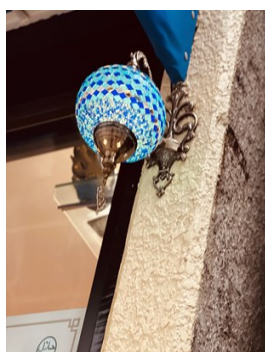
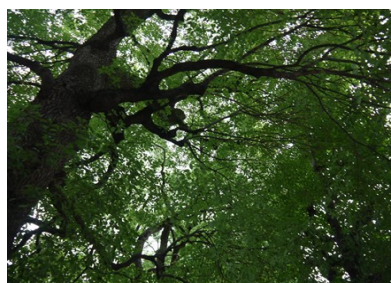


# 都市計画部 概況



令和4年度文京パチリ作品集より  
(区内在住・在学の小学生が撮った まちの風景です)

## 令和5年度版

# 目次

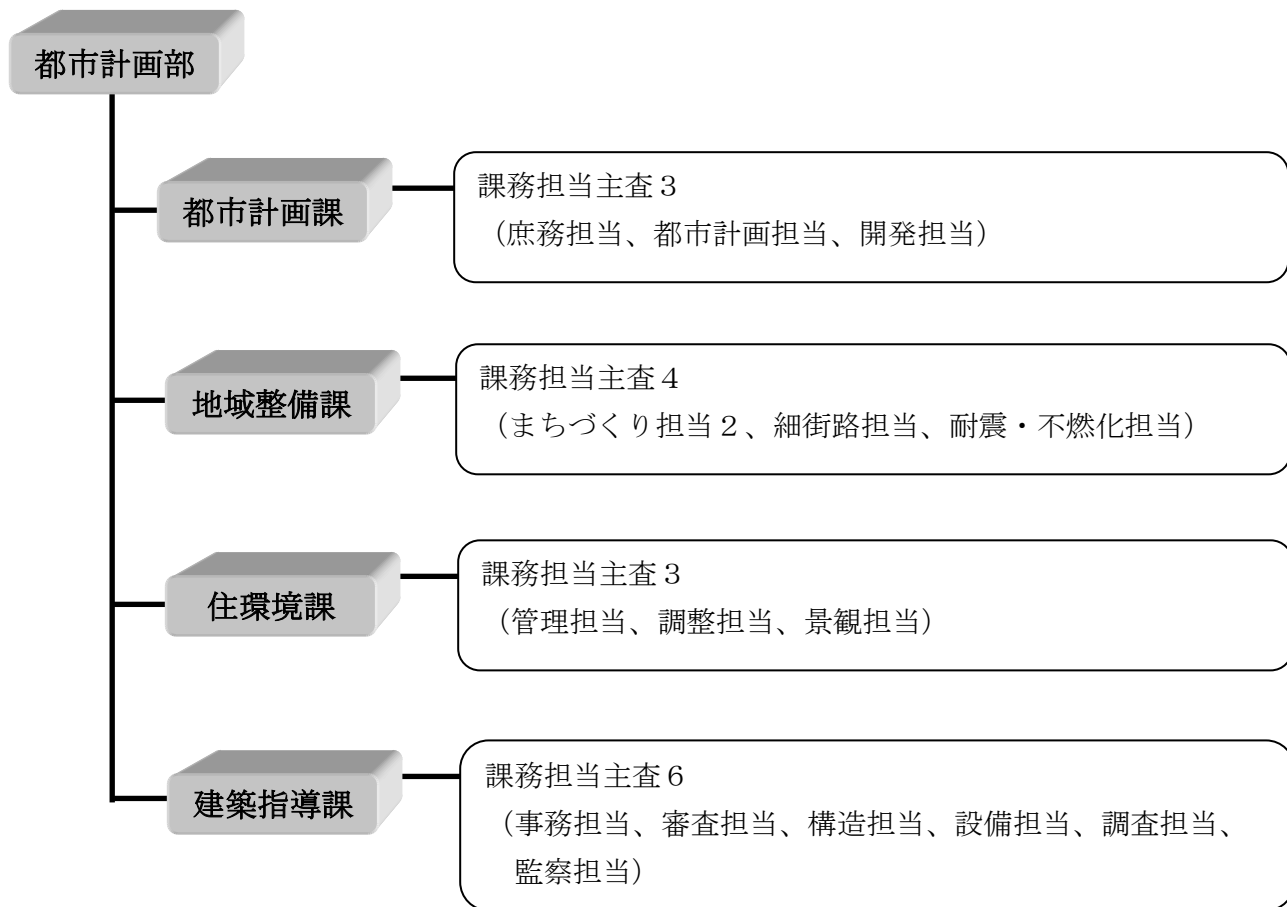
<b>I 組織</b> .....	<b>1</b>
1 都市計画部の組織 .....	1
2 都市計画部の職員配置 .....	1
<b>II 都市計画課</b> .....	<b>2</b>
1 文京区都市マスタープラン .....	2
2 用途地域等 .....	4
3 都市計画道路 .....	11
4 大型建築物等建築計画の事前協議 .....	11
5 文京区バリアフリー基本構想 .....	12
6 文京区都市計画審議会 .....	13
7 土地売買などの届出等 .....	13
8 開発許可 .....	14
<b>III 地域整備課</b> .....	<b>16</b>
1 まちづくり基本計画 .....	16
2 まちづくり整備指針 .....	16
3 地区計画 .....	16
4 市街地再開発事業 .....	17
5 マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認 .....	20
6 細街路拡幅整備事業 .....	20
7 耐震に関すること .....	22
8 建築防災に関する助成 .....	26
9 不燃化推進特定整備地区事業（不燃化特区事業） .....	28
<b>IV 住環境課</b> .....	<b>30</b>
1 中堅所得層向け住宅 .....	30
2 高齢者等住宅修築資金助成 .....	30
3 マンション管理適正化支援事業 .....	31
4 空家等対策関係事業 .....	33
5 文京区住宅政策審議会 .....	33
6 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例 .....	34
7 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例 .....	35
8 宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱 .....	36
9 文京区葬祭場等の設置に関する指導要綱 .....	37
10 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱 .....	37
11 東京都福祉のまちづくり条例 .....	38
12 建築審査会 .....	38
13 景観行政団体 .....	38
14 景観指導 .....	39
15 文京区景観づくり審議会 .....	40

1 6	文の京景観賞 .....	41
1 7	景観啓発事業 .....	46
<b>V</b>	<b>建築指導課 .....</b>	<b>48</b>
1	建築確認・許可に関する事 .....	48
2	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 .....	50
3	文京区耐震改修促進計画に関する事 .....	50
4	文京区空家等対策計画に関する事 .....	51
5	建築防災に関する事 .....	51
6	定期報告に関する事 .....	52
7	建設リサイクル法に関する事 .....	52
8	建築物のエネルギー消費性能に係る認定等に関する事 .....	53
9	低炭素建築物の認定に関する事 .....	54
1 0	長期優良住宅の認定に関する事 .....	54
1 1	その他証明発行 .....	55

※この概況の事業内容、事業実績等については、  
原則として令和5年4月1日現在のものです。

# I 組織

## 1 都市計画部の組織



## 2 都市計画部の職員配置

(令和5年4月1日現在)

職名 課名	管理職 (参事・副参事)			一般職 (主事)					再任用 (短)	会計年度 任用		計
	事務	土木	建築	事務	土木	建築	機械	電気		再雇用	非常勤	
部長			1									1
都市計画課		1		5		5					1	12
地域整備課			1	2	1	10					3	17
住環境課		1		8	1	3					1	14
建築指導課			1	5		12	2	1	0	1	2	24
計	0	2	3	20	2	30	2	1	0	1	7	68

## II 都市計画課

### 1 文京区都市マスタープラン

#### (1) 位置付け

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものであり、長期的な視点にたって、まちの将来像や土地利用・都市施設などの整備方針を明らかにし、まちづくりのガイドラインとしての役割を果たします。

都市マスタープランに示す方針の実現化に向けた具体的な施策は、個別都市計画やまちづくりに係わる個別部門計画、まちづくり基本計画などにおいて別途定められ、都市マスタープランと各種計画との整合は、必要に応じて計画の策定や改定を進める中で図ります。

#### (2) 改定の背景

平成8年に都市マスタープラン策定後、文京区においては、都心回帰傾向に合わせて、マンション等の立地により建築物の高層化が進むなど、まち並みが大きく変化しました。区の将来の望ましいまちの姿を展望したとき、文京区に住み、働く人がまちに魅力を感じ、誇ることができ、そして区外から訪れたいと思ってもらえるようなまちづくりを進めていくことが重要です。

これらのことから、区民等と区の協働により、文京区の魅力を生かしながら、安全で快適なまちづくりを進めるための基本的な方針となる、都市マスタープランに平成23年（2011年）に改定しました。

#### (3) 計画期間

平成23年度（2011年度）を基準年として、おおむね20年後の令和12年度（2030年度）を目標年次とします。

#### (4) 新たな視点の取組

まちづくりの主な課題を解決するに当たり、新たな視点をもって取り組みます。

- 魅力の継承
- 地域社会の変化への対応
- 地球温暖化等への対応
- 効率的かつ効果的な施策の推進

#### (5) 進行管理

都市マスタープランに基づきまちづくりを進めるために、都市マスタープランの内容が個別部門計画や施策、事業へと移行するよう、適宜、進捗状況の把握に努めます。

(6) 見直しの検討

目標年次である令和12（2030）年度までの概ね中間の時期を経過し、この間、社会状況は変化し、都市に求められる機能も高度化・多様化しています。そこで、令和3年度より、現行都市マスタープランの見直しの検討に着手しました。

## 2 用途地域等

### (1) 用途地域

用途地域は、建築物の用途及び容積率などを規制するもので、地域地区のなかで最も基本的な規制であり、第1種低層住居専用地域をはじめ13種類があり、このうち、文京区においては、以下の8種類が指定されています。

#### 用途地域の指定状況

(令和5年4月28日現在)

種類	面積 (ha)		建築物の延べ面積 の敷地面積に 対する割合	建築物の建築面積 の敷地面積に 対する割合	文京区の面積 に対する割合 (%)	
第1種低層住居専用地域	122.2	119.7	15/10	6/10	10.5	10.8
		2.5	20/10	6/10	0.2	
第1種中高層住居専用地域	335.7	107.3	20/10	6/10	9.5	29.6
		228.4	30/10	6/10	20.1	
第2種中高層住居専用地域		7.8	30/10	6/10		0.7
第1種住居地域	180.2	169.0	30/10	6/10	14.9	15.9
		11.2	40/10	6/10	1.0	
第2種住居地域	48.9	36.3	30/10	6/10	3.2	4.3
		12.6	40/10	6/10	1.1	
近隣商業地域	124.4	44.5	30/10	8/10	3.9	11.0
		79.9	40/10	8/10	7.0	
商業地域	240.2	37.6	40/10	8/10	3.3	21.2
		38.9	50/10	8/10	3.4	
		163.7	60/10	8/10	14.4	
準工業地域	75.8	59.2	30/10	6/10	5.2	6.7
		16.6	40/10	6/10	1.5	
合計	1,135.2					100

### (2) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する制度で、用途地域だけでは目標とする環境が形成できない地区について、地域の実情を考慮しつつ、建築物の用途、敷地、構造、設備に関する詳細な制限を設け、条例でその制限を行います。文京区においては、以下の3種類が指定されています。

特別用途地区の指定状況

(令和5年4月28日現在)

種類		面積 (ha)	規制概要
第4種中高層階住居 専用地区		24.7	<p>○各用途地域の制限に加えて制限されるもの 地区内の建築物の用途は、住居の環境を保護するため、以下のものは建築することができません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キャバレー、料理店、ナイトクラブ等</li> <li>・個室付浴場に係わる公衆浴場等</li> </ul> <p>○6階以上の階が制限されるもの 6階以上の用途は、下記の住宅関連の用途に限定されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿</li> <li>・学校、図書館等</li> <li>・神社、教会等</li> <li>・病院、老人ホーム、保育所等</li> </ul>
特別工業地区		59.8	住宅の混在率の高い準工業地域内に指定し、居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行います。
文教地区	第1種	273.3	<p>○第1種文教地区 主に住居系用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な住宅地の環境の形成や保護を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊戯場、一定の工場等の規制を行います。</p> <p>○第2種文教地区 主に住居系以外の用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な文教的環境の形成を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場等の規制を行います。</p>
	第2種	108.1	
	計	381.4	

(3) 防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域とは、火災の危険を防除し、市街地の不燃化を図るため、建築物の構造や材質を制限するものです。



### 防火地域及び準防火地域内の構造制限

防火地域	規模	耐火建築物※としなければならないもの	準耐火建築物（又は耐火建築物）※としなければならないもの
	階数	階数 3 以上のもの	左記以外のもの
延べ面積 (階数にかかわらず)	100 m <sup>2</sup> を超えるもの		
準防火地域	階数	階数 4 以上のもの (地階を除く)	階数 3 のもの (地階を除く)
	延べ面積 (階数にかかわらず)	1,500 m <sup>2</sup> を超えるもの	500 m <sup>2</sup> を超え、1,500 m <sup>2</sup> 以下のもの

※これらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物を含む

### 防火地域及び準防火地域の指定状況

(令和 5 年 4 月 28 日現在)

