

# 上沼田東公園東側創出用地活用 事業者募集

## 【募集要領】

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】（本書）  
【図面等】  
【様式集】 Word  
【様式集】 Excel  
【基本協定（案）】

令和7年5月

資産活用部資産活用担当課



# 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	4
5	建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について	5
6	貸付条件等	6
7	施設整備及び運営に関する条件	8
8	質問・回答及び事前調査	10
9	応募手続き	11
10	提案書提出者の選定方法	14
11	提案書類等の提出	15
12	提案書を特定するための選定方法	18
13	公募条件・提案内容の履行及び追加・変更について	20
14	公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール（予定）	21
15	その他	22
16	お問い合わせ先	22

## 【別途配布資料】

資料 1 函面等

資料 2 様式集（Word・Excel）

資料 3 基本協定（案）

## はじめに

本書（以下、「本募集要領」という。）は、足立区（以下、「区」という。）が所有する上沼田東公園東側創出用地（以下、「対象用地」という。）において、民間事業者の不動産開発に係るノウハウ・経験・資金等を活用した「上沼田東公園東側創出用地活用事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「整備・運営事業者」という。）をプロポーザル（以下、「本件募集」という。）にて募集・選定するための手続き及び条件等を示したものであり、本件募集に参加を希望する者（以下、「応募者」という。）を対象としております。

また、別添資料である「図面等」「様式集（Word・Excel）」「基本協定（案）」及び区が本件募集において配布した資料は、本募集要領と一体のもの（以下、「本募集要領等」という。）とします。

## 1 公募の趣旨

区では、足立区基本計画（令和7年度から令和14年度）を令和7年2月に策定し、公有財産の有効活用を図るため、民間活力のさらなる活用を検討しております。

また、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。

対象用地は、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（以下、「本件施設」という。）の誘致を検討しております。

令和6年度には、上沼田東公園、高野小学校跡地スポーツ施設及び本件施設の江北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、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を実施し、調査の結果、江北3施設連携に関する活用提案の可能性が見込めることが判明しました。

以上のことを踏まえ、対象用地の活用目標は、以下の江北3施設連携の方針に沿った土地活用としています。

### 【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と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。

上記活用目標を踏まえた施設建設の実現のため、「定期借地権」制度により、区と民間事業者が連携できる最適な事業手法を活用し、地域の魅力を高める施設を整備・運営する事業者の募集を行います。

本件募集においては、本募集要領に則り応募する法人等が作成する事業提案等に基づいて区が審査を行い、上記の活用目標に沿った事業者を決定します。

## 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、「貸付物件」という。）を貸し付け、下記の事業を実施するための本件施設を事業者が自ら整備し、運営していただくもので、公募する事業は以下のとおりです。

### (1) 貸付物件におけるスポーツ・健康に関連する本件施設の整備及び運営

本件施設は、必ずしも運動施設・スポーツ施設に限定するものではなく、江北エリアデザイン計画で目指す健康（病気予防、体力づくり、安心、にぎわい等）に関連するものを含みます。

### (2) 上沼田東公園及び高野小学校跡地スポーツ施設との連携

区が整備する上沼田東公園及び高野小学校跡地スポーツ施設（以下、「江北2施設」という。）と本件施設の江北3施設連携の方針に沿った連携とします。

江北2施設の整備及び運営は実施事業に含まれませんが、江北2施設の運営（業務委託又は指定管理等）や連携に関する提案は含まれます。江北2施設の運営方法については、整備・運営事業者が決定後、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。

## 3 応募資格

応募者は、単独の企業又は複数の企業で構成されるグループとします。

応募者がグループの場合において、グループを構成する各企業を「構成員」といい、全ての構成員を代表する企業を「代表事業者」といいます（代表事業者は、「構成員」の中に含まれます）。「6 貸付条件等」の定期借地権設定契約を区と締結する者は必ず構成員とすることとし、構成員のうち、借地権の持分が最大となる予定の者が代表事業者になることを原則とします。

