

中野三丁目土地区画整理事業の進捗状況及び換地処分について

中野三丁目土地区画整理事業の進捗状況及び換地処分について今後の予定を報告する。

1 拠点施設の進捗状況について

平成27年3月に区とUR都市機構(以下「UR」と言う。)は中野三丁目地区の整備に関する事業実施協定を締結し、同年4月に旧桃丘小学校の土地をURに売却した。その後、URは旧桃丘小学校の土地を活用し、拠点施設の整備に関する検討を行ってきた。

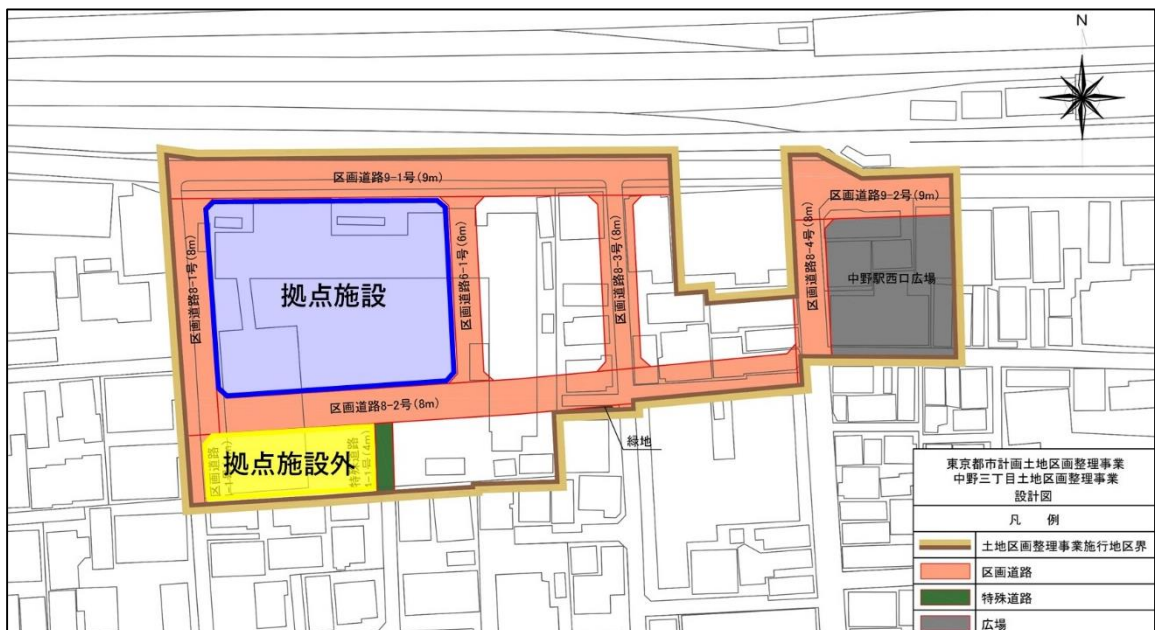
この度、URから拠点施設に関わる基本計画(案)(別紙)の提示があったので報告する。

2 公共駐輪場について

(1) 設置場所について

これまで区は、公共駐輪場について拠点施設内での整備を前提に検討してきた。事業の進捗に伴い、地区内権利者の土地取得先が想定と異なったため、拠点施設外の設置も可能となった。

公共駐輪場を拠点施設外に設置した方が、区民サービス及び施設管理についても拠点施設内に比べ効果的であることから、拠点施設外に設置する。



(2) 拠点施設内外の比較について

前提条件：駐輪台数 500 台（内訳 平置き 50 台、2 段ラック 450 台）

| | | 拠点施設内 | 拠点施設外※ | 利点の説明 |
|------------------|----|------------------|------------|----------------------------|
| 動線交錯 | | ▲拠点施設利用者 歩行者 | ○歩行者 | 拠点施設利用者 との動線交錯が なくなる |
| 設置階 | | ▲地下 1 階 | ○地上 1 階、屋上 | 利用勝手が良い |
| 所有 形態 | 敷地 | ▲共有 | ○単独所有 | 他権利者への調 整が不要 |
| | 建物 | ▲区分所有 | ○単独所有 | 同上 |
| 転用 | | ×駐輪場以外不可 | ○可能 | 選択肢が増える |
| 財産処分 | | ×駐輪場取得希望 者に限定 | ○可能 | 同上 |
| 概算 費用 (参考) | 土地 | ○約 4 億円 | ▲約 6 億円 | |
| | 整備 | ×約 6 億円 | ○約 3 億円 | |

