

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名 称：西ヶ原地区

所在地：西ヶ原三丁目 49～64、四丁目 1～65、滝野川一丁目 25～39

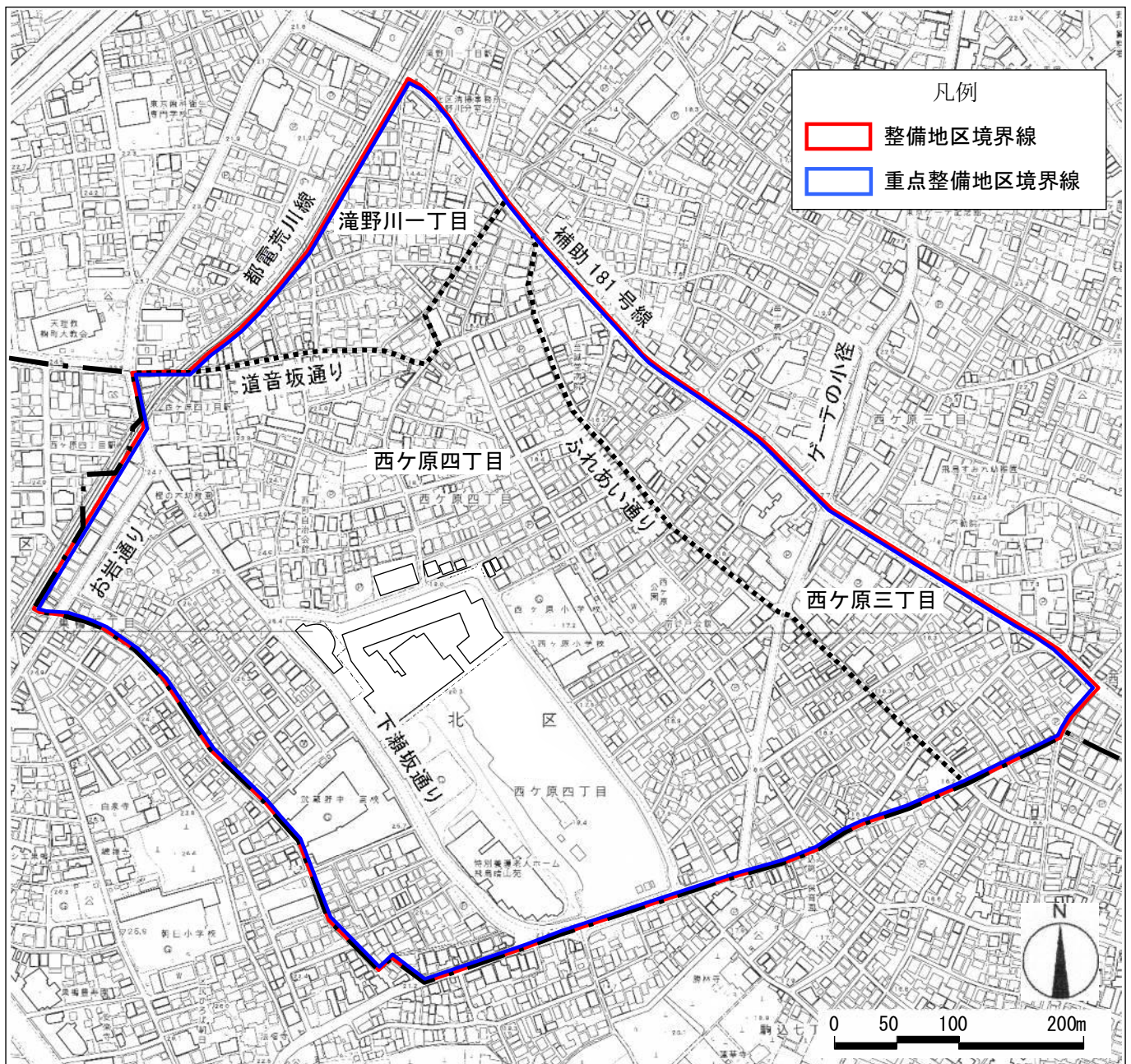
面 積：30.0ha

### (2) 重点整備地区

名 称：西ヶ原地区

所在地：西ヶ原三丁目 49～64、四丁目 1～65、滝野川一丁目 25～39

面 積：30.0ha



## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

#### ① 立 地

当地区（滝野川一丁目、西ヶ原三・四丁目）は、明治通り、本郷通り、白山通り、補助 81 号(未整備)を延焼遮断帯とする、防災生活圏のなかにある。

#### ② 地区の形成経緯

16 世紀後半から、飛鳥山が江戸市民の行楽の地となり、現在の王子駅周辺は賑わいを見せ始めたが、西ヶ原周辺においては、街道筋を除くと市街化は遅く、明治末期まで一面の畑地(低地部は水田)が広がっていた。

明治 20 年頃から、北区内への大規模な軍関係施設の進出が相次ぎ、現在の外語大敷地には、海軍火薬庫(下瀬火薬製造所)が置かれた他、明治 44 年には王子電車(現在の都電荒川線、大塚～飛鳥山間)が開通した。

こうしたことを契機に、大正期に入り、滝野川や西ヶ原一帯の市街化が進み、特に大正 12 年の大震災後の都心部からの人口流入により宅地化が急速に進展した。

なお、海軍火薬庫は、他の軍施設と異なり、戦前の昭和 6 年には廃止され、昭和 15 年には外語大の校舎が建てられた。

昭和 20 年の大空襲では、対象区域一帯は壊滅的な被害を被ったが、戦後も被災前の基盤のまま復興がなされ、計画的な基盤整備が行われないまま市街化が進行し、木造住宅密集市街地が形成されてきた。

### ③ 現 況

#### ア 土地利用の現況

用途別土地利用面積（構成比）としては、住居系が 17.4ha(58.1%) で最も大きく、商業系が 1.4ha(4.7%)、工業系が 0.4ha(1.2%)となっている。

公共施設及び公共系として、道路が 4.9ha(16.3%)、公園・広場等が 2.5ha(8.3%)、学校等の公共系が 2.7ha(9.1%)、鉄道敷が 0.03ha(0.1%)となっている。なお、公園・広場等には、東京外国語大学跡地の防災公園 2.2ha を含んでいる。

さらに、駐車場等の空地、未利用地等が 0.7ha(2.2%) みられる。

・土地利用現況

| 区 分   |          | 当初(H. 16)       | 区域拡大時(H. 26)    | 現況(R. 2)        |
|-------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
|       |          | 面積(構成比)         | 面積(構成比)         | 面積(構成比)         |
| 宅 地   | 公共系      | 6.2ha (24.4%)   | 2.5ha ( 8.3%)   | 2.7ha ( 9.1%)   |
|       | 住宅系      | 12.5ha (49.2%)  | 17.7ha (59.0%)  | 17.4ha (58.1%)  |
|       | 商業系      | 1.5ha ( 5.9%)   | 1.6ha ( 5.3%)   | 1.4ha ( 4.7%)   |
|       | 工業系      | 0.5ha ( 2.0%)   | 0.4ha ( 1.3%)   | 0.4ha ( 1.2%)   |
|       | 小 計      | 20.7ha (81.5%)  | 22.1ha (73.7%)  | 21.9ha (73.1%)  |
| 非 宅 地 | 道 路      | 3.5ha (13.8%)   | 4.7ha (15.7%)   | 4.9ha (16.3%)   |
|       | 鉄道敷      | －ha ( － %)      | 0.03ha ( 0.1%)  | 0.03ha ( 0.1%)  |
|       | 公園・広場等※1 | 0.2ha ( 0.8%)   | 2.4ha ( 8.0%)   | 2.5ha ( 8.3%)   |
|       | 未利用地等※2  | 1.0ha ( 3.9%)   | 0.7ha ( 2.3%)   | 0.7ha ( 2.2%)   |
|       | 小 計      | 4.7ha (18.5%)   | 7.9ha (23.3%)   | 8.1ha (26.9%)   |
| 合 計   |          | 25.4ha (100.0%) | 30.0ha (100.0%) | 30.0ha (100.0%) |

