

千駄木二・五丁目、根津二丁目における
不燃化推進事業及び新たな防火規制
の導入に関する説明会

2025（令和7）年12月
文京区都市計画部
地域整備課
建築指導課

《 目 次 》

Panel.1

これから起きる地震予測～地域の危険度～

Panel.2

「燃えない・燃え広がらないまちづくり」のこれまでとこれから

Panel.3

千駄木二・五丁目、根津二丁目の不燃化に関する実態

Panel.4

東京都における防災都市づくり推進計画の概要

Panel.5

「新たな防火規制」導入に向けて～燃えない・燃え広がらないまちへ～

Panel.6

「新たな防火規制」を導入した場合

Panel.7

「準耐火建築物」とは

Panel.8-9

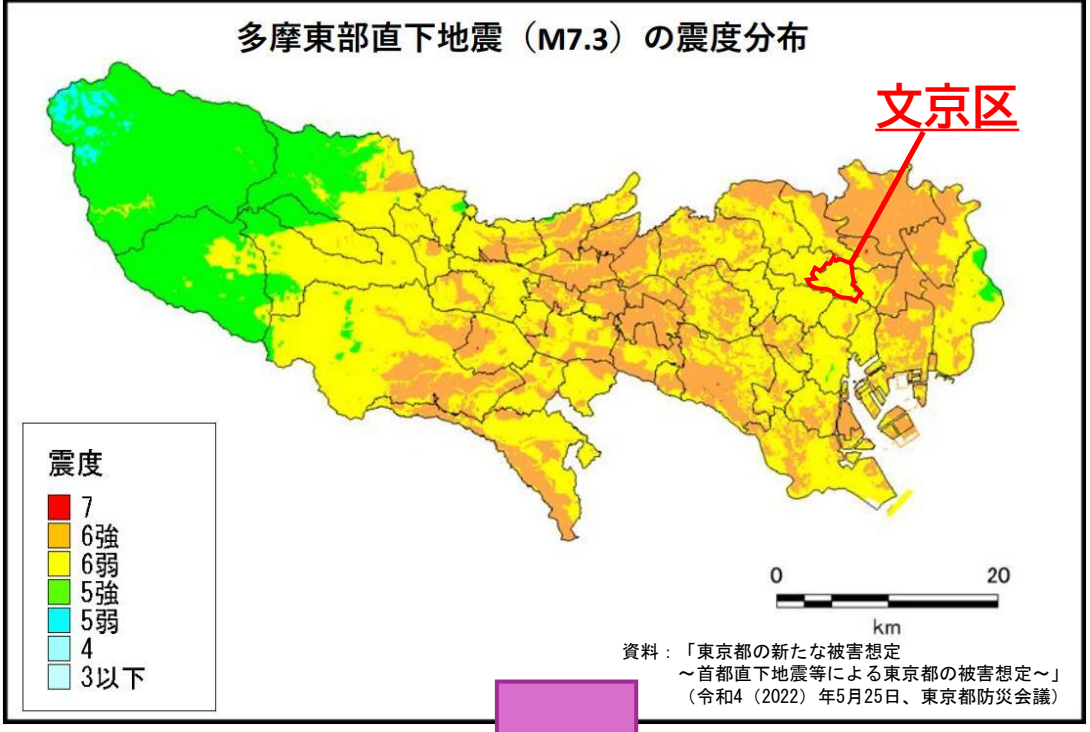
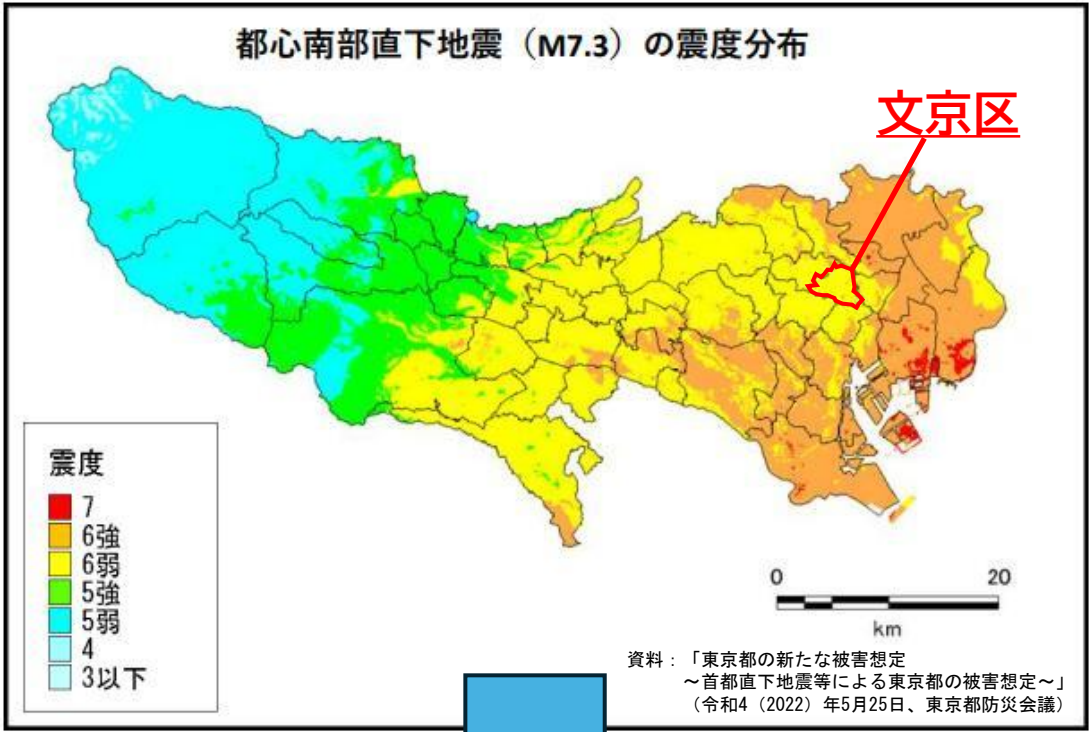
文京区の不燃化推進事業の取組み

