

平成28年(2016年)3月14日  
建設委員会資料  
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当  
都市基盤部都市計画担当  
都市基盤部道路・公園管理担当  
都市基盤部交通対策担当

## 中野駅南口地区まちづくりについて

### 1 中野二丁目土地区画整理事業について

#### (1) 中野二丁目土地区画整理組合の設立認可申請について

中野二丁目土地区画整理事業について、中野二丁目土地区画整理準備組合より、土地区画整理法第14条第1項に規定する組合の設立認可申請があったので報告する。

##### 1) 土地区画整理事業の名称

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

##### 2) 施行者の名称

中野二丁目土地区画整理組合

##### 3) 事業所の所在地

東京都中野区中野二丁目25番8号

##### 4) 施行地区

東京都中野区中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目の各一部

##### 5) 施行面積

約2.4ha

##### 6) 事業施行期間

組合設立認可公告日～平成37年3月31日

##### 7) 事業計画概要

別紙のとおり

##### 8) 申請日

平成28年2月15日

#### (2) 業務代行方式の活用について

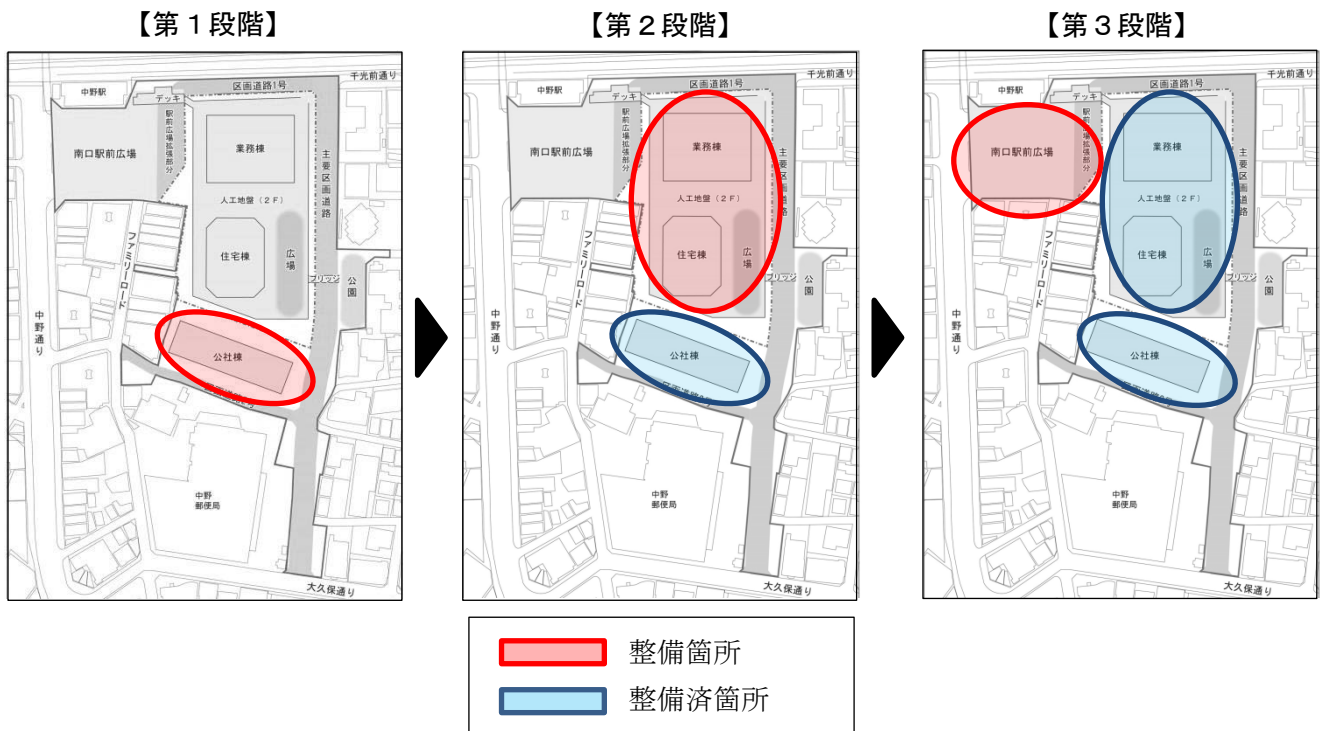
中野二丁目土地区画整理準備組合は、組合設立後における事業の迅速かつ安定的な事業推進と着実な公共施設整備を進めるにあたり、民間企業の技術力と専門的なノウハウを活用した事業調整や効率的な工事施工、及び資金力を活かした事業の確実性の向上を図るため、業務代行方式を活用することとなったので報告する。

