

平成 16 年 ( 2004 年 ) 1 月 19 日  
総 務 委 員 会 資 料  
区 長 室 政 策 担 当

## 中野サンプラザの取得・運営について

### 1、取得にあたっての前提となる考え方

区はサンプラザを取得・管理する第 3 セクターを設立する。

第 3 セクターは、雇用・能力開発機構からサンプラザを取得し、概ね 10 年間現行の形態におけるサンプラザの維持管理を行うとともに当該期間終了後は、サンプラザの土地・施設等を活用して、中野駅周辺まちづくりに関与する。

第 3 セクターは、区が適切に選定した運営事業者に賃貸することにより、サンプラザの運営を委ねる。

### 2、第 3 セクターについて

第 3 セクターは、資本金 3 億円の株式会社とし、区が 3 分の 2 を出資する。  
区は第 3 セクターに役員を派遣する。

### 3、運営事業者・出資者について

運営事業者は、第 3 セクターから賃貸をうけサンプラザの事業を運営する。  
運営事業者は、応募にあたり単独またはグループによって、第 3 セクターへの出資及び資金調達ができる体制を構築し、提案する。

第 3 セクターへの出資者は、区と連携、協力により中野駅周辺まちづくりに責任ある関与と提案を行うことができるものとする。

### 4、取得等スケジュールについて

取得等スケジュール ( 別添のとおり )

募集に先立って実施方針を公表し、事業者との質疑応答及び意見交換会等を実施するため、募集期間は平成 16 年 4 月中旬までとする。

### 5、その他

中野サンプラザの取得・運営に関する調査状況について ( 別紙 )

中野サンプラザの取得・運営に関するスケジュール(案)

		平成15年度									平成16年度																							
		1月			2月			3月			4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月					
		上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬			
1	全体の流れ	取得・運営スキームの検討・決定						運営事業者選定作業						取得・運営について詳細確定			第3セクター設立			譲渡契約予定			サンプラザ引渡し・運営開始											
2	取得・運営スキームの検討	取得・運営スキームの検討・決定												取得・運営について詳細確定																				
3	第3セクター関連 開業準備	第3セクターの概要検討 (目的、出資者の枠組み、資本金額、役員構成等)												第3セクター設立手続			引き継ぎ・開業準備作業									第3セクターと機構が譲渡契約。			サンプラザ引渡し 営業開始					
4	運営事業者選定	運営事業者募集内容検討 (実施方針等作成・審査委員会設置準備)			実施方針公表			施設見学会、質問受付・回答、意見交換等			募集要項公表、事業者募集・審査			質問受付・回答、提案書提出、審査等			区が事業者を選定。協定締結																	
5	雇用・能力開発機構 (現所有者) 財団法人勤労者福祉振興財団 (現運営者)	継続協議						(独立行政法人化 3月1日)									第3セクターと機構が譲渡契約。																	

## 中野サンプラザの取得・運営に関する調査状況について

### 1. 調査の内容・方法

#### (1) 第3セクターの税負担（公租公課）の調査

固定資産税等の課税額の検証

#### (2) 出資及び融資意向の聴き取り調査

民間事業者、都市銀行、信用金庫、ノンバンク等 計16社/グループ

#### (3) サンプラザの経営内容調査

財務内容、部門ごとの状況分析及び改善可能性の検討

#### (4) サンプラザの施設調査

建物・設備の機能、老朽度、設備更新の必要性等の調査実施

#### (5) 民間事業者向け施設見学会の実施

平成15年12月12日 午前・午後の2回実施

参加者：35社、70名

金融・投資（5）、不動産（2）、施設維持管理（4）、スポーツ施設（3）  
施設事業運営（4）、ホテル（2）、建築設計（2）、コンサルタント（3）  
婚礼（2）、商社（1）、ゼネコン（1）、その他（6）

### 2. 調査の結果概要

#### (1) 第3セクターについて

第3セクターの設立目的

サンプラザを保有し、維持管理を行う。

サンプラザの土地・建物を活用し、中野駅周辺まちづくりに関与する。

これらによって、中野のまちのにぎわいと活性化に資する。

概要

資本金3億円（出資内訳：中野区2億円、他の出資者1億円）

役員構成：代表取締役は民間から選任する。中野区からも役員を派遣する。

年間支出概算

公租公課等 224,395,000円 + 管理等運営諸経費 + 融資に伴う元利金の返済( )

管理等運営諸経費は、募集・選定の中で定める。

融資に伴う元利金の返済は、運営事業者の提案条件による金額となる。

## 出資者

区以外の出資者は、原則として第3セクターの株式を第三者に譲渡することができない。

### (2) 賃料とその確保策

#### 第3セクターの受け取る最低賃料収入

最低賃料収入は、年間支出概算相当額を下回らない額とする。

#### 賃料改定の制限

運営事業者からの申し出による賃料改定については、特別な事由がある場合を除き認めない。

#### 保証金及び違約金の約定

保証金(年間賃料の半額程度)を預託させ、また賃貸借契約の途中解約には違約金を科する旨定めることで、賃料の確保を図る。

### (3) 損失補償

区は、第3セクターの借入金の返済に関する損失補償を行わない。

### (4) リスクの負担

第3セクターは建物維持保有のリスクを負う。

運営事業者は事業運営のリスクを負う。

### (5) 現施設運営期間終了後の取扱い

現施設によるサンプラザの事業期間は概ね10年間とする。

#### 現施設による事業期間後の取扱い

第3セクターは、現施設による事業期間終了時点において、区が求めた場合は、サンプラザの土地・建物を区に優先譲渡する。

区が求めない場合の取扱いは、次のなかから選択する。

ア) 第3セクターは、サンプラザの再整備事業を行う。

イ) 区以外の出資者にサンプラザを譲渡し、再整備等を行わせる。

ウ) サンプラザを第三者に譲渡する。