

第 47 回西ヶ原まちづくり協議会 次第

日時：令和 5 年 3 月 7 日（火） 19 時～20 時

場所：滝野川東区民センター 1 階 滝野川東地域振興室 会議室

次 第

■ 開会

1. 開催挨拶
2. 事務局からのお知らせ
 - (1) パネル展示の開催案内
 - (2) 西ヶ原みんなの公園 キッチンカー出店
3. 密集事業の進捗報告
 - (1) 防災生活道路 3 号線、4 号線の整備進捗について
 - (2) 不燃領域率および不燃化率について
4. まちづくりルールと補助制度
 - (1) 西ヶ原地区のまちづくりルール（地区計画）
 - (2) 地区防災不燃化促進事業の案内
 - (3) 老朽空家除却支援事業の案内
5. その他
 - (1) 前回の協議会(第 46 回西ヶ原まちづくり協議会)の報告
 - (2) 来年度の西ヶ原まちづくり協議会等について
6. 意見交換

■ 閉会

配 布 資 料

- ・ 次第
- ・ 西ヶ原まちづくりニュース第 52 号
- ・ 第 47 回西ヶ原まちづくり協議会資料

第47回 西ヶ原まちづくり協議会

令和5年3月7日（火）19時～20時

滝野川東区民センター

1階 滝野川東地域振興室 会議室

次第

1. 開催挨拶
2. 事務局からのお知らせ
3. 密集事業の進捗報告
4. まちづくりルールと補助制度
5. その他
6. 意見交換

2. 事務局からのお知らせ

[1/2]

(1) パネル展示の開催案内

お知らせ 「パネル展示」を開催します!!

日時：令和5年3月11日（土）

9時30分～16時30分

場所：西ヶ原みんなの公園 管理事務所内

西ヶ原地区のこれまでのまちの動きや協議会活動の歩みについて紹介いたします。

ぜひお越しください!!

また、協議会に関するアンケートも実施しますので、みなさまのご意見をお聞かせください。



3

2. 事務局からのお知らせ

[2/2]

(2) 西ヶ原みんなの公園 キッチンカー出店

西ヶ原みんなの公園で公園指定管理者による、キッチンカーの出店を検討しています。



▲ キッチンカーのイメージ

お問い合わせ

松栄パークグループ ☎電話：03-5980-9591

4

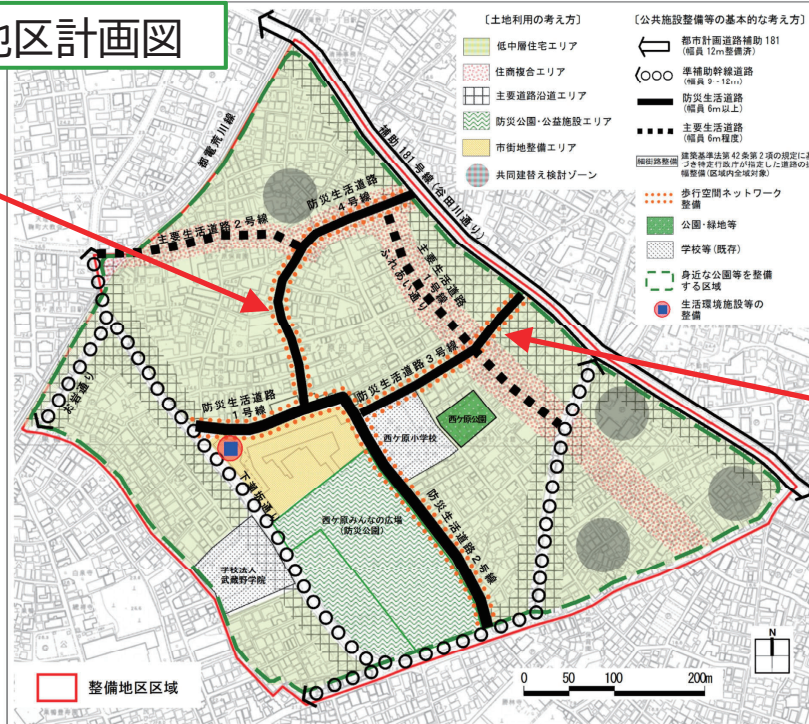
3. 密集事業の進捗報告

[1/7]

