

「十条地区まちづくり基本構想」を改定しました。

北区では平成17年度に、まちの将来像及びまちづくりの方針やその実現方策を整理した「十条地区まちづくり基本構想」を策定して、地域住民の皆さんとの協働により、まちづくりを進めてまいりました。

それから5年が経過し、様々な事業を展開し一定の成果が見られる一方、関連計画などの改定や、社会経済情勢の変化を踏まえ、今年度「十条地区まちづくり基本構想」を改定しました。

主な改定の内容について

① 十条地区の区域について

上十条五丁目、十条仲原三・四丁目、中十条四丁目が十条地区の区域に入りました。

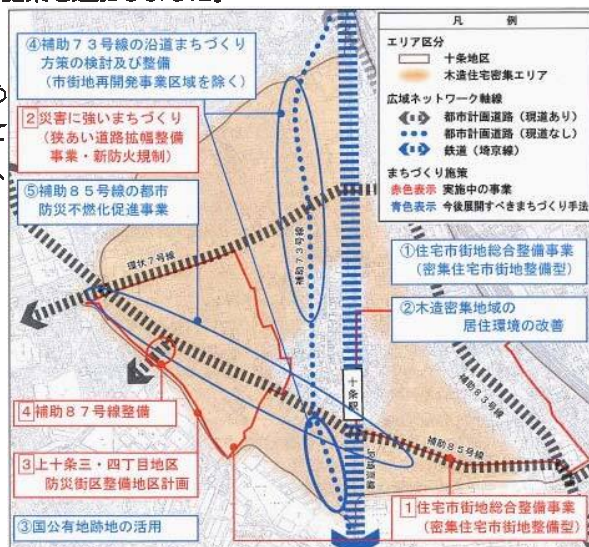
② まちづくりの将来像と方針について

まちの将来像である「にぎわいとやすらぎを奏でるまち 十条」の実現に向け「まちの骨格づくり」「安全で安心して暮らせるまちづくり」「教育文化施設と連携したまちづくり」「区民とともに進むまちづくり」の4つを方針としました。

③ 今後、展開すべきまちづくり施策を追加しました。

④ 時点更新を行いました。

これまで道路・公園の整備を進めてきましたが、より安全で安心して暮らせるまちづくりを行うために、に皆様のご協力をお願いします。



ホームページを更新しました。

ホームページのアドレス <http://www.city.kita.tokyo.jp/docs/service/001/000132.htm>

上十条三・四丁目地区まちづくりニュース No.26

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュース

No. 26
平成24年3月
発行

発行/北区まちづくり部十条まちづくり担当課

東日本大震災から一年が経ちました。

あの時に感じた不安や教訓を活かしていますか？

東日本大震災における都内での被害

平成23年3月11日から早一年、大震災で被災された多くの方々に謹んで哀悼の意を表します。

この日、都内全域では震度5弱や5強のゆれを記録し、北区でも建物全半壊など多くの被害が出ました。

今危機されている首都直下地震でのゆれは、震度6弱以上といわれています。

東日本大震災での経験を踏まえて、身の安全について考えましょう。



熱帯魚用のヒーターや白熱灯スタンドの転倒が原因となった火災もあります。

被害は思いもしない形で発生しています。

今一度、家の中の家具をはじめ、転倒の恐れのあるものや危険なものがないかをご確認ください。

○ 東京都における主な被害

死者：7人
負傷者：113人
建物全・半壊：123棟
建物一部損壊：2,953棟
火災：33件
ブロック塀の倒壊：106箇所
道路被害：71箇所
がけ崩れ：6箇所
液状化被害：7区
(東京消防庁より)



“にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条”をめざして

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)

発行：平成24年3月

家具の転倒防止方法のご紹介

平成24年2月24日に開催された第18回十条西ブロック部会でご紹介した家具の転倒防止方法です。

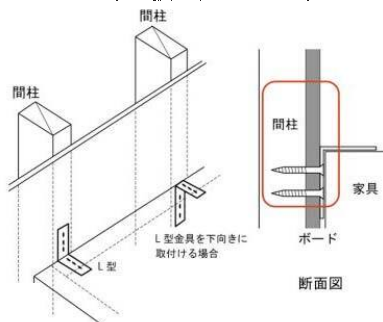
我が家の防災対策として、まずやらなければならないのが家具の転倒防止です。

これまでに発生した地震では、転倒した家具による被害も多く見受けられるばかりか、外に避難する際の妨げとなる場合もあります。

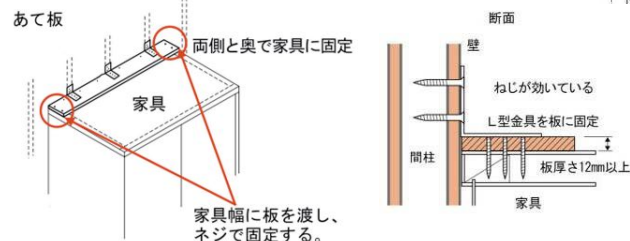
家具の転倒防止を進めることが、我が家における防災の第一歩です。

家具の固定方法には、「L型金物で桟、鴨居や横木に直接固定する方法」「ベルトやチェーン等で固定する方法」「突っ張り棒タイプで天井で家具を支える方法」「家具と天井の間にすま間埋め家具を入れる方法」があり、これらの器具はお近くのホームセンターなどで取り扱われています。

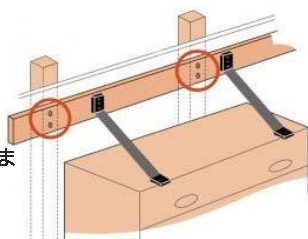
- ◎ L型金物で家具を壁下地の柱、間柱、桟に固定する方法
長さ32mm以上の木ねじを使用して、家具と柱などをL型金物でしっかり固定します。



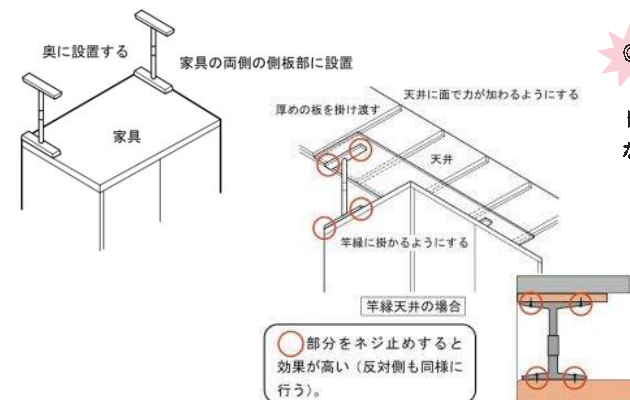
- ◎ 家具の幅と柱、間柱、桟の間隔が合わなければ、あて板をして固定する方法もあります。



