

西ヶ原地区 まちづくりの軌跡



西ヶ原地区では、災害に強く、安心して暮らせるまちづくりを目指し、平成 17 年度から「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、地域の皆さんと協力しながら、道路や公園などの基盤整備に取り組んできました。

令和 7 年度をもって、21 年間続けてきた密集事業を終了しますので、これまでの西ヶ原地区まちづくりの軌跡をご紹介します。



出典：国土地理院ウェブサイト（撮影年：令和元年）

[https://service.gsi.go.jp/map-](https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/map?search=photo&id=1876332&search_date_from=2019&search_date_to=2025&color_type_ids=1%2C2&scale_from=0&scale_to=999999999&lon_min=139.71965104595634&lon_max=139.7641183868281&lat_min=35.73915380730436&lat_max=35.74847640454024#15/35.744333333/139.734638889)

[photos/app/map?search=photo&id=1876332&search_date_from=2019&search_date_to=2025&color_type_ids=1%2C2&scale_from=0&scale_to=999999999&lon_min=139.71965104595634&lon_max=139.7641183868281&lat_min=35.73915380730436&lat_max=35.74847640454024#15/35.744333333/139.734638889](https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/map?search=photo&id=1876332&search_date_from=2019&search_date_to=2025&color_type_ids=1%2C2&scale_from=0&scale_to=999999999&lon_min=139.71965104595634&lon_max=139.7641183868281&lat_min=35.73915380730436&lat_max=35.74847640454024#15/35.744333333/139.734638889)

目次

目次	—————	1
まちづくり年表	—————	2
地区の沿革	—————	3
事業区域の変化	—————	5
地区計画による建物等に関するルール	—————	5
まちの変化：建物の不燃化	—————	6
道路の整備	—————	7
公園の整備	—————	9
公園の防災施設	—————	11
協議会の活動	—————	13



まちづくり年表

《密集事業の導入と事業延伸》

2005（平成 17）年度：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）導入

2015（平成 27）年度：事業区域が拡大、6 年間の事業延伸

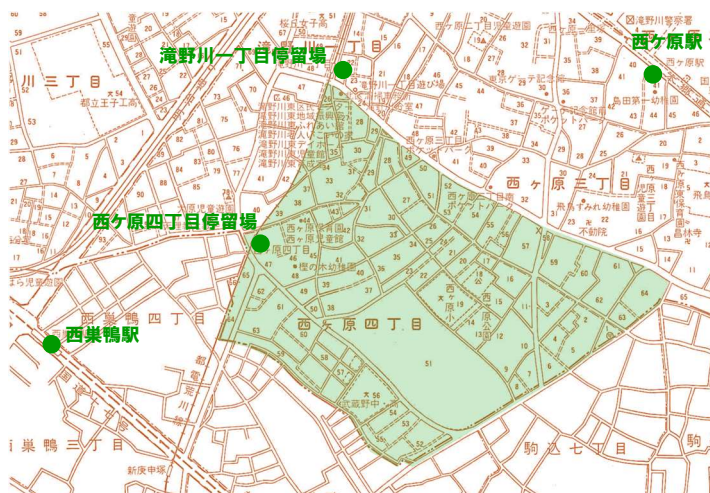
2021（令和 3）年度：5 年間の事業延伸

年度	まちの動き	協議会活動・公園整備
H17	密集事業開始	西ケ原まちづくり協議会設立
H18	防災生活道路 3・4 号線、主要生活道路 1・2 号線沿道アンケート調査実施	ビオトープ見学会
H19	新たな防火規制を導入	東京外国語大学イメージ継承施設用地開放（暫定利用）
H20	飛鳥晴山苑オープン 東京外国語大学大跡地外周道路竣工	まち歩き（まちの問題点検）
H21	東京外国語大学跡地住宅完成（パークキューブ西ケ原） 公園名称募集（みんなの公園）	バリアフリーマップ作製ワークショップ
H22	みんなの公園開園式	みんなの公園利用マナー集作成
H23	（東日本大震災発生）	西ケ原小学校での避難所運営訓練
H24	防災生活道路 3 号線沿道地権者への周知活動強化	公園ワークショップ（西部つどい広場）
H25	西ケ原南保育園開園	まちづくりルール勉強会
H26	まちづくりルールアンケート調査実施	西部つどい広場開園
H27	密集事業区域拡大	公園ワークショップ（道音坂児童遊園）
H28	地区計画導入	地区計画勉強会 公園ワークショップ（谷戸さんさん児童遊園）
H29	地区防災不燃化促進事業開始	
H30	地区防災不燃化促進事業対象拡大	谷戸さんさん児童遊園開園
R1		みんなの公園 10 周年イベント検討会
R2	（コロナによる緊急事態宣言） 密集事業延伸 防災生活道路 4 号線沿道地権者個別相談会	道音坂児童遊園開園 西ケ原まちづくりニュース特別号（あゆみ）作成
R3	防災生活道路 4 号線補償費拡充	不燃化セミナー（動画配信）
R5		みんなの公園の防災施設の紹介・展示
R6		西ケ原防災まちづくりクイズラリー
R7	密集事業終了	災害想像カゲーム DIG（ディグ）

