

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)

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	敷地境界確定測量図	4
4	面積測量図	5
5	現況高低測量図	6
6	現況インフラ整備図—上水道	7
7	現況インフラ整備図—下水道	8
8	現況インフラ整備図—ガス	9
9	現況インフラ整備図—電気	10
10	地歴等に関する資料	11
11	残置物に関する資料	12
12	管理用フェンス詳細図 (参考図)	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（足立区関原地区）



A4=1/8000



A4=1/1200

(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（足立区関原地区）

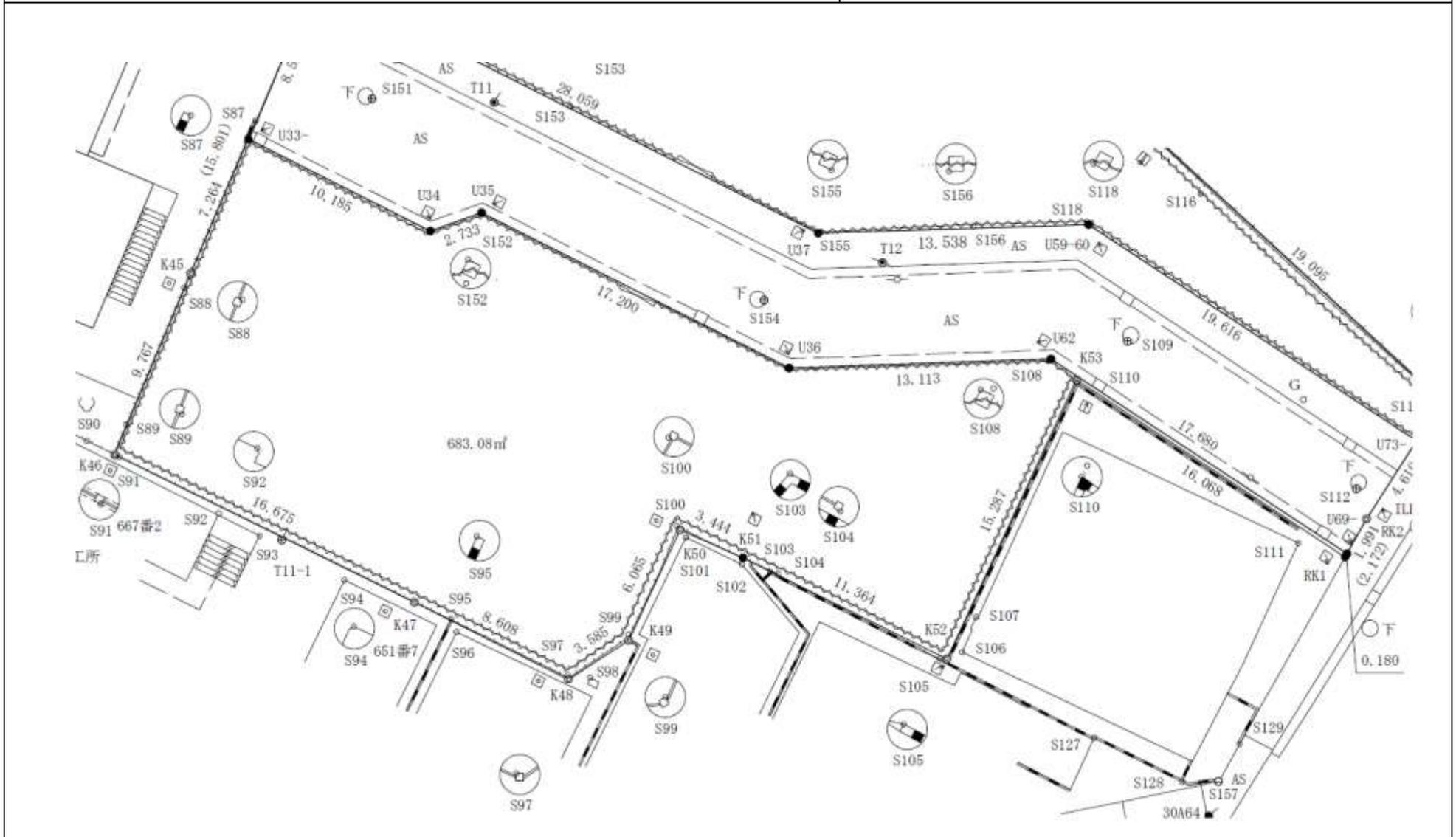


A4=1/15000

(添付資料3)

敷地境界確定測量図

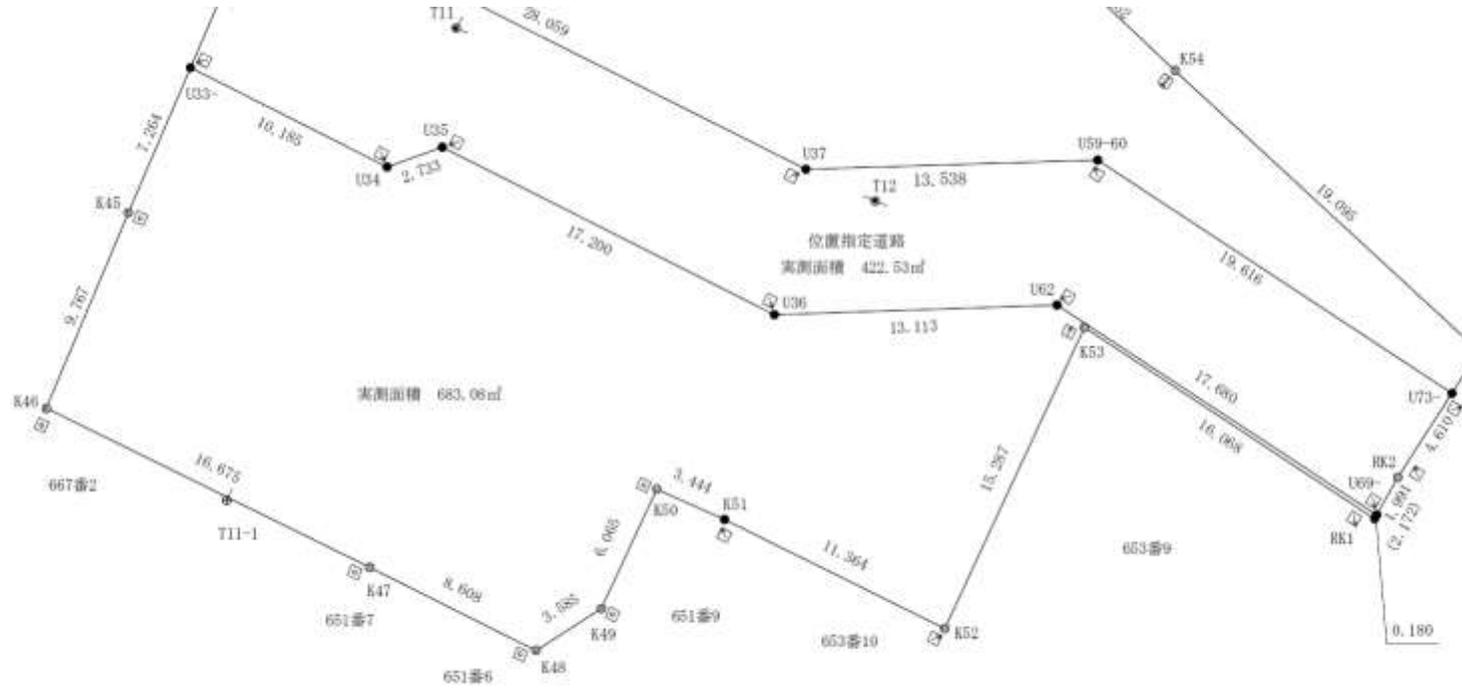
都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区関原地区）



