

令和元年(2019年)12月2日
建設委員会資料
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(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。)について、区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議や意見交換会等を経て案を作成したので、以下のとおり報告する。

1. 第13回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議について

(1) 開催概要

日時：令和元年10月17日(木)午前10時30分から正午まで
会場：中野区産業振興センター会議室
議事：再整備事業計画(素案)について

(2) 主な意見

- ・計画段階からエリアマネジメントを行うことは素晴らしいことだが、アイデアコンペで出てきた提案を評価し、計画に取り入れるというプロセスを行わないと実現は難しく、民間事業者公募の募集要項の中にこのプロセスを取り入れることを義務づけてほしい。
- ・「高品質なレジデンス」とあるが、この事業は中野の顔となる事業であり、公共性の高い事業であると思うので、このエリアに個人の住宅があるというのは抵抗がある。
- ・集いの広場の想定面積として2,500~3,000㎡とあるが、この広さでは最大7,000人の多目的ホール来場者が一斉に外に出ることに懸念がある。
- ・今後の民間事業者公募にあたっては、区民会議に関する資料に目を通し、参考にしてもらった上で提案をまとめてもらうような仕組みを作ってほしい。
- ・これまで事業協力者に無償で協力してもらったことや、その事業協力者が今回の民間事業者公募に参加できることは、透明性や公平性の観点から見て問題がある。
- ・民間事業者公募にあたっては、1者のみの応募の場合は再公募とし、必ず複数者の競争となるようにしてほしい。

2. 再整備事業計画（素案）に係る意見交換会等について

(1) 意見交換会

ア 日時

第1回：令和元年10月19日（土）午後2時から3時30分まで

第2回：令和元年10月23日（水）午後7時から8時30分まで

イ 参加人数

第1回：9人 第2回：13人

(2) その他の意見交換、意見募集等

- ・各団体との意見交換会
- ・区ホームページによる意見募集、区民の声（メール）

(3) 再整備事業計画（素案）に対する意見・要望

別紙1のとおり

3. 再整備事業計画（案）について（別紙2参照）

再整備事業計画（素案）からの主な変更点

頁	主な変更点
10	(3-2-1. 歩行者動線の整備・誘導方針) 「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」を「商業施設などと一体的にゆとりをもって配置し」に修正
11	動線計画イメージ（平面/レベル別）に縦動線として階段等を追加
12	広場計画イメージの図を修正（広場の色の変更、みどりのネットワークの矢印追記など）
15 19	「地権者（又は関係権利者）の同意（又は合意、全員同意）の上」の表記を「地権者の了解の上」に統一
18	想定スケジュール下欄に注釈を追記
19	（民間事業者選定の基本的な考え方（3）基本協定の締結） 「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」から「関係権利者との間で」を削除
19	公募・選定の流れのスケジュールを変更

4. 今後の予定

令和元年12月 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 2月 民間事業者募集要項公表

再整備事業計画（素案）に対する意見・要望

【計画全般について】 (6) 件

No.	区民等からの意見・要望	区の見解等
1	事業性の観点から、住宅が多くなり、高さも高くなることが予想される。総量規制を設けたり、地区計画で周辺地区への圧迫感低減や景観、環境への配慮を規定したりするなど、区が開発のコントロールをしないといけない。	総量規制は想定していないが、全く規制がない訳ではなく、都市計画で用途地域や容積率などが決まっている。また、容積率の割り増しを行う際には、周囲に空地を確保する仕組みになっているため、開発の中で公共的な空間を増やし、環境性を高める取組みにつなげていきたい。地区計画については、平成31年3月に「中野四丁目新北口地区地区計画」を定めており、今後まちづくりの進展にあわせて、地区計画を変更することもあり得る。
2	駅の目の前の広場空間に面して、住宅を含んだ高層建築物が立つのはどうなのか。	駅前のシンボリックな空間として、良い景観を作っていきたいと考えており、本計画でも街並み形成の方針として示している。
3	防災性や景観の観点から、立体道路に疑問を持っている。廃止することはできないのか。できないのであれば、美しいものにしてもらいたい。	立体道路は、交通計画上必要な動線であり、さらに土地利用の観点から上部を建築物として利用することとしている。立体道路沿いの歩行者動線については拠点施設とあわせて整備する予定であり、明るい空間にしていきたいと考えている。
4	区民の財産であり、かつ駅前の一等地である土地を新区役所財源のために処分して良いのか。処分するにしても、なるべく少ない面積にし、土地の評価にあたっては、必ず複数の不動産鑑定士に検証してもらいたい。	本計画に記載している土地評価額は、平成31年1月時点での路線価をもとに算出している。今後、評価額が上下する可能性もあるが、目安として示したものであり、事業の中で改めて鑑定評価を行うことになる。 今回の整備は、新たな拠点を作ることに加え、新区役所整備費用を捻出することも大きな目的であり、その費用を確保する手法として、市街地再開発事業による整備を想定している。
5	拠点施設のコングレガティブなコンセプトの中で、持続可能性を標榜するだけでは具体性や持続への意思表示が乏しい。	整備する拠点施設は、超長期に及ぶものと捉えており、持続可能性には、建物の堅牢性や耐久性、施設経営、維持管理の安定性や継続性の観点も包含している。

6	他の駅前再整備との差別化を図るようなコンセプトにするべきではないか。	中野駅新北口駅前エリアは、中野サンプラザのDNAを継承するとともに、人・文化・産業・情報が集積し、多様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すこととしている。
---	------------------------------------	--

【施設計画について】 (11) 件

No.	区民等からの意見・要望	区の見解等
7	大規模集客交流施設を「多目的ホール」と呼んでいるが、アリーナと同じではないか。	「アリーナ」の明確な定義はないが、本計画で誘導する「多目的ホール」は、音楽公演を主用途とし、さらに多目的に使えるようフラットな空間を想定している。固定席を段々に配置する、いわゆる「劇場型ホール」は想定していない。
8	周辺の開発でも住宅の整備が予定されており、中野サンプラザのDNA継承をコンセプトとして掲げるのであれば、中野駅新北口駅前エリアには住宅を入れない方が良いのではないか。	中野サンプラザのDNA継承として、多目的ホールやホテル、宴会場などを誘導したいと考えている。住宅については、人口バランスという点に加え、事業性の観点からも必要であると考えている。
9	分譲住宅が整備される場合、整備後も適切な管理が行われるよう、投資目的ではなく住民となる人に購入を限定するような工夫はできないか。	住宅の購入者を限定することは難しいと思うが、区としては、エリアマネジメントによりまちの価値を維持、向上し、住み続けられるまちを目指していきたい。
10	中野四丁目新北口西エリアにつながるデッキはどのようなものを想定しているのか。想定スケジュールだと中野四丁目新北口西エリアの方が早く完成する予定だが、どのように整備するのか。また、中野四丁目新北口西エリアの開発はまだ決定したものではなく、それを前提に計画が進むのはどうなのか。	回遊性向上やユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク形成を目指しており、中野駅新北口駅前エリア街区の北側から中野四丁目新北口西エリアへ接続し、さらに新区役所に接続するデッキネットワークを、個々の開発の進捗にあわせて順次整備していく。

