

中野区立商工会館跡地活用方針（案）について

中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）において、区有地の活用にあたっては、民間活力の導入可能性を検討することとしており、区有地のひとつである商工会館跡地の活用について別紙の通り方針（案）を作成したため、報告する。

1 活用方針（案）（別紙）

○方針の概要

- ・趣旨、関連計画

○活用方針

- ・商工会館跡地活用事業の実施、事業の基本的事項、事業の実施条件

○想定スケジュール

2 今後について

新たな施設で実現する新たな産業振興機能については、今後、区内経済団体等とも協議しながら、具体的な内容について検討していく。

(別 紙)

中野区立商工会館跡地
活用方針
(案)

令和3年(2021年)〇月
中野区

第1 方針の概要

1. 趣旨

中野区立商工会館（以下「商工会館」という。）は、昭和56年10月に区内における商工業の振興発展を図ることを目的に設置した施設であり、平成31年3月に閉館となり、商工会館の機能は現在の中野区産業振興センター（以下「産業振興センター」という。）へ引き継がれている。

商工会館跡地は、中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）において、土地利活用による民間整備を誘導し、施設の一部は産業振興の総合的支援機能の強化を図るものとし、産業振興センターの経営支援機能及び経済団体事務所を移転することとしている。

また、商工会館跡地の活用における民間活力の導入にあたっては、サウンディング型市場調査を行い、民間事業者が参入しやすい条件などの整理を行ったところである。

中野区立商工会館跡地活用方針（以下「本活用方針」という。）は、これまでの検討内容をとりまとめ、商工会館跡地における基本的事項や実施条件を定めたものである。

今後、本活用方針に基づき、民間事業者の公募を行うなど、新施設の整備を進めていく。

2. 商工会館跡地の概要

所在地	中野区新井一丁目9番1号
土地	832㎡
延床面積	1,276㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上3階
竣工年度	昭和40年度
都市計画等	第一種住居地域、建ぺい率：60%、容積率：200%、準防火地域 日影規制：5-3h/4m、高度地区：第2種高度地区 商業地域、建ぺい率：80%、容積率：600%、防火地域 日影規制：なし、高度地区：なし

<位置図> (なかの便利地図より抜粋)



3. 関連計画

(1) 中野区基本計画（令和3年9月策定）

政策4 地域経済活動を活性化する

施策8 持続可能な地域経済の成長と働き続けられる環境づくり

<施策の方向性>

- 持続的な地域経済の成長と区民生活の質の向上に向け、経営に関するサポートや創業支援等を進めるとともに、企業同士や企業と地域の継続的な連携等を推進します。
- 区内事業者の人材確保、就労希望者の雇用機会の創出、就労環境の整備を支援し、誰もがいきいきと働き続けられる環境づくりを推進します。

施策9 商店街の活性化支援によるにぎわい空間の創出

<施策の方向性>

- 商店街が魅力的な店舗やサービスを集積し、多彩な社会的役割を担えるよう、支援の充実を図ります。
- 空き店舗等を活用した新たな事業者の参画を促進するとともに、商店街組織の安定的な運営の担い手や後継者の育成を支援します。

(2) 中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）

第3部 各施設の配置・活用の考え方

2 主な施設の配置・活用の考え方

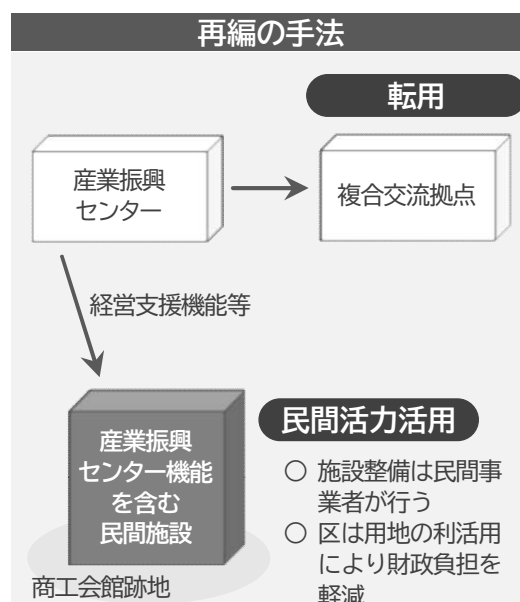
2-2 旧商工会館・産業振興センター等の再編

【旧商工会館】

土地利活用による民間整備を誘導し、施設の一部は、産業振興の総合的支援機能の強化を図るものとし、産業振興センターの経営支援機能及び経済団体事務所を移転する。

【産業振興センター】

経営支援機能及び経済団体事務所は、商工会館跡地に誘導する民間施設内へ移転する。跡施設は公益活動を主体とした複合交流拠点に転用し、シルバー人材センター等の移転を検討する。また、中高生の交流・活動支援の場としての活用を検討する。



