

平成30年（2018年）10月11日
中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺計画担当

中野駅新北口駅前エリア再整備の検討状況及び事業手法について

中野駅新北口駅前エリア再整備の検討状況及び予定する事業手法の特徴等について以下のとおり報告する。

1 区民等との対話の実施状況について

区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議（以下「区民会議」という。）や区民と区長のタウンミーティングを通じ、再整備に関する対話を行ってきたところである。また、メール等でも再整備に関する様々な意見が寄せられている。

（これまでの対話の実施状況は別紙1、第6回区民会議における区提示資料は別紙2のとおり。）

2 中野駅新北口駅前エリア再整備の推進について

区民の声や現在のまちの状況をとらえながら、中野駅新北口駅前エリア再整備の推進に係る考え方をとりまとめた（別紙3参照）。

（1）再整備の必要性について

- ① 再整備は現在進行中の中野駅周辺の各地区整備と密接に関連しており、それぞれの進捗に影響すること。特に中野駅西口改札整備を進める上での前提条件となっていること。
- ② 中野サンプラザは開業から45年経過し、施設更新の時期を迎えており、存続させた場合には負担が大きいこと。
- ③ 将来にわたってだれもが安全・安心に過ごせるユニバーサルデザインのまちづくりが求められていること。

これらを総合的に判断した結果、中野駅新北口駅前エリアは、中野区役所の移転や新北口駅前広場整備などとの一体的な計画により再整備を推進するものとし、あわせて中野駅西側南北通路・橋上駅舎の早期開設に向けた取り組みを進めていくこととする。

（2）再整備の方向性について

中野駅新北口駅前エリアは、将来にわたって人々の交流とにぎわいに満ちた、区民の誇りとなるシンボル空間の形成を目指し、新たな文化発信拠点などを整

備するため、民間活力を活用した再整備プロジェクトを推進していく。

再整備にあたっては、中野サンプラザの「キオク（記憶）」、「カタチ（形）」、「ナマエ（名前）」の3つのDNAを引き継いでいくものとし、集客交流施設については、最大収容1万人のアリーナ計画を再検討し、規模や施設形状などについて多角的な検討を行っていく。

3 今後の検討について

今後、再整備の事業化に向けた検討を進めていくにあたり、現時点での方向性と主な課題、及び予定する事業手法の特徴やイメージを整理した（別紙4参照）。

平成31年3月の中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）の公表を目指し、引き続き区民会議などを通じた区民との議論や関係者との調整を行いながら検討を進めていく。

区民等との対話の実施状況

対話の場	内容	実績（酒井区長就任後）
区役所・サンプラザ 地区再整備推進 区民会議	新たな委員を加え、委員の発表やグループディスカッションを実施。	8月21日（第5回） 委員27名出席 再整備事業の概要等 9月7日（第6回） 委員24名出席 まちづくりの中での中野サンプラザのあり方
区民と区長の タウンミーティング	中野駅周辺まちづくりをテーマに、グループディスカッションを実施。	8月28日（第3回） 約70名参加
区民の声	中野駅周辺まちづくりに関するメール等による投稿。	再整備関連15件 中野駅関連9件 （平成30年9月14日現在）

主な意見

対話の場	主な意見
区民会議 （9月7日）	<ul style="list-style-type: none"> サンプラザは地域に愛される象徴的な建物。建て替える際には、面影が残るようにしてほしい。 今のサンプラザを残すことに意味がある。 建て替えるかは経済的な合理性も踏まえ判断してほしい 今あるホテル、会議室、レストラン等の多目的な機能をなくさないでほしい。 など
タウン ミーティング （8月28日）	<ul style="list-style-type: none"> 1万人規模ではなく、今のサンプラザの規模でいい。 中野サンプラザは残して欲しい。 名前を残し、区民に愛されるサンプラザにしてほしい。 中野駅西口改札を早く作ってほしい。 など
区民の声	<ul style="list-style-type: none"> 1万人ぐらい収容可能なホールを建設して、賑わいのある中野区にしてほしい。 中野駅にエレベーターがなく非常に困った。非常に不便な駅だと感じた。 新住民のための混雑解消策は考えられているが、昔から住む住民は不便を強いられている。 など

