

旧子ども家庭支援センター等跡地活用事業 事業者募集

【募集要領】

本募集に関する書類は、下記の11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）
- 【公共施設要求水準書】
- 【図面集】
- 【様式集】 Word
- 【様式集】 Excel
- 【基本協定書（案）】
- 【基本契約書（案）】
- 【公共施設棟等整備及び売買契約書（案）】
- 【一般定期借地権設定契約書（案）】
- 【事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）】
- 【賃貸借契約書（案）】

令和8年3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
	（1） 導入施設・機能	2
	（2） 事業方式等	4
3	応募資格	8
4	対象用地	10
	（1） 所在地	10
	（2） 最寄り駅	10
	（3） 敷地面積	10
	（4） 現況	10
	（5） 道路関係	10
	（6） 土壌汚染（地歴）	10
	（7） 建築上の法規制等	11
	（8） 現地の見学	11
5	建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について	12
6	対象用地の使用条件	12
	（1） 民間用地の貸付条件	13
	（2） 公共用地の使用条件	17
7	施設整備及び運営に関する条件	17
	（1） 施設整備及び運営における基礎条件	17
	（2） 民間施設棟の設計及び運営・維持管理	20
	（3） 公共施設棟の整備等	21
	（4） 憩いの場・多目的ホールの整備	22
	（5） 特別目的会社の設立	24
	（6） 不動産証券化	24
	（7） 区によるモニタリングの実施	25
8	証拠金	25
9	質問及び回答	25
	（1） 質問	25
	（2） 回答	26
10	応募手続き	26
	（1） 提出する応募申込書等	26
	（2） 応募申込書類等作成方法	27
	（3） 提出部数	27
	（4） 応募申込書等受付期間及び受付時間	27
	（5） 提出方法	28

1 1	提案書提出者の選定方法	28
(1)	応募資格審査（書類審査）	28
(2)	提案書提出者選定結果の公表など	28
(3)	非選定理由に関する事項	28
1 2	提案書類等の提出	29
(1)	提出する提案書類等	29
(2)	提案書類等作成方法	29
(3)	提出部数	30
(4)	提案書類等提出受付期間及び受付時間	30
(5)	提出方法	30
(6)	その他	30
1 3	提案書を特定するための選定方法	31
(1)	一次審査（書類審査）	31
(2)	二次審査（プレゼンテーション審査）	32
(3)	選定審査基準	33
(4)	提案書特定結果の公表など	36
(5)	非特定理由に関する事項	36
1 4	公募条件・提案内容の履行及び選定後の取扱いについて	37
(1)	公募条件・提案内容の履行と基本協定の締結	37
(2)	特定取り消しと事業中止に関する事項	37
1 5	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）	38
1 6	その他	39
(1)	募集要領その他資料の取扱い	39
(2)	審査委員への接触の禁止	39
1 7	お問い合わせ先	39

【別添資料】

- 資料 1 公共施設要求水準書
- 資料 2 図面集
- 資料 3 - 1 様式集（Word）
- 資料 3 - 2 様式集（Excel）
- 資料 4 基本協定（案）
- 資料 5 基本契約書（案）
- 資料 6 公共施設棟等整備及び売買契約書（案）
- 資料 7 - 1 一般定期借地権設定契約書（案）
- 資料 7 - 2 事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）
- 資料 8 賃貸借契約書（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。）が所有する旧こども家庭支援センター等跡地（以下、「対象用地」という。）において、民間事業者の不動産開発、施設整備・運営等に係るノウハウ・経験・資金等を活用した「旧こども家庭支援センター等跡地活用事業」（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「公共施設要求水準書」、「図面集」、「様式集（Word・Excel）」、「基本協定（案）」、「基本契約書（案）」、「公共施設棟等整備及び売買契約書（案）」、「一般定期借地権設定契約書（案）」、「事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）」、「賃貸借契約書（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、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、その中で綾瀬・北綾瀬エリアにおいては、①綾瀬駅前の魅力と安全性を高めること、②新しいライフスタイルとの出会いの場をつくること、③治安や災害への不安感を払拭することを基本的な方向性として設定し、まちづくりの具体的な取組みを進めています。

対象用地は、綾瀬駅東口から連続する「まちの顔づくり」として、重点的に取組みを進めるまちづくりの核として位置付けられており、民間事業者の提案により活用する施設（以下「民間施設棟」という。）の誘致、公共施設（保健センター、区民事務所、休日応急診療所、子育てサロン、学童保育室）の集約及び憩いの場・多目的ホールの機能の設置を検討しました。

令和6年9月には、対象用地の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、民間施設及び公共施設の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、以下の活用方針に沿った土地活用としています。

【対象用地の活用方針】

① 誰もが安心して利用できる公共施設の整備

- ・ 仮移転していた公共施設「保健センター」「区民事務所」「子育てサロン」に加え、地域からの要望の高い「多目的ホール」を駅前にまとめて集約する。
- ・ 1つの敷地内に集約することで、利用者の利便性向上に繋げ、誰もが安心して利用できる公共施設棟の整備を目指す。

② 賑わいを創出する民間活用施設の誘致

- ・ 賑わい機能（商業・交流等）を備えた民間活用施設を誘致する。
- ・ 公共施設棟が隣接することによって、区民サービス・子育て・買い物など、様々な場面で誰もが利用できる施設とし、綾瀬エリアの更なる魅力の向上に繋げていく。

③ 多くの人が集える空間及び憩いの場等の創出

- ・ 多くの人が集える空間や憩いの場を創出できるよう、多目的ホールや憩いの場等の整備を検討する。

上記活用目標実現のため、区と民間事業者が連携できる最適な事業手法を活用した、公共施設の複合化と民間活用施設の整備・運営事業者を募集します。

本区有地活用事業では、民間の活力による賑わい機能と公共機能が連携し、相乗効果を生む複合的な拠点を目指します。綾瀬駅前通りの核となって地域の魅力を高めるとともに、多世代の地域住民や施設利用者にとって居心地の良い空間や、人が集い交流を生む場を提供する施設を提案してください。

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整備・運営事業者を決定します。

2 実施事業

(1) 導入施設・機能

ア 公共機能

本事業において導入する公共機能は、次のとおりです。

立地場所	機能名称	規模
公共施設棟	区民事務所	4,500 m ² 程度
	子育てサロン	
	学童保育室	
	休日応急診療所	
	保健センター	
	共用部	
民間施設棟への併設 又は別棟	多目的ホール	1,500 m ² 程度
	憩いの場	1,500 m ² 程度
付帯施設（自転車駐車場、自動二輪車用駐車場、自動車駐車場等）		

イ 民間機能

本事業において導入する民間機能は、次のとおりです。

機能名称	施設内容	規模
民間収益事業	賑わい機能（商業・交流等）を含めた施設	提案による
その他、必要な機能	自動車駐車場、自動二輪車用駐車場、自転車駐車場、階段、廊下等の共用部	導入する民間機能の規模による
緑地広場	緑地広場	提案による

※ 民間収益事業において、賑わい機能とあわせて住宅（マンション等）を提案に含める場合は、以下の条件を全て満たす必要があります。

(ア) 足立区における人口推移の課題と住宅価格に関する社会情勢を踏まえて、子育て世代の定住を促進する仕組みづくりや、子育てに適した住戸仕様等の住環境整備について提案してください。

