令和２年(２０２０年)１月２０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の策定及び民間事業者の募集について

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。）及び民間事業者の募集について、以下のとおり報告する。

１．再整備事業計画について

（１）再整備事業計画の策定について

パブリック・コメント手続を経て、再整備事業計画を策定した。詳細は別紙１のとおり。

（２）パブリック・コメント手続の実施結果について

①意見募集期間

令和元年１２月４日から令和２年１月７日まで

②意見提出件数（個人又は団体）

１５件

③提出された意見の概要及びそれに対する区の考え方

別紙２のとおり

（３）再整備事業計画（案）からの主な変更点について

頁	主な変更点
P5	2.拠点施設整備のコンセプト３点目（未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。） 「環境性や防災性の確保」を「都市の低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間創出」に変更
P8	3-1-2.多目的ホールの整備・誘導方針 施設計画にあたっての配慮事項のうち、「イベントが開催された際の周辺環境や交通負荷に配慮されているか」に「また、安全対策が施されているか」を追加
P10	3-2.公共公益性の向上につながる空間構成 「ユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク」に「安全で円滑な」を追加

	3-2-1.歩行者動線の整備・誘導方針 「ユニバーサルデザインはもとより」を「安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線確保に加え」に変更
P10	3-2-2.広場空間の整備・誘導方針 集いの広場の利用の想定に「災害時の一時滞留空間」を追加
P12 P14	広場計画イメージ及び3-3-2.街並み形成の方針イメージ図 みどりのネットワークに補助線街路第223号線（けやき通り）を追加

２．民間事業者の募集について

（１）募集の概要

中野駅新北口駅前エリア（以下「当地区」という。）における拠点施設整備は、第一種市街地再開発事業による整備を想定しており、個人施行により、当地区の関係権利者の同意を得た民間事業者を施行者とする想定である。本募集は、拠点施設整備の事業化推進のため、当地区の主要な地権者である区が、第一種市街地再開発事業の施行予定者となる民間事業者（以下「施行予定者」という。）を募集し、選定を行うものである。

（２）施行予定者の役割

施行予定者は、本募集における提案内容をもとに、関係権利者及び関係機関等と協議、調整を行いながら、以下に記載する施行予定者に求められる主な業務を進めるものとする。

＜施行予定者に求められる主な業務＞

事項	業務内容
事業全体の企画・計画検討	再開発事業の推進に係る基礎的検討及び全体調整
施設建築物の企画・検討	施設建築物に係る基本計画、基本設計の作成
環境アセスメント調査・手続き等の調査業務	環境アセスメントに係る調査・手続き、現況調査・現況測量・従前及び従後資産評価
資金計画検討	収入（保留床の処分や補助金等）に係る検討、支出（概算工事費の算定等）に係る検討
資金調達	計画検討や調査、協議・調整等に必要となる資金の調達
建物管理・運営体制検討	施設建築物に係る管理運営計画の検討
法的手続き・関係機関協議	都市計画に関する行政協議、インフラ事業者等協議、事業計画等の法定図書の作成
地権者等合意形成	地権者やその他関係権利者との協議・調整及び地権者と

	の合意形成に向けた各種支援、地域住民等説明
補助金業務	補助金申請等に係る手続きの実施
他事業との各種調整	従前建物の解体および施設建築物の整備に係る周辺事業との協議調整 周辺地域と調和するランドスケープ検討
その他の施行予定者業務	再開発事業パンフレット等の作成など

（３）役割を担う期間

区と施行予定者との間で締結する基本協定の締結日から、都市再開発法第７条の１５第１項に規定する施行の認可の公告がされた日までとする。

（４）費用負担について

施行予定者は、（２）に記載する役割を担うにあたり自らが要した費用等については自らで負担する。なお、本事業が施行認可に至った場合、それまで業務に要した費用については基本的に本事業に含めることとなる。

（５）応募にあたっての参加資格要件

① 基本的要件

応募者には、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、執行体制等を有することを求める。

また、事業初動期からのエリアマネジメントの展開や周辺地域との連携、市街地再開発事業の事業完了後における長期にわたる施設の運営や維持管理などの体制構築を視野に入れた事業を展開する意思のある者を求める。

② 応募者の構成

単一の事業者、もしくは複数の事業者で構成される事業者グループとする。

③ 応募者の参加資格要件

資力・信用力、市街地再開発事業に関する実績等を要件とする。

（６）選定にあたって求める提案事項

開発コンセプトや施設計画、施設の管理・運営計画、事業の推進計画などの提案を求める。

（７）選定方法

応募者から提出された提案書を専門的見地から評価するため、外部有識者で構成する審査委員会を設置し、審査基準に基づき審査を行う。審査は、参加資

格要件等の確認を行う一次審査と、提案書の内容を審査する二次審査の二段階で実施する。なお、一次審査を通過した応募者が１者のみであった場合は、原則、以後の募集・選定手続きを中止する。

区は、審査委員会の審査結果を踏まえ、施行予定者候補を選定し、基本協定の締結をもって施行予定者として決定する。

（８）スケジュール

令和２年２月上旬	募集要項公表
令和２年３月	エントリー・質問受付
令和２年５月	応募受付
	以降、一次審査（参加資格要件の審査）実施
令和２年７月	提案書受付（一次審査通過者のみ）
	以降、二次審査（提案書に係る審査）実施
令和２年１０月	施行予定者候補選定・公表予定

別紙１

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画

令和２年（2020年）１月

中野区

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**

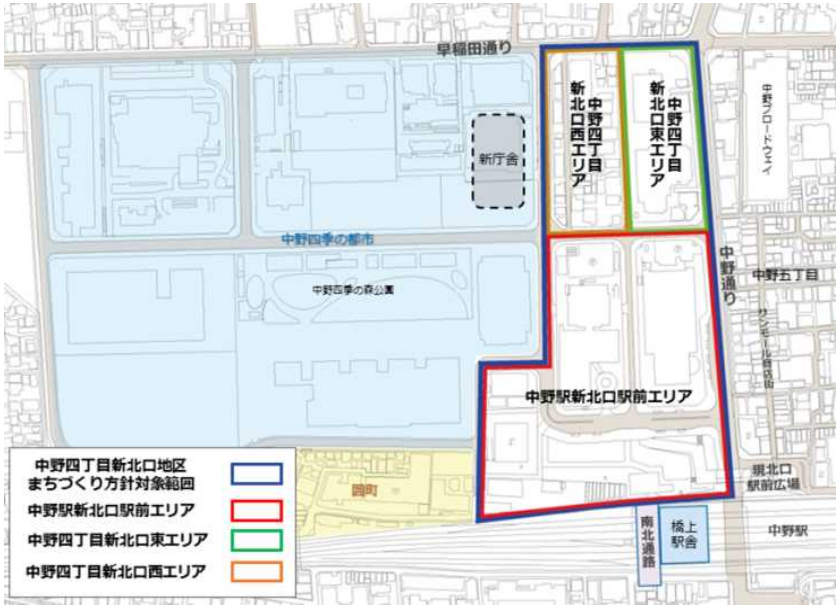
4-1. 事業手法
4-2. 区有地等資産活用の考え方
4-3. 想定スケジュール
4-4. 民間事業者の公募・選定について

1-1. 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）、囲町地区、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。

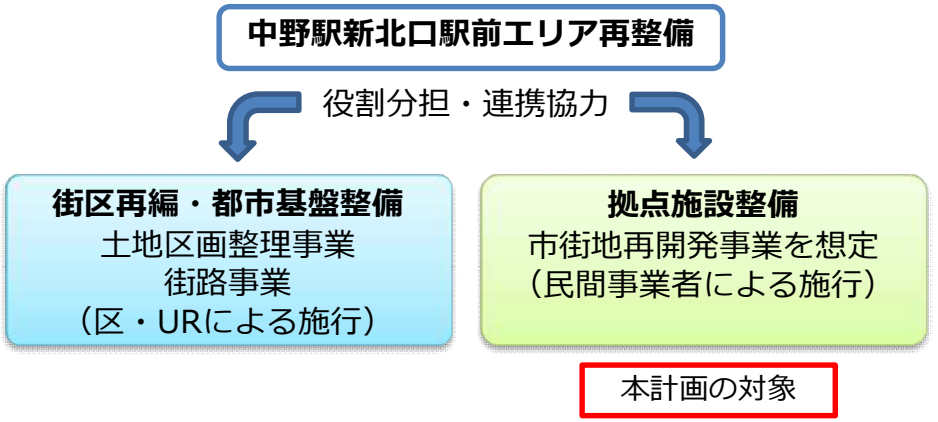


区は、平成30年3月に「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定し、中野駅新北口駅前エリアを含む中野四丁目新北口地区において目指すべき将来像、土地利用や公共基盤整備などの方針を示しました。

