

令和6年(2024年)1月29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市街地再開発事業に係る事業計画(案)及び資産の活用について

中野四丁目新北口駅前地区市街地再開発事業の検討状況について、以下のとおり報告する。

1. 市街地再開発事業の事業計画について

- (1) 新北口駅前エリアで実現する機能及び地域貢献(更新版)について
別紙1のとおり
- (2) 市街地再開発事業の事業計画(案)の概要
別紙2のとおり
- (3) 事業収支案について
別紙3のとおり
- (4) 市街地再開発事業の費用便益分析及び税収効果評価について
別紙4のとおり

2. 区関連資産について

(1) 従前資産評価額

施行予定者から示された区関連の従前資産評価額は以下のとおり。

従前資産評価額

所有者	権利変換期日前の資産				
	宅地		建物		計 千円
	㎡	千円	㎡	千円	
中野区 (中野区本庁舎)	8,744.08	23,660,000	17,819.35	2,648,080	28,158,080
中野区 (清掃車庫跡地)	825.27	1,850,000	—	—	
まちづくり中野21	9,529.79	28,490,000	51,263.24	6,963,910	35,453,910
中野区土地開発公社	1,221.00	2,740,000	—	—	2,740,000
合計	20,320.14	56,740,000	69,082.59	9,611,990	66,351,990

※中野区本庁舎の建物のうち、低層部分については、中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の補償対象

(2) モデル権利変換案 (区・まちづくり中野21・土地開発公社)

転出補償金	40,000,000 千円
権利変換の対象となる資産	26,351,990 千円
事務所床	約 10,000 m ²
展望施設 (低層エントランス部分含む)	約 3,900 m ²
バンケット等	約 1,800 m ²
子どもの屋内遊び場	約 600 m ²
権利床合計	約 16,300 m ²

※床面積については、現時点での想定であり、権利変換計画認可をもって確定する。

3. 今後の予定

令和6年(2024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(2024年)3月	事業計画の同意、認可申請
令和6年(2024年)4月以降	施行認可 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 施設建築物工事着工
令和11年度(2029年度)	施設建築物竣工

■計画概要

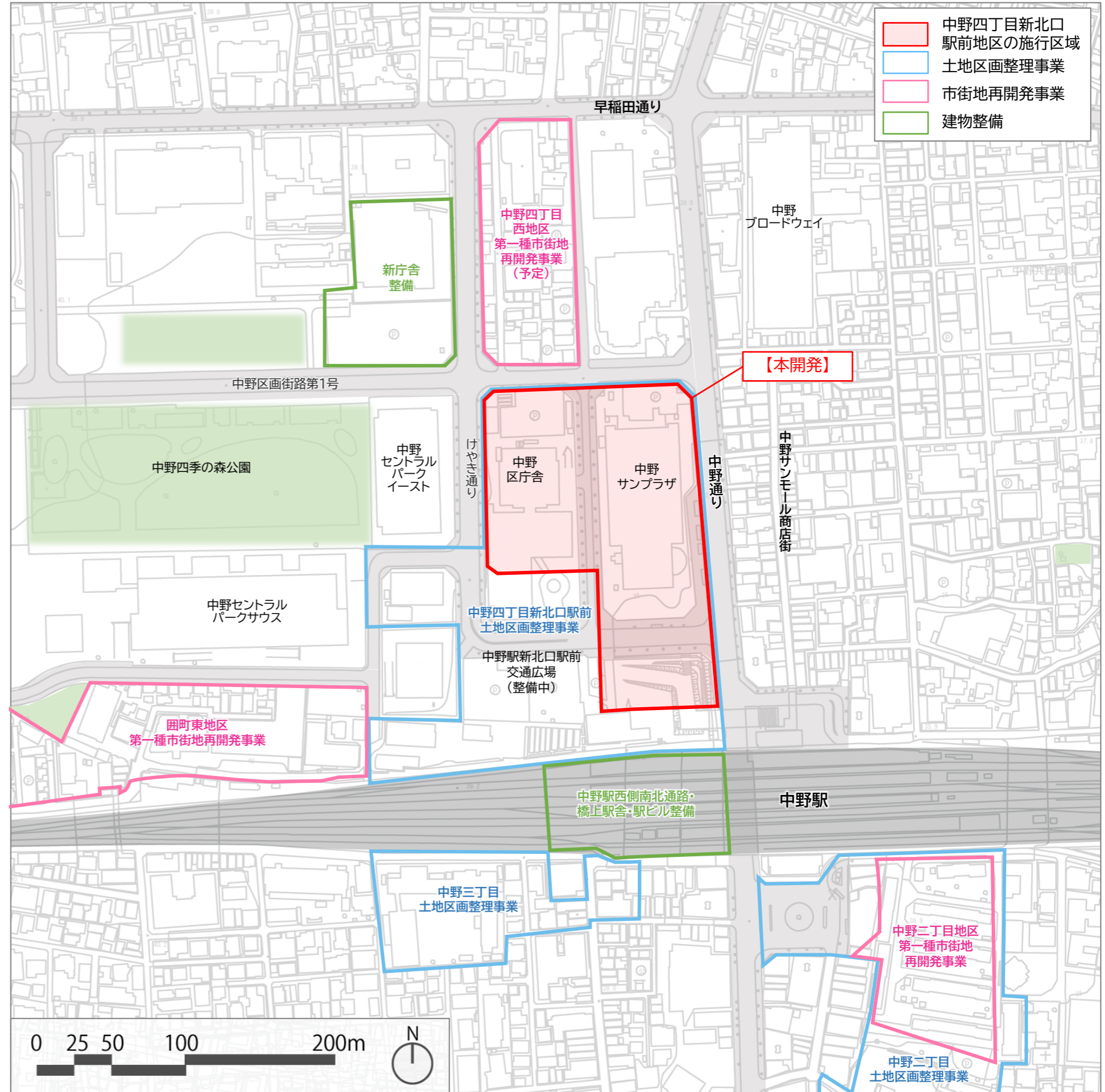
計画概要	内容
地域地区	商業地域/ 防火地域
敷地面積	約 23,460 ㎡
建築面積	約 18,800 ㎡
延べ面積	約 315,000 ㎡
容積率/指定容積率	約 1,000% / 600%
基準建蔽率	80%
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
建築基準法 高さ※	約 250 m (最高高さ※:約 262 m)

