

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュースNO.6



発行：北区 都市整備部
平成7年5月発行

共同建て替えを提案します！

北区では、平成6年4月より上十条三・四丁目地区（上十条三丁目、四丁目の全域、約20ha）で『北区密集住宅市街地整備促進事業』を行って、まちづくりに取り組んでいます。

上十条三・四丁目地区では、古くなった建物が多く、今後建て替えが進んでいくと考えられますが、この地区に多くみられる面積の小さい敷地では建て替えの際の建築基準法等による制約が大きいため、なかなか自由な建て替え計画が立てられない場合もあります。

そこで、このような問題を解決する一つの方法として、お隣りどうしで敷地をあわせて一緒に建て替える「共同建て替え」をご提案します。

『北区密集住宅市街地整備促進事業』では、木造賃貸住宅（木造アパート）等を良質な賃貸マンションなどに建て替える場合に、一定の条件を満たしていれば建設費の一部について補助や借入資金の利子の補給を受けることができますが、「共同建て替え」をされる場合には、まちづくりの専門家による支援や、有利な補助が受けられます。

現在、敷地が狭い、道路づけが良くないなどで建て替えについてお悩みの方は、ぜひ「共同建て替え」について検討してみてください。

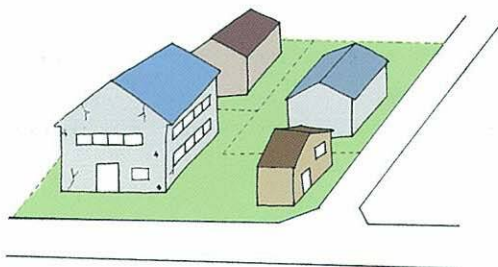
共同建て替えとは…？

「共同建て替え」とは、敷地が狭かったり、道路に接していないために、土地の権利をお持ちの部分だけでは敷地として有効に活用できない場合などに、隣接している土地・建物の権利をお持ちの方々が共同で建て替えを行うことをいいます。

共同建て替えのイメージ

【共同建て替え前】

- 幅 4 m 以上の道路に有効に接していないため、法的・物理的な制約が大きく、単独での建て替えが困難です。



- 前面道路の幅が狭いため、指定された容積率を有効に活用できません。

- 古くなったアパートで、建て替えの時期が迫っています。

- 敷地が狭いため、うまく計画できません。

【共同建て替え後】

- 敷地が一体化されて広い道路に接したため、法的、物理的な制約が解消されました。



- 敷地全体として、指定された容積率を活用できるようになり、規模が大きくなりました。

- 建築デザイン上の自由度が大きくなりました。

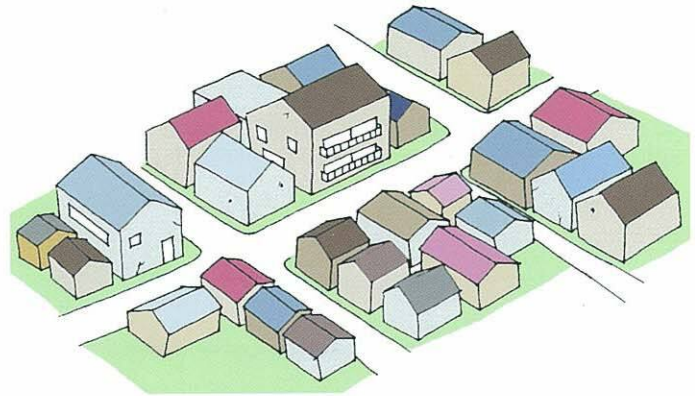
- まとまった空地や緑地が確保できました。

※：『北区密集住宅市街地整備促進事業』による共同建て替えでは、まちづくりの専門家による支援や、有利な補助が受けられます。

共同建て替えて、まちもかわります

現在の上十条三・四丁目地区

- 建て替えの時期を迎えた古い住宅やアパートが多くなっています。
- 敷地面積が小さく、建物が密集している場所が多くあり、日当たりや風通しに問題があります。
- 幅4m未満の道路（狭あい道路）が多く、緊急自動車が通れないなど、地震や火災の際の安全性に問題があります。
- 道路が狭いために、自動車が通ると歩行者は危険な思いをすることがあります。



共同建て替えにより、こんなまちにかわります！

- 単独では建て替えが困難だった住宅も建て替えが可能になり、まちづくりが進みます。
- 建物の周囲にゆとり空間が生まれ、日当たりや風通しなどが確保されます。
- 狭い道路が拡幅され、地震や火災の際の安全性が高まります。
- 道路が広くなり、歩行者にもゆとりが生まれます。



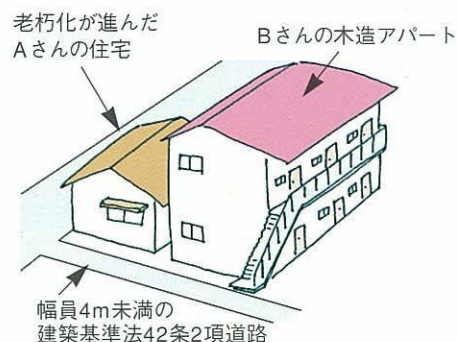
AさんとBさんの共同建て替え計画の例

密集住宅市街地整備促進事業の助成を受けたAさんとBさんの共同建て替えの例をみてみましょう。(費用はおおよその額です)

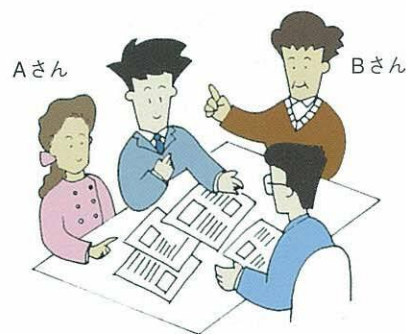
建て替え前の状況は？

Aさん・Bさんの敷地と建物の現状			
Aさん	角地だが敷地が狭いため、 建替補助が受けられない	敷地面積	— 90m ²
		建物延床面積	— 70m ²
Bさん	狭い道路に面しているので、 敷地の有効利用ができない	敷地面積	— 120m ²
		建物延床面積	— 180m ²

地域地区：住居地域・準防火地域・容積率 200%・第2種高度地区



共同で建て替えよう！



建替計画づくり

AさんとBさんが話し合い、北区やまちづくりの専門家（コンサルタント）のアドバイスを受けながら、共同建て替えの計画を進めました。

こんな計画になりました

○建物の概要

敷地面積一約 200m²（道路後退部分を除く）

延床面積一約 380m²（普通世帯用 6 戸、単身世帯用 3 戸）

○補助金の額（おおよその目安）

	補助金算定額 (区の式で算定)	受けられる補助額 (補助率2/3)
既存建物除却費	250万円	167万円
設計・工事監理費	711万円	474万円
共同施設整備費	1,302万円	868万円
合 計		1,509万円

