

【件名】

中野駅西口地区のまちづくりについて

【要旨】

中野駅西口地区では、平成27年3月に土地区画整理事業を都市計画決定し、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）を施行者として、現在事業中である。

今般、事業の進捗に伴い、土地区画整理事業法第71条の3第14項の規定に基づき、施行者であるUR都市機構より国土交通大臣へ事業計画変更の認可申請を行うこととなったため、以下のとおり報告する。

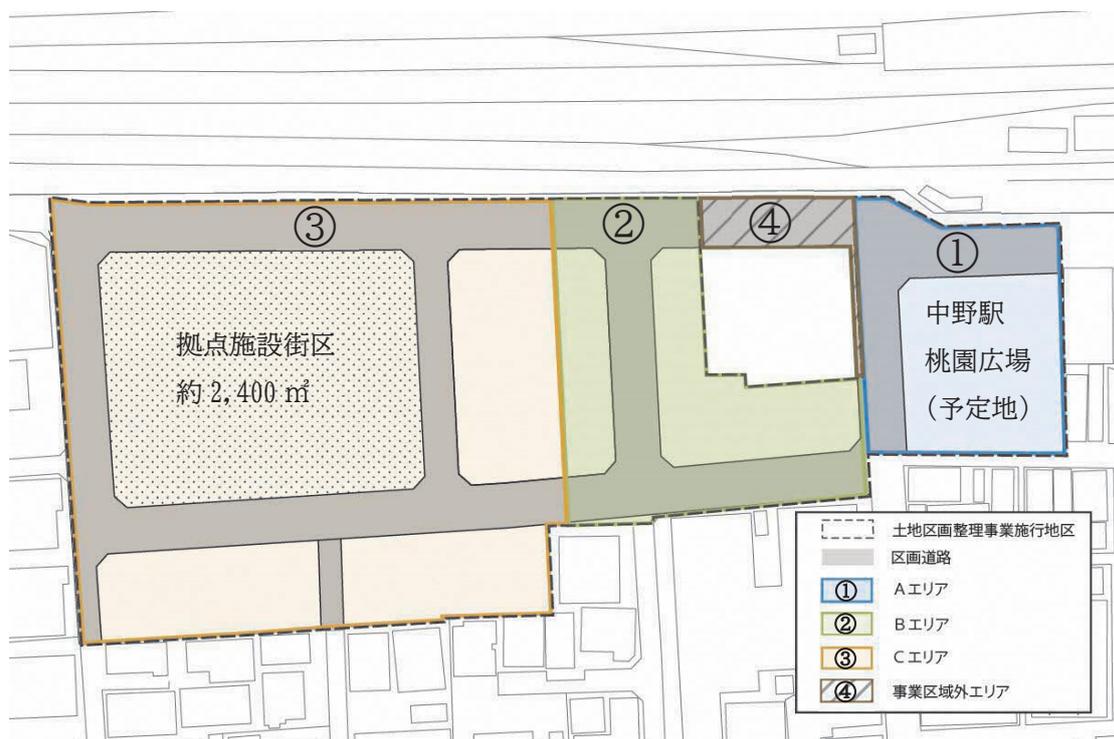


図1 整備範囲図

1. 第2回事業計画変更の内容について

中野駅桃園広場における嵩上げデッキ工事の計画及び令和2年度から令和4年度までの実績を踏まえ、収入金額及び支出金額の見直しを行ったことに伴い、資金計画を変更する。

ア) 収入金

(単位：百万円)

区 分		変更前	変更後	増減
補助金	国 費	2,870	3,443	573
	東京都費	1,487	1,773	286
	中野区費	3,142	4,523	1,381
		7,499	9,739	2,240
保留地処分金		918	936	18
その他負担金		1	1	0
合 計		8,418	10,676	2,258

イ) 支出金

(単位：百万円)

区 分	変更前	変更後	増減
公共施設築造費	1,070	2,370	1,300
移転移設費	3,995	4,101	106
整地費	968	1,514	546
その他工事費	386	258	▲128
調査設計費	1,036	1,065	29
利子・事務費	963	1,368	405
合 計	8,418	10,676	2,258

2. 今後の予定

令和 5年 9月 [Bエリア] 使用収益開始  
 令和 7年度 [Aエリア] 中野駅桃園広場整備完了  
 換地処分  
 令和 8年度 西側南北通路完成  
 令和10年度 土地区画整理事業完了

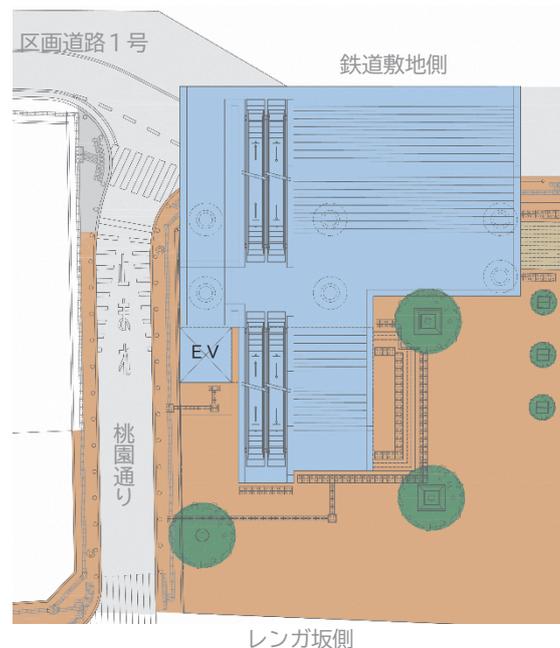
[参考資料] 中野三丁目土地区画整理事業の概要

## 中野三丁目土地区画整理事業の概要

### 1. 施行地区の概況及び事業の目的

- 当地区は中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地しています。  
本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・整備を進めながら「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。
- 中野三丁目地区においては、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行います。  
これにより、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図ります。

