

六町駅前区有地活用 事業者募集要領

【募集要領】

本募集に関する書類は、下記の4冊によって構成されております。
必ず全てご覧の上、お申し込みください。

【募集要領】（本書）

【図面資料】

【参考資料】

【様式集】

上記書類は区のホームページからダウンロードできます

(<https://www.city.adachi.tokyo.jp/zaisan/rokuchou-ekimae-puropo.html>)



令和4年10月

総務部資産活用担当課

目次

1	公募の趣旨	1
2	実施事業	2
3	応募資格	2
4	貸付物件	3
5	貸付条件等	6
6	施設整備に関する提案条件	8
7	運営・管理に関する条件	11
8	本事業に係る区と事業者の役割分担	12
9	募集の流れと選定手順	13
10	応募手続き	14
11	事業提案内容	16
12	応募申込及び事業提案書等作成方法	19
13	優先交渉権者の決定方法	20
14	選定審査基準等	23
15	公募条件・提案内容の履行及び追加・変更について	24
16	その他	24
17	問い合わせ先	25

1 公募の趣旨

六町地区は、日本を代表する電気街「秋葉原」～研究学園都市「つくば」を結ぶ「つくばエクスプレス（TX）」沿線のまちとして、現在土地区画整理事業が実施中です。まちが現在進行形で成長し、若い子育て世代の流入も目立つなど、今後の発展にも期待が持てるポテンシャルの高い地域です。

区では、六町駅周辺地域（以下「六町エリア」という。）において「六町エリアデザイン計画」を策定し、「発展可能性のあるまち六町～交通利便性が高く街並みの整った安全なまち～」というコンセプトのもと、多世代が充足感を持って住み続ける元気なまちを目指しています。

その中心に位置している六町駅前区有地では、人々が集い、つながり元気になるまちづくりに向けて、以下の基本的考え方を踏まえ、起爆剤となる民間開発を誘導するため、複合商業施設（以下「賑わい施設」という。）と「駐輪場」の整備及び運営を行う事業者（以下「事業者」という。）の選定に向けた優先交渉権者の募集（以下「本件募集」という。）を行います。

【区有地活用の基本的考え方】

- ① 主に施設配置や空間形成（ハード）に関すること
 - ・ 駅前の顔となる外観のデザイン
 - ・ 六町公園との一体性を形成
 - ・ 交通広場（歩道部分）との連続性を形成
- ② 主に導入用途や提供されるサービス（ソフト）に関すること
 - ・ 六町らしさを創出
 - ・ 子育てに寄与
 - ・ 特色あるお店づくり
- ③ 事業手法に関すること
 - ・ 「賑わい施設」と「駐輪場（定期利用600台以上）」として活用を図る
 - ・ 定期借地（貸付期間30年程度）
 - ・ 工事期間中も駐輪場（定期利用600台以上）を確保

本件募集においては、本募集要領に則り応募する法人等（以下、「応募者」という。）が作成し提出する事業提案に基づいて区が審査を行い、上記の考え方に沿った優先交渉権者を決定します。

なお、本募集要領に特段の記載の無い事項については、「足立区プロポーザル方式実施基準」を参照ください。

2 実施事業

本件募集は、区が事業者「4貸付物件」に記載する土地（以下、「対象用地」という。）を貸付け、下記の事業を実施するための建物（以下「本件建物」という。）を事業者が自ら整備し、運営するものです。

(1) 賑わい施設

前述の「区有地活用の基本的考え方」を踏まえた業種・業態、周辺の公共空間との一体性、外観デザイン等を有する施設を対象用地内に整備・運営してください。

(2) 駐輪場

駐輪場（定期利用）を対象用地内に整備・運営してください。

3 応募資格

応募者は、次の全ての要件を満たす企業等（単体企業または複数の法人及び個人（以下「構成企業等」という。）で構成する連合体（以下「連合体等」という。））とします。

ア 事業を実施することができる資金力、5年以上継続し現存する類似事業の実績を有する法人であること。なお、事業者を選定された場合は、応募者自らが提案事業を行うことを原則とする。ただし、事業の一部を第三者に委託することを妨げるものではない。

イ 日本国内に本社又は本店を有すること。

ウ 特別目的会社（SPC）など新たな会社組織が事業を行う場合は、応募申込時点においては、その母体となる組織等による応募で差し支えない。なお、新たな会社組織については、遅くとも基本協定締結時（「9 募集の流れと選定手順」参照）には会社を設立すること。

エ 連合体等又はウの新会社設立前の組織等による応募の場合は、応募及び事業に必要な諸手続等を一貫して担当する代表組織等をあらかじめ定め応募者とする。また、連合体等の構成企業等の役割分担を明確にし、原則として設置する施設及び工作物等の所有及び管理の主体を一元化すること。

オ 次のいずれかに該当するものでないこと。（連合体等の場合は、構成企業等の全てがいずれにも該当しないこと。）

(ア) 法人、法人の代表者、役員又は使用人その他従業員若しくは構成員が、暴力団等（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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び法第2条第6号に規定する暴力団員並びに暴力団の利益となる活動を行う団体をいう。）に該当しないこと。

(イ) 法人の代表者、役員又は使用人その他従業員若しくは構成員が、暴力団関係者（足立区暴力団排除条例（平成24年足立区条例第37号）第2条第3号に規定する者をいう。）に該当しないこと。

- (ウ) 法人の代表者、役員又は使用人その他従業員若しくは構成員が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の3又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者でないこと。
- (エ) 法人が、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により一般競争入札の参加を制限されていないこと。
- (オ) 法人又はその代表者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者でないこと。
- (カ) 法人又は法人の役員等が、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年法律第147号）第4条に規定する無差別大量殺人行為を行った団体又はこれら団体の支配若しくは影響の下に活動しているものと認められる団体の構成員及び関係者でないこと。
- (キ) 法人又はその代表者が、国税及び地方税を滞納していないこと。
- (ク) 法人が労働社会保険に関する諸法令を遵守している団体であること。
- (ケ) その他、区が特に契約の相手方として不適当と判断した者でないこと。

4 貸付物件

(1) 所在地

住居表示：東京都足立区六町四丁目1番

【図面資料】「対象用地案内図」を参照

(2) 最寄り駅

つくばエクスプレス「六町駅」下車徒歩約1分

(3) 敷地面積

3, 143. 01㎡

（区が仮換地を受けた面積から六町駅関連施設用地部分を減じた面積）

(4) 現況

本件募集時（令和4年10月26日現在）において、対象用地内には以下の施設が現存しています。（令和4年10月3日より、従来の区営六町駅自転車駐車場と六町公園の間の部分について暫定駐輪場として利用しています。）