共同建て替えにより
・敷地の有効利用ができました
・道路も広がりました



実際の建設には1億5千万円程度*の費用がかかると考えられますので、補助金の占める割合は約10%程度となります。

また、賃貸住宅部分の床面積に応じ、建設費の一部について利子補給（共同建て替えの場合は経営者負担約1%で残りは区が補助）が受けられます。

（*：平均水準以上の仕様を想定しています。）

共同建て替え実現までのステップ

1

井戸端会議

「敷地が狭い」「資金が足りない」などの悩みをお隣りの人に話してみたら、お隣りの方も同じような悩みを持っていました。



2

区に相談

お隣りの人と一緒に区役所へ行ってみたら、共同建て替えや補助制度のことなど、いろいろと相談ができました。



3

勉強会

共同建て替えの場合の土地・建物の所有区分や税金のこと、相続、建築などの専門的なことについて勉強するため、区に専門家（コンサルタント）を派遣してもらいました。

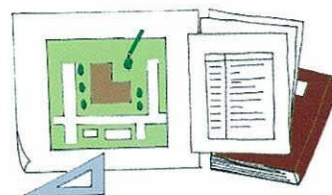


4

計画づくり

共同建て替えについて勉強したら、補助の対象になり、いろいろな有利な面があることがわかりました。

お隣りさんと一緒に共同建て替えをすることに決めて、具体的な建築計画、資金計画、権利関係の整理、補助制度の活用方法などについてさらに考えました。

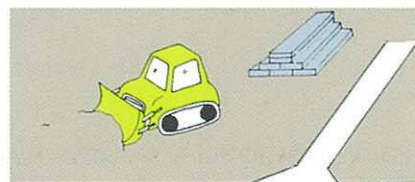


5

計画の完成～補助金申請 ～工事着工へ

計画がまとまり、補助金申請手続きを行い、いよいよ工事着工です。

私たちの共同建て替えがいよいよ実現します。



共同建て替えによるまちづくりのイメージ



お隣さんとの共同建て替えや、さらに多くの方々が街区でまとまって共同建て替えを行うと、土地の効率的な利用が可能となって広い面積の建物が建てられるようになります。

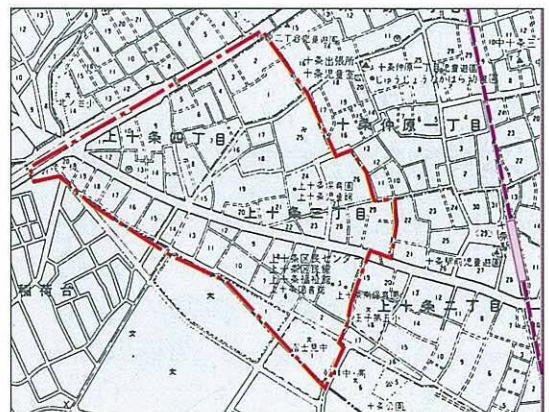
また、道路が広がったり、まちかど広場が整備されてまちの環境や安全性が高まることが期待されます。



建て替えをお考えの方は…

・ 上十条三・四丁目地区にお住まいの方や、土地・建物をお持ちの方、木造賃貸住宅（木造アパート）を経営をされている方などで、建て替えをお考えの方について、北区では随時ご相談をお受けしています。

補助制度の具体的内容やご自身の建て替え計画等に関して、ご相談やご質問等がありましたら、お気軽にご連絡ください。



●このパンフレットについてのお問い合わせ先：

北区役所 都市整備部

TEL.3908-1111（内線）3821

*平成7年7月より（財）北区まちづくり公社までお願いします。

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュースNO.7



発行：北区都市整備部
(財)北区まちづくり公社
平成8年5月発行

特集『みちづくり』

北区では、平成6年4月より上十条三・四丁目地区（上十条三丁目、四丁目の全域、約19.6ha）において、『密集住宅市街地整備促進事業』によるまちづくりに取り組んでいます。この事業では、古くなった住宅や木造賃貸住宅（木造アパート）等を、一定の条件を満たした良質な賃貸マンションなどに建て替える場合に、建設費の一部について補助を行ったり、借入資金の利子補給を行うことにより、皆さんの建て替えを支援しています。

また（財）北区まちづくり公社では、この事業に関する情報の提供をはじめ、地元の皆さんの手による協議会活動の支援や建替相談会の開催など、皆さんの窓口としてきめ細かな事業を行っています。

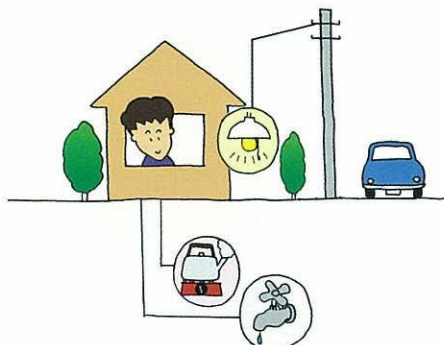
一方、この事業のもう一つの大きな柱は、地区内の道路や公園等の公共施設の整備を進めることです。上十条三・四丁目地区では幅員4m未満の狭い道路が多く、このため、もし火災が発生した場合に隣りの家へ燃え移る危険性が高く、また消防車等の緊急自動車の通行が困難であることから、この地区でのまちづくりを進めていく上での大きな課題となっています。

そこで今回は、本事業の大きな目的である公共施設の整備のうち、『みちづくり』について特集します。

みちの役割とは…？

● 人や車が通るところ

まちにあるすべての土地、建物や施設への出入り、荷物の搬出入は、道路を通じて行われます。つまり、皆さんの通勤・通学、買物、荷物の配達といった日常生活を行うための基本が「みち」です。

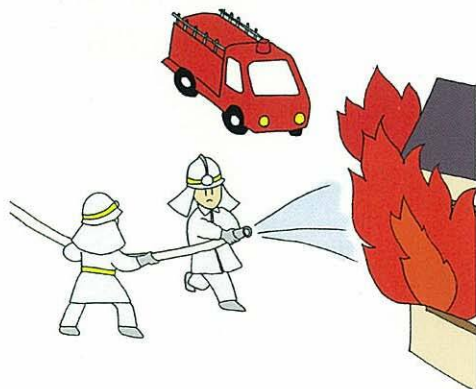


● ライフラインの通りみち

皆さんの生活を支えている電気・ガス・水道といった「ライフライン」は、道路の地下や道路脇の電線を通して、皆さんの家庭に送られます。また、ケーブルテレビ（CATV）やパソコン通信も、道路空間内の回線を通じて行われます。

● 快適な住環境の形成

みちはその沿道の土地・建物に対して、日照、通風、採光といった生活上の基盤を確保します。また、みちに面する部分の緑化などにより、まちの景観形成にも大きな役割を担っています。

