

令和5年（2023年）7月3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
企画部資産管理活用課
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の再整備の状況について、次のとおり報告する。

1 これまでの経緯について

別紙1のとおり

2 中野四丁目新北口地区及び団町地区に係る都市計画（案）説明会の開催結果について

(1) 開催概要

	第1回	第2回
日時	令和5年4月9日（日）	令和5年4月11日（火）
会場	14：00～15：30	19：00～20：30
参加者数	9名	13名

(2) 説明会における意見の概要

別紙2のとおり

3 今後の予定

昨今の物価高騰の状況を受けて、令和4年12月時点より工事費等事業費の増加が見込まれることから、事業収支成立のための対応策の検討に時間を要している。また、中野駅新北口駅前エリアの再整備事業計画で誘導する機能のほかに、拠点施設の更なるにぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設のあり方について、区の権利床活用も含め再整理を行っている。

このため、中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画手続きや市街地再開発事業のスケジュールについて見直しを行う。

中野駅新北口駅前エリアに関するこれまでの経緯

(1) まちづくり・事業に関する経緯

年月日	内容
2020年1月	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定
2020年2月	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画に基づく民間事業者募集の開始
2021年1月	施行予定者候補及び次点候補者の選定
2021年5月	区と施行予定者候補で事業化推進に関する基本協定書を締結
2021年12月	施設計画（案）の概要について議会報告
2022年12月	地権者5者と施行予定者で事業推進に関する基本協定書を締結
2022年12月	中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画手続き開始

(2) 資産活用に係る経緯

年月日	内容
2022年3月	権利床活用の検討状況について議会報告
2022年10月	転出補償金及び権利変換について議会報告
2022年12月	従前・従後資産について議会報告
2023年3月	権利床の検討状況について議会報告

「中野四丁目新北口地区及び囲町地区 都市計画(案)の説明会」
(令和5年4月9日、11日開催)における意見の概要

No,	意見の概要
1. 中野四丁目新北口地区における都市計画(案)について	
1	高度利用地区の新規地区の追加とはどこのことなのか。また、今回の都市計画が決定されなければ、この建物を建てることができなということか。
2	再開発事業により計画されている建築物の高さは262mとのことだが、なぜこれほどの高さが必要なのか。
3	都市計画審議会での諮問・答申においては、委員が本日の説明会の質疑の内容を踏まえて判断するのか。
4	中野通りを横断するデッキから中野五丁目に降りるため場所は決まっているのか。
5	中野五丁目のまちづくりの計画がまだ進んでいないが、反対等により中野五丁目側のまちづくりを進められなくなった場合、今回決定される都市計画はどうなるのか。
2. 中野駅周辺のまちづくりについて	
6	今回の計画により、中野四丁目や五丁目だけでなく地区全体、近隣区にも相乗効果のあるまちづくりとなるのか。
7	今回の都市計画により、災害時の避難経路などに影響はないのか。
8	中野四季の森公園北側の駐輪場が使いづらく、公園周辺に違法駐輪が増えているが、区として、今後どのように対応していくのか。
9	自転車を利用する区民が多いが、囲町の駐輪場も少し遠く感じる。この市街地再開発事業により確保される駐輪場の収容台数はどれくらいを見込んでいるのか。
10	市街地再開発事業による商業施設はテナントが空くことなく入るのか。また、それにより中野が活性化するのか。
11	市街地再開発事業により大きな建物ができ、たくさん人が集まるようになると思うが、現在の商店街を訪れる人が流れてしまい、街がさびれてしまうのではないのか。
3. 中野四丁目新北口地区における拠点施設整備について	
3-1. 市街地再開発事業、区の予算などについて	
12	市街地再開発事業の事業費はいくらか。また、国や区の負担はいくらか。
13	市街地再開発事業の整備にかかる費用やランニングコストについて採算が取れているのか。
14	市街地再開発事業について、なぜ個人施行としているのか。また、なぜ区が施行者でないのか。区が施行者でない場合、施行者に対して何も意見できないのか。

No,	意見の概要
15	今回の都市計画が決定されないことなどにより市街地再開発事業が実施されない場合、施行予定者等に対し、違約金などの支払いが発生するのか。
16	市街地再開発事業により、区の土地や建物の権利はどうなるのか。
17	区の財産について、権利変換ではなく、売却などの手法もある中で、区民の財産をどうしていくのか区の考えを示してもらいたい。
18	市街地再開発事業による区の財産の処分について、過去に説明はされているのか。財産処分に関する説明は、当然に区民に情報を公開すべきであり、区としても説明を行う責任もあると思うので、財産の処分に関する説明会を設けてほしい。
19	市街地再開発事業による区の財産処分については、都市計画の手続きにおいて重要な要素となると思うが、今回の都市計画手続きとの関係を教えてほしい。
20	「中野区ゼロカーボンシティ宣言」がある中で、この事業による環境負荷はどの程度あるのか。また、どのように環境負荷を低減しようとしているのか。
21	市街地再開発事業により建築される建物は耐火構造か。また、現在の建物を解体する際のアスベスト対策はどうなっているのか。
22	市街地再開発事業により建築される建物にソーラーパネルは設置されるのか。ソーラーパネルにカドミウムが使用されているが、安全対策はどうなっているのか。
23	市街地再開発事業により1100戸の住戸が計画されているが、単なる不動産投資になってしまうのではないか。
24	再開発事業について、今後、議会に対してどのように諮っていくのか。また、区議会議員の改選にあたって、これまでの経緯についてはどのように説明を行うのか。
3-2. 環境影響評価に関する手続きについて	
25	環境アセスメントの手続きは東京都が行っているとのことだが、区民に対して環境アセスメント手続きが行われていることを広く広報してもらいたい。
26	環境アセスメント手続きについて、これから市街地再開発事業の施行予定者より環境影響評価書案に係る見解書が出されるが、見解書に対して意見を出すことはできるのか。
27	環境アセスメント手続きによる環境影響評価審議会の答申がまだ行われていない段階で、都市計画決定を行うのはおかしい。環境影響評価書が提出された後に、都市計画決定を行うのが本来の手続きだと思うが、審議会より計画の見直しについての意見があった場合のスケジュールは想定しているのか。
4. その他	
28	この説明会に参加できなかった人のために、本日の説明会の内容を公開してほしい。
29	都市計画の変更の内容について、どこがどのように変わったのかわかりにくい。
30	都市計画決定を行う前に、公聴会を開いてもらいたい。