

# 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。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)

# 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。

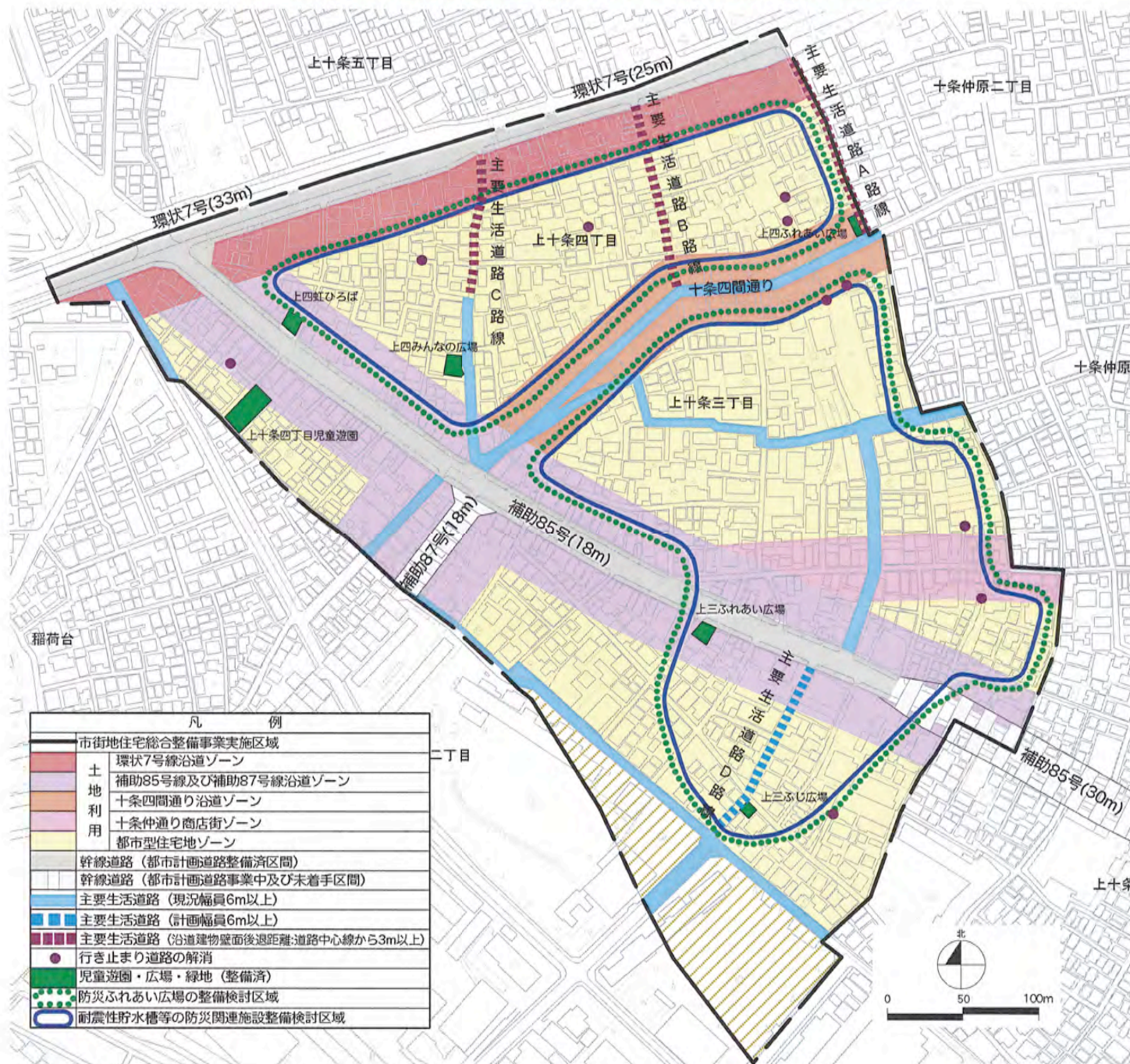
密集事業とは、防災性及び居住環境の向上のため、

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設費	●	●	●
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”を与えるとともに、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り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、既存の門扉の撤去に対し、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 <sup>2</sup> ) 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



