令 和 ４年（２０２２年）3月 17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（以下、「本事業」という。）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の説明会」の開催結果について

（1）開催概要

日　　時：令和4年1月20日（木曜日）18:30～20:00
会　　場：中野区役所
参加者数：45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）配付資料

別紙１のとおり

（3）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２のとおり

2．環境影響評価手続きについて

本事業の施行予定者が、令和４年１月21日に、東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価調査計画書を東京都環境局へ提出した。提出後は、調査計画書縦覧（令和４年２月７日～2月 16 日実施済）、意見書提出期間（令和４年２月７日～２月 28 日実施済）、環境影響評価審議会答申を経て、調査計画書が公表される。

その後は、調査計画書に基づき調査が実施され、来年度に、環境影響評価書案が提出される予定である。

3．権利床活用の検討状況について

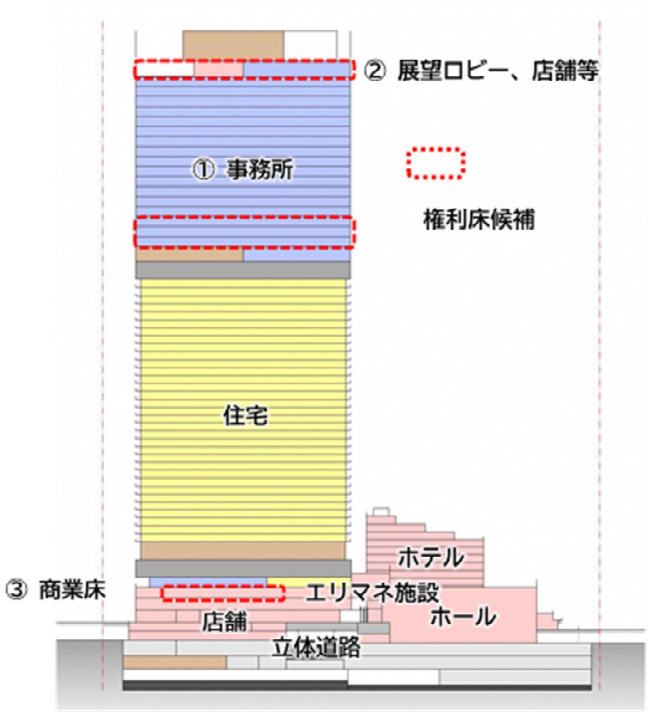
（1）基本的な考え方

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（令和2年1月策定）では、区有地等資産について、その一部は市街地再開発事業において転出し、転出補償金を新区役所整備等の財源として確保、残りの資産は権利変換し、事業への一定の関与を保持するものとしている。

(2)権利床活用の検討

中野区区有施設整備計画(令和3年10月策定)では、権利床について、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た資産の有効活用を図るものとしている。

民間事業者への貸付が可能な床は、現時点の施設用途構成から事務所、高層棟最上階、低層部商業空間が想定されるため、比較検討を行っている(表1、2参照)。



(表1)用途概要

用途概要	①事務所	②最上階	③商業床
用途	企業等のオフィスとして賃貸	展望ロビー、店舗等として賃貸	商業店舗等として賃貸
収益性	オフィス賃貸として安定した高収益	展望ロビーやレストランの収益は低～中収益	商業部分の上層階であり低収益
施設マネジメントの観点	収益の最大化を図ることで、行政サービスの財源確保を目的とした運用となる。	展望ロビーや店舗等は観光施設としても評価できる。	立地やトレンド等により収益性が影響するため、専門的な商業計画が必要である。

(表2)組み合わせ例における面積、収支の試算(指数表示)

組み合わせ例 ※全部事務所で取得したAパターンを100とする	Aパターン ①事務所のみ	Bパターン ①事務所 ②最上階	Cパターン ①事務所 ②最上階 ③商業床
面積	① 100	① 53 ② 32 計 85	① 42 ② 32 ③ 11 計 85
年間収支 ※賃料収入ー管理等経費	100	59	47

4.　施設整備における区の基本姿勢

（1）拠点施設整備・誘導の基本方針

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画では、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の3つを拠点施設整備・誘導の基本方針としている。

（2）都市計画決定に向けた考え方

本事業に関する都市計画として、地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業等の都市計画決定及び変更を予定しており、現在、施行予定者や関係機関等と協議を行っている。都市計画決定にあたっては、当地区で掲げるまちづくりの実現、空地の確保やその他公共貢献の内容、事業計画の妥当性などを総合的に勘案し、都市計画の内容を定めていく。

（3）中野のシンボル空間形成に向けて

中野駅新北口駅前エリアは中野のシンボル空間であり、拠点施設の検討にあたっては区民にとって魅力的で誇りとなる施設となるよう、施行予定者に働きかけていく。また、拠点施設の整備は数年に渡るため、その間に中野の文化やにぎわいを絶やさないよう、情報発信や期待醸成に取り組むことを求めていく。

