

困町西地区市街地再開発組合

事業計画書

令和6年5月15日

令和6年12月6日（変更）



困町西地区市街地再開発組合  
事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	添付書類 (1)
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	添付書類 (2)
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	添付書類 (3)
5. 事業施行期間	8
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	9
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	

(添付書類)

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
  - ①施設建築物の設計図
  - ②施設建築物の設計図
  - ③公共施設の設計図

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

囲町西地区

### (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) 施行者の名称

囲町西地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

本地区を含む中野駅周辺地区は、J R 中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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る。

本地区の現況は、住宅系（戸建住宅や集合住宅）が大半を占めている。また、築30年以上の老朽化した木造建物が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多いという防災・防犯面での課題を抱えている。また、都市基盤の状況としては、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、地区北側に整備された中野四季の都市（まち）や中野駅への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となっている。

### (2) 事業の目的

中野駅や中野四季の都市（まち）と近接した本地区の特性を活かし、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号線などの整備を促進することにより、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、歩行者ネットワーク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る。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は、JR中野駅から西に約600mに位置している。本地区の東側には、囲町東地区による再開発事業が予定されており、北側には中野四季の都市(まち)が隣接している。また、西側については、杉並区の住宅街があり、南側にはJR中央・総武線の線路敷が隣接している。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類(1) 施行地区の位置図 の通り。

#### (3) 施行地区の区域

東京都中野区中野四丁目

2番178、2番180の一部、2番181の一部、5番1、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、17、18、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、47、48、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64

無番地：特別区道第22-100号線の一部、特別区道第22-110号線の一部

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類(2) 施行地区の区域図 の通り。

#### (5) 施行地区の面積

約0.8ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計方針

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、市街地再開発事業による敷地の共同化と建築物の不燃化・耐震化を行う。

低層部には、住宅の共用空間と駐車場施設を設けるとともに、広場側に面して子育て支援施設等を、周辺環境に配慮して店舗の導入を図る。また、高層部には、都市型住宅を整備する。

高度利用を図ることにより生まれる空地には、人々の憩いや交流の場となる空間、広場や緑のオープンスペース及び歩行者動線としての機能を持たせる。

#### ① 良質な住宅供給

- ・ 駅前にふさわしい良質な都市型住宅を導入することで、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。
- ・ 中野駅至近の利便性を活かした様々な居住ニーズを踏まえ、多様なライフスタイルに対応する住宅や、東京都子育て支援住宅認定制度に適合した一定数以上の住宅の供給を図る。

#### ② 安全・安心

- ・ 土地の高度利用による建築物の不燃化や耐震化、周辺道路などの都市基盤の整備をすすめる、災害に強いまちづくりを促進する。
- ・ 広域避難場所である中野区役所一帯（中野四季の森公園等）の隣接地として、歩行者空間及び歩行者動線を充実させることにより安全な避難経路を確保する。
- ・ 歩行者空間や広場などは、子どもや高齢者、障がい者、外国人など、だれもが利用しやすいように整備し、安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくりをすすめる。
- ・ 周辺道路の無電柱化及び大規模災害時における建築物の自立性確保等を推進し、都市の安全性の向上に寄与する。

#### ③ 良好な都市環境

- ・ 省エネルギー対策等によるカーボンマイナスの推進、エネルギーの面的利用、緑化の増進などによる、環境負荷の低減と都市環境の保全・再生に寄与するまちづくりを推進する。
- ・ 地区内に整備する広場や沿道の緑化等により、中野駅周辺のまちづくりとあわせた、みどりのネットワークの形成及びオープンスペースの創出を図る。

#### ④ 街並み形成

- ・ 中野駅周辺地区は中野の玄関口であるとともに様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点であり、中野の顔でありまた東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれるまちを目指している。囲町西地区においても、緑豊かな、暮らしやすい住環境の整備を進め、だれもが安心して快適に住み続けられる街並みの形成を図る。

- ・周辺の道路などの公共空間との関係や周辺の街並みに配慮した建物配置とする。
- ・建物の建築に際しては、中野駅周辺の高層建築群のスカイラインと調和した高さとするとともに、形態や意匠、色彩は建築物全体のバランスだけでなく、囲町東地区や中野四季の都市（まち）などの周辺景観との調和を図る。
- ・広場やオープンスペースなどは、周辺の緑と連続させ、周辺の景観と調和を図る。
- ・周辺の環境に応じた夜間の景観を検討するとともに、ルールに基づいた工作物や屋外広告物の設置を行うことで、良好な街並み形成を図る。

## 2) 施設建築物の設計の概要

### (イ) 設計方針

#### ①共同住宅の配置

低層部に住宅の共用室と駐車場施設を、高層部に日照や眺望に配慮した都市型住宅を整備し、良好な居住環境を創出するとともに、その他用途とゾーニングを明確に分離することで、居住者のプライバシー確保を図る。

様々なライフスタイルに対応した共用室を設け、多様な交流を生み出す良質な居住環境の創出を図る。

#### ②店舗・子育て支援施設の配置

店舗は、視認性や利便性に配慮し東側道路に面する配置とする。

子育て支援施設は、緑豊かな環境に配慮し西側の地区広場に面する位置とし、外遊びなど多様な活動を創出する配置とする。

### (ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延べ面積 (容積対象延べ面積)	建ぺい率	容積率
約 6,190 m <sup>2</sup>	約 3,280 m <sup>2</sup>	約 53,680 m <sup>2</sup> (約 34,030 m <sup>2</sup> )	約 53%	約 550%

(注1)

(注1) 駐車場面積を含む。

## (A) 各階床面積等

階	主な用途	延べ面積	備 考
PH	塔屋	約 100 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 25 階、地下 1 階 高さ：約 90m  駐車台数：183 台  駐輪台数：約 1,000 台  (注) タワーパーキング、駐輪ラックを含む
25	住宅・住宅共用	約 1,850 m <sup>2</sup>	
24	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
23	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
22	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
21	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
20	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
19	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
18	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
17	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
16	住宅・住宅共用	約 1,890 m <sup>2</sup>	
15	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
14	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
13	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
12	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
11	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
10	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
9	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
8	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
7	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
6	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
5	住宅	約 1,840 m <sup>2</sup>	
4	住宅	約 1,850 m <sup>2</sup>	
3	住宅	約 1,960 m <sup>2</sup>	
2	住宅・住宅共用	約 2,060 m <sup>2</sup>	
1	住宅エントランス・商業子育て支援施設等	約 2,780 m <sup>2</sup>	
B1	駐車場・駐輪場等	約 6,140 m <sup>2</sup> (注)	
延べ床面積合計		約 53,680 m <sup>2</sup>	

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (イ) 設計方針

本事業においては、土地の集約化を図るとともに、合理的かつ健全な高度利用を図る。  
また、建築敷地内に広場状空地、歩道状空地等の大規模空地の整備を行うことで、防災機能の拡充、回遊性のある歩行者空間の整備及び魅力的な都市空間の創出を行う。

#### (ロ) 広場

人々の憩いや交流の場となる空間を確保した地区広場を整備する。

名称	面積	備考
広場2号	約 940 m <sup>2</sup>	新設

#### (ハ) 歩道状空地・敷地内通路

補助 221 号線や区画道路に接する場所では歩道と一体となった歩行者空間を創出し、安全で快適な歩行者動線を整備する。

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地3号	3.0m	約 280m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20m	新設

#### (ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 52%である。

$$\begin{aligned} \text{※有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\ &= (7,720 \text{ m}^2 - 3,280 \text{ m}^2) / 7,720 \text{ m}^2 \times 100\% \\ &\approx 58\% \end{aligned}$$

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (イ) 設計方針

- ・市街地再開発事業とあわせて都市計画道路補助 221 号線を整備し、新北口駅前広場から西側へつながる幹線道路及び歩行者空間を確保する。
- ・本地区南側に補助幹線街路第 221 号線（全幅 16m）のうち施行区域内の部分（幅員約 8～10m）を整備し、新北口駅前広場から西側へつながる幹線道路及び歩行者空間を確保する。
- ・本地区西側に特別区道 22-110 号線（全幅 10.5m）のうち施行区域内の部分（幅員約 10m）を整備し、中野四季の都市（まち）と杉並区を結ぶ歩行者ネットワーク機能や災害時の避難ルートを確保する。なお、再開発事業においては用地確保と暫定整備を行い、本整備については中野区と杉並区による道路事業にて行う。

##### (ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	補助線街路第 221 号線	約 8～10m	約 97.5m	都市計画決定済 全幅員 16m 延長 約 760m
	区画街路	特別区道第 22-110 号線 (区画道路 2 号)	約 10m	約 60m	拡幅 全幅員 10.5m 延長 約 60m

#### 5) 住宅建設の概要

##### (イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当り床面積 (壁芯求積)	所有形態
型	戸数		
1K、1LDK～ 3LDK	約 510 戸	平均約 61 m <sup>2</sup>	区分所有

##### (ロ) 住宅延べ面積

約 44,550 m<sup>2</sup>（駐車場・駐輪場部分を除く）

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)①の通り。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3)②の通り。

3) 施行地区に編入される公共施設図

添付書類(3)③の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和12年10月末

(2) 建築工事期間(予定)

着工 令和7年6月 竣工 令和11年10月末

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金		支 出 金	
補 助 金	5,039	調 査 設 計 計 画 費	1,950
公共施設管理者負担金等	978	土 地 整 備 費	795
参加組合員負担金等	34,804	補 償 費	3,036
そ の 他 収 入	1,126	工 事 費 等	35,104
		営 繕 費	0
		事 務 費 等	150
		借 入 金 利 子	0
		そ の 他 付 帯 費	912
合 計	41,947	合 計	41,947

## (2) 支出金明細

(単位：百万円)

	総 額			令和5年度 迄			令和6年度			令和7年度			令和8年度			令和9年度			令和10年度			令和11年度			令和12年度			
	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	
調査設計計画費	事業計画作成費	一	式	352			334			18			0			0			0			0			0			0
	地盤調査費	一	式	35			4			1			30			0			0			0			0			0
	建築設計費	一	式	921			11			455			110			91			77			77			59			40
	権利変換計画作成費	一	式	642			20			241			71			59			59			59			112			21
	小 計			1,950			369			715			211			150			136			136			171			61
土地整備費	除却費土地整備費等	一	式	795			0			0			795			0			0			0			0			0
	小 計			795			0			0			795			0			0			0			0			0
	補 償 費	一	式	3,036			0			3,036			0			0			0			0			0			0
工事費	建築工事費等	一	式	35,104			0			0			45			3,507			10,402			13,870			7,280			0
	小 計			35,104			0			0			45			3,507			10,402			13,870			7,280			0
	管理費	一	式	0			0			0			0			0			0			0			0			0
	事務費等	一	式	150			3			14			22			22			22			22			22			21
	借入金利子	一	式	0			0			0			0			0			0			0			0			0
	その他付帯費	一	式	912			58			94			233			125			105			105			120			72
	合 計			41,947			430			3,860			1,306			3,805			10,666			14,133			7,593			153

### (3) 資金調達計画

(単位：百万円)

		総額									
			令和5年度	迄	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
借入金	市中銀行等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
補助金 (一般会計)		4,914	0	448	292	633	1,180	1,574	787	0	
補助金 (防災・省エネまちづくり 緊急促進事業)		125	0	0	0	125	0	0	0	0	
公共施設管理者負担金		978	0	19	233	581	0	0	145	0	
参加組合員負担金 等		34,804	0	3,823	781	2,466	9,110	12,059	6,411	153	
その他(事業協力者立替金)		441	430	11	0	0	0	0	0	0	
その他収入		1,126	0	0	0	0	375	500	250	0	
合計	計	42,388	430	4,301	1,306	3,805	10,666	14,133	7,593	153	
	返済	441	0	441	0	0	0	0	0	0	
	実質	41,947	430	3,860	1,306	3,805	10,666	14,133	7,593	153	

(4) 補助金算出根拠

(単位：千円)

		総額		事業年度別計画																
				令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度		令和9年度		令和10年度		令和11年度				
		数量	単価	対象事業費	補助金	数量	単価	対象事業費	補助金	数量	単価	対象事業費	補助金	数量	単価	対象事業費	補助金	数量	単価	対象事業費
調査設計計画費	建築設計費	一	式	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	権利変換計画作成費	一	式	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地整備費	建築物除却費等	一	式	437,400	291,600	0	0	0	0	437,400	291,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	補償費等	一	式	1,031,400	687,600	0	0	672,000	448,000	0	0	359,400	239,600	0	0	0	0	0	0	0
	小計			1,468,800	979,200	0	0	672,000	448,000	437,400	291,600	359,400	239,600	0	0	0	0	0	0	0
共同施設整備費	建築工事費	一	式	5,902,200	3,934,800	0	0	0	0	0	0	590,220	393,480	1,770,660	1,180,440	2,360,880	1,573,920	1,180,440	786,960	
	小計			5,902,200	3,934,800	0	0	0	0	0	0	590,220	393,480	1,770,660	1,180,440	2,360,880	1,573,920	1,180,440	786,960	
合計		一	式	7,371,000	4,914,000	0	0	672,000	448,000	437,400	291,600	949,620	633,080	1,770,660	1,180,440	2,360,880	1,573,920	1,180,440	786,960	

※補助金は上記一般会計のほか、「防災・省エネまちづくり緊急促進事業（政策課題タイプ）」として別途、令和8年度に125百万円を見込んだ合計5,039百万円となります。

