

中野区区有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3年6月

中野区企画部企画課

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月策定予定)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2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、区としてそれぞれの実施方針を定めることを予定しています。

(2) 実施主体

中野区企画部企画課構造改革係

(3) 実施期間

令和3年6月16日(応募開始)から令和3年8月31日(対話期間終了)

(4) サウンディングの対象者

対象物件AまたはBの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は除きます。

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号)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

対象物件 A：中野二丁目地区権利床

本物件は、民間事業者が実施する事業と併せて公共公益に資する取組を行うことを条件に有償貸付を行う想定であり、民間事業及び公共公益の取組内容や賃貸条件などの提案を求めます。

| 名称 | 中野二丁目地区権利床 (市街地再開発事業で区が権利変換を受ける床) |
|-------|--|
| 所在地 | 中野区中野二丁目24番 |
| 土地 | 共有 |
| 延床面積 | 約 683 m ² |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 階数 | 地上 37 階 地下 2 階のうち地上 2 階部分の事務所床 |
| 竣工年度 | 令和 5 年度末 (予定) |
| 都市計画等 | 商業地域、建ぺい率：80%、容積率：600%、防火地域 中野駅南口地区地区計画、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業等 |
| 参入要件 | ・区との賃貸借契約 (定期借家) ・一般的な事務所仕様につき、仕様変更を伴う場合は事業者負担 ・入居可能時期は建物竣工後 |
| 提案事項 | ・民間事業内容 ・公共公益に資する取組内容 ・賃貸期間、希望賃料 ・賃貸借にあたっての条件 ・その他 |
| その他 | 市街地再開発事業の概要は参考資料を参照 |

対象物件 B：中野区商工会館跡地

本物件は、民間事業者が建物建設を行い、そのうちの一部の床を区が使用し、産業振興事業等を行う想定であり、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 | 中野区商工会館跡地 |
|-------|--|
| 所在地 | 中野区新井一丁目9番1号 |
| 土地 | 832 m ² |
| 延床面積 | 1,276 m ² |
| 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 | <ul style="list-style-type: none">・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（産業振興機能：延床1,000 m²程度）を確保すること |
| 提案事項 | <ul style="list-style-type: none">・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・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 令和6年度中の竣工を想定 |

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3年6月16日(水) |
| サウンディング参加申込受付期間(2) | 令和3年6月16日(水) ～7月16日(金) 17時まで |
| 質問受付締切(1) | 令和3年6月30日(水) 17時まで |
| 質問に対する回答(1) | 令和3年7月9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3年7月28日(水) ～8月31日(火) |
| 実施結果概要の公表(5) | 令和3年11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、6月16日から6月30日の間に別紙の質問シートを下記「問い合わせ先」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、7月9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。

なお、申込みは対象物件ごとでお願いします。（両方の申込みも可）

① 申込受付期間

令和3年6月16日(水)～7月16日(金) 17時まで

② 申込先

下記、「問い合わせ先」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3年7月28日（水）～8月31日（火）
- ② 所要時間 対象物件ごとに1時間程度（開庁時間内）
タイムスケジュールについては別紙3を参照
- ③ 場 所 中野区役所会議室
- ④ 事業者参加 3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 企画部企画課職員 3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。

(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、区ホームページで概要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、区有地利活用の公募条件を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) その他

現地見学及び説明会は実施しません。

別紙・参考資料

- ・別紙1 質問シート（様式）
- ・別紙2 エントリーシート（様式）
- ・別紙3 サウンディングのタイムスケジュール表
- ・参考資料 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の概要
- ・参考資料 中野区商工会館平面図
（窓口配布のみ、下記窓口にお問い合わせください）

問い合わせ先

〒164-8501 東京都中野区中野 4-8-1 4階 10番窓口
中野区 企画部 企画課 構造改革係
Tel:03-3228-5430 Fax:03-3228-5476
E-mail : sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp

【別紙1】

<中野区区有地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3年6月30日(水)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。

【別紙2】

<中野区有地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 | | | |
| | 対象物件 | A (中野二丁目地区権利床) / B (中野区商工会館跡地) | | |
| | 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。 (●別紙3をご確認の上、参加希望日及び時間帯を記入してください。サウンディングの所要時間は物件毎に1時間程度) | | | |
| | 月 日 () | <input type="checkbox"/> 午前 | <input type="checkbox"/> 午後 | <input type="checkbox"/> どちらでもよい |
| | 月 日 () | <input type="checkbox"/> 午前 | <input type="checkbox"/> 午後 | <input type="checkbox"/> どちらでもよい |
| | 月 日 () | <input type="checkbox"/> 午前 | <input type="checkbox"/> 午後 | <input type="checkbox"/> 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3年7月28日(水)～8月31日(火)(土曜・日曜・祝日を除く)の10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3年7月16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3名以内としてください。

＜中野区区有地利活用に関するサウンディング型市場調査＞
タイムスケジュール表

| 日付 | 時間帯 | 場所（区役所会議室） |
|---------|--|------------|
| 7/28（水） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 | 特別集会室 |
| 7/29（木） | ①13:00～14:00 ②14:00～15:00 | 特別集会室 |
| 7/30（金） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 | 特別集会室 |
| 8/2（月） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 ③13:00～14:00 ④14:00～15:00 ⑤15:00～16:00 ⑥16:00～17:00 | 第11会議室 |
| 8/3（火） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 ③13:00～14:00 ④14:00～15:00 ⑤15:00～16:00 ⑥16:00～17:00 | 第13会議室 |
| 8/4（水） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 | 第11会議室 |
| 8/5（木） | ①13:00～14:00 ②14:00～15:00 | 第13会議室 |
| 8/6（金） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 | 第13会議室 |
| 8/17（火） | ①15:00～16:00 ②16:00～17:00 | 第13会議室 |
| 8/18（水） | ①15:00～16:00 ②16:00～17:00 | 第14会議室 |
| 8/24（火） | ①13:00～14:00 ②14:00～15:00 | 第14会議室 |
| 8/25（水） | ①13:00～14:00 ②14:00～15:00 | 第14会議室 |
| 8/26（木） | ①13:00～14:00 ②14:00～15:00 | 第14会議室 |
| 8/30（月） | ①10:00～11:00 ②11:00～12:00 | 第13会議室 |
| 8/31（火） | ①15:00～16:00 ②16:00～17:00 | 第12会議室 |