

上十条三・四丁目地区 まちづくりニュースNo.1

上十条仲通り
SHOPPING STREET

発行：北区都市整備部
平成4年4月発行

上十条三・四丁目地区は、交通の便が良いことから昭和30年代から40年代にかけて木造アパート（木造賃貸住宅）が多く建設されましたが、現在、それらのアパートは建替えの時期をむかえています。

また、この地区は防災や住環境の点で問題があり、何らかの対策が必要と考えられます。

北区では現在、「住みよい生き生きとしたまちづくり」を実現するため、区内各地で“まちづくり”に取り組んでいますが、この地区では、“市街地住宅密集地区再生事業”の実施に向け

て取り組んでいるところです。

このパンフレットは、昨年実施いたしました調査の結果をまとめたものです。

今後、この調査結果や皆様の意見をお聞きしながら、「まちづくり計画」を定めていきたいと考えています。

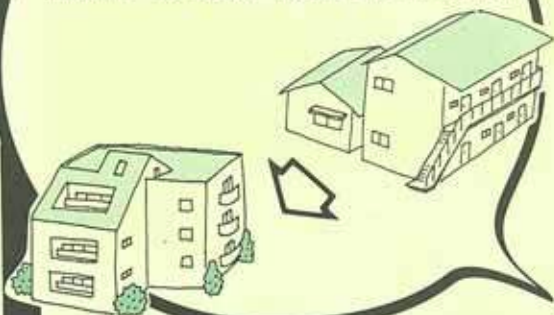
昨年のアンケート調査への皆様のご協力にお礼申し上げますとともに、今後のまちづくりへのご理解とご協力をお願いいたします。

北区都市整備部

「まちづくり」のイメージ

今後、上十条三・四丁目地区では、古くなった建物を鉄筋コンクリート造や鉄骨造などの燃えにくい建物に建替えたり、道路や公園などを整備し、安全で快適な暮らしやすい“まちづくり”を進めていくことが必要と考えられます。

木造の古い建物から
燃えにくい建物へ建替った「いえ」

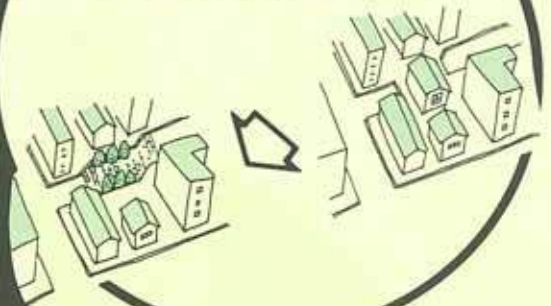


日常生活や災害時の避難に
必要な道路が整備された「まち」



暮らしやすい「まち」とは？

行き止まり道路がない
災害に強い安全な「まち」



公園や緑の多い
うるおいのある「まち」



“市街地住宅密集地区再生事業”とは？

“市街地住宅密集地区再生事業”とは、地区のより良い住環境の整備について、住民の皆様と区が話し合いながら、まちづくりを進めていく事業です。区は、皆様のご協力を得ながら次のような事を行います。

道 路

- ・ 建替えに併せて狭い道路を拡げたり、必要なところに新しく道路をつくれます。

公 園

- ・ 利用計画のない土地を区が買い取り、小公園や広場などを整備します。

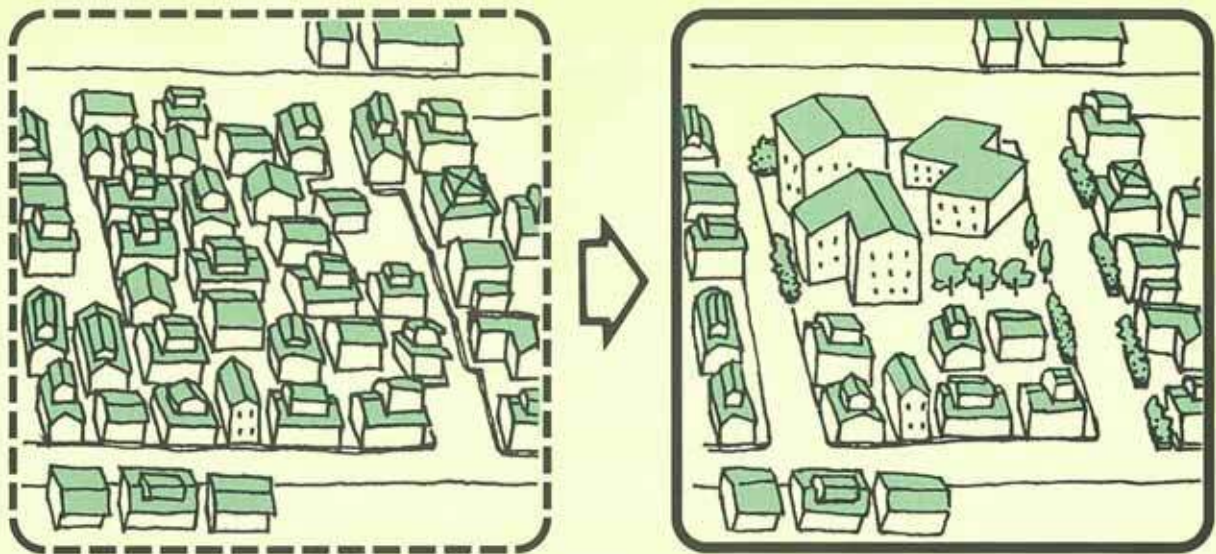
建替え

- ・ 一定の条件にあった共同住宅に建替えられる方に、建設費の助成や利子補給などをします。
- ・ 建替え計画のために、専門家を派遣します。

住み替え

- ・ 今住んでいるアパートなどの建替えにより、住み替えに困る高齢者世帯などの方に区の借り上げ住宅をあっせんし、さらに家賃の一部を助成します。
- ・ 住み替え相談のための専門家を派遣します。

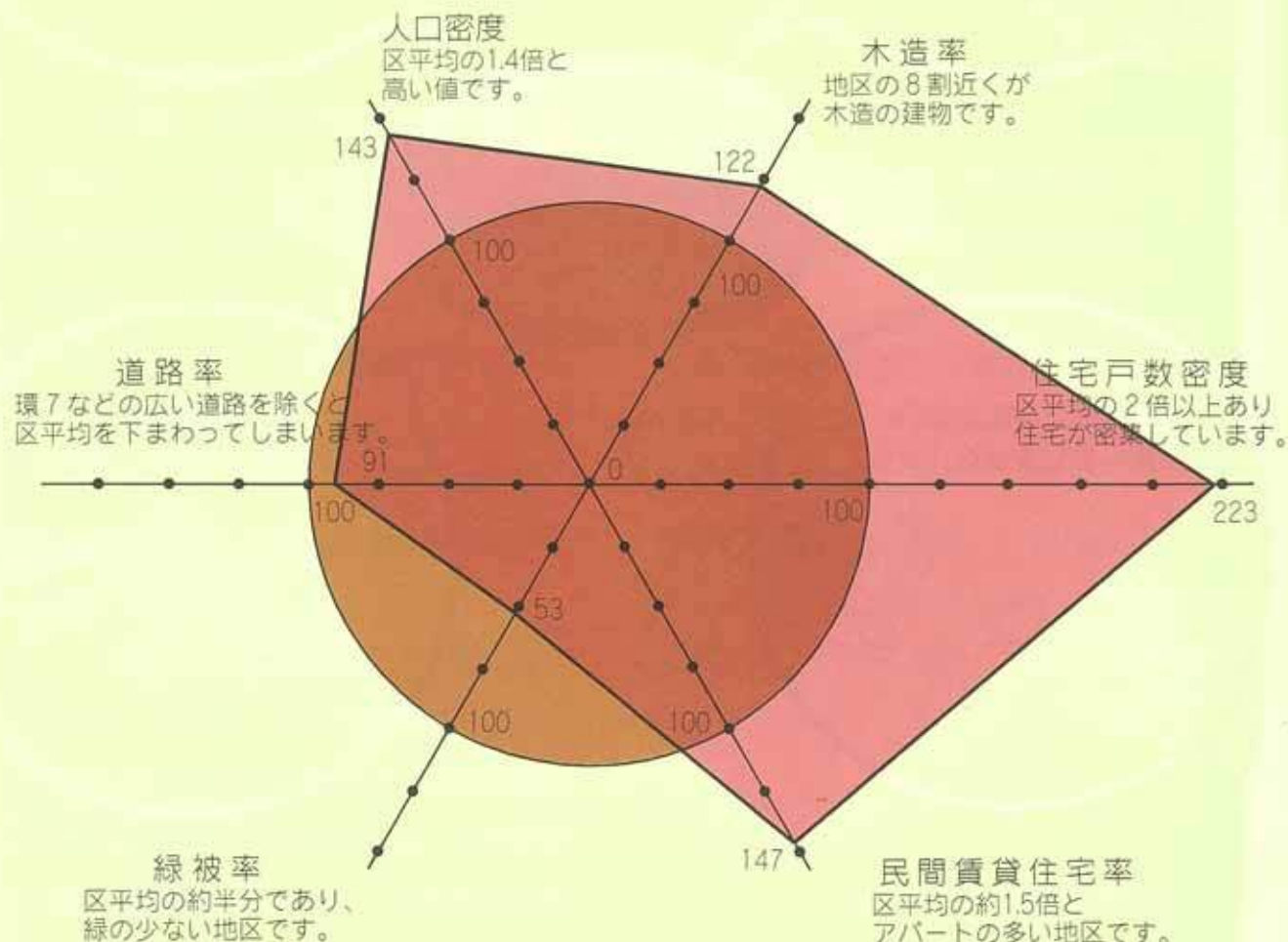
安全でうるおいのある「まち」へ



図：住宅密集地区の建替えイメージ

地区の現況調査の概要

- 地区内の道路の総延長は 6,652.5m（私道を含む）あり、その中で幅員 4 m 未満の道路が 4,393m と全体の 2/3 を占めています。このため、前面道路の幅員が 4 m 未満の住宅および道路に接していない住宅が全体の 68%（約 790 棟）にも達しています。
- 地区内には公園や緑地がないうえ樹木等も少なく、全体的にうるおいの少ない地域になっています。
- 地区内の木造アパートの戸数は全体で 1,285 戸あり、住宅総戸数の約 44% を占めています。また、これらの中には、かなり古くなったものも見受けられます。
- 地区内の人口密度、道路率、建物の用途・構造等を北区全体と比較すると、下のグラフのようになります。
（北区全体の平均を 100 とした場合の各項目の割合を表しています。）