※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。

■イメージパース (本開発の北東から望む)



■配置図



■上位計画の方針

都 | 都市づくりのグランドデザイン | H29.9
中枢広域拠点地域：中野

- ・街区再編や土地の高度利用が進み、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、**中枢業務機能を支える利便性の高い拠点**が形成
- ・都市基盤整備により回遊性が高まり、**サブカルチャー等の個性的な商業施設や独自の文化を生かした、にぎわいや活力のあふれる市街地**が形成

区 | 中野区基本計画 | R3.9
**中野駅周辺：
 新たな活力とにぎわいのシンボル**

- ・区全体を持続可能な活力あるまちへとけん引するとともに、東京23区の西部における**新たな活力とにぎわいのシンボル**として、世界に発信

区 | 中野区都市計画マスタープラン | R4.6
広域中心拠点：中野駅周辺

- ・多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより、まちの利便性・回遊性の向上を図り、**東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点**に育成・整備
- ・新北口駅前エリアで整備する大規模ホールにおいて、**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**

■中野駅周辺の将来像と特徴 | 中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3 (H24.6) 等

「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区を中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」

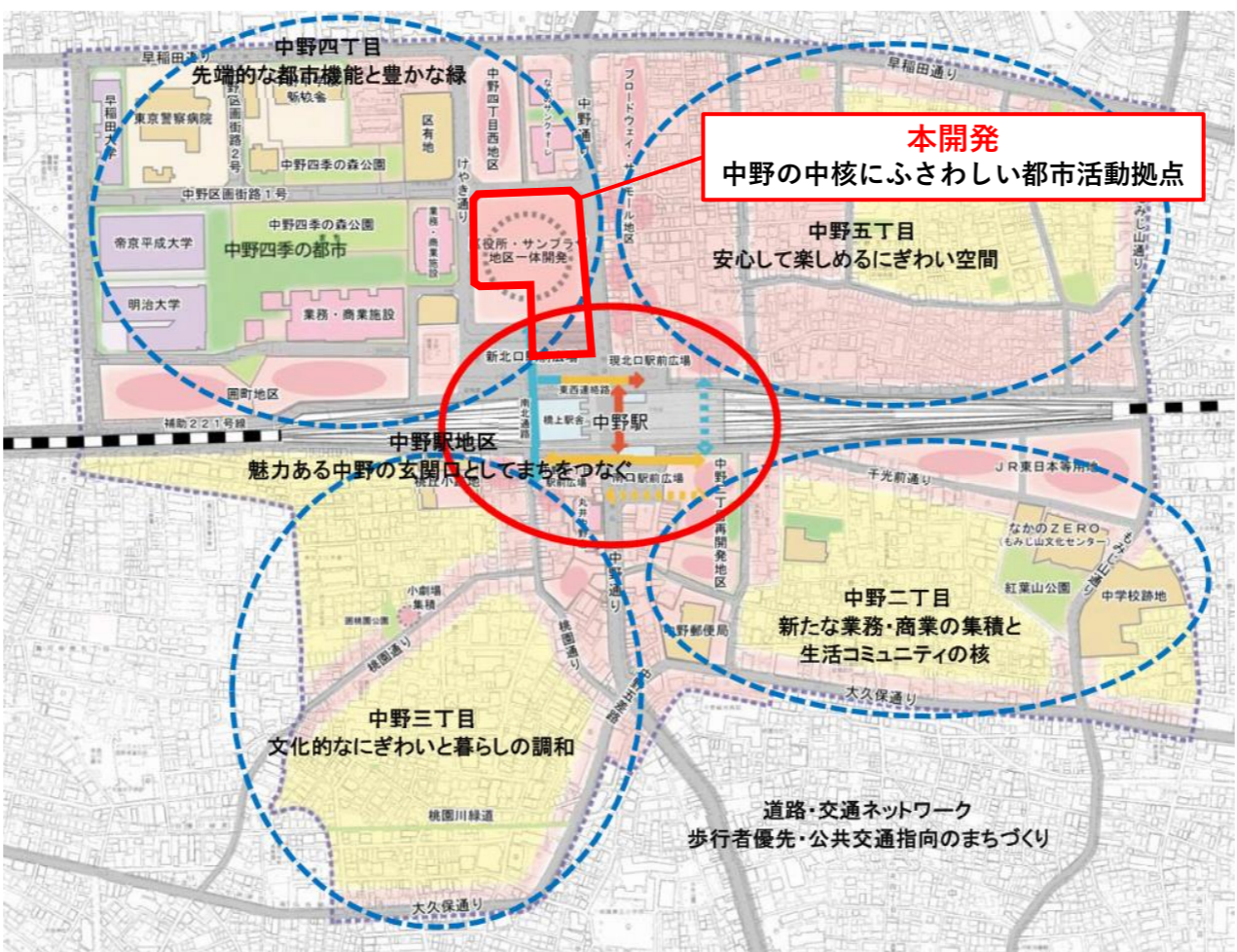
○中野四丁目：先端的な都市機能と豊かな緑



防災など多様な公園機能 (中野四季の都市)
 行政機能の更新 (中野区新庁舎)