用 途	自転車駐車場（区営六町駅自転車駐車場）
建 築 年	平成17年
構 造	鉄骨造
建築面積	約900㎡

(5) 道路関係

敷地南側：幅員約11～14m（計画道路（建築基準法第42号第1項4号道路））

敷地西側：幅員約6m（計画道路（建築基準法第42号第1項4号道路））

敷地北側：交通広場（都市計画道路補助第140号線 六町駅交通広場（建築基準法第42号第1項4号道路））

<対象用地案内図>



出典：あだち地図情報提供サービス「道路台帳現況平面図」

(6) 六町駅関連施設について

区は、対象用地の東側に隣接する区有地について、つくばエクスプレスを運営する首都圏都市鉄道株式会社（以下、「TX」という。）に対し、六町駅関連施設用地（約498.57㎡）として、目的外使用許可をしています。

対象用地の貸付けにおいては、TXに対し使用許可しており、以下のア～ウの内容を継承することを条件とします。詳細は【図面資料】を参照してください。

ア 六町駅関連施設用地の取扱いについて

六町駅関連施設（出入口1、換気塔）の設置の用に供する敷地（233.92㎡）について、区はTXに対し目的外使用許可をしています。

六町駅出入口1に接続する北側部分（122.43㎡）については通路使用として目的外使用許可をしています。

イ 六町駅出入口1の使用制限について

工事期間中を含めた事業期間中、六町駅出入口1の使用を制限する行為は認めません。ただし、優先交渉権者選定後、基本協定締結に向けた協議の中で、優先交渉権者がT×と協議し調整が整った場合はこの限りではありません。

ウ 六町駅関連施設との地下接続について

区では、六町駅関連施設との地下接続は可能であるとT×に確認済みです。本件建物において、六町駅関連施設と地下接続を検討する場合は、所定の位置で検討してください。また、本件建物の建設にあたり、地下接続に関する開口位置の確認、工法等の調整及び諸手続きについては、基本協定締結に向けた協議の中で優先交渉権者がT×と協議し決定することとします。

(7) 土壌汚染、障害物等の確認について

ア 土壌汚染に関する事項について

対象用地の一部については、土壌汚染対策法による「形質変更時要届出区域」に指定されたため、対策工事（1か年）とモニタリング調査（2か年）を東京都が実施しました。令和4年3月までに実施した調査は全て「基準値以内」であったため、指定が解除されました。

ただし、対象用地を改変する際には、土壌汚染対策法関係の諸手続きが必要になるので、法令を遵守してください。

イ 障害物に関する事項について

対象用地北東角の上空には東京電力高圧送電線が通過しており、これによる中高層の建築物は高さ制限を受ける可能性があります。応募者は、これら障害物等による影響や制限を考慮した提案内容を検討してください。

なお新たに、土壌汚染及び地下埋設物が確認された場合、処理に係る費用は事業者の負担とします。

(8) 対象用地における法令等による規制について

対象用地において、本件建物の建築に際し、法令等による規制や建築上の制限が適用される場合があります。対象用地については、下表の条件が適用されるほか、提案内容の検討にあたっては、大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」という。）や東京都駐車場条例及び鉄道関連を含む各種の規制内容や建築上の制限等を応募者が自ら確認してください。

用途地域	商業地域
容積率・建蔽率	400%・80%
高度地区	なし
防火指定	防火地域
日影規制	なし
駐車場整備地区	なし
建築協定	なし
地区計画	六町地区地区計画

5 貸付条件等

区は、対象用地について、以下の条件により事業者に貸付けを行い、区と事業者は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権の設定を目的とする、事業用定期借地権設定契約（以下、「定期借地権契約」という。）を締結するものとします。

（1）貸付期間

32年（工事期間と賑わい施設の建物解体期間を含む）

（2）貸付開始時期

令和6年度予定（詳細については別途決定する）

（3）土地貸付料（月額）

3,469,900円（1,104円/㎡）以上とし、事業者から提案された額とします（貸付料算定の際の端数は、百円未満四捨五入）。

※ 確定した面積により、再計算するものとします。

ア 土地貸付料は、3年ごとに消費者物価指数に従い改定することとします。ただし、初回の改定は、令和7年4月1日に行うものとします。改定貸付料は、貸付料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部）と、従前の貸付料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部）により算出するものとします。

イ 法令の変更又は改廃により、対象用地の貸付料に消費税等が課税される場合には、区は事業者に対し、土地貸付料に消費税等を加えて請求することができるものとします。

ウ 上記にかかわらず、土地貸付料が土地価格の社会経済情勢の大幅な変動等により、又は近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合には、区と事業者の協議により土地貸付料を改定することができることとします。

（4）保証金

520,480,000円とします。（単価165,600円/㎡）

上記単価に、確定した敷地面積を乗じた額を保証金とします（1万円未満四捨五入）。

※ 保証金は定期借地権契約終了時に事業者が土地を区に返還した後、未払い債務等を差し引いて事業者に返還いたします。

（5）支払方法

ア 土地貸付料

土地貸付料は、区が発行する納入通知書により、各月ごとに指定期日までに支払うものとします。なお、土地貸付料の起算日は、定期借地権契約により定めず。起算日が月の途中になった場合には、その月の土地貸付料は、日割り計算によって算出します。

なお、土地貸付料の支払が遅延したときは、足立区公有財産規則で定める割合（契約時点の利率を適用する。なお、令和4年は年8.7%）で、遅延日数によって計算した額を延滞金として請求します。

イ 保証金

保証金は、定期借地権契約締結後に、区が発行する納入通知書により、指定期日までに一括して支払うものとします。なお、指定期日までに保証金の支払いが完了されない場合は、締結した定期借地権契約を破棄し、別途定める違約金を請求します。

(6) 借地権の登記及び公正証書の作成

公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結し、併せて賃借権設定登記を行います。公正証書の作成及び事業用定期借地権の設定登記に係る費用は、全て整備・運営事業者の負担とします。

(7) 借地権の譲渡、転貸等

対象用地に設定する事業用定期借地権は、区の承諾を得ずに第三者に譲渡、転貸等を行うことはできません。

(8) 建物等の譲渡、貸付等

対象用地上に建築する建物及びその他の工作物について、区の承諾を得ずに第三者に譲渡、貸付を行うことはできません。（入居するテナントへの貸出を除く。）また、担保権の設定等を行うことはできません。

(9) 用途の指定

事業者は、当該対象用地を「2 実施事業」に定める事業用途以外の用途に用いることはできません。社会状況等の変化に対応して用途の変更が必要とされる場合は、区との協議及び了承のうえで変更可能とします。

