

圃町東地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

第三回変更

令和7年12月

圃町東地区市街地再開発組合

## 【 目 次 】

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(1) 地区の名称 -----	1
(2) 事業の名称 -----	1
(3) 施行者の名称 -----	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	
(1) 施行地区の概況 -----	1
(2) 事業の目的 -----	1
3. 施行地区	
(1) 施行地区の位置 -----	2
(2) 施行地区の位置図 -----	2
(3) 施行地区の区域 -----	2
(4) 施行地区の区域図 -----	3
(5) 施行地区の面積 -----	3
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書 -----	3
(2) 設計図 -----	9
5. 事業施行期間	
(1) 事業施行期間 -----	9
(2) 建築工事期間 -----	9
6. 資金計画	
(1) 資金計画 -----	10
添付書類	
(1) 施行地区の位置図 -----	12
(2) 施行地区の区域図 -----	14
(3) 設計図 -----	17

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

囲町東地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 第一種市街地再開発事業 囲町東地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

囲町東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

当該地区は、北側は中野四丁目地区計画区域界及び特別区道第 22-100 号線の道路中心線、西側は特別区道第 22-440 号線（通称お祭り広場）の西側官民境界、東側は中野区画街路第 6 号線道路中心、南側は補助線街路第 221 号線の南側境界線を原則とし、約 2.0ha である。

当該地区の課題としては、道路基盤整備として、地区内の補助線街路第 221 号線は未整備であり、地区内の区画道路は幅員 4m 未満の狭あい道路となっており、行き止まり道路の解消や道路拡幅など道路基盤の改善を進める必要がある。また、中野四季の都市と新北口駅前広場とを結ぶ歩行者動線の要となる地区として、中野駅や中野四季の都市、中野三丁目、さらには高円寺方面へとつながる回遊動線の整備を進める必要がある。

その他、地区内に中野西自転車駐車場及び中野区自転車保管場所があるが、自転車駐車場計画の見直しが検討されており、囲町地区においても一定規模の配置が必要となる。

防災面としては、広域避難場所である中野区役所一帯へつながる動線が少なく、安全な避難経路の確保が課題となっており、木造・防火木造の建物が多く、広域避難場所に隣接する地区として建物の不燃化を進める必要がある。

環境面としては、地区内に公園がなく、特別区道第 22-440 号線（通称お祭り広場）だけが地区内で唯一のオープンスペースとなっている。

### (2) 事業の目的

当該地区においては、市街地再開発事業による面整備をはじめ、補助線街路第 221 号線の一部区間の整備、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などの検討を続け、関係地権者との意見交換を重ね、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討を進めている。このため、権利者個々の建物更新を待つのではなく、広域中心拠点として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を目指し、建物の不燃化、住環境の向上、補助線街路第 221 号線などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめる。特に、駅至近の場所についてはその立地を活かした都市機能の導入を図っていくとされている。

これらのことから、東京の新たな複合拠点に育成・整備を実現するため、囲町東地区の再開発による土地の高度利用や補助線街路第 221 号線の整備を先行的に進めるとともに、中野駅新北口や中野四季の都市との近接性を活かした業務・商業機能の集積や良質な住宅ストックの形成による新たなにぎわいの創出と歩行者回遊動線の整備、防災性の向上につながるまちづくりを進めていく。

- ・商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と補助線街路第 221 号線の整備
- ・中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備と連携した都市機能の導入や一体的な緑の整備により、広域中心拠点にふさわしい新たな複合拠点を育成
- ・中野駅周辺と中野四季の都市、中野三丁目地区等を結ぶ回遊性を確保するとともに、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場を整備
- ・広域避難場所に隣接する地区として、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進め、災害に強いまちづくりを促進するとともに安全な避難経路の確保

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

当地区は、北側は中野四丁目地区計画区域界及び特別区道第 22-100 号線の道路中心線、西側は特別区道第 22-440 号線（通称お祭り広場）の西側官民境界、東側は中野区画街路第 6 号線道路中心、南側は補助線街路第 221 号線の南側境界線を原則とし、約 2.0ha の区域である。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり。

#### (3) 施行地区の区域

東京都中野区中野四丁目

2 番 6、7、8、11、14、15、16、17、18、28、29、30、33、34、35、36、38、39、41、42、43、44、45、58、67、68、69、70、71、73、77、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、105、112、113、115、117、118、123、126、127、128、129、131、132、133、136、145、186、189、190、196、197、198、199、200、201、208、209

3 番 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、20、22、23、24、25、26、27、28

4 番 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12

5 番 2

6 番 1、2、3、4、5、6

7 番 5、6、7、8、9、10、16

79 番 1、3、4

2 番 12、32、37、78、110、119、138

3 番 1、18、19、29

2 番 50 の一部、122 の一部、170、185 の一部、210、211

無番区道の一部

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり。

#### (5) 施行地区の面積

約 2.0ha

### 4. 設計の概要

#### (1) 設計説明書

##### 1) 設計基本方針

駅前立地を活かした土地の有効活用と業務・商業施設、都市型住宅等の多様な機能を活かせるように、新北口駅前広場からの歩行者動線整備の状況を踏まえながら、その歩行者動線につながるように、低層階に商業施設を配置するとともに、駅に近い東側は、低層部に商業施設、高層部に業務施設と住宅施設を配置し、西側については、住宅施設を配置した2棟形式とし、中野四丁目地区の新たなにぎわいの核の形成を図る。

##### ・賑わい拠点の形成

東側は駅直近という立地条件を活かし、高層部に業務、中低層部に商業を配置する。中野駅新北口や業務・商業ゾーンとの賑わいの連続に貢献する賑わい拠点となる。

##### ・ゆとりある歩行空間の確保

前面道路に面して連続するオープンスペースを確保し、利用者が安心・安全に歩行できる空間とする。また、建物は周辺建物ラインと水平に配置することで、街並みへの調和やゆとりある歩行空間を創出する。

##### ・囲町ひろばと一体的な広場の形成

隣接する区立囲町ひろばと一体的な広場形成を行い、連続するオープンスペース確保をすることで、四季の都市周辺へとつながる歩行者ネットワークを形成する。

##### ・落ち着きある住環境の配置

計画地西側は住宅施設を配置することで、落ち着きある住環境を創出する。計画地近隣の住宅ゾーンとの調和に配慮した住棟配置計画とする。

#### 2) 施設建築物の設計の概要

##### ①設計方針

##### a) 低層部

新たな東京の顔となる駅前のにぎわいを創出するため、中野駅からの回遊動線に接し集客性が高い1階から2階の低層部を中心に商業施設を設置する。また、2階レベルには将来、新北口駅前広場からの歩行者動線との接続が可能となるよう、ペDESTリアンデッキによる歩行者動線の整備を進めるとともに、補助線街路第221号線をまたいで囲桃園

跨線橋に連続する歩行者動線を整備し、中野駅周辺におけるユニバーサルデザインに配慮した歩行者回遊動線の連続性に配慮する。

b) 高層部

景観、日照など周辺への影響を勘案し、合わせて、広域中心拠点にふさわしい新たなにぎわいの核として個性ある形態に配慮して、東側の2棟及び西側の1棟を配置する。東側の2棟には、駅直近という立地条件を活かした業務棟と住宅棟、西側の1棟は新たな都市型住宅となる住宅棟を設置する。

c) オープンスペース

高度利用を図ることにより生まれる空地は、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、広場や緑のオープンスペースとし、ペDESTリアンデッキと併せて歩行者回遊動線としての機能も確保する。また、広場は災害時における緊急活動の場として提供できるものとする。

② 建ぺい率及び容積率等

【全体】

敷地面積	建築面積	建築延面積 (容積対象延面積)	容積率	建ぺい率
約 13,230 m <sup>2</sup>	約 8,765 m <sup>2</sup>	約 120,630 m <sup>2</sup> (約 79,010 m <sup>2</sup> )	約 597%	約 67%

【A 敷地】

敷地面積	建築面積	建築延面積 (容積対象延面積)	容積率	建ぺい率
約 10,060 m <sup>2</sup>	約 6,990 m <sup>2</sup>	約 91,335 m <sup>2</sup> (約 60,090 m <sup>2</sup> )	約 597%	約 69%

【B 敷地】

敷地面積	建築面積	建築延面積 (容積対象延面積)	容積率	建ぺい率
約 3,170 m <sup>2</sup>	1,775 m <sup>2</sup>	約 29,295 m <sup>2</sup> (約 18,920 m <sup>2</sup> )	約 597%	約 56%

