

ご近隣の皆様へ

2025年10月17・18日

建築主 囲町西地区市街地再開発組合
理事長 小池 康夫

ご挨拶

囲町西地区第一種市街地再開発事業について

拝啓皆様方におかれましては時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。この度、東京都中野区中野四丁目2番178他（地番）におきまして、表題再開発を計画しております。

まずは書面をもってご挨拶申し上げます。

本計画につきましては、「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」及び「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に基づき計画概要をご説明させて頂きます。

工事中は何かとご迷惑をおかけすることと存じますが、安全に細心の注意を払いできる限りご迷惑をおかけしないよう努力をいたす所存でございます。

皆様方のご理解とご協力を賜りますよう宜しくお願ひ申し上げます。

尚、本計画のご質問につきましては下記連絡先までお願ひ申し上げます。

(本計画に関するお問い合わせ先)

東京都中野区中野2-29-15-508

囲町西地区市街地再開発組合 事務局

TEL 03-5318-9582

担当 喜多、湯原

(説明用配布図書一覧)

- ① ご挨拶 ······ P1
- ② 計画概要 ······ P1
- ③ 付近見取図 ······ P2
- ④ 配置図・各階平面図 · P3~P8
- ⑤ 立面図 ······ P9~P10
- ⑥ 断面図 ······ P11
- ⑦ 日影図等 ······ P12~P17
- ⑧ 工事施工について · P18~P21

敬具

<計画概要>

事業名称：囲町西地区第一種市街地再開発事業

所在地：東京都中野区中野四丁目2番178他

用途地域：第一種居住地域（建蔽率60%、容積率550%）

防火地域、高度利用地区

建物用途：共同住宅（住戸510戸）

店舗・子育支援施設

敷地面積：6,191.81 m²

建築面積：3,313.20 m²（計画建蔽率 53.50 %）

延床面積：53,780.28 m²

容積対象面積：34,052.76 m²（計画容積率 549.97 %）

建物規模：地上 25階／地下 1階

建物高さ：85.87m（最高 89.12m）

構造：鉄筋コンクリート造

基礎工法：直接基礎

工 期：工事着工 2026年4月15日（予定）

工事完了 2029年10月31日（予定）

※工期につきましては、天候その他不測の事由により
変更する場合があります。

建築主：囲町西地区市街地再開発組合

設計者：東京都文京区白山3-1-8

株式会社INA新建築研究所

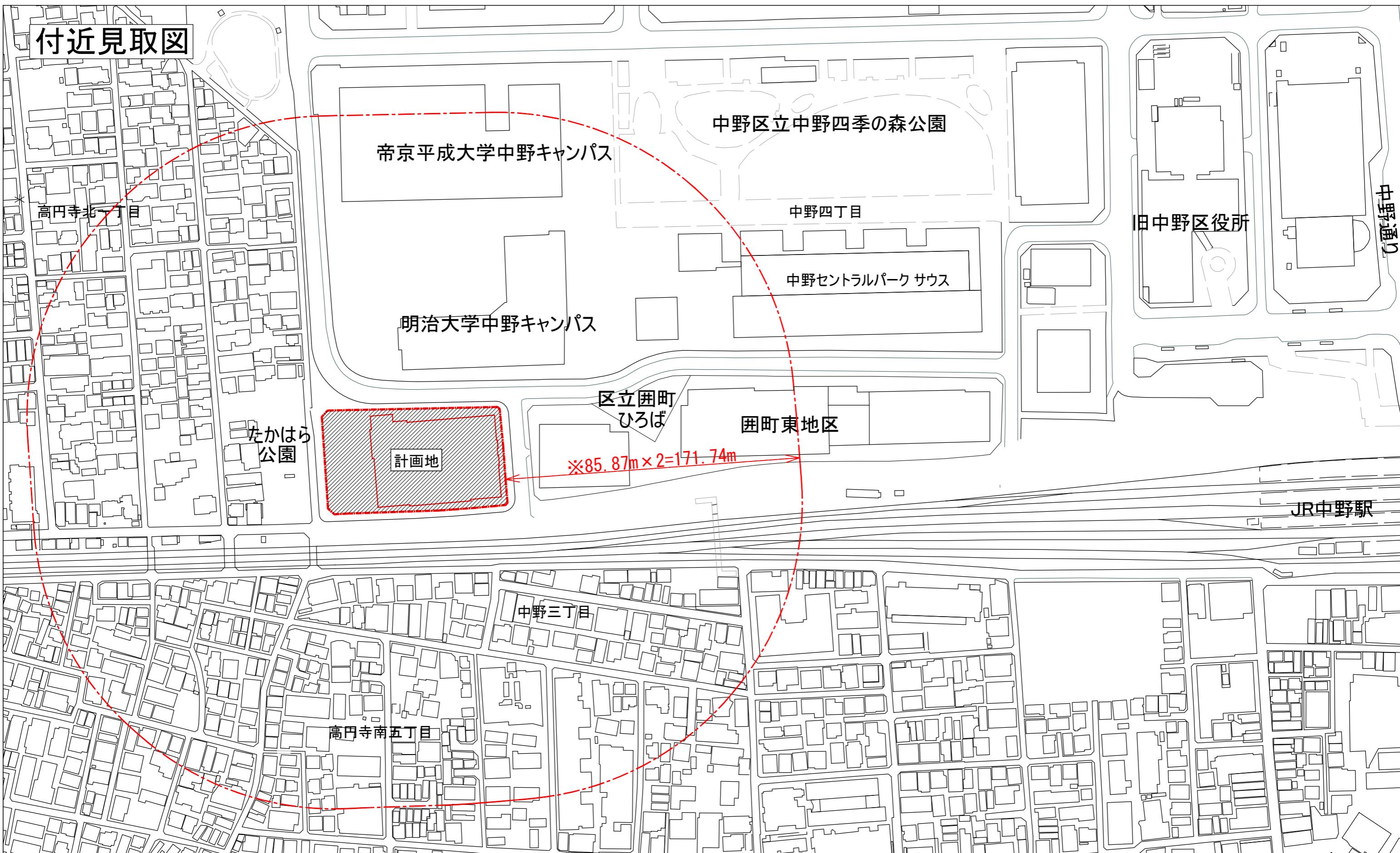
工事施工者：東京都文京区後楽2-6-1

五洋建設株式会社東京建築支店

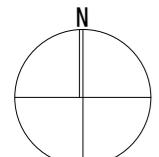
参加組合員：東京都新宿区西新宿2-4-1

住友不動産株式会社

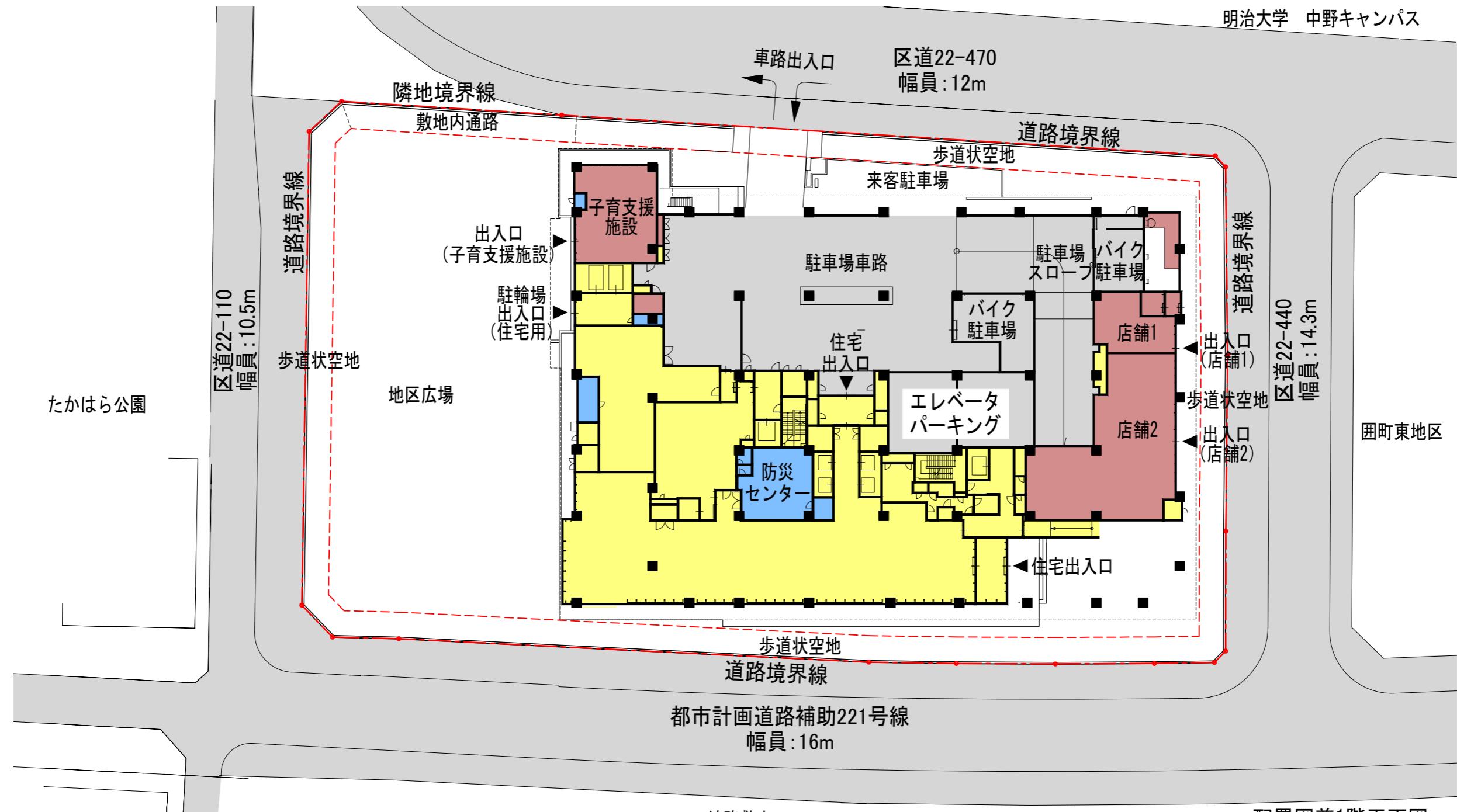
付近見取図



※建物高さHの2倍の範囲を示す



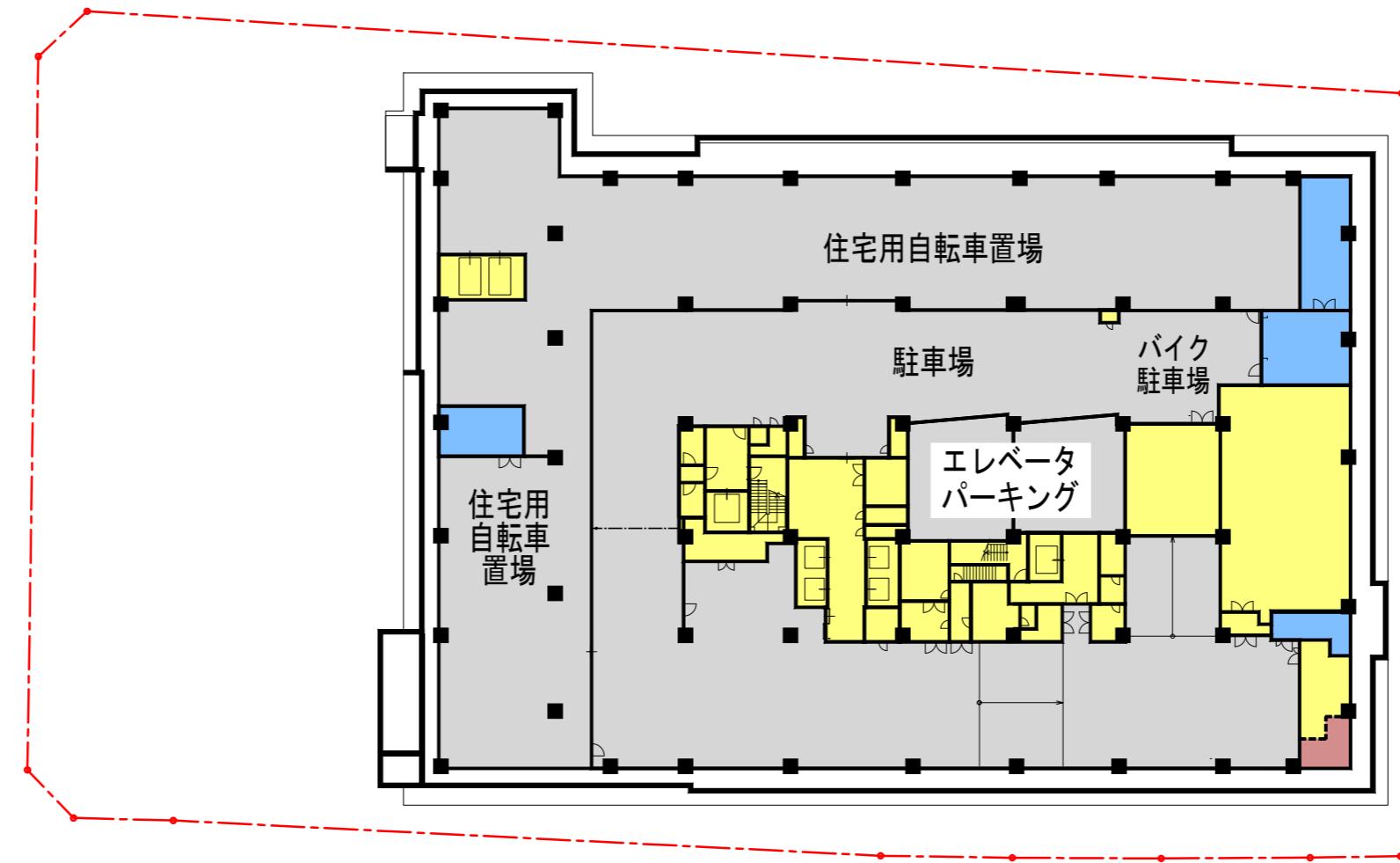
※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。



