

# 地区計画（西ヶ原地区）の都市計画決定

地区内に創出された良好な都市環境の維持・向上を図るとともに、建築物等の建替えを適切に誘導することにより、木造住宅の密集地域を改善し、安全で快適な住環境の形成を目指すため、次の都市計画を定めました。

今後、当該地区計画の地区整備計画区域内において、建築物の建築や土地の区画形質の変更などを行う場合は、届出が必要になります。

## ■地区計画の届出・勧告制度について

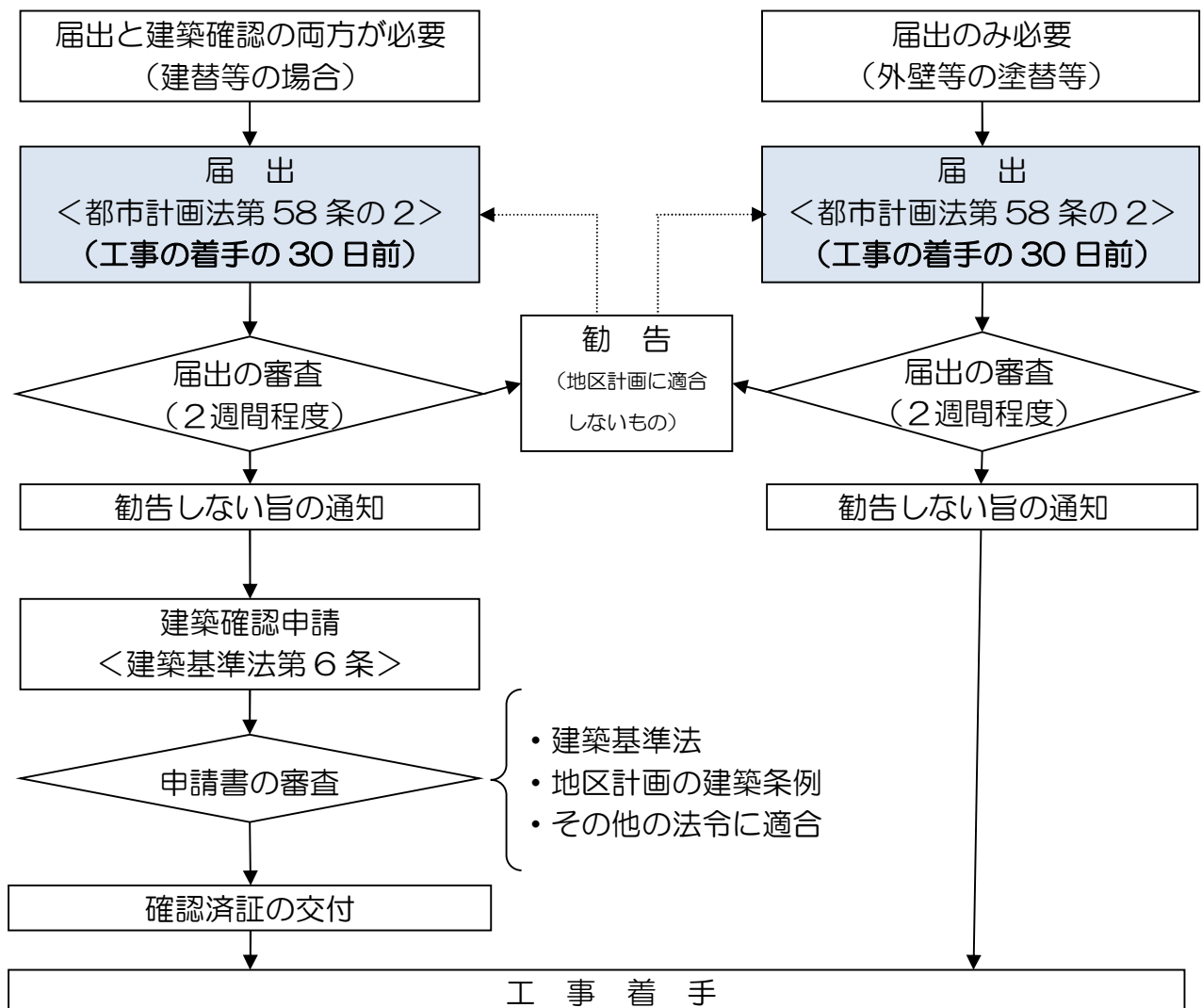
地区整備計画の区域内では、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区計画の内容に沿って行われるように規制・誘導していくための届出・勧告制度があります。

