



市街地住宅密集地区再生事業の 事業計画を作成しました

北町地区では、災害に強く、安全で住みよい街づくりのため、市街地住宅密集地区再生事業の計画を地域のみなさんとともに進めてきています。

これまでに、地区の現況調査や地域のみなさんを対象にしたアンケート調査、住民説明会などを行い、「まちづくりの構想」を取りまとめました。

その構想をもとに、まちづくりの基本的な方針を示す「整備計画」を作成し、平成9年3月に建設大臣の承認、9月に東京都知事の承認を得ることができました。

整備計画に基づく事業の実現のためには、事業実施にあたっての具体的な計画を示す「事業計画」が必要となります。

そこで、北町地区では地域の方のご意見などをもとに、事業実施に関わる整備方法などを示した「事業計画」を作成しました。

事業のメニューなどは以下のようになります。

事業のメニュー

- ・ 老朽住宅などの建て替えの推進
- ・ 建物の共同化などの推進
- ・ 道路の整備（生活幹線道路2路線、主要生活道路4路線、行き止まり道路の解消1か所）
- ・ 公園や緑道の整備（約8,000㎡）

整備のしかた

- ・ 建て替えや共同化の推進
地区内で市街地住宅密集地区再生事業の制度に沿って建て替える建て主の方を対象に助成を行います。
- ・ 道路、公園・緑道の整備
必要な箇所の用地の買収や建て替え時の建物の後退などにより、整備を図ります。

練馬区市街地住宅密集地区再生事業では

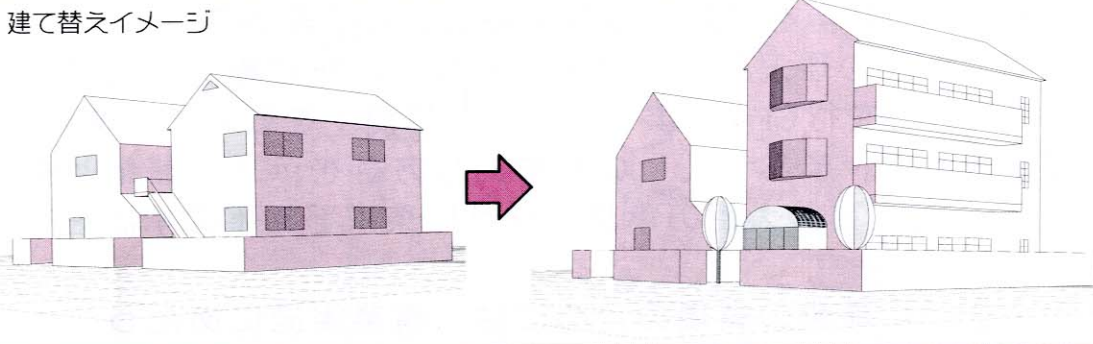
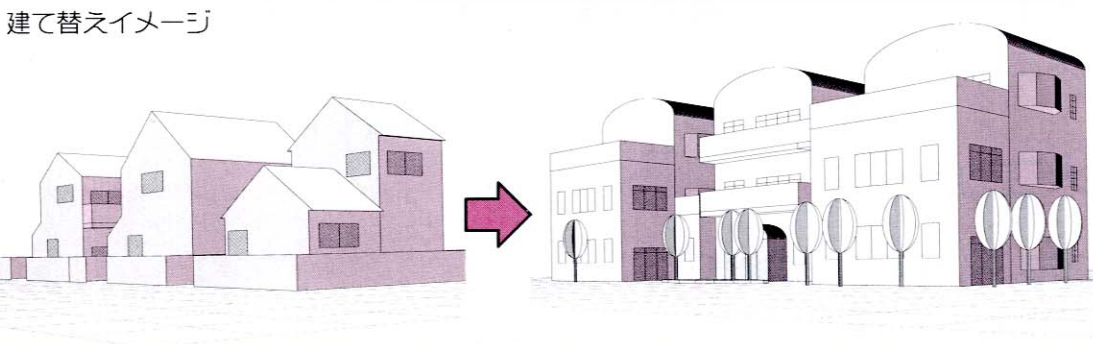
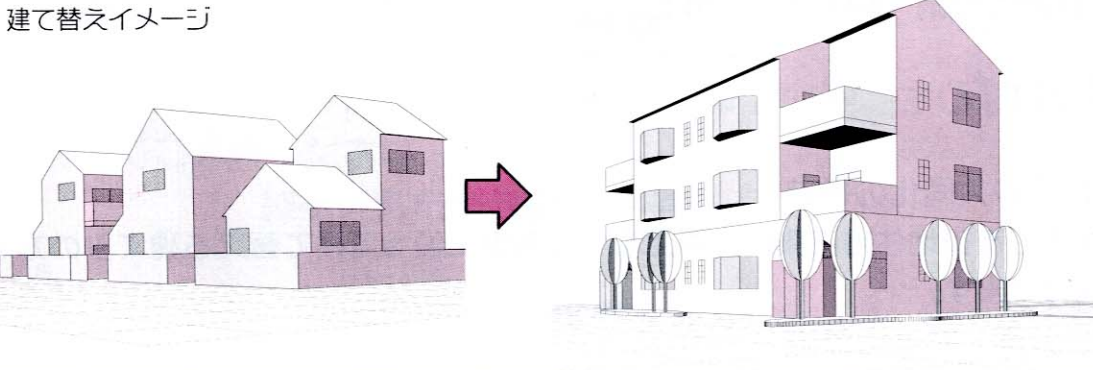
老朽住宅等の良好な建て替えを支援します