(添付資料 4)

面積測量図

都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区関原地区）



境界点座標値

測点	X	Y	備考
U33-	-26445.276	-3927.681	民金属標
K45	-26451.942	-3930.569	都石
K46	-26460.941	-3934.366	都石 (GL下20cm)
K47	-26468.243	-3919.374	都石 (GL下20cm)
K48	-26472.072	-3911.664	都石 (GL下10cm)
K49	-26470.146	-3908.640	都石
K50	-26464.651	-3906.071	都石
K51	-26466.057	-3902.926	民金属標

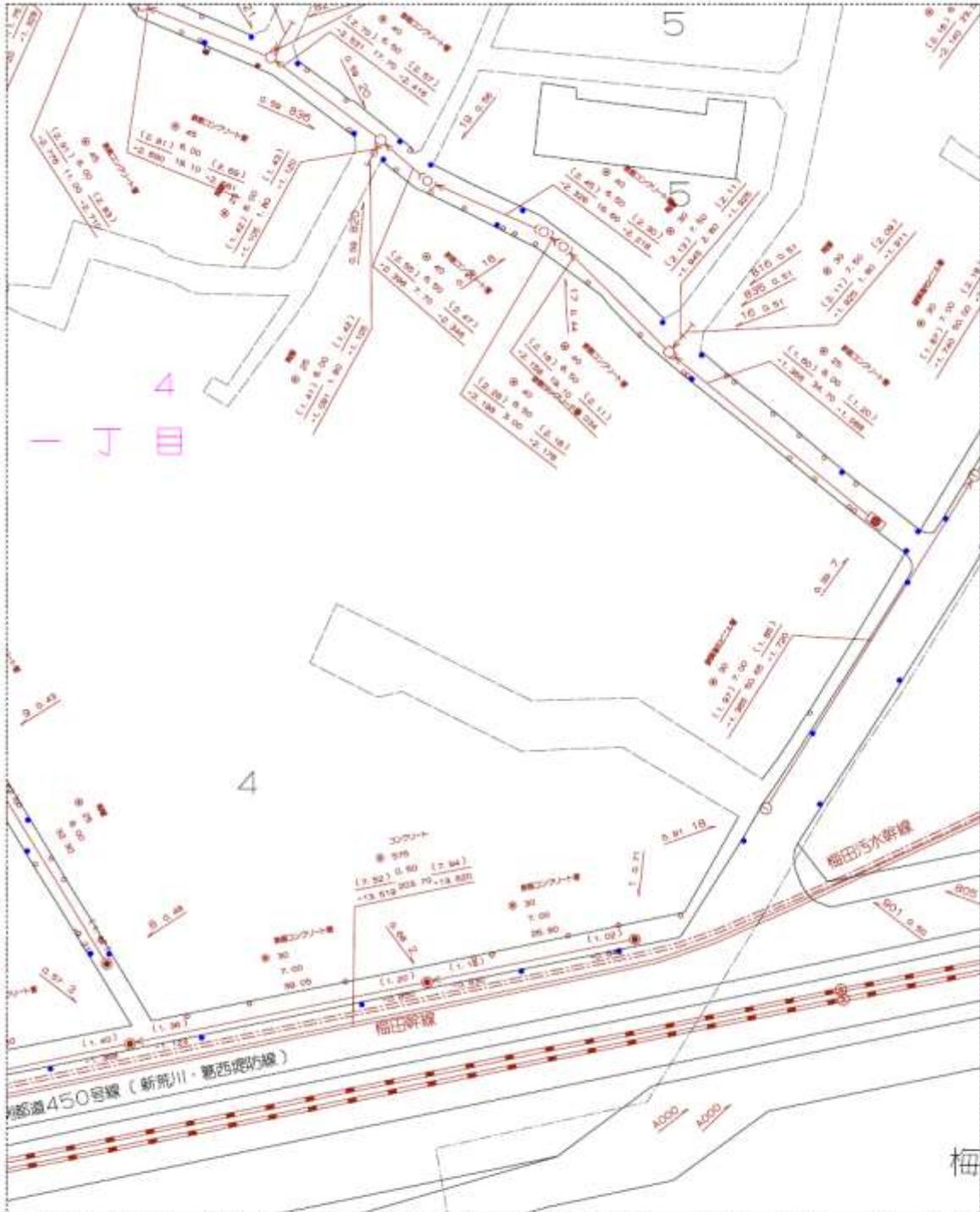
測点	X	Y	備考
K52	-26471.066	-3892.725	都石
K53	-26457.216	-3886.253	都石
RK1	-26465.999	-3872.797	都金属標
U69-	-26465.842	-3872.708	民金属標
U62	-26456.184	-3887.518	民金属標
U36	-26456.626	-3900.624	民金属標
U35	-26448.925	-3916.004	民金属標
U34	-26449.845	-3918.578	民金属標