- 足立区における人口推移の課題

単身世帯が増加し、特別区で最も高齢化率（区内総人口に占める65歳以上人口の割合）が高くなっている。また、子育て世代が住宅購入を機に転出することが多い。

- 住宅価格に関する社会情勢

住宅の販売価格や家賃が上昇し、都内において子育て世代が希望する広さや環境を確保することが難しくなっている。さらに転売等で価格が上昇する問題も起きている。

(イ) 住宅形態（分譲、賃貸）は問いません。ただし、多目的ホール及び憩いの

場を民間施設棟と複合化する場合で、住宅を含めて複合施設とする際は、分譲住宅は不可とします。

- (ウ) 子育て世代向けの住戸を設けてください（全体の一部でも可）。最低戸数の制限はありませんが、全住戸の過半数は子育て世帯向け住戸としてください。
- (エ) 生徒数の著しい増加で周辺小中学校の教室数が不足しないよう、住戸数（単身世帯用を除く）を120戸以下としてください。なお、集合住宅における住戸数や住戸の専有面積等については「足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を遵守してください。
- (オ) 良質な住環境を適切な価格で提供してください。
- (カ) ライフスタイルの変化に柔軟に対応できる空間設計や、入居者間や地域との交流を促す仕組みづくりを提案してください。

(2) 事業方式等

ア 所有関係

本事業では、整備・運営事業者の提案により各施設を設計・建設します。

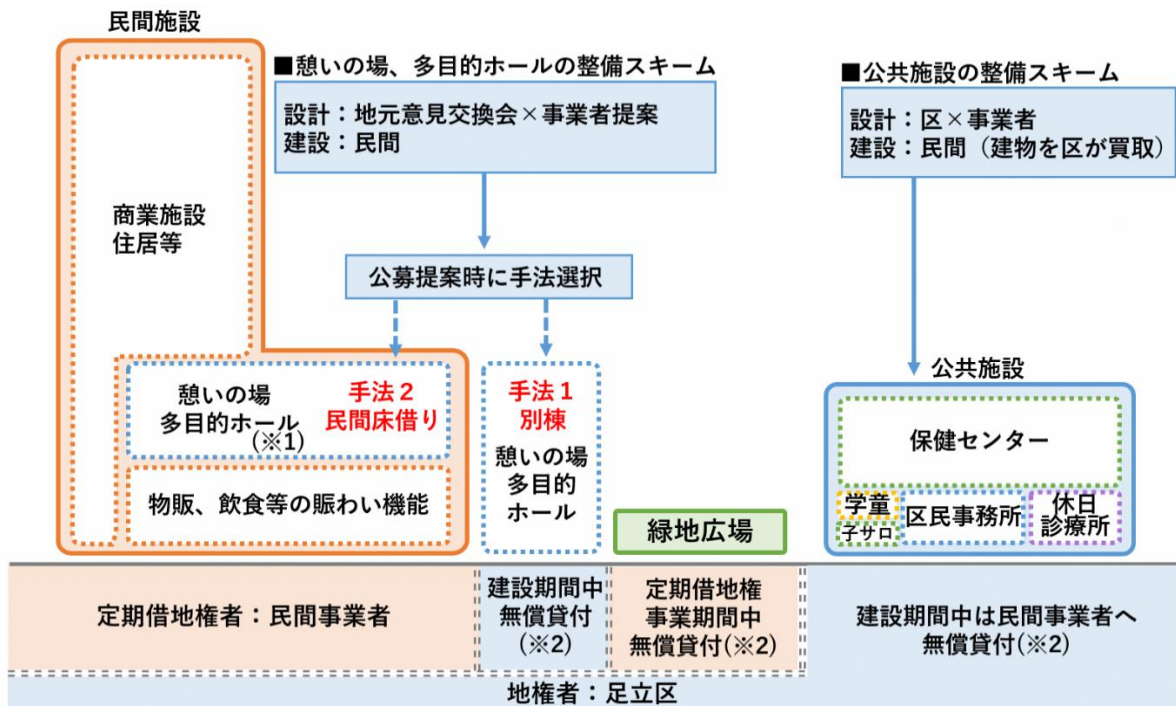
施設等の整備における公共施設棟と民間施設棟の整備に必要な土地については、応募者の提案により、それぞれの面積・位置を提案できるものとします（それぞれ「公共用地」、「民間用地」という）。

公共施設棟（憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合も含む）は、整備期間中、公共用地を無償で使用することができます。

民間施設棟については、整備・運営事業者と借地借家法（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、又は同法第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、一般定期借地権設定契約と事業用定期借地権設定契約を合わせて「定期借地権設定契約」という。）を締結することで民間用地を貸付け、整備・運営事業者が設計・建設を行います。

緑地広場については、用地を上記の一般定期借地権又は事業用定期借地権に含めて整備・運営事業者が借受け、広場を整備し、維持管理するものとします。なお、緑地広場の用地について、区は建設期間中及び事業期間中の土地貸付料を無償としますが、民間施設の建築確認上の敷地設定に含める場合は、その範囲について、建設期間中及び事業期間中の土地貸付料を有償とします。

【配置イメージの例】



※1 憩いの場・多目的ホールについて民間施設棟への合築とする場合は、区は賃貸借契約により床を借り受けるものとし、当該部分の区分所有は行いません。

※2 土地の無償貸付には足立区議会の議決を条件とします。

※3 上の施設配置はあくまでイメージであり、応募者の提案を制限するものではありません。

イ 契約関係

公共施設棟は、整備・運営事業者が設計・建設等を実施し、完成した公共施設棟を区が取得（買取）します。

憩いの場・多目的ホールは、民間施設棟に合築した場合は、当該部分を賃貸借契約により、事業期間中に渡り区が借り受けます。別棟とした場合は、区は当該施設を取得（買取）します。なお、区は、憩いの場・多目的ホールの運営については、本件募集とは別に公募により指定管理者を選定します。

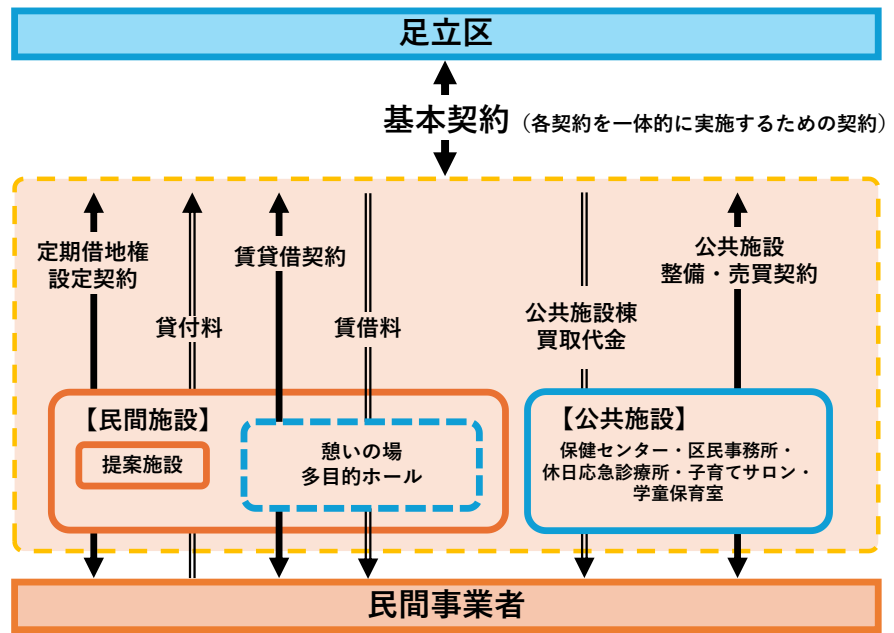
民間施設棟は、定期借地権設定契約により整備・運営事業者に貸付け、整備・運営事業者が独立採算事業として事業を実施します。

