

第 1 回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 議事要旨（案）

1. 開催概要

日 時	令和 2 年 1 月 2 7 日（月曜日）午後 1 時 3 0 分から午後 3 時まで	
場 所	独立行政法人都市再生機構会議室（新宿アイランドタワー 1 5 階）	
出席者	審査委員	中井委員、坂井委員、佐藤委員、村上委員、藤浪委員、永森委員
	事務局 （中野区）	まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長、 中野駅新北口駅前エリア担当課長
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・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 ・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（案） ・審査委員会日程（案） ・中野駅周辺まちづくり案内パンフレット ・中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画 ・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） ・審査基準（案） 	
議 事	<ul style="list-style-type: none"> ・中野駅新北口駅前エリア再整備の概要について ・募集要項（案）及び審査基準（案）について 	

2. 議事要旨

(1) 審査委員会について

- ・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第 3 条第 3 項に基づき、中井委員を委員長として選出し、同条第 4 項の規定に基づき、坂井委員を副委員長として選出した。
- ・運営要領（案）について確認し、案のとおり決定した。
- ・審査委員会日程（案）について確認し、案のとおり進めることとした。

(2) 中野駅新北口駅前エリア再整備の概要について

中野駅周辺まちづくりの概要及び中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の内容について、事務局より説明を行った。

(3) 募集要項（案）及び審査基準（案）について

募集要項（案）及び審査基準（案）の確認を行った。主なやり取りは以下のとおり。

【採点方法について】

（委員長）採点は 4 段階評価で行うことで良いか。

（委 員）4 段階評価にすると、1 5 点満点の項目は少数点になってしまうが良いのか。

（事務局）各項目の最終的な評価点は、各委員の採点の平均点とする想定である。この場合、少数点

が発生することもあるため、評価点は少数点以下も残す想定であり、支障はないと考えている。

(委員長) 採点は4段階審査で行い、その平均点を評価点とすることで良いか。

(全委員) 異議なし。

【審査結果、選定結果の公表について】

(委員) 次点候補の公表について、1者しか応募がなかった場合はどうするのか。

(委員長) 1者しか応募がなかった場合は、募集・選定手続きを中止することとしているため、次点候補がないという状況にはならない。

(委員長) 次点候補は公表するのか。

(事務局) 区民の関心が高い事業なので、次点候補までは公表したいと考えている。

【ヒアリングの実施について】

(委員) 必ずヒアリングを行うのであれば、そのように記載すべきではないか。

(委員長) 今回は、ヒアリングそのものに点数がつく訳ではなく、提案書の審査の補足的なものとして実施するものである。応募者が多い場合、提案書の内容を細かく確認する必要がある応募者にのみヒアリングを実施することもあり得る。

【図面の縮尺について】

(委員) 図面の縮尺が1/1000に指定されているが、紙面サイズは変えず、縮尺を大きくすることは認めても良いのではないか。

(委員) 施設計画を全て入れるとどの程度の紙面サイズになるのか。

(事務局) 1/1000であればA3で収まる想定である。部分的に縮尺を変えても良いと思うが、一方で紙面の制限枚数との兼ね合いもある。

(委員長) 枚数は固定し、施設全体計画のみ1/1000、その他の縮尺は自由ということで良いか。

(全委員) 異議なし。

【最低点の設定について】

(委員長) 応募者の提案がどれも適切な提案でない場合も必ず1者選定しなければならないのか。

(事務局) 審査委員会の審査結果を踏まえ、最終的に選定するのは区であり、区として適切でないと考えれば選定をしないということも可能である。

(委員長) 了解した。最低点を設定する事例もあるが、本募集は1者のみの応募の場合、募集・選定手続きを中止するため、必ず2者以上で競争することになり、一定のリスク回避はできる。

【公共貢献に関する提案について】

(委員) デッキ等による歩行者動線確保の提案を求めているが、デッキの取り扱いを道路占用物にするのか道路付属物にするのか、区の想定はあるか。この想定は管理運営計画の

提案にも関係が出てくる。また、デッキの整備主体や管理主体などについて、区の考え方や判断基準があれば確認したい。

(事務局) 次回審査委員会までに区の考え方を整理し、提示する。

(4) 今後の予定について

- ・ 募集要項は、令和2年2月7日に公表予定。
- ・ 次回の審査委員会は7月の開催を予定。応募状況などは適宜情報提供を行う。

以上

中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集 質問回答一覧

番号	分類	質問	回答
1		既存建物アスベスト、埋設文化財、土壌汚染、想定できない地中障害があった場合等の費用は地権者負担と考えて良いか。 また、上記に起因するスケジュールの遅延やそれに伴うコスト増の負担については、事業者と地権者間で協議できるのか。	本事業の対象区域内の既存建物アスベスト、埋設文化財、土壌汚染、想定できない地中障害があった場合の費用負担は、施行予定者と地権者の協議のうえ決定することとします。また、これらに起因するスケジュール遅延やスケジュール遅延に伴うコスト増の負担についても、施行予定者と地権者の協議のうえ決定することとします。 今回の提案にあたっては、これらの費用は事業費に含めないものとして計画してください。(質問24参照)
2		急激な物価上昇、地価変動などが起こった場合等は、事業計画の内容変更について協議することは可能か。	事業計画の内容変更について協議することは可能です。
3	関連事業との役割分担について	「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」の記載にある『造成』とは、具体的に何を造成することを指すのか。	本要項P5 第1 3.(4)本事業の事業内容/役割分担②に規定する「造成」とは、既設道路のアスファルト舗装や付帯施設及び埋設管撤去等のために掘削を行った後の計画地盤レベルまでの埋戻し及び盛土を指します。 なお、施設建築物建設工事と一体的にこれらの撤去を行う場合は、これらの造成は必要ないものと考えられます。
4		「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」の記載にある『移転』とは、具体的に何を移転することを指すのか。	本要項P5 第1 3.(4)本事業の事業内容/役割分担③に規定する「移転」とは、当該従前建物に関する権利変換及び転出補償、並びにそれらに伴う通常生じる損失に対する補償を指します。
5		中野駅西側南北通路・橋上駅舎等事業の工事着手時には、中野駅北口の東西連絡路(歩道橋)に接続する新北口駅前広場内の仮設歩行者空間等が整備されている盛土部分は、土地区画整理事業及び街路事業の役割として、市街地再開発事業施行想定範囲内も含め、現中野区庁舎及び中野サンプラザが接続する南側道路の地盤面まで整地されるという理解で良いか。	本要項別紙1.(1)のとおり、現況有姿での引渡しとなります。 なお、当該盛土部分の整地は、本要項P5 第1 3.(4)本事業の事業内容/役割分担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」に含まれるものと考えています
6		代表施行者の役割・義務を教えてください。 また、共同施行者の役割・義務を教えてください。	代表施行者には、地権者や関係機関等との協議における窓口としての役割を担っていただくことを想定しています。共同施行者には、代表施行者と連携して事業を推進していく役割を担っていただくことを想定しています。 詳細については、基本協定で別途規定するものとします。
7	施行予定者の役割について	保留床取得者の要件に制限はあるか。	特に制限を設けるものではありません。 複合施設を一体的かつ長期的に管理・運営するという観点から、施行者自らが取得することも含め、検討をしてください。
8		施行予定者の主な業務として「地権者等合意形成」があり、その内容として「地域住民等説明」と記載があるが、地域住民とは、当地区に近接する住民という理解で良いか。	事業を進めるにあたっては、公有財産を活用するという本事業の特性上、区民等に事業内容を広く説明する必要があると、地域住民とは、近隣住民に限定されないものと考えています。
9		費用負担に関するただし書として「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」と記載があるが、合理的な理由として想定している事象があれば教えてください。例えば、中野区の方針変更に伴う本事業の取りやめのような場合は合理的な理由に該当するのか。	現時点において、「中野区が責を負うべき合理的な理由による場合」に関する具体的な想定はありません。また、中野区の方針変更は、必ずしも「中野区が責を負うべき合理的な理由による場合」には該当しないと考えています。該当するような事象が発生した場合は、別途、その取扱いについて、中野区と施行予定者とで協議することとします。

