

【件名】中野駅周辺地区における市街地再開発事業および土地区画整理事業の進捗状況について

【要旨】

中野二丁目地区、中野三丁目地区および囲町東地区における市街地再開発事業および土地区画整理事業における、令和5年度の進捗状況について報告する。

1. 中野二丁目地区

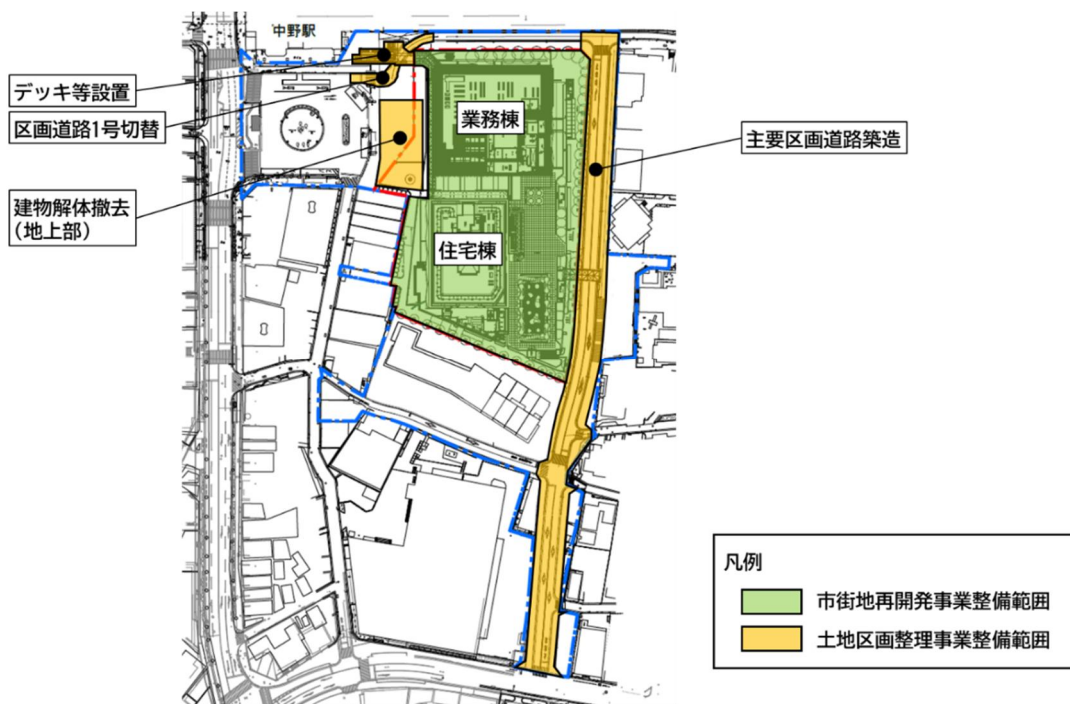


図1 中野二丁目地区 全体図

(1) 事業の進捗状況について [図1参照]

令和6年2月の竣工に向けて、前年度に引き続き、施設建築物と大久保通りと千光前通りをつなぐ主要区画道路をはじめとする都市基盤施設の整備が進められている。

施設建築物において業務棟では内装・外装仕上げ工事、住宅棟では地上躯体工事と内装・外装仕上げ工事を行っている。また都市基盤施設において主要区画道路のほか施設建築物に接続するデッキ整備、南口駅前広場に面した建物の解体工事を行っている。

(2) 市街地再開発事業における新たな歳入の確保について

令和4年度に国土交通省より、建設工事費高騰の影響を受けた市街地再開発事業について、事業の停滞による地権者の生活再建に支障を来たさないようにすることを目的とした、支援策が創設された。

この「防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(地域活性化タイプ)」の活用に向けて、国・東京都と協議を重ねている。

(3) 土地区画整理事業における歳入の確保について

当地区においては、区における歳入の確保に向けて、社会資本整備総合交付金(都市再生土地区画整理事業)を活用している。

土地区画整理事業の着実な推進に向けて、当該交付金の追加要望について、国・東京都と協議を重ねている。

(4) 市街地再開発事業における事業計画の変更認可申請について

新たな国庫補助金(防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(地域活性化タイプ))の導入など、令和元年度からこれまでの事業実績を踏まえ、資金計画を変更する。

ア) 収入金

(単位:百万円)

	変更前	変更後	増減
補助金	8,700	8,700	0
その他補助金	700	3,893	3,193
参加組合員負担金等	53,900	55,513	1,613
保留床処分金	0	0	0
その他負担金	0	163	163
合計	63,300	68,269	4,969

[主な変更要因]

その他補助金

(単位:百万円)

防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(地域活性化タイプ)の導入	1,840
防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(政策課題対応タイプ)の増額	1,353

イ) 支出金 (単位：百万円)