5. 今後の予定

令和4年度中　　全地権者と施行予定者間で都市計画手続に向けた基本協定の締結
　　都市計画手続

別紙１

令和４年１月２０日
中野駅新北口駅前エリア拠点施設
整備に係る区民説明会資料

中野駅新北口駅前エリア拠点施設
整備に係る区民説明会

野村不動産株式会社
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

1. 計画概要

2.都市計画手続きに向けた検討状況

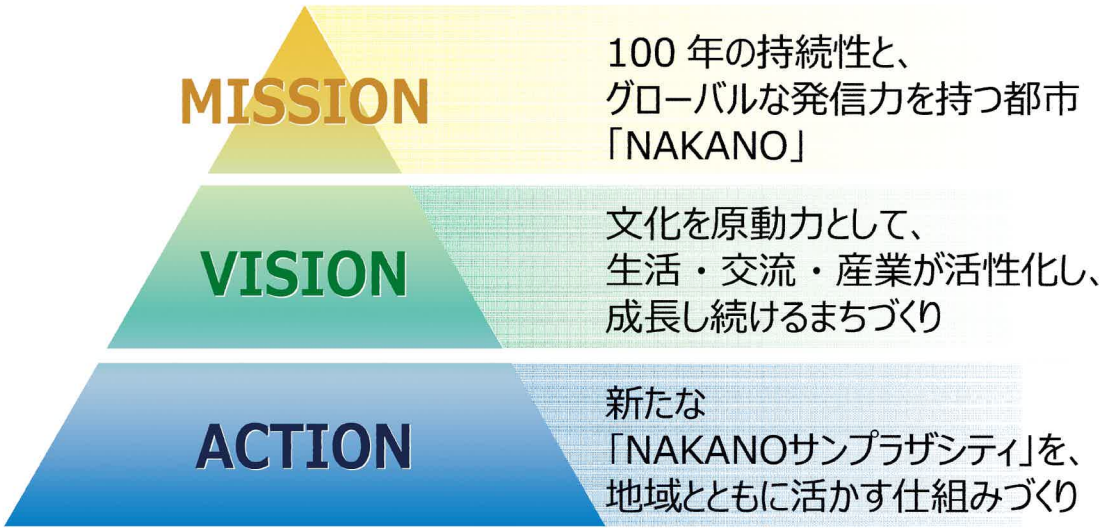
- 提案時の課題対応
- 追加検討

3.今後のスケジュール

1.計画概要

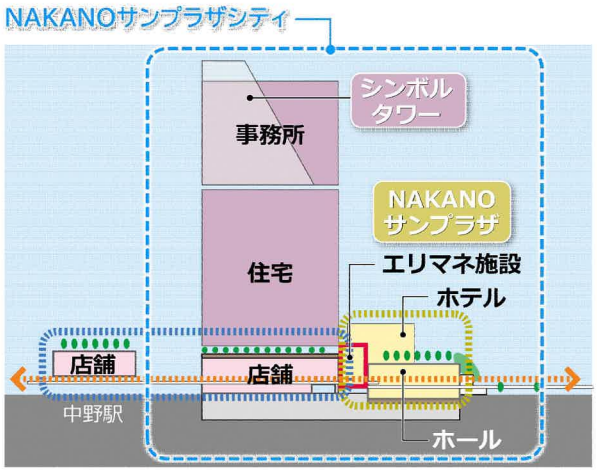
Culture Driven City NAKANO 100

文化を原動力とした中野100年のまちづくり

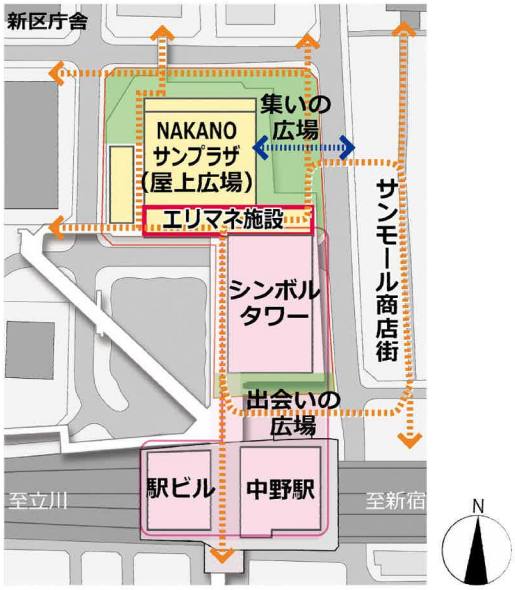


NAKANOサンプラザシティ

シンボルタワー	事務所　住宅　店舗
NAKANOサンプラザ	ホール　ホテル　エリアマネジメント施設



断面構成図



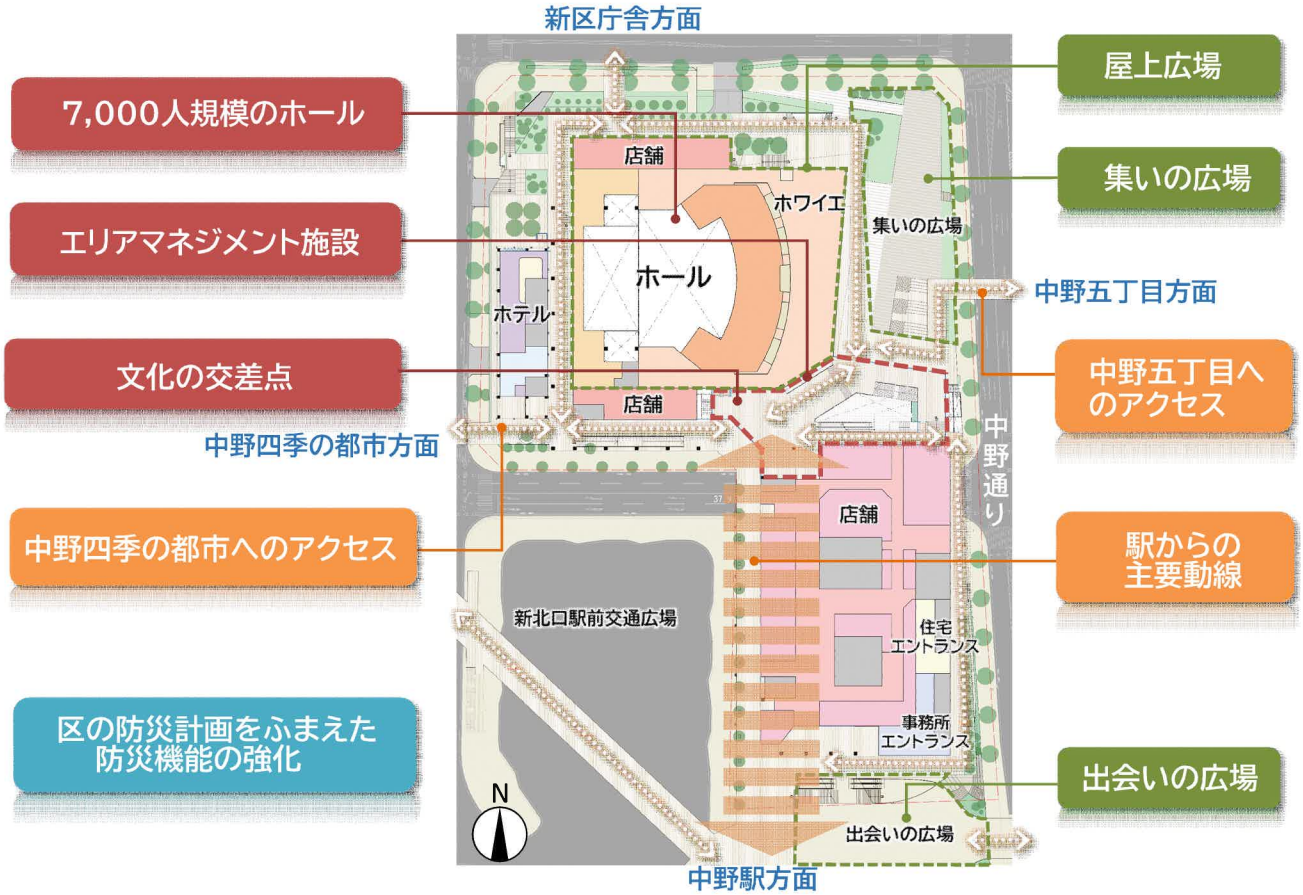
配置構成図

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

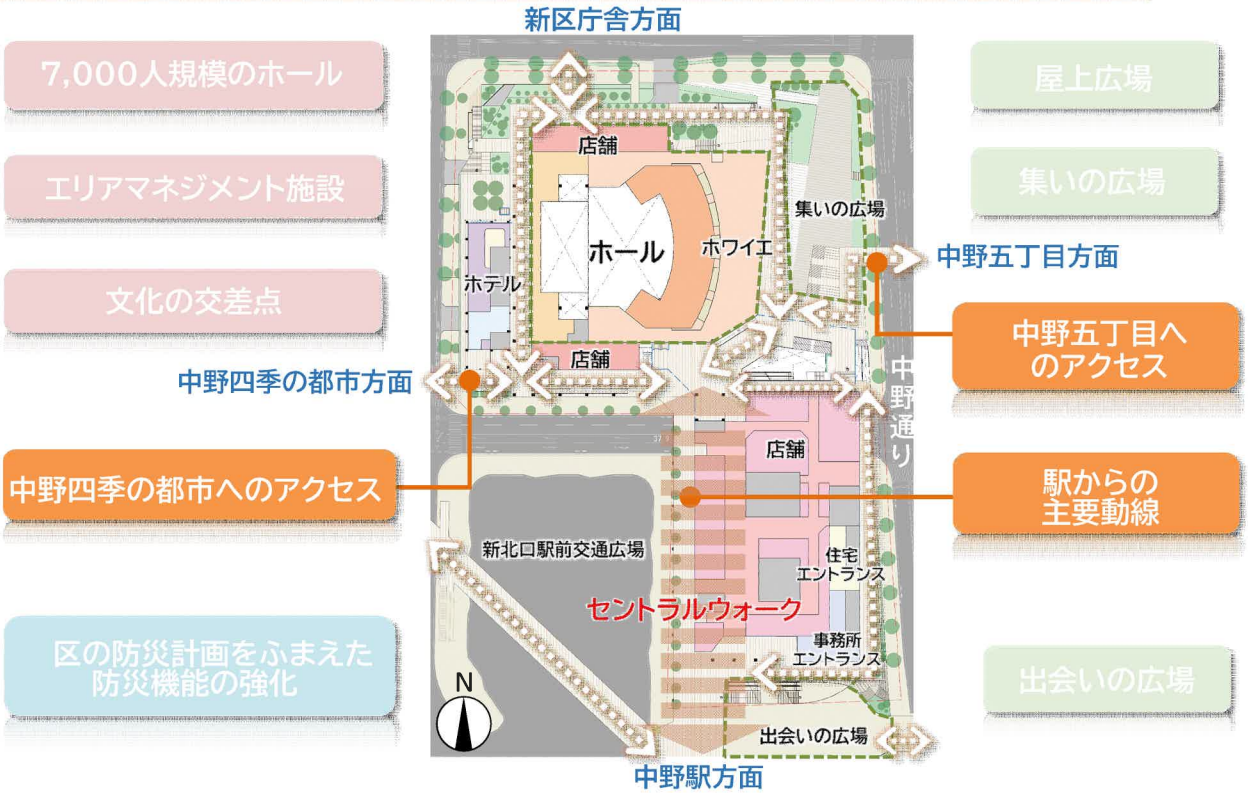
2　賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備

