

令和元年（2019年）10月11日
中野駅周辺整備・都市観光調査特別委員会資料
まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）について

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（以下「再整備事業計画」という。）の策定に向け、素案をとりまとめたので報告する。

1. 再整備事業計画（素案）の構成 ※詳細は別紙のとおり

（1）計画の基本的事項

- ・中野駅新北口駅前エリア再整備について
- ・計画の範囲
- ・計画の性格
- ・計画地の概要
- ・上位計画及び関連計画
- ・中野四丁目新北口地区地区計画について

（2）拠点施設整備のコンセプト

（3）拠点施設整備・誘導の基本方針

- ・中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成
- ・公共公益性の向上につながる空間構成
- ・持続可能性を高める用途構成や機能

（4）事業化に向けた基本方針

- ・事業手法
- ・区有地等資産活用の考え方
- ・想定スケジュール
- ・民間事業者の公募・選定について

2. 今後の予定

令和元年10月	区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 意見交換会の開催
令和元年12月	再整備事業計画（案）公表 パブリック・コメント手続の実施
令和2年1月	再整備事業計画策定
令和2年1月以降	民間事業者募集要項公表

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）

目次

1. 計画の基本的事項	1
1-1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について	
1-2. 計画の範囲	
1-3. 計画の性格	
1-4. 計画地の概要	
1-5. 上位計画及び関連計画	
1-6. 中野四丁目新北口地区地区計画について	
2. 拠点施設整備のコンセプト	5
3. 拠点施設整備・誘導の基本方針	6
3-1. 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成	
3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成	
3-3. 持続可能性を高める用途構成や機能	
4. 事業化に向けた基本方針	15
4-1. 事業手法	
4-2. 区有地等資産活用の考え方	
4-3. 想定スケジュール	
4-4. 民間事業者の公募・選定について	

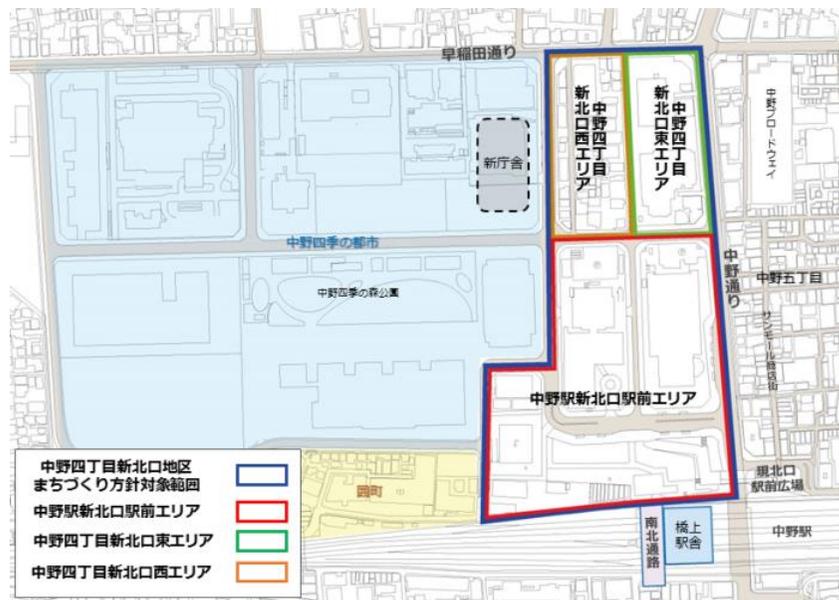
1. 計画の基本的事項

1-1. 中野駅新北口駅前エリア再整備について

中野駅新北口駅前エリアは、中野区役所や中野サンプラザなどが立地する約5ヘクタールのエリアです。

中野区役所及び中野サンプラザは、竣工から半世紀近くを経て更新の時期を迎えており、中野区役所は中野四季の都市（まち）へ移転を予定し、その跡地と中野サンプラザ敷地を中心に再整備を行うこととしています。

さらに、中野駅西側南北通路・橋上駅舎の整備にあわせて、新北口駅前広場の整備も予定しており、周辺に位置する中野四季の都市（まち）、団町地区、中野四丁目新北口西エリア、中野五丁目地区などのまちづくりの取組みを踏まえ、歩行者デッキなどによる安全で円滑な歩行者動線の整備を進めていく予定です。

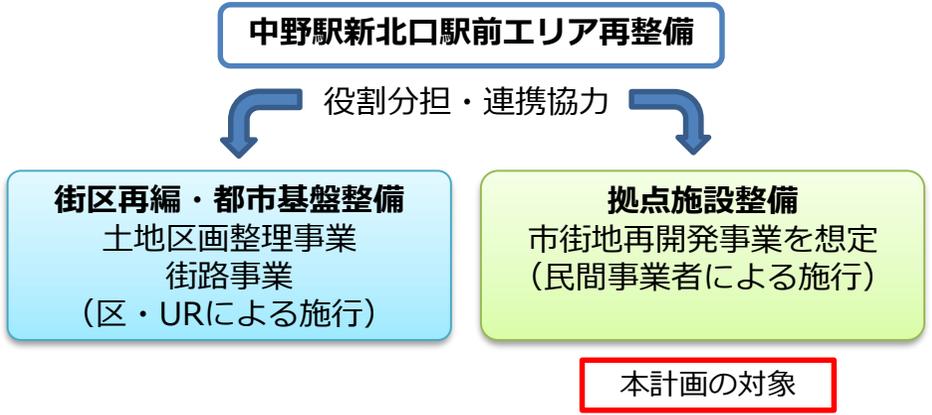


区は、平成30年3月に「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定し、中野駅新北口駅前エリアを含む中野四丁目新北口地区において目指すべき将来像、土地利用や公共基盤整備などの方針を示しました。

この方針に基づき、中野駅新北口駅前エリア再整備は、街区再編及び中野駅新北口駅前広場などの都市基盤整備と、街区再編により集約した土地における拠点施設整備を一体的に行うものとし、適切な役割分担・連携協力を図りながら、着実に整備を進めていきます。

街区再編及び都市基盤整備については、平成31年3月に、都市計画道路、土地区画整理事業、地区計画等の都市計画決定を行い、この都市計画に基づき、公共が主体となり整備を進めていきます。

拠点施設整備は民間活力を活用した整備を予定しており、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」（以下、「本計画」といいます。）に基づき、事業化を図っていくものとします。



1. 計画の基本的事項

1-2. 計画の範囲

本計画は、中野駅新北口駅前エリアのうち、下図で示す「拠点施設整備予定範囲」を対象とします。



1-3. 計画の性格

本計画は、拠点施設整備にあたり、区として求める都市機能や事業化に向けた基本方針を示したものであり、民間活力を活用した整備を誘導する上での指針となるものです。

また、区は本計画の範囲内にある中野区役所や中野サンプラザなどの権利者でもあることから、これら区有地等資産活用の考え方を踏まえた計画としています。

拠点施設整備の事業実施にあたっては、本計画に基づき、拠点施設整備を担う民間事業者やエリア内の他の権利者など、関係者と協議・調整を行いながら事業を進めていくこととします。

1-4. 計画地の概要

- 面積 約2.3ヘクタール
- 都市計画 地域・地区等
 - 用途地域：商業地域
 - 容積率/建ぺい率：600/80
 - 防火地域、高度地区指定なし、駐車場整備地区
- 地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画
- 都市計画施設 都市計画道路
 - 補助線街路第223号線 (立体道路部分 延長約70m,幅員15.5m)都市計画駐車場
 - 中野駅北口駐車場 (約2.3ha、地下1層、計画台数約70台)
- その他 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

