

令和3年(2021年)7月30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の再整備について

区が地権者として参画する、中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業について次のとおり報告する。

### 1. 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の開催について

#### (1)開催概要

日 時:6月17日(木曜日)18:30~20:00

会 場:中野区役所

参加者数:44人(新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、事前申込制、先着50人にて実施)

出席者:中野区(企画課、中野駅周辺まちづくり課)

施行予定者(野村不動産株式会社 他4社)

#### (2)説明会における意見の概要及び意見に対する考え方

別紙1のとおり

### 2. 拠点施設整備についての意見募集の実施について

#### (1)実施概要

日 時:6月18日(金曜日)~6月24日(木曜日)

件 数:17件(内訳:電子メール15件、ファクス1件、郵送1件)

#### (2)意見募集における意見の概要及び意見に対する考え方

別紙2のとおり

### 3. 今後の予定

令和3年秋頃 拠点施設整備計画案に関する区民説明会

環境アセスメント手続き

令和4年度 都市計画手続き

「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」における  
意見の概要及び意見に対する区・施行予定者の考え方

別紙1

区) 中野区 施) 施行予定者

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
【施設計画について】		
1	開発コンセプトに中野サンプラザのDNAの継承とあるが、具体的に何か。	施) 広域からイメージを視認できるようなデザインとした。また、音楽ホール・ホテル・スポーツジムなどの機能も継承している。
2	シンボルタワーの高さとフロア数が知りたい。	施) 提案時点で高さ約235m、フロア数53階程度を想定している。
3	レジデンスの階数・戸数を知りたい。	施) レジデンス層は7階～36階を想定している。戸数はこれから検討していく。
4	ビルを駅側、ホールを駅より遠い場所にした理由は何か。	施) 中野四季の森公園との緑の連続性、7,000人規模のホールの確保、近隣住民への配慮を考慮し現施設配置にした。
5	計画の検討にあたり、提案内容から今後はどの程度の変更を行うのか。	施) 基本的には再整備事業計画に沿って提案した内容を実現したいと考えている。提案内容の変更については、区との基本協定で、事業者選定にあたり審査を受けた提案内容を継承することが規定されており、変更する場合は区との協議が必要となる。
6	7,000人規模のホールを計画しているが需要はあるのか。	施) 競合が少ないながら潜在的なニーズがある規模だと考えている。
7	文化芸術の発信拠点としているが、図書館の閉館など、区としてやっていることがチグハグではないか。	区) 閉館する図書館もあるが、新たな図書館も開館する予定である。
8	ホテル棟のミュージックラウンジは一般開放するのか。	施) ホテルのオープンスペースとして一般開放を予定しているが、場合によっては貸切り利用も想定している。
9	今回の開発は、子育て先進区として出生率の改善等の問題を解消するための開発なのか。	区) 本事業は、まちの持続可能性を高めるため、昼間・夜間・交流人口のバランスの取れた開発とすることとしている。提案の中には子育て世代のための提案もあり、区の考え方に沿っているものである。
10	子供が遊ぶところがなさそう。	施) こどもの遊び場として広場を計画している。また、エリアマネジメントについては、子育て支援施設の導入や、子供向けのワークショップ等の開催を予定している。
11	中野サンプラザを継承する機能として、プールはできるのか。	施) プールの計画はない。大幅な施設変更になるので実現は難しい。
12	五丁目につながるデッキについて、具体的な説明がなかったが本当にできるのか。	施) 募集要項に沿って提案した。提案に際し地権者と一定の協議を行ってきたが、具体的な協議はこれからになる。 区) 詳細については、施行予定者との協議の上、計画が固まってきたら、改めて説明する予定である。