地区整備計画の区域内において、建築物の建築等の行為などを行おうとする場合、**工事に着手する30日前までに（建築確認申請に先立って）届出をしていただくこと**となります。

区では届出があった場合、地区計画に適合するかどうか審査し、地区計画に適合しないと認められるときは、区長が適合するよう勧告します。

## 事前相談

地区計画に基づき、届出が必要となる行為



# 地区計画(西ヶ原地区)の都市計画の決定内容 <告示>平成 29 年 1 月 27 日

≪計画書≫

〔北区決定〕

名 称	西ヶ原地区地区計画
位 置 ※	北区西ヶ原三丁目、西ヶ原四丁目及び滝野川一丁目各区内
面 積 ※	約 30.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、北区の南端部に位置し、北区のターミナル駅のひとつである王子駅から約 1 km の距離にあり、地区の北側に接して都電荒川線が走り、西側と南側は豊島区に接している。</p> <p>当地区を含む一帯は、東京都の「防災都市づくり推進計画(改定)」において整備地域(西ヶ原・巣鴨地域)に位置づけられており、「北区都市計画マスタープラン2010」においても、木造密集市街地の改善が課題として掲げられている。北区は、災害に対する安全性の向上を目指し、東京外国語大学移転後の跡地における、防災公園整備を軸とした土地利用転換を行い、併せて、周辺の密集市街地において、住宅市街地総合整備事業による防災まちづくりを推進している。また、平成 19 年度には東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づく新たな防火規制を導入し建築物の耐火性能を強化している。</p> <p>本計画は、東京外国語大学跡地に整備された防災公園である、「西ヶ原みんなの公園」への安全な避難経路や消防活動のための道路、身近な防災機能や環境形成に資する公園・広場等、公共施設の確実な整備を図るとともに、地区の特性にあわせて建築物等の適切な制限等を行うことで、地域にふさわしい健全な土地利用と建替えの誘導を図り、安全で良好な住環境を形成していくことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>都心への近接性、大学跡地において整備された防災・生活支援施設、自然的環境を貴重な地域資源として、ファミリー層を主体とする多様な世帯に対応した魅力ある住居系市街地を形成するため、本地区を以下のように区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住居地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>低中層住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、敷地の細分化の抑制や隣接建物との間隔の確保、共同建替えの推進等を図り、木造住宅密集地域の改善と良好な住環境を備えた住宅地の形成を図る。</li> </ul> </li> <li>2 181号線沿道地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>ゆとりある住宅地としての環境を保ちながら、地区の外郭である地区幹線道路に面する立地条件を活かし、生活利便施設や居住施設などが共存する合理的な土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化等による防災性の向上と一定の高度利用を図る。</li> </ul> </li> <li>3 近隣商業地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>古くから商店街を形成してきた「ふれあい通り」や「道音坂通り」では、歩行者の安全性を確保しつつ、建物の不燃化を誘導し、低中層の住宅と店舗が調和した親しみやすい魅力的な商店街の保全を図る。</li> <li>また、「お岩通り」や「下瀬坂通り」の一部沿道では、不燃化と併せて共同化を誘導することにより、歩行者空間の拡充を図り、安全な避難経路の確保と良好な街並みの形成を図る。</li> </ul> </li> <li>4 住居・公共地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>東京外国語大学跡地の土地利用転換により、「西ヶ原みんなの公園」と一体的に創出された、多様な世帯のための、中高層集合住宅及び生活利便施設や地域住民の生活を支える公共公益施設等による、利便性の高い複合市街地として、良好な立地環境を維持するとともに、潤いある環境の維持・向上を図る。</li> </ul> </li> </ol>
地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 日常生活の利便性と住環境の向上や、災害時における延焼防止、避難、消火、救援、復旧活動に必要な道路として、補助幹線道路、防災生活道路、区画道路を地区施設として位置づけ、道路ネットワークの形成を図る。</li> <li>2 市街地にゆとりと潤いを生み、身近な防災設備の収納空間となるとともに、延焼拡大の抑制にも資する公園・広場等を整備する。</li> </ol>