現況：令和2年10月現在（H29年度土地利用現況調査をもとに公園等整備状況に沿って補正）

※1 公園・広場等には、西ヶ原小学校プール用地を含む

※2 未利用地等には、駐車場等の屋外利用地を含む

イ 住宅等の現況

当地区は、戸建て住宅棟数が1,267棟と最も多く、次いで共同住宅が252棟となっている。

建物構造別では、防火造・木造が927棟と多く、約6割以上が100㎡未満の狭小敷地となっている。

・表1:建築物概況（棟数・戸数）

|          |              | 耐火建築物 | 準耐火建築物 | 防火木造・木造 | 計     |
|----------|--------------|-------|--------|---------|-------|
| 棟数<br>※1 | 当初(H. 16)    | 98    | 273    | 1,003   | 1,374 |
|          | 区域拡大時(H. 26) | 140   | 543    | 1,063   | 1,746 |
|          | 現況(R. 2)     | 148   | 690    | 927     | 1,765 |
| 戸数<br>※2 | 当初(H. 16)    | 413   | 513    | 1,480   | 2,406 |
|          | 区域拡大時(H. 26) | 1,023 | 909    | 1,613   | 3,545 |
|          | 現況(R. 2)     | 1,140 | 1,141  | 1,408   | 3,689 |

※1 登記簿(平成15年10月、26年10月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

※2 住民基本台帳(平成16年1月、24年1月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

・表2:建物用途別概況（棟数・戸数）

|          |              | 公共系<br>(住居併用含む) | 商業系    |        |        | 住居系   |       | 工業系    |           |        | 計     |
|----------|--------------|-----------------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|-----------|--------|-------|
|          |              |                 | 専用商業施設 | 事務所建築物 | 店舗併用住宅 | 戸建住宅  | 共同住宅  | 工場・作業所 | 倉庫・運輸関連施設 | 工場併設住宅 |       |
| 棟数<br>※1 | 当初(H. 16)    | 18              | 1      | 4      | 148    | 961   | 193   | 3      | 0         | 46     | 1,374 |
|          | 区域拡大時(H. 26) | 24              | 3      | 5      | 180    | 1,234 | 242   | 2      | 0         | 56     | 1,746 |
|          | 現況(R. 2)     | 24              | 3      | 5      | 167    | 1,267 | 252   | 2      | 0         | 45     | 1,765 |
| 戸数<br>※2 | 当初(H. 16)    | 15              | —      | —      | 342    | 1,262 | 707   | —      | —         | 80     | 2,406 |
|          | 区域拡大時(H. 26) | 15              | —      | —      | 839    | 1,549 | 1,043 | —      | —         | 99     | 3,545 |
|          | 現況(R. 2)     | 14              | —      | —      | 813    | 1,557 | 1,223 | —      | —         | 82     | 3,689 |

※1 登記簿(平成15年10月、26年10月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

※2 住民基本台帳(平成16年1月、24年1月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

・表 3: 建築年次別概況

|      |             | 不明又は、<br>昭和45年以前 | 昭和46年<br>～55年 | 昭和56年<br>～平成2年 | 平成3年<br>～12年 | 平成13年<br>～22年 | 平成23年<br>以降 | 計     |
|------|-------------|------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|-------------|-------|
| 棟数※1 | 当初(H.16)    | 596              | 270           | 217            | 218          | 73            |             | 1,374 |
|      | 区域拡大時(H.26) | 608              | 278           | 269            | 296          | 295           |             | 1,746 |
|      | 現況(R.2)     | 503              | 247           | 249            | 290          | 295           | 243         | 1,765 |
| 戸数※2 | 当初(H.16)    | 866              | 460           | 498            | 410          | 172           |             | 2,406 |
|      | 区域拡大時(H.26) | 940              | 502           | 624            | 558          | 921           |             | 3,545 |
|      | 現況(R.2)     | 776              | 453           | 591            | 546          | 921           | 529         | 3,689 |

※1 登記簿(平成15年10月、26年10月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

※2 住民基本台帳(平成16年1月、24年1月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

・表 4: 構造別狭小敷地(100㎡未満)概況

|              |             | 耐火建築物 | 準耐火建築物 | 防火木造・木造 | 計     |
|--------------|-------------|-------|--------|---------|-------|
| 敷地件数<br>※1   | 当初(H.16)    | 98    | 272    | 1,002   | 1,372 |
|              | 区域拡大時(H.26) | 140   | 543    | 1,063   | 1,746 |
|              | 現況(R.2)     | 148   | 690    | 927     | 1,765 |
| 狭小敷地<br>件数※2 | 当初(H.16)    | 34    | 150    | 660     | 844   |
|              | 区域拡大時(H.26) | 41    | 329    | 693     | 1,063 |
|              | 現況(R.2)     | 41    | 448    | 606     | 1,095 |
| 狭小敷地<br>戸数※2 | 当初(H.16)    | 52    | 210    | 853     | 1,115 |
|              | 区域拡大時(H.26) | 67    | 422    | 904     | 1,393 |
|              | 現況(R.2)     | 67    | 555    | 786     | 1,408 |

※1 登記簿(平成15年10月、26年10月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

※2 住民基本台帳(平成16年1月、24年1月)、建築確認申請データ(平成15～令和元年)

・表 5: 不燃領域率概況(道路以外の東京外国語大学跡地部分除く)

|     |             | 不燃化率  | 空地率   | 不燃領域率 |
|-----|-------------|-------|-------|-------|
| 国方式 | 当初(H.16)    | 31.3% | 8.6%  | 36.2% |
|     | 区域拡大時(H.26) | 29.2% | 9.4%  | 35.9% |
|     | 現況(R.2)     | 30.3% | 9.4%  | 36.9% |
| 都方式 | 当初(H.16)    | 38.6% | 8.9%  | 44.1% |
|     | 区域拡大時(H.26) | 44.7% | 9.6%  | 50.0% |
|     | 現況(R.2)     | 50.0% | 10.2% | 55.1% |

|        |             | 建築面積(㎡) | 構成比    |
|--------|-------------|---------|--------|
| 総建築面積  | 当初(H.16)    | 93,301  | 100.0% |
|        | 区域拡大時(H.26) | 115,001 | 100.0% |
|        | 現況(R.2)     | 116,914 | 100.0% |
| 耐火建築物  | 当初(H.16)    | 29,239  | 31.3%  |
|        | 区域拡大時(H.26) | 33,578  | 29.2%  |
|        | 現況(R.2)     | 35,479  | 30.3%  |
| 準耐火建築物 | 当初(H.16)    | 8,517   | 9.1%   |
|        | 区域拡大時(H.26) | 22,236  | 19.3%  |
|        | 現況(R.2)     | 28,785  | 24.6%  |

|     |             | 区域面積<br>(ha) | 空地面積 <sup>※1</sup> (ha) |        |      | 空地率   |
|-----|-------------|--------------|-------------------------|--------|------|-------|
|     |             |              | 6m以上の道路                 | 公園等の空地 | 計    |       |
| 国方式 | 当初(H.16)    | 20.9         | 1.27                    | 0.53   | 1.80 | 8.6%  |
|     | 区域拡大時(H.26) | 25.8         | 1.90                    | 0.53   | 2.43 | 9.4%  |
|     | 現況(R.2)     | 25.8         | 1.90                    | 0.53   | 2.43 | 9.4%  |
| 都方式 | 当初(H.16)    | 20.9         | 1.27                    | 0.58   | 1.80 | 8.9%  |
|     | 区域拡大時(H.26) | 25.8         | 1.90                    | 0.58   | 2.48 | 9.6%  |
|     | 現況(R.2)     | 25.8         | 1.90                    | 0.73   | 2.63 | 10.2% |

