

## 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 拠点施設に必要な3つの機能について

別紙1のとおり

### 2 権利床の運用に係る検討状況について

(1) 権利床の運用の一例に基づく運用想定収支について

別紙2のとおり

(2) 運用検討に係る想定スケジュールについて

年度	2024~			2027~		
再開発ビル	工事着工			竣工引渡し		
運営に係る検討	方向性の整理	市場調査等	方針策定 制度構築	貸付方法決定 事業者募集	事業者決定	賃貸借契約 営業開始

### 3 都市計画決定について

令和5年11月15日、中野四丁目新北口駅前地区の第一種市街地再開発事業及び関連の都市計画が決定した。

なお、昨今の物価高騰の状況を受けて、当該市街地再開発事業の工事費等事業費が、令和4年12月時点より約250億円程度増加することが見込まれている。現在、施行予定者が事業収支成立のための対応策について検討を行っており、事業収支が成立する見込みであることを区と施行予定者で確認している。

### 4 今後の予定

令和6年1定 区財産の処分に関する議案の提出

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案の提出

令和6年3月 事業計画の同意、認可申請

令和6年度以降 事業計画認可

従前資産のうち、権利変換を希望しない旨の申出等

権利変換計画同意、認可申請、権利変換計画認可

権利床の運用に係る制度設計の検討

工事着工



## ■拠点施設のあり方

更なるにぎわいの創出や魅力の向上等につなげるため、3つの機能を導入する

## ■イメージパース



## 拠点施設の機能①『シビックプライド』の醸成

新たな「文化の聖地」としてのブランドを形成する多目的ホールや、高層階に東京西郊、唯一無二の眺望を楽しむ屋外テラス・屋外レストラン、区民や企業などの交流、会合の場として利用できるバンケット・コンベンション機能を有する施設を配置し、中野サンプラザのDNAの継承・発展を目指します。

### ▼多目的ホール

新たな「文化の聖地」としてのブランドを形成する  
最大収容人員**7,000**人規模の多目的ホール



### ▼展望テラス（屋外）

東京西郊、唯一無二の眺望を楽しむ屋外テラス



### ▼展望レストラン

サンプラザのDNAを継承するハレの日使いもできるレストラン



### ▼バンケット・コンベンションセンター

区民や企業などの交流、会合、発表等の場として利用できる



## 拠点施設の機能②『子育て先進区』の実現

子育て世帯が安全・安心に利用できる子どもの遊び場（屋内施設）や、親子で眺望を楽しみながら過ごせ、昼夜の使い分けのできる集客施設、ニーズやトレンドに応じた子育て世帯向け商業施設、一時預かりサービスや多様な教育コンテンツを提供する子育て支援施設を配置し、親子が楽しめる機会と空間の創出を目指します。

### ▼子どもの屋内遊び場

屋上広場に面した子育て世帯が安全・安心に利用できる子供の遊び場



### ▼集客施設

親子で眺望を楽しみながら過ごせ、昼夜の使い分けのできる集客施設



### ▼子育て支援施設

一時預かりサービスや多様な教育コンテンツを提供する子育て支援施設



### ▼その他

子育て世帯向け商業施設等、低層部の商業施設内に、将来のニーズやトレンドに応じテナント誘致を検討

## 拠点施設の機能③『文化・芸術』 拠点の形成

多目的ホール、バンケット、文化や芸術に触れることのできる展望施設に加え、広場やデッキを活用した文化・芸術等発信拠点となる発表の場や、デジタルサイネージ等で情報発信を行うことのできるインフォメーション（観光案内、区政情報等）機能を形成し、区民や来街者が文化・芸術に触れ、活動する機会の創出を目指します。