地区の沿革

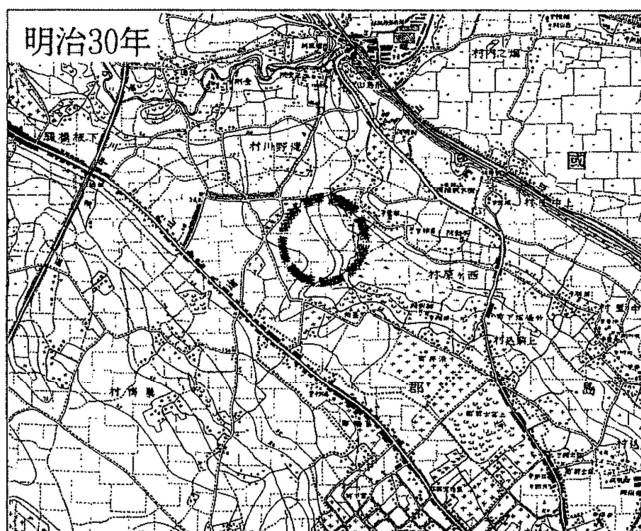
●西ヶ原地区の位置

- 西ヶ原地区は区の南部に位置し、南側は豊島区と接しています。
- 地区の北西側には都電荒川線が通っており、西ヶ原四丁目停留場と滝野川一丁目停留場の2つの電停があります。また、徒歩圏内には西ヶ原駅（東京メトロ南北線）や西巣鴨駅（都営三田線）もあり、電車による都心へのアクセスが便利な地域です。



●歴史

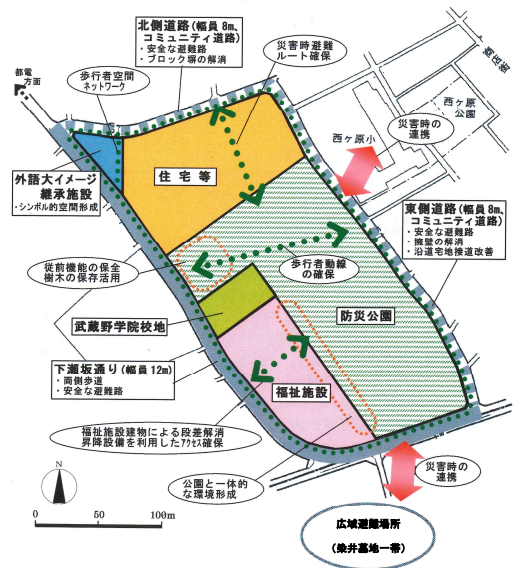
- 西ヶ原地区は、明治末期までは一面に農地が広がる地域でした。
- 明治中期頃から、北区内への大規模な軍事施設の進出が相次ぎ、現在の西ヶ原みんなの公園にあたる場所には「海軍火薬庫（下瀬火薬製造所）」が設置されたほか、明治44年には王子電車（現在の都電荒川線、大塚～飛鳥山間）が開通しました。
- 大正時代になると市街化が進み、1923（大正12）年の関東大震災後には都心部からの人口流入により、宅地化が急速に進みました。
- 戦前の1931年に海軍火薬庫が廃止され、1940年には東京外国語大学の校舎が建設されました。
- 1945年の東京大空襲で西ヶ原地区は壊滅的な被害を受けました。戦後は、被災前の基盤のまま復興が行われ、その後も計画的な基盤整備が進まないまま市街化が進み、木造住宅が密集する市街地が形成されることとなりました。



地区の沿革

●大学移転計画をきっかけとしたまちづくり

- 1994（平成 6）年、地区内にあった東京外国語大学キャンパス約 4.5ha が府中キャンパスに移転する計画が発表されました。
- 1999（平成 11）年には東京外国語大学移転跡地の土地利用転換に関する調査と検討が開始され、これをきっかけに西ヶ原地区のまちづくりが本格的に始まりました。
- 2002（平成 14）年 7 月、区は東京外国語大学跡地に隣接する学校法人武蔵野学院や東京都、東京外国語大学、UR とともに「東京外国語大学西ヶ原キャンパス跡地利用連絡協議会」を設立しました。
- 約 1 年半にわたる協議を通じて、防災公園を中心とした跡地利用計画が策定されました。
- この計画には、周辺の密集した市街地を改善するための道路拡幅に加え、福祉施設やファミリー向け住宅の設置が盛り込まれており、地域全体の暮らしやすさを向上させる内容となっています。

