

令和3年度 都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会

－ 目次 －

- 1 都営新田一丁目アパートの建替事業について
～荒川下流高規格堤防整備事業との共同事業～ 1
- 2 大会時の交通を円滑に！
～交通混雑緩和に向けたスムーズビズ等の取組の展開～ 13
- 3 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）について 25
- 4 特定緊急輸送道路における通行機能の評価に関する検討 37
- 5 道路整備における地上・地下3D化の試行について 49
- 6 JKK住宅における家賃滞納縮減に向けた取組について 61
- 7 六町地区土地区画整理事業における桜並木の保存の取組について 72
- 8 都市づくり調査室による新たな取組について 83

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和3年度) 概要書	
所 属	
発表テーマ	都営新田一丁目アパートの建替事業について ～荒川下流高規格堤防整備事業との共同事業～
発表者氏名	
発表の概要	<p>都営新田一丁目アパートは、環七通り沿いの鹿浜橋から至近に位置する、敷地面積約2.2ヘクタール、棟数12棟、総戸数592戸の都営住宅である。昭和40年代に建設しており、50年以上が経過し建替時期を迎えている。</p> <p>一方、この新田一丁目地区は荒川と隅田川との堤防に挟まれた低平地区であり、荒川が決壊した場合、浸水は長期に渡る。そこで、国土交通省関東地方整備局荒川下流河川事務所との共同事業として、荒川下流高規格堤防の整備と都営新田一丁目アパートの建替えを一体的に整備することとなった。</p> <p>本発表では、令和4年度末にしゅん工予定である第一期建替工事において、これまで直面してきた課題と技術的対応策等について報告する。</p>

都営新田一丁目アパート建替事業について
～荒川下流高規格堤防整備事業との共同事業～

1 はじめに

現在、都民のセーフティネットとして、約 26 万戸の都営住宅が供給されているが、老朽化した都営住宅の建替えに当たっては、耐震化及びバリアフリー化を行いながら、優良な住宅ストックへの更新を順次進めているところである。

また、更新に伴い創出された敷地の有効利用等を図り、地域のまちづくりの促進とともに、強じんて持続可能な都市づくりに取り組んでいる。

東部住宅建設事務所では、区部（杉並区、世田谷区、中野区、練馬区を除く。）や小笠原諸島の都営住宅建替事業を行っているが、本報告では、国と共同で事業を進めている都営新田一丁目アパート建替事業のうち、主に土木、建築の施工管理の状況、直面した課題と対応について報告する。

2 建替事業の概要

2-1 都営住宅建替事業の流れ

一般的な都営住宅建替事業には、基礎調査、基本計画、実施設計、工事発注及びしゅん工があり、一連の業務を東部住宅建設事務所の建設課及び設備課で担当している。

建築工事に当たっては、その過半を建設課の職員が直営で工事監理をしており、コンクリート受入時の検査や、フロアごとのコンクリート打設前の配筋検査などを実施しながら品質管理を行うとともに、各現場の進捗を日々確認し、工程管理を行っている。また、定期的に安全パトロールを実施するなど、全現場の無事故無災害を目指している。

2-2 一般的な建替えの手法について

都営住宅の建替えは、新たに土地を買収することなく、現敷地において建替えを行う現地建替えを原則としている。

建替えの第1期は、団地敷地内に新たな住棟を建設する余裕がない場合、居住者が他団地に仮移転し、仮移転後に既存住棟を解体し、そこに新しい住棟の建設を行う。

第2期以降は、前の期で建設した住棟に居住者が戻り移転し、戻り移転後に仮移転先の住棟を解体し、新しい住棟を建設する、いわば玉突きでの建替事業を行っている（図1）。

また、地域の実情に応じて中層の住棟を集約・高層化して建て替えることで用地を創出し、有効活用することで都が抱える諸問題に対応することとしている。

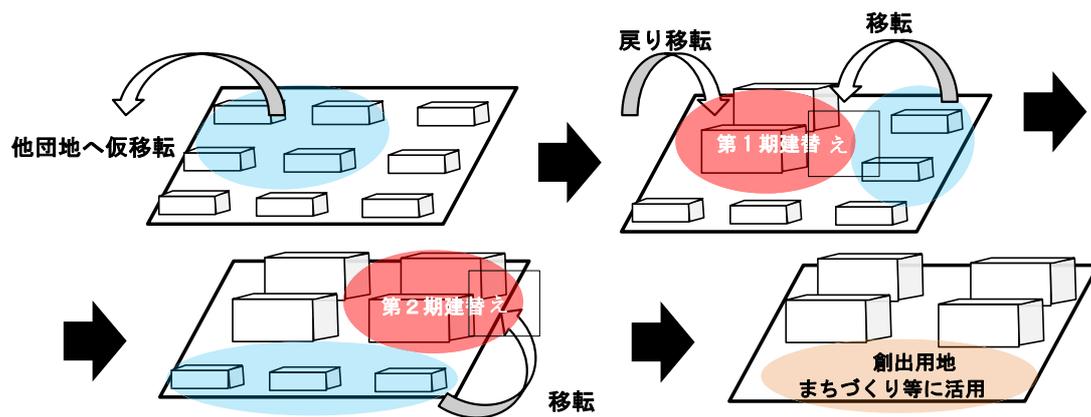


図1 建替手順

2-3 一般的な都営住宅の設計について

都営住宅の設計に当たっては、平成5年に策定された「都営住宅等型別供給実施基準（以下「型別供給実施基準」という。）」を基に、建物の性能や仕様等の基準を定めた「基準設計」を採用している。

「基準設計」とは、それまで入居対象者の世帯人数によらず一律な間取り（3DK）を整備してきた標準設計とは異なり、世帯人員に応じた住宅規模を定めた型別供給実施基準で定められた間取りにより設計したものである。

「基準設計」の採用により、想定される団地居住者の世帯構成に応じた間取りを組み合わせることで建物の設計を行うことができるため、設計段階で間取りの検討を省略することができ、経済的である。

また、間取りや仕様等を統一し同様の住戸を供給することで他団地との不公平感を解消するとともに、施工時の不具合等を他の工事でも共有することができるため、工事監理も効率的となる。

3 新田一丁目地区の都営住宅建替事業、荒川下流高規格堤防事業について

3-1 新田一丁目地区の都営住宅建替事業の概要

都営新田一丁目アパートは、環七通り沿いの鹿浜橋から至近に位置し、荒川と隅田川との堤防に挟まれた、敷地面積約2.2ヘクタールの都営住宅である。団地内の建物は12棟、総戸数592戸、5～8階建ての中高層住宅で昭和42、43年度に建設された。それから、50年以上が経過し、建物の老朽化、設備機能の低下及びバリアフリー対策が不十分なことから建替時期を迎えていた。

また、都営新田一丁目アパートが位置する新田一丁目地区は家屋が密集しており、荒川の堤防と提内地の比高差が約9～10メートルもあり、決壊時のエネルギーは甚大となる。また、当地区は荒川と隅田川との堤防に挟まれた低平地区であり、荒川が決壊した場合、浸水深は5メートル以上に到達し、浸水継続時間も長期に及ぶ。さらに、地区内には、浸水しない高台は無く、荒川が決壊した場合の住民の避難地域は、区外の浸水しない高台への広域避難が基本となっている。そこで、今回、新田一丁目地区において、速やかに高規格堤防の整備を行う必要が

あること、また、耐震性が不足している都営住宅を建て替える必要があることから、荒川下流高規格堤防の整備事業と都営住宅建替事業を共同事業として実施することとなった。

この共同事業は、一体的に実施することで、より災害に強く安心・安全な住宅の整備や、荒川の広大な水辺空間へのアクセス改善など、良好な住宅環境の形成が可能となった。

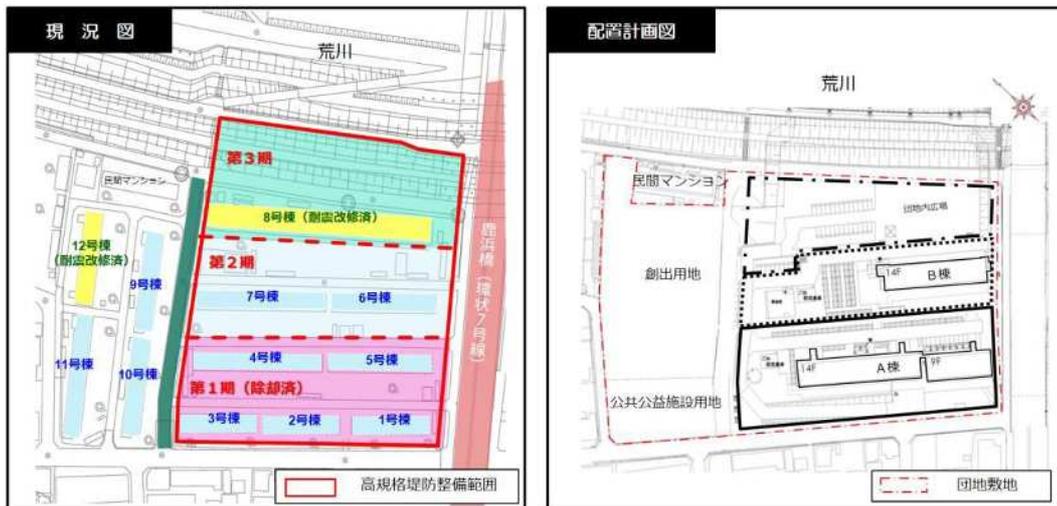


図2 土地利用計画図

3-2 荒川高規格堤防整備事業について

(1) 高規格堤防整備事業

ア 高規格堤防の目的

高規格堤防整備事業とは、従来よりも幅の広い堤防の整備を行うことで、想定を超える大規模な洪水が発生した場合でも、堤防が決壊することを防ぎ、河川の氾濫による壊滅的な被害の発生を回避することを目的としている。(図3-1参照)