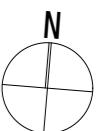
凡例

	: 全体共用部
	: 住宅
	: 店舗等
	: 駐車場

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。



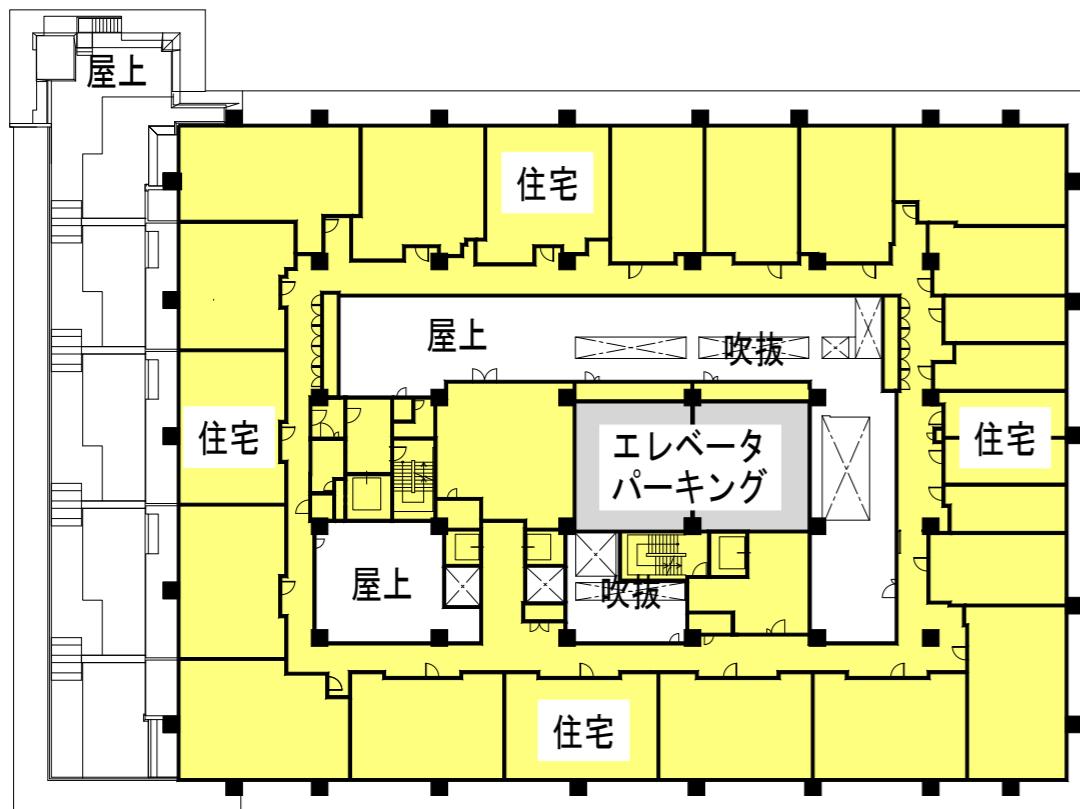
○ 地下1階平面図



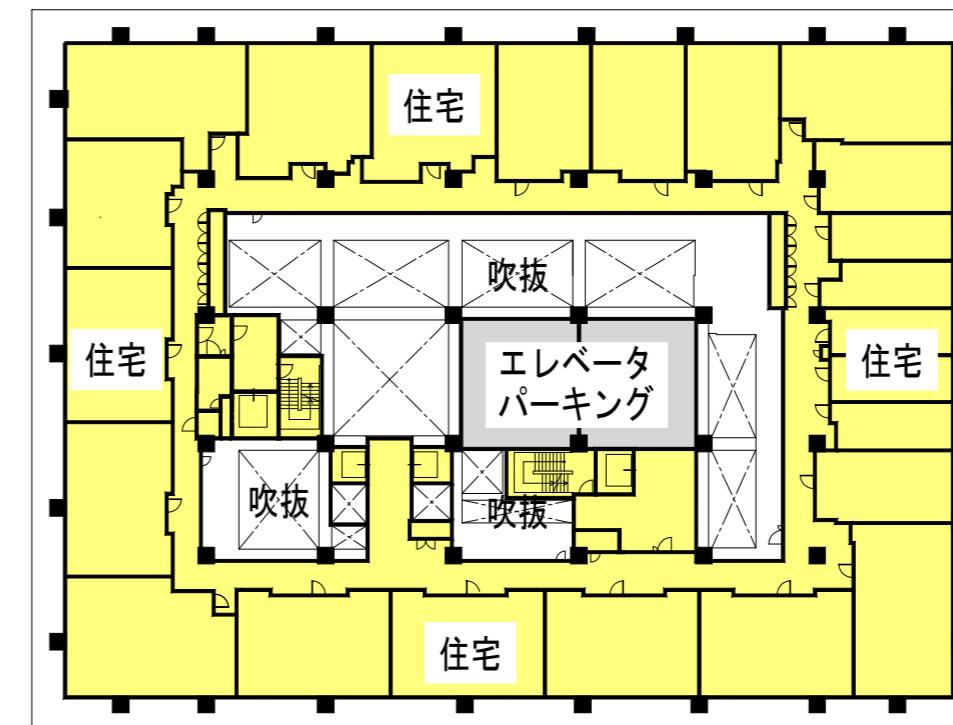
凡例

	全体共用部
	住宅
	店舗等
	駐車場

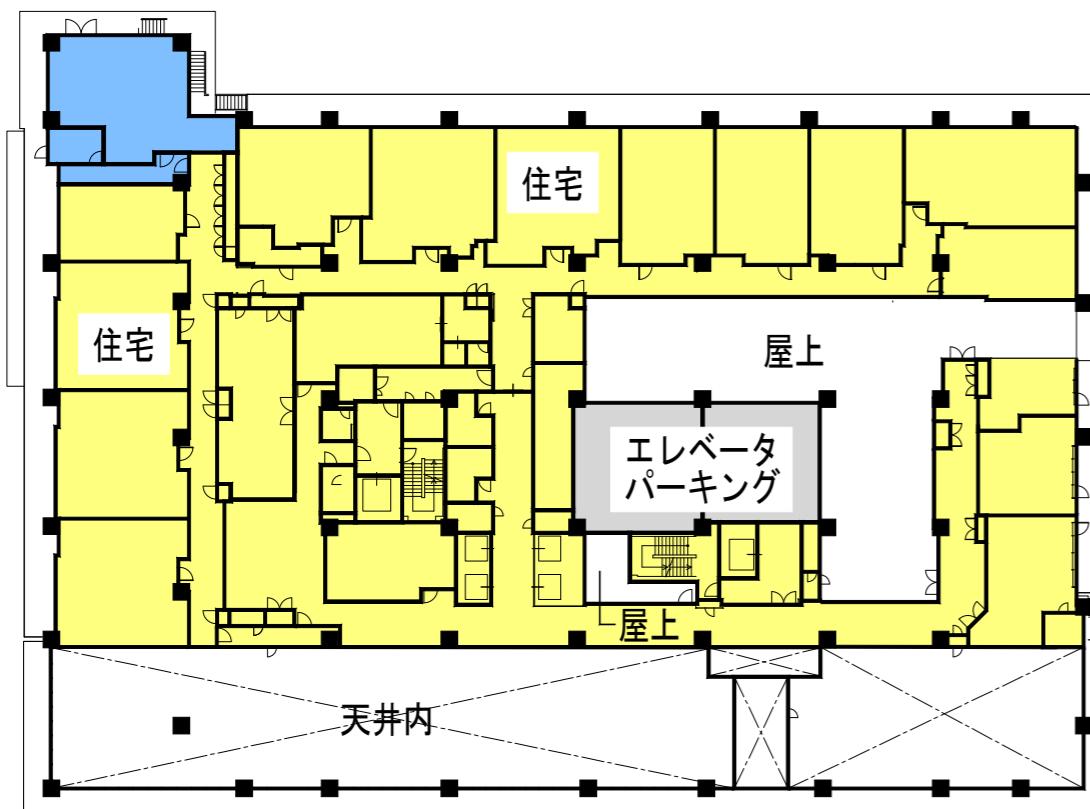
※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。



