

**第50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6年9月26日**

# 次第

1. 開 会
2. 開催挨拶
3. 担当職員紹介
4. 議 題
  - ◆密集事業の進捗報告等
  - ◆今後の協議会活動について
  - ◆その他
5. 閉 会

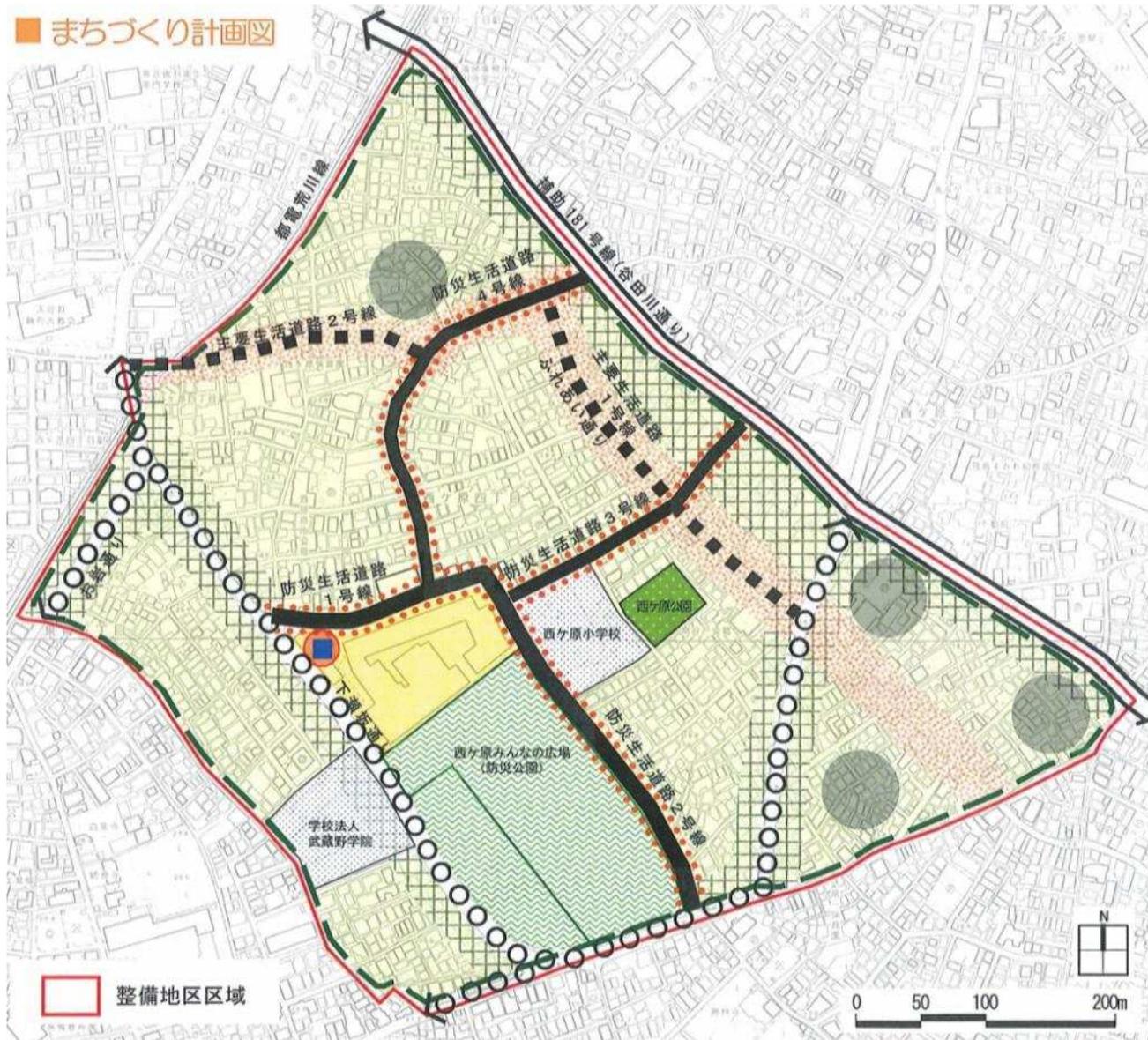
# 第50回 西ヶ原まちづくり協議会

## 西ヶ原地区のまちづくり

令和5年度の密集事業の進捗報告

令和6年9月26日

# 密集事業の進捗状況について



[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]

