

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

地区名	方南一丁目地区					
位置	杉並区方南一丁目		面積(ha)	33.6ha		
地区の現況・課題	<p>(現況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・地区内人口は約7,900人、世帯数は約4,800世帯である。(平成27年度) ・また建物棟数は約1,800棟である。(平成29年度) <p>(課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、地区の防災まちづくり計画の策定を図る必要がある。 ・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。 	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)		
				倒壊	火災	総合
		方南一丁目	33.6ha	3	4	5
		計	33.6ha			
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"> ・不燃化建替促進 ・老朽建築物除却 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの気運醸成・検討支援 ・建築物不燃化助成制度 		<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽建築物除却及び不燃化建替促進 ・公園・広場整備 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり計画策定 ・建築物不燃化助成制度 				
整備目標・方針						
<p>(1) 整備目標</p> <p>① 不燃建替への進んだ、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。(48.6%→58.6%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 空地の確保に向けて、まちづくりニュースや全戸訪問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。</p> <p>③ 地区のまちづくり計画を策定する。</p>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	51.6%	58.6%	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	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	<ul style="list-style-type: none"> ●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(33.6ha) 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	全戸訪問や土業派遣、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る
	A-2	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	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●用地折衝派遣支援 ●戸別訪問支援 ●土業派遣支援 ●公園・緑地・広場等整備支援 	区	不燃化特区全域(33.6ha)	新規事業	戸別訪問や土業派遣支援、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、積極的に権利者へ協力を働きかけていく
コア事業以外の事業	B-1	まちづくり計画策定	まちの現状・課題、住民の意向等を踏まえつつ、まちづくり計画の作成に向けた検討を行う	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 	区	地区内全域	継続事業	地域の町会等と共にまちづくり計画の作成を行う
	B-2	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(33.6ha) 計画期間内で6件/年	助成件数65棟(令和2年度末実績)※事業期間:平成28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

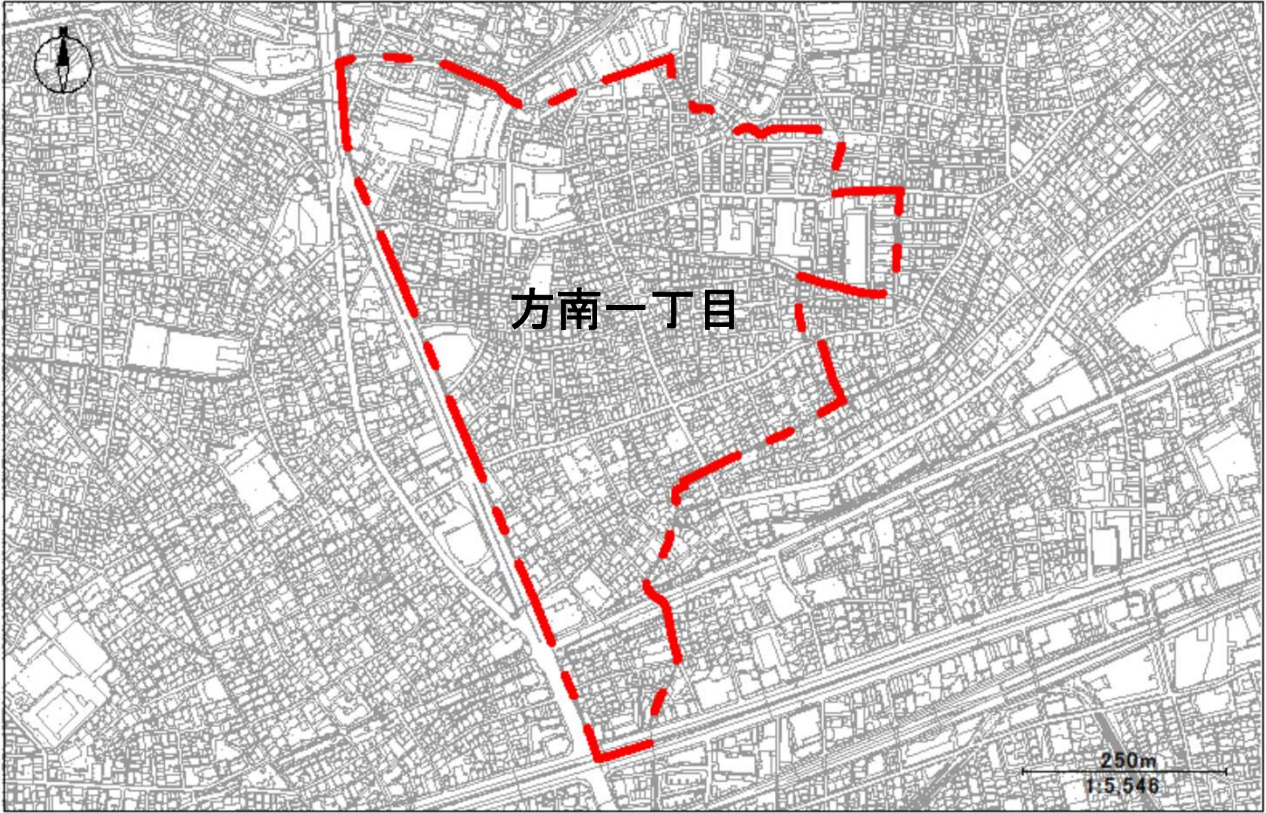
方南一丁目地区



 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

- 地区内全域におけるコア事業以外の取組み
 - B-1 まちづくり計画策定
 - B-2 建築物不燃化助成制度

- 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	
コア事業	A-1 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						
コア事業	A-2 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 まちづくり計画策定	まちづくり計画作成の検討		計画に基づく取り組み				
	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。