※1：国方式：短辺40m以上かつ面積1,500㎡以上の空地面積＋幅員6m以上の道路面積  
都方式：短辺10m以上かつ面積100㎡以上の空地面積＋幅員6m以上の道路面積  
令和2年10月

・表6：木造・防火木造建ぺい率概況

|             | 区域面積(ha)<br>(外語大跡地除く) |        |      | 木造＋防火木造<br>建築面積計 <sup>※3</sup> | 木造防火木造<br>建ぺい率 |
|-------------|-----------------------|--------|------|--------------------------------|----------------|
|             | 除外面積 <sup>※2</sup>    | 算定区域面積 |      |                                |                |
| 当初(H.16)    | 20.9                  | 0      | 20.9 | 5.6                            | 26.6%          |
| 区域拡大時(H.26) | 25.8                  | 0      | 25.8 | 5.9                            | 22.9%          |
| 現況(R.2)     | 25.8                  | 0      | 25.8 | 5.3                            | 20.4%          |

※2：除外面積：幅員15m以上の道路、水面、河川、大規模空地（概ね1ha以上）等  
※3：表5における総建築面積から耐火及び準耐火建築物面積を除いたものとして算出  
令和2年10月

ウ 公共施設及び生活環境施設の現況

a 道路の現況

当地区に接して補助181号線（計画幅員12m）があり、明治通りへの接続部分の約100mの区間が事業中となっている以外は、既に完成している。

このほか、対象区域の南側（豊島区内）の現道のない部分に、本郷通りと白山通りをつなぐ補助81号線（計画幅員20m）が計画決定され、このうち補助181号線から白山通りまでの区間が、平成24年10月に特定整備路線に選定された。

当地区内の道路は、ゲーテの小径、下瀬坂通り、お岩通り、下瀬坂通り以西の豊島区境界部、東京外国語大学跡地北側および東側の各道路が8～10mの幅員となっている。

この他の道路では、6m以上の幅員があるものはなく、4m以上でもある程度連続的なものは道音坂通りや西ヶ原三丁目と四丁目の境界部（ふれあい通り）、ゲーテの小径以東の豊島区境界部にある以外は、断片的なものに留まっている。

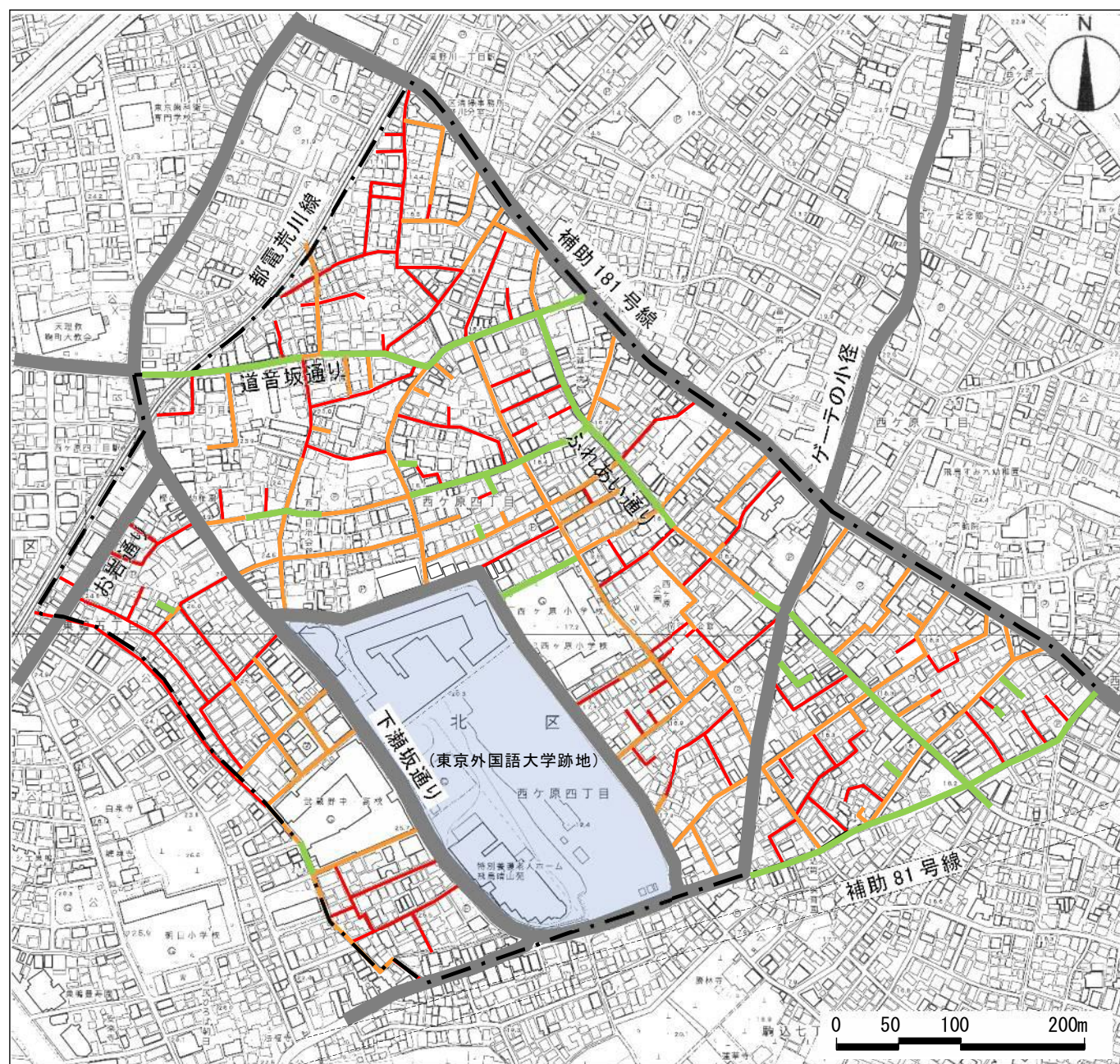
・道路構成（幅員別）現況

| 幅員別        |             | 2.7m未満 | 2.7m以上<br>4.0m未満 | 4.0m以上<br>6.0m未満 | 6.0m以上<br>12.0m未満 | 12.0m以上 | 計      |
|------------|-------------|--------|------------------|------------------|-------------------|---------|--------|
| 距離<br>(m)  | 当初(H.16)    | 3,187  | 3,494            | 904              | 1,361             | 489     | 9,435  |
|            | 区域拡大時(H.26) | 3,724  | 4,028            | 1,477            | 1,517             | 1,253   | 11,999 |
|            | 現況(R.2)     | 3,656  | 4,028            | 1,545            | 1,541             | 1,229   | 11,999 |
| 構成比<br>(%) | 当初(H.16)    | 33.8   | 37.0             | 9.6              | 14.4              | 5.2     | 100.0  |
|            | 区域拡大時(H.26) | 31.0   | 33.6             | 12.3             | 12.6              | 10.4    | 100.0  |
|            | 現況(R.2)     | 30.5   | 33.6             | 12.9             | 12.9              | 10.2    | 100.0  |