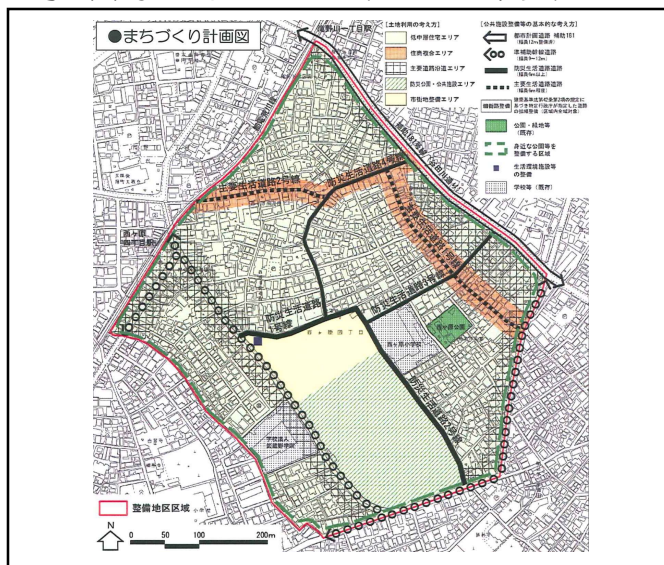


●まちづくり協議会の発足

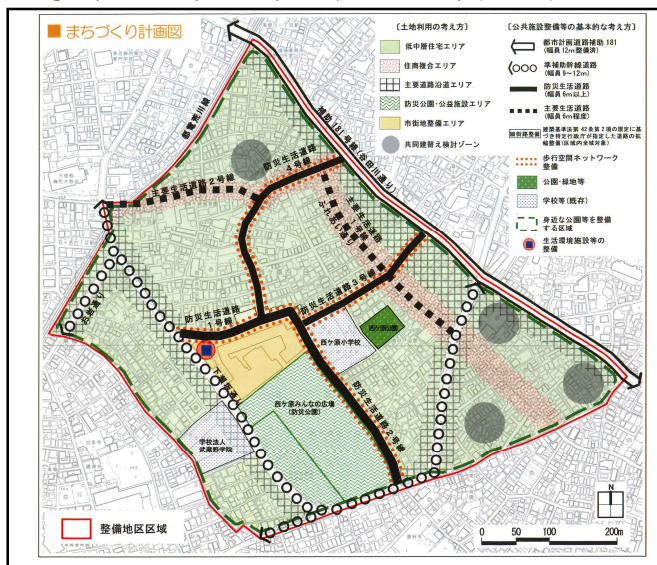
- 区は 2001 年（平成 13 年度）、東京外国語大学跡地の利用検討を進めるとともに、密集市街地における住環境の向上を目的とした「市街地復興セミナー」を地元住民向けに 4 回開催しました。
- このセミナーがきっかけとなり、翌 2002 年（平成 14 年）に有志による「まちづくりを検討する会」が発足しました。
- この会は当初、東京外国語大学跡地の活用について提言を行うことを主な活動としていましたが、地元自治会と協力しながら、最終的には「西ヶ原まちづくり協議会」の基盤へと発展しました。なお、自治会とこの会の両方に所属するメンバーが存在するなど、地域の連携が強化されていきました。
- 区は地元自治会に働きかけながら、2003 年（平成 15 年）11 月から、地区の課題や「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」の導入についての地元説明会やワークショップを開催し、住民の意見が整備計画に取り入れられる形で進めました。
- 2004 年（平成 16 年）3 月、区はこの会を発展させ「まちづくり懇談会」として再編しました。この懇談会では、地元住民が主体となるまちづくりの重要性について議論が進められ、地域全体がまとまりを持つ取り組みが続けられました。
- 2005 年（平成 17 年）11 月、地元住民による組織である「西ヶ原まちづくり協議会」が正式に設立され、住民主体のまちづくりが本格的に動き出しました。

事業区域の変化

<事業開始時の区域（H17年度）>



<事業区域拡大後（H27年度～）>

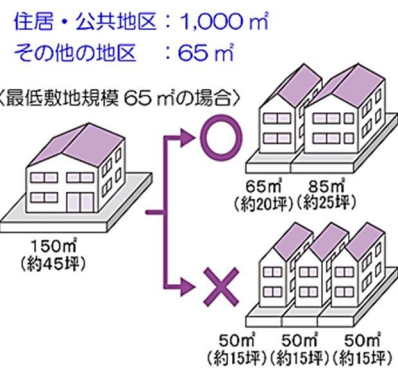


地区計画による建物等に関するルール

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



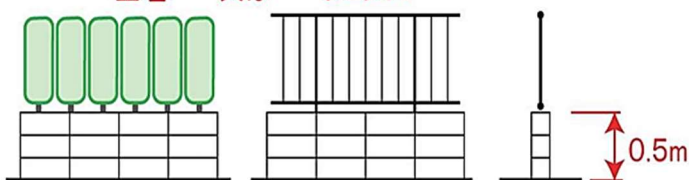
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



