

囲町東地区のまちづくりについて

中野四季の都市（まち）の南側に位置する囲町地区では、「囲町地区まちづくり方針」に基づいてまちづくりが進められており、囲町東地区については、2020年9月に囲町東地区市街地再開発組合（以下、「組合」という。）の設立が認可され、組合による市街地再開発事業が進められている（事業概要については別紙参照）。

当地区では、事業の進捗に伴って、組合が、都市再開発法第38条第1項の規定に基づく事業計画及び定款の変更認可を東京都に申請し、2021年10月29日に、東京都により変更の認可及び告示がなされた。

また、組合は、変更した事業計画を踏まえて権利変換計画を策定し、都市再開発法第72条第1項の規定に基づき、2021年12月に、東京都へ権利変換計画の認可を申請した。

このことについて、次のとおり報告する。

1 事業計画等の主な変更内容

（1）事業施行期間

権利者交渉による権利変換計画認可申請までの期間の延伸や、工事工程の見直し等の理由により、事業施行期間を1年延伸した。

- 変更前：自 認可公告日（2020年9月16日）
 至 2025年12月末
- 変更後：至 2026年12月末

(2) 資金計画

権利変換計画にかかる権利者の意向による補償費の精査等を踏まえ、収入金及び支出金の見直しを行ったため、資金計画を変更した。

【収入金】	(単位 百万円)	
	変更前	変更後
補助金	12,963	12,536
公共施設管理者負担金	5,000	5,640
参加組合員負担金	48,600	45,209
権利者負担金	0	865
合計	66,563	64,250

【支出金】	(単位 百万円)	
	変更前	変更後
調査設計計画費	2,315	2,517
土地整備費	614	668
補償費	8,109	5,584
工事費	53,353	53,354
借入金利子	315	315
事務費	1,357	1,312
予備費	500	500
合計	66,563	64,250

(3) 参加組合員の追加（定款記載事項の変更）

参加組合員について、組合設立当初より参加している三井不動産レジデンシャル株式会社、三井不動産株式会社を加えた2者とした。

※ 保留床のうち、住宅用途は三井不動産レジデンシャル株式会社が、店舗及び事務用途は三井不動産株式会社が取得する。

2 権利変換計画の申請

組合は、権利者の意向等を確認のうえ、権利変換計画を策定し、以下の手続きを経て、東京都に権利変換計画認可の申請を行った。

(1) 権利変換計画の縦覧

【縦覧期間】2021年11月11日～11月24日（2週間）

(2) 権利変換計画の決議

権利変換計画の縦覧後、組合が選任した外部審査委員に、権利変換計画及び権利者から提出された意見書の取扱いについて諮り、委員の過半数以上の同意を得た。

その後、2021年12月に開催された組合総会にて、権利変換計画の認可を申請することの議決がなされた。

3 今後の予定

2021年度	権利変換計画の認可 解体工事の着工 施設建築物等の工事施工者の選定（入札）
2022年度	施設建築物等の工事着工
2025年度	施設建築物等の工事完了
2026年度	都市計画道路の整備完了 清算・組合解散

※中野西自転車駐車場について

当地区の事業の施行に伴い、中野西自転車駐車場（中野4-14、1,500台）は、2022年度内に、組合が事業区域内に設置する仮設の自転車駐車場に移転する。

なお、施設建築物工事完了後は、中野駅周辺自転車駐車場整備計画に基づき、建築物内に新たに自転車駐車場が設置される予定である。

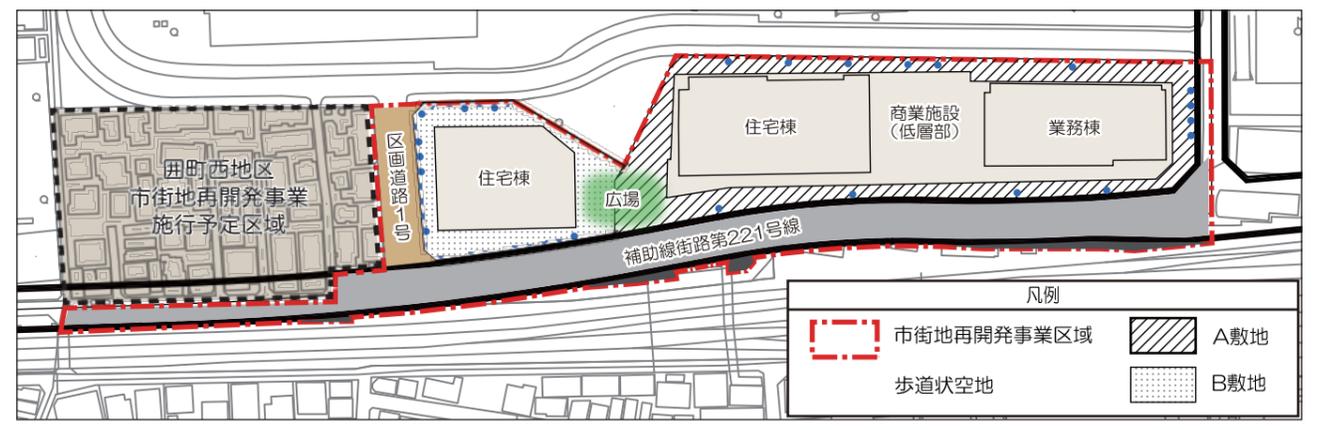
田町東地区第一種市街地再開発事業の概要

2021年10月

1 施行地区の概況及び事業の目的

- 田町東地区は、中野駅北口の西側に位置し、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。
- 地区内は主に戸建住宅や集合住宅が密集し、その他木材倉庫・自転車駐車場などが立地しています。また、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、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。
- 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。
- 田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。

