

15 西ヶ原・巢鴨地域（豊島区・北区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 103 ha	約 33,100 人	64.8%	68%

② 地域の概要

全体的に住宅を主体とした地域であり、一部の地区では店舗併用住宅が多く見られます。

公園等のオープンスペースが不足していましたが、都市機構との連携により東京外国語大学跡地の一部において避難場所である「西ヶ原みんなの公園」（染井墓地・駒込中学校一帯）並びに、外周の防災生活道路が整備されました。老朽木造建築物が密集している地区もあり、狭あい道路や狭小敷地が多く建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である補助 81 号線沿道地区は、狭あい道路、行き止まり道路が多く、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難の空間確保が必要な地区です。また、密集している老朽木造建築物の建替えを促進するとともに、避難場所である「染井墓地・駒込中学校一帯」への避難を安全かつ容易にしていく必要があります。

③ 整備方針

西ヶ原地区は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定されており、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・耐震化を促進します。

また、区施行の都市計画道路の整備に併せて電線類を地中化し、地域の防災性及び住環境の向上を図ります。

整備地域のうち新たな防火規制未導入の地区については、建物の不燃化や、狭あい道路の後退整備（幅員 4 m）を促進し、地域の防災性の向上を目指します。

巢鴨地区は、巢鴨五丁目、駒込六丁目・七丁目の区域において、住宅市街地総合整備事業により、防災性の向上とともに、潤いのある住環境の形成を図ります。

また、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制等を導入しており、建物の建替えに合わせて不燃化を図るとともに、狭あい道路の拡幅整備を促進し、地域の防災性の向上を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【補助 81 号線沿道地区】（豊島区・北区）

補助 81 号線沿道地区では、特定整備路線補助 81 号線の整備に併せて定めた地区計画と同時に用途地域の変更、防火規制の強化などの規制誘導策とともに、不燃化特区の支援策を活用した不燃建築物への建替え促進や、地域の避難場所である「染井墓地・駒込中学校一帯」への避難路の拡充、行き止まり道路の解消、公園等のオープンスペースの整備を行い、地区

全体の防災性の向上を図ります。また、防災生活道路では、無電柱化を検討します。

特定整備路線沿道 30mの区域では、都市防災総合推進事業を導入し耐火建築物への建替えを促進し、延焼遮断帯の早期形成を図るとともに、街路整備による残地を活用した防災広場等の防災上有効な施設の整備や、街区の再編成などのコーディネートを行い、地域の防災性及び住環境の向上を図ります。

また、特定整備路線の整備に合わせて既存商店街の活性化を推進し、地域の利便性を向上させるとともにまちのにぎわいを創出します。

これらの基盤整備等を進めるに当たり、町会、商店街、まちづくり協議会など地域住民と連携してまちづくりを進め、地域特性を踏まえた安全で快適な市街地を形成します。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 81 号線（豊島区巣鴨五丁目～北区西ヶ原三丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構及び東京都の二者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

重点整備地域全域及び木造住宅密集地域整備事業区域を東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

15. 西ヶ原・巣鴨地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	北区	補助 181 号線	滝野川一丁目	0.1km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 81 号線（巣鴨）	巣鴨五丁目ほか	0.9km	事業中	事業中	完了