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

4　区の防災計画をふまえた防災機能の強化



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



2 賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備

7,000人規模のホール

エリアマネジメント施設

文化の交差点

中野四季の都市方面

中野四季の都市へのアクセス

区の防災計画をふまえた防災機能の強化

屋上広場

集いの広場

中野五丁目方面

中野五丁目へのアクセス

駅からの主要動線

出会いの広場

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、大型ビジョンによる情報発信等を行い、中野らしい玄関口を創出
- 災害時は情報提供、中野四季の森公園方面への誘導機能

敷地南東から望む出会いの広場

NAKANO サンプラザと共にNAKANO サンプラザシティの中心となる「集いの広場」

・ホールのホワイエと一体利用が可能な広場を、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

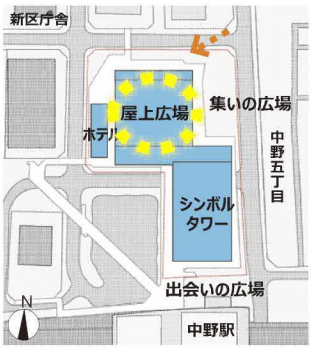
様々な人が集まりエリマネ活動の場となる「屋上広場」

・ホールの屋上に、エリマネ施設・バンケットに隣接した約4,000㎡の広場を整備

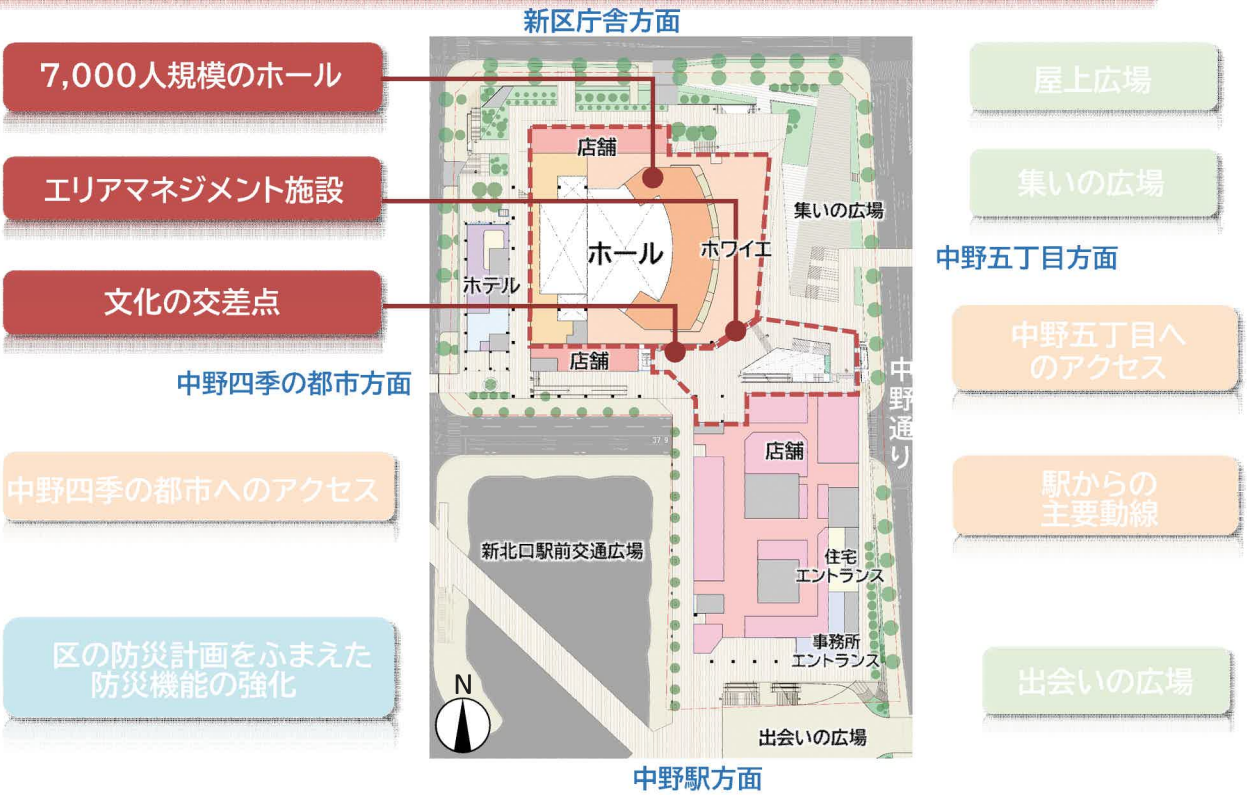
・様々な属性の人々が偶発的に出会える場として機能

・エリマネ活動の場として、多様なイベントを実施

北東から望む屋上広場

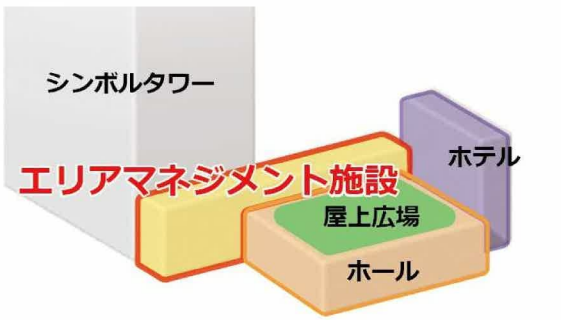


3 地域活力の向上に資するバランスの取れた都市機能の導入



交流の中心となるエリアマネジメント施設

・バンケットやスポーツクラブに加え、
　エリマネ専用の新たなスペースを集約配置
・屋上広場と一体的な利用



継承・拡張する機能

- ホール
- 会議室
- バンケット（小ホール）
- スポーツクラブ
- ホテル

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

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

情報発信の場となる文化の交差点

・街区内南北軸と東西軸の結節点を『文化の交差点』と位置付け
・サイネージやスタジオ等を活用し、中野ならではの文化を集積・発信

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

シンボルタワー

- 事務所
- 住宅
- 店舗

用途	事務所	住宅	店舗	ホテル	ホール
昼間 約４割		夜間 約４割		交流 約２割	

※床面積比

NAKANOサンプラザ

- エリアマネジメント施設
- ホテル
- ホール
（最大7,000人収容）

北東から望む外観

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

7,000人規模のホール

エリアマネジメント施設

文化の交差点

中野四季の都市方面

中野四季の都市へのアクセス

区の防災計画をふまえた防災機能の強化

新区庁舎方面

中野駅方面

屋上広場

集いの広場

中野五丁目方面

中野五丁目へのアクセス

駅からの主要動線

出会いの広場

2. 都市計画手続きに向けた検討状況

検討内容

- **提案時の課題対応**
  - ○ 建物壁面の圧迫感の軽減
  - ○ 中野通り側のにぎわいの形成
- **追加検討**

課題
- 建物壁面の圧迫感の軽減
- 中野通り側のにぎわいの形成

検討案
- 四角形のフレームで構成された低層部分の当初デザインの見直し
- 中野五丁目の街並みとも呼応するヒューマンスケールなデザインとすることで圧迫感を軽減・にぎわいの形成を実現

