

**都有地を活用した魅力的な移転先の整備に係る  
マーケット・サウンディング調査実施要領**

**東京都都市整備局**

**平成 30 年 6 月**

## 1 背景と目的

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ます。

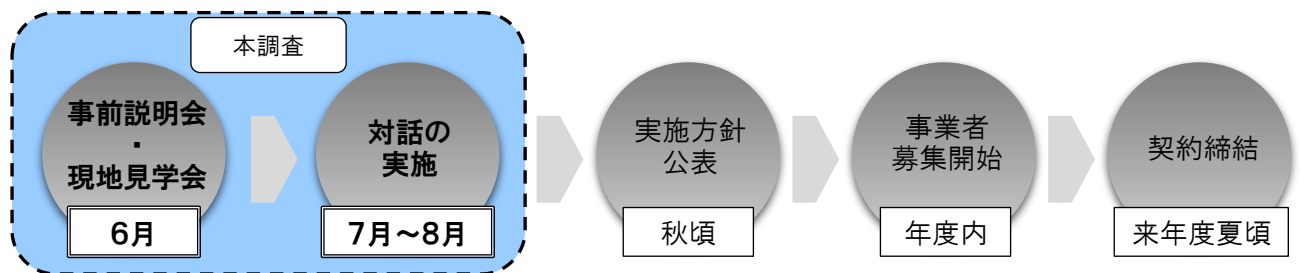
こうした取組に当たっては、敷地が狭小であることや権利関係が輻輳していることなどにより、建替えが進みにくい状況があるほか、住み慣れた地域で居住し続けたいとする権利者などが多く、希望に合う移転先を確保することが難しいといった課題があります。

そこで、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密地域の改善を加速させるため、今年度から新たに、近隣の都有地を有効活用し、受け皿として、民間事業者による魅力的な移転先の整備に取り組んでいきます。

この取組の第一歩として、先行実施候補地2地区の実効性のある実施方針の作成に向け、取組内容や事業方式などについて、事業に関心のある企業等の皆様との対話を行います。この結果を踏まえて秋頃に実施方針をとりまとめるとともに、年度内に事業者募集を開始する予定です。

## 2 先行実施候補地区での取組のスケジュールと本調査の進め方

### ●契約締結までの流れ（予定）



### ●事前説明会の開催【事前申込制】

- ・日時：6月22日（金） 午後2時～午後3時
- ・場所：東京都庁第二本庁舎10階 212会議室
- ・対象者：事業に関心のある法人又は当該法人を含む企業グループ
- ・申込期日：6月21日（木） 正午
- ・申込方法：別紙1「事前説明会申込様式」にご記入のうえ、Eメールで提出

（送付先：[S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)）

※当日は、異業種のコンソーシアムの形成が可能となるよう、参加者の名簿（法人名、参加代表者氏名）を配布する予定です。名簿への掲載の可否について申込様式にご記入ください。

※説明会に参加されない場合でも、対話にはお申込みいただけます。

※江北地区、関原地区の両地区について説明します。

※説明会では、敷地平面図を配布する予定です。

### ●現地見学会の開催【事前申込制】

- ・日時：6月27日（水） ※雨天決行  
関原地区 午後2時30分開始、江北地区 午後4時15分開始

- ・場所：現地集合（参加申込様式記載のとおり）
- ・対象者：事業に関心のある法人又は当該法人を含む企業グループ
- ・申込期日：6月25日（月） 午後5時
- ・申込方法：別紙2「現地見学会申込様式」にご記入の上、Eメールで提出  
（送付先：[S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)）

※現地への移動及び会場間の移動は、各自でお願いします。なお、会場間の移動には、足立区コミュニティバス（はるかぜ6号）又は、東武バス（北05）の利用が便利です。詳細は当日ご案内します。

