



# 抜本的に取り組みを見直すべき

## 中野サンプラザ再開発

(中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業)

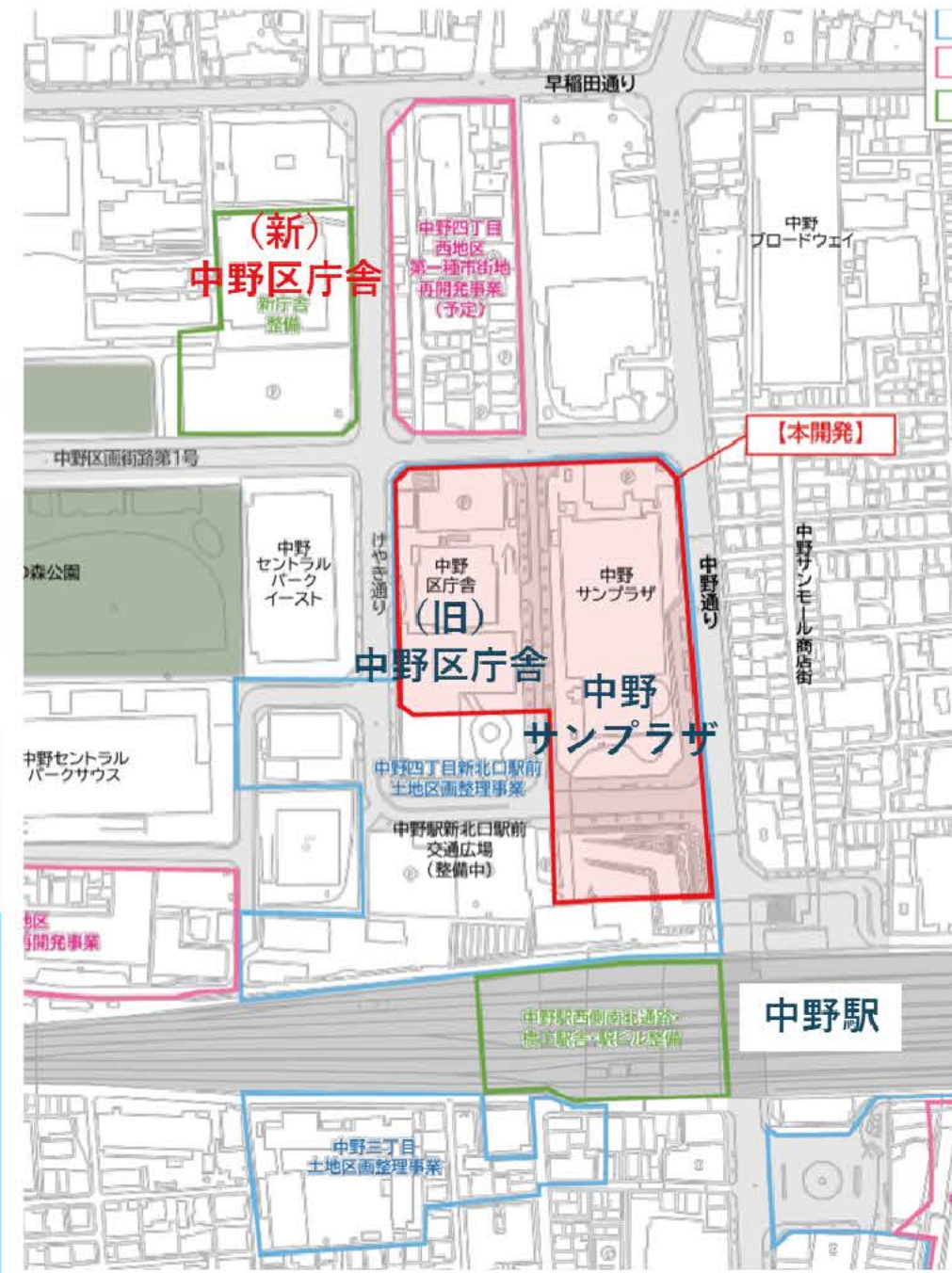
中野サンプラザの再整備事業の見通しが立たない状況となり、見直しが必要とされています。多くの区民の皆さまにご心配をお掛けしていることを心苦しく思います。

