

まちづくりニュース

平成 10 年 12 月

発行：練馬区都市整備部住宅課

平成8年度から開始したまちづくりの内容

北町地区では、平成8年度から、市街地住宅密集地区再生事業を行っています。今後、道路・公園等の基盤整備とともに、建替えの促進を図っていきます。

「市街地住宅密集地区再生事業」は平成11年4月から、「密集住宅市街地整備促進事業」に名称が変わります。

整備計画

まちづくりの基本方針

北町地区では、安全で住み良いまちにするため皆様のご意見などをもとに「市街地住宅密集地区再生事業」の整備計画並びに事業計画を作成し、平成9年3月に建設大臣の承認、9月に東京都知事の承認を得ました。

まちづくりの目標

災害に強く、安全で暮らしやすい街

緑豊かでうるおいのある都市居住の街

環8をはさんで東西が交流する街

駅前の生活拠点として活気に満ちた賑わいのある街

北町地区市街地住宅密集地区再生事業区域

東武東上線東武練馬駅

川越街道

環状8号線

住民説明会を開催します！

12月17、18日北町小学校にて。詳細は6ページをご参照下さい。

練馬区では、老朽住宅等建替え促進助成制度等を設け、木造の老朽住宅を耐火構造等の賃貸住宅に建替える方に対し、支援を行っています。

老朽住宅等建替え促進助成制度の紹介

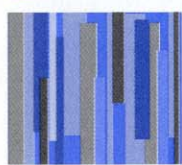
練馬区では北町地区内で行われる良好な建替えについて、一定の要件のもとに支援、助成を実施しています。この助成は地区内で木造集合（賃貸）住宅や老朽住宅等を耐火構造等の共同住宅等（自宅を含んでもかまわない）に建替えられる方に、その費用の一部を助成するものです。

助成を受けるための要件	敷地の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・共同建替えの場合150㎡以上 ・協調建替えの場合150㎡*以上 ・個別建替えの場合100㎡以上 <small>（*印のものは平成11年4月1日以降）</small>			
	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）住宅か、耐用年数の2/3を経過した住宅。あるいは、耐用年数の2/3を経過した建物（非住宅）であること。 <p>建替え後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え後の用途が共同住宅等で、構造は、耐火構造（鉄筋コンクリート造等）又は、準耐火構造（鉄骨造等）とする。 ・原則として地上3階建て以上。 			
	住宅の規模と設備	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅が2戸以上あり、かつその面積が建物の延べ床面積の1/2以上であること。 ・賃貸住宅部分に占める普通世帯用の住宅の延べ床面積の割合が、賃貸住宅部分の床面積の1/2以上であること。 ・床面積が37㎡以上120㎡以下で、普通世帯住宅として2部屋以上の居住室があること。（ただし、単身世帯用は21㎡以上で1部屋以上の居住室を有していること。） ・各戸に、台所・浴室・水洗便所・収納設備および洗面設備を備えていること。 			
	住環境に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の壁面を50cm以上後退するか、敷地の5%の緑地を前面道路に接して確保すること。 ・公共用地として必要が生じた場合には、敷地面積の1%以内を区に売却できること。 			
建替え促進助成の内容	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うち2/3を助成します。 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うち2/3を助成します。 3. 建替えに伴う補償費 引越し費用の2/3を助成します。 4. 共同施設整備費*（共用部分、供給設備、空地整備） <small>（*印のものは平成11年4月1日以降）</small> 建替え後の建物の共同施設部分に要する費用の2/3を助成します。 			
	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> <table border="0"> <tr> <td>個別又は協調建替えの場合</td> <td>年利2%</td> </tr> <tr> <td>共同建替えの場合</td> <td>年利1%</td> </tr> </table> <p><small>*利子負担率は平成10年度のものです。</small></p>	個別又は協調建替えの場合	年利2%	共同建替えの場合
個別又は協調建替えの場合	年利2%				
共同建替えの場合	年利1%				

