

## 上沼田東公園東側創出用地活用事業に係るサウンディング型市場調査実施要領

### 1. 調査の趣旨

足立区では、魅力的なまちの将来像を描き、民間活力の誘導や区有地等の活用を効果的に行うために足立区エリアデザイン計画を策定しており、その中で江北エリアにおいては、大学病院を核としながら、区有地に新たな魅力や活力を創出する施設を誘導し、区の新たな拠点となるまちづくりを展開することとしております。

上沼田東公園東側創出用地は、周辺一帯が江北エリアデザイン計画の対象地となっており、スポーツや健康の分野で「上沼田東公園」及び「高野小学校跡地スポーツ施設」と連携できる民間施設の誘致を検討しております。

そこで、3施設連携を含めた当該地活用の可能性を調査するため、民間事業者の皆様との対話を行うサウンディング型市場調査を実施します。

#### 【江北3施設連携の方針】

- (ア) 運動・スポーツをやらない人でも訪れたいくなる場と、気軽に運動・スポーツに関わるきっかけがつけられる場が繋がることで、様々な世代の区民が体を動かす場と機会を創出し、「身近なところで気軽に運動できるまちづくり」の実現を目指します。
- (イ) 運動・スポーツへの関わり方を自由に選ぶことができ、23区でここにしかない運動・スポーツの環境、施設を整えることで、訪れる人が新しい体験・感動・楽しさに出会える場として、区外からも来街者を呼込むことができる「目的地となる拠点」を目指します。
- (ウ) 運動・スポーツを日常に感じ、区民が運動・スポーツを自然と生活に取込める環境をつくることで、平日日中を中心とした施設利用率の向上を目指します。

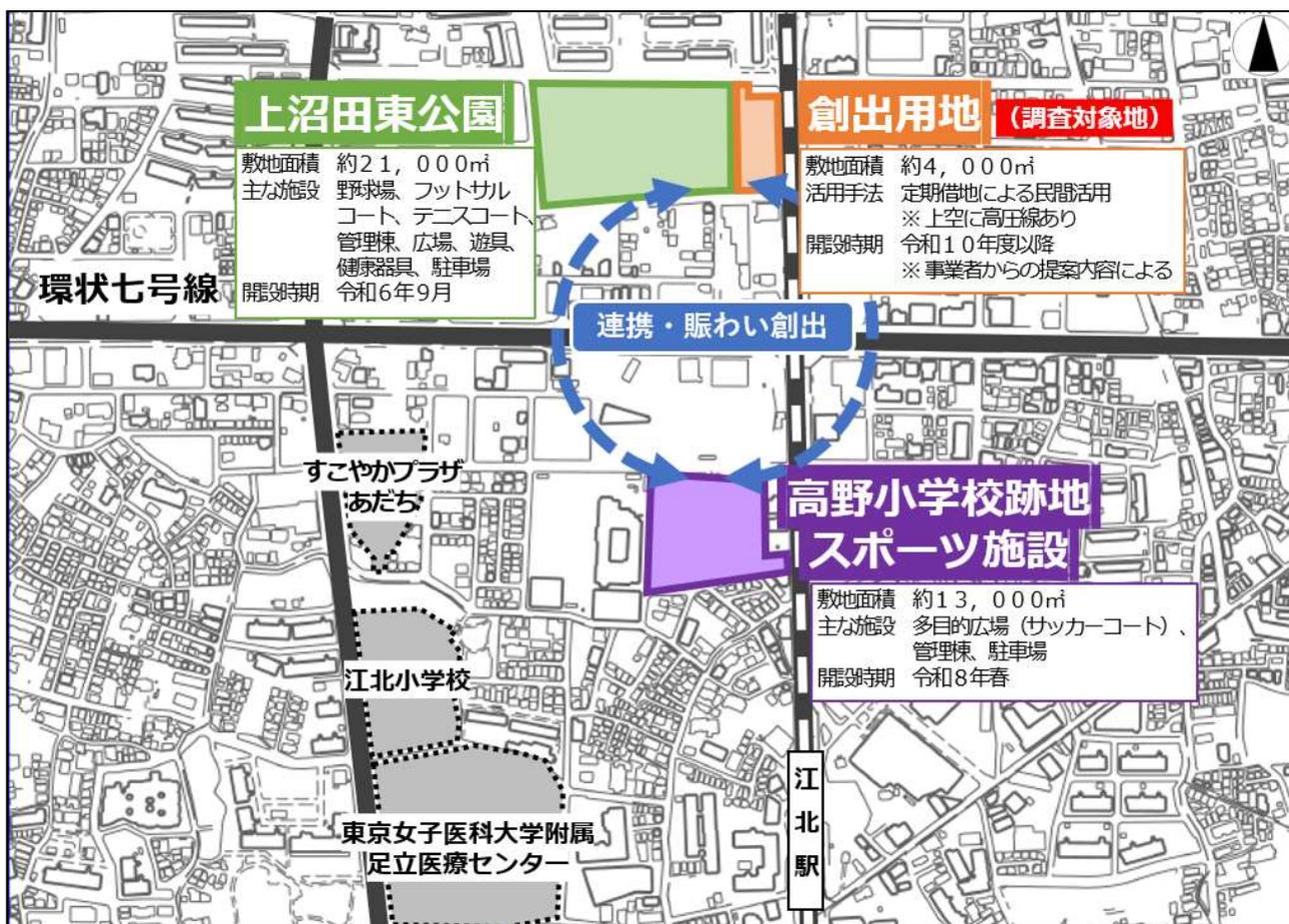
### 2. サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、区有資産活用の検討にあたり、その活用方法について民間事業者とのヒアリングを通して広く意見や提案を求め、実現性が高く、事業効率のよい公募条件を把握する調査のことです。