(添付資料6)

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（足立区関原地区）
<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

都市地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区関原地区）



足立区関原1-4付近
印刷年月日：2020年5月12日



下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、建設平面図は、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、しばらくの間、図面と現地が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）

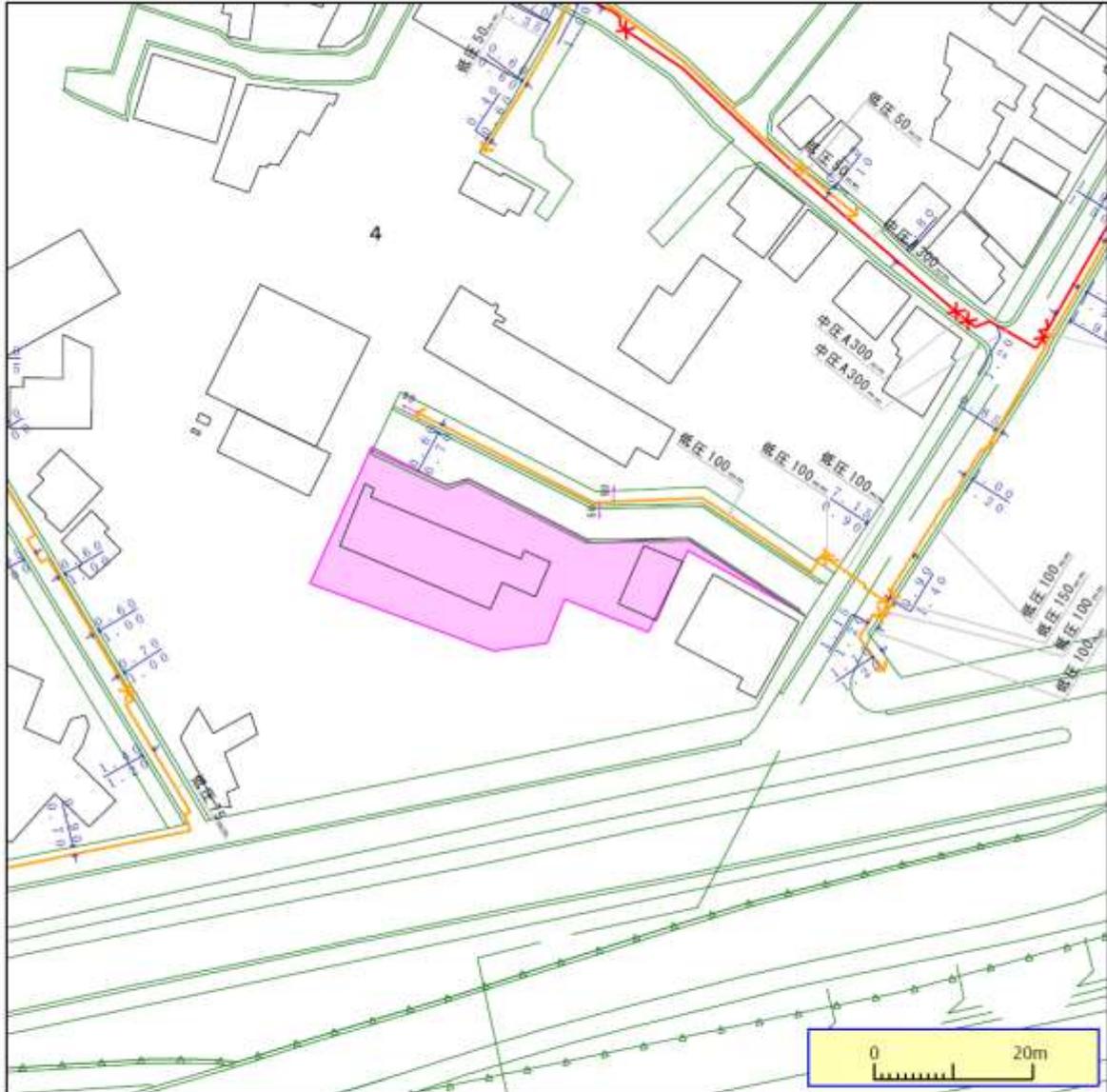
東京都都市整備局 様

◇ご回答日:2020年05月13日(水) ◇受付番号:9693017

◇調査場所:東京都足立区関原1付近

◇件名:足立区江北地区 (有効期間:回答日より3か月間)

・【表示されている取出し管は現在使用されていない可能性があります】・【選択された敷地は共用管を使用している可能性があります】
・文末の担当者または本管理状況確認センターまでお問い合わせください。



※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、必ずご一読ください。

- ◆弊社がガス本管理状況確認サービス(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、取出し管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・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則5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、改定、送信等を禁止いたします。

(お問合せ先)

担当部署:本管理状況確認センター

営業担当者:東京ガス(株)

