

「新たな防火規制の導入及び不燃化推進事業」について

1 概要

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、大塚5・6丁目为重点整備地域に継続指定され、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2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。

「燃えない・燃え広がらないまち」を実現するため、大塚5・6丁目の重点整備地域では東京都より不燃化特区の指定を受け事業を継続する。

また整備地域及び防災環境向上地区のうち、総合危険度の高い千駄木2丁目、5丁目及び根津2丁目について、新たな防火規制を導入し不燃化推進事業を展開する。

千駄木2丁目、5丁目及び根津2丁目では、規制の導入と事業の展開がされることから、当該地権者を対象に新たな防火規制の指定及び事業案に関してパネル展示型説明会及びアンケート調査を実施した。

2 新たな防火規制の指定（案）

- 概要：東京都建築安全条例第7条の3に基づき、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。
- 指定区域：千駄木2丁目、5丁目及び根津2丁目の準防火地域
別紙1のとおり（図1）
- 制限概要：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
- 3階建て以下または延べ面積が500㎡以下の建築物は準耐火建築物等または耐火建築物等
 - 4階建て以上または延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物等

3 不燃化推進事業（案）

事業展開範囲：別紙1のとおり（図2）

① 不燃化建替え促進助成

- 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者等を除く。
- 助成対象：老朽木造建築物（耐火・準耐火建築物以外であって、耐用年数の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
- 助成額：除却費（25,000円/㎡又は実際の除却費用の低い額）＋設計監理費（都が定める額）

② 老朽木造建築物の除却助成

助成対象者：所有している老朽木造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者等を除く。

助成対象：老朽木造建築物（耐火・準耐火建築物以外であって、耐用年数の2/3以上経過している建築物）

助成額：除却費（25,000円/㎡又は実際の除却費用の低い額）

③ 高齢者世帯の建替え加算助成

助成対象者：①の助成対象者であって、高齢者世帯と子・孫世帯が同居する者

助成額：一律100万円

④ 細街路の拡幅奨励

交付対象者：建替え時等に道路後退を行い、拡幅整備にご協力いただいた方

交付額：奨励金として後退面積×20万円/㎡

⑤ 専門家の派遣

派遣対象者：区域内に存する老朽木造建築物を所有する個人、法定相続人又は中小企業者であって、当該老朽建築物の建替え又は除却の意向がある者

派遣料金：無料

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

4 パネル展示型説明会 開催場所及び日時

場所：不忍通りふれあい館

日時：令和7年12月12日（金） 14:00-20:00（来場者：16名）

令和7年12月13日（土） 10:00-16:00（来場者：26名）

場所：汐見地域活動センター

日時：令和7年12月19日（金） 14:00-20:00（来場者：38名）

令和7年12月20日（土） 10:00-16:00（来場者：18名）

5 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

アンケート結果：別紙2のとおり

6 今後の予定

令和8年度

4月 大塚5・6丁目 不燃化推進事業 開始（不燃化特区継続）

8月 千駄木2丁目、5丁目及び根津2丁目 新たな防火規制指定（予定）

10月 千駄木2丁目、5丁目及び根津2丁目 不燃化推進事業 開始（予定）



図1：新たな防火規制 指定区域

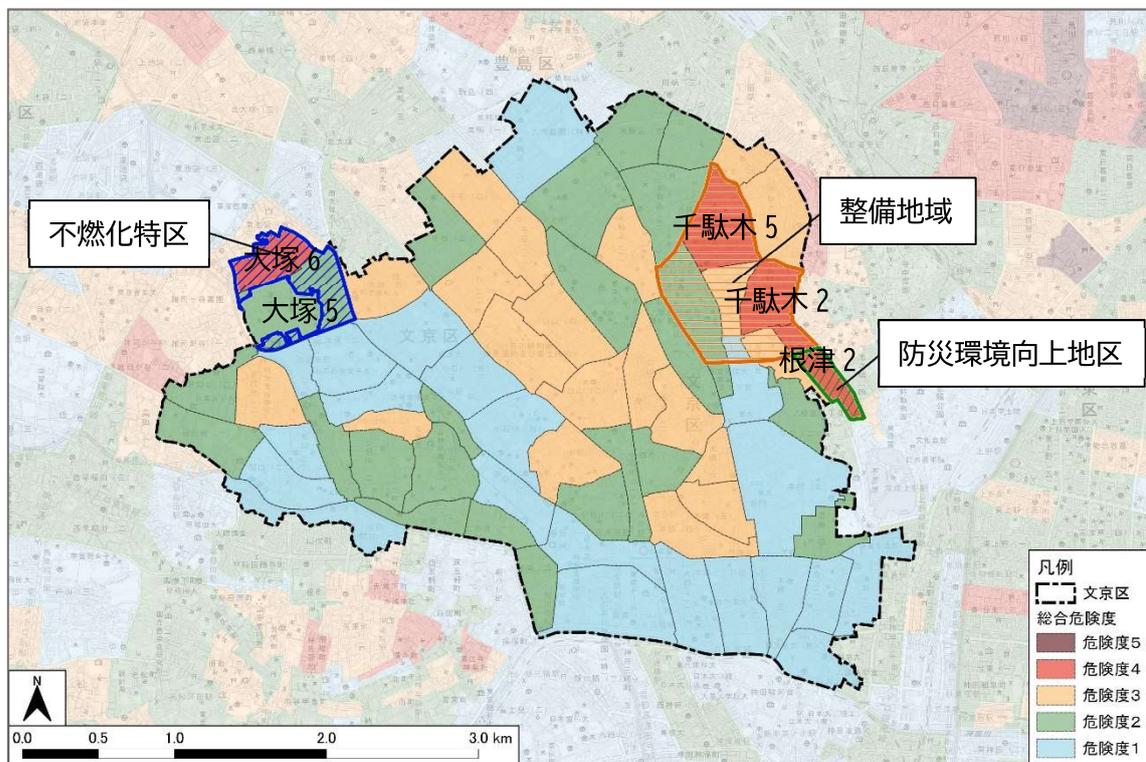


図2：事業展開範囲

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るべきだ	281件	
		2. 時間が掛かっても良いので、目標を達成するべきだ	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るべきだ	301件	
		2. 時間が掛かっても良いので、目標を達成するべきだ	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いますか。	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、特に効果的と思われる取組は何だと思いますか。	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			