大学機能の集積 (帝京平成大学他)
 道路整備と都市機能更新 (団町地区)



○中野五丁目：安心して楽しめるにぎわい空間



中野サンモール
 中野プロードウェイ

○中野駅地区：魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ



中野駅新駅舎
 中野駅西口広場

■本計画が果たす役割とコンセプト | 中野四丁目新北口地区地区計画 (H31.3)、中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画 (R2.1)

多様な都市機能の導入による、グローバル都市・中野の中核にふさわしい都市活動拠点の形成

1. 中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる
2. 中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる
3. 未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる

本計画：多様な都市機能の導入による、グローバル都市・中野の中核にふさわしい都市活動拠点の形成

1. 中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる

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

- 文化・芸術等発信拠点の形成に向けた、多様な『メディア機能』『ラボ機能』による相乗効果
- メディア機能の核となる、中野サンプラザのブランドを継承する大規模ホール（最大7,000人収容）の整備
- 新たな「文化の聖地」としてのブランドを形成する、安定的で独自性の高い企画・運営体制

事業フェーズに応じ
地域とともに成長する
エリアマネジメントの取組

- 中野サンプラザ閉館前から始動し、継続的に展開するエリアマネジメント活動
- 中野サンプラザの機能を継承し拡張するエリアマネジメント施設の整備
- エリアマネジメント組織を立ち上げ、広場などのオープンスペースを積極活用
- 中野駅周辺エリアマネジメント協議会における中心としてエリアを牽引

2. 中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる

中野駅周辺の回遊性を高める
立体的な歩行者ネットワークの形成

- 周辺地区をバリアフリーでつなげる立体的な歩行者ネットワークの形成
- 建物と一体的な、地域のにぎわいと交流の場となる広場空間の整備
- 中野通りの交通環境改善および歩行環境向上への取組

3. 未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる

地域の環境性・防災性向上に資する
多様な取組

- 環境負荷低減への多様な取組
- 中野駅前周辺の災害時業務継続地区（BCD）構築に向けた防災活動拠点の整備
- 周辺地区からの広域避難場所への避難動線と、大規模な一時滞在施設（約5,800㎡/約3,500人）の整備

地域の持続可能性を高める
多様な用途の導入

- 長期にわたり地域活力の向上につながる、多様なオフィス・レジデンス・商業・ホテル機能の導入
- 中野サンプラザのDNAを継承した、『シビックプライド』を育む展望（約3,900㎡）・コンベンション機能（約1,800㎡）の導入
- 子供の成長にあわせて利用できる、『子育て先進区』を発信する複合型子育て支援機能の導入

新たな中野のシンボルにふさわしい
街並み形成

- 本計画をトップとする中野駅周辺のまとまりのあるスカイラインの形成
- 周辺の緑と連続する立体的な緑の創出／地上のにぎわいが連続する街並みの創出
- 中野サンプラザのシンボル性を継承した夜間景観の形成

周辺への波及効果

中野のブランド価値向上と
国際競争力に資する新たな文化・経済活動の発展

多様なエリアの連携強化による
中野駅周辺全体の地域経済活性化、防災性向上

中野の次世代を担う多様な人材の集積

税収効果及び費用便益分析

- 費用便益分析の結果 当事業は、費用便益比（B/C）が事業採択の指標（B/C > 1.0）を上回る事業である
- 税収効果評価の結果 当事業は、事業による税収効果により、経済的効果について評価できる事業である

1.中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる

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

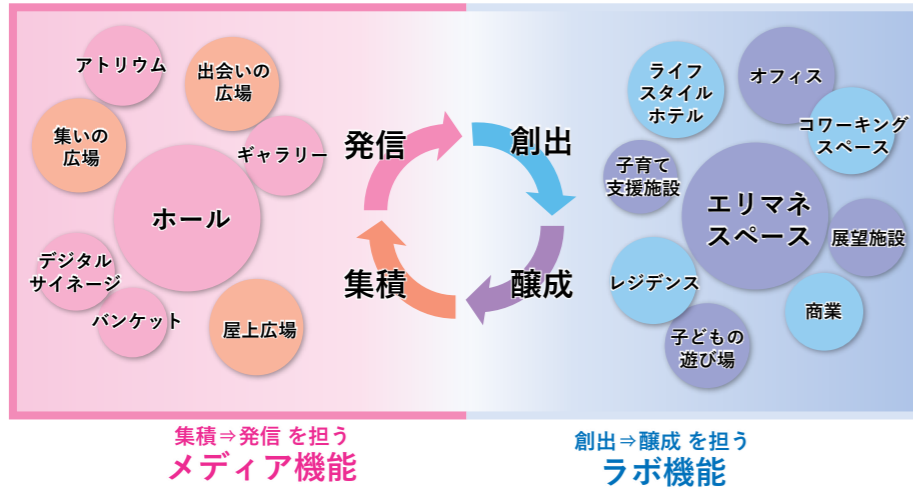
【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

- 文化・芸術等発信拠点の整備・誘導方針
 - ・多目的ホールを中心に、その他の施設・機能を含めた施設全体により構成
- 多目的ホールの整備・誘導方針
 - ・ポピュラー音楽の公演を主用途とし、ブランドを継承
 - ・多様なイベントに対応できる、次世代の発信拠点
 - ・最大収容人数7千人程度（着席の場合5千人程度を想定）を上限
 - ・民間事業者による整備・所有・運営、安定的・継続的な施設経営