## 事業計画書 添付書類

(1) 施行地区の位置図

(2) 施行地区の区域図

(3) 設計図

### ①施設建築物の設計図

配置図兼1階平面図

地下1階平面図

2階平面図

3～25階平面図

PH1～PHR平面図

A-A'断面図

B-B'断面図

### ②施設建築敷地の設計図

施設建築敷地平面図

### ③公共施設の設計図

公共施設配置図

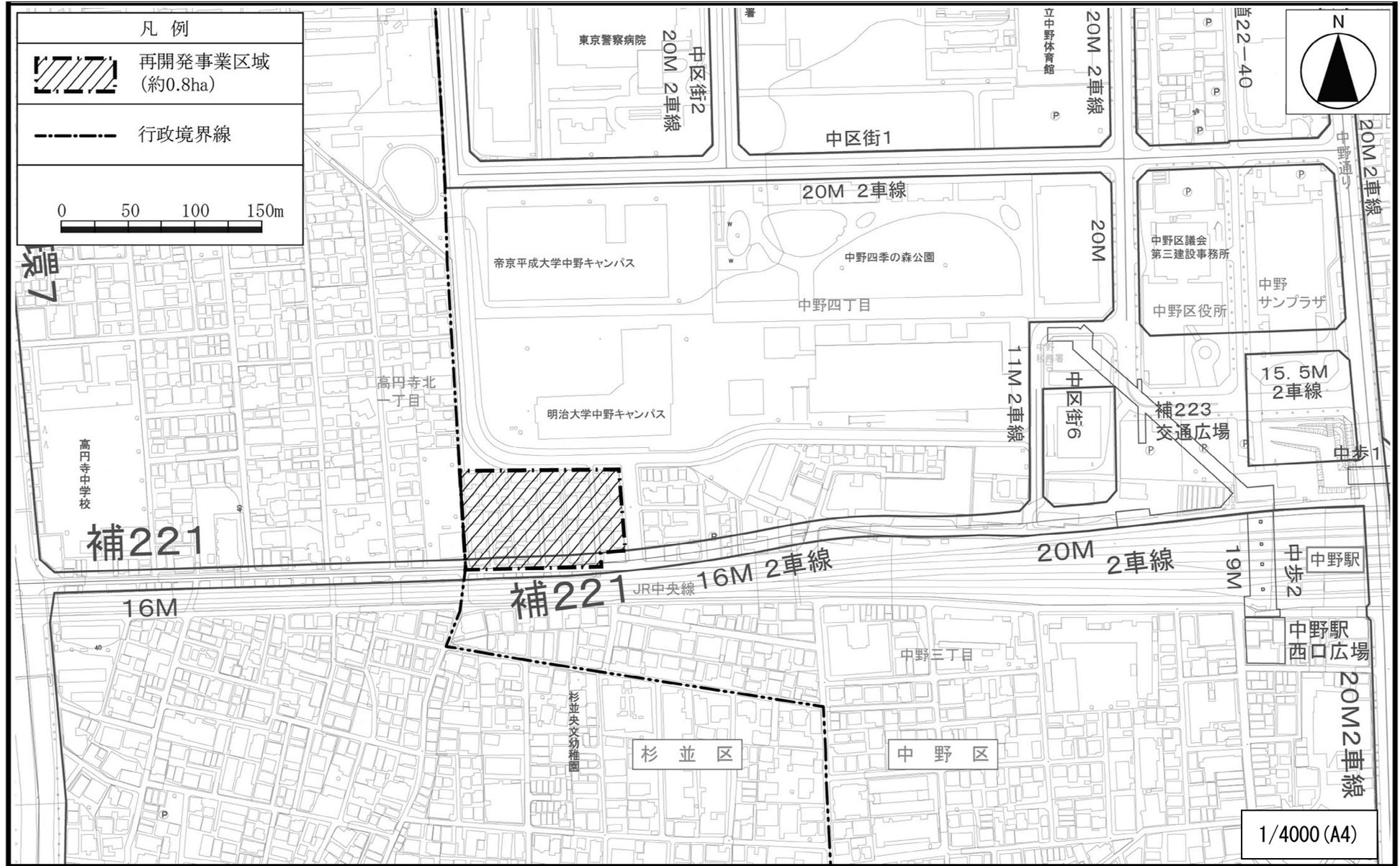
公共施設平面図(1)～(2)

縦断面図(1)～(2)

標準断面図

添付書類（１） 施行地区の位置図

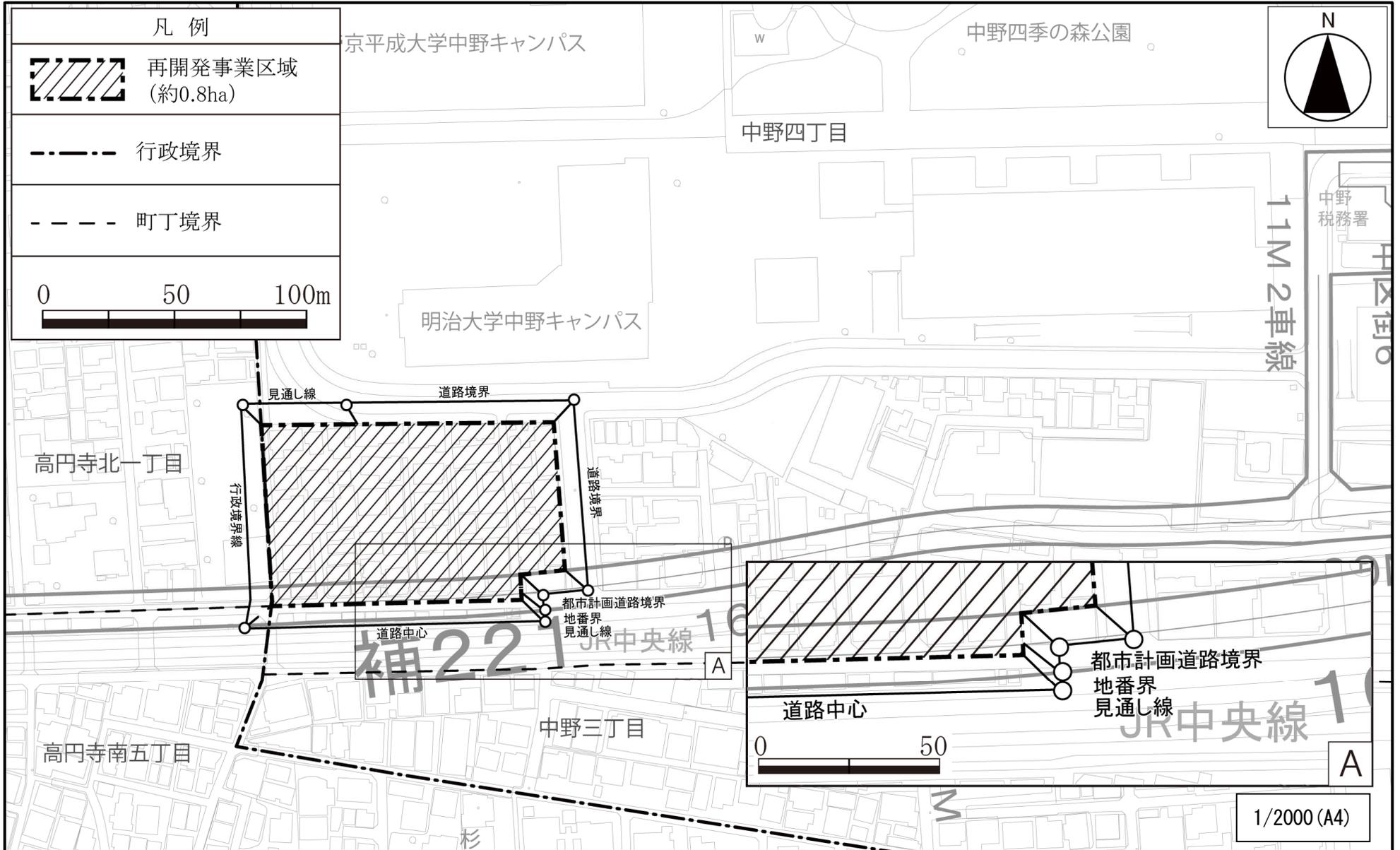
# 添付書類（1） 施行地区の位置図



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交著第 51 号、(承認番号) 2 都市基街都第 285 号 令和 3 年 2 月 17 日

添付書類（２） 施行地区の区域図

添付書類（2） 施行地区の区域図①



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基交著第51条、(承認番号) 2都市基街都第285号 令和3年2月17日



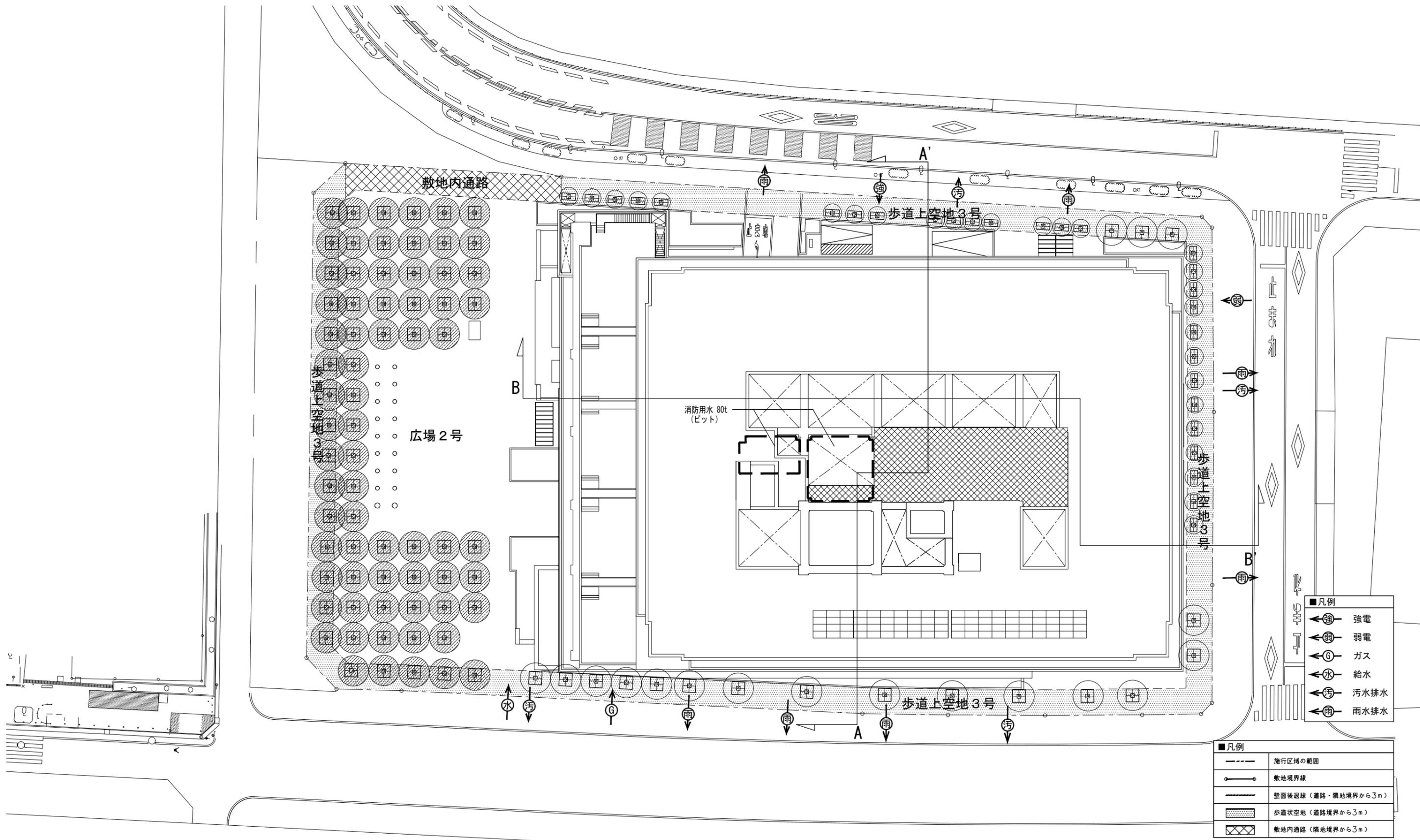
## 添付書類（3） 設計図

①施設建築物の設計図

②施設建築敷地の設計図

③公共施設の設計図

## ①施設建築物の設計図



■凡例

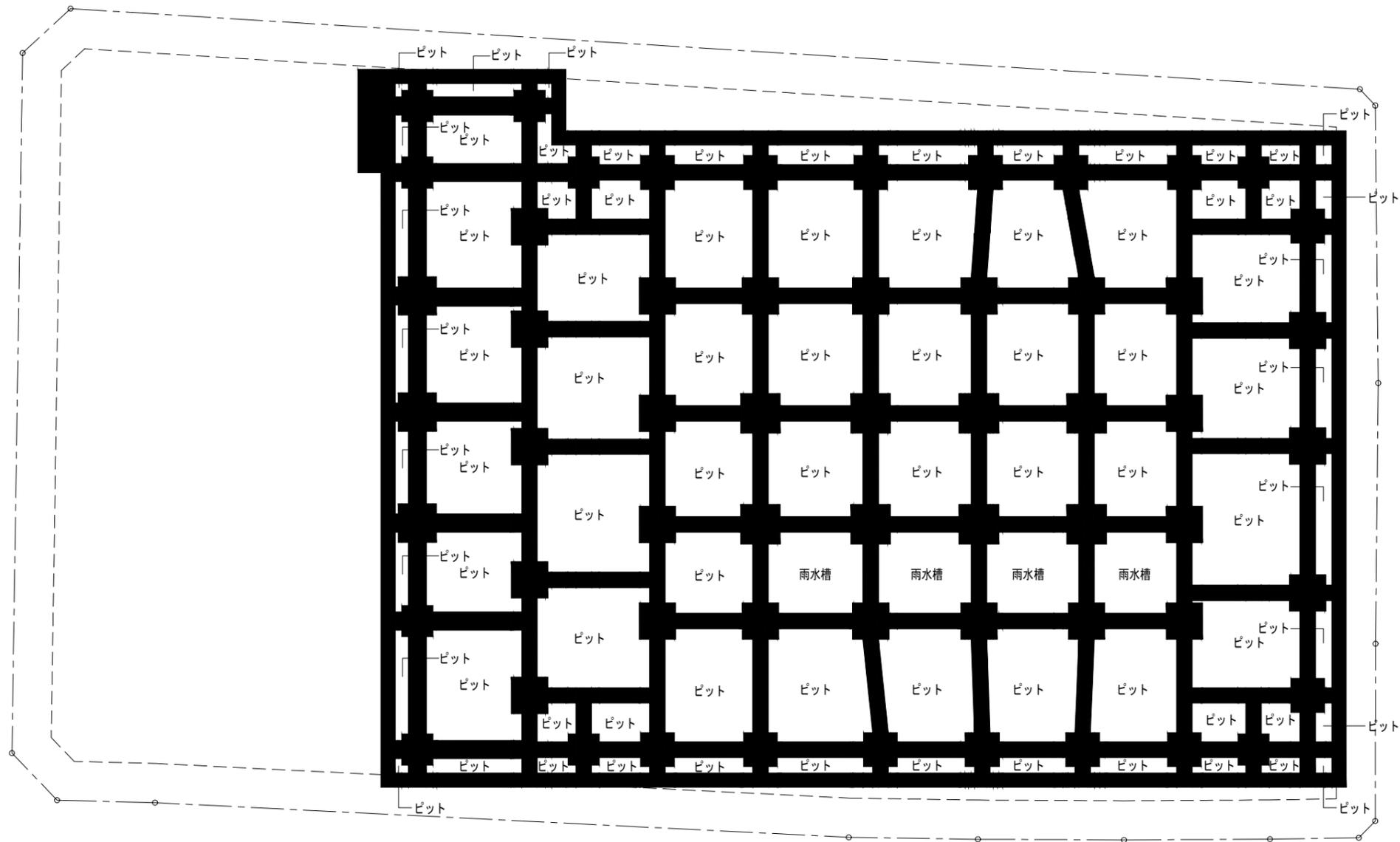
←強	強電
←弱	弱電
←G	ガス
←水	給水
←汚	汚水排水
←雨	雨水排水

■凡例

---	施行区域の範囲
○	敷地境界線
---	壁面後退線 (道路・隣地境界から3m)
---	歩道上空地 (道路境界から3m)
⊗	敷地内通路 (隣地境界から3m)

