

## まちづくりニュース

平成13年1月

発行：練馬区都市整備部住宅課



## まちづくり講座・建替え相談会にお越しく下さい

新年あけましておめでとうございます。

今年も北町地区において、みなさんと共に災害に強く安全で住みよいまちづくりに、取り組んでいきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

今回のニュースでは、北町地区で初めて企画しましたまちづくり講座のご案内や練馬区初めての密集住宅市街地整備促進事業(以下、「密集事業」という。)を活用した共同建替えの事例の紹介、建替え相談会のご案内などをさせていただきます。

## 「まちづくり講座」がはじまります！

～今回は『税金面からみた密集事業のすすめ』です～

北町地区の密集事業についてみなさんにご理解を深めていただくために、いろいろな視点から密集事業について学習できる場として、まちづくり講座を企画しました。

今回のテーマは、『税金面からみた密集事業のすすめ』です。北町地区で建替えや道路整備をすすめていく場合に、どのような税金面での優遇が得られるかなどについて、公認会計士の先生をお招きして講演をしていただきます。なお、講座の終了後は、個別相談の時間も設けております。

不動産をお持ちの方で、建替えや土地の有効活用をお考えの方は、ぜひご参加ください。

## 第1回 まちづくり講座

- テーマ：『税金面からみた密集事業のすすめ』

(講師：公認会計士・税理士 藤浪 洋介氏)

- 日時：平成13年2月3日(土)

午後2時～3時30分

※講座終了後、個別相談も予定しております。

- 場所：北町地区区民館 3Fアトリエ

(所在地：北町2丁目26番1号)



# みなさん、ご存知ですか？

## ～密集事業を活用した建替えの事例～

密集事業には、古くなった住宅に対して建替えを支援する制度があります。これまで北町地区では、この制度を活用して3棟の住宅が新しく生まれ変わりました。ここでは、そのうち最近（平成12年11月）完成したばかりの共同建替えによる住宅「ルファールきたまち」の事例を紹介します。

### ■きっかけ

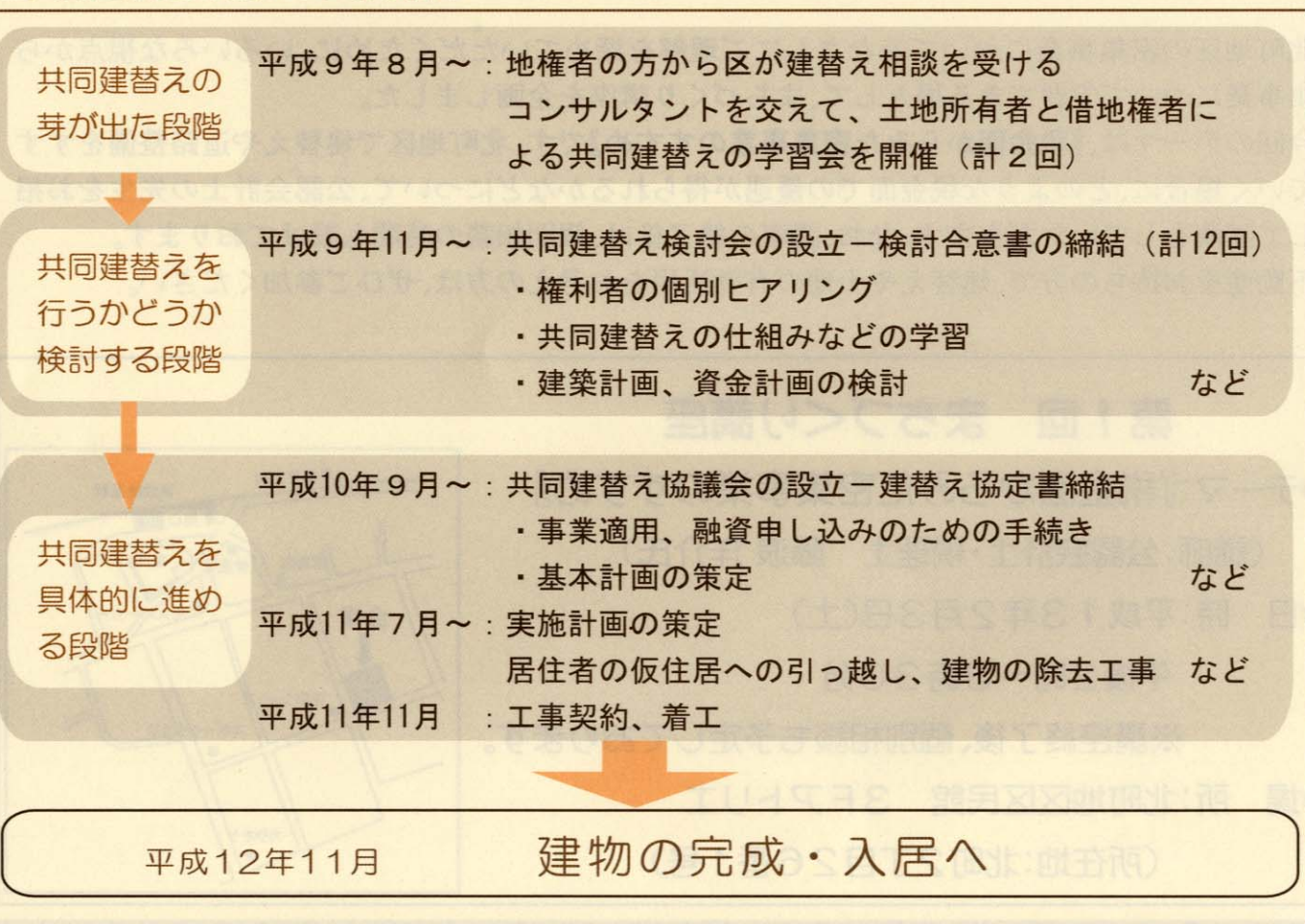
区域内に暮らす借地権者の方が、お母さんの看病のために住宅の建替えを考え、設計事務所に相談しました。ところが、敷地条件が悪いため適法な建替えができないことが判明しました。また、近隣の借地権者の方々も同じような課題を抱えていることや、土地所有者の方も有効な土地利用ができないものかと考えていることなどもわかってきました。

