

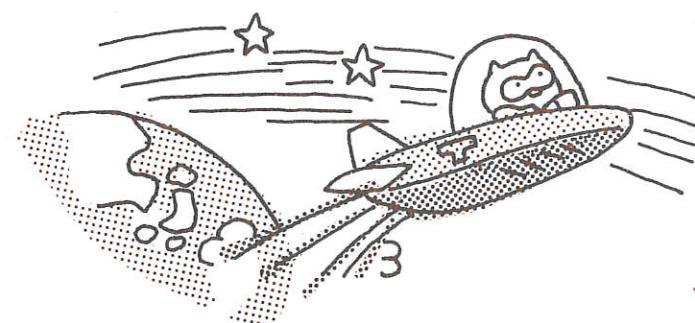
あ
し
り
せ

燃えない
まちづくり

今年もまた一步

前回のまちづくりニュースでご紹介しましたように、昨年度は14棟の燃えない建物が建てられ、開発行為等により多くの老朽木建造物が除却され、燃えないまちづくりは一段と前進しました。

現在までの不燃化の推移は次のようになつてあります、上昇中です。

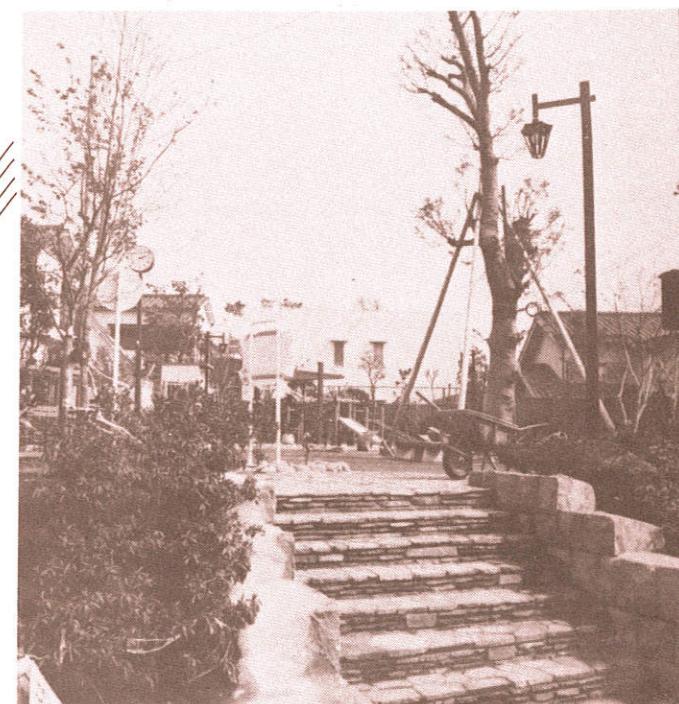
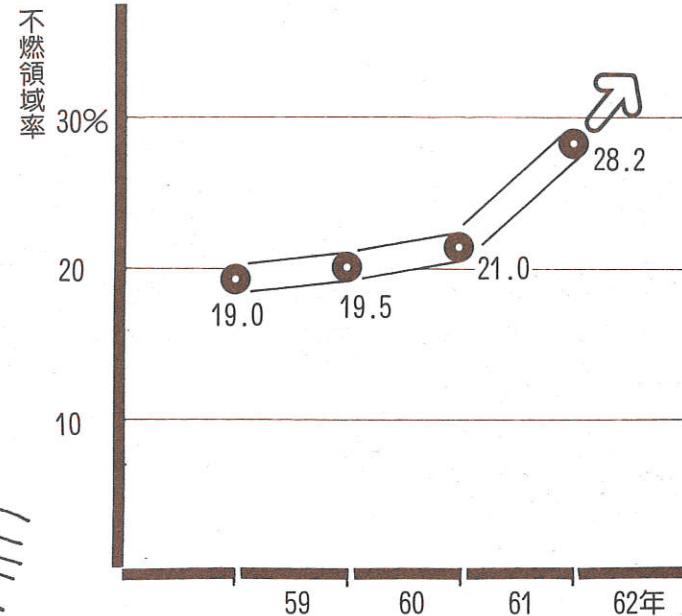