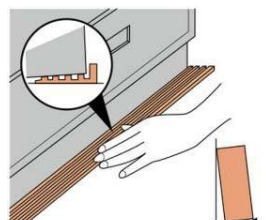
- ◎ ベルト式やチェーン式で家具を固定する方法
最近の家では石膏ボードに接着剤で張っただけの付け鴨居が多く見られます。その際には付け鴨居を間柱などにねじで固定してください。



- ◎ 突っ張り棒式で固定する方法
天井に十分な強度がない場合は、天井を板で補強してください。

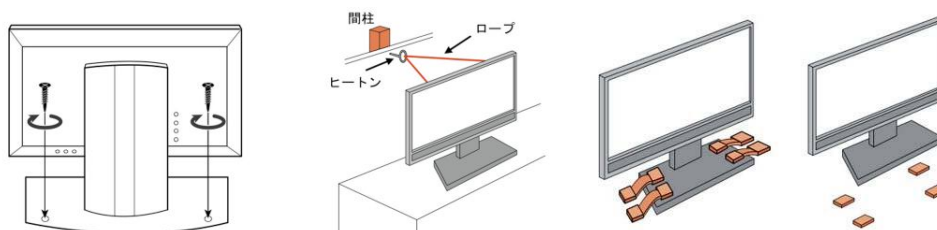


- ◎ ストッパー式を使う場合
突っ張り棒式を使用する際にはストッパー式を併用します。ただし、大きな家具には適しません。



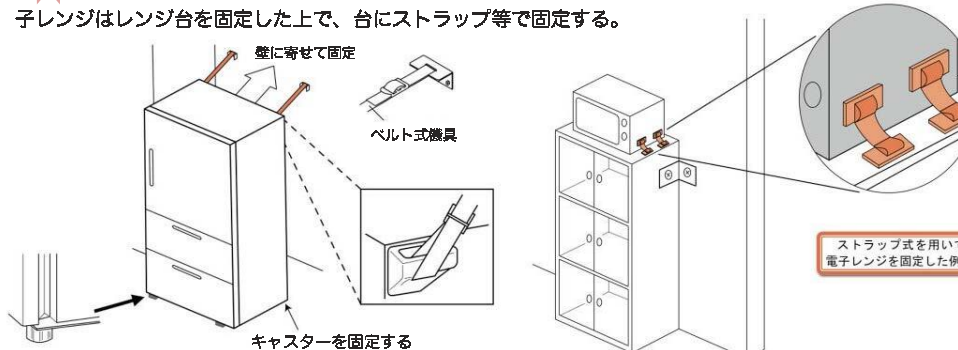
- ◎ テレビの固定方法について

直接、テレビ台にねじで固定する方法のほか、壁にヒートンとロープで固定する方法、テレビの大きさによってはストラップや粘着性マットで固定する方法もあります。



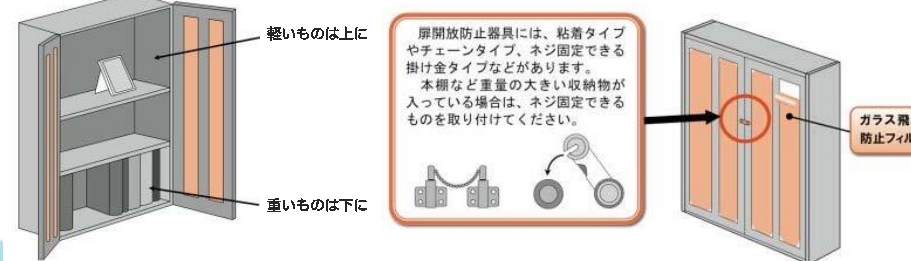
- ◎ 冷蔵庫や電子レンジの固定方法について

冷蔵庫の固定脚を引き出し、ロックした上で、背面上部のベルト取り付け部と壁をベルトで連結する。電子レンジはレンジ台を固定した上で、台にストラップ等で固定する。



- ◎ 家具の収納方法をはじめ、ガラス飛散防止フィルムや扉開放防止器具について

重い物はなるべく下の段に入れましょう。ガラス面にはガラス飛散防止フィルムを貼り、観音開きの扉には扉開放防止器具を付けることをお勧めします。



- ◎ 家具の配置について

寝具の周囲に家具を置く時は、家具の方向や高さに気をつけましょう。また、倒れた家具によるドアの開閉の妨げとなることも考えられますので、家具の配置についても見直してみましょう。



家具の転倒防止ビデオは、東京都防災ホームページ (<http://www.bousai.metro.tokyo.jp/>) でご覧いただけます。



上十条三・四丁目地区まちづくりニュース No.27

発行：平成25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）

まちづくりニュース

発行／北区役所十条まちづくり担当課

上十条三・四丁目の「住宅市街地総合整備事業」が 平成25年度をもって終了します。

上十条三・四丁目地区では、道路や公園の整備、共同建替えの推進を支援し、防災上の安全性を向上させるため、平成6年度に国の「住宅市街地総合整備事業」（略して「密集事業」）を導入しました。

この19年間に、防火水槽を設置した公園・広場の整備（6箇所）をはじめとして、避難経路となるバス通りから避難場所である東京家政大学に向うD路線の拡幅整備、あるいは老朽住宅の解消を含めた共同建替えなどの支援を行ってきました。

首都直下地震などが危惧される時期ではあるものの、事業開始当初に比べて、一定の安全性の向上が見られます。

また、密集事業は、これまでに5年毎に2回、事業期間を延伸し、まちの安全性の向上に努めてきた背景もあり、平成25年度いっぱい事業終了となります。

密集事業が終了したからといって、上十条三・四丁目地区のまちづくりそのものが終わるわけではありません。北区としては、密集事業終了後も、まちづくりのルートとなる「防災街区整備地区計画」を基に、まちの安全性と住環境の維持・向上に努めるとともに、区の各種支援制度を皆様にはご活用いただき、更に安全・安心のまちづくりを進めてまいりたいと思います。

