

# 六町駅前区有地活用事業に係る 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、六町エリアにおいては、多世代が充足感を持って住み続ける元気なまち“六町”をコンセプトに「六町エリアデザイン計画」を策定しております。

六町駅前区有地は、本計画の対象地となっており、起爆剤となる民間開発を誘導し、駅前街区からの賑わいの創出を目指すため、「複合商業施設」と「駐輪場」の整備及び運営を行う事業者を令和4年10月に公募しました。その後、令和5年3月に活用事業者を決定し、事業を進めておりましたが、活用事業者から「昨今の建設費高騰に伴い事業継続が困難であり、事業を撤退したい」旨の申し入れがあり、令和7年11月に基本協定合意解約覚書を締結し、活用事業者との事業は中止となりました。

つきましては、複合商業施設の誘致を前提に、改めて実現可能な条件を整理するため、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。

## 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	六町駅前区有地
所在地	足立区六町四丁目1番
交通	つくばエクスプレス「六町駅」下車徒歩約1分
土地面積	3,143.01 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
建蔽率／容積率	80％／400％
防火指定	防火地域
高度地区	なし
道路・隣地・北側斜線	(道路) 1.5 (隣地) 2.5+31m (北側) なし
日影規制	なし
その他	六町地区地区計画 六町四丁目付近土地区画整理事業（施行中）

【参考:案内図】



【参考:前回活用事業者の提案内容】

① 延床面積：約 13,975 m²

② 館内構成：

(賑わい施設棟)

- 1階 路面店（カフェ等）、駐車場
- 2、3階 物販店
- 4階 飲食店
- 5、6階 生活サービス（子育て、学習支援等）

屋上 屋上テラス、コミュニティスペース

(駐輪場棟)

- M2階 定期利用 298 (大型 134台)
- 2階 定期利用 403台

※ 基本協定書締結時に地下1階・地上6階建に変更。

※ 六町駅との地下接続を検討。

③ イメージパース：



#### 4. スケジュール

内 容	日 程
① 調査の公表	令和 8 年 1 月 5 日（月）
② 質問の受付	令和 8 年 1 月 5 日（月）～ 1 月 19 日（月）
③ 質問の回答	随時
④ 対話の参加申込期間	令和 8 年 1 月 5 日（月）～ 1 月 19 日（月）
⑤ 対話の日時・場所の連絡	令和 8 年 1 月 20 日（火）
⑥ ヒアリングシート等の提出	令和 8 年 1 月 21 日（水）まで
⑦ 対話実施	令和 8 年 1 月 26 日（月）～ 1 月 30 日（金）

#### 5. 対話の内容

##### (1) 対話の対象者

六町駅前区有地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) 前回公募時の活用条件

令和 4 年公募時の以下の条件を満たすご提案をお願いします。

- ① 事業手法に関すること
  - ・複合商業施設の提案
  - ・定期駐輪場 600 台の整備・運営（工事期間中も駐輪場を確保）
  - ・定期借地権設定契約 32 年間の締結
  - ・最低土地貸付料 3,469,900 円／月
  - ・保証金 520,480,000 円
- ② 施設配置や空間形成に関すること
  - ・駅前の顔となる外観のデザイン
  - ・六町公園との一体性を形成
  - ・交通広場（歩道部分）との連続性を形成
- ③ 導入用途やサービスに関すること
  - ・六町らしさを創出
  - ・子育てに寄与
  - ・特色あるお店づくり

### (3) 主な対話内容

- ① 提案可能な用途、規模
- ② 工事費高騰下で計画を実現するために、前回公募条件（貸付期間、保証金の設定額、定期駐輪場確保台数等）の中で見直すべき条件設定
- ③ 六町公園、六町駅前交通広場を含めた活用の可能性

### (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 1 時間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。

### (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 8 年 1 月 5 日（月）～1 月 19 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「六町駅前区有地活用事業（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 8 年 1 月 5 日（月）～1 月 19 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8年1月26日（月）～1月30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8年1月20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「六町駅前区有地活用事業（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8年1月21日（水）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「六町駅前区有地活用事業（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） 資産活用部 資産活用担当課

担当者：田村・和泉・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：図面集

資料②：様式集（Excel）

資料③：募集要領（令和 4 年公募時）