	面積 (ha)	備考
防火地域	375.1	
準防火地域	760.1	

#### (4) 高度地区

高度地区は、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

区では、良好な秩序ある市街地を形成するために、平成 22 年度より「絶対高さを定める高度地区の指定」についての検討を進め、平成 26 年 3 月 17 日に都市計画を決定し、告示・施行しました。

### 高度地区の状況

(令和 5 年 4 月 28 日現在)

	種類	面積 (約 ha)	建築物の高さの最高限度又は最低限度
最高限度	第 1 種 高度地区	119.7	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5m を加えたもの以下とします。
	第 2 種 高度地区	2.5	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5m を加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15m を加えたもの以下とします。
	14m 第 2 種 高度地区	84.7	1 建築物の高さは、14m 以下とします。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内の

		<p>範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 15mを加えたもの以下とします。</p>
31m 第2種 高度地区	1.1	<p>1 建築物の高さは、31m以下とします。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 15mを加えたもの以下とします。</p>
14m 第3種 高度地区	21.4	<p>1 建築物の高さは、14m以下とします。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 20mを加えたもの以下とします。</p>
17m 第3種 高度地区	106.3	<p>1 建築物の高さは、17m以下とします。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 20mを加えたもの以下とします。</p>
22m 第3種 高度地区	363.1	<p>1 建築物の高さは、22m以下とします。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 20mを加えたもの以下とします。</p>
24m 第3種 高度地区	31.4	<p>1 建築物の高さは、24m以下とします。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 20mを加えたもの以下とします。</p>

31m 第3種 高度地区	101.6	<p>1 建築物の高さは、31m以下とします。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とします。</p>
22m 高度地区	4.1	建築物の高さは、22m以下とします。
31m 高度地区	43.5	建築物の高さは、31m以下とします。
35m 高度地区	3.3	建築物の高さは、35m以下とします。
39m 高度地区	22.4	建築物の高さは、39m以下とします。
45m 高度地区	1.0	建築物の高さは、45m以下とします。
46m 高度地区	125.2	建築物の高さは、46m以下とします。
60m 高度地区	66.7	建築物の高さは、60m以下とします。
70m 高度地区	9.2	建築物の高さは、70m以下とします。
小計	1,107.2	
<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用の緩和に関する措置は、次に定めるところによります。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係における建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さの最高限度を算定するときに限ります。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなします。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなします。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによります。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成して</p>		

いる場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 1 項及び第 3 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなします。

イ 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第 86 条第 2 項及び第 4 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなします。

## 2 適用の除外

- (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しません。
- (2) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等の区域（地区整備計画等が定められている区域のうち、建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例（以下「建築制限条例」という。）により、建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。）又は景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 61 条第 1 項に規定する景観地区（景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。以下「景観地区」という。）内の建築物で、当該建築制限条例の規定又は当該景観地区に関する都市計画の内容に適合するものについては、当該建築物に係る建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）に係る規定は適用しません。
- (3) 建築基準法第 59 条の 2 の許可による建築物に対しては、絶対高さ制限に係る規定は適用しません。

## 3 区長の認定による特例

- (1) 絶対高さ制限に係る規定の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の初回の建替えにおける建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限は適用しません。この場合において、区長はあらかじめ「既存不適格建築物特例協議会」の意見を聴くものとします。
- (2) 一定規模以上の敷地面積を有する建築物で、敷地の周辺環境に対し配慮がなされていると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しません。
- (3) 土地利用上やむを得ないもので良好な市街地環境の形成に資すると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しません。この場合において、区長は、あらかじめ文京区都市計画審議会の議を経るものとします。

<p>4 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しません。この場合において、特定行政庁はあらかじめ建築審査会の同意を得るものとします。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>		
最低限度	<p>教育の森公園周辺地区</p> <p>不忍通り地区</p> <p>不忍通り第二地区</p>	<p>78.3</p> <p>建築物の高さの最低限度は 7 メートルとします。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しません。</p> <p>1 都市計画施設の区域内的の建築物</p> <p>2 高さが 7 メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の 2 分の 1 未満かつ 100 m<sup>2</sup>未満の建築物の当該部分</p> <p>3 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第 137 条の 10 第 1 号及び第 2 号に定める範囲のもの</p> <p>4 附属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む。）</p> <p>5 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>6 その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>
	合計	1,185.5

#### (5) 風致地区

風致地区は、都市内の自然的景観を維持し、樹林地等の緑の保存を図るべき区域に指定する環境保全のための都市計画制度で、建築構造（建築物の高さ、建ぺい率、外壁の後退距離の限度、建築物の位置、形態、意匠、工作物の制限）、宅地の造成、木竹の伐採等の規制を条例で定め、林地等の保存及び風致景観の維持を図るためのものです。

文京区では、下表のとおり指定されています。

#### 風致地区の指定状況

名称	種別	面積	決定年月日 告示番号	備考
お茶の水	第2種	約 12.2ha (文京区内 約 7.1ha)	昭和 26 年 12 月 17 日 建告第 1045 号	水道橋より昌平橋にいたる神田川、中央線線路敷を含む一帯の区域
関口台	第2種	約 11.0ha	昭和 46 年 12 月 1 日 都告第 1322 号	江戸川公園、肥後細川庭園、椿山荘を含む、神田川沿いの一帯

### 3 都市計画道路

区内には、放射 8 号線（通称 春日通り）、補助 7 9 号線（通称 千川通り）等の都市計画道路があります。

#### 現在事業中の都市計画道路

名称	事業中区間	事業期間（予定）	通称名
放射 8 号線	大塚三丁目交差点～新大塚駅付近	昭和 62 年度 ～ 未定	春日通り
放射 8 号線	天神下交差点付近（交差点改良工事）	平成 18 年 6 月 ～令和 6 年 3 月	春日通り
環状 4 号線	目白台二丁目交差点付近	平成 13 年 5 月 ～令和 11 年 3 月	不忍通り
環状 4 号線	上富士前交差点～都立小石川中等教育学校 付近	平成 26 年 8 月 ～令和 9 年 3 月	不忍通り
補助 9 4 号線	根津駅付近～根津二丁目 48 番	平成 6 年 7 月 ～令和 6 年 3 月	不忍通り

### 4 大型建築物等建築計画の事前協議

文京区都市マスタープランや既定のまちづくり計画との整合性を図るため、高さが 60m 以上の建築物等、大型建築物の建築を検討している事業主と「文京区まちづくり推進連絡調整会議要綱」に基づく事前協議を行う制度です。

### 【事前協議の対象と協議の流れ】

協議対象建築物		協議の流れ
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さが60m以上</li> <li>・総合設計制度を活用する</li> <li>・公共性が高いなど特に協議が必要なもの</li> </ul>	大型建築物検討分科会（庁内組織）において検討 ① 分科会において事業者から計画概要説明 ② 区としての意見・要望等をまとめ事業者へ提出 ③ 事業者が意見要望に対する回答を区へ提出 ④ 関係課へ回答を送付 → 個別対応
2	敷地面積が3,000㎡以上 （ただし、建築する建築物の延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、高さが20mを超えるもの）	都市計画課を窓口とした関係課との協議
3	共同住宅・寄宿舎で住戸数100戸以上又は延べ面積が10,000㎡以上	都市計画課を窓口とした関係課との協議

### 【事前協議の件数】

(件)

30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
3	4	3	3	5

## 5 文京区バリアフリー基本構想

### (1) バリアフリー基本構想とは

バリアフリー法（正式名称：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律平成18年施行）第25条に基づき、区市町村が定めることになっています。

バリアフリー基本構想制度は、高齢者、障害者等が利用する生活関連施設が集積し、その間の移動が通常徒歩で行われる地区において、重点的かつ一体的なバリアフリーを推進することをねらいとしており、これによりだれもが暮らしやすいまちづくりを進めることにつながります。

### (2) 策定の背景と目的

本区では、法や条例に基づき、行政や事業者がそれぞれの道路や施設のバリアフリー整備を進めていますが、事業主体が異なる施設間でのバリアフリーの一体性・連続性が図られていない側面が課題となっています。また、交通政策基本法、障害者差別解消法等の施行や、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を契機として、より充実したバリアフリー推進の必要性が高まっています。

これらの状況を踏まえ、行政・区民・事業者等が一体となってバリアフリー基本構想を平成28年3月に策定しました。これにより、各事業者が共通の方針に基づき主体的に事業を推進し、重点的かつ一体的なバリアフリーを実現していきます。

また、バリアフリー化を着実に進めるため、平成29年3月には都心地域及び下町隣接地域について、平成30年3月には山の手地域（東部・中央・西部）について重点整備地区別計画を策定しました。

### (3) 中間評価

令和2～4年度にかけて、特定事業の進捗状況の確認、完了した主な特定事業の現地確認、推進協議会での意見交換及び心のバリアフリーワークショップを開催し、令和5年3月に中間評価をとりまとめました。

### (4) 目標年次

文京区バリアフリー基本構想の目標年次は、令和7年度としています。目標年次に向け、中間評価の結果も踏まえ、地区別計画に基づく特定事業の進捗管理等を行うとともに、道路や施設等のバリアフリー化を一体的に推進します。

## 6 文京区都市計画審議会

文京区都市計画審議会（都市計画法第77条の2第1項及び第3項の規定並びに文京区都市計画審議会条例に基づき設置）は、区長の諮問に応じて開催し、区が定める都市計画に関する事、また、区が提出する都市計画についての意見に関する事等を審議する機関です。地域地区の指定や市街地再開発事業等の都市計画について審議し、区長に答申します。

### 【委員構成等】

委員：16人以内（学識経験者3人以内、区議会議員7人以内、区民3人以内、関係行政機関の職員3人以内） 《委員任期：2年》

## 7 土地売買などの届出等

### (1) 国土利用計画法による届出

区内の2,000㎡以上の土地の売買、交換、賃借権の設定・譲渡などの取引（予約を含む）を行った場合、契約を締結した日から起算して2週間以内に、権利取得者（買主）による届出が必要です。

### 【届出等の状況】

(件)

30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
5	10	11	5	14

### (2) 公有地の拡大の推進に関する法律による届出・申出

#### ① 届出

都市計画施設、都市計画区域内の道路・都市公園等を含む200㎡以上の土地の取引を行う場合、譲渡しようとする日の3週間前までに、所有者による届出が必要です。

#### ② 申出

100㎡以上（「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に規定する防災再開発促進地区の区域内にあっては50㎡以上）の土地について、地方公共団体等による買取りを希望する場合は、その旨を申し出ることができます。



**【届出等の状況】**

(件)

年 度	届 出	申 出	計
30 年度	5	1	6
令和元年度	8	2	10
2 年度	5	0	5
3 年度	5	1	6
4 年度	15	3	18

**8 開発許可**

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更を開発行為といい、規模が 500 m<sup>2</sup>以上の場合、都市計画法に基づく開発許可が必要です。

**【土地の区画の変更、形質の変更とは】**

○道路の新設・位置の変更・廃止による区画の変更

○1mを超える切土・盛土等による形質の変更

ただし、次に代表される場合等は開発行為には該当しません。

・単なる分合筆による権利区画の変更

・建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

**【開発許可の件数】**

(件)

30 年度	令和元年度	2 年度	3 年度	4 年度
1	1	2	0	0

### Ⅲ 地域整備課

#### 1 まちづくり基本計画

文京区では総合的なまちづくりのガイドラインである「文京区都市マスタープラン」の実現性を高め、文京区のシンボルゾーンの早期形成を図るため、地域拠点に位置付けられた地区について、まちづくり基本計画を策定しています。

#### まちづくり基本計画を策定した地区（4地区）の概要

##### (1) 茗荷谷駅周辺まちづくり基本計画（平成10年3月策定）

茗荷谷駅周辺については、消防活動困難区域を大きく抱える地区となっているため、地区住民、教育機関等の協力により防災道路を確保しようとする計画の実現を目指しています。

#### 【計画策定区域（対象面積 約40ha）】

大塚一丁目1～9番	大塚二丁目1番	大塚三丁目1～5番、29番、30番
小日向一丁目5番、8～27番	小日向二丁目1～13番、23～31番	小日向三丁目全域
小日向四丁目全域	小石川四丁目21～22番	小石川五丁目1～10番、13～17番、19番
音羽一丁目7番、11～12番		

##### (2) 文京シビックセンター周辺地区まちづくり基本計画（平成13年3月策定）

文京シビックセンター周辺地区は、「文京区都市マスタープラン」により都心地域の地域拠点として位置付けられています。地下鉄南北線や大江戸線も開通しており、適正な土地の有効利用や民間開発等を計画的に誘導していく必要があります。

#### 【計画策定区域（対象面積 約30ha）】

春日一丁目15～16番	小石川一丁目1～23番	小石川二丁目1～3番、18～25番
小石川三丁目26～28番	本郷四丁目15番～27番	西片一丁目2番、15番

##### (3) 根津駅周辺地区まちづくり基本計画（平成20年3月策定）

根津のまちは、下町風情が今なお残るまちとして、地区外からも多くの観光客が訪れる一方、狭い道路に住宅が密集するなど、防災上の課題を抱えています。

下町風情ある路地を活かしたまちづくりを進めるため、地区計画、計画策定区域等、地域のルールを検討や建築物の耐震・不燃化の早急な誘導を図る必要があります。

#### 【計画策定区域（対象面積 約20.6ha）】

根津一丁目及び根津二丁目の全域
-----------------

(4) 千駄木駅周辺地区まちづくり基本計画（平成 23 年 3 月策定）

千駄木には、団子坂等の起伏に富んだ地形や、文豪ゆかりの史跡等の歴史のあるまちの風景、住宅や店舗の軒先に並ぶ植栽、商店街や路地を介した地区住民相互の心温まるふれあいなど、地区を特徴付ける個性があります。

