令和６年度庁議報告事項
第４回庁議（２０２４年６月１１日）　まちづくり推進部　中野駅周辺まちづくり課

【件名】囲町地区の市街地再開発事業の進捗状況について

【要旨】（目的・内容・対象・時期・今後の方向等）

１．要旨

中野四季の都市（まち）の南側に位置する囲町地区では、囲町東地区が、2020 年９月に囲町東地区市街地再開発組合の設立が認可され、市街地再開発事業が進められている。また、囲町西地区については、東京都が５月１５日付にて囲町西地区市街地再開発組合設立を認可した。これら囲町地区の市街地再開発事業の進捗状況について報告する。

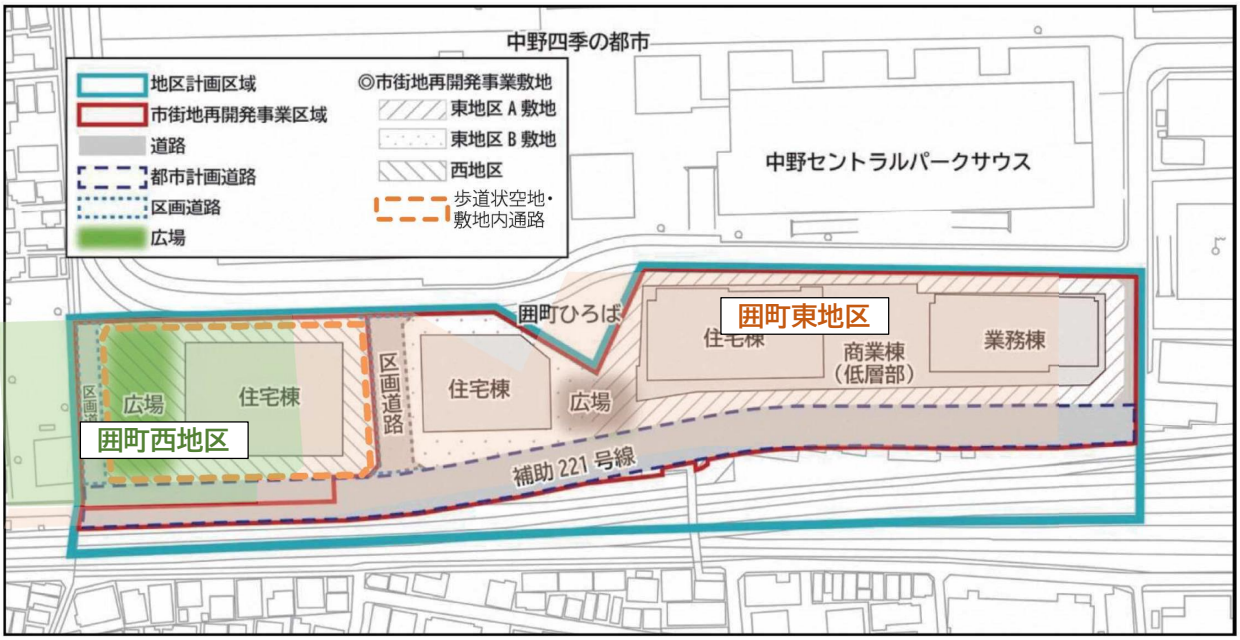


図1　囲町地区　全体図

２．内容

２－１　囲町東地区について

（１）事業概要

【別紙１のとおり】

（２）工事状況（５月末時点）【別紙２参照】

Ａ敷地　業務住宅棟：地下１階柱壁配筋　業務棟：地下１階床ｺﾝｸﾘｰﾄ打設

Ｂ敷地　住宅棟：３階床版受けサポート設置

（３）今後の予定

令和 ８年度　　建　物　竣　工

令和 ８～１０年度 補助線街路第２２１号線工事

令和１０年度　　事　業　完　了

２－２　囲町西地区について

（１）組合設立認可について

次のとおり囲町西地区市街地再開発事業の施行者である同再開発準備組合が東京都より組合設立認可(事業認可)を受けた。今後は法人格を得て、市街地再開発組合として市街地再開発事業の施行者となり事業に着手する。