★★★まちづくりの事業実績★★★

1. 主要生活道路D路線では、拡幅に必要な道路用地のおよそ6割を取得しました。
避難場所である東京家政大学・加賀中学校一帯への避難経路や消防車等の進入路として、幅員6mへの拡幅を進めている道路です。
2. 建替え等に合わせて、幅員4m未満の狭あい道路の舗装整備を進めてきました。
幅員4m未満の道路は、建替え時に道路の中心から2m建物や塀等を後退させなければなりませんが、区では後退された部分の舗装整備を一定の条件のもとで行っています。
3. 地区内に6箇所の公園・広場を整備しました。
事業導入以前はなかった公園・広場を6箇所整備しました。また、公園・広場整備にあわせ震災時の重要な消防水利となる防火水槽も設置しました。
4. 共同建替え2棟を含む、6棟75戸の住宅建設を支援しました。
防災性の向上には、老朽木造住宅等を燃えにくい建物への建替えを推進することも大切です。

“にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条”をめざして

上十条三・四丁目地区の住宅市街地総合整備事業

上十条三・四丁目地区では、平成6年度から「密集事業」による防災まちづくりを実施しています。

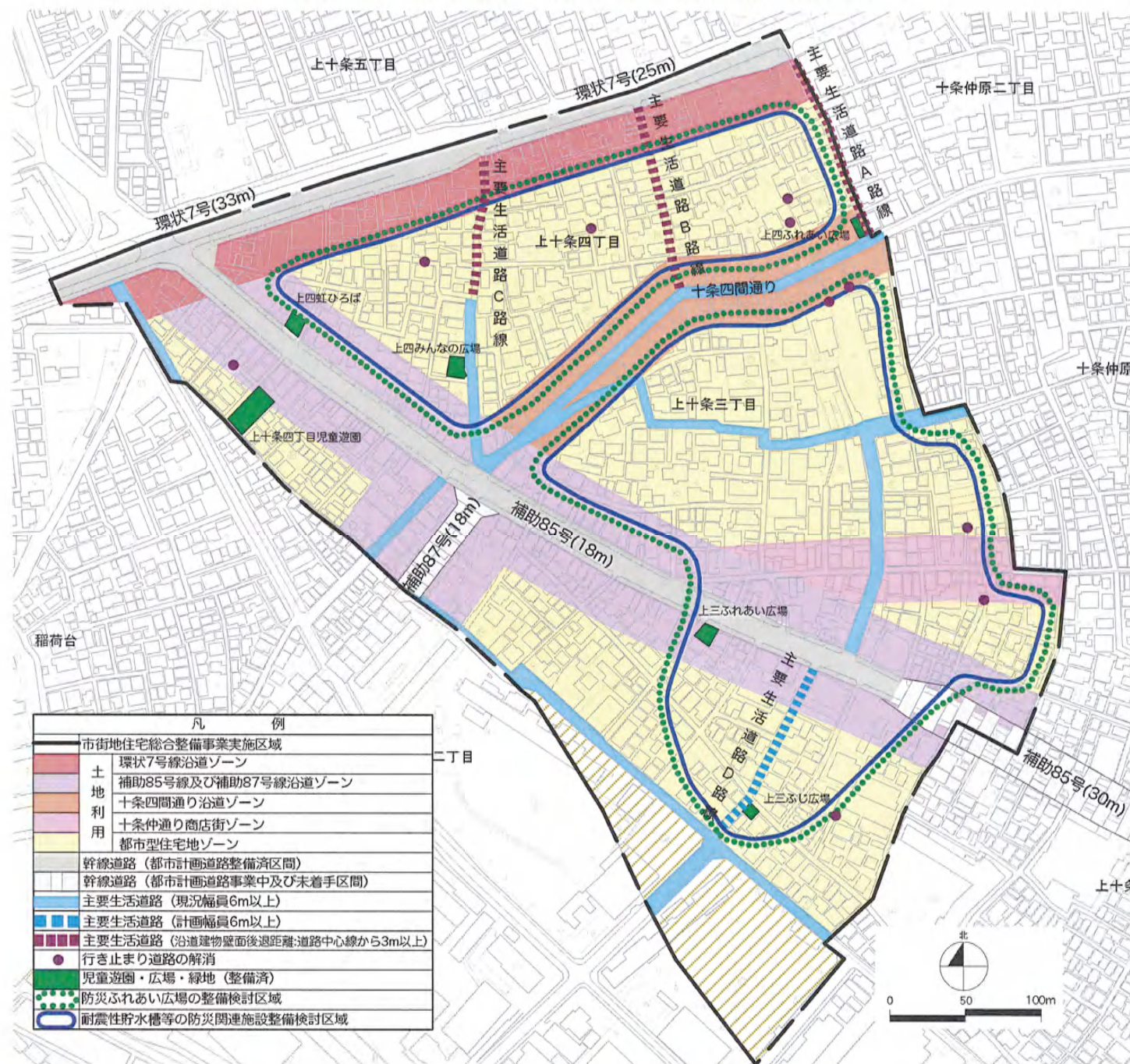
密集事業とは、防災性及び居住環境の向上のため、

1. 主要生活道路や狭あい道路の整備
2. 公園・広場の整備
3. 老朽住宅の共同建替えなどへの支援
4. 地元まちづくり活動への支援

を柱とする事業で、「住宅市街地総合整備事業整備地区計画図」に基づいて行います。



住宅市街地総合整備事業整備地区計画図



1. 道路の整備

(1) 主要生活道路 A ～ C 路線の整備

延焼の拡大防止と避難者のための安全空間を確保するため、建替えに合わせた道路幅員 4 m の確保に加え、道路中心から 3 m 以上の沿道建物外壁の後退をお願いします。

また、建替えに合わせた道路拡幅整備を推進するため、区において道路後退部分の整備を行います。

(2) 主要生活道路 D 路線の整備

避難場所（東京家政大学・加賀中学校一帯）に至る安全な避難経路として、沿道の方々の理解と協力を得ながら、幅員 6 m への拡幅整備を推進します。

密集事業の期間内は、道路用地の買収に加え、建物補償や営業補償など、必要に応じて、以下のような費用が補償されます。

補償項目	居住状態	自分の建物に居住	建物を賃貸借	
			建物所有者	借家人
建物移転補償	建築物の再築費・解体費	●	●	—
工作物移転補償	電話、クーラー、ガス湯沸器などの移設費	●	●	●
立竹木補償	庭木の移植費や庭石の移転費	●	●	●
移転雑費補償	建築確認申請、登記費用、挨拶費用、印紙など	●	—	●
動産移転補償	屋内外の家財道具などの引っ越し費用	●	—	●
仮住居補償	仮住まいの費用	▲	—	▲
借家人補償	家賃差額の補償	—	●	●
営業補償	営業に対する補償	●	—	●
家賃減収補償	家賃収入に対する補償	—	●	—