■上十条四丁目まちかど広場



■上四みんなの広場



■上三ふれあい広場



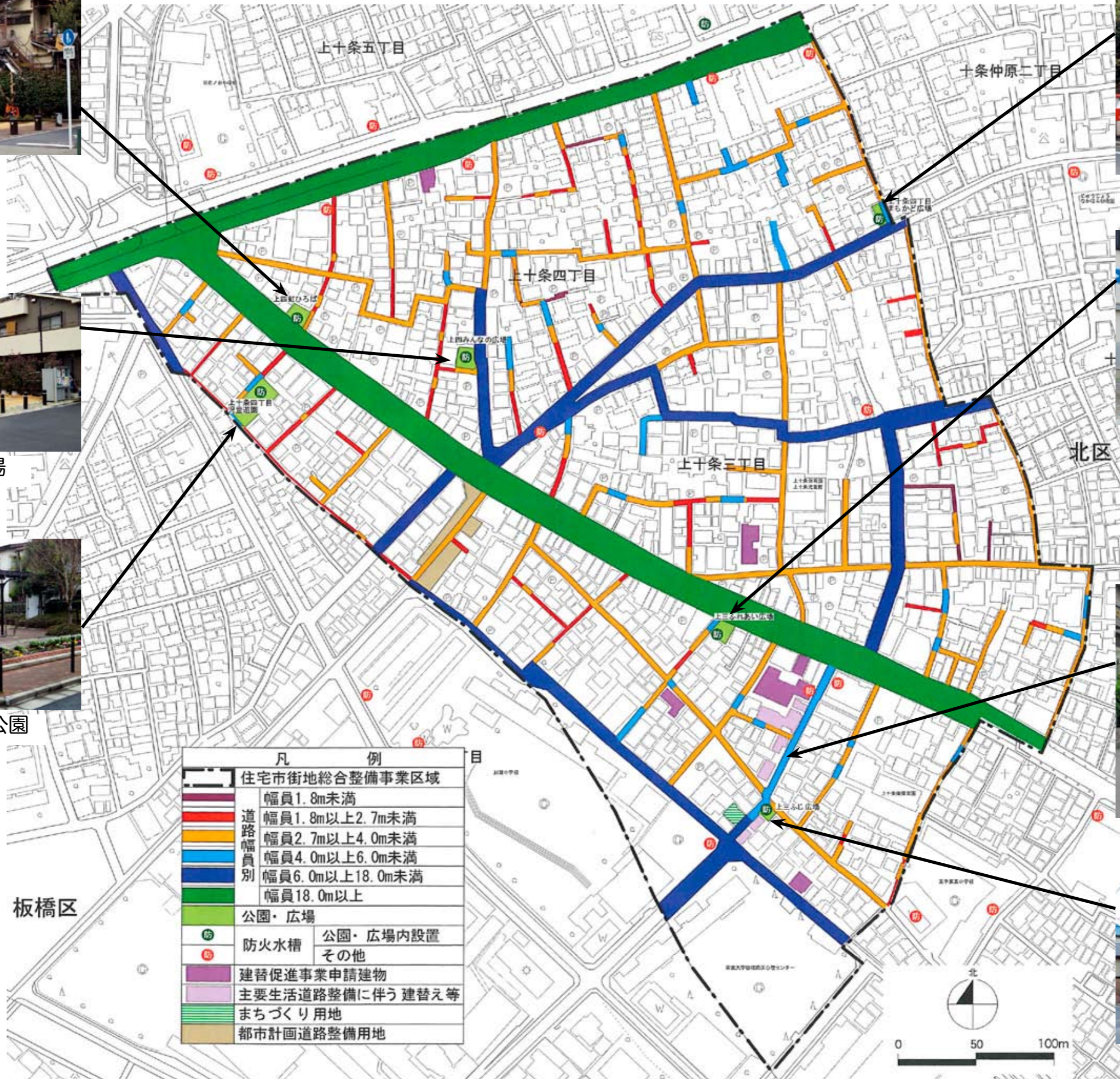
■上十条四丁目児童公園



◇主要生活道路 D 路線



■上三ふじ広場



板橋区