

中野駅西口地区まちづくりについて

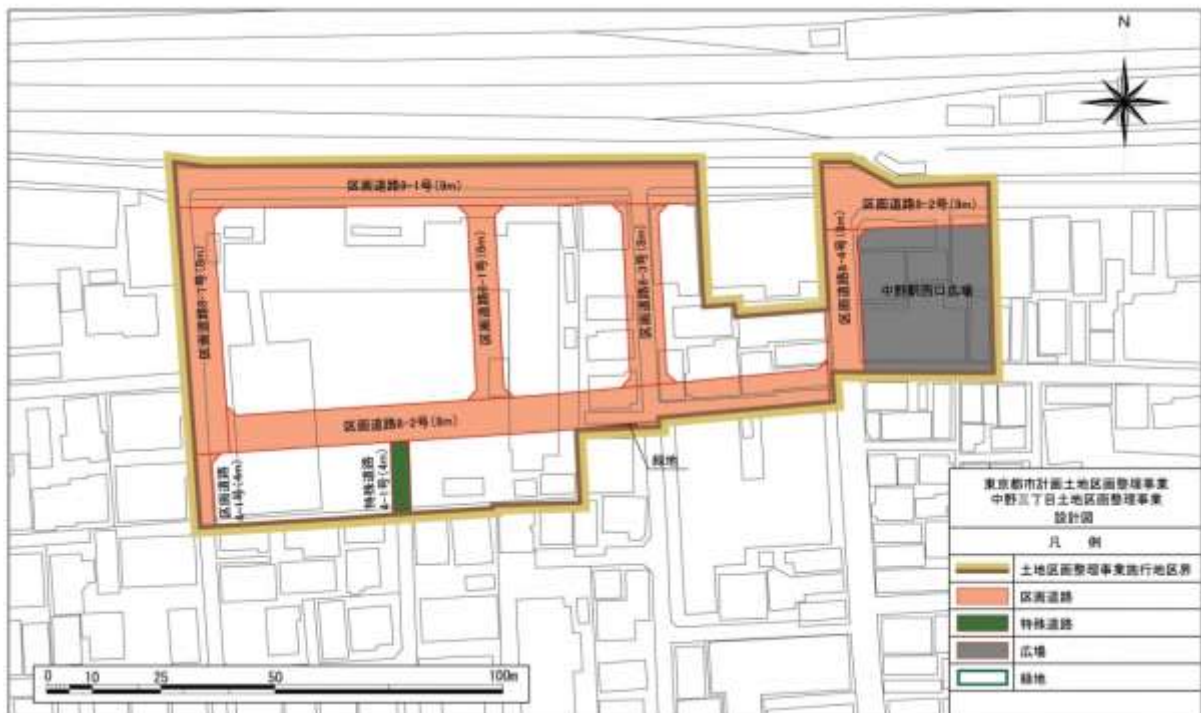
中野三丁目土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）の進捗状況及び土地区画整理事業区域内に整備する拠点施設について報告する。

1 土地区画整理事業について

（1）事業概要

- 土地区画整理事業は、中野駅西側南北通路における南側の受け口となる中野駅西口広場や区画道路等の基盤整備を行い、防災性や利便性を高め、生活環境の向上を図ることを目的としている。
- 2015年3月に土地区画整理事業を都市計画決定。同年7月には、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）を施行者として事業認可がされ、現在事業中である。

（土地区画整理事業の施行地区）



(2) 進捗状況

1) 権利者対応状況

① 仮換地指定

15件 (全17件)

※各件数は、共有者も含め建物毎に1件として算定

② 移転補償

・ 移転補償契約

15件 (全17件)

※各件数は、共有者も含め建物毎に1件として算定

・ 借家人補償契約

71件 (全71件)

③ 建物解体

9棟 (全17棟)

2) 工事状況

- ・ 旧桃丘小学校校舎の解体工事完了
- ・ 中野駅西口広場予定地の建物解体工事完了
- ・ 下水道等の埋設管工事一部完了

(3) 2019年度の予定

- 1) 公共施設整備 (下水道等の埋設管工事)
- 2) 建物解体
- 3) 権利者対応 (仮換地指定、移転補償等)
- 4) 事業計画変更 (資金計画、事業施行期間等)

2 土地区画整理事業区域内に整備する拠点施設について

(1) 拠点施設を整備する対象地の概要

1) 位置

右図のとおり

2) 対象地（拠点施設街区）

の面積

約 2,400 m²

3) 用途地域

商業地域

4) 建蔽率／容積率

80％／400％



5) 地区計画における建築物等の主な制限

- ・用途制限：1階は住宅などの用途に供してはならない
- ・敷地面積の最低限度：1,000 m²
- ・建築物等の高さの最高限度：GL+31m（総合設計の許可を受けた場合 GL+50m）
- ・壁面の位置の制限：区画道路境界から 0.5m 以上
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限

(2) 拠点施設の整備について

1) 整備の背景

- 拠点施設街区を含む桃丘小学校跡地については、「中野駅周辺まちづくり グランドデザイン Ver. 3」において、面的なまちづくりの事業用地（以下「事業用地」という。）として活用することとしている。
- これを踏まえて土地区画整理事業を進めるにあたり、事業用地を公共施設（中野駅西口広場及び区画道路）の用地創出や権利者の換地先として活用するほか、利便性の向上及びにぎわい創出のための拠点施設を整備することとした。

2) 整備の方向性について

- 拠点施設の具体的な用途・機能については、2015年3月に区とUR都市機構で締結した「中野三丁目地区の整備に関する事業実施協定」において、商業施設誘致等の他、自転車駐車を整備することとしている。
- 現在、事業用地はUR都市機構の所有地となっており、拠点施設街区の一部へ換地を予定している。UR都市機構は換地された所有地の売却について公募により事業者を選定し、同事業者が拠点施設を整備、所有する。

(3) 今後の予定

○2019 年度

- ・拠点施設整備等に係る事業者公募選定要件の整理
※区の意向をとりまとめ、UR都市機構へ要望

○2020 年度～

- ・UR都市機構による事業者公募選定
- ・事業者の決定、建築設計及び工事着手

○2023 年度頃

- ・拠点施設の整備完了、公共自転車駐車場の開設