その他の建替え支援

建替え計画の相談	・住宅課の窓口で、随時建替え相談を受け付けます。
コンサルタントの派遣	・事業の主旨にあった建替えについて、一級建築士などの専門家を無料で派遣し、建替えを支援します。
住宅のあっせん	・この事業の施行に伴い、賃貸住宅を退去する場合、入居要件を満たす方については、従前居住者用住宅（区立練馬住宅、区立小竹住宅）及び都営住宅への入居をあっせんします。また、一時的に住宅を必要とする方には従前居住者用住宅をあっせんします。

防災再開発促進地区の指定



災害に強い建替えを進めるため 防災再開発促進地区を指定します

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、老朽住宅の倒壊、街区規模の延焼により、木造住宅の密集した市街地において、甚大な被害が集中しました。この経験を踏まえ、住宅密集市街地の整備の促進を図るために、平成9年11月に「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」（以下、「密集整備法」という。）が施行されました。

密集整備法では、建築物の不燃化や公共施設の整備により、総合的な市街地の再整備を促進する地区を「防災再開発促進地区」として「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の都市計画に定めることとしています。

これを受けて、東京都では、すでに都内で老朽木造住宅の密集した地域で、整備事業を実施しているところについて、防災再開発促進地区に指定することとしましたので、練馬区としても、すでに市街地住宅密集地区再生事業を実施している北町地区を防災再開発促進地区に指定し、災害に強いまちづくりを進めていきたいと考えています。

なお、防災再開発促進地区に指定しても、現在、進めている整備計画内容を大きく変えるものではなく、とりわけ、道路整備計画においては、何ら変わるものではありません。

◆防災再開発促進地区とは

防災再開発促進地区とは、密集整備法に基づいた密集市街地における防災街区として、一体的かつ総合的に整備の必要な地区をいい、市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針として都市計画に定めるものです。これにより、その地区の建替え等のまちづくりに対して、これまでより充実した支援が適用されたり、新たに防災街区整備地区計画制度も活用できるようになるというものです。

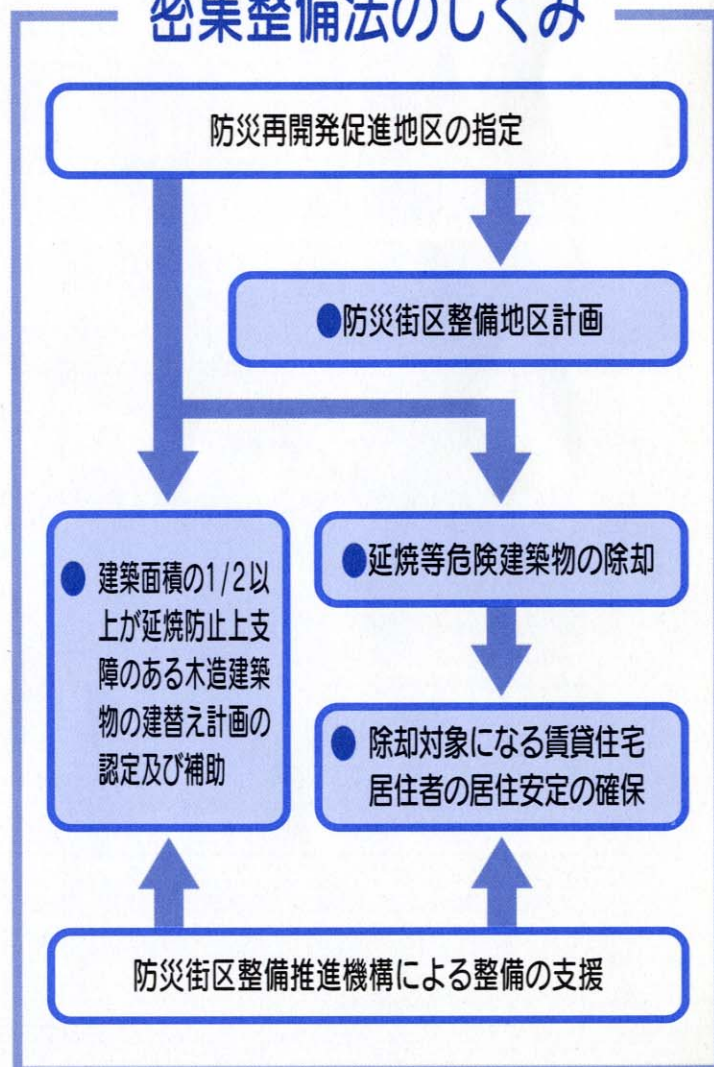
◆主要な施策

主な施策としては、延焼防止上支障のある木造建築物を建替えようとする者への建替え助成を拡充したり、また、大規模な災害が起こった際に延焼や倒壊の危険のある建築物（以下「延焼等危険建築物」という。）に対する建替え助成を充実させるとともに、借家人への居住継続支援を行うというものです。その主な内容については、4ページから6ページに説明しています。

