

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュースNo.5

発行：北区都市整備部
平成6年5月発行

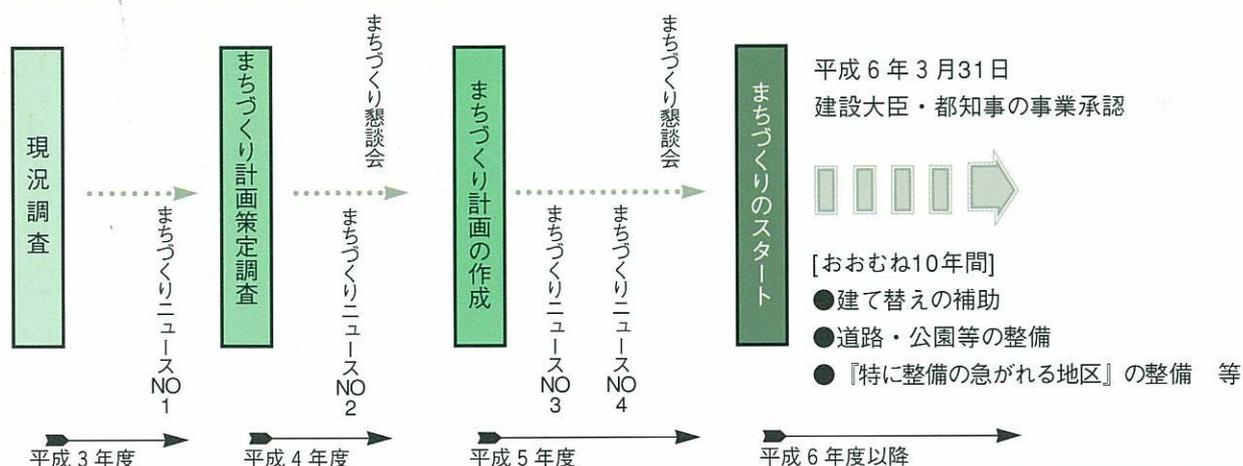
上十条三・四丁目地区のまちづくりがスタートします

これまでお知らせしてきましたとおり、北区では、古い木造住宅やアパートを燃えにくい共同住宅へ建て替えながら、あわせて狭い道路や公園などの公共施設を整備して、上十条三・四丁目地区の住環境を整備する『市街地住宅密集地区再生事業』の準備を進めてまいりましたが、このたび事業承認され、平成6年度より事業を開始することになりました。

事業を開始するにあたり、上十条三・四丁目地区のまちづくりの方向を示すまちづくり計画をまとめました。

今後はこのまちづくり計画に基づき、上十条三・四丁目地区のまちづくりを、地区にお住まいの皆さまや土地や建物をお持ちの皆さまと区が協力しながら、住民参加のまちづくりとして進めていきたいと考えています。

■まちづくり事業開始までの経緯



これからのまちづくりの進め方

まちづくり懇談会を開催します

上十条三・四丁目地区のまちづくりを地区の皆さまと一緒に進めるため、まちづくり懇談会を開催していきます。また、まちづくり計画に基づいて、「主要生活道路」の整備についての懇談会や「特に整備の急がれる地区」についての懇談会など、テーマ別に関係する皆さまに集まっていたいただき懇談会を開催していきます。

建替相談会を開催します

住宅等の建て替えをお考えの方に対して、建て替えのプランや資金計画等、建て替えの際の問題点についてのご相談をお受けする建替相談会を開催します。建築や税金、法律の専門家などの出席を考えていますので、ふるってご参加ください。

建て替えを支援します

古い木造住宅や木造アパートなどを一定の要件にあった燃えにくい共同住宅へ建て替える方に対して、建設費用の一部補助や利子補給を行います。

住み替えを支援します

お住まいの古い木造アパートなどの建て替えにより住み替えに困る方のご相談をうかがい、一定の要件にあった高齢者世帯などの方には、住み替え住宅のあっせんや家賃補助などを行います。