本事業は国土交通省が実施しており、整備区間は「人口が集中した区域で、堤防が決壊すると甚大な人的被害が発生する可能性が高い区間」であるゼロメートル地帯等の約120km区間としており、首都圏3河川(荒川、江戸川、多摩川)、近畿圏2河川(淀川、大和川)が対象である。

<高規格堤防整備前>



<高規格堤防整備後>



図3-1 高規格堤防整備イメージ

イ 高規格堤防の効果

高規格堤防は、従来の堤防に比べ、河川水の越流、浸透に対する堤防の決壊を防ぐことや、内水氾濫時における近隣住民の避難場所としての効果が期待できる。(図3-2参照)



図3-2 高規格堤防の効果

(2) 荒川下流域の状況

首都東京を還流する荒川は、都市化の進展により、沿川の土地利用が非常に高密度化しており、堤防が決壊した場合の浸水被害は甚大となる。さらに、荒川下流沿川はゼロメートル地帯が広がっていることから、浸水深は5m以上に到達し、浸水継続時間は2週間以上に及ぶ。(図3-3参照)



図3-3 浸水想定区域図

4 都営新田一丁目アパート建替事業と荒川下流高規格堤防整備事業の共同事業について

4-1 全体計画概要

事業期間 : 平成30年度～令和10年度(予定)

【都営住宅建替事業内容】

事業箇所 : 足立区新田一丁目11番4ほか

敷地面積 : 22,273.62㎡

建設年度 : 昭和42、43年度

構造階数 : RC造5階建て 11棟・SRC造8階建て 1棟

棟数戸数 : 12棟592戸

建替後 : RC造9階建て・SRC造14階建て 2棟422戸

事業費 : 約42億円

【高規格堤防事業内容】

- 事業個所 : 東京都足立区新田一丁目地先 (荒川右岸 19.0 km付近)
整備延長及び堤防幅 : 延長約 100m、幅約 140m
堤防面積 : 約 2.2ヘクタール
工事概要 : 盛土工 1 式、地盤改良 1 式、周辺整備 1 式
事業費 : 約 44 億円

4-2 1期工事概要

現在工事中の 1 期工事について説明する。



図 4 1期工事 平面図

【都営住宅建替工事(1期)概要】

- (敷地概要) 敷地面積 : 6,814 m²
(建物概要) 本体棟 : A棟 268戸 地上 14階、地下 1階
(A-1棟 : SRC造 14階 地下 1階 、 A-2棟 : RC造 9階 地下 1階)
建築面積 : 1,161 m²
延床面積 : 11,916 m²
附属棟 : ゴミ容器置場・防災倉庫、駐輪場
附帯工事 : 防火水槽、整備工事(浸透施設、道路舗装など)

通常、都営住宅では基準設計を基に設計され 11 階までは RC 造のラーメン構造、12 階から 14 階までは RC 造壁式ラーメン構造が適用される。構造計算上は 15 階相当となるため都営住宅の基準設計を適用できず、堤防の土圧影響や地下階の階高が高いこと等を考慮して構造検討を行った結果、A-1 棟については SRC 造とした。

建築の工事としては、土壌汚染対策工事に始まり既存基礎撤去、杭の引抜きを行い、高規格堤防工事の盛土と調整しつつ、住棟の建設工事を行う。住棟の建設完了後は附属棟及び外構工事を行うものである。

【高規格堤防工事(1期)概要】

- (盛土工事) 盛土工事 : 高さ A.P. 7.5m、土量約 23,000m³
(工作物) 擁壁 : 高さ A.P. 8.7m、延長約 79m ブロック工 : 緑化ブロック等

高規格堤防工事の内容は、既存杭の撤去、地盤改良、コンクリート擁壁の構築、盛土である。盛土においては、圧密沈下を考慮し、プレロード盛土にて計画高さ+1.1mである A.P.+8.6mまで盛土し、圧密抑制後に計画高 A.P.+7.5m に仕上げるものである。

4-3 共同事業の課題と対策について

一般的に堤防上に構造物を築造する場合は、堤防を先行して整備してから行われるが、本工事では全体事業の期間短縮のため、建築・土木工事を同時平行で関連づけて行っている。そのため、施工ヤードの調整や工程調整、綿密な仮設計画等が重要となる。

建築・土木一体工事の全体の施工順序を示す。

- | | | | |
|-----------|-----------------------|------|------|
| ① (建築) | 土壌汚染対策工事 | | |
| ② (建築・土木) | 既存基礎解体・杭の引抜き | | |
| ③ (建築) | 表層改良・杭工事 | | |
| ④ (土木) | 地盤改良工事 | | |
| ⑤ (建築) | 基礎工事 | (土木) | 擁壁工事 |
| ⑥ (建築) | 足場設置・地下階工事・足場解体 | | |
| ⑦ (土木) | 盛土工事 | | |
| ⑧ (建築) | 足場再設置・躯体工事・内装工事・足場解体 | | |
| ⑨ (土木) | プレロード盛土カット・法面整形・ブロック積 | | |
| ⑩ (建築・土木) | 外構工事 | | |

4-4 課題と対策

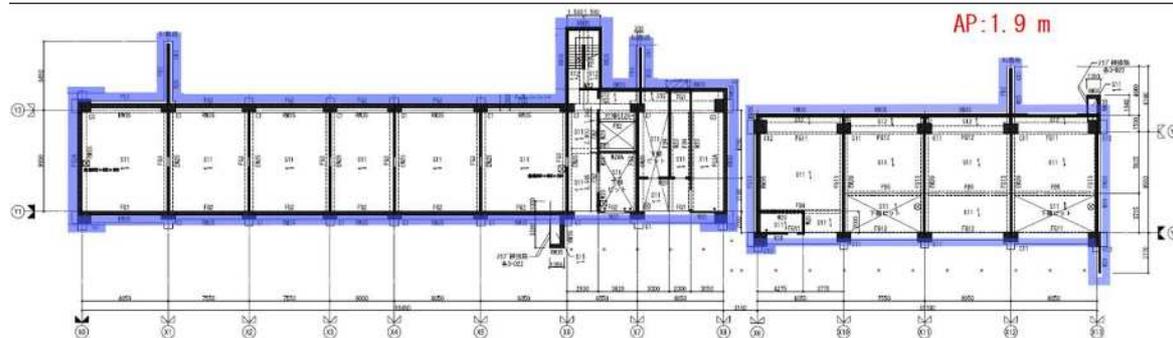
(1) 【課題と対策1】 施工調整について (地下階以降の施工)

○課題

土壌汚染対策工事や想定外地中障害物の発生、盛土施工時の天候不良等により全体工程が厳しい状況である。全体工程の短縮を図るため、通常の施工方法とは別の方法をとる必要がある。

前述の⑥の地下階工事から地上階工事までの当初の施工ステップを次に示すが、Step3に見られるように、盛土工事完了まで建築の足場が設置できない状況であった。

(Step 1) 地下階の躯体工事完了後、外部足場ばらし



(Step 2) 住棟際までの盛土施工



(Step 3) 盛土施工完了後、地上階躯体足場再設置

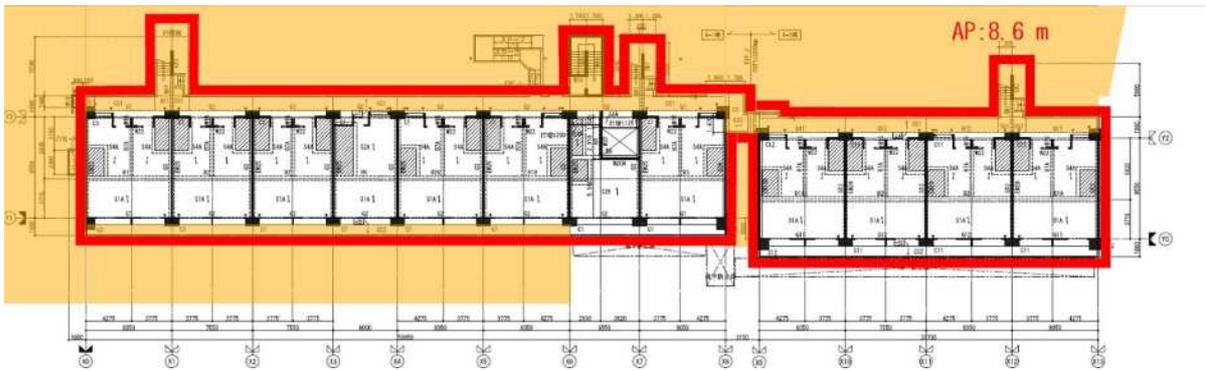


図5 住棟工事と盛土工事の施工ステップ

○対策

土木工事で盛土を行う場合、通常敷地全体の盛土を一様に行っていくが、本工事では盛土完了後に建築の外部足場を設置する必要があることから、全体工期の短縮のため、盛土範囲を工区毎に完了させていく方式を採用した(図6)。

