

## 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 拠点施設の施設計画について

拠点施設整備の施行予定者が、関係権利者及び関係機関等と協議を進め、別紙1のとおり施設計画案を取りまとめた。今後、この施設計画案を踏まえ、区は拠点施設整備に係る都市計画手続きを進める。また、事業者が都に環境影響評価書案を提出し環境影響評価の手続きを進めていく。

なお、施設計画は、来年度以降予定されている基本設計及び実施設計を経て最終的に確定する。

### 2 再開発事業収支について

現在想定している再開発事業収支については、別紙2のとおり。区としては、今後の物価上昇等の動向を見据えながら施行予定者と引き続き協議を進めていく。

### 3 従前・従後資産について

現在、施行予定者より示されているモデル権利変換(案)については、別紙3のとおり。なお、現時点での評価を基に作成しており、今後変動する可能性がある。

区としては、権利変換計画の調書(従前・従後資産)が提示された段階で、不動産鑑定評価を実施し、評価額の適正性を検証する。

### 4 今後の予定

令和4年12月	まちづくり説明会(17日・20日)
令和5年 1月	環境影響評価書案の縦覧・意見書の受付(東京都)
2月	都市計画(原案)の縦覧・意見書の受付
4月	都市計画(案)の説明会、縦覧及び意見書の受付
6月頃	都市計画決定
4月～9月	不動産鑑定評価、財産価格審議会(諮問・答申)
10月頃	財産処分に関する議決 ※ サンプラザ地区に係るまちづくり整備方針の変更に 関する議決 事業計画への同意
令和6年 1月頃	事業計画認可(東京都)
5月頃	権利変換計画への同意
7月頃	権利変換計画認可(東京都)、工事着手
令和10年度	竣工

※「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に該当する場合

■計画概要

	内容
地域/地区	商業地域/ 防火地域
敷地面積	約 23,460 m <sup>2</sup>
建築面積	約 18,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 298,000 m <sup>2</sup>
容積率/ 指定容積率	約 1,000% / 600%
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)
住戸数	約 1,100戸
駐車・ 駐輪台数	自動車:約875台 自動二輪:約80台 自転車:約4,400台