### 3. 調査対象地の概要

名称	上沼田東公園東側創出用地	
所在地	江北六丁目10番1号(区立上沼田東公園の改修工事に伴う創出用地)	
交通	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西駅」から約120m 徒歩約2分	
土地面積	約4,000㎡(令和6年度中の測量・分筆にて確定予定)	
都市計画情報	尾久橋通りから30m内	尾久橋通りから30m外
用途地域	準工業地域(特別工業地区)	第一種住居地域
建蔽率/容積率	60%/400%	60%/300%
防火指定	防火地域	準防火地域

(参考案内図)



(参考配置図)



#### 4. スケジュール

内 容	日 程
① サウンディング型市場調査実施の公表	令和 6 年 7 月 16 日(火)
② 質問の受付	令和 6 年 7 月 16 日(火)～令和 6 年 7 月 22 日(月)
③ 質問の回答	随時
④ 対話への参加申込期間	令和 6 年 7 月 16 日(火)～令和 6 年 7 月 22 日(月)
⑤ 対話の実施日時・場所の連絡	令和 6 年 7 月 23 日(火)
⑥ ヒアリングシート等の提出	令和 6 年 7 月 25 日(木)
⑦ 対話の実施	令和 6 年 7 月 29 日(月)～令和 6 年 8 月 2 日(金)

#### 5. 対話の内容

##### (1) 対話の対象者

上沼田東公園東側創出用地の活用事業への参画意欲がある法人又は法人のグループとします。ただし、以下を資格要件とします。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規程に該当しない
  - ② 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中でない
  - ③ 足立区暴力団排除条例(平成 24 年 10 月 25 日条例第 37 号)第 2 条第 1 号、第 2 号及び第 3 号に規定する暴力団又は暴力団員及び暴力団関係者に該当しない
  - ④ 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 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体に該当しない
- その他、公序良俗に反すると判断される場合には、参加を受け付けられない場合があります。

##### (2) 活用の条件

以下の条件を満たすご提案をお願いします。

###### 【土地活用の方針】

- ① 江北エリアデザイン計画(住んでいるだけで自ずと心も体も健康になるまちづくり)に沿った施設の誘致を検討しています。
- ② スポーツ・健康の分野で、上沼田東公園や高野小学校跡地スポーツ施設と連携でき、地域の魅力を高められるような施設の誘致を検討しています。

###### 【前提条件】

- ① 事業用定期借地権設定契約の締結
- ② 居住施設は不可
- ③ 定期借地期間は 32 年(民間施設の新築・解体期間を含む)

