

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【文京区】

大塚五・六丁目地区

令和8年3月

文京区

1 整備目標・方針

地区名	大塚五・六丁目地区		整備地域名	東池袋・大塚地域					
位置	文京区大塚二丁目、大塚三丁目、大塚四丁目、大塚五丁目及び音羽二丁目の各一部並びに大塚六丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成27年1月26日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯	不燃領域率				大塚五丁目の一部	14.0	2	2	2
					大塚六丁目	12.9	3	4	4
					大塚二丁目の一部(道路部分)	0.17			
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	58.7%	大塚三丁目の一部(道路部分)	0.03			
当初	平成26年12月24日	27.9ha	令和3年(正式値)	63.1%	大塚四丁目の一部(道路部分)	0.36			
区域変更			令和6年(参考値)	64.2%	音羽二丁目の一部(道路部分)	0.44			
区域変更			最終目標値(令和12年)	70%	計	27.9ha			
地区の現況・課題									
<p><現況></p> <ul style="list-style-type: none"> 大塚五・六丁目地区は南は不忍通り、東は春日通りといった広幅員幹線道路に接しているが、北は不燃化特区の実施地区に指定されている豊島区東池袋四・五丁目地区に隣接している。 大塚五丁目の概ね西半分は豊島ヶ岡公園(都市計画公園)、豊島ヶ岡墓地等であり、不燃化特区の指定範囲は、都市計画公園及び豊島ヶ岡御陵等を除く大塚五丁目及び大塚六丁目地区の27.9haとする。 令和6年における、大塚五丁目の老朽木造棟数率は、S55以前、H2以前、H12以前で、それぞれ33.16%、42.31%、52.39%であり、住宅戸数密度86.23世帯/haである。 また、同年における大塚六丁目での老朽木造棟数率は、S55以前、H2以前、H12以前で、それぞれ42.31%、52.39%、54.26%であり、住宅戸数密度189.37世帯/haである。 (令和6年指標:東京都情報提供資料) 大塚五・六丁目の人口及び世帯数は、8,720人、世帯数5,146世帯である。それぞれの町丁目別では、大塚五丁目が4,563人、2,621世帯であり、大塚六丁目が4,157人、2,525世帯である。 [令和7年8月1日現在:文京区人口統計資料] <p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽木造棟数率が、大塚五丁目で52.39%、大塚六丁目で54.26%であることから、両地区内の半数を老朽木造が占める課題を有する。 									
整備目標・方針									
<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 不燃化特区制度を活用し、不燃化を促進することにより燃え広がらないまちづくりの実現を図る。 住民の不燃化に対する意識啓発を図り、地域の防災性を向上させる。 令和12年に不燃領域率70%以上の達成を目指す。 <p>(2)整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽建築物の除却の促進支援及び不燃化建替えの促進支援により老朽建築物の除却や建替えに要する費用の一部を助成することで、地域の不燃化を図る。 不燃化建替え促進支援において、多世帯(子世帯と親世帯等)が同居する場合にあっては、加算助成し、更なる建替えの促進を図る。 細街路の拡幅整備に協力する土地所有者を奨励し、建築基準法で定められた4メートル道路の確保及び東京都建築安全条例による隅切り用地を整備し、延焼クラスター拡大の抑制を図る。 都の都市計画道路であり特定緊急輸送道路でもある春日通り(都市計画道路放射8号線、国道254号)を国が拡幅整備を行い、地域の延焼遮断帯を形成し地域の不燃化を図る。 権利者等からの要望に応じ、建替えや移転等に関する相談が可能な専門家の派遣を行う。 また、ホームページ及び地域に関するハンドブック並びに区報等を通じ、建築物の除却及び建替えへの機運醸成を図る。 現地相談ステーションを設置して、地区内の住民・地権者等の様々なニーズにきめ細かく対応し、不燃化の普及啓発を図る。 都の税制度である「固定資産税」及び「都市計画税」について、都の減免要綱と連帯し、更なる建替えの促進を図る。 									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進 無接道敷地等の解消支援 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現地相談ステーションの活用 春日通りの整備による延焼遮断帯形成 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽建築物の除却の促進 不燃化建替えの促進 高齢者世帯への建替え加算 細街路拡幅の奨励 春日通りの整備による延焼遮断帯形成 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 専門家派遣 現地相談ステーションの活用 不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免 				

