

平成29年(2017年)3月22日  
区内駅周辺等まちづくり調査特別委員会資料  
都市政策推進室中野駅周辺計画担当

## 区役所・サンプラザ地区再整備事業の検討状況について

区役所・サンプラザ地区再整備事業（以下、「再整備事業」という。）の検討状況について、以下のとおり報告する。

### 1. 計画検討の方向性について

区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（以下、「再整備実施方針」という。）に基づき、区は平成28年9月に野村不動産株式会社を代表企業とする事業協力者（以下、「事業協力者」という。）及び独立行政法人都市再生機構とそれぞれ事業協力協定を締結し、区役所・サンプラザ地区再整備事業計画（以下、「再整備事業計画」という。）の策定に向け、事業協力者からの提案も踏まえながら検討を行っている。

区は今後、別紙で示す再整備事業に係る計画検討の方向性に基づき、検討を進めていく。

### 2. 今後の計画策定について

再整備事業の実現にあたって必要となる公共基盤については、中野駅西側南北通路及び橋上駅舎整備と関連することから、現行どおり平成29年度の都市計画手続を目指していく。これに伴い、街区再編の考え方となる（仮称）中野駅新北口地区まちづくり方針を平成29年度に策定する。

一方、新しい区役所整備基本計画において、新庁舎整備スケジュールが明示されたことに伴い、再整備事業の延伸が見込まれることから、再整備事業における確実性を担保することを勘案し、根拠となる再整備事業計画の策定時期を平成30年度とし、民間参画事業者の公募・選定は策定後に速やかに行うものとする。

### 3. 検討体制について

街区再編に伴う都市計画の変更や都市基盤施設の検討にあたっては、学識経験者、関係機関職員等で組織する「交通結節点整備あり方検討会」を設置し、（仮称）中野駅新北口地区まちづくり方針及び中野駅地区整備基本計画の改定に向けた技術的検討を行うこととする。

#### 4. 第三回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議について

標記会議を以下のとおり開催した。

##### (1) 開催日時及び会場

日時：平成28年12月14日（水）午前9時30分～11時30分まで

会場：中野区産業振興センター 3階 大会議室

内容：事業協力者から提案概要書の説明を受け、意見交換

##### (2) 主な意見

- ・ 工事期間中に子供、女性、外国人の人が不便のないように工事を進めてほしい。
- ・ 中野駅西側南北通路の整備スケジュールと区役所・サンプラザ地区再整備のスケジュールをしっかりと整合させてほしい。
- ・ 現在の中野サンプラザのように、ブランディングが重要である。新しい建物に愛着が残るようにしてほしい。
- ・ アリーナができることによる車、バス、タクシーの増加が心配である。区民、在勤・通学者の交通安全を考えてほしい。

#### 5. 今後の予定

平成29年 6月	(仮称) 中野駅新北口地区まちづくり方針の考え方公表 中野駅地区整備基本計画の改定に向けた考え方公表
平成29年10月	(仮称) 中野駅新北口地区まちづくり方針(素案)公表 中野駅地区整備基本計画(改定素案)公表
平成29年12月	(仮称) 中野駅新北口地区まちづくり方針(案)公表 中野駅地区整備基本計画(改定案)公表
平成30年 1月	(仮称) 中野駅新北口地区まちづくり方針 策定 中野駅地区整備基本計画 改定
平成30年度	区役所・サンプラザ地区再整備事業計画 策定

## 区役所・サンプラザ地区再整備事業に係る計画検討の方向性

### 1. 再整備事業区域

再整備実施方針における対象範囲のうち、NTTドコモ中野ビルを除く区域を再整備事業区域とする。

### 2. 街区再編

中野駅周辺におけるグローバルな拠点性強化に向け、土地の価値を最大化するとともに、より安全で円滑な交通結節点とするため、街区再編を行う。

### 3. 大規模集客交流施設

大街区化によって最大収容人数1万人程度のアリーナを整備する。運営については民間活力を活用し、所有については事業性や公益性などを勘案し総合的に判断する。

### 4. 多機能複合施設

多機能複合施設は、業務、商業、ホテル、カンファレンス・バンケット、住宅の機能を基本とする。より競争力のある施設とするため、街区再編によってできる限り中野駅に接近させるとともに、1フロア当たりの面積拡大を図る。

### 5. 新北口駅前広場

交通広場として公共交通機関の乗降機能を設けるとともに、ペDESTリアンデッキを含む歩行者の通行及び滞留空間の拡大を図る。

### 6. 自動車・自転車駐車場

駐車機能の集約化や整備コストの抑制を図るため、新北口駅前広場内に計画している都市計画駐車場及び中野駅周辺で分散配置を計画している自転車駐車場は、再整備の建物と一体的に整備することを検討する。

### 7. 事業手法

法定の面整備事業である土地区画整理事業と市街地再開発事業を組み合わせ

て行うことを検討しており、街区再編にあたっては、土地区画整理事業を適用し、公共基盤として整備すべき区域と宅地として整備すべき区域を確定する。その上で宅地については市街地再開発事業を適用して高度利用を図る。

## 8. 財産の取り扱いについて

新しい区役所整備の財源確保は、現時点での株式会社まちづくり中野21所有分を含む土地・建物の評価額を勘案し、再整備事業における与条件として設定する。その上で残余財産の権利を最大限に活用した事業計画を検討する。

## 9. 目標スケジュールの見直し

新しい区役所整備基本計画において、新庁舎整備スケジュールが明示されたことを踏まえ、市街地再開発事業に係る都市計画や整備工程を勘案し、再整備実施方針におけるスケジュールを見直していく。

### (機能配置のイメージ図)

