

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和3年度)
概 要 書

| | |
|-------|---|
| 所 属 | |
| 発表テーマ | 都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）について |
| 発表者氏名 | |
| 発表の概要 | <p>防災都市づくり課では、コミュニティを維持しつつ権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域の改善を加速するため、近隣の都用地を活用し、受け皿として、民間事業者により移転先を整備する「魅力的な移転先整備事業」に取り組んでいる。</p> <p>その第1弾として、足立区江北地区において、木密地域である西新井駅西口一帯地域に近接する都営上沼田アパート跡地を、公募で選定した事業者に貸し付け、木密地域にお住まいの方々の移転先となる集合住宅を整備することとした。</p> <p>本発表では、本事業の概要及び現時点までの進捗状況（事業の検討～募集要項等の公表～事業予定者の決定及び基本協定の締結～地元説明及び設計等協議）を紹介する。</p> |

都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）について

1 はじめに

東京都は、災害に強い都市の実現に向け、防災都市づくり推進計画に基づき、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域（以下「整備地域」という。）を対象に、延焼遮断帯の形成や市街地の不燃化に取り組んでいる。

こうした取組に当たり、敷地が狭小であることや権利関係が輻輳^{ふくそう}していることなどにより、建替えが進みにくい状況であるとともに、住み慣れた地域で居住し続けたいとする権利者などが多く、希望に合う移転先を確保することが難しいといった課題がある。

そこで、コミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）の改善を加速するため、近隣の都有地を受皿として、民間事業者により移転先を整備する「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」に取り組むことになった（図1参照）。

