

**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)**

事業予定者選定結果

**令和2年12月
東京都 都市整備局**

<目次>

都用地活用による魅力的な移転先整備事業 事業予定者選定結果

第1	事業内容	1
1	事業の名称	1
2	事業用地	1
3	事業の目的	1
4	整備する施設の種類	2
5	事業期間	3
6	事業の進め方	3
第2	事業予定者の募集及び選定	4
1	基本的な考え方	4
2	募集の経緯	4
3	提案審査に関する事項	5
第3	審査結果	6
1	提案書等の受付	6
2	審査項目別審査結果	6
3	評価の結果	7
4	応募者グループの評価結果	8
5	事業予定者の決定	11
6	事業予定者の提案概要	11

第1 事業内容

1 事業の名称

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）（以下「本事業」という。）

2 事業用地

- (1) 所在 住居表示：足立区江北四丁目18番
地名・地番：足立区江北四丁目894番
- (2) 面積 776.99m²

3 事業の目的

東京都（以下「都」という。）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があるほか、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、近隣の所有地を活用の受皿として、民間事業者により移転先を整備する本事業に取り組むこととした。

以上により、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、上記2に示す所有地（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、本事業を実施する。

(1) 事業の概要

事業者は、所有地を活用し、以下の取組を実施する。

- 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
- ② ①で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 移転元の土地等の買取りなど、木密地域からの移転を促進する取組

(2) 移転対象者

移転対象地域（図1）にお住まいの方々のうち防災都市づくり推進計画に基づき都又は足立区が実施する道路や公園の整備、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、又は昭和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お住まいの方のうち経済的理由などにより移転先の確保が困難な方、接道状況などにより現地での建替えが困難な方とする。