事業区域

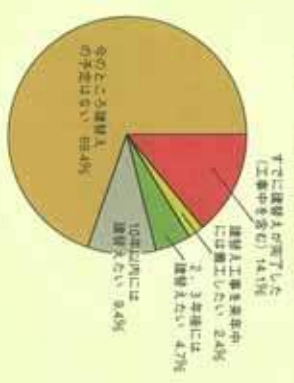


アンケート調査結果の概要

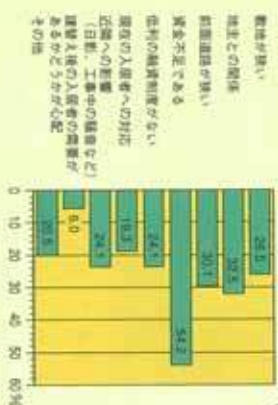
昨春秋、地区内の木造アパート経営者の方及びお住まいの方にアンケート調査をお願いしました。その結果からいくつかのものを紹介します。

木造アパート経営者アンケートから
地区内外の経営者95名の方から回答をいただきました。

●アパートの賃貸の予定は？



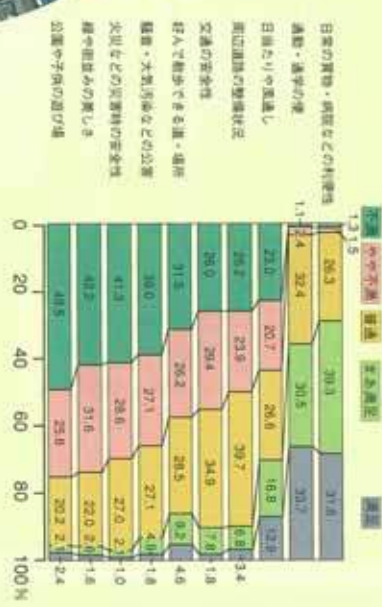
●賃貸する場合の難点とは？



今後、16%の方が建替えを考えておられ、問題点としては、資金不足、借地問題、前面道路や敷地の狭さが上位を占めています。

地区内にお住まいの方へのアンケートから
地区内にお住まいの403名の方から回答をいただきました。

●現在の周辺環境は？



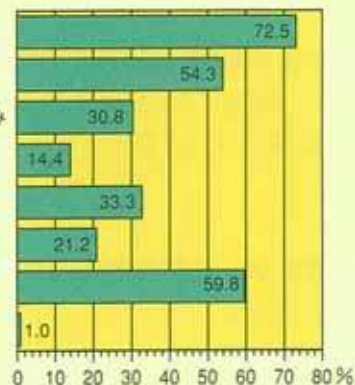
●今後も住み続けたいですか？



皆さんは、安全性や公害、公園やまちなみのうおいに不満はあるものの、買物や通勤・通学に便利なら今後も住み続けたいと考え、将来は、安全で公害のない環境かなうるおいのあるまちなみを望んでおられるようです。
消防活動などのための道路整備の必要性は多くの方が認めており、また今後10年以内に全体で3割程度の方が建替えを考えています。

●将来のまちなみのイメージは？

緑が豊かでうるおいのあるまちなみ
災害に対しても安心できるまちなみ
道路の幅が十分にあって整然としたまちなみ
にぎやかで活気のあるまちなみ
子供達が安心して遊べるまちなみ
通過交通の心配のないまちなみ
騒音や大気汚染などの心配がないまちなみ
その他



●道路整備の必要性は？



地区の問題点

これまでの調査結果から、この地区は日常生活には便利ですが、以下のような問題点があるといえます。

- ・地区内には古くなった木造の建物が多いため、火災が発生した場合に次々に燃え移る危険性があります。
- ・建て詰まりが進んでいるため、日当たり、風通し、プライバシーが十分に確保されていません。
- ・小さな敷地が多く、また、道路の幅が狭いため、建替えの場合にいろいろな問題があります。
- ・幅員4 m未満の狭い道路が多いため、緊急時に消防自動車が入りにくく、また、鋭角な交差点や行き止まりの道路があるため、安全な避難がしにくいことが考えられます。
- ・地区内に公園がないため、子供達が安全に遊べる場所がありません。また、樹木等の緑が不足しているため、まちなみ全体のうるおいに欠けています。
- ・商店街の道路も幅が狭いうえ、交通量も比較的多く、安全な歩行者空間が確保されていません。

“まちづくり”のスケジュール

上十条三・四丁目地区では、平成5年度より“市街地住宅密集地区再生事業”を行っていきたいと考えています。

平成3年度は地区の状況を調べるとともに、皆様からアンケートによりご意見をうかがい、地区の問題点や今後整備していくべき課題を整理しました。

平成4年度はこれらの調査結果を踏まえ、地元懇談会などで皆様と意見交換を行い、地区の将来のまちづくり計画をまとめていく予定です。

平成5年度以降はまちづくり計画を実現していくために、“市街地住宅密集地区再生事業”を行っていきたいと考えています。

平成5年度

平成4年度

平成3年度



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地域整備担当 ☎3908-1111（内線）2822・2823

担 当：富永・橋本

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュースNo.2

発行：北区都市整備部
平成4年9月発行

上十条三・四丁目地区のように木造アパート（木造賃貸住宅）が多く、道路や公園などの公共施設が不足している地区でのまちづくりには、“市街地住宅密集地区再生事業”が有効と考えられ、これまで東京都内の各地で取り組まれています。

“市街地住宅密集地区再生事業”では、道路や公園などの公共施設を整備するとともに、一定の条件を満たす古くなった住宅や木造アパートなどをマンションなどの共同住宅に建替える方に建替え費用の一部を助成したり、建設資金の利子補給を行います。また、建替えによって住宅を失う方（従前居住者）のうち、一定の要件にあった方は、区が確保した借り上げ住宅に入居することができます。

区では、この“市街地住宅密集地区再生事業”を平成5年度から開始してまちづくりをすすめていきたいと考えています。

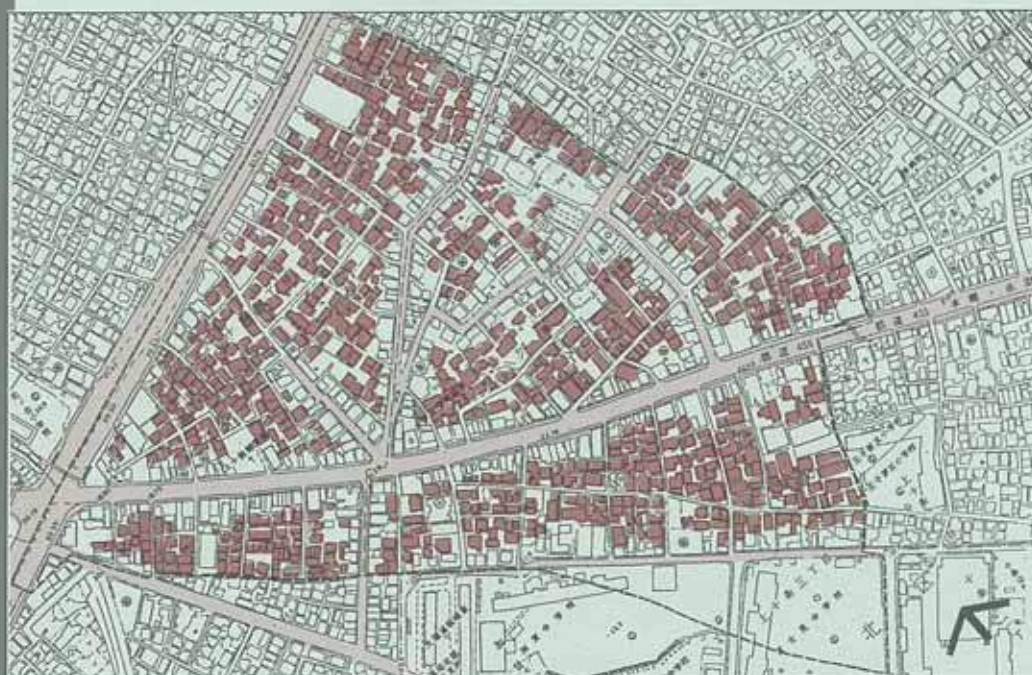
このパンフレットは事業の概要とこの地区でのまちづくりをすすめていくうえでの課題をまとめたものです。



