

第51回 西ヶ原まちづくり協議会



西ヶ原地区のまちづくり

令和8年1月30日

次第

1. 開 会
2. 開催挨拶
3. 担当職員紹介
4. テーマ
 - ◆西ヶ原の密集事業の最終報告
 - ◆防災イベント（DIG）の実施報告
 - ◆道路拡幅に伴う海軍標石寄贈の報告
 - ◆今後の協議会について
5. 閉 会

第51回 西ヶ原まちづくり協議会

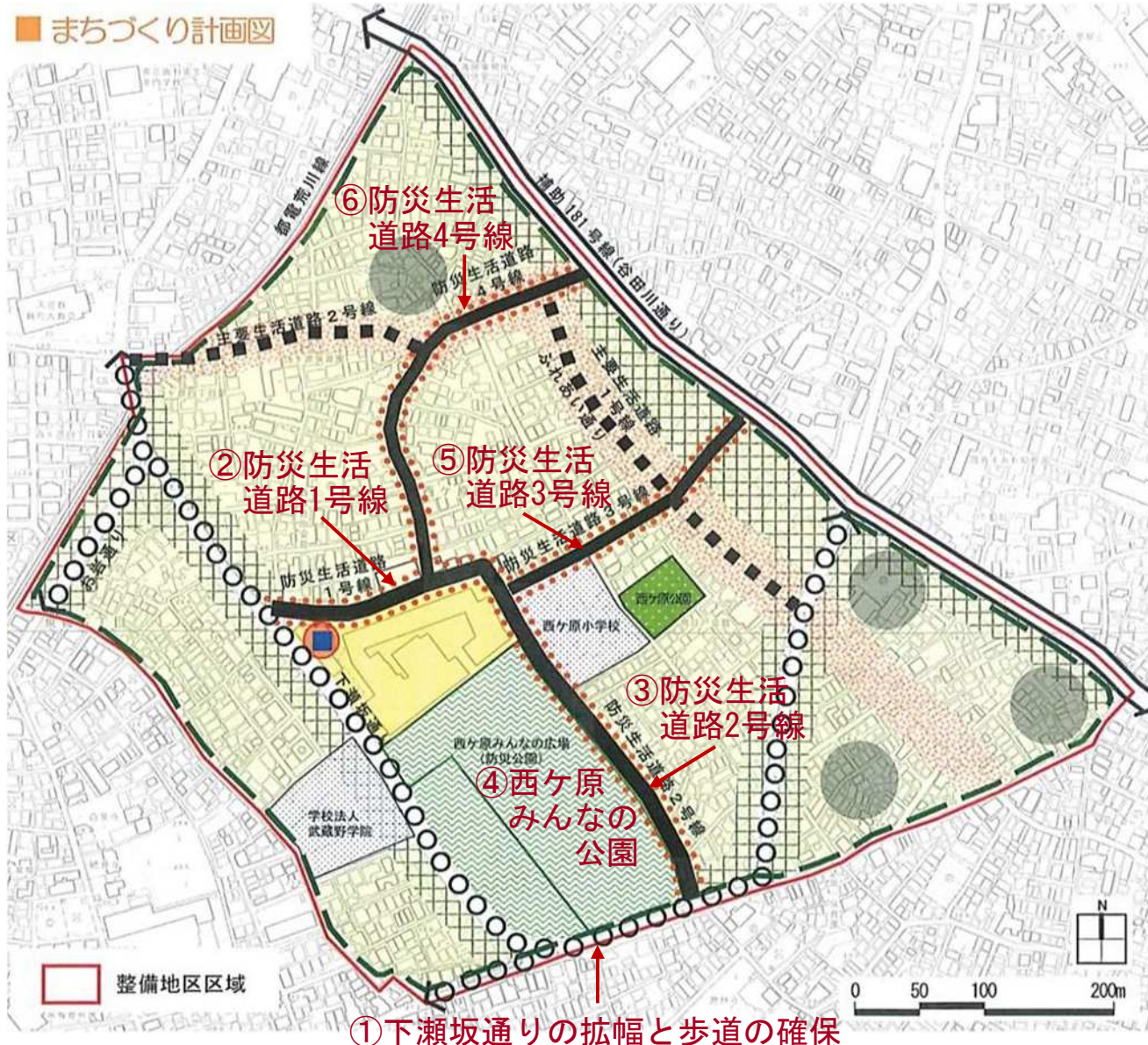
西ヶ原地区のまちづくり

西ヶ原の密集事業の最終報告

令和8年1月30日

西ヶ原地区の密集事業

■ まちづくり計画図



〔土地利用の考え方〕

- 低中層住宅エリア
- 住商複合エリア
- 主要道路沿道エリア
- 防災公園・公益施設エリア
- 市街地整備エリア
- 共同建替え検討ゾーン

〔公共施設整備等の基本的な考え方〕

- 都市計画道路補助 181 (幅員 12m 整備済)
- 準補助幹線道路 (幅員 9~12m)
- 防災生活道路 (幅員 6m 以上)
- 主要生活道路 (幅員 6m 程度)

〔細街路整備〕 建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路の拡幅整備 (区域内全域対象)

- 整備地区区域
- 歩行空間ネットワーク整備
- 公園・緑地等
- 学校等 (既存)
- 身近な公園等を整備する区域
- 生活環境施設等の整備

まちづくり事業と協議会の取組み

年度	密集事業・まちづくりの動き	まちづくり協議会・地域の活動
H.10~	外語大跡地利用計画検討連絡会(都・区)	H.11居住者アンケート(西谷戸、南谷戸、西部、三和奥自治会全戸)
H.14	防災公園街区整備事業等協力合意(区・UR)	07みなまち会発足
15	07外語大跡地利用計画(案)発表	11密集事業整備計画検討WS
16		10防災生活道路1号線WS/11外語大跡地公園WS
17	04密集事業スタート	11西ヶ原まちづくり協議会設立
18		08ビオトープ小委員会結成・10見学会/01記念施設用地小委員会結成
19	04新防火区域指定告示/03防1・防2整備完了	01記念施設用地暫定利用開始
20	05飛鳥晴山苑オープン	06「まち歩き」実施
21	12住宅入居開始	11協議会20回記念ミニ講演会・WS
22	04西ヶ原みんなの公園開園式	07みんなの公園利用マナー集作成・配付
23	03東日本大震災発生	協議会事務局会のみ開催
24	07外語大記念碑設置要望	12~03西ヶ原四丁目防災広場WS
25	04西ヶ原南保育園開園	
26	09まちづくりのルール(地区計画)アンケート	03西部つどい広場開園式
27	04密集事業区域拡大/03西ヶ原小側拡幅	11~01滝野川一丁目児童遊園WS
28	03地区計画決定・導入	10~02西ヶ原三丁目児童遊園WS
29	04北区地区防災不燃化促進事業導入(防3)	11防災運動会参加(展示)
30	04北区地区防災不燃化促進事業区域拡大	03西ヶ原さんさん児童遊園開園式
R.1	03ガイドライン変更	03道音坂児童遊園開園/03コロナ禍により花見の会延期
2	02防4沿道個別相談会	(コロナ禍で協議会開催できず、関係自治会連絡会で対応)
3	08~みんなの公園防災深井戸工事(消防庁)	12協議会再開
4		03まちづくりイベント「パネル展示」
5	05滝野川消防団第3分団本部施設建替工事(消防庁)	10まちづくりイベント「公園防災施設の紹介・展示」
6	03滝野川東地区防災計画策定	11まちづくりイベント「まちあるきクイズラリー」
7	03密集事業終了	11まちづくりイベント「DIG体験」/03「西ヶ原地区まちづくりの歩み」発行(予定)

