令 和 3年（２０２１年）12月 6日
中野駅周辺整備･西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
企　画　部　企　画　課
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の再整備について

中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業については、現在、各地権者及び関係機関と協議を進めながら施設計画の詳細について検討を進めている。令和4年1月より環境影響評価の手続きに着手する予定としており、これまでの検討内容と施設計画（案）の概要について報告する。

1. これまでの主な検討内容

〇主な検討事項：別紙 1

・歩行者ネットワークの強化
　アトリウムの新設
　デッキレベルの歩行者動線の強化

・施設計画
　導入機能に関する追加検討（バンケット、駐車施設等）

〇審査委員会からの指摘事項への対応

・中野通り側のにぎわいの形成や建物壁面の圧迫感の軽減：別紙2

・資金計画の確実性

資金計画については、現在は調査・設計を進めている段階であり、今後の都市計画手続きを踏まえて建物等の詳細が定まり、事業認可を受ける段階で確定することとなる。

補助金については、当初提案時より低く抑えるとともに、他の再開発事業における補助金の交付状況等を十分に考慮し、今後の資金計画の検討の中で低減を図っていく。

2. 施設計画（案）の概要

敷地面積　約 23，460 ㎡　　延べ面積　　約 298，000 ㎡
容積率　　約1,000％　　建築物の高さ　約250m
主要用途　　事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
市街地再開発事業の概要：別紙3

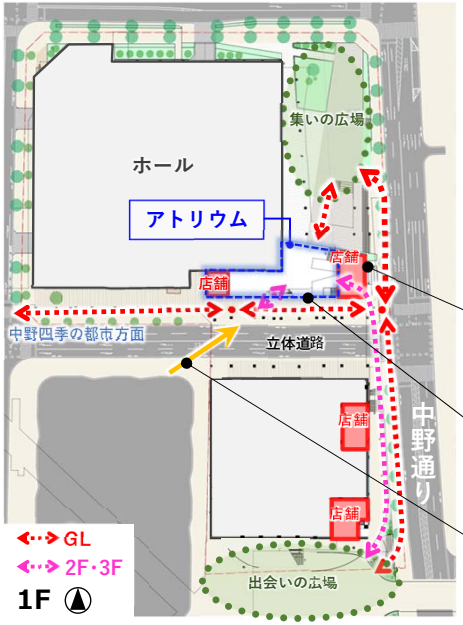
3. 今後の予定

令和4年1月中旬	施設計画（案）の概要に関する区民説明会
	東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価手続きに着手
令和4年3月頃まで	事業推進にかかる関係権利者間の合意形成
令和4年度	都市計画手続き

追加検討事項（歩行者ネットワークの強化）

アトリウムの新設

■交通結節機能の向上と明るく賑わいある地上レベルの形成



- アトリウムの新設により、多様な機能と隣接した歩行者結節点を形成
- アトリウム内に地上とデッキレベルをつなぐ縦動線を設け、利便性の高い公共的な屋内空間を整備
- 中野通りに向けて店舗の顔を連続させ、出会いの広場から集いの広場への、賑わいの連続性を創出

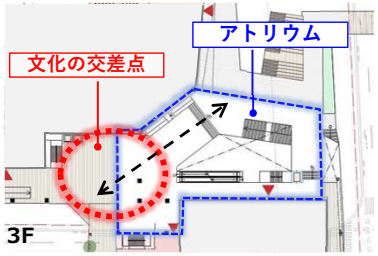
中野通り沿いの店舗により連続した賑わいを創出

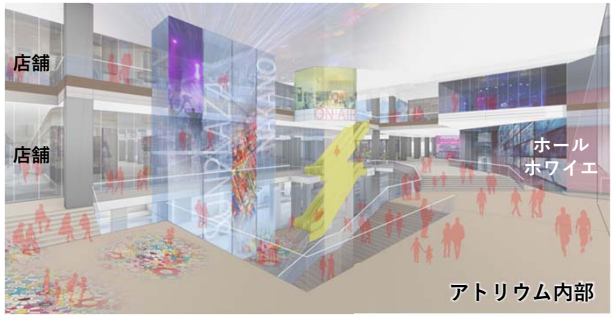
アトリウムにより明るい歩行者空間を形成

交通広場からアトリウムへの視認性を確保

[アトリウムについて]

