

# 北小岩一丁目東部地区 土地区画整理事業地内 大規模画地(区有地)売却・貸付け 募集要項 概要

## 主旨

小岩地域の課題を解決するため、北小岩一丁目東部地区の土地を有効活用することを目的とした、公募提案型(プロポーザル)による土地の売却もしくは貸付けを実施します。

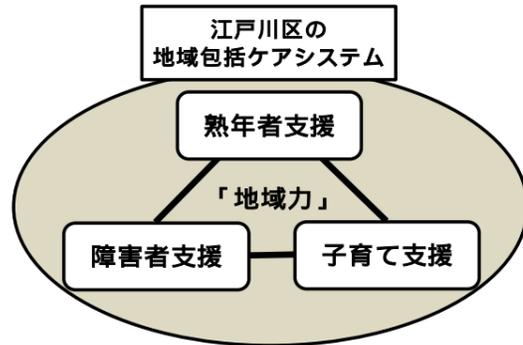
### 小岩地区の地域課題

- ・小岩地域は高齢化率が区内で最も高いことから、要介護状態になっても住み慣れた地域で暮らし続けるための施設整備が必要です。
- ・障害のある人やその家族の高齢化に伴う対応が喫緊の課題としてあり、住み慣れた地域で暮らし続けるための施設整備が必要です。
- ・熟年者の知識経験や、障害のある人が持てる力を発揮して地域を支え、活躍できる場を創造することが必要です。
- ・多世代が交流できるバランスのとれた街づくりの観点から、小さな子どもを持つ、若いファミリー世帯が住みやすい地域となることが大切です。

### 江戸川区の地域包括ケアシステム

小岩地区の地域課題の解決のため、「江戸川区地域包括ケアシステム」の実現を核とした以下の機能の導入を目指します。

- ・高齢者支援機能
- ・障害者(児)支援機能
- ・子育て支援機能
- ・その他の生活支援機能



## 提案条件等

建築に関する一般的な計画条件や、公募土地の利用及び附帯施設の設置等、考慮が必要な事項は次のとおりです。

### 地区計画

土地利用及び建築物等の整備においては、北小岩一丁目東部地区地区計画に従った内容とします。

### 用途地域

公募土地は、市街化区域であり、近隣商業地域と第一種住居地域に位置します。

### 江戸川区まちづくり基本プラン

江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)を確認のうえ、これらの趣旨に沿った内容とします。

### 福祉関連計画

「江戸川区熟年しあわせ計画、介護保険事業計画」、「江戸川区障害者計画」及び「江戸川区障害福祉計画」等の施策に沿った内容とします。

### 地域課題を解決する施設とするため盛り込む機能(併設可)

下記支援機能を有するスペースを確保した提案とします。

#### 障害者(児)支援機能

- |               |              |
|---------------|--------------|
| <b>【成人】</b>   | <b>【児童】</b>  |
| 優先順位 高        | 優先順位 高       |
| ・障害者向けグループホーム | ・重症心身障害児通所施設 |
| 優先順位 中        | 優先順位 中       |
| ・短期入所施設       | ・障害児入所施設     |
| ・重症心身障害者通所施設  |              |
| 優先順位 低        |              |
| ・生活介護施設等      |              |

#### 高齢者支援機能

- 優先順位 高
- ・特別養護老人ホーム
- 優先順位 中
- ・認知症高齢者グループホーム
  - ・小規模特別養護老人ホーム
  - ・看護小規模多機能型居宅介護
- 優先順位 低
- ・都市型軽費老人ホーム等

#### 子育て支援機能

子育て世帯が住みやすい地域となるような機能を有する提案であれば可とします。

#### その他

- ・環境共生機能に資する施設とします。(各施設整備において多摩産材を利用)
- ・防犯・防災への配慮。

## 基本情報

所在地	江戸川区北小岩一丁目415 - 1、415 - 3、408 - 1、408 - 2、東小岩三丁目3872 - 1 (従前地) 江戸川区北小岩1-10(仮換地先)
交通アクセス	京成本線江戸川駅から約350m、JR総武線小岩駅から約1,300m
土地面積	仮換地: 1,357m <sup>2</sup>
都市計画による制限	区域区分: 市街化区域 用途地域: 近隣商業地域及び第一種住居地域 建ぺい率/容積率: 80%/400%(近商)及び60%/200%(一住) 高度地区: 第二種(一住) 防火指定: 防火地域(近商)及び準防火地域(一住)
現況	造成工事中
土壤汚染の有無	除染対応済み



対象地概要図



位置図

# 北小岩一丁目東部地区 土地区画整理事業地内 大規模画地(区有地)売却・貸付け 募集要項 概要

## 選定基準

### <選定方法>

選定は、事業提案の内容を審査する方式で行います。一次審査は書類審査、第二次審査はヒアリング審査を実施します。審査については以下の視点に基づいて評価ポイントを設定し、ポイント総計の高い順に決定します。なお、書類審査において上位3順位までを一次審査通過とし、第二次審査を実施します。