※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。

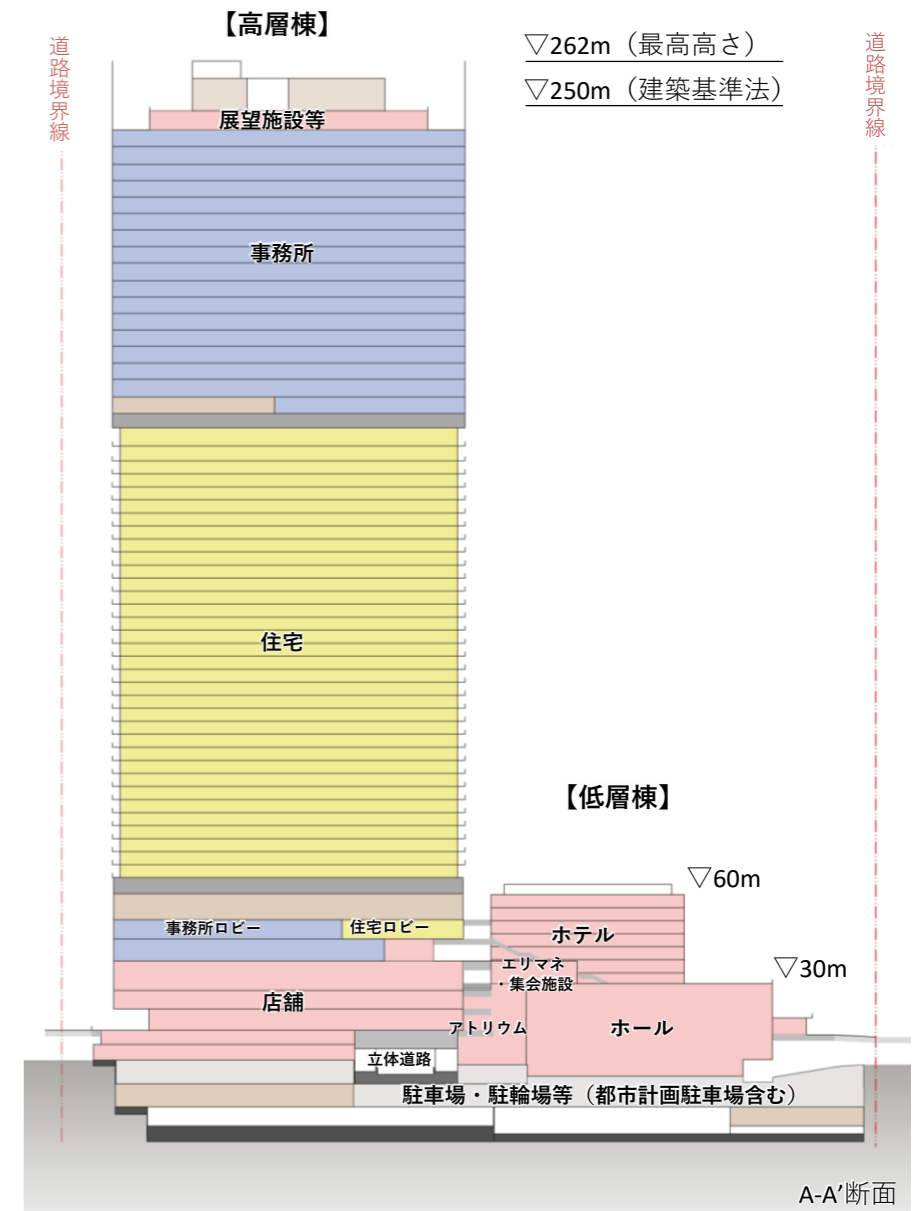
■これまでの経緯と今後の予定

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、 土地区画整理事業の決定、地区計画の決定)
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 6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、都市計 画駐車場、都市計画道路)
令和5年度	事業計画認可
令和6年度	権利変換計画認可 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



■外観イメージ



※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。

■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の整備を検討し、地区内外の回遊性の向上を図る
- 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クア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
- エリアマネジメント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

