

密集事業の今後の予定 (十条駅西地区)

密集事業の施行期間は、平成 26 年度から 32 年度までのおおむね 7 年間です。

平成 26 年度は以下のような取組を予定しています。

- ◆地区幹線道路と主要生活道路 1 号線の「測量と線形の検討」
- ◆同上、路線に係わる周辺街区の方との「まちづくり勉強会」
- ◆まちづくり活動支援 (ブロック部会での意見交換)

道路の線形については、測量の結果を踏まえ、沿道や関係の方々などのご意向をお聞きして、話し合いながら検討してまいりたいと思います。

また、道路整備に伴い、建て替えが困難となる街区などを対象に、共同建替えなどの提案や支援を行っていきます。

十条駅西地区内における支援制度

1. 老朽建築物除却支援 (北区)

区の調査によって危険と認められた建物等、一定の要件を満たす建物を除却する方へ、除却費用と整地費用を助成します。(助成金額の上限 160 万円)
詳しくは、取り壊す前に北区十条まちづくり担当課 (03-3908-9162) にご相談ください。

2. 戸建建替え促進支援 (北区)

老朽化した住宅を耐火または準耐火建築物の住宅等に建替えられるなど、一定の要件を満たす建替えをする方へ、除却費用と建築設計費用等の一部を助成します。
なお、対象となる敷地面積は 65 m²以上です。
詳しくは、取り壊す前に北区十条まちづくり担当課 (03-3908-9162) にご相談ください。

3. 防災上危険な老朽住宅を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の減免 (東京都主税局)

区から防災上危険な老朽建築物と認定され、その建物を取壊して更地にする方で、適正な管理がなされている等、減免条件を満たす場合、土地に関する固定資産税・都市計画税が小規模住宅用地並みに軽減されます。(最長 5 年度分)

対象となる老朽建築物については、区の認定が必要となりますので、取り壊す前に北区十条まちづくり担当課にご相談ください。

減免については、北都税事務所固定資産税係 (電話 :03-3908-1171) へご相談ください。

4. 不燃化のための建替えを行なった住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免 (東京都主税局)

不燃化のための建替えを行なった住宅で、一定の条件を全て満たす場合、建替え前の住宅戸数に応じて、新築した住宅に対する固定資産税・都市計画税の全額を減免します。(最長 5 年度分)
詳しくは北都税事務所固定資産税係 (電話 :03-3908-1171) へご相談ください。

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。

平成 25 年 5 月、「十条駅西地区」(上十条二丁目、十条仲原一・二丁目) は、東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトによる不燃化特区として指定されました。

この指定により、まちの不燃化を重点的に進めていくこととなり、老朽化した建物の除却や不燃建築物への建替えなどを促進するため、新たな助成制度を策定しました。

そして、平成 26 年度からは「住宅市街地総合整備事業密集事業 (通称、密集事業)」を導入し、震災時に必要となる避難路の確保や延焼火災の抑制などのために、道路整備、公園・広場の整備、建替え支援など、まち全体の防災性の向上に努めてきます。

★★★ 平成 25 年度 駅西ブロック部会の主な活動報告 ★★★

■ 第 24 回ブロック部会 (平成 25 年 9 月 27 日)

- ◇平成 32 年度までの不燃化へ向けた取組について (整備プログラムの説明)
- ◇新たな助成制度について (老朽建築物除却支援、戸建建替え促進支援の説明)
- ◇第 7 回地域危険度の結果報告
- ◇十条駅西口再開発事業の進捗状況報告



■ 第 25 回ブロック部会 (平成 25 年 12 月 6 日)

- ◇第 7 回地域危険度における本地区の状況について (北区内での比較など)
- ◇密集事業の取組について (整備計画 (案) の説明)
- ◇まちづくりのルール (地区計画制度の説明)
- ◇老朽建築物除却支援、戸建建替え促進の助成制度及び減免の活用について