※会場に駐車場はありません。お車でお越しの際は、各自で駐車場の手配をお願いします。

※当日は、異業種のコンソーシアムの形成が可能となるよう、参加者の名簿（法人名、参加代表者氏名）を配布する予定です。名簿への掲載の可否について申込様式に記入してください。

※見学会に参加されない場合でも、対話にはお申込みいただけます。

※一方の地区のみでの参加も可能です。

#### ●対話の実施【事前申込制】

- ・日時：7月25日（水）～8月17日（金）（1団体あたり90分程度）
- ・場所：都庁舎内会議室
- ・対象者：事業に関心のある法人又は当該法人を含む企業グループ
- ・対話の内容：次ページ以降参照
- ・申込期間：6月11日（月）～7月20日（金） 午後5時
- ・申込方法：別紙3「エントリーシート」にご記入の上、Eメールで提出  
（送付先：[S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)）
- ・事前提出資料：別紙4-1（江北地区）・別紙4-2（関原地区）に記入の上、対話日の前日正午までにEメールで提出してください。  
（記入が難しい項目は空欄で結構です。）  
（事情により、提出が間に合わない場合は、対話日当日に必要な部数を持参してください。※東京都用5部・参加者側用必要部数）

※実施日時につきましては、個別に調整させていただきます。（7月20日頃に連絡します。）

※団体ごとに個別かつ非公開で行います。

なお、対話中の撮影・録画はご遠慮いただくとともに、対話内容に関する外部への公開は禁止とさせていただきます。

※東京都職員（課長1名、課長代理1名、主事1名）が対応する予定です。また、記録員として業務を受託するコンサルタント会社（1～2名）が同席しますのであらかじめご了承ください。

※説明資料が必要と考える場合は、ご持参ください。

※プロジェクターの使用を希望される場合は、東京都が会場に用意したプロジェクター（RGB及びHDMI端子の接続に対応）を使用してください。ただし、パソコン等の端末機及び端子接続に要する変換アダプター等は持参してください。

### 3 先行実施候補地区の概要

名称	①江北地区		②関原地区	
所在地 (地名地番)	足立区江北四丁目 18 (足立区江北四丁目 894)		足立区関原一丁目 4 (足立区関原一丁目 651-12)	
敷地面積	776.99 m <sup>2</sup>		683.08 m <sup>2</sup>	
法規制等	用途地域	第一種中高層住居 専用地域	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%	建ぺい率	80%
	容積率	200%	容積率	300%
	容積率低減係数	4/10	容積率低減係数	6/10
	日影規制	3-2 時間 (測定高さ 4.0m)	日影規制	5-3 時間 (測定高さ 4.0m)
	高度地区	第二種高度地区	高度地区	第三種高度地区
	防火指定	準防火地域	防火指定	防火地域
	新防火指定	(なし)	新防火指定	新たな防火規制区 域(東京都建築安全 条例第7条の3)
地区計画等	江北三・四丁目地区 地区計画	地区計画等	関原一丁目地区防 災街区整備地区計 画	

※事業用地周辺の詳しい情報については、「あだち地図情報提供サービス」でもご確認いただけます。

(<https://www.sonicweb-asp.jp/adachi/>)