現場状況に応じて施工方式等の変更を検討し、柔軟に対応を行っている。

(Step 3 (改良版)) 盛土の工区毎の施工



図6 盛土の工区毎の施工

(2) 【課題と対策2】 工事区分が不明確の例

建築・土木を同時に施工していく工事では、工事区分が明確に分離できない箇所もある。ま

た、荒川下流高規格堤防は国の受託事業であるため、その部分の取扱いや施工方法について都度、荒川下流河川事務所への確認や協議が必要である。

○課題

A-1棟A-2棟間の盛土は建物北側の高規格堤防に接するため、その取扱いについて高規格堤防の一部か通常の盛土とみなすかの解釈の問題が生じた。荒川下流河川事務所へ照会した結果、高規格堤防の一部とみなすとの判断がなされた。

この判断により該当箇所は河川堤防設計指針に準拠し土羽は1:3勾配となり、その盛土部分は建物妻側から大きくせり出すことにより、A-2棟の地下駐輪場に至る居住者の動線が確保できなくなる。さらに、建築の仮設計画では棟間に地下階・14階分の45m以上分の荷重がかかった外部足場を6mもの高低差がある勾配上に設けることとなるが、その盛土に十分な支持力を期待できるかといった仮設計画上の問題も発生した。

○対策

図11に示す3案を建築計画、仮設計画、費用、工期、施工性等、総合的に比較検討し、荒川下流河川事務所と協議した結果、第2案を採用した。

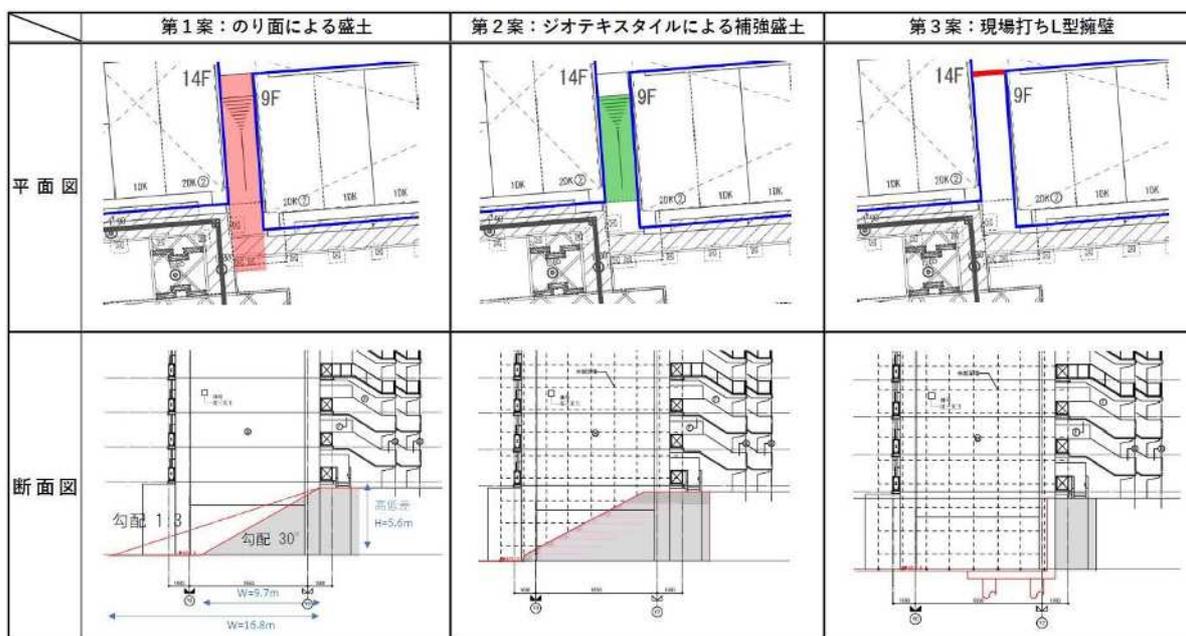


図7 棟間盛土 平面・立面比較図

第1案、第3案を不採用とした主な理由は、第1案は前述のとおり建築計画と仮設計画が成立しないためであり、第3案は、建築計画、仮設計画が成立するものの、施工性が悪い他、工作物の確認申請及び計画確認の手續に時間を要し、工期への影響が甚大なためである。

採用した第2案のジオテキスタイルは補強盛土工法の一つであり、土羽をひな壇状に整形することもでき、建築計画、仮設計画上も有利である。また、構造計算に基づき補強材の必要量を決定するが、仮設足場の荷重を考慮して計算することにより、仮設足場部分の支持力を評

価することができるため、安全性を担保することができる。

さらに、土木工事上も施工性が良く、第1案よりも盛土量が減少するため荒川下流河川事務所にとっても経済的であった。

このように、関係者の利害を調整しつつ、協議を重ねて進めている。

(3) 【課題と対策3】 近隣・団地居住者への対応

○課題

敷地周辺は比較的な静かな住宅地であり、騒音・振動に対して敏感な地域である。

また、敷地全体で盛土を行うことから、敷地内に建築の発生土の仮置き場所が無く、近隣の仮置き場所へ小運搬を行った。また、盛土用の土取り場との往復によるダンプの出入りが非常に多く、振動や土埃^{ぼこり}等の苦情があった。

○対策

積極的な情報発信を行い、工事に対する不信感の払拭や地域への貢献を図っている。

ア 週間工程表の騒音・振動等の工事影響を直感的に表現した表情のアイコン

◆建築 A-1棟 作業内容 (予定)

月日	曜日	作業内容・搬出入車両	騒音・振動	土埃	ダンプ
12/6	日	1階 躯体工事(鉄筋)	⊙	⊙	⊙
12/7	月	1階 躯体工事(鉄筋)	⊙	⊙	⊙
12/8	火	1階 躯体工事(鉄筋)	⊙	⊙	⊙
12/9	水	1階 躯体工事(鉄筋)	⊙	⊙	⊙
12/10	木	作業無し	⊙	⊙	⊙
12/11	金	作業無し	⊙	⊙	⊙
12/12	土	全 休	⊙	⊙	⊙
12/13	日	作業無し	⊙	⊙	⊙

凡例 ⊙ 小さい・少ない ⊙ 多少 ⊙ 大きい・多い

図8 工事影響を直感的に表現した週間工程表

イ 施工状況に合わせた騒音振動計の移設・増設

盛土工事では、施工位置が平面、立体的に移動するため。施工位置に合わせて騒音・振動計の移設や増設、マイクの高さの変更を行った。



図9-1 騒音振動計の移設



図9-2 騒音振動計の増設

ウ イメージアップの取組み

仮囲いにハザードマップや河川が氾濫した場合の避難場所を掲示し、役立つ情報を発信するとともに、近隣の保育園の児童が作成した絵を掲示し、地域に溶け込む努力を行っている。



図 10-1 ハザードマップ



図 10-2 園児の絵

5 まとめ

今回の都営住宅と荒川下流高規格堤防の一体事業では、国土強じん化の一端を担い、災害に強いまちづくりに寄与している。本事業以外にも、住宅セーフティネットとしての役割を担う都営住宅の建替えにあわせて、様々なまちづくりを推進している。道路・公園などの公共施設整備、地元区市・福祉保健局と連携した少子・高齢・障害等の公益施設整備、大規模な創出用地を活用した民活事業など、都内のまちづくりに大きな役割を果たしている。

今後も、都内各地に立地する多くのストックを活用して、都の政策目的の実現や地域の課題解決を図るまちづくりを積極的に推進していく。

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和3年度) 概要書	
所 属	
発表テーマ	東京 2020 大会時の交通を円滑に！ ～交通混雑緩和に向けたスムーズビズ等の取組の展開～
発表者氏名	
発表の概要	<p>東京 2020 大会の成功には、円滑な輸送の実現と経済活動の維持との両立を図ることが重要である。</p> <p>都では、大会期間中も安定した経済活動を継続していくためには、広く、企業・団体や個人の皆さまから、少しずつ御協力いただき、交通量を減らすことが重要であるという認識の下、大会期間中の交通混雑緩和に向けて、テレワーク、時差出勤等の「人の流れ」の取組や、余裕を持った注文・発送や再配達抑制等の「モノの流れ」の工夫を一体的に推進する取組を「スムーズビズ」として、呼び掛けてきた。</p> <p>加えて、選手や大会関係者の円滑な輸送のため、大会期間中の首都高速道路においては、夜間の料金割引及び日中時間帯の料金上乘せの実施を行うなど、信頼性の高い大会輸送サービスを実現した。</p> <p>本発表では、東京 2020 大会時の円滑な輸送と経済活動の維持との両立に向け行った上記のような取組内容及び今後の展望について紹介する。</p>

東京 2020 大会時の交通を円滑に！
～交通混雑緩和に向けたスムーズビズ等の取組の展開～

1 はじめに

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「大会」という。）は、世界的な新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、オリンピック史上初となる1年の延期と無観客での開催という、これまで経験のない困難な状況下での開催となった。大会開催に当たっては、都市整備局においても関係各局等と連携して選手や大会関係者の円滑な輸送サービスを実現するため、大会期間中の道路や鉄道における交通混雑緩和の取組を進めてきた。特に、オリンピック・パラリンピック準備局との関係では、当局職員が兼務となって、一部職員は、大会開催の1年以上前から兼務先の執務室で大会関連業務に従事するなど、緊密に連携してきた。

