

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3年3月

文京区

### 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	大塚五・六丁目地区					
<b>位置</b>	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			<b>面積(ha)</b>	27.9ha	
<b>地区の現況・課題</b>	<p>&lt;現況&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>大塚五丁目については、老朽木造棟数率40.0%、住宅戸数密度84.0世帯/ha、大塚六丁目については、老朽木造棟数率40.3%、住宅戸数密度182.6世帯/haである。(平成28年指標)</li> <li>大塚五・六丁目の人口は、8,426人、世帯数4,803世帯(令和2年9月1日現在)である。</li> </ul> <p>&lt;課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広幅員幹線道路以外の街区内部では、震災時に延焼の危険性が高い木構造(防火造、木造)建物が密集し、また、接道条件に問題を有する木構造(防火造、木造)建物も散見され、震災時における消防活動困難区域があり、防災面で問題を抱えている。</li> </ul>	<b>町丁目</b>	<b>面積(ha)</b>	<b>地域危険度(第8回)</b>		
			<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>	
		大塚五丁目の一部	14.0	2	2	3
		大塚六丁目	12.9	3	4	4
		大塚二丁目の一部(道路部分)	0.17			
		大塚三丁目の一部(道路部分)	0.03			
		大塚四丁目の一部(道路部分)	0.36			
		音羽二丁目の一部(道路部分)	0.44			
	計	27.9ha				
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<b>新たな取組</b>					
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的働きかけ</li> <li>不燃化建替えの促進</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽建築物の除却促進</li> <li>専門家派遣</li> <li>総合相談ステーション設置</li> <li>春日通りの整備による延焼遮断帯形成</li> </ul>	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進</li> <li>無接道敷地等の解消支援</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現地相談ステーションの活用</li> <li>春日通りの整備による延焼遮断帯形成</li> </ul>					
<b>整備目標・方針</b>	<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>平成28年度末不燃領域率58.7%より10ポイントアップの不燃領域率68.7%以上の達成を目指す。(令和7年度末)</li> </ul> <p>(2)整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>戸別訪問や士業派遣、相談会・講演会の開催等、区の積極的な働きかけによって、着実な不燃化等の整備促進を図る。</li> <li>老朽建築物除却等支援、建替え促進支援により老朽家屋の除却や建替えを促進し不燃化を図る。</li> <li>現地相談ステーションを活用し、住民・地権者の個々のニーズに即した、きめ細かな対応により、地域の防災性の向上を図る。</li> <li>住民の意向を踏まえた無接道敷地等の解消を図る。</li> </ul>					
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	60.0%	68.7%	現況：平成30年度末 最終：令和7年度末			