令和2年10月



・幅員別道路の現況



凡 例

-  2.7m未満
-  2.7m以上 4.0m未満
-  4.0m以上 6.0m未満
-  6.0m以上 8.0m未満
-  8.0m以上



b
公園・オープンスペース等の現況

当地区に関係する3つの町丁目内の現在の公園・広場等の総面積は26,525.27㎡で、一人あたりの面積は1.71㎡（令和2年1月1日住基台帳人口）である。

当地区内には、平成22年に西ヶ原みんなの公園（近隣公園、21,878㎡）が開設され、誘致距離を500mとすると、当地区のほぼ全てがカバーされる。

また、街区公園は西ヶ原四丁目の西ヶ原公園（2,172㎡）があるが、その一部（約700㎡）は隣接する西ヶ原小学校等のプール用地としても利用されている。

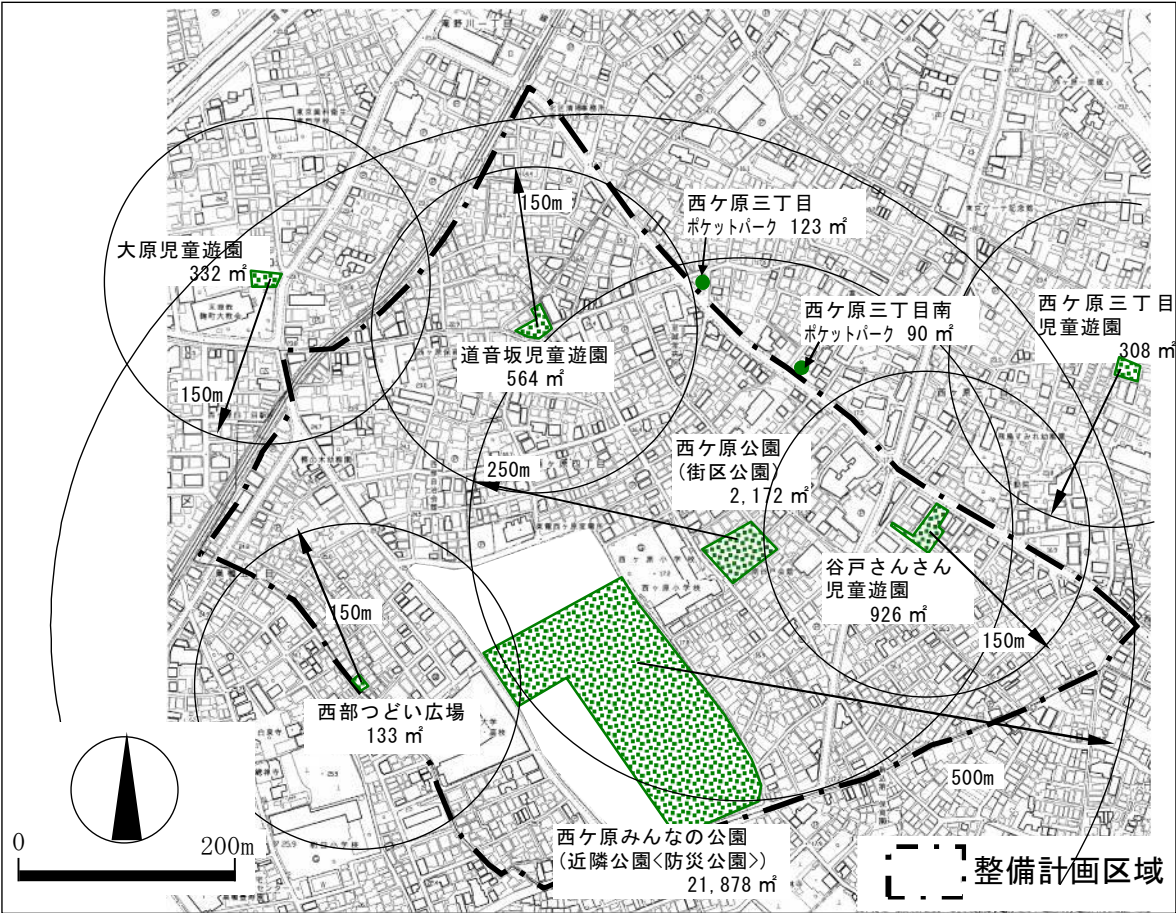
なお、平成26年度に西部つどい広場、同30年度に谷戸さんさん児童遊園、令和2年4月には道音坂児童遊園が開設され、街区公園250m、児童遊園150mの誘致距離でみると、身近な公園等についても誘致距離圏から外れる部分はほぼ解消される。

・公園・オープンスペース等の一覧（関係3町丁目）

| 区分                      | 名称              | 面積(㎡)     | 計(㎡)                       | 備考        |
|-------------------------|-----------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 公園・広場等<br>(都市基幹公園、緑地除く) | 西ヶ原みんなの公園(近隣公園) | 21,878.00 | 24,049.58<br>(西ヶ原小プール用地含む) | H.22年4月開園 |
|                         | 西ヶ原公園(街区公園)     | 2,171.58  |                            | 既存        |
|                         | 西部つどい広場         | 133.20    | 1,622.82                   | H.27年3月開園 |
|                         | 谷戸さんさん児童遊園      | 925.60    |                            | H.31年3月開園 |
|                         | 道音坂児童遊園         | 564.02    |                            | R.2年3月開園  |
|                         | 大原児童遊園          | 331.62    | 852.87                     | 既存        |
|                         | 西ヶ原三丁目児童遊園      | 308.05    |                            |           |
|                         | 西ヶ原三丁目ポケットパーク   | 123.49    |                            |           |
|                         | 西ヶ原三丁目南ポケットパーク  | 89.71     |                            |           |

令和2年4月北区

・公園・オープンスペース等の配置状況



c 生活環境施設の現況

当地区内には、区立小学校1校（西ケ原小学校）、私立中・高等学校1校、私立幼稚園1箇所、区立保育園2箇所があり、コミュニティ施設として西ケ原四丁目に西部自治会館と西谷戸会館がある。その他の生活環境施設としては、総合病院(民間)が補助181号沿道に1箇所あり、高齢者施設（民間）が東京外国語大学跡地に1箇所、その他に1箇所ある。

また、西ケ原三丁目と四丁目の境界部の道路（ふれあい通り）及び道音坂通り沿道に商店街が形成されているほか、都電西ケ原四丁目停留所周辺にややまとまって店舗が立地している。

d 都市計画の現況

〈都市計画区域の整備、開発及び保全の方針〉

当地区の全域を含む区域が「都市再開発方針」の2号地区（再開発促進地区）及び「住宅市街地の開発整備の方針」の重点地区として、「西ケ原外大跡地周辺地区：31ha」に位置づけられ、また「防災街区整備方針」の防災再開発促進地区として、「西ケ原外大跡地周辺地区：30.9ha」に位置づけられている。

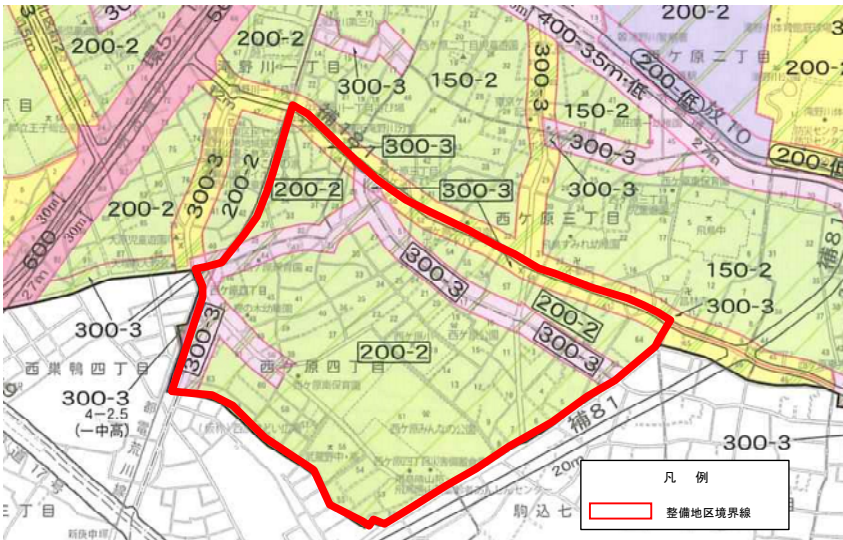
〈地域地区〉

当地区の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域が指定され、全域に東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域が定められている。

お岩通り、下瀬坂通り、道音坂通り、ふれあい通り沿道が近隣商業地域(建ぺい率 80%・容積率 300%)に、補助181号線沿道が第一種住居地域(建ぺい率 60%・容積率 200%)に指定されており、それ以外は第一種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%・容積率 200%)に指定されている。

