

## 庁議における審議要旨

### 日時

令和7年10月2日 午後1時30分～午後2時15分

### 場所

庁議室

### 出席者

区長、副区長、副区長、教育長、総務企画部長、管理部長、区民生活部長、地域文化スポーツ部長、産業経済部長、環境清掃部長、福祉部長、健康推進担当部長、子ども家庭部長、防災都市づくり部長、土木担当部長、会計管理部長、教育部長、総務企画課長、企画担当課長、財政課長、広報課長

### 付議案件

1 三河島駅前北地区及び西日暮里駅前地区の再開発事業の進捗状況について

### 審議の要旨

1 三河島駅前北地区及び西日暮里駅前地区の再開発事業の進捗状況について

再開発担当課長から資料に基づき説明があり、了承。

(主な意見・質疑)

○一般質問でも再開発マンションの投機目的による転売対策について質問があり、他自治体の動向も見ながら検討していく必要がある。

### 配付資料

1 三河島駅前北地区及び西日暮里駅前地区の再開発事業の進捗状況について



府議付議予定案件  
(令和7年10月2日 午後 1時30分~)

1 三河島駅前北地区及び西日暮里駅前地区の再開発事業の進捗状況について

(説明者 再開発担当課長)

○ 今後の府議日程

10月 9日 (木) 午後 1時30分~

10月16日 (木) 午後 3時30分~



件名	三河島駅前北地区及び西日暮里駅前地区の再開発事業の進捗状況について																		
ポイント	三河島駅前北地区及び西日暮里駅前地区の再開発事業について、進捗状況を報告する。																		
内容	<p>1 三河島駅前北地区の進捗状況</p> <p>(1) 再開発組合の状況</p> <p>令和5年2月の組合設立認可以来、再開発組合は、実施設計や権利変換計画の個別面談などを進め、本年9月30日に東京都から権利変換計画認可を受けた。</p> <p>現在は、11月の解体工事着手を目指し、権利者の引越しのあっせんや関係機関協議などを行っているところである。</p> <p>(2) ゼネコン選定の状況</p> <p>再開発組合が第三者機関である（公社）全国市街地再開発協会に委託し、他地区の再開発で一般的に行われている「特定業務代行方式」によるゼネコン選定が本年3月に開始された。再開発協会による審査・評価結果を踏まえ、9月10日の再開発組合の総会において、「前田建設工業株」がゼネコン予定者として承認された。</p> <p>今後は、前田建設工業株が実施設計を請け負い、令和8年度の建設工事の着手に向けて、図面作成を行っていく。</p> <p>(3) 事業計画の内容</p> <p>総事業費：約640億円（補助金：約211億円）</p> <p>施設計画：別紙1「三河島駅前北地区再開発 完成イメージ図」参照</p> <p>(4) 今後のスケジュール（予定）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 月</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和 7年11月</td> <td>解体工事着手</td> </tr> <tr> <td>令和 8年度</td> <td>建設工事着手</td> </tr> <tr> <td>令和12年度</td> <td>建設工事完了</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 西日暮里駅前地区の進捗状況</p> <p>(1) 再開発組合の状況</p> <p>令和7年1月の組合設立認可以来、再開発組合は、地権者や借家人向けの事業概要説明会を開催するとともに、ゼネコンの選定方法などについて検討を行ってきた。</p> <p>今後は、令和8年12月の権利変換計画認可を目指し、実施設計や権利変換計画の個別面談などを進めていく。</p> <p>(2) ゼネコン選定の状況</p> <p>工事費の高騰や技術者的人材不足が全国的に課題となっている中、いち早くゼネコン予定者を選定するため、三河島駅前北地区と同様、「特定業務代行方式」の実施に向けた検討を行う。再開発組合は、令和8年中のゼネコン決定を目指している。</p> <p>(3) 事業計画の内容</p> <p>総事業費：約1,342億円（補助金：約261億円、負担金：約177億円）</p> <p>施設計画：別紙2「西日暮里駅前地区再開発 完成イメージ図」参照</p> <p>(4) 今後のスケジュール（予定）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 月</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和 8年12月</td> <td>権利変換計画認可</td> </tr> <tr> <td>令和 9年度</td> <td>解体工事着手</td> </tr> <tr> <td>令和10年度</td> <td>建設工事着手</td> </tr> <tr> <td>令和13年度</td> <td>建設工事完了</td> </tr> </tbody> </table>	年 月	内 容	令和 7年11月	解体工事着手	令和 8年度	建設工事着手	令和12年度	建設工事完了	年 月	内 容	令和 8年12月	権利変換計画認可	令和 9年度	解体工事着手	令和10年度	建設工事着手	令和13年度	建設工事完了
年 月	内 容																		
令和 7年11月	解体工事着手																		
令和 8年度	建設工事着手																		
令和12年度	建設工事完了																		
年 月	内 容																		
令和 8年12月	権利変換計画認可																		
令和 9年度	解体工事着手																		
令和10年度	建設工事着手																		
令和13年度	建設工事完了																		

今後の予定	令和7年10月16日 建設環境委員会報告			
議会等報告	開示予定日	区報	HP	記者会見
10月16日 建設環境委員会	委員会報告後	—	—	—

<主管部課> 防災都市づくり部住まい街づくり課



完成イメージ図（三河島駅前北地区再開発）

※今後の検討状況等により、変更となる場合があります。





完成イメージ図（西日暮里駅前地区再開発）

※今後の検討状況等により、変更となる場合があります。

