

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の再整備の状況について、次のとおり報告する。

1 都市計画の協議状況

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備に向け、現在、区及び施行予定者で施設計画や都市計画についての検討及び調整を進めている。(現在の施設計画案及び今後、決定予定の都市計画の概要については、別紙のとおり。)

2 全地権者と施行予定者間の合意形成について

都市計画や事業計画、権利変換計画に係る事項については、全地権者と施行予定者間において、事業進捗に応じて段階的に合意形成を図ることとしている。

区と施行予定者の間では昨年5月に基本協定を締結しており、今後は他の地権者も含めた事業推進協定を締結し、全地権者合意の上で都市計画手続を進めるとともに、権利変換計画など具体的内容について協議していく。

事業推進協定は、目的や役割分担など基本協定の内容を踏襲するとともに、下記の記事を追加する。

- ・都市計画の概要
- ・施設計画の概要
- ・特定業務代行方式の活用
- ・従前の宅地・建物に係る権利者責任 等

3 転出補償金及び権利変換について

(1) 転出補償金

本事業において、区有地等資産に係る従前資産の一部は権利変換せずに、転出補償金とし、新区役所整備費・株式会社まちづくり中野21の借入金返済費用等に充当する。

(2) 権利変換

① 権利床の考え方

上記以外の従前資産については、民間事業者への貸付など行政サービスの財源確保を目的として資産を有効活用する床と、一定の公益性を確保し、区民や来街者の交流・にぎわい形成に資する床へ権利変換を検討する。

② 権利床で得られる収益

貸付で得られる収益については、区有施設等の改築・改修経費に充当することを基本とし、基金の創設も含め、検討を進める。

4 今後の予定

都市計画に係る関係機関との協議・調整や事業収支の精査等に時間を要しており、現在の想定スケジュールは以下のとおりである。

令和4年	11月	事業推進協定の締結
令和4年	12月以降	都市計画手続
令和5年	6月頃	本事業に関連する都市計画決定
	10月頃	事業計画への同意
令和6年	1月頃	事業計画認可
	5月頃	権利変換計画への同意
	7月頃	権利変換計画認可、工事着手
令和10年度		竣工

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】

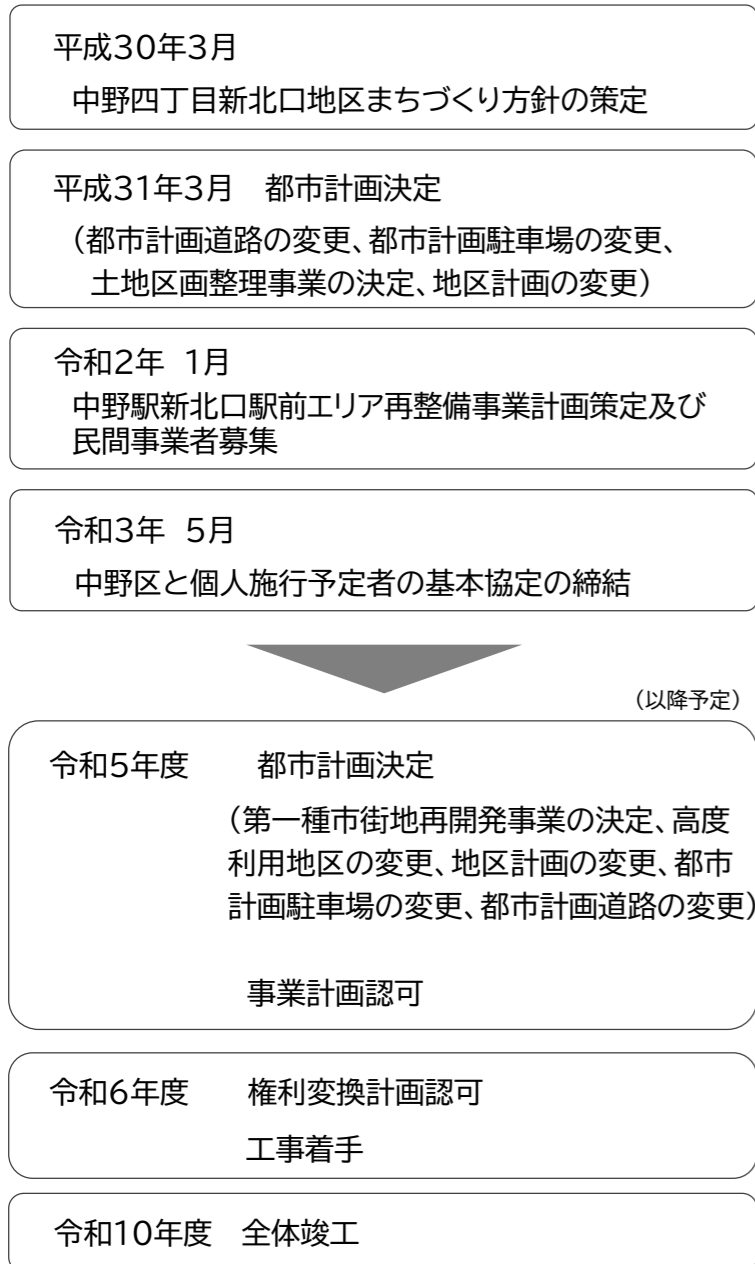
- ・中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成
- ・公共公益性の向上につながる空間構成
- ・持続可能性を高める用途構成や機能