10	応募者に関する事項について	基本的要件について	「長期にわたる施設の運営や維持管理」における「長期」とはどの程度の期間を指しているのか。	明確な定義はしていませんが、様式9-8により30年間の施設の管理運営計画を求めており、30年程度の期間を想定しています。
11			本公募において、「協力事業者」がいる場合、「応募者」とは「施行予定者」と「協力事業者」の双方を指している、という理解で良いか。	「施行予定者」と「協力事業者」の双方を指しています。
12			協力事業者の明確な定義はあるのか。明確な定義がない場合には、応募者が協力事業者かどうかを判断して良いか。	本要項では、協力事業者は、施行予定者以外で本事業の施行に協力する事業者と定義しています。協力事業者に位置づけるかどうかは応募者の判断となります。
13		応募者の構成について	一次応募から提案書提出までの間に、応募者を変更(追加または脱退)することは可能か。	本要項P11第2.1.(4)②の場合を除き、応募受付から提案書提出までの間に事業者グループの構成を変更することは原則認められません。
14			提案書提出後から基本協定書締結までに応募者を変更(追加または脱退)することは可能か。	本要項P11第2.1.(4)②の場合を除き、提案提出から基本協定締結までの間に事業者グループの構成を変更することは原則認められません。
15			基本協定書締結後から竣工までの間に応募者を変更(追加または脱退)することは可能か。	代表施行予定者の変更は認めない予定です。共同施行予定者の追加または脱退については、基本協定において別途規定する予定です。なお、基本協定は、中野区と施行予定者(代表施行予定者及び共同施行予定者)の間で締結することとしていますが、協力事業者の取扱いについても別途規定する予定です。
16			区役所・サンプラザ地区再整備事業協力者は本募集に応募することはできるのか。応募可能な場合、他応募者との公平性はどのように担保するのか。	事業協力者が応募することは可能です。本募集にあたっては、提案に必要な資料をエントリー事業者に対し提供することや、本要項に提案書の評価項目及び配点を明記することにより、応募者の公平性は担保されていると考えます。なお、本要項は区が自ら作成しており、事業協力者は一切作成に関与していません。
17		参加資格要件について	参加資格要件に「直近3期連続で赤字となっていないこと」とあるが、「設立3期未満」の応募者については、決算内容を問わず、当該要件を満たすという理解で良いか。	設立3年未満の会社は、設立後から応募時点までの決算期に関する経常損益及び自己資本について要件を満たす必要があります。なお、設立後1度も決算期を迎えていない会社は施行予定者にはなれません。
18			「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」と記載があるが、「設計発注実績」及び「工事発注実績」の解釈で良いか。	「設計発注実績」及び「工事発注実績」です。
19		募集選定の手続きについて	エントリー者名、応募者名(代表事業者、施行予定者、協力事業者)は公表されるか。	施行予定者候補及び次点候補となった事業者名(事業者グループの場合は構成員全員)は公表します。エントリー者名を公表する予定はありません。
20			提案内容は公表されるのか。	施行予定者候補及び次点候補となった事業者の提案概要書(様式10)を公表します。
21			「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・選定手続きを中止します」と記載があるが、その後の選定手続きはどのような対応になるのか。	募集条件等の見直しを行ったうえで、再公募を行うことを想定しています。

22	中野区提供資料について	対象敷地の図面や都市計画道路図等のCADデータをレベル情報含めて提供してほしい。	本要項P15 第2 3.(8)に基づき提供した以下の資料について、CADデータをエントリー事業者に限って追加で提供します。 ・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 なお、中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備敷地図については、図に記載している座標データをもとに計画検討をお願いします。
23		計画の前提となる敷地周囲の道路幅員を教えてください。 例えば、都市計画道路検討図は車道の構造のみで幅員が明記されていないが、北側道路は中野四丁目新北口西エリア前も20mの幅員が確保される予定か。	別添資料1(都市計画図書)に計画幅員及び車線数が記載されておりますのでご確認ください。
24		本事業範囲内の既存建物の図面データ(アスベスト調査含む)を提供してほしい。	中野区役所及び中野サンプラザの竣工時の図面をエントリー事業者に限って別途開示します。 なお、既存建物のアスベストに関する調査資料はありません。事業実施にあたっては、アスベスト調査を行った上で詳細の計画を行うこととなりますが、今回の提案にあたっては、既存アスベストの撤去は事業費に含めずに計画してください。
25		土壌汚染や地中障害物等、事業スケジュールやコストに係る条件について調査資料があれば提供してほしい。	本地区における土壌汚染、地中障害物に関する調査資料はありません。 なお、周辺地区(中野四季の都市(まち))に関する土壌汚染の調査結果については、下記URLで確認することができます。 (https://kugikai-nakano.jp/shiryou/149119942.pdf)
26	追加の資料提供等について	公平な事業者公募を担保するため、中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の策定にあたり事業協力者に提供した資料の全てを提供してほしい。	再整備事業計画の検討課程において、中野区より必要な資料を事業協力者に提供し、事業協力者の協力を経て検討を進めてきました。その過程で設定条件や内容が変わってしまったものや中野区が作成した資料の中に事業協力者が作成した資料・図版等が含まれているものがあるため、事業協力者に提供した資料の全てを提供することは困難です。 今回の事業者募集にあたり、検討の前提となる資料については、全エントリー事業者に対し提供しています。
27		現在の中野サンプラザの各施設・用途の稼働状況・利用状況・顧客満足度調査の内容、その他クレーム(近隣・地域団体・一般顧客など)のトラブル事例などについて開示してほしい。また、開示可能時期についても目安を教えてください。	ホール、ホテル客室の稼働状況については、企業の内部情報ですので、エントリー事業者に限って別途開示します。 顧客満足度調査としてまとめたものではありませんが、サービス内容へのクレームは月数件(一桁)程度あります。また、施設の特性として、イベント開催に伴う音については、年数件クレームが寄せられています。
28		中野サンプラザの施設見学会等は開催してもらえるか。	見学会の開催を企画しておりましたが、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、当面の間、見学会は見合わせるものとします。
29	提案書について	提案書の審査対象となるのは、様式9-1～様式9-11の指定枚数19枚(様式9-8を1枚とした場合)のみという理解で良いか。	19枚のみです。
30		提案概要書については、「提案概要として、様式10を公表する予定」とあるが、提案書本体については、専ら施行予定者の選定のみに使用されるという理解で良いか。	施行予定者の選定のみに使用します。

31	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」とするよう記載があるが、本募集選定においては、中野四丁目新北口西エリアの日影規制は考慮しなければならぬということが良いか。	令和2年1月1日時点を基準とし、中野四丁目新北口西エリアの日影規制は考慮してください。
32		再開発事業で整備すべき公共施設は、補助223号線、都市計画駐車場という認識で良いか。	本事業区域内で都市計画決定されている施設は、補助223号線の立体部分及び都市計画駐車場です。さらに、再整備事業計画や中野四丁目新北口地区地区計画に示す歩行者動線や広場空間、駐車施設等の整備についても検討の上、ご提案ください。
33	権利変換モデルの仮設定について	関係権利者の意向は仮設定とのことだが、関係権利者の意向が募集要項に記載の仮設定から変更された場合、応募者の意向に基づき合理的な範囲内で提案内容を変更することは可能か。	基本協定締結後、本募集における提案内容をもとに関係権利者と協議を行いながら計画をまとめていくこととなります。
34	想定スケジュールについて	土地区画整理事業及び街路事業のエリアごとの工事工程を含むスケジュールに関する検討資料を提供してほしい。	関連事業を含む工事スケジュールについては、本募集における提案内容を踏まえ、今後検討、協議を進めていくこととなります。 提案の参考となる資料をエントリー事業者に限って別途開示します。
35		拠点施設竣工が2028年度末とあるが、このスケジュールを遵守する必要があるか。	提案にあたっては、2028年度末までの竣工を前提条件として計画してください。
36	駐車場に係る地域ルールについて	駐車場の地域ルールについて、募集要項に「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」と記載があるが、前提条件として参照すべき資料や具体的な最新の検討状況を開示してほしい。	前提条件として参照すべき資料及び最新の検討状況については、令和元年第4回定例会建設委員会資料「中野駅周辺地区駐車場地域ルールの検討状況について」を参照ください。 (https://kugikai-nakano.jp/shiryou/191220171751.pdf)
37	提案に関する条件について	中野駅駅前広場デザイン等整備方針について、募集要項に「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」と記載があるが、前提条件として参照すべき資料や具体的な最新の検討状況を開示してほしい。	前提条件として参照すべき資料については、令和元年第3回定例会建設委員会資料「中野駅駅前広場のデザイン等整備方針の検討について」を参照ください。 (https://kugikai-nakano.jp/shiryou/191010214114.pdf) 最新の検討状況については、エントリー事業者に限って別途提供します。
38		新北口駅前広場に係るデザイン検討について	建設委員会資料に基づく、中野駅駅前広場デザイン等整備方針の検討スケジュールは令和2年度に区民意見交換会の実施、デザイン等整備方針(案)の作成、決定が予定されているようだが、本募集における施行予定者選定期間との前後関係を教えてほしい。デザイン等整備方針(案)の作成、決定が施行予定者選定後となる場合、調整にどの程度の期間を見込まれているか教えてほしい。
39		「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」とあるが、「駅前広場の歩行者広場エリア」とは、再整備事業計画p.12に図示されている「駅前広場歩行者空間」と同義であるとの理解で良いか。(異なる場合は正確な位置等を教えてほしい。)	同義です。