まちの変化①: 準補助幹線道路整備

◆下瀬坂通り：外語大跡地土地利用転換に伴う拡幅と歩道状空地の確保

平成16(2004)年1月



平成15(2003)年3月



平成22(2010)年4月



平成29(2017)年9月



まちの変化②: 防災生活道路の整備

◆防災生活道路1号線：密集事業による拡幅と電線地中化

平成15(2003)年10月



平成15(2003)年10月



平成29(2017)年9月



平成29(2017)年9月



まちの変化③: 防災生活道路の整備

◆防災生活道路2号線：密集事業による歩車共存道路化

平成11(1999)年12月



平成16(2004)年10月



平成22(2010)年4月



平成27(2015)年6月



まちの変化④: 防災公園整備

◆西ヶ原みんなの公園

平成11(1999)年12月



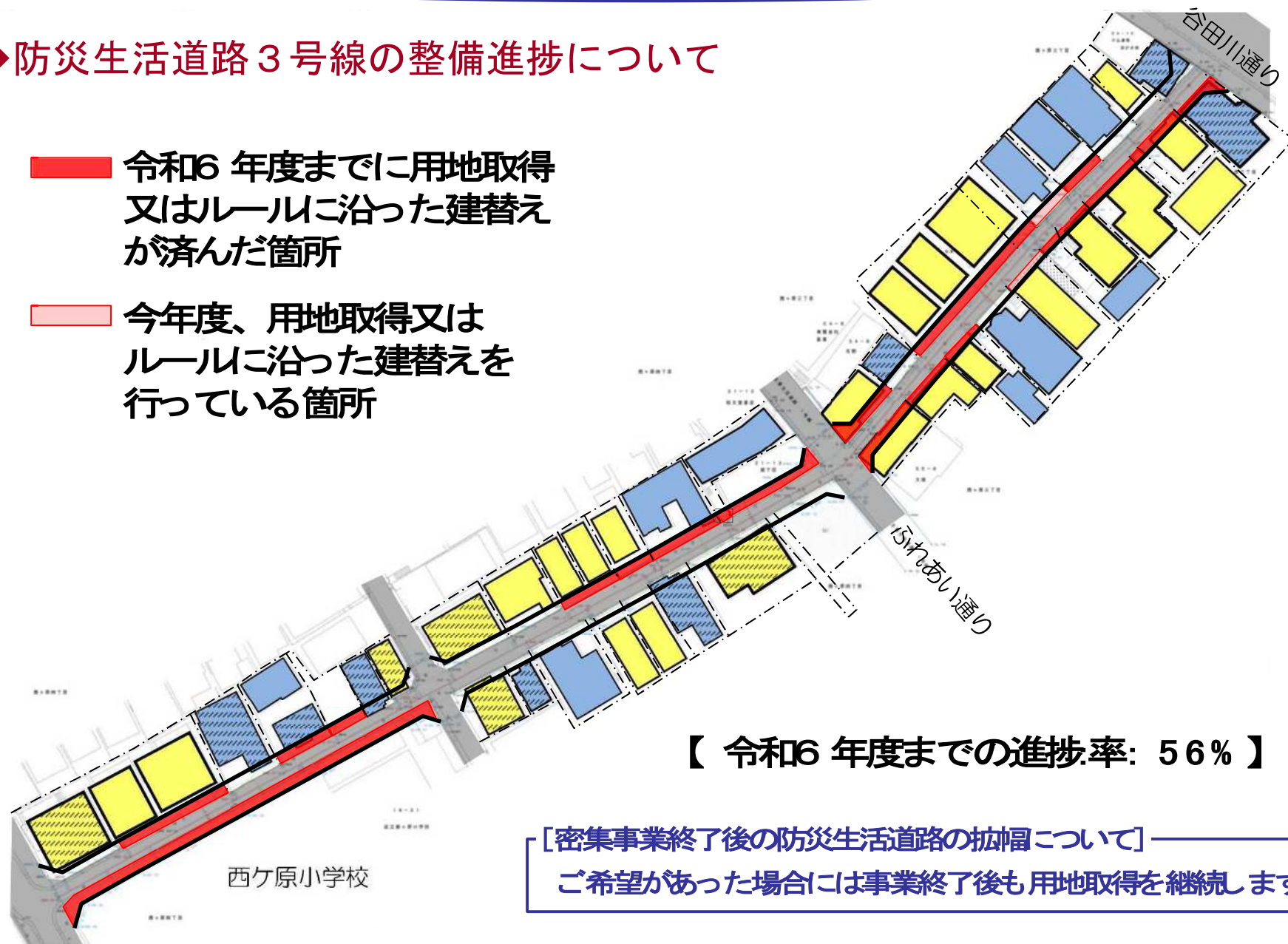
平成22(2010)年08月



まちの変化: 防災生活道路の整備

◆ 防災生活道路 3 号線の整備進捗について

- 令和6 年度までに用地取得
又はルールに沿った建替え
が済んだ箇所
- 今年度、用地取得又は
ルールに沿った建替えを
行っている箇所



【 令和6 年度までの進捗率: 56% 】

[密集事業終了後の防災生活道路の拡幅について]
ご希望があった場合には事業終了後も用地取得を継続します

まちの変化⑤: 防災生活道路の整備

◆防災生活道路 3号線

平成22(2010)年4月



平成17(2005)年10月



令和6(2024)年9月



令和6(2024)年9月



まちの変化: 防災生活道路の整備

◆ 防災生活道路4号線の整備進捗について



■ 令和6年度までに用地取得
又はルールに沿った建替え
が済んだ箇所

■ 今年度、用地取得又は
ルールに沿った建替えを
行っている箇所

【 令和6年度までの進捗率: 19% 】

〔密集事業終了後の防災生活道路の拡幅について〕
ご希望があった場合には事業終了後も用地取得を継続します

まちの変化⑥: 防災生活道路の整備

◆防災生活道路 4号線

平成22(2010)年11月



平成17(2005)年9月



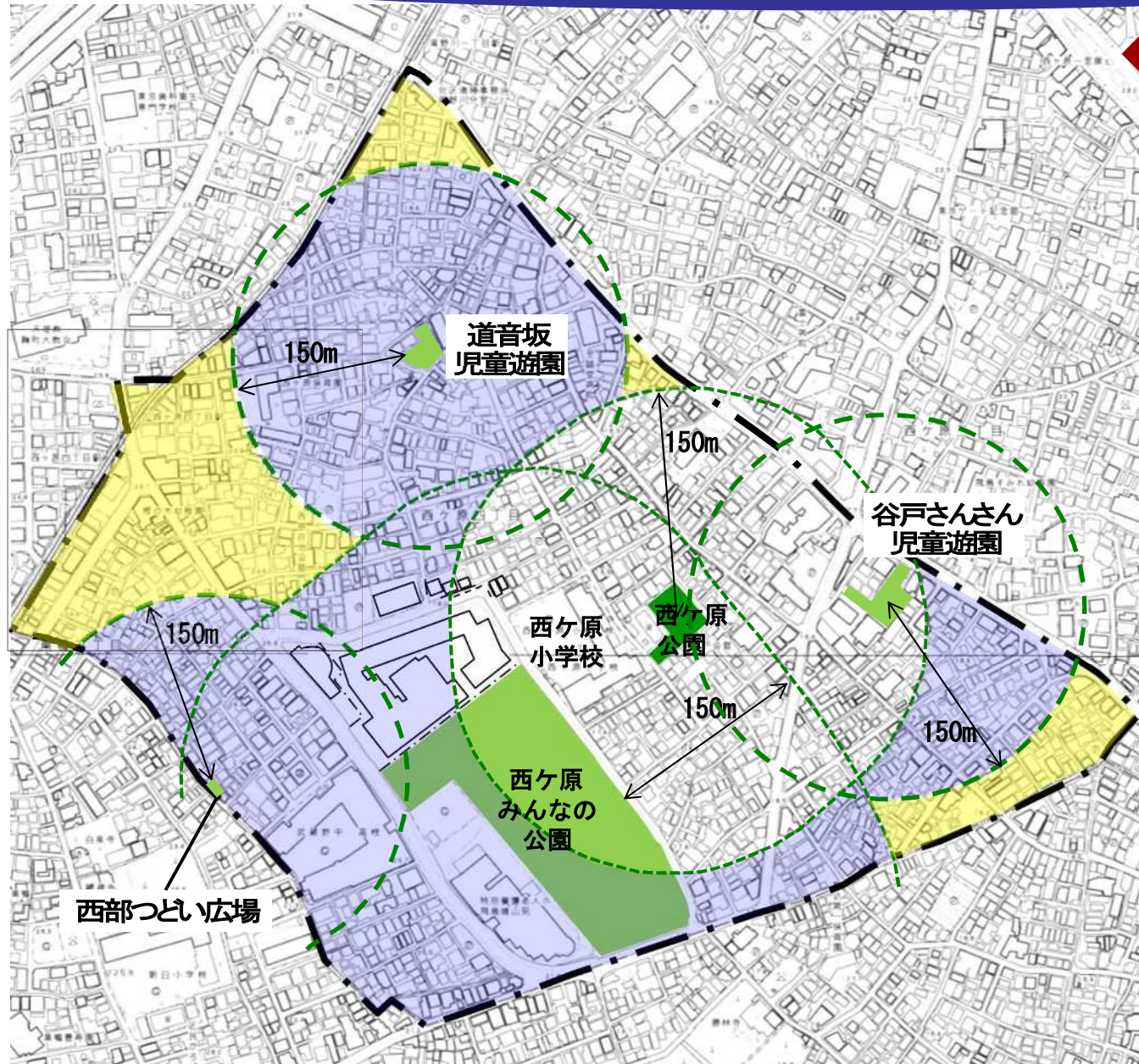