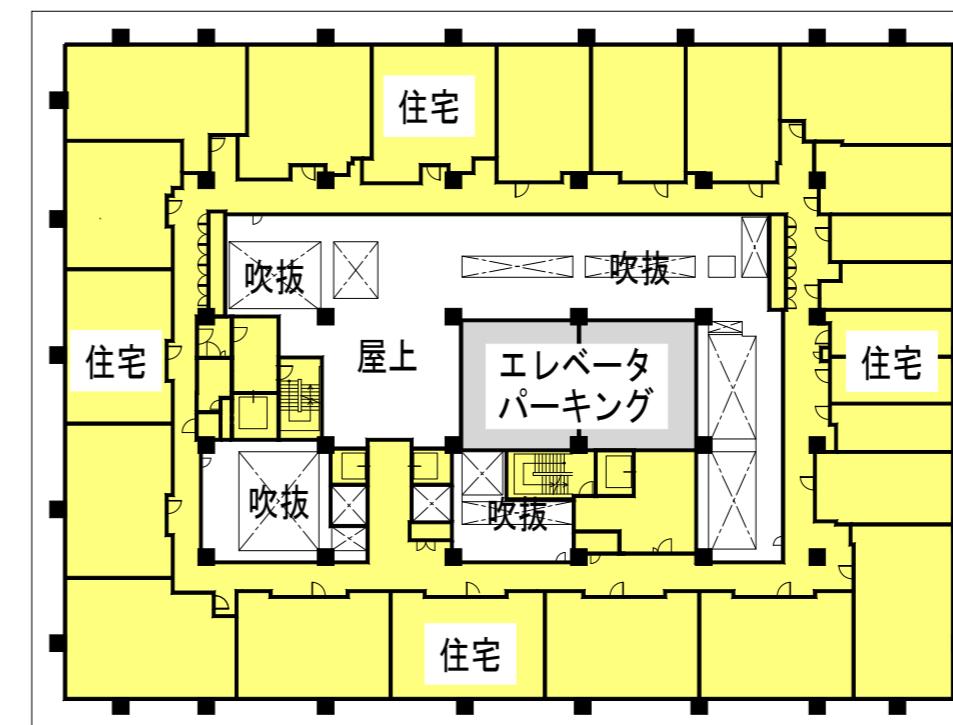
3階平面図



5階平面図



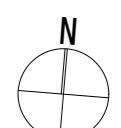
2階平面図

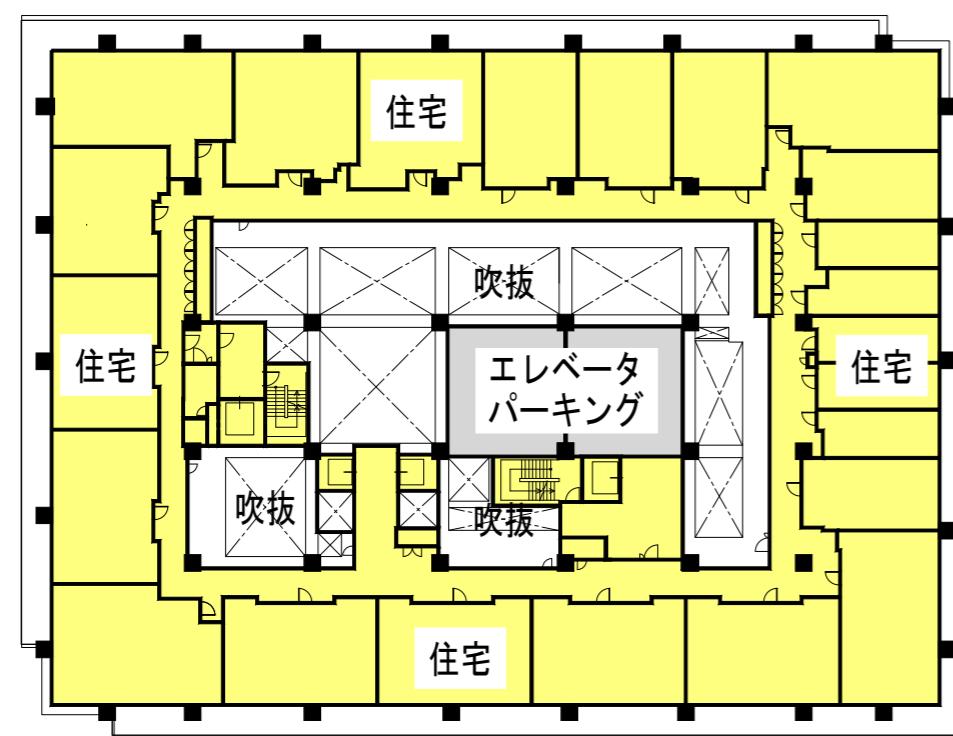


4階平面図

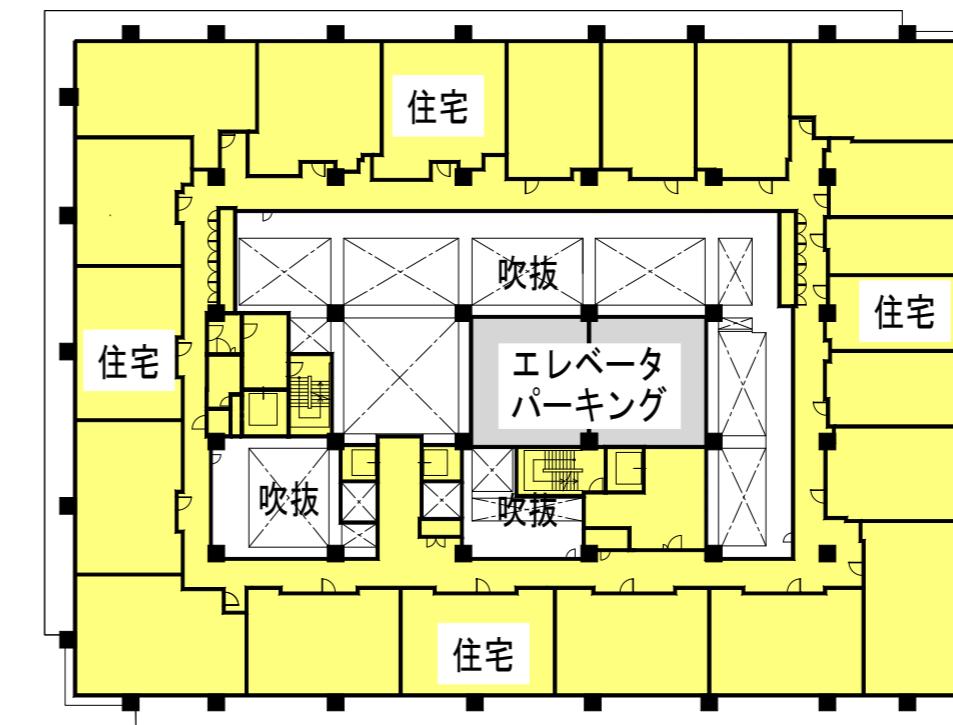
	: 全体共用部
	: 住宅
	: 店舗等
	: 駐車場

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

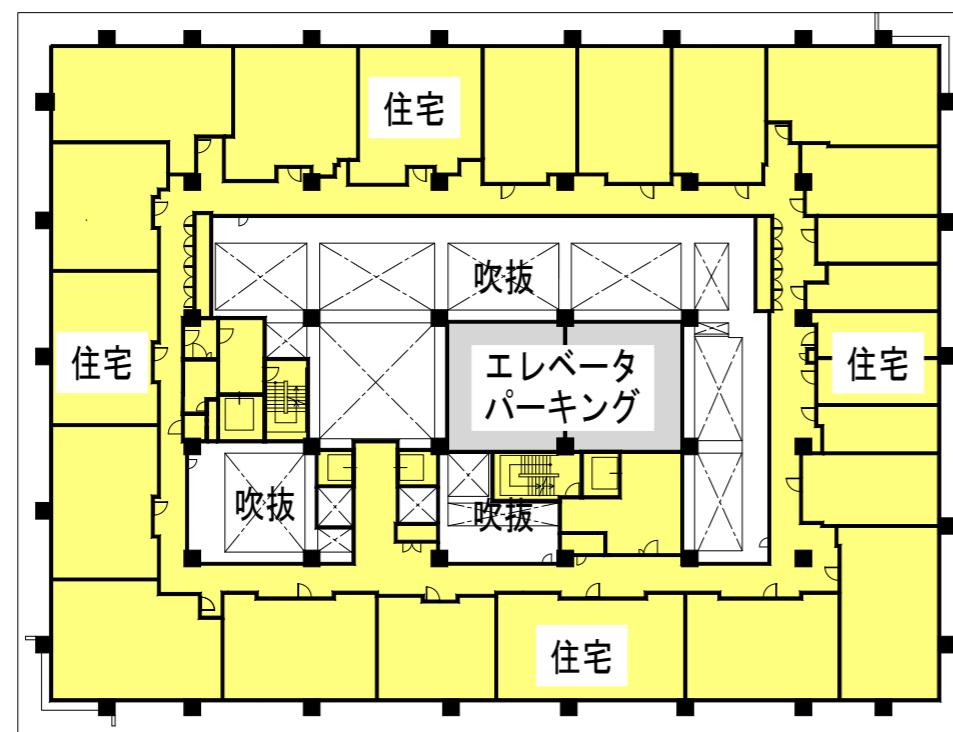




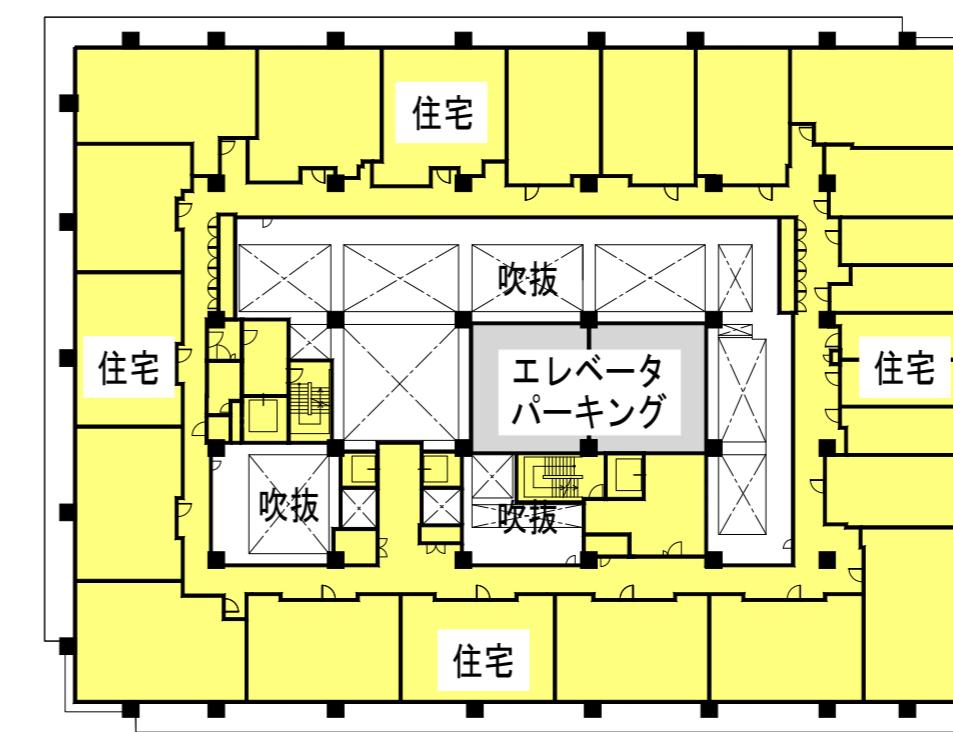
9階平面図



11～15階平面図

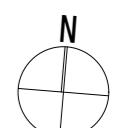


6～8階平面図



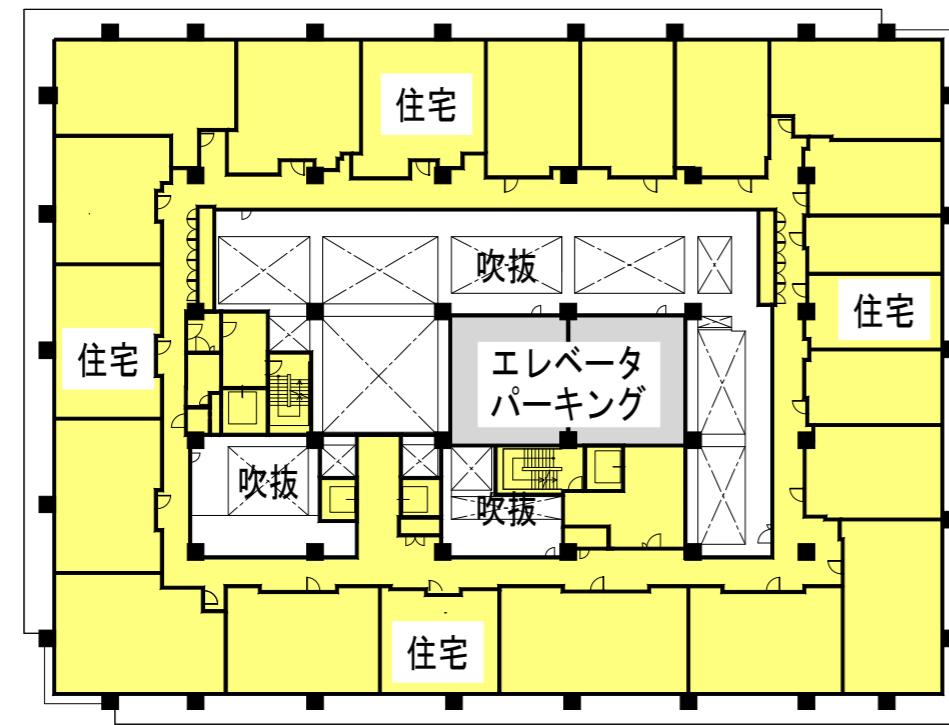
10階平面図