中野サンプラザ再整備事業について、2月5日までの区の報告に基づき現状と今後の見通しについてのご報告をまとめます。

2024年7月に施行予定者(野村不動産(株)、東急不動産(株)、住友商事(株)、東日本旅客鉄道(株))が市街地再開発事業の施行認可申請を行いました。その後、施行予定者から区に対して急激な想定工事費の増加および事業計画どおりの事業着手が困難な旨の報告があり、同年10月に施行認可申請を取り下げる事態となりました。詳細について順を追ってご説明致します。



告があり、同年10月に施行認可申請を取り下げる事態となりました。詳細について順を追ってご説明致します。



## 拙速な計画 区の姿勢に問題

予定者代表の野村不動産(株)と事業を今後も進めるのか否かの結論を導くとしています。

当初の施設提案と大きく異なる中野サンプラザの新たな施設提案は、最早、計画の見直しや修正レベルではなく、区の計画の抜本的な取り組みを見直すべきと考えます。また、区民への計画変更の説明や、広く意見を聴取する場を設けることなく、再整備事業を短時に推進する区の姿勢に問題があると

も考えます。

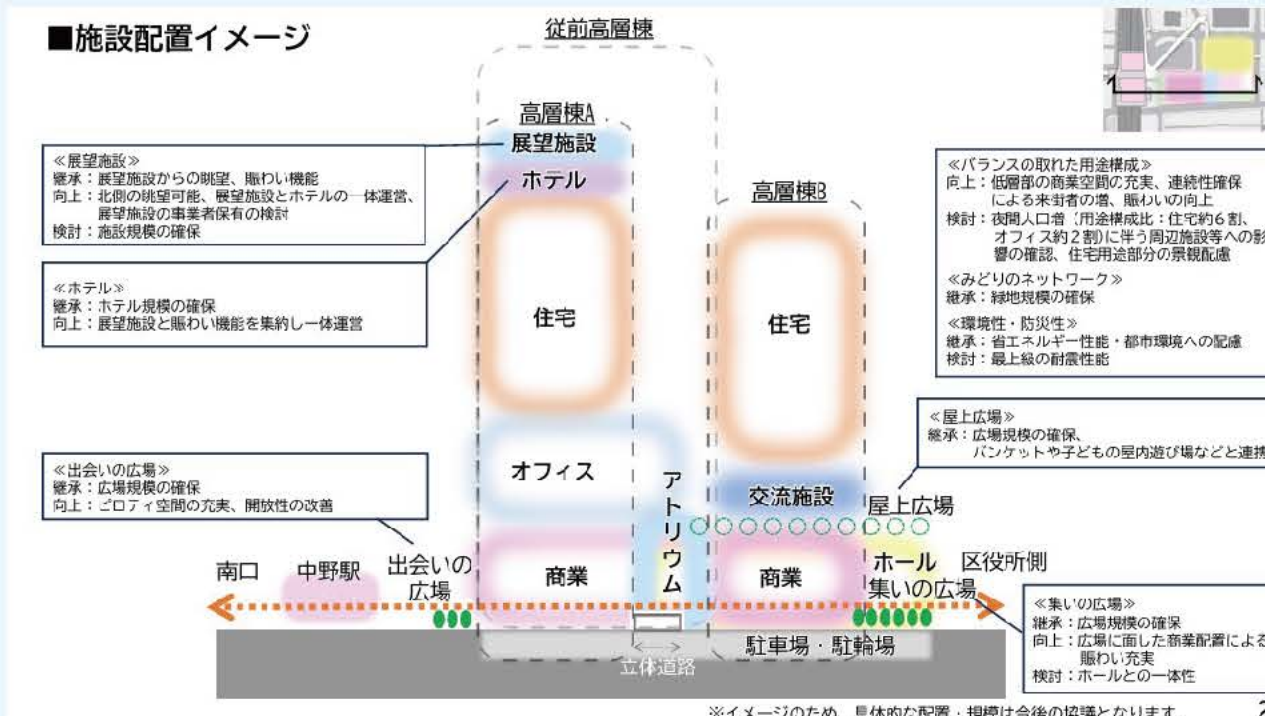
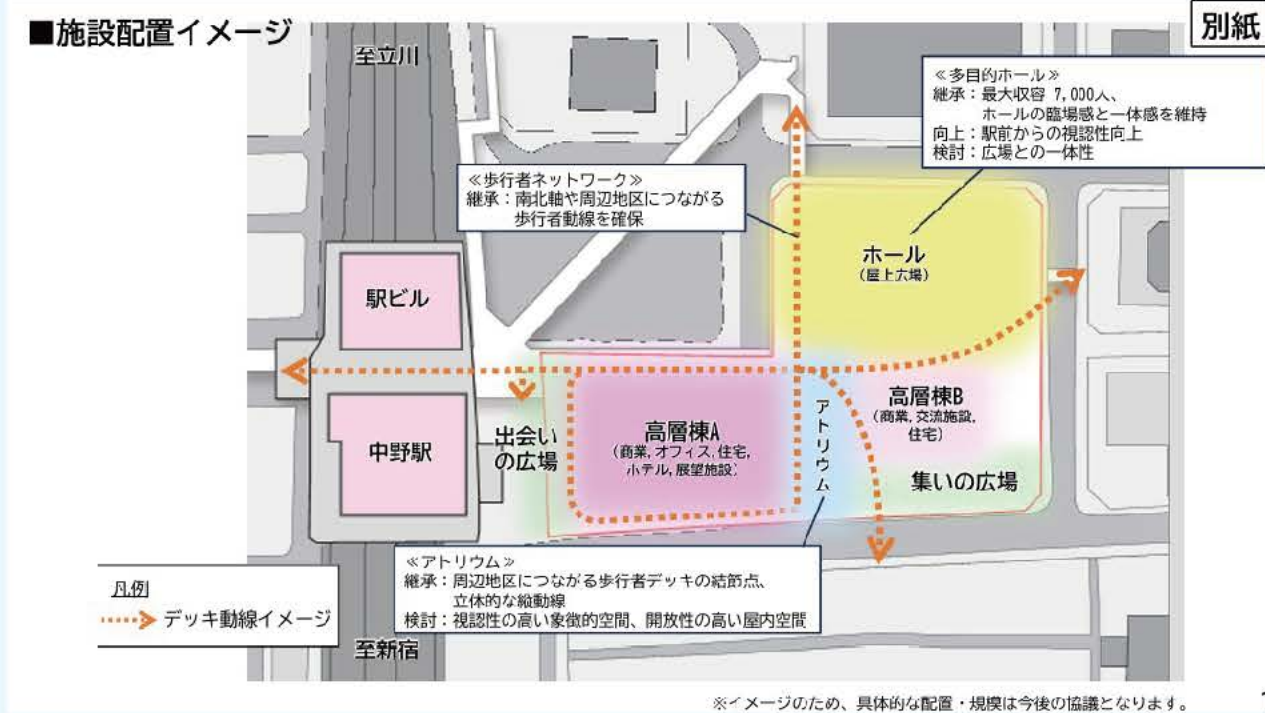
区に対して、丁寧な取り組みの推進方法と、適時適切な情報提供、詳細な説明を強く求めています。

3月の中野区の決断を注視して頂きたいと思えます。

2020年のサンプラザ再整備のための民間事業者募集の際に、次点候補であった東京建物(株)の提案の施設にそっくりなものでした。

2025年3月までに、施行予定者代表である野村不動産(株)は、特定代行事業者として清水建設(株)と今後も事業を進めるのか否かの結論を導くとしていますが、別事業者を選択する可能性が大となったと言えます。

## 再提案開示 … 次点候補案と類似のイメージ図



### 公明党 中野区議会議員 2007年初当選(現在5期)

- 党役職: 公明党東中野支部長
- 議会所属委員会: 建設委員会、少子化対策・地域包括ケア調査特別委員会
- 役職: 中野区議会副議長、中野区監査委員、中野駅周辺地区等整備特別委員会委員長、こども文教委員会委員長、公明党議員団幹事長等歴任

