議会情報提供資料

令和８年１１月２日

件　　名	**旧こども家庭支援センター等跡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
内　　容	

１　公募の結果

旧こども家庭支援センター等跡地について、公共施設の複合化と民間施設の整備・運営事業者を選定するため公募を実施したが、応募が２者あり、その２者とも辞退したため、現段階での選定の実施を見送ることとした。

２　公募の経緯

時　期	内　容	事業者の状況
令和８年　３月１８日	募集要領等の公表	―
令和８年　６月２４日	応募〆切	Ａ・Ｂ者応募
令和８年　９月　７日	辞退届の受理	Ａ者辞退
令和８年　９月　９日	提案書〆切	Ｂ者受付
令和８年１０月１３日	書類審査	Ｂ者選定
令和８年１０月３０日	辞退届の受理	Ｂ者辞退

※審査項目及び審査結果は別紙「審査結果一覧」のとおり。

３　辞退理由

（１）敷地条件（Ａ者）

用途地域や高圧線による制限で、敷地面積に対し、要求施設が多く、詳細検討の結果、民間施設面積の確保が困難であると判断したため。

（２）外的要因（Ｂ者）

建設費や物価高騰が続く中、賃貸住宅及び商業施設を整備した後に売却し不動産証券化することで事業参入が可能であったが、昨今の金利上昇等による J-REIT（不動産投資信託）市場の低迷により、施設整備後の売却の不確実性が高まり、事業の実施が困難であると判断したため。

４　今後の対応

選定実施の見送りについて、地域に丁寧に説明するとともに、綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会等へ意向を確認し、今後の方向性について改めて検討していく。

また、応募事業者及び興味を示していた事業者にヒアリングを実施し、今回提案に至らなかった理由等を確認する。

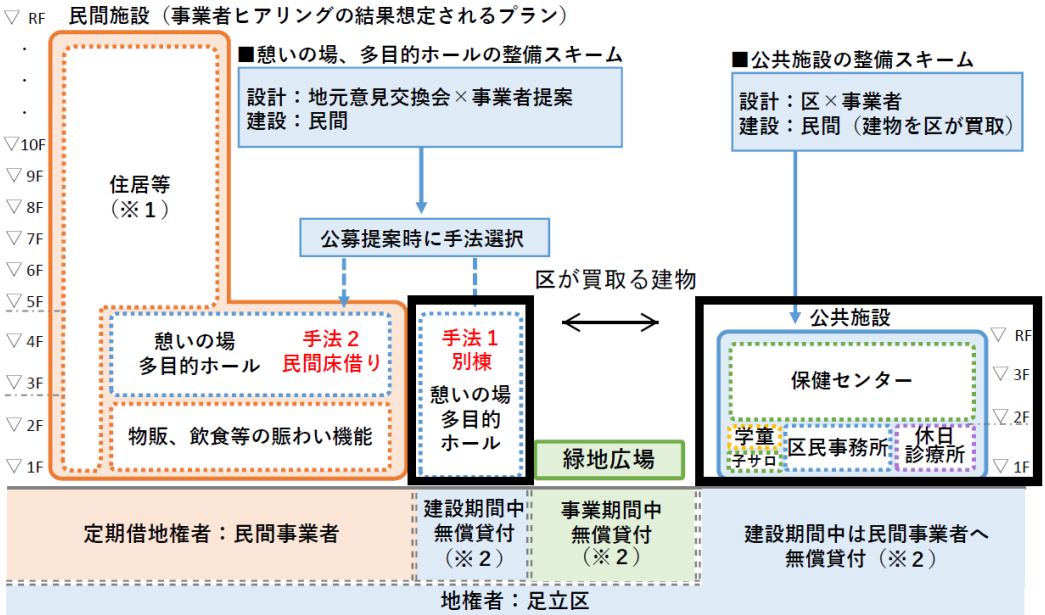
【参考：令和８年３月公募時の活用条件】

1　敷地面積　７，３７６．６３㎡（実測）

2　整備施設

施設		面積	スキーム
公共施設	東部保健センター	4,500㎡程度	整備：民間 受渡：区が買取 運営：区
	東部休日応急診療所		
	東綾瀬区民事務所		
	学童保育室		
	子育てサロン		
多目的ホール		1,500㎡程度	整備：民間 受渡：民間施設と別棟の場合は区が買取 民間施設と合築の場合は区が賃借 運営：区
憩いの場		1,500㎡程度	
民間施設		提案	整備：民間 運営：民間
緑地広場		提案	

3　整備イメージ図



※1　徴収する借地料が高くなり、区の財政負担軽減が見込まれる居住系用途を加えた提案も可能とする。

※2　無償貸付は、区議会の議決を条件とする。

4　土地貸付期間（事業者の提案制）

（１）事業用定期借地権契約の場合　　：３０年以上５０年未満

（２）一般定期借地権契約の場合　　：５０年以上８０年以内

	5　土地貸付料の最低月額単価 （１）事業用定期借地権契約の場合　　：１，４１５円／㎡／月 （２）一般定期借地権契約の場合　　：１，１３６円／㎡／月 6　公共施設棟の買取上限単価(税込)　：１，０２３，８６６円／㎡ 7　憩いの場・多目的ホールの上限対価(税込) （１）民間施設と別棟の場合の買取単価：１，３０４，２１０円／㎡ （２）民間施設と合築の場合の賃借料 ア　事業用定期借地権契約の場合　：６，３３４円／㎡／月 イ　一般定期借地権契約の場合　　：６，０８１円／㎡／月 **【参考案内図】** 

別 紙

旧こども家庭支援センター等跡地活用事業者選定委員会
審査結果一覧

1　応募資格審査

評価項目		評価の視点	評価	Ａ者	Ｂ者
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	適合	適合
2	適格要件	不適格要件の有無	適合・不適	適合	適合

２　一次審査（書類審査）

評価項目			評価の視点	配点	B者
定性評価					
	1	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	11.40
	2	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	7.20
			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	7.60
			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	6.40
			地域活性化、地域貢献に資する計画となっているか	10	7.60
			防災の取組みについて評価できる点があるか。	5	3.60
			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	3.60
	3	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	7.60
			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	7.60
	4	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	9.60
			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	6.40
			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	7.20
			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	6.40
	5	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	8.40
			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	8.00
			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	6.80
	6	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	12.00
			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	12.00
			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	6.80
	7	事業計画	事業体制及び業務内容が明確であるか。	5	3.60
			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	3.60
			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	3.60
			類似事業による実績があるか。	5	4.20
			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	3.00
			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	3.40
	8	ﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝ	説得力・質疑応答の適格性等はあるか。	5	0.00
	定性評価　単純合計			235	167.60
	定性評価　70点換算			70	49.93
定量評価					
	9	提案価格	公共施設棟の提案買取㎡単価と上限買取㎡単価との削減率が高いものを優位に評価する。	12	12.00
			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	7.50
			憩いの場・多目的ホールの提案買取㎡単価又は提案賃借料（月額㎡単価）とそれぞれの上限価格との削減率が高いものを優位に評価する。	10.5	10.50
	定量評価　合計			30	30.00
小計（定性評価＋定量評価）				100	79.93
区内業者による加算 区内に本社または本店のある応募者（構成員含む）				3	3.00
合計				103	82.93