

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュースNO.7



発行：北区都市整備部
(財)北区まちづくり公社
平成8年5月発行

特集 『みちづくり』

北区では、平成6年4月より上十条三・四丁目地区（上十条三丁目、四丁目の全域、約19.6ha）において、『密集住宅市街地整備促進事業』によるまちづくりに取り組んでいます。この事業では、古くなった住宅や木造賃貸住宅（木造アパート）等を、一定の条件を満たした良質な賃貸マンションなどに建て替える場合に、建設費の一部について補助を行ったり、借入資金の利子補給を行うことにより、皆さんの建て替えを支援しています。

また（財）北区まちづくり公社では、この事業に関する情報の提供をはじめ、地元の皆さんの手による協議会活動の支援や建替相談会の開催など、皆さんの窓口としてきめ細かな事業を行っています。

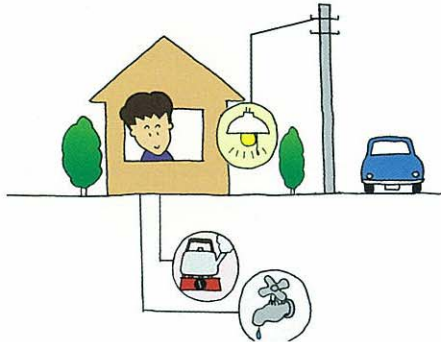
一方、この事業のもう一つの大きな柱は、地区内の道路や公園等の公共施設の整備を進めることです。上十条三・四丁目地区では幅員4m未満の狭い道路が多く、このため、もし火災が発生した場合に隣りの家へ燃え移る危険性が高く、また消防車等の緊急自動車の通行が困難であることから、この地区でのまちづくりを進めていく上での大きな課題となっています。

そこで今回は、本事業の大きな目的である公共施設の整備のうち、『みちづくり』について特集します。

みちの役割とは…？

● 人や車が通るところ

まちにあるすべての土地、建物や施設への出入り、荷物の搬出入は、道路を通じて行われます。つまり、皆さんの通勤・通学、買物、荷物の配達といった日常生活を行うための基本が「みち」です。

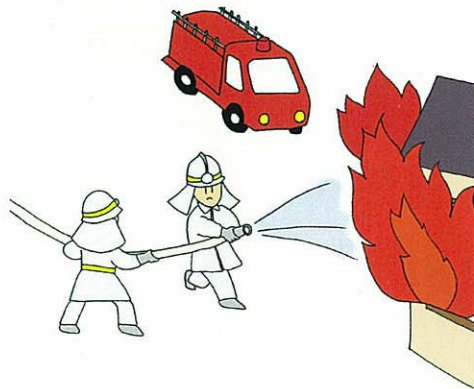


● ライフラインの通りみち

皆さんの生活を支えている電気・ガス・水道といった「ライフライン」は、道路の地下や道路脇の電線を通して、皆さんの家庭に送られます。また、ケーブルテレビ（CATV）やパソコン通信も、道路空間内の回線を通じて行われます。

● 快適な住環境の形成

みちはその沿道の土地・建物に対して、日照、通風、採光といった生活上の基盤を確保します。また、みちに面する部分の緑化などにより、まちの景観形成にも大きな役割を担っています。

