

（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の  
事業推進に関する基本協定書について

（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の事業推進に関する基本協定書（以下「協定書」という。）について、以下のとおり報告する。

1 協定締結の目的

区を含む全地権者と施行予定者との間で（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の推進に関する協定を締結することにより、都市計画、事業計画及び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との間において、事業進捗に応じて段階的に合意形成を図ることを目的とする。

2 協定書

別紙のとおり

3 協定書の主な内容

- ・目的
- ・役割分担
- ・施設計画の内容
- ・費用負担等
- ・特定業務代行方式の活用
- ・従前の宅地、建物に係る権利者責任
- ・協定の解除

4 協定締結日

令和4年12月20日

5 協定締結に係る関係者

(1) 地権者

中野区、東京国税局、東京都、中野区土地開発公社及び株式会社まちづくり  
中野21

(2) 施行予定者（締結当時）

野村不動産株式会社、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及び東日本旅客鉄道株式会社

## (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の 事業推進に関する基本協定書

中野区が(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「本事業」という。)の都市計画決定を予定している区域内に、土地区画整理事業により特定仮換地に指定される予定の宅地及び宅地内に存する建物について所有権を有する者又は管理する者(中野区(以下「甲1」という。)、東京国税局、東京都、中野区土地開発公社及び株式会社まちづくり中野21(以下4者を総称して「甲2」という。甲1甲2の5者を総称して「甲」という。別紙1参照))並びに代表事業者を野村不動産株式会社とする本事業施行予定者(野村不動産株式会社、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及び東日本旅客鉄道株式会社の5者を総称して、以下「乙」という。)は、本事業の推進に向けて次のとおり協定(以下「本協定」という。)を締結する。

### (目的)

第1条 本協定は、甲1が令和2年2月に公表した「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集要項」(以下「募集要項」という。)に基づき実施した事業者募集において、乙を施行予定者として選定したことを踏まえ、乙が甲との相互の信頼のもと本事業の推進に向けて甲が乙を施行予定者とするを確認し、本事業を進めるにあたり、基本的な事項について確認することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「中野駅新北口駅前エリア」とは、甲1が平成30年3月に策定した「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」で規定する、中野区役所、中野サンプラザ敷地等と中野駅新北口駅前広場との一体的整備を計画している約5ヘクタールの街区をいう。
- (2) 「再整備事業計画」とは、甲1が令和2年1月に策定した「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」をいう。
- (3) 「施行予定区域」とは、再整備事業計画において規定する中野駅新北口駅前エリアにおける拠点施設整備予定範囲をいい、土地区画整理事業によって特定仮換地に指定される予定の宅地(別紙1に示す範囲のとおり。)をいう。
- (4) 「法」とは、都市再開発法(昭和44年法律第38号。その後の改正を含む。)をいう。
- (5) 「施行予定者」とは、本事業の施行者(法第2条第2号に規定する施行者をいう。)となる予定の者をいう。
- (6) 「施行認可」とは、法第7条の9第1項に規定する施行の認可をいう。
- (7) 「権利者」とは、法第2条の2第1項に規定する施行予定区域内の宅地若しくは宅地に関する正当な権限により存する建築物について所有権を有する者をいう。
- (8) 「関係権利者」とは、法第7条の13第1項に規定する施行予定区域内の宅地又は建

物について権利を有する者で、法第 68 条の規定に基づき作成する土地調書及び物件調書に記載される予定である者をいう。

- (9) 「土地区画整理事業」とは、令和 3 年 1 月 13 日付で事業計画の認可がされた施行者を独立行政法人都市再生機構とする東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業をいう。
- (10) 「環境アセスメント」とは、東京都環境影響評価条例（昭和 55 年条例第 96 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 1 項に規定する環境影響評価をいう。
- (11) 「特定仮換地」とは、法第 118 条の 31 第 1 項に規定する特定仮換地をいう。
- (12) 前号のほか、特に定めのない限り、法、再整備事業計画又は募集要項において用いる用語を意味することとする。

### **(本協定の対象範囲)**

第 3 条 本協定は、土地区画整理事業により指定を受ける予定の特定仮換地において施行される市街地再開発事業の施行予定区域を対象範囲とする。ただし、第 7 条第 2 項（2）エの規定に基づくデッキ等の計画は、当該デッキ等の整備予定範囲を本協定の対象範囲に含めるものとする。

2 本事業は、次の各号のとおりとする。ただし、中野税務署については、建物の従前資産評価は対象外とし、法第 91 条の規定による建物の補償及び法第 97 条の規定による土地の明渡しに伴う損失補償については、本事業では行わないものとする。

