

北鹿浜小学校跡地活用 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6年12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	譲渡物件	4
5	貸付物件	7
6	貸付条件等	9
7	施設整備及び運営に関する条件	12
8	質問及び回答	14
9	応募手続き	15
10	提案書提出者の選定方法	17
11	提案書類等の提出	18
12	提案書を特定するための選定方法	21
13	公募条件・提案内容の履行及び追加・変更について	23
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）	24
15	その他	24
16	お問い合わせ先	25

【別途配布資料】

資料 1 図面等

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。）が所有する北鹿浜小学校跡地（以下、「対象用地」という。）において、民間事業者のノウハウ・経験・資金等を活用した「北鹿浜小学校跡地活用事業」（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

本事業の対象地である北鹿浜小学校は、鹿浜西小学校との統合により閉校となり、令和5年4月「区立鹿浜未来小学校」が開校されました。

- (1) 民間事業者のノウハウを活用することで、学びと技術を支える拠点となる文教、研究施設としての活用を目指す。
- (2) 将来の課題解決に繋がる、学びや先進技術により、区の新たな魅力創出を目指す。
- (3) 既存校舎を利用し、対象用地を区が所有しつづけることを前提とし、持続可能で発展性のある廃校活用により、環境負荷の低減を目指す。

上記活用目標を踏まえた施設の実現のため、「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 譲渡物件」に記載する建物等（以下、「譲渡建物等」という。）を譲渡し、「5 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、下記のいずれかの事業を実施するための施設を整備、運営していただくものです。

(1) 文教施設

学校教育法第1条に基づく学校施設のほか、社会教育施設、社会体育施設、文化施設に類する施設を含みます。

(2) 研究施設

現状の用途地域の範囲内での活用を前提として、騒音や振動、悪臭など周囲の住環境に影響を与えるもの、人体に影響を与える危険な研究は不可とします。

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。

また、代表事業者が「2 実施事業」を運営できない場合は、必ず構成員に運営可能な事業者を含めグループを構成してください。

「9 応募手続き」の応募申込書提出後は、構成員の変更は不可とします。

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「(1)」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「(1)」の要件を満たすことを条件とします。

- (1) 「2 実施事業」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。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。

※ 優先協定締結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 譲渡物件

(1) 所在地

住居表示：足立区鹿浜五丁目 2 7 番 1 号

地番：足立区鹿浜五丁目 2 6 番

※ 資料 1 図面等を参照。

(2) 停止条件付建物等譲渡契約

本物件の譲渡契約は、無償による譲渡を前提としておりますが、足立区議会に付し議案の可決を要する案件のため、議案が可決されることを停止条件として、効力を生じるものとなります。

議会で可決された場合については、無償での譲渡とし、否決された場合には、有償による譲渡となります。

また、足立区議会による議案の議決日は、令和 7 年 3 月 2 4 日を想定しております。

(3) 譲渡する建物等

「(4) 物件調書」を、北鹿浜小学校跡地活用事業の整備・運営事業者として基本協定を締結した者へ譲渡します。

ア 本物件は現在、未登記ですが、学校校舎及び体育館、附属建物については、表題登記予定であり、所有権移転登記の対象となります。なお、面積については、登記に伴い変更となる場合があります。

イ 本物件の譲渡契約は、別途税務署から「低額譲渡」として、法人税・所得税等が課税される場合があります。

ウ 建物の所有権移転登記に関して、それぞれ固定資産税評価額により算出する登録免許税の納付が必要となります。

エ 本物件の建築確認済証及び検査済証原本はございません。

オ 本物件は平成 14 年に学校校舎、平成 22 年に体育館の耐震補強工事を実施しております。

カ 本物件は、令和 2 年度及び令和 4 年度にアスベスト調査を実施しております。調査結果が必要な場合は、「1 6 お問い合わせ先」へご連絡ください。調査結果報告書をデータでお渡しいたします。