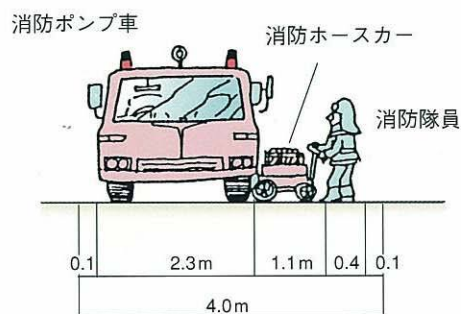


● まちの防災性の向上

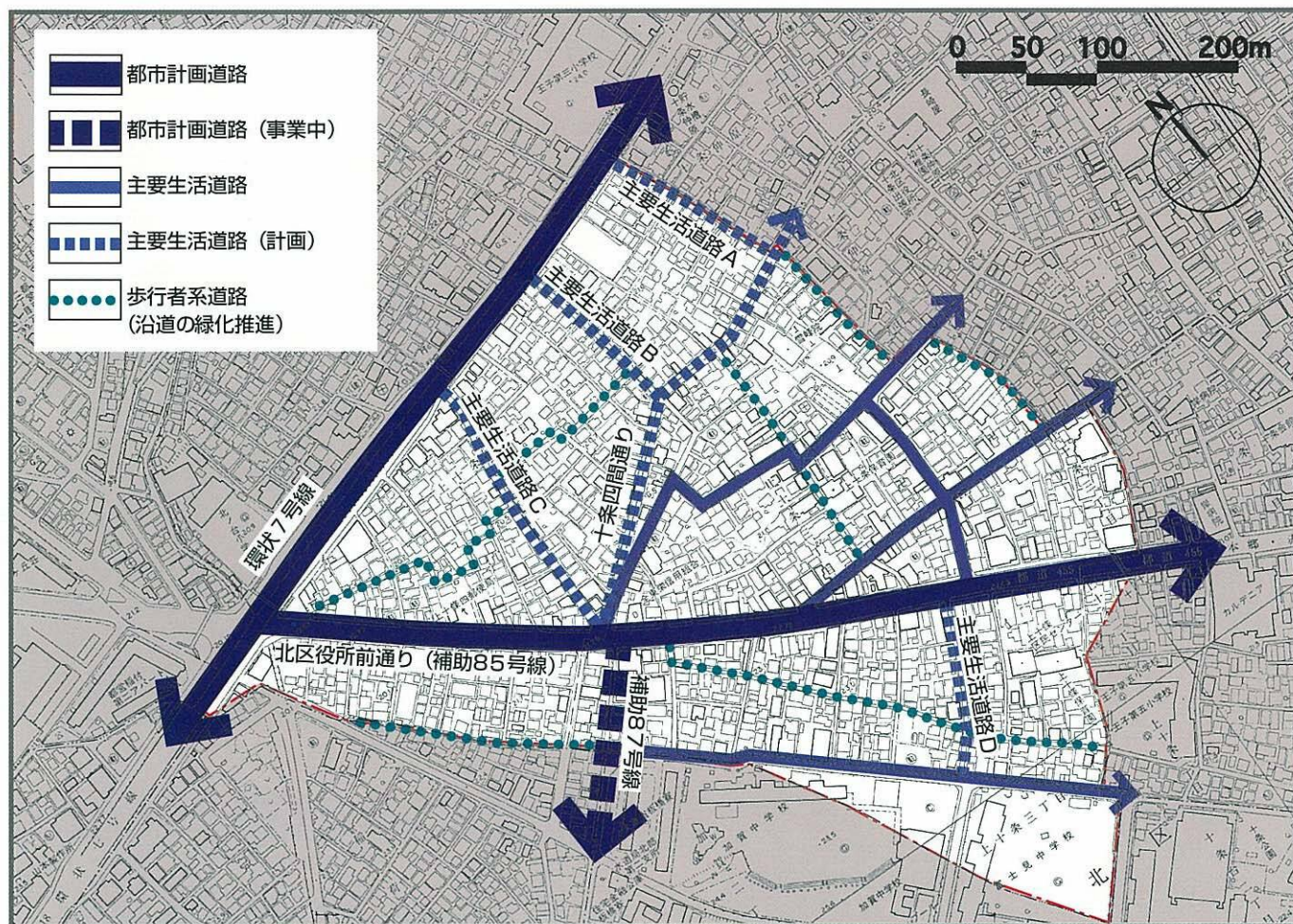
みちは、緊急時には消防活動・救援活動の場となるほか、避難路としての機能も担います。また、火災が発生した際の「焼け止まり」空間としても期待されます。

みちづくりコラム

建築基準法第42条2項では「既に建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路は、その中心から2mの線を道路境界線とみなす。」と規定されています。皆さんが建て替える際に、道路の中心から2mずつ後退していただくのはこのためです。4m幅員にする理由としては、右図のように平常時の消火活動に必要な最低限の幅員であるとされています。



地区のみちづくり構想図



『みちづくり』の事業主体と手法

●**都市計画道路補助87号線** …… 都市計画道路補助87号線は東京都と北区が協力して、都市計画法に基づき、国の補助金を活用して道路整備を行います。

●**地区内の主要生活道路** …… 十条四間通りや主要生活道路A～Dといった道路は、沿道での建て替えの際に後退をお願いして、後退により生み出された土地を活用して、区が拡幅整備を行います。

●**狭あい道路の拡幅と行き止まり道路の解消** …… 幅員4m未満の狭あい道路は、区の『狭あい道路拡幅整備事業（後退した部分は区が整備し、門扉や塀等の撤去費を助成するものです。）』を活用して、皆さんと区が協力して拡幅整備を行います。また、行き止まり道路は、区が建替計画のない土地を取得するなどして、通り抜けができるように整備を行います。

●**沿道の生垣化** …… 沿道の生垣化は、区の『生垣造成助成制度（道路に面した部分に生垣を新設する場合、または現在すでにあるブロック塀等を生垣に改造する場合に、その費用の一部を助成する事業です。）』を活用して、地域の皆さんに緑化をお願いすることになります。

みちづくりのイメージ

● 都市計画道路の整備

都市計画道路補助87号線は、整備の早期実現に努めていきます。



● 主要生活道路の整備

地区の骨格となる主要生活道路は、それぞれの道路の位置と特性にあわせて整備をはかっていきます。

【十条四間通りの整備】

十条四間通りは比較的自動車の交通量が多いことから、安全な歩行者空間を確保していくため、沿道の建て替えにあわせて拡幅し、歩道を整備していくことをめざします。



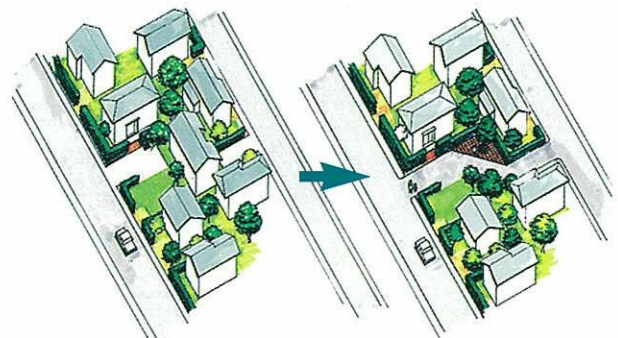
【主要生活道路A～Dの整備】

主要生活道路A～Dは、消防活動が困難で危険な地域の解消のため、沿道の建て替えにあわせて、消防自動車が通行できる幅員に拡幅していくことをめざします。



● 狭あい道路拡幅と行き止まり道路解消

地区内の幅員4m未満の狭あいな道路は、建築基準法に定められている幅員4mを確保していただきます。また行き止まり道路は、通り抜けられるよう解消をめざします。



● 歩行者系道路

地区内の道路の中でも商店街付近、学校付近等、特に歩行者の通行が多く見込まれる道路では、沿道の生垣化とともにカラー舗装として、歩行者に優しい道路としていきます。



みちが狭いと…？

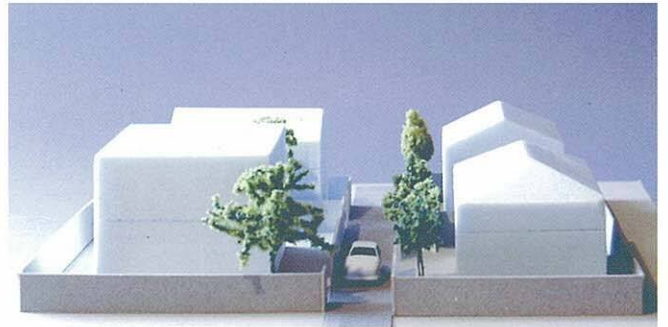
みちが狭いと、「消防自動車が通りにくく、火災が発生した際の延焼が心配である」、また「日照・通風・採光が十分に確保されず良好な住環境が保てない」といった問題が起きてきます。

