

中野駅南口地区まちづくりについて

1 事業計画変更について

中野駅南口地区のまちづくりにおいては、現在、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が進められているところである。

この度、事業の進捗に伴い、両事業の施行者である組合において事業計画変更の総会決議がなされ、都市再開発法第38条第1項及び土地区画整理法第39条第1項の規定に基づく事業計画変更の申請があったので報告する。

（1）中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の事業計画変更について

①設計概要

施設建築物実施設計の進捗等に伴い、設計概要を変更する。

《主な変更内容》

ア) 住宅棟

- ・住戸数：438戸から397戸へ変更
- ・駐車台数：130台から200台へ変更
- ・高さ：145mから147mへ変更
- ・延床面積：47,200㎡から49,300㎡へ変更

イ) 業務棟

- ・駐車台数：130台から124台へ変更
- ・高さ：120mから117mへ変更
- ・延床面積：49,000㎡から49,700㎡へ変更

②事業施行期間等

施設建築物工事に係る着手時期及び施工期間の見直しにより、事業施行期間を変更する。

ア) 事業施行期間

変更前：2018年7月31日 ～ 2024年11月30日
変更後：2018年7月31日 ～ 2026年1月31日

イ) 建築工事期間

変更前：2019年10月 ～ 2022年12月
変更後：2020年3月 ～ 2024年2月

③資金計画

施設建築物実施設計の進捗、一体的に進める土地区画整理事業の事業進捗及び事業の効率性を考慮した工事等の調整を踏まえ、支出金額及び収入金額の見直しを行ったことに伴い、資金計画を変更する。

ア) 収入金

(単位：百万円)

| 項目 | 変更前 | 変更後 | 増減 |
|----------|--------|--------|--------|
| 補助金 | 8,200 | 9,400 | 1,200 |
| 参加組合員負担金 | 53,400 | 53,900 | 500 |
| 保留床処分金 | 500 | | ▲500 |
| その他負担金 | 1,200 | | ▲1,200 |
| 合計 | 63,300 | 63,300 | 0 |

イ) 支出金

(単位：百万円)

| 項目 | 変更前 | 変更後 | 増減 |
|-------|--------|--------|--------|
| 調査設計費 | 1,956 | 1,936 | ▲20 |
| 土地整備費 | 430 | 48 | ▲382 |
| 補償費 | 9,441 | 9,264 | ▲177 |
| 工事費 | 48,639 | 50,839 | 2,200 |
| 借入金利子 | 200 | 100 | ▲100 |
| 事務費 | 508 | 508 | 0 |
| その他 | 2,126 | 605 | ▲1,521 |
| 合計 | 63,300 | 63,300 | 0 |

④変更後の事業計画概要について

別紙1のとおり

(2) 中野二丁目土地区画整理事業の事業計画変更について

①事業施行期間

再開発事業における施設建築物工事に係る着手時期及び施工期間の見直しに伴い、事業施行期間を変更する。

変更前：2016年5月12日 ～ 2025年3月31日（清算期間含まず）

変更後：2016年5月12日 ～ 2026年3月31日（清算期間含まず）

②資金計画

事業施行期間の延伸、事業実績を踏まえ、支出金額及び収入金額の見直しを行ったことに伴い、資金計画を変更する。

ア) 収入金

(単位：百万円)

| 項目 | 変更前 | 変更後 | 増減 |
|----------|-------|-------|-------|
| 補助金（東京都） | 4,884 | 4,972 | 88 |
| 保留地処分金 | 3,696 | 4,761 | 1,065 |
| その他負担金 | | 1 | 1 |
| 雑収入 | | 66 | 66 |
| 合計 | 8,580 | 9,800 | 1,220 |

イ) 支出金

(単位：百万円)

| 項目 | 変更前 | 変更後 | 増減 |
|---------|-------|-------|-------|
| 公共施設整備費 | 2,220 | 2,541 | 321 |
| 移転補償費 | 4,978 | 5,596 | 618 |
| 整地費 | 291 | 180 | ▲111 |
| その他工事費 | 276 | 749 | 473 |
| 調査設計費 | 566 | 587 | 21 |
| 利子・事務費 | 249 | 147 | ▲102 |
| 合計 | 8,580 | 9,800 | 1,220 |