③ 構造・階数・高さ

【A 敷地】

構造	階数	高さ
S + R C + S R C 造	地上 25 階、地下 2 階	約 100m

【B 敷地】

構造	階数	高さ
S + R C 造	地上 20 階、地下 1 階	約 80m

④用途及び各階床面積

本体棟				
階	A敷地		B敷地	
	主な用途	床面積	主な用途	床面積
PHF RF	塔屋・屋上階	約 260 m <sup>2</sup>	塔屋・屋上階	約 75 m <sup>2</sup>
25F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>		
24F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>		
23F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>		
22F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>		
21F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>		
20F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
19F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
18F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
17F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
16F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
15F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
14F	住宅	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
13F	住宅、機械室等	約 2,120 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
12F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
11F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
10F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
9F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
8F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
7F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
6F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
5F	住宅、業務	約 3,890 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
4F	住宅、業務、駐輪場	約 4,245 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,310 m <sup>2</sup>
3F	店舗、住宅、業務	約 5,740 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,085 m <sup>2</sup>
2F	駐輪場	約 325 m <sup>2</sup>	住宅	約 1,270 m <sup>2</sup>
1F	店舗、住宅、業務、駐輪場等	約 6,350 m <sup>2</sup>	住宅、店舗、駐輪場等	約 2,695 m <sup>2</sup>
B1F	駐輪場、駐車場、機械室等	約 9,080 m <sup>2</sup>	駐輪場、駐車場、機械室等	約 1,900 m <sup>2</sup>
B2F	駐車場、機械室等	約 6,655 m <sup>2</sup>		
各敷地計		約 91,335 m <sup>2</sup>		約 29,295 m <sup>2</sup>
合計		約 120,630 m <sup>2</sup>		
<p>&lt;備考&gt;            駐車台数：約 335 台（うち住宅用約 224 台、店舗・業務用約 111 台）            駐輪台数：約 3,084 台（うち住宅用約 1,469 台、店舗用約 265 台、公共駐輪場約 1,350 台）            B1F 部分に機械式駐車場、駐輪場面積（A敷地：約 3,380 m<sup>2</sup>/B敷地：約 1,475 m<sup>2</sup>）を含む</p>				

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### ①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及びペDESTリアンデッキ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。

#### ②地区施設の道路・空地・広場

道路	名称	幅員	延長	備考
	区画道路1号 (区道 22-440 号線)	14.3m	約 55m	一部新設
その他の 公共空地	歩道状空地1号	2.0m	約 390m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	約 130m	新設
	広場1号	面積 約 1,000 m <sup>2</sup>		新設 (公共自転車駐車場出入口及びデッキ下部を含む)

#### ③動線計画

敷地内の空地、広場、ペDESTリアンデッキを公共施設と一体的に整備することにより、施行地区内及び地区周辺との回遊性を高める。

#### ④有効空地

施行地区面積に対する有効空地率は約 57%である。

$$\begin{aligned} \text{※有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\ &= (20,160 \text{ m}^2 - 8,765 \text{ m}^2) / 20,160 \text{ m}^2 \\ &\quad \times 100\% \approx 57\% \end{aligned}$$

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### ①設計方針

- ・市街地再開発事業とあわせて補助線街路第 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。また、ペDESTリアンデッキ等の歩行者動線を整備することで、新北口駅前広場から中野四季の都市にかけての回遊性を高めていく。なお、ペDESTリアンデッキについては、施行区域内及び一部施行区域外までを市街地再開発事業として整備する。
- ・地区内外で発生する自動車交通を処理する機能のほか、災害時の消防活動・避難経路などの機能を担う。
- ・安全で円滑なユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。
- ・歩行者や自転車の主要動線でもあり、歩車道の分離など交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進を行う。
- ・施行区域内については防災性の向上や安全な歩行者空間の確保を目的とした電線共同溝（補助線街路第 221 号線内の整備延長約 540m、特別区道第 22-440 号線内の整備延長約 65m）の整備を促進する。
- ・地区内から発生する交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、補助線街路第 221 号線と中野四丁目地区区画道路とをつなぎ道路ネットワークを形成する区画道路を整備する。
- ・補助線街路第 221 号線の整備に伴い、既存の囲桃園跨線橋については、補強および延伸し、再開発事業区域内におけるデッキと接続することで、囲町方面への昇降動線を整備する。

##### ②公共施設調書

	種別	名称	規模	備考
道路	幹線街路	補助線街路第 221 号線	幅員 16m 延長 約 760m	新設
	区画街路	中野区画街路第 6 号線	幅員 11m 延長 約 80m	整備済み
		特別区道第 22-440 号線 (区画道路 1 号)	幅員 14.3m、 延長 約 55m	一部新設
その他の公共施設		道路付帯地 (4 カ所、合計約 140 m <sup>2</sup> )		新設
		歩行者通路 (ペDESTリアンデッキ)	幅員 2~5m 延長 約 73m (施行区域外約 38 mを含む)	新設

## 5) 住宅建設の概要

### ①設計方針

本事業では、バリアフリー等の各種基準を満たし、ファミリータイプ、共働き世帯、独身世帯等にも対応した多様なタイプの住宅の供給を行う。

住宅共用部の計画に際しては、居住者の利便性・快適性・安全性に配慮した機能性の高い計画とし、居住者の世代を超えた交流の場として、利用しやすい計画とする。

また、居住者にとって心の安らぎや住みかとしての安堵感のあり、温かみのある空間を演出するとともに、防犯面や防災面に十分留意した計画とする。

### ②住戸計画

住宅の種類		戸当り床面積 (壁芯求積)	所有形態
型	戸数		
1LDK～ 3LDK	約807戸	平均約60㎡	区分所有

(2) 設計図

①施設建築物の設計図

添付図書(3)のとおり。

②施設建築敷地の設計図

添付図書(4)のとおり。

③公共施設の設計図

添付図書(5)のとおり。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間

自 認可公告日            ～ 至 令和12年3月末

(2) 建築工事期間

自 令和4年 9月   ～ 至 令和8年6月末

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

(単位 百万円)

		金額			金額
収入金	補助金	14,823	支出金	調査設計計画費	2,908
	公共施設管理者負担金	7,430		土地整備費	1,184
	参加組合員負担金	60,626		補償費	4,824
	保留床処分金	0		工事費	75,181
	権利者負担金	763		営繕費	0
	その他収入	2,638		借入金利子	450
					事務費
合計	86,280		予備費	100	
			合計	86,280	

