

平成 17 年(2005 年)4 月 25 日
総務委員会資料
区長室政策計画担当

中野サンプラザ取得・運営等事業について

区は、株式会社まちづくり中野 2 1 の経営及び中野サンプラザ再整備等への区及び区議会の役割及び関与を明確にするため、下記のとおり対応した。

記

- 1 (株)まちづくり中野 2 1 の定款の一部変更
A 種優先株式及び B 種優先株式の有する定款変更に関する拒否権について、それぞれの優先株式の利害に関わる事項に制限する。
※「(株)まちづくり中野 2 1 定款」の変更点(平成 17 年 3 月 14 日改正) 別紙 1 のとおり
- 2 事業に関する協定書の一部変更
「議会の議決すべき事件等に関する条例」を施行したことにより、第 2 条第 7 項及び第 10 条第 1 項を変更した。
※事業に関する協定書における規定の変更確認書(平成 17 年 3 月 31 日) 別紙 2 のとおり
- 3 中野サンプラザ取得・運営等事業に関する覚書の締結
中野区と株式会社中野サンプラザは、中野サンプラザの再整備の計画策定に関する覚書を締結した。
※中野サンプラザ取得・運営等事業に関する覚書(平成 17 年 3 月 31 日) 別紙 3 のとおり

「株式会社まちづくり中野21定款」の変更点

※下線部分を追加した。

第7条の2 (A種優先株式)

3 議決権

- (1) A種株主は、法令に別段の定めのある場合を除き株主総会における議決権を有しない。
- (2) 次に掲げる事項は、株主総会又は取締役会による決議のほか、A種株主による総会の決議を要する。
 - (ア) A種優先株式発行後の普通株式及び種類株式の発行
 - (イ) 資本の減少
 - (ウ) 重要な資産の処分
 - (エ) 定款の変更 (A種優先株式の利害に係る事項に限る。)
 - (オ) 株式の消却（但しA種優先株式の償還に伴う消却を除く。）、併合、分割

第7条の3 (B種優先株式)

3 議決権

- (1) B種株主は、法令に別段の定めのある場合を除き株主総会における議決権を有しない。
- (2) 次に掲げる事項は、株主総会又は取締役会による決議のほか、B種株主による総会の決議を要する。
 - (ア) B種優先株式発行後の普通株式及び種類株式の発行
 - (イ) 資本の減少
 - (ウ) 重要な資産の処分
 - (エ) 定款の変更 (B種優先株式の利害に係る事項に限る。)
 - (オ) 株式の消却（但しA種優先株式の償還に伴う消却を除く。）、併合、分割

事業に関する協定書における規定の変更確認書

中野区（以下「区」という。）、株式会社まちづくり中野 2 1（以下「所有会社」という。）、株式会社中野サンプラザ（以下「運営会社」という。）、株式会社ビジネスバンクコンサルティング、日本閣観光株式会社、株式会社東京アスレティッククラブ、株式会社スペース、宮園オート株式会社、株式会社モック、株式会社ニナファームジャパン、株式会社エーティーティー総研及び大島一成（以下「スポンサー」と総称する。）並びに都市再生プライベート・メザニン・ファンドとしての野村信託銀行株式会社、（以下「劣後レンダー」という。）、株式会社みずほ銀行及び西武信用金庫（以下「シニアレンダー」と総称し、シニアレンダー及び劣後レンダーを総称して「金融団」という。）は、2004年11月25日付けで締結した事業に関する協定書（以下「本協定書」という。）における条項の一部について、以下のとおり変更することに同意し、当該条項については変更後の規定に従って履行することを確認する。

1 本協定書第 2 条第 7 項を以下のように変更する。

7. 「中野駅周辺まちづくり計画」に基づくサンプラザ地区に関わるまちづくり整備の方針（以下、「まちづくり整備方針」という。） 決定後、再整備等事業に関する計画について関係者協議会において協議を行う場合、区は必要に応じて東京都等の関係当局との連絡調整を行うものとする。

2 本協定書第 10 条第 1 項を以下のように変更する。

第 10 条 区、運営会社、所有会社、スポンサー及び金融団は、警察大学校跡地を含む中野駅周辺全体の整備において、中野サンプラザが不可欠な立地にあることを認識し、本件不動産の再整備等を以下の手続きに沿って進めることを合意する。