ここでは模型写真を使って、みちの広さ（幅員）とまちの様子についてみてみました。

● 幅員2.7mの場合

幅員2.7m程度の場合、みちの両側の建物はかなり接近しており、それぞれの建物には十分な日照や通風が確保されず、街並みも大変窮屈な感じがします。

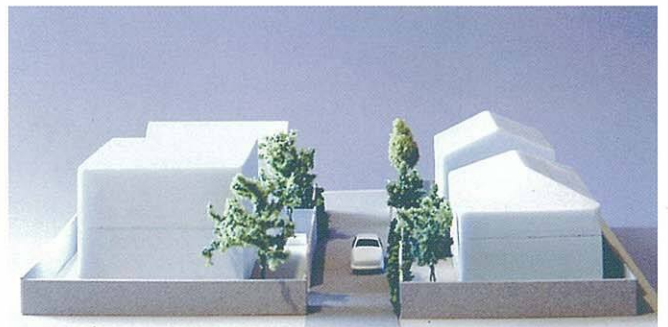
また、車が1台通ると、両側の塀との間は40～50cm程度しかなくなり、歩行者は大変危険を感じます。また、梯子やホースなどを積んだ消防車は、通行も角で曲がることもできず、消防活動が困難になります。



● 幅員4.0mの場合

幅員4.0m程度の場合は、2.7m程度の場合に比べて街並みにやや余裕が生まれて、日照や通風もおおむね確保できるようになります。

また、消防自動車等の通行は可能となり、普通の大きさの自動車ならばなんとかすれちがうことは可能となりますが、実際には止まっている自動車や自転車、あるいは電柱などにより、十分な空間が確保されない場合もあります。



● 幅員6.0mの場合

幅員6.0m程度の場合は、街並みにかなり余裕が生まれ、両側の建物の日照や通風についても十分確保できるようになります。

また、万一火災が発生した場合にも向かいの建物へ燃え移る危険性は低くなり、仮に自動車や自転車が止まっている場合にも消防自動車等は通り抜けすることが可能となり、消火活動を円滑に行うことができるようになります。



まちづくりの話題から

『三・四まちづくり協議会』が発足しました！

上十条三・四丁目地区では、平成6年4月から『密集住宅市街地整備促進事業』によるまちづくりに取り組んでおりますが、地元でも「住民自身の手で災害に強いまちづくりを考えていこう」という気運が高まり、平成8年1月、三丁目町会、四丁目町会の両方にまたがる『三・四まちづくり協議会』が発足しました。

『三・四まちづくり協議会』では、木造住宅密集地域の住環境や防災性の改善と地域の活性化を図り、まちづくり事業の推進を行うことにしています。具体的には、「先進事業地区の視察」・「建替相談会の開催」・「ニュースの発行」・「まちづくりへの提言」等の活動を行っています。



阪神・淡路大震災について

平成7年1月17日早朝に阪神・淡路地方を襲った地震は、多数の家屋を倒壊させた上、そこから発生した火災も加わって、多くの尊い人命を奪いました。地区全部が焼失してしまった地域も少なくありません。そのような中、地震直後の消火活動や復興活動において、住民自らが積極的に活動した地区の一つに神戸市長田区まのの真野地区があります。

真野地区では、地震直後に住民自らがバケツリレーによる消火活動を行い、このため大火には至りませんでした。また、危険物の回収やゴミの焼却、巡回夜警や、避難所まで歩いてこれないお年寄り一人ひとりにまで行き渡るように、物資の全戸配布も行いました。震災対策の事務局をいち早く構成したのも「まちづくり推進委員会」のメンバーでした。日常的な組織のネットワークが、そのまま非常時にも対応できた好例となっています。



復興途中の真野地区一写真左側の木造建物は大きな被害を受けましたが、まちづくり事業で建てた写真右側の『コミュニティ住宅』は被害を免れたことから、地区のまちづくり活動のシンボルとなっています。

●このパンフレットについてのお問い合わせ先：

北区都市整備部整備推進課

北区王子本町1-15-22

TEL. 3908-1111
内線2822

(財) 北区まちづくり公社

北区上十条2-27-19

TEL. 5993-1305



北区コミュニケーション・マーク

上十条三・四丁目地区 まちづくりニュースNO.8



発行：北 区 都 市 整 備 部
(財) 北区まちづくり公社
平成 10 年 2 月 発 行

上十条四丁目まちかど広場の完成予想模型

～密集整備法が施行されました～

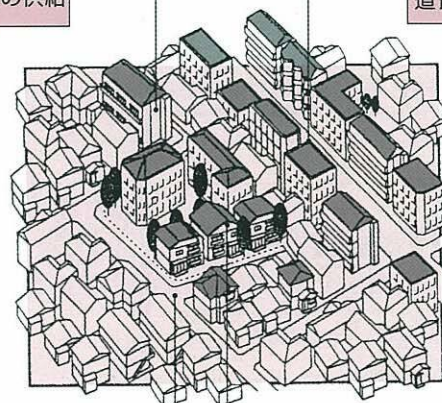
この度、木造住宅等が密集している市街地の整備を進めるための新しい法律として「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（通称『密集整備法』）」が平成 9 年 5 月に公布され、同年 11 月 8 日より施行されました。

この『密集整備法』は、平成 7 年 1 月に起きた阪神・淡路大震災の教訓から、大規模地震時に市街地大火を引き起こす恐れがあるなど、防災上危険な状況にある密集市街地の整備を、総合的に進めるための制度としてつくられました。

