

ネスト赤羽跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

北区では、創業支援施設ネスト赤羽の跡地について民間事業者による利活用を検討しています。

事業内容や条件等の検討にあたり、市場の動向や民間事業者の意向等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

2 調査の背景

ネスト赤羽は創業支援施設として平成17年4月に開設し、オフィスの提供を中心として創業支援事業を実施してきました。

開設後20年が経過し、民間事業者におけるスマートオフィスの提供が進むとともに、赤羽駅高架下に開設した赤羽イノベーションサイトにおける創業支援の開始、労働環境や働き方の変化など、開設当初と比べ創業環境に大きな変化が生じていることなどから、インキュベーション施設を中心とした支援を見直し、ネスト赤羽で実施する事業を終了することとしました。

3 跡地利用の基本的な考え方

(1) 跡地については、JR赤羽駅や東京メトロ赤羽岩淵駅から近接する立地を活かし、民間事業者の創意工夫やプロモーション力、ブランディング力等を最大限活用するため、行政財産を普通財産化し、定期賃貸借契約により貸付けた上で、建物の運営・管理を行います。

(2) 次のような視点を含めて新たな事業展開を模索しています。

- ①地域産業の活性化
- ②にぎわいの創出
- ③産業活性化ビジョン2026との整合
- ④赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画との整合
- ⑤スポーツ関連産業の推進
- ⑥併設する赤羽ふれあい館と連携した多世代交流

※なお、この度は、あくまで対話を通じて、利活用の可能性を把握するため、前記に関連する事業の実施に限らず、ご提案をお願いします。

4 ネスト赤羽の概要

(1) 施設の情報

所在地	東京都北区赤羽一丁目59番9号
所有者	東京都北区
構造	鉄筋コンクリート造
敷地	665.96 m ²

延床面積	847.44 m ² 1階：308.94 m ² 2階：313.50 m ² 3階：225.00 m ² (赤羽ふれあい館は調査対象外)
都市計画による制限	用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 容積率：500% 防火・準防火：防火地域
貸付部分	1・2階の一部、380 m ² 程度 (「11 図面等」参照) 1階：155 m ² 程度 2階：225 m ² 程度 (3階赤羽ふれあい館は調査対象外)

(2) 建物履歴

昭和 53 年	赤羽福祉事務所及び赤羽福祉館として開設
平成 8 年	赤羽福祉事務所を赤羽福祉サービス事務所へ、赤羽福祉館を赤羽ふれあい館へそれぞれ移行
平成 16 年	赤羽福祉サービス事務所を廃止
平成 17 年	ネスト赤羽を開設
令和 8 年 3 月	ネスト赤羽廃止予定

5 調査のスケジュール（予定）

令和 8 年 2 月 12 日（木）	実施要領の公表
令和 8 年 2 月 26 日（木）	現地見学会の参加申込期限
令和 8 年 2 月 27 日（金）	現地見学会の開催（午前・午後）
令和 8 年 3 月 3 日（火）	実施要領等に対する質問受付期限
令和 8 年 3 月 5 日（木）	質問への回答
令和 8 年 3 月 9 日（月）	サウンディング参加申込期限
令和 8 年 3 月 12 日（木）	サウンディング実施日時及び場所の連絡
令和 8 年 3 月 26 日（木） ～30 日（月）	サウンディング（対話）の実施
令和 8 年 4 月 以降	実施結果概要の公表

6 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

本事業の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ

※個人での応募はできません。

※ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により、更生手続き開始の申し立てをして

いる場合

- ・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により、再生手続き開始の申し立てをしている者
- ・法人税、消費税及び地方消費税などの税金を完納していない場合
- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 各項の規定に該当する者
- ・暴力団員等（東京都北区暴力団排除条例（平成 24 年 6 月東京都北区条例第 24 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員及び同条第 3 号に規定する暴力団関係者をいう。）に該当する者