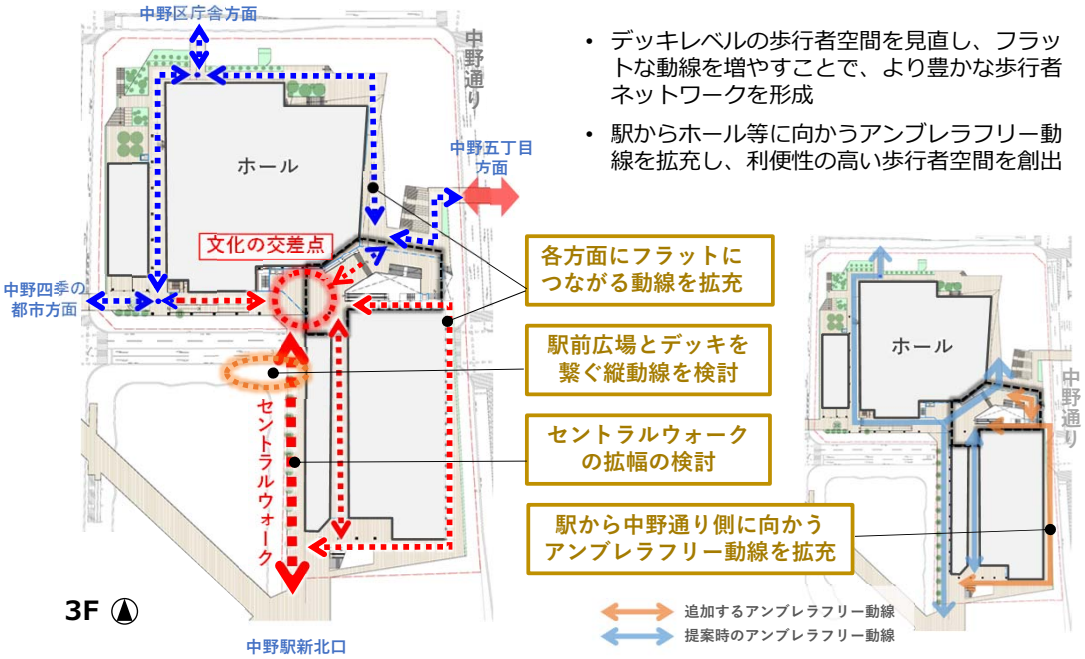
- アトリウムの新設により、各方面から視認性が高く、象徴的な空間を創出
- 集いの広場・立体道路に面してアトリウムを整備することで明るい歩行者空間を形成
- 文化の交差点から集いの広場方面への見通し確保によるアクセス性の向上





デッキレベルの歩行者動線の強化

■各方面へのフラットな動線およびアンブレラフリー動線の拡充



- デッキレベルの歩行者空間を見直し、フラットな動線を増やすことで、より豊かな歩行者ネットワークを形成
- 駅からホール等に向かうアンブレラフリー動線を拡充し、利便性の高い歩行者空間を創出

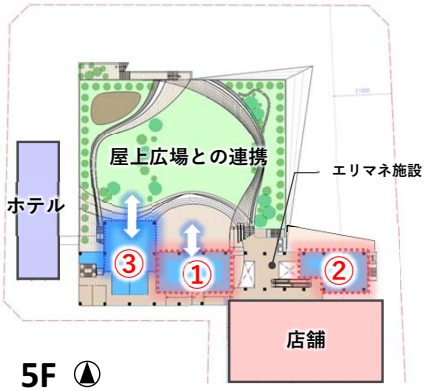
■セントラルウォークの拡幅を検討し、歩行者動線の強化を図る

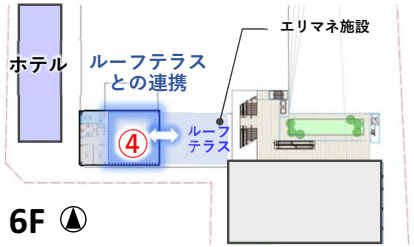
- 駅と文化の交差点をつなぐセントラルウォークの幅員を拡幅することを検討し、ゆとりあるデッキレベルの歩行者空間を形成
- 新北口駅前広場と繋ぐ縦動線を設けることで、立体的なアクセスの強化を図る

