

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)

対話に基づく周知事項

令和元年6月

令和元年8月追記

東京都都市整備局

1 補助制度について

本件事業者募集要項【添付資料15】で示している補助事業の詳細は、以下のとおり。

例えば共同施設整備では、共用の廊下、階段、備蓄倉庫、給水施設、排水施設等が対象となります。

計画の必要性が低いもの、仕様が高価なもの等は対象にならない場合があります。

また、全体の貸付住戸のうち都市再生住宅として補助を受ける住戸の面積割合での補助となります。

また、補助制度を活用した住戸については、入居者の要件が厳しくなります。

なお、補助金の交付に際しては、別途申請手続きが必要となります。

補助金は、事業者へ直接支払われます。支払いは、1年分の清算払いとなります。

※補助対象は、都の判断で決定します。

※補助制度の活用は任意です。提案の条件ではありません。

○家賃対策補助

平成12年3月24日付建設省住市発第11号・建設省住整発第24号「従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目」に定めるところによる。

<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/086/80000042/80000042.html>

○調査設計計画、共同施設整備

平成12年3月24日付建設省住備発第42号・建設省住整発第27号・建設省住防発第19号・建設省住街発第29号・建設省住市発第12号「住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目」に定めるところによる。

<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/094/80000308/80000308.html>

2 事業用住戸に空きが生じた場合について

本件事業者募集要項【第4.1(1)⑥】事業者の業務内容に示すとおり、本件事業用住戸に空きが生じ、退去から1か月以上の間、移転対象者の入居希望がない場合は、当該対象者以外の入居者を募ることができますが、事業期間にわたり移転対象者の移転先となる住戸を、一定数確保するための配慮を行うことと規定しています。なお、移転対象者以外の入居者を募る際にも【第4.1(1)④】に記載のとおり、入居者の募集方法等について都及び足立区と協議し承認を得た上で、入居者の募集を行っていただきます。

3 構成員の資格について

本事業は、50年の長期にわたる事業であるため、安定した運営による事業継続性が求められるため、本件事業者募集要項【第2.4(2)①】事業応募者の構成に示す法人グループの構成員は、法人格を有するものに限ります。なお、【提案様式01】において

事業継続性を判断するための資料を添付することとしています。また、法人グループの場合、本件事業者募集要項【第4. 2 (2) ①】土地貸付の条件において都と定期借地権設定契約を結ぶのは代表法人与規定しています。

4 コミュニティの範囲について

本件事業者募集要項【別紙2. 審査基準 7 (3) ① (イ)】提案内容の審査に記載されている「既存コミュニティ」とは、本件入居予定者の移転前のコミュニティを指します。また、本件事業者募集要項【別紙2. 審査基準 7 (3) ① (ウ)】に記載されている「新たな地域コミュニティ」は入居者間及び入居者と建設地周辺のコミュニティを指します。

5 事業用地の転貸及び賃借権の譲渡について

事業用地の転貸及び賃借権の譲渡については、本件事業者募集要項【別紙1. 契約条件書 第2. 1 (5) 基本協定書 (案) 第2章第9条3】に記載のとおり認めていませんが、事業継続に関わるなど特段の事情があり、あらかじめ書面による都の承諾を受けた時は、この限りではありません。また、譲渡先の資格要件については、本件事業者募集要項【第2. 4】事業応募の参加資格要件を満たす必要があります。

6 事業用住宅及び関連施設の譲渡について

事業用住宅及び関連施設の譲渡については、本件事業者募集要項【別紙1. 契約条件書 第2. 1 (5) 基本協定書 (案) 第2章第10条第1項】に記載のとおり認めていませんが、事業継続に関わるなど特段の事情があり、あらかじめ書面による都の承諾を受けた時は、この限りではありません。また、譲渡先の資格要件については、本件事業者募集要項【第2. 4】事業応募の参加資格要件を満たす必要があります。

7 入居契約書の書式について

移転対象地域からの入居者との賃貸借契約書について、都が様式等を特に指定する予定はございませんが、事業の趣旨に沿っているかどうか、都で確認することとします。

8 敷地形状について

本件事業者募集要項【添付資料6】に誤りがございました。訂正版をホームページに掲載しています。

9 事業用住戸以外の住戸について

事業用住戸以外の住戸については、事業者側で自由に間取りや家賃を設定して構いません。

10 事業用住戸に空きが生じた場合の、移転対象者以外の入居募集時期について（追記）

本件事業者募集要項【第4. 1（1）⑥】で示した、事業用住戸に空きが生じた場合の、本件事業者募集要項【第1. 3（2）】移転対象者以外の入居者を募ることが可能となる「退去」の日とは、「退去の意思表示があった日」を示すものと解釈します。

退去の意思表示があった日から退去予定日までの1か月以上の期間については、【第1. 3（2）】移転対象者の入居募集活動を行ってください。