

さくらだい

江古田

えこだより



ひがし
ながさき



平成18年2月発行

発行：練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部まちづくり第一課

編集協力：株式会社 象地域設計

1. 江古田駅北口のまちづくり

江古田駅北口地区地区計画等の都市計画決定手続きが進んでいます。

区では、「江古田駅北口まちづくりの会」の皆様と協力して検討してきた地区計画の内容をもとに「江古田駅北口地区地区計画（原案）」を作成し、昨年の11月18日（金）、19日（土）に計画の説明会を開催しました。現在、計画を法に基づくルール（都市計画決定）にするための手続きを行っています。

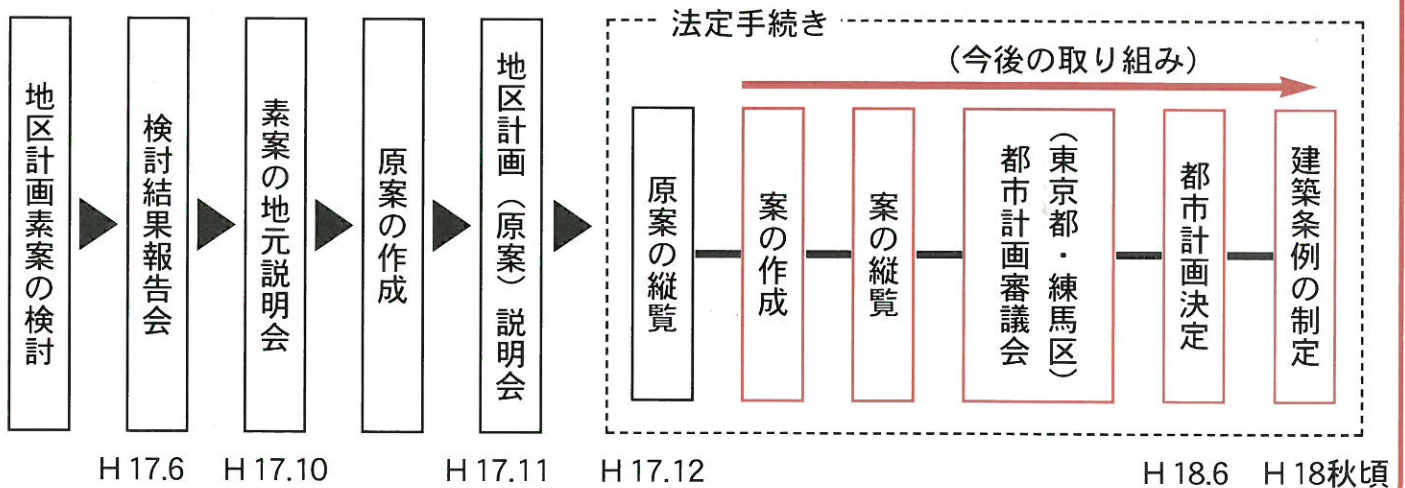
12月に皆様のご意見を聞くための地区計画（原案）の縦覧を実施しました。2月下旬から原案を案として再度縦覧し、併せて地区計画の決定と同時に変更する用途地域についての縦覧も実施します。

今年の6月頃には都市計画決定され、秋頃までには決定された内容をさらに区の条例として定める予定です。



江古田駅北口地区地区計画の区域
(栄町28～41番、42～44番の一部)

<江古田駅北口地区計画の手続きの流れと今後の予定>



2. 建替え支援の取り組み

平成18年度より建替え促進助成制度の要件を見直します

練馬区では、江古田北部地区において災害に強いまちづくりを目指し、密集事業を行っています。その一環として、皆さんが燃えにくい建物に建替える際に、これにかかる費用の一部を助成する取り組みを行っています（建替え促進助成制度といいます）。