中野五丁目方面から望む低層部分

課題
- 建物壁面の圧迫感の軽減

検討案
- 大庇により、視線や意識を低層部に集中させることで、中高層部分の圧迫感を軽減

敷地南東から望む出会いの広場

提案時

課題　・建物壁面の圧迫感の軽減

検討案　・外壁の隅切りによる、中野五丁目への見通しの向上

中野駅新北口から望む出会いの広場

提案時

課題　・中野通り側のにぎわいの形成

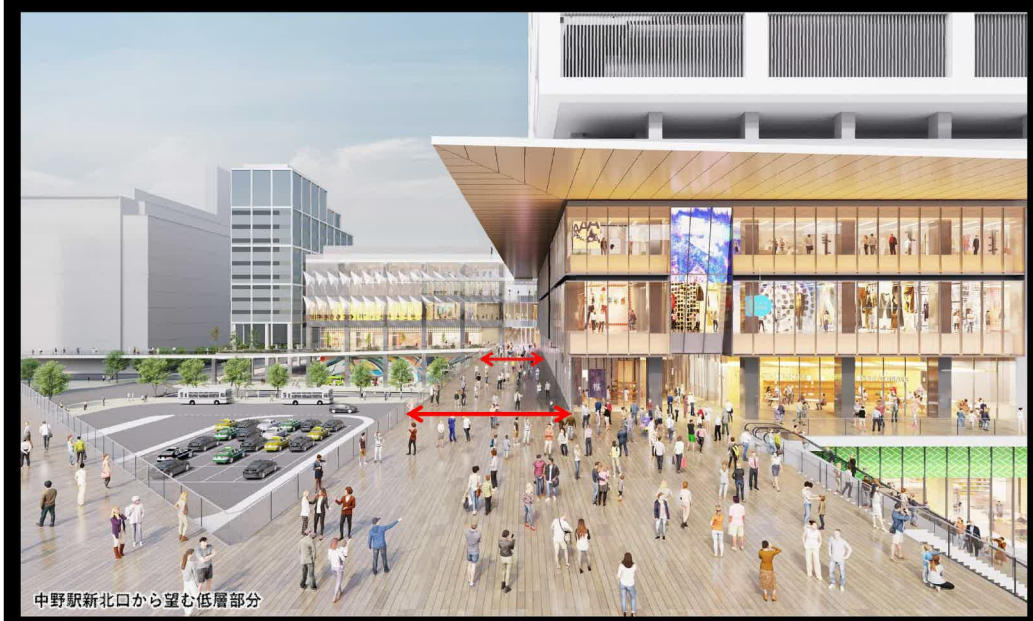
検討案　・店舗をガラス張りとし、中野通り沿いの視覚的なにぎわいを創出

中野通り・南東から望む低層部分

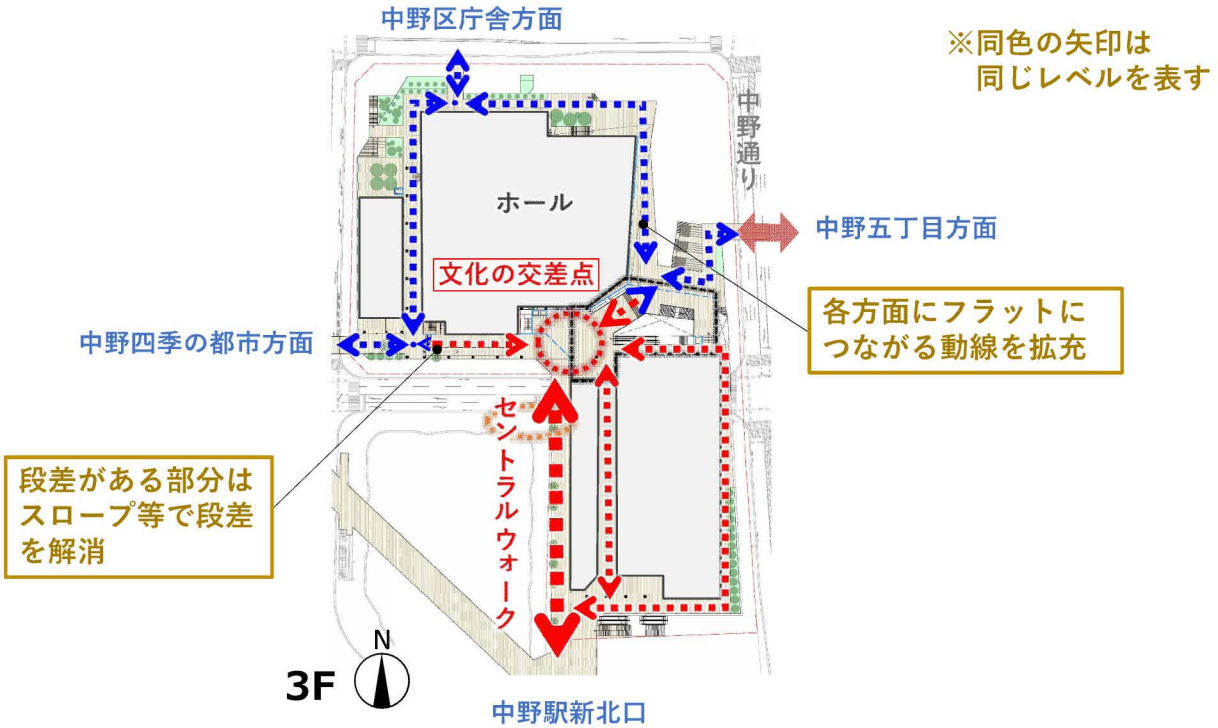
検討内容

- **提案時の課題対応**
  - ○ 建物壁面の圧迫感の軽減
  - ○ 中野通り側のにぎわいの形成
- **追加検討**

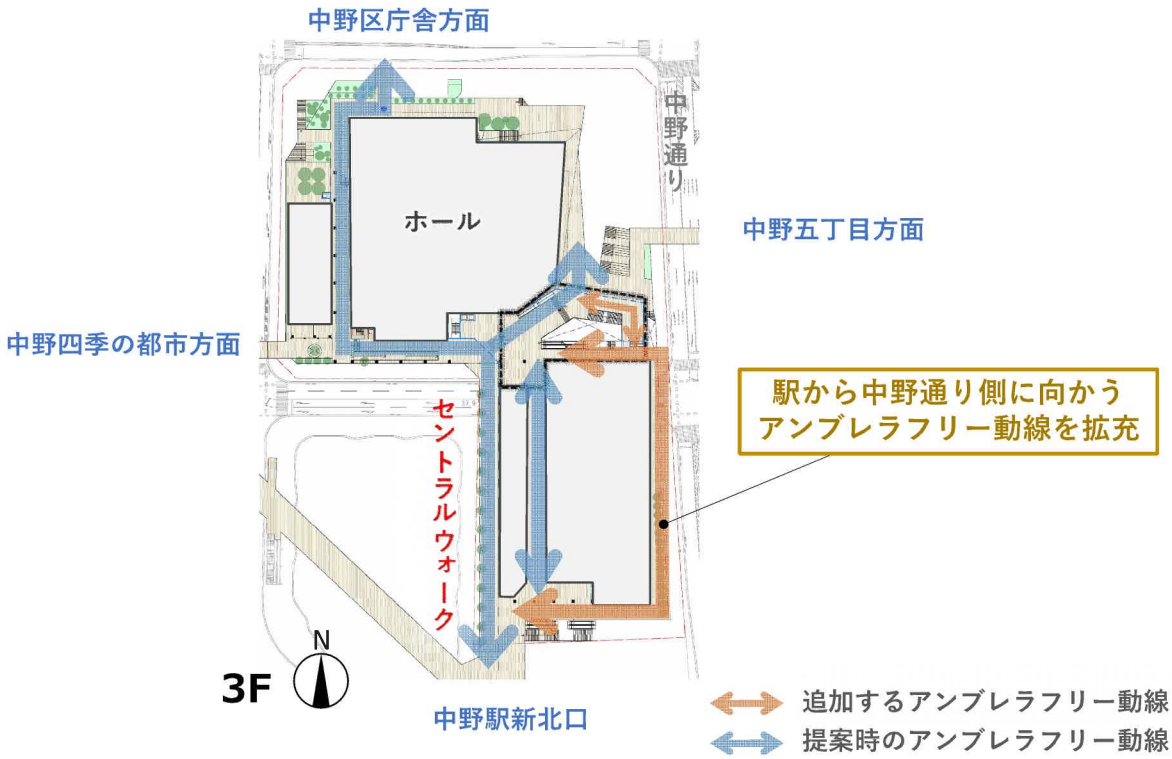
検討案
・セントラルウォークの幅員を拡幅し、デッキレベルの歩行者動線を強化
・新北口駅前広場と繋ぐ縦動線を設けることで、立体的なアクセスの強化を図る