計画概要

	内容
敷地面積	約 23,460 m ²
延べ面積	約 298,000 m ²
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。

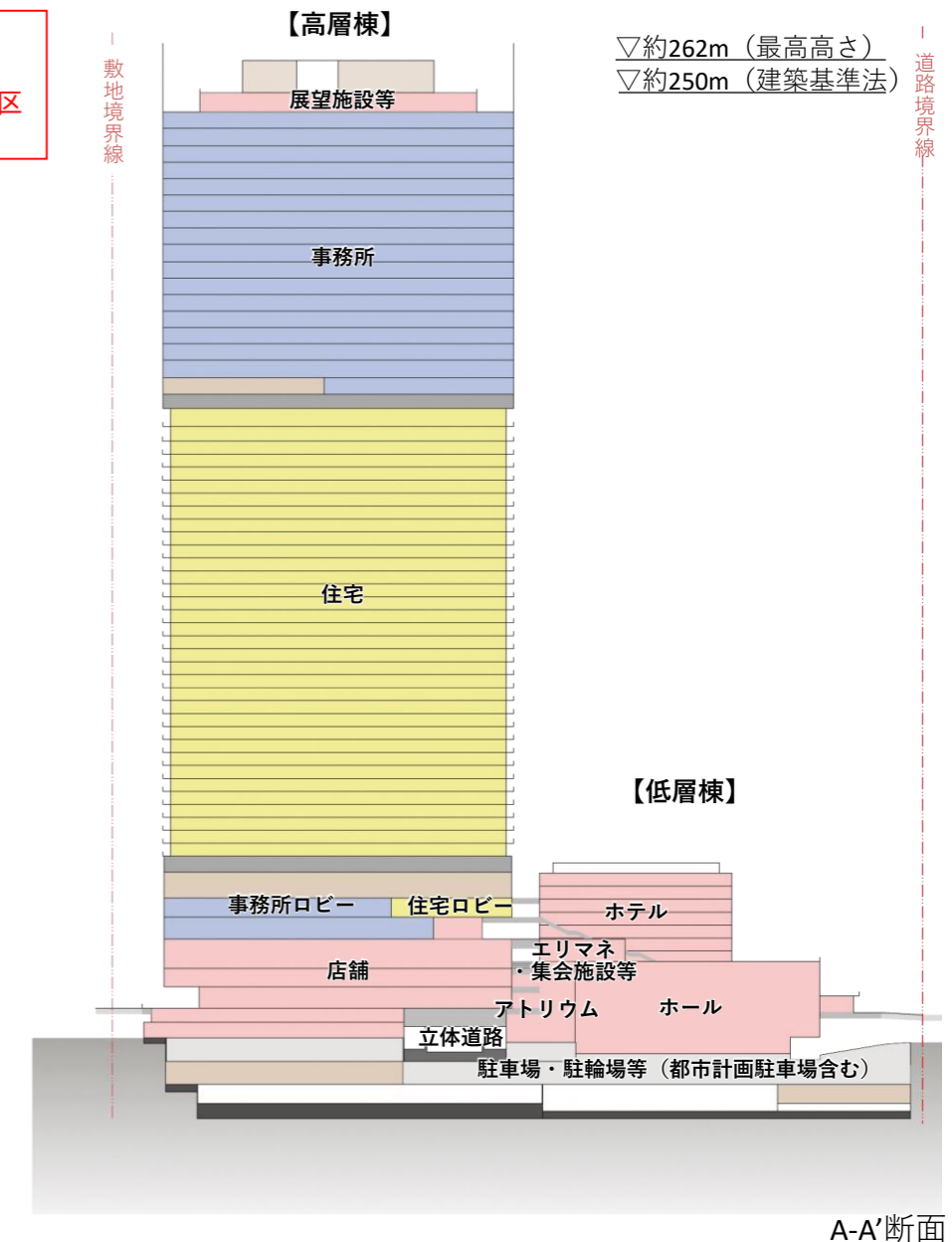
これまでの経緯と今後の予定



計画地の配置図



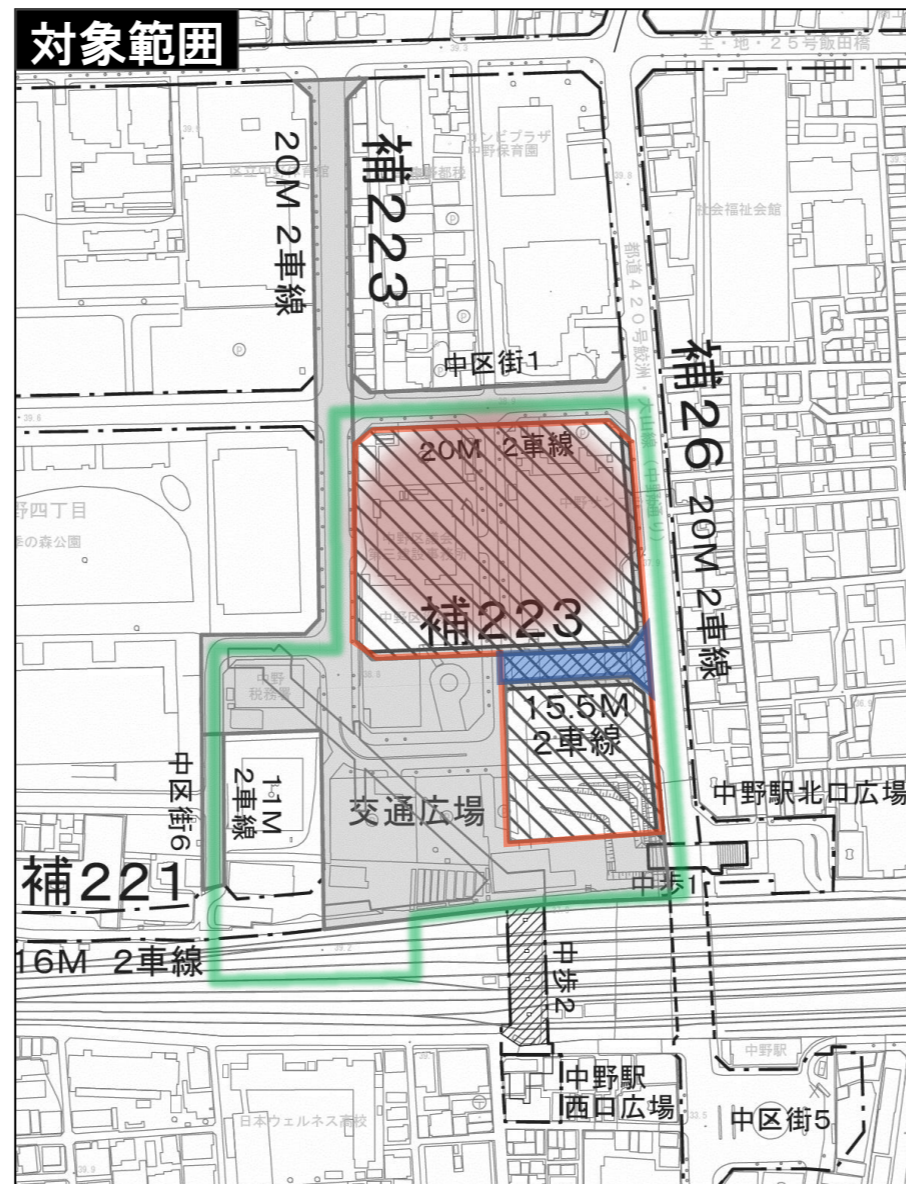
計画地の断面イメージ



※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第一種市街地再開発事業に関連した都市計画の概要

項目	主な決定内容
地区計画 (変更)	<ul style="list-style-type: none"> • 広場、歩行者通路等の地区施設の追加 • 壁面の位置の制限等、建築物等に関する事項の設定 • 立体道路 (補助線街路第223号線) の重複利用区域の設定
高度利用地区 (変更)	<ul style="list-style-type: none"> • 中野四丁目新北口駅前地区を追加
第一種市街地再開発事業 (決定)	<ul style="list-style-type: none"> • 施行区域、公共施設の整備、建築物の整備等を新規決定
都市計画道路 (変更)	<ul style="list-style-type: none"> • 補助線街路第223号線立体的区域の一部変更
都市計画駐車場 (変更)	<ul style="list-style-type: none"> • 施設計画に合わせた位置・形状の変更 • 自動二輪駐車場、地域荷捌き駐車場を台数に追加



【凡例】

- 地区計画の変更 (中野四丁目新北口地区地区計画)
- 高度利用地区の変更 (追加)
- 第一種市街地再開発事業の決定
- 都市計画道路の変更 (補助223号線立体範囲)
- 都市計画駐車場の変更