(10) 対象用地の返還等

貸付期間終了時、若しくは区又は整備・運営事業者側のいずれかにより定期借地権契約が解除された時は、整備・運営事業者の負担により、区の指定する期日までに、整備・運営事業者は賑わい施設に係る建物及びその他の工作物を解体撤去・更地化し区に返還することとします。

なお、駐輪場については、貸付期間終了までに解体か存置を区と事業者で協議し決定することとします。

(11) 契約更新等

原則として、貸付期間満了時における定期借地権契約の更新及び本件建物の築造による貸付期間の延長はなく、本件建物の買取請求権も発生しません。

(12) その他

ア 実施事業継続年数は30年を想定し、施設の開設時期については区と協議してください。

- イ 区は対象用地の数量の不足その他の契約不適合責任を負わないものとします。
- ウ 定期借地権契約の解除その他の事項については、定期借地権契約書に定めるところによるものとします。

6 施設整備に関する提案条件

(1) 建築計画条件（賑わい施設、駐輪場共通事項）

ア 計画コンセプト

六町エリアデザインにおけるまちづくりの方向性及び計画コンセプトとの整合を図るとともに、過去に実施した住民意向アンケートの結果や既存設置施設（公園・交通広場等）の取扱い等を十分考慮したものとしてください（【参考資料】「六町エリアデザイン計画」「六町駅前区有地の活用に関するみなさまへのアンケート（令和3年11月実施）」参照）。

イ 安全・安心に留意した施設計画

施設の安全性に配慮するとともに、ユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが安心でき、使いやすい施設としてください。

ウ 地域の活性化と連携・波及効果

対象用地は、六町駅や、交通広場、六町公園に隣接しており、これら地域資源との連携を図るとともに、地域の活性化への波及効果が期待できる活用方法を提案してください。

エ 環境負荷低減への配慮

建築資材廃棄物の排出抑制などの省資源対策、緑化・太陽光発電などの省エネルギー対策等、環境への負荷の低減に十分配慮してください。

また、可能な限りSDGsの取り組みを踏まえたものとしてください。

オ 建物及びその他工作物の建設工事にあたっての留意事項

工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じてください。騒音、振動、悪臭及び粉じんの排出を最小限にとどめるよう、十分配慮してください。

(2) 導入機能等条件

ア 賑わい施設

下記条件に則し、六町エリアの今後の発展の契機となる賑わい施設を提案してください。

施設・機能	規模・内容
賑わい機能	規模は事業者の提案とする。 令和3年11月に実施したアンケート結果を踏まえて、子育てへの寄与、特色ある店づくり、人が集える場の提供など、六町らしさを反映・創出する業種・業態、配置計画とする。 法令等の規制に基づく青少年に有害な影響を与える店舗等は認めない。
附置義務 駐輪場	原則として対象用地内に必要台数を確保する。 大店立地法や東京都駐車場条例など関係規則等に準拠したうえで隔地に確保する提案も可能であるが、用地確保等は事業者が行うとともに、実現の担保性を裏付ける説明等を求めることがある。

施設・機能	規模・内容
附置義務駐輪場	同上。 ただし、必要台数を次項イ 駐輪場に付加し、一体として計画することは可能。
駐輪施設連絡通路	賑わい施設と駐輪場を対象用地内及び上層階同士で接続する通路を提案することは可能。貸付期間終了後、通路を撤去する場合は事業者負担となる。
建物外観、外構等	建物の外観は駅前の顔となるデザインとする。 六町公園、交通広場（歩道）と賑わい施設及び駐輪場とが連携し、利便性が高く地域全体のイメージを高める多目的に活用でき、交通広場側にゆとりある空間を確保する。 対象用地と六町公園の間での利用者の出入りを想定する提案は可能。 建物周りの緑化、屋上緑化、壁面緑化に努める。

イ 駐輪場

既存の区営六町駅自転車駐車場の一部機能を継承する駐輪場（定期利用600台以上）を、対象用地内に整備してください。

構造・階数は関係法令等を遵守したうえでの提案としますが、原則として全て屋根付きとします（工事期間中を除く）。

なお、賑わい施設と構造上分離するなど、貸付期間終了後も存置し利用継続することが可能な計画としてください。

また、工事期間中も600台以上の駐輪場（定期利用）を常時確保する必要があります（対象用地外で確保する場合には区と協議が必要です）。

交通広場側にも自転車等の出入口を設ける場合は、交通広場を利用する歩行者動線に配慮した計画を提案してください。

事前に駐輪場の出入口について交通管理者等と協議を実施してください。

<参考：区営の場合の駐輪場の仕様>

施設・機能	規模・内容
収容方法等	原則として自転車ラックまたは平置き。 自走式。2階建て以上の場合サイクルコンベア等を導入。 計画台数の8割を普通車、2割を大型車（アシスト自転車等）対応を基本とする。
駐輪区画	普通車：幅45cm・奥行200cm、大型車：幅60cm・奥行200cm
通路幅員	2m以上
管理人室	受付窓口、監視機器設置、管理員詰所として、3人程度が利用する屋内スペースを確保する。
防災・防犯設備	建物建設に伴う安全規定に基づくもの以外の、無断利用防止や防犯施設などについては、そのスペースを確保する。
建物外観、外構等	調和のとれた良好な景観形成につなげる。
その他	定期利用に関しては24時間出し入れ可能とする。

（上表は参考であり、円滑な利用ができればこの限りではない。）

ウ 六町公園及び交通広場の利活用

本件建物と六町公園との連続性や交通広場との一体性を狙いとした施設整備の提案をしてください。その狙いのもと、六町公園・交通広場敷地の一部を利活用するなど、幅広い視点で検討して下さい。ただしその提案は、実現性が現実的で、総合的に区の財政負担が縮減されるような工夫を取り入れて下さい。その場合、提案内容に合わせて区が公園や交通広場の改変・整備を行うことを検討しますが、提案通りの利用や整備を確約するものではありません。

エ 六町駅との連続性

T×六町駅との連続性は誰もが利用しやすいように配慮してください。

なお、本件建物の建築にあたり、T×六町駅と地上部で連続性を図る場合や地下で接続する場合は、5ページで記載してあるとおり、接続位置の確認、工法等の調整及び諸手続きについては、基本協定締結に向けた協議の中で優先交渉権者がT×と協議し決定することとします。また、対象用地の貸付期間終了時の取扱いについてもT×と協議してください。