このようなことから、設計事務所から密集事業を活用した共同建替えが提案され、そして、この相談を受けた区からの支援により借地権者と土地所有者による共同建替えの学習会が始まりました。

### ■概要

権利者数9名（土地所有者2名、借地権者7名）による共同建替えて、共同出資方式（各権利者が必要な事業資金を出し合う）と等価交換方式（各権利者の土地・建物の従前の資産価値に応じて建替え後の床を取得する）を合わせた方法で事業が組み立てられています。事業費には、密集事業などの助成制度や住宅金融公庫の各種融資制度を取り入れています。

### ■共同建替え実現までの取り組み

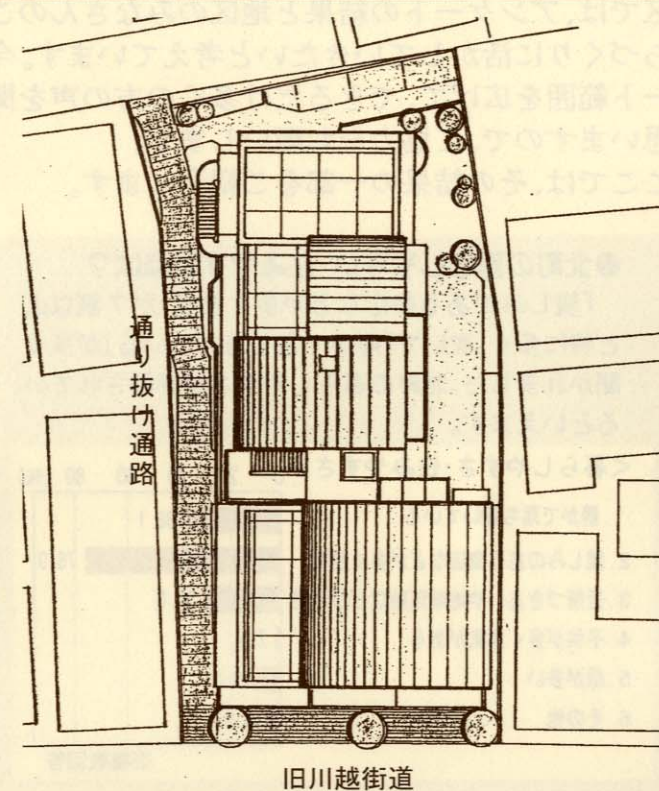


### ■配置図

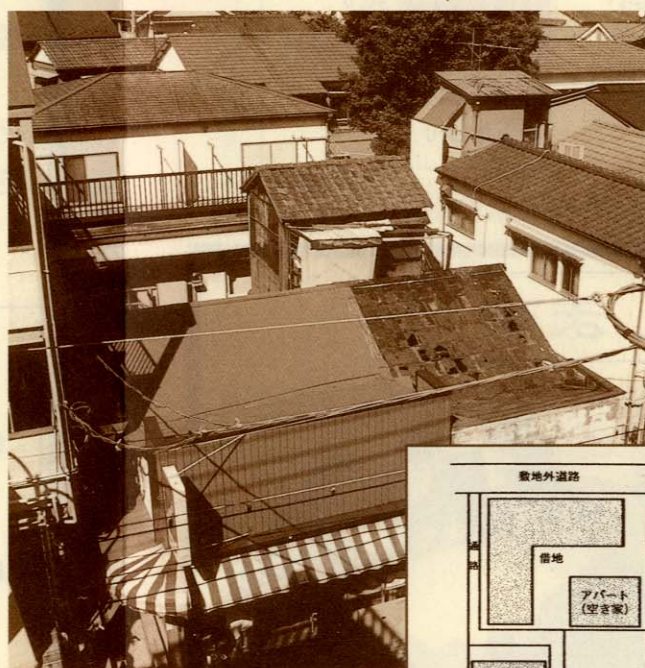
- ・旧川越街道沿いでは、建物をセットバックして建てることにより、ゆとりある商業空間を確保しました。
- ・建替え前からあった通り抜け通路を引き続き敷地の西側に設けました。

