

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)

資料集

添付資料

1	事業用地案内図	2
2	移転対象地域	3
3	敷地状況図1 (参考図)	4
4	敷地状況図2 (参考図)	5
5	敷地境界確定測量図	6
6	敷地境界確定測量図(座標)	7
7	面積測量図	8
8	現況インフラ整備図—上水道	9
9	現況インフラ整備図—下水道	10
10	現況インフラ整備図—ガス	11
11	現況インフラ整備図—電気	12
12	地歴等に関する資料	13
13	建設住宅性能表示等級	14
14	都有地活用による魅力的な移転先整備事業 (足立区江北地区及び関原地区) に 係る移転希望調査の集計結果	15
15	東京都による補助制度の概要	23

【問い合わせ先】

東京都 都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課

街路沿道整備担当：中村、井上、小川

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎 11階中央

T E L：03-5320-5146 (内線 31-288)

電子メールアドレス：S0000357@section.metro.tokyo.jp

事業HP：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/sokushin/itensaki.html>

(添付資料1)

事業用地案内図

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）



A4=1/5000

A3=1/2500



A4=1/1200

A3=1/600

(添付資料 2)

移転対象地域

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）



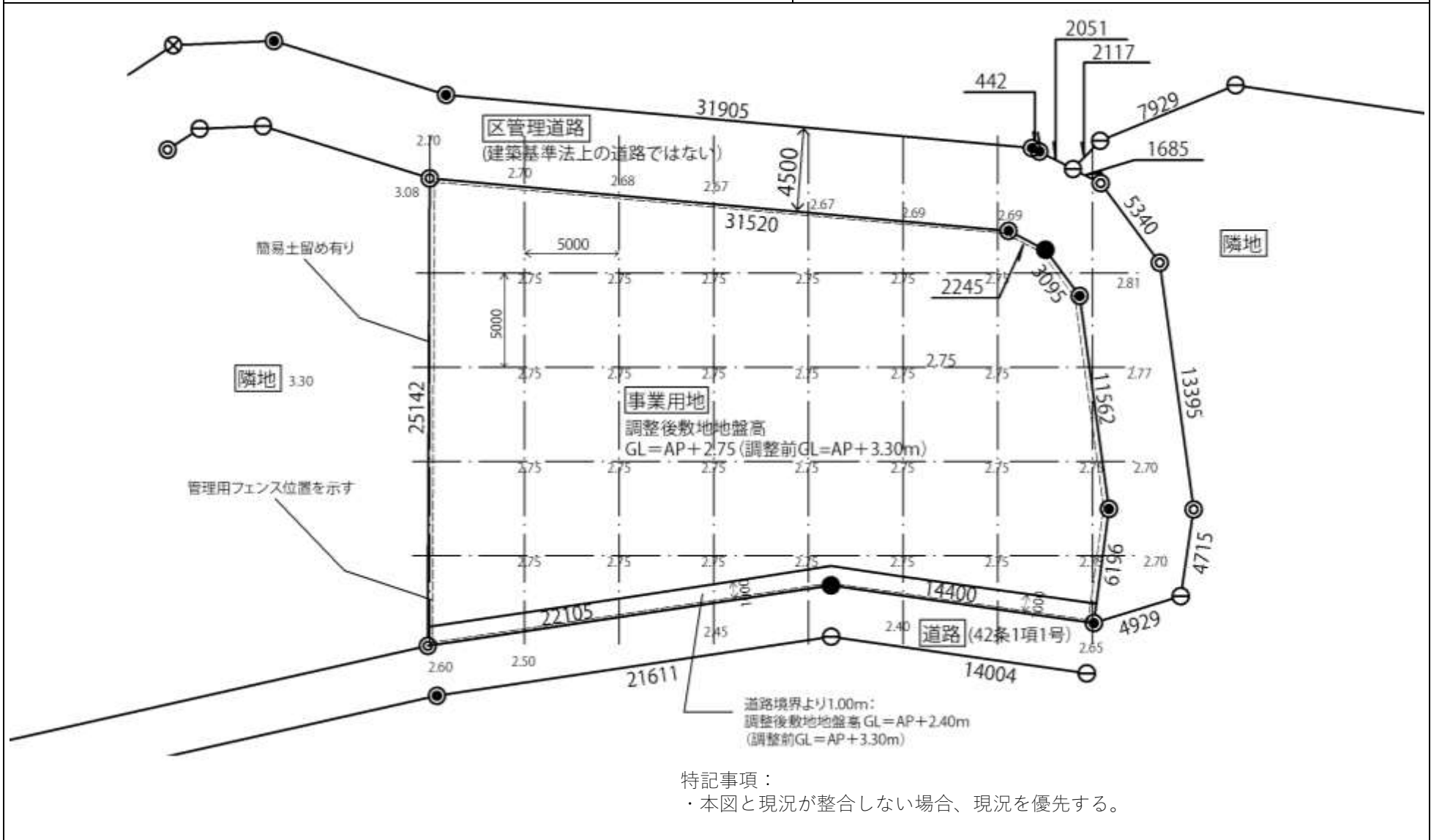
A4=1/15000

A3=1/7500

(添付資料3)

敷地状況図1 (参考図)

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)

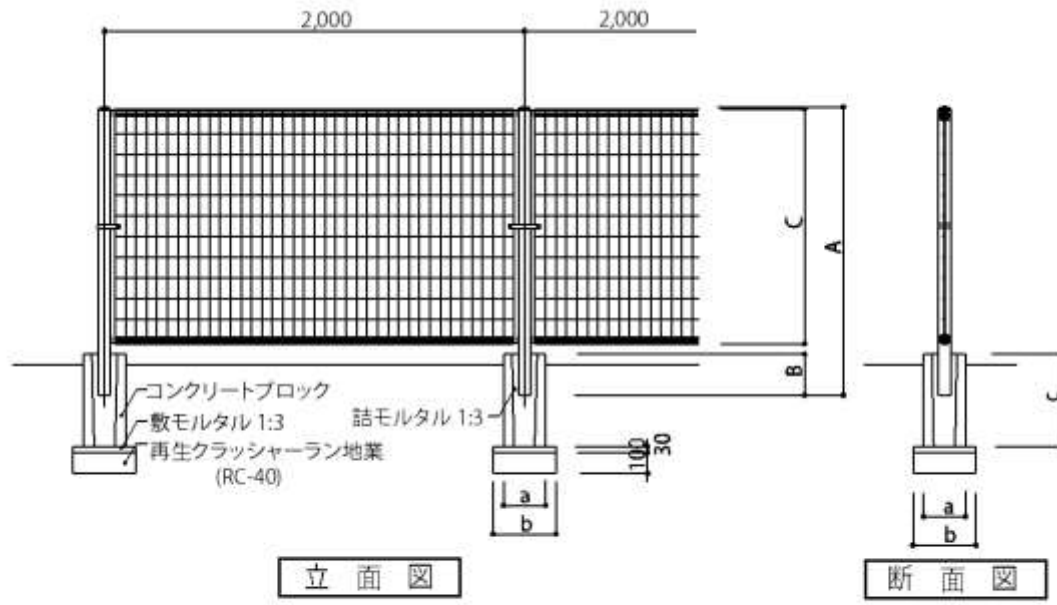


(添付資料4)