中野駅新北口駅前エリア（区役所・サンプラザ地区）再整備

検討資料

論点1 まちづくりの中での中野サンプラザのあり方

- 中野サンプラザの機能や役割 など

論点2 まちにとっての集客交流施設のあり方

- 最大収容人数1万人アリーナの妥当性
- 集客交流施設のまちへの影響
- 運営事業の採算性 など

論点3 シンボル空間にふさわしい施設のあり方

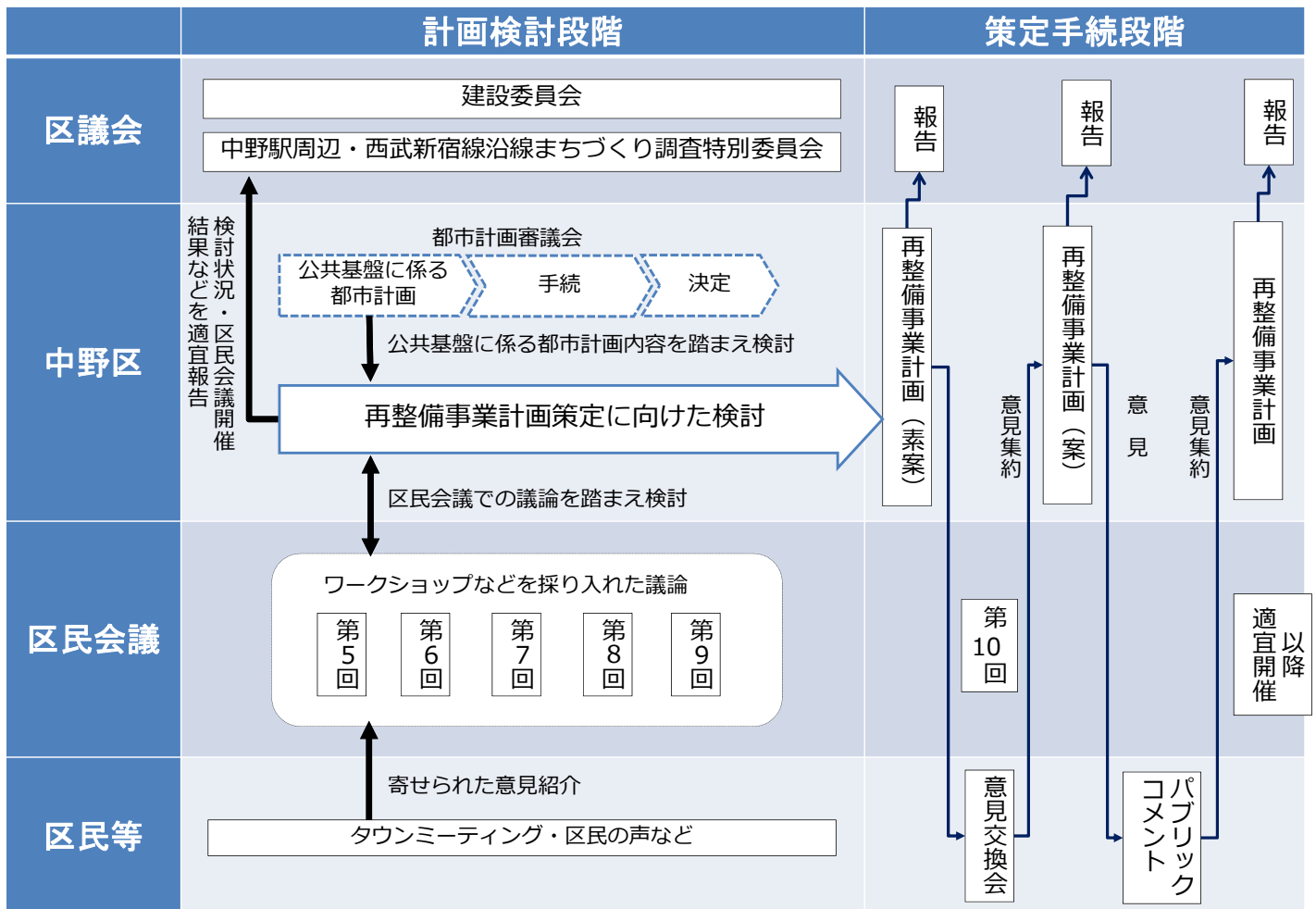
- 再整備施設の施設計画
- 中野駅新北口一帯の景観形成
- 既存のにぎわい軸との連携、回遊性
- ユニバーサルデザインによる施設整備
- まちの価値を高めるエリアマネジメント など

論点4 安全・安心な住環境のあり方

- 低炭素化に向けた環境配慮
- 災害時における防災性強化
- 住民目線の住みやすいまち など

会合	日程	主な議題
第1回	平成27年6月8日（月）	<ul style="list-style-type: none"> ●区役所・サンプラザ地区再整備の概要説明 ●区役所・サンプラザ地区再整備に関する意見交換
第2回	平成28年4月28日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ●中野駅周辺まちづくりの進捗状況について ●区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（案）について
第3回	平成28年12月14日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ●区役所・サンプラザ地区再整備事業計画の検討状況について ●事業協力者の提案概要について
第4回	平成29年10月18日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ●中野四丁目新北口地区まちづくり方針（素案）について
第5回	平成30年8月21日（火）	<ul style="list-style-type: none"> ●中野駅新北口駅前エリア再整備について（計画検討の経緯等） ●自由討議
第6回	平成30年9月7日（金）	<ul style="list-style-type: none"> 【論点1】まちづくりの中での中野サンプラザのあり方 ●自由討議、ワークショップ形式討議等
第7回	平成30年10月29日（月）	<ul style="list-style-type: none"> 【論点2】まちにとっての集客交流施設のあり方 【論点3】シンボル空間にふさわしい施設のあり方 【論点4】安心・安全な住環境のあり方 ●自由討議、ワークショップ形式討議等
第8回	平成30年11月頃	
第9回	平成30年12月頃	
第10回以降	平成31年1月以降	区がとりまとめる再整備の考え方や計画案をもとに議論

区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議の位置づけと策定プロセス



- ◆ 再整備施設の計画検討は、公共基盤に係る都市計画を決定し、街区形状を確定した上で進めることが不可欠。
- ◆ 中野駅新北口駅前エリアの再整備は、周辺各地区整備と関係しており、それぞれの影響を踏まえた進捗管理が必要。

中野四丁目新北口西エリア

- 地権者が市街地再開発準備組合を組成
- 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に基づき、計画を検討中

