

中野駅新北口駅前エリアの再整備について

区が地権者として参画する、中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業(以下「本事業」という。)に関する区有地等資産活用の考え方について報告する。

1 中野駅新北口駅前エリア再整備の経緯

区は、中野区役所、中野サンプラザ、中野駅新北口駅前広場等を一体的に再整備し、新たな都市機能を備えた交流とにぎわいの拠点となるまちづくりを目指し、これまで、事業化に向けた検討を進めてきた。

《主な経緯》

- 平成20年度 「サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針」議決
- 平成24年度 「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」策定
- 平成29年度 「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」策定
- 令和元年度 「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」策定
- 令和2年度 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集・選定
- 令和3年5月 施行予定者と基本協定を締結

2 本事業における区有地等資産活用の考え方について

区は、再整備事業計画において、区有地等資産活用の考え方を示しており、この考え方に基づき、権利変換後の資産を土地のみで所有することについて、施行予定者にヒアリングを行うなど、区として事業スキームの実現性を比較検討した。(別紙のとおり)

この結果、まちづくりの実現、スケジュールの遵守などの観点から、資産を土地のみに権利変換するのではなく、土地(共有)と床(区分所有)への権利変換により、権利床を取得することを前提として、施行予定者との検討、協議及び調整を進めていく。

なお、権利変換により取得する権利床(土地及び床)の活用については、民間事業者への貸付など行政サービスの財源確保を目的とした資産の有効活用を図ることを基本とする。


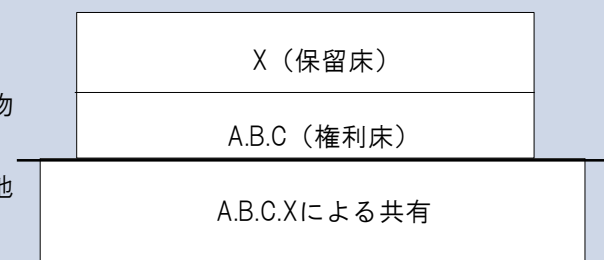
3 今後の予定

- 令和3年6月 中野駅周辺まちづくり及び施行予定者提案に関する区民説明会
- 令和3年秋頃 拠点施設整備計画案に関する区民説明会
環境アセスメント手続き
- 令和4年度 都市計画手続き

土地のみに権利変換する場合の事業スキーム比較

【前提条件】

- 区有地等資産については、400億円分転出し、その他の資産を権利変換
- 土地のみに権利変換する場合は、土地に定期借地権を設定
- 土地のみに権利変換する場合は、底地は全て区(又は区関連権利者)が所有し、他の権利者資産については定期借地権付きの床に権利変換するものと仮設定

ケース	①一部転出+土地に権利変換	②一部転出+土地及び床に権利変換
モデル A:区関連 B・C:他権利者 X:保留床取得者		
まちづくりの実現	<ul style="list-style-type: none"> • 再開発事業の事業収支の改善のため、施設計画の見直しなど事業性を高めるための再検討が必要 • 事業者募集における提案内容の見直しが必要となり、再整備事業計画に掲げるまちづくりの実現に影響あり 	<ul style="list-style-type: none"> • 民間事業者募集の条件から変わらないため、施設計画の大幅な見直しは不要 • 再整備事業計画に掲げるまちづくりの実現が可能
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> • 施設計画の見直しに伴い整備スケジュールが遅延し、周辺関連事業にも影響あり 	<ul style="list-style-type: none"> • 施設計画の見直しが不要のため、現在の想定スケジュールどおり進めることが可能
資産活用	<ul style="list-style-type: none"> • 今後の権利変換時の従前資産の評価額によっては、土地のみを所有するために追加投資が必要となる可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> • 権利変換対象資産分は土地及び床に権利変換することを前提とするため、追加投資が必要となる可能性なし
権利者合意形成	<ul style="list-style-type: none"> • 他の権利者の底地権が消失するため、合意形成が困難 	<ul style="list-style-type: none"> • 他権利者も含めて共有で底地を所有するため、合意形成が容易