40	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)」とはどの施設を指すのか。③デッキ接続につき「整備費用については、敷地を超える部分を含め、本事業の負担」と記載があるが、具体的な範囲を明示してほしい。	補助線街路第223号線交通広場嵩上げ部の範囲は、別添資料1(都市計画図書)でご確認ください。 補助線街路第223号線交通広場嵩上げ部の歩行者デッキについては、街路事業による負担となります。本事業の施設建築物と上記歩行者デッキとを接続する部分のデッキに係る整備費用は、本事業での負担となります。
41		③について、中野4丁目新北口西エリアの計画を提示してほしい。また、敷地北側へのデッキの降ろし先の位置は想定しているか。	中野4丁目新北口西エリア街区とのデッキの具体的な位置は、今後の協議となります。中野4丁目新北口西エリアの計画については、令和元年第3回定例会建設委員会資料「中野4丁目新北口西エリアのまちづくりについて」2. 準備組合が検討中の再開発事業の概要を参照ください。 (https://kugikai-nakano.jp/shiryou/191010213933.pdf)
42	車両の出入口について	再整備事業計画に即した歩行者動線の検討や車両の出入口の設定にあたり、交通量データなど、設定の根拠資料一式(関係行政庁との協議資料等)を提供してほしい。	提案の参考となる資料をエントリー事業者に限って別途開示します。
43	事業実施にあたっての留意事項について	中野駅前広場デザイン等整備方針との整合に関して、設計にあたって協議・調整を行う「その他関係者等」とは具体的にどのような人を想定しているか。	道路管理者、交通管理者等を想定しています。
44	事業実施にあたっての留意事項について	中野区新庁舎の無線通信路の位置関係の情報をご提供してほしい。	新区役所の基本設計では、防災無線の設置位置は新庁舎南東側の屋上を想定しています。この防災無線は、新庁舎と東京都庁を結ぶ無線通信路となります。なお、防災無線の設置位置の確定は、今後の新庁舎の実施設設計以降の予定です。
45	事業実施にあたっての留意事項について	本事業は補助金の交付が見込まれる事業とのことだが、応募時点で見込んだ補助金の交付が行われないことが明らかになった時点で、提案内容を変更することが可能か。	関係地権者と協議の上、提案した事業計画を変更することは可能と考えます。
46	審査委員会について	審査委員会がヒアリングを実施するかどうかは、いつ頃通知されるのか。また、ヒアリングの時期はいつ頃か。	ヒアリングは原則実施する予定ですが、実施の有無については、提案書提出後に開催する審査委員会で決定する予定であり、決定し次第、応募者に通知することとします。ヒアリングの実施時期については未定です。
47	審査委員会について	ヒアリングの形式や方法はルール化されるのか。模型、動画などの使用可否について教えてほしい。また、形式や方法については、いつ頃通知されるのか。	応募者ヒアリングは、審査員からの質問に応募者が回答する形式で実施する予定です。応募者が提出した様式以外の資料を使用することは認められません。

48		「多目的ホール」について、行政(中野区等)での利用希望・使用料金等の要望はあるか。	「多目的ホール」は民設民営を想定しており、その運営形態の中で、行政(中野区等)が利用を希望する可能性はありますが、現時点では未定です。
49		「多目的ホール」について、民設民営を前提とすることは承知しているが、当該「多目的ホール」の運営に関して、公共からの意見・要望等を協議する連絡会、または、中野駅北口エリア全体の維持管理・運営(特に来場者数などの把握)との関連の中で公共との情報共有を行う連絡会等の設定は中野区として考えているか。	現時点において、「多目的ホール」の運営に関する連絡会等の設定は、中野区として想定していません。 「中野駅北口エリア全体の維持管理・運営」に関する連絡会等の設定については、必要に応じて、エリアマネジメントの取組みの一環としてご提案ください。
50		「多目的ホール」について、民設民営を前提に区民のスポーツ利用を前提とした「体育館(屋内運動空間)」としての機能は不要という理解で良いか。(例:木床やバスケットボールのゴール、バレーボールのネット等の付帯設備・備品等)	「多目的ホール」は、ポピュラー音楽公演を主用途とし、民設民営により長期に渡って安定的に管理・運営される施設を想定しています。その要件が満たされていれば、区民のスポーツ利用を妨げるものではありません。
51	評価項目について	「多目的ホール」について、営業時間などに関する制限など地域からの要望はあるか。また、現在に至る検討過程においてどのように地域の声・顧客の声を把握・採取してきたか。	再整備事業計画の策定にあたっては、学識経験者や区内関係団体等で構成される区民会議を開催したり、意見交換会やパブリック・コメント手続を実施したりすることにより、区民等からの意見、要望をいただいております。内容については以下のURLにてご確認ください。 (区民会議 https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/163000/d022267.html 意見交換会 https://kugikai-nakano.jp/shiryu/191220171510.pdf パブリック・コメント手続 https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/163000/d028022.html)
52		長期間にわたるエリアマネジメント活動は時代の趨勢に合致したものであるべきと考えているが、活動期間中に活動内容を変更することは可能か。	関係者間で協議のうえ、活動内容を変更することは可能です。
53		「附置義務台数スペース以外(中略)所有形態」とあるが、区で所有を想定している部分があれば教えてほしい。	駐車施設の中野区としての所有については未定です。
54		「附置義務台数スペース以外」にあたる地域荷捌きスペースの想定台数を教えてほしい。	地域荷捌きスペースの具体的な台数は今後の検討となりますが、提案にあたっては20台程度の想定で計画してください。
55		事業推進計画につき、「地区周辺を含めたまちづくり関係者等」とは具体的に誰を指しているのか。	円滑な事業推進のため、中野駅周辺における他地区の開発事業者や地区周辺地域の町会、商店会等の組織などを想定しています。
56		土地区画整理事業内の建物の補償については、財務省の増築部分(別棟)を含め、土地区画整理・街路事業の対象で良いか。	本要項P5 第13.(4)本事業の事業内容/役割分担③に示すとおり、本事業区域内の従前建物に関する権利変換及び転出補償、並びにそれらに伴う通常生じる損失に対する補償は、本事業にて行うこととなります。
57		権利変換計画について、財務省の97条補償は不要か。必要であれば見積額を教えてほしい。	中野税務署の移転時期は未定ですが、提案にあたっては、中野税務署に関する97条補償が必要となる想定で計画してください。補償額については、応募者が検討のうえ提案資料を作成してください。
58	基本協定について	基本協定の内容について、中野区の意向により公表する予定はあるか。	基本協定の概要については公表を予定していますが、協定書本体を公表する予定はありません。

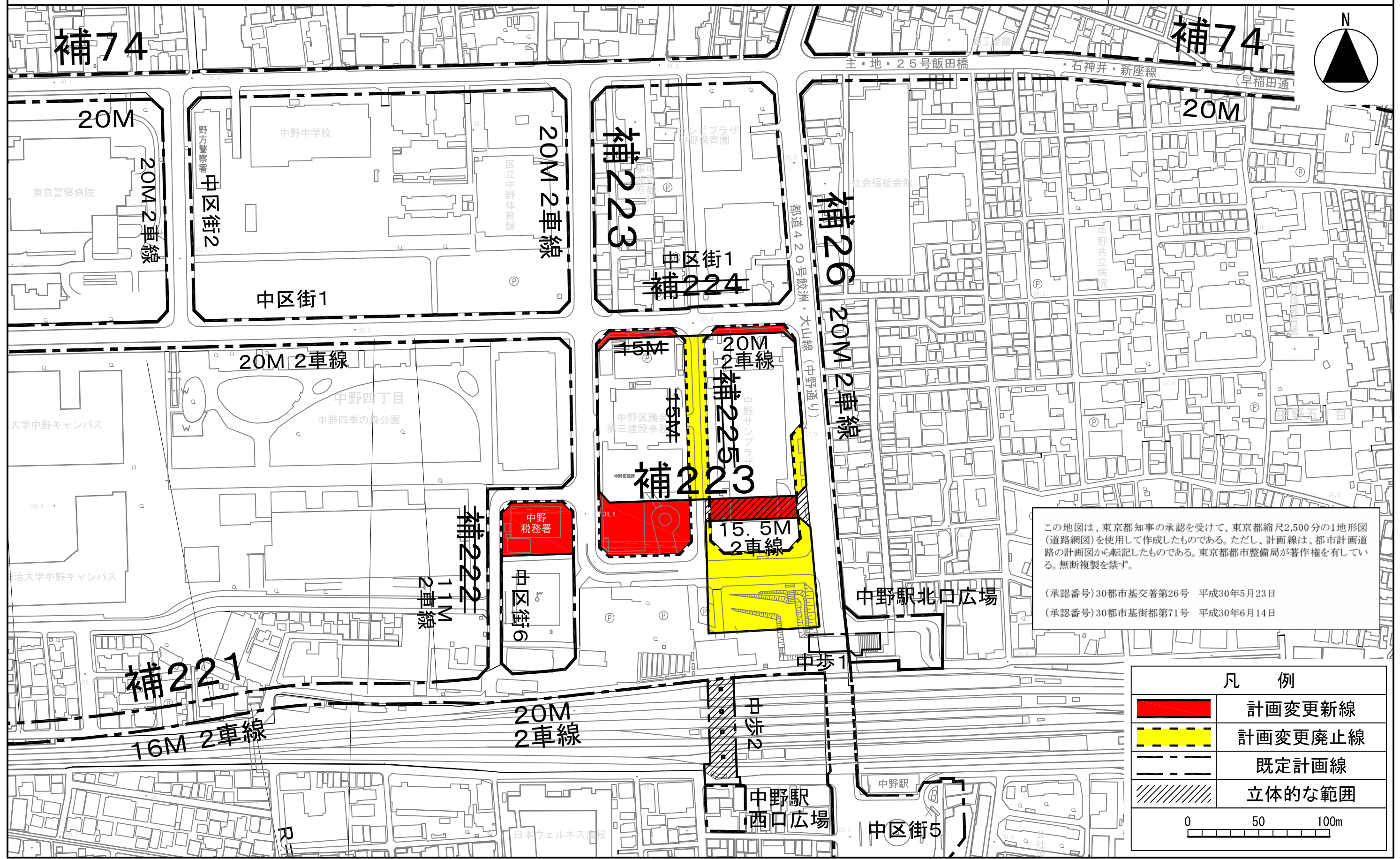
59		「審査の対象外」として提出するものはどのような意味合いを持つのか。	地権者からの要望事項について、予め考え方を確認したいという趣旨です。なお、様式11の記載内容は施行予定者候補の選定には影響を与えるものではありません。
60	地権者の要望事項について	「中野サンプラザの閉館後の社員」の想定人数及び職種等やその他条件等(転職支援や情報提供の対象となる社員の職種、人数、その他条件等)を教えてください。	株式会社中野サンプラザ(運営会社)の在籍社員の人数と職種については、企業の内部情報ですので、エントリー事業者に限って別途開示します。また、株式会社まちづくり中野21(所有会社)には在籍社員はおりません。 中野サンプラザは、原則、閉館時まで現状のとおり運営することを基本方針としておりますので、退職・採用により若干の異動があるとしても、閉館時に在籍する社員の状況は現在とほとんど変わらないと考えています。 所有会社及び運営会社は、本事業に伴い閉館後に会社を解散することを想定しており、社員の処遇については可能な限りの対応をする方針です。本事業の施行予定者にも、社員の転職支援や情報提供などを期待しますが、その対象となる社員や職種は現在のところ特に限定していません。具体的な内容については、施行予定者の決定後に協議をお願いします。
61		「中野サンプラザの閉館に向けた取組への協力」について、具体的に想定している業務・協力内容を教えてください。	中野区が示した想定スケジュールでは、2023年度中の閉館が想定されており、所有会社及び運営会社は、2023年中に、中野サンプラザ開館50周年と新施設の建設のための閉館を記念するイベント等の事業を考えています。具体的な内容は未定ですが、施行予定者には、サンプラザの機能・役割を一部継承する新施設の開設という視点から、こうしたイベント等を共同企画することや事業に参画することを検討し、提案等があれば示してほしいと考えています。 なお、区の計画では、事業者に「計画段階からのエリアマネジメントの取組」が示されており、イベント等について中野区や地元商店街等とのタイアップも想定されます。
62		中野区要望②について、「全ての地権者」とは、中野区・東京都・㈱まちづくり中野21、財務省、中野区土地開発公社を指しているという理解で良いか。	中野区・東京都・㈱まちづくり中野21、財務省、中野区土地開発公社を指しています。
63		中野区の権利変換床(事務所用途)の使用用途を教えてください。	具体的な使用用途は未定のため、一般的なオフィス使用と想定してください。