1. 計画の基本的事項

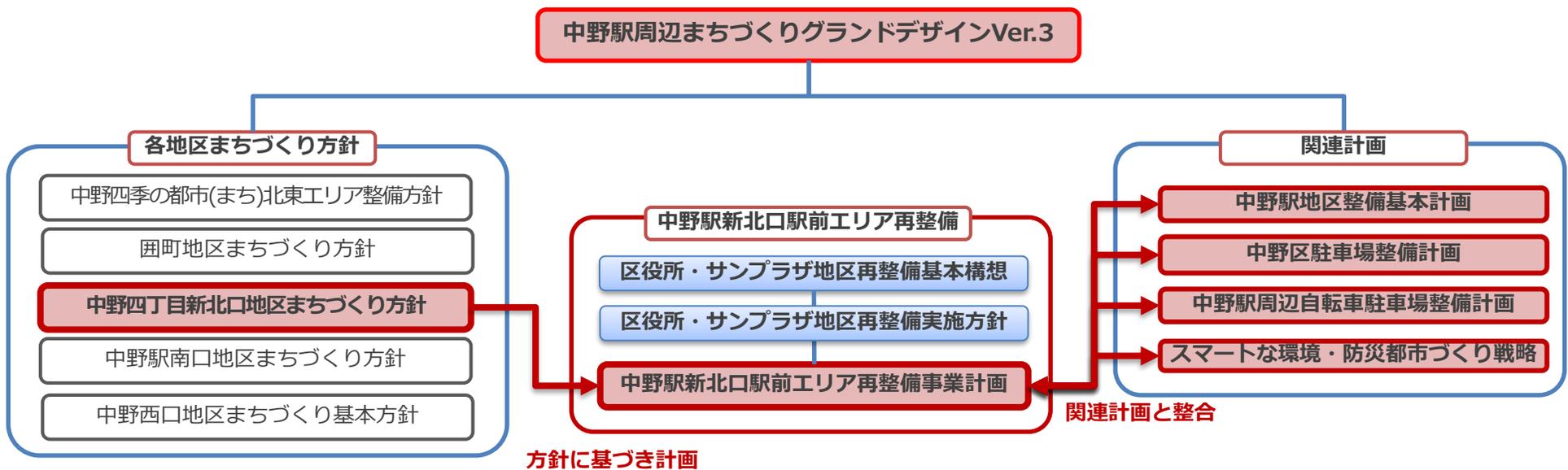
1-5. 上位計画及び関連計画

本計画は、「中野区基本構想」や「新しい中野をつくる10か年計画」、「中野区都市計画マスタープラン」などを踏まえて策定した「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」（平成24年6月策定）を上位計画としています。

中野駅周辺の各地区については、まちづくりの進展にあわせて各地区のまちづくり方針を定めています。中野駅新北口駅前エリアを含む「中野四丁目新北口地区」については、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」（平成30年3月策定）を策定しており、本計画は、これらの方針に基づき計画を行うものとします。

また、本計画は、中野駅新北口駅前エリア再整備の基本的な枠組みを示した「区役所・サンプラザ地区再整備基本構想」（平成26年6月策定）や「区役所・サンプラザ地区再整備実施方針」（平成28年4月策定）を踏まえて策定するものとします。

さらに「中野駅地区整備基本計画」（平成30年11月改定）や「中野区駐車場整備計画」（平成29年9月改定）、「中野駅周辺自転車駐車場整備計画」（平成29年1月策定）、「中野駅周辺におけるスマートな環境・防災都市づくり戦略」（平成29年12月策定）などの関連計画と整合を図るものとします。



1. 計画の基本的事項

1-6. 中野四丁目新北口地区地区計画について

本計画の対象範囲を含む中野駅新北口駅前エリアでは、「中野四丁目新北口地区地区計画」が定められています。

本計画は、この地区計画に掲げる目標や土地利用の方針などにに基づき計画を行うものとしします。

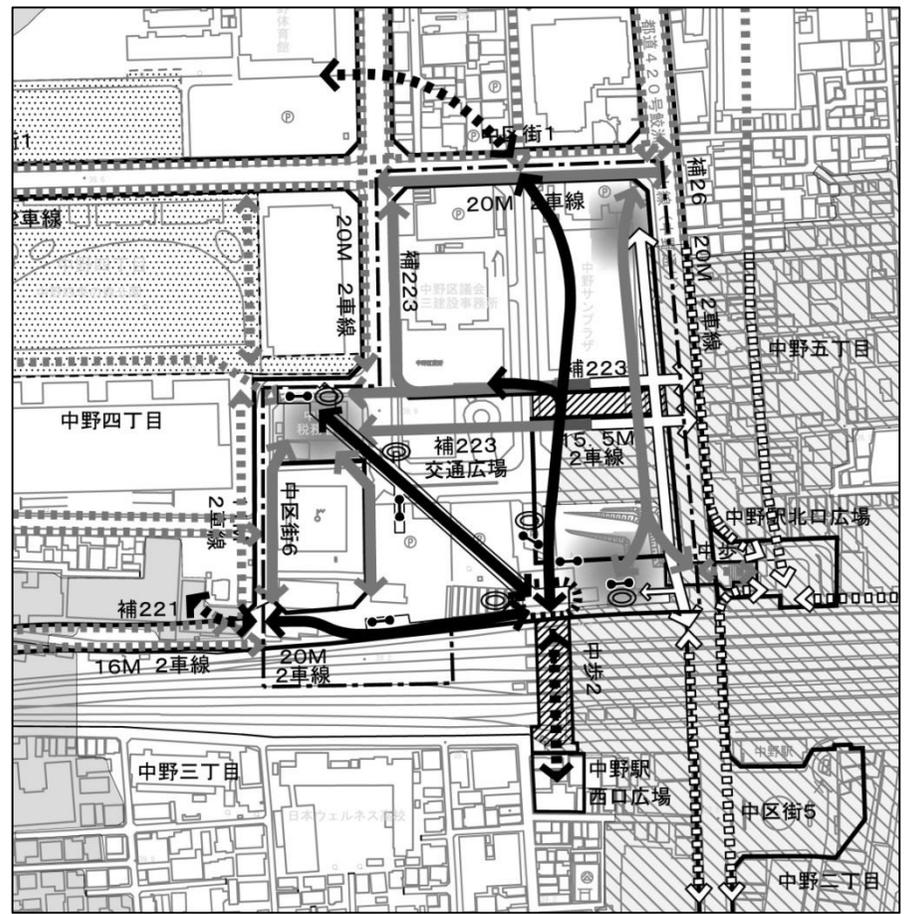
地区計画の目標 (抜粋)

交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の**多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成**を目指す。

土地利用の方針 (抜粋)

- 集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の**多様な都市機能が集積した複合的な土地利用**を図る。また、駅前立地を生かした**土地の合理的かつ健全な高度利用**を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。
- 中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の高上げ部と繋がる**面的な歩行者動線ネットワークの形成**を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の**動線の錯綜を防ぐ**よう配慮するとともに、動線の結節点には**人々の憩いの場となる滞留空間を確保**する。
- 周辺市街地と連続するにぎわいの形成**や、西側南北通路北側や新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への**見通し等**に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等の**にぎわい機能を配置**する。

方針附図 (歩行者動線)



凡例	地区計画の区域	歩行者動線 (T.P.約48) (中歩2と繋がる「フ」付付「ハ」)	[地区内方針]	広場・都市計画公園等 (T.P.約38~42) (補223交通広場「ハ」)
	歩行者滞留空間 (T.P.約48) (中歩2と繋がる「フ」付付「ハ」)	歩行者動線 (T.P.約38~42) (補223交通広場「ハ」)	[地区内方針]	立体的な動線(ハ「ハ」)
	歩行者滞留空間 (T.P.約38~42) (補223交通広場「ハ」)	歩行者動線 (~T.P.約38) (中野駅北口広場「ハ」)	[地区内方針]	立体的な動線(階段等)