公園完成！

昨年より工事を進めてきました南池袋第二公園は、いよいよこの4月に完成し開放されました。

敷地に残るけやきの大木を、公園のシンボルとして残すための移植工事をはじめとして、様々な手が加えられましたが、今は明るい日ざしの中、子供たちの歓声につつまれています。

かつて異人館があった時、この丘は「ハイゼの丘」と呼ばれ、こどもたちの恰好の遊び場でしたが、今、新しい公園として、再び子供たちが帰ってきました。



雑司が谷墓地周辺地区

街づくりニュースNO.19

災害につよいまちをめざして

企画・発行：雑司が谷地区不燃化促進協議会

豊島区都市整備部住環境整備課

編集協力：財団法人 都市防災研究所

発行日：昭和62年5月



風・薰る・五月

墓地のけやきの大木にも、5月の風が吹き抜けていきます。1年で最もいい季節を迎えました。

区では、雑司が谷墓地周辺における3年間の事業の実績と、住民の方々の様々な意見を考慮して、この4月より助成金の増額と区独自の融資あつせん制度を開始します。これに

よって、建替えに際して最も大きな問題点としてあげられる資金について、少しでもお役に立てるようと考えています。

また、住宅・都市整備公団の民賃制度を利用した建物の第1号が地区に完成しましたので、自己資金なしの建替えの実例についてもご紹介します。

● 豊島区都市整備部住環境整備課 TEL 981-1111 内線(2862)／担当：深尾、蒲地、山木、石川、上野

● (財) 都市防災研究所 TEL 595-1545／担当：小川、重川、斎藤、小野／発行部数2,000部

助成金
250万円に

公的融資の利率 引き下げ

豊島区では、地区において昭和59年度より不燃化促進事業を進めていますが、基本助成額は 220万円となっていました。事業実施後3年を経て、諸物価の値上がりや住民の皆さん の要望により、さらに建替えをしやすくするため、今年の4月から基本助成額を 250万円としました。

建物を建てる場合、まず必要になるのは資金ですが、その時、最も頼りとなるのが、金利の安い公的融資です。国の公定歩合の引き下げに伴って、公的融資の金利が、いっせいに引き下げられました。

主な公的融資の引き下げ後の条件と利率は以下の通りです。

	種類	主な条件	融資制度	利 率	返済期間
住宅金融公庫	一般貸付	●敷地 原則として(40)100m ² 以上 ●住宅 (50)70~200m ²	耐火 560~920万円 (条件により割増し) 融資あり	当初10年 4.7~5.2% 以降 5.2%	耐火 35年
	特別融資(63年末まで)	●住宅 (50)70~200m ²	300~400万円	全期間 5.2%	耐火 35年
東京都	個人住宅建設資金(あつせん)	●住宅 (50)70~200m ²	耐火 500~750万円	当初10年 4.4~4.7% 以降 5.98%	耐火 25年
年金福祉事業団	年金被保険者住宅資金	●居住住宅 70~120m ² 同居割増 120万まで	加入年数(被保険者期間) 3~4年 370万円 5~9年 420万円 10~15年 530万円 15年以上 650万円	5%~5.6%	耐火 35年
住宅都市整備公団	グループ分譲	●1戸 95m ² 以下	全額融資	●専有面積50m ² まで 当初5年 4.7% 6~10年 4.7% 10年以降 5.15% ●専有面積50m ² を超える部分 5.15%	35年
	民賃制度	●不燃化促進区域内では19~120m ² 1戸で5戸以上	全額融資	当初10年 4.7% 以降 5.15%	住宅 35年 施設 10年
国民金融公庫	普通貸付		2,700万円	5.2%	運転 5年 施設 10年
	環衛貸付		4,000万円	5.2%	10年
中小公庫	市街地貸付		35,000万円	5.2%	13年

()内数値は、不燃化促進区域内では、主な条件が緩和されています。

区で新しい融資あつせん制度

まちづくり推進のための 建築資金融資あつせん・利子補給制度

豊島区では、独自に、まちづくり事業地域での住宅建設資金の融資あつせんを検討してきましたが、4月からよいよ実施されることになりました。

資金の種類は次の3つで、それぞれについて

て区が金融機関から融資のあつせんを行い、皆さんの返済に対して利子補給金をさし上げます。したがって、実質的な利子の支払いは融資利率から利子補給率を引いた率となります。