新区役所整備

- 2016年度基本計画策定。整備費を221億と試算。財源は、**現区役所敷地等を活用することを想定**
- 2017年3月「中野区役所の位置の変更に関する条例」議決
- 現在、基本設計実施中

困町地区

- 困町東地区では、地権者が市街地再開発準備組合を組成
- 2015年度に市街地再開発事業の都市計画決定
- 市街地再開発事業により、**新北口駅前広場と接続する補助221号線を整備**

中野駅西口地区

- 中野三丁目地区では、土地区画整理事業の事業中
- **南北通路的受け口となる中野駅西口広場を整備するため、建物の解体工事を実施中**

新北口駅前広場整備

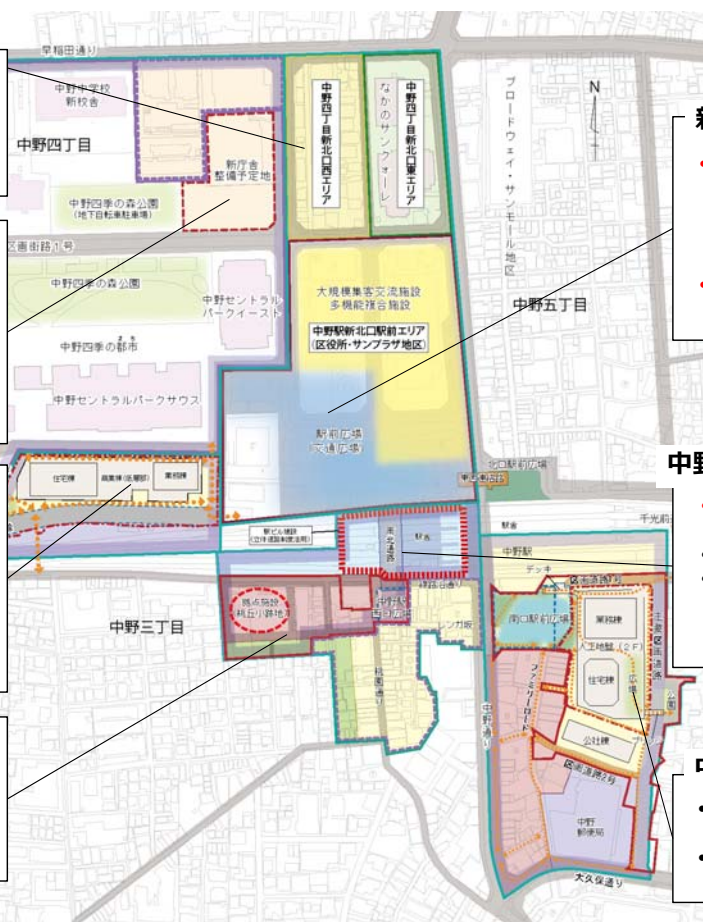
- 中野駅新北口駅前エリア再整備と一体的な整備を予定。駅前広場の配置・形状の変更を行うことにより、駅前の歩行者滞留空間の確保や円滑な歩行者動線を実現
- 2017年度に都市計画変更素案作成。今年度都市計画手続きを予定

中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備

- 都市計画変更素案の内容を**与条件として、現在J Rが実施設計を実施中**
- 2019年建築確認申請予定
- 本体工事に先がけ、2018年10月より支障移転工事等着手。本体工事は2019年度着工予定

中野駅南口地区

- 中野二丁目地区では、土地区画整理事業及び市街地再開発事業の事業中
- 土地区画整理事業により、南口駅前広場を拡張整備



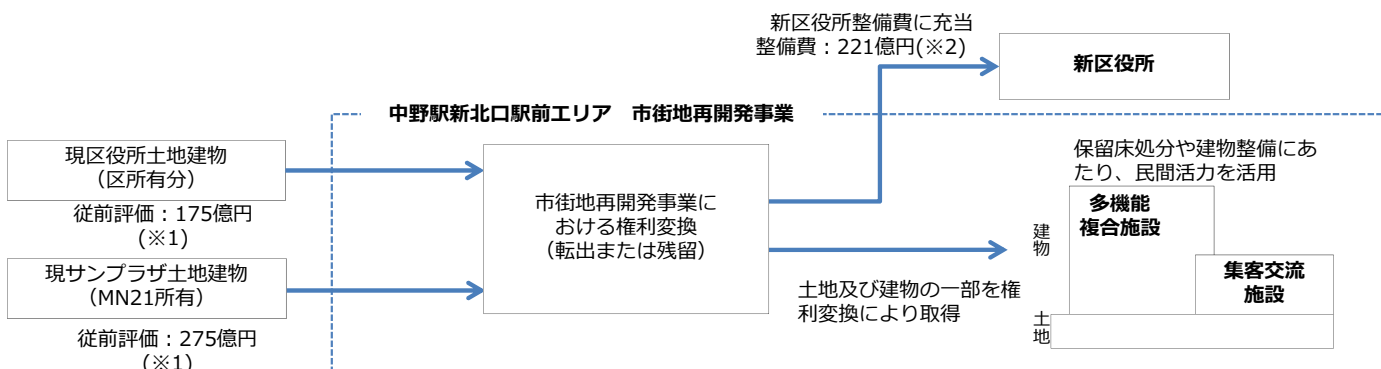
事業スキームの想定と区有地等資産活用イメージ

■ 事業スキームの想定

- ◆ 再整備は、土地区画整理事業により街区再編を行い、市街地再開発事業により共同化と高度利用を行うことを想定。
- ◆ 市街地再開発事業における資産活用によって、再開発事業費を調達するとともに、新区役所整備財源を確保。

