

上沼田東公園東側創出用地活用 事業者募集

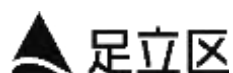
【図面等】

本募集に関する書類は、下記の 5 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】
【図面等】（本書）
【様式集】 Word
【様式集】 Excel
【基本協定（案）】

令和 6 年 1 0 月

総務部資産活用担当課



目次

1	事業計画地	1
	〔図 1－1〕案内図	1
	〔図 1－2〕周辺図	1
	〔図 1－3〕（参考）用途地域等の概略図	2
	〔表 1－1〕（参考）主な都市計画の内容表	2
2	道路及び敷地	3
	〔図 2－1〕（参考）現況平面図	3
	〔図 2－2〕（参考）地積測量図	4
	〔図 2－3〕（参考）浸水深測定位置	5
3	地質調査資料	6
	〔図 3－1〕（参考）事業計画地周辺における地質調査実施個所	6
4	駐輪場排水設備	7
	〔図 4－1〕（参考）駐輪場排水設備配置図	7
5	江北 3 施設連携	8
	〔図 5－1〕（参考）案内図	8
	〔図 5－2〕（参考）上沼田東公園との連続性	9
	〔図 5－3〕（参考）上沼田東公園 平面図	10
	〔図 5－4〕（参考）上沼田東公園（管理棟）平面図	11
	〔図 5－5〕（参考）上沼田東公園（器具庫）平面図	12
	〔図 5－6〕（参考）上沼田東公園（公衆トイレ）平面図	12
	〔図 5－7〕（参考）高野小跡地スポーツ施設設計内容（配置図）	13
	〔図 5－8〕（参考）高野小跡地スポーツ施設設計内容（管理棟）	14
	〔コメント 5－1〕（参考）江北 2 施設の概要及び想定される業務	15

1 事業計画地

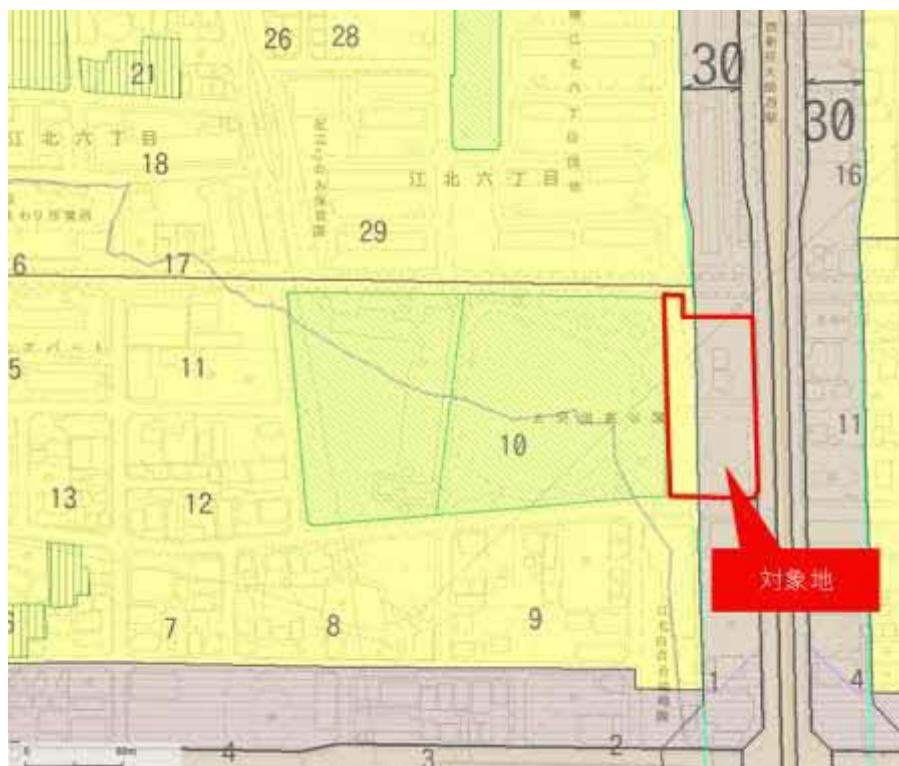
〔図1-1〕 案内図



〔図1-2〕 周辺図



〔図 1－3〕（参考）用途地域等の概略図



〔表 1－1〕（参考）主な都市計画の内容

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％
高度地区	最低限度高度地区(7m)	第三種高度地区
道路・隣地・北側 斜線規制	(道)1.5 (隣)2.5+31m (北)なし	(道)1.25 (隣)1.25+20m (北)なし
日影規制	なし	5-3 時間 測定高さ 4.0m
防火指定	防火地域	準防火地域
その他	対象用地の一部上空に高圧線あり 足立区バリアフリー地区別計画(江北周辺地区)の重点整備地区	