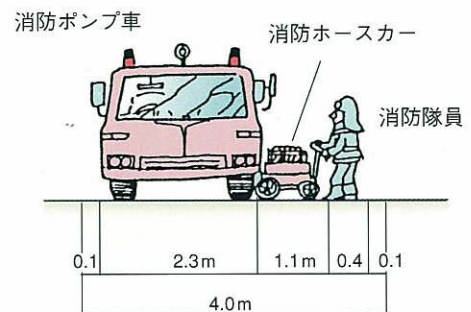


● まちの防災性の向上

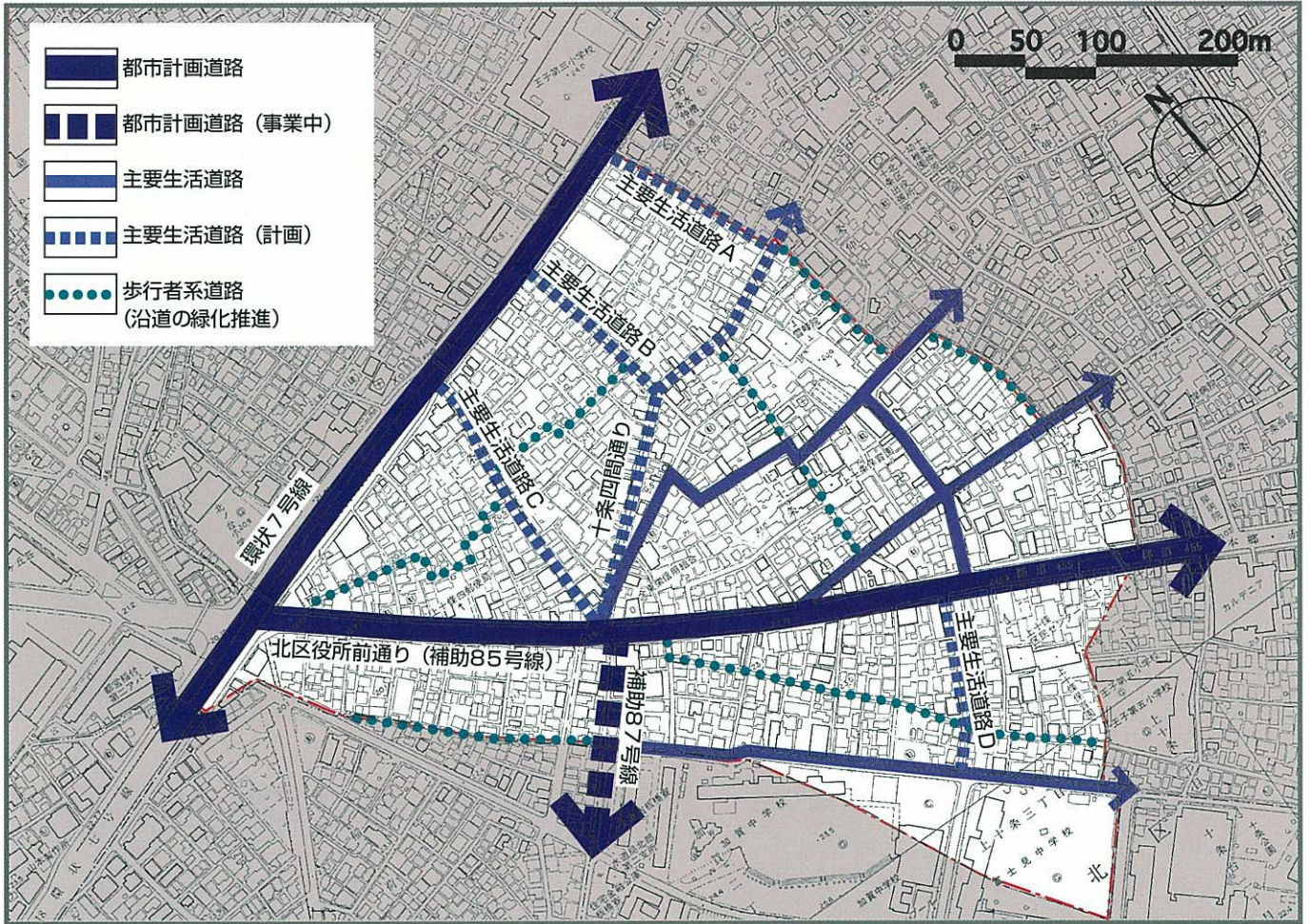
みちは、緊急時には消防活動・救援活動の場となるほか、避難路としての機能も担います。また、火災が発生した際の「焼け止まり」空間としても期待されます。