「9 応募手続き」の応募申込書提出後は、定期借地権設定契約を区と締結する構成員の変更は不可とします。また、「11 提案書類等の提出」の提案書類等を提出した後は、定期借地権設定契約を区と締結しない構成員の変更も不可とします。

本件募集に応募する単独の企業及びグループを構成する全ての構成員は、以下の資格要件を全て満たしていることを応募の条件とします。ただし、グループの場合の「ア」の要件については、代表事業者及び定期借地権設定契約を区と締結する構成員が「ア」の要件を満たすことを条件とします。

ア 「2 実施事業 公募する事業」を行う企画力、資本力、信用及び意欲を有する法人であり、提案内容を実行する能力を十分に有する法人であること。

イ 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。

- 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、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号に規定するものをいう。）に該当しないこと。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 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）に定め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。
- ク 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。
- ケ 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。
- コ その他、区が特に契約の相手方として不相当と判断した者でないこと。

※整備・運営事業者として選定された後に上記応募資格を満たしていないことが確認された場合、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。

## 4 貸付物件

### (1) 所在地

住居表示：足立区江北六丁目10番1号

地番：足立区江北六丁目10番22、24、27、28、30

※区立上沼田東公園の改修工事に伴う創出用地

### (2) 最寄り駅

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

### (3) 敷地面積

公簿3,954.09㎡ 実測3,956.26㎡

### (4) 現況

更地（貸付時に現状有姿で引き渡します。）

敷地外周：万能鋼板（H=2m）

敷地北側：ゲート1基（H=2m、W=3.6m）

敷地全体：防草シート及び土嚢敷設

### (5) 道路関係

東側 都道 幅員：約24.9m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

南側 区道 幅員：約10.6m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

北側 区道 幅員：約12.0m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

### (6) 土壌汚染（地歴）

貸付物件は、足立区環境部生活環境保全課による簡易な土地利用の履歴等調査（生活環境保全課が保有する東京都環境確保条例等に係る事業場情報、昭和37年以降現在までの住宅地図、並びに昭和22年及び昭和38年、直近の空中写真による調査）の結果において土壌汚染のおそれに係る情報は確認されていません。ただし、本対象用地を改変する際には、土壌汚染対策関係法令を遵守してください。

「7 施設整備及び運営に関する条件（1）施設整備及び運営における基礎条件 キ 土壌汚染等」参照。

### (7) 建築上の法規制等

対象用地における主な建築上の法規制として、以下のものがあります。

ただし、提案内容の検討及び実施にあたっては事業者の責任において確認することとします。

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
景観計画区域	日暮里・舎人ライナー沿線地区 （特別景観形成地区）	一般地区
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 谷在家町土地区画整理事業（完成）	

## （8）現地の見学

現地見学会は特に予定しておりません。事業者の責任において確認することとします。なお、対象用地及び高野小学校跡地は閉鎖管理中のため敷地内に立ち入ることはできません。

## 5 建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について

貸付物件には、建物（基礎を含む）・工作物・樹木が存在しましたが、全て撤去し更地となっております。地下埋設物が確認された場合、処理に係る費用は整備・運営事業者の負担とします。

ただし、資料1 図面等の「4 駐輪場排水設備」については、下記のとおりとします。

貸付物件には、貸付物件の北東に隣接する駐輪場のための集水桝及び排水管（以下、「駐輪場排水設備」という。）が埋設されており、残置のうえ、足立区交通対策課が使用継続します。駐輪場排水設備の維持管理は足立区交通対策課が行いますが、事業者は、維持管理方法や本件施設の整備・運営に伴う車両動線等について足立区交通対策課と協議及び調整するものとします。

なお、排水管の管径の都合から、事業者が本件施設の排水を行うために駐輪場排水設備を使用することはできません。

その他、貸付物件の上空には、高圧線が通っているため、必要に応じ東京電力と協議をしてください。また、貸付物件は日暮里・舎人ライナーに近接しておりますので、必要に応じて東京都交通局と協議をしてください。

