

中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会設置要領

(趣旨)

第1条 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者の選定手続を厳正かつ公平に行うため、中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 審査委員会の所掌事務は、次に掲げる事項とする。

- (1) 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者の選定手続における審査基準等に関すること
- (2) 応募者から提出された書類の審査、評価に関すること

(構成)

第3条 審査委員会は、別表に掲げる者をもって構成することとする。

- 2 審査委員会には、委員長及び副委員長を置く。
- 3 委員長は、委員の互選により選出する。
- 4 副委員長は、委員長が委員の中から指名する。
- 5 委員長は、会務を総理する。
- 6 副委員長は委員長を補佐し、委員長が事故等により欠けたときは、その職務を代理する。

(任期)

第4条 委員の任期は、令和2年1月27日から令和2年10月30日までとする。

(事務局)

第5条 審査委員会の事務を補助するため、事務局を置く。

- 2 事務局は、中野区まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課が担う。但し、事務局が担う事務の一部を委託事業者が担うことができる。

(雑則)

第6条 本設置要領に定めるもののほか、審査委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

(附則)

この要領は、令和2年1月27日から施行する。

別表

氏 名	所 属	役 職
中井 検裕	東京工業大学大学院環境・社会理工学院	教授
坂井 文	東京都市大学都市生活学部	教授
佐藤 慎也	日本大学理工学部	教授
村上 正浩	工学院大学建築学部	教授
藤浪 洋介	藤浪会計事務所	所長
永森 清隆	株式会社再開発評価	代表取締役

中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会運営要領

(目的)

第1条 本要領は、中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会設置要領（以下、「設置要領」という。）第6条に基づき、中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会（以下、「審査委員会」という。）の運営方法に関して必要な事項を定めるものとする。

(招集)

第2条 審査委員会は、委員長が招集する。

2 審査委員会は、委員の2／3以上の出席により成立する。

(運営)

第3条 審査委員会は、設置要領第2条の事項を協議する。

2 設置要領第2条（2）に掲げる審査に際し、必要に応じて応募者に対してヒアリングを行うことができる。

3 審査委員会は、応募者から提出された書類の審査を行い、審査結果を取りまとめる。

(公開等)

第4条 審査委員会は、中立かつ公正な審査を行うため非公開とする。

2 審査委員会の配付資料は、審査に直接関わるものを除き、審査委員会開催後に中野区公式ホームページ等で公開する。

3 審査委員会の議事要旨は事務局が作成し、委員の承認を得た上で前条第3項と合わせて公開する。

(雑則)

第5条 本運営要領に定めるもののほか、委員会に関して必要な事項は、委員長が定める。

(附則)

本運営要領は、令和2年1月27日から施行する。

**中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会
審査委員会日程(案)**

日程	内容
1月27日(本日)	第1回 審査委員会 ・ 委員就任、正副委員長の選任 ・ 運営要領(案)の確認 ・ 中野駅新北口駅前エリア再整備の概要説明 ・ 募集要項(案)及び審査基準(案)の確認
(2月7日)	(募集要項公表(予定))
7月下旬	第2回 審査委員会 ・ 一次審査(参加資格要件等の適格審査)結果の報告 ・ 提案書等の確認 ・ 審査内容の確認
8月中	委員個別審査
8月下旬	第3回審査委員会 ・ 委員個別審査の確認、意見交換 ・ 応募者ヒアリング事項の確認
9月上旬	第4回審査委員会 ・ 応募者ヒアリング ・ 委員全体審議
9月下旬	第5回審査委員会 ・ 審査結果取りまとめ ・ 審査講評(案)の確認 ※ 内容によっては持ち回り開催とする。

中野駅周辺まちづくり

まちづくりの経緯と今後の予定



中野駅の北西部に位置する中野四丁目地区は、警察大学校などの移転を契機にまちづくりを進め、2012年度にオフィスビルや大学、病院、公園など多様な都市機能を備えた「中野四季の都市(まち)」としてまちびらきをしました。また、この開発に併せ、中野駅現北口駅前広場の整備及び現北口駅前広場から中野通りをまたぐ東西連絡路の整備を行いました。

中野四季の都市(まち)の誕生により、企業で働く人や学生などが増加し、中野四季の森公園では、芝生広場で遊ぶ子どもたちやイベントに訪れる人々の姿が目立つようになりました。これらの影響により、中野駅周辺を訪れる人は、開発前と比べて約2万人増加しました。

その後、2014年度から2015年度にかけて、中野駅周辺の各地区で都市計画決定・変更を行い、現在、各地区でまちづくりのプロジェクトが動いています。

働き、学び、楽しむまち

新たな文化・情報が生まれ、国内外にひろがっていくまち

暮らしやすさが向上し続けるまち

中野四丁目

先端的な都市機能と豊かな緑

- 中野駅新北口駅前エリアでは、集客交流施設を含む複合施設の整備や運営を民間事業者とのパートナーシップにより行います。
- 新北口駅前広場は、中野駅新北口駅前エリアとの一体的な整備を行います。
- 囲町東地区では、市街地再開発事業により業務・商業・住宅機能および補助221号線を整備します。
- 中野四丁目西地区では、周辺の土地利用と整合したまちづくりを検討します。
- 現中野体育館敷地に新しい区役所を整備します。

中野駅新北口駅前エリア



新区役所整備

機能

- 中野区役所
- 中野区議会
- 東京都第三建設事務所



囲町東地区第一種市街地再開発事業

施行者(予定) 施行面積 公共施設整備 施設建築物 地区施設

囲町東地区市街地再開発組合 約 2.0ha 区画道路、補助221号線 業務棟、住宅棟 広場、歩道状空地



道路・交通ネットワーク

- 基幹的な都市計画道路や課題のある交差点の改良を優先的に整備します。
- ユニバーサルデザインに基づいた歩行者動線の整備を進めます。
- 交通集中の分散や抑制に向け、自転車・自動車駐車場の適正な配置・整備を進めます。

中野四季の都市北東エリア 再開発等促進区によるまちづくり検討 新区役所整備

2012年まちびらき 中野四季の都市

囲町西地区 市街地再開発事業検討中

都市計画決定 囲町東地区 第一種市街地再開発事業

事業中 中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビル整備

凡例

- 駅前広場
- まちづくり方針等策定区域
- 中野駅周辺に係る地区計画区域

中野三丁目

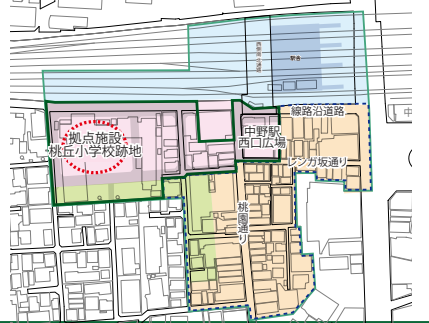
文化的なにぎわいと暮らしの調和

- 中野三丁目地区では、街区の再編や道路整備による面的なまちづくりを行います。
- 桃丘小学校跡地を事業用地として活用します。

中野三丁目土地区画整理事業



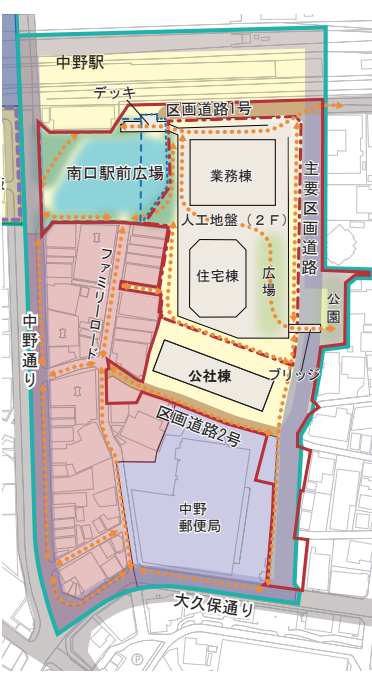
施行者 独立行政法人都市再生機構
施行面積 約 1.0ha
公共施設整備 区画道路、中野駅西口広場



中野二丁目

新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核

- 駅から中野五差路につながる一帯では、再開発などにより業務・商業・住宅・公共公益機能の集積を図り、南口のにぎわいの核を形成します。



中野二丁目 土地区画整理事業

施行者 中野二丁目土地区画整理組合
施行面積 約 2.4ha
公共施設整備 主要区画道路 区画道路、公園 中野駅南口駅前広場

中野二丁目地区 第一種市街地再開発事業

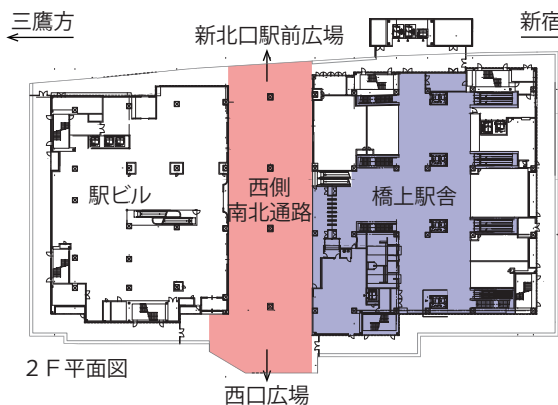
施行者 中野二丁目地区市街地再開発組合
施行面積 約 1.0ha
施設建築物 業務棟、住宅棟 地区施設 歩行者通路、広場等



中野駅

魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ

- 駅の混雑解消等を目的とし、中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる、道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。
- 道路一体建物の整備の中でホームエレベーターの設置等、駅構内施設のバリアフリー化を図ります。



中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画

令和 2 年（2020年） 1 月

中野区

目次

1. 計画の基本的事項	1
1-1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について	
1-2. 計画の範囲	
1-3. 計画の性格	
1-4. 計画地の概要	
1-5. 上位計画及び関連計画	
1-6. 中野四丁目新北口地区地区計画について	
2. 拠点施設整備のコンセプト	5
3. 拠点施設整備・誘導の基本方針	6
3-1. 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	
3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成	
3-3. 持続可能性を高める用途構成や機能	
4. 事業化に向けた基本方針	15
4-1. 事業手法	
4-2. 区有地等資産活用の方考え方	
4-3. 想定スケジュール	
4-4. 民間事業者の公募・選定について	

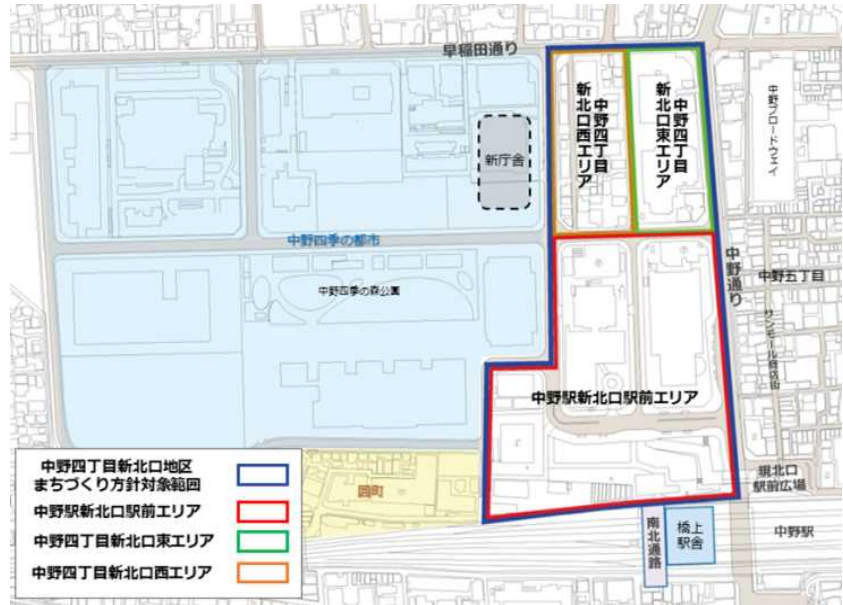
1. 計画の基本的事項

1-1. 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などが立地する約5ヘクタールのエリアです。

中野区役所及び中野サンプラザは、竣工から半世紀近くを経て更新の時期を迎えており、中野区役所は中野四季の都市（まち）へ移転を予定し、その跡地と中野サンプラザ敷地を中心に再整備を行うこととしています。

