

新たな防火規制の導入について

文京区都市計画部建築指導課

平成 26 年 10 月

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、震災時に発生する火災等による危険性が高い地域について、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）（資料 6 - 2）が東京都より示されたので報告する。

(2) 新たな防火規制の導入が、区が申請中である不燃化推進特定整備地区（資料 6 - 3）の指定要件となっている。

不燃化推進特定整備地区は、木造密集地域のうち特に改善が必要な地区について、区の申請に基づき東京都が指定し、従来よりも踏込んだ取組を行い、不燃化を促進する地区である。

2 指定区域

文京区大塚五丁目（一部）、六丁目（一部）の区域

3 区域指定の理由

(1) 大塚五・六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。

(2) 老朽木造住宅が密集しており、狭あい道路が多く、火災による延焼の危険性が高い。

4 主な規制内容

指定された区域の準防火地域内において新築・増改築を行う場合においては、原則として、全ての建築物は、3 階建て以下または延べ面積 500 ㎡以下の建築物は準耐火建築物または耐火建築物に、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しなければならない。

5 これまでの経緯と今後のスケジュール

平成 25 年 7 月 30 日 住民向け勉強会

8 月 29 日 住民説明会

平成 26 年 3 月 20 日 住民説明会

6 月 6 日 住民説明会

6 月 24 日 東京都へ区域検討（案）の提出

7 月 30 日 東京都より区域指定（案）の收受

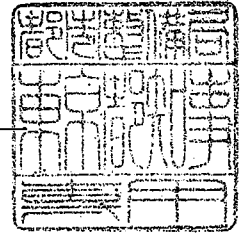
8月20日 住民説明会
平成26年8月21日～
9月19日 区域指定（案）について意見募集
10月22日 区都市計画審議会報告
10月下旬 東京都へ区意見の回答
12月 区域指定決定・告示（東京都）



26 都市建企第 305 号
平成 26 年 7 月 25 日

文京区長
成澤 廣修 様

東京都知事
舛添 要



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。

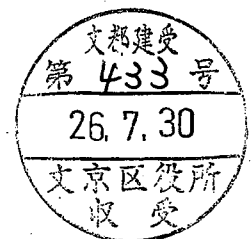
さて、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に規定する「特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域」を、貴職の意見を踏まえ指定する予定です。

このたび、貴区における区域指定（案）を別紙 1 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御協力をお願いいたします。

記

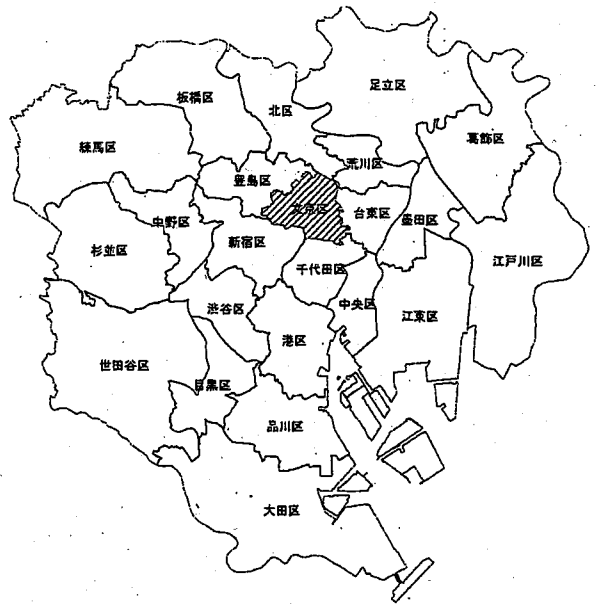
- 1 回答期限 平成 26 年 10 月 30 日（木曜日）
- 2 回答先 東京都都市整備局市街地建築部
建築企画課 建築係 山下 泉
電話 0 3 - 5 3 8 8 - 3 3 4 3（直通）
Fax 0 3 - 5 3 8 8 - 1 3 5 6