老朽住宅等建て替え促進助成

市街地住宅密集地区再生事業では区内で行われる良好な建て替えに対して、一定の条件のもとに、支援・助成を行います。

この助成は、区内で木造賃貸住宅や老朽住宅を耐火建築物等の共同住宅（自宅を含んでもかまわない）に建て替える方に、国・東京都・練馬区がその費用の一部を補助金としてお支払いするものです。

<建て替えの例>

個別建て替え	土地所有者等が単独で賃貸部分のある共同住宅に建て替える場合
建て替えイメージ 	
協調建て替え	複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて、各戸の敷地で建て替える場合
建て替えイメージ 	
共同建て替え	複数の土地所有者等が、共同で住宅を一体的に建て替える場合
建て替えイメージ 	

助成を受けるための条件	敷地の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・個別建て替えの場合 100㎡以上 ・協調建て替えの場合 200㎡以上 ・共同建て替えの場合 150㎡以上
	建物の用途と構造	<ul style="list-style-type: none"> ・従前は木造賃貸住宅か、建築後15年以上の木造の住宅であること。あるいは耐用年数の2/3を経過した建物であること。 ・建て替え後の建物は賃貸部分のある共同住宅であり、かつ構造が耐火構造又は準耐火構造であること。原則として地上3階建て以上とする。
	住宅の規模と設備	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅が2戸以上であり、かつその面積が全体の住宅部分の面積の1/2以上であること。 ・賃貸住宅に占めるファミリー世帯住宅の割合が1/2以上であること。 ・床面積が37㎡以上120㎡以下で、ファミリー世帯住宅として2部屋以上の居住室を有していること。(ただし単身者用は21㎡以上で、一部屋以上の居住室を有していること) ・各戸に台所・浴室・水洗便所・収納設備を備えていること。
	住環境に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の壁面を50cm以上後退するか、敷地の5%の緑地を、前面道路に接して確保すること。 ・公共用地として必要が生じた場合には、敷地面積の1%以内を区に売却できること。
支援・助成の内容	建築費の助成	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費、除却費、建て替えに伴う補償費、空地等整備費の一部が助成されます。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の設計費 建て替えの設計費用のうち2/3が助成されます。 2. 既存建築物の除却費 建物の取り壊し、整地費などの費用のうち2/3が助成されます。 3. 建て替えに伴う補償費 引っ越し費用の2/3が助成されます。 4. 空地等整備費 建て替え後の敷地の空地を整備する費用の2/3が助成されます。
	家賃助成	<ul style="list-style-type: none"> ・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当てはまる方には、家賃の差額を助成します。
	利子補給	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の建設資金の利子の一部を助成します。

木造住宅(自己用)の不燃化建て替えに対する融資あっせん

東京都では木造住宅密集地区内にお住まいの皆さんを対象に、住宅の建て替えに必要な融資先として金融機関をあっせんするとともに、利子の一部を負担し、長期にわたり低利の資金を融資する「東京都住宅建設資金融資あっせん制度」を行っていますので、ご利用ください。