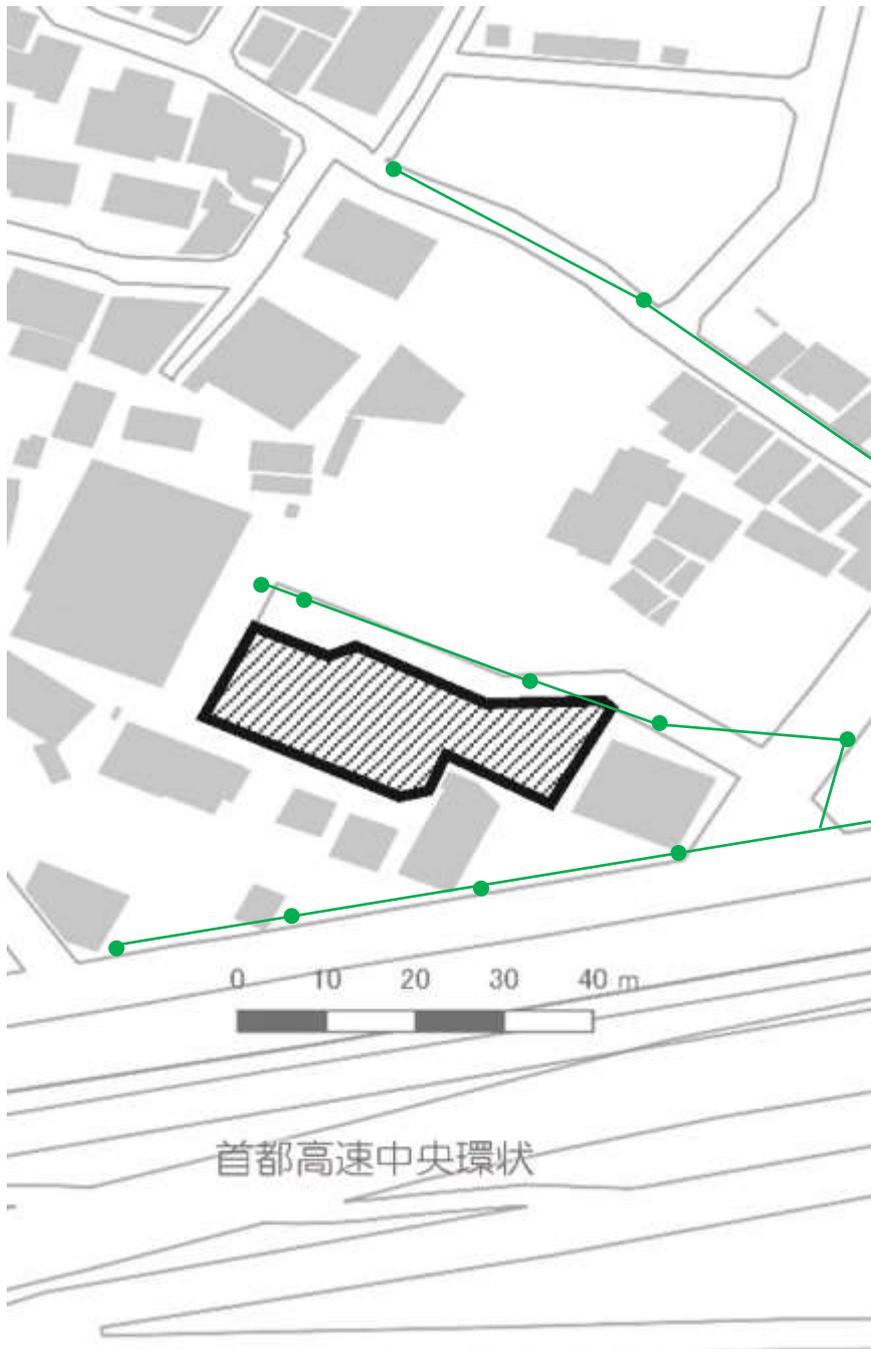
TEL:03-5322-8910

E-mail:maichoe@tokyo-gas.co.jp

東京ガス株式会社

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（足立区関原地区）

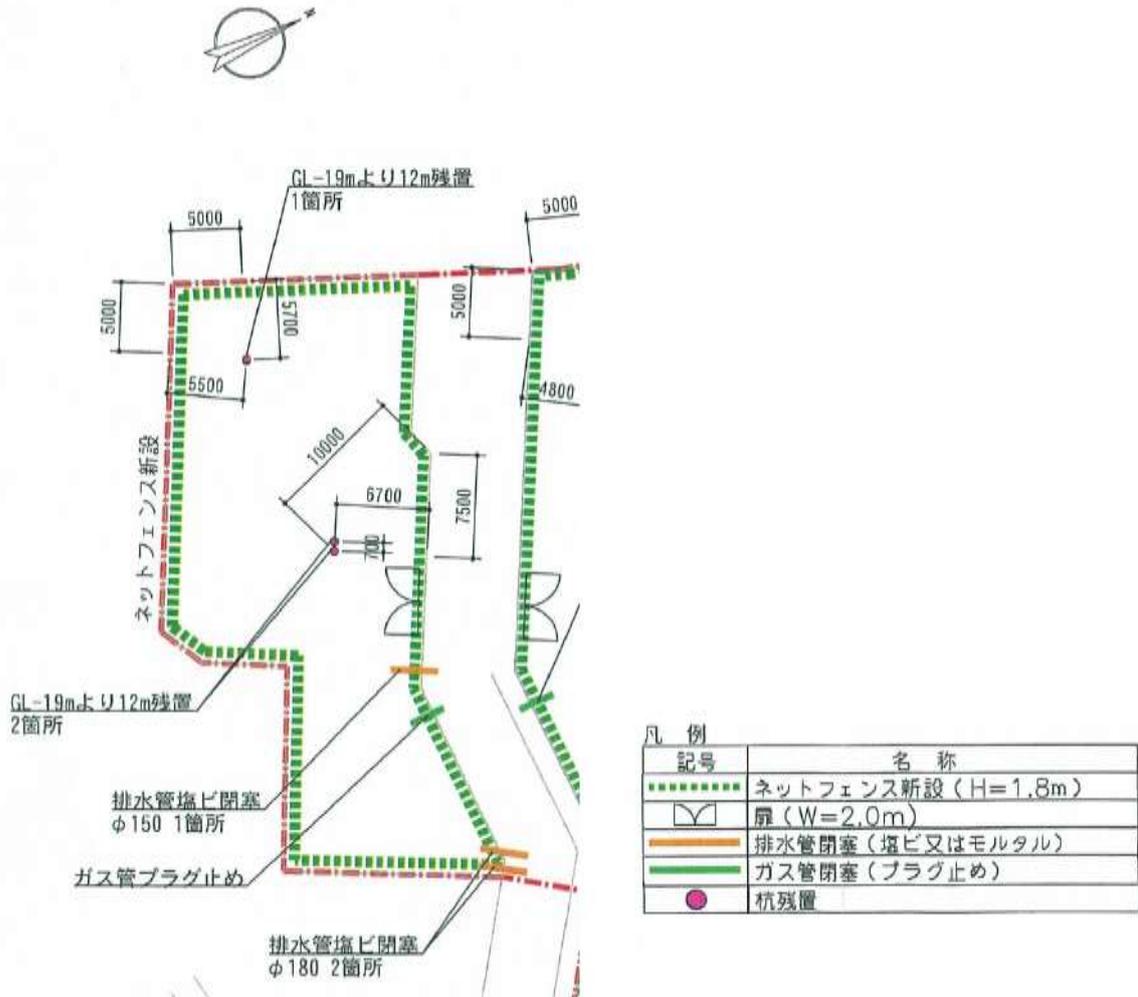


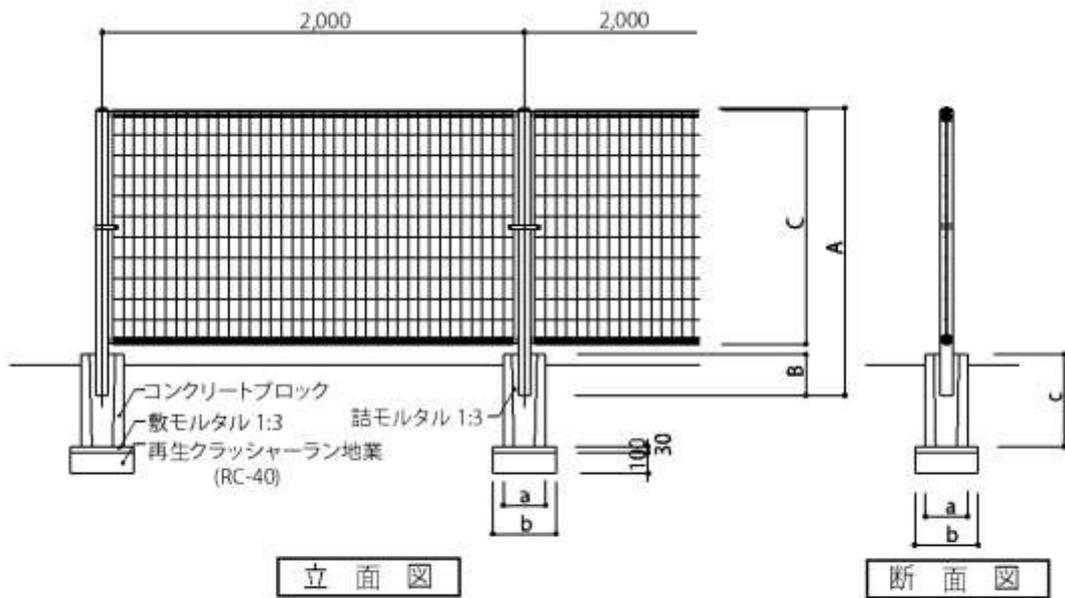
※ 事業用地内における電力会社及び通信会社が所有する電柱等は東京都が各所有者に敷地の一部を使用許可したに基づき設置されています。事業開始に当たっては、敷地の一部使用における協議を各社と実施して下さい。

※ 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 10)

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（足立区関原地区）	
年代	関原一丁目4番、5番		
	当地及び周辺の土地利用状況	根拠資料	対象地の土壌汚染の可能性
1925年 (大正14年)	対象地は田圃で、周辺も田圃が広がっている。	■地形図 1926年(大正15年) 大日本帝国陸地測量部発行 ■土地登記簿	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1930年 (昭和5年)	対象地は、引き続き田圃が広がっているが一部建物が建ち始めている。	■地形図 1930年(昭和5年) 大日本帝国陸地測量部発行 ■土地登記簿	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1937年 (昭和12年)	対象地は、引き続き田圃として利用されているが一部建物が建ち始めている。	■地形図 1947年(昭和22年) 大日本帝国陸地測量部発行 ■土地登記簿	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1947年 (昭和22年)	対象地は、建物が建っているが、この年代の土地所有者は個人で地目は宅地・田等なので、工場等ではないと想定される。	■航空写真1947年(昭和22年) 一般財団法人日本地図センター発行 ■土地登記簿	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1956年～ (昭和31年)	対象地は、建物が建っているが、この年代の土地所有者は個人で地目は宅地なので、工場等ではないと想定される。	■航空写真1956年(昭和31年) 一般財団法人日本地図センター発行 ■土地登記簿	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1961年 (昭和36年)	対象地は、建物が建っているが、この年代の土地所有者は個人で地目は宅地なので、工場等ではないと想定される。		・土壌汚染の可能性は考えにくい