公共施設を整備します

地区内で建替計画のない土地を区が取得し、さらに沿道や周辺の方々との話し合いも進めながら、道路の拡幅や公園・広場の整備を進めます。

建替補助の内容



経営者への補助	1) 既存建物の除却費・整地費	現在建っている建物の取り壊し・整地などにかかる費用のうち2/3が補助されます。	工事費の10%程度
	2) 建物の設計費	建て替えに伴う建物の設計費用のうち2/3が補助されます。	
	3) 共同施設整備費	共同利用部分(廊下・階段・エレベーター・給排水施設など)の工事にかかる費用のうち2/3が補助されます。	
	4) 建設資金利子補給	建物の建設資金利子の一部について利子補給を行います。	
	5) コンサルタントの派遣	共同建て替えの計画や話し合いなどについて、建築や法律の専門家(コンサルタント)を派遣します。	
従前居住者への補助	1) 借り上げ住宅への入居	高齢者世帯などの一定の要件にあった従前居住者の方は、区が借り上げた住宅に低家賃で入居することができます。	
	2) コンサルタントの派遣	住み替え計画などのため、専門家(コンサルタント)を派遣します。	

建替補助の一般的な流れ

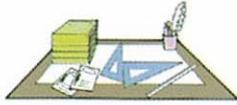
■建て替えのお考え

アパートの建て替えを
しようかな？



■計画・設計

まちづくり計画に適合し
た計画・設計を進めます。



■工事着手

建築工事を開
始します。



■事前相談

建替計画や資
金計画、補助金
の内容などについ
てご相談に応じ
ます。



■役所での手続き

建築確認申請、補助金
の申請、融資あっせんの
申し込みなどの手続きを
行います。



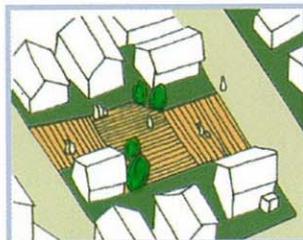
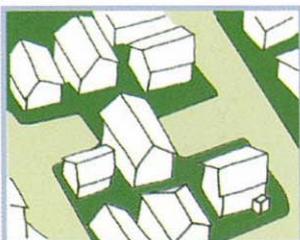
■工事完了、補助金交付・融資返 済開始