(1) 防災生活道路3号線, 4号線の整備進捗

整備地区計画図

防災生活道路
4号線



防災生活道路
3号線

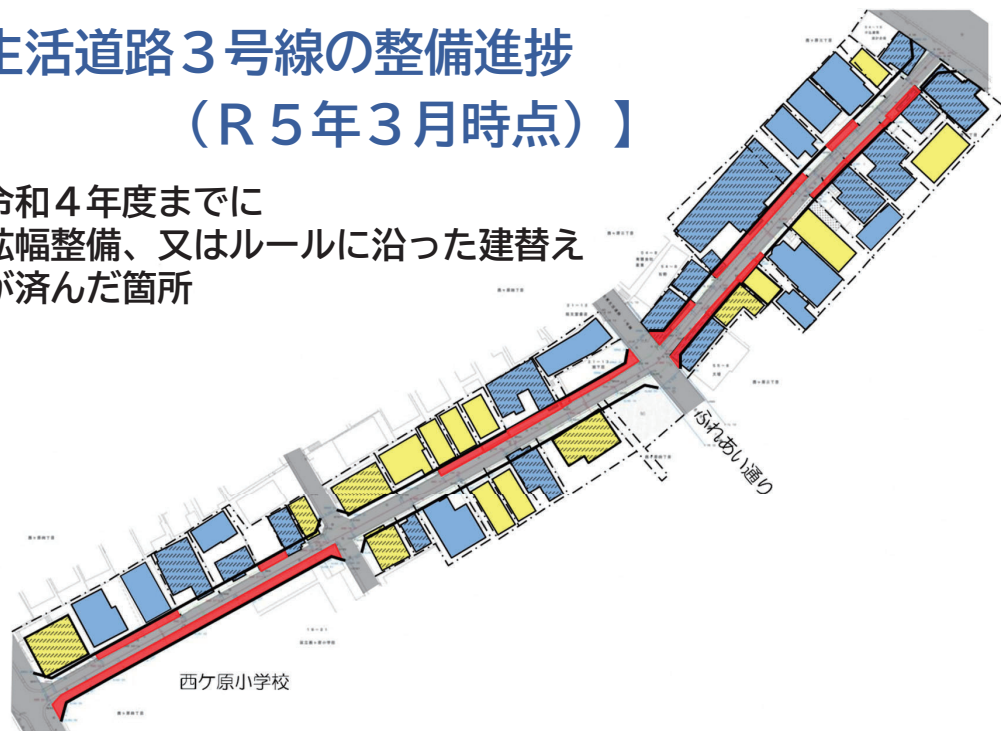
3. 密集事業の進捗報告

[2/7]

(1) 防災生活道路3号線, 4号線の整備進捗

【防災生活道路3号線の整備進捗 (R5年3月時点)】

令和4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



3. 密集事業の進捗報告

[3/7]

(1) 防災生活道路3号線, 4号線の整備進捗

【防災生活道路3号線の整備状況】



7

3. 密集事業の進捗報告

[4/7]

(1) 防災生活道路3号線, 4号線の整備進捗

【防災生活道路3号線の整備状況】

整備前



整備後



8

3. 密集事業の進捗報告

[5/7]

(1) 防災生活道路3号線, 4号線の整備進捗

【防災生活道路4号線の整備進捗
(R5年3月時点)】

令和4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



9

3. 密集事業の進捗報告

[6/7]