施設・機能	規模・内容
地下連絡通路	六町駅関連施設との地下接続は可能（【図面資料】構造図参照）。
地上部	六町駅出口A1通路と対象用地の境界において、歩行者の流動性を高める計画（庇の設置、フェンスの改変等）は可能（【図面資料】参照）。

(3) 本件建物の建設及び運営時期

ア 設計時期

事業者は、基本協定締結後、区と協議の上、本件建物の設計を行うこととします。

イ 建設時期

事業者は、区と協議の上、事業契約に定める日に区から事業者へ土地の引渡しを行った後、本件建物を建設してください。

なお、既存施設（区営駐輪場）の一定台数（定期利用600台以上）は、工事期間中も対象用地内もしくは近接地に確保できるように計画してください。

ウ 事業者による設計・建設の範囲

事業者による設計・建設の範囲は、内装等を含む、建築本体及び基幹設備、及び外構工事の設計・建設並びにその他の関連工事とします。

エ 事業者による管理運営の範囲

事業者は本件建物竣工後、対象用地全体について管理運営してください（詳しくは、「8 本事業に係る区と事業者の役割分担」を参照）。

オ 開設時期等の遅延について

事業者の責に帰さない事由での開設時期等の遅延については、別途協議します。

(4) 地元住民等に対する配慮等

本件建物の建設・運営・管理にあたっては、周辺地域への影響等に考慮し、地域住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対して誠実に対応し、周辺住民等と良好な関係を保つように努めてください。

なお、万一紛争が生じた場合は、事業者の責任において処理してください。

(5) 適用法令等

建設及び工事監理業務に当たっては、事業者の責任において関係法令・条例、要綱、規則等の確認及び必要な関係機関と協議のうえ、確実に遵守してください。

(6) その他の留意事項

建築計画条件は、「(1) 建築計画条件 (賑わい施設、駐輪場共通事項)」の通りとしますが、今後、駐輪場の設備等の変更がある場合は、区と事業者が協議を行い決定します。

7 運営・管理に関する提案条件

(1) 基本的考え方

六町エリアデザインに従い、敷地全体が一体的なイメージを持続できるように、本件建物の運営・管理を行うこととします。

また、「6(2)ウ 六町公園及び交通広場の利活用」に基づく提案に則して、六町公園や交通広場との連携を十分発揮できるように、運営・管理を行ってください。

(2) 賑わい施設、駐輪場

賑わい施設と駐輪場については、事業者自らもしくは事業者が定める法人によって、一体的に運営及び管理を行ってください。

駐輪場の利用料金及び、利用条件等については、「足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例」及び「足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例施行規則」に配慮したものとしてください。

なお、工事期間中を含め、「区営六町駅自転車駐車場」の定期利用者の利用移行については、駐輪場開設前に交通対策課と協議してください。

(3) 六町駅関連施設部分

T×六町駅出入口1との関連部分で、事業者の提案により現状を変更した場合(庇の設置、フェンスの廃止など)は、事業者とT×との協議のうえ、適切な運営及び管理を行ってください。なお、協議の都度、結果を区に報告してください。

8 本事業に係る区と事業者の役割分担

(1) 区と事業者の業務分担

業務分野	業務項目	業務分担	
		区	事業者
本件土地及び建物の設計、建設等に関する業務	既存施設の解体・整地 暫定施設の設置・撤去	—	業務の実施
	確認申請、設計、建設、工事 監理、解体撤去に関する業務、及びこれに伴う調査業務 (家屋調査等)	—	業務の実施 家屋調査
	六町駅関連施設部分の 基本設計等	事業者・TX 間の協議・ 調整にあた ったのオブ ザーバー参 加	六町駅関連施設部分利用に 関する協議、調整 無償貸借に関する協定の新た な締結
	登記に関する業務	—	土地の借地権登記、整備した 全ての施設に関する登記を行 う
維持管理業務 (保守、点検、 修繕・更新、清 掃、警備)	整備施設の維持管理	—	整備した全ての施設の維持管 理を行う
	敷地内空地等、その他外構施 設等の維持管理	—	対象敷地全体の維持管理を行 う
運営業務	整備施設の運営業務(暫定施 設を含む)	—	整備した全ての施設の運営を 行う