敷地状況図2 (参考図)

所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)

管理用フェンス詳細図 (参考図)

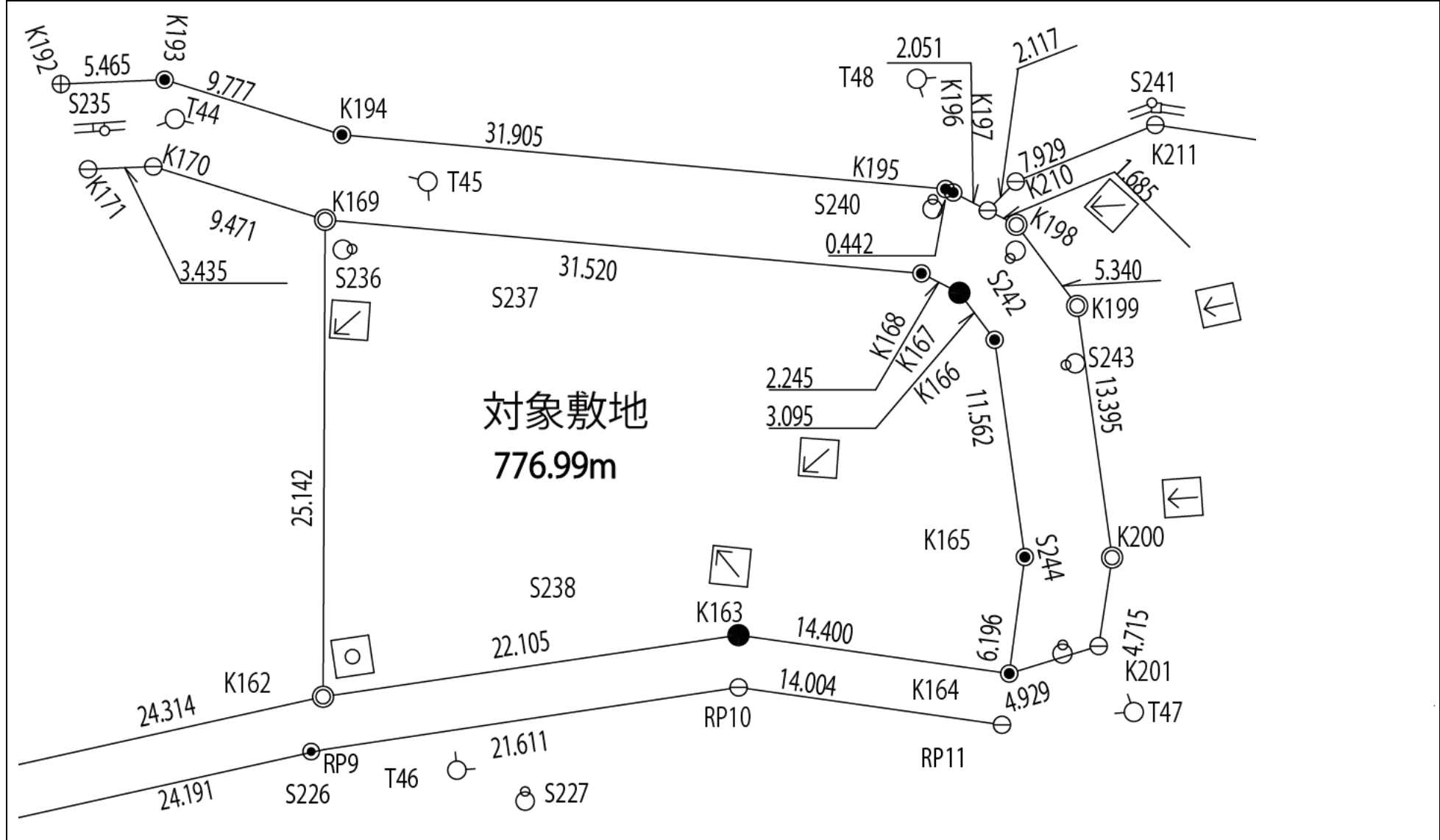


	Amm	Bmm	Cmm	基礎寸法(断面積)		
				a cm	b cm	C cm
H-1,800	2,100 ~2,180	250~300	1,720 ~1,780	300	400	500

(添付資料 5)

敷地境界確定測量図

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）



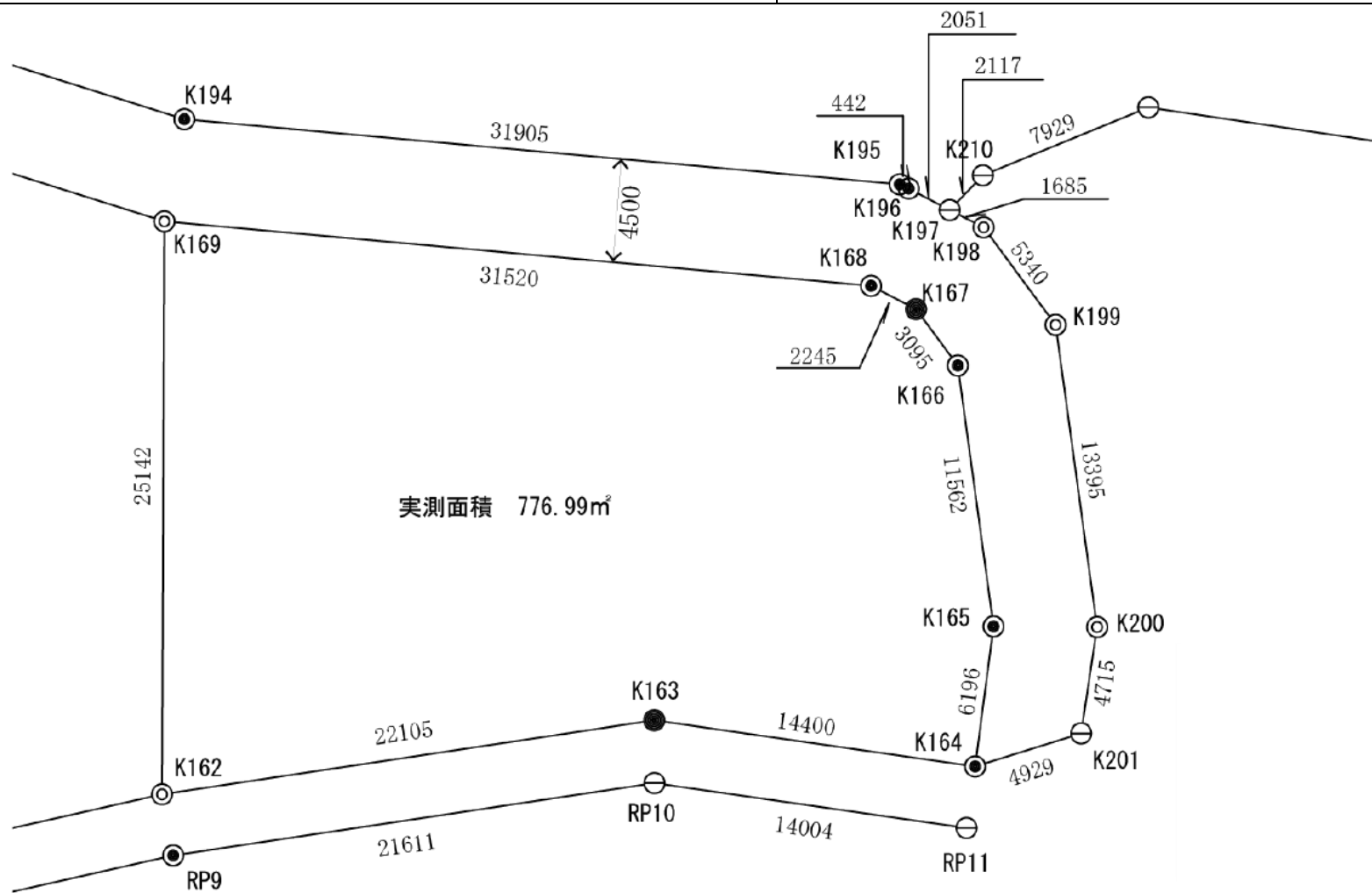
(添付資料6)