- 1) 業務代行者  
西松建設株式会社
- 2) 主な業務範囲
  - ①事業推進のための支援・協力業務
  - ②公共施設等の工事施工
  - ③保留地処分に関する協力

## 2. 整備の進め方について

整備の進め方については、図1のとおり第1段階として市街地再開発事業区の南側敷地へ新公社棟を整備し、第2段階で再開発施設建築物の整備、第3段階で南口駅前広場の整備を行うこととしている。

整備の手順（図1）



そこで第1段階の新公社棟を整備するため、以下の工事を先行整備する。

### (1) 工事車両の動線整備

主要区画道路の南側（大久保通り側）からの工事車両動線を整備するため、平成28年4月より順次、旧南部教育相談室及び桃園公園、民間施設等の除却を行う。

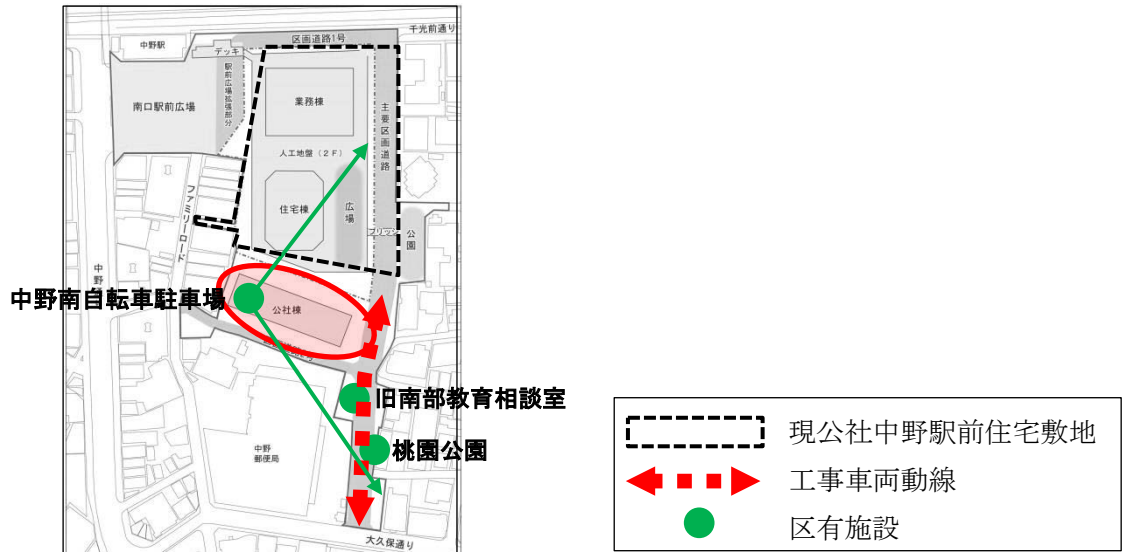
なお、同公園については、同年4月中旬から休園の予定である。

(2) 新公社棟の敷地整備

新公社棟の敷地を整備するため、同敷地内に設置している中野南自転車駐車場については現公社中野駅前住宅の敷地内へ、また同駐車場内のバイク置場については事業用地内へそれぞれ移転する。

なお、移転先の各施設は平成28年10月より供用開始の予定である。

【第1段階】における先行整備（図2）



(3) 今後の予定（第1段階）

平成28年4月～5月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合設立認可</li> <li>・再開発事業区への換地の申出 (組合設立認可の公告日から60日以内)</li> <li>・先行整備着手</li> </ul>
6月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮換地指定</li> </ul>
10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野南自転車駐車場の移転</li> </ul>
11月～ 平成29年3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新公社棟の敷地整備</li> </ul>
平成29年4月～ 平成31年3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新公社棟工事</li> </ul>



## 中野二丁目土地区画整理事業 事業計画の概要

### 1. 基本事項

- |        |                              |          |  |
|--------|------------------------------|----------|--|
| ① 施行者  | 中野二丁目土地区画整理組合                | ④ 事業施行期間 | 組合設立認可公告日～平成 37 年3月31日                                   |
| ② 施行地区 | 中野区中野二丁目、中野三丁目、<br>中野五丁目の各一部 | ⑤ 認可権者   | 中野区  |
| ③ 施行面積 | 約 2.4ha                      | ⑥ 都市計画決定 | 名称：東京都市計画土地区画整理事業<br>中野二丁目土地区画整理事業<br>日付：平成 27 年 3 月 6 日 |