・地域地区の指定状況

|              | 建ぺい率 | 容積率  | 高度地区 | 防火地域等<br>新たな防火規制 |
|--------------|------|------|------|------------------|
| 第一種中高層住居専用地域 | 60%  | 200% | 第2種  | 全域               |
| 第一種住居地域      | 60%  | 200% | 第2種  |                  |
| 近隣商業地域       | 80%  | 300% | 第3種  |                  |





## (2) 整備地区の課題

### ① 居住・生活環境に関する課題

#### ア 居住者の高齢化が進行

バブル崩壊後の地価下落による東京都の人口回帰傾向に対して、北区の人口（住民基本台帳 1 月 1 日）は回復が遅れていたが、平成 17 年からは概ね増加傾向に転じた。

当地区に関係する 3 つの町丁目（西ヶ原三丁目、西ヶ原四丁目、滝野川一丁目）の人口（住民基本台帳）も平成 21 年の 14,187 人から平成 26 年に 14,866 人、令和 2 年には 15,546 人と増加傾向を示している。

北区の 65 歳以上の高齢者の人口割合は平成 28 年の 25.6%をピークに平成 31 年には 24.9%となり、当地区に関係する 3 つの町丁目も平成 26 年 25.5%から平成 31 年には 23.9%に低下している。

しかし今後は同程度の水準が続く推計となっており、地域の防災力、活力の低下及び生活基盤施設のバリアフリー化等、居住者の高齢化に対応した居住生活環境対策が必要である。

#### イ 代替地や従前居住者対策が必要となっている

今後の防災生活道路や主要生活道路、住環境及び住宅事情の改善に伴い、地区内の老朽住宅や木造集合住宅など、防災生活道路や主要生活道路の拡幅整備により生活再建が難しい住宅に対する代替地の確保や、家賃の高騰などにより住宅に困窮する居住者対策の検討が必要となる。

### ② 土地・建物状況に関する課題

#### ア 低層建物、狭小敷地が密集している

主要な道路の沿道部を除き、当地区の大部分は木造の戸建て住宅に集合住宅（木賃アパート）が混在する、低層の建物が密集する市街地となっている。

そうした建物の多くは狭小な敷地のものも多くみられる。

#### イ 街区内に未接道、建て詰まりが多い

当地区内では、4m以上の幅員の道路はごく限られ、街区の内部には、通路等にしか面さない建物も多く、建替え等が困難な建て詰まりの状況も見られ、適正な更新誘導が必要である。

#### ウ 木造老朽建物が多く火災危険度が高い

住居系の建物の中には、老朽化したものも多くみられ、災害時の危険度が高く、居住環境面での問題も抱えている場合が多いため、建替えに併せた不燃化、耐震化の誘導が課題である。

#### エ 商店街の環境形成

商店街のある道路には、幅員 4mに満たない部分があり、買い物時等の安全性の問題がある。

また、商店街の一部は、特に老朽建物が密集している箇所ともなっており、そうした箇所の建替えを促進し、日常の安全な買い物空間の形成とともに、避難等のネットワーク形成につなげていく必要がある。

## オ 複雑な微地形の存在

当地区一帯は、東京外国語大学跡地西側の下瀬坂通りを尾根として、かつて小河川があった補助 181 号線側と西側の豊島区側に向けて傾斜している。

こうした地形は、市街地環境に変化を与えているが、土地利用や街路ネットワーク形成上の制約となることも考えられる。

## ③ 都市基盤の状況に関する課題

### ア 道路の段階構成、ネットワークが未形成

当地区の周辺には明治通り、白山通り、本郷通りといった広域幹線道路があり、また、地区幹線道路である補助 181 号線やゲーテの小径が地区内に通っているが、これらの道路から街区内部へのアプローチとなる道路については不十分な状態にある。

また、当地区には路線型商店街が形成されているが、一部、幅員が 4m に満たない部分があり、道音坂通りでは通過交通が進入するなど、安全性、快適性に欠ける。

さらに、当地区の道路は狭あい、ゆとりや潤いに乏しいことから、防災性、生活利便性の向上を図る歩行空間のネットワーク形成が必要である。

### イ 区画道路の整備水準が極めて低い

当地区の区画道路のほとんどが幅員 4m に満たず、地形の影響もあり体系性を欠いている。

当地区の道路率(16.3%)は北区全体(17.9%)に比べて低い水準であり、敷地利用の前提となる適正な区画道路網の整備が課題である。

### ウ 公園、緑地等の活用促進と整備

これまで当地区における公園やオープンスペースは非常に少なかったが、防災公園(西ヶ原みんなの公園)の整備に伴い、ある程度の充実は図られたが、潤いやゆとりの創出とともに防災の視点からも、身近な公園・緑地等のさらなる拡充を図っていくことが課題である。

## ④ 防災性に関する課題

### ア 避難経路の安全性が低い

東京外国語大学跡地に整備された西ヶ原みんなの公園は避難場所に指定され、公園北側や西側からの通路も確保されているが、そこへ至る跡地東側及び北側外周沿いや周辺市街地側での避難経路は脆弱なままとなっている。

また、当地区で指定されている一時集合場所のうち、西ヶ原四丁目関連の西ヶ原公園は幅員 4m 未満の道路しか接道しておらず、安全性の確保が課題といえる。

### イ 災害時に有効な幅員を有する街路が少ない

当地区では、幅員 4m 未満の道路や行き止まり道路・通路が多く、通常の消防活動等にも支障をきたす市街地が多い。

また、震災時の活動上有効な幅員 6m 以上の道路から 140m 以上離れた消防活動困難区域も地区の北側中央部に残っており、これらの解消を図っていく必要がある。

「地震に関する地域危険度測定調査(第 8 回)(平成 30 年 2 月公表)」では、関係するいずれの町丁目も建物倒壊危険度、火災危険度はランク 3 となっているが、災害時活動

困難度を考慮した総合危険度は、滝野川一丁目がランク 3、西ヶ原三丁目と西ヶ原四丁目はランク 4 という状況であり、避難場所への有用な避難経路や延焼拡大防止のための道路整備、消防水利の設置、不燃化の促進が必要である。

### (3) 地区の位置づけ

#### ①上位計画・関連計画

##### ア 基本計画における位置づけ

「北区基本計画 2020」における 4 つの基本目標の 1 つとして「安全で快適なうるおいのあるまちづくり」を掲げており、その中の政策である「安全で災害に強いまちづくり」の基本施策（単位施策）として「防災まちづくり（都市防災機能の向上）」を位置づけている。

また、西ヶ原地区など木造住宅密集地域のうち特に重点的・集中的に改善を図る地区については、東京都と連携しつつ「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進めるとしている。

##### イ 都市計画マスタープランにおける位置づけ

「北区都市計画マスタープラン 2020」では、当地区における具体的な整備内容として、コミュニティの維持に配慮しながら、都市基盤の計画的な整備の推進、狭小敷地の集約化や建物の共同化、老朽住宅の更新などの総合的な住環境の改善により、土地の有効利用の推進と防災性の向上、良質な住宅ストックの形成、オープンスペースの創出を図ることを示しており、震災対策としての整備地域および密集事業の地区として位置づけている。

##### ウ 東京都防災都市づくり推進計画における位置づけ

「東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月）」では、当地区は整備地域として位置づけられており、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制に加えて木造住宅密集地域整備事業を実施し、防災生活道路の整備と老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進するとしている。

#### ②防災まちづくりの基本方針

##### ア 多様な人々が暮らす良好な居住環境の確保

適正な個別建替えや共同化等の誘導を行い、老朽住宅、接道不良住宅等の改善を図るとともに、地域活力を担う多様な居住者層に対応した住宅を確保していく。

##### イ 安全で快適な暮らしを支える都市基盤整備

防災公園の整備と日常時からの利用促進等、その機能をより効果的なものにし、安全で利便性の高い住宅地を形成するため、住民の避難や消防活動など、災害時にも有効な道路体系の拡充・整備、狭い道路等の改善を進めていく。