- 文化・芸術等発信拠点の形成に向けた、多様な『メディア機能』『ラボ機能』による相乗効果
- メディア機能の核となる、中野サンプラザのブランドを継承する大規模ホール（最大7,000人収容）の整備

➕ ■新たな「文化の聖地」としてのブランドを形成する、安定的で独自性の高い企画・運営体制

□文化・芸術等発信拠点形成のサイクルイメージ



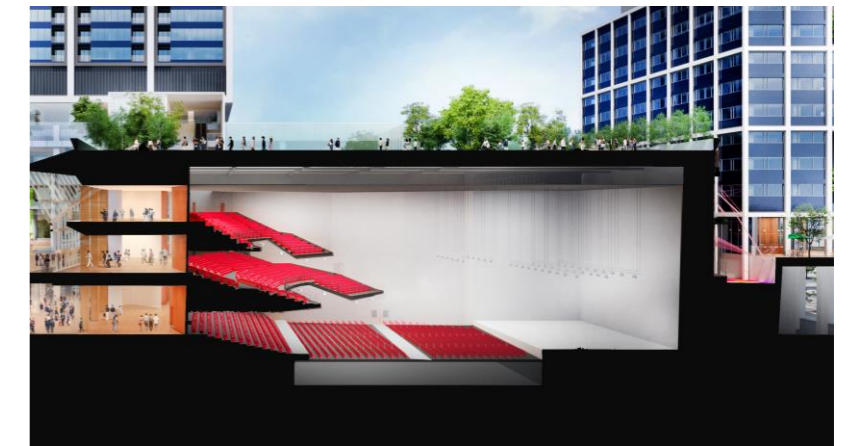
■メディア機能の核：高い文化発信力を有する大規模ホール

○大規模ホールを中心とした文化・芸術等発信拠点



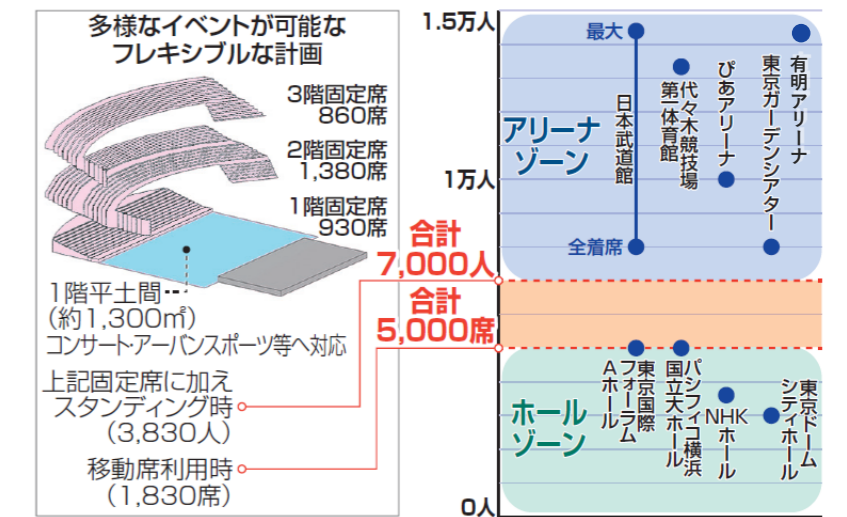
【観客、アーティスト双方に選ばれる競争力の高いホール計画】

・臨場感と一体感を生む扇形配置



・多様なイベントが可能なフレキシブルな客席

国内外一流アーティストの招致



勢いのあるアーティストの登竜門

■ホールの企画・運営イメージ

新たな「文化の聖地」としてのブランドを形成

ホール運営者

「中野ならではの」特徴ある分野の興行誘致（例）	
音楽	中野サンプラザのDNAである一流ポピュラー音楽
サブカルチャー	中野ブロードウェイや中野に根差したアニメ等に特徴づけられるサブカルチャー
スポーツ	区民との交流を重視した多様なアーバンスポーツ
地域文化	アールブリュットなどに特徴づけられる中野が世界に誇る地域文化

- ・国内外に強力なネットワークを持つ運営予定者により、独自性の高い興行誘致及びホールの高稼働を実現
- ・運営予定者のノウハウを活かした興行誘致により、一般的に低稼働が想定される平日の興行においても十分な集客が期待

○臨場感と一体感を生む大規模ホール（最大7,000人収容）



※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。

1.中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる

事業フェーズに応じ地域とともに成長するエリアマネジメントの取組

【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

□エリアマネジメントの誘導方針

- ・計画段階から地域とともに育てていくため、民間事業者を中心としたエリアマネジメントの取組みを誘導
- ・プロモーション活動を行い、情報発信や期待醸成に取り組む