以上を踏まえて、本事業の実施に当たり、次の契約等の締結を予定します。

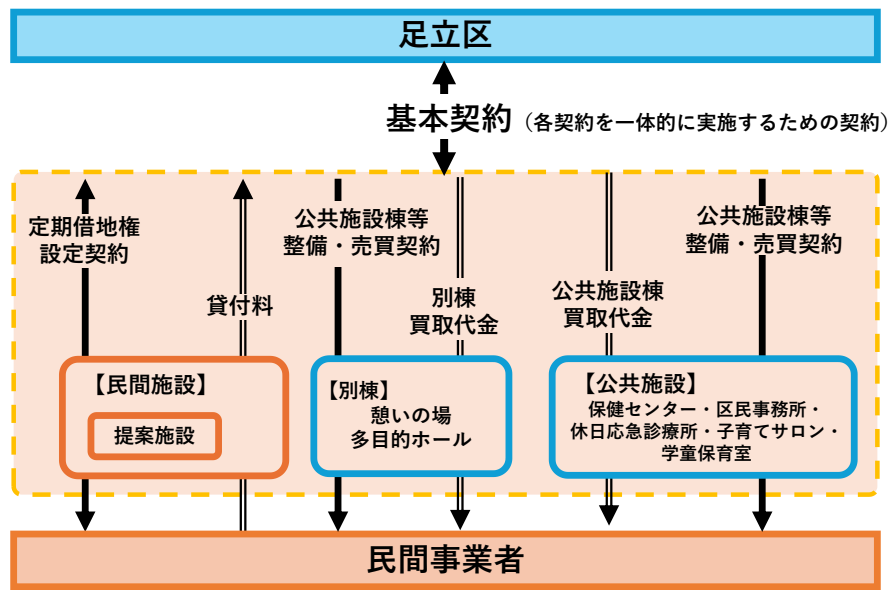
契約名	契約の概要
基本協定書	<ul style="list-style-type: none">事業契約（基本契約、定期借地権設定契約、公共施設棟等整備及び売買契約、賃貸借契約を総称していう。）の締結に向けた双方の協力義務等を定めたもの。
基本契約書	<ul style="list-style-type: none">公共施設棟等整備及び売買契約、【一般定期借地権設定契約／事業用定期借地権設定契約】及び賃貸借契約を包括的かつ一体的にまとめ、本事業の基本的事項、業務分担等を定めたもの。
公共施設棟等整備及び売買契約書	<ul style="list-style-type: none">公共施設棟等の設計・建設及び所有権移転に関する事項、区と整備・運営事業者の業務分担等を定めたもの。
一般定期借地権設定契約書	<ul style="list-style-type: none">民間施設棟の所有及び運営を目的に、民間施設棟に必要な土地を整備・運営事業者に貸付するもの。貸付期間は、建設、撤去等の期間を含めた最大80年とする。
事業用定期借地権設定契約のための覚書	<ul style="list-style-type: none">民間施設棟の所有及び運営を目的に、民間施設棟に必要な土地を整備・運営事業者に貸付するもの。貸付期間は、建設、撤去等の期間を含めた50年未満とする。
賃貸借契約書	<ul style="list-style-type: none">憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合の当該部分の賃借に係るもの。賃貸借期間は、民間施設棟の開業（開業準備期間含む）から閉鎖までを原則の期間とし、協議により定める。

契約関係図 (イメージ)

憩いの場・多
目的ホール
を民間施設
棟に合築し
た場合



憩いの場・多
目的ホール
を別棟とし
た場合



凡例 ⇒ : お金の流れ
 ⇨ : 契約行為

ウ 業務分担

区及び整備・運営事業者の業務分担は次のとおりとします。なお、詳細については、各種契約書及び公共施設要求水準書に示します。(表中の△は関与を示します)。

大項目	中項目	小項目	業務分担		
			区	事業者	
全体に関する業務	統括管理業務	全体調整		○	
		本施設整備に係る各種申請等業務(※1)		○	
		連絡対応		○	
	地元調整	近隣対応等	△	○	
	その他関連業務			○	
公共施設棟に関する業務	設計業務	事前協議	△ ※2	○	
		基本設計	△ ※2	○	
		実施設計	△ ※2	○	
		申請等		○	
	整備業務	建設		○	
		工事監理		○	
		備品の調達	○		
維持管理業務	維持管理	○			
運営業務	運営	○			
憩いの場・多目的ホールに関する業務	設計業務	事前協議	△ ※2	○	
		基本設計	△ ※2	○	
		実施設計	△ ※2	○	
		申請等		○	
	整備業務	建設		○	
		工事監理		○	
		備品の調達	○		
	維持管理業務	維持管理			
		別棟の場合	維持管理	○	
		民間施設棟への合築の場合 ※3	施設保守管理業務 設備運転保守管理業務 警備保安管理業務 環境衛生管理業務 舞台機構・照明・音響設備保守 自動車駐車場・自動二輪車用駐車場・自転車駐車場保守管理業務 植栽・外構保守管理業務 その他緊急対応等		○
運営業務	運営	○			

大項目	中項目	小項目	業務分担	
			区	事業者
民間施設棟に関する業務 ※4	設計業務	事前協議		○
		基本設計		○
		実施設計		○
		申請等		○
	整備業務	設計		○
		工事監理		○
		建設		○
	運営業務	民間収益事業の実施		○
		テナント管理		○
	維持管理業務	維持管理		○
	事業終了時の対応	原状回復・返還		○

- ※1 本事業について一団地認定を取得し整備する場合は、その申請から検査済証の受領までの一連の業務は整備・運営事業者が行うものとします。
- ※2 公共施設棟、憩いの場・多目的ホールの事前協議、基本設計、実施設計については、整備・運営事業者の提案を基本としつつ、区が関与します。
- ※3 維持管理業務には大規模改修・設備機器更新を含みます。
- ※4 民間施設棟に関する業務には、緑地広場の設計・整備・維持管理を含みます。

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 対象用地の使用条件」の定期借地権設定契約を区と締結する者及び公共施設棟の整備事業を行う者は必ず構成員とすることとします。

構成員のうち、本事業の運営業務において主たる役割を担う者、又は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。

構成員は、他のグループの構成員として参加することはできません。

「10 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、「12 提案書類の提出」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。ただし、基本協定の締結後において、代表事業者を除く構成員の変更に関し、新たに構成員になろうとする企業等が「参加資格要件応募資格」を満たしている場合は、乙は、区の承認を条件として構成員の変更ができるものとします。

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。（2）の要件については、整備業務を行うものが（2）の要件を満たすことを条件とします。

- (1) 「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。
- (2) 公共施設棟の整備事業を行う者については、平成27年4月1日以降、国、地方公共団体又はその外郭団体、独立行政法人が発注する新築工事又は官民連携（PPP）事業における新築工事で、延べ床面積2,000㎡以上の公共施設の元請としての整備履行実績を1件以上有すること。なお、構成員として応募資格を満たす企業であれば、工事着手前までに、区との協議により公共施設棟の整備事業を行う者の変更を認める。
- (3) 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。
- (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、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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 本募集に関する支援業務を委託している株式会社エイト日本技術開発及び豊原総合法律事務所と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の100分の50を超える、又は合同会社の総社員の議決権の100分の50を超える議決権を有する場合をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の株式会社の代表取締役又は合同会社の職務執行者が他方の代表取締役又は職務執行者を兼職している場合をいう。
- (12) 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解除できるものとします。

4 対象用地

(1) 所在地

住居表示：足立区東綾瀬一丁目5番17号

地番：足立区東綾瀬一丁目5番1、5番2

(2) 最寄り駅

東京メトロ千代田線「綾瀬駅」東口から約400m 徒歩約5分

(3) 敷地面積

7,376.63㎡ (実測)

足立区東綾瀬一丁目5番1 7,329.08㎡

足立区東綾瀬一丁目5番2 47.55㎡

(4) 現況

東湊江小学校の仮設校舎として利用しています。

- ※ 令和7年1月から令和9年3月まで東湊江小学校の仮設校舎として継続利用しています。
- ※ 令和9年3月以降に、区で仮校舎の撤去工事を行い、貸付開始時には整備・運営事業者に変更する予定です。
- ※ 仮校舎の撤去工事のスケジュールによっては、土地引渡しが遅れる場合があります。

(5) 道路関係

東側：6m 西側：24m 南側：14m 北側：6m

- ※ 全て建築基準法第42条第1項第1号道路

(6) 土壌汚染(地歴)