そこで本稿では、当局職員が、兼務先での業務を含めて大会に向けて取り組んだ交通混雑緩和の取組のうち、スムーズビズや首都高の料金施策等の取組について紹介する。

2 大会開催に向けた交通混雑緩和対策の必要性

大会が開催される7月から9月上旬までは、例年交通量が多い上に、大会関係車両等の利用が加わる。このため、混雑緩和対策を行わなかった場合、首都高速道路における通常の2倍近くの渋滞や、鉄道における観客等の利用を要因とした会場周辺及び近傍路線を中心とした局所的な混雑の発生が想定された。大都市東京での大会開催に当たっては、道路交通と公共交通において多様な手法の交通

マネジメントを実施（図1参照）することで、大会関係者等の安全で円滑な輸送を実現するのみならず、物流を含めた都市活動の安定を図り、経済活動を維持することが不可欠であった。



図1 交通マネジメントの全体像

2-1 スムーズBiz

大会期間中の交通混雑緩和に向けては、テレワーク、時差出勤等の「人の流れ」の取組や、余裕を持った注文・発送や再配達抑制等の「モノの流れ」の工夫に、理解と協力を得る必要がある。

このため、2019年からテレワークや時差Biz、大会の交通混雑緩和に資する交通需要マネジメント(2020TDM推進プロジェクト)などの取組を「スムーズBiz」として一体的に推進してきた。

スムーズBizを推進するに当たっては、都市整備局が事務局を担うことになった。2017年度から実施している「時差Biz」で培った、鉄道事業者との連携、企業との関わり及びイベント開催のノウハウなどをいかすことができた。



図2 スムーズBiz概念図

表1 スムーズBizを構成する取組

時差Biz	鉄道の混雑緩和は、社会の生産性向上のためにも重要な課題であることから、多くの方々に快適な通勤を体験してもらう取組
テレワーク	在宅勤務、モバイルワーク、サテライトオフィス勤務の三つに分けられ、インターネットなどのICTを活用した場所にとらわれない柔軟な働き方を推進
2020TDM推進プロジェクト	大会における円滑な大会運営・輸送の実現と、経済活動の維持との両立を図るため、交通需要を抑制する取組

2-2 首都高における料金施策

大会期間中の交通対策について検討を進める中で、関係者輸送ルートの根幹をなす首都高速道路では、TDMのみでは交通量が減りにくい傾向にあること、大会関係車両等により交通量が增加すること、約1か月に及ぶ大会期間中に交通需要の低減・分散の継続が必要であること等の課題が明らかとなった。このため、国等の協力の下、TDM、TSM(交通システムマネジメント)に加え、更なる追加対策として国内初の時間差料金による交通需要調整を導入した。

3 大会に向けた準備

3-1 スムーズBiz

(1) 交通戦略タスクフォース

大会に向け、各局が所管する「交通混雑緩和」に資する各施策について、効果の最大化のため、庁内で横串を刺して一体的に推進する必要があった。そこで、2018年12月に都市整備局理事を座長とし、8局(都市整備局、産業労働

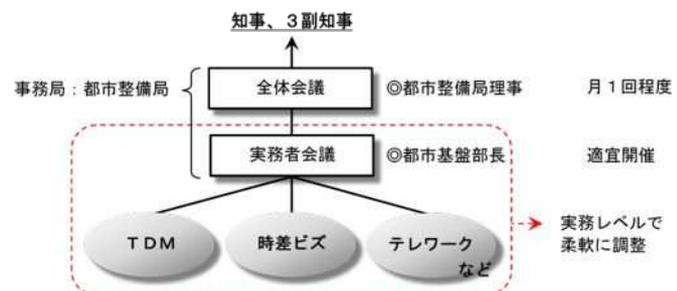


図3 交通戦略タスクフォース概念図

局、オリンピック・パラリンピック準備局、政策企画局、建設局、港湾局、交通局及び総務局)の理事級がメンバーとなる「交通戦略タスクフォース」を設置した。

本タスクフォースは「全体会議」と「実務者会議」から構成されている。理事級で構成されている「全体会議」では、交通混雑緩和に向けた各局施策の取組状況、課題、効果検証、方向性の検討などに係る状況等を集約し、各施策の効果的な推進に資する進捗管理、協議、調整などを行った。

また、主に部課長級により構成されている「実務者会議」では、全体会議での協議に向けて、実務者による柔軟かつスピード感のある協議・調整を行い、イベントやスムーズBiz推進期間の準備等で連携してきた。大会開催までに「全体会議」を13回、「実務者会議」を5回行い、緊密に情報共有を図るとともに、各取組の相乗効果が発揮できるようプロジェクト全体を推進してきた。

本タスクフォースの開催により、各局で連携し円滑に取組を進め、プロジェクトの発足後においては、8局の幹部によるトップセールスなども実施して、大会に向けた取組を先行してもらいたい企業に直接依頼することで取組促進を図った。

また、新型コロナウイルス感染症の流行時においても、企業・団体等への要請活動や、感染対策等と呼び掛ける動画を電車内のデジタルサイネージで放映するなど、いち早く対応することができた。

(2) 機運醸成

① 広報展開

大会時におけるスムーズBizの効果を高めるためには、多くの企業や個人の理解を得て、大会時の交通状況や協力をお願いを分かりやすく、きめ細やかに隅々まで伝えていくことが重要である。



図4 スムーズBizロゴ

その認識の下、スムーズBizの普及促進のため、企業等が自由に使えるロゴやポスター、動画及びリーフレットを制作した。ロゴ、ポスター等は、ホームページから誰でも自由にダウンロードできるようにするとともに、自治体窓口等での掲出、配布等を実施した。動画等も、鉄道事業者の協力により、駅、鉄道車内に掲出し、スムーズBiz推進期間の周知やテレワーク等の取組促進に活用した。



図5 スムーズBiz普及啓発ポスター

また、新型コロナウイルス感染症の流行による緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等の状況を踏まえ、テレワーク等の取組継続の普及動画を制作した。鉄道車内ビジョン等で放映し、取組の継続・徹底を働き掛けるとともに、大会時の交通対策実施期間等の事前周知を実施した。

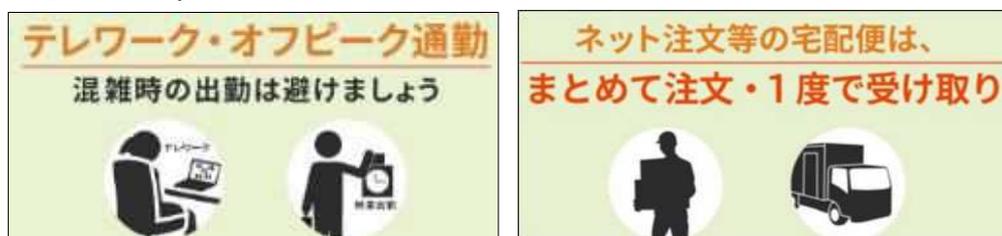


図6 普及動画キャプチャ

② イベント（キックオフイベント・推進期間プレイベント・結果公表イベント）

スムーズビズの認知度向上と取組への機運醸成のため、2019年にイベントを3回開催した。

1回目は、スムーズビズの意義を発信するとともに、取組拡大を図ることを目的として、5月に「スムーズビズキックオフイベント」を開催した。当日は知事、国（総務省）、東京商工会議所及び日本労働組合総連合会東京都連合会の挨拶に加え、企業10社から取組を紹介した。ステージ上のプログラム終了後は、ロビーにて都や企業、マスコミと活発な意見交換を行った。当日は150社を超える企業・団体が集まるとともに、多くのメディアにも取り上げられ、スムーズビズの認知度向上につながった。記念撮影では、機運醸成を目的として、全員にスムーズビズのタスキをかけていただいた。

2回目は、大会1年前（当時）による機運の醸成と、2019年夏の取組（スムーズビズ推進期間及びテレワーク・デイズ2019）への参加促進のため、7月に国と合同で「テレワーク・デイズ2019&スムーズビズ推進期間プレイベント」を開催した。イベントでは、夏の取組への協力を呼びかけるとともに、「スムーズビズPR動画」の初公開や企業15社から2019年夏の取組を紹介した。

3回目は、夏のスムーズビズ推進期間での試行結果の総括や期間中に積極的に取り組んだ企業・団体を表彰するため、11月に「スムーズビズ推進期間結果公表イベント」を行った。表彰では、大賞5社、推進賞10社、特別賞3社の合計18社を発表するとともに、各社から取組について講演を行った。また、展示コーナーにてテレワークツールを体験できるコーナーや受賞企業の取組紹介などの展示を行った。このとき、来場者にはピンバッジを配布した。ピンバッジはその後、大会終了まで、小池都知事にも着けていただくとともに、全庁的に依頼し、議会やイベントの際に着用してもらった。



図7 イベントの様子

3-2 物流対策

大会時における交通混雑緩和に向けては、テレワークやオフピーク通勤等の「人の流れ」に加え、「モノの流れ」に対するTDM（物流TDM）も推進する必要があるが、物流TDM推進には、荷主から配送業者まで一体となったサプライチェーン全体での取組が不可欠であった。

そのため、2017年6月から、業界団体向けのTDM説明会を160回以上実施してきたほか、2019年11月には、国土交通省、農林水産省、経済産業省及び東京2020組織委員会と連名で、「東京2020期間中における物流に係る協力の依頼文書」を500以上の経済団体及び業界団体に対して発出する等、様々な取組を行ってきたが、中小企業や個人事業主等への認知が進んでいないという課題があった。2019年に実施したスムーズBiz推進期間（2019/7/22-9/6）の取組結果では、大会時に物流対策を実施する予定のない企業が4割であり、そのうちの約8割が100人以下の中小規模の企業であった。

