

中野二丁目地区市街地再開発事業の事業計画変更について

中野二丁目地区市街地再開発事業の事業計画変更について報告する。

1 事業計画の変更について

中野二丁目地区市街地再開発組合は、令和7年12月に事業計画変更の認可申請を行う予定である。今回の主な変更内容は、施設建築物運用開始後に必要となった追加工事及び中野駅南口駅前広場から施設建築敷地までのシェルター設置工事等の追加に伴う資金計画の変更、並びに一体的に施行する中野二丁目土地区画整理事業で整備を行う中野駅南口駅前広場の整備完了時期にあわせて、事業期間の変更を行うものである。

2 主な変更内容について

(1) 資金計画の変更

- ・支出金 68,269 百万円⇒69,366 百万円（1,097 百万円増）

施設建築物運用開始後の追加工事及び中野駅南口駅前広場から施設建築敷地までのシェルター設置工事等の追加に伴う支出金の変更

（単位：百万円）

| 主な変更項目 | 変更前 | 変更後 | 増減 | 変更理由 |
|---------|--------|--------|--------|-----------------------------|
| 調査設計計画費 | 2,236 | 2,505 | +269 | 運用開始後の追加工事に伴う建築設計費の見直し |
| 土地整備費 | 48 | 110 | +62 | 実績精算 |
| 補償費 | 9,370 | 9,275 | -95 | 実績精算 |
| 工事費 | 55,306 | 56,466 | +1,160 | 運用開始後の追加工事、駅前広場シェルター設置工事の追加 |
| 借入金金利 | 30 | 20 | -10 | 実績精算 |
| 事務費 | 645 | 966 | +321 | 期間延伸に伴う増等 |
| その他 | 634 | 24 | -610 | 実績精算 |
| 合計 | 68,269 | 69,366 | +1,097 | 各項目の変更のため |

- ・収入金 68,269 百万円⇒69,366 百万円（1,097 百万円増）

参加組合員が取得する住宅及び事務所床の仕様変更に伴う参加組合員負担金の増額、消費税還付金等の確定に伴うその他収入金増額に伴う収入金の変更

（単位：百万円）

| 主な変更項目 | 変更前 | 変更後 | 増減 | 変更理由 |
|----------|--------|--------|--------|-----------|
| 補助金 | 12,593 | 12,593 | ±0 | |
| 参加組合員負担金 | 54,893 | 55,039 | +146 | 仕様変更に伴う増 |
| その他収入金 | 783 | 1,734 | +951 | 消費税還付金等の増 |
| 合 計 | 68,269 | 69,366 | +1,097 | 各項目の変更のため |

(2) 事業期間の変更

- ・至 令和8年1月末⇒至 令和10年3月末

一体的に施行する中野二丁目土地区画整理事業で整備する中野駅南口駅前広場の一部シェルター工事を市街地再開発事業で実施することに伴い、当該広場の整備完了時期に合わせて事業期間を変更する。

3 今後の予定について

| | |
|---------|--|
| 令和7年12月 | 事業計画変更認可申請 |
| 令和8年 1月 | 事業計画変更認可 |
| 令和9年度 | 中野駅南口駅前広場整備完了 ※中野二丁目土地区画整理事業で施行 事業完了 |

