

令和 8 年 3 月
都市計画部建築指導課

新たな防火規制の導入について

1 概要

(1) 新たな防火規制は、東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づき、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域について、区の検討案により東京都が指定するものである。

このたび、区域指定（案）（別紙 1）が東京都より示されたので報告する。

(2) 令和 7 年 3 月に東京都は、「防災都市づくり推進計画 基本方針」を改定した。当該改定により、千駄木及び根津等を含む整備地域は範囲の見直しが行われた。加えて根津二丁目の一部は「防災環境向上地区」として新たに指定された。整備地域及び防災環境向上地区のうち、千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目について、新たな防火規制の指定及び不燃化推進事業（仮称）（別紙 2）を展開する。

2 区域指定

文京区千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目の準防火地域

3 区域指定の理由

(1) 千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目北側は東京都震災対策条例第 13 条第 2 項第 2 号に規定する整備地域に該当する。

(2) 根津二丁目南側は防災都市づくり推進計画に基づく、防災環境向上地区に該当する。

4 主な規制内容

指定区域内において新築・増改築等を行う場合の建築制限は原則として以下の通り

(1) 3 階建て以下または延べ面積が 500 m²以下の建築物は準耐火建築物等または耐火建築物等

(2) 4 階建て以上または延べ面積が 500 m²を超える建築物は耐火建築物等

5 これまでの経緯

令和 7 年 10 月 31 日 東京都へ区域検討（案）の提出

11 月 27 日 東京都より区域指定（案）の收受

12月12日 パネル展示型説明会（不忍通りふれあい館）
12月13日 パネル展示型説明会（不忍通りふれあい館）
12月19日 パネル展示型説明会（汐見地域活動センター）
12月20日 パネル展示型説明会（汐見地域活動センター）
12月22日 アンケート調査終了
令和8年 2月26日 建設委員会報告

6 アンケート調査

件 名：文京区不燃化まちづくりアンケート調査
対 象 者：土地所有者、建物所有者及び土地・建物所有者
募 集 期 間：令和7年11月25日～12月22日
提 出 方 法：説明会、WEB、郵送、持参
アンケート結果：別紙3

7 今後のスケジュール

令和8年 5月下旬 東京都へ区意見の回答
8月 区域指定決定・告示（東京都）
10月 新たな防火規制指定施行（東京都）
不燃化推進事業（仮称） 開始

7 都市建企第 850 号
令和 7 年 11 月 27 日

文京区長
成澤 廣修 様

東京都知事
小池 百合子
(公印省略)

東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による
区域指定に係る意見照会について

日ごろより、都の建築行政に御理解、御協力をいただきありがとうございます。

さて、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に規定する「特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域」を、貴職の意見を踏まえ指定する予定です。

このたび、貴区における区域指定（案）を別紙のとおり作成しましたので、貴職の意見を賜りたく、下記の要領で回答をお願いいたします。

また、当該区域指定（案）を、住民に周知するとともに、都市計画審議会等に報告していただきますようお願いいたします。

記

- 1 回答期限 令和 8 年 5 月 29 日（金曜日）
- 2 回答先 東京都都市整備局市街地建築部
建築企画課 建築担当 内田・鈴鹿
TEL : 03-5388-3343（直通）



■ 区域指定案

- ・ 区 域 文京区根津二丁目、千駄木二丁目及び千駄木五丁目各地内
- ・ 指 定 理 由

文京区根津二丁目北側は、東京都震災対策条例第13条第2項第2号に規定する整備地域に該当する。また、「防災都市づくり推進計画」に基づく「木造住宅密集地域」に位置付けられており、東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定に関する要綱（以下「要綱」という。）第2（4）に該当するほか、「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」における建物倒壊危険度及び火災危険度の評価がランク4の地域であるため、要綱第2（1）及び（2）にも該当する。