64	様式について	様式9-8について、今回、必須の用途が多岐に渡ることから、いくつかの用途や項目をまとめて記載することは可能か。	一体的な運営を想定している用途については、まとめて記載しても構いません。項目については、例えば共益費収入と駐車場収入を一体的に計上しているなど、複数の項目を一体的に計上している場合については、まとめて記載しても構いません。
65		施設の管理運営計画について、所定の様式を変更して提出することは可能か。	様式の変更は認められません。なお、収入、支出で該当する項目がない場合は、「その他収入」「その他支出」欄に内容を記載の上、金額を記載してください。
66		97条補償の算出のため、中野サンプラザのテナントと契約内容について教えてほしい。	中野サンプラザのテナントと契約内容については、企業の内部情報ですので、エントリー事業者に限って別途開示します。
67		土地区画整理事業で算出されている従前資産評価額について教えてほしい。 また、再開発事業で算出する従前資産評価額は、現況で評価を行い、事業計画を策定することができるという理解で良いか。	現在、土地区画整理事業の事業計画を検討中であるため、土地区画整理事業で算出している従前資産評価額は開示できません。 再開発事業の従前資産評価は、応募者の判断のもと設定してください。
68		様式10について、枠線の変更をしなければ、説明文に加え、図表・写真の使用など、枠内の表現は自由と考えるか。	枠内の表現は自由です。
69		様式11について、1枚以上との記載があるが、枚数の上限はあるか。	上限はありません。
70	別紙の内容について	土地区画整理事業との調整等により、本事業のスケジュールの遅延が生じる場合は、スケジュール延長や延長に伴う費用負担について協議が可能か。	土地区画整理事業施行者との協議は可能です。
71		再開発事業の施行予定者と土地区画整理事業の施行者間の約定文書取り交わしの時期はいつ頃の想定か。	施行予定者と中野区が締結する基本協定と同時期を想定しています。
72		別紙2.(1)に記載されている、東京都下水道局による第二桃園川幹線整備事業の事業概要(整備内容・スケジュール等)について教えてほしい。	提案の参考となる資料をエントリー事業者に限って別途開示します。
73		別紙 2.(2)②「中野駅新北口駅前広場完成まで、(中略)一時的に事業用地内に通路として整備、管理を実施」の整備、管理とは、歩行者動線及び車両動線の整備、管理を指すのか。	歩行者動線及び車両動線の整備、管理を指しています。
74		別紙 2.(2)②に記載されている、一時的に事業用地内に整備、管理する通路及びバス停等について具体的にどの程度の期間(時期)、どの範囲を想定しているか示してほしい。	別添資料2(本事業区域周辺現況図)に示す歩行者動線、車両動線及びバス停の機能を維持しながら事業を施行していく必要があります。 通路・バス停機能確保のための事業用地の使用範囲や使用期間については、道路管理者や交通管理者及び区画整理施行者等と協議のうえ、決定していくこととなります。
75		別紙 2.(2)②により「中野駅新北口駅前広場完成まで、(中略)一時的に事業用地内に通路として整備、管理を実施」することや、「中野駅新北口駅前広場整備に伴い、(中略)一時的に事業用地内に通路、バス停等として整備、管理を実施」することに伴う想定外のスケジュール遅延や、整備、管理のコスト負担については、協議事項の認識で良いか。	土地区画整理事業施行者との協議は可能です。
76	既設埋設管の吊り防護もしくは立体道路下への移設となった場合の費用負担は土地区画整理事業で良いか。	関係機関協議等により、下水道既設管の移設先が立体道路下へと変更となった場合、既設管の吊り防護等を含む移設工事は市街地再開発事業で行うことを想定しており、費用負担については、金額の妥当性を検証のうえ、土地区画整理事業で行うことを想定しています。	

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222～225号線
東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1・6号線

縮尺 二千五百分の一

計画図1 [中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。

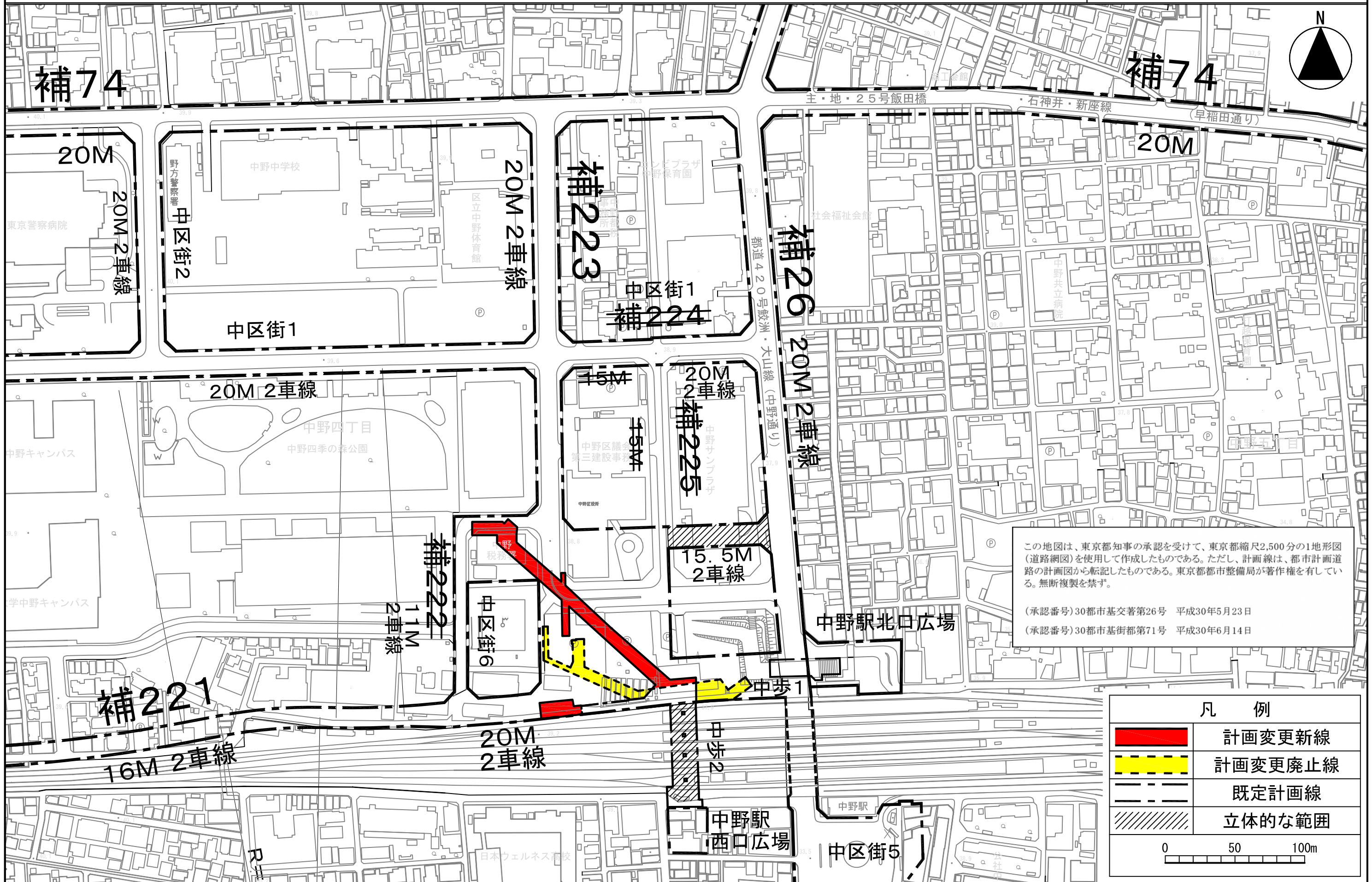
(承認番号)30都市基交著第26号 平成30年5月23日
(承認番号)30都市基街都第71号 平成30年6月14日

