

さくらだい

建替え支援特集



江古田

えこだより



ひがし
ながさき

平成13年11月発行
練馬区都市整備部住宅課

江古田北部地区で建替えをお考えの方に

～建替えについての支援・助成・融資のご紹介～

練馬区は、江古田北部地区で平成4年度から密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）による災害に強いまちづくりを進めています。

取り組みのひとつとして、地区内で行われる住宅の建替えに、費用の一部を助成したり（老朽建築物等建替え助成制度）、これから建替えを検討しようという方へのコンサルタントの派遣などの支援を行っています。密集事業以外にも幅員4m未満の細街路の拡幅に伴う費用の助成など、建替えの際に活用できる制度もあります。今回はこれらの建替え支援の内容を特集でご紹介します。

また、密集事業では助成の対象にならない店舗部分に対する融資が可能な住宅金融公庫の「都市居住再生融資」もご紹介します。

さらに、建替えについてのお悩みをお聞きする場として、『すまい建替え相談会』を定期的実施していますので、是非ご利用ください。



助成を行った賃貸住宅

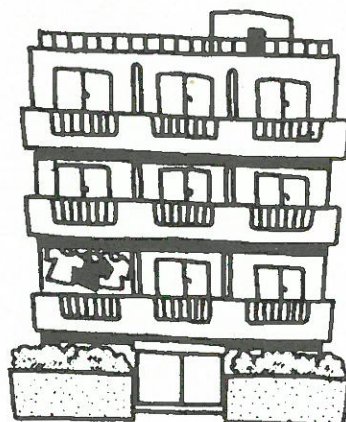
住宅等の建替えへの
資金の助成（2ページ）

細街路拡幅に伴う
費用の助成
（3ページ）

建替えを検討するための
コンサルタント派遣
（2ページ）

生け垣化への助成
（3ページ）

住宅金融公庫による
店舗を含む建物への
建替え資金融資
（3ページ）



建替え相談の窓口
としてすまい建替え
相談会の開催
（4ページ）

1. 練馬区の建替え支援制度の紹介

～密集事業地区内の建替え支援制度～

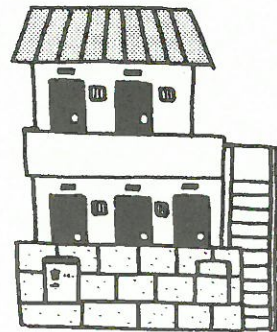
住宅等の建替えへの資金の助成

～老朽建築物等建替え助成制度～

密集事業地区内で、木造アパートをはじめ、住宅・店舗・工場などを、耐火構造等の共同住宅に建替える方で、一定の要件をみたされる方に、建替え費用の一部を助成しています。共同住宅には自宅を含んでもかまいません。

■助成の要件

- 敷地の規模 ～個別建替えの場合は100㎡以上、共同建替えや協調建替えの場合は150㎡以上となっています。
- 建替え前の建物～木造アパートまたは、耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場。
- 建替え後の建物～建替え後の用途が共同住宅等で、構造は耐火構造または、準耐火構造とし、原則として地上3階建て以上の建物。



※この他、住宅の規模と設備、住環境に関することなどの要件があります。

■助成の内容

- 建築費の助成～建替えの設計費用、建物の取り壊しや整地などの費用、引越し費用、共用施設整備に要する費用のそれぞれ2/3を助成します。
- 家賃助成 ～建替えを行う賃貸住宅の入居者のうち、高齢であることや公営住宅入居資格の収入基準内であることなどの入居基準にあてはまる方には、家賃の差額を助成します。
- 利子補給 ～建物の建設資金の利子の一部を助成します。

建替えを検討するためのコンサルタントの派遣

密集事業では、事業の主旨にあった建替えについて、一級建築士などの専門家を無料で派遣し、建替えの検討が進められるよう支援しています。個建替えだけでなく、協調建替えや共同建替えのように近所の方と一緒に建替えの検討にもコンサルタントの派遣を行っています。



住宅のあっせん

密集事業の施行に伴い、賃貸住宅を撤去する場合、入居要件を満たす方については、従前居住者用住宅（区立練馬住宅、区立小竹住宅）及び都営住宅への入居をあっせんします。

また、建替え時に一時的に住宅を必要とする方には従前居住者用住宅をあっせんします。

密集事業への問い合わせ：練馬区都市整備部住宅課 3993-1111（内線8647）

～その他の建替え支援制度～

細街路拡幅に伴う費用の助成

～狭あい道路拡幅整備事業～

幅員が4mに満たない「狭あい道路」に接する敷地に建物をつくる場合には、建築基準法などのルールで、道路中心から2mを原則とした後退用地とすみ切り用地を整備し、道路としての空間を確保する必要があります。その際の工作物の撤去及び整備の工事費の一部について助成を行っています。詳しくは下記にお問い合わせください。