種類	対象条件	融資限度(万円)	貸付利率	利子補給率(%)	返済期間
自己用住宅建築資金	20才~60才の個人	耐火 200~1,000	協力金融機関と区が協議	2.5~4.0	20年
不燃賃貸住宅建築資金	区内に1年以上在住の20才~60才の個人または中小企業者	耐火 一戸当り 380~980 (住戸数は10戸以下)		3.0~4.0	15年
営業用建築物建築資金	区内に1年以上在住の中小企業者	耐火 630~1,470		2.5~3.5	7年

割増融資制度

さらに、融資額に加えて次の割増融資の制度があります。自己用住宅及び賃貸住宅につ

☆住環境向上ポイント加算

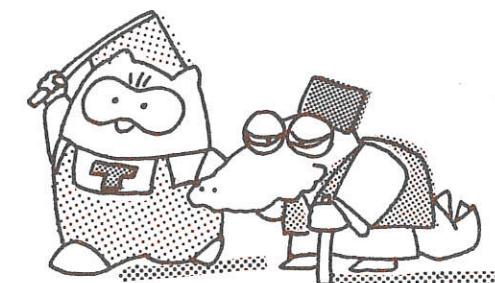
次のような住環境の向上対策を対象に、その規模によってポイントが加算され、1ポイントあたり10万円、最高 700万円までの割増し融資が受けられます。