(1) 防災生活道路3号線, 4号線の整備進捗

【防災生活道路4号線の整備状況】

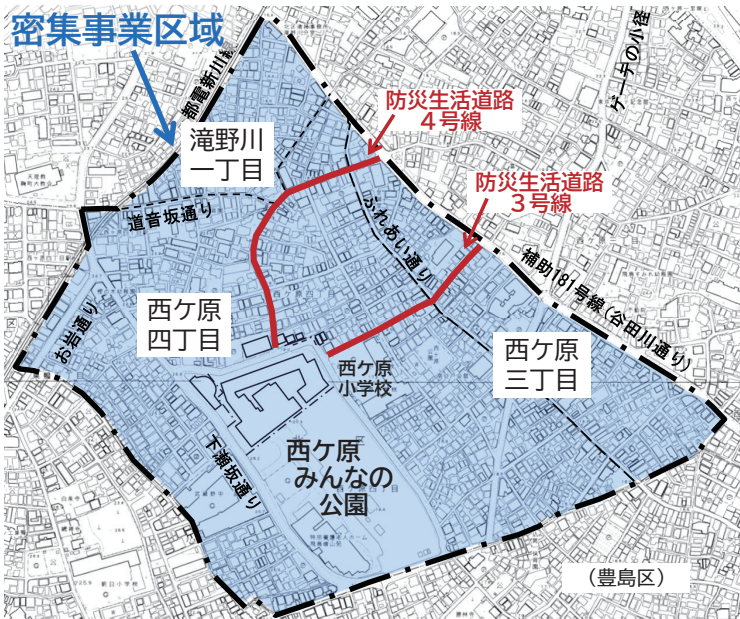


10

3. 密集事業の進捗報告

[7/7]

(2) 不燃領域率および不燃化率について



◆建物の不燃化率の変化

平成17年 3月末	令和3年 1月末	令和4年 1月末
44.0%	54.6%	55.3%

◆不燃領域率の変化

平成17年 3月末	令和3年 1月末	令和4年 1月末
51.4%	62.3%	63.0%

★市街地がほとんど焼失しない水準：70%

※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)

4. まちづくりルールと補助制度 [1/6]

(1) 西ヶ原地区のまちづくりルール(地区計画)

【まちづくりのルール(地区計画)とは?】

- 地区の特徴や課題に応じて、道路・公園等の地区施設の配置や建物の建て方等のまちづくりのルールを都市計画に定めることができる制度。
- 地区計画の区域では、まちづくりのルールに基づき、建築行為等を誘導することができる。

