

中野区立商工会館跡地活用事業
事業者募集要項

令和4年2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.....	5
第2 募集・選定に関する事項.....	7
1 応募者に関する事項.....	7
2 募集・選定の手続等.....	9
3 提出書類.....	13
4 応募における留意事項.....	15
第3 提案に関する条件.....	16
1 土地の貸付等に関する条件.....	16
2 民間建物全体に関する条件.....	16
3 新産業振興施設に関する条件.....	17

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	中野区立商工会館跡地活用事業
商工会館	既に閉館となっている旧中野区立商工会館
事業用地	本事業における商工会館跡地
民間建物	事業用地において民間事業者が整備する建物
新産業振興施設	区が権利金相当と引換えに取得する、産業振興の総合的支援機能を目的とした施設
民間活用部分	民間建物のうち、新産業振興施設を除いた部分
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
実施事業者	本事業に参加し、民間建物の整備等を行う民間事業者
権利金	前払い地代などの一時金

第1 事業の概要

1 事業名称

中野区立商工会館跡地活用事業

2 事業の目的

商工会館は、昭和56年10月に区内における商工業の振興発展を図ることを目的に設置した施設で、平成31年3月に閉館となり、商工会館の機能は現在の産業振興センターへ引き継がれています。

事業用地である商工会館跡地は、中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）において、土地利活用による民間整備を誘導し、施設の一部は産業振興の総合的支援機能の強化を図るものとし、産業振興センターの経営支援機能及び経済団体事務所を移転することとしています。

本事業は、事業用地において整備する民間建物の一部に新産業振興施設を設置するため、民間事業者による土地活用を誘導するものです。

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	中野区新井一丁目9番1号
敷地面積	832 m ² ※測量未実施につき未確定
都市計画等	<p>(北側) 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 埋蔵文化財：なし</p> <p>(南側) 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 埋蔵文化財：なし</p>
現況	<p>商工会館（一部使用中） 延床面積 1,276 m² 構造 鉄筋コンクリート造 階数 地上3階 竣工年度 昭和40年度 その他 敷地内に防災備蓄倉庫あり</p>
その他	<p>(用地測量) 平面図はあるが、境界確定は令和4年4月以降に行う用地 測量後になる見込みで、測量結果は実施事業者に提供する (環境調査) 土壌汚染調査及びアスベスト調査等は未実施 確認された場合の対応は別途協議に応じる</p>

4 事業の構成

(1) 土地活用

区は、事業用地の所有権を保有し続け、長期の定期借地権を設定して民間事業者に貸し付けます。貸付期間満了後は、建物を除却した上で土地の返還を受けるものとしします。

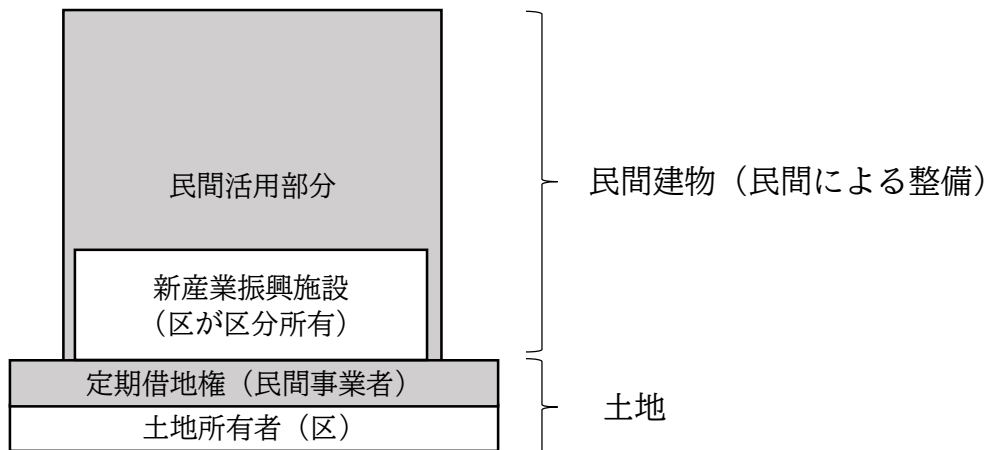
(2) 建物整備

事業用地を借り受けた民間事業者は、用途地域や周辺環境、事業性等を勘案した用途の民間建物の整備を行います。民間建物の一部は新産業振興施設として整備し、区は竣工後、権利金相当と引換えに床を取得するものとしします。

(3) 管理運営

民間建物全体の管理については、管理組合を組成して行うことを想定し、区が区分所有する新産業振興施設の事業運営及び施設管理は、全体の共用部分に関するものを除き、区が行うものとしします。