### 2. 中野駅桃園広場 整備イメージ図



計画概要図



全体イメージ図①



全体イメージ図②

# 中野三丁目土地区画整理事業の概要

## 1. 一般事項

① 施行者	独立行政法人都市再生機構	⑥ 都市計画決定	名称	東京都市計画土地区画整理事業 中野三丁目土地区画整理事業
② 施行地区	中野三丁目、中野四丁目の各一部		日付	平成 27 年 3 月 6 日
③ 施行面積	約 1.0ha		⑦ 事業認可	日付
④ 施行期間	平成 27 年度～令和 10 年度			
⑤ 認可権者	国土交通大臣認可			

## 2. 地区の現況 (認可時)

① 地区内人口	75 人	④ 地域地区	用途地域	商業地域、 第 1 種中高層住居専用地域
② 地権者数・筆数	20 人 31 筆		建蔽率	80% (商業)、60% (1 中高)
③ 建物戸数	18 戸 (うち要移転 17 戸)		指定容積率	600%・400% (商業) 200% (1 中高)

## 3. 設計

### ① 土地利用の現況及び土地利用計画図

区分	施行前		施行後		
	㎡	%	㎡	%	
公共用地	道路	1,739	17.1	3,838	37.6
	広場	—	—	908	8.9
宅地	1,739	17.1	4,746	46.5	
保留地	8,450	82.8	4,917	48.2	
保留地	—	—	539	5.3	
測量増減	13	0.1	—	—	
合計	10,202	100.0	10,202	100.0	

### ③ 公共施設整備計画

区分	形状寸法			
	幅員 m	延長 m	面積 ㎡	
道路	区画道路	9	152	1,422
		8	263	2,029
		6	42	264
		4	16	60
特殊道路等	4	16	63	
広場	中野駅桃園広場 (予定地)		908	
合計		489	3,838	
			4,746	

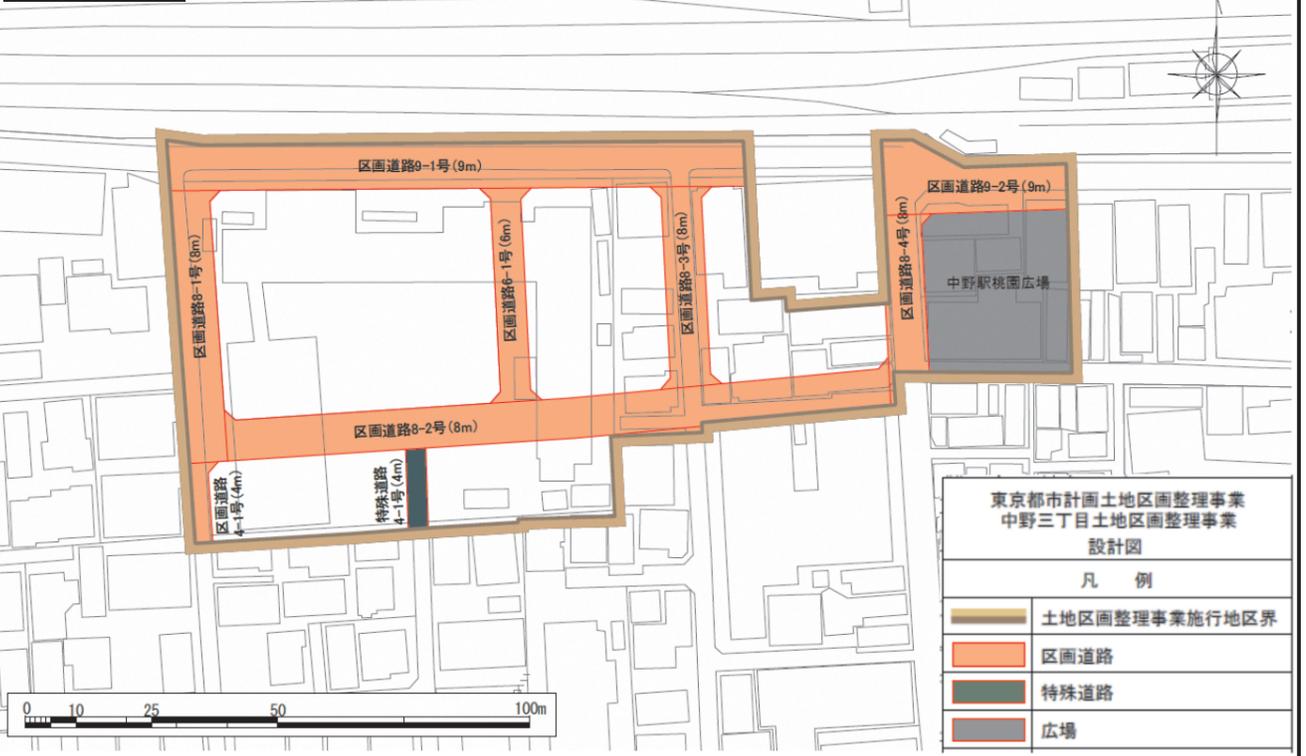
### ② 減歩率

公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
35.5 %	6.4 %	41.9 %

## 4. 資金計画

区分		金額 (百万円)	区分		金額 (百万円)	
収	補助金	国費	3,443	支	公共施設築造費	2,370
		東京都費	1,773		移転移設費	4,101
		中野区費	4,523		整地費	1,514
保留地処分金	936	その他工事費	258			
入	その他負担金	1	調査設計費		1,065	
	合計	10,676	利子・事務費	1,368		
			合計	10,676		

設計図



市街化予想図