建築物等の整備の方針		<p>1 地区の特性に応じた良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を抑制し、延焼の危険性低減と住環境の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 道路空間を確保し、建物間の日照・通風などを確保した良好な住環境を形成するため、道路境界線や隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。また、防災上重要な道路や歩行者空間の確保が必要な部分では、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4 調和のとれた住宅市街地として、良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 災害時の安全性の向上と良好な都市景観の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>						
		<p>緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動を行うため、「防災都市づくり推進計画(改定)」において、計画幅員6m以上として位置付けられた道路については、住民の理解と協力を得ながら、整備及び地区施設化を目指す。</p> <p>また、ゆとりと潤いのある住環境の形成を図るため、地区内では、生垣の設置や敷地内の緑化を積極的に推進する。</p>						
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針								
位置※		北区西ケ原三丁目、西ケ原四丁目及び滝野川一丁目各地下						
面積※		約25.5ha						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
			補助幹線道路 ※	8m~14m	約1,270m	約10,254㎡	既設(地区整備計画区域界の道路は半断面)	
			防災生活道路1号 ※	8m~11.7m	約180m	約1,510㎡	既設	
			防災生活道路2号 ※	8m	約310m	約2,385㎡	既設	
			防災生活道路3号	6m	約220m	約1,344㎡	拡幅	
			防災生活道路4号	6m	約140m	約840㎡	拡幅	
			区画道路1号	4m~4.2m	約90m	約370㎡	既設(4m未満の部分は4mに拡幅)	
			区画道路2号	4m	約130m	約520㎡	既設(同上)	
			区画道路3号	4m	約90m	約360㎡	既設(同上)	
			区画道路4号	4m	約210m	約840㎡	既設(同上)	
			区画道路5号	4m	約65m	約260㎡	既設(同上)	
			区画道路6号	4m	約185m	約740㎡	既設(同上)	
			区画道路7号	4m	約90m	約360㎡	既設(同上)	
			区画道路8号	4m	約140m	約560㎡	既設(同上)	
			区画道路9号	4m	約170m	約680㎡	既設(同上)	
			区画道路10号	4m	約80m	約320㎡	既設(同上)	
			区画道路11号	4m	約70m	約280㎡	既設(同上)	
			区画道路12号	4m	約195m	約780㎡	既設(同上)	
			区画道路13号	4m	約75m	約300㎡	既設(同上)	
			公 園	広場1			約115㎡	既設
		広場2				約485㎡	新設	

地区の区分	名称	住居地区	181号線沿道地区	近隣商業地区	住居・公共地区
	面積	約16.0ha	約0.6ha	約4.1ha	約4.8ha
建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる用途に供するための建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。				
	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第一項第二号から第五号、同条第六項及び第九項に掲げるもの</li> <li>建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。）別表第二（ほ）項第三号に規定するもの（カラオケボックス等）</li> </ul>	—
				法別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館	
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡				1,000㎡
	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地</li> <li>本地区計画の決定告示日以降に公共施設の整備により分割された土地</li> <li>本地区計画の決定告示日以降に公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>				
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に掲げるとおり計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1号壁面線：道路境界線から7.0m</li> <li>2号壁面線：道路境界線から3.5m</li> <li>3号壁面線：道路境界線から1.5m</li> <li>4号壁面線：地区施設及び道路の中心から3.0m</li> </ol>				
	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.4m以上（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く）としなければならない。		—		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、1号壁面線と道路境界線との間の区域のうち道路境界線から3.5mまでの区域、3号壁面線および4号壁面線と道路境界線との間の区域には、門、塀、擁壁、垣、さく、広告物、自動販売機その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なもの、その他これらに類するものは除く。</p>				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色調とするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合には、震災時の倒壊防止を図るとともに、緑化による潤いのある快適な街路空間を創出するため、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの</li> <li>法令等の制限上やむを得ないもの</li> <li>その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの</li> </ol>				
土地の利用に関する事項	地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化等に努める。				

