

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)

事業実施方針

平成30年11月

東京都都市整備局

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）
事業実施方針

<目次>

第1 事業の内容	1
1 事業の名称	1
2 事業用地	1
3 事業の目的	1
4 事業の概要	1
5 整備する施設の種類の等	2
6 事業の進め方	3
第2 事業実施条件	4
1 立地条件	4
2 事業計画に関する条件	4
3 事業者の業務範囲	4
4 契約に関する条件	5
第3 事業予定者の募集及び選定	6
1 基本的な考え方	6
2 公募スケジュール	6
3 応募者の資格要件	6
4 提案審査に関する事項	8
5 審査結果の公表	8
6 著作権について	8
第4 意見及び質問の受付等	9
1 説明会の開催	9
2 意見書・質問書の受付	9
3 意見書・質問書に対する回答等	9
4 資料の配布	10
5 連絡先	10
別紙 1	11
別紙 2	12
別添資料 1	13
別添資料 2	14

【はじめに】

本実施方針の目的

- ・ 民間事業者に対し、事業の情報を早期に提供すること
- ・ 事業者募集に先立ち、実施方針に対する民間事業者の意見等を把握すること

第 1 事業の内容

1 事業の名称

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）

2 事業用地

- (1) 所在 住居表示：足立区江北四丁目 18 番（別添資料 2 参照）
地 番：足立区江北四丁目 894 番
- (2) 面積 : 776.99 m²（別添資料 2 参照）

3 事業の目的

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（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、近隣の所有地を活用し、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」（以下「本事業」という。）に取り組むこととした。

以上により、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、上記 2 に示す所有地（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て、本事業を実施する。

4 事業の概要

(1) 主な事業内容

事業者は、所有地を活用し、主に以下の内容の事業を実施するものとする。

- 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

- ② ①で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 移転元の土地等の買取りなど、木密地域からの移転を促進し、市街地の不燃化を加速する取組

(2) 移転対象者

別添資料1に示す地域にお住まいの方々のうち、防災都市づくり推進計画に基づき東京都または足立区が実施する道路や公園の整備及び老朽木造住宅の除却や建替えなどの事業に伴い移転を要する方、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お住まいの方のうち経済的理由などにより移転先の確保が困難な方及び接道状況などにより現地での建替えが困難な方。

5 整備する施設の種類等

以下に示す機能により構成される施設を整備することを予定している。詳細は募集要項等に示す。

(1) 導入が必須となる機能

継続的に移転対象者の移転先となる賃貸形式の集合住宅

【住宅の整備にあたり考慮しなければならない事項】

- ① 移転対象者が移転したいと思えるような魅力ある住環境にすること
(例：豊かな緑、周辺環境や景観に配慮した計画、防災機能の確保、省エネルギーへの配慮など)
- ② 近所付き合いなどの既存コミュニティの維持に配慮すること
- ③ 移転先での新たなコミュニティの形成（多世代交流等）に配慮すること
- ④ 事業の期間中、上記機能を維持し続けるよう、適切な管理・運営を行うこと

(2) 導入が望ましい機能

【第1.3】に示す事業の目的の実現に向け、(1)に加え、地域の活性化につながる機能や木密地域からの一層の移転促進により市街地の不燃化につながる機能について、事業者の創意工夫による積極的な導入を期待する。

- 例)
- ・地域交流スペース
 - ・高齢者向け生活支援施設またはサービス
 - ・移転者の荷物を収用するトランクルーム
 - ・周辺地域での不燃化建替えの参考事例となるモデル住宅 など

6 事業の進め方

当該事業効果の早期発現を考慮し、次の工程を目途に事業予定者を募集・選定し、事業を進める予定である。

平成 30 年度（予定）	<ul style="list-style-type: none">➤ 事業実施方針の公表➤ 募集要項等の公表
平成 31 年度（予定）	<ul style="list-style-type: none">➤ 事業予定者の決定➤ 基本協定締結➤ 契約締結➤ 工事の着工
平成 32 年度（予定）	<ul style="list-style-type: none">➤ 工事のしゅん工➤ 移転者の入居開始
以降	<ul style="list-style-type: none">➤ 木造住宅密集地域の改善が促進<ul style="list-style-type: none">・ 道路、公園の整備・ 老朽木造住宅の除却、建替え・ 移転元の土地を種地とした民間開発等