●は補償対象となるもの。▲は必要と認められた場合に、補償対象となるもの。



主要生活道路 D 路線

(3) 狭あい道路の整備

主要生活道路 A ～ D 路線以外の狭あい道路（幅員 4 m 未満）でも、建替えに合わせた道路拡幅整備を推進するため、区において道路退部分の拡幅整備を行います。

2. 公園・広場の整備

まちに“やすらぎ”を与えると同時に、防火水槽などを設置し、防災性の向上につながる公園・広場を整備します。



上十条四丁目児童遊園

3. 建物の耐震化・耐火化の推進

まちの防災性を向上させるには、燃えない建物への建替えを進めることが大切です。

そこで、一定の条件を満たした賃貸住宅やお隣の方と土地を提供し合った共同建替えで不燃建築物を建てる方に、建替え資金の補助を行っています。

上十条三・四丁目地区における今後の課題

密集事業が終わったからといって、必ずしもまちが防災上、十分に安全となったとはいえません。まちの様子を見ていくと、まだ色々な課題が残っており、少しずつ課題の改善を図らなければなりません。

①. 自助努力として、家の安全点検を！

昭和 55 年以前に建てられた旧耐震基準の木造建物が多いことから、地震発生時の家屋の転倒や建物の倒壊等が課題です。

建物倒壊を少なくすれば、二次災害である火災発生の軽減、道路の閉塞などを防げます。是非、耐震診断だけでもお受けください。

②. 震災時に対し、日頃からの心がけと共助としての相互協力を！

首都直下地震が危惧されている中、公共整備だけでは、同時多発する火災や延焼の拡大などを完全に食い止めることはできません。

そこで、必要となるのは「共助」といった地域の防災力です。

③. 迅速な避難、消火・救護活動のための道路整備への協力を！

幅員 4m の狭あい道路が多く残っている現状では、いざという時の避難、消火・救護活動の支障となります。

一人一人の自助努力と、お互い様の精神による「共助」で、セットバックへのご協力をお願いします。

北区の各種支援制度

北区では、区独自の支援策を用意して、安全で住み良いまちづくりを支援しております。ご相談になりたいことがございましたら、北区十条まちづくり担当課、あるいは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、既存の門塀の撤去に対し、区の要綱の範囲内で助成します。(詳しくは担当課にお問い合わせください)

2. 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)

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**、さらに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) をご用意しています。

詳しくは、建築課建築防災担当 (03-3908-1240) に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)

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュース

発行／北区役所まちづくり部十条まちづくり担当課

上十条三・四丁目の「住宅市街地総合整備事業」が 平成 26 年 3 月 31 日をもって終了します。

平成 6 年度から道路や公園の整備、共同建替え等に取り組んできた「住宅市街地総合整備事業」(通称「密集事業」)が、終了となります。

この 20 年間にわたり、防火水槽を設置した 6 箇所の広場等の整備をはじめ、避難経路となるバス通りから避難広場 (避難場所) である東京家政大学に向う D 路線の拡幅整備、あるいは老朽住宅の解消を含めた共同建替えなどを支援してきましたが、その結果、事業開始当初、30% 台であった不燃領域率が目標値である 60% を超えるなど、一定の成果が得られました。

密集事業が終了しても、「防災街区整備地区計画」により、建替えや建築行為にあたって、建物の構造や敷地の細分化防止、建物の壁面後退等が制限されていることにより、まちの安全性は建物の更新とともに向上、あるいは悪化を防止しています。

上十条三・四丁目地区における住宅市街地総合整備事業の実績

主要生活道路の路線 (D 路線の拡幅整備)	幅員 6m 道路に整備するのに必要な用地の約 60% を取得しました。それにより、事業開始当初は幅員 2.7m 程度であった道路が、全線幅員 4m 以上となりました。
広場等の整備	6 箇所の公園等 (公園面積：約 1,012 m ²) が整備できました。公園整備に合わせ、防火水槽 6 基、マンホールトイレやかまどベンチも設置しました。
まちづくり用地の確保	D 路線の整備のため、代替地となるのまちづくり用地を確保しました。
老朽住宅の共同建替えなどへの支援	共同建替え 2 棟を含む、6 棟 75 戸の住宅建設を支援してきました。このほか、D 路線の拡幅整備により、4 棟の不燃化建替えが行なわれました。