敷地境界確定測量図(座標)	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)		
境界点座標値			
測 点	X	Y	参考
K162	-25072.126	-6290.348	都石
K163	-25093.992	-6287.100	区金属標
K164	-25108.249	-6289.125	民金属標
K165	-25109.067	-6282.983	民石
K166	-25107.479	-6271.530	民石
K167	-25105.624	-6269.052	民石
K168	-25103.625	-6268.030	民石
K169	-25072.231	-6265.206	民金属標

(添付資料 7)

面積測量図

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）

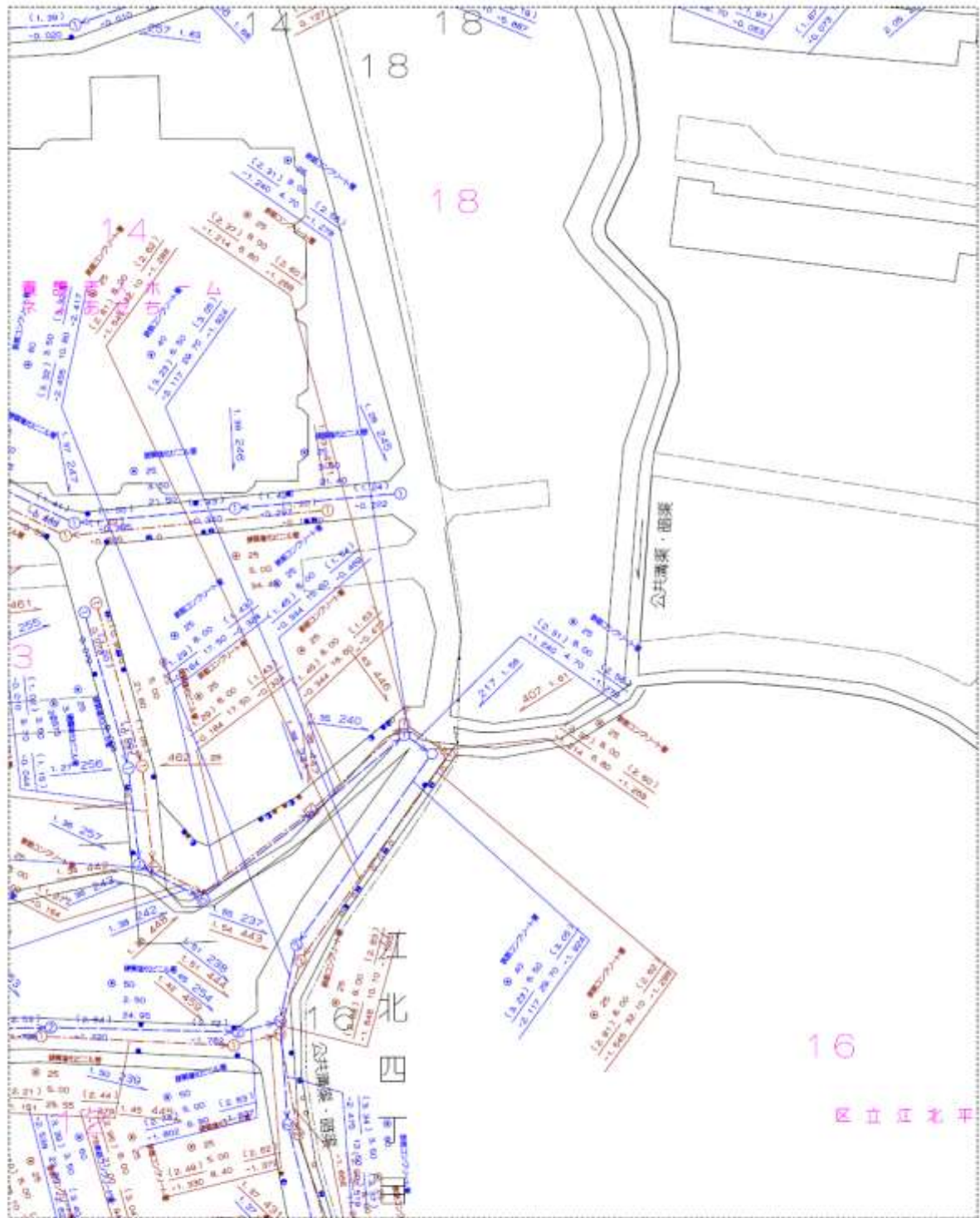


(添付資料 8)

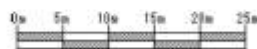
現況インフラ整備図—上水道	都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）
<p style="text-align: center;">※HP 上では公開できません。ご了承ください。</p>	

現況インフラ整備図—下水道

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）



足立区江北4-18付近
印刷年月日：2020年5月12日



下水道図では、できる限り最新で正確な情報の提供を努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばらくの経過後と現図と整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認の上、ご利用ください。

現況インフラ整備図—ガス

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）

東京都都市整備局 様
◇調査場所：東京都足立区江北4-18 付近

◇ご回答日：2020年05月13日（水） ◇受付番号：9693015
◇件名：足立区江北地区 （有効期間：回答日より3か月間）



※ガス管圧力の種類と凡例、用途（高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください）

(1) 高圧：表示なし、輸送用のみ (2) 中圧：輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧：家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご確認ください。

- ◆弊社がガス本管埋設状況確認サービス（以下「本サービス」とします）でご提供する情報は、地形、道路形態、家形、高圧を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出口の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。
- ◆弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本立管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの実工状況確認も合わせて、原則3ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
- ◆本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガス(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)