一方、不忍通り後背の木造住宅が密集する地域では、災害時の建築物の倒壊・延焼被害を防ぐため、建築物の耐震化・不燃化を進めることが課題となっています。

【計画策定区域（対象面積 約 26.4 ha）】

千駄木二丁目全域及び千駄木三丁目 23 番～52 番の区域

## 2 まちづくり整備指針

- ・後楽二丁目地区まちづくり整備指針（令和 3 年 8 月改定）

後楽二丁目地区では、飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成をまちづくり基本方針としています。

【指針策定区域（対象面積 約 9.8 ha）】

後楽二丁目全域

## 3 地区計画

地区計画とは、町丁単位や街区単位などの身近な地区を単位として、住民の皆さんと区が話し合っまちづくりのルールをつくり、地区の特性を活かしたきめ細かいまちづくりを進めていく制度です。

地区計画では、その地区に適したふさわしいまちの姿を定めるとともに、その実現のために、建築物の用途・形態などの制限や、道路・公園など施設の配置・規模について総合的一体的なルールを都市計画として定めます。

### 地区計画が定められている地区（3地区）の概要

- (1) 後楽二丁目地区地区計画〔再開発等促進区を定める地区計画〕

位置	後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地区内
面積	約 4.0 ha
地区計画の目標	業務機能を中心に住宅・商業施設等を複合的に導入し、土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境の調和に配慮し、用途の立体誘導により良好な定住環境の整備を図ります。
建築基準法による建築条例	文京区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

- (2) 茗荷谷駅前地区地区計画

位置	大塚一丁目及び小日向三丁目各地区内
----	-------------------

面積	約 7.7 ha
地区計画の目標	再開発等の促進によって、地域の中心地にふさわしい駅前拠点の形成を図るとともに、防災道路等を整備し、安全で住みよい市街地形成の促進と誘導を図ります。また、商業機能の集積や教育施設の活用により、地域交流を推進し、周辺地域と調和した若者を中心とした学生のまちとしてにぎわいを創出します。
建築基準法による建築条例	文京区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(3) 春日・後樂園駅前地区地区計画

位置	小石川一丁目、本郷四丁目及び西片一丁目各地区内
面積	約 3.8 ha
地区計画の目標	健全な都市発展に向けて、防災性の向上や土地の合理的な利用の促進を図り、にぎわいのある拠点商業地等の形成を目指します。また、交通結節拠点としての機能を強化し、交通利便性の向上を図ります。さらに、歩行者が歩きやすい安全で快適な回遊性のある歩行者空間の整備を図り、環境への配慮や調和のとれたまちづくりを進め、当地区の特性や資源を活かし、まちの魅力をさらに発展させ、『文京区の生活文化を創出し発信する拠点商業地』にふさわしい街区の形成を目指します。
建築基準法による建築条例	文京区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

## 4 市街地再開発事業

(1) 市街地再開発事業の目的

市街地再開発事業は、都市計画法に基づいて行われる都市計画事業であり、低層の木造建築物などが密集したり、土地の利用状況が不健全な市街地において、地域権利者と区が協力し、道路や広場などの公的空間の整備と共同建替えなどを総合的に行い、安全で快適な生活環境を新たにつくることを目的としています。

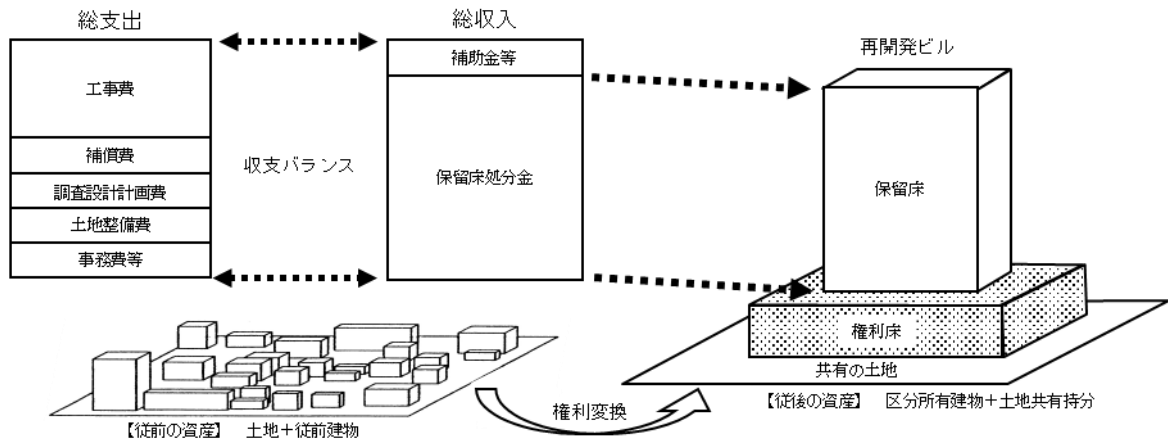
事業手法には、権利変換による第一種事業と、用地買収による第二種事業があります。

(2) 再開発事業の仕組み

第一種市街地再開発事業は、新しい建物の建設資金など事業に必要な資金を、原則として、新しい建物の床の一部（保留床〔ほりゅうしょう〕）の売却によって生み出します。地域権利者は、従前の土地と建物の評価に見合う新しい建物の一部（権利床〔けんりしょう〕）を権利変換により、従後の資産として受け取ります。

また、多くの関係者の財産等の権利を変換する事業のため、東京都の認可や事業の進む段階に応じて登記を行うことなど、一定の手続きを都市再開発法で定めており、関係者の財産の保護を図るとともに、安心して事業が進められるようになっています。

(3) 再開発事業の仕組みイメージ



(4) 市街地再開発事業の状況

春日・後樂園駅前地区

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施行区域面積 約2.4 ha</li> <li>・ 所在地 小石川一丁目1、4、5番(住居表示)</li> <li>・ 組合員数 174名 (うち、参加組合員数 4名)</li> <li>・ 事業施行期間 (事業認可～再開発組合解散) 平成24年3月～令和6年12月 (予定)</li> <li>・ 総事業費 約1,302億円 (予定)</li> </ul>																																					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設建築物</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>南街区</th> <th>北街区</th> <th>西街区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約9,320㎡</td> <td>約6,210㎡</td> <td>約460㎡</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>約5,340㎡</td> <td>約4,030㎡</td> <td>約240㎡</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約94,570㎡</td> <td>約84,320㎡</td> <td>約2,740㎡</td> </tr> <tr> <td>階数</td> <td>地下2階・地上23階</td> <td>地下2階・地上40階</td> <td>地下1階・地上13階</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>住宅4～21F (167戸)</td> <td>住宅6～39F (571戸)</td> <td>住宅2～6F、 12～13F (26戸)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>業務1～22F</td> <td>業務3～5F</td> <td>業務7～11F</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業B2、1～3F</td> <td>商業1～2F</td> <td>商業1F</td> </tr> <tr> <td></td> <td>駐車場B1～B2F (197台)</td> <td>駐車場B1F (233台)</td> <td>駐車場1F (5台)</td> </tr> </tbody> </table>		南街区	北街区	西街区	敷地面積	約9,320㎡	約6,210㎡	約460㎡	建築面積	約5,340㎡	約4,030㎡	約240㎡	延床面積	約94,570㎡	約84,320㎡	約2,740㎡	階数	地下2階・地上23階	地下2階・地上40階	地下1階・地上13階	用途	住宅4～21F (167戸)	住宅6～39F (571戸)	住宅2～6F、 12～13F (26戸)		業務1～22F	業務3～5F	業務7～11F		商業B2、1～3F	商業1～2F	商業1F		駐車場B1～B2F (197台)	駐車場B1F (233台)	駐車場1F (5台)	
	南街区	北街区	西街区																																			
敷地面積	約9,320㎡	約6,210㎡	約460㎡																																			
建築面積	約5,340㎡	約4,030㎡	約240㎡																																			
延床面積	約94,570㎡	約84,320㎡	約2,740㎡																																			
階数	地下2階・地上23階	地下2階・地上40階	地下1階・地上13階																																			
用途	住宅4～21F (167戸)	住宅6～39F (571戸)	住宅2～6F、 12～13F (26戸)																																			
	業務1～22F	業務3～5F	業務7～11F																																			
	商業B2、1～3F	商業1～2F	商業1F																																			
	駐車場B1～B2F (197台)	駐車場B1F (233台)	駐車場1F (5台)																																			
経過	平成13年 3月	文京シビックセンター周辺地区・まちづくり基本計画策定																																				
	13年 9月	春日町三丁目地区まちづくり協議会設立																																				
	14年11月	春日町三丁目地区市街地再開発準備組合設立																																				
	18年 4月	「春日・後樂園駅前地区」に地区名称を変更																																				
	21年 6月	都市計画決定 (地区計画、高度利用地区 (※)、第一種市街地再開発事業)																																				
	24年 3月	春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合設立 (事業認可)																																				
	27年12月	権利変換計画認可																																				
	28年 3月	建築工事着手																																				
	30年 9月	西街区 建築工事完了																																				
	令和 2年 1月	南街区 一部建築工事完了 (以降、段階的に引渡し (南街区) )																																				
	3年 3月	北街区 建築工事完了																																				

## ※ 高度利用地区

高度利用地区は、都市計画法に基づく地域地区の一種です。市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最高限度などを定めることとされています。

	高度利用地区名	位置	面積 (ha)
1	江戸川橋地区	関口一丁目	0.5
2	江戸川橋第二地区	関口一丁目	0.5
3	音羽一丁目地区	音羽一丁目	0.4
4	音羽二丁目地区	音羽二丁目	0.5
5	関水地区	関口一丁目	0.5
6	関口一丁目地区	関口一丁目	0.2
7	後楽二丁目東地区	後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目	1.2
8	小石川柳町地区	小石川一丁目及び西片一丁目	1.1
9	茗荷谷駅前地区	大塚一丁目	0.4
10	春日・後楽園駅前地区	小石川一丁目、本郷四丁目及び西片一丁目	2.4

### (4) 市街地再開発事業一覧

地区名	施行者	施行区域	区域面積 (h a)	都市計画 決定年月日	事業認可 年月日	権利変換 期日	完了公告 年月日
江戸川橋	組合	関口一丁目 の一部	0.5	S46.11.9	S47.6.3	S47.9.12	S49.8.12
江戸川橋第2	組合	関口一丁目 の一部	0.4	S53.2.21	S53.5.4	S53.8.7	S55.3.31
音羽一丁目	組合	音羽一丁目 の一部	0.4	S58.1.20	S58.5.21	S58.11.1	S60.10.29
音羽二丁目	組合	音羽二丁目 の一部	0.3	S59.11.19	S60.2.15	S61.1.7	S62.9.30
音羽二丁目第2	組合	音羽二丁目 の一部	0.2	S60.6.17	S61.11.1	S62.3.24	H1.2.28
関水	組合	関口一丁目 及び 新宿区山吹町 の各一部	0.5	H1.3.20	H1.10.18	H2.5.2	H5.3.3 H4.3
関口一丁目	個人	関口一丁目 の一部	0.2	H3.1.30	H3.6.11	H3.11.4	H6.1.31
後楽二丁目東	組合	後楽二丁目 の一部	1.1	H4.9.14	H6.2.15	H9.8.26	H12.8.11

小石川柳町	組合	小石川一丁目 の一部	0.8	H5.3.25	H9.4.9	H10.2.24	H12.11.25
後楽二丁目西	組合	後楽二丁目 地内	0.9	H16.8.13	H17.2.25	H19.3.23	H22.4.30
茗荷谷駅前	組合	大塚一丁目 地内	0.5	H16.10.29	H17.11.25	H18.10.20	H23.3.15 H21.3.31

## 5 マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認

### (1) マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認の目的

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）に基づく認可事務で、マンション建替事業等により、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

### (2) マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認実績

本事業は、都道府県知事が認可権者でしたが、平成 24 年 4 月 1 日から区へ権限移譲されました。

	組合設立認可	権利変換認可	組合解散認可	決算報告承認
平成 30 年度	1 件	0 件	0 件	0 件
令和元年度	0 件	1 件	0 件	0 件
2 年度	0 件	0 件	2 件	1 件
3 年度	1 件	0 件	0 件	1 件
4 年度	0 件	0 件	1 件	0 件

## 6 細街路拡幅整備事業

区内には道幅が 4m に満たない道路が多く、緊急自動車の乗り入れや消防活動の妨げになるおそれのある箇所が数多く存在します。

そこで、区では狭い道路を解消するため「細街路拡幅整備事業」を進めています。この事業は、建築基準法で定められた 4m 道路の確保と東京都建築安全条例による隅切り用地を整備するものです。