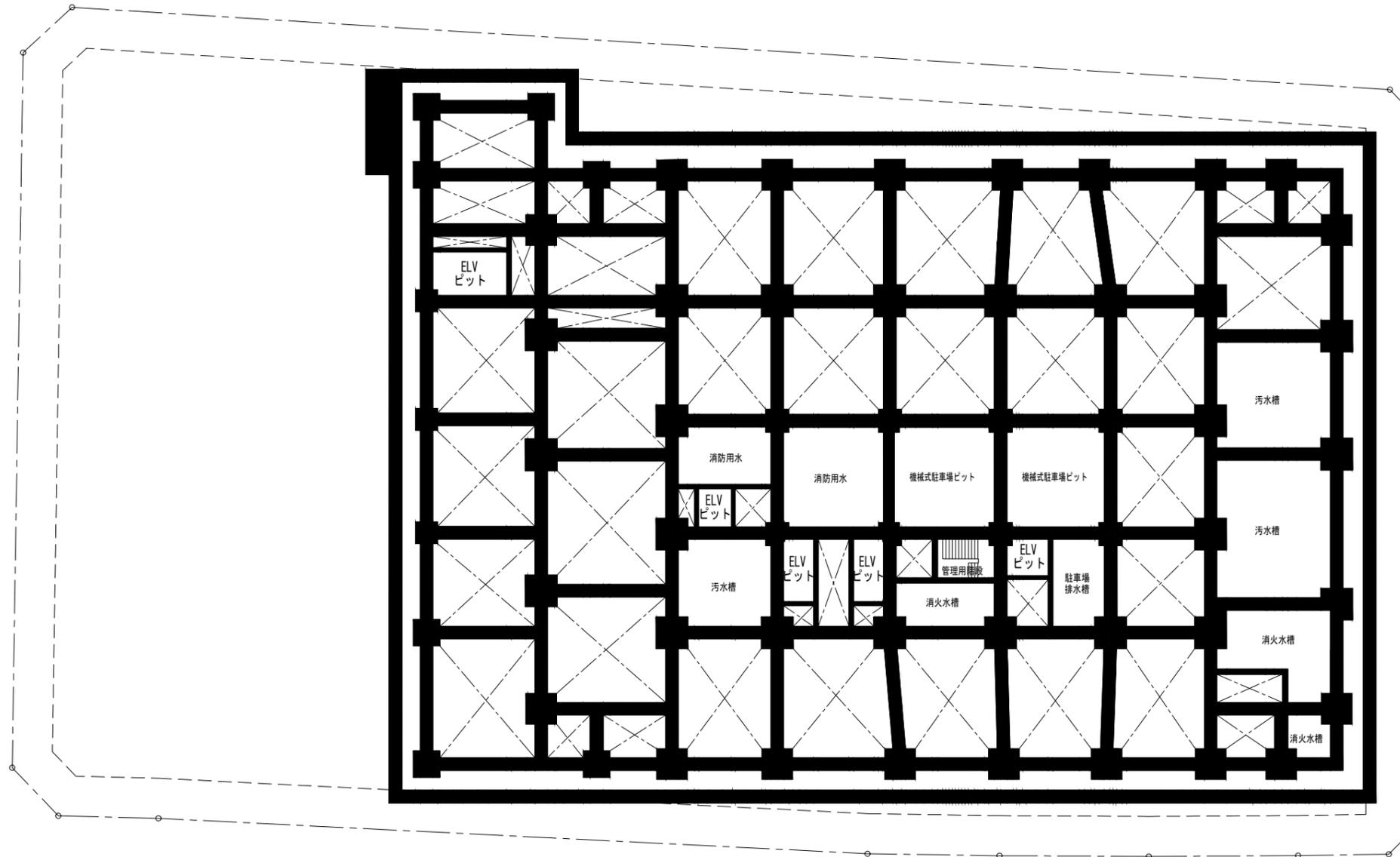
配置図





地下ピット 平面図

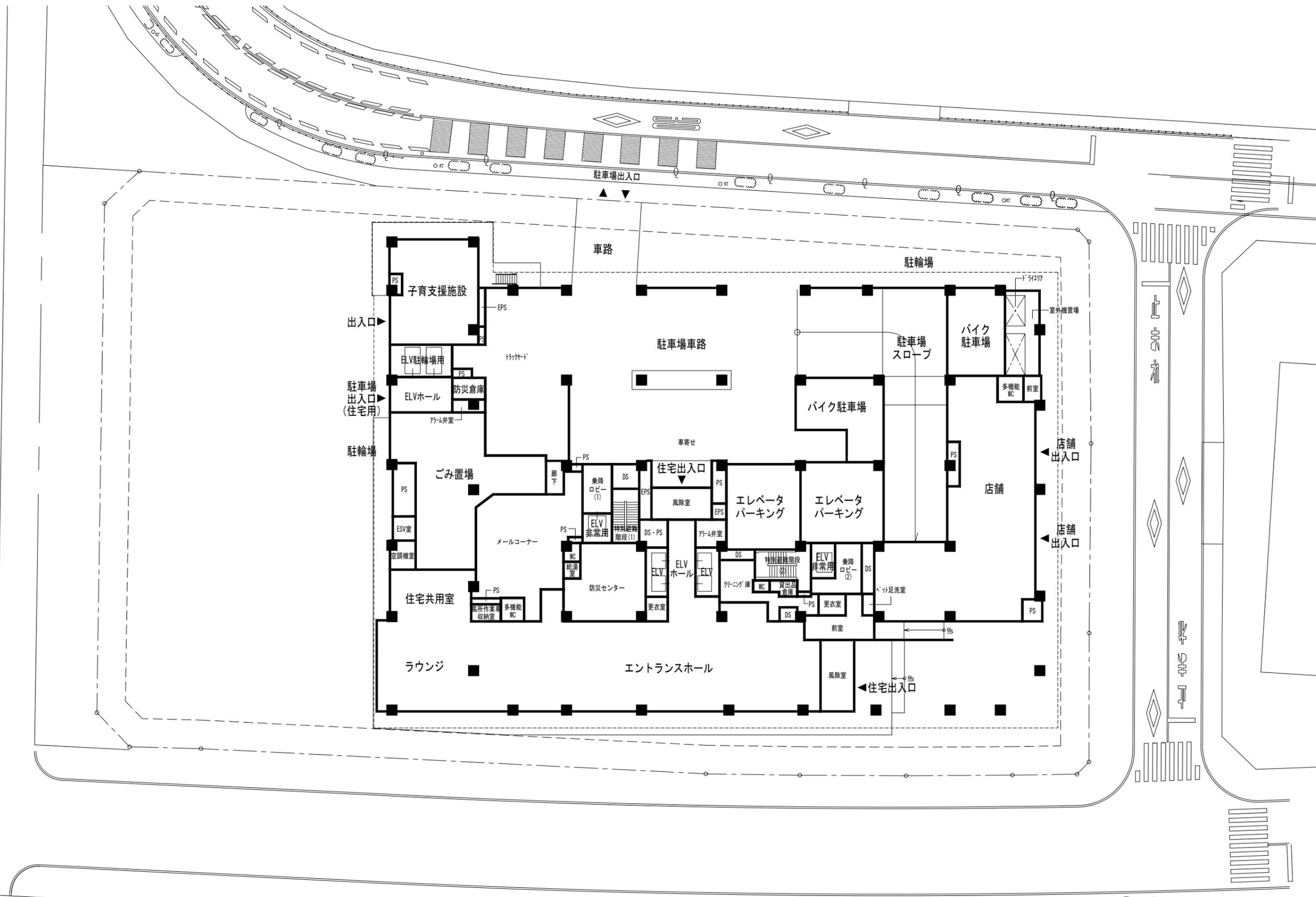




免震ピット 平面図

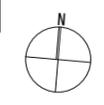


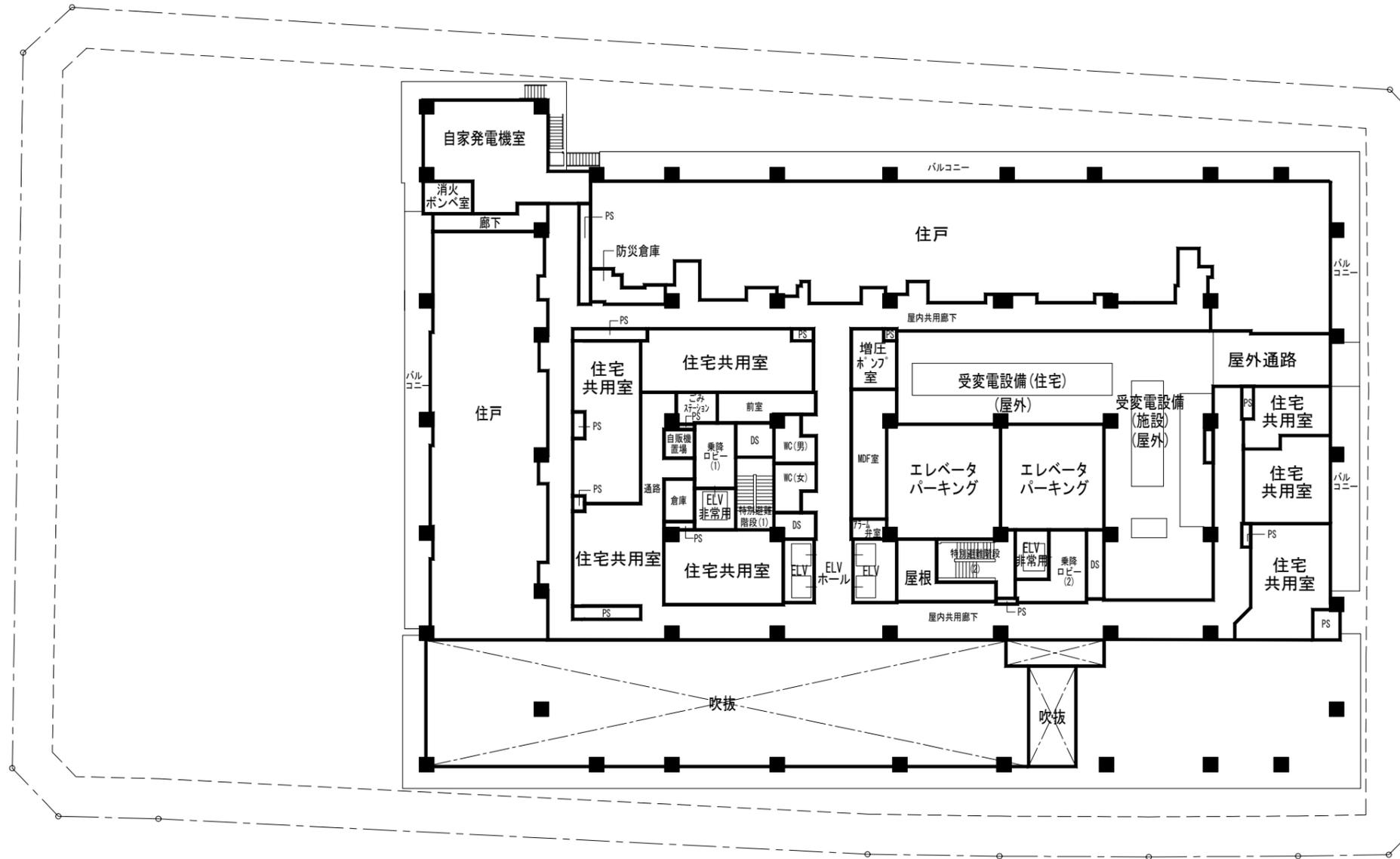




1階平面図

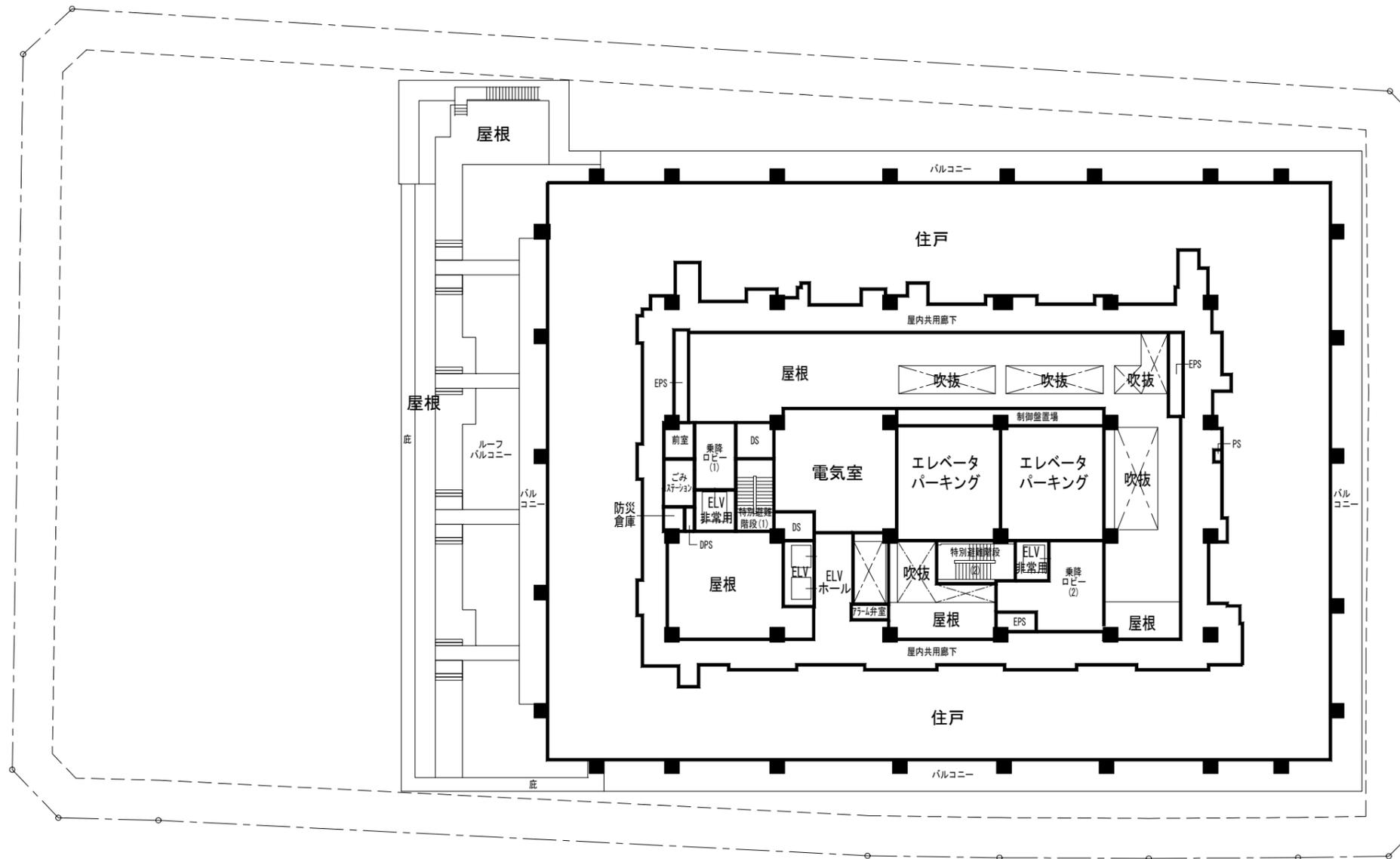
■ 凡例	
-----	施行区域の範囲
○-----○	敷地境界線
-----	壁面後退線 (道路・隣地境界線から3m)