みちづくりコラム

建築基準法第42条2項では「既に建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路は、その中心から2mの線を道路境界線とみなす。」と規定されています。皆さんが建て替える際に、道路の中心から2mずつ後退していただくのはこのためです。4m幅員にする理由としては、右図のように平常時の消火活動に必要な最低限の幅員であるとされています。



地区のみちづくり構想図



『みちづくり』の事業主体と手法

- **都市計画道路補助87号線** …… 都市計画道路補助87号線は東京都と北区が協力して、都市計画法に基づき、国の補助金を活用して道路整備を行います。
- **地区内の主要生活道路** …… 十条四間通りや主要生活道路A～Dといった道路は、沿道での建て替えの際に後退をお願いして、後退により生み出された土地を活用して、区が拡幅整備を行います。
- **狭あい道路の拡幅と行き止まり道路の解消** …… 幅員4m未満の狭あい道路は、区の『狭あい道路拡幅整備事業（後退した部分は区が整備し、門扉や塀等の撤去費を助成するものです。）』を活用して、皆さんと区が協力して拡幅整備を行います。また、行き止まり道路は、区が建替計画のない土地を取得するなどして、通り抜けができるように整備を行います。
- **沿道の生垣化** …… 沿道の生垣化は、区の『生垣造成助成制度（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する事業です。）』を活用して、地域の皆さんに緑化をお願いすることになります。

みちづくりのイメージ

● 都市計画道路の整備

都市計画道路補助87号線は、整備の早期実現に努めていきます。



● 主要生活道路の整備

地区の骨格となる主要生活道路は、それぞれの道路の位置と特性にあわせて整備をはかっていきます。

【十条四間通りの整備】

十条四間通りは比較的自動車の交通量が多いことから、安全な歩行者空間を確保していくため、沿道の建て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。



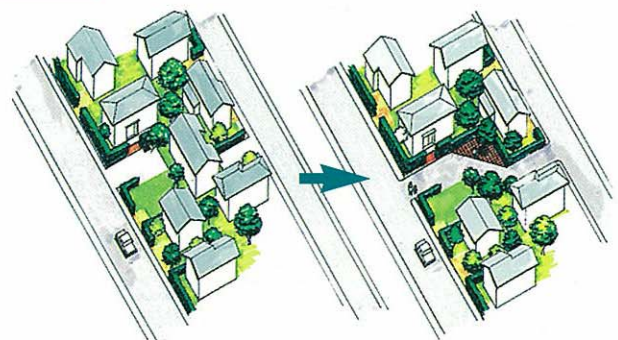
【主要生活道路A～Dの整備】

主要生活道路A～Dは、消防活動が困難で危険な地域の解消のため、沿道の建て替えにあわせて、消防自動車が行き止まり道路に拡幅していくことをめざします。



● 狭あい道路拡幅と行き止まり道路解消

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を確保していただきます。また行き止まり道路は、通り抜けられるよう解消をめざします。



● 歩行者系道路

地区内の道路の中でも商店街付近、学校付近等、特に歩行者の通行が多く見込まれる道路では、沿道の生垣化とともにカラー舗装として、歩行者に優しい道路としていきます。



みちが狭いと…？

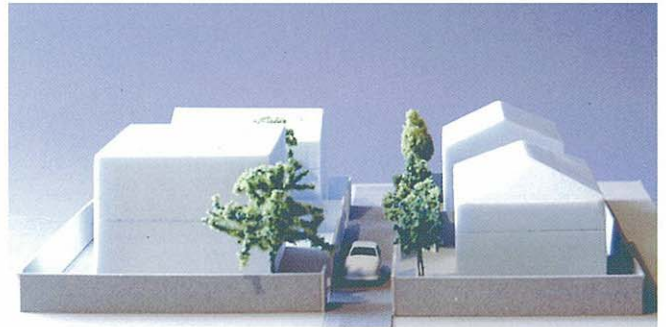
みちが狭いと、「消防自動車が通りにくく、火災が発生した際の延焼が心配である」、また「日照・通風・採光が十分に確保されず良好な住環境が保てない」といった問題が起きてきます。

