令和３年(２０２１年)１２月１日
総　務　委　員　会　資　料
企　画　部　企　画　課

区有地の活用方針（案）について

区有地の活用にあたり、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、その結果を踏まえ、活用方針（案）を作成したため、報告する。

１　活用方針（案）

（１）中野二丁目地区権利床（別紙１）

〇方針の概要

・趣旨、権利床の概要、関連計画、権利床及び周辺地域との連携の考え方

〇サウンディング型市場調査

・サウンディングの内容、提案のあった主な項目

〇活用方針

・中野二丁目再開発権利床活用事業の実施、事業の基本的事項、事業の実施条件

〇想定スケジュール

（２）商工会館跡地（別紙２）

〇方針の概要

・趣旨、権利床の概要、関連計画

〇サウンディング型市場調査

・サウンディングの内容、提案のあった主な項目

〇活用方針

・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

〇想定スケジュール

２　今後について

上記活用方針を決定後、当該方針に基づき、民間事業者の募集を行う。

中野二丁目再開発権利床
活用方針（案）

令和３年（２０２１年）１１月
中野区

第１　方針の概要

１．趣旨

中野二丁目再開発権利床（以下「権利床」という。）は、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業、中野二丁目土地区画整理事業に伴い、従前の南部教育相談室跡地、堀江敬老館跡地、旧中野南自転車駐車場の一部の権利を再開発施設建築物の床に権利変換した区有地である。

中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の事業完了後、権利床部分については、自転車駐車場のほか、民間事業者への貸付と併せて公共公益に資する提案を誘導する方針としている。

権利床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検討を行ったところである。

中野二丁目再開発権利床活用方針（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、権利床のうち民間事業者へ貸付を行う部分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、事業化に向けて進めていく。

２．権利床の概要

所　在　地	中野区中野二丁目２４番
土　　地	共有
延床面積	683㎡
構　　造	鉄筋コンクリート造
階　　数	地上37階、地下2階のうち地上2階部分の事務所床
竣工年度	令和5年度末（竣工予定）
都市計画等	商業地域、建ぺい率：80%、容積率：600%、防火地域 中野駅南口地区地区計画、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業 等

＜位置図＞（なかの便利地図より抜粋）

３．関連計画

（１）中野駅南口地区まちづくり方針（平成２６年１０月策定）

第４章　中野駅南口地区の将来像

２．中野駅南口地区の将来像

（１）再開発地区

○　多様な都市機能が集積するにぎわいの核を形成

（以下、一部抜粋）商業・業務・都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成する。また、再開発によって生み出される広場やオープンスペースは、人々の憩いや交流の場となる空間としていく。

（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

２－７　権利床等の活用

中野二丁目地区再開発権利床（中野２-２４）

自転車駐車場の整備のほか、民間施設への貸付と併せて、公共公益に資する取組への提案の誘導を検討します。

４．権利床及び周辺地域との連携の考え方

中野二丁目駅直近地域は、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業や産業振興センターの複合交流拠点への転用などを契機として、エリアマネジメントの観点から地域の再生とまちの魅力づくりが求められている。区の権利床は民間活力の活用し、まちの結節点の一つとして公園や複合交流拠点を結び付け、人々が集い交流し、情報を発信していく空間としての役割を果たしていく。