<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

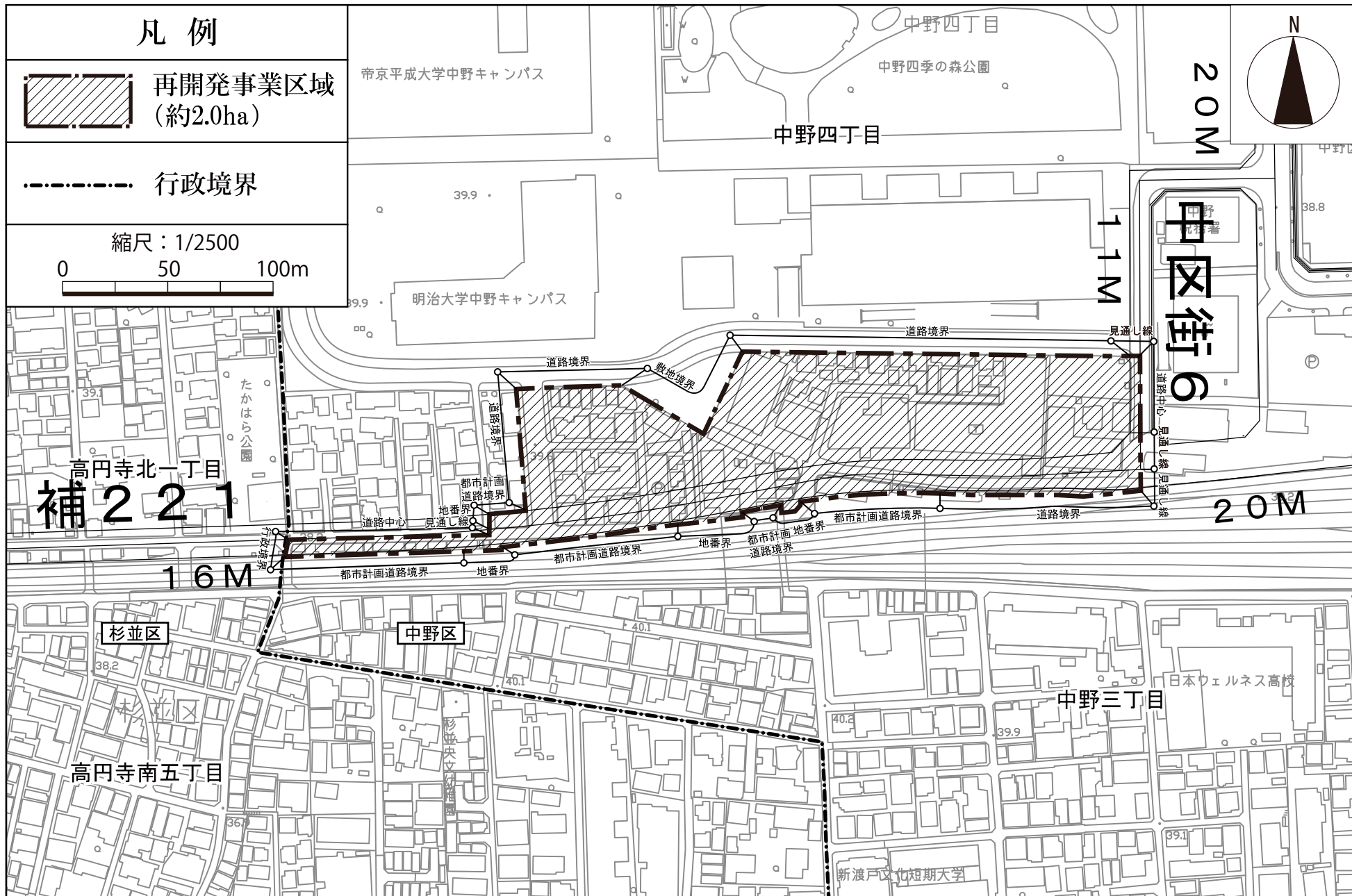
②施設建築物敷地の設計図

③公共施設の設計図

添付書類（１）施行地区位置図



添付書類（2）施行地区区域図





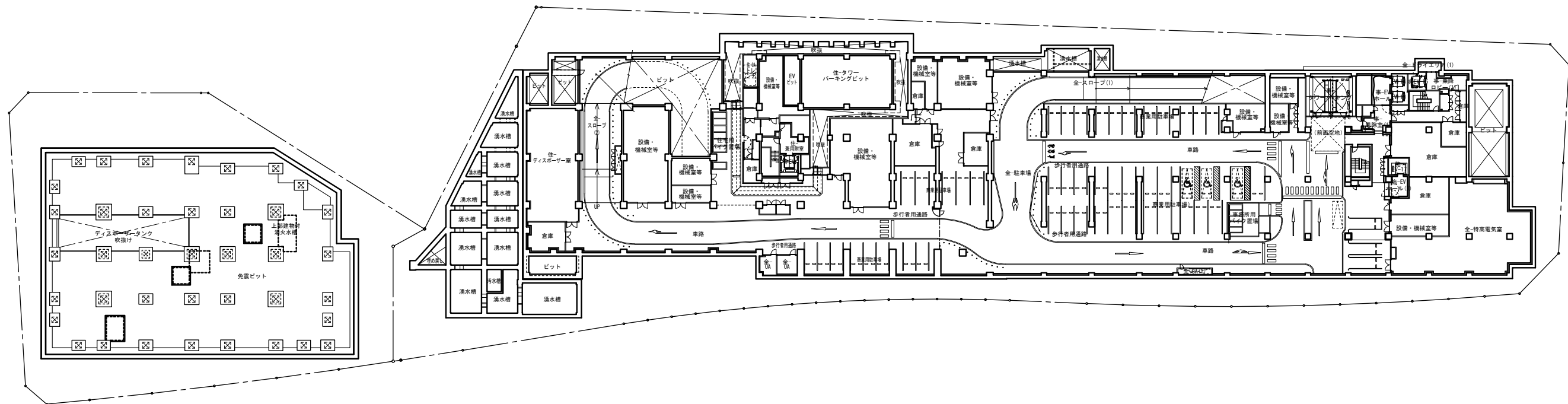
添付書類（3） 設計図

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

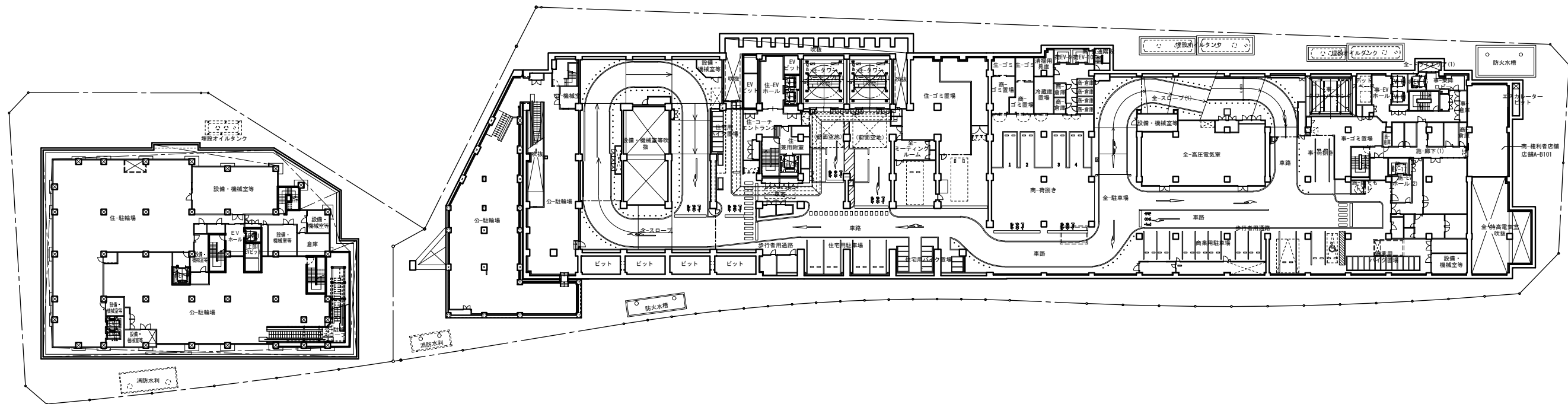


B敷地 免震ピット平面図

A敷地 住宅 地下2階平面図

A敷地 商業・事務所 地下2階平面図

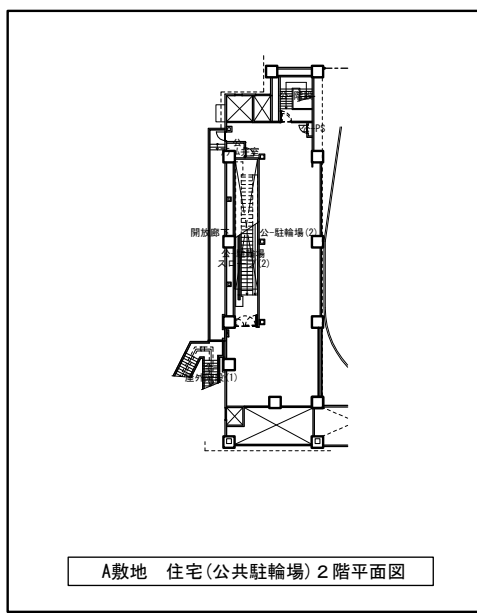
地下2階配置平面図



B敷地 地下1階平面図

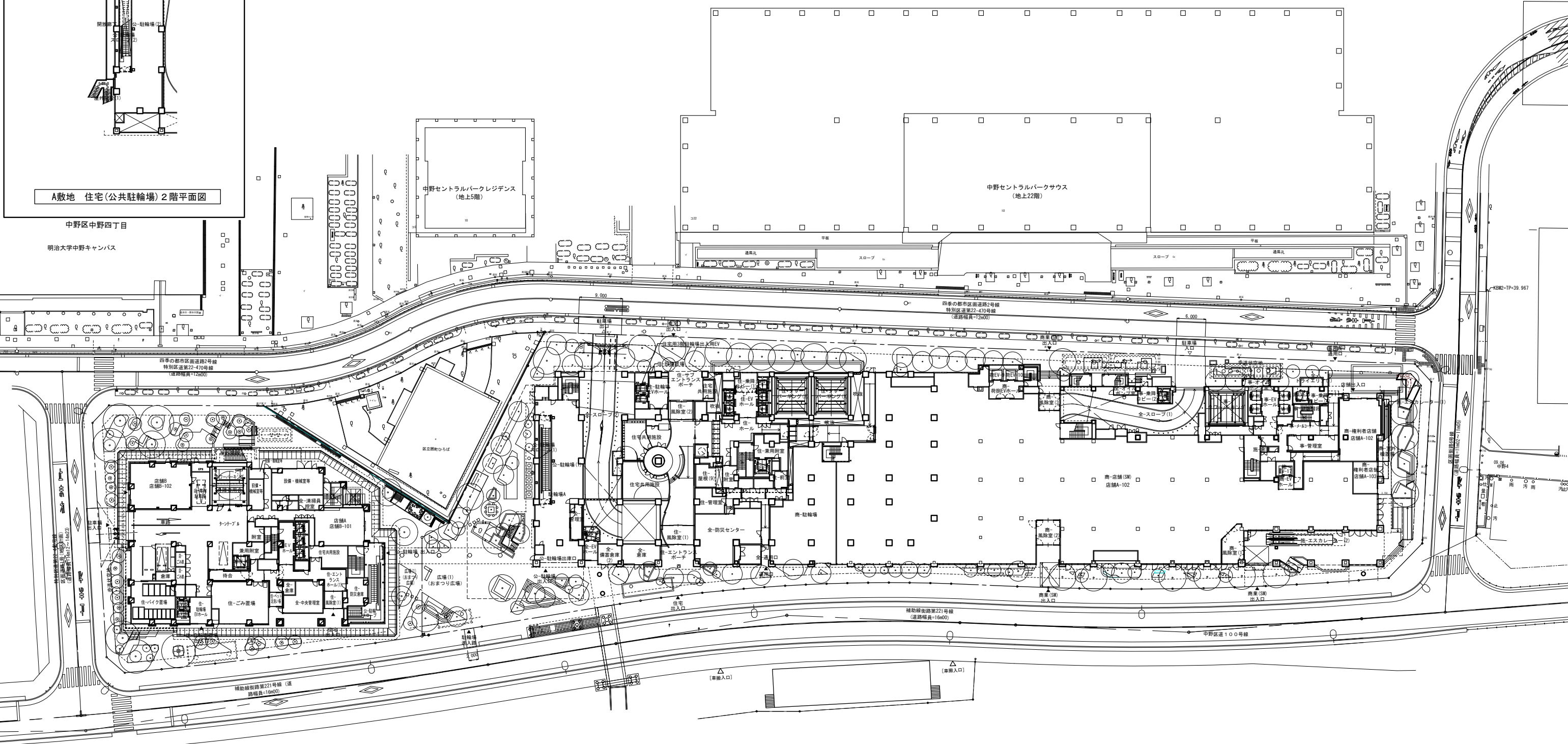
A敷地 住宅 地下1階平面図

