

中野セントラルパークイースト賃借床  
活用事業事業者募集要項

令和5年7月  
中野区

# 目次

定義.....	1
第1 事業の概要.....	2
1 事業名称.....	2
2 事業の目的.....	2
3 事業用地の概要.....	3
4 事業の構成.....	4
5 事業期間.....	4
6 事業の進め方.....	4
第2 募集・選定に関する事項.....	7
1 応募者に関する事項.....	7
2 募集・選定の手続等.....	9
3 応募書類.....	12
4 応募における留意事項.....	13
第3 提案に関する条件.....	14
1 イースト賃借床の貸付等に関する条件.....	14
2 全般的条件.....	15
3 イースト賃借床の運営等に関する条件.....	15

## 定義

本募集要項において用いる用語の定義は、以下のとおりです。

用語	用語の定義
本事業	中野セントラルパークイースト賃借床活用事業
イースト賃借床	区が東京建物株式会社から賃借している中野セントラルパークイーストの床で区から実施事業者へ転貸する床
実施事業者	本事業へ参加し、イースト賃借床を活用し事業の運営を行う事業者
優先交渉権者	本募集要項に基づき、区が選定する、本事業への参加について優先的に区と協議を行う民間事業者
次点交渉権者	優先交渉権者との基本協定の協議が整わなかった場合など、優先交渉権者が本事業へ参加しないこととなった場合に、区と協議を行う民間事業者

# 第1 事業の概要

## 1 事業名称

中野セントラルパークイースト賃借床活用事業

## 2 事業の目的

中野セントラルパークイースト賃借床（以下「イースト賃借床」という。）は、平成20年10月、中野区と東京建物株式会社（中野駅前開発特定目的会社開発業務受託者）が取り交わした「警察大学校等跡地地区のまちづくりに関する覚書」に基づき、賑わいの形成に資する取組にあたって、中野セントラルパークサウス賃借床とあわせて提供されたスペースです。

令和4年4月に策定した「中野セントラルパーク賃借床活用方針」では、イースト賃借床の利活用は、民間事業者への貸付により中野区基本計画に掲げる重点プロジェクトの方向性に沿い、中野四季の都市（まち）利用者や新区役所来庁者等の興味・関心をひく立地特性を生かした取組を基本的要件としています。

令和4年8月から9月にかけて実施したサウンディング型市場調査では、中野四季の森公園に面する立地特性を活かし、文化・芸術や地域・防災情報の発信の場、コワーキングスペースとしての活用、区民の交流の場といった活用方策が複数の事業者から提案されました。

区は、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、イースト賃借床の活用にあたっては、「文化・芸術、地域ブランド等の振興・発信」をコンセプトとした事業を展開する事業者を公募することとしています。

以上のことから、イースト賃借床の最も効果的な活用を図るため、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します。

<位置図> (なかの便利地図より抜粋)



### 3 事業用地の概要

所在地	中野区中野四丁目10番1号
延床面積	367.63㎡
構造	地上：S造（柱CFT造）、地下：SRC造・RC造
階数	地上10階、地下2階のうち地上1階の部分
竣工年月	平成24年3月
建物用途	事務所
都市計画等	商業地域、建ぺい率：80%、容積率：500%、防火地域 中野四丁目地区地区計画 等
備考	当該賃借床は東京建物株式会社から区が賃借している床である。

## 4 事業の構成

### (1) イースト賃借床の貸付

区は、イースト賃借床（367.63㎡）を実施事業者に貸し付けます。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します。

### (2) イースト賃借床の運営

実施事業者は、自らの創意工夫により、採算をとりながら、イースト賃借床を活用し、「情報発信」、「地域交流」、「文化芸術の振興」の各機能を有した事業の運営を行います。