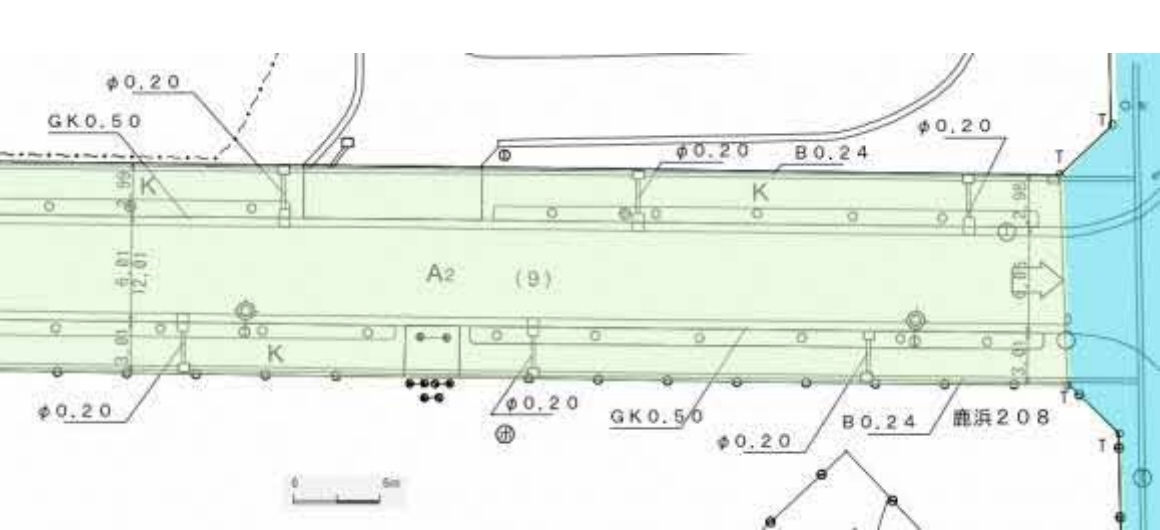
2 道路及び敷地

〔図2－1〕（参考）現況平面図

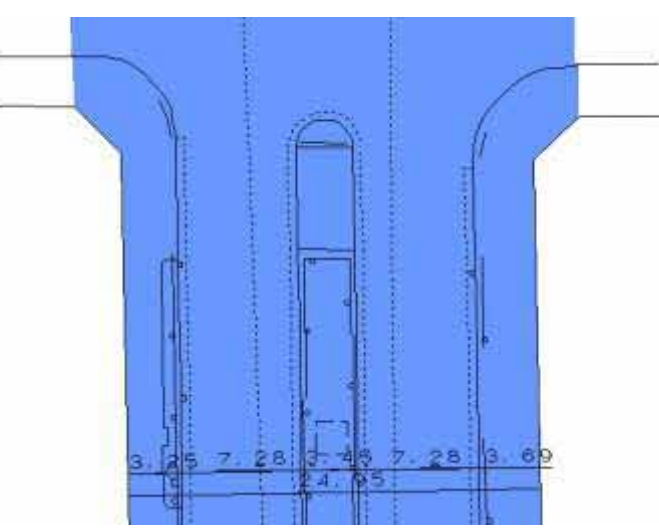
建築基準法道路



北側道路台帳(区道)



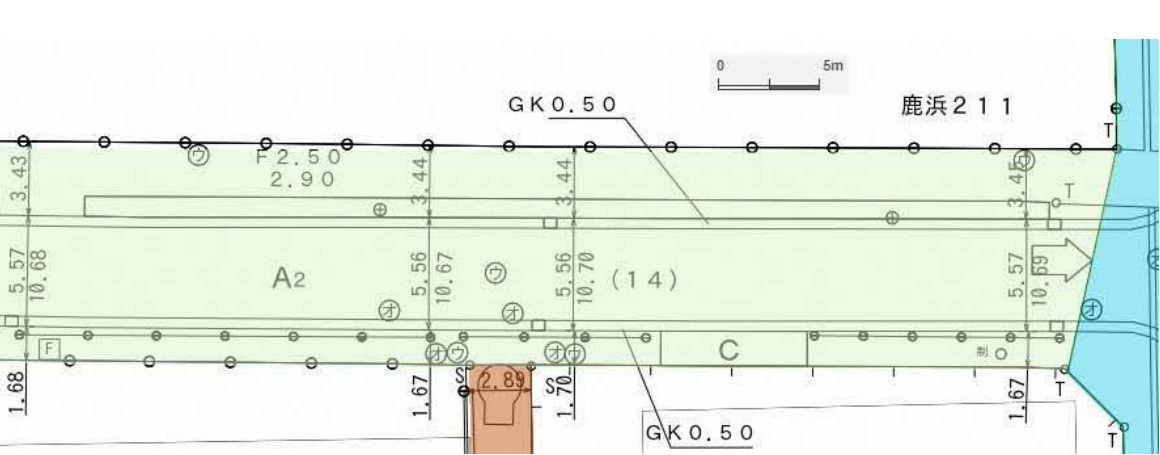
東側道路台帳(都道)



道路台帳(区道)



南側道路台帳(区道)



まとめ

	管轄	幅員	建築基準法
東側	都道	約24.9m	第42条第1項第1号道路
南側	区道	約10.6m	第42条第1項第1号道路
北側	区道	約12.0m	第42条第1項第1号道路