Panel.10

大規模なリフォーム時の新たな変更点

これから起きる地震予測 ～地域の危険度～

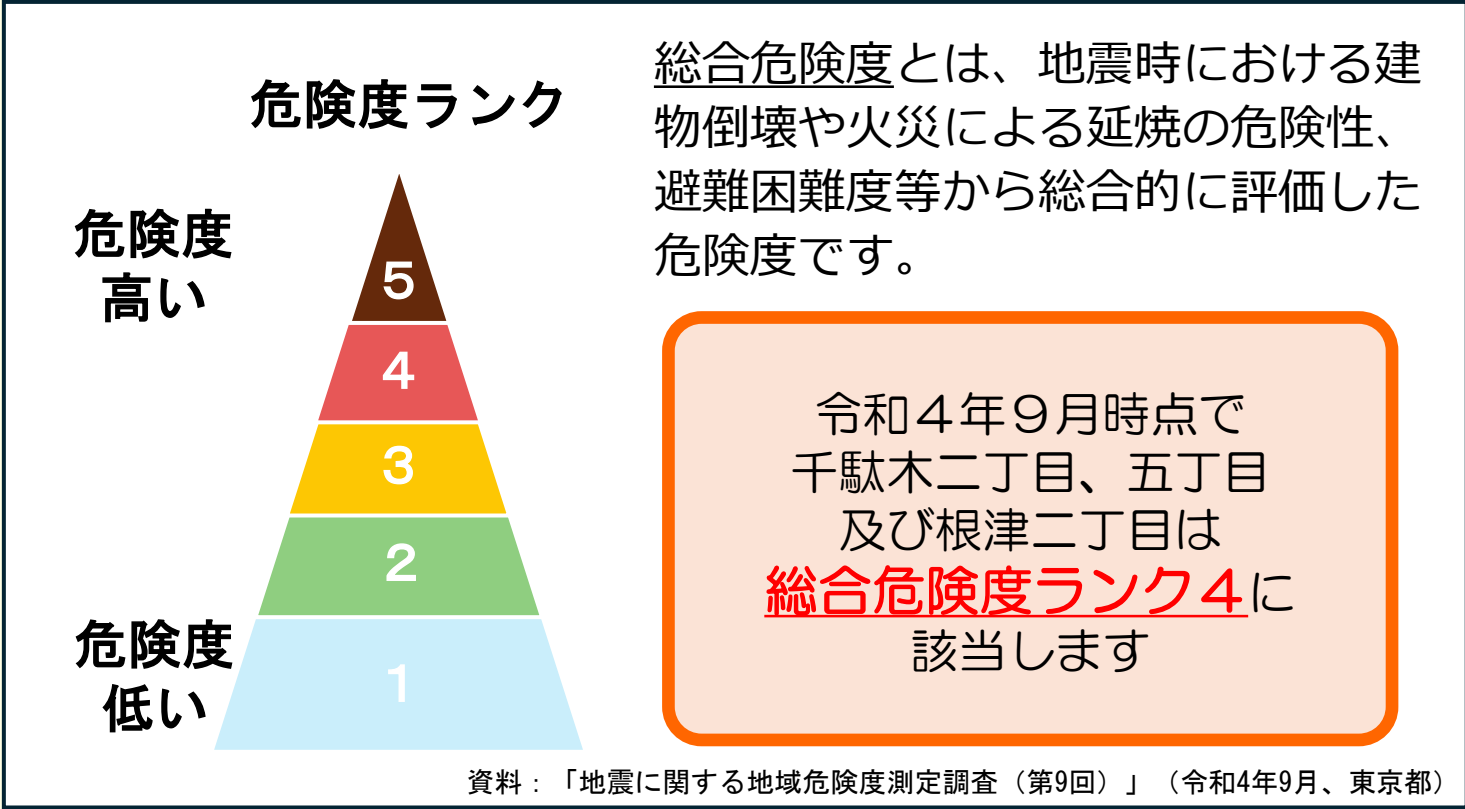
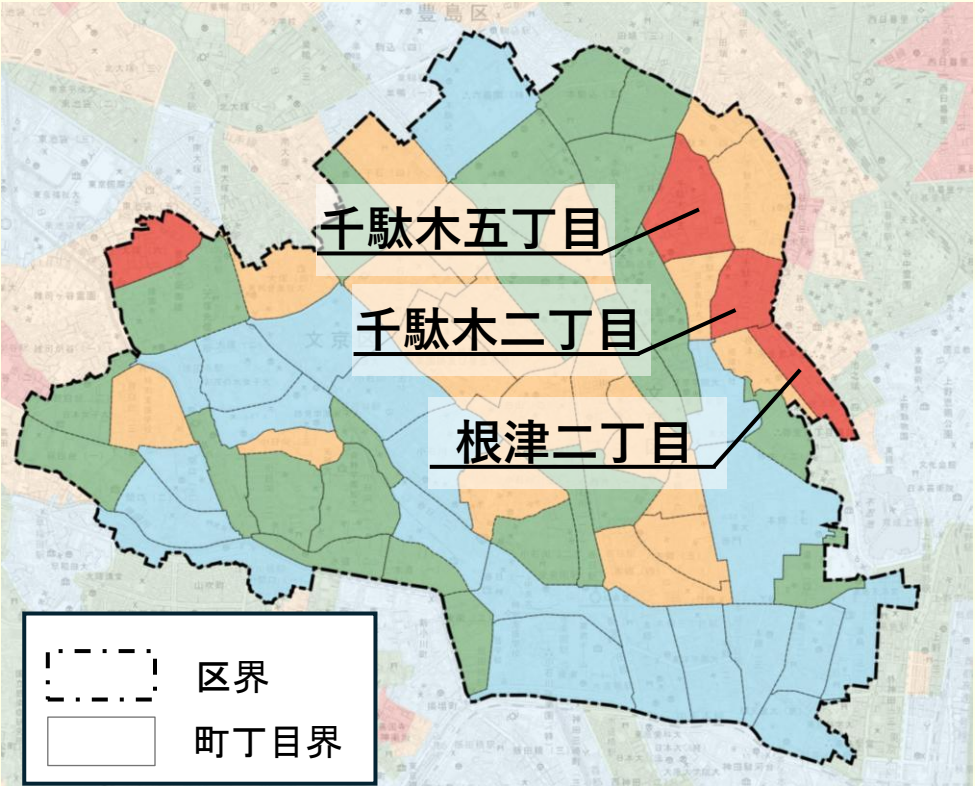
■文京区の被害想定 ～この30年以内に70%の確率で首都直下地震が発生～



都心南部直下地震	被害	多摩東部直下地震
震度 6 弱～ 6 強	震度	震度 6 弱～ 6 強
468棟	建物全壊棟数	512棟
2,461棟	建物半壊棟数	2,519棟
5件	出火件数	6件
137棟	焼失棟数	127棟
29人	死者	31人
1,073人	負傷者	1,176人
39,160人	避難者	40,163人
139,195人	帰宅困難者	139,195人
534台	閉じ込めにつながる エレベーター停止台数	528台

