

まちづくりニュース

平成14年11月 発行：練馬区都市整備部まちづくり第一課
編集協力：(株)首都圏総合計画研究所
(まちづくりコンサルタント)

今回は、
アンケート特集号
です！

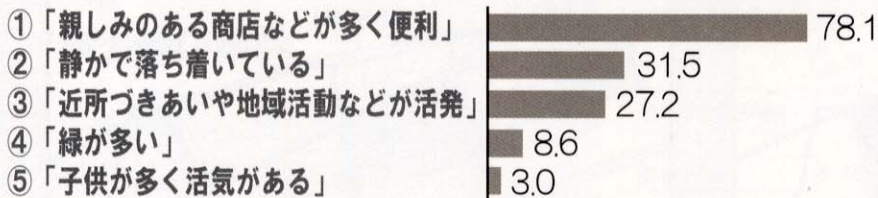
北町地区では、平成10年度から13年度にかけて、地区内に土地や建物を所有する方を対象に、今後のまちづくりや土地、建物の将来の活用に関するアンケート調査を行ってきました。その結果、777名の方々からご回答をいただきました。ご協力ありがとうございました。調査結果については第9号（速報版）にて既にお知らせしましたが、今回は、とくに密集事業に関連の深い項目について、さらに詳しくご紹介させていただきます。