中小企業等に対する物流TDMの更なる周知と取組促進のため、国、経済団体、士業団体、都及び組織委員会等の実務担当者で構成される「2020物流TDM実行協議会」を2020年1月に設立した。

協議会では、物流TDMの理解促進のため、業種業態別の実態に合った取組内容や周知方法等を議論し、中小企業や個人事業主向けの広報物の作成、物流効率化の取組に意欲的な企業の認定及び表彰、webセミナーなどによる好事例の周知活動等を行った。

協議会を通じ、荷主を含むサプライチェーン全体で物流TDMの重要性の共有を図り、協力体制を構築したことで、大会期間中の各企業・団体における取組の実施へとつながった。



図8 周知物（チラシ・クリアケース・マルチホルダー・ポケットティッシュ）



図9 「未来につながる物流」表彰式・WEBセミナー

3-3 首都高における料金施策

(1) 料金施策に関する方針の策定

2019年2月の第4回交通輸送技術検討会において、それまで検討していたTDM、TSMに加えて、更なる追加対策の検討の必要性が確認されたことを受けて、東京都と東京2020組織委員会から国等に対し、検討の協力を要請し

表2 パブリックコメント内訳

項目	件数
料金施策の在り方について	36
対象車種・額・範囲等について	21
TDMの進め方等について	42
合計	99

た。

国の検討結果では、ナンバープレート末尾番号により通行可能日を規制する手法や複数人が乗車する車両の専用レーンの設置については、首都高速道路の構造的な問題（片側2車線のため専用レーンの設置が困難など）等が存在するとされ、料金施策については、既存のETCシステムの活用が可能でTDMやTSMと組み合わせることを前提に、夜間割引を導入した上で、料金上乗せ額について3パターン（+500円、+1,000円、+2,000円）が示された。

この検討結果を基に、交通輸送技術検討会での議論を経て、料金施策の案を作成し、2019年8月27日から同年9月26日までの間に実施したパブリックコメントで寄せられた99件の意見を踏まえ、東京都と東京2020組織委員会で「東京2020大会における首都高速道路の料金施策に関する方針（以下「方針」という。）」を取りまとめた。



図10 料金施策の概要

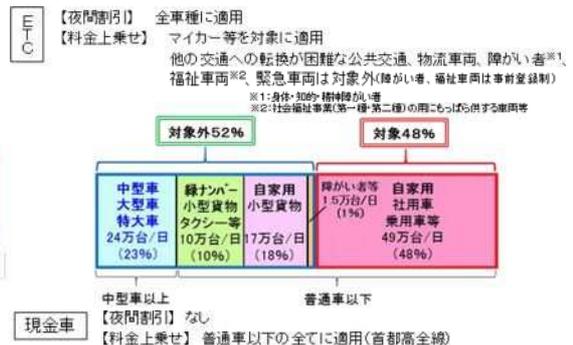


図11 料金上乗せの対象車種

(2) 実施に向けた手続

大会期間中の首都高速道路の料金変更にあたり、道路整備特別措置法の規定により、道路管理者である都ほか5県市（埼玉県、千葉県、横浜市、川崎市及びさいたま市）の議会の同意議決等の法手続が必要となる。都は方針の策定主体として、関係県市と連携して手続を進め、2019年12月議会での同意議決を経て、2020年2月に国から事業許可された。

また、同年3月の大会1年延期決定に伴い、料金施策の実施期間を2021年夏に変更するため、関係県市と連携して2020年6月議会において再度同意議決を経て、同年7月に国から事業許可された。

(3) 福祉車両等を上乗せ対象外にする手続

方針では、公共交通機関等への転換が困難な障害者手帳の保有者や福祉事業所の用に供する車両については上乗せ対象外とすることとしており、料金上乗せ除外手続の申請手続を実施した。料金施策や料金上乗せの除外手続については、自治体の広報誌やHP、厚生労働省を通じた全国の社会福祉協議会等へのメール周知、事業者等によるパンフレット・横断幕等による広報展開を実施した。



図12 料金施策に関する広報物

表3 料金施策に関する広報展開一覧

自治体・関係団体等	媒体	参考（広報誌の掲載日）
東京都	広報東京都	・2021年5月号、7月号、8月号
都内区市町村	区市報、HP等	・2021年5月号から
他県市	区市報、HP等	・2021年5月号（横浜市） ・2021年6月号 （埼玉県、さいたま市、神奈川県 等）
全国の社会福祉協議会、 障害者団体連絡協議会 等	厚生労働省を 通じて通知	・2021年4・6月に関係団体へ通知
首都高(株)	HP・リーフレット等	・2021年5月から
その他		・輸送連絡調整会議による周知 （第15回 2021年5月28日） ・大会時の交通規制等の広報物に併せた周知

4 大会期間中の取組

4-1 情報発信

大会直前期からは、オリンピック・パラリンピック準備局において、企業及び一般市民向けに大会期間中の人流抑制や交通混雑緩和を効果的に周知するため、既存媒体のほかテレビ、ラジオ、新聞等のマスメディア媒体も活用し、集中的な広報を実施した。同時に、WEB サイトへの記事掲載やYouTube、SNS等、デジタル媒体の活用によりきめ細やかな広報を展開した。

大会期間中は、晴海トリトンスクエアに設置された輸送センターにおいて、明日の混雑予報ポータル・Twitter等を活用し、明日の混雑予報や交通規制等の情報提供を実施した。

(1) 「明日の混雑予報ポータル」の運用

大会期間中に、都民・国民に対し、混雑する場所や時間帯を避けた移動への協力を呼びかけるため、“明日の混雑予報ポータル”を運用し、都内全域の人流に関する混雑予報、競技会場や繁華街などのエリア別の混雑状況等を日々発信した。

(2) ソーシャルメディア等による広報

① Twitterによる配信

明日の混雑予報 Twitter を開設し、大会期間中1日2回の情報発信を実施した。明日の混雑予報のほか、首都高速道路等の交通規制情報、競技スケジュール等の大会関連情報等、混雑回避に役立つ情報を毎日提供した。また、日本語に加えて英語でも発信を行った。

② 2020TDM 推進プロジェクトの協力者・参加企業へのメールマガジンの配信

大会期間中は、2020TDM 推進プロジェクト協力団体・参加企業（910 団体・52,202 社）に対して、明日の混雑予報や交通対策に関する情報を、土日を含め毎日配信した。



図13 明日の混雑予報ポータル

表4 明日の混雑予報 Twitter の実績

実施期間	7月19日から9月5日
実績	・フォロワー数（最大）：877 ・総ツイート数：391件 ・総インプレッション数：925,839

5 取組の成果

5-1 大会期間中の交通量

(1) 首都高の通行台数

TDM、料金施策、TSMによる交通マネジメントを実施した結果、大会直前期の通行台数は2019年と同程度で推移していたが、大会期間中の平日においては、通行台数は2019年比で約2割減少し渋滞損失時間は2019年比で約8割減少するなど、休日並みの良好な交通状況をおおむね達成した。

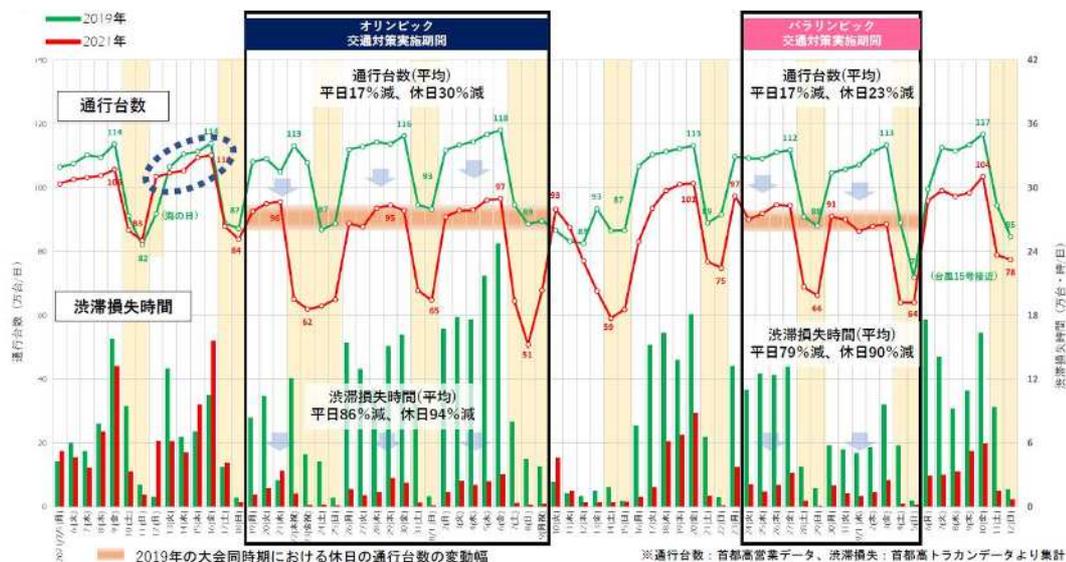


図 14 大会時の交通状況

(2) 鉄道利用者数

東京圏の無観客開催に伴い、予定していた臨時列車の運行の取りやめ等もあったが、継続的な時差通勤やテレワークの呼びかけを行い、大会期間中における鉄道利用者（平日ピーク時間帯）は、新型コロナウイルスが流行する前との比較で3から4割減少、大会前（2021年7月5日から同月9日）における平均との比較で1から2割減少した。