③変更後の事業計画概要について

別紙2のとおり

2 今後の予定について

○2019年度 市街地再開発事業における権利変換計画認可
建築工事着工

○2023年度 建築工事完了

○2025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
中野二丁目地区第一種
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
～2026年1月31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

認可日 (組合設立) 2018年7月31日
(事業計画変更) 2019年11月(予定)

権利者の状況 土地所有者11件(共有含む)
借地権者1件

参加組員 住友不動産株式会社

資金計画 (単位: 百万円)

| | | | | | |
|-----|---------|--------|-----|---------|--------|
| 収入金 | 補助金 | 9,400 | 支出金 | 調査設計計画費 | 1,936 |
| | 参加組員負担金 | 53,900 | | 土地整備費 | 48 |
| | 保留床処分金 | — | | 補償費 | 9,264 |
| | その他負担金等 | — | | 工事費 | 50,839 |
| | 合計 | 63,300 | | 借入金利子 | 100 |
| | | | | 事務費 | 508 |
| | | | | その他 | 605 |
| | | | | 合計 | 63,300 |

3. 主な経緯と予定

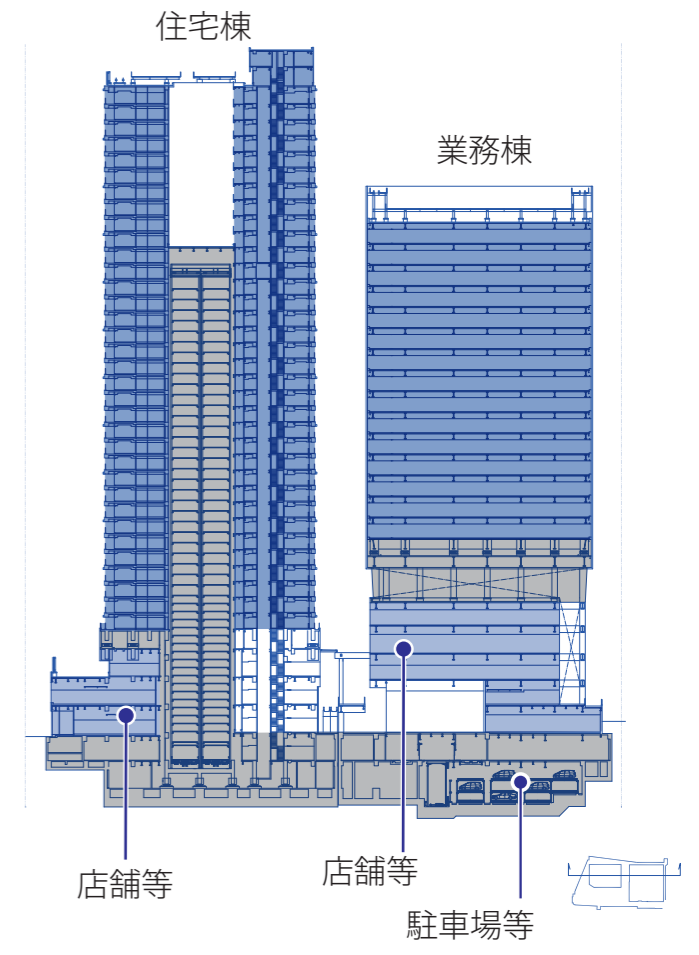
| 経緯 | 予定 |
|--|-------------------|
| 2005年10月 中野二丁目地区再開発準備組合設立 | 2019年度 権利変換計画認可 |
| 2015年3月 都市計画決定 (土地区画整理事業等関連都市計画と同時決定) | 建築工事着工 |
| 2016年5月 土地区画整理組合設立認可 | 2023年度 建築工事完了 |
| 2018年7月 市街地再開発組合設立認可 | 2025年度 市街地再開発事業完了 |
| 2019年4月 特定業務代行の決定 | 土地区画整理事業完了 |