融資を受けるための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和45年以前に建築した木造住宅を建て替えること ・住宅金融公庫の融資を受けること ・償還完了時の年齢が70歳以下であること ・都道府県税等を滞納していないこと ・建て替え後の建物の構造が耐火構造、または準耐火構造であること
融資の利率 (平成9年10月現在)	<ul style="list-style-type: none"> ・当初10年間：年 2.90% ・11年目以降：年 3.70%
償還期間	<ul style="list-style-type: none"> ・最長30年(10年以上5年単位)
融資限度額	次のいずれか少ない額 <ul style="list-style-type: none"> ・4,590万円から住宅金融公庫の融資額を差し引いた額 ・年収による融資額から住宅金融公庫の融資額を差し引いた額
申込受付期間 (平成9年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成10年2月27日(金)まで

整備計画

駅前の生活拠点として活気に満ちた賑わいのある街

緑豊かでうるおいのある都市居住の街

環8をはさんで東西が交流する街

災害に強く、安全で暮らしやすい街

北町地区では、地区を安全で住み良いまちにするため皆さんのご意見などをもとに「市街地住宅密集地区再生事業」の整備計画を作成し、平成9年3月に建設大臣の承認、9月に東京都知事の承認を得ました。

(この内容は平成8年7月の説明会で皆さんに説明したものです。)