工事が完了
して新しい建物
が完成しまし
た。補助金が区
役所より交付
されます。また
融資の返済も
開始します。



まちづくり用地を求めています！

区では、道路や公園の整備など、まちづくりのための用地を求めています。
地区内にお持ちの土地について売却をお考えの方は、都市整備部までご相談ください。



行き止まり道路解消のイメージ

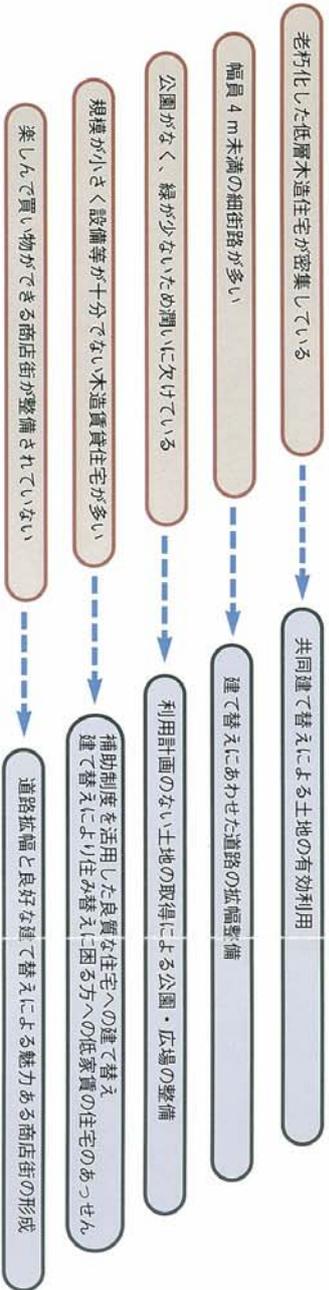


まちかど広場整備のイメージ

北区市街地住宅密集地区再生事業による上十条三・四丁目地区のまちづくり

【地区の問題点】

【まちづくりの方向】



【まちづくり計画】

■土地利用・建物についての基本方針

環状7号線沿道ゾーン 補助85号線及び87号線沿道ゾーン

- 商業・業務と住宅の調和のとれた土地の高度利用をはかります。
- 都市計画道路沿道では、積極的な不燃化をはかります。



十条四間通り商店街ゾーン

- 十条四間通り沿道ゾーンでは、商業と住宅の調和のとれた土地の有効利用をはかります。
- 十条仲通り商店街ゾーンでは、商業を中心とした土地利用をはかります。
- 建物の共同化やデザイン・色彩の統一により、親しみのある商店街空間の形成をはかります。
- 建物の壁面後退により、ゆとりある買物空間の形成をはかります。



都市型住宅地ゾーン

- 緑や住宅まわりのオープンスペースが豊かな、中低層住宅主体の土地利用をはかります。
- 地区内の古くなった、または設備等が十分でない木造アパート等は、燃えにくい共同住宅等への建て替えをはかります。
- 小さな敷地では、お隣り同士での共同化・協働化により、土地の有効利用と建物まわりのオープンスペースの確保をはかります。



■道路・公園等の整備の基本方針

地区内主要道路の整備

- 事業の準備をすすめている都市計画道路補助87号線は、早期実現に努めていきます。
- 十条四間通りは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。



生活道路の整備

- 幅員 4 m 未満の狭い道路は、建築基準法に定められている幅員 4 m の確保に努めていきます。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。
- 学校付近、商店街や駅につながる特に歩行者の通行が多い道路では、地震などの緊急時なアロウアップや石扉の生垣化をはかるとともに、カラー舗装をするなど、歩行者に優しい道路としていきます。



公園や広場の整備

- 地区内で利用意向のない敷地を積極的に取得して、子供達が安心して遊べる公園の整備をはかります。
- 商店街や地区内の主要な道路の交差点などで、ましかと広場やホケットパークの整備をはかります。



まちづくり計画図

お地蔵さんも願っています
うるおいと安らぎ、
そして
にぎわいのあるまち



まちづくり計画図の凡例

	環状7号線沿道ゾーン		補助85号線・87号線沿道ゾーン		十条四間通り商店街ゾーン		特に整備
	都市計画道路		主要生活道路		公園の整備		歩行者
	十条仲通り商店街ゾーン		公園の整備		街角広場		歩行者
	都市計画道路		公園の整備		街角広場		歩行者
	補助85号線・87号線沿道ゾーン		主要生活道路		公園の整備		歩行者
	十条四間通り商店街ゾーン		公園の整備		街角広場		歩行者
	特に整備		歩行者		街角広場		歩行者

まちづくり懇談会のご報告

昨年の10月13日（水）、15日（金）の両日、上十条区民センターおよび上十条出張所において、上十条三・四丁目地区にお住まいの皆さまや土地・建物等の権利をお持ちの方を対象に、まちづくり懇談会を開催しました。お忙しい中、多くの方にお集まりいただき、ありがとうございます。その時出されましたご意見やご質問の中から、主なものをご紹介します。
 （文中で説明を加えている部分もあります）