##### ウ 市街地の基礎的安全性の確保に向けた防災性の向上

新たに整備された防災公園を含む避難場所及び避難路等のネットワークの形成、建築物の不燃化を誘導し、市街地の基礎的安全性を確保していく。



## エ 地域イメージとアメニティに富んだ生活空間の形成

暮らしやすく住み続けられる住宅市街地として、居住環境の改善にあわせて、快適な歩行者空間の確保や、個性的で潤いのある空間を創出していく。

### (4) 整備地区の整備の方針

当地区は、地域の住民が安全に暮らせる防災都市づくりを推し進め、地域活性化を促す快適で住みよいまちを目指し、新たに整備された防災公園や防災生活道路、主要生活道路と一体的な整備を図り、密集市街地の改善を図っていく。

そのため、道路、公園・オープンスペースをはじめとした公共施設等の整備や、老朽建築物等の建替えを従前居住者の生活再建、居住継続に留意しながら、次に掲げる実現方針に基づいて、整備に取り組んでいく。

#### ① 防災性の向上に関する方針

##### ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処

震災時において、延焼大火を引き起こす要因となる木造住宅等の密集状況を踏まえ、特に出火・延焼、又は倒壊危険性の高い、著しく老朽化した住宅等を対象に、道路整備に合わせた不燃化建替え、隣地及び裏宅地等との共同・協調建替え等を働きかけ、火災に強く有効な空地等を有した建築物等への整備を推進していく。

##### イ 地区内の延焼遮断帯の形成

防災上重要な道路に接する建築敷地について、地区計画により建築物の壁面位置を制限し、幅員 4～6m の緊急避難路の確保を図る。

合わせて、建築工事費の一部（不燃化相当分）を助成し、建物の不燃化を促進することで更なる防災性の向上を目指す。

##### ウ 不燃領域率の向上及び木造・防火造建ぺい率の通減

当地区の木造・防火木造建ぺい率は、約 20.4% となっており、市街地の焼失率が限りなく 0 に近づく水準である 20% 以下を目標とする。

地区全体の不燃領域率は、平成 17 年より実施してきた事業成果により、国土交通省総合技術開発プロジェクト都市防火対策手法に基づく算定式(国土交通省方式)では約 37%、東京都防災都市づくり推進計画に基づく小規模空地や準耐火造を含む不燃化率等も考慮した算定式（東京都方式）では約 55% となっている。

また、街区別にみると、マンションなどが建設された街区がある一方で、災害時の基礎的安全性の確保が可能な水準（不燃領域率 40%）に達していないと想定される、建替え更新が著しく遅れている街区も存在する。

そのため、今後は防災上有効な幅員 6m 以上の道路および公園等のオープンスペースの確保を図るとともに、不燃化建替えや協調・共同建替え等の促進を図ることにより、区域全体の不燃領域率を国土交通省方式では約 40%、東京都方式では約 60% 以上となることを目標とする。

#### ・ 不燃領域率の現況と目標

|             |         | 当初(H. 16) | 区域拡大時(H. 26) | 現状値   | 目標値   |
|-------------|---------|-----------|--------------|-------|-------|
| 不燃領域率       | 国土交通省方式 | 36.2%     | 35.9%        | 36.9% | 40%以上 |
|             | 東京都方式   | 44.1%     | 50.0%        | 55.1% | 60%以上 |
| 木造・防火木造建ぺい率 |         | 26.6%     | 22.9%        | 20.4% | 20%以下 |

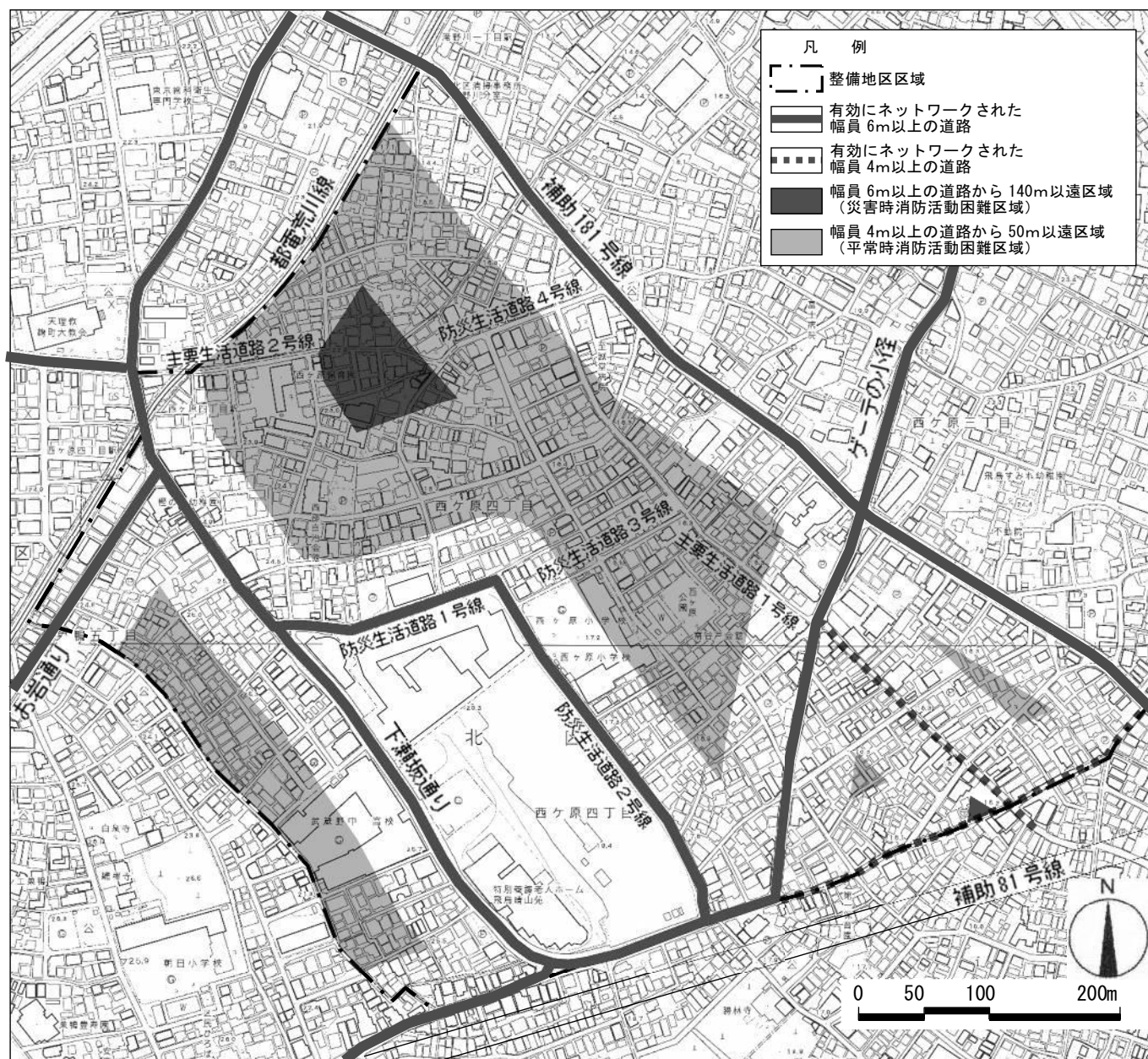
## エ 消防活動困難区域の解消

当地区には、震災時にも消防活動が可能な有効にネットワークされた幅員 6m以上の道路として、骨格的な道路と防災生活道路 1 号線・2 号線があるが、区域北部の中央部には災害時消防活動困難区域が解消されず残っている。