①認可日

令和６年　５月１５日（申請日　令和５年１２月　１日）

②事業の名称

東京都市計画事業　囲町西地区第一種市街地再開発事業

③認可組合（施行者）の名称及び所在地

囲町西地区市街地再開発組合　東京都中野区中野四丁目 20 番 4 号

④施行地区

東京都中野区中野四丁目地区内

⑤地区の概要

地区面積　約 ０．８ ヘクタール（計画概要　別紙３のとおり）

（２）事業効果

①良質な都市型住宅の整備

多様なライフスタイルに対応する質の高い都市型住宅の導入や子育て支援施設の整備により、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。

②安全・安心な道路等のネットワークを形成

都市計画道路補助２２１号線の整備により新北口駅前広場から西側へつながる道路ネットワークを確保するとともに、敷地内の歩道状空地の整備により回遊性のある歩行者空間を創出し、都市の安全性・快適性の向上に寄与する。

③緑のオープンスペースの創出

広場には、オープンスペースや植栽、休養機能としてベンチ等を配置することで、人々の憩いや交流の場となる空間を整備する。

（3）今後の予定

令和　6年度　　権利変換計画認可
令和　7年度　　本 体 工 事 着 工
令和　9年度　　建　物　竣　工
令和１０年度　　事業完了

囲町東地区第一種市街地再開発事業の概要

別紙１　2024年6月

1 施行地区の概況及び事業の目的

○囲町東地区は、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。

○囲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

事業名称　東京都市計画事業
　　囲町東地区第一種市街地再開発事業
施行者　囲町東地区市街地再開発組合
事業施行期間　2020年9月16日
　　～　2028年12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2.0ha
権利者の状況　土地所有者　88件
　　借地権者　2件
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

事業概要

収入金	（単位　百万円）
補助金	15,128
公共施設管理者負担金	6,084
参加組合員負担金	44,856
権利者負担金	763
その他収入	4,241
合計	71,072

支出金	（単位　百万円）
調査設計計画費	2,710
土地整備費	1,047
補償費	4,745
工事費	60,702
借入金利子	359
事務費	1,409
予備費	100
合計	71,072

経緯

2011年 9月　市街地再開発準備組合設立
2015年 8月　囲町地区まちづくり方針策定
　　12月　都市計画決定
2020年 9月　市街地再開発組合設立認可
2022年 2月　権利変換計画認可
　　解体工事着工
2022年 9月　建築工事着工

予定

2026年度　建築工事完了
2028年度　清算・組合解散

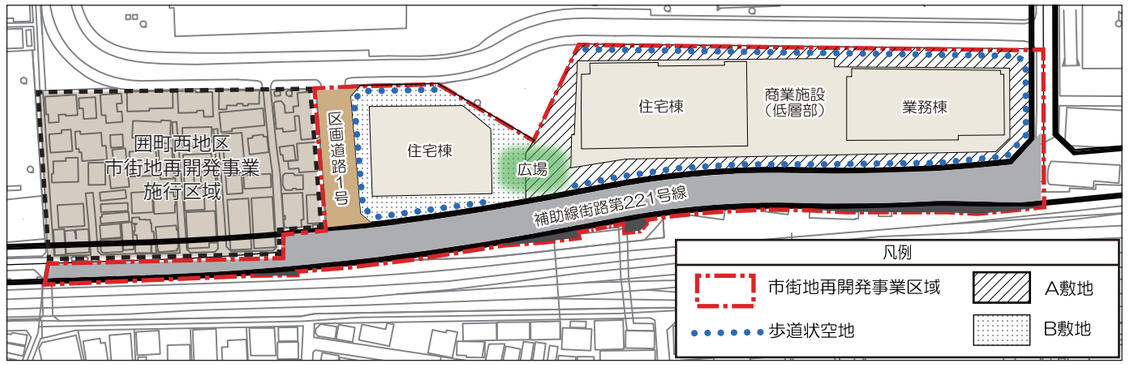
3 施設建築物の概要

	（A敷地）	（B敷地）	（合計）
敷地面積	約 10,060 ㎡	約 3,170 ㎡	約 13,230 ㎡
建築面積	約 6,990 ㎡	約 1,775 ㎡	約 8,765 ㎡
延床面積	約 91,265 ㎡	約 29,280 ㎡	約 120,545 ㎡
容積対象床面積	約 60,165 ㎡	約 18,910 ㎡	約 79,075 ㎡
建蔽率	約 70 %	約 56 %	約 67 %
容積率	約 600 %	約 596 %	約 598 %
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）	