## 6 貸付条件等

区は、貸付物件について、以下の条件により事業者に貸し付けを行い、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、「定期借地権設定契約」という。）を締結するものとします。

### （1）貸付期間

3年（新築工事期間と事業終了後の解体期間を含む）

### （2）貸付開始時期

令和8年1月以降で着工に必要な許認可等取得後とします。

### （3）土地貸付料（月額）

最低土地貸付料以上で、事業者から提案された額とします。

最低土地貸付料は、月額1,750,000円とします。

※選定審査の際の評価項目とします。

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9年4月1日に行うものとします。改定額の算出方法等の詳細は、別途定める定期借地権設定契約において定めるものとします。

イ 法令の変更又は改廃により、貸付物件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、区と借受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）権利金

なし

### （5）保証金

保証金は、52,500,000円（最低土地貸付料の30か月分）とします。

※なお、保証金は定期借地期間満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。

### （6）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、定期借地権設定契約により定めます。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7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、定期借地権設定契約締結後に、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。

### （7）公正証書の作成及び借地権の登記

公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結します。また、整備・運営事業者が希望する場合は、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。

### （8）借地権の譲渡、転貸等

貸付物件に設定する定期借地権は、原則として第三者に譲渡、転貸等を行うことはできません。また、担保権の設定等を行うことはできません。

### （9）建物等の譲渡、貸付等

貸付物件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。（本事業に関わる本件建物のテナントへの貸出、イベントスペース・コミュニティスペースとしての貸出を除く）また、担保権の設定等を行うことはできません。

本事業に関わる本件建物のテナントへの貸出として第三者と締結する建物賃貸借契約（以下「テナント等契約」という。）は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、同条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めることとします。また、テナント等契約の締結後、速やかに賃貸目的、貸付期間等を区に対して書面により報告することとします。

### （10）維持管理

貸付物件の維持管理は、整備・運営事業者の責任と負担により行うこととします。

### （11）用途の指定

事業者は、当該貸付物件を「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。また、居住系の用途を用いることはできません。

### （12）貸付物件の返還等

貸付期間満了時、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設定契約が解除された時は、整備・運営事業者の負担により、区の指定期日までに、整備・運営事業者は本件事業用建物及びその他の工作物を解体撤去・更地化し、貸付時の現状有姿にて区に返還することとします。

### (13) 契約更新等

貸付期間の満了時における定期借地権設定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。

### (14) その他

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

イ 区は貸付物件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 定期借地権設定契約の解除その他の事項については、定期借地権設定契約書に定めるところによります。

## 7 施設整備及び運営に関する条件

### (1) 施設整備及び運営における基礎条件

#### ア 法令等の遵守

施設整備にあたっては、特に以下に例示した法令等を遵守してください。

#### 【法令・施行令等】

- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 景観法
- ・ 大店立地法
- ・ 駐車場法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ・ 電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・ 騒音規制法、振動規制法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ その他関連法規

#### 【条例等】

- ・ 東京都建築安全条例
- ・ 東京都火災予防条例
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例
- ・ 東京都自然保護条例
- ・ 東京都駐車場条例
- ・ 足立区環境整備基準・同細則
- ・ 足立区建築基準法等の取り扱い

- ・ 足立区景観条例
- ・ 足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例（同施行規則）
- ・ 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例（同施行規則）
- ・ 足立区緑の保護育成条例（同施行規則）
- ・ 足立区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（同施行規則）
- ・ 足立区建築物の解体工事の事前周知に関する要綱
- ・ その他関連条例

※その他、事業者の責任において該当する法令等を確認の上、当該法令を遵守してください。

#### イ 基本協定の締結

事業者が「12 提案書を特定するための選定方法」により本事業の優先協定締結事業者として選定された後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と施設の整備及び運営等に関する基本協定（資料3）を締結していただきます（基本協定締結後、優先協定締結事業者は「整備・運営事業者」となります）。