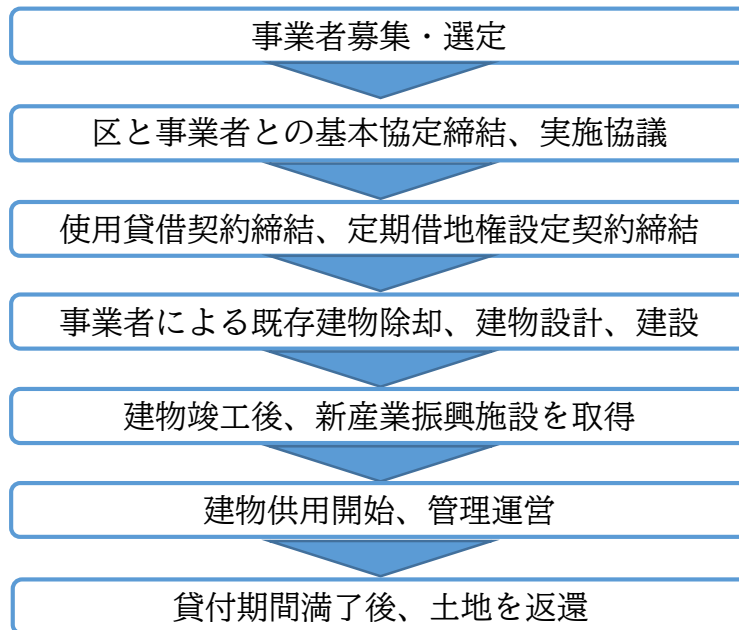
<事業の構成イメージ>



5 事業期間

基本協定締結の日から、事業用地における定期借地権設定契約の期間満了日までとしします。

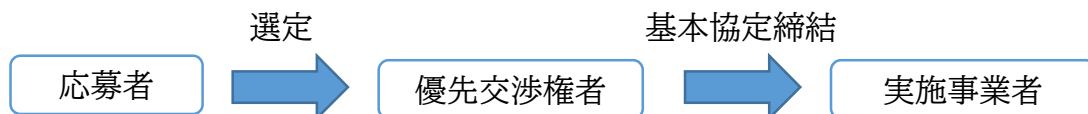
6 事業の進め方



(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、建物の設計・建設、維持管理方法、整備工程、役割分担（別表参照）などの協議を行います。

(3) 使用貸借契約、定期借地権設定契約

協議が整った後、既存建物等の除却期間及び民間建物の竣工までの期間については使用貸借契約を締結し、それ以降の期間は定期借地権設定契約を締結することを想定します。

(4) 既存建物等の除却、建物の設計、建設

実施事業者は、既存建物及び工作物等の除却、民間建物全体の設計、建設を行います。なお、民間建物の整備着工前に、新産業振興施設の譲渡に係る契約の締結を想定します。

(5) 建物竣工後、新産業振興施設を取得

民間建物が竣工し、新産業振興施設の内装等が完了した時点で、区は引渡しを受けるものとします。

(6) 建物供用開始、管理運営

区は新産業振興施設の開設に向けた準備を行い、令和7年4月の供用開始を予定します。また、民間建物全体の維持管理を行うため、管理組合を組成して行うことを想定します。

(7) 貸付期間満了後、土地を返還

実施事業者は、定期借地権設定契約終了時に、更地にして土地を区に返還します。

(8) 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

それぞれの費用負担は、価格提案を勘案しながら別途協議を行います。

主な役割	区	実施事業者
用地測量	○	
環境調査（アスベスト、土壌汚染等）		○
地域説明	○	○
既存建物等の除却		○
民間建物全体の設計、建設		○
新産業振興施設の性能規定	○	
新産業振興施設の設計、建設		○
新産業振興施設の内装、設備等		○
新産業振興施設の什器、備品等の調達	○	
新産業振興施設の管理運営	○	
共用・外構部分の維持管理	管理組合を想定	
定期借地権設定契約終了時の建物除却		○

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、区から事業用地を長期にわたって借り受け、新産業振興施設を含む民間建物の企画、整備、運用等を適切かつ確実に遂行できる能力を有する者とします。

(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1

48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年間に竣工した建物のうち、定期借地権を設定し、提案内容と同等以上の規模の建物に係る設計及び工事発注の実績があること。