注 1：事業区分は P.7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

1.2 整備地域

重点整備地域（不燃化特区）

公共施設整備検討エリア

区界

町丁目界

避難場所

整備地域外の避難場所

警察署

消防署他

小中学校

【延焼遮断帯】

骨格防災軸

主要延焼遮断帯

一般延焼遮断帯

【基盤整備】

都市計画道路計画線

街路事業等

特定整備路線

【防災生活道路】

幅員 6m 以上（整備済み）

幅員 6m 以上（未整備）

幅員 4m 以上 6m 未満（整備済み）

幅員 4m 以上 6m 未満（未整備）

【その他の道路】

現況幅員 6m 以上

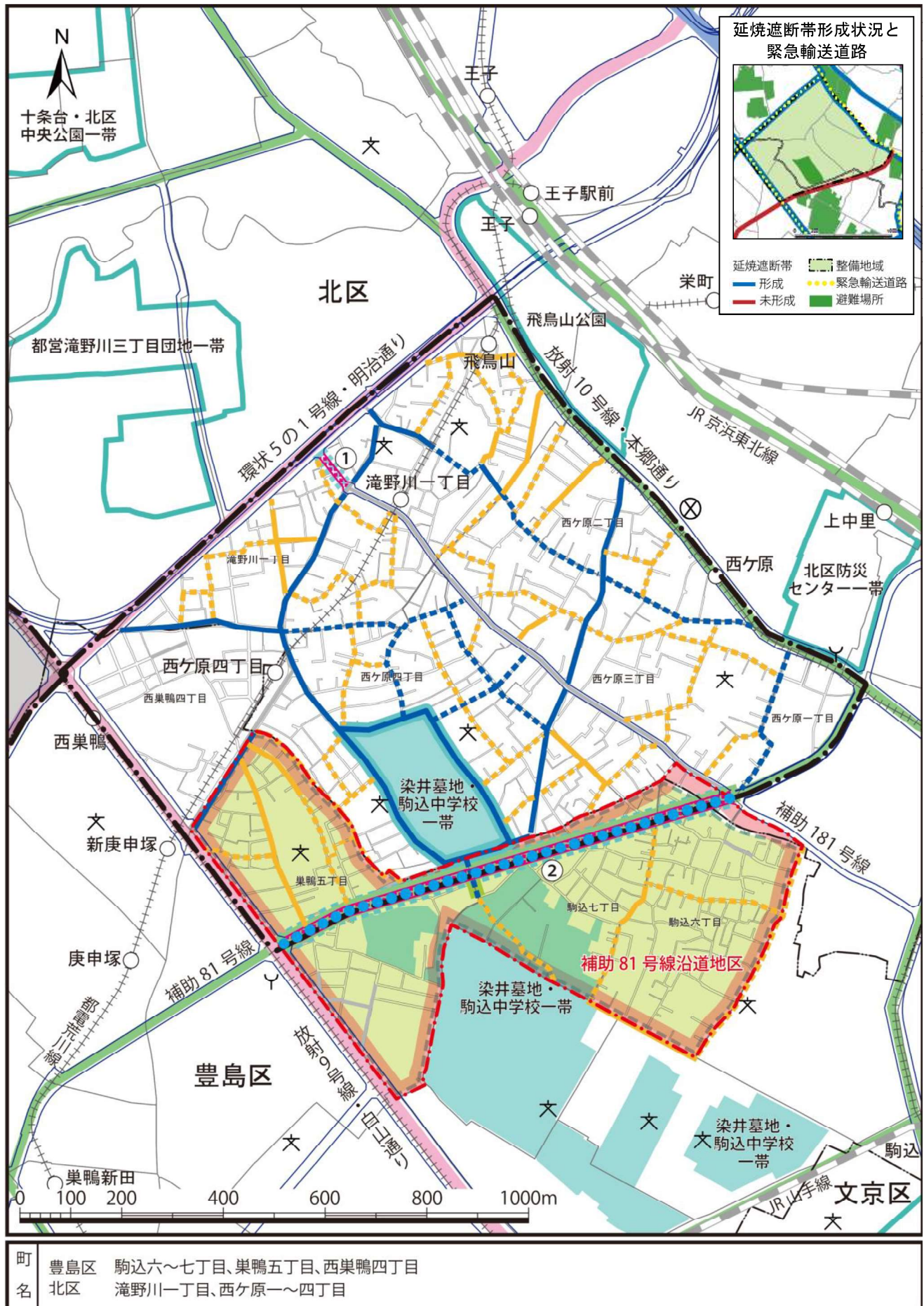
【無電柱化】

無電柱化・検討中路線

無電柱化・事業中路線

無電柱化・整備済路線

15. 西ヶ原・巣鴨地域整備計画図（道路網）



15. 西ヶ原・巣鴨地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	不燃化	豊島区北区	補助 81 号線沿道地区	駒込六丁目ほか	5.1ha	事業中	完了	完了
		2	木密	北区	西ヶ原地区	西ヶ原四丁目ほか	30.0ha	事業中	完了	完了
		3	住市総(密集型)	豊島区	補助 81 号線沿道地区	巣鴨五丁目ほか	39.7ha	事業中	事業中	完了
		—	狭あい	北区	全域	—	—	事業中	—	—
規制・誘導		4	地区計画	北区	西ヶ原地区	西ヶ原四丁目ほか	30.0ha	実施中	実施中	実施中
		5	地区計画	豊島区	補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区	巣鴨五丁目ほか	* 40.2ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	—	—	実施中	完了	完了
		—	耐震診断耐震改修	北区	全域	—	—	実施中	実施中	完了