「まちのいいところ」

アンケートでまず、みなさまが北町地区に暮らしていて、まちのどんな点が良いと感じているかについて質問いたしました。

まちの暮らしやすさBEST5

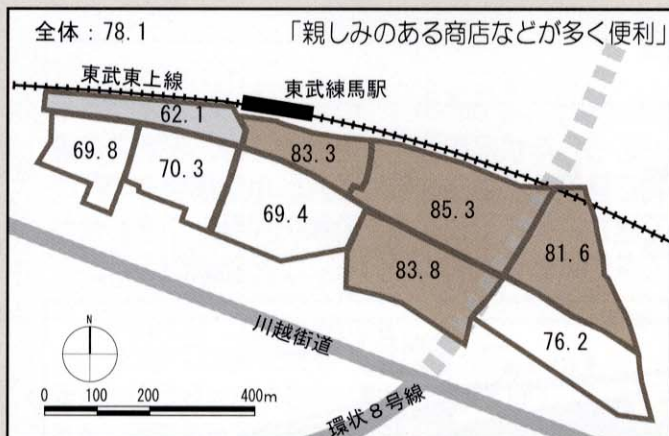
数値は、100名のうち何名が回答したかを示した割合



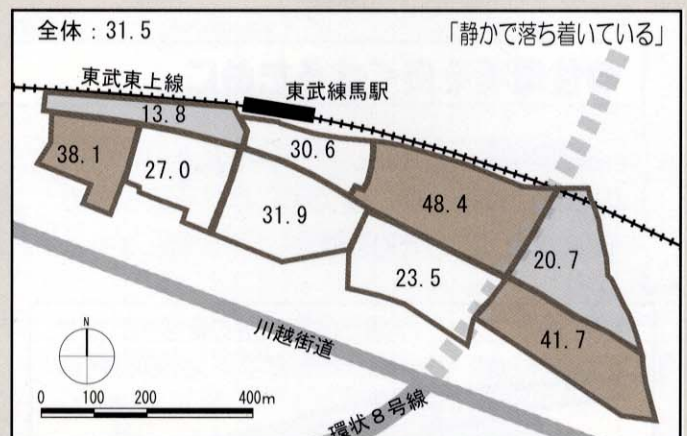
※自由意見では、「駅に近くて便利」との意見が多くありました。

親しみのある商店や駅に近い等の利便性、落ちつきや地域のつながりがある等の住環境の面で、北町の暮らしやすさが表れています。

この回答状況を地域別に分けて集計してみると、以下のような傾向がみられます。



「親しみのある商店などが多く便利」では、東武練馬駅からみて概ね東側方面でお暮らしの方が、この点を挙げる割合が高くなっているようです。



「静かで落ち着いている」では、全地区でさほど差はみられず、北町地区全体に言える傾向であるのではと考えられます。

みなさんが永く住み続けたいと思うまちとなるよう、こうした北町地区の「いいところ」を活かしつつ、今後もまちづくりに取り組んでいきたいと考えています。

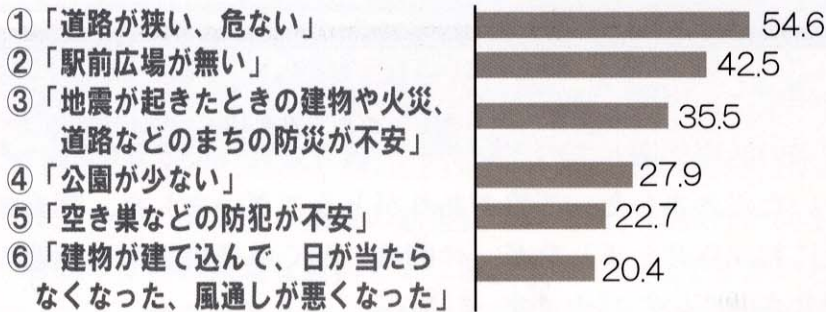
「まちの問題点・課題」

反対に、まちの問題点・課題等に関しては、不安・不満な点について地域別に集計してみました。

日常の交通の安全性や利便性、地震時のまちの防災性を不安や不満に感じている方が多くいます。

まちへの不安・不満

数値は、100名のうち何名が回答したかを示した割合

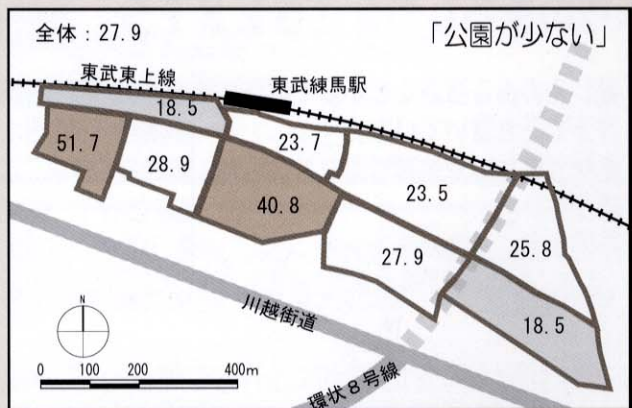
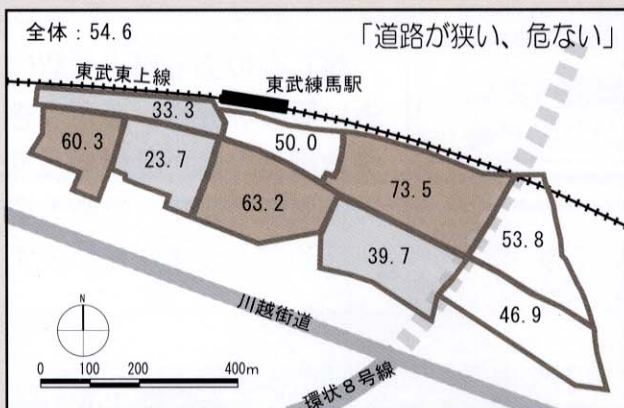


このようなまちの問題点・課題を解消・改善していくためには、道路や公園の整備などにより、まちの利便性や快適性を高め、まち全体の環境をより良くすることへの取り組みが必要となります。

