

まちづくりニュース

発行/北区まちづくり部十条まちづくり担当課

十条北地区密集事業の今後の予定

上十条五丁目における密集事業の施行期間は、平成 26 年度から 35 年度までのおおむね 10 年間です。

平成 26 年度は、以下のような予定です。

◆主要生活道路 A 路線の現況測量と線形の検討

◆まちづくり活動支援(ブロック部会での意見交換)

主要生活道路の線形については、現況測量の結果を踏まえ、沿道の皆様との話し合いながら、進めてまいりたいと思います。

また、地区の環境悪化を防止し、少しでも住みやすいまちをめざして、建替えのルールとなる地区計画についても、話合いたいと思います。

北区の各種支援制度

北区では、住まいに関する支援策を用意して、少しでも安全で住み良いまちづくりを支援しております。

ご相談は、北区十条まちづくり担当課か、以下のそれぞれの支援策の担当課にご連絡ください。

1. 狭あい道路拡幅整備事業(北区まちづくり部建築課細街路係 :03-3908-9194)
建築基準法に規定する 4m 未満の道路に接する敷地に建築物を建てる場合には、道路後退が必要となります。後退する部分が一定の要件を満たす場合には、区が後退整備します(要申請)。また、後退整備において、すみ切りの築造、既存の門扉の撤去に対し、区の要綱の範囲内で助成します。
2. 擁壁等安全対策支援事業助成(北区まちづくり部建築課建築防災担当 :03-3908-1240)
地震、台風及び集中豪雨等の自然災害に備えて、道路等に面する高さ 1.5m 以上のがけ及び既存の擁壁で防災上危険であると認められるがけ・擁壁等の改修工事を行う方に、改修工事に必要な経費の一部(限度額 400 万円、工事費用の 3 分の 1)を助成しています。(詳しくは担当課にお問い合わせください)
3. 老朽家屋除却支援事業(北区まちづくり部建築課建築防災担当 :03-3908-1240)
危険な老朽家屋の除却費用の一部を助成することにより、地震等の自然災害による被害や管理不全な状態による事故等の防止を図り、区民が安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進します。工事に必要な経費の一部(限度額 80 万円、仮設工事や除却工事費用の 2 分の 1)を助成しています。(詳しくは担当課にお問い合わせください)

このほかにも、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅であれば、[木造民間住宅耐震診断士等派遣事業](#)や[木造住宅耐震補強設計事業](#)、環状七号線に面した建物であれば、[特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業](#)をはじめ、地震発生時に迅速な避難が困難な高齢者等の安全を確保するための[耐震シェルター等設置工事費](#)など、各種の支援策(一定の条件あり)などをご用意しています。詳しくは、建築課建築防災担当までお問い合わせください。

発行：平成 26 年 3 月

問い合わせ先

北区役所 まちづくり部 十条まちづくり担当課

北区王子本町 1-15-22 電話：3908-9162(直通)

平成 26 年度から、
密集事業によるまちづくりが始まります。

東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」で常に危険度が高いといわれてきた十条北ブロックでも、道路・公園の整備、共同建替えの支援を行なっていく住宅市街地総合整備事業(通称、密集事業)を、平成 26 年度から導入し、地域の安全性の向上を図ることとなりました。

色々にご不安を抱かれる方もいらっしゃると思いますが、北区では、道路整備等に当たっては周囲の方々との話し合いを行ないながら、それぞれの方々の生活再建築なども検討し、皆様のご理解とご協力を得られるように努めてまいります。

なお、具体的な整備地区については、まず、上十条五丁目から進め、その後、北耕地川や補助 7 3 号線等の諸問題が解決した段階で、十条仲原三・四丁目への拡大を図りたいと思います。



