

【件名】中野三丁目土地区画整理事業の事業計画変更及び自転車駐車場について
【要旨】

中野三丁目土地区画整理事業の事業計画変更及び自転車駐車場について報告する。

1 事業計画変更について

UR都市機構（以下「UR」と言う。）は、中野三丁目土地区画整理事業の整備に関し、今般の工事費高騰等に伴い事業費を見直す必要が生じたため、事業計画の資金計画を変更する。（別紙1参照）

2 自転車駐車場の整備・運営方法の検討状況について

中野三丁目に新たに設置する自転車駐車場については、拠点施設外にて整備することとした。このため、地区計画等の各種計画で、拠点施設に自転車駐車場を整備との記載があることから、変更手続きを行っていく。また、管理運営手法について、別紙2のとおり複数案による比較を行った結果、BOT（Build Operate and Transfer）方式による整備・運営が総合的に優位な手法であると判断する。

なお、BOT方式を採用した自転車駐車場の整備・運営は民間事業としての採算性が低く、多くの実績の有する事業者は公益財団法人自転車駐車場整備センター（以下「整備センター」という。）のみとなるため、今後は整備センターと協議・調整を行い、必要となる手続を進める。

3 今後の予定について

年 月	事業計画	自転車駐車場
令和6年10月	変更申請	
令和6年11月		事業要請（区→整備センター）
令和7年 1月	認可予定	
4月		整備センターとの協定締結
7月頃		用地購入、土地貸借契約
12月頃		都市計画審議会（地区計画等）
令和8年12月頃		開設予定

資金計画の変更

収入金

区 分	変更前	変更後	増 減
補助金（中野区支出）	9,739	11,077	1,338
うち、国費	(3,443)	(3,700)	(257)
うち、東京都費	(1,773)	(1,902)	(129)
保留地処分金	936	936	0
その他負担金	1	1	0
合計	10,676	12,014	1,338

[主な変更要因] (単位：百万円)

補助金の増額（都市再生区画整理事業） 1,338

支出金

区 分	変更前	変更後	増 減
公共施設築造費	2,370	3,059	689
移転移設費	4,101	4,281	180
整地費	1,514	1,635	121
その他工事費	258	263	5
調査設計費	1,065	1,284	219
利子・事務費	1,368	1,492	124
合計	10,676	12,014	1,338

[主な変更要因] (単位：百万円)

- ・ 資材価格及び労務単価の高騰 560
- ・ 地下支障物等の対応に伴う増 292
- ・ 関係機関協議に伴う増 362
- ・ 上記対応に伴う事務費等の増 124

前提条件 (共通)	■収容台数約 500 台以上 ■敷地面積 620 m ² ■建ぺい率 60% 容積率 200% ■用途地域 第一種中高層住居専用地域 ■建築基準法上の制限 第一種中高層住居専用地域内に建築可能な建築物に該当しないため、公聴会を行い建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁による特例許可が必要(※第一種中高層住居専用地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合)	■建物想定：地上 2 階 ※自転車の大型化に伴い平置き駐輪スペースを最大限確保 ■概算整備費：約 3 億円
--------------	---	---

運営方法			A案 委託	B案 指定管理	C案 BOT方式	D案 財産の貸付
概要			・設計、整備：区 ・運営：委託事業者	・設計、整備：区 ・運営：指定管理者	・設計、整備、運営：事業者 ※区の用地を貸借契約(無償) ※運営期間満了後に区に施設を譲渡	・設計、整備：区 ・運営：公募等により選定した民間事業者 ※区が土地・建物・設備の貸付
費用面	初期費用	整備費用①	区が負担 区が負担		区と事業者で負担 ※負担割合は整備費、運営費の試算により定まる	区が負担
	運営費用	経常費用②	区が負担	指定管理者が負担 (区は指定管理料を負担)	事業者が負担	事業者が負担 ※区の土地等の賃料含む
		事務的経費 (区職員) ③	常勤 0.07 人(2 人/28 か所)	常勤 0.07 人×25%程度と想定 (運営に関する日常の事務処理は軽減されるが、	予算執行・管理等の事務は残る)	
		歳入(利用料) ④	区に帰属	指定管理者に帰属	事業者に帰属	
	評価		△	△	◎	○
担保性	施設の位置付け		条例に基づく公共自転車駐車場		協定・契約に基づく公共的自転車駐車場	契約に基づく公共的自転車駐車場
	評価		○	○	△	△
利便性	利用料の設定		条例の規定により設定		民間事業として利用料金を設定 ※区との取交しで一定程度、条例の規定に配慮	
	時間利用の有無		条例改正により対応は可能 ※区内全域での影響検証等が必要		対応可能(短時間無料等の対応も可)	
	利用料免除		可能		可能(協定等の条件による)	可能(貸付契約等の条件による)
	交通系 IC の活用		委託仕様の見直しが必要	可能 ※但し、公募時の提案による	可能	
	サービスの柔軟性		低い	比較的高い	高い 施設運営者の判断で対応可能	
	評価		△	△	○	○