◆防災再開発促進地区の区域

平成8年度から実施している市街地住宅密集地区再生事業の区域内において、さらに老朽住宅の建替えが円滑に進められるように、現在の事業区域と同一の区域とします。（8ページ参照）

密集整備法のしくみ



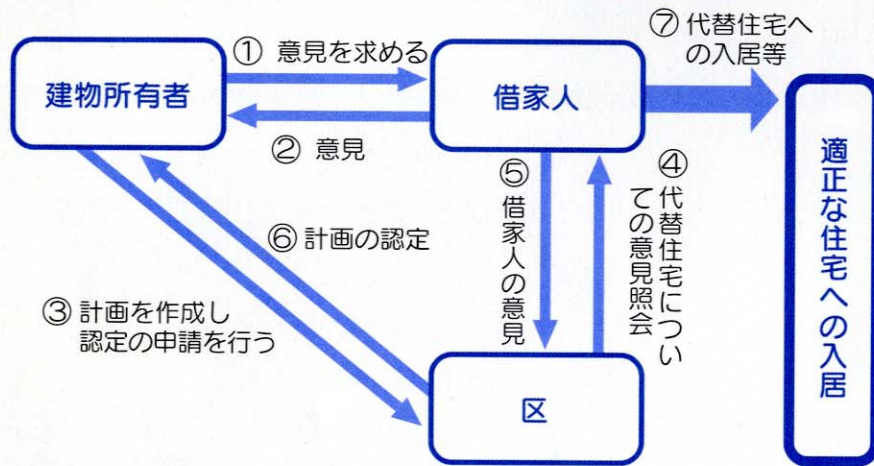
防災再開発促進地区に指定されると、建替え補助の対象が広がり、新たな支援も適用されます。

従前居住者への支援充実

密集整備法では、防災性を高める目的から、延焼等危険建築物の除却を進めるしくみがあります。この際、その建物の借家人（従前居住者）が地域内に住み続けられるよう、身近なところに移転先を確保したり、家賃・移転料の支援を行うことができますようになります。

◆支援までの流れ

この支援を受けるには、家主は借家人に意見を求め、移転先確保のための計画を作成します。この計画を区に申請し、認定されると、支援を受けることができます。区では、認定をする際に、再度、借家人に意見を求めます。



- ・ 除却の対象となる建物の所有者は、移転先確保の計画作成にあたり、借家人への意見を求めます。(①・②)
- ・ 次に、区に対して、作成した計画の認定を申請します。(③)
- ・ 申請を受けた区では、代替住宅の内容を借家人に示して、意見を求めます。(④・⑤)
- ・ そのうえで、区は計画を認定し、代替住宅への入居等の支援を行います。(⑥・⑦)

◆新たに増える支援の内容

- 公営住宅等への優先入居** 公営住宅等を移転先とする場合、入居要件を満たせば公募によらず優先的に入居できます。
- 家賃の減額** (1)の場合、従前の家賃を超えるとき、差額の一部について家賃を減額します。
- 移転料の支払い** 借家人は自らの都合によって移転するのではないことから、所有者より通常必要な移転料の支払いを受けることができます。

【延焼等危険建築物】

地震時に著しい延焼の被害をもたらす可能性が高い老朽木造建築物を指します。具体的には、次のA、B、Cのすべての要件に該当するものとなります。

- 当該建築物の状態
 - A ① 外壁又は軒裏が防火構造でない 又は ② 屋根が不燃材料でない
 - ① 建ぺい率が80%を超えている 又は ② 接道が2m未満
- 周辺の密集状況
 - B Aの建物から6m以内に、Aの基準を満たす建物があり、かつ合計の延べ床面積が500m²を超えていること。
- 地震発生時の被害度
 - C 中規模程度の地震によって倒壊するおそれがある建築物であること