十条北ブロック部会の活動報告



平成 25 年度のブロック部会では、防災まちづくりを進めるため、密集事業の計画を取りまとめることを中心に話し合いを行ないました。

26 年度は、密集事業の整備計画がまとまったことを受け、区では道路整備に関係する方との話し合いの準備を進めます。ブロック部会では、道路整備に加えて、建替えのルールづくりにも目を向けていきたいと思ひます。

◎ 25 年度ブロック部会での主な議題

■第 7 回目・・・十条北地区の密集事業について
(前年度までのおさらい、密集事業の導入に向けた意見交換)



■第 8 回目・・・十条北地区の地域危険度
密集事業の整備計画(案)
地区計画について
(密集事業の段階的な実施等の意見交換)



■第 9 回目・・・平成 26 年度からの密集事業について
建替えのルールづくり(地区計画)について



十条北地区の住宅市街地総合整備事業の概要

1. 道路の整備

既存の道路状況及び都市計画マスタープランによる主要なネットワーク構成の方針を踏まえ、災害時における避難広場（避難場所）及びいっとき集合場所への避難経路の確保、消防活動困難区域の解消に必要な幅員6mの主要生活道路を拡幅・整備していくとともに、幅員4m以上の生活道路の確保を進めていきます。

また、拡幅整備にあたっては、現道路及び沿道条件などを踏まえ、建替えに併せて、建物後退により道路用地確保を目指す建替え連動型区間と、既存老朽建築物の買収・除却、共同建替え誘導、代替地対応等の生活再建築に配慮した道路用地を確保する公共整備型区間に分け、効率的な道路整備に努めます。

(1) 主要生活道路：A～C路線（計画幅員6m）

地区内の南北を貫く2本の路線とそれらを繋ぐ東西方向の路線であり、これらを整備することにより、地区内の消防活動困難区域が大幅に改善されるだけでなく、地区内のネットワークとしても重要です。

既存道路幅員、沿道建物や敷地、及び権利関係等、沿道条件の違いを鑑み、共同建替え、必要に応じた代替地対応等、必要な措置を講じます。

(2) 主要生活道路（計画幅員6m）

北耕地川の水路ですが、地区内を東西方向に貫く唯一の路線であり、道路として整備することは避難経路としても、地区内のネットワークとしても重要です。

沿道建物の建替え時期に併せ、有効幅員を確保するとともに、共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進します。

(3) 狭あい道路

幅員4m未満の狭あい道路（建築基準法第42条第2項道路）は、沿道建物の建替えに併せて、道路中心線から2mの後退部分を整備します。

2. 公園・オープンスペース等の整備

防災ふれあい広場と総称する児童遊園・広場・緑地となる土地を取得することにより、公園等の整備水準とともに、防災性及び居住環境の向上を図ります。

防災ふれあい広場の整備にあたっては、既存公園の利用圏域や消防水利の利用圏域を勘案し、消防車両が進入可能な土地を精査したうえで、約100㎡以上（1ヶ所）の土地取得・整備に努めます。