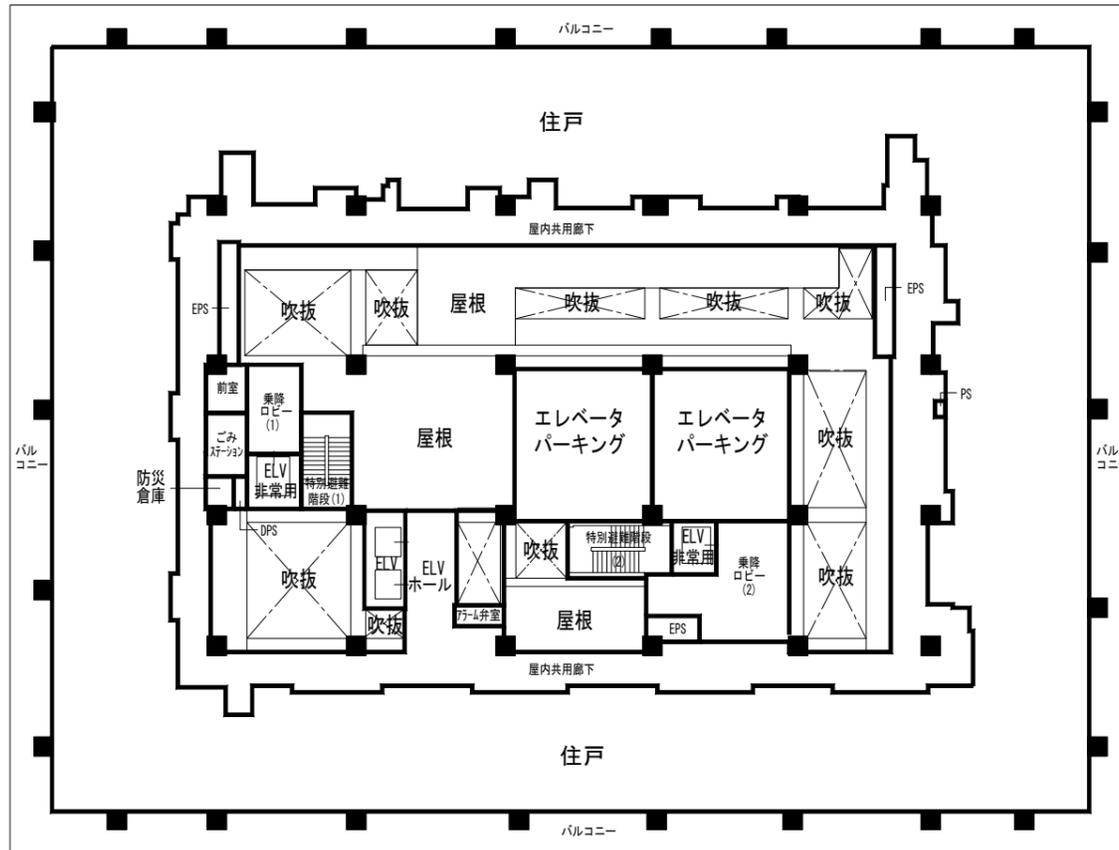
○ 2階平面図



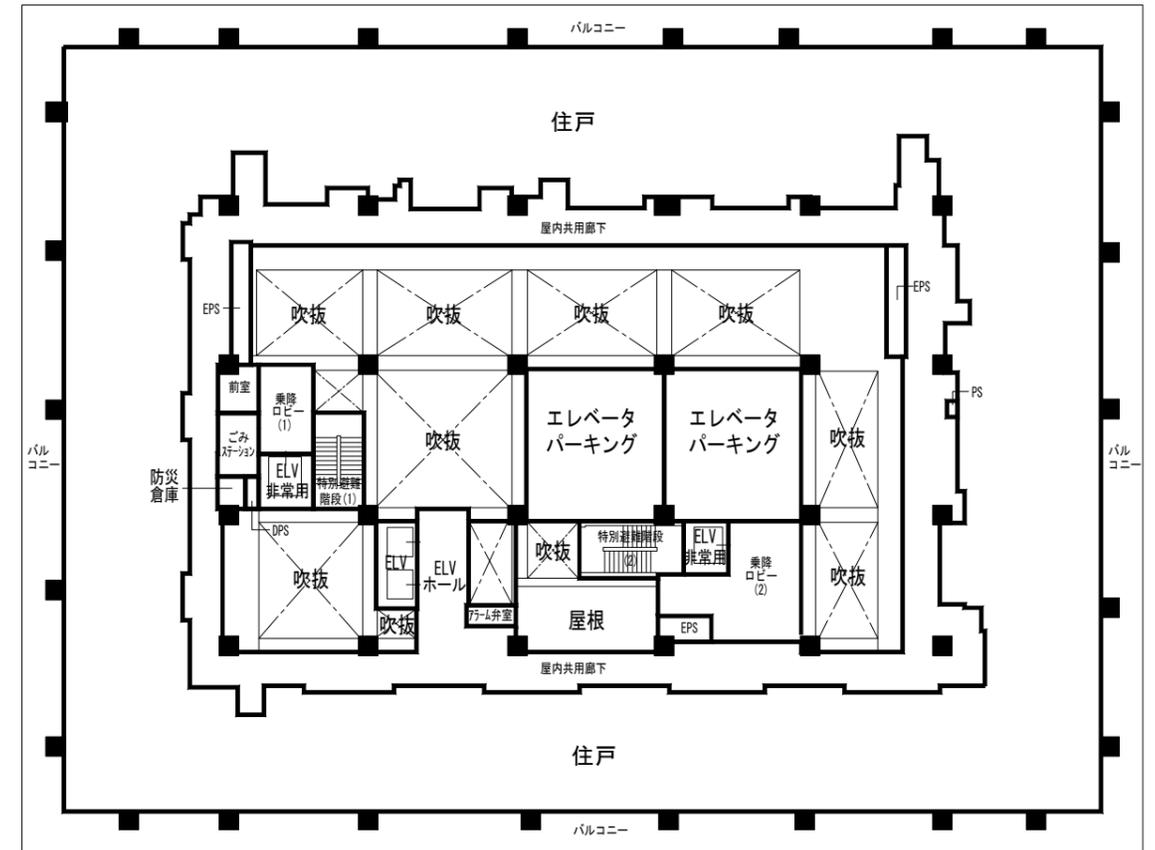


3階平面図



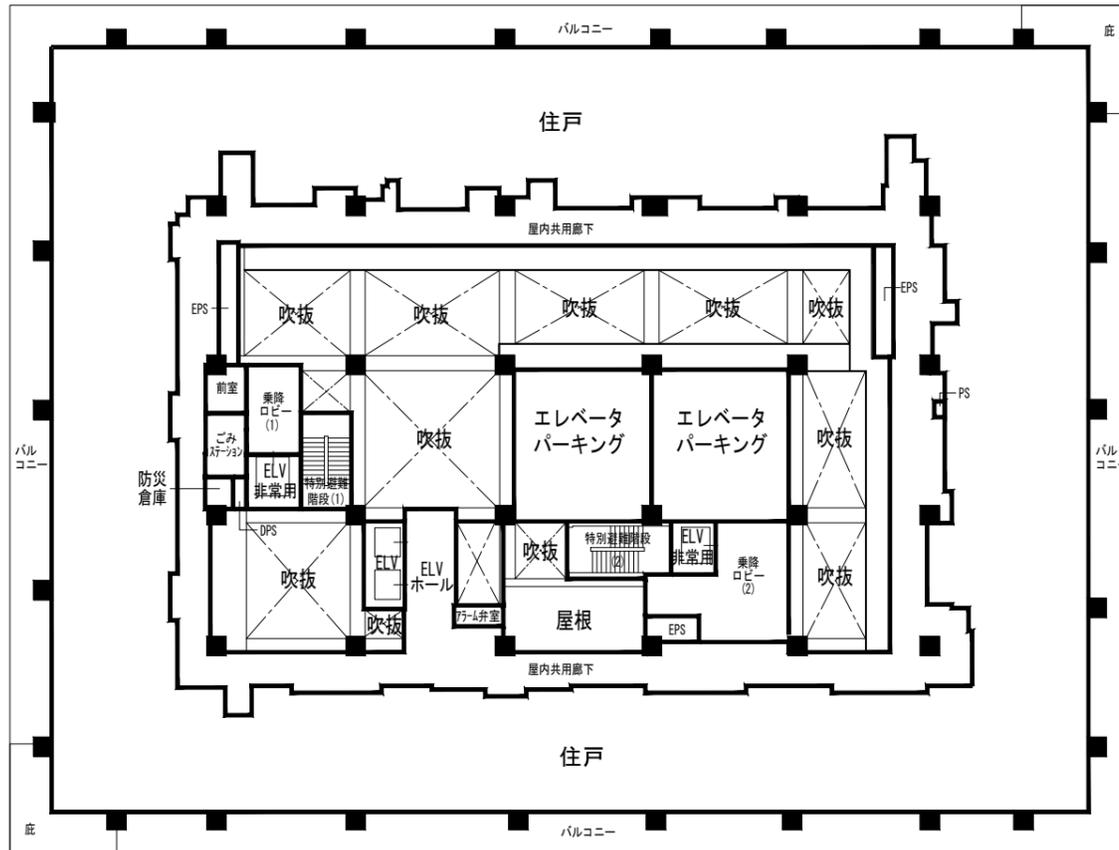


4階平面図

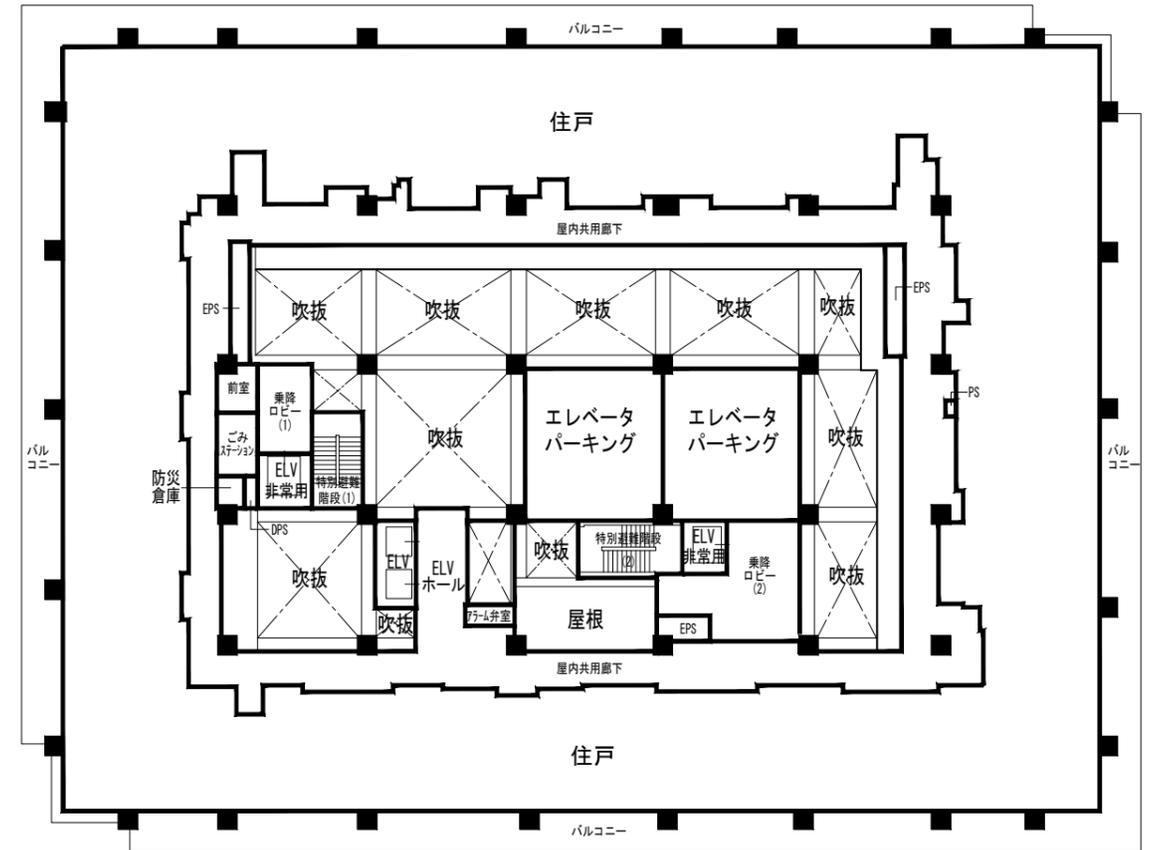


5階平面図



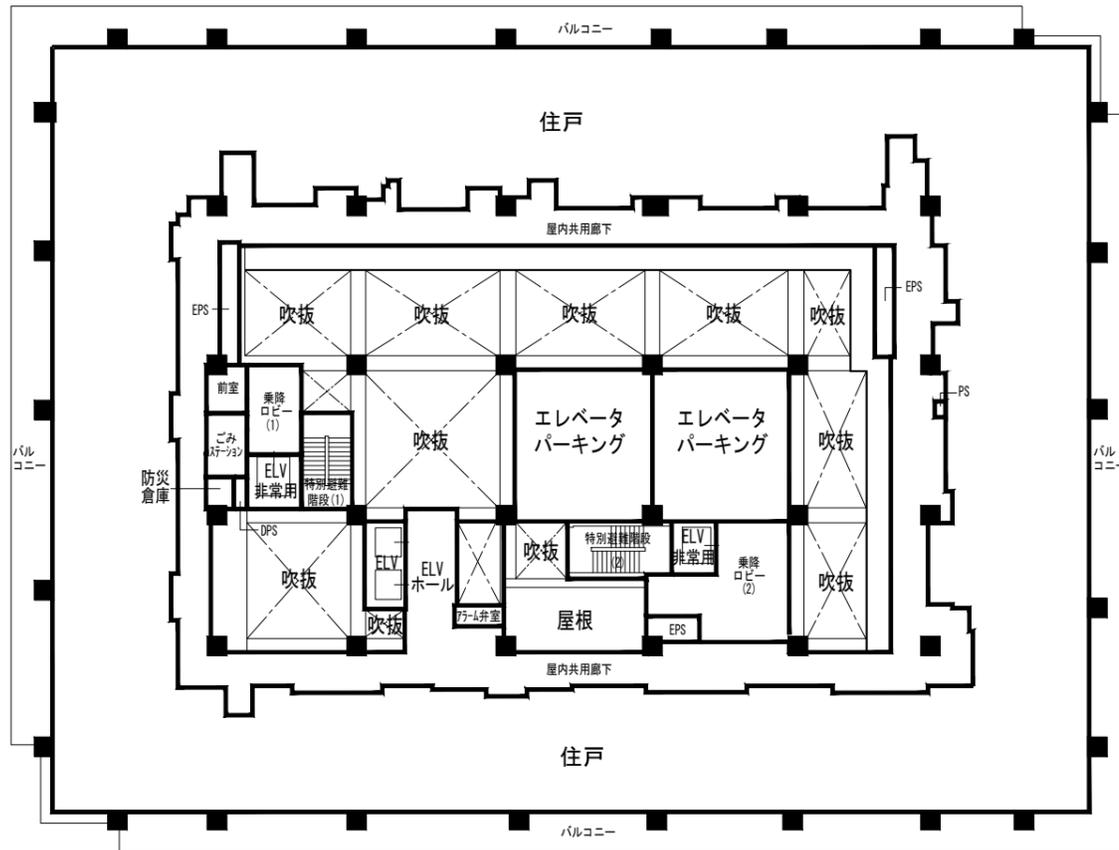


6階平面図

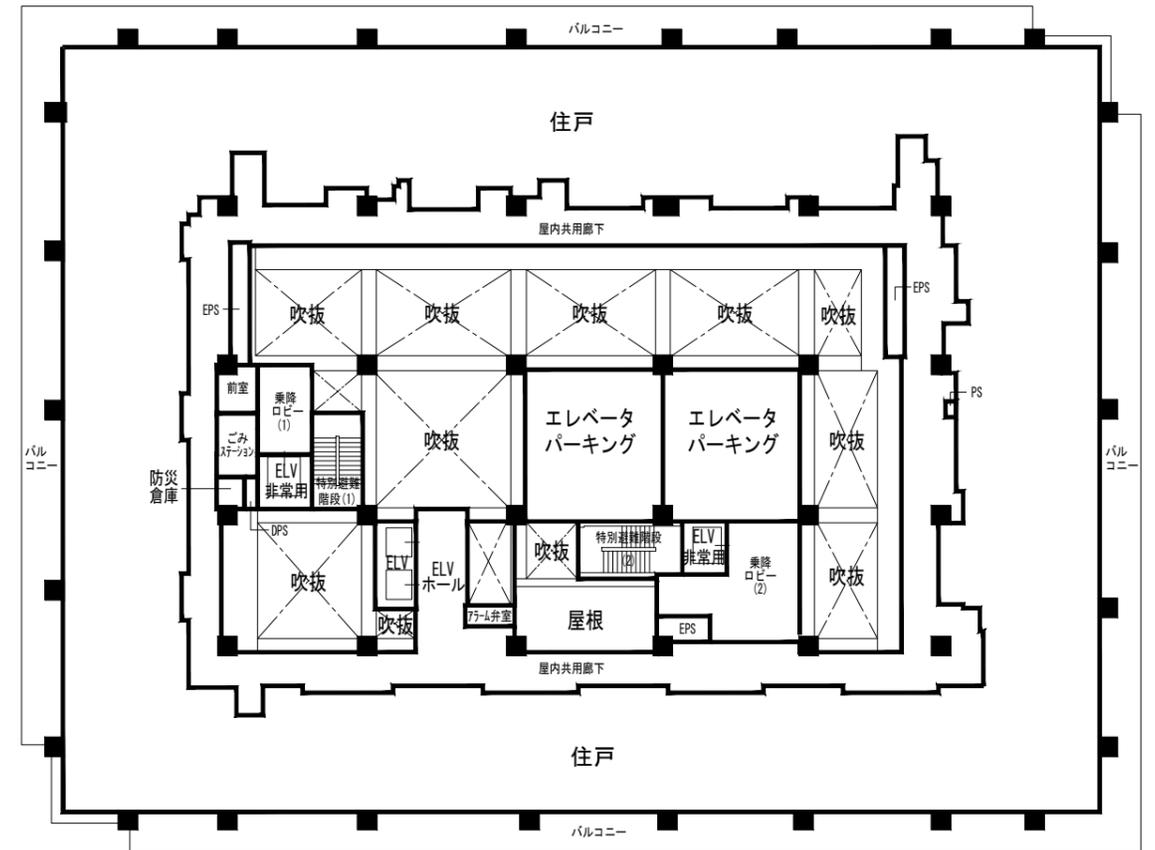


7階平面図



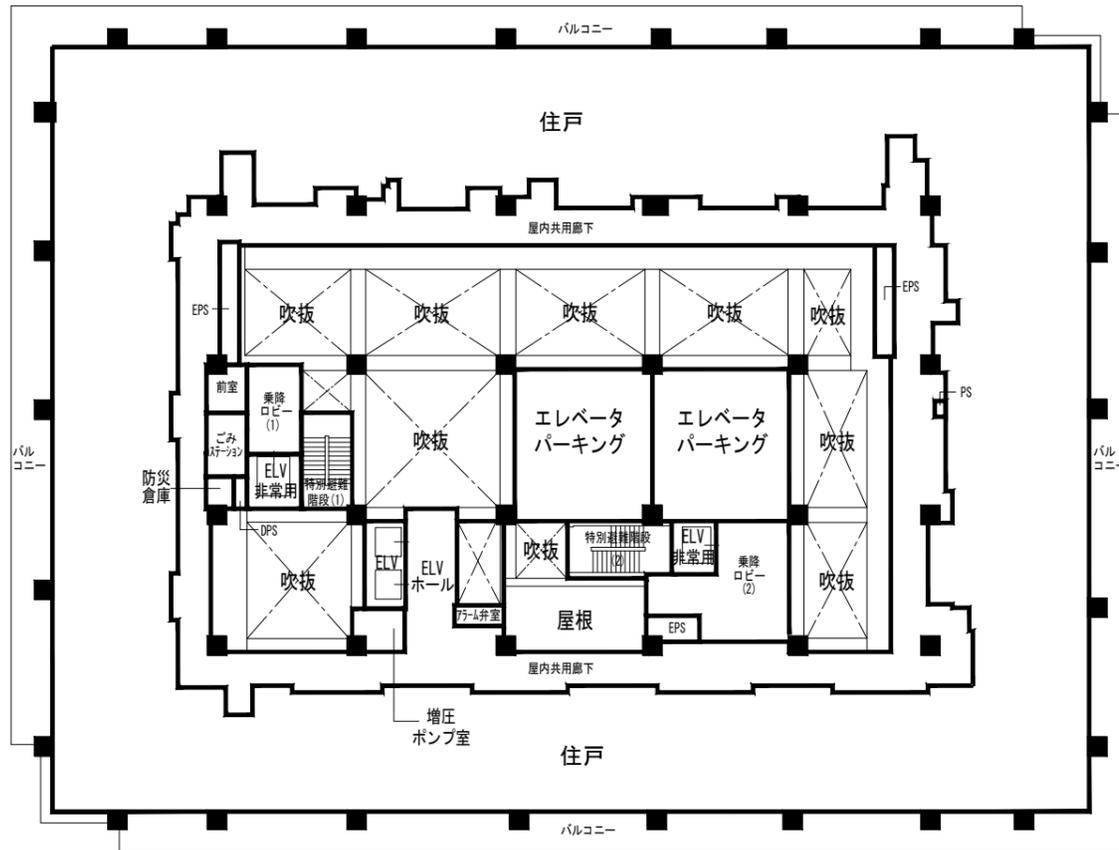


8階平面図