〔図2－2〕（参考）地積測量図（敷地面積約4,000㎡）

実測求積図に差し替え予定



〔図 2－3〕（参考）浸水深測定位置

敷地南東側道路面から測定（最大浸水深 2.93m）

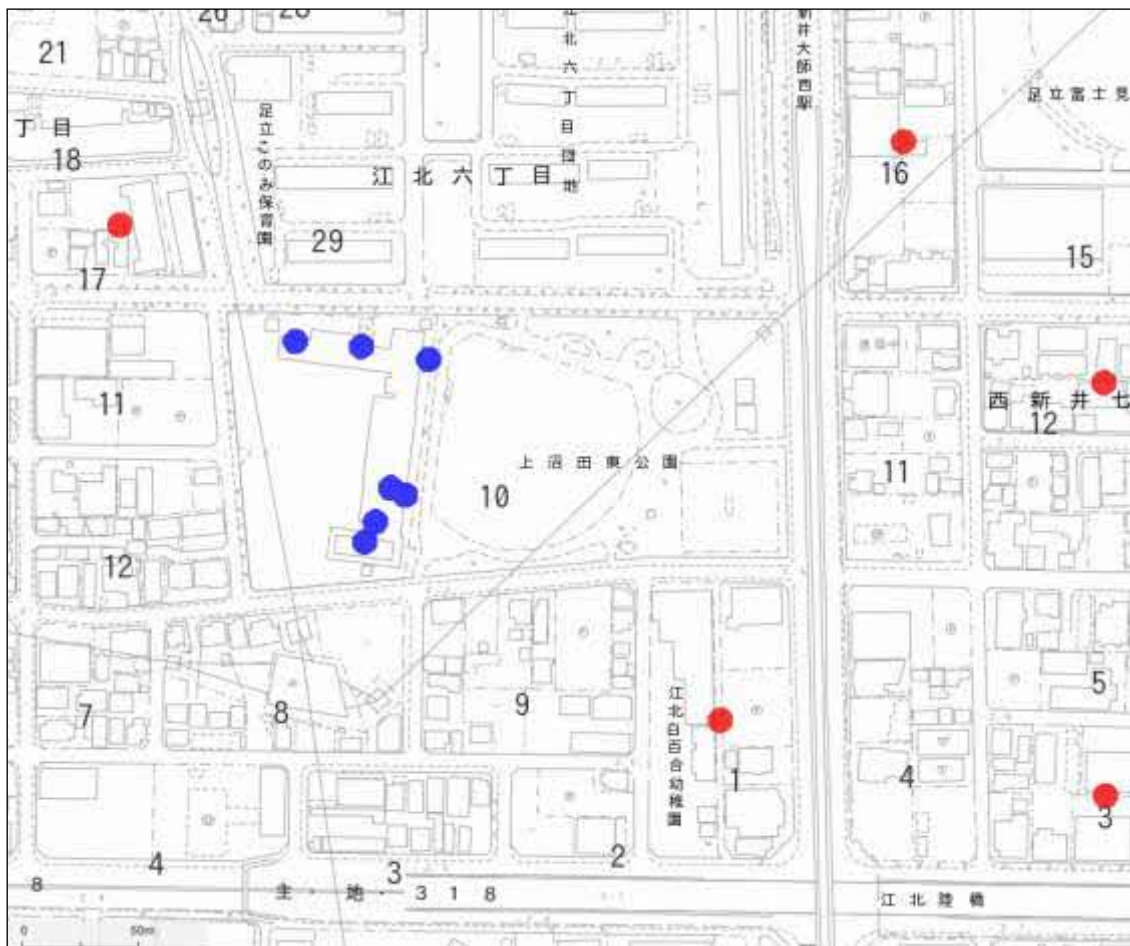


※国土交通省浸水ナビ (<https://suiboumap.gsi.go.jp/>) の浸水シミュレーションから引用

3 地質調査資料

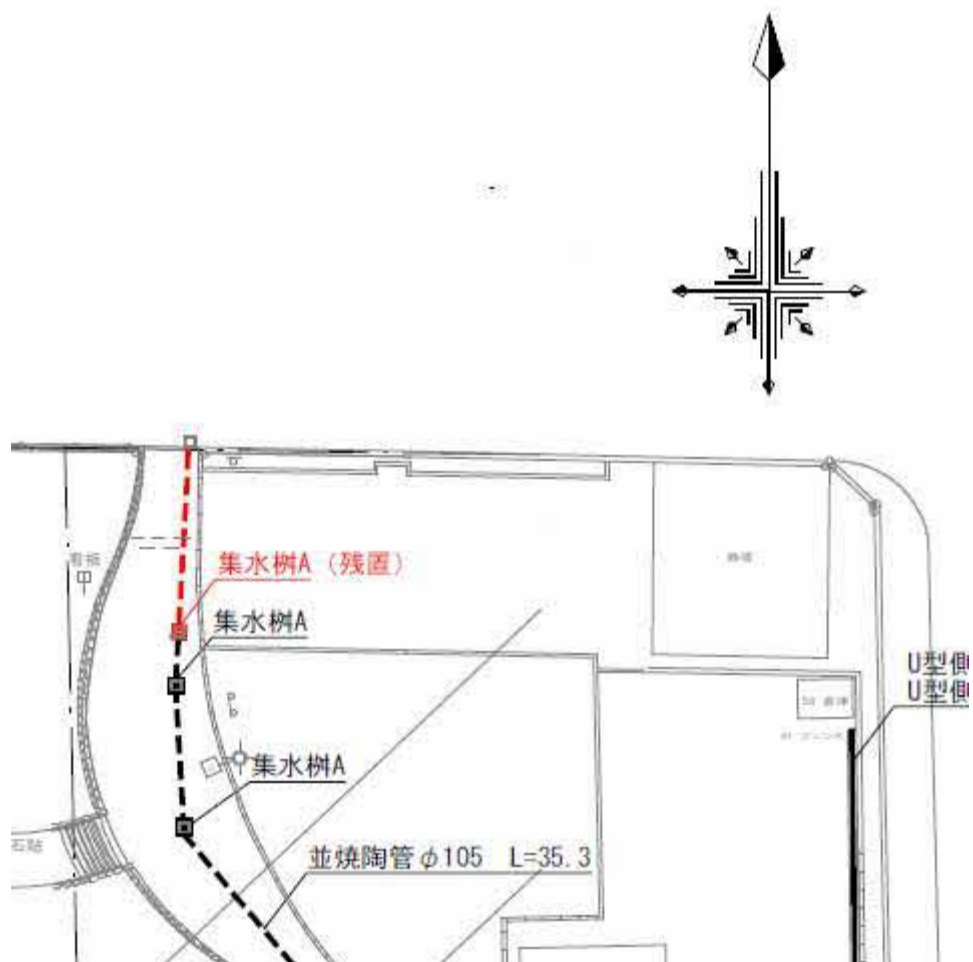
〔図3-1〕（参考）事業計画地周辺における地質調査実施箇所

地質調査資料は、あだち地図情報提供サービス等でご確認ください。



4 駐輪場排水設備

〔図 4－1〕（参考）駐輪場排水設備配置図

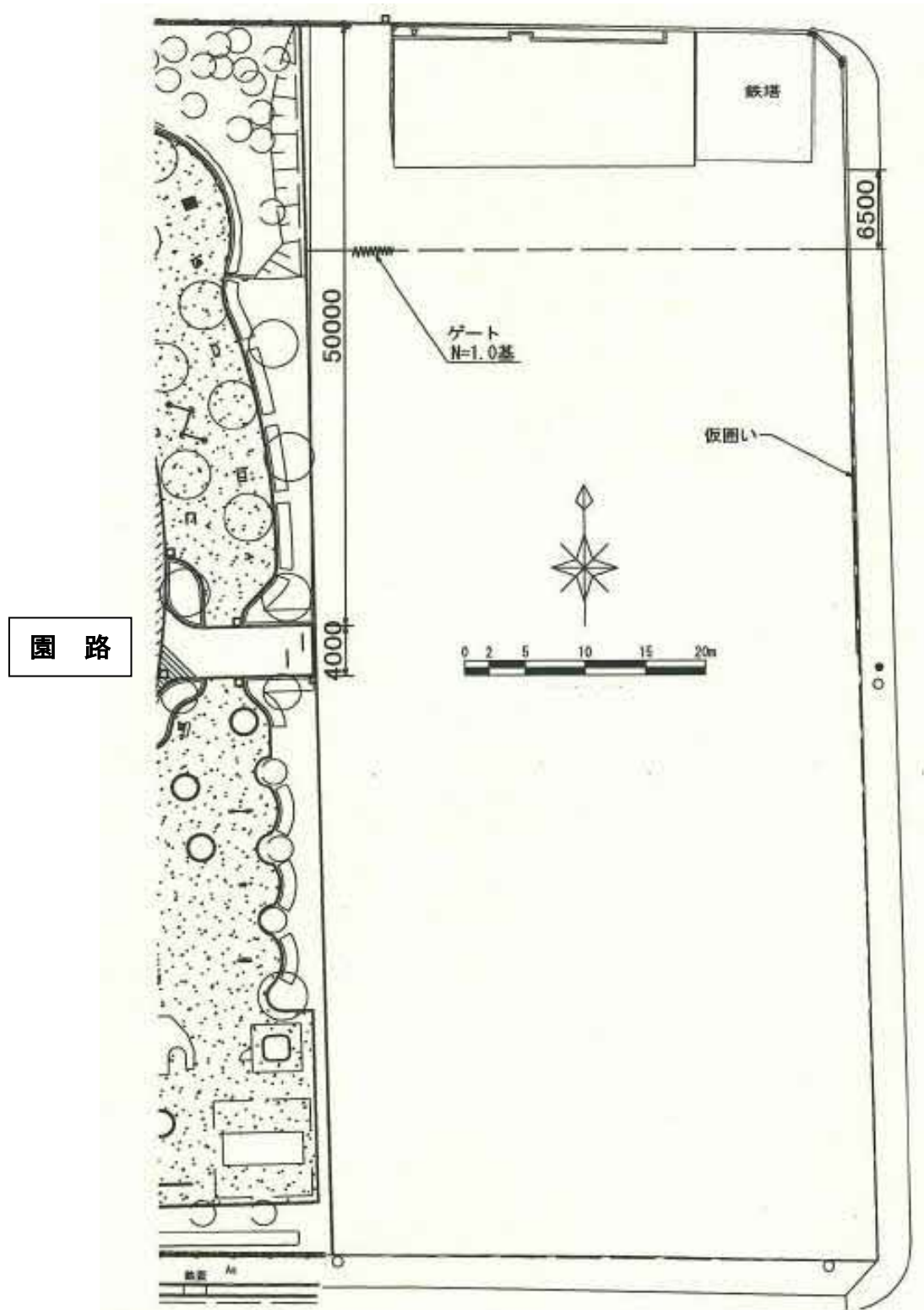


5 江北3施設連携

〔図5-1〕（参考）案内図



〔図5-2〕（参考）上沼田東公園との連続性



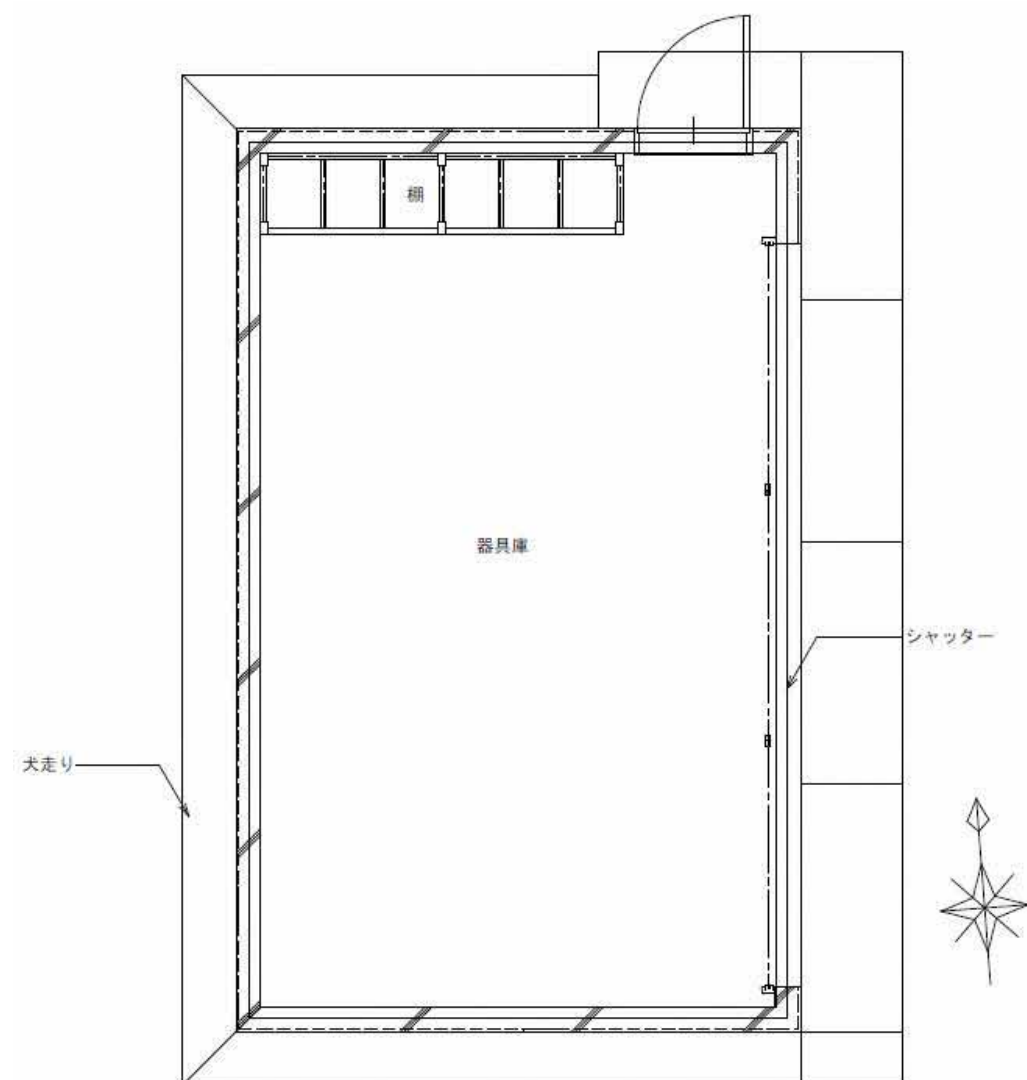
This architectural site plan illustrates a comprehensive sports complex. The layout includes several key areas:

- Top Left:** A large, irregularly shaped area labeled "多目的広場" (Multi-purpose Plaza) and "遊具広場" (Playground) with a small structure labeled "[王]" (King).
- Top Center:** A "ウォーキングコース" (Walking Course) and a "プロムナード" (Promenade).
- Top Right:** A "健康広場" (Health Plaza) and a "休憩テラス" (Rest Terrace).
- Center:** A large rectangular area containing a "野球場" (Baseball Field) and a "フットサルコート" (Futsal Court). A "観客スタンド" (Spectator Stand) is located along the right side of the baseball field.
- Bottom Left:** A "駐車場" (Parking Lot) and a "テニスコート" (Tennis Court).
- Bottom Center:** A "ウォーキングコース" (Walking Course) and a "副園路" (Sub-garden path).
- Bottom Right:** A "ちびっ子広場" (Children's Plaza) and a "テニスコート" (Tennis Court).

