

大塚五・六丁目地区、千駄木二・五丁目、根津二丁目

不燃化推進事業のご案内

～燃えない・燃え広がらないまちづくり～

○事業期間

令和8年度から令和12年度まで

〔お問い合わせ先〕

●不燃化推進事業について

都市計画部 地域整備課 耐震・不燃化担当（シビックセンター18階北側）
電話：03-5803-1844（直通）

●細街路の拡幅奨励について

都市計画部 地域整備課 細街路担当（シビックセンター18階北側）
電話：03-5803-1268（直通）

●固定資産税・都市計画税の減免について

文京区税事務所 固定資産税課 固定資産税班（シビックセンター6階南側）
電話：03-3812-3469（直通）

※不燃化推進事業の助成制度、支援制度等は変更になる場合があります。

印刷物番号：H0226011

文京区では、東京都の不燃化特区制度及び整備地域等不燃化集中促進事業制度を活用して、「文京区不燃化推進事業」を実施しています。
皆さまの積極的なご利用をお待ちしています。

令和8(2026)年8月

不燃化推進事業
区 ホームページ



文京区



<https://www.city.bunkyo.lg.jp>
ページID：7406

<< 目次 >>

はじめに

P. 2

不燃化推進事業対象区域

P. 3、4

不燃化建替え促進助成

P. 5、6

高齢者世帯の建替え加算助成

P. 7

解説<必要図面>について

P. 8

老朽建築物除却助成

P. 9、10

申請にあたっての主な注意事項

P. 10

専門家派遣支援制度

P. 11

関連事業・その他の支援制度

P. 12

解説<新たな防火規制>について

P. 13、14

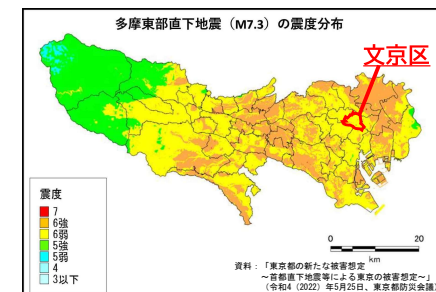
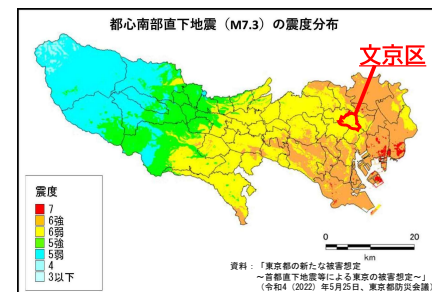
はじめに

首都直下地震は、今後30年以内に70%の確率で起こると予測されています。その震災の被害を最小限に留めるため、文京区では、震災時に大きな被害が発生するおそれのある地域について、震災時の火災の延焼を抑え、消防車等の緊急車両の通行を妨げない施策が必要と考えています。

そこで、不燃化特区である大塚五・六丁目地区においては、既存の不燃化特区事業を見直し、令和8年4月から「不燃化推進事業」を開始しました※。また、地震時の総合危険度ランクが高い千駄木二・五丁目、根津二丁目においては、令和8年10月から「新たな防火規制」を導入するとともに、「不燃化推進事業」を開始します。

※「新たな防火規制」は導入済みです。

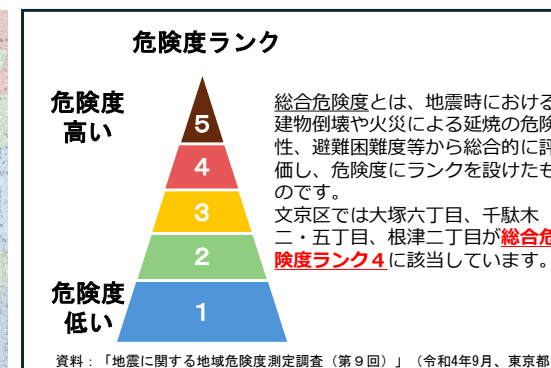
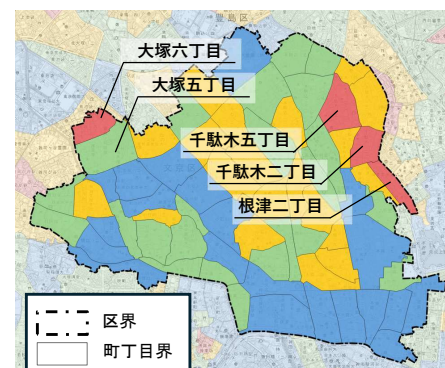
■文京区の被害想定