（2）サウンディングの項目

次の項目を中心にサウンディング（対話）を行います。答えることが難しい項目があつても結構です。

なお、この度は、企業としての公式見解を求めるものではありません。

- ①施設において実施可能な事業について
- ②事業実施により期待される効果、民間事業者（運営）が収益化するための方策について
- ③希望する賃貸借期間について
- ④運営・事業実施が可能と考えられる想定賃料について
- ⑤事業参画のための条件や区への要望、配慮を求ることについて
(施設の使用にあたって支障となること、事業全体に係る課題などがあればその内容を含めてお聞かせください。)
- ⑥地域に開かれた空間とするための方策について
(周辺施設や事業者との連携の可能性、地域活動への参加や地域住民との交流、地域貢献、ふれあい館事業との連携（高齢者や多世代との交流など）など想定ができればその内容を含めてお聞かせください。)
- ⑦その他

7 サウンディングの手続き

（1）現地見学会の開催

サウンディング（対話）実施前に、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を開催します。

＜場所＞ネスト赤羽（北区赤羽一丁目 5 9 番 9 号）

＜現地見学会の日時＞

第 1 回 令和 8 年 2 月 27 日（金）午前 10 時開始

第 2 回 令和 8 年 2 月 27 日（金）午後 1 時開始

（申込締切：2 月 26 日（木）正午）

- ・現地見学会への参加は事前申込制とします。参加を希望する場合は各回見学会の申込締切までに、専用フォームにてお申し込みください。

（URL）<https://logoform.jp/form/VNHo/1428662>

- ・現地見学会への参加後、質問事項が生じた場合は、専用フォームにてご質問ください。期限等については、「（2）実施要領等に対する質問」参照。

(2) 実施要領等に対する質問

実施要領の内容に対する質問及び施設見学会に参加後に質問がある場合は、専用フォームにてご質問ください。

①質問受付期限

令和8年3月3日（火）午後3時まで（必着）

②URL : <https://logoform.jp/form/VNHo/1430546>

③質問に対する回答

令和8年3月5日（木）午後5時までに、全ての質問と回答を取りまとめて、電子メールで送付するほか、北区ホームページ上にて公開します。

ただし、質問者名など質問者が特定できる内容は公表しません。

また、事業者のノウハウに係る内容は公表せず、質問者に個別に回答します。

(3) サウンディングの参加申込（事業者によるエントリーシート提出）

参加を希望する場合は、専用フォームにてお申し込みください。

①申込期限

令和8年3月9日（月）午後5時まで（必着）

②URL : <https://logoform.jp/form/VNHo/1430533>

③その他

サウンディングに出席する人数は1グループ5名以内としてください。

(4) サウンディングの実施日時及び場所の連絡

専用フォームでの申込確認後、調整の上、令和8年3月12日（木）に担当者あて、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。（希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）

(5) サウンディングの実施（民間事業者との対話）

ヒアリングシートの内容などを踏まえ、参加申込のあった民間事業者と北区との間で個別対話を実施します。

次の実施期間で日時を調整させていただきます。

①実施期間

令和8年3月26日（木）、3月27日（金）、3月30日（月）の間で調整させていただきます。

②所要時間

1時間程度

③場所

北区産業振興課経営支援係など

（北とぴあ11階（北区王子1-11-1））

④その他

- ・サウンディングは、参加事業者のアイディア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・サウンディングへの参加者は1提案者あたり5名までとします。
- ・対話内容は記録用にレコーダーで録音をさせていただきます。

(6) サウンディングの結果を踏まえた活用案の検討

サウンディングで把握した活用の可能性等を踏まえ、活用案を検討します。

(7) サウンディングの実施結果の概要の公表

サウンディングの実施結果については、概要を公表します。時期は令和8年4月以降を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

8 留意事項

(1) 参加者の扱い

ネスト赤羽跡地の利活用に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つわけではありません。

(2) 公募（プロポーザル）への参加の扱い

この度のサウンディングに不参加であっても、事業者の公募（プロポーザル）実施の際に応募することは可能です。

(3) 対話内容の扱い

対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束するものではありません。

(4) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

(5) 追加サウンディング（対話）への協力

必要に応じて追加で対話を実施する可能性があります。その際は、事前に連絡いたします。

(6) その他

- ・参考資料等を提出いただく場合は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- ・著作権は、作成した提案者に帰属します。
- ・提出いただいた参考資料や個別対話により知りえた情報は、本事業の検討以外には用いません。なお、情報の公開にあたっては、提案者と事前に確認のうえ公表いたします。
- ・提出いただいた参考資料は、東京都北区情報公開条例（平成12年12月8日条例第63号）に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。北区が必要と認める場合は、事前に提案者に確認のうえ、全部又は一部を公開することができます。