また、ゲートの小路以东を除く当地区の大半の部分では、有効にネットワークされた幅員 4m以上の道路はほとんどなく、地区中央部から北部にかけてと西部の豊島区境界沿いなどに平常時消防活動困難区域が広がり、その面積は区域面積の約 1/2 を占めている。

こうしたことから当地区では、既存の骨格的な道路と防災生活道路 1 号線・2 号線とのネットワークや、新たに整備された防災公園との関係を考慮しながら、効果的な道路整備を進め、消防活動困難区域の解消を図っていく。

### ・消防活動困難区域



## ② 老朽住宅等の建替えの促進に関する方針

当地区においては、市街地の延焼の危険性を通減させ、基礎的安全性の確保を図るため、老朽化した木造住宅等の建替えによる不燃化を促進していく。

特に、以下のような箇所に重点を置いて、事業計画を策定することにより具体的な地区を抽出し、重点的に老朽住宅の更新を図る。

○拡幅整備を行う防災生活道路や主要生活道路等に面し、土地整備の効果を同時に得ることが可能な箇所

○老朽木造住宅、木造共同住宅が連担している箇所

○接道状況や敷地規模などの条件により、個々の自主的な建替えが進みにくい箇所  
こうした地区での個別建替えや協調・共同建替えを誘導するために、建替促進事業や既存公営住宅の活用、コンサルタント派遣、防災街区整備事業の導入等を検討し事業の推進を図る。

## ③ 従前居住者の対策に関する方針

今後、当地区内で進められる基盤整備に関連して、住宅に困窮する居住者の居住継続及び生活再建等を検討する。

具体的な整備方策については、必要に応じてまちづくり用地の確保を検討するとともに、公的住宅への入居斡旋及び家賃補助等の対策も併せて行うことを検討する。

## 3. 整備地区の土地利用に関する事項

### ・現 況

|     |                |        |               |
|-----|----------------|--------|---------------|
| 住居系 | 17.4ha (58.1%) | 道路     | 4.9ha (16.3%) |
| 商業系 | 1.4ha (4.7%)   | 鉄道敷    | 0.03ha (0.1%) |
| 工業系 | 0.4ha (1.2%)   | 公園・広場等 | 2.5ha (8.3%)  |
| 公共系 | 2.7ha (9.1%)   | 未利用地等  | 0.7ha (2.2%)  |

### 土地利用に関する方針

当地区における住宅系施設を主体とした複合的な土地利用構成及び東京外国語大学跡地の土地利用転換を踏まえて、公共施設等の整備と併せながら、多様な人々が暮らすまちとして、快適で暮らしやすい市街地を形成していくため、以下のエリア区分に基づき土地利用の誘導を図る。

### ア 低中層住宅エリア

低層木造住宅主体の市街地が形成されている当地区では、基本的に、共同化、協調化等の建替え誘導とともに、適正な幅員を有する道路の確保を図り、防災性を向上し、良好な居住環境を備えた住宅地を形成していく。

特に、極めて狭あいな道路や通路等しかなく、老朽化した家屋の密集が目立つ場所では、防災上の問題も多いことから、積極的に狭あい道路等の解消に努める。

### イ 住商複合エリア

身近な商店街の存在は、高齢者をはじめとする地域住民の生活を支える上で重要度が

高く、商業者の存在は平常時の地域コミュニティ活動や、災害時の防災活動の担い手として大きな意味を有する。

したがって、適正な誘導更新により、歩行者の安全性向上を図りつつ、商業機能と居住機能が融合した、親しみやすい魅力的な商店街として維持・再生を図る。

#### ウ 主要道路沿道エリア

補助 181 号線及びお岩通りは、準緊急道路障害物除去路線※に指定されていることを踏まえ、沿道は中層共同住宅を主体に一定の高度利用と不燃化に向けた利用を誘導する。

また、下瀬坂通りやゲーテの小径についても、沿道の不燃化と併せ共同化等の誘導を行いながら、住宅を主体とする良好な街並みの形成を図る。

※準緊急道路障害物除去路線…災害時緊急輸送路を確保するため北区にて定める区間。

#### エ 防災公園・公益施設エリア

東京外国語大学跡地南側を中心に、地域における防災機能の拡充や、日常のレクリエーション機能の確保、地域環境の改善等を目的とした防災公園の維持管理と利用促進を図る。また、福祉施設については防災公園との関係により、良好な環境形成と防災機能の向上を図る。

#### オ 市街地整備エリア

防災公園・公共施設エリア以外の東京外国語大学跡地部分の中高層集合住宅地においては、地域の活性化と防災上も有効な地域コミュニティの維持に向け、多様な人々の居住を促進するとともに、防災公園への避難など周辺市街地の防災性の向上にも資する空間活用に努める。

また、子育て支援施設については、災害時に二次避難施設にも活用できる周辺と一体となった防災活動拠点としての機能を備えた施設として活用を図る。

### 4. 住宅等の整備に関する事項

#### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

##### ア 共同化等の建替促進について

以下の地区については共同建替え、協調建替え、個別建替えを促進する地区とし、区が積極的に建替え等を誘導、支援する。

○防災・主要生活道路整備に関わる防災・主要生活道路周辺地区

○狭あい道路と狭小宅地が重なり合い、個別建替えが難しい地区

##### イ 道路整備を伴う建替促進について

道路整備に係る沿道の建替えについては、以下の地区において重点的に促進していく。

○防災・主要生活道路沿道で、幅員 6m での拡幅整備推進上必要な個別建替えまたは共同建替え、沿道景観上有効な協調建替えを促進する地区。

○狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する地区で、個別建替えが難しく、共同建替えによる環境改善を促進する地区。

○防災・主要生活道路周辺や、狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する街区で、不良住宅・用地の買取・除却や連担建築物設計制度により、建替えを促進する地区。



・建替促進計画等について

|     | 区分 | 平成 17～<br>平成 26<br>年度まで | 平成 27～<br>令和元<br>年度まで | 令和 2<br>～7 年度 | 合計<br>(全体計画量) |
|-----|----|-------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 戸 数 | 除却 | —                       | —                     | 5             | 12            |
|     | 建設 | —                       | —                     | 12            | 28            |

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

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」により建築物の不燃化を促進する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

① 道路整備

既存の道路状況及び都市計画マスタープランによる主要なネットワーク構成の方針を踏まえ、災害時における避難場所及び一時集合場所への避難経路の確保、消防活動困難区域の解消に必要な幅員 6m 以上の防災・主要生活道路を拡幅・整備していくとともに、幅員 4m 以上の生活道路の確保を進めていく。

ア 防災生活道路及び主要生活道路整備の基本的な考え方

- 整備効果の高い重点的に整備すべき路線を位置づけ、優先的に整備を進める。
- 避難者のための安全空間を順次確保していくため、沿道の建替え時に併せて、有効幅員を確保する路線を定める。
- 整備の進捗に寄与する共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

イ 細街路及びその他の生活道路の整備・改善の基本的な考え方

- 細街路については、沿道の建替えに伴う幅員 4m の道路整備や、行き止まり等の解消を図る。
- 概ね 6m 以上の幅員が確保され、市街地の防災性向上に有効性の高い路線や、生活上重要な路線については、歩行者の安全性と潤いのある街路環境の形成を積極的に進める道路として、改善を図る。

② 各路線の整備手法

ア 防災生活道路の整備

東京外国語大学跡地においては、防災機能を支えるとともに、周辺市街地における区画道路が結節してくる道路を、防災生活道路 1 号線・2 号線として跡地東側及び北側外周に沿って整備を行った。

平常時には安全でゆとりある歩行者空間を提供するため、歩車共存性を重視した幅員 8m の道路として優先的に整備を行うとともに、跡地側に街路機能を補完するスペースを創出し、災害時には緊急車輛や避難者のより円滑な通行が可能となるような整備を図る。