（竣工前）・中野サンプラザ閉館前から始動し、継続的に展開するエリアマネジメント活動

・中野サンプラザの機能を継承し拡張するエリマネ施設の整備

（竣工後）・エリマネ組織を立ち上げ、広場などのオープンスペースを積極活用

・中野駅周辺エリアマネジメント協議会における中心としてエリアを牽引

【フェーズ1】～サンプラザ解体着工

—中野サンプラザのDNAの継承・地域の開拓—

『さよなら中野サンプラザ音楽祭/感謝祭』を実施し、お別れの場を創出 **実施済**

全37公演・アーティスト200人以上
観客総動員60,000人以上



区内団体57組がオンステージ
観客総動員30,000人以上



クロージングセレモニーの実施



商店街との協創



レゴによる模型製作



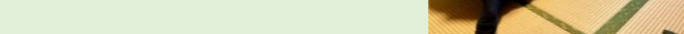
『公共空間利活用』WS **実施済**

新施設の広場のあり方を区民の方々や明治大学小林先生を交えて議論



写真家 西野壮平と取組む『フォトアーカイブ』

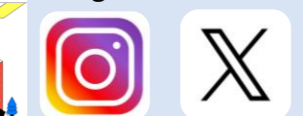
3万枚以上、中野サンプラザが使われている様子を撮影。写真をつなぎひとつの作品にし中野サンプラザを未来に継承。24年5月完成予定。



WEBサイト、SNS公開によるファン作り



instagram X(旧Twitter)



すでに合計でフォロー約2,700人以上獲得済

クロージングムービーの製作と公開 **実施済**



感謝祭閉会式でも上映

【フェーズ2】工事期間中

—プロモーション・地域との協創—

『ローカルメディア』プロジェクト

言語化しにくい中野の魅力や新たな魅力を独自の切り口から発信。紙媒体を発行予定。



『仮囲いアート』プロジェクト

アールブリュットなど地域との協創を図り、身近にアートに触れる機会を創出



【フェーズ3】竣工後～

【エリマネ施設を拠点とした本格稼働・周辺開発との活動連携】

『人材』×『場所』×『資金』による本格的な稼働

『人材』：事業者が立ち上げるエリマネ組織（一般社団法人）

『場所』：事業者が設けるエリマネ施設×多様な広場スペース

『資金』：事業者による事業性に応じた資金拠出



『地域協創』プロジェクト 『地域一体フェスティバル』

@コワーキングスペース
中野からの挑戦を支援する様々な機会を創出



@屋上広場
音楽祭の際に協創したように周辺商店街などと一緒に行全体で盛り上がるフェスティバルを実施



『生涯学習』プログラム
@子育て支援施設



『ヘブンアーティスト』（大道芸人公認制度）

@広場・デッキ
中野区民の音楽教育や才能育成に寄与する多様な文化に気軽に触れられる場を創出



※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。

2.中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる

中野駅周辺の回遊性を高める立体的な歩行者ネットワークの形成

【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

□歩行者動線の整備・誘導方針

- ・周辺地区をつなぎ、回遊性を高める面的な歩行者ネットワーク
- ・安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線確保
- ・居心地が良く、歩きたくなるまちなかづくり
- ・高低差を適切に処理
- ・居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜に配慮
- ・歩行者動線は、商業施設などと一体的にゆとりを持って配置