- 壁面後退 60cm以上
- 緑化推進 3m以上
- 公開空地 2m以上
- 容積率低減 5%以上
- その他

いては、住環境向上ポイントがなければ、融資あつせんを受けることができません。

☆老人・心身障害者同居加算

老人(65才以上)または、心身障害者の方と同居される場合には、1件あたり 100万円加算されます。



詳しく述べは、豊島区住環境整備課までお問い合わせください。

☎ 03(981)1111 内2861~3

住宅・都市整備公団のみんちん制度を利用したマンションが、地区内に完成しました。この制度の特徴は、工事費などの全額を公団の資金が利用できることにあり、条件によ

っては自己資金なしの建替えができます。

この建物では、やや変則的ながら自己資金なしの建物となっており、オーナーの希望が実現しています。

7つの住環境向上ポイント

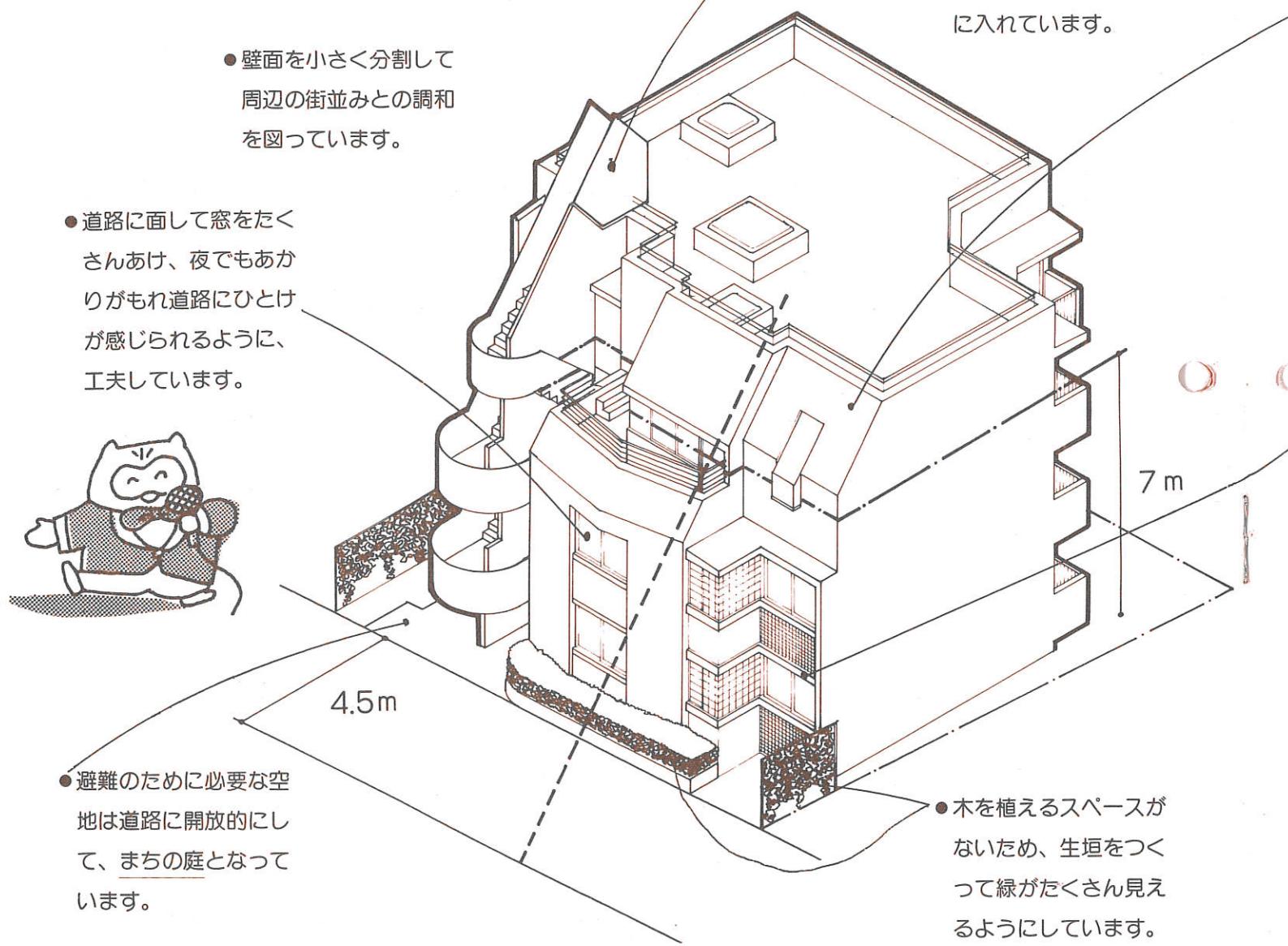
民賃制度を利用する場合、建物によってそのまちの住環境が向上するように配慮していただきたいと思います。この建物でも、次のようにたくさんの点について住環境の向上を図っています。