### ▼用途連携した展望施設

区民や来街者が文化・芸術に触れ、活動することのできるレストラン等



### ▼屋上広場エリマネ施設

広場やデッキ、エリマネ施設を活用し、様々な発信ができる場所を整備



### ▼多目的ホール、バンケット・コンベンションセンター（再掲）



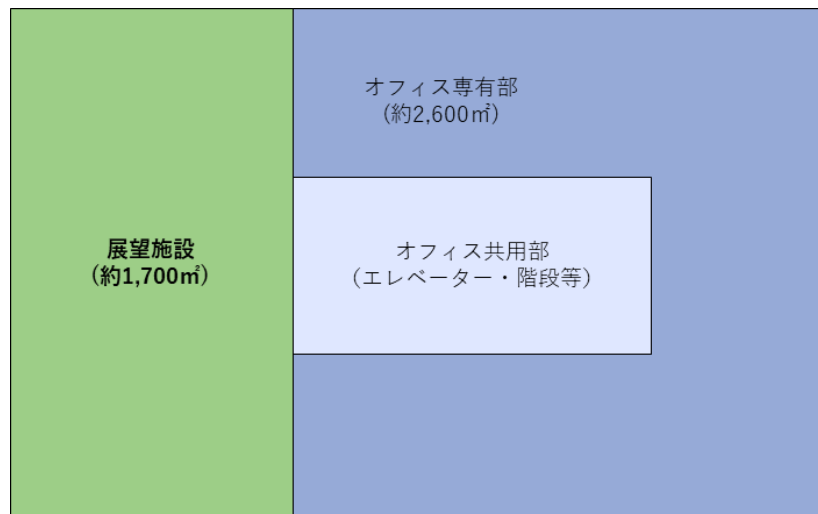
### ▼その他

展望フロア、ロビーなどに、インフォメーション（観光案内、区政情報等）機能の設置を検討

# 事務所床の運用想定



基準階



59・60階

- 基準階  
貸付面積 約4,000㎡
- 59・60階（展望施設隣接）  
貸付面積 約2,600㎡（1層当たり）

### 区権利床（事務所床）

基準階（階数未定）	約6,100㎡
59・60階	約5,200㎡
合計	約11,300㎡

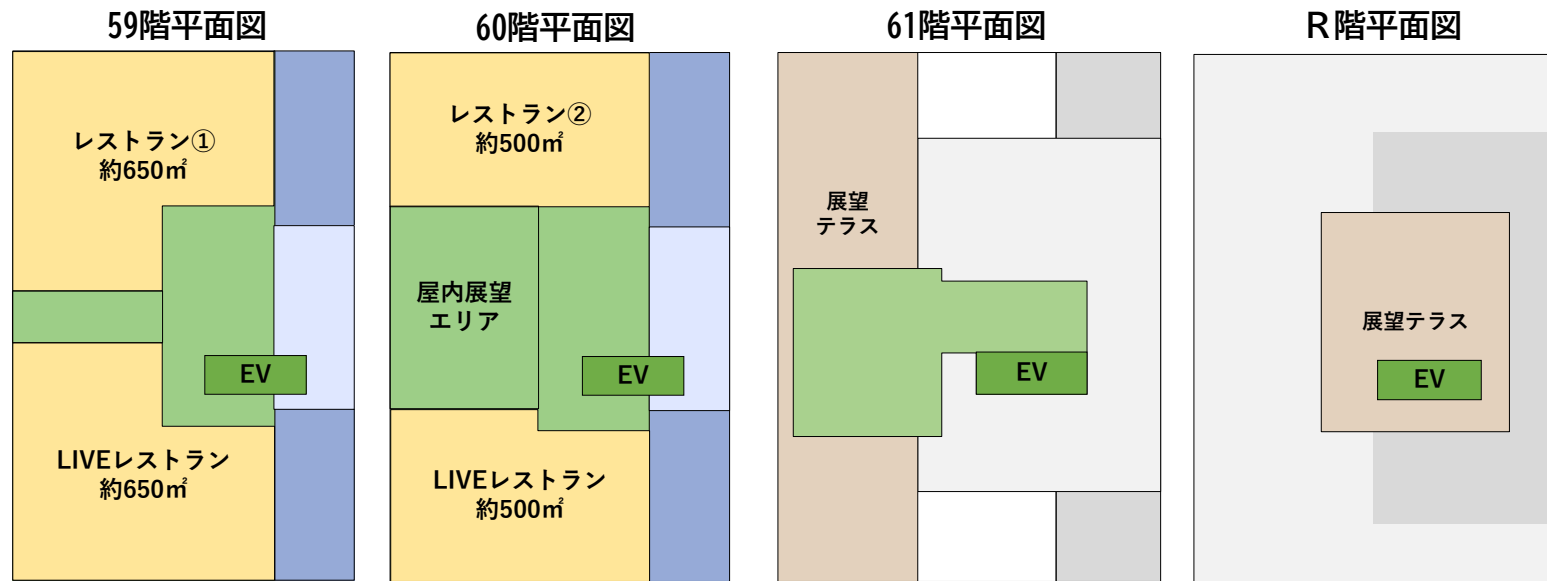
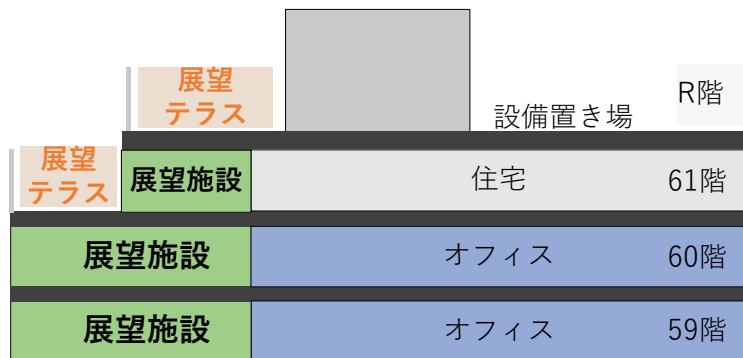
【事務所イメージ図】