■ 第 26 回ブロック部会 (平成 26 年 3 月 7 日)

- ◇平成 26 年度からの密集事業の取組について (整備計画の説明)
- ◇本地区に必要なまちづくりのルールづくりについて (十条地区内での事例紹介)
- ◇十条地区内の新たな密集事業地区について報告 (十条北地区)
- ◇十条駅西口再開発事業の進捗状況報告



十条駅西地区の住宅市街地総合整備事業の概要

駅西地区の整備地区計画図

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体系的な道路ネットワークの考えを踏まえ、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等に必要となる幅員6mの主要生活道路を拡充・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。

(1) 地区幹線道路（計画幅員11m）

東西の主要なネットワークとして、十条仲原一丁目のフジサンロードから、上三さくら通りへ繋がる上十条三丁目の幅員13mの道路とを結ぶ区間を、地区幹線道路として整備します。

(2) 主要生活道路1号線（計画幅員6m）

本地区の東西軸となっている十条四間通りから、地区幹線道路を結ぶ現道幅員約4mの道路を拡幅整備することで、消防活動困難区域（平常時）が解消され、主要な道路と道路を結ぶことで、避難経路のバイパスとして大きな役割を果たします。

(3) 主要生活道路2号線（計画幅員6m）

85号線より南側の上十条二丁目では、補助73号線の整備により、避難広場（東京家政大学・加賀中学校一帯）に至る避難経路が確保されますが、埼京線よりのルートとなり、避難経路が偏ることから、南西側の避難経路を確保するため、王子第五小学校に隣接する道路を拡幅整備します。

(4) 細街路整備

幅員4m未満の狭あい道路（建築基準法第42条第2項）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

公園・オープンスペース等となる土地については、耐震性貯水槽などを併せて整備することから、消防水利の利用圏域や消防車両が進入可能な適切な土地を選定するほか、既存商店街の活性化や利便性に配慮して計画的に整備します。