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。

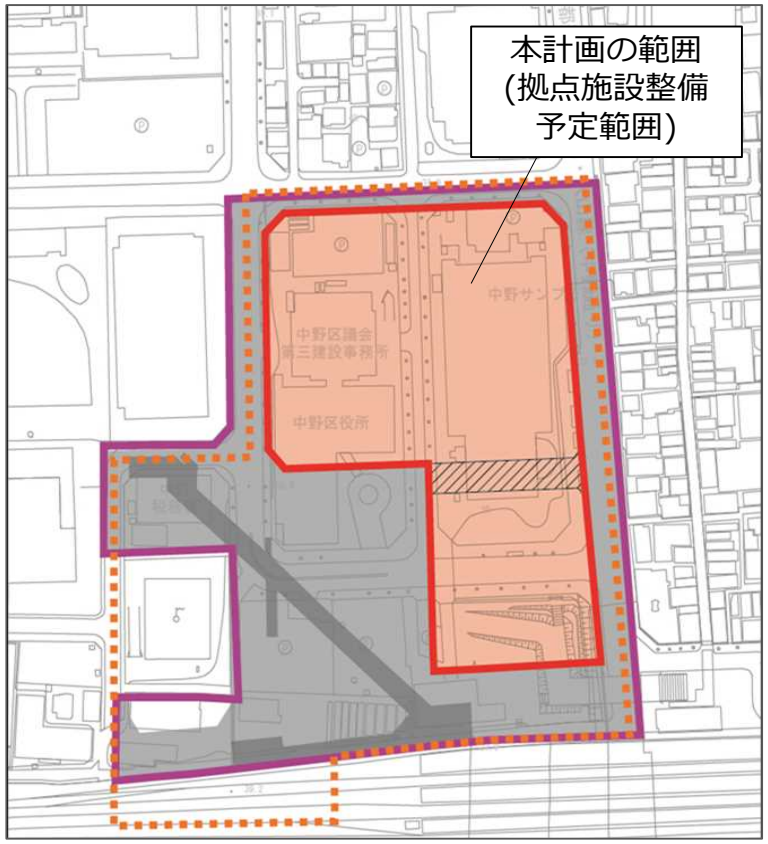
街区再編及び都市基盤整備については、平成31年3月に、都市計画道路、土地区画整理事業、地区計画等の都市計画決定を行い、この都市計画に基づき、公共が主体となり整備を進めていきます。

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。



1-2. 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。



【凡例】
- 本計画の範囲（拠点施設整備予定範囲）
- 中野駅新北口駅前エリア
- 土地区画整理事業施行区域
- 立体道路範囲
- 道路（駅前広場含む）
- 嵩上げデッキ

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

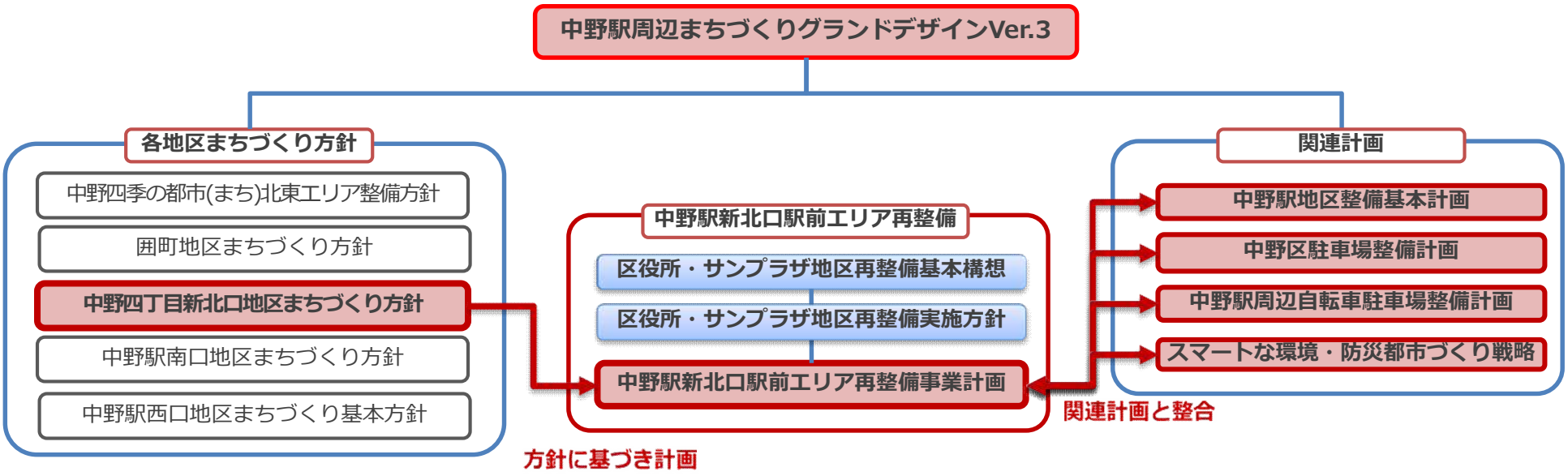
1-5. 上位計画及び関連計画

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。



1-6. 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基づき計画を行うものとします。

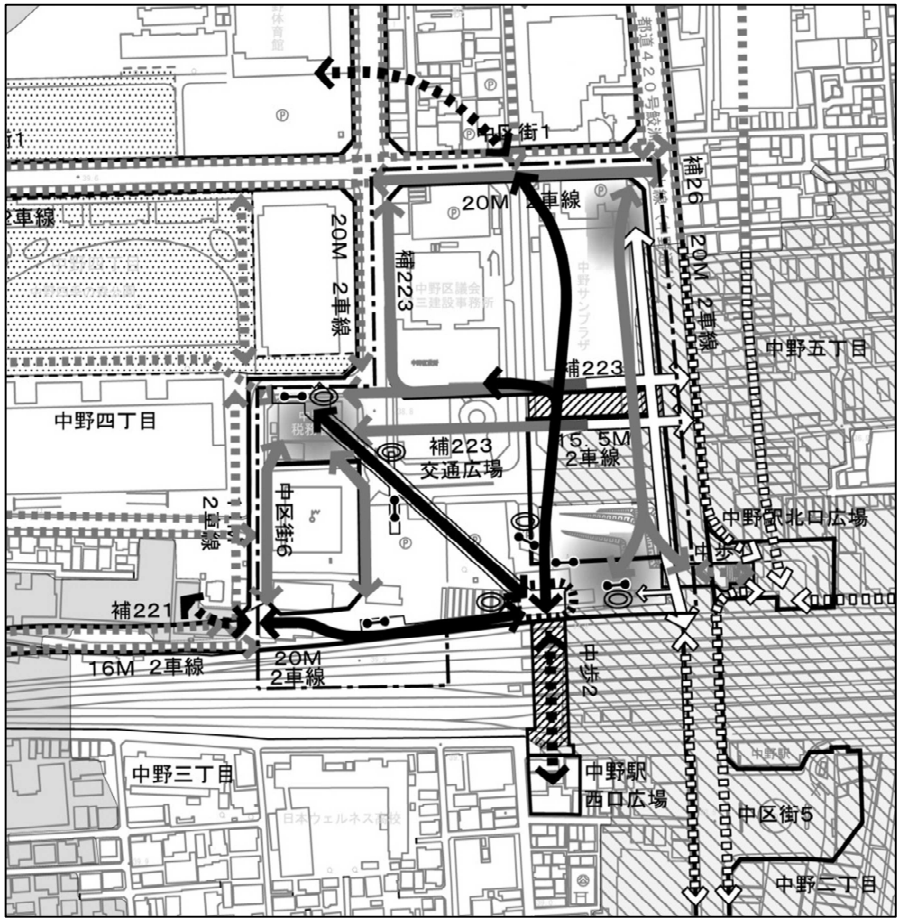
地区計画の目標（抜粋）

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、新北口駅前広場の嵩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と繋がるﾃﾞｯｷﾚﾍﾞﾙ）［地区内方針］［地区外構想］	広場・都市計画公園等 (T.P. 約38～42)（補223交通広場ﾚﾍﾞﾙ）	
歩行者滞留空間 (T.P. 約48)（中歩2と繋がるﾃﾞｯｷﾚﾍﾞﾙ）［地区内方針］	歩行者動線 (T.P. 約38～42)（補223交通広場ﾚﾍﾞﾙ）［地区内方針］［地区外構想］	立体的な動線（ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ）［地区内方針］	
歩行者滞留空間 (T.P. 約38～42)（補223交通広場ﾚﾍﾞﾙ）［地区内方針］	歩行者動線 (～T.P. 約38)（中野駅北口広場ﾚﾍﾞﾙ）［地区内方針］［地区外構想］	立体的な動線（階段等）［地区内方針］	

