

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 実施結果概要

(1) 中野二丁目地区権利床

事業者	民間事業内容	公共公益	賃借期間、賃料の考え方	その他
A	シェアオフィス	オープンスペース コワーキング機能 会議室機能	公共貢献部分の賃料免除	・シェアオフィスとオープンスペースをあわせた運営実績あり ・公共貢献部分は賃料減額でないと事業としては厳しい
B	サテライトオフィス 子育て支援施設 等	—	賃借期間：10年 賃料：近傍並みを想定	・駅前立地を活かしたマーケットが考えられる ・事業者の採算ベースで公益的な事業を行うのは厳しい
C	保育所	地域交流スペース	賃借期間：20～30年 賃料：路線価等により積算	・近隣に保育所があるが、事業としては成立すると考えている ・保育所 500㎡定員 60名、残りは交流スペースとして活用可 ・認可保育所の補助制度が継続しているのが前提

(2) 商工会館跡地

事業者	用途	延床面積	事業手法	権利関係	管理方法	その他
D	低層部：商業・公共 高層部：住宅	商業：300㎡ 公共：1,000㎡ 住宅：1,700㎡	等価交換	区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・住宅は賃貸住宅 ・商業的には駅から遠い立地
E	低層部：商業 中層部：公共 高層部：事務所	—	定期借地	—	—	・方針に応じて参入事業者に声がけする ・工事費は180～200万/坪を想定
F	低層部：公共 高層部：住宅	公共：1,400㎡ 住宅：1,400㎡	等価交換	区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・住宅は賃貸住宅 ・定期借地でも成り立つが等価交換より事業者が参入しにくい
G	低層部：公共 高層部：住宅・事務所	公共：800㎡ その他：1,600㎡	等価交換	区分所有	—	・区の施設については、産業振興拠点の形成や地域活性化に資する機能を提案
H	低層部：公共 高層部：住宅	公共：1,000㎡ 住宅：3,100㎡	等価交換	区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・定期借地では事業成立が厳しい
I	低層部：公共 高層部：住宅	公共：1,100㎡ 住宅：2,900㎡	定期借地	土地：区 建物：区分所有	専有部は各権利者 共有部は管理組合	・期間は70年(+解体期間等4年) ・管理費の地代と相殺もあり得る ・公共部分は等価交換で取得
J	低層部：公共 高層部：事務所	—	土地売却	土地建物：事業者 区は床を賃借	事業者管理	・高さを抑えることにより、フロア面積増工期の短縮が図れる ・他の用地との組合せもあり得る