## 4 周辺の木密地域の改善に向けた取組状況と課題

### ●現在の取組

「防災都市づくり推進計画」に基づき、西新井駅西口一帯地域について、市街地の防災性向上に取り組んでいます。

- ・延焼遮断帯となる都市計画道路等の整備
- ・防災生活道路の整備
- ・老朽木造建築物の除却、建て替えの推進
- ・公園の整備

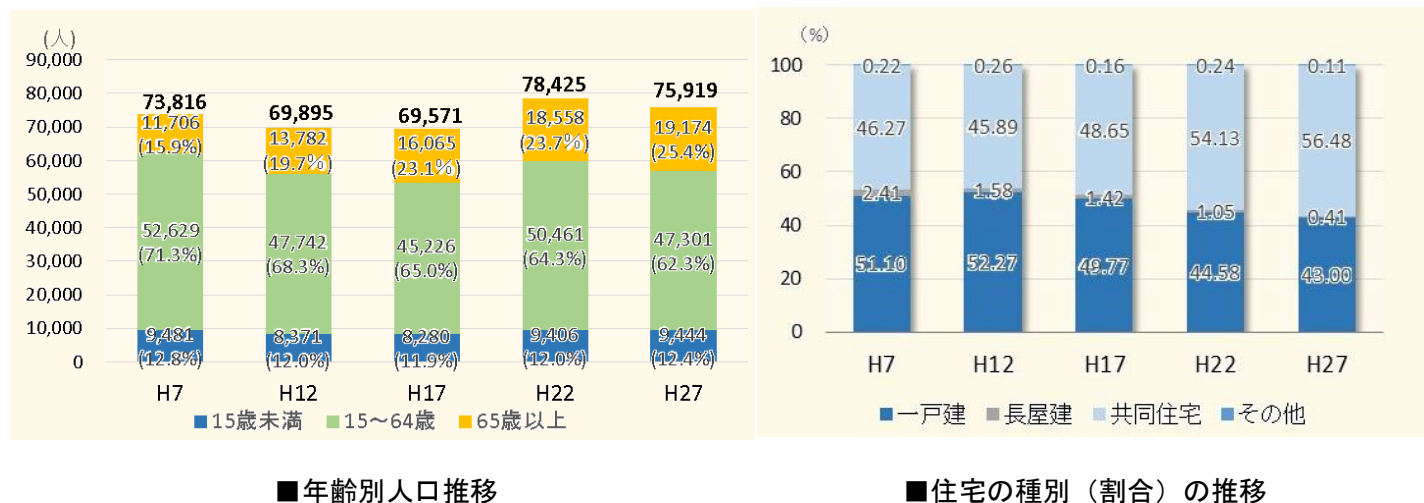
※西新井駅西口一帯地域における都や区の取組については、「防災都市づくり推進計画」のホームページをご参照ください。

(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/bosai4.htm> 「21 西新井駅西口一帯地域」)

### ●主な課題

- ・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いため、都有地を活用して移転先を整備することで、木密地域の不燃化を加速させる必要がある。
- ・移転先においては、コミュニティの維持や下町の持つ路地の風情及び木造の良さを残したまちづくりが必要である。
- ・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が必要である。
- ・積極的な移転の促進のため、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。

(参考1) 西新井駅西口一帯地域の統計データ (平成27年国勢調査から集計)



### ●魅力的な移転先の整備について提案を期待する内容

#### ① 権利者が移り住みたくするような環境づくり

- ・下町の持つ路地の風情や木造の良さを残した魅力ある住環境の整備
- ・既存コミュニティ、新たなコミュニティに配慮した移転の実現
- ・多世代交流の実現

- ・リーズナブルな供給
- ② 民間事業者が参入しやすいスキームづくり
  - ・参入リスクの低減
  - ・参入しやすい条件設定
- ③ 事業方式の決定
  - ・定期借地方式を想定しているが、その他の提案も可
  - ・事業者が建物を所有し、維持管理・運営を行うことを想定しているが、その他の提案も可
  - ・賃貸住宅や分譲住宅の提供を想定しているが、その他の提案も可

## 5 対話内容

江北地区、関原地区それぞれに対し、以下のA)～G)の項目についてご意見をお聞かせください。この他、事業効果の発現に資する提案や市場性の確保に当たり必要な取組など、今後の公募において参考となる事項についても、ご意見をお聞かせください。