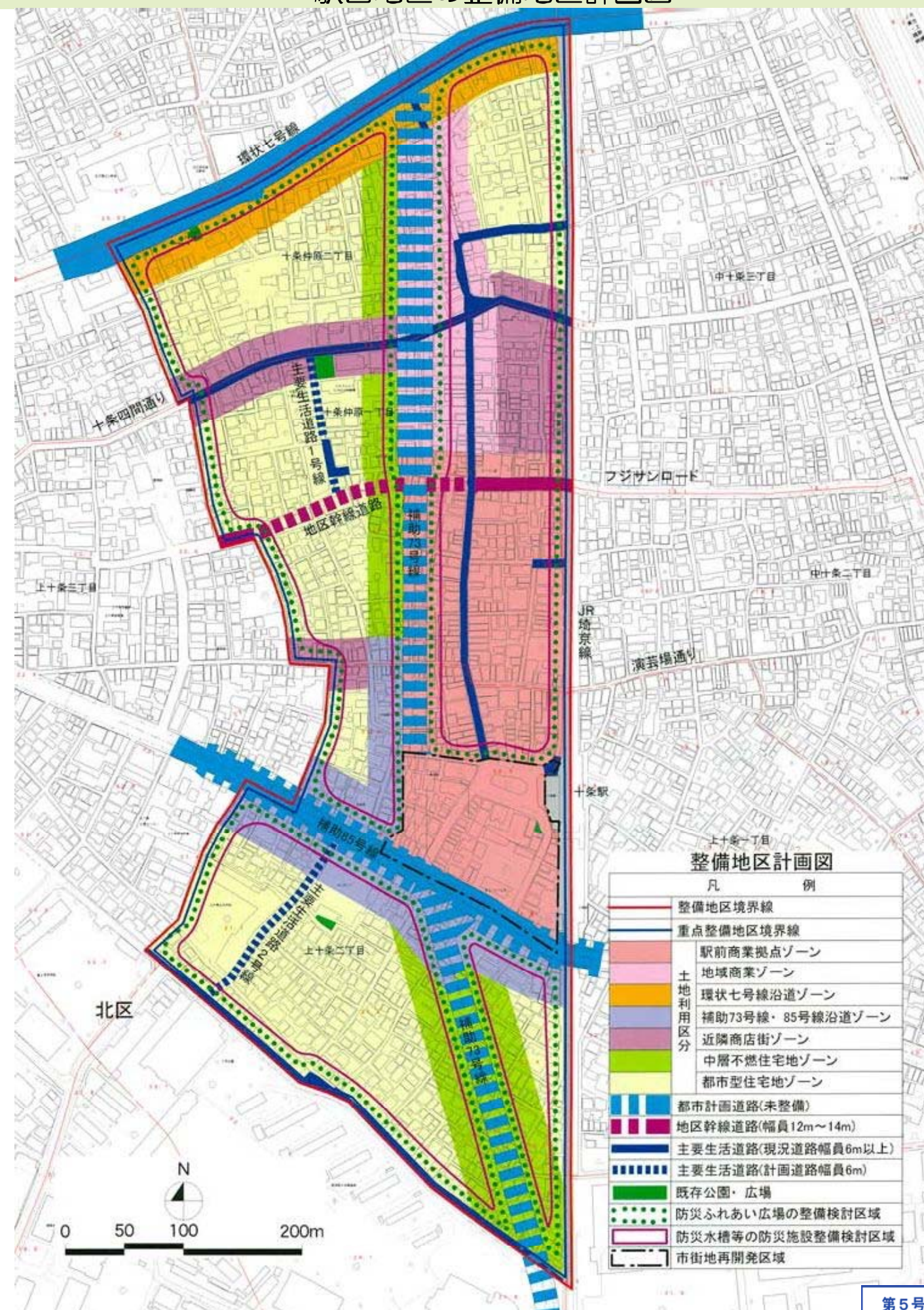
3. 共同化等の建替推進

補助73号線及び主要生活道路の整備に係る周辺地区や、未接道敷地や狭小宅地が連担する地区など、個々の建替えが難しい地区において、区が積極的に共同建替え等を誘導、支援します。

4. 不燃領域率の向上と木造・防火木造建ぺい率のてい減

道路整備、公園整備、共同建替えの支援とともに、補助73号線沿道の建築物の不燃化を促進し、地区計画などの規制誘導策により、平成32年度までに区域全体の不燃領域率を東京都方式で70%以上に、木造・防火木造建ぺい率を20%以下にすることを目指します。

		現在値	目標値
不燃領域率	国土交通省方式	40.7%	60%以上
	東京都方式	49.6%	70%以上
木造・防火木造建ぺい率		24.9%	20%以下



地区幹線道路及び主要生活道路1号線の勉強会を実施

<経緯>

平成26年	7月17日	主要生活道路第1回勉強会 開催
	7月23日	地区幹線道路第1回勉強会 開催
	9月1日	主要生活道路及び地区幹線道路 現況測量説明会開催
	9月上旬	現況測量着手
	10月中旬	土地・建物権利者へのアンケート調査開始
平成27年	2月12日	主要生活道路第2回勉強会 開催
	2月17日	地区幹線道路第2回勉強会 開催
	3月	現況測量完了