11	帰宅困難者対策など、災害時の体制はできているのか。計画にあたっては、複数の専門家に意見を聞いてもらいたい。	今回の開発により地域の防災力を高めていきたい。災害時に建物にいる人が安全であることはもちろん、エネルギーの供給が途絶えず、業務が継続できることを目指したい。中野区役所一帯は広域避難場所に指定されており、周辺地域からの避難場所としても想定している。
12	エネルギーについて、リスク分散をするという考えも重要ではあるが、新区役所は災害時の拠点となる施設であり、新区役所を中心としたエネルギーの供給システムを考えてもらいたい。	拠点施設については、自立分散型エネルギーシステムを誘導し、災害時に外部電力が途絶えても電力を供給できるようなエネルギーシステムの構築を求める考えである。周辺地区との連携は、双方の協議となる。
13	開発にあたっては、最新技術の導入やイノベーションも重要であり、専門家の意見を聞きながらまちづくりを進めるべきである。	今後の計画の参考とする。
14	新しいサンプラザには、現在中野駅周辺にはない映画館を入れてほしい。	本計画では、拠点施設の整備にあたり、新たな文化・芸術等発信拠点の形成を図っていくこととしているが、具体的な施設・機能については民間事業者の提案による。
15	「再整備事業計画策定に向けた基本的な考え方」（令和元年7月公表）の参考資料として、多目的ホールのケーススタディをしていたが、多目的ホールの規模は、このケーススタディの5千人から7千人規模の案に落ち着いたと考えていいのか。	本計画では、最大収容人数の上限を7千人としているものであり、実際の規模については、今後の民間事業者の提案による。
16	多目的ホールは、1万人以上集客できる施設にしてもらいたい。	
17	現在の中野サンプラザの規模はちょうど良い。建設費はかかると思うが、計画の多目的ホールのほかに現在の規模のホールも併設する等の案について、意見募集を実施してみたらどうか。	

【エリアマネジメントについて】 (2) 件

No.	区民等からの意見・要望	区の見解等
18	中野五丁目など既成市街地との共存が重要であり、デッキ接続などのハード面だけではなく、民間事業者に加え、市民も入ったエリアマネジメントを築いていかななくてはいけない。	中野駅周辺まちづくりは、各地区の個性を生かしたまちづくりを進めている。中野五丁目についても、その良さを生かしたまちづくりを進めたいと考えており、エリアマネジメントを進める上でも地元との連携を求めている。
19	同時多発的に工事が行われることは、住民にとってストレスになるため、エリアマネジメントは重要である。周辺開発も含めたプロデューサーのような存在について、考えはあるか。	中野駅周辺のまちづくりや開発について、地元や来街者などへの情報提供や期待醸成が必要だと考えている。工事やプロモーションなど、開発間での連携も大切であり、課題に応じた連携を図っていききたい。その中心となったり、アドバイザー的な立場を担ったりする人の存在も重要ではないかと考えている。

【民間事業者の募集及び選定について】 (3) 件

No.	区民等からの意見・要望	区の見解等
20	民間事業者選定は、オープンにわかりやすく行ってもらいたい。審査委員の人選が重要であり、建築などの専門家に入ってもらいたい。また、施設ができた後のマネジメントも重要であることから、審査委員会にはマネジメントの専門家を入れてもらいたい。	選定にあたっては、外部の有識者による審査委員会を設定する予定であり、都市計画や建築、会計士や不動産鑑定士などの専門家により構成する考えである。 いかに持続可能な開発ができるかは大きなテーマであり、事業者選定にあたっては施設の運営やエリアマネジメントに関する提案を求めていく予定である。
21	今回の事業は、民間事業者にかなりの部分を委ねることになるが、民間事業者選定の審査では、バラ色の提案だけのものが選定されることがないように工夫してもらいたい。	民間事業者の提案にあたっては、事業の成立性や施設運営なども重要な観点であると考えている。現在、審査項目や基準の検討を進めているところである。
22	事業者提案を透明化するために、公開プレゼンテーションを実施してもらいたい。	民間事業者の募集要項について現在検討を進めており、プレゼンテーションを公開するかどうかについても、その中で検討する。

【中野駅周辺まちづくりについて】 (5) 件

No.	区民等からの意見・要望	区の見解等
23	中野駅周辺でこれだけ大規模な開発が続いて大丈夫なのか。サンモールや中野ブロードウェイなど、既存商店街にも影響があるのではないか。	中野駅周辺では、中野駅新北口駅前エリアだけでなく複数の開発が進んでおり、これらの開発により、地区一帯の底上げが図られ、中野駅周辺の活力が向上することを目指している。周辺の商店街とも話をしており、地元との共存共栄で進めていきたい。
24	中野駅周辺の各開発の全体的なイメージが分かるイメージ図があった方が良い。	中野駅周辺まちづくりの概要をまとめたパンフレットを作成している。全体のイメージ図については、今後の事業の進捗にあわせて考えていきたい。
25	駅周辺のレベル差がわかりにくい。区民にもわかりやすくなるように努めてもらいたい。また、回遊性を損なわないレベル差としてほしい。	現段階では建物のパースなどがいないため、分かりにくい部分もあるかと思うが、今後も、できるだけ分かりやすい表現となるよう工夫していきたい。
26	中野五丁目は何も手を加えない方がいいのではないか。歩行者デッキが本当に必要なのか、地元とも良く話をしてほしい。	中野駅新北口駅前エリアや中野四季の都市から中野五丁目に行く人が多いことが想定されるため、円滑な歩行者動線を確保したい。デッキを計画する際には、中野五丁目のまちづくりと一緒に考えていく必要があり、地元とも話をしながら検討を進めていきたい。
27	中野駅周辺で3つの土地区画整理事業が進行しているが、1つの事業にできないのか。	それぞれの事業の性格や進捗状況に違いがあるため、別の事業としている。

【その他】 (2) 件

No.	区民等からの意見・要望	区の見解等
28	意見交換会の参加人数が多くないので、意見交換会以外でも意見を述べられるのであれば、周知してほしい。	意見がある場合には、担当までメール等で送ってもらいたい。(※令和元年11月14日まで、区ホームページにおいて意見募集を実施)
29	再整備事業計画の基本的な考え方についての意見募集を行っていたが、なぜ区報に載せなかったのか。	素案の前段階では通常、意見募集は行わないが、今回は考え方をホームページに掲載したことから、募集という形をとったものである。

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（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	