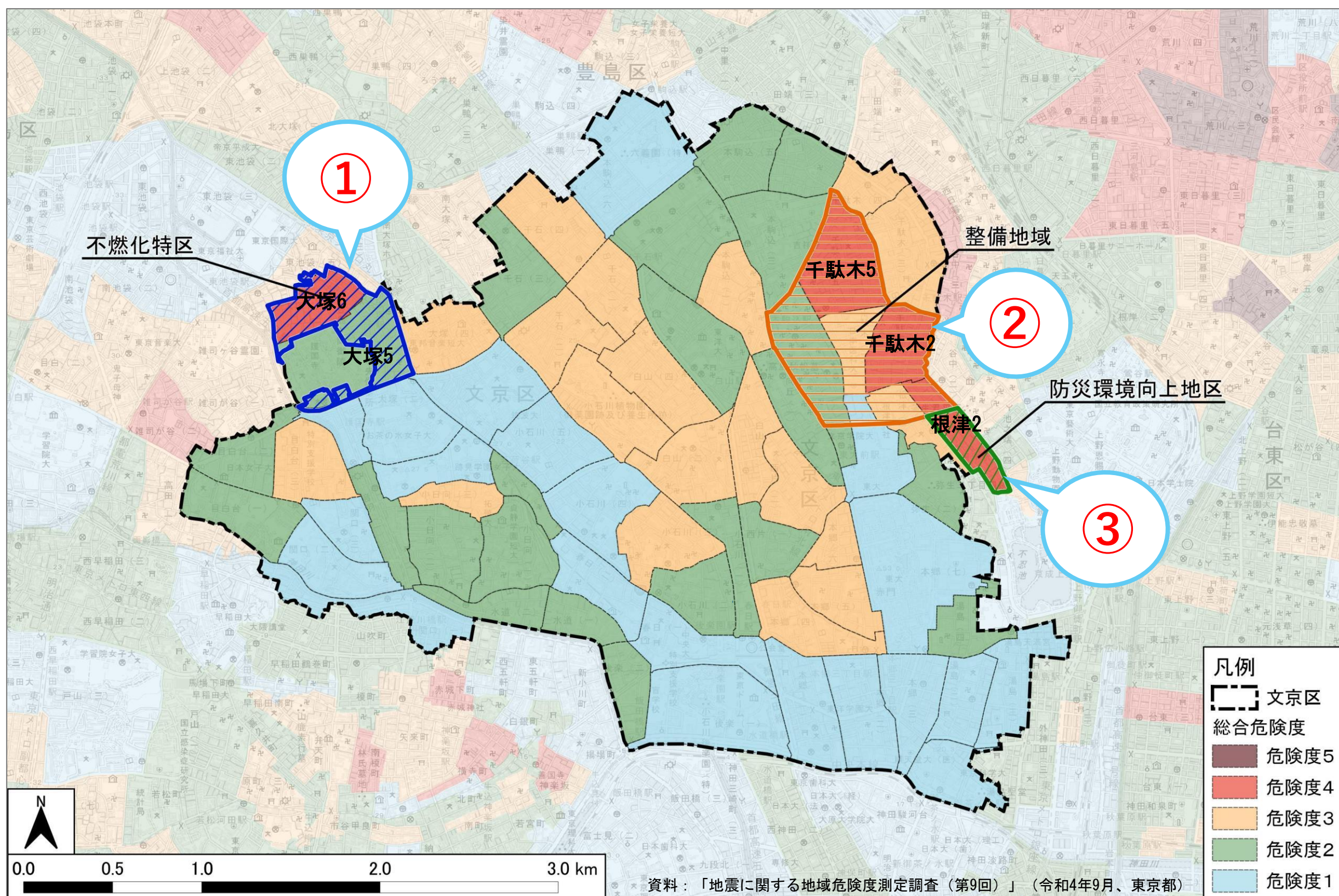
資料：「文京区地域防災計画（令和6年度修正）」（令和6年9月、文京区）

■地域の危険度の状況 ～東京都調査による総合危険度～



「燃えない・燃え広がらないまちづくり」の これまでとこれから

■文京区の整備地域等の状況図

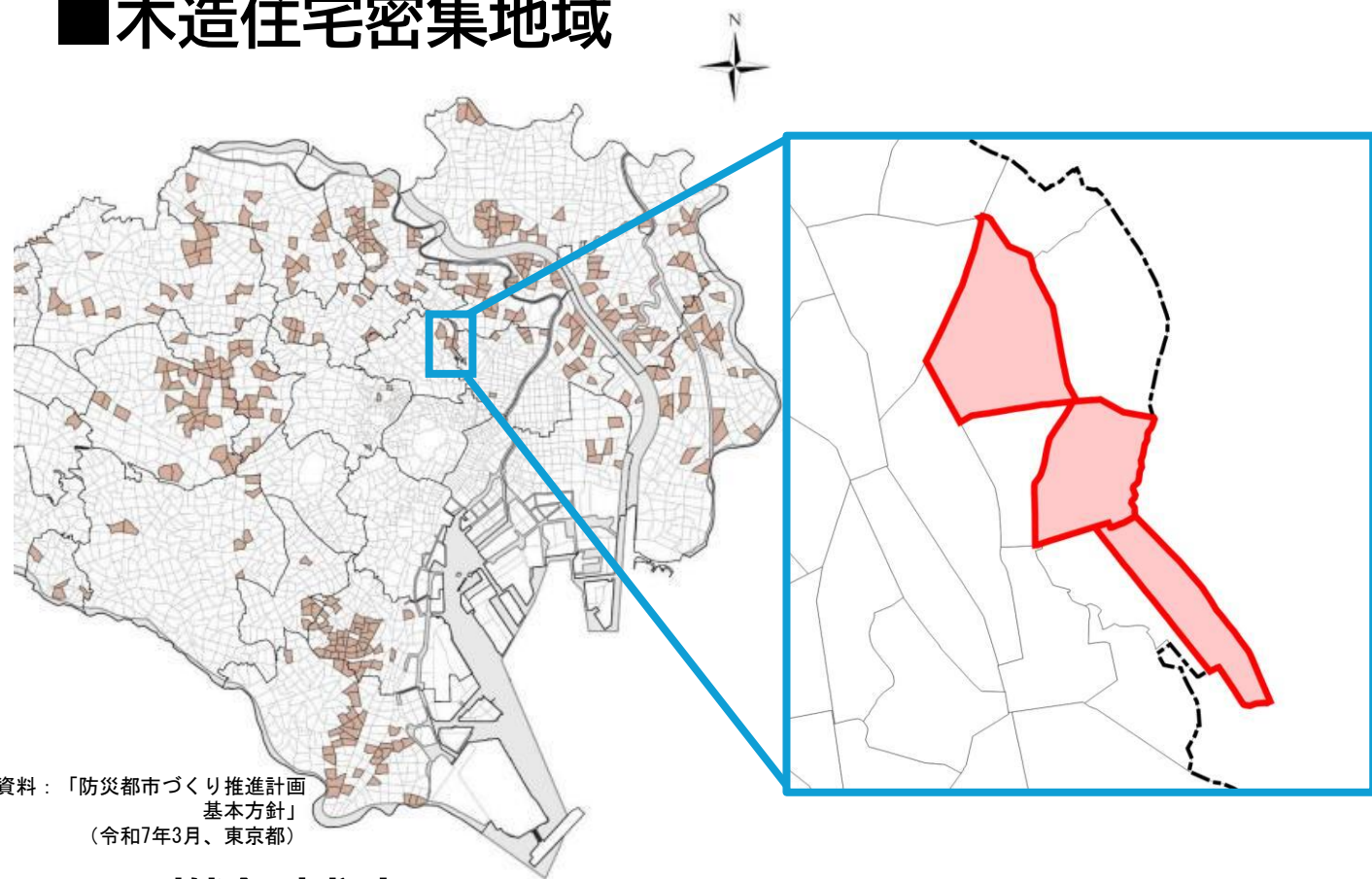


■文京区のこれまでとこれからの取組み

平成 12月26日 年	令和 7年 3月	令和 8年 10月
<ul style="list-style-type: none">大塚五・六丁目 新たな防火規制及び 不燃化特区として指定不燃化建替え促進助成住替え助成老朽建築物助成専門家派遣 <p>①</p>	<ul style="list-style-type: none">東京都 「防災都市づくり推進計画」 基本方針改定左記地域を整備地域として指定 千駄木二・五丁目 根津一・二丁目 向丘二丁目 弥生一丁目 <p>②</p>	<ul style="list-style-type: none">「根津二丁目」の南側が 「防災環境向上地区」に追加 （根津二丁目南地区）「大塚五・六丁目」は不燃化特区 として事業継続予定千駄木二・五丁目、根津二丁目 に新たな防火規制を指定予定 （以後継続）同時に不燃領域率70%到達を 目標に不燃化推進事業開始予定 （令和13年度まで） <p>③</p>

