

中野三丁目地区の整備に関する事業実施協定の締結について

中野区は、独立行政法人都市再生機構と上記協定の取り交わしを平成 27 年 3 月内に行う予定であり、その概要を以下のとおり報告する。

1 経 緯

中野区と独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。）は、平成 26 年 4 月 28 日に、中野三丁目駅直近地区の事業化推進等に向けた検討及び調整を進める目的で、「中野三丁目駅直近地区の事業化推進等に関する覚書」を取り交わしている。今般、平成 26 年 11 月の中野区からの UR 都市機構への土地区画整理事業等の施行要請、平成 27 年 3 月の土地区画整理事業の都市計画決定告示（予定）により、事業実施に向けた環境が整ったので協定を締結するものである。

2 目 的

協定は、「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）及び「桃丘小学校跡地の活用について」（平成 26 年 11 月策定）を基本指針とし、中野三丁目地区の整備にあたり、事業実施に関する基本的事項を確認するため、中野区と UR 都市機構との間で取り交わすものである。

3 区域及び事業

（１）協定の対象となる区域は、別図に示す区域（以下「対象区域」という。）とする。

（２）協定の対象となる事業（以下「対象事業」という。）は、対象区域における次の事業とする。

① 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 3 条の 2 第 1 項に基づく土地区画整理事業（以下「区画整理事業」という。）

② 桃丘小学校跡地を活用した土地有効利用事業（以下「桃丘小学校跡地活用事業」という。）

（３）区画整理事業の円滑な事業執行のために桃丘小学校跡地を活用することとし、区画整理事業と桃丘小学校跡地活用事業は同時に実施することとする。

4 役割分担

中野区と UR 都市機構は、事業実施に関し次のとおり役割を分担し、相互に協力を図るものとする。

（１）中野区は、桃丘小学校跡地の UR 都市機構への譲渡を行うとともに、都市計画（区画整理事業、用途地域及び地区計画）に関する手続き、補助金

に関する手続きを行う。

(2) UR都市機構は、桃丘小学校跡地の中野区からの取得を行うとともに、区画整理事業の施行に必要な手続き、地権者調整（補償等含む）、区画整理事業の施行に必要な関係機関協議、工事に係る調整・施工を行う。

5 区画整理事業の概要等

(1) 区画整理事業の概要は、次のとおりとする。

①施行区域 別図に示す範囲

②施行面積 約1.0ha

③事業内容 公共施設整備、宅地の整備、建物の移転等

(2) 区画整理事業に要する費用は、事業計画に定めるものとする。

(3) 中野区は、国庫補助金及び東京都補助金と合わせ、区画整理事業に要する費用について、予算の範囲内において、UR都市機構に対して負担する。

(4) 事業計画に定める収入は、補助金、保留地の処分金をもって充てることを予定し、中野区とUR都市機構は事業の計画的執行に必要な補助金の確保に努めるものとする。

6 桃丘小学校跡地活用事業の概要等

(1) 桃丘小学校跡地活用事業の概要は次のとおりとする。

①対象土地 桃丘小学校跡地（地番：中野区中野三丁目14-18）

②面積 5,615.29㎡

(2) 活用内容は、以下の①及び②を基本とし、中野区が別に定める「桃丘小学校跡地の活用について」を踏まえた活用内容とする。

①区画整理事業のための活用

- ・公共施設（中野駅西口広場及び区画道路）用地の創出のための活用
- ・事業用地内の生活再建のための活用
- ・事業期間内の工事ヤードとしての活用

②利便性の向上及びにぎわい創出のための拠点施設整備

- ・拠点施設の主な内容として商業施設誘致などに活用
- ・自転車駐車場の設置

(3) 拠点施設の具体的な内容は、中野区の意向を踏まえて、UR都市機構が立地可能な計画を策定する。

(4) 自転車駐車場については、整備後、中野区が取得する。

7 土地の取得譲渡

(1) 中野区とUR都市機構は、区画整理事業の認可申請までに、桃丘小学校跡地の土地売買契約を締結し、中野区はUR都市機構に速やかに引き渡すものとする。

(2) (1)の土地売買契約締結後、UR都市機構は中野区が桃丘小学校跡地の無償での一時使用を認める土地一時使用貸借契約を両者で締結する。ただ

し、桃丘小学校跡地に固定資産税、都市計画税が発生する場合は、土地一時使用賃貸借契約を締結し、中野区は固定資産税と都市計画税相当額の賃料をUR都市機構に支払うものとする。

- (3) 土地一時使用賃貸借契約もしくは土地一時使用賃貸借契約の期間は、学校法人タイケン学園による暫定利用が終了する平成28年9月14日までの間及び区画整理事業による桃丘小学校跡地の建築物等の収去が完了するまでの間の平成29年3月末までを予定し、契約期間満了と同時に区画整理事業により更地となった桃丘小学校跡地を中野区はUR都市機構に明け渡すものとする。

8 土壌汚染等

- (1) UR都市機構は、桃丘小学校跡地及び従前公共用地（以下あわせて「中野区従前地」）並びに一般地権者の従前地について、土壌汚染対策法等関係法令（以下「関係法令」）の規定に基づき土壌汚染及び地下水汚染について調査が必要な場合には、東京都等と協議の上、関係法令に従い、調査を実施する。
- (2) 調査の結果、関係法令に基準等が定められている物質がその基準等を超えて検出された場合には、東京都等と協議の上、区画整理事業により対策を実施することとする。
- (3) 換地処分公告日の前日までに土壌汚染及び地下水汚染に係る対策が必要となった場合には、区画整理事業により対策を実施することとする。
- (4) 換地処分公告日以降において、土壌汚染及び地下水汚染に係る対策が必要となった場合には、中野区従前地においては、中野区の負担により対策を実施することとし、一般地権者の従前地においては、中野区とUR都市機構が協議のうえ対応する。

9 地中障害物

- (1) 換地処分公告日の前日までに、対象事業の施行にあたり支障となる地中障害物の収去が生じた場合は、区画整理事業により対策を実施することとする。
- (2) 換地処分公告日以降において、地中障害物の収去が生じた場合には、中野区従前地においては、中野区の負担により対策を実施することとし、一般地権者の従前地においては、中野区とUR都市機構が協議のうえ対応する。

10 既存建築物等

中野区従前地に存する旧桃丘小学校の建築物等（工作物並びに基礎、杭、コンクリート・アスファルト塊、木材等を含む）及び対象事業の施行に当たり支障となる地中障害物の収去は、区画整理事業により行うこととする。