	土地区画整理事業	市街地再開発事業
特徴	<ul style="list-style-type: none"> • 道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る。 • 事業資金として、保留地処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費で構成され、これらを財源として整備工事や移転補償が行われる。 	<ul style="list-style-type: none"> • 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す。 • 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。 • 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。
事例	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野三丁目土地区画整理事業（都市再生機構施行） ➢ 中野二丁目地区土地区画整理事業（組合施行） 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野四丁目東地区第一種市街地再開発事業（組合施行） ➢ 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

■ 区有地等資産活用のイメージ



※1 土地や建物といった資産の従前評価額は、路線価や一般的な建物評価を用いて試算したものであり、事業を行ううえでの評価額とは異なるものである。
 ※2 「新しい区役所整備基本計画」（2016年12月策定）記載の金額

- 中野サンプラザは、昭和48年竣工で、現在築45年。
- 建物の更新年度を60年と設定し、今後15年存続させるための長寿命化工事を行う場合の試算。(※1)

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034以降
サンプラザ築年数	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
	長寿命化工事設計/準備/工事										営業継続					建替え	

<試算>

中野サンプラザ延床面積 51,076㎡ × 工事単価 4,200円/㎡/年(※2) × 期間15年 = 32.2億円(※3)

- ※1 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」をもとに設定
- ※2 「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告書」(平成23年3月:財団法人自治総合センター)における「更新費用の試算方式について」を準用。
単価は、公共施設のうち「市民文化系、社会教育系、行政系等施設」とする。地域差調整や態容補正等はなし。
- ※3 この金額は、施設維持を目的とした長寿命化工事にかかる費用であり、施設のリニューアルや耐震補強などを行う場合は別途費用が発生する。

● 想定される課題

- ・長寿命化に係る資金の確保 ⇒ 新規の借入や出資が必要
- ・長寿命化に係る投資の回収 ⇒ 存続する15年間での投資回収が必要
- ・毎事業年度の利益の確保 ⇒ 毎年度の減価償却費は2億円程度増加する など

【参考】(株)まちづくり中野21の財産及び損益の状況(※中野サンプラザとの連結)

区分	第11期 (平成27年3月期)	第12期 (平成28年3月期)	第13期 (平成29年3月期)	第14期 (平成30年3月期)
売上高(千円)	2,944,809	3,028,560	3,026,740	3,128,348
経常利益(千円)	202,627	333,946	338,503	391,555
当期純利益(千円)	123,572	214,471	227,126	258,749
総資産(千円)	7,061,781	7,240,187	7,355,530	7,563,463
純資産(千円)	1,716,046	1,930,517	2,157,644	2,416,394

ホール・劇場施設の閉館・建替え等の状況について

- ◆ 都内では、近年、中野サンプラザと同規模のホールの閉館や建替えが相次いでいる。
- ◆ 耐用年数が50年を超えるホール・劇場は、都内で9施設(東京都による平成28年11月時点調査結果より)。

■ 中野サンプラザ類似施設の建替え状況(2018年現在)

施設	収容人数	開館	閉館	営業年数	備考
新宿コマ劇場	2,088人	1956年12月	2008年12月	52年	閉館
渋谷公会堂	2,084人	1965年2月	2015年10月	50年	2019年5月新装オープン
東京厚生年金会館	2,062人	1961年4月	2010年3月	49年	閉館
中野サンプラザ	2,222人	1973年6月	—	45年	営業継続中
日本青年館	1,360人	1979年2月	2015年3月	36年	2017年8月新装オープン
ゆうぼうとホール	1,826人	1982年4月	2015年9月	33年	ホールを含む複合施設建設予定

■ 首都圏における年度別の開館施設数

地域別	1920年代		1950年代		1960年代		1970年代		1980年代		1990年代		2000年代		2010年代		全施設数
	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	
東京都	2	2.3%	1	1.1%	6	6.8%	12	13.6%	17	19.3%	24	27.3%	16	18.2%	10	11.4%	88
その他首都圏		0.0%	1	0.8%	17	13.8%	33	26.8%	38	30.9%	28	22.8%	3	2.4%	3	2.4%	123
総計	2	0.9%	2	0.9%	23	10.9%	45	21.3%	55	26.1%	52	24.6%	19	9.0%	13	6.2%	211

