

議会情報提供資料

令和7年12月17日

件名	上沼田東公園東側創出用地活用事業に係る公募の実施結果について
所管部 課名	資産活用部 資産活用担当課 エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課
内 容	<p>上沼田東公園東側創出用地活用事業に係る公募の実施結果について、以下のとおり報告する。</p> <p>1 事業名 上沼田東公園東側創出用地活用事業</p> <p>2 活用条件 スポーツや健康の分野で上沼田東公園や高野スポーツパークと連携できる施設とする。</p> <p>3 特定した相手方（優先協定締結事業者）</p> <p>(1) 事業者名 大和リース株式会社東京本店（本店長 角一 吉昭） (2) 所在地 東京都千代田区飯田橋二丁目18番2号 (3) 主な業務実績 「ブランチ守谷」「フレスピ桶川」の開発・運営他 ※ 今後締結する基本協定については、六町駅前区有地活用事業者の撤退に至った経緯を踏まえて内容を検討していく。</p> <p>4 構成員（建物整備）</p> <p>(1) 事業者名 小倉建設株式会社（代表取締役 小倉 靖子） (2) 所在地 東京都足立区保木間二丁目6番20号</p> <p>5 申込事業者数 1者 ※ 事前ヒアリングにおいて、参加の可能性がある事業者が複数者確認されたが、申し込みは1者であった。そのため、補欠協定締結事業者は選定していない。</p> <p>6 土地貸付面積及び土地貸付料等</p> <p>(1) 土地貸付面積 3,954.09m²（公簿） 3,956.26m²（実測） (2) 土地貸付料（月額） 1,750,000円 (3) 保証金 52,500,000円 ※ 定期借地権による貸付をする際の土地貸付料及び保証金の額は、「区有財産の定期借地権による貸付における一時金及び貸付料の取扱いについて（基準）」により、不動産鑑定士の鑑定評価を基に財産価格審議会で定めている。なお、土地貸付料については、財産価格審議会で決定した月額1,750,000円を最低価格として、事業者から提案された額としている。</p>

7 貸付開始時期（予定） 令和8年12月頃

8 貸付期間 32年間（新築工事期間と事業終了後の解体期間を含む）

9 施設計画及び地域貢献、賑わいの創出

建 物	フロア	用 途	地域貢献・賑わいの創出
南棟 (鉄骨造)	1階	ドラッグストア	栄養士と薬剤師による「健康相談会」の定期的な実施。
	2階	サウナ	区内初の薪サウナにより区外からの利用者を呼び込み、地域の新しい魅力を創出。
		フィットネス	地域の人が気軽に参加できるヨガやランニングメニュー等の様々なコンテンツの提供。
北棟 (木造)	1階	カフェ	公園との相乗効果で利用者層が拡大し賑わいを創出。 公園でのラジオ体操やウォーキング等の朝活の実施。
—	屋外	広場	モルックやボッチャなど、スポーツ初心者でも気軽に楽しめるスポーツイベントの実施。

※ 駐車場64台、駐輪場41台を整備予定。

【イメージパース（鳥瞰）】



【イメージパース（夕景）】



10 江北3施設連携の提案

以下の提案を踏まえ、区で効果的な連携が図れるよう、上沼田東公園及び高野スポーツパークの運営方法（業務委託または指定管理）を検討する。

（1）上沼田東公園における連携

プロスポーツチームと協力し、こども向けマルチスポーツ体験、大人向け交流フットサルフェスタ、高齢者向け健康スポーツ体験等のイベントによる連携を提案。

（2）高野スポーツパークにおける連携

プロサッカー選手がプロデュースするサッカースクールと協力し、サッカー教室の実施、ミニサッカー公式戦の誘致、プロサッカーチームの選手たちによるサッカ一体験会や講習会による連携を提案。

（3）江北3施設における連携

プロスポーツチーム所属の多種目の競技体験と体験型アクティビティを組み合わせ、3施設全てを使用した大規模イベント（年1、2回程度）の開催を企画。

11 主な評価理由

（1）公園との連続性や使いやすい動線計画

放射11号線から公園へと繋がる動線や広場空間の配置が、公園との一体利用を促す計画となっていて優れている。

（2）周辺環境への調和、景観の質の高さ

外壁の色合いが緑と調和しており、地域に新しい雰囲気をもたらす景観デザインである。

(3) 計画の実現性

大規模な施設運営の実績による事業安定性に加え、建物の規模や構造についても、現在の建設費高騰を踏まえており、実現性が高い提案となっている。

(4) 江北3施設連携における将来の集客、地域活性化への期待

プロスポーツチームや選手との交流イベントなど集客性の高い企画により、地域の新たな目的地としての機能が期待される。

12 特定までの経緯

(1) 募集期間 令和7年5月16日～8月20日

(2) 選定委員会

ア 委員会開催状況

開催日		内容	審査選定事業者数
第1回	令和7年5月16日	募集要領等の決定	一
第2回	令和7年11月7日	一次審査（書類審査） 二次審査出席者の決定	審査1者 選定1者
第3回	令和7年12月5日	二次審査 (プレゼンテーション審査) 優先協定締結事業者の決定	審査1者 選定1者