4 計画配置図



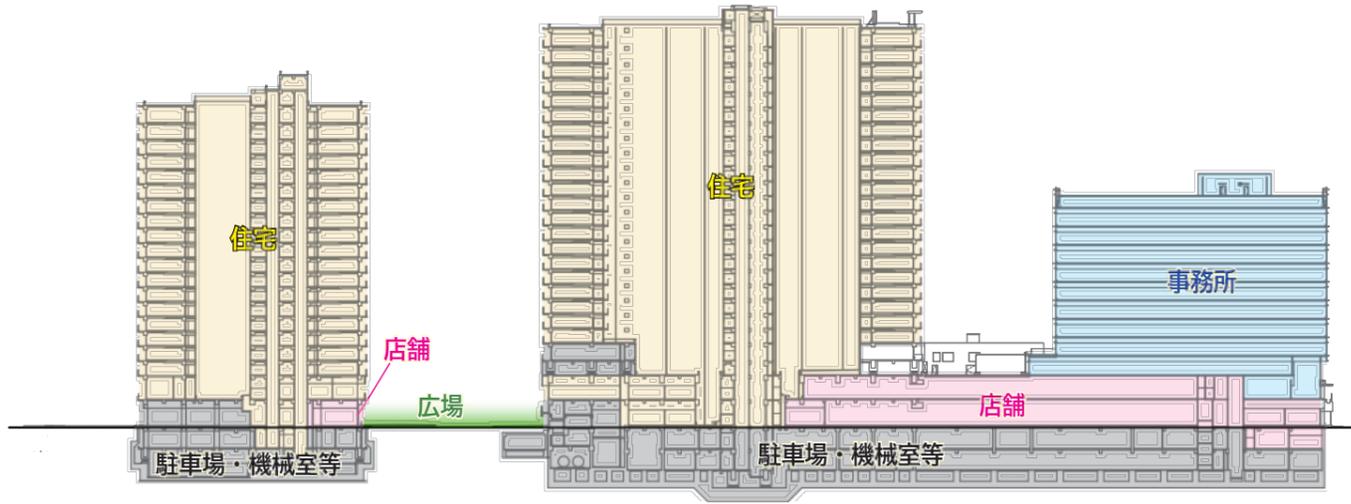
2 再開発事業の概要

事業概要		事業概要		経緯	
事業名称	東京都計画事業 田町東地区第一種市街地再開発事業	収入金 (単位 百万円)		2011年 9月	市街地再開発準備組合設立
施行者	田町東地区市街地再開発組合	補助金	12,536	2015年 8月	田町地区まちづくり方針策定
事業施行期間	2020年9月16日 ～ 2026年12月末	公共施設管理者負担金	5,640	12月	都市計画決定
施行地区	東京都中野区中野四丁目地内	参加組合員負担金	45,209	2020年 9月	市街地再開発組合設立認可
施行地区面積	約2.0ha	権利者負担金	865		
権利者の状況	土地所有者 88件 借地権者 2件	合計	64,250		
参加組合員	三井不動産レジデンシャル株式会社 三井不動産株式会社	支出金 (単位 百万円)			
		調査設計計画費	2,517	2021年度	権利変換計画認可 解体工事着工
		土地整備費	668	2025年度	建築工事完了
		補償費	5,584	2026年度	精算・組合解散
		工事費	53,354		
		借入金利子	315		
		事務費	1,312		
		予備費	500		
		合計	64,250		

3 施設建築物の概要

	(A敷地)	(B敷地)	(合計)		
敷地面積	約 10,060 m ²	約 3,170 m ²	約 13,230 m ²	住宅	約 75,510 m ² 住戸数：約807戸
建築面積	約 7,040 m ²	約 1,780 m ²	約 8,820 m ²	事務所	約 17,900 m ²
延床面積	約 90,500 m ²	約 29,310 m ²	約 119,810 m ²	商業施設等	約 8,200 m ²
容積対象床面積	約 60,150 m ²	約 18,930 m ²	約 79,080 m ²	駐車駐輪場	約 18,200 m ² 駐車：約 340台 駐輪：約3,085台 区駐輪場約1,350台含む
建蔽率	約 70%	約 56%	約 67%	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。	
容積率	約 600%	約 600%	約 600%	・区画道路 (幅員：14.3m・延長：約55m (一部新設))	
最高高さ	約 100m	約 80m		・歩道状空地1号 (幅員：2m・延長：約390m)	
階数	地上 25階 地下 2階	地上 20階 地下 1階		・歩道状空地2号 (幅員：2m・延長：約130m)	
構造	RC造(一部S造) (中間免震構造)	RC造 (基礎免震構造)		・広場 (面積：約1,000m ²)	

5 イメージパース・断面図



※2021年10月現在の概要であり、今後変更となる可能性があります。