また、防災ふれあい広場の整備にあたっては、積極的に緑化空間の確保を図るとともに、既存の緑の保全、道路に面したブロック塀などの生垣化による緑化を推進します。

3. 共同化等の建替促進について

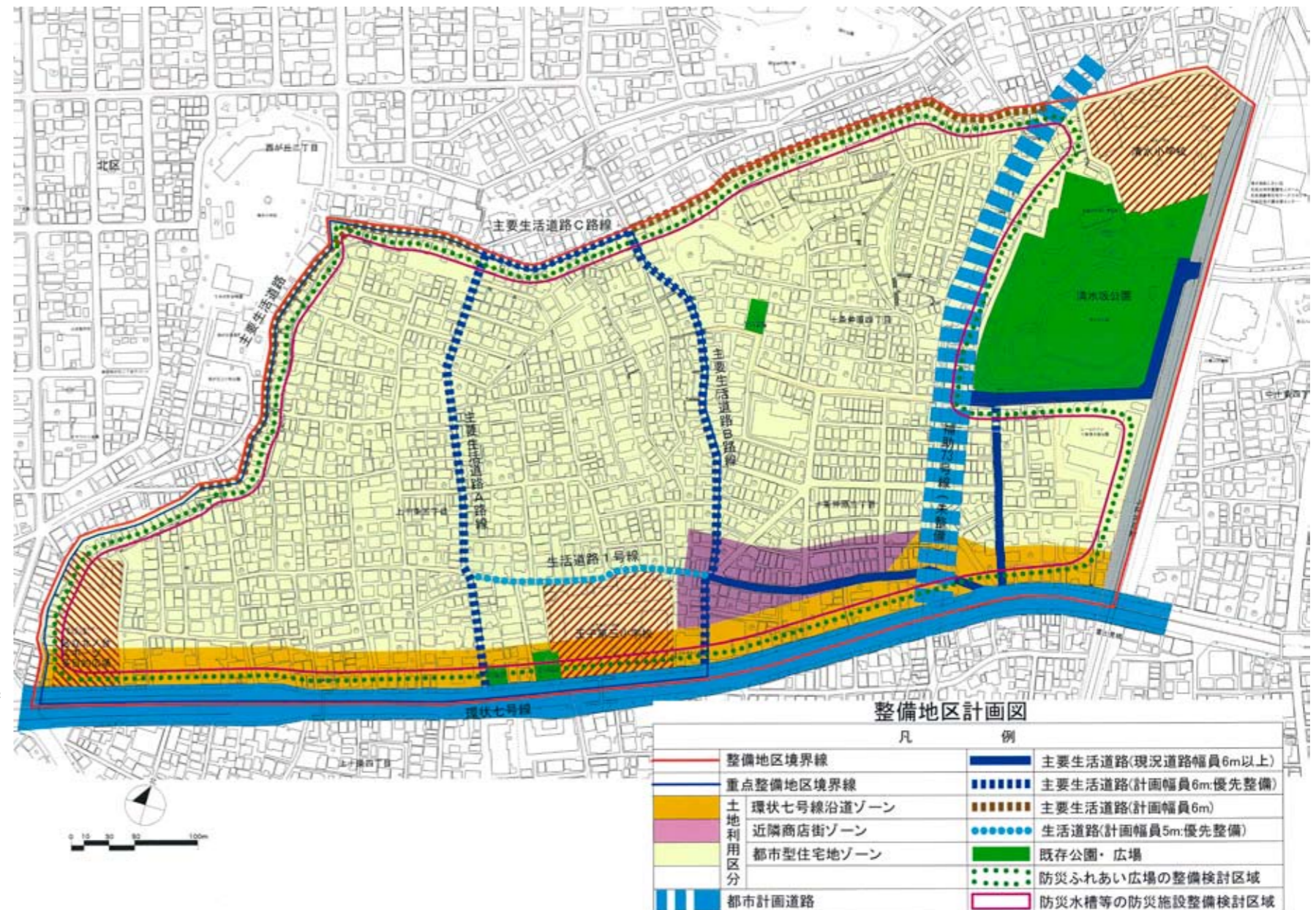
共同建替え、協調建替え、個別建替えを促進する地区とし、区が積極的に建替え等（コンサルタントの派遣、建替え支援策の導入）を誘導、支援します。

- 主要生活道路整備に関わる沿道地区
- 未接道敷地など、個別建替えが難しい箇所
- 十条仲原三丁目の同潤会住宅等老朽木造住宅、木造共同住宅が連なっている箇所
- 北耕地川沿いの地区

4. 地区計画の策定について

本地区では、環状七号線沿道の沿道地区計画や東京都建築安全条例による新たな防火規制が施行されていますが、防災性の向上に加え、地区の市街地環境の維持・向上の面から、「地区計画」を策定します。