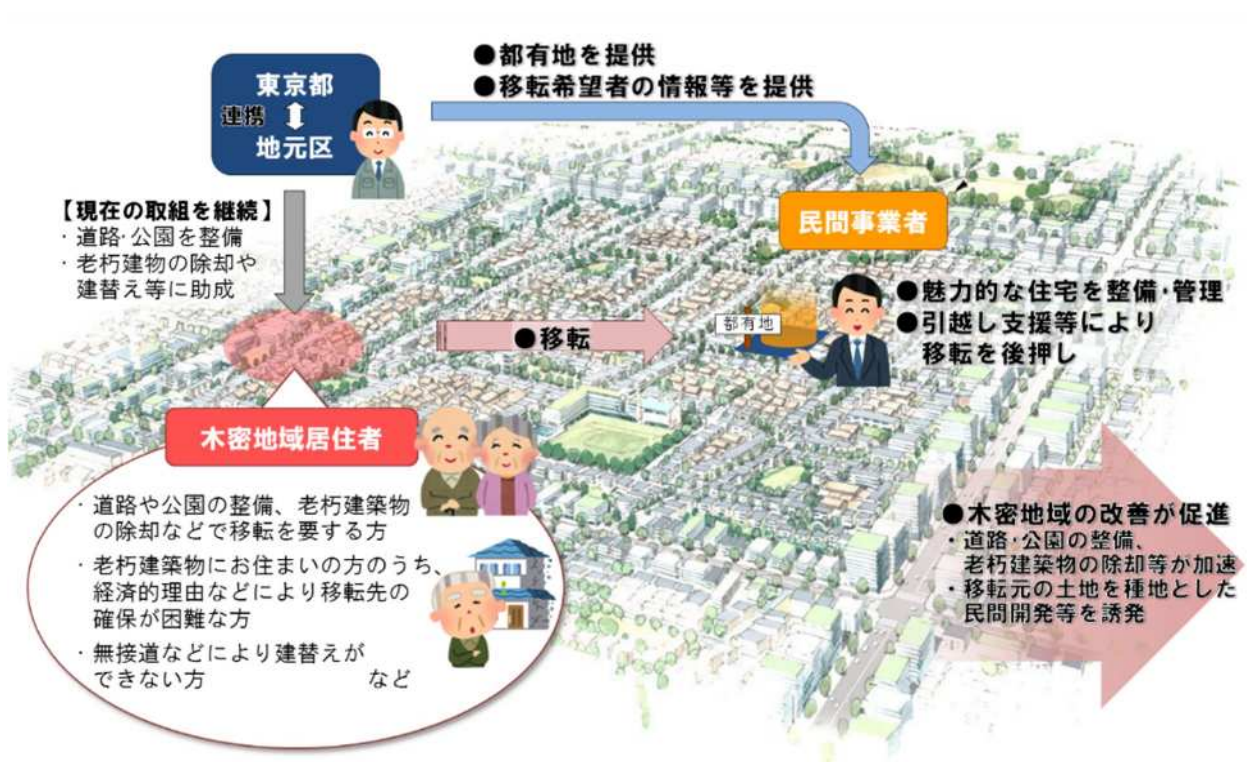


図1 魅力的な移転先整備事業の事業イメージ

その第1弾として、整備地域である西新井駅西口一帯地域に近接する、都営上沼田アパート（現江北四丁目アパート）跡地（以下「江北地区」という。）を、同地域を中心とした木密地域（以下「移転対象地域」という。）にお住まいの方々の移転先として活用し、事業を実施している（図2参照）。

本稿では、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）」（以下「本事業」という。）の概要及び現時点までの進捗状況について説明する。



図2 江北地区及び移転対象地域

2 本事業の概要

2-1 西新井駅西口一帯地域の概要

西新井駅西口一帯地域は、戸建て住宅、店舗・作業所併用住宅、商業施設、工場等が混在する地域であり、地域の南西部では農地等のオープンスペースが多く見られるが、日暮里・舎人ライナーの開業や補助136号線の整備とともに開発が進んでいる。

関原一丁目や関原三丁目等では木造住宅密集地域整備事業により、道路や公園の整備が進むとともに、防災街区整備事業を実施したことで市街地の不燃化が進んだものの、整備地域全体では、依然として老朽木造建築物や狭あい道路が多く、防災性の向上や住環境の整備が課題となっている。

そこで、補助136号線沿道では、街路事業の施行に併せて都市防災不燃化促進事業を実施し、延焼遮断帯の早期形成を図るほか、扇一丁目周辺では地区計画を活用し、建替えに併せて道路を拡幅するなど、地域の特徴に合わせて様々な事業手法を活用しながら、防災生活道路の整備及び老朽木造建築物の除却や建替え等を促進し、防災性の向上を図っている（図3参照）。

こうした事業実施に伴い住宅に困窮する従前居住者向けの住宅を、近隣の都有地である江北地区に整備し、コミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木密地域の改善を加速させることが、本事業の目的である。