千駄木二・五丁目、根津二丁目の状況

■木造住宅密集地域



「木造住宅密集地域」とは、震災時に火災が燃え広がるおそれのある老朽木造建築物が密集している地域です。

東京都の「防災都市づくり推進計画」では、千駄木二・五丁目、根津二丁目が木造住宅密集地域に抽出されています。

■不燃領域率

「防災都市づくり推進計画」では、燃えない・燃え広がらないまちづくりの指標として「**不燃領域率**」を用いています。

この不燃領域率が**70%**を超えた地域は、火災の延焼による**焼失率がほぼ0**になるとされています。

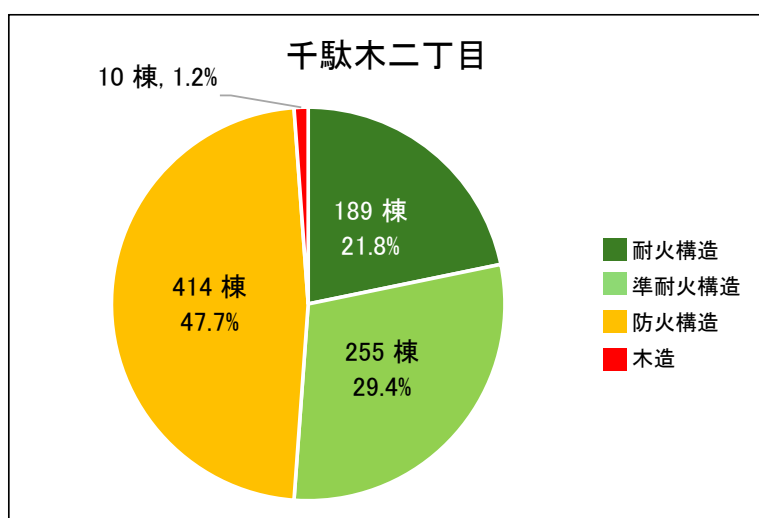
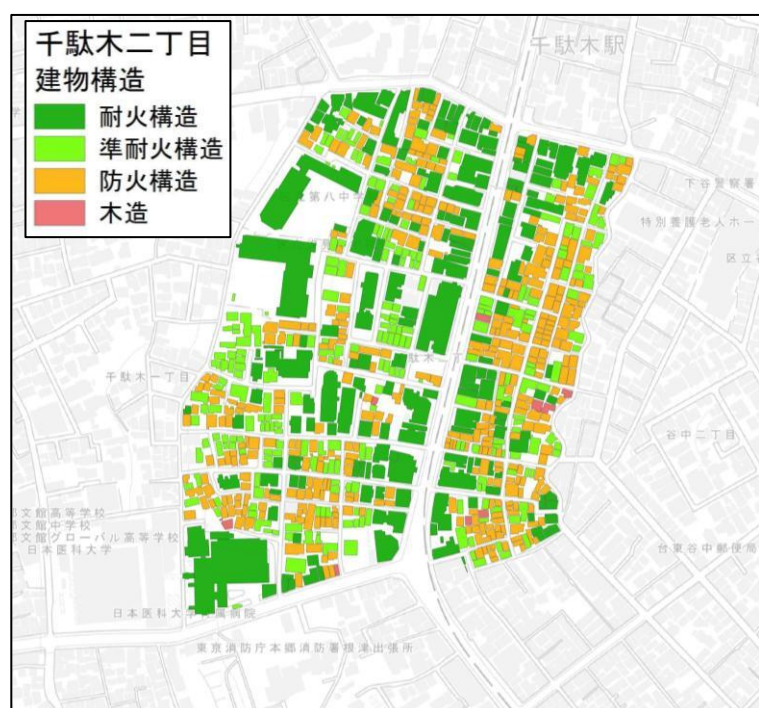
不燃領域率

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + \frac{(1 - \text{空地率})}{100} \times \text{不燃化率} (\%)$$

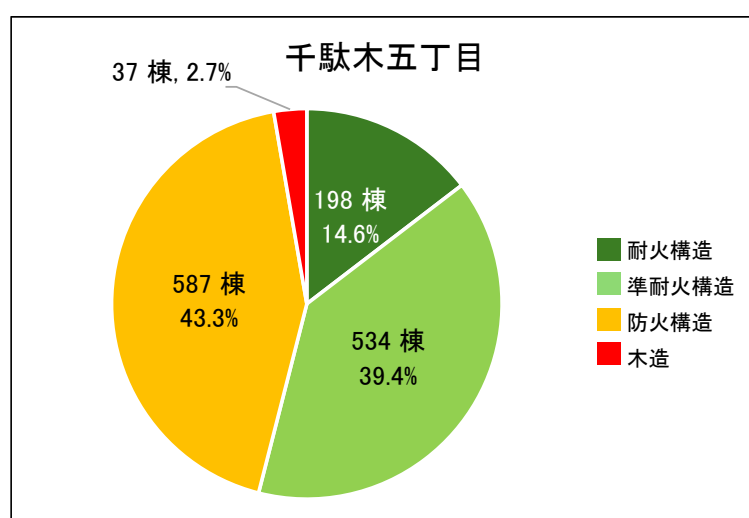
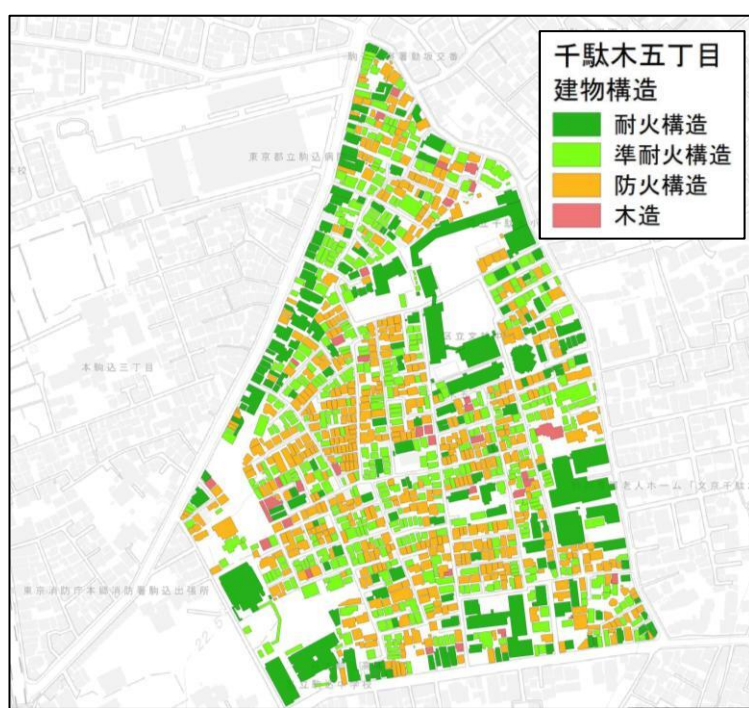
空地率：水面、鉄道敷、公園、運動場、学校等、一定以上の面積を持つ空地が、地区面積に占める割合
不燃化率：地区内の全建築物建築面積に対する、耐火・準耐火建築物の建築面積の占める割合

■建築物の構造別分布状況

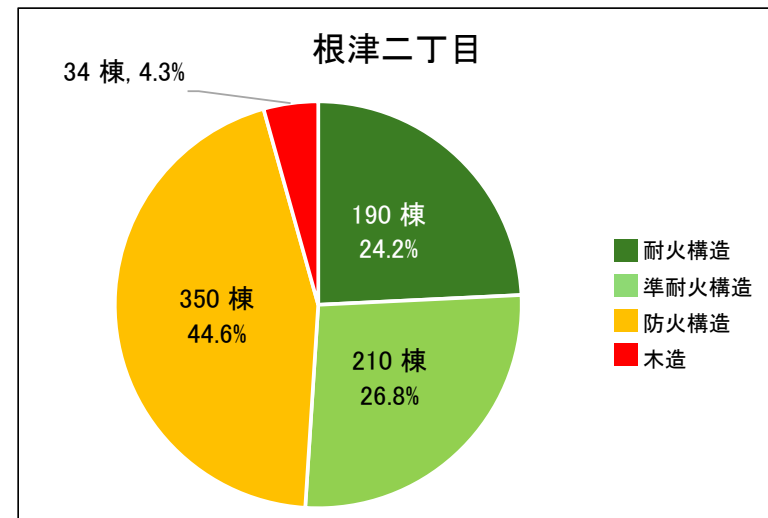
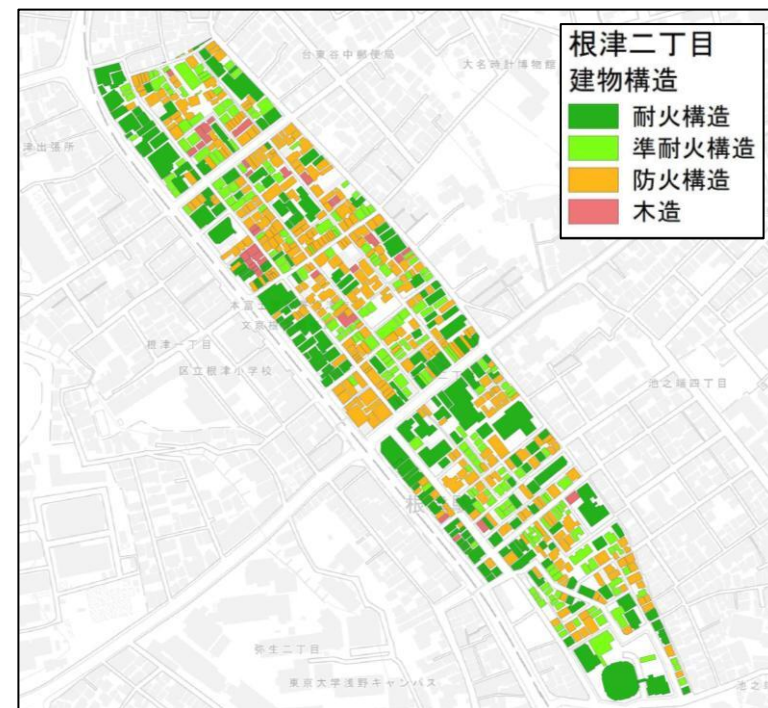
千駄木二丁目