事業計画

事業計画には道路、公園等の必要な整備内容を示しました。

北町地区では「整備計画」に基づいた事業の実現のため、「事業計画」を作成しました。

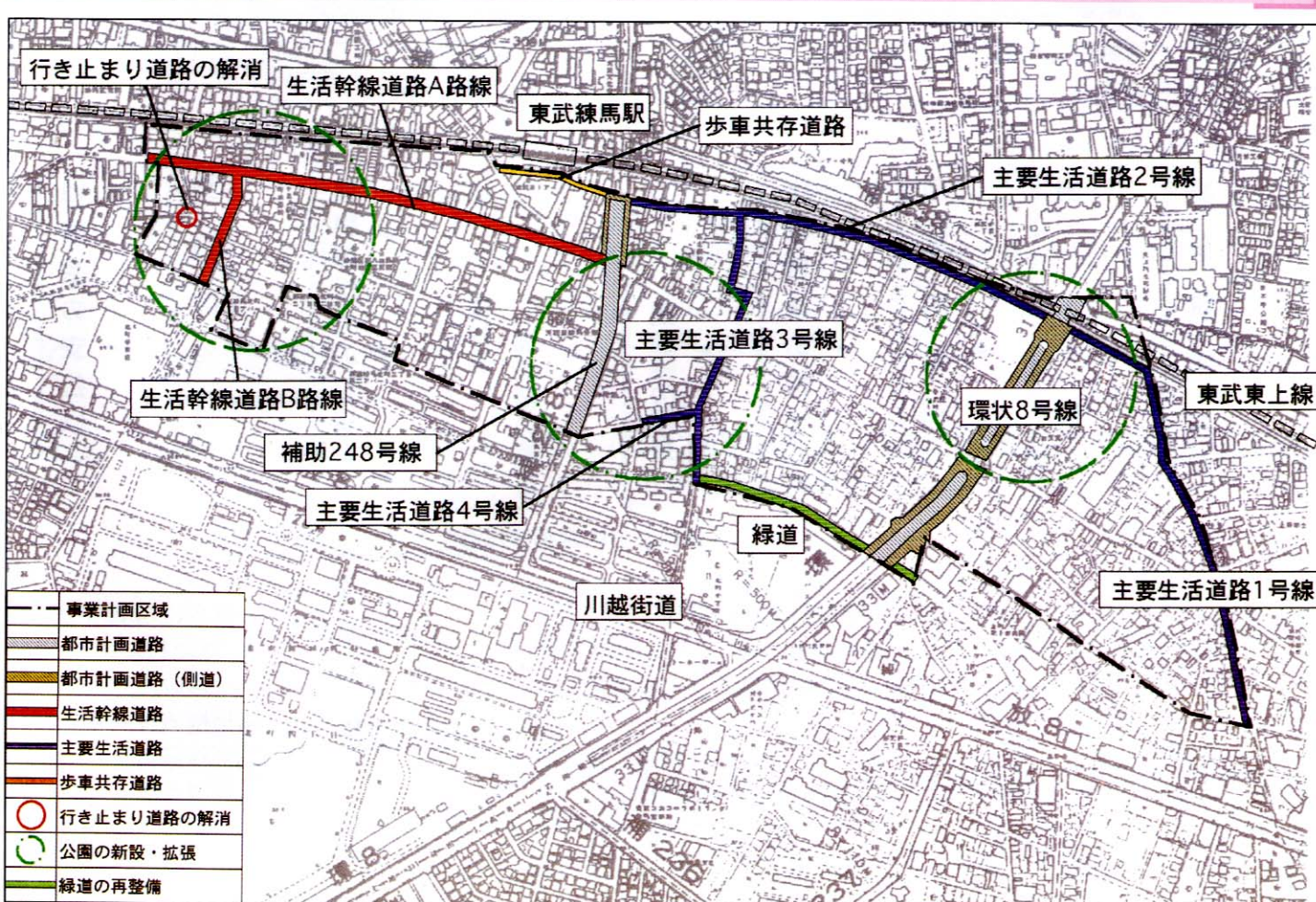
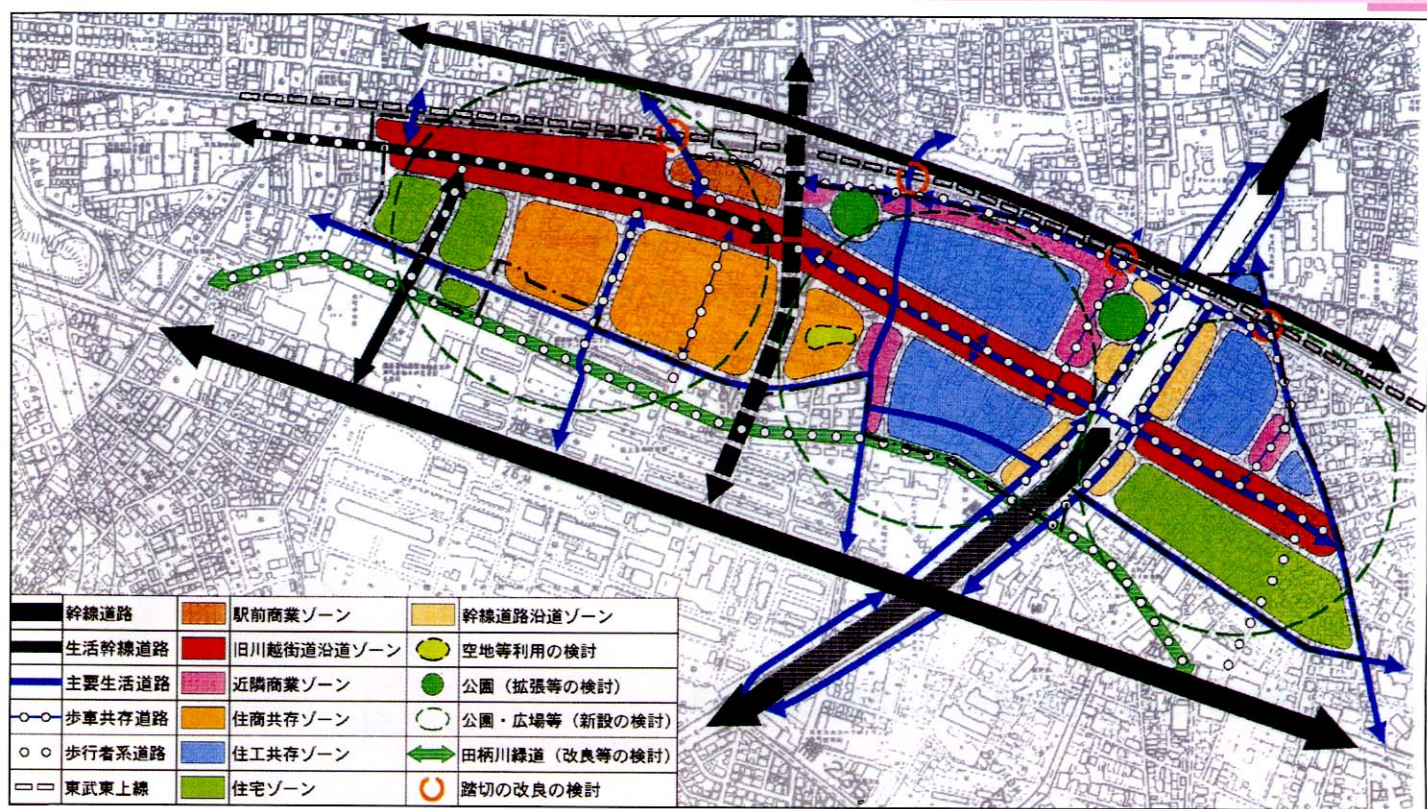
右の事業計画をもとに、国や東京都から事業に関わる費用の補助を受け、皆さんのご協力により整備を行います。