十条北地区の整備地区計画図



まちづくり用地を探しています

区では安全で住みやすいまちをめざして、防災ひろば等を整備するためのまちづくり用地を探しています。

密集事業の事業区域である上十条五丁目、土地の売却をお考えの際は、ぜひ、北区への売却もご検討ください。

また、地域の皆さまからの以下のような敷地に関する情報もお待ちしています。

例えば…

- 更衣や駐車場等の低未利用地
- 空家等が一定期間残っているような敷地 等

防災ひろばは、比区の防災性を向上させると共に、うらおいあるコミュニティやいこいの場になります。



十条北地区 整備地区計画区（一部抜粋）

各種支援制度があります

北区では、住まいに関する支援策を用意して、少しでも安全で住みよいまちづくりを支援しています。ご相談は、北区十条まちづくり担当課か、以下のそれぞれの支援策の担当課にご連絡ください。

- 1. 狭い道路拡幅整備事業（北区まちづくり部建築課細街路係：3908-9194）**
建築基準法に規定する4m未満の道路に接する敷地に建築物を建てる場合は、道路後退が必要となります。後退する部分が一定の要件を満たす場合に限り、区が後退整備します（要申請）。また、後退整備において、すみ切りの築造、既存の門扉の除去に対し、区要路の範囲内で助成します。
- 2. 擁壁等安全対策支援事業助成（北区まちづくり部建築課建築防災担当：3908-1240）**
地震、台風及び集中豪雨等の自然災害に備えて、道路等に直する高さ1.5m以上のがけ及び既存の擁壁で防災上危険であると認められるがけ・擁壁等の改修工事を行う方に、改修工事に必要な経費の一部（限度額400万円、工事費用の3分の1）を助成しています。
- 3. 老朽家屋除却支援事業（北区まちづくり部建築課建築防災担当：3908-1240）**
危険な老朽家屋の除去費用の一部を助成することにより、地震等の自然災害による被害や管理不全な状態による事故等の防止を図り、区民が安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進しています。工事に必要な経費の一部（限度額80万円、仮設工事や除却工事費用の2分の1）を助成しています。

このほかにも、昭和56年4月31日以前に建築された木造住宅を対象に、**耐震診断士等派遣事業**や**木造民間住宅耐震化促進事業（耐震改修工事や耐震建替え工事等への助成）**をはじめ、地震発生時に迅速な避難が困難な高齢者等の安全を確保するための**耐震シェルター等設置支援事業**など、各種支援策（一定の条件あり）をご用意しています。詳しくは、建築課建築防災担当までお問い合わせください。

問い合わせ先

北区役所 まちづくり部 十条まちづくり担当課
 北区千子木町1-15-22（第1庁舎7階）
 TEL：03-3908-9162



発行
 平成27年3月

上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区

No.4

平成27年3月発行

まちづくりニュース

発行 / 北区まちづくり部十条まちづくり担当課

平成26年度より、密集事業によるまちづくりが始まりました。

十条北地区（上十条五丁目、十条仲原三・四丁目）では、平成26年度より整備計画にもとづく密集事業を導入しています。まず、上十条五丁目を事業区域として定め具体的な整備を進めます。今年度は主要生活道路A路線の現況測量について、沿道の土地建物所有者の皆さまを対象に説明会を開催し、その後測量に着手しました。

来年度は、測量結果を踏まえ、A路線の線形について沿道の皆さまと話し合いながら、決めていきたいと思っています。また、主要生活道路B路線についても、現況測量を行ってまいります。

十条北ブロック部会の活動報告

平成26年度は、共同建替えや地区内に不足している防災ひろばの望ましい整備のあり方に対する議題を中心に、以下のとおり3回のブロック部会を開催しました。このうち2回はグループディスカッションを行い活発な意見交換となりました。防災ひろばに関する具体的なご意見等についてまとめたものを、中面でご紹介します。