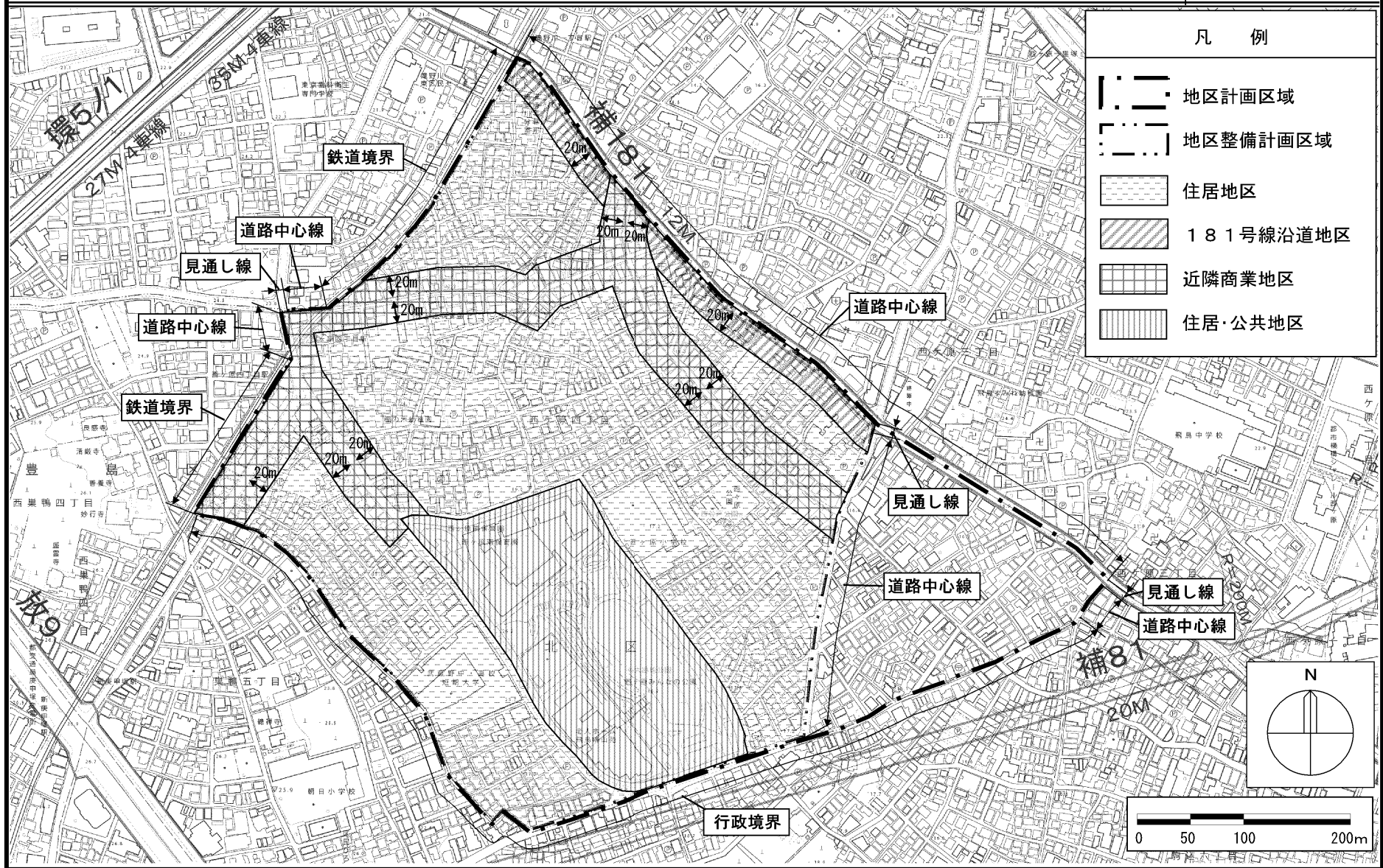
※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