対象用地は、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、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」を併せ参照してください。

(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整備・運営事業者の責任において確認することとします。

敷地記号	A	B
用途地域	準住居地域	第一種中高層住居専用地域
敷地面積	1, 958.07㎡	5, 418.56㎡
指定建蔽率	60%	60%
指定容積率	400%	300%
防火地域	防火地域	準防火地域
高度地区	最低限度高度地区（7m）	第三種高度地区
日影規制	なし	5h-3h 測定高さ4m
地区計画	綾瀬駅東口周辺地区 地区計画	

【位置図】



(8) 現地の見学

現地見学会は特に予定していません。事業者の責任において確認することとします。なお、対象用地は仮設校舎として利用中のため、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

対象用地には、本募集要領公表時点で建物（基礎を含む）・工作物・樹木が存在しますが、貸付開始時には全て撤去し更地で引渡す予定です。

対象用地の地中には旧こども家庭支援センター等の杭が残置されており、基本的に別途示す既存杭伏図に示される既存杭を考慮した上で、避けて施設を計画してください。

「6 対象用地の使用条件」で設定する公共用地において、公共施設棟及び憩いの場・多目的ホール（別棟の場合）の計画上やむを得ず既存杭を撤去する必要がある場合は、その費用は区が負担するものとし、公共施設棟の買取提案価格に加算してください。民間用地については、整備・運営事業者が負担するものとします。

また、撤去する既存杭以外で支障となる地下埋設物が工事中に確認された場合、公共施設棟及び憩いの場・多目的ホール（別棟の場合）の建設用地については処理に係る費用は区が負担するものとし、公共施設棟の買取価格に加算してください。民間用地については、整備・運営事業者が負担するものとします。ただし、民間施設棟に憩いの場・多目的ホールを合築する場合は、区が使用する床面積の率等に応じて応分の負担を行います。この場合は、区が支払う憩いの場・多目的ホールの賃借料に加算してください。

6 対象用地の使用条件

整備・運営事業者の提案により公共用地、民間用地を設定し、民間用地を整備・運営業者に貸し付け、整備・運営事業者は民間施設棟の整備、運営を行います。

整備・運営事業者は公共用地に公共施設棟（保健センター、区民事務所、休日応急診療所、子育てサロン、学童保育室）を整備し、完成後、区がこれを買取ります。

緑地広場の整備・運営にあたっては、以下の点に留意してください。

【貸付範囲と維持管理】

緑地広場は、その全域を貸付範囲に含めるものとします。整備・運営事業者は、貸付期間中、緑地広場の一体的な維持管理を担ってください。

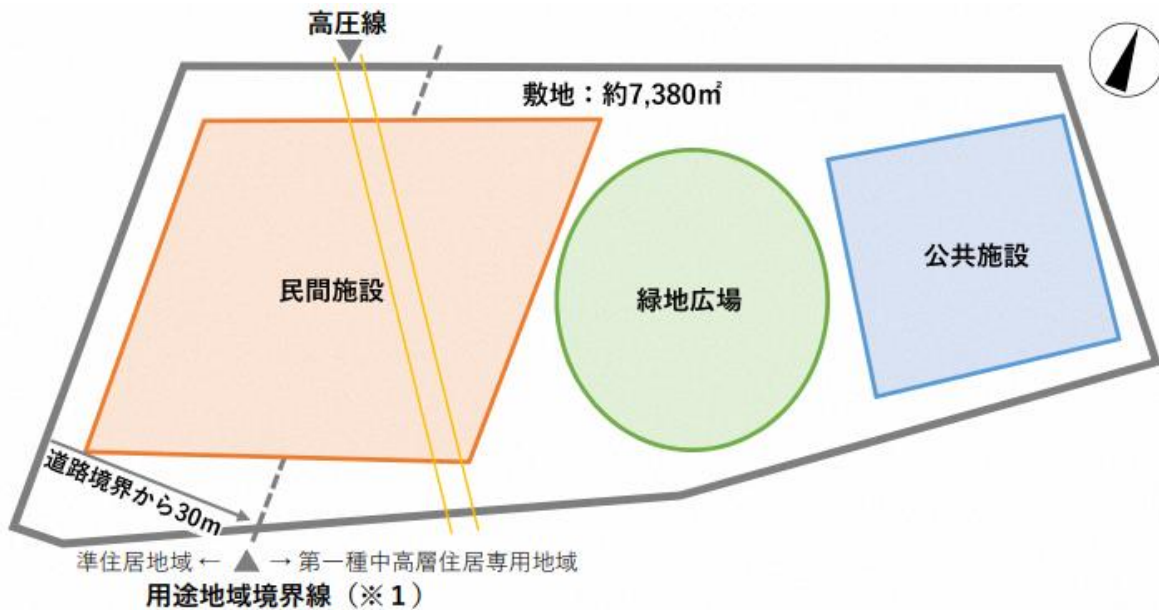
【建築確認上の取扱い】

建築確認申請における「敷地設定の範囲」と、実際の「土地の貸付範囲」は必ずしも一致するものではありません。緑地広場を民間施設棟の建築確認上の敷地に算入しない場合も、貸付範囲に含めるものとします。また、緑地広場を公共施設棟の建築確認上の敷地に算入する場合も、当該部分は整備・運営業者に貸し付け、事業者が維持管理を行うものとします。

【施設間の連携】

公共施設棟（憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合も含む）の来訪者が緑地広場を円滑に利用できるよう、各施設と緑地広場の動線や配置について十分配慮した計画としてください。

【平面配置イメージの例】



- ※1 用途地域上、賑わいを創出する民間施設棟及び多目的ホールの敷地の過半が準住居地域になるよう敷地を設定する必要があります。
- ※2 上の施設配置はあくまでイメージであり、応募者の提案を制限するものではありません。
- ※3 民間用地、公共用地、緑地広場、憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合の別棟用地については、それぞれ測量及び分筆が必要となります。分筆は嘱託登記としますが、整備・運営事業者は必要書類作成等の手続きを行うものとします。

(1) 民間用地の貸付条件

区は、民間用地について、以下の条件により整備・運営事業者に貸し付けを行い、区と整備・運営事業者は、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、又は同法第23条第1項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、一般定期借地権設定契約と事業用定期借地権設定契約を合わせて「定期借地権設定契約」という。）を締結するものとします。

ア 貸付期間

貸付期間については、下記に示す範囲で整備・運営事業者が提案するものとします。貸付開始時期は、令和9年秋以降で着工に必要な許認可等取得後とします。

- 事業用定期借地権設定契約の場合 貸付期間 30年以上50年未満
- 一般定期借地権設定契約の場合 貸付期間 50年以上80年以内

※ 新築工事期間と事業終了後の解体期間を含む。

イ 土地貸付料（月額）

土地貸付料は、最低土地貸付料以上で、整備・運営事業者が提案した額とします。

最低土地貸付料の月額 m^2 単価は以下のとおりとします。整備・運営事業者が提案した民間用地の面積に提案土地貸付料の月額 m^2 単価を乗じた額（1万円未満四捨五入）を提案土地貸付料とします。土地貸付料は土地引渡し時点から発生します。

- 事業用定期借地権の場合 最低土地貸付料単価 1, 415円/ m^2 /月
- 一般定期借地権の場合 最低土地貸付料単価 1, 136円/ m^2 /月

※ 民間用地の内、緑地広場部分に係る貸付料は無償とします。ただし、民間施設の建築確認上の敷地設定に緑地広場を含める場合は、その範囲について、建設期間中及び事業期間中の土地貸付料を有償とします。

※ 対象用地の南側に歩道橋が設置されており、この歩道橋が対象用地の一部（足立区東綾瀬一丁目5番2、47.55 m^2 ）を支障しています。この部分を含めて民間用地を設定する場合、当該支障部分に係る貸付料は無償とします。ただし、歩道橋が撤去された場合は、撤去が完了した翌月の1日から有償となります。