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。

導入機能に関する追加検討

■導入機能の運用の工夫やバンケットの追加検討による地域交流の促進





①バンケットや会議室、イベントスペースなど多種多様に利用可能なコワーキングスペースを整備

②子育て支援施設を地域交流スペースとしても有効活用

③バンケット
多様な区民活動に即したフレキシブルな空間構成が可能となる計画への見直し

④エリマネ施設を１層増やし、ルーフテラスと一体で利用可能なバンケットを拡充

様々なニーズに対応する
コワーキングスペース

時間外に地域交流スペースとして
有効活用

■アトリウムの新設による防災性能の強化

- より円滑な誘導が可能となる一時滞在施設の配置
- アトリウムで災害時の避難誘導等の情報を発信

駐車施設の安全性・利便性の向上

■駐車施設の明快なゾーニング・地域荷捌き動線の実現に向けた検討

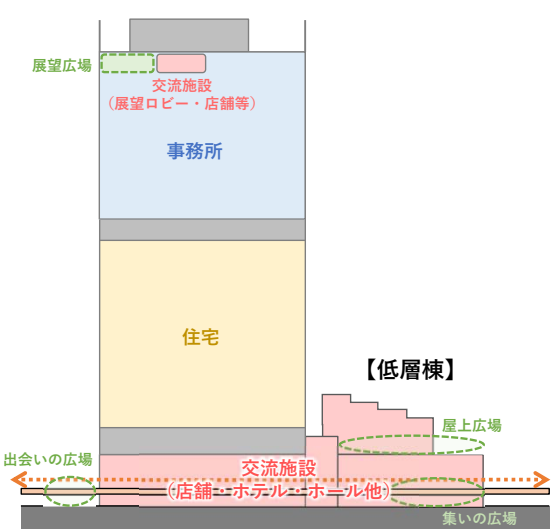
- 一般車と大型車の駐車階を分ける等の明快なゾーニングにより、安全性・利便性の確保を検討
- 駐車場利用者のスムーズな縦動線を確保
- 荷捌き駐車場から中野五丁目方面への、より良い荷捌き動線の確保を検討

中野五丁目方面への荷捌き動線の確保を検討

施設荷捌き・地域荷捌きを集約

一般車と大型車の駐車階を区分

歩行者動線の結節点へ接続する
スムーズな縦動線を確保



■バランスの取れた用途構成

- 施設計画の見直しに当たっては、昼間人口（事務所）・夜間人口（住宅）・交流人口（店舗・ホテル・ホール他）のバランスの良い用途構成とする

■住宅の質の向上

- 住宅の一部について、長期優良住宅又は子育て支援住宅の認定を取得
- 地区内の商業施設や広場の整備により、良好な居住環境を形成
- 環境性能に配慮した質の高い住宅を整備

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。

審査委員会からの指摘事項への対応

○指摘事項

・施設計画における、中野通り側のにぎわいの形成や建物壁面の圧迫感の軽減については、更なる検討を求める。

■ヒューマンスケールな街並み形成による圧迫感の軽減

・中野通り側の低層部外観は、ヒューマンスケールに分節することで、圧迫感の軽減に配慮

■賑わいのあるウォーカブルな歩行者空間の創出

・ガラス張りを多用することで、視覚的な賑わいを演出

・中野通りに対して店舗ファサードを拡張し、出会いの広場から集いの広場までの連続的な低層部の賑わいを形成

■中野駅新北口からの圧迫感の軽減・見通しの向上

・低層上部の大庇により、視線や意識を低層部に集中させることで高層ボリュームの圧迫感を軽減

・グリッドフレームデザインを取りやめるとともに、外壁を隅切ることで、中野五丁目への見通しを確保

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。

（仮称）中野四丁目新北口駅前地区の市街地再開発事業の概要

■地区のまちづくりの方針

・中野四丁目新北口地区まちづくり方針

グローバル都市づくりの中心となる拠点整備を進めることにより、**国際競争力強化への貢献や東京西部都市圏のシンボル空間として地域経済の発展をけん引**することを目指します。

・中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画

拠点施設の整備により、**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。

【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**

■まちづくりの手法

	地区計画 （中野区決定） 【変更予定】	土地区画整理事業 （中野区決定） 【事業中（UR施行）】	高度利用地区 （中野区決定） 【追加予定】	第一種市街地再開発事業 （中野区決定） 【予定】
名　称	中野四丁目 新北口地区 地区計画	中野四丁目 新北口駅前 土地区画整理事業	東京都市計画 高度利用地区 （（仮称）中野四丁目 新北口駅前地区）	（仮称）中野四丁目 新北口駅前地区 第一種市街地再開発事業
位　置	中野区中野四丁目地内	中野区中野四丁目地内	中野区中野四丁目地内	中野区中野四丁目地内
面　積	約5.4ha	約5.2ha	約2.3ha	約2.3ha