⑥垣又はさくの構造の制限

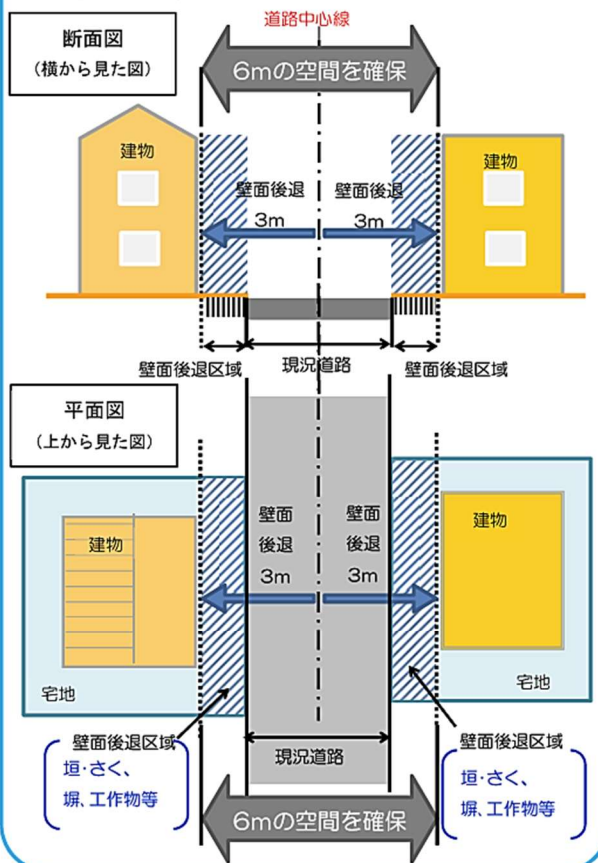
ブロック等の高さ：0.5mまで
透視可能な生垣又はフェンスなど

生垣 又は フェンス



③壁面の位置の制限

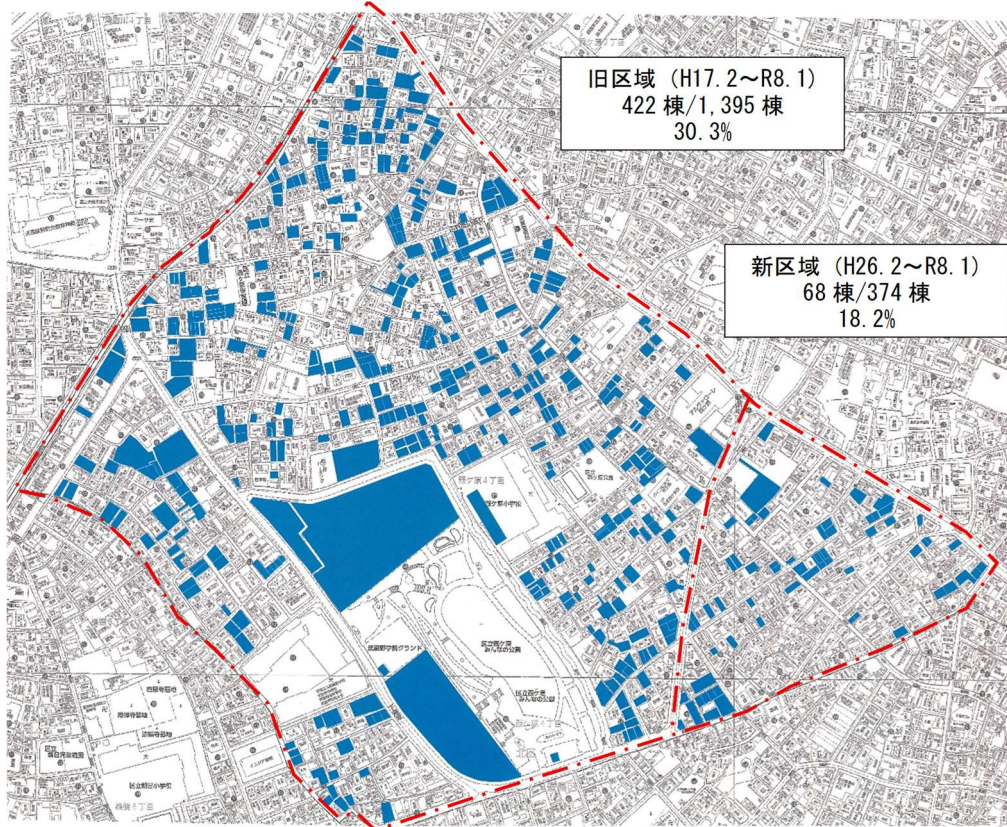
④壁面後退区域における工作物の設置の制限
<4号壁面線の場合>



まちの変化：建物の不燃化

●建替え状況(令和 8 年 1 月末時点)