担当部署：本管埋設状況確認センター

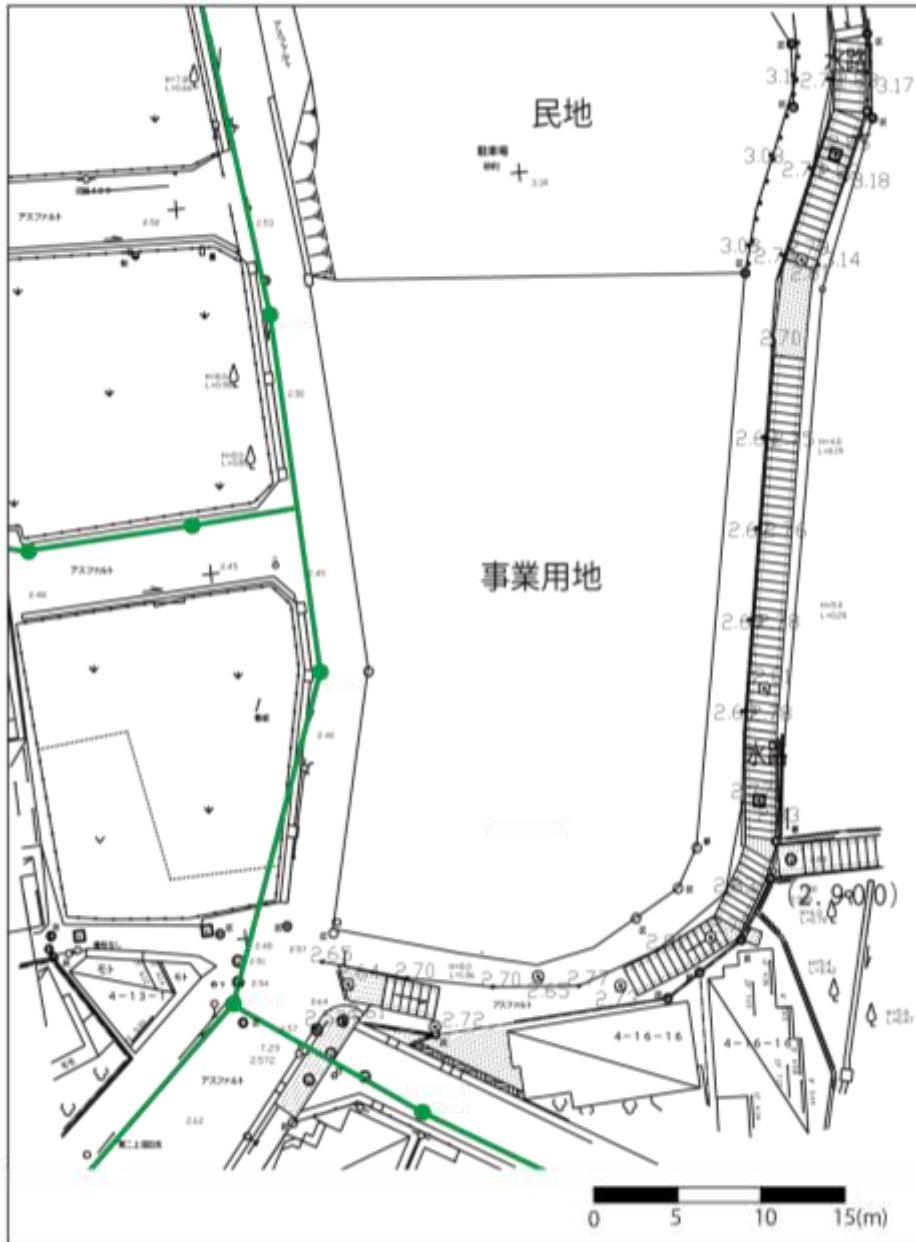
営業担当者：東京ガス(株)

TEL：03-5322-8910

E-mail：naichoe@tokyo-gas.co.jp

現況インフラ整備図—電気

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）



※ 事業用地内における電力会社及び通信会社が所有する電柱等は東京都が各所有者に敷地の一部を使用許可したことにに基づき設置されています。事業開始に当たっては、敷地の一部使用における協議を各社と実施して下さい。

※ 測量図及び目視調査（2019年1月時点）を基に作成しています。設計・工事の際には現地での確認及び関係機関との協議を行うこと。

(添付資料 12)

地歴等に関する資料		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）			
年代	江北四丁目 15 番、17 番		江北四丁目 1 7 番ほか		
	当地及び周辺の土地利用状況	根拠資料	当地及び周辺の土地利用状況	根拠資料	
1919年 (大正8年)	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1919年(大正8年) 国土地理院発行	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1919年(大正8年) 国土地理院発行	
1931年 (昭和6年)	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1931年(昭和6年) 国土地理院発行	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1931年(昭和6年) 国土地理院発行	
1947年 (昭和22年)	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1947年(昭和22年) 国土地理院発行			
1957年 (昭和32年)	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1957年(昭和32年) 国土地理院発行			
1960年～ (昭和35年～)	対象地に、東京都が昭和35年度～41年度にかけ都営住宅(上沼田アパート)を建設する。	都営住宅一覧抜粋 (平成28年度)都市整備局 都営住宅経営部発行	対象地は、田圃として利用され、周辺の土地利用も同様に田圃が連続している。	地形図 1960年(昭和35年) 国土地理院発行	
1961年 (昭和36年)			対象地は、東京都の所有となり、都営住宅(共同住宅)が建設される。	閉鎖登記簿 都営住宅一覧表	
1965年 (昭和40年)			都営住宅(共同住宅)が建設され、対象地周辺の宅地化が進む。	地形図 1967年(昭和42年) 国土地理院発行	
1967年 (昭和42年)	上沼田アパートが建設され、対象地周辺の宅地化が進む。	地形図 1967年(昭和42年) 国土地理院発行			
1976年 (昭和51年)	上沼田アパートが立地し、対象地周辺の宅地化が進む。	地形図 1976年(昭和51年) 国土地理院発行			
1955年 (平成7年)	上沼田アパートが立地し、対象地の隣地に区立江北平成公園が設置される。	住宅地図 1995年(平成7年) (株)ゼンリン発行			
2002年 (平成14年)			都営住宅(共同住宅)が建設され、対象地周辺の宅地化された。	住宅地図 2003年(平成15年) (株)ゼンリン発行	
2005年～ (平成17年)	建物老朽化に伴い江北四丁目建替計画(一期～三期)に基づき建替工事が始まる。	「土地利用の履歴等調査等届出書」(H17.10.18 17環改有土第280号)～(H27.2.18 26環改化土第778号)			
2009年 (平成21年)	上沼田アパートが立地し、対象地の北側に第一期建替工事がおこなわれる。	住宅地図 2009年(平成21年) (株)ゼンリン発行			
2012年 (平成24年)	上沼田アパート50号棟は立地しているが、対象地の一部は建物が除却され空地となっている。	住宅地図 2012年(平成24年) (株)ゼンリン発行			
2017年 (平成29年)	都営住宅(共同住宅)50号棟は除却され、対象地は空地となっている。	現況写真 2017年(平成29年) 5月撮影			