### 【建物の概要】

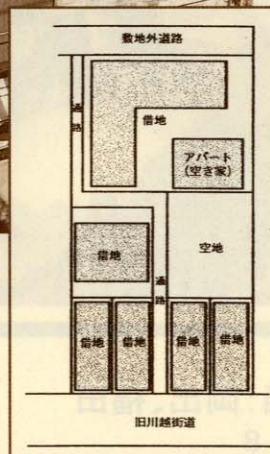
- 鉄筋コンクリート造 5階建て
- 延床面積：約1,700㎡
- 用途：住宅21戸（自己用住宅 5戸）  
（賃貸住宅 16戸）  
店舗3戸



### ■建替え前



### ■建替え後



# まちづくりアンケートを実施しました

～結果の概略をお知らせします～

平成12年10月から11月にかけて、災害に強いまちづくりなどに対する土地や建物権利者の方々に、直接お会いして224人の方からご意見を伺いました(一部郵送)。ご協力ありがとうございました。

区では、アンケートの結果と地区のみなさんのご意見を北町地区のまちづくりに活かしていきたいと考えています。今後も引き続きアンケート範囲を広げて、できるだけ多くの方の声を聞かせていただこうと思いますので、ご協力をお願いします。

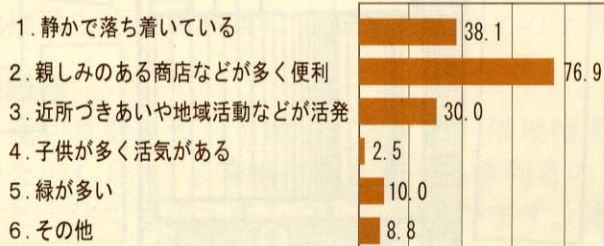
ここでは、その結果の一部をご紹介します。



## ●北町の暮らしやすい・住みやすい点は？

「親しみのある商店などが多く便利」が7割以上と特に多く、次いで「静かで落ち着いている」が多く聞かれました。北町の暮らしやすさが評価されているといえます。

<暮らしやすさ・住みやすさ> 0 20 40 60 80 (%)



※複数回答

## 建替えなどのご意向についてもお聞きしました

2割近くの方が建替えを考えているようでした。

また、近所にお住まいの方々による共同建替えについても約2割の方が関心をもたれていました。

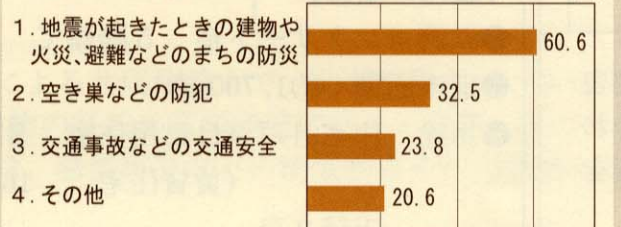
区では、みなさんの建替えに際し、密集事業などの助成制度を有効に活用していただけるよう協力していきたいと考えています。

## ●まちについての不安や不満な点は？

「地震が起きたときの建物や火災、避難などのまちの防災」への不安、「道路が狭い」ことへの不満をそれぞれ6割以上の方が感じています。

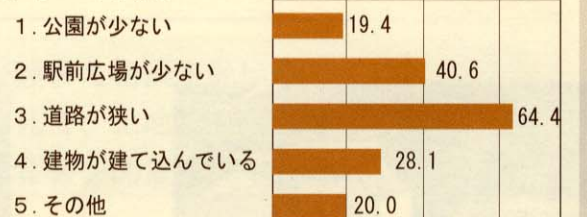
道路が狭いことが、防災上の不安にもつながっているのではないかと考えられます。

<まちへの不安>



※複数回答

<まちへの不満>



※複数回答

## 第5回 建替え相談会を開催します

災害に強いまちづくりをめざして、密集事業地区である北町のみなさんの建替えを応援するため、建替えに関する相談会を開催します。

建物が古くなったり、道路幅幅にかかるケースでの建替えプランや、区の助成についてご説明とアドバイスをいたします。

■日時:平成13年2月23日(金)午後2時～8時

■場所:北町地区区民館 3Fアトリエ

(所在地:北町2丁目26番1号)



問い合わせ先

練馬区 都市整備部 住宅課 担当:岡出、福田

TEL:03-3993-1111 (内線)8648