(4) 物件調書

所 在		東京都足立区鹿浜五丁目 2 7 番 1 号 東京都足立区鹿浜五丁目 2 6 番地の土地上に存する	
	主である 建物	用 途	学校校舎
構 造		鉄筋コンクリート造 3 階建	
床 面 積		延床：4,914.46 m ² 1 階：1,724.42 m ² 2 階：1,595.02 m ² 3 階：1,595.02 m ²	
建築時期		昭和 48 年 3 月 1 日	

建 物 1		施設概要	別紙 図面参照
		付帯設備	給排水設備、電気設備、衛生設備、空調設備その他
	附属建物 1	用 途	変電室
		構 造	コンクリートブロック造
		床 面 積	延床：18.00 m ²
		建築時期	昭和 48 年 3 月 1 日
	附属建物 2	用 途	ガスメーター庫
		構 造	コンクリートブロック造
		床 面 積	延床：6.57 m ²
		建築時期	昭和 48 年 3 月 1 日
	附属建物 3	用 途	倉庫
		構 造	コンクリートブロック造
		床 面 積	延床：14.58 m ²
		建築時期	昭和 49 年 3 月 1 日
	附属建物 4	用 途	シャワー室
		構 造	木造
		床 面 積	延床：3.00 m ²
		建築時期	昭和 51 年 10 月 1 日
	附属建物 5	用 途	給食室附属棟
		構 造	木造
床 面 積		延床：21.06 m ²	
建築時期		昭和 53 年 4 月 1 日	
附属建物 6	用 途	陶芸小屋	
	構 造	コンクリートブロック造	
	床 面 積	延床：11.48 m ²	
	建築時期	昭和 59 年 3 月 1 日	
建 物 2	主である 建物	用 途	体育館
		構 造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造平家建
		床 面 積	延床：601.92 m ²
		建築時期	昭和 49 年 2 月 1 日
		付帯設備	給排水設備、電気設備、衛生設備、空調設備その他
	附属建物 1	用 途	屋外体育館トイレ
		構 造	コンクリートブロック造
		床 面 積	延床：14.00 m ²
		建築時期	昭和 52 年 3 月 1 日
	附属建物 2	用 途	体育館倉庫
		構 造	木造
		床 面 積	延床：19.00 m ²
建築時期		昭和 49 年 3 月 1 日	
		<p>(1) 本件地内の動産、備品類の作動確認やごみの撤去等については、整備・運営事業者の負担により行っていただきます。</p> <p>(2) 令和 5 年 4 月以降未使用であり、目視出来ない部分にも相応の</p>	

特記事項	<p>経年劣化が見込まれます。建物付属設備、機械等を使用する際は整備・運営事業者の負担により、点検・修理が必要となります。</p> <p>(3) 建物の建築確認済証及び検査済証の原本はございません。 現況による使用又は増改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性があります。</p>
------	--

ア 本物件調書に記載の建物以外の工作物（プール棟を含む）、立木、什器、物品などを含め現況有姿での引渡しを条件とします。そのため、現況と本物件調書との記載が異なる場合は、現況を優先させていただきます。なお、本件地に設置されている防火水槽及び水利標識は、東京消防庁が設置したものであり、本譲渡の対象から除外します。

イ 物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず応募者ご自身において、諸規制等についての調査確認を行ってください。

(5) 譲渡金額（有償となった場合）

27,200,000円（税抜き）

(6) 所有権の移転時期

本物件の所有権は、貸付する土地の引き渡しと同時に、足立区から整備・運営事業者へ移転することとします。

(7) 引き渡し条件

ア 現況と物件調書等が異なる場合は、現況を優先します。

イ 本物件は、所有権移転と同時に現況有姿で引き渡しがあったこととします。

ウ 既存校舎及び体育館については、原則5年以上活用することとします。ただし減築することは可能とします。

また、譲渡した学校校舎を解体する場合は、解体工事を行う際に既存杭の位置図を作成し区へ提出することとします。

エ 既存校舎及び体育館の構造に影響を及ぼす工事を実施する場合、区が所有する図面等を提供した上で、事業者で構造検討を実施することとします。

オ 本物件の数量不足や不具合、その他の瑕疵の存在等理由の如何を問わず、一切の契約不適合責任を負いません。

カ 本物件の譲渡契約に係る学校校舎、体育館及び附属建物の面積が登記簿上の面積と相違があった場合でも、足立区及び整備・運営事業者は、これを理由に契約解除をすることはできません。