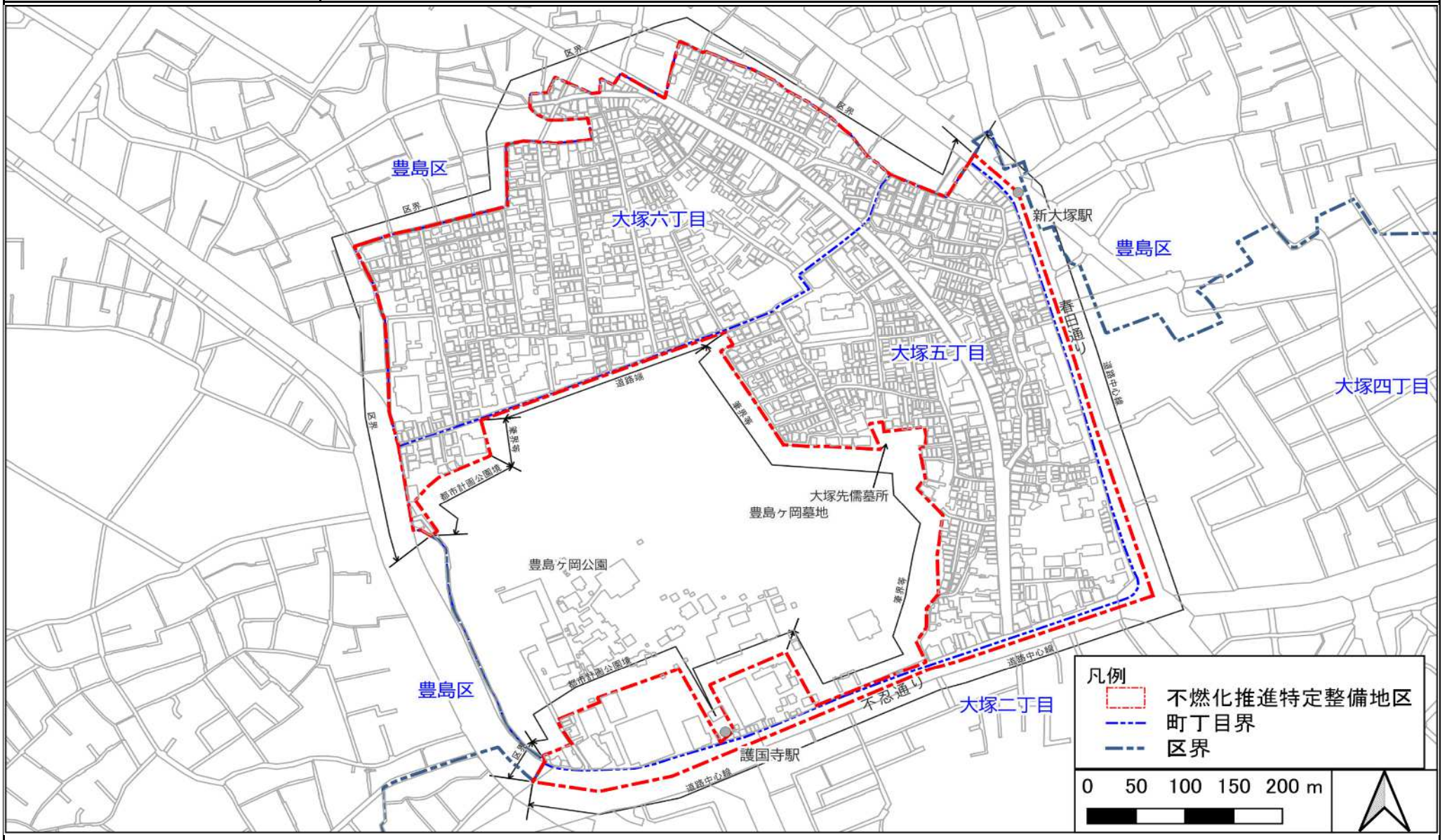
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
				不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	老朽建築物の除却の促進	・老朽建築物(耐用年数の2/3を超過した木造建築物)の除却にかかる費用を助成し、老朽建築物の除却の促進を図る	区	・老朽建築物除却等支援(老朽建築物除却等助成支援のうち除却費) ・まちづくりコンサルタント派遣支援	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	
	A-2	不燃化建替への促進	・準耐火建築物以上の耐火性能を有する建築物の建替えに関し費用の一部を助成し、不燃化建替への促進を図る	区	・共同建替え助成支援(建築設計費) ・戸建建替え助成支援(建築設計費)	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	
	A-3	高齢者世帯への建替え加算	・不燃化建替え促進支援において、多世帯(子世帯と親世帯等)が同居する場合にあつては、加算助成し、更なる建替えの促進を図る	区	・高齢者世帯への建替え加算助成支援	不燃化特区全域(27.9ha)	新規	
	A-4	細街路拡幅の奨励	・細街路の拡幅整備に協力する土地所有者を奨励し、建築基準法で定められた4メートル道路の確保及び東京都建築安全条例による隅切り用地を整備する	区	・区による細街路拡幅整備事業	不燃化特区全域(27.9ha)	新規	
	A-5	春日通りの整備による延焼遮断帯形成	・都の都市計画道路であり特定緊急輸送道路でもある春日通り(都市計画道路放射8号線、国道254号)を国が拡幅整備を行い、地域の延焼遮断帯を形成する	都国	・都による都市計画事業 ・国による道路拡幅事業	延長約1.4km (うち特区内約590m)	事業中	
コア事業以外の事業	B-1	専門家派遣	・権利者等からの要請に応じ、建替えや移転等に関する相談が可能な専門家の派遣を行う	区	・専門家派遣支援(土業派遣支援)	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	
	B-2	現地相談ステーションの活用	・現地相談ステーションを設置して、地区内の住民・地権者等の様々なニーズにきめ細かく対応し、不燃化の普及啓発を図る	区	・現地相談ステーション管理・運営支援	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	
	B-3	不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免	・都の税制度である「固定資産税」及び「都市計画税」について、都の減免要綱と連携し、更なる建替えの促進を図る	都	・不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱(25主税第124号)	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新防火規制	都	・延べ面積500㎡超は耐火建築物 ・その他の建築物は原則準耐火建築物以上	不燃化特区全域ただし防火地域を除く	H27.1.26施行	