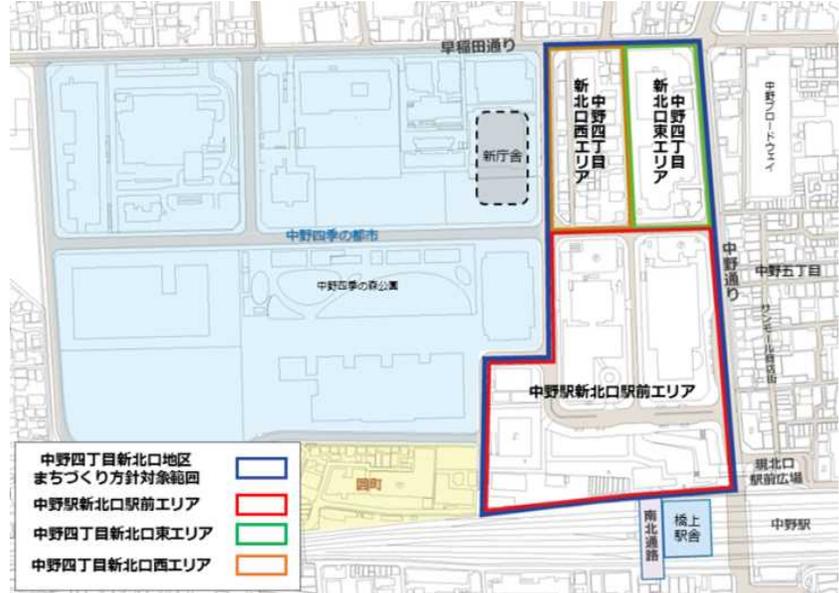
1. 計画の基本的事項

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）、冨町地区、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。

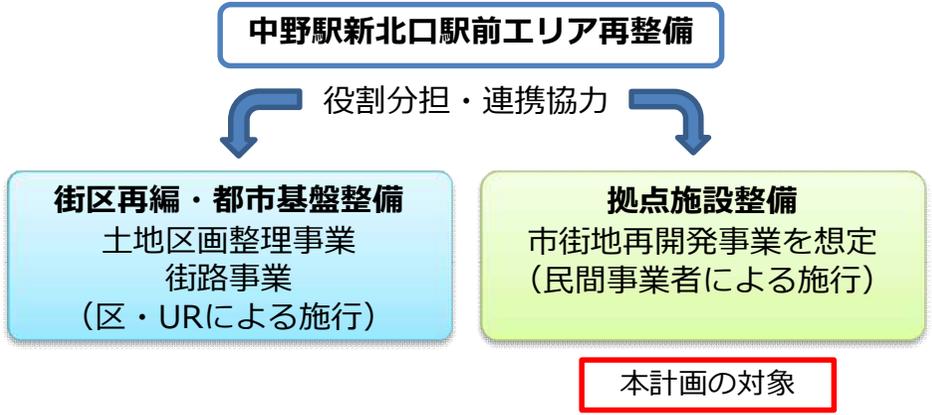


区は、平成30年3月に「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定し、中野駅新北口駅前エリアを含む中野四丁目新北口地区において目指すべき将来像、土地利用や公共基盤整備などの方針を示しました。

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。

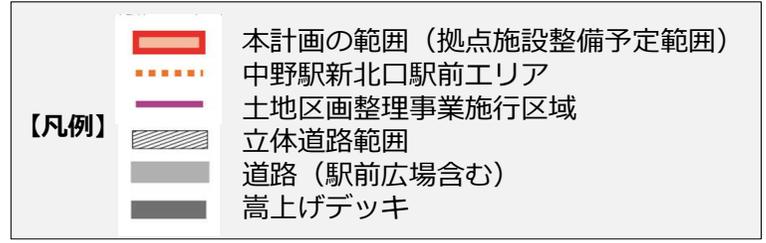
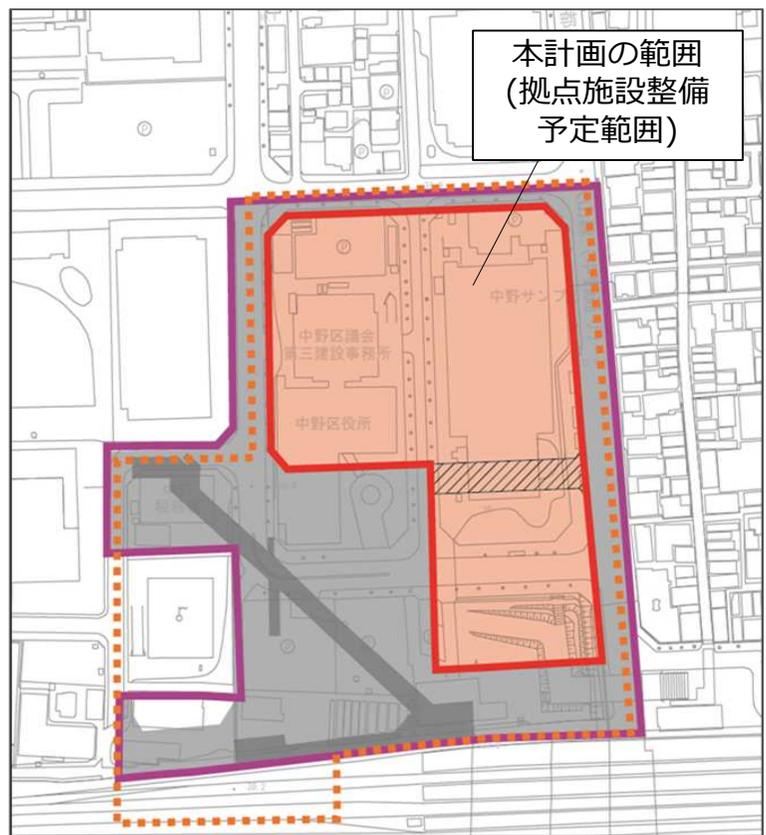
拠点施設整備は民間活力を活用した整備を予定しており、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」（以下、「本計画」といいます。）に基づき、事業化を図っていくものとします。