<勉強会の対象者>

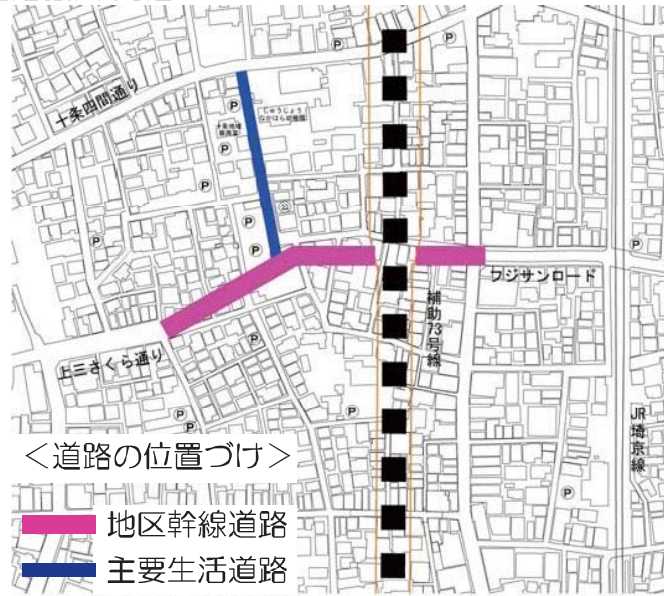
主要生活道路及び地区幹線道路周辺に
土地・建物を所有または、居住されている方

<目的>

整備を進めるにあたり、地域の皆様よりご意見を伺うため。あわせて現況測量実施に伴う作業内容をお伝えするため。

<道路整備のイメージ>

主要生活道路1号線は、仲一会館前と同程度の幅員(約6m)、地区幹線道路は、フジサンロードと同様の幅員(約11m)で検討します。



※道路線形は未確定です。

●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。土地の売却をご検討中の方は、ぜひ、北区への売却もご検討ください。

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



●各種支援制度があります●

不燃化特区内では、老朽建築物の除却支援、戸建建替え促進支援など、一定の要件を満たす場合に、北区では各種費用を助成します。

詳しくは、下記の問い合わせ先までご相談ください。



上十条二丁目、十条仲原一・二丁目地区 まちづくりニュース No. 6

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 (第1庁舎7階)
 TEL: 03-3908-9162



上十条二丁目、十条仲原一・二丁目地区

まちづくりニュース

No. 6
 平成27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

地区計画の検討を進めています

十条駅西地区(上十条二丁目、十条仲原一・二丁目)は、平成25年5月に東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区に指定され、特別な支援策の拡充が行われています。また今年度からは、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進められています。

併せて、当地区にふさわしいまちづくりのルールを策定することを目的に、地区計画の検討を行っているところです。平成27年度は、この地区計画の策定に向けた話し合いを進めていきます。ここでは、駅西ブロック部会での報告事項を中心に、まちづくりの取組み状況をご紹介します。

平成26年度 駅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3回のブロック部会を開催しました。木密地域不燃化10年プロジェクトの整備プログラムの取組み状況についての説明を中心に意見交換を行うとともに、十条地区全体に関わる様々な事業について区から報告がありました。

第27回ブロック部会(平成26年11月10日)

- 議題 整備プログラムの取組み状況について
 報告 ・十条駅西口再開発事業の概要について
 ・他地区の進捗状況について
 ・東京都内の連続立体交差事業について
 ・東京都による特定整備路線(補助73号線)の整備



第28回ブロック部会(平成26年12月16日)

- 議題 ・不燃化促進事業について
 ・十条駅付近沿線まちづくり基本計画(案)について
 報告 ・十条駅西口再開発事業の概要について
 ・十条駅西地区まちづくり暫定相談窓口設置について



第29回ブロック部会(平成27年3月6日)

- 議題 整備プログラムの取組み状況について
 ・地区計画で目指す駅西地区のまちづくりについて
 ・特別な支援策~戸建建替え促進支援(店舗加算)の導入
 報告 連立及び駅東側道路計画の都市計画素案説明会について



地区計画に関するアンケート実施結果

十条駅西地区では、今後のまちづくり等に関する意向を把握し、まちの変化に対応した当地区にふさわしいまちづくりのルールを策定するため、アンケート調査を行いました。ご協力ありがとうございました。

◆アンケート調査概要

調査区域

上十条二丁目、十条仲原一丁目、十条仲原二丁目
(ただし、補助73号線道路区域内及び
十条駅西口地区地区計画決定区域を除く)