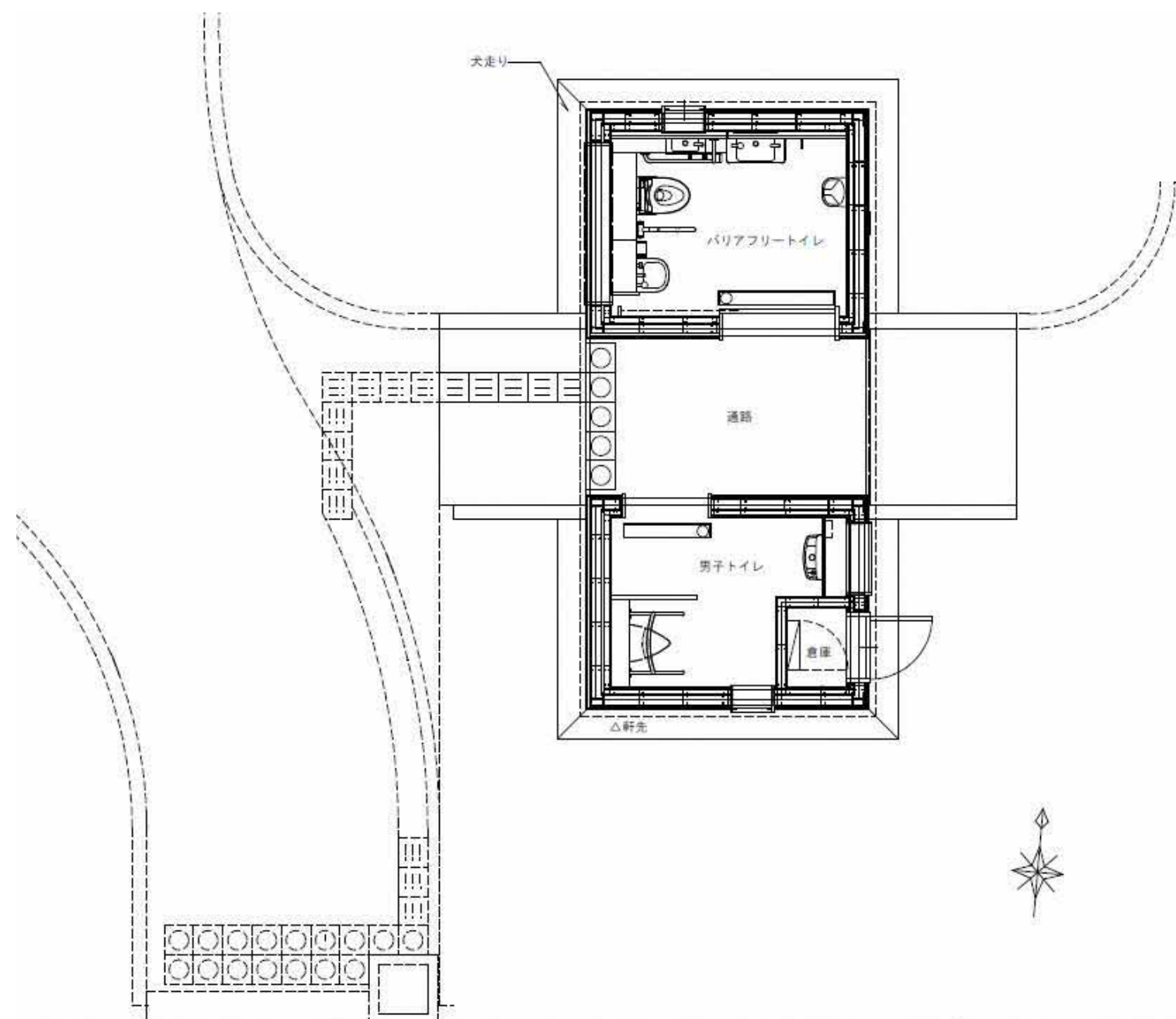
The plan also shows various smaller structures, including a "観客スタンド" (Spectator Stand) near the baseball field, a "休憩テラス" (Rest Terrace) near the health plaza, and a "プロムナード" (Promenade) near the multi-purpose plaza. A north arrow and a scale bar (0 to 20m) are located in the bottom right corner.

[illegible]

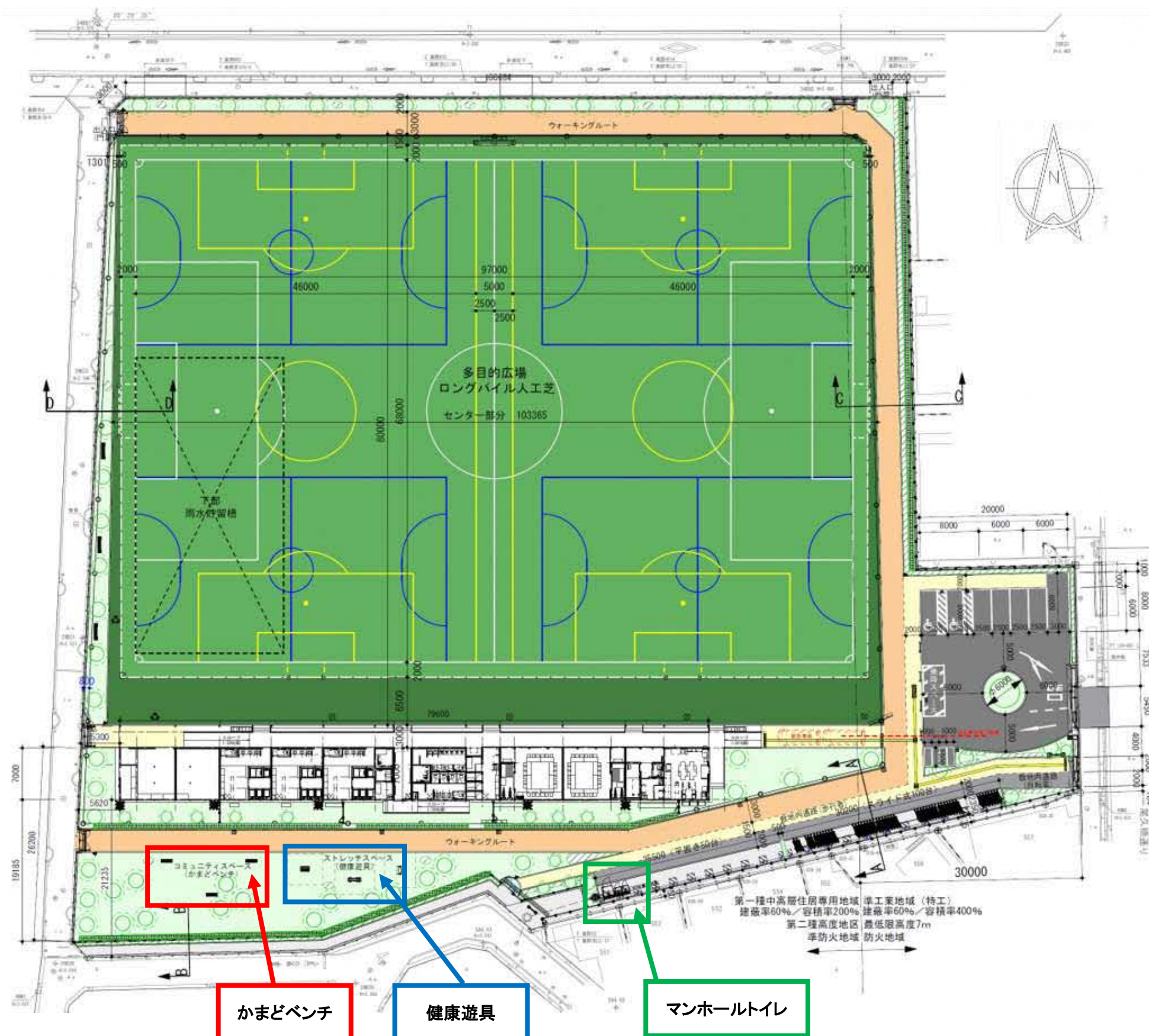
〔図5－5〕（参考）上沼田東公園（器具庫）平面図



〔図5－6〕（参考）上沼田東公園（公衆トイレ）平面図



〔図5－7〕（参考）高野小跡地スポーツ施設設計内容（配置図）



■整備内容

■ 多目的広場(人工芝) 1面＝約 8,000 ㎡
《グラウンド内ライン内訳》

- ① (白線)11 人制サッカーコート
1 面＝97m×68m
- ② (黄線)8 人制(学童用)サッカーコート
2 面＝68m×46m
- ③ (青線)フットサルコート
4 面＝42m×25m

