

囲町西地区市街地再開発事業の事業計画等の変更について

囲町西地区市街地再開発事業の事業計画等の変更について報告する。

1 事業計画等の変更について

囲町西地区市街地再開発組合(以下「組合」という。)は、令和6年5月15日付で東京都知事の認可を受けた事業計画及び定款について、令和6年10月31日付で事業計画変更の申請を行った。当該変更は、主に資金計画及び事業工程等の精査と見直しにより、事業計画を一部変更するものである。

2 主な変更内容について

(1) 資金計画の変更

・支出 29,850 百万円⇒41,947 百万円(12,097 百万円増)

工事費上昇対応による建設工事費等の見直しを図るための変更

(単位：百万円)

主な変更項目	変更前	変更後	増減	変更理由
調査設計計画費	1,950	1,950	±0	
土地整備費	600	795	+195	建物除却費の見直し
補償費	2,000	3,036	+1,036	転出補償費に対応するための見直し
工事費	23,500	35,104	+11,604	工事費上昇に対応するための建設工事費の見直し
事務費等	300	150	-150	事務費の見直し
その他付帯費	1,500	912	-588	付帯業務の見直し
合計	29,850	41,947	+12,097	各項目の変更のため

・収入 29,850 百万円⇒41,947 百万円 (12,097 百万円増)

国から組合へ直接補助する防災・省エネまちづくり緊急促進事業（以下「緊促」という。）の追加、公共施設管理者負担金及び参加組合員負担金の変更による収入の変更

(単位：百万円)

主な変更項目	変更前	変更後	増減	変更理由
補助金	4,914	4,914	±0	
その他補助金	0	125	+125	緊促の追加に伴う変更
公共施設管理者負担金等	865	978	+113	公共施設管理者負担金の変更
参加組合員負担金等	24,071	34,804	+10,733	参加組合員負担金の変更
その他収入	0	1,126	+1,126	参加組合員分担金の追加
合計	29,850	41,947	+12,097	各項目の変更のため

(2) 事業期間の変更

事業工程の精査による事業施行期間の変更

・至 令和 11 年 3 月末⇒至 令和 12 年 10 月末

(3) 定款の変更

参加組合員負担金の変更

・約 24,071 百万円⇒約 34,804 百万円 (約 10,733 百万円増)

3 今後の予定について

令和 6 年 1 1 月	事業計画変更認可
令和 7 年 2 月	権利変換計画認可手続き
6 月	解体工事着手
令和 8 年度	解体工事完了、本体工事着手
令和 1 1 年度	本体工事完了
令和 1 2 年度	事業完了

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。
- 田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 田町西地区第一種市街地再開発事業
施行者	田町西地区市街地再開発組合
事業施行期間	2024年5月15日 ～ 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 33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	田町地区まちづくり方針改定
6月	都市計画決定
2023年11月	都市計画変更
2024年 5月	市街地再開発組合設立認可

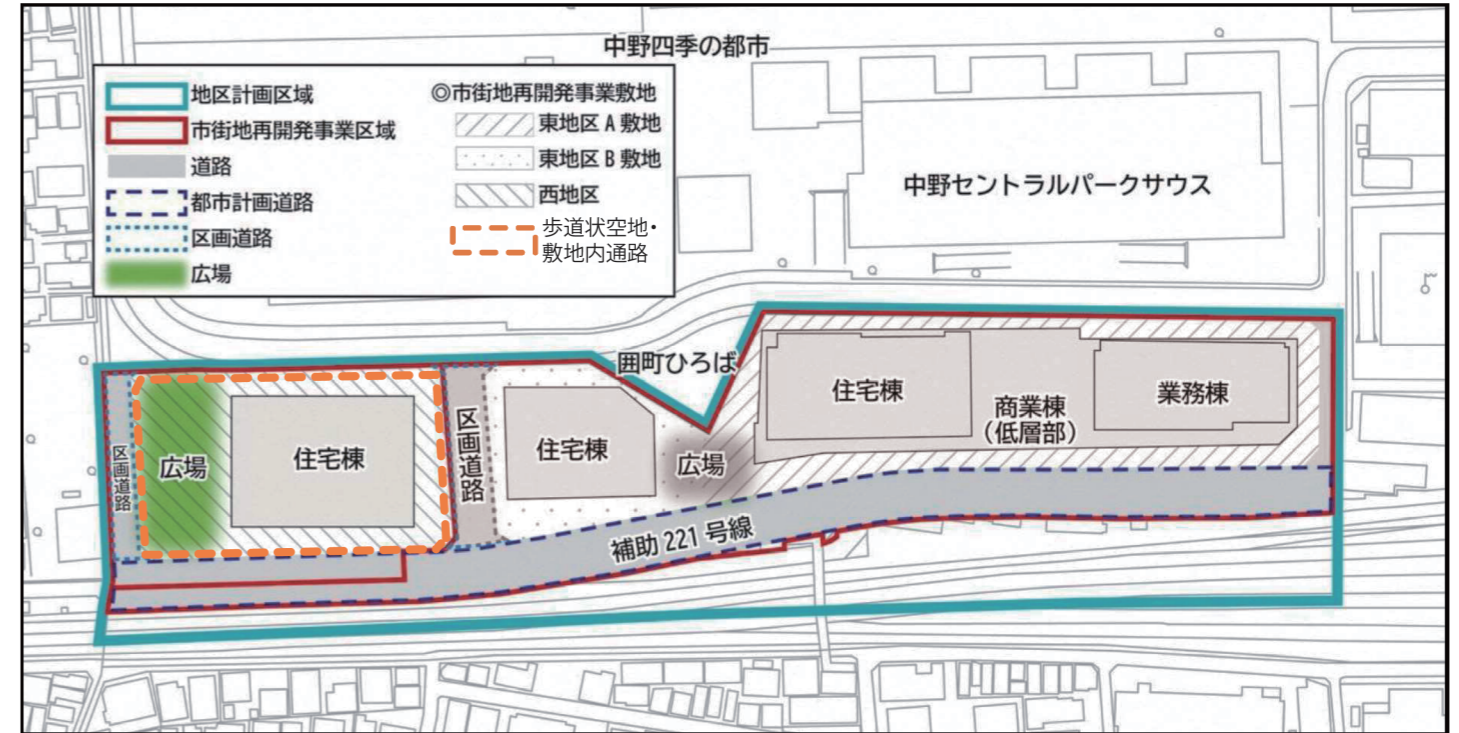
予定	
2024年度	権利変換計画認可
2025年度	解体工事着工 建築工事着工
2027年度	建築工事完了
2028年度	清算・組合解散

3 施設建築物の概要

敷地面積	約 6,180 m ²	住宅	約 44,900 m ²	住戸数: 約 490戸
建築面積	約 3,620 m ²	商業施設等	約 400 m ²	
延床面積	約 52,770 m ²	駐車駐輪場	約 6,130 m ²	駐車: 約 170台 駐輪: 約1,000台
容積対象床面積	約 33,980 m ²			
建蔽率	約 59%			
容積率	約 550%			
最高高さ	約 90m			
階数	地上 25階 地下 1階			
構造	RC造(基礎免震構造)			

- 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: 10.5m・延長: 約 55m)
 - ・歩道状空地 (幅員: 3.0m・延長: 約280m)
 - ・敷地内通路 (幅員: 3.0m・延長: 約 20m)
 - ・広場 (面積: 約940m²)

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】