#### ウ 建築に関する制限・配慮

本件施設の設計にあたっては、建築に関連する各種法令、規制等を十分に確認の上、必要に応じて事前に区の建築主事等に確認を行い、各種法規制に沿った設計とするようご注意ください。特に、高圧線や駐輪場排水設備にもご注意ください。

また、下記についてご配慮ください。

- （1）上沼田東公園との連続性（園路からの出入口確保）
- （2）貸付物件の南東角地の視認性確保（歩行者・自転車の衝突回避）
- （3）対象地南側道路に面する幼稚園への安全面の配慮

#### エ 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。

#### オ 環境負荷低減（SDGs）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（電気使用量の削減、食品ロスを減らす、環境に配慮したものを使用する等）を踏まえたものとしてください。

#### カ 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。

#### キ 土壌汚染等

「4 貸付物件 (6) 土壌汚染(地歴)」のとおり、現時点において土壌汚染等のおそれに係る情報は確認されていません。

ただし、施設の整備にあたり、土壌汚染が判明した場合には、直ちに区へ報告するとともに、整備・運営事業者が関係法令等に従って当該土壌汚染等を適切に処理してください。

また、土壌汚染等の処理に係る費用は、整備・運営事業者の負担とします。

#### ク 地域住民に対する説明及び対応

整備・運営事業者が施設整備及び運営を行うにあたっては、地域住民に対して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てください。

#### ケ 貸付物件の契約日前利用

施設整備にともなう土壌調査等のため、契約日以前に貸付物件の利用を希望する場合は、区に対し普通財産貸付契約手続きを行っていただきます。その際、原則として、足立区公有財産規則及び足立区行政財産使用料条例に基づいた土地貸付料を徴収します。

#### コ 施設の名称

施設の名称の決定にあたっては、区と協議してください。

#### サ 地域住民との交流

施設の運営にあたっては、地元商業や地域住民との友好的関係保持に努めた施設運営を行ってください。

### (2) 本件施設の設計及び運営

本件施設の設計及び運営につきましては、事業者からの提案とします。

本件施設だけでなく、江北2施設への対応や取り組みについても提案してください。

## 8 質問・回答及び事前調査

### (1) 質問

#### ア 質問方法

「質問書」(様式1-1)に質問内容を記載の上、「16 お問い合わせ先」に記載のEメールアドレスに送付してください。それ以外の方法による提出は受付しません。

#### イ 送付期限

1回目：令和7年5月19日(月)～6月12日(木) 正午まで

2回目：令和7年8月21日(木)～8月27日(水) 正午まで

## (2) 回答

### ア 回答日

1回目：令和7年6月23日（月）まで

2回目：令和7年9月10日（水）まで

※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 回答の方法

上記回答日までに電子メールで回答し、併せて区ホームページで質問及び回答について公開します。ただし、質問者名は公表しません。また、質問者が公開を望まない理由（事業者のノウハウに係る内容等）によっては、区の判断により公開せず、質問者に個別に回答することがあります。

## (3) 事前調査

貸付物件の事前調査を希望する場合、希望する事前調査の内容、使用場所、使用面積及び使用日数を所定の様式に記載し、提出していただきます。希望する場合は、所定の様式を送付しますので、お問い合わせください。

### 事前調査を申請する場合の注意事項・前提条件

- ・ 事前に「9 応募手続き」の応募申込書等の提出が必要です。
- ・ 調査可能期間は、応募申込書等の提出から「11 提案書類等の提出」の提案書類等の提出までの期間です。
- ・ 使用面積、日数に応じて貸付料が生じます。  
「7 施設整備及び運営に関する条件 (1) 施設整備及び運営における基礎条件 ケ 貸付物件の契約日前利用」参照。
- ・ 調査実施後は、防草シート等を調査前の状態に原状回復してください。
- ・ 事前調査の内容等によっては、区は事前調査を認めないことがあります。

## 9 応募手続き

本事業公募への参加を希望する事業者は、下記のとおり応募申込書等を提出してください。受付期間に有効な応募手続きを行い、「10 提案書提出者の選定方法」により選定された事業者を、提案書の提出ができる、提案書提出者とします。