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

| | (業務棟) | (住宅棟) | (合計) |
|--------|-------------------------------|---|-------------------------|
| 敷地面積 | 約 5,681 m ² | 約 4,400 m ² | 約 10,081 m ² |
| 建築面積 | 約 4,350 m ² | 約 3,500 m ² | 約 7,850 m ² |
| 延べ面積 | 約 49,700 m ² | 約 49,300 m ² | 約 99,000 m ² |
| 容積対象面積 | 約 40,270 m ² | 約 30,790 m ² | 約 71,060 m ² |
| 建蔽率 | 約 77% | 約 80% | 約 78% |
| 容積率 | 約 709% | 約 700% | 約 705% |
| 最高高さ | GL+ 約 117 m | GL+ 約 147 m | |
| 階数 | 地上 20階 地下 2階 | 地上 37階 地下 2階 | |
| 構造 | 鉄骨造 (中間層免震形式) | 鉄筋コンクリート造 (中間層免震形式) | |
| 主要用途 | 住宅 約 39,550 m ² | 住宅戸数: 397戸 | |
| 延床面積 | 事務所 約 36,500 m ² | | |
| | 商業施設等 約 8,900 m ² | | |
| | 駐車駐輪場 約 13,300 m ² | 駐車: 324台 駐輪: 1,545台 (区駐輪場約500台含む) | |

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500m² 2号:約1,100m²)
 ・歩行者通路(幅員4m)・歩道状空地(幅員4m)

※ 2019年11月現在の概要であり、今後変更となる可能性があります。

中野二丁目土地区画整理事業 事業計画案の概要

2019年11月

1. 基本事項

- ① 施行者 中野二丁目土地区画整理組合
- ② 施行地区 中野区中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目の各一部
- ③ 施行面積 約2.4ha
- ④ 事業施行期間 2016年5月12日～2026年3月31日
(清算期間含まず)
- ⑤ 認可権者 中野区
- ⑥ 認可日 (組合設立) 2016年5月12日
(事業計画変更) 2019年11月(予定)
- ⑦ 都市計画決定 名称：東京都市計画土地区画整理事業
中野二丁目土地区画整理事業
日付：2015年3月6日

2. 地区の現況*

※2016年組合設立認可時

- ① 地区内人口 約250人
- ② 地権者数 16人
- ③ 筆数 54筆
- ④ 建物棟数 21棟
- ⑤ 地域地区 用途地域：商業地域、近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
- 建蔽率：80%(商業、近商)、60%(1中高)
- 指定容積率：600%、500%(商業)、400%(近商)、200%(1中高)

3. 設計

① 土地利用の現況及び土地利用計画

| 区分 | 施行前 | | 施行後 | | |
|------|--------|-------|--------|-------|------|
| | ㎡ | % | ㎡ | % | |
| 公共用地 | 広場 | 1,613 | 6.7 | 2,379 | 9.9 |
| | 道路 | 1,647 | 6.9 | 5,133 | 21.4 |
| | 公園 | 259 | 1.1 | 725 | 3.0 |
| | | 3,519 | 14.7 | 8,237 | 34.3 |
| 宅地 | 20,368 | 84.9 | 12,970 | 54.1 | |
| 保留地 | | | 2,781 | 11.6 | |
| 測量増減 | 101 | 0.4 | | | |
| 合計 | 23,988 | 100.0 | 23,988 | 100.0 | |

③ 公共施設整備計画

| 区分 | 形状寸法 | | | 備考 |
|--------|---------|-----------|---------|---------|
| | 幅員 m | 延長 m | 面積 ㎡ | |
| 幹線道路 | | | 2,379 | 南口駅前広場内 |
| 区画道路 | 区13-1号線 | 11.5~13.0 | 272 | 3,635 |
| | 区8-1号線 | 8.0 | 90 | 786 |
| | 区6-1号線 | 6.0 | 104 | 671 |
| | 区4-1号線 | 4.0 | 6 | 27 |
| | 区4-2号線 | 4.0 | | 6 |
| 区4-3号線 | 4.0 | 1 | 8 | |
| | | 473 | 7,512 | |
| 公園 | | | 725 | |
| 合計 | | | 8,237 | |