建設住宅性能表示等級	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）	
項目		要求性能
1 構造の安定に関すること 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止） 1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-5 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 1-7 基礎の構造方法及び形式等	建築基準法の水準以上	
2 火災時の安全に関すること 2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時） 2-2 感知警報装置設置等級（他住戸火災時） 2-3 避難安全対策（他住戸火災時・共同廊下） 2-4 脱出対策（火災時） 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 2-7 耐火等級（界壁及び界床）	建築基準法及び消防法の水準以上	
3 劣化の軽減に関すること 3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	取得等級は提案による	
4 維持管理への配慮に関すること 4-1 維持管理対策等級（専用配管） 4-2 維持管理対策等級（共用配管）	取得等級は提案による	
5 温熱環境に関すること 5-1 省エネルギー対策等級	取得等級は提案による	
6 空気環境に関すること 6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等） 6-2 換気対策 6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	取得の有無も含めて提案による	
7 光・視環境に関すること 7-1 単純開口率 7-2 方位別開口比	取得の有無も含めて提案による	
8 音環境に関すること 8-1 重量床衝撃音対策 8-2 軽量床衝撃音対策 8-3 透過損失等級（界壁） 8-4 透過損失等級（外壁開口部）	取得の有無も含めて提案による	
9 高齢者等への配慮に関すること 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	取得等級は提案による	
10 防犯に関すること 10-1 開口部の侵入防止対策	取得等級は提案による	

(添付資料 14)

都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区及び関原地区）に係る
移転希望調査の集計結果

平成30年度に実施した「(仮称)魅力的な移転先整備事業」に関するアンケート調査において、移転対象範囲(約3万8千世帯)のうち無作為に抽出した約3千世帯に対して本事業への関心等を調査した。

その回答において事業に関心があるとした回答者のうち、情報提供を希望された方に対して追加アンケート調査を実施した。

(1) 実施概要

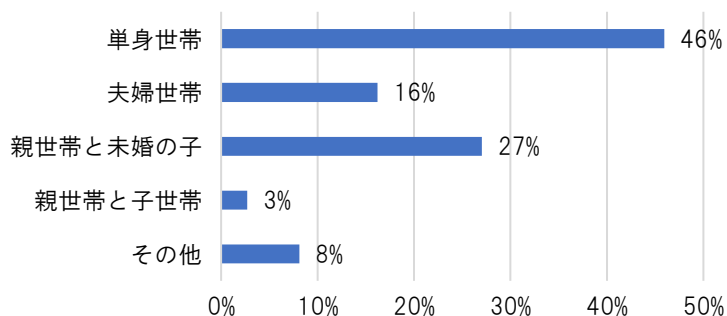
実施期間: 令和元年12月6日(金)～令和元年12月20日(金)

実施場所: 東京都足立区西新井駅周辺地区

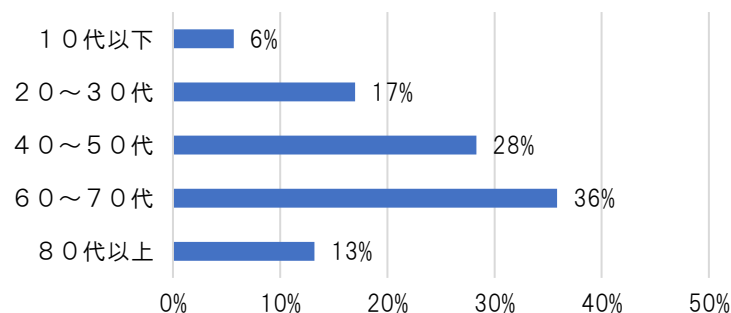
配布数: 82 票 回収数 37 票 回収率: 45%

回答者属性:

世帯構成		37 世帯	
①	単身世帯	17	46%
②	夫婦世帯	6	16%
③	親世帯と未婚の子	10	27%
④	親世帯と子世帯	1	3%
⑤	その他	3	8%



世帯構成員全ての年齢層			
①	10代以下	3	6%
②	20～30代	9	17%
③	40～50代	15	28%
④	60～70代	19	36%
⑤	80代以上	7	13%



(2) 実施結果

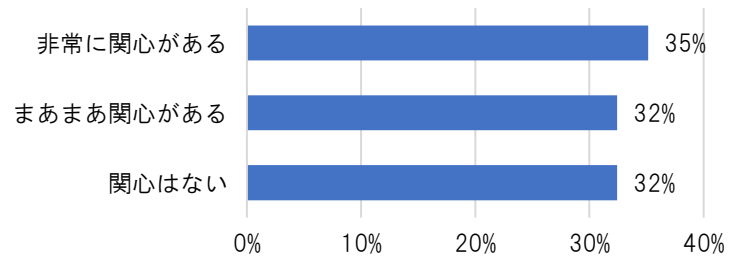
I 事業への関心についての集計

(※ ■ : 回答の最多項目)

問. 賃貸形式の集合住宅への住み替えについて、関心を教えてください。(あてはまるもの1つに○)

「非常に関心がある」が35%と最も多く、次いで「まあまあ関心がある」及び「関心はない」が32%となっている。

総数	37	100%
① 非常に関心がある	13	35%
② まあまあ関心がある	12	32%
③ 関心はない	12	32%



II 関心がある25世帯の集計

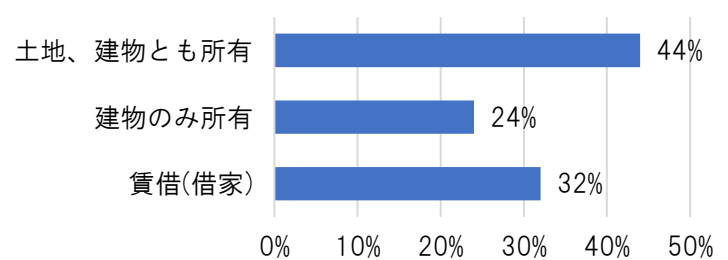
- 追加アンケート回答者37名のうち、本事業で予定する「賃貸形式の集合住宅」への住み替えについて“①非常に関心がある”若しくは“②まあまあ関心がある”と回答した25名(全回答者の約67%)について、回答者属性及び希望する事業条件等について集計した。

(※ ■ : 回答の最多項目、■ : 回答の次点項目)

問1-1. 居住地の権利形態

「土地、建物とも所有」が44%と最も多く、次いで「賃借(借家)」が32%、「建物のみ所有」が24%となっている。

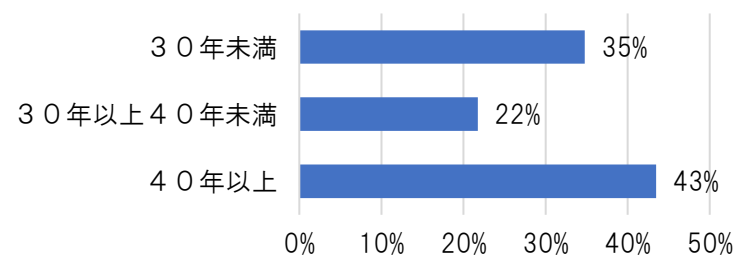
総数	25	100%
① 土地、建物とも所有	11	44%
② 建物のみ所有	6	24%
③ 賃借(借家)	8	32%