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	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	528台

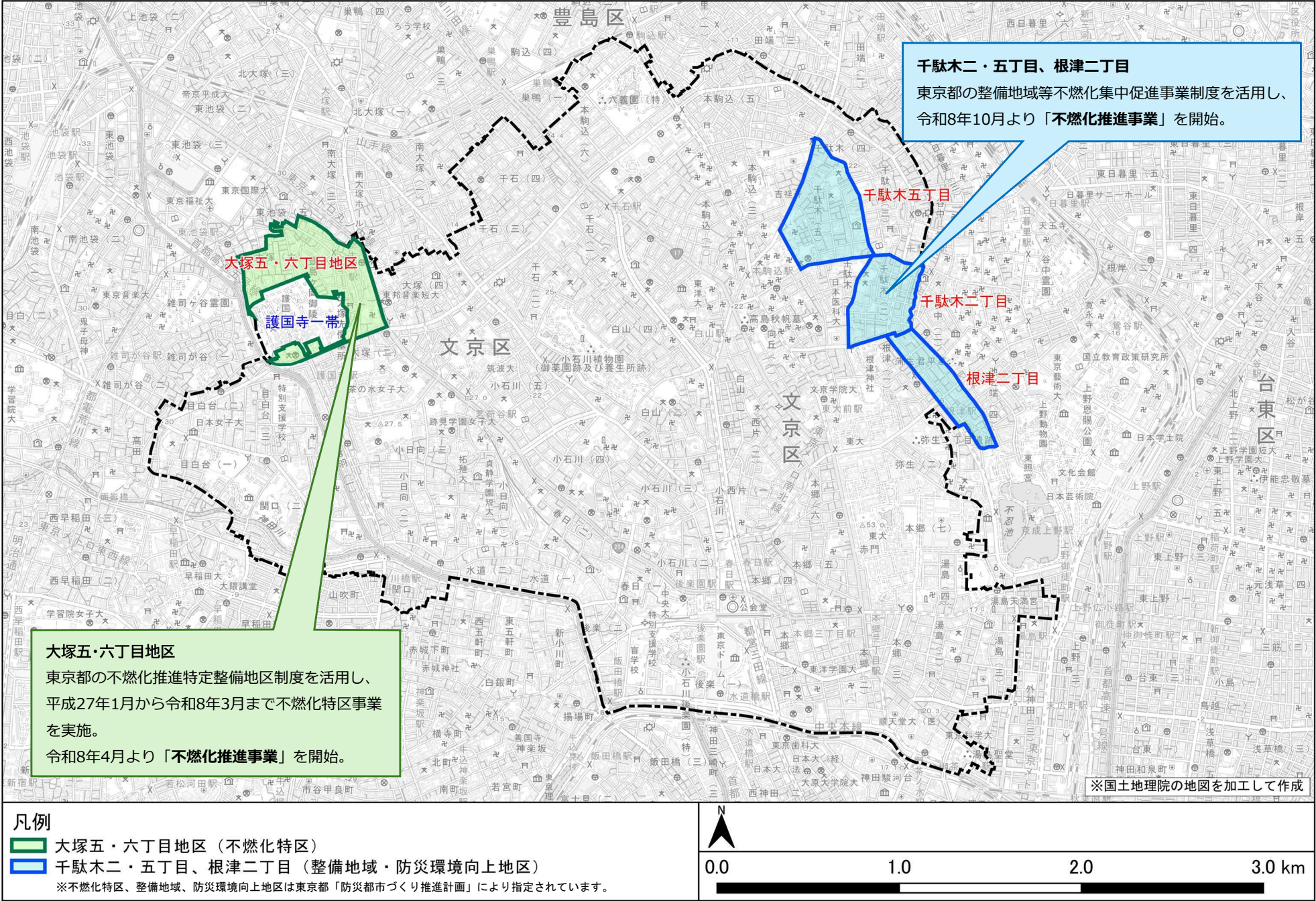
資料：「文京区地域防災計画（令和6年度修正）」（令和6年9月、文京区）

■地域の危険度の状況



不燃化推進事業対象区域

不燃化推進事業は、災害時に火災の延焼等の危険性が高い地域において、老朽建築物の不燃化建替え及び除却を促進するための事業です。
以下の対象区域において、各種助成制度・支援制度の取組を行い、「燃えない・燃え広がらないまち」を目指します。





不燃化建替え促進助成

不燃化推進事業の対象区域において、不燃化建替えを行う場合、除却費、建築設計費及び工事監理費の一部を助成します。

助成を受けるには、建築物を除却する前に交付申請をし、区の審査・交付決定が必要です。

助成金交付申請は、予算の範囲内で受け付けます。お早目の事前相談、余裕を持ったスケジュールで申請をお願いいたします。

助成対象者

老朽建築物を除却し、建替える方で、建替え後の建築物を所有する個人または中小企業者（中小企業基本法第2条第1項）です。

ただし、住民税を滞納している方および宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号）は除きます。

助成対象

除却建築物 (※1)	・木造建築物であること（耐火建築物または準耐火建築物は除く） ・耐用年数（22年）の2/3を経過していること
敷地面積	60㎡以上であること。ただし、当該敷地が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 【大塚五・六丁目地区】 ・平成26年12月24日において、現に建築物の敷地として使用されていた敷地 ・平成26年12月24日以後において、公共施設の用地として土地を提供したことにより面積が減少し、60㎡未満となった敷地 【千駄木二・五丁目、根津二丁目】 ・令和8年10月1日において、現に建築物の敷地として使用されている敷地 ・令和8年10月1日以後において、公共施設の用地として土地を提供したことにより面積が減少し、60㎡未満となった敷地