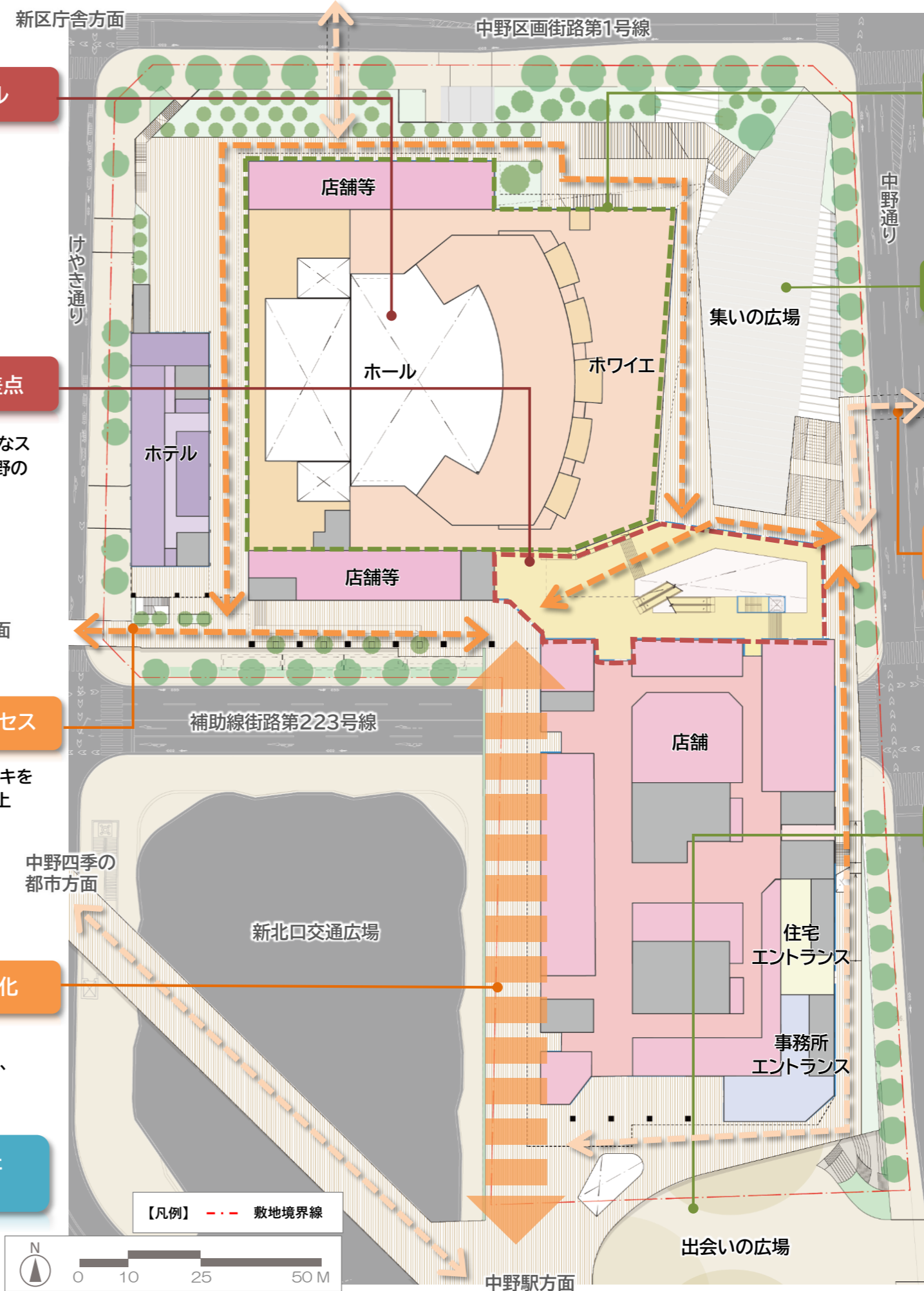
中野四季の都市方面へ繋ぐデッキを整備し、地区内外の回遊性を向上

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、エリアマネジメント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  
中野五丁目方面

1 中野五丁目への  
アクセス

当地区から中野五丁目への歩行者ネットワークを形成

2 出会うの広場

中野駅前の広場として敷地内外の一体的な整備

3階平面兼配置図

※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。

中野駅西側南北通路と拠点施設をつなぐセントラルウォーク

- ・ゆとりある幅員を確保し、植栽や店舗による賑わいのある豊かな歩行者空間の創出
- ・出会いの広場と新北口交通広場につながる縦動線を整備



中野駅西側南北通路からみたセントラルウォークのイメージ

地上～デッキレベルを繋ぐアトリウム

- ・東西動線と南北動線の結節点に立体的な縦動線となるアトリウムを計画
- ・視認性・象徴性の高い空間とすることで各方面から人々を建物内へ誘引
- ・サインージ等を活用し、中野ならではの文化を集積・発信



アトリウムのイメージ

歩行者ネットワークの起点となる「出会いの広場」

- ・空間の広がりや見通しを確保しつつ、商業等による賑わい創出により、中野らしい玄関口を創出
- ・災害時は情報提供を行い、中野四季の森公園方面への誘導機能を担う



敷地南東から望む出会いの広場のイメージ

新しい中野のまちの中心としてにぎわいを創出する「集いの広場」

- ・ホールのホワイエと一体利用可能な広場を、賑わい・商業が集積する中野五丁目との交差点に隣接して整備
- ・まちの賑わいに資する大規模集客イベントや地域交流イベントを開催
- ・災害時は区役所一帯が担う広域避難場所の機能を補完