	変更前	変更後	増 減
調査設計費	1,936	2,176	240
土地整備費	48	48	0
補償費	9,264	9,370	106
工事費	50,839	55,305	4,466
借入金利子	100	30	▲ 70
事務費	508	645	137
その他	605	695	90
合 計	63,300	68,269	4,969

[主な変更要因]

工事費 (単位：百万円)

資材価格および労務単価の高騰	2,701
住戸の平面計画および仕様変更による工事費の増加	2,254
事業内容の精査	▲ 489

(5) 今後の予定

令和 6年 2月	第1回定例会にて補正予算案の上程 建築工事完了
令和 7年度	市街地再開発事業完了 土地区画整理事業完了

2. 中野三丁目地区

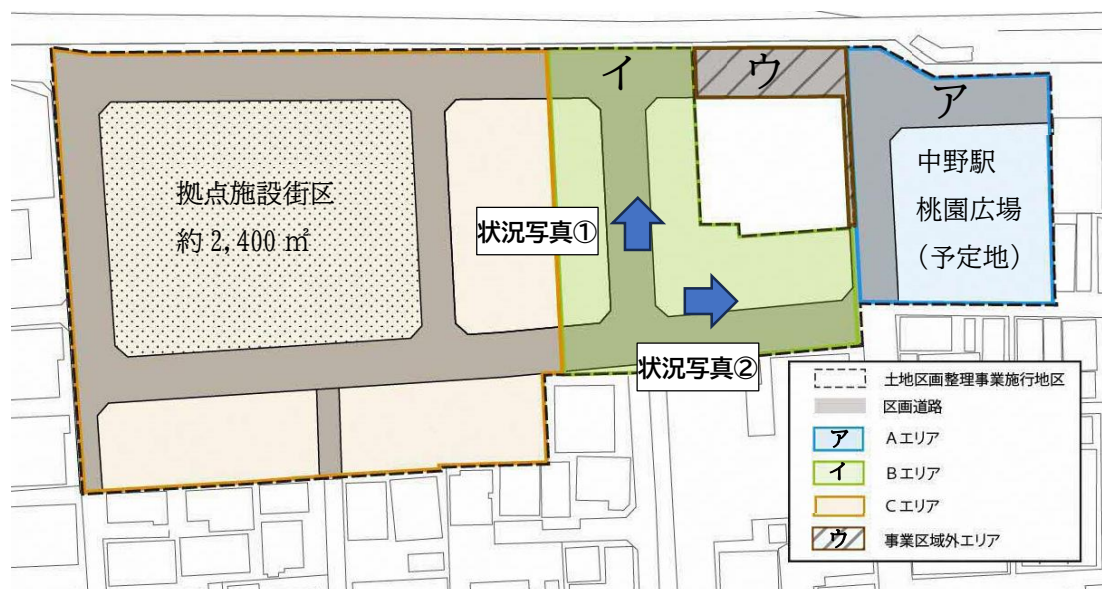


図2 中野三丁目地区 全体図

(1) 事業の進捗状況について [図2、3参照]

ア Aエリア

令和5年7月から中野駅西側南北通路と接続する嵩上げデッキの下部工事が行われている。令和5年9月に当該嵩上げデッキを支える杭工事において、地下支障物が発生した。その後、地下支障物の除去工事が完了し、当初の想定に比べ約1ヶ月の工程遅延となっている。

また、中野駅桃園広場の広場舗装に係る実施設計では、雨水貯留槽を始めとする地下埋設物と舗装仕上げについて、区および関係機関と協議・検討に時間を要している。このことを受けて設計工期を見直し、令和6年9月末に変更予定である。