### (1) 拡幅整備の対象

#### ① 後退用地

後退前の現況線と建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条第 2 項の規定による道路の境界線との間の土地

#### ② 隅切り用地

建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路に接する東京都建築安全条例(昭和 25 年東京都条例第 89 号)第 2 条に規定する土地

【注1】 建築基準法第42条第2項の道路(いわゆる「2項道路」)とは・・・

建築基準法が施行された昭和25年以前から建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁(区長)が指定したものをいいます。この道路の境界線は、原則として道路の中心線から両側にそれぞれ2m後退した位置です。

【注2】 東京都建築安全条例第2条の角敷地とは・・・

幅員がそれぞれ6m未満の道路が120度未満の角度で交わる角敷地では、敷地のすみを頂点とする長さ2mの底辺をもつ二等辺三角形の部分を道路状に整備しなければなりません。

(2) 道路整備実績

令和4年度	整備件数	165件		
	道路種別	整備延長 (m)	後退面積 (㎡)	隅切り (箇所)
	区道	898.2	416.9	10
	私道	1,052.7	824.7	22
	計	1,950.9	1,241.6	32

(3) 過去の年度別事業実績

年度	整備件数	整備延長 (m)	後退面積 (㎡)	隅切り (箇所)
平成29年度	225	2,597.1	2,618.8	50
30年度	210	2,720.6	2,645.6	47
令和元年度	198	2,356.8	2,475.6	39
2年度	222	2,294.7	1,443.7	33
3年度	188	2,542.3	1,913.1	52

(4) 過去の事業実績累計

平成2～ 令和4年度	整備件数	整備延長 (m)	後退面積 (㎡)	隅切り (箇所)
累計	6,121	80,445.0	61,564.5	1,332

※ 平成2年10月拡幅整備事業開始

(5) その他の実績

	令和3年度
① 区道に区域変更したもの (後退用地の寄附又は無償使用承諾を得て区道に編入したもの)	95件
② 非課税手続きを区が代行したもの (後退用地の固定資産税、都市計画税の非課税手続きをしたもの)	148件
③ 助成金を交付したもの (拡幅整備に伴う塀等の撤去及び設置費用の一部を助成したもの)	7件



## 7 耐震に関すること

### (1) 文京区耐震化促進事業

文京区は災害に強いまちづくりを目指し、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、文京区耐震改修促進計画を策定しました。そこで、区では建物の所有者に対して、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事等に要する費用の一部を助成しています。

#### ① 耐震診断助成

##### ア 助成対象建築物

区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物

ただし、建築基準法等に違反して現に是正の指導を受けている建築物は対象外です。

##### イ 助成内容

耐震診断は、一般財団法人日本建築防災協会発行の「耐震診断基準」または「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づいて行った耐震診断に要した費用のうち、下表に示す金額を助成します。

助成種類	対象地区	助成金額
(1) 木造建築物 (一般)	区内 全域	耐震診断に要した費用の 10 分の 8 で 上限 10 万円
(2) 木造建築物 (高齢者等居住)		耐震診断に要した費用で 上限 20 万円
(3) 非木造建築物		耐震診断に要した費用の 2 分の 1 で 上限 50 万円
(4) 分譲マンション		耐震診断に要した費用の 2 分の 1 で 上限 150 万円
(5) 特定既存耐震不適格建築物		耐震診断に要した費用の 2 分の 1 で 上限 100 万円

※ 1,000 円未満の端数は切捨てとします。

#### ② 耐震設計助成

##### ア 助成対象建築物

次の全ての項目に該当するもの

- (ア) 区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（共同住宅・併用住宅を含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものに限る。）で、耐震化基準を満たさない建築物
- (イ) 建築基準法上の道路に突出していない建築物（耐震設計において、道路に突出している部分を除却する設計を含む。）
- (ウ) 建築物が建築基準法第 9 条の命令の対象になるものでない建築物
- (エ) 建築基準法及び関係法令に照らして重大な違反がある場合は、その是正をする設計を同時に行う建築物

ただし、建築基準法等に違反して現に是正の指導を受けている建築物は対象外です。

イ 助成内容

耐震設計に要した費用のうち、下表に示す金額を助成します。

助成種類	対象地区	助成金額
(1) 非木造住宅	区内全域	耐震設計に要した費用の2分の1で 上限 40 万円
(2) 分譲マンション		耐震設計に要した費用の2分の1で 上限 250 万円

※ 1,000 円未満の端数は切捨てとします。

③ 耐震改修工事助成

ア 助成対象建築物

次の全ての項目に該当するもの

- (ア) 区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（共同住宅・併用住宅を含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものに限る。）で、耐震化基準を満たさない建築物
- (イ) 建築基準法上の道路に突出していない建築物（耐震改修工事において、道路に突出している部分を除却するものを含む。）
- (ウ) 建築物が建築基準法第 9 条の命令の対象になるものでない建築物
- (エ) 建築基準法及び関係法令に照らして重大な違反がある場合は、その是正をする設計を同時に行う建築物

ただし、建築基準法等に違反して現に是正の指導を受けている建築物は対象外です。

イ 助成内容

耐震改修工事等に要した費用のうち、下表に示す金額を助成します。

助成種類	対象地区	助成金額
(1) 木造住宅耐震化助成 (一般)	準防火地域内	助成対象設計費・工事費の2分の1で 上限 120 万円（ただし、すでに耐震設計助成を受けている場合は上限 100 万円）
(2) 木造住宅耐震化助成 (高齢者等居住)		助成対象設計費・工事費の4分の3で 上限 240 万円（ただし、すでに耐震設計助成を受けている場合は上限 200 万円）
(3) 木造住宅不燃化助成 ※1	区耐準 内震防 ※化火 2促地 進域 地内	助成対象工事費の2分の1で 上限 20 万円
(4) 細街路沿道木造住宅除却助成 ※1	地準 域防 内火	助成対象解体工事費の4分の3で 上限 50 万円

(5) 木造住宅除却助成	区内全域	助成対象工事費の2分の1で 上限 100 万円
(6) 非木造住宅耐震改修工事助成		助成対象工事費の2分の1で 上限 300 万円
(7) 分譲マンション耐震改修工事助成		助成対象工事費の2分の1で 上限 2,000 万円
(8) 木造住宅耐震シェルター等助成 (一般)		助成対象工事費の2分の1で 上限 20 万円
(9) 木造住宅耐震シェルター等助成 (高齢者等居住)		助成対象工事費の4分の3で 上限 40 万円

※1 木造住宅不燃化助成及び細街路沿道木造住宅除却助成は、表中(1)又は(2)の木造住宅耐震化助成と同時に申請するものです。

※2 耐震化促進地区は、木造住宅密集地域と東京都地域危険度測定調査による危険度が高い(危険度評価3以上)地域で、以下の住居表示の区域となります。

大塚1・2、4～6丁目、小石川3丁目、小日向1～3丁目、水道2丁目、関口2丁目、千石1・2・4丁目、千駄木1～5丁目、西片2丁目、根津1・2丁目、白山1～4丁目、本駒込1～3丁目、本郷4～6丁目、向丘1丁目、目白台1～3丁目

※ 1,000円未満の端数は切捨てとします。

#### 【耐震化促進事業実績件数】

	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
耐震診断	23	40	20	37	24
耐震設計	3	1	0	3	1
耐震改修	22	34	28	26	30
合計	48	75	48	66	55

#### (2) 緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進事業

##### ① 特定緊急輸送道路について

平成23年3月18日に、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例(東京都条例第36号)及び同条例施行規則(東京都規則第22号)が公布されました。その中で、条件に該当する建築物の所有者に耐震化状況の報告及び耐震診断の実施が義務化されました。

##### ② 対象建築物

次の全ての項目に該当する建築物(特定沿道建築物)の所有者等に、耐震診断や耐震改修の実施状況等についての報告が義務となります。

- ア 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
- イ 昭和56年5月31日以前に新築された建築物
- ウ 道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物

##### ③ 助成内容(1,000円未満の端数は切捨てとする。)

##### ア 補強設計に要する費用の助成

(ア) 助成対象事業費[a又はbのいずれか低い額]

- a 実際に補強設計に要する費用
- b 次の(a)から(c)の費用の合計
  - (a) 延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>以内の部分は 5,000 円/m<sup>2</sup>
  - (b) 延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えて 2,000 m<sup>2</sup>以内の部分は 3,500 円/m<sup>2</sup>
  - (c) 延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>を超える部分は 2,000 円/m<sup>2</sup>
- (イ) 助成金の額[a 及び b を合算した額]
  - a 助成対象事業費に 6 分の 5 の割合を乗じた額とします。ただし、助成対象事業費が 6,000,000 円を超える場合は、助成対象事業費の 2 分の 1 に 2,000,000 円を加えた額とします。
  - b 助成対象事業費に次の式により算出した補助率（6 分の 1 を上回る場合にあっては、6 分の 1）を乗じた額以内の額とします。  
補助率 =  $A / 4$ （A : a の額を助成対象事業費で除した値）
- イ 耐震改修に要する費用の助成
  - (ア) 助成対象事業費[a 又は b のいずれか低い額]
    - a 実際に耐震改修に要する費用
    - b 51,200 円/m<sup>2</sup>以内かつ 1 棟当たり 512,000,000 円以内（マンションにあっては 50,200 円/m<sup>2</sup>以内かつ 1 棟当たり 502,000,000 円以内。）。なお、住宅（マンションを除く。）にあっては、51,200 円を 34,100 円と読み替えます。ただし、免震工法等を含む特殊な工法による場合は、83,800 円/m<sup>2</sup>以内となります。
  - (イ) 助成金の額[a 及び b を合算した額]
    - a 助成対象事業費に 3 分の 1（マンション及び住宅にあっては 6 分の 5）の割合を乗じて得た額（上限額 125,000,000 円）とします。ただし、延べ面積が 5,000 m<sup>2</sup>を超える部分については、助成対象事業費に 6 分の 1 の割合を乗じて得た額とします。
    - b 助成対象事業費に次の式により算出した補助率（1 5 分の 1 を上回る場合にあっては、1 5 分の 1）を乗じた額以内の額とします。  
補助率 =  $A / 10$ （A : a の額を助成対象事業費で除した値）
- ウ 建替え・除却に要する費用の助成
  - (ア) 助成対象事業費[a、b 又は c のいずれか低い額]
    - a 実際に耐震改修を行う場合に要する費用
    - b 51,200 円/m<sup>2</sup>以内かつ 1 棟当たり 512,000,000 円以内（マンションにあっては 50,200 円/m<sup>2</sup>以内かつ 1 棟当たり 502,000,000 円以内。）。なお、住宅（マンションを除く。）にあっては、51,200 円を 34,100 円と読み替えます。
    - c 実際に除却に要する費用（除却の場合のみ）
  - (イ) 助成金の額[a 及び b を合算した額]
    - a 助成対象事業費に 3 分の 1 の割合を乗じて得た額とします。ただし、分譲マンションを除く延べ面積が 5,000 m<sup>2</sup>を超える部分については、助成対象事業費に 6 分の 1 の割合を乗じて得た額とします。
    - b 助成対象事業費に次の式により算出した補助率（1 5 分の 1 を上回る場合にあっては、1 5 分の 1）を乗じた額以内の額とします。

補助率 =  $A / 10$  (A : a の額を助成対象事業費で除した値)

【緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進事業実績件数】 (平成23年10月事業開始)

	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
耐震診断	28年度で終了				
耐震設計	2	1	0	0	1
耐震改修	2	2	2	0	0
合計	4	3	2	0	1

(3) 耐震化アドバイザー派遣

文京区では災害に強いまちづくりを目的として民間建築物の耐震化の促進を図るため、耐震化アドバイザーを派遣します。耐震改修工法の事例紹介や耐震化の進め方などのアドバイス及び木造家屋簡易診断等を行います。

【対象建築物】

昭和56年5月31日以前に建築された建築物（ただし、建築基準法その他の法令に違反して、現に是正の指導を受けている民間建築物は除く。）

【派遣の回数及び費用】

1の建築物につき派遣は3回まで、派遣の費用は無料です。

(4) 耐震セミナー及び個別相談会の実施

文京区耐震改修促進計画に基づき、建築物の耐震化の促進及び区民の防災意識の向上を図るため、耐震セミナー及び建築士等による個別相談会を開催しています。

## 8 建築防災に関する助成

(1) ブロック塀等改修工事費助成

【助成対象】

① 撤去費用

地震時に倒壊のおそれがあり、十分な安全性が確保されていないブロック塀、石造塀、レンガ塀等で、道路（一般的に通行できる道を含みます。）に面するもの（ただし、文京区細街路拡幅整備要綱の助成対象となる塀を除きます。）

② 設置費用

上記の塀の撤去に伴う新設で、以下の条件を満たすもの

ア フェンスによる塀で、道路や道からの高さが2m未満であること

イ 塀の基礎及び立ち上がり部分の構造が鉄筋コンクリート造によること

【助成額】

助成額は、以下のとおりです。ただし、実際の工事に要した費用が下記の表に定める額よりも少ない場合は、実際に要した費用を助成金の額とします。

助成金の交付対象	高さ	1メートル当たりの助成金の額
	ブロック塀等の撤去	
塀の新設	0.5m以上 1.0m未満	15,000円
	1.0m以上	30,000円