■計画概要

	内　容
敷地面積	約　23,460　㎡
延べ面積	約　298,000　㎡
容積率	約1,000%
主要用途	事務所、住宅、店舗、 ホテル、ホール、駐車場等
建築基準法 高さ※	約 250 m （最高高さ※：約 262 m）

※建物高さはTP＋39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

■これまでの経緯と今後の予定

平成30年3月
中野四丁目新北口地区まちづくり方針の策定

平成31年3月
都市計画決定（都市計画道路の変更，都市計画駐車場の変更，土地区画整理事業，地区計画）

令和2年　1月
中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定及び民間事業者募集

令和3年　5月
中野区と個人施行予定者の基本協定の締結

（以降予定）

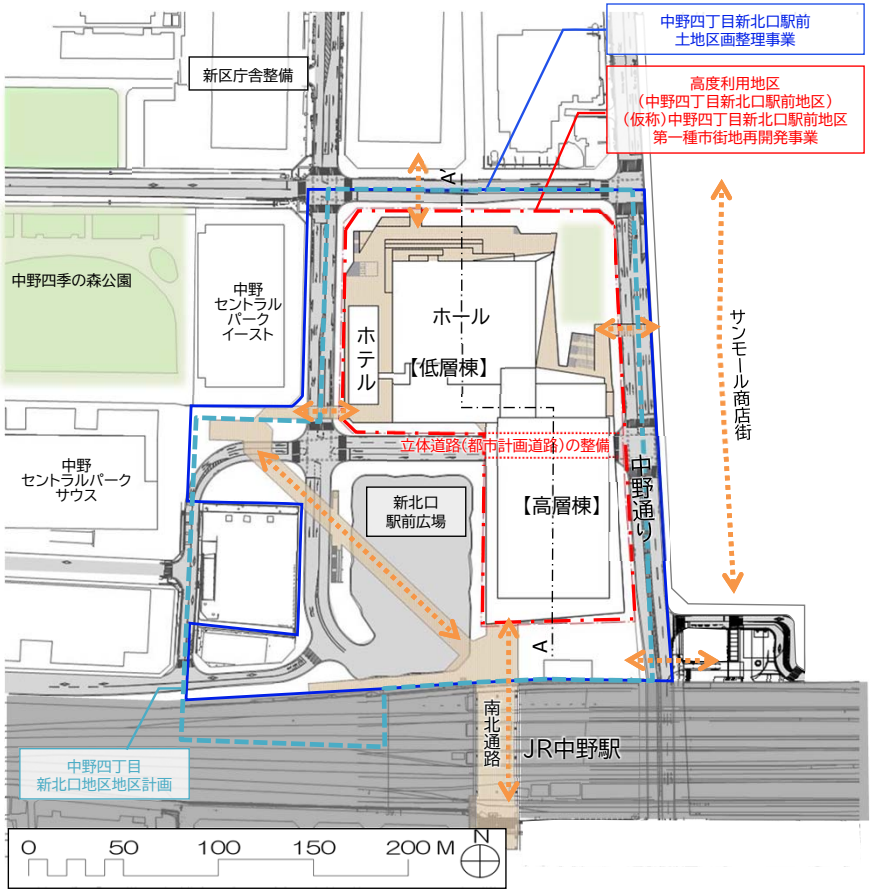
令和5年　3月　　都市計画決定
（第一種市街地再開発事業，高度利用地区，地区計画の変更 等）