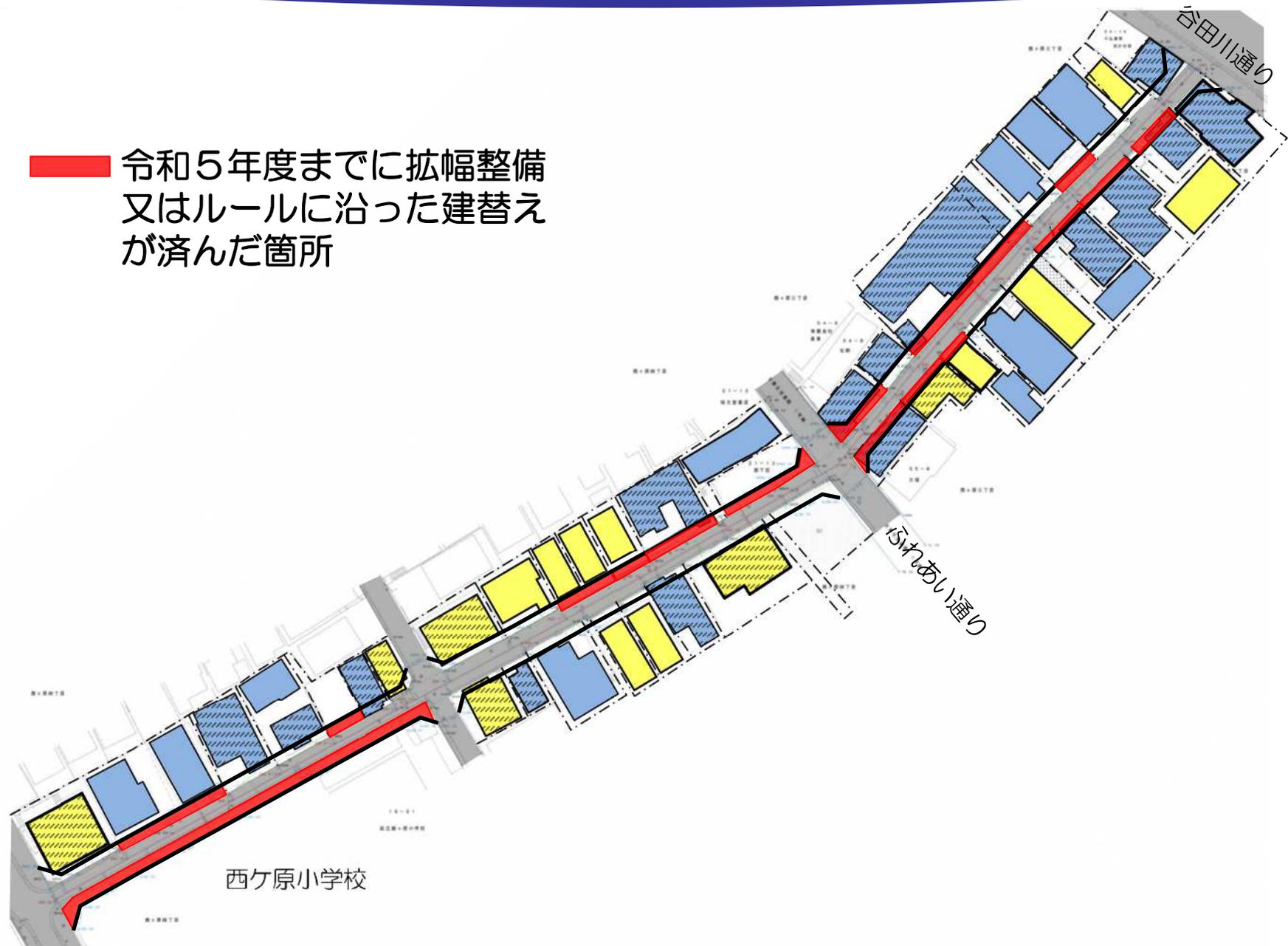
- 都市計画道路補助181 (幅員12m整備済)
- 準補助幹線道路 (幅員9~12m)
- 防災生活道路 (幅員6m以上)
- 主要生活道路 (幅員6m程度)

