

## 囲町西地区における事業計画等の認可申請について

囲町地区においては、中野駅や中野四季の都市（まち）との近接性を活かした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号線等の基盤整備がなされるとともに、囲町東地区では商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地が、囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地の形成を図ることとしている。

このうち、囲町西地区では地区の将来像の実現に向けて、「にぎわい活動の拠点」「交通基盤の整備」「安全・安心なまち」「緑とうるおい」の4つの観点から具体的なまちづくりを市街地再開発事業により進めていくものとしている。

この度、市街地再開発事業の進展が見られ、囲町西地区の権利者より事業計画等の認可申請を行うこととなったため、当地区におけるまちづくりの進捗状況について報告する。



図1 囲町地区 全体図

### 1 これまでの経緯

平成25年 4月	囲町西地区まちづくりを考える会が発足 (平成26年5月に「囲町西地区まちづくり推進検討会」に名称変更)
平成30年 4月	中野囲町西地区市街地再開発準備組合の設立
令和 4年 1月	囲町地区まちづくり方針の改定
令和 4年 6月	囲町地区地区計画の変更、囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定ほか都市計画を決定又は変更

## 2 再開発事業の施行による事業効果について

地区の将来像実現に向けた4つの観点に基づく、具体的な取組み及び事業効果について、以下のとおり取りまとめた。

### (1) にぎわい活動の拠点

土地の高度利用を図ることにより生まれる広場（約 940 m<sup>2</sup>）には、人々の憩いや交流の場となる機能を持たせる。

また、駅前にふさわしい良質で多機能な都市型住宅（約 490 戸）、子育て支援施設や店舗等を導入することで、都市活動を支え、多様な交流を生み出す職住近接のまちづくりを実現する。

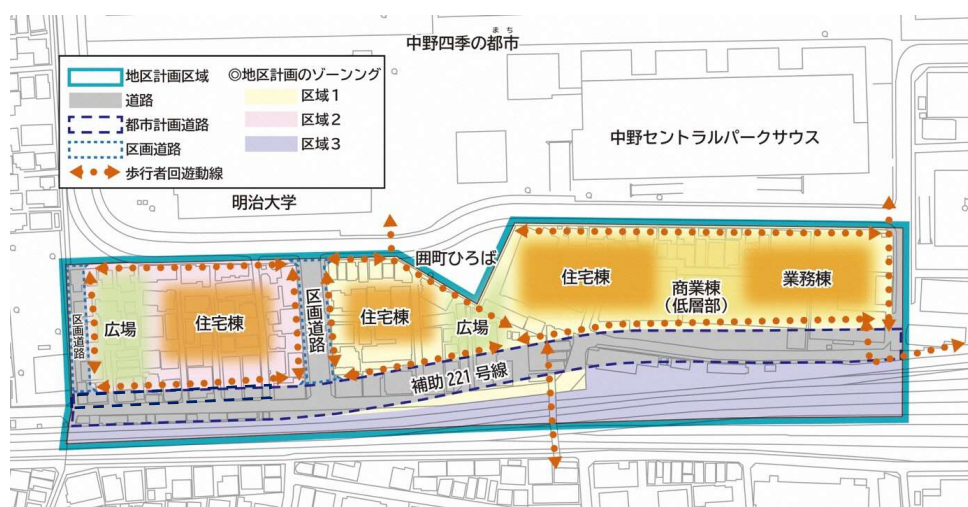


図2 都市基盤施設の配置（「田町地区まちづくり方針」より）

### (2) 交通基盤が整備されたまち

広域幹線道路網である補助 221 号線を整備するとともに、区画道路（幅員：10.5m、延長：約 55m）を暫定整備するなど、道路基盤施設を充実させる。

これにより中野駅新北口駅前広場や中野四季の都市(まち)とを結ぶ、うるおいと回遊性のあるにぎわい軸を創出するとともに、歩道と一体となった歩行者空間として歩道状空地等（幅員：3.0m、延長：約 300m）を整備することで、安全で快適な歩行者ネットワークの形成と交通利便性強化を図る。

### (3) 安全・安心なまち

土地の高度利用による建築物の不燃化・耐震化を推進するとともに、広域避難場所である中野四季の森公園の隣接地として、歩行者回遊動線を充実させることにより安全な避難経路の確保等、防災性の向上による

安全・安心なまちづくりを推進する。

(4) 緑豊かなうるおいのあるまち

中野四季の都市(まち)と連続した緑のネットワークの形成を図るため、オープンスペースである広場等を整備し、また敷地内空地や屋上を緑化することで、緑豊かなうるおいのある市街地環境の形成を図る。

3 資金計画について

収入金および支出金については、以下のとおり。

ア) 収入金	(単位：百万円)	イ) 支出金	(単位：百万円)
補助金*	4,914	調査設計計画費	1,950
公共施設管理者負担金*	865	土地整備費	600
参加組合員負担金	24,071	補償費	2,000
		工事費	23,500
		事務費	300
		予備費	1,500
合計	29,850	合計	29,850

\*補助金としては、社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）を、公共施設管理者負担金としては、社会資本整備総合交付金（道路事業）を活用予定。

4 今後の予定について

令和 5年11月	都市再開発法第11条第1項に基づく、事業計画等の認可申請
令和 6年 3月	市街地再開発組合設立の認可公告
令和 6年度	都市再開発法第72条に基づく、権利変換計画の認可申請
	解体工事着工
令和 7年度	建築工事着工
令和 9年度	建築工事完了
令和10年度	都市再開発法第45条に基づく、組合解散（清算） 市街地再開発事業完了

(別添資料) 別添 囲町西地区 第一種市街地再開発事業の概要

# 囲町西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

- 本地区は、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」に位置付けられており、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、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。
- 囲町西地区においては、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。