令和5年度　　事業計画認可
権利変換計画認可

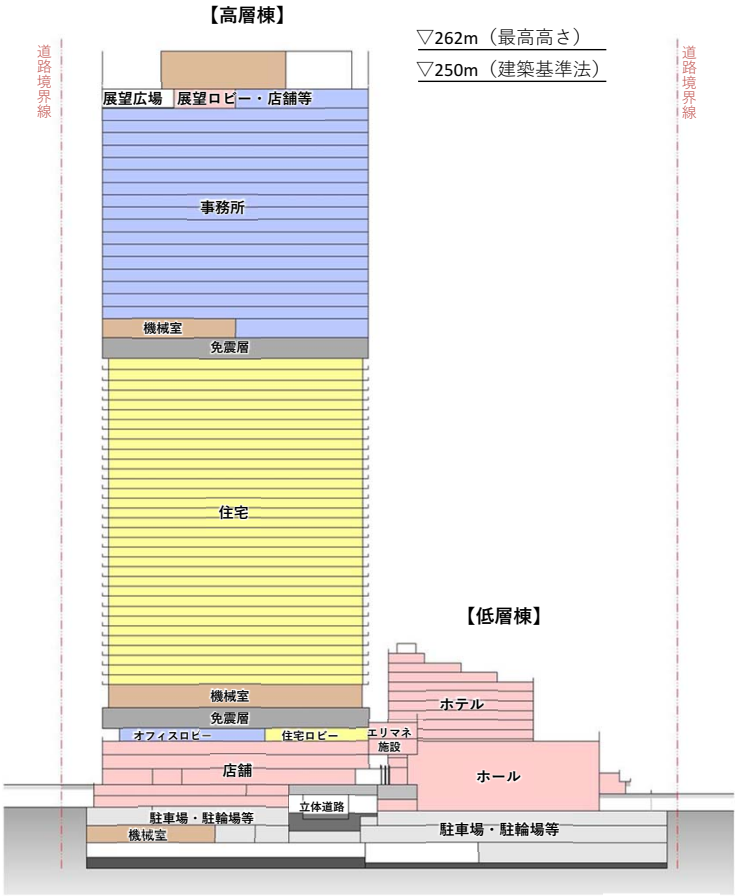
令和6年度　　工事着手

令和10年度　　全体竣工

■計画地の配置図



■計画地の断面イメージ



A-A'断面

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

（仮称）中野四丁目新北口駅前地区の市街地再開発事業の概要

■まちづくりの目標

文化を原動力とした
中野100年のまちづくり

■整備コンセプトと方針

1 地区内外をつなぐ回遊性を高める歩行者ネットワークの形成