第2 サウンディング型市場調査

商工会館跡地の活用検討にあたり、民間事業者との対話を通じて市場の動向や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件を整理するため、令和3年7月から8月にサウンディング型市場調査を実施した。

1. サウンディング内容

本物件は、民間事業者が建物建設を行い、そのうちの一部の床を区が使用し、産業振興事業等を行う想定であり、建物全体の用途や延床面積、事業手法、概算額などの提案を求めた。

2. 提案のあった主な項目

(1) 用途、事業手法

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。

(2) 延床面積

公共（区の産業振興事業等に活用） 800㎡～1,400㎡

民間（事業者による活用） 1,400㎡～3,100㎡

(3) その他

概算額や権利関係、管理運営方法などの提案があった。定期借地権方式では権利金相当を床に変換することで区が床を所有し、民間からの地代収入も見込めるといったことなどが提案された。

第3 活用方針

1. 商工会館跡地活用事業の実施

区は、商工会館跡地（以下「事業用地」という。）において民間事業者が整備する建物（以下「民間建物」という。）の一部に、産業振興の総合的支援機能を目的とした施設（以下「新産業振興施設」という。）を設置するため、民間事業者による土地活用を誘導する事業を実施する。

新産業振興施設は、地域経済の活性化に資する機関として、勤労者サービスセンターを含む現在の産業振興センターの機能を継承するとともに、産業振興の総合的支援機能を強化し、公民の連携・協働による事業展開を図っていく。

区は、新産業振興施設の開設に向け、関係団体と協議しながら、事業運営や施設管理の方針を定めるものとする。

2. 事業の基本的事項

(1) 土地活用

区は、事業用地の所有権を保有し続け、長期の定期借地権を設定して民間事業者に貸し付けるものとする。貸付期間満了後は、建物を除却したうえで土地の返還を受ける。

(2) 建物整備

事業用地を借り受けた民間事業者は、用途地域や周辺環境、事業性等を勘案した用途の民間建物を整備する。民間建物の一部は新産業振興施設として整備し、区は竣工後、権利金相当と引き換えに床を取得する。

(3) 管理運営

民間建物全体の管理については、管理組合を組成して行うものとする。区が区分所有する新産業振興施設の事業運営及び施設管理の方針は別途定める。

3. 事業の実施条件

(選定方法)

- (1) 事業の実施にあたり、公募型プロポーザルにより事業内容や実施体制、価格などの審査を行い、評価の高い応募者を優先交渉権者として選定する。その後、区との協議が整い次第、基本協定を締結し、実施事業者としての地位を確認する。

(応募者)

- (2) 公募型プロポーザルは、1事業者または1グループ単位で応募できるものとする。グループの場合、協定や契約の相手方は代表事業者のみとし、その他の構成事業者による事業参加は認める。

(定期借地権の設定)

- (3) 事業用地は、50年から70年程度の定期借地権を設定し、建設及び除却に係る工程を加えた期間を貸付期間とする。定期賃貸借契約は、整備着手前に締結するものとする。

(施工主体)

- (4) 事業用地は、旧商工会館の建物が存置する状態で実施事業者引き渡し、既存建物の除却、民間施設の設計及び建設は、実施事業者が施工主体となり、自ら資金調達して行うものとする。ただし、土壌汚染が発見された場合の対策費やアスベストの撤去費用等の負担については、事業者と協議の

うえ定めるものとする。

(新産業振興施設)

- (5) 民間建物の一部に整備する新産業振興施設は、権利金相当と引き換えに取得するものとし、低層部に専有部分として1,000㎡以上確保する。公募時点においては、一般的な事務所仕様を想定して提案を求め、詳細なレイアウトや追加費用等は基本協定締結後から協議を行う。施設に附属する部分の工事が完了している状態を完成とし、区は確認後、引き受けるものとする。

(民間建物の用途)

- (6) 新産業振興施設を除く民間建物は、用途地域や周辺環境、事業性等を勘案した用途の提案を求めるものとし、公募において用途の条件は付さない。用途物件の所有形態（賃貸、分譲等）や管理方法などの提案もあわせて求め、権利金や地代などの価格提案を含め、総合的に優位な提案を評価する。

第4 想定スケジュール

令和4年1月	公募型プロポーザル実施要領の公表、受付開始
令和4年3月	受付締め切り
令和4年4月	提案内容、財務状況等審査
令和4年5月	選定結果公表
令和4年6月	基本協定締結
令和4年下期	定期賃貸借契約締結後、既存施設解体
令和5年～6年頃	建物工事
令和6年末頃	建物竣工、引き渡し
令和7年4月	新産業振興施設供用開始