なお、移転対象地域として示す地域は、木密地域の改善に係る都又は足立区が施行する事業の実施状況等に合わせ、必要に応じて変更されることがある。

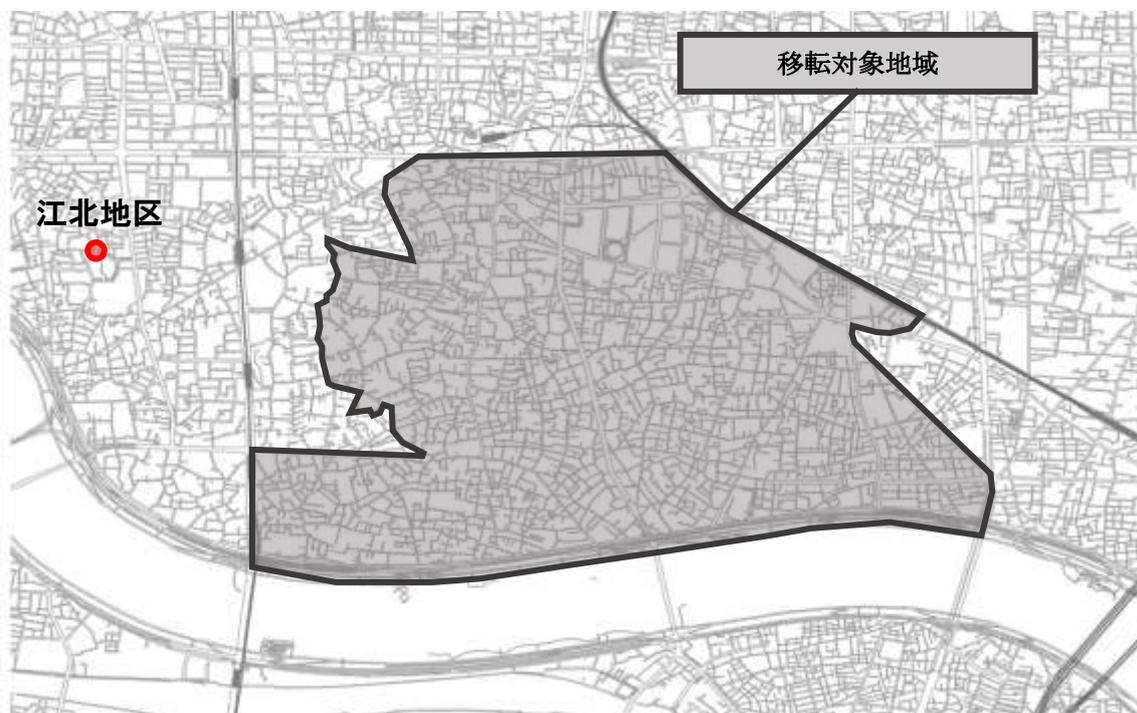


図1 事業用地及び移転対象地域

4 整備する施設の種類

移転対象者の移転先となる住宅（以下「事業用住宅」という。）は、以下に示す機能により構成されるものとする。

(1) 導入が必須となる機能

継続的に移転対象者の移転先となる賃貸形式の集合住宅

【住宅の整備に当たり考慮しなければならない事項】

- ① 移転対象者が移転したいと思えるような魅力ある住環境にすること。
(例：豊かな緑、周辺環境や景観に配慮した計画、防災機能の確保、省エネルギーへの配慮など)
- ② 近所付き合いなどの既存コミュニティの維持に配慮すること。
- ③ 移転先での新たなコミュニティの形成（多世代交流等）に配慮すること。
- ④ 事業の期間中、上記①から③までの機能を維持し続けるよう、適切な管理・運営を行うこと。

(2) 導入が望ましい機能

事業の目的の実現に向け、(1)に加え、地域の活性化につながる機能や木密地域から

の一層の移転促進により市街地の不燃化につながる機能、及び災害時の対応策について、多様な観点から、事業者の創意工夫による積極的な導入を期待する。(外構等への国産木材の有効活用、情報通信技術の活用、共用スペースを活用した防災対策の普及・災害時の避難経路の掲示など)

(例)・地域交流スペース

- ・高齢者向け生活支援施設又はサービス
- ・移転者の荷物を収納するトランクルーム
- ・周辺地域での不燃化建替えの参考事例となるモデル住宅 など

5 事業期間

事業期間は、50 年間に建設及び除却の期間を加算した期間とする。

6 事業の進め方

(1) 事業予定者の募集及び選定

都は、事業用地の活用について、事業予定者を募集し、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定する。

(2) 基本協定の締結

都は、事業予定者(事業予定者が法人グループの場合は当該グループの構成員の全て)を相手方とし、事業実施に係る基本協定を締結する。事業予定者は、基本協定締結後、事業者となる。

(3) 定期借地に関する契約の締結

事業者(法人グループの場合は建物所有者。以下(6)において同じ。)は、都と定期借地権設定契約を締結し、事業用地を借り受ける。

(4) 事業用住宅の設計、建設等

事業者は、自らの責任及び費用負担により、事業用住宅の設計、建設及び関連業務を行い、令和5年3月末日までに移転者の当該施設への入居を開始させる。

(5) 事業用住宅の運営及び維持管理

事業者は、自らの責任及び費用負担により、事業用住宅の運営及び維持管理を行う。

(6) 事業用地の返還

事業用住宅の運営期間終了後、原則として、事業者は事業用地を更地とした上で都に返還する。

第2 事業予定者の募集及び選定

1 基本的な考え方

- (1) 都は、本事業への参加を希望する事業予定者を公募する。
- (2) 事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を事業予定者（優先交渉権者）とする。

2 募集の経緯

募集及び選定を以下のとおり行った。

事業者募集要項等の公表	令和2年6月12日（金曜日）
事業者募集要項等の説明会	令和2年6月26日（金曜日）
配布資料受取希望書の受付	令和2年6月29日（月曜日） 同月30日（火曜日）
事業者募集要項等への質問書の受付	同上
資格要件事前確認書の受付	令和2年7月2日（木曜日） 同月3日（金曜日）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和2年7月21日（火曜日）
提案内容に関する対話申請書の受付	令和2年7月30日（木曜日） 同月31日（金曜日）
提案内容に関する対話の実施	令和2年8月21日（金曜日） 同月26日（水曜日）
参加表明書の受付	令和2年9月1日（火曜日） 同月2日（水曜日）
提案書等の受付	令和2年9月18日（金曜日）
審査委員会によるヒアリングの実施	令和2年10月27日（火曜日）

3 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

審査に当たって、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業に関する審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置した。

審査委員会の構成は以下のとおりである。

委員長	中井 祐 (東京大学大学院工学系研究科 社会基盤学専攻 教授)
委員	市古 太郎 (東京都立大学 都市環境学部 都市政策科学科 教授)
委員	大野木 孝之 (大野木総合会計事務所 代表 公認会計士、税理士)
委員	定行 まり子 (日本女子大学 家政学部 住居学科 教授)
委員	須賀 由紀子 (実践女子大学 生活科学部 現代生活学科 教授)
委員	前田 博 (渥美坂井法律事務所 弁護士)
委員	吉村 真行 (株式会社吉村総合計画鑑定 代表取締役社長 不動産鑑定士)