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
-----	-------	-----------

【環境・防災について】

13	ビル風や雨天に関して、歩行者にどのような配慮を行っているのか。	施) 提案時にビル風のシミュレーションを行い施設計画を立てた。計画の詳細を検討する中で、環境アセスメントを踏まえ、より詳細な検討をする予定である。また、計画段階ではあるが、新区庁舎へ向かう歩道では、雨天時でも雨に濡れない動線を確保したいと考えている。
14	区民の水害時の避難場所として本事業がどのような機能を果たすのか。	施) 雨水対策として、雨水貯留基準の倍近い雨水貯留槽を地下に設置する予定である。災害時に電気が遮断してもガス及び貯蔵している油を使用して、使用率により3日~5日対応できる災害に対し強い施設を作る。
15	大地震に対する強度はどうなっているのか。	施) 低層の商業層、中層のレジデンス層、高層のオフィス層それぞれ適正な構造形式とする。免震層を設置し、大地震時の長周期振動等に対応する耐震グレードの高い構造計画とする。

【資金計画について】

16	総事業費はいくらになるのか。その中で区の負担はいくらになるのか。	施) 提案時点の総事業費は約1,800億円である。区) 市街地再開発事業にあたり、区は補助金の交付を想定しており、具体的な金額については今後の関係機関等との協議・調整となる。
17	総事業費1,800億円の中に区の資産はどれくらいあるのか。	区) 区の資産としては、提案書において約560億円と示されている。そのうち400億円分を転出補償金として受け取り、残りの約160億円分について権利変換する予定である。

【工事について】

18	工事実施にあたり発生する騒音・振動について、区民に説明する予定はあるか。	施・区) 騒音・振動については最大限配慮して工事を行う。施工にあたり事業者による説明会も随時行う予定である。
19	他の再開発事業等、中野駅周辺で同時に行われる工事について、地元への負担に対しどのような調整を行うのか。	区) 区が、周辺の各事業者との連携・工事間調整をできるような仕組みを作る予定である。
20	工事中のバス交通への影響はどれくらいあるか。	施・区) 区と施行予定者、土地区画整理事業を施行するUR都市機構で協議し、全体バス停の位置等を適切に決めていく予定としている。バス交通への負担が少なくなるよう配慮する。
21	今回の説明内容は、世の中にはいつ頃から周知されていくのか。2024年には解体工事が始まるので、仮囲いなどを利用しつつ、区民に説明すればよいと思う。	施) 工事が長期間となるので、課題である賑わいの維持のためにも、早期にエリアマネジメント活動等をスタートしていく。デジタルサイネージや仮囲いを活用するなどの工夫もしながら、区民に説明していく。

【交通広場・駐車施設について】

22	交通広場は平面となっていて、そこにバス乗り場を集約するのか。	区) 歩行者動線を立体的に分離した構造を考えている。平場部分にバス停留所とタクシールを設け、その上に、西口改札から中野四季の都市(まち)につながる歩行者デッキをつくる。
----	--------------------------------	--

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
【その他】		
23	説明資料の地図は、なぜ西が上となっているのか。	施) 施設配置の検討など、説明しやすい地図として西を上とした。
24	イラストだけでなく立体模型も作成すればわかりやすいのではないか。	施) 必要に応じて、作成及び区民の皆様にお見せすることを検討する。
25	事業工程は半年程遅れてはいないか。	区) 新型コロナウイルス感染拡大により公募・選定手続きが当初スケジュールより数ヶ月遅れたが、現状は当初スケジュールを目指して事業計画の検討を進めている。今後、具体的な工程が決まり次第、詳細を区民に説明する。

「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に関する意見募集」における  
意見の概要及び意見に対する区・施行予定者の考え方