建替え後の建築物 (※2)	・耐火建築物等または準耐火建築物等であること ・用途が専用住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋、その他これらに類する居住の用に供するものであること。 ・建築物を除却した後1年以内に建築工事が完了するものであること ・建築物の形状、外壁等の色彩等が周辺の環境に配慮するものであること
その他	・助成対象建築物に係る敷地に文京区細街路拡幅整備要綱第2条第9号に規定する後退用地等が存するときは、同要綱第8条の規定により後退用地等に係る整備工事が行われること ・除却建築物と同一の敷地内に老朽建築物がある場合は、全て除却すること ・工事期間中、区が交付する書類を敷地内の見やすい場所に提示すること

※1 未登記の建築物については登記（保存登記）をしてください。

所有者がお亡くなりの方は相続登記をしてください。

※2 建築物を除却した日は、解体証明書、建物滅失証明書等に記載の日付とします。

建築工事が完了した日は、検査済証の発行日とします。

助成金額

助成金の区分	助成金の算定基準	
	戸建て住宅	共同住宅・長屋等
除却費助成金 (※1)	次のうち、いずれか低い額 ➡	
	・除却建築物の延べ面積×25,000円/㎡ ・実際に除却に要した費用	
建築設計費助成金 (※2)	建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用として区が定める額。ただし、建替え後の建築物の助成対象床面積は、地上1階から3階までとする。	イ) 建築設計及び工事監理に要した費用 ロ) 助成対象床面積に応じて区が定める額 イ、ロのいずれか低い額 × 助成対象床面積率（住宅部分の割合） × 2/3