令和3(2021)年10月



令和6(2024)年9月



まちの変化: 身近な広場等の整備



◆公園利用性の向上

西ヶ原みんなの公園
の他、3か所の広場
等を整備したことで、
身近なオープンス
ペースの利用性が大
きく改善されました。

まちの変化: 身近な広場等の整備

◆西部つどい広場

平成23(2011)年10月



平成29(2017)年9月



まちの変化: 身近な広場等の整備

◆谷戸さんさん広場

平成28(2016)年10月



令和元(2019)年12月



まちの変化: 身近な広場等の整備

◆道音坂児童遊園

平成26(2014)年5月



令和2(2020)年10月



まちの変化: 建物の不燃化

◆ 地区防災不燃化促進事業の概要

※密集事業終了後も継続予定です

令和6年4月

北区地区防災不燃化促進事業について
 [事業期間: 令和7年度(令和8年1月30日までに
 交付申請できるもの)まで]



北区では、東京都の「防災都市づくり推進計画」に定められた整備地域における建築物の不燃化を推進するために、「北区地区防災不燃化促進事業」を導入し、これまでの建替え支援策に加えて、防災生活道路に接する敷地の建築物を不燃化する場合、建築工事費の一部(不燃化相当分)を助成します。
 ただし、都市防災不燃化促進事業が施行中の区域は除きます。

ここがポイント

助成対象建築物について、建替え後は上位の耐火性能にする必要があります。(従前建築物の種別に関しては、建築士の方の証明が必要となります。なお、現在、更地であっても、建築士による従前建築物の種別証明があれば、建替えとみなします。)

(従前)	(建替え後)
防火構造等による建築物	⇒準耐火建築物、耐火建築物
準耐火建築物(旧簡易耐火建築物含む)	⇒耐火建築物

【助成対象箇所概念図】



◎助成対象防災生活道路
 【差し込みリーフレット:「別図」参照】
 十条地域
 上十条1~5丁目/十条仲原1~4丁目/
 中十条1~3丁目/岸町2丁目/
 赤羽西3丁目/西ヶ丘2丁目の各区域内で、
 指定した道路
 西ヶ丘地域
 滝野川1丁目/西ヶ原3~4丁目の各区域内で、
 指定した道路



お問い合わせ先

防災まちづくり担当課 電話番号: 03-3908-9162
 北区王子本町1-15-22(北区役所第1庁舎7階)