(8) 譲渡契約

ア 停止条件付建物等譲渡契約の締結

基本協定締結者には停止条件付建物等譲渡契約を締結していただきます。

イ 所有権の移転登記

貸付する土地の引き渡しと同時に、現況有姿にて本物件の所有権が移転します。所有権移転登記は足立区の嘱託により行いますが、登録免許税額及び必要書類（住所証明書類）の取得費用は、整備・運営事業者の負担となります。

ウ 有償となった場合の譲渡金額の納付

譲渡金額の支払いは、譲渡契約に基づく指定納付期限までに、区が発行する納入通知書により納付していただきます。

5 貸付物件

(1) 所在地

住居表示：足立区鹿浜五丁目27番1号

地番：足立区鹿浜五丁目26番地

※ 資料1 図面等を参照。

(2) 最寄りバス停

東武バス「産業道路東」から約250m 徒歩約4分

(3) 敷地面積

約10,275㎡

※ 現地測量実施中の為定期借地契約締結までに地積更生を行う予定です。

(4) 道路関係

東側 区道 幅員：約7.80m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

西側 区道 幅員：約6.00m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

南側 区道 幅員：約6.00m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

北側 区道 幅員：約6.00m（建築基準法第42条第1項第1号道路）

(5) 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。

(6) 地下埋設物について

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。また、〔図4-11〕（参考）杭伏図のとおり防火水槽を残置しますが、計画上支障となる場合は、東京消防庁との協議が必要になります。

(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
用途地域	第一種住居地域
建蔽率／容積率	60％／200％
高度地区	第二種高度地区
道路・隣地・北側斜線規制	(道)1.25 (隣)1.25+20m (北)なし
日影規制	4-2.5 時間 測定高さ 4.0m
防火指定	準防火地域
その他	江北西部土地区画整理事業(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。現地見学を希望される場合は、必ず事前に「足立区資産活用担当課」へ電話連絡の上、予約をしてください。

なお、対象用地は閉鎖管理中のため敷地及び建物内に無断で立ち入ることはできません。

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22条に規定する一般定期借地権の設定を目的とする、一般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

5年（既存建物改修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7年3月末以降、速やかに貸し付けを行います。詳細な貸付開始時期は区と事業者の協議とします。

（3）土地貸付料（月額）

1,667,000円/月以上とし、事業者から提案された額とします。

※参考 162円/㎡

※学校教育法第1条に規定する学校を設置する場合は、上記額の半額とします。

※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ものとします。

（4）権利金

190,000,000円（単価18,500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。（千円未満四捨五入）

（5）保証金

190,000,000円（単価18,500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。（千円未満四捨五入）

※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6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 権利金

権利金は、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します。なお、指定期日までに権利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。

ウ 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) 借地権の登記及び公正証書の作成

一般定期借地権設定契約を締結した後に、公正証書を作成いたします。

また、整備・運営事業者が賃借権設定登記を必要とする場合は、区に協力を求めることができることとしします。

ただし、公正証書の作成及び賃借権設定登記に係る費用は、全て整備・運営事業者の負担としします。

(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、既存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。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。

「3 応募資格」のとおり、構成員の変更は不可としますが、定期借地権設定契約締結後、やむを得ず構成員が変更となる場合は、提案時の事業を継続することを前提とし、事前に協議のうえ、区が承諾する場合のみ変更可能といたします。

(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」に定める用途以外に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、区の指定する期日までに、整備・運営事業者が整備した建物及び、区より譲渡を受けた建物等の敷地内の施設、工作物等を解体撤去・更地化し、区に返還することとします。