3 区域図

大塚五・六丁目地区



4 整備方針図

大塚五・六丁目地区

○コア事業の取組(地区全域)

- A-1 老朽建築物の除却の促進
- A-2 不燃化建替えの促進
- A-3 高齢者世帯への建替え加算
- A-4 細街路拡幅の奨励

○コア事業の取組(地域部分)




- A-5 春日通り整備による延焼遮断帯の形成

○コア事業以外の取組(地区全域)

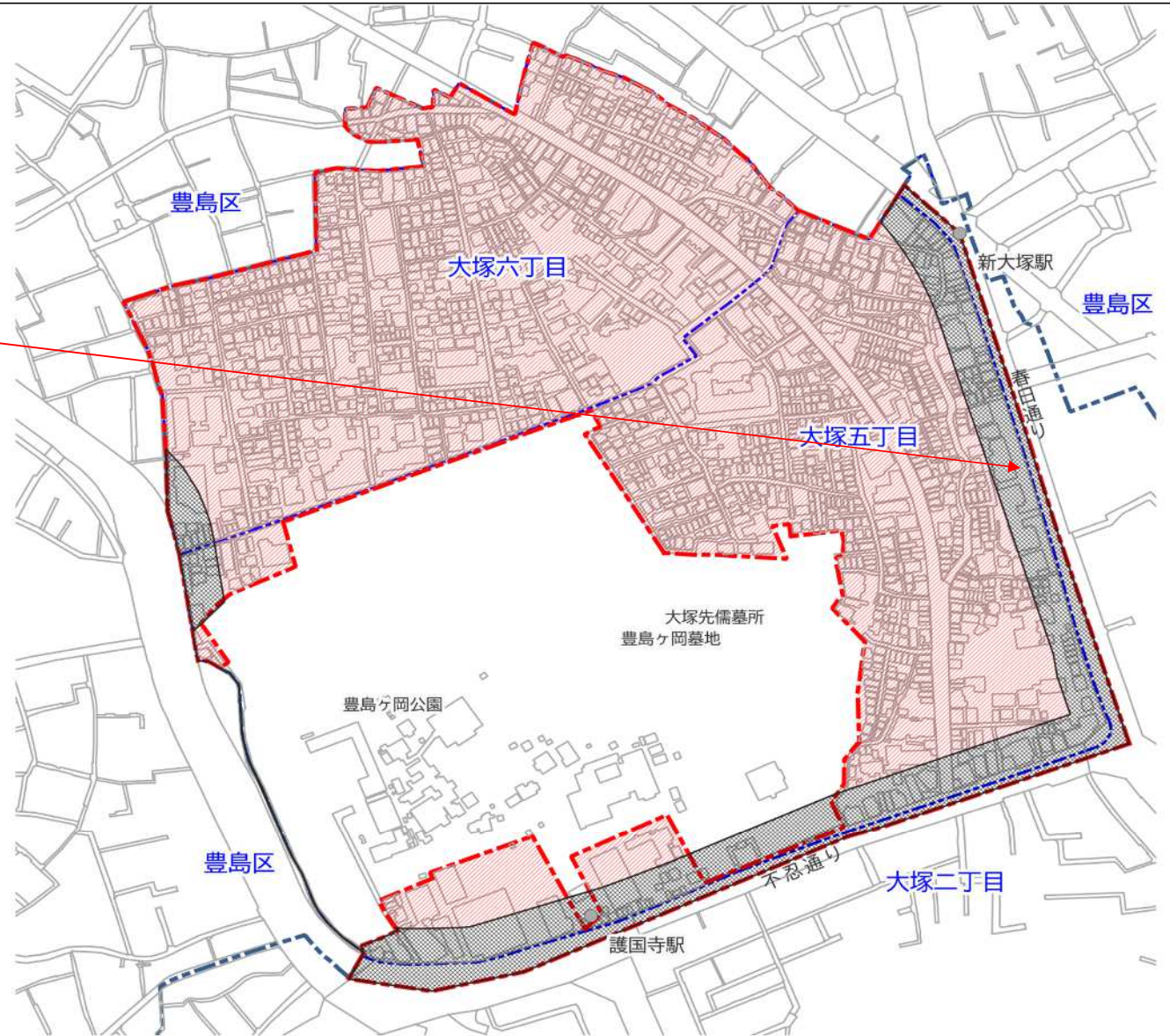
- B-1 専門家派遣
- B-2 現地相談ステーションの活用
- B-3 不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免

○規制誘導策(防火地域を除く地区全域)

- C-1 新防火規制

-  不燃化推進特定整備地区
-  新防火規制の指定区域
-  防火地域

0 50 100 150 200 m



5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
コア事業	A-1	老朽建築物の除却の促進	老朽建築物除却等支援	老朽建築物除却等支援					
			まちづくりコンサルタント派遣支援	まちづくりコンサルタント派遣支援					
	A-2	不燃化建替えの促進	共同建替え助成支援	共同建替え助成支援					
			戸建建替え助成支援	戸建建替え助成支援					
	A-3	高齢者世帯への建替え加算	高齢者世帯への建替え加算助成支援						
	A-4	細街路拡幅の奨励	区による細街路拡幅整備事業						
	A-5	春日通りの整備による延焼遮断帯形成	都による都市計画事業	都による都市計画事業					
			国による都市計画事業	国による都市計画事業					
	コア事業以外の事業	B-1	専門家派遣	専門家派遣支援	専門家派遣支援				
		B-2	現地相談ステーションの活用	現地相談ステーション管理・運営支援	現地相談ステーション管理・運営支援				
B-2		不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免	固定資産税及び都市計画税の減免(25主税税124号)	固定資産税及び都市計画税の減免(25主税税124号)					
規制誘導策	C-1	新防火規制	新防火規制実施(構造制限による不燃化誘導)						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。