建替え方法には、個別建替えの他に、ご近所の皆さんが協力して行う協調建替え・共同建替えがあります。

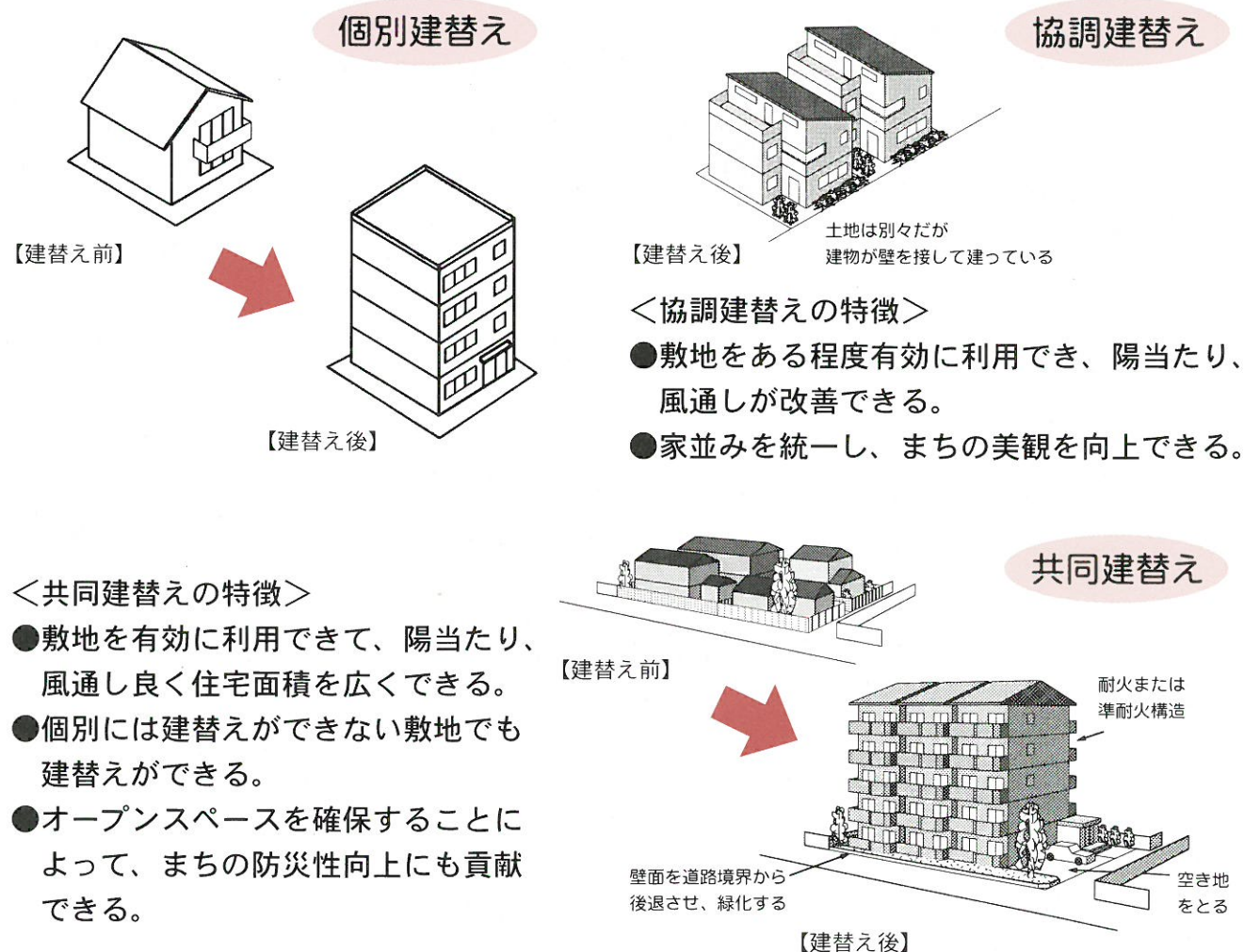
助成をご利用いただくには、一定の要件がありますが、東京都の制度見直しをふまえ、平成18年度より一部を見直すことになりました。