北区都市整備部

上十条三・四丁目地区の整備課題

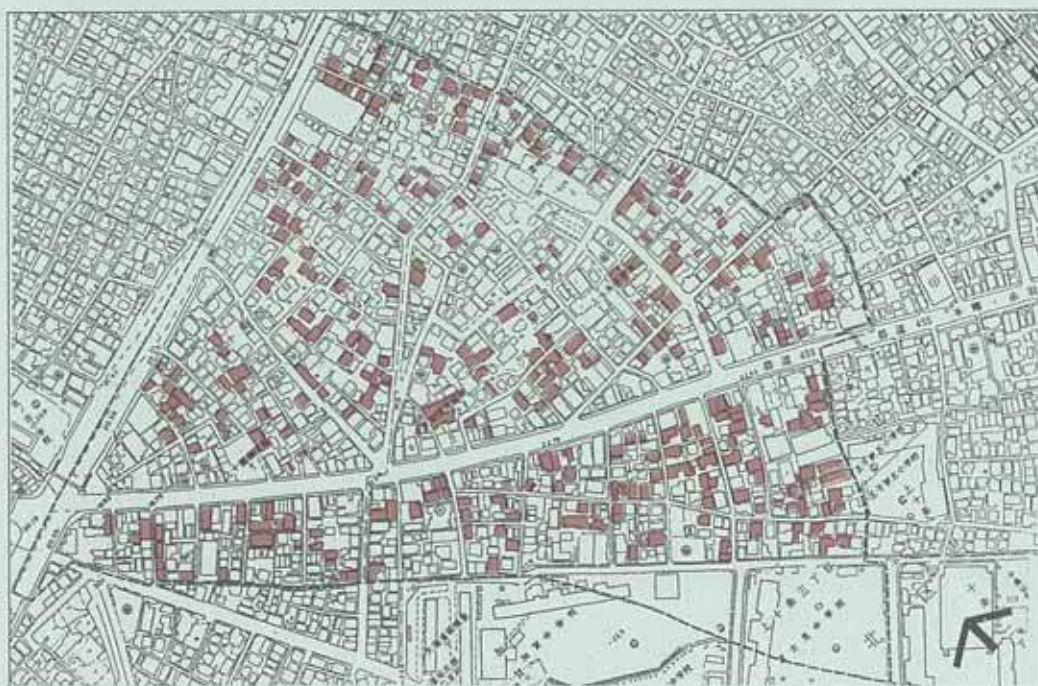
当地区は①木造の建物が密集していること、②子供達が安心して遊べる公園がないこと、③幅の狭い道路が多く、建築基準法で定められた4 m以上の道路に接していない建物が広く分布していること、④緊急自動車が通れる幅の広い道路が少ないことなどが問題となっています。そして、これらをどのように解消していくかが、地区の大きな課題です。



● 幅4m以上の道路に接していない住宅の分布

■ 接道不良住宅
■ 幅4m以上の道路
(平成3年9月調査)

● 木造アパートの分布



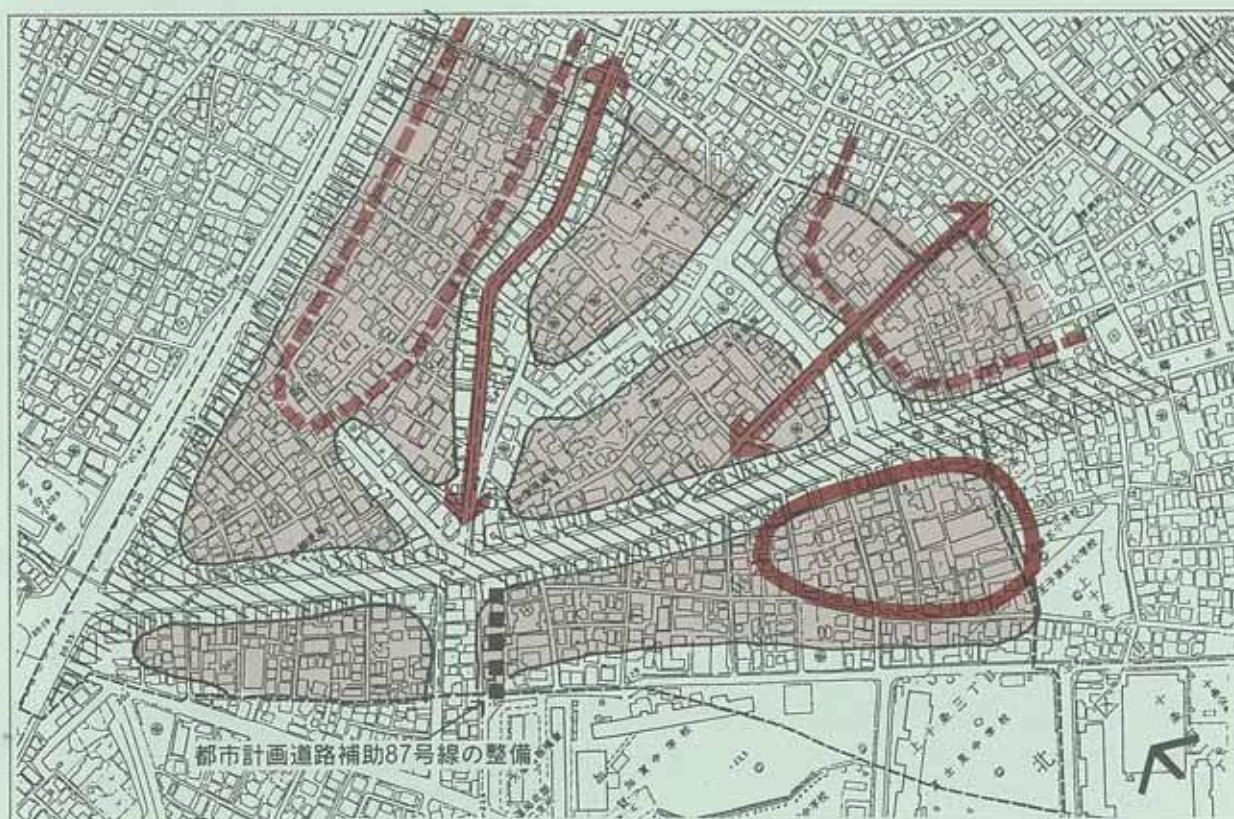
■ 木造アパート
(平成3年9月調査)

上十条三・四丁目地区における整備の目標

区では、次のような整備目標を設定して、当地区のまちづくりを総合的に進めていきたいと考えています。

- ① 災害に強く、うるおいのあるまち
- ② 働く場と住む場の調和のとれたまち
- ③ 安全で、ふれあいのあるまち
- ④ 子供や高齢者が安心して暮らせるまち

● 整備課題図



-  比較的小規模な木造建物が密集し、また幅4m以上の道路に接していない敷地が大半であるため、お隣り同士で共同建替えなどをすすめながら、道路の拡幅をすすめていくことが必要です
-  幹線道路の沿道として、土地の有効利用や建物の不燃化をすすめていくことが必要です
-  比較的交通量の多い商店街で、安全で快適に買物ができるようにしていくことが必要です
-  建替え時期を迎えている木造アパートが多く、良好な建替えをすすめていくことが必要です
-  非常の際に緊急自動車を通れる道路を整備（拡幅）していくことが必要です

建替え助成の内容

■建替え前の建物

木造アパート

“市街地住宅密集地区再生事業”の事業地区においては、木造アパートや古くなった建物を一定の条件にあった共同住宅などに建替える方に、建設資金の一部を助成します。

建替えにあたっては、本地区のように敷地が狭く建物が密集していたり幅の狭い道路が多い地区では、共同建替えによって土地の有効利用をはかり、住環境を高めていくことが望ましいと思われます。また区では、道路や公園などの公共施設の整備についても、積極的に取り組んでいます。

■建替え後の建物

木造アパートなどの共同建替え

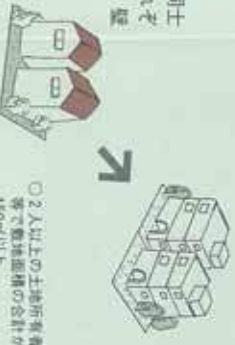
共同建替えとは、お隣り同士一緒に共同で建替えることをいいます



○2人以上の土地所有者等で敷地面積の合計が150㎡以上

木造アパートなどの協同建替え

協同建替えとは、お隣り同士別々に建替えますが、それぞれの形態、色、デザイン、壁の位置などをそろえます



○2人以上の土地所有者等で敷地面積の合計が150㎡以上

木造アパートなどの個別建替え

個別建替えとは、それぞれの敷地での単独での建替えです



○敷地面積100㎡以上

道路や公園などの用地として地権者の方とお話し合いが成立すれば、区はその土地や建物を買い取って、道路や公園の整備を行います



■助成を受けるための条件

- ①建物の構造は ……耐火構造（鉄筋コンクリート造など）、簡易耐火構造（鉄骨造など）とすること
- ②建物の用途は ……賃貸部分のある「共同住宅」「連続建住宅」「重ね建住宅」とすること



共同住宅



連続建住宅

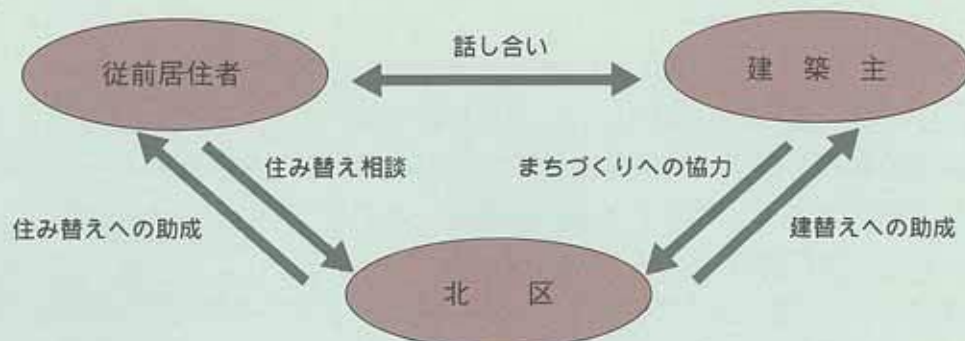


重ね建住宅

- ③建物の階数は ……原則として地上3階建以上であること
- ④普通世帯用住宅は ……広さ37㎡（約12坪）以上で2つ以上の居室があること
- ⑤単身者用住宅は ……広さ21㎡（約7坪）以上あること
- ⑥各戸に ……台所、水洗便所、浴室などを備えていること
- ⑦普通世帯用住宅の延床面積の合計は ……住宅に供する延床面積の合計のおおむね1/2以上であること