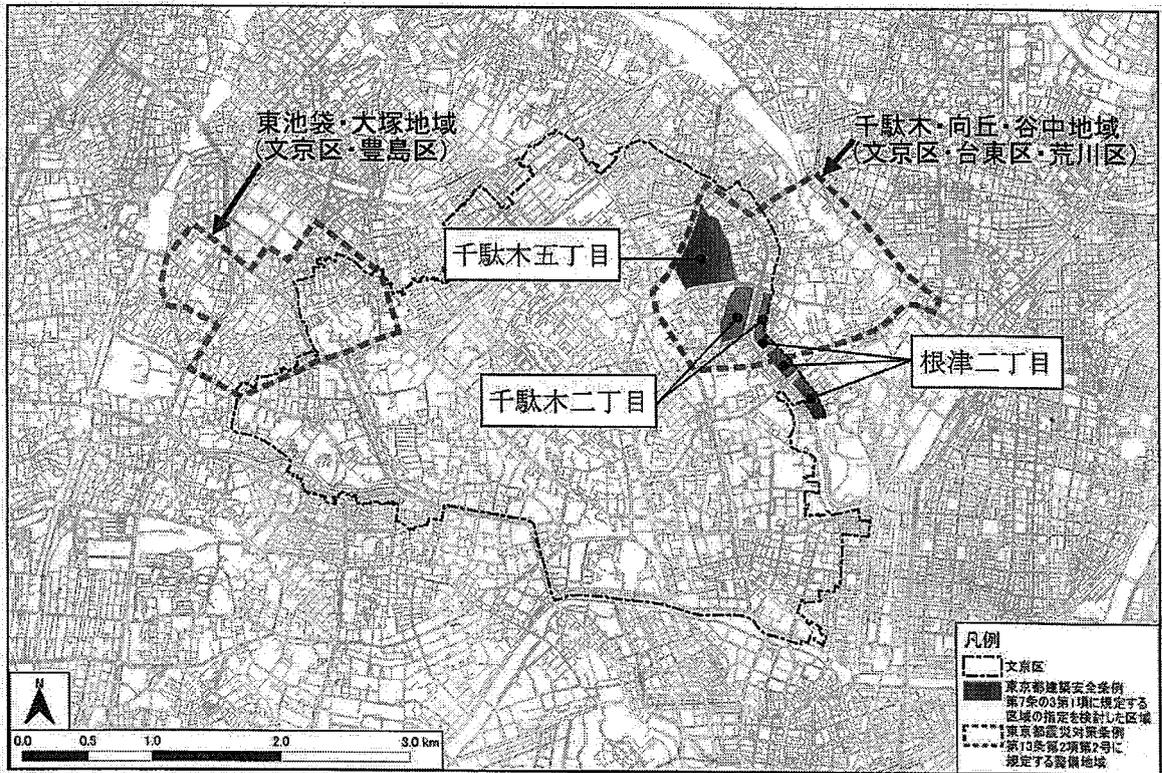
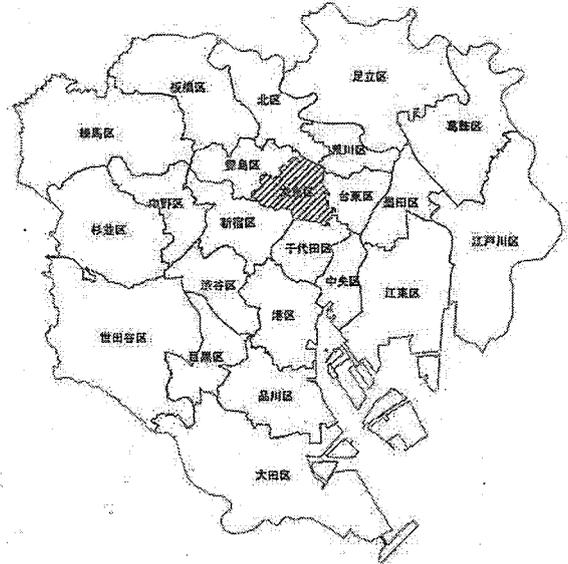
文京区根津二丁目南側は、「防災都市づくり推進計画」に基づく「防災環境向上地区」に位置付けられており、要綱第2（4）に該当する。また、「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」における建物倒壊危険度及び火災危険度の評価がランク4の地域であるため、要綱第2（1）及び（2）にも該当する。