※建築基準法に基づく用途許可が必要

3 今後の予定

| 年 月 | 拠点施設 | 公共駐輪場 |
|------------|--------|-----------|
| 令和 6 年 9 月 | | 整備・運営方法検討 |
| 令和 6 年中 | 基本計画確定 | |
| 令和 7 年 | 実施設計 | |
| 令和 8 年 | | 開設予定 |
| 令和 8 年以降 | 工事着工予定 | |

4 換地処分について

(1) 経緯について

- ・当該事業の主たる目的である西口広場整備のために、地権者には移転等の協力をして頂いている。(協力地権者18名/地区内地権者19名)
- ・移転地権者とは、平成29年より補償契約を締結し、中断移転の協力を得ている。なお、事業期間が延びていることもあり長期間(最長6年)の中断移転となっている。

※中断移転

仮換地が使用できない状態で従前の土地の建物等を撤去し、従前の土地と仮換地の両方が使用できない期間(=中断)を経て、仮換地先が使用可能となった時点で建物を建築する移転

- ・協力地権者の仮換地は、令和5年度までに全て使用収益を開始済み(URを除く。)。現在、地権者による土地活用、戻り入居等が進んでおり、協力地権者からは、令和7年度末換地処分(その後の区画整理登記)を強く求められている。

(2) 課題について

- ・土地区画整理法上、全員の仮換地指定及び原則道路等工事完了をもって、換地処分が可能となる。未同意者1件の同意・移転が行われないことにより、換地処分を行うことができない。
- ・換地処分が行われないことにより、土地所有権登記がなされない。
- ・協力地権者は、換地処分及び区画整理登記がされていない状況について、非常に不満、不安、余計な労力が必要であるとの声が上がっている。

(3) 対応策について

- ・換地処分ができるように、全員の仮換地指定が完了している地区を工区設定する。
- ・仮換地指定が完了していない地区については、事業の必要性等について、引き続き未同意地権者に交渉を続け理解を求めていく。

(4) 今後の予定について

令和7年5月 事業計画変更の申請(工区設定)
令和7年9月 事業計画変更の認可
令和8年3月 換地処分(先行地区)
令和10年度 換地処分(後続地区)、事業完了

※未同意地権者から早期に同意が得られれば換地処分も予定より早く行う。

※未同意地権者の同意が得られなければ、直接施行の検討も行う。

中野三丁目拠点施設

《中野区の要望事項》

【にぎわい創出】

- 地域住民や来街者が訪れ、滞在できる商業機能の誘導
- 中野駅周辺で希少性のある業種業態・店舗機能の誘導
- 地域交流イベント等が開催可能な空地の確保

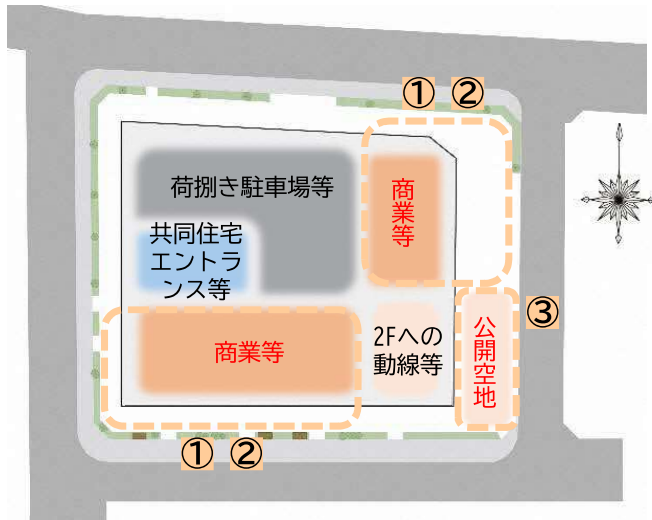
【防災】

- 地域の防災機能強化に資する施設の整備

【みどり・歴史継承】

- 地域の緑化・景観向上への貢献
- 桃丘小学校跡地の標記による地域の歴史継承

□平面イメージ (1F)



《基本計画(案)への反映》

【にぎわい創出】

- ① 店舗等と接続したオープンスペースを確保することで、グランドレベルのにぎわいを創出
- ② 拠点施設に相応しいテナントリーシングに尽力
- ③ 地域交流イベント等が開催できる公開空地の確保