## 2 再開発事業の概要

事業概要	
事業名称	東京都市計画事業 囲町西地区第一種市街地再開発事業
施行者	囲町西地区市街地再開発組合
事業施行期間	組合設立認可公示の日 ～ 令和11年(2029年)3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0.8ha
権利者の状況	土地所有者 36件 借地権者 0件
参加組合員	住友不動産株式会社

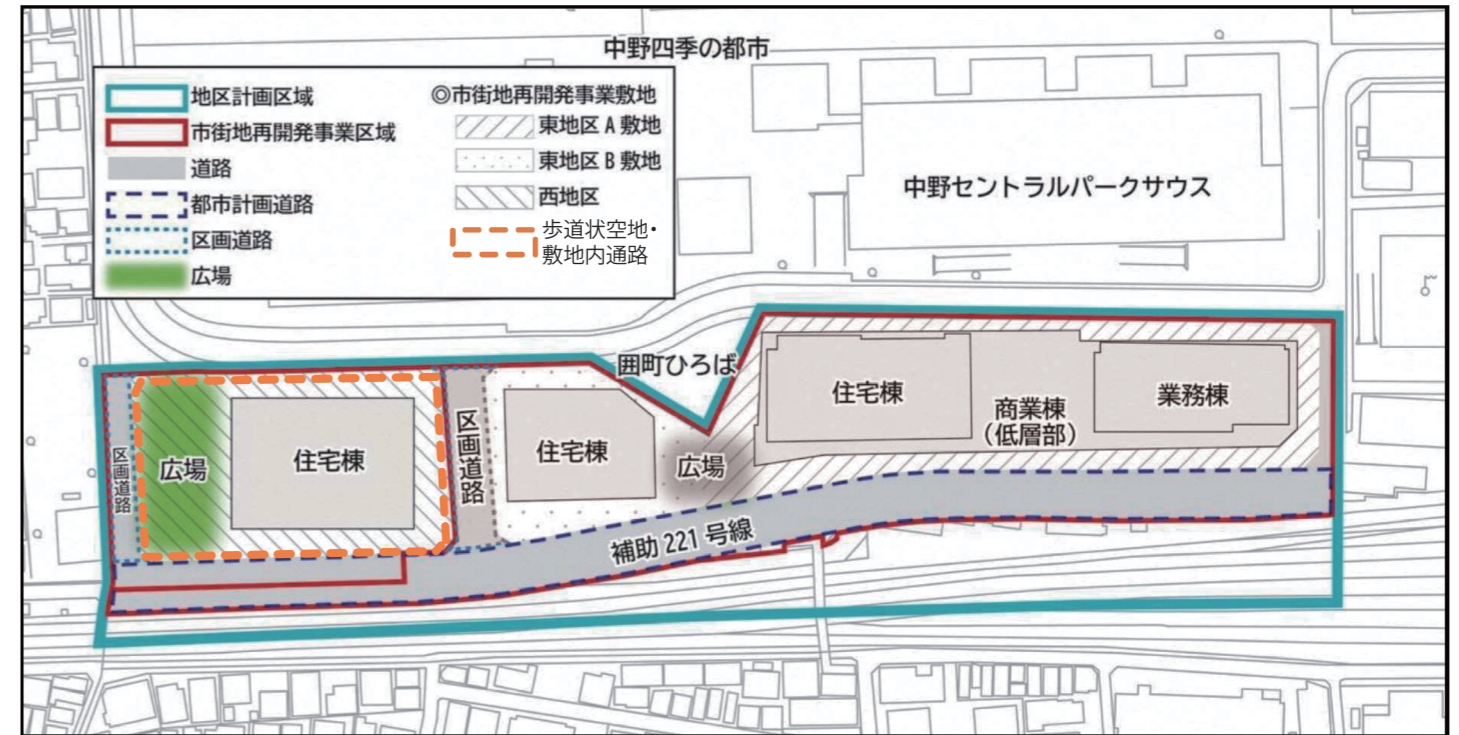
事業概要	
収入金 (単位 百万円)	
補助金	4,914
公共施設管理者負担金	865
参加組合員負担金	24,071
合計	29,850
支出金 (単位 百万円)	
調査設計計画費	1,950
土地整備費	600
補償費	2,000
工事費	23,500
事務費	300
予備費	1,500
合計	29,850

経緯	
2018年 4月	市街地再開発準備組合設立
2022年 1月	囲町地区まちづくり方針改定
6月	都市計画決定
予定	
2023年度	市街地再開発組合設立認可
2024年度	権利変換計画認可 解体工事着工
2025年度	建築工事着工
2027年度	建築工事完了
2028年度	清算・組合解散

## 3 施設建築物の概要

敷地面積	約 6,180 m <sup>2</sup>	住宅	約 44,900 m <sup>2</sup>	住戸数: 約 490戸
建築面積	約 3,620 m <sup>2</sup>	商業施設等	約 400 m <sup>2</sup>	
延床面積	約 52,770 m <sup>2</sup>	駐車駐輪場	約 6,130 m <sup>2</sup>	駐車: 約 170台
容積対象床面積	約 33,980 m <sup>2</sup>			駐輪: 約1,000台
建蔽率	約 59%	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 550%	・区画道路 (幅員: 10.5m・延長: 約 55m)		
最高高さ	約 90 m	・歩道状空地 (幅員: 3.0m・延長: 約280m)		
階数	地上 25階	・敷地内通路 (幅員: 3.0m・延長: 約 20m)		
	地下 1階	・広場 (面積: 約940m <sup>2</sup> )		
構造	RC造(基礎免震構造)			

## 4 計画配置図



## 5 イメージパース・断面図

【施設建築物のイメージ】



【断面のイメージ】