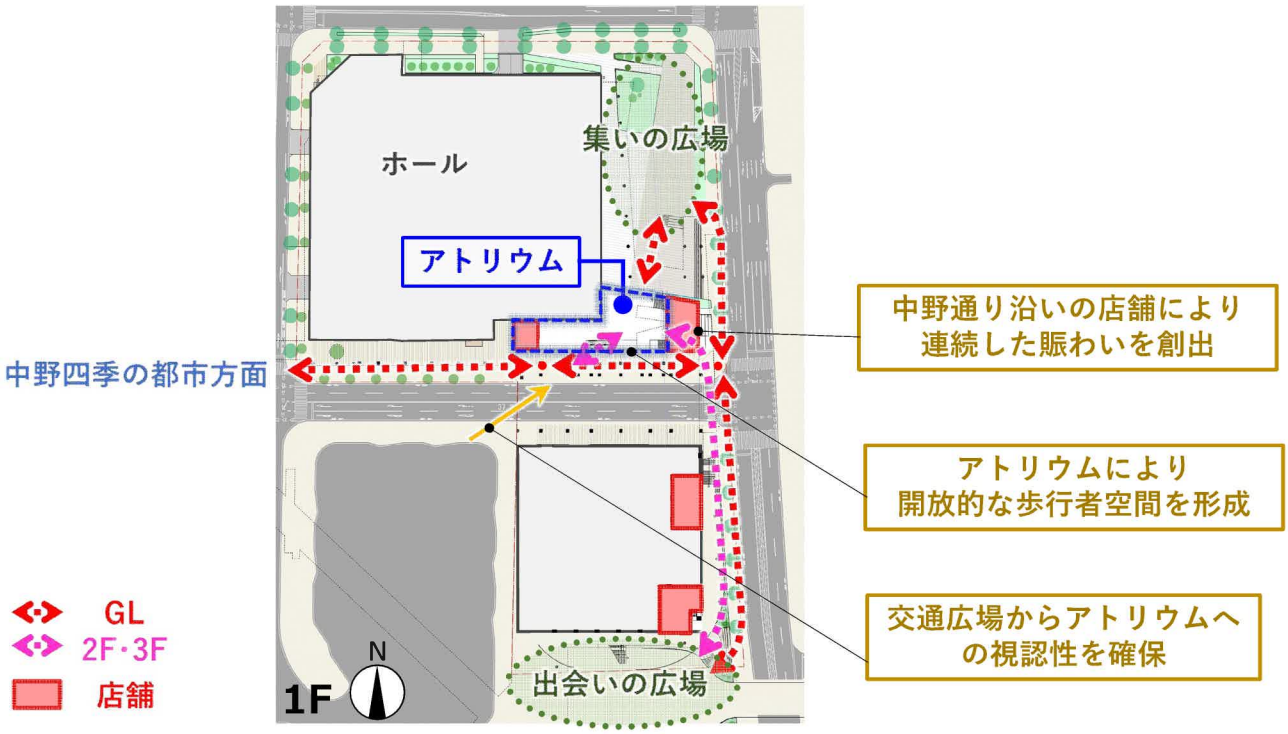
検討案　・デッキレベルの歩行者空間を見直し、ホール周囲にあった段差を減らし、フラットな動線を増やすことで、より豊かな歩行者ネットワークを形成



検討案　・駅からホールや新区庁舎へ向かうアンブレラフリー動線を拡充し、より利便性の高い歩行者空間を創出



検討案　・中野通り沿いの店舗により、連続したにぎわいを創出



検討案　・1階にアトリウムを新設し、建物下でありながら開放的な空間を実現

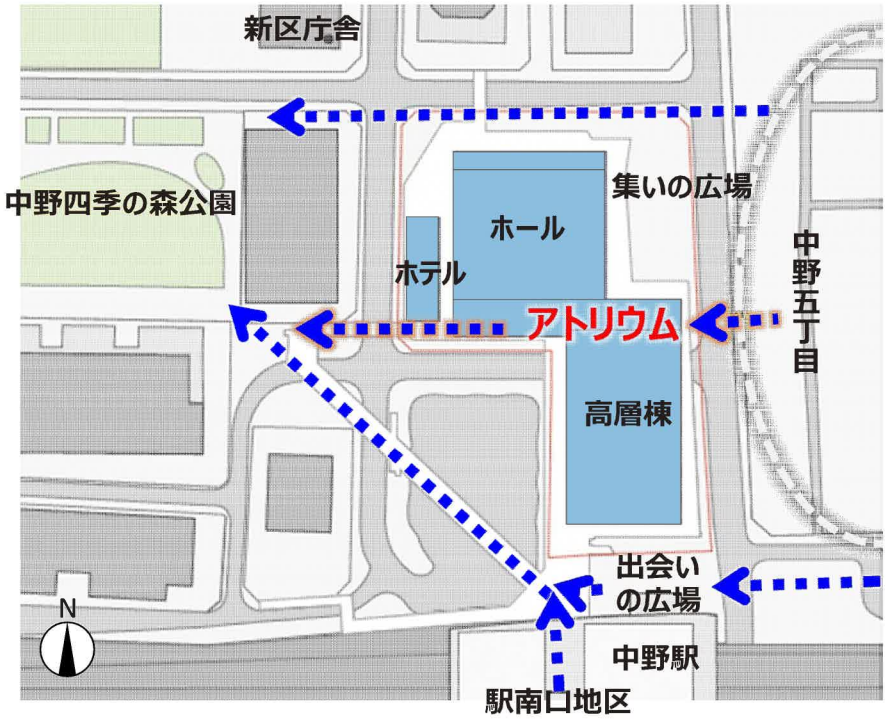
提案時

検討案　・新設されるアトリウムは各方面からの視認性が高く、象徴的な空間を創出

提案時

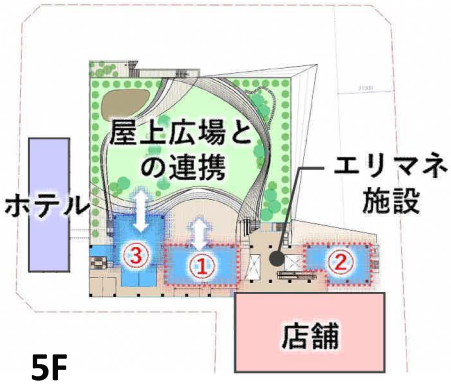
検討案　・開放的な屋内の吹き抜け空間を整備し、公共的な空間とするとともに、
サイネージ等による情報発信・行き交う人々との偶発的な出会いを演出