ここでは模型写真を使って、みちの広さ（幅員）とまちの様子についてみてみました。

● 幅員2.7mの場合

幅員2.7m程度の場合、みちの両側の建物はかなり接近しており、それぞれの建物には十分な日照や通風が確保されず、街並みも大変窮屈な感じがします。

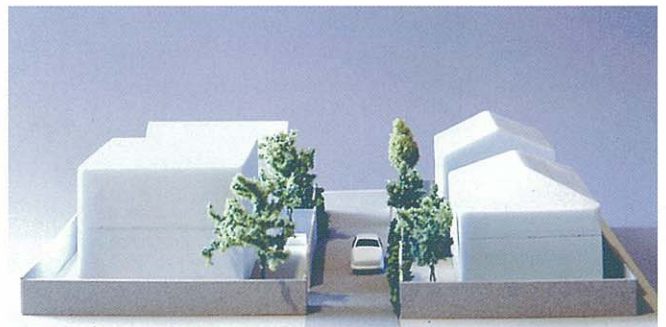
また、車が1台通ると、両側の塀との間は40～50cm程度しかなくなり、歩行者は大変危険を感じます。また、梯子やホースなどを積んだ消防車は、通行も角で曲がることもできず、消防活動が困難になります。



● 幅員4.0mの場合

幅員4.0m程度の場合は、2.7m程度の場合に比べて街並みにやや余裕が生まれて、日照や通風もおおむね確保できるようになります。

また、消防自動車等の通行は可能となり、普通の大きさの自動車ならばなんとかすれちがうことは可能となりますが、実際には止まっている自動車や自転車、あるいは電柱などにより、十分な空間が確保されない場合もあります。



● 幅員6.0mの場合

幅員6.0m程度の場合は、街並みにかなり余裕が生まれ、両側の建物の日照や通風についても十分確保できるようになります。

また、万一火災が発生した場合にも向かいの建物へ燃え移る危険性は低くなり、仮に自動車や自転車が止まっている場合にも消防自動車等は通り抜けすることが可能となり、消火活動を円滑に行うことができるようになります。



まちづくりの話題から

『三・四まちづくり協議会』が発足しました！

上十条三・四丁目地区では、平成6年4月から『密集住宅市街地整備促進事業』によるまちづくりに取り組んでおりますが、地元でも「住民自身の手で災害に強いまちづくりを考えていこう」という気運が高まり、平成8年1月、三丁目町会、四丁目町会の両方にまたがる『三・四まちづくり協議会』が発足しました。

『三・四まちづくり協議会』では、木造住宅密集地域の住環境や防災性の改善と地域の活性化を図り、まちづくり事業の推進を行うことにしています。具体的には、「先進事業地区の視察」・「建替相談会の開催」・「ニュースの発行」・「まちづくりへの提言」等の活動を行っています。



阪神・淡路大震災について

平成7年1月17日早朝に阪神・淡路地方を襲った地震は、多数の家屋を倒壊させた上、そこから発生した火災も加わって、多くの尊い人命を奪いました。地区全部が焼失してしまった地域も少なくありません。そのような中、地震直後の消火活動や復興活動において、住民自らが積極的に活動した地区の一つに神戸市長田区まのの真野地区があります。

真野地区では、地震直後に住民自らがバケツリレーによる消火活動を行い、このため大火には至りませんでした。また、危険物の回収やゴミの焼却、巡回夜警や、避難所まで歩いてこれないお年寄り一人ひとりにまで行き渡るように、物資の全戸配布も行いました。震災対策の事務局をいち早く構成したのも「まちづくり推進委員会」のメンバーでした。日常的な組織のネットワークが、そのまま非常時にも対応できた好例となっています。



復興途中の真野地区—写真左側の木造建物は大きな被害を受けましたが、まちづくり事業で建てた写真右側の『コミュニティ住宅』は被害を免れたことから、地区のまちづくり活動のシンボルとなっています。