A敷地 商業・事務所 地下1階平面図



A敷地 住宅(公共駐輪場) 2階平面図

中野区中野四丁目  
明治大学中野キャンパス



B敷地 1階平面図

A敷地 住宅 1階平面図

A敷地 商業・事務所 1階平面図

1階配置平面図

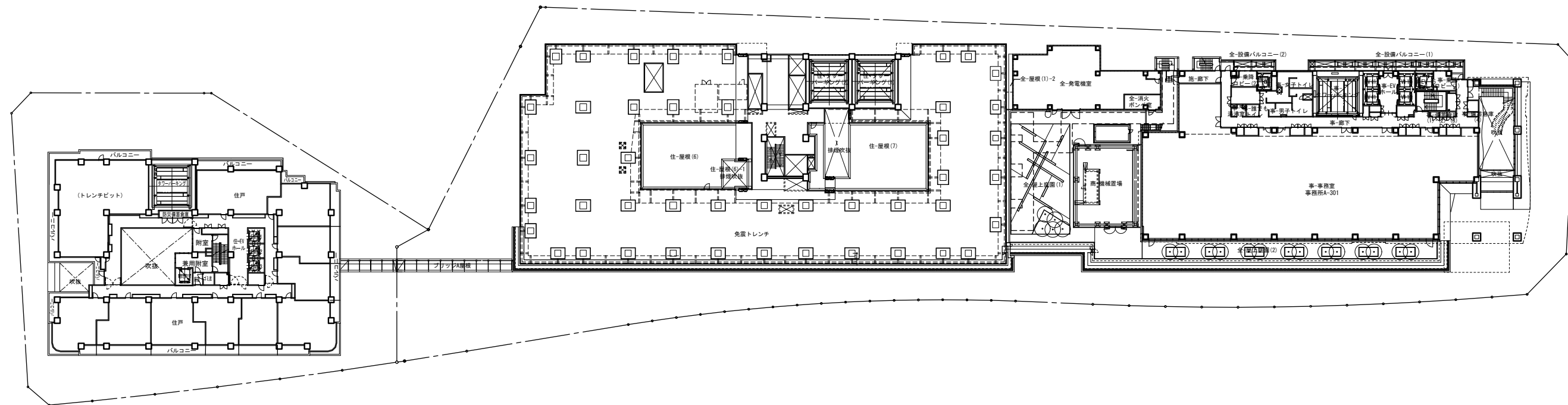
S=1/800



明治大学中野キャンパス

中野セントラルパークレジデンス  
(地上5階)

中野セントラルパークサウス  
(地上22階)



B敷地 3階平面図

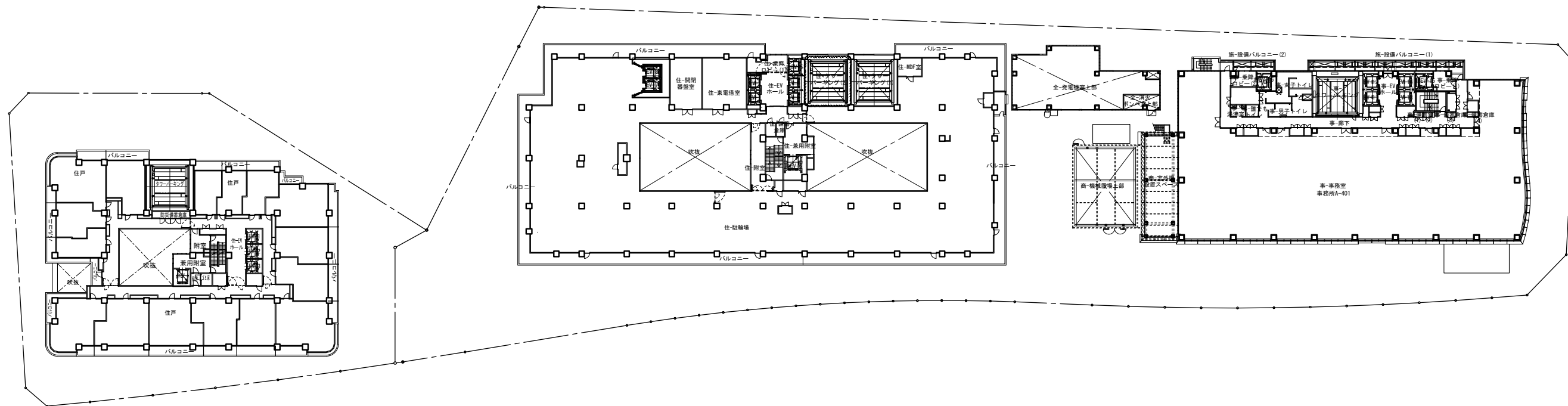
A敷地 住宅 免震トレンチ平面図

A敷地 事務所 4階平面図

明治大学中野キャンパス

中野セントラルパークレジデンス  
(地上5階)

中野セントラルパークサウス  
(地上22階)



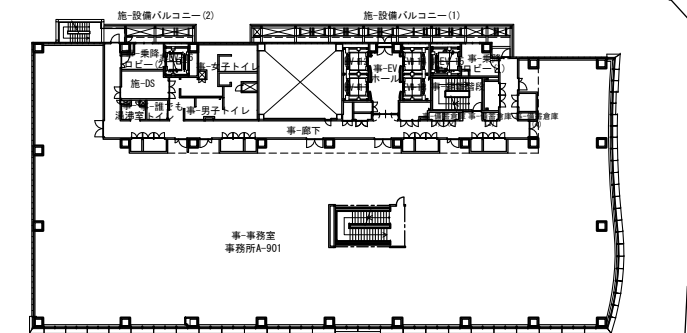
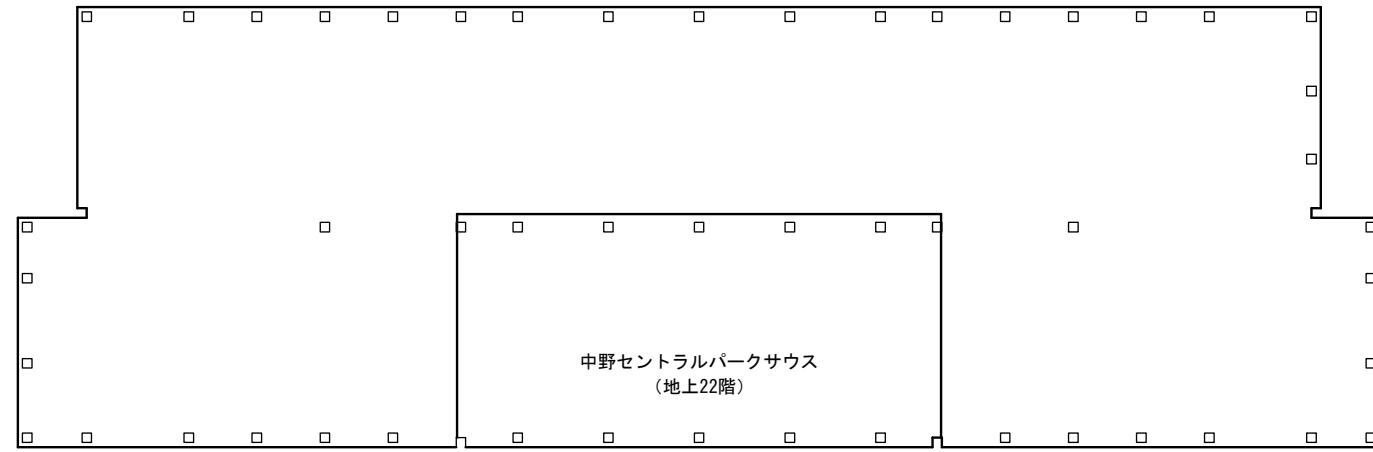
B敷地 4~6・8~10階平面図