（理由）学校跡地の土地利用転換によって創出された良好な都市環境の維持・向上を図るとともに、建築物等の建替えを適切に誘導することにより、木造住宅の密集地域を改善し、安全で快適な住環境の形成を目指すため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画 西ヶ原地区地区計画 計画図 1

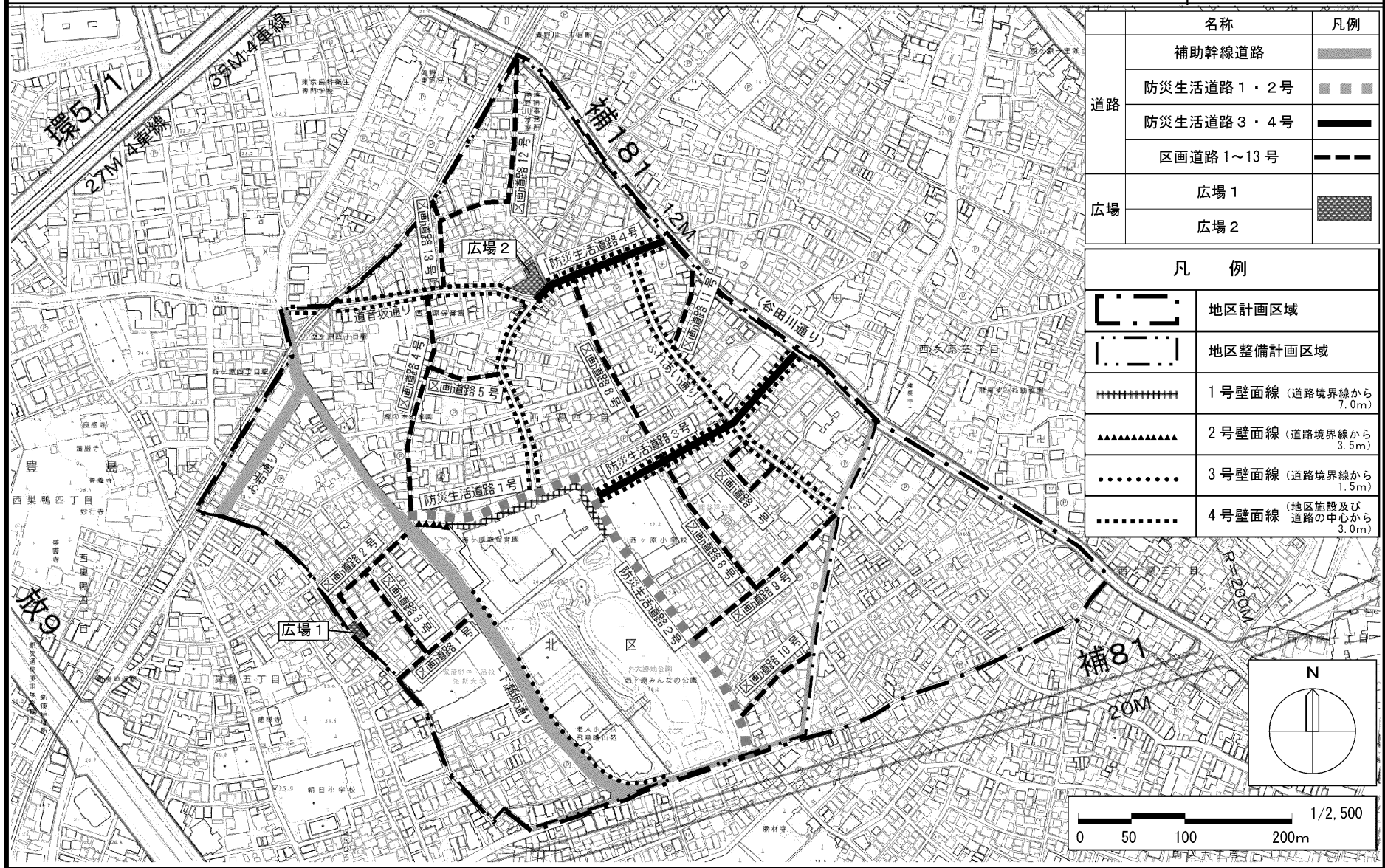
[北区決定]