千駄木五丁目



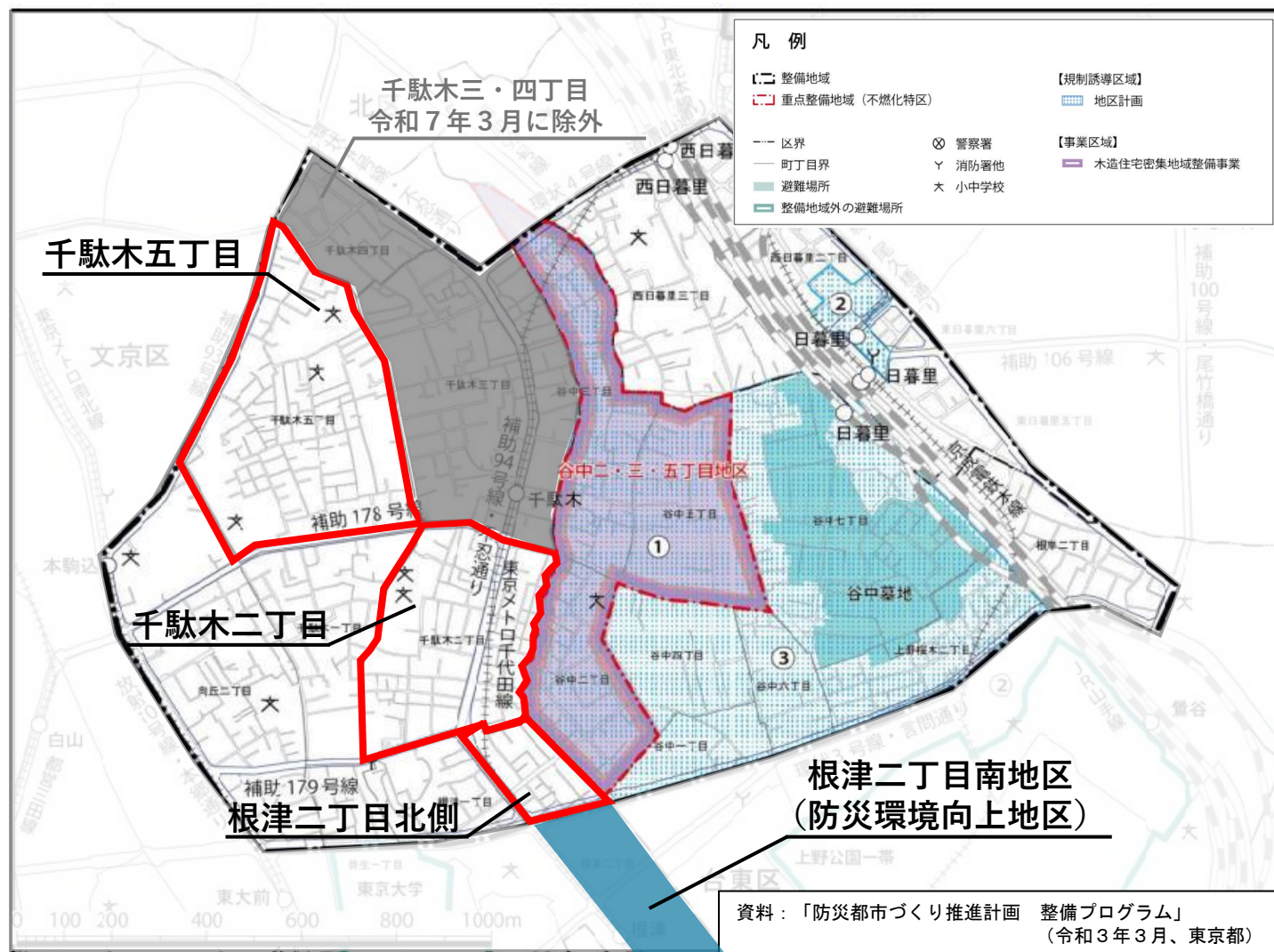
根津二丁目



東京都における 防災都市づくり推進計画の概要

■東京都の動向

（１）整備地域（千駄木・向丘・谷中地域）



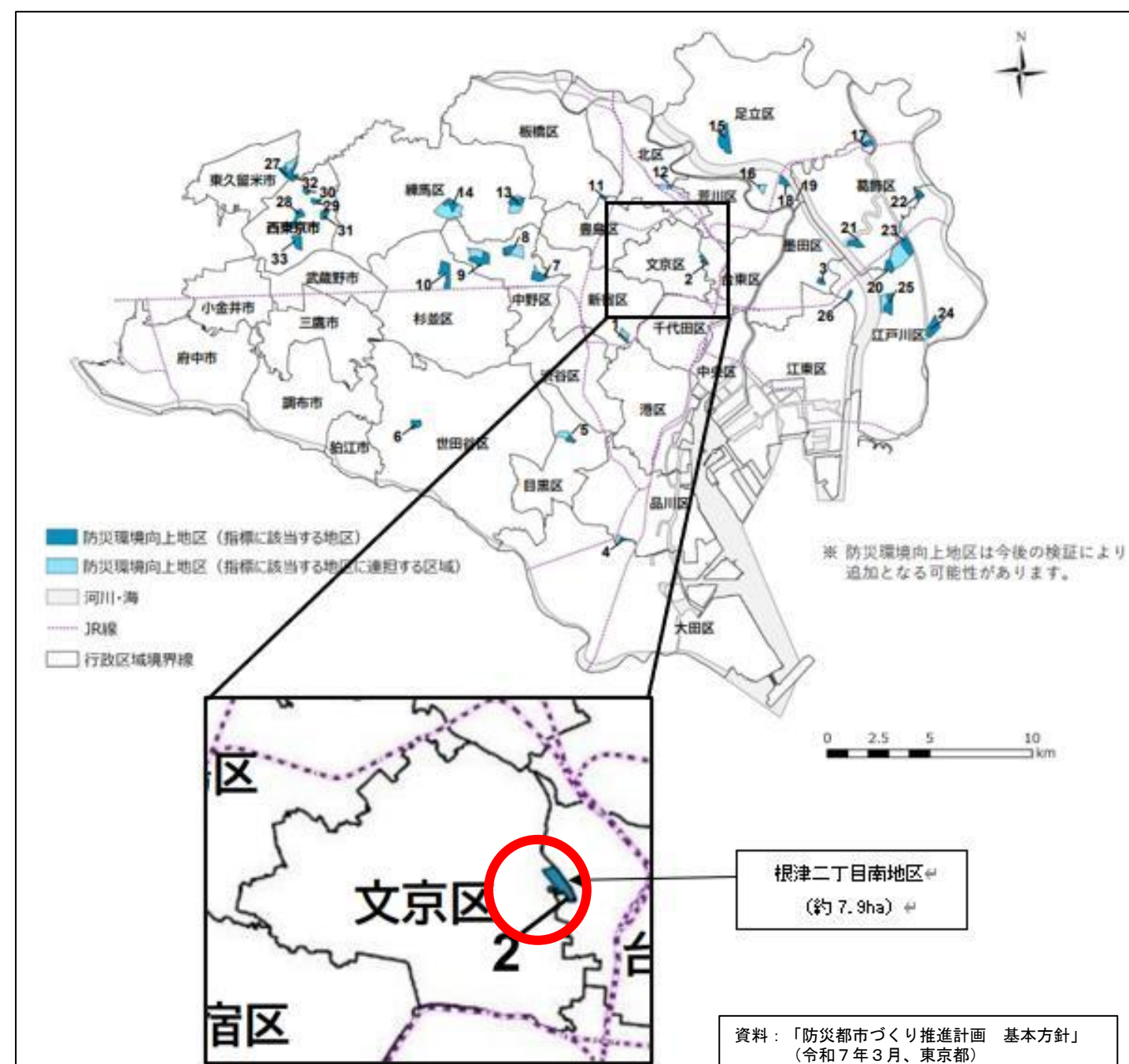
東京都では「**防災都市づくり推進計画**」により、**震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐ**ため、都市の安全性を向上するための政策を推進しています。