□広場空間の整備・誘導方針

- ・歩行者動線の結節点に広場空間を確保
- ・にぎわいと交流を創出する「集いの広場」
- ・まちのエントランスとして機能する「出会いの広場」

□立体道路の整備・誘導方針

- ・道路の上下空間を建築物として活用

■ 周辺地区をバリアフリーでつなげる立体的な歩行者ネットワークの形成

■ 建物と一体的な、地域のにぎわいと交流の場となる広場空間の整備

+

■ 中野通りの交通環境改善および歩行環境向上への取組

■中野駅周辺の回遊性を高める立体的な歩行者ネットワークの形成



立体的な縦動線

アトリウム

地上とデッキレベルをつなぐ立体的な「アトリウム（約800㎡）」



大型ビジョンによる
情報発信

中野駅から地区内外へのアクセス動線「セントラルウォーク」



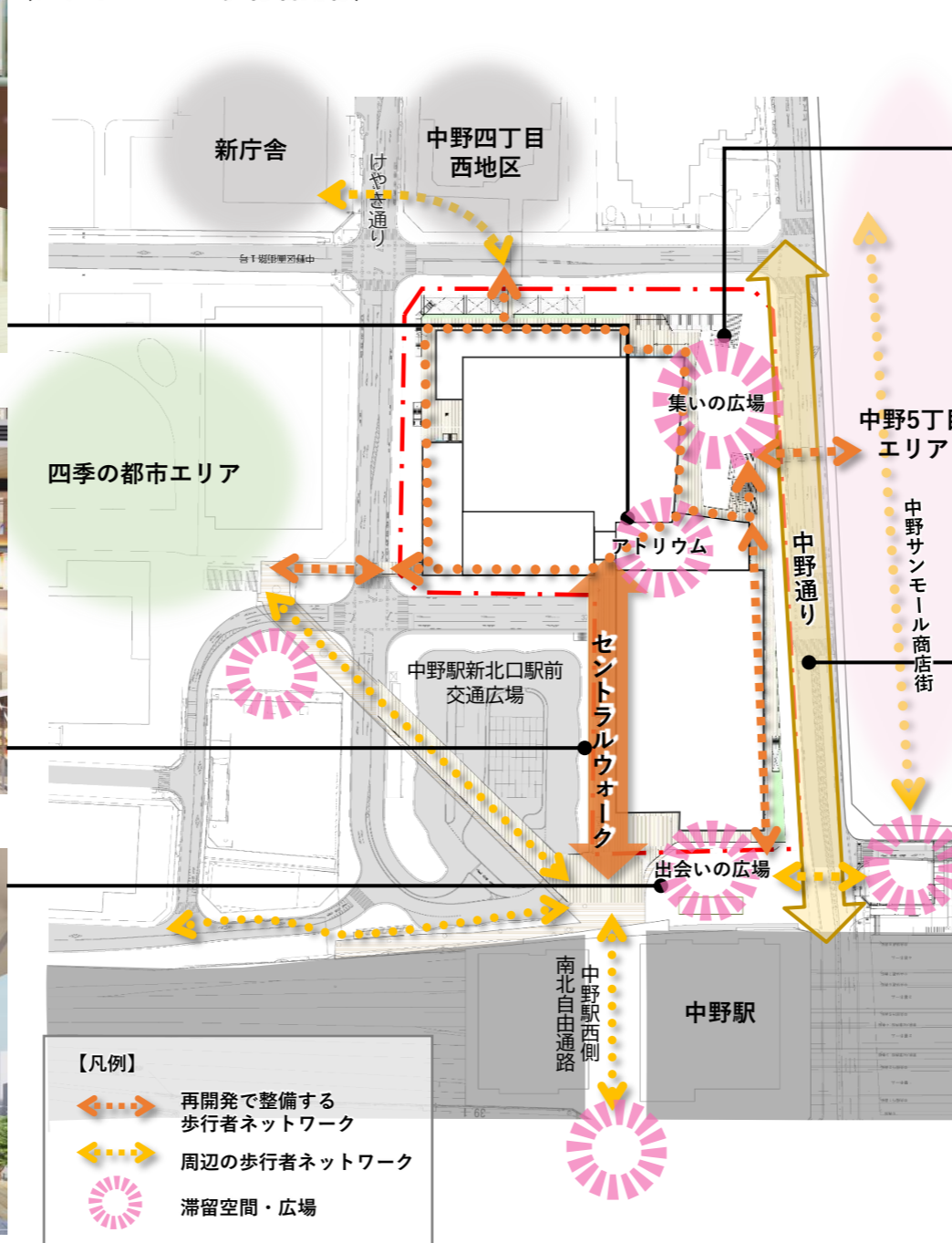
←中野駅新北口へ

交通広場

出会いの広場

中野の玄関口となる「出会いの広場（約1,600㎡）」

〈デッキレベルの歩行者動線〉



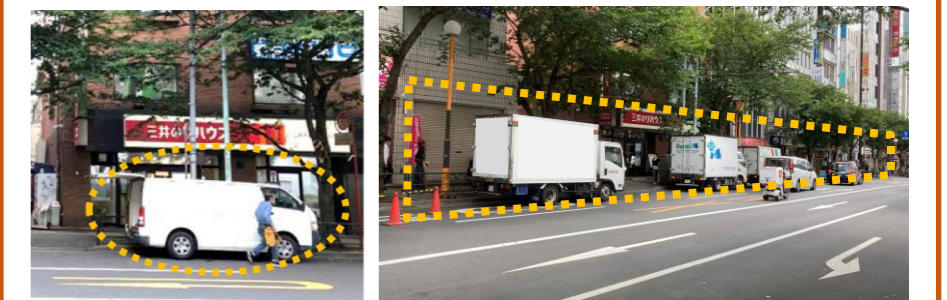
ホール

集いの広場

新しい中野の中心となる「集いの広場（約3,500㎡）」

中野通りの交通環境改善および安全・安心な歩行環境への取組

- ・現在の中野通りでは、商店街や路面店への荷捌き車両による路上駐車が多く、自動車交通および歩行者交通を阻害している
- ・本計画では、地域荷捌き駐車場を含む大規模な都市計画駐車場を整備し、民間による運営及び維持管理を行うことで、中野通りの交通環境改善および歩行環境向上に寄与する



計画地内の整備内容

- ・都市計画駐車場の整備
駐車場 約90台（地域荷捌き駐車場含む）
自動二輪駐車場 約80台
- ・公共駐輪場 約1,500台を整備

3. 未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる

地域の環境性・防災性向上に資する多様な取組

【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

- 環境性・防災性向上に資する施設・機能
 - ・都市の低炭素化に資する施設、機能
 - ・BCD構築のための自立分散型エネルギーシステム
 - ・みどりのネットワーク
 - ・地域防災力を高める施設、機能
 - ・情報収集・発信機能