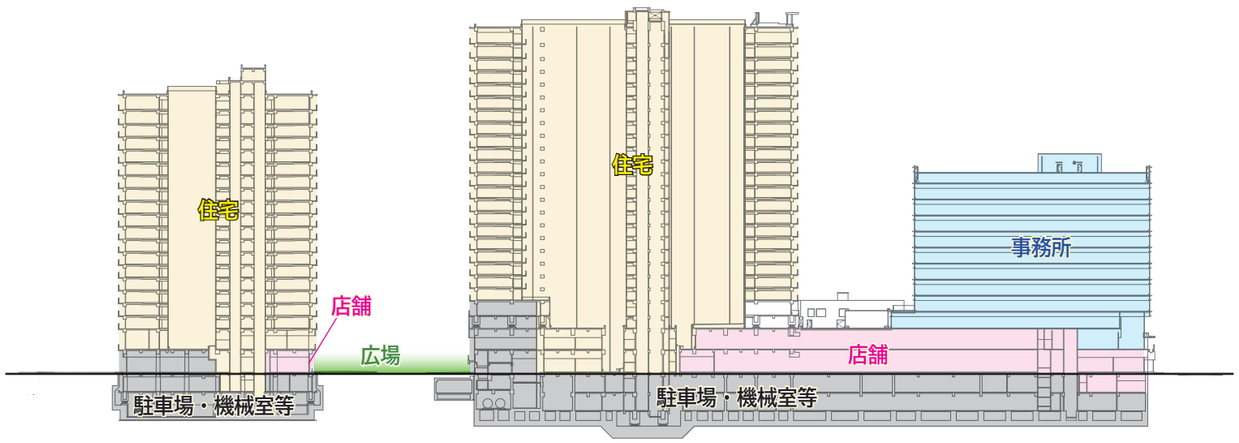
住宅	約 76,565 ㎡	住戸数：約807戸
事務所	約 17,390 ㎡	
商業施設等	約 7,950 ㎡	
駐車駐輪場	約 18,640 ㎡	駐車：約 335台
		駐輪：約3,060台
		区駐輪場約1,350台含む