【防災】

- ④ 災害時に利用できるかまどベンチやマンホールトイレの整備を行い、地域の防災機能の強化に貢献

【みどり・歴史継承】

- ⑤ 立体的な緑化による地域の景観向上への貢献
- ⑥ 桃丘小学校跡地として、歴史を象徴する同校の石碑等を設置

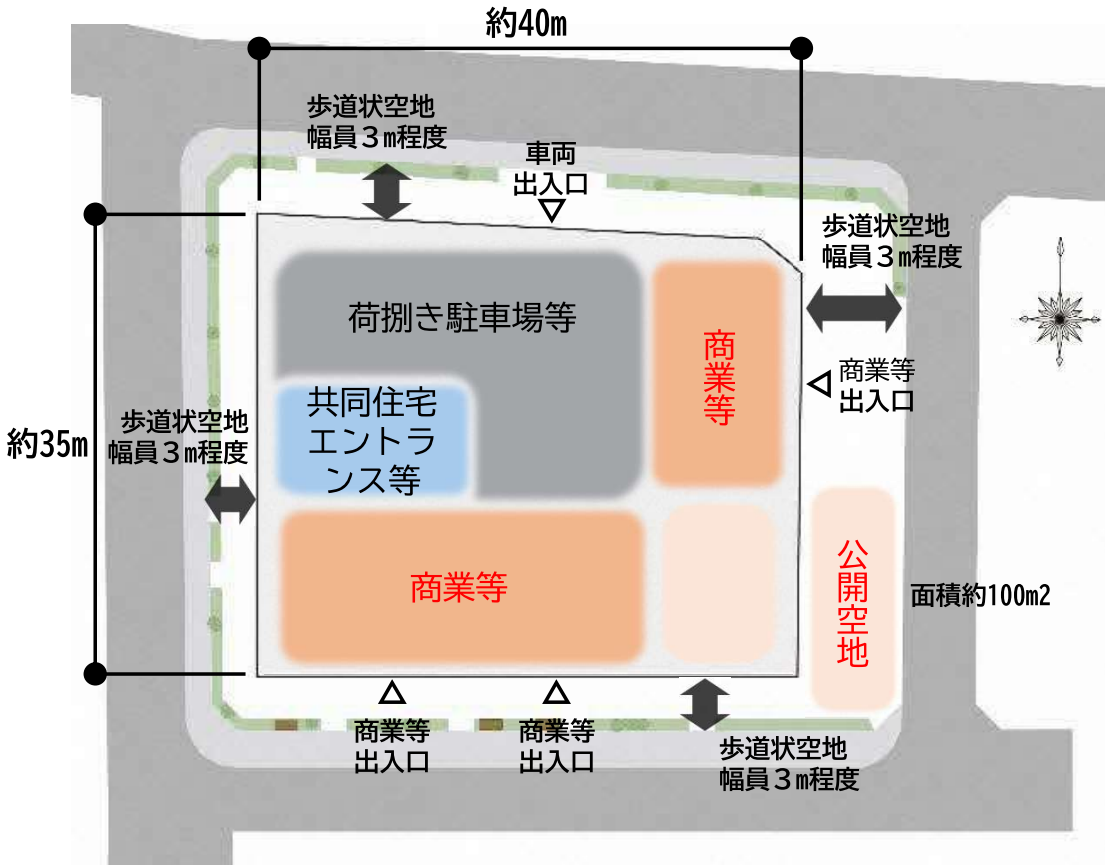
□施設構成イメージ



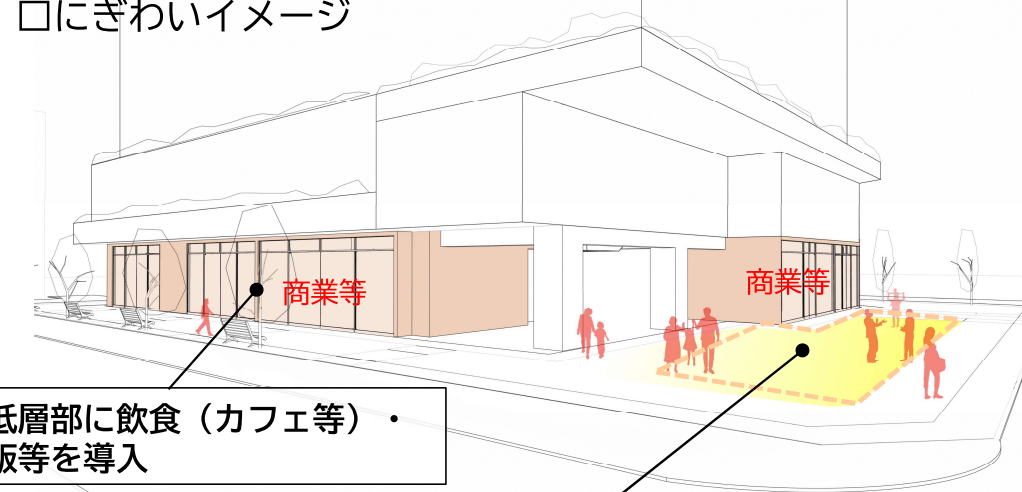
中野三丁目拠点施設 【にぎわい創出】

□にぎわい創出

拠点施設の低層部に商業（飲食・物販）等を導入
みどりを感じながら居心地よく時間を気にせず座れる居場所を街区内に配置



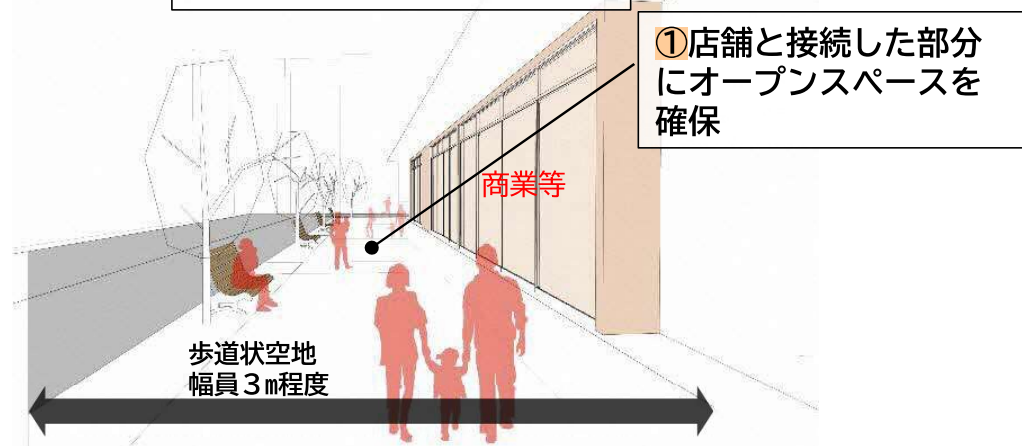