問い合わせ：練馬区都市整備部建築第2担当課 3993-1111

生け垣化への助成

～生け垣化助成～

住宅等に生け垣をつくる場合、一定の条件の下で区の助成が受けられます。詳しくは下記にお問い合わせください。

問い合わせ：練馬区土木部公園緑地課 3993-1111

2. 住宅金融公庫の融資制度の紹介

住宅金融公庫では、まちづくりに貢献する建替えについて有利な条件での融資を行っています。この融資では、これまで対象とならなかった店舗併用住宅の店舗部分にも融資が受けられ、地区計画の範囲であれば個別の建替えでも利用することができます。

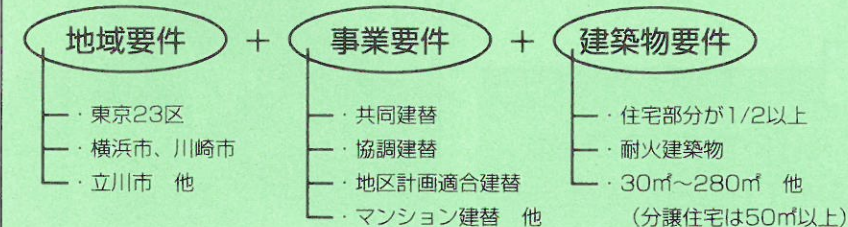
住宅金融公庫からのお知らせ ～都市居住再生融資のご紹介～

「こんなまちに住みたい」「こんな家に住みたい」

地権者の方が、協力して住宅の建替を行う場合等において、「都市居住再生融資」をご利用ください。この融資では、融資額や金利の優遇、計画段階における必要な費用に対する融資など、皆様のまちづくりを応援していきます。

■融資概要

●融資を受けることができる方（以下の要件を全て満たす方）



●融資メニュー

・計画段階、建設段階、分譲段階の3つ段階に応じて資金を融資します。

*詳しくは、「住宅金融公庫東京支店まちづくり融資課」までお問い合わせください。ホームページでもご案内しております。

Tel：03-5261-5986（営業時間9:00～17:00 毎週土曜・日曜日、祝日及び年末年始は休業）

ホームページ：http://www.Tokyo.jyukou.go.jp/

■特徴

- 所要資金の80%融資
- 最優遇金利である基準金利を適用
- 返済期間が最長35年
- 住宅・店舗などを一体的に融資
- 事業計画段階から融資
- 狭小宅地でも共同化すれば対象
(併せて100㎡以上)

3. 『すまい・建替え相談会』のお知らせ

建替えについてのお悩みをお聞きする場として『すまい・建替え相談会』を開催しています。練馬区の職員と専門のコンサルタントがアドバイザーとしてご相談にお答えします。次回は右記の日程で行います。お気軽にご参加ください。

～こんな相談がありました～

Q.60坪弱の宅地で、築50年くらいの住宅とアパートを建替えたいと思っています。建替えの助成制度について教えてください。

A.助成を受けるには、助成の要件（2ページで紹介）に適合することが必要です。助成の要件に適合するか、どのような建物計画ができるかなどの検討に、専門のコンサルタントを無料で派遣することができます。

Q.自宅の前面道路の道路拡幅（小竹通り）の時期を教えてください。

A.小竹通り（A路線）では、北から順に、担当部署の職員が用地買収へのご協力をお願いにうかがっています。なお、拡幅部分に建物がある場合には、建物を調査させていただき、その補償についてもご紹介しています。

まちあい室 ～編集後記～

今年度も、「まちづくりアンケート」を行います。10月からは右図の栄町の範囲で実施し、羽沢でも1月ごろに実施する予定です。ご協力をお願いします。

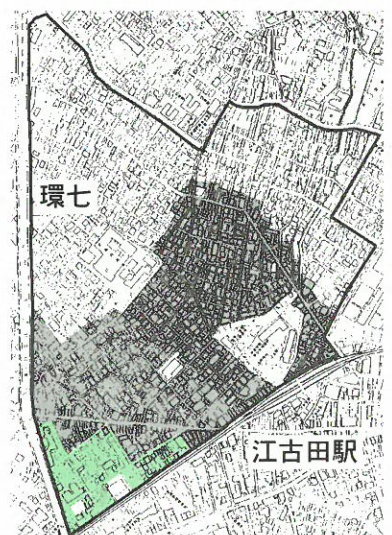
また、11月には昨年につき小竹町防災訓練にワークショップコーナーを出させていただきますので、次号ではその内容もご報告したいと思います。

練馬区都市整備部住宅課 3993-1111（内線8647）担当 井崎、室岡、中村

すまい建替え相談会

日時：11月28日（水）
午後2時～8時
場所：小竹町会館

会場案内



■ H10～12年度実施範囲
■ H13年度実施範囲