1961～1968年 (昭和36年度～昭和43年度)	対象地に都営本木町アパートが順次建設された。	■都営住宅一覧表	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1963年 (昭和38年)	対象地の北川敷地に都営本木町アパート(1号棟・2号棟)が建ち、南側敷地には寮や民家の建物が立地する。	■航空写真1956年(昭和31年) 一般財団法人日本地図センター発行 ■都営住宅一覧表	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1966年 (昭和41年)	対象地の北側敷地に都営本木町アパート、南側敷地に東京都福祉協会本木寮の各建物が立地する	■住宅地図 1966年(昭和41年) 株式会社ゼンリン	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1962～1969年 (昭和37年度～昭和44年度)	対象地を個人、神社から、東京都が買収し所有権移転する。	■土地登記簿	・土壌汚染の可能性は考えにくい
1995年 (平成7年)	対象地には、都営本木町アパート5棟が立地している。周辺は民間アパートや個人住宅が密集している。	■住宅地図1995年(平成7年) (株)ゼンリン発行	・土壌汚染の可能性は考えにくい
2007年～ (平成19年)	対象地には、都営本木町アパート5棟が立地している。周辺は民間アパートや個人住宅が密集している。	■住宅地図207年(平成19年) (株)ゼンリン発行	・土壌汚染の可能性は考えにくい
2013年 (平成25年)	対象地には、引き続き都営本木町アパート5棟が立地している。	■住宅地図2013年(平成25年) (株)ゼンリン発行	・土壌汚染の可能性は考えにくい
2014年 (平成26年)	都営本木町アパート5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	
【総評】 土地利用の履歴等調査を地形図、住宅地図及び航空写真、土地登記簿謄本等により行った。その結果、対象地において有害な物質を取り扱った経緯または有害物質が埋め立てられた経緯は考えにくい。以上により対象地においては、土壌補填の可能性は考えにくいと判断する。			





	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

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（足立区関原地区）
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)

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

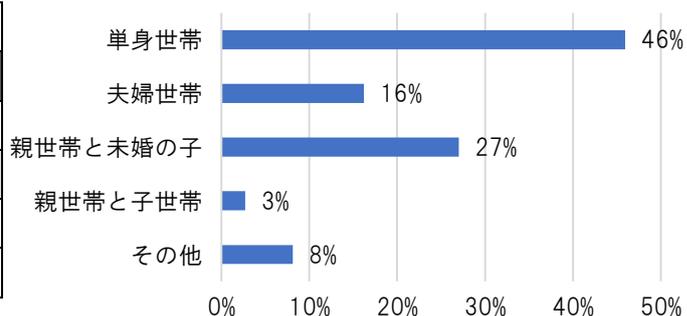
実施期間:令和元年12月6日(金)～令和元年12月20日(金)