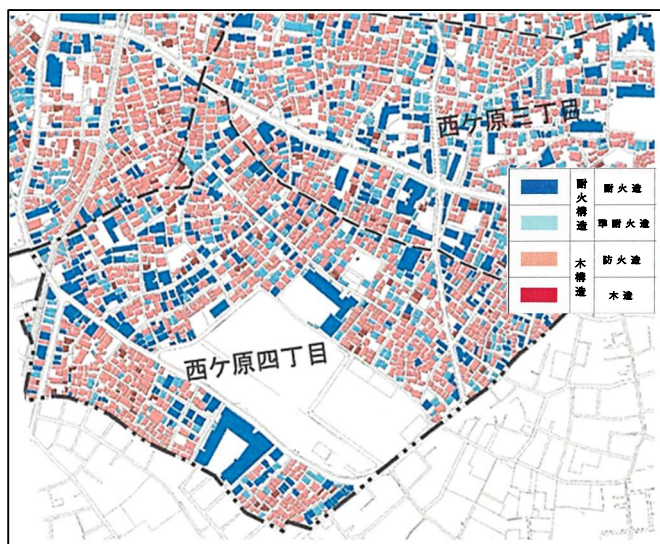
- 平成 17 年度に密集事業が始まってから令和 8 年 1 月末までの間に、旧区域では建物の約 30.3%、新区域では約 18.2%が建て替えにより更新されました。



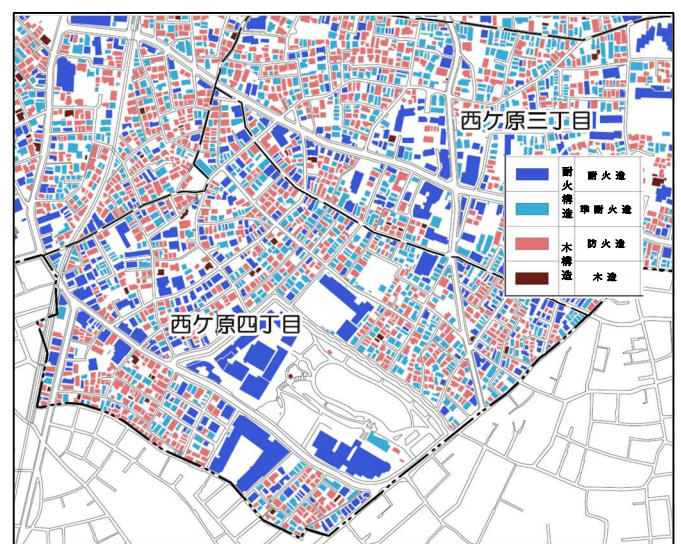
●建物の構造の変化

- 下図は建物の構造を色で分けて示したものです。濃い青色が鉄筋コンクリートなどの耐火造、水色が準耐火造、ピンク色が防火造、赤や茶色は木造の建物を示しています。
- 左が平成 18 年、右が令和 3 年の調査結果ですが、青系が増え、まち全体の耐火性能が向上していることがわかります。