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、都市の低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間創出、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

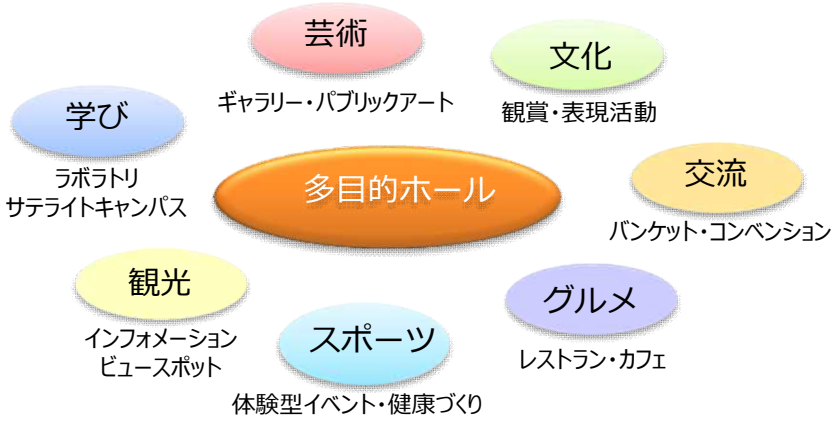
3-1. 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成

- 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。

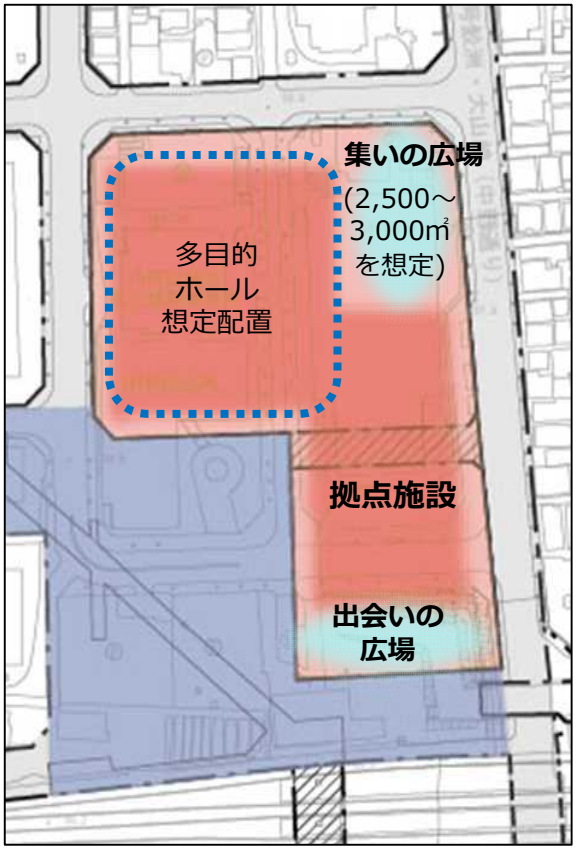
3-1-2. 多目的ホールの整備・誘導方針

- 拠点施設の中核となる多目的ホールは、中野サンプラザのDNAのひとつであるポピュラー音楽の公演を主用途として整備・誘導し、ブランドを継承します。
- さらに、今後拡大が見込まれるスポーツ系エンタテインメント(※)をはじめ、多様なイベントに対応できるフレキシブルな施設形状、設備、機能を誘導し、次世代の発信拠点を目指します。
- 中野サンプラザのブランド継承や効率的な施設設計、運営などにより採算性の確保が見込まれることから、多目的ホールは民間事業者による整備・所有・運営とし、民間の創意工夫によりさらなる集客力・発信力の向上を図ります。
- 屋外の広場空間の確保や周辺地域への負荷に配慮し、最大収容人数７千人程度（着席の場合5千人程度を想定）を上限とします。
- 多目的ホールの施設計画にあたっては、下記の事項に配慮して計画するものとし、安定的、継続的な施設経営を求めます。

  - 中野サンプラザホールのDNA継承の工夫がなされているか
  - ライブ・エンタテインメント市場のトレンドを見据えているか
  - 多様なイベントへの対応、ステージとの一体感確保など、ホール計画上の工夫がなされているか
  - 民間事業者が継続的に運営できる体制を構築しているか
  - 広場や歩行者動線を確保した上での配置となっているか
  - イベントが開催された際の周辺環境や交通負荷に配慮されているか、また、安全対策が施されているか
  - 施設・設備の維持や更新が見込まれているか
  - 他の用途との機能的連携が図られているか
  - これらを踏まえた施設規模となっているか　　など

(※) スポーツ系エンタテインメント：アーバンスポーツやeスポーツ、格闘技など興行として行うスポーツ。

【多目的ホールの配置等の考え方】



- 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、多目的ホールは街区内北側に配置します。
- 多目的ホールは、来場者の滞留空間を確保した上での配置、規模となります。なお、滞留空間は集いの広場に含まれるものとします。
- 舞台利用や客席利用、展示・体験利用などフレキシブルに対応できるフラットな空間とともに、音楽公演やイベント観覧のための固定の観客席を一定数確保することを想定します。
- 観客席とフラットな空間の比率は、施設コンセプトにより異なるため、民間事業者の提案事項とします。

音楽コンサートの利用イメージ

スポーツ系エンタテインメントの利用イメージ

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。

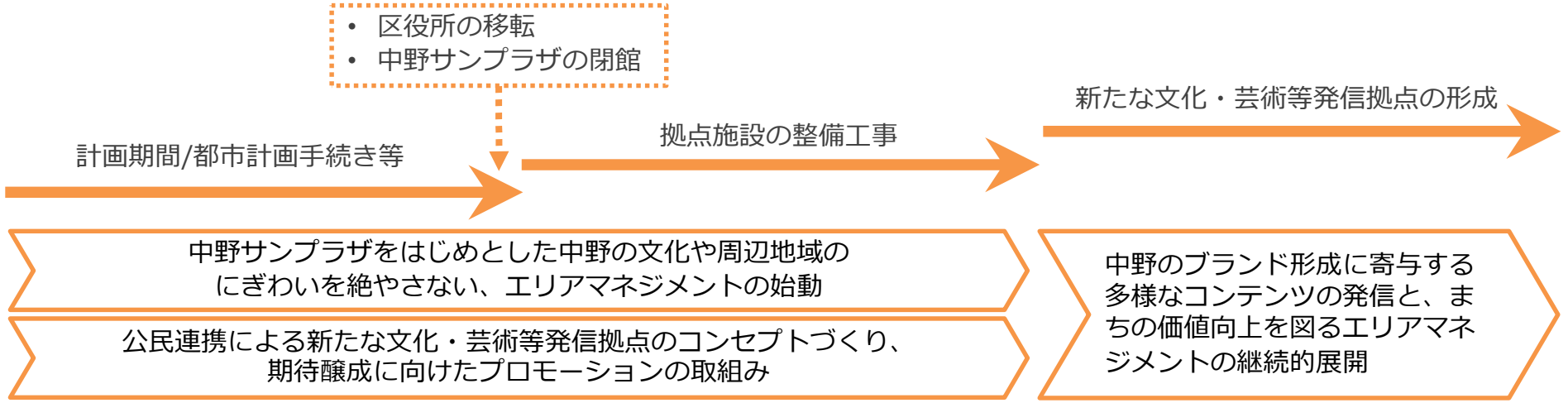
エリアマネジメントとは

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】



3-2. 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安全で円滑な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。
- 安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線確保に加え、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、新たな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、歩道状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、災害時の一時滞留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。