- (1) 施行予定区域 別紙 1 に示す範囲
- (2) 施行予定面積 約 2.3 ha
- (3) 事業内容 市街地再開発事業の施行に伴う調査設計計画、既存建物等の解体除却（施行区域外は除く）、施設建築物の新築等

### **(想定スケジュール・事業手法)**

第 4 条 本事業の想定スケジュールは別紙 1 のとおりとする。

2 前項に規定する想定スケジュールを変更する必要がある場合の対応については、甲乙協議の上、決定する。

3 本事業は、甲全員の同意を得た乙による個人施行とする。

### **(施行予定者と構成)**

第 5 条 乙の構成は次のとおりであることを確認する。

- (1) 代表事業者は、野村不動産株式会社とし、乙の代表として、第 7 条第 2 項（2）に規定する乙の役割を共同事業者と共同して担うとともに、甲との対応窓口となり、本事業に関する協議等が円滑に進むよう、調整を行うものとする。
- (2) 共同事業者は、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及び東日本旅客鉄道株式会社とし、代表事業者と協力し、第 7 条第 2 項（2）に規定する乙の役割を共同で担うものとする。

- 2 第1項に規定する乙の構成は変更することはできない。ただし、事前に甲の書面による承諾を得た場合については、共同事業者に限り、当該構成員の追加又は脱退をすることができるものとする。
- 3 前項の規定により乙の構成を変更する場合は、変更後の構成員全者で第7条第2項(2)に規定する乙の役割を遂行するものとする。

#### (保留床取得者の位置づけ)

第6条 乙は本事業において、乙の責任により、保留床取得者を位置付けることができる。  
なお、乙は保留床取得者を位置付けた場合は、甲へ通知するものとする。

#### (役割分担)

第7条 甲及び乙は、相互協力の精神に則り、互いに連携を図りながら本事業を推進するものとする。

- 2 本事業の推進に係る甲乙の役割分担は、次のとおりとする。

##### (1) 甲の役割

甲は、本事業にて、各々の責任において、次の役割を担うものとする。

ア 本事業の推進

イ 本事業における甲の所有資産に係る権利変換等の意思決定及びそれに向けた内部調整

ウ 甲の所有する建築物における借家人が存在する場合の明け渡しに向けた事前調整

エ 区民や地域住民等に対する本事業の周知に向けた取組みの実施(甲1のみの役割とする。)

オ (2)コの規定により乙が実施する関係権利者との協議、調整に関する協力

カ その他、乙が(2)に規定する乙の役割を担うにあたり必要となる事項への協力

##### (2) 乙の役割

乙は、本事業にて、次の役割を担うものとする。

ア 本事業の推進

イ 本事業の推進に係る基礎的検討及び全体調整

ウ 本事業の施設建築物に係る基本計画及び基本設計の作成

エ 本事業に関連し、施行予定区域外に接続するデッキ等に係る検討、協議及び調整

オ 建物調査、現況測量、環境アセスメントに係る調査、従前及び従後資産評価等、事業化に必要となる各種調査業務の実施

カ 本事業の権利変換計画及び資金計画に係る検討、協議及び調整

キ 補助金に係る行政その他関係機関等との協議及び調整

ク 本事業の都市計画、環境アセスメント及び施行認可等に関する行政その他関係機関等との協議、調整及びそれらに必要となる資料等の作成

ケ 本事業において必要となる法定手続に係る図書等の作成

コ 本事業における関係権利者との合意形成に係る協議及び調整

- サ (1) エの規定により甲1が実施する取組みにおける事業計画等の説明
  - シ 中野駅新北口駅前エリアにおいて一体的施行を予定している中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業、中野駅新北口駅前広場整備を行う街路事業、その他本事業に関連する事業の施行者との協議及び調整
  - ス 本事業により整備する拠点施設の管理運営に係る計画及び調整
  - セ 施行予定区域におけるエリアマネジメントの推進
  - ソ 上記のほか、本事業の円滑な施行にあたり必要となる事項の実施
  - タ その他、甲が(1)に規定する甲の役割を担うにあたり必要となる事項への協力
- 3 甲及び乙は、本事業を円滑に進めるため、必要となる資料、情報等を適宜提供及び共有することとする。
- 4 乙は、第2項(2)に規定する役割を担うにあたり必要となる場合、乙以外の事業者で、かつ、本事業の推進のため、乙とともに、甲と検討、協議、調整等を行う事業者(以下「協力事業者」という。)の協力を得ることができる。なお、乙は、協力事業者の選定にあたっては、事前に甲1と協議を行うものとする。
- 5 第2項に規定する役割分担を変更する必要がある場合、甲乙協議の上、その内容を定めることとする。