●まちの利便性や快適性を高めるために

道路、公園は日常生活の利便性や快適性を高めるために必要なものです。また、震災など災害時にも大切な役割を果たします。

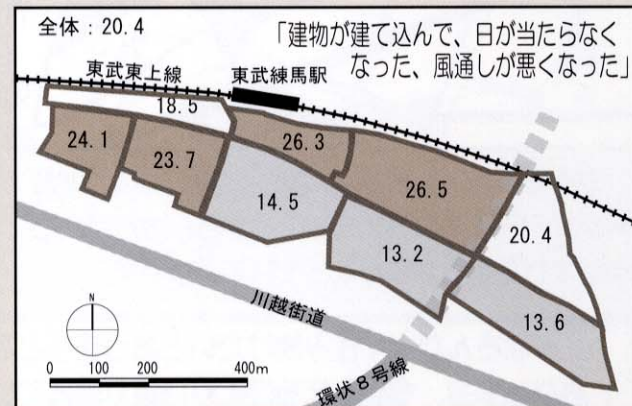
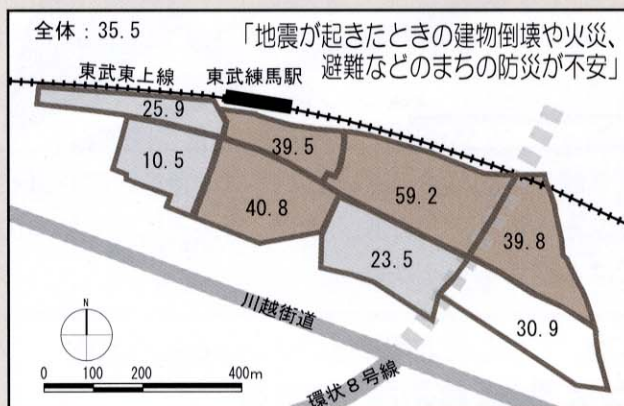
「密集住宅市街地整備促進事業」では、現在、道路の拡幅に取り組んでおり、また、公園等の整備にも取り組んでいきたいと考えています。



●住環境を良くするために

建物の建て込みは、日照や通風等の住環境の悪化につながり、震災時における防災性の低下の要因にもなります。

こうした状況を改善していくには、不燃性の建物に建替えることはもちろん、小規模なものだけでなく建替えるのではなく、近隣の何軒かがまとまって共同建替えを進めていくことも効果的です。



建替えなどに対する考え方について

今回のアンケートで、現在お持ちの建物の建替え計画についてお伺いさせていただいたところ、「具体的な予定がある」「将来したいと思っている」「増築・模様替えの具体的な予定がある」「増築・模様替えを将来したいと思っている」を合わせると、約5人に1人の方が、建替えなどについての何らかのお考えをお持ちだという結果が出ました。

そこで、ここでは地区のみなさまの建替えに関する動機や、その際に気にかかる点等について取り上げてみました。

<建替えなどを考えている方の動機は？>

建替えなどを考えている方の動機は大きく2つに分かれるようです。一つは「現在の建物が建てられてから長い期間が経過している」ことであり、それが「地震による倒壊への不安」にもつながっているといえます。もう一つは、現在の建物の「広さ、間取り、設備、日当たり・風通しに対する不満」でした。

●建物が建てられてから長い期間が経過していることに対する不満

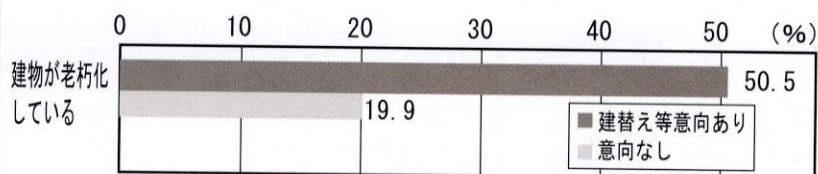
建替えを考えている方のうち過半の方が「建物が老朽化している」と感じており、地区内には築年数がかなり経過した建物が多くなってきているのではないかと考えられます。

建物の建築時期についての回答結果を見ると、昭和30、40年代が多く、昭和50年以前に建てられた建物が全体の半数以上を占めています。

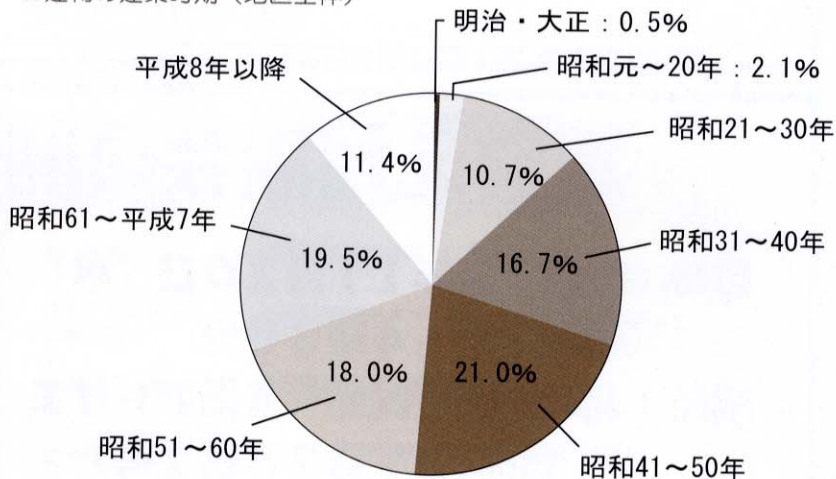
ちなみに、木造住宅の耐久年数は20～30年（※）程度（個別差はあります）と言われていることから、この地区で建替えなどを考えている方の割合が高いこともうなづけます。