●このパンフレットについてのお問い合わせ先：

北区都市整備部整備推進課

北区王子本町1-15-22

TEL. 3908-1111
内線2822

(財) 北区まちづくり公社

北区上十条2-27-19

TEL. 5993-1305



北区コミュニケーション・マーク

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュースNO.8



発行：北 区 都 市 整 備 部
(財) 北区まちづくり公社
平成 10 年 2 月 発 行

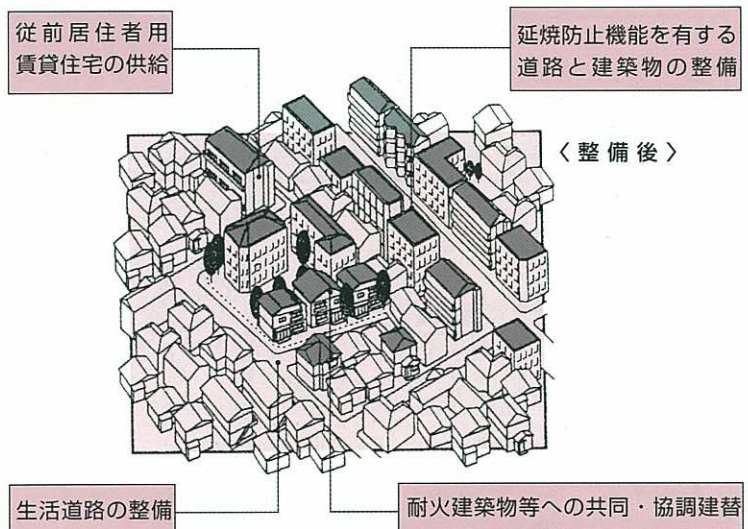
上十条四丁目まちかど広場の完成予想模型

～密集整備法が施行されました～

この度、木造住宅等が密集している市街地の整備を進めるための新しい法律として「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（通称『密集整備法』）」が平成9年5月に公布され、同年11月8日より施行されました。

この『密集整備法』は、平成7年1月に起きた阪神・淡路大震災の教訓から、大規模地震時に市街地大火を引き起こす恐れがあるなど、防災上危険な状況にある密集市街地の整備を、総合的に進めるための制度としてつくられました。