助成制度を活用して建替えた住宅

～建替えの種類～

建替え促進助成制度では、建替えを「個別建替え」「協調建替え」「共同建替え」3種類に分け、それぞれの場合の助成要件を定めています。



●建替え支援の内容と助成要件 : は要件の追加又は見直しとなる箇所

助成の対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・個人。 ・財団法人、社団法人。ただし、宅地建物取引業者は対象となりません。 ・また、自ら営む事業の従業員住宅を建設する方も対象となりません。
敷地の規模など	<ul style="list-style-type: none"> ・共同建替えの場合200㎡以上 ・協調建替えの場合200㎡以上、かつその各々が原則として60㎡以上 ・個別建替えの場合100㎡以上 <p>→平成19年度より、個別建替えの場合は、道路幅員の計画路線沿いの敷地に限られることとなります。</p>
建物の用途と構造	<p>＜建替え前＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造集合（賃貸）住宅、または耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場であること。 <p>＜建替え後＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅（重ね建て住宅・連続住宅を含む）で、耐火構造（鉄筋コンクリート造等）、または準耐火構造（鉄骨造等）であること。 ・原則として地上3階建て以上であること。
住宅の規模と設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸が原則として37㎡以上120㎡以下の床面積を有し、かつ2以上の居室を有していること。ただし、単身者用は、原則として21㎡以上の床面積を有し、かつ1以上の居室を有していること。 ・各戸に台所・水洗便所・収納設備・洗面設備および浴室を備えていること。 ・防犯に有効な措置を講じること。 ・化学物質の発散に対する措置を講じること。 <p>※個別建替えの場合に追加される要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ※自己用住宅以外に賃貸住宅を2戸以上付すること。 ※賃貸住宅部分の延べ床面積は、建物の延べ床面積の概ね1/2以上であること。 ※賃貸住宅部分に占める世帯向け住宅の延べ床面積の割合が、賃貸住宅部分の概ね1/2以上であること。
住環境に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の壁面を50cm以上後退するか、敷地面積の5%以上の空地（緑地を含む）を前面道路に接して確保すること。 ・敷地面積が300㎡以上である場合は、建物の壁面を50cm以上後退するとともに、敷地面積の10%以上を区長の指示する道路、広場、屋外駐車場等の有効空地として確保すること。
建築費の助成	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費、除却費、建替えに伴う補償費、共同施設整備費の一部を助成します。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の設計費 建替えの設計費用の2/3を助成。 2. 既存建築物の除却費 建物の取り壊し、整地費などの費用の2/3を助成。 3. 建替えに伴う補償費 引越し費用の2/3を助成。 4. 共同施設整備費（共用部分、供給設備、空地設備） 建替え後の建物の共同施設部分に要する費用の2/3を助成。
家賃助成	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の方のうち、区と協定を結んだ賃貸住宅に入居する場合、高齢であることや公営住宅入居資格の収入基準内であることなどの入居基準にあてはまる方には、家賃の差額を助成します。
利子補給	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の建設資金の利子の一部を助成します。 <p>建築主の利子負担率は、次のようになります。（金利変動によって、毎年変わります。）</p> <p>協調建替えの場合 年利2～2.5% 共同建替えの場合 年利1～1.5%</p> <p>→平成19年度より、新規受付がなくなります。（既にご利用されている方はこれまで通りご利用いただけます）</p>

助成を受けるための要件

建替え促進助成の内容

3. すまい・建替え相談会のお知らせ

第3回すまい・建替え相談会とすまいづくり講座を開催します

「すまい・建替え相談会」では、区の職員と専門のコンサルタントが、住宅やアパートなどの建替え、改修、土地活用等のご相談をお受けします。建替え助成制度について関心のある方には、2～3頁の助成制度の要件変更についても具体的にご説明しますのでご相談ください。

「すまいづくり講座」では、敷地規模や形状、接道条件などの点から個別の土地利用では納得できる建替えが難しい地区において、ご近所の方と協力して建替え行う“共同建替え”という方策を、事例を交えてご紹介します。

「すまいづくり講座」のみの参加も可能ですので、ぜひご参加ください。

『栄町38地区での共同建替え』

栄町38地区では、土地所有者、借地権者の皆さんが、防災性向上と住環境改善を目標に検討を重ねた結果、平成16年度に、話合いのまとまった東側区画で共同住宅が完成しました。



開催日時と場所

(開催日) 2月26日(日)

(場所) 小竹地域集会所

すまいづくり講座
～ご近所と協力して行う
住まいの建替え～
午後2時～2時30分

すまい・建替え相談会
午後2時30分～5時
(受付は4時までです)

会場案内図



まちあい室 ～編集後記～

今年度は、栄町で2つの公園の新設および拡張計画、小竹町で1つの公園の拡張計画づくりが行われています。3月には計画案がまとめられる予定ですので、次号のえこだよりでは、内容をご紹介できると思います。ご期待ください。



練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部まちづくり第一課

3993-1111 (内線8616) 担当 福島、三原、三笠