防災生活道路 3 号線は、消防活動困難区域の解消に大きく寄与する路線となること、骨格的な道路である補助 181 号線(準緊急道路障害物除去路線、幅員 12m)に接続する路線となること、震災時の活動拠点となる西ヶ原小学校に接する路線であることなどから、

防災上必要な路線であり幅員 6mに向けて積極的に拡幅整備していく。

防災生活道路 4 号線も、消防活動困難区域の解消や補助 181 号線と防災公園への避難ルートとして重要な路線であり、地形的条件なども考慮しながら幅員 6mの道路として、防災生活道路 3 号線と同様に積極的に整備を図る。

#### イ 主要生活道路の整備

防災生活道路の整備によっても残る平常時消防活動困難区域の解消と同時に、新たに整備した防災公園及び避難所等となっている西ヶ原小学校への有効な避難路を確保していくとともに、平常時の区域内住民の生活利便性の向上を図るため、補助 181 号線(準緊急道路障害物除去路線、幅員 12m)をはじめとする骨格的な道路や防災生活道路とネットワークを形成する、幅員 6m程度の主要生活道路の整備を図る。

なお、防災生活道路及び主要生活道路の整備にあたっては、次のような手法を適用しながら推進する。

- 建替促進補助などの建替え支援策を活用する
- 地区計画等による地区施設の指定、沿道建築物に関する規制誘導を行う
- 住民の自主的な取り決め等による沿道建築物に関する誘導を行う
- 電柱など道路占有物の移設や電線の地中化を図る

#### ウ 細街路の整備

狭あいな道路については、共同建替え、協調建替え、個別建替えを促進し、細街路の拡幅と行き止まり道路や無接道敷地の解消を図る。

#### エ その他の生活道路の整備

概ね 6m以上の幅員が既に確保されており、市街地の防災性向上に有効性の高い路線や生活上重要な路線については、災害時の避難経路としてのネットワーク化を図る。

また、日常時においては、安全でゆとりある歩行空間を確保するため、歩車共存を目指した改修等により、街路環境の改善を図る。

#### オ 準補助幹線道路の整備

ゲートの小径から続く下瀬坂通り及びお岩通りは、地区幹線道路として位置づけられているゲートの小径と併せて、当面は地域の一連の骨格的な道路として位置づけられることから、沿道建物の不燃化等を進める。

・道路の整備について

(㎡)

|    | 施設名         | 区分     | 平成 17～<br>平成 26<br>年度まで | 平成 27～<br>令和元<br>年度まで | 令和 2<br>～7 年度 | 合計    | 全体<br>計画量 |
|----|-------------|--------|-------------------------|-----------------------|---------------|-------|-----------|
| 1  | 防災生活道路 1 号線 | 用地取得面積 | 446                     | —                     | —             | 446   | 446       |
|    |             | 施設整備量  | 1,432                   | —                     | —             | 1,432 | 1,432     |
| 2  | 防災生活道路 2 号線 | 用地取得面積 | 1,562                   | —                     | —             | 1,562 | 1,562     |
|    |             | 施設整備量  | 2,560                   | —                     | —             | 2,560 | 2,560     |
| 3  | 防災生活道路 3 号線 | 用地取得面積 | 18                      | 221                   | 502           | 741   | 741       |
|    |             | 施設整備量  | —                       | —                     | 1,350         | 1,350 | 1,350     |
| 4  | 防災生活道路 4 号線 | 用地取得面積 | 65                      | 4                     | 157           | 226   | 647       |
|    |             | 施設整備量  | —                       | —                     | 683           | 683   | 1,950     |
| 5  | 主要生活道路 1 号線 | 用地取得面積 | —                       | —                     | 120           | 120   | 360       |
|    |             | 施設整備量  | —                       | —                     | 600           | 600   | 1,800     |
| 6  | 主要生活道路 2 号線 | 用地取得面積 | —                       | 56                    | 124           | 180   | 550       |
|    |             | 施設整備量  | —                       | —                     | 420           | 420   | 1,350     |
| 合計 |             | 用地取得面積 | 2,091                   | 281                   | 903           | 3,275 | 4,306     |
|    |             | 施設整備量  | 3,992                   | —                     | 3,053         | 7,045 | 10,442    |

(㎡)

| 施設名   | 区分     | 平成 17～<br>平成 26<br>年度まで | 平成 27～<br>令和元<br>年度まで | 令和 2<br>～7 年度 | 合計  | 全体<br>計画量 |
|-------|--------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----|-----------|
| 細街路整備 | 用地取得面積 | —                       | —                     | —             | —   | —         |
|       | 施設整備量  | 320                     | 195                   | 225           | 740 | 740       |

(㎡)

| 施設名                | 区分     | 平成 17～<br>平成 26<br>年度まで | 平成 27～<br>令和元<br>年度まで | 令和 2<br>～7 年度 | 合計  | 全体<br>計画量 |
|--------------------|--------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----|-----------|
| 歩行者空間の<br>ネットワーク形成 | 用地取得面積 | —                       | —                     | —             | —   | —         |
|                    | 施設整備量  | 800                     | —                     | —             | 800 | 800       |

### ③ 公園・オープンスペース等の整備

避難場所となる防災公園（西ヶ原みんなの公園）の利活用の他、居住者の日常的な憩いの場、震災時に有効なオープンスペース等の確保を図るため、身近な小公園等の拡充、整備を進めていく。

整備については、防災性及び居住環境の一層の向上を目指して、1箇所100～300㎡前後の身近な小公園等を、既存公園の分布や区の公園設置状況を踏まえつつ、補助幹線道路や都電線路による分断等、当地区の特性に配慮しながら整備していく。また、下記のような手法により用地確保を図る。

- 街路整備の残地を活用
- 老朽住宅等の買収・除却跡地の取得
- 低未利用地の有効活用による用地創出・取得
- 角地等、整備効果の高い用地の取得

・公園等の整備について (㎡)

|   | 施設名              | 区分     | 平成 17～<br>平成 26<br>年度まで | 平成 27～<br>令和元<br>年度まで | 令和 2<br>～7 年度 | 合計<br>(全体計画量) |
|---|------------------|--------|-------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 1 | 公園               | 用地取得面積 | 584                     | 1,038                 | 500           | 2,122         |
|   |                  | 施設整備量  | 154                     | 1,468                 | 500           | 2,122         |
| 2 | 生活環境施設<br>(防火水槽) | 用地取得面積 | —                       | —                     | —             | —             |
|   |                  | 施設整備量  | 1                       | 2                     | 1             | 4 (基)         |

## (2) その他の施設に関する事項

### ① 公益施設の整備

地区内の既存の公益施設については、公園、オープンスペースのほか、高齢者施設や保育施設等の災害時要援護者施設といった二次避難施設等の機能拡充を図るとともに、避難路等と一体となった防災活動拠点のネットワークを形成していく。

・要援護者施設の整備について (㎡)

|   | 施設名    | 区分     | 平成 17～<br>平成 26<br>年度まで | 平成 27～<br>令和元<br>年度まで | 令和 2<br>～7 年度 | 合計<br>(全体計画量) |
|---|--------|--------|-------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 1 | 要援護者施設 | 用地取得面積 | 1,400                   | —                     | 0             | 1,400         |
|   |        | 施設整備量  | 1,400                   | —                     | 0             | 1,400         |



## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成 17 年度～令和 7 年度の概ね 21 年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

#### ① 関連事業との連携、分担の考え方

当地区で継続して導入している関連事業との連携・分担については、各事業の制度要綱等に基づく要件、補助内容等を踏まえ、より効果的に防災性の向上に寄与するように関係部局間での検討・調整を行う。

#### ② 地域住民とのパートナーシップに関する考え方

本事業の推進については、関係住民の参加・合意形成に基づく取り組みが重要であり、住民によるまちづくり活動を支援する。

なお、当地区ではすでに地元住民の参画による検討を行ってきており、その活動を協議会等へ継続・発展させながら、地元住民との協働によるまちづくりに取り組んでいく。