再整備の必要性

【区民の声からとらえたまちの状況】

中野サンプラザは思い出がいっぱい。

区役所もサンプラザも老朽化が心配。

中野駅にエレベータがなくて不便。

中野は子連れでは来にくいまちだと思う。

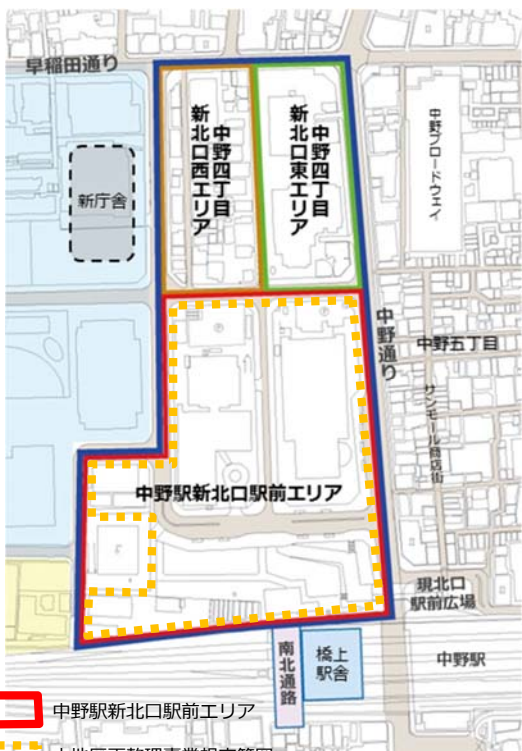
【主な課題】

周辺各地区整備の進捗に影響	中野サンプラザ存続の負担	ユニバーサルデザインのまちづくり
<ul style="list-style-type: none"> 中野駅西口改札整備の前提条件 新庁舎整備の財源確保 	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化工事試算約32億円(約2億円×15年) 借入44億、純利益2.5億円(平成30年3月現在) 	<ul style="list-style-type: none"> 高低差解消と歩行者ネットワークの形成 来街者・住民の多様化

新区役所・新北口駅前広場整備などとの一体的な計画による再整備を推進

中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備の早期着手・早期開設への取組み

中野駅新北口駅前エリア再整備の概要



- 中野駅新北口駅前エリア再整備事業の概要
 - 面整備事業などによって**街区再編**を行い、安全で円滑な駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展に資する集客力・発信力のある**拠点**を形成。
(中野四丁目新北口地区まちづくり方針：平成30年3月策定)
- 想定している主な事業手法
 - 土地区画整理事業による街区再編
 - 市街地再開発事業による建物整備
- 再整備事業関連の動き
 - **新区役所**を現体育館及び南側敷地に**移転整備**
 - 現庁舎及び中野サンプラザ敷地、新北口駅前広場を**一体的に再整備**
 - 現庁舎用地等の活用により、**新庁舎整備財源を確保**
 - 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備により、新たに**西口改札が開設予定**
 - 事業着手に向け、整備の概要や事業手法、都市計画、整備スケジュール等を示した**再整備事業計画**を策定予定

・建物現況

主な建物	中野区役所	中野サンプラザ
敷地面積	9,585㎡	9,529㎡
延床面積	28,566㎡ (地上9層地下2層)	51,076㎡ (地上22層地下3層)
築年数	昭和43年築	昭和48年築
所有	中野区・東京都	(株)まちづくり中野 21

中野サンプラザのDNA継承

- 将来にわたって人々の交流とにぎわいに満ちた、**区民の誇りとなるシンボル空間**を形成。
- **新たな文化発信拠点**等を整備するため、民間活力を活用した再整備プロジェクトを推進。

「キオク」 ～歴史や実績
「カタチ」 ～機能や形状
「ナマエ」 ～ブランド



【参考】中野サンプラザホール 2017年音楽公演状況

ジャンル	年間公演日数	割合
ポップス（日本人）	119日	60%
ポップス（外国人）	13日	7%
アニメ関連	20日	10%
演歌・歌謡曲	24日	12%
その他	22日	11%
合計	198日	100%

2017年の年間稼働日のうち、ホームページで確認できる音楽公演を独自にジャンル分けして作成

アリーナ計画の再検討

- 中野のまちが成熟していくためには、サンプラザの後継施設として**ホール・コンベンション機能**は必要。
- 現在の集客交流施設の考え方を踏まえながら、**1万人アリーナ計画**を再検討。

集客交流施設の考え方

集客交流施設とは、コンサート、イベント、会議などの催事を開催できる会場及び付帯施設のことをいう。アリーナのほか、カンファレンス、バンケットなどの施設を想定。歩行者滞留空間としてオープンスペースを確保し、にぎわい創出の場としても活用。

本事業における集客交流施設の考え方

- 多種多様なニーズに応えるため、複数の集客交流施設の設置を誘導。
- そのうち、最大規模のものとして、中野サンプラザのホール機能を発展させ、より集客力と発信力があり、多目的に使える集客交流施設を計画。
- 最大収容人数1万人を目標とし、コンサートのほかスポーツイベントや展示会などにも使用できるよう、アリーナ（平土間）部分を組み込んだ施設を想定。