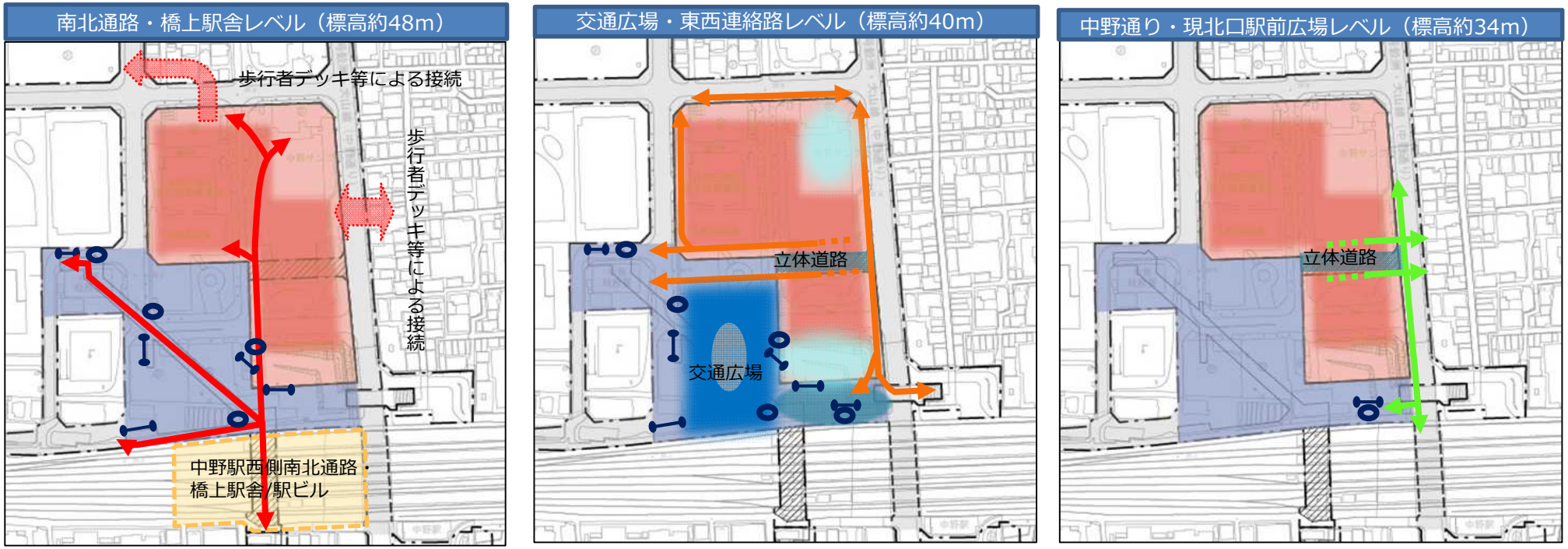
（※）ホール利用者待機スペース、イベントスペース、歩行者動線、植栽等で構成された空間として確保すべき面積の目安

3-2-3. 立体道路の整備・誘導方針

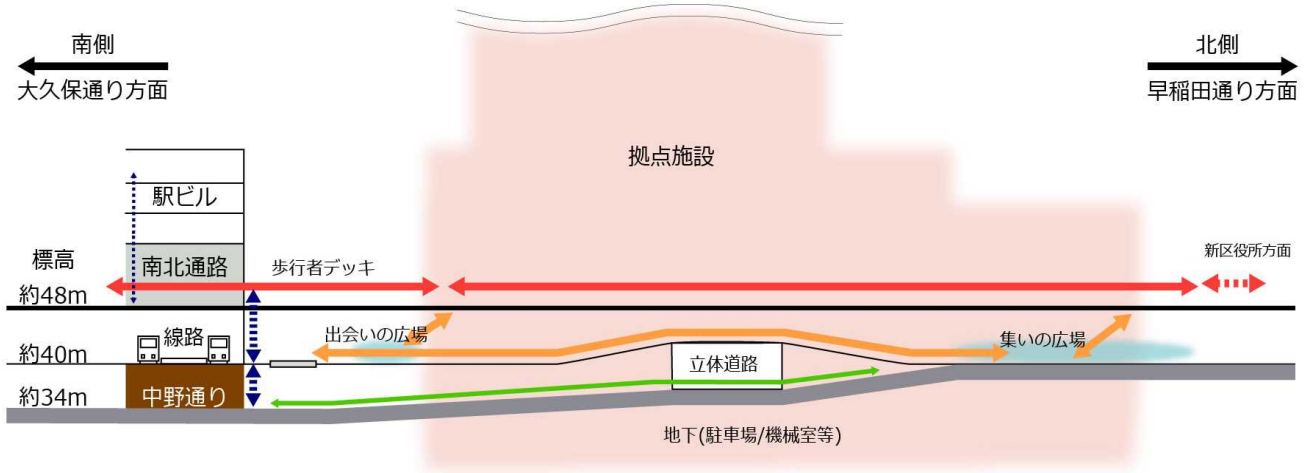
- 立体道路制度を活用し、街区内に立体的な範囲を定め、中野通りと中野駅新北口駅前広場をつなぐ車両動線を確保した上で、道路の上下空間を建築物として活用します。
- 立体道路は建築物と一体的に整備するものとします。