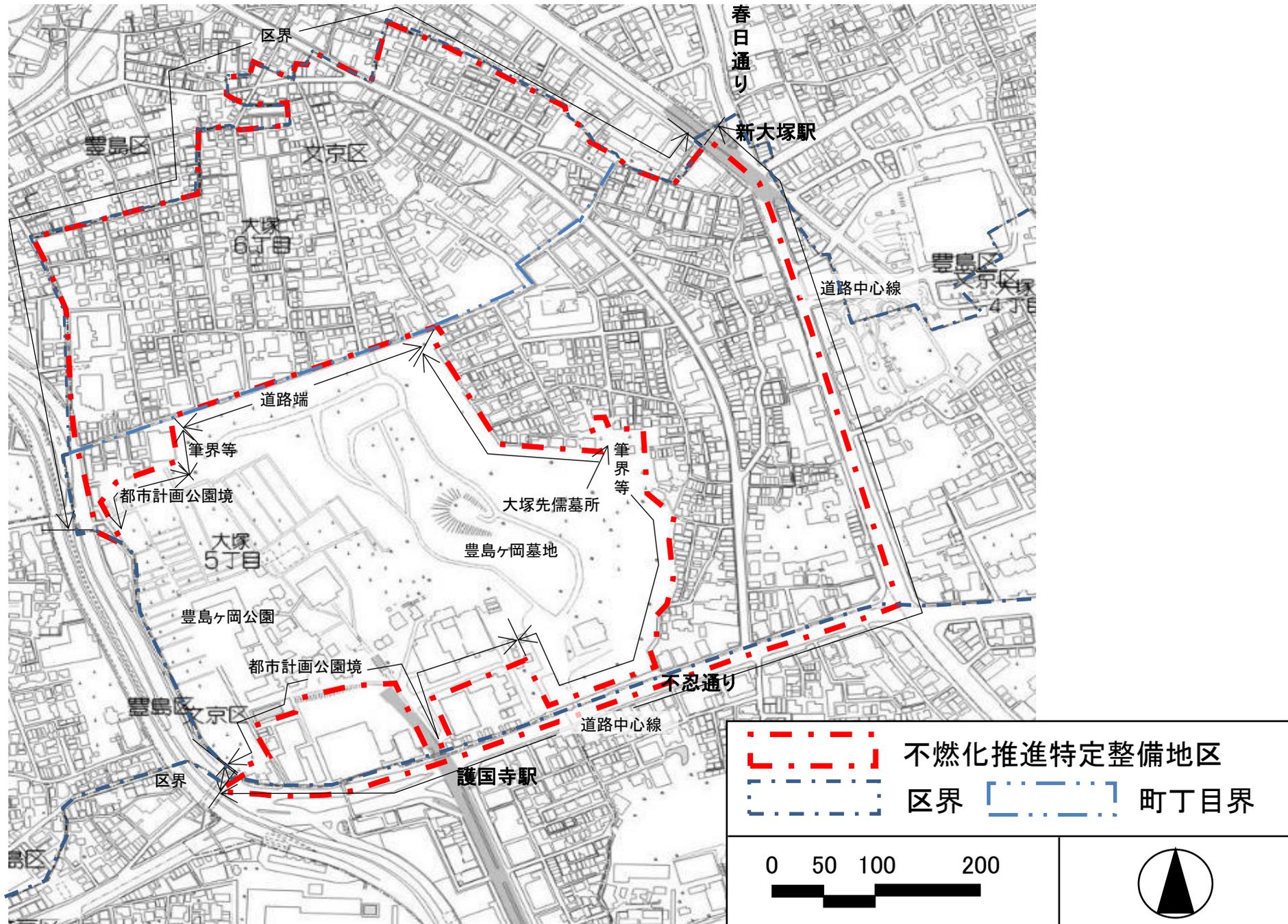
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進	・土業派遣を活用し、住民の意向把握、ニーズへの対応を行い、除却費助成等により地区内の老朽建築物の除却、木造建築物の不燃化建替えの促進を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸別建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	
	A-2	無接道敷地等の解消支援	・関係権利者の合意形成及び無接道敷地等の解消に向けて、専門家等による戸別訪問、相談会、勉強会、説明会等を実施し、支援する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸別建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	不燃化特区全域(27.9ha)	新規	
コア事業以外の事業	B-1	現地相談ステーションの活用	・現地相談ステーションを活用して、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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区有施設内にある現地相談ステーションの活用</li> <li>・セミナー、講演会及び意見交換会等の開催</li> <li>・区職員による相談及び申請窓口の開設</li> </ul>	区	不燃化特区全域(27.9ha)	事業中	
	B-2	春日通りの整備による延焼遮断帯形成	・特定緊急輸送道路である春日通り(都市計画道路放射8号線、国道254号)の拡幅整備を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国による道路拡幅事業</li> </ul>	国	延長約1.4km (うち特区内約590m)	事業中	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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	・自然更新による不燃化を促進するため、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を指定し、建築物の耐火性能の強化・市街地の防災性の向上を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延べ面積500㎡超は耐火建築物</li> <li>・その他の建築物は原則準耐火建築物以上</li> </ul>	都	不燃化特区全域(防火地域を除く。)	H27.1.26施行	

3 区域図

文京区 大塚五・六丁目地区



#### 4 整備方針図

文京区 大塚五・六丁目地区

○コア事業における取組(地区全域)

- A-1 老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進
- A-2 無接道敷地等の解消支援

○コア事業以外の取組(地区全域)

- B-1 現地相談ステーションの活用

○コア事業以外の取組

- B-2 春日通り拡幅整備による延焼遮断帯の形成

○規制誘導策(防火地域を除く地区全域)

