

中野駅新北口駅前エリアの再整備に係る資産の活用について

中野駅新北口駅前エリアの再整備に係る資産活用の検討状況について、次のとおり報告する。

1 拠点施設に必要な3つの機能について

別紙1のとおり

2 権利床の運用に係る検討状況について

(1) 権利床の運用の一例に基づく運用想定収支について

別紙2のとおり

(2) 運用検討に係る想定スケジュールについて

年度	2024~			2027~		
再開発ビル	工事着工			竣工引渡し		
運営に係る検討	方向性の整理	市場調査等	方針策定 制度構築	貸付方法決定 事業者募集	事業者決定	賃貸借契約 営業開始

3 今後の予定

令和6年1定 区財産の処分に関する議案の提出

サンプラザ地区に係るまちづくり整備方針の変更に関する議案の提出

令和6年3月 事業計画の同意、認可申請

令和6年度以降 事業計画認可

従前資産のうち、権利変換を希望しない旨の申出等

権利変換計画同意、認可申請、権利変換計画認可

権利床の運用に係る制度設計の検討

工事着工



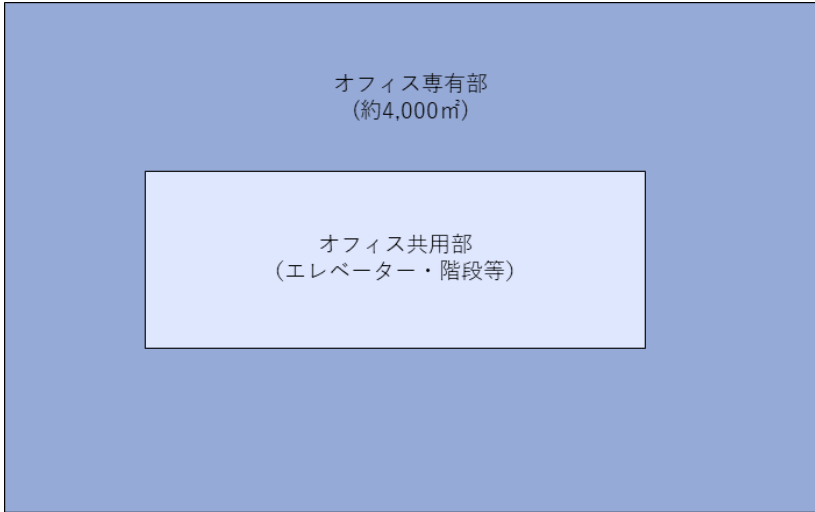
■拠点施設のあり方