Q1 . このまちづくり計画の実現のため、強制的に建て替えることがあるのですか？

皆さまの住宅や建物を強制的に建て替えることはありません。それぞれが建て替える際に、少しずつ協力いただいてまちづくりを進めていきたいと考えています。

Q2 . 自分の家が主要生活道路の幅幅にかかるとどうなるのですか？

建て替えに併せて順次幅幅していくなど、皆さまのご理解とご協力をいただきながら幅幅していくことを検討しています。

Q3 . 公園の整備については、具体的にどのように考えているのですか。公園整備による強制移転はないのですか？

・用地の売却の意向があれば、土地・建物の所有者の方との合意によりそれを買収して整備しますので、強制移転はありません。

Q4 . 「特に整備の急がれる地区」については、今後の具体的な整備をどのように考えているのですか？

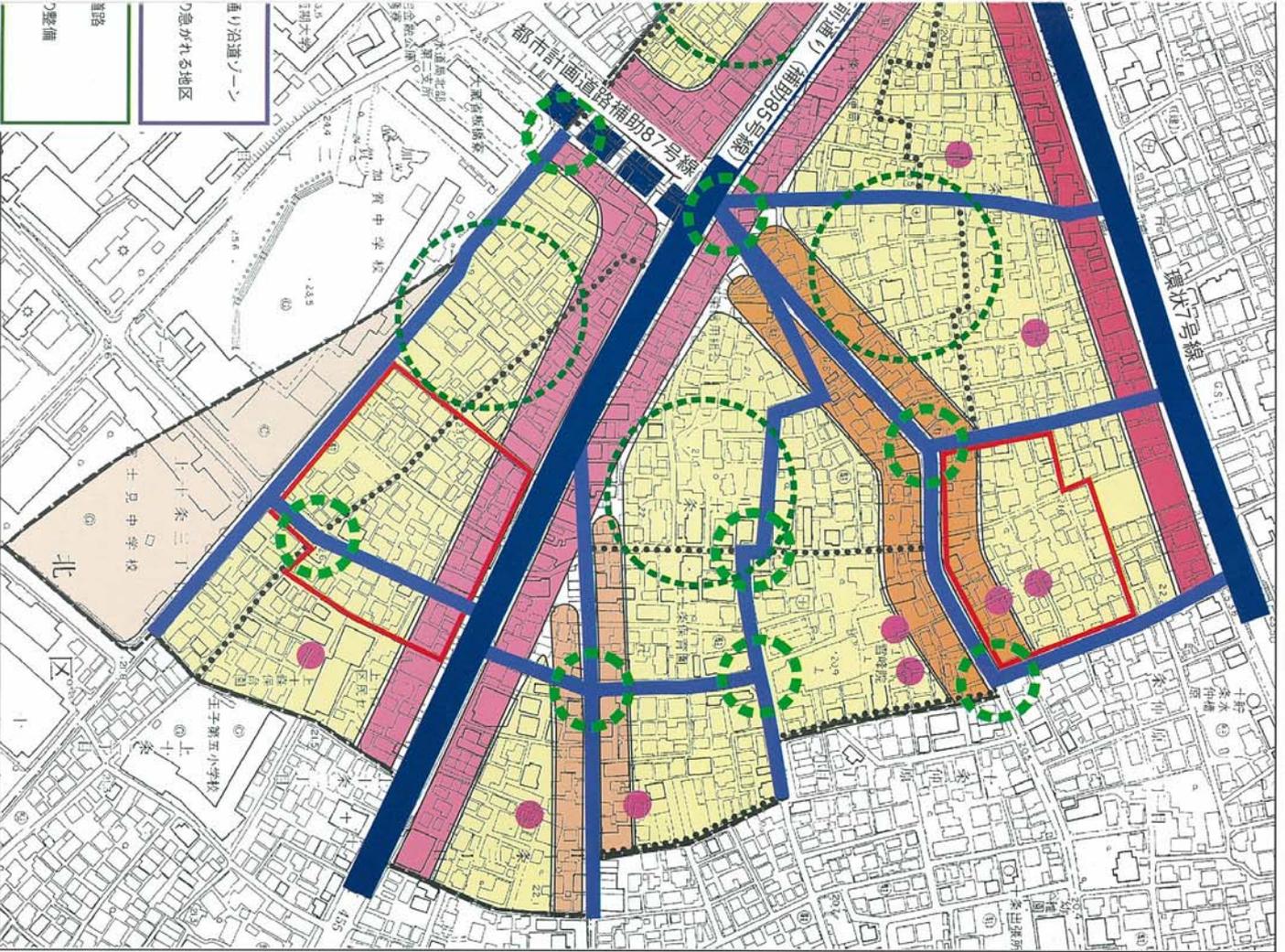
地区内では建替時期を迎えている木造アパートが多い、あるいは建て替えにあたっての建築基準法の制約が大きいなどの課題が多いため、「特に整備の急がれる地区」としてしています。このため、皆さんで共同化するなどの解決方法を、今後個別にお話し合いをしていくことを考えています。