### 2. 地区の現況

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

### 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

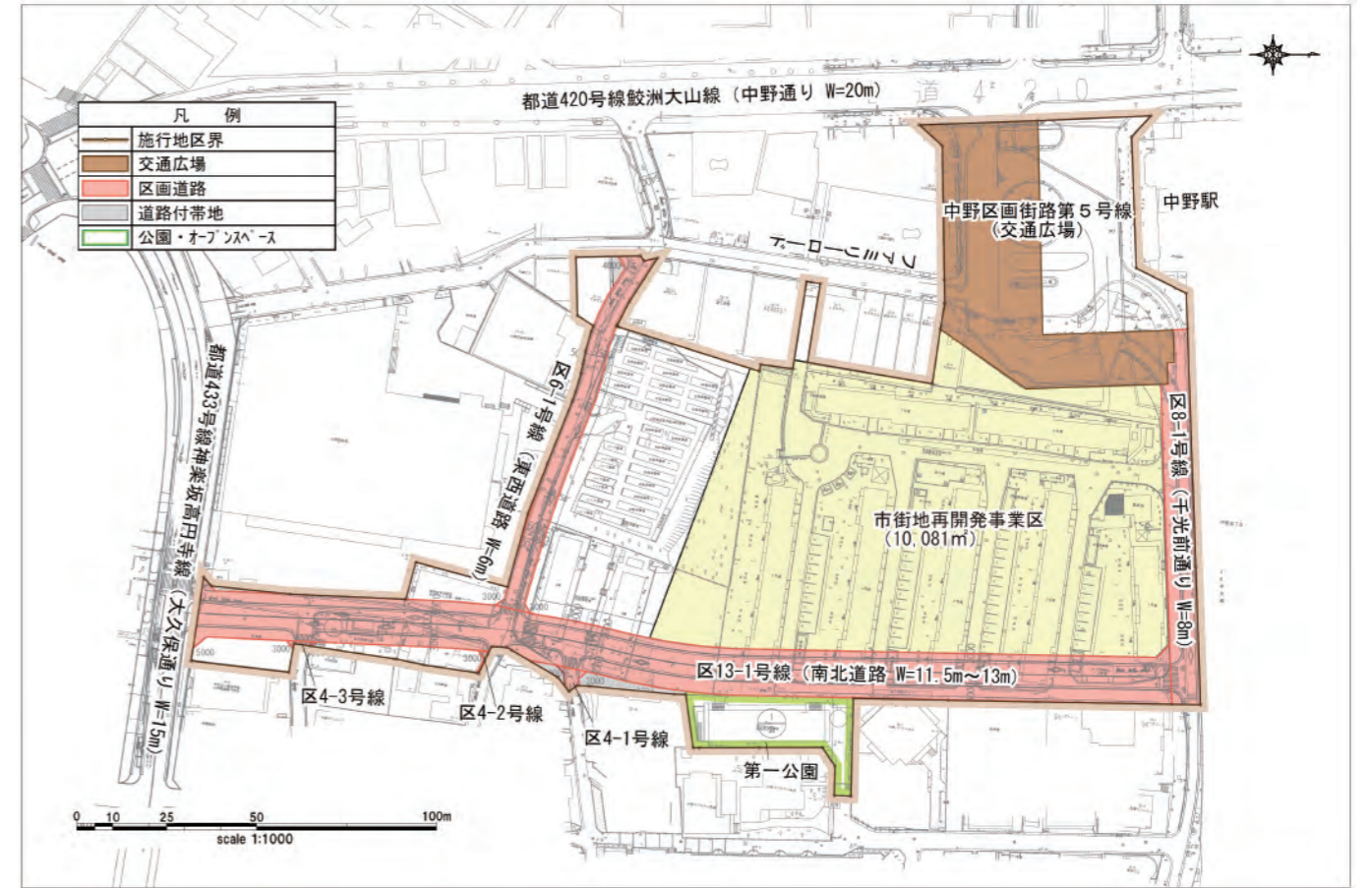
公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
25.1%	14.9%	40.0%

### 4. 資金計画

区分	金額 (百万円)
収入	
補助金 (東京都費)	4,884
保留地処分金	3,696
合計	8,580

区分	金額 (百万円)
支出	
公共施設築造費	2,220
移転費	4,978
整地費	291
その他工事費	276
調査設計費	566
利子・事務費	249
合計	8,580

### 設計図



### 市街化予想図