※ 各コートサイズは、日本サッカー協会が定める規格を満たす。

《実施可能な大会の一例》

- ① 区民体育大会サッカー競技(一般の部)
- ② ジュニアスポーツ大会サッカー競技
- ③ 墨東五区サッカー選手権大会
(一般の部、少年の部)
- ④ 学童・中学生のサッカー大会 など

■ 敷地内通路

■ ウォーキング・ランニングコース

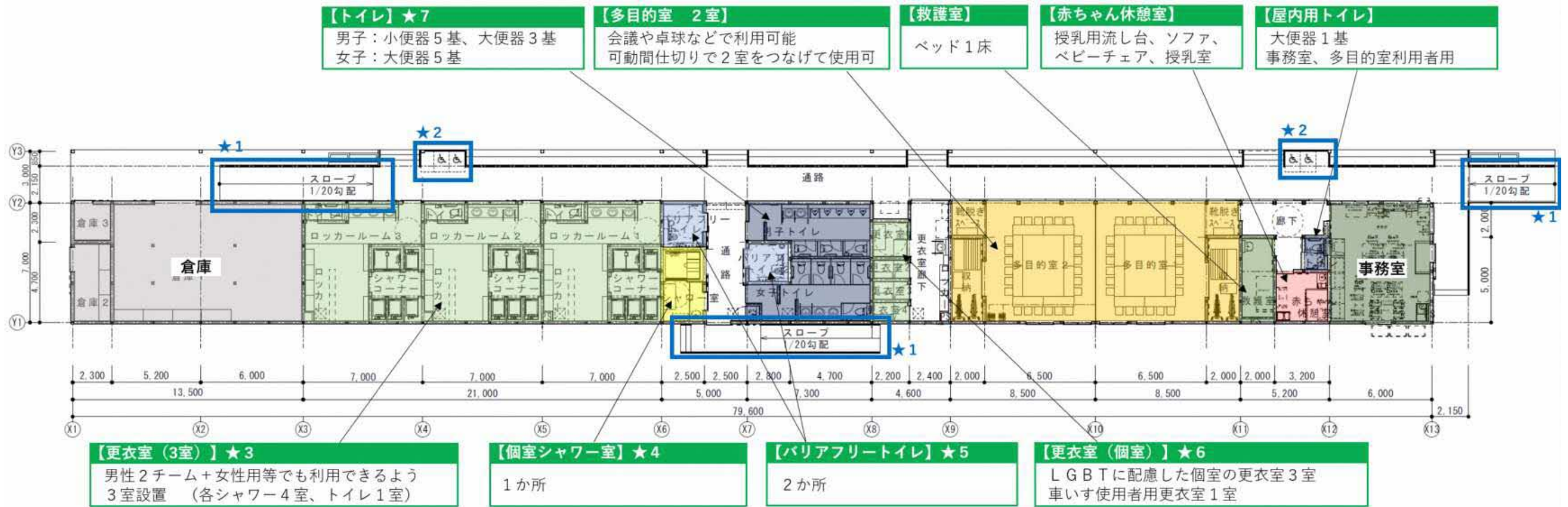
■ 駐車場

- ① 普通車用 4 台
- ② 障がい者用 2 台
- ③ マイクロバス用 1 台
- ④ バイク用 4 台

■ 駐輪場

- ① スライド式ラック 100 台
- ② 平置き 50 台

〔図5-8〕（参考）高野小跡地スポーツ施設設計内容（管理棟平面図）



主なユニバーサルデザインへの配慮

上記平面図の★が該当箇所。

★1	管理棟は床が地面から約 45 cm高いため、1/20勾配のスロープを3か所設ける。	★5	バリアフリートイレを近接させて2か所設置する。 (うち1つにユニバーサルベッド設置)
★2	管理棟北側の通路部分に、車いす使用者の観覧席を2か所設ける。	★6	車いす使用者用の個別更衣室を1か所設置する。 (ユニバーサルベッド設置)
★3	3室整備する更衣室には、それぞれ広めのユニットを1か所設置する。	★7	中央に配置するトイレの全個室に手すりを設置する。
★4	車椅子のままでも入室できる個室シャワー室を設置する。	その他	案内板は、トイレに点字案内板を設置するほか、わかりやすい表示とする。

【コメント５－１】（参考）江北２施設の概要及び想定される業務

本件募集は、江北２施設への対応や取り組みについても提案対象としています。現時点で、区が想定している江北２施設の概要及び業務については以下のとおりです。

I 上沼田東公園（令和６年９月リニューアルオープン）

I-1 施設及び規模

(1) 所在地 足立区江北六丁目１０番１号

(2) 施設概要

管理棟 S造 地上１階、 公衆トイレ S造 地上１階、器具庫 RC造 地上１階			
敷地面積	20997.16㎡	管理棟面積	199.51㎡
建築面積	294.80㎡	公衆トイレ面積	16.07㎡
延床面積	323.40㎡	器具庫面積	26.00㎡
		その他面積	53.22㎡
(屋内施設) １階 事務室、シャワールーム、更衣室、便所等		(屋外施設) 野球場、フットサルコート（２面）、 テニスコート（ハードコート ２面）、 公衆トイレ、男性用小便器、バリアフリートイレ 遊具、水飲み、休憩施設	

I-2 施設開放時間

(1) 上沼田東公園は１２月２９日～１月３日の６日間を施設休館日とする。施設休館日においても、管理棟、野球場・フットサルコート、テニスコート以外は開放するため維持保全業務等の必要に応じて人員を確保する。（公園施設の休館であり、公園自体は常時開放する。）