【防災街区整備推進機構】

密集市街地の整備を進めるためには、事業意欲や資金、ノウハウ等に乏しい地権者が多く存在している地域のなかに入って、利害関係や要望を調整したり、また整備に取り組みようとする地域住民等を支援して、必要な公共施設の整備や土地の取得を行うことのできる主体が必要となります。密集整備法では、このような事業活動を行う主体を、防災街区整備推進機構として、区が指定することができるようになっています。これには、公益法人が対象となります。

【市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針】

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を促すため、都市計画区域を市街化区域（すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図る区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）に区分し、その区域と都市計画に関する基本方針を整備・開発・保全の方針として定めています。練馬区は全域が市街化区域になっています。東京都は、区市町村の意見を聞いて方針の決定を行うことになっており、区市町村における都市計画事業はこの方針に即して行われます。

防災上有効な建替え等への補助

防災上有効な共同・協調建替え、防災街区整備地区計画区域内での建替えは、用途・階数に関係なく建替え補助の対象となります。

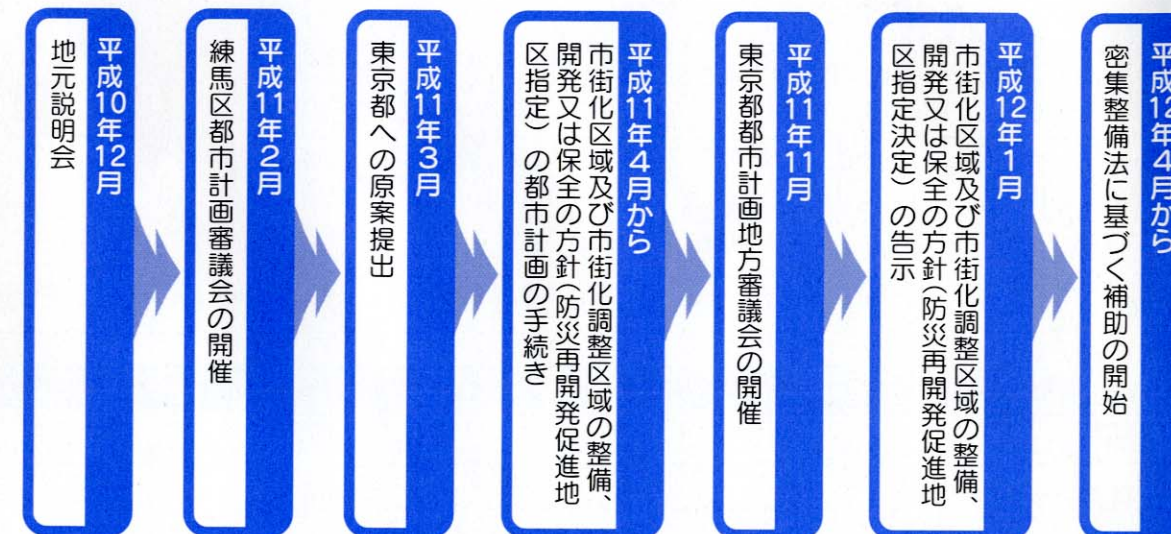
現在の補助は、3階建て以上で賃貸部分のある共同住宅を補助の対象としていますが、防災再開発促進地区に指定されると、現行の補助対象に加え、さらに一定の要件を満たす防災上有効な共同建替え・協調建替え（認定建替え）が建替え後の用途・階数に関係なく対象となるほか、新たに防災街区整備地区計画（次ページ参照）に定められた地区での一定の要件を満たす建替え（防災建替え）についても、補助の対象となります。

◆補助の概要

		◆現在の補助対象 2ページの老朽住宅等建替え促進助成制度を参照		◆新たに増える補助対象	
				認定建替え	防災建替え
従前の建物	老朽度	耐用年数の2/3を経過していること	制限なし	従前建物のうち1/2が延焼防止上支障があること	老朽化していること
	構造	制限なし	木造	木造建築物	木造建築物
	用途	制限なし	集合（賃貸）住宅	制限なし	制限なし
従後の建物	建て方	共同 協調	個別	共同 協調	制限なし
	敷地	150m ²	100m ²	200m ² 以上	制限なし
	構造	耐火・準耐火建築物		耐火・準耐火建築物	耐火・準耐火建築物
	用途	共同住宅等		制限なし	制限なし
	階数	原則3階建て以上		制限なし	制限なし
	その他	特になし		避難に有効な空き地の確保	地区計画のルールに沿ったもの