文京区千駄木二丁目、千駄木五丁目は、東京都震災対策条例第13条第2項第2号に規定する整備地域に該当する。また、「防災都市づくり推進計画」において、「木造住宅密集地域」に位置付けられており、要綱第2（4）に該当するほか、千駄木五丁目は、「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」における火災危険度の評価がランク4の地域であるため、要綱第2（2）にも該当する。

以上より、建築物の不燃化を促進し、より災害に強い街づくりを実現するため、東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域（新たな防火規制区域）として指定する。
- ・ 位置図及び区域図 別添1及び別添2

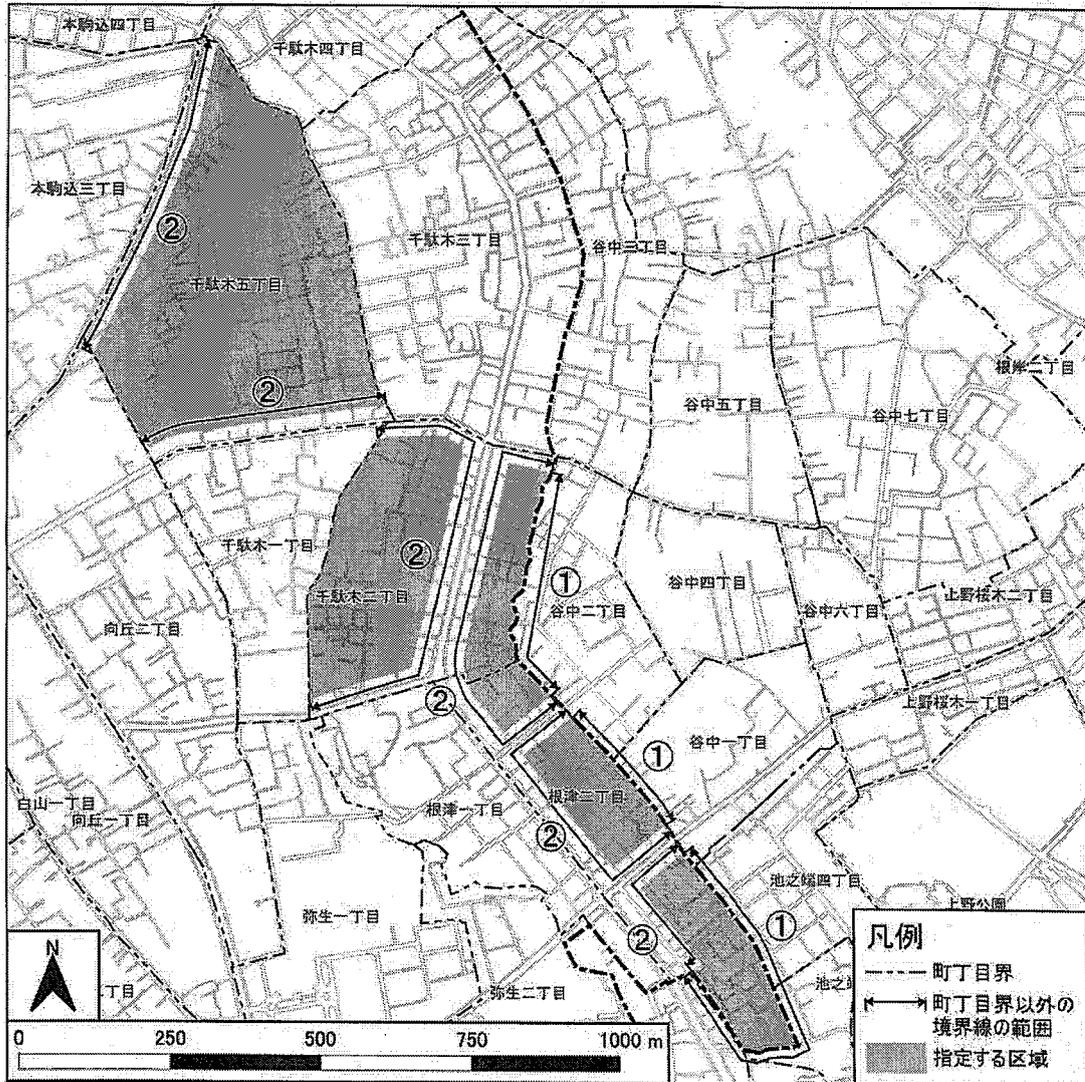
【区域指定の検討案】

① 位置図



- 今回、東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域の指定を検討した区域
- 東京都震災対策条例第13条第2項第2号に規定する整備地域