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

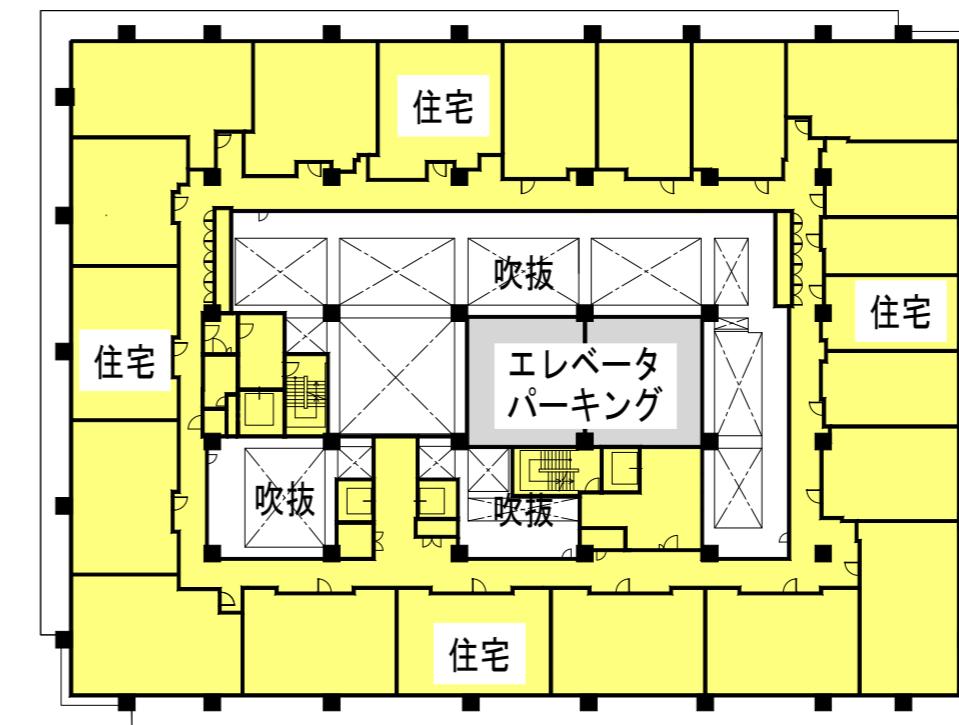


凡例

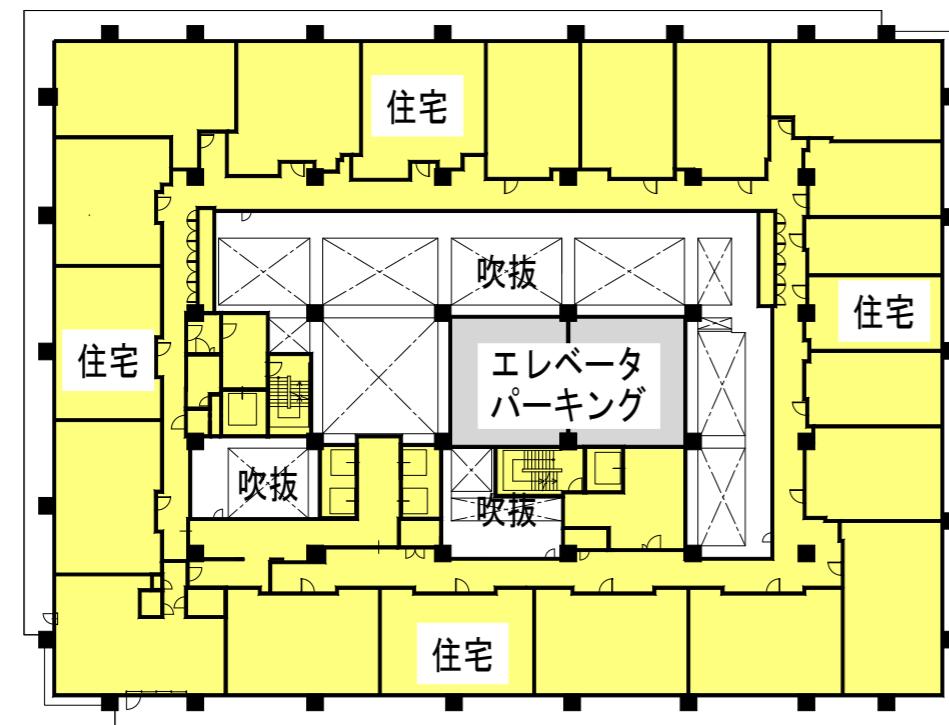
	：全体共用部
	：住宅
	：店舗等
	：駐車場



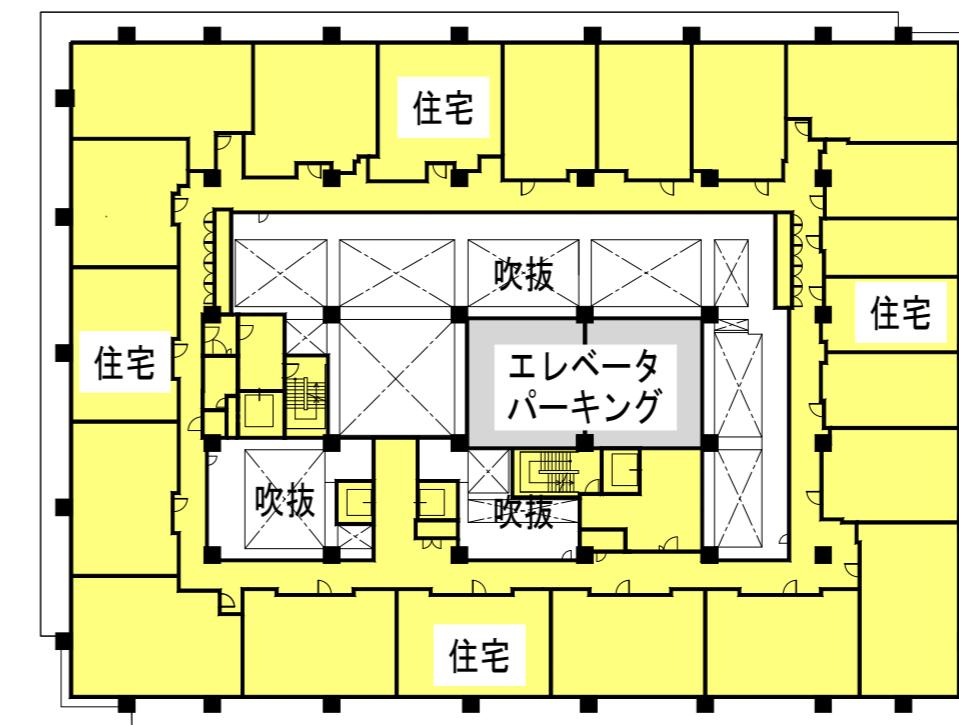
17階平面図



19階平面図

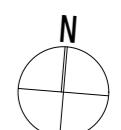


16階平面図



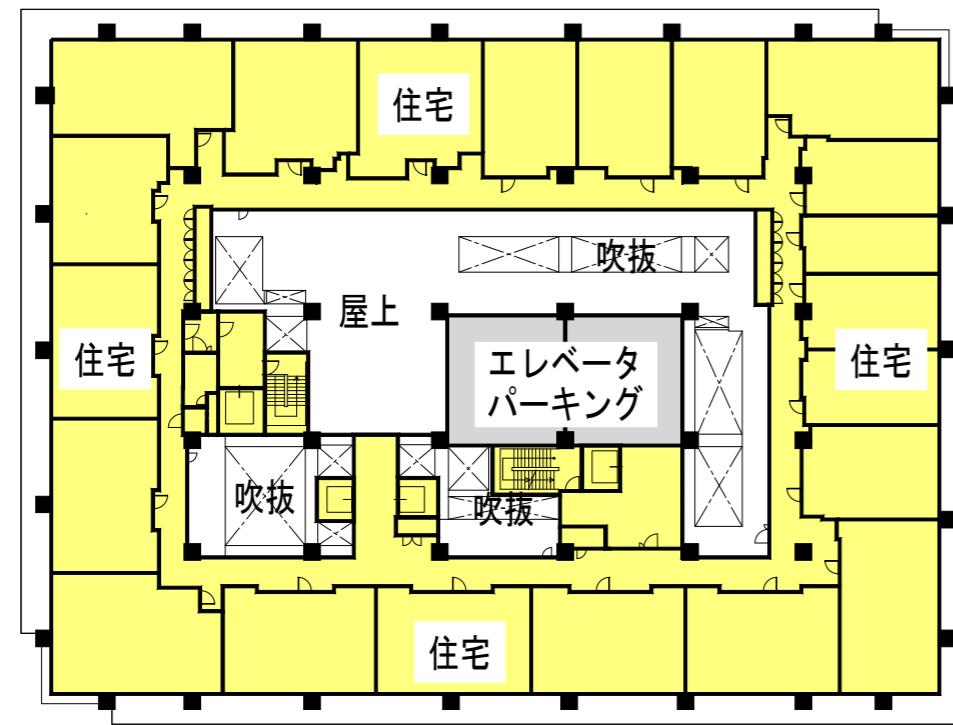
18階平面図

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

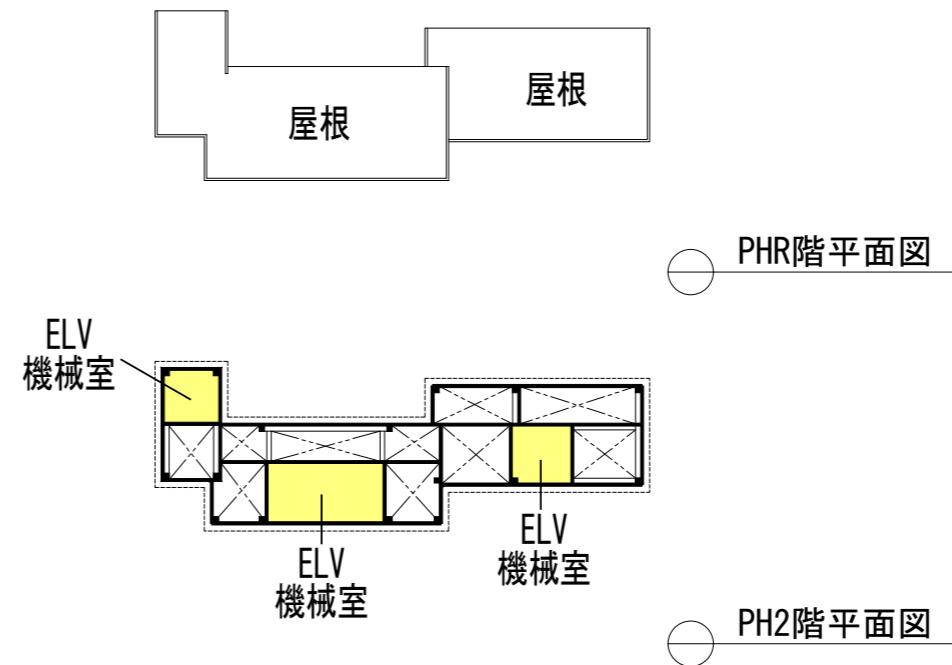


凡例

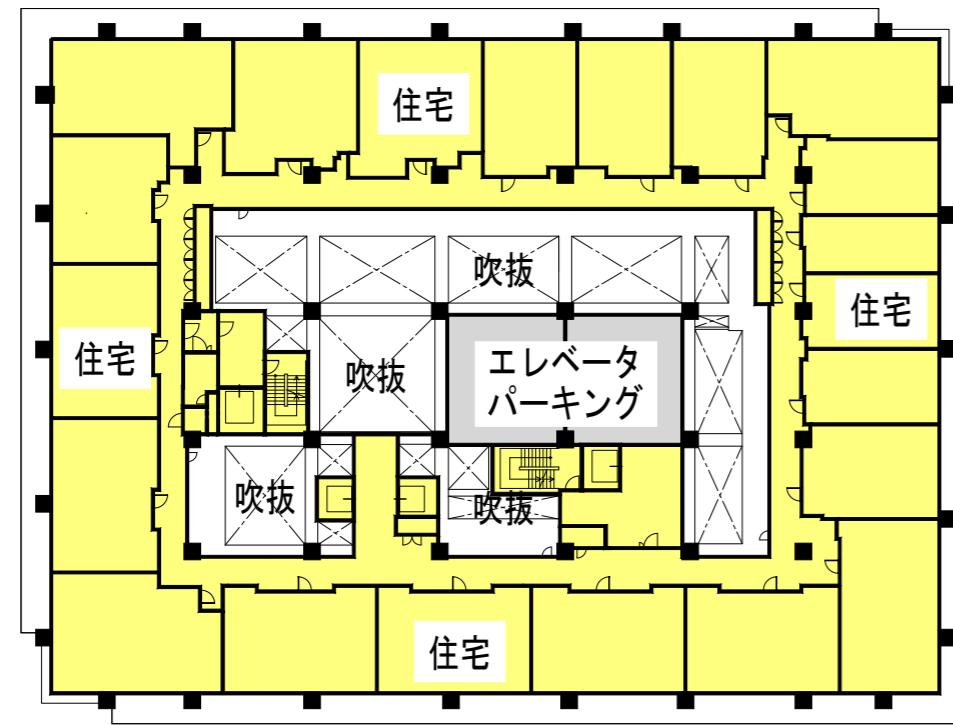
	: 全体共用部
	: 住宅
	: 店舗等
	: 駐車場



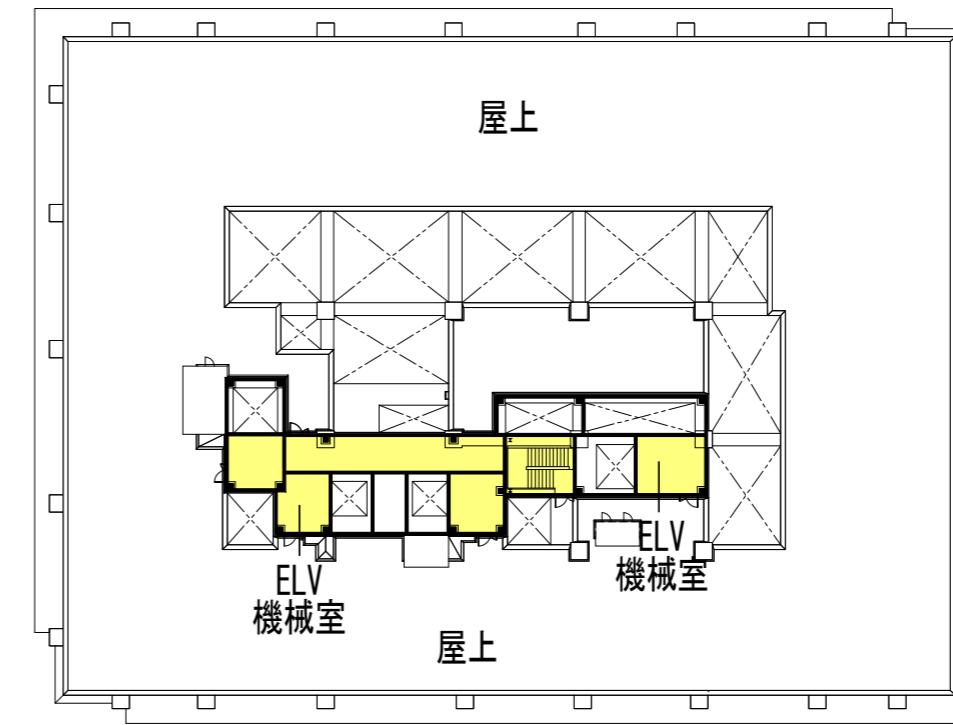