更なるにぎわいの創出や魅力の向上等につなげるため、3つの機能を導入する

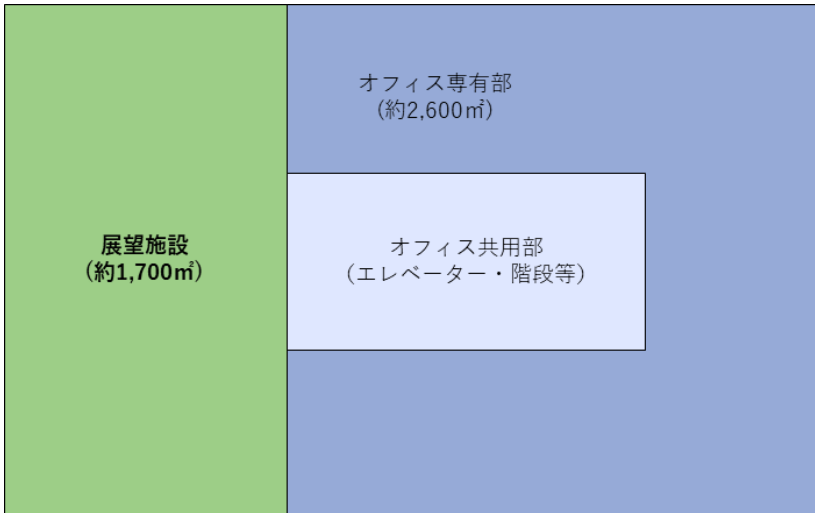
■イメージパース



事務所床の運用想定



基準階



59・60階

- 基準階
貸付面積 約4,000㎡
- 59・60階（展望施設隣接）
貸付面積 約2,600㎡（1層当たり）

区権利床（事務所床）

基準階（階数未定）	約6,100㎡
59・60階	約5,200㎡
合計	約11,300㎡

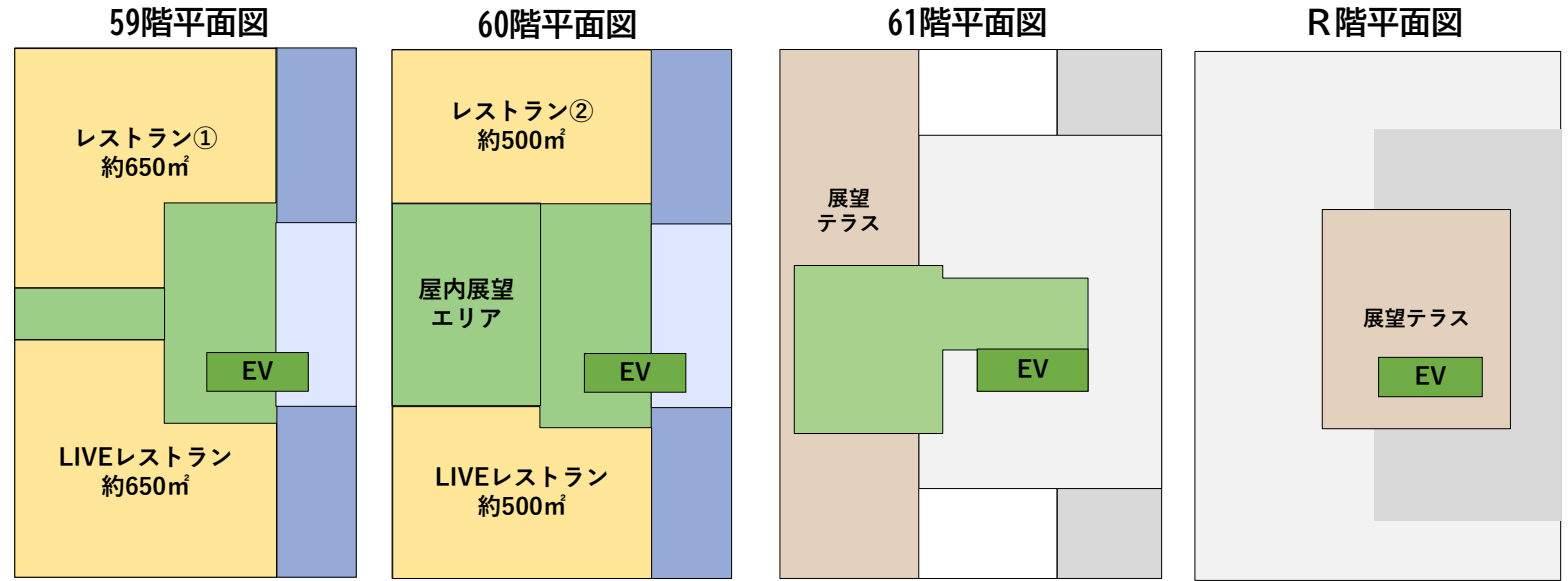
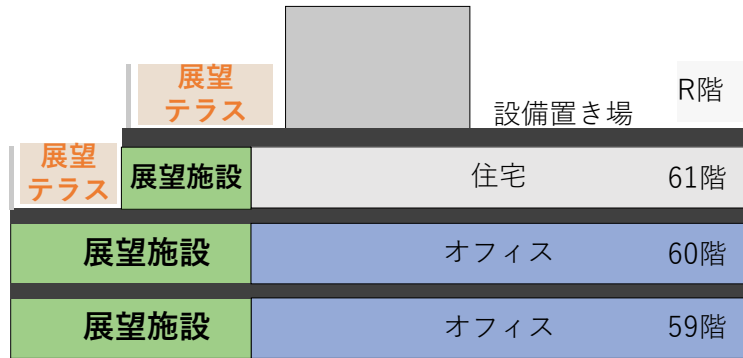
【事務所イメージ図】



※施設計画検討中であり、変更の可能性があります。また、イメージ図は本計画によるものではありません。

展望施設の運用想定（配置構成・施設イメージ）

断面図（イメージ）



○ 61階・R階 屋外テラス（全体共用部分）
面積 約1,100㎡
入場無料（今後運用方法詳細を検討）

○ 59階・60階 エレベーターホール・屋内展望エリア
低層部～60階の直通エレベーター（利用無料）
59～R各階のエレベーター（利用無料）
屋内展望エリア（入場無料）