■ 区域指定案

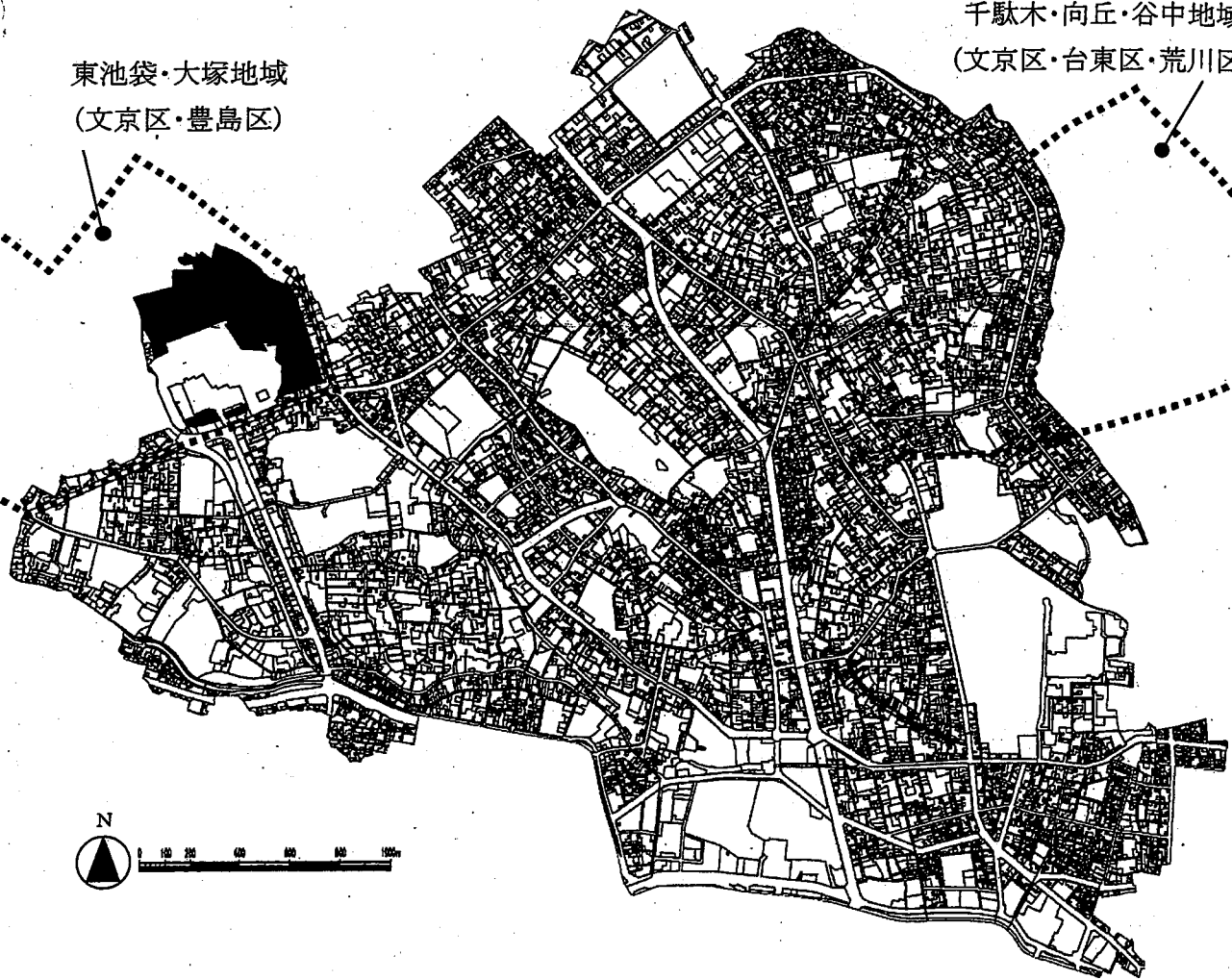
- 区 域 文京区大塚五丁目（一部）、六丁目（一部）の各地内の区域
- 指定理由 本区域は、東京都震災対策条例第13条第2項第2号に規定する整備地域に該当するものである。
区域内は、老朽木造住宅が密集しており、狭あい道路が多く、火災による延焼の危険性が高い。そこで、建替え等に合わせて建築物の不燃化を促進し、より災害に強い街づくりを実現するため、東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域（新たな防火規制区域）として指定する。
- 位置図及び区域図 別添1及び2