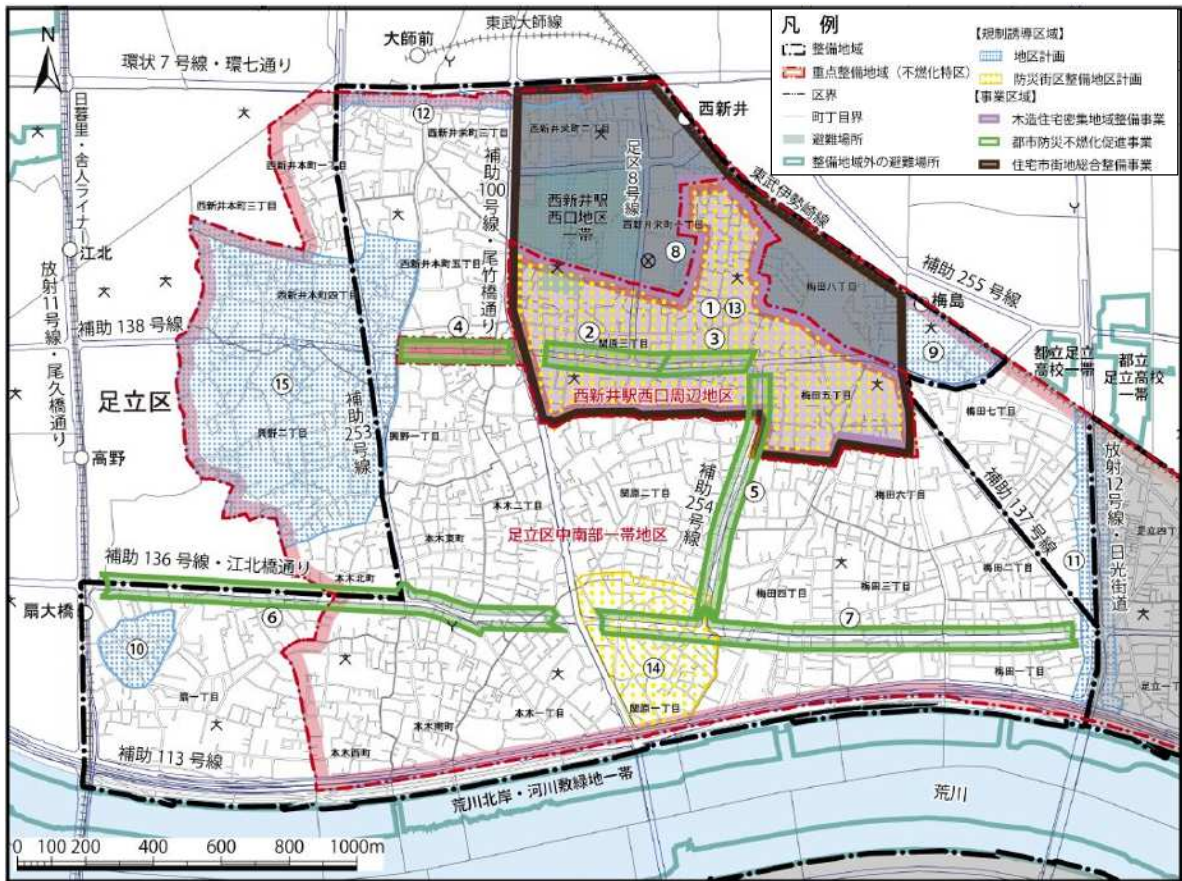


図3 西新井駅西口一帯地域整備計画図（市街地の不燃化）
 （東京都都市整備局「防災都市づくり推進計画」（令和3年3月））

2-2 江北地区の立地

江北地区は、平成19年度から実施されている都営上沼田アパートの建替え事業により創出され、住宅政策本部から所管換えを受けた土地である。日暮里・舎人ライナーの江北駅から西に約600m、徒歩約10分の場所に位置し、敷地南東側には、緑豊かな江北平成公園が存在する（図4参照）。

近隣では、東京女子医科大学足立医療センターの移転や、江北小学校・高野小学校の統合校の建設など、複数の大規模用地における事業が計画されていることから、足立区は、平成30年11月に江北エリアデザイン計画を策定した。当該計画では、健康をテーマとして、病気予防、体力づくり、安心、にぎわいという四つの視点からまちづくりを進めることとしており、東京女子医科大学東医療センターや統合校が接するおしべ通りを「憩い・くつろぎ軸」、上空を日暮里・舎人ライナーが走行し、高野小学校跡地も接する尾久橋通りを「にぎわい軸」として位置付けている（図5参照）。

また、江北地区が存する江北三丁目及び四丁目には、江北三・四丁目地区地区計画が定められている。地区計画の目標として、土地利用転換に合わせた地域の活性化のほか、地区内の積極的な緑化や江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ緑のネットワークの形成なども掲げられており、緑もまちづくりの重要なテーマとなっている。