第10回ブロック部会（平成26年10月18日）

- 議題
- ・前年度のおさらい
 - ・密集事業に伴う共同建替え支援について
共同出資の仕組みなどをご説明し、意見交換を行いました。
- 報告
- ・他地区における前年度の取組状況について
 - ・東京市内の連続立体交差事業について



第11回ブロック部会（平成26年12月6日）

- 議題
- 防災ひろばモデル検討ワークショップ
4つのグループごとに分かれ、身近に望まれ、かつ、防災に役立つ広場について自由に意見を出し合い、発表を行いました。
- 報告
- 主要生活道路A路線の現況測量の取組状況



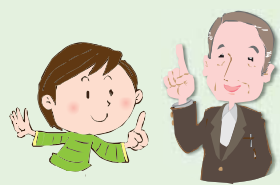
第12回ブロック部会（平成27年2月21日）

- 議題
- 防災ひろば整備のあり方（まとめ）
他地区の事例をもとに防災ひろばの役割や機能をご説明し、前回ワークショップで出された意見のまとめと意見交換を行いました。



第11回十条北ブロック部会 ワークショップのご報告

話し合いのテーマ：身近な防災広場について考えよう！（参加者20名）



「身近にあったらいいな、こんな広場」
「防災に役立つ屋外空間はどんなところ？」

話し合いの
手順

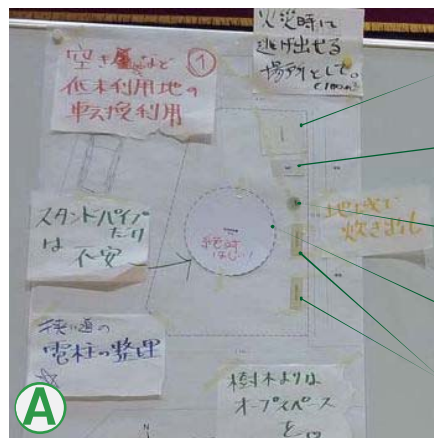
1 グループごとにひろばについての意見やアイデアを出し合いました

2 それぞれの意見アイデアを分類整理しました

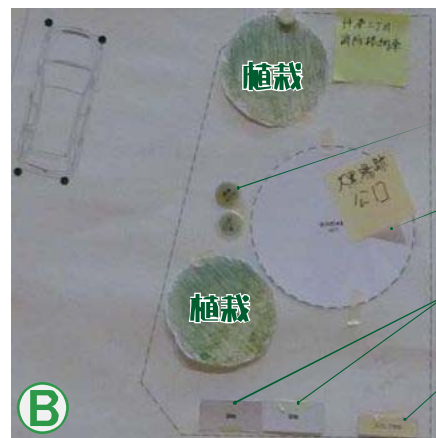
3 100㎡程度の敷地モデル図を使い検討しました

4 グループ代表者の発表・意見交換を行いました

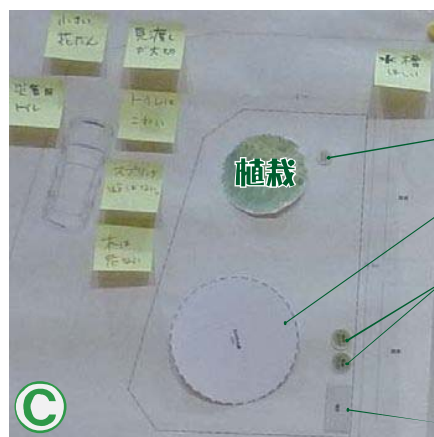
各グループの検討モデル図



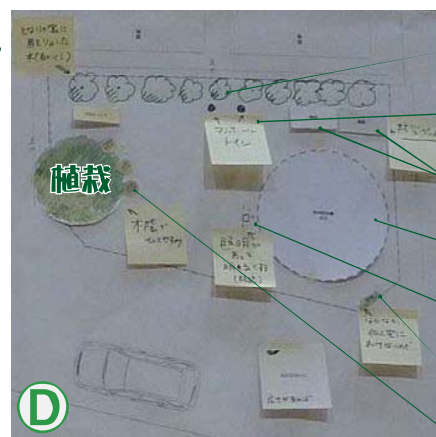
誰でもトイレ
物置
雨水タンク
防火貯水槽
かまどベンチ



雨水タンク
防火貯水槽
物置
かまどベンチ



災害用トイレ
1人がけスツール
防火貯水槽
雨水タンク
小さな花壇
物置



生垣
マンホールトイレ
物置
防火貯水槽
照明灯
掲示板
1人がけスツール