なお、足立区、綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会、東京都立葛飾ろう学校の連名で、「綾瀬駅東口歩道橋交差点の改良等に関する要望書」を令和7年10月1日に東京都に提出しています。内容は、足立区議会ホームページでエリアデザイン調査特別委員会報告資料（令和7年11月17日）にて閲覧可能です。

(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10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、本件土地の貸付料に消費税等が課税される場合には、区は整備・運営事業者に対し、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、区と整備・運営事業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。

ウ 権利金

- 一般定期借地権の場合
単価94,400円/ m^2

※ 上記単価に、確定した民間用地面積（緑地広場面積を除く）を乗じた額を権利金とします（千円未満四捨五入）。なお、民間施設の建築確認上の敷地設定に緑地広場を含める場合は、その範囲について面積に算入するものとします。

- 事業用定期借地権の場合 なし

エ 保証金

- 一般定期借地権の場合
単価94,400円/ m^2
- 事業用定期借地権の場合

単価 188,800円/m²

- ※ 上記単価に、確定した民間用地面積（緑地広場面積を除く）を乗じた額を保証金とします（千円未満四捨五入）。なお、民間施設の建築確認上の敷地設定に緑地広場を含める場合は、その範囲について面積に算入するものとします。
- ※ 保証金は貸付期間満了時に整備・運営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整備・運営事業者に返還します。
- ※ 保証金に利息は付しません。

オ 支払方法

（ア）土地貸付料

土地使用料の支払い方法については、「①貸付期間中の土地使用料を一括して支払う」、「②土地使用料を月毎に支払う」、「③土地の一部の貸付期間中の土地使用料を一括して支払い、それ以外の土地の使用料を月毎に支払う（それぞれの土地面積は提案による）」から選択を行って頂きます。

各月ごとに支払う場合は、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8年は年9.1%）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ます。なお、指定期日までに権利金の支払いが完了しない場合は、締結した定期借地権設定契約を解除し、定期借地権設定契約に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ます。なお、指定期日までに保証金の支払いが完了しない場合は、締結した定期借地権設定契約を解除し、定期借地権設定契約に定める違約金を請求します。

カ 借地権の登記及び公正証書の作成

公正証書により定期借地権設定契約を締結します。賃借権設定登記については整備・運営事業者の提案によるものとします。公正証書の作成及び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。

キ 借地権の譲渡、転貸等

転貸は、事前に書面による区の承諾を得た場合に限り認めます。

第三者への賃借権の譲渡については、事前に書面による区の承諾を得た場合に限り認めます。

定期借地権付き分譲住宅を提案する場合は、賃借権の譲渡は認めず、転貸のみ認めます。

ク 建物等の譲渡、貸付等

民間用地上に建築する民間施設棟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（民間施設棟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。

民間施設棟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。

ケ 維持管理

民間用地（緑地広場を含む）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。

コ 用途の指定

整備・運営事業者は、民間用地を「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。

カ 民間用地の返還等

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・運営事業者は、自らの費用負担により、区の指定する期日までに、民間用地の建物及びその他の工作物を解体撤去・更地化し、貸付時の原状に復して区に返還することとします。

キ 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民間施設棟の築造による貸付期間の延長はなく、民間施設棟の買取請求権も発生しません。

ク その他

- (ア) 事業継続年数は貸付期間から施設整備期間、施設解体期間を除いた期間を想定して頂き、施設の開設時期については、区と協議してください。
- (イ) 区は民間用地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。

(エ) 民間用地を2区画以上に分割した提案も可能としますが、事業期間は統一して提案してください。

(オ) 区がイベント等で緑地広場の使用を希望する場合、整備・運営事業者は無償で区へ緑地広場を貸し付けるものとします。区は使用希望日の1か月前までに申出ることとし、使用方法は協議することとします。

(2) 公共用地の使用条件

整備・運営事業者は、公共施設棟の整備期間中、公共用地を無償で使用することができます。

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
- ・ 足立区公共施設等整備基準
- ・ 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）
- ・ 足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例（同施行規則）
- ・ 足立区緑の保護育成条例
- ・ 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

【適用基準等】

- ・ 公共工事標準仕様書（建築工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ・ 建築構造設計基準及び同解説
- ・ 建築設備設計基準・同要領
- ・ 公共建築工事共通仕様書
- ・ 電気設備工事共通仕様書及び同標準図（国土交通省大臣官房営繕部監修）
- ・ 機械設備工事共通仕様書及び同標準図（国土交通省大臣官房営繕部監修）
- ・ 昇降機耐震設計・施工指針（（財）日本建築センター編集）
- ・ 東京都工事標準仕様書
- ・ 維持保全業務標準仕様書（足立区）
- ・ その他関連する基準・指針

※ その他、整備・運営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「1.3 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を締結して頂きます（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留意ください。

特に、貸付物件の上空には高圧線が通っており、高圧線の高さは地表面から約25mです。高圧線については、東京電力と協議が必要となります。「1.7 お問い合わせ先」にご連絡頂ければ、高圧線の高さ及び詳細な図面の提供が可能です。

また、対象用地が鉄道線路に近接することから、鉄道事業者（東京地下鉄(株)（東京メトロ）、東日本旅客鉄道(株)（JR 東日本））との近接協議が必要となります。

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 対象用地（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、対応方法について区と協議の上、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。

土壌汚染等の処理に係る費用は、公共用地については区が負担し、民間用地に関しては整備・運営事業者の負担とします。憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合は、区が、憩いの場・多目的ホールの床面積の率等に応じて応分の負担を行います。

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。

ただし、基本協定締結前の地域に対するアンケート等については、地域の誤解を招く恐れがあるため、控えていただきますようお願いいたします。

基本協定締結後、整備・運営事業者は区と共催で地域住民を対象とした「住民説明会」を開催し、事業計画概要を広く周知することとします。

また、整備・運営事業者は、事業契約締結後、区と共催で「憩いの場・多目的ホールにおける施設の運営に関するワークショップ」を開催することとします。設計時には当初提案内容・費用から大幅に逸脱しない範囲で、地元住民の意見を踏まえた施設計画とするなど、施設の利用率向上のための工夫や、開業に向けた機運醸成に努めてください。

ケ 対象用地の前利用

施設整備にともなう地積調査及び土壌調査等のため、一般定期借地権設定契約書又

は事業用定期借地権設定契約のための覚書に定める土地引渡し日以前に対象土地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頂きます。

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。ただし、対象用地は現在足立区東湊江小学校の仮設校舎が立地しており、東湊江小学校の開校期間中は基本的に利用できません。東湊江小学校の仮設校舎の利用は、令和9年3月末までの予定です。

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 提案事業の放棄、撤退に係る違約金

民間事業者が提案した民間用地にて実施する提案事業について、区の事前の承諾なく事業を放棄又は事業から撤退した場合は、定期借地権設定契約に定める違約金を請求します。

(2) 民間施設棟の設計及び運営・維持管理

民間施設棟の設計及び運営・維持管理については、整備・運営事業者の提案によるものとします。

ただし、民間施設等の用途として、以下のものは認めません。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設

イ 以下の団体等が利用する施設

（ア） 足立区暴力団排除条例（平成24年条例第37号）第2条第1号及び第2号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体

（イ） 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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体

