

まちづくりニュース

平成20年2月 発行：練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部東部地域まちづくり課
編集協力：㈱首都圏総合計画研究所（まちづくりコンサルタント）



11月11日開催
第八地区地区祭の様子

北町地区では、災害に強く安全で住みよいまちをめざして、密集住宅市街地整備促進事業を進めております。この事業では、災害に強い住宅への建替えの促進、道路・公園などの基盤整備に取り組んでいます。

今回のニュースでは、2月に開催予定の「まちづくり講座・個別相談会」のご案内と、皆様から日ごろ寄せられる、まちづくりや建物の耐震補強に関する質問などについてお伝えします。

第12回「まちづくり講座」を開催します！

耐震診断&耐震改修工事助成のススメ

練馬区では、区内の建築物の耐震化をより一層推進していくため、平成19年3月に「練馬区耐震改修促進計画」を策定し、「耐震改修等に対する支援」など総合的に取り組んでいます。

そこで、今回のまちづくり講座では、その中から“無料簡易耐震診断”や“耐震改修助成制度”の概要を、わかりやすくご紹介します。

■テーマ：耐震診断&耐震改修工事助成のススメ (練馬区 建築審査課)

■日 時：平成20年2月26日(火)
午後2時～3時

■会 場：北町地区区民館
3階多目的室1・2(北町2-26-1)

※当日直接会場へお越しください。なお、駐車場がありませんので、車での来場はご遠慮ください。



個別相談会も開催します！

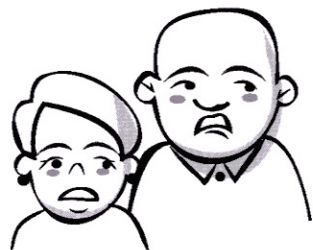
まちづくり講座終了後には、区の職員と専門のコンサルタントによる個別相談会を開催します。

耐震診断・耐震改修に関するご相談や、道路整備に伴う建替えなど、どのようなことでも結構ですので、お気軽にご相談ください！

■日 時：平成20年2月26日(火)
午後3時～5時
(受付は午後4時まで)

■会 場：北町地区区民館
3階多目的室1・2

まちづくり講座に先駆けて、練馬区の耐震改修工事助成制度の概要をご紹介します！



我が家は、建ててからずいぶん経つけど、建物の耐震性は大丈夫かな？

①まずは耐震診断で、建物の基本的な耐震性を確認しよう

昭和56年以前に建てられた住宅・建築物で、特に次のような建物は、耐震診断を受けることをお勧めします。

- ・壁が片方にかたよっている（壁量が少ない）建物
- ・1階がピロティ（1階部分が柱だけで構成された空間）の建物
- ・大きな吹抜けのある建物
- ・改築等により柱の量が少ない建物など

戸建住宅の場合、建築士による簡易耐震診断を無料で行っています！

区と提携した建築士を派遣し、無料の耐震診断を行うとともに、耐震補強工事の大まかの工事費その他の具体的なアドバイスをします。

また、診断実施時には、耐震改修工事等に対する助成条件についての調査も行います。

《条件（次の条件すべてに該当する建物が対象）》

- ・昭和56年（1981年）5月以前に着工した建築物
- ・延べ面積の半分を住宅の用途が占める
- ※木造、鉄筋造などの構造は問いません

②耐震性が足りない場合には、耐震補強が必要です

戸建住宅に対する耐震改修工事への助成を行っています。

《条件（次の条件すべてに該当する建物が対象）》

- ・昭和56年（1981年）5月以前に建築され、診断の結果、現在の耐震基準を満たさない住宅
- ・建築物におおむね違反がないこと
- ・建築物が助成禁止区域に入っていないこと*1
- ・住民税等を滞納していないこと

《助成の項目》

- 精密耐震診断助成
費用の2/3で8万円が限度
- 実施設計
費用の2/3で22万円が限度
- 耐震改修工事
費用の2/3で100万円が限度*2
- 除却工事（一部の地域のみ*3）
除却費用（上限12,000円/㎡）の2/3で100万円が限度*4

- *1 都市計画などにより建築制限のある一部の区域では、助成対象外となることがあります。
- *2 世帯所得が一定以下でそれを証明できる方の場合、助成額は120万円です。
- *3 一部の地域とは密集住宅市街地整備促進事業地域（栄町、小竹町、羽沢、北町の一部）です。
- *4 建替えることが条件となります。

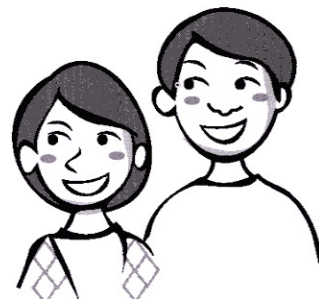
このほか、マンション、店舗などに対する耐震改修助成や、家具転倒防止器具取付費助成、耐震改修の施工事業者の情報提供なども行っています。

詳しくは、下記の担当窓口または、2月26日のまちづくり講座でお問合せください。

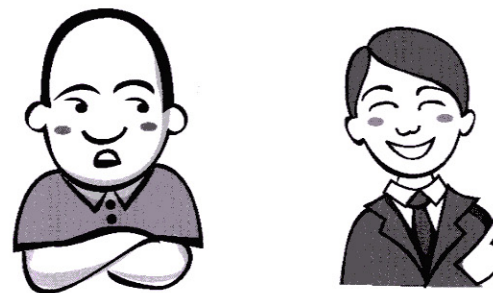
【担当窓口】練馬区まちづくり調整担当部建築審査課（耐震総合窓口）

そのほか、まちづくりに関する豆知識を、相談会に先駆けて一部をご紹介します！

そろそろ我が家を建替えようと考えているんだけど、建替える際に受けられる助成はあるのかな？



家の前の道路がとても狭く、家を建替えるときには「建物や塀を後退（セットバック）しなければならない」と聞いたけれど、何のことなのかな？



その他、まちづくりに関する疑問点など、お気軽に2月26日の個別相談会でご質問ください。

密集住宅市街地整備促進事業では、共同建替えなど、地区内で災害に強いまちづくりに貢献する建替えを実施する方に、その費用の一部を助成する「建替え促進助成」を実施しています。