実施場所:東京都足立区西新井駅周辺地区

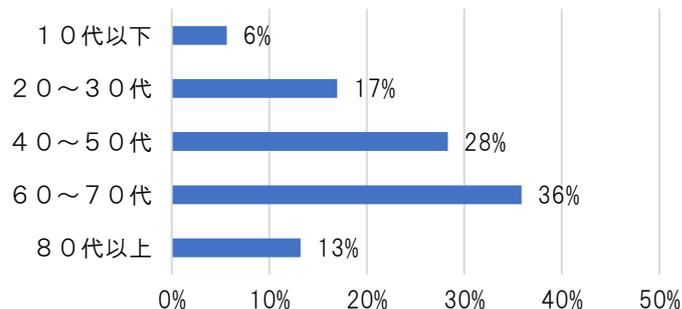
配布数:82票 回収数37票 回収率:45%

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%



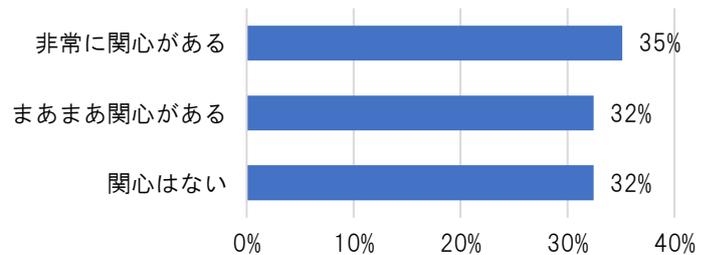
(2) 実施結果

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

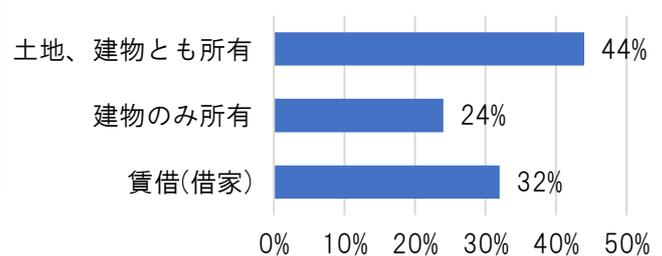
- 追加アンケート回答者37名のうち、本事業で予定する「賃貸形式の集合住宅」への住み替えについて“①非常に関心がある”若しくは“②まあまあ関心がある”と回答した25名(全回答者の約67%)について、回答者属性及び希望する事業条件等について集計した。

(※ : 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。

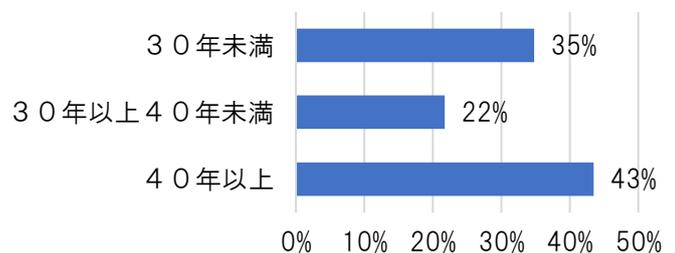
総数	25	0%
① 土地、建物とも所有	11	44%
② 建物のみ所有	6	24%
③ 賃借(借家)	8	32%



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。

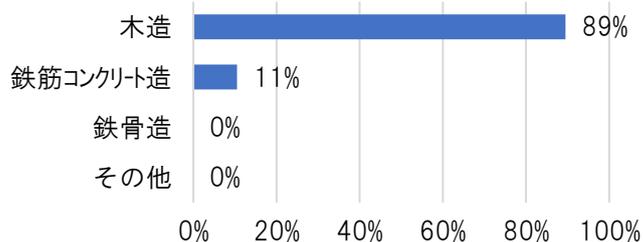
総数	23	100%
① 30年未満	8	35%
② 30年以上40年未満	5	22%
③ 40年以上	10	43%



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。

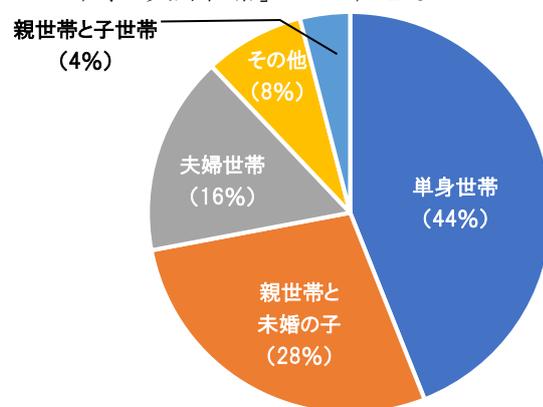
	総数		
①	木造	17	89%
②	鉄筋コンクリート造	2	11%
③	鉄骨造	0	0%
④	その他	0	0%



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。

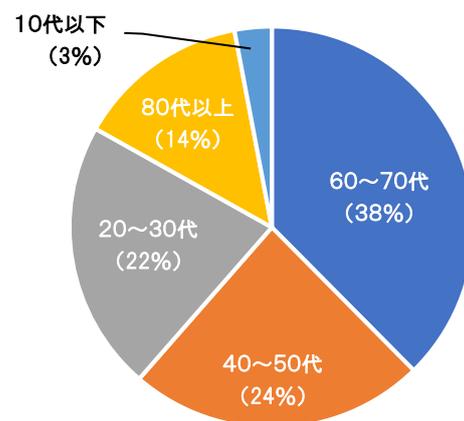
	総数		
①	単身世帯	11	44%
②	夫婦世帯	4	16%
③	親世帯と未婚の子	7	28%
④	親世帯と子世帯	1	4%
⑤	その他	2	8%