まちづくりコラム 姥ヶ橋の地蔵様（後編）

【前編のあらすじ】環状7号線姥ヶ橋交差点にある地蔵様は、もとは馬坂から来た道と王子相向からきた道との出会う地点にあったので、出会い地蔵とも呼ばれていました。いくつかの頃から悲しい物語が語り継がれてきたのです。

それは、誤ってこの用水で幼児を溺死させたうばが、その親への申し訳に、自分も幼児の後を追って投身自殺したのです。それで村人たちが供養のために、この石地蔵を建立したのです。

合石の銘とこの伝説とは一致しませんが、うばという名称から誰いとうとなくこの伝説が生まれたのでしょうか。おとなが溺死する程の水量は、豪雨の時でもない限りはなかつたはず。現在、この石仏と並んでもう一体の石地蔵がまつられています。これは農村時代の野菜の洗い場跡から、後に移されたものと言われています。
 （「北区の昔がたり」より）



まちづくり懇談会のお知らせ

北区が平成3年度から調査・検討を進めてまいりました上十条三・四丁目地区におけるまちづくりが、いよいよ始まることとなりました。そこで、これまでの経過と、このまちづくりニュースNo.5にお示しました『まちづくり計画』の内容のご説明などについて、第3回まちづくり懇談会を開催します。下記のように2回開催しますが、内容は同じですので、皆さまのご都合のよろしいほうにお出かけください。



●日時と場所

第1回 平成6年6月14日(火) 午後7時より
十条出張所 2階会議室 (十条仲原1-20-10 TEL. 3908-3531)

第2回 平成6年6月16日(木) 午後7時より
上十条区民センター 1階ホール (上十条3-3-9 TEL. 3905-3531)

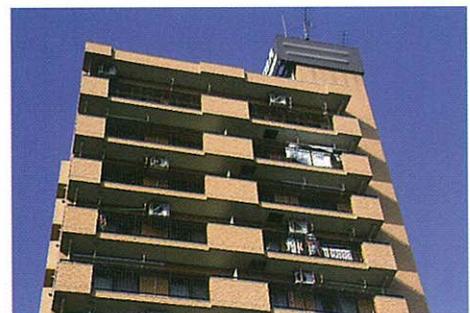
●内容

- 1) まちづくり計画についてのご説明
- 2) “市街地住宅密集地区再生事業” についてのご説明
- 3) その他

まちづくり事例のご紹介

【環状7号線沿道の不燃化建て替え】

環状7号線沿道のおおむね30mの区域で行っている都市防災不燃化促進事業は、環状7号線が避難道路として、また火災の際の延焼遮断帯(焼け止まり)となるよう、沿道の建物を燃えにくい構造にさせていただく際に、建築費の一部を助成するものです。



都市防災不燃化促進事業による建て替えの例
(十条仲原二丁目)

●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まちづくり推進担当

TEL.3908-1111 (内線) 2851

担当: 栗原・江面

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。

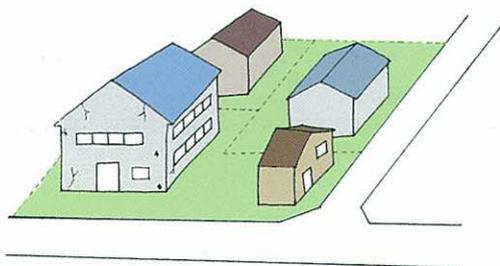
共同建て替えとは…？

「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。

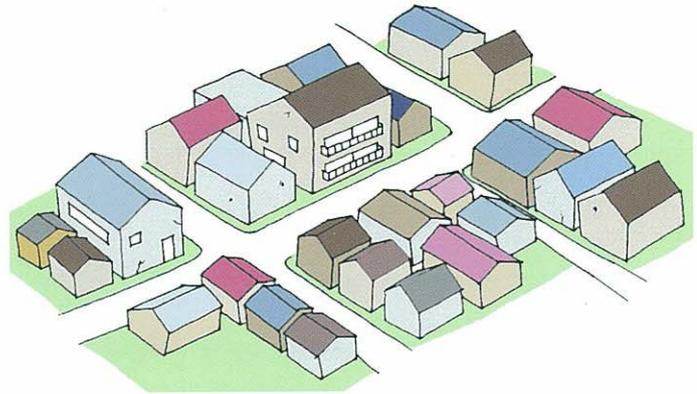
- まとまった空地や緑地が確保できました。

※：『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、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。