【『密集整備法』によるまちづくりのイメージ】

従前居住者用
賃貸住宅の供給

延焼防止機能を有する
道路と建築物の整備



〈整備後〉

生活道路の整備

耐火建築物等への共同・協調建替

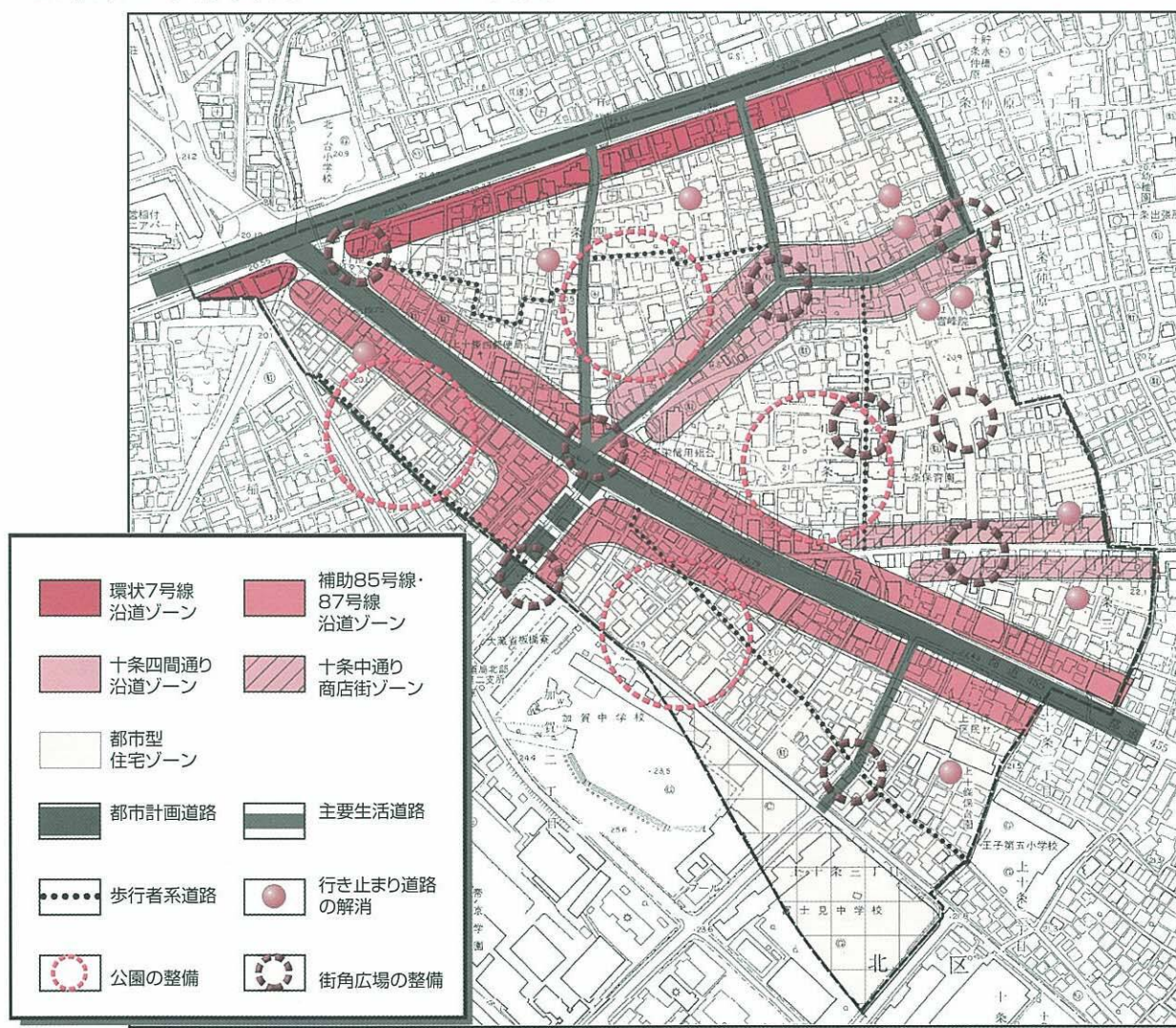
防災都市づくりの取り組みについて

東京都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて、地震に強い都市づくりを一層進めるため、「防災都市づくり推進計画」を策定し、この計画に基づいて、防災都市づくりに係る様々な施策を積極的に展開しています。

以前にミニニュース等でお知らせいたしましたが、都では平成9年3月に策定した「防災都市づくり推進計画〈整備計画〉」において、上十条三・四丁目地区を含む十条地区を「木造住宅密集地域等」の中でも特に木造住宅が密集し、地震等の災害の際に建物の倒壊や延焼の恐れのある11の『重点地区』の1つに位置づけました。

上十条三・四丁目地区では「密集住宅市街地整備促進事業（通称「密集事業」）」によるまちづくりが進められていますが、区では、当地区が『重点地区』に位置づけられ、また「密集事業」によるまちづくりを進めていることから、『密集整備法』の適用を先行的に行うことを検討しています。なお現在、上十条三・四丁目地区の他、都内の21の密集事業地区で『密集整備法』の適用が検討されています。

上十条三・四丁目地区のまちづくり計画図

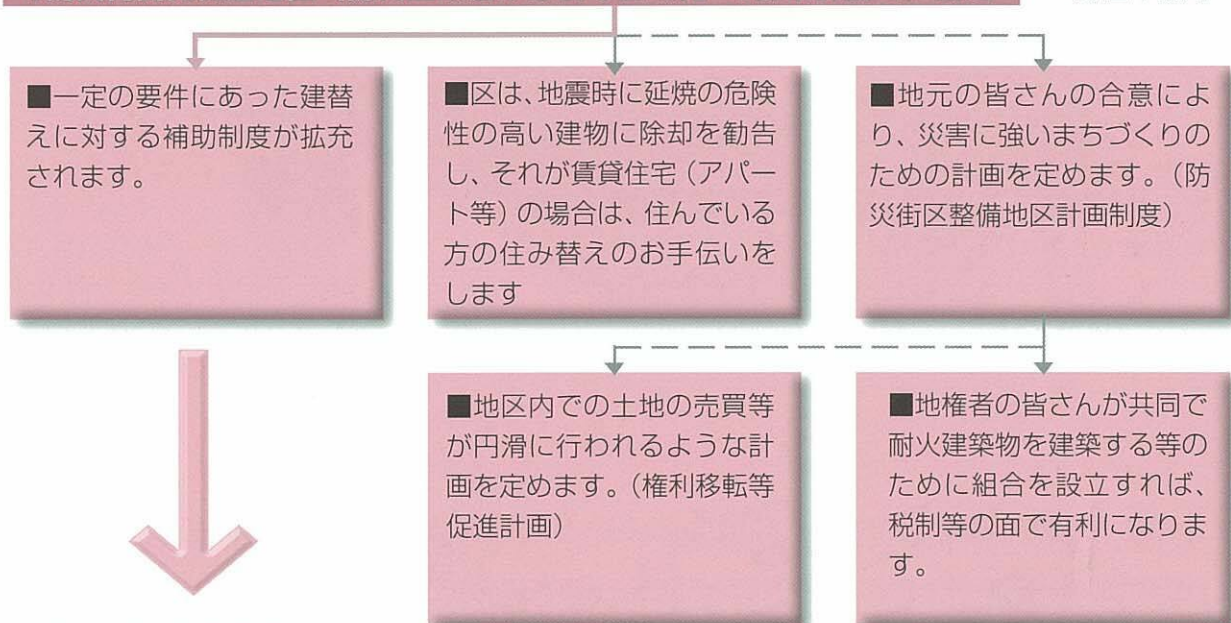


防災再開発促進地区指定の準備を始めます

『密集整備法』に基づくまちづくりは、防災上改善が必要な密集市街地の区域（「防災再開発促進地区」といいます。）を、東京都の都市計画に定める（指定する）ことがスタートとなります。「防災再開発促進地区」が指定されますと、これまで行ってきた「建替えに対する補助制度」が拡充されるほか、地域の皆さんの合意に基づき、『密集整備法』に盛り込まれた様々なまちづくり制度が活用できるようになり、「災害に強いまちづくり」をより具体的に進められるようになります。

【『密集整備法』の概要と流れ】

「防災再開発促進地区（防災上改善が必要な区域）」の都市計画での指定 ← 現在準備中

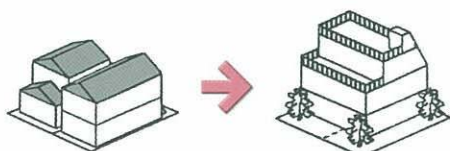


【拡充される補助制度】

新 た な 補 助 内 容	現 在 の 補 助 内 容
一定の面積以上の敷地において老朽建物等を、共同化・協調化により耐火建築物等へ建替えるものであれば、用途、階数にかかわらず補助の対象になります。 ○共同建替・協調建替ともに 敷地面積 200m ² 以上	一定の面積以上の敷地において老朽建物等を3階建て以上、耐火構造等の共同住宅（賃貸）へ建替えるものが対象になります。 ○個別建替の場合：敷地面積 100m ² 以上 ○共同建替の場合：敷地面積 150m ² 以上