再検討

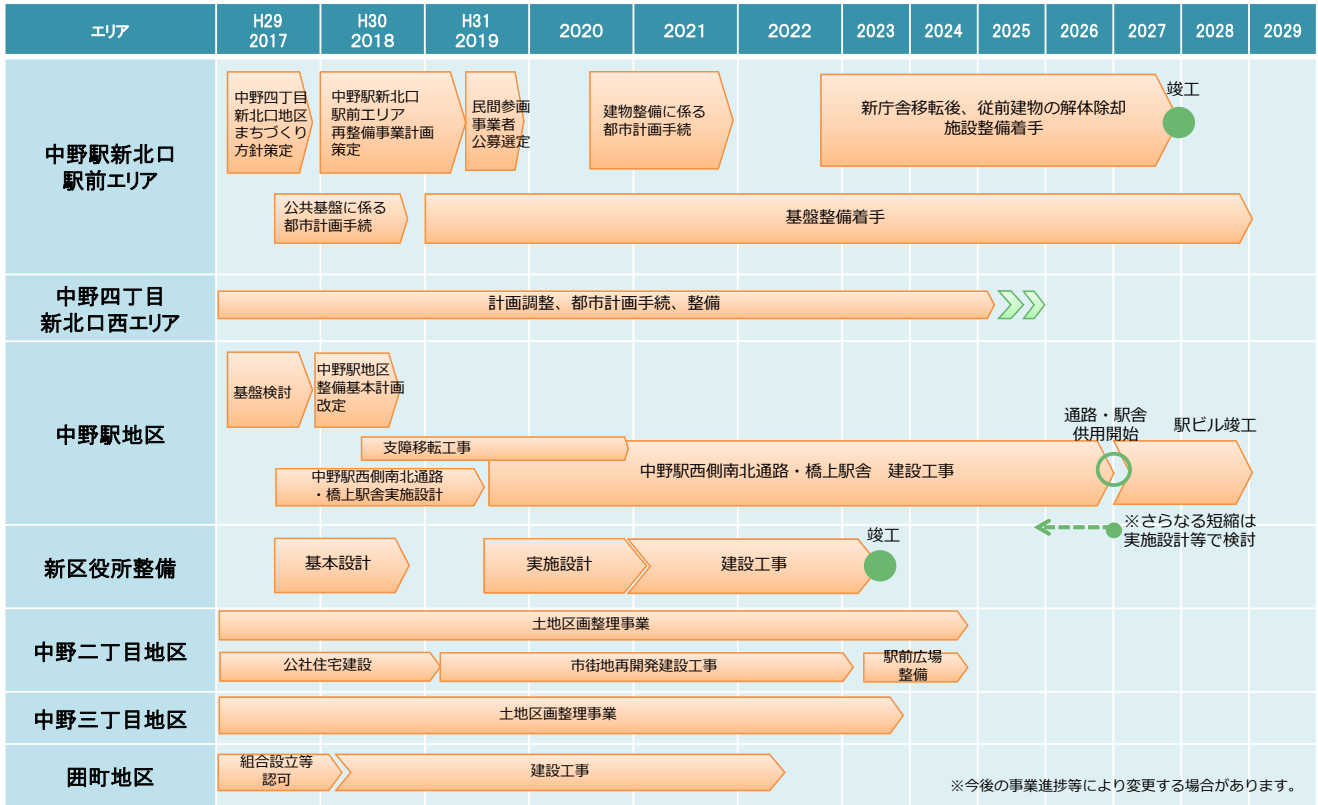
区役所・サンプラザ地区再整備実施方針
(平成28年4月策定)より

- ◆ どのようなコンテンツを発信していくのがよいのか？
- ◆ 施設形状はアリーナ型（平土間型）がよいのか？
- ◆ 1万人という規模は妥当なのか？ など

目標スケジュール

(平成30年9月現在)

(年度)