※施設計画検討中であり、変更の可能性があります。また、イメージ図は本計画によるものではありません。

# 展望施設の運用想定（配置構成・施設イメージ）

## 断面図（イメージ）



○ 61階・R階 屋外テラス（全体共用部分）  
面積 約1,100㎡  
入場無料（今後運用方法詳細を検討）

○ 59階・60階 エレベーターホール・屋内展望エリア  
低層部～60階の直通エレベーター（利用無料）  
59～R各階のエレベーター（利用無料）  
屋内展望エリア（入場無料）

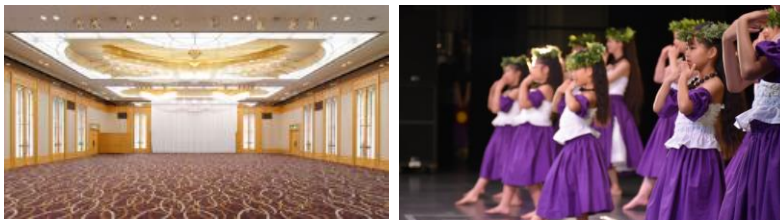
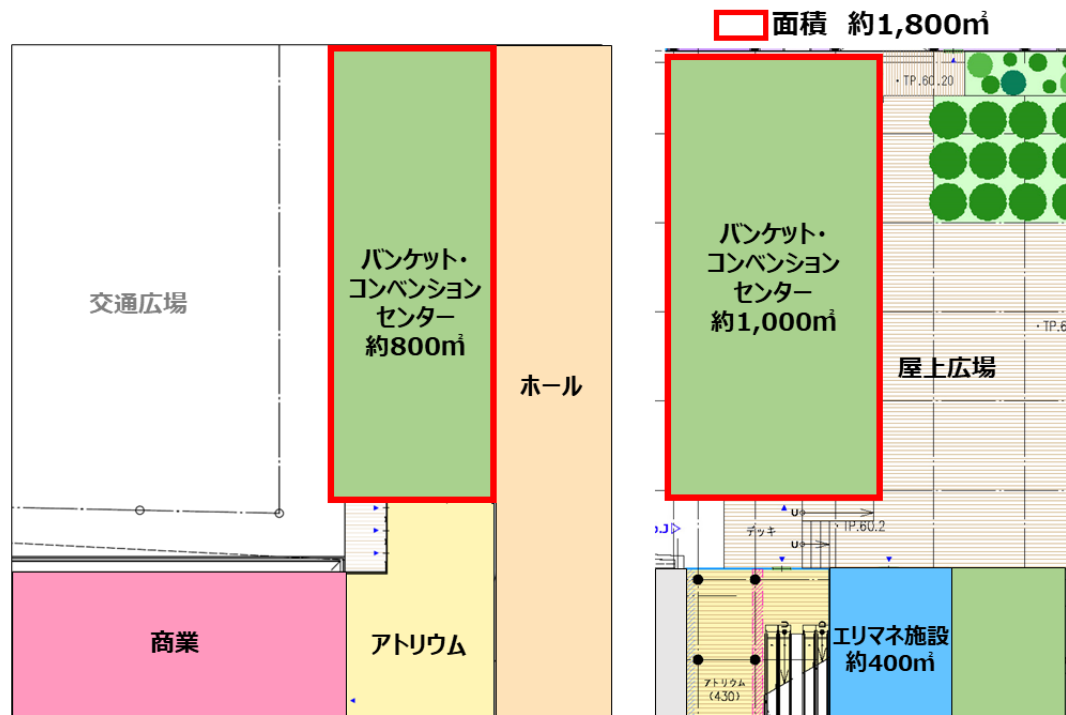
レストラン① 貸付面積 約650㎡

