

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画に関する よくある質問

(拠点施設整備に関すること)

- 中野サンプラザはどのようなのですか。
 - 中野駅新北口駅前エリアは、現在の中野区役所や中野サンプラザ、中野税務署などがあるエリアで、新たな駅前広場の整備を含むエリア全体の再整備を計画しています。
 - 今後、中野区役所は現在の中野体育館の位置に移転、中野サンプラザは閉館・解体し、ホールやホテル、バンケットなどの機能を引き継ぎ、多様な機能を複合した新たな拠点施設を整備します。なお、中野税務署は、別の場所に移転する検討を進めています。

- ホールはどのようなのですか。
 - 中野サンプラザホールは閉館しますが、新たな拠点施設には民設民営の多目的ホールを整備します。これまでポピュラー音楽の公演利用が中心だったこともあり、新ホールもポピュラー音楽を中心に、さらに様々なエンタテインメントに対応できるフレキシブルな施設を誘導します。
 - ホールの規模は、再整備事業計画の中では最大収容人数7千人を上限としていますが、ライブ・エンタテインメントの市場性や運営の効率性などを考慮した、中野にふさわしいホールの提案を期待しています。

- 名称はどのようなのですか。
 - 「中野サンプラザ」という名称は知名度が高く、音楽ホールとしてのブランドになっています。新たな拠点施設には「中野サンプラザ」の名称を残すことを希望します。

- 区民が使える施設はあるのですか。
 - 拠点施設はホールだけではなく、商業施設やホテル、バンケット、オフィス、住宅など多様な機能を誘導します。商業施設では買い物や食事が楽しめ、バンケットでは宴会や会合などができます。
 - また、敷地内に設ける広場は、日常的に憩える場として開放された空間となり、そこで行われるイベントなどに参加することもできます。いずれも民間の施設として整備されます。

- 複合の拠点施設の整備はだれが行うのですか。
 - 都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業という手法を用い、公募により選定した民間事業者がこの事業を実施します。事業は地権者の全員同意に基づいて進めるため、地権者である中野区は主体的に関与しながら事業の着実な推進を図ります。

(事業者募集に関すること)

- 民間事業者の公募はどのように行うのですか。
 - 第一種市街地再開発事業を実施する事業者を幅広く募集し、外部有識者で構成する審査委員会において、参加資格要件の適格性を審査する一次審査、提案書に基づき応募者の提案内容を審査する二次審査を経て候補者を選出し、その結果を踏まえて区として事業者を選定します。
- 事業協力者は参加できますか。
 - 参加できます。資格要件が整っている事業者であれば参加できるものとし、幅広く募集したいと考えています。
- 1者しか応募がない場合はどうするのですか。
 - 応募者が1者のみの場合は募集・選定手続を中止します。
 - また、資格審査となる一次審査の通過者が1者のみの場合も、募集・選定手続を中止します。その後の対応は未定です。
- 審査委員会の構成は。
 - 専門性・客観性・中立性を確保するため、外部有識者委員のみの審査委員会としています。都市計画や建築などの専門家や会計士、不動産鑑定士、全6名で構成しています。
- 審査委員会は傍聴できますか。
 - 中立かつ公正な審査を行うため、非公開とします。なお、審査委員の氏名・所属は募集要項で公表し、委員会の議事要旨は審査結果と合わせて審査終了後に公表します。
 - 委員会を公開とした場合、傍聴者、特に応募関係者がその場で得た情報により、その後の審査に影響する可能性があること、提案に含まれる事業者のノウハウや個人情報等が漏れることにより不利益を被る可能性があること、また、率直な意見交換や意思決定の中立性が不当に損なわれるなど、公正で円滑な委員会運営の支障となると考えています。

- 公開プレゼンテーションは行わないのですか。
 - 審査の一環で、応募者に対し必要に応じて審査委員によるヒアリングは行いますが、同様の理由により非公開とします。なお、審査の終了後、当選した応募者と次点の応募者の提案概要書を公表します。
- それでは透明性や公平性の確保ができないのではないのですか。
 - 審査の透明性や公平性は、審査方法や審査基準などの事前公表、審査後の採点結果や審査講評の公表などにより確保しています。
- 基本協定でどのようなことを定めるのですか。
 - 区と事業者の間の役割分担や費用負担などについて定める予定です。
- 募集に係る経費は誰が負担するのですか。
 - 区が募集を行うため、区の負担とします。
 - なお、応募に係る費用は応募者が自ら負担することになります。
- 審査委員会の事務局は誰ですか。
 - 区で募集を行うため、事務局は中野駅周辺まちづくり課が担います。