図4 江北地区の立地

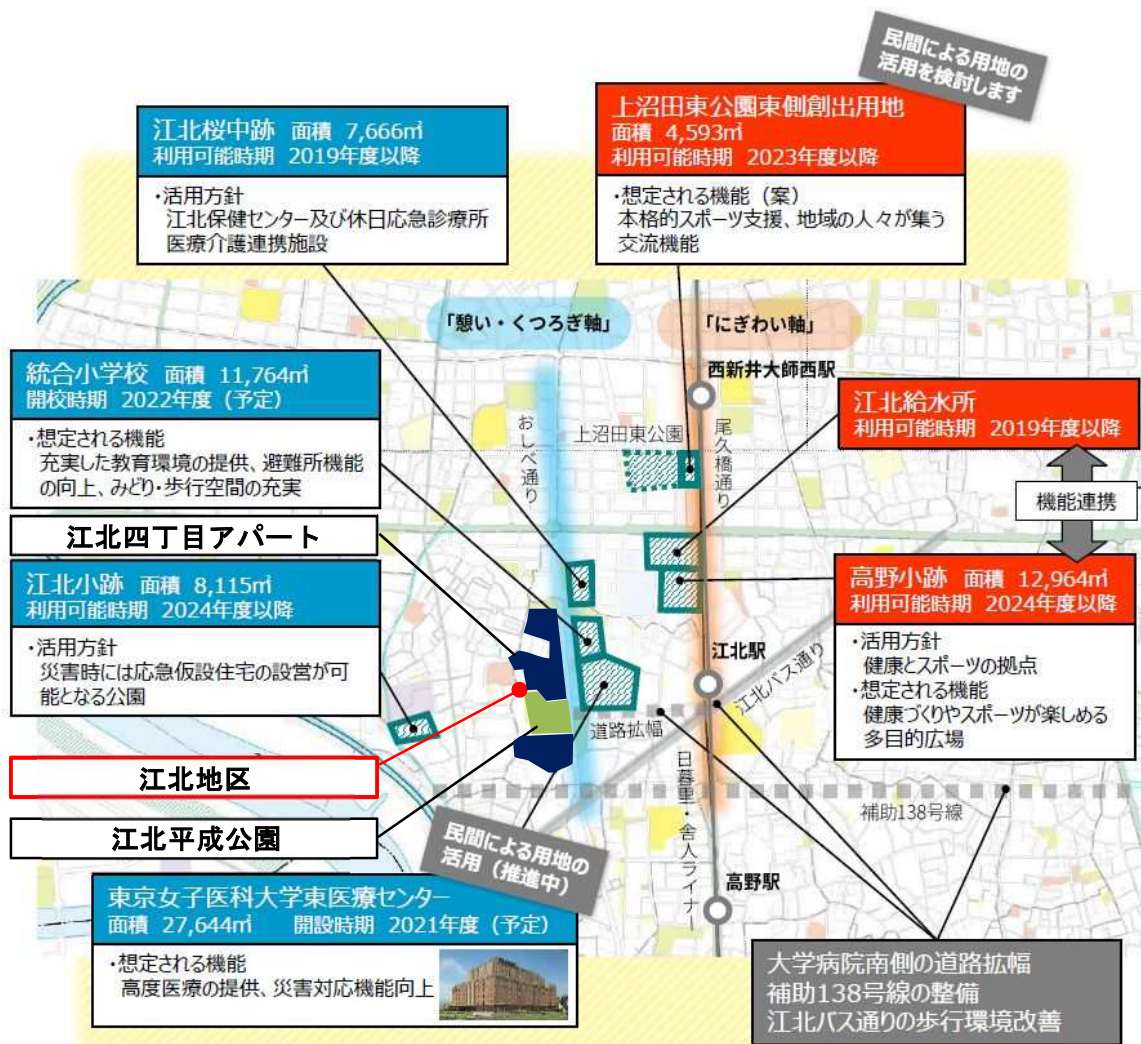


図5 江北エリアの整備方針

(足立区エリアデザイン推進本部「江北エリアデザイン計画」(平成30年11月)に一部加筆)

2-3 江北地区における取組

2-1や2-2で述べた周辺状況を踏まえて、江北地区では、以下の三つの取組を実施することなどを条件として、民間事業者を公募した。

- (1) 木密地域にお住まいの方々の移転先となる集合住宅の整備
 - ① 移転したいと思えるような魅力ある住環境を整備
 - ② 近所付き合いなどの既存コミュニティの維持に配慮
 - ③ 移転先での新たなコミュニティの形成（多世代交流等）に配慮
- (2) 整備した住宅の事業期間内における継続的な管理・運営
- (3) 木密地域からの移転を促進する取組

その結果、「Team コトモノづくり」（構成員：公益財団法人東京都都市づくり公社、株式会社スタジオ・クハラ・ヤギ、三菱地所ホーム株式会社及び株式会社ハウスメイトパートナーズ）が表1に示す基本方針とコンセプトを基に、本事業を進めることになった。