用語の解説

◆防災再開発促進地区の指定への流れ



新しい地区計画制度の創設

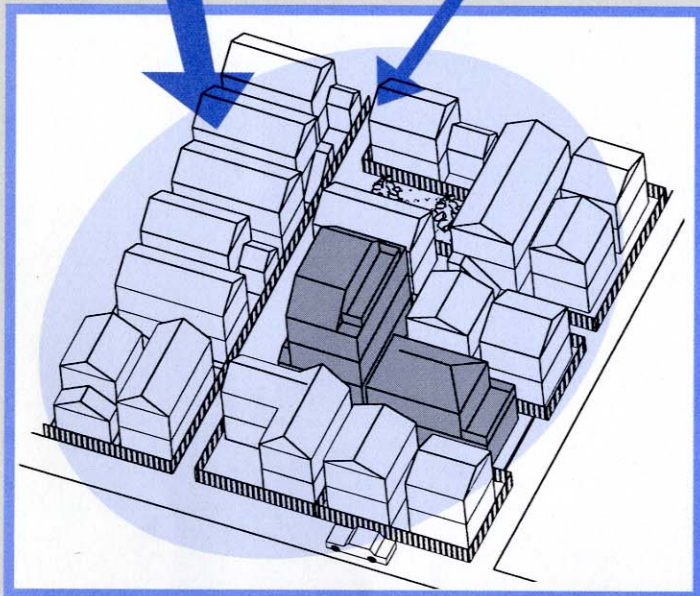
安全なまちのルールづくりを担保する新しい地区計画制度を活用できます。

防災上必要な制限

建物の構造を耐火や準耐火と定める

地区防災施設の確保

防災機能として必要な道路や公園を定める



密集市街地における災害時の身近な避難経路が安全に確保されるように、道路の位置や建物の構造を決められる新しい防災街区整備地区計画制度が創設されました。この地区計画では、避難道路が円滑に整備されるように、土地の権利移転計画を定めたり、地元のみなさんで組合をつくることにより、みなさんが主体となって「まちづくり」を進めることもできます。

権利移転計画

地区計画を実現する場合に土地の権利を円滑に移転するための計画を定める

税法上のメリット

- ・登録免許税：税率の軽減
- ・不動産取得税：課税標準の一部控除
- ・特別土地保有税：非課税 等

防災再開発促進地区説明会のお知らせ

2日間にわたって、町丁目ごとに説明会を開催しますので、ご出席ください。それぞれの日に都合のつかない方は、いずれかの都合の良い日にご出席ください。

なお、ご出席の際には、本リーフレット「北町地区のまちづくり」を説明資料として使用しますので、ご持参ください。

1日目：日時：平成10年12月17日（木）
午後7時～8時30分
会場：北町小学校体育館1階第一会議室
対象：北町1丁目地区にお住まいの方

2日目：日時：平成10年12月18日（金）
午後7時～8時30分
会場：北町小学校体育館1階第一会議室
対象：北町2丁目地区にお住まいの方



建替えの種類とその特徴

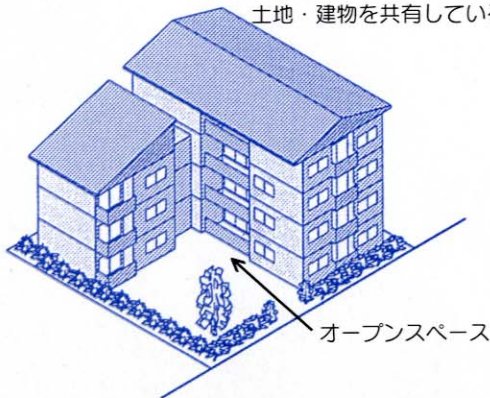
建替えには大きく分けて、共同建替え、協調建替え、個別建替えの3種類があります。共同建替えや協調建替えは、近隣同志でまとまって取り組むもので、住環境の向上に大きく寄与することになるといえます。