- ①道路境界線まで（後退部分など）は ……建替えにあわせて道路整備すること
- ②建物は ……道路境界線から原則として50cm以上後退し、この後退部分には期や壁を設けないこと
- ③ ②の条件を満たさない場合は ……公園空地、普通道路、緑地などの空地面積の合計が敷地面積の5%以上とすること

■ 事業のしくみ



区は、地区にお住いのみなさんや地権者のみなさんのご協力を得ながら、道路や公園などの公共施設の整備を進めていきます

■ 助成の内容

経営者への助成	①既存建物の除去費・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が助成されます	工事費の10%程度
	②建物の設計費	建替えに伴う建物の設計費用のうち2/3が助成されます（工事監理費を含みます）	
	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）にかかる費用のうち2/3が助成されます	
	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	
従前居住者への助成	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	

※ 詳しい助成内容は現在、区で検討中です。

北区が行っているまちづくり関連制度

	主 な 内 容
生垣造成助成事業	道路に面した部分に生垣を新設する場合、または既存のブロック塀等を生垣に改造する場合に、その費用の一部を助成します
狭あい道路拡幅整備事業	幅員 4 m 未満の道路を拡幅する場合に、後退した部分の整備を区が行うとともに、門扉や塀等の撤去費を助成します
三世代住宅建設助成制度	一定の条件に適合する三世代住宅（親・子・孫などが同居する住宅）を建設し、入居される場合に、その建設費用の一部を助成します
優良再開発建築物整備促進事業	一定規模の敷地の共同化により、周辺環境の向上に配慮した建物を建築する場合には、建築費の一部を補助します
都市防災不燃化促進事業	環状 7 号線の沿道おおむね 30 m の区域で一定の条件に適合する耐火建築物を建築される方に建築費の一部を助成します

※上十条三・四丁目地区でもこれらの制度を積極的にご利用ください

建替えなどに利用できる主な公的資金援助制度

	主 な 内 容
優良民間賃貸住宅制度（東京都）	建設資金として、都が金融機関の低利融資をあっせんするかまたは住宅金融公庫や住宅・都市整備公団の資金を活用する場合は利子補給します
ファミリー賃貸住宅融資制度（住宅金融公庫）	一定の基準に適合した良質な賃貸住宅を建設する者に対して低利で融資します
民営賃貸用特定分譲住宅制度（住宅・都市整備公団）	賃貸マンションを経営しようとする土地所有者などに対して、公団が建物を建設し、低利、長期の支払い条件で建物を譲渡します

（上記の制度以外にも公的な資金による支援制度が、いろいろと用意されています）

まちづくり懇談会のお知らせ

北区では、上十条三・四丁目地区における“市街地住宅密集地区再生事業”のための調査を行っておりますが、これまでの調査結果などについての報告を兼ねて、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、皆様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4年10月7日(水) 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 TEL3905-3531)

第2回 平成4年10月9日(金) 午後7時より
十条出張所2階会議室
(十条仲原1-20-10 TEL3908-3531)

●内 容

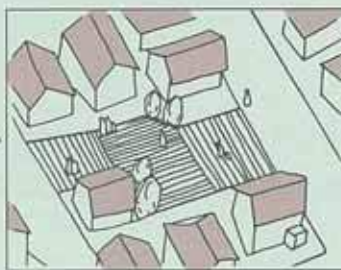
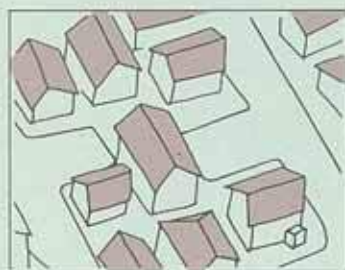
- ① これまでの調査結果のご報告
- ② “市街地住宅密集地区再生事業”のご説明
- ③ その他

※駐車場はございませんので、車でのご来場はご遠慮ください。

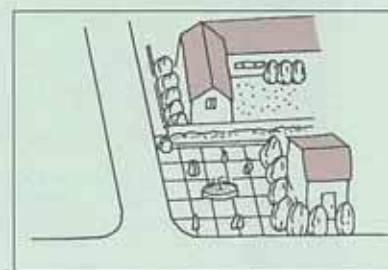


まちづくり用地を求めています！

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

●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地域整備担当 TEL3908-1111 (内線) 2822・2823

担 当：富永・橋本

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュース No.3



発行：北区都市整備部
平成5年6月発行

平成3年度から取り組んできました上十条三・四丁目地区のまちづくりの調査の一環として、昨年10月に交通量調査を行いました。また、同じく昨年10月には2つの会場で『まちづくり懇談会』を開催しましたが、多くの方々にご出席いただき、いろいろなご意見をいただきました。

区では、これまでの調査結果や地元の皆さまのご意見などを踏まえて、上十条三・四丁目地区のまちづくりのイメージを作成しました。今後、さらに地元の皆さまのご意見や関係機関との協議を重ねて、このまちのまちづくり計画をまとめてまいりたいと思います。



北区 都市整備部

まちづくり懇談会のご報告

昨年(10月7日(水)、9日(金)の両日、上十条区民センターおよび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行いました。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した。大変遅くなりましたが、その時に出されたご意見やご質問の中から主なものをご紹介します。

Q1. 「市街地住宅密集地区再生事業」とは？

■ 皆さまの建替えに助成金を出します。

*どんな時… 古くなった住宅や木造賃貸住宅などを、一定の条件にあった共同住宅に建替える場合

*どんな費用… 既存の建物の除却費・整地費、建物の設計費
共同施設(廊下や階段等)の整備費
建替え資金の利子等

これらの費用の一部が助成されます

■ 区は地区内の公共施設の整備をします。

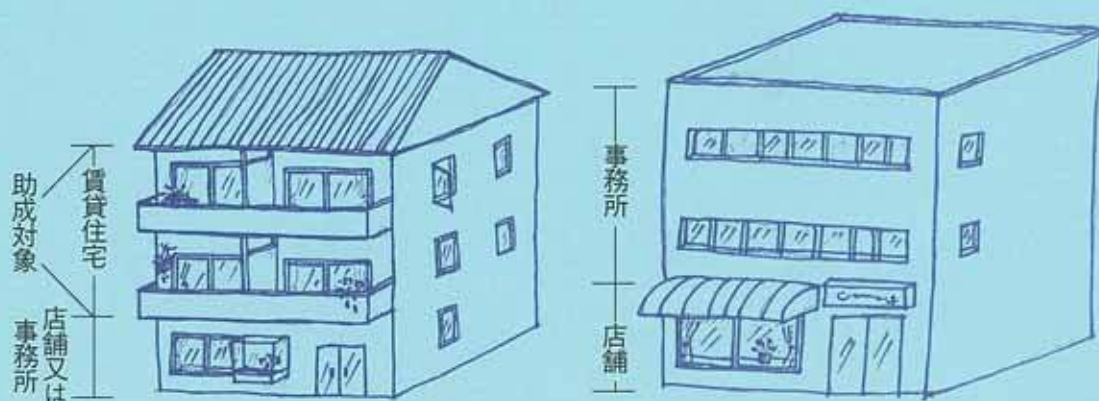
*なにを… 地区内の狭い道路や主要な道路のうち整備の急がれるものについて拡幅します

小公園や広場などをつくれます

*どのように… 地区の皆さまと話し合いながら整備計画を作り、これらの整備をすすめていきます

Q2. 「店舗」や「事務所」に建替える場合、助成金は貰えますか？

店舗や事務所だけでは助成の対象になりません。建物の中に賃貸住宅があれば、その部分は助成対象になります。



【賃貸住宅の部分に助成金あり】

【助成金なし】

Q3. 「接道不良住宅」とは？

住宅の敷地が道路にまったく接していないか、又は接していてもその道路の幅が4 m以上ない住宅のことです。(建物は原則として幅4 m以上の道路に接していなければ建築できません。)

Q4. この地域の“まちづくりの方針”、“まちづくりプラン”はできているのですか？

今後検討を重ねるとともに、皆さまのご意見をうかがいながら、“まちづくり計画”をまとめていきたいと考えています。

Q5. この事業で、わたしたちはどのような規制を受けるのですか？

この事業は皆さまの合意を得ながらすすめるもので、法的な強制力を伴うものではありません。しかし、道路の拡幅にあたっては、沿道の方々にそのご協力をお願いすることとなります。

Q6. 現在でも多くの建物が建て込んで人口密度が高い地区に、高層の住宅を建ててさらに人口を増やしていくことを奨励するのですか？

高層化してもっと沢山の住宅を建て、人口を増やしていくことを目指すものではありません。古くなった住宅や設備が劣った木造賃貸住宅等を良質な住宅に建替えていただきながら、土地の有効な利用をすすめ、さらに地区に不足している小公園などの公共施設を整備して住み良い良好な住環境を整え、あわせて災害に強いまちづくりをすすめていくことを目標として考えています。



まちづくり懇談会の風景
(平成4年10月7日、
上十条区民センターにて)