区域図



境界線の番号	境界線の種類	備考
①	行政界の境界線	文京区と台東区との境界
②	防火地域と準防火地域との境界線	

面積（各町丁目から防火地域を除いた面積）

町丁目	面積
根津二丁目	6.9ha
千駄木二丁目	9.9ha
千駄木五丁目	18.5ha
合計	35.3ha

不燃化推進事業（仮称）について

1 概要

不燃化推進事業（仮称）は、木造密集地域のうち特に改善が必要な地域地区（防災都市づくり推進計画において指定されている整備地域及び防災環境向上地区）について、従来よりも踏み込んだ取組を行うことで令和12年度までに不燃領域率を70%に引き上げ、「燃えない・燃え広がらないまち」の実現を目的とするものである。

2 対象地区

千駄木二丁目、千駄木五丁目及び根津二丁目（各町丁目全域）

3 不燃化推進事業（仮称）の内容

- (1) 不燃化建替え促進助成
- (2) 老朽木造建築物の除却助成
- (3) 高齢者世帯の建替え加算助成
- (4) 細街路の拡幅奨励
- (5) 専門家の派遣

文京区不燃化まちづくりアンケート調査について

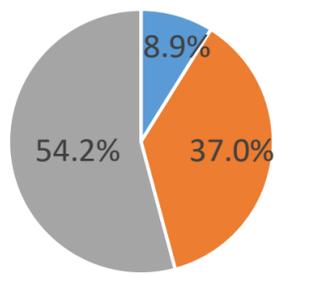
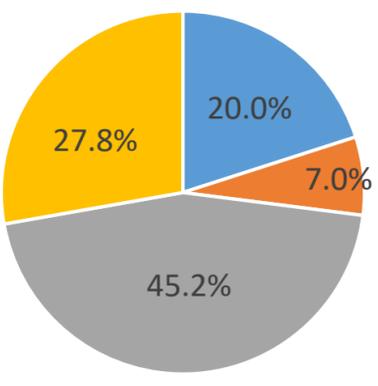
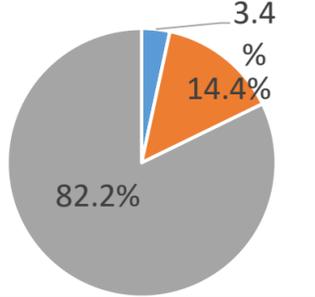
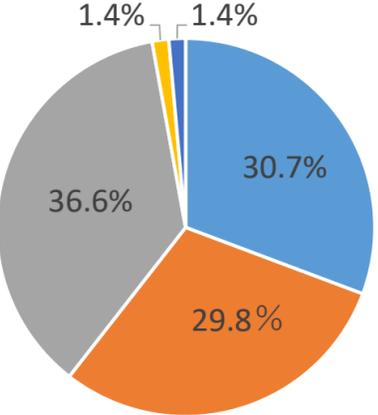
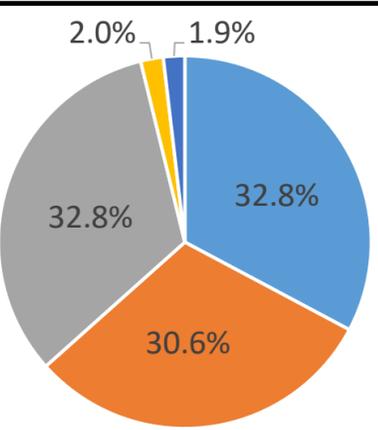
1. 意見募集の概要