さらに、中野駅西側南北通路・橋上駅舎の整備にあわせて、新北口駅前広場の整備も予定しており、周辺に位置する中野四季の都市（まち）、冨町地区、中野四丁目新北口西エリア、中野五丁目地区などのまちづくりの取組みを踏まえ、歩行者デッキなどによる安全で円滑な歩行者動線の整備を進めていく予定です。

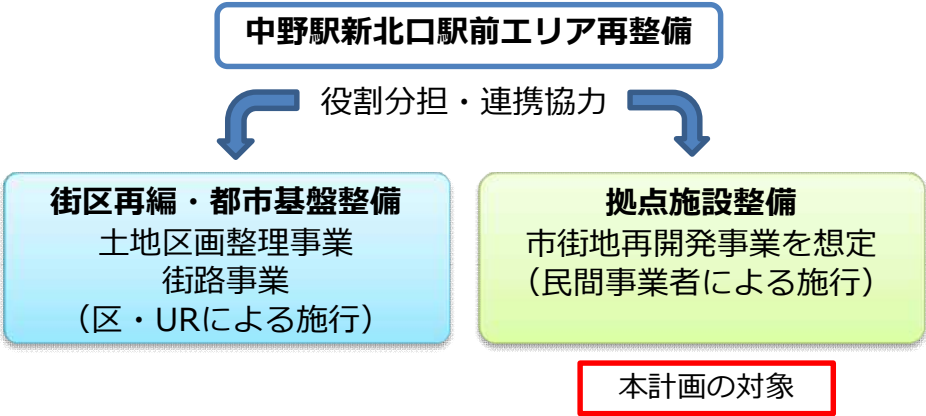


区は、平成30年3月に「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定し、中野駅新北口駅前エリアを含む中野四丁目新北口地区において目指すべき将来像、土地利用や公共基盤整備などの方針を示しました。

この方針に基づき、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などの都市基盤整備と、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、着実に整備を進めていきます。

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、地区計画等の都市計画決定を行い、この都市計画に基づき、公共が主体となり整備を進めていきます。

拠点施設整備は民間活力を活用した整備を予定しており、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」（以下、「本計画」といいます。）に基づき、事業化を図っていくものとします。



1. 計画の基本的事項

1-2. 計画の範囲

本計画は、中野駅新北口駅前エリアのうち、下図で示す「拠点施設整備予定範囲」を対象とします。



1-3. 計画の性格

本計画は、拠点施設整備にあたり、区として求める都市機能や事業化に向けた基本方針を示したものであり、民間活力を活用した整備を誘導する上での指針となるものです。

また、区は本計画の範囲内にある中野区役所や中野サンプラザなどの権利者でもあることから、これら区有地等資産活用のかんがえ方を踏まえた計画としています。

拠点施設整備の事業実施にあたっては、本計画に基づき、拠点施設整備を担う民間事業者やエリア内の他の権利者など、関係者と協議・調整を行いながら事業を進めていくこととします。

1-4. 計画地の概要

面積	約2.3ヘクタール
都市計画	地域・地区等
	用途地域：商業地域
	容積率/建ぺい率：600%/80%
	防火地域、高度地区指定なし、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2.3ha、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

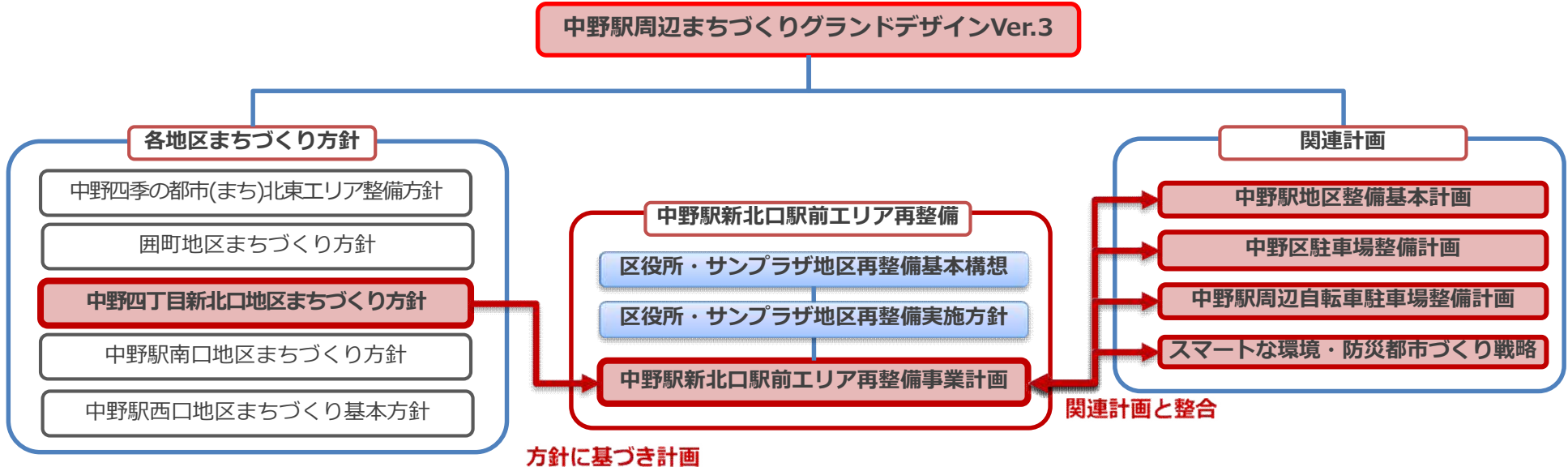
1-5. 上位計画及び関連計画

本計画は、「中野区基本構想」や「新しい中野をつくる10か年計画」、「中野区都市計画マスタープラン」などを踏まえて策定した「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」（平成24年6月策定）を上位計画としています。

中野駅周辺の各地区については、まちづくりの進展にあわせて各地区のまちづくり方針を定めています。中野駅新北口駅前エリアを含む「中野四丁目新北口地区」については、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」（平成30年3月策定）を策定しており、本計画は、これらの方針に基づき計画を行うものとします。

また、本計画は、中野駅新北口駅前エリア再整備の基本的な枠組みを示した「区役所・サンプラザ地区再整備基本構想」（平成26年6月策定）や「区役所・サンプラザ地区再整備実施方針」（平成28年4月策定）を踏まえて策定するものとします。

さらに「中野駅地区整備基本計画」（平成30年11月改定）や「中野区駐車場整備計画」（平成29年9月改定）、「中野駅周辺自転車駐車場整備計画」（平成29年1月策定）、「中野駅周辺におけるスマートな環境・防災都市づくり戦略」（平成29年12月策定）などの関連計画と整合を図るものとします。



1. 計画の基本的事項

1-6. 中野四丁目新北口地区地区計画について

本計画の対象範囲を含む中野駅新北口駅前エリアでは、「中野四丁目新北口地区地区計画」が定められています。

本計画は、この地区計画に掲げる目標や土地利用の方針などに
基づき計画を行うものとしします。

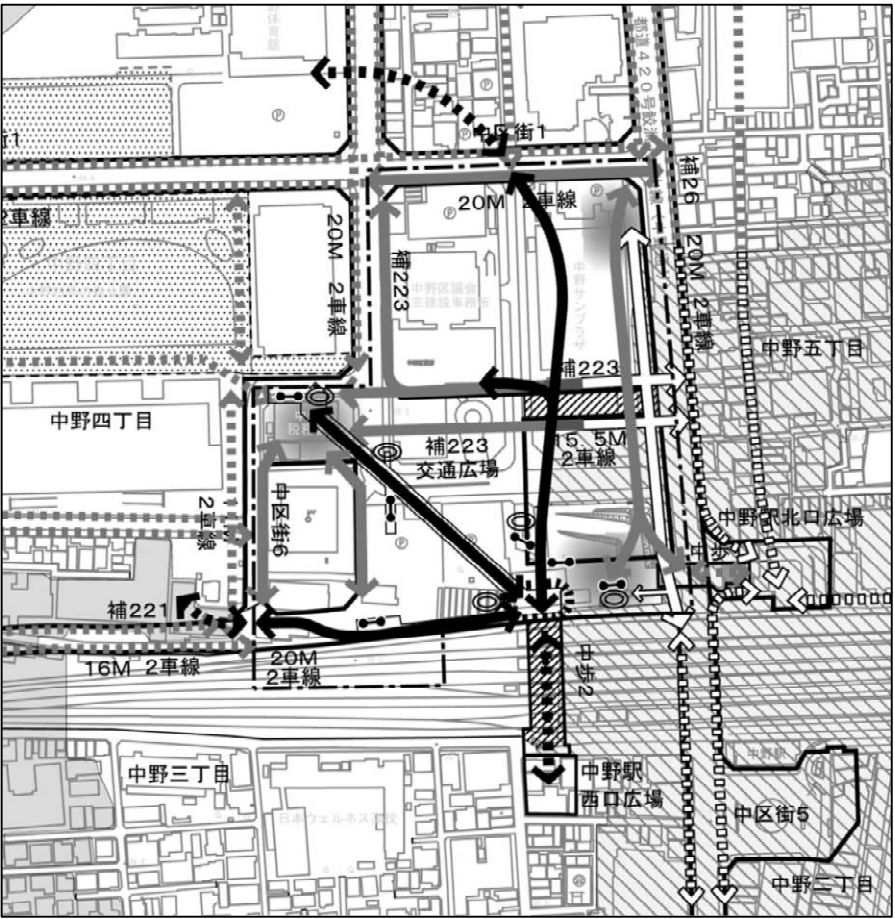
地区計画の目標（抜粋）

交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の**多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成**を目指す。

土地利用の方針（抜粋）

- 集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の**多様な都市機能が集積した複合的な土地利用**を図る。また、駅前立地を生かした**土地の合理的かつ健全な高度利用**を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。
- 中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の高上げ部と繋がる**面的な歩行者動線ネットワークの形成**を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の**動線の錯綜を防ぐ**よう配慮するとともに、動線の結節点には**人々の憩いの場となる滞留空間を確保**する。
- 周辺市街地と連続するにぎわいの形成**や、西側南北通路北側や新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への**見通し等**に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等の**にぎわい機能を配置**する。

方針附図（歩行者動線）



凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P. 約48) (中歩2と繋がる「Y」状バース)	[地区内方針]		広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) (補223交通広場バース)
		歩行者滞留空間 (T.P. 約48) (中歩2と繋がる「Y」状バース)		歩行者動線 (T.P. 約38~42) (補223交通広場バース)	[地区内方針]		立体的な動線 (2バース→3バース) [地区内方針]
		歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) (補223交通広場バース)		歩行者動線 (T.P. 約38) (中野駅新北口広場バース)	[地区内方針]		立体的な動線 (階段等) [地区内方針]
					[地区外構想]		

2. 拠点施設整備のコンセプト

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備は、以下のコンセプトに基づき進めるものとします。

拠点施設整備により、**地域経済の発展**や**国際競争力の強化**、**まちの回遊性や安全・安心の向上**を図り、**持続可能で活力のある都市の形成に貢献**していきます。

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野サンプラザは、ホールで行われてきた数々の音楽公演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立してきました。また、会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々の印象に刻まれてきました。

新たな拠点施設整備にあたっては、ポピュラー音楽公演を主用途としたホールや人々の交流の場、中野サンプラザの記憶を残すデザイン、ブランドとしての名称など、**中野サンプラザのDNAを継承するとともに、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、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**を目指します。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

中野駅周辺は、地区ごとに形成された個性的な街並みが魅力である一方、回遊性の向上が課題となっています。

先行する中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備と並行して進められる拠点施設整備では、面的なユニバーサルデザインの歩行者ネットワークの整備や結節点における広場空間の整備、調和のとれた街並み形成を誘導することによって**中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまち、居心地が良く、歩きたくなるまち**の形成を目指します。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