ウ 政治的用途・宗教的用途に供する施設

エ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設

オ 青少年に有害な影響を与える施設

カ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

キ 葬祭場など、近隣・周辺環境との調整が難しいことが予想される施設

ク 都市計画法等の関係法令により、現時点で整備することが制限される施設

ケ フィットネスジム、温浴施設

(3) 公共施設棟の整備等

ア 設計・整備等

公共施設棟の設計、整備については、上記7(1)アに示す法令、条例、適用基準による他、別添の公共施設要求水準書によるものとします。

公共施設棟の事前協議、基本設計、実施設計については、整備・運営事業者の提案を基本としつつ、区が関与します。

公共施設棟の維持管理・運営は、区が行います。

なお、公共施設棟への民間機能（コンビニエンスストア等の利便施設も含めて）の併設は不可とします（憩いの場、多目的ホールを別棟とする場合も含まれます）。

イ 公共施設棟の対価（買取価格）

公共施設棟の上限買取㎡単価（床面積あたりの単価）は次のとおりとし、上限買取㎡単価以下で、公共施設棟の買取㎡単価を提案してください。事業者が提案する公共施設棟の床面積に買取㎡単価を乗じた額を公共施設棟の買取価格とします。ただし、ピロティ等の半屋外空間は、建築基準法上の延床面積に算入されるか否かに関わらず、買取対価の算定対象の床面積には含められません。

上限買取㎡単価 1, 023, 866円/床面積1㎡あたり（税込） ※公表時点

なお、区は公共施設棟の買取費用について、令和11年度までの債務負担行為を設定しています。

ウ 公共施設棟の買取価格の改定

公共施設棟に係る買取価格（憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合も含む）について、物価変動による買取価格の変動がある場合は、「足立区 工事請負契約約款第24条」の規定に準じ、「建設物価調査会 建築費指数（2015年基準）標準指数（東京）建物種類 事務所（提案に応じた構造） 工事原価」を価格変動の指標として募集要領等を公表した月に公表される指標と竣工予定月直近の足立区議会定例会の2か月前に公表される指標の変動率に応じて、買取価格の改定を行うものとします。詳細は、別途定める公共施設棟等整備及び売買契約書において定めるものとします。

エ 買取価格の協議

事業者は実施設計時に、公共施設棟を単独で建てた場合の設計図書及び営繕積算システム（RIBC2）を区に提出し、工事着手前に、区で買取価格の精査（2か月程度）を行います。事業者の提案した買取価格が区の精査による買取価格より高い場合は、買取価格に係る協議を行い、協議が整わない場合は、契約解除となる場合があります。

オ 公共施設棟の登記に係る登録免許税の負担

公共施設棟の表示登記、所有権移転登記に係る登録免許税は、整備・運営事業者が負担するものとします。

(4) 憩いの場・多目的ホールの整備

ア 設計、整備等

憩いの場・多目的ホールについて求める機能、要件等については、公共施設要求水準書に示します。

憩いの場・多目的ホールの事前協議、基本設計、実施設計については、整備・運営事業者の提案を基本としつつ、区が関与します。

イ 憩いの場・多目的ホール整備の対価（買取価格又は賃借料）

(ア) 別棟とする場合（買取価格）

① 憩いの場、多目的ホールを別棟とする場合の対価（買取価格）

憩いの場、多目的ホールを別棟とする場合の上限買取㎡単価（床面積あたりの単価）は次のとおりとし、上限買取㎡単価以下で憩いの場、多目的ホールの買取㎡単価を提案してください。事業者が提案する憩いの場、多目的ホールの床面積に買取㎡単価を乗じた額を憩いの場、多目的ホールの買取価格とします。ただし、ピロティ等の半屋外空間は、建築基準法上の延床面積に算入されるか否かに関わらず、買取対価の算定対象の床面積には含まれません。

上限買取㎡単価 1, 304, 210円/床面積1㎡あたり（税込）

※ 公表時点

なお、区は別棟の買取費用について、令和11年度までの債務負担行為を設定しています。

② 憩いの場、多目的ホールを別棟とする場合の買取価格の改定

憩いの場、多目的ホールに係る買取価格について、物価変動による買取価格の変動がある場合は、「足立区 工事請負契約約款第24条」の規定に準じ、「建設物価調査会 建築費指数（2015年基準）標準指数（東京）建物種類 事務所（提案に応じた構造） 工事原価」を価格変動の指標として募集要領等を公表した月に公表される指標と竣工予定月直近の足立区議会定例会の2か月前に公表される指標の変動率に応じて、買取価格の改定を行うものとします。詳細は、別途定める公共施設棟等整備及び売買契約書において定めるものとします。

③ 買取価格の協議

事業者は実施設計時に、憩いの場、多目的ホールを単独で建てた場合の設計図書及び建築営繕積算システム（RIBC2）を区に提出し、工事着手前に、区で買取価格の精査（2か月程度）を行います。事業者の提案した買取価格が区の精査による買取価格より高い場合は、買取価格に係る協議を行い、協議が整わない場合

は、契約解除となる場合があります。

④ 憩いの場、多目的ホールの登記に係る登録免許税の負担

憩いの場、多目的ホールの表示登記、所有権移転登記に係る登録免許税は、整備・運営事業者が負担するものとします。

(イ) 民間施設棟への合築の場合（賃借料）

憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合、事業期間中に渡り区は賃貸借契約に基づき、整備・運営事業者が賃借料を支払います。憩いの場・多目的ホールの保守点検、維持管理は整備・運営事業者に行って頂きます。

賃借料は、次の上限賃借料の単価以下で、整備・運営事業者が提案した額とします。

整備・運営事業者が提案した憩いの場、多目的ホールの床面積に賃借料の㎡単価を乗じた額（1万円未満四捨五入）を提案賃借料とします。

・事業用定借の場合

上限賃借料の単価 6, 334円/床面積1㎡/月 (税込)

・一般定借の場合

上限賃借料の単価 6, 081円/床面積1㎡/月 (税込)

※ 公表時点

- ① 賃貸借契約に係る初期費用は発生しないものとします。賃貸借契約当初に生じる費用等があれば、提案賃借料に含めてください。また、維持管理費、大規模修繕費、設備更新費、共益費、テナント会費等についても提案賃借料に含めてください。
- ② 賃借料は、3年毎に、「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13年4月1日に行うものとします。上記指数の基準年が変更となった場合は、最新の基準に基づき改定を行います。改定額の算出方法等の詳細は、賃貸借契約に規定するものとします。
- ③ 上記にかかわらず、賃借料が土地価格の社会経済情勢の大幅な変動等により、又は近隣の賃借料と比較して著しく不相応となった場合には、区と整備・運営事業者の協議により賃借料を改定することができるものとします。
- ④ 憩いの場、多目的ホールの供用開始前の賃借料の改定

憩いの場、多目的ホールに係る賃借料について、物価変動による整備費の変動に伴う改定が必要となる場合は、「建設物価調査会 建築費指数(2015年基準) 標準指数(東京) 建物種類 事務所(提案に応じた構造) 工事原価」を価格変動の指標として募集要領等を公表した月に公表される指標と竣工予定月直近の足立区議会定例会の2か月前に公表される指標の変動率に応じて、賃借料の改定を行うものとします。詳細は別途定める賃貸借契約書において定めるものとします。

(5) 特別目的会社の設立

区と事業契約を締結する主体としての会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（SPC）を設立することも可とします。

ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たすこととしてください。

- ア 応募事業者又は応募グループ内のいずれかの構成員がSPCへの出資を行うこと。
- イ 出資者である応募グループの構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。なお、SPCへの出資者の変更や株式の譲渡を承諾するにあたっては、事業の継続性、譲渡先の社会的信用力及び財務能力等を審査し、区が必要と認める場合は、条件を付すことがあります。
- ウ SPCが事業着手時又は施設譲渡時まで設立されていること。

(6) 不動産証券化

民間施設については、事業期間中において、不動産証券化による資金調達のため、不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）に基づく特例事業者を活用したスキーム、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に定める特定目的会社を活用したスキーム、会社法に基づく合同会社・匿名組合等を活用したスキーム又は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号）による投資法人を活用したスキームによる提案を可とします。