9 問い合わせ先・提出先

東京都北区地域振興部産業振興課経営支援係 担当：若井、佐藤

〒114-8503 北区王子1-11-1 北とぴあ11F

電話：03-5390-1237

メール：shien@city.kita.lg.jp ※「lg」＝エルジー

H P : <https://www.city.kita.lg.jp>

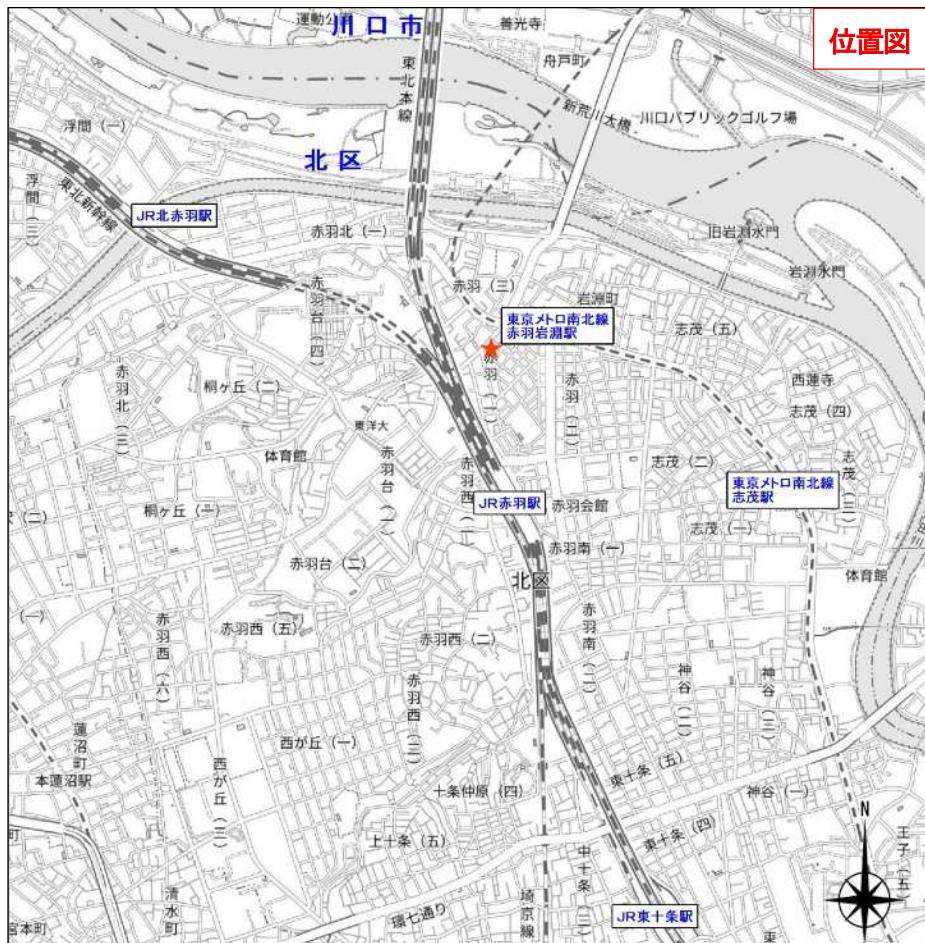
10 施設利活用にあたっての条件・補足等

この条件は、現段階で仮に設定したもので決定したものではありません。

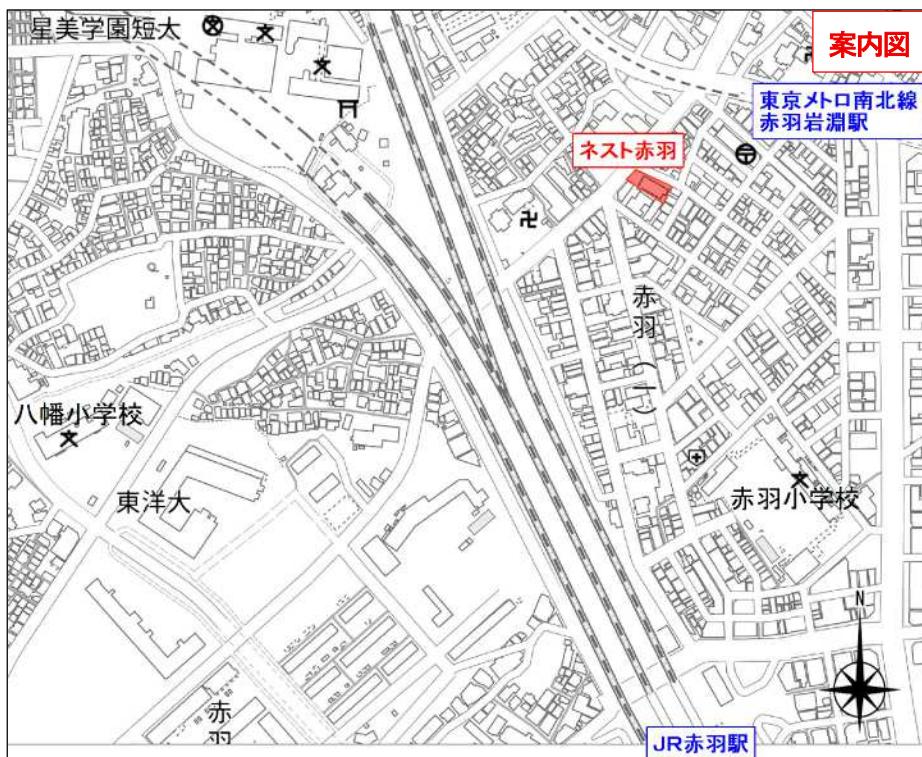
事業開始に向けての工事	区は、令和8年度に、貸付部についてスケルトン化工事を行います。 区と賃貸借契約を締結後、事業者により必要な内装工事等を行っていただきます。 ※施設は区所有であるため、区設備と調整が必要になります。工事内容に区の承認を得る必要があります。 ※現在は「事務所」として使用しています。実施する事業の内容によっては、用途変更、消防署との協議、水道局等との協議が必要になります。
協定締結	賃貸借契約とは別に区と協定を締結し、協定に基づき事業を実施します。運営開始後は、定期的に区へ事業の実施状況を報告することとします。また、毎年、事業計画や収支計画について意見交換を行います。
貸付期間	10年程度
貸付料	東京都北区公有財産規則に基づき価格を決定する予定です。
貸付料以外の支払い	貸付部の改修工事費用 電気使用料、水道使用料、共益費、 ガス使用料（引込を行った場合） 運営のための共用部改修費用（区と要協議）等
貸付範囲以外の利用	区と協議のうえ使用可（行政財産使用許可申請が必要になる場合あり） 貸付範囲であっても、併設の3階ふれあい館利用者は通る場合があります。
営業日	併設する3階ふれあい館と同程度が望ましい。 (年末年始（12/29～1/3）を除く全日) ※365日営業可 ※定期的な休館、臨時の休館を設定することも可
営業時間	併設する3階ふれあい館と同程度が望ましい。 (9時～22時) ※24時間営業可 ※曜日により時間を変更するなどの設定也可
転貸の可否	貸付部分の全てを転貸することは不可