2. 拠点施設整備のコンセプト

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備は、以下のコンセプトに基づき進めるものとします。

拠点施設整備により、**地域経済の発展**や**国際競争力の強化**、**まちの回遊性**や**安全・安心の向上**を図り、**持続可能で活力のある都市の形成に貢献**していきます。

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野サンプラザは、ホールで行われてきた数々の音楽公演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立してきました。また、会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々の印象に刻まれてきました。

新たな拠点施設整備にあたっては、ポピュラー音楽公演を主用途としたホールや人々の交流の場、中野サンプラザの記憶を残すデザイン、ブランドとしての名称など、**中野サンプラザのDNAを継承するとともに、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成**を目指します。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

中野駅周辺は、地区ごとに形成された個性的な街並みが魅力である一方、回遊性の向上が課題となっています。

先行する中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備と並行して進められる拠点施設整備では、面的なユニバーサルデザインの歩行者ネットワークの整備や結節点における広場空間の整備、調和のとれた街並み形成を誘導することによって**中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまち、居心地が良く、歩きたくなるまちの形成**を目指します。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

中野区役所や中野サンプラザが建設されてから約半世紀、この間に社会や経済の情勢も大きく変わり、これからは地域における持続可能性を高め、未来へと続いていくまちづくりが求められています。

中央線沿線など周辺地域を視野に入れた**地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積**に加え、**環境性や防災性の確保、まちの価値を高めるエリアマネジメントの取組みなどを誘導**することによって、**中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らし環境**を目指します。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

拠点施設整備のコンセプトに基づき、以下のとおり拠点施設整備・誘導の基本方針を定めます。この方針に基づき、民間活力を活用した整備を誘導していくものとします。

コンセプト

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

拠点施設整備・誘導の基本方針

3-1. 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成

- 3-1-1. 文化・芸術等発信拠点の整備・誘導方針
- 3-1-2. 多目的ホールの整備・誘導方針
- 3-1-3. エリアマネジメントの誘導方針

3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成

- 3-2-1. 歩行者動線の整備・誘導方針
- 3-2-2. 広場空間の整備・誘導方針
- 3-2-3. 立体道路の整備・誘導方針

3-3. 持続可能性を高める用途構成や機能

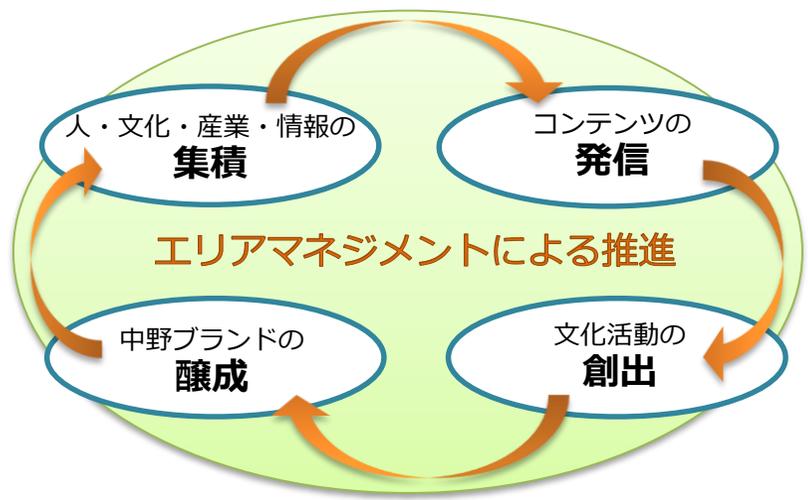
- 3-3-1. 整備・誘導を図る主な施設・機能
- 3-3-2. 街並み形成の方針
- 3-3-3. 施設計画の基本的事項

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

3-1. 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成

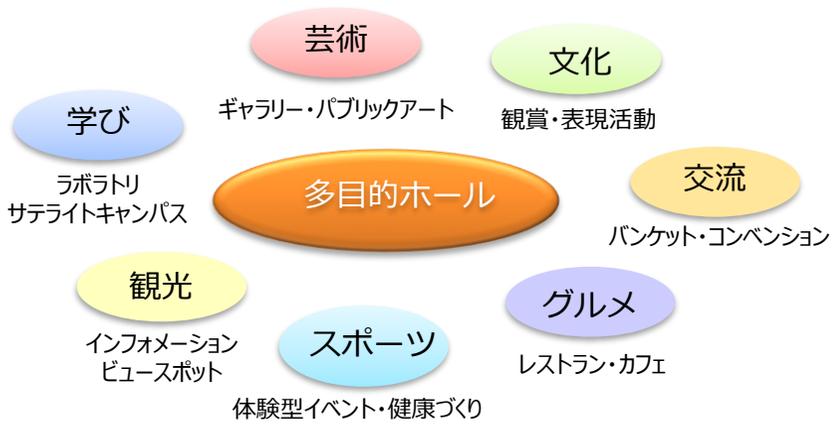
- 拠点施設の整備にあたり、**中核となる機能として多目的ホールを位置付ける**とともに、他の施設・機能との連携により、中野のシンボルとなる**新たな文化・芸術等発信拠点の形成**を図ります。
- 多目的ホールをはじめとする拠点施設に、多様な人・文化・産業・情報が**集積**し、魅力的なコンテンツが世界に**発信**され、新たな文化活動を**創出**し、中野ブランドの**醸成**につながるサイクルを生み出す、継続的、発展的な取組みを誘導します。
- 中野の文化や周辺地域のにぎわいを絶やさず、次世代のまちへと継承していく**エリアマネジメント**を始動させるとともに、公民連携による**期待醸成に向けたプロモーション**に取り組んでいきます。

【新たな文化・芸術等発信拠点形成のイメージ】



3-1-1. 文化・芸術等発信拠点の整備・誘導方針

【利用・活動イメージ】



- 新たな文化・芸術等発信拠点は、**多目的ホールを中心に**、文化・芸術等発信拠点の形成に寄与する**その他の施設・機能を含めた施設全体**により構成されるものとします。
- **民間事業者による整備・所有・運営**を基本とし、一体的な施設運営を行うことによる機能間の連携や相乗効果を期待します。
- その他の施設・機能は、広域からの集客が見込めるものに加え、周辺への回遊を誘発するものとし、現在の中野サンプラザの利用状況を踏まえた、**区民に利用され親しまれる施設・機能**を誘導します。

※左記は例示であり、具体の施設・機能は民間事業者の提案事項とします。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

3-1-3. エリアマネジメントの誘導方針

- 中野サンプラザはまちのにぎわいの源泉としての役目を担ってきました。新たな拠点施設ではさらなる集客と発信に向けた取組みが求められます。また、拠点施設の整備工事は数年に渡るため、その間のまちの集客や人々の交流をできる限り継続させていく取組みも必要です。
- 中野サンプラザのDNAを継承しながら、新たな文化・芸術等発信拠点を**計画段階から地域とともに育てていくため、民間事業者を中心としたエリアマネジメントの取組みを誘導**します。
- 計画段階や事業期間中を通じて、事業の**プロモーション活動を行い、情報発信や期待醸成に取り組む**ことで、中野の文化や周辺地域のにぎわいを絶やさず、次世代のまちへと継承し、さらに発展させていくこととします。