(1) 区は、まちづくり整備方針について、別に定める条例により区議会の議決を経て決定する。

(2) まちづくり整備方針の通知

区はまちづくり整備方針の決定後、運営会社及び所有会社にまちづくり整備方針を説明するものとする。

(3) 再整備等の計画（基本構想）の策定

運営会社は、区と協議を行い、再整備等の計画（基本構想）案を 2012 年 5 月末日までに作成し、所有会社に提出するものとする。所有会社は劣後レンダーと十分な協議を行った上で、再整備等の計画（基本構想）を策定し、2012 年 6 月末日までに区に提出するものとする。

再整備等の計画（基本構想）は、原則として再整備によって建設される施設の規模、用途、周辺施設との関係等を含むものとする。但し、次号に定める事業パートナーからの改善提案によって変更が可能なものとする。

(4) 事業パートナーの募集

運営会社は、前号の再整備等の計画（基本構想）を具現化した再整備等事業を実施するために、再整備等の計画（基本構想）を区に提出後、事業パートナーを募集し、2012 年 11 月末日までに事業パートナーを決定するものとする。募集方法の決定、募集及び事業パートナーの決定は運営会社が区と協議の上で行うものとするが、事業パートナーは再整備等事業（本件融資契約に基づく債務の返済資金及び建設資金等の資金調達業務も含む。）を行うに足りると劣後レンダーが合理的に認めることができる資力・信用力を有する者とする（スポンサー、金融団も事業パートナーの候補となりうる。）。

(5)再整備等の計画（実施計画）の策定

運営会社は、区、所有会社及び事業パートナーと協議の上、再整備等の計画（実施計画）案を2014年3月末日までに作成し、所有会社に提出するものとする。再整備等の計画（実施計画）は、株式の発行、譲渡又は本件不動産の処分等を含む内容となるため、所有会社は金融団と十分な協議を行った上で、株主総会及び甲種優先株式を有する株主による総会の決議により再整備等の計画（実施計画）を2014年5月末日までに決定するものとする。区は、再整備等の計画（実施計画）に含まれる、自らの財産を処分する事項又は自らを当事者とする新たな契約を締結する事項が含まれる場合は、当該事項に関して区議会の所要の議決を経た上で、株主総会及び甲種優先株式を有する株主による総会において、議決権を行使する。

再整備等の計画（実施計画）は、再整備主体及び事業パートナーの参画手法、再整備によって建設される施設概要、資金調達計画（手法及び金額）並びに本件融資契約に基づく債務の返済及び優先株式Aの償還の計画等を含むものとする。

(6)再整備等事業の実施

所有会社は、区、運営会社及び事業パートナーと協力し、指定用途期間の終了日の翌日以降、遅滞なく前項に定めるところにより策定した再整備等の計画（実施計画）を実施し、本件融資契約に基づく債務の返済期限までに本件融資契約に基づく債務全額を金融団に返済し、且つ優先株式Aの償還を行うものとする。なお、優先株式Aの償還のために所有会社の減資等の手続が必要であることを優先株式Aの株主が、所有会社、運営会社、スポンサー及び区に通知した場合、所有会社、運営会社、スポンサー及び区は当該償還のために減資その他必要な手続を直ちに行う。



中野サンプラザ取得・運営等事業に関する覚書

株式会社まちづくり中野 2 1 の株主としての中野区及び株式会社まちづくり中野 2 1 の株主としての株式会社中野サンプラザは、中野サンプラザ取得・運営等事業に関して、下記のとおり合意する。

記

1 中野サンプラザ再整備の計画策定にあたっては、中野駅周辺のまちづくりに寄与するため、都市計画等によって中野サンプラザの土地利用が増進することが想定される場合には、その増進相当分により、中野駅周辺の都市基盤・公共施設等の整備に貢献するものとする。

2 中野区または株式会社中野サンプラザは、その有する株式会社まちづくり中野 2 1 の株式を譲渡する場合、当該株式の譲受人に対し、この覚書の当事者としての地位を承継させるものとする。

以上の合意の証として本覚書 2 通を作成し、中野区及び株式会社中野サンプラザが記名押印の上、各自 1 通を保有する。

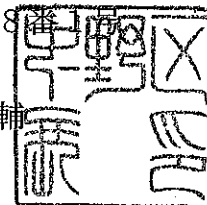
平成 1 7 年 3 月 3 1 日

(株式会社まちづくり中野 2 1 の株主)

東京都中野区中野四丁目 8 番 1 号

中野区

中野区長 田中 大輔



(株式会社まちづくり中野 2 1 の株主)

東京都中野区中野四丁目 1 番 1 号

株式会社中野サンプラザ

代表取締役 大島 一成

