

中野二丁目再開発権利床活用事業
事業者募集要項

令和4年3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..... | 6 |
| 1 応募者に関する事項..... | 6 |
| 2 募集・選定の手続等..... | 8 |
| 3 提出書類..... | 10 |
| 4 応募における留意事項..... | 11 |
| 第3 提案に関する条件..... | 12 |
| 1 活用床の貸付等に関する条件..... | 12 |
| 2 全般的条件..... | 13 |
| 3 地域情報交流スペースに関する条件..... | 14 |

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 | 中野二丁目再開発権利床活用事業 |
| 活用床 | 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業における区の権利床（自転車駐車場部分を除く） |
| 実施事業者 | 本事業へ参加し、本来事業及び地域情報交流スペースの運営を行う事業者 |
| 地域情報交流スペース | 活用床のうち公共公益に資するスペース |
| 本来事業 | 活用床のうち民間事業者が収益等を目的として行う事業 |
| 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

中野二丁目再開発権利床活用事業

2 事業の目的

中野二丁目再開発権利床は、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業、中野二丁目土地区画整理事業に伴い、従前の南部教育相談室跡地、堀江敬老館跡地、旧中野南自転車駐車場の一部の権利を再開発施設建築物の床に権利変換したものです。

中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の施設建築物完成後、権利床部分については、自転車駐車場のほか、民間事業者への貸付と併せて公共公益に資する提案を誘導する方針としています。

本事業は、再開発施設建築物2階部分に当たる活用床の有効活用を図るため、公共公益に資する地域情報交流スペースと収益等を目的とした本来事業を一体的に展開する事業者へ貸し付けるものです。

本事業の実施に当たり、最も効果的な活用を図ることから、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 | 中野区中野二丁目24番 |
| 土地 | 共有 |
| 延床面積 | 約683㎡ |
| 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（竣工予定） |
| 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 |

4 事業の構成

(1) 活用床の貸付

区は、活用床の全体（約683㎡）を実施事業者1者に貸し付け、実施事業者は本来事業とともに地域情報交流スペースの運営を行います。本来事業部分は有償、地域情報交流スペース部分は無償とし、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) 地域情報交流スペースの運営

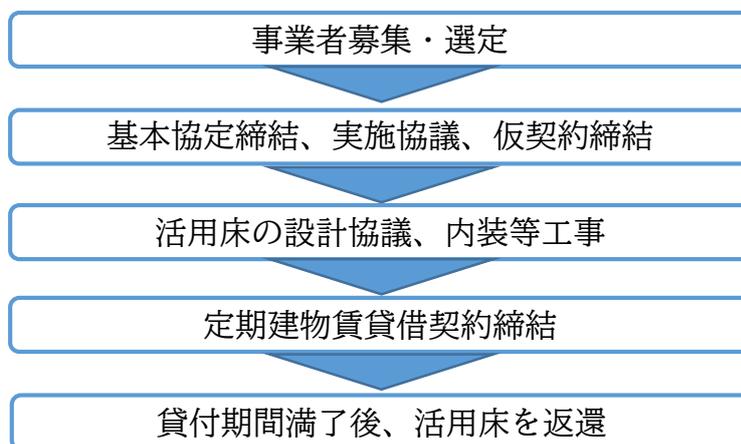
地域情報交流スペースは、誰もが無償で利用できるフリースペース及び情報発信機能を基本とし、本来事業との一体的運営など実施事業者の創意工夫による展開を求めます。スペースの有効活用として、講座の開催や一部スペースの貸出し、軽飲食の提供など利用者の利便に供するサービスを有償で行うことも可能とします。

また、情報発信機能は、区や地域の魅力を発信するため、区との協議により運営方法を定めていきます。

5 事業期間

基本協定締結の日から、活用床における定期建物賃貸借契約の期間満了日までとします。

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) 活用床の設計協議、内装等工事

協議が整った後、再開発組合側と設計協議を行い、内装等工事に着手します。なお、再開発施設建築物全体の工事の都合上、内装等工事の設計は令和5年2月末までに再開発組合側との協議及び調整を完了する必要があります。

(4) 定期建物賃貸借契約

内装等工事完了後、区として活用床の引渡しを受け、その後に実施事業者との間で定期建物賃貸借契約の締結を想定します。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において、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。