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

# 防災生活道路3号線整備進捗について

■ 令和5年度までに拡幅整備  
又はルールに沿った建替え  
が済んだ箇所



# 防災生活道路3号線整備進捗について

平成29年9月



平成30年6月



令和3年10月



令和3年10月

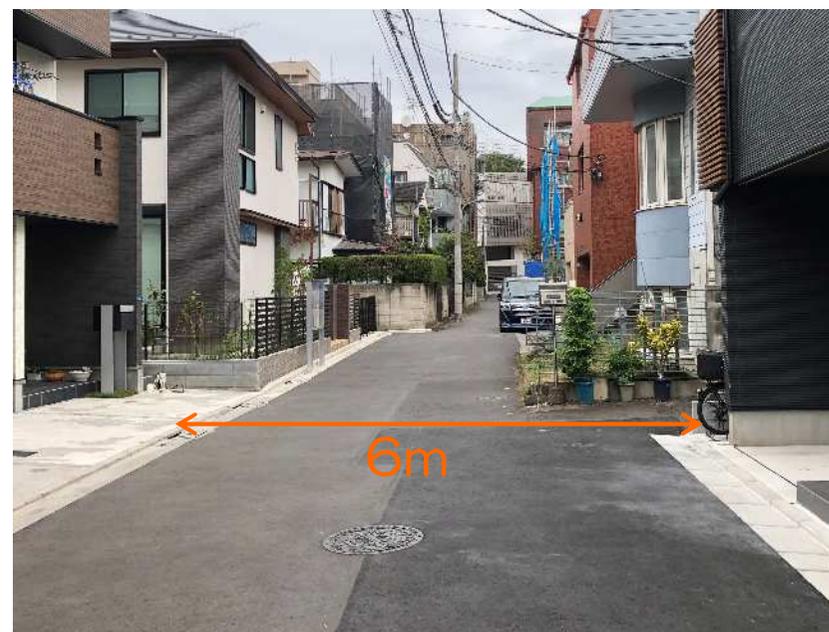


# 防災生活道路3号線整備進捗について

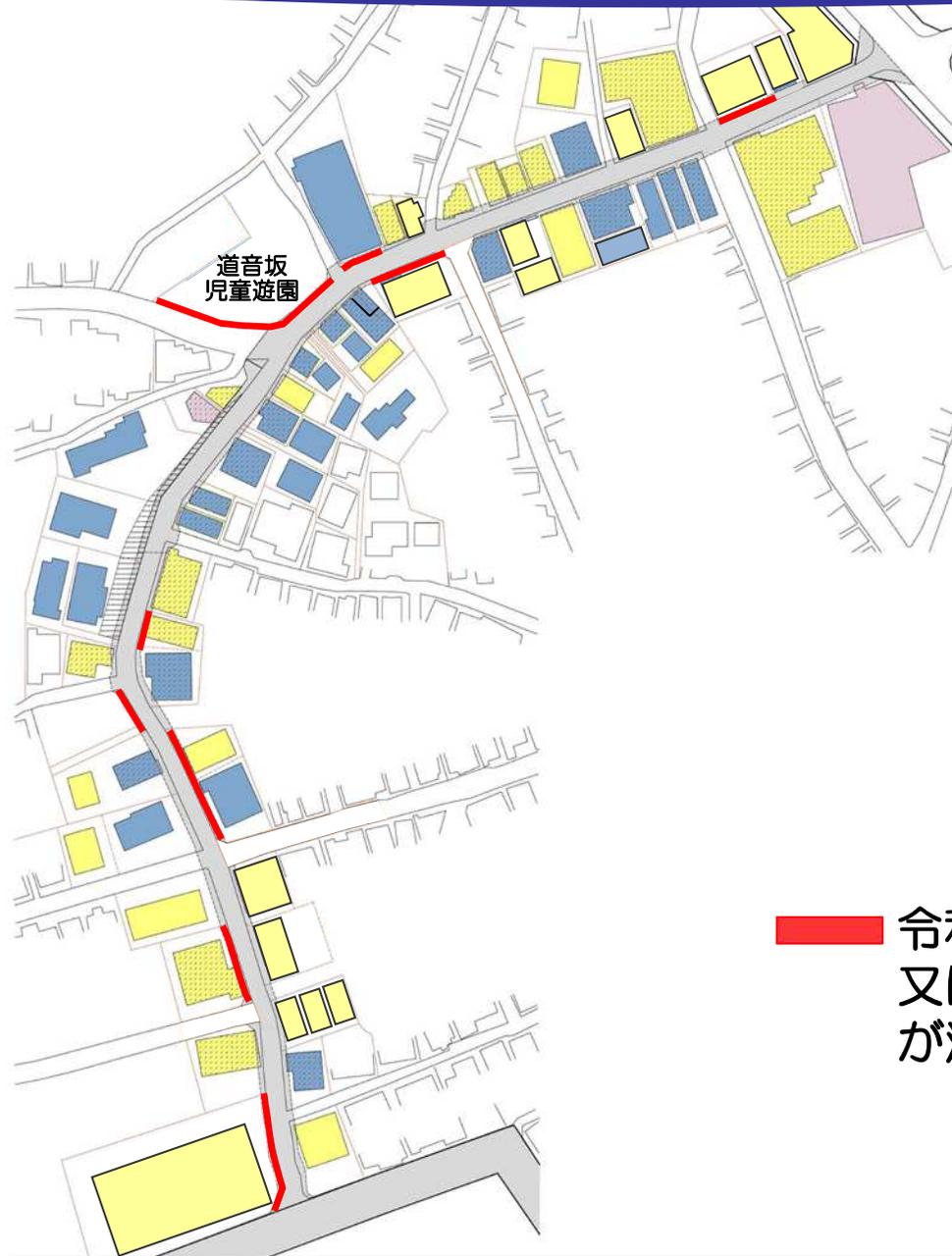
整備前



整備後



# 防災生活道路4号線整備進捗について



— 令和5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

# 防災生活道路4号線整備進捗について

平成22年11月



平成17年9月



令和3年10月



令和3年10月



# 防災生活道路整備進捗について

【8月に権利者の方へ配付しました】

※密集事業の事業期間は令和8年3月まで

防災生活道路3・4号線にお住まいの皆さまへ

令和6年8月

## 西ヶ原地区（密集事業）3・4号線 防災生活道路整備事業期間終了のご案内

日頃より、西ヶ原地区のまちづくりに御理解・御協力をいただきましてありがとうございます。

北区では、西ヶ原地区において、平成17年度より、住宅市街地総合整備事業（密集事業）による防災まちづくり事業を行っております。

本事業は、住環境の改善・防災性の向上を図る目的で進めておりますが、事業期間の終了が令和8年3月となっております。

事業期間内に拡幅事業へご協力いただける際は、お問い合わせさせていただきますよう、よろしくお願いいたします。



※事業スケジュール・補償については、裏面をご覧ください。

## 事業スケジュール

手続には時間がかかりますので、令和7年3月までにご相談下さい。



## 補償について

本事業の事業期間内に拡幅にご協力いただける場合、区が補償をさせていただきます。

補償の内容は個別に異なりますので、補償金の算定には調査が必要となります。



### 土地売買代金

お譲りいただく部分の土地については、土地価格の評価を行い、正常な取引価格にて売買代金をお支払いいたします。

### 物件移転補償金

拡幅部分に建物や工作物等がある場合は、物件等調査をさせていただきます。調査結果をもとに移転又は改築等に必要な費用を基準に基づきお支払いいたします。

### 問い合わせ先

株式会社NISSO（ニッソー）担当：坂本  
千代田区神田佐久間町1-25 TEL：03-6859-7515

### 【事業主体】

北区役所 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課（担当：山田・浅野）  
北区王子本町1-15-22 TEL：03-3908-9162

# 地区防災不燃化促進事業について

## ◆事業の概要

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

【助成対象面所の概念図】



◎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  
 西ヶ原地域  
 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。