中野区役所や中野サンプラザが建設されてから約半世紀、この間に社会や経済の情勢も大きく変わり、これからは地域における持続可能性を高め、未来へと続いていくまちづくりが求められています。

中央線沿線など周辺地域を視野に入れた**地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積**に加え、都市の低炭素化につながる**環境性**や災害時でも業務継続できる**防災性に優れた空間創出**、**まちの価値を高めるエリアマネジメントの取り組みなどを誘導**することによって、**中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らし環境**を目指します。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

拠点施設整備のコンセプトに基づき、以下のとおり拠点施設整備・誘導の基本方針を定めます。この方針に基づき、民間活力を活用した整備を誘導していくものとします。

コンセプト

中野サンプラザの
DNAを継承した、
新たなシンボル拠点
をつくる。

中野駅周辺の回遊性
を高め、にぎわいと
交流に満ちたまちを
つくる。

未来に続く中野の
活力・文化・暮らし
をつくる。

拠点施設整備・誘導の基本方針

3-1. 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

- 3-1-1. 文化・芸術等発信拠点の整備・誘導方針
- 3-1-2. 多目的ホールの整備・誘導方針
- 3-1-3. エリアマネジメントの誘導方針

3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成

- 3-2-1. 歩行者動線の整備・誘導方針
- 3-2-2. 広場空間の整備・誘導方針
- 3-2-3. 立体道路の整備・誘導方針

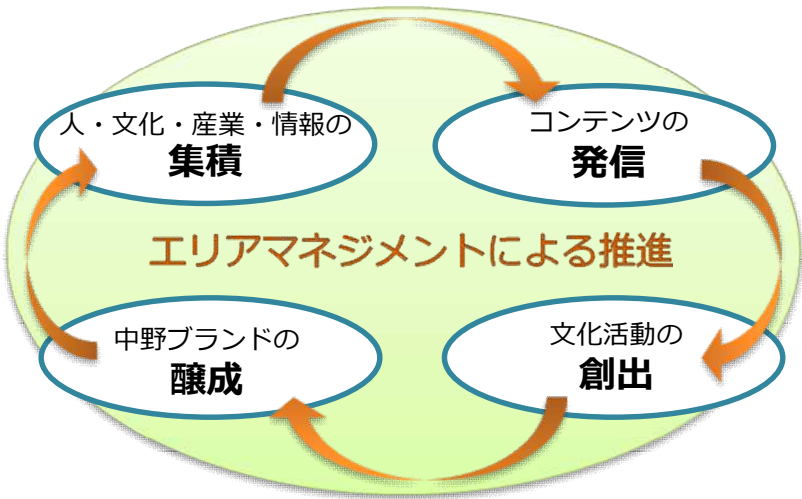
3-3. 持続可能性を高める用途構成や機能

- 3-3-1. 整備・誘導を図る主な施設・機能
- 3-3-2. 街並み形成の方針
- 3-3-3. 施設計画の基本的事項

3-1. 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

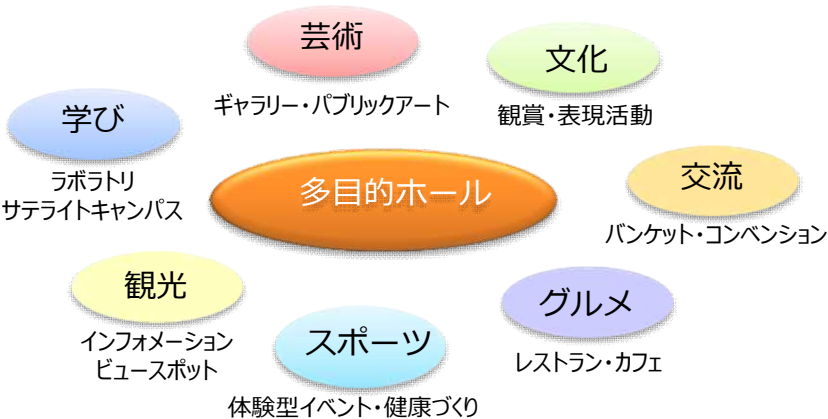
- 拠点施設の整備にあたり、**中核となる機能として多目的ホールを位置付ける**とともに、他の施設・機能との連携により、中野のシンボルとなる**新たな文化・芸術等発信拠点の形成**を図ります。
- 多目的ホールをはじめとする拠点施設に、多様な人・文化・産業・情報が**集積**し、魅力的なコンテンツが世界に**発信**され、新たな文化活動を**創出**し、中野ブランドの**醸成**につながるサイクルを生み出す、継続的、発展的な取組みを誘導します。
- 中野の文化や周辺地域のにぎわいを絶やさず、次世代のまちへと継承していく**エリアマネジメント**を始動させるとともに、公民連携による**期待醸成に向けたプロモーション**に取り組んでいきます。

【新たな文化・芸術等発信拠点形成のイメージ】



3-1-1. 文化・芸術等発信拠点の整備・誘導方針

【利用・活動イメージ】



- 新たな文化・芸術等発信拠点は、**多目的ホールを中心に、文化・芸術等発信拠点の形成に寄与するその他の施設・機能を含めた施設全体**により構成されるものとします。
- **民間事業者による整備・所有・運営**を基本とし、一体的な施設運営を行うことによる機能間の連携や相乗効果を期待します。
- その他の施設・機能は、広域からの集客が見込めるものに加え、周辺への回遊を誘発するものとし、現在の中野サンプラザの利用状況を踏まえた、**区民に利用され親しまれる施設・機能**を誘導します。

※左記は例示であり、具体の施設・機能は民間事業者の提案事項とします。

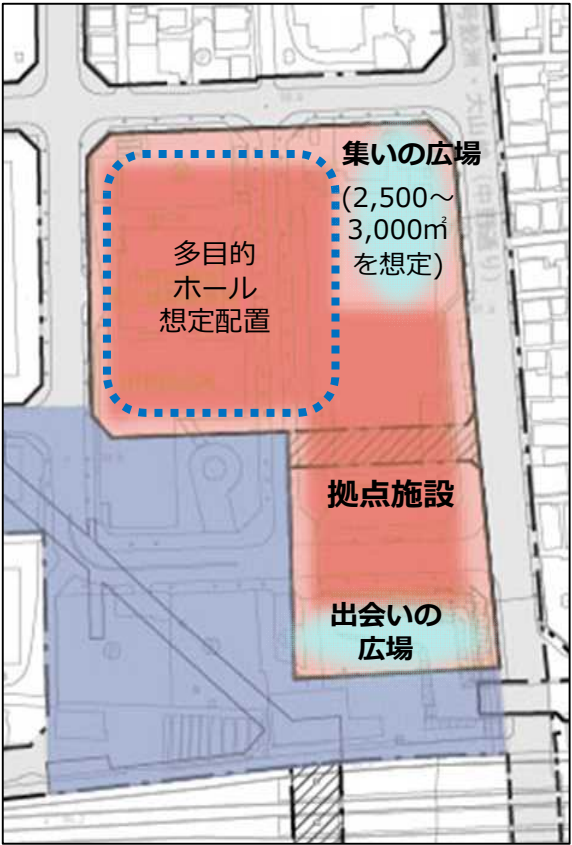
3-1-2. 多目的ホールの整備・誘導方針

- 拠点施設の中核となる多目的ホールは、中野サンプラザのDNAのひとつである**ポピュラー音楽の公演を主用途**として整備・誘導し、**ブランドを継承**します。
- さらに、今後拡大が見込まれるスポーツ系エンタテインメント(※)をはじめ、**多様なイベントに対応**できるフレキシブルな施設形状、設備、機能を誘導し、**次世代の発信拠点**を目指します。
- 中野サンプラザのブランド継承や効率的な施設設計、運営などにより採算性の確保が見込まれることから、多目的ホールは**民間事業者による整備・所有・運営**とし、民間の創意工夫によりさらなる集客力・発信力の向上を図ります。
- 屋外の広場空間の確保や周辺地域への負荷に配慮し、**最大収容人数7千人程度（着席の場合5千人程度を想定）を上限**とします。
- 多目的ホールの施設計画にあたっては、下記の事項に配慮して計画するものとし、**安定的、継続的な施設経営**を求めます。

- 中野サンプラザホールのDNA継承の工夫がなされているか
- ライブ・エンタテインメント市場のトレンドを見据えているか
- 多様なイベントへの対応、ステージとの一体感確保など、ホール計画上の工夫がなされているか
- 民間事業者が継続的に運営できる体制を構築しているか
- 広場や歩行者動線を確保した上での配置となっているか
- イベントが開催された際の周辺環境や交通負荷に配慮されているか、また、安全対策が施されているか
- 施設・設備の維持や更新が見込まれているか
- 他の用途との機能的連携が図られているか
- これらを踏まえた施設規模となっているか など

(※) スポーツ系エンタテインメント：アーバンスポーツやeスポーツ、格闘技など興行として行うスポーツ。

【多目的ホールの配置等の考え方】



- 駅からの離隔や利用者の滞留空間の確保、周辺への回遊促進のため、多目的ホールは街区内北側に配置します。
- 多目的ホールは、来場者の滞留空間を確保した上での配置、規模となります。なお、滞留空間は集いの広場に含まれるものとします。
- 舞台利用や客席利用、展示・体験利用などフレキシブルに対応できるフラットな空間とともに、音楽公演やイベント観覧のための固定の観客席を一定数確保することを想定します。
- 観客席とフラットな空間の比率は、施設コンセプトにより異なるため、民間事業者の提案事項とします。



音楽コンサートの利用イメージ



スポーツ系エンタテインメントの利用イメージ

3-1-3. エリアマネジメントの誘導方針

- 中野サンプラザはまちのにぎわいの源泉としての役目を担ってきました。新たな拠点施設ではさらなる集客と発信に向けた取組みが求められます。また、拠点施設の整備工事は数年に渡るため、その間のまちの集客や人々の交流をできる限り継続させていく取組みも必要です。
- 中野サンプラザのDNAを継承しながら、新たな文化・芸術等発信拠点を計画段階から地域とともに育てていくため、民間事業者を中心としたエリアマネジメントの取組みを誘導します。
- 計画段階や事業期間中を通じて、事業のプロモーション活動を行い、情報発信や期待醸成に取り組むことで、中野の文化や周辺地域のにぎわいを絶やさず、次世代のまちへと継承し、さらに発展させていくこととします。

エリアマネジメントとは

エリアマネジメントとは、都市開発が行われる地区などにおいて、地権者や企業、開発事業者などが主体的に行う、環境及び地域の価値を維持・増進するための取組みです。日常的な美化活動やにぎわい創出のためのイベント開催、防犯・防災活動などが一般的な取組みとして挙げられますが、事業のプロモーションや工事情報発信などの取組みを行っている事例もあります。