(2) 有料貸出施設の利用時間は以下のとおり。受付業務は、管理棟、レストルームの利用時間とする。

ア 上沼田東公園内の屋内施設（管理棟、レストルーム）	各施設の利用時間の 開始３０分前から終了３０分後
イ 上沼田東公園内テニスコート（４月から１０月）	午前８時から午後９時
ウ 上沼田東公園内テニスコート（１１月から２月）	午前９時から午後５時
エ 上沼田東公園内テニスコート（３月）	午前９時から午後６時
オ 上沼田東公園内野球場、フットサルコート（４月から１０月の平日と土曜日）	午前６時から午後９時 ※グラウンドメンテナンス日を除く
カ 上沼田東公園内野球場、フットサルコート（４月から１０月の日曜日と祝日）	午前８時から午後９時 ※グラウンドメンテナンス日を除く
キ 上沼田東公園内野球場、フットサルコート（４月から１０月の無料開放日）	午前６時から午前８時 午後５時から午後９時
ク 上沼田東公園内野球場、フットサルコート（１１月から２月）	午前８時から午後４時 ※グラウンドメンテナンス日を除く ※無料開放日を除く
ケ 上沼田東公園内野球場、フットサルコート（３月）	午前８時から午後６時 ※グラウンドメンテナンス日を除く
コ 上沼田東公園内野球場、フットサルコート（３月の無料開放日）	午後５時から午後６時

(3) 無料開放施設の利用日は週１日原則水曜日とする。無料開放時間は以下の通り。

ア ４月から１０月、３月	午前８時から午後５時 ※祝日を除く。
イ １１月から２月	午前８時から午後４時 ※祝日を除く。

上記のほか、利用者サービスの向上に繋がる場合等、必要のある場合は区長の承認を得て、臨時に開園及び休園する事ができる。

I-3 想定される契約（指定）期間

- (1) 指定管理の場合 ５年程度
(2) 業務委託の場合 １年程度

I-4 想定される業務

江北2施設の運営方法は、指定管理または業務委託を想定しています。区は本件募集の終了後、提案いただいた連携方法を参考にして、江北3施設で効果的な連携が図れるよう運営方法を検討していく予定です。現時点で想定される業務は以下の通りです。

	指定管理の場合	業務委託の場合
(1)	屋外施設の維持管理	屋外施設の維持管理
(2)	屋内施設の維持保全	屋内施設の維持保全
(3)	施設の運營業務（日常管理業務、受付業務含む）	日常管理業務、受付業務
(4)	事故・災害等の緊急時対応	事故・災害等の緊急時対応
(5)	収入金等取扱業務	
(6)	自主事業の企画・実施	
※ 本件募集の提案内容を踏まえて、イベントの実施等を施設の運營業務とする可能性があります。		

(1) 屋外施設の維持管理

ア 公園維持管理作業

イ 園内清掃

ウ 植物管理（植込み地、樹木、草地、花壇）

エ 遊具管理

オ 野球場・フットサルコート整備

(ア) アンツーカ舗装整備

① 降雨が予想される場合は、以下の専用のシートにて速やかに養生すること。

- ・ ホームベース用カバー φ9000
- ・ ピッチャーマウンド用カバー 8400×6400
- ・ 二塁用カバー7 角形
- ・ 一塁用カバー5 角形
- ・ 三塁用カバー5 角形
- ・ 砂袋(7kg) 88 個

② 降雨後は速やかにグラウンドの現状復旧を行い、利用可能な状態確保に努めること。

③ 状況に応じて舗装材を補充し、表層安定剤（塩化カルシウム等）を散布すること。

④ ラインの整備を行うこと。

⑤ 補充するアンツーカおよびライン材、表層安定剤は受注者が負担すること。

⑥ アンツーカ部分の舗装材、表層安定剤（塩化カルシウム等）、ライン材（石灰）は受注者で用意し保管すること。

(イ) 人工芝整備

① 人工芝面の整備（充填材の補充・擦り込み・ブラッシング）を実施すること

② 人工芝の清掃等は芝面の状態を見ながら適宜実施し、ベストコンディションを維持するように努めること。

③ 人工芝の充填材は受注者で用意し保管すること。

(ウ) アンツーカ舗装と人工芝の取合い部分整備

日常メンテナンス等は舗装の状態を見ながら適宜実施し、ベストコンディションを維持するように努めること。

(エ) 日常整備

① グラウンド周囲の排水目皿・桝の清掃を行うこと。小石など危険物を除去すること。降雨による水溜りを除去すること。

② 整備用具及び運動用具等の貸出をすること。

③ その他、施設貸出にあたり必要な整備を行うこと。

④ 利用者が野球場・フットサルコートを使用した後に、状況に応じて適宜アンツーカ部分等に整備（整地・転圧・ブラッシング・散水等）を行うこと。

⑤ 無料開放時は利用者の安全確保のため適宜巡回すること。

(オ) 定期整備

メンテナンス機材は受注者が用意すること。

① アンツーカ部の整備（掘り起こし、整地、転圧、ベース交換、ポイント交換等）年 1 回

② 人工芝機械ブラッシング 年 1 回

③ アンツーカ廻り人工芝（固化ほぐし・充填材補充・ブラッシング） 2 か月に 1 回程度

カ テニスコート整備

(ア) 周囲の排水目皿・桝の清掃を行うこと。

(イ) 整備用具及び運動用具等の貸出をすること。

(ウ) 降雨、降雪後はコートに支障のないよう水掻きまたは除雪を行い速やかに開放できるよう努めること。

(エ) ネットが損耗した場合は交換を行うこと。

(オ) その他、施設貸出にあたり必要な整備を行うこと。

※ 公園敷地内駐車場は別契約としており、管理運営業務の対象外とします。

(2) 屋内施設の維持保全 ※キは指定管理のみ

ア 清掃業務

イ 館内殺虫消毒

ウ 消防用設備等保守点検業務

エ 空調設備保守点検業務

オ 自動ドア保守点検業務

カ 定期点検や工事の調整及び立会い

キ 設備機器等の不具合箇所の対応

(3) 施設の運営業務

※エ、オに関する業務量は、指定管理が業務委託よりも多くなる想定です。

ア 出入口の開錠、施錠

イ 受付業務

ウ 利用者案内

エ 情報発信業務（多様な媒体による情報発信、ニュースレターの発行、あだち広報の原稿作成・校正、外部取材対応等）

オ 区が実施する事業等への協力

(4) 事故・災害等の緊急時対応（業務量は、指定管理が業務委託よりも多くなる想定です。）

(5) 収入金等取扱業務（指定管理のみ）

ア 収入金等の出納保管・管理

(6) 自主事業の企画・実施等（指定管理のみ）

ア 指定管理者は、多様な利用促進を図るため、施設を活用した自主事業を企画・実施することができる。なお、自主事業の内容によって条例で定める占用料を区に支払う場合がある。

イ 事業に要する費用は、他の類似事業、類似物の価格を参考に金額を決め、参加者より徴収することができる。また、徴収した費用は指定管理者の収入とする。ただし、徴収の可否や金額等について事前に区と協議をした上で、区の承認を得ること。

