

## 中野駅南口地区まちづくりについて

中野駅南口地区では、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により事業を進めることとしており、2015年3月に都市計画決定し、2016年5月に中野二丁目土地区画整理組合の設立が認可され、現在区画道路等の整備を進めているところである。

この度、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業について、都市再開発法第11条第1項の規定に基づき、東京都が2018年7月31日付で組合の設立を認可したので報告する。

### 1 中野二丁目地区市街地再開発組合の概要について

(1) 組合の名称

中野二丁目地区市街地再開発組合

(2) 事業施行期間

2018年7月31日～2024年11月30日

(3) 施行地区

東京都中野区中野二丁目地内

(4) 事業所の所在地

東京都中野区中野二丁目25番8号

(5) 設立認可の年月日

2018年7月31日

(6) 事業計画概要

別紙のとおり

### 2 今後の予定について

2018年度 市街地再開発事業における権利変換計画認可

2019年度 建築工事着工

2022年度 建築工事完了

2024年度 市街地再開発事業完了

土地区画整理事業完了

# 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の概要

## 1. 事業の目的

### 施行地区の概況

当地区は中野駅南口の駅前に位置し、商業・業務が混在した建物や更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の賃貸住宅が立地しています。当地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランのまちづくり方針において、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備をすすめながら「広域中心拠点」として育成する「商業・業務地区」に位置づけられています。

### 事業の目的

当地区では、交通結節機能の強化を図るとともに、業務・商業・住宅等の多様な都市機能が集積した複合施設としての整備を目的としており、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行により整備を進めることとしております。

土地区画整理事業では、駅前広場の拡張整備や道路の新設及び拡幅等による公共施設の整備改善と防災性の向上を図ります。

市街地再開発事業では、駅前広場機能を担う歩行者空間の整備や商業施設・事務所・住宅を整備することにより、中野駅南口の活性化とにぎわいの創出を図るとともに、地区の高低差に対応して2階レベルに広場等を整備し、周辺地域とのネットワークに寄与するユニバーサルデザインに配慮した新たな歩行者動線を整備していきます。

## 2. 再開発事業の概要

|        |                                    |
|--------|------------------------------------|
| 事業名称   | 東京都市計画事業<br>中野二丁目地区第一種<br>市街地再開発事業 |
| 組合の名称  | 中野二丁目地区市街地再開発組合                    |
| 事業施行期間 | 2018年7月31日<br>～2024年11月30日         |
| 施行地区   | 東京都中野区中野二丁目地内                      |
| 施行地区面積 | 約1.0ha                             |
| 設立認可日  | 2018年7月31日                         |
| 権利者の状況 | 土地所有者11件（共有含む）<br>借地権者1件           |
| 参加組合員  | 住友不動産株式会社                          |

### 資金計画（単位：百万円）

| 収入金      |        | 支出金     |        |
|----------|--------|---------|--------|
| 補助金      | 8,200  | 調査設計計画費 | 1,956  |
| 参加組合員負担金 | 53,400 | 土地整備費   | 430    |
| 保留床処分金   | 500    | 補償費     | 9,441  |
| その他負担金等  | 1,200  | 工事費     | 48,639 |
| 合計       | 63,300 | 借入金利子   | 200    |
|          |        | 事務費     | 508    |
|          |        | その他     | 2,126  |
|          |        | 合計      | 63,300 |

## 3. 主な経緯と予定

### 経緯

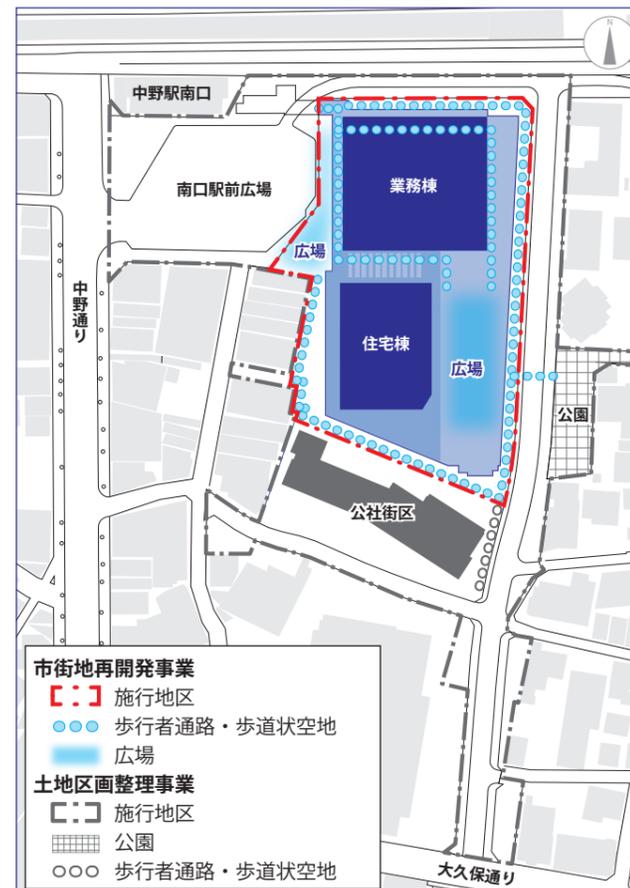
|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| 2005年10月 | 中野二丁目地区再開発準備組合設立                 |
| 2015年3月  | 都市計画決定<br>(土地区画整理事業等関連都市計画と同時決定) |
| 2016年5月  | 土地区画整理組合設立認可                     |
| 2018年7月  | 市街地再開発組合設立認可                     |