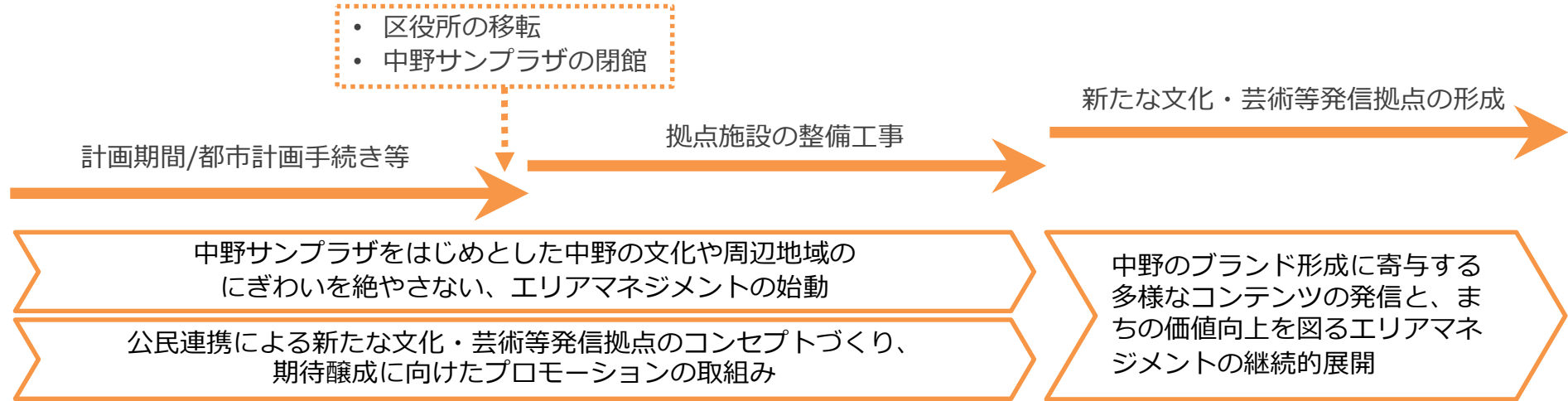


公開空地を活用したイベントの開催イメージ



事業のプロモーション事例（渋谷駅）

【ロードマップイメージ】



3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成

歩行者動線や立体道路の整備、広場空間の確保など、**公共公益性の向上**につながる空間構成を誘導します。

中野四丁目新北口地区地区計画の方針附図に示す歩行者滞留空間や歩行者動線の配置の考え方を基本とし、中野駅、新区役所、中野四季の都市（まち）、中野五丁目など周辺地区をつなぐ安全で円滑な**ユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク**を形成します。また、**周辺地区との関係性を踏まえた広場空間整備**を誘導します。

3-2-1. 歩行者動線の整備・誘導方針

- 中野駅北側の新たな玄関口として、中野駅、新区役所、中野四季の都市（まち）、中野五丁目など**周辺地区をつなぎ、回遊性を高める面的な歩行者ネットワーク**を形成します。
- **安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線確保**に加え、**居心地が良く、歩きたくなるまちなかづくり（ウォーカブル推進都市（※））**の視点に立ち、都市の多様性に配慮されたオープンな空間創出を誘導します。
- 地区内外の**高低差を適切に処理**し歩行者動線を整備します。

- 新北口駅前広場内の歩行者デッキと拠点施設は同レベル（標高約48m）で接続し、さらに中野四丁目新北口西エリアや新区役所へつなぐ動線を確保するものとします。
- 中野五丁目方面への歩行者動線として、歩行者デッキ等による接続を誘導します。
- 複数のレベルで歩行者動線を整備し、各レベルはエレベータやスロープ等により接続するものとします。

- 居住者や来街者、通勤・通学者の**動線の錯綜に配慮**します。
- 地区内の**歩行者動線**は、**商業施設などと一体的にゆとりを持って配置し**、新たなにぎわい軸を形成します。
- 周囲と調和した施設とするため、街区に十分な空地を確保し、歩道状空地や広場など地区計画における地区施設として位置づけを想定します。

（※）ウォーカブル推進都市：国土交通省が提唱する官民のパブリック空間をウォーカブルな人中心の空間に転換する都市づくりを推進する考え方。

3-2-2. 広場空間の整備・誘導方針

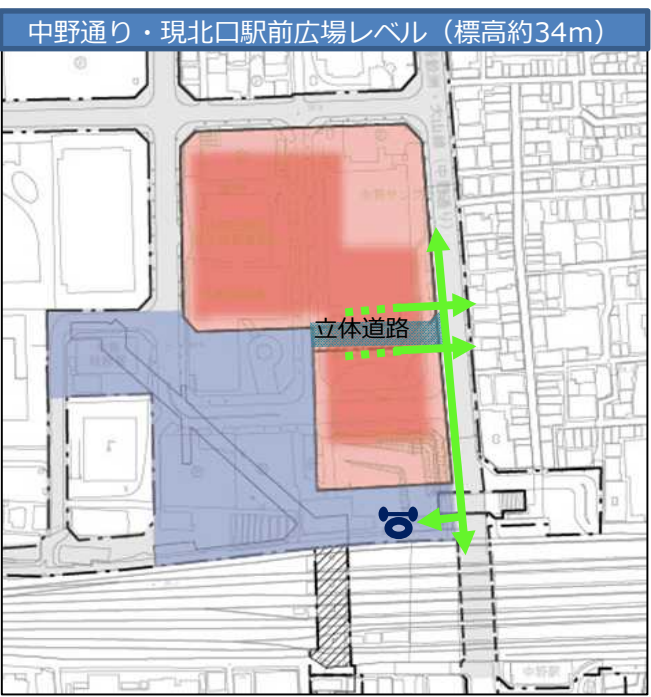
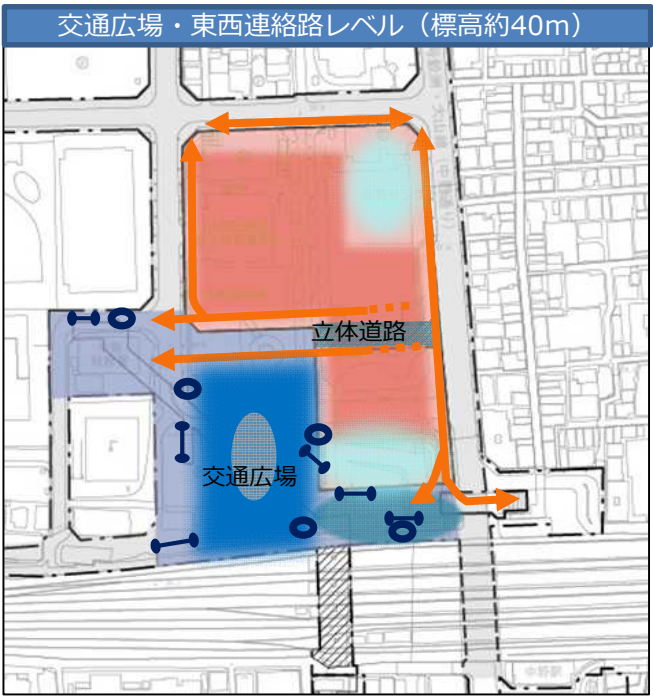
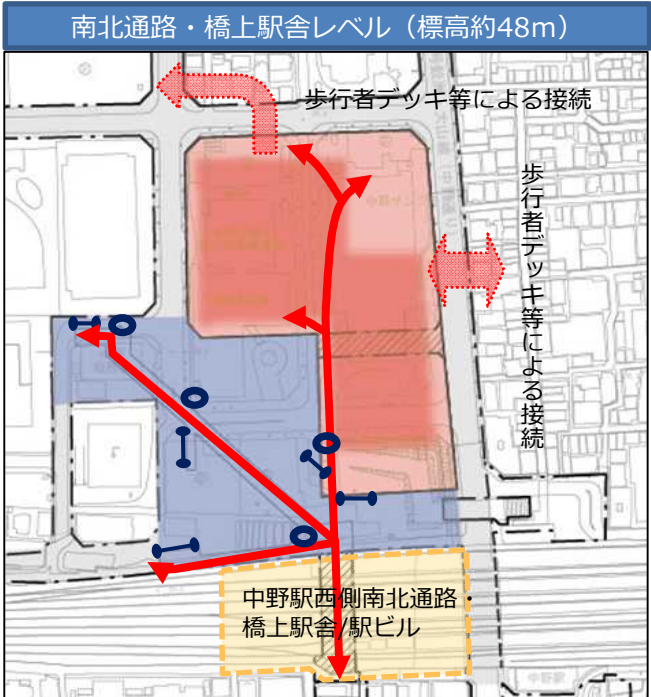
- 歩行者動線の結節点において、以下のとおり**広場空間を確保**します。
 - 街区内**北側**には、にぎわいと交流を創出する「**集いの広場**」を設け、日々の集いの場とともに、多目的ホール来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としての利用を想定します。
 - 「集いの広場」は、上記利用目的を踏まえ、**2,500㎡～3,000㎡程度（※）**を想定し、多目的ホールの規模や広場の使い方などを踏まえた上での計画を誘導します。
 - 駅前広場に面する街区内**南側**にまちのエントランスとして機能する「**出会いの広場**」を設けます。
 - 「出会いの広場」は、エントランスにふさわしい、**空間的な広がり**や周辺への**見通し**に配慮したものとします。
- （※）ホール利用者待機スペース、イベントスペース、歩行者動線、植栽等で構成された空間として確保すべき面積の目安

3-2-3. 立体道路の整備・誘導方針

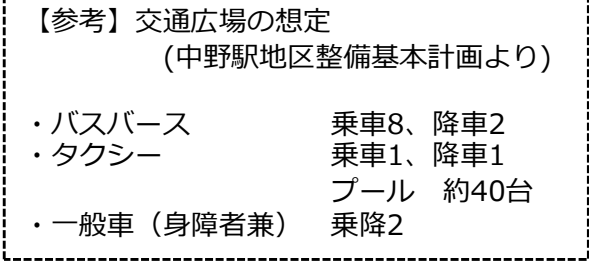
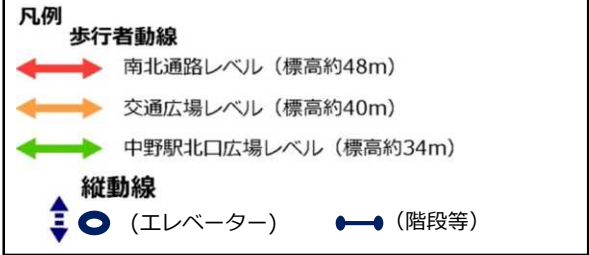
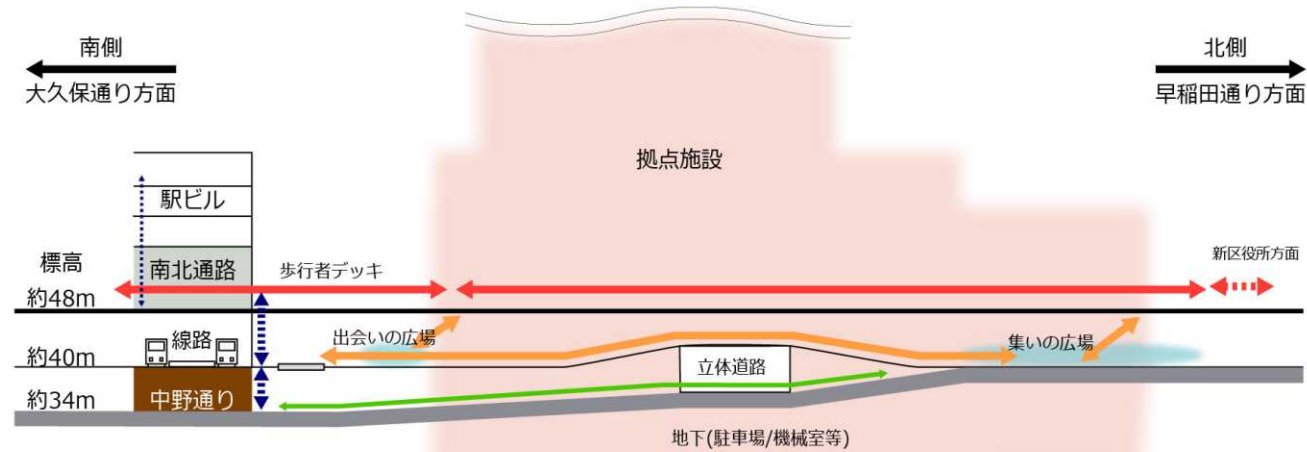
- 立体道路制度を活用し、街区内に立体的な範囲を定め、中野通りと中野駅新北口駅前広場をつなぐ車両動線を確保した上で、**道路の上下空間を建築物として活用**します。
- 立体道路は建築物と一体的に整備するものとします。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

【動線計画イメージ（平面/レベル別）】



【動線計画イメージ（断面）】



※拠点施設の配置や形状は動線を表現するために作成したイメージです。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

【広場計画イメージ】



駅前広場
歩行者空間

にぎわいと交流創出空間「集いの広場」

(主な機能)

- 多目的ホール来場者の滞留空間
- 多目的ホールで行われるコンテンツとの連携
や地域のイベントに適した広場
- 中野四季の都市と中野五丁目をつなぐ動線上
に位置し、災害時には一時滞留空間などとして機能



