

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

平成26年2月

第1回変更認定 平成26年11月

第2回変更認定 平成29年 3月

文京区

1 整備目標・方針

地区名	大塚五・六丁目地区					
位置	東京都文京区大塚五丁目の一部、大塚六丁目他			面積(ha)	27.9	
地区の現況・課題	<p><現況></p> <ul style="list-style-type: none"> 大塚五・六丁目は南は不忍通り、東は春日通りといった広幅員幹線道路に接しているが、北は不燃化特区の先行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る。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とする。 大塚五・六丁目の人口は、7,844人、世帯数4,406世帯〔平成25年7月〕であり、また、建物棟数は約1,600棟のうち木構造(防火造、木造)が約1,070棟〔平成23年土地利用現況調査〕と7割弱を占めている。 <p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> 低層住宅が主体のエリアでは木構造(防火造、木造)建物が密集しており、延焼防止等の防災面で問題を抱えている。 年々建替えも進みつつあるが、木構造(防火造、木造)への建替えもあり、限られた期間で燃えない・燃え広がらないまちを形成していくためには、準耐火以上の建替えをより一層促進することにより、地区の不燃化の向上を図る必要がある。 	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		大塚五丁目の一部	14.0	2	2	2
		大塚六丁目	12.9	3	4	3
		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	27.9				
これまでの防災都市づくりの主な取組	新たな取組					
<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅市街地整備促進事業(平成18年度事業完了)を15年間実施し、道路整備、公園整備、木造賃貸住宅等建替え助成を行い、防災性及び住環境の向上を図った。 上記事業により、公園整備は、住環境事業用地7箇所を取得し、6箇所の広場、1箇所の児童遊園を整備した。 木造賃貸住宅等建替え助成は、8棟11戸の老朽木造賃貸住宅等が、6棟74戸の耐火構造の住宅に建替えられた。 	<p>本地区の不燃化を促進し燃え広がらないまちづくりを目指して下記の新たな取組を予定</p> <ul style="list-style-type: none"> 準防火地域に新たな防火規制の導入 不燃化特区の指定を受け、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 不燃化特区制度を活用し、建替え助成制度、老朽建築物除却助成制度の創設 地区内に総合相談ステーションを設置 					
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、不燃化促進により延焼による焼失のないまちの実現を図る。 平成32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"> 準防火地域に新たな防火規制を導入し、より防火性能の高い建築物への誘導を図る。 戸別訪問や専門家による相談会の実施等、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。 建替え助成制度、老朽建築物除却助成制度により建替えや老朽家屋の除却を促進し不燃化を図る。 総合相談ステーションを設置し、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。 						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	54.0%	70%	現況の不燃領域率は、平成23年土地利用現況調査のGISデータより計測(東京都方式)			

