

足立区江北地区における事業者募集要項等の概要

1. 事業用地（別図）

所在地：足立区江北四丁目 18 番

面積：776.99 m²

貸付料の基準月額：118,000 円

2. 移転対象者

別図に示す地域に居住し、下記のいずれかに該当する方

- ① 道路や公園の整備、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
- ② 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
- ③ 接道状況などにより現地での建替えが困難な方

3. 事業のコンセプト

木密地域に近接し大規模土地利用転換に合わせた一体的なまちづくりが進む地域に、魅力ある住環境を備えコミュニティにも配慮した一般賃貸住宅を整備し、密集市街地からの移転を促進することで、木密地域の改善を加速する。

4. 事業の内容

(1) 前回募集（平成 31 年 3 月）からの見直し点

前回募集時の事業内容から、主に以下の 3 点を見直しました。

- ① 貸付料基準月額の見直し：248,636 円⇒118,000 円（減額）
- ② 事業用住宅の戸数を変更：10 戸以上⇒5 戸以上（緩和）
- ③ 契約条件の見直し：事業負担の軽減（条件緩和）

（例：不動産の所有と運営の役割分担のため、グループ応募で代表法人に限っていた建物所有を代表法人以外の事業構成員でも認める など）

(2) 今回募集の内容

事業者は、定期借地（50年間）により事業用地を借り受け、以下の取組を実施することとします。

- ① 継続的に移転先となる賃貸形式の集合住宅を整備
 - (ア) 移転したいと思えるような魅力ある住環境を整備
(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)
 - (イ) 近所付き合いなどの既存コミュニティを維持
 - (ウ) 移転先での新たなコミュニティを形成（多世代交流等）
- 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 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する取組

上記に加え、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などについて、事業者の創意工夫による積極的な導入を期待します。

【提案に当たっての主な条件】

事業用住宅の戸数は5戸以上とし、住戸タイプ及び家賃等は下表のとおりとします。

住戸タイプ	基準床面積（原則）	家賃等設定額
① 一人世帯向け	専用床面積 25 m ² 以上	6.5万円/月 程度
② 二人世帯向け	専用床面積 30 m ² 以上	7.5万円/月 程度
③ 三～四人世帯向け	専用床面積 50 m ² 以上	10万円/月 程度

5. 募集及び選定

- ① 選定方式：公募型プロポーザル方式
- ② 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

6. 今後の主な予定

令和2年6月26日 事業者募集要項等説明会の開催

【事前申込制 6月23日午後4時〆切】

※詳細は事業者募集要項本文をご覧ください。

9月18日 提案書等の受付

12月頃 事業予定者の決定

事業者募集要項等公表ページ

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/sokushin/itensaki.html>