【『密集整備法』によるまちづくりのイメージ】



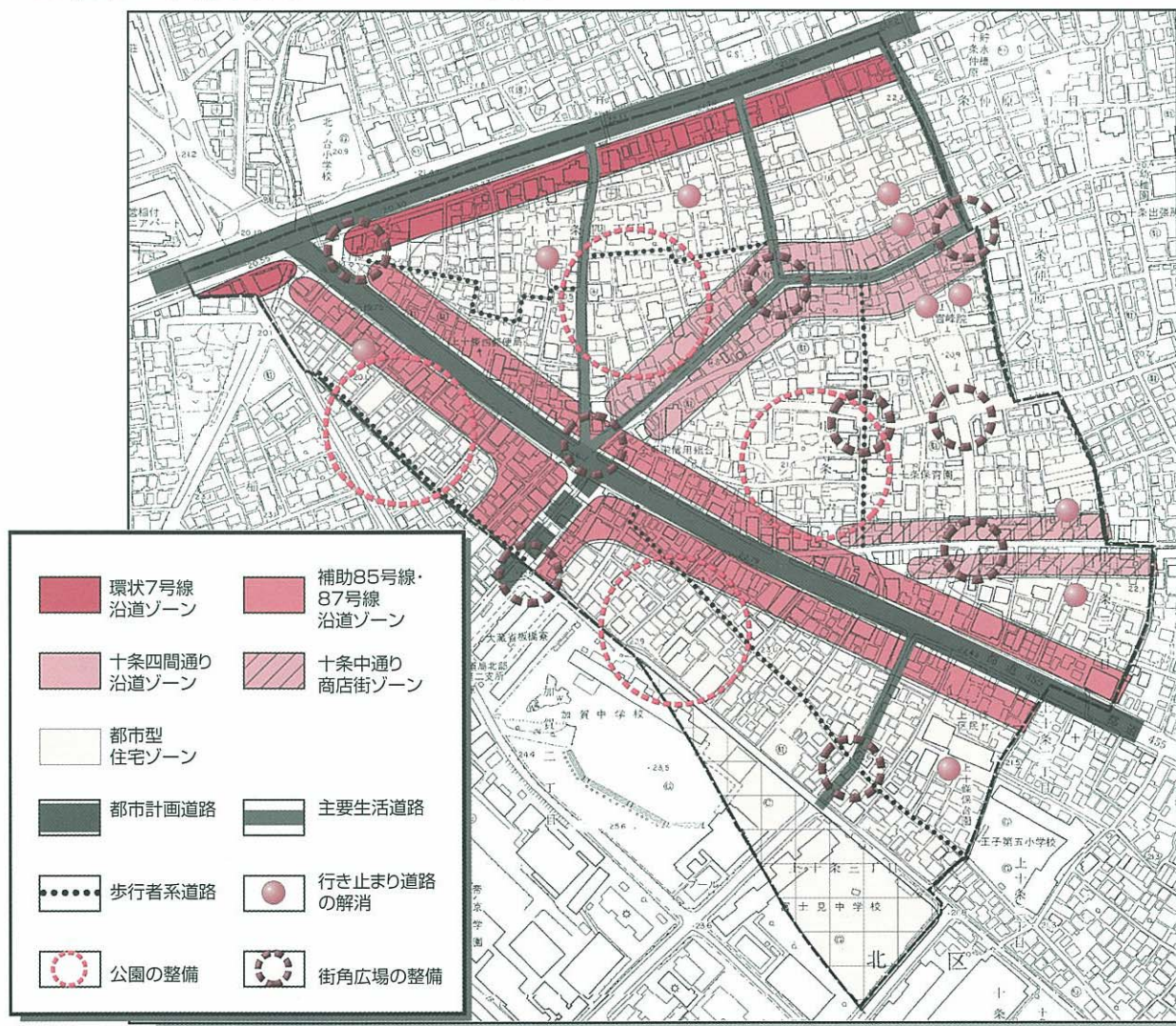
防災都市づくりの取り組みについて

東京都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて、地震に強い都市づくりを一層進めるため、「防災都市づくり推進計画」を策定し、この計画に基づいて、防災都市づくりに係る様々な施策を積極的に展開しています。

以前にミニニュース等でお知らせいたしました、都では平成9年3月に策定した「防災都市づくり推進計画<整備計画>」において、上十条三・四丁目地区を含む十条地区を「木造住宅密集地域等」の中でも特に木造住宅が密集し、地震等の災害の際に建物の倒壊や延焼の恐れのある11の『重点地区』の1つに位置づけました。

上十条三・四丁目地区では「密集住宅市街地整備促進事業（通称「密集事業」）」によるまちづくりが進められていますが、区では、当地区が『重点地区』に位置づけられ、また「密集事業」によるまちづくりを進めていることから、『密集整備法』の適用を先行的に行うことを検討しています。なお現在、上十条三・四丁目地区の他、都内の21の密集事業地区で『密集整備法』の適用が検討されています。