交通量調査結果について

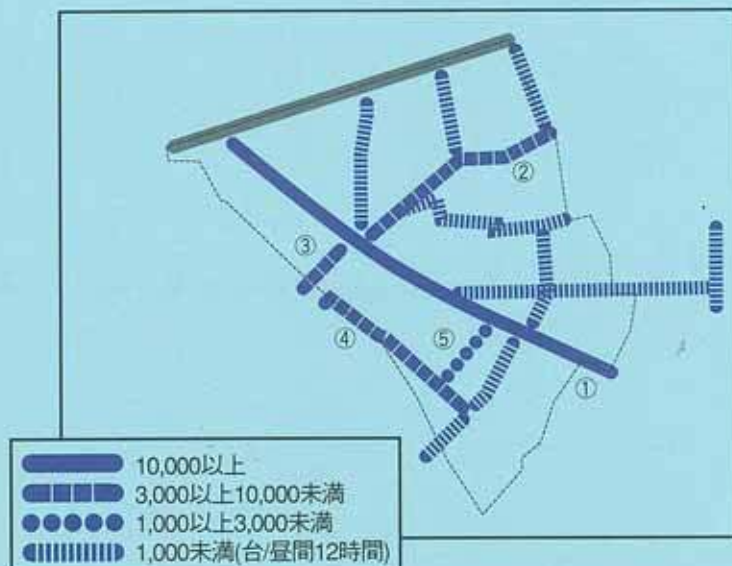
上十条三・四丁目地区のまちづくり調査の一環として、昨年10月に交通量調査を行いました。この調査は、地区の自動車交通及び歩行者・自転車の流れの特性を調べ、今後、歩道を設けたり、拡幅したりといった整備の必要性の高い路線の選定や、地区全体の道路交通網の見直しに役立てようというものです。

下の図は、調査結果の概略を「自動車」と「歩行者・自転車」に分けて表したものです。

■自動車交通の主要な道路

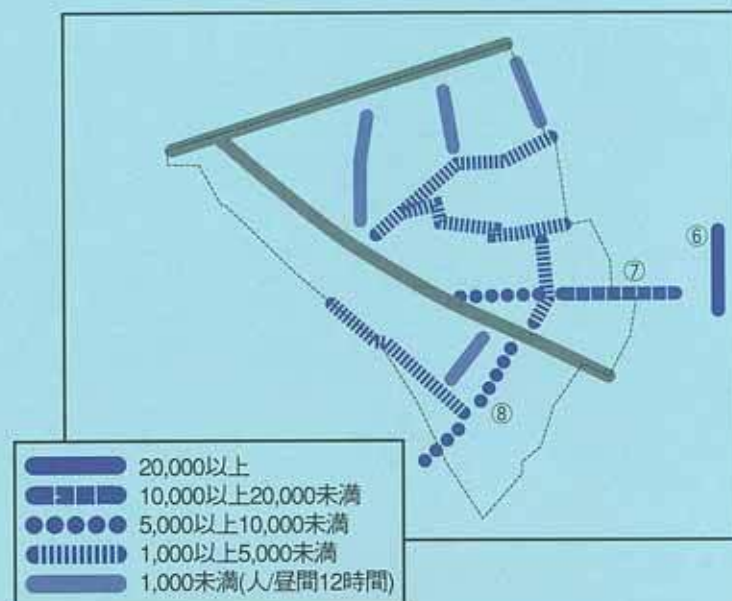
地区内で自動車交通量が最も多いのは①北区役所前通りですが、②十条四間通りや③北区役所前通りから板橋区方面に向かう道路、④富士見中学校の北側の道路もその道路の幅員からみてかなり交通量が多く、さらに⑤北区役所前通りと中学校を結ぶ道路にも通過交通が入り込んでいます。

このことから、補助87号線の整備が望まれるほか、これらの道路の拡幅等により、歩行者・自転車の安全性を確保していくことが必要と考えられます。



■歩行者・自転車の主要な道路

歩行者や自転車は⑥十条銀座や⑦十条仲通りの商店街で特に多くなっていますが、⑧北区役所前通りから富士見中学校を通過して板橋区方面へ向かう道路では朝夕の生徒の通行が多く、また商店街へ向かう道路や学校周辺の道路でも比較的歩行者・自転車の通行が多いことから、これらの道路ではゆとりある歩行者空間の創出や、うるおい空間形成のためのカラー舗装や沿道の緑化などが望まれます。



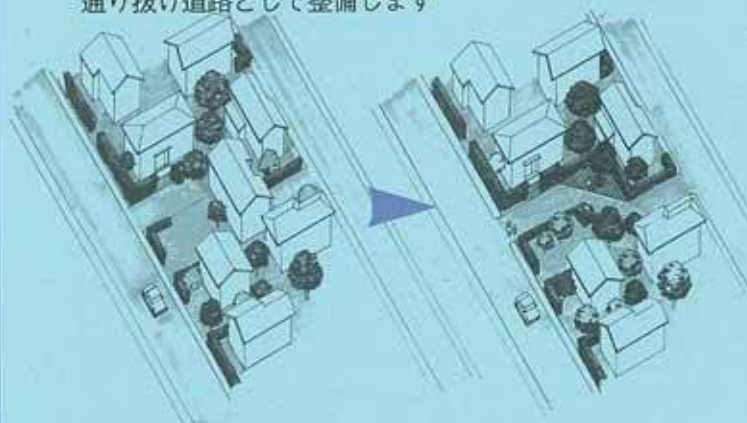
【都市型住宅地ゾーンのイメージ】

共同建替えや協調建替えにより、緑や建物周りのオープンスペースを創出し、うるおいのある住宅地の形成をめざします



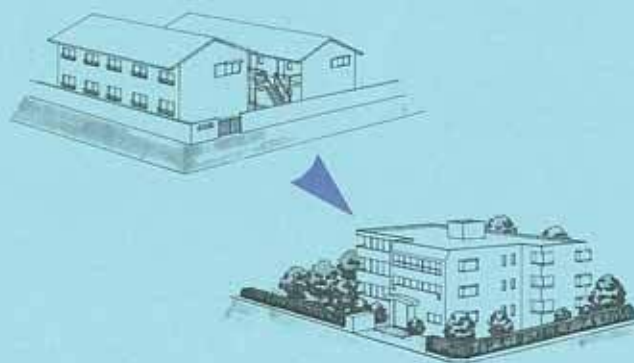
【行き止まり道路解消のイメージ】

住宅の建替えなどにあわせて、既存の空地や通路を利用して、また、利用意向のない土地を区が買いとり、通り抜け道路として整備します



【木造アパートなどの建替えのイメージ】

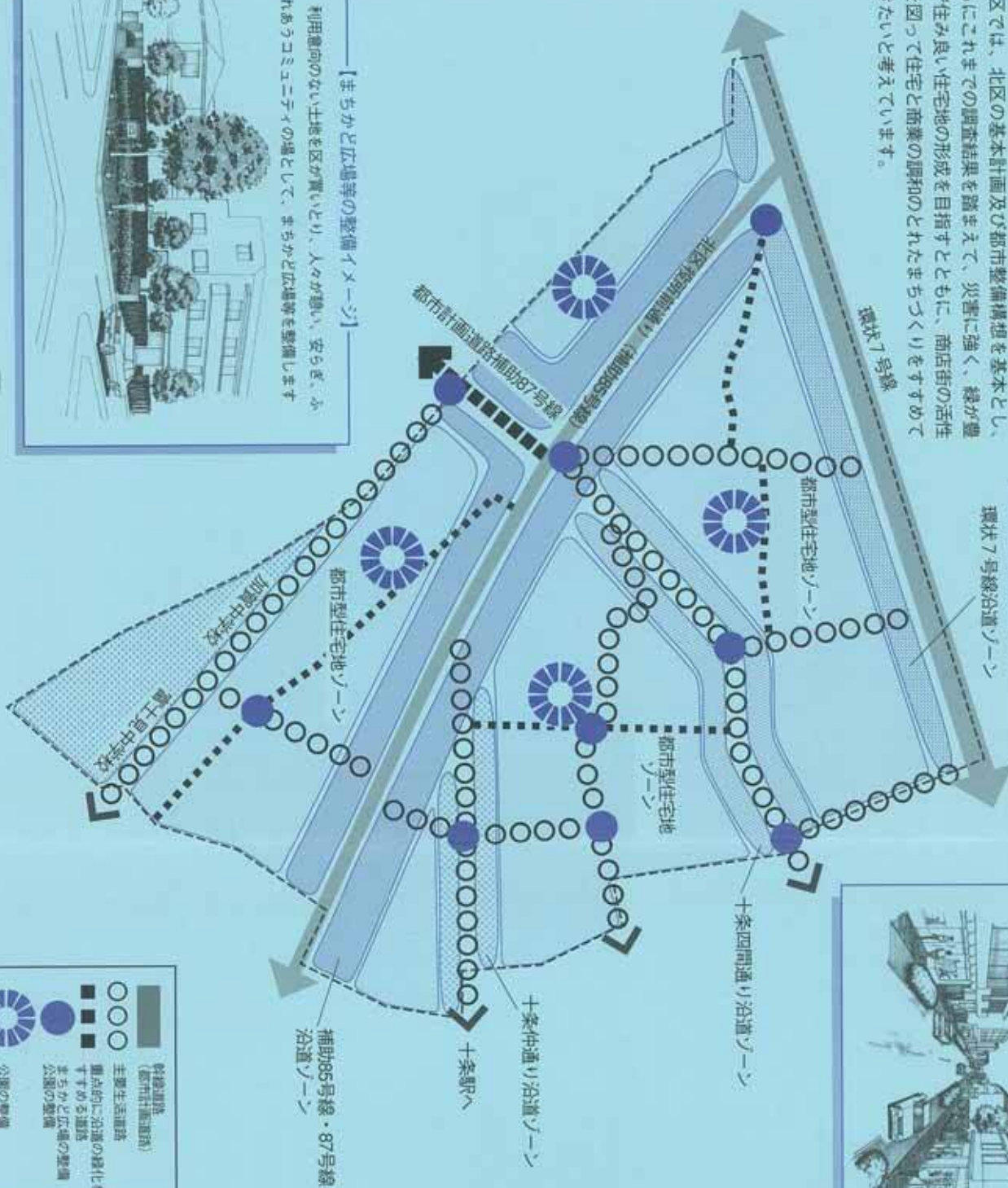
古くなった住宅や木造アパートなどを、燃えにくく、設備などが整った良好な住宅に建替えていきます