イベント利用 イメージ



公道と敷地の
一体的空間
イメージ

まちのエントランス空間「出会いの広場」

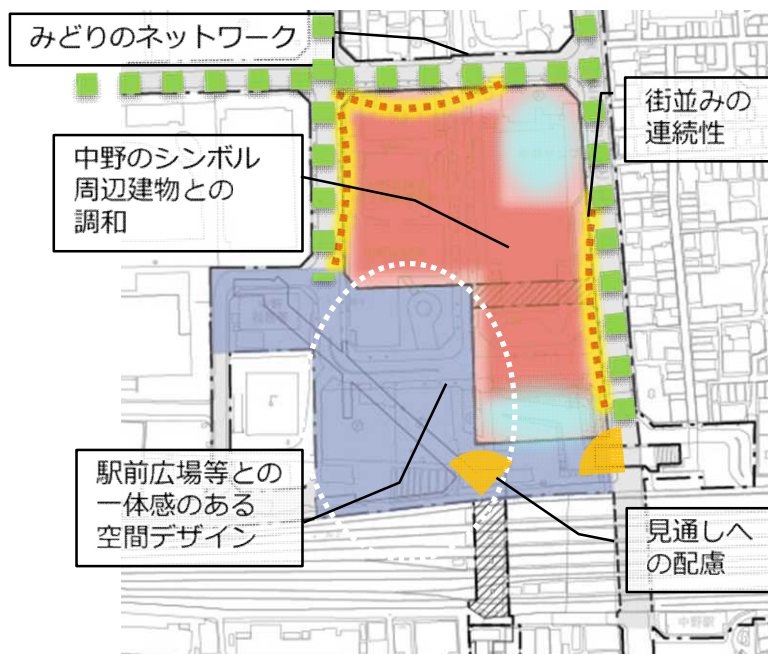
(主な機能)

- 拠点施設の駅側出入口であるとともに、まちの顔・玄関口
- 中野駅新北口駅前広場内の歩行者空間と隣接し、公民の一体的な空間利用など適切に連携
- 平常時のまちへの回遊促進、災害時の一時滞在施設へ誘導などのインフォメーション機能

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

3-3-2. 街並み形成の方針

- 新たな**中野のシンボル**にふさわしい建物デザインを誘導します。
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎や新北口駅前広場と**一体感のある空間デザイン**となるよう配慮するものとします。
- 周辺地域への回遊やにぎわいを創出するため、中野通りやけやき通り沿道などにおける**街並みの連続性**を創出します。
- ヒューマンスケールの視点による**圧迫感の抑制**や**中野駅西側南北通路等からの見通し**、**周辺建物との調和**に配慮します。
- 周辺地区とつながる**みどりのネットワーク**やストリートファニチャなどにより、快適に過ごせる質の高い都市環境を創出します。



3-3-3. 施設計画の基本的事項

● 都市計画等について

- 街区再編により大街区化した敷地において拠点施設整備を行います。
- 都市開発諸制度等を活用し、土地の高度利用を図るものとします。
- 周囲と調和した施設とするため、街区内に十分な空地を確保します。

● 施設配置の考え方

- 周辺地区との関係性や歩行者動線及び車両動線に配慮した配置とします。
- 多目的ホールは、駅からの離隔や利用者の滞留空間の確保、周辺への回遊促進のため、街区内部北側に配置します。
- 中野駅西側南北通路に隣接する街区内部南側には、まちのにぎわいを形成する商業施設の配置を想定し、さらに上層には大型フロアプレートを有するオフィスの配置を想定します。
- 建物の附置義務駐車場に加え、都市計画駐車場をはじめとする駐車施設等を整備します。なお、現在、中野駅周辺において駐車場に係る地域ルールを導入を検討しており、附置義務駐車場はそれを踏まえた適正台数を誘導するものとします。

【駐車施設等配置の想定】

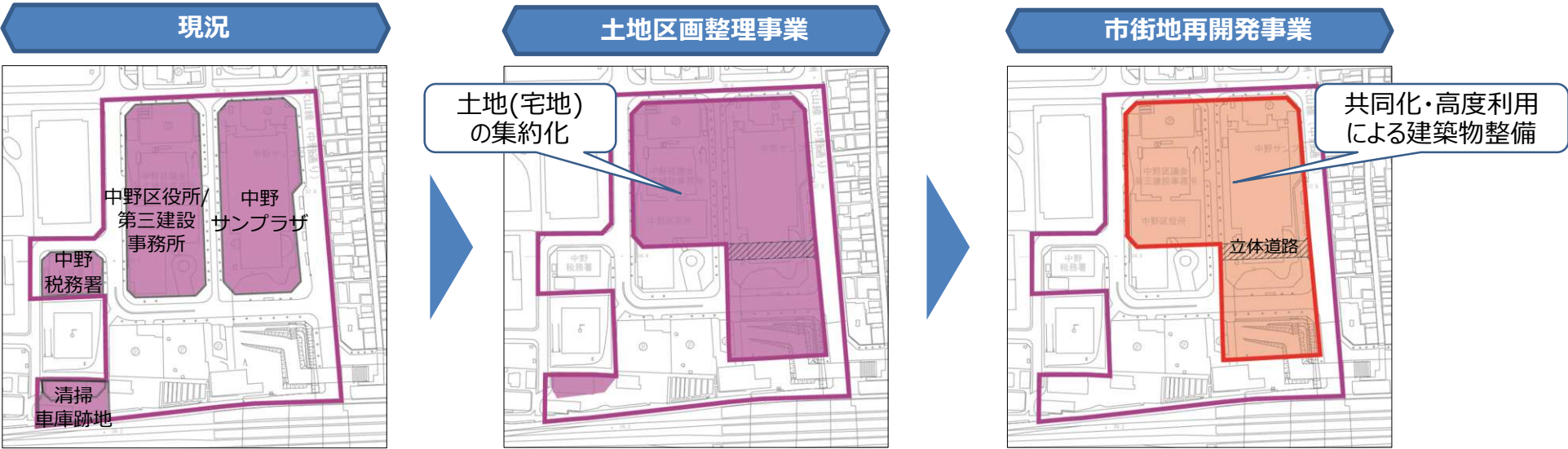
- 都市計画駐車場 約70台 自動二輪車駐車場約80台
- 自転車駐車場 約1,500台
- 地域荷捌きスペース
- 大型バスの乗降スペース

※実際の施設・機能の配置は、詳細の計画を経て決定するものとします。また、上記事項は、今後の協議・調整によって、より良い計画や配置に変更できるものとします。

4. 事業化に向けた基本方針

4-1. 事業手法

- 土地区画整理事業施行区域内における現在の地権者は以下のとおりです。これらの**土地の所有権**は、土地区画整理事業によって拠点施設整備予定範囲に**集約（換地）**されます。
- この集約した敷地において高度利用と都市機能の更新を図る手法として、**市街地再開発事業を想定**します。今後、関係機関等と協議・調整を図りながら事業化します。
- 市街地再開発事業は個人施行を想定し、地権者の了解の上、**民間事業者を施行予定者として選定**します。施行主体として着実に業務を遂行できる企画・調査・設計・資金調達等の能力が求められることから、公募型プロポーザル方式により選定します。



【地権者一覧】

土地	所有者	土地面積	床面積	現施設の移転等の予定
中野区役所/東京都第三建設事務所敷地	中野区	9,585㎡ (共有)	25,819㎡	新区役所用地に移転整備予定
	東京都		2,553㎡	新区役所用地に移転整備予定
中野サンブラザ敷地	株式会社まちづくり中野21	9,529㎡	51,075㎡	再整備にあわせて閉館予定
中野税務署敷地	財務省	1,824㎡	2,179㎡	移転に向けた協議中
清掃車庫跡地	中野区	825㎡	-	なし(移転済)
	中野区土地開発公社	1,224㎡	-	

4. 事業化に向けた基本方針

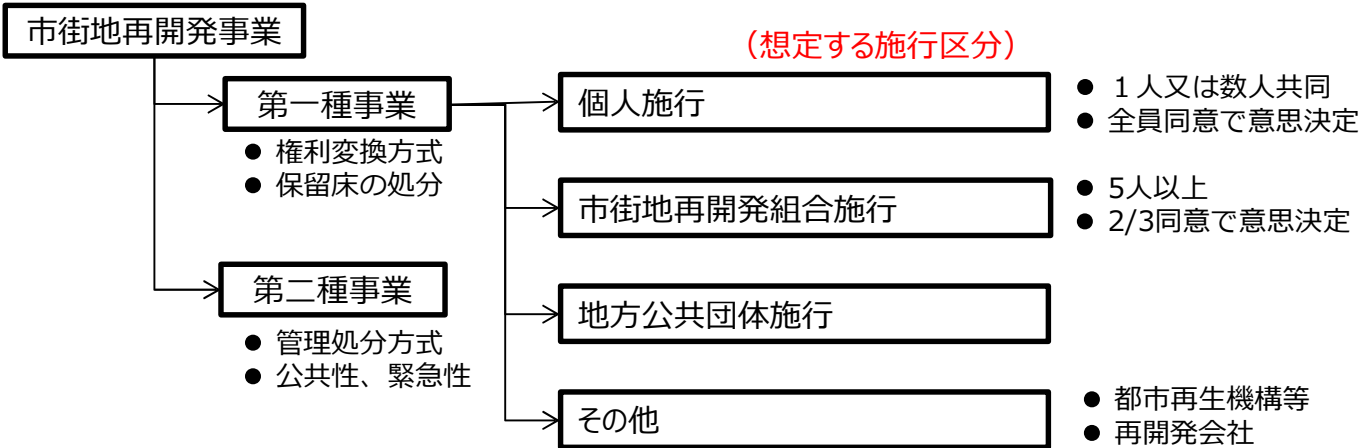
【市街地再開発事業の適用について】

- 拠点施設整備は、土地区画整理事業により拠点施設整備予定範囲に集約された5者の地権者が共同して行うものであり、各地権者の資産を保全しながら事業化を図ることが求められます。
- **市街地再開発事業**は以下の特徴があり、**総合的かつ計画的に推進すべき本事業の手法として妥当**であると考えます。
- 合意形成から資金調達、既存建築物解体、施設整備、清算など完了に至るまでの一連のプロセスが法令に基づいて整っており、手続の公正性、透明性が担保されている
- 各地権者の資産が適正に評価され、地権者の意向により権利変換や転出補償が行われる
- 補助制度や税制優遇などにより、確実な事業進展が見込める

【市街地再開発事業の概要】

しくみ	● 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す。 ● 従前の権利者の権利は、原則として等価で再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。 ● 高度利用により新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。
	● 法定事業として位置付けられた整備である。
特徴	● 法令に基づく権利変換手続きが行われ、従前権利分に見合った権利床取得や転出に伴う金銭補償がなされる。
	● 整備後の土地は原則、権利者の共有となる。
	● 保留床を処分することにより資金調達を行う。
	● 事業の中で既存建築物の解体も行う。
	● 補助金の導入や権利変換時の税制優遇の適用が可能。