密集事業へのご協力、ありがとうございました。

上十条三・四丁目地区における密集事業の実績



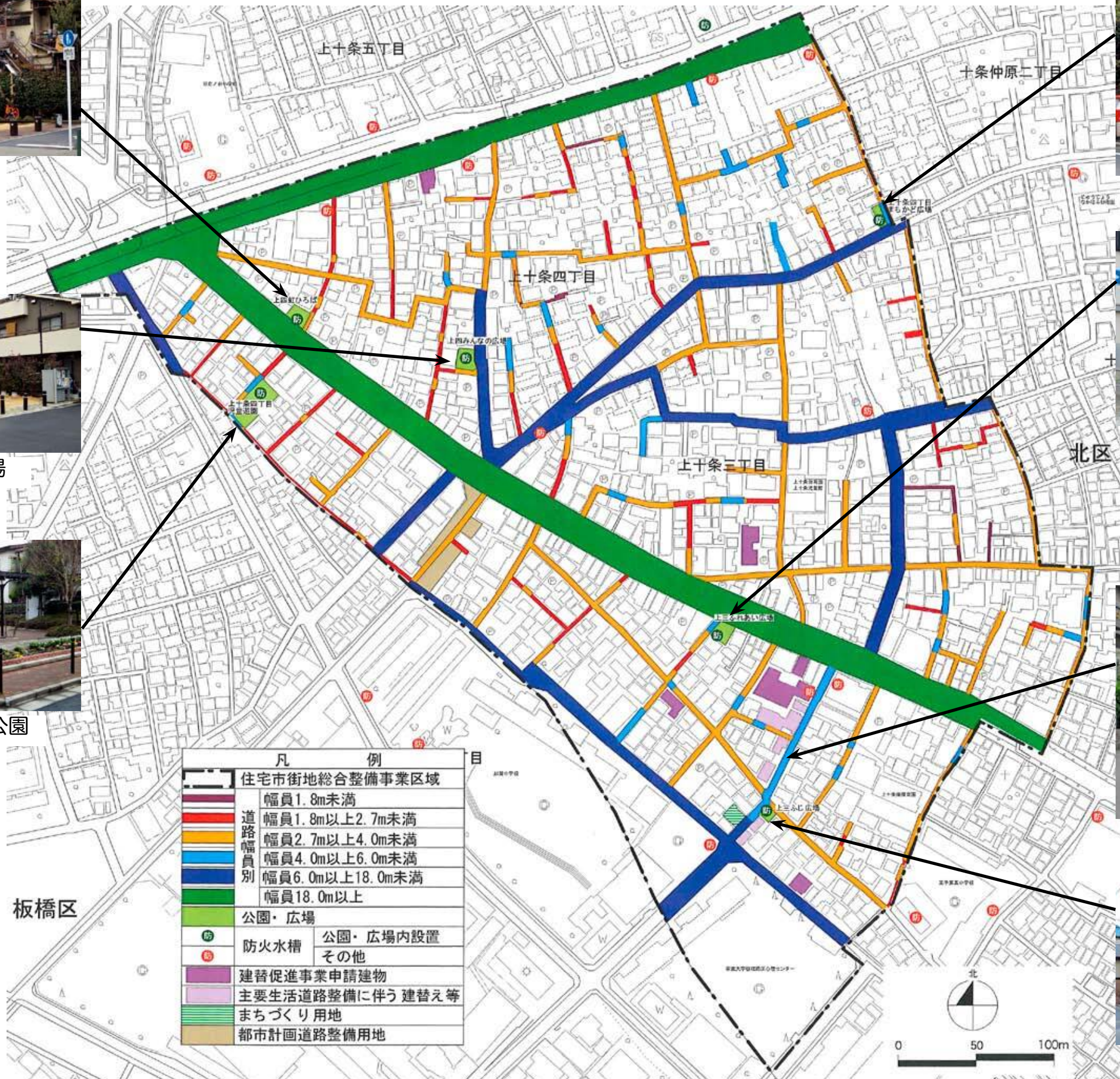
■上四虹ひろば



■上四みんなの広場



■上十条四丁目児童公園



■上十条四丁目まちかど広場



■上三ふれあい広場



◇主要生活道路 D 路線



■上三ふじ広場

まちづくりニュース

発行／北区役所まちづくり部十条まちづくり担当課

平成26年度 十条西ブロック部会の主な活動報告

平成26年度は、以下のとおり2回のブロック部会を開催しました。

- 第23回ブロック部会（平成26年10月23日）
 - ◆議題 事例でみる様々な空き家対策について
 - ◆報告 他地区の進捗状況について
- 第24回ブロック部会（平成27年2月19日）
 - ◆議題 地区計画導入後のまちの変化について
 - ◆報告 連立・側道の都市計画素案について

北区の各種支援制度

北区では、区独自の支援策を用意して、安全で住み良いまちづくりを支援しております。
ご相談になりたいことがございましたら、北区十条まちづくり担当課、あるいは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、既存の門塀の撤去に対し、区の要綱の範囲内で助成します。（詳しくは担当課にお問い合わせください）

2. 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）

危険な老朽空き家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）

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化促進事業、環状七号線や区役所通りに面した建物であれば、緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業、さらに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）をご用意しています。
詳しくは、建築課建築防災担当（03-3908-1240）にお問い合わせください。

発行：平成27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）

十条地区のまちが大きく変わろうとしています!!

上十条三・四丁目地区では、平成25年度で密集事業（住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））によるまちづくりが終了し、平成20年4月1日に都市計画決定した防災街区整備地区計画による、建替えに伴うまちづくりが継続されます。

一方、十条の他地区では、まちが大きく変わろうとしております。
補助第83号線（旧岩槻街道）は、道路整備に着手している十条台小学校付近から荒川小学校付近の区間につき、環状7号線までの区間が平成27年3月に事業認可となりました。

また、補助第73号線は、再開発事業で整備予定である区間を除き、上十条二丁目から十条仲原二丁目までの区間が平成27年2月に事業認可となりました。

さらに、JR埼京線の立体交差化へ向けて、平成27年2月に「十条駅付近の連続立体交差化計画および関連する道路計画について」の都市計画素案説明会が開催されました。

これらに併せて、各地区で地区計画の導入検討が行われております。

上十条三・四丁目地区に取り巻くまちづくりの動き



上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画導入後のまちの変化

〇〇 地区計画導入の背景と目標 〇〇

上十条三・四丁目地区は地区計画導入検討時、国の「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」および東京都の「防災都市づくり推進計画」による重点整備地域に位置づけられており、密集事業（住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））によるまちづくりが取組まれていました。

こうした背景を踏まえ、密集事業が終了を迎えた後も、災害に対する安全性向上を目指し、道路等の公共施設の整備、地区特性にあわせた建築物などの構造・配置の制限、地区に隣接する広域避難場所に指定された東京家政大学・加賀中学校一帯への避難機能の確保等、防災機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることで、下町の情緒あふれる既存のまちを再生し、「十条地区まちづくり基本構想」に掲げる街の将来像である、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち」の実現を目指してまいります。

〇〇 地区計画で定めた事項 〇〇

(1) 建築物の構造に関する防火上必要な制限	まちの不燃化を進めるため、準防火地域内で、火災強い準耐火建築物以上とする構造制限を定めます。
(2) 建築物等の用途の制限	落ち着いた住宅地の環境を悪化させたり、商店街の健全な発展を阻害する建築物として、地区全域で風俗関連施設、幹線道路沿道地区 A 以外ではホテルまたは旅館を、住宅地ではボーリング場などの建築を禁止します。
(3) 建築物の敷地面積の最低限度	建物の密集をさけるため、建築物を建築できる敷地面積の最低限度を、幹線道路沿道地区 A では 80 m²、その他の区域では 65 m²と定めます。
(4) 壁面の位置の制限	① 道路整備に係わる壁面の位置の制限 防災生活道路の計画道路中心から 3.0 m、区画道路 1 号、2 号、3 号の建築基準法上の道路中心から 3.0 m 内には、建築物の外壁または柱の建築を禁止しています。
	② 住居地区内での隣地境界線からの壁面の位置の制限 住居地区内では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を 0.4 m 以上としてください。
(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	防災生活道路の壁面後退区域内には、塀や花壇、自動販売機などの工作物の設置を禁止しています。
(6) 垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくは生け垣や透視可能なフェンスにしてください。