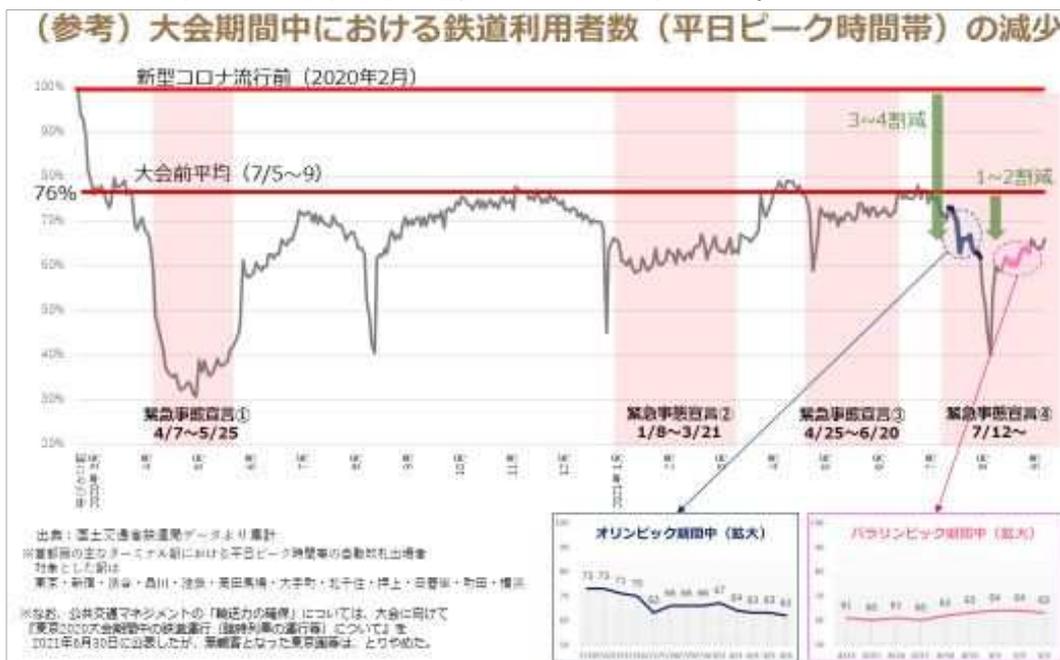


図 15 大会時の鉄道利用者数

5-2 アンケート調査の結果

(1) スムーズBizアンケート調査

大会期間等における企業や従業員のスムーズBizの実施状況、今後の実施意向、実施上の課題整理の把握を目的に、アンケートを実施した。

企業向け調査における、テレワーク、時差出勤の実施率は、各期間で約6割という結果であった。

また、多様な働き方を実践した最大の効果として、「コロナ禍での（出勤抑制の）体制にスムーズに移行できた」という意見が最も多かった。

なお、スムーズBizの認知度は、5割程度となっている。スムーズBizを行う上で後押しになったものとして、「テレワーク導入への費用助成」が最も多く、次いで、「広報による機運醸成」「期間設定の呼びかけ」「取組事例の情報提供」が上位にきている。

新型コロナウイルス感染症の流行により、当初の計画どおりに広報展開をすることができなかったが、このような状況においても「広報による機運醸成」が実施の後押しとなっていたことが分かった。

今後も、スムーズBizの各取組の普及啓発については、引き続き企業等への取組事例や支援制度の情報提供、鉄道事業者等や庁内関係局と連携し、広報展開を行いたい。

表5 スムーズBiz効果検証アンケート概要

調査概要	
企業向け	対象：都内企業 10,000 社（従業員 30 人以上） 調査期間：2021 年 9 月 27 日から 10 月 15 日
従業員向け	対象：都内企業に勤める 18 歳以上の従業員 1,000 人（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県在住者） 調査期間：2021 年 9 月 17 日から 9 月 27 日

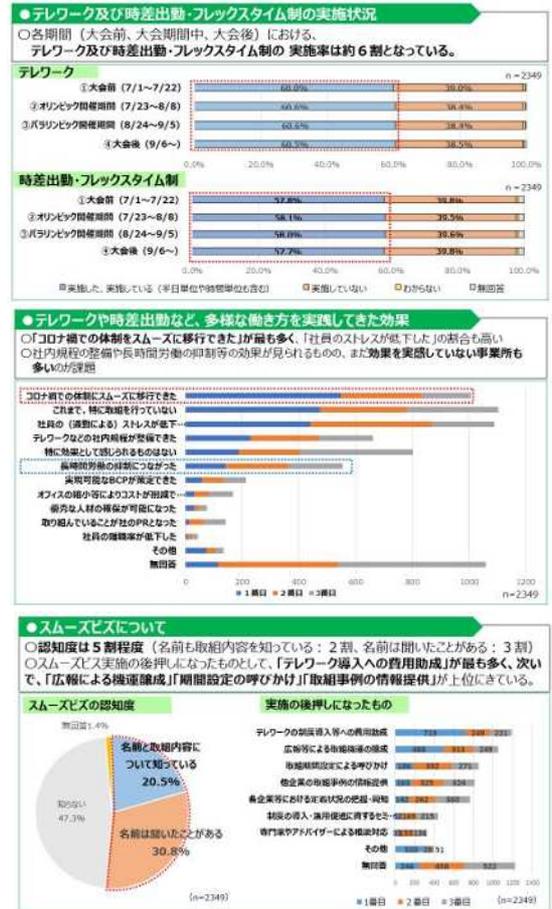


図16 アンケート結果

(2) 2020 物流 TDM 実行協議会によるアンケート調査・詳細ヒアリング

2020TDM 推進プロジェクト登録企業、WEB セミナー受講企業、コンサルティング等実施企業等を対象とし、2021 年 9 月 13 日から 10 月 7 日までに、物流 TDM に関するアンケートを実施した。回答数は 110 社であり、その内の 20 社には詳細ヒアリングも併せて実施した。

アンケート結果では、「納品日時の前倒し」「まとめ発注」「発注量の調整」「配送ルートの変更」等の事前対策を検討の上、大会時に取組を実施した企業が約 7 割であり、「予定ど



おりモノが届いた」「道路混雑の解消を実感した」「渋滞を避けることができた」「他部署や他社と協力体制が構築できた」等の意見があった。

また、物流効率化に向けた取組を「継続」又は「交通状況に応じて実施」と回答した企業は約8割であった。

一方、物流効率化に向けた取組を「継続しない」と回答した企業は約2割であり、継続に向けた課題として、「取引先（荷主等）の理解が得るのが難しい」「従業員の早朝及び夜間対応による残業等でコストが生じた」「ドライバーや配車担当の負担が大きい」「顧客へ説明するために周知はもっとしてほしかった。情報収集が難しかった」等があった。

こうした結果から、大会を契機とした物流効率化に向けた取組は、道路混雑緩和に一定程度効果があったものの、今後、継続して実施するに当たっては、様々な課題があることが確認できた。

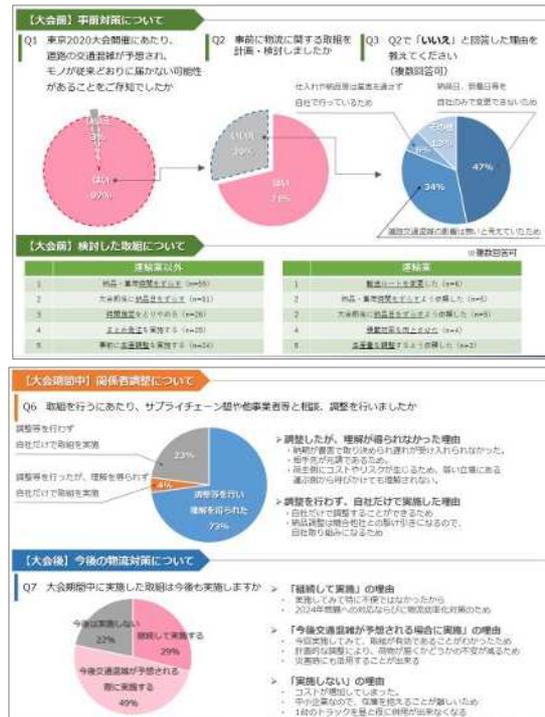


図 17 物流 TDM アンケート結果

6 まとめ

本大会は、新型コロナウイルス感染症の影響という未曾有の状況の中、多くの企業や個人の協力により、選手や大会関係者の円滑できめ細かい輸送サービスを実現することができた。私たちが進めてきたスムーズビズや首都高における料金施策、物流対策も、その実現に寄与したと思うと非常に嬉しく感じる。

取組推進にあたっては、何よりも企業・都民の理解と協力が不可欠であった。また、オリンピック・パラリンピック準備局やテレワークを所管する産業労働局など、各局との連携が不可欠であった。そのため、日頃から各局と積極的に情報交換を行い、各取組が相乗効果を発揮できるような環境整備に努めるとともに、企業等への取組協力に向けた呼びかけに当たっては、企業団体を通じた周知に加えて、スムーズビズのホームページやメールマガジン等を活用して、行政からのお願いや、企業向けの支援制度、取組の好事例などについて、受け手側が分かりやすいような情報発信に努めてきた。都庁横断的な取組は調整が多く大変ではあったが、その結果、企業や個人に対して適時適切な情報発信ができたと考える。