また、整備・運営事業者が建設した建物の基礎杭等の地下構造物についても全て撤去することとし、譲渡を受けた建物等の基礎杭等の地下構造物については、「校庭の地盤面 (G L) - 2. 0 m」の範囲を撤去することとします。ただし、体育館及びプールの基礎杭は、杭長 3 ~ 4 m の摩擦杭のため、全て撤去することとします。なお、譲渡建物等の基礎杭等の地下構造物は、[図 4 - 1 1] (参考) 杭伏図の位置及び杭長を想定しておりますが、過去の図面を参考に作成しているため、実際とは異なる可能性があります。

(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 50 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不足や不具合、地中内埋設物、土壤汚染その他の瑕疵の存在等理由の如何を問わず、一切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「1 2 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（大要 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。

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

「5 貸付物件 （5）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。

シ 敷地内既存樹木への配慮

敷地内の里帰り桜等の既存樹木に配慮した計画としてください。撤去する既存樹木がある場合は、工事説明会等で地域への説明をお願いします。

(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。

8 質問及び回答

(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

令和7年1月14日(火)正午まで

(2) 回答

ア 回答日

令和7年1月17日(金)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。

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「令和6年12月公募 北鹿浜小学校跡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「令和6年12月公募 北

鹿浜小学校跡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、決算関連書類がレ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「令和6年12月公募 北鹿浜小学校跡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1月20日（月）～1月22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) 一次審査（書類審査）：令和7年2月14日（金）結果通知発送予定

北鹿浜小学校跡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（3）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」の一次審査（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 その他（独自提案等）
2	施設計画提案書 ア 設計主旨（活用方法がわかるイメージ図等） イ ゾーニング計画図 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）施設整備に要する費用 （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」でレール式クリアーホルダーに綴じ、表紙には「令和6年12月公募 北鹿浜小学校跡地活用事業提案書」「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

- ※レール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

受付日時	令和7年2月17日(月)
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、

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、上記「提案書類等提出受付期間及び受付時間」内に事前連絡の上、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、北鹿浜小学校跡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）二次審査（プレゼンテーション審査）：令和7年2月27日（木）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、選定結果通知の日から3週間以内に、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。

(2) 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
	将来の課題解決に繋がる学びや先進技術による文教施設・研究施設の運営が期待できるか。	10点	将来の課題解決に繋がる施設運営
	区の魅力創出に寄与するか。	10点	区の魅力創出
	地域住民へのサービス提供や地域経済への貢献等について評価できる点があるか。	5点	地域貢献
施設計画	持続可能で発展性のある既存施設の活用になっているか。	10点	既存施設の有効活用
	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、既存樹木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、既存樹木への配慮
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。	10点	事業の継続性
	類似事業による実績があるか。	10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。 学校教育法第1条に規定する学校を設置する場合は、提案価格の2倍の額を評価対象とする。	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次の割合（大きい方）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。		
	区内に本店のある応募者	5%	構成員を含むが、協力会社は含まない
	区内に本店はないが支店のある応募者	3%	

(3) 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 通知及び掲載時期 令和7年3月5日（水）

(4) 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。

13 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

1 4 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）

時 期	内 容
2024年12月24日（火）	募集要領公表（ホームページ等）
募集要領公表日～2025年1月14日（火）	事業提案等に関する質問 受付
1月17日（金）まで	事業提案等に関する質問 回答
1月20日（月）～1月22日（水）	応募申込書類等提出受付
2月14日（金）	一次審査（書類審査）結果通知発送
2月17日（月）	事業提案書提出受付
2月27日（木）	二次審査【選定委員会の開催】 （プレゼンテーション審査）
3月5日（水）	優先協定締結事業者の決定・公表
結果通知後3週間以内	足立区と事業者の基本協定締結
基本協定締結以降	足立区と事業者の定期借地権設定契約締結

1 5 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。

（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

足立区総務部資産活用担当課資産活用担当係 鈴木・田村・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