エリアマネジメントとは

エリアマネジメントとは、都市開発が行われる地区などにおいて、地権者や企業、開発事業者などが主体的に行う、環境及び地域の価値を維持・増進するための取組みです。日常的な美化活動やにぎわい創出のためのイベント開催、防犯・防災活動などが一般的な取組みとして挙げられますが、事業のプロモーションや工事情報発信などの取組みを行っている事例もあります。

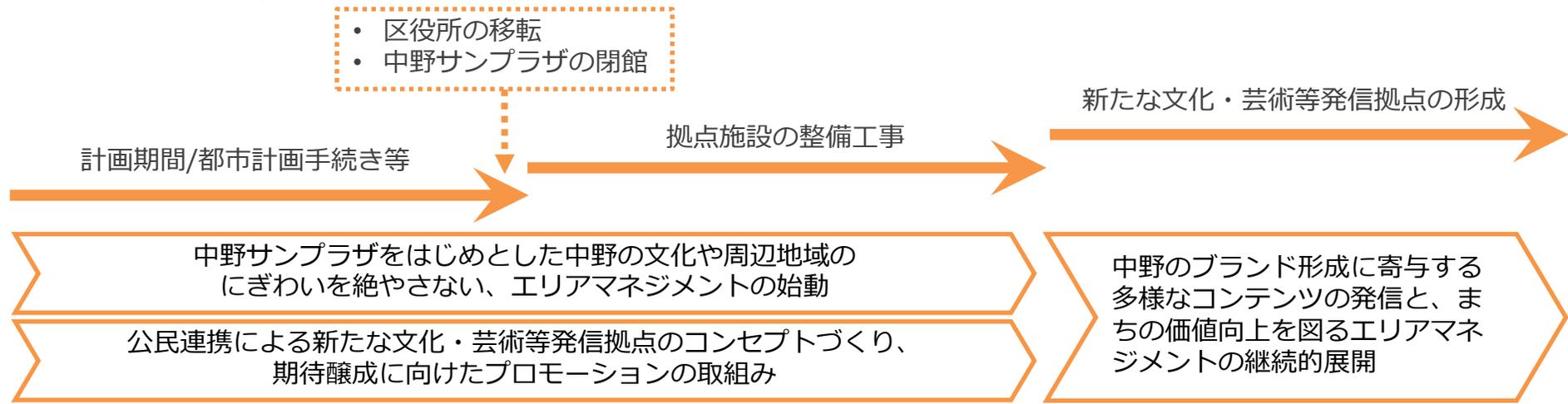


公開空地を活用したイベントの開催イメージ



事業のプロモーション事例（渋谷駅）

【ロードマップイメージ】



3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成

歩行者動線や立体道路の整備、広場空間の確保など、**公共公益性の向上**につながる空間構成を誘導します。

中野四丁目新北口地区地区計画の方針附図に示す歩行者滞留空間や歩行者動線の配置の考え方を基本とし、中野駅、新区役所、中野四季の都市（まち）、中野五丁目など周辺地区をつなぐ**ユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク**を形成します。

また、**周辺地区との関係性を踏まえた広場空間整備**を誘導します。

3-2-1. 歩行者動線の整備・誘導方針

- 中野駅北側の新たな玄関口として、中野駅、新区役所、中野四季の都市（まち）、中野五丁目など**周辺地区をつなぎ、回遊性を高める面的な歩行者ネットワーク**を形成します。
- ユニバーサルデザインはもとより、**居心地が良く、歩きたくなるまちなかづくり（※ウォーカブル推進都市）**の視点に立ち、都市の多様性に配慮されたオープンな空間創出を誘導します。
- 地区内外の**高低差を適切に処理**し歩行者動線を整備します。

- 新北口駅前広場内の歩行者デッキと拠点施設は同レベル（標高約48m）で接続し、さらに中野四丁目新北口西エリアや新区役所へつなぐ動線を確保するものとします。
- 中野五丁目方面への歩行者動線として、歩行者デッキ等による接続を誘導します。
- 複数のレベルで歩行者動線を整備し、各レベルはエレベータやスロープ等により接続するものとします。

- 居住者や来街者、通勤・通学者の**動線の錯綜に配慮**します。
- 地区内の**歩行者動線**は、商業施設などの**にぎわい機能と一体的に配置**することで新たに**にぎわい軸**を形成します。
- 周囲と調和した施設とするため、街区内に十分な空地を確保し、歩道上空地や広場など地区計画における地区施設として位置づけを想定します。

（※）ウォーカブル推進都市：国土交通省が提唱する官民のパブリック空間をウォーカブルな人中心の空間に転換する都市づくりを推進する考え方。

3-2-2. 広場空間の整備・誘導方針

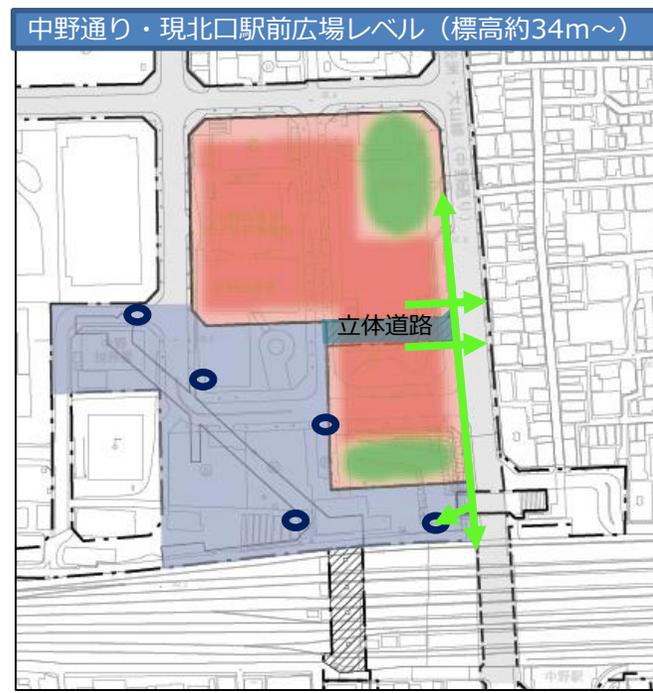
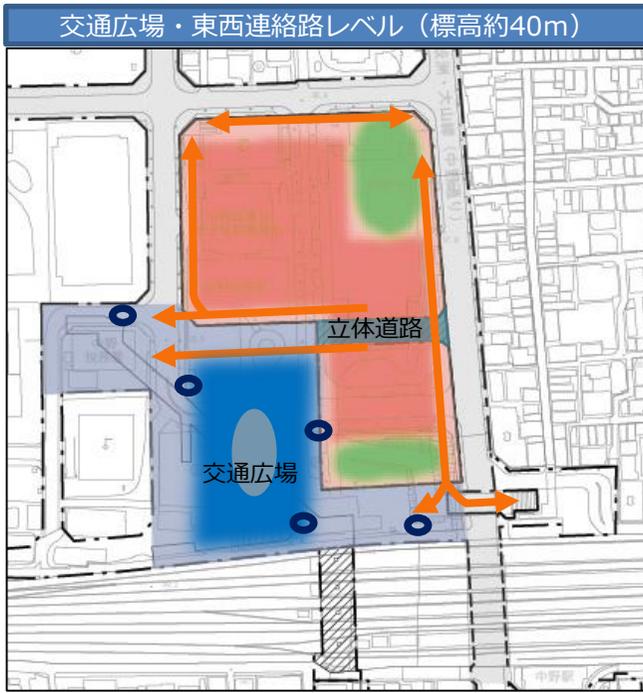
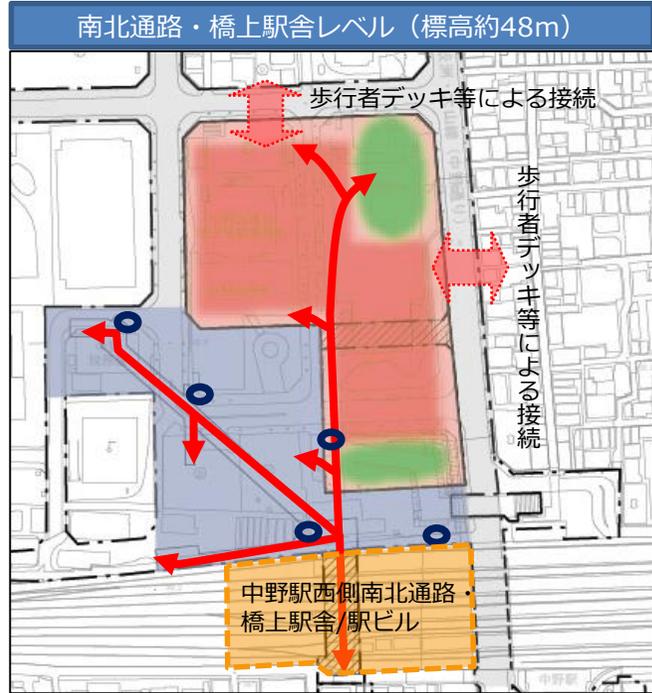
- 歩行者動線の結節点において、以下のとおり**広場空間を確保**します。
 - 街区内**北側**には、にぎわいと交流を創出する「**集いの広場**」を設け、日々の集いの場とともに、多目的ホール来場者の滞留空間やイベント空間としての利用を想定します。
 - 「集いの広場」は、上記利用目的を踏まえ、**2,500㎡～3,000㎡程度（※）を想定**し、多目的ホールの規模や広場の使い方などを踏まえた上での計画を誘導します。
 - 駅前広場に面する街区内**南側**にまちのエントランスとして機能する「**出会いの広場**」を設けます。
 - 「出会いの広場」は、エントランスにふさわしい、**空間的な広がり**や周辺への**見通し**に配慮したものとします。
- （※）ホール利用者待機スペース、イベントスペース、歩行者動線、植栽等で構成された空間として確保すべき面積の目安