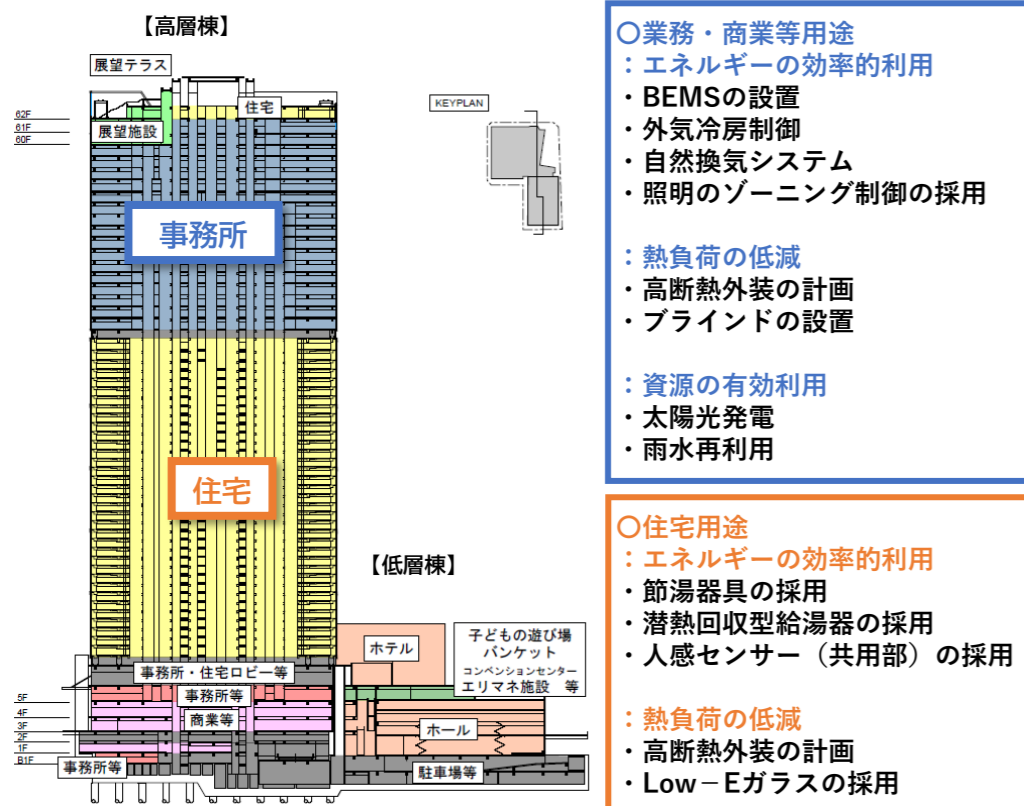
■ 環境負荷低減への多様な取組

■ 中野駅前周辺の災害時業務継続地区（BCD）構築に向けた防災活動拠点の整備

+ ■ 周辺地区からの広域避難場所への避難動線と、大規模な一時滞在施設（約5,800㎡/約3,500人）の整備

■ 環境負荷低減への多様な取組イメージ

○ 高効率なCGS・設備機器の導入によるエネルギーの効率利用



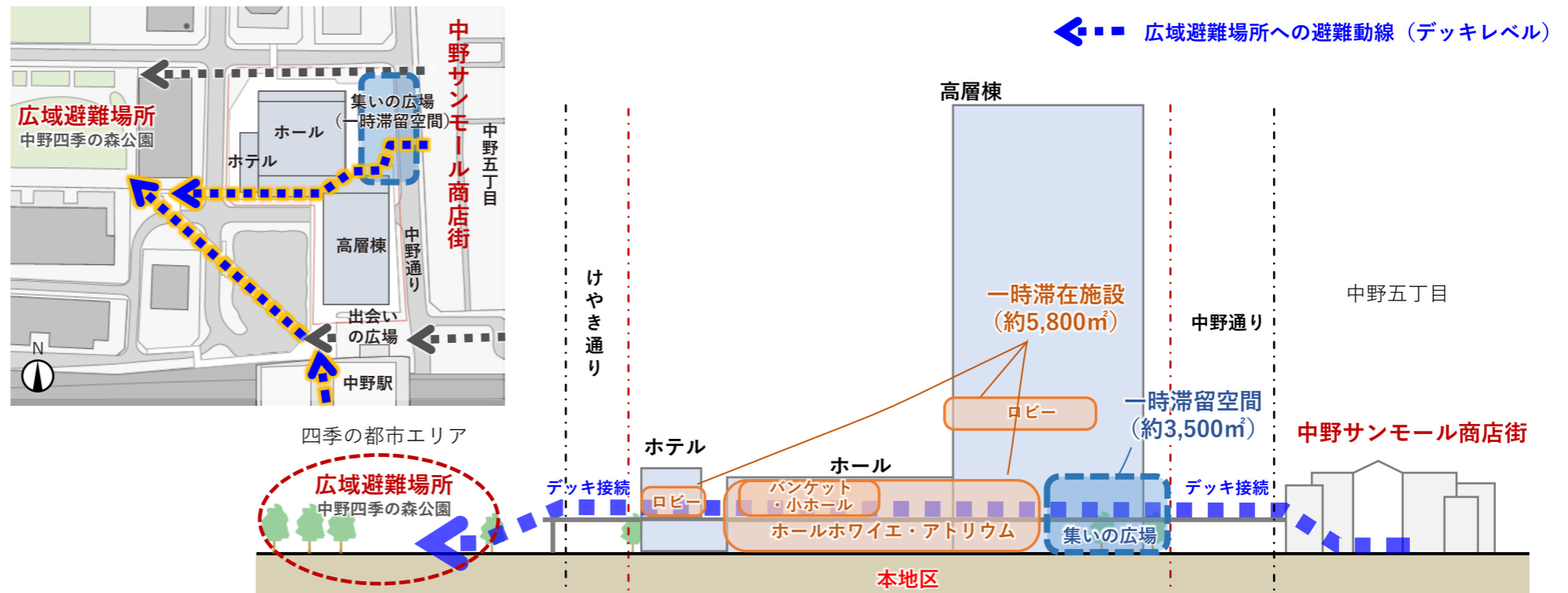
- 全体
 - ：エネルギーの効率的利用
 - ・高効率なコージェネレーションシステム（CGS）の導入
 - ・複合用途を活かした地区内のエネルギー融通
 - ・LED照明
 - ：熱負荷の低減
 - ・複層Low-eガラスの採用
 - ・緑化（緑化率約35%）

○ 最高水準の環境性能（目標）

- ・住宅：ZEH-M Oriented
- ・その他の用途（住宅以外）：ZEB Oriented

■ 中野駅前周辺の災害時業務継続地区（BCD）構築に向けた防災活動拠点の整備

○ 周辺地区からの広域避難場所への避難動線と、大規模な一時滞在施設（約5,800㎡）の整備



○ 地域の防災活動拠点として活用する一時滞留空間



○ 災害時の機能継続性を向上させる機能整備イメージ

建物の耐震性能向上

- ・耐震性能「特級（Sグレード）」
- ・建物被災度判定システムの導入
- ・EV自動復旧システム、耐震クラスSS（一部）

災害時復旧活動に資する機能整備

- ・帰宅困難者の一時滞在施設の整備（面積合計：約5,800㎡/受入人数：約3,500人）
- ・防災備蓄倉庫の整備（約90㎡、360名×3日分）
- ・災害復旧活動を支える各種設備の整備
- ・災害時の情報発信機能（サイネージ等）