ア 事業関係者（SPC、投資法人、AM事業者、PM事業者等）や事業体制についてスキーム図を作成し詳細な内容を提案してください。将来、SPCを設立する場合など、事業関係者が構成員や協力会社として参加できない場合も、提案した事業体制で事業期間中に運営していただくことを原則とします。なお、区は事業体制における役割や運営状況について、定期的に報告を求めます。

イ 建物の所有権または借地権を譲渡する場合は、事前に区の承諾を得るものとします。承諾条件は以下の（ア）～（カ）の条件を全て満たすことを想定していますが、詳細は協議します。

なお、あらかじめ提案された事業体制内の事業者へ譲渡する場合についても、事前に区へ届け出た上で、（ウ）～（カ）の条件を全て満たすものとします。

- （ア） 代表企業や構成員のグループ企業へ譲渡すること。ただし、信託の場合はこれに限らない。
- （イ） 運営開始後、一定期間（概ね 2 年以上）が経過し、事業が安定化していること。
- （ウ） 第三者譲渡先へ、区と当初事業者間の契約上の地位を承継させること。
- （エ） 定期借地権の保有者やSPC等の出資者が変更となった場合も、事業運営は原則として当初提案で運営を行う者が継続して実施すること。
- （オ） 本事業における区及び地元等に対する事業者の窓口が分散しないこと。

(カ) 譲渡先が反社会的勢力ではないこと。

(7) 区によるモニタリングの実施

事業契約に定める整備・運営事業者の義務の履行状況を確認するため、区は、施設の整備・運営等についてモニタリングを行います。整備・運営事業者は区のモニタリングに協力する義務があります。

ア 本事業全体の進捗・実施状況について、区は基本契約書の規定に基づき確認を行うものとします。

イ 公共施設棟（憩いの場・多目的ホールを別棟とする場合を含む）については、公共施設棟等整備及び売買契約書の規定に基づき、設計・施工の状況について確認（モニタリング）を行うものとします。

ウ 民間施設棟の運営状況については、定期借地権設定契約の規定に基づき、確認（モニタリング）を行うものとします。整備・運営事業者は定期的（1年ごと等）に業務報告書を作成し、期日までに提出してください。業務報告書の内容については、契約時に区と協議するものとします。

エ 憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合は、賃貸借契約の規定に基づき、確認（モニタリング）を行うものとします。整備・運営事業者は、憩いの場・多目的ホールの維持管理状況等について、定期的（毎月等）に維持管理状況報告書を作成し提出してください。同報告書に基づき、区は維持管理状況等について確認を行います。維持管理状況報告書の内容については契約時に区と協議するものとします。

オ 区は随時実地調査の実施及び所要の報告を求めることができます。

8 証拠金

- (1) 優先協定締結事業者は、基本協定締結と同時に、証拠金を区に支払うものとします。
- (2) 証拠金は、優先協定締結事業者が提案した民間用地に係る土地貸付料に基づき毎月支払う額（月額貸付料）の1.2倍に相当する額とします。
- (3) 証拠金は、公正証書による定期借地権設定契約を締結したとき、同契約の保証金に充当します。事業者の責めに帰すべき事由により契約が締結できない場合は、基本協定の違約金に充当します。
- (4) 優先協定締結事業者は、上記（1）記載の証拠金を放棄して基本協定を解除することはできません。

9 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、「17 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8年4月6日（月）～4月10日（金）正午

2回目：令和8年6月29日（月）～7月3日（金）正午

(2) 回答

ア 回答日

1回目：令和8年4月24日（金）まで

2回目：令和8年7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。

10 応募手続き

本事業公募への参加を希望する民間事業者は、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、「11 提案書提出者の選定方法」により選定された応募者を、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 応募申込書はレ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8年3月公募 旧こども家庭支援センター等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レ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8年3月公募 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業 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、法人番号等）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8年6月22日（月）～6月24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「17 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。

1.1 提案書提出者の選定方法

以下のとおり、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8年7月22日（水）選定結果通知予定

選定委員会の事務局において、「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、「1.3 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。

（ア）受付場所 足立区役所南館9階 資産活用担当課

（イ）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。

1.2 提案書類等の提出

「1.1 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

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・施設計画提案書 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 綾瀬ゾーンエリアデザイン計画、綾瀬駅周辺地区 地区まちづくり計画の実現への貢献 オ 民間施設と公共施設、緑地広場との相乗効果 カ 施設計画（全体） キ その他（独自提案等）
2	個別施設計画提案書 ア 個別施設に係る設計主旨（意匠、景観、イメージパス） イ 平面図、立面図（建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率、建物高さを明記） ウ 公共施設棟等（憩いの場、多目的ホールを含む）のLCCに係る提案 エ その他（独自提案等）
3	事業計画提案書・価格提案書 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 類似事業実績の事例（憩いの場、多目的ホール、定借事業による賑わい施設） オ 事業リスクと対応策 カ 事業スケジュール キ 事業計画（資金計画） ク 提案価格 ケ その他（独自提案等）

(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3-1 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 書類は様式の順にレール式クリアーホルダー (A4・縦型・左綴じ・片面) で、A3の場合は、折り込みA4綴じとし、表紙には「令和8年3月公募 旧子ども家庭支援センター等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として1部提出してください。
- ※ 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

- ア 受付期間 令和8年9月7日 (月) ~9月9日 (水) まで
- イ 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「17 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、提案書等の内容を無償で使用できるものとし
ます。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。

また、提出書類の内容に不明な点がある場合は、区から説明を求めることがありま
す。

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られます。

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。なお、優先協定締結事業者の選定後から基本協定締結ま
でに要する費用も、本事業公募の参加に係る費用に含まれるものとします。

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解除
できるものとします。

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者が、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。

キ 対象用地での将来の事業への応募の制限

優先協定締結事業者として選定されたにもかかわらず、区の責めに帰すべき事由に
よる場合を除き、理由の如何にかかわらず、基本協定を締結しない又は基本協定の解
除を申し出た場合は、将来、区が対象用地で行う事業への参加ができないものとしま
す。

1.3 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、5
名で構成される選定委員会において、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）

：令和8年10月19日（月）結果通知予定

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8年10月19日（月）に通知を発送いたします。

なお、一次審査（書類審査）の評価点で、区の定める基準点（定性評価項目の合計点

の6割以上)に満たない場合又は各審査委員が付ける評価項目のうち定量評価項目を除きいずれかで0-1(6段階評価)の評価が2名以上付与された提案書提出者は、非選定となります。

定性評価の評価点は、6段階評価(0、1、2、3、4、5点)で、配点が10点であれば2倍、配点が15点であれば3倍の倍率が掛けられます。

(2) 二次審査(プレゼンテーション審査)

：令和8年11月4日(水)～11月13日(金) ※開催日程は別途調整

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。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選定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、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で、区の定める基準点(定性評価項目の合計点の6割以上)に満たない場合又は各審査委員が付ける評価項目のうち定量評価項目を除きいずれかで0-1(6段階評価)の評価が2名以上付与された提案書提出者は、非選定となります。定性評価の評価点は、6段階評価(0、1、2、3、4、5点)で、配点が10点であれば2倍、配点が15点であれば3倍の倍率が掛けられます。