①権利床

区の権利床を事業者に貸し付け、事業者の本来事業と地域情報交流スペースの一体的運営により、人々が集い交流し、情報を発信していく空間を検討

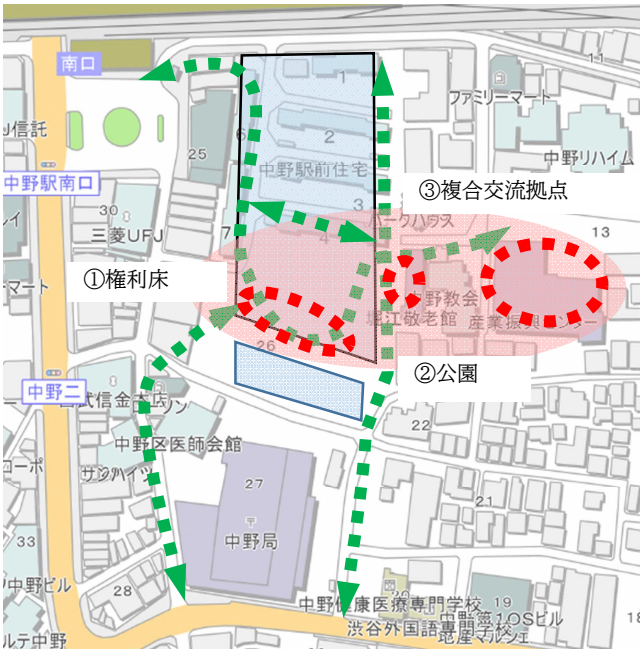
②公園（旧堀江敬老館跡地）

旧堀江敬老館の跡地に土地区画整理事業によって整備される公園は、地域にゆかりのある木の植樹や堀江敬老館の寄付を記念する石碑の設置を検討

③複合交流拠点（産業振興センター転用）

産業振興センターを転用し、公益活動推進や中高生の居場所・活動支援等を目的に設置を検討

【周辺地域との連携　イメージ】



【地域情報交流スペース　イメージ】

（手前）フリースペース（奥）シェアオフィス

（手前）フリースペース（奥）カフェ

第２　サウンディング型市場調査

権利床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、民間事業者が実施する事業と併せて公共公益に資する取組を行うことを条件に有償貸付を行う想定であり、民間事業及び公共公益の取組内容や賃貸条件などの提案を求めた。

２．提案のあった主な項目

（１）民間事業内容

シェアオフィス、サテライトオフィス、子育て支援施設、保育所 等

（２）公共公益の取組内容

オープンスペース、地域交流スペースの確保、会議室機能 等

（３）その他

民間事業部分は近傍並みの賃料を想定できるが、公共貢献部分については減額措置を望む意見があった。また、賃貸期間の提案は１０年から３０年と事業内容に応じた期間だが、いずれも投資回収を見据えたものであった。

第３　活用方針

１．中野二丁目再開発権利床活用事業の実施

区は、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業における区の権利床（自転車駐車場を除く）（以下、「活用床」という。）の有効活用を図るため、公共公益に資する地域情報交流スペース（以下、「地域情報交流スペース」という。）と収益等を目的とした本来事業（以下、「本来事業」という。）を一体的に展開する事業者（以下、「借受事業者」という。）に貸し付ける事業を実施する。

２．事業の基本的事項

（１）活用床の貸付

区は、活用床の全体（約６８３㎡）を借受事業者１者に貸し付け、借受事業者は本来事業とともに地域情報交流スペースの運営を行う。本来事業部分は有償、地域情報交流スペース部分は無償とし、貸付期間や条件は提案に応じ協議により設定するものとする。

（２）地域情報交流スペースの運営

地域情報交流スペースは、誰もが無償で利用できるフリースペース及び情報発信機能を基本とし、本来事業との一体的運営など借受事業者の創意工夫による展開を求める。スペースの有効活用として、講座の開催や一部スペースの貸出し、軽飲食の提供など利用者の利便に供するサービスを有償で行うことも可とする。

また、情報発信機能は、区や地域の魅力を発信するため、区との協議により運営方法を定めていく。

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本来事業の内容や地域情報交流スペース運営の考え方などの審査を行い、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、借受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が、転貸は禁止とする。

（定期建物賃貸借契約）

（３）活用床の貸付期間は、３０年を上限とし、提案に応じ協議により設定する。借地借家法第３８条に基づく定期建物賃貸借契約とし、活用床を区から借受事業者への引き渡し時点に締結するものとする。なお、権利金、保証金は徴しないものとする。

（貸付物件の状態）

（４）中野二丁目市街地再開発組合（以下、「再開発組合」という。）から区に引き渡される事務所仕様の活用床を基本とし、内装、造作等を行う場合は借受事業者の負担とする。建物建設にあわせて設計、工事等を行う場合は、区及び再開発組合と協議の上、その扱いを書面で確認する。貸付期間終了後は、事務所仕様に原状回復することを原則とする。

（本来事業の用途）

（５）本来事業の用途は、事務所または店舗（飲食及び医療を主とした店舗、

その他再開発組合の規定等に抵触する業種業態を除く）とし、地域情報交流スペースとの親和性のある業種業態の提案を求める。

（地域情報交流スペース）

（６）地域情報交流スペースの開設日及び開設時間は、活用床全体に準ずるものとする。地域に開かれ、交流を促すような運営を期待し、講座の開催や一部スペースの貸出し、軽飲食の提供など利用者の利便に供するサービスを有償で行うことも可とする。また、情報発信機能は、区や地域の魅力を発信するため、区との協議により運営方法を定めていく。