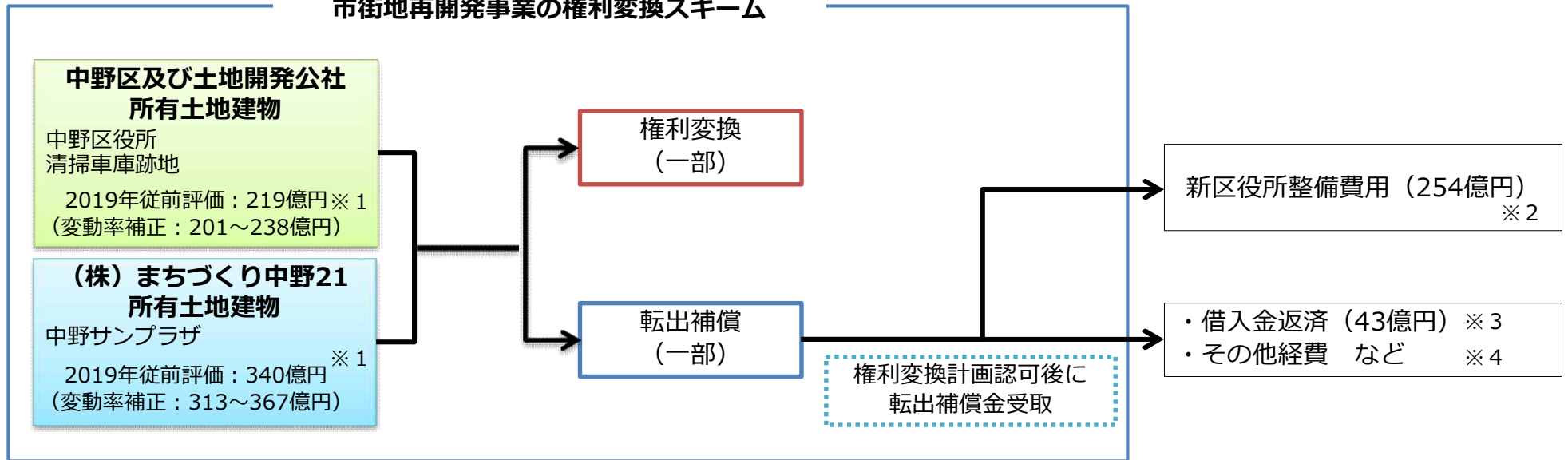
→ まちづくりの実現、スケジュールの遵守などの観点から、資産を土地のみに権利変換するのではなく、土地(共有)と床(区分所有)への権利変換により、権利床を取得することを前提として、施行予定者との検討、協議及び調整を進めていく。

4. 事業化に向けた基本方針

4-2. 区有地等資産活用の考え方

- 区有地等資産の一部は、市街地再開発事業において転出し、その**転出補償金を新区役所整備等の財源として確保します。**
- **上記を除く資産**については、市街地再開発事業において**権利変換し**、従後の資産を保有することにより、**資産を保全**するとともに、**事業への一定の関与**を保持し、事業の着実な推進を図ります。
- 権利変換により保有する資産については、今後の計画・調整の過程で**公的資産の有効活用や公共施設の適正配置の観点から総合的に判断**するものとし、土地のみでの所有も視野に入れて検討していきます。

市街地再開発事業の権利変換スキーム



※1 従前評価の試算について

- 土地に係る従前評価は、2019年1月時点の路線価を基準として算定。変動率補正は地価変動±10%を見込み算定。
- 建物に係る従前評価は権利変換評価時点（2023年頃）の築年数をもとにした補償基準で算定。
- 地価は変動するため、現時点で想定される条件での試算となる。最終的には権利変換計画時点での評価額によって決まる。

※2 新区役所整備費用について

- 「中野区新庁舎整備基本設計について」(平成31年3月7日総務委員会資料)において示した新庁舎整備費約280億円のうち、中野区負担分。

※3 借入金返済金額について

- 2020年度末現在の想定借入金残高を返済額として仮定。

※4 その他経費

- 株式会社であることから、課税や清算に係る経費等を想定。