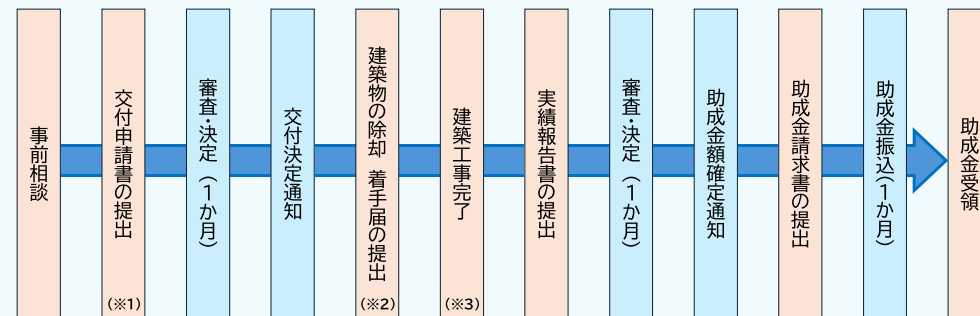
※1 除却建築物の延べ面積は、建物の登記事項証明書に記載の床面積の合計とします。

※2 助成対象床面積の合計は300㎡を上限とします。

◇助成の例(令和8年度参考)

- ・100㎡の老朽建築物を除却し、100㎡の戸建て住宅に建替える場合
⇒**最大約495万円（除却費250万円+建築設計費245万円）の助成**
- ・200㎡の老朽建築物を除却し、300㎡の共同住宅に建替える場合
⇒**最大約1,239万円（除却費500万円+建築設計費739万円）の助成**

助成金交付申請手続きの流れ



※1 建築物は区の交付決定通知を受けるまでは除却しないでください。

※2 交付決定日の翌日から起算して90日以内に除却工事に着手してください。

※3 建築物を除却した後1年以内に建築工事を完了してください。

◇交付申請書提出時の主な必要書類(個人が申請する場合)

- | | |
|--|--|
| ☐ 建替え促進助成金交付申請書
☐ 住民税納税証明書（3か月以内）
☐ 土地・建物の登記事項証明書（3か月以内）
☐ 公図
☐ 老朽建築物の現況が分かる図面（付近見取図、配置図等）
☐ 老朽建築物の現況が分かる写真
☐ 除却工事に関する見積書の写し
☐ 土地・建物所有者の同意書 | ☐ 建替え後の建築物の図面
（建築確認申請に添付したもの。配置図、各階平面図、求積図、立面図等）
☐ 建替え後の建築物の確認済証の写し及び確認申請書の第1面から第5面までの写し
☐ 建築工事に関する見積書の写し
※提出は兼用住宅、共同住宅、長屋等の場合に限る。
☐ 景観計画区域内における行為の届出書の写し
（景観法（平成16年法律第110号）に基づく届け出を要する場合） |
|--|--|



高齢者世帯の建替え加算助成

不燃化推進事業の対象区域において、不燃化建替え促進助成を利用し、建替え後の建築物に高齢者世帯と子・孫世帯等（3親等内の親族）の多世帯が同居する場合、助成金が加算されます。

加算助成を受けるには、不燃化建替え促進助成金交付申請時に必要書類を提出し、区の審査・交付決定が必要です。

加算助成申請は、予算の範囲内で受け付けます。お早目の事前相談、余裕を持ったスケジュールで申請をお願いいたします。

高齢者世帯とは、世帯主が高齢者（申請時において満65歳以上の者をいう。）である世帯です。

助成対象者

不燃化建替え促進助成金交付申請者

助成要件

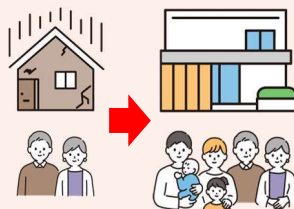
次に掲げるアからエまでの要件を全て満たしているときは、不燃化建替え促進助成金の額に100万円を加算し、助成します。

- ア 建替え後の建築物に居住する世帯に高齢者世帯を含むこと。
- イ 建替え後の建築物に居住する世帯の世帯主が3親等内の親族であること。
- ウ 建替え後の建築物に居住する世帯の世帯主のいずれかが不燃化建替え促進助成金助成対象者であること。
- エ 高齢者世帯の居住の用途に供する床面積の合計が20㎡以上となること。

加算金額

高齢者世帯の建替え加算金額
(※)

一律100万円



※ 建替え後の建築物に居住する世帯の数が3以上の場合でも、加算金額は一律100万円です。

◇助成の例(令和8年度参考)