凡 例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	既定計画線
	立体的な範囲

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線（交通広場嵩上部）

縮尺 二千五百分の一

計画図2 [中野区決定]

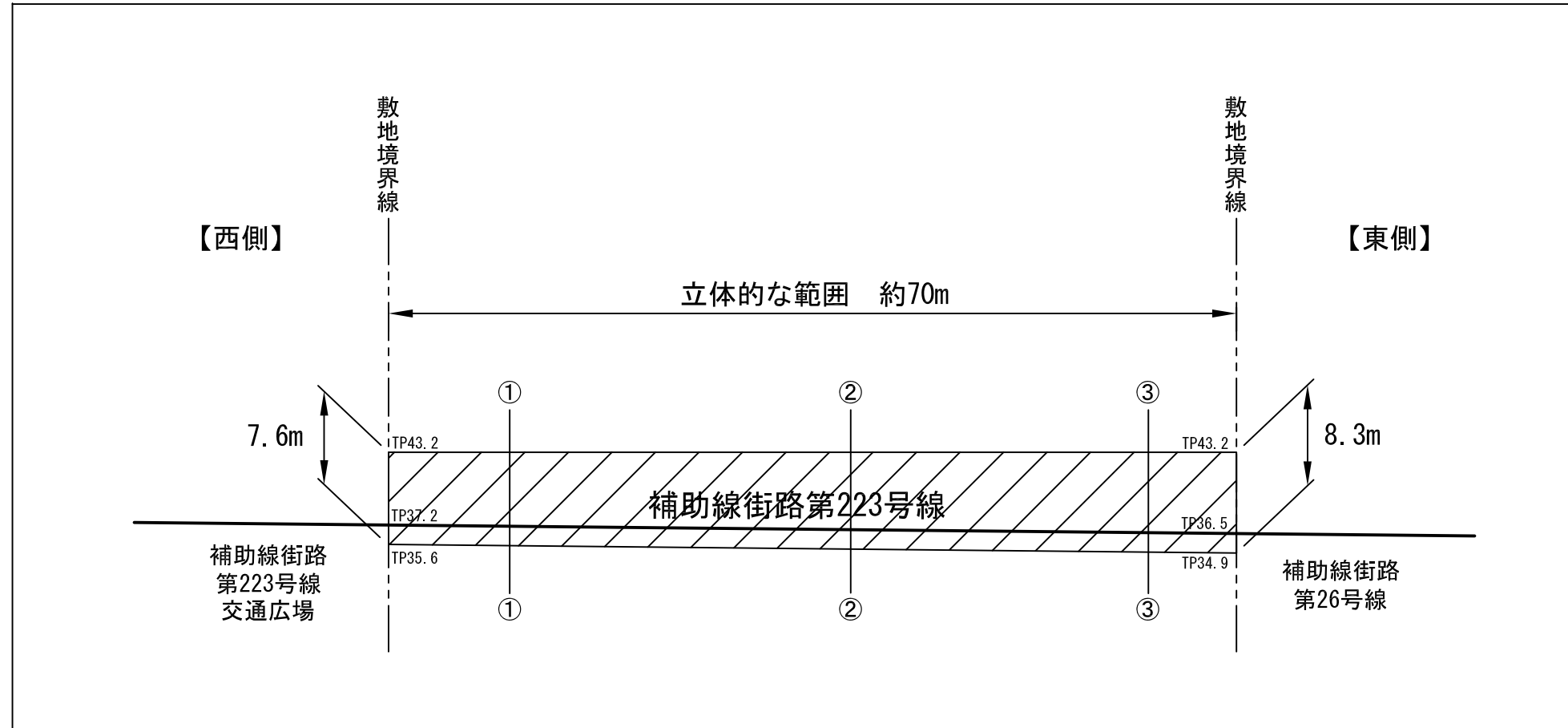


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。

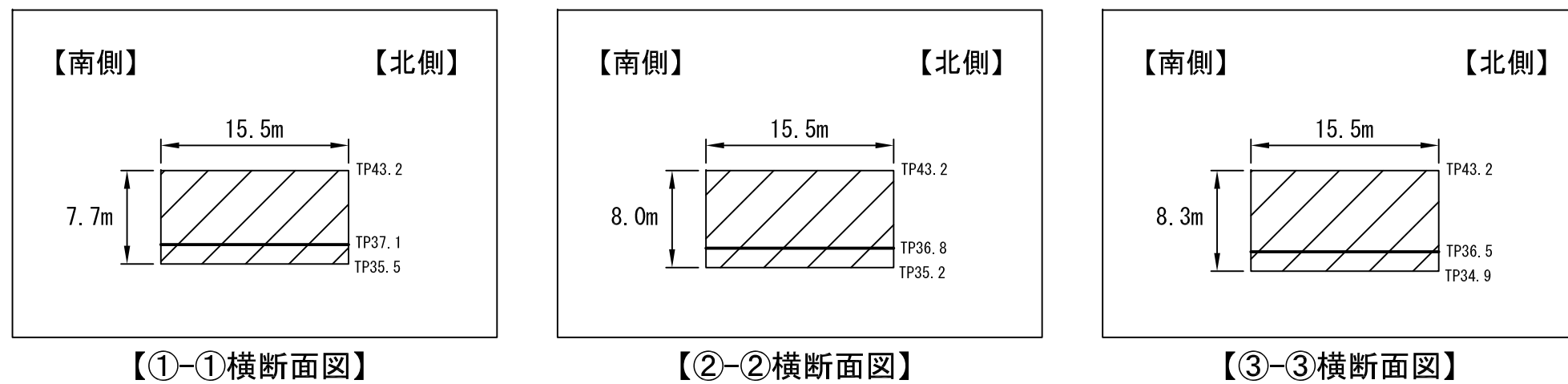
(承認番号)30都市基交著第26号 平成30年5月23日
 (承認番号)30都市基街都第71号 平成30年6月14日