北区は東京都と連携して木造住宅密集地域の不燃化に取り組んでいます。

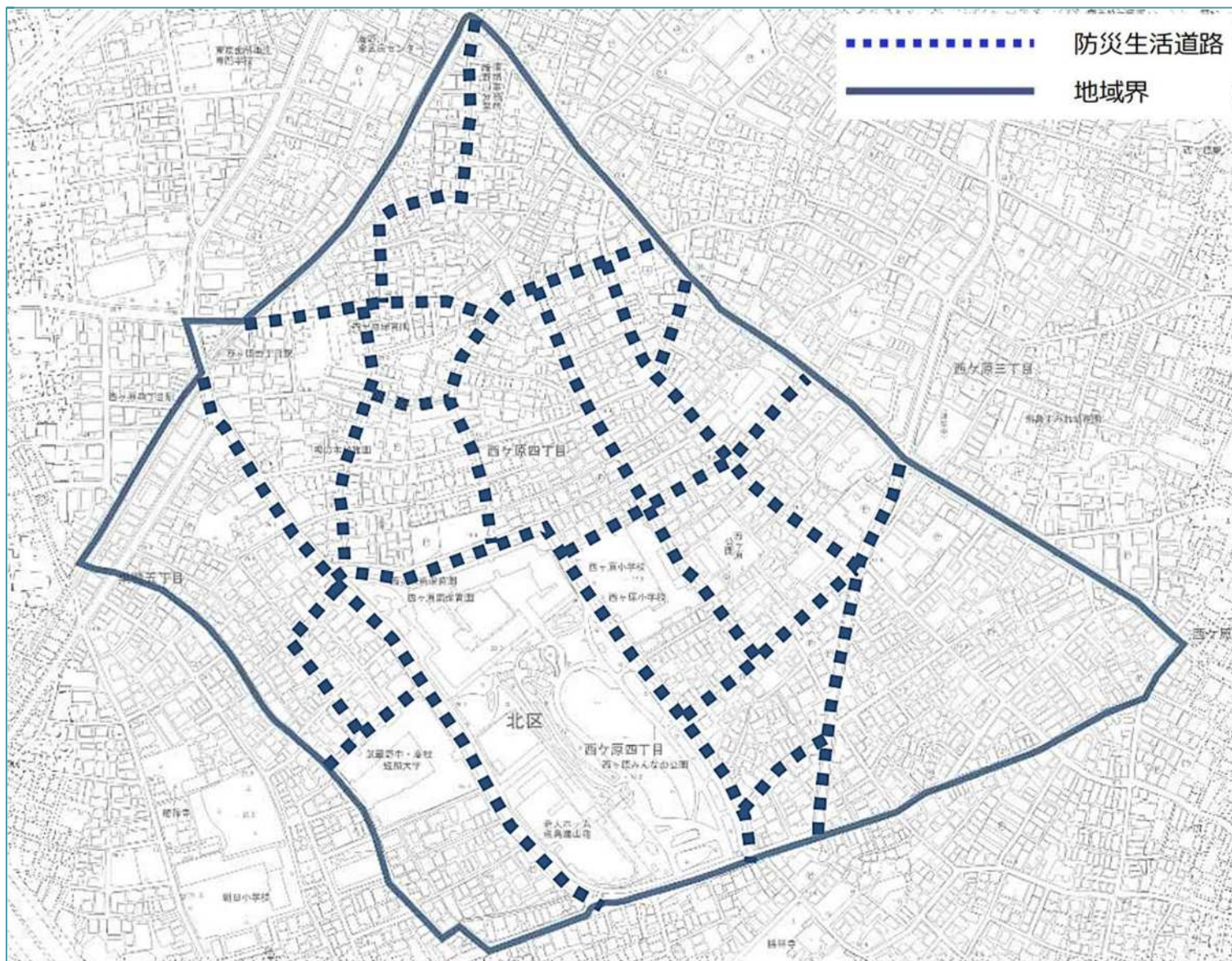
建替え助成の内容	下記の内容は、概要です。
助成対象者	① 住民税を納めている個人または法人住民税を納めている中小企業者等であること。(中小企業者以外の場合)
助成対象建築物	① 区長が別に定める防災生活道路(「別図」参照)に接する土地に建築される建築物。 ② 宅地建物取引業法に規定する業者が販売を目的として建築する建築物ではないこと。* ③ 建築物の敷地は、計画幅員4m以上に整備された防災生活道路に接すること。(道路の片側のみが整備済みの場合も可)又は建替えと同時に計画幅員4m以上に整備される防災生活道路に接すること(道路の片側のみを整備する場合を含む。) ④ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。 なお、防火上、同等以下の建築物に建替える場合は、対象外となります。 (例: 防火構造等の建築物、準耐火建築物(簡易耐火含む)⇒耐火建築物: 対象 耐火建築物⇒耐火建築物: 対象外) ⑤ 建築物の敷地は、別紙「緑化基準」に適合すること。 ⑥ 仮設建築物及び高架の工作物内に設ける建築物ではないこと。 ⑦ 都市計画施設等の区域内に建築する建築物ではないこと。 ⑧ 東京都北区密集住宅市街地整備促進事業実施要綱に規定する道路計画線にかかると敷地に建築する建築物(擁壁、広告物、自動販売機、花壇等の工作物含む)ではないこと。 ⑨ 本要綱に基づく助成金と同種の助成金を受けていない建築物 ⑩ 北区の他の要綱及び条例に適合すること。 ⑪ 北区が定める地区計画に適合すること。 ⑫ 防災生活道路が不燃化促進区域に該当する道路の区間ではないこと。
助成金の内容	○一般建築助成費 地上1階から3階までの壁で囲われた中の床面積の合計に応じた額 詳しくは お問い合わせください。 ○住宅型不燃建築物助成費 次に掲げる要件を全て満たす建築物については、4階以上にある対象住戸の床面積に応じた額。 1) 4階以上について ① 4階以上の階は、住宅であること ② 自己使用又は賃貸の用に供する住戸であること ③ 専用床面積(バルコニー等は除く)は、55㎡以上であること。 2) 全戸について ① 住戸数は4戸以上であること。 ② 25平方メートル未満の住戸がないこと。 ただし、サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度に係る住宅は除く。 なお、住宅型不燃建築物助成費は一般建築助成費に加算することができます。

※次の全ての項目に該当する場合は、助成対象となります。ただし、敷地を細分化する場合は、助成対象外となります。

- 耐火建築物等の用途が、都市計画マスタープランにおける地域別のまちづくり方針、地区計画等住民等の合意形成がなされたまちづくりの計画に位置付けられたものであり、目標とする市街地の形成に寄与する建築物。
- 25㎡未満の住戸がないこと。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業登録制度に係る住宅は、除きます。

まちの変化: 建物の不燃化

◆地区防災不燃化促進事業対象路線



まちの変化: 地区計画

◆地区計画の概要

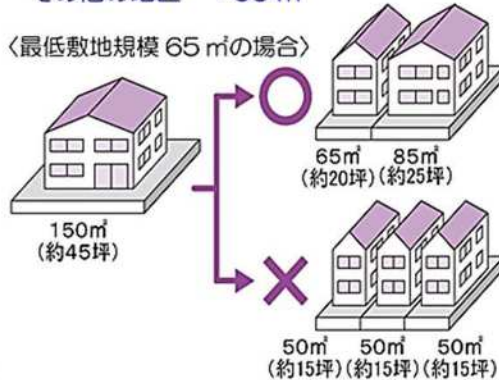
①建築物等の用途の制限



②建築物の敷地面積の最低限度

住居・公共地区：1,000㎡
その他の地区：65㎡

〈最低敷地規模 65㎡の場合〉



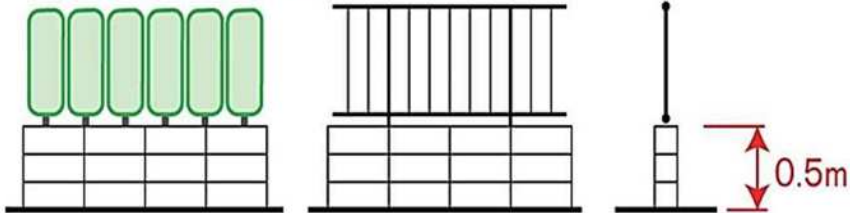
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