道路整備の計画

施設名	計画幅員	延長
生活幹線道路A路線	9m	500m
生活幹線道路B路線	9m	128m
主要生活道路1号線	6m	364m
主要生活道路2号線	6m	598m
主要生活道路3号線	6m	290m
主要生活道路4号線	6m	60m
行き止まり道路の解消	4m	(新設部分) 8m
歩車共存道路		128m

公園・緑道整備の計画

施設名	面積
公園	(目標) 7,830 m ²
緑道	2,230 m ²

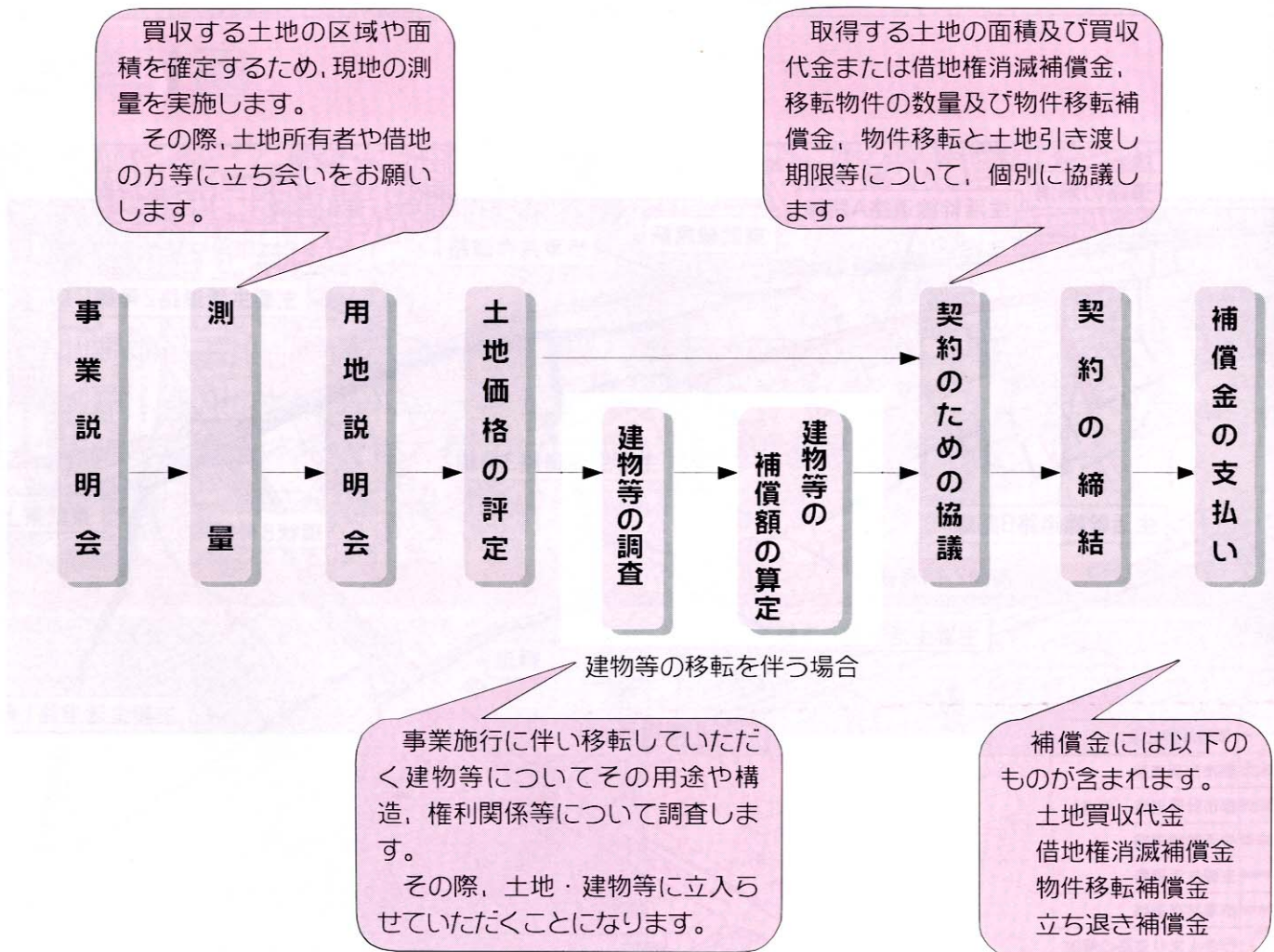


道路・公園整備に際しての補償のあらまし

事業計画では、道路の拡幅・新設、公園の整備を予定しています。これらの整備のためには、沿道の土地所有の方々のご協力が必要となります。

用地の買収や、建物の移転が必要となったときには、用地費や建物移転に必要な費用が補償されます。補償のあらましは以下のとおりです。関係する方には、北町地区の住環境、防災性の向上のため、整備の必要性をご理解いただきご協力を賜りますようお願いいたします。

A. 土地の買収、建物等の移転の手順



B. 土地の買収、建物等の移転に関わる費用の補償

1. 整備に必要な土地は、正常な取引価格で買収します。

この価格は、地価公示法に基づく標準地の価格を基準とし、近傍類似の取引価格、不動産鑑定士の価格等を参考として評価し、さらに学識経験者により構成された練馬区財産価格審議会に諮り、その評定を受けて決定します。

2. 道路の整備に際して、建物の移転が必要となったとき、以下の費用が補償されます。

補償項目	自分の家に住んでいる場合	建築物を賃貸借している場合	
		建築物の所有者	借家人(間借人)
1. 建築物移転料	○	○	×
2. 工作物移転料	○	○	○ (所有している時)
