

## 令和7年度庁議報告事項

### 第16回庁議（2025年11月18日）まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

【件名】団町東地区市街地再開発事業の事業計画変更について

【要旨】（目的・内容・対象・時期・今後の方向等）

#### 1 要旨

団町東地区第一種市街地再開発組合は、令和6年3月6日付東京都知事の認可を受けた事業計画について、着工後の施工調整等に基づく一部設計内容の変更及び物価上昇に伴う工事費の増額により、資金計画に変更の必要が生じた。また、公共施設の工事期間精査に伴う事業期間の延伸等の必要が生じたことから、令和7年12月上旬を目途に東京都へ事業計画の変更申請を行う。

#### 2 主な変更内容

##### （1）設計内容の変更

倉庫・住宅用駐輪場など一部共用部等の区画形状の変更など

延べ面積の変更（ $120,545\text{ m}^2 \Rightarrow 120,630\text{ m}^2$ ／容積率 598% ⇒ 597%）

##### （2）資金計画の変更

ア 支出：71,072百万円 ⇒ 86,280百万円（15,208百万円増）

工事費上昇対応による建設工事費等の見直しを図るための変更

（単位：百万円）

| 主な変更項目  | 変更前    | 変更後    | 増減      | 主な変更理由    |
|---------|--------|--------|---------|-----------|
| 調査設計計画費 | 2,710  | 2,908  | +198    | 設計の変更     |
| 土地整備費   | 1,047  | 1,184  | +137    | 解体工事費の精査  |
| 補償費     | 4,745  | 4,824  | +79     | 工期延伸の追加補償 |
| 工事費     | 60,702 | 75,181 | +14,479 | 工事費の上昇    |
| 事務費     | 1,409  | 1,633  | +224    | 事務費の見直し   |
| その他     | 459    | 550    | +91     | 金利等       |
| 合計      | 71,072 | 86,280 | +15,208 |           |

イ 収入：71,072百万円 ⇒ 86,280百万円（15,208百万円増）

公共施設管理者負担金及び参加組合員負担金の変更による収入の変更

（単位：百万円）

| 主な変更項目     | 変更前    | 変更後    | 増減      | 主な変更理由     |
|------------|--------|--------|---------|------------|
| 補助金        | 15,128 | 14,823 | -305    | 防省緊の減額     |
| 公共施設管理者負担金 | 6,084  | 7,430  | +1,346  | 工事費精査・物価上昇 |
| 参加組合員負担金   | 44,856 | 60,626 | +15,770 | 追加負担+組替え   |
| その他        | 5,004  | 3,401  | -1,603  | 費目組替え等     |
| 合計         | 71,072 | 86,280 | +15,208 |            |

### (3) 事業期間について

- ・至 令和 10 年 12 月末 ⇒ 至 令和 12 年 3 月末  
公共施設の工事期間の変更

### 3 今後の予定

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| 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・権利変換計画の変更認可申請   |
| 3 月         | 建築工事竣工（4 月引渡し予定）         |
| 令和 8 年度     | 補助 221 号・デッキ・団桃園跨線橋改修着手  |
| 令和 11 年度    | 補助 221 号※・デッキ・団桃園跨線橋改修完成 |

※団町東施工分（西側一部は団町西地区にて施工）