評価項目	評価ポイント
事業計画の実現性	・資金調達能力があり経営状況が安定しているか
	・事業実績があり、本区においても期待できるか
地域課題への対策	・事業計画の実現性及び安定性 ア 事業のスケジュール及び内容は実現可能なものか イ 事業計画と収支計画の整合性が図られているか ウ 長期にわたって安定的に運営できる計画・体制となっているか エ 地域雇用を考慮しているか
	・本区の地域包括ケアシステムをよく理解した提案か ・若者や子育て世代を呼び込む仕組み作りの導入が図られ、かつ地域の活性化に資する施設となっているか ・施設の計画は、利用者同士や周辺住民との間に活気あるコミュニケーションを生み出すものとなっているか
	・優先順位の高い施設が計画されているか ・運営実績や職員体制が適切で、確実な運営を見込めるか ・低所得者層の利用者への配慮がなされているか ・高齢者支援機能を有するスペースを確保した提案か
	・区の障害者の課題に対応した計画となっているか ・優先順位の高い施設が計画されているか ・運営実績や職員体制が適切で、確実な運営を見込めるか ・障害者支援機能を有するスペースを確保した提案か
	・区の子育て世代の課題に対応した計画となっているか ・運営実績等が適切で、確実な運営を見込めるか ・子育て支援機能を有するスペースを確保した提案か
周辺環境配慮・共生	・地区計画との整合性 ア 地区計画の目標や土地の利用方針に貢献できる施設となっているか イ 周辺環境と調和した建築計画・デザインとなっているか (電波障害、風雪害、日影等)
	・施工に際する周辺への環境対策 工事期間中の騒音・振動・粉塵等の近隣周辺への環境対策は適切に計画されているか
	・省エネ・環境負荷の低減 ア 環境に配慮し、省エネに対応した配慮がされているか イ ライフサイクルコスト低減への配慮がなされているか ウ 木を中心とする多摩産材の活用がなされているか
	・江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例の適合 ア 交通渋滞を生じさせない出入り口の配置となっているか イ 敷地内に適正規模の駐車場、駐輪場を確保しているか ウ 必要な緑地は確保できているか
安全・安心	・災害時に防災機能面としての役割に貢献しているか ・不審者侵入等の防犯対策への配慮がなされているか

## 公募売却価格・一般定期借地賃料

公募売却価格 502,090,000円 , 一般定期借地賃料 月額 1,255,225円

## 応募

提出された応募書類は、応募資格の判断や選定のための調査・照会資料として使用します。

様式	提出書類	備考
様式1	公募型プロポーザル応募申込書	
様式2	誓約書	共同応募者がいる場合は応募者ごとに全て提出
様式3	様式3-1 応募者概要書 法人登記全部事項証明書、印鑑証明書、H28年度の収支予算書及び事業計画書、過去3年間の財務諸表、納税証明書	共同応募者がいる場合は応募者ごとに全て提出 参考としてパンフレット等添付可
	様式3-2 事業実績に関する調書	
様式4	質疑書	必要に応じて提出
様式5	提案事業総括書	
様式6	提案事業計画書	
	様式6-1 提案事業趣旨	
	様式6-2 提案事業計画概要	
	様式6-3 提案に際して配慮した事項	
	様式6-4 建築物・工作物概要	
	様式6-5 計画図面等	平面図、立面図、建物配置図、パース等
	様式6-6 提案事業スケジュール	
様式6-7 提案事業収支計画及び補助金等資金調達計画		
様式7	提案応募辞退届	辞退される場合のみ
様式8	事業提案変更届	当初提案内容から変更が生じた際に提出

## 予約契約(資金計画を含めた事業計画書が策定されるまでの期間)

### 事業計画書の提出

事業予定者は、予約契約締結後4か月以内に、公募申込時に提出した提案書及び本契約に定める指定用途に基づき、公募土地における具体的な工事内容や事業運営について記載した事業計画書を提出します。

## 本契約(資金計画を含めた事業計画書が策定された時点)

### 用途指定及び譲渡等の制限

#### 公有財産売買契約の場合

公有財産売買契約書に定める指定期間(指定期日から10年間)が満了するまでは、指定用途の変更及び第三者への本件土地の譲渡、貸し付けを禁止します。

#### 一般定期借地権設定契約の場合

一般定期借地権設定契約に定める賃貸借期間が満了するまでは、指定用途の変更、第三者への本件土地の転貸若しくは本件借地権の譲渡を禁止します。

### 買戻特約(売買契約の場合)

本契約に定める義務を遵守しない場合において、公募土地を無条件で買い戻すことができるものとする買戻特約を、公有財産売買契約締結の日から10年間設定し、買戻権の登記を行います。