24・25階平面図



PH2階平面図



20～23階平面図



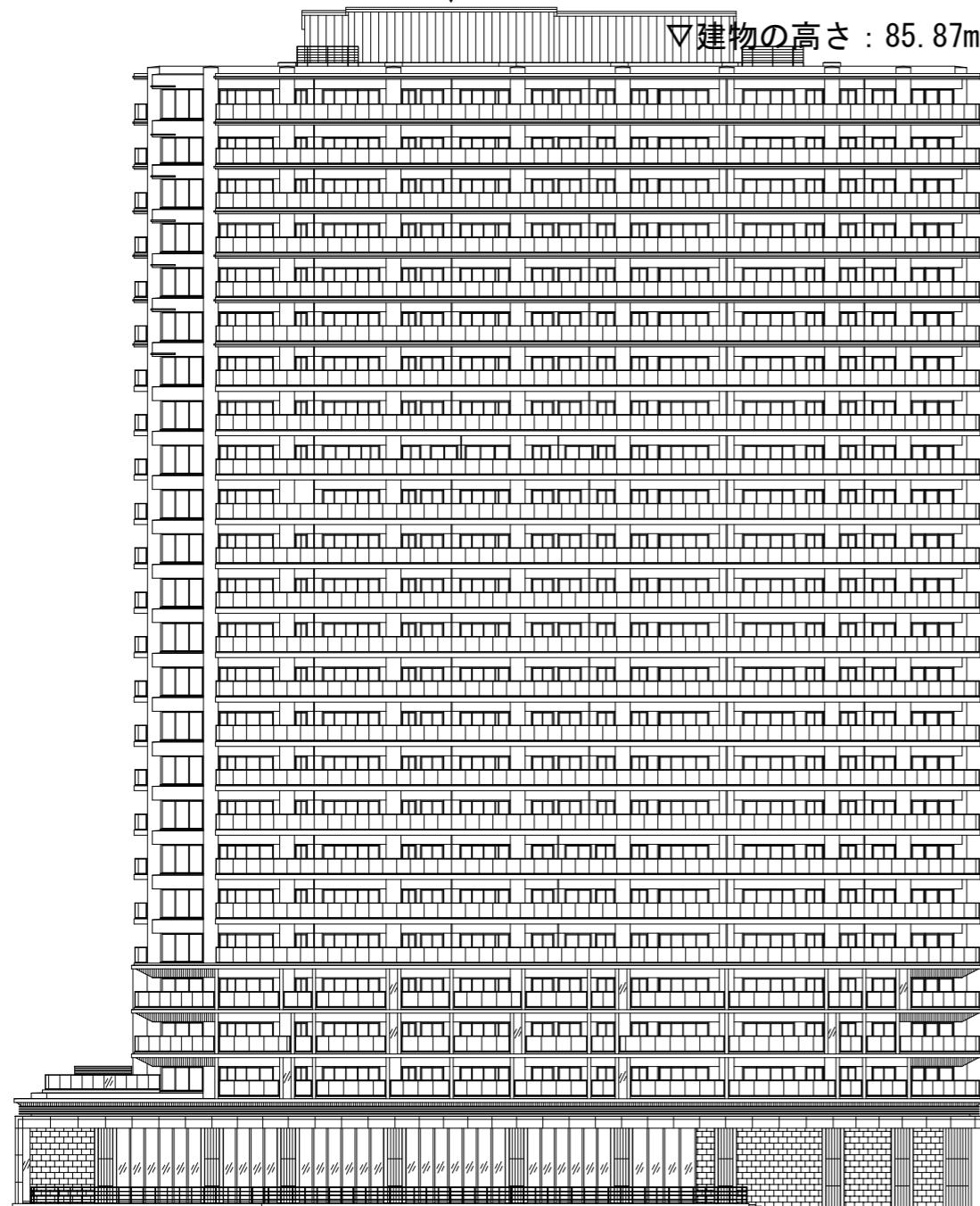
PH1階平面図

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

	全体共用部
	住宅
	店舗等
	駐車場

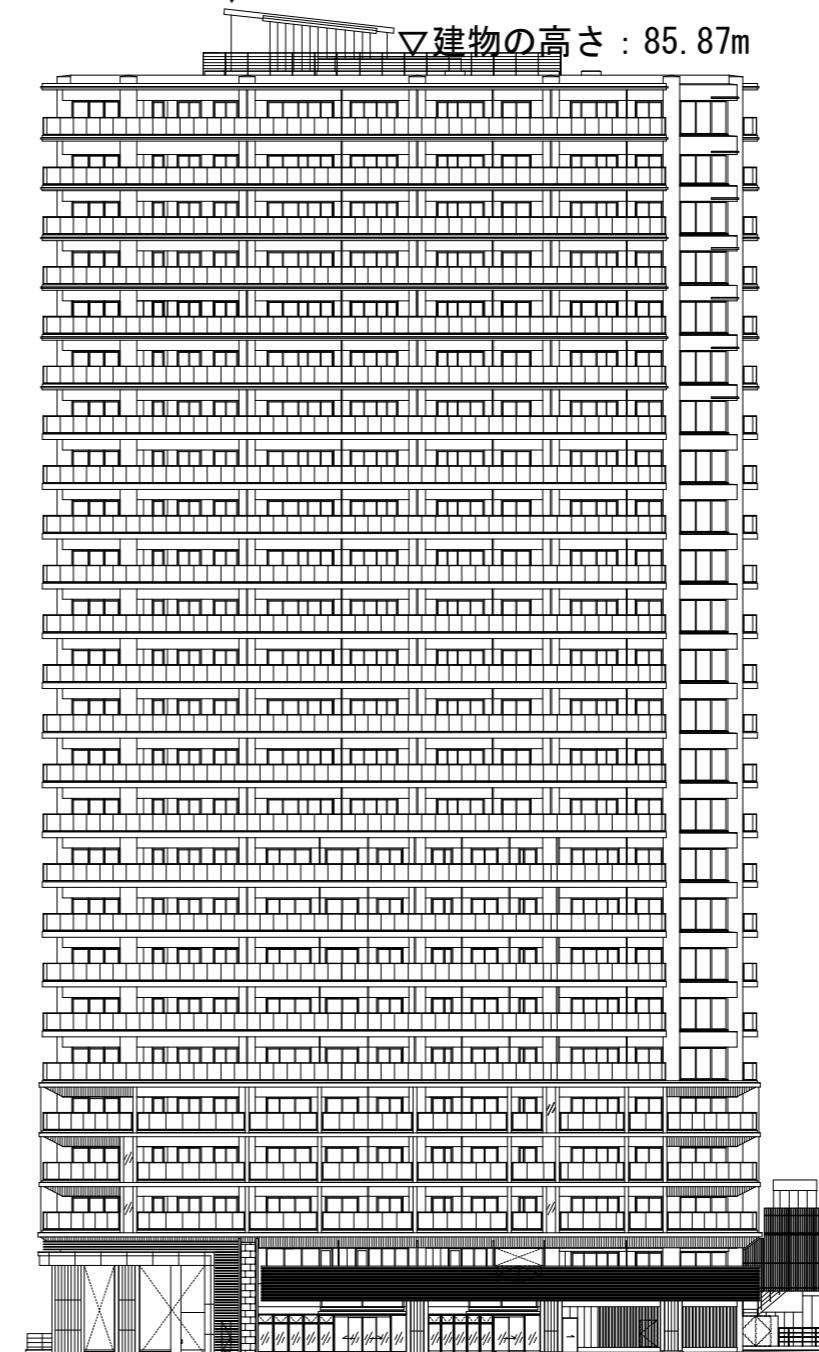
N
△

最高の高さ : 89.12m

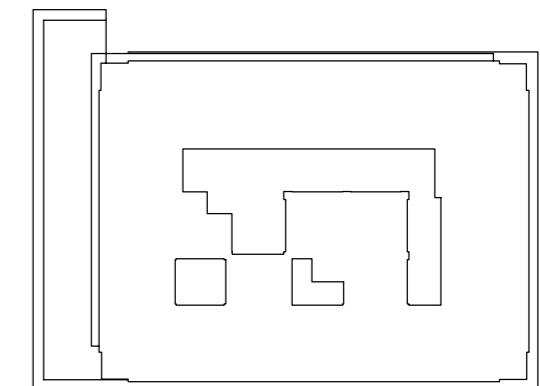


立面図① (南面)
○

最高の高さ : 89.12m



立面図② (東面)
○



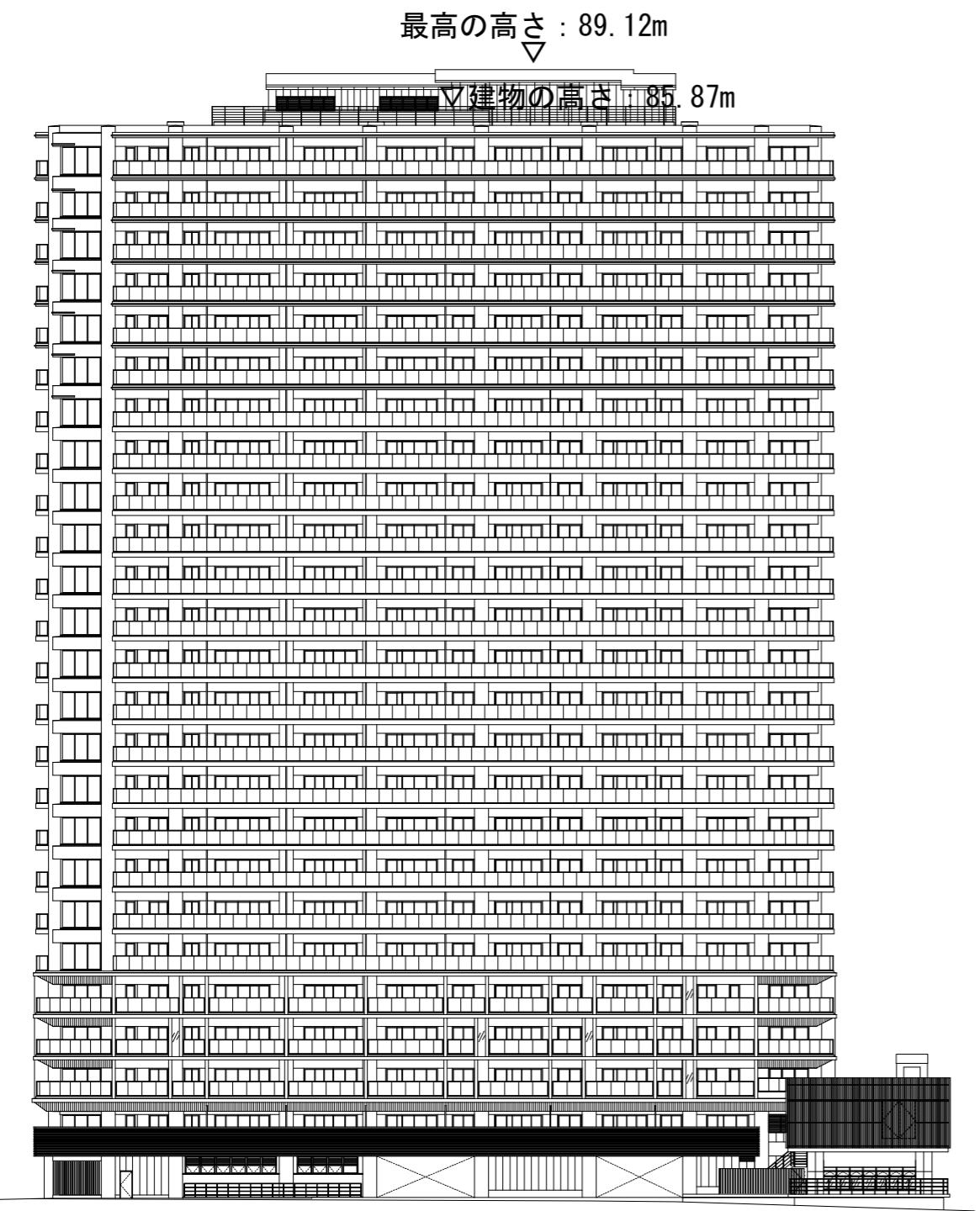
立面図②
△

キープラン
立面図①
△

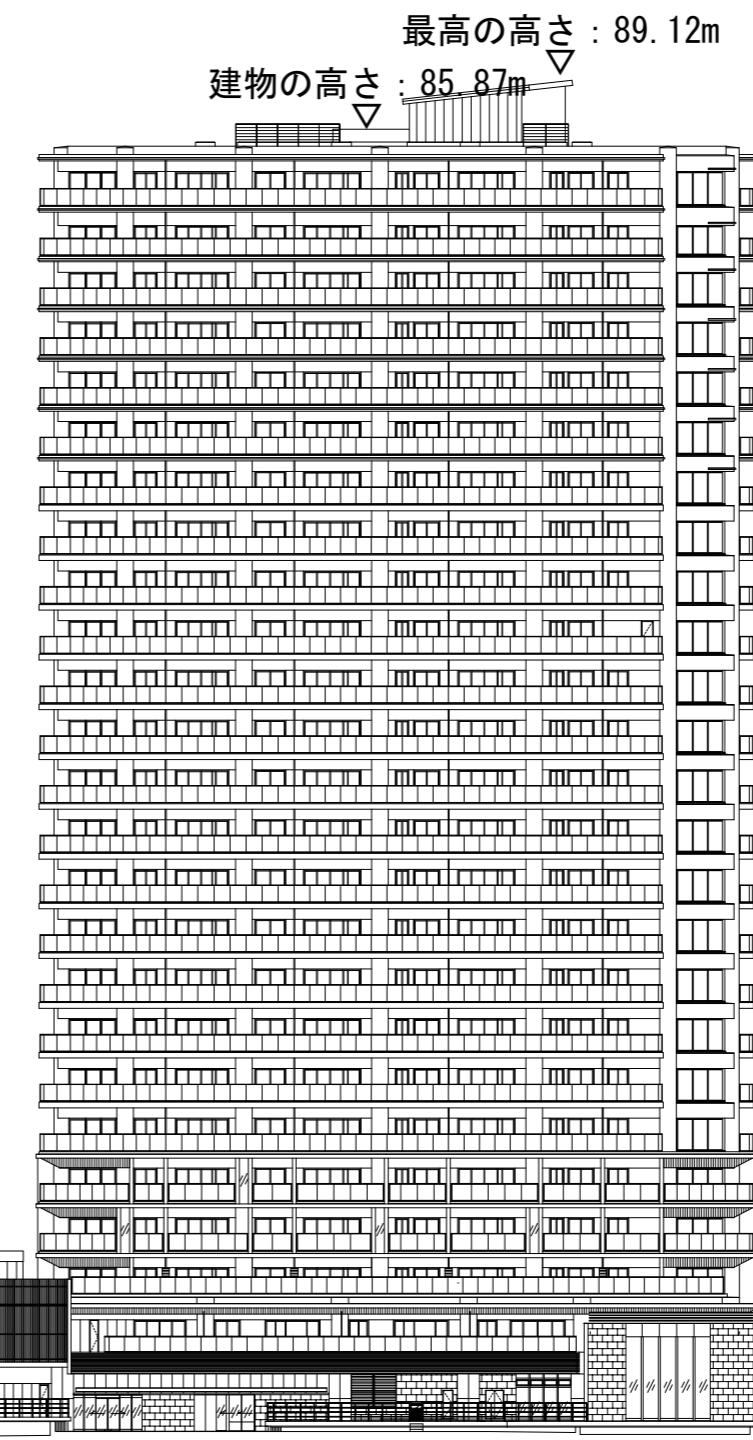
※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

N

立面図③