第2 事業実施条件

現在、次に掲げる条件を予定しており、詳細は募集要項等に示す。

1 立地条件

- (1) 所在地：東京都足立区江北四丁目18番（別添資料2参照）
- (2) 活用都有地面積：776.99 m²
- (3) 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- (4) 指定建ぺい率/指定容積率：60%/200%
- (5) 日影規制：3－2時間（測定高さ4.0m）
- (6) 高度地区：第二種高度地区
- (7) 地区計画：江北三・四丁目地区地区計画

2 事業計画に関する条件

- (1) 【第1.3】、【第1.4】及び【第1.5】を踏まえた提案内容とする。
- (2) 防災都市づくり推進計画に基づき東京都又は足立区が施行する事業と協力する。
- (3) 東京都は、事業用地を定期借地により提供する。
- (4) 事業者は整備した住宅の一部に【第1.4(2)】移転対象者以外を入居させることができる。【第1.4(2)】移転対象者の移転先として提供する住宅の最低限必要な戸数等は募集要項に示す。
- (5) 家賃の設定にあたっては、移転者の従前の家賃等に比べて過度な負担とならないよう配慮する。詳細については、募集要項に示す。

3 事業者の業務範囲

(1) 事業者の業務内容

事業者は、防災都市づくり推進計画に基づき東京都又は足立区が施行する事業に関する情報提供などの支援のもと、以下の業務を実施する。

- ① 事業者は、自己の提案に基づき事業用地の事前調査、企画、設計、建設及び関連業務を行う。
- ② 事業者は、別途募集要項等に定める期間内に着工、竣工する。
- ③ 事業者は、建設した住宅の全部または一部の住戸を、【第1.4(2)】移転対象者の移転先として予め位置づけ、移転者と賃貸借契約を締結して入居させる。詳細については、募集要項に示す。
- ④ 事業者は、東京都と協議の上、入居者の募集を行う。

- ⑤ 事業者は、賃貸住宅の維持管理業務、修繕業務及び運営業務を行う。
 - ⑥ ③で位置付けた住戸に空きが生じた場合、【第1.4(2)】移転対象者の入居希望を確認し、一定期間希望がない場合は当該対象者以外の入居者を募ることができる。期間については、募集要項に示す。
 - ⑦ 事業者は、【第1.4(2)】移転対象者の移転を支援するため、入居希望者に対し、希望に応じて移転元の土地等の買取りまたは第三者への売却に向けて売却先の斡旋や手続き等の支援を行う。
 - ⑧ 事業者は、定期借地期間終了後に土地を一括して更地で返還する。
- (2) 事業者が負担する費用
- ① 事業用地の借地に係る諸費用
 - ② 事業用地内（地中を含む。）に管理上残置されている工作物等の撤去費用
 - ③ 事業用地内（地中を含む。）の地中障害物・廃棄物・土壌汚染その他残存物の撤去・処分等に係る費用。これらについては、該当はないと想定しているが、詳細については、募集要項で示す。
 - ④ 施設の整備及び維持管理、運営に係る費用
 - ⑤ 定期借地期間終了後の住宅の除去に係る費用

4 契約に関する条件

基本協定及び土地賃貸借契約については、以下の条件を想定している。詳細は募集要項に示す。

- (1) 事業予定者は、東京都と業務内容に関して協議を行い、この結果に基づき基本協定を締結する。
- (2) 基本協定には、施設の整備、管理、運営等に関する規定等が含まれる。
- (3) 基本協定の締結後、東京都と事業者（法人グループの場合は代表法人）で借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権設定契約を締結する。
- (4) 貸付期間は50年間に建設及び除却の期間を加算した期間とする。
- (5) 貸付料及び保証金は、東京都の決定する基準額以上とする。
- (6) 定期借地期間終了時には、同借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。
- (7) 定期借地権の譲渡及び転貸は、行えないものとする。

第3 事業予定者の募集及び選定

1 基本的な考え方

本事業への参加を希望する事業者を公募する。

事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った事業応募者を、事業予定者とする。

2 公募スケジュール

事業実施方針の公表後は、以下のスケジュールを予定している。事業予定者の募集及び選定に係る詳細のスケジュールについては、募集要項等に示す。

事業実施方針の公表	平成30年11月30日（金）
説明会の実施	平成30年12月13日（木）
意見書・質問書の受付	平成30年12月14日（金） ～ 平成30年12月19日（水）
質問書への回答書の公表	平成30年12月27日（木）
募集要項等の公表	平成31年3月頃
提案書受付、提案審査	平成31年7月頃
事業予定者の決定	平成31年9月頃