A敷地 住宅 4階平面図

A敷地 事務所 5階平面図



明治大学中野キャンパス



A敷地 事務所 11階平面図



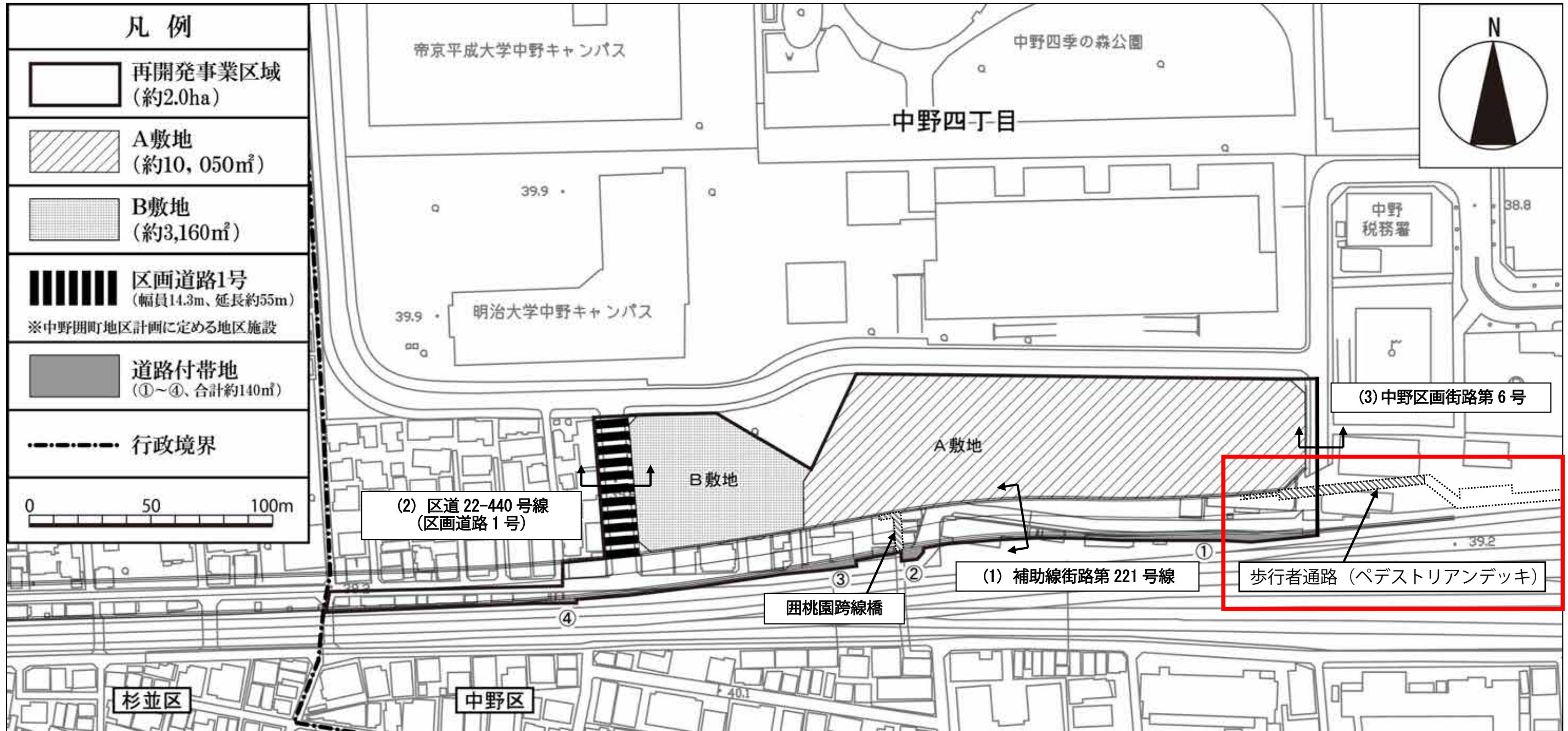


## ②施設建築敷地の設計図



### ③公共施設的设计図

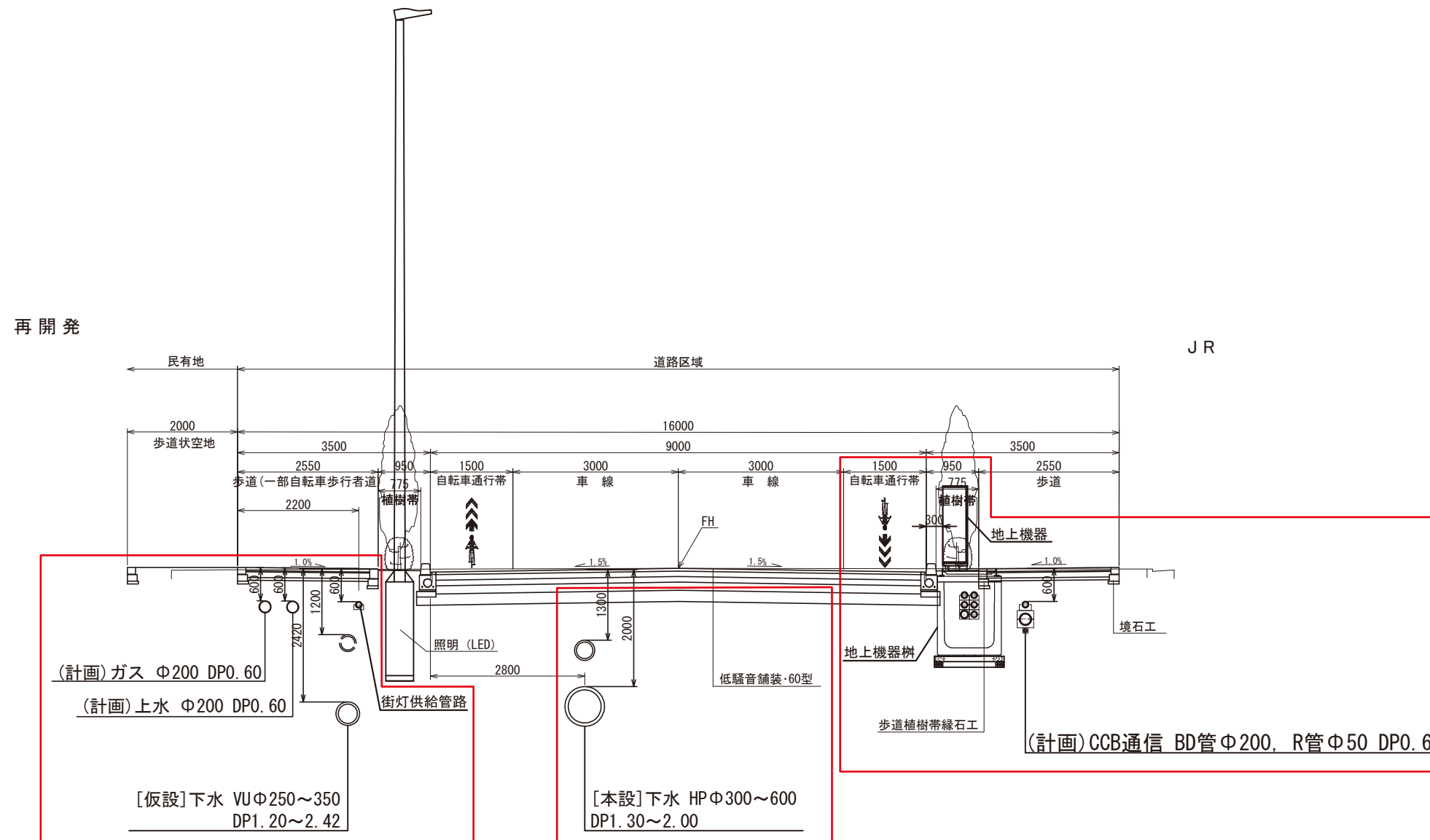
公共施設の設計図



変更後

計画道路標準横断図 S=1:100  
補助線街路第221号線

設計条件	
路線名	補助線街路第221号線
道路区分	第4種第2級
設計速度	V=40km/h
交通量区分	N6(C)交通
設計CBR	3%

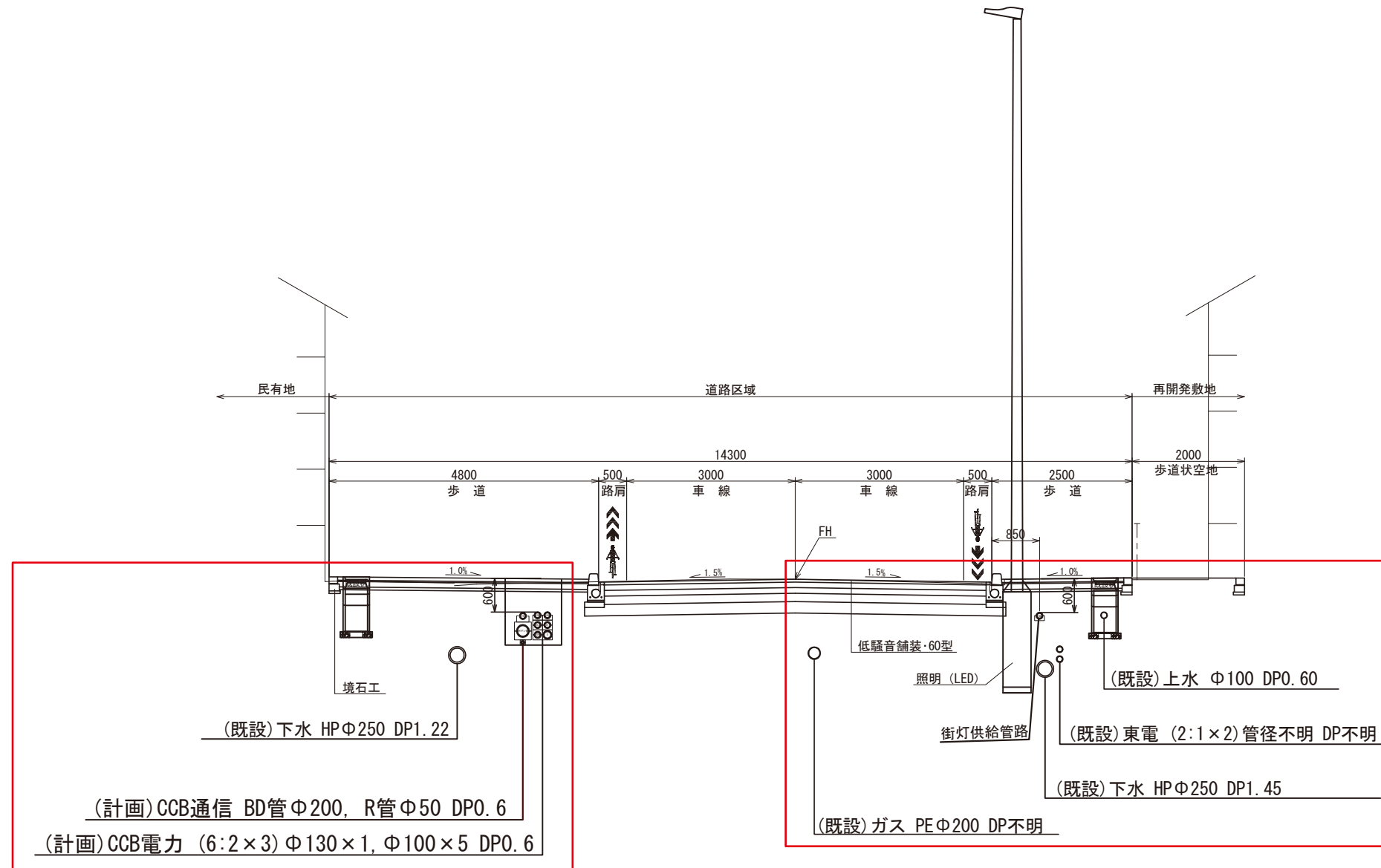


変更後

工事名			