※ 助成対象となる新設する塀の延長は、撤去したブロック塀等の延長を限度とします。  
 ※ 助成金の額は、塀の高さの区分に応じた1メートル当たりの助成金の額に、塀の延長（メートル単位とし、小数点以下1位未満の端数を切り捨てる。）を乗じて得た額の合計額（100円未満の端数を切り捨てる。）とします。

③ 事業実績

	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
助成件数	8件	6件	9件	2件	2件

※ 平成23年10月事業開始

(2) 崖等整備資金助成

崖崩れや擁壁崩壊は周辺の宅地や家屋にも被害を及ぼします。このような事故を未然に防止するために、崖・擁壁（以下、「崖等」という。）の所有者は日ごろから維持・管理を心がけるとともに、安全性が不十分なものは改修を行うことが大切です。区では、崖等の整備及び崖等に接する土地上に存する住宅又は居室を有する建築物（以下「崖下建築物」という。）への被害を防ぐための工事並びに工事監理業務に要する費用の一部を助成しています。

① 崖等整備工事

ア 助成対象

高さが2mを超える部分を含む崖等に対して行う次に掲げる（ア）又は（イ）の工事

- （ア） 擁壁の築造に係る工事（工作物確認申請を要する工事）
- （イ） 崖等の安全性が向上するものとして区長が認める工事

イ 助成内容

崖等の整備に要する費用及び工事監理業務に要する費用の2分の1で以下の上限額

- （ア） 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内・・・・・・・・・・上限1,000万円
- （イ）（ア）以外の区域内・・・・・・・・・・・・・・・・・・上限200万円

② 崖下建築物減災工事

ア 助成対象

高さが2mを超える崖等に接する崖下の土地に、建築物等を新築する際に崖等の崩壊に対して安全になるよう行う次に掲げる（ア）又は（イ）の工事

- （ア） 防護壁を設置する工事
- （イ） 建築物の外壁を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする工事

イ 助成内容

崖下建築物減災工事に要する費用及び工事監理業務に要する費用の2分の1で上限100万円

※ 建築基準法第6条に規定にする確認申請を要する工事に限ります。

【事業実績件数】（平成26年4月から事業開始）

	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
助成件数	1	1	2	2	4

## 9 不燃化推進特定整備地区事業（不燃化特区事業）

文京区では、災害時に火災等の危険性の高い大塚五・六丁目を対象に、「燃えない・燃え広がらないまち」を目指し、東京都の不燃化推進特定整備地区制度を活用して「不燃化推進特定整備地区事業」を実施しています。この事業は令和7年度までの予定です。

### 【助成制度】

#### (1) 不燃化建替え促進助成

耐用年数22年の2/3を経過している不燃化建替えを行う木造建築物（耐火建築物又は準耐火建築物は除く。）に対して除却費、建築設計費及び工事監理費の一部を助成します。

##### ① 除却費助成金

ア、イのいずれか低い額

ア [除却建築物の延べ床面積]×25,000円/m<sup>2</sup>

イ 実際に除却に要した費用

##### ② 建築設計費助成金

助成対象床面積の合計は300m<sup>2</sup>を上限

<戸建て住宅>

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。

<共同住宅・長屋>

[ア、イのいずれか低い額]×[助成対象床面積率（住宅部分の割合）]×2/3

ア 建築設計及び工事監理に要した費用

イ 助成対象床面積に応じて区が定める額

#### (2) 老朽建築物除却助成

昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物（耐火建築物又は準耐火建築物は除く。）の除却に対して助成します。

・除却費助成金

[除却建築物の延べ床面積]×25,000円/m<sup>2</sup>

#### (3) 住替え助成

不燃化建替え促進助成の助成対象除却建築物に継続して1年以上居住かつ除却建築物を所有している方で、除却に伴い移転する個人に対して、仮住居へ移転する際の転居一時金、住居用家財移転費用及び家賃の一部を助成します。

① 転居一時金

ア、イのいずれか低い額

ア 3,500円×[世帯人数に応じた最低居住面積]

イ 仲介手数料、礼金及び権利金の実費の合計額

② 住居用家財移転費用

ア、イのいずれか低い額

ア 99,500円+2,800円×[世帯人数に応じた最低居住面積-25㎡]

イ 住居用家財の運搬に要した費用

③ 家賃

ア、イのいずれか低い額

ア 3,500円×3月×[世帯人数に応じた最低居住面積]

イ 移転先建築物の賃借料（光熱費、共益費等を除く。）の3月分の全額

【助成事業実績件数】（平成27年1月から事業開始）

	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
不燃化建替えの促進助成	10	4	11	2	2
老朽建築物の除却助成	3	8	7	0	0
住替え助成	1	2	3	1	0

【支援制度】

(1) 専門家派遣制度

不燃化特区の指定区域において、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、専門家（建築士、弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー等）による無料相談を行っています。

(2) 不燃化相談ステーション

不燃化特区の指定区域において、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、大塚北会館で相談窓口を開設しています。（事前予約制）



## IV 住環境課

### 1 中堅所得層向け住宅

#### 区立住宅

区が所有する中堅所得者層ファミリー世帯向けの住宅です。住宅使用料は、収入に応じ、供給開始から 20 年を限度に負担軽減が行われて来ましたが、本制度は、令和 5 年 2 月をもち終了しました。

【供給期間】平成 15 年 3 月～令和 5 年 2 月

### 2 高齢者等住宅修築資金助成

高齢者又は心身障害者世帯が住宅として使用する部分の修繕工事にかかわる資金を助成します。

#### (1) 対象工事

- ① 住宅におけるバリアフリー化のために新たに行う修繕工事のうち、次に掲げるもの
  - ア 手すりの取付け
  - イ 段差の解消（スロープ設置工事及び畳からフローリングへの変更工事を含む。）
  - ウ 滑り防止又は移動の円滑化等のための床又は通路面の材料変更
  - エ 廊下、ドア又は玄関の幅の拡張
  - オ 洗面台の取替え（車椅子対応洗面台等への取替えを含む。）
  - カ 引き戸等への扉の取替え
  - キ 和式から洋式への便器の取替え（車椅子対応便器への取替えを含む。）
  - ク 階段昇降機又は車椅子用リフトの設置
  - ケ ホームエレベーターの設置
  - コ その他これらの工事に附帯して必要となる工事
- ② 浸水による被害の軽減を図るために防水板を設置する等の浸水対策工事
- ③ り災した住宅の修復工事（建替え工事を除く・要り災後 60 日以内のり災証明書）

#### (2) 助成要件

- ① 高齢者（65 歳以上の方）又は心身障害者世帯に属する者であること
- ② 工事着工前の申込であること
- ③ 区内の自己又は親族（六親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族）が所有する住宅に居住し、住民登録をしていること
- ④ 住民税を滞納していないこと
- ⑤ この助成金の交付を受けたことがない住宅であること
- ⑥ 高齢者等住宅修築資金融資あっせん・利子補給を受けたことがない住宅であること
- ⑦ 他の助成金の交付を受けたことがない住宅であること

(3) 助成金額

税抜き工事費の10%（1,000円未満切捨て、上限20万円）

【高齢者等住宅修築資金助成事業実績】

	30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度	備考
件数	13	17	9	13	10	

### 3 マンション管理適正化支援事業

(1) 事業の目的

分譲マンションの適正かつ良好な維持管理の実現、円滑な建替え及び大規模改修を支援することにより、区民が快適に、安心して住み続けられるよう、良好な住環境及び地域環境の向上を図ることを目的としています。

(2) 事業概要

① マンション管理セミナー

年に1回、マンション管理士等によるマンション管理に関する講演会を開催します。

② マンション管理士派遣

分譲マンションの維持管理・大規模修繕などについて助言・提案等を行うマンション管理士を、管理組合の理事会・勉強会等に無料で派遣します。1回の派遣につき2時間以内で、同一年度内に4回まで利用できます。

③ 分譲マンション管理個別相談

マンション管理上の様々な問題について、マンション管理士に相談できます。1回の相談につき1時間以内で、同一年度内に2回まで利用できます。

④ マンションアドバイザー制度利用助成

東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成します。

⑤ 分譲マンション管理組合設立支援

管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言・提案等を行うマンション管理士を会合等に無料で派遣します。1回の派遣につき2時間以内で、同一年度内に4回まで利用できます。

⑥ マンション長期修繕計画作成費助成

計画的に修繕を実施するための長期修繕計画を作成する費用を一部助成します。（税抜き作成費の2分の1かつ上限50万円）。

⑦ マンション劣化診断調査費助成

大規模修繕を実施するための劣化診断調査の費用を助成します（税抜き調査費の2分の1かつ上限50万円）。

⑧ マンション共用部分改修費助成

共用部分のバリアフリー化工事の費用を一部助成します（税抜き工事費の10分の1かつ上限100万円）。

## (3) マンション管理適正化支援事業実績

(件)

	30年度	令和 元年度	2年度	3年度	4年度	備考
マンション管理セミナー	60	78	33	37	37	参加人数
マンション管理士派遣	29	27	10	18	18	
分譲マンション管理個別相談	18	20	23	12	13	
マンションアドバイザー制度利用助成	3	0	0	1	0	
分譲マンション管理組合設立支援	4	5	0	0	0	30年度から実施
マンション長期修繕計画 作成費助成	5	9	14	30	23	30年度から実施
マンション劣化診断調査費助成	6	6	7	14	24	30年度から実施
マンション共用部分改修費助成	0	4	5	5	2	30年度から実施

## (4) マンション管理状況届出制度

令和2年4月より、都の「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が全面施行されたことに伴い、マンション管理状況届出制度が始まりました。本制度については、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例の一部を改正する条例」により区が業務を行うこととなっています。要届出マンションの管理組合等は5年ごとに、区へ管理状況の届出を行う必要があります。

## ① 届出対象マンション

- ア 区分所有法改正（昭和58年12月31日）以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する部分が6以上のもの
- イ 区が管理不全の兆候があると認めるマンション
- ウ 任意のマンション

## ② 届出事項

- ア 管理組合の有無
- イ 管理者等の有無
- ウ 管理規約の有無
- エ 年1回以上の総会開催の有無、総会議事録の有無
- オ 管理費の有無
- カ 修正積立金の有無、1㎡当たりの月額
- キ 修繕の計画的な実施の有無、直近の実施年
- ク その他、マンションの適正な管理の促進及び社会的機能の向上に資する取組に関するもの

## 4 空家等対策関係事業

### (1) 空家等対策事業

管理不全のため危険な状態になっている空家等について、空家等の除却後の跡地が行政目的で利用可能な場合、所有者等からの申請に基づき除却に要する費用を補助（上限 200 万円、消費税含む）し、区が無償で原則 10 年間借り受け、行政目的で使用します。

### (2) 空家等利活用事業

利用可能な空家等については、所有者からの申請に基づいて利用希望者を募集し、賃貸借契約が成立した空家等を、営利を目的としない地域活性化施設として 10 年以上利用する場合、空家の改修費用を補助（上限 200 万円、消費税除く）します。

### (3) 空家等相談事業

空家等のことで悩みを抱える所有者等に対して、弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士及び司法書士の専門家による相談を実施します。

### (4) 空家セミナー

NPOや民間事業者等と協力して空家セミナー及び相談会を開催し、維持管理の必要性や手法等を伝えることで、空家等の所有者等が適切な維持管理を行えるよう意識啓発を行います。

### (5) 空家等対策関係事業実績

(件)

	30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度	備考
空家等対策事業	0	0	0	0	0	
空家等利活用事業	—	0	0	0	0	元年度から実施
空家等相談事業	4	3	1	0	2	
空家セミナー	11	84 相談 23 組	40 相談 8 組	52 相談 13 組	48 相談 25 組	参加人数 (延べ人数)

## 5 文京区住宅政策審議会

文京区住宅政策審議会（文京区住宅基本条例に基づき設置）は、文京区住宅マスタープランを定め、又は変更しようとするとき等に、区長が意見を聴き、区長に意見を述べることが出来ます。

### 【委員構成等】

委員：25 人（学識経験者 6 人、区議会議員 6 人、区民 7 人、区職員 6 人）

委員任期：2 年

## 6 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例

中高層建築物の建築及び既存建築物の除去工事の際には、近隣地域の既存の生活環境へ様々な影響が生じ、近隣住民の方々と建築主の間で紛争が発生しやすくなっています。

区では「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」を定め、建築計画の事前周知をすることにより、紛争の未然防止に努めています。

### (1) 条例の対象

#### ① 中高層建築物の建築

区で扱うものは、延べ面積が10,000㎡以下の建築物で、次の表に該当するもの

建築敷地の用途地域	高さ又は階数
第1種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は、地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10mを超える建築物