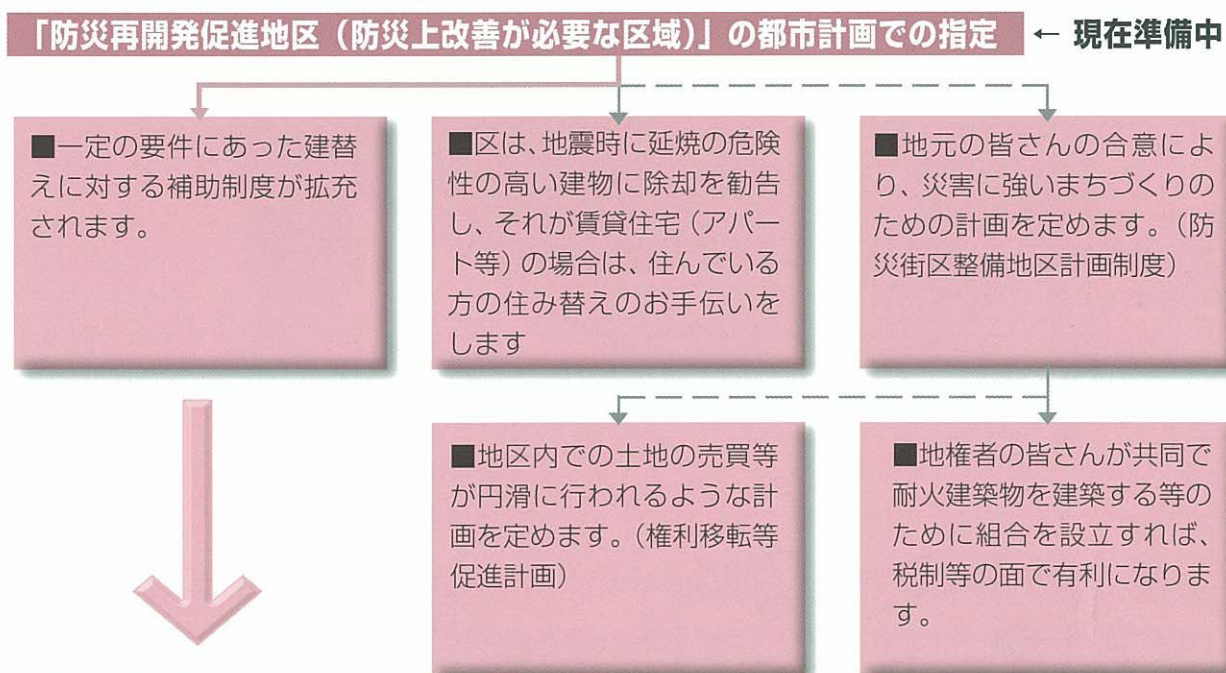
上十条三・四丁目地区のまちづくり計画図



防災再開発促進地区指定の準備を始めます

『密集整備法』に基づくまちづくりは、防災上改善が必要な密集市街地の区域（「防災再開発促進地区」といいます。）を、東京都の都市計画に定める（指定する）ことがスタートとなります。「防災再開発促進地区」が指定されると、これまで行ってきた「建替えに対する補助制度」が拡充されるほか、地域の皆さんの合意に基づき、『密集整備法』に盛り込まれた様々なまちづくり制度が活用できることになり、「災害に強いまちづくり」をより具体的に進められるようになります。

【『密集整備法』の概要と流れ】

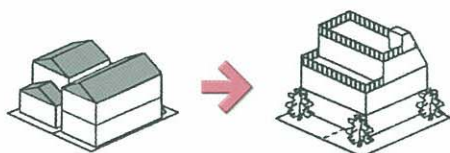


【拡充される補助制度】

新たな補助内容	現在の補助内容
一定の面積以上の敷地において老朽建物等を、共同化・協調化により耐火建築物等へ建替えるものであれば、用途、階数にかかわらず補助の対象になります。 ○共同建替・協調建替ともに敷地面積 200m ² 以上	一定の面積以上の敷地において老朽建物等を3階建て以上、耐火構造等の共同住宅（賃貸）へ建替えるものが対象になります。 ○個別建替の場合：敷地面積 100m ² 以上 ○共同建替の場合：敷地面積 150m ² 以上