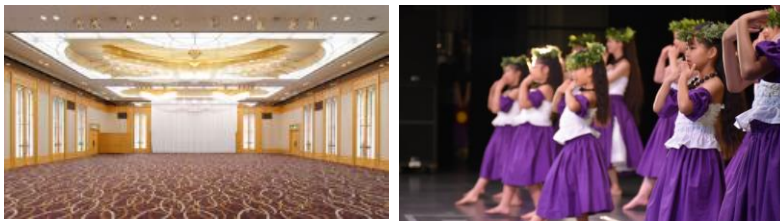
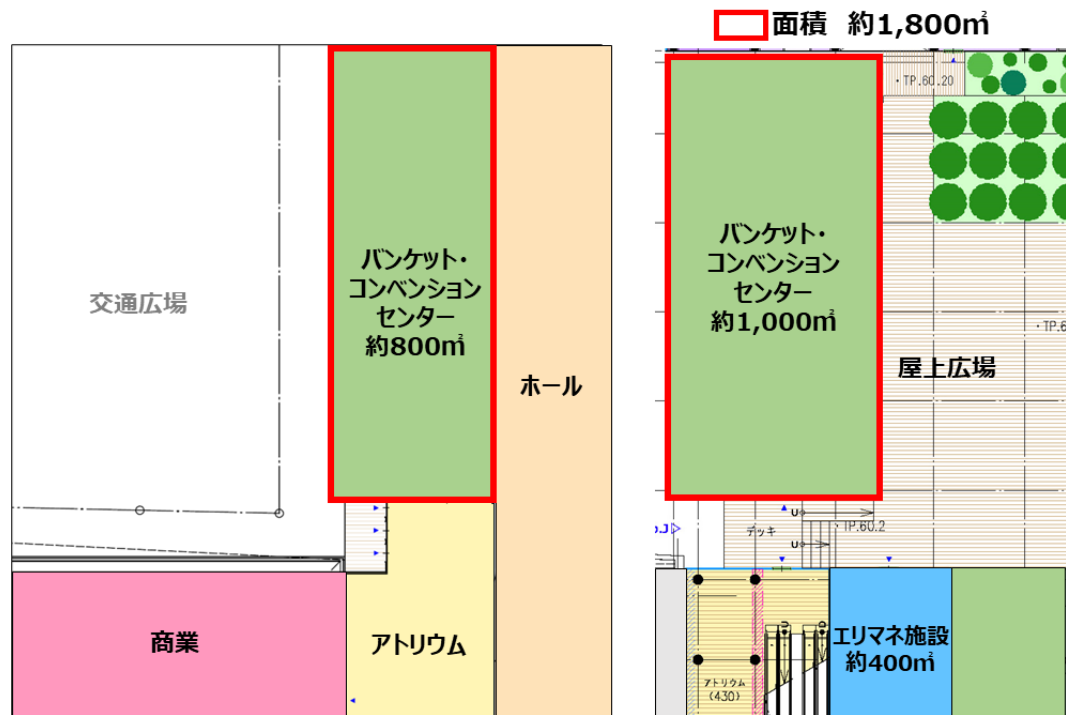
レストラン① 貸付面積 約650㎡