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）

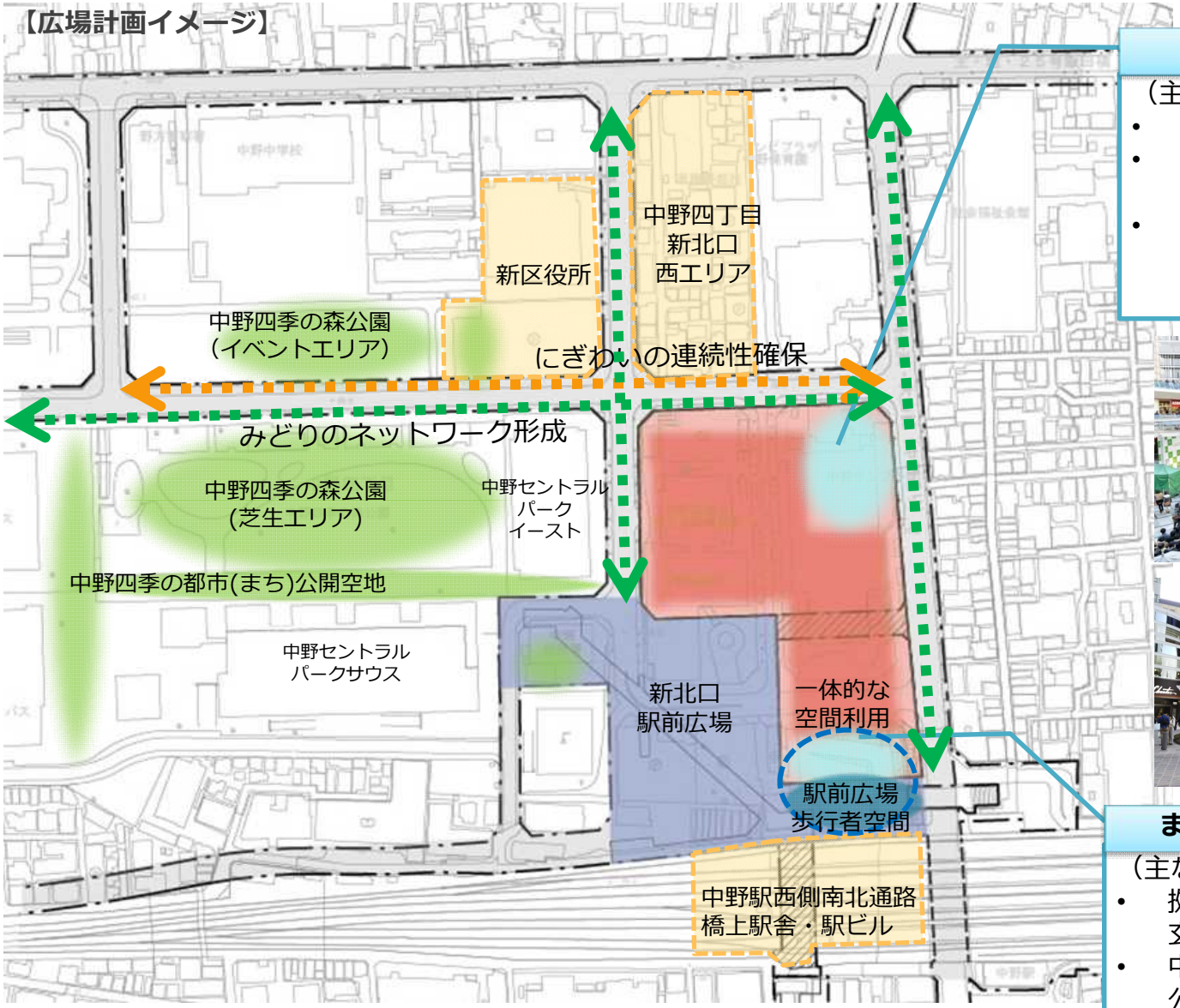
【参考】交通広場の想定
（中野駅地区整備基本計画より）

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



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

駅前広場
歩行者空間

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**

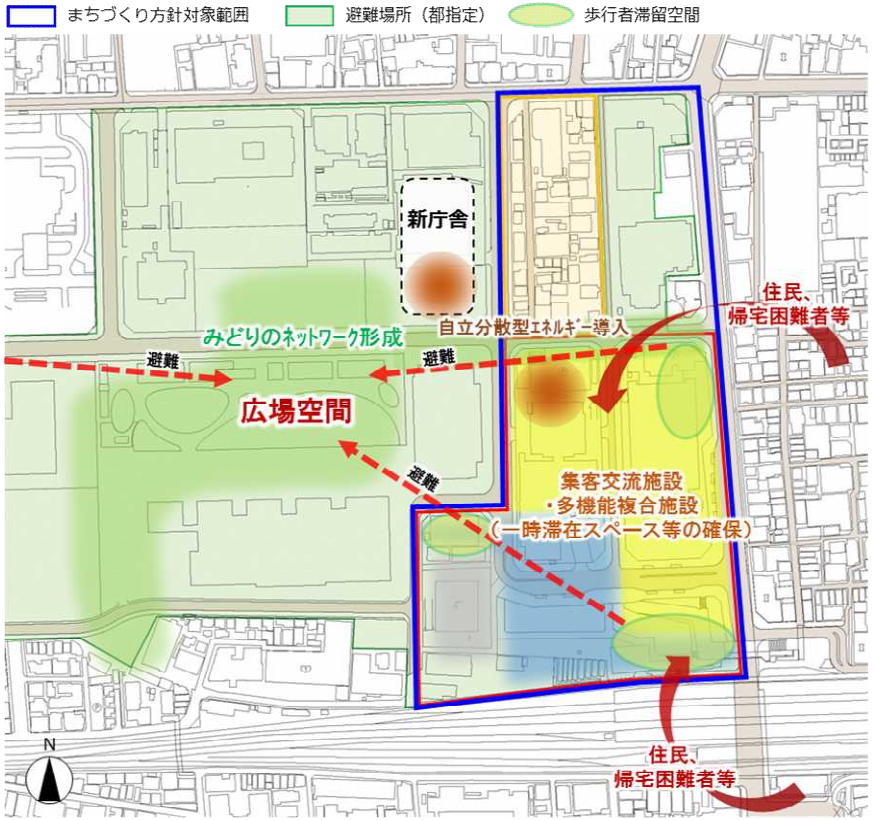
【主に昼間人口に寄与する施設・機能】
- 競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス
- ビジネスの会合、交流に適した会議場

【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のＤＮＡ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

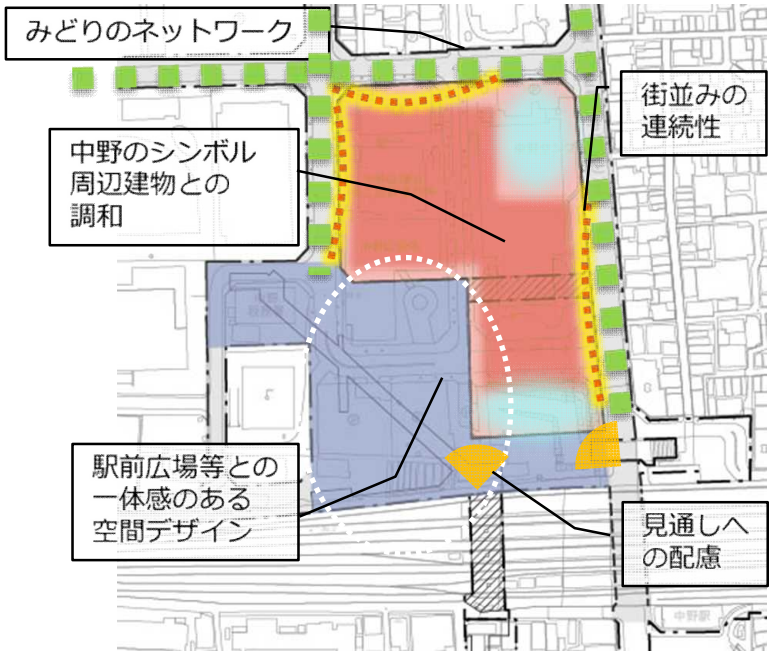
- **環境性・防災性向上に資する施設・機能**
- 都市の低炭素化に資する施設、機能
- BCD構築のための自立分散型エネルギーシステム
- みどりのネットワーク
- 地域防災力を高める施設、機能
- 情報収集・発信機能

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）



3-3-2. 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。

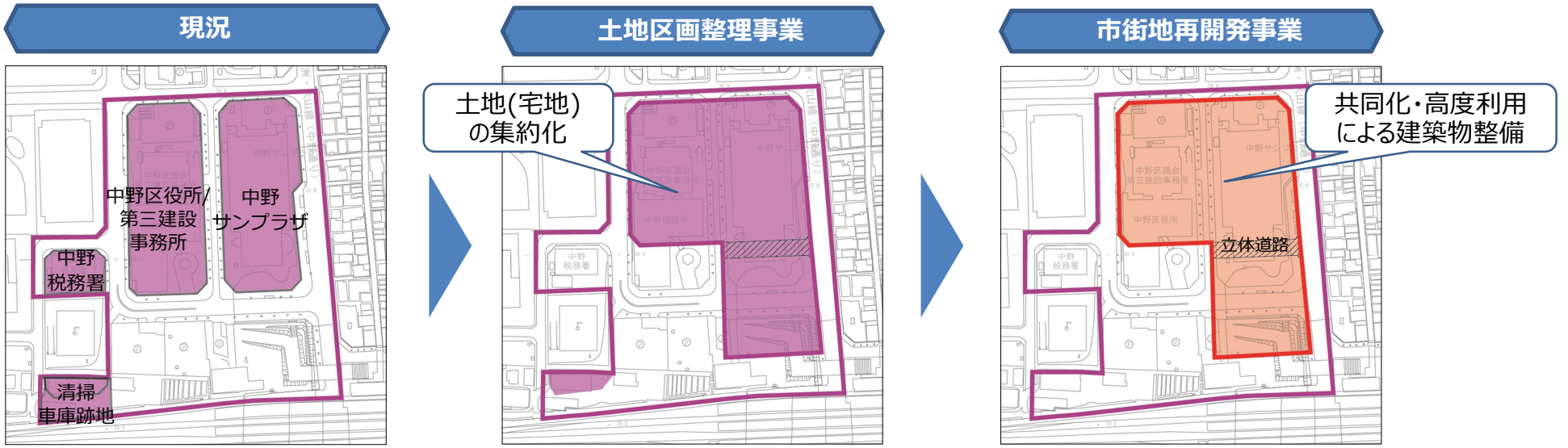
- **施設配置の考え方**
  - 周辺地区との関係性や歩行者動線及び車両動線に配慮した配置とします。
  - 多目的ホールは、駅からの離隔や利用者の滞留空間の確保、周辺への回遊促進のため、街区内北側に配置します。
  - 中野駅西側南北通路に隣接する街区内南側には、まちのにぎわいを形成する商業施設の配置を想定し、さらに上層には大型フロアプレートを有するオフィスの配置を想定します。
  - 建物の附置義務駐車場に加え、都市計画駐車場をはじめとする駐車施設等を整備します。なお、現在、中野駅周辺において駐車場に係る地域ルールの導入を検討しており、附置義務駐車場はそれを踏まえた適正台数を誘導するものとします。

【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。

4-1. 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㎡	2,179㎡	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】