### ●対話にてご意見を伺いたい項目

- A) 地区の特性、将来性
- B) 本地区での事業コンセプト
- C) 都が示す魅力的な移転先の整備事業への提案
- D) 移転対象者に関する考え方
- E) 木密地域の権利者などが移り住みたいと思う事業内容
  - 居住形態
    - 賃貸又は分譲
    - 施設の種類（コレクティブハウス、コーポラティブハウス、サービス付き高齢者住宅など）
  - 魅力ある住環境
    - 下町の持つ路地の風情や木造の良さを残した空間の提案
    - 緑やコミュニティを育む空間の提案（中庭、小径など）
  - コミュニティの活性化
    - 近所付き合いなど、既存コミュニティを維持した移転の実現方法
    - 新たなコミュニティの活性化の方法
  - リーズナブルな提供
    - 価格水準（家賃又は分譲価格、家賃の場合の据え置き期間）
    - リーズナブルな提供を実現する方法
  - 維持管理・運営
    - 魅力ある住環境を維持する適切な維持管理方法
- F) 事業方式
  - 定期借地方式又は土地取得方式
    - 方式別の提案の可能
    - 定期借地方式の場合の期間
    - 価格水準（借地料又は土地代金）
  - 建物の所有、転売、転借の制限
    - 事業の実現に当たって必要な、建物の所有、転売、転借の制限のあり方
  - 着工・竣工の時期
    - 木密地域の改善のために早期入居が求められるなか、実現可能と考えられる着工・竣工の時期

G) 事業者が参入しやすい仕組み

○整備コストの低減策

- 整備に係る費用の低減に当たり、必要な手法

○木密地域の改善への活用

- 木密地域の改善に活用できる戸数と期間
- 空室の確保など、木密地域の改善に継続的に寄与することができる運用方法

○運営コストの低減策

- 運営に係る費用の低減に当たり、必要な手法

○事業者と行政の役割分担

- 事業の実現に当たり、事業者と行政がそれぞれに担うべき役割

●その他

○今後の事業実施地区の選定

- 次期事業実施地区等の選定に当たり、留意すべき事項

○A) ~G) の項目以外で、今後の公募において参考となる事項



## 6 留意事項

### ●参加及び対話内容の扱い

- ・対話への参加実績は、事業者公募の際の評価対象にはなりません。
- ・都及び参加団体ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、何ら約束するものではありません。
- ・対話参加の申込みが多数であった場合は、実施する事業者を一定の基準（業種など）で類型化し、選出させていただく場合があります。あらかじめご了承ください。

### ●対話に関する費用

- ・本調査の参加に要する費用は、参加団体の負担とします。

### ●追加調査等への協力

- ・必要に応じて、追加対話（書面による照会を含む。）を行う場合があります。ご協力をお願いします。

### ●実施結果の公表

- ・対話の実施結果の概要については、事業実施方針と合わせて公表する予定です。
- ・公表に当たっては、事前に参加団体に内容の確認を行います。
- ・参加団体の名称や独自のノウハウなどは公表しません。

### ●参加条件

- ・事前説明会等及び対話につきまして、ご応募いただけるのは下記の全てに該当する団体又はそのグループとします。

ア 企業、NPO法人、学校法人、その他これらに類する団体であること

イ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体でないこと

ウ 東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例第 54 号）に関して、下記の各号のいずれにも該当しないこと

#### 1号 暴力団等経営支配者

法人の代表権を有する者（代表権を有すると認めるべき肩書きを付した者を含む。）、役員、執行役員、支店又は営業所等を代表する者（常時、契約を締結する権限を有する者を含む。）及び役員として登記又は届出が出されていないが事実上経営に参画している者（以下「役員等」という。）が暴力団員であるもの又は暴力団等が実質的に経営を支配するもの

#### 2号 暴力団員雇用者

暴力団員を雇用しているもの

### 3号 暴力団等資金提供者

役員等又は法人に雇用されている者（以下「使用人」という。）が、暴力団等であることを知りながら暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの

### 4号 暴力団等利用者

役員等又は使用人が、自己、自社・自団体若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団等を利用するなどしていると認められるもの