令和7年3月に、東京都は「**防災都市づくり推進計画**」の基本方針を改定しました。その中でも、**千駄木二・五丁目、根津二丁目環状三号線北側**は「千駄木・向丘・谷中地域」として「**防災都市づくり推進計画**」の「**整備地域**」に該当しています。

不燃領域率：66.3%
（千駄木・向丘・谷中地域）

「防災都市づくり推進計画 整備プログラム」（令和3年3月、東京都）より

（２）防災環境向上地区（根津二丁目南地区）



根津二丁目のうち環状三号線から南側を「**防災環境向上地区**」として新たに追加指定し、「**根津二丁目南地区**」としました。



不燃領域率：
（令和8年度、東京都公表予定）

「新たな防火規制」導入に向けて

～燃えない、燃え広がらないまちへ～

■新たな防火規制の導入

千駄木二・五丁目、根津二丁目では、災害時の燃え広がりによる延焼被害が懸念されています。

不燃領域率を向上させ、災害時の延焼被害から地域住民の皆さまの生命と財産を守ること及び木造住宅密集地域の再生産を防ぐため、地区の不燃性を高めていくことが必要となります。

千駄木二・五丁目、根津二丁目の準防火地域への「新たな防火規制」の導入を目指します。

■新たな防火規制の指定区域



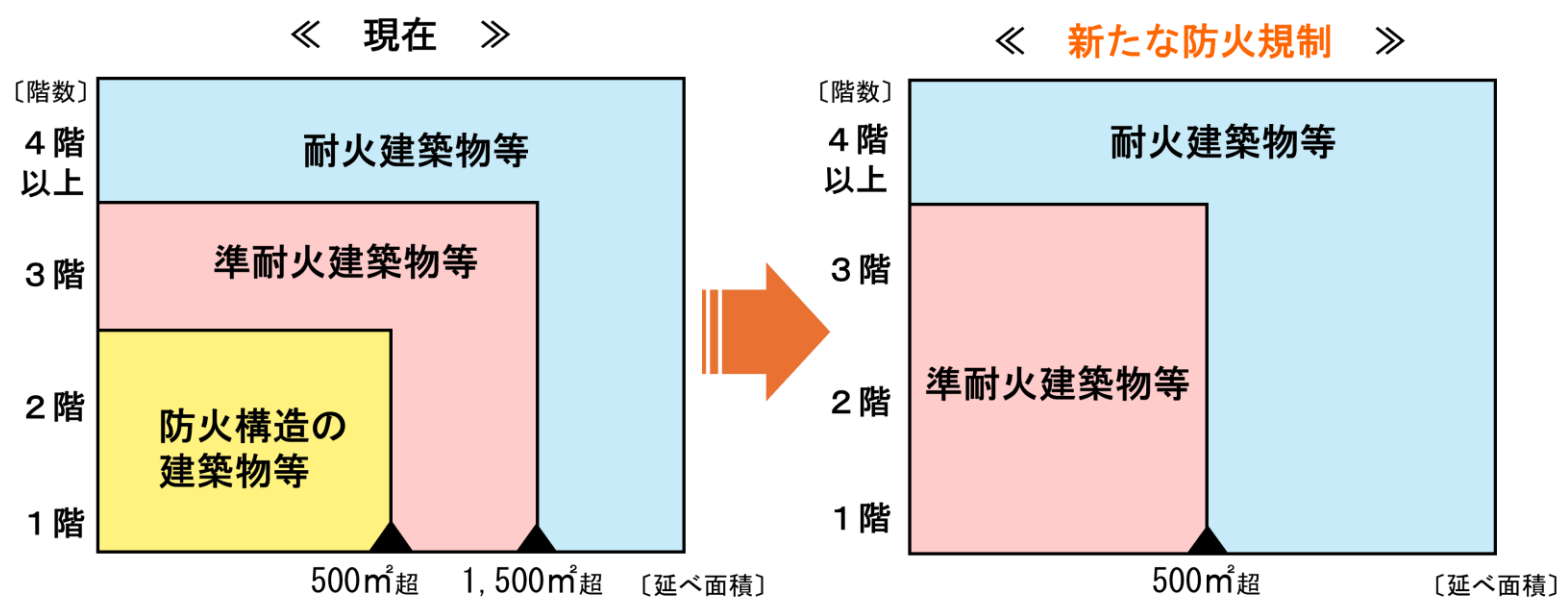
「新たな防火規制」を導入した場合

■建築物の構造の制限

建築物の構造（耐火、準耐火、防火構造等）は、下図の「防火地域」「準防火地域」といった地域ごとに、階数や面積に応じた規制が設けられています。

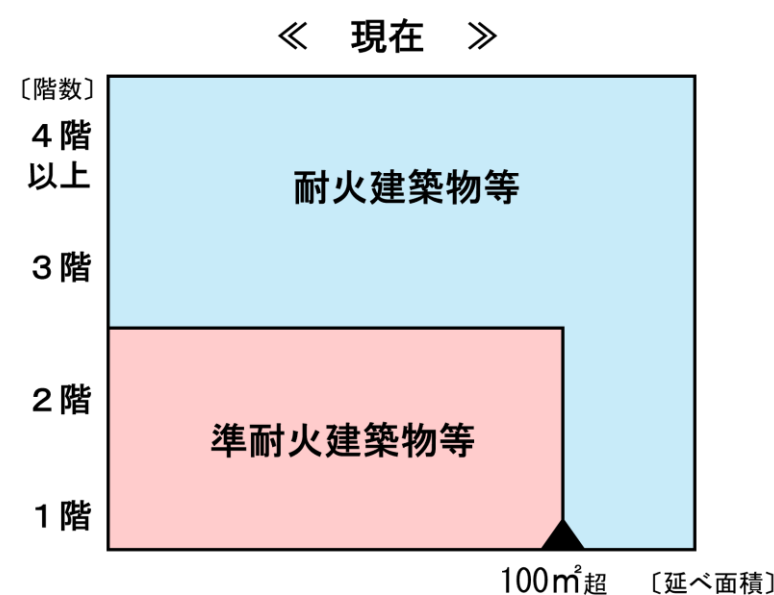
新たな防火規制を導入した場合、「準防火地域」における規制が以下のとおり変更になります。