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

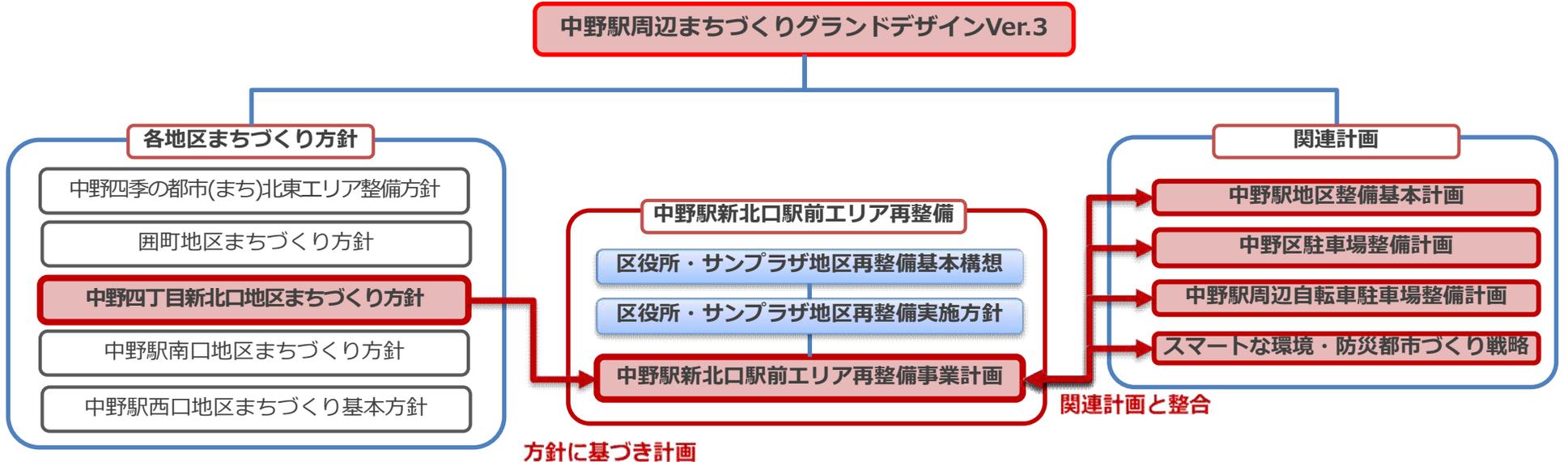
1-5. 上位計画及び関連計画

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。



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り組み**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

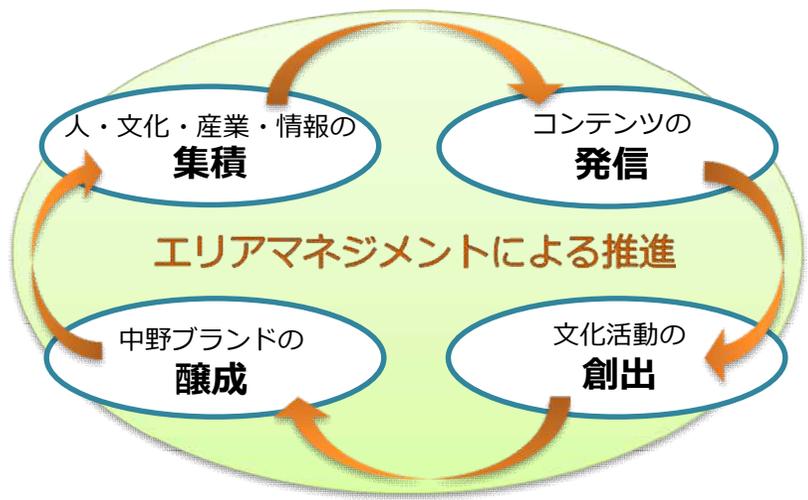
- 3-3-1. 整備・誘導を図る主な施設・機能
- 3-3-2. 街並み形成の方針
- 3-3-3. 施設計画の基本的事項

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

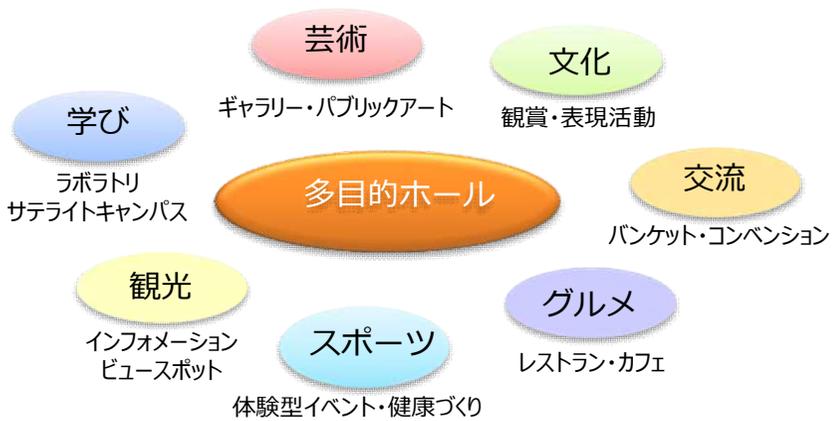
- 拠点施設の整備にあたり、**中核となる機能として多目的ホールを位置付ける**とともに、他の施設・機能との連携により、中野のシンボルとなる**新たな文化・芸術等発信拠点の形成**を図ります。
- 多目的ホールをはじめとする拠点施設に、多様な人・文化・産業・情報が**集積**し、魅力的なコンテンツが世界に**発信**され、新たな文化活動を**創出**し、中野ブランドの**醸成**につながるサイクルを生み出す、継続的、発展的な取組みを誘導します。
- 中野の文化や周辺地域のにぎわいを絶やさず、次世代のまちへと継承していく**エリアマネジメント**を始動させるとともに、公民連携による**期待醸成に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

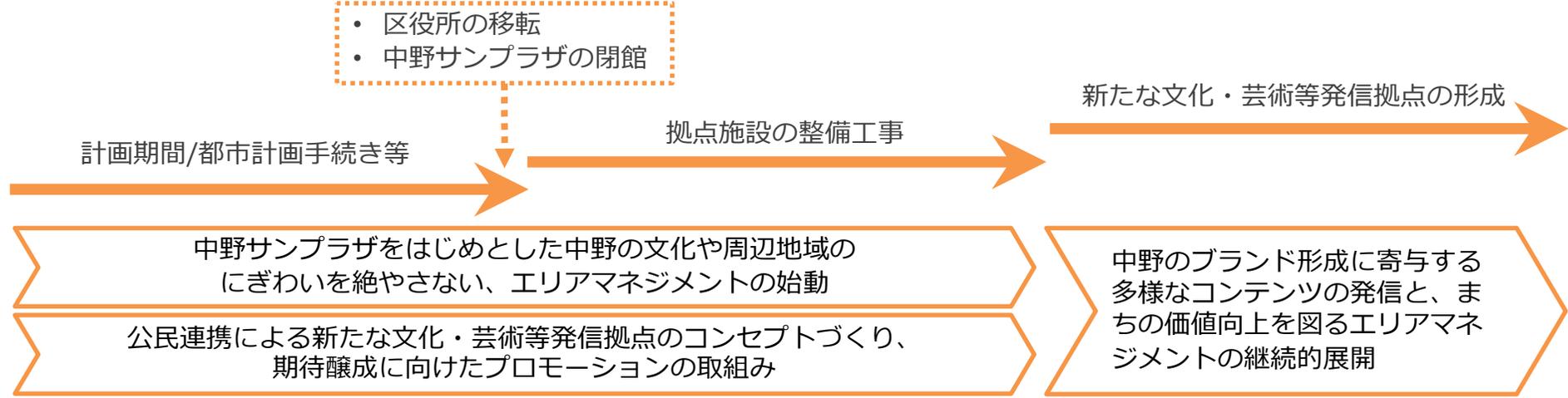


公開空地を活用したイベントの開催イメージ



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、**商業施設などと一体的にゆとりを持って配置し**、新た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