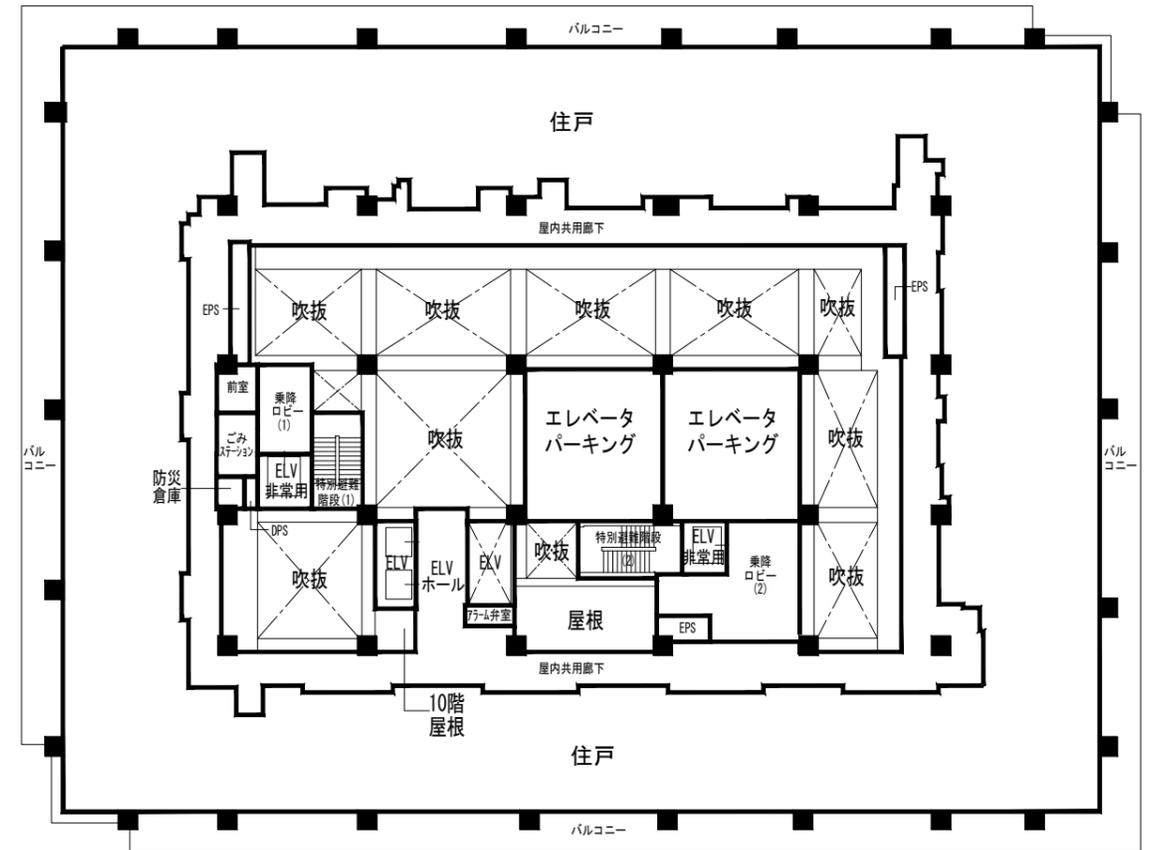


9階平面図



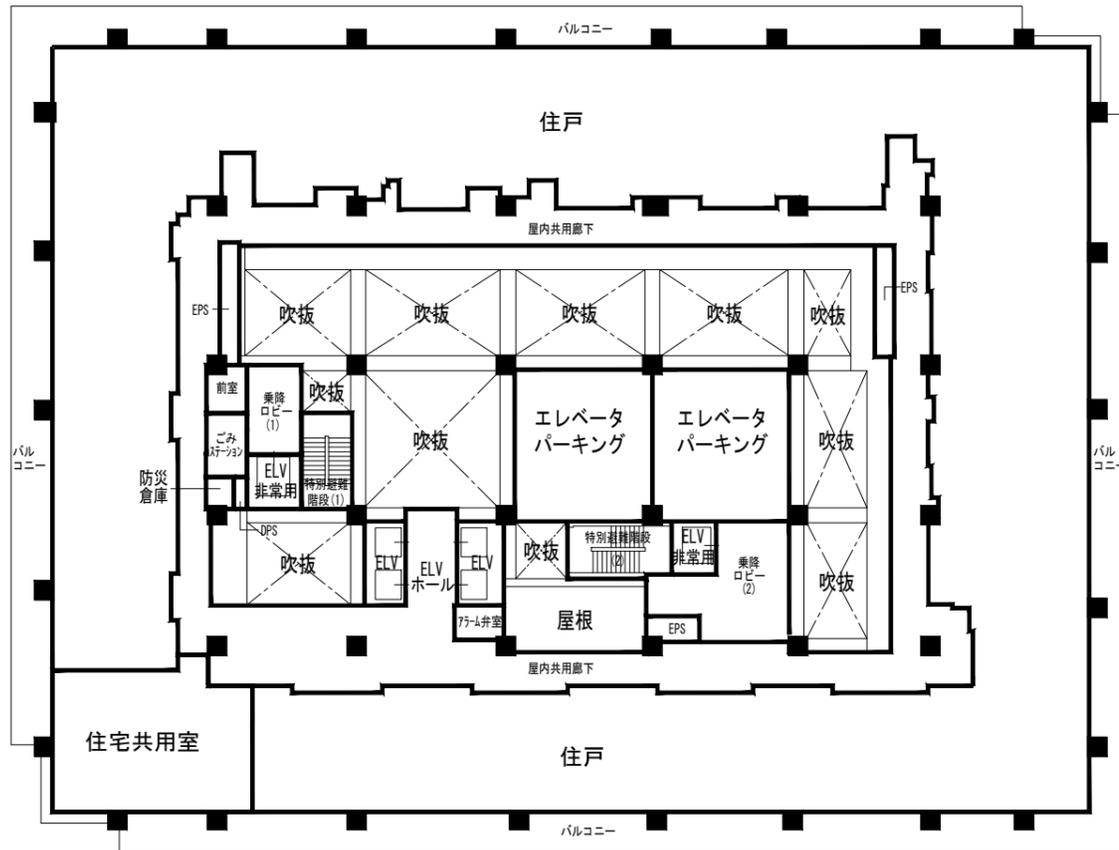


10階平面図

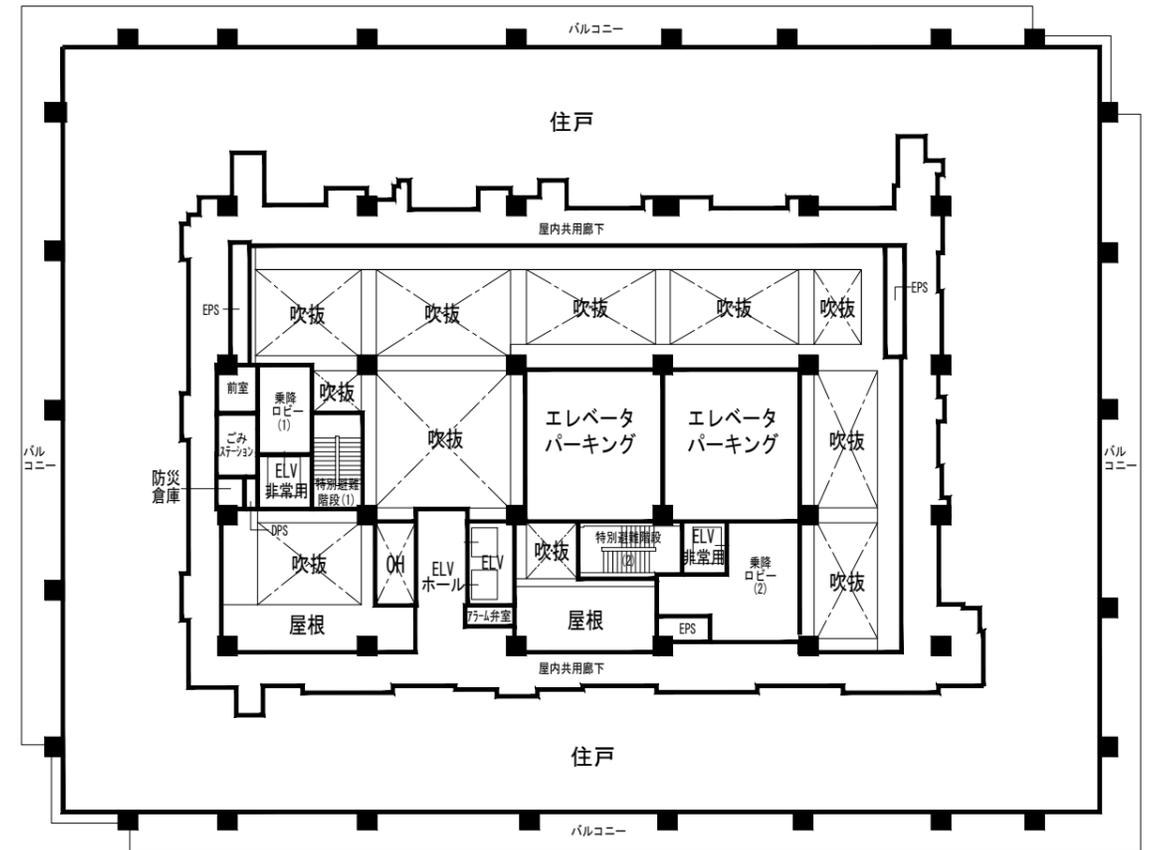


11~15階平面図



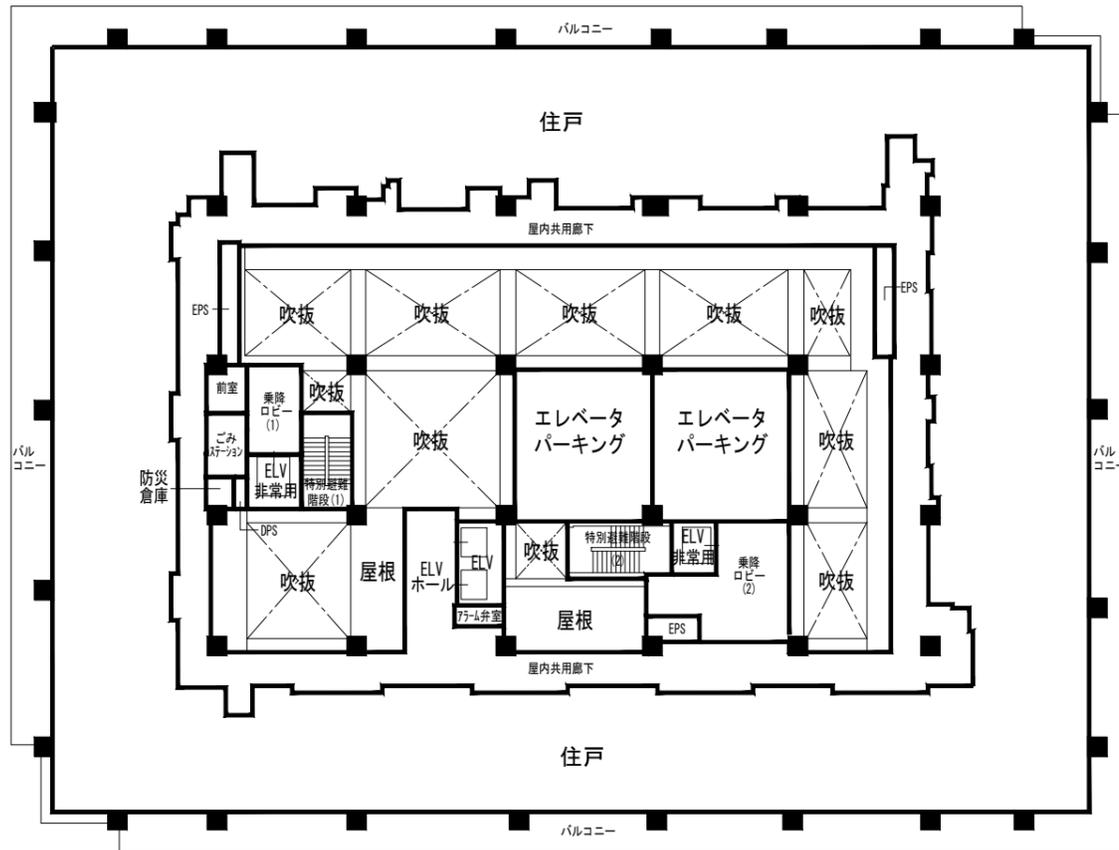


16階平面図

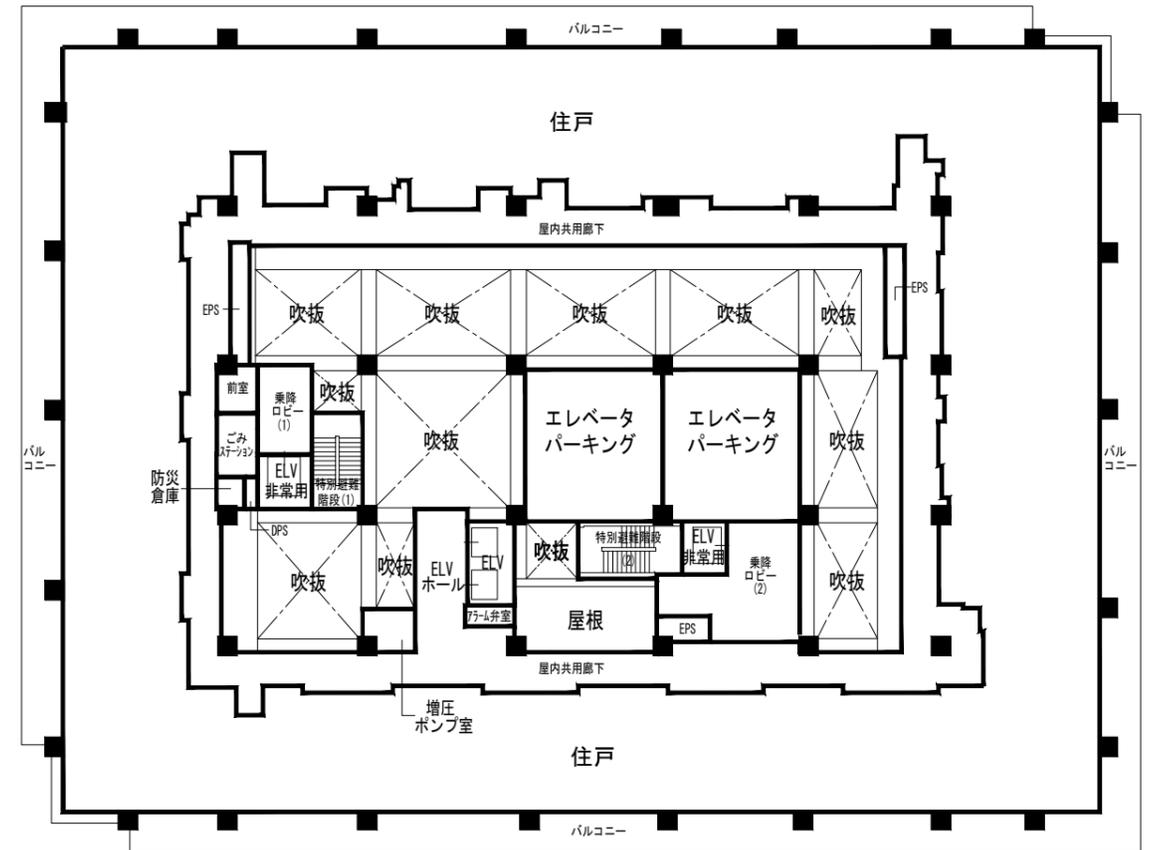


17階平面図



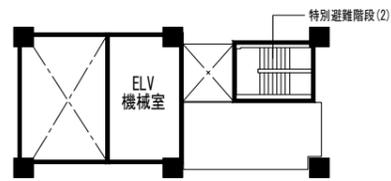


18階平面図

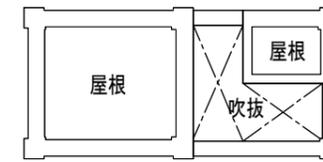