井ちづくりのイメージ

区では、北区の基本計画及び都市整備構想を基本とし、さらにこれまでの調査結果を踏まえて、災害に強く、緑が豊かで住み良い住まじ地の形成を目指すとともに、商店街の活性化を図って住宅と商業の調和のとれたまちづくりをすすめていきたいと考えています。

おねがい
この「まちづくりイメーজ」に関する
意見やその他「まちづくり」について
ご感想等がございましたら所添「アンケート
」はがきにてお寄せください。
まちづくり計画を策定する際の参考に
させていただきます。



【まちかど広場等の整備イメージ】



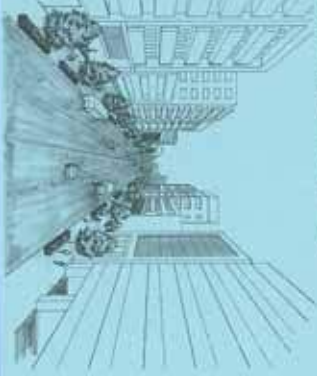
【十条四間通り沿道ゾーンのイメージ】
商店街の活性化を目指すとともに、商業と住宅の調和のある通りとして整備していきたいです



【十条中通り商店街ゾーンのイメージ】にぎわいと親しみのある商店街をめざしていきます



【幹線道路沿道ゾーンのイメージ】
不燃化建替えの促進と、住宅・商業・業務の調和のとれた土地の有効利用をすすめていきます



-【主要生活道路の拡幅イメージ】

地区内の主要な道路は、歩行者の安全な通行と災害時の避難や消防活動を円滑に進めるうえで必要な輸員の確保を目的し、沿道の舗装替えにあわせて拡幅していきます。



建替えをお考えの皆さまに

まず区の担当窓口へご一報ください

区では、「市街地住宅密集地区再生事業」を活用して古くなった住宅やアパートなどを共同住宅に建替える方に、助成金を出すことを検討しています。

建替えをお考えの方は、気軽に区役所の都市整備部（第四庁舎1階、TEL03-3908-1111 内線2822・2823）までご一報ください。

皆さまのご希望をおうかがいした上で、専門家を交えた建替相談等を行う予定です。

なお、税金や法律に関する事項についてのご質問やご相談につきましては、区で従前から行っております「税金相談」、「法律相談」をご紹介します。

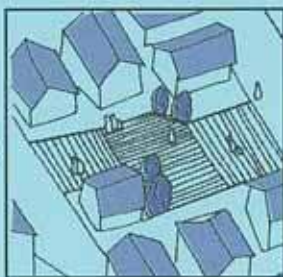
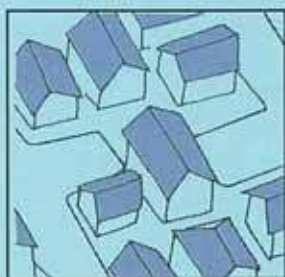
税金相談…第2・第3木曜日 午後1時～4時

法律相談…月・水・金曜日 午後1時～4時

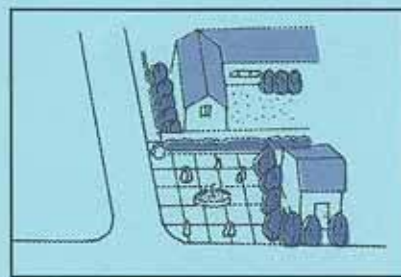
（当日午前9時より電話予約）

まちづくり用地を求めています！

区では、道路や公園など、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

●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地域整備担当 TEL 3908-1111（内線）2822・2823

担当：富永・橋本

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュース No.4



発行：北区都市整備部
平成5年9月発行

「まちづくり計画（案）」をまとめました

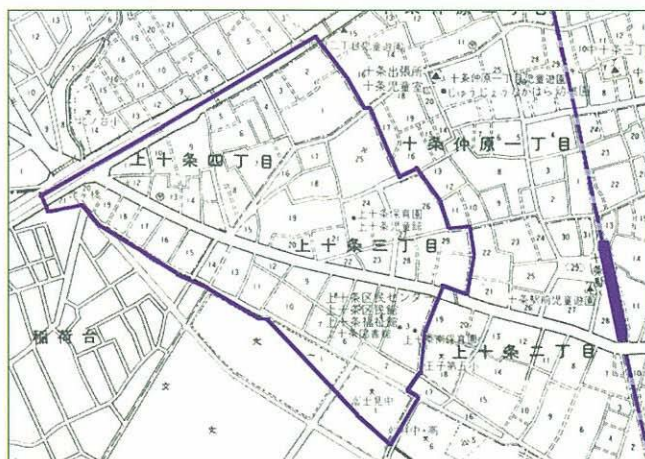
— 住民の皆さまの積極的な参画をお願いします —

これまでもお知らせしてきましたように、北区では現在、古い木造住宅や木造アパートなどを燃えにくい共同住宅へ建替えながら、あわせて道路やまちかど広場などを整備していく“市街地住宅密集地区再生事業”の実施に向けて、準備を進めています。

事業の実施にあたり、まちづくりニュースNo.3でご紹介した「まちづくりのイメージ」をもとに、地区の皆さまからのアンケート調査でのご意見も反映させて、「まちづくり計画（案）」を作成しました。

今後は、この「まちづくり計画（案）」をもとにさらに皆さまのご意見を踏まえて地区のまちづくり計画としてまとめ、皆さまとともにまちづくりの実現に努めてまいりたいと思います。

なお、このニュースの最後のページにもご案内してありますが、「まちづくり懇談会」を行いますので、多くの方々にご参加いただきますよう、お願いいたします。



「まちづくりのイメージ」のアンケート結果

去る7月にお配りいたしました『上十条三・四丁目地区まちづくりニュースNo.3』にお示しました「まちづくりのイメージ」についてのハガキによるアンケート調査に際しましては、ご協力いただきありがとうございました。以下にお寄せいただいたご意見等の中から、主なものをご紹介します。

■ 主なご意見・ご要望のまとめ

● まちづくり全体について

- ・ まちづくりの早期実現を期待している
- ・ 計画の実現に際しては関係者への補償も考慮して欲しい
- ・ 内容は良いと思うが実現化には疑問である
- ・ 役所がまちをつくるのではなく住民が考えるべきことである

● 道路計画等について

- ・ 都市計画道路補助87号線を早急に整備して欲しい
- ・ 狭い道路の拡幅を進めて欲しい
- ・ 道路の植栽の手入れを積極的にして欲しい
- ・ 十条仲通り商店街の拡幅は賛成である
- ・ 道路の拡幅と同時に物を置かないよう指導すべきである

● 公園や緑・うるおいについて

- ・ 緑やオープンスペースの実現のためには十分な予算を組んで土地を購入すべきだ
- ・ うるおいのあるまちにして欲しい
- ・ 統一感のあるまちなみづくりに区も積極的に取り組んで欲しい
- ・ まちかど広場は高齢者や子供にとって危険ではないか

● 建物の建替えについて

- ・ 強制的な建替えを進めないで欲しい
- ・ 設計や計画に区が補助金を出してイメージが良いものを建てさせるべきだ
- ・ マンションに建替えると家賃が高くなるのが心配である

まちづくり コラム

姥ヶ橋の地藏様
(前編)

環状7号線の姥ヶ橋交叉点は交通渋滞の名所のようになっていますが、昔は村はずれの淋しい所で、根村用水（現在暗渠）が深い溝を造って流れていました。岸边にはアヤメが咲き、のんびりと水車がまわっていました。王子稲荷への参道には石橋が架けてあり、近くに小さなお堂があって石のお地藏さんがまつられていました。

これが姥ヶ橋のお地藏さんで、もとは馬坂から来た道と、王子稲荷から来た道との出合う地点にあったので、出会い地藏とも呼ばれていました。

この石地藏は、台石の銘に石橋供養とありますから、姥ヶ橋の長久を祈り、通行人の安全を願って寄進したものでしょうが、いつの頃からか悲しい物語が語り継がれてきたのです。

— 以下、次号 —
（「北区の昔がたり」より）

今後のまちづくりのすすめ方

平成5年度

皆さまのご意見を踏まえながら、「まちづくり計画」をまとめます

区は“市街地住宅密集地区再生事業”の実施に必要な手続きを国・東京都市に行っていきます

平成6年度以降

まちづくりニュースを継続的に発行していきます
まちづくり懇談会などを継続的に開催し、皆さまとの意見交換を行います

“市街地住宅密集地区再生事業”のスタート

建替えを支援します

- 建替相談会などで、皆さまの建替計画のご相談をうかがいます
- 一定の要件にあった建替えに対して、建築費用の一部助成、利子補給を行います

住み替えを支援します

- お住いの住宅の建替えにより住み替えに困る方のご相談をうかがいます
- 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

- 地区内で利用計画のない土地を取得し、公園や広場などの整備を進めます
- 道路の拡幅について「みちづくり懇談会」などを通じて拡幅計画をまとめ、実現化に努めます

まちづくりビデオを貸し出します

区では、木造アパートの建替えについての内容を紹介したまちづくりビデオ『トライ（制作（財）東京都住宅・まちづくりセンター、上映時間約15分）』を、ご希望の方に無料で貸し出しております。観賞ご希望の方は、区役所担当までお問い合わせください。

【あらすじ】

木造の家を建替えたいと思っている鷹夫は、父に相談するが猛反対される。亡き母と苦勞して建てたことや経営しているアパートの住人のこと、資金的に困難な時代であることなど確かに状況は苦しい。そんなとき……。

（ほかに共同建替えについてのご紹介ビデオ『スクラムトライ』もご用意しております）

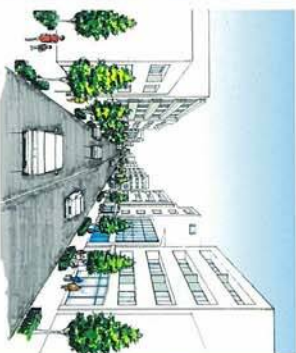
まちづくり計画 (案)