調査対象

調査対象区域内に土地・建物をお持ちの方

調査期間

平成26年11月中旬～平成27年1月23日

調査方法

郵送による発送・回収

回収状況

発送数 1503 通・回収数 450 通・回収率 29.9%



◆地区計画の考え方

地区計画とは

都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区単位の都市計画です。

○地区の特性や課題を踏まえて、緩やかにまちの将来の姿を実現していく制度です。

○地区の建築物の建替えルールや、道路・公園などの地区にとって必要な施設の配置を定めます。

○地区にお住まいの皆さんが主体となって決める計画です。

アンケートにみられるまちの将来イメージを実現するために、「地区計画」という建替え時のルールをつくりたいと、考えています。

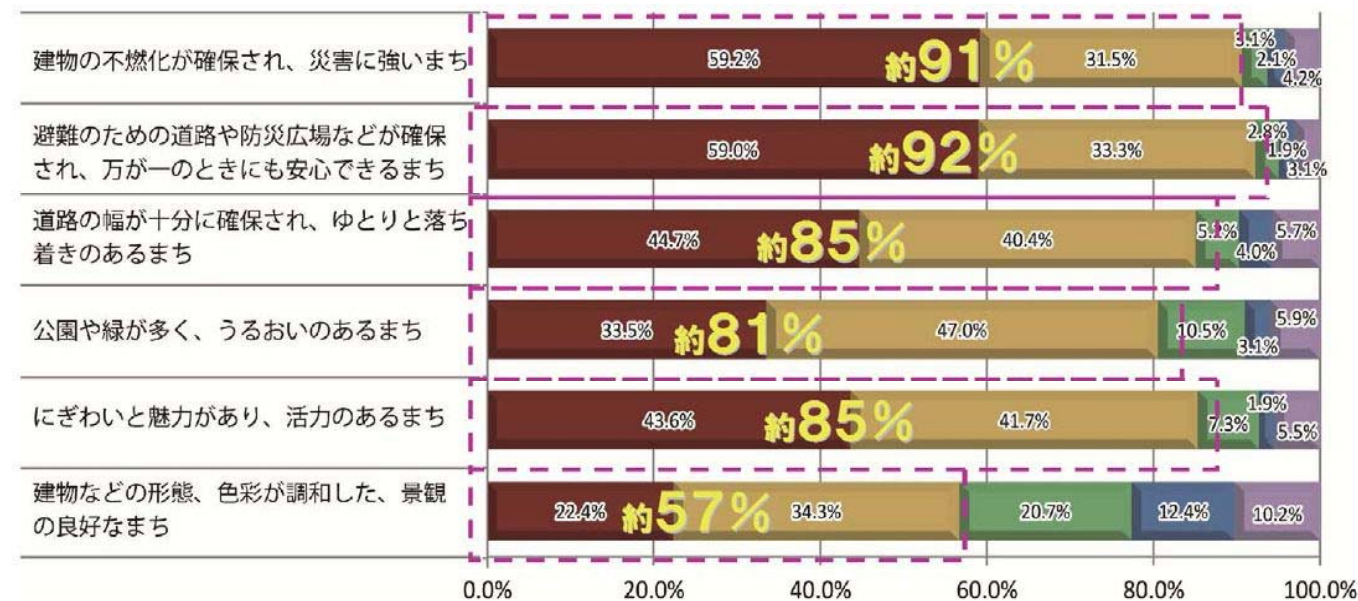
◆地区計画で定める内容例

- 建築物の用途制限
- 建築物の敷地面積の最低限度制限
- 建築物等の高さ制限
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限
- 垣又は柵の構造制限
- 壁面位置の制限（隣地境界からの距離）
- 道路中心線からの壁面位置の制限
- 壁面の後退区域における工作物設置の制限