レストラン② 貸付面積 約500㎡

LIVEレストラン 貸付面積 約1,150㎡



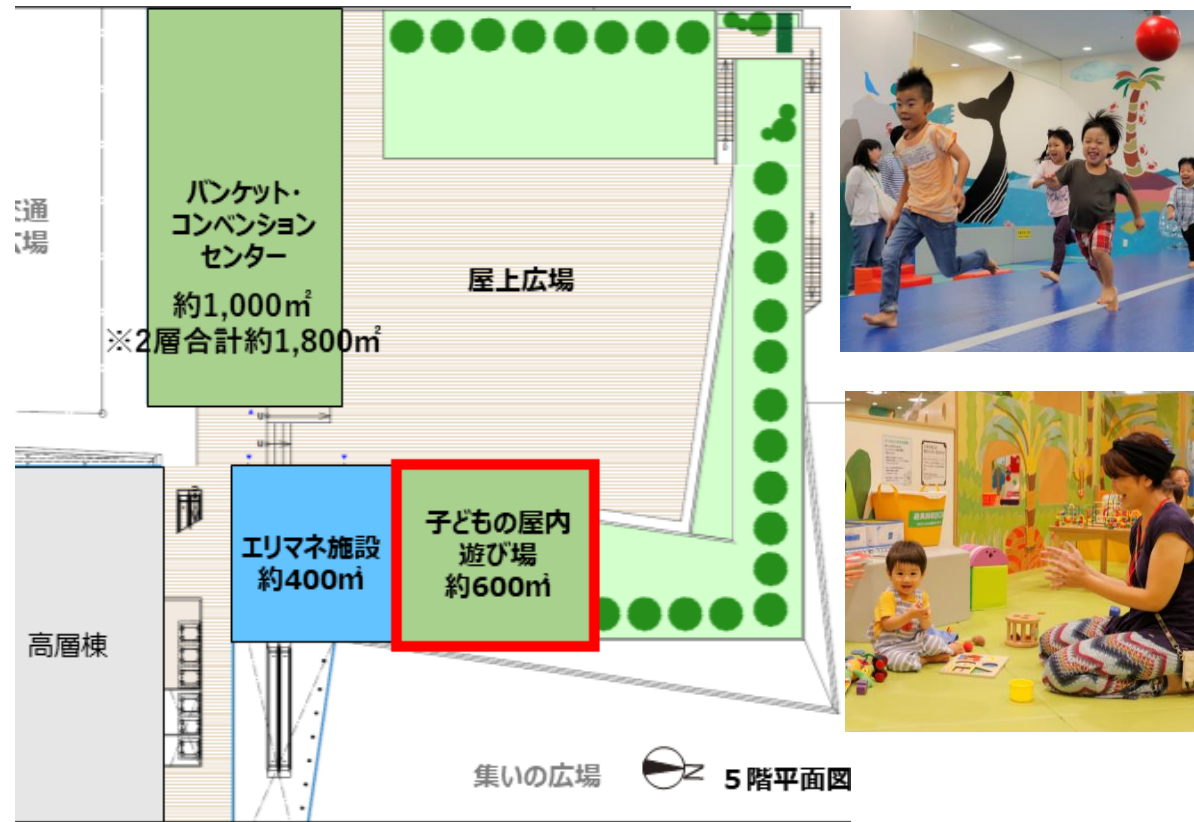
バンケット・コンベンションセンターの運用想定



バンケット・コンベンションセンター
面積 約1,800㎡

※施設計画検討中であり、変更の可能性があります。

子供の屋内遊び場の運用想定



子供の屋内遊び場
面積 約600㎡

権利床全体の運用想定収支

経費の条件設定

- ・今後の施設計画の深度化や管理運営計画の検討、テナント等との各種協議を行い、精査を行う必要あり
- ・マスターリースでの運用を想定し、事務所床は95%、事務所以外の床は97.5~100%賃貸している想定
- ・事務所床の収支は公募時点の想定であり、今後施設計画の見直しによって変動の可能性があります
- ・賃料収入については、施行予定者が同業種を運営している事業者へヒアリングをした結果に基づき設定
- ・事務所床以外の床の支出については、想定しうる運営経費や管理費・修繕積立金を含む
- ・端数処理の関係で計算上、数字が合わない部分あり

用途		面積	年間収入	年間支出	年間想定収支
区権利床の合計		17,600㎡	1,178百万円	399百万円	780百万円
事務所床		11,300㎡	950百万円	200百万円	750百万円
事務所以外の床		6,300㎡	228百万円	199百万円	30百万円
展望フロア	レストラン等（賃料収入あり）	2,300㎡	175百万円	165百万円	11百万円
	ロビー、通路等（賃料収入なし）	1,600㎡			
バンケット・コンベンションセンター		1,800㎡	36百万円	25百万円	11百万円
子どもの遊び場		600㎡	17百万円	9百万円	8百万円

支出の内訳

用途	運営経費	所有経費	合計
区権利床の合計	176.5百万円	222.5百万円	399百万円
事務所床	92百万円	108百万円	200百万円
事務所以外の床	84.5百万円	114.5百万円	199百万円
展望フロア	83百万円	82百万円	165百万円
バンケット・コンベンションセンター	1百万円	24百万円	25百万円
子どもの遊び場	0.5百万円	8.5百万円	9百万円

※現時点での想定であり、運用方法等によって変更になります。