（地域情報交流スペースの運営）

（７）地域情報交流スペースの運営は、借受事業者が直営または委託等により行うものとし、転貸は禁止する。

（用途割合）

（８）本来事業部分は、貸付面積全体の５０％から８０％程度とする。廊下、トイレ等共用する場合は地域情報交流スペースに含めることができるものとする。

（賃借料）

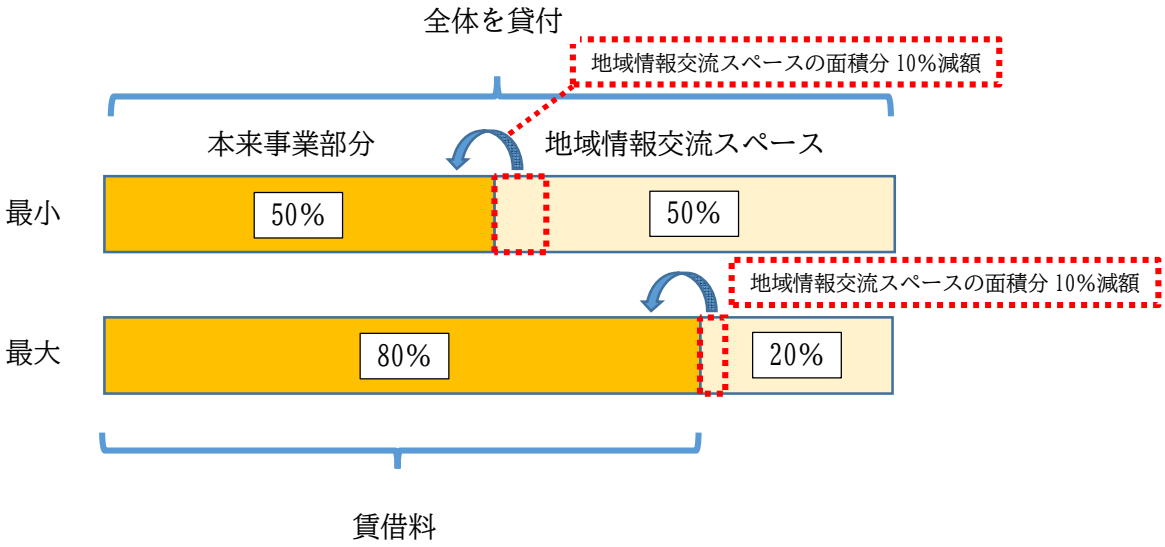
（９）賃借料は、近隣相場や再開発建物内の他のテナント賃借料を水準に設定し、本来事業の面積分を徴収、地域情報交流スペースの面積分は徴収しないものとする。

貸付期間中、経済事情等に鑑み、将来に向かって賃借料の見直しを行うことができるものとする。

（減額措置）

（１０）地域情報交流スペース管理経費として地域情報交流スペース面積分の１０％程度の賃借料相当額を賃借料から減額する。

【参考】用途割合及び賃借料負担のイメージ



＜借受事業者賃借料負担＞
賃借料＝全体面積×本来事業割合×賃借料㎡単価
減額措置＝全体面積×地域情報交流スペース割合×賃借料㎡単価×10%
借受事業者負担分＝賃借料－減額措置

第４　想定スケジュール

令和４年３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６月	受付締め切り、提案内容、財務状況等審査
令和４年７月頃	選定結果公表
令和４年８月頃	基本協定締結
令和５年～６年頃	内装工事
令和６年３月頃	建物竣工、再開発組合から区への引渡し
	区と借受事業者との定期建物賃貸借契約締結
令和６年４月以降	活用床供用開始

中野区立商工会館跡地
活用方針
（案）

令和３年（２０２１年）１１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

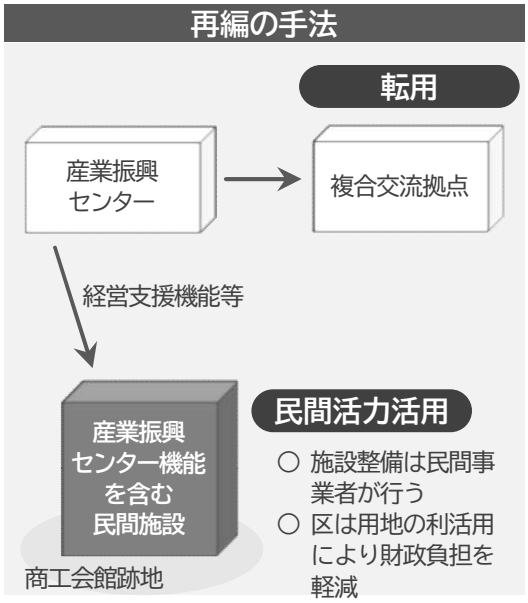
２－２　旧商工会館・産業振興センター等の再編

【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に引き渡し、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