### (1) 提出する応募申込書等

詳細は様式2-5の応募申込書等の提出確認書をご確認ください。

ア 応募申込書（様式2-1単独企業・代表事業者用又は様式2-2構成員用）  
及び添付資料（履歴事項全部証明書、印鑑登録証明書、会社定款、会社概要、  
様式2-3営業所表、様式2-4秘密保持に関する確認書）

※ 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。

※ グループで応募する場合は、代表事業者を決め、全構成員(代表事業者を含む)の「ア 応募申込書及び添付資料」を提出してください。

イ 直近3年分決算にかかる決算関連書類(単独企業又は代表事業者及び定期借地権設定契約を区と締結する構成員)

- ・ 財務諸表(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書)  
「販売費及び一般管理費」の明細が含まれていること
- ・ 法人税確定申告書(別表含む)
- ・ 勘定科目内訳明細書

※ グループの場合、定期借地権設定契約を区と締結する構成員(代表事業者を含む)の「イ 直近3年分決算にかかる決算関連書類」を提出してください。

## (2) 応募申込書類等作成方法

ア 書類における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字、通貨単位は円、時刻は日本標準時を用いること。また文字の大きさは、本文は10.5ポイント以上とします。なお、決算関連書類などの任意様式のほか、図・表・写真等の文字についてはこの限りではありませんが、文字が十分に読み取れる程度としてください。

イ 区指定様式以外は、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 応募申込書はルール式クリアーホルダー(A4・縦型・左綴じ)で綴り、表紙には「上沼田東公園東側創出用地活用事業応募申込書」、「法人名」を表示してください。

オ 直近3年分決算にかかる決算関連書類は応募申込書と別にルール式クリアーホルダー(A4・縦型・左綴じ)で綴り、表紙には「上沼田東公園東側創出用地活用事業財務基礎資料」、「法人名(正本のみ。副本には法人名を記載しないこと)」を表示してください。

なお、決算関連書類がルール式クリアーホルダーに収まらない場合は、キングファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、表紙及び背表紙には「上沼田東公園東側創出用地活用事業財務基礎資料」、「法人名(正本のみ。副本には法人名を記載しないこと)」を表示してください。

## (3) 提出部数

ア 応募申込書及び添付資料

紙媒体 正本 1部(フルカラー)

電子ファイル 1部(イ 決算関連書類を含むもの)

※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。

※応募申込書には、会社代表者印を押印してください。

イ 直近3年分決算にかかる決算関連書類

紙媒体 正本 1部（フルカラー）

副本 1部（フルカラー）

※レール式クリアーホルダー又はキングファイルの色は、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、所在地、ロゴマーク等）を全て削除して提出してください。

**（4）応募申込書等受付期間及び受付時間**

受付期間 令和7年8月18日（月）～令和7年8月20日（水）まで

受付時間 午前9時から午後5時まで

（正午から午後1時までを除く）

**（5）提出方法**

書類を直接「16 お問い合わせ先」記載にある資産活用担当課まで持参してください。なお、持参する際は、必ず事前に電話連絡の上、提出時間（来庁予定）を予約してください。

## 10 提案書提出者の選定方法

下記のとおり、事業者からの応募申込書等を審査し提案書提出者を選定します。

### (1) 応募資格審査（書類審査）：令和7年9月16日（火）選定結果通知予定

上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という）の事務局において、「3 応募資格」の応募資格要件及び税理士会への照会に基づき審査を行い、提案書提出者として選定します。

なお、税理士による経営状況の審査の結果、不適合と評価された事業者は、非選定とします。

応募申込書等を提出した者のうち、提案書提出者として選定した者に、選定した旨の通知と共に、提案書提出要請書を送付します。

### (2) 提案書提出者選定結果の公表など

応募総事業者数、選定事業者数の公表は、「12 提案書を特定するための選定方法（4）提案書特定結果の公表など」において行います。

### (3) 非選定理由に関する事項

ア 応募申込書等を提出した者のうち、提案書の提出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。

イ 上記アの通知を受けた者は、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（資産活用担当課）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。