凡 例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	既定計画線
	立体的な範囲

【縦断面図】

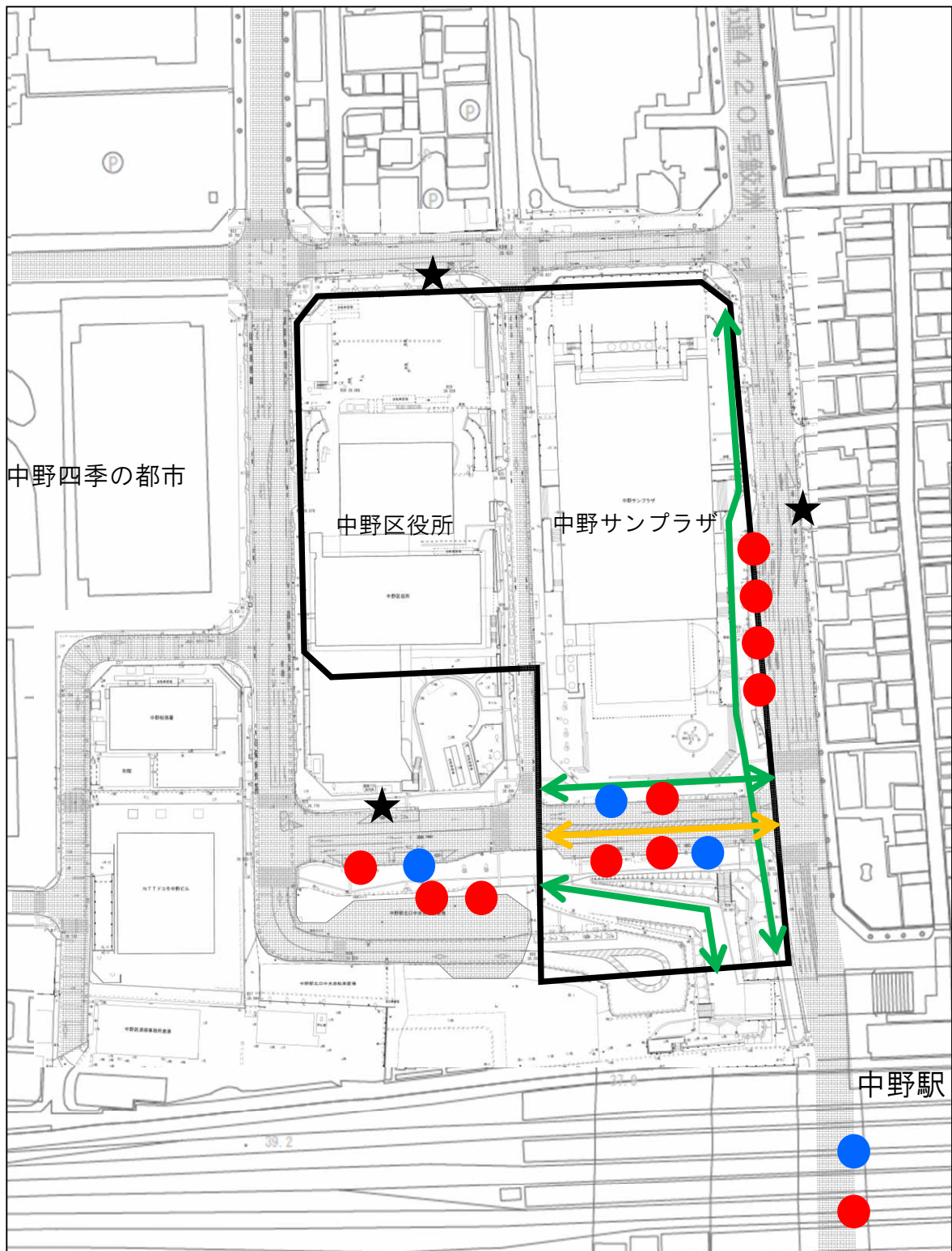


【横断面図】



 立体的な範囲

【本事業区域周辺現況図】



【バス停】

- 乗車バス（起終点バス停）
- 降車バス
- ★ 途中バス停

【歩行者・車両動線】

- 本事業区域内における主な動線
- ↔ 歩行者動線
 - ↔ 車両動線

中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備
民間事業者募集・選定スケジュールの変更について

1. 募集・選定スケジュールの変更について

【変更前】

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
令和2年2月14日(金)～3月19日(木)	エントリー・質問の受付
令和2年4月17日(金)	質問回答期限
令和2年5月18日(月)～5月22日(金)	応募受付
令和2年6月12日(金)	一次審査結果通知期限
令和2年7月13日(月)～7月17日(金)	提案書受付
令和2年10月上旬	二次審査結果通知予定
令和2年10月上旬以降	選定結果公表 基本協定の締結

【変更後】(下線部：変更箇所)

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

※今後の社会状況等によりスケジュールを再度見直す場合もあります。

2. 審査委員会日程の変更について

【変更後の審査委員会開催予定（案）】

日程	内容
1/27(開催済)	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)
2/7(公表済)	募集要項公表
5/28(通知済)	今後の募集・選定スケジュール決定・通知
以降の予定について変更	
7/22 (本日)	第2回 審査委員会 (募集・選定スケジュール見直し報告/今後の審査の進め方の確認)
(7/29~8/3)	応募受付
(9/23~9/29)	提案書受付
10月中旬	第3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) ~委員個別審査実施~
11月上旬	第4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)
(11月中旬)	応募者へヒアリング実施の通知
12月中旬	第5回審査委員会 (応募者ヒアリング/委員全体審議)
12月下旬~ 1月上旬	第6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
(1月中旬)	二次審査結果取りまとめ・結果通知予定

(修正案)

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3年3月31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。

(修正案)

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 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

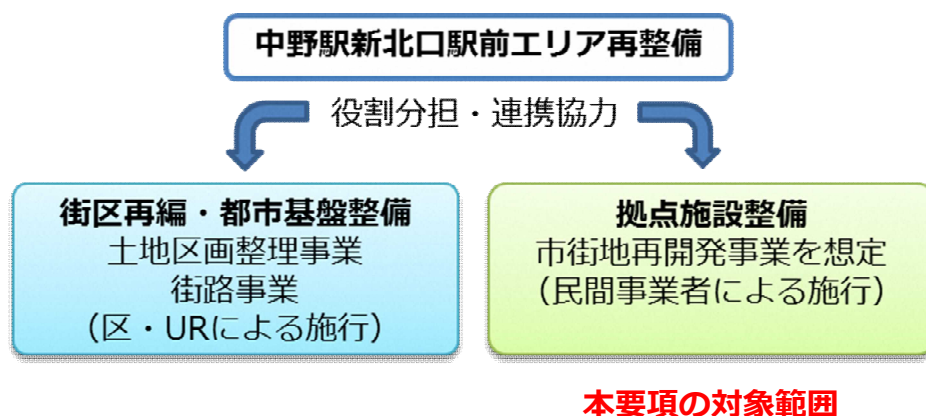
1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について

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。

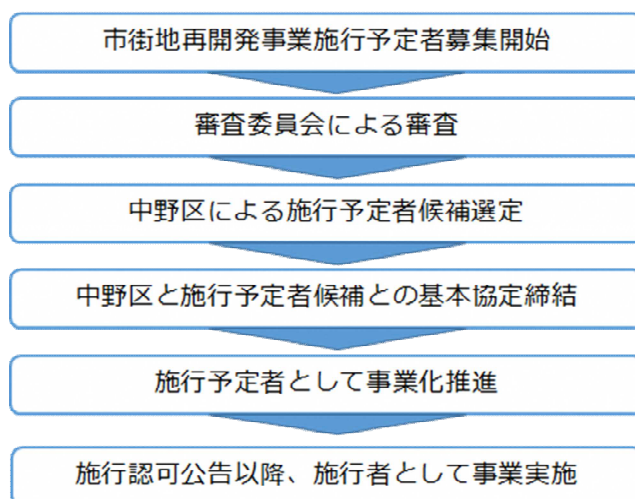
なお、本募集は、主要な地権者である中野区が、他の地権者の了解の上で実施します。

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

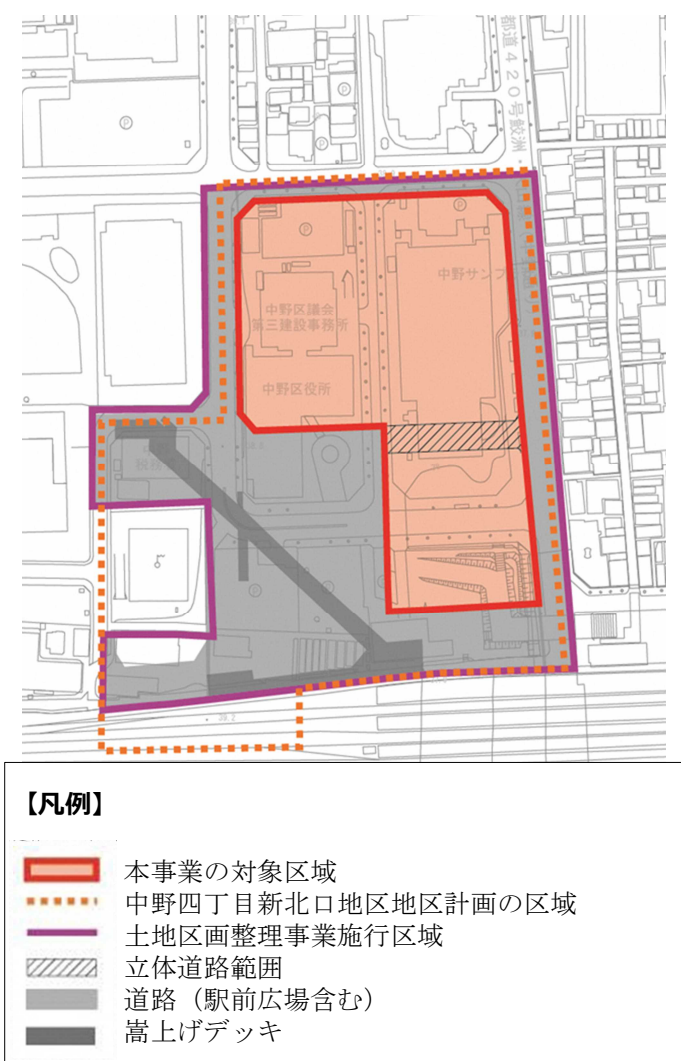
第一種市街地再開発事業（個人施行、都市計画事業としての実施を想定）

(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)