別紙2

区) 中野区 施) 施行予定者

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
<b>【施設計画に対する意見】（回答：区・施行予定者）</b>		
<b>(施設計画全般)</b>		
1	公共性が高い再開発であるため、シンボルタワーを構成する最大の用途がレジデンス、つまり個人の生活の場であることが不適當と感じる。	<p>区) 区が、令和2年1月に策定した「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。)では、拠点施設の基本方針として、中野サンプラザのDNAを継承したシンボル拠点の形成、中野駅周辺の回遊性向上、持続可能性向上のための昼間・夜間・交流人口をバランスよく配置した用途構成、環境性・防災性の向上などを掲げており、施行予定者の提案は、この方針に基づき計画されたものである。</p> <p>今後、施設のデザインや環境・防災面での配慮などについて、この方針により整合した施設計画や管理運営計画となるよう、施行予定者と協議を行っていく。</p> <p>施) いただいた意見を踏まえ、中野区と協議の上、施設計画・管理運営計画の詳細検討を行っていく。また将来円滑に建替え等の意思決定を行うことができるよう、施行予定者のノウハウを活用した仕組みを検討していく。</p>
2	シンボルタワーの上層部はオフィスとなっている。収益を見込んでのことだと思うが、眺望よりも、中野ならではのオフィス環境を考えられないか。	
3	遠くから見て三角形の形状が分かるようなデザインにして初めてDNAを受け継いだと言えるのではないか。レジデンスエリアを設けなければ上部が三角形の形状を保持できるのではないか。	
4	サンプラザの機能とデザインを踏襲するとのことだが、シンボルタワーの斜め線はやめてほしい。	
5	高層建物の課題として、権利関係の複雑化等により建て替えが進まない事例があるが、100年後に起こり得る問題に対してどのような方策を考えているのか。	
6	震災や感染症が流行した際に、避難所や病床、ワクチン接種場所などに多くのスペースを転用できるよう、具体的な使用方法を想定しフレキシビリティを持たせてほしい。	
7	区はゼロカーボンシティ宣言を予定しており、駅前開発の案件はすべてこれを踏襲してZEBをデフォルトとして進めてほしい。	
8	なかのZEROや国技館のように雨水を貯水し中水としてトイレ水に利用してほしい。	
9	緑被率の低い中野区においてはこの駅前開発の機会に緑地や樹木の充実を図ったらどうか。	
10	大きな災害が起きた時、簡易宿泊できるスペースを用意してほしい。	
<b>(ホールについて)</b>		
11	収容人数7,000人のホールはあまりに大規模で、コンサートなどには不向きである。3,000人程度のホールに再考してほしい。	<p>区) 再整備事業計画では、多目的ホールの整備・誘導方針として、民間事業者による整備・所有・運営とし、中野サンプラザのDNAの一つであるポピュラー音楽の公演を主用途としながらスポーツ系エンタテインメント等多様な興行の</p>
12	2,000人収容の会場を使うアーティストが5,000人規模の会場を利用するかは疑問がある。需要と供給のバランスを考えての収容人員決定なのか。	