3 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

事業応募者は、事業用地を借り受け、【第1. 5】に示す施設を整備し、安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有する者とする。

(2) 応募者の構成

- ① 事業応募者は、単独の法人又は法人グループとする。
- ② 法人グループで応募する場合は、代表法人を定め、代表法人が応募することとする。
- ③ 事業応募者の構成員が、本事業についての他の事業応募者（代表法人又は代表法人以外の構成員である場合を含む。）として重複参加してはならない。

- ④ 施設の一部の運営等を他の者に委ねる場合は、自らの責任で運営主体を選定し、施設整備の内容及び条件について事前に事業者間で協議を行い、合意の上参加すること。

(3) 資格要件

事業応募者には、賃貸住宅の設計、建設、管理、運営等について、資格要件を付す予定である。詳細については、募集要項等に示す。

(4) 事業応募者の構成員の制限

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ② 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成 23 年 11 月 30 日付 23 財経総第 1666 号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- ③ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- ④ 直近 1 年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑤ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある者でないこと。
- ⑥ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和 62 年 1 月 14 日付第 61 財経庶 922 号）第 5 条 1 項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- ⑦ 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 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

(5) 参加資格要件確認の基準日

- ① 提案書等の受付時点を予定する。詳細については募集要項に示す。
- ② 提案書等受付日から基本協定締結までの期間に、事業応募者又は事業応募者の構成員が【第 3. 3 (4)】に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が法人グループの場合で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、東京都が指定する期間内に東京都の承諾を受けた場合には、この限りではない。

4 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

- ① 審査は、外部委員を含む審査委員会を設置の上、実施する。
- ② 審査委員会の構成については、募集要項等に示す。

(2) 審査方法

- ① 審査は、原則として提出書類に基づいて行い、事業全体について、価格以外の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。
- ② 審査方法の詳細については、募集要項等に示す。

(3) 審査項目

現時点では、資格要件、基本的事項、提案内容、事業の運営体制、事業収支計画など財務的な評価、事業者が都に支払う借地料等について、総合的に審査を行う予定である。詳細については募集要項等に示す。

5 審査結果の公表

審査結果については、その概要を公表する。

6 著作権について

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属するが、公表、展示、その他東京都が必要と認めるときには、協議の上、東京都はこれを無償で使用できるものとする。

第4 意見及び質問の受付等

1 説明会の開催

この「事業実施方針」の内容について、次の要領により説明会を開催する。

- (1) 日 時：平成30年12月13日（木） 14時から15時まで
- (2) 場 所：東京都庁第一本庁舎 25階 103会議室
- (3) 参加者：本事業に参加を希望する法人又は法人グループ
（1団体につき3名までとする。）
- (4) 申込方法：

参加希望者は、別紙1の様式に必要事項を記載し、電子メールにて、平成30年12月11日（火）午後5時までに【第4. 5】連絡先に送付すること。

なお、都合により申込みできなかった方の当日の参加も、若干名受け付ける予定である。

2 意見書・質問書の受付

- (1) この「事業実施方針」に対する、意見又は質問がある場合は、別紙2の様式に必要事項を記載し、(3)の提出期間内に直接【第4. 5】連絡先へ持参又は電子メール（意見書・質問書は添付ファイルとする。）により送信すること。電話での質問等の受付は行わない。

なお、質問は本事業に応募を検討している法人からのみ受け付ける。

- (2) 1件の意見又は質問に対し、1枚の様式を使用すること。

持参する場合は、意見又は質問を記載した様式のほか、その内容を記録した電子媒体（使用ソフトはマイクロソフト社のWord2010以前のバージョンとする。）も併せて提出すること。

- (3) 提出期間

平成30年12月14日（金）から12月19日（水）までとする。

持参する場合の受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時までの間とする。

3 意見書・質問書に対する回答等

- (1) 提出された質問書に対する回答書は、【第4. 5】連絡先にて平成30年12月27日（木）から平成31年1月4日（金）（平成30年12月29日～平成31年1月3日を除く。）に直接配布する。配布時間は、午前9時から午後4時までの間とし、事前連絡の上で指定した時間とする。また、準備が整い次第、都ホームページで公表する。回答に当たって企業名等は公表しない。