<平成 18(2006)年>

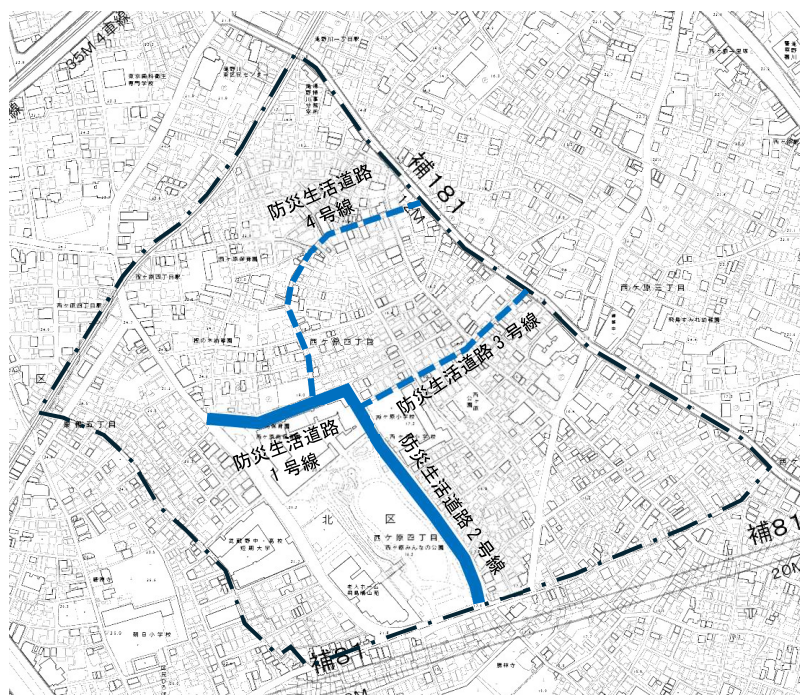


<令和 3(2021)年>



道路の整備

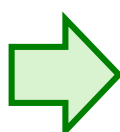
- 防災生活道路 1 号線および 2 号線は、西ヶ原みんなの公園の整備に合わせて、拡幅を行いました。
- 防災生活道路 3 号線および 4 号線は沿道にある地権者等の方の建替え計画に合わせて、道路空間を確保する取り組みを進めました。
- 3 号線における整備計画の進捗率は 63%となりました。
- 4 号線における整備計画の進捗率は 27%となりました。
(令和 8 年 3 月末時点)



● 防災生活道路 1 号線



● 防災生活道路 2 号線



道路の整備

●防災生活道路 3号線

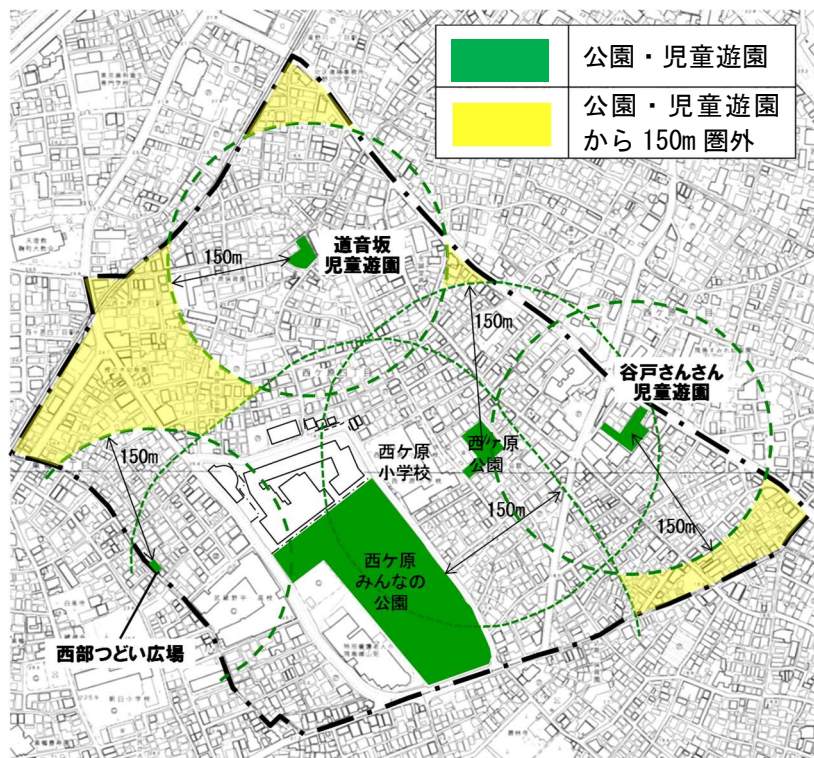


●防災生活道路 4号線



公園の整備

- 西ケ原地区では、身近に利用できる小規模な公園やオープンスペースを、概ね 150m 以内に配置することを目標に整備を進めてきました。
- 西ケ原公園や西ケ原みんなの公園に加えて、密集事業の一環として西部つどい広場、谷戸さんさん児童遊園、道音坂児童遊園を整備しました。
- その結果、オープンスペースが不足していた 150m 圏外の部分が大きく解消され、より身近に防災施設を備えた憩いの場を提供できる環境が整いました。



●西部つどい広場



- 西ケ原地区と豊島区の境界付近に位置し、約 100 m²の広さがあります。
- 隣接する豊島区巢鴨五丁目地区も、密集市街地であるため、両地区の防災性向上に寄与するものとなりました。
- 開園式には、西ケ原地区だけでなく、豊島区側の住民の皆さんも参加されました。