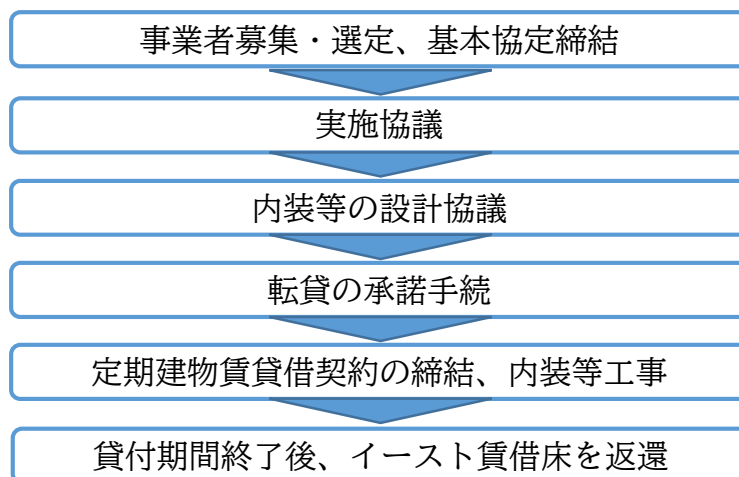
### (3) その他

中野四季の都市（まち）内でのイベントやエリアマネジメントの活動で協力を要請された場合は、これに応じるなど、地域や区民団体との連携を求めます。また、空きスペースについては、実施事業者の提案によるスペースの有効活用や、実施事業者による自己利用も可能とします。

## 5 事業期間

基本協定締結の日から、イースト賃借床における定期建物賃貸借契約の期間終了日までとします。

## 6 事業の進め方

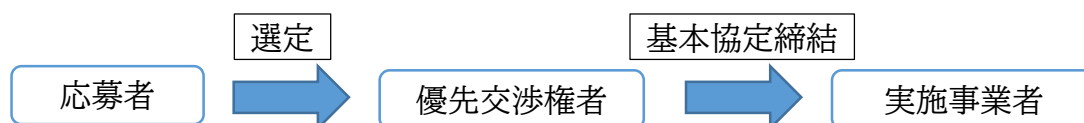


### (1) 事業者募集・選定、基本協定締結

区は、公募型プロポーザル方式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します。その後、区との協議が整い次第、基本協定を締結し、本事業の実施事業者としての地位を確認します。

なお、選定した優先交渉権者が基本協定の締結までに資格要件やその他応募の条件に抵触した場合のほか、基本協定の協議が整わなかった場合において

は、次点交渉権者との協議を開始します。



## (2) 事業実施に向けた協議

区と実施事業者は、事業実施に向け、貸付期間、運用方法、役割分担（別表参照）などの協議を行います。

## (3) 内装等の設計協議

事業実施の協議が整った後、区及び東京建物株式会社と内装等の設計協議を行います。

## (4) 転貸の承諾手続

内装等の設計協議が整った後、東京建物株式会社に対して、書面によるイースト賃借床の転貸に係る承諾手続を行います。

## (5) 定期建物賃貸借契約の締結、内装等工事

承諾手続の完了後、内装等工事の着手前に、区と実施事業者との間で定期建物賃貸借契約の締結を行います。なお、協議が整わない等により定期建物賃貸借契約の締結に至らなかった場合でも、既に実施事業者が負担した費用について、区は補償しません。

## (6) 貸付期間中の実績報告

実施事業者は、区が指定する期日までに実績報告を行っていただきます。報告する内容については、区と協議のうえ定めます。

## (7) 貸付期間終了後、建物を返還

実施事業者は、定期建物賃貸借契約終了時に、原状回復しイースト賃借床を区に返還します。

区による貸付時の原状ではなく、区が東京建物株式会社から借り受けた時点の原状（スケルトン）へ実施事業者の負担により原状回復を行っていただくこととなりますので、ご注意ください。

## (8) その他

各段階において、区の内部手続や議会手続を要するため、区との綿密な協議が必要となります。

【別表】 想定する役割分担

主な役割	区	実施事業者	東京建物
内装等の設計、施工	協議	費用負担 設計施工	協議
運営方法	協議	協議	
什器、備品等の調達		○	
管理運営		○	
水道光熱費等の負担		○	
定期建物賃貸借契約終了時の原状回復		○	



## 第2 募集・選定に関する事項

### 1 応募者に関する事項

#### (1) 基本的要件

応募者は、区からイースト賃借床を借り受け、事業を安定的に行い、貸付料を確実に納めるとともに、イースト賃借床の管理運営を適切に行うことができる能力を有する事業者とします。なお、応募は法人格を有する事業者に限ります。

#### (2) 応募者の構成

応募者の構成は、単一の事業者又は複数の事業者で構成される事業者グループとします。なお、一つの事業者グループで構成員となった事業者は、単一の事業者としての申込及び他の事業者グループの構成員となることはできません。