問1-2. 居住地の築年数

「40年以上」が43%と最も多く、次いで「30年未満」が35%、「30年以上40年未満」が22%となっている。

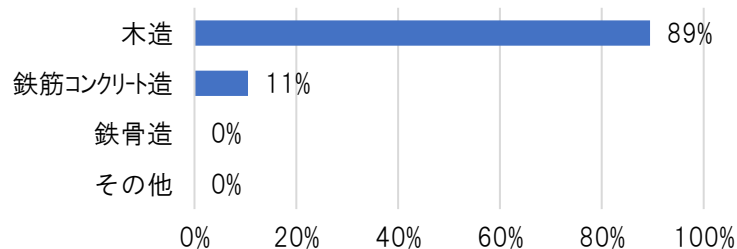
総数	23	100%
① 30年未満	8	35%
② 30年以上40年未満	5	22%
③ 40年以上	10	43%



問1-3. 居住地の建物の構造

「木造」が89%と最も多く、次いで「鉄筋コンクリート造」が11%となっている。

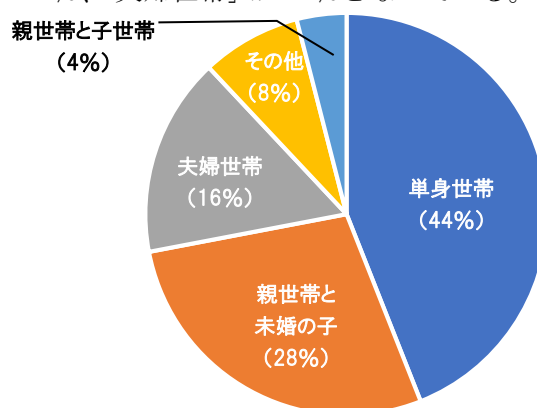
	総数	19	100%
① 木造		17	89%
② 鉄筋コンクリート造		2	11%
③ 鉄骨造		0	0%
④ その他		0	0%



問2-1. 現在の世帯構成

「単身世帯」が44%と最も多く、次いで「親世帯と未婚の子」が28%、「夫婦世帯」が16%となっている。

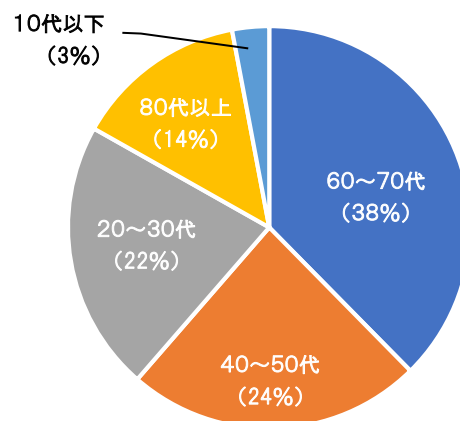
	総数	24	100%
① 単身世帯		11	44%
② 夫婦世帯		4	16%
③ 親世帯と未婚の子		7	28%
④ 親世帯と子世帯		1	4%
⑤ その他		2	8%



問2-2. 年齢層(2人以上の世帯については、世帯構成員すべての年齢層を回答)

「60～70代」が38%と最も多く、次いで「40～50代」が24%、「20～30代」が22%となっている。

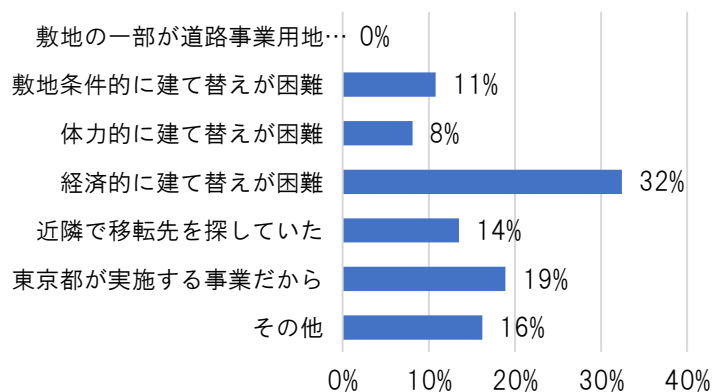
	総数	37	100%
① 10代以下		1	3%
② 20～30代		8	22%
③ 40～50代		9	24%
④ 60～70代		14	38%
⑤ 80代以上		5	14%



問3. 本事業による住み替えに関心を持った理由

「経済的に建て替えが困難」が32%と最も多く、次いで「東京都が実施する事業だから」が19%となっている。

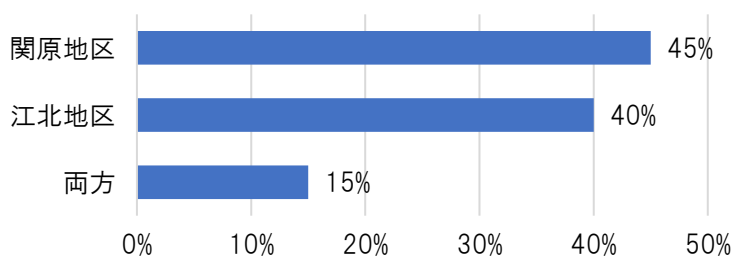
総数	37	100%
① 敷地の一部が道路事業用地である	0	0%
② 敷地条件的に建て替えが困難	4	11%
③ 体力的に建て替えが困難	3	8%
④ 経済的に建て替えが困難	12	32%
⑤ 近隣で移転先を探していた	5	14%
⑥ 東京都が実施する事業だから	7	19%
⑦ その他	6	16%