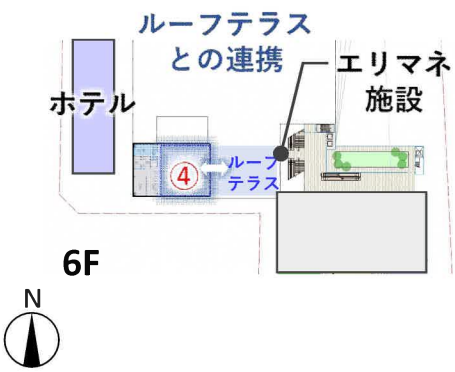
検討案
- 災害時避難誘導等の情報発信
- アトリウムの一時滞在施設としての活用
- 四季の森公園方面への複数の避難誘導ルートを確保



避難者誘導ルート

検討案
- 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として多種多様に利用可能なコワーキングスペースの整備・運用の検討

② 子育て支援施設の地域交流スペースとしての活動を想定した整備・運用の検討

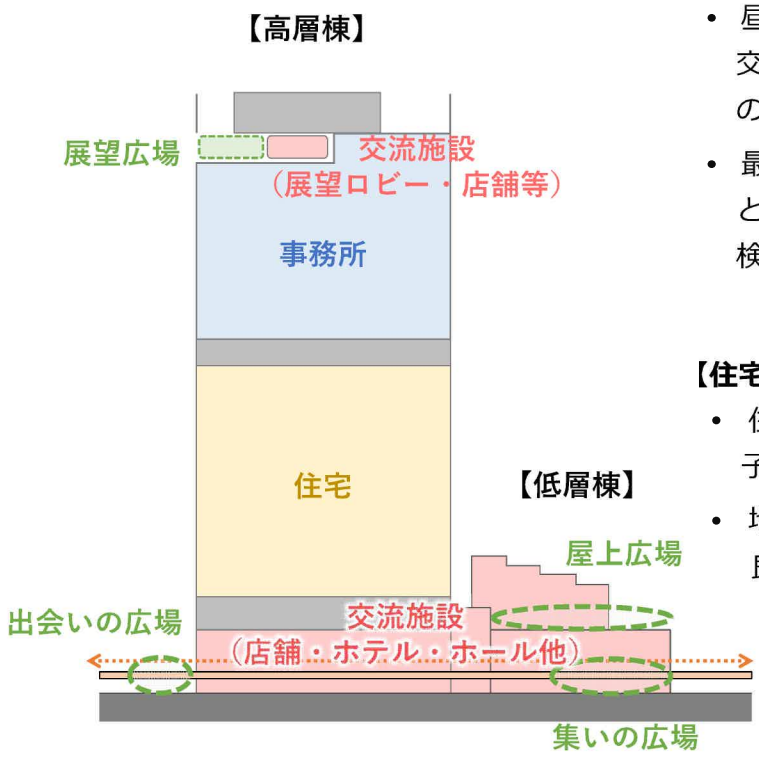
③ バンケット
多様な区民活動に即したフレキシブルな空間構成が可能となる計画への見直し

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設置

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

検討案



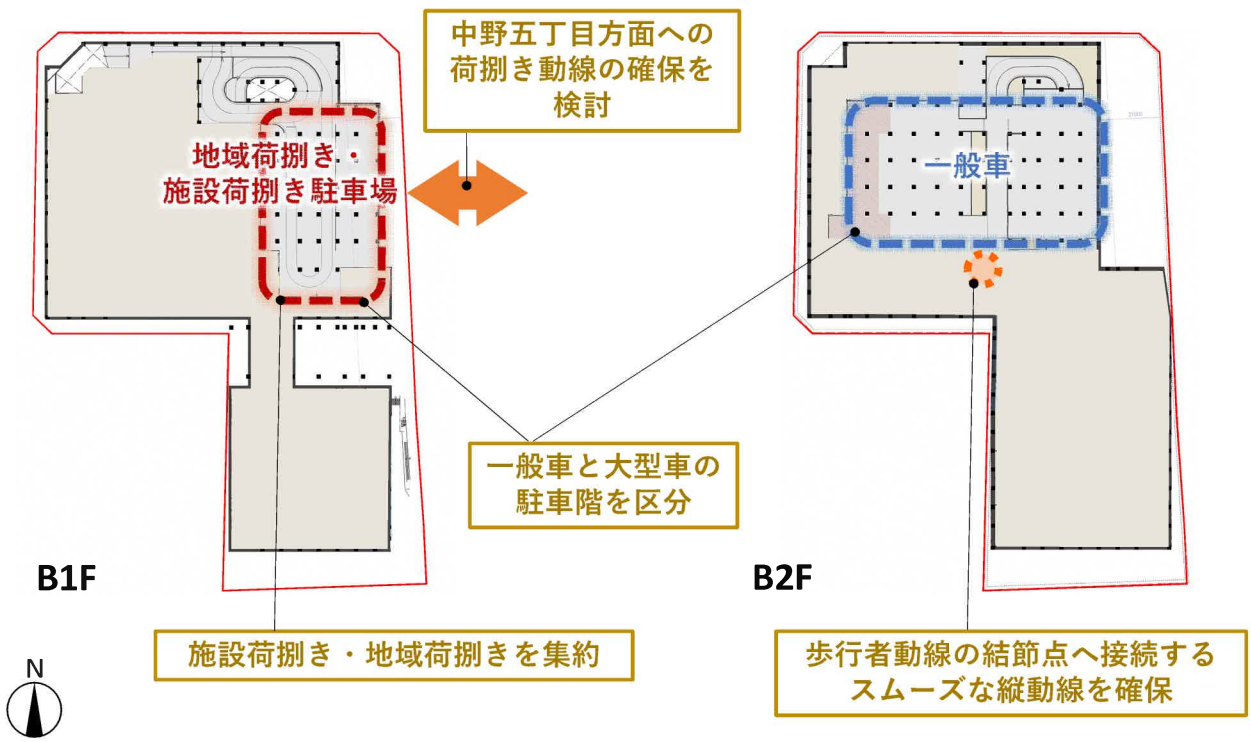
【バランスの取れた用途構成】

- 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を維持
- 最上階には展望広場・展望ロビーと一体となった交流施設として店舗等の追加を検討

【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

検討案　・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



追加検討項目
・低層部のヒューマンスケールな街並み形成 ・低層部の店舗にガラス張りを多用し、活動を可視化 ⇒中野通り沿いの賑わいの創出
・低層部へ意識・視線を誘導する効果を生み出す大庇を採用 ・低層部の外壁隅切りによる五丁目側への見通し確保 ⇒建物の圧迫感の軽減
・セントラルウォークの拡幅 ・バリアフリー及びアンブレラフリー動線の拡充 ・アトリウムによる地上とデッキを繋ぐ縦動線の強化 ⇒歩行者ネットワークの改善
・アトリウムの一時滞在施設としての活用 ・災害時避難誘導等の情報発信 ⇒防災計画の強化
・施設計画や運用方法の工夫 ・ルーフテラスと一体利用が可能なバンケットの拡充 ⇒更なる地域交流の促進
・長期優良住宅・子育て支援住宅の導入 ⇒住宅の質の向上
・駐車施設の明快なゾーニング ・地域荷捌きの五丁目への動線確保の検討 ⇒安全で使いやすい駐車場計画の実現