(中野区役所や中野サンプラザの資産に関すること)

- 中野区役所や中野サンプラザの土地はどうなるのですか。
 - 第一種市街地再開発事業は、権利者が所有する土地や建物の権利を、等価で新しい土地や建物の権利に置き換える「権利変換方式」を基本とし、権利を残さない場合は転出補償金として等価で金銭に換えることができます。
 - 新区役所整備の財源を生み出すため、中野区役所・中野サンプラザの権利を一部転出して金銭を得ることを考えています。
 - 土地や建物の権利は、中野区役所分はできる限り残すものとし、中野サンプラザの転出分で必要とする金額を得るものとしたと考えています。今後、必要とする金額や地価の動向などを見極めていきます。
 - 事業後も土地や建物の権利を残すことで、資産を適切に活用するとともに、将来の建物の更新の際にも権利者として関わっていきます。
- 中野サンプラザの資産を金銭に換えるのですか。
 - 中野サンプラザは、まちの活性化と今後のまちづくりを目的として、民間事業者や区が出資する株式会社を設立して取得しました。再整備事業

計画では新たな拠点となる複合施設整備の方針を示したことから、その資産をより有効に活用したいと考えています。

- 今後の区有施設の更新により財政需要が増す中、新区役所整備の財源を確実に得ること、そして再整備によって目指すまちづくりを実現させることが求められており、第一種市街地再開発事業を用いて転出補償金を得ることが妥当であると考えています。

● 残った権利はどうなるのですか。

- 第一種市街地再開発事業ですと、土地は共有持分、建物の床は区分所有というのが基本形となります。区が建物の床を持つとなると公共施設で活用するのが原則となります。
- また、権利者全員が同意すれば、土地のみに権利を変換し、土地のみ所有するというのもでき、そうすると借地権を設定して地代を得ることになります。土地のみとした場合は、現在と同規模程度を確保したいと考えています。
- どのような資産の持ち方、活用の仕方がよいかは、今後検討していきます。

● 定期借地権方式ではできないのですか。

- 定期借地権とは、借地借家法に定められた期限付きの借地権のことで、近年、定期借地権を活用した開発事例が見られます。土地を保有しながら地代を一括前払いでも受け取れることがメリットと言われています。
- しかしながら、定期借地権の設定のみで事業を進めることは、以下の理由によりリスクが高くなると考えています。
- ①開発条件によって地代金額が変動すること（建物の収益性で金額が上下する）、②複数いる地権者の合意形成に時間を要すること、③任意の事業となるため都市計画事業に位置づけられないこと、④国や都の交付金が見込めず、事業収支が厳しくなることなどにより、結果的にまちづくりや都市計画のあり方、関連事業を含む全体のスケジュールなどを見直すことになり、区が総合的に進めている中野駅周辺まちづくりの実現が困難になると考えられるためです。
- その点、第一種市街地再開発事業ですと、①従前の資産に応じた金額を確保できる、②各地権者の意向が反映され、全員の合意に基づく計画となる、③都市計画手続を経ることで公的に認められた事業となる、④第一種市街地再開発事業に係る国や都の交付金を見込み、事業が安定することから、まちづくりを着実に推進することができると考えています。

- 時間がかかっても定期借地権方式を検討した方がよいのではないですか。
 - 検討や調整に時間を費やすと事業は遅れていきます。中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備は進捗するとしても、拠点施設整備と一体的に行う新北口駅前広場・歩行者デッキ整備も遅れることになり、区民生活に影響を及ぼすこととなります。また、そのほかの周辺地区整備にも影響することから、遅らせる考えはありません。

(スケジュール等について)

- 今後のスケジュールを教えてください。
 - 事業者募集を2月7日から開始し、今年の10月頃には事業者を選定する予定です。
 - その後、事業者は建物や事業の計画を詰め、2022年度末を目途に第一種市街地再開発事業等の都市計画を決定し、事業認可等の手続を経て、2024年度頃から既存建物の解体、新施設の整備工事を行い、2028年度末の竣工を目指しています。
- 区民には情報提供されるのですか。
 - 地権者はもとより地域住民への説明は事業者の責務と考えています。
 - また、中野区として、資産活用の考え方や都市計画手続の説明責任はあるため、適宜情報提供していきます。