

## 中野駅新北口駅前エリアの再整備について

中野駅新北口駅前エリアの再整備の状況について、次のとおり報告する。

### 1 事業推進に関する基本協定書の締結について

(仮称)中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業(以下、「再開発事業」という。)については、都市計画や事業計画、権利変換計画に係る事項について、全地権者と施行予定者間で事業進捗に応じ、段階的に合意形成を図ることとしている。

今般、全地権者と施行予定者の間で都市計画手続を進めるにあたり、令和4年12月20日付で事業推進に関する基本協定書を締結した。なお、事業推進に関する基本協定書の締結を以って区と施行予定者間で締結した基本協定書は破棄するものとする。

#### ○ 締結者一覧

地権者		中野区
		株式会社まちづくり中野21
		中野区土地開発公社
		東京国税局
		東京都
施行予定者	代表事業者	野村不動産株式会社
	構成事業者	東急不動産株式会社
		住友商事株式会社
		ヒューリック株式会社
		東日本旅客鉄道株式会社

### 2 権利床の検討状況について

#### (1) 権利床の取得について

区関連資産(区、まちづくり中野21、土地開発公社)の従前資産評価については、地価の上昇により当初提案時の約550億円から約640億円に増加する見込みが施行予定者から示された。一方、新庁舎整備費やまちづくり中野21の借入金返済等経費に充当するため、転出補償金約400億円を見込んでおり、差額の約240億円相当については権利変換により権利床を取得し、区として利活用することを検討している。

当初提案時の権利変換想定約150億円相当を事務所床に変換すると3層程度となるが、増加分の約90億円相当も事務所床に変換すると、施行予定者側がその分の保留床処分金を得られず、再開発事業の事業収支の成立に影響する。

また、展望施設やバンケット等の公益的な空間について、民間事業者による所有・運営では、投資利回りを考慮した最小限のものとなることや利用料金に影響するなど、区民や来街者のニーズに十分に答えられないことが懸念される。

このため、3層程度の事務所床に加え、増加分については、公益的な空間を整備する床を取得することによって、再開発事業の事業収支を成立させ、中野サンプラザのDNAを継承する新たなシンボル機能や区民や来街者に利用され親しまれる機能、地域経済の活性化につ

ながる機能をさらに充実させた拠点施設を目指していく。

## (2) 権利床の想定 (別紙)

### ①事務所床

高層棟の高層部に3層程度取得し、他の所有者の事務所床とあわせた運用を想定。

### ②展望施設

高層棟の最上階の1～2層程度に展望ロビーやレストラン、バンケットなどの機能を有する展望施設を設け、民間事業者による運営を想定。

### ③コンベンションセンター (バンケット)

低層棟に大型会議場兼宴会場 (中野サンプラザコスモルーム2つ相当) や中小会議室等の有するコンベンションセンターを設け、民間事業者による運営を想定。

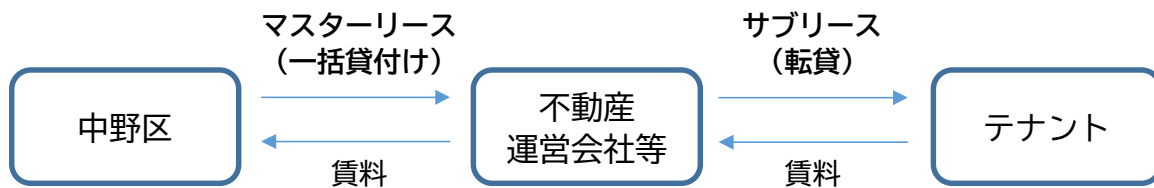
### ④子ども遊び場施設

低層部 (配置は検討中) に商業空間と連続する形で子ども遊び場施設を設け、民間事業者による運営を想定。

## (3) 権利床の運用

権利床の運用については、所有と運営を分離することを検討している。そのスキームの一例として検討しているマスターリース形式 (転賃を前提とした一括賃貸借契約) は、一括貸付けする不動産運営会社等が、テナントの募集や管理、施設全体の企画運営、維持管理、修繕などを行い、区に対しては賃料を支払う仕組みである。