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

⇒**最大595万円(除却費250万円+建築設計費245万円+加算金100万円)**

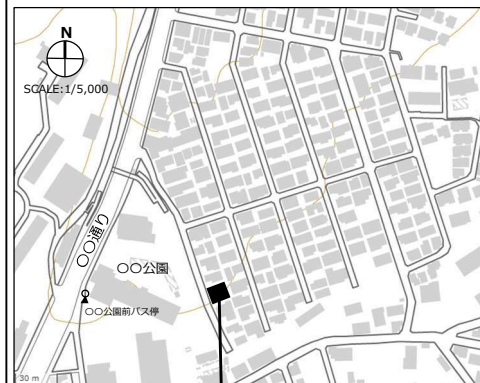
◇交付申請書提出時の主な必要書類(不燃化建替え促進助成金交付申請の必要書類のほか)

- ☐ 建替え後の建築物に居住する各世帯の住民票（3か月以内）
- ☐ 建替え後の建築物に居住する各世帯の世帯主が3親等内の親族であることが分かる戸籍謄本（3か月以内）

解説＜必要図面＞について

不燃化建替え助成金・老朽建築物除却助成金交付申請には、以下の老朽建築物の現況がわかる図面が必要です。

付近見取図



申請地：文京区大塚・千駄木・根津○丁目○番○号（住所表示）

例

申請を行う対象の建築物の位置と周辺の状況を示す図面です。方位や道路、目標となる地物（駅や公共施設等）を記載します。

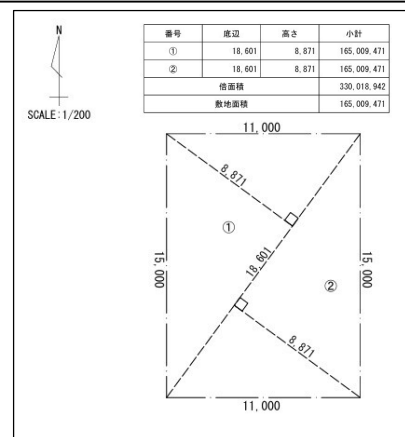
配置図



例

敷地に対して、既存の建築物がどのような位置に配置されているか真上から記載した図面です。

敷地求積図



例

敷地の正確な面積を算出するために作成する図面です。建築物や敷地の形状を三角形や台形などに分割して面積計算の根拠を明示します。



老朽建築物除却助成

不燃化推進事業の対象区域において、老朽建築物の除却を行う場合、除却費を助成します。助成を受けるには、建築物を除却する前に交付申請をし、区の審査・交付決定が必要です。助成金交付申請は、予算の範囲内で受け付けます。お早目の事前相談、余裕を持ったスケジュールで申請をお願いいたします。

助成対象者

所有している老朽建築物を除却する個人または中小企業者（中小企業基本法第2条第1項）です。ただし、住民税を滞納している方は除きます。

助成対象

除却建築物 (※)	・木造建築物であること（耐火建築物または準耐火建築物は除く） ・耐用年数（22年）の2/3を経過していること
その他	・除却建築物と同一の敷地内に老朽建築物がある場合は、全て除却すること ・工事期間中、区が交付する書類を敷地内の見やすい場所に掲示すること

