

中野区立商工会館跡地活用事業に係る事業者募集について

中野区立商工会館跡地の活用については、令和4年1月に活用方針を策定したところであり、本方針を踏まえ、公募型プロポーザルにより民間事業者の募集・選定を行う。

1 事業の概要

(1) 事業名称

中野区立商工会館跡地活用事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業の目的

事業用地である中野区立商工会館跡地は、中野区区有施設整備計画において、土地利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。本事業は、事業用地において整備する民間建物の一部に新産業振興施設を設置するため、民間事業者による土地活用を誘導し、最も効果的な活用を図ることから、公募型プロポーザルにより活用策の提案を募集し、本事業に参加する民間事業者を選定する。

(3) 事業の構成

○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へ貸し付ける。貸付期間満了後は、建物を除却した上で土地の返還を受ける。

○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の整備を行う。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、権利金相当と引換えに床を取得する。

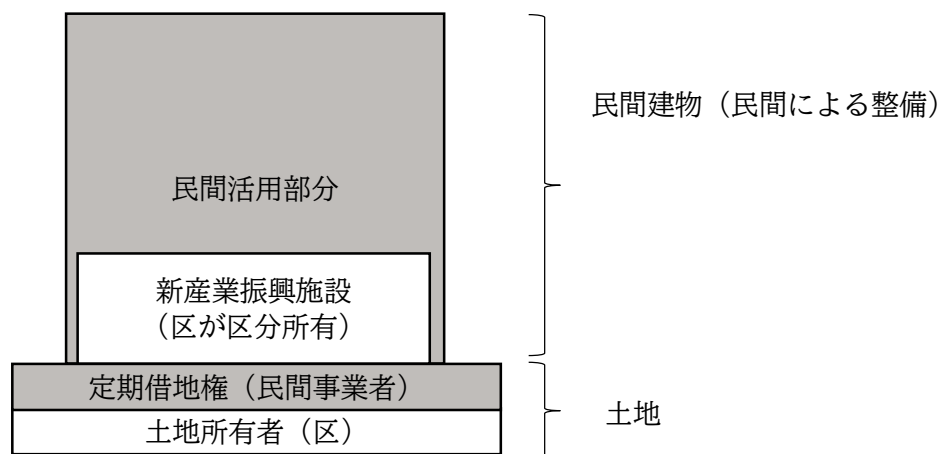
○管理運営

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ことを想定し、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は全体の共用部分に関するものを除き、区が行う。

○事業期間

基本協定締結の日から事業用地における定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

《事業の構成イメージ》



2 選定方法

選定は、プロポーザル方式で行うこととし、別途設置する選定委員会の審査に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。なお、選定基準を満たした応募者がいないと判断したときは、選定しないこととする。

3 提案に関する条件

(1) 土地の貸付等に関する条件

既存建物等を残置した状態の事業用地に一般定期借地権を設定し、貸し付けを行う。貸付期間は、50年間から70年間までの任意の範囲で、貸し付けに係る権利金及び地代の価格は応募者から提案を求める。

(2) 建物に関する条件

既存建物及び工作物等の除却、民間建物の設計及び建設を事業者が主体となって資金調達をして行う。施設の設計、建設にあたっては、関係法令等を遵守し、脱炭素化や周辺景観の向上に資する工夫を求める。

(3) 新産業振興施設に関する条件

新産業振興施設は、事業運営を行う職員や経済団体の職員が勤務するほか、中小企業の経営相談やセミナー、会議室利用などの来館者がいることから、事務室のほかロビーや相談室、会議室などの空間、WEB会議の利用も想定した環境、来館者の利用を想定したトイレや動線配置（階段、エレベーター等）が必要となる。提案では、新産業振興施設の施設規模のうち専有部分の延床面積を条件とし、これらの空間や設備を想定した概略提案を求める。基本協定締結以降に行う区と実施事業者との協議において、概略提案をもとにレイアウトなどの設計協議を行い、詳細を決定する。

施設計画については、区民が訪れる公共施設にふさわしい施設計画、動線計画、施設デザイン、ユニバーサルデザインに配慮した計画を求める。また、脱炭素化に資する設備等の工夫、効率的な管理運営、安全性の高い施設とする計画の提案を求めるものとする。

施設規模は、専有部分1,000㎡以上を確保し、その他の機能を含めた提案を求める。

《施設規模》

<p>専有部分に含まれるもの</p>	<p>下記の面積の合計（専有部分の面積）が1,000㎡以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区の産業振興事業や施設管理を行う職員執務室 ・ ロビー ・ 相談室 ・ 会議室 ・ 倉庫 ・ 経済団体事務室 ・ 部屋を区分する場合の廊下
<p>その他の機能</p>	<p>専有部分とは別に、下記の機能を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ トイレ（男女トイレ・多機能トイレ） ・ 給湯室 ・ 施設内エレベーター（新産業振興施設内の全フロアの行き来が可能） ・ 施設内階段（新産業振興施設内の全フロアの行き来が可能）
<p>外構部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来館者、職員用駐輪場（10台程度） ・ 障害者用駐車場（1台分）

4 今後の想定スケジュール

令和4年2月	募集要項の公表
令和4年5月以降	民間事業者の選定・基本協定の締結、既存建物等除却 定期賃貸借契約締結、事業実施
令和6年末頃	建物竣工