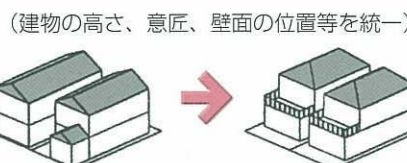
共同建替とは

2つ以上の敷地の上に、2人以上の所有者が一緒に1つの建物を建てる



協調建替とは

隣あった2つ以上の敷地で、設計上の一体性に配慮した建物を、それぞれの敷地で建てる



（建物の高さ、意匠、壁面の位置等を統一）

地元説明会のご案内

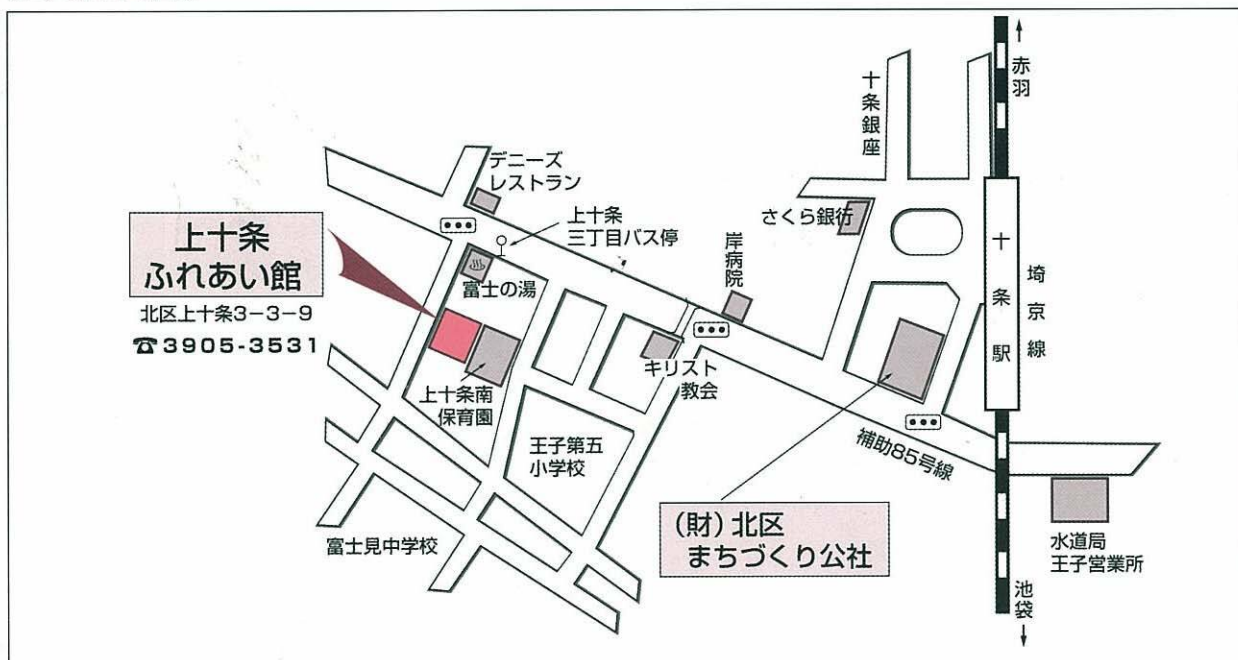
区では、『密集整備法』に基づく「防災再開発促進地区」を都市計画に指定することを目指して準備を進めていきたいと考えており、現在の予定では平成9年度末(10年3月頃)に区としての考え方をまとめ、東京都に提出する予定です。

そこで、「防災再開発促進地区」の指定と今後のまちづくりの進め方について下記のとおり「地元説明会」を開催させていただきます。お忙しいこととは存じますが、多くの皆さんがご参加くださいますよう、よろしくお願いいたします。

「防災再開発促進地区」の指定についての地元説明会

- 日時:平成10(1998)年3月13日(金) 午後7:00～
- 場所:上十条ふれあい館1階ホール(案内図参照)
- 内容:「防災再開発促進地区」の指定について

【会場案内図】



このニュースについてのお問い合わせは

北区 都市整備部 整備推進課 北区王子本町1-15-22 TEL.3908-1111
内線2822
(財)北区まちづくり公社 北区上十条2-27-19 TEL.5993-1305



上十条三・四丁目地区 まちづくりニュース NO.9



上三(かみさん)ふれあい広場が開園しました。
防火貯水槽(5t)が埋設されました。

発行：北区十条まちづくり担当部
(財)北区まちづくり公社
平成11年4月発行

「住まいづくり・まちづくり協力員制度」が 始 ま り ま す

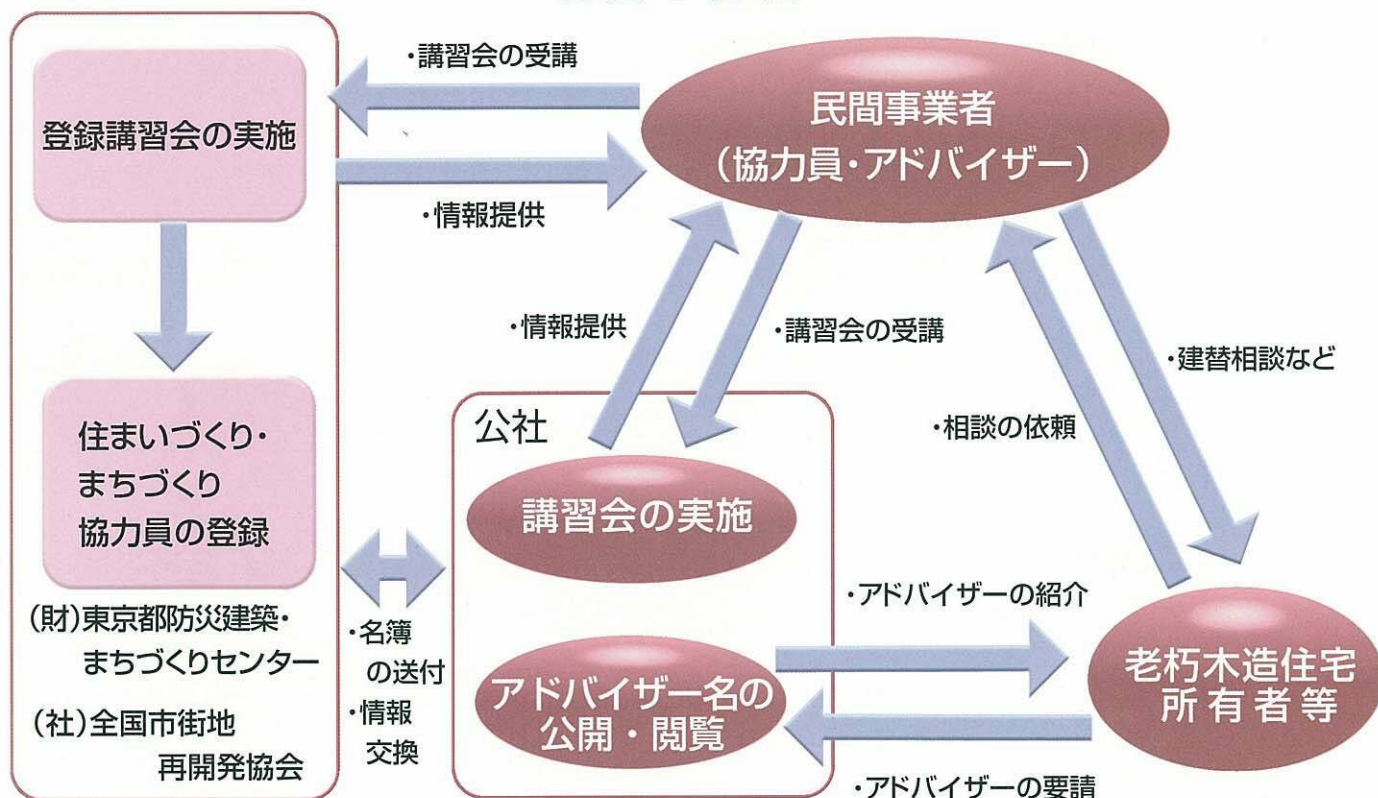
「住まいづくり・まちづくり協力員制度」は、密集住宅市街地整備促進事業の助成制度を活用した建替えを促進するため、住宅建築の専門知識を持つ民間事業者で、講習会を受講し登録されたアドバイザーが、原則として無料で建替えなどの相談に応じる制度です。

「まちづくりニュースNo.9」では、この「住まいづくり・まちづくり協力員制度」のほか、「防災再開発促進地区」の指定、まちづくり研修会についてご紹介いたします。

住まいづくり・まちづくり協力員制度について

住宅建築の専門知識を持つ民間業者（建築業者・建築士事務所）を協力員として登録し、協力員である企業などの社員が講習を受けることでアドバイザーとなり、建替え等を検討されている方のご相談に応じる制度が創設されました。

制度の仕組み



(財)東京都防災建築・まちづくりセンターと(社)全国市街地再開発協会は、登録講習会を開催し、受講した者に対し登録証等を発行します。また、登録者名簿を作成します。

公社は、登録講習会を受講した協力員に対し、地区講習会を開催します。また、アドバイザーの名簿を地区内の皆さんに公開します。

アドバイザーは、地区講習会を受講した区の密集事業地区の範囲で、建替相談などの活動を行います。

地区内で古くなった木造住宅等の建替えをお考えの方は、登録名簿からアドバイザーを選び、建替えに関することなどについて相談することができます。

なお、相談は原則として無料です。

有料となる場合は、アドバイザーがあらかじめ文書でお知らせいたします。

住まいづくり・まちづくり協力員制度Q&A

Q 1

古くなった木造住宅などの建替えに関してアドバイザーに相談したいのですが...