◆建替えイメージ

共同建替え

複数の土地所有者等が共同して行う建替え

Aさん、Bさん、Cさんが
土地・建物を共有している



共同建替え

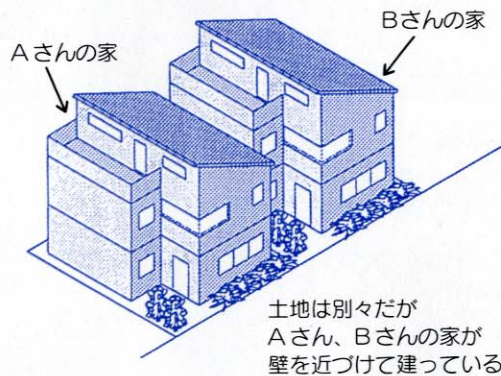
- ・敷地を非常に有効に利用でき、住宅面積を広くできる。
- ・日当たり、風通しがよくなる。
- ・個別には建替えができない敷地でも建替えられる。
- ・オープンスペースを有効に取れる。
- ・余分の床面積が造れるので資金面で有利である。
- ・借地・借家人の権利調整がしやすい。

短所

- ・土地、建物が共有になる。
- ・共同住宅になるので自由に建替えができなくなる。
- ・意見の調整が必要である。
- ・管理を協力して行うことが必要である。

協調建替え

複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて各戸の敷地で行う建替え



土地は別々だが
Aさん、Bさんの家が
壁を近づけて建っている

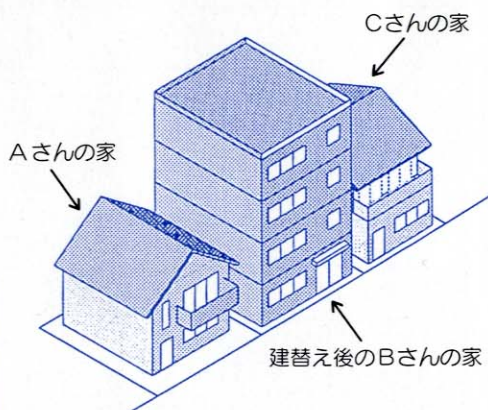
協調建替え

- ・通路を共有する等の工夫により、敷地をある程度有効に利用できる。
- ・日当たり、風通しがよくなる。
- ・土地を共同所有にする必要がない。
- ・建替え時期が自由に選べる。
- ・家並みを統一し、まちの美観を整える。
- ・比較的自由に建替えができる。

- ・共同建替えに比べて、オープンスペースが有効に取れない。
- ・共同建替えのように、余分の床面積を造ることができない。
- ・意見の調整が必要である。

個別建替え

土地所有者等が単独で行う建替え



個別建替え

- ・自分の思い通りの建替えができる。
- ・土地が自分の所有である。
- ・将来的に戸建て住宅にできる。
- ・建築時期が選べる。

- ・無駄なスペースができる。
- ・建替え後の方が狭くなる場合がある。
- ・敷地条件により建替えができない場合がある。
- ・家並みがバラバラになり、美観を損なう場合がある。
- ・オープンスペースが有効に取れない。