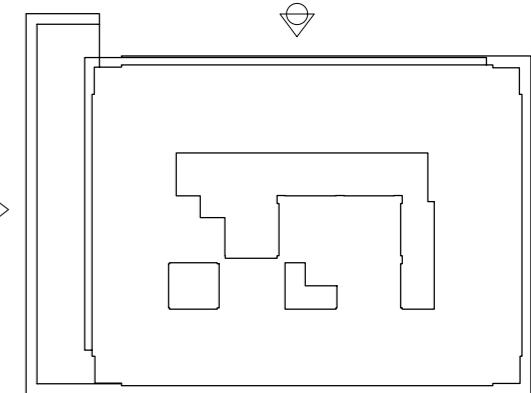


立面図③ (北面)



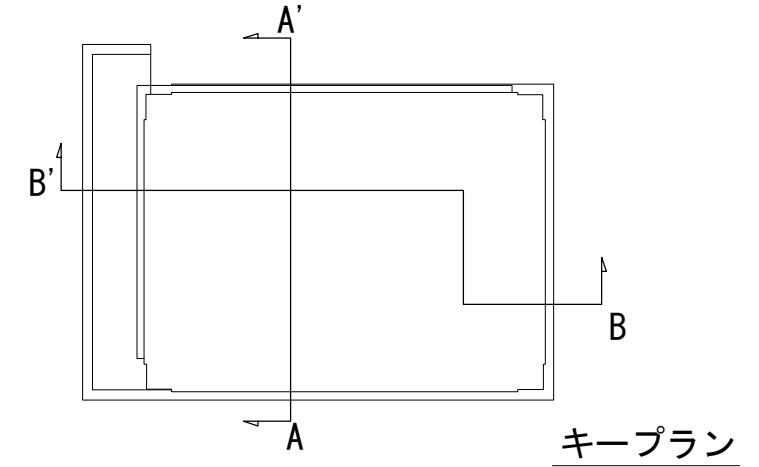
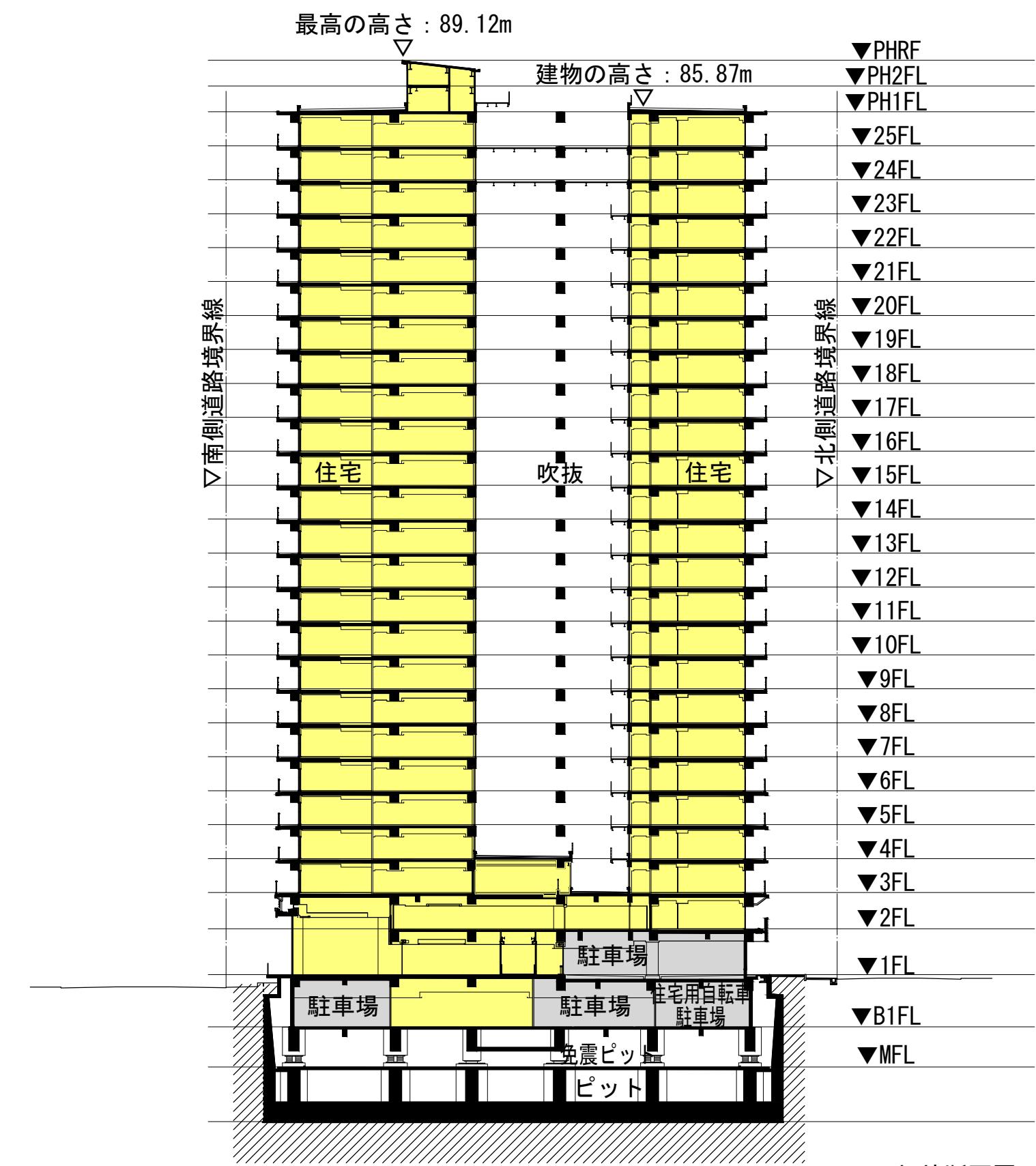
立面図④ (西面)

立面図④



キープラン

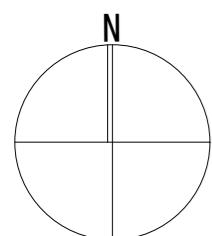
※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。



凡例	
	: 住宅
	: 駐車場

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

時刻日影図（冬至）



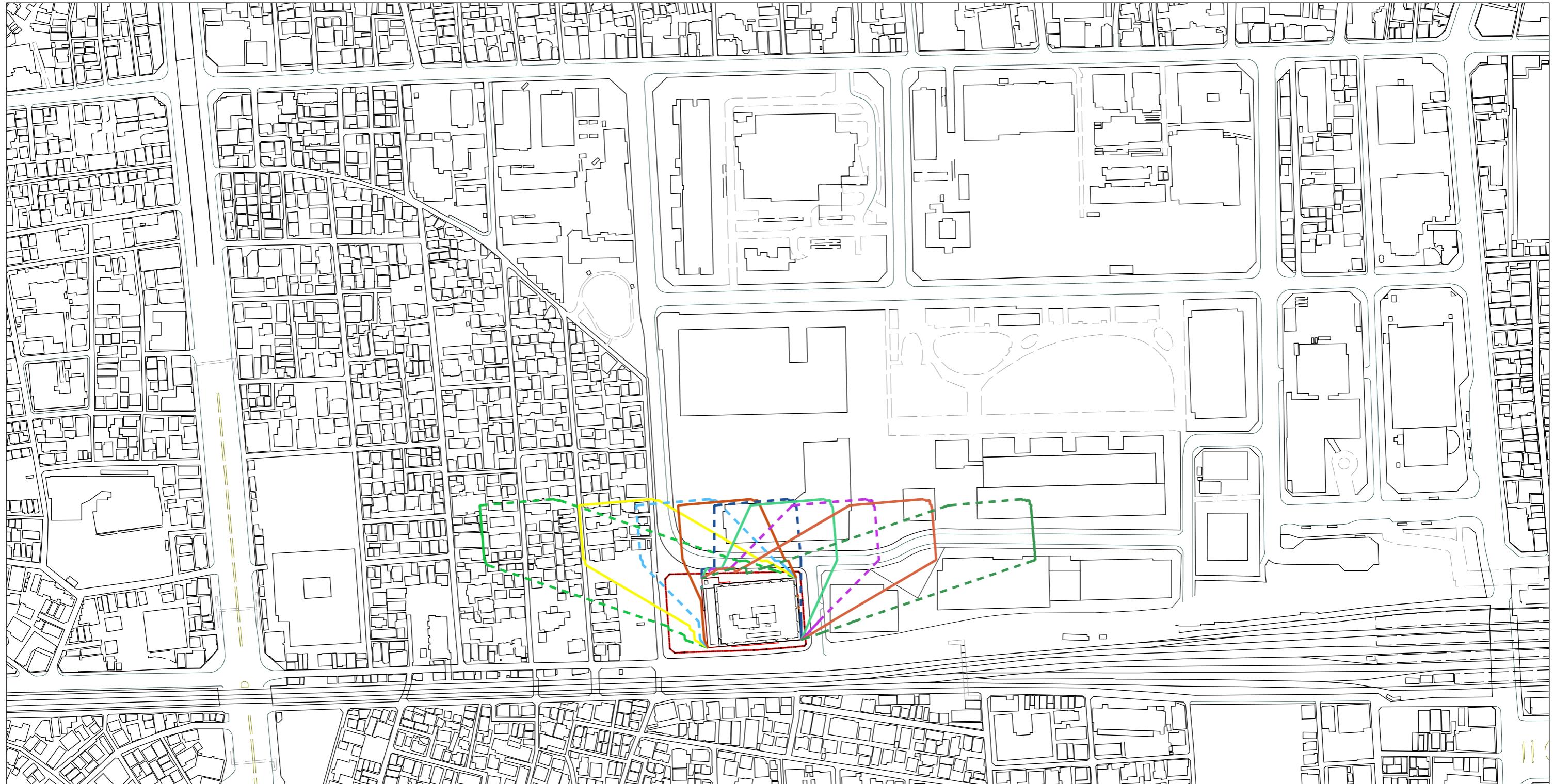
測定面の高さ = 0m
緯度 = 36°
[冬至] 8時～16時

凡例

----- : 8時	—— : 13時
—— : 9時	····· : 14時
····· : 10時	—— : 15時
—— : 11時	—— : 16時
····· : 12時	----- : 17時

