

北とびあ大規模改修事業に関する  
サウンディング型市場調査結果の公表について

令和7年度から令和8年度にかけて予定している北とびあ大規模改修にあたり、「にぎわい・憩いのゾーン」として整備する区画に導入を検討しているマスターリース（以下、ML）方式での事業方法について、事業者の皆様と「対話」を実施いたしましたのでその結果を公表します。

1 サウンディング実施の経緯

実施要領の公表	令和5年5月15日（月）から6月16日（金）
参加申込期間	令和5年5月15日（月）から6月16日（金）
対話の実施	令和5年6月26日（月）から7月7日（金）

2 参加事業者

3事業者（コンサルティング・運営管理1者、建設会社1者、その他製造業1者）

3 主な意見・提案の概要

① 事業手法について
<ul style="list-style-type: none"><li>・ML 契約について、賃料保証型、パススルー型いずれの方式でも参画は可能という意見がありました。</li><li>・賃料保証型の場合はテナント誘致に際して柔軟な対応が難しくなるという意見がありました。</li><li>・パススルー型の場合は区の意向やコンセプトに沿ったテナント誘致が実現しやすいという意見がありました。</li></ul>
② 契約内容について
<ul style="list-style-type: none"><li>・ML 契約について、契約期間は5年から10年程度が妥当であるという意見がありました。</li><li>・ML 対象範囲について、一部のフロアや区画だけでの受注は難しいという意見がありました。</li><li>・開業準備期間について、テナント誘致からであれば2年程度が必要である、またテナント決定してから内装施工までの期間であれば1年程度必要であるという意見がありました。</li><li>・施設管理について、指定管理者制度を導入している場合、ML 事業者との管理区分が不明確になる懸念があるという意見がありました。</li><li>・指定管理者制度を導入しているのであれば、施設管理業務とML 事業を一体的にした</li></ul>

<p>ほうが相乗効果を見込めるという意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント運営や商業運営に理解ある指定管理者が施設管理することが望ましいという意見がありました。</li> </ul>
<p>③ 各区画の扱いについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北とびあ自体は駅近であり、立地ポテンシャルは高いと考えるが、地下の連絡通路や上層階への動線、サイン計画などは課題であるという意見がありました。</li> <li>区が想定している活用方法の実現は可能であるが、サイン計画や設備の整備は必要であるという意見がありました。</li> <li>館内施設利用者や館内での業務従事者のための託児ニーズがあるという意見がありました。</li> <li>B1Fについて、外部テラスを活用することで、より商業としての可能性が広がるのではという意見がありました。</li> <li>1Fについて、エントランスは開放感のある雰囲気を整備することで様々な方法で活用することができるという意見がありました。</li> <li>5Fについて、エレベーターからの動線が課題であるという意見がありました。</li> <li>17Fについて、展望フロアとしての使い方、コンセプト次第で様々な活用方法が考えられるという意見がありました。</li> </ul>
<p>④ 課題・その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>営業時間について、各テナントごとに営業日・営業時間を定められるほうが望ましいという意見がありました。</li> <li>上層階への動線や外からの来客動線などの整備は各フロアに共通して課題であるという意見がありました。</li> </ul>

#### 4 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の調査結果を踏まえ、区民や施設利用者の満足度の向上や地域ニーズ等に対応するため、コンセプトや契約形態等、本施設にふさわしい事業手法について検討を進めてまいります。