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。

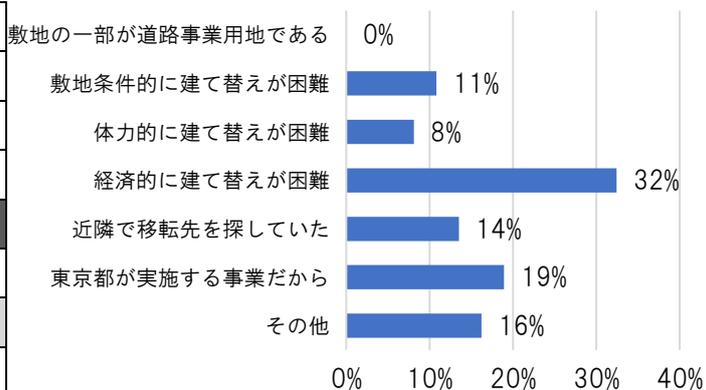
	総数		
①	10代以下	1	3%
②	20~30代	8	22%
③	40~50代	9	24%
④	60~70代	14	38%
⑤	80代以上	5	14%



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。

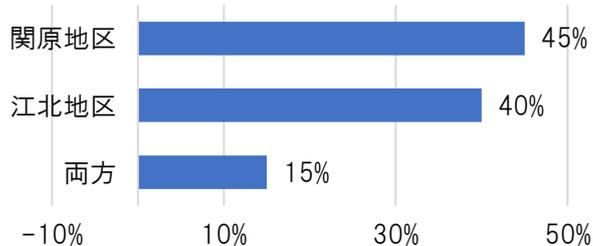
総数	37	100%
① 敷地の一部が道路事業用地である	0	0%
② 敷地条件的に建て替えが困難	4	11%
③ 体力的に建て替えが困難	3	8%
④ 経済的に建て替えが困難	12	32%
⑤ 近隣で移転先を探していた	5	14%
⑥ 東京都が実施する事業だから	7	19%
⑦ その他	6	16%



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%



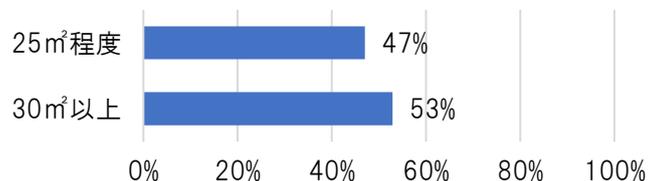
問5. 住み替えたいと思える住戸条件について

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。

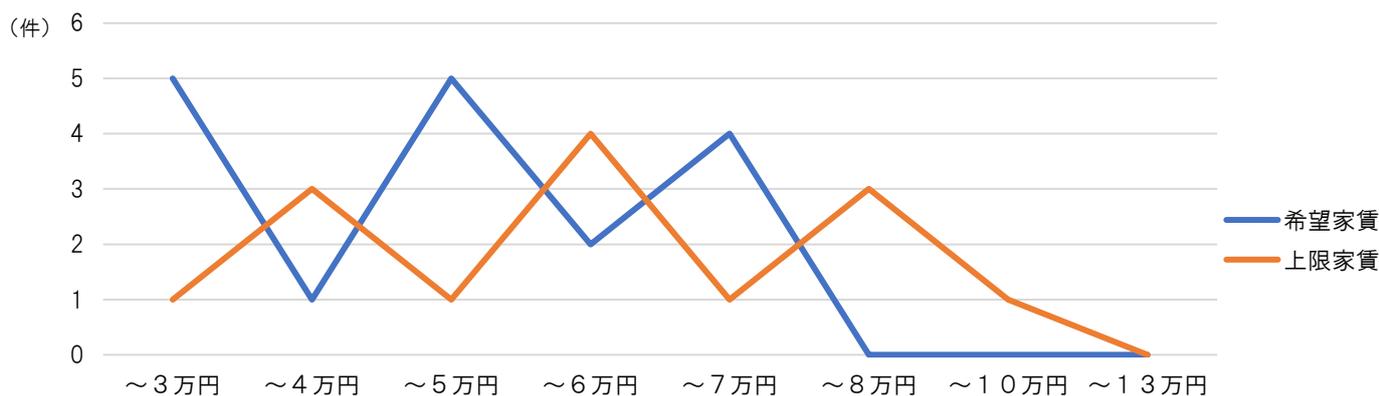
	総数		
		17	100%
①	25㎡程度	8	47%
②	30㎡以上	9	53%



【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%

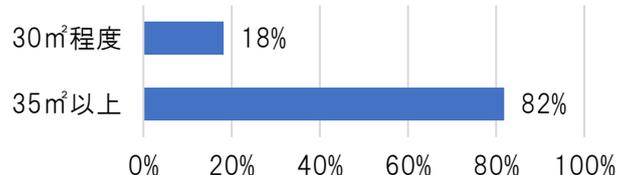


イ)2人暮らしの場合

【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。

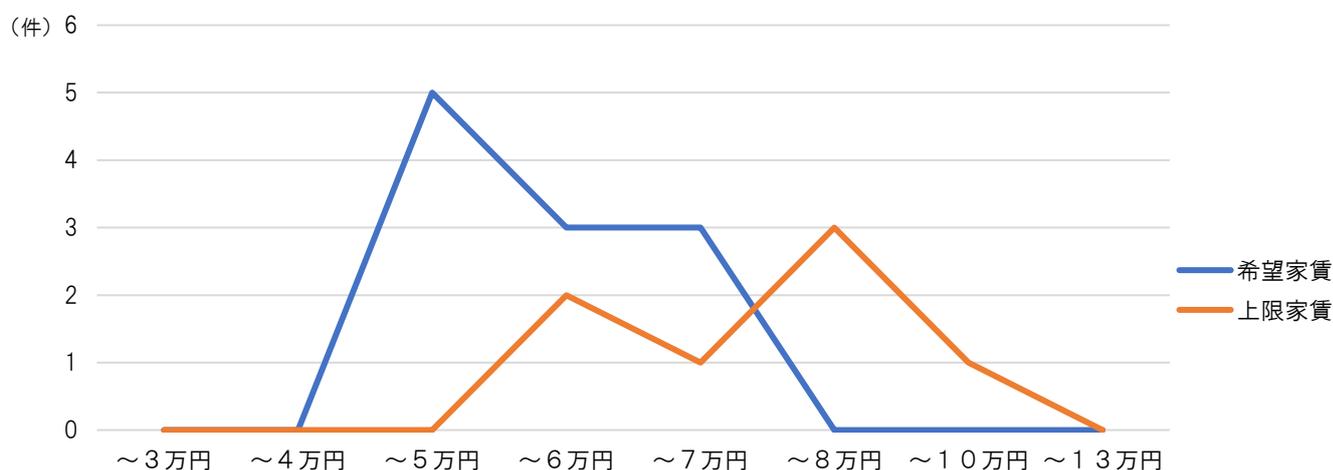
	総数		
		11	100%
①	30㎡程度	2	18%
②	35㎡以上	9	82%