※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

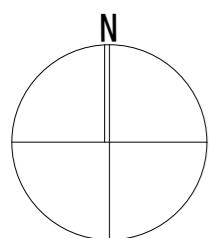
時刻日影図（春秋分）



凡例

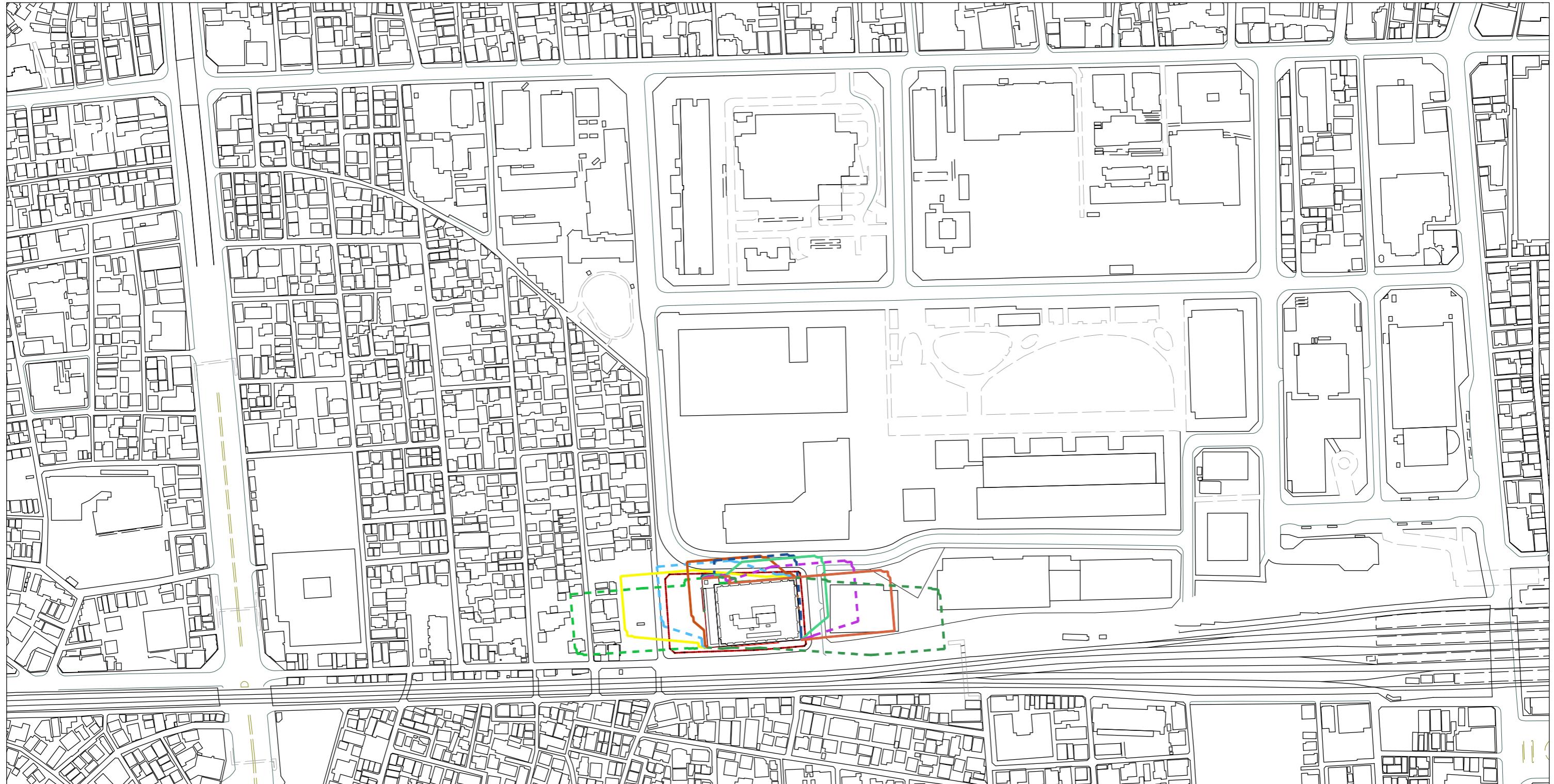
-----	: 8時	——	: 13時
——	: 9時	·····	: 14時
·····	: 10時	——	: 15時
——	: 11時	·····	: 16時
·····	: 12時	——	

測定面の高さ = 0m
緯度 = 36°
[春秋分] 8時～16時



※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

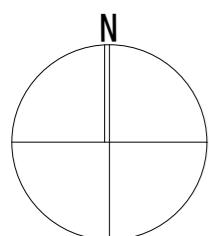
時刻日影図（夏至）



凡例

-----	: 8時	——	: 13時
——	: 9時	·····	: 14時
·····	: 10時	——	: 15時
——	: 11時	·····	: 16時
·····	: 12時	-----	

測定面の高さ = 0m
緯度 = 36°
[夏至] 8時～16時



※今後の行政協議等により、計画に変更が生じる場合があります。

風環境（予測結果）

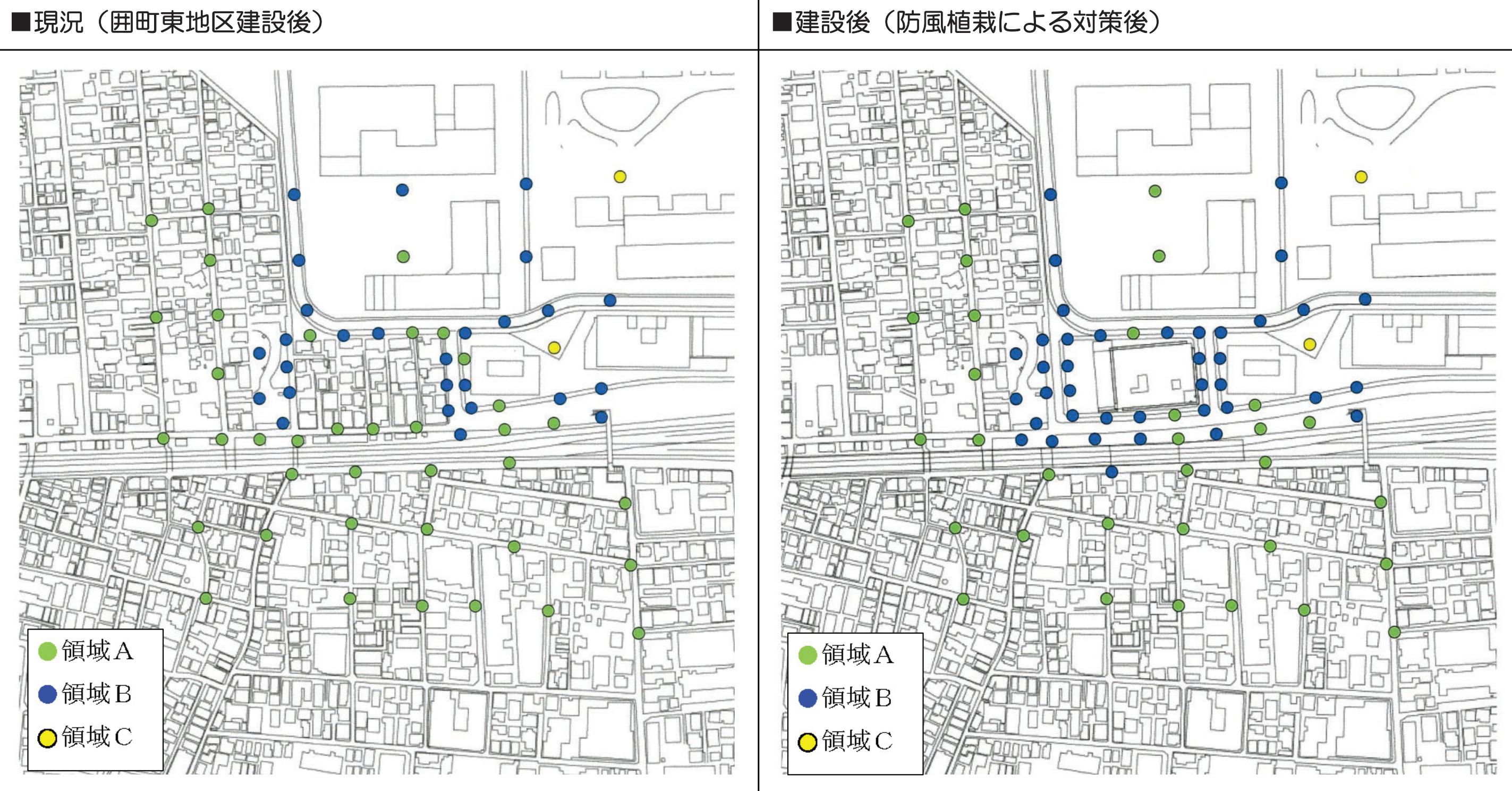


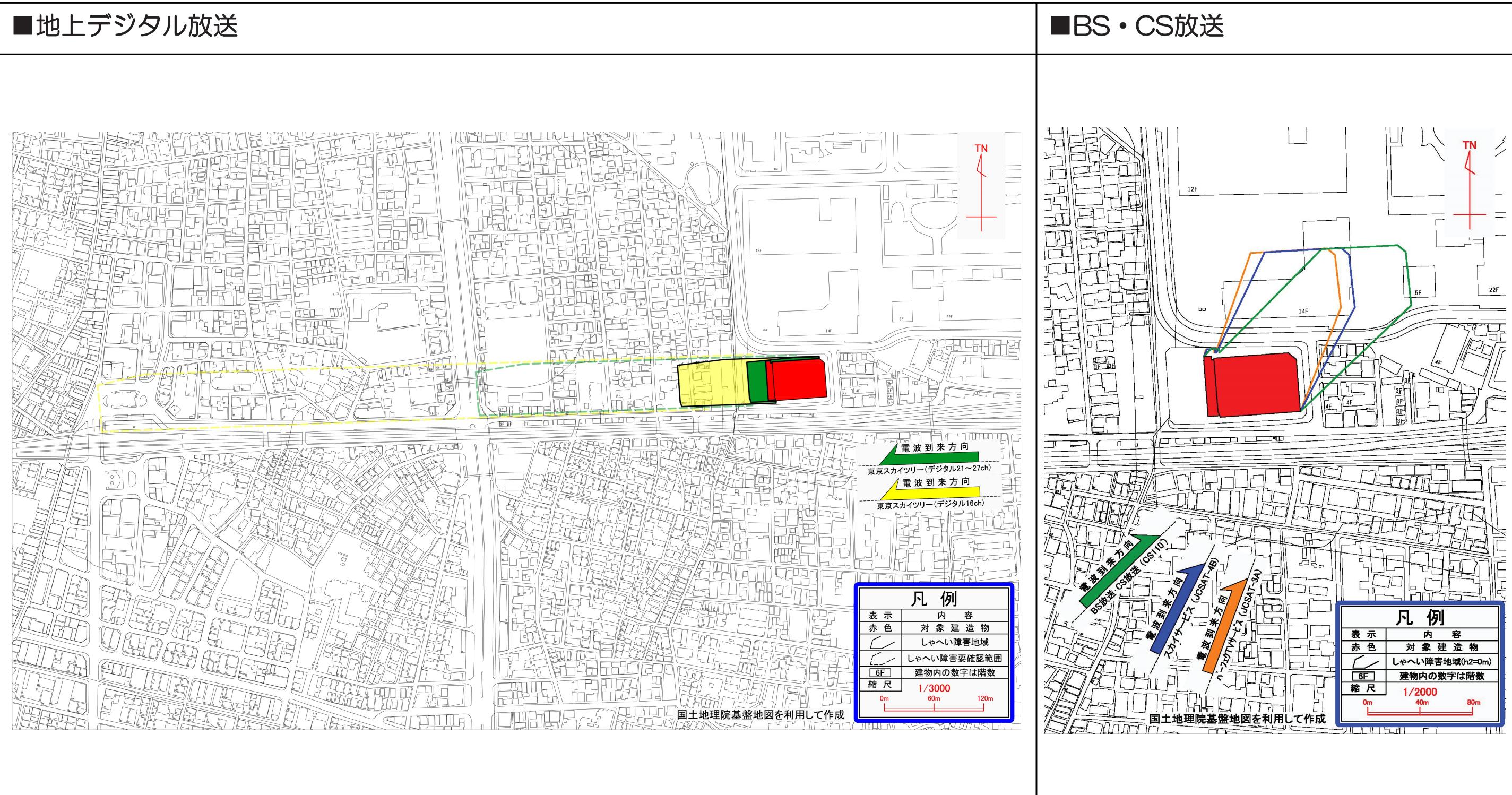
表 5.1 風環境評価指標（風工学研究所）

領域区分		累積頻度 55%風速	累積頻度 95%風速
領域A	住宅地相当 住宅地としての風環境	$\leq 1.2 \text{ m/s}$	$\leq 2.9 \text{ m/s}$
領域B	低中層市街地相当 住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境	$\leq 1.8 \text{ m/s}$	$\leq 4.3 \text{ m/s}$
領域C	中高層市街地相当 事務所街としての風環境	$\leq 2.3 \text{ m/s}$	$\leq 5.6 \text{ m/s}$
領域D	強風地域相当 好ましくない風環境	$> 2.3 \text{ m/s}$	$> 5.6 \text{ m/s}$