問4. 住み替え先として興味のある地区

「関原地区」が45%と最も多く、次いで「江北地区」が40%となっている。

総数	20	100%
① 関原地区	9	45%
② 江北地区	8	40%
③ 両方	3	15%



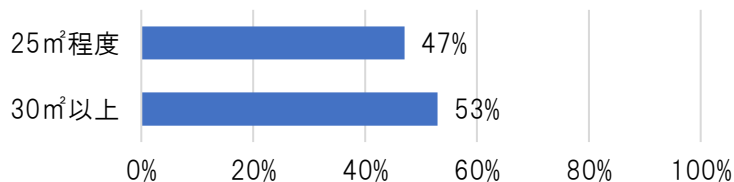
問5. 住み替えたいと思える住戸条件について

ア)1人暮らしの場合

【広さについて】

「30㎡以上」が53%と最も多く、次いで「25㎡程度」が47%となっている。

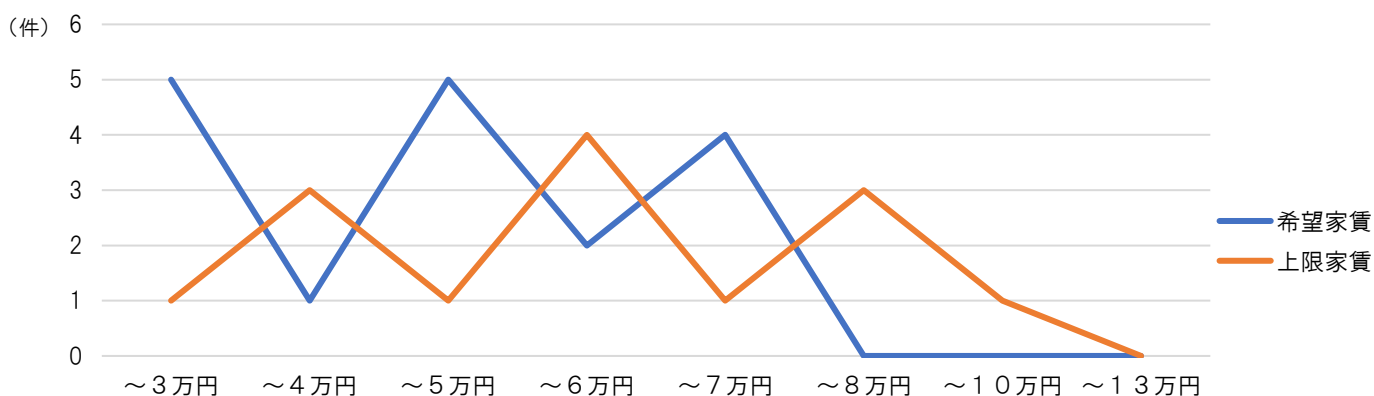
	総数	17	100%
① 25㎡程度	8	47%	
② 30㎡以上	9	53%	



【家賃について】

希望家賃は「3万円以下」及び「4万円を超え5万円以下」が29%と最も多く、上限家賃は「5万円を超え6万円以下」が29%と最も多くなっている。※上限家賃とは、支払可能と考える上限の家賃のこと。

	総数	希望家賃		上限家賃	
		17	100%	14	100%
① ~3万円	5	29%	1	7%	
② ~4万円	1	6%	3	21%	
③ ~5万円	5	29%	1	7%	
④ ~6万円	2	12%	4	29%	
⑤ ~7万円	4	24%	1	7%	
⑥ ~8万円	0	0%	3	21%	
⑦ ~10万円	0	0%	1	7%	
⑧ ~13万円	0	0%	0	0%	

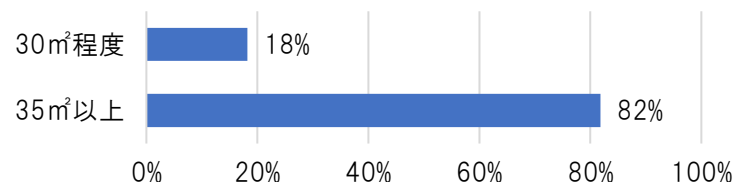


イ)2人暮らしの場合

【広さについて】

「35㎡以上」が82%と最も多く、次いで「30㎡程度」が18%となっている。

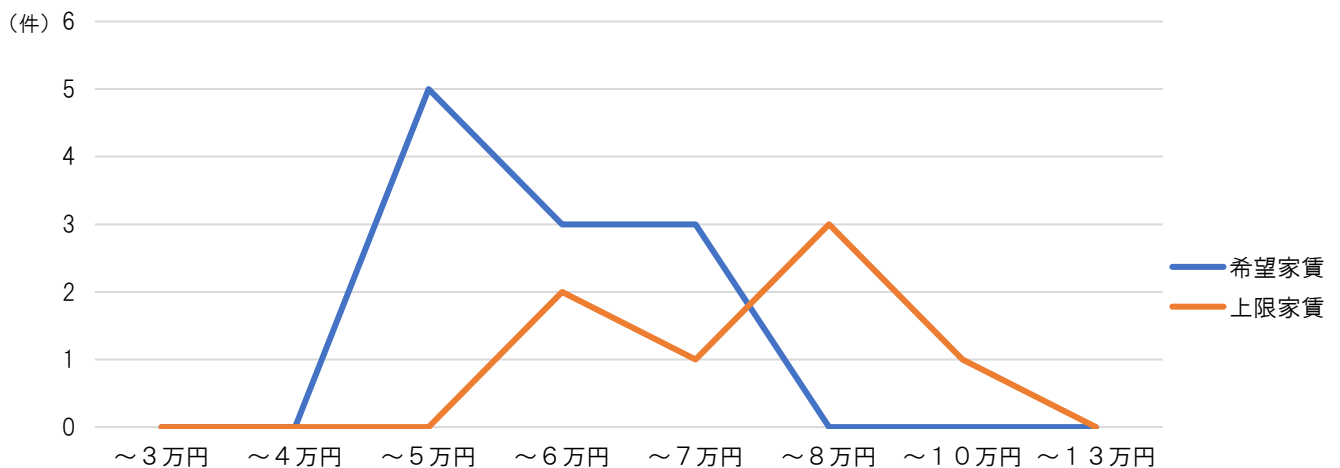
	総数	11	100%
① 30㎡程度	2	18%	
② 35㎡以上	9	82%	



【家賃について】

希望家賃は「4万円を超え5万円以下」が45%と最も多く、上限家賃は「7万円を超え8万円以下」が43%と最も多くなっている。※上限家賃とは、支払可能と考える上限の家賃のこと。

総数	希望家賃		上限家賃	
	11	100%	7	100%
① ~3万円	0	0%	0	0%
② ~4万円	0	0%	0	0%
③ ~5万円	5	45%	0	0%
④ ~6万円	3	27%	2	29%
⑤ ~7万円	3	27%	1	14%
⑥ ~8万円	0	0%	3	43%
⑦ ~10万円	0	0%	1	14%
⑧ ~13万円	0	0%	0	0%