- 壁面を小さく分割して周辺の街並みとの調和を図っています。

- 道路に面して窓をたくさんあけ、夜でもあかりがもれ道路にひとりが感じられるように、工夫しています。



- 避難のために必要な空地は道路に開放的にして、まちの庭となっています。



- 木を植えるスペースがないため、生垣をつけて緑がたくさん見えるようにしています。

- 宣教師館は墓地と共に地区のイメージを形成する建物となっていると思いますが、そのモチーフを生かした屋根型のデザインを、所々に入れています。

- うすピンクの外壁は、かつて大久保彦左衛門下屋敷であったこの地で、咲いていたであろう桜の色を象徴しています。また、道路の景観を暖いイメージにしています。

- 水色のストライプは、かつてこの地を流れていた弦巻川を象徴して、キラキラ光る水のイメージです。



オーナーよりひとこと

駐車場にしていた土地を、もっと有効に利用できないものかと思っていたおり、区の定期相談所で公団の民賃制度を紹介していただき、決心しました。

最初は公団ということで、手続きが大変とか、制約が多いのではと思っていましたが、公団の職員の方々も親切に相談にのってくれ、思いを新たにしてあります。

また、手続きからいろいろな問題の解決、工事に関することまで、設計事務所が窓口となってやって下さり、私共のイメージ通りの美しい建物にしていただきました。

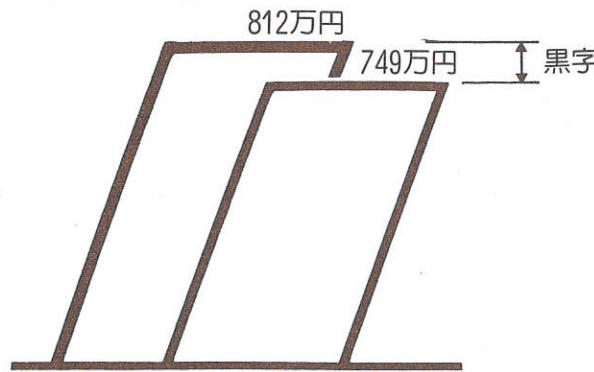
「自己資金なし」……支出と収入

この建物では、次のような収支計算の上に自己資金なしの建替えを行っています。

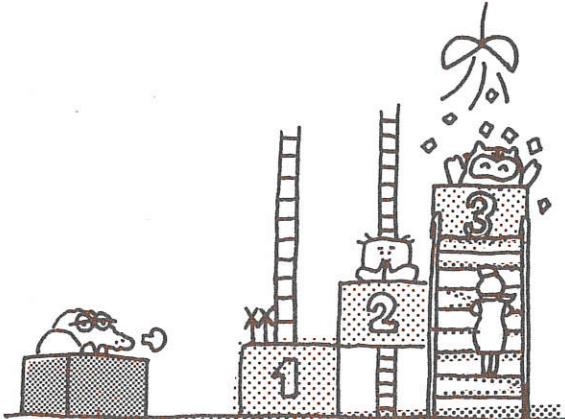
- 工事費 7,800万円
- 設計料 800万円
- 公団償還元金^{*} 9,262万円

^{*}工事費+設計料に公団事務費(5%)と建設利息(2.7%)を含んだもの

○支出	……公団償還金 (年)	584万円
	税金等諸経費(年)	165万円
	計	749万円
○収入	……賃貸料 (年)	812万円
○収支		+ 63万円



不燃化促進地域では
こんな方が対象となります



- 土地は所有地でも借地でもかまいません
- 公団の基準にあつた住宅を5戸以上建設できること（50坪ぐらいの敷地から可能となります）
- 自己用住宅を入れることもできます

この収支計算は、当初工事にかかった費用に対して、月々の賃貸収入から返済していくというものです。これは、収支が最も悪くなる2年目を表したものですが、公団への償還金などの支出 749万円に対して、家賃収入は 812万円となり、年間 63万円の黒字となっています。

この収支計算が赤字にならなければ、民賃制度の適用を受けることができます。赤字にならない範囲で、自己用住宅を入れることも可能です。一般には建物の床面積の2割程度を自己用住宅としても収支は成り立ちます。

また、収支上黒字にするために、自己資金を入れる場合もあります。

この建物の場合は、3階が自己用住宅となっていますが、毎月家賃を納入する形をとっています。

ことしの予定

●不燃化促進協議会

地元町会の代表者を中心に構成されているまちづくり協議会では、皆さんの意見や要望が事業に反映されるよう協議をしています。

これまで、三世代住宅加算や助成金の上でのせ、融資あつせんなどを区に実現させるなど様々な実績を持っています。これからも、よりよいまちづくりができるように、定期協議を行います。

●まちづくりニュース3回発行

すでに19号を数えるまちづくりニュースですが、今年も3回発行の予定です。さらに、皆さんに親しみやすいものにしていきたいと思います。

●コンサルタント派遣

建替えの具体的な相談については、コンサルタント派遣を行っています。モデルプランの作成などにより、建替え計画をより具体的に考えることができます。

●建替え相談所

皆さんの建替えに関するいろいろな質問にお答えしている建替え相談所は、すでに 150 人以上の方が利用されています。

今年は、これまでの相談時間を考慮して隔月の開催で下記の日程になっています。どうぞご利用ください。

南池袋区民集会室	雑司が谷区民集会室
●5月9日(土)	●7月11日(土)
●9月12日(土)	●11月14日(土)
●1月9日(土)	●3月12日(土)
時間 午後1:00~4:00	

まちづくりカレンダー62年度

はる	なつ	あき	ふゆ
□不燃化促進協議会			
●まちづくりニュース			
NO. 19			
□相談所 5/9	7/11	9/12	11/14
□コンサルタント派遣			1/9 3/12