建物は、木造3階建てで、住戸16戸（内事業用住戸が5戸）及びテナントで構成される。住宅は、単身、二人、ファミリー入居など、ライフステージに応じた多様なニーズを想定した住戸プランが計画されている。デザインは、多摩産材や集成材厚板パネルを使った木造による温かみのあるデザイン、植栽計画など周辺環境に配慮した取組となっている。

また、シンボルツリー、セミパブリックな路地空間、緑の外構デザインの花壇、軒下スペースやベンチが配置され、そこで人が出会い、会話を生む、気かけあう関係や交流、つながりを生むことが意図されている（図6参照）。

表1 本事業の基本方針及びコンセプト

| 基本方針『安心して暮らすことができ、地域に活力や賑わいをもたらす、魅力ある拠点の形成』 | |
|---|---|
| コンセプト | 1 温かみがありシンボリックな木造建築と開放的な空間の創出 2 コミュニティや多世代交流を育む空間の提供 3 賑わいを創出するテナントの誘致 4 コミュニティを紡ぐ仕掛けの提案 |



図6 江北地区の整備イメージ

3 本事業の進捗

3-1 事業の検討

本事業の具体的な検討は、平成 29 年度から開始された。江北地区を取り巻く現況や諸条件を整理したところ、高齢単身者など、自力での移転先の確保が困難な権利者も多く、高齢化が進行する中で、入居者が多世代の方々と交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備や移転対象者にとって負担の少ない家賃設定の実現が必要であることがわかった。

それらの状況を踏まえて、実効性のある事業スキームを構築するには、移転先を整備する民間事業者と移転を希望する木密地域居住者の意向を聞くことが重要となる。そこで、平成 30 年 6 月に、民間事業者に対するマーケット・サウンディング調査、同年 10 月に木密地域居住者に対するアンケート調査を実施した。

マーケット・サウンディング調査では、木密地域の権利者が移り住みたいと思う事業内容や民間事業者が参入しやすい仕組み、移転希望者の掘り起しや移転支援の方法などについて、ハウスメーカー、デベロッパー、設計事務所、NPO など計 14 団体と対話を実施した。主な提案としては、「コミュニティの形成を促進するため、路地や中庭など共用空間の充実が必要」、「移転のしやすさ、事業の成立性から、賃貸形式の住宅が望ましい」、「本事業への参入に当たっては、空室リスクへの対応が必要であり、行政の支援などを期待」といったものがあった。

アンケート調査では、移転対象地域内の約 3000 戸に対して、本事業への関心の有無、事業方式、移転を検討する際に重視する点などを尋ねた。回答者のうち、約 4 割の方が本事業への関心を示し、住替えの検討に当たっては、家賃や間取り、設備を重視するという意見が多かった。

3-2 事業実施方針及び事業者募集要項等の公表

マーケット・サウンディング調査やアンケート調査の結果を踏まえて、平成 30 年 11 月に事業実施方針を公表し、民間事業者に対し、本事業の情報を早期に提供するとともに、意見等を受け付けた。結果、事業実施方針に対する意見等はなく、平成 31 年 3 月には事業者募集要項等を公表し、事業者を公募した。

しかし、期日までに事業者からの応募がなく、公募条件を再検討することになった。応募がなかった原因を把握するため、民間事業者にヒアリングを行ったところ、企業の利益率の確保と長期にわたる経営リスクの見通しが課題になっていることが明らかになった。

また、平成 30 年 10 月に実施したアンケート調査において事業に関心があった回答者のうち、情報提供を希望された方に対して追加調査を実施し、事業への具体的な関心や、移転したいと思える住戸条件などを尋ねた。回答者のうち、約 4 割の方が本事業への強い関心を示し、住戸条件としては、一～二人暮らしの場合、広さは 35 ㎡以上で、希望家賃は 4～5 万円、三～四人暮らしの場合、広さは 55 ㎡以上で、希望家賃は 6～8 万円という意見が多かった。これらの調査結果を基に、事業の自由度を上げ、事業者の参画を促すため、市場の実情に合わせた借地料、事業リスクを分散、低減させる手法等の検討を行った。