(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
民間建物全体	・ 民間建物全体のコンセプトや施設計画
	・ 民間建物全体の管理運営
新産業振興施設	<施設計画> ・ 公共施設としてふさわしい施設計画 ・ ユニバーサルデザイン、安全・安心の確保
	<施設規模> ・ 必要な施設規模の確保 ・ 充実した広さ（施設内機能配置）
	<施設管理> ・ ライフサイクルコストを踏まえた効率的な管理運営 ・ 脱炭素化の工夫
その他	・ 事業計画の実現性（実施体制、スケジュール、リスク管理等）
	・ 資金計画の事業成立性
	・ 提案内容の独自性
価格（権利金・地代等）	

(3) 募集・選定スケジュール

募集要項の公表 (①)	令和4年2月1日 (火)
現地見学会参加申込書の提出期限 (②)	令和4年2月7日 (月) 午後5時まで
現地見学会 (②)	令和4年2月10日 (木)
質問書の提出期限 (③)	令和4年2月15日 (火) 午後5時まで
質問への回答 (③)	令和4年3月1日 (火) 予定
申込、資格要件等に関する書類の提出期限 (④)	令和4年3月30日 (水) 午後5時まで
事業提案に関する書類の提出期限 (④)	令和4年4月8日 (金) 午後5時まで
提案内容に関する審査 (⑤) (プレゼンテーション)	令和4年5月上旬～中旬
優先交渉権者、次点交渉権者の決定 (⑥)	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 現地見学会

現地見学を希望する場合は、現地見学会参加申込書【指定様式1】を提出の上、参加してください。

開催日時	令和4年2月10日（木） 午前と午後に時間帯を分けて実施いたします。 午前：10時00分～12時00分 午後：14時00分～16時00分
集合場所	商工会館跡地（中野区新井一丁目9番1号）
申込方法	現地見学会参加申込書【指定様式1】に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。
提出先	メールアドレス：sisetu-mgt@city.tokyo-nakano.lg.jp
申込期限	令和4年2月7日（月）午後5時まで
参加人数	1事業者につき3名まで
その他	駐車場がないため、お車での来場はご遠慮ください。 なお、現地での既存建物等に関する質問はお受けできませんので、質問がある場合は下記③の募集要項に関する質問としてお知らせください。

③ 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2】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ります。
提出件名	電子メールの件名は「中野区立商工会館跡地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 電話番号：03-3228-5430
提出期限	令和4年2月15日（火）午後5時まで
回答方法	令和4年3月1日（火）（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。

④ 応募書類の提出

提出期限	(1) 申込、資格要件等に関する書類 令和4年3月30日(水)午後5時まで (2) 事業提案に関する書類 令和4年4月8日(金)午後5時まで
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
提出方法	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00分、13時00分～17時00分

⑤ 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。

⑥ 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3】
資格要件確認書	【指定様式4】 ※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	1 法人の概要【指定様式5】 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カ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 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 ※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。

□事業提案に関する書類	
事業企画提案書	<p>【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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間建物全体のコンセプト ・民間建物全体の管理運営方法 ・新産業振興施設の配置の考え方 ・新産業振興施設の概略 ・民間活用部分の用途、所有形態、運用等 ・その他自由提案
施設計画書	<p>【指定様式6】 配置図、各階平面図、断面図、立面図等を添付すること（様式自由 A3サイズ横使い）。</p>
工程表	<p>【様式自由】A3サイズ横使い 工事（解体及び新築）の近隣説明、入札、着工、工事完了、現地検査、届出、開設日など予定を記載すること。</p>
資金計画書	【指定様式7】
□提出書 【指定様式8】	

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 他者の申請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ることがあります。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 土地の貸付等に関する条件

(1) 貸付方法

区は既存建物等を存置した状態の事業用地に、一般定期借地権を設定して貸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、定期借地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) 貸付期間

貸付期間は、50年間から70年間までの範囲で任意に設定した運用期間に、既存建物等の除却、民間建物の整備及び除却に係る期間を加えた期間を貸付期間とします。

(3) 貸付価格

貸付に係る権利金及び地代の価格は、応募者の提案を求めます。最終的な価格は区と実施事業者との協議により決定します。

① 権利金

総額を提案した上で、次の価格を控除した額を示してください。

- ・既存建物等の除却費用（税込）
- ・新産業振興施設の譲渡価格（税込）
標準的な事務所仕様（B工事相当）として見積もること。

② 地代

以下のア、イについて示してください。なお、既存建物等の除却に係る期間及び民間建物の竣工までの期間の地代は免除としますが、具体的な免除期間は区と実施事業者で協議の上、決定します。また、貸付期間中、経済事情等に鑑み、将来に向かって地代の見直しを行うことができるものとします。