11 図面等

(1) 位置図・案内図



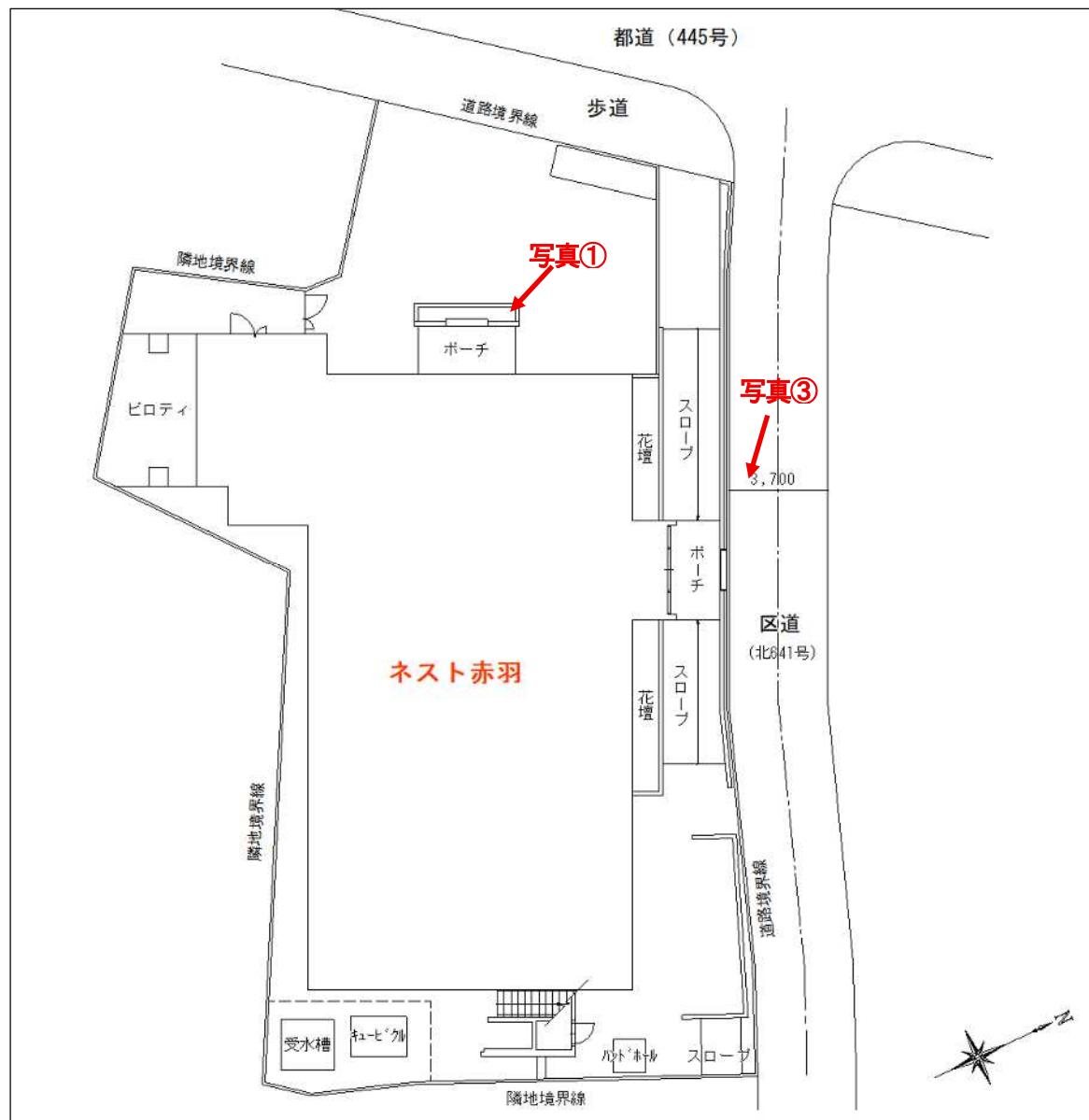
<「地理院地図」(国土地理院)を加工して作成>



<「地理院地図」(国土地理院)を加工して作成>

(2) 配置図・平面図・立面図

①配置図

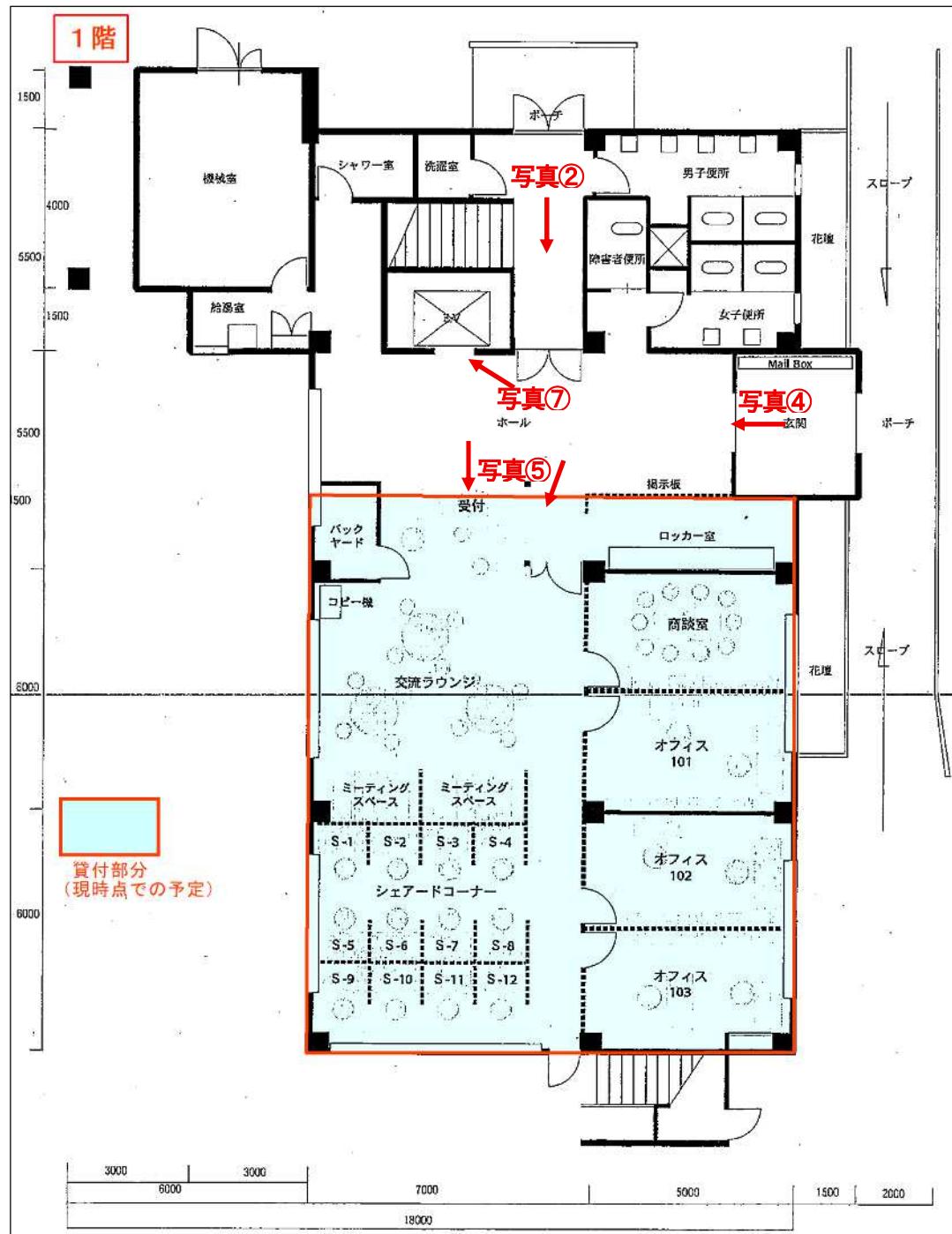


②立面図

