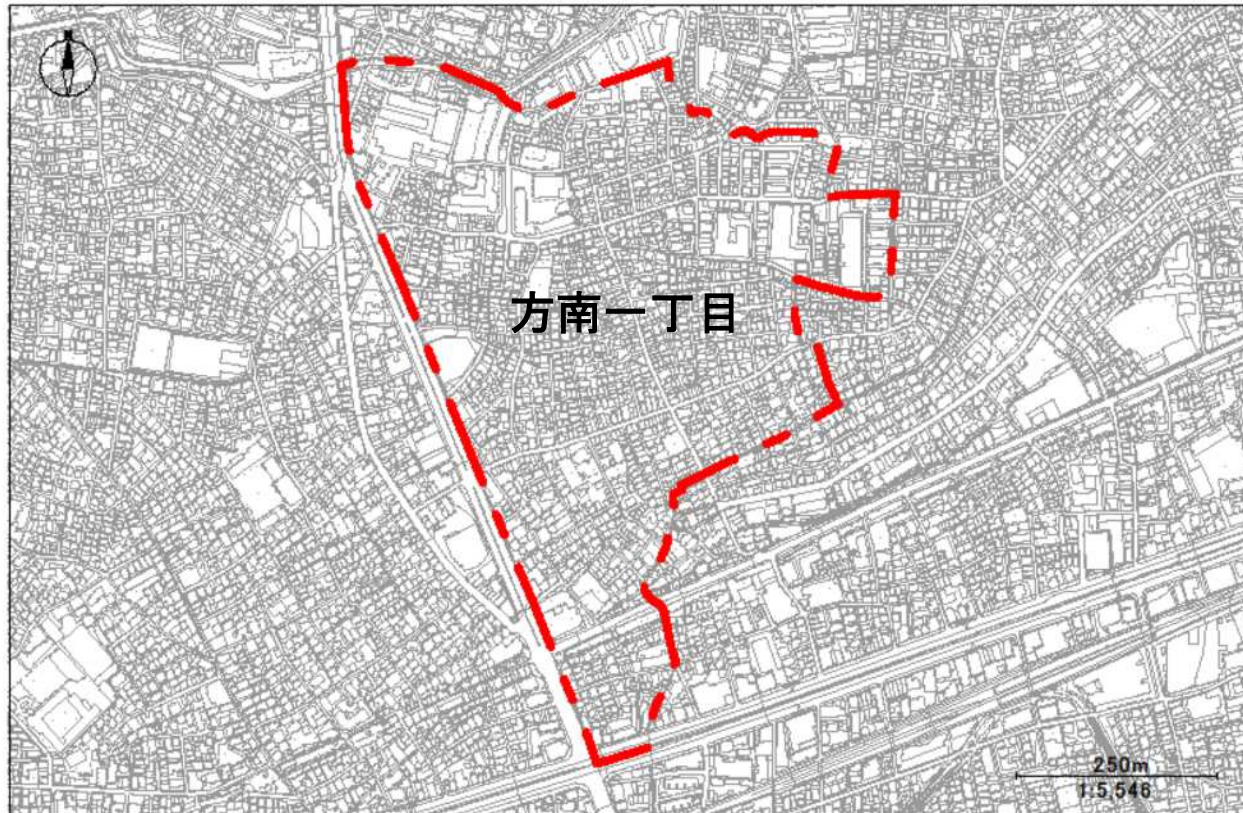
方南一丁目地区



 不燃化推進特定整備地区  
(方南一丁目全域)


4 整備方針図

杉並区 方南一丁目地区



- 地区内全域におけるコア事業の取組み
  - A-1 老朽建築物除却及び不燃化建替促進
  - A-2 公園・広場整備
  - A-3 まちづくりルール策定

- 規制誘導策
  - C-1 新防火規制

 不燃化推進特定整備地区  
(方南一丁目全域)

## 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	老朽建築物除却及び不燃化建替促進	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-2	公園・広場整備	用地情報の収集・用地取得・整備						
	A-3	まちづくりルール策定	まちづくりルールの検討・施行						
コア事業以外の事業									
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。