

中野二丁目再開発権利床 活用方針

令和4年（2022年）3月
中野区

第1 方針の概要

1. 趣旨

中野二丁目再開発権利床（以下「権利床」という。）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区有地である。

中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の事業完了後、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る。

権利床における民間活力の導入にあたっては、サウンディング型市場調査を行い、民間事業者が参入しやすい条件などの検討を行ったところである。

中野二丁目再開発権利床活用方針（以下「本活用方針」という。）は、これまでの検討内容をとりまとめ、権利床のうち民間事業者へ貸付を行う部分における基本的事項や実施条件を定めたものである。

今後、本活用方針に基づき、民間事業者の公募を行うなど、事業化に向けて進めていく。

2. 権利床の概要

所在地	中野区中野二丁目24番
土地	共有
延床面積	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

<位置図>（なかの便利地図より抜粋）



3. 関連計画

(1) 中野駅南口地区まちづくり方針（平成26年10月策定）

第4章 中野駅南口地区の将来像

2. 中野駅南口地区の将来像

(1) 再開発地区

- 多様な都市機能が集積するにぎわいの核を形成

（以下、一部抜粋）商業・業務・都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成する。また、再開発によって生み出される広場やオープンスペースは、人々の憩いや交流の場となる空間としていく。

(2) 中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）

第3部 各施設の配置・活用の考え方

2 主な施設の配置・活用の考え方

2-7 権利床等の活用

中野二丁目地区再開発権利床（中野2-24）

自転車駐車場の整備のほか、民間施設への貸付と併せて、公共公益に資する取組への提案の誘導を検討します。

4. 権利床及び周辺地域との連携の考え方

中野二丁目駅直近地域は、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業や産業振興センターの複合交流拠点への転用などを契機として、エリアマネジメントの観点から地域の再生とまちの魅力づくりが求められている。区の権利床は民間活力を活用し、まちの結節点の一つとして公園や複合交流拠点を結び付け、人々が集い交流し、情報を発信していく空間としての役割を果たしていく。

①権利床

区の権利床を事業者に貸し付け、事業者の本来事業と地域情報交流スペースの一体的運営により、人々が集い交流し、情報を発信していく空間を検討

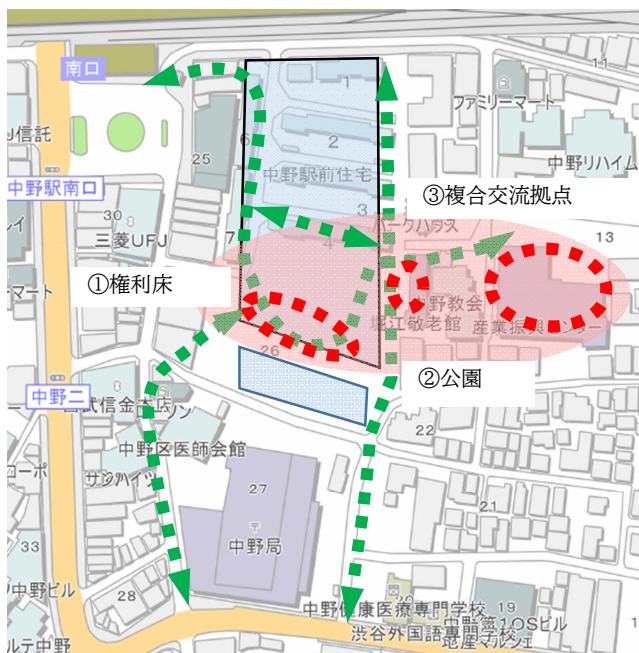
②公園（旧堀江敬老館跡地）

旧堀江敬老館の跡地に土地区画整理事業によって整備される公園は、地域にゆかりのある木の植樹や堀江敬老館の寄付を記念する石碑の設置を検討

③複合交流拠点（産業振興センター転用）

産業振興センターを転用し、公益活動推進や中高生の居場所・活動支援等を目的に設置を検討

【周辺地域との連携 イメージ】



【地域情報交流スペース イメージ】



(手前) フリースペース (奥) シェアオフィス



(手前) フリースペース (奥) カフェ

第2 サウンディング型市場調査

権利床の活用検討にあたり、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を整理するため、令和3年7月から8月にサウンディング型市場調査を実施した。

1. サウンディング内容

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た。

2. 提案のあった主な項目

(1) 民間事業内容

シェアオフィス、サテライトオフィス、子育て支援施設、保育所 等

(2) 公共公益の取組内容

オープンスペース、地域交流スペースの確保、会議室機能 等

(3) その他

民間事業部分は近傍並みの賃料を想定できるが、公共貢献部分については減額措置を望む意見があった。また、賃貸期間の提案は10年から30年と事業内容に応じた期間だが、いずれも投資回収を見据えたものであった。

第3 活用方針

1. 中野二丁目再開発権利床活用事業の実施

区は、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（自転車駐車を除く）（以下、「活用床」という。）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（以下、「地域情報交流スペース」という。）と収益等を目的とした本来事業（以下、「本来事業」という。）を一体的に展開する事業者（以下、「借受事業者」という。）に貸し付ける事業を実施する。