中野通りから望む集いの広場のイメージ

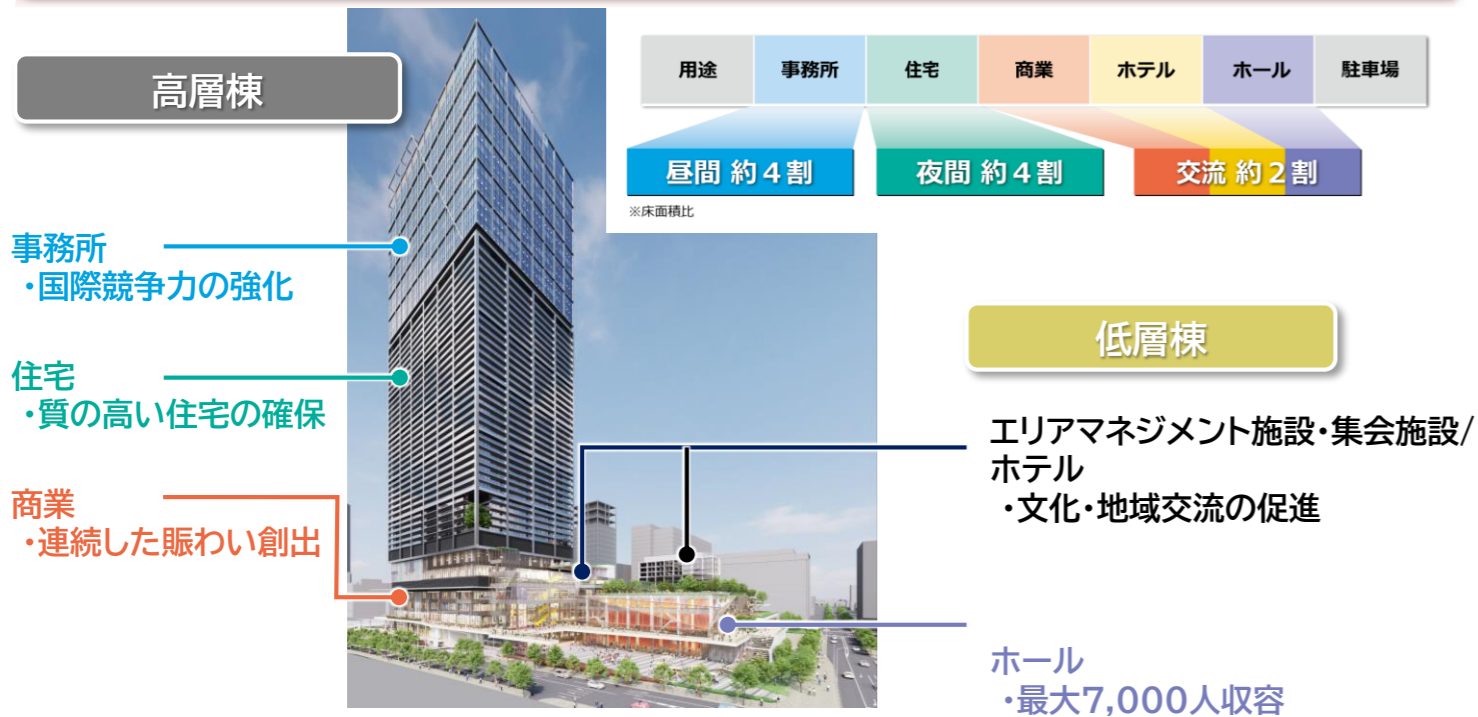
様々な人が集まりエリアマネジメント活動の場となる「屋上広場」

- ・ホールの屋上に、エリアマネジメント施設や集会施設に隣接した広場を整備
- ・様々な属性の人々が偶発的に出会える場として機能
- ・エリアマネジメント活動の場として、多様なイベントを実施



屋上広場のイメージ

昼間人口・夜間人口・交流人口のバランスの取れた用途構成



高い情報発信力を有する7,000人大規模ホール

- ・ステージと観客席の距離が近い現中野サンプラザのDNAを継承
- ・観客が圧倒的な臨場感を得られるホールを整備
- ・中野ならではの特徴ある興行を実施



交流の中心となるエリアマネジメント施設・集会施設

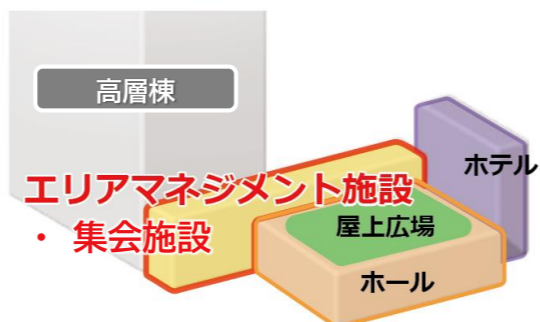
- ・エリアマネジメント活動のためのスペースを配置し、屋上広場と一体的な利用等により地域交流を促進
- ・更なる集会施設の拡充を検討