件名	文京区不燃化まちづくりアンケート調査
対象	土地所有者、建物所有者、土地建物所有者 総数：6,029人
募集期間	令和7年11月25日～12月22日
提出方法	説明会、WEB、郵送、持参
アンケート回答数	総数921件（内、説明会3件、WEB389件、郵送529件）

※1人または1団体から複数のご意見を頂いている場合も1件と集計しております。

また、アンケートの各設問は任意回答のため、アンケート回答総数と各設問の回答数は一致するものではありません。

2. アンケートの概要

設問	回答（択一）	回答内訳	
Q1 東京都の「防災都市づくり推進計画」を知っていますか？	1. 知っていた	81件	
	2. 計画があることは知っていたが、詳しい内容は知らない	337件	
	3. 知らなかった	494件	
Q2 千駄木二・五丁目、根津二丁目「木造住宅密集地域」に指定されていることを知っていましたか？	1. 知っていた	184件	
	2. 指定されていることは知っていたが、その理由は知らなかった	64件	
	3. 木造住宅密集地域は知っていたが、千駄木や根津が指定されていることは知らなかった	415件	
	4. 木造住宅密集地域について全く知らなかった	255件	
Q3 「不燃領域率」という指標があることを知っていましたか？	1. 知っていた	31件	
	2. 指標があることは知っていたが、算出方法は知らなかった	132件	
	3. 知らなかった	754件	
Q4 東京都が「不燃領域率70%」の目標を目指すことについてどう思われますか？	1. 早急に目標を達成すべきだ	281件	
	2. 時間が掛かっても良いので、目標を達成すべきだ	273件	
	3. 目標にこだわらず、不燃領域率向上のための取組は必要だ	335件	
	4. 不燃領域率を向上させる必要性を感じない	13件	
	5. その他	13件	
Q5 文京区が千駄木二・五丁目、根津二丁目「不燃領域率70%」という目標を目指すことについてどう思われますか？	1. 早急に目標を達成すべきだ	301件	
	2. 時間が掛かっても良いので、目標を達成すべきだ	281件	
	3. 目標にこだわらず、不燃領域率向上のための取組は必要だ	301件	
	4. 不燃領域率を向上させる必要性を感じない	18件	
	5. その他	17件	

Q6	設問 現在お住まいの地域（土地・建築物の権利をお持ちの地域）に災害が起きた場合、どのような課題がありますか。	回答（複数）		回答内訳	
		1. 古い木造建築物が多く、火災が起こる危険性が高い	431件		
		2. 建築物が密集しているため、火が燃え広がる危険がある	660件		
		3. 狭い道路が多く、避難や消防車の到着に時間がかかる恐れがある	701件		
		4. その他	38件		
Q7	設問 今後、「新たな防火規制」が導入されることについてどう思われますか。	回答（択一）		回答内訳	
		1. 「新たな防火規制」を導入したほうが良い	472件		
		2. どちらかという「新たな防火規制」を導入したほうが良い	308件		
		3. どちらでもいい	80件		
		4. 「新たな防火規制」は導入しなくても良い	28件		
5. その他	27件				
Q8	設問 文京区が「不燃領域率70%」を達成するうえで、不燃化建替えの促進や道路拡幅の奨励等の取組は効果的だと思われますか。	回答（択一）		回答内訳	
		1. とても効果的だ	258件		
		2. 効果的だ	405件		
		3. やや効果的だ	187件		
		4. あまり効果的ではない	33件		
		5. 全く効果的ではない	11件		
6. その他	15件				
Q9	設問 文京区が「不燃領域率70%」を達成するうえで、特に効果的だと思われる取組は何だと思われますか。	回答（複数）		回答内訳	
		1. 不燃化建替えへの助成金の交付	590件		
		2. 老朽木造建築物の除却への助成金の交付	593件		
		3. 不燃化建替えの際の高齢者世帯への加算	378件		
		4. 細街路の拡幅奨励金の交付	462件		
		5. 専門家の派遣による無料相談	271件		
6. その他	40件				