主なご意見

- ・十条北地区は高低差のある土地柄なので、ひろばは安全な場所に配置してほしい。空き地や低利用地及び空き家を転用してはどうか。気軽に立ち寄り、避難しやすい地域の中心部に配置するといい。
- ・プライバシーや防犯の面から近隣住民への配慮や管理のルールが必要だ。
- ・ひろばだけでなく、避難路となる道路も含めた整備をして欲しい。
- ・普段は、地域の方々や小さな子供たちの遊び場として気軽に利用し、災害時は炊き出しの拠点や避難場所、消防活動の道具置き場として利用してはどうか。

防災ひろばとは・・・

木密地域の防災性を向上させるため、「延焼防止」の観点から設けられた小広場です。防火貯水槽や倉庫等を設置することでまちの防災性・安全性を高めることができます。

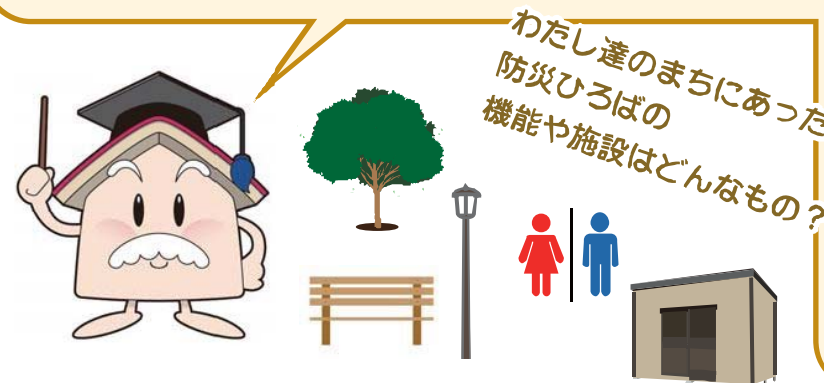
また、樹木や花壇、休憩スペースを配すことで、様々な世代の方にとっての身近な憩いの場としての役割も担います。



町会の方々が花植えをしている様子



園児たちがピクニックをしている様子



第12回十条北ブロック部会 ご意見のご紹介

防災ひろばについて様々な具体的な意見が出ました。

～用地のこと～

- ・空き地を区で買い上げたり、空き家になっているところを区で当たってみて欲しい。
- ・例えば空き地があった場合、どこに交渉すればよいかわからない。
- ・地区内に多くある空き家を活かせるよう区が働きかけて欲しい。

～周辺のこと～

- ・ひろばの周辺の状況によって、入れるべき施設や機能が変わるはず。トイレや生け垣についても、周りの状況を見て考えた方がいい。

～運営・管理のこと～

- ・ひろばをどういう風に使っていくか、運営計画を決めた上で施設を入れるといい。
- ・防犯の為、閉鎖管理の代わりに防犯カメラを付けて治安を確保してはどうか。
- ・いざというときに使えるような工夫や訓練が必要だ。

～これからのこと～

- ・北区ニュースや広報で、密集地域のまちづくりの考え、計画があるということをもっと周知して欲しい。
- ・他地区の事例を失敗例も含め共有したい。
- ・今後は、皆さんへ参加の呼びかけをしてより多くの参加者とともに検討をすすめていきたい。