3-2-3. 立体道路の整備・誘導方針

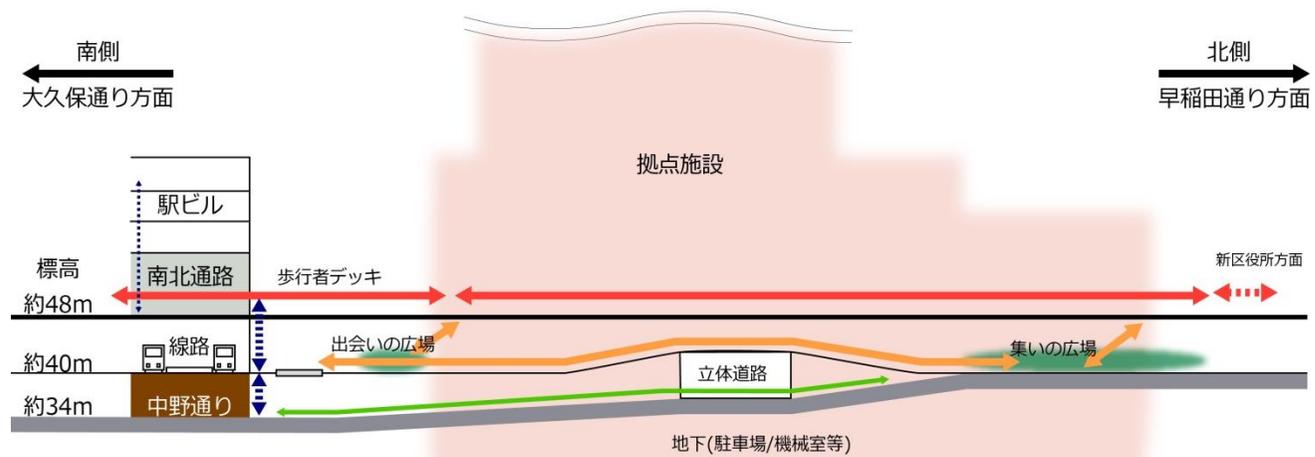
- 立体道路制度を活用し、街区内に立体的な範囲を定め、中野通りと中野駅新北口駅前広場をつなぐ**車両動線を確保**した上で、**道路の上下空間を建築物として活用**します。
- 立体道路は建築物と一体的に整備するものとします。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

【動線計画イメージ（平面/レベル別）】



【動線計画イメージ（断面）】



凡例

歩行者動線

- ↔ 南北通路レベル（標高約48m）
- ↔ 交通広場レベル（標高約40m）
- ↔ 中野駅北口広場レベル（標高約34m）

縦動線

- ⬆ ⬆ ⬆ (エレベーター)

【参考】交通広場の想定
(中野駅地区整備基本計画より)

- ・バスバース 乗車8、降車2
- ・タクシー 乗車1、降車1
- ・一般車（身障者兼） プール 約40台 乗降2

※拠点施設の配置や形状は動線を表示するために作成したイメージです。

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

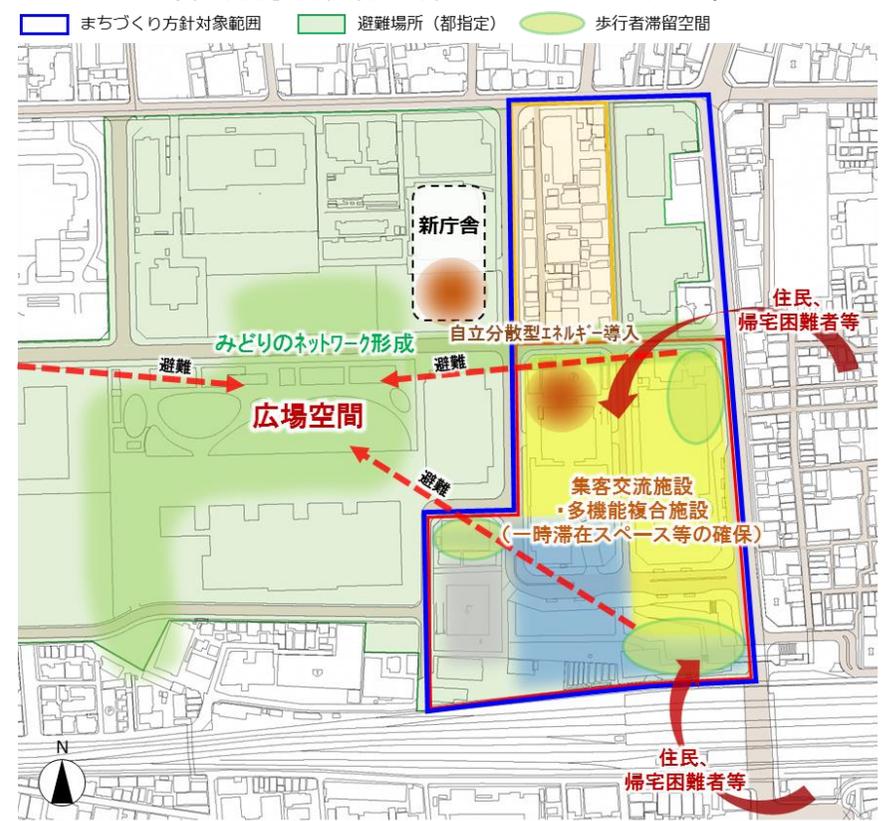
3-3. 持続可能性を高める用途構成や機能

- 中野区の持続可能性を高め、地域活力をけん引していく拠点施設を目指し、**昼間人口**（通勤・通学者等）、**夜間人口**（居住者等）、**交流人口**（来街者等）が**バランスよく配置される用途構成**を誘導します。
- また、都市の低炭素化につながる環境配慮や災害時業務継続地区（BCD:Business Continuity District）構築に向けた防災性強化を図ることにより、**環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成**を図ります。
- より快適で質の高い都市環境の創出するため、シンボル性や公共公益性、持続可能性に配慮され、**中野の個性が生かされる街並み形成**を誘導します。