### 5号 暴力団等親交者

役員等又は使用人が、暴力団等との間において、社会的に非難される密接な関係を有していると認められるもの

### 6号 その他の暴力団等関係者

役員等又は使用人が、暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるもの

## 7 参加申し込み・その他連絡先

東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

電話 03-5320-5029

Eメール S0000357@section.metro.tokyo.jp

## 都用地を活用した魅力的な移転先の整備に係るマーケット・サウンディング調査

### 事前説明会 申込様式

(申込〆切：平成30年6月21日(木) 正午)

貴法人名	
参加代表者氏名	
参加人数	(        ) 名 ※会場の都合上、 <u>1団体につき3名まで</u> とさせていただきます。
連絡先	ご担当者名： 電話番号   ： E-mail     ：
参加者名簿への掲載	掲載する       ・       掲載しない

※本様式にご記入の上、電子メール（件名冒頭に「事前説明会参加申込」とご記入ください。）に添付し、下記までお送りください。

E-mail：[S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)

（東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課）

TEL：03-5320-5029（ダイヤルイン）

## 都有地を活用した魅力的な移転先の整備に係るマーケット・サウンディング調査

### 現地見学会 申込様式

(申込〆切：平成30年6月25日(月)午後5時)

参加する場所	関原地区及び江北地区 ・ 関原地区のみ ・ 江北地区のみ
貴法人名	
参加代表者氏名	
参加人数	( ) 名 ※会場の都合上、 <u>1団体につき3名まで</u> とさせていただきます。
連絡先	ご担当者名： 電話番号： E-mail：
参加者名簿への掲載	掲載する ・ 掲載しない

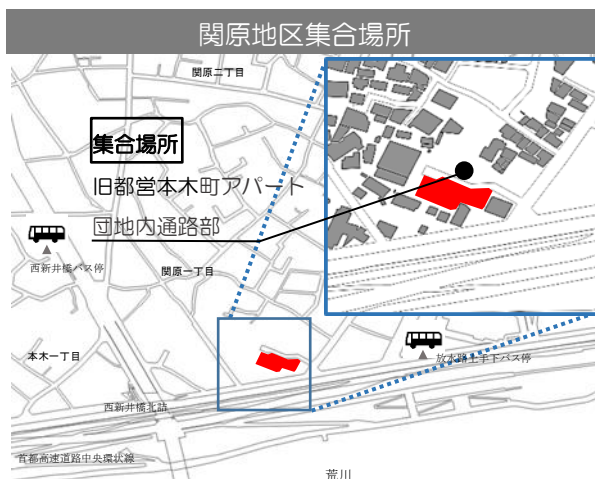
※本様式にご記入の上、電子メール（件名冒頭に「事前見学会参加申込」とご記入ください。）に添付し、下記までお送りください。

E-mail：[S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)

(東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課)

