

令和3年(2021年)10月6日
総務委員会資料
企画部企画課

区有地の利活用に関するサウンディング型市場調査の実施結果について

区有地の利活用にあたり、民間活力の導入可能性を検討することを目的にサウンディング型市場調査を実施したので、結果を報告する。

1 実施状況

(1) 実施経過

令和3年6月16日 実施要領の公表及び応募開始

令和3年7月28日～8月31日 事業者との対話実施

(2) 事業者の参加状況

参加数：中野二丁目地区権利床 3事業者、中野区商工会館跡地 7事業者

主な業種：不動産業、建築業、保育サービス業

2 実施結果概要（別紙参照）

(1) 中野二丁目地区権利床

民間事業内容について、シェアオフィスやサテライトオフィス、保育所の提案があった。また、公共公益に資する取組では、オープンスペースや地域交流スペースの提案があった。

(2) 中野区商工会館跡地

民間部分について、具体的な提案として示されたのは住宅用途であった。また、事業手法としては、等価交換のほか定期借地の提案があり、いずれも区の財政負担なく施設整備が可能との提案があった。

3 今後の想定スケジュール

令和3年11月 各区有地の利活用方針

令和3年度～令和4年度 各区有地利活用事業の公募、事業者選定

中野区区有地の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施結果概要

(1) 中野二丁目地区権利床

事業者	民間事業内容	公共公益	賃借期間、賃料の考え方	その他
A	シェアオフィス	オープンスペース コワーキング機能 会議室機能	公共貢献部分の賃料免除	・シェアオフィスとオープンスペースをあわせた運営実績あり ・公共貢献部分は賃料減額でないと事業としては厳しい
B	サテライトオフィス 子育て支援施設 等	—	賃借期間：10年 賃料：近傍並みを想定	・駅前立地を活かしたマーケットが考えられる ・事業者の採算ベースで公益的な事業を行うのは厳しい
C	保育所	地域交流スペース	賃借期間：20～30年 賃料：路線価等により積算	・近隣に保育所があるが、事業としては成立すると考えている ・保育所 500㎡定員 60名、残りは交流スペースとして活用可 ・認可保育所の補助制度が継続しているのが前提

(2) 商工会館跡地

事業者	用途	延床面積	事業手法	権利関係	管理方法	その他
D	低層部：商業・公共 高層部：住宅	商業：300㎡ 公共：1,000㎡ 住宅：1,700㎡	等価交換	区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・住宅は賃貸住宅 ・商業的には駅から遠い立地
E	低層部：商業 中層部：公共 高層部：事務所	—	定期借地	—	—	・方針に応じて参入事業者に声がけする ・工事費は180～200万/坪を想定
F	低層部：公共 高層部：住宅	公共：1,400㎡ 住宅：1,400㎡	等価交換	区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・住宅は賃貸住宅 ・定期借地でも成り立つが等価交換より事業者が参入しにくい
G	低層部：公共 高層部：住宅・事務所	公共：800㎡ その他：1,600㎡	等価交換	区分所有	—	・区の施設については、産業振興拠点の形成や地域活性化に資する機能を提案
H	低層部：公共 高層部：住宅	公共：1,000㎡ 住宅：3,100㎡	等価交換	区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・定期借地では事業成立が厳しい
I	低層部：公共 高層部：住宅	公共：1,100㎡ 住宅：2,900㎡	定期借地	土地：区 建物：区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・期間は70年(+解体期間等4年) ・管理費の地代と相殺もあり得る ・公共部分は等価交換で取得
J	低層部：公共 高層部：事務所	—	土地売却	土地建物：事業者 区は床を賃借	事業者管理	・高さを抑えることにより、フロア面積増工期の短縮が図れる ・他の用地との組合せもあり得る