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
13	平土間が大きすぎると後列からは舞台が観え辛くなり、公演主催者側も使いにくいホールになってしまうのではないかと。アリーナ状態で使用する為に平土間が大きいとのことだが、どっちつかずの使い勝手の悪いホールだと稼働率も悪くなる可能性があるため、ホールの客席の形状の検討をしてほしい。	誘致が可能な設計とすることや、規模は7,000人収容を上限とすることとしている。 いただいた意見を踏まえ、区としても、中野サンプラザのDNAを継承した次世代の発信拠点となる施設を目指し、施行予定者と協議を行っていく。
14	平土間は、スポーツイベントの開催等をメインで想定しているのであれば必須かと思うが、ライブイベント・催しを想定しているのであれば、客席に傾斜があり、どの席からでも見やすいホールを希望する。	施) ホールは、施行予定者が掲げるコンセプトの実現及び再整備事業計画を念頭に置いた提案であり、ホールの規模は、情報発信力の最大化を目指し、再整備事業計画上の上限である7,000人収容の設定とした。また設計においては、ポピュラー音楽の公演を主用途としながらも、多様な興行に対応できる汎用性の高い計画としている。今後いただいた意見をふまえ、中野区と協議の上詳細の検討を行っていく。
15	音響設備や舞台設備はアーティストを満足させる設備か。また、業者の仕事がやりやすいと評価できる設備か。	
16	音響や舞台の使い勝手についてアーティストの意見を求めるのはどうか。	
(子育て施設について)		
17	マンション建設により子育て環境が悪化することのないよう学童施設を設置してほしい。	区) 保育施設等の子育て支援施設については、開発地区内や地域での需要を考慮した計画となるよう、施行予定者と協議を行っていく。
18	マンション建設により保育所入所激戦の状態が発生しかねないため、保育所の設置をしてほしい。駅近で利便性も良い場所であるため、複数の設置を希望する。	また、誰でもトイレや授乳室、その他子育てに関連する施設や機能についても、法令等に基づく基準を踏まえた利便性の高い施設となるよう施行予定者と協議を行っていく。
19	乳幼児のおむつ替えスペース・授乳室を十分に確保するため、乳幼児とその保護者のみが入室できるベビースペースを設置してほしい。授乳室は、男親が入室できない、鍵付きの専用スペースを設けてほしい。また、ミルク調乳用のお湯を設置してほしい。	施) いただいた意見を踏まえ、中野区と協議の上、子育て世代の方々にも安心・安全に利用・居住いただけるような施設計画・管理運営計画の詳細を検討していく。
20	「誰でもトイレ」以外にも、一般のトイレにもおむつ替え台を設置してほしい。女性用だけでなく男性用トイレにもおむつ替え台を設置してほしい。その際、性犯罪等の防止の観点から、おむつ替え中の乳幼児が他の利用者から視認できないようにしてほしい。	
21	乳幼児から児童まで、幅広い年齢層が遊ぶことのできる十分な空間を複数設置し、遊具等を設置するほか、自然と触れ合える場を提供してほしい。	
22	子供が年齢層を分けて利用できるように、ゾーニングにより安全を確保してほしい。また、連れ去り等の犯罪防止の観点から、エリアに柵等を設置してほしい。	
23	ベビーカーでの移動に不便がないよう、通路は十分な幅を確保するとともに、エレベーターも十分な数を確保してほしい。また、ベビーカーのエレベーターの優先利用にも留意してほしい。	

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
(テナント等について)		
24	<p>界隈に居酒屋は多いが、「食事」できる場所が意外と少ない。また混雑しているため、新施設内には家族で食事ができるよう飲食店を多く作ってほしい。</p>	<p>区) 今回の事業者募集にあたっては、具体的なテナント構成に関する要件は定めておらず、基本的には、施行予定者が内容を決めていくこととなる。今後、施行予定者からの提案内容を前提に、区民等の意見・要望を考慮した計画となるよう、施行予定者に求めていく。</p>
25	<p>幅広い年代層の同窓生のコミュニケーションができるお店の誘致を実現してほしい。あわせて色々な地方の料理を出す専門店もほしい。</p>	
26	<p>再整備する中野駅新北口駅前エリアに関して、ペットは入れないという規制をしないでほしい。犬を同伴できる飲食店がほしい。</p>	<p>施) テナントについては、いただいた意見も参考としながら、今後、マーケット調査等を実施した上で決定していく。</p>
27	<p>乳幼児向けの衣服店や日用品が購入できるような施設を設置してほしい。</p>	<p>なお、提案した施設計画から大幅な変更を伴う用途・機能の導入については、提案内容の継承や事業スケジュールの遵守といった観点から対応が困難な場合があるため、中野区とも協議の上、対応を検討していく。</p>
28	<p>現在のサンプラザは少し贅沢な会食で眺望を楽しみ、地方からの客をホテルに招待して喜ばれていたが、この計画でのホテルの魅力は何かわからない。</p>	
29	<p>サンプラザの宿泊施設は、子供の保育や看病の目的で親が来訪した際に泊まってもらう等、地元の子育て世帯にとって重要であったことを踏まえ、後継のホテルも宿泊料金が高価にならないように留意してほしい。</p>	
30	<p>区民活動が活発となるように会議室、講座ができるような広い場所、印刷など作業ができる場所などの仕組みを取り入れてほしい。</p>	
31	<p>サンプラザのプールは、なぜ受け継がれないのか。</p>	
32	<p>シンボルタワーの展望広場は、広い展望デッキを設置してほしい。視界にフェンスなどが入らない見晴らしのよい広場にしてほしい。</p>	