工事場所	東京都 中野区 団町		
図面名	計画道路標準横断図 (補助線街路第221号線)		
縮尺	S=1:100	図面番号	14 / 50
事業者名	団町東地区市街地再開発組合		

計画道路標準横断図 S=1:100  
区道22-440号線

設計条件	
路線名	区道22-440号線
道路区分	第4種第3級
設計速度	V=30km/h
交通量区分	NI (交通大型車15台/日未満)
設計CBR	3%

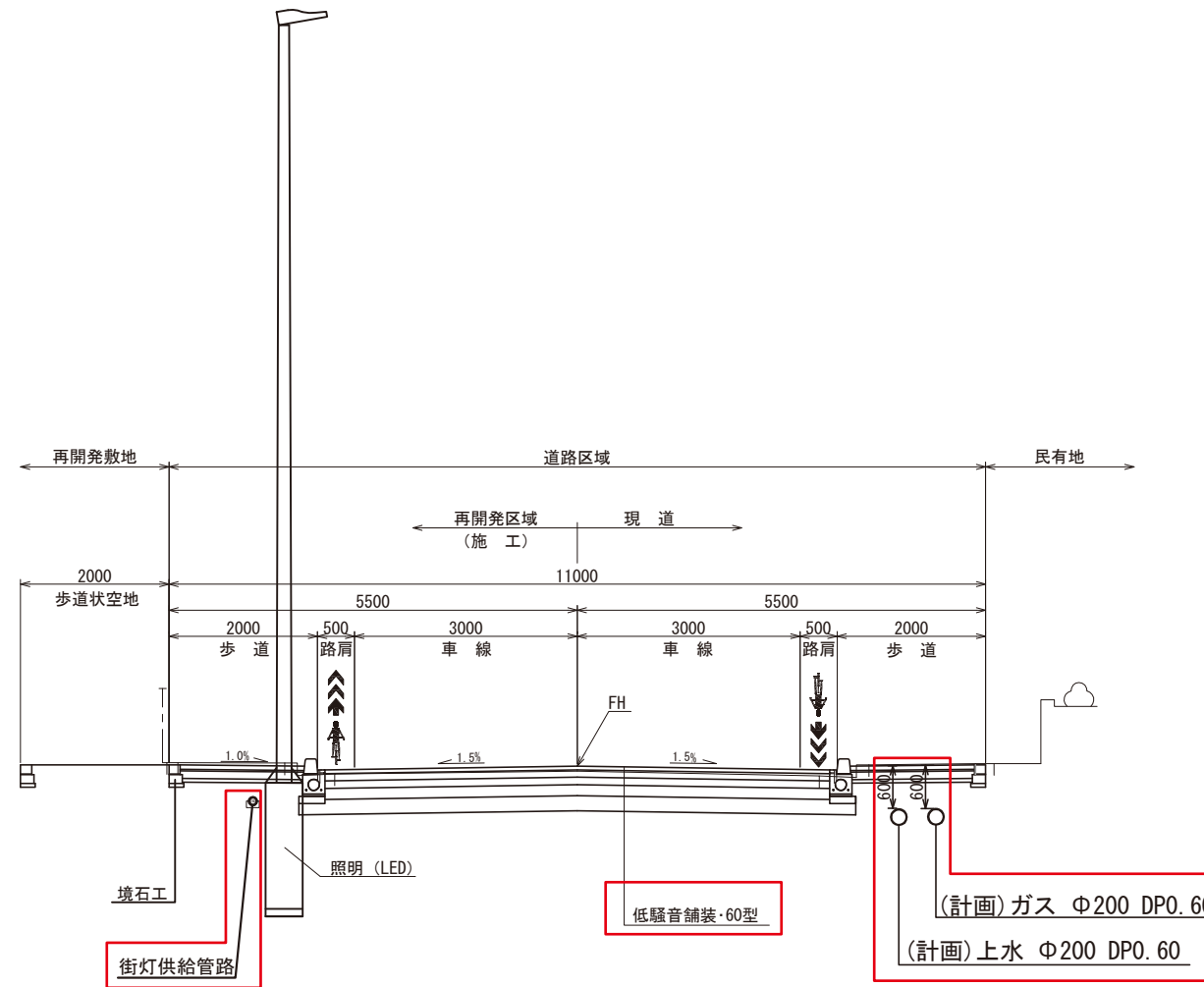


変更後

工事名			
工事場所	東京都 中野区 団町		
図面名	計画道路標準横断図(区道22-440号線)		
縮尺	S=1:100	図面番号	23 / 50
事業者名	団町東地区市街地再開発組合		