##### (3) 主な対話内容

- ① 事業コンセプト、建物用途
- ② 江北 3 施設連携の可能性
- ③ 事業パートナー
- ④ 建物規模
- ⑤ 事業スケジュール
- ⑥ その他(活用にあたっての課題や貴社の概要など)

##### (4) 対話の進め方

(3)の内容について、ヒアリングシート等を基に一括してご説明いただいた後、質問をさせていただき意見交換を行います。なお、提案内容によっては、対話の進め方を変更する場合があります。また、時間は、1 法人(グループ)あたり 30 分程度を想定しています。

## 6. 対話の手続き

### (1) 説明会・現地見学会

実施いたしません。なお、創出用地については、各自個別での現地確認が可能ですが、上沼田東公園及び高野小学校跡地については、敷地内に立ち入ることはできません。

### (2) 対話に先立つ質問

本調査に関する質問等を次のとおり受け付けます。

なお、質問及び回答の概要をホームページ上で公表します(質問者の名称は非公表とします)。

① 質問の受付期間

令和6年7月16日(火)～7月22日(月)

② 質問への回答時期

随時

③ 質問送付先

「8. 連絡先および提出先」のとおり

④ 質問送付時の記載事項(様式1)

件名は「上沼田東公園東側創出用地活用事業(質問)」とし、様式1のExcel形式のまま、電子メールにてお送りください(添付ファイルにパスワードを付けることは問題ありません)。

必要に応じて、補足資料としてPDF、Word、Power Point形式のファイルを添付していただいても結構です。

### (3) 対話

参加を希望する場合は、様式2のエントリーシートに必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

① 申込受付期間

令和6年7月16日(火)～7月22日(月)

② 申込先

「8. 連絡先および提出先」のとおり

③ 対話の実施日時・場所

日程: 令和6年7月29日(月)～令和6年8月2日(金)

場所: 足立区役所の会議室

参加申込いただいた担当者あてに、具体的な日時、場所を電子メールにて令和6年7月23日(火)にご連絡します。希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

④ エントリーシート申込時の記載事項(様式2)

件名は「上沼田東公園東側創出用地活用事業(対話参加申込)」とし、Excel形式のまま電子メールにてお送りください(添付ファイルにパスワードを付けることは問題ありません)。

⑤ 事前ヒアリングシート等の提出(様式3)

令和6年7月25日(木)までに様式3のヒアリングシートを送付してください。

件名は「上沼田東公園東側創出用地活用事業(ヒアリングシート提出)」とし、Excel形式のまま電子メールにてお送りください(添付ファイルにパスワードを付けることは問題ありません)。

必要に応じて、計画図など提案資料としてPDF、Word、Power Point形式のファイルを添付していただいても結構です。

⑥ その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいた資料について、足立区の必要部数は本区で印刷いたします。

上沼田東公園東側創出用地活用事業のサウンディング型市場調査実施に係るアドバイザーの野村證券株式会社が対話に同席します。

### (4) 実施結果の公表

対話の実施結果について公表する場合は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で、要旨を本区のホームページで公表します。その場合、参加事業者の名称は非公表とします。

## 7. 留意事項

### (1) 参加事業者の扱い

当該地に関する事業者の公募等が実施される場合、サウンディング型市場調査への参加実績が優位性をもつものではありません。

### (2) サウンディング型市場調査に関する費用

サウンディング型市場調査への参加に伴う移動や書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力依頼

必要に応じて、追加対話(文書照会を含む)を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

### (4) その他

- ① サウンディング型市場調査で提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- ② 対話にあたって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ③ サウンディング型市場調査に不参加でも、将来、事業者の公募等が実施される場合には、公募に参加することは可能です。

## 8. 連絡先および提出先

〒120-8510 東京都足立区中央本町 1-17-1  
足立区役所(南館9階) 総務部 資産活用担当課  
担当者: 佐々木・田村・山崎  
TEL: 03-3880-5939(内線 2915)  
Eメール: [shisan@city.adachi.tokyo.jp](mailto:shisan@city.adachi.tokyo.jp)

### 【資料】

資料①: 参考資料

資料②: 様式 1~3(Excel)