※高さとは、建築基準法施行令第2条の規定によるものです。

東京都で扱うものは、延べ面積が10,000㎡を超える建築物

#### ② 開発事業

都市計画法第29条第1項本文に規定する開発行為

### (2) 標識の設置について

#### ① 設置期間

建築物の規模等	設置期間
1 計画建築物の延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超えるもの 2 第1種低層住居専用地域における住戸総数が40戸を超える共同住宅、寄宿舍若しくは長屋の用途のもの	建築確認申請等（紛争予防条例施行規則第5条第1項各号に掲げる手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日（以下「確認申請等予定日」という。）の少なくとも60日前から工事完了届又は工事完了通知を提出した日（以下「完了検査申請等の日」という。）まで
1 計画建築物の延べ面積が1,000㎡を超え、かつ高さが15mを超えるもの 2 第1種低層住居専用地域における住戸総数が25戸を超える共同住宅、寄宿舍若しくは長屋の用途のもの	確認申請等予定日の少なくとも30日前から、完了検査申請等の日まで
それ以外の建築物	確認申請等予定日の少なくとも15日前から、完了検査申請等の日まで
総合設計	確認申請等予定日の少なくとも60日前から、完了検査申請等の日まで
開発事業	都市計画法第29条第1項の本文の規定による許可に関する申請をしようとする日の少なくとも30日前から、同法第35条第2項に規定する許可の通知をした日まで

#### ② 設置場所

建築敷地又は開発事業区域の道路に接する部分に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1mとなるよう設置します。

※ 2以上の道路に接するときは、そのそれぞれの道路に接する部分

### ③ 標識設置届等の件数

	区	都	ワンルーム	開発	葬祭場
30年度	109	4	24	1	0
令和元年度	100	7	27	1	0
2年度	104	0	32	0	0
3年度	120	1	21	0	0
4年度	117	4	27	0	0

#### (3) 建築紛争調停委員会

条例に基づき、区長の意見の求めに応じ、必要な調査審議を行い、意見を述べるとともに、区長の諮問に応じて、紛争の予防と調整に関する重要事項について調査審議します。

##### 【委員構成等】

委員：3人（法律2・建築1）

委員任期：2年

#### (4) あっせん・調停等

条例に基づき、建築主等と近隣関係住民又は近接住民の双方から紛争調整の申出があった場合、区が「あっせん」を行います。その際、紛争調整に関する専門知識や経験を有する建築相談員が立ち会い、指導助言を行います。

区はあっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めたときは、あっせんを打ち切り、当事者に対して調停に移行するよう勧告し、双方がその勧告を受諾した場合に調停を行います。調停の実施に当たっては文京区建築紛争調停委員会を設置します。調停委員会は区長の諮問に応じて紛争調整に関する重要事項について調査審議します。また、条例の対象外の建物についても、建築に係る問題の解決のため、当事者のいずれかから建築に係る問題の調整の依頼があった場合は、区は関係者会議を開き、問題の解決に向け調整を行います。

## 7 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例

ワンルームマンション等の建築及び管理に関し、基本的事項を定めることにより、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、円滑な近隣関係の保持及び良好な生活環境の維持に資することを目的としています。

#### (1) 適用範囲

共同住宅、寄宿舎又は長屋で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有する建築物が該当します。ワンルーム形式の住戸とは、専用面積（ベランダ、バルコニー、メーターボックス、パイプスペース等を除く。）が40㎡未満の住戸をいいます。

(2) ワンルームマンション等建築物受付件数

	件数	ワンルーム形式の住戸数
30年度	26	691
令和元年度	25	548
2年度	34	1,413
3年度	21	511
4年度	27	751

## 8 宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱

区では、「安全で心地よい地域環境を創る」ことを促進し、地域社会の健全な発展を図るため、区内における無秩序な宅地開発及び中高層建築物等の建設を防止するための指導基準を定めて、事業者に対し協力を求めています。

(1) 適用範囲

① 宅地開発事業

ア 分譲又は賃貸のための戸建住宅の建設を前提とする 300 m<sup>2</sup>以上の土地の区画又は形質の変更を行う事業

イ 1 団の土地における 4 棟以上の建売住宅等の建設事業（アの事業を伴う場合を除く。）

② 中高層建築物等の建設事業

次の表に掲げる都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域別に規定する規模以上の建築物を建設する事業（専用住宅、寺、神社その他これらに類する建築物及び短期利用を目的とする仮設建築物等の建設事業を除く。）

用途地域	規 模
商業地域	敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上又は延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上
近隣商業地域	敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上又は延べ面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上
上記以外の地域	敷地面積 400 m <sup>2</sup> 以上又は延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上

備考：敷地が異なる用途地域にわたる場合は、過半の敷地の用途地域を適用します。

※同一事業者が隣接する区域において、継続して事業を行い、前項に規定する規模に達した事業についても適用します。

(2) 中高層指導要綱年度別協議申請件数

	30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
件数	62	39	37	47	44

## 9 文京区葬祭場等の設置に関する指導要綱

区内における葬祭場等の設置の計画及び管理運営に関し、必要な事項を定め、葬祭場等を設置する事業主に対し協力を求めることにより、葬祭場等の設置に伴う近隣関係住民等との紛争を未然に防止し、併せて良好な住環境の形成に資することを目的としています。

### (1) 対象となる建築物

- ① 葬祭場：葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設
- ② 遺体保管所：業として遺体を保管する施設（当該施設内に葬儀を行う施設を有しない施設に限る。）
- ③ エンバーミング施設：業として薬剤を使った遺体の保存、修復等の作業を行う施設（当該施設内に葬儀を行う施設を有しない施設に限る。）

### (2) 標識の設置について

確認申請等予定日の少なくとも 60 日前から設置完了報告書を提出する日まで標識を設置します。

### (3) 主な整備事項等について

- ① 葬祭場等の敷地は、原則として有効幅員 6m 以上の道路に接すること（葬祭場の用に供する部分の延べ面積が 200 m<sup>2</sup> 以下の場合、有効幅員 4m 以上の道路に接すること。）
- ② 隣地境界線から葬祭場等の外壁までの距離は 2m 以上とし、原則として隣地境界線沿いから 1m の範囲に周囲から葬祭場等を視認されないように樹木を植栽すること（葬祭場の用に供する部分の延べ面積が 200 m<sup>2</sup> を超える葬祭場を住居系の用途地域に設置する場合、壁面後退は 4m 以上。）
- ③ 花環の設置は、葬祭場の敷地内のみとし、接道部分には設置しないこと

### (4) 葬祭場指導要綱協議申請件数（平成 26 年度要綱施行）

実績なし

## 10 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱

高齢者、障害者、子ども、外国人、妊産婦、傷病者その他の年齢、個人の能力、生活状況等の異なる全ての人が、安全に、安心して、かつ、快適に共同住宅等で生活できるよう、その整備に関する基準を定めることにより、福祉のまちづくりを推進していくことを目的としています。

### (1) 適用範囲

共同住宅又は寄宿舍でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup> 以上 2,000 m<sup>2</sup> 未満の施設



(2) 福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱協議申請件数

	30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
件数	9	13	16	19	14

### 1.1 東京都福祉のまちづくり条例

ユニバーサルデザインを基本理念とし、高齢者や障害者を含めたすべての人が、安全、安心、快適に暮らし、訪れることができるまちづくりを進めることを目的としています。

区が条例に基づく届出等の受付窓口になり、施設所有者等に対して、施設の新設や改修に際し、基準への適合を求めています。

### 1.2 建築審査会

建築審査会（建築基準法・文京区建築審査会条例に基づき設置）は、公正な第三者機関によって審査請求事件の審議・裁決及び建築基準法等による許可案件の同意等を行っています。

【委員構成等】

委員：5人（都市計画2・建築2・法律1）、専門調査員：1人（法律1）

委員・専門調査員任期：2年

【開催状況】

	審査請求事件				建築同意	開催回数
	請求	裁決	取下	審議中		
30年度	0	0	0	0	3	5
令和元年度	2	1	1	0	7	7
2年度	1	1	0	0	3	11
3年度	0	0	0	0	4	6
4年度	0	0	0	0	2	4

### 1.3 景観行政団体

文京区は、平成25年5月1日より景観法に基づく景観行政団体（※）になりました。

旧条例の「文京区景観条例（平成11年）」を廃止し、平成25年11月より文京区の景観特性を生かすための景観形成基準等を定めた「文京区景観計画」を実施し、新条例「文京区景観づくり条例」を施行しています。

「文京区景観計画」では、旧条例で定めた届出規模を拡大し、よりきめ細かな景観づくりを推進しています。

※景観行政団体とは、景観法に基づいて良好な景観形成のための具体的な施策を実施していく自治体です。都道府県知事と協議を行い同意を得た区市町村は、景観行政団体となります。景観行政団体は、景観法に基づき、景観計画を定めることができます。

## 1.4 景観指導

### 景観法に基づく届出・景観事前協議

文京区の貴重な景観資源である「坂」と「緑」と「史跡」をつなぎ、快適で爽やかなまちになるよう、区内の景観に大きな影響を及ぼすと考えられる建築物、工作物、広告物などを対象に、景観への配慮について、区と申請者が協議を行う制度です。

#### 【景観事前協議件数】

	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
件数	172	142	154	171	136

※国等による通知を含む

#### ○行為の対象・規模(建築物等)

対象となる行為	地域(※1)	規模
建築物(長期優良住宅以外)建築等	根津景観形成重点地区	すべて
	第1種低層住居専用地域	敷地面積 200 m <sup>2</sup> 以上 (※2)
	その他の地域	敷地面積 400 m <sup>2</sup> 以上 又は 延床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 (※2)
長期優良住宅の建築等	区内全域	すべて
工作物の建設	区内全域	建築基準法第88条に規定する工作物
開発行為	区内全域	計画面積 500 m <sup>2</sup> 以上
道路・公園・河川・橋梁などの整備	区内全域	すべて

※1 当該敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、過半を占める用途地域の基準を適用

※2 当該敷地が、文京区景観計画に定める「神田川景観基本軸」に存する場合は「上記届出規模又は高さ $\geq$ 15m」が対象

当該敷地が、文京区景観計画に定める「文化財庭園等景観形成特別地区(小石川後樂園・六義園・旧岩崎邸庭園・小石川植物園)」に存する場合は「上記届出規模又は高さ $\geq$ 20m」が対象

#### ○屋外広告物の協議対象

次の広告物の表示、設置、改造、又は移設その他外観の過半にわたる表示の変更を行う場合、以下の表に該当するものはすべて、協議の対象となります。

#### ● 屋外広告物

対 象
東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもの

● 窓の内側に貼るもの等(特定屋内広告物※3)

広告の種類	地域・地区	規模
自家用広告	第1種低層住居専用地域 第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種文教地区 風致地区	5㎡を超えるもの
	その他の地域・地区	10㎡を超えるもの
その他の広告	すべて (ただし適用除外要件に該当するものは除く)	

※3 建築物の窓、扉その他の内部を見通すことができる壁面の内側に直接又は間接にちよう付等を行い、常時又は一定の期間継続して公衆に表示するもの

● 屋外広告物と窓の内側に貼るもの等が、同じ敷地にある場合

広告の種類	地域・地区	規模
自家用広告	第1種低層住居専用地域 第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種文教地区 風致地区	表示面積の合計が5㎡を超えるもの
	その他の地域・地区	表示面積の合計が10㎡を超えるもの
その他の広告	すべて (ただし適用除外要件に該当するものは除く)	

## 15 文京区景観づくり審議会

文京区景観づくり審議会（文京区景観づくり条例に基づき設置）は、景観づくりに係る重要な事項について、区長の諮問に応じ、審議する機関です。景観計画の策定や文の京景観賞の選考・表彰等、景観に関することについて審議し、区長に答申します。

【委員構成等】

委員：20人（学識経験者5人、区議会議員6人、区民等5人、区職員4人）

委員任期：2年

## 16 文の京景観賞

区内の景観を形成している建築物、門・塀等の工作物、道路、公園、橋、広告物、花壇、まち並みなど及び優れた景観づくりに貢献した地域活動等を「文の京景観賞」として表彰することにより、区民及び事業者の景観形成に対する意識の向上を図ることを目的として、平成13年度から実施しています。

文の京景観賞には、「都市景観部門」、「景観づくり活動部門」、「こども景観写真部門」の3部門があり、部門ごとの受賞物件は、以下の表に示すとおりです。

### 【文の京景観賞】

#### ○都市景観部門（令和3年度～）

区内の優れた景観を形成している建築物、まち並み、広告物など

開催回	受賞物件	所在地
第20回	本郷給水所公苑	本郷二丁目7番
第21回	智恵子が見た空	千駄木三丁目10番

#### ○景観づくり活動部門（令和3年度～）

美しいまちづくりに貢献している活動

開催回	受賞団体等
第20回	「ほんごう街クラブ」の継続的活動により、ふるさと景観の魅力を再発見する
第21回	四季の彩りの花壇づくり

#### ○こども景観写真部門（令和3年度～）

児童が撮影した景観に係る写真

開催回	受賞物件	所在地
第20回	ずっと名前が分からなかった気になる坂	千駄木一丁目1番と一丁目2番の間
	ご国寺にかかるようせいの橋	大塚五丁目40番1号
第21回	入口出口の門	本郷七丁目3番1号
	セミが鳴く坂	関口二丁目11番と目白台一丁目1番の間

