

令和2年(2020年)10月5日
総務委員会資料
企画部企画課

囲町東地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

囲町東地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について、以下のとおり報告する。

1 これまでの経緯及び今後の予定

平成23年9月	中野囲町東地区市街地再開発準備組合設立
平成27年12月	市街地再開発事業等に係る都市計画決定
令和2年3月	囲町東地区市街地再開発組合設立認可申請
令和2年9月	組合設立認可
令和2～3年度	土地・物件調書及び権利変換計画の作成、同意
令和3年度	権利変換計画申請・認可 施設建築物工事着工
令和6年度	施設建築物工事完了
令和7年度	清算・組合解散

2 区域内の区有地

中野西自転車駐車場（中野区中野四丁目地内）

地番：2番29、2番8の一部、2番105の一部

（公簿面積：1,563.88㎡、道路部分含む）

なお、権利変換の対象となる道路部分を除く宅地面積は、今後作成される土地調書によって確定する予定である。

3 権利床の活用の検討状況

今後進められる市街地再開発事業において、権利変換計画の作成が行われ、区は、権利床を取得することとなる。

権利床の活用方法については、中野駅周辺自転車駐車場整備計画（平成29年1月策定）において当該再開発施設に自転車駐車場を設けることとしており、具体的な内容について検討を進めていくこととする。

4 市街地再開発事業の概要

別紙のとおり

囲町東地区第一種市街地再開発事業の概要

1. 施行地区の概況及び事業の目的

- 囲町東地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に、木材倉庫、自転車駐車場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、「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発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」として育成することとしています。
- 一方、地区南側を横断する都市計画道路補助 2 2 1 号線が未整備であるほか、地区内は、戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっています。
- また、地区北側では、中野四季の都市(まち)が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区でもあります。
- そこで、囲町東地区においては、中野駅や中野四季の都市(まち)との近接性を活かし、市街地再開発事業によって、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助 2 2 1 号線などの整備を進めます。
- これにより、商業・業務や都市型住宅などの多様な都市機能が集積し、職住が近接するにぎわい活動拠点を形成するとともに、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークの形成や広場などのオープンスペースを整備し、防災性の高い緑豊かな市街地の形成を図ります。

2. 再開発事業の概要

事業名称	東京都市計画事業 囲町東地区第一種市街地再開発事業	資金計画（単位 百万円）	
組合の名称	囲町東地区市街地再開発組合	収入金	補助金 12,963
事業施行期間	認可公告日 ～ 2025 年 12 月末		公共施設管理者負担金 5,000
			参加組合員負担金 48,600
施行地区	東京都中野区中野四丁目地内	合計	66,563
施行地区面積	約 2.0ha		
権利者の状況	土地所有者 86 件（共有含む） 借地権者 3 件	支出金	調査設計計画費 2,315
参加組合員	三井不動産レジデンシャル株式会社		土地整備費 614
			補償費 8,109
			工事費 53,353
			借入金利子 315
			事務費 1,357
			予備費 500
		合計	66,563

3. 主な経緯と予定

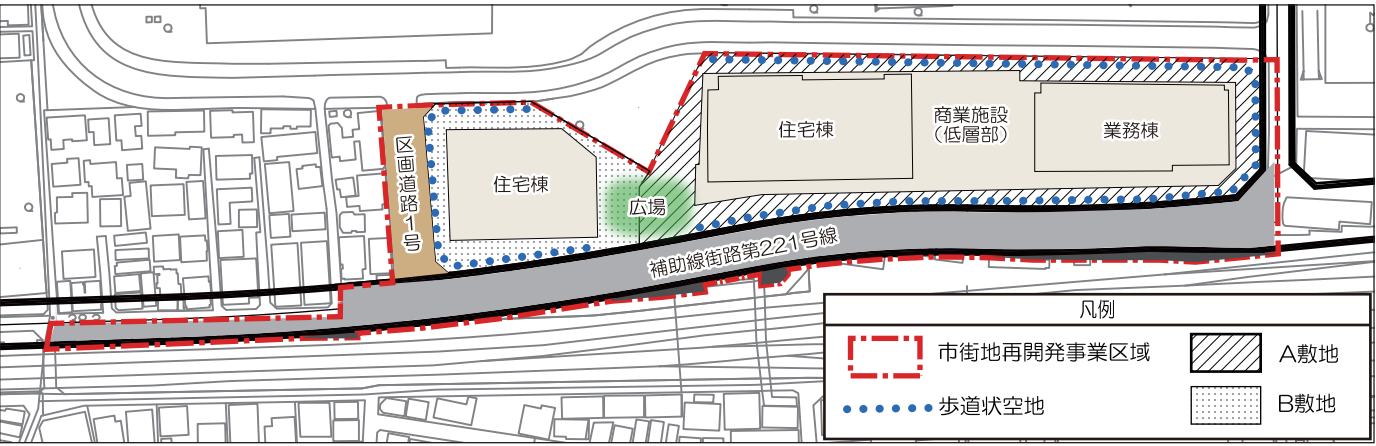
経緯	
2011 年 9 月	再開発準備組合設立
2015 年 8 月	囲町地区まちづくり方針策定
2015 年 12 月	都市計画決定
予定	
2020 年度	市街地再開発組合設立認可（予定） 特定業務代行者の公募・選定
2021 年度	権利変換計画認可 建築工事着工
2024 年度	建築工事完了
2025 年度	清算・組合解散

4. 施設建築物の概要

	(A敷地)	(B敷地)	(合計)
敷地面積	約 10,050 m ²	約 3,160 m ²	約 13,210
建築面積	約 7,010 m ²	約 1,850 m ²	約 8,860 m ²
延床面積	約 90,600 m ²	約 30,500 m ²	約 121,100 m ²
容積対象床面積	約 60,300 m ²	約 18,900 m ²	約 79,200 m ²
建蔽率	約 70 %	約 70 %	約 70 %
容積率	約 600 %	約 600 %	約 600 %
最高高さ	約 100 m	約 90 m	
階数	地上 24 階 地下 2 階	地上 20 階 地下 1 階	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (中間免震形式)	鉄筋コンクリート造 (中間免震形式)	
主要用途	住宅 約 74,600 m ²	住宅戸数：約 720 戸	
延床面積	事務所 約 17,300 m ²		
	商業施設等 約 8,200 m ²		
	駐車駐輪場 約 18,000 m ²	駐車：約 340 台 駐輪：約 3,190 台	
		(区駐輪場約 1,500 台含む)	

その他に地区施設として、区画道路、広場・歩道状空地等を整備
・区画道路（幅員：14.3m・延長：約 55m（一部新設））
・歩道状空地 1 号（幅員：2m）歩道状空地 2 号（幅員：2m）
・広場（面積：約 1,000 m²）

5. 計画配置図



6. イメージパース・断面図