様々なニーズに対応したフレキシブルな利用ができるスペース

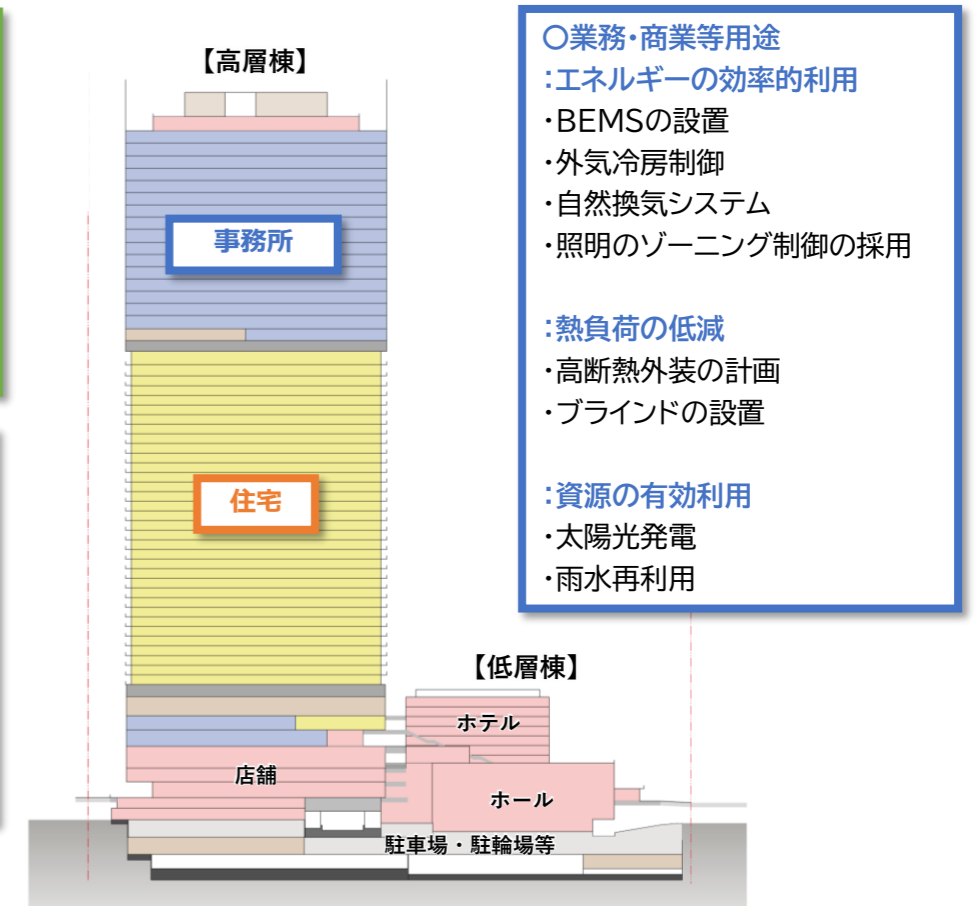


地域交流スペースとしても有効活用



環境負荷低減に関する対策

- 全体
  - ・エネルギーの効率的利用
    - ・高効率なコージェネレーションシステム(CGS)の導入
    - ・LED照明
  - ・熱負荷の低減
    - ・複層Low-eガラスの採用
    - ・緑化
- 住宅用途
  - ・エネルギーの効率的利用
    - ・節湯器具の採用
    - ・潜熱回収型給湯器の採用
    - ・人感センサー(共用部)の採用
  - ・熱負荷の低減
    - ・高断熱外装の計画
    - ・Low-eガラスの採用