【施行区分】



【収支の枠組み】

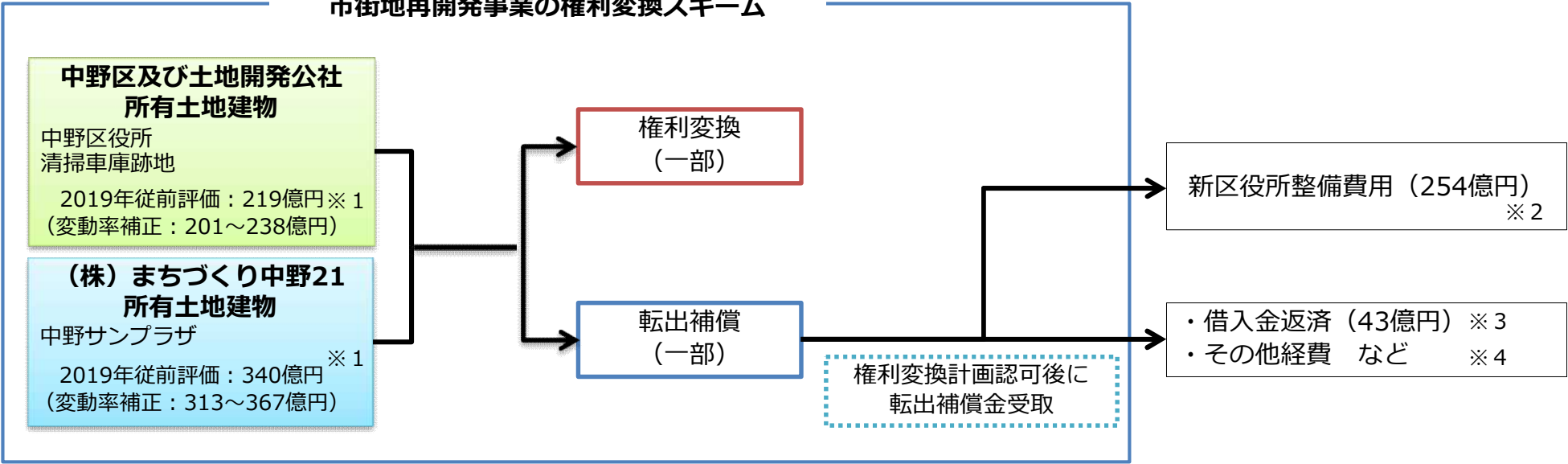
支出	収入
補償費	保留床 処分金
整備費	
事務費等	補助金

4. 事業化に向けた基本方針

4-2. 区有地等資産活用の方

- 区有地等資産の一部は、市街地再開発事業において転出し、その**転出補償金を新区役所整備等の財源として確保します。**
- **上記を除く資産**については、市街地再開発事業において**権利変換し**、従後の資産を保有することにより、**資産を保全**するとともに、**事業への一定の関与**を保持し、事業の着実な推進を図ります。
- 権利変換により保有する資産については、今後の計画・調整の過程で**公的資産の有効活用や公共施設の適正配置の観点から総合的に判断**するものとし、土地のみでの所有も視野に入れて検討していきます。

市街地再開発事業の権利変換スキーム



※1 従前評価の試算について

- 土地に係る従前評価は、2019年1月時点の路線価を基準として算定。変動率補正は地価変動±10%を見込み算定。
- 建物に係る従前評価は権利変換評価時点（2023年頃）の築年数をもとにした補償基準で算定。
- 地価は変動するため、現時点で想定される条件での試算となる。最終的には権利変換計画時点での評価額によって決まる。

※2 新区役所整備費用について

- 「中野区新庁舎整備基本設計について」(平成31年3月7日総務委員会資料)において示した新庁舎整備費約280億円のうち、中野区負担分。

※3 借入金返済金額について

- 2020年度末現在の想定借入金残高を返済額として仮定。

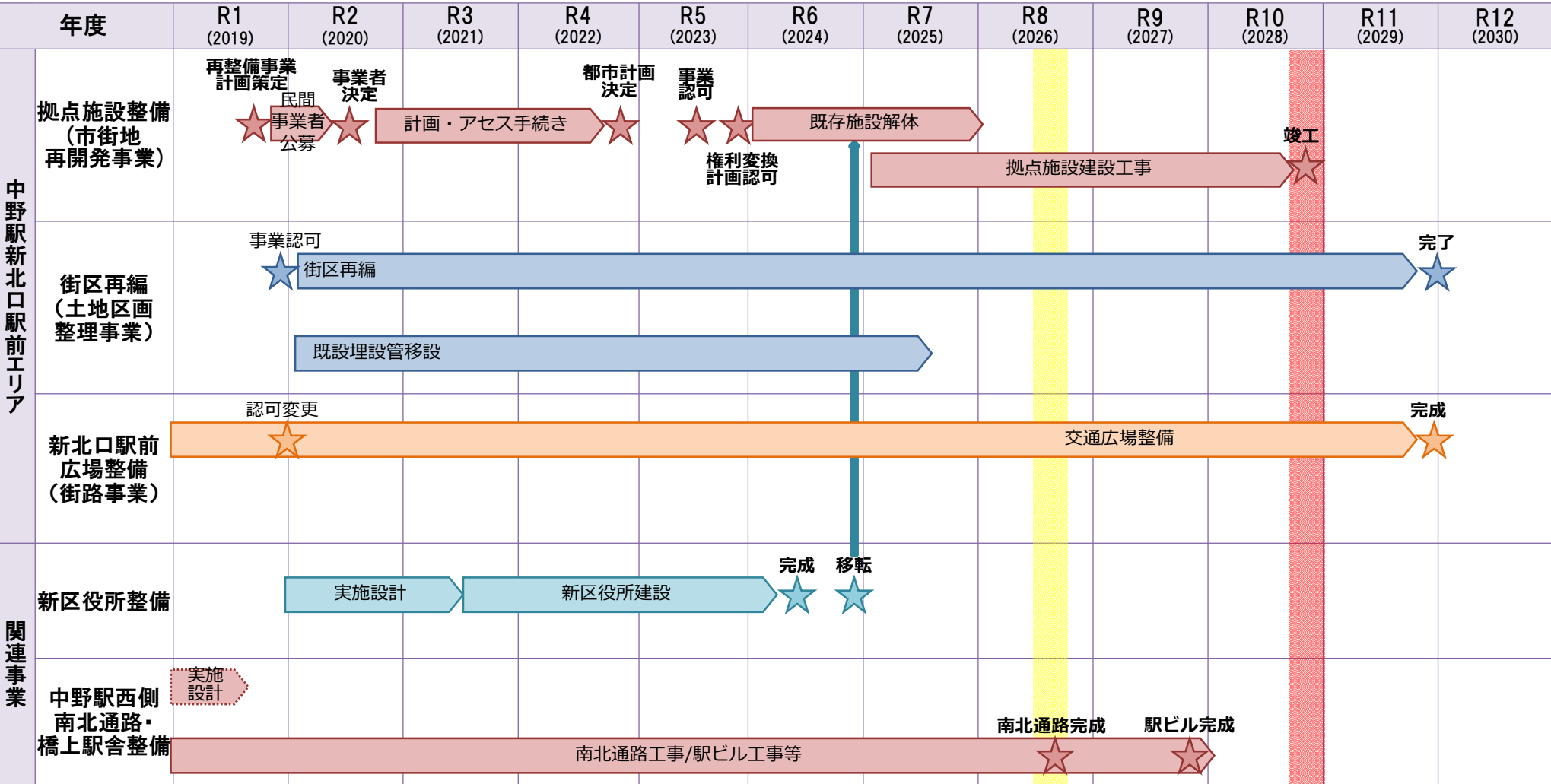
※4 その他経費

- 株式会社であることから、課税や清算に係る経費等を想定。

4. 事業化に向けた基本方針

4-3. 想定スケジュール

- 事業の主体となる民間事業者を選定後、計画・調整を進め、2022年度末の都市計画決定、2028年度末の竣工を目指します。
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備や新区役所整備など、関連事業とスケジュールの整合を図りながら、できる限り早期の完成を目指します。また、整備工事の工程や進捗状況を適宜周知するとともに、歩行者の安全確保や経路のわかりやすさに配慮します。



※今後の関係機関等との協議・調整や関連事業の進捗状況などにより、想定スケジュールに変更が生じる可能性があります。

4. 事業化に向けた基本方針

4-4. 民間事業者の公募・選定について

- 拠点施設整備の事業化を進めるため、事業の主体となる民間事業者を募集・選定します。民間事業者は、市街地再開発事業の施行予定者として、地権者の了解の上で選定します。
- 民間事業者選定にあたっては、施設計画や資金計画、施設の管理・運営の計画などの提案を求め、外部有識者等で構成する審査委員会での審査の上、候補者を選定します。
- 評価基準や審査結果は公表し、公募・選定の公平性、透明性を確保します。

【民間事業者選定の基本的な考え方】

（１）選定方法

施行予定者となる民間事業者には、市街地再開発事業の始動段階から計画完遂に至るまで、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などを求めます。

このため、施設計画や資金計画、施設の管理・運営の計画などの提案に基づき、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実施します。外部有識者等により構成する審査委員会において提案書を審査し、審査委員会の審査結果を踏まえ、施行予定者候補として選定します。

いわゆるコンペ方式（設計競技）といわれる設計案を採用するものではありませんが、提案内容をもとに、権利者や関係機関等と協議しながら業務を進めていただきます。

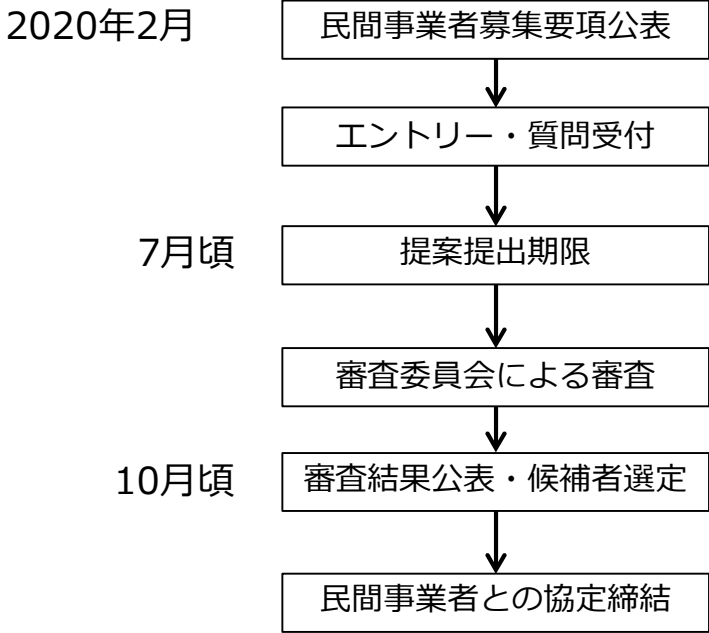
（２）事業者の構成

単独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を1者（もしくは1グループ）選定します。選定された応募者がグループを構成している場合、そのうちの1者が代表施行者となります。グループ構成員に限り、共同施行者となることができます。

（３）基本協定の締結

選定された候補者のうち、代表施行者及び共同施行者となる者と事業の実施等に係る基本協定を締結し、協定締結をもって施行予定者として決定するものとします。なお、基本協定において定める事項の詳細については別途協議するものとします。

【公募・選定の流れ】



**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
(案)**

令和2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.....	2
3. 事業概要及び事業手法.....	3
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.....	16
3. 提案に関する条件.....	19
4. 提案にあたっての留意事項.....	21
第4 審査に関する事項.....	22
1. 審査委員会の設置について.....	22
2. 審査方法等.....	22
3. 選定結果の公表.....	227
第5 事業実施に関する事項.....	28
1. 基本協定について.....	28

2. 施行予定者業務について.....	28
事務局（問い合わせ・書類等提出先）	29

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のこと
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のこと
本事業	当地区で想定する第一種市街地再開発事業のこと
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	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
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
基本協定	本募集において選定した施行予定者候補と中野区の間で締結する協定

第1 本募集の概要

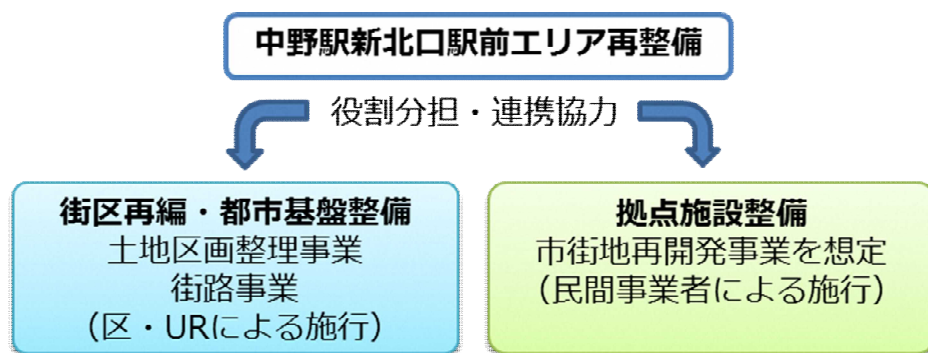
1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について