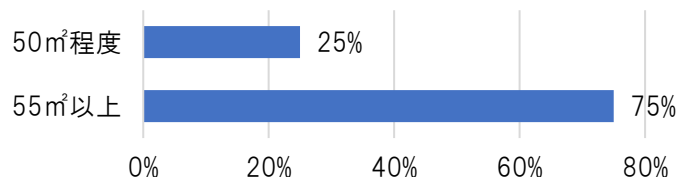


ウ)3~4人暮らしの場合

【広さについて】

「55㎡以上」が75%と最も多く、次いで「50㎡程度」が25%となっている。

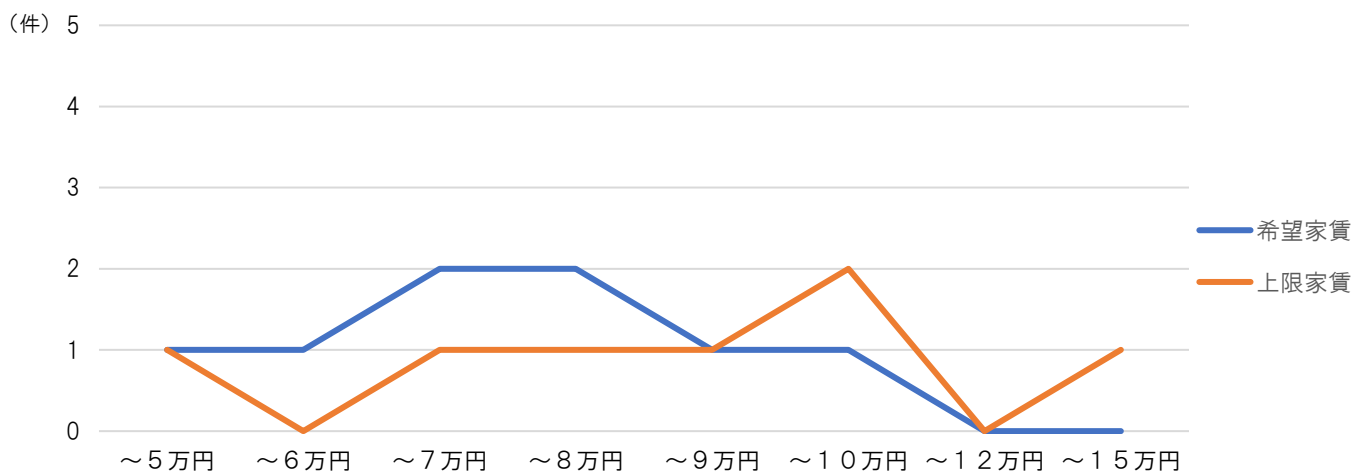
総数	8	100%
① 50㎡程度	2	25%
② 55㎡以上	6	75%



【家賃について】

希望家賃は「6万円を超え7万円以下」及び「7万円を超え8万円以下」が25%と最も多く、上限家賃は「9万円を超え10万円以下」が29%と最も多くなっている。※上限家賃とは、支払可能と考える上限の家賃のこと。

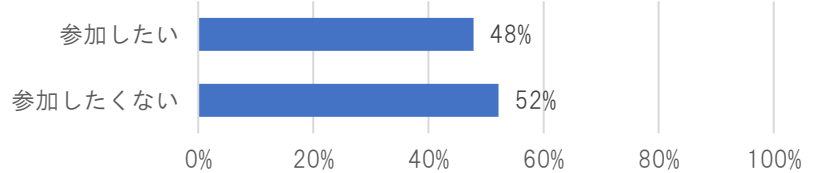
総数	希望家賃		上限家賃	
	8	100%	7	100%
① ~5万円	1	13%	1	14%
② ~6万円	1	13%	0	0%
③ ~7万円	2	25%	1	14%
④ ~8万円	2	25%	1	14%
⑤ ~9万円	1	13%	1	14%
⑥ ~10万円	1	13%	2	29%
⑦ ~12万円	0	0%	0	0%
⑧ ~15万円	0	0%	1	14%



問6-1. 意見交換会の場合への参加希望はありますか。(あてはまるもの1つに○)

「参加したくない」が52%と最も多く、次いで「参加したい」が48%となっている。

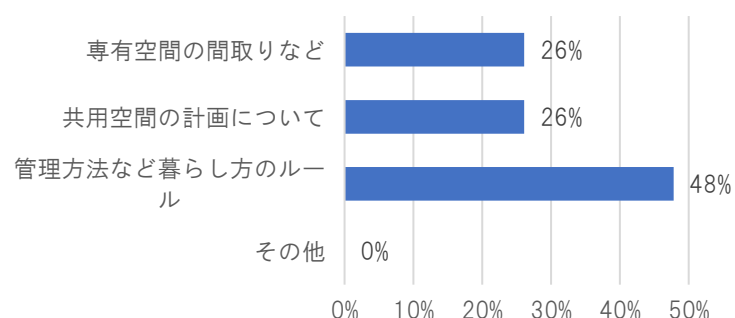
総数	23	100%
① 参加したい	11	48%
② 参加したくない	12	52%



問6-2. 意見交換会で話題にしたいことを教えてください。(あてはまるもの全てに○)

「管理方法など暮らし方のルール」が48%と最も多く、次いで「専有空間の間取りなど」及び「共用空間の計画について」が26%となっている。

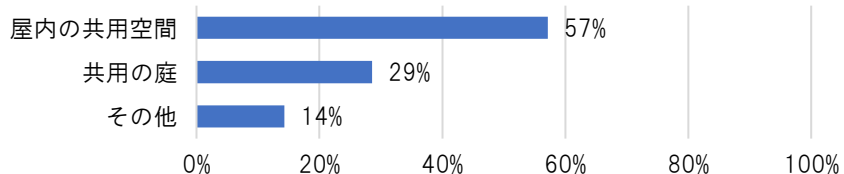
総数	23	100%
① 専有空間の間取りなど	6	26%
② 共用空間の計画について	6	26%
③ 管理方法など暮らし方のルール	11	48%
④ その他	0	0%



問6-3. 希望する共用空間を教えてください。(あてはまるもの全てに○)

「屋内の共用空間」が57%と最も多く、次いで「共用の庭」が29%となっている。

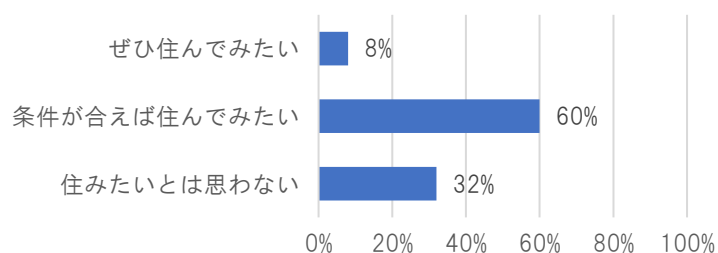
総数	7	100%
① 屋内の共用空間	4	57%
② 共用の庭	2	29%
③ その他	1	14%



問7. 近所の方や友人と一緒に移り暮らせる住宅についてどう思いますか。(あてはまるもの1つに○)

「条件が合えば住んでみたい」が60%と最も多く、次いで「住みたいとは思わない」が32%、「ぜひ住んでみたい」が8%となっている。

総数	25	100%
① ぜひ住んでみたい	2	8%
② 条件が合えば住んでみたい	15	60%
③ 住みたいとは思わない	8	32%



補助制度の概要	都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区関原地区）
<p>民間建設型都市再生住宅等整備事業</p> <p>東京都及び足立区が作成する社会資本整備総合整備計画及び住宅市街地整備計画（西新井駅西口周辺地区）に基づいて実施する住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（足立区では、国土交通省住宅局所管の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び東京都木造住宅密集地域整備事業を、総称して「密集市街地整備事業」または「密集事業」と呼ぶ。）に伴い、住宅等を失うことにより、住宅等に困窮することとなる者のための住宅等の整備、家賃負担に対して一定の算出基準により、予算の範囲内で助成する。</p> <p>施行者</p> <p>民間事業者等</p> <p>補助対象項目</p> <ul style="list-style-type: none">・ 調査設計計画、土地整備、共同施設整備費 補助対象事業費の2/3について補助・ 家賃対策補助（最長20年間） 契約家賃と入居者負担基準額の差額、家賃激変緩和措置（5年間）について補助 <p>主な適用条件等</p> <ul style="list-style-type: none">・ 整備する住宅の全部又は一部の住戸を、都市再生住宅等として住宅市街地整備計画（西新井駅西口周辺地区）に位置付け、同計画に基づき実施する住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）に伴い移転を要する方を受け入れる場合に限る。・ 都市再生住宅等として整備する住宅は、原則として一定のバリアフリー化基準をみたすものに限る。また、原則として耐火建築物又は準耐火建築物に限る。	