防災機能の強化

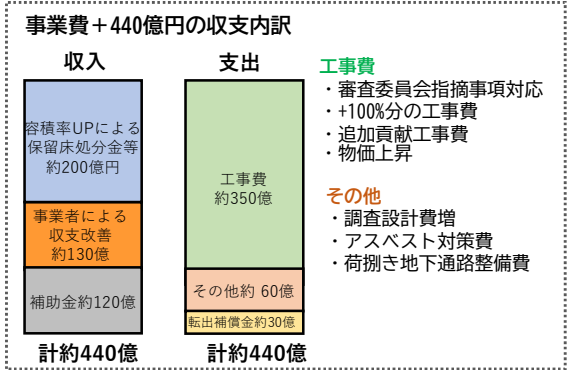
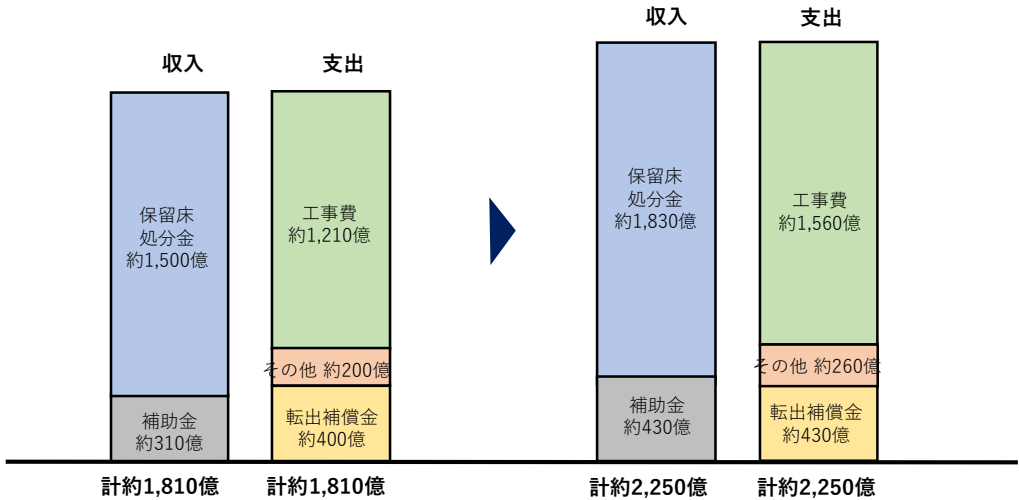
- ・広場や帰宅困難者の一時滞在可能なスペース(アトリウム等)、防災備蓄倉庫を整備
- ・災害時に、自立可能な施設内ライフライン機能を確保し、BCP強化施設として整備
- ・災害時避難誘導等の情報発信や四季の森公園方面への複数の避難誘導ルートを確保



※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。  
※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。