#### (まちづくり計画の順守及び提案内容の継承)

- 第8条 乙は、前条第2項(2)に規定する役割に基づき計画、協議又は調整を行うにあたっては、再整備事業計画や、その他本事業に係るまちづくり計画(「中野区都市計画マスタープラン」、「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3」及び「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を指すが、これに限らず、本事業に係るまちづくりに関する行政計画全般を指すものとする。)を順守し、また、募集要項に基づき乙が甲1に提案した提案内容(以下「提案内容」という。)を継承するものとする。ただし、第2項又は第3項の規定により承諾を得た場合については、この限りでない。
- 2 乙は、前項における計画、協議及び調整の結果、提案内容を変更する必要がある場合は、甲1と協議の上、事前に甲1の書面による承諾を得なければならない。
- 3 甲1は、前条第2項(1)に規定する役割の遂行に伴い、乙に提案内容の変更を求める場合は、乙と協議の上、事前に乙の書面による承諾を得なければならない。

#### (都市計画の内容)

- 第9条 本事業では、次の各号の都市計画の決定及び変更を行うため、別紙2のとおり都市計画を進めることを甲乙相互に確認する。
- (1) 高度利用地区の変更
  - (2) 地区計画の変更
  - (3) 都市計画駐車場区域の変更
  - (4) 都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線の区域変更
  - (5) 第一種市街地再開発事業の決定

### **(土地区画整理事業との一体的施行)**

第10条 本事業は、土地区画整理事業との一体的施行により事業を進めるものとする。

2 甲は、前項を踏まえ、本協定締結後、土地区画整理事業の施行者である独立行政法人都市再生機構に対して、独立行政法人都市再生機構が別途定める手順に従って、施行予定区域への換地の申出を行うものとする。

3 乙は、前項の換地申出に基づく特定仮換地を、本事業の施設建築敷地として定めるものとする。

### **(施設計画内容)**

第11条 都市計画の内容に基づく施設計画については別紙3のとおりとし、乙は別紙3に示す施設計画を変更する場合、変更可能な範囲は原則として都市計画に上限として定められた内容までとし甲1と協議の上、変更を行うものとする。

### **(費用負担等)**

第12条 甲及び乙は、第7条第2項に規定する役割分担に基づき、各自が実施する検討、作業等に必要となる費用を各自負担することとする。

2 本事業が施行認可に至った場合、前項の規定に基づきそれまでに要した費用については、甲乙協議の上、本事業の事業費に含めることができる。ただし、乙が、当該費用のうち、その検討、作業等を乙以外の事業者（協力事業者又は乙の発注によりその業務の一部を実施した事業者をいう。）に発注したものについては、事前に甲1が書面により承諾を行ったものに限り、甲1による承諾手続きの詳細については、甲1及び乙による照会手続きにより別途規定する。なお、乙は事業年度毎の予算案及び事業年度毎の決算について事業年度毎に甲へ説明を行い、甲1から書面による承諾を得るものとする。

3 乙は、第7条第2項の役割分担に基づき、乙、協力事業者又は乙の発注によりその業務の一部を実施した事業者が行った業務に伴い、甲又は第三者に与えた全ての損害について、乙が連帯してその責任を負うものとする。

### **(特定業務代行方式の活用)**

第13条 施行認可申請に向けて、工事施工者を早期選定し技術的な施工方法に基づき工事工程及び施設計画の確度を上げる必要があるため、乙は、平成8年7月22日付建設省都再発第154号・建設省住街発第72号通達に基づく特定業務代行方式を活用し、市街地再開発事業の都市計画決定に先がけ選定手続きを進める。

2 前項の選定手続きについては、外部の第三者による公募手続きとして選定委員会にて行うものとし、委員会の選定結果を踏まえ、甲に報告した上で、乙が決定する。

### **(権利の認定及び関係権利者の確定)**

第14条 施行予定区域内の権利の内容及びそれに対応する権利の確定は、次の各号によるものとする。

- (1) 権利者及び関係権利者は、法第7条の15の規定に基づく公告があった日における施行予定区域内の宅地又は建築物に関する権利を有する者を対象とし、法第68条の規定により作成する土地調書及び物件調書に基づき権利者及び関係権利者を確定する。なお、権利者及び関係権利者間で権利の消滅につき合意が得られている者は関係権利者に含まない。
  - (2) 法第90条第1項の規定に基づく権利変換の登記が完了するまでの間、第2条第8号の規定によらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、土地調書又は物件調書の内容にかかわらず、権利の変動後又は消滅後の権利者又は関係権利者をもって、本事業の権利者又は関係権利者に確定する。
    - ア 宅地又は建築物に係る権利の変動又は消滅について申し出があり、法第70条第2項の規定により、施行者がこれを認めた場合
    - イ 前項のほか、未登記の借地権の変動又は消滅、未登記の建築物の所有権の変動又は消滅、若しくは借家権の設定又は変動について申し出があり、施行者がこれを認めた場合
    - ウ 借家権が消滅した場合
- 2 法第7条の15の規定に基づく公告後、法第96条第1項の規定に基づく土地等の明渡し期限までの間、建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の除去について、権利者及び関係権利者の合意が得られたときは、施行者は当該建築物等を除去できるものとし、この除去にかかわらず、当該建築物等は、当該建築物等の名義人に属するものとして確定する。ただし、権利変換期日以降は法第87条第2項の定めによる。

#### **(保留床の管理運営)**

第15条 保留床の管理運営の方法については、原則として乙にて決定することとし、乙は甲に対し別途報告する。

#### **(従前の宅地の汚染土壌に係る所有者責任)**

- 第16条 別紙1に示す施行予定区域内について、汚染土壌（土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含む。）第2条第1項に規定する特定有害物質に限らず、条例等に規定する有害物質及び油類による汚染を含む。以下同じ。）が存することにより法令等に基づく措置が必要となる場合は、別紙1に示す従前宅地の所有者が自らの責任と負担によりこれを処理するものとし、当該処理に対し本事業による費用負担は行わない。なお、施行予定区域内に建築する予定建築物に影響がないことを前提に、その処理方法や処理範囲等については、乙と別途協議を行うものとする。
- 2 前項に定める措置が必要となる土地の所有者以外の権利者及び乙は、当該宅地の所有者が前項に定める措置を進めるにあたり、やむを得ない事由により第4条に定める本事業の想定スケジュールを遅延させたとしても、前項に定める措置が必要となる土地の所有者に対し、損害賠償請求その他何らの請求をしないものとする。

### **(建物のPCB廃棄物等に係る建物所有者責任)**

第17条 別紙1に示す施行予定区域内の対象建物について、ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物等(ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号。その後の改正を含む。)第2条第1項に規定する「ポリ塩化ビフェニル廃棄物」の他、同条第2項から4項に規定する「高濃度ポリ塩化ビフェニル廃棄物」、「ポリ塩化ビフェニル使用製品」、「高濃度ポリ塩化ビフェニル使用製品」を含む。)が存することにより法律等に基づく措置が必要となる場合は、別紙1に示す当該建物の権利者が自らの責任と負担によりこれを処理するものとし、当該処理に対し本事業による費用負担は行わない。なお、施行予定区域内に建築する予定建築物に影響がないことを前提に、その処理方法や処理範囲等については、乙と別途協議を行うものとする。

2 前項に定める措置が必要となる建物の権利者以外の権利者及び乙は、当該建物の権利者が前項に定める措置を進めるにあたり、やむを得ない事由により第4条に定める本事業の想定スケジュールを遅延させたとしても、前項に定める措置が必要となる建物の権利者に対し、損害賠償請求その他何らの請求をしないものとする。

### **(従前の宅地の地中障害物等に係る費用負担)**

第18条 別紙1に示す施行予定区域内について、地中障害物(建物基礎、杭、対象建物へ供給等を行っている埋設管等、対象建物に附属しているものを除く。以下同じ)が存することにより法令等に基づく措置が必要となる場合は、別紙1に示す従前宅地の所有者の費用負担により、乙がこれを処理するものとし、当該処理に対し本事業による費用負担は行わない。なお、施行予定区域内に建築する予定建築物に影響がないことを前提に、その処理方法や処理範囲等については、乙と別途協議を行うものとする。また、費用の支払方法については、乙と別途協議を行う。

2 甲は、前項に定める措置を進めるにあたり、やむを得ない事由により第4条に定める本事業の想定スケジュールが遅延する場合においても、乙に対し、損害賠償請求その他何らの請求をしないものとする。

### **(秘密保持)**

第19条 甲及び乙は、本協定の履行に関して知り得た情報(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。その後の改正を含む。)第8条第1項各号、東京都情報公開条例(平成11年東京都条例第5号。その後の改正を含む。)第7条第1項各号、行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成11年法律第42号。その後の改正を含む。)第5条第1項各号に掲げる情報に限る。)を他に漏らし、又は不正に使用してはならない。ただし、本協定に関する各種検討、調査のため、弁護士、公認会計士、税理士等法律上当然に守秘義務を負う専門家に対し情報開示を行う場合、公権力若しくは官公庁の要請によりこれらの者に対し情報開示を行う場合、法令等に基づく開示及び提供の場合はこの限りではない。なお、乙が、本協定の履行に際して知り得た情報を協力事業者又は乙の発注によりその業務の一部を実施する事業者の役員及び従業員に開示する場合には、当該事



業者に対し、本協定と同等の秘密保持義務を課すものとする。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合については、適用しない。

- (1) 開示又は提供を受けた時点で既に公知の情報
- (2) 甲又は乙の責めに帰すことができない事由により公知となった情報
- (3) 秘密保持義務に拘束されることのない者から、秘密保持義務を負うことなく入手した情報
- (4) 開示又は提供を受けた時点で既に自己が保有していた情報

#### (期間)

第20条 本協定の有効期間は、本協定を締結した日から法第7条の11に規定する本事業の事業計画に定める事業施行期間の終了日（令和11年3月予定）までとする。ただし、本協定について有効期間終了又は第21条による解除後も、第19条の定めは有効とし、当事者を法的に拘束し続けるものとする。

#### (協定の解除)

第21条 甲又は乙は、次の各号のいずれかの状況になった場合、本協定の解除を申し出ることができる。この場合、甲乙協議し、かつ合意した上で、本協定を解除することができる。

- (1) 本事業に必要な都市計画（都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含む。）第4条第1項に規定する都市計画をいう。）の見込みが立たないとき。
  - (2) 事業計画又は権利変換計画に係る法第7条の13第1項に規定する関係権利者の同意の見込みが立たないとき。
  - (3) 本事業の施行認可又は法第72条第1項に規定する権利変換計画の認可の見込みが立たないとき。
  - (4) 社会経済情勢の変化や天災地変、法令の制定改廃その他やむを得ない事情により、本事業に係るスケジュールの大幅な遅延が見込まれるとき。
  - (5) その他やむを得ない事情により、乙がその役割を継続することが困難となったとき。
- 2 甲又は乙は、相手方のいずれかが破産手続、民事再生手続又は会社更生手続等の倒産手続が申し立てられる等、相手方が事業を続けることが困難であると判断した場合において、相手方に期限を定め書面をもって催告してもなお状況が改善されず、相手方が事業協力を続けることが困難であると甲又は乙が判断した場合は、本協定を解除することができる。
- 3 甲又は乙のいずれかが本協定の各条項に違反した場合で、違反者の相手方が期限を定め書面をもって違反者に催告してもなお是正されない場合は、違反者の相手方は本協定を解除することができる。
- 4 甲又は乙は、相手方のいずれかが、法令又は公序良俗に反する等の著しく社会的信用を失墜する行為を行った場合、催告なしに本協定を解除することができる。
- 5 本条第1項の規定により本協定が解除される場合、乙は、それまでに自らが要した費用等については自らで負担し、甲その他関係権利者に対し何ら損害賠償請求等を行わないも

のとする。ただし、甲が責を負うべき合理的な理由があると認められる場合は、甲乙間で別途協議できるものとする。

6 本条第1項の規定により本協定が解除される場合、甲は、それまでに自らが要した費用等については自らで負担し、乙に対し何ら損害賠償請求等を行わないものとする。ただし、乙が責を負うべき合理的な理由があると認められる場合は、甲乙間で別途協議できるものとする。

7 権利者又は関係権利者との合意形成に向けた協議、調整の結果、乙及び甲又は乙及び関係権利者との間で協定等の締結に至った場合は、甲乙協議し、かつ合意した上で、本協定を発展的に解除できるものとする。

8 本協定の締結日において、令和3年5月6日付、甲1及び乙の間で締結された「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備の事業化推進に関する基本協定書」は甲1及び乙の合意により解除とする。

#### **(権利義務の譲渡等)**

第22条 乙は、甲による事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定に基づく権利義務を第三者に譲渡すること又は継承させることはできず、担保の目的にも供してはならない。

2 甲は本事業の宅地及び建物について、次の各号に定める行為を行う場合、各号に示す第三者と、本協定上の地位を承継させる旨の合意書の取り交わしを行わなければならない。

(1) 所有権を第三者に譲渡等により移転する場合

(2) 国有財産法（昭和23年法律第73号。その後の改正を含む。）第4条に規定される「国有財産の所管換」及び「国有財産の所属替」、同法第9条に基づく分掌等の事由により管理権限を第三者に移転する場合

#### **(著作権等の帰属について)**

第23条 乙が本協定に基づき作成した資料、図版等についての所有権、著作権その他の知的財産権については、乙に帰属するものとするが、甲は乙の事前に書面による承諾を得てこれを無償で使用、複製、頒布等できるものとする。

#### **(苦情処理について)**

第24条 甲1又は乙が、区民や地域住民等の第三者から苦情の申出を受けたときは、直ちに甲1乙間で内容を共有し、甲1乙間で密接に連絡調整を行い、その対応に当たるものとする。また、甲1又は乙が必要と判断した場合は、甲2に対して内容を共有することとする。

#### **(反社会的勢力の排除)**

第25条 甲及び乙（代表者、役員又は実質的に経営を支配する者を含む。）は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力

団関係企業、総会屋、社会活動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを表明し、保証する。

- (1) 反社会的勢力が経営を支配している関係を有すること
- (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用したと認められる関係を有すること
- (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- (5) その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること

2 甲及び乙は、本協定の有効期間内において、自ら又は第三者を利用して、次の各号のいずれか一つにでも該当する行為を行ってはならない。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて甲の信用を棄損し、又は甲の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

3 甲又は乙が前2項のいずれかに違反した場合、相手方は第21条の規定に係わらず、何らの催告を要せずして本協定を解除することができる。

#### **(合意管轄)**

第26条 本協定に起因又は関連する訴訟その他の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### **(協議事項)**

第27条 本協定に定めのない事項又は本協定に関して疑義が生じた事項については、法その他関連法令の解釈や関係機関等との協議に従い、その都度甲乙協議してこれを定めるものとする。

本協定締結の証として本書10通を作成し、甲及び乙が各々記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和4年12月20日

甲

東京都中央区築地五丁目31  
東京国税局  
東京国税局長 重藤 哲郎

東京都中野区中野四丁目8番1号  
中野区代表者  
中野区長 酒井 直人

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
東京都  
東京都知事 小池 百合子

東京都中野区中野四丁目8番1号 中野区役所内  
中野区土地開発公社  
理事長 青山 敬一郎

東京都中野区中野四丁目1番1号  
株式会社まちづくり中野21  
代表取締役社長 金野 晃

乙

(代表事業者)

東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号

野村不動産株式会社

代表取締役 松尾 大作

(共同事業者)

東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号

東急不動産株式会社

代表取締役 岡田 正志

東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号

住友商事株式会社

代表取締役 兵頭 誠之

東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号

ヒューリック株式会社

代表取締役社長 前田 隆也

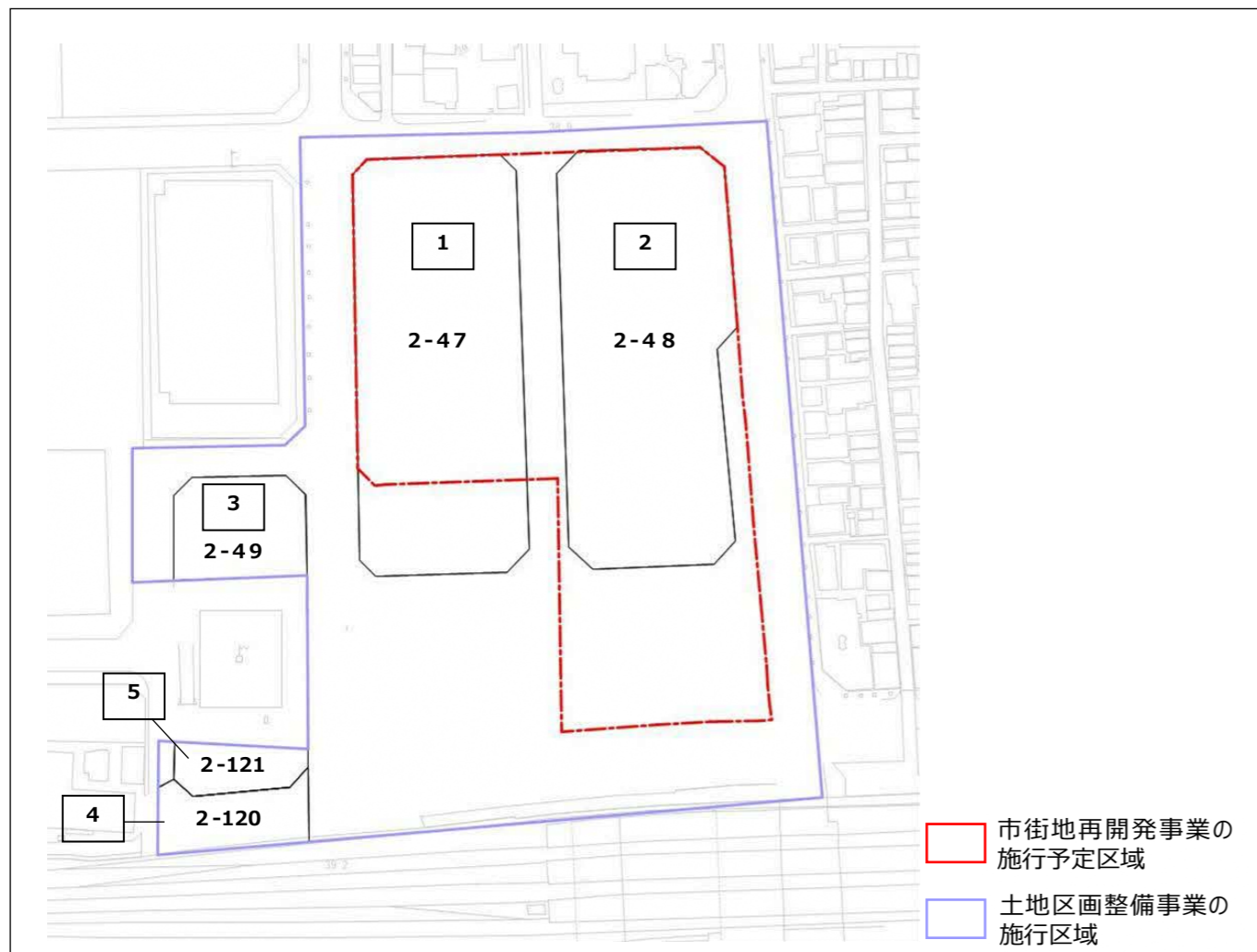
東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長 深澤 祐二

## (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 全体概要

### 【従前宅地所有の状況】



### ○土地の所有の状況

画地	地番	地目	数量 (登記簿上の数値)	所有者
1	2番47	宅地	9,585.49 m <sup>2</sup>	中野区 (持分: 958549 分の 874408) 東京都 (持分: 958549 分の 84141)
2	2番48	宅地	9,529.79 m <sup>2</sup>	株式会社まちづくり中野 21
3	2番49	宅地	1,824.95 m <sup>2</sup>	東京国税局
4	2番120	宅地	1,221 m <sup>2</sup>	中野区土地開発公社
5	2番121	宅地	825.27 m <sup>2</sup>	中野区

### ○建物の所有の状況

画地	所在地	所有者	建築物	構造	竣工年	面積 <sup>※1</sup>
1	2番47	中野区	中野区役所	SRC	1968	25,819 m <sup>2</sup>
		東京都	東京都第三建設事務所			2,553 m <sup>2</sup>
2	2番48	株式会社まちづくり中野 21	中野サンプラザ	SRC	1973	51,075 m <sup>2</sup>
3	2番49	東京国税局	中野税務署	RC	1965	1,888 m <sup>2</sup> <sup>※2</sup>

※1 中野サンプラザ面積は登記簿上の面積、それ以外の建築物は未登記のため、実際面積とは異なる可能性があります。

※2 増築部分(別棟)の面積は含んでいません。

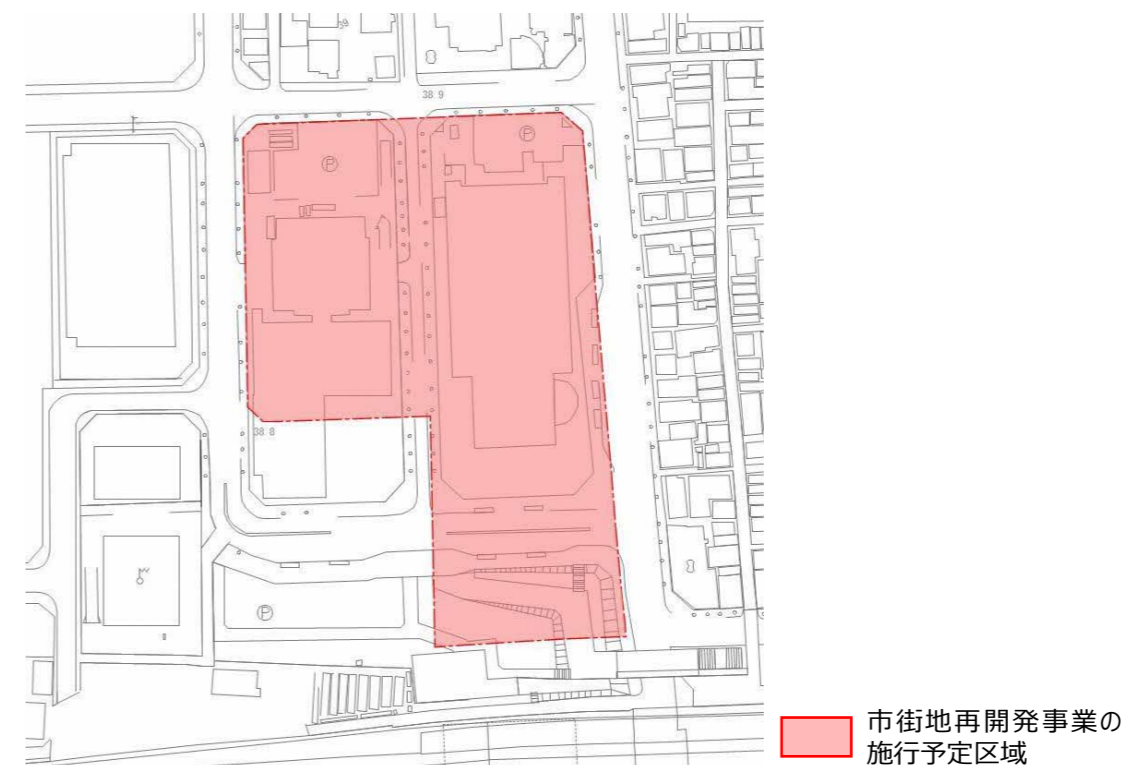
### 【所在地】

東京都中野区中野四丁目 地番2番47、2番48、2番49、2番120、2番121

### 【事業手法】

個人施行による第一種市街地再開発事業(都市再開発法第2条の2第一項)  
高度利用地区

### 【市街地再開発事業の施行予定区域】



### 【事業の経緯と今後の想定スケジュール】

平成30年 3月	中野四丁目新北口地区まちづくり方針の策定
平成31年 3月	都市計画決定(都市計画道路の変更、都市計画駐車場の変更、土地区画整理事業、地区計画)
令和2年 1月	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定及び民間事業者募集
令和3年 5月	中野区と個人施行予定者の基本協定の締結
(以降予定)	
令和5年 6月	都市計画決定(第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画の変更等)
令和5年 7月	土地区画整理事業における特定仮換地指定
令和6年 1月	事業計画認可
令和6年 7月	権利変換計画認可
令和6年	工事着工
令和11年	全体竣工

(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 都市計画概要

H31 都市計画決定	今回決定・変更を行う都市計画
①都市計画道路の変更	①東京都市計画 高度利用地区の変更
②都市計画駐車場の変更	②東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画の変更
③中野四丁目新北口駅前 土地区画整理事業の決定	③東京都市計画駐車場の変更
④中野四丁目新北口地区 地区計画の決定	④東京都市計画道路の変更
	⑤東京都市計画市街地再開発事業 中野四丁目新北口駅前地区 第一種市街地再開発事業の決定

### ①東京都市計画 高度利用地区の変更

面積 : 約 2.3ha

容積率の最高限度 : 100/10  
容積率の最低限度 : 20/10  
建蔽率の最高限度 : 6/10  
建築面積の最低限度 : 200 m<sup>2</sup>  
壁面位置の制限 : 4.0m

凡例  
■ 高度利用地区

### ②東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画の変更

位置 : 中野区中野四丁目地内  
地区計画面積 : 約 5.4ha  
地区整備計画面積 : 約 4.8ha

凡例 (地区計画)  
■ 地区計画の区域 (約5.4ha)  
■ 地区整備計画区域 (約4.8ha)

凡例 (都市計画道路)  
— 都市計画道路線  
■ 立体的な範囲の区域

### ③東京都市計画駐車場の変更

○施設計画の深度化に伴い、中野駅北口駐車場の区域、面積、構造（階層）、計画台数等について変更を行う。

### ④東京都市計画道路の変更

○施設計画の深度化に伴い、幹線街路補助線街路第 223 号線の立体的な範囲について変更を行う。

### ⑤東京都市計画市街地再開発事業 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の決定

面積 : 約 2.3ha  
建築物の整備 : 延べ面積 約 298,000 m<sup>2</sup>  
主要用途 事務所、住宅、店舗、ホール、ホテル、駐車場等

凡例  
■ 施行区域

## (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 施設概要

### 設計の概要

#### ① 設計方針

計画建物は、高度利用により多様の都市機能を誘導し、多目的ホールや集会施設、アトリウムを含む文化・芸術等発信拠点としてふさわしい土地利用の実現を図るため、高層棟（事務所・住宅・店舗）及びエリアマネジメント施設、ホール、ホテルを計画する。

#### ② 設計の概要

##### a. 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建ぺい率	容積率
約 23,460 m <sup>2</sup>	約 18,800 m <sup>2</sup>	80%	約 1,000%

##### b. 施設建築物の概要

構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
規模	地上 62 階、地下 3 階、塔屋 2 階
建築基準法高さ※	約 250 m（最高高さ：約 262m）
用途	事務所、住宅、店舗、ホール、ホテル、駐車場等
延床面積	約 298,000 m <sup>2</sup>
駐車台数	自動車：約 875 台、自動二輪：約 80 台、自転車：約 4,400 台

※建物高さは TP+39.5m からの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