レストラン② 貸付面積 約500㎡

LIVEレストラン 貸付面積 約1,150㎡

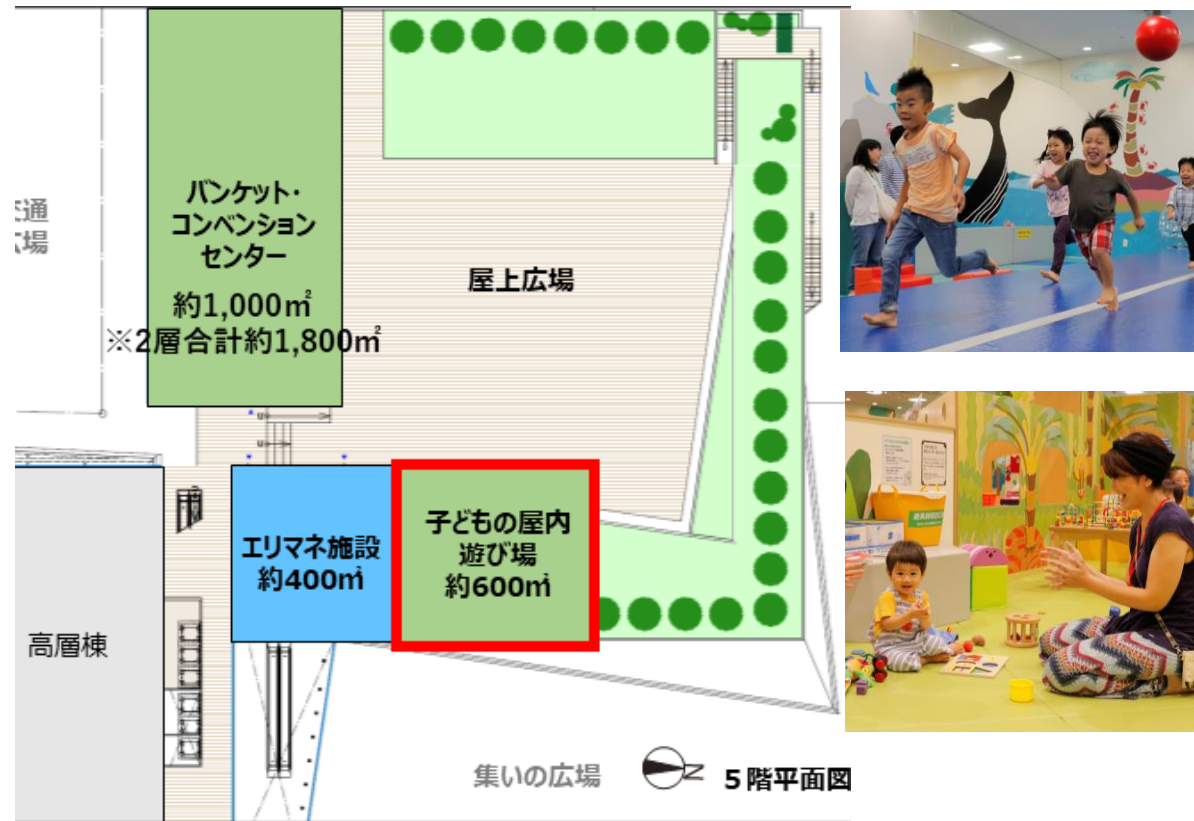


## バンケット・コンベンションセンターの運用想定



バンケット・コンベンションセンター  
面積 約1,800㎡

## 子供の屋内遊び場の運用想定



子供の屋内遊び場  
面積 約600㎡

※施設計画検討中であり、変更の可能性があります。



## 権利床全体の運用想定収支

### 経費の条件設定

- ・今後の施設計画の深度化や管理運営計画の検討、テナント等との各種協議を行い、精査を行う必要あり
- ・マスターリースでの運用を想定し、事務所床は95%、事務所以外の床は97.5~100%賃貸している想定
- ・事務所床の収支は公募時点の想定であり、今後施設計画の見直しによって変動の可能性があり
- ・賃料収入については、施行予定者が同業種を運営している事業者へヒアリングをした結果に基づき設定
- ・事務所床以外の床の支出については、想定しうる運営経費や管理費・修繕積立金を含む
- ・端数処理の関係で計算上、数字が合わない部分あり

用途		面積	年間収入	年間支出	年間想定収支
区権利床の合計		17,600㎡	1,178百万円	399百万円	780百万円
事務所床		11,300㎡	950百万円	200百万円	750百万円
事務所以外の床		6,300㎡	228百万円	199百万円	30百万円
展望フロア	レストラン等（賃料収入あり）	2,300㎡	175百万円	165百万円	11百万円
	ロビー、通路等（賃料収入なし）	1,600㎡			
バンケット・コンベンションセンター		1,800㎡	36百万円	25百万円	11百万円
子どもの遊び場		600㎡	17百万円	9百万円	8百万円

### 支出の内訳

用途	運営経費	所有経費	合計
区権利床の合計	176.5百万円	222.5百万円	399百万円
事務所床	92百万円	108百万円	200百万円
事務所以外の床	84.5百万円	114.5百万円	199百万円
展望フロア	83百万円	82百万円	165百万円
バンケット・コンベンションセンター	1百万円	24百万円	25百万円
子どもの遊び場	0.5百万円	8.5百万円	9百万円

※現時点での想定であり、運用方法等によって変更になります。