- 中野駅や新区庁舎、中野五丁目、中野四季の都市にアクセス可能な歩行者デッキを整備し、地区内外の回遊性を向上
- レベル差をスロープやEV等によりバリアフリー動線としウォーカブルな歩行者空間を整備

2 賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備

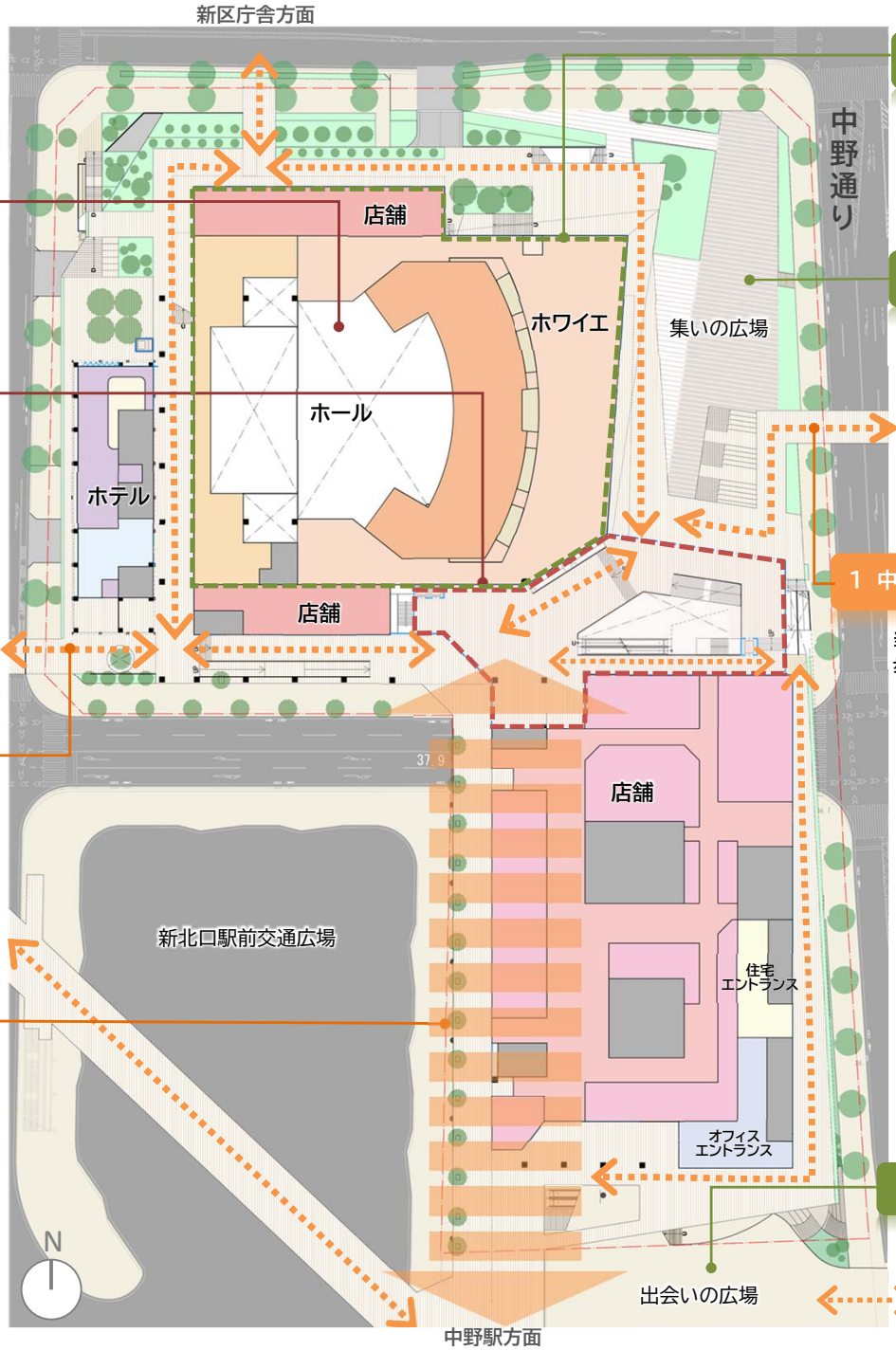
- 人々が賑わい、潤い、憩えるような多様で性格の異なる広場を駅前や通り沿い、ホール屋上に整備
- エリマネによる一元的な管理運営を可能とし、様々な活動を展開