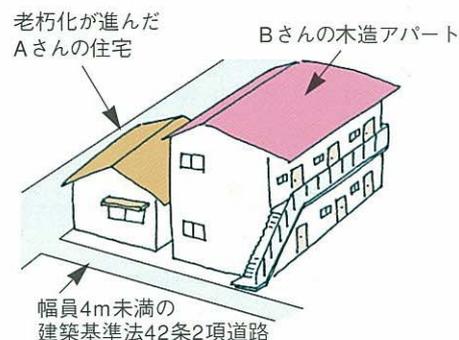
AさんとBさんの共同建て替え計画の例

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)

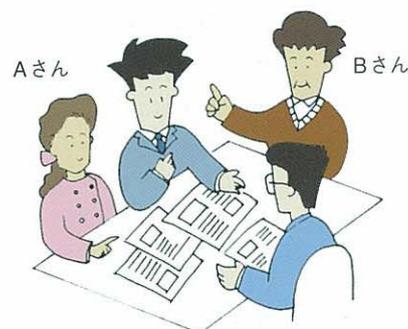
建て替え前の状況は？

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。

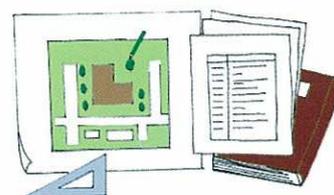


4

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。



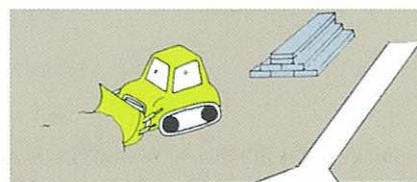
5

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。

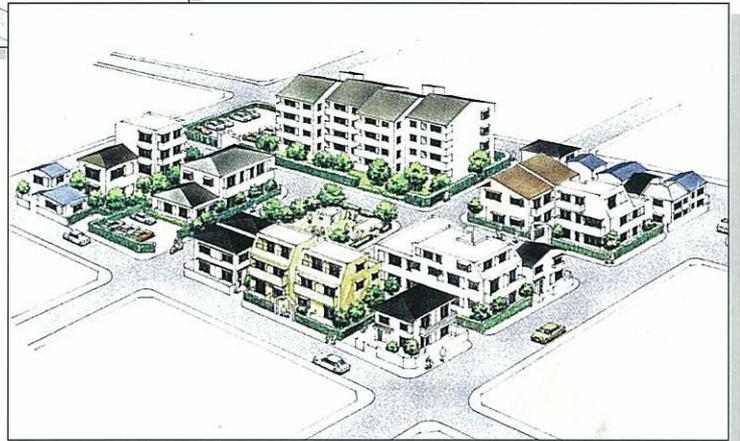


共同建て替えによるまちづくりのイメージ



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。

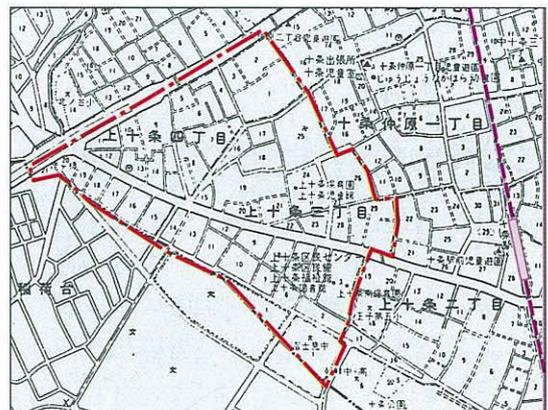
また、道路が広がったり、まちかど広場が整備されてまちの環境や安全性が高まることが期待されます。



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。

補助制度の具体的な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。