A

北区まちづくり公社に協力員名簿があります。協力員名簿には会社名、アドバイザーの名前と主な業務内容が載っています。名簿の中から適当と思われる方を選んで連絡のうえ、ご相談ください。

Q 2

無料と有料の場合は、どのような違いがありますか？どこまでが無料の範囲ですか？

A

例えばどのような建物が建てられるか(簡単な間取りや見取り図)、そのための費用や融資・補助金・賃貸住宅の収入がどの程度になるかなどの資金計画など、建替えの目安となる基本プランについては原則無料です。実際の設計などはこの範囲には入らないとお考えください。

Q 3

実際に建替えを行う場合は？

A

話がまとまって実際に建替えを行う場合は、アドバイザーの会社に設計や工事を頼んでも良いのですが、拘束ではありません。

Q 4

アドバイザーとのトラブル(執ように訪ねてくる、話が違う等)の場合はどのようにすればよいのですか？

A

北区まちづくり公社または(財)東京都防災建築・まちづくりセンター(5466-2103)へお知らせください。

Q 5

アドバイザーに相談すると、密集住宅市街地整備促進事業の補助金を受けるとき有利になるのですか？

A

アドバイザーに相談すれば有利になるということはありません。建替える建物が要件に合えば補助は受けられます。補助の要件や内容についてはアドバイスしてもらえます。

Q 6

同じ相談を複数のアドバイザーに相談してもよいのですか？

A

かまいません。

協力員名簿は北区まちづくり公社(5993-1306)で公開・閲覧しています。

まちづくり研修会をスタートさせていきます

上十条三・四丁目地区は東京都「防災都市づくり推進計画」の重点地区（十条地区）に含まれ、防災性と住環境の向上が課題となっています。

これまで当地区では「三・四まちづくり協議会」が中心となってまちづくりに取り組んでまいりましたが、災害時に役立つ道路の整備や、火災の延焼を食い止める耐火建築物への建替促進については、なかなか難しいのが現状です。何か効果的な方法を考えていく必要があります。

また、防災面だけではなく、これからの少子・高齢化社会を念頭において、誰もが安心して住み続けることのできるまちづくりを考えていくことも大切な問題です。

そこで、これからのまちづくりのあり方について、地区の皆さんに参加していただき、勉強・議論していく場として、このたび「まちづくり研修会」を開催していく運びとなりました。

★ 目的は ...

上十条三・四丁目地区の現状と問題点を改めて整理・分析し、今後の「地区のまちづくり計画」及び「まちづくりルール」について、地区の皆さんに参加していただき、議論・検討・作成していただくことを目的として開催したいと考えます。

★ 参加者は ...

当面は、各町会の定例役員会において、まちづくり研修会についての説明・意見交換を行わせていただきたいと思います。

その後、まちづくりニュース・まちづくり見学会などを通して、地区内にお住まいの方、あるいは地区内に土地・建物をお持ちの方に対しても参加を呼びかけ、研修会を開催したいと思います。

★ 期間は ...

期間は、概ね1年程度を予定していますが、まちづくりのルールづくりに時間がかかったり、ルールについての合意に時間がかかることも考えられますので、特に期間は限定していません。

皆さんが納得いくまで、議論・検討していただきたいと思います。

	平成 1 1 年 度				平成12年度 以 降
	4 月 ～ 9 月		1 0 月 ～ 3 月		
研修会の開催	●	●	●	●	● . . .
研修会の 検討事項	○地区の現 状と問題 点の把握 ○先進事例 の見学	○まちづくり 構想の検討	○整備の優先 度の検討	○事業手法 まちづくり のルール の検討	○まちづくり のルールの 合意形成 ○一般住民へ の周知

まちづくり研修会の内容

ステップ1

まちの現状・問題点・課題の把握

まずステップ1として、地区の皆さんにまちの現状・問題点・課題を整理していただき、上十条三・四丁目地区でまちづくりを進める上での問題点・課題を把握していただきます。

ステップ2

まちづくり先進事例の見学

ステップ2では、上十条三・四丁目地区と同じ事業を活用し、住民と行政が一体となってまちづくりを進めている先進事例地区を見学し、まちづくりの進め方やまちづくりを進める上で必要となる問題・課題などについて学習します。

ステップ3

まちづくり構想の検討

ステップ3では、これまでに把握・整理した上十条三・四丁目地区あるいはまちづくりに関する現状・問題・課題などをもとに、将来、地区のまちづくりが目指すべき姿（まちづくり構想）を検討・作成します。

ステップ4

整備の優先度の検討

ステップ4では、ステップ3で検討・作成した「まちづくり構想」の中で、特に優先的あるいは重点的にまちづくりに取り組む必要がある箇所を検討します。

ステップ5

事業手法の検討・まちづくりのルールづくり

ステップ5では、これまで検討してきた構想・あるいは優先（重点）箇所について、どのような事業を導入するのが良いか、またまちづくりを進める上で必要になるルールを皆さんと一緒に考えていきたいと思います。

ステップ6

まちづくりのルールについての合意形成

ステップ5で検討したまちづくりのルールについて、研修会に参加していない方へ広報するとともに、その内容について合意を図っていきたいと考えています。

防災再開発促進地区に指定されました

平成11年1月14日に密集整備法（正式名：「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」）に基づく「防災再開発促進地区」が告示されました。

これにより、これまでの3階建て以上の共同（賃貸）住宅を対象とする建替助成制度に加えて、一定の要件を満たす防災上有効な**共同・協調建替え**については、建替え後の用途や階数に関係なく助成の対象となります。

現在の助成制度		防災再開発促進地区の指定により追加される助成制度
現在の建物	①木造の賃貸住宅 ②建築後15年以上の木造 建築後23年以上の鉄骨造 建築後32年以上の鉄筋コンクリート造等の建築物 ※減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)平成10年改訂による	除却する建築物に占める延焼防止上支障のある木造建築物(外壁・軒裏等が防火構造でないものなど)の合計が建築面積の50%以上
		2つ以上の建築物 (所有者が2人以上に限る)
	敷地面積 個別建替え: 100㎡以上 共同建替え: 150㎡以上 協調建替え: 150㎡以上	共同建替え: 200㎡以上 協調建替え: 200㎡以上
	構造	耐火構造もしくは準耐火構造
	用途	半分以上賃貸住宅を含む
建替え後の建物	階数	3階以上
	その他	有効な空地を確保すること 資金計画が適切であること

上記に該当する建物を建替える場合、

- ①除却・整地等に要する費用
- ②建替えに当たり調査設計を行うための費用
- ③火事又は地震に対する安全性の確保に必要な施設の整備に要する費用
- ④延焼防止や避難上有効な空地などの整備に要する費用

などの一部が助成されます。

このニュースに関するお問い合わせは.....