### 【文の京都市景観賞】

#### ○景観創造賞（平成13年度～令和2年度）

表彰対象：地域のまち並みにふさわしい景観を新たに創造している建築物等

開催回	受賞物件	所在地
第1回	パークハウス白山御殿町	白山四丁目1番
第2回	視線にやさしい住宅（IVYCOURT 本郷向丘）	向丘一丁目14番2号

	癒しのオープンスペース (凸版印刷株式会社トッパン小石川ビル)	水道一丁目 3 番 3 号
第 3 回	緑と水のオープンスペース「扉のない校門」 (東洋大学)	白山五丁目 28 番 20 号
第 4 回	新旧の調和と緑のあるオフィスビル (講談社 本社ビル)	音羽二丁目 12 番 21 号
第 5 回	ゆとりあるポケットパークと大楠 (東洋大学 6 号館)	白山五丁目 7 番
第 6 回	釜竹とその界限	根津二丁目 14 番
第 7 回	壱岐坂の巨大壁画 (東洋学園大学)	本郷一丁目 26 番 3 号
第 8 回	白の輝き、跡見学園女子大学 (文京キャンパス 2 号館)	大塚一丁目 5 番 2 号
第 9 回	緑を取り入れたビル群(独立行政法人住宅金融支援 機構・コートレジデントタワー管理組合・森ビル株 式会社・東京都下水道局・トヨタ自動車株式会社)	後楽一丁目 4 番 10～18 号
第 10 回	慶喜公屋敷跡に建築された大学院大学	春日二丁目 8 番 9 号
第 11 回	該当なし	—
第 12 回	文京区立森鷗外記念館	千駄木一丁目 23 番 4 号
第 13 回	東京大学の外と内 (伊藤国際学術研究センター)	本郷七丁目 3 番 1 号
第 14 回	桜蔭学園	本郷一丁目 5 番 25 号
第 15 回	文京学院大学 本郷キャンパス東本館	向丘二丁目 4 番 1 号
第 16 回	野菜倶楽部 oto no ha café	関口二丁目 11 番 31 号
第 17 回	公益財団法人 三菱経済研究所	湯島四丁目 10 番 14 号
第 18 回	文京区教育センター	湯島四丁目 7 番 10 号
第 19 回	東京カテドラル聖マリア大聖堂	関口三丁目 16 番 15 号
令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止		

○ふるさと景観賞 (平成 13 年度～令和 2 年度)

表彰対象：区民に身近なものとして親しまれ「心のふるさと」として景観形成に貢献している建築物等

開催回	受賞物件	所在地
第 1 回	日立製作所白山閣前の坂と周辺	白山二丁目 3 番
第 2 回	該当なし	—
第 3 回	桜並木と一体となった憩いのスペース (播磨坂さくら並木)	小石川四～五丁目
第 4 回	川と緑になごむ都会の風景(神田川)	湯島一丁目 4 番周辺
第 5 回	歴史を感じる楠とレンガ塀 (東京大学本郷キャンパス)	本郷七丁目 3 番 1 号
第 6 回	駒塚橋からの眺望 (胸突坂、神田川沿いの桜並木ほか)	目白台一丁目 1 番
第 7 回	湯立坂	小石川五丁目～大塚三丁目

第8回	神田川水景色	湯島一丁目 4～5 番
	鷺坂	小日向二丁目 19～21 番
第9回	吉祥寺 山門	本駒込三丁目 19 番 17 号
第10回	善光寺坂	小石川二～三丁目
第11回	東大銀杏並木と安田講堂	本郷七丁目 3 番
	鑑(あぶみ)坂	本郷四丁目 11～20 番
第12回	菊坂 一葉旧居跡周辺	本郷四丁目周辺
第13回	駒込富士神社	本駒込五丁目 7 番 20 号
	天祖神社 参道	本駒込三丁目 40 番 1 号
第14回	須藤公園	千駄木三丁目 4 番
第15回	白山神社のあじさいまつり	白山五丁目 31 番 26 号
第16回	葉月の闇夜と傳通院(でんづういん)	小石川三丁目 14 番 6 号
第17回	湯島天満宮	湯島三丁目 30 番 1 号
第18回	弓町の大クス	本郷一丁目 28 番 32 号
第19回	しろへび坂	千駄木二丁目 19 番
令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止		

○景観づくり活動賞（平成13年度～令和2年度）

表彰対象：美しいまちづくりに貢献している住民及び団体の活動

開催回	受賞団体等
第1回	文京の歴史・文化研究会
	関口台町小学生
第2回	該当なし
第3回	まちの再発見「文京歴史的建物の活用を考える会」（たてもの応援団）
第4回	絵に残す文京区の景観「あるく・さぐる・えがく～文京描く会」
第5回	心に染みる感動の奉仕（鶴見芳雄さん、成澤まさ江さん）
第6回	文の京 ロード・サポート播磨坂
第7回	緑のごみ銀行
第8回	千駄木の森を考える会
第9回	須藤公園清掃活動（千駄木三丁目南部町会）
第10回	大塚地区町会連合会
第11回	変化朝顔展示会（文京朝顔・ほおずき市実行委員会）

第12回	小石川後楽園庭園南側緑道
第13回	文京建築会ユース
第14回	礫南五ヶ町（れきなんごかちょう）夏まつり
第15回	みやなが小路（こみち）（根津の路地再生プロジェクト）
第16回	『西片だより』創刊号～700号（地縁法人 西片町会）
第17回	「愛のチャリティー白山まつり」
第18回	文京区坂道マップ
第19回	該当なし
令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止	

○景観広告賞（平成21年度～令和2年度）

表彰対象：周辺環境に配慮し、及び調和している優れた屋外広告物

開催回	受賞物件	所在地
第9回	八重垣煎餅	根津一丁目23番9号
第10回	該当なし	—
第11回	菊見せんべい総本店	千駄木三丁目37番16号
第12回	染物 洗張 丁子屋	根津二丁目32番8号
第13回	一幸庵	小石川五丁目3番15号
第14回	播磨坂もりずみ	小石川四丁目15番13号
第15回	あめ細工 吉原（よしはら）	千駄木一丁目23番5号
第16回	岡埜栄泉	小石川一丁目24番4号
第17回	該当なし	—
第18回	該当なし	—
第19回	本郷 三原堂	本郷三丁目34番5号
令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止		

【文の京都市景観賞 応募件数】

部門等 開催回(年度)	景 観 創 造 賞	ふるさと 景 観 賞	景 観 づ くり 活 動 賞	景 観 廣 告 賞	合 計 件 数
第 1 回 (平成 13 年)	6	10	5	—	21
第 2 回 (平成 14 年)	4	5	2	—	11
第 3 回 (平成 15 年)	28	23	5	—	56
第 4 回 (平成 16 年)	13	21	2	—	36
第 5 回 (平成 17 年)	24	33	4	—	61
第 6 回 (平成 18 年)	27	45	12	—	84
第 7 回 (平成 19 年)	29	56	12	—	97
第 8 回 (平成 20 年)	14	33	4	—	51
第 9 回 (平成 21 年)	26	46	6	16	94
第 10 回 (平成 22 年)	31	39	4	10	84
第 11 回 (平成 23 年)	25	56	3	16	100
第 12 回 (平成 24 年)	22	58	7	8	95
第 13 回 (平成 25 年)	39	52	8	12	111
第 14 回 (平成 26 年)	16	16	4	10	46
第 15 回 (平成 27 年)	29	77	13	13	132
第 16 回 (平成 28 年)	34	73	12	32	151
第 17 回 (平成 29 年)	53	103	6	27	189
第 18 回 (平成 30 年)	43	78	12	16	149
第 19 回 (平成 31 年)	24	23	1	4	52
令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止					

【文の京景観賞 応募件数】

部門等 開催回(年度)	都 市 景 観 部 門	景 観 づ くり 活 動 部 門	こ ども 景 観 写 真 部 門	合 件 計 数
第 20 回 (令和 3 年度)	38	1	5	44
第 21 回 (令和 4 年度)	36	3	12	51



## 17 景観啓発事業

### (1) まち並みウォッチング（平成11年度～令和4年度）

景観事前協議を行った物件や区の景観特性(坂・史跡など)などを中心にコースを設定し、区民等参加者に文京区のまち並みを景観の視点で楽しみながら歩き、区内のまち並みの景観特性について再発見してもらい、景観形成に対する意識の向上を図る普及啓発事業です。

現地では、参加者に対し、講師が対象物件ごとに景観配慮の仕方等の解説を行います。参加者には、それぞれの物件について評価してもらい、その結果を景観事前協議等に反映させています。

	参加人数	コース
平成 11年度	第1回31名 第2回49名	小石川・春日・後楽地区 (H12.3.12、H12.3.26)
12年度	33名	東京大学構内
13年度	37名	千駄木・根津・向丘・弥生
14年度	24名	小石川周辺
15年度	第1回38名 第2回30名	屋外広告物探検隊 屋外広告物探検隊ワークショップ
16年度	20名	江戸川公園～小石川後楽園
17年度	18名	不忍通りふれあい館～ふるさと歴史館
18年度	16名	御茶ノ水駅～湯島総合体育館
19年度	27名	千石駅～六義園
20年度	13名	本郷・後楽界限（東京ドーム周辺）
21年度	19名	音羽通り・目白台・関口大地界限
22年度	18名	本駒込・千石・教育の森公園界限
23年度	22名	本駒込の寺町界限
24年度	24名	本郷・根津周辺界限
25年度	第1回30名 第2回21名	千駄木・根津界限 (H25.5.26) 千駄木・根津界限 (H25.11.23)
26年度	第1回25名 第2回36名	春日・後楽園・本郷界限 (H26.11.6) 根津界限 (H27.2.11)
27年度	第1回30名 13組32名 第2回39名	千駄木・本駒込界限 (H27.5.21) 小石川後楽園周辺 親子編 (H27.11.3) 景観を学ぼう講演会 (H28.3.16)

28年度	第1回30名 第2回32名	景観啓発連続講座「景観を学ぼう！！」講演会 景観啓発連続講座「景観を学ぼう！！」まち歩き(実践編)
29年度	31名	小石川・小日向・音羽界限(小石川～小日向のまち並み)
30年度	27名	本郷・湯島界限(本郷～湯島のまち並み)
令和元年度	25名	関口・目白台界限(関口～目白台のまち並み)
2年度	中止	大塚・白山界限(大塚～白山のまち並み)
3年度	中止	大塚・白山界限(大塚～白山のまち並み)
4年度	24名	湯島・本郷界限(湯島～本郷のまち並み)

(2) 文京パチリ(令和2年度～)、景観連続講座(平成28年度～令和元年度)

区内在住・在学の小学生と保護者を対象に、景観への興味や理解を促す啓発事業です。プロのフォトグラファーを講師として招き、写真の撮り方をレクチャー後、まち並みを子どもの目線で撮影した写真について各自発表します。参加者には後日、発表した写真をまとめた冊子を作成して、全員にプレゼントします。

	参加人数	コース
平成28年度	第1回4組 第2回4組	景観連続講座「親子で風景あつめ隊」(まち歩き編) 景観連続講座「親子で風景あつめ隊」(作品鑑賞編)
29年度	第1回9組 第2回7組	景観連続講座「親子で風景あつめ隊」(まち歩き編) 景観連続講座「親子で風景あつめ隊」(作品鑑賞編)
30年度	第1回6組 第2回3組	景観連続講座「親子で風景あつめ隊」(まち歩き編) 景観連続講座「親子で風景あつめ隊」(作品鑑賞編)
令和元年度	第1回14組 第2回12組	景観連続講座「親子でまちの探検家になろう！」(まち歩き編) 景観連続講座「親子でまちの探検家になろう！」(作品発表編)
2年度	第1回13組 第2回10組	景観教育普及啓発「文京パチリ」(レクチャー) 景観教育普及啓発「文京パチリ」(作品発表会)
3年度	17組	景観教育普及啓発「文京パチリ」(ZOOM参加)
4年度	午前3組 午後5組	景観教育普及啓発「文京パチリ」(レクチャー、作品発表会) (午前 江戸川橋周辺、午後 東京大学周辺)

※令和3年度より、レクチャー、作品発表会を同日で開催

## V 建築指導課

### 1 建築確認・許可に関すること

建築物等の確認・許可、道路位置指定及び廃止・取消し

- ① 建築確認・許可・認定・検査等
- ② 道路位置（建築基準法第42条第1項第5号）の指定・取消し、第42条第2項の廃止
- ③ 違反建築物の調査・是正指導及び建築監視

#### 建築確認受付件数

年 度		平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
区 (都)	建 築 物	84	83	77	63	59
	昇 降 機	21	4	10	5	16
	工 作 物	0	0	2	1	1
	計	105	87	89	69	76
指定 機関	建 築 物	663	632	667	654	618
	昇 降 機	134	146	141	118	119
	工 作 物	17	13	17	7	16
	計	814	791	825	779	753

※ 許可・認定・仮使用申請を含みます。

※ 区受付及び指定機関受付には、都の所管分も含みます。

#### 建築確認と指定機関について

建築主は建築工事に着手する前に、建築主事（都道府県と政令で指定する人口25万人以上の市は必置）の確認を受けることになっています（建築基準法第4条、第6条）。

建築確認等については、平成10年の建築基準法改正により、国土交通大臣または都道府県知事の指定を受けた民間の指定機関（指定確認検査機関）も、行えるようになりました（建築基準法第6条の2）。

#### 構造別建築申請件数

(令和4年度)