地域の持続可能性を高める多様な用途の導入

【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

□持続可能性を高める用途構成や機能

- ・ 昼間人口（通勤・通学者等）、
 - ・ 夜間人口（居住者等）、
 - ・ 交流人口（来街者等）が
- バランスよく配置される用途構成

【主に昼間人口に寄与する施設・機能】

- ・ 競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス
- ・ ビジネスの会合、交流に適した会議場

【主に夜間人口に寄与する施設・機能】

- ・ 職住近接を実現する高品質なレジデンス
- ・ 日々の生活をサポートする生活支援施設

【主に交流人口に寄与する施設・機能】

- ・ 中野サンプラザホールのDNAを継承する多目的ホール
- ・ 文化・芸術等発信の拠点形成に資する施設、機能
- ・ 新たなにぎわい軸を形成する商業施設
- ・ 会議や飲食を伴う交流などに適した宴会場
- ・ MICEや観光、交流の拠点となる上質なホテル

■ 長期にわたり地域活力の向上につながる、
多様なオフィス・レジデンス・商業・ホテル機能の導入

■地域の持続可能性を高める多様な用途の導入

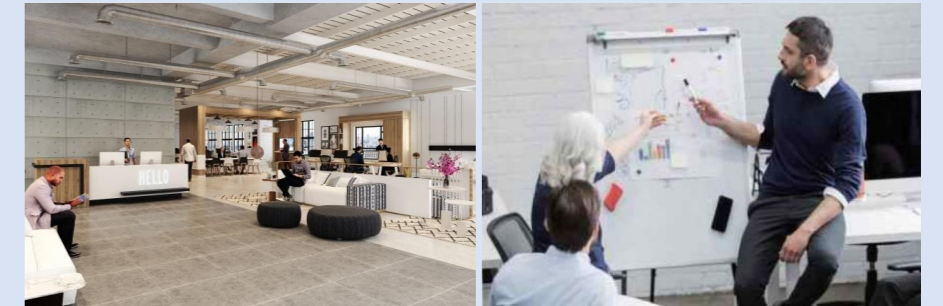


昼間人口

○グローバル企業とスタートアップ いずれの誘致にも対応できるオフィス

（イメージ）

- ・ 大規模オフィスプレートによる大企業本社誘致
- ・ 分割利用による多様なオフィスニーズへの対応
- ・ 広場・多様なサードプレイス



オフィスのイメージ

夜間人口

○多世代の定住を促進するレジデンス

（イメージ）

- ・ 子育て世帯が暮らしやすいファミリー型タイプ
- ・ ライフステージの変化に対応できる多様な間取り
- ・ 長期に渡り健康で快適に暮らすための住環境整備（長期優良住宅等）



レジデンスのイメージ

交流人口

○駅前に新たな賑わいを創出する商業

（イメージ）

- ・ 地域住民の生活を支える生活便利施設
- ・ 駅のにぎわいをまちに波及させる商業施設
- ・ 中野独自の文化を感じられる多様な店舗



商業のイメージ

○まちのコンシェルジュとなる ライフスタイルホテル

（イメージ）

- ・ 活動・交流の場となるホテルラウンジ
- ・ 中野の文化とのコラボレーションを通じた体験価値の提供



ホテルラウンジのイメージ

3. 未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる

地域の持続可能性を高める多様な用途の導入

【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

- ・中野サンプラザは、ホールで行われてきた音楽講演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立
- ・会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々に刻まれてきました

〈50年にわたり、区民が自由に使える中野サンプラザがつくってきたシーン〉

- 有名人や駆け出しアーティストの音楽ライブに行き、感動したり
- 家族の記念日に20Fで食事しながら話したり
- 同窓会やママ友の集まりで絆を深めあったり
- 会社の表彰、打ち合わせ、新年会で仲間と語らったり
- カルチャースクールで友だちを作ったり
- 友人とテニスや水泳、ボウリングで汗を流したり
- 放課後に楽器の練習をしたり
- 違う学校の子と意気投合してバンドを結成したり
- 結婚式を挙げ、家族を始めたり
- … etc.



▶ **■ 中野サンプラザのDNAを継承した、『シビックプライド』を育む展望（約3,900㎡）コンベンション機能（約1,800㎡）の導入**

【中野区基本計画（R3.9）】

○子ども・子育て家庭にとって魅力的な環境の整備

子育て・子育て環境整備に関する区の現状や課題等を踏まえ、魅力ある公園や屋内施設の充実、子育て関連店舗や住宅の普及促進などに取り組み、ソフト・ハード両面から子ども・子育て家庭にとって魅力的な環境の整備を推進します。

○子どもの学びを地域全体で支える環境の整備

次の時代を創る子どもの学びを支えるため、学校・地域・民間事業者などの連携・協働により、地域全体で子どもの学習環境の充実に取り組み、子どもの学びを地域全体で支える環境の整備を推進します。

▶ **■ 子供の成長にあわせて利用できる、『子育て先進区』を発信する複合型子育て支援機能の導入**

■ 『シビックプライド』を育む展望機能の導入イメージ

○サンプラザのDNAを継承する展望レストラン

- ・個室利用可能なレストラン
- ・ハレの日使いもできる展望レストラン
- ・