準防火地域の構造制限



- ・原則として、建築物は**準耐火建築物**または**耐火建築物**にする必要があります。
- ・4階建て以上、または延べ面積500㎡を超える建築物は、**耐火建築物**にする必要があります。

防火地域の構造制限



防火地域の規制内容に変更はありません

〔例〕「2階建て、延べ面積100㎡」の建築物を建築する場合

《 現在 》

防火構造等で
建築が可能です

《 「新たな防火規制」 導入後 》

準耐火建築物等以上にする
必要があります

※木造住宅でも建築可能です。

規制の内容

- ・「新たな防火規制」は新築や建替えを行う際に適用されるルールの為、現在の建築物をそのまま使用する場合は制限対象になりません。また、今すぐに建替えなければならないということはありません。
- ・導入する地域は、現在の準防火地域として指定されており、3階以上の建築物は準耐火建築物以上の建築物を想定しているため、「新たな防火規制」導入後も大きな影響はありません。

「準耐火建築物」とは

■建築物の構造による燃えにくさの違い

建築物は、耐火性能に応じて、「防火構造」「準耐火建築物」「耐火建築物」に分類されています。

耐火性能 ← 低い 耐火性能 高い →			
	防火構造等の建築物	準耐火建築物	耐火建築物
特徴	建築物の外側のみが火に強く、一定時間周囲から火をもらわない	建築物全体が火災で崩れにくく、より長い時間周囲から火をもらわず、周囲にも火を出さない	準耐火建築物よりも更に耐火性能を高めた構造
主な構造	木造（外壁モルタル）等	・鉄骨造 ・木造（壁、柱、床等に防火被覆）	・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造（壁、柱、床等に防火被覆） ・木造でも条件を満たせば可能
耐火性能	外壁・軒裏のみ耐火性のある材料を使用	主要な構造部（壁、床、柱、はり、屋根、階段）にも耐火性のある材料を使用	
	火災に耐える時間 外壁・軒裏：30分 木造の防火構造建築物のイメージ 	火災に耐える時間 外壁・柱・床等：45分 屋根・階段：30分 木造の準耐火建築物のイメージ 	火災に耐える時間 外壁・柱・床等：60分 屋根・階段：30分 鉄筋コンクリート造の耐火建築物のイメージ

■準耐火建築物以上を建てることによる効果

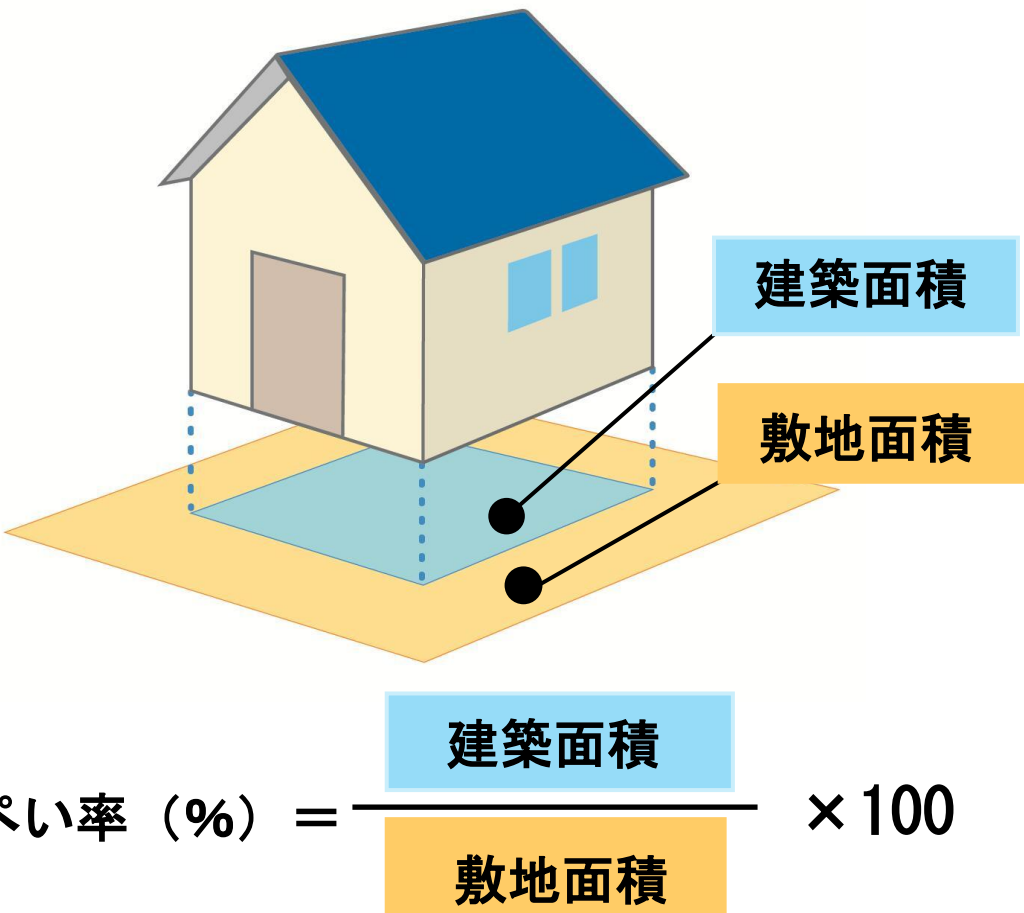
①建ぺい率が10%緩和される

建築基準法改正（令和元年6月施行）により、準防火地域（新たな防火規制区域）内で、準耐火・耐火建築物を建築される場合に適用され、**狭小敷地でも建築物を建てやすくなります。**

②火災保険料が安くなる

防火構造より準耐火構造の方が**火災保険が安くなるため**、維持費を節約できます。

建ぺい率＝
敷地面積に対する建築面積の割合のこと



文京区の不燃化推進事業の取組み①

■不燃化のための施策(案)

文京区は、「燃えない・燃え広がらないまちづくり」のため、5つの施策を推進していきたいと考えています。

①

不燃化
建替え促進助成

老朽木造建築物を耐火性能の高い建築物に建替える場合、**除却費・建築設計費・工事監理費の一部を助成**します。

◇助成対象者

- ・老朽木造建築物を除却し、建替える方で、建替え後の建築物を所有する個人又は中小企業者
- ただし、住民税を滞納している方及び宅地建物取引業者を除く

◇助成対象

- ・木造建築物（耐火・準耐火建築物を除く）
- ・耐用年数（22年）の2/3以上経過している建築物
- ・原則、敷地面積が60㎡以上
- ・建替え後が耐火・準耐火建築物となる建築物 等

◇助成額

- ・除却費：老朽木造建築物の延べ床面積×25,000円
または実際の除却費用のどちらか低い方
- ・設計・監理費：東京都が定める額

◇助成の例（令和7年度参考）

- ・100㎡の老朽木造建築物を除却し、100㎡の戸建て住宅に建替える場合
⇒**最大470万円（内、除却費250万円）の助成**
- ・200㎡の老朽木造建築物を除却し、300㎡の共同住宅に建替える場合
⇒**最大1,200万円（内、除却費500万円）の助成**

②

老朽木造建築物
の除却助成

建替ずとも、老朽木造建築物を除却する場合、**除却費の一部を助成**します。

◇助成対象者

- ・所有している老朽木造建築物を除却する個人又は中小企業者
- ただし、住民税を滞納している方を除く

◇助成対象

- ・木造建築物（耐火・準耐火建築物を除く）
- ・耐用年数（22年）の2/3以上経過している建築物 等

◇助成額

- ・除却費：老朽木造建築物の延べ床面積×25,000円または
実際の除却費用のどちらか低い方

◇助成の例

- ・100㎡の老朽木造建築物を除却する場合 ⇒**最大250万円の助成**
- ・200㎡の老朽木造建築物を除却する場合 ⇒**最大500万円の助成**

※助成金額や奨励金額は、個々の条件によって異なります。また、助成金や奨励金の交付にあたっては、諸条件や手続きが必要になります。詳細についてはお問合せください。

文京区の不燃化推進事業の取組み②

■不燃化のための施策(案)