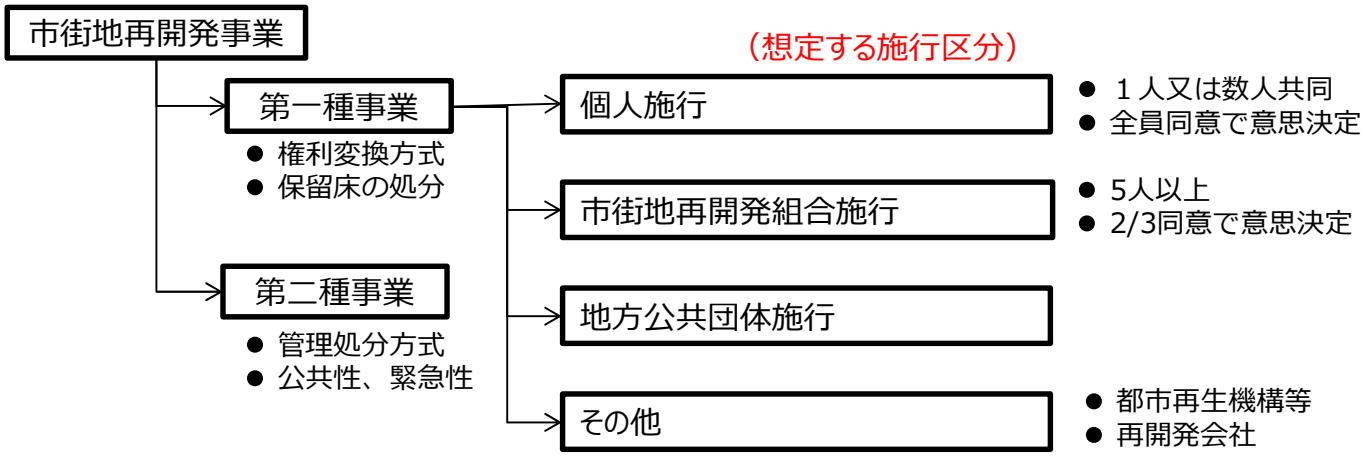
- 拠点施設整備は、土地区画整理事業により拠点施設整備予定範囲に集約された5者の地権者が共同して行うものであり、各地権者の資産を保全しながら事業化を図ることが求められます。
- 市街地再開発事業は以下の特徴があり、総合的かつ計画的に推進すべき本事業の手法として妥当であると考えます。

➢ 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	● 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	● 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。

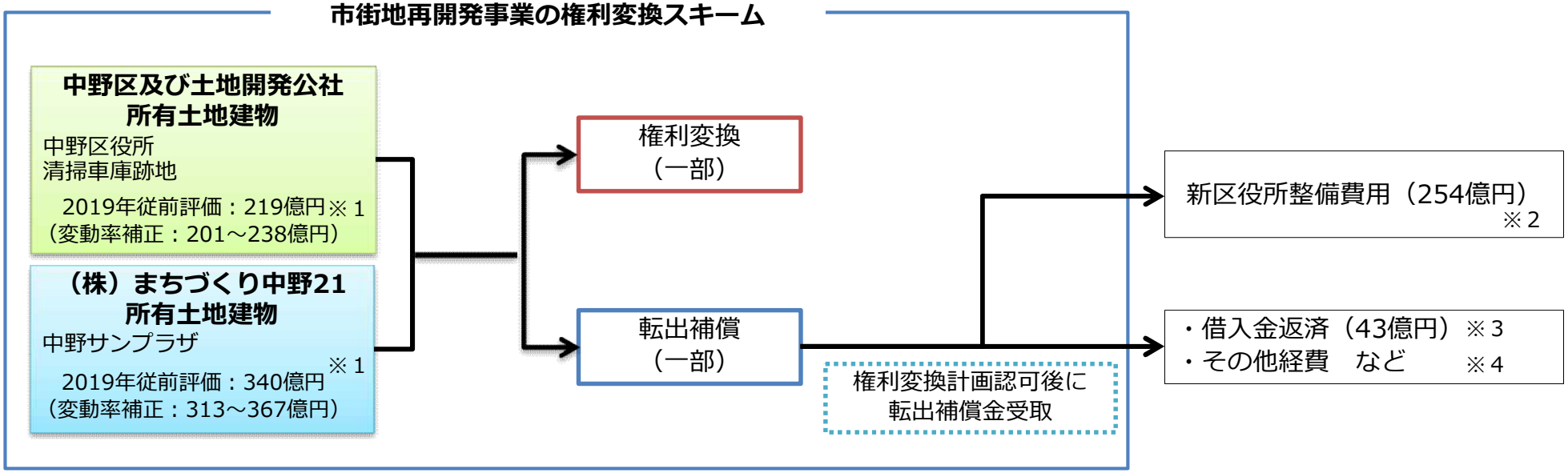
【施行区分】



【収支の枠組み】

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。



※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。

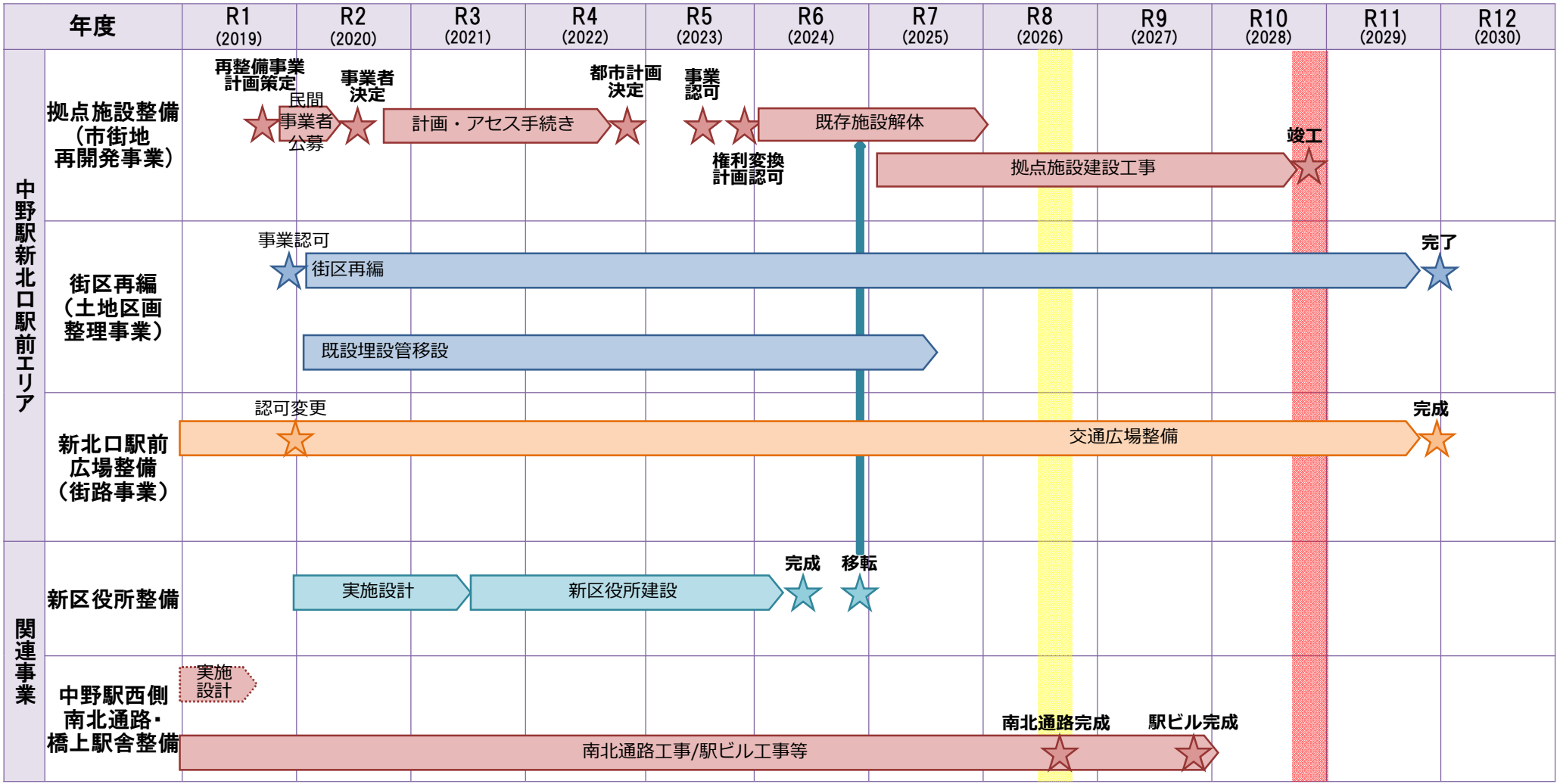
※2 新区役所整備費用について
- 「中野区新庁舎整備基本設計について」(平成31年3月7日総務委員会資料)において示した新庁舎整備費約280億円のうち、中野区負担分。