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の決定・変更を行い、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。



本要項の対象範囲

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、第一種市街地再開発事業による整備を想定しており、個人施行により、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想定です。

このため、拠点施設整備の事業化推進のため、本募集において、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、関係権利者のうち、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するものです。

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に至るまで、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、施設の管理運営の計画等の提案書に基づき、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により選定を行います。

施行予定者は、外部有識者等により構成する審査委員会による審査を経た上で、中野区が施行予定者候補として選定し、その後、中野区と施行予定者候補の間で取り交わす基本協定の締結をもって施行予定者として決定するものとします。

3. 事業概要及び事業手法

本事業の概要は以下のとおりです。

(1) 事業の想定

第一種市街地再開発事業（個人施行）

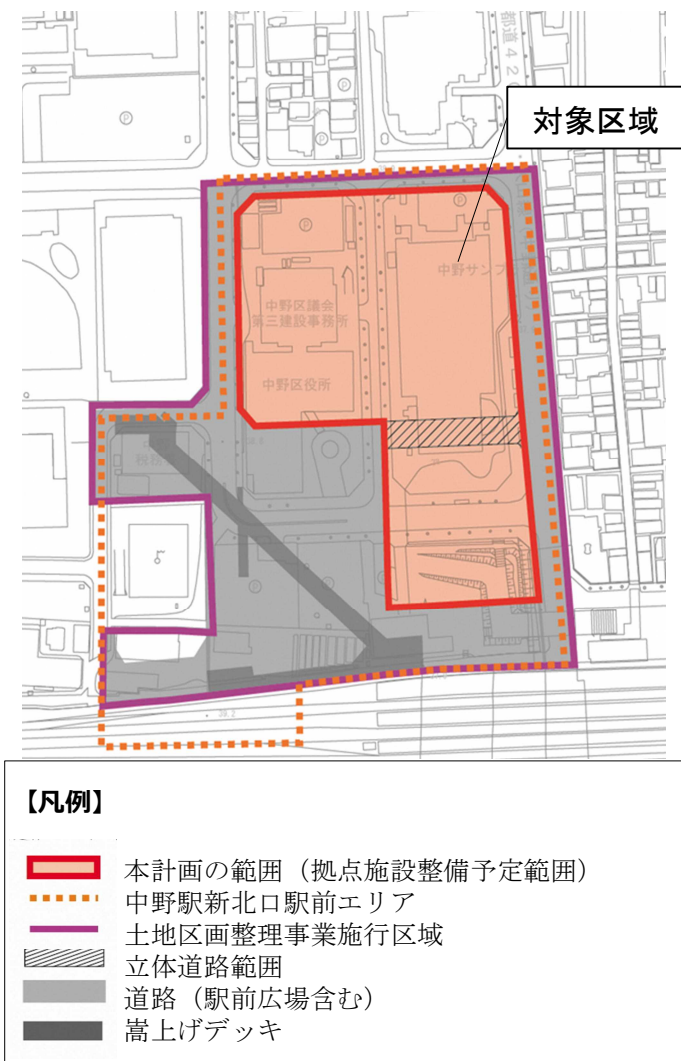
（都市計画法に基づく都市計画事業としての実施を想定）

(2) 対象区域

位置：中野区中野四丁目（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 5.1ha
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）

主に従前資産の取り扱い及び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)	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、附帯施設及び埋設管の撤去並びに造成 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	① 中野税務署及び中野区役所のうち図２の街路事業施行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範囲内における支障埋設管の移設（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 市街地再開発事業想定範囲及び街路事業施行予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項に規定による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・調整等に必要な資金の調達
建物・管理運営体制検討	施設建築物に係る管理運営計画の検討
法的手続・関係機関協議	都市計画に関する行政協議、インフラ事業者等協議、事業計画等の法定図書の作成
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	- 本募集において提案する施設計画を前提とし、以下の権利変換モデルの場合における考え方(地代及び実現にあたっての留意点等) ① 中野区と株式会社まちづくり中野 ２ １ 及び中

	野区土地開発公社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）権利変換モデルの仮設定のとおりとします） ② 全ての地権者の従前資産は土地のみに権利変換した場合（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）
株式会社まちづくり中野２１	- 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たたないとき。
- ② 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たたないとき。
- 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代表事業者又は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。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) 以外の事業者のうち、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) 首都圏において平成20年度以降に完成した開発面積1ha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（業務施設を含む複合用途で、高さ100m以上又は延べ面積10万㎡以上）の発注の実績

(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、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の欠格事由に該当する場合は、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、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、応募者から当該構成員

を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、中野区が指定する期間内に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5月18日(月)～5月22日(金)	応募受付(④)
令和2年6月12日(金)	一次審査結果通知(⑤)
令和2年7月13日(月)～7月17日(金)	提案書受付(⑥)
令和2年10月上旬	二次審査結果通知(⑦)
令和2年10月上旬以降	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。

(<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/163000/d●●.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、代表応募者になることはできません。また、エントリーしたものの、最終的に本応募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エントリーについて(様式1)

- 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集エントリー登録票（様式2）
- 機密保持に関する確認書（様式3）

（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、事前に日時を担当と調整の上、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4「募集要項に関する質問書」に記入の上、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、エントリーの受付（②）を行った事業者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、エントリー票の提出のあった全事業者に対して令和2年4月17日（金）までに電子メールにて送付するとともに、中野区公式ホームページに掲載します。

（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については、その質問に限り、後日、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、各1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5）

- 構成事業者一覧表（様式 6）
- 参加資格要件確認書（様式 7）

（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 5 月 18 日（月）～5 月 22 日（金）8:30 から 17:00 まで
提出にあたっては、事前に日時を担当と調整の上、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、参加資格要件等の適格審査を行い、令和 2 年 6 月 12 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 8「一次審査結果について」にて応募者（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。

（オ）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 5 部提出してください。

- 提案書（様式 9－1～様式 9－1 1）
- 提案概要書（様式 1 0）
- 地権者の要望事項に対する考え方（様式 1 1）

（カ）提出方法：下記受付場所まで持参してください。

（キ）受付期間：令和 2 年 7 月 13 日（月）～7 月 17 日（金）8:30 から 17:00 まで
提出にあたっては、事前に日時を担当と調整の上、ご来庁ください。

（ク）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) 二次審査結果応募者通知 (⑦)

⑥の提案書について審査を行い、審査基準に基づく評価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。その結果の通知については、様式12「選定結果について」にて、令和2年10月上旬を目途に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）に行います。

(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2年10月上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、事業推進に関する基本協定を締結します。基本協定の締結をもって、施行予定者候補を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、基本協定の協議が整わなかった場合、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) エントリー票を提出していないもの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、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）応募図書の取り扱い

応募図書の著作権は、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権利者が必要と認めるときには、協議の上、これを無償で利用できるものとします。なお、応募図書については、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。

また、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

以下の資料等については、エントリーの受付以降に事業者へ提供します。
なお、提案に必要な資料を追加で提供する場合があります。提供された資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

- ・ 当地区の敷地図
- ・ 現況の埋設管配置図
- ・ 新北口駅前広場に係る整備予定図
- ・ 地区周辺の土質調査データ

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、3 枚以内
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)	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、右上に様式番号を記入してください。
- ・ 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法人名等は表示しないでください。なお、表紙には法人名等の表示は可能ですが、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、様式 10 は、第 2 1. (8) に記載する選定結果公表の際に、各応募者の提案概要として公表する予定です。

(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ついて、以下のとおり様式 11 (A4 縦使いの自由様式、枚数 1 枚以上) としてまとめてください。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 ※街区再編後の宅地面積
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、高度地区指定なし、 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 2.3ha、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地区画整理事業

現在の土地の状況 (土地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	2,179 ㎡

※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。

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日現在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都市計画変更含む）した提案を行うことも可としますが、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」のほか、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、関係権利者の所有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、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
事業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) 検討中の計画等を踏まえた施設計画の提案について

①駐車場に係る地域ルール

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

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。

③周辺地区とのデッキ等による接続

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。

再整備事業計画に示す敷地の東側（中野五丁目側）の歩行者デッキ等による接続及び、中野四丁目新北口地区地区計画の方針附図に示す、敷地の北側（中野四丁目新北口西エリア側）、西側（中野四季の都市側）に接続する動線については、歩行者デッキ等歩車分離の動線整備を計画してください。整備主体や費用負担は提案事項となります。

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。

(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事業の工事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、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及び車両（バス、一般車両、工事車両等）動線、バス停を確保しながら施行することが必要となるから、歩行者動線及び車両動線、バス停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、来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。なお、設計にあたっては、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かか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かかる留意事項」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	中井 検裕	東京工業大学大学院環境・社会理工学院教授
委員	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、一次審査として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。
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、基本協定の協議が整わなかった場合、次点候補を施行予定者候補とします。

① 応募受付（令和 2 年 5 月 18 日～5 月 22 日）



② 一次審査（令和 2 年 5 月 22 日～6 月 12 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 6 月 12 日）



④ 提案書受付（令和 2 年 7 月 13 日～7 月 17 日）



⑤ 二次審査（令和 2 年 7 月 17 日～9 月下旬）

・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 2 年 10 月上旬予定）

(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)

重点評価項目の評価 (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）		
✓ 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）		
✓ 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
✓ 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
✓ 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
重点評価項目（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）		
✓ 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
✓ 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
重点評価項目		
(イ) 公共公益性の向上につながる空間整備 (30 点)		
✓ 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 (災害時を含めた建物内通路や屋内広場、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
✓ 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
✓ 「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)		
✓ 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
✓ 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)		
✓ 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
✓ 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）の考え方のほか、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 ～	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2年10月上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。基本協定の締結をもって施行予定者として決定することとします。

(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ことを想定しています。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
- ・ 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

F A X 番 号：03-3228-5670

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

【評価】			
A: 提案は特に優れている(100%)	B: 提案は優れている(70%)	C: 提案は標準的(40%)	D: 提案は劣っている(10%)

評価項目	評価の視点	評価	配点	対象 様式	再整備事業計画 掲載ページ
開発コンセプト(10)					
✓ 地区の特性を理解し、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	- 再整備事業計画 P5「2.拠点施設整備のコンセプト」に記載されている以下のコンセプトと整合が取れているか。 ①中野サンプラザの DNA を継承した、新たなシンボル拠点をつくる。 ②中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。 ③未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。 - コンセプトの立案にあたり、その根拠が具体的に記載されているか。(地区特性(「中野らしさ」)の分析、「中野サンプラザの DNA とは」等) - コンセプト実現に向けた方法、手段について記載があるか。 - 他に例のない先進的な考えが盛り込まれているか。 - 管理・運営を見据えた持続可能性のあるコンセプトとなっているか。		10	6-1	P5、P6
施設計画(30)					
【配棟・用途構成】					
✓ 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	【配棟・構造】 - 再整備事業計画 P8に記載する多目的ホールの配置等の考え方を勘案した配棟・構造になっているか。 - 再整備事業計画 P11 に記載されている動線イメージを勘案した配棟・構造になっているか。 【用途構成バランス】 - 再整備事業計画 P13「3-3.持続可能性を高める用途構成や機能」に記載されている昼間人口や夜間人口、交流人口のバランスよく配置することを踏まえ、単一用途の床面積が過半を占めない構成となっているか。 - 全体の開発コンセプトと用途構成が整合しているか。		10	6-2	P10、P13
【各用途別計画(駐車施設含む。多目的ホールは除く)】					
✓ 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)	【各用途における開発コンセプトと計画図との整合】 - 再整備事業計画 P13「3-3-1.整備・誘導を図る主な施設・機能」に記載されている主に昼間人口の寄与する施設(オフィス、会議場)や主に夜間人口の寄与する施設(レジデンス、生活支援施設)、主に交流人口の寄与する施設(商業施設、ホテル、宴会場)を踏まえた提案となっているか。 - 各用途は開発コンセプトを実現できる計画図となっているか。 【駐車場整備の考え方】 - 再整備事業計画 P14「3-3-3.施設計画の基本的事項」に記載されている都市計画駐車場や自転車駐車場、地域荷捌きスペース、大型バスの乗降スペースに必要な面積が確保されているか。 - 附置義務駐車場以外の駐車施設整備に係る整備費負担、所有形態、維持管理費負担について事業側で負担する考えがあるか。		10	6-2	P13
【景観・デザイン】					
✓ 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	【ランドスケープ】 - 再整備事業計画 P14「3-3-2.街並み形成方針」に記載されている街並みの連続性や圧迫感の抑制、周辺地区とつながるみどりのネットワークを考慮したランドスケープデザインとなっているか。 - ランドスケープデザインについて具体的な設定根拠があるか。 【景観・外観デザイン】 - 再整備事業計画 P5「2.拠点施設整備のコンセプト」に記載されている中野サンプラザの DNA や再整備事業計画 P14「3-3-2.街並み形成方針」に記載されている新たな中野のシンボルにふさわしい建物デザインや周辺との一体感のある空間デザインとなっているか。 - 建物高さやデザインについて具体的な設定根拠があるか。		10	6-2	P5、P14