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
<b>【その他、拠点施設整備や中野駅周辺まちづくりに関する意見】（回答：区）</b>		
<b>（拠点施設整備について）</b>		
33	今回の提案内容については、急がないで踏みとどまり考える、経済より文化、なによりも主導を区民の手にすべき、と考えるかいかがか。	区は、区民会議やパブリック・コメント手続等を行い、再整備事業計画を策定し、これに基づき施行予定者を募集・選定した。今後も事業の進捗について適切に区民に説明しながら、拠点施設整備を進めていきたい。
34	サンプラザの跡地を含めた中野区の資金負担はどのようになっているのか明確に示してほしい。総事業費1,800億円という数字は業者の受注金額の数字と考えるが、土地その他全てを含む総事業費はどのくらいか。また、資金計画の中での中野区（間接的なものも含めて）の負担の割合はどのくらいになるのか。	総事業費は、調査設計費、工事費、補償費などを合わせた金額であり、この事業費に対し、保留床処分金及び補助金等を充当する計画である。本事業では、土地の合理的かつ健全な高度利用、住環境や公共施設の整備・改善といった観点から補助金の交付が見込まれているが、そのうち中野区負担の割合については、今後の事業計画策定、認可手続きの中で定まることとなる。
35	区有地を手放さずに、規模を縮小しての計画はできないのか。区有地を売却し区役所建設費等に充てるそうだが、庁舎の老朽化を見越して積み立ててこなかったのか。	区役所整備に限定しての積み立ては行っていないが、区有施設の整備の財源として、財政調整基金等に継続的・計画的に積み立てをしている。なお、新区役所整備等費用は、再整備事業計画において、区有地等資産の一部を市街地再開発事業により転出し、その転出補償金を財源とすることとしている。
<b>（エリアマネジメントについて）</b>		
36	「エリアマネジメント」とは何か。	エリアマネジメントとは、特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営を積極的に行う取り組みであり、ここでは特に、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・増進するための取り組みをいう。
37	区民や利用者からまちづくり会議のボードメンバーを募ることや、オンライン意見箱を設置するなど、もっとまちづくりに個人を巻き込むような接点を作り、まちと個人との新たな関わり合い方を提案してほしい。	再整備事業計画では、エリアマネジメントの誘導方針として、事業の計画段階から事業期間中を通じて、事業のプロモーションや情報発信、期待醸成に取り組むこととしており、この中で、区民や利用者の関与の方法などについても検討していきたい。