公園の整備

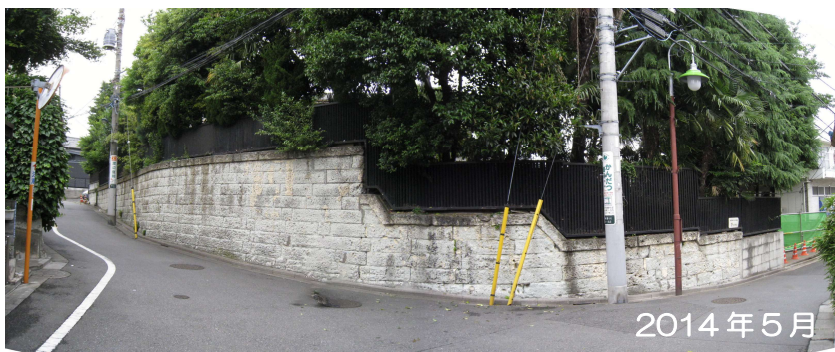
●谷戸さんさん児童遊園



- 街区の奥に位置しているため、防犯対策として地元自治会の協力により夜間は閉鎖して管理を行っています。



●道音坂児童遊園

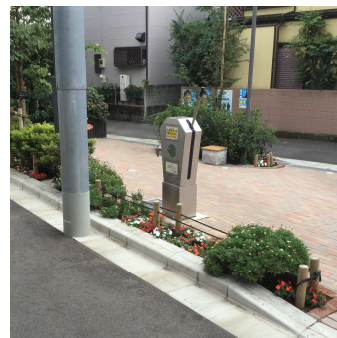
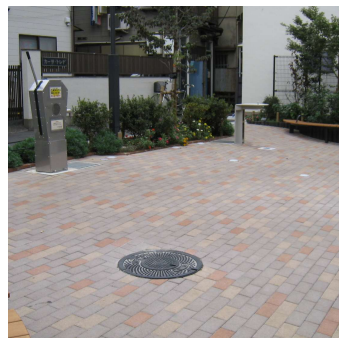
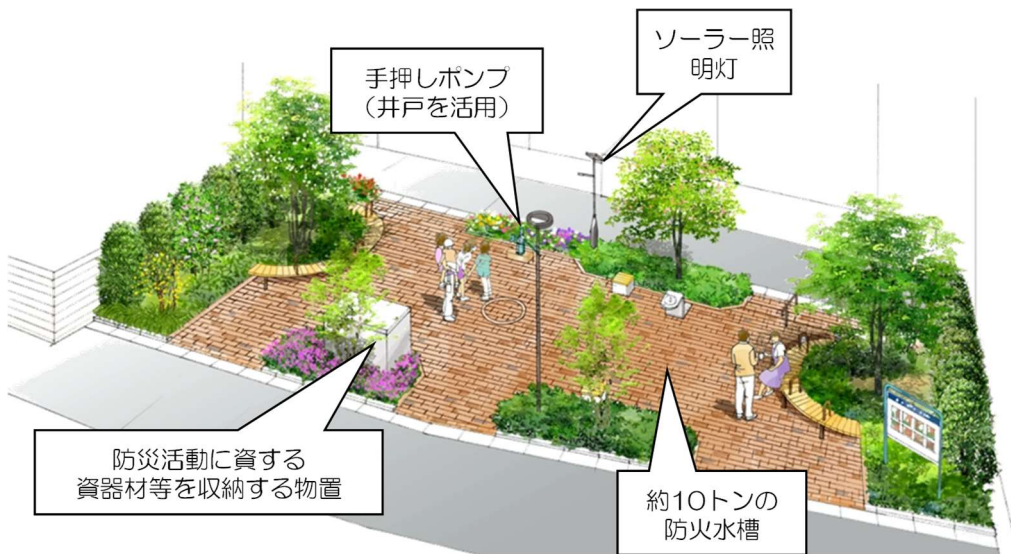


- 崖線の地形を活かして作られた児童遊園です。地形の特徴を活用した設計のおかげで、子どもたちが自然を感じながら遊べる、変化に富んだ楽しい空間になっています。



公園の防災施設

●西部つどい広場の防災施設



●谷戸さんさん児童遊園の防災施設



公園の防災施設

●道音坂児童遊園の防災施設



●西ヶ原みんなの公園の防災施設



協議会の活動

●東京外国語大学イメージ継承施設用地の暫定利用(平成 19 年度～)

- 東京外国語大学記念施設用地(後の西ヶ原南保育園)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種まき



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



●ビオトープの検討

- 模型を作って検討し、維持管理を有志の方が行いました。



●まち歩き(平成 20 年度)

- 第 1 回協議会に予定していながら、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)に実施しました。
- この「まち歩き」がきっかけとなり、西谷戸自治会と西ヶ原西部自治会では、その後、防災マップづくりに取り組むようになりました。