- 職歴: 国会議員公設秘書を10年間務める
- 資格: 政策担当秘書、防災士
- 学歴: 関西創価高校、創価大学法学部卒
- モットー: 現場第一
- 趣味: 読書、サッカー、東京演劇集団 KAZE の大ファン
- 1969年7月11日生まれ、大阪府東大阪市出身、妻と二人暮らし

ご相談やお困り事がございましたら、お気軽にご連絡を頂ければと存じます。

\*また、ご送付先のお名前や住所の不備等ございましたら、ご連絡を頂ければ幸いです。



連絡先メールフォーム  
<https://shirai.ne.jp/contact>



各種 SNS リンクです。議会での活動などを発信しておりますので、ご登録よろしくお願いします。



homepage  
<https://www.shirai.ne.jp/>



LINE  
ID: @ukq4275w



facebook  
「白井ひでふみ」で検索



X(twitter)  
「白井ひでふみ」で検索

# 施行予定者の選定について

## 施行予定者候補

代表事業者：野村不動産(株)  
構成事業者：東急不動産(株)、住友商事(株)、ヒューリック(株)、東日本旅客鉄道(株)

## 次点候補

代表事業者：東京建物(株)  
構成事業者：東宝(株)、三菱地所(株)、三菱地所レジデンス(株)、日本土地建物(株)



施行予定者の選定の経緯から説明致します。  
2020年2月、中野駅新北口駅前エリアにおける拠点施設整備の事業化推進のため、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の募集が行われました。

事業者グループ3者からの応募があり、このうち、野村不動産(株)を代表とするグループと、東京建物(株)を代表とする2つのグループからの提案書の提出がなされ、2021年1月、外部有識者からなる審査委員会の講評を踏まえ、区は施行予定者候補と次点候補を選定しました。