① 受付場所 足立区役所南館9階 資産活用担当課

② 受付時間 午前9時～午後5時

ウ 上記イの回答は、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。

エ 上記ウ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。

## 1 1 提案書類等の提出

「1 0 提案書提出者の選定方法」の応募資格審査（書類審査）により選定された提案書提出者は、事業の提案に係る書類等を、下記に定める受付期間内に、指定の提出方法により提出してください。

### (1) 提出する提案書類等

資料 2 様式集 (Word・Excel) を参照してください。なお、次の項目については必ず記載してください。

提案番号	提案項目
1	企画提案書 ア 事業方針、コンセプト イ 施設整備概要 ウ 地域活性化、地域貢献 エ 江北 3 施設の連携 (ア) 上沼田東公園における連携 (イ) 高野小学校跡地スポーツ施設における連携 (ウ) 江北 2 施設と連携することによる本件施設への貢献 オ その他 (独自提案等)
2	施設計画提案書 ア 設計主旨 (意匠、景観、イメージパース) イ 配置図、平面図、立面図 (建築面積、延べ床面積、建ぺい率、容積率、建物高さ、浸水深 2. 9 3 m ラインを明記) ※ 浸水深ラインは、国土交通省浸水ナビにより敷地南東道路面から測定した高さとする ウ 防災計画 エ 環境配慮事項 オ ユニバーサルデザイン等への配慮事項
3	事業計画提案書 ア 事業計画の内容、方針 イ 事業実施体制、事業スキーム ウ 管理運営体制 エ 事業スケジュール オ 資金計画 (ア) 足立区に支払う土地の貸付料 (円/月) ※ 募集要領「6 貸付条件等」の「(3) 土地貸付料 (月額)」に示す額未満の提案は失格とする (イ) 施設建設に要する費用 (ウ) 施設運営費 (運営期間中の収支、初期投資費用回収年を含む) (エ) 借入金償還計画書 ※ 借入を行う場合のみ カ 運営期間中のモニタリング方法 キ 類似事業実績の事例 ク 事業リスクと対応策

## (2) 提案書類等作成方法

- ア 書類における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用い、文字の大きさは、本文は10.5ポイント以上とします。なお、図・表・写真等の文字についてはこの限りではありませんが、文字が十分に読み取れる程度としてください。
- イ 資料2様式集 Word の「提出書類作成上の留意点」をご参照ください。
- ウ 書類はページ番号を付してください。
- エ 書類は様式の順に「A3」「横」「左綴じ」でレーン式クリアーホルダーに綴じ、表紙には「上沼田東公園東側創出用地活用事業提案書」「法人名(正本のみ。副本には法人名を記載しないこと)」を表示してください。
- オ SDGs の取り組みがある箇所は、SDGsを表示してください。

## (3) 提出部数

紙媒体	正本	1部(フルカラー)
	副本	15部(フルカラー)
電子ファイル		1部

※レーン式クリアーホルダーの色は、すべて統一してください。

※様式4-1 提案書類提出届は、会社代表者印を押印したものを正本1部にてください。

※協力会社(構成員を除く)及び提案する事業計画において主要な役割を担うテナントからの関心表明書(様式任意)については、正本1部のみ、上記の様式4-1 提案書類提出届の次に綴じてください。

※副本は、提出者が特定できる項目(企業名、所在地、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Excelの指示があるものはExcelとし、特に指示がないものはPDFとしてください。

※電子ファイルはDVD-R又はCD-Rに格納してください。

## (4) 提案書類等提出受付期間及び受付時間

受付期間 令和7年10月7日(火)～令和7年10月9日(木)まで

受付時間 午前9時から午後5時まで  
(正午から午後1時までを除く)

## (5) 提出方法

書類及びデータを直接「16 お問い合わせ先」記載の資産活用担当課まで持参してください。なお、持参する際は、必ず事前に電話連絡の上、提出時間(来庁予定)を予約してください。