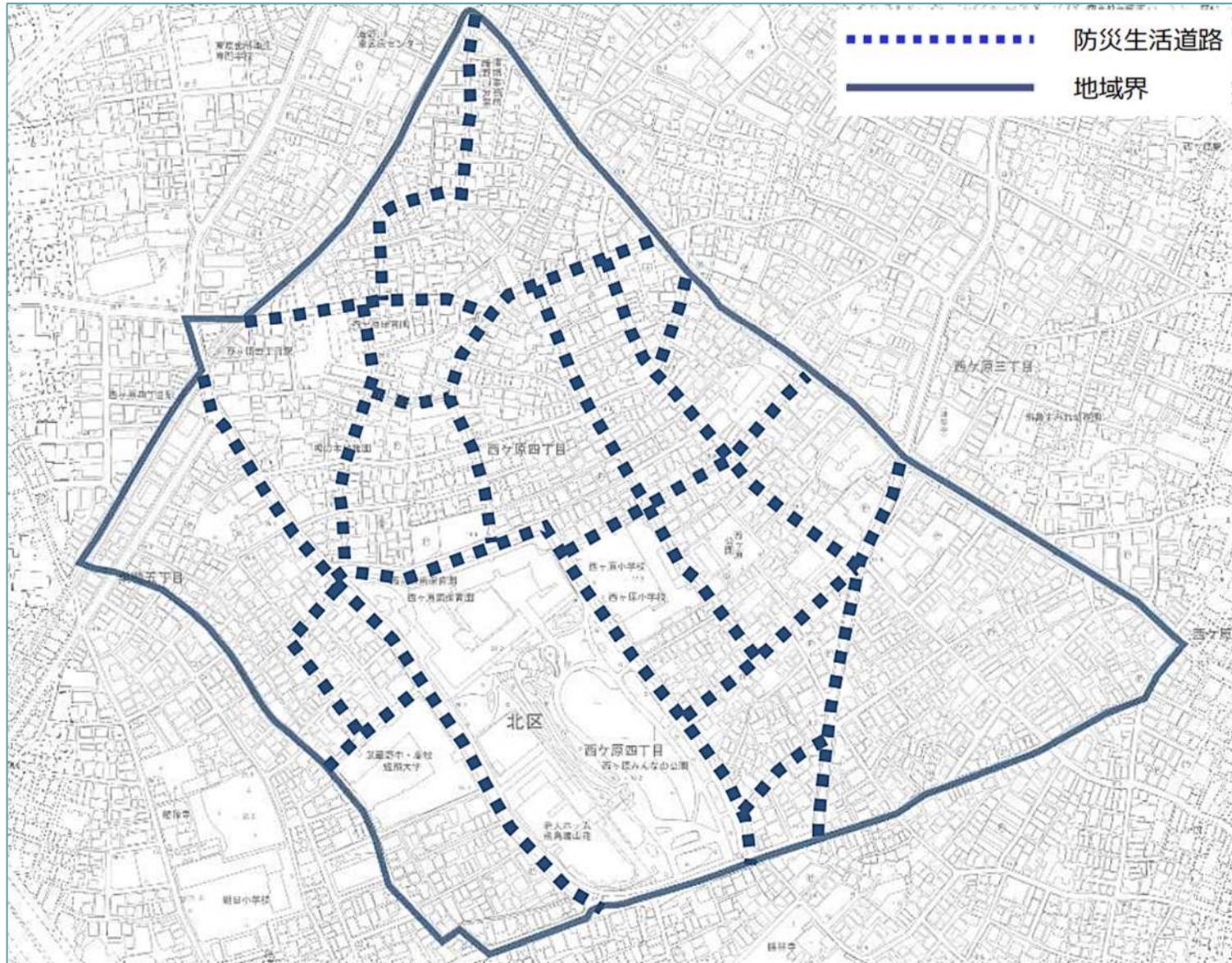
助成対象者	① 住民税を納めている個人または法人住民税を納めている中小企業者等であること。（中小企業者以外の場合）
助成対象建築物	① 区長が別に定める防災生活道路（「別図」参照）に接する土地に建築される建築物。 ② 宅地建物取引業法に規定する業者が販売を目的として建築する建築物ではないこと。＊ ③ 建築物の敷地は、計画幅員4m以上に整備された防災生活道路に接すること。（道路の片側のみが整備済みの場合も可）又は建替えと同時に計画幅員4m以上に整備される防災生活道路に接すること（道路の片側のみを整備する場合を含む。） ④ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。 なお、防火上、同等以下の建築物に建替える場合は、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。