北区 十条まちづくり担当部 北区王子本町1-15-22 tel. 3908-9162
(ダイヤルイン)

(財)北区 まちづくり公社 北区上十条2-27-19 tel. 5993-1306

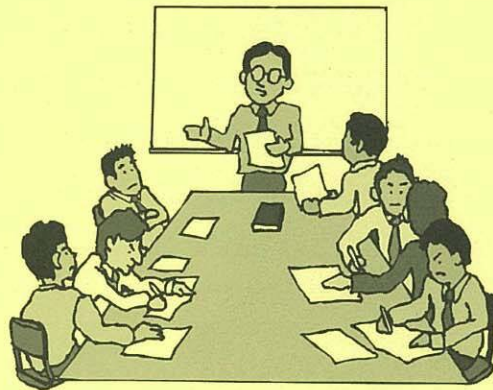


第9号

平成12年度の取り組み

●まちづくり研修会を続けていきます！

平成11年度に5回行った「まちづくり研修会」を、平成12年度も引き続き行う予定です。先進地区の見学会や上十条三・四丁目地区内のまち歩き、ワークショップ等、皆さまに興味を持っていただけるような内容を企画していきますので、積極的なご参加をお願いいたします。



●上十条四丁目にまちかど広場を整備します！



取得した用地(上十条4-12)

区では、地区内に3ヶ所目のまちかど広場用地(面積約116m²)を取得しました。

平成12年度には、地区内にお住まいの皆さまと、どのような内容の広場として整備をしていくか、ワークショップ等の場でご相談しながら、計画づくりを進めていく予定です。

詳しい日程はあらためてご案内しますので、「まちづくり研修会」と同様、積極的なご参加をお待ちしています。

地区内で建替えをお考えの皆さまへ

- ① 地区内で古くなった住宅等の建替えをお考えの方は、北区まちづくり公社までご相談ください。敷地と道路の関係はどのようになっているか、どの程度の大きさの建物が建てられるか等のご質問にお答えします。
- ② 一定の要件にあった建替えを行う方は、建替補助制度が活用できますので、あわせてご相談ください。
- ③ 建替補助制度をわかりやすくまとめたパンフレットを作成しました。ご希望の方は、北区まちづくり公社までお問い合わせください。

このニュースに関するお問い合わせは

北区十条まちづくり担当部 (北区王子本町1-15-22) 電話: 3908-9162(直通)
(財) 北区まちづくり公社 (北区上十条2-27-19) 電話: 5993-1308(直通)

上十条三・四丁目地区 まちづくりニュースNo.10



北区十条まちづくり担当部
(財) 北区まちづくり公社
平成12年4月発行

写真: 第2回まちづくり研修会 ~京島地区見学会より~

～まちが少しずつ変わり始めています！～

上十条三・四丁目では、平成6年4月に「密集住宅市街地整備促進事業(密集事業)」によるまちづくりを始めましたが、平成7年1月の阪神・淡路大震災をきっかけとして、「防災まちづくり」への取り組みの重要性が益々高まってきました。

地区内では、平成9年度に「密集事業」により「上四ふれあい広場」を整備したのを皮切りに、10年度には三丁目にも「上三ふれあい広場」を整備しました。

また、昨年5月には、地域にお住まいの皆さんに参加していただく『まちづくり研修会』もスタートし、先進地区の見学会やワークショップ形式による勉強会も続けられています。

このように上十条三・四丁目地区は、良好な住環境を備え、災害に強いまちに向けて、皆さんの力により少しずつ変わり始めています。

まちづくり用地を探しています！



区では広場や通り抜けができる通路を整備するための土地を探しています。

上十条三・四丁目地区内で土地の売却をお考えの方は、ぜひ北区まちづくり公社
(TEL: 5993-1308) までご連絡下さい。

地域の皆さまの取り組み -まちづくり研修会-

「まちづくり研修会」は、上十条三・四丁目にお住まいの皆さんに参加していただき、まちの現状や問題点をみながら、これからのまちづくりの進め方を考えていただくことを目的に、昨年5月にスタートしました。

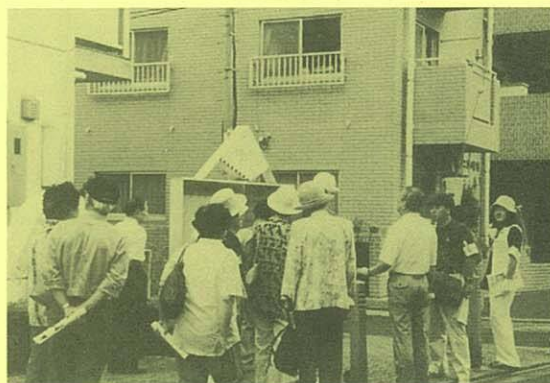
研修会では、防災まちづくりの先進地区である墨田区京島地区への見学会や、「災害に強いまちづくりのために、私たちに何ができるか？」についてワークショップ形式での話し合いなどを行いました。

ご参加いただいた皆さまからは、「防災に対する意識が変わった」、「災害に強いまちづくりのためにもっと一生懸命取り組むべきだ」などの積極的なご意見も多数いただきました。

- 第1回（平成11年 5月）… 地区の現状と課題について
- 第2回（ // 7月）… 墨田区京島地区への見学会
- 第3回（ // 10月）… 地区の位置づけやまちづくり構想について
- 第4回（ // 12月）… 災害に強いまちづくりのため、私たちに何ができるか？
- 第5回（平成12年 3月）… 災害に強いまちづくりのため、先ず何をすべきか？

●京島地区への見学会

木造住宅等が密集している墨田区京島地区では、昭和50年代よりまちづくりの取り組みを始め、これまでに主要生活道路（幅員6m）の拡幅整備、まちかど広場の整備、古くなった木造住宅の建替え等、様々な取り組みを進めてきており、同じような状況の上十条三・四丁目地区にとって、いろいろな面で勉強になりました。



京島地区見学会

●ワークショップでまちづくりを学ぶ！

ワークショップでは、この地区にとって「私たちに何ができるか?」、「そのために、まず何をすべきか?」などをテーマとして、グループに分かれて話し合ったり、アイデアを出し合ったりしながら、災害に強いまちづくりについて考えました。



第4回研修会より



第5回研修会より

★ワークショップ参加者の生の声

- ・建替えの時はセットバックに協力をする
- ・隣り近所にも声をかけて出席するようにしたい
- ・防災マップを作りたい
- ・狭い道路を広げ、ブロック塀を無くすべき

密集事業による建替補助制度適用第1号が完成！

地区内では密集事業による建替補助制度を行っています。が、このほど建替補助制度適用第1号の建物が完成しました。

建替えを終えたTさんに、感想をお聞きました。



建替え前



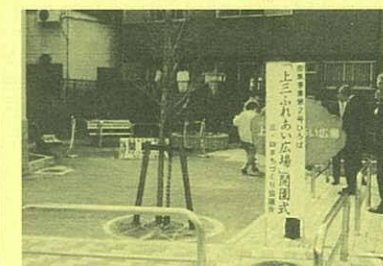
建替え後

狭い土地で小さい家を二軒建てるよりは、補助金制度を利用して、お隣と一緒に建てる大きな家が建てられるので、本当に有り難い。

ただ、みんながより簡単に利用できるようになると、もっと良いと思います。

（平成12年3月、Tさん談）

上三ふれあい広場の開園式を行いました！



「上三ふれあい広場」は、平成11年4月に開園して皆さまに利用いただいておりますが、これと隣接した消防団倉庫が完成したのを機に、平成12年2月19日（土）に開園式を行いました。

これからは、地域の人々の憩いの場として、さらに親しまれる広場となっていくことが期待されます。