審査委員会における有識者からの意見なども踏まえて検討した結果、貸付料基準月額の見直し、事業用住戸数の変更などを行い、令和 2 年 6 月、改めて事業者募集要項等を公表し、事業者を再公募した（表 2 参照）。

表2 事業者募集の概要

| 提案に関する条件 | |
|----------|---|
| 立地条件 | 所在地：足立区江北四丁目18番 面積：776.99㎡ 用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定建蔽率、指定容積率：60%、200% 日影規制：3－2時間（測定高さ4.0m） 高度地区、防火地域：第2種高度地区、準防火地域 |
| 事業期間 | 50年間に建設及び除却の期間を加算した期間 （令和3年度に着工、令和4年度にしゅん工及び入居開始） |
| 貸付条件 | 定期借地権設定契約の締結（貸付料の基準月額：118,000円） |
| 移転対象者 | 移転対象地域に居住し、下記のいずれかに該当する方 1 防災都市づくり推進計画に基づき都若しくは区が実施する道路や公園の整備に伴い移転を要する方 2 防災都市づくり推進計画に基づき老朽木造住宅の除却や建替えなどに伴い移転を要する方 3 昭和56年5月31日以前に建築された建築物などの老朽建築物に居住する者のうち、経済的理由などにより移転先の確保が困難な方 4 昭和56年5月31日以前に建築された建築物などの老朽建築物に居住する者のうち、接道状況などにより現地での建替えが困難な方 |
| 事業用住戸 | 事業用住戸数は5戸以上とし、住戸タイプ及び家賃等※は以下のとおり 一人世帯向け …専用床面積25㎡以上、6.5万円／月程度 二人世帯向け …専用床面積30㎡以上、7.5万円／月程度 三～四人世帯向け…専用床面積50㎡以上、10万円／月程度 （※家賃対策補助制度あり） |
| 選定に関する条件 | |
| 選定方式 | 公募型プロポーザル方式 |
| 審査方法 | 外部委員で構成する審査委員会により、提案内容や貸付料などを総合的に審査し、事業予定者を決定 |
| 主な参加資格要件 | <ul style="list-style-type: none"> ・50年間安定した事業遂行能力を有する単独の法人又は法人グループ ・建物等の設計・工事監理業務を行う者は、一級建築士事務所の登録及び過去10年間で同規模建物の実績があること。 ・建物等の建設業務を行う者は、建築一式工事につき特定建設業の許可を受け、過去10年間で同規模建物の実績があること。 ・不動産賃貸業及び不動産管理業の営業年数が10年以上であること又はこれと同等以上の能力を有すること。 |

3-3 事業予定者の決定及び基本協定の締結

公募の結果、1グループから提案書が提出され、外部有識者（まちづくり、コミュニティ、不動産、金融・財務、法律の専門家）計7名で構成される審査委員会が、提案内容を審査した。応募者ヒアリングを含む計4回の審査委員会を開催し、参加資格要件・基本的事項の適格審査、提案内容・貸付料の審査などを行った。

加点方式による提案内容の評価及び比例配点方式による土地貸付料の評価を総合した結果、審査委員会は「Team コトモノづくり」を最優秀提案応募者として、全会一致で選定し、令和2年12月、東京都は同グループを事業予定者として決定し、公表した。

なお、審査委員会は、提案内容について、災害に強い都市づくりを深く理解し、木密地域の改善に精力的に取り組む姿勢や木構造による温かな外観に路地空間を計画し、コミュニティを創出する設計を評価している。

令和3年3月には、事業予定者と基本協定を締結し、本事業における基本的合意事項について定めるとともに、事業者の役割、定期借地権設定契約の締結、事業用住宅及び関連施設の設計や建設、運営、維持管理等の条件等を定めた。

3-4 地元説明及び定期借地権設定契約に向けた設計等協議

基本協定の締結を皮切りに、事業者において事業用住宅及び関連施設の設計が開始された。それに合わせて、令和3年4月には、本事業の実施に向けて関係者間の円滑な連携を図るため、足立区と事業者が参加する情報連絡会を設置し、定期的に情報共有及び意見交換を行うこととした。令和3年度は既に2回開催しており、事業の進捗状況や今後の入居者募集方法、周知方法などを議題として、話し合いを進めている。