⑥垣又はさくの構造の制限

ブロック等の高さ：0.5mまで
透視可能な生垣又はフェンスなど

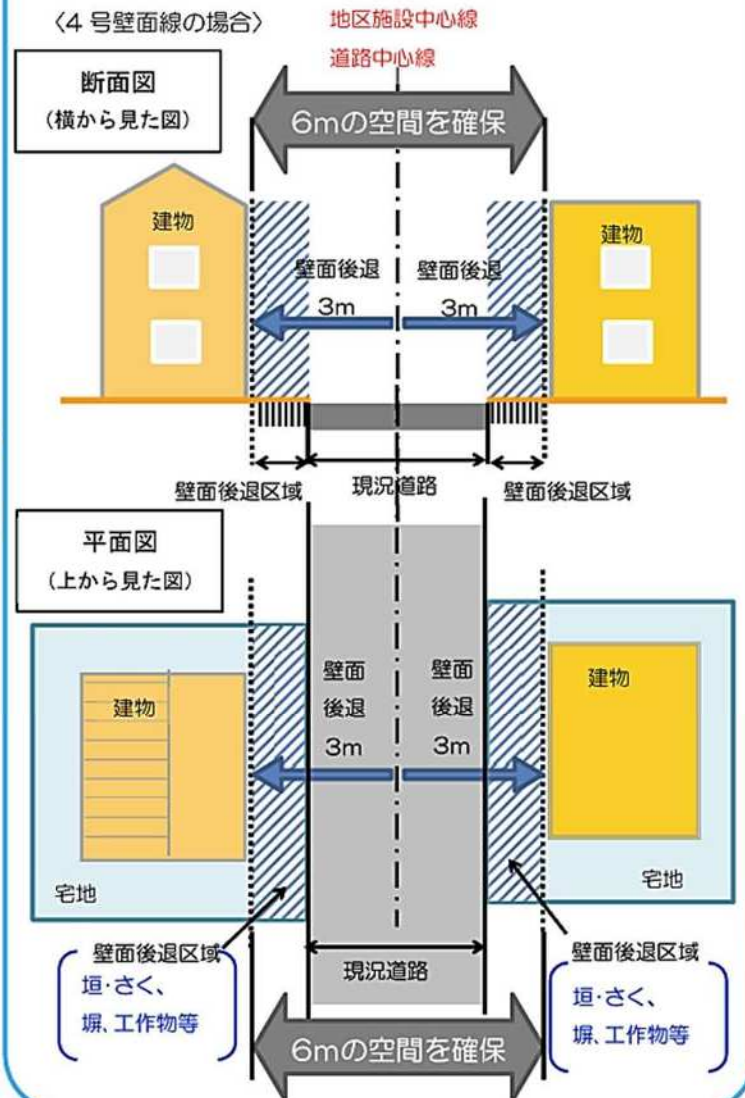
生垣 又は フェンス



③壁面の位置の制限

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

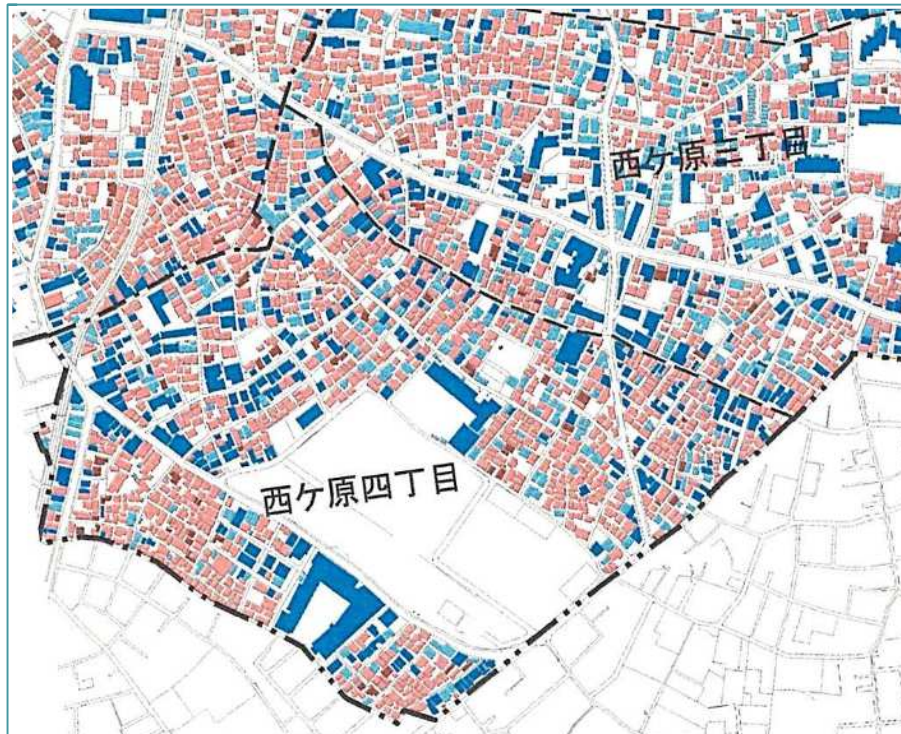
〈4号壁面線の場合〉







まちの変化: 建物の不燃化

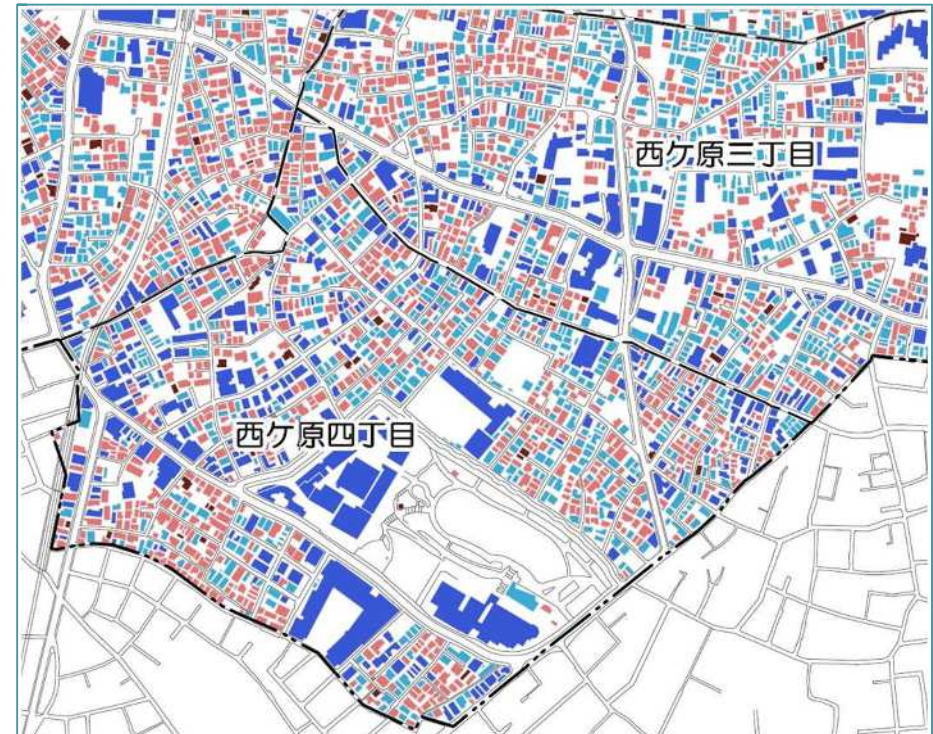
◆建物の構造の変化





平成18(2006)年



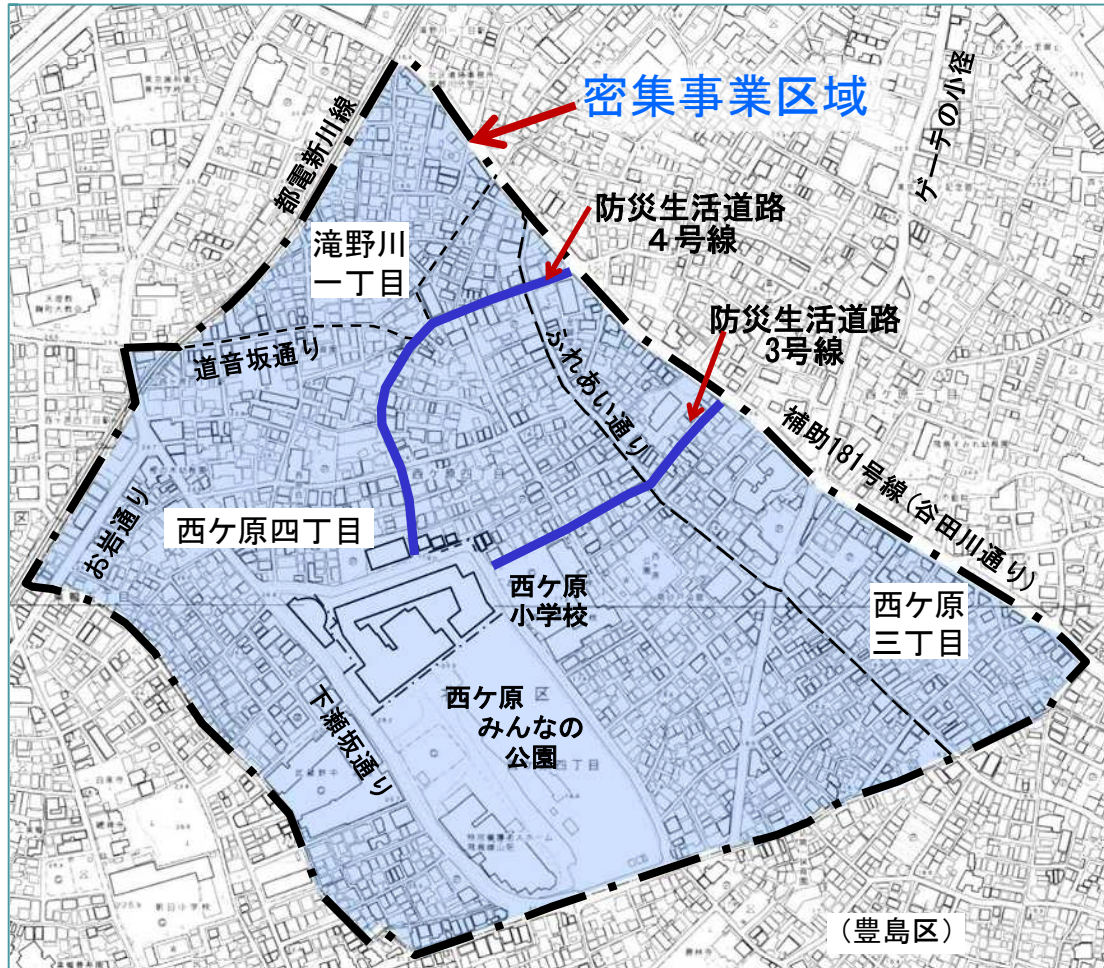
	耐火構造	耐火造
	準耐火構造	準耐火造
	木構造	防火造
	木造	木造

令和3(2021)年



	耐火構造	耐火造
	準耐火構造	準耐火造
	木構造	防火造
	木造	木造

まちの変化: 市街地の安全性向上



◆ 不燃領域率の変化

< 外語大跡地除く >

平成17年 3月末	令和6年 1月末	令和7年 1月末
44.1%	57.8%	58.3%

事業目標水準: 60%

< 外語大跡地含む >

平成17年 3月末	令和6年 1月末	令和7年 1月末
51.4%	64.2%	64.6%

※不燃領域率とは...

- ・ 概ね、100㎡以上の空地面積の割合
- ・ 幅員6m以上の道路面積の割合
- ・ 耐火もしくは準耐火構造の建物の割合

をもとに、市街地の火災に対する安全性を図る指標(東京都)