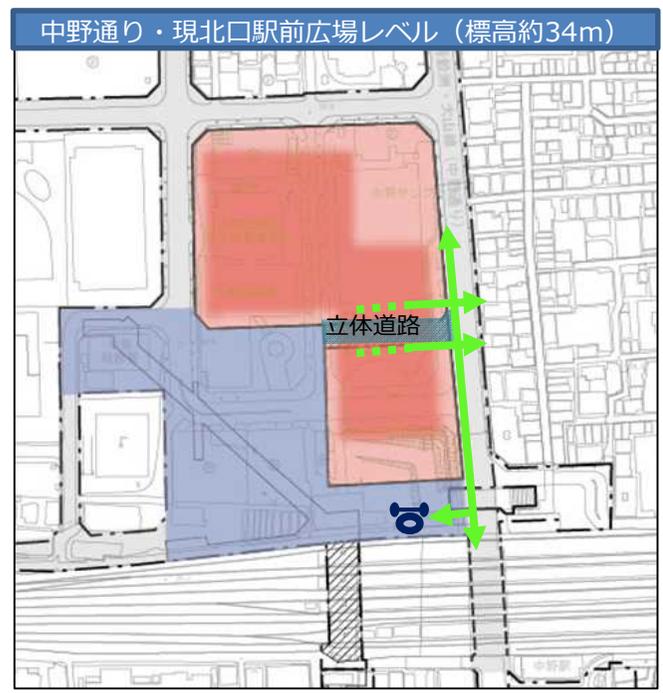
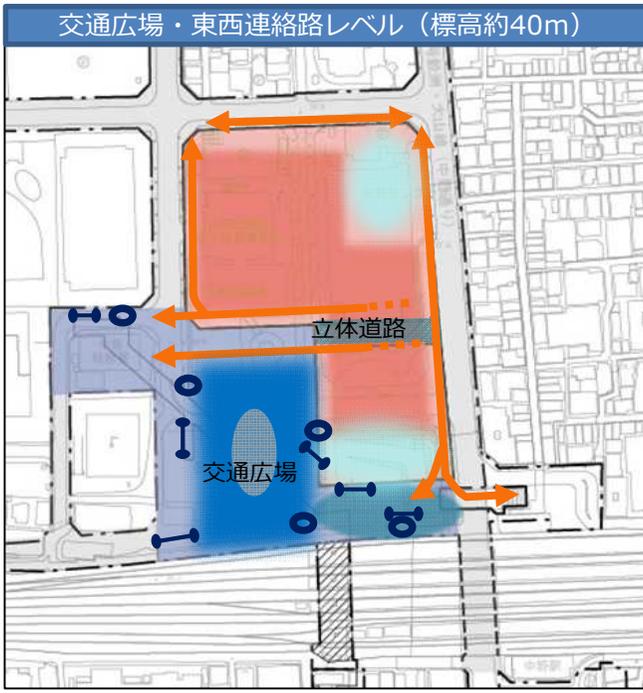
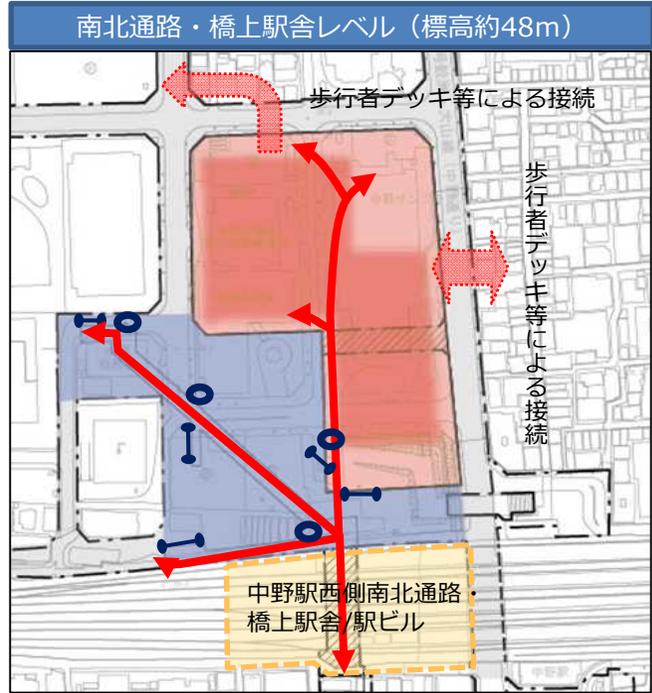
- 歩行者動線の結節点において、以下のとおり**広場空間を確保**します。
 - 街区内**北側**には、にぎわいと交流を創出する「**集いの広場**」を設け、日々の集いの場とともに、多目的ホール来場者の滞留空間やイベント空間としての利用を想定します。
 - 「集いの広場」は、上記利用目的を踏まえ、**2,500㎡～3,000㎡程度（※）**を想定し、多目的ホールの規模や広場の使い方などを踏まえた上での計画を誘導します。
 - 駅前広場に面する街区内**南側**にまちのエントランスとして機能する「**出会いの広場**」を設けます。
 - 「出会いの広場」は、エントランスにふさわしい、**空間的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

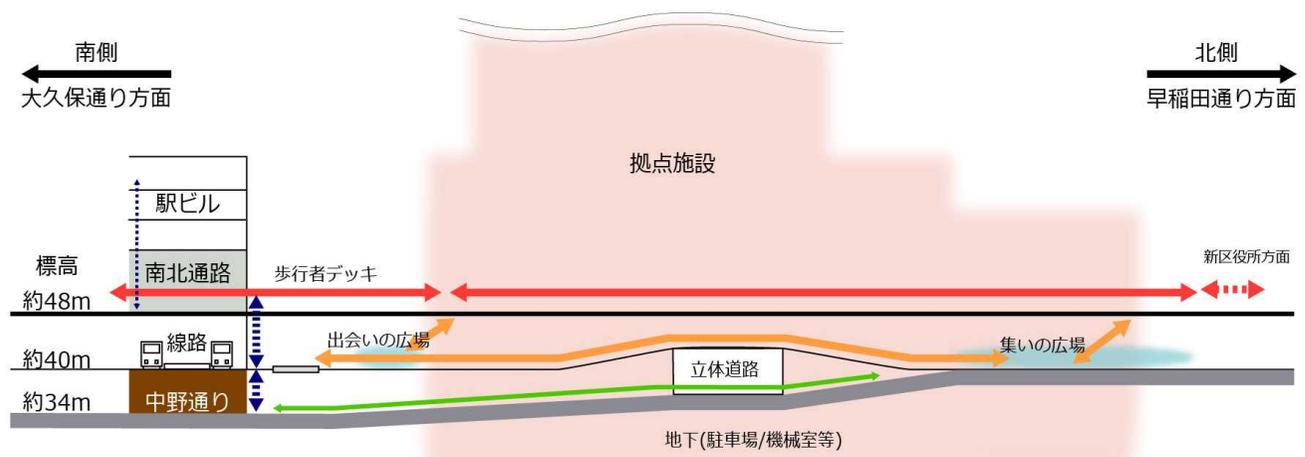
- 立体道路制度を活用し、街区内に立体的な範囲を定め、中野通りと中野駅新北口駅前広場をつなぐ**車両動線を確保**した上で、**道路の上下空間を建築物として活用**します。
- 立体道路は**建築物と一体的に整備**するものとします。

