

# 魅力的な移転先整備事業 先行実施候補地区 マーケット・サウンディング調査結果の概要

## 1. 先行実施候補地区

- ① 江北地区（足立区江北四丁目）敷地面積 約780㎡
- ② 関原地区（足立区関原一丁目）敷地面積 約680㎡



## 2. マーケット・サウンディング調査の実施経過

- ① 対話申込期間：平成30年6月11日（月）～平成30年7月20日（金）
- ② 事前説明会：平成30年6月22日（金）【参加：19団体】
- ③ 現地見学会：平成30年6月27日（水）【参加：14団体】
- ④ 対話実施期間：平成30年7月27日（金）～8月17日（金）【参加：14団体】

## 3. 対話参加団体（14団体）

- ・ハウスメーカー
- ・デベロッパー
- ・設計事務所
- ・NPO など

## 4. 調査結果の概要

先行実施候補地区における、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では、対話参加団体から主に以下のようなご意見をいただきました。

各参加団体の知的財産に係る内容に配慮し、各対話項目ごとに主な対話内容を類型化し、取りまとめを行っています。

対話項目	結果概要
<b>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について</b>	
①居住形態	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 施設の所有形態としては、賃貸住宅・分譲住宅いずれの提案も見られたが、土地条件や事業の成立性を考えると、賃貸住宅形式が適切であるとの意見が多かった。</li><li>・ 施設の種類としては、高齢者向け住宅や店舗併設型住宅の他、コミュニティを重視したコレクティブハウス・コーポラティブハウスなどの提案があった。</li></ul>
②魅力ある住環境	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 路地や中庭といった共用空間の充実が、コミュニティの形成には必要との意見があった。</li><li>・ 地域住民にも開放できるコモンスペースなどを設けることによるコミュニティの促進といった提案があった。</li></ul>
③コミュニティの活性化	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 集団でのまとまった移転の促進、共同建替事業との連携など、既存コミュニティを維持活用した手法などの提案があった。</li><li>・ 新たなコミュニティを形成する手法として、入居者との入居前ワーキング、コミュニティ形成に特化した管理会社の導入やコミュニティ活性化を目的としたコーディネーターの配置、共有部の設計配慮などの提案があった。</li></ul>

対話項目	結果概要
④リーズナブルな提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家賃、分譲価格の設定は、周辺相場と同程度、または、従前居住者の生活に併せた家賃を想定した提案や、充実したサービス・住環境を付加しつつ、リーズナブルな価格を設定する提案があった。</li> <li>・ リーズナブルな提供を実現する方法としては、企業独自の工法導入やグループ会社との連携、低層設計、プラン・設備の画一化といった技術面による実現の提案のほか、コーポラティブ方式の導入による建設費の低減といった提案があった。</li> <li>・ 現行の補助金の活用といった提案のほか、整備費・家賃・地代などへの公的支援の要望が多かった。</li> </ul>
⑤維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者による自主管理組織の組成や、管理会社によるコミュニティプログラムの導入による維持管理手法などが挙げられた。</li> <li>・ 住宅の維持管理への協力を条件に学生や若年層にリーズナブルな家賃で住戸を提供し、多世代交流と住環境の維持を行うなどの提案があった。</li> </ul>
<b>2. 事業方式について</b>	
①定期借地方式又は土地取得方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地方式及び土地取得方式のいずれについても提案はあったが、木密地域からの移転者に対してリーズナブルな家賃設定を実現するためには、定期借地方式が望ましいとの意見が多かった。</li> <li>・ 定期借地方式で事業用地を提供することにより、事業の社会性を担保する必要があるとの意見があった。</li> <li>・ 定期借地の期間については、50年程度とする提案が最も多かった。</li> </ul>
②建物の所有、転売、転借の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業目的を考慮すると、転売、転貸に制限を設けることが適切との意見や、一方で事業の採算性を確保する観点から、制限の緩和を求める意見があった。</li> </ul>
③着工・竣工の時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要構造によって異なるが、着工から竣工までの建設工期は、低層住宅の場合で概ね6～8か月、中層住宅の場合で概ね12か月程度との意見が多かった。</li> </ul>
<b>3. 事業者が参入しやすい仕組みについて</b>	
①整備コストの低減策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 杭工事などの地業に係る工事費を考慮すると、低層もしくは3階建て程度の建築物とすることで建設費を抑えることができるとの意見があった。</li> <li>・ 補助金の利用による建設コストの削減といった提案があった。</li> <li>・ 事前に入居者を把握することで、需要に応じた施設整備を行うことができ、過剰な整備コストを削減することができるとの意見があった。</li> </ul>

対話項目	結果概要
②木密地域の改善への活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>木密地域の改善に活用できる戸数と期間については、都の要望に沿って、柔軟に検討を行うが、空室リスクに対する工夫や事業対象者の情報提供等の行政支援が必要との意見があった。</li> <li>周辺地域での共同建替えの度に仮移転先として繰り返し活用し、既存のコミュニティを維持しながら木密地域の再編を促すことや、共同建替えを促進するためのモデル住宅として活用する等の提案があった。</li> </ul>
③運営コストの低減策	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者自身による自主管理を促進することで、運営費が削減できるほか、持続可能な運営の仕組みが構築できるとの提案があった。</li> </ul>
④事業者と行政の役割分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政に期待する役割として、事業対象者に関する情報提供や、入居希望者とのマッチングなどを求める意見があった。</li> <li>公的補助の活用など何らかの行政支援が望ましいとの意見があった。</li> </ul>
<b>4. その他</b>	
①公募方法などについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業への応募に際し、事業採算性を検討するため、事業に求める整備水準や整備を要する住宅の間取り、事業対象者の属性や意向などの諸条件を可能な限り明示して欲しいとの意見があった。</li> <li>評価方法として、事業採算性のほか、本事業の目的である「木密地域の改善」への寄与を評価した選定を求める意見があった。</li> <li>設計施工から賃貸・管理までの一体的な事業実施について、多くの団体から、グループ会社やJVなどにより対応が可能であるとの意見があった。また、単独で対応可能と想定する団体もあった。</li> <li>事業者公募から事業提案の提出までに必要な期間は、要件にもよるが1～3か月程度との意見が多かった。</li> </ul>
②その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>木密地域の改善のため、移転者に対して負担の少ない家賃での住戸提供を行う賃貸住宅事業では、採算性の確保は容易ではなく、行政による情報提供や財政的な支援を望む意見が多かった。</li> <li>特に関原地区においては、最寄り駅へのアクセスが不便なため、入居者の確保は容易ではないとの意見が多く、入居者を先に決めてから一緒に設計から管理までを行う手法が望ましいとの提案があった。</li> </ul>