大会やコロナ禍を契機に取組が進んだテレワークやオフピーク通勤、物流の効率化等の交通混雑緩和に繋がる各取組は、企業の生産性向上や働く人々のライフワークバランス向上にも資するものである。このような取組を広く社会に普及し定着させることで、人やモノがスムーズに移動できる都市及びすべての人々がいきいきと働き、活躍できる社会の実現を目指していく。そのためにも、企業や個人の皆様への引き続きの協力を促していくとともに、今後も庁内各局、鉄道事業者及び企業等と連携して必要な取組を進めていきたい。

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和3年度) 概要書	
所 属	
発表テーマ	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）について
発表者氏名	
発表の概要	<p>防災都市づくり課では、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造住宅密集地域の改善を加速するため、近隣の都有地を活用し、受け皿として、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」に取り組んでいる。</p> <p>その第1弾として、足立区江北地区において、木密地域である西新井駅西口一帯地域に近接する都営上沼田アパート跡地を、公募で選定した事業者に貸し付け、木密地域にお住まいの方々の移転先となる集合住宅を整備することとした。</p> <p>本発表では、本事業の概要及び現時点までの進捗状況（事業の検討～募集要項等の公表～事業予定者の決定及び基本協定の締結～地元説明及び設計等協議）を紹介する。</p>

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）について

1 はじめに

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（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^{ひくそう}輻輳していることなどにより、建替えが進みにくい状況であるとともに、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、近隣の都有地を受皿として、民間事業者により移転先を整備する「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」に取り組むことになった（図1参照）。



図1 魅力的な移転先整備事業の事業イメージ

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、都営上沼田アパート（現江北四丁目アパート）跡地（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、事業を実施している（図2参照）。

本稿では、「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）」（以下「本事業」という。）の概要及び現時点までの進捗状況について説明する。



図2 江北地区及び移転対象地域

2 本事業の概要

2-1 西新井駅西口一帯地域の概要

西新井駅西口一帯地域は、戸建て住宅、店舗・作業所併用住宅、商業施設、工場等が混在する地域であり、地域の南西部では農地等のオープンスペースが多く見られるが、日暮里・舎人ライナーの開業や補助136号線の整備とともに開発が進んでいる。

関原一丁目や関原三丁目等では木造住宅密集地域整備事業により、道路や公園の整備が進むとともに、防災街区整備事業を実施したことで市街地の不燃化が進んだものの、整備地域全体では、依然として老朽木造建築物や狭あい道路が多く、防災性の向上や住環境の整備が課題となっている。

そこで、補助136号線沿道では、街路事業の施行に併せて都市防災不燃化促進事業を実施し、延焼遮断帯の早期形成を図るほか、扇一丁目周辺では地区計画を活用し、建替えに併せて道路を拡幅するなど、地域の特徴に合わせて様々な事業手法を活用しながら、防災生活道路の整備及び老朽木造建築物の除却や建替え等を促進し、防災性の向上を図っている（図3参照）。

こうした事業実施に伴い住宅に困窮する従前居住者向けの住宅を、近隣の都有地である江北地区に整備し、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密地域の改善を加速させることが、本事業の目的である。

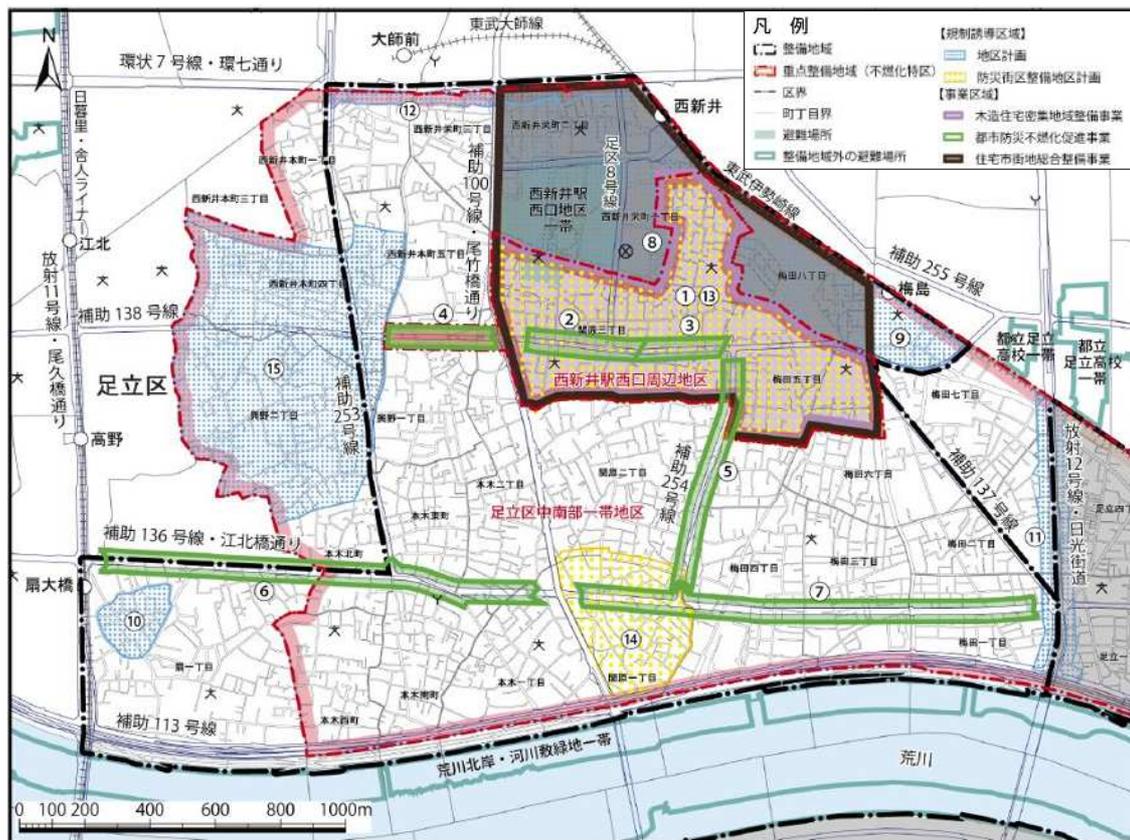


図3 西新井駅西口一帯地域整備計画図（市街地の不燃化）
 （東京都都市整備局「防災都市づくり推進計画」（令和3年3月））

2-2 江北地区の立地

江北地区は、平成19年度から実施されている都営上沼田アパートの建替え事業により創出され、住宅政策本部から所管換えを受けた土地である。日暮里・舎人ライナーの江北駅から西に約600m、徒歩約10分の場所に位置し、敷地南東側には、緑豊かな江北平成公園が存在する（図4参照）。

近隣では、東京女子医科大学足立医療センターの移転や、江北小学校・高野小学校の統合校の建設など、複数の大規模用地における事業が計画されていることから、足立区は、平成30年11月に江北エリアデザイン計画を策定した。当該計画では、健康をテーマとして、病気予防、体力づくり、安心、にぎわいという四つの視点からまちづくりを進めることとしており、東京女子医科大学東医療センターや統合校が接するおしべ通りを「憩い・くつろぎ軸」、上空を日暮里・舎人ライナーが走行し、高野小学校跡地も接する尾久橋通りを「にぎわい軸」として位置付けている（図5参照）。

また、江北地区が存する江北三丁目及び四丁目には、江北三・四丁目地区地区計画が定められている。地区計画の目標として、土地利用転換に合わせた地域の活性化のほか、地区内の積極的な緑化や江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ緑のネットワークの形成なども掲げられており、緑もまちづくりの重要なテーマとなっている。



図4 江北地区の立地



図5 江北エリアの整備方針

(足立区エリアデザイン推進本部「江北エリアデザイン計画」(平成30年11月)に一部加筆)

2-3 江北地区における取組

2-1や2-2で述べた周辺状況を踏まえて、江北地区では、以下の三つの取組を実施することなどを条件として、民間事業者を公募した。

- (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
 - ① 移転したいと思えるような魅力ある住環境を整備
 - ② 近所付き合いなどの既存コミュニティの維持に配慮
 - 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
- (2) 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) 木密地域からの移転を促進する取組

その結果、「Team コトモノづくり」（構成員：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及び株式会社ハウスメイトパートナーズ）が表1に示す基本方針とコンセプトを基に、本事業を進めることになった。

建物は、木造3階建てで、住戸16戸（内事業用住戸が5戸）及びテナントで構成される。住宅は、単身、二人、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住戸プランが計画されている。デザインは、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に配慮した取組となっている。

また、シンボルツリー、セミパブリックな路地空間、緑の外構デザインの花壇、軒下スペースやベンチが配置され、そこで人が出会い、会話を生む、気かけあう関係や交流、つながりを生むことが意図されている（図6参照）。

表1 本事業の基本方針及びコンセプト

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』	
コンセプト	<ol style="list-style-type: none"> 1 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 2 コミュニティや多世代交流を育む空間の提供 3 賑わいを創出するテナントの誘致 4 コミュニティを紡ぐ仕掛けの提案



図6 江北地区の整備イメージ

3 本事業の進捗

3-1 事業の検討

本事業の具体的な検討は、平成 29 年度から開始された。江北地区を取り巻く現況や諸条件を整理したところ、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く、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や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ことがわかった。