また、同年6月に開催された江北地区まちづくり連絡会に事業者とともに出席するなど、地元の方に本事業の内容を説明する機会を設けた。地元の方からは、にぎわいや憩いの場の創出などの要望があった。

地元の要望も踏まえつつ、歩行者のためのゆとりある空間を創出するため、新たに敷地外周に歩道状空地を設けるなど、提案内容に磨きをかけており、令和4年3月の着工に向け、鋭意、実施設計が進められている。

なお、本事業は、国土交通省が実施する、住宅・建築物の木造化に係るリーディングプロジェクトを支援するサステナブル建築物等先導事業（木造先導型）の令和3年度（第2期）プロジェクトに採択され、構造・防火及び生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と脱炭素社会の実現に貢献する役割を担うこととなった。

表3 本事業に関する年表

| 事業の検討 | |
|--------------------------|---|
| 平成 29 年度 | 現況把握及び事業手法の検討 |
| 平成 30 年 6 月 | マーケット・サウンディング調査の実施について公表 事前説明会及び現地見学会の実施 |
| 〃 10 月 | 木密地域居住者に対するアンケート調査の実施 |
| 事業実施方針及び事業者募集要項等の公表 | |
| 平成 30 年 11 月 | マーケット・サウンディング調査結果の概要の公表 事業実施方針の公表 |
| 〃 12 月 | 事業実施方針説明会の実施 事業実施方針に関する意見書・質問書への回答の公表 |
| 平成 31 年 3 月 | 事業者募集要項等の公表 |
| 令和元年 5 月 | 事業者募集要項等に関する質問回答書の公表 |
| 〃 6 月 | 対話の実施及び対話に基づく周知事項の公表 |
| 〃 9 月 | 事業者募集締め切り⇒応募なし ⇒公募条件の再検討 |
| 〃 12 月 | 木密地域居住者に対する追加アンケート調査の実施 |
| 令和 2 年 6 月 | 事業者募集要項等の再公表 |
| 〃 7 月 | 事業者募集要項等に関する質問回答書の公表 |
| 〃 8 月 | 対話の実施及び対話に基づく周知事項の公表 |
| 〃 9 月 | 事業者募集締め切り⇒応募あり |
| 事業予定者の決定及び基本協定の締結 | |
| 令和 2 年 9～11 月 | 審査委員会による審査 |
| 〃 12 月 | 事業予定者の公表 |
| 令和 3 年 3 月 | 基本協定の締結 |
| 地元説明及び定期借地権設定契約に向けた設計等協議 | |
| 令和 3 年 4 月～ | 基本設計及び実施設計 |
| 〃 6 月 | 江北地区まちづくり連絡会で地元説明 |
| 〃 11 月 | サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）に採択 |
| 工事及び入居者募集（予定） | |
| 令和 4 年 2 月 | 定期借地権設定契約の締結 |
| 〃 3 月 | 建築工事の着工 |
| 〃 夏頃 | 入居者募集開始 |
| 令和 5 年 2 月 | しゅん工 |
| 〃 3 月 | 住宅への入居開始 |

4 おわりに

「都用地活用による魅力的な移転先整備事業」は、土地所有者である東京都と事業実施主体である事業者、そして地元住民とともにまちづくりを進め、防災性向上に取り組む地元区、3者の密接な連携なしには成り立たない事業である。

本事業については、令和5年3月に入居開始が控えており、今後、より多くの移転対象者が本事業に興味を抱き、早い段階から移転を検討できるように、入居者募集方法や周知方法などを、足立区や事業者と綿密に調整していく必要がある。

また、地域コミュニティの形成に向け、拠点となる1階のテナントや隣接する路地空間などを活用し、入居者だけではなく、周辺住民も参加できるイベントの実施など、地域に開かれた仕掛けづくりが重要となる。

本事業は、「都用地活用による魅力的な移転先整備事業」の第1弾であることから、今後、他地区での事業展開も視野に入れ、モデルケースとなるよう、今後とも足立区や事業者とより良い協力体制を築きながら、事業を推進していく。