(委員長以下五十音順、敬称略)

(2) 審査の経緯

審査委員会は以下の日程及び内容で開催した。

	議事	開催日時
第1回	事業者再募集に向けた具体的取組、事業目的の表現方法、事業者の募集、移転意向調査の実施について 等	令和元年 11 月 22 日
第2回	移転意向調査の結果及び事業条件への反映、事業者募集、審査基準案、共用空間におけるコミュニティ形成事例、魅力的な移転先事業のイメージ案について 等	令和2年 1 月 30 日
第3回	事業者募集要項等質問回答書、対話に基づく周知事項、参加表明書・提案書の提出状況・提案書概要、審査基準、ヒアリング実施概要について 等	令和2年 9 月 28 日
第4回	応募者ヒアリング事前質問書、一次評価採点、応募者ヒアリング実施、二次評価採点、評価点の決定、最優秀提案応募者の選定について 等	令和2年 10 月 27 日

※審査講評の取りまとめは、令和2年 11 月に書面にて実施

第3 審査結果

1 提案書等の受付

令和2年6月12日（金曜日）に事業者募集要項等を公表し、令和2年9月18日（金曜日）に提案書等を受け付けたところ、以下のグループから応募があった。

- Team コトモノづくり

2 審査項目別審査結果

(1) 参加資格要件の審査

事業者募集要項等の資格について、要件を満たしていることを確認した。

(2) 基本的事項の適格審査

提案に係る必須条件等の基本的な条件を満たしていることを確認した。

(3) 提案内容の審査

提案について、審査基準に基づき加点方式により評価した。

(4) 貸付料の審査

事業者が都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価した。

(5) 総合的な評価

上記の審査項目だけでは評価が十分にできない内容について、事業全体を総合的に加点方式により評価した。

3 評価の結果

応募のあった提案について、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）審査基準（以下、「審査基準」という）に基づき、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、「Team コトモノづくり」を最優秀提案応募者として、全会一致で選定した。

審査項目	配点	Team コトモノづくり
(1) 提案内容の審査	65点	51.4点
① 事業の企画・計画内容の評価	50点	38.6点
(ア) 魅力ある住環境の形成	(15)	12.6点
(イ) コミュニティの維持と形成	(15)	11.2点
(ウ) 上記(ア)から(イ)の機能を維持し続けるための適切な管理・運営	(10)	7.4点
(エ) その他の提案	(10)	7.4点
② 事業の運営・経営的な評価	15点	12.8点
(ア) 事業実施体制	(5)	4.6点
(イ) 事業収支計画・運営計画	(10)	8.2点
(2) 貸付料の審査 貸付料の評価	25点	25点
(3) 総合的な評価	10点	7.8点
合計	100点	84.2点

4 応募者グループの評価結果

最優秀提案応募者「Team コトモノづくり」の評価結果の概要を以下に示す。

「Team コトモノづくり」の提案は、「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」を基本方針として、下記の4つのコンセプトをテーマに賃貸住宅やテナント施設等を整備するものである。

<事業コンセプト>

- ・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
- ・コミュニティや多世代交流を育む空間の提供
- ・賑わいを創出するテナントの誘致
- ・コミュニティを紡ぐ仕掛けの提案

(1) 提案内容の審査

① 事業の企画・計画内容の評価

(ア) 魅力ある住環境の形成

単身および2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計画がされており、多世代の出会いや交わりを生む可能性が認められると評価した。また、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への配慮がみられる取組みとなっていると評価した。

内装デザインであまり華美にせず、良質で住み心地のよい住戸環境を創出していくことを期待したい。

(イ) コミュニティの維持と形成

シンボルツリー、セミパブリックな空間の「みんなの小路」、緑の外構デザインの「みんなの花壇」、軒下スペースやベンチの配置計画がされ、そこで人が出会い、会話を生む、気かけあう関係や交流、つながりを生む可能性が感じられると評価した。