建築物の構造	総数	区 扱					都 扱				
		計	確認 申請	計画 通知	許可 認定	仮使用 申請	計	確認 申請	計画 通知	許可 認定	仮使用 申請
総 数	59	52	6	10	35	1	7	-	1	1	5
木 造	9	9	3	-	6	-	-	-	-	-	-
鉄骨鉄筋コンクリート造	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鉄筋コンクリート造	17	15	2	3	10	-	2	-	-	1	1
鉄 骨 造	30	25	-	7	17	1	5	-	1	-	4
コンクリートブロック造	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
そ の 他	3	3	1	-	2	-	-	-	-	-	-

注) 許可申請・仮使用申請については計画通知も含みます。

## 着工建築物数

### (1) 構造別

年 度	総 数		木 造		鉄骨鉄筋コン クリート造		鉄筋コンク リート造	
	棟数	床面積 (㎡)	棟数	床面積 (㎡)	棟数	床面積 (㎡)	棟数	床面積 (㎡)
平成 30 年度	481	170,254	279	31,514	—	—	59	62,354
令和元年度	550	201,998	323	37,729	1	238	75	119,375
2 年度	531	244,213	318	36,886	3	14,330	91	127,568
3 年度	520	298,760	331	40,682	4	7,043	83	102,768
4 年度	484	201,155	293	35,631	3	14,567	82	100,458

### (つづき)

年 度	鉄 骨 造		コンクリート ブロック造		そ の 他	
	棟数	床面積 (㎡)	棟数	床面積 (㎡)	棟数	床面積 (㎡)
平成 30 年度	140	76,274	—	—	3	112
令和元年度	148	44,393	1	211	2	52
2 年度	114	65,279	—	—	5	150
3 年度	95	148,031	—	—	7	236
4 年度	96	50,214	—	—	10	285

### (2) 建築主別

年 度	総 数	国	都道府県	市区町村	会 社	会社以外 の 団 体	その他
平成 30 年度	481	5	1	5	168	9	293
令和元年度	550	—	5	3	180	13	349
2 年度	531	—	—	12	176	10	333
3 年度	520	2	1	6	210	11	290
4 年度	484	1	1	9	186	11	276

## 着工新設住宅戸数

年 度	総 数		持 家		貸 家		給 与 住 宅		分 譲 住 宅	
	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積
平成 30 年度	1,817	114,822	256	29,939	747	32,072	5	684	809	52,127
令和元年度	2,310	135,070	299	35,165	1,288	55,413	43	4,812	680	39,680
2 年度	3,040	167,760	308	37,199	1,638	60,029	151	5,339	943	65,193
3 年度	2,535	157,978	235	30,304	1,558	72,853	2	326	740	54,495
4 年度	2,336	154,268	224	30,062	1,258	60,993	23	1,452	831	61,761

## 道路位置 指定・廃止又は取消し件数

年 度	第 42 条第 1 項第 3 号	第 42 条第 1 項第 4 号	第 42 条第 1 項第 5 号		第 42 条第 2 項
	廃止	指定	指定	廃止又は取消し	廃止又は取消し
平成 30 年度	0 件	0 件	1 件 (21.34m)	1 件 (50.90m)	0 件
令和元年度	1 件(21.41m)	0 件	0 件	0 件	1 件(23.98m)
2 年度	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件
3 年度	0 件	0 件	3 件(38.92m)	1 件(19.28m)	2 件(58.55m)
4 年度	0 件	0 件	0 件	0 件	1 件(22.53m)

## 2 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

区では、大塚五、六丁目地区において、燃えない・燃え広がらないまちづくりのため、東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づく新たな防火規制区域を指定しました。(平成 27 年 1 月 27 日施行)

### 【規制の内容】

指定された区域内では、従来の建築基準法の規制に加え、下記の規制が適用されます。

- (1) 全ての建築物は、準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能の建築物以上とします。
- (2) 延べ面積 500 平方メートルを超える建築物は耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能の建築物とします。

### 【指定区域】

大塚五丁目の一部、大塚六丁目の一部

## 3 文京区耐震改修促進計画に関すること

### 【計画の目的】

文京区は、住宅及び建築物の耐震化を促進することにより、区全体の災害に強いまちづくりの実現に向けて、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止める減災の視点を基本において、区民の生命と財産を保護することを目的として「文京区耐震改修促進計画」を平成 20 年 3 月に策定し、平成 23 年 12 月に改訂、平成 27 年 3 月に改定しました。

その後、東京都の耐震改修促進計画の改定や令和元年度末の耐震化率の状況等を踏まえ、令和 3 年 3 月に改定を行い新たに令和 7 年度末の目標を設定しました。

### 【計画の期間】

平成 20 年度から令和 7 年度までとし、概ね 3 年を目途として検証します。

## 耐震化率の現状と目標

建築物の種類	耐震化率 ※	
	令和元年度末	目標 (令和7年度末)
一般住宅 (戸建住宅、共同住宅)	92.0%	95.0%
民間特定建築物	95.2%	おおむね解消
特定緊急輸送道路沿道の建築物	83.5%	90.0%

※ 耐震化率は、耐震性を満たす住宅・建築物数（昭和57年以降の住宅・建築物数＋昭和56年以前の住宅・建築物のうち、耐震性を満たす住宅・建築物数）が住宅・建築物総数に占める割合（一般住宅は戸数）

## 4 文京区空家等対策計画に関すること

### 【計画の目的】

平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、空家等の適切な管理に関する所有者等の責務及び空家等に関して必要な措置を講ずるなどの自治体の責務が明確になりました。本区においても、適切な維持管理がなされないまま放置され、保安上の問題だけでなく、防災、衛生、景観上の問題から周囲に悪影響を及ぼすなど危険度の高い空家等がみられます。

本計画は、本区における空家等の現状及び課題を把握し、空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が及ぼす諸問題について広く周知し、さらに、管理不全な空家等を減らしていくために、総合的な空家等対策を推進していくことを目的とし、平成30年7月に策定し、令和5年3月に改定しました。また、令和元年10月に「文京区特定空家等に関する基準」を策定しました。

### 【計画の期間】

令和5年度から令和14年度までとし、国の空家等対策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、策定度5年を目途に検証を行い、必要が生じた場合は見直しを行います。

## 5 建築防災に関すること

### (1) 老朽建築物（空家等）、危険な塀、落下物の調査及び改修指導

建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければなりません。老朽化した建築物（空家等）、危険な塀、落下物についての調査及び維持管理や改修の指導等を行っています。

また、平成30年に発生した大阪北部地震を受け、通学路沿道に面する塀の目視による外観調査を行いました。

危険度の高い塀から順次、塀の改修等や適正な維持管理について、所有者や管理者に周知・啓発を図っています。

### (2) 風俗営業許可建築物及び食品衛生営業許可建築物に対する現場実査

建築物の防火安全対策を推進するため、風俗営業許可においては警察部局及び消防部局と、また食品衛生営業許可においては、食品衛生部局及び消防部局との連携を図って

います。それらの営業許可申請が提出された場合、対象となる建築物に対する現場実査を行っています。

#### 現場実査件数

年 度	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
風俗営業法関係	34	31	20	22	37
食品衛生法関係	56	54	53	80	85
合 計	90	85	73	102	122

- (3) 特殊建築物の防災査察及び防災改修指導  
消防署と連携を図り、特殊建築物の防災査察及び防災改修指導を行っています。

## 6 定期報告に関すること

建築災害を未然に防止するためには、建築物の敷地、構造及び建築設備等を常に適法な状態に維持するように努めることが重要であり、特定行政庁※が指定する建築物（昇降機などの建築設備や遊戯施設などの工作物も含みます。）の所有者等は、定期的に、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告することになっています（法第12条第1項及び第3項）。

報告は、定期報告の種類ごとに受付機関を経由して特定行政庁に行います。

- (1) 特定建築物等の定期調査報告 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
- (2) 防火設備の定期検査報告 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
- (3) 建築設備の定期検査報告 一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター
- (4) 昇降機等の定期検査報告 一般社団法人東京都昇降機安全協議会

※特定行政庁とは、建築確認等を行っている行政庁の長をいい、敷地内に延べ面積が1万㎡を超える建築物がある場合は東京都知事、それ以外の場合は文京区長をいいます。

## 7 建設リサイクル法に関すること

建設リサイクル法の届出

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」に基づき、特定建設資材を用いた解体工事、新築工事等で一定規模以上のものについて、工事の事前届出と分別解体等の実施、特定建設資材の再資源化等の実施が義務付けられています。発注者又は受託した業者は、工事着工の7日前までに、分別解体等の計画等について届出が必要です。

#### 【対象建設工事】

- ・建築物に係る工事
    - ① 解体工事の場合：取り壊す部分の床面積が80㎡以上のもの
    - ② 新築又は増築工事： 工事をする部分の床面積が500㎡以上のもの  
(増築の場合は工事をする部分が対象)
    - ③ 修繕、模様替え： 請負代金又は自主施工の場合工事金額が1億円以上のもの
- ※道路工事等の提出先は土木部管理課

## 届出((通知) 件数)

年 度	届出書	変更届出書	通知書	合計	報告書	総計
平成30年度	396	6	17	419	9	428
令和元年度	377	3	12	392	14	406
2年度	368	7	8	383	4	387
3年度	402	9	8	419	8	427
4年度	405	4	13	422	6	428

## 8 建築物のエネルギー消費性能に係る認定等に関すること

建築物部門における省エネルギー対策の抜本的強化を目的として制定された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」は、規制措置と誘導措置を一体的に講じたものです。

規制措置は平成29年4月1日から、誘導措置は平成28年4月1日から施行されています。

なお、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の施行に伴い、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づく届出及び定期報告制度については、平成29年3月31日をもって廃止となりました。

### 【規制措置の概要】

#### ・省エネ基準適合義務・適合性判定

建築主は、適合義務の対象となる特定建築行為をしようとするときは、その工事に着手する前に省エネ計画を所管行政庁又は登録省エネ判定機関に提出し、省エネ基準に適合していることの省エネ適合性判定を受ける必要があります。

また、基準適合義務の規定を建築基準関係規定とみなすことにより、建築基準法に基づく建築確認及び完了検査の対象となり、基準に適合しなければ、建築物の工事着手や建築物の使用開始ができないこととなっています。

※平成29年度から制度化されました。

#### ・届 出

適合義務の対象となる特定建築行為に該当するものを除く床面積が300㎡以上の建築物の新築、増改築を行う場合、建築主は届出に係る省エネ計画を所管行政庁に提出することが義務付けられています。

※平成29年度から制度化されました。

### 【誘導措置の概要】

#### ・性能向上計画認定・容積率特例

省エネ性能の向上に資する建築物の新築又は増築、改築、修繕、模様替え若しくは建築物への空気調和設備等の設置・改修について、当該計画が一定の誘導基準に適合していると判断できる場合、所管行政庁に当該計画の認定申請を行うことができます。

認定を取得した場合、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、性能向上計画認定に係る基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における政令で定める床面積（省エネ性能向上のための設備について、通常の建築物の床面積を超える部分（建築物の延べ面積の10%を上限）。）



は算入しないことができます。

※平成28年度から制度化され、令和4年度の認定件数は1件です。

・省エネに関する表示制度

認定申請された建築物が省エネ基準に適合していると判断できる場合、当該建築物を認定し表示することができることとなっています。認定を取得した場合、規則で定めるとおり当該建築物に係る広告や契約書類において認定を受けている旨の表示を行うことができます。

※平成28年度から制度化され、令和4年度の認定件数は0件です。

## 9 低炭素建築物の認定に関すること

低炭素建築物とは、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物のことをいいます。

低炭素建築物の新築等をしようとする方は、国土交通省令で定めるところにより「低炭素建築物新築等計画」を作成し、文京区へ認定の申請をすることができます。

認定を受けた建築物については、住宅に係る所得税等の税制優遇や容積率緩和措置の対象となります。

### 低炭素建築物新築等計画 認定件数

年 度	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
認定件数	12	70	88	207	146

## 10 長期優良住宅の認定に関すること

長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁に認定を申請することができます。この制度を活用することにより、所得税等の税制優遇を受けることができます。

なお、平成28年度より既存住宅の増築・改築も対象とした認定も開始されました。

### 長期優良住宅建築計画 認定件数

年 度	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
認定件数	61	65	65	77	66

※変更認定、譲受人決定、地位の承継、既存建築物の増築・改築の認定件数も含まれます。

## 1.1 その他証明発行

### (1) 建築確認台帳記載事項証明

建築確認台帳に記載された建築主、建築場所、敷地面積等について証明を発行します。

### (2) 道路位置原図写交付証明

建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定等が行われた道路について、道路位置指定申請図の写しを証明書として発行します。

### (3) 住宅用家屋証明（租税特別措置法に関する証明）

住宅用の家屋を新築又は取得した場合は、所有権の保存や移転等の登記を行うことになり、登記の際には、登録免許税がかかります。一定の要件を満たす場合は登録免許税が軽減されます。軽減のために必要な証明を発行します。

#### 建築諸証明件数

年 度	平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度
台帳記載事項証明	5,578	5,260	4,608	4,857	5,019
道路位置指定証明	780	869	686	708	740
住宅用家屋証明	1,218	1,202	1,083	1,248	836
合 計	7,576	7,331	6,377	6,813	6,595
概要書（写）発行	9,641	9,661	9,738	10,608	11,631

※公用発行も含まれます。

都市計画部概況

令和5年度版

発行

令和5年7月

編集発行

文京区都市計画部