

区建設型区民住宅の売却に係る進捗状況について

1 経緯

区建設型区民住宅3棟（シティハイム墨田・シティハイム立花・シティハイム押上）については、民間事業者への有償譲渡の考え方を令和元年度6月議会に報告し、これを受けて、令和元年度2月議会で「墨田区民住宅条例を廃止する条例」が議決されたところである（令和2年3月30日公布）。

令和2年度では、継続居住者の居住条件や併設施設（立花四丁目集会所・押上保育園）の取扱い等の売却条件を検討し、本年度は、その売却条件に基づき、順次売却の手続を行っている。

シティハイム墨田及びシティハイム立花（立花四丁目集会所併設）については、それぞれ一般競争入札による売却を実施し、6月に入開札を行い、7月に落札事業者と仮契約を締結したところである。

2 シティハイム押上（押上保育園併設）に係る進捗状況について

売却条件の検討状況

同施設は、所在地が墨田区都市計画マスタープランにおける主要推進プロジェクトである押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区の地区内にあり、さらに東武伊勢崎線（とうきょうスカイツリー駅付近）連続立体交差事業（以下「連続立体交差事業」という。）が施行されている北側の機能再生ゾーン内に位置していることから、売却先の事業者には、地域のまちづくりの取組を視野に入れた上で、その進展に資することを求めることができるように売却のための条件を検討してきたところである。

押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区まちづくりの進捗状況

同地区の機能再生ゾーンのまちづくりについては、これまで、まちづくり分科会等で地域住民と検討・意見交換を重ねるほか、鉄道事業者等とも勉強会を実施してきたところである。

また、この地域の一部の範囲では、令和3年8月に民間主導の市街地再開発準備組合が設立されており、令和4年度には、まちづくり検討会において地域住民が考える具体的なまちの将来イメージが検討され、「まちづくり住民案」が区に提出される予定であり、区では、これに基づいて地区計画等でまちづくりを誘導していくこととしている。

東武鉄道株式会社からの要請

ア 要請内容

このような状況において、本地区で連続立体交差事業を区や都と連携して実施

している東武鉄道株式会社から、本件について次のとおり要請があった。

- (ア) 押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区のまちづくりについては、連続立体交差事業の完了を見据え、さらに区との協働による将来のまちづくりの実現に向け、シティハイム押上の土地・建物を取得したく、これを要請する。
- (イ) その取得方法としては、東武鉄道株式会社が所有し、区が借地しているすみだ生涯学習センターの土地と交換したく、これを要請する。

イ 要請に対する評価

この要請については、区にとっても次のメリットがある。

(ア) まちづくり事業への長期的な協力

シティハイム押上（押上保育園併設）の売却について、一般競争入札の方法に基づく場合、まちづくり事業に関連した投機等の目的による事業者が入札に参加し、落札する可能性がある。本地域のまちづくりの推進のためには、投機等の目的による事業者ではなく、地域のまちづくりに協力し、実績のある事業者が本件土地及び建物を取得することが望ましい。東武鉄道株式会社は、押上地域に本社を置き、長年にわたり、地域貢献する企業であり、区とは東武鉄道沿線まちづくりに関する包括連携協定を締結している。そのため、地域のまちづくりの進展に資するものであるとともに、継続居住者や押上保育園を利用する保護者等にも安心感を与えることになる。

(イ) すみだ生涯学習センターの土地の取得

現在、この土地の大部分を東武鉄道株式会社から借地し、経常的に多額の地代の負担が発生しており、建物の増改築時や賃貸借契約の更新時等に承諾料や更新料等の負担が発生することとなっている。これらの財政負担が将来発生しなくなることは、財政上有益である。

今後の方向性

以上のことから、本要請について東武鉄道株式会社との間で、適正に鑑定評価を実施した上で、財産の交換のための条件、継続居住者の居住条件、押上保育園の取扱い等について交渉し、手続を進めていくこととする。

なお、この財産の交換は、地方自治法第96条第1項第6号に規定する議決事件であり、区議会の議決を要するものであり、本年11月議会に上程予定である。