

千住大川端地区における住宅等の整備に関する協定

東京製鐵株式会社（以下「甲」という。）、岡田商事株式会社（以下「乙」という。）、東武鉄道株式会社（以下「丙」という。）、旭化成不動産レジデンス株式会社（以下「丁」という。）、三井不動産レジデンシャル株式会社（以下「戊」という。）及び足立区（以下「己」という。）は、千住大川端地区住宅市街地総合整備事業整備計画（平成6年3月大臣承認。以下「整備計画」という。）及び千住大川端地区再開発等促進区を定める地区計画（平成6年4月12日東京都告示第469号。以下「当該地区計画」という。）に基づき行う予定の住宅等の整備事業（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり、協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、「千住大川端地区 地区まちづくり計画」（令和6年3月足立区策定）に基づき、甲、乙、丙、丁及び戊が作成した当該地区計画（B-1, B-2, B-3, C-1, C-2 地区）の企画提案書に対して、己が同意し、東京都に進達するにあたり、当該都市計画決定後に実施する本事業に関し、甲、乙、丙、丁及び戊が遵守すべき内容について確認することを目的とする。

（相互協力）

第2条 甲、乙、丙、丁、戊及び己は、甲及び丙については本事業の地権者として、乙については本事業の地権者及びB-2地区にて本事業の住宅等を供給する開発事業予定者として、丁についてはC-1地区にて本事業の住宅等を供給する開発事業予定者として、戊についてはC-2地区にて本事業の住宅等を供給する開発事業予定者として、己については本事業に対し指導、助言する行政機関として、それぞれ適切な役割分担のもと、別図に示す開発地区（以下「対象地区」という。）において、地区拠点としてふさわしい市街地形成に向け、互いに本事業の推進に協力するものとする。

（対象地区の範囲）

第3条 対象地区の範囲及び区分は、別図のとおりとする。

（用語の定義）

第4条 本協定において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1） 開発地区：対象地区をいう。
- （2） 住宅等：住宅、生活利便施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設等をいう。
- （3） 子育て支援施設：保育園、学童保育室等をいう。
- （4） 避難場所：災害時又は水害時に地区外から避難者を受け入れる施設

- (5) 開発事業予定者：対象地区において甲、乙及び丙の所有地を取得もしくは、借地する等して、住宅等の整備を行う予定の者（自ら整備する予定の者を含む。）をいう。
- (6) 開発推進連絡会：平成17年1月26日に設置した千住大川端地区（A工区）開発推進連絡会（千住大川端地区（A工区）開発推進連絡会会則）をいう。
- (7) 第1期開発：別図青枠に示す令和7年から令和11年までに住宅等の整備が予定される開発をいう。
- (8) 第2期開発：別図赤枠に示す令和11年から令和15年までに住宅等の整備が予定される開発をいう。
- (9) 事業完了：第2期開発における全ての住宅等において、管理組合が設立され、かつ最初の引渡しがあった時をいう。
- (10) エンドユーザー：各対象建物において、将来、区分所有者となる者をいう。

（子育て支援施設に関すること）

第5条 甲、乙、丙及び戊は、当該地区計画の都市計画決定後に、己の要請に基づき、本事業に伴う児童数増加に対する対応として、以下の子育て支援施設を対象区域内に甲、乙、丙及び戊の責任において設置及び運営事業者を確保するなどしてこれを存続させるものとする。

開発時期	対象建物	設置時期（予定）	設置する施設	面積
第1期開発	C－2地区	令和10年度末	保育園	270㎡以上
	B－2地区	令和10年度末	学童保育室	140㎡以上
	B－2地区	令和10年度末	保育園	500㎡以上
第2期開発	B－3地区	令和15年度末	学童保育室	300㎡以上
	B－3地区	令和15年度末	保育園	200㎡以上

2 前項の定めに関わらず、第2期開発で設置する子育て支援施設の設置内容については、第1期開発における未就学児童の発生状況に応じて、第2期開発の設計完了までに開発推進連絡会において設置内容について変更協議を行うものとし、甲、乙、丙、丁及び戊は、己の変更要望に対して柔軟に協力するものとする。

3 甲、乙、丙、丁及び戊は、住宅等の販売状況や入居予定者の世帯構成について、己に定期的に情報提供を行い、本事業に起因する児童発生状況等について己が把握できるように協力するものとする。

4 本事業に起因して己の予想を大きく上回る児童数が発生し、対象地区の学区内の小中学校の教室及び対象地区内に整備した子育て支援施設の定員が大きく不足する事態が予想される場合は、開発推進連絡会にて対応を協議し、住宅供給時期の調整を行う等、教育行政が円滑に執行されるよう、甲、乙、丙、丁、戊及び己がそれぞれ協力するものとする。

5 甲、乙、丙及び戊は、第1項の規定により整備する子育て支援施設をエンドユーザー

を含む第三者へ譲渡する場合には、第 13 条に定める有効期間満了後も子育て支援施設の設置及び存続されるよう措置を講じるものとする。

6 将来、己が本条第 1 項により設置された子育て支援施設が不要と判断した場合においては、甲、乙、丙及び戊は、己の書面による承諾を得たうえで、当該子育て支援施設について、他の用途への転用ができるものとする。

(災害時の一時避難場所及び水害時の垂直避難場所の整備について)

第 6 条 甲、乙、丙、丁及び戊は、対象地区内の住宅等の整備に併せて、次のとおり、災害時又は水害時に地区外から避難者を受け入れる避難場所機能を持つ施設の整備を行うものとし、当該施設の整備完了までに、己と災害協定を別途締結するものとする。この場合において、各対象建物に管理組合が設置されたときは、甲、乙、丙、丁及び戊は、当該管理組合に当該災害協定を承継させるものとする。

