

中野区立商工会館跡地活用事業の検討状況について

中野区立商工会館跡地活用事業に係る現在の検討状況について、下記のとおり報告する。

1 これまでの経緯

- 令和4年1月 中野区立商工会館跡地活用方針決定
- 2月 中野区立商工会館跡地活用事業事業者募集要項の公表
事業者募集の開始
- 3月 令和4年度予算の議決に際し「近隣住民への十分な情報提供と意見聴取を終えるまでの間は事業の進行を止めること」との意見が付されたことを踏まえ、事業者募集を停止
- 令和5年6月 第2回定例会総務委員会報告「中野区立商工会館跡地活用事業の検討状況について」

2 専門家意見の聴取

令和5年8月、内閣府のPPP/PFI 専門家派遣制度を利用し、商工会館跡地活用に係る意見を聴取した。聴取結果は下記のとおり。

- ・ 定期借地権方式以外での実施可能性も一定程度あるが、メリット・デメリットについて慎重な検討が必要である。
- ・ 公有地活用事業のほとんどが定期借地権方式で実施されていることも踏まえ、定期借地権方式での実現可能性については、メインシナリオとして引き続き検討していくことが求められる。
- ・ 民間事業を組み入れることが区の財政負担の軽減に寄与するという点については、地域、議会の理解をきちんと得ていくことが重要である。
- ・ 建物の高さを抑えた場合でも民間事業としての収益性を一定程度確保するための方法、区のリスクを抑える方法について検討する必要がある。

3 産業振興センター及び複合交流拠点に係る区有施設の現状及び課題

区有施設整備計画では、商工会館跡地と併せて産業振興センター等について再編することとしている。産業振興センター及び複合交流拠点に係る区有施設の現状及び課題は以下のとおり。今後は整備手法とともに商工会館跡地及び産業振興センター等の有効活用について改めて検討するとともに、施設の複合化についても検討を進める。

(1) 産業振興センター

令和6年2月に策定した中野区産業振興方針に基づき、伴走型経営支援体制の構築を中心とした産業振興機能の集約と強化について検討を進めている。

(2) 中高生の居場所・活動場所支援

中高生年代向け施設の整備に向けて、当事者からの意見聴取によるニーズ把握や必要となる機能・役割などについて検討を進めている。

(3) シルバー人材センター

シルバー人材センターから、会員の利便性向上や経営効率化を図るため、本部機能の立地の中野駅周辺への移転要望を受け、産業振興センターに入居する計画となっている。

(4) 障害者福祉事業団

旧職員研修センターの土地・建物については令和8年度以降に売却する計画となっており、移転先を確保する必要がある。

4 今後の予定

令和6年10月 商工会館跡地及び産業振興センターに係る整備方針の決定

【参考】区有施設整備における民間活力活用の主な手法

方式	内容	土地所有	建物所有	イメージ
従来	区が資金調達し、設計・施工・維持管理を行う。(業務委託、工事請負発注を含む)	区	区	<p>建物 区所有 土地 区所有</p>
定期借地(賃借)	民間事業者が資金調達し、区が貸し付けた土地を活用して設計・施工・維持管理を行う。区は建物の一部又は全部を賃借。	区 (定期借地で貸付)	民間	<p>建物 区賃借 民間所有 土地 民間(定期借地) 区所有</p>
区分所有	民間事業者が資金調達し、設計・施工を行う。建物は区と民間事業者が区分して所有。土地は区と民間事業者が区分して所有または共有。	区 + 民間	区 + 民間	<p>建物 区所有 民間所有 土地 区所有 民間所有</p>
PFI(BTO)	民間事業者が資金調達し、設計・施工・維持管理を行う。建設後、建物の所有権を区へ移転し民間事業者が運営。	区	区 (建設中は民間)	<p>建物 民間賃借 区所有 (建設中は民間所有) 土地 区所有</p>
PFI(BOT)	民間事業者が資金調達し、設計・施工・維持管理を行う。契約期間終了後に建物の所有権を区へ移転。	区	民間 (事業終了後に区へ移転)	<p>建物 区賃借 民間所有 (事業終了後は区所有) 土地 区所有</p>
DBO	区が資金調達し、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一括して行う。	区	区	<p>建物 区所有 土地 区所有</p>

※ BTO : Build Transfer Operate (建設-移転-運営) の略

※ BOT : Build Operate Transfer (建設-運営-移転) の略

※ DBO : Design Build Operate (設計-建設-運営) の略