□にぎわいイメージ



②低層部に飲食（カフェ等）・物販等を導入

③地域交流イベント等が開催できる公開空地の確保

①店舗と接続した部分にオープンスペースを確保

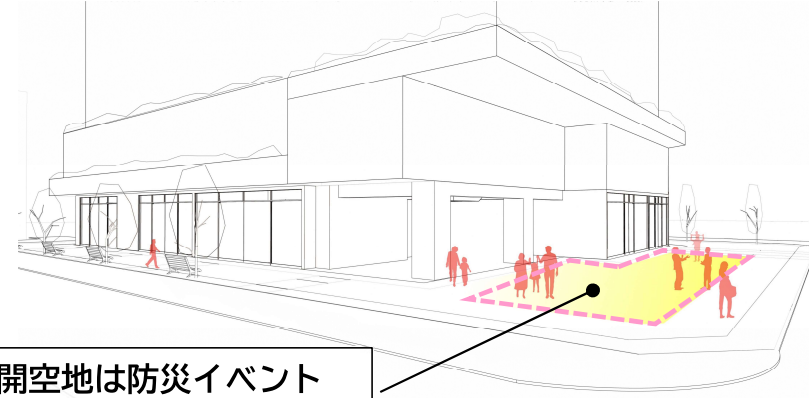


※使用している図等は、イメージです。総合設計協議等の結果、変更となる場合があります。

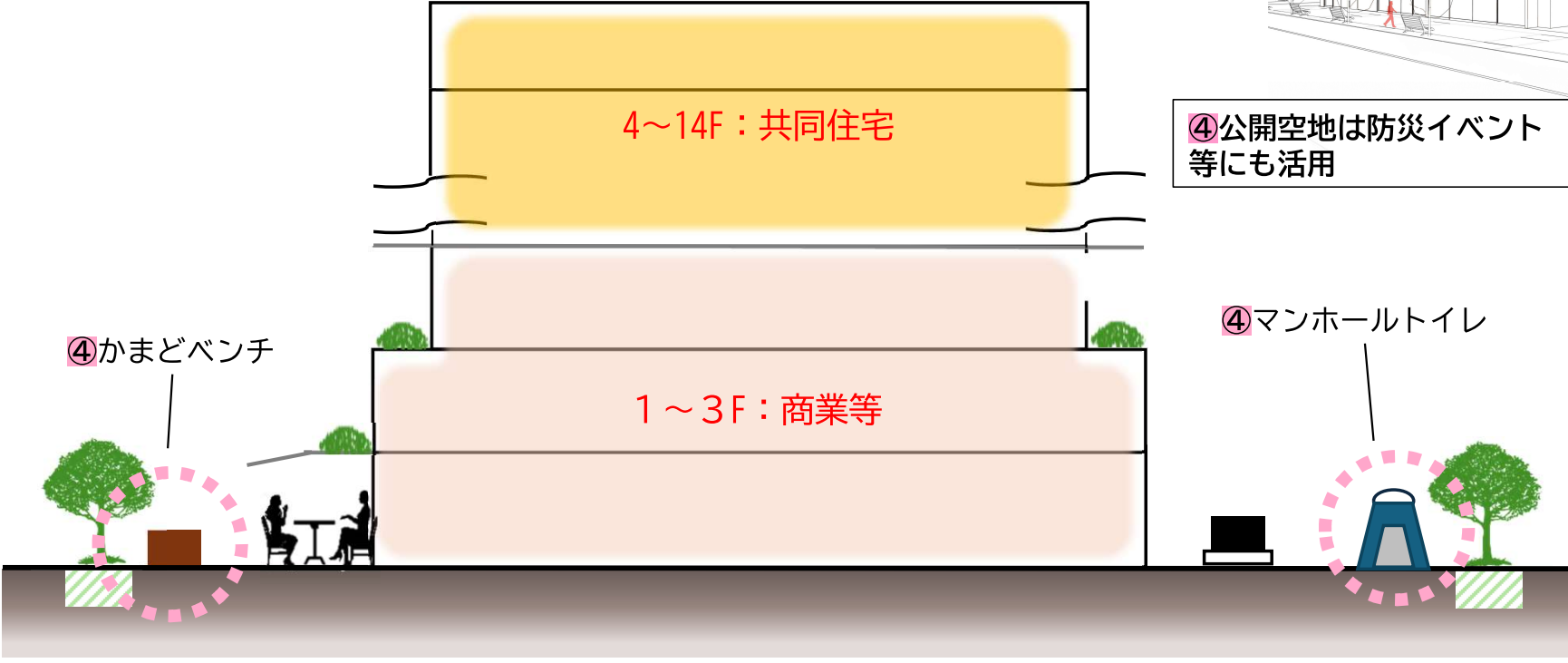
中野三丁目拠点施設 【防災】

□防災

歩道状空地において、かまどベンチ及びマンホールトイレを整備し、地域の防災性向上に貢献
公開空地は、地域の防災イベント等にも活用



④公開空地は防災イベント等にも活用



4~14F：共同住宅

1~3F：商業等

④かまどベンチ