(5) 貸付期間満了後、建物を返還

実施事業者は、定期建物賃貸借契約終了時に、原状回復し活用床を区に返還します。

(6) 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 | 再開発組合 |
|------------------|----|--------------|-------|
| 活用床の設計（B工事） | | 費用負担 設計 | 協議 |
| 活用床の施工（B工事） | | 費用負担 | 施工 |
| 活用床内装の設計、施工（C工事） | | 費用負担 設計施工 | 協議 |
| 地域情報交流スペースの運営方法 | 協議 | 協議 | |

| | | | |
|----------------------|---------|---|--|
| 地域情報交流スペースの什器、備品等の調達 | | ○ | |
| 地域情報交流スペースの管理運営 | | ○ | |
| 共用・外構部分の維持管理 | 管理組合を想定 | | |
| 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、区から活用床を借り受け、本来事業を安定的に行って貸付料を確実に納めるとともに、地域情報交流スペースの管理運営を適切に行うことができる能力を有する者としてします。

(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。なお、(3)ケについては、構成員のうち、いずれかの者が要件を満たしていればよいこととします。

(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。 |

- ケ 応募申込書受付時点から過去10年間のうち、本来事業と同様の事業を日本国内における所有物件又は賃貸物件において、2年以上連続して実施した実績があること。

(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) 主な評価項目

| 評価区分 | 主な評価項目 |
|----------------|--------------|
| 本来事業 | ・ 事業の適格性 |
| | ・ 事業の安定性 |
| 地域情報交流 スペース | ・ コンセプト |
| | ・ 管理運営方法 |
| 全体 | ・ 親和性 |
| | ・ 配置計画 |
| | ・ 資金計画の事業成立性 |
| | ・ 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4年3月18日 (金) |
| 質問書の提出期限 (②) | 令和4年4月1日 (金) 午後5時まで |
| 質問への回答 (②) | 令和4年4月15日 (金) 予定 |
| 申込、資格要件、事業提案に関する書類の提出期限 (③) | 令和4年5月10日 (火) 午後5時まで |
| 提案内容に関する審査 (④) (プレゼンテーション) | 令和4年5月中旬～下旬 |
| 優先交渉権者、次点交渉権者の決定 (⑤) | 令和4年5月下旬 |

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 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1】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「中野二丁目再開発権利床活用事業に関する質問」とすること。 |
| 提出先 | メールアドレス：sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp |
| 提出期限 | 令和4年4月1日（金）午後5時まで |
| 回答方法 | 令和4年4月15日（金）（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。 |

③ 応募書類の提出

| | |
|------|--|
| 提出方法 | 提出期限となる5月10日（火）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、13時～17時 |
| 提出場所 | 中野区中野四丁目8番1号 中野区役所4階10番窓口 中野区 企画部 企画課 構造改革係 |

④ 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30分以内とします。

⑤ 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 提出書類

- ・提出書類は、「申込、資格要件等に関する書類」と「事業提案に関する書類」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)、「事業提案に関する書類」は正本1部及び副本14部の計15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。
- ・提出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。
- ・事業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の事業者名等は表示しないでください。なお、表紙に事業者名等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2】 |
| 資格要件確認書 | 【指定様式3】 ※1(3)の資格要件のうち、ケについては、事業実績の概要が分かる資料を添付すること。 |
| 法人に関する書類 | <ol style="list-style-type: none"> 1 法人の概要【指定様式4】 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 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 <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>※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。</p> |

| | |
|--------------|--|
| □事業提案に関する書類 | |
| 事業企画提案書 | 【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。 ・本来事業の内容 ・地域情報交流スペースのコンセプト、内容 ・地域情報交流スペースの管理運営方法 |
| 施設計画書 | 【指定様式5】 配置図等を添付すること（様式自由 A3サイズ横使い）。 |
| 資金計画書 | 【指定様式6】 |
| □提出書 【指定様式7】 | |

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 提出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) 提出書類の取扱い

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、提出書類については、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

提出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) 提出書類の返却

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 活用床の貸付等に関する条件

(1) 貸付方法

活用床は、再開発施設建築物が竣工し内装等工事も完了した後に、再開発組合から区が引渡しを受けることとなっています。その後、区と実施事業者の間で定期建物賃貸借契約を締結して貸し付けることを想定しています。なお、実施事業者は、書面による区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) 貸付前の内装等工事の取扱い

引渡し前に行う内装等工事（B工事・C工事）の設計施工は実施事業者の負担により行いますが、当該工事の設計施工は区と実施事業者との基本協定に基づくものとし、賃貸借契約に基づくものではありません。また、B工事は再開発組合の見積金額を前提とした施工条件となります。

(3) 貸付面積

約683㎡

(4) 貸付期間

貸付期間は、30年を上限とし、提案に応じて協議により設定します。

(5) 貸付価格

① 貸付料

貸付料は、近隣相場等を水準とした金額の提案を求めます。実際の貸付までには期間があることから、提案額は参考価格とし、最終的な価格は定期建物賃貸借契約締結時に、区と実施事業者との協議により決定します。また、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。貸付料には、共益費等を含みます。

② 保証金

保証金は、有償部分の月額貸付料10ヶ月分相当額を想定します。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。