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものです。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものです。無断複製を禁ず。(承認番号) 28都市基交測第32号・平成28年6月17日、28都市基街都第51号・平成28年6月3日(承認番号) MMT利許第27020号-40・平成28年7月21日

東京都市計画地区計画 西ヶ原地区地区計画 計画図2

[北区決定]



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものです。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものです。無断複製を禁ず。(承認番号)28都市基交測第32号・平成28年6月17日、28都市基街都第51号・平成28年6月3日(承認番号)MMT利許第27020号-40・平成28年7月21日

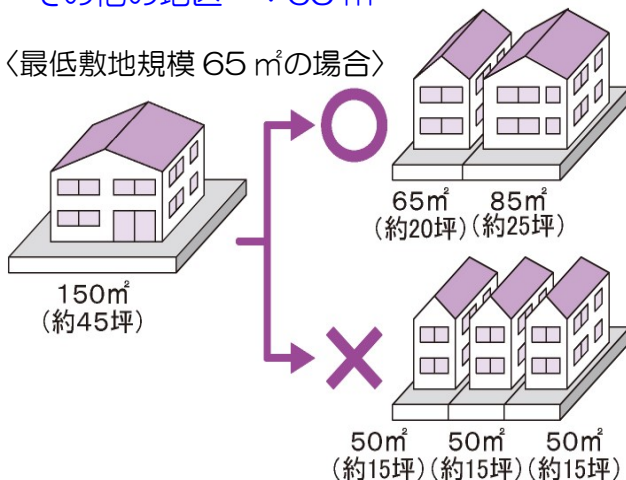
①建築物等の用途の制限



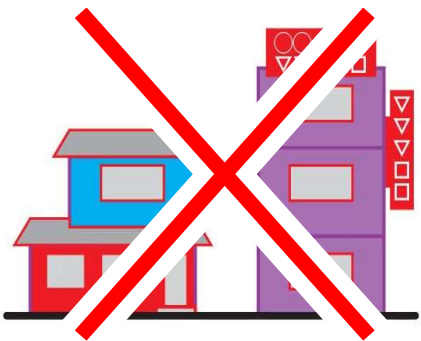
②建築物の敷地面積の最低限度

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〉



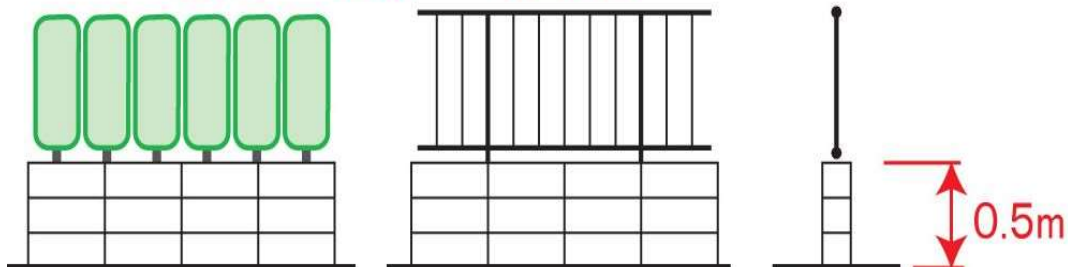
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