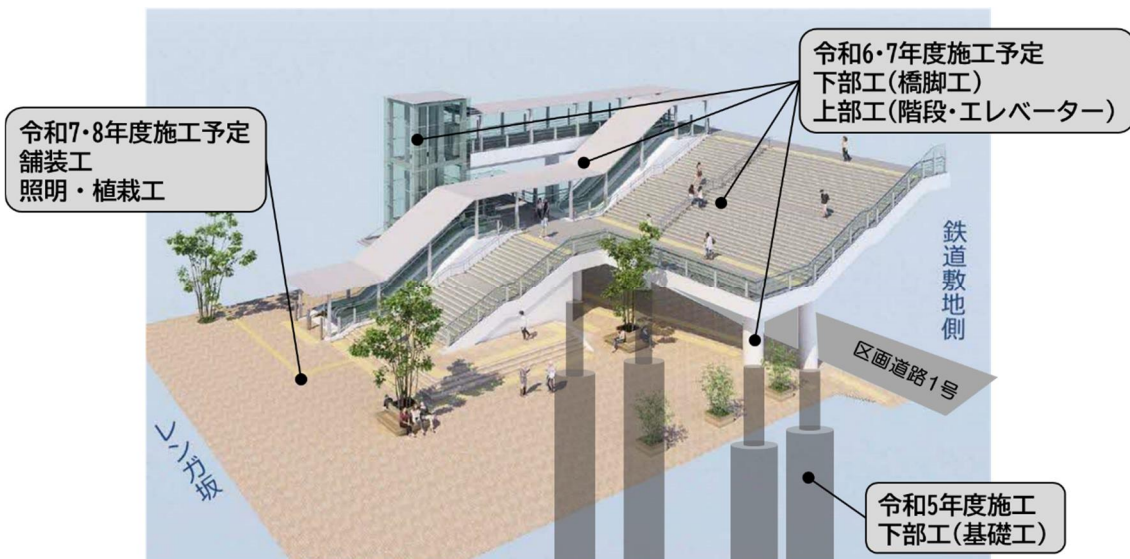


図3 中野三丁目地区 中野駅桃園広場イメージパース

イ Bエリア

前年度に引き続き、既存建物の地下部分の撤去、宅地整地および下水道施設、電線共同溝等の都市基盤施設の整備を進めている。

これら都市基盤施設の整備が令和5年9月末に完了した後、現在は従前権利者によって建築工事が進められている。



状況写真①



状況写真②

ウ 事業区域外エリア

令和3年度に区が取得した土地を含む事業区域外の道路部分について、令和7年度に予定している整備に向けた設計を進めている。

当該道路部分の測量調査結果などを反映した、整備後の計画地盤高さについて、道路管理者と協議を行っている。

エ その他（拠点施設街区）

UR都市機構と当街区権利者との間で、拠点施設の建物用途・規模及び事業の進め方について、引き続き協議・検討を進めている。

(2) 土地区画整理事業における歳入の確保について

当地区においては、区における歳入の確保に向けて、社会資本整備総合交付金（都市再生土地区画整理事業）を活用している。

土地区画整理事業の着実な推進に向けて、当該交付金の追加要望について、国・東京都と協議を重ねている。

(3) 今後の予定

デッキ整備に係る工事展開の検討を踏まえ、中野駅桃園広場整備の完了予定時期を令和7年度末から令和8年6月に変更する。

令和 6年 2月	第1回定例会にて補正予算案の上程
令和 8年 6月	中野駅桃園広場整備完了
令和10年度	土地区画整理事業完了

3. 囲町東地区



図4 囲町東地区 全体図

(1) 事業の進捗状況について [図4 参照]

令和4年9月から施設建築物の建築工事に着手している。山留工事を施工した後に、切梁・腹起しの設置と並行して根切り工事、躯体工事（1階床まで）を進めている。

令和5年6月に行った地盤調査において、支持地盤が想定していた位置よりも深い位置にあることが判明し、追加の根切り工事および地盤改良工事が必要となった。当該工事は令和5年12月に完了し、当初の想定に比べ約6.5ヶ月の工程遅延となっている。

(2) 市街地再開発事業における新たな歳入の確保について

「防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金（地域活性化タイプ）」の令和6年度からの活用に向けて、国・東京都と協議を重ねている。

(3) 市街地再開発事業における事業計画の変更認可申請について

支持地盤の深さ変更による工事費の見直し、新たな国庫補助金（防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金（地域活性化タイプ））の導入など、令和3年度からこれまでの事業実績を踏まえ、資金計画を変更する。

ア) 収入金 (単位：百万円)

	変更前	変更後	増減
補助金	11,686	11,686	0
その他補助金	850	3,442	2,592
公共施設管理者負担金	5,640	6,084	444
参加組合員負担金等	45,209	49,097	3,888
その他負担金	865	763	▲ 102
合計	64,250	71,072	6,822

[主な変更要因]

その他補助金 (単位：百万円)

防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(地域活性化タイプ)の導入	2,216
防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金(政策課題対応タイプ)の増額	376

イ) 支出金 (単位：百万円)

円)

	変更前	変更後	増減
調査設計計画費	2,517	2,710	193
土地整備費	668	1,047	379
補償費	5,584	4,745	▲ 839
工事費	53,354	60,702	7,348
借入金利子	315	359	44
事務費	1,312	1,409	97
予備費	500	100	▲ 400
合計	64,250	71,072	6,822

[主な変更要因]

工事費

(単位：百万
円)

資材価格および労務単価の高騰	5,401
住戸の仕様変更等による工事費の増加	1,195
支持地盤の深さ変更による工事費の増加	550
解体工事に伴う既存杭およびコンクリート塊撤去費の増加	202

(4) 今後の予定

支持地盤の深さ変更による工程遅延により、建築工事の完了予定時期を令和7年12月から令和8年7月に変更する。

また、上記に加えて補助線街路第221号線の整備に係る工事展開の検討を踏まえ、市街地開発事業の完了予定時期を令和8年度から令和10年度に変更する。

令和 6年 2月	第1回定例会にて補正予算案の上程
令和 8年 7月	建築工事完了
令和10年度	市街地再開発事業完了