19階平面図

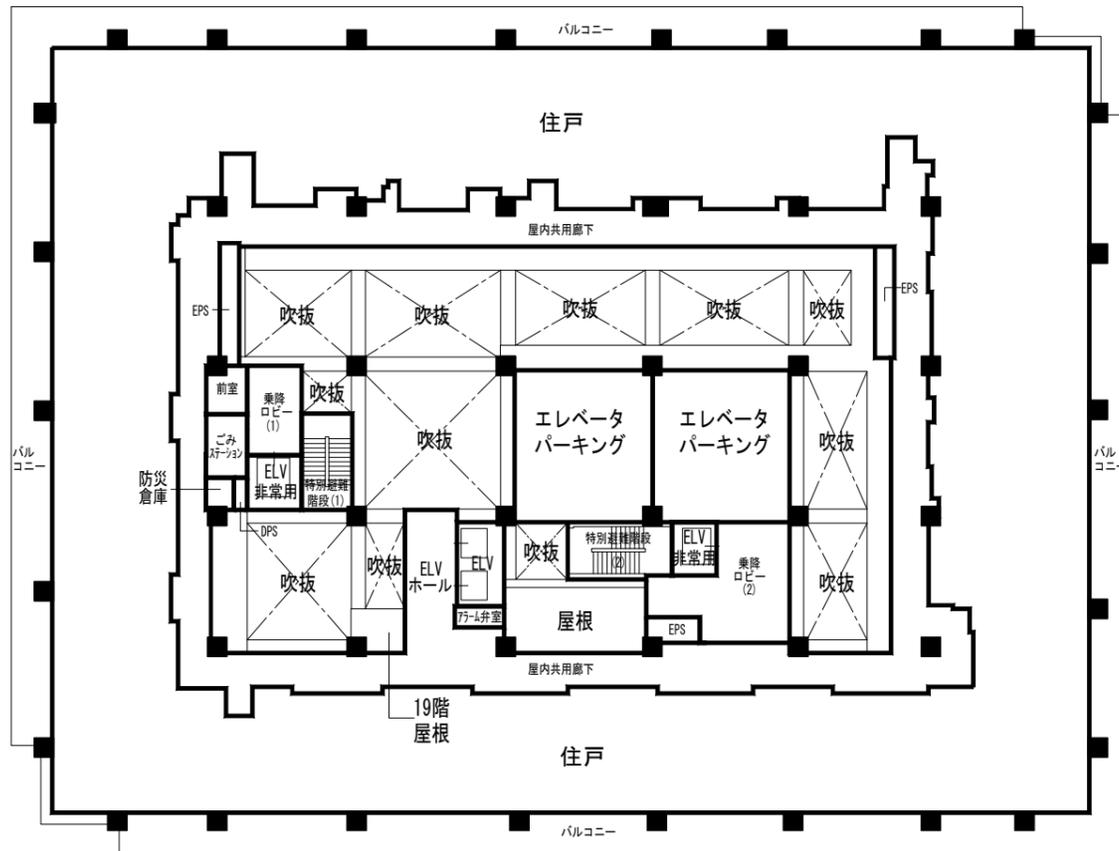




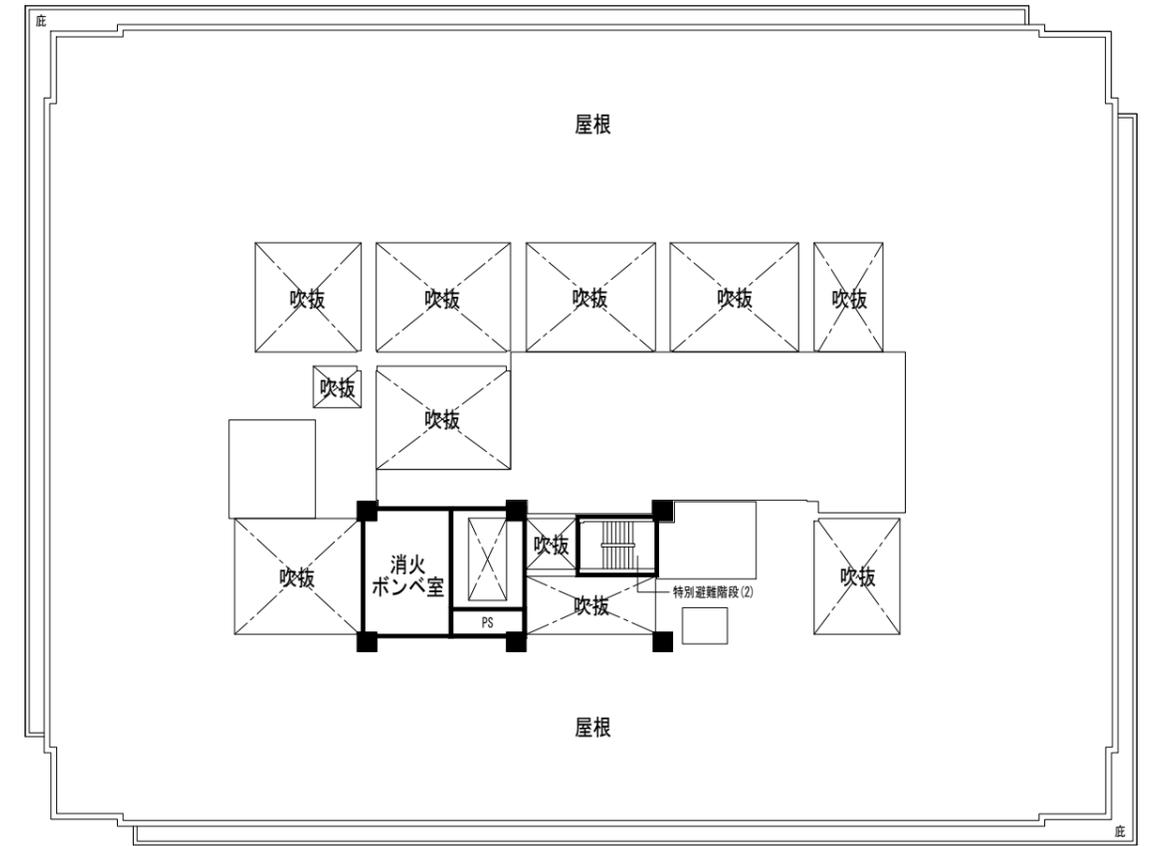
PH2階平面図  
ZPH2=ZPH1+2700



PHR階平面図  
ZPHR=ZPH1+5800

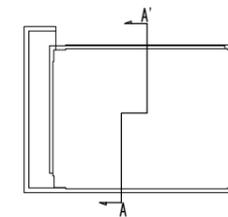


20~25階平面図

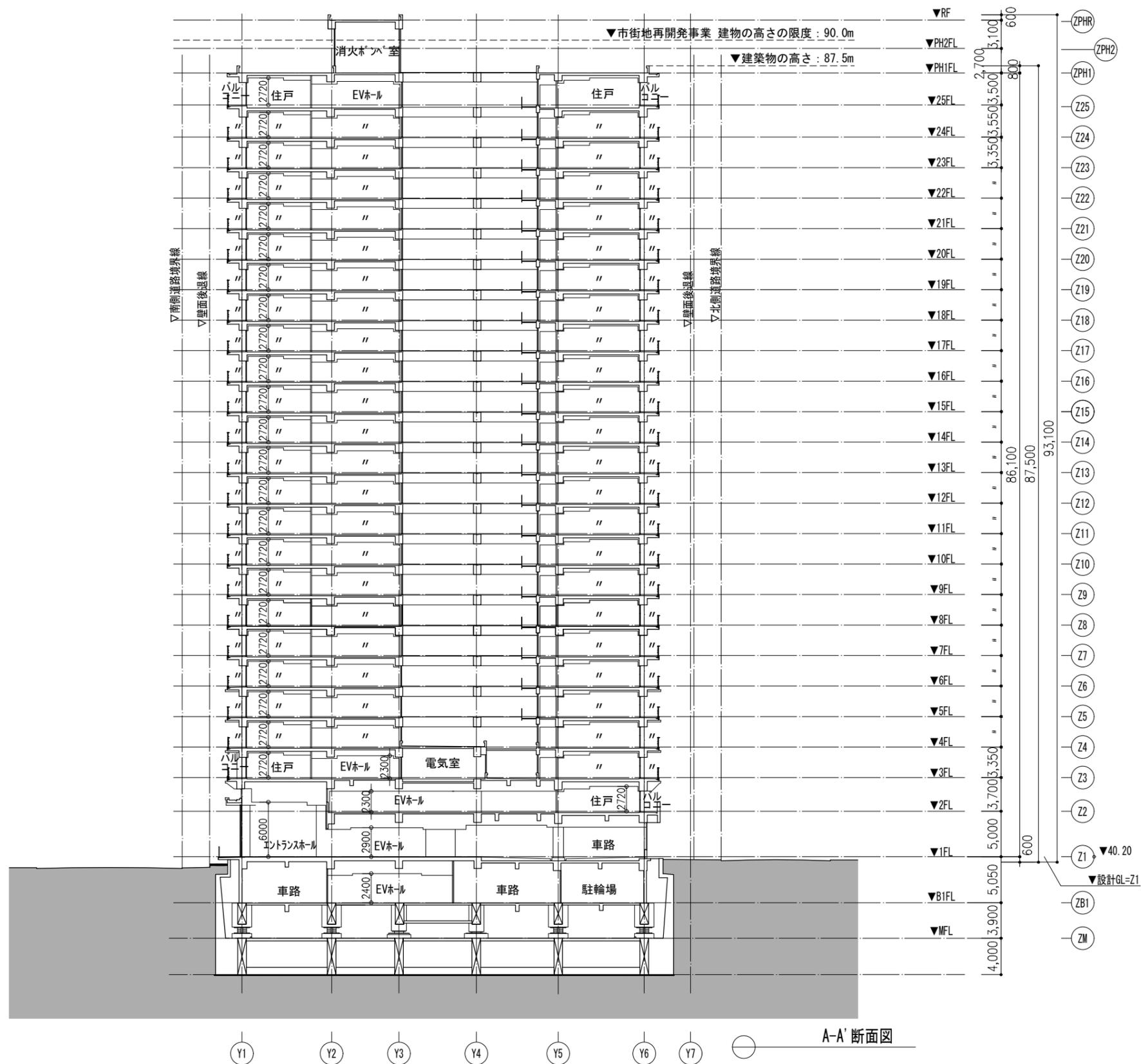


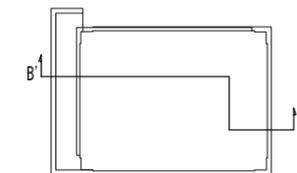
PH1階平面図



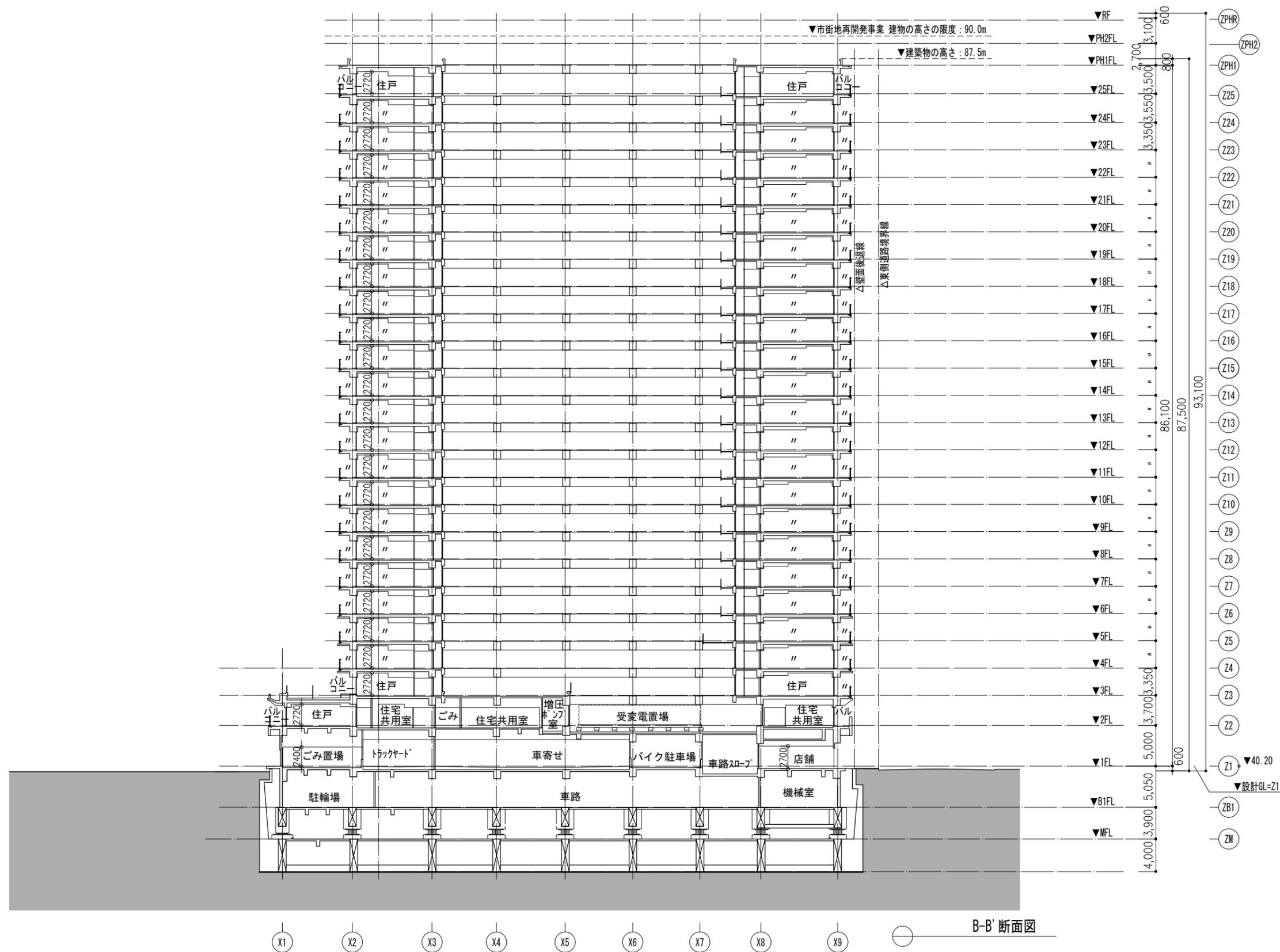


キープラン