④マンホールトイレ

〈参考〉防災用品イメージ



かまどベンチ*1



マンホールトイレ*2

■資料内写真引用元

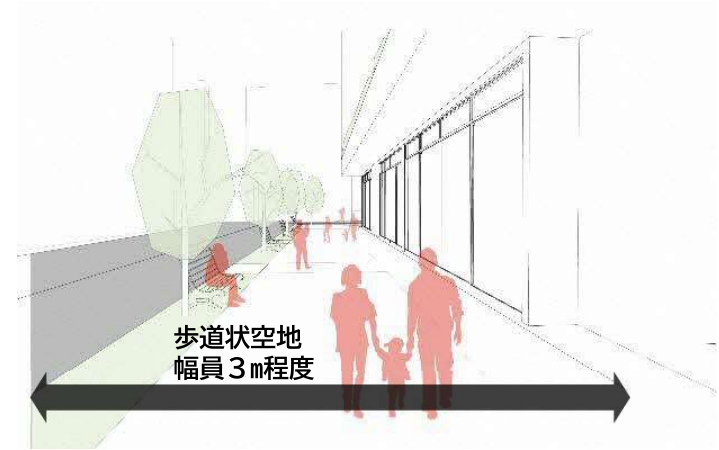
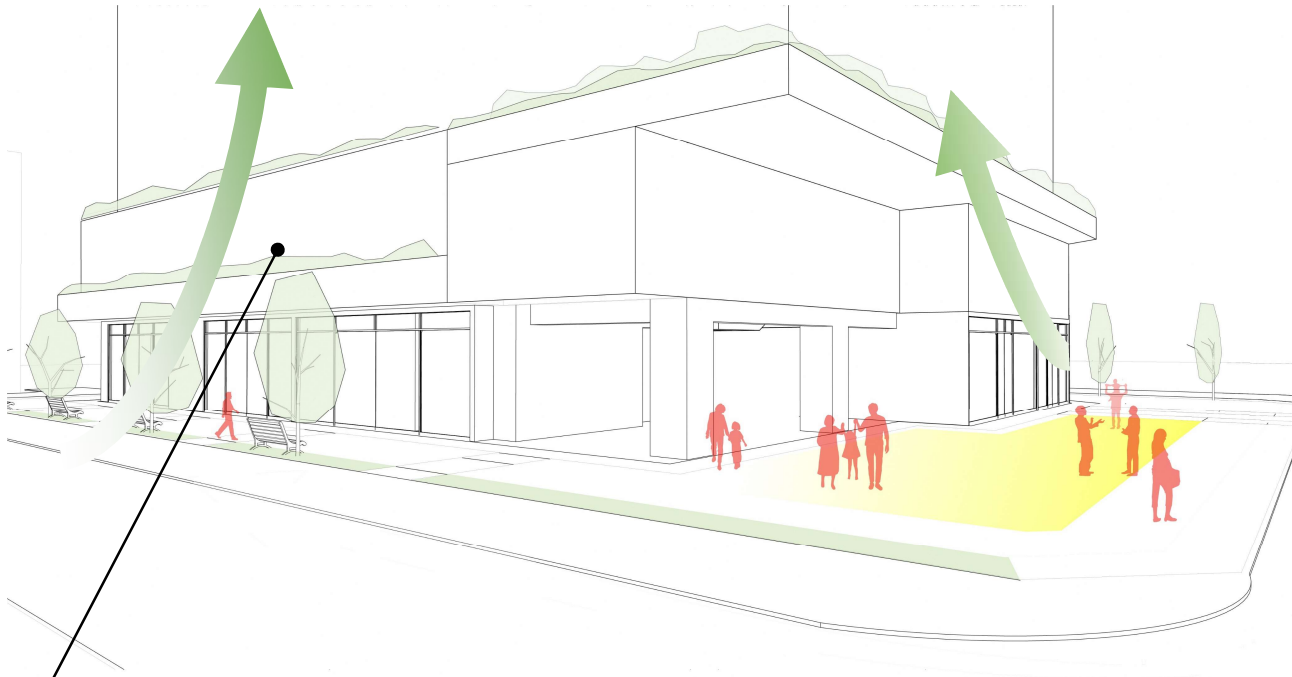
※1 URくらしのコレッジ 非常食ビュッフェも登場!食べて作って体験しながら、地域の人と顔見知りになれる防災イベント<<https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/201912/000445.html>> / ※2 UR都市機構 URが手がけた防災公園 <<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress55/special2.html>>