※ 未登記の建築物については登記（保存登記）をしてください。
所有者がお亡くなりの方は相続登記をしてください。

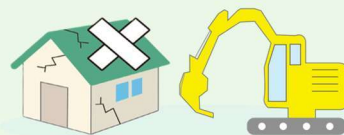
助成金額

助成金の区分	助成金の算定基準
除却費助成金 (※)	次のうち、いずれか低い額 ➡ ・除却建築物の延べ面積×25,000円/㎡ ・実際に除却に要した費用

※ 除却建築物の延べ面積は、建物の登記事項証明書に記載の床面積の合計とします。

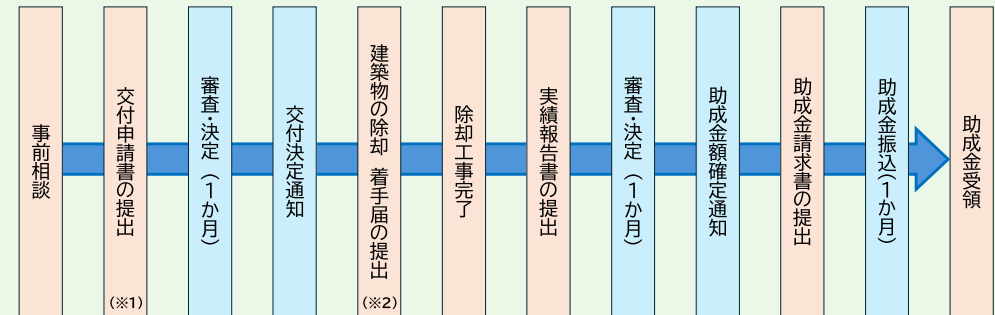
◇助成の例(令和8年度参考)

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



老朽建築物除却助成の流れ

申請者 区



- ※1 建築物は区の交付決定通知を受けるまでは除却しないでください。
- ※2 交付決定日の翌日から起算して90日以内に除却工事に着手してください。

◇交付申請書提出時の主な必要書類(個人が申請する場合)

- | | |
|---|---|
| ☐ 老朽建築物除却助成金交付申請書 | ☐ 老朽建築物の現況が分かる図面(付近見取図、配置図等) |
| ☐ 住民税納付証明書(3か月以内) | ☐ 老朽建築物の現況が分かる写真 |
| ☐ 土地・建物の登記事項証明書(3か月以内) | ☐ 除却工事に関する見積書の写し |
| ☐ 公図 | ☐ 土地・建物所有者の同意書 |

申請にあたっての主な注意事項

共通事項

- ・令和12年度末(令和13年3月31日)までに助成金を受領してください。
- ・手続きには時間がかかります。
通常の建替え、除却の計画よりも余裕を持ったスケジュールでお考えください。
- ・助成金の算定に係る区が定める額は、年度毎または年度の途中に変更となることがあります。
- ・除却工事に着手している場合は申請できません。
- ・住民税を滞納している場合は申請できません。
- ・他の助成制度を利用している(利用する予定である)場合は、当該助成制度を利用できないことがあります。
- ・工事前、工事中、工事後の写真、区が交付する書類を忘れずに撮影してください。
- ・多方向から近景、遠景、道路を含んだ写真を撮影してください。
- ・交付決定後、申請内容に変更があった場合は変更申請書を提出してください。

不燃化建替え促進助成・老朽建築物除却助成

- ・不燃化建替え促進助成と老朽建築物除却助成は併用して申請できません。
- ・不燃化建替え促進助成は除却費助成金と建築設計費助成金を合算して振り込みます。除却工事が完了した場合でも、何らかの理由により建築工事が完了しなかった場合は、除却費助成金のみは交付しません。



専門家派遣支援制度

不燃化推進事業の対象区域において、老朽建築物の建替えや除却を検討している方を対象に、建築士等の専門家による無料相談を行います。

派遣を受けるには、派遣を希望する日の1か月前までに派遣申請をし、区の確認・承認決定が必要です。派遣申請は、予算の範囲内で受け付けます。

派遣対象者

老朽建築物または老朽建築物が存する土地を所有している個人または中小企業者（中小企業基本法第2条第1項）で、当該老朽建築物の建替えまたは除却の意向がある方です。

派遣内容

相談回数	一の派遣対象建築物につき、3回まで
相談時間	1回につき、2時間程度
派遣場所	・不燃化推進事業の対象区域にある自宅 ・不燃化相談ステーション（大塚北会館 文京区大塚6-15-3） ・文京区役所（文京区春日1-16-21）
派遣可能な専門家（※）	・一級建築士 ・税理士 ・公認会計士 ・弁護士 ・司法書士 ・行政書士 ・ファイナンシャルプランナー ・不動産鑑定士
その他	派遣日の翌日から起算して14日以内に実施報告書を提出すること