それらの状況を踏まえて、実効性のある事業スキームを構築するには、移転先を整備する民間事業者と移転を希望する木密地域居住者の意向を聞くことが重要となる。そこで、平成 30 年 6 月に、民間事業者に対するマーケット・サウンディング調査、同年 10 月に木密地域居住者に対するアンケート調査を実施した。

マーケット・サウンディング調査では、木密地域の権利者が移り住みたいと思う事業内容や民間事業者が参入しやすい仕組み、移転希望者の掘り起しや移転支援の方法などについて、ハウスメーカー、デベロッパー、設計事務所、NPO など計 14 団体と対話を実施した。主な提案としては、「コミュニティの形成を促進するため、路地や中庭など共用空間の充実が必要」、「移転のしやすさ、事業の成立性から、賃貸形式の住宅が望ましい」、「本事業への参入に当たっては、空室リスクへの対応が必要であり、行政の支援などを期待」といったものがあつた。

アンケート調査では、移転対象地域内の約 3000 戸に対して、本事業への関心の有無、事業方式、移転を検討する際に重視する点などを尋ねた。回答者のうち、約 4 割の方が本事業への関心を示し、住替えの検討に当たっては、家賃や間取り、設備を重視するという意見が多かった。

3-2 事業実施方針及び事業者募集要項等の公表

マーケット・サウンディング調査やアンケート調査の結果を踏まえて、平成 30 年 11 月に事業実施方針を公表し、民間事業者に対し、本事業の情報を早期に提供するとともに、意見等を受け付けた。結果、事業実施方針に対する意見等はなく、平成 31 年 3 月には事業者募集要項等を公表し、事業者を公募した。

しかし、期日までに事業者からの応募がなく、公募条件を再検討することになった。応募がなかった原因を把握するため、民間事業者にヒアリングを行ったところ、企業の利益率の確保と長期にわたる経営リスクの見通しが課題になっていることが明らかになった。

また、平成 30 年 10 月に実施したアンケート調査において事業に関心があった回答者のうち、情報提供を希望された方に対して追加調査を実施し、事業への具体的な関心や、移転したいと思える住戸条件などを尋ねた。回答者のうち、約 4 割の方が本事業への強い関心を示し、住戸条件としては、一～二人暮らしの場合、広さは 35 ㎡以上で、希望家賃は 4～5 万円、三～四人暮らしの場合、広さは 55 ㎡以上で、希望家賃は 6～8 万円という意見が多かった。これらの調査結果を基に、事業の自由度を上げ、事業者の参画を促すため、市場の実情に合わせた借地料、事業リスクを分散、低減させる手法等の検討を行った。

審査委員会における有識者からの意見なども踏まえて検討した結果、貸付料基準月額の見直し、事業用住戸数の変更などを行い、令和 2 年 6 月、改めて事業者募集要項等を公表し、事業者を再公募した（表 2 参照）。

表2 事業者募集の概要

提案に関する条件	
立地条件	所在地：足立区江北四丁目18番 面積：776.99㎡ 用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定建蔽率、指定容積率：60%、200% 日影規制：3－2時間（測定高さ4.0m） 高度地区、防火地域：第2種高度地区、準防火地域
事業期間	50年間に建設及び除却の期間を加算した期間 （令和3年度に着工、令和4年度にしゅん工及び入居開始）
貸付条件	定期借地権設定契約の締結（貸付料の基準月額：118,000円）
移転対象者	移転対象地域に居住し、下記のいずれかに該当する方 1 防災都市づくり推進計画に基づき都若しくは区が実施する道路や公園の整備に伴い移転を要する方 2 防災都市づくり推進計画に基づき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 3 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居住する者のうち、経済的理由などにより移転先の確保が困難な方 4 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居住する者のうち、接道状況などにより現地での建替えが困難な方
事業用住戸	事業用住戸数は5戸以上とし、住戸タイプ及び家賃等※は以下のとおり 一人世帯向け …専用床面積25㎡以上、6.5万円／月程度 二人世帯向け …専用床面積30㎡以上、7.5万円／月程度 三～四人世帯向け…専用床面積50㎡以上、10万円／月程度 （※家賃対策補助制度あり）
選定に関する条件	
選定方式	公募型プロポーザル方式
審査方法	外部委員で構成する審査委員会により、提案内容や貸付料などを総合的に審査し、事業予定者を決定
主な参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50年間安定した事業遂行能力を有する単独の法人又は法人グループ ・ 建物等の設計・工事監理業務を行う者は、一級建築士事務所の登録及び過去10年間で同規模建物の実績があること。 ・ 建物等の建設業務を行う者は、建築一式工事につき特定建設業の許可を受け、過去10年間で同規模建物の実績があること。 ・ 不動産賃貸業及び不動産管理業の営業年数が10年以上であること又はこれと同等以上の能力を有すること。

3-3 事業予定者の決定及び基本協定の締結

公募の結果、1グループから提案書が提出され、外部有識者（まちづくり、コミュニティ、不動産、金融・財務、法律の専門家）計7名で構成される審査委員会が、提案内容を審査した。応募者ヒアリングを含む計4回の審査委員会を開催し、参加資格要件・基本的事項の適格審査、提案内容・貸付料の審査などを行った。

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、審査委員会は「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、令和2年12月、東京都は同グループを事業予定者として決定し、公表した。

なお、審査委員会は、提案内容について、災害に強い都市づくりを深く理解し、木密地域の改善に精力的に取り組む姿勢や木構造による温かな外観に路地空間を計画し、コミュニティを創出する設計を評価している。

令和3年3月には、事業予定者と基本協定を締結し、本事業における基本的合意事項について定めるとともに、事業者の役割、定期借地権設定契約の締結、事業用住宅及び関連施設の設計や建設、運営、維持管理等の条件等を定めた。

3-4 地元説明及び定期借地権設定契約に向けた設計等協議

基本協定の締結を皮切りに、事業者において事業用住宅及び関連施設の設計が開始された。それに合わせて、令和3年4月には、本事業の実施に向けて関係者間の円滑な連携を図るため、足立区と事業者が参加する情報連絡会を設置し、定期的に情報共有及び意見交換を行うこととした。令和3年度は既に2回開催しており、事業の進捗状況や今後の入居者募集方法、周知方法などを議題として、話し合いを進めている。

また、同年6月に開催された江北地区まちづくり連絡会に事業者とともに出席するなど、地元の方に本事業の内容を説明する機会を設けた。地元の方からは、にぎわいや憩いの場の創出などの要望があった。

地元の要望も踏まえつつ、歩行者のためのゆとりある空間を創出するため、新たに敷地外周に歩道状空気を設けるなど、提案内容に磨きをかけており、令和4年3月の着工に向け、鋭意、実施設計が進められている。

なお、本事業は、国土交通省が実施する、住宅・建築物の木造化に係るリーディングプロジェクトを支援するサステナブル建築物等先導事業（木造先導型）の令和3年度（第2期）プロジェクトに採択され、構造・防火及び生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と脱炭素社会の実現に貢献する役割を担うこととなった。

表3 本事業に関する年表

事業の検討	
平成29年度	現況把握及び事業手法の検討
平成30年6月	マーケット・サウンディング調査の実施について公表 事前説明会及び現地見学会の実施
〃 10月	木密地域居住者に対するアンケート調査の実施
事業実施方針及び事業者募集要項等の公表	
平成30年11月	マーケット・サウンディング調査結果の概要の公表 事業実施方針の公表
〃 12月	事業実施方針説明会の実施 事業実施方針に関する意見書・質問書への回答の公表
平成31年3月	事業者募集要項等の公表
令和元年5月	事業者募集要項等に関する質問回答書の公表
〃 6月	対話の実施及び対話に基づく周知事項の公表
〃 9月	事業者募集締め切り⇒応募なし ⇒公募条件の再検討
〃 12月	木密地域居住者に対する追加アンケート調査の実施
令和2年6月	事業者募集要項等の再公表
〃 7月	事業者募集要項等に関する質問回答書の公表
〃 8月	対話の実施及び対話に基づく周知事項の公表
〃 9月	事業者募集締め切り⇒応募あり
事業予定者の決定及び基本協定の締結	
令和2年9～11月	審査委員会による審査
〃 12月	事業予定者の公表
令和3年3月	基本協定の締結
地元説明及び定期借地権設定契約に向けた設計等協議	
令和3年4月～	基本設計及び実施設計
〃 6月	江北地区まちづくり連絡会で地元説明
〃 11月	サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）に採択
工事及び入居者募集（予定）	
令和4年2月	定期借地権設定契約の締結
〃 3月	建築工事の着工
〃 夏頃	入居者募集開始
令和5年2月	しゅん工
〃 3月	住宅への入居開始

4 おわりに

「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」は、土地所有者である東京都と事業実施主体である事業者、そして地元住民とともにまちづくりを進め、防災性向上に取り組む地元区、3者の密接な連携なしには成り立たない事業である。

本事業については、令和5年3月に入居開始が控えており、今後、より多くの移転対象者が本事業に興味を抱き、早い段階から移転を検討できるように、入居者募集方法や周知方法などを、足立区や事業者と綿密に調整していく必要がある。

また、地域コミュニティの形成に向け、拠点となる1階のテナントや隣接する路地空間などを活用し、入居者だけではなく、周辺住民も参加できるイベントの実施など、地域に開かれた仕掛けづくりが重要となる。

本事業は、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」の第1弾であることから、今後、他地区での事業展開も視野に入れ、モデルケースとなるよう、今後とも足立区や事業者とより良い協力体制を築きながら、事業を推進していく。