第51回 西ヶ原まちづくり協議会

西ヶ原地区のまちづくり

防災イベント(DIG)の開催報告

令和8年1月30日

防災イベント（DIG）の報告

にしがはら ぼうさい

西ヶ原の防災を考え、オリジナル防災マップを作ろう！

ぼうさい

さいがいそうぞうりょく

災害想像力ゲームDIG（ディグ）

もしものために^{じゅんび}準備しよう！

DIG（ディグ）とは？

Disaster
（災害）

Imagination
（想像力）

Game
（ゲーム）

- ・ご家族やご近所のお友達とゲーム感覚でできる災害図上訓練です。
- ・避難所や消火器の位置を確認し、避難ルートを作ります。

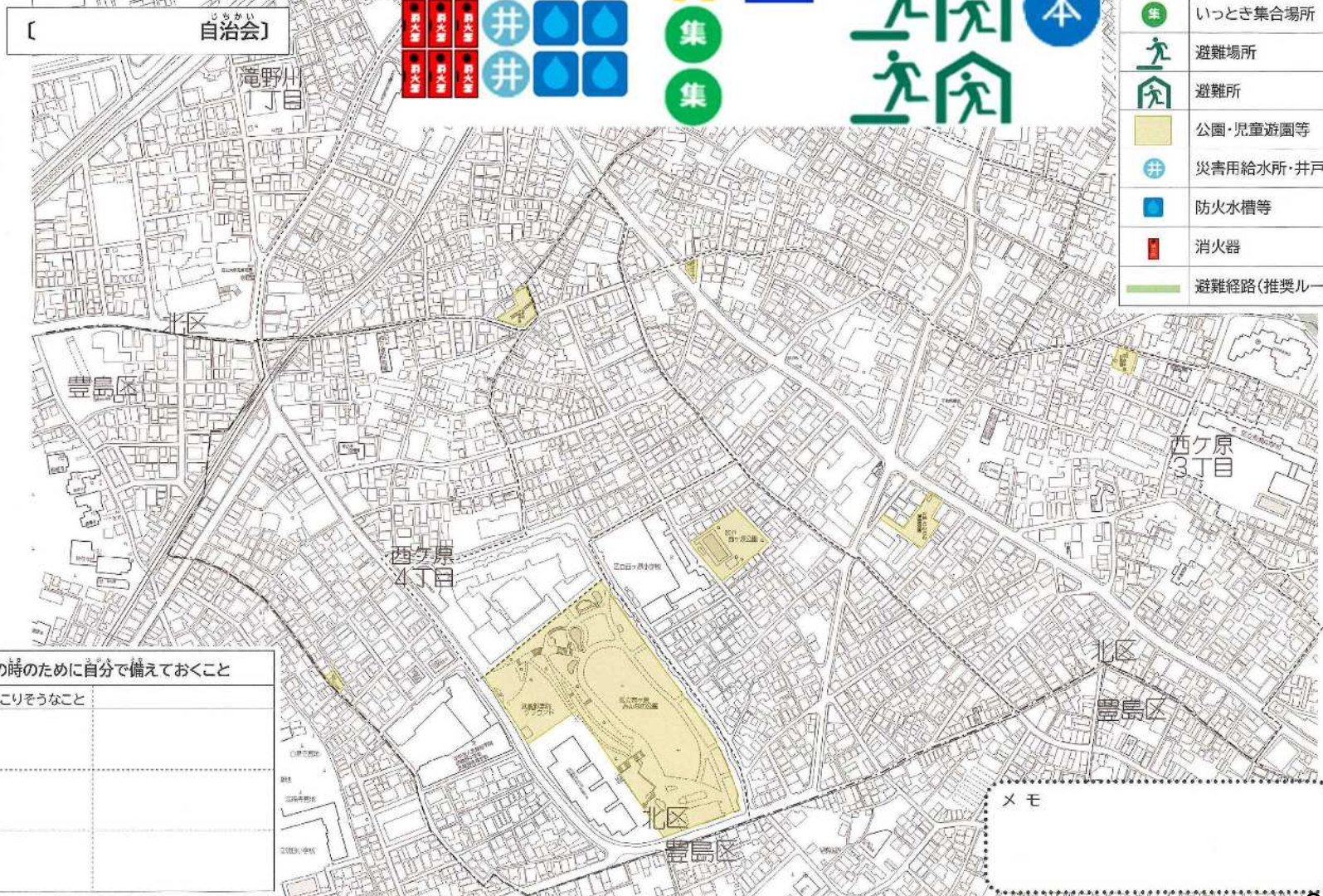


オリジナル防災マップづくりWS

オリジナル防災マップ
令和7(2025)年11月29日作成



凡例	
本	地区本部 (地域振興室)
家	災害時活動拠点 (会館・集会所)
集	いっとき集合場所
人	避難場所
人	避難所
公園	公園・児童遊園等
井	災害用給水所・井戸等
水	防火水槽等
消	消火器
線	避難経路(推奨ルート)

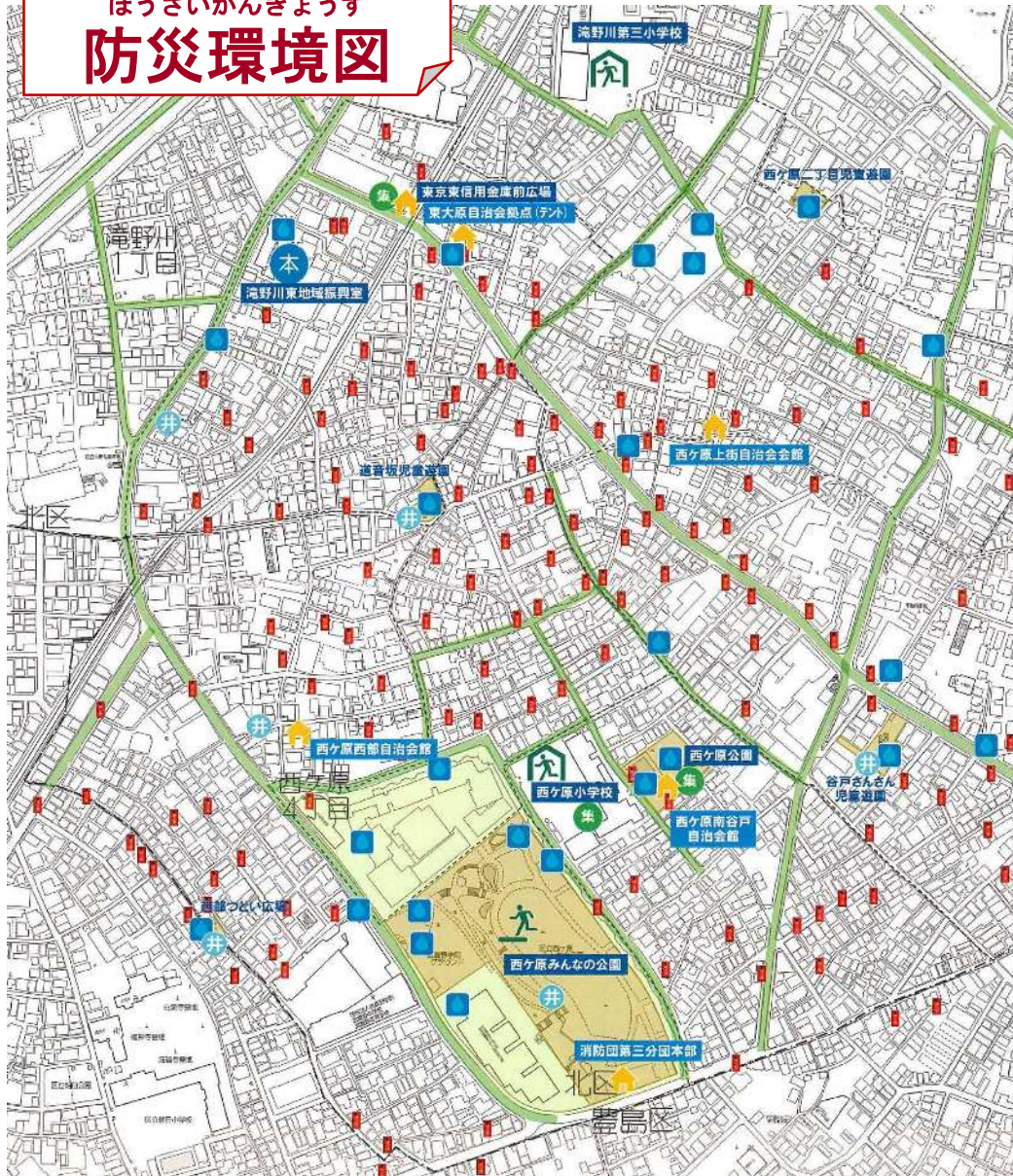


もしもの時のために自分で備えておくこと

場所	起こりそうなこと

オリジナル防災マップづくりWS

ぼうさいかんきょうず 防災環境図



いえ ちか しょうかき
家から近い消火器を
3カ所さがして
シールをはろう



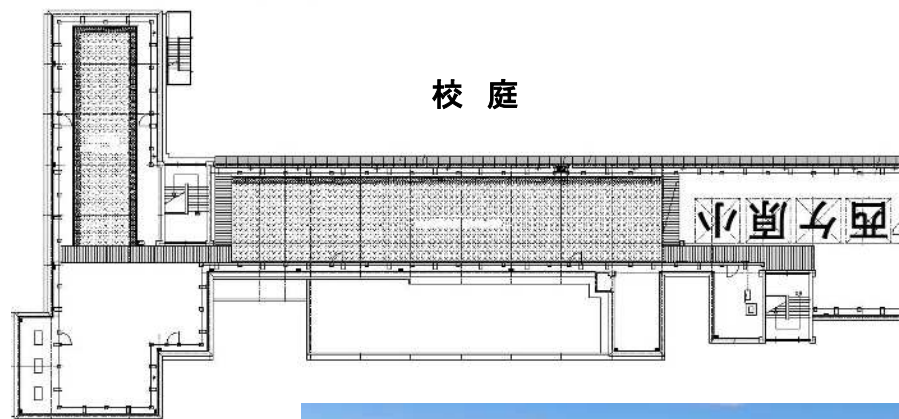
しゅうごうばしょ
いっとき集合場所、
ひなんばしょ ひなんじょ
避難場所、避難所への
かくにん
ルートを確認しよう