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1,000㎡）

4 計画配置図



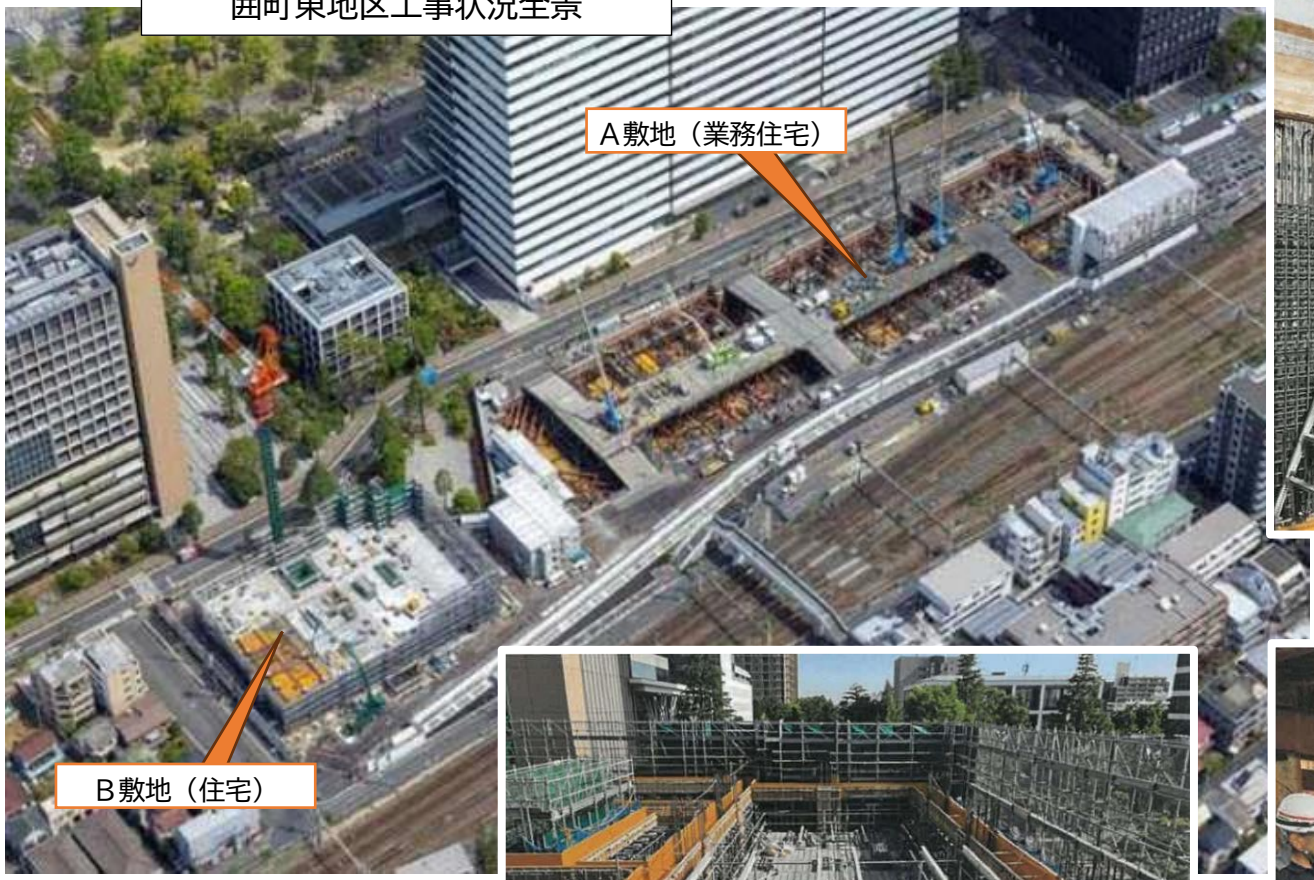
5 イメージパース・断面図

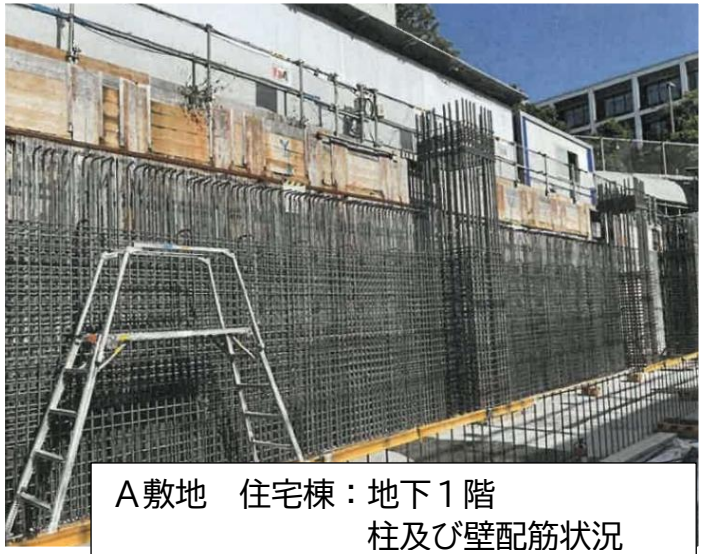


別紙２

囲町東地区第一種市街地再開発事業工事状況写真（2024 年 5 月末時点）

囲町東地区工事状況全景





Ａ敷地　住宅棟：地下１階
柱及び壁配筋状況

Ｂ敷地　住宅棟
３階床版受けサポート設置

Ａ敷地　業務棟：地下１階
床配筋及びコンクリート打設状況

囲町西地区第一種市街地再開発事業の概要

別紙３　2024年6月

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	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	囲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