事業者グループの場合は、次の事項に留意してください。

ア 代表事業者を1者定めてください。

イ 応募は代表事業者が行います。なお、代表事業者の変更は原則として認めません。

ウ 構成する事業者の全てが、(3)の資格要件を有していること。

#### (3) 資格要件

次の要件をすべて満たすこととします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。

イ 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173号）別表に規定する指名停止の要件に該当していないこと。

ウ 中野区、国及び他の自治体において、競争入札参加資格の指名停止措置を受けていないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

オ 応募申込書受付時点において、直近3年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税、地方消費税を滞納していないこと。

カ 法人等又はその役員が、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条に規定する暴力団、暴力団員若しくは暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者又はそれらの利益となる活動を行う者でないこと。

キ 中野区契約における暴力団等排除措置要綱（2012年中野区要綱第148号）第3条第1項の入札参加除外措置を受けている者又は東京都や

- 他の自治体で同様の入札参加除外措置を受けている者でないこと。
- ク 本事業を適切かつ確実に遂行できる資力等を有する者で、応募申込書受付時点において以下の全ての要件を満たす者であること。

確認項目		資格要件
信用力	経常損益	直近3期連続で赤字となっていないこと。
	自己資本	直近3期連続で債務超過となっていないこと。

(4) 資格要件の基準日

- ア 資格要件の確認は、応募申込書受付時点とします。
- イ 応募申込書受付時点から基本協定締結までの期間に(3)の資格要件を満たさなくなった場合は、原則として失格とします。

## 2 募集・選定の手続等

### (1) 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します。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、選定しないこととします。

### (2) 評価の主な視点

評価区分	評価の主な視点
イースト賃借床	「情報発信」機能のコンセプト・内容
	「地域交流」機能のコンセプト・内容
	「文化芸術の振興」機能のコンセプト・内容
	シティプロモーション効果
子ども・子育て	「子育て先進区」の実現に寄与する取組
全体	管理運営の方針
	各機能の親和性
	効果的なレイアウト・動線等の配置計画
	資金計画（事業成立性）
	提案内容の独自性
価格（貸付料）	

### (3) 募集・選定スケジュール

募集要項の公表 (①)	令和5年7月5日 (水)
現地見学会参加申込書の提出期限 (②)	令和5年7月18日 (火) 午後5時まで
現地見学会 (②)	令和5年7月21日 (金)
質問書の提出期限 (③)	令和5年7月28日 (金) 午後5時まで
質問への回答 (③)	令和5年8月7日 (月) 予定

応募書類の提出期限 (④)	令和5年8月25日 (金) 午後5時まで
提案内容に関する審査 (⑤) (プレゼンテーション)	令和5年9月上旬予定
優先交渉権者、次点交渉権者の決定 (⑥)	令和5年9月以降

① 募集要項の公表

本募集要項及び関連資料は、中野区公式ホームページに掲載し、窓口での配布は行いません。

② 現地見学会

現地見学を希望する場合は、現地見学会参加申込書【指定様式1】を提出の上、参加してください。

開催日時	令和5年7月21日 (金) 10時00分～12時00分
集合場所	中野セントラルパークイースト1階 北側 (イースト賃借床の出入口前付近)
申込方法	現地見学会参加申込書【指定様式1】に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。
提出先	メールアドレス：sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp
申込期限	令和5年7月18日 (火) 午後5時まで
参加人数	1事業者につき5名まで
見学方法	区画内を自由見学となります。写真撮影や計測も可能です。
その他	区で駐車場のご用意はないので、ご注意ください。 なお、原則として現地での質問はお受けできませんので、質問がある場合は、下記③の募集要項に関する質問としてお知らせください。

### ③ 募集要項に関する質問

受付方法	本募集要項に関する質問については、質問書【指定様式2】に記入の上、電子メールで提出してください。受付完了のメールを返信します。 なお、質問書の提出ができるのは、応募の意思のある事業者に限定します。
提出件名	電子メールの件名は「中野セントラルパークイースト賃借床活用事業に関する質問」としてください。
提出先	メールアドレス：sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp
提出期限	令和5年7月28日（金）午後5時まで
回答方法	令和5年8月7日（月）（予定）に、受け付けた質問に対する回答を中野区公式ホームページに掲載します。