※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。

4-3. 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。

4-4. 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、審査委員会の審査結果を踏まえ、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。

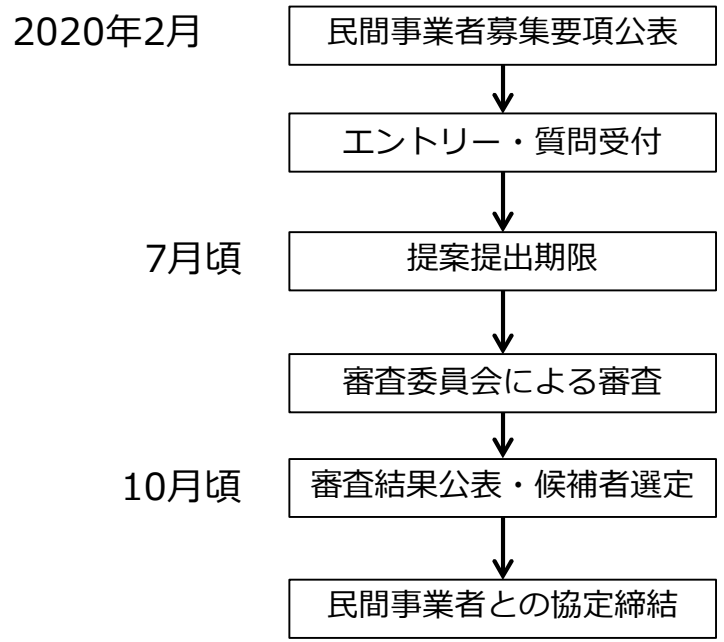
（２）事業者の構成

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】



別紙２

提出された意見の概要及びそれに対する区の考え方

【計画の基本的事項について】（１件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
1	中野の顔ともいうべき JR 中野駅前を再開発するのであれば、民間の提案任せにせず、行政が主導すべきだ。跡地に何ができるかプロポーザル次第というのは無責任だ。	本計画の性格は、「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」であり、本計画に基づき事業化を図っていく。

【拠点施設整備のコンセプトについて】（３件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
2	「どこにでもある駅前」ではなく、「中野らしい駅前」にしていただきたい。それが「価値の創造」になり、「集客力」になると考える。全体像として、どのように他地域との差別化を図るか、記述すべき。	拠点施設整備のコンセプトの１つに、「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」ことを掲げており、中野の特性を生かした施設・機能を誘導していく。また、民間事業者に対してまちの価値を高めるエリアマネジメントの取り組みを求めていく考えである。
3	新しい施設群は 200 年の耐用年月を目指すべきである。したがって「拠点施設整備のコンセプト」の中に未来への投資のライフスパンの目標を書き加え、「持続可能性」の標榜が具体性を欠く点を補うべきである。	拠点施設整備のコンセプトの１つである「未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。」は、拠点施設だけでなく、まちづくりの視点も示したものであり、地域経済の活性化や、環境性や防災性の向上に寄与するとしているものである。
4	「災害に強いまちづくり」のため、災害時の地域の自立性向上やエネルギーセキュリティ（エネルギー供給確保）の向上の観点が不可欠と考える。	拠点施設整備のコンセプトの１つである「未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。」に記載している環境性や防災性の確保(P.5)について、今回いただいたご意見を踏まえ、一部加筆を行った。

【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について】（６件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
5	既存のホール舞台の板を一部残して新しいホールの舞台の一部に使用し、「同じ板の上に立てる」という「特権」を演出することを検討してほしい。	中野サンプラザのＤＮＡ継承の方法等については、民間事業者の提案によることとしている。

6	既に採算性が達成されている、同規模の音のいいコンサートホールを作るべきだ。 7,000 人規模のイベントホールなどという中途半端な施設に需要があるのか。 7,000 人という大きなホールではなく、現在のサンプラザと同じ規模のホールにしてほしい。	多目的ホールについては、「再整備事業計画策定に向けた基本的な考え方」におけるケーススタディ等を経て、民間事業者による整備・所有・運営とすることや、集いの広場との関係性等を総合的に勘案した結果、最大収容人数 7 千人程度を上限としたものであり、施設規模や運営方法は民間事業者の提案によることとしている。
7	安全性の観点から、ホールの最大収容人数でのイベント時の混雑をシミュレーションした通路幅の確保と横断歩道や改札など人が滞留する場所には十分なスペースを確保するなど安全対策をとるべきである。	中野駅周辺における公共基盤については、まちづくりの進捗を踏まえ「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」による交通解析を行い計画しており、幅員等については十分確保できていると考えている。 施設計画にあたっては、多目的ホールでのイベント等を想定し、十分な通路幅員・滞留空間が確保されるように事業者に求めていく考えであり、ご意見を踏まえ、多目的ホールの整備・誘導方針（P. 8）に一部加筆を行った。
8	日本のボウリングの聖地となる最新鋭のボウリング場の開設を要望する。 多くの人にとって中野サンプラザボウルは貴重な場所になっている。中野駅北口の再整備が行われるなかで、ボウリング場が存続することを強く願っている。	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にあたり、区民に利用され親しまれる施設・機能を誘導することとしており、具体的な施設・機能については今後の民間事業者の提案事項としている。
9	映画館が欲しいところだが、どうせならバリアフリーな映画館を、車イスでの入場ＯＫは当然として、幼児連れ鑑賞室を設置し、耳の不自由な方向けに字幕付き上映を行い、目の不自由な方むけに音声ガイド付きの上映を行う、外国の方むけに多言語での音声ガイドも対応する、そんな「ユニバーサル・シアター」の誘致を検討してほしい。	
10	「公開空地を活用したイベントの開催イメージ」では、地権者・企業・開発事業者が主体的に行うとある。区は主体を担わないのか。	当エリアにおいては、民間事業者を中心としたエリアマネジメントを誘導することとしている。

【公共公益性の向上につながる空間構成について】（７件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
11	中野五丁目を含む在来街区や現北口から、人々が通常の歩行で中野四季の都市（まち）まで、壁に遭遇せずに散策できる手だてが不可欠である。 スロープと一体化させた巾の広大な緩い階段やエスカレーター等々を駆使して、ひとの意識を東西に連続させ、視界を開放的に誘導することが必要である。	歩行者動線の整備・誘導方針として、「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」、「ユニバーサルデザイン」などを掲げており、また、街並み形成の方針として、「周辺地域への回遊やにぎわいを創出するために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」、「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」などを掲げている。事業実施段階において、歩行者動線整備や街並み形成に係る協議を行い、よりよい空間整備を誘導していく。
12	計画エリアから隣接街区への接続はデッキを主役とはせず、東側で言えば、現在のサンモールと同じ地表面での目線を回遊性の起点に置き、これを計画街区へと誘導する等、既存の生活圏との緩やかな接続を人間の歩行に合わせて計画すべき。	
13	中野四丁目新北口東エリアに完成している公開空地、同西エリアの呼応位置に設けるべき公開空地、そして区役所新庁舎、これらは中野四丁目新北口地区の全域の回遊性に大きく寄与するので、新北口駅前エリアとしてもこれらとの回遊性のネットワークを案の中に描き、新北口地区全体の心理的な一体性を実現されたい。	
14	視覚障害者誘導ブロックやマンホールの蓋は濡れると滑りやすく危険であるプラスチックや金属素材ではなく滑りにくい石やコンクリート製のものにすべきである。	ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが安全・安心に利用できるまちを目指していく。今回いただいたご意見を踏まえ、公共公益性の向上につながる空間構成（P.10）について、一部加筆を行った。
15	「駅前広場」と「集いの広場」の利用条件について、区民が利用できるような自由度を確保していただきたい。	拠点施設の敷地内である集いの広場・出会いの広場は、民間事業者を中心としたエリアマネジメントによる活用が見込まれ、普段の使い方やイベント利用などの工夫を求めていく。なお駅前広場は、鉄道と他の交通手段の乗換え等に必要な公共空間であり、イベント実施等を目的とした広場ではないが、一体的な空間利用など公民の連携を図っていく。