〇〇 地区計画導入前後の変化 〇〇

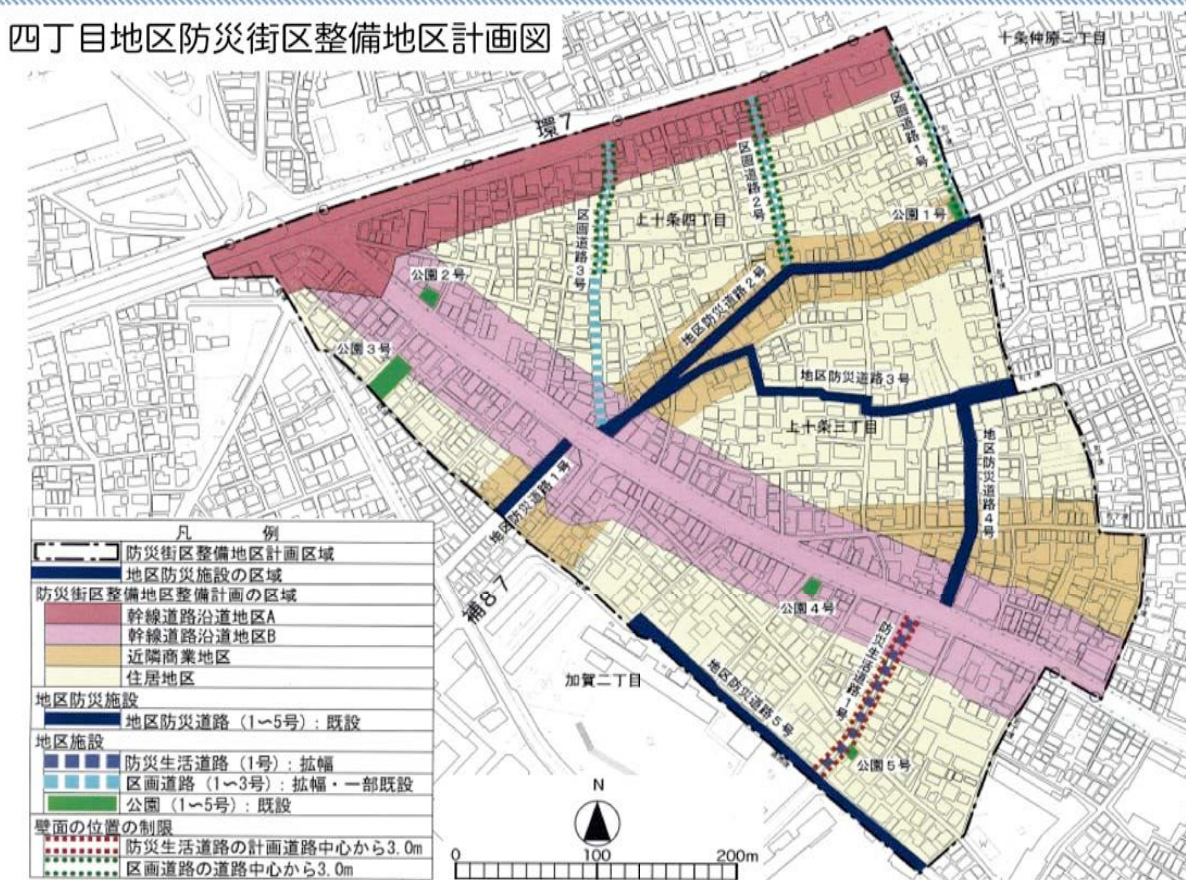
今から 37 年前にあたる昭和 53 年から建築された建物の「用途」、「構造」及び「敷地面積」の変化状況（右側のグラフ参照）を見ると、建替えは戸建住宅や共同住宅が中心であり、建物構造は地区計画などによって、耐火性の高い準耐火建築物以上の建物でなければ建てられないため、建築行為の発生に伴い、地震や火災に対するまちの性能は向上しています。

敷地面積では、以前は 65 m²を大きく下回る建物が数多く見受けられましたが、地区計画が導入されてからは、極端な敷地の細分化は見られません。

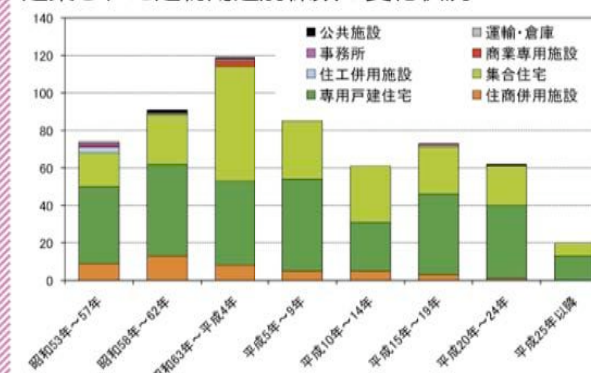
ただし、地区計画が都市計画決定される以前に、敷地面積の最低限を下回っていたものについては、建築が許可されることになっています。

その他、住居地区内では、隣棟境界線から建物の外壁等を 40cm 以上離すことや、道路に面したブロック塀等の設置も減る等、まちの様子は、緩やかながらも良い方向へと変わりつつあります。

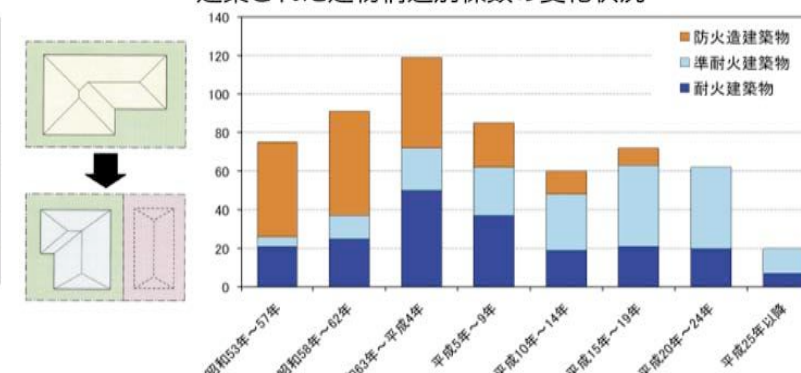
◆上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画図



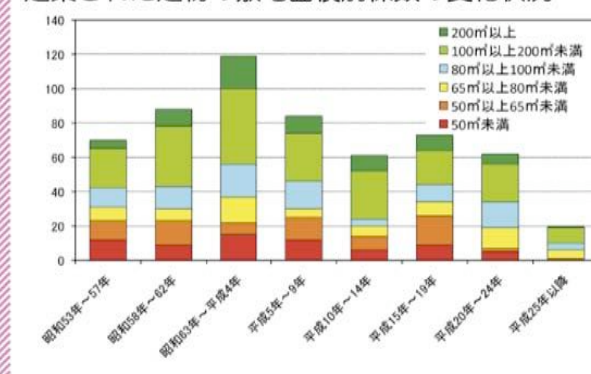
建築された建物用途別棟数の変化状況



建築された建物構造別棟数の変化状況



建築された建物の敷地面積別棟数の変化状況



建築年次別の凡例
 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年
 平成24年 平成25年 平成26年 平成27年

