

# 中野セントラルパーク貸借床活用方針

令和4年（2022年）4月  
中野区

## 第1 方針の概要

### 1. 趣旨

中野セントラルパーク賃借床は、平成20年10月、中野区と東京建物株式会社（中野駅前開発特定目的会社開発業務受託者）が取り交わした「警察大学校等跡地地区のまちづくりに関する覚書」（以下、「覚書」という。）に基づき、賑わいの形成に資する取組にあたって提供された、中野セントラルパークイースト及び中野セントラルパークサウスの一部のスペース（以下、それぞれ「イースト賃借床」、「サウス賃借床」という。）である。

区は、平成25年3月、東京建物株式会社（以下、「賃貸人」という。）と賃貸借契約を締結した上で、一般社団法人中野区産業振興推進機構に転貸し、その貸付料を充当することで実質的な財政負担のない形で借り受けてきた。一般社団法人中野区産業振興推進機構は、創業支援やコワーキングスペース運営などの事業を行ってきたが、令和4年8月末をもって転貸の契約が終了することとなったものである。

中野セントラルパーク賃借床活用方針（以下、「本活用方針」という。）は、これまでの経緯や中野セントラルパークを含む中野四季の都市（まち）の立地条件などを踏まえ、イースト賃借床及びサウス賃借床の活用における基本的事項や実施条件を定めたものである。

今後、本活用方針に基づき、民間事業者の公募を行うなど、事業化に向けた取組を進めていく。

## 2. 賃借床の概要

賃借床	中野セントラルパークイースト賃借床
所在地	中野区中野四丁目10番1号
延床面積	367.63㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上10階、地下2階のうち地上1階部分
竣工年月	平成24年3月
都市計画等	近隣商業地域、建ぺい率：80%、容積率：400%、防火地域 中野四丁目地区地区計画 等
建物用途 (建築基準法)	事務所
備考	当該賃借床は賃貸人から区が賃借している床である。

賃借床	中野セントラルパークサウス賃借床
所在地	中野区中野四丁目10番2号
延床面積	361.50㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上22階、地下1階のうち地上2階部分
竣工年月	平成24年5月
都市計画等	近隣商業地域、建ぺい率：80%、容積率：400%、防火地域 中野四丁目地区地区計画 等
建物用途 (建築基準法)	事務所
備考	当該賃借床は賃貸人から区が賃借している床である。

<位置図> (なかの便利地図より抜粋)



### 3. 関連計画

#### (1) 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）

##### 第3章 中野駅周辺整備の方向性

##### 2. 中野駅周辺各地区の整備方針

#### (2) 中野四丁目地区～先端的な都市機能と豊かな緑

##### 【中野四季の都市（まち）】

- 中野四季の都市に立地する大学、企業などと区で構成されたエリアマネジメント組織によって、地区を有効に活用した魅力や集客力の向上、美観や環境の保全、非常時対応の連携強化などの取り組みを行います。
- 防災・交流・にぎわいなど多様な公園機能を拡充するとともに、駐車施設等により駅周辺全体へのアクセス機能を強化するなど、中野四季の森公園の面積、機能の拡大を図ります。
- 中野四丁目地区地区計画の方針を踏まえ、都市型居住機能の向上につながる民間住宅開発を誘導します。

#### (2) 中野区区有施設整備計画（令和3年10月策定）

##### 第3部 各施設の配置・活用の考え方

##### 2 主な施設の配置・活用の考え方

##### 2-7 権利床等の活用

中野セントラルパークの賃借床（中野4-10-1、中野4-10-2）

中野四季の都市(まち)の特性などを踏まえた賑わいに資する機能を誘導するものとし、現行の産業支援機能からの転換を検討します。

#### 4. 中野セントラルパーク賃借床及び周辺地域との連携の考え方

中野四季の都市（まち）は、まちびらきから10年余りが経過し、区民や就業者、就学者が日常的に過ごし、余暇やイベントなどを楽しむ場として親しまれており、中野を代表する空間の一つとして定着している。

イースト賃借床は、中野四季の森公園芝生広場の東側に隣接し、目の前は就業者や公園利用者の往来も多く、賑わい形成に資する発信力や集客力を持ち合わせた立地である。また、新庁舎予定地の南側であり、区との連携も期待される。一方、サウス賃借床は、中野セントラルパークサウス西側の別棟2階に位置したオフィスや商業との連続性のある立地であり、中野四季の森公園の借景が望める落ち着いた区画となっている。

両賃借床の活用にあたっては、それぞれの立地特性を生かした用途を導入することによって、エリアマネジメントへの寄与、中野四季の都市（まち）の魅力や価値の向上につなげていくことが求められており、賑わい形成の一端を担うべく、運用の最適化を図っていく必要がある。

【周辺地域との連携 イメージ】



## 第2 活用方針

### 1. 中野セントラルパーク賃借床活用事業の実施

区は、賃貸人から借り受けている中野セントラルパーク賃借床のうち、イースト賃借床を賑わい形成に資する事業を展開する床、サウス賃借床を両賃借床の運用を担保する床と位置づけ、民間事業者への転貸により活用を図る事業を実施する。