(3) 選定審査基準

評価の視点		評価 配分	指 標
① 定性評価項目		70 点	
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。 綾瀬ゾーンエリアデザイン計画、綾瀬駅周辺地区 地区まちづくり計画に資する提案であるか。	15 点	基本理念及びコンセプトの創意工夫、独自性 区計画への貢献提案
全体施設 計画	施設計画と動線計画について適切な計画であるか。施設間の回遊性で評価できる点があるか。	10 点	施設計画・動線計画
	公共施設棟、民間施設棟、緑地広場間の相乗効果が期待できる計画であるか。	10 点	
	東綾瀬公園からの緑の連続性に配慮しつつ、綾瀬駅前通りの核となる優れたデザイン計画となっているか。	10 点	意匠・景観計画
	地域活性化、地域貢献に資する計画となっているか	10 点	地域活性化・地域計画に資する施設機能
	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
	緑地広場のコンセプト及び計画について評価できる点があるか。	5 点	全体施設計画での役割、コンセプト 緑地広場の使い方、効果
公共施設 棟に関する 内容	施設目的に沿った諸室構成やレイアウトとなっているか。	10 点	施設デザイン・設計計画
	維持管理費の削減の工夫等 LCC へ配慮した計画となっているか。	10 点	維持管理計画
民間施設 棟に関する 内容	にぎわい創出に繋がり、綾瀬駅前の魅力を高める民間施設となっているか。入居する業種や業態に評価できる点があるか。	15 点	エリアデザイン計画との関連性 賑わいの多様性 施設デザイン
	綾瀬駅前の既存施設等との棲み分け、相乗効果に配慮した民間施設となっているか。	10 点	駅周辺の既存施設との連携による賑わい創出 綾瀬駅周辺で提供されるサービスの多様化
	公共施設棟、憩いの場、多目的ホールとの連携、相乗効果に配慮した民間施設となっているか。	10 点	公共機能(憩いの場、多目的ホールを含む)との連携、工夫
	民間施設棟で実施する提案事業について、安定性、継続性が担保され、事業期間中にわたりサービスの提供ができる計画となっているか。	10 点	民間施設棟で提供されるサービスの継続性、安定性
多目的 ホール	利用者のニーズを理解した施設となっているか。 多様な利用に対応できるフレキシブルな計画となっているか。	10 点	施設デザイン・設計計画
	利用者(出演者、観客を含む)の入退室動線への十分な配慮がされているか。 他施設との連携を意識した施設内動線となっているか。	10 点	施設デザイン・設計計画
	維持管理費の削減の工夫等 LCC へ配慮した計画となっているか。	10 点	維持管理計画

評価の視点		評価 配分	指 標
憩いの場	「多世代が過ごせる心地よい居場所」として、居心地の良い空間デザインや多世代交流が生まれる場を創出し、地域社会のウェルビーイングを育む施設計画となっているか。	15 点	施設デザイン・設計計画
	それぞれの利用用途(ゾーニング)に係る優れた工夫や、意見交換会の結果を踏まえた活動が提案されているか。	15 点	施設デザイン・設計計画
	維持管理費の削減の工夫等 LCC へ配慮した計画となっているか。	10 点	維持管理計画
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
	本施設の供用開始までの物価変動リスクに対する対策が提案されているか。	5 点	リスク対応策
	類似事業による実績があるか。	5 点	類似事業の実績
	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
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
定性評価 計		235 点	
① 定性評価 計(70点換算)		70 点	係数 0.2979 小数点第 3 位を切り捨て
② 定量評価項目		30 点	
提案価格	公共施設棟の提案買取価格(㎡単価)が低いものを優位に評価する。	12 点	算定式①により評価する
	提案土地貸付料(月額㎡単価×提案面積)が高いものを優位に評価する。	7.5 点	算定式②により評価する
	憩いの場・多目的ホールの提案買取価格(㎡単価)又は賃借料(月額㎡単価)が低いものを優位に評価する。	10.5 点	算定式③により評価する
② 定量評価 計		30 点	小数点第 3 位を切り捨て
①+② 計		100 点	
区内業者	区内に本店又は本社のある応募者(構成員を含む)は、合計得点に 3 点を加える。		
合 計		103 点	

ア 定性評価項目の評価方法

定性評価項目については、下に示す審査基準で評価を行います。

評価	審査基準
5	非常に評価できる
4	評価できる
3	概ね妥当である
1 - 2	あまり評価できない
0	評価できない

イ 定量評価項目の方法

(ア) 公共施設棟の提案買取価格（算定式①）

公共施設棟の提案買取価格は、提案買取㎡単価と上限買取㎡単価との削減率で評価するものとします。

【算定式①】

手順1：削減率の算定

$$1 - \frac{\text{提案買取㎡単価}}{\text{上限買取㎡単価}} = \text{削減率}$$

手順2：評価点の算定

$$\frac{\text{提案者の削減率}}{\text{最も削減率の高い提案者の削減率}} \times 11 \text{点} + 1 \text{点 (基礎点)} = \text{評価点}$$

※それぞれ小数点第3位は四捨五入

(イ) 民間用地に係る土地貸付料（算定式②）

土地貸付料は月額㎡単価×提案面積で評価するものとします。

【算定式②】

$$\frac{\text{提案土地貸付料 (月額㎡単価} \times \text{提案面積)}}{\text{最高提案土地貸付料 (月額㎡単価} \times \text{提案面積)}} \times 7.5 \text{点} = \text{評価点}$$

※小数点第3位は四捨五入

(ウ) 憩いの場・多目的ホールに係る提案価格（算定式③）

憩いの場・多目的ホールについては、民間施設棟への合築（賃貸借契約による区の賃借料支払）、別棟（公共施設棟等整備及び売買契約による区の買取）の提案を認めていることから、それぞれの上限㎡単価との削減率で評価するものとします。

【算定式③】

手順1：削減率の算定（民間施設棟への合築の場合）

$$1 - \frac{\text{提案賃借料（月額m}^2\text{単価）}}{\text{上限賃借料（月額m}^2\text{単価）}} = \text{削減率}$$

手順2：削減率の算定（民間施設棟と別棟の場合）

$$1 - \frac{\text{提案買取m}^2\text{単価}}{\text{上限買取m}^2\text{単価}} = \text{削減率}$$

手順3：評価点の算定

$$\frac{\text{提案者の削減率}}{\text{最も削減率の高い提案者の削減率}} \times 9.5 \text{点} + 1 \text{点（基礎点）} = \text{評価点}$$

※それぞれ小数点第3位は四捨五入

（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8年11月19日（木）
- エ 掲載時期 令和8年11月24日（火）

（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。
 - （ア）受付場所 足立区役所南館9階 資産活用担当課
 - （イ）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。

1.4 公募条件・提案内容の履行及び選定後の取扱いについて

(1) 公募条件・提案内容の履行と基本協定の締結

「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、選定審査会終了以降、足立区議会へ報告後に区と優先協定締結事業者との間で基本協定を締結し、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、本事業における民間施設棟の整備・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頂きますが、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

(2) 特定取り消しと事業中止に関する事項

優先協定締結事業者の選定後であっても、基本協定締結に向けた協議において事業遂行能力や提案の具体化に疑義が生じた場合、足立区議会からの指摘や区の行政運営上の合理的な理由により、区が事業の遂行を適当でないと判断した場合は、選定を取り消すことがあります。また、協定締結後の地元説明等の状況や、地域の意向等により事業の継続が困難であると区が判断したときは、本事業を中止することがあります。

15 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）

2026年（令和8年）	
3月18日（水）	募集要領公表（ホームページ等）
4月 6日（月）～4月10日（金）正午	事業提案等に関する質問（1回目）受付
4月24日（金）まで	事業提案等に関する質問（1回目）回答
6月22日（月）～6月24日（水）	応募申込書類等提出受付
6月29日（月）～7月 3日（金）	事業提案等に関する質問（2回目）受付
7月17日（金）まで	事業提案等に関する質問（2回目）回答
7月22日（水）	応募資格審査結果の通知
9月 7日（月）～9月 9日（水）	提案書受付期間
10月19日（月）	一次審査（書類審査）結果通知
11月 4日（水）～11月13日（金） ※開催日程は、別途調整	二次審査（プレゼンテーション審査）
11月19日（木）	優先協定締結事業者の決定・通知
11月24日（火）	優先協定締結事業者の公表
12月以降	足立区と事業者の基本協定締結
2027年（令和9年）以降	
3月以降	足立区と事業者の事業契約締結
4月～9月（予定）	既存建物の撤去工事（区実施）
10月（予定）	土地引渡し
令和11年秋以降	施設開業、供用開始

16 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解除します。

17 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