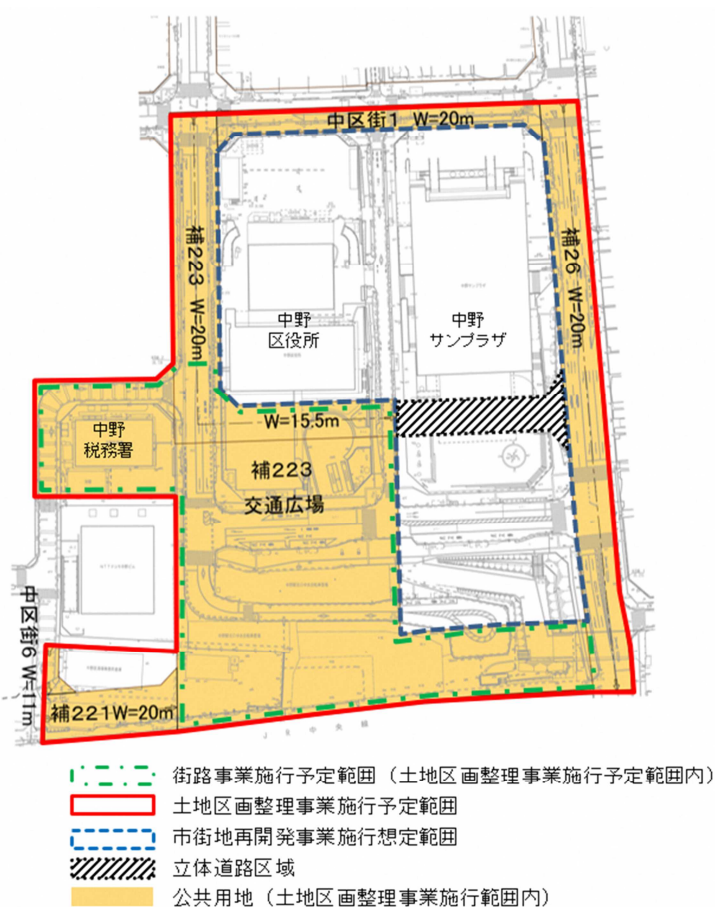
従前資産の取り扱いや公共施設等の整備についての役割分担の想定は以下のとおりです。詳細及び以下に記載のない事項については、今後、各事業の施行者との協議となります。

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	中野サンプルザ敷 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	中野サンプル ザ	SRC	1973	51,075 ㎡
2-49	財務省	中野税務署	RC	1965	1,888 ㎡ ※2

※1 中野サンプル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）		
✓ 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
✓ 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）		
✓ 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

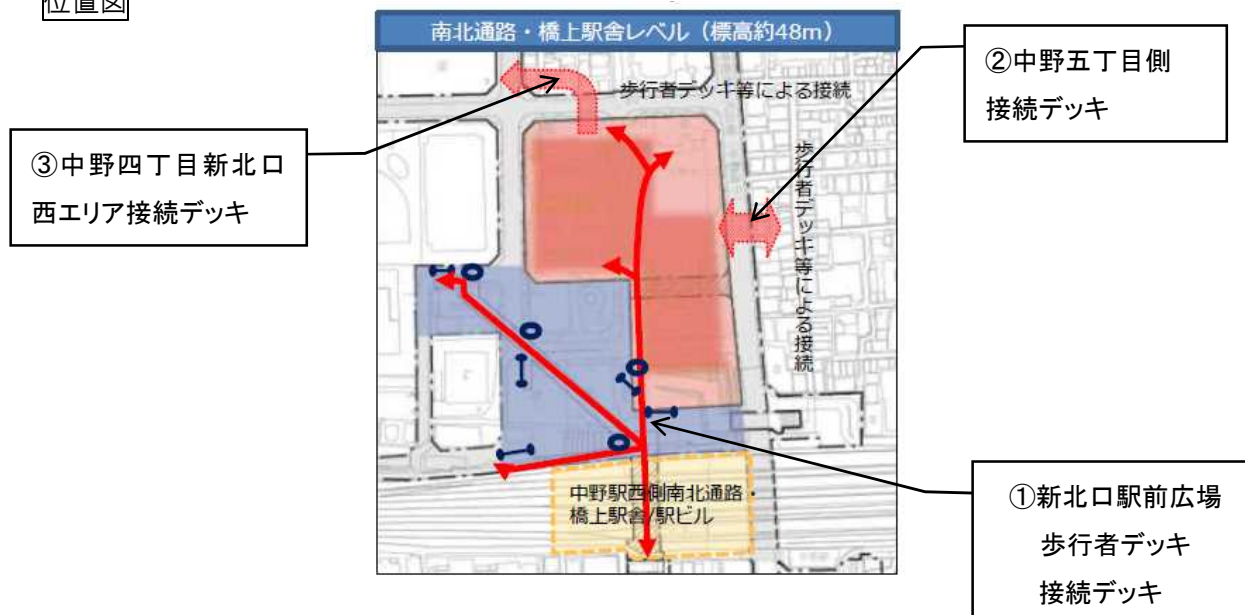
FAX番号：03-3228-5670

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

周辺地区とのデッキ等による接続について

中野駅新北口駅前エリアの周辺地区とのデッキ等による接続については、以下のとおり想定しています。

位置図



■整備手法の考え方

道路付属物として整備する場合、デッキの起終点が道路区域内になければならず、当地区の検討条件や周辺地区の状況を踏まえると現実的ではないため、いずれのデッキも道路占用物として整備されることを想定しています。

■整備主体と管理主体

募集要項における前提条件では、①は、駅前広場内の歩行者デッキと同レベル・同幅員で接続するものとし、整備費用は拠点施設整備事業者が負担することとしています。②・③は、接続位置、幅員、整備主体、費用負担共に提案事項としています。

また、管理主体については、特に条件を設定していませんが、①については、拠点施設整備事業者を想定しています。

<デッキごとの役割分担の考え方>

	整備手法	整備主体	管理主体
①	道路占用物	拠点施設整備事業者	未定（拠点施設整備事業者を想定）
②	道路占用物	未定（提案事項）	未定（提案事項）
③	道路占用物	未定（提案事項）	未定（提案事項）

■事業者提案の評価の視点

事業者提案の評価にあたっては、以下の視点で評価を行っていただきたいと考えています。

- ・ 整備内容や整備・管理費用負担等について、高い実現性を備えているか
- ・ 本事業で整備し、事業者自らが管理する提案をより高く評価

中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業について

中野四丁目新北口駅前エリアは、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（以下「UR 都市機構」という。）が事業認可手続き中です。

1. 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

施行者：UR 都市機構

概 要：別紙のとおり

2. 本募集への影響について

土地区画整理事業の事業計画書に記載されている区画整理前後の宅地価額と「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」に記載している従前評価試算額に差が生じています。この差は、算出方法（路線価 or 鑑定評価）の違いと基準時のずれが影響していると考えています。

本募集の提案にあたっては、従前資産評価の算定方法について特に条件を付していないため、提案書の審査にあたっては、応募者が妥当な根拠を持って従前資産評価を行っているかを評価するものとし、上記金額は、評価にあたっての参考値として取り扱いたいと考えています。

なお、従前資産評価の算出根拠は、提案書だけでは判断が難しい可能性があるため、ヒアリングで内容の確認を行った上で最終的な評価を行いたいと考えています。

中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業 事業概要

1. 一般事項

① 施行者	独立行政法人都市再生機構	⑤ 認可権者	国土交通大臣認可		
② 施行地区	東京都中野区中野四丁目の一部	⑥ 都市計画決定	名称 東京都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		
③ 施行面積	約 5.2ha			日付	平成 31 年 3 月 28 日
④ 施行期間	令和 2 年度～令和 11 年度				

2. 地区の現況

① 地区内人口	0人	④ 地域地区	用途地域	商業地域
② 地権者数・筆数	5人		建ぺい率	80%
	14筆		指定容積率	600%
③ 建物戸数	4戸 (うち要移転4戸)			

3. 設計

① 土地利用の現況及び土地利用計画図

区分	施行前		施行後		
	㎡	%	㎡	%	
公共用地	道路	28,861	55.7	27,569	53.2
	広場	—	—	—	—
	小計	28,861	55.7	27,569	53.2
宅地	22,990	44.3	23,457	45.2	
保留地	—	—	825	1.6	
合計	51,851	100.0	51,851	100.0	

③ 公共施設整備計画

区分	形状寸法			
	幅員※ m	延長 m	面積 ㎡	
道路 都市計画道路	補 221	20.0	56	1,226
	補 223	15.5～20.0	288	5,161
	補 26	(20.0) 16.5	252	4,279
	中区街 1	(20.0) 10.0	137	1,325
	中区街 6	(11.0) 5.5	21	79
	補 223	交通広場		16,659
合計		754	28,729	