### 2. 事業の基本的事項

#### (1) イースト賃借床の活用

イースト賃借床は、中野四季の都市（まち）における賑わい形成に資する事業を展開するため、公募により選定した民間事業者に転貸する。なお、貸付料は区と協議の上、決定する。

#### (2) サウス賃借床の活用

サウス賃借床は、両賃借床の運用を担保するため、民間事業者に周辺相場同等の貸付料で転貸する。

#### (3) 区と賃貸人との原賃貸借契約

令和5年2月までとなる区と賃貸人との原賃貸借契約は、令和5年3月から10年間で更新するものとする。

### 3. イースト賃借床活用事業の実施条件

#### (選定方法)

- (1) 事業の実施にあたり、公募型プロポーザルにより賑わい形成に資する事業の考え方などの審査を行い、評価の高い応募者を優先交渉権者として選定する。その後、区との協議が整い次第、基本協定を締結し、転借事業者としての地位を確認する。

#### (応募者)

- (2) 公募型プロポーザルは、1事業者または1グループ単位で応募できるものとする。グループの場合、協定や契約の相手方は代表事業者のみとし、その他の構成事業者による事業参加は認めるが、再転貸は禁止とする。

#### (転貸借契約)

- (3) イースト賃借床の転貸期間は、原賃貸借契約の終期までの期間を上限とし、提案に応じ協議により設定する。転貸借による借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約の締結後、イースト賃借床を区から転借事業者へ引き渡すものとする。

#### (転貸物件の状態)

- (4) 中野区産業振興推進機構から区に返還される原状回復の状態を基本とし、内装、造作等を行う場合は、区及び賃貸人と協議のうえ転借事業者の負担により実施できるものとする。貸付期間終了後は、原状回復することを原則とする。なお、事業実施にあたり建築基準法上の建物用途の変更は認めない。

(賑わい形成に資する事業)

(5) 賑わい形成に資する事業は、中野区基本計画（令和3年9月策定）に掲げる重点プロジェクト（子育て先進区の実現、地域包括ケア体制の実現、活力ある持続可能なまちの実現）の方向性に沿い、中野四季の都市（まち）利用者や新区役所来庁者等の興味・関心をひく立地特性を生かした取組を基本的要件とする。ただし、事業実施にあたり現行の建物用途（事務所）を条件とする。

(展開例)

- 子育て支援や教育・人材育成の場
- 多文化共生や社会参加を推進する取組
- 文化・芸術、地域ブランド等の振興・発信 など

(サウンディング型市場調査)

(6) イースト賃借床の公募型プロポーザルを行うにあたり、事業者の参入可能性や公募条件の整理を行うため、サウンディング型市場調査を実施する。

(イースト賃借床の運営)

(7) イースト賃借床の運営は、転借事業者が直営または委託等により行うものとし、再転貸は禁止する。なお、事業運営経費を確保するために利用者から利用料等の収入を得ることは可とする。

(貸付料)

(8) 貸付料は、事業目的や地域貢献等の内容に応じ、提案額を参考に区と協議の上、設定するものとする。

#### 4. サウス賃借床活用事業の実施条件

##### (資格要件)

- (1) 事業の実施にあたり、信用力が高く、事業の実施条件を満たす転借事業者を選定するものとする。

##### (建物用途)

- (2) サウス賃借床は事務所用途とし、公序良俗に反するものや関係法令に抵触するものを除く。

##### (区への協力)

- (3) 区の施策推進への協力を条件とする。

##### (転貸借契約)

- (4) サウス賃借床の転貸期間は、原賃貸借契約の終期までの期間を上限とし、提案に応じ協議により設定する。転貸借による借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約の締結後、サウス賃借床を区から転借事業者への引き渡すものとする。

##### (転貸物件の状態)

- (5) 中野区産業振興推進機構から区に返還される原状回復の状態を基本とし、内装、造作等を行う場合は、区及び賃貸人と協議のうえ転借事業者の負担により実施できるものとする。貸付期間終了後は、原状回復することを原則とする。

##### (再転貸の禁止)

- (6) 書面による区の承諾を得ることなく、サウス賃借床の定期借家権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

##### (貸付料)

- (7) 共益費を含む貸付料は、周辺相場同等に設定するものとする。

### 第3 想定スケジュール

令和4年4月	【サウス】事業者選定に向けた調整
令和4年7月	【イースト】サウンディング型市場調査 【サウス】事業者選定
令和4年8月	【サウス】契約諸手続
令和4年9月	【サウス】転貸借開始
令和4年11月	【イースト】公募型プロポーザル実施要項公表
令和5年2月	【イースト】応募締め切り、提案内容等審査
令和5年3月	【イースト】選定結果公表
令和5年3月以降	【イースト】基本協定締結 【イースト】内装工事完了後、事業開始