3. 立竹木移転料	○	○	○ (所有している時)
4. 動産移転料	○	×	○
5. 仮住居補償	○	×	△ (仮住居が必要と認められる時)
6. 家賃減収補償	×	○	×
7. 移転雑費	○	○	○
8. 営業補償	○ (営業している時)	×	○ (営業している時)

○：補償の対象となる

×：補償の対象とならない

△：その必要があると認められた場合に補償の対象となる

注：○印等があっても、該当する損失が生じないと認められる時は補償の対象になりません。

C. 税金の優遇措置

市街地住宅密集地区再生事業による公共施設整備のための補償金は、道路法の適用を受けた場合、租税特別措置法に基づく税制上の優遇措置が受けられます。

1. 譲渡所得に対する課税の特例

次のうちいずれか有利な方を選ぶことができます。

- 1) 「特別控除(5,000万円)」
- 2) 「代替資産の取得」

2. 不動産取得税の課税の特例

土地等の譲渡が行われ補償金を取得した場合において、その補償金で代わりの資産を取得したことによる不動産取得税は減額されます。

市街地住宅密集地区再生事業 事業計画の説明会のお知らせ

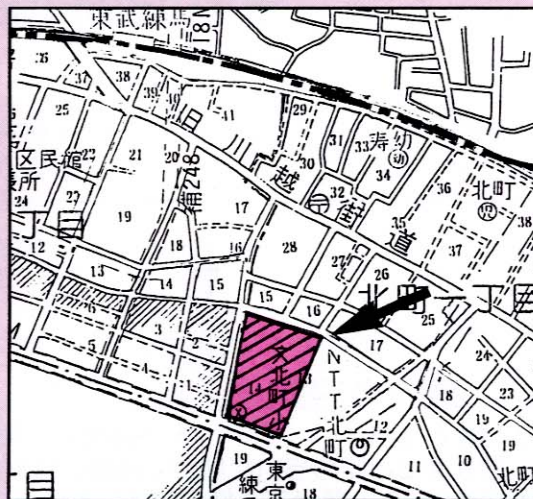
以下のとおり市街地住宅密集地区再生事業の事業計画説明会を実施しますので、ご参加ください。

事業計画説明会

日時：平成9年10月30日(木)

午後7時～8時半(予定)

場所：北町小学校体育館(下図)



・・・お問合せ先・・・

このパンフレットの内容についてのご意見・お問合せがございましたら、お気軽に下記までご連絡ください

練馬区都市整備部 住宅課

担当者 加藤・櫻井

〒176 練馬区豊玉北6-12-1

Tel. 3993-1111 (内線 6536)