1階・2階の一部の貸付を行います。



③平面図





(3) 写真

①出入口



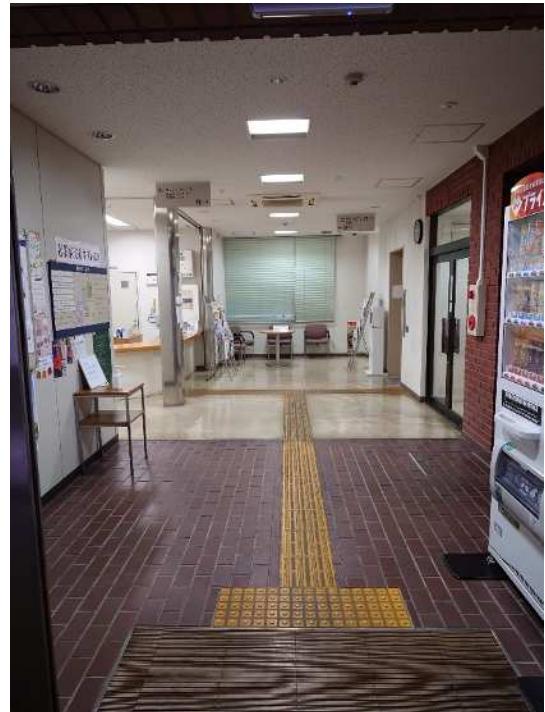
②「①出入口」から中



③出入口



④「③出入口」から中へ



⑤1階貸付部

※現在は受付や交流スペース、貸出オフィスとなっています。



⑥2階貸付部

※現在は貸出オフィスとなっています。



⑦エレベーター

