

中野二丁目再開発権利床活用事業に係る事業者募集について

中野二丁目再開発権利床の活用については、令和4年3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

中野二丁目再開発権利床活用事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業の目的

中野二丁目再開発権利床は、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ものであり、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。

本事業は、再開発建物2階部分に当たる権利床（以下、「活用床」という。）の有効活用を図るため、公共公益に資するスペースと収益等を目的とした民間事業を一体的に展開する事業者（以下、「実施事業者」という。）に貸し付けるものとし、事業の実施に当たり、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

① 活用床の貸付け

区は、活用床の全体（約683㎡）を実施事業者1者に貸し付け、実施事業者は民間事業者が収益等を目的として行う事業（以下、「本来事業」という。）とともに公共公益に資するスペース（以下、「地域情報交流スペース」という。）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

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実施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能とする。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 事業期間

基本協定締結の日から活用床における定期建物賃貸借契約の期間満了日までとする。

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) 活用床の貸付等に関する条件

① 貸付方法

活用床は、再開発建物が竣工し内装等工事も完了した後に、再開発組合から区が引渡しを受けることとなっている。その後、区と実施事業者の間で定期建物賃貸借契約を締結して貸し付けることを想定している。なお、実施事業者は、書面による区の承諾を得ることなく、定期借家権の譲渡又は転貸を行うことはできないものとする。

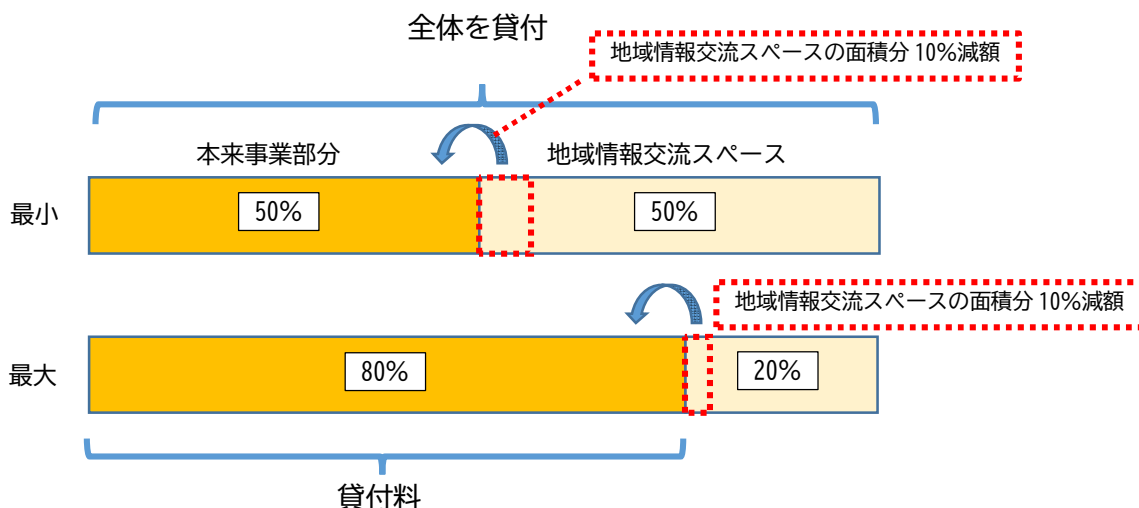
② 貸付価格

貸付料は、近隣相場等を水準とした金額の提案を求める。実際の貸付までには期間があることから、提案額は参考価格とし、最終的な価格は定期建物賃貸借契約締結時に、区と実施事業者との協議により決定する。また、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。貸付料には、基本貸付料、共益費等を含むものとする。

③ 貸付料の算定

貸付料は、本来事業部分を有償、地域情報交流スペース部分を無償として算定する。また、実施事業者から申し出がある場合において、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%を上限として賃借料相当額を賃借料から減額することができるものとする。

【用途割合及び賃借料負担のイメージ】



<実施事業者貸付料負担の算定式>

貸付料 = 全体面積 × 本来事業割合 × 貸付料㎡単価

減額措置 = 全体面積 × 地域情報交流スペース割合 × 貸付料㎡単価 × 10%

実施事業者負担分（区賃料収入分） = 貸付料 - 減額措置

(2) 活用用途に関する条件

提案に当たっては、中野二丁目再開発権利床活用方針（令和4年3月策定）等の関連計画等を踏まえたものとする。また、都市計画や建築物等に係る関連法令等の遵守、再開発組合が提示する工事設計指針書等を遵守すること。

本来事業の用途については、事務所または店舗（飲食及び医療を主とした店舗、厨房や調理室等が必要な用途、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。用途割合については本来事業部分は貸付面積の50%～80%とし、廊下、トイレ等の共用部分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。

(3) 地域情報交流スペースに関する条件

① 基本的な事項

地域情報交流スペースは、実施事業者が活用床の中で協定に基づいて設置するものとする。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こととする。

② 開設日及び開設時間

開設日及び開設時間は活用床全体に準ずるものとする。

③ 管理運営主体

管理運営は、実施事業者が直営または委託等により行うものとし、転貸は原則として禁止する。

4 今後の想定スケジュール

令和4年3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、内装工事等

令和6年2月頃 再開発建物竣工