

## 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、以下のとおり報告する。

### 1 変更内容

本地区再開発事業における建物計画について、事業者側にて周辺建物への影響を再検討した結果、施設建築物の設計変更（建築物の最高高さ：93.1m⇒89.23m 3.87m減）を行うこととし、これに伴い事業計画及び権利変換計画の該当箇所について変更を行うこととした。

なお、当該設計変更に伴う事業計画における資金計画及び全体事業期間並びに権利変換計画における資産評価への変更は生じない。

また、当該事業計画及び権利変換計画の変更については、中野区同席のうえ当該再開発組合理事会及び関係権利者へ説明を行い、令和7年6月28日開催の当該再開発組合通常総会にて議決を得ている。

### 2 経過（手続の進捗状況）

年月日	事業計画	権利変換計画
令和6年 5月15日	当初認可	
12月 6日	第1回変更認可	
令和7年 2月13日		認可申請
6月30日	第2回変更認可申請	取下げ申請
7月10日		取下げ受理(都)
7月23日	第2回変更認可	
7月28日		認可再申請
8月20日		認可

※申請は囲町西地区市街地再開発組合から東京都へ、認可権者は東京都

### 3 今後の予定について

令和 7年度 解体工事着手・完了  
令和 8年度 本体工事着手  
令和11年度 本体工事完了  
令和12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 ～ 2030年10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	5,039
公共施設管理者負担金	978
参加組合員負担金	34,804
その他収入	1,126
合計	41,947
支出金 (単位 百万円)	
調査設計計画費	1,950
土地整備費	795
補償費	3,036
工事費	35,104
事務費	150
予備費	912
合計	41,947

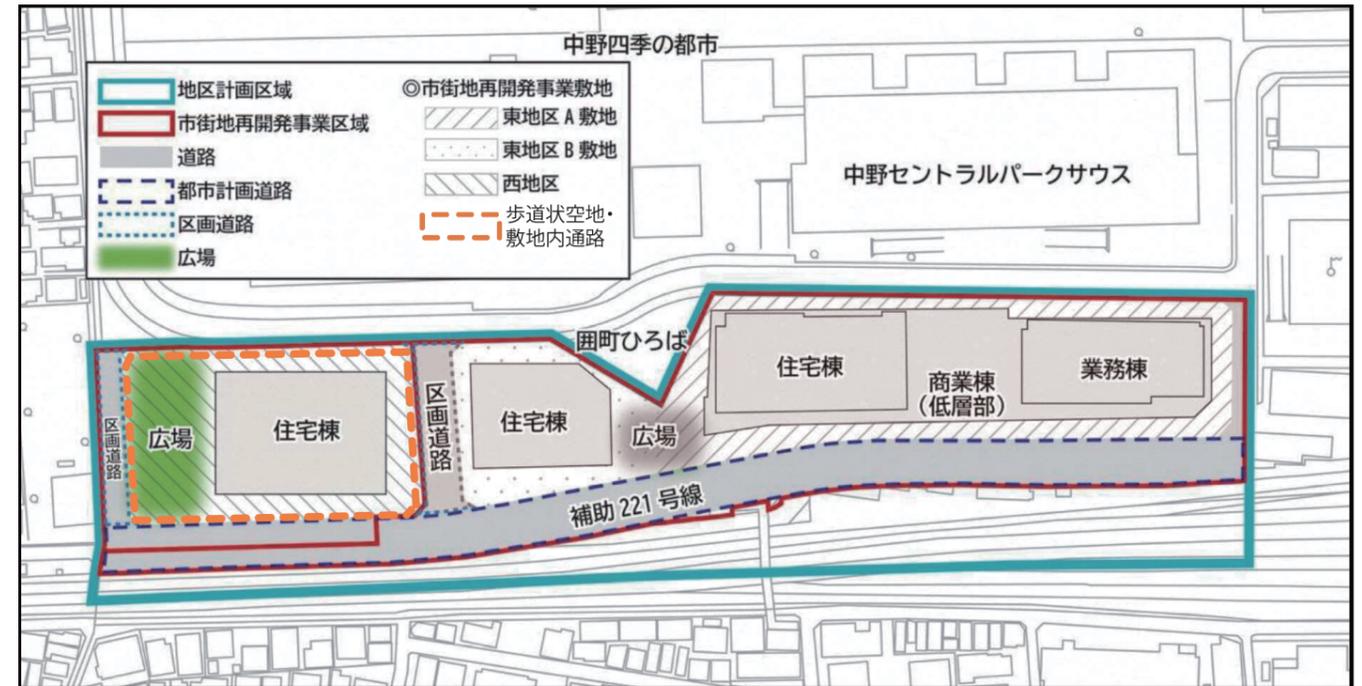
経緯	
2018年 4月	市街地再開発準備組合設立
2022年 1月	田町地区まちづくり方針改定
6月	都市計画決定
2024年 5月	市街地再開発組合設立認可 事業計画認可
12月	事業計画変更認可 (第1回)
2025年 7月	事業計画変更認可 (第2回)
8月	権利変換計画認可

予定	
2025年度	解体工事着工
2026年度	建築工事着工
2029年度	建築工事完了
2030年度	清算・組合解散

## 3 施設建築物の概要

敷地面積	約 6,190 m <sup>2</sup>	住宅	約 44,550 m <sup>2</sup>	住戸数: 約 510戸
建築面積	約 3,280 m <sup>2</sup>	商業施設等	約 430 m <sup>2</sup>	
延床面積	約 53,680 m <sup>2</sup>	駐車駐輪場	約 6,380 m <sup>2</sup>	駐車: 約 183台
容積対象床面積	約 34,030 m <sup>2</sup>			駐輪: 約1,000台
建蔽率	約 53%	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 90m	・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】