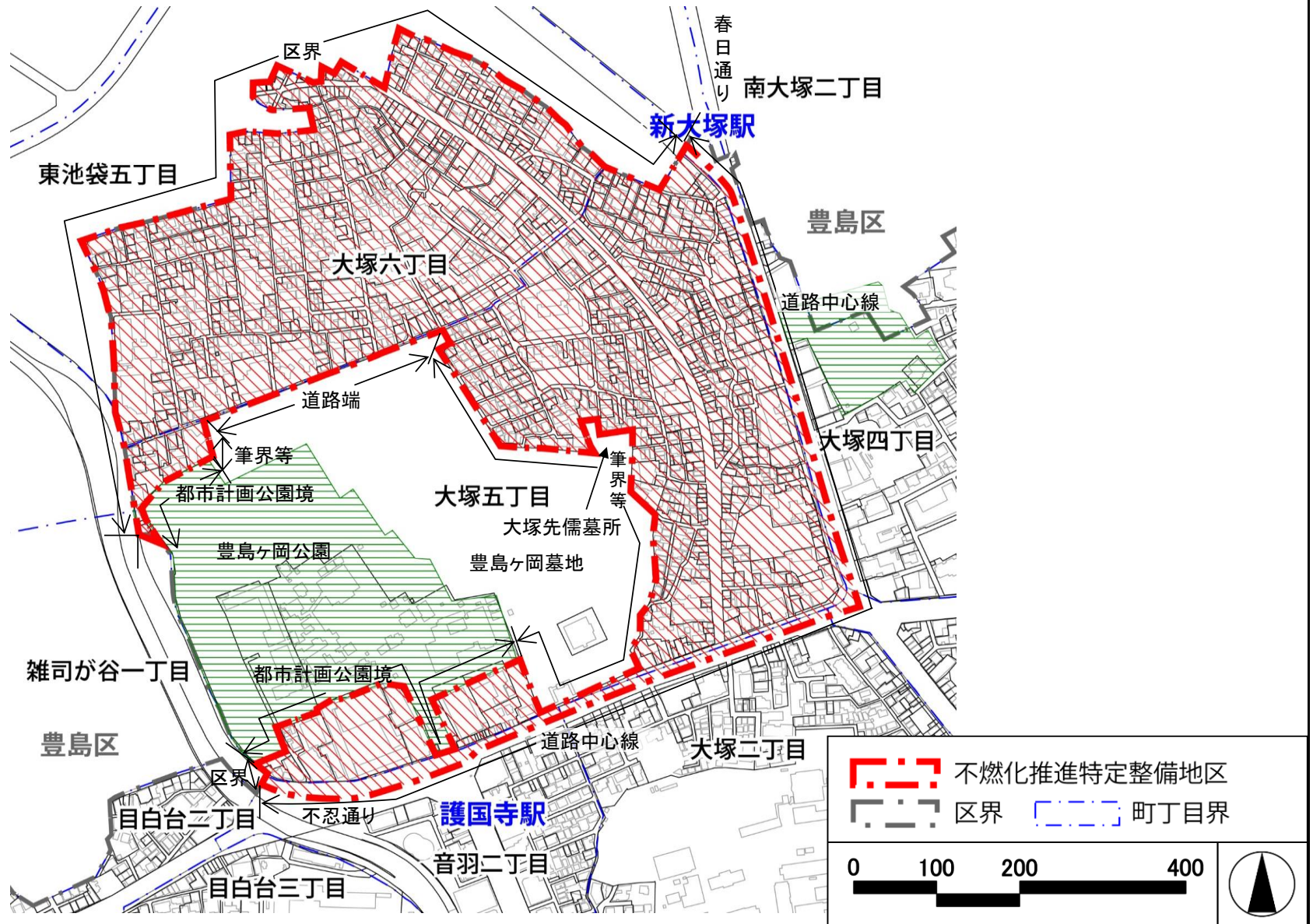
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
				(●: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)				
コア事業	A-1	積極的働きかけ	・専門家等による不燃化対象住戸の全戸訪問により住民のニーズを把握する。	●全戸訪問型派遣	区	不燃化特区全域(28ha) 訪問対象数:約1000件予定	事業中	
	A-2	不燃化建替への促進	・建替え助成等による地区内の木造建築物の不燃化建替への促進を行う。	●戸建建替の設計費支援 ●共同建替の設計費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	不燃化特区全域(28ha)	事業中	
コア事業以外の事業	B-1	老朽建築物の除却促進	・地区内の老朽建築物の除却による不燃化の促進を行う。	●老朽建築物除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	不燃化特区全域(28ha)	事業中	
	B-2	専門家派遣	・専門家(弁護士・税理士、不動産鑑定士等)派遣による個別住民のニーズに対応する。	●士業派遣	区	不燃化特区全域(28ha)	事業中	
	B-3	総合相談ステーション設置	・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するために現地相談ステーション設置・運営を行う。	●現地相談ステーション管理・運営支援	区	不燃化特区全域(28ha)	事業中	
	B-4	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。	・国による道路拡幅事業	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項の規定に基づく区域を指定し、建築物の耐火性能の強化・市街地の防災性の向上を図る。	・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	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

- A-1 積極的働きかけ(地区全域)による不燃化促進
- A-2 不燃化建替えの促進

○地区全域におけるコア事業以外の取組

- B-1 老朽建築物の除却促進
- B-2 専門家派遣
- B-3 総合相談ステーション設置


○コア事業以外の取組

- B-4 春日通り拡幅整備による延焼遮断帯の形成

○地区全域における規制誘導策

- C-1 新防火規制
・不燃化特区全域(防火地域を除く)

凡例

 不燃化推進特定整備地区



5 整備スケジュール

		事業内容	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
コア事業	A-1	積極的働きかけ	権利者調査	不燃化特 区の指定					
			訪問計画の作成	全戸訪問					
コア事業	A-2	不燃化建替えの促進		不燃化建替え助成					
				固定資産税・都市計画税の減免					
コア事業 以外の 事業	B-1	老朽建築物の除却促進		老朽建築物除却助成					
				固定資産税・都市計画税の減免					
	B-2	専門家派遣		専門家派遣					
	B-3	総合相談ステーション設置		相談ステーション開設・運営					
	B-4	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	新防火規制導入に関する手続	新防火規制実施(構造制限による不燃化誘導)					