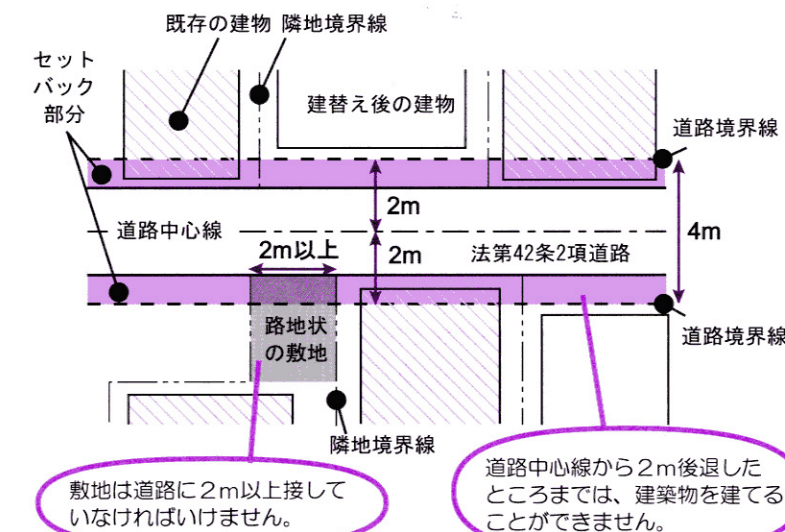
助成を受けるためには一定の要件があります。

詳しくは、「北町地区まちづくりニュース第26号（平成19年10月）」か、裏面の問合せ先でご確認ください。



これは、建築基準法で定められている事柄です。この法律では、まず、『建物を建てるには、その敷地が「道路」に2m以上接していなければならない』と定められています。

その中で、幅4m未満の道路に接した宅地については、『道路の中心線から2m後退した部分は「道路」として取り扱われ、そこに建築物（付属する門・塀を含む）を建築（建替えを含む）することができない』と規定されています。



「法42条2項道路」とは

建築基準法ができる昭和25年以前からすでに道路として使用され、その道路に沿って建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道路で、特定行政庁が指定したものです（公道または私道）。

この道路の境界線は、原則として道路中心からそれぞれ2mずつ後退したところです。

第1回 東武練馬駅南口周辺地区計画検討会を開催しました！

「北町地区まちづくりニュース第26号（平成19年10月）」でご報告した「まちづくりルールを考える会」での検討成果「中間まとめ」を受けて、北町地区の中心となる東武練馬駅南口周辺の商業地の皆様を中心に、具体的なルールの内容づくりに取り組む「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会」を立ち上げ、第1回検討会を開催しました。

検討会の役割

地区計画検討会では、具体的なルール内容（建物高さや壁面後退など）の検討、区との共催による説明会の開催や意見のとりまとめなどを行います。

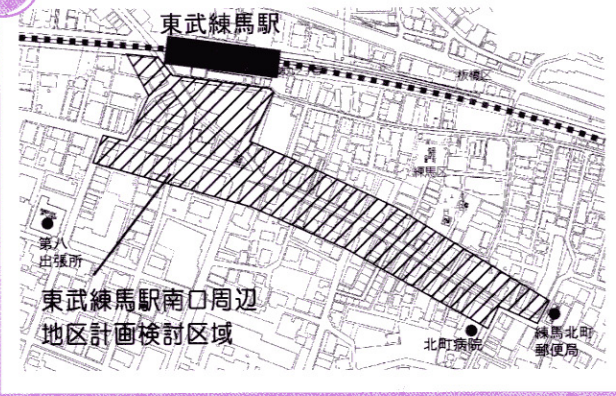
検討会メンバー

- 公募の方（区域内に土地または建物の権利をお持ちの方など）
 - 商店会・町会からの推薦
 - 検討区域に隣接する商店会の方
- 計22名がメンバーに選定されました。

今後の進め方

- 月1回のペースで、検討会を開催し、具体的なルールの内容を検討していきます。
- 検討経過については、「まちづくりニュース」や「かわら版（検討区域内のみ）」でご報告します。
- 地区計画の案を作成した後は、説明会の開催や、区域内に土地・建物の権利をお持ちの方を対象とした意向調査などを実施します。

区域



第1回検討会の記録

平成20年1月24日に開催した第1回検討会では、会則の検討と、会長・副会長の選出、また、検討会の趣旨と進め方の確認を行いました。

次回は、具体的なルールのイメージを共有するために、実際に地区計画を導入し、まちづくりを進めている事例の見学会を開催することになりました。



検討会の様子

～～（仮称）練馬区立電車に見える公園（美英ちびっ子広場）の工事について～～

（仮称）練馬区立電車に見える公園（美英ちびっ子広場）の整備にあたっては、ワークショップで検討された基本設計案に基づき、実施設計を行い、平成19年度内に工事を完了させる予定でしたが、その後、法改正に伴う適合作業などにより、設計作業、工事の発注が遅れています。

今後の工事予定については、既存樹木の移植や新規樹木植栽の時期を考慮し、平成20年4月から11月までを工期として年内の開園を目指すこととしました。当初の計画から半年以上も遅れた完成となってしまいますが、何卒ご容赦くださいますようお願いいたします。

問い合わせ先



練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課

TEL : 03-3993-1111 (内線8617) 担当 : 関谷・二森・竹内