計画道路標準横断面図 S=1:100  
中野区画街路第6号線

設計条件	
路線名	中野区画街路第6号線
道路区分	第4種第3級
設計速度	V=30km/h
交通量区分	N6(C)交通
設計CBR	3%



変更後

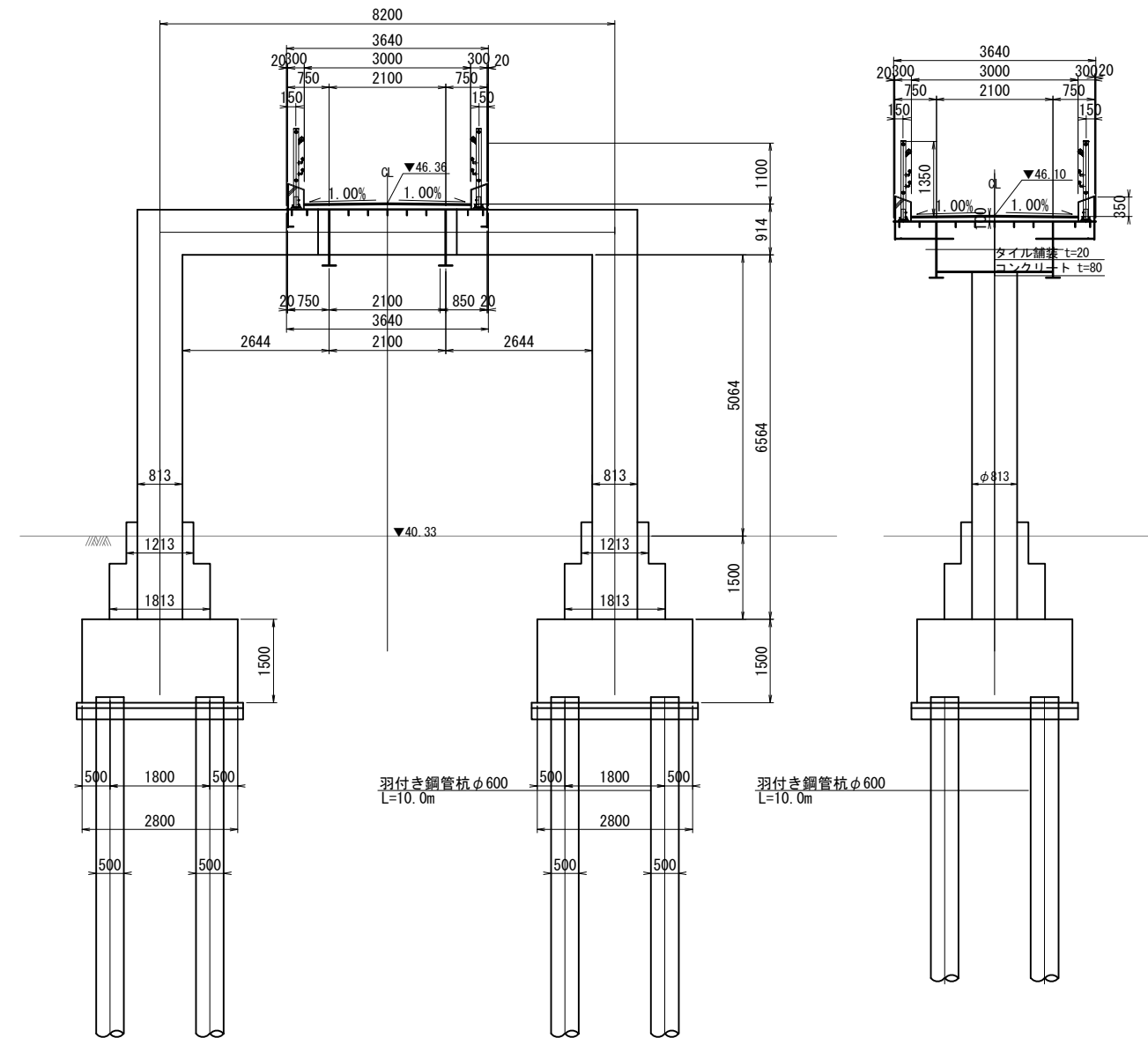
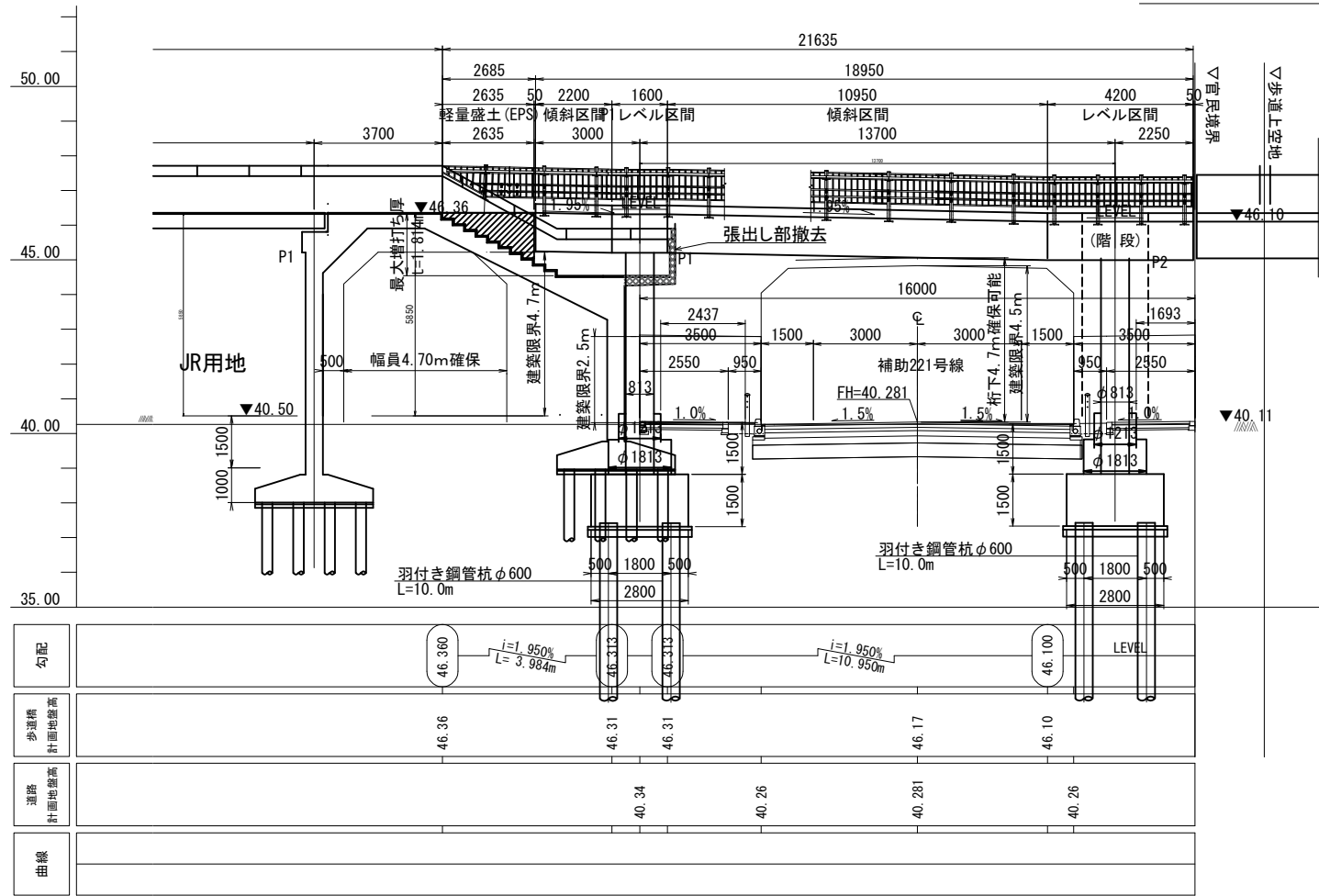
工事名			
工事場所	東京都 中野区 団町		
図面名	計画道路標準横断面図(中野区画街路第6号線)		
縮尺	S=1:100	図面番号	29 / 50
事業者名	団町東地区市街地再開発組合		