コミュニティ形成の拠点となりうる1Fのテナントにどのような業種、業態の事業者を誘致するののかについては、交流可能なテナントを着実に誘致してほしい。

(ウ) 上記(ア)から(イ)の機能を維持し続けるための適切な管理・運営

設計、施工、管理それぞれ専門的な知識とスキルを持った法人4者のコンソーシアムで事業を行っていくとあり、適切な維持管理が可能と評価した。

入居後の賃貸住宅およびテナントの運營業務については、各事業者の効果的な連携策について工夫してほしい。

(エ) その他提案

1ルームの単身用の住戸を多くしていることは、対象地におけるこれからのニーズに見合っていると評価した。また、防災の視点など木密地域の課題の解決とともに、近隣との関係の意義を取り入れた計画案となっている。

新築準耐火木造による耐火性能の確保、デッキによる避難通路の複数化といった災害時の直接被害軽減と緊急避難のための機能については十分な水準が目指されていると評価した。

②事業の運営・経営的な評価

(ア) 事業実施体制

住宅市街地の形成や都市インフラの構築に50年以上携わってきた事業者もグループ内におり、経験・実績から安心して安定性のある体制であると評価した。

(イ) 事業収支計画・運営計画

設備投資は全額自己資金で事業を行うことにより、建物完成後の事業期間のキャッシュフローはプラスで、安定した事業運営が見込まれると評価した。また、代表企業の規模が大きく、木密まちづくりに実績と意欲を有している点も評価できる。共益費の価格設定と支出用途についてもう工夫ほしい。

(2) 貸付料の審査

基準月額以上の提案がされていたことから、審査基準に則り採点を行った。

(3) 総合的な評価

都が進める災害に強い都市づくりに、深い理解を示しており、木造住宅密集地域からの権利者の移転に精力的に取り組むという提案者の意欲的な姿勢がみられ、バランスの取れた、実現性、有効性、継続性がある提案となっている。

グループの各事業者は経験・実績がある。代表法人及び運営・管理を担う事業者は財務体質も良好であるため、安定した事業運営に期待が持てると評価できる。

地域の理解や行政との関わりなど、今後取り組んでほしい点はあるが、木密地域の解消に向けた意欲を感じられ、期待したい。

1階に入るテナント次第で、地域にとっての意味が変わってくる。提案書にある「交流可能なテナント」の誘致に取り組んでいただきたい。

(4) 審査委員会の総評

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。

こうした取組みの中、建替えが進みにくい状況であること、住み慣れた地域で居住し続けたいとする方々が多く、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った。

本事業は、そのような課題を解決し、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造住宅密集地域の改善を加速するため、近隣の公有地を活か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」として取り組んでいる。

そのような中、江北地区で事業者募集を行ったところ、賃貸住宅に交流可能なテナント施設を併設した提案があった。

木密地域から移転する権利者に違和感を持たせない提案がなされており、事業応募者の豊かな経験が、安定感のある企画設計、運営、管理を提案していると評価した。特に、木構造による温かな外観に、路地スペースを計画し、限られた敷地に、豊かな共用空間を創出するなど、生活のイメージが湧くような設計は高く評価できる。

今回の提案において、都の示す方針を理解し、実現性の高い提案をいただくとともに、プレゼンテーション及び質疑に対しても、誠意をもって対応するなど、貴重な時間を費やして真摯にご努力いただいた事業応募者の皆様に対し敬意を表したい。

審査委員会では、審査基準に基づき、厳正かつ公正に提案書の評価を行い、その結果「Team コトモノづくり」を最優秀提案応募者として選定した。

今後、事業計画の具体化に向け、都及び足立区と協議を重ね提案内容の深度化を図り、必要に応じて改善を行うこと及び交流可能なテナントの誘致に取り組むことなど、より優れた事業の実施を期待する。

5 事業予定者の決定

都では、審査委員会での最優秀提案事業の選定結果を踏まえて、事業予定者を次のとおり決定した。

今後、事業予定者と協議の上、基本協定の締結、定期借地権設定契約の締結など、木密地域の改善の実現を図っていく。

事業予定者（優先交渉権者）

グループ名 「Team コトモノづくり」

構成員（○は代表者） ○ 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
株式会社ハウスメイトパートナーズ

6 事業予定者の提案概要

（1）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」

（2）主な提案内容

- ・ 人に優しい建築や良好なコミュニティの形成など木密地域からの移転を促進する仕掛けづくり
- ・ 地域の活性化につなげる多様な住戸構成と人々の交流を促すテナント
- ・ 市街地の不燃化に寄与する建築 ～準耐火木造～
- ・ 多摩産材の活用

（3）施設の概要

- ・ 用 途 住戸 16 戸（内 5 戸が事業用住宅）及びテナント
- ・ 構造／階数 木造／地上 3 階