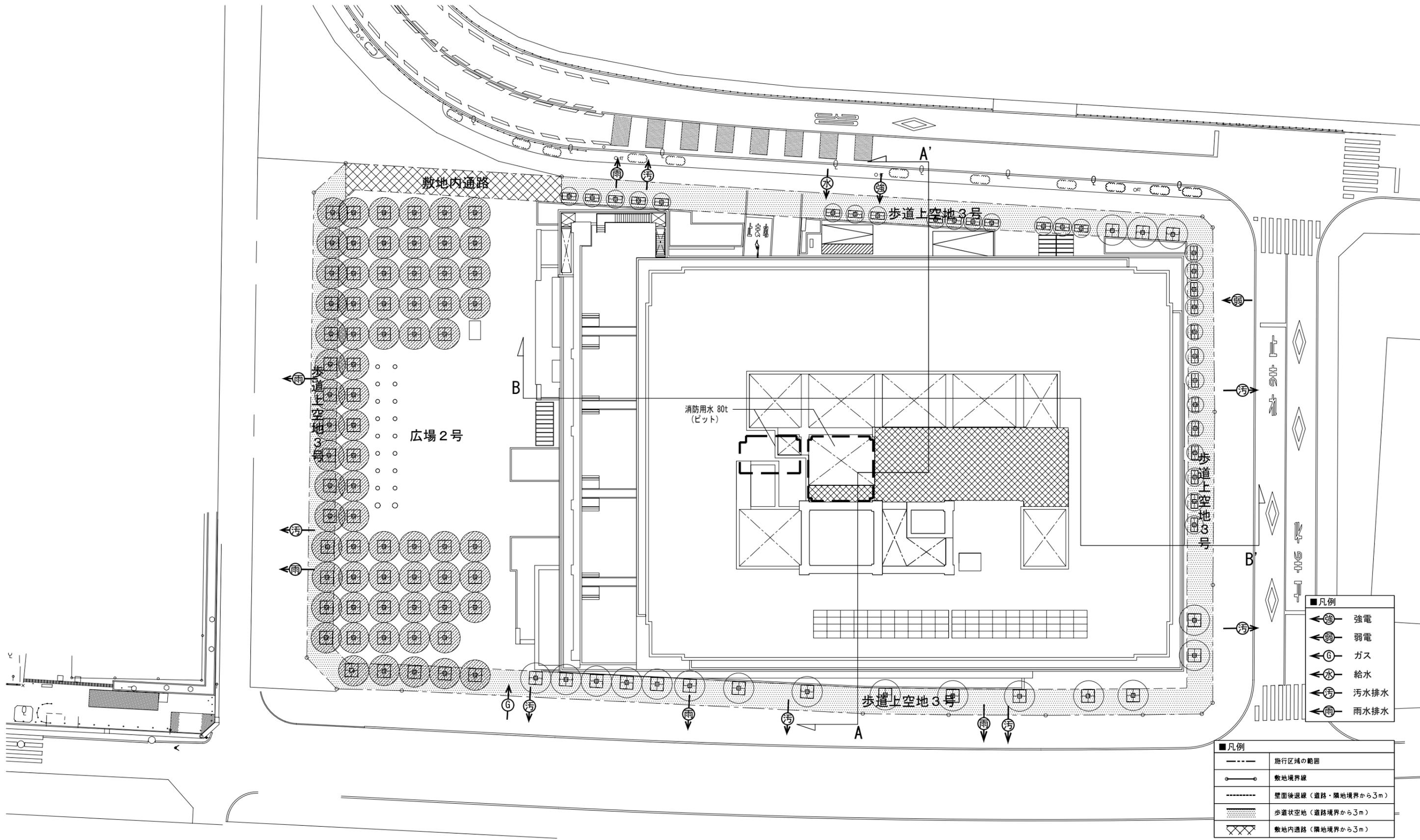




キープラン



## ②施設建築敷地の設計図



■凡例

←強	強電
←弱	弱電
←G	ガス
←水	給水
←汚	汚水排水
←雨	雨水排水

■凡例

---	施行区域の範囲
○	敷地境界線
----	壁面後退線 (道路・隣地境界から3m)
.....	歩道状空地 (道路境界から3m)
XXXX	敷地内通路 (隣地境界から3m)

配置図



### ③公共施設的设计図

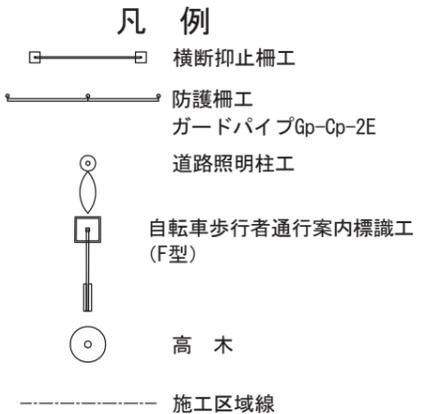
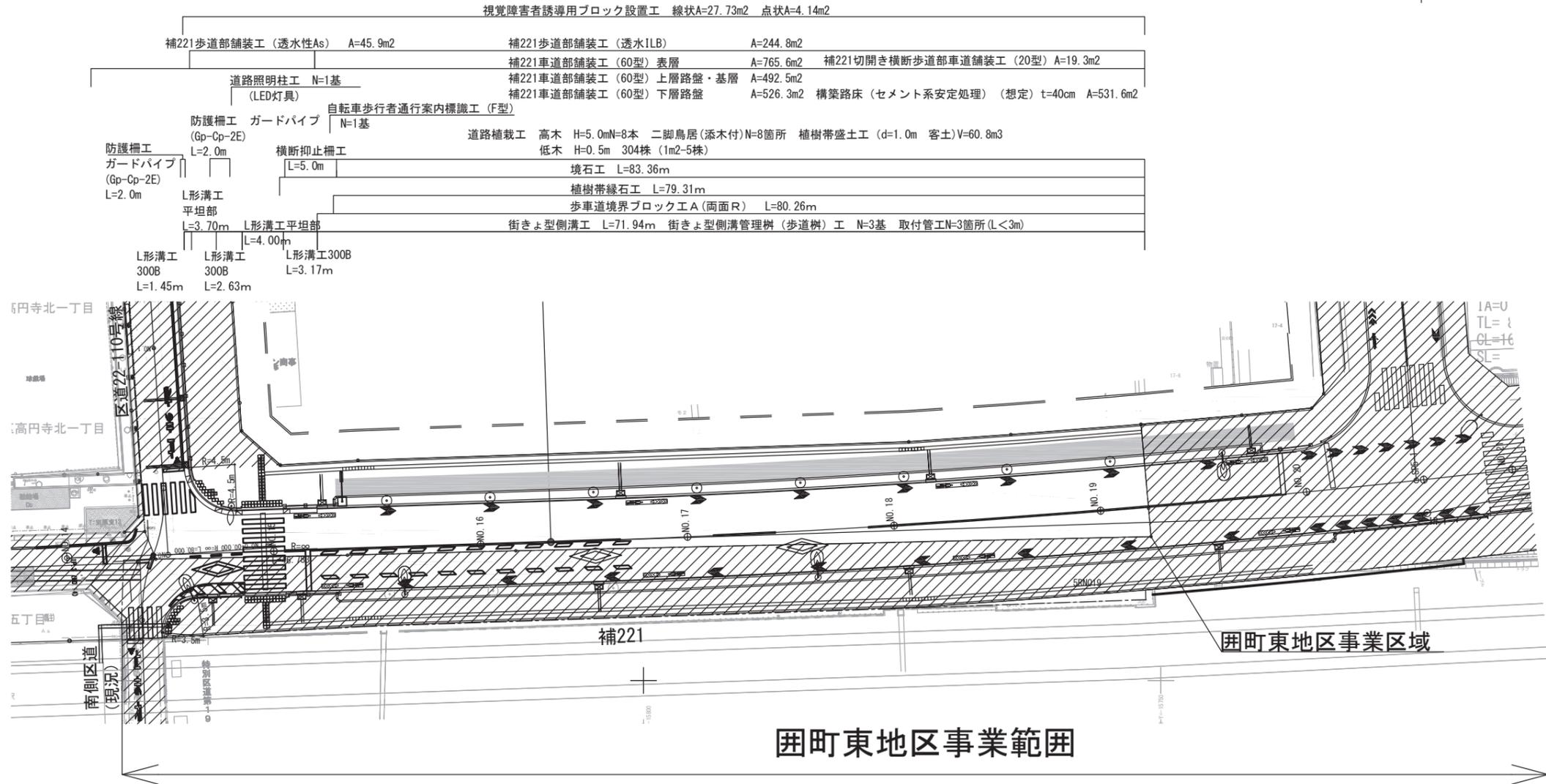


# 補助線街路第221号線 道路計画平面図

S=1:500 (A3)