③

高齢者世帯の
建替え加算助成

高齢者世帯と子・孫世帯が同居するために、①の不燃化建替え促進助成を利用される場合は**100万円を加算**し助成します。

◇助成対象者

- ・ 高齢者世帯と子・孫世帯が同居する
- ・ 不燃化建替え促進助成を利用する

等

◇助成額

- ・ 一律100万円

◇助成の例

- ・ 100㎡の老朽木造建築物を除却し、100㎡の戸建て住宅に建替える場合
+ 高齢者世帯と子・孫世帯が同居する場合

⇒**最大470万円+100万円の助成**

④

細街路の
拡幅奨励

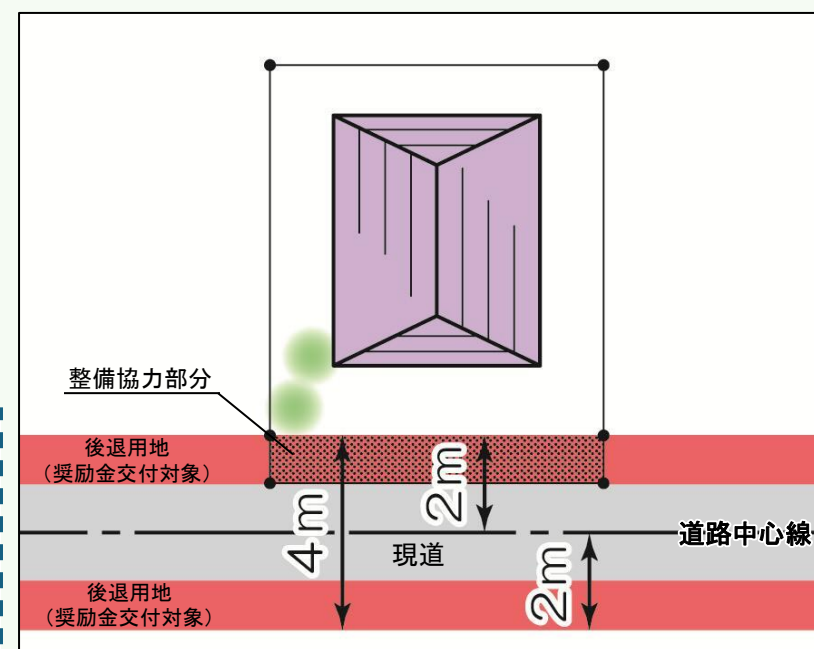
細街路拡幅整備事業により細街路拡幅整備にご協力を頂いた場合、**後退面積に応じて奨励金を交付**します。

◇交付対象者

- ・ 建替え時等に道路後退を行い、整備にご協力頂いた方

◇交付額

- ・ 奨励金：後退面積×20万円
(上限200万円)



◇交付の例

- ・ 後退面積が5㎡の場合 ⇒**100万円の奨励金**
- ・ 後退面積が0.55㎡の場合 ⇒**11万円の奨励金**

⑤

専門家の派遣



老朽木造建築物の建替えや除却を検討されている方を対象に、1つの建築物につき3回を限度として、**建築士等の専門家による無料相談**を行います。

◇派遣内容

- ・ 相談時間：1回2時間程度（予約制）
- ・ 相談場所：ご自宅、文京区役所等
- ・ 専門家：建築士、税理士、弁護士、ファイナンシャルプランナー等、相談内容に適した専門家を派遣

※助成金額や奨励金額は、個々の条件によって異なります。また、助成金や奨励金の交付にあたっては、諸条件や手続きが必要になります。詳細についてはお問合せください。

※予算検討中のため、変更となる場合がございます。

大規模なリフォーム時の新たな変更点

■建築基準法の改正について

2025（令和7）年4月から建築基準法のルールを改正し、木造戸建の大規模なリフォームが建築確認手続きの対象になりました。

《主な変更点》

① リフォームも建築確認の手続きの対象となります

二階建て以上の木造戸建てで行われる**大規模なリフォーム**は、工事を始める前に**建築確認手続きが必要**となります。

② リフォームで建築士による設計工事監理が必要

延べ面積100㎡を超える建築物で大規模なリフォームを行う場合は、**建築士による設計工事監理が必要**です。

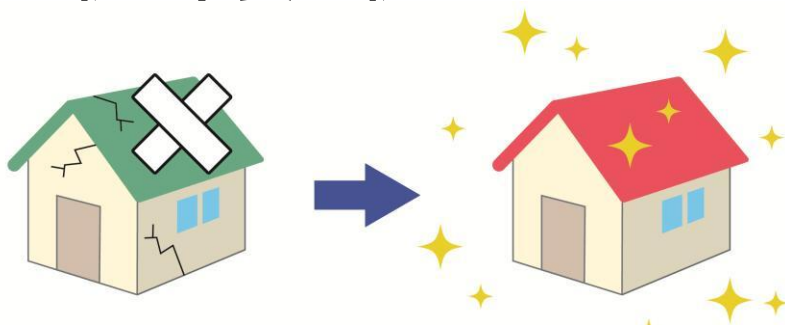
※手続き等が不要な場合でも建築基準法等への適合が必要なため、詳細は建築士等にご相談ください。

大規模なリフォームとは…

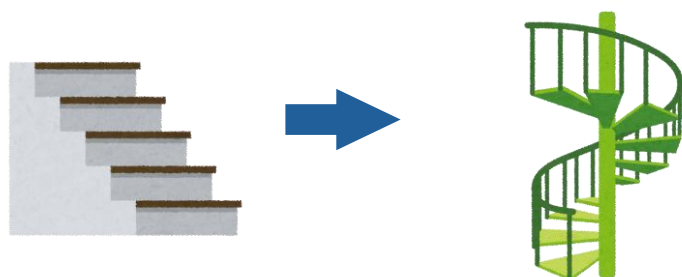
建築基準法の**大規模の修繕・模様替**にあたるもので、建築物の**主要構造部**（壁、柱、床、はり、屋根、または階段）の一種以上について行う**過半の改修等**を指します。

■建築確認手続きが必要になる例・不要な例

- ・建物の柱、壁、屋根の過半を既存と同じ素材で修繕した。



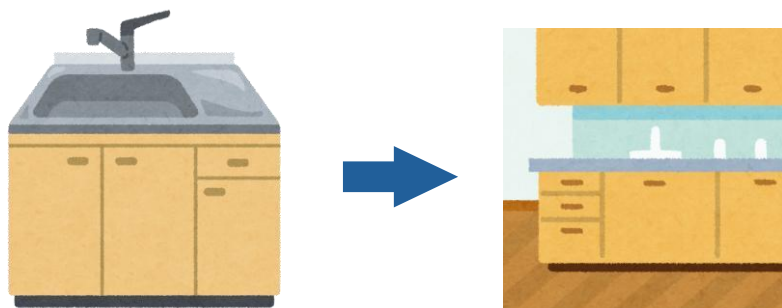
- ・建物の中の階段のみを作り変えた。



- ・外壁や屋根を塗装しなおした。



- ・キッチン新しいものに交換した。



建築確認が
必要です

建築確認は
不要です

工事内容によっては大規模なリフォームに該当する場合もあるため、詳細は建築士等にご相談ください。



文京区



【お問い合わせ先】

〒112-8555 東京都文京区春日1丁目16番21号 文京区 都市計画部

- 「不燃化推進事業」に関すること…地域整備課 耐震・不燃化担当

TEL：03-5803-1844

- 「新たな防火規制」に関すること…建築指導課 審査担当

TEL：03-5803-1263