（※）大蔵省令第15号（減価償却資産の耐用年数等に関する省令）では、木造住宅の耐用年限は22年とされています。

■建物が建てられてから長い期間が経過していることに対する不満



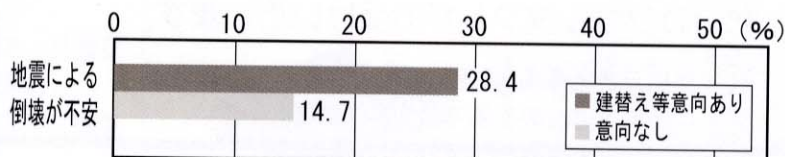
■建物の建築時期（地区全体）



●地震による倒壊に対する不安

建替えなどを考えている方の中には、地震による倒壊に対して不安を感じている方の割合も高くなっています。このことも、建てられた年代から推測して、構造が木造である建物が多いことの表れだと考えられます。

■地震による倒壊等に対する不安

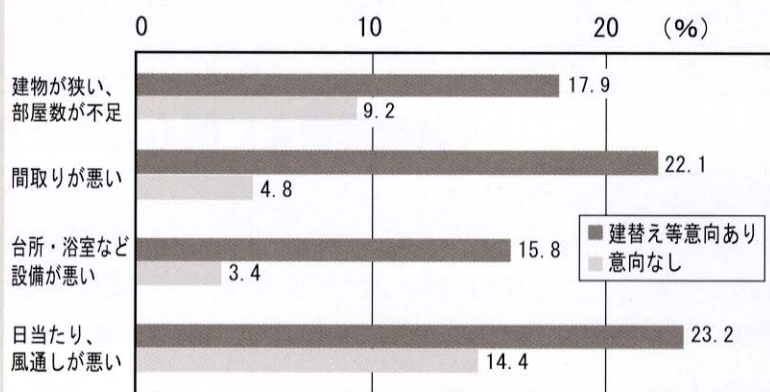


●広さ・部屋数、間取り、設備、日当たり・風通しに対する不満

「建物が狭く、部屋数が足りない」、「間取りが悪い」の割合が高いことについては、その宅地の広さや形状などによるほか、家族構成や部屋の使い勝手が時代とともに変化してきていることも要因と考えられるのではないのでしょうか。

また、「台所・浴室など設備が悪い」「日当たり、風通しが悪い」の回答割合も建替えなどの意向の無い方に比べ大変高くなっています。

■建物の広さや間取り・設備等に対する不満



<建替えなどを考えている方が気にしている点は？>

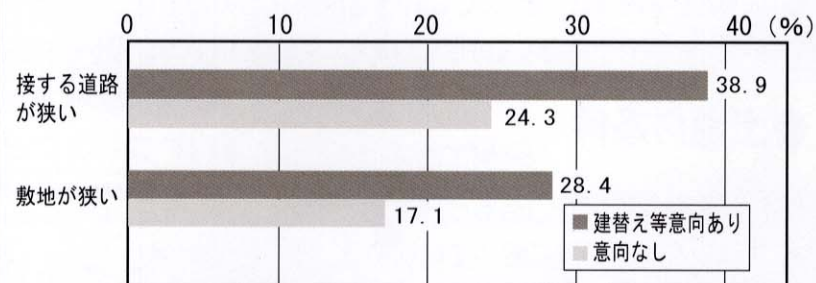
現在所有している宅地があまり広くなく、更に、接している道路が狭い場合、自分の思うような建物の計画を立てにくいことを、比較的多くの方が意識されているようです