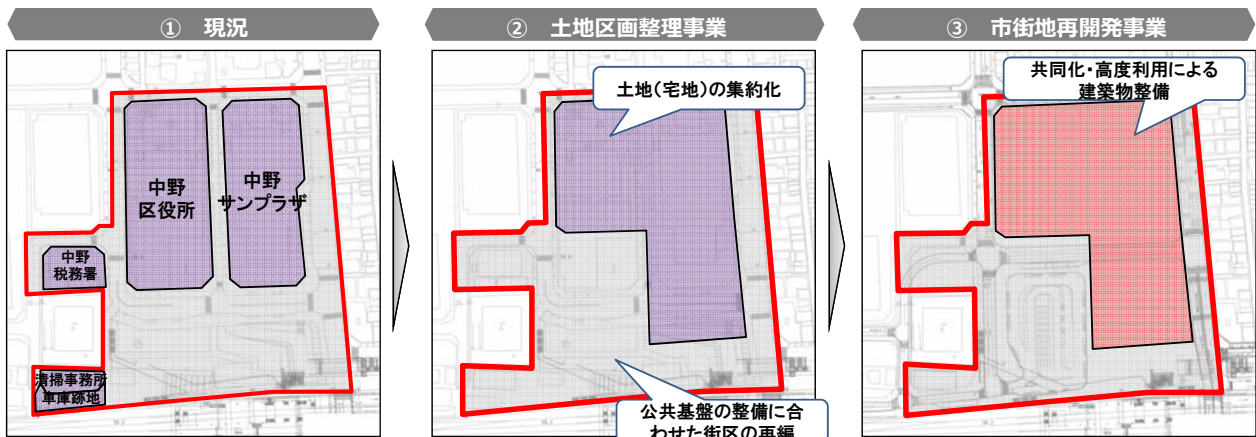
中野駅新北口駅前エリア再整備の事業化に向けた 検討の方向性と主な課題

項目	検討の方向性	主な課題
大規模 集客交流施設	◆人々の交流やにぎわいを創出する場として、ホールやコンベンション機能を設けるものとし、その規模や施設形状については再検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ●最大収容人数1万人の規模の妥当性 ●主な用途に適した施設形状 ●区民負担のない経営・運営方法（民設民営方式）
多機能 複合施設	◆中野サンプラザの利用状況を踏まえ、ホテル・バンケット機能を設けるものとし、その他の機能として、オフィス、商業、住宅等の誘導を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ●まちの人口構成や事業成立性を考慮した誘導機能の配分バランス ●暮らしやすさや親しみやすさへの配慮 ●周辺地区との調和、回遊性の確保
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ◆新北口駅前広場の整備や周辺道路等の再配置を行う街区再編の手法として、土地区画整理事業を予定し、独立行政法人都市再生機構の施行を想定する。 ◆建物整備や公共空間を創出する手法として、市街地再開発事業を予定し、民間事業者の参画方法等を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●区をはじめとする地権者の権利関係調整 ●施設計画と事業収支モデルの検討 ●民間活力を最大限に生かす参画方法や公募方法
区有地等資産 の活用	<ul style="list-style-type: none"> ◆新区役所施設整備費の財源（約22.1億円）については、再整備事業を通じた区有地等資産（中野区役所や中野サンプラザなどの土地建物）の活用により、整備費相当額を確保する。 ◆区が、中野駅新北口駅前エリアを中心としたまちづくりに主体的に関与していくため、区または株式会社まちづくり中野21が権利の一部を保有し続けることを検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●区の中野駅新北口駅前エリアのまちづくりへの関与の考え方 ●市街地再開発事業における区有地等資産の権利変換の想定（転出又は残留及びその割合）と権利（土地及び床）の保有方法

○ 事業手法の比較

市街地再開発事業の特徴	【参考】任意の土地取引（売却・定借等）の特徴
● 複数の地権者が共同化・高度利用を行う。	● 売主と買主との間で土地取引が行われた上で、買主が建築物の整備を行う。
● 法定事業として位置付けられた整備である。	● 任意の建築物整備である。
● 法に基づく権利変換手続きが行われ、従前権利分に見合った権利床取得や転出に伴う金銭補償がなされる。	● 権利のやり取りは、土地取引の際に行われ、条件は、売主と買主との間で決められる。
● 整備後の土地は原則、権利者の共有となる。	● 土地の権利は、売却の場合は買主の所有となり、定借の場合は、権利を保有したまま貸付を行う。
● 保留床を処分することにより資金調達を行う。	● 建築主が自分で資金調達を行わなければならない。
● 事業の中で既存建築物の解体も行う。	● 原則、更地取引となり、売主が解体を行う。
● 補助金の導入や権利変換時の税制優遇の適用が可能。	● 補助金や税制優遇制度はない。

○ 土地区画整理事業と市街地再開発事業による整備のイメージ



【参考資料】 中野駅新北口駅前エリア再整備の事業手法について

1. 中野駅新北口駅前エリア(区役所・サンプラザ地区)再整備事業の経緯

経緯

平成13年2月	国の「特殊法人等整理合理化計画」において、雇用・能力開発機構の勤労者福祉施設を地方公共団体等に譲渡または廃止することが決定。
平成15年9月	区は、雇用・能力開発機構と中野サンプラザ取得の条件について大筋で合意。 ※取得・運営の目的～中野区の活性化と中野駅周辺まちづくりの推進を図ることを目的とし、区と民間事業者が出資する株式会社を設立し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した中野サンプラザの取得・運営等を行うものとする。
平成16年9月	中野サンプラザの所有会社として、(株)まちづくり中野2 1を設立。 雇用・能力開発機構と(株)まちづくり中野2 1が中野サンプラザの売買契約を締結（取得価格は約5.3億円）。
平成20年10月	「サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針」区議会議決 1. 中野駅周辺のまちづくりに当たり、サンプラザ地区は、その立地条件を生かし、中野区役所本庁舎の敷地及び中野駅北口広場並びに中野駅地区との一体的な計画により整備を行うものとする。 2. 警察大学校等移転跡地、既存の商業集積地区等の中野駅周辺地域のまちづくりと連動させ、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す。 3. 中野区は、株式会社まちづくり中野2 1に「区役所・サンプラザエリア」周辺一体のまちづくりの中心として主体的に取り組ませるものとする。 4. 中野区は、株式会社まちづくり中野2 1に将来にわたって同社の所有地を保有させ、中野駅周辺のまちづくりをけん引させるものとする。
平成23年3月	「区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向」策定
平成24年6月	「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」策定 ＜区役所・サンプラザ地区整備方針＞ ・新北口駅前広場との一体的整備、大街区化 ・多用途多機能に使える大規模集客空間 ・民間とのパートナーシップ
平成26年6月	「区役所・サンプラザ地区再整備基本構想」策定
平成27年3月	事業構築パートナーの選定（三菱地所グループ、野村不動産グループ）
平成28年4月	「区役所・サンプラザ地区再整備実施方針」の策定
平成28年7月	事業協力者の選定（野村不動産グループ）
平成28年9月	事業協力者と「区役所・サンプラザ地区再整備事業に係る事業協力に関する協定」を締結。 UR都市機構と「区役所・サンプラザ地区再整備事業の推進に係る協力協定」を締結。
平成30年3月	「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」策定