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)
- ⬆⬆ (階段等)

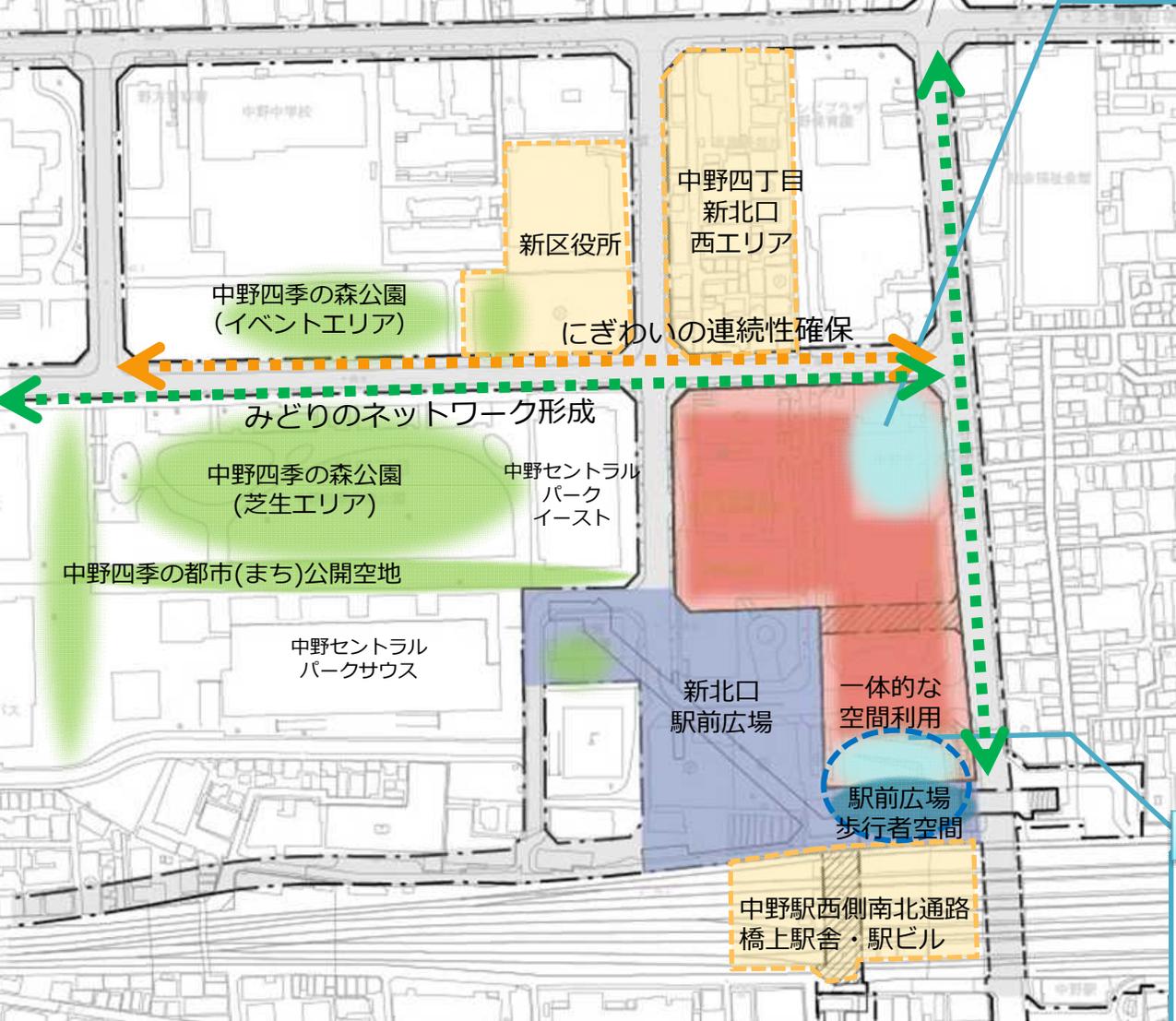
【参考】交通広場の想定
(中野駅地区整備基本計画より)

- ・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現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

【広場計画イメージ】



駅前広場
歩行者空間

にぎわいと交流創出空間「集いの広場」

(主な機能)

- 多目的ホール来場者の滞留空間
- 多目的ホールで行われるコンテンツとの連携や地域のイベントに適した広場
- 中野四季の都市と中野五丁目をつなぐ動線上に位置し、災害時には一時滞留空間などとして機能



イベント利用
イメージ



公道と敷地の
一体的空間
イメージ

まちのエントランス空間「出会いの広場」

(主な機能)

- 拠点施設の駅側出入口であるとともに、まちの顔・玄関口
- 中野駅新北口駅前広場内の歩行者空間と隣接し、公民の一体的な空間利用など適切に連携
- 平常時のまちへの回遊促進、災害時の一時滞在施設へ誘導などのインフォメーション機能

3. 拠点施設整備・誘導の基本方針

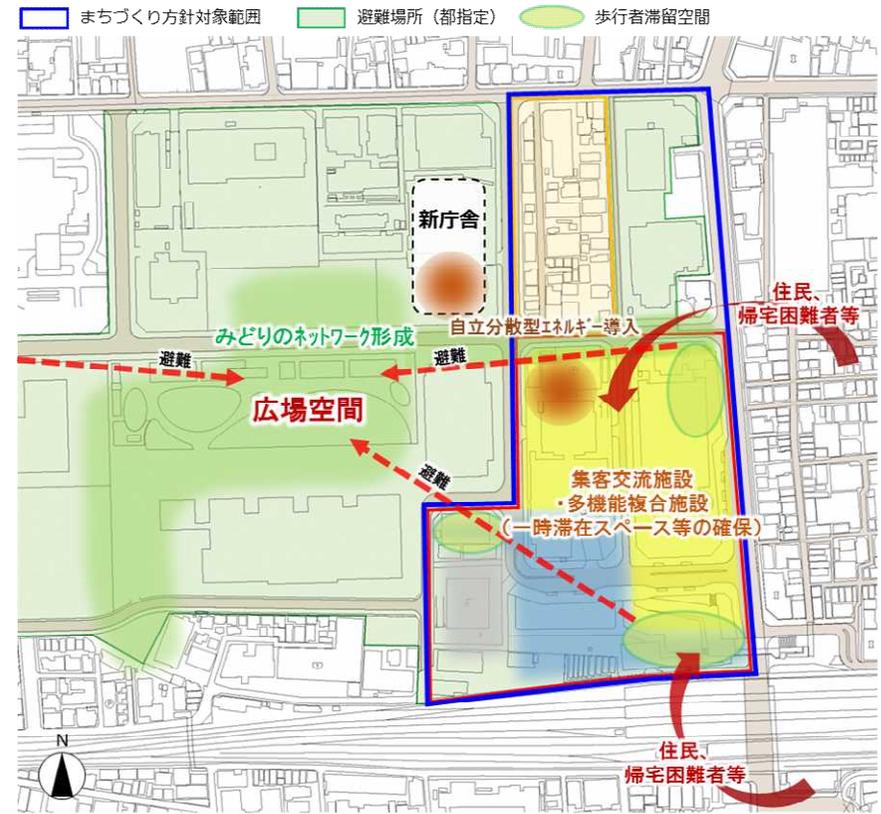
3-3. 持続可能性を高める用途構成や機能

- 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を創出するため、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