※ 相談内容に応じた専門家を派遣します。
派遣は1回の申請につき1業種の専門家1人までです。

派遣費用

専門家派遣費用	無料
---------	----

◇派遣申請書提出時の主な必要書類（個人が申請する場合）

- ☐ 専門家派遣申請書
- ☐ 土地・建物の登記事項証明書（3か月以内）
- ☐ 土地・建物所有者の同意書

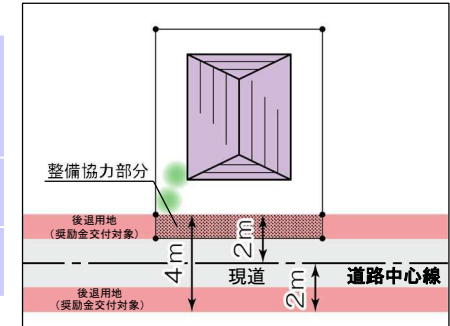


関連事業・その他の支援制度

細街路の拡幅奨励

建替え時等に、道路後退を行い、**細街路拡幅整備事業**による細街路拡幅整備にご協力をいただいた場合、後退面積に応じて奨励金を交付します。

交付対象者	大塚五・六丁目、千駄木二・五丁目、根津二丁目にて、建替え時等に道路後退を行い、細街路拡幅にご協力いただいた、細街路拡幅整備協議の建築主または土地所有者
交付額	後退面積（平方メートル）×20万円 （上限200万円）
その他	塀や擁壁等の撤去、設置等についても助成対象となる場合があります。



※ 詳しくは**文京区 都市計画部 地域整備課 細街路担当（03-5803-1268）**にお問い合わせください。

不燃化相談ステーション

不燃化推進事業対象区域内において、老朽建築物の建替えや除却を検討されている方を対象に、相談窓口を開設しています。助成制度についてのご案内、申請手続き等について個別に対応します。また、専門家派遣の派遣場所としてご利用いただけます。

場所	大塚北会館 （文京区大塚6-15-3）
開設日	毎週火曜日・木曜日（事前予約制） 午後1時から午後4時30分まで （12月29日から1月3日及び祝日を除く）
その他	千駄木二・五丁目、根津二丁目において老朽建築物の建替えや除却を検討されている方も利用可能です。



※ 詳しくは**文京区 都市計画部 地域整備課 耐震・不燃化担当（03-5803-1844）**にお問い合わせください。

不燃化特区内における固定資産税・都市計画税の減免制度

不燃化特区（大塚五・六丁目地区）の指定区域内において、不燃化のための建替えや老朽建築物の除却を行った場合、助成金交付申請の有無にかかわらず、固定資産税や都市計画税の減免を受けられる可能性があります。

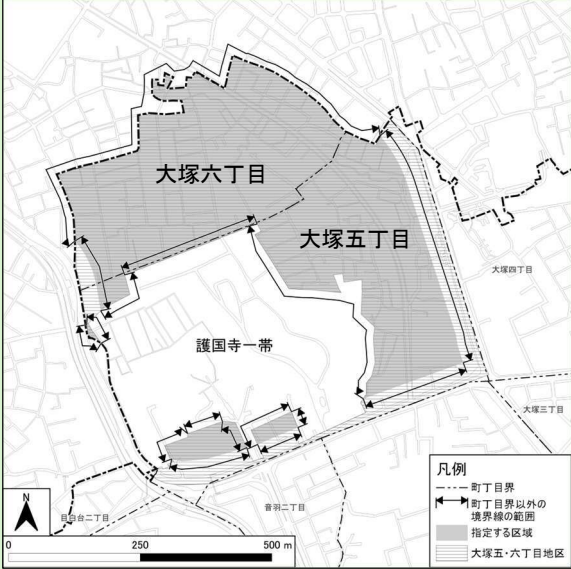
条件	・不燃化特区の指定区域内において、不燃化のための建替えを行った場合 ・不燃化特区の指定区域内において、老朽建築物を取り壊して更地にした場合
----	--