●土地の条件に対する不満

建替える場合に、接する道路の幅が狭いと建築基準法上様々な制約(※)を受けるばかりでなく、宅地の一部を道路として後退しなければならない場合も出てきます。

(※) 道路斜線などの制限、容積率の利用、日影規制、など

■土地の条件に対する不満



<建替えができない理由は？>

アンケートを行うなかで、「本当は建替えたいと思っているが、できない」という方もおられました。その主な理由は、「必要な資金が無い」「敷地が道路に接していない」などでした。

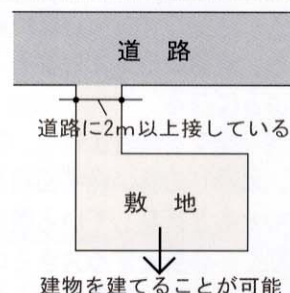
●建替えに必要な資金の問題

密集事業では、一定の要件を満たす個別の建替えや共同建替えに対して、助成制度があります。また、公庫融資では、当地区のような住宅地に対応した「都市居住再生融資制度」や高齢者のための返済条件の特例などがあります。

●敷地が道路に接していない

道路に接していない宅地で建替える場合には、共同建替え(5ページ目参照)などの方法があります。

(※) 建物を建築する場合には、建築基準法上の位置づけのある道路に敷地が2m以上接することなどが条件となっています(右図参照)。



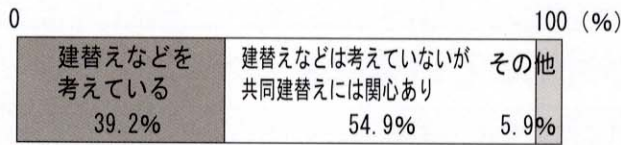
共同建替えに対する関心度について

共同建替えについては、「積極的に検討したい」「経済的に有利ならば検討したい」「近所の人たちが検討するのならば検討したい」「実例があれば聞いてみたい」を合わせると、約5人に1人の割合で何らかの関心をお持ちであることが分かりました。

<共同建替えに関心のある方について>

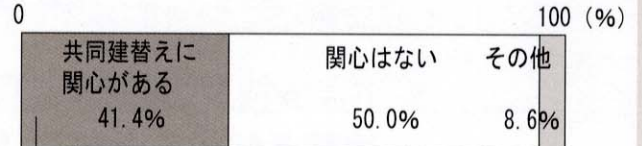
共同建替えに関心のある方のうち建替えなどを考えている方は4割近くいましたが、一方、建替えなどを考えていないにもかかわらず共同建替えに関心のある方の割合も高くなっています。

■共同建替えに関心がある方の建替えなどの意向



また、建替えを考えている（「具体的な予定がある」「将来したいと思っている」）方のうち、共同建替えに関心を持っている方は4割以上いました。

■建替えなどを考えている方の共同建替えへの関心



- 積極的に検討したい (2.4%)
- 経済的に有利ならば検討したい (12.2%)
- 近所の人達が検討するのならば一緒に検討したい (19.5%)
- 実例があれば聞いてみたい (7.3%)

<共同建替えに関心をもつ理由>

敷地の接道条件等から現状では共同建替えなどの方法をとらなければ、なかなか建替えが難しいと考えられる区域もあり、そういう点からも共同建替えに関心を持つ方が多いのではと思われます。

●土地の条件

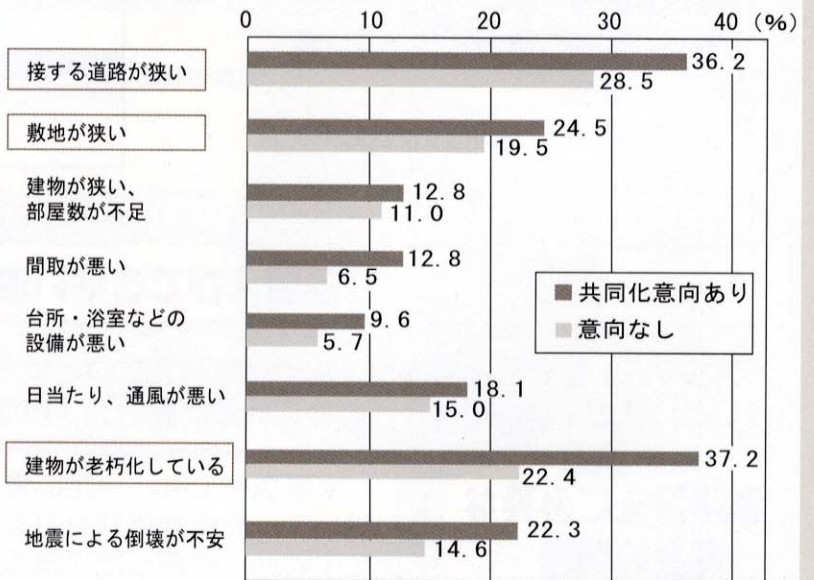
共同建替えに関心のある方が土地・建物について不安・不満に感じているのは、やはり「建物が老朽化している」ことが最も多く、次いで、「接する道路が狭い」「敷地が狭い」といった土地の条件に対するものの割合が高くなっています。