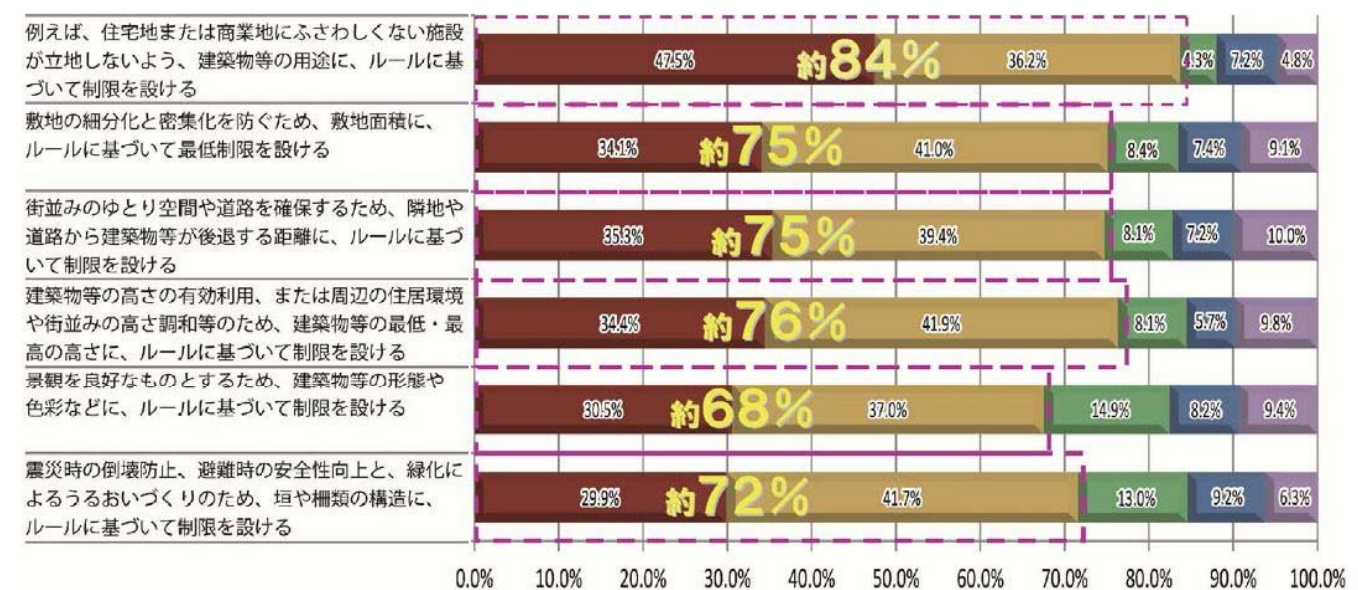
◆アンケートの主な結果

地区の「まちの将来像のイメージ」について（重要度）



■ 重要である ■ どちらかと言えば重要である ■ どちらかと言えば重要でない ■ 重要でない ■ どちらとも言えない

地区の「まちづくりのルール」について（重要度）



■ 重要である ■ どちらかと言えば重要である ■ どちらかと言えば重要でない ■ 重要でない ■ どちらとも言えない

不燃化特区内における特別な支援策の拡充について

ポイント1 専門家派遣制度の導入

老朽建築物の権利の移転や取壊し、建替えに際し、相続や借地権の問題に関する相談に、弁護士や税理士等の専門家を随時派遣します。

ポイント2 暫定相談窓口の設置

不燃化特区内に、不燃化を促進する相談・情報発信その他の事業を展開できる拠点施設（仮称）相談窓口を設置します。



ポイント3 戸建建替え促進支援における店舗部分の加算助成制度の導入

平成27年4月1日から平成32年度まで、整備プログラムで定める沿道不燃化促進区域内で、戸建建替促進支援要綱第3条「助成対象建築物」の要件を満たす建築物で、店舗併用住宅の建替えをする場合、店舗等の加算助成（上限100万円）が受けられます。対象要件は、裏面の「問い合わせ先」までお願いします。