注) 累積頻度 55%の風速：年間平均風速値に相当する比較的日常的な風

累積頻度 95%の風速：日最大風速の年間平均値に相当する風

電波障害（テレビ受信障害予測地域図）



イメージパース（外観）



工事施工について

本工事の施工に当たりましては、近隣の皆様に出来るだけご迷惑の掛からないよう次の方針を遵守して終始安全な施工に努めます。

1. (工事中の作業時間及び休日について)

原則として、**作業時間は午前8時から午後6時30分まで**とし、準備・後片づけは含まないものとします。なお、作業開始前の準備及び作業終了後の後片づけについては、工具などの積み下ろし、作業員の工事用エレベータ移動、生コンクリート打設時のポンプ車配置及び撤収、その他工事車両搬入待機、安全確認等の作業とします。

現場休業日は日曜日、夏季休暇、年末年始と致します。

但し、調査作業や内装工事等、室内での騒音・振動の少ない作業については、上記時間以外あるいは休日でも作業をさせて頂く場合があります。

尚、次の理由によって作業時間又は休日を変更する必要が生じた場合には、掲示板に記載する等、お知らせの上作業を行います。

- (1) 品質管理上中断できない作業(コンクリート打設作業等)が道路の混雑その他避けがたい理由により遅れた場合。
- (2) コンクリート打設後の金コテ等による床面の均し、押さえ作業。
(コンクリートの硬化に伴って行う作業の為、夜間に及ぶことがあります)
- (3) 大型重機及び長尺材や重量物等の現場搬出入の時間、方法等について所轄警察署から指示がある場合。
- (4) 東京電力、東京ガス、水道局指定業者等によるインフラ引き込み作業について、道路通行等支障がある場合。
- (5) 緊急時及び安全上、又は管理上やむを得ない事情があるとき。
- (6) 天変地異により工程管理上やむを得なくなつた場合。

2. (工事中の騒音・振動対策について)

騒音・振動規制法並びに都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等を遵守することはもとより、最善の工法と技術を用いて、工事中の騒音・振動の抑制に努めます。

工事車両による沿道への振動対策及び交通安全への配慮として現場付近では工事車両の速度抑制を励行します。

尚工事期間中は騒音・振動計を2箇所設置し、数値を把握の上、作業して参ります。

建設工事はある程度の騒音、振動の発生を伴うものであることから、環境基準の規制からは除外されており、建設工事のなかで騒音振動の大きい作業について規制値が定められています。工事ではその規制値を継続して超えることのないよう管理して参ります。

※騒音・振動規制法 規制値－騒音 85db、振動 75db

東京都環境安全確保条例 規制値－騒音 80db、振動 70db

必要に応じ飛散・飛来・落下による事故防止のための設備を設け万全を期します。

4. (現場管理について)

現場周辺における安全対策、火災予防、作業員の風紀維持等現場管理を徹底します。又、常に作業場周辺の清掃に心掛けます。

5. (工事中の交通安全対策について)

工事用車両の運行については所轄警察署よりの指導・指示に従い運行し、工事現場出入口については誘導員を配置、必要に応じて増員を図り、一般歩行者並びに近隣の皆様の通行の安全を図るものとします。

周辺近隣生活道路や交通の妨げになるような道路上の待機を行わないよう徹底します。

また、工事車両の運転手へ、安全運転やアイドリングストップの励行など運転手等への教育、指導を徹底致します。

6. (近接建物の管理保全について)

本工事により、周辺のご近隣の皆様の家屋等に損傷を与えないよう、施工方法に万全の対策を講じます。

また、計画地に近接する家屋の皆様へご案内し実施した家屋調査結果の継承を予定しています。万が一当工事に起因する損害が生じた場合には、協議の上速やかに修復させて頂きます。

7. (テレビ電波障害について)

現在ご視聴中のテレビに電波障害が発生した際は事業主にて状況確認を実施し、当建物に起因する場合障害除去に必要な措置を行います。

8. (公共施設の管理保全について)

当作業場周辺の埋設物の事前調査を行い、電気、水道、ガス、電話等の事故発生がないよう万全を期す事と致します。

9. (その他)

上記以外の事項につきましても、その都度誠意を持って協議の上、対策を講じ解決に努力致しますので、宜しくお願い申し上げます。

【工事に関する問合せ先】

東京都中野区中野 4-20-11

五洋建設株式会社

電話：03-5942-7810

担当：薬師寺、畠山

(工事進捗に伴い、現場内に事務所を改めて開設します)

【再開発事業に関する問合せ先】

東京都中野区中野 2-29-15-508

西地区市街地再開発組合事務局

電話：03-5318-9582

担当：喜多、湯原

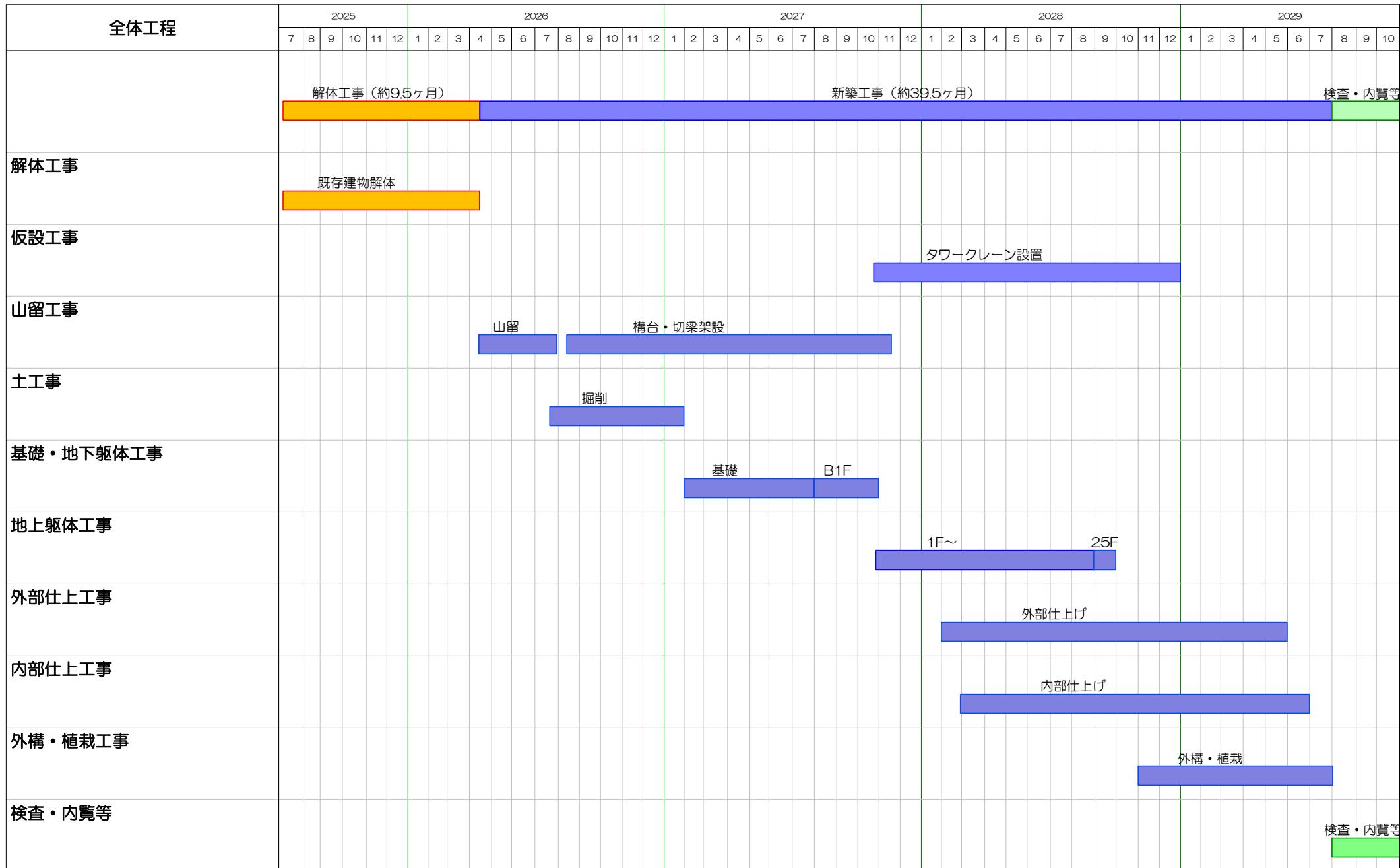
以上

3. (資材の飛散と落下防止について)

工事中の敷地外周には必要に応じ仮囲いやこれに代わる設備等を設け、第三者の立ち入りなどによる事故防止の為の区画を行い、建物外周には、

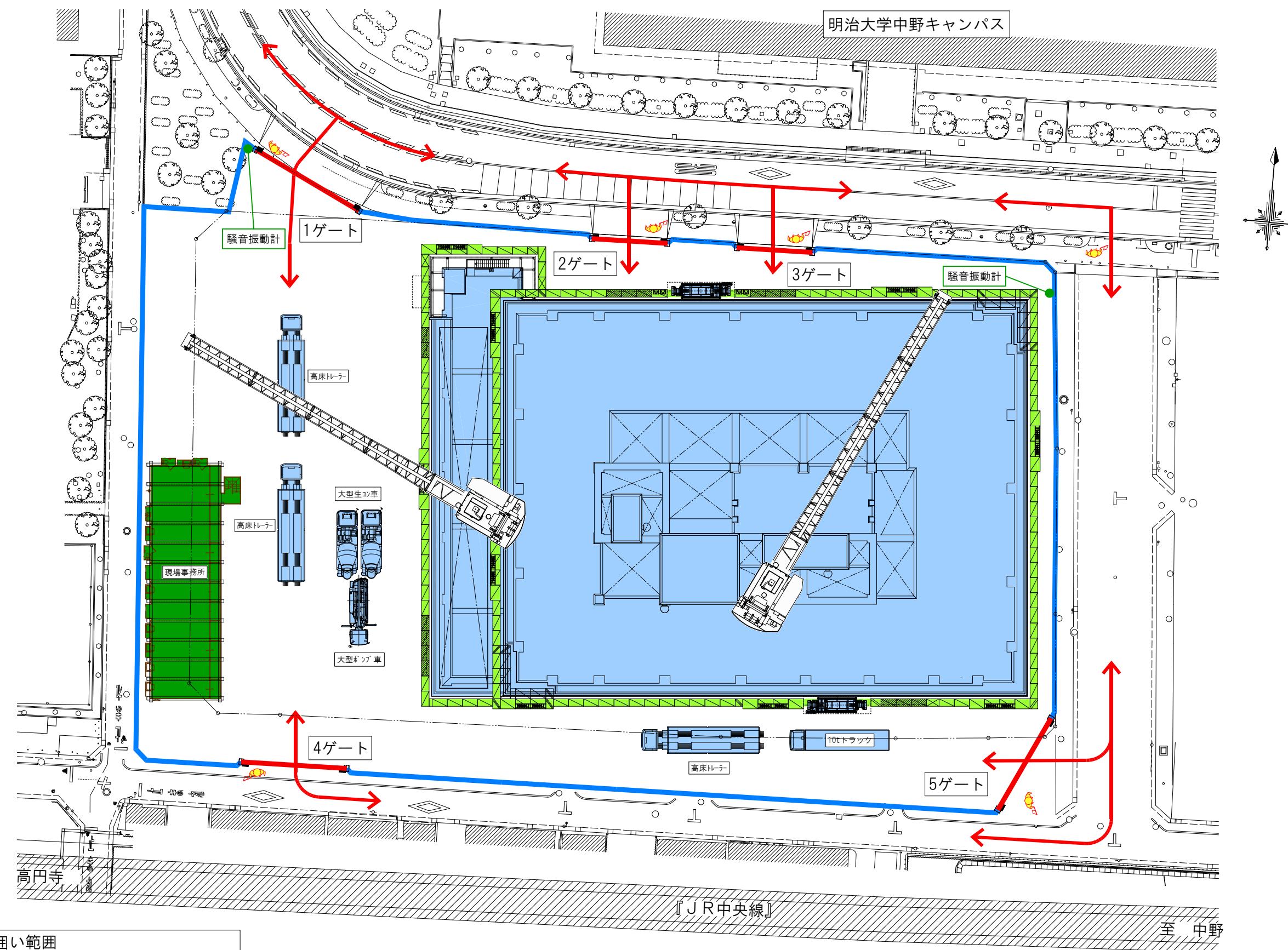
工程表

団町西地区第一種市街地再開発事業



●諸官庁及び所轄警察の指導、天候等により工程が変動する場合があります。

総合仮設計画図



団町西地区第一種市街地再開発事業 工事車両導線