土地利用・建物についての基本方針

幹線道路沿道では

(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)

・環状7号線沿道ゾーン・補助85号線及び補助87号線沿道ゾーンでは、幹線道路の沿道であることや高い容積率の指定という立地条件をいかしながら、商業・業務と住宅の調和のとれた土地の高度利用をはかっていきます。



商店街では

(十条四間通りゾーン)
(十条仲通り商店街ゾーン)

・十条四間通り沿道ゾーンでは、比較的広幅員で地区の骨格道路沿道という立地条件をいかし、商店街の活性化をめざして、商業と住宅の調和のとれた土地の有効利用をはかっていきます。

・十条仲通り商店街ゾーンでは、にぎわいと親しみのある商店街の形成をめざして、商業を中心とした土地利用をはかっていきます。



住宅地では

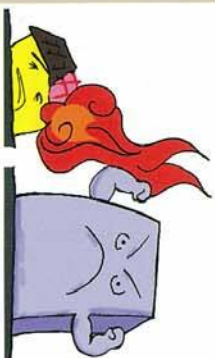
(都市型住宅地ゾーン)

・地区の大半を占める住宅地については、安全・快適で、いつまでも住み続けられるようなおいのある住宅地の形成をめざして、緑や建物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っていきます。



土地利用の基本方針

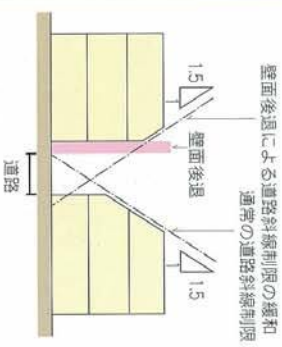
・環状7号線や補助85号線及び補助87号線などの都市計画道路沿道では、火災の際の焼け止まりと安全な避難道路の確保のため、積極的に不燃化をはかります。



・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。

・地区内の古くなった、または設備が十分でない木造アパート等は、長く住み続けられる鉄筋コンクリート造共同住宅等への建替えをはかります。

・小さな敷地では、お隣り同士の共同化・協調化により、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。



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

まちづくりの目標

地区内の古くなった住宅や木造アパート等を、燃えにくい建物へ建替えながら建て替わりを解消し、あわせて道路の拡幅や公園・広場の整備を進めて、災害に強く、また緑やオープンスペースの豊かな、うるおいと安らぎのある、良好な住環境の形成をはかっていきます。

また、地区内の商店街では楽しい、にぎわいのある買物空間を形成し、人々が安心して住み続けられる「まち」をめざしていきます。

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		十条四間通り沿道ゾーン
	十条仲通り商店街ゾーン		都市型住宅地ゾーン		特に整備の急がれる地区
※ 具体的な内容は4ページの「土地利用・建物についての基本方針」をご覧ください					
	都市計画道路		主要生活道路		歩行者系道路
	行き止まり道路の解消		公園の整備		まちかど広場の整備
※ 具体的な内容は7ページの「道路・公園等の整備の基本方針」をご覧ください					

道路・公園等の整備の基本方針

地区内主要道路

【都市計画道路の整備】

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ます。

【主要生活道路の整備】

地区の骨格となる主要生活道路は、それぞれの地域と特性にあわせて整備をはかっています。

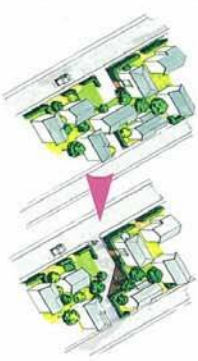
■十条四間通りの整備

十条四間通りはかなり自動車交通が多いことから、安全な歩行者空間を確保していくため、沿道の建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

【狭あい道路拡幅と行止まり道路解消】

地区内の幅員4m未満の狭あいな道路は、建築基準法に定められている幅員4mの確保につとめていきます。また行止まり道路は、通り抜けられるよう解消をめざします。



公園や広場

【公園の整備】

地区内の利用計画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っています。

【まちかど広場やポケットパークの整備】

商店街や地区内の主要な道路の交差点などで、人々がちよっと憩えるようなまちかど広場やポケットパークの整備をはかっています。



【地元の皆さんによる自主管理】

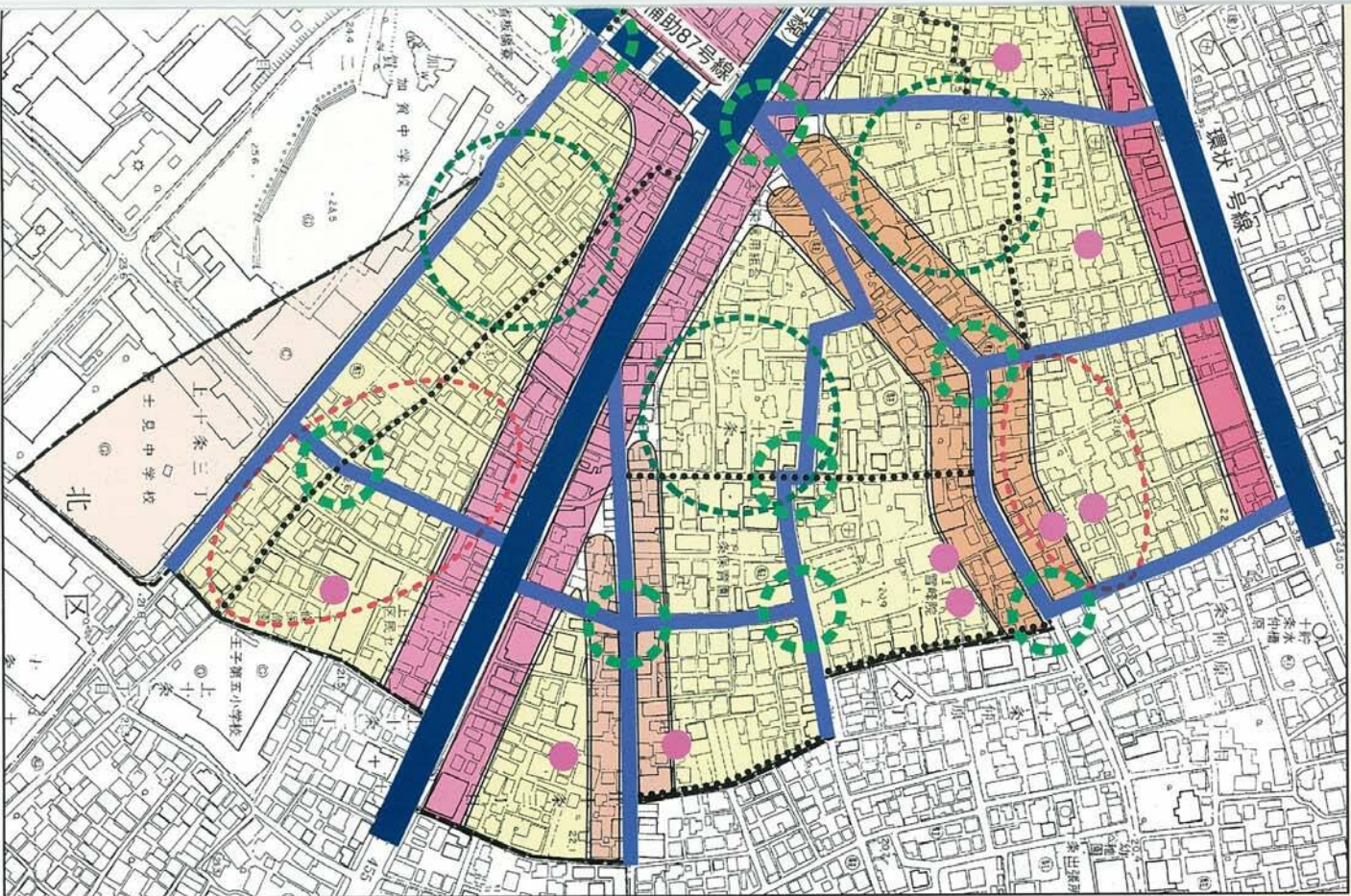
区が取得した住環境整備用地は、まちづくりを行うまでの間、皆さまの自主管理による花壇など、いろいろと活用していただくことも考えていきます。



例：地元住民により管理されている花壇（杉並区）



■消防活動困難地域解消のための拡幅
消防活動が困難で危険な区域の解消のため、消防自動車が行き渡る幅員に拡幅していくことをめざします。



まちづくり懇談会のお知らせ

北区が平成3年度から進めてまいりました上十条三・四丁目地区における“市街地住宅密集地区再生事業”のための調査も、いよいよ「まちづくり計画」のまとめの段階となりました。そこで、このまちづくりニュースNo.4にお示ししました『まちづくり計画（案）』の内容について、第2回目の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日においでください。



●日時と場所

第1回 平成5年10月13日（水） 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）

第2回 平成5年10月15日（金） 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）

●内 容

- ①「まちづくり計画（案）」についてのご説明
- ②意見交換

北区のまちづくり関連制度のご紹介

北区ではこれまで、様々なまちづくり関連制度を設けてまちづくりの実現に取り組んでおります。その中から主なものを紹介していきます。これらの制度は、上十条三・四丁目地区においてもご利用いただけますので、関心のある方は区役所まで、お問い合わせください。

【生垣造成助成事業】

道路に面した部分に生垣を新設する場合、または現在すでにあるブロック塀等を生垣に改造する場合に、その費用の一部を助成します。

【狭あい道路拡幅整備事業】

幅員4m未満の道路を拡幅する場合に、後退した部分の整備を区が行うとともに、門扉や塀等の撤去費を助成します。



生垣造成助成事業と狭あい道路拡幅整備事業の実施例—上十条三丁目

●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地域整備担当 TEL 3908-1111（内線）2823

