

都有地活用による魅力的な移転先整備事業
(足立区関原地区)

事業実施方針

質問回答書及び意見一覧

令和元年 5 月

東京都都市整備局

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）事業実施方針 質問回答書

| No. | タイトル | 頁 | 行 | 項目 | | | 質問内容 | 回答 |
|-----|----------------------|---|----------|----|-----|--|---|--|
| 1 | 募集要項に質問がある場合について | 8 | 5 | 第3 | 2 | | 2019年9月頃に募集要項等の公表とありますが、要項書に質問がある場合はどうすればよろしいでしょうか。 | 募集要項等への質問書を受け付ける予定です。 詳細については事業者募集要項等で示します。 |
| 2 | 工事着工・しゅん工後の入居者募集について | 4 | 1 | 第1 | 6 | | 入居希望者より要望を聞き、工事着工・しゅん工後に再度入居者募集となっておりますが、入居希望者不足分を補う募集でしょうか。最初から募集しなおすのでしょうか。 | 事業実施方針6ページ第2の3(1)④に記載のとおり、都と協議し承認を得た上で入居者を募集していただきます。 その際、入居希望者として計画内容に関する希望の聞き取りを行った方を優先して入居させてください。 |
| 3 | 入居者募集について | 4 | 1 | 第1 | 6 | | 対象地区入居希望者募集について、都及び足立区のご協力はいただけるのでしょうか。 | 都は、入居希望者となり得る方の人数及び属性等を把握するために、移転対象者を対象に移転希望調査を実施し、事業者募集要項等にその結果を添付する予定です。 |
| 4 | 建築物施工について | 5 | 2 | 第2 | 1 | | 構造は立地条件の法規制を満たす前提で木造耐火等の木造建築での提案は可能か。 | 可能です。 新たな防火規制区域など関係法令に適合する構造としてください。 |
| 5 | 建築物施工について | 5 | 2,1 2 | 第2 | 1,2 | | 棟数は1棟構成ではなく、複数棟の提案は可能か。 | 可能です。 |
| 6 | 事業用住宅以外の用途について | 5 | 2,1 2 | 第2 | 1,2 | | 指定の事業用住宅割合を満たせば、他の用途の貸床を提案することは可能か。 | 可能です。 関係法令などに適合する建築計画としてください。 |

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）事業実施方針 質問回答書

| No. | タイトル | 頁 | 行 | 項目 | | | 質問内容 | 回答 |
|-----|-------------|----|---|----|---|-----|---|--|
| | | | | | | | | |
| 7 | 提案書の内容について | 10 | 9 | 第3 | 4 | (3) | 提案書で提案した内容の内、住戸構成や住戸数については、後に移転対象者の意見を聞いて変更になることを前提と考えても良いでしょうか。 | 入居希望者の希望により変更できる内容等は、事業者提案で示したものが基本となります。計画の変更については、都に協議願います。 |
| 8 | 住戸面積と賃料について | | | | | | 江北地区の単身世帯向けの住戸面積が 30 m ² 以上（最低居住水準以上）で 7 万円になっていますが、関原地区のアンケートを見る限り、5～6 万円台でないと移転できないのではと思います。 考え方として、民間賃貸住宅なので、賃料の問題で移転できない人は対象としない（そういう方は公営住宅に優先入居など？）という考え方で良いのか、最低居住水準は確保して、別途家賃補助などで入居できるようにするのか、都の方針としてはどの様にお考えですか。 | 住戸の詳細については、事業者募集要項等公表時にお示しする予定です。補助制度については、江北地区の事業者募集要項、添付資料 15 を参照願います。 |

質問書に記載いただいた内容をそのまま表記しておりますので、実際の記載箇所と異なる場合があります。

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）事業実施方針 質問回答書

| No. | タイトル | 頁 | 行 | 項目 | | | | 意見 |
|-----|----------------|---|----|----|---|-----|---|---|
| | | | | | | | | |
| 1 | コーディネーター業務について | 2 | 11 | 第1 | 4 | (2) | ② | 入居者と分担し管理運営とありますが、内容によっては不平不満が出てくること、退去・入替時に業務が滞る等トラブルが発生する可能性が高いと思います。入居前の希望聞き取りは問題ないと思いますが、管理運営は事業者にお任せいただくわけにはいかないのでしょうか。 |
| 2 | 建物の使用期間について | 6 | 17 | 第2 | 3 | (1) | ⑨ | 定期借地権終了後に建物を解体返却するという条件は、昨今のサステイナブル・デザインの考え方に反していると考えます。建設した建物を解体せずに使い続ける提案も可能にしてはいかがでしょうか。その対応策は、いくらでもあるように思います。 |
| 3 | 事業者募集プロセスについて | 8 | 12 | 第3 | 3 | (2) | | 9月に募集要項が公表されてから1月までの3ヶ月ほどで、事業パートナーを見つけるのは難しいと思います。質問書への回答を行った後、コーディネート業務などの資格要件を早めにご提供いただき、マッチングについて事業者の情報提供していただきたいと思います。コレクティブハウス事業の場合、事業者の理解がなければ行えず、理解には一定の時間がかかるため、3ヶ月間の間に事業パートナーを探し、提案まで作るのはほぼ無理だと思います。また、事業者が自分たちでコーディネート業務を行ったとしても、技術が伴わないと思いますので、そのあたりはもう少しはっきりした要件を打ち出さないと、実質的なコミュニティづくりは行われなと思います。東京都が新たな事業手法にチャレンジするには、この点が一番重要な部分だと思います。 |

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）事業実施方針 質問回答書

| No. | タイトル | 頁 | 行 | 項目 | | | 意見 |
|-----|-----------|----|---|----|---|-----|---|
| 4 | 移転希望者のニーズ | 24 | 2 | Ⅲ | 1 | 1-3 | <p>アンケートによると、関原地区への移転希望者の年齢は40～70代が圧倒的に多い。「ご近所づきあい+地域包括等とのネットワークによるセーフティネット形成を伴う住居」をつくり移転対象地から移転を希望する高齢者のニーズに対応します。そして建物全体として安心できるコミュニティを形成できるようにするためには、子育て世帯を含む「多世代の居住者が自主運営するコレクティブハウス」の居住者自治によってコミュニティ運営の核をつくる必要があります。</p> <p>高齢者がどうやって住み慣れた地域でできるだけ元気に暮らし続けられるかは地域福祉にとって大きな課題であり、高齢者の移転を考えるとすれば、高齢者の日常生活の様子を把握することは必須です。そのため、再度行う意向調査では、介護度や社会とのかかわりなども把握していただき、移転希望の高齢者に事業者が丁寧にヒアリングできる下地づくりをして、個人情報事業者を引き継いでいただく必要があります。ニーズに合わないと思われず、事業として困ると思います。</p> |

質問書に記載いただいた内容をそのまま表記しておりますので、実際の記載箇所と異なる場合があります。