こうした条件をもつ土地が多くあるのが密集住宅地の特徴ともいえます。

「共同建替え」はこのような密集住宅地での建替えの有効な方法といえます。

以下に、共同建替えの特長を紹介します。

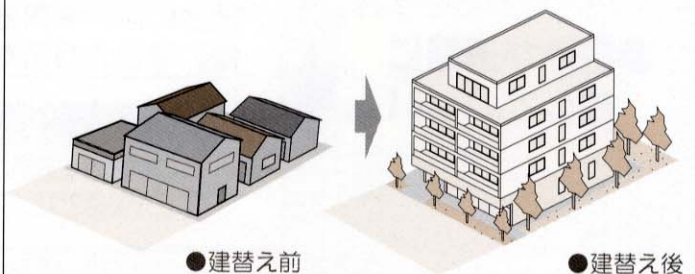
■共同建替えに関心のある方の土地・建物に対する不安・不満



一 共同建替えの特長 一

- 個別には建替えができない敷地（道路に接していないなど）でも、近隣敷地とまとまることにより建替えることができるようになる
- 個別で建てる場合よりも、敷地を有効に利用でき、日当たり、風通しの良い住宅面積を広くとることができる（もともと所有している敷地・建物の形状・大きさに関係なく、必要とする大きさの空間を確保できる）
- オープンスペースを広くとれるなど、近隣の住環境にも貢献できる

共同建替えとは、2人以上の地権者が土地・建物を一体化して建替えることをいい、土地・建物を区分所有することができます。



●これからも「災害に強く、安全で住みよいまち」をめざし取り組んでいきます

区では、地区のみなさまがたに協力していただきながら、密集事業を推進することで、道路や公園などの基盤整備、そして、建替えの促進などによる住環境の改善に取り組んでいるところです。これまでにアンケートなどを通じて、土地や建物についてそれぞれが抱えている不安や悩みを伺ってまいりましたが、その解決方法について、さらに継続して情報を伝え合っていくことが重要だと考えております。つきましては、当面、以下のような取り組みを行っていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

建替えなどの意向の把握（ヒアリング調査）を行います ご協力をお願いします

これまでのアンケート調査の結果については、防災性の向上や住環境の改善等、今後のまちづくり活動のための貴重な資料として活用させていただきたいと考えています。さらに一部の区域については、将来的な土地、建物の活用に関する意向調査をもう少し詳細に行えればとも考えております。そこで、それらの区域内に土地、建物を所有する方に対して、下記の日程でヒアリング調査を行いたいと考えております。皆様のご理解と協力をよろしくお願いいたします。

●ヒアリング調査の実施期間：平成14年11月6日～22日

上記期間中に、区職員とまちづくりコンサルタントが戸別にお伺いさせていただきます。

- お聞きする内容： 所有している土地・建物で気になっていること
土地・建物に関する将来のご意向
まちづくりについて など

建替え相談会の開催のお知らせ

日時：平成14年11月20日（水）

午後1時～4時30分

場所：北町地区区民館 3階アトリエ
（北町2丁目26番1号）

災害に強く、安全で住みよいまちをめざして、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。

建替えプランに関してのご相談や、密集事業の助成要件等に対するご説明など、区職員と専門のコンサルタントがお受けいたします。

※当日直接会場へお越し下さい。なお、駐車場がありませんので車でのご来場はご遠慮下さい。



問い合わせ先

練馬区 都市整備部 まちづくり第一課 担当：内藤、中村、鈴木

TEL: 03-3993-1111 (内線) 8617