●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。
- 参加者は小さな GPS 端末を持ってまちに出かけ、実際に車いすを使用しながら、バリアとなる場所を見つける活動を行いました。



協議会の活動

●西ヶ原防災まちづくりクイズラリー(令和6年度)

- 西ヶ原の防災まちづくり(道路の拡幅や公園の整備)の成果を広く知ってもらうため、整備前の写真と地図を手掛かりとしたクイズラリーを行いました。

あしき にしがほらほうさい
ひと足先に、西ヶ原防災まちづくりクイズラリーのクイズを見てください！！



Q1 写真手前の道路は防災生活道路4号線です。この場所には児童遊園ができました。児童遊園の名前は何というのでしょうか？

こたえ



2014年ごろの写真

Q2 この児童遊園にある防災施設は、マンホールトイ、かまどベンチ、手押しポンプ、その他にあるものは何でしょうか？

こたえ

このクイズの続きは、当日の受付でもらうか、右のQRからダウンロードできます！



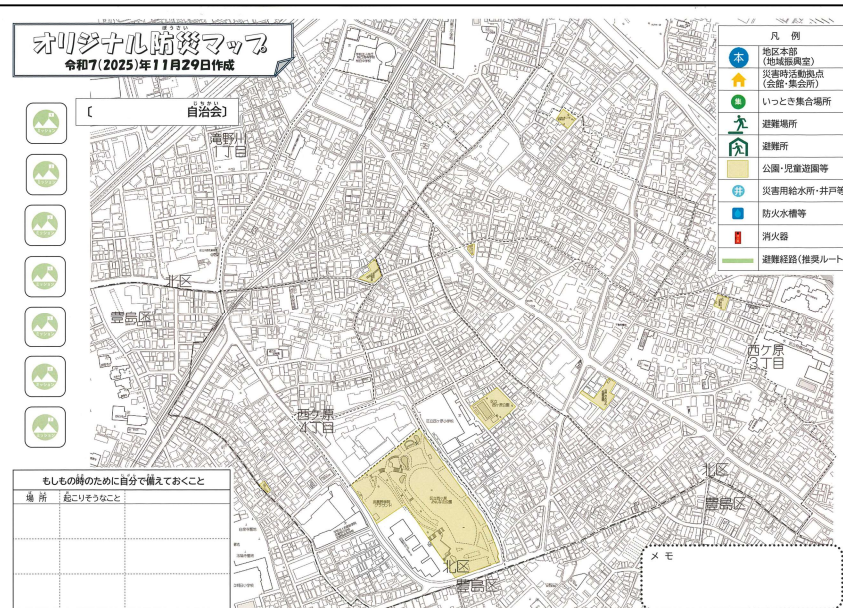
受付・答えあわせ
[西ヶ原みんなの公園
管理事務所]



●災害想像力ゲーム DIG(ディグ)

- 消火器や避難所など、活動拠点の場所を確認し、西ヶ原地区の大きな地図にシールを貼り、オリジナルの防災マップを作りました。
- 終了後は、西ヶ原小学校の屋上から自宅や活動拠点の位置を確認しました。

オリジナル防災マップ
令和7(2025)年11月29日作成



自治会

海野 丁目

豊島区

西ヶ原 丁目

北区

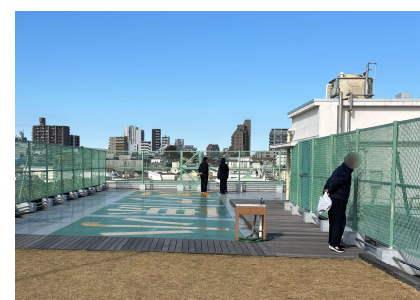
豊島区

凡例

- 地区本部 (地域集会所)
- 災害時活動拠点 (会館・集会所)
- いっとき集会所
- 避難場所
- 避難所
- 公園・児童遊園等
- 災害用給水所・井戸等
- 防火水槽等
- 消火器
- 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 色こりそうごと





まちづくりに対する皆さまのご理解・ご協力のおかげさまで、ハード面においては道路の拡幅・公園の整備・建物の不燃化が進み、不燃領域率（まちの燃えにくさを表す指標）は、事業開始時（H17.3）の51.4%から、最終（R7.1）の64.6%となり、まちの燃えにくさが大きく上がりました。

またソフト面においては、協議会活動をはじめとした活発的なご活動により、防災意識の向上などの充実した成果を上げる事ができました。

このようにハード面、ソフト面の両方において、西ヶ原のまちづくりはここまで進むことができました。この場をお借りして感謝を申し上げます。



■お問い合わせ先■

東京都北区 防災まちづくり担当課

☎TEL:03-3908-9162 FAX:03-3908-2244

メールアドレス: bomachi-ka@city.kita.lg.jp

