

囲町地区まちづくりについて

中野四丁目地区内に位置する囲町東地区では、市街地再開発事業によるまちづくりを進めるため、2015年12月に都市計画決定を行った。

この度、中野囲町東地区市街地再開発準備組合から、都市再開発法第11条第1項の規定に基づく、市街地再開発組合の設立認可申請が東京都知事に対しなされたため、報告する。

1 囲町東地区市街地再開発組合の概要について

- ① 組合の名称
 囲町東地区市街地再開発組合
- ② 事業施行期間
 認可公告日～2025年12月末
- ③ 施行地区
 東京都中野区中野四丁目地内
- ④ 事業所の所在地
 東京都中野区中野四丁目17番5号
- ⑤ 事業計画概要
 別紙のとおり

2 今後の予定について

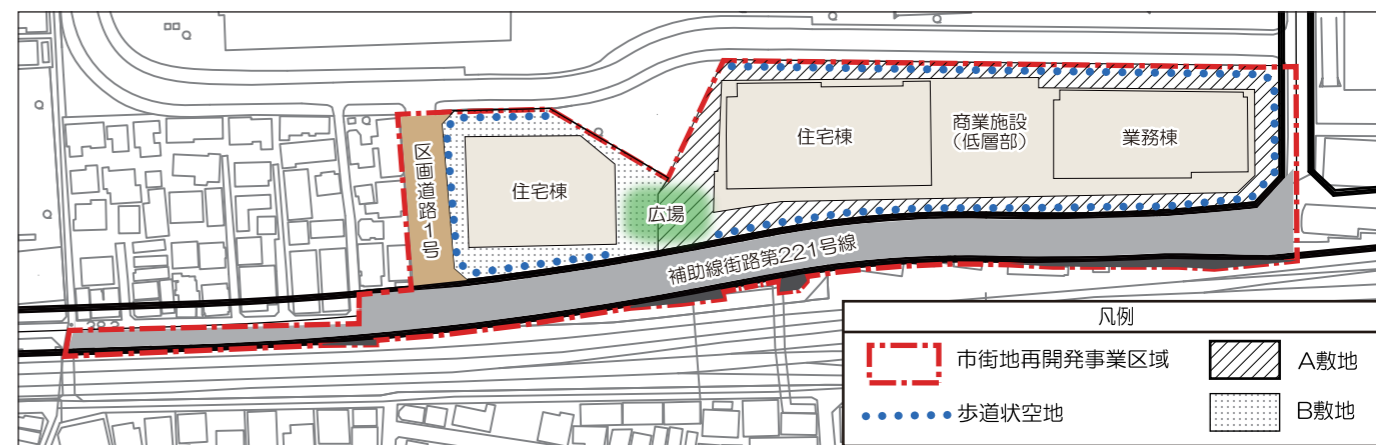
| | |
|--------|-------------------------|
| 2020年度 | 組合設立認可 特定業務代行者の公募・選定 |
| 2021年度 | 権利変換計画認可 建築工事着工 |
| 2024年度 | 建築工事完了 |
| 2025年度 | 清算・組合解散 |

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221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221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。

5. 計画配置図



2. 再開発事業の概要

| | |
|--------|-------------------------------|
| 事業名称 | 東京都計画事業 囲町東地区第一種市街地再開発事業 |
| 組合の名称 | 囲町東地区市街地再開発組合 |
| 事業施行期間 | 認可公告日 ～ 2025年12月末 |
| 施行地区 | 東京都中野区中野四丁目地内 |
| 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 |
| 参加組員 | 三井不動産レジデンシャル株式会社 |

| 資金計画 (単位 百万円) | | | |
|---------------|------------------|-----|---------------|
| 収入金 | 補助金 12,963 | 支出金 | 調査設計計画費 2,315 |
| | 公共施設管理者負担金 5,000 | | 土地整備費 614 |
| | 参加組員負担金 48,600 | | 補償費 8,109 |
| | 合計 66,563 | | 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)

6. イメージパース・断面図