- (2) 意見書に関しては、意見の内容を公表する予定である。
- (3) 意見書・質問書を提出した方には、内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うことがある。

4 資料の配布

この「事業実施方針」は、東京都都市整備局ホームページで閲覧できる他、【第4.5】連絡先にて平成30年12月3日（月）から12月7日（金）まで配布する。配布時間は午前9時から午後4時までの間とし、事前連絡の上で指定した時間とする。

5 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 街路沿道整備担当：渡邊、村地

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎 11階中央

T E L：03-5320-5029（内線 31-293）

電子メールアドレス：S0000357@section.metro.tokyo.jp

事業HPアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/sokushin/itensaki.html>

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) 実施方針説明会参加申込書

平成 30 年 12 月 13 日 (木曜日) の事業実施方針説明会に参加します。

法人名	名称
参加者 (1社3名まで)	(申込窓口) 所属
	氏名 役職名
	所属
	氏名 役職名
	所属
	氏名 役職名
電話/電子メール	(申込窓口) /

※ 御記入いただいた個人情報には適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。

宛先：東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課 街路沿道整備担当：渡邊、村地

電子メールアドレス：S0000357@section.metro.tokyo.jp

* 会場や資料などの準備のため、平成 30 年 12 月 11 日 (火曜日) 午後 5 時までに御返送ください。(御都合により申込みできなかった方の当日御参加も、若干名受け付けます。)

意見書・質問書

「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）」の事業実施方針について、以下のとおり意見書・質問書を提出します。

法人名	名称	
所在地		
担当者	氏名	役職名
	所属	
	電話	ファクシミリ
	電子メール	
意見・質問項目	該当するものを○で囲んで下さい (1)意見 ・ (2)質問	タイトル
実施方針の該当箇所	(〇〇ページの第〇の〇の〇〇〇……〇〇〇)	
内容		

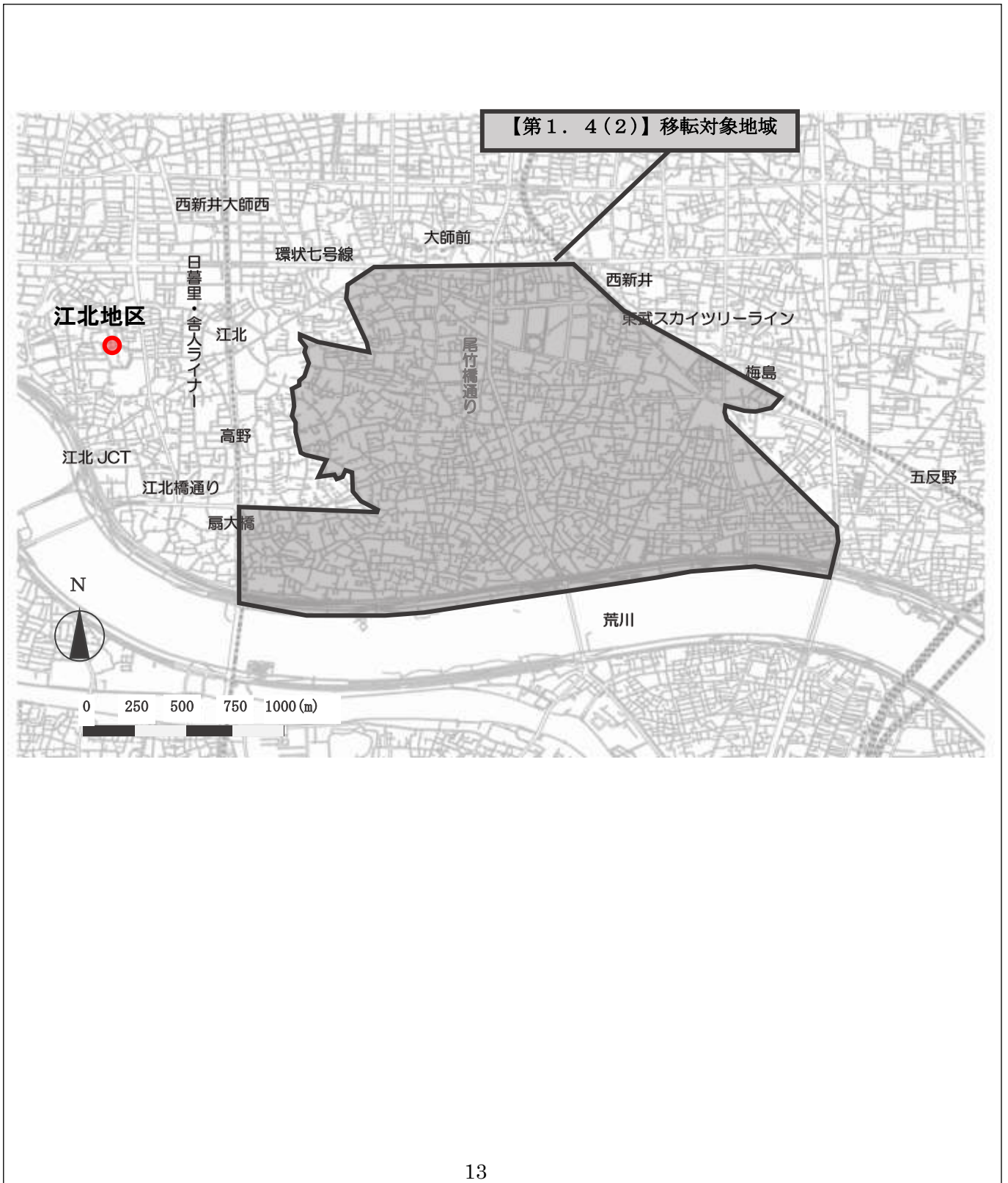
注1 意見・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