建替え促進に合わせて、道路・公園等の基盤整備を進めていきます。

北町地区では「整備計画」に基づき、事業の実現のため、下図の「事業計画」を作成しました。

この事業計画をもとに、国や東京都から事業に関わる費用の補助を受け、皆さんのご協力により整備を行います。

なお、都市計画道路の整備は、市街地住宅密集地区再生事業ではなく、街路整備事業として行います。

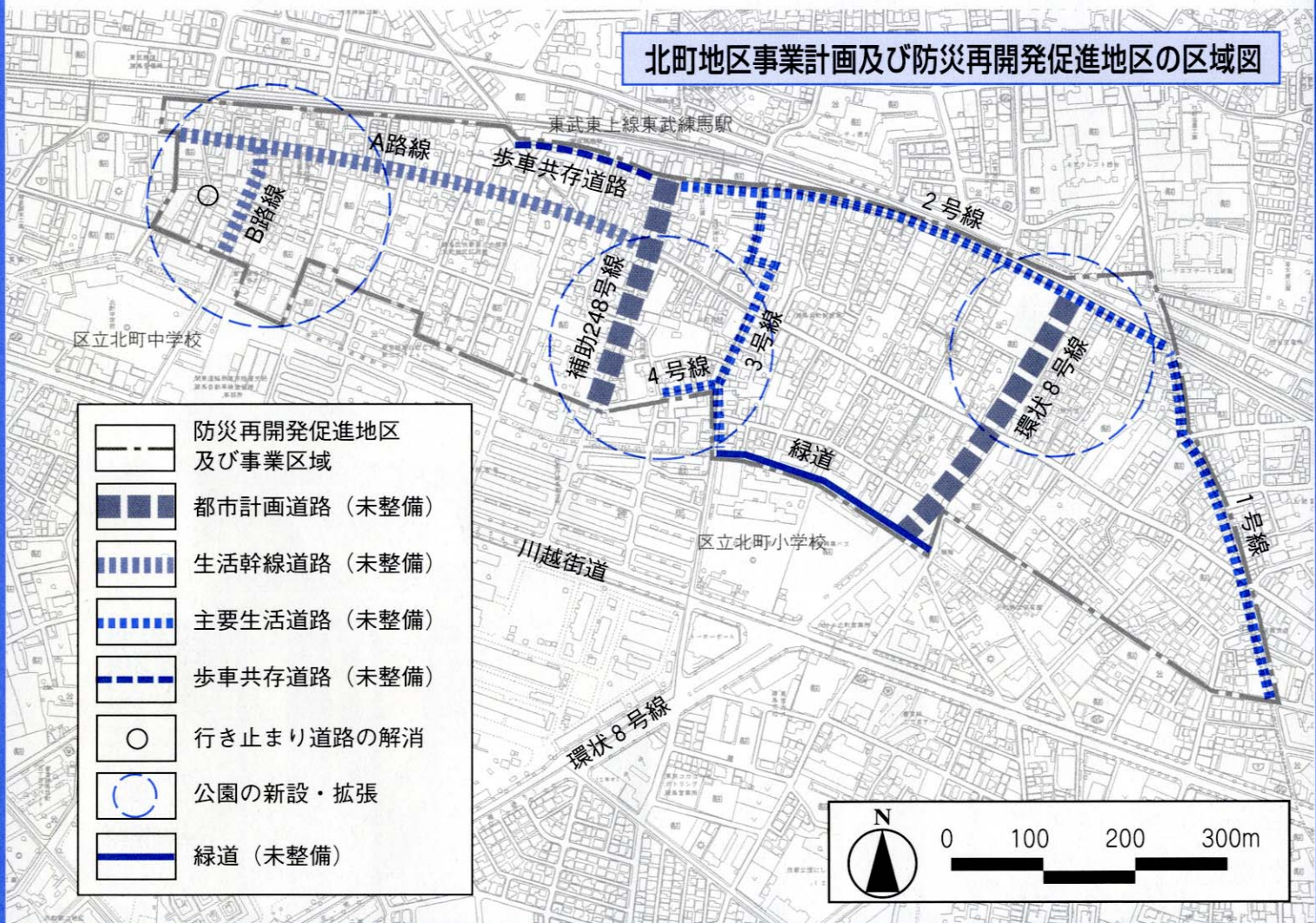
道路整備の計画

施設名	計画幅員	延長
生活幹線道路 A 路線	9 m	500 m
生活幹線道路 B 路線	9 m	128 m
主要生活道路 1 号線	6 m	364 m
主要生活道路 2 号線	6 m	598 m
主要生活道路 3 号線	6 m	290 m
主要生活道路 4 号線	6 m	60 m
行き止まり道路の解消	4 m	(新設部分) 8 m
歩車共存道路		128 m

公園・緑道の計画

施設名	整備面積
公園	(目標) 7,830m ²
緑道	2,230m ²

北町地区事業計画及び防災再開発促進地区の区域図



このニュースについてのご意見・お問い合わせは、下記までお気軽にご連絡ください。

練馬区都市整備部 住宅課 〈担当〉 福田・金子

〒176-0012 練馬区豊玉北 6-12-1 電話 3993-1111 (内線 6535)