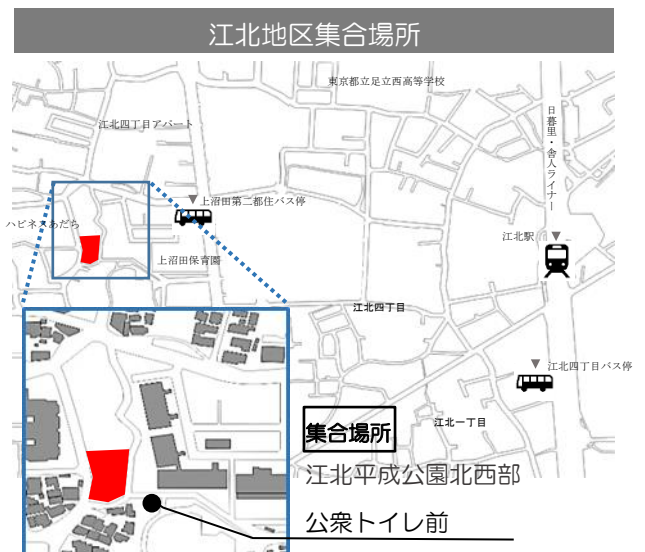
TEL：03-5320-5029（ダイヤルイン）

#### ■ 集合場所



所在地：足立区関原一丁目4

開始時間：6月27日(水) 午後2時30分



所在地：足立区江北四丁目18

開始時間：6月27日(水) 午後4時15分

## 都用地を活用した魅力的な移転先の整備に係るマーケット・サウンディング調査

### エントリーシート

(申込期間：平成30年6月11日(月)～平成30年7月20日(金)午後5時)

貴法人名（グループの場合には代表法人名）			
所在地（グループの場合には代表法人の所在地）			
構成法人名（グループの場合）			
対話の担当者	ご担当者名		所属法人名 部署
	電話番号		
	E-mail		
<p>対話型ヒアリングの希望日等をご記入ください。          ※平成30年7月25日(水)～8月17日(金)（土曜日と日曜日は除きます。）及び下記時間帯で、          第一希望から第三希望をご記入ください。          ①10：00～11：30    ②13：30～15：00    ③16：00～17：30</p>			
第一希望	月	日( )	希望する時間帯の番号( )
第二希望	月	日( )	希望する時間帯の番号( )
第三希望	月	日( )	希望する時間帯の番号( )
対話参加予定者氏名	所属法人・部署・役職		
①			
②			
③			
④			
⑤			

※会場の都合上、対話に参加する人数は、1団体につき5名以内とします。

※本様式にご記入の上、電子メール（件名冒頭に「対話参加申込」とご記入ください。）に添付し、下記までお送りください。

E-mail：[S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)

（東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課）

TEL：03-5320-5029（ダイヤルイン）

## 都用地を活用した魅力的な移転先の整備に係るマーケット・サウンディング調査

江北地区

### 事前提出資料

(申込〆切：対話前日の正午)

※項目ごとに、想定について記入、又は、提案の可能な欄に○を付けてください。

※提案の考え方・意見等については、ご自由に記入してください。

※回答欄は、適宜、行を追加等してください。

(1) 木密地域の権利者などが移り住みたいと思う事業内容  
 <提案が可能な欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案できる
居住形態	賃貸又は分譲	
	施設の種類(コレクティブハウス、コーポラティブハウス、サービス付き高齢者住宅など)	
魅力ある住環境	下町の持つ路地の風情や木造の良さを残した空間の提案	
	緑やコミュニティを育む空間の提案(中庭、小路など)	
コミュニティの活性化	近所付き合いなど、既存コミュニティを維持した移転の実現方法	
	新たなコミュニティの活性化の方法	
リーズナブルな提供	価格水準(家賃又は分譲価格、家賃の場合の据え置き期間)	
	リーズナブルな提供を実現する方法	
維持管理・運営	魅力ある住環境を維持する適切な維持管理方法	

(2) 事業方式

<該当する欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案が可能な事業方式	
定期借地方式又は土地取得方式	方式別の提案の可能性（定期借地方式を想定していますが、その他の提案も可能です）	定期借地方式	
		土地取得方式	
		その他の方式	
考え方・意見等			

<提案が可能とした事業方式について、それぞれ記入してください。>

項目	内容	想定する定期借地期間・価格水準	
定期借地期間	定期借地方式の場合の定期借地期間の設定	定期借地期間	年
価格水準	定期借地方式の場合は借地料 土地取得方式の場合は土地代金	借地料 (定期借地方式の場合)	円/㎡ (年)
		土地代金 (土地取得方式の場合)	円/㎡
考え方・意見等			

<提案が可能な欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案できる
建物の所有、転売、転借の制限	事業の実現に当たって必要な、建物の所有、転売、転借の制限のあり方	
着工・竣工の時期	木密地域の改善のために早期入居が求められるなか、実現可能と考えられる着工・竣工の時期	