16	「集いの広場」は超高層ビルの北側に位置し、冬季の利用が困難である。同様に西側に位置する交通広場は午前中日当たりが悪い。広場の位置を再考してほしい。	集いの広場は、多目的ホールで行われるイベント等との連携や滞留空間としても活用していく方針であり、本計画に示す位置を基本としている。形状や使い方などは民間事業者の提案によることとしている。
17	中野通り側の高層建物の通りからの壁面後退について、植栽・通りに沿った歩道・出会いの広場からの歩行者動線・立体道路の出入口に対して、十分な離隔を取る旨必要かと思うが、要項書に記載してほしい。	歩行者動線の整備・誘導方針において、「街区内に十分な空地を確保し、歩道状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」するとしており、一定の壁面後退等を誘導するものである。

【持続可能性を高める用途構成や機能について】（１０件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
18	保留床として売却される高層住居について、「投資用として購入して実際には居住しない」ことを禁止することはできないのか。住民票をそこに移すことを売却条件にするような。区民税が増えないような住宅開発では意味がない。そのうえで、高層住宅による人口増加に対応し、近隣の保育園・小学校の拡充整備をぬかりなく行って欲しい。近隣に病院や公園はあるので、心配なのは子育て施設である。子育て施設の整備ができないなら高層住宅の開発はすべきではない。	整備・誘導を図る主な施設・機能のうち、主に夜間人口に寄与する施設・機能として、「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」を誘導することとしており、暮らすことを前提とした施設構成を求める考えである。今後、保育・教育・介護等関連部署とも連携を図りながら、事業を進めていく。
19	基幹となる施設・機能で、レジデンス・ホテル・宴会場・会議場・商業施設の規模・配置についての想定を要項書に記し、提案で施設配置・機能・動線・グレード等の考え方を述べるようにしてほしい。	各施設の規模や配置、動線などは民間事業者の提案によることとしている。
20	動線計画で、地下の駐車場は、駅との縦動線をどのように確保するのか。	
21	災害時の避難場所の確保や、ただでさえ少ない区内の緑地を拡大する考慮が欠けている。再開発地域は、もっと大胆に樹木の多い緑地空間を広げるべきである。	拠点施設の整備にあたっては、環境性・防災性向上に資する施設や機能を誘導していく。 今回いただいたご意見を踏まえ、広場空間

22	緑のネットワークを西側南北方向及び鉄道に平行して増設してほしい。また、駅方向から見える塊としての緑地を確保して潤いのある景観づくりをしてほしい。多様なグリーンインフラを整備して雨水の浸透・貯留・活用するとともに、来訪者への気付きとなるように工夫をしてほしい。	の整備・誘導方針（P.10）、みどりのネットワーク（P.12,14）について、一部加筆を行った。
23	ドコモビルとセントラルパークの間の通路は、現在、ビル間風が強く、また低温になると路面が凍結するため大変危険である。中野駅西側南北通路の開発に合わせてビル間風対策、路面凍結防止対策をするべきである。	中野駅新北口駅前エリアにおいては、拠点施設整備に伴い、まちの回遊性や安全・安心の向上を図ることとしており、今後の計画の中で、周辺環境への影響も踏まえた検討を進めていく。
24	新北口駅前広場周辺では、ビル風・雨対策にどのように取り組むのか。	
25	歩行者の動線だけでなく、自転車もスムーズに通行できるよう自転車専用帯を設け、また付近の道路は駐停車禁止とし、パーキングをビル内に別途設けるべきである。	拠点施設内の駐車場については、施設整備にあたり義務づけられている駐車場（附置義務駐車場）と、地区に必要な都市計画駐車場を一体で確保する予定である。また、自転車通行帯や駐停車禁止などの交通規制については、交通管理者（警察等）とも協議を行い、安全が確保されるよう努めていく。
26	自転車駐車場（駐輪場）が 1,500 台となっているが、少ない。「いつ行ってもかならず停められる」ぐらいの余裕を持った計画が望まれる。	本計画の公共自転車駐車場の整備台数については、「中野駅地区整備基本計画」及び「中野駅周辺自転車駐車場整備計画」の自転車駐車場の配置計画に基づいたものであり、中野駅北側で 4,500 台分確保するうちの 1,500 台分である。この他に、施設整備にあたり義務づけられている自転車駐車場を整備する。
27	駐車場施設等配置では、自転車駐輪場 1,500 台とありますが、施設を利用する区民利用も想定されているのか。	

【事業化に向けた基本方針について】（４件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
28	現区役所の土地を売却する必要があるのか疑問。手法は見直すべきである。	本事業は公共公益性の高い事業であり、総合的かつ計画的に事業を推進するため、市

29	新サンプラザ建設後もその運営、次期建設にも中野区の権限が残る環境であることを切に望む。中野区体育館跡地のみの収入で中野サンプラザ・区役所跡地を中野区の区分所有という形などで残すという選択を再考してほしい。	街地再開発事業を適用する考えである。現区役所及び中野サンプラザ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、これ以外の資産については本事業において権利変換し、土地や建物の形で保有し続ける考えである。これにより事業への一定の関与を保持し、事業の着実な推進を図ることとしている。
30	定期借地方式で開発できないか。ぎりぎりまでその可能性を追求してほしい。	
31	事業協力者は圧倒的に有利であり、選定の公平性を保つためにプロポーザル参加資格者から除外するべきだ。	民間事業者募集にあたっては、審査方法や評価基準などを公表し、公募・選定の公平性、透明性を確保していく。また、競争性を確保する観点から、参加資格要件を備えている事業者を幅広く募集し、応募が１者のみの場合は募集・選定の手続を中止する考えである。

【その他】（８件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
32	サンプラザを壊すのは認められない。土地を売ってしまっては、中野駅前の一等地に廃墟が広がる。根本的な意見を「案に沿った具体的な意見ではない」と排除する、区の姿勢は認められない。最初から案を区民と議論しながらやりなおすべきだ。	中野サンプラザは、そのＤＮＡを継承した新たなシンボル拠点形成のため、再整備を行う。本計画の策定にあたっては、区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議やホームページでの意見募集、区民参加の手続としての意見交換会の実施など、様々な機会を設け幅広く意見を募ってきたところである。
33	耐震化工事が済んでいる区役所を何故建て替えるのか。	新区役所整備については、平成 28 年 12 月に策定した「新区役所整備基本計画」において、平成 25 年度に実施した耐震補強工事により、倒壊する可能性の低い建物とはなっているものの、災害応急活動に必要な施設庁舎の指標を満たしていない等の理由により、新区役所整備が必要であるとしている。
34	現状、サンプラザ跡地の超高層ビルを含め駅周辺にタワーマンションが乱立することになっているが、総量規制など何らかの網をかけるべきだ。	中野駅周辺各地区の整備は、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3に基づき、各地区の特性や課題に応じた適正な土地利用の誘導を図っていく。

35	安全性・利便性の観点から雨天時に中野セントラルパークサウスおよびイーストビルと濡れずに通行できるよう屋根をつけたほうがよい。	中野駅から中野四季の都市（まち）へ接続するデッキについては、屋根の設置を今後検討していく。
36	中野駅北口とのバス路線については、拡張性をもったスペースを確保すべきである。	新北口駅前広場のバスバース等の施設規模については、現況及び将来需要を踏まえ「中野駅地区整備基本計画」に位置づけている。具体的な整備の内容については、駅前広場の実施設計で検討する。
37	新北口駅前広場整備の意匠決定のプロセスを示してほしい。	現在進めている「中野駅駅前広場のデザイン等整備方針」の検討結果を踏まえ、今後、整備の具体的な内容について、実施設計を進める。整備にあたっては、意見交換会の実施などを考えている。
38	中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備事業において、南北通路の完成は他の事業より先行すると思われるが、中野四季の都市（まち）方面への仮設通路は考えているのか。	南北通路・橋上駅舎の供用開始に合わせ、中野四季の都市方向へのペデストリアンデッキの整備等、必要な歩行者動線の確保を検討する。
39	橋上駅舎の床仕上げ鉄部の色等は、続く歩行者デッキ、出会いの広場、交通広場等の仕上げと共調するものとしてほしい。	「中野駅駅前広場のデザイン等整備方針」の検討結果を踏まえ、各施設の整備内容の整合を図っていく。