平成 20 年以降に建築された建物分布図
 (平成 20 年以降に建築された建物)

平成 20 年以降に建築された建物分布図
(平成 27 年 1 月現在)

十条西ブロック部会の活動報告

平成27年度の十条西ブロック部会では、近年社会問題となっている空家問題等を取り上げました。

第25回ブロック部会（平成27年11月6日）

議題 地区内における空家の状況について

空家の定義、国や北区での取り組みについて説明した後、事前に行った空き家調査の結果に加え、参加者の方々と空家に関する意見交換を行いました。



第26回ブロック部会（平成28年2月26日）

議題 前回の空家調査結果に基づく現況報告について

- 報告
- ・他地区の空家への取組状況について
 - ・補助第85号線都市計画変更素案説明会の概要について
 - ・十条地区まちづくり基本構想の修正について

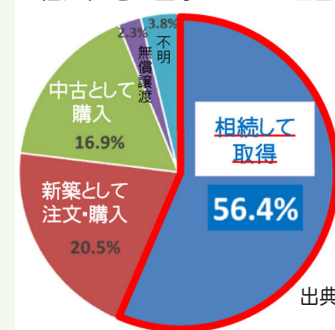
前回、意見交換を行った内容を反映した、「空家に関する追跡調査結果」の報告を行ったほか、平成28年度に行われる北区の空家対策の取組等について説明を行いました。また、当地区に関するまちづくりの取組について説明を行いました。



▼売地となった空家の例



▼個人住宅が空家となった理由



出典：国土交通省住宅局
平成26年空家実態調査

十条西ブロック内の空家には、売買によって新しい住人が生活を始めているものや、新しい所有者に転売されているものがありました。また、表札がかかっており、一目見ただけでは空家とは分からない建物もありました。

しかし、空家となる建物の半数以上が相続して取得したものとの調査結果から、空家問題解消に向けた取組みは、まちづくりにおいても重要な課題となります。

一言に空家といっても、空家であるかを見極める難しさに加え、所有者の置かれている状況など、その対応には様々な配慮も必要です。

しかし、適切な管理が行われず、放置されている空家は、地域にとっては問題となることは確かです。

今回の話し合いを通していただいた、皆様からのご意見を参考にして、適切な空家対策を進めたいと思います。

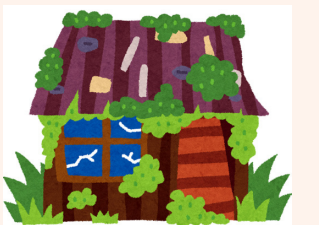
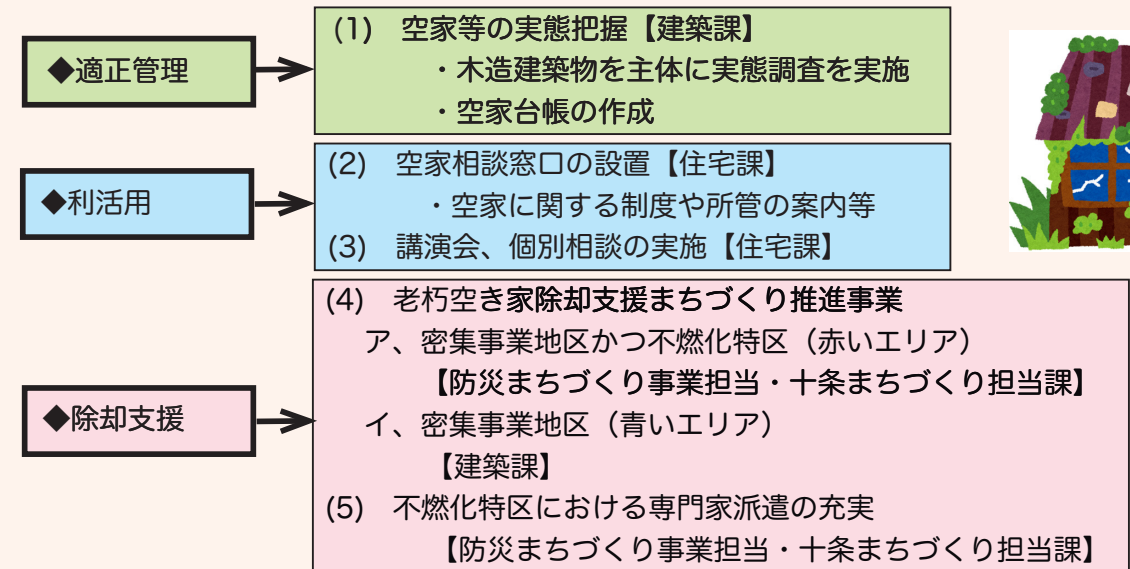
北区の空家対策の推進

北区では、平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家の適正管理、利活用、除却等を総合的かつ円滑に実施し、誰もが安心して暮らし続けられるゆたかな住生活の実現等を促進します。