※ 詳しくは**文京都税事務所 固定資産税課 固定資産税班（03-3812-3469）**にお問い合わせください。

解説＜新たな防火規制＞について

「**新たな防火規制**」とは、知事が指定する災害時の危険性が高い地域について、火災の延焼被害から地域住民の皆さまの生命と財産を守るため、建築物の不燃化を促進し、木造密集地域の再生産を防止することを目的として、建築物の耐火性能を強化する規制です。（東京都建築安全条例第7条の3）

文京区では、既に**不燃化特区である大塚五・六丁目地区に施行**されていますが、**千駄木二・五丁目、根津二丁目**についても、災害時における延焼の危険性が高いことから、**令和8年10月より、当該町丁目の準防火地域へ新たな防火規制を導入します。**

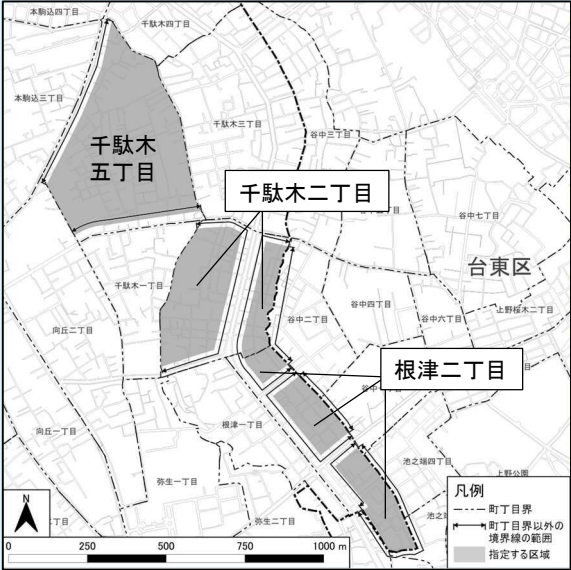


大塚六丁目
大塚五丁目
護国寺一帯

凡例
---町丁目界
---町丁目界以外の境界線の範囲
指定する区域
大塚五・六丁目地区

0 250 500 m

指定区域	防火地域以外の指定された範囲
指定日	平成27年1月26日
備考	指定区域に変更はありません。



千駄木五丁目
千駄木二丁目
根津二丁目

台東区

凡例
---町丁目界
---町丁目界以外の境界線の範囲
指定する区域

0 250 500 750 1000 m

指定区域	準防火地域に指定されている範囲
指定日	令和8年10月1日
備考	指定日以降に着工する建築物が対象です。

●「新たな防火規制」における変更の内容

建築物の構造（耐火、準耐火、防火構造等）は、「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」を導入した後は、「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

〔階数〕	〔延べ面積〕	〔現在の規制〕	〔新たな防火規制〕
4階以上	500㎡超	耐火建築物等	耐火建築物等
3階	1,500㎡超	準耐火建築物等	準耐火建築物等
2階	500㎡超	防火木造の建築物等	準耐火建築物等
1階	500㎡超		準耐火建築物等

原則として、建築物は**準耐火建築物等以上**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、**耐火建築物等**にする必要があります。

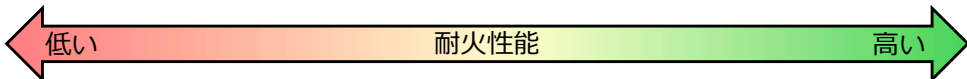
防火地域の構造制限

〔階数〕	〔延べ面積〕	〔現在の規制〕
4階以上		耐火建築物等
3階		耐火建築物等
2階	100㎡超	準耐火建築物等
1階		準耐火建築物等

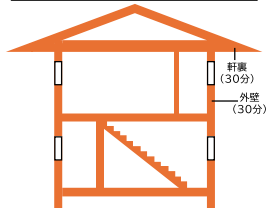
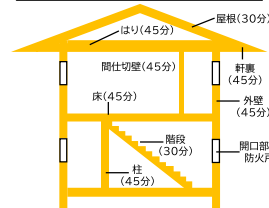
防火地域の規制内容に**変更はありません**

● 建物の構造の違い

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。



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 火災に耐える時間 外壁・軒裏：30分 	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・柱・床等：45分 屋根・階段：30分 	火災に耐える時間 外壁・柱・床等：60分 屋根・階段：30分 