ウ 自主事業は年度ごとに区と協議の上、年度業務計画書に記載すること。提案された自主事業であっても、内容の一部変更等を求める場合がある。

I-5 想定される費用負担

(1) 指定管理の場合

ア 管理運営業務の経費は、基本・年度協定に基づき、区が指定管理者に管理経費として支払い、指定管理者が個々の経費の支払いを行う。

イ 施設等の保守点検及び修繕

指定管理者は施設や設備、物品を常に最良の状態で保持し、適正な利用に供するよう保守点検を行い日常的な管理で必要となる消耗品や部品の交換を行う。また、施設等の破損や故障については、現状に復旧するための修繕を行う。

指定管理者の行う修繕の範囲及び費用負担は以下のとおり。

(ア) 1基（1件）あたり30万円未満は、指定管理者が修繕を行い、掛かる経費を年度末に精算する。

(イ) 1基（1件）あたり30万円以上130万円未満は、区と協議し承諾を得られた場合、指定管理者が修繕を行い、掛かる経費を年度末に精算する。

(ウ) 1基（1件）あたり130万円を超える場合は、区が予算の範囲内で修繕を行う。

(エ) 上記①・②を執行する場合には、掛かる経費に限度があることから、執行状況や予定を区と調整しつつ実施する。

ウ 区が支払った管理経費のうち、維持補修・小破修繕費は年度末に精算する。

エ 区が実施する施設の改修や修繕等により、施設の一部及び全部を閉鎖する場合がある。その際、区と指定管理者は工事の時期や管理経費の取扱いについて協議することとする。

(2) 業務委託の場合

本業務に伴う屋内・屋外施設の維持管理業務に関連する消耗品、機器類については受注者負担とします。ただし、光熱水費・テニスコート・グラウンドに関連した備品等の購入及び修繕に係る経費は、発注者の負担とします。

I-6 利用料金（指定管理のみ）

利用料金制度は採用しない想定です。施設使用料（付帯設備等含む）は区の歳入となります。

なお、現在の施設使用料は以下の通りです。

(1) テニスコート

ア 貸出 1時間単位

イ 料金（1面） 600円／1時間（ナイター利用の場合 +200円／1時間）

(2) 野球場

ア 貸出 2時間単位

- イ 料金 1,400円／2時間 (ナイター利用の場合 +1,600円／1時間)
- (3) フットサルコート (野球場内)
- ア 貸出 2時間単位
- イ 料金 (1面) 1,400円／2時間 (ナイター利用の場合 +1,600円／1時間)
- (4) 公園敷地内駐車場料金
100円／30分 ※ 公園敷地内駐車場は駐車場運営業者の歳入となります。

Ⅱ 高野小学校跡地スポーツ施設（令和８年春開設予定）

※ 本施設は、今後、新設工事を予定しています。そのため、以下に記載の内容は工事の進捗に応じて変更する可能性があります。

Ⅱ-1 施設概要

- (1) 所在地 足立区江北五丁目４番１号
 - (2) 敷地面積 13,013.42㎡
 - (3) 施設規模
 - ア 多目的広場 約8,000㎡
 - (ア) 11人制サッカーコート 1面（97m×68m）
 - (イ) 8人制（学童用）サッカーコート 2面（68×46m）
 - (ウ) フットサルコート 4面（42m×25m）
 - イ 管理棟
 - (ア) 多目的室 2室
 - (イ) 更衣室 3室（各シャワー4室、トイレ1室）、個室6室
 - (ウ) 救護室 ベッド1床
 - (エ) 赤ちゃん休憩室（授乳用流し台、ソファ、ベビーチェア、授乳室）
 - (オ) 個室シャワー室 1か所
 - (カ) トイレ（男子 小便器5基、大便器3基／女子 大便器5基）
 - (キ) 屋内用トイレ 大便器1基
 - (ク) バリアフリートイレ 2か所
- ※ 管理棟内は、ユニバーサルデザインへ配慮して設計予定
- ウ ウォーキング・ランニングコース
 - エ 駐車場
 - (ア) 普通車用 4台
 - (イ) 障がい者用 2台
 - (ウ) マイクロバス用 1台
 - (エ) バイク用 4台
 - オ 駐輪場
 - (ア) スライド式ラック 100台
 - (イ) 平置き 50台

Ⅱ-2 施設開設期間

- (1) 開場時間
午前8時30分から午後9時30分（予定）
- (2) 営業時間
午前9時00分から午後9時00分（予定）
- (3) 休館日
12月29日から1月3日まで

Ⅱ-3 想定される契約（指定）期間

- (1) 指定管理の場合 5年程度
- (2) 業務委託の場合 1年程度

Ⅱ-4 想定される業務

江北2施設の運営方法は、指定管理または業務委託を想定しています。区は本件募集の終了後、提案いただいた連携方法を参考にして、江北3施設で効果的な連携が図れるよう運営方法を検討していく予定です。現時点で想定される業務は以下の通りです。

なお、本施設は今後、新設工事予定のため、詳細な業務内容は現時点では未定です。

	指定管理の場合	業務委託の場合
(1)	屋内施設の維持保全業務	屋内施設の維持保全業務
(2)	屋外施設の維持保全業務	屋外施設の維持保全業務
(3)	施設の運営業務（日常管理業務、受付業務含む）	日常管理業務、受付業務
(4)	収入金等取扱業務	
(5)	事故・災害等の緊急時対応	
(6)	自主事業の企画・実施	
※ 本件募集の提案内容を踏まえて、イベントの実施等を施設の運営業務とする可能性があります。		

Ⅱ-5 想定される費用負担

(1) 指定管理の場合

各施設の管理運営に係る経費（以下「指定管理料」という）は、区と指定管理者が締結する基本協定及び年度協定に基づき、区が指定管理者に対し支払います。各年度の指定管理料の金額、支払い方法、支払い時期その他の詳細は、各年度の協定書で定めることとし、四半期ごとに分けて支払うものとし

す。

なお、指定管理期間内に大規模改修が実施される場合、指定管理料は別途協議することとします。

ただし、次に掲げる経費については、区が直接負担します。

ア 施設および付帯設備の修繕（仕様書記載の小破修繕および応急処置にかかわる経費を除く。）

イ 大規模修繕経費（原型の変形を伴う修繕および模様替え）

ウ 備品の購入

エ その他協議で定める経費

(2) 業務委託の場合

本業務に伴う屋内・屋外施設の維持管理業務に関する消耗品、機器類については受注者負担とします。

ただし、光熱水費、多目的広場に関連した備品等の購入及び修繕に係る経費は、発注者の負担とします。

Ⅱ-6 利用料金（指定管理のみ）

利用料金制度は採用しない想定です。施設使用料（付帯設備等含む）は区の歳入となります。また、自主事業の実施に伴う事業収入は、指定管理者の収入となることを想定していますが、徴収の可否や金額等について事前に区と協議をした上で、区の承認を得る必要があります。