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
(工事・交通について)		
38	数年前から、バス停の変更により、特にお年寄りには不便を強いられてきた。工事中も、建設するバスターミナルも、十分に利便性に配慮したものにしてほしい。	新たに整備する新北口駅前広場では、駅改札から各バス乗降場までの動線について、エレベーターやエスカレーター、階段を組み合わせた円滑な立体動線を確保するとともに、各バス乗降場まで濡れず到達できる歩行者動線の確保についても工夫していきたい。一方、工事期間中の仮設バス停についても、本事業や本事業と一体的に施行する土地区画整理事業の施行者とともに利用者の利便性や安全性に配慮した配置を検討していく。
39	交通広場とデッキの移動設備としてエレベーターを設置するとのことだが、朝夕の混雑等を考慮してエスカレーターも設置してほしい。	
40	ゾーニングなどの図面に、バス停、自転車置き場が明示されていない。駅前開発は商業施設を利用する人だけでなく区民にとっても大切な生活の場であるため、住民が利用しやすい駅前になるように配慮してほしい。	バス停は、新たに整備する中野駅新北口駅前広場の交通広場に集約整備する。自転車置き場は、中野駅新北口駅前エリア拠点施設の建物内に整備予定である。多くの区民が利用する施設であることから、整備にあたっては、十分な情報発信等をしていきたい。
41	エリアおよび周辺道路の路上駐車や路上駐輪を防ぐため、駐車場・駐輪場を十分に確保し、違法駐車・駐輪等の見回り等を行ってほしい。	本地区には、都市計画駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場が計画されており、中野駅周辺の他の開発事業も踏まえ、適切な台数を確保する考えである。また、違法駐車・駐輪等については、交通管理者・道路管理者等と連携しながら対応していきたい。
(その他)		
42	説明会について、今後はぜひリアルタイムとWebでの開催を希望する。	本事業の内容については、区民を始め多くの方から関心を頂いている。今後の説明会の形式や説明内容、その他情報発信の方法については、事業の検討・協議・調整の状況や新型コロナウイルス感染症の状況を考慮しつつ、区として適切に対応していきたい。
43	2021年秋頃開催予定の区民説明会は、区役所に集まる形か。それとも、各地域にて小規模な会を数回開催してもらえるのか。	
44	区内掲示板やSNSを活用し、協議内容や工事進捗を随時報告し、見える化を積極的に行ってほしい。	
45	中野駅前には、特別な都市計画がかかっているのか、一般的な用途地域による制限（容積率など）は大幅に緩和されているのか。	
46	新北口駅前エリアだけでなく、中野二丁目、中野三丁目、中野駅など全てのエリアの情報を統合し、中野駅周辺全体での将来像を示してほしい。また、デザインルールを作成し、関係者が情報共有することで統一感のある開発を進めてほしい。	現在、中野駅周辺の各地区でまちづくりが進んでおり、区としても駅周辺全体での情報の共有や情報発信が必要と考えている。今後、各地区の事業者と連携・調整できるような仕組みづくりを検討する。

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
47	既存の駅周辺商店街と連携し、再開発エリアだけにとどまらない、駅周辺での回遊策を作成してほしい。	中野四丁目と中野五丁目をつなぐ歩行者動線については、既存のにぎわい軸との連続性を確保し、歩行者ネットワークの拡充を図るため、デッキによる接続を検討することとしている。今後、地権者との協議や具体的な計画の検討を行っていく。
48	サンモール商店街とのデッキでの接続について、既存の路地の状態で繋がりを持たせるのは難しいと思うので、スペースの確保もして、既存商店街も含めての賑わいを創出してほしい。	
49	エリア及び周辺道路は禁煙を徹底し、乳幼児等の弱者が安心して訪れることができるようにしてほしい。公園等公共施設での禁煙や分煙に、徹底して取り組んでほしい。	道路については、「中野区吸い殻、空き缶等の散乱及び歩行喫煙の防止等に関する条例」により、吸い殻や空き缶等のポイ捨てが禁止されており、当地区を含む中野駅周辺は路上喫煙禁止地区に指定されている。
50	喫煙エリアを設ける場合には、子供や未成年者が多く利用する施設やトイレ等と近接しないようにしたうえで、煙が喫煙所外に漏れないよう徹底した取り組みを行ってほしい。植栽で囲んだだけの喫煙所は有害である。	施設内については改正健康増進法や東京都受動喫煙防止条例を踏まえ、施設等の管理権限者等の責務において、適切な受動喫煙防止対策を行っていただくこととなる。
51	ポイ捨て防止及び美化の観点から、効果的なごみ箱設置及び管理、見回り等を行ってほしい。	
52	中野駅のホームの電車停車位置は、現在より高円寺側に移動するのか。	現在、中野駅西側南北通路・橋上駅舎の建設が進んでいるが、ホームにおける電車停車位置は中央快速線グリーン車導入の影響があるものの、基本的に現在の位置のまま変わらない予定である。