セントラルウォーク

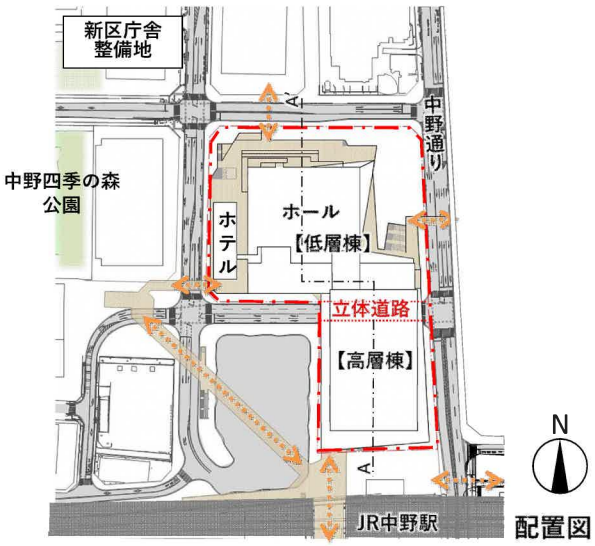
アトリウム内部イメージ

集いの広場

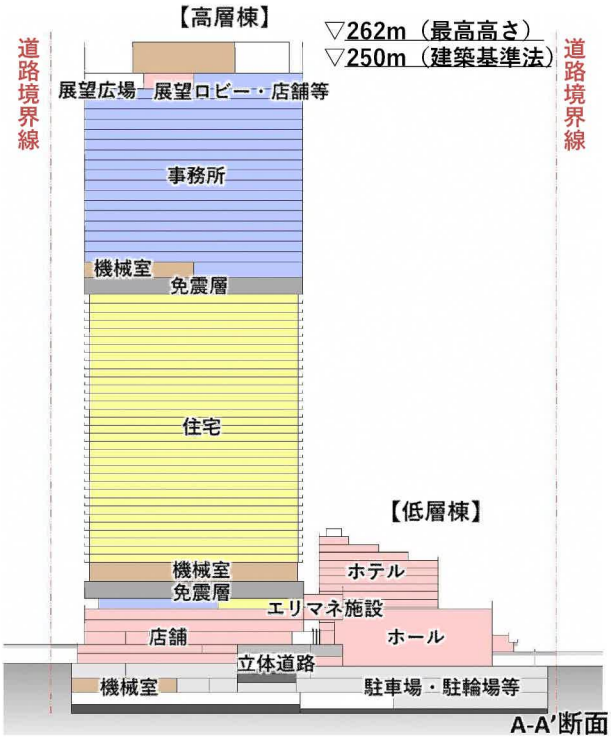
計画諸元

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。

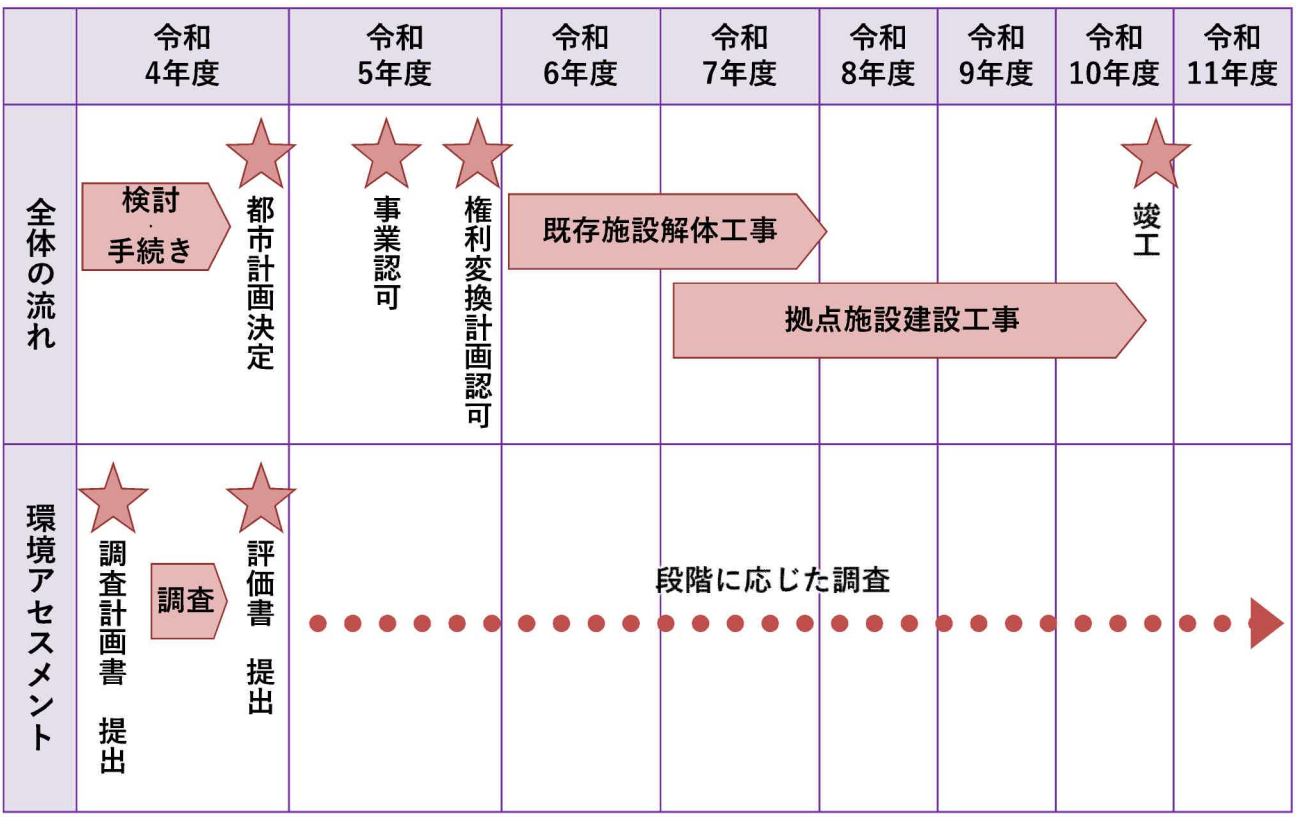


配置図



A-A′断面

3.スケジュール


令和
4年度
令和
5年度
令和
6年度
令和
7年度
令和
8年度
令和
9年度
令和
10年度
令和
11年度
全体の流れ
検討
・
手続き
都市計画決定
事業認可
権利変換計画認可
既存施設解体工事
拠点施設建設工事
竣工
環境アセスメント
調査計画書　提出
調査
評価書　提出
段階に応じた調査

環境アセスメントとは

大規模の開発事業などを実施する際に、事業者が、あらかじめ環境にどのような影響を及ぼすか、調査・予測・評価を行い、その結果を公表して地域住民や専門家などから意見を聴き、適正な環境配慮がなされるようにするための一連の手続き制度

事業の構想

↓

様々な観点から検討

風環境・日影・景観など

↓

総合的に判断

↓

よりよい事業計画へ

別紙２

「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備の説明会」（令和4年1月20日開催）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

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	シンボルタワーの建築面積と、東西及び南北方向の長さを教えてほしい。	施）敷地面積約23,000㎡に対して、建築面積は18,000㎡程度を想定している。シンボルタワーの大きさは、東西方向は約50m、南北方向は約80mを予定している。
2	高層棟は、都庁第一庁舎よりも高いのではないか。床面積も都庁第一庁舎と同程度もしくは少し大きいのではないか。	施）高さについては、都庁第一庁舎は約240mのため、本計画のシンボルタワーの方が若干高い。面積については、都庁第一庁舎の延床面積が約20万㎡のため、本計画の街区全体の延床面積のほうが大きい。 なお、街区の南側にシンボルタワーがあり、北側はホールやホテルといった比較的低層な建物で構成されている。
3	通常は住宅部分を高層階にした方が高く売れると思うが、なぜ事務所を高層階にしたのか。	施）中野の新たなシンボルとなるシンボルタワーの上層部には、中野のグローバル性を対外的にアピールできるような企業を誘致したいという思いもあり、現在のような計画とした。
4	大きなビルを建設することによって風環境が変わると思うが、環境アセスメント手続きにおいてどこまで考慮されるのか。	施）環境アセスメントの調査に先立ち、風環境のシミュレーションを行っており、環境の悪化を防ぐための対策を検討している。
5	シンボルタワーの日影に懸念がある。周辺の住環境に配慮した高さ・容積率にしてほしい。	施）環境アセスメントにおいて、周辺環境への影響を評価する。日影の影響も総合的に判断する。
6	シンボルタワーの住宅のフロア数と世帯数を教えてほしい。	施）今後変動する可能性はあるが、フロア数は30～32層程度、住戸数は1,000戸程度を想定している。
7	シンボルタワーの住宅は、分譲住宅か賃貸住宅か。	施）分譲住宅を中心とした構成を検討している。賃貸住宅については、有無も含めて今後の検討である。
8	シンボルタワーの住宅の入居募集はいつ頃を想定しているのか。	施）入居募集時期は未定のため、改めてご案内したい。
9	シンボルタワーの住宅の売主は誰か。事務所部分は売るのか賃貸か。事務所部分を売る場合は誰に売るのか。	施）住宅の売主等については検討中だが、事業は、現時点では施行予定者グループ5社（野村不動産(株)、東急不動産(株)、住友商事(株)、ヒューリック(株)、東日本旅客鉄道(株)）を中心に行う予定である。
10	アトリウムの改善案は非常に良いと思うが、中野通りから交通広場に至る立体道路に対しても同じような改善ができないか。 バスが横断したりするため、東西が分断され、ウォーカブルなまちづくりの阻害要因になっていないか。	施）立体道路の部分が街区を横切っていて通行を妨げることへの配慮についても、今後検討する。