### ④ 応募書類の提出

提出方法	提出期限となる令和5年8月25日（金）までに、事前に電話連絡をした上で、応募書類を提出場所まで直接お持ちください。郵送による提出は不可とします。 【受付時間】 平日の8時30分～12時00分、13時00分～17時00分
提出場所	中野区中野四丁目8番1号 中野区役所6階11番窓口 中野区企画部資産管理活用課

### ⑤ 提案内容に関する審査

1（1）から（4）までの応募者に関する事項についての確認を行った上で、提案内容に関する審査の日程を通知します。審査に当たっては、提案内容に関するプレゼンテーション審査を実施します。プレゼンテーションの時間は、1応募者につき質疑（10分程度）を含めて40分以内とします。

### ⑥ 優先交渉権者、次点交渉権者の決定

審査結果は、審査を行った全応募者に対して書面で通知します。優先交渉権者の名称及びその提案概要については、中野区公式ホームページでの公表を予定しています。なお、審査経過の公表及び結果についての質問や異議申立ては受け付けません。

### 3 応募書類

・応募書類は、「申込、資格要件等に関する書類」と「提案に関する書類」に分けて提出してください。

・提出部数は、「申込、資格要件等に関する書類」は正本1部と電子データ(PDF形式)、「提案に関する書類」は正本1部及び副本7部の計8部と電子データ(PDF形式)をそれぞれ提出してください。電子データの容量が大きい場合は、送付方法を区から別途指示します。

・応募書類は下記の応募書類一覧に列記した順でまとめ、いずれも分離できるようにしてください。

・提案に関する書類の審査は匿名で行いますので、書類本体には応募者名、人名及び応募者を類推できるような記載はしないでください。なお、表紙に応募者名の表示をすることは認めますが、提案書本体と分離できるようにしてください。

#### 《応募書類一覧》

□申込、資格要件等に関する書類	
応募申込書	【指定様式3】
資格要件確認書	【指定様式4】 ※事業者グループとして応募する場合、構成する事業者全ての資料を提出すること。
法人に関する書類	1 法人の概要【指定様式5】 2 法人の組織図 3 登記事項証明書 (応募申込書受付時点から3ヶ月以内に発行されたもの) 4 定款 5 応募申込書受付時点における直近3年分の決算報告書・監査報告書 6 応募申込書受付時点における直近3年分の納税証明書 ア 法人税 イ 法人事業税 ウ 法人住民税 エ 消費税及び地方消費税 ※事業者グループとして応募する場合、構成する事業者全ての資料を提出すること。

□提案に関する書類	
事業企画提案書	<p>【様式自由】A3サイズ横使い、1枚以上 次の内容は必ず記載すること。※P15 3(1)(2)を参照</p> <p>□ 「情報発信」、「地域交流」、「文化芸術の振興」の各機能のコンセプト、内容</p> <p>□ 「子育て先進区」の実現に寄与する取組</p> <p>□ イースト賃借床の管理運営方法（開設日及び開設時間を含む）</p>
施設計画書	<p>【指定様式6】 配置図等を添付すること（配置図等は様式自由 A3サイズ横使い）。</p>
資金計画書	<p>【指定様式7】</p>

#### 4 応募における留意事項

##### (1) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

- ア 本募集要項の公表から選定されるまでの間に、本件の募集、選定の業務に従事する区職員及び関係者に対し、自己が有利になる目的のために接触等を行ったと認められる場合
- イ 他者の申込を妨害したと認められる場合
- ウ 応募書類等に虚偽又は不正の記載があった場合

##### (2) 費用負担

応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。

##### (3) 応募書類の取扱い

提出した応募書類の内容の変更は、原則として認めません。ただし、区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めています。なお、応募書類については、中野区区政情報の公開に関する条例（昭和61年中野区条例第9号）に規定する区政情報となります。

##### (4) 著作権

応募書類に係る著作権は、応募者に帰属しますが、区が必要と認めたときは、区はこれを無償で使用できるものとします。

##### (5) 応募書類の返却

提出した応募書類は返却しません。

### 第3 提案に関する条件

#### 1 イースト賃借床の貸付等に関する条件

##### (1) 貸付方法

イースト賃借床は、内装等工事の着手前に、定期建物賃貸借契約を締結して貸し付けることを予定しています。なお、実施事業者は、書面による区及び東京建物株式会社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します。