【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	
		件数	割合	件数	割合
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%

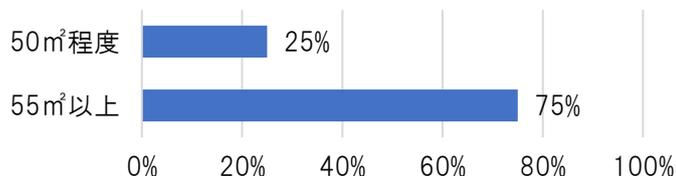


ウ) 3～4人暮らしの場合

【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。

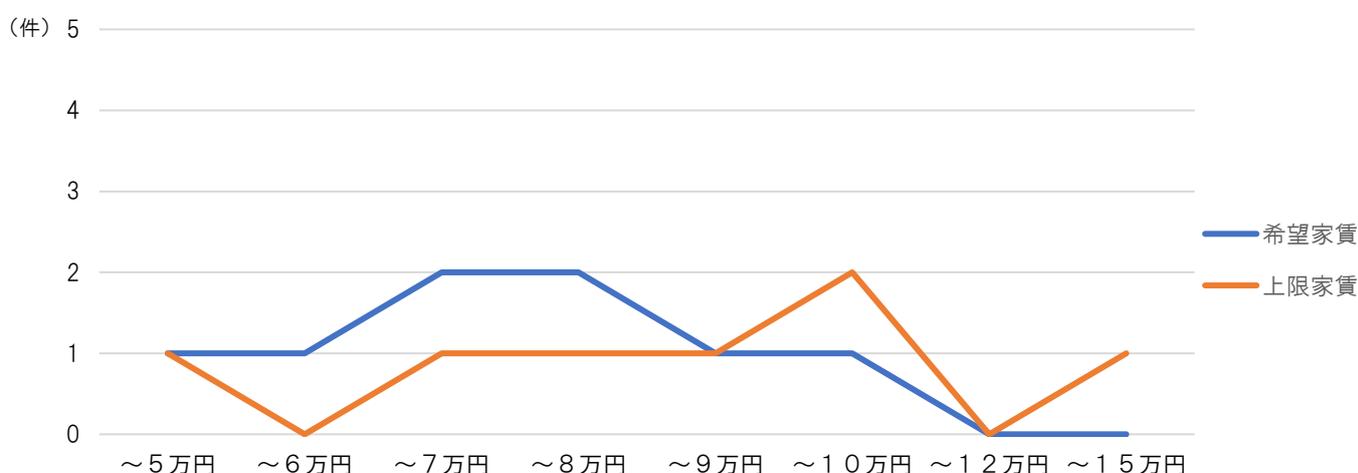
総数		件数	割合
①	50㎡程度	2	25%
②	55㎡以上	6	75%



【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。

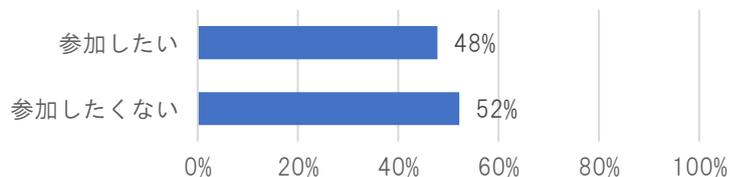
総数	希望家賃		上限家賃	
	8	100%	7	100%
① ~5万円	1	13%	1	14%
② ~6万円	1	13%	0	0%
③ ~7万円	2	25%	1	14%
④ ~8万円	2	25%	1	14%
⑤ ~9万円	1	13%	1	14%
⑥ ~10万円	1	13%	2	29%
⑦ ~12万円	0	0%	0	0%
⑧ ~15万円	0	0%	1	14%



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。

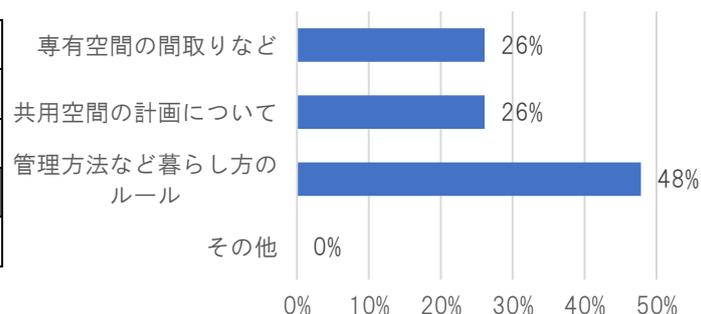
総数	23	100%
① 参加したい	11	48%
② 参加したくない	12	52%



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。

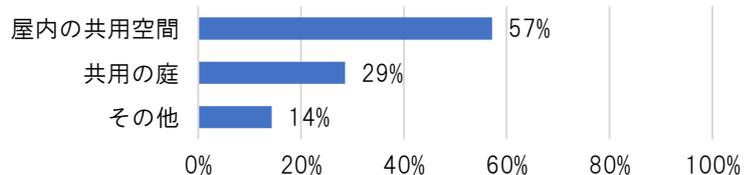
総数	23	100%
① 専有空間の間取りなど	6	26%
② 共用空間の計画について	6	26%
③ 管理方法など暮らし方のルール	11	48%
④ その他	0	0%



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。

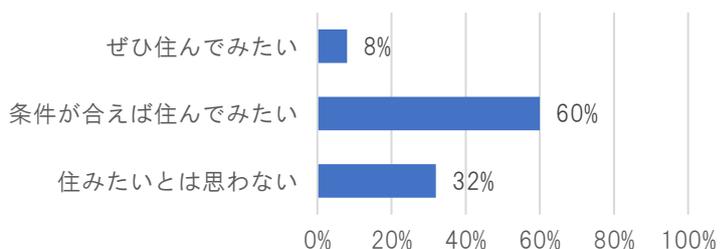
総数	7	100%
① 屋内の共用空間	4	57%
② 共用の庭	2	29%
③ その他	1	14%



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	所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）
<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。	