3 地域活力の向上に資するバランスのとれた都市機能の導入

- 中野サンプラザの交流機能を継承・拡張
- ホールと活動・交流の拠点となる様々な施設の導入
- 昼間人口・夜間人口・交流人口のバランスのとれた用途構成

4 区の防災計画をふまえた防災機能の強化

- 防災広場や帰宅困難者の一時滞在可能なスペース、防災備蓄倉庫を整備
- 災害時に、自立可能な施設内ライフライン機能を確保し、BCP強化施設として整備



3 7,000人規模のホール

中野サンプラザの機能を継承・拡張するホールを整備

3 アトリウム・文化の交差点

歩行者の結節点における十分なスペースを確保するとともに中野の文化の集積・発信を行う

1 中野四季の都市へのアクセス

中野四季の都市方面へ繋ぐデッキを整備し、地区内外の回遊性を向上

1 地区内外へのアクセス強化

中野駅からホールや店舗、地区周辺へ向かう主要な動線として、十分な幅員を確保

4 区の防災計画をふまえた防災機能の強化

一時滞在可能なスペースと防災備蓄を確保

2 屋上広場

ホールの屋上に広場を整備し、エリマネと連携して賑わいを創出

2 集いの広場

新しい中野のまちの中心としてにぎわいを創出

中野5丁目方面

1 中野5丁目へのアクセス

当地区から中野5丁目への歩行者ネットワークを形成

2 出会いの広場

中野駅前の広場として敷地内外の一体的な整備

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

中野四丁目新北口地区

拠点施設整備事業概要

事業手法（予定）

第一種市街地再開発事業
（個人施行・土地区画整理事業との一体的施行）

施行予定者

代表事業者　野村不動産株式会社
共同事業者　東急不動産株式会社
住友商事株式会社
ヒューリック株式会社
東日本旅客鉄道株式会社

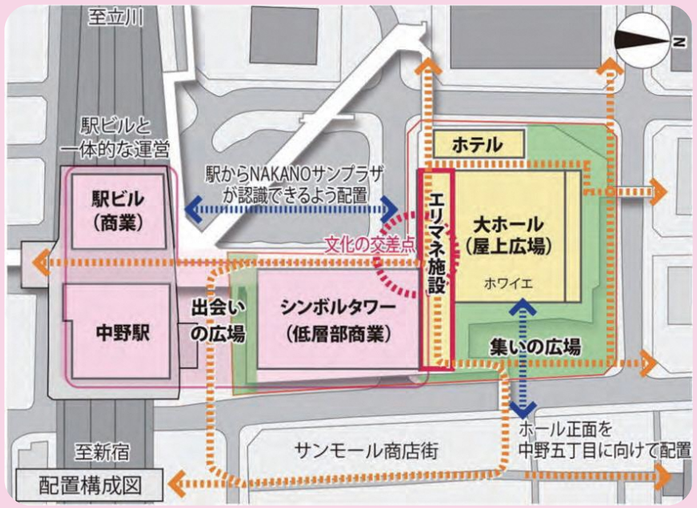
計画概要

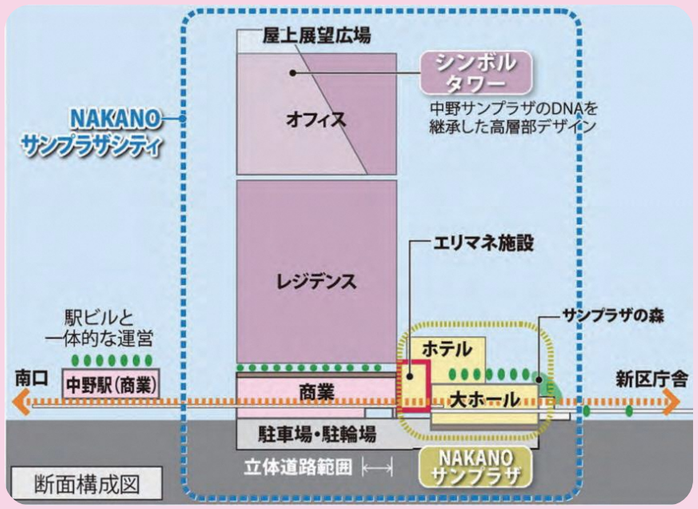
『Culture Driven City NAKANO100
- 文化を原動力とした中野 100 年のまちづくり -』

敷地面積　：約　23,456 ㎡
建築面積　：約　19,000 ㎡
延床面積　：約　257,000 ㎡
計画容積率：　900 %
高さ　：約　235 m
主要用途　：ホール（着席 5,000 席 / 最大収容 7,000 人規模）
オフィス・住宅・商業・ホテル
総事業費　：約　1,810 億円