評価項目	評価の視点	評価	配点	対象 様式	再整備事業計画 掲載ページ
重点評価項目					
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 (30)					
✓ 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点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）	- 再整備事業計画 P7「3-1-1.文化・芸術等発信拠点の整備・誘導方針」に記載する多目的ホールを中心とした施設全体による文化・芸術等発信拠点の全体像が示された提案となっているか。 - 導入する施設や機能について導入根拠とともに具体的に示されているか。 - 多目的ホールを中心とした施設全体による文化・芸術等発信拠点の連携や発揮する効果について、具体的に記載されているか。 - 再整備事業計画に記載がない、新たな視点から考え方が示されているか。		15	6-3	P7
✓ 中野サンプラザの DNA を継承する多目的ホールの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）	- 再整備事業計画 P8「3-1-2.多目的ホールの整備・誘導方針」に記載されている配慮事項を踏まえているか。 ① 中野サンプラザホールの DNA 継承の工夫がなされているか ② ライブ・エンタテインメント市場のトレンドを見据えているか ③ 多様なイベントへの対応、ステージとの一体感確保等、ホール計画上の工夫がなされているか ④ 民間事業者が継続的に運営できる体制を構築しているか ⑤ 広場や歩行者動線を確保した上での配置となっているか ⑥ イベントが開催された際の周辺環境や交通負荷に配慮されているか、また、安全対策が施されているか ⑦ 施設・設備の維持や更新が見込まれているか ⑧ 他の用途との機能的連携が図られているか ⑨ 最大収容人数 7 千人程度（着席の場合 5 千人程度）を上限とし、①～⑧を踏まえた施設規模となっているか - 再整備事業計画に記載がない、画期的なホールの整備方針が示されているか。		15	6-3	P8
イ 公共公益性の向上につながる空間整備 (30)					
✓ 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（災害時を含めた歩行空間と広場空間の配置の考え方、建物内通路や屋内広場、屋上緑化等の建物内外及び敷地内外の公共公益的空間とのつながり等）	- 再整備事業計画 P10「3-2.公共公益性の向上につながる空間構成」に記載されている歩行者動線や立体道路の整備広場空間の確保等、公共公益性向上につながる空間構成として屋内外含めた全体像を示すことができるか。 - 再整備事業計画 P10「3-2.公共公益性の向上につながる空間構成」に記載されている広場空間の整備、ユニバーサルデザインのゆとりをもった歩行者ネットワーク、ウォークブル推進都市の視点を備えているか。 - 建物内外及び敷地内外において、歩行空間と広場空間を一体的に考えたものになっているか。 - 空間構成の考え方は屋内における公共空間構成等再整備事業計画に記載がないものを含めて優れた提案となっているか。		10	6-4	P10
✓ 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）	- 再整備事業計画 P11「動線計画イメージ（平面/レベル別）」に記載されているレベル別の歩行者ネットワークと整合が取れているか。 - 東京都開発諸制度の活用に適した、屋外広場、歩道状空地が確保されているか。 - 安全で快適な歩行者動線となっており、各施設利用者動線の交錯がないか。 - デッキ等周辺との接続含めたユニバーサルデザインのゆとりをもった歩行者ネットワークの実現に要する手法や費用負担等は具体的に示されているか。 - 再整備事業計画に記載がないが、周辺地区との連携において重要な動線が示されているか。		10	6-4	P10、P11
✓ 「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）	- 再整備事業計画 P10「3-2.公共公益性の向上につながる空間構成」に記載されている広場空間の規模（街区北側の「集いの広場」2,500～3,000 m²、街区南側の周辺の見通しに配慮した「出会いの広場」）を満たす内容となっているか。 - 再整備事業計画 P12「広場計画イメージ」に記載されている2つの広場に求められる主な機能を満たす整備方針となっているか。 - 開催を想定するイベント（内容含む）や周辺施設との連携等、利用方法について具体的な記載があり、必要となる規模の確保や水道や電気をはじめとする設備の考えは実現性の高いものとなっているか。 - 整備費負担、維持管理費負担も考慮された整備方針となっており、費用負担も示されているか。 2つの広場の連携について考慮されている等、再整備事業計画に記載がない考え方が示されているか。		10	6-4	P10、P12

評価項目		評価の視点	評価	配点	対象 様式	再整備事業計画 掲載ページ
重点評価項目						
ウ 環境・防災(20)						
✓	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・費用負担を含む)	- 再整備事業計画 P13「3-3-1.整備誘導を図る主な施設・機能」に記載されている都市の低炭素化に資する施設、機能やみどりのネットワークを備えた内容となっているか。 - CASBEE や BEMS 等を用いて具体的な目標が示されているか。 - 施設整備に要する費用、維持管理に係る運用と費用負担について示されているか - 再整備事業計画に記載がない視点で環境性向上に資する取組案が示されているか。		10	6-5	P13
✓	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・費用負担を含む)	- 再整備事業計画 P13「3-3-1.整備誘導を図る主な施設・機能」に記載されている BCD 構築のための自律分散型エネルギーシステムや地域防災力を高める施設、機能、情報収集・発信機能を備えた内容となっているか。 - BCD 構築のための周辺施設との連携、役割分担等について言及されているか。 - 施設整備に要する費用、維持管理に係る運用と費用負担について示されているか。 - 再整備事業計画に記載がない視点で防災力強化に資する取組案が示されているか。		10	6-5	P13
エ エリアマネジメント(20)						
✓	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寄与するエリアマネジメント活動内容	【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】 - 再整備事業計画 P9「3-1-3.エリアマネジメントの誘導方針」に記載されているとおり、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となっているか。 - 活動の目的や効果が具体的に明示されているか。 - 他地区での取組事例を参考する等、実現性を考慮しつつ、先進的な取組についても検討されているか。 【エリアマネジメント活動】 - 再整備事業計画 P9「3-1-3.エリアマネジメントの誘導方針」に記載されているとおり中野サンプラザの DNA を継承し、中野ブランド形成に寄与する多様なコンテンツの発信とまちの価値向上を図る活動内容となっているか。 - 活動の目的や効果が具体的に明示されているか。 - 他地区での取組事例を参考する等実現性を考慮しつつ、先進的な取組についても検討されているか。		10	6-6	P9
✓	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	【体制】 - 再整備事業計画 P9「3-1-3.エリアマネジメントの誘導方針」に記載されているとおり民間事業者を中心とし、地元組織等と連携したエリアマネジメント体制となっているか。 - 体制は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内容やエリアマネジメント活動内容と整合しているか。 - 地元組織以外との連携についても記載されており、実現性の高いものになっているか 【資金調達】 - 再整備事業計画 P9「3-1-3.エリアマネジメントの誘導方針」記載のとおりにエリアマネジメントの継続的展開するためにエリアマネジメント活動に必要な資金調達の方法が具体的示されているか。 - エリアマネジメント活動に必要な資金調達の方法が他地区の事例に基づく等、実現性の高いものになっているか。		10	6-6	P9

評価項目	評価の視点	評価	配点	対象 様式	再整備事業計画 掲載ページ
施設の管理運営計画(20)					
【施設の維持管理計画(コンセプト)】					
✓ 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	【長期的に管理できる管理運営の考え方】 ・ 再整備事業計画 P8「3-1-2 多目的ホールの整備・誘導方針」に記載されている民間事業者による整備・所有・運営を前提とし、その他についても P13「3-3.持続可能性を高める用途構成や機能」に記載されている持続可能性を踏まえ、施設全体として安定的、持続的な管理運営が可能な具体的な提案がなされているか。 【一体的に管理できる体制】 ・ 再整備事業計画 P13「3-3-1.整備・誘導を図る主な施設・機能」に記載されている昼間人口や夜間人口、交流人口が一体の施設となる特性を考慮し、一体管理を実現するための体制について具体的かつその根拠(実績・ノウハウ等)が示されているか。		10	6-7	P8、P13
【施設の維持管理計画(実現性)】					
✓ 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	【収入・支出項目】 ・ 再整備事業計画 P13「3-3.持続可能性を高める用途構成や機能」に記載されている持続可能性を実現するために必要な維持管理費の計画数値は具体的かつ根拠(類似施設や周辺相場、運営実績等)が示されているか。 【投資回収や運営の持続可能性】 ・ 再整備事業計画 P13「3-3.持続可能性を高める用途構成や機能」に記載されている持続可能性を実現するために早期(15～20 年程度)に投資回収ができる CF となっているか。 ・ あわせて、特定の施設の収益性に頼らず、各用途とも安定した NOI、NCF となっているか。		10	6-8	P13
事業の推進計画(20)					
✓ 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)の考え方のほか、事業期間短縮のための取組	【体制】 ・ 再整備事業計画 P15「4-1.事業手法」や P19「4-4.民間事業者の公募・選定について」に記載されている施行予定者に求められる能力、業務を遂行するために必要な体制が提案されているか。 ・ 歩行者デッキや多目的ホール整備等の事業特性を踏まえたうえで、事業の円滑な推進に必要となる専門知識を有する者との連携が具体的かつ裏付けをもって考えられているか。 ・ 事業者内の連携や地権者との調整等に係る対応のほか、地区周辺含めたまちづくり関係者等との対応についても具体的かつ裏付けをもって考慮できているか。 【プロジェクトマネジメント及び事業期間短縮の考え方】 ・ 再整備事業計画 P18「4-3.想定スケジュール」を踏まえ、各工程の期間が適切に見込まれたスケジュールとなっているか。 ・ 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)の考え方と事業期間短縮のための取組は具体的かつ実現可能性のある方法が示されているか。		10	6-9	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	【権利変換計画】 ・ 再整備事業計画 P15「4-1.事業手法」や P17「4-2.区有地等資産活用 of の考え方」に記載されている権利変換スキームを踏まえた権利変換計画となっているか。 ・ 募集要項3.(4)に記載された与条件に合致しているか。 ・ 従前資産額に見合った権利床が確保されているか。 【資金計画】 ・ 再整備事業計画 P16 に記載の内容や P17「4-2.区有地等資産活用 of の考え方」に記載されている権利変換スキームを踏まえ、募集要項3.(4)に記載された与条件に合致した区の要望する転出補償金が確保された資金計画で事業が成立しているか。 ・ 類似事例や周辺相場等の金額設定の根拠が示されており、その考え方が妥当なものか。		10	6-10	P15、P16、P17

評価項目	評価の視点	評価	配点	対象 様式	再整備事業計画 掲載ページ
総合的な評価(20)					
✓ 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	・ 再整備事業計画に記載がないが、拠点施設整備の実現に必要な視点での提案であり、特に評価すべき内容を備えているか。		10	6-1～ 6-11	—
✓ 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	・ 社会情勢や地域特性等を適切に理解した課題把握がなされているか。 ・ 課題解決に向けて具体的かつ現実的な対応策が提示されているか。		10	6-11	—
計			/200		