

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。

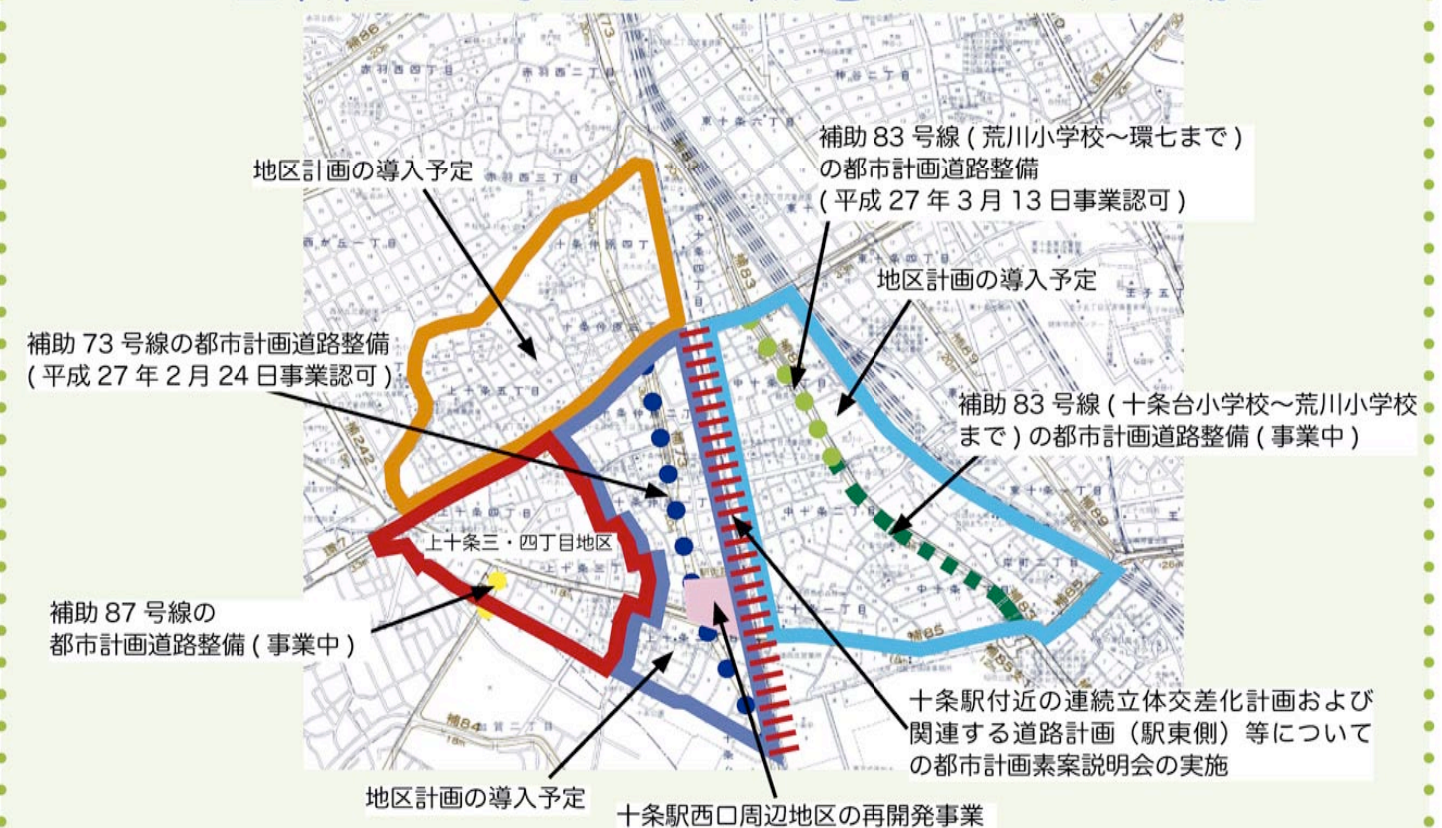
一方、十条の他地区では、まちが大きく変わろうとしております。
補助第83号線(旧岩槻街道)は、道路整備に着手している十条台小学校付近から荒川小学校付近の区間につき、環状7号線までの区間が平成27年3月に事業認可となりました。

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り組まれていました。

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、住宅地ではポ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