※()内数字は都市計画決定幅員

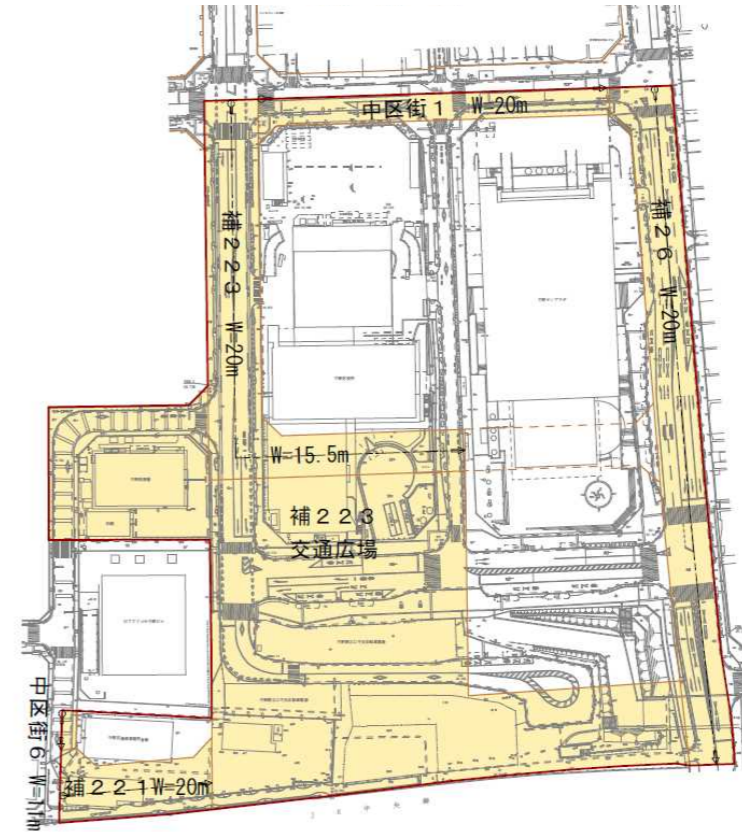
② 減歩率

公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
▲5.6%	3.6%	▲2.0%

4. 資金計画

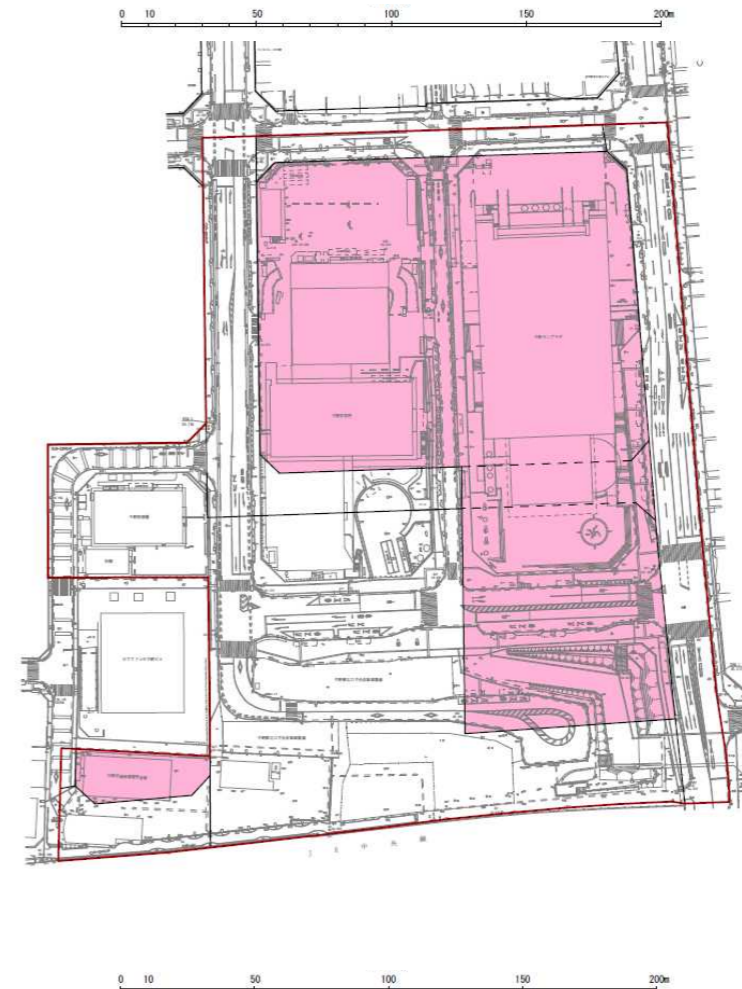
区分		金額 (百万円)	区分		金額 (百万円)	
収	補助金	国費	419	支	公共施設築造費	1,133
		東京都費	210		移転移設費	4,104
		中野区費	210		整地費・法2条2項該当事業費	341
計	839	その他工事費	1,580			
入	保留地処分金	3,721	調査設計費		717	
	公共施設管理者負担金	4,378	利子・事務費		1,062	
	合計	8,938	合計	8,938		

設計図



凡例	
	施行地区界
	都市計画道路

市街化予想図



凡例	
	施行地区界
	商業地

今後の審査の進め方について

中野駅周辺まちづくり課

新型コロナウイルス感染症拡大の影響については、現時点では未だ見通しが不透明な状況ですが、今後の経済動向や社会状況等の変化が予測されています。

本募集は、市街地再開発事業の施行予定者を募集・選定するものであり、選定後に、施行予定者が関係地権者や関係機関等の協議を行い、再開発事業の事業計画案を作成し、事業を進めることとなります。

区としては、今後の経済動向や社会状況等の変化を踏まえ、最適な再開発事業の事業計画案を作成できる事業者を選定したいと考えており、審査の際に、応募者に対し、現時点での影響についての考え方を確認した上で、審査を進めたいと考えています。

審査の進め方については第1回審査委員会で既に確認をしたところですが、今後の審査の視点や考え方について、審査委員会での意見交換をお願いいたします。

【今後の審査の進め方について（事務局案）】

1. 審査基準の見直しについて

審査を行うにあたっての評価項目や配点は、既に募集要項で規定しているため変更しないこととし、審査委員会での審査用に作成している審査基準の一部見直しを検討します。

【審査基準の見直し（案）】

- ・ 評価項目のうち「事業の推進計画」及び「総合的な評価」について、評価の視点に今後の経済動向や社会状況等の変化に対する考え方やその対応方針を評価する項目を追加（詳細は、[資料9](#)審査基準（修正案）参照）

2. ヒアリングでの確認について

審査基準の見直しを行った項目の中には、提案書だけではその内容の妥当性の判断が難しい可能性があり、その場合には、ヒアリングで内容の確認を行った上で最終的な評価を行いたいと考えています。

【ヒアリングでの確認事項（案）】

- ・ 従前資産評価の考え方
- ・ 資金計画の根拠、考え方
- ・ 景気動向や社会状況等の変化について

【ヒアリングの実施方法（案）】

- ・ 審査の公平性を担保するため、ヒアリング事項は事前に応募者に通知
- ・ ヒアリング事項は、委員個別審査後の第4回審査委員会にて決定

審査基準（修正案）

【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 (A~D)	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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-1	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】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-2	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)	【各用途における開発コンセプトと計画図との整合】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-2	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】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-2	P5、P14

評価項目	評価の視点	評価 (A～D)	配点	対象 様式	再整備事業計画 掲載ページ
重点評価項目(100)					
(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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	9-3	P7
✓ 中野サンプラザの DNA を継承する多目的ホール整備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)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> 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等、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 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	9-3	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的空間とのつながり等)	<ul style="list-style-type: none"> 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ているか。 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、ウォークア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	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)	<ul style="list-style-type: none"> 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。おり、高い実現性を備えた提案となっているか。 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	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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	9-4	P10、P12

デッキ整備の評価に、実現性に関する記載を追記

評価項目	評価の視点	評価 (A~D)	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) 環境性向上・防災性強化(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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	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・費用負担を含む)	<ul style="list-style-type: none"> 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	9-5	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】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	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	【体制】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-6	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】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-7	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】 <ul style="list-style-type: none"> 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】 <ul style="list-style-type: none"> 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	9-8	P13
事業推進計画(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】 <ul style="list-style-type: none"> 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な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、地区周辺を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】 <ul style="list-style-type: none"> 再整備事業計画 P18「4-3.想定スケジュール」を踏まえ、各工程の期間が見込まれたスケジュールとなっているか。 今後の経済動向や社会状況等の変化による事業上のリスクを適切に示した上で、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)の考え方について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。 上記プロジェクトマネジメントの考え方を踏まえた上で、事業期間短縮のための取組について具体的かつ実現可能性のある方法が示されているか。 		10	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	【権利変換計画】 <ul style="list-style-type: none"> 再整備事業計画 P15「4-1.事業手法」や P17「4-2.区有地等資産活用の方針」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。 権利変換計画が募集要項第3 3.(4)に記載された与条件(権利変換モデルの仮設定)に合致しているか。 適切な根拠に基づき、従前資産評価がなされているか。また、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】 <ul style="list-style-type: none"> 再整備事業計画 P16に記載の内容や P17「4-2.区有地等資産活用の方針」に記載されている権利変換スキームを踏まえ、募集要項第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。 資金計画に記載されている各金額設定が適切で、無理のない計画となっているか。 類似事例や周辺相場等の各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	9-10	P15、P16、P17

プロジェクトマネジメントと事業短縮のための取組みの項目を分けた上で、今後の経済動向や社会状況の変化に関する視点を追記

説明を追記

従前資産評価の妥当性に関する視点を追記

権利変換計画と重複するため削除

資金計画全体に対する妥当性に関する視点を追記

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)					
<p>✓ 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</p> <p>項目</p> <p>新型コロナウイルス感染症拡大による今後の社会状況等の変化を見据えた提案に対する評価視点を追加</p> <p>上記に加え、今後、長期的に起こり得る社会状況の変化に対応した提案に対する評価視点を追加</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <u>新型コロナウイルスの影響等により今後予想される社会状況やライフスタイル等の変化を見据えた画期的な提案があり、特に評価すべき内容を備えているか。</u> <u>より長期的なスパンで、今後起こり得る社会状況等の変化に柔軟に対応できるような画期的な提案があり、特に評価すべき内容を備えているか。</u> 		10	9-1~ 9-11	-
<p>✓ 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</p> <p>示</p> <p>地域特性と社会情勢の項目を分けた上で、それぞれについてより細かく記述</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <u>地域特性や事業の特性等を適切に理解した課題把握がなされているか。</u> <u>新型コロナウイルスの影響等により今後予想される景気動向や社会状況等の変化について適切に課題把握がなされているか。</u> <u>上記、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。</u> 		10	9-11	-
計			200		