（提案時）容積率900%

（現時点）容積率1000%  
従前資産評価増  
物価上昇分想定  
アスベスト対策費込



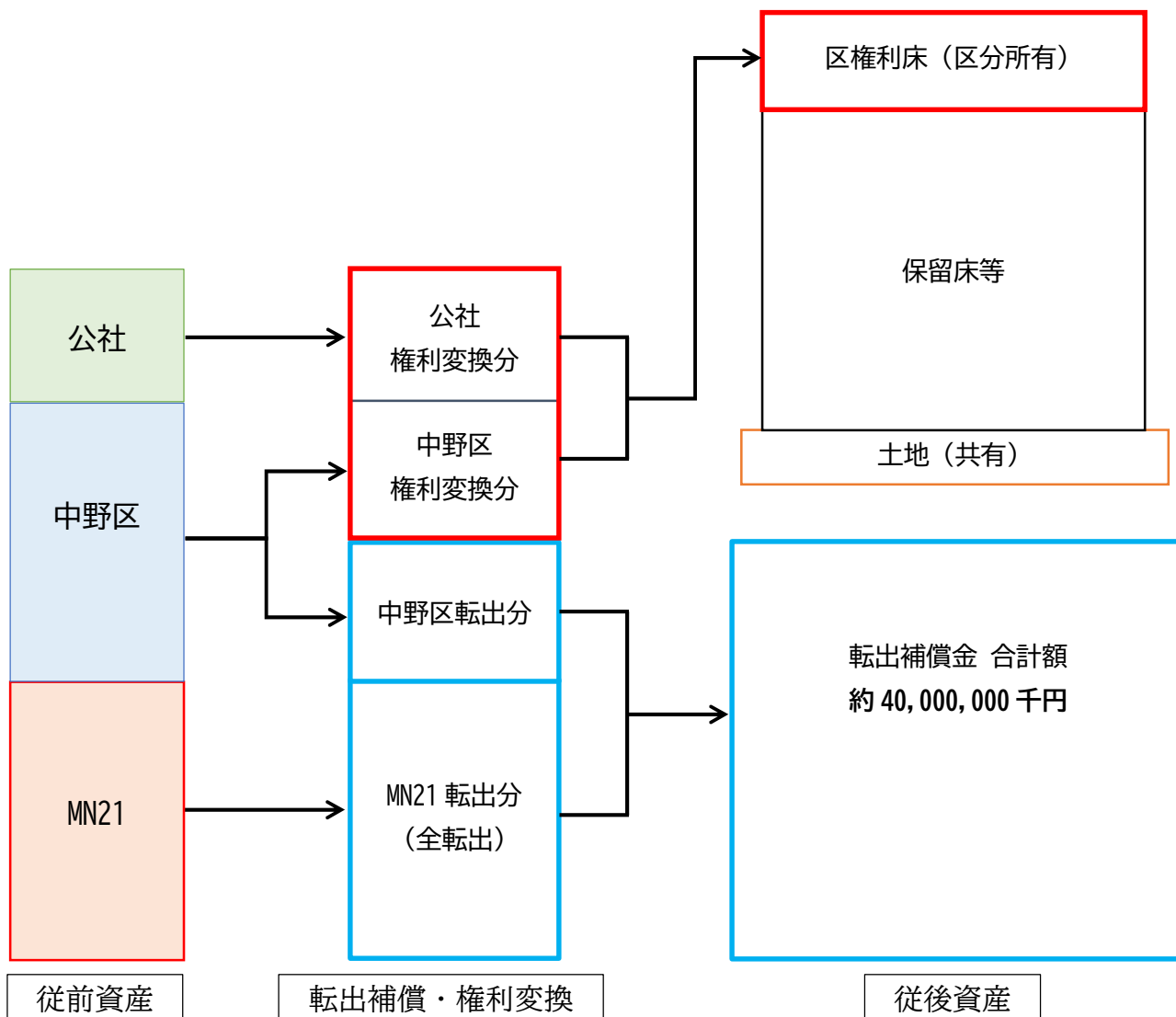
- 工事費**
- ・審査委員会指摘事項対応
  - ・+100%分の工事費
  - ・追加貢献工事費
  - ・物価上昇
- その他**
- ・調査設計費増
  - ・アスベスト対策費
  - ・荷捌き地下通路整備費

事業費	約1,810億円
従前資産評価額 （中野区分）	約550億円
補助金額 （補助率：補助金/ 事業費）	約310億円 （約17%）

事業費	約2,250億円	+440億
従前資産評価額 （中野区分）	約640億円	+90億
補助金額 （補助率：補助金/ 事業費）	約430億円 （約19%）	+120億