開発時期	対象建物	整備時期（予定）	面積
第 1 期開発	C－1 地区	令和 10 年度末	6 0 m ² 以上
	C－2 地区	令和 10 年度末	8 0 m ² 以上
	B－2 地区	令和 10 年度末	1 5 0 m ² 以上
	B－3 地区	令和 10 年度末	3 5 0 m ² 以上
第 2 期開発	B－1 地区	令和 15 年度末	1 0 0 m ² 以上
	B－3 地区	令和 15 年度末	1 0 0 m ² 以上

(開発に伴う交通負荷への対応について)

第 7 条 甲、乙、丙、丁、戊及び己は、現時点において本事業に係る人口増加に伴い、近接する鉄道駅及び周辺道路等に対して改善を要する交通負荷が掛かる可能性が低いことを確認する。

2 今後、己が中心となって行う鉄道駅周辺におけるまちづくり検討に際して、甲、乙、丙、丁及び戊は、己に協力するとともに、本事業が進捗するうえで鉄道駅及び周辺道路等に対して本事業を起因として改善を要する交通負荷が確認された場合は、開発推進連絡会にてその対応を協議し、鉄道駅及び周辺道路の円滑な交通流動の確保並びに安全確保に資する措置が必要となったときは、その措置を講ずるものとする。

(駅周辺の交通環境改善に関すること)

第 8 条 甲、乙、丙、丁及び戊は、本事業に伴う駅周辺の利用者増加を考慮し、将来的な交通環境改善のため、開発時期に合わせた取組みとして、次の整備内容の検討を行うものとする。この場合において、己はその検討に協力するものとする。

整備時期（予定）	整備内容
令和 1 0 年度末	① シェアモビリティポートの設置

	② 開発地内停車場整備
	③ 駅周辺道路への点字ブロック敷設
令和15年度末	④ シェアモビリティポートの設置

(事業の進行管理等について)

第9条 甲、乙、丙、丁及び戊は、己が招集する開発推進連絡会に出席し、本事業の進行管理及び本事業推進において今後発生する課題（京成関屋駅及び牛田駅周辺のまちづくりに関するものを含む。）、解決策等についての検討を行うものとする。

(自治会等)

第10条 甲、乙、丙、丁、及び戊は、地域コミュニティの推進のために、エンドユーザーが自治会の新設または既設の団体へ加入するように努める。

(権利義務の承継等)

第11条 甲、乙及び丙は、その所有地を第三者に譲渡し、又は賃貸する場合には、本協定上の地位及び本協定に基づく権利及び義務を当該第三者に承継させなければならない。

(2) 前号に定める当該第三者がB-1地区、B-2地区及びB-3地区の物件をエンドユーザーに分譲する場合は、エンドユーザーに対して、前号の権利義務の承継は不要とするが、本協定の有効期限までは当該第三者が引き続き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を負うものとする。

2 丁は乙の所有地を、戊は甲の所有地を、それぞれ取得し、又は借地した後に、別の開発事業者に譲渡し、又は賃貸する場合には、本協定上の地位及び本協定に基づく権利及び義務を当該第三者に承継させなければならない。

(2) 前号に定める当該第三者がC-1地区及びC-2地区の物件をエンドユーザーに分譲する場合は、エンドユーザーに対して、前号の権利義務の承継は不要とするが、本協定の有効期限までは当該第三者が引き続き、本協定上の地位及び本協定に基づく権利及び義務を負うものとする。

3 甲、乙、丙、丁及び戊は、第1項及び第2項の譲渡又は賃貸を行うときは、速やかに己に書面にて通知するものとする。

(協定の効力)

第12条 本協定は、丁がC-1地区にて、乙の所有地を取得又は借地をせず、住宅等の整備を行わなくなったことをもって、丁に関する定め効力を失い、戊がC-2地区にて、甲の所有地を取得又は借地をせず、住宅等の整備を行わなくなったことをもって、戊に関する定め効力を失う。

(協定の有効期限)

第13条 本協定の有効期限は、第1期開発の開発事業予定者は事業完了した時から1年を、第2期開発の開発事業予定者は事業完了した時から3年を経過した日までとし、それ以降、必要と認められる場合は、対象者の変更も含めて新たな協定を締結するものとする。

(その他)

第14条 本協定に関し、疑義が生じたとき又は定めのない事項については、甲、乙、丙、丁、戊及び己が、協議のうえ、解決するものとする。

以上、協定締結の証として本書6通を作成し、各々記名押印のうえ、各1通を保有する。

2025年1月16日

甲	住所	東京都千代田区霞が関三丁目7番1号 霞が関東急ビル	
	氏名	東京製鐵株式会社 取締役社長 奈良 暢明	印
乙	住所	東京都墨田区両国一丁目11番5号	
	氏名	岡田商事株式会社 常務取締役 岡田 治弘	印
丙	住所	東京都墨田区押上一丁目1番2号	
	氏名	東武鉄道株式会社 生活サービス創造本部 沿線価値創造統括部 用地開発・分譲事業担当 部長 尾形 浩	印
丁	住所	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地	
	氏名	旭化成不動産レジデンス株式会社 開発営業本部長 中村 裕	印
戊	住所	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号	
	氏名	三井不動産レジデンシャル株式会社 都市開発二部長 木内 淳一	印
己	住所	東京都足立区中央本町一丁目17番1号	
	氏名	足立区長 近藤 弥生	印

千住大川端地区 対象地区の範囲及び区分

京成関屋駅