## (6) その他

### ア 提出書類の取り扱い

提出書類の著作権は、提案事業者に帰属します。ただし、区は事業者の公表等必要なときは、提案書提出者と協議の上、提案書等の内容が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、返却いたしません。

### イ 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。

### ウ 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、提案事業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、提案事業者等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。

### エ 費用負担

応募書類及び提案書類等作成のほか、本事業公募の参加及び応募に係る費用は、すべて事業者の負担とします。

### オ 事実相反

提出された提案書類等の内容に、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、なお、一度区へ提出された提案書類等は、返却いたしません。

### カ 提案辞退

提案書提出者又は後述の二次審査出席者として選定されたが、辞退を希望する場合は、提案辞退届（様式3-1）に必要事項を記入の上、「16 お問い合わせ先」記載の資産活用担当課まで事前連絡の上、提出してください。

## 12 提案書を特定するための選定方法

下記のとおり、一次審査（書類審査）により選定された二次審査出席者を対象とし、上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という）において、二次審査（プレゼンテーション審査）を行います。

### (1) 一次審査（書類審査）

選定委員会において提案書の審査を行い、提案書提出者の中から上位4者程度を二次審査出席者として選定します。全ての提案書提出者に結果を書面により通知します。

二次審査（プレゼンテーション審査）の日時等の詳細は、一次審査（書類審査）による二次審査出席者の特定後、令和7年11月11日（火）に通知を送いたします。

### (2) 二次審査（プレゼンテーション審査）

#### 令和7年12月5日（金）開催予定

二次審査では、二次審査出席者から提出された提案書に基づくプレゼンテーション、審査委員による質疑等を行います。プレゼンテーション当日の出席者は、6名以内とし、責任者（管理者）予定者等、審査委員からの質疑に対し適切に回答できる担当者を必須の出席者とします。

プレゼンテーション審査における委員会の評価点数を選定審査会の評価点とし、評価点が第1位及び第2位の事業者を特定し、第1位の事業者を優先協定締結事業者として選定します。

区と優先協定締結事業者は、令和8年1月中旬までに、整備・運営に関する基本協定を締結することとします（基本協定締結後、事業者は「整備・運営事業者」となります）。

第2位の事業者は、補欠協定締結事業者として選定します。補欠協定締結事業者は、何らかの理由により区と優先協定締結事業者との間で整備・運営に関する基本協定の締結に至らなかった場合又は区と整備・運営事業との間で締結した整備・運営に関する基本協定を破棄した場合に、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。補欠協定締結事業者の有効期間は、選定審査結果通知の日から1年間とします。

なお、プレゼンテーション審査の評価点が、区の定める基準点（概ね6割以上）に満たない場合は、該当する優先協定締結事業者なしとする場合があります。

### (3) 選定審査基準

評価項目	評価の視点	評価配分	指 標
事業の基本理念・方針	事業の趣旨(コンセプト)、テーマに魅力・独自性が感じられるか。	10点	基本理念及びコンセプトの創意工夫、独自性
江北3施設の連携	様々な世代の方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」の実現に寄与するか。	10点	身近なところで気軽に運動できるまちづくり実現への寄与
	区外からも来街者を呼込むことができる「目的となる拠点」づくりに寄与するか。	10点	区外からの目的地となる拠点の創出
	江北2施設の平日日中の利用率向上に貢献するか。	10点	江北2施設の利用促進
施設計画	施設計画と動線計画について適切な計画となっているか。	5点	施設計画・動線計画
	周辺との調和に配慮した意匠、景観計画となっているか。	5点	意匠・景観計画
	公園との連続性に配慮した計画となっているか。	5点	公園との連続性
	防災の取組みについて評価できる点があるか。	5点	防災計画
	環境配慮の取組みやユニバーサルデザインへの配慮について評価できる点があるか。	5点	環境配慮の取組み、ユニバーサルデザインへの配慮
事業計画	事業体制及び業務内容が明確であるか。	5点	事業実施体制等
	事業継続性、ニーズの変化、事業リスクへの対応に係る記述があるか。	5点	事業の継続性
	類似事業による実績があるか。	5点	事業の実現性
	事業スケジュールについて十分検討されており、確実性が高いものとなっているか。	5点	事業スケジュール
	事業収支計画について、安定的な運営をしていくために十分検討されており、実現性が高いものとなっているか。	5点	資金計画の安定性
提案土地貸付価格	土地貸付料が、最低土地貸付料以上で提案されているか。 提案価格上位から5点、4点、3点、2点、1点とし、それ以降はそれぞれ1点とする。	5点	提案土地貸付価格
プレゼンテーション	説得力・質疑応答の適格性等はあるか。	5点	説明の判りやすさ、質疑応答の適格性、その他総合評価
合 計		100点	
区内業者	以下の条件に該当する場合は、上記評価項目合計点に5%を乗じた点数を加える。なお、加える点数は、小数点第1位を切り上げとする。		
	区内に本社又は本店のある応募者	5%	構成員を含むが、協力会社は含まない

