

中野区有地利活用に関するサウンディング型市場調査 主な事前質問及び回答

● 対象物件A

質問内容	回答
権利床を利用するにあたり、利用時間の制限はありますか。	現在、再開発事業の施行者である再開発組合にて、完成後の管理・運営計画等を検討中です。従って利用時間については現時点で未定です。
一般的な事務所使用の内容をご教示ください。（天高、空調制御方法（個別・集中）、OAフロア、電気容量、給湯、トイレ等）	天高→CH3,000、空調制御方法（個別・集中）→個別、OAフロア→あり（FL-300） 電気容量→コンセント負荷60VA/m ² 給湯→各階共用部分にあり（ガスの供給はありません、専有内にキッチン等の給排水は可能：ただし場所についてはFL-300で処理できる範囲に限定） トイレ→各階共用部分にあり（専有内にトイレの設置は可能：ただし場所についてはFL-300で処理できる範囲に限定）

● 対象物件B

質問内容	回答
区有地活用は民間企業に土地の売買を考えていますか。借地での有効活用を考えてますか。土地建物とも所有権を売却する前提での検討は可能でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興機能など区による自己使用が可能な土地・建物の権利形態をご提案ください。 ・区が使用する床（産業振興機能）の施設管理及び運営は区が行うことを想定しています。
事業手法及び権利関係について、本件は中野区所有土地となりますが、売却前提ではなく、定期借地契約等による土地活用前提という認識でよろしいでしょうか。	
区が使用する床（産業振興機能）部分は民間企業建主との定期借家契約で区が入り、運営は区でよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興機能とは、中小企業者の事業活動への支援や区民に対する就労の支援を推進し、区内産業の振興を図ることを目的とし、現在、産業振興センターで行う事業を移転させる想定です。 ・区民等不特定多数の方がご利用になり、あわせて従事者の業務スペースや窓口スペースなど事務所スペースとして活用します。
区が使用する床の「産業振興機能」とは、具体的にどのような用途ですか	
区が使用する床は、関係する区民等不特定多数の者が来訪等しますか。または、専らそこで業務に従事する者が業務する事務所的なスペースですか。	<ul style="list-style-type: none"> ・本調査は、民間施設の用途を調査することを目的としており、事業採算性を加味してご提案ください。 ・なお、関係法規を遵守したものとしてください。
区が使用する床（産業振興機能：延床1,000m ² 程度）とありますが、当該床は区が所有する前提でよろしいでしょうか。また、産業振興機能とありますが、従前どおりの中野区商工会館事務所床の想定でよろしいでしょうか。	
区としては当敷地にどのような施設の誘致を望んでいますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設の用途にもよりますが、セキュリティ等も考慮し、独立した区画や動線が望ましいと考えます。 ・事務所スペースのほか、交流空間や会議室、相談室などを配置し、区民の往来もあることから低層階が望ましいと考えます。
施設に導入する民間施設について、好ましいまたは好ましくない機能はございますでしょうか。また、運営上の要件（不特定多数の人の往來の可否等）がございましたらお聞かせ下さい。	
整備した建物の民間使用部分について、所有者や使用者の要件（条件、契約形態等）の制限は想定されますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図、平面図のみ開示しております。現建物及び用地は、取得した物件につき、その他の資料はありません。図面は窓口配布しておりますのでご入り用の場合は、区役所4階10番までお越しください。
区が使用する床（産業振興機能）部分について、整備条件（設置する階数、内装等の仕様、セキュリティ設備の要件等）について、ご意向はございますでしょうか。	
既存建物の図面の開示は可能でしょうか。仮に解体する場合の想定をしたいので地上、地下（杭の状況）などがわかる資料だとありがたく存じます。	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的には起因者である区の負担と考えております。なお、本調査では発生しないものとしてご提案ください。
事業検討のため、本事業範囲内の既存建物の図面データ（アスベスト調査含む）、敷地境界図、現況測量図、高低測量図を開示いただけますでしょうか。	
コストに係る条件の確認のため、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財等の資料を開示いただけますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画などの法令に従ったものとしてください。 ・本調査においては、区が使用する床を確保すること以外については、想定している要件はないので、自由にご提案ください。
杭の状況、土壌汚染の状況などについてご存知の事象があればご教示頂けますでしょうか。	
仮に土壌汚染が判明した場合の負担方法についてお考えはありますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・区の補助金等の財源支出の想定はございません。
敷地面積832m ² とありますが対象地番をご教示ください。	
本件有効活用提案にあたり都市計画等の変更は予定されておりますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・中野区新井1-5-1, 4, 5, 6, 11, 12, 20となります。 ・都市計画等の変更は想定していません。
要領記載事項以外に参入要件はなしという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
建物の高さや形状、構造、機能について、想定されている要件がございましたらお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3～4年度：本調査結果を踏まえ、公募型プロポーザルによる民間事業者の公募・選定 ・令和4～6年度：民間事業者による事業実施（建物解体、建築工事等） ・令和6年度：建物竣工
補助金など本件事業における収入の想定はございますでしょうか。	
令和3年度11月頃に予定している実施結果概要発表後の想定スケジュールをご教示ください。	

● その他

質問内容	回答
区政課題解決とは、具体的に何を示しているのでしょうか。	本調査において、個別の課題を指しているわけではなく、中野区基本構想で描く10年後にめざすまちの姿の実現に向け、有効な利活用方法の提案を求めるものです。
事業公募の際の評価基準について、区が重視する点は何でしょうか。	本調査の結果を踏まえ、公募要領を作成する予定です。その中で評価基準等を取りまとめるため、現時点では未定です。