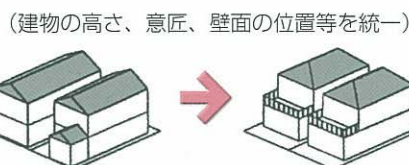
共同建替とは

2つ以上の敷地の上に、2人以上の所有者が一緒に1つの建物を建てる



協調建替とは

隣あった2つ以上の敷地で、設計上の一体性に配慮した建物を、それぞれの敷地で建てる



（建物の高さ、意匠、壁面の位置等を統一）

地元説明会のご案内

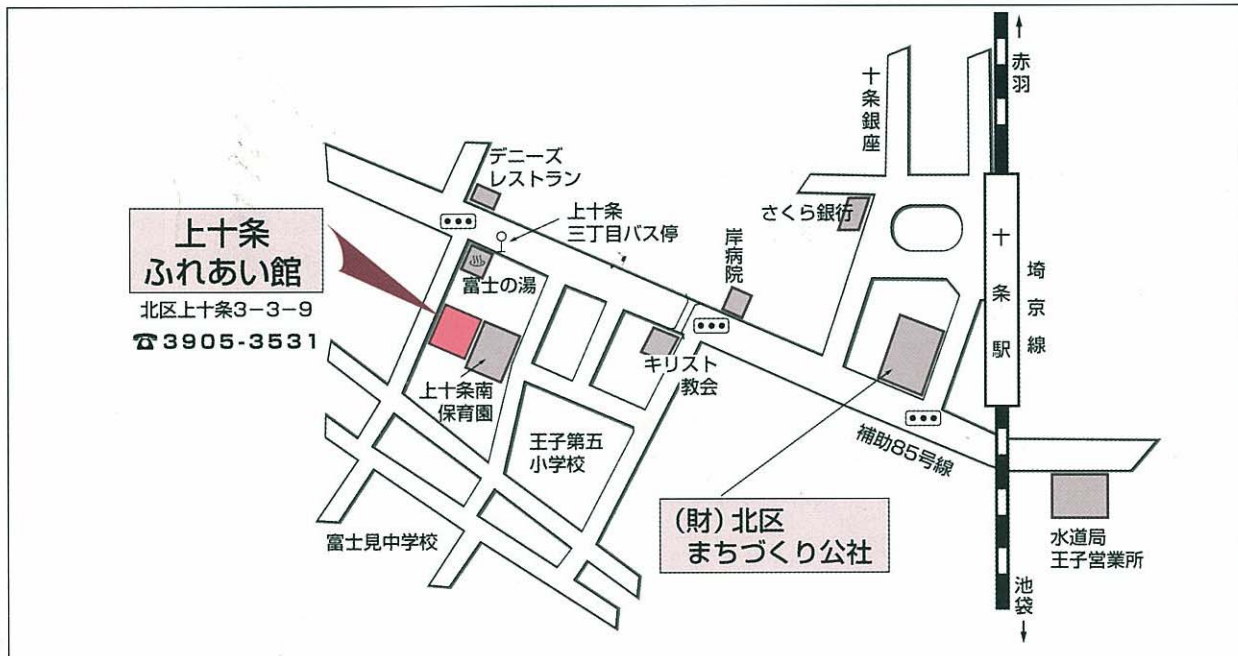
区では、『密集整備法』に基づく「防災再開発促進地区」を都市計画に指定することを目指して準備を進めていきたいと考えており、現在の予定では平成9年度末(10年3月頃)に区としての考え方をまとめ、東京都に提出する予定です。

そこで、「防災再開発促進地区」の指定と今後のまちづくりの進め方について下記のとおり「地元説明会」を開催させていただきます。お忙しいこととは存じますが、多くの皆さんがご参加くださいますよう、よろしくお願いいたします。

「防災再開発促進地区」の指定についての地元説明会

- 日時:平成10(1998)年3月13日(金) 午後7:00~
- 場所:上十条ふれあい館1階ホール(案内図参照)
- 内容:「防災再開発促進地区」の指定について

【会場案内図】



このニュースについてのお問い合わせは

北区 都市整備部 整備推進課 北区王子本町1-15-22 TEL.3908-1111
内線2822
(財)北区まちづくり公社 北区上十条2-27-19 TEL.5993-1305

