

令和6年（2024年）11月11日  
中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料  
企画部資産管理活用課  
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

## 中野駅新北口駅前エリアにおける市街地再開発事業の検討状況について

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）の検討状況について、以下のとおり報告する。

### 1 施行認可申請の取り下げ

令和6年10月11日付で施行予定者より区に施行認可申請の取り下げについて通知があり、区より東京都に対し同内容の通知を行った。また、その旨、施行予定者より全関係権利者に対し説明があった。

### 2 工事費の精査等

令和6年10月31日付で本事業に係る工事費について、施行予定者より以下のとおり報告があった。

#### （施行予定者報告内容）

- ・令和6年8月末に算出した工事費は、特定業務代行者にて基本設計に基づき専門業者から見積りを徴取し積算したものである。
- ・専門業者（設備業者）の繁忙及び2024年問題等の実情を踏まえており、専門業者（設備業者）においては工事期間が繁忙期と重なっている中、施工可能な業者を確保することを前提に進めた結果、予想以上にコストがかかることとなった。
- ・特定業務代行者から示された工事費について、第三者への委託による精査を踏まえ、特定業務代行者と協議を行ったが、大幅な減額は難しいことが分かった。そのため、施設計画について、部分的な変更にとどまらず、基本計画から見直しが必要であることから、令和7年度中の施行認可の申請は極めて困難である。

### 3 事業計画の見直し

施行予定者からの工事費の精査に係る報告を踏まえ、令和7年度内の施行認可・権利変換計画認可、転出補償契約は難しい見込みである。このような状況から、駅周辺の賑わいの継続のため施設の一部の暫定活用について検討する。

区としては、全地権者と施行予定者で締結している基本協定に基づき今後の事業の推進に向けて協議しており、年内に施設計画変更の方向性を示し、年度内には区や各地権者等と協議のうえ事業計画の見直し方針及び今後のスケジュールを取りまとめるよう求めている。併せて、施行予定者に対し、施行認可申請時の事業計画に示されていたスケジュールからの遅延に伴い新たに生じる地権者への負担については、施行予定者側で負担するよう求めている。

区は、これらの施行予定者との協議と併せて、事業の推進について検討を進める。

### 4 今後の予定

令和6年12月	施設計画変更の方向性の報告
令和7年 3月	事業計画の見直し方針及び今後のスケジュールの報告