(2) 区と事業者の費用分担

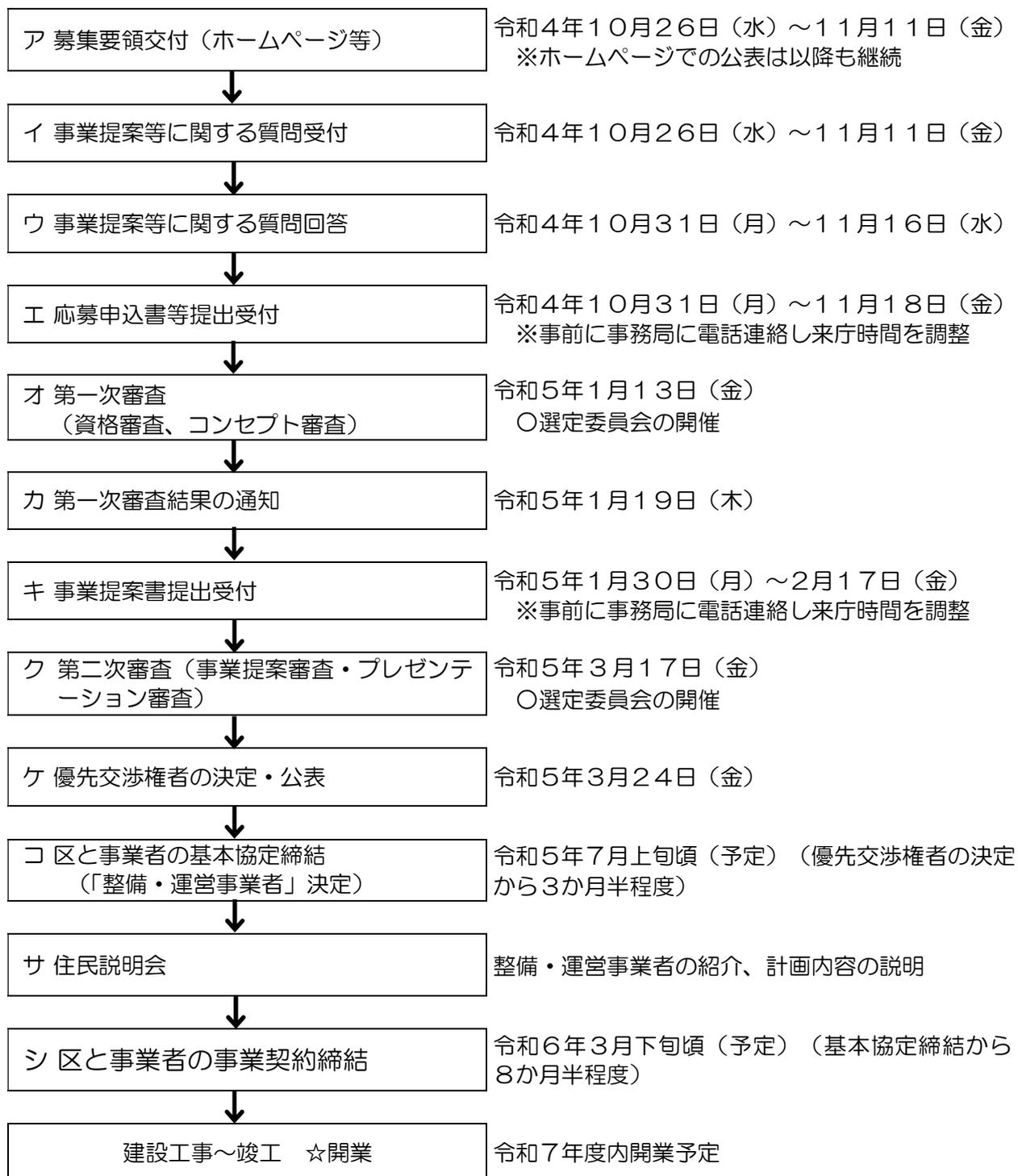
業務分野	業務項目	費用分担	
		区	事業者
対象用地及び建物の設計、建設等に関する業務	既存施設の解体、整地費用 暫定施設の設置、撤去費用	—	・既存施設解体、整地費 ・暫定施設の設置、撤去費
	確認申請、設計、建設、工事 監理、解体撤去に関する業務、及びこれに伴う調査費用 (家屋調査等)	—	・設計、建設等に関する費用 ・家屋調査等に関する費用
	登記に関する費用	—	・登記費用 ・公正証書作成費
運営、維持管理 業務(保守、点 検、修繕・更 新、清掃、警 備)	整備施設の維持管理(暫定施 設、付帯施設含む)	—	・整備した全ての施設に 関する運営費及び維持管理費
	応募者より提案された広場等 の公共的空間・その他外構施 設等の維持管理	—	・提案された広場等の公共 的空間の維持管理費 ・外構施設等の維持管理費
土地・建物に関する費用		—	・区に支払う貸付料 ・契約後に区に支払う保証金 ・施設所有に係る公租公課 ・保険料

9 募集の流れと選定手順

(1) 募集・選定の流れ

募集の流れと選定手順は以下のとおりです。詳細は「10 応募手続き」以降を参照してください。

<募集の流れ（第二次審査以降は概ねの目安）>



(2) 現地公開

区による現地公開等はありませんが、応募者による現地確認は任意です。その場合、対象用地内や周辺に対して十分に配慮したうえで、見学等を行って下さい。

10 応募手続き

(1) 応募申込書等の提出

応募者は、応募申込書・資格確認申請確認書類・提案概要をまとめた書類一式（以下、「応募申込書等」という。様式1-1～1-7）に、必要事項を記入の上、下記の提出期間に事務局へ直接持参し、提出してください。

応募申込書等の内容について、「13 優先交渉権者の決定方法（1）」に示す「第一次審査」を行い、応募者に審査結果を通知します。

① 提出期間：令和4年10月31日（月）～11月18日（金）午前9時から午後5時（土日祝日を除く）

※ 提出を希望する者は、提出希望日を事務局まで必ず E メールで連絡し、提出日時の指定を受けてください。

② 提出場所：「17 問い合わせ先」

<応募申込書等>

様式	種類	サイズ・枚数	提出部数
様式1-1*	応募申込書 原本（押印したもの）	A4（1枚）	正本1部
【添付資料】	① 法人登記事項証明書（提出日の3か月以内の原本）		正本1部
	② 印鑑証明書（提出日の3か月以内の原本）		正本1部
	③ 直近3か年分決算にかかる財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書、個別注記表）		正本1部 副本2部
様式1-2	事業実績に関する調書（添付資料含む）	A4（必要枚数）	正本1部
様式1-3*	誓約書	A4（2枚）	正本1部
様式1-4*	営業所表	A4（1枚）	正本1部
様式1-5	委任状（必要に応じ）	A4（1枚）	正本1部
様式1-6	提案概要／対象用地活用による地域への波及効果	A3（2枚）	正本1部 副本15部
様式1-7	六町エリアデザインへの貢献度	A3（1枚）	正本1部 副本15部
様式別-1	事業提案に関する質問書	A4（必要枚数）	1部
様式別-2	提案辞退届	A4（1枚）	1部

*印の様式は、応募者及び構成企業等全てについて提出すること。

その他は応募者のみもしくは様式に沿って構成企業等について提出すること。

(2) 事業提案書の提出

第一次審査で選定された応募者は、事業提案書（様式2-1～2-5）または提案辞退届（様式別-2）に、必要事項、提案内容を記入の上、下記の提出期間に事務局へ直接持参し提出してください。

なお、第一次審査の選定結果が通知される前から事業提案書の作成に着手することは妨げませんが、第一次審査で選定されなかった応募者は事業提案書の提出はできません。

① 提出期間：令和5年1月30日（月）～2月17日（金）午前9時から午後5時（土日祝日を除く）

※ 提出を希望する者は、提出希望日を事務局まで必ず E メールで連絡し、提出日時の指定を受けてください。

② 提出場所：「17 問い合わせ先」

<事業提案書>

様式	種類	サイズ・枚数	提出部数
様式2-1	1 事業実施方針	A3（2枚）	正本1部 副本15部
様式2-2	2 施設計画	A3（3枚）	
様式2-3	3 運営・管理	A3（2枚）	
様式2-4	4 区財政への寄与	A3（1枚）	
様式2-5	5 地域貢献	A3（1枚）	
指定の様式枚数のほかに、必要に応じて様式毎の別紙補足（例：様式2-2 別紙補足-1）を認めます。表紙を含めて全体で15枚を超えないようにしてください。			

(3) 事業提案に関する質問の受付と回答方法

ア 質問

(ア) 質問方法：「事業提案に関する質問書」（様式別-1）に質問内容を記載の上、「17 問い合わせ先」に記載のEメールアドレスに送付すること。それ以外の方法による提出は受け付けません。