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、* は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7 年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

15. 西ヶ原・巣鴨地域整備計画図（市街地の不燃化）

凡 例

② 整備地域

重点整備地域（不燃化特区）

区界

町丁目界

避難場所

整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

木 小中学校

【規制誘導区域】

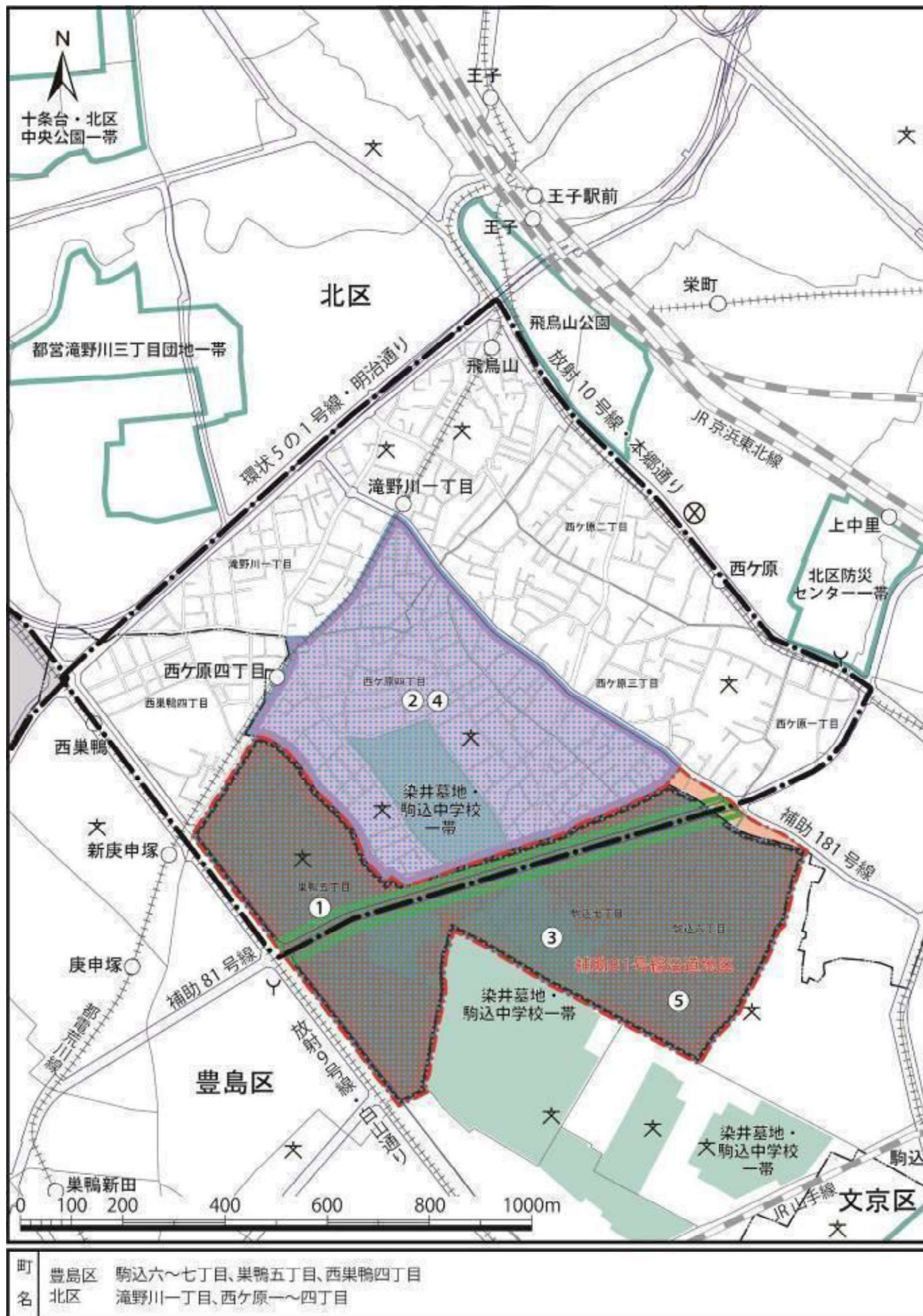
地区計画

【事業区域】

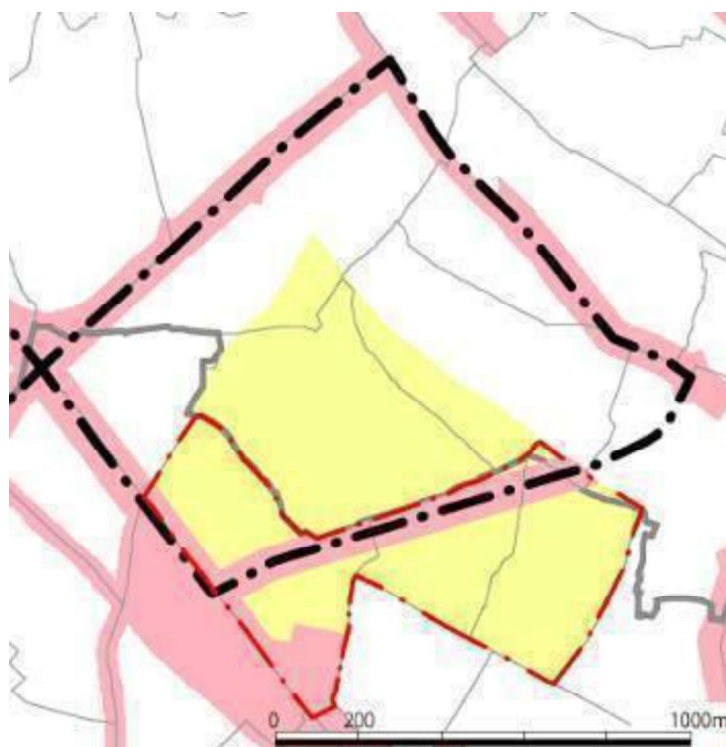
木造住宅密集地域整備事業

都市防災不燃化促進事業

住宅市街地総合整備事業



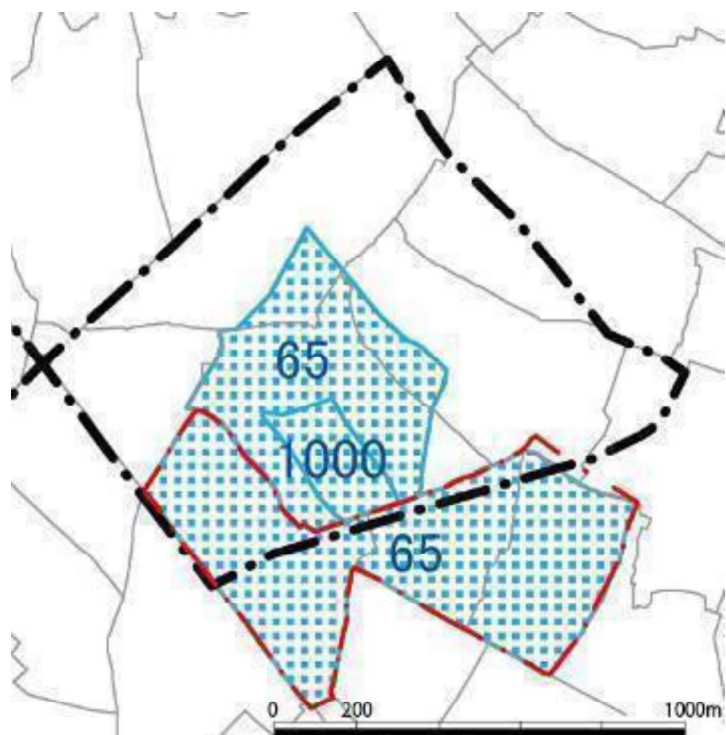
防火地域と新たな防火規制区域



-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  防火地域
-  新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度（㎡）



-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域

15 西ヶ原・巣鴨地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
35 補助 81 号線 沿道地区 （豊島区・北区）	豊島区	巣鴨五丁目ほか	39.7ha	○補助 81 号線と一体的に進める沿道のまちづくり	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●防災街区整備事業費支援 ●公共施設転換用地取得支援
	北区	西ヶ原三丁目（一部）ほか	1.0ha	○補助 81 号線と一体的に進める沿道のまちづくり	●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援