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。

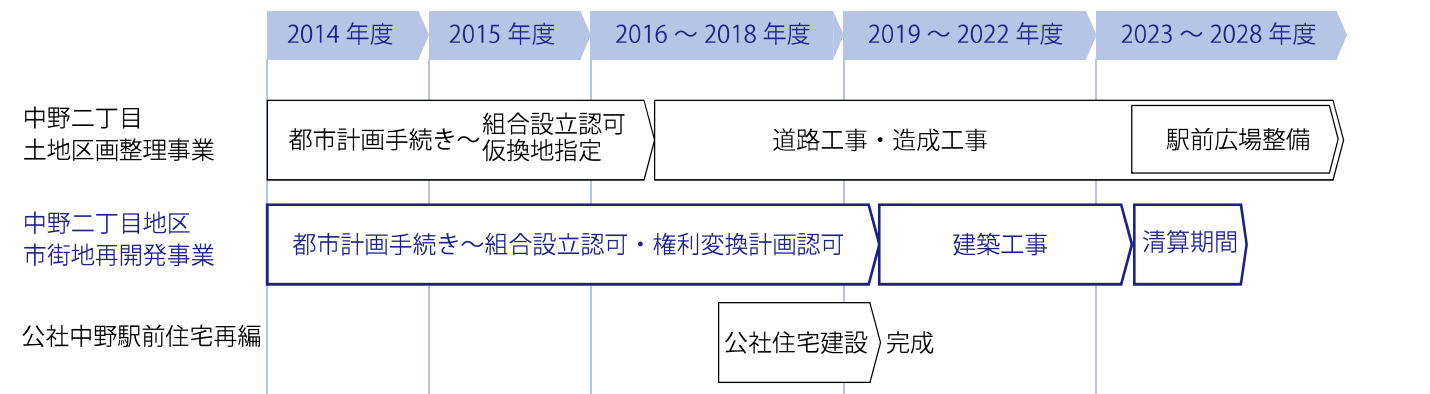
2. 再開発事業の概要

| | | | |
|--------|---|--------------|-----------------|
| 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 | 資金計画（単位 百万円） | |
| 組合の名称 | 中野二丁目地区市街地再開発組合 | 収入金 | 補助金 12,593 |
| 事業施行期間 | 2018 年 7 月 31 日 ～ 2026 年 1 月 31 日 | | 参加組合員負担金 54,893 |
| 施行地区 | 東京都中野区中野二丁目地内 | | 保留床処分金 — |
| 施行地区面積 | 約 1.0ha | | その他負担金等 783 |
| 認可日 | （組合設立）2018 年 7 月 31 日 （事業計画変更）2024 年 2 月 9 日 | 合計 | 68,269 |
| 権利者の状況 | 土地所有者 11 件（共有含む） 借地権者 1 件 | 支出金 | 調査設計計画費 2,236 |
| 参加組合員 | 住友不動産株式会社 | | 土地整備費 48 |
| | | | 補償費 9,370 |
| | | | 工事費 55,306 |
| | | | 借入金利子 30 |
| | | | 事務費 645 |
| | | | その他 663 |
| | | 合計 | 68,269 |

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 | 2020 年 3 月 | 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 |
| | | 2024 年 2 月 | 建築工事完了 |
| 2016 年 5 月 | 土地区画整理組合設立認可 | 2025 年度 | 市街地再開発事業完了予定 |
| 2018 年 7 月 | 市街地再開発組合設立認可 | 2028 年度 | 土地区画整理事業完了予定 |
| 2019 年 4 月 | 特定業務代行の決定 | | |



4. 計画配置図



5. 施設建築物の概要

| | | | |
|---|---|--|------------|
| | （業務棟） | （住宅棟） | （合計） |
| 敷地面積 | 約 5,677 ㎡ | 約 4,405 ㎡ | 約 10,082 ㎡ |
| 建築面積 | 約 4,143 ㎡ | 約 3,465 ㎡ | 約 7,608 ㎡ |
| 延べ面積 | 約 49,965 ㎡ | 約 49,680 ㎡ | 約 99,645 ㎡ |
| 容積対象面積 | 約 40,228 ㎡ | 約 30,832 ㎡ | 約 71,060 ㎡ |
| 建蔽率 | 約 73 % | 約 79 % | 約 75 % |
| 容積率 | 約 709 % | 約 700 % | 約 705 % |
| 最高高さ | GL+ 約 116 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 36,999 ㎡ 事務所 約 33,276 ㎡ 商業施設等 約 14,549 ㎡ 駐車駐輪場 約 14,104 ㎡ | 住宅戸数：396 戸 | |
| 延床面積 | | 駐車： 313 台 駐輪： 1,437 台 （区駐輪場 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 500 ㎡ 2号：約 1,100 ㎡） ・歩行者通路（幅員 4m）・歩道状空地（幅員 4m） | | | |

6. 完成写真・断面図