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

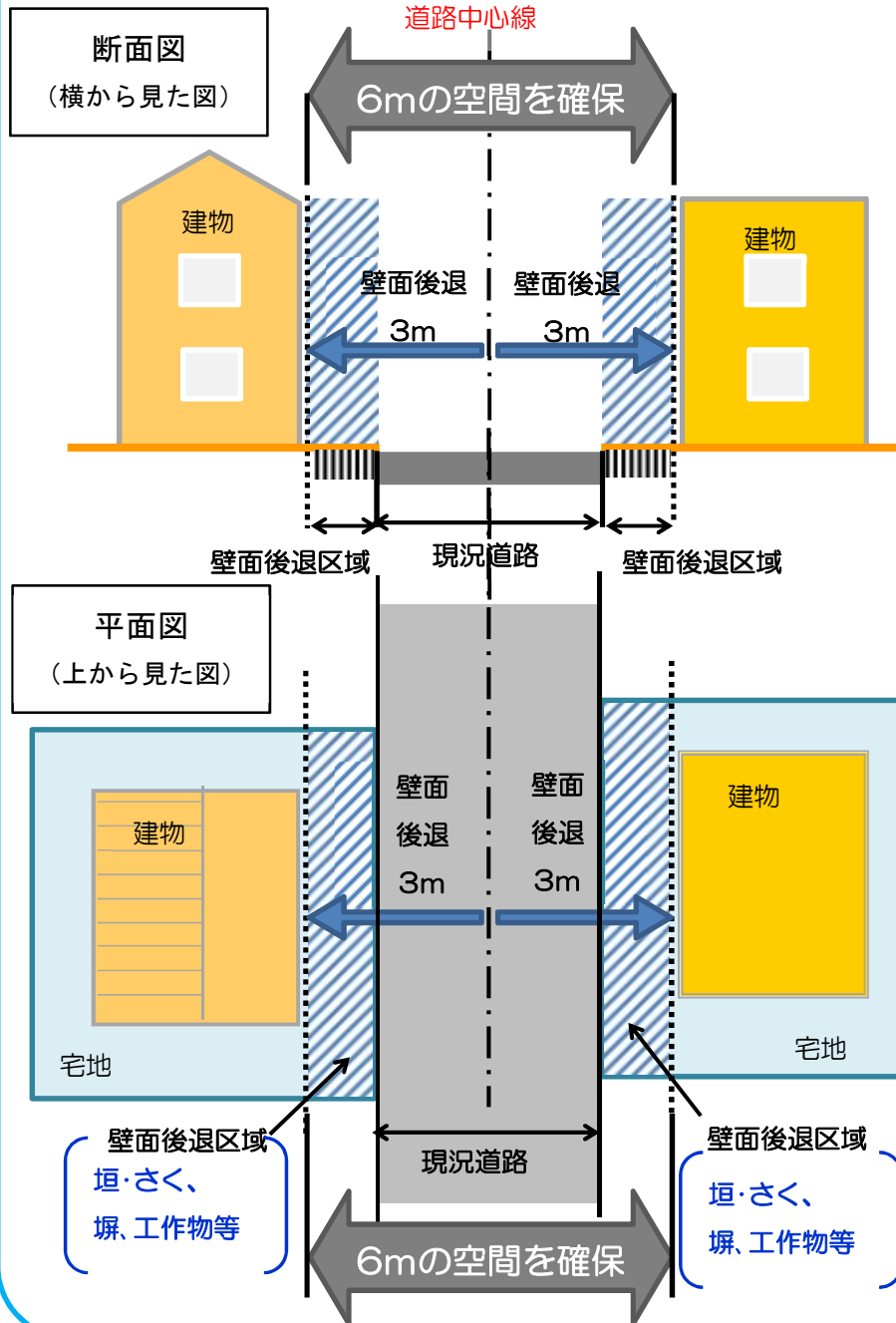


③壁面の位置の制限

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〉

地区施設中心線  
道路中心線



# ゆとりある住環境と 豊かなみどりあるまちのために



お問い合わせ・地区計画の届出先  
北区都市計画課（第一庁舎3階13番）  
電話 03（3908）9152