#### (4) 提案書特定結果の公表など

- ア 特定した提案書の提出者（以下「優先協定締結事業者」という）に対して、提案書を特定した旨の通知を送付します。
- イ 区ホームページに、優先協定締結事業者の法人名と審査評価結果、応募総事業者数、提案書提出者数などを掲載します。優先協定締結事業者以外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。
- ウ 通知時期 令和7年12月10日（水）
- エ 掲載時期 令和7年12月15日（月）

#### (5) 非特定理由に関する事項

- ア 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。
- イ 上記アの通知を受けた者は、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（資産活用担当課）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。
  - ① 受付場所 足立区役所南館9階 資産活用担当課
  - ② 受付時間 午前9時～午後5時
- ウ 上記イの回答は、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。
- エ 上記ウ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。

### 1.3 公募条件・提案内容の履行及び追加・変更について

「7 施設整備及び運営に関する条件 (1) 施設整備における基礎条件 イ 基本協定の締結」に記載のとおり、選定審査会終了後に区と優先協定締結事業者との間で速やかに基本協定を締結し、基本協定締結をもって事業者は整備・運営事業者となります。

整備・運営事業者は、本事業における商業施設の整備・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していただきますが、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・運営事業者と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

#### 14 公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール（予定）

2025年（令和7年）	
5月16日（金）	募集要領公表（ホームページ等）
募集要領公表日～6月12日（木）	募集要領交付
5月19日（月）～6月12日（木）正午	事業提案等に関する質問（1回目）受付
6月23日（月）まで	事業提案等に関する質問（1回目）回答
8月18日（月）～8月20日（水）	応募申込書類等提出受付
8月21日（木）～8月27日（水）	事業提案等に関する質問（2回目）受付
9月10日（水）まで	事業提案等に関する質問（2回目）回答
9月16日（火）	応募資格審査結果の通知
10月7日（火）～10月9日（木）	事業提案書提出受付
11月7日（金）	一次審査【選定委員会の開催】
11月11日（火）	一次審査（書類審査）結果通知発送
12月5日（金）	二次審査【選定委員会の開催】 （プレゼンテーション審査）
12月10日（水）	優先協定締結事業者の決定・通知発送
12月15日（月）	優先協定締結事業者公表
2026年（令和8年）1月中旬まで	足立区と事業者の基本協定締結
2026年（令和8年）1月以降（予定）	足立区と事業者の定期借地権設定契約締結

## 15 その他

### (1) 募集要領その他資料の取扱い

区が提供する募集要領その他資料については、本事業公募の応募検討、提案書類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、本事業公募に係る使用の範囲内であっても、区の下承を得ずに、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。

### (2) 審査委員への接触の禁止

選定審査会の審査委員に対して、本事業公募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つては、選定審査会開催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。

## 16 お問い合わせ先

足立区資産活用部資産活用担当課資産活用担当係 田村・和泉・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