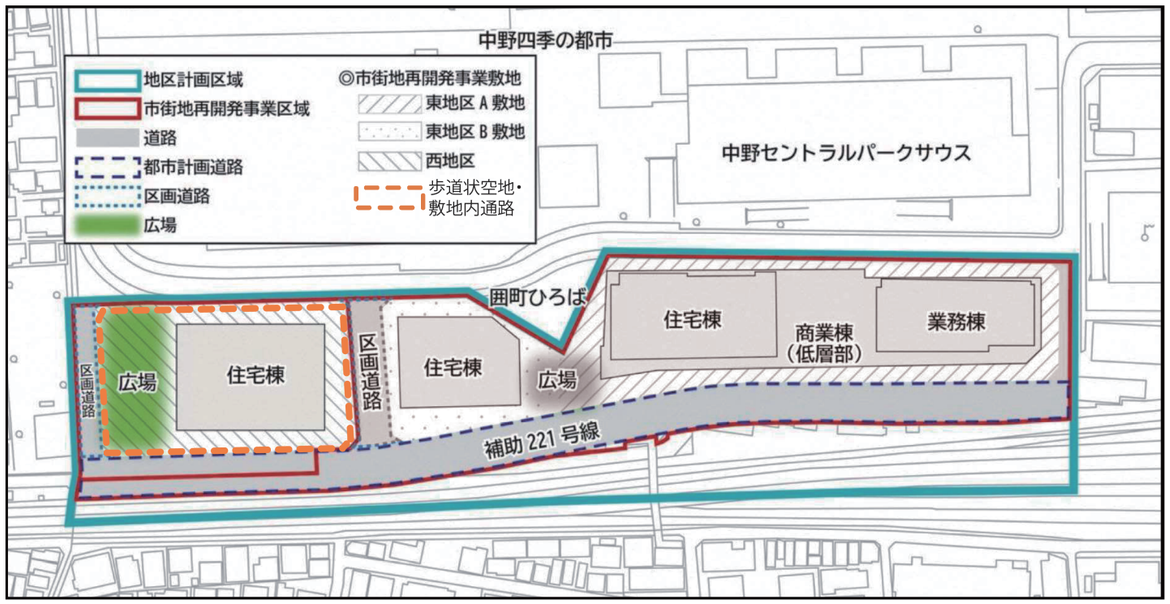
2024年度	権利変換計画認可
2025年度	解体工事着工
	建築工事着工
2027年度	建築工事完了
2028年度	清算・組合解散

3 施設建築物の概要

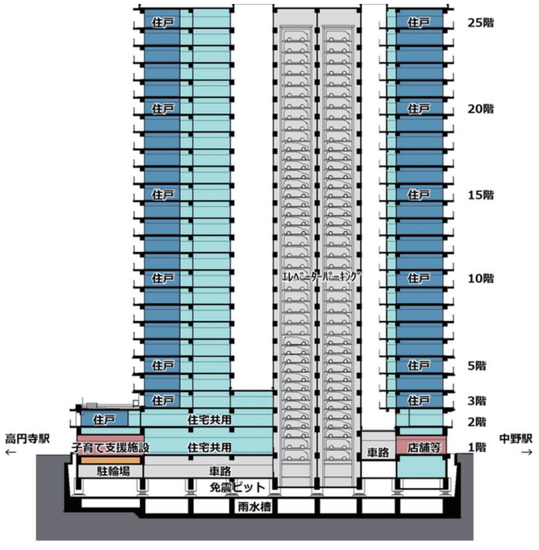
敷地面積	約 6,180 ㎡	住宅	約 44,900 ㎡　住戸数：約 490戸
建築面積	約 3,620 ㎡	商業施設等	約 400 ㎡
延床面積	約 52,770 ㎡	駐車駐輪場	約 6,130 ㎡　駐車：約 170台
容積対象床面積	約 33,980 ㎡		駐輪：約1,000台
建蔽率	約 59 %		
容積率	約 550 %		
最高高さ	約 90 m		
階数	地上 25 階		
	地下 1 階		
構造	RC造(基礎免震構造)		

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940㎡）

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】