本イベント用に簡略化・アイコン変更したものです

オリジナル防災マップづくりWS

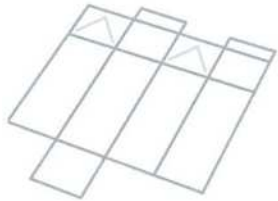


西ヶ原小学校屋上からの確認



牛乳パック防災ホイッスル作り

- 1 牛乳パックを開いて洗浄し乾かしておきます。牛乳パックの底や注ぎ口部分は使わないので切り落とします。

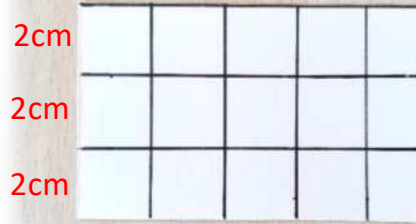


約6cm x 10cm の長方形の形に切ります。

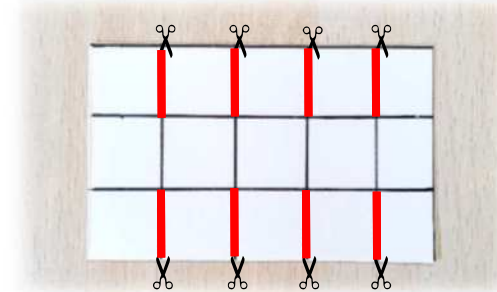
このサイズは調整可能ですが、小さいほど高い音が鳴ります。

- 2 ずのようにせんをかく

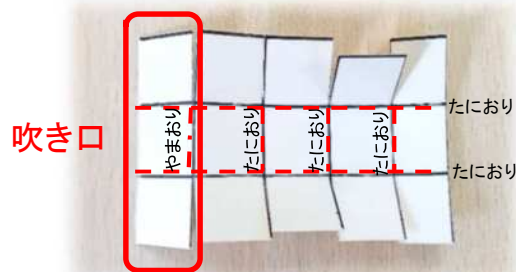
2.2cm 2cm 2cm 2cm 1.8cm



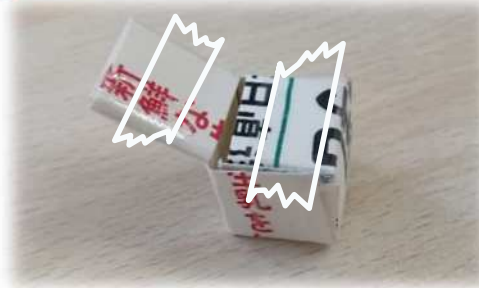
- 3 ずのようにせんにそってきる



- 4 せんにそっておる



- 5 テープでとめる



- 6 ひもをつけて

かんせい!



第51回 西ヶ原まちづくり協議会

西ヶ原地区のまちづくり

道路拡幅に伴う海軍標石寄贈の報告

令和8年1月30日

旧海軍標石寄贈の報告

◆旧海軍標石について

現在は西ヶ原みんなの公園となっている場所は、明治から昭和初期にかけて海軍の下瀬火薬製造所がありました。昭和初期に製造所は移転していますが、施設があったことを示す標石が現在も残されています。



下瀬坂案内柱



飛鳥山博物館資料

7 19 21 25 26 区内に残る軍用地の標石

かつて、北区域には多くの軍事施設がありました。その面積を合計すると区の面積の約10%にもあたり、この割合は23区で最も高いものとなっています。

こうした施設の敷地を示す軍用地の標石は、現在でも区内各所で確認することができます。



⑦「陸軍用地」西が丘2-21先
梅木小学校正門脇



⑩「陸軍用地」王子本町3-2都営王子
本町三丁目アパート南側擁壁付近



②「陸軍用地」滝野川2-32先



⑫「陸軍用地」滝野川3-53
滝野川三丁目公園

西ヶ原には、下瀬火薬製造所など、海軍の施設がありました。西ヶ原4-40から41にかけての道沿いには「海軍用地」④の標石のほかにも、いくつかの標石が残っています。



④「海軍用地」西ヶ原4-40・41付近

出典：北区平和マップ

旧海軍石標奇贈の報告

防災生活道路4号線の拡張整備にご協力いただいた土地所有者の方から、旧海軍の標石を、北区飛鳥山博物館に寄贈していただきました。

防災生活道路4号線沿線に残る石標については、極力現地での保存に努め、移設が必要な場合は活用を検討していきます。



第51回 西ヶ原まちづくり協議会

西ヶ原地区のまちづくり

今後の協議会について

令和8年1月30日

今後の協議会について

東京外国語大学の移転と密集事業の導入を機に、西ヶ原のまちづくりに関心のある全ての方々が主体となって話し合える場として「西ヶ原まちづくり協議会」は設立されました。

この度、本地区におけるハードのまちづくりに関しては一定の目途がついたことから、今回をもちまして西ヶ原まちづくり協議会の活動は「休止」となります。

地区計画などによるまちづくりはこれからも続いていきます。
今後も皆様のご協力をよろしくお願いいたします。



今後の協議会について

今後、これまでの西ヶ原のまちづくりの成果を、協議会活動を中心としてまとめた小冊子「(仮題)西ヶ原地区まちづくりのあゆみ」を作成し、ご報告いたします。

西ヶ原地区 まちづくりのあゆみ

西ヶ原地区地区では、災害に強く安全で住みよいまちを目指して、平成 17 年度より密集市街地整備促進事業（密集事業）を進めてきました。
この事業では、地区の皆さんのご協力を得ながら、道路・公園などの基盤整備に取り組んできました。
今年度（令和 7 年度）をもちまして 20 年間取り組んできた密集事業を終了しますので、これまで行ってきました密集事業のあゆみをご紹介します。



出典：国土地理院ウェブサイト
https://service.esri.co.jp/map-photos/app/map?search=photo&id=1878332&search_data_from=2019&search_data_to=2025&color_type=1%2C2&scale_from=0&scale_to=9999999&lon_min=139.71965104595634&lon_max=139.764118398281&lat_min=35.73916380730436&lat_max=35.74847640454024#15/35.744333333/139.734638889

(仮)

協議会の活動

●外語大イメージ継承施設用地の暫定利用(平成 19 年度～)

・外語大記念施設用地（後の西ヶ原保育園）の暫定利用について検討し、様々な整備作業を協力して行いました。

平成 19 年 9 月
石拾いとクローバーの播まき



平成 20 年 5 月
草刈りと花壇づくり



平成 21 年 7 月
向日葵が沢山咲きました



●まち歩き(平成 20 年度)

・第 1 回協議会（平成 18 年 1 月）に予定していたが、雪のため中止になった「まち歩き」を第 15 回協議会（平成 20 年 6 月）として実施しました。
・まち歩きをきっかけに、西谷戸自治会と西ヶ原西部自治会では、このおち、防災マップづくりに発展していきました。



●バリアフリーマップ作製ワークショップ(平成 21 年度)

・協議会開催 20 回を記念して、東大の今井教授をお招きし、GIS を使ったバリアフリーマップ作りを体験しました。

小さな GPS 端末
を持ってまちへ



バリア発見!!



西ヶ原小学校のパソコンルーム
をお借りして、GPS データを
取り込み、マップを作成



意見交換