【マスターリース形式のイメージ図】



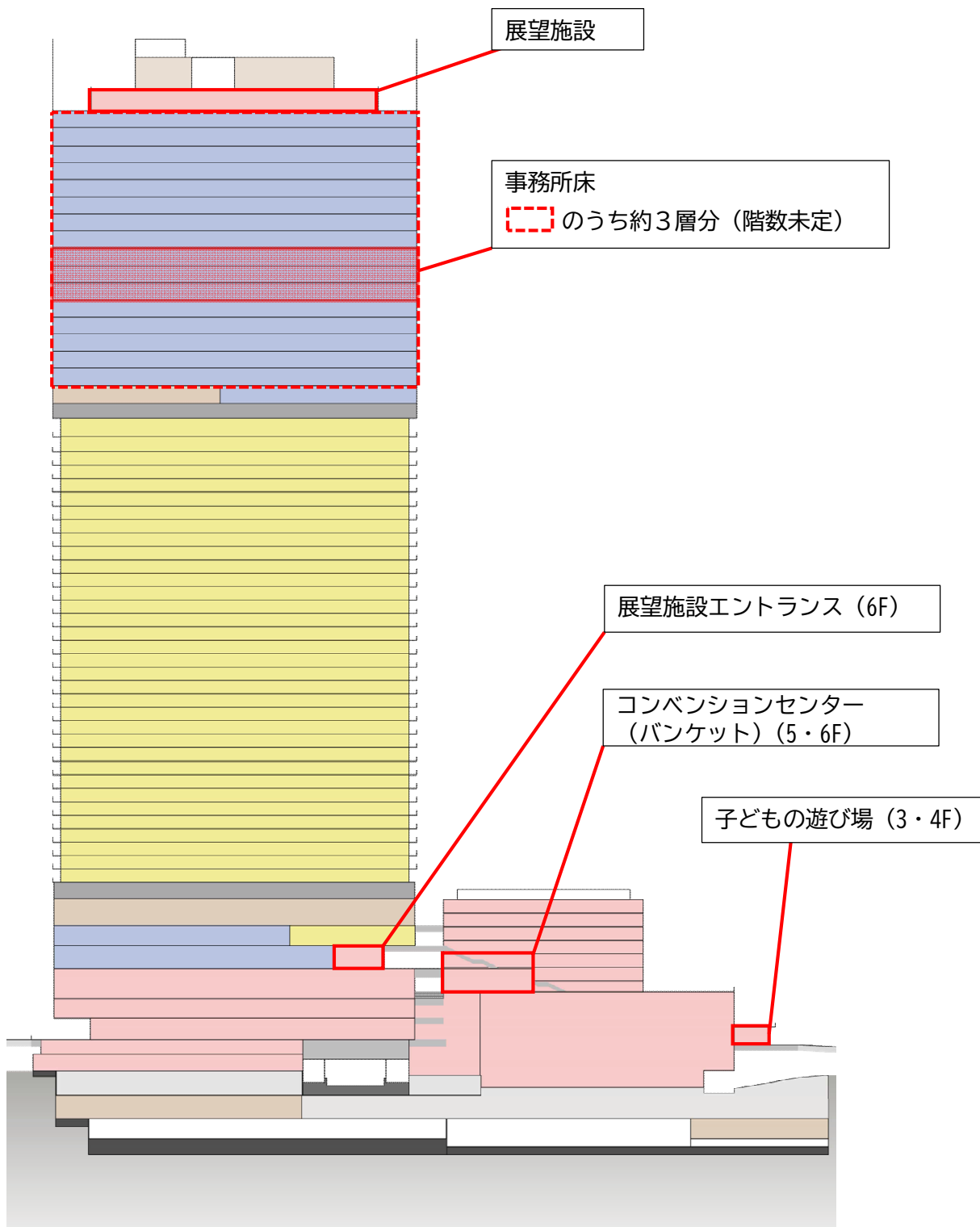
## (4) 運用に伴う収支管理について

権利床の運用に伴う収支管理の明確化を図るため、新たな基金の創設も含め基金の活用を想定している。所有者負担として、専有部分に係る設備更新等の経費が想定されることから、賃料収入を基金に積み立て必要に応じて充当する。また、余剰分の活用目的については、投資的経費を中心に検討する。

## 3 今後の予定

令和5年	4月～9月	不動産鑑定評価、財産価格審議会 (諮問・答申)
	10月頃	財産処分に関する議決 ※ 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決 事業計画への同意
令和6年	1月頃	事業計画認可 (東京都)
	5月頃	権利変換計画への同意
	7月頃	権利変換計画認可 (東京都)、工事着手
令和10年度		竣工

※「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に該当する場合



※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。