# 地区防災不燃化促進事業について

## ◆対象路線



# 西ヶ原地区の状況（建物不燃化）



## ◆不燃領域率の変化

<外語大跡地除く>

平成17年 3月末	令和5年 1月末	令和6年 1月末
44%	56%	57%

事業目標水準：60%

<外語大跡地含む>

平成17年 3月末	令和5年 1月末	令和6年 1月末
51%	63.0%	64%

※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50回 西ヶ原まちづくり協議会

## 西ヶ原地区のまちづくり

今後の協議会活動について

令和6年9月26日

## 今後の協議会活動について

### ◆（案）まち歩き

#### 〔目的〕

西ヶ原地区における防災まちづくりの実態を  
現地で確認・共有し今後の活動展開につなげる

○実施形式

○場所・開催時期・時間

○その他留意事項

# まち歩きについてー実施形式

◆形式Ⅰ…協議会メンバーが中心となり参加者とまち歩きと簡単なグループワーク

◆進め方

〔周知・募集〕

まちづくりニュースで  
開催案内と一般参加募集

〔当日の流れ〕

集合・受付

グループ毎にコース選定

まち歩き

感想報告・意見交換

解散



# まち歩きについて—実施形式

◆形式Ⅱ…一般参加者によるクイズラリー方式で  
協議会メンバーが解答と解説

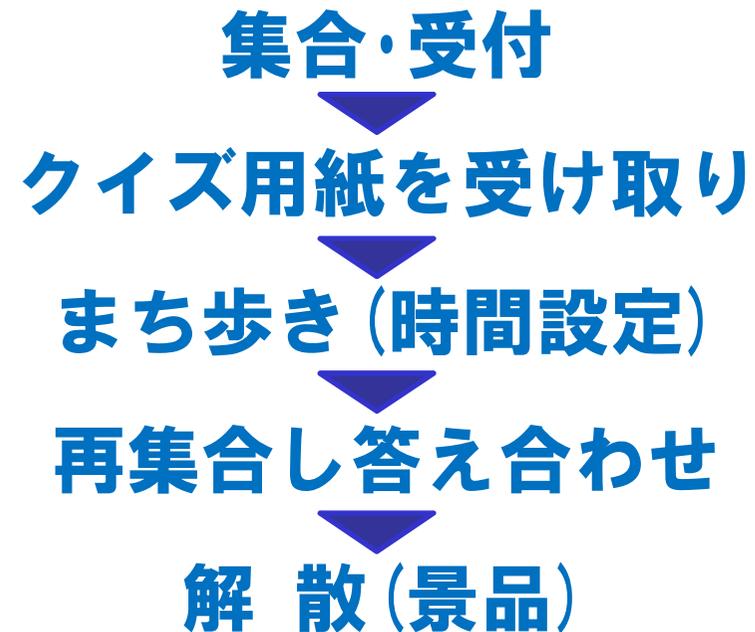
## ◆進め方

〔周知・募集〕

まちづくりニュースで  
開催案内と一般参加募集



〔当日の流れ〕





# まち歩きについて－実施形式

## ＜実施形式ごとの特徴＞

<b>形式Ⅰ</b>	現地や意見交換の場で、事業成果の内容や経緯を古くからの協議会メンバーから聞くなど、詳細な認識の共有が図られやすい。 一般参加者の興味を引きにくい。
<b>形式Ⅱ</b>	一般参加者の興味をひきながら、協議会メンバー及び参加者間で西ヶ原のまちづくりに関する知識、共通認識をある程度深められやすい。
<b>形式Ⅲ</b>	参加者の都合に合わせた参加が可能であり、幅広く多数の参加が見込め、興味を持ってもらう動機づけとしてアピール性は高い。 協議会メンバーにおける知識の共有や、参加者との交流度合いは高くない。

## まち歩きについて

### ○場所・時期・時間

会場：西ヶ原みんなの公園管理事務所会議室

時期：11月下旬 / 2月中旬

時間：形式Ⅰ・Ⅱ 休日午前又は午後(2～3時間)  
形式Ⅲ 休日10時から15時程度

### ○その他、留意事項など

景品：北区の防災備品（クラッカー、水など）

準備：事前調整要否（役割分担など）

# 第50回 西ヶ原まちづくり協議会

## 西ヶ原地区のまちづくり

その他・意見交換

令和6年9月26日

**おわり**