##### (2) 内装等工事の取扱い

内装等工事の設計及び施工は実施事業者の負担により行いますが、内装等工事の設計は区と実施事業者との基本協定に基づくものとし、定期建物賃貸借契約締結後に内装等工事に着手することになります。また、内装等工事の内容によっては、東京建物株式会社が指定する工事業者との協議、工事発注が必要となる可能性があるためご注意ください。

##### (3) 貸付面積

367.63㎡

##### (4) 貸付期間

希望の貸付期間について提案してください。

なお、定期建物賃貸借契約の貸付期間は最大で5年間とし、区と実施事業者の協議により令和14年(2032年)11月末までの期間において、定期建物賃貸借契約を再契約することを妨げないものとします。

##### (5) 貸付料等

###### ① 貸付料

下記の参考貸付料以上の金額で、希望の貸付料を提案してください。なお、提案金額が下記の参考貸付料未満の場合は、失格とします。

参考貸付料	年：9,814,080円(月額：817,840円)
-------	---------------------------

貸付期間中、経済事情等に鑑み、将来に向かって貸付料の見直しを行うことができるものとします。なお、貸付料には、共益費等を含みます。

###### ② 保証金

保証金は、月額貸付料6ヶ月分相当額とします。なお、保証金は、定期建物賃貸借契約終了時に債務がある場合はこれを控除した上、無利息で返還します。



## 2 全般的条件

### (1) 活用方針、関連計画等を踏まえた提案

提案に当たっては、下記の活用方針や関連計画等を踏まえたものとしてください。

- ・中野区基本計画（令和3年9月策定）
- ・中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）
- ・中野セントラルパーク賃借床活用方針（令和4年4月策定）
- ・中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3（平成24年6月策定）
- ・中野区文化芸術振興基本方針（令和5年3月策定） 等

### (2) 都市計画や建築物等に係る関係法令等の遵守

イースト賃借床の使用、内装等工事の設計及び施工に当たっては、都市計画や建築物等に係る関係法令、東京建物株式会社が提示する工事設計指針書、館内規則等を遵守してください。

### (3) 用途

「情報発信」、「地域交流」、「文化芸術の振興」の各機能を有した活用の提案を求めます。ただし、用途規制に抵触するものや公序良俗に反するものは認めません。また、イースト賃借床における建築基準法上の建物用途は「事務所」となっており、その他の用途に変更することは不可とします。

### (4) 面積等

各機能の面積や動線は自由提案とします。実施事業者の自己利用のスペースを設けることも可能とします。

## 3 イースト賃借床の運営等に関する条件

### (1) 基本的事項

実施事業者がイースト賃借床を活用し、地域に開かれ、交流を促すような運営を期待します。建物用途上の規制の範囲内で、イベントの開催や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し、実施事業者が採算をとりながら運営を行います。以下の機能を担い、区が目指す「子育て先進区」の実現に寄与する活動やイベントなどの取組を含めた企画提案を求めます。

### (2) 求める機能（情報発信、地域交流、文化芸術の振興）

「子育て先進区」の実現に寄与する取組については、以下の機能に含めたものとするか、独自に追加する機能としてご提案ください。

- ア 中野区の産業、文化芸術などの地域の魅力や資源に関する情報発信を行うとともに、中野区のイメージアップや区民のシビックプライド醸成につながる取組など、シティプロモーション効果が期待できる機能。
- イ 区民や来街者が気軽に参加できるイベントや取組など、来場者同士の

交流が促進される機能。

ウ 誰もが身近に文化芸術に親しめる環境づくりを行い、区民等が文化芸術に触れる機会を創出する取組やイベント・展示など、文化芸術の振興に資する機能。

(3) 開設日及び開設時間

想定する開設日及び開設時間をご提案ください。

(4) 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、書面による区及び東京建物株式会社の承諾を得た場合を除き、転貸は原則として禁止とします。

**様式・参考資料**

- 指定様式1 現地見学会参加申込書
- 指定様式2 質問書
- 指定様式3 応募申込書
- 指定様式4 資格要件確認書
- 指定様式5 法人の概要
- 指定様式6 施設計画書
- 指定様式7 資金計画書
- 参考資料 中野セントラルパークイースト賃借床平面図等  
(窓口配布のみ、下記窓口にお問い合わせください)

**問合せ先**

〒164-8501 東京都中野区中野4-8-1 6階11番窓口  
中野区 企画部 資産管理活用課 資産管理活用係  
Tel: 03-3228-5570 Fax: 03-3228-5651  
E-mail: sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp