

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

【令和2年6月修正版】

令和2年(2020年)2月

中 野 区

目次

定義.....	1
第1 本募集の概要.....	2
1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について.....	2
2. 民間事業者の募集・選定について.....	3
3. 本事業の概要.....	4
4. 施行予定者の役割.....	6
第2 募集・選定に関する事項.....	9
1. 応募者に関する事項.....	9
2. 募集・選定の手続等.....	11
3. 応募における留意事項.....	14
第3 提案に関する事項.....	16
1. 提案内容について.....	16
2. 当地区の概要.....	17
3. 提案に関する条件.....	19
4. 事業実施にあたっての留意事項.....	21
第4 審査に関する事項.....	23
1. 審査委員会の設置について.....	23
2. 審査方法等.....	23
3. 選定結果の公表.....	28
第5 事業実施に関する事項.....	29
1. 基本協定について.....	29
2. 施行予定者業務について.....	29
事務局（問い合わせ・書類等提出先）.....	30

定義

本要項において用いる用語の定義は、以下のとおりです。

用語	用語の定義
本要項	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
本募集	本要項において実施する民間事業者募集
再整備事業計画	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（令和2年1月策定）
当地区	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業により集約した宅地
拠点施設整備	再整備事業計画において規定する当地区における拠点施設整備
本事業	当地区で想定する第一種市街地再開発事業
応募者	本募集に応募した民間事業者（単一の事業者又は複数の事業者で構成する事業者グループ）
施行予定者候補	本事業の施行者となる予定の者として、中野区が本要項により選定した応募者
基本協定	施行予定者候補と中野区の間で締結する協定
施行予定者	中野区と基本協定を締結した者
地権者	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業における従前地権者
関係権利者	当地区内の宅地又は建築物について権利を有する者

第1 本募集の概要

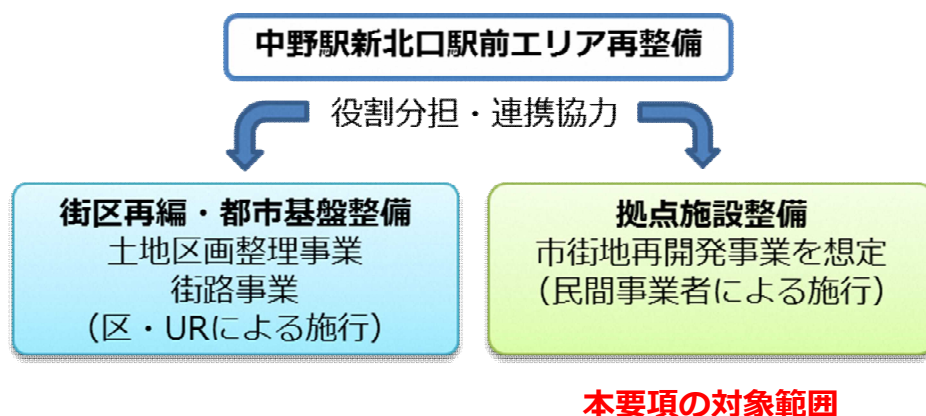
1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について

中野駅新北口駅前エリアは中野区役所や中野サンプラザ等が立地する約5ヘクタールのエリアであり、周辺地区との調和や機能的な連携を図りながら、立地特性を最大限に活かした再整備によって、地域経済の発展や国際競争力、地域防災力の強化に資するシンボル空間を形成することを目指しています。

中野駅新北口駅前エリア再整備は、街区再編及び中野駅新北口駅前広場等の都市基盤整備と、街区再編により集約した土地における拠点施設整備を一体的に行うものとし、適切な役割分担・連携協力を図りながら着実な整備を進めていくこととしています。

街区再編及び都市基盤整備については、平成31年3月に都市計画道路、土地区画整理事業、地区計画、都市計画駐車場に係る都市計画決定を行い、この都市計画に基づき整備を進めていきます。

拠点施設整備については、民間活力を活用した整備を予定しており、再整備事業計画に基づき、事業化を図っていくこととしています。



※UR = 独立行政法人都市再生機構

2. 民間事業者の募集・選定について

中野駅新北口駅前エリアにおける拠点施設整備は、当地区における地権者の同意を得た民間事業者を施行者とする個人施行の第一種市街地再開発事業による整備を想定しています。

本募集は、拠点施設整備の事業化推進のため、当地区における第一種市街地再開発事業の施行予定者となる民間事業者を募集し、選定を行うものです。

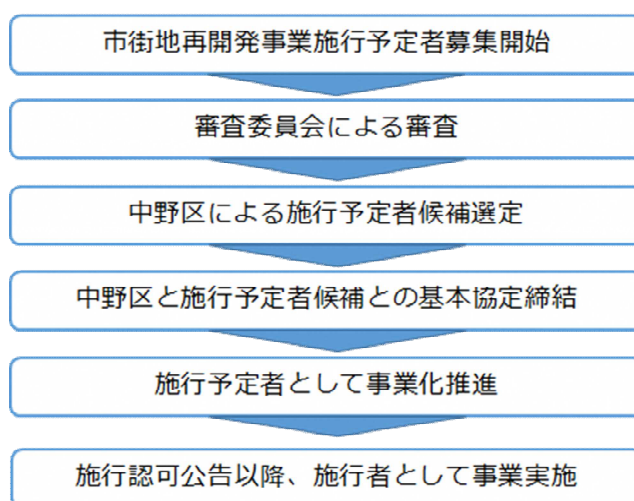
なお、本募集は、主要な地権者である中野区が、他の地権者の了解の上で実施します。

施行予定者には、市街地再開発事業の始動段階から計画完遂まで、施行者として必要な業務を適切かつ確実に遂行できる高い能力やノウハウ、執行体制等に加え、再整備事業計画を踏まえた事業の企画力や実現可能性、将来にわたるまちづくりへの貢献、地権者との合意形成に向けた各種支援等を求めます。

このため、本募集は、施設計画や資金計画、施設の管理運営計画等の提案に基づき、施行予定者としての能力等が備わっているかを総合的に審査する公募型プロポーザル方式により選定を行います。

施行予定者は、外部有識者により構成する審査委員会の審査を経た上で、中野区が施行予定者候補として選定し、中野区と施行予定者候補の間で基本協定を締結することにより施行予定者として決定するものとします。

本募集から本事業までの大まかな流れ



3. 本事業の概要

(1) 事業の想定

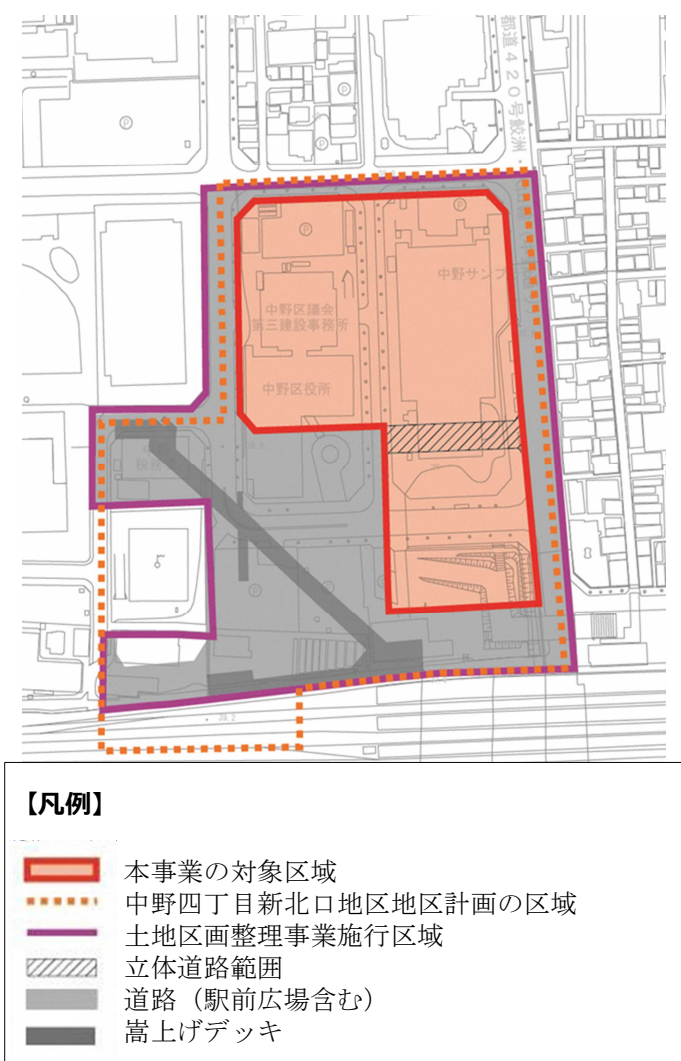
第一種市街地再開発事業（個人施行、都市計画事業としての実施を想定）

(2) 対象区域

位置：中野区中野四丁目地内（位置は図1のとおり）

面積：約2.3ヘクタール

<図1> 区域図



(3) 土地区画整理事業との一体的施行について

中野駅新北口駅前エリア再整備は、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行による整備を想定しています。中野区は、平成31年3月に土地区画

整理事業の都市計画決定を行い、現在、独立行政法人都市再生機構が事業認可に向けた手続を行っています。

<土地区画整理事業の概要>

名称	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業
施行区域	図1のとおり
面積	約5.1ヘクタール
施行者(予定)	独立行政法人都市再生機構
事業内容	公共施設整備、宅地の整備、建物の移転等

(4) 関連事業との役割分担について

市街地再開発事業は、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や、中野駅新北口駅前広場整備を行う街路事業と役割分担を行いながら事業を進める必要があります。(図2参照)

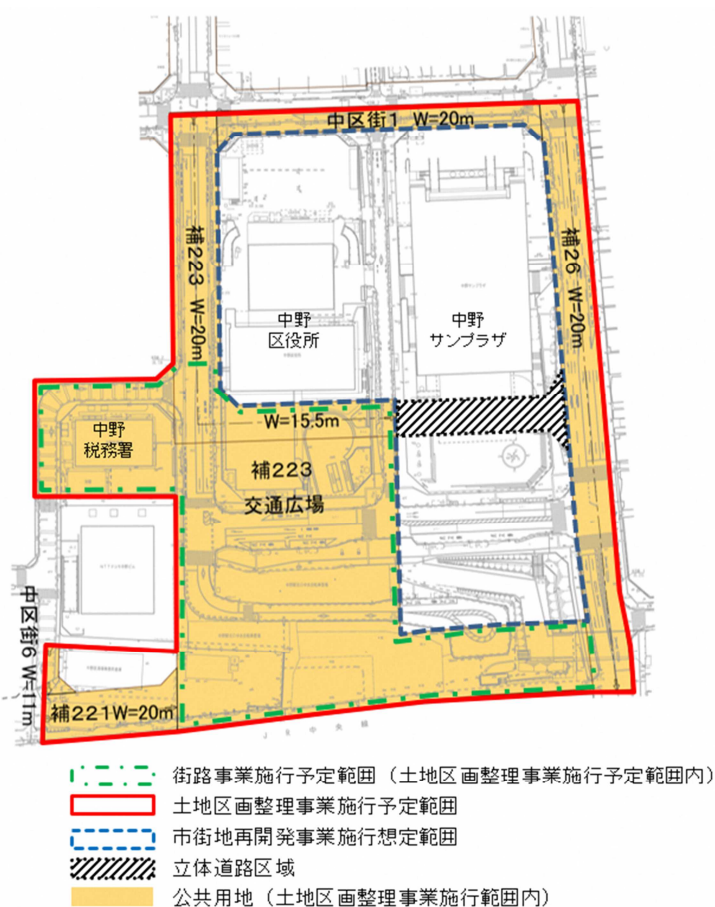
従前資産の取り扱いや公共施設等の整備についての役割分担の想定は以下のとおりです。詳細及び以下に記載のない事項については、今後、各事業の施行者との協議となります。

事業区分	事業内容/役割分担
本事業 (市街地再開発事業)	<ul style="list-style-type: none"> ① 中野区役所・東京都第三建設事務所のうち図2の市街地再開発事業施行想定範囲に含まれる部分及び中野サンプラザに係る建物解体 ② 市街地再開発事業施行想定範囲内の既設道路及びその附帯施設並びに埋設管の撤去・造成 ③ 中野区役所・東京都第三建設事務所、中野サンプラザ及び中野税務署に関する移転 ④ 補助線街路第223号線のうち立体道路部分の整備
土地区画整理事業 及び街路事業	<ul style="list-style-type: none"> ① 中野税務署及び中野区役所・東京都第三建設事務所のうち図2の街路事業施行予定範囲に含まれる部分の建物解体 ② 図2の土地区画整理事業施行予定範囲内における支障埋設管の移設・撤去(道路法第71条に基づく監督処分によるもの及び市街地再開発事業で行う撤去を除く) ③ 市街地再開発事業施行想定範囲外の造成及び宅地の整備 ④ 市街地再開発事業施行想定範囲外の公共施設整備

※本表の内容は本要項公表時点で整備内容が明らかになっている施設を対象としており、新たに整備内容が決定した施設については、別途役割を定めるものとします。

※事業の進捗上効率的であると考えられる場合には、協議の上、役割分担を見直す場合があります。

< 図 2 > 事業施行範囲図



4. 施行予定者の役割

(1) 施行予定者としての役割を担う期間

基本協定締結日から、都市再開発法第7条の15第1項の規定に基づく施行の認可の公告がされた日までとします。ただし、(4) ①から⑤に示すような状況になった場合等、やむを得ない事情により施行予定者としての役割を停止する場合があります。

(2) 施行予定者の役割

本募集は、いわゆるコンペ方式（設計競技）といわれるような、設計案を採用するものではありませんが、施行予定者は、本募集における提案内容をもとに、関係権利者及び関係機関等と協議、調整を行いながら、以下に記載する施行予定者に求められる主な業務を進めていただきます。

なお、本事業の推進に伴う検討や調査等の発注については、公正かつ効率的な

方法で行うことを施行予定者に求めます。

<施行予定者に求められる主な業務>

事項	業務内容
事業全体の企画・計画検討	再開発事業の推進に係る基礎的検討及び全体調整
施設建築物の企画・検討	施設建築物に係る基本計画、基本設計の作成
環境アセスメント調査・手続等の各種調査業務	環境アセスメントに係る調査・手続、現況調査・現況測量・従前及び従後資産概算評価
資金計画検討	収入（保留床の処分や補助金等）に係る検討、支出（概算工事費の算定等）に係る検討
資金調達	計画検討や調査、協議・調整等に必要となる資金の調達
施設の管理運営体制検討	施設建築物等に係る管理運営計画の検討
法的手続・関係機関協議	都市計画及び事業計画等に関する行政協議及び法定図書の作成、インフラ事業者等協議
地権者等合意形成	地権者やその他関係権利者との協議・調整及び地権者との合意形成に向けた各種支援、地域住民等説明
補助金関係業務	補助金申請等に係る業務の実施
他事業との各種調整	従前建物の解体及び施設建築物の整備に係る周辺事業との協議調整 周辺地域と調和するランドスケープ検討
その他の施行予定者業務	再開発事業パンフレットの作成等

(3) 地権者の要望事項について

現時点において、以下のとおり地権者からの要望が示されています。提案に係る審査の対象外となりますが、別途考え方を提出してください。様式等は、第31.(3)を確認してください。

地権者	要望
中野区	<ul style="list-style-type: none"> 本募集で各応募者が提案する施設計画を前提とした場合の、以下の権利変換モデルについての考え方の提示

	<p>① 中野区、株式会社まちづくり中野 2 1 及び中野区土地開発公社の 3 者の所有資産のうち、400 億円分については転出し、それ以外の資産については土地のみに権利変換する場合（東京都と財務省の権利変換については、第 3 3.（4）に記載する権利変換モデルの仮設定のとおりとします。）</p> <p>② 全ての地権者の従前資産を土地のみに権利変換する場合（土地のみに権利変換した際、従前資産に余剰が生じる場合には、余剰となる従前資産は事務用途の床に権利変換するものとします。）</p>
株式会社まちづくり中野 2 1	<ul style="list-style-type: none"> • 中野サンプラザの DNA を継承するエリアマネジメントの一環として、中野サンプラザの閉館に向けた取組への協力 • 中野サンプラザ閉館後の社員の転職支援や情報提供等への協力

（4）業務に係る費用負担について

本事業が施行の認可に至った場合、それまで業務に要した費用については基本的に本事業に含めることとなりますが、次のいずれかの状況となった場合、施行予定者は、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、中野区や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します。

- ① 本事業に必要な都市計画等の見込みが立たないとき。
- ② 施行予定者を本事業の施行者とするについて地権者の同意の見込みが立たないとき、又は、事業計画、権利変換計画に係る関係権利者の同意の見込みが立たないとき。
- ③ 何らかの理由により、本事業に必要な事業計画及び権利変換計画の認可の見込みが立たないとき。
- ④ やむを得ない事情により、スケジュールの大幅な遅延が見込まれるとき。
- ⑤ やむを得ない事情により、施行予定者がその役割を継続することが困難となったとき。

ただし、中野区が責を負うべき合理的な理由による場合においては、中野区と施行予定者で別途協議できるものとします。

第2 募集・選定に関する事項

1. 応募者に関する事項

(1) 基本的要件

応募者には、市街地再開発事業の始動段階から計画完遂まで、施行者として必要な業務を適切かつ確実に遂行できる高い能力やノウハウ、執行体制等を有することを求めます。

また、事業初動期からのエリアマネジメントの展開や周辺地域との連携、市街地再開発事業の事業完了後における長期にわたる施設の運営や維持管理等の体制構築を視野に入れた事業を展開する意思のある者を求めます。

(2) 応募者の構成

応募者の構成は、単一の事業者、又は複数の事業者で構成される事業者グループとします。なお、一つの事業者グループで構成員となった事業者は、他の事業者グループに参加できません。

応募者の構成については、以下のとおりとします。

① 単一の事業者の場合

応募者が施行予定者となります。

② 事業者グループの場合

代表事業者を1者定めてください。事業者グループの構成は以下のとおりとします。

(ア) 施行予定者

単一又は複数の事業者とします。複数の事業者を施行予定者とする場合、代表事業者が本事業における代表施行予定者となり、その他の事業者が共同施行予定者となります。

(イ) 協力事業者

(ア) の他、本事業の施行に協力する事業者を協力事業者として構成員に加えることができます。

(3) 応募者の参加資格要件

応募者の参加資格要件は次のとおりです。

- ① 本事業を適切かつ確実に遂行できる資力等を有する者で、以下の全ての要件を満たす者であること。応募者が事業者グループである場合は、構成員のうち、施行予定者全員が以下の全ての要件を満たしてください。

確認項目		資格要件
資力・信用力	経常損益	直近3期連続で赤字となっていないこと。
	自己資本	直近3期連続で債務超過となっていないこと。

② 施設建築物全体について、計画性、事業性、経済性に優れた企画提案能力を有する者で、以下の全ての要件を満たす者であること。応募者が事業者グループである場合は、構成員のうち、施行予定者全員で以下の全ての要件を満たしていればよいこととします。

(ア) 首都圏（首都圏整備法第2条第1項の規定に基づく首都圏）において平成20年度以降に完成した施行地区面積1ヘクタール以上の市街地再開発事業において、事業者（市街地再開発事業における参加組合員、特定事業参加者、特定建築者、特定業務代行者、個人施行者（共同施行者含む））としての参加の実績

(イ) 大規模建築物（業務施設を含む一棟の複合用途建築物で、高さ100m以上又は延べ面積10万㎡以上）の設計及び工事発注の実績

(ウ) 宅地建物取引業法第2条の規定に基づく宅地建物取引業者であること

③ 次の欠格事由にいずれも該当しない者であること。応募者が事業者グループである場合は、構成する全ての者が該当しないこととします。

(ア) 暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）又は暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないものの統制下にある者

(イ) 当該法人の代表権を持つ役員が、契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者

(ウ) 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者

(エ) 破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続開始の申立てを受けた者又は、申立てをした者

(オ) 中野区から指名停止を受けている期間中である者

(4) 参加資格要件の基準日

① 参加資格要件の確認は、2.(4)による応募受付時点とします。

- ② 応募受付から基本協定締結までの期間に（３）③の欠格事由に該当した場合は、原則として失格とします。ただし、応募者が事業者グループで、代表事業者以外の構成員が本制限に抵触したときに、当該構成員を除外した残りの構成員で全ての参加資格要件を満たし、かつ、中野区が指定する期間内に構成員の変更に係る中野区の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

2. 募集・選定の手続等

<募集・選定スケジュール>

日程	内容
令和2年2月7日(金)～3月19日(木)	本要項の公表、配布(①)
令和2年2月14日(金)～3月19日(木)	エントリー・質問の受付(②)
令和2年4月17日(金)	質問回答期限(③)
令和2年7月29日(水)～8月4日(火)	応募受付(④)
令和2年8月28日(金)	一次審査結果通知期限(⑤)
令和2年9月23日(水)～9月29日(火)	提案書受付(⑥)
令和3年1月中旬	二次審査結果通知予定(⑦)
令和3年1月中旬以降	選定結果公表(⑧) 基本協定の締結(⑨)

(1) 本要項の公表、配布(①)

本要項は、以下のとおり配布します。また、中野区公式ホームページからもダウンロードできます。

(<https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/163000/d028310.html>)

(ア) 配布期間：令和2年2月7日(金)～3月19日(木)

(イ) 配布場所：中野区まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課
(中野区役所9階11番窓口)

(2) エントリーの受付(②)

応募の意思のある事業者は、以下のとおり、必要書類を事務局にご提出ください。エントリーしていない事業者でも、応募の際に事業者グループの構成員になることはできますが、代表事業者になることはできません。また、エントリーしたものの、最終的に本募集に参加しないことも可能です。

(ア) 提出書類及び部数

以下の様式に必要事項をご記入の上、各1部提出してください。

- 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集参加意向表明書（様式1）
- 機密保持に関する確認書（様式2）

(イ) 提出方法：下記受付場所まで持参してください。

(ウ) 受付期間：令和2年2月14日(金)～3月19日(木) 8:30 から 17:00 まで
提出にあたっては、事前に日時を事務局と調整の上、ご来庁ください。

(エ) 受付場所：中野区まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課
(中野区役所9階11番窓口)

(3) 質問の受付 (②)、質問回答 (③)

本要項の記載内容に関する質問の受付及び回答を以下のとおり行います。

(ア) 受付期間：令和2年2月14日(金)～3月19日(木)

(イ) 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、様式3「募集要項に関する質問書」にご記入の上、電子メールでのファイル添付(doc形式)により事務局までご提出ください。提出は、エントリーを行った事業者に限定するものとします。提出の確認ができた事業者については、事務局より、後日受信確認メールを送付します。

(ウ) 回答：質問及び回答は、エントリーのあった全事業者に対して令和2年4月17日(金)までに電子メールで送付するとともに、中野区公式ホームページで公表します。

(エ) 質問にあたっての注意事項

- 質問及び回答は、原則全て公表します。
- 質問した事業者名等は公表しません。
- 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答します。
- 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。
- 回答に時間を要す質問があった場合、その質問に限り、別途回答をすることがあります。

(4) 応募受付 (④)

応募者は、以下のとおり必要書類を事務局にご提出ください。

(ア) 提出書類及び部数

以下の様式に必要事項をご記入の上、様式4は1部、様式5及び様式6は各一式提出してください。

- 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者応募申込書（様式4）
- 構成事業者一覧表（様式5）
- 参加資格要件確認書（様式6）

(イ) 提出方法：下記受付場所まで持参してください。

(ウ) 受付期間：令和2年7月29日(水)～8月4日(火)8:30から17:00まで
提出にあたっては、事前に日時を事務局と調整の上、ご来庁
ください。

(エ) 受付場所：中野区まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課
(中野区役所9階11番窓口)

(5) 一次審査結果通知 (⑤)

④により応募のあった応募者について、参加資格要件の適格審査を行い、令和2年8月28日(金)までに一次審査を通過する者を選定します。その結果の通知については、様式7「一次審査結果について(通知)」にて全応募者(事業者グループの場合は代表事業者)に通知します。

この一次審査を通過した応募者のみが提案書提出(⑥)を行うことができます。なお、適格審査の結果、一次審査を通過した応募者が1者のみであった場合は、原則、以後の募集・選定手続を中止します。手続を中止した場合は、速やかに②によりエントリーのあった全事業者に通知をするとともに、中野区公式ホームページにて中止の旨を公表することとします。

(6) 提案書受付 (⑥)

⑤により一次審査を通過した応募者は、以下のとおり必要書類を事務局にご提出ください。

(ア) 提出書類及び部数

以下の様式に必要事項をご記入の上、様式8は1部、様式9-1～様式9-11、様式10、様式11は各15部提出してください。

- 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者二次審査書類等提出書（様式8）
- 提案書（様式9-1～様式9-11）
- 提案概要書（様式10）
- 地権者の要望事項に対する考え方（様式11）

(イ) 提出方法：下記受付場所まで持参してください。

(ウ) 受付期間：令和2年9月23日(水)～9月29日(火)8:30から17:00まで
提出にあたっては、事前に日時を担当事務局と調整の上、ご
来庁ください。

(エ) 受付場所：中野区まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課
(中野区役所9階11番窓口)

(7) 二次審査結果通知 (⑦)

⑥の提案書について審査を行い、施行予定者候補及び次点候補を選出します。
その結果の通知については、様式12「選定結果について(通知)」にて、令和
3年1月中旬を目途に⑤による一次審査を通過した全応募者(事業者グループの
場合は代表事業者)に通知します。

(8) 選定結果公表 (⑧)

選定結果(審査結果の概要、中野区が選定した施行予定者候補と次点候補の事
業者名及び提案概要書)は、中野区公式ホームページで令和3年1月中旬以降
に公表します。

(9) 基本協定の締結 (⑨)

選定した施行予定者候補と中野区の間で、基本協定を締結します。基本協定を
締結することにより、施行予定者として決定するものとします。

なお、選定した施行予定者候補が基本協定の締結までに参加資格要件やその
他応募の条件に抵触した場合の他、基本協定の協議が整わなかった場合におい
ては、次点候補を施行予定者候補とします。

3. 応募における留意事項

(1) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

(ア) 参加資格要件に合致しないもの

(イ) エントリーをしていない事業者が代表事業者として行った応募

(ウ) 提出書類に虚偽の記載をした応募者が行った応募

(2) 提出書類の変更禁止

提出期限後の提出書類の変更、差替え又は再提出の申し出は認めません。

(3) 審査関係者との接触の禁止

応募者及びその利害関係者は、本募集の期間中、第4 1. に掲げる審査委員及び委員が属する企業、団体と本募集及び本事業に関して接触することを禁止します。この規定に抵触した場合は、失格となる場合があります。

(4) 提出書類の取り扱い

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、公表、展示、その他、中野区やその他関係者が必要と認めるときには、協議の上、これを無償で使用できるものとします。なお、提出書類については、中野区区政情報の公開に関する条例に基づく区政情報となります。

なお、応募図書に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事項等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとします。

(5) 提案書等の返却

提出された提案書等は返却しません。

(6) 使用言語と単位

提出書類における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

(7) 費用負担

応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。

(8) 中野区提供資料の取り扱い

エントリーの受付以降、エントリーをした全事業者に対して、以下の資料を提供します。また、提案に必要な資料を追加で提供する場合があります。

これらの資料については、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。なお、提供にあたっては、エントリーの際に、様式2「機密保持に関する確認書」の提出が必要となります。

- 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備敷地図（令和2年2月現在）
- 現況測量図
- 現況埋設管配置図
- 中野四丁目新北口地区に係る都市計画道路検討図
- 周辺地区（中野駅新北口駅前広場）のボーリング調査データ

第3 提案に関する事項

1. 提案内容について

(1) 提案書について

以下に掲げる①～⑤の項目について、本要項に記載する前提条件等に基づき、提案書としてまとめてください。

<提案内容と様式>

項目	様式	仕様 (全てA3横使い)
① 開発コンセプト	様式9-1	自由様式、2枚以内
② 施設計画 (配置計画、動線計画、景観形成、用途別計画等)	様式9-2	自由様式、6枚以内
③ 重点提案項目		
(ア) 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成	様式9-3	自由様式、2枚以内
(イ) 公共公益性の向上につながる空間構成	様式9-4	自由様式、2枚以内
(ウ) 環境性向上・防災性強化	様式9-5	自由様式、1枚
(エ) エリアマネジメント	様式9-6	自由様式、1枚
④ 施設の管理運営計画	様式9-7	自由様式、1枚
	様式9-8	指定様式、1枚以上
⑤ 事業の推進計画 (事業推進体制、権利変換計画、資金計画等、提案実現に向けた課題と対応策等)	様式9-9	自由様式、1枚
	様式9-10	指定様式、1枚
	様式9-11	自由様式、1枚

<提案書の仕様について>

- 自由様式の場合は、左上に様式番号及び様式のタイトルをご記入ください。
(記載方法は様式参照のこと)
- 提案書の審査は匿名で行いますので、提案書本体には応募者の事業者名等

は表示しないでください。なお、表紙に事業者名等の表示をすることは認めますが、提案書本体と分離できるようにしてください。

(2) 提案概要書について

(1) で作成した提案書の概要を、様式 10 (指定様式) にまとめてください。様式 10 は、本募集における審査の対象外とします。

なお、第 2 1. (8) に記載する選定結果公表の際に、施行予定者候補及び次点候補に選出された応募者の提案概要として、様式 10 を公表する予定です。

(3) 地権者の要望事項に対する考え方について

第 1 4. (3) に記載する地権者の要望事項に対する考え方について、様式 11 (A4 縦使いの自由様式、1 枚以上) にまとめてください。様式 11 は、本募集における審査の対象外とします。

なお、様式 11 の記載事項については、中野区より、要望事項を提示した各地権者へ情報提供を行う予定です。

2. 当地区の概要

地区の概要

位置	中野区中野四丁目
面積	約 2.3 ヘクタール
地域・地区等	用途地域：商業地域 容積率：600% 建ぺい率：80% 防火地域、駐車場整備地区
地区計画	中野四丁目新北口地区地区計画
都市計画施設	都市計画道路 補助線街路第 223 号線 (立体道路部分 延長約 70m, 幅員 15.5m) 都市計画駐車場 中野駅北口駐車場 (約 2.3 ヘクタール、地下 1 層、計画台数約 70 台)
その他	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

現在の土地（宅地等）の状況（土地区画整理事業施行区域内）

区分	地番 (中野区中野 四丁目以下)	地権者	土地利用状況	面積 (㎡) ※1
宅地	2-47	中野区	中野区役所/東京 都第三建設事務所 敷地	8,744 ㎡ ※2
		東京都		841 ㎡ ※2
	2-48	株式会社まちづくり 中野 2 1	中野サンプラザ敷 地	9,529 ㎡
	2-49	財務省	中野税務署敷地	1,824 ㎡
	2-121	中野区	清掃車庫跡地	825 ㎡
雑種地	2-120 (一部)	中野区土地開発公社		1,224 ㎡

※1 数値は登記簿上の面積です。 ※2 持ち分相当面積

現在の建物の状況（土地区画整理事業施行区域内）

所在地 (中野区中野 四丁目以下)	地権者	建築物	構造	竣工年	面積 (㎡) ※1
2-47	中野区	中野区役所	SRC	1968	25,819 ㎡
	東京都	東京都第三建 設事務所			2,553 ㎡
2-48	株式会社まちづく り中野 2 1	中野サンプラ ザ	SRC	1973	51,075 ㎡
2-49	財務省	中野税務署	RC	1965	1,888 ㎡ ※2

※1 中野サンプラザ面積は登記上の面積、それ以外の建築物は未登記のため、管理上の面積や建築確認申請上の面積等を参考に設定しており、実際の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。

3. 提案に関する条件

(1) 再整備事業計画等の順守

提案にあたっては、中野四丁目新北口地区まちづくり方針や再整備事業計画に沿った計画としてください。なお、これらに記載のパス、イメージ図等については、事業化検討のためのものであり、計画条件ではありません。

(2) 都市計画について

当地区及び周辺地区において定められている都市計画は、令和2年1月1日時点を基準としてください。計画にあたり、都市開発諸制度を活用（都市開発諸制度活用に伴う当地区の都市計画変更を含む）した提案を行うことも可能としますが、実現可能性に配慮してください。

(3) 上位計画・関連計画及び法令等の順守

再整備事業計画に記載された「上位計画及び関連計画」の他、周辺地区の状況や計画検討の経緯等を踏まえた提案としてください。また、提案にあたっては、関連法令を順守した計画とするようにしてください。

(4) 権利変換モデルの仮設定について

現時点では、関係権利者の従前資産に係る権利変換の意向は確定していません。権利変換モデルの作成にあたっては、以下の仮設定により行ってください。

地権者	物件	仮設定（※）
中野区	中野区役所	3者の従前資産のうち400億円分については転出し、それ以外の資産については、権利床（事務用途）に権利変換される。
株式会社まちづくり中野21	中野サンプラザ	
中野区土地開発公社	清掃車庫跡地	
東京都	東京都第三建設事務所	権利床（事務用途）に権利変換される。
財務省	中野税務署	権利床（事務用途）に権利変換される。

※提案にあたっての仮設定であり、現時点での各地権者の意向を示しているものではありません。

(5) 想定スケジュールについて

本事業の想定スケジュールは、再整備事業計画に記載しています。主な想定スケジュールは以下のとおりです。

都市計画決定（市街地再開発事業等）	令和4年度（2022年度）末
施行認可及び権利変換計画認可	令和5年度（2023年度）
拠点施設竣工	令和10年度（2028年度）末

(6) その他、施設計画の提案にあたっての条件

① 駐車場に係る地域ルールについて

現在、中野駅周辺地区の駐車台数の適正化のため、東京都駐車場条例に基づく「中野駅周辺地区駐車場地域ルール」の検討を行っています。施設計画の際には、施設の規模や用途構成により必要に応じて附置義務駐車場の台数の減免を受けることができるようになる予定です。現時点における検討状況を踏まえた駐車場地域ルールを適用する提案も可能とします。（最新の検討状況については、中野区議会ホームページの建設委員会資料をご確認ください。）

② 新北口駅前広場に係るデザイン検討について

現在、中野駅駅前広場デザイン等整備方針の検討を行っています。拠点施設の出会いの広場と駅前広場の歩行者広場エリアは、一体的な空間利用等適切に連携することとしています。施設計画の際には、2つの広場空間が調和したデザインとなるよう配慮してください。（最新の検討状況については、中野区議会ホームページの建設委員会資料をご確認ください。）

③ 周辺地区とのデッキ等による接続について

新北口駅前広場内の歩行者デッキ（補助線街路第223号線交通広場嵩上げ部）に、同レベル・同幅員で歩行者デッキを接続するよう計画してください。整備費用については、敷地を越える部分を含め、本事業の負担としてください。

また、中野四丁目新北口地区地区計画の方針附図に示す、敷地北側（中野四丁目新北口西エリア）街区に接続する歩行者動線及び再整備事業計画に示す敷地東側（中野五丁目側）街区に接続する歩行者動線については、歩行者デッキ等による歩行者動線整備を計画してください。なお、整備主体や費用負担は提案事項となります。

④ 車両の出入口について

当地区における駐車場は、中野四丁目新北口地区地区計画に基づき、都市計画駐車場と附置義務駐車場を一体的に整備してください。また、本募集の提案に係る車両の出入口は、入口を敷地西側、出口を敷地北側を基本として計画してください。

4. 事業実施にあたっての留意事項

(1) 事業スケジュールに係る留意事項

本事業のスケジュールは、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、中野駅西側南北通路・橋上駅舎等整備等、関連事業の進捗状況により変更が生じる可能性があります。なお、中野税務署の移転場所、時期等については検討中であり、確定しておりません。

(2) 工事の施工に係る留意事項

前述する関連事業をはじめ、中野駅周辺では、同時期に複数の開発が行われる予定であり、工事の施工にあたっては、関係者との調整が必要不可欠となります。

(3) 歩行者動線及び車両動線等の確保に係る留意事項

当地区の工事と並行して、街路事業や土地区画整理事業による周辺道路及び中野駅新北口駅前広場の整備が、歩行者、車両（バス、一般車両、工事車両等）動線及びバス停留所を確保しながら行われる必要があることから、これらの動線やバス停留所確保のための協力が必要となります。詳細については、今後、中野区や土地区画整理事業施行者、関連事業の実施者等と協議の上、決定するものとしします。

(4) 施設等の設計に係る留意事項

本事業の今後の設計を進めるにあたっては、令和2年度（2020年度）策定予定の中野駅駅前広場デザイン等整備方針と整合することを求めます。設計にあたっては、中野区や学識経験者、その他関係者等と協議・調整を行いながら進めるものとしします。

また、拠点施設の計画によっては、中野区新庁舎に設置する防災行政無線に影響を及ぼす可能性があるため、中野区等関係者へ確認の上、進めてください。なお、無線通信路の障害となる場合は、その対応を施行（予定）者へ求めることがあります。

(5) 土地区画整理事業の実施に係る留意事項

土地区画整理事業の施行予定者である独立行政法人都市再生機構より土地区画整理事業の実施に係る留意事項が提示されています。詳細は、別紙「土地区画整理事業の実施に係る留意事項」を参照ください。

(6) 本事業の推進に伴う検討や調査、工事等の発注に係る留意事項

本事業は補助金の交付が見込まれる事業であり、なおかつ地権者は全て公共団体又は公共団体が出資する法人であることから、本事業の推進に伴う検討や調査、工事等の発注にあたっては、公正かつ効率的な方法で行うことを施行（予定）者に求めます。

第4 審査に関する事項

1. 審査委員会の設置について

応募者から提出された提案書を専門的見地から評価するため、外部有識者で構成する審査委員会を設置し、審査基準に基づき、審査を行います。

中野区は、審査委員会の審査結果を踏まえ、施行予定者候補を選定します。審査委員会の構成は以下のとおりです。

<審査委員会の構成>

役職	氏名	所属
委員長	中井 検裕	東京工業大学大学院環境・社会理工学院教授
副委員長	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
委員	佐藤 慎也	日本大学理工学部教授
委員	村上 正浩	工学院大学建築学部教授
委員	藤浪 洋介	藤浪会計事務所（公認会計士）
委員	永森 清隆	株式会社再開発評価（不動産鑑定士）

(敬称略)

2. 審査方法等

(1) 審査の進め方

- ① 応募者について、一次審査（参加資格要件の適格審査）を行います。提出書類に不備がある場合や参加資格要件を満たさない場合は、失格とします。
- ② 一次審査を通過した応募者について、二次審査（提案書の審査）を行います。一次審査と同様に提出書類に不備がある場合は、失格とします。なお、二次審査では必要に応じ、審査委員会において応募者に対してヒアリング等を実施する場合があります。
- ③ 審査委員会において、審査基準に基づく評価点の最も高い応募者を施行予定者候補、評価が2番目に高い応募者を次点候補として選出します。

① 応募受付（令和2年7月29日～8月4日）

↓

② 一次審査（令和2年8月5日～8月28日）

・参加資格要件の適格審査

※ 提出書類に不備がある場合や参加資格要件を満たさない場合は失格

※ 一次審査を通過した応募者が1者のみの場合は、原則、募集・選定手続を中止

↓

③ 一次審査結果通知（～令和2年8月28日）

↓

④ 提案書受付（令和2年9月23日～9月29日）

↓

⑤ 二次審査（令和2年9月30日～令和3年1月中旬）

・提案書の審査

※ 提出書類に不備がある場合や参加資格要件を満たさない場合は失格

※ 必要に応じ、審査委員会が応募者へのヒアリング等実施

↓

⑥ 二次審査結果通知（令和3年1月中旬予定）

(2) 主な審査項目と配点について

主な審査項目は、次のとおりです。

- ① 一次審査（参加資格要件の適格審査） [適格・失格]
第2 1. (3) に規定する参加資格要件を満たしているかを審査します。

- ② 二次審査（提案書の審査） [200点]

以下の評価項目について、加点方式による評価を行います。評価にあたっては、再整備事業計画との整合性や提案の具体性・実現性を審査・評価します。さらに、発展的で優れた提案についてはより高く評価します。

開発コンセプトの評価 (10点)

施設計画の評価 (30点)

重点提案項目の評価 (100点)

ア 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成<30点>

イ 公共公益性の向上につながる空間整備<30点>

ウ 環境性向上・防災性強化<20点>

エ エリアマネジメント<20点>

施設の管理運営計画の評価 (20点)

事業推進計画の評価 (20点)

総合的な評価 (20点)

計 200点

【評価項目の内容】

評価項目	対象 様式	再整備 事業計画 掲載箇所
開発コンセプト（10点）		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地区の特性や再整備事業計画と整合した、先進で魅力的かつ持続可能性のあるコンセプト 	9-1	P5 P6
施設計画（30点）		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 周辺地区との関係性や歩行者ネットワーク及び車両動線等を勘案した配棟・構造及び用途構成のバランス 	9-2	P10 P13
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 各用途における開発コンセプトと計画図との整合及び附置義務駐車場以外の駐車施設整備を含む駐車施設整備の考え方（地域ルールを踏まえた附置義務台数の算定根拠、附置義務台数スペース以外の整備費負担、所有形態、維持管理費負担を含む） 	9-2	P13
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 周辺の公共施設と連携したランドスケープデザインと周辺環境への配慮と新たな拠点のシンボル性を両立した景観構成及び外観デザインの両立 	9-2	P5 P14
重点提案項目（100点）		
(ア) 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成（30点）		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成に資する導入施設、機能の考え方と施設、機能連携の考え方（文化・芸術等発信拠点の全体像や導入する機能、機能の連携や効果発揮等） 	9-3	P7
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホールの整備コンセプト及び民設民営を前提とし、安定的、継続的な施設運営に資する、多目的ホールの施設整備の方針（開催イベントの想定、施設形態、施設規模、災害時を含めた施設維持管理の考え方等） 		P8

評価項目	対象 様式	再整備 事業計画 掲載箇所
重点提案項目		
(イ) 公共公益性の向上につながる空間整備 (30点)		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 屋内外含めた全体としての公共公益的空間構成の考え方 (災害時を含めた施設内通路や屋内広場、屋上緑化等と敷地内外の公共公益的空間とのつながり等) 	9-4	P10
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 周辺地区をつなぐ歩行者ネットワーク形成に係る考え方 (地区計画及び都市開発諸制度を踏まえた歩道状空地の確保、高低差処理を考慮した地区内外の動線計画、デッキ等に係る整備費負担、維持管理費負担等) 	9-4	P10 P11
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「集いの広場」、「出会いの広場」の整備方針 (規模、利用方法、整備費負担、維持管理費負担等) 	9-4	P10 P12
(ウ) 環境性向上・防災性強化 (20点)		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地区内や周辺地域の環境性向上に資する施設整備、設置機能の考え方 (特殊な施設の設置を想定する場合は、整備費用負担、施設の所有形態、維持管理の運用・費負担を含む) 	9-5	P13
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地区内や周辺地域の防災力強化につながる施設整備の考え方 (整備費負担、所有形態、維持管理の運用・費負担を含む) 	9-5	P13
(エ) エリアマネジメント (20点)		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業の計画段階から整備後を見据えたプロモーション活動を含めた中野サンプラザのDNAを継承し、中野の新たなブランド形成にするエリアマネジメント活動内容 	9-6	P9
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地元組織等と連携したエリアマネジメント体制及び活動に必要な資金調達の方法 		

評価項目	対象 様式	再整備 事業計画 掲載箇所
施設の管理運営計画（20点）		
✓ 様々な場面での対応を想定した、複合施設を一体的かつ長期的に管理できる管理運営の考え方とその体制	9-7	P8 P13
✓ 賃料等や運営経費、施設維持修繕費等の収入支出項目の考え方や投資（施設整備費）回収と各用途の運営に係る持続可能性に係る考え方	9-8	P13
事業推進計画（20点）		
✓ 円滑な事業推進を行うための施設計画検討、関係地権者及び関係機関、地区周辺を含めたまちづくり関係者等との調整が可能な体制をはじめとしたプロジェクトマネジメント（施行体制、スケジュール、リスク管理等）の考え方の他、事業期間短縮のための取組	9-9	P15 P18 P19
✓ 資金計画の事業成立性及び工事費、保留床処分金、補助金等の金額設定及び権利変換計画の妥当性	9-10	P15 P16 P17
総合的な評価（20点）		
✓ 再整備事業計画に記載がないが特に優れていると認められる提案項目	9-1 ～ 9-11	なし
✓ 提案実現に向けた課題の的確な把握と実現可能な課題対応策の提示	9-11	

3. 選定結果の公表

審査結果の概要及び中野区が選定した施行予定者候補と次点候補については、中野区公式ホームページで令和3年1月中旬以降に公表します。

第5 事業実施に関する事項

1. 基本協定について

(1) 基本協定の締結

選定した施行予定者（代表施行予定者及び共同施行予定者）候補と中野区の間で、事業推進に関する基本協定を締結します。基本協定を締結することにより施行予定者として決定することとします。

なお、選定した施行予定者候補が基本協定の締結までに参加資格要件やその他応募の条件に抵触した場合の他、基本協定の協議が整わなかった場合においては、次点候補を施行予定者候補とするものとします。

(2) 基本協定の内容

基本協定には、下記の事項等を規定する予定です。なお、条項や内容については、双方の協議により定めるものとします。

- ・ 施行予定者に関する基本的事項
- ・ 役割分担
- ・ 費用負担
- ・ 提案内容の継承
- ・ エリアマネジメントの推進
- ・ 解除条件 等

2. 施行予定者業務について

(1) 基本協定締結まで

施行予定者候補が基本協定を締結するまでの間、下記の協議等を行うことを想定しています。

- ・ 基本協定に関する協議
- ・ 施行予定者業務の進め方や今後のスケジュール調整
- ・ 地権者等への概要説明 等

(2) 基本協定締結以降

施行予定者として、第1 4. (2) の「施行予定者に求められる主な業務」を中心に業務を行っていただきます。

事務局（問い合わせ・書類等提出先）

中野区まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

所在地：〒164-8501 東京都中野区中野4-8-1

電話番号：03-3228-8970

FAX番号：03-3228-5670

メールアドレス：ekikeikaku@city.tokyo-nakano.lg.jp