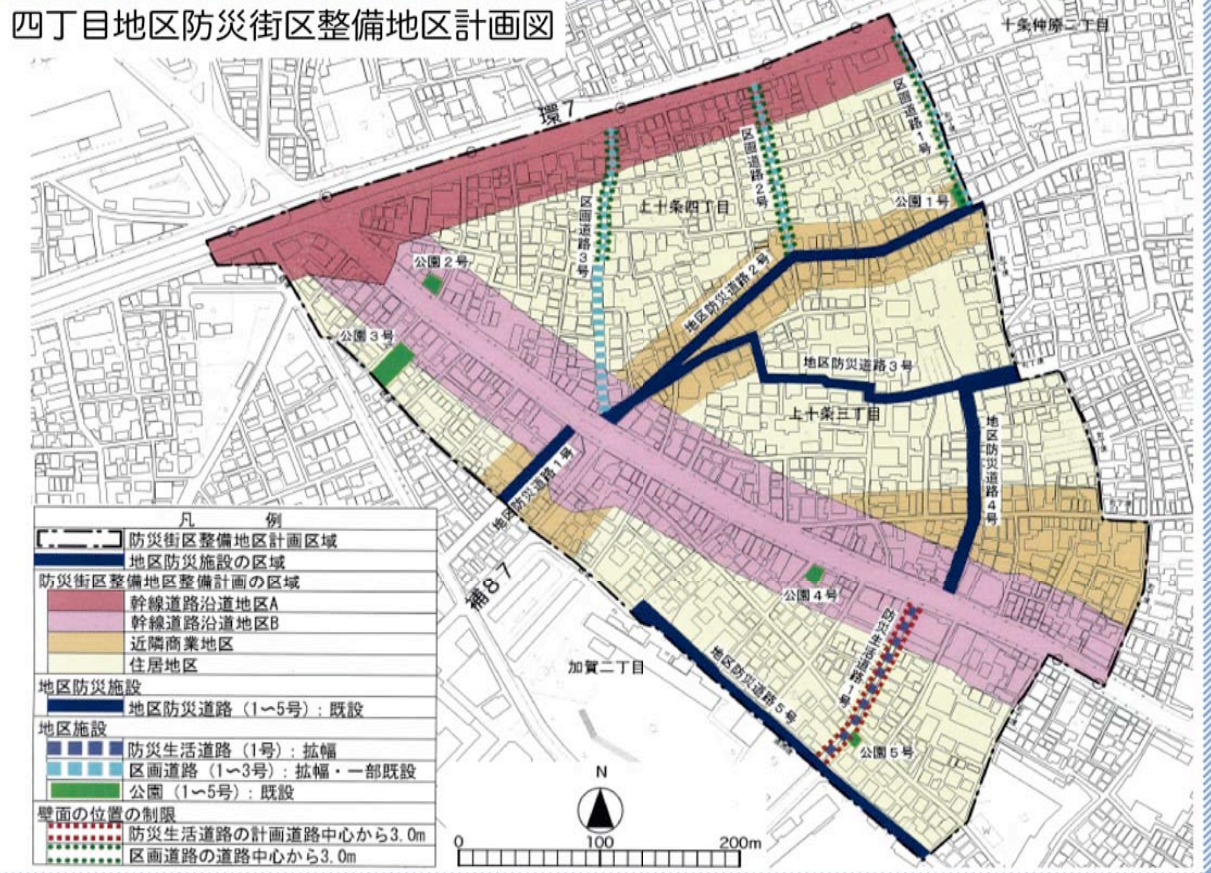
今から 37 年前にあたる昭和 53 年から建築された建物の「用途」、「構造」及び「敷地面積」の変化状況（右側のグラフ参照）を見ると、建替えは戸建住宅や共同住宅が中心であり、建物構造は地区計画などによって、耐火性の高い準耐火建築物以上の建物でなければ建てられないため、建築行為の発生に伴い、地震や火災に対するまちの性能は向上しています。