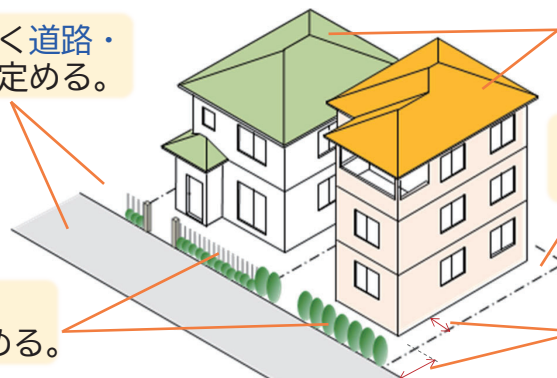
整備や維持をしていく道路・広場の位置や規模を定める。

建物の用途、形状や色彩を定める。

敷地を分割する場合の面積の最低限度を定める。

塀や垣根等の構造や材質を定める。

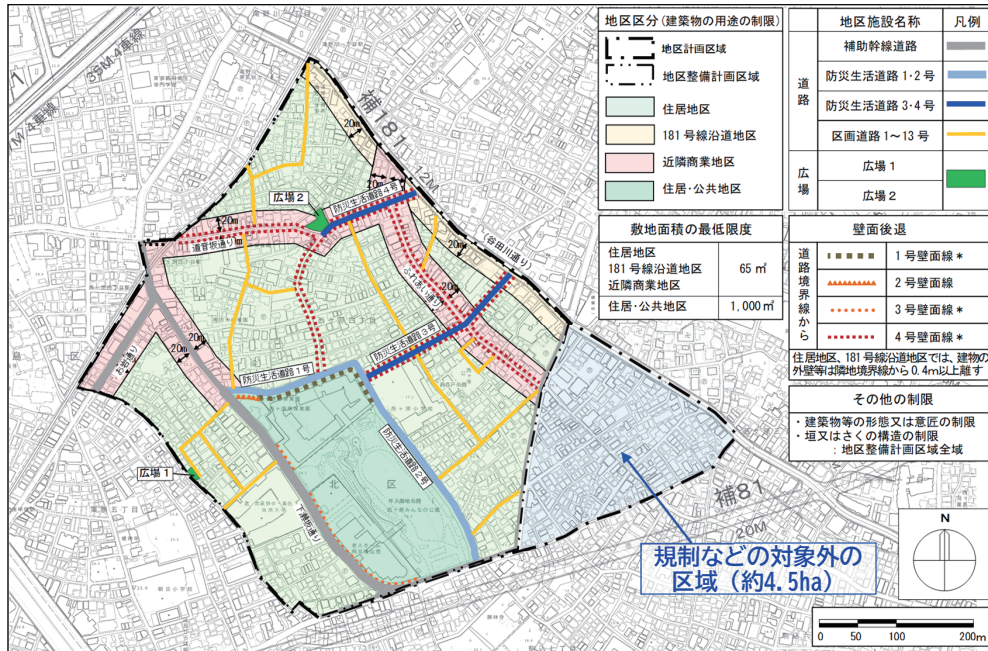
壁面の位置：建物の建つ位置などを定める。



4. まちづくりルールと補助制度

(1) 西ヶ原地区のまちづくりルール(地区計画)

【地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例】



4. まちづくりルールと補助制度

(1) 西ヶ原地区のまちづくりルール(地区計画)

【建築物等に関する事項】

① 建築物等の用途の制限

ラブホテル

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〉

150㎡ (約45坪)

65m 85m (約25坪)

50m 50m 50m (約15坪) (約15坪) (約15坪)

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)

断面図(横から見た図)

6mの空間を確保

壁面後退 3m

道路中心線

地区施設中心線

建物

壁面後退区域

現況道路

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

0.5m

⑦ 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)

平面図(上から見た図)

6mの空間を確保

壁面後退 3m

壁面後退区域

建物

壁面後退区域

現況道路

住宅地

壁面後退区域 垣・さく、塀、工作物等

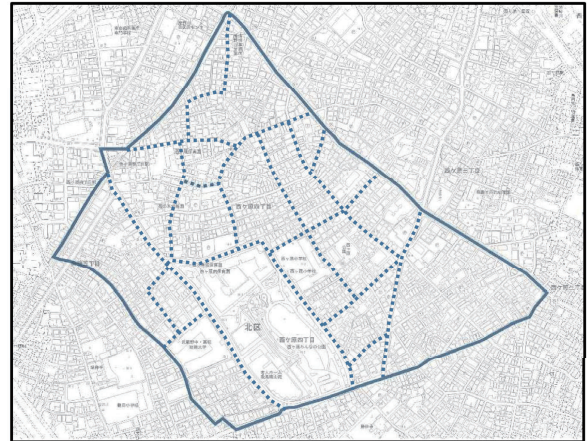
4. まちづくりルールと補助制度

(2) 地域防災不燃化促進事業の案内

【不燃化建築助成（地区防災不燃化促進事業）】

【事業概要】

- ・ 建築物の不燃化を推進するため「北区地区防災不燃化促進事業」では、防災生活道路に接する敷地で不燃建物を建築する場合、建築工事費の一部（不燃化相当分）を助成。



▲助成対象防災生活道路

★建て替えなどの際には
ご相談ください。

15

【実績】 平均200万円／1件

4. まちづくりルールと補助制度

(3) 老朽空家等除却支援事業の案内

【老朽空家等除却支援事業】

対象建築物

- ◆区の現地調査等により「空家等」であり、かつ「不良住宅」であると判定されたもの

「空家等」…「空家特措法」に定める空家等をいい、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものが該当します。

