

## 囲町東地区市街地再開発事業の事業計画変更について

囲町東地区市街地再開発事業の事業計画変更について報告する。

### 1 要旨

囲町東地区第一種市街地再開発組合は、令和6年3月6日付東京都知事の認可を受けた事業計画について、着工後の施工調整等に基づく一部設計内容の変更及び物価上昇に伴う工事費の増額により、資金計画に変更の必要が生じた。また、公共施設の工事期間精査に伴う事業期間の延伸等の必要が生じたことから、令和7年12月上旬を目途に東京都へ事業計画の変更申請を行う。

### 2 主な変更内容

#### （1）設計内容の変更

倉庫・住宅用駐輪場など一部共用部等の区画形状の変更など

延べ面積の変更（120,545 m<sup>2</sup> 120,630 m<sup>2</sup> / 容積率 598% 597%）

#### （2）資金計画の変更

ア 支出：71,072 百万円 86,280 百万円（15,208 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       | 主な変更理由    |
|---------|--------|--------|----------|-----------|
| 調査設計計画費 | 2,710  | 2,908  | + 198    | 設計の変更     |
| 土地整備費   | 1,047  | 1,184  | + 137    | 解体工事費の精査  |
| 補償費     | 4,745  | 4,824  | + 79     | 工期延伸の追加補償 |
| 工事費     | 60,702 | 75,181 | + 14,479 | 工事費の上昇    |
| 事務費     | 1,409  | 1,633  | + 224    | 事務費の見直し   |
| その他     | 459    | 550    | + 91     | 金利等       |
| 合計      | 71,072 | 86,280 | + 15,208 |           |

イ 収入：71,072 百万円 86,280 百万円（15,208 百万円増）

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       | 主な変更理由     |
|------------|--------|--------|----------|------------|
| 補助金        | 15,128 | 14,823 | - 305    | 防省緊の減額     |
| 公共施設管理者負担金 | 6,084  | 7,430  | + 1,346  | 工事費精査・物価上昇 |
| 参加組合員負担金   | 44,856 | 60,626 | + 15,770 | 追加負担 + 組替え |
| その他        | 5,004  | 3,401  | - 1,603  | 費目組替え等     |
| 合計         | 71,072 | 86,280 | + 15,208 |            |

( 3 ) 事業期間について

公共施設の工事期間の変更

・至 令和 10 年 12 月末 至 令和 12 年 3 月末

**3 今後の予定**

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| 令和 7 年 1 2 月 | 事業計画変更認可申請                 |
| 令和 8 年 1 月   | 事業計画変更認可・権利変換計画の変更認可申請     |
| 3 月          | 建築工事竣工 ( 4 月引渡し予定 )        |
| 令和 8 年度      | 補助 2 2 1 号・デッキ・囲桃園跨線橋改修着手  |
| 令和 1 1 年度    | 補助 2 2 1 号 ・デッキ・囲桃園跨線橋改修完成 |

囲町東施工分 ( 西側一部は囲町西地区にて施工 )