### 予定

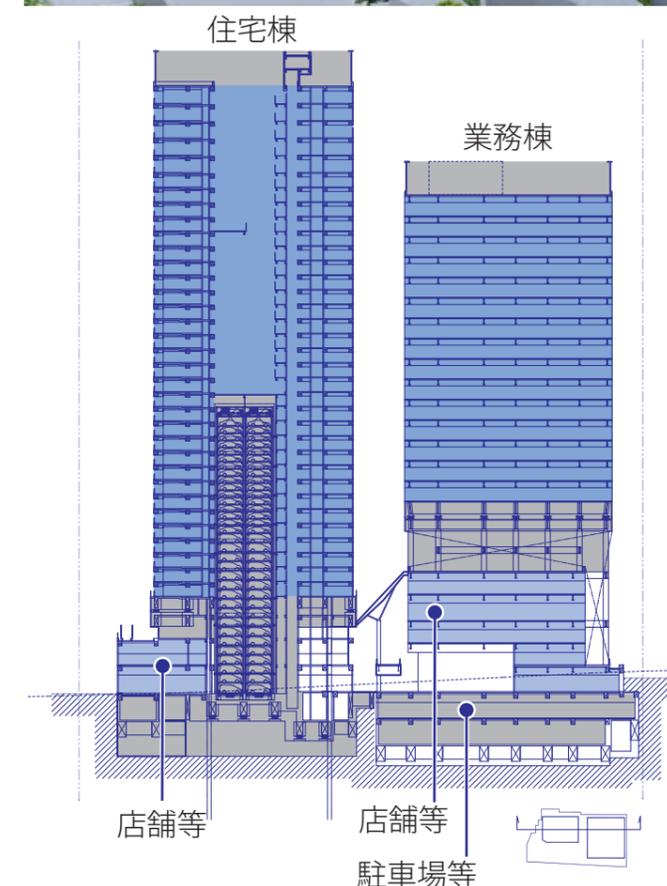
|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 2018年度 | 特定業務代行の選定<br>権利変換計画認可    |
| 2019年度 | 建築工事着工                   |
| 2022年度 | 建築工事完了                   |
| 2024年度 | 市街地再開発事業完了<br>土地区画整理事業完了 |



## 4. 計画配置図



## 6. イメージパース・断面図



## 5. 施設建築物の概要

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| 敷地面積   | 約 10,081 m <sup>2</sup>       |
| 建築面積   | 約 7,850 m <sup>2</sup>        |
| 建蔽率  | 約 78 %                        |
| 計画容積率  | 約 704 %                       |
| 主要用途   | 住宅：約 39,800 m <sup>2</sup>    |
| 延床面積   | 事務所：約 36,600 m <sup>2</sup>   |
|  | 商業施設等：約 8,300 m <sup>2</sup>  |
|  | 駐車駐輪場：約 11,500 m <sup>2</sup> |
|  | 駐車：約 260 台                    |
|  | 駐輪：約 1,650 台                  |
|  | (区駐輪場約 500 台含む)               |
| 合計   | 約 96,200 m <sup>2</sup>       |
| 容積対象床面積  | 約 71,000 m <sup>2</sup>       |
| 最高高さ   | 住宅棟：GL+約 145 m (地下1階、地上37階)   |
| (階数)   | 事務所棟：GL+約 120 m (地下2階、地上20階)  |
| 構造   | 住宅棟：鉄筋コンクリート造 (中間層免震形式)       |
|  | 事務所棟：鉄骨造 (中間層免震形式)            |
| 住宅戸数   | 約 438 戸                       |
| その他敷地内に地区施設として、広場・歩行者通路等を整備                              |                               |
| ・広場 (1号：約 500 m <sup>2</sup> 2号：約 1,100 m <sup>2</sup> ) |                               |
| ・歩行者通路 (幅員 4m)・歩道状空地 (幅員 4m)                             |                               |

※ 2018年8月現在の概要であり、今後変更となる可能性があります。