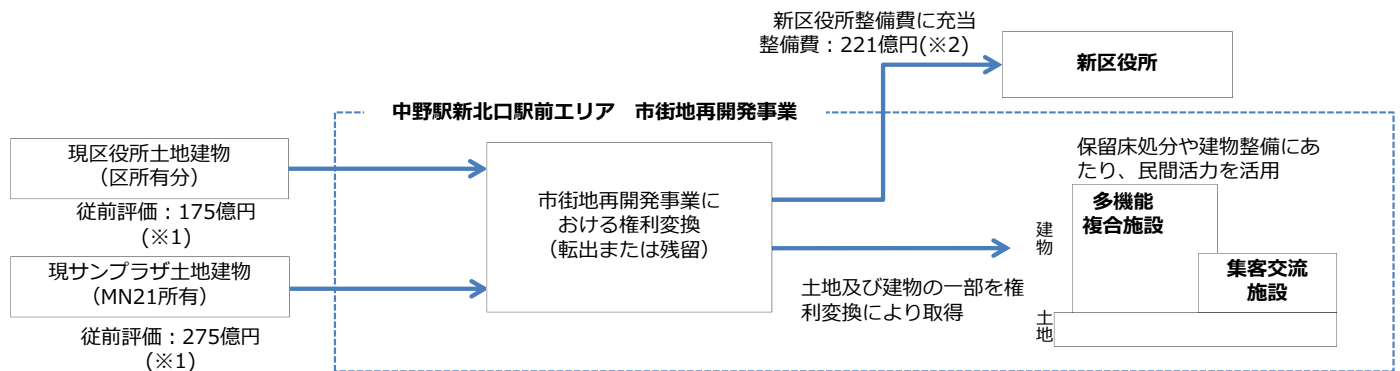
■事業手法

- ◆ 新北口駅前広場の整備や周辺道路等の再配置を行う街区再編の手法として、土地区画整理事業を予定し、独立行政法人都市再生機構の施行を想定する。
- ◆ 建物整備や公共空間を創出する手法として、市街地再開発事業を予定し、民間事業者の参画方法等を検討する。

	土地区画整理事業	市街地再開発事業
仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る。 ● 事業資金として、保留地処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費で構成され、これらを財源として整備工事や移転補償が行われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す。 ● 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。 ● 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。
事例	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野三丁目土地区画整理事業（都市再生機構施行） ➢ 中野二丁目地区土地区画整理事業（組合施行） 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野四丁目東地区第一種市街地再開発事業（組合施行） ➢ 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

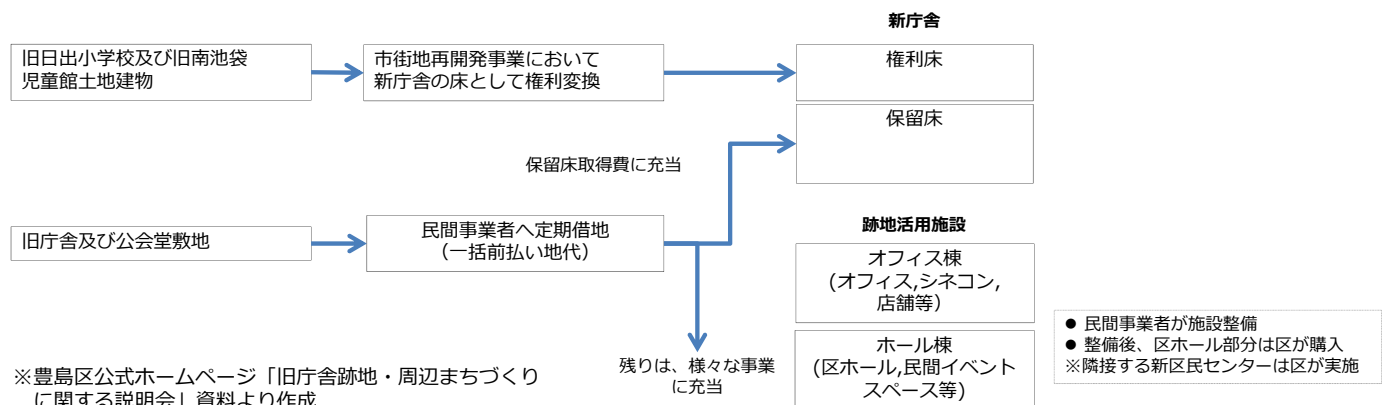
市街地再開発事業の特徴	【参考】任意の土地取引（売却・定借等）の特徴
● 複数の地権者 が共同化・高度利用を行う。	● 売主と買主との間で土地取引が行われた上で、買主が建築物の整備を行う。
● 法定事業 として位置付けられた整備である。	● 任意の建築物整備である。
● 法に基づく 権利変換手続き が行われ、従前権利分に見合った権利床取得や転出に伴う金銭補償がなされる。	● 権利のやり取りは、土地取引の際に行われ、条件は、売主と買主との間で決められる。
● 整備後の 土地 は原則、権利者の 共有 となる。	● 土地の権利は、売却の場合は買主の所有となり、定借の場合は、権利を保有したまま貸付を行う。
● 保留床を処分 することにより資金調達を行う。	● 建築主が自分で資金調達を行わなければならない。
● 事業の中で 既存建築物の解体 も行う。	● 原則、更地取引となり、売主が解体を行う。
● 補助金 の導入や権利変換時の税制優遇の適用が可能。	● 補助金や税制優遇制度はない。

7. 区有地等資産活用のイメージ



※1 土地や建物といった資産の従前評価額は、路線価や一般的な建物評価を用いて試算したものであり、事業を行ううえでの評価額とは異なるものである。
 ※2 「新しい区役所整備基本計画」（2016年12月策定）記載の金額

【参考】豊島区新庁舎及び跡地活用のスキーム



※豊島区公式ホームページ「旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会」資料より作成