(イ) 受付期間：令和4年10月26日（水）～11月11日（金）午後4時まで

イ 回答

(ア) 回答日：令和4年10月31日（月）～11月16日（水）

※ 質問内容、質問数によって、回答が遅れる場合があります。

(イ) 回答方法：質問者に E メールで回答し、区のホームページでも質問及び回答を掲載します。

1.1 事業提案内容

(1) 提案概要

様式1-6に基づき、下記の方針を記した提案概要書を、応募申込と同時に提出してください。参考資料1・2に基づき六町地区について分析・調査を行い、当該地区のポテンシャルを活かすことができる提案をしてください。

ア 実施事業への参画方針及び姿勢

本事業に参画するうえでの方針、事業を遂行する意思や熱意、区や地域住民の意向への対応姿勢について記載してください。

イ 計画コンセプト

六町地区のポテンシャルを活かすコンセプトを提案してください。

ウ 施設計画の方針

賑わい創出が期待できる複合的な導入機能（業種業態など）の内容と、賑わい施設と駐輪場の建物配置や動線計画、建物内の構成がわかる平面及び断面ゾーニング図、六町公園や交通広場及び駅出入口と建物との空間整備の方針などの概要について簡潔に提案してください。

エ 想定する事業スキームの方針

計画コンセプトや施設計画の方針に見合った、事業スキームの方針を記載してください。

(2) 対象用地活用による地域への波及効果

様式1-6に基づき、対象用地を活用することによる、賑わい創出や地域貢献に向けたソフトの考え方など、地域への波及効果について以下の点に留意して提案してください。

ア 六町エリアに対する提案の理解度

六町エリアの現状を十分に理解したうえで、地域の活性化に資する方策について記載してください。

イ 地域の発展・活性化への寄与

当該エリアの発展に関する考え方を示し、かつ、六町エリアデザインに合致した土地の活用方針を提案してください。

(3) 六町エリアデザインへの貢献度

様式1-7に基づき、六町エリアデザインにおける駅周辺のまちづくり及び周辺部のまちづくりの項目に沿って、どのような貢献ができるか「賑わい施設及び駐輪場の施設機能」「賑わい施設及び駐輪場と六町公園、交通広場等との連携」「外部空間」「その他」の視点ごとに提案を具体的に記載してください。

(4) 事業実施方針

様式2-1に基づき記載してください。

ア 事業の信頼性

事業にあたっての理念や方針等を明確に表現してください。また、長期にわたっての区や地域との連携について具体的な提案を行ってください。

イ 事業収支等

施設建設時と運営・管理時を通して、安定的な事業を実施、継続するための方策を提案し、それに基づく事業収支の方針（概算）を記載してください。

ウ 事業推進体制

事業を円滑に推進するための体制を提案してください。特に、連合体等で提案する場合は、事業分野や時期ごとに担当者（企業）等について明記してください。

なお、体制図等により判りやすく記載してください。

エ 工期・工程等

提案による全施設の開業までの手順やスケジュールを、施設別や工事区分別に工程表等により判りやすく示してください。

また、工事中の安全確保方策などを提案してください。

(5) 施設計画

様式2-2に基づき記載してください。

本件事業の事案目的を達成するために有効なアイデアを自由な発想で提案してください。

ア 計画図

対象用地全体の利用計画、賑わい施設と駐輪場、六町公園や交通広場、六町駅との関係性が把握できる、各階の平面図、立面図、断面図などの計画図を示してください。また、工事期間中の駐輪場の確保計画についても、図示してください。

イ 導入機能一覧

計画図に対応した、賑わい施設に導入する店舗等の種別・規模、駐輪場の規模・台数（工事期間中を含む）、各階面積の一覧を記載してください。また、店舗等の種類毎に、賑わい形成をはじめとする六町のまちづくりに与える効果、導入の意義及び狙い等を記載してください。

ウ 社会状況やニーズの変化への対応にも配慮し、そのために工夫した点を記載してください。

エ 建物の内部空間や景観、外部（六町公園、交通広場、六町駅施設、周辺道路及び市街地）との関係性で、配慮した点等について概念図やイラスト等で説明してください。

オ 六町駅公衆喫煙所やシェアサイクルステーションについて、対象用地内での確保の可能性を検討、提案してください。

(6) 運営・管理

様式2-3に基づき、以下の視点から有効なアイデアを自由な発想で提案してください。

ア 賑わい施設及び駐輪場の運営・管理の方法について提案をしてください。また、その方法において配慮や工夫した点、そのメリットなどを記載してください。

イ 対象用地全体において六町公園及び交通広場との連携、運営・管理上の提案をしてください。

ウ 六町駅周辺において日常的な賑わいづくりと、それを持続的に展開していくための方策を提案してください。

エ 安全で利用しやすく、利用者数が最大となる駐輪場の運営・管理方策（体制、設備、料金、時間等）を提案してください。

オ セキュリティー対策や環境負荷低減への配慮、SDGs等、持続可能な社会づくりへの取り組み等について提案してください。

(7) 区財政への寄与

ア 区に支払う土地貸付料について

様式2-4に基づき、事業者が区に支払う土地貸付料について提案してください。ただし、「募集要領 5 貸付条件等(3)」の「土地貸付料」に示す額未満の提案は失格となるので注意してください。なお、社会経済情勢等を考慮して、3年ごとに改定を行うものとします。

イ 区財政負担の縮減について

様式2-4に基づき、施設運営・管理費や六町公園及び交通広場の整備・管理費など、総体的に区の財政負担が縮減されるような工夫を取り入れた提案をしてください。

また、事業初期や末期において、区が負担する費用をより縮減する事業者自ら実施する六町公園・交通広場等の整備について提案をしてください。

(8) 地域貢献

様式2-5に基づき、以下の視点を中心に記載してください。

なお、提案にあたっては、事業者が独自に取り組むことだけでなく、六町駅前安全安心ステーション「ろくまる」※（区が設置した民間交番）との連携による防犯活動、マルシェの開催や地域美化などの対象用地周辺で現在取り組まれている自主的な地域活動との連携の具体的方策について記載してください。

(※「ろくまる」URL：<https://www.city.adachi.tokyo.jp/kikikanri/bosai/bohan/rokumaru.html>)

ア 地元に対する貢献の方針

地元地域との連携、協働による地域の活性化について、既存の活動との関係などを含め、具体的な取り組みを図る提案をしてください。

- イ 地域住民の交流に関する貢献策
コミュニティスペース等の確保など、地域住民の交流に関する貢献策について具体的に提案してください。
- ウ 地域防災、防犯等への寄与
地域防災・防犯及び災害時の対応等への具体的な貢献事項を提案してください。
- エ 区内事業者活用
施設の建設工事、入居テナント、施設維持管理業務などにおいて、積極的な区内事業者の活用について具体的に提案してください。
- オ 雇用の創出
事業計画において、地域の雇用促進に繋がる具体的な提案をしてください。