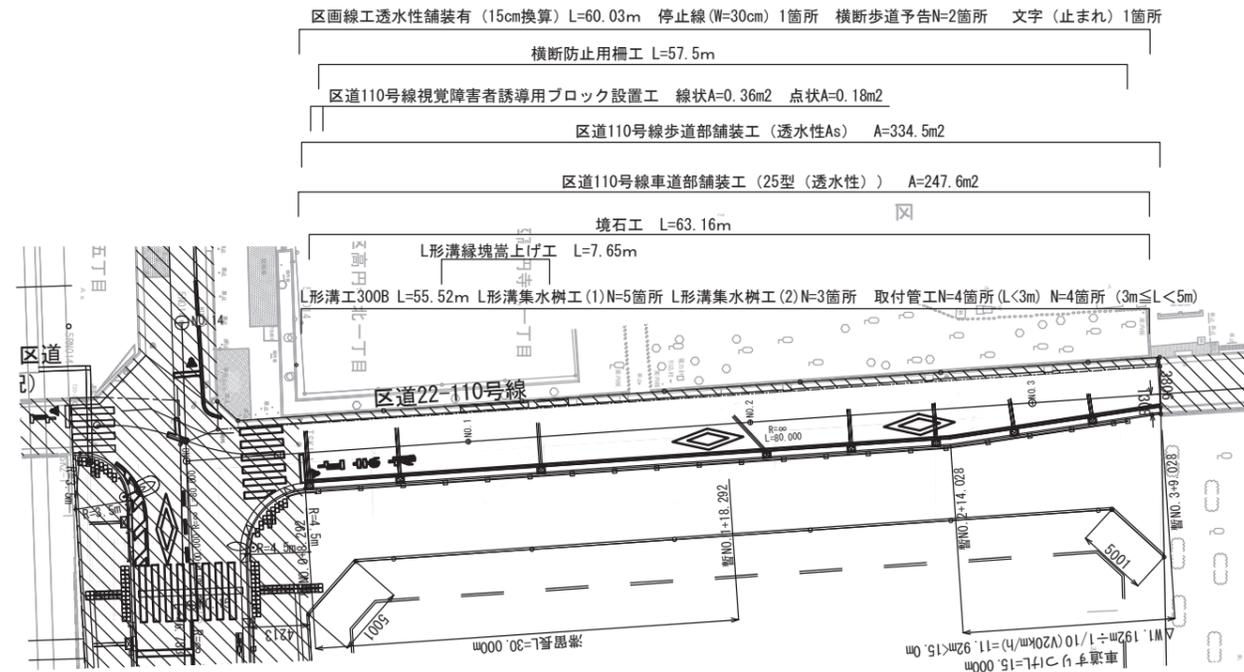


区画線工排水性舗装有 実線 (15cm換算) L=89.46m ゼブラ45cmL=3.58m 減速45cmL=22.00m 矢印・記号・文字(15cm換算) L=52.27m 停止線W=45cm N=2箇所 自転車ナビマークN=8箇所 自転車ナビラインN=32箇所 横断歩道(4m)N=1箇所 エスコートゾーン45cmL=7.40m  
 区画線工 実線 (15cm換算) L= 9.69m 停止線W=30cm1箇所 横断歩道(3m)N=1箇所



# 特別区道第22-110号線 道路計画平面図 (暫定整備)

S=1:500 (A3)



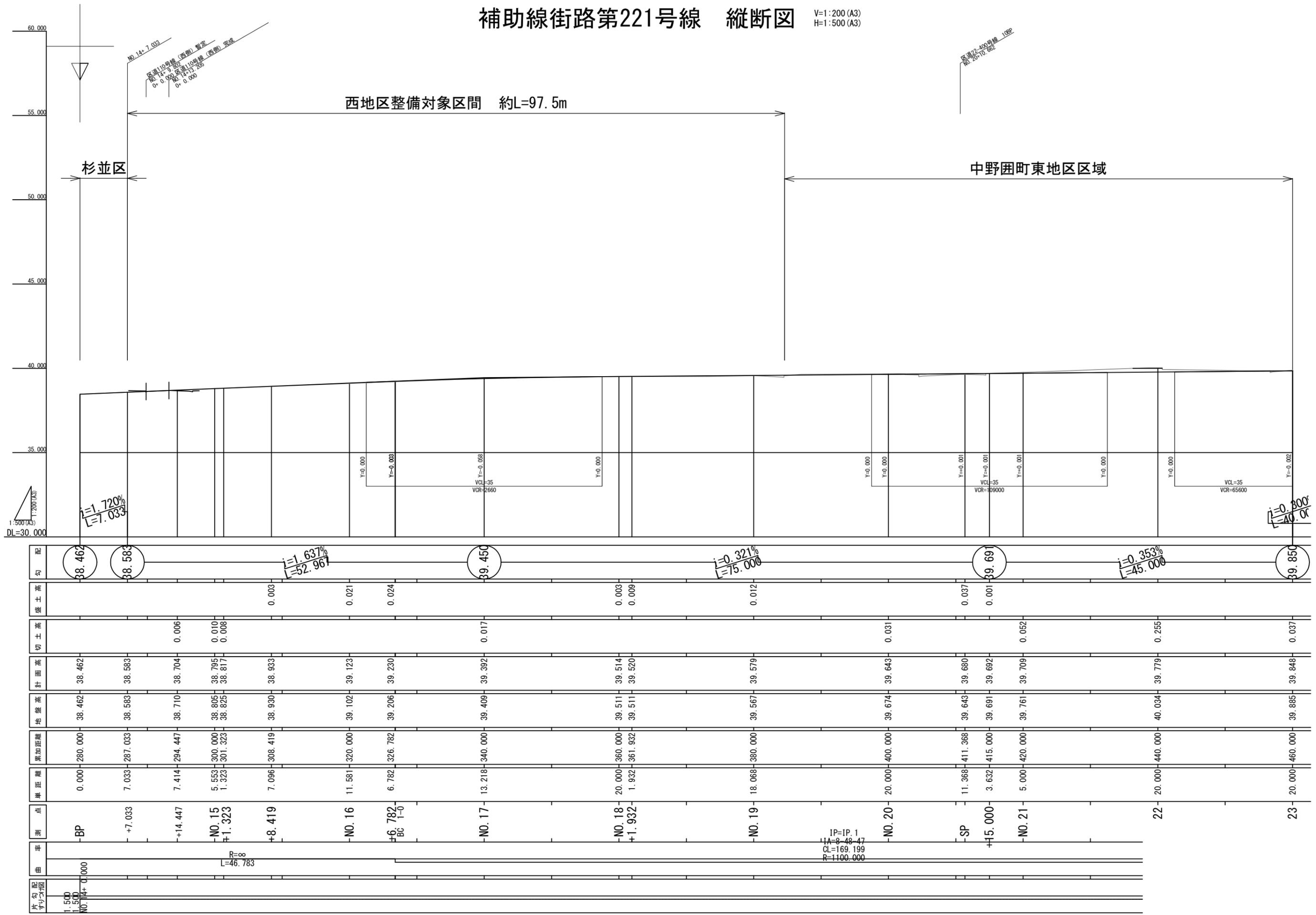
## 凡例

- 横断抑止柵工
- 防護柵工  
ガードパイプGp-Cp-2E
- 施工区域線



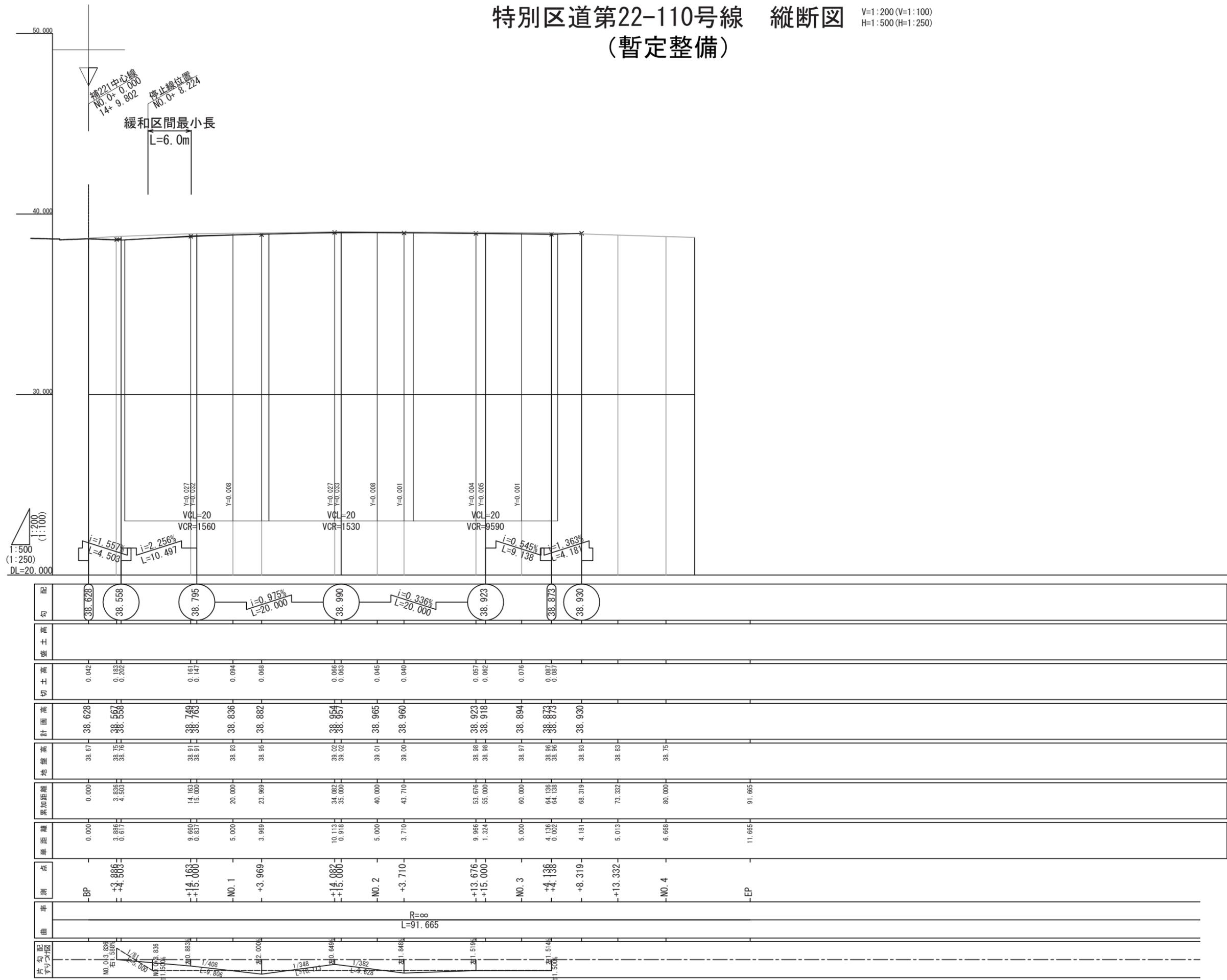
# 補助線街路第221号線 縦断面図

V=1:200 (A3)  
H=1:500 (A3)



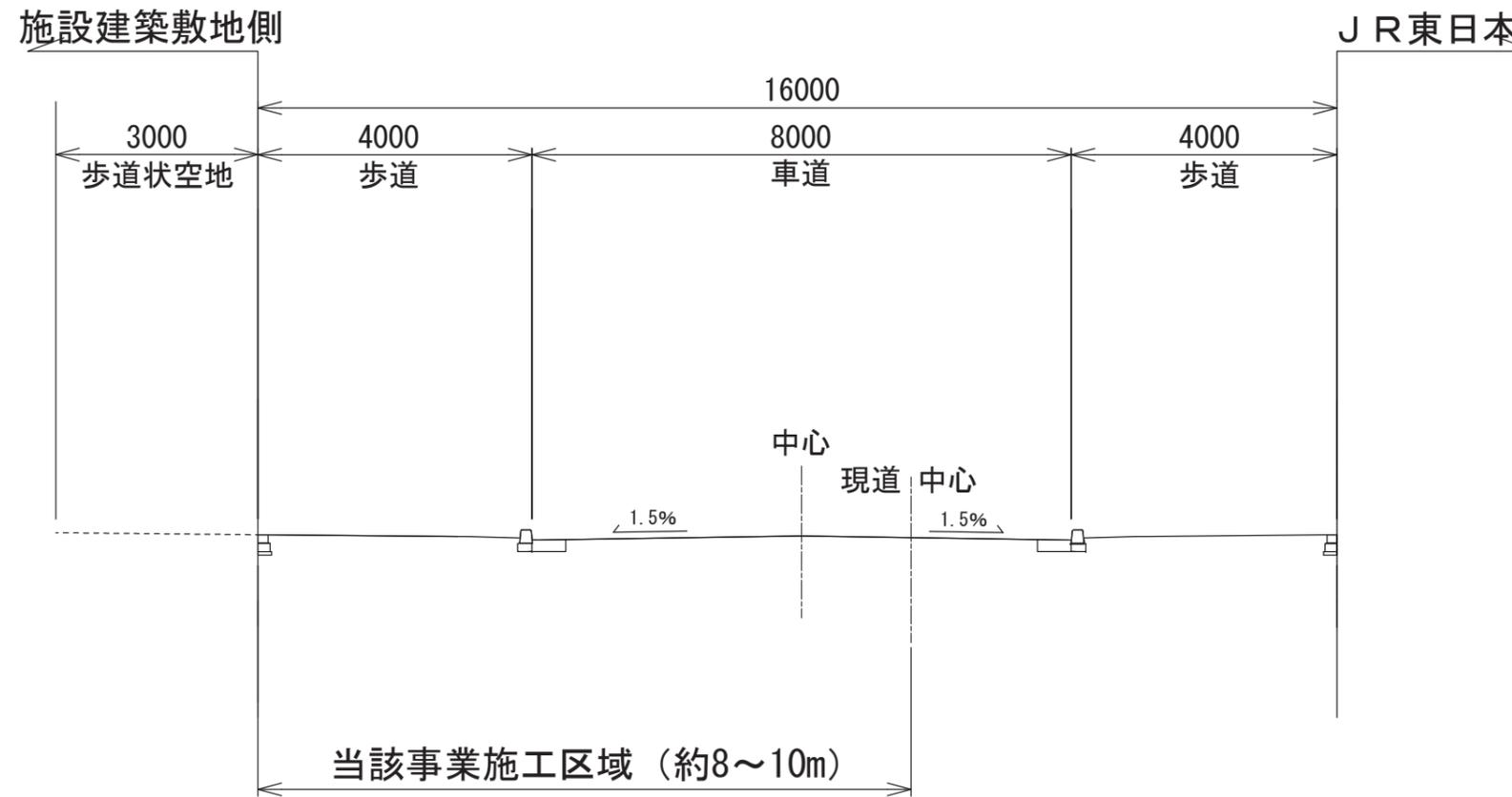
# 特別区道第22-110号線 縦断面図 (暫定整備)

V=1:200 (V=1:100)  
H=1:500 (H=1:250)



補助線街路第221号線 標準横断面図

S=1:100 (A3)



特別区道第22-110号線 標準横断面図  
(暫定整備)

S=1:100 (A3)