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。

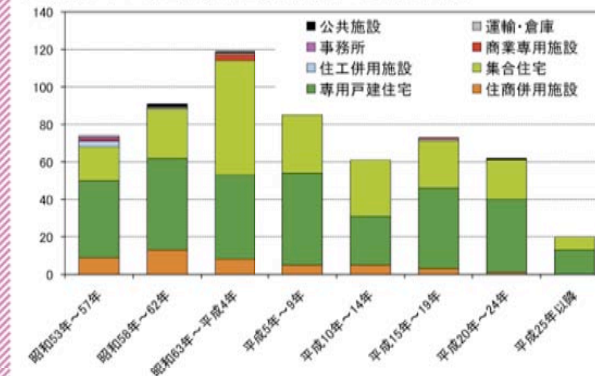
ただし、地区計画が都市計画決定される以前に、敷地面積の最低限を下回っていたものについては、建築が許可されることになっています。

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。

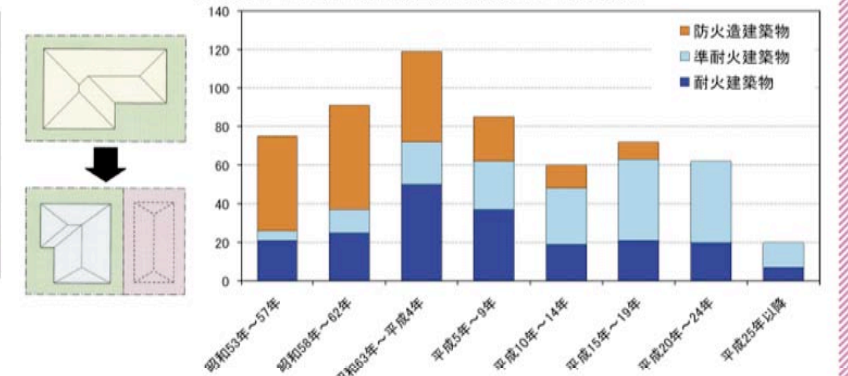
◆上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画図



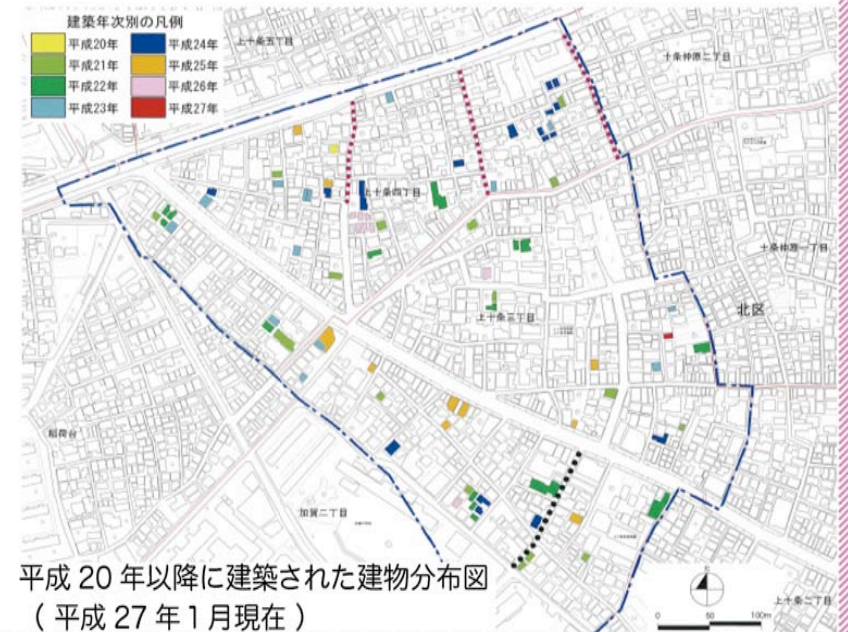
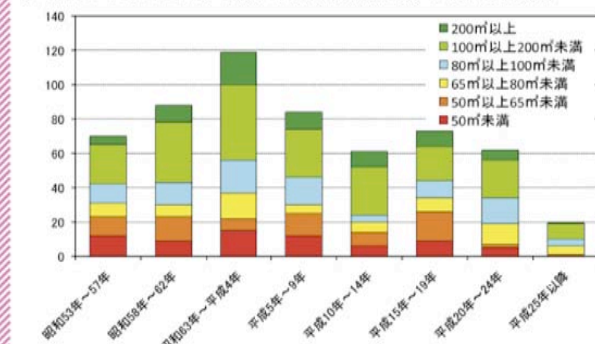
建築された建物用途別棟数の変化状況



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



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)