② 減歩率

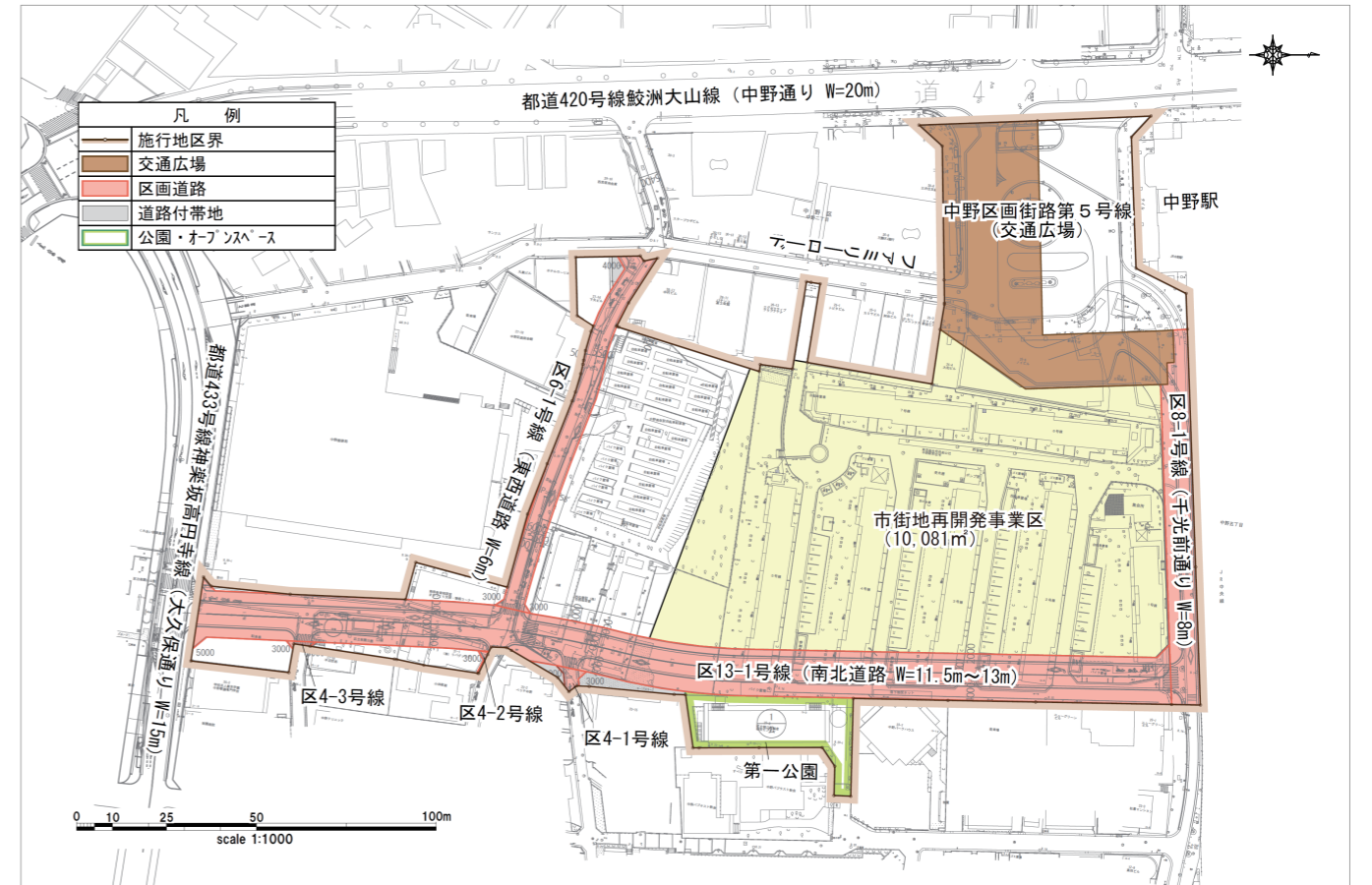
| 公共減歩率 | 保留地減歩率 | 合算減歩率 |
|-------|--------|-------|
| 25.1% | 14.9% | 40.0% |

4. 資金計画

| 区分 | 金額(百万円) |
|-----------|---------|
| 補助金(東京都費) | 4,972 |
| 都市計画道路 | |
| 電線共同溝 | |
| 保留地処分金 | 4,761 |
| その他負担金 | 1 |
| 雑収入 | 66 |
| 合計 | 9,800 |

| 区分 | 金額(百万円) |
|---------|---------|
| 公共施設築造費 | 2,541 |
| 移転費 | 5,596 |
| 整地費 | 180 |
| その他工事費 | 749 |
| 調査設計費 | 587 |
| 利子・事務費 | 147 |
| 合計 | 9,800 |

設計図



市街化予想図

