中野区立商工会館跡地の利活用に関する

サウンディング型市場調査実施要領

令和７年１月

中野区企画部資産管理活用課

**１．サウンディング型市場調査の実施について**

**(1) 目的**

中野区では、「中野区区有施設整備計画」（令和３年１０月策定）において、区が保有する未利用地・未利用施設の利活用にあたり、民間活力の導入可能性を検討することとしています。サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」といいます。）は、対象となる物件の条件等を提示し、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の整理を行うとともに、区政課題解決に向けて優れた事業提案を促すことなどを目的に実施するものです。今回、調査対象としている物件については、事業化に向けた与条件を整理することを目的としており、より具体的な事業提案をもとに対話を行い、区として整備方針を定めることを予定しています。

**(2) 実施主体**

　中野区企画部資産管理活用課

**(3) 実施期間**

　令和７年１月１４日（応募開始）から令和７年３月２８日（対話期間終了）

**(4) サウンディングの対象者**

利活用事業の実施主体となることが可能な法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

1. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
2. エントリーシート提出時点で、中野区競争入札参加有資格者指名停止取扱要綱（2010年中野区要綱第1731号）に基づく指名停止を受けている者
3. 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
4. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は中野区暴力団排除条例（平成24年中野区条例第27号）第2条第3号に該当する者
5. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147条）第5条及び第8条に規定する処分を受けている者

**２．対象物件の概要及びサウンディングの内容**

**中野区立商工会館跡地**

本物件は、民間事業者が建物整備を行い、そのうちの一部の床を区が使用する想定であり、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ます。

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 中野区立商工会館跡地 |
| 所在地 | 中野区新井一丁目９番１号 |
| 土地 | 832㎡（セットバック後 779.84㎡） |
| 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 |
| 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　等 |
| 参入要件 | ・建物の設計・建設及び現存の建物解体は事業者負担とする。  ・区が使用する床（延床1,500㎡程度）を低層階に確保すること。詳細は別紙１「前提条件一覧」を参照。 |
| 提案事項 | ・建物用途構成  ・延床面積  ・事業手法及び権利関係、管理運営方法  ・事業費概算（解体費の概算費を含む。）  ・スケジュール  ・その他 |
| その他 | 本物件の概要は参考資料を参照 |

**３．サウンディングの手続**

**＜全体スケジュール＞**

|  |  |
| --- | --- |
| 内容 | 日程 |
| 本調査の実施要領の公表  質問受付開始(1) | 令和７年１月１４日（火） |
| サウンディング参加申込受付期間(2) | 令和７年１月１４日（火）  ～３月１４日（金）１７時まで |
| 質問受付締切(1) | 令和７年２月１４日（金）１７時まで |
| 質問に対する回答(1) | 令和７年２月２８日（金）まで |
| 対話実施日時及び場所の連絡(3) | 順次ご連絡します |
| 対話の実施(4) | 令和７年３月１７日（月）  ～３月２８日（金） |
| 実施結果概要の公表(5) | 令和７年６月頃 |

**(1) 質問受付・回答**

　実施要領等に関する質問がある場合は、令和７年１月１４日から同年２月１４日の間に別紙の質問シートを巻末の問合せ先まで電子メールにてご提出ください。回答は質問受付締切後、全質問項目を取りまとめた上で、質問者に対してメールで個別に返信を行うとともに、令和７年２月２８日までに中野区ホームページ上へ掲載（質問者は非公表）します。

**(2) サウンディング参加申込受付**

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

1. 申込受付期間

令和７年１月１４日（火）～３月１４日（金）１７時まで

1. 申込先

巻末の「問合せ先」のとおり

**(3) 対話の日時及び場所の連絡**

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、対話の実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

**(4) 対話の実施**

1. 実施期間 　　令和７年３月１７日（月）～３月２８日（金）
2. 所要時間 　　１時間程度（開庁時間内）
3. 場　　所　　 中野区役所会議室
4. 事業者参加 　　５名まで（事業者・グループごとに個別に行います）
5. 区側参加　　 企画部資産管理活用課職員　３～４名程度

⑥ 提案書　　　**円滑に対話を進めるため、提案書をご用意ください。**

　　　　　　　　　様式や枚数の指定はありません。

※提案書はサウンディング実施日までに電子メールにて

ご提出ください。

**(5) 実施結果概要の公表**

サウンディングの実施結果については、実施結果の概要を中野区議会へ報告するとともに区公式ホームページでの公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

**４．留意事項**

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、今後検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) 提案内容の取扱い

サウンディングの実施により参加事業者から提案を受けた内容については、中野区区政情報の公開に関する条例の定めによる区政情報として、同条例第８条第１項第２号の規定する情報を除き、情報の公開の対象となる場合があります。予め、ご了承ください。

提案内容の取扱い

(5)その他

　事前説明会・現地見学会は行いませんので、その旨ご承知おきください。

**別紙・参考資料**

・別紙１　　前提条件一覧

・別紙２　　質問シート（様式）

・別紙３　　エントリーシート（様式）

・参考資料　商工会館平面図、測量図

（窓口配布のみ。配布を希望される方は事前にご連絡ください。）

**問合せ先**

|  |
| --- |
| 〒164-8501　東京都中野区中野4-11-19　7階  中野区企画部資産管理活用課　須永・森山  Tel:03-3228-8814  E-mail : sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp |

**【別紙１】**

**<中野区立商工会館跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査>**

**前提条件一覧**

**１　建築計画等に関する事項**

1. 都市計画に定める建ぺい率、容積率等のほか、関係法令を遵守すること。
2. 建築物の形状、高さなど、近隣の住環境等に一定の配慮をすること。
3. 建築物の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類するもの及び公序良俗に反するものとしないこと。
4. 誰もが集い活動することができる機能や多世代交流、多様なつながり、居場所づくりに資する機能の導入を見据えた施設配置等を行うこと。

**２　既存建築物の取り扱いについて**

1. 建築物の整備に当たっては、既存建築物（地上部）の解体・撤去を事業実施の条件とし、解体に係る費用は事業者が負担することを前提として、提案すること。
2. 提案にあたっては、既存建築物の解体計画や解体・撤去費の概算費を示すこと。

**３　区が取得する床の条件について**

区が取得する床の用途及びその必要面積は以下のとおりとし、これらを導入することを前提として、提案すること。（合計1,500㎡程度）※(5)その他、共用部は除く。

1. 中高生年代向け拠点施設

　　　中高生年代のニーズに対応した居場所・遊び場機能を持ち、中高生年代の交流と社会参画を促進するための中高生年代の子どもの利用に特化した施設。軽運動やダンス、音楽活動などが可能となるよう、多目的に自由に遊ぶことができるホール、音楽スタジオの設置を想定。また、自由な過ごし方や交流を可能にする集会室・談話スペース、自習スペース、相談室の設置を想定。事務室とともに専用の玄関・ロビーを有する。

1. 子ども相談室

子どもの権利侵害からの速やかな救済と子どもの権利の保障を図るため、子ども（その子ども親など関係者を含む。）からの相談に応じ、必要な調査や調整活動などを行う相談室。相談用の面談室、事務室のほか、会議や子ども向けワークショップの実施、相談に来る子どもが遊ぶことができるスペースを有する。

1. （仮称）男女共同参画センター

男女共同参画に関する相談、関係団体の交流事業等を行う機能。相談室、会議室、事務所、交流スペース等の設置を想定。

1. 地域交流スペース

地域住民の居場所、交流拠点として開放等を行う会議室等のスペースの設置を想定。

1. その他

上記⑴～⑸に掲げるもののほか、以下の機能を確保することを前提として提案すること。

・トイレ（男女別、多機能トイレ）

・給湯室

・上記⑴～⑷の機能のみを行き来するエレベーター及び階段

・エントランス

・駐輪場（中野区自転車等放置防止条例、中野区集合住宅の建築及び管理に関する

・条件その他法令の定めによる附置義務自転車駐車場を整備すること。）

・障害者用駐車場（１台分）

・事務所（１Ｆ部分）

区が事務所として使用することを想定。（一般的な事務所仕様を想定。）

**４　整備手法等について**

以下に掲げるもののほかは、自由に提案すること。

1. 土地活用
2. 区は、事業用地の所有権を保有し続け、５０年から７０年程度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。貸付期間終了後に、建物を除却したうえで土地の返還を受けることを前提として、提案すること。
3. ①の条件で事業が成立しない場合は、他の整備手法を提案すること。（等価交換方式、民間活力を活用した整備手法等）
4. 建物整備
5. 定期借地権を設定する場合

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自らの資金調達により整備するものとする。民間建物の一部は複合施設として整備し、区は竣工後、権利金相当と引換えに床を取得する又は賃貸することを前提に提案すること。

1. ①以外の場合

事業用地を取得又は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自らの資金調達により整備するものとする。民間建物の一部は複合施設として整備し、区へ譲渡又は賃貸すること。

**【別紙２】**

**<中野区立商工会館跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査>**

**質問シート**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 法人名 |  | |
| 所在地 |  | |
| （グループの場合）  構成法人名 |  | |
| サウンディング  担当者 | 氏名 |  |
| 所属法人名部署・役職 |  |
| E-mail |  |
| Tel |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| No | 項目 | 質問内容 |
| １ |  |  |
| ２ |  |  |
| ３ |  |  |
| ４ |  |  |
| ５ |  |  |

※　「項目」には、実施要領の項番を記載し、質問対象が分かるようにしてください。

※　質問シートは、令和７年２月１４日（金）１７時までに実施要領の問い合わせ先に記載のＥメールアドレス宛に送付してください。

※　グループの場合、「法人名」「所在地」は代表となる法人について記載をお願いします。

※　質問内容欄の大きさは、必要に応じて適宜変更してください。

入りきらない場合等は別紙を添付するなどしてご対応ください。

**【別紙３】**

**<中野区立商工会館跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査>**

**エントリーシート**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| １ | 法人名 | |  | | |
| 所在地 | |  | | |
| （グループの場合）  構成法人名 | |  | | |
| サウンディング  担当者 | | 氏名 | |  |
| 所属法人名部署・役職 | |  |
| E-mail | |  |
| Tel | |  |
| ２ | サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 | | | | |
| 月　　日（　） | □午前　　□午後　　□どちらでもよい | | | |
| 月　　日（　） | □午前　　□午後　　□どちらでもよい | | | |
| 月　　日（　） | □午前　　□午後　　□どちらでもよい | | | |
| ３ | サウンディング  参加予定者氏名 | | | 所属法人名・部署・役職 | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |

※　サウンディングの実施期間は、令和７年３月１７日（月）～３月２８日（金）（土曜・日曜・祝日を除く）の９時～１７時（終了時刻）とします。参加希望日及び時間帯を実施期間内で３候補記入してください。

※　エントリーシートは、令和７年３月１４日（金）１７時までに実施要領の問い合わせ先に記載のＥメールアドレス宛に送付してください。

※　エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

（都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。）

※　対話に出席する人数は、１事業者（グループ）につき５名以内としてください。