11	「文化」という言葉がソフト的なコンセプト・キーワードだと思われるが、「文化」はどういったものを考えているのか。	施）サンプラザはポップカルチャー・ポップミュージックの伝統があるが、それに限らず、中野という街には、サブカルチャーやアールブリュット、能の梅若流等、様々な文化があると認識している。この開発を通じて理解を深め、これらの文化を世界に向けて発信していきたいと考える。
12	ホールは、ライブホールを想定しているのか。スポーツ等ができるアリーナのような想定はあるか。	施）音楽を主用途として考えているが、現在の施設計画では平土間部分も用意しており、アーバンスポーツやeスポーツ等、多様なイベントに対応できるよう検討している。
13	7,000人規模のホール、というのはもう確定なのか。中野はサブカルのまちだが、地元出身の人が小規模なイベントを行えるのか。	施）ホールの計画にあたっては、複数の関係者にヒアリングをしており、この規模での十分なニーズは確認している。収容人数は7,000人が最大ではあるが、席配置等によって収容人数を縮小することも可能と考えている。施設計画は今後の検討ではあるが、現在の案を中心に計画を進めていく考えである。
14	サンプラザで行われていた規模のイベントは、今後、なかのZEROなどに移ると思われるが、ぜひ新しいサンプラザでやりたいという人もいるのではないか。	施）エリアマネジメント施設の中に小ホールの整備も検討しているため、区民の皆様の活動の場として活用してほしい。メインのホールについても今後協議して配慮したい。
15	「サンプラザのDNA」について、記念日はサンプラザの最上階で食事をしており、同様の区民は多いと感じる。ぜひ中野区のカルチャーも深堀りして、より良い計画としてほしい。	施）どういった形でサンプラザのDNAを残していくのか、アーカイブ活動を行うなど、施設計画等に反映していく。
16	展望広場と展望ロビーはどう違うのか。また、展望階までは無料で上がれるのか。	施）屋内を展望ロビー、屋外を展望広場と想定しているが、具体的な屋上の施設計画及び運用については今後の検討となる。
17	小さい子供が遊んだり休んだりする場所や、おむつ替えスペースの検討はしているのか。	施）子供が遊べる一番大きなスペースとしては、屋上広場がある。ここはエリアマネジメント活動として、多世代が参加できるイベント等の実施を検討している。 また詳細な内容は今後の検討事項ではあるが、エリアマネジメント施設内において、教育施設などを誘致することも検討している。おむつ替えや幼児向けのトイレについては、今後、詳細な施設計画を進める中で配慮していく。
【歩行者動線について】		
18	出会いの広場と中野駅北口がどのように繋がるのかを教えてほしい。中野駅北口から東西連絡路を渡ってしか接続しないのか。また、出会いの広場からデッキに上がるエスカレーターが書いてあるが、スロープや階段はあるのか。	施）出会いの広場は、中野通りより高い位置となるため、階段やスロープによる接続を検討している。また、既存の中野駅北口から東西連絡路を渡ると、ほぼ同じ高さで出会いの広場に接続される。さらに、出会いの広場からエスカレーターを上がると、デッキで新たに設置される西口改札に繋がる計画である。 これらの段差の解消は課題ととらえており、より使いやすい計画となるよう引き続き検討する。
19	拠点施設から中野通りを渡るデッキの中野五丁目側の着地点はどこで、どのような形になるのか。	施）五丁目へのデッキの着地点について一定程度の協議はしているが、具体的な場所の提示は控えさせていただく。

20	アンブレラフリー動線を、中野駅や駅前広場のバス停から区役所まで連結することはできないか。	施）今回の施設整備計画は四丁目西地区への接続部分までとなる。 区）アンブレラフリー動線の新区役所までの連結については、敷地北側の四丁目西地区の再開発事業と併せて検討していく。中野駅新北口駅前広場に区が整備するデッキについては、現在の中野駅北口前のシェルターのような屋根をつけることも検討していく。
21	現在の中野駅北口から東西連絡路は、雨天時は特に混雑している。できる限り全天候で歩きやすいまちを目指してほしい。	施）雨天時の配慮について、アンブレラフリー動線等を検討しているところだが、要望として受け止める。
22	デッキについて、車いすやベビーカーでのアプローチはきちんと考えられているか。中野駅はエレベーターがなくて非常に不便をしているので、ぜひ検討してほしい。	施）ユニバーサルデザインを採用し、なるべく段差等は解消することで快適に通行できるよう心掛ける。 区）現在の中野駅にはエレベーターの設置が難しいが、新たに整備する西口の改札側にはエレベーターを設置し、バリアフリー動線を確保する予定である。また、西口改札を出て四季の都市方面へ向かう南北通路及びデッキはフラットであり、エレベーター及びエスカレーターを設置する予定である。
【その他】		
23	NTTドコモ中野ビルは今回の再開発によりなくなってしまうのか。	施）NTTドコモ中野ビルは再開発の区域外である。
24	新北口の交通広場について、バスが南西側を遠回りする計画かと思うが、バスができる限り早く駅に到着するような構造にはできないのか。	区）中野通りから駅前広場までの距離を一定程度とった計画としているのは、バスが駅前広場に出入りする際に、中野通りの交通にできるだけ影響を及ばさないようにするためである。バスの降車場は、新北口の南北通路に近い位置を考えている。
25	中野駅周辺では他の再開発も進んでいるが、中野を訪れる人の増加に中野駅は耐えられるのか。	区）駅周辺全体の将来の交通量を想定しながら計画を進めており、全ての開発が完了した後も交通の流れを保てるよう検討している。
26	再開発により、中野通り西側はきれいに整備されるようだが、東側は開発区域外であるため、中野通りの東西でアンバランスになると心配している。 東側の歩道を広げるのは難しいかもしれないが、区の対応について伺いたい。	区）中野通りは都道であるため、区の管轄外であるが、中野通り西側が整備されることに対する中野通り東側の将来的な課題はあると考えるため、東京都第三建設事務所との協議の際に伝えるとともに、配慮していきたい。
27	旧桃丘小学校跡地周辺に建設予定の広場周辺の道路が狭い。	区）中野三丁目のJR線路沿いの道路については、現在の約8mから約9mに拡幅する計画となっており、区画道路も6～8mに拡幅する計画である。旧桃丘小学校跡地の一番大きな街区には拠点施設が整備される予定で、当該区域の道路は現在よりも一定程度拡幅する計画である。
28	高い位置から見下ろすパースが多いので、実際の住む人にとってリアルな視点からのパースも提示してほしい。また、デッキからの視点だけではなく、中野通りの三井住友銀行前の交差点や中野サンプラザ前の広場と一体となっていることがわかるものも欲しい。	施）検討する。