担 当：富永・橋本

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

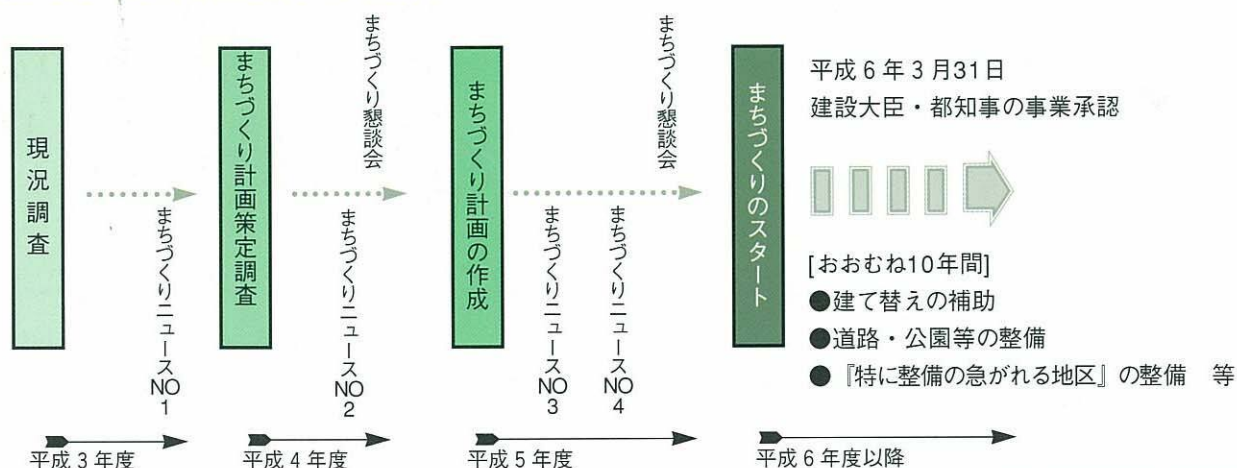
上十条三・四丁目地区のまちづくりがスタートします

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お話し合いを進めながら、道路の拡幅や公園・広場の整備などを進めます。

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

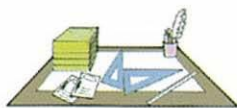
■建て替えのお考え

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。



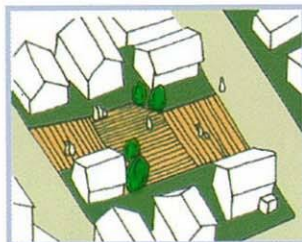
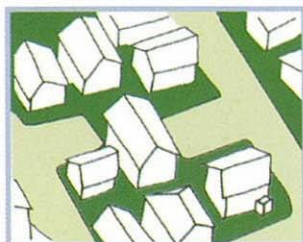
■工事完了、補助金交付・融資返 済開始

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。

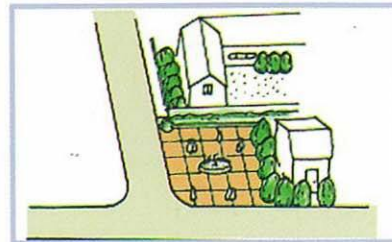


まちづくり用地を求めています！

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

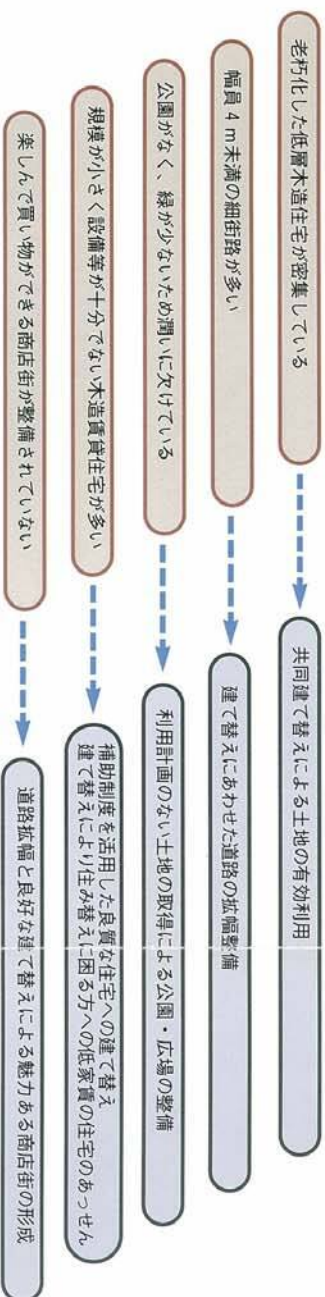


まちかど広場整備のイメージ

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

十条仲通り商店街ゾーン

- 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・協調化により、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、歩道を整備していきます。



生活道路の整備

- 幅員4m未満の狭い道路は、建築基準法に定められている幅員4mの確保に努めていきます。また行き止まり道路は、通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、地震などの際を除いたアロップ床や石畳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、まちかど広場やポ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

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？

建て替えに伴っ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、あるいは建て替えてあたる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）

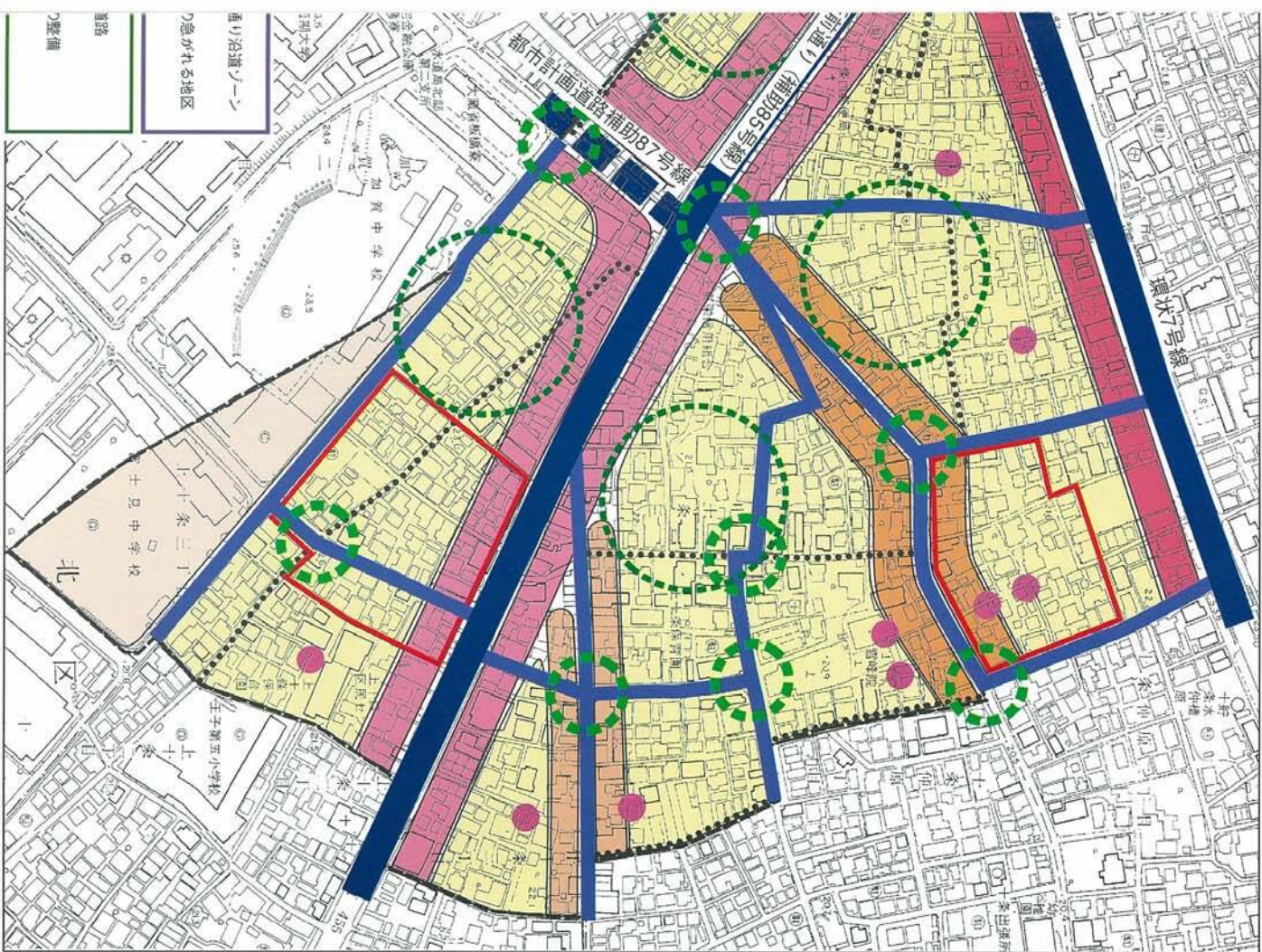
【前編のあらすじ】環状7号線姥ヶ橋交差点にある地蔵様は、もとは馬坂から来た道と王子稻荷からきた道との出会う地点にあったので、出会い地蔵とも呼ばれていましたが、いつの頃からか悲しい物語が語り継がれてきたのです。



それは、語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というのです。

台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うとなくこの伝説が生まれたのでしょう。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ったはずですが、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

上十条出張所 2階会議室 (上十条仲原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)

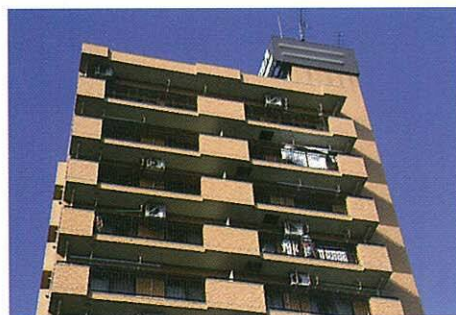
●内容

- 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き、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
(上十条仲原二丁目)

●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