① 位置図



東池袋・大塚地域
(文京区・豊島区)

千駄木・向丘・谷中地域
(文京区・台東区・荒川区)



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

別添 2

② 区域及び区域指定理由

区域	指定理由
文京区大塚五丁目（一部）、六丁目（一部）の各地内の区域	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に該当



境界線の番号	境界線の種類	備考
①	行政界の境界線	文京区と豊島区との境界
②	都市計画道路の東側の境界線から30mの線	東京都市計画道路幹線街路放射第26号線
③	都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第5項に規定する都市計画に定められた同法第11条第1項第二号に掲げる都市計画施設である公園の境界線	東京都市計画第34号豊島ヶ岡公園
④	土地の境界線	大塚五丁目15番1と同所54番1との境界
⑤	道路の南側の境界線	特別区道第844号
⑥	土地の境界線	大塚五丁目15番1と同所46番1、39番20、40番25、40番26、40番9、40番7、40番11、40

		番 37 との境界
⑦	土地の境界線	大塚五丁目 40 番 37 と同所 31 番、32 番、37 番 2 との境界
⑧	土地の境界線	大塚五丁目 37 番 2 と同所 40 番 12、36 番 5 との境界
⑨	土地の境界線及びその見通し線	大塚五丁目 37 番 2 と同所 36 番 4 との境界
⑩	土地の境界線	大塚五丁目 37 番 2 と同所 32 番、31 番との境界
⑪	土地の境界線	大塚五丁目 31 番と同所 30 番との境界
⑫	土地の境界線	大塚五丁目 31 番と文京区法定外通路第 68 号の南西側との境界
⑬	土地の境界線	大塚五丁目 27 番 16 と同所 31 番、25 番との境界
⑭	土地の境界線	大塚五丁目 27 番 10 と同所 25 番、23 番 4 との境界
⑮	土地の境界線	大塚五丁目 23 番 3 と同所 23 番 4 との境界
⑯	土地の境界線	大塚五丁目 24 番 3 と同所 24 番 2、24 番 1 との境界
⑰	土地の境界線	大塚五丁目 15 番 1 と同所 24 番 3、23 番、159 番 31、159 番 32、159 番 17、159 番 19、159 番 21、159 番 38、159 番 25、159 番 41、159 番 42、159 番 39、159 番 45、159 番 40、159 番 46 との境界
⑱	道路の西側の境界線	特別区道第 1094 号
⑲	土地の境界線	大塚五丁目 15 番 1 と同所 16 番 1 との境界
⑳	都市計画道路の北側の境界線から 30m の線	東京都市計画道路幹線街路環状第 4 号線
㉑	都市計画道路の西側の境界線から 20m の線	東京都市計画道路幹線街路放射第 8 号線

不燃化推進特定整備地区事業について

1 概要

不燃化推進特定整備地区は、木造密集地域のうち特に改善が必要な地区(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)について、区の申請に基づき東京都が指定し、従来よりも踏込んだ取組を行うことで平成 32 年度までに不燃領域率を 70%に引き上げ、「燃え広がらない・燃えないまち」にすることを目的とするものである。

2 対象地区

大塚五丁目の一部及び大塚六丁目(約 27.9 h a) (裏面参照)

現在の不燃領域率 約 54%

3 不燃化推進特定整備地区の内容

(1) 整備プログラム(不燃領域率を 54%から 70%に向上させる)

- ① 専門家による不燃化対象住戸の全戸訪問
- ② 建替え助成
- ③ 専門家派遣
- ④ 老朽建築物除却助成
- ⑤ 総合相談ステーション設置

(2) 固定資産税・都市計画税の減免

【不燃化推進特定整備地区 申請区域】

大塚五・六丁目のうち、都市計画公園と豊島ヶ岡墓地等を除いた範囲