## 区、2者から野村Gを選定

なお、野村不動産(株)は、特定代行事業者(建設事業者)として清水建設(株)と契約を結んでいます。区は、清水建設(株)と直接の契約を結んでいません。

## ■施行予定者の野村不動産(株)より提案された当初の施設イメージ図



イメージ図

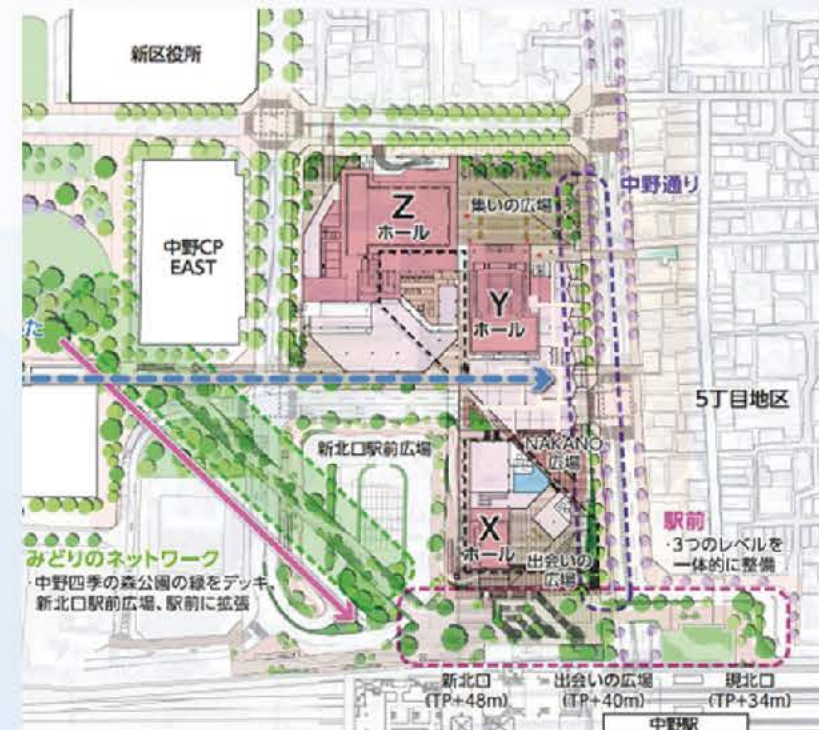


エリアの配置図

## ■次点候補の東京建物(株)より提案された施設イメージ図



イメージ図



エリアの配置図

# 中野サンプラザ再整備事業 見直しに至るまでの経緯

|          | 状況                                                                                         | 白井ひでふみの意見                                                                                                                                                                               |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021年3月  | 総事業費約1810億円の計画案が示される                                                                       | <br>尋常ではない物価高騰の影響と清水建設(株)の財務状況等を鑑み、区に対し「本当に事業が成り立つのか。野村不動産(株)に再確認をすべき」と何度も指摘してきましたが、区は「問題ない」との回答でした。 |
| 2022年12月 | 仕様変更を行い、延床面積約257,000㎡を約315,000㎡に、計画容積率900%を1,000%に、高さ235mを250m(最高約262m)に変更し、総事業費約2250億円となる |                                                                                                                                                                                         |
| 2024年1月  | 物価高騰下の影響を再考慮し、施行予定者との合意を得て、総事業費を約2639億円とする最終決定がなされる                                        |                                                                                                                                                                                         |
| 3月       | 旧庁舎の高層部を4億5千万円余の最低限度の処分価格とする議案が、中野区議会で議決、採択されました                                           | 最低限度の処分価格とはいえ、議決後に施行予定者間での話し合いがまとまらなかったとの事後報告や、7月に施行認可申請を行った直後の8月に、清水建設(株)より総事業費が900億円不足する見通しとの連絡があったとの区の説明は、あまりに不誠実で不可解であると考えます。                                                       |
| <議決後>    | 施行予定者間での保留床処分金の負担の協議が整わない状況となり施行予定者間の契約が未締結となったとの連絡が区に入る                                   |                                                                                                                                                                                         |
| 6月       | 施行予定者5者からヒューリック(株)が、脱退し、4者となる                                                              |                                                                                                                                                                                         |
| 7月       | 施行予定者を4者として、東京都にサンプラザ再整備の施行認可申請を提出                                                         | 物価高騰の影響を受けているのは他の自治体も同じですが、施行認可申請を取り下げる事例はこれまで聞いたことがなく、異常です。                                                                                                                            |
| 8月       | 特定代行事業者である清水建設(株)より総事業費が900億円不足する見通しとの連絡が野村不動産(株)を経て区に連絡が入る                                |                                                                                                                                                                                         |
| 10月      | 施行認可申請取り下げを行う。中野サンプラザの再整備事業の見直しとなる                                                         |                                                                                                                                                                                         |
| 11月      | 施行予定者である野村不動産(株)を招いての参考人質疑                                                                 |                                                                                                                                                                                         |
| 2025年1月  | 施行予定者である野村不動産(株)よりの新たな中野サンプラザの施設整備(案)が、区より議会で開示される                                         |                                                                                                                                                                                         |

## サンプラザ再整備事業の見直しの検討状況について

2024年12月5日の建設委員会において、白井ひでふみの提案に賛同を頂き、施行予定者代表である野村不動産(株)の担当責任者をお招きしての区議会では異例の参考人質疑を実施しました。

中野区や施行予定者代表である野村不動産(株)としての課題や論点が浮き彫りとなってきました。

区は、収容人数7000人の多目的ホールの規模や、バンケット(宴会場)、子どもの遊び場、屋上広場、展望施設の機能は維持する考えを示しました。

しかし、施設全体の用途構成を、オフィス4・住宅4・交流2としていたものを、オフィス2・住宅6・交流2と改め、住宅を6割程度とする提案を概ね了承の考えです。

さらに、商業施設の充実に取り組む考えを示していますが、交流2には、商業施設の他に、多目的ホールやホテル、バンケット、展望施設を含むとしており、一般の区民が利用できる用途施設が少なく分りづらいものとなっています。イメージ図や表現は明快にすべきと考えます。

また、この間の事業の遅延により生じた新たな区の負担額として区は、約4億円を積算し、中野サンプラザの南側広場等を野村不動産(株)が、この金額を踏まえ、協議の上、賃貸借契約を結ぶ予定としています。