ア 提案時における運用期間の地代の総額を示してください。なお、当該総額には、新産業振興施設部分も含めてください。

イ 提案時における月額地代について、民間活用部分と新産業振興施設部分のそれぞれの金額を示してください。

(4) 保証金

保証金は、月額地代の10ヶ月分相当額を想定します。なお、保証金は、定期借地権設定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。また、地代の見直しが行われても保証金の増減は行いません。

2 民間建物全体に関する条件

(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。

- ・中野区立商工会館跡地活用方針（令和4年1月策定）
- ・中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）

（2）施工主体

事業用地は、既存建物が存置する状態で実施事業者引き渡し、既存建物及び工作物等の除却、民間建物の設計及び建設は、実施事業者が施工主体となり、自ら資金調達して行います。

（3）都市計画や建築物等に係る関係法令等の遵守

施設の設計、建設に当たっては、都市計画や建築物等に係る法令等を遵守すること。また、脱炭素化や周辺景観の向上に資する建物の工夫を求めます。

（4）活用用途

民間建物のうち、新産業振興施設を除く民間活用部分の用途については、用途地域や周辺環境、事業性等を勘案し、所有形態（賃貸、分譲等）を含めて提案すること。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。

（5）管理運営

民間建物全体の管理運営方法について提案すること。なお、想定される管理費や共益費等についても示すこと。

（6）駐車スペース

新産業振興施設の施設規模で示すものとは別に、維持管理等においても使用可能な車両の駐車スペースを確保すること。

（7）その他

本事業を進めるに当たって、地域・その他の関係者との合意形成を図ること。なお、合意形成を図るための取組や工夫を求めます。

3 新産業振興施設に関する条件

（1）基本的事項

区が取得する新産業振興施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に規定される公の施設（住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設）とし、中小企業の事業活動の活性化等区内産業の振興を図ることを目的とした施設として利用することを予定しています。

新産業振興施設は、事業運営を行う職員や経済団体の職員が勤務するほか、中小企業の経営相談やセミナー、会議室利用などの来館者がいることから、事務室のほかロビーや相談室、会議室などの空間、WEB会議の利用も想定した環境、来館者の利用を想定したトイレや動線配置（階段、エレベーター等）が必要となります。

提案に当たっては、新産業振興施設の施設規模のうち専有部分の延床面積を

条件としますが、これらの空間や設備を想定した概略提案を求めます。基本協定締結以降に行う区と実施事業者との協議において、概略提案をもとにレイアウトなどの設計協議を行い詳細を決定します。

(2) 施設計画全般

- ① 様々な区民が訪れる公共施設としてふさわしい施設計画、動線計画、施設デザインとすること。
- ② 民間建物全体のうち、独立した区画として計画し、地上階を含む低層部（地下も可）に連続した階層として配置すること。また、施設のエントランスは早稲田通りに面したものとすること。民間活用部分のエントランスの配置は提案とする。
- ③ だれもが安全・安心、快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮すること。
- ④ 脱炭素化に資する設備等を工夫すること。
- ⑤ ライフサイクルコストを踏まえ、効率的な管理運営ができること。
- ⑥ 構造設計における耐震強度を確保し、安全性の高い施設とすること。

(3) 施設規模

新産業振興施設の施設規模は、専有部分1, 000㎡以上を確保し、その他の機能を含めたものとすること。

<p>専有部分に含まれるもの</p>	<p>下記の面積の合計（専有部分の面積）が1, 000㎡以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区の産業振興事業や施設管理を行う職員執務室 ・ ロビー ・ 相談室 ・ 会議室 ・ 倉庫 ・ 経済団体事務室 ・ 部屋を区分する場合の廊下
<p>その他の機能</p>	<p>専有部分とは別に、下記の機能を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ トイレ（男女トイレ・多機能トイレ） ・ 給湯室 ・ 施設内エレベーター（新産業振興施設内の全フロアの行き来が可能） ・ 施設内階段（新産業振興施設内の全フロアの行き来が可能） ・ エントランス
<p>外構部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来館者、職員用駐輪場（10台程度） ・ 障害者用駐車場（1台分）

【例】

- ・専有部分 1, 000㎡
- ・その他の機能 400㎡
- ・外構部分 駐輪場10台分、障害者用駐車場1台分

様式・参考資料

- 指定様式1 現地見学会参加申込書
- 指定様式2 質問書
- 指定様式3 応募申込書
- 指定様式4 資格要件確認書
- 指定様式5 法人の概要
- 指定様式6 建設計画書
- 指定様式7 資金計画書
- 指定様式8 提出書

参考資料 中野区立商工会館平面図（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