2 意見・質問は、この様式1枚につき1件とします。

3 意見・質問については、個別にはお答えしません。

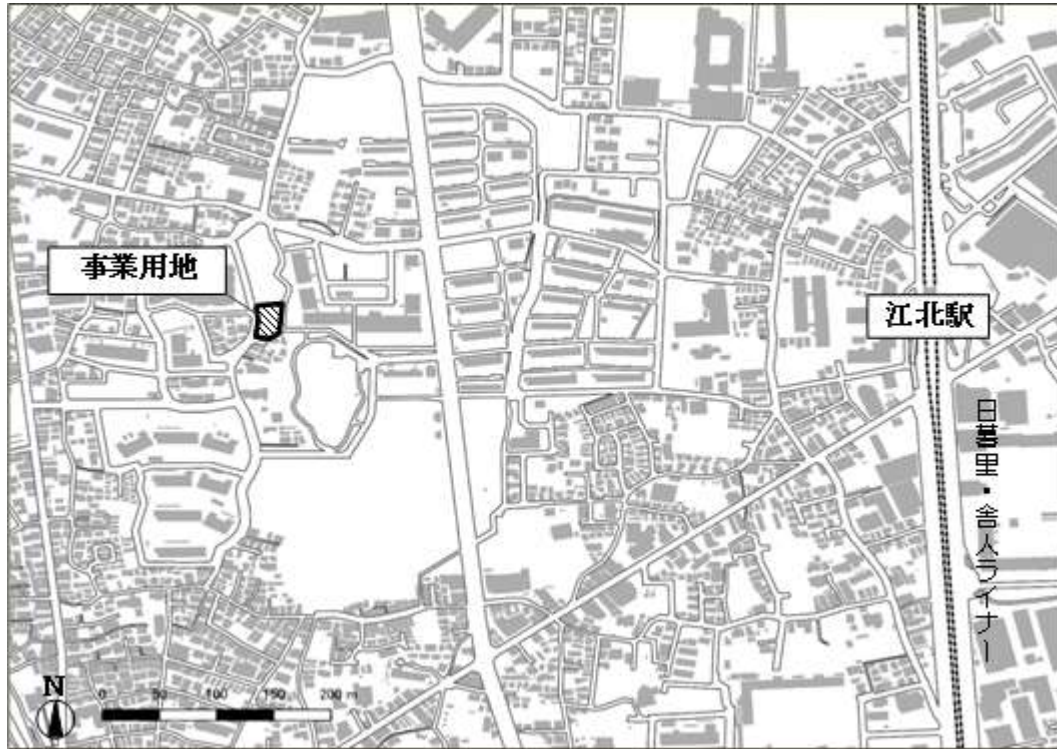
※御記入いただいた個人情報は適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。

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）移転対象地域



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）位置図

案内図



配置図