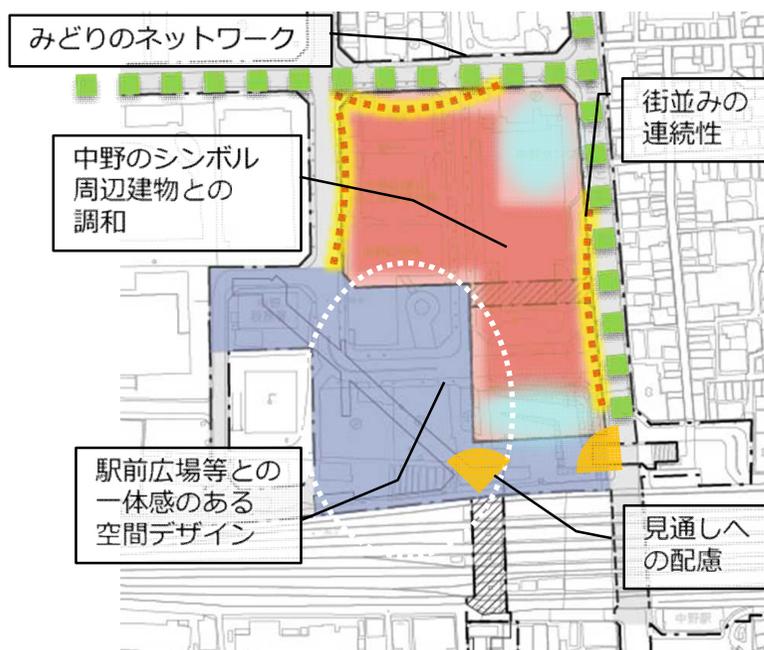
環境性と防災性に優れた拠点形成のイメージ
 （中野四丁目新北口地区まちづくり方針より）



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】

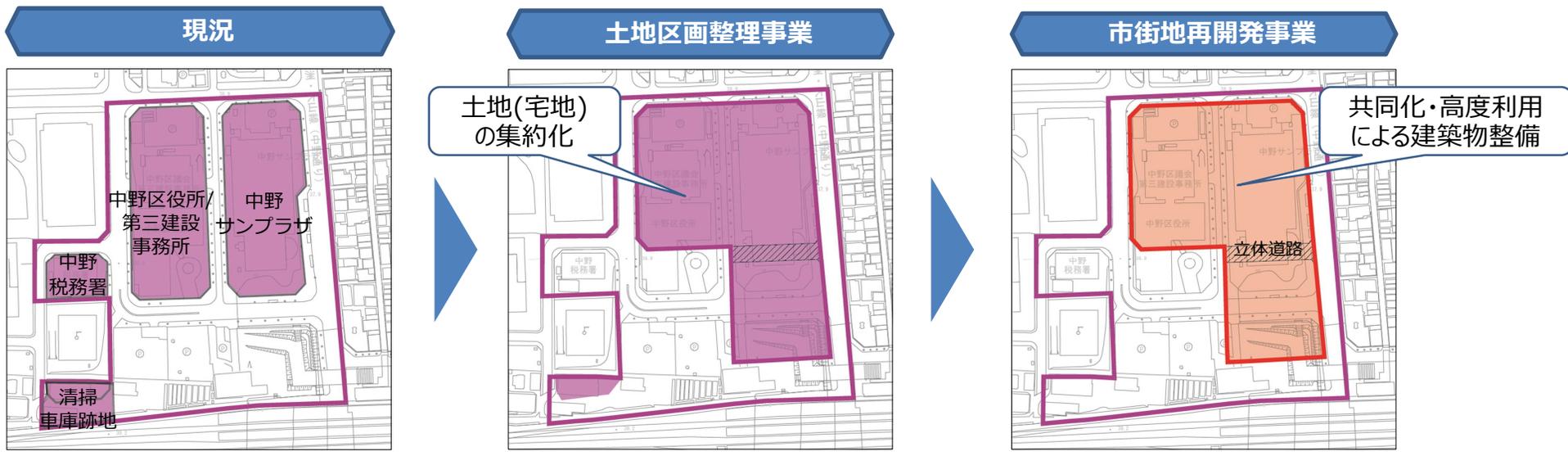
- 都市計画駐車場 約70台 自動二輪車駐車場約80台
- 自転車駐車場 約1,500台
- 地域荷捌きスペース
- 大型バスの乗降スペース

※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、地権者の了解の上、**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)	25,819㎡	新区役所用地に移転整備予定
	東京都		2,553㎡	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	1,224㎡	-	