3-3-1. 整備・誘導を図る主な施設・機能

- **基幹となる施設・機能**
 - 【主に昼間人口に寄与する施設・機能】
 - ・競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス
 - ・ビジネスの会合、交流に適した会議場
 - 【主に夜間人口に寄与する施設・機能】
 - ・職住近接を実現する高品質なレジデンス
 - ・日々の生活をサポートする生活支援施設
 - 【主に交流人口に寄与する施設・機能】
 - ・中野サンプラザホールを継承する多目的ホール
 - ・文化・芸術等発信の拠点形成に資する施設、機能
 - ・新たなにぎわい軸を形成する商業施設
 - ・会議や飲食を伴う交流などに適した宴会場
 - ・MICEや観光、交流の拠点となる上質なホテル
- **環境性・防災性向上に資する施設・機能**
 - ・都市の低炭素化に資する施設、機能
 - ・BCD構築のための自立分散型エネルギーシステム
 - ・みどりのネットワーク
 - ・地域防災力を高める施設、機能
 - ・情報収集・発信機能

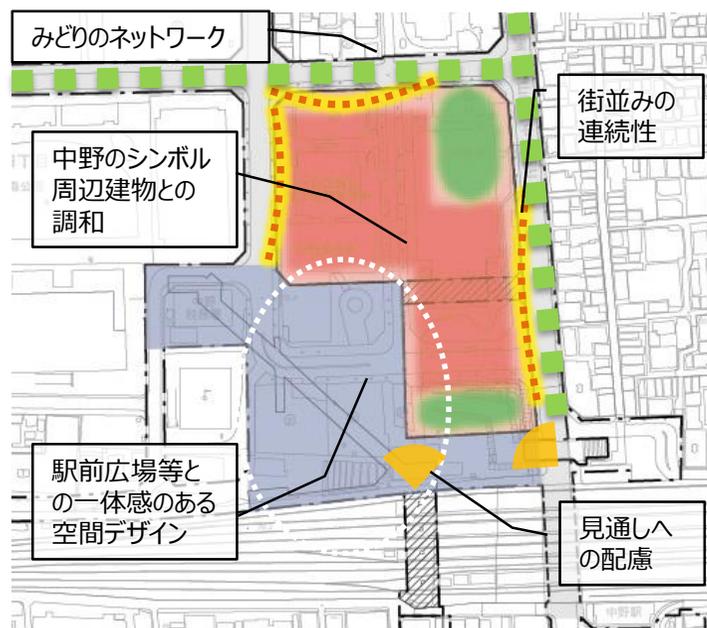
環境性と防災性に優れた拠点形成のイメージ
 （中野四丁目新北口地区まちづくり方針より）



3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

3-3-2. 街並み形成の方針

- 新たな**中野のシンボル**にふさわしい建物デザインを誘導します。
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎や新北口駅前広場と**一体感のある空間デザイン**となるよう配慮するものとします。
- 周辺地域への回遊やにぎわいを創出するため、中野通りやけやき通り沿道などにおける**街並みの連続性**を創出します。
- ヒューマンスケールの視点による**圧迫感の抑制**や**中野駅西側南北通路等からの見通し**、**周辺建物との調和**に配慮します。
- 周辺地区とつながる**みどりのネットワーク**やストリートファニチャなどにより、快適に過ごせる質の高い都市環境を創出します。



3-3-3. 施設計画の基本的事項

- **都市計画等について**
 - 街区再編により大街区化した敷地において拠点施設整備を行います。
 - 都市開発諸制度等を活用し、土地の高度利用を図るものとします。
 - 周囲と調和した施設とするため、街区内に十分な空地を確保します。
- **施設配置の考え方**
 - 周辺地区との関係性や歩行者動線及び車両動線に配慮した配置とします。
 - 多目的ホールは、駅からの離隔や利用者の滞留空間の確保、周辺への回遊促進のため、街区北側に配置します。
 - 中野駅西側南北通路に隣接する街区南側には、まちのにぎわいを形成する商業施設の配置を想定し、さらに上層には大型フロアプレート有するオフィスの配置を想定します。
 - 建物の附置義務駐車場に加え、都市計画駐車場をはじめとする駐車施設等を整備します。なお、現在、中野駅周辺において駐車場に係る地域ルールを導入を検討しており、附置義務駐車場はそれを踏まえた適正台数を誘導するものとします。

【駐車施設等配置の想定】

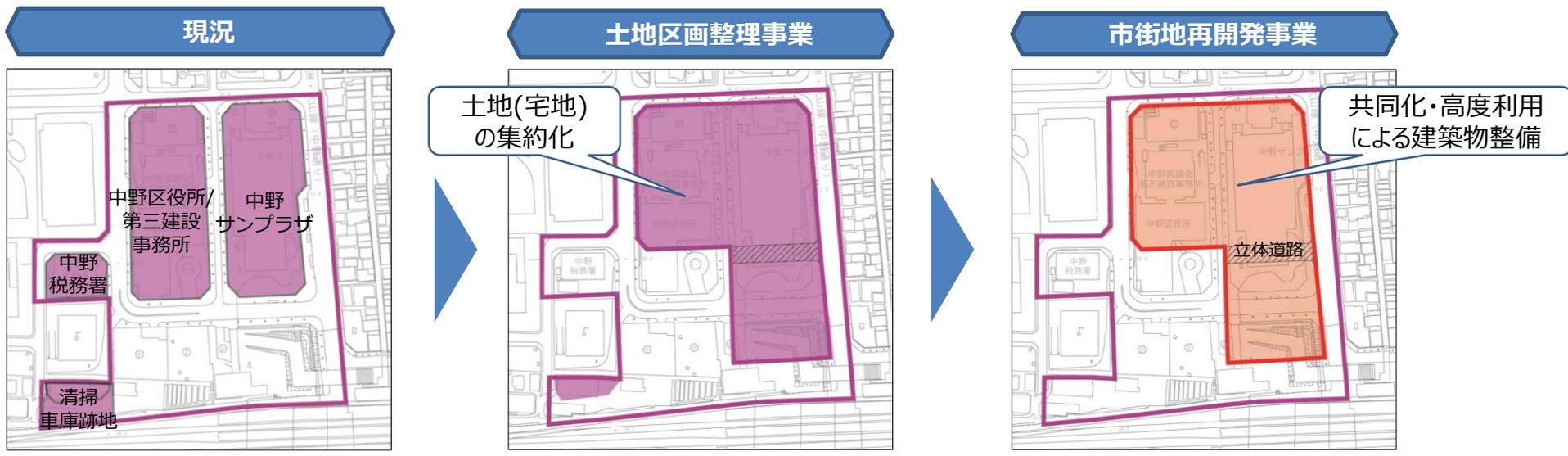
- 都市計画駐車場 約70台 自動二輪車駐車場約80台
- 自転車駐車場 約1,500台
- 地域荷捌きスペース
- 大型バスの乗降スペース