側面図 S=1:100

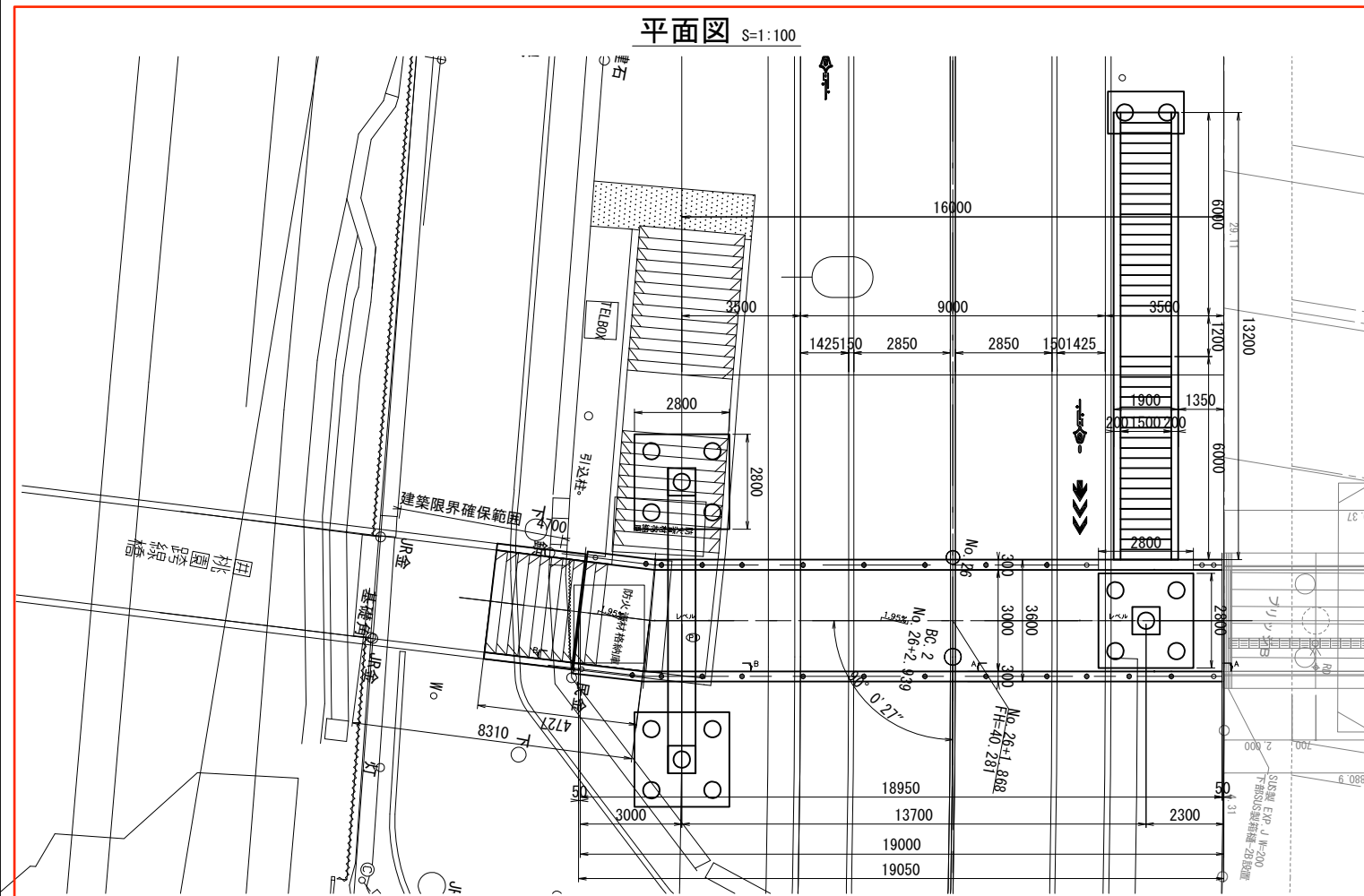
田圃園跨線橋全体一般図

P1橋脚断面図 S=1:60

P2橋脚断面図 S=1:60



平面図 S=1:100



設計条件

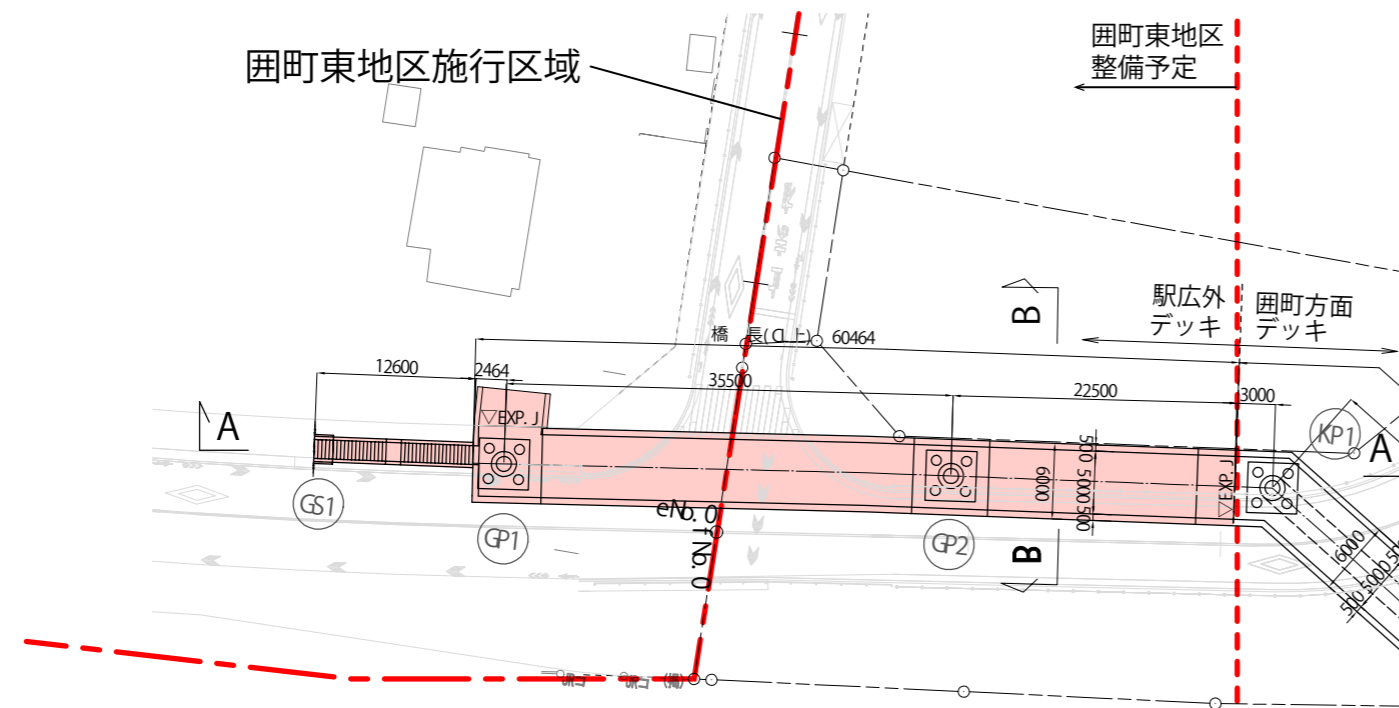
規格	横断歩道橋
橋長	L=18.950m
有効幅員	通路部: 3.0m 階段部: 1.2m
活荷重	群集荷重
上部構造形式	鋼床版ラーメン桁橋
使用鋼材	鋼材: SS400, SM400A 高力ボルト: トルシア型高力ボルト M22 (S10T)
下部・基礎構造形式	下部: 橋脚 基礎: P1橋脚: 羽付鋼管杭(回転杭工法) P2橋脚: 羽付鋼管杭(回転杭工法)
使用鋼材	コンクリート: σck24 / 鉄筋: SD345
支持地盤	段丘堆積層礫質土: Dg1
耐震重要度区分	B種
地盤種別	II種地盤
適用示方書	立体横断施設技術基準・同解説 (S54.1) 道路橋示方書・同解説 (H24.3)

変更後

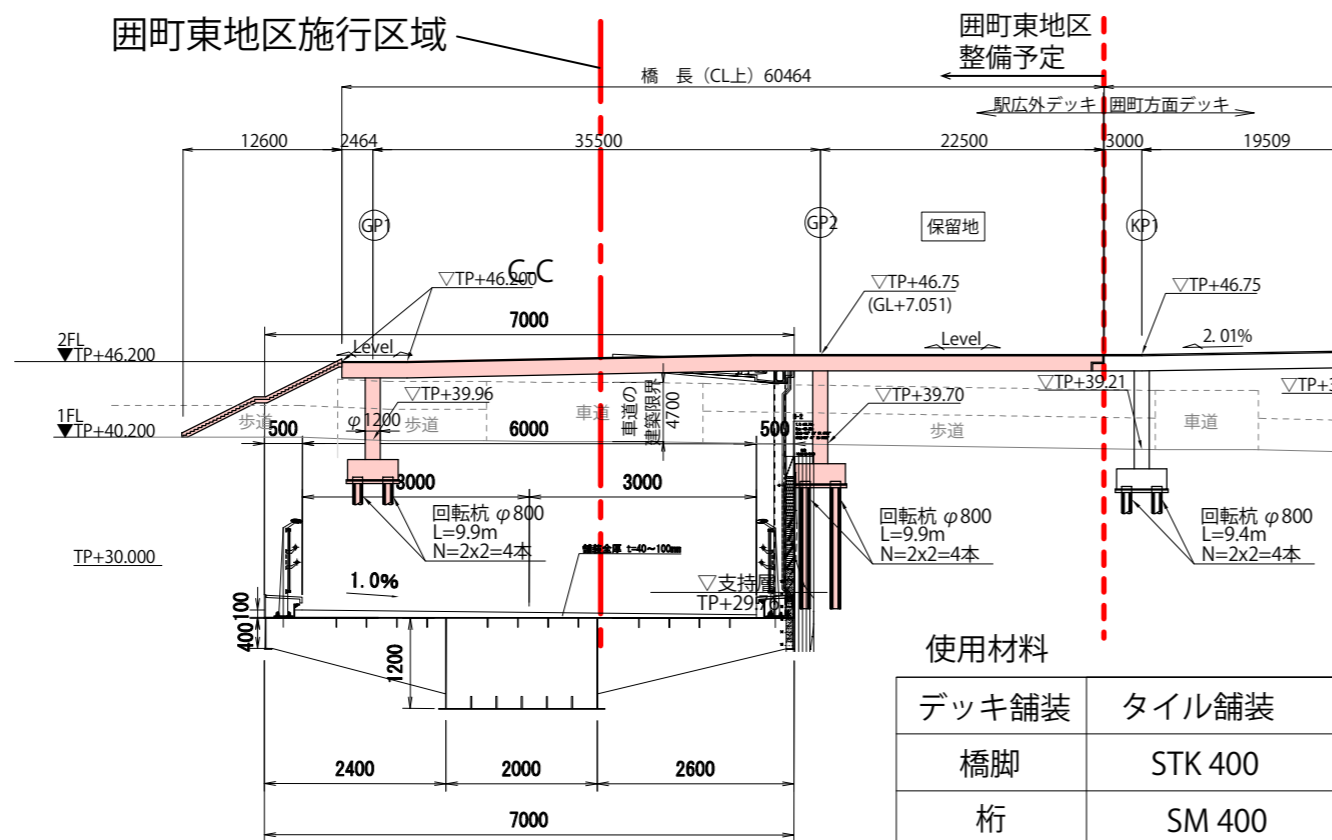
工事名	東京都 中野区 田圃園		
工事場所	東京都 中野区 田圃園		
図面名	全体一般図		
縮尺	図示	図面番号	2 / 35
事業者名	田圃園東地区市街地再開発組合		

# 駅広外デッキ一般図

平面図 S=1:600



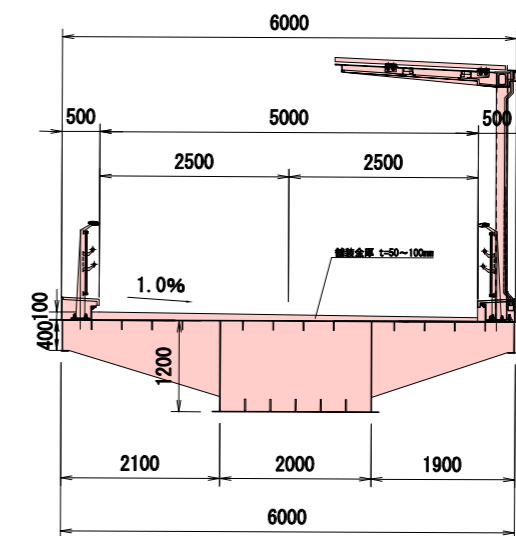
側面図 S=1:600  
A-A



使用材料

デッキ舗装	タイル舗装
橋脚	STK 400
桁	SM 400

通行桁断面図 S=1:100  
B-B



工事件名	中野駅新北口駅前広場追加基本設計及び関係機関協議支援業務委託		
図面名称	駅広外デッキ一般図	図面番号	/

1500  
250250