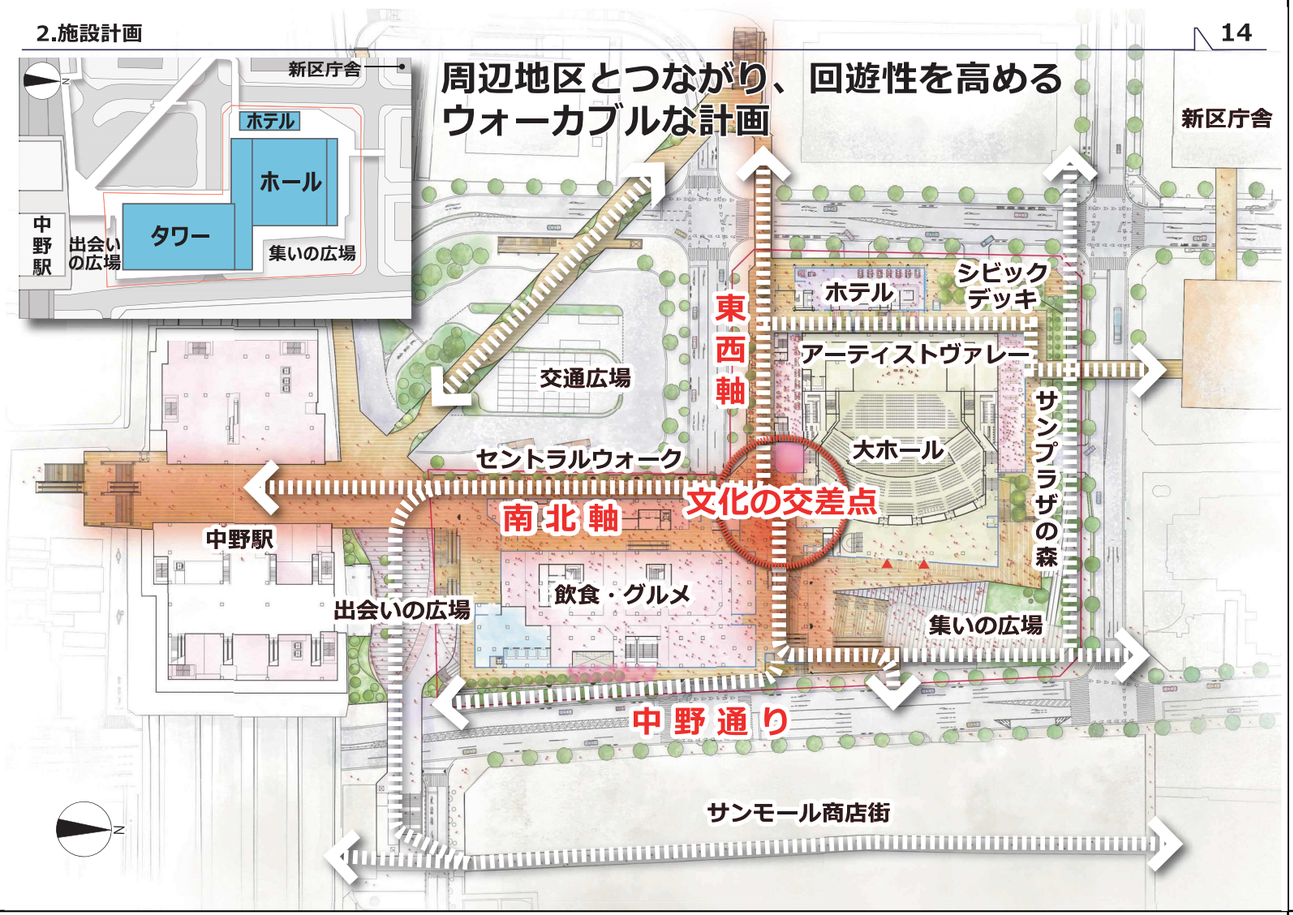
事業スケジュール

R 4 年度　都市計画決定
R 5 年度　事業認可・権利変換計画認可
R10 年度　竣工予定





周辺地区とつながり、回遊性を高めるウォーカブルな計画



再整備事業計画における拠点施設整備・誘導の基本方針（抜粋）

●持続可能性を高める用途構成や機能

- 昼間/夜間/交流人口がバランスよく配置される用途構成
- 環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成
- 中野の個性が生かされる街並み形成

●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

※床面積比

シンボルタワー

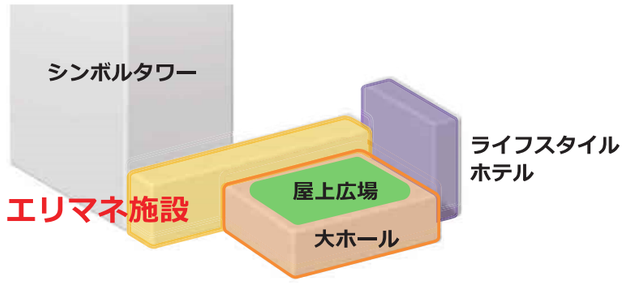
- オフィス
- レジデンス
- 商業施設

NAKANOサンプラザ

- エリマネ施設
- ライフスタイルホテル
- 大ホール（最大7,000人収容）

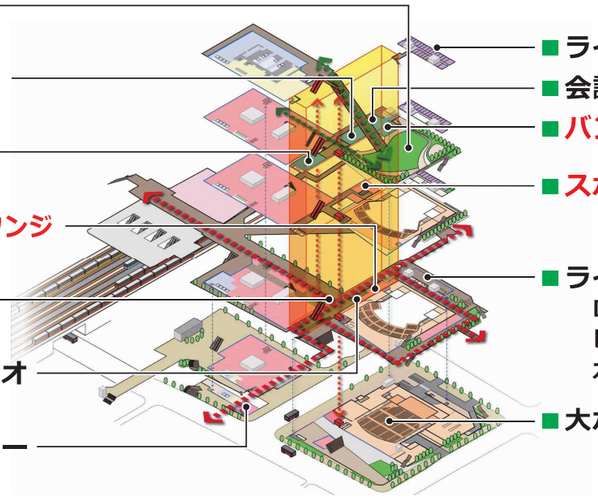
多様な広場を屋内外に複数整備

※中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備についての説明会（2021年6月17日開催）資料より抜粋



新しく加える機能

- 屋上広場
- エリマネスペース
- 教育施設
- クリエイティブラウンジ
- 文化の交差点
- サテライトスタジオ
- 中野通りギャラリー



継承・拡張する機能

- ライフスタイルホテル
- 会議室
- バンケット(小ホール)
- スポーツクラブ
- ライフスタイルホテル
  ロビー
  レストラン
  カフェ
- 大ホール