※実際の施設・機能の配置は、詳細の計画を経て決定するものとします。また、上記事項は、今後の協議・調整によって、より良い計画や配置に変更できるものとします。

4. 事業化に向けた基本方針

4-1. 事業手法

- 土地区画整理事業施行区域内における現在の地権者は以下のとおりです。これらの**土地の所有権**は、土地区画整理事業によって拠点施設整備予定範囲に**集約（換地）**されます。
- この集約した敷地において高度利用と都市機能の更新を図る手法として、**市街地再開発事業**を想定します。今後、関係機関等と協議・調整を図りながら事業化します。
- 市街地再開発事業は個人施行を想定し、地権者の同意の上、**民間事業者を施行予定者として選定**します。施行主体として着実に業務を遂行できる企画・調査・設計・資金調達等の能力が求められることから、公募型プロポーザル方式により選定します。



【地権者一覧】

土地	所有者	土地面積	床面積	現施設の移転等の予定
中野区役所/東京都第三建設事務所敷地	中野区	9,585㎡ (共有)	25,839㎡	新区役所用地に移転整備予定
	東京都		2,449㎡	新区役所用地に移転整備予定
中野サンプラザ敷地	株式会社まちづくり中野21	9,529㎡	51,075㎡	再整備にあわせて閉館予定
中野税務署敷地	財務省	1,824㎡	2,202㎡	移転に向けた協議中
清掃車庫跡地	中野区	825㎡	-	なし(移転済)
	中野区土地開発公社	1,225㎡	-	

4. 事業化に向けた基本方針

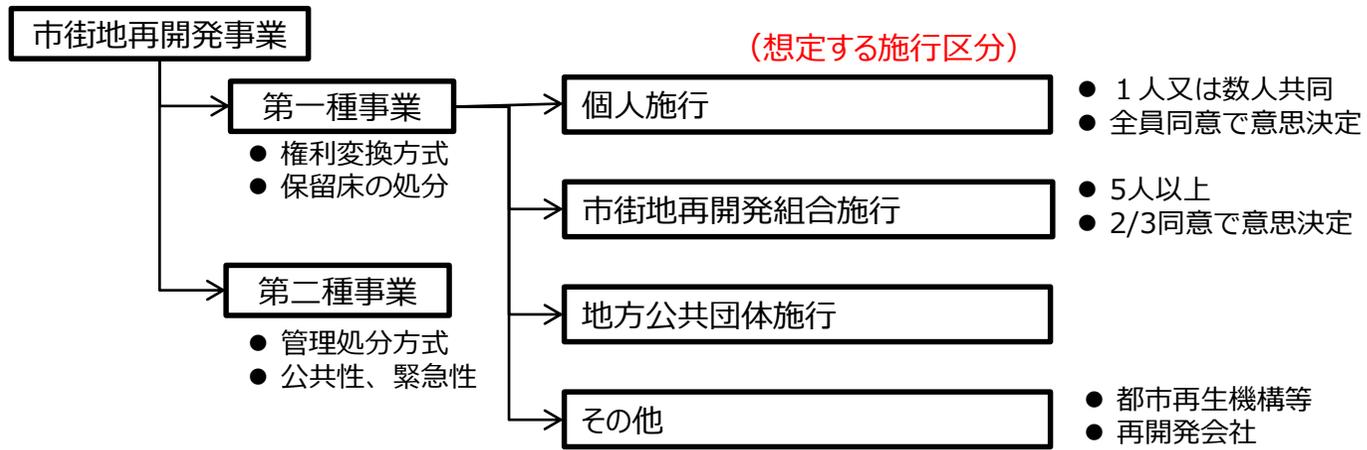
【市街地再開発事業の適用について】

- 拠点施設整備は、土地区画整理事業により拠点施設整備予定範囲に集約された5者の地権者が共同して行うものであり、各地権者の資産を保全しながら事業化を図ることが求められます。
 - **市街地再開発事業**は以下の特徴があり、**総合的かつ計画的に推進すべき本事業の手法として妥当**であると考えます。
- 合意形成から資金調達、既存建築物解体、施設整備、清算など完了に至るまでの一連のプロセスが法令に基づいて整っており、手続の公正性、透明性が担保されている
 - 各地権者の資産が適正に評価され、地権者の意向により権利変換や転出補償が行われる
 - 補助制度や税制優遇などにより、確実な事業進展が見込める

【市街地再開発事業の概要】

つづみ	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す。 ● 従前の権利者の権利は、原則として等価で再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。 ● 高度利用により新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 法定事業として位置付けられた整備である。 ● 法令に基づく権利変換手続きが行われ、従前権利分に見合った権利床取得や転出に伴う金銭補償がなされる。 ● 整備後の土地は原則、権利者の共有となる。 ● 保留床を処分することにより資金調達を行う。 ● 事業の中で既存建築物の解体も行う。 ● 補助金の導入や権利変換時の税制優遇の適用が可能。

【施行区分】



【収支の枠組み】

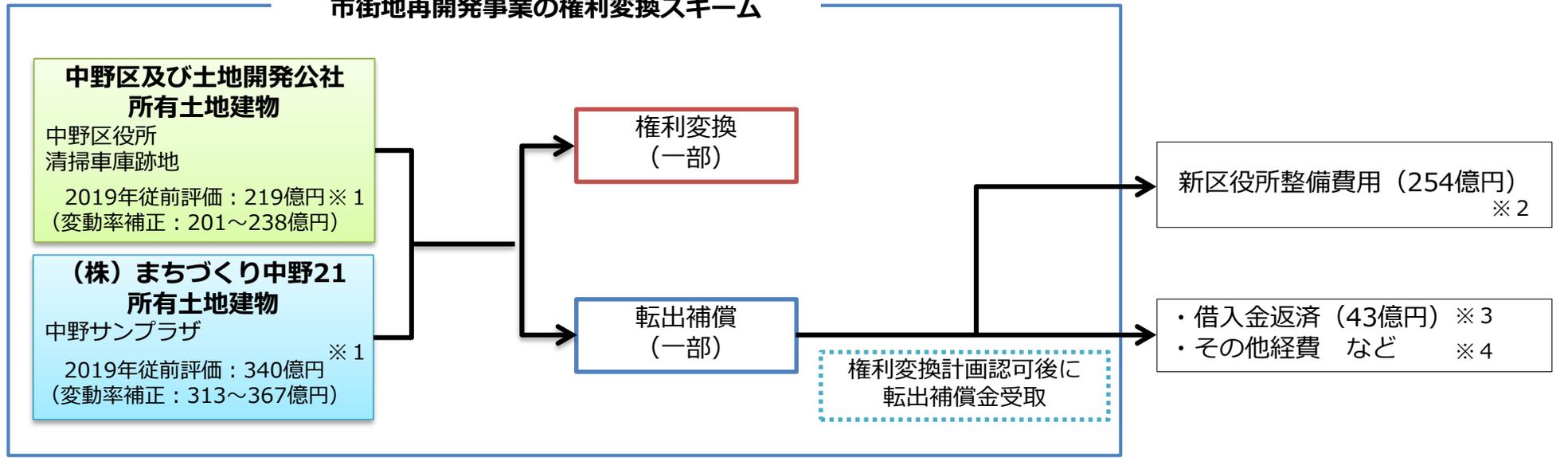
支出	収入
補償費	保留床 処分金
整備費	
事務費等	補助金

4. 事業化に向けた基本方針

4-2. 区有地等資産活用の考え方

- 区有地等資産の一部は、市街地再開発事業において転出し、その**転出補償金を新区役所整備等の財源として確保**します。
- **上記を除く資産**については、市街地再開発事業において**権利変換し**、従後の資産を保有することにより、**資産を保全**するとともに、**事業への一定の関与**を保持し、事業の着実な推進を図ります。
- 権利変換により保有する資産については、今後の計画・調整の過程で**公的資産の有効活用や公共施設の適正配置の観点から総合的に判断**するものとし、土地のみでの所有も視野に入れて検討していきます。