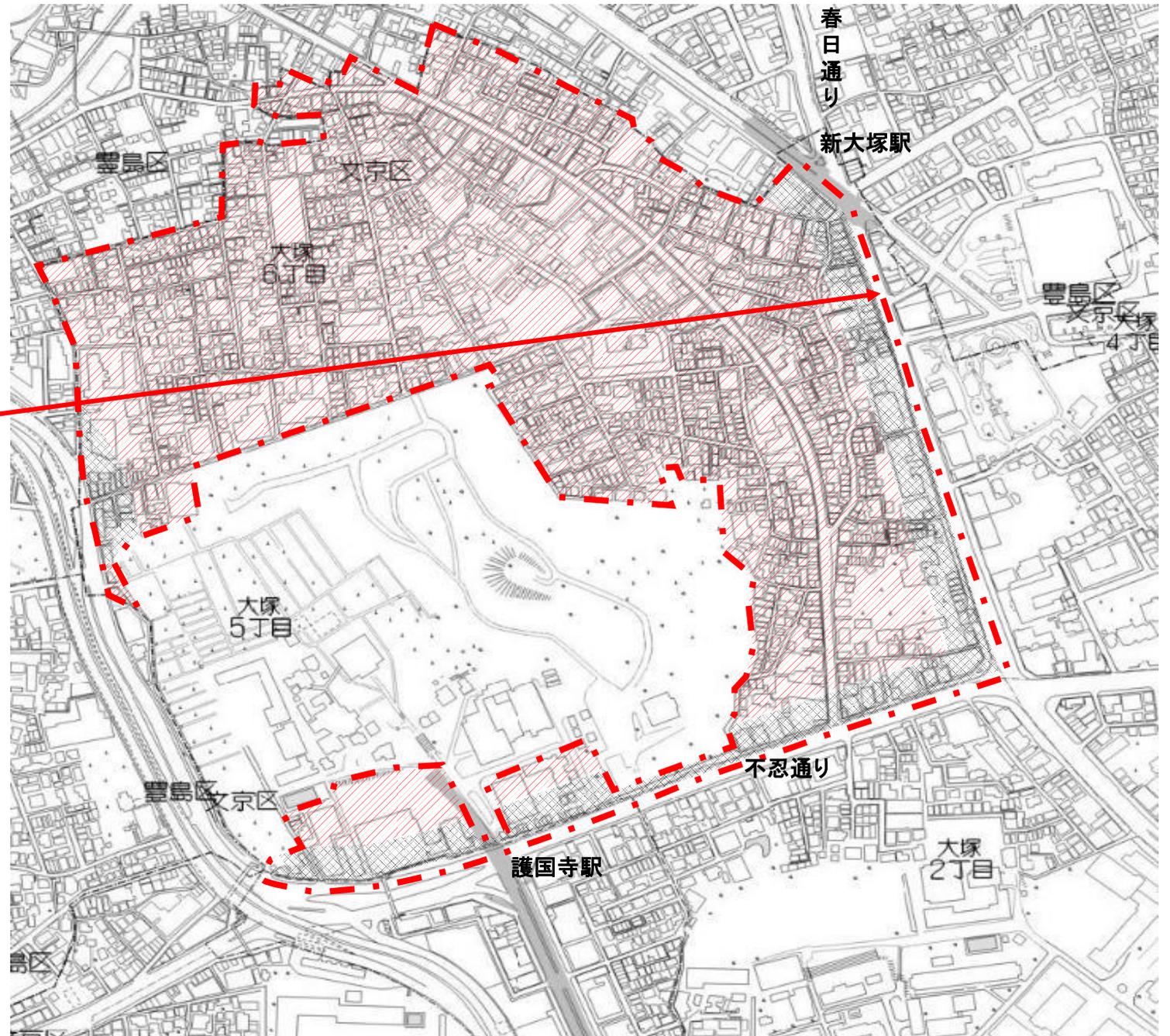
- C-2 新防火規制

 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 50 100 200



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	年度		
コア事業	A-1 老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進	士業派遣支援								
		戸別訪問支援								
		老朽建築物除却等支援								
		共同建替え助成支援								
		戸別建替え助成支援								
		固定資産税及び都市計画税の減免								
		A-2 無接道敷地等の解消支援	まちづくりコンサルタント派遣支援							
			士業派遣支援							
	無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援									
	戸別訪問支援									
	老朽建築物除却等支援									
	共同建替え助成支援									
	戸別建替え助成支援									
	固定資産税及び都市計画税の減免									
	B-1	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							
	B-2	春日通りの整備による延焼遮断帯形成	整備事業実施(完了年度未定)							
	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。