2. 事業の基本的事項

（1）活用床の貸付

区は、活用床の全体（約683㎡）を借受事業者1者に貸し付け、借受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う。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する。

（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借受事業者の創意工夫による展開を求める。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とする。

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く。

3. 事業の実施条件

(選定方法)

- (1) 事業の実施にあたり、公募型プロポーザルにより本来事業の内容や地域情報交流スペース運営の考え方などの審査を行い、評価の高い応募者を優先交渉権者として選定する。その後、区との協議が整い次第、基本協定を締結し、借受事業者としての地位を確認する。

(応募者)

- (2) 公募型プロポーザルは、1事業者または1グループ単位で応募できるものとする。グループの場合、協定や契約の相手方は代表事業者のみとし、その他の構成事業者による事業参加は認めるが、転貸は原則として禁止とする。

(定期建物賃貸借契約)

- (3) 活用床の貸付期間は、30年を上限とし、提案に応じ協議により設定する。借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とし、活用床を区から借受事業者への引き渡し時点で締結するものとする。

(貸付物件の状態)

- (4) 中野二丁目市街地再開発組合（以下、「再開発組合」という。）から区に引き渡される事務所仕様の活用床を基本とし、内装、造作等を行う場合は借受事業者の負担とする。建物建設にあわせて設計、工事等を行う場合は、区及び再開発組合と協議の上、その扱いを書面で確認する。貸付期間終了後は、事務所仕様に原状回復することを原則とする。

(本来事業の用途)

- (5) 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る。

(地域情報交流スペース)

(6) 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する。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する。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く。

(地域情報交流スペースの運営)

(7) 地域情報交流スペースの運営は、借受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する。

(用途割合)

(8) 本来事業部分は、貸付面積全体の50%から80%程度とする。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るものとする。

(賃借料)

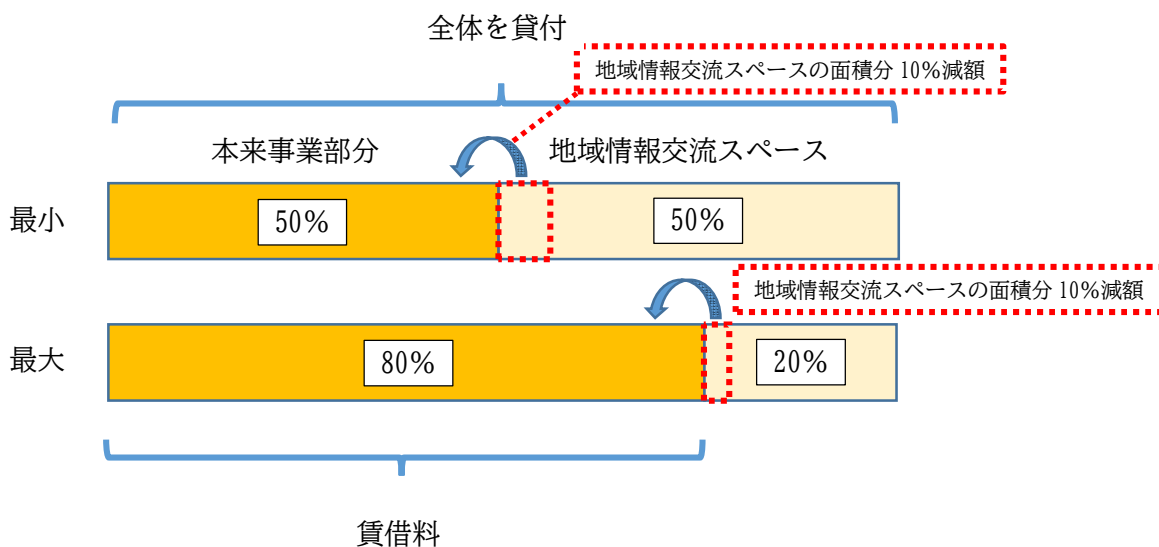
(9) 賃借料は、近隣相場や再開発建物内の他のテナント賃借料を水準に設定し、本来事業の面積分を徴収し、地域情報交流スペースの面積分は徴収しないものとする。

貸付期間中、経済事情等に鑑み、将来に向かって賃借料の見直しを行うことができるものとする。

(減額措置)

(10) 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%程度の賃借料相当額を賃借料から減額することができるものとする。

【参考】用途割合及び賃借料負担のイメージ



<借受事業者賃借料負担>

賃借料 = 全体面積 × 本来事業割合 × 賃借料㎡単価

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

借受事業者負担分 = 賃借料 - 減額措置

第4 想定スケジュール

- | | |
|----------|--------------------------|
| 令和4年3月 | 事業者募集要項の公表、受付開始 |
| 令和4年5月 | 受付締め切り、提案内容等審査 |
| 令和4年5月以降 | 選定結果公表、選定事業者と協議調整、基本協定締結 |
| 令和5年～6年頃 | 内装工事 |
| 令和6年2月頃 | 建物竣工、再開発組合から区への引渡し |
| | 区と借受事業者との定期建物賃貸借契約締結 |
| 令和6年2月以降 | 活用床供用開始 |