市街地再開発事業の権利変換スキーム



※1 従前評価の試算について
 ・ 土地に係る従前評価は、2019年1月時点の路線価を基準として算定。変動率補正は地価変動±10%を見込み算定。
 ・ 建物に係る従前評価は権利変換評価時点（2023年頃）の築年数をもとにした補償基準で算定。
 ・ 地価は変動するため、現時点で想定される条件での試算となる。最終的には権利変換計画時点での評価額によって決まる。

※2 新区役所整備費用について
 ・ 「中野区新庁舎整備基本設計について」(平成31年3月7日総務委員会資料)において示した新庁舎整備費約280億円のうち、中野区負担分。

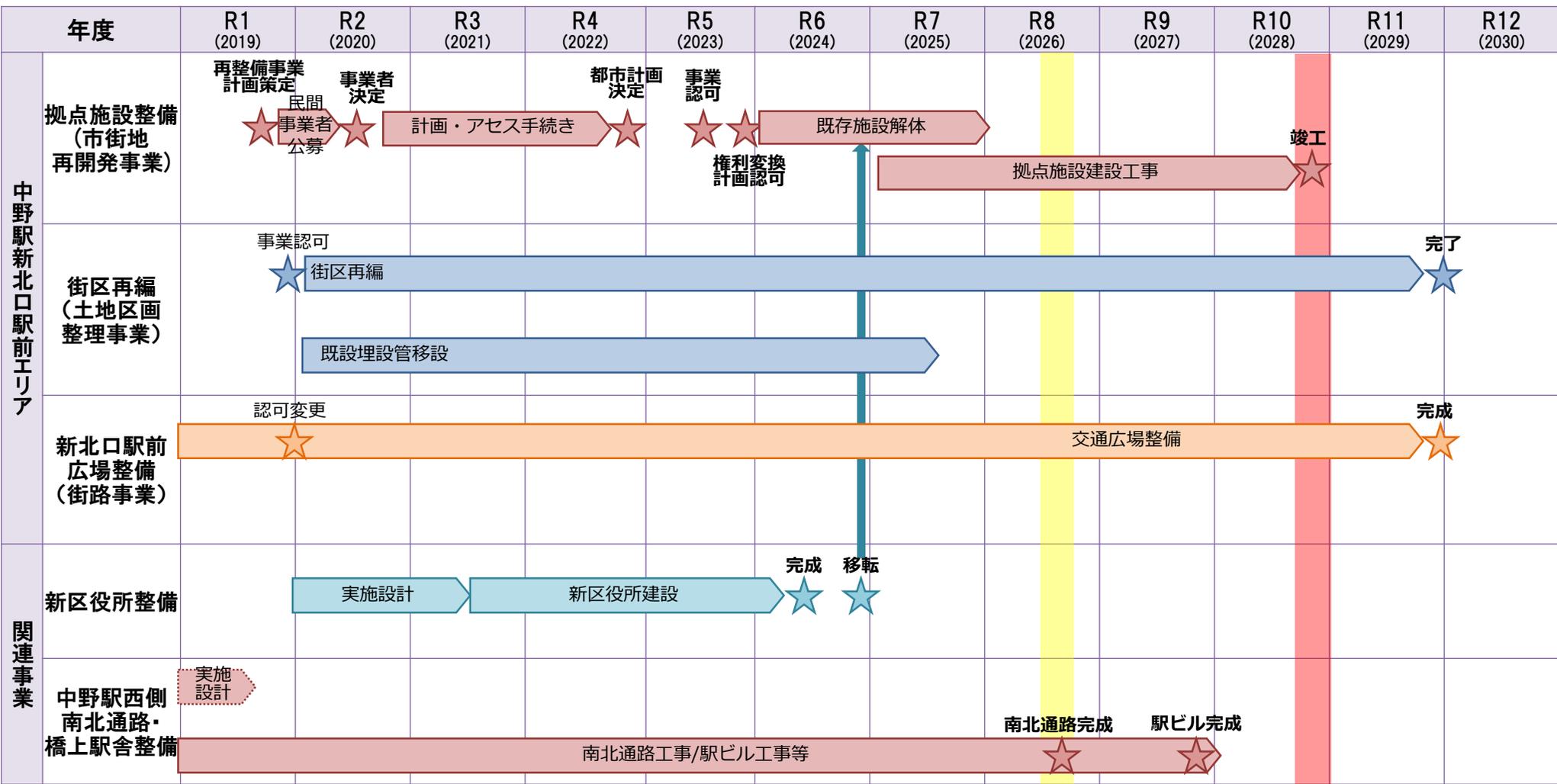
※3 借入金返済金額について
 ・ 2020年度末現在の想定借入金残高を返済額として仮定。

※4 その他経費
 ・ 株式会社であることから、課税や清算に係る経費等を想定。

4. 事業化に向けた基本方針

4-3. 想定スケジュール

- 事業の主体となる民間事業者を選定後、計画・調整を進め、2022年度末の都市計画決定、2028年度末の竣工を目指します。
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備や新区役所整備など、関連事業とスケジュールの整合を図りながら、できる限り早期の完成を目指します。また、整備工事の工程や進捗状況を適宜周知するとともに、歩行者の安全確保や経路のわかりやすさに配慮します。



4. 事業化に向けた基本方針

4-4. 民間事業者の公募・選定について

- 拠点施設整備の事業化を進めるため、事業の主体となる民間事業者を募集・選定します。民間事業者は、市街地再開発事業の施行予定者として、関係権利者の合意の上で選定します。
- 民間事業者選定にあたっては、施設計画や資金計画、施設の管理・運営の計画などの提案を求め、外部有識者等で構成する審査委員会での審査の上、候補者を選定します。
- 評価基準や審査結果は公表し、公募・選定の公平性、透明性を確保します。

【民間事業者選定の基本的な考え方】

（1）選定方法

施行予定者となる民間事業者には、市街地再開発事業の始動段階から計画完遂に至るまで、施行者として必要な業務を適切かつ確実に遂行できる高い能力やノウハウ、執行体制等に加え、再整備事業計画を踏まえた事業の企画力や実現可能性、将来にわたるまちづくりへの貢献などを求めます。

このため、施設計画や資金計画、施設の管理・運営の計画などの提案に基づき、施行予定者としての能力等が備わっているかを総合的に審査する公募型プロポーザル方式により実施します。外部有識者等により構成する審査委員会において提案書を審査し、選出された事業者について、関係権利者の全員同意の上、施行予定者候補として選定します。

いわゆるコンペ方式（設計競技）といわれる設計案を採用するものではありませんが、提案内容をもとに、権利者や関係機関等と協議しながら業務を進めていただきます。

（2）事業者の構成

単独の事業者又は複数の事業者で構成される事業者グループを1者（もしくは1グループ）選定します。選定された応募者がグループを構成している場合、そのうちの1者が代表施行者となります。グループ構成員に限り、共同施行者となることができます。

（3）基本協定の締結

選定された候補者のうち、代表施行者及び共同施行者となる者と関係権利者との間で、事業の実施等に係る基本協定を締結し、協定締結をもって施行予定者として決定するものとします。なお、基本協定において定める事項の詳細については別途協議するものとします。

【公募・選定の流れ】

2020年1月頃

民間事業者募集要項公表



エントリー・質問受付



6月末頃

提案提出期限



審査委員会による審査



9月頃

審査結果公表・候補者選定



民間事業者との協定締結