イ 委員構成（計5名）

種別	氏名	役職等
学識経験者 (有識者含む)	中新井田 敦子 【委員長】	帝京科学大学 医療科学部 東京柔道整復学科 准教授
	田中 ひろ子 【副委員長】	公益財団法人 足立区スポーツ協会会長
	田中 光義	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 足立支部 支部長
区職員	會田 康之	環境部長
	田中 靖夫	都市建設部 建築室長

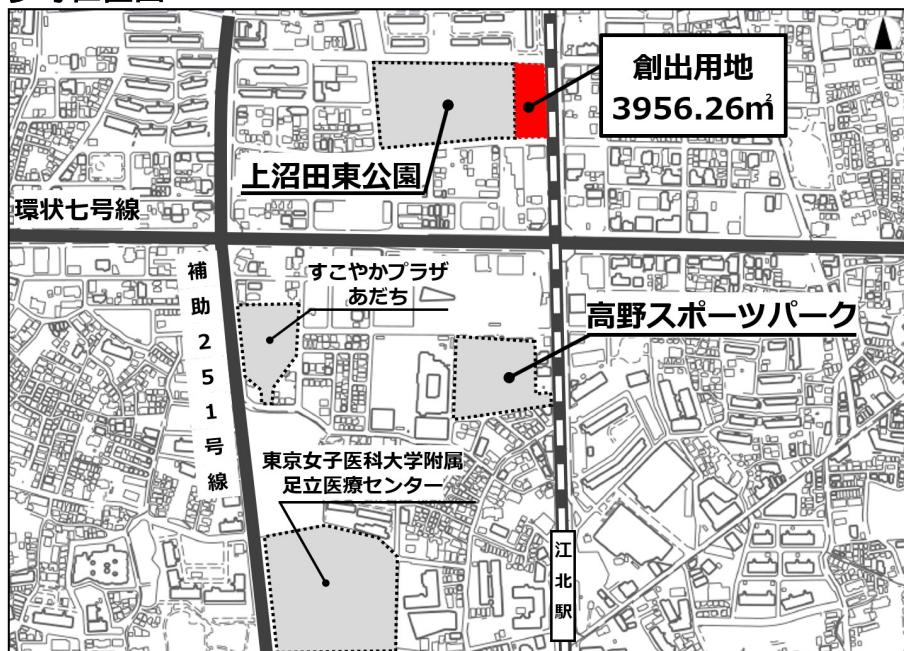
(3) 審査項目及び審査結果

別紙「総合集計表」のとおり。

13 今後のスケジュールについて（予定）

時 期	内 容
令和8年 1月	基本協定締結
春頃	近隣住民説明会の開催
12月	土地貸付開始
令和9年 1月	新築工事開始
10月	施設竣工
12月	施設開業

参考位置図



**上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定委員会
総合集計表**

1 応募資格審査

評価項目		評価の視点	評価	大和リース(株)
1	財務状況審査	財務的安定性、収益力企業等	最適合・適合・不適	最適合
2	適格要件	不適格要件の有無	適合・不適	適合

2 一次審査（書類審査）

評価項目		評価の視点	最高点	大和リース(株)
1	事業の基本理念 ・方針	基本理念及びコンセプトの創意工夫、独自性	50	40
2	江北3施設の連携	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、区外からの目的地となる拠点の創出、江北2施設の利用促進	150	112
3	施設計画	施設計画・動線計画、意匠・景観計画、公園との連続性、防災計画、環境配慮への取組み、ユニバーサルデザインへの配慮	125	99
4	事業計画	事業実施体制、事業の継続性、事業の実現性、事業スケジュール、資金計画の安定性	125	102
5	提案土地貸付価格	提案土地貸付価格	25	25
6	区内業者	区内に本社又は本店のある応募者（構成員含む）各委員の評価項目1～5の合計点×5%		20
総合計（満点=500）				398
総合計に対する割合（100%）				80%

3 二次審査（プレゼンテーション審査）

評価項目		評価の視点	最高点	大和リース(株)
1	事業の基本理念 ・方針	基本理念及びコンセプトの創意工夫、独自性	50	40
2	江北3施設の連携	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、区外からの目的地となる拠点の創出、江北2施設の利用促進	150	110
3	施設計画	施設計画・動線計画、意匠・景観計画、公園との連続性、防災計画、環境配慮への取組み、ユニバーサルデザインへの配慮	125	97
4	事業計画	事業実施体制、事業の継続性、事業の実現性、事業スケジュール、資金計画の安定性	125	101
5	提案土地貸付価格	提案土地貸付価格	25	25
6	プレゼンテーション	説明の判りやすさ、質疑応答の的確性、その他総合評価	25	20
7	区内業者	区内に本社又は本店のある応募者（構成員含む） 各委員の評価項目1～5の合計点×5%		20
総合計（満点=525） ※ 最低基準点 315点（合計点の6割以上）				413
総合計に対する割合（100%）				79%