(3) 事業者が参入しやすい仕組み  
 <提案が可能な欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案できる
整備コストの低減策	整備に係る費用の低減に当たり、必要な手法	
木密地域の改善への活用	木密地域の改善に活用できる戸数と期間	
	空室の確保など、木密地域の改善に継続的に寄与することができる運用方法	
運営コストの低減策	運営に係る費用の低減に当たり、必要な手法	
事業者と行政の役割分担	事業の実現に当たり、事業者と行政がそれぞれに担うべき役割	

(4) その他  
 <ご自由に記入してください。>

※本様式にご記入の上、電子メール（件名冒頭に「事前提出資料」とご記入ください。）に添付し、下記までお送りください。

E-mail : [S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)

（東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課）

TEL : 03-5320-5029（ダイヤルイン）



## 都用地を活用した魅力的な移転先の整備に係るマーケット・サウンディング調査

関原地区
------

### 事前提出資料

(申込〆切：対話前日の正午)

※項目ごとに、想定について記入、又は、提案の可能な欄に○を付けてください。

※提案の考え方・意見等については、ご自由に記入してください。

※回答欄は、適宜、行を追加等してください。

(1) 木密地域の権利者などが移り住みたいと思う事業内容  
 <提案が可能な欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案できる
居住形態	賃貸又は分譲	
	施設の種類(コレクティブハウス、コーポラティブハウス、サービス付き高齢者住宅など)	
魅力ある住環境	下町の持つ路地の風情や木造の良さを残した空間の提案	
	緑やコミュニティを育む空間の提案(中庭、小路など)	
コミュニティの活性化	近所付き合いなど、既存コミュニティを維持した移転の実現方法	
	新たなコミュニティの活性化の方法	
リーズナブルな提供	価格水準(家賃又は分譲価格、家賃の場合の据え置き期間)	
	リーズナブルな提供を実現する方法	
維持管理・運営	魅力ある住環境を維持する適切な維持管理方法	

(2) 事業方式

<該当する欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案が可能な事業方式	
定期借地方式又は土地取得方式	方式別の提案の可能性（定期借地方式を想定していますが、その他の提案も可能です）	定期借地方式	
		土地取得方式	
		その他の方式	
考え方・意見等			

<提案が可能とした事業方式について、それぞれ記入してください。>

項目	内容	想定する定期借地期間・価格水準	
定期借地期間	定期借地方式の場合の定期借地期間の設定	定期借地期間	年
価格水準	定期借地方式の場合は借地料 土地取得方式の場合は土地代金	借地料 (定期借地方式の場合)	円/㎡ (年)
		土地代金 (土地取得方式の場合)	円/㎡
考え方・意見等			

<提案が可能な欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案できる
建物の所有、転売、転借の制限	事業の実現に当たって必要な、建物の所有、転売、転借の制限のあり方	
着工・竣工の時期	木密地域の改善のために早期入居が求められるなか、実現可能と考えられる着工・竣工の時期	

(3) 事業者が参入しやすい仕組み  
 <提案が可能な欄に○を付けてください。>

項目	内容	提案できる
整備コストの低減策	整備に係る費用の低減に当たり、必要な手法	
木密地域の改善への活用	木密地域の改善に活用できる戸数と期間	
	空室の確保など、木密地域の改善に継続的に寄与することができる運用方法	
運営コストの低減策	運営に係る費用の低減に当たり、必要な手法	
事業者と行政の役割分担	事業の実現に当たり、事業者と行政がそれぞれに担うべき役割	

(4) その他  
 <ご自由に記入してください。>

※本様式にご記入の上、電子メール（件名冒頭に「事前提出資料」とご記入ください。）に添付し、下記までお送りください。

E-mail : [S0000357@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000357@section.metro.tokyo.jp)

（東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課）

TEL : 03-5320-5029（ダイヤルイン）