1.2 応募申込及び事業提案書等作成方法

(1) 応募申込書等

ア 作成方法

- (ア) 使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いること。また文字の大きさは、本文は10.5ポイント以上、図表等内の文字は9ポイント以上とします。
- (イ) 指定様式以外は、任意様式とします。ただし、原則としてA4縦判片面で作成してください。A3の場合は、折り込みA4で提出してください。
- (ウ) 書類はページ番号を付し、項目ごとに扉ページを設け、扉ページに項目番号・項目名を記載し、インデックスを付してください。
- (エ) 応募申込書はレール式クリアーホルダー（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙には「令和4年10月公募 六町駅前区有地活用事業者募集応募申込書」、「応募者名（副本は応募者名を削除し応募登録番号 ●）」を表示してください。
- (オ) 様式1-1【添付資料】③直近3ヶ年分決算にかかる財務諸表はフラットファイル（A4・縦型・2穴・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙には「令和4年10月公募 六町駅前区有地活用事業者募集応募申込書 財務基礎資料」、「応募者名（副本は応募者名を削除し応募登録番号 ●）」を表示してください。
- (カ) 応募登録番号は申込書提出時にご案内しますので、●の部分は空欄で提出してください。

イ 提出部数

(ア) 応募申込書

- ① 紙媒体：正本1部（様式1-1、様式1-1【添付資料】①・②、様式1-2～1-7）、副本15部（様式1-6・1-7）
- ② 電子ファイル：1部
 - ※ レール式クリアーホルダーの色は、すべて統一してください。
 - ※ 正本1部には、会社等の代表者印を押印してください。

※ 副本は、提出者が特定できる項目（企業名、ロゴマーク等）を全て削除して提出してください。

(イ) 直近3年分決算にかかる財務諸表

- ① 紙媒体：正本 1部（様式1-1【添付資料】③）
副本 2部（様式1-1【添付資料】③）

※ フラットファイルの色は、すべて統一してください。

※ 副本は、提出者が特定できる項目（企業名、ロゴマーク等）を全て削除して提出してください。

(2) 事業提案書

ア 作成方法

(ア) 使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いること。また文字の大きさは、本文は10.5ポイント以上、図表等内の文字は9ポイント以上とします。

(イ) 指定の様式及び枚数で提出してください。

(ウ) 書類はレール式クリアーホルダー（A3・横型・左綴じ）で綴り、表紙には「令和4年10月公募 六町駅前区有地活用事業者募集提案書」、「応募者名（副本は応募者名を削除し、応募登録番号 ●）」を表示してください。

(エ) 応募登録番号は、申込書提出時にご案内した番号を表示してください。

イ 提出部数

- ① 紙媒体：正本 1部（様式2-1～2-5）
副本15部（様式2-1～2-5）

- ② 電子ファイル：1部

※ レール式クリアーホルダーの色は、すべて統一してください。

※ 正本1部には、会社等の代表者印を押印してください。

※ 副本は、提出者が特定できる項目（企業名、ロゴマーク等）を全て削除して提出してください。

※ 電子ファイルのファイル形式はPDFとし、CD-R等に格納してください。

1.3 優先交渉権者の決定方法

「第一次審査」と「第二次審査」の2段階の審査方法に基づき、総合的な審査を経て、優先交渉権者を決定します。

審査は、外部有識者等と足立区で構成する「六町駅前区有地活用事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）が、「1.4 選定審査基準等」に示す審査基準に基づき行います。

(1) 第一次審査

ア 審査対象・内容

区が定める方法により、応募者の全ての者（様式1-1に記載された者）を対象として、信用力・資金力及び事業実績や適格要件に関する「資格審査」と、事業提案のコンセプト（様式1-6・1-7）に関する「コンセプト審査」を行い、事業提案参加者を選定します。

審査は、審査基準に基づき得点化したうえ、上位4者程度を選定します。なお、第一次審査の評価点が、選定委員会の定める基準点（概ね6割以上）に満たない応募者は、順位にかかわらず事業提案参加者として選定しません。

イ 事業提案参加者の選定結果通知と公表

選定した事業提案参加者に、選定した旨の通知と共に、事業提案書提出要請書を送付します。また、区ホームページに応募及び選定の概要を掲載します。

通知及び掲載時期：令和5年1月19日（木）

ウ 非選定理由に関する事項

応募申込書等を提出した者のうち、事業提案参加者として選定されなかった者に対しては、選定されなかった旨とその理由（非選定理由）を書面（非選定通知書）により、区長（資産活用担当課）から通知します。

上記通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（足立区の休日を定める条例（平成元年条例第2号）第1条に規定する区の休日（以下「休日」という）を含まない。）以内に、書面により、区長に対して非選定理由について説明を求めることができます。なお、説明請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりとします。

受付場所：事務局

受付時間：午前9時～午後5時

説明請求への回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日（休日を含まない）以内に書面により行います。

上記の回答を受けた者は、その回答に不服がある場合は、回答を受理した日の翌日から起算して10日（休日を含まない。）以内に区長に対して申し立てることができます。

(2) 第二次審査

ア 審査対象・内容

事業提案参加者を対象として第二次審査を行います。

第二次審査では、事業提案参加者から提出された事業提案書に基づく「事業提案審査」、事業提案参加者によるプレゼンテーション及び選定委員との質疑応答を行う「プレゼンテーション審査」を実施し、優先交渉権者の選定を行います。

プレゼンテーション審査には事業提案参加者は必ず出席することとし、選定委員からの質疑に対し責任を持って適切に回答できる担当者等（3人以内）を必須の出席者とします。

プレゼンテーション審査の日程・詳細については、事業提案参加者の決定と合わせて通知します。

第二次審査における選定委員会の評価点を基に、評価点が第1位及び第2位の事業提案参加者を特定し、第1位の者を優先交渉権者として選定します。

第2位の者は補欠優先交渉権者として選定します。補欠優先交渉権者は、何らかの理由により区が定めた期限までに、区と優先交渉権者との間で整備・運営に関する基本協定の締結に至らなかった場合に、繰り上がって区と基本協定締結の権利を得るものとします。

なお、第二次審査の評価点が、選定委員会の定める基準点（概ね6割以上）に満たない場合は、優先交渉権者該当なしとする場合があります。

イ 優先交渉権者決定と公表

二次審査において優先交渉権者に選定された者には、特定した旨の結果を通知するとともに、区ホームページに、優先交渉権者の法人名と審査評価結果を掲載します。その他の事業者については、法人名は伏せ、審査評価結果のみ公表します。なお、補欠優先交渉権者には、その旨通知します。