※・本概算は令和4年12月時点の事業収支の想定を概数としてまとめたものです。  
・億単位を四捨五入しているため、合計額が合わないことがあります。

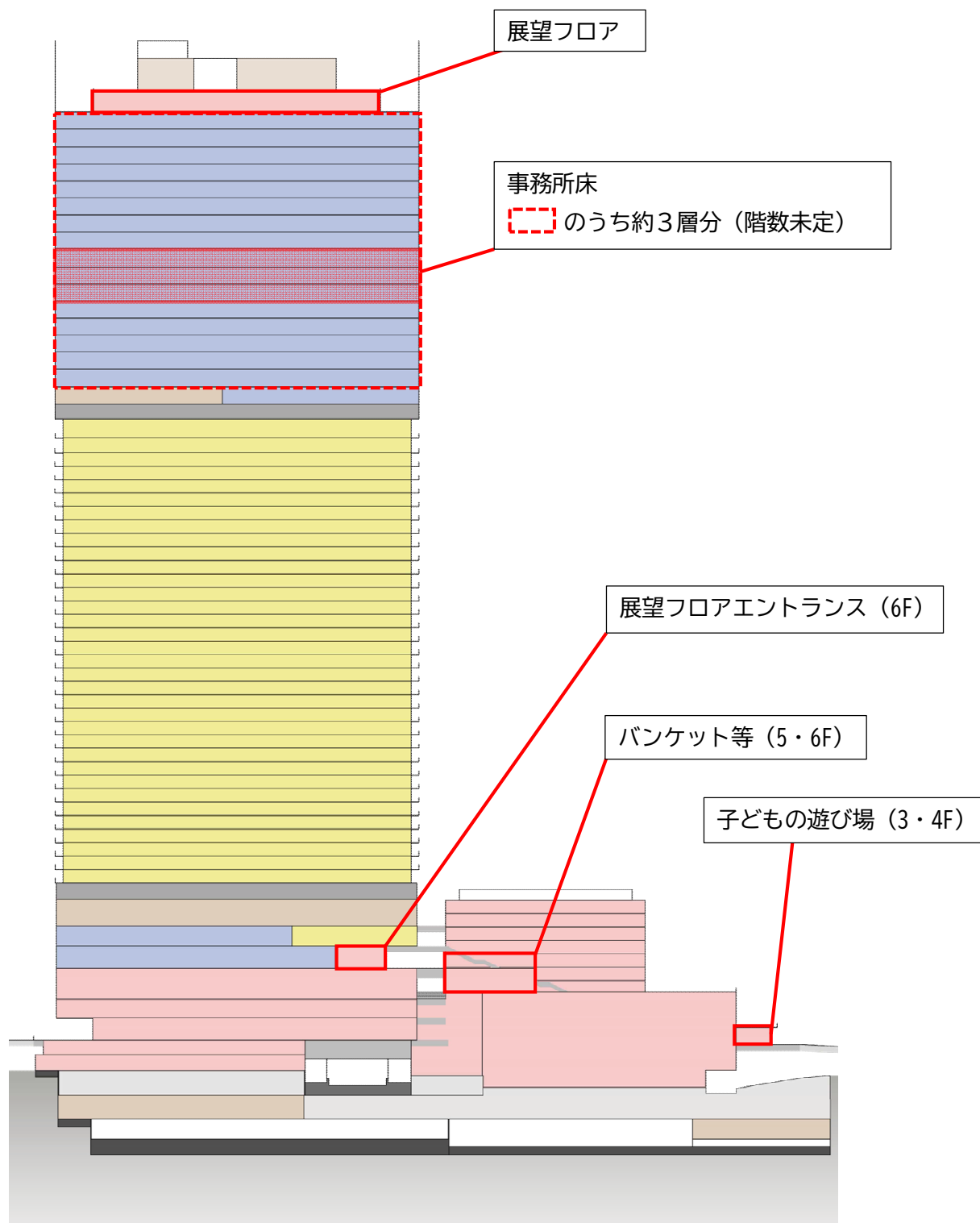
【従前・従後資産のイメージ図】



区関連資産のモデル権利変換（案）（区・まちづくり中野 21・土地開発公社）

	提案時	現時点
従前資産評価 （土地・建物）	約 550 億円	約 640 億円
転出補償金	約 400 億円	約 400 億円
権利変換		
事務所床	約 12,800 m <sup>2</sup>	約 11,300 m <sup>2</sup>
展望フロア	—	約 3,900 m <sup>2</sup> (6F エントランス含む)
パンケット等	—	約 1,800 m <sup>2</sup>
子どもの遊び場	—	約 600 m <sup>2</sup>
合計	約 12,800 m <sup>2</sup>	約 17,600 m <sup>2</sup>

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。



※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。