4. 事業化に向けた基本方針

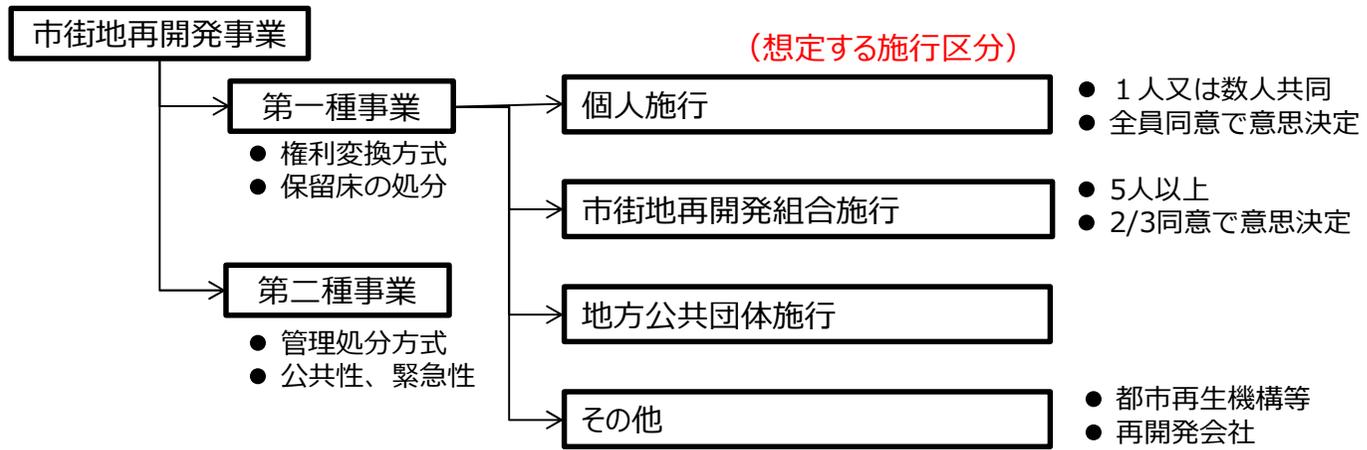
【市街地再開発事業の適用について】

- 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】

しくみ	<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】

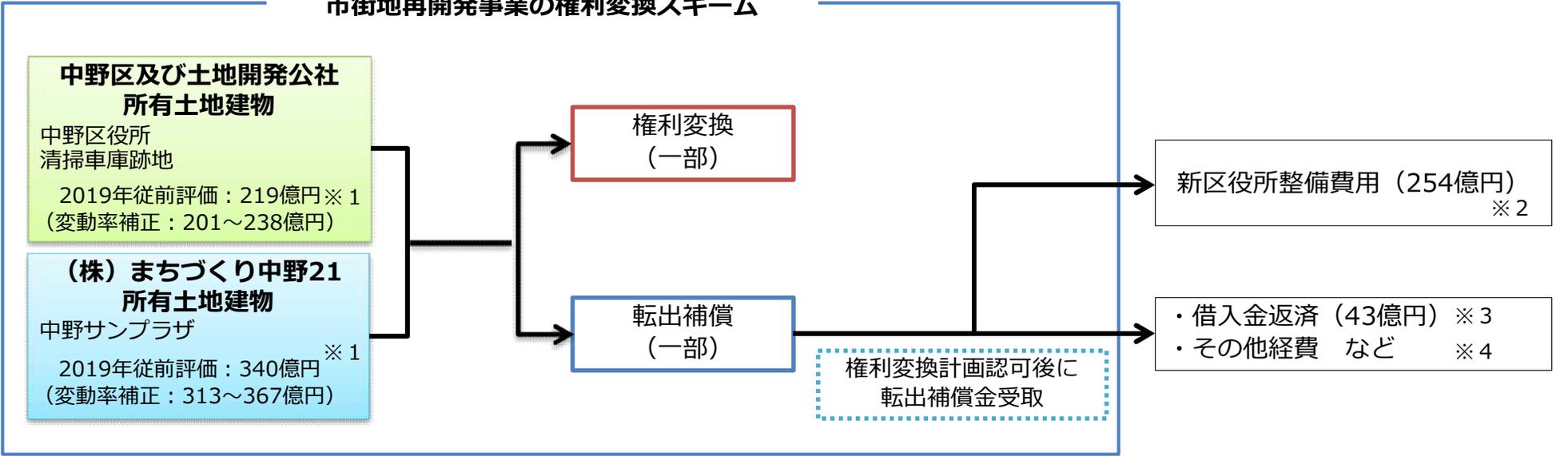
支出	収入
補償費	保留床 処分金
整備費	
事務費等	補助金

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。

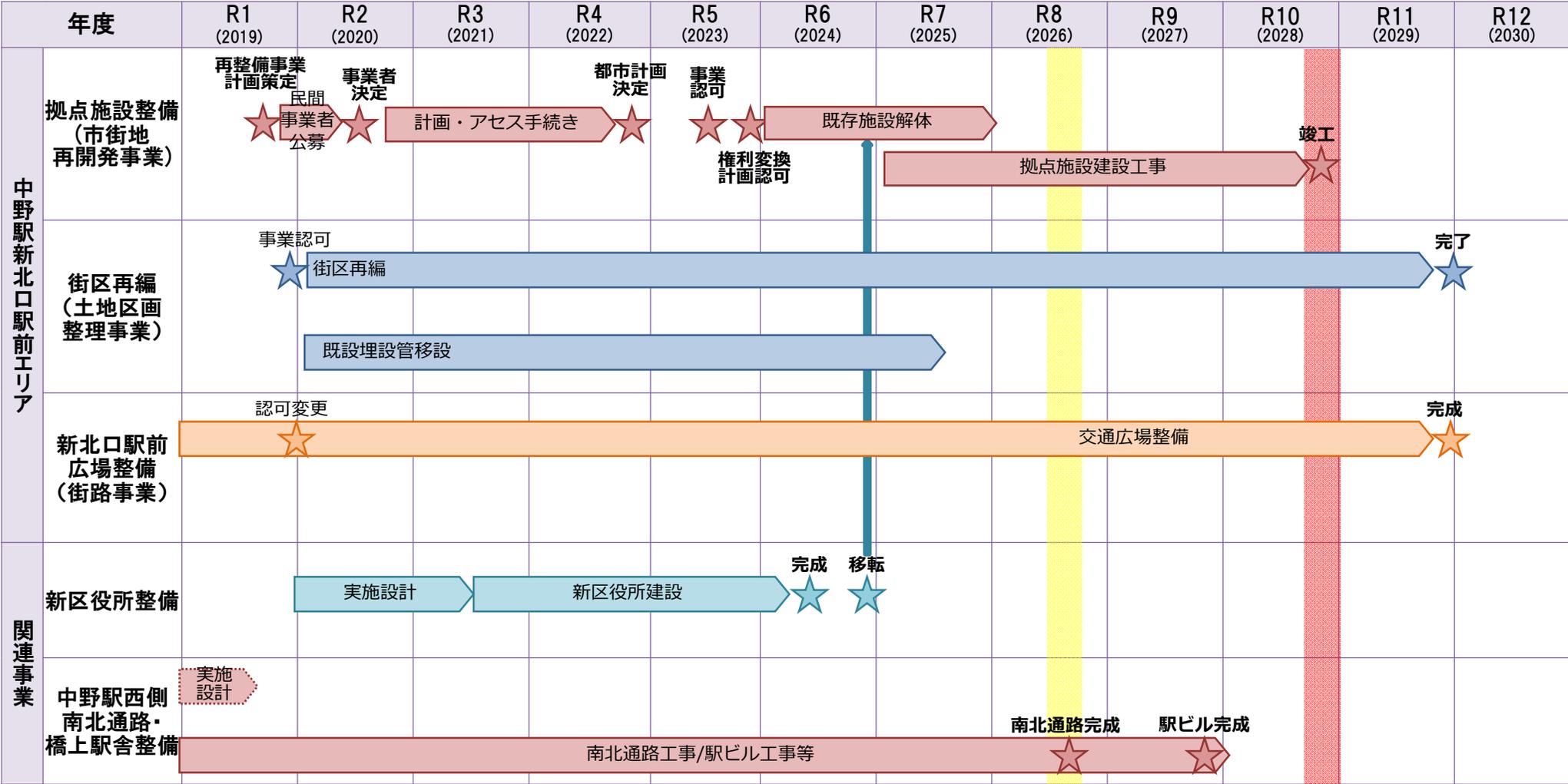
※3 借入金返済金額について
 ・ 2020年度末現在の想定借入金残高を返済額として仮定。

※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。



※今後の関係機関等との協議・調整や関連事業の進捗状況などにより、想定スケジュールに変更が生じる可能性があります。

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、地権者の了解の上で選定します。
- 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、地権者の了解の上、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2月

民間事業者募集要項公表

エントリー・質問受付

7月頃

提案提出期限

審査委員会による審査

10月頃

審査結果公表・候補者選定

民間事業者との協定締結