空家対策の推進

空家の適正管理、利活用を促進し、生活環境に深刻な影響を及ぼしている老朽空家等の実態把握を行うほか、相談窓口の設置、除却支援等を実施します。

また、密集事業を実施している不燃化特区内で、一定の要件を満たした老朽空家を除却する場合、現行制度の限度額が増額されます。



除却支援に関する具体的な助成

①老朽空き家除却支援まちづくり推進事業における除却費助成限度額のアップ

除却後の土地を区が取得し、代替地や広場用地として跡地利用できるなど一定条件を満たす場合。

ア、密集事業地区かつ不燃化特区（赤いエリア）では、**助成限度額500万円（現行160万円）**

イ、密集事業地区（青いエリア）では、**助成限度額160万円（現行80万円）**

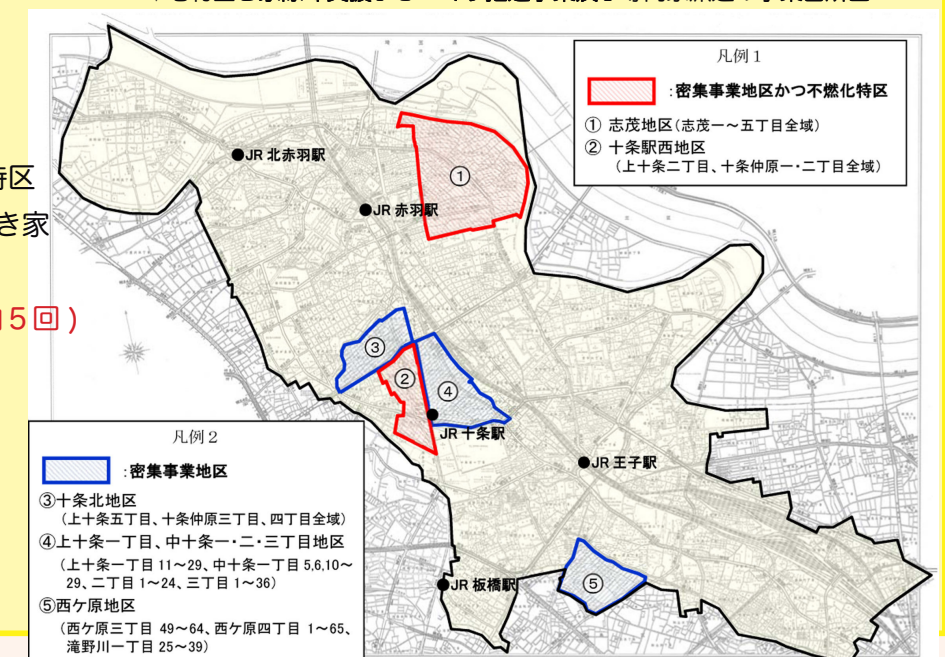
▼老朽空き家除却支援まちづくり推進事業及び専門家派遣の事業箇所図

②不燃化特区における

専門家派遣の回数アップ

密集事業地区かつ不燃化特区（赤いエリア）内の老朽空き家の場合。

年度内10回（現行年度内5回）



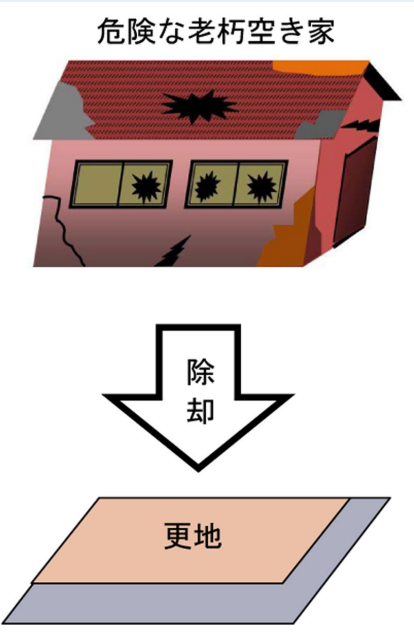
老朽家屋除却支援事業をご活用ください!!

北区まちづくり部建築課では、平成25年度から3か年の実施を予定していた「老朽家屋除却支援事業」の支援期間を延長します。

上十条三・四丁目地区は、平成25年度をもって密集事業が終了しているため、平成28年度から開始される「老朽空き家除却支援まちづくり推進事業」の適用区域に該当しませんが、下記に示した「老朽家屋除却支援事業」の適用区域に該当しますので、同事業に基づいた助成制度をご紹介します。

老朽家屋除却支援事業について

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。(詳しくは建築課建築防災担当にお問い合わせください)



助成対象となる建築物	北区内にある、木造の危険な老朽家屋で、次の要件をすべて満たすものとしします。 [1] 6か月以上使用されていないものが確認できること。 [2] 昭和56年5月31日以前に建築に着手されているもの。 [3] 区の現場調査等により倒壊等のおそれがあると診断されたもの。 [4] 所有者が個人又は中小企業であるもの。
	次のいずれかに該当する場合においては助成の対象とはなりません。 [1] 不動産販売、不動産貸付又は駐車場等を業とするものが当該業のために行う除却である場合 [2] 東京都北区木造民間住宅耐震改修促進事業実施要綱(平成21年5月18日区長決済21北ま建1156号)に基づく耐震建替え工事費助成のほか、国、地方公共団体、その他の団体からこの要綱に基く助成と同種の助成を受けている場合。
助成対象金額	助成金の額は、工事に要した費用(仮設工事費、建物及び付属物撤去費等)の2分の1を乗じて得た額(1,000円未満切り捨てる。)とします。 ただし、1件につき80万円を限度とします。

担当課：北区まちづくり部建築課建築防災担当 03-3908-1240

発行：平成28年4月

問い合わせ先 北区役所 十条・王子まちづくり推進担当部 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)

上十条三・四丁目地区

No. 30
平成28年4月
発行

まちづくりニュース

発行／北区役所十条・王子まちづくり推進担当部十条まちづくり担当課

平成27年度十条西ブロック部会の 主な活動内容を報告します。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

総務省の調査で、近年空家の増加が報告されるなか、適切な管理が行われず、地震や台風等で倒壊の恐れがある空家問題に悩む自治体が出てきています。

しかし、空家への対応を所有者に求めようとしても、相続等の発生で所有者の登記変更が行われておらず、所有者への連絡がつかないケースもあります。



イメージ：長期間人が住んでいない空家



イメージ：窓が割れ、放置されている空家

平成26年11月27日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、適切な管理が行われず、建物としての安全性低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」に対し、自治体が固定資産税などによる所有者調査など、空家対策に向けた総合的な施策です。

「特定空家等」の判断の参考となる基準

「特定空家等」と認められる状態	1. そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態 2. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 3. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態
-----------------	--

空家等に関する現況把握と「特定空家等」に対する措置

◆適切な管理が行われていない空家等の現況把握	●空き家の所有者等や所在を、住民記録、戸籍、登記簿や固定資産税情報により調べる。 ●外からでは空き家の状態が分からない場合、立入調査を行うこともあります。 ●特定空家に関するデータベースを整備します。 他
◆特定空家等に対する措置	○所有者等への告知と措置内容等の検討 ～所有者等に対し、助言又は指導の内容や理由、法的な措置についてあらかじめ説明し、所有者自らの改善を促すように努めます。 ○所有者等への助言又は指導 ～所有者等に対し、空き家の除却、修繕、敷地内の立木竹の伐採等、助言又は指導を行います。 ○所有者等への勧告 ～助言又は指導を行ったが、空き家の状態が改善されないときは、所有者等に勧告します。 ○所有者等への命令 ～勧告に係る措置を命令します。 ○特定空家等に係る代執行 ～命令を受けた者がその措置を履行しないときは、行政代執行を行います。

※「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針(ガイドライン、国土交通省)より抜粋