※使用している図等は、イメージです。総合設計協議等の結果、変更となる場合があります。

中野三丁目拠点施設 **【みどり・歴史継承】**

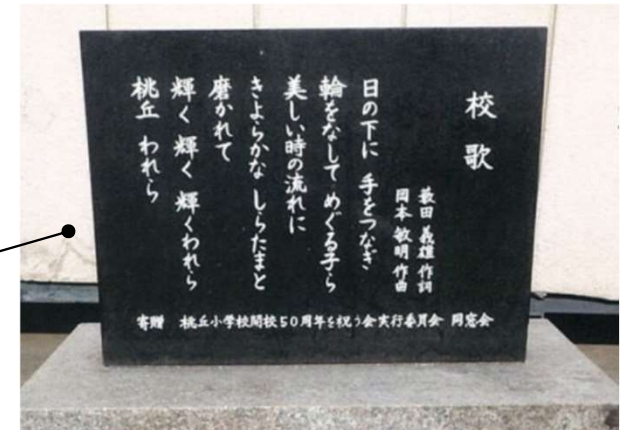
□みどり・歴史継承

立体的な緑化により、敷地内のオープンスペースと低層部の商業（飲食・物販）等の魅力を向上



歩道状空地
幅員3m程度

〈参考〉旧桃丘小学校石碑



⑤立体的な緑化による地域の景観向上への貢献

⑥桃丘小学校跡地として、歴史を象徴する同校の石碑等を設置
→位置は現在検討中になります。

※使用している図等は、イメージです。総合設計協議等の結果、変更となる場合があります。