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。

2 再開発事業の概要

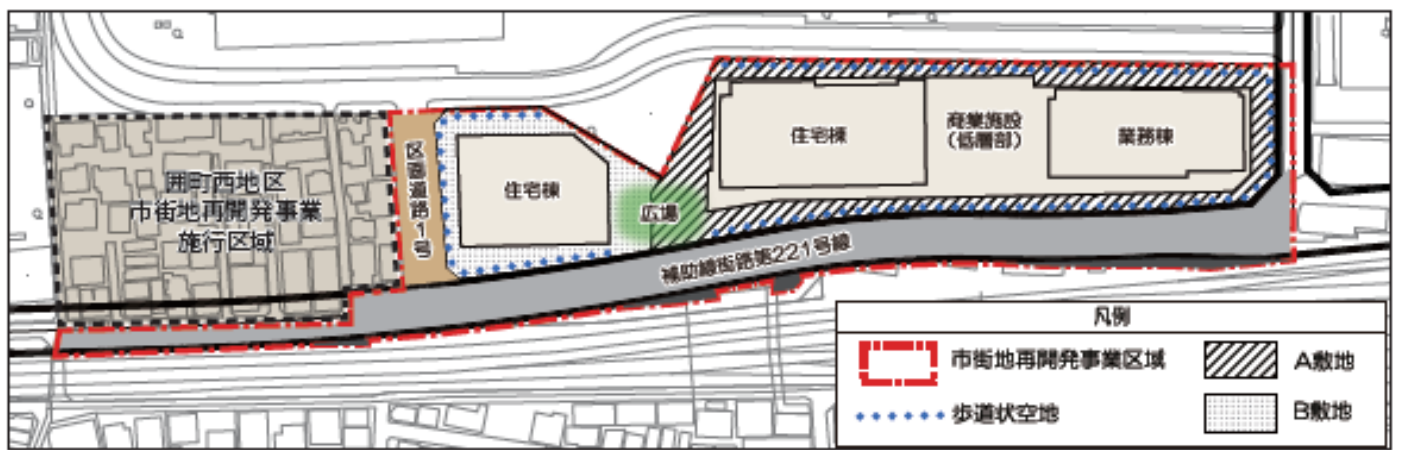
| 事業概要        |                   | 事業概要        |         | 経緯       |                |
|-------------|-------------------|-------------|---------|----------|----------------|
| 事業名称        | 東京都市計画事業          | 収入金（単位：百万円） | 補助金     | 2011年 9月 | 市街地再開発準備組合設立   |
|             | 田町東地区第一種市街地再開発事業  |             | 15,128  | 2015年 8月 | 田町地区まちづくり方針策定  |
| 施行者         | 田町東地区市街地再開発組合     | 公共施設管理者負担金  | 6,084   | 12月      | 都市計画決定         |
|             | 事業施行期間 2020年9月16日 |             | 44,856  | 2020年 9月 | 市街地再開発組合設立認可   |
| ～ 2028年12月末 |                   | 参加組合員負担金    | 763     |          | 事業計画認可         |
|             |                   |             | 4,241   | 2023年10月 | 事業計画変更認可（第1回）  |
| 施行地区        | 東京都中野区中野四丁目地内     | その他収入       | 71,072  | 2022年 2月 | 権利変換計画認可       |
|             | 施行地区面積 約2.0ha     |             |         |          | 解体工事着工         |
| 権利者の状況      | 土地所有者 88件         | 支出金（単位：百万円） | 調査設計計画費 | 2022年 9月 | 建築工事着工         |
|             | 借地権者 2件           |             | 2,710   | 2024年 3月 | 事業計画変更認可（第2回）  |
| 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       | 1,047   | 予定       | 2026年度 建築工事完了  |
|             | 三井不動産株式会社         |             | 4,745   |          | 2028年度 清算・組合解散 |
|             |                   | 工事費         | 60,702  |          |                |
|             |                   |             | 借入金利子   |          |                |
|             |                   |             | 359     |          |                |
|             |                   | 事務費         | 1,409   |          |                |
|             |                   |             | 予備費     |          |                |
|             |                   |             | 100     |          |                |
|             |                   | 合計          | 71,072  |          |                |

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 <sup>2</sup> | 約 3,170 m <sup>2</sup>  | 約 13,230 m <sup>2</sup>  | 住宅    | 約 76,565 m <sup>2</sup> 住戸数：約807戸 |
| 建築面積    | 約 6,990 m <sup>2</sup>  | 約 1,775 m <sup>2</sup>  | 約 8,765 m <sup>2</sup>   | 事務所   | 約 17,390 m <sup>2</sup>           |
| 延床面積    | 約 91,265 m <sup>2</sup> | 約 29,280 m <sup>2</sup> | 約 120,545 m <sup>2</sup> | 商業施設等 | 約 7,950 m <sup>2</sup>            |
| 容積対象床面積 | 約 60,165 m <sup>2</sup> | 約 18,910 m <sup>2</sup> | 約 79,075 m <sup>2</sup>  | 駐車駐輪場 | 約 18,640 m <sup>2</sup> 駐車：約 335台 |
| 建築率     | 約 70 %                  | 約 56 %                  | 約 67 %                   |       | 駐輪：約3,060台                        |
| 容積率     | 約 600 %                 | 約 596 %                 | 約 598 %                  |       | 区駐輪場約1,350台含む                     |
| 最高高さ    | 約 100 m                 | 約 80 m                  |                          |       |                                   |
| 階数      | 地上 25 階                 | 地上 20 階                 |                          |       |                                   |
|         | 地下 2 階                  | 地下 1 階                  |                          |       |                                   |
| 構造      | RC造（一部S造、一部SRC造）        | RC造（一部S造）               |                          |       |                                   |
|         | （中間免震構造）                | （基礎免震構造）                |                          |       |                                   |

|                                |                       |                         |                         |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 住                              | 宅                     | 約 76,565 m <sup>2</sup> | 住戸数：約807戸               |
| 事                              | 務                     | 所                       | 約 17,390 m <sup>2</sup> |
| 商                              | 業                     | 施                       | 設等                      |
| 駐                              | 車                     | 駐                       | 輪場                      |
| 約                              | 18,640 m <sup>2</sup> | 駐                       | 車：約 335台                |
|                                |                       | 駐                       | 輪：約3,060台               |
|                                |                       |                         | 区駐輪場約1,350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・延長：約390m）       |                       |                         |                         |
| ・歩道状空地2号（幅員：2m・延長：約130m）       |                       |                         |                         |
| ・広場（面積：約1,000m <sup>2</sup> ）  |                       |                         |                         |

4 計画配置図



5 イメージパース・断面図