(6) 貸付料の算定

貸付料は、本来事業部分を有償、地域情報交流スペース部分を無償として算定します。また、実施事業者から申し出がある場合において、地域情報交流スペース管理経費として地域情報交流スペース面積分の10%を上限とした貸付料相当額を貸付料から減額することができるものとします。下記により算定した実施事業者負担分を契約上の貸付料として定期建物賃貸借契約を締結します。

なお、地域情報交流スペースの管理運営状況によっては、減額割合の見直しや廃止を行うものとし、年間の管理運営報告書の提出を求めることを想定しています。

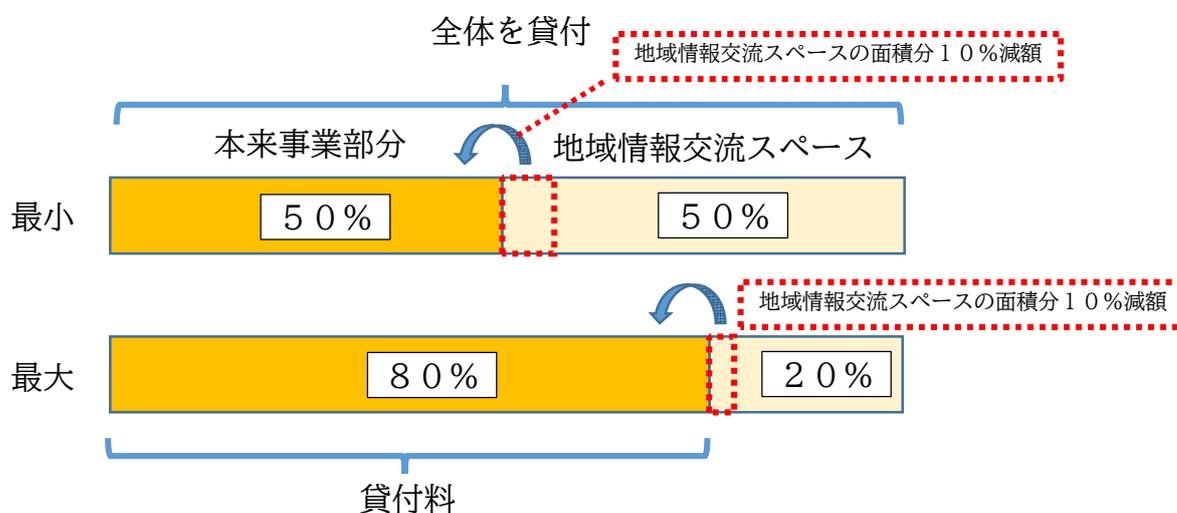
<実施事業者貸付料負担>

貸付料 = 全体面積 × 本来事業割合 × 貸付料㎡単価

減額措置 = 全体面積 × 地域情報交流スペース割合 × 貸付料㎡単価 × 10%

実施事業者負担分 = 貸付料 - 減額措置

<用途割合及び貸付料負担のイメージ>



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する。

- ・ 中野二丁目再開発権利床活用方針（令和4年3月策定）
- ・ 中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）

(2) 都市計画や建築物等に係る関係法令等の遵守

活用床の設計、施工に当たっては、都市計画や建築物等に係る法令、再開発組合が提示する工事設計指針書等を遵守すること。

(3) 本来事業の用途

本来事業の用途は、事務所または店舗（飲食及び医療を主とした店舗、厨房や調理室等が必要な用途、その他再開発組合の規定等に抵触する業種業態を除く）とし、地域情報交流スペースとの親和性のある業種業態の提案を求めます。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。

なお、活用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場合は、再開発組合側と協議が必要となります。

(4) 用途割合

本来事業部分は、貸付面積全体の50%から80%程度とします。廊下、トイレ等共用する場合は地域情報交流スペースに含めることができます。

3 地域情報交流スペースに関する条件

(1) 基本的事項

地域情報交流スペースは、実施事業者が活用床の中で基本協定に基づいて設置するものとします。地域に開かれ、交流を促すような運営を期待し、講座の開催や一部スペースの貸出し、軽飲食の提供など利用者の利便に供するサービスを有償で行うことも可とします。また、情報発信機能は、区や地域の魅力を発信するため、区との協議により運営方法を定めていきます。

(2) 開設日及び開設時間

地域情報交流スペースの開設日及び開設時間は、活用床全体に準ずるものとします。

(3) 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、転貸は原則として禁止します。

様式・参考資料

- 指定様式1 質問書
- 指定様式2 応募申込書
- 指定様式3 資格要件確認書
- 指定様式4 法人の概要
- 指定様式5 施設計画書
- 指定様式6 資金計画書
- 指定様式7 提出書
- 参考資料 中野二丁目再開発権利床平面図等（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 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