通知及び掲載時期：令和5年3月24日（金）

ウ 非特定理由に関する事項

提出した提案書が特定されなかった者に対しては、特定されなかった旨とその理由（非特定理由）を書面（非特定通知書）により、区長（資産活用担当課）から通知します。

非特定通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、書面により、区長に対して非特定理由について説明を求めることができます。なお、説明請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりとします。

受付場所：事務局

受付時間：午前9時～午後5時

説明請求への回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日（休日を含まない）以内に書面により行います。

上記の回答を受けた者は、その回答に不服がある場合は、回答を受理した日の翌日から起算して10日（休日を含まない）以内に区長に対して申し立てることができます。

エ 基本協定の締結協議

区は、優先交渉権者に決定した者との間で、整備・運営に関する基本協定の締結に向けた協議を行います。

区が定めた期限までに、区と優先交渉権者との間で基本協定の締結に至らなかった場合、区の判断で優先交渉権者との協議を打ち切り、補欠優先交渉権者との協議を開始します。

その際、区は損害賠償等の一切の責任は負いません。

1.4 選定審査基準等

主に次の点について審査を行います。

(1) 第一次審査（資格審査、コンセプト審査）

評価項目			評価・配点
資格審査	信用力・資金力 (様式1-1)	企業等の財務状況、収益性、経営効率等	適・不適
	事業実績 (様式1-2)	類似事業の実績有無、実績事業の運営状況等	適・不適
	適格要件 (様式1-3)	不適格要件の有無	適・不適
資格審査項目で不適が1項目でもあった場合は失格			
コンセプト 審査	提案概要 (様式1-6)	事業への参画方針・姿勢、計画コンセプト、施設計画の方針、事業スキームの妥当性 ほか	70
	対象用地活用による 地域への波及効果 (様式1-6)	視点の独創性、妥当性・有効性 ほか	15
	六町エリアデザイン への貢献度 (様式1-7)	提案の妥当性・有効性 ほか	15
合 計			100

(2) 第二次審査（事業提案審査・プレゼンテーション審査）

評価項目			配点
事業提案 審査	事業実施方針 (様式2-1)	事業の信頼性、事業収支の妥当性、事業推進体制の適切性、工期・工程等の妥当性 ほか	20
	施設計画 (様式2-2)	施設配置構成、導入機能、駐輪場計画、六町公園や交通広場との関係づくりや空間計画、建物内や景観及び環境への配慮などにおける、要求条件等の達成状況、整備計画の企画力・実現性、建物の設計力 ほか	60
	運営・管理 (様式2-3)	賑わい施設及び駐輪場の施設全体の運営計画、六町公園や交通広場など周辺を含めた運営や賑わいづくりに関する提案の妥当性・実現性 賑わい施設及び駐輪場の管理計画・体制、駐輪場利用料、セキュリティー対策や環境負荷低減対策の妥当性 ほか	40
	区財政への寄与 (様式2-4)	土地貸付料、施設運営・管理に係る各種費用負担、事業初期や末期における区負担費用の縮減への対応 ほか	25
	地域貢献 (様式2-5)	地元地域との連携・協働の方針、地域住民との交流、地域防災・防犯及び災害時対応等への寄与、区内事業者活用や雇用の創出への貢献の妥当性 ほか	25
プレゼンテーション審査		説明の判りやすさ、質疑応答の的確性、その他総合評価	30
区内業者		区内に本社、支店等がある業者の評価	10
合 計			210

15 公募条件・提案内容の履行及び追加・変更について

優先交渉権者は、提案された事業を確実に実行していただくために、選定委員会終了後区と施設の整備及び、運営等に関する基本協定を締結し、これをもって優先交渉権者は整備・運営事業者となります。

整備・運営事業者は、本事業における賑わい施設及び駐輪場の整備・運営にあたり、原則として本募集要領で定めた条件及び本公募において整備・運営事業者が提案した事項を誠実に履行することとしますが、以下に該当する場合で且つ区が必要と認める場合には、区と整備・運営事業者間で協議の上、本募集要領の条件又は整備・運営事業者の提案事項を部分的に追加・変更できることとします。

なお、追加・変更手続きの詳細については、区と整備・運営事業者で締結する基本協定において定めることとします。

- ア 法令に適合するために不可欠な事項の追加・変更
- イ 施設の安全上の観点から不可欠な事項の追加・変更
- ウ 地域住民の良好な生活環境の確保のため不可欠な事項の追加・変更
- エ 事業に係る経費の著しい削減が見込める事項の追加・変更

16 その他

ア 募集要領等の資料の取り扱い

区が提供する募集要領その他資料については、本件募集の応募検討、事業提案書の作成等の目的においてのみ使用できるものとし、それ以外の目的に使用することはできません。

また、本件募集に係る使用の範囲内であっても、区の了承を得ずに、第三者に対して内容を提示し、又は使用させることはできません。

イ 提出書類の取り扱い

応募者からの提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、区は各審査結果の公表等必要なときは、提出書類の内容を応募者の承諾を得ずに無償で使用できるものとし、

なお、一度区へ提出された提案書類等は、返却しません。

ウ 追加書類の提出

区が必要と認めるときは、追加書類の提出を求めることがあります。

エ 情報の公開

足立区情報公開条例（平成12年足立区条例第91号）に基づき、事業提案参加者の提案内容については、個人情報を除いて公開することがあります。なお、事業提案参加者の利益を明らかに損なうと認められる事項は、非開示情報とすることがあります。

オ 費用負担

本件募集への応募に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

カ 事実相反

提出された書類等の内容に、事実と異なる記載があった場合は、整備・運営事業者として選定された後でもその選定結果を取り消し、区は締結した基本協定を破棄できるものとします。

キ 委員への接触の禁止

優先交渉権者決定前に、選定委員会の委員に対して、本件募集の審査に重大な影響を与えると疑われる接触を禁止します。接触の事実が認められた該当事業者にあっては、基本協定締結前であれば失格とし、整備・運営事業者として選定されている場合は、その選定結果を取り消し、区は締結した基本協定を破棄します。

17 問い合わせ先

事務局

足立区総務部資産活用担当課資産活用担当 西・若林・山崎

〒120-8510 東京都足立区中央本町1-17-1 足立区役所南館9階

電話：03-3880-5939 FAX：03-3880-5609

Eメール：shisan@city.adachi.tokyo.jp