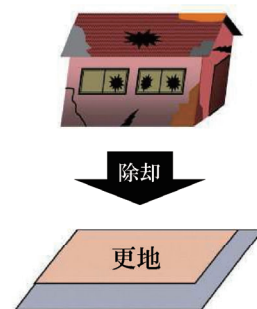
「不良住宅」…「住宅地区改良法」に定める不良住宅をいい、構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものが該当します。

助成対象者

- ◆対象となる建築物の所有者等であること
- ◆住民税を滞納していないこと
- ◆空家特措法又は建築基準法に基づく命令を受けていないこと
- ◆暴力団関係者ではないこと
- ◆国や地方公共団体等から同種の助成を受けていないこと

助成金額

- ◆建築物の除却に要した費用の2分の1（上限80万円）



※解体後の用途は問いません

16

4. まちづくりルールと補助制度

(3) 老朽空家等除却支援事業の案内

【老朽空家等除却支援事業】

手続きの流れ

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. 事前相談・助成対象調査の申込み | 5. 完了報告及び助成金の交付申請 |
| ↓ | ↓ |
| 2. 助成対象調査の結果連絡 | 6. 助成金の交付決定 |
| ↓ | ↓ |
| 3. 助成対象承認申請 | 7. 助成金の請求 |
| ↓ | ↓ |
| 4. 老朽家屋除却の助成承認 | 8. 助成金の支払い |

申込み先/問合せ先

北区 まちづくり部 住宅課 住宅計画係(第二庁舎3階⑨番)
住所：北区王子本町1-15-22 電話番号：3908-9201

17

5. その他

(1) 前回のまちづくり協議会(第46回)の報告

開催日：令和4年10月6日(木)

19時～20時25分

場 所：滝野川東区民センター
3階 ふれあい館 第1ホールA・B

参加者：10名

協議会の様子▶



協議会内容

- 滝野川消防団第3分団本部の建築について
- 西ヶ原まちづくりニュース特別号
(令和3年3月発行)の振り返り
- 事業の報告
 - ・ 防災生活道路3号線、4号線の道路整備について
 - ・ 密集事業の進捗について
 - ・ 公園の指定管理について
- 今後の協議会活動について

18

5. その他

[2/4]

(1) 前回のまちづくり協議会(第46回)の報告

●主なご意見・ご質問 [1/2]

- ・防災生活道路3号線の拡幅整備により、拡幅箇所の道路の交通安全が懸念される。車両制限を設けるなどの検討をしてほしい。
⇒回答：交通の規制に関しては、警察との協議が必要となります。道路の実情に合わせて警察とも相談しながら対応を検討していきます。
- ・防災生活道路4号線の拡幅整備により、崖崩れが起きた際の周辺家屋の補償について考えてほしい。
⇒回答：拡幅整備は、沿道の地権者の事業協力意向が出発点です。影響に関しては、状況を確認しながら必要な補償を行っていきます。

19

5. その他

[3/4]

(1) 前回のまちづくり協議会(第46回)の報告

●主なご意見・ご質問 [2/2]

- ・防災生活道路4号線の沿道にある旧海軍用地の境界石について、道路拡幅した際には残すようにしてほしい。
⇒回答：拡幅整備の際は、境界標を保存できるように調整いたします。

▶
境界石



20

5. その他

[4/4]

(2) 来年度の西ヶ原まちづくり協議会について

- ・今年度は新型コロナウイルス感染症対策を徹底しつつ、対面方式で協議会を開催しました。
来年度も今年度と同様に協議会活動を行っていく予定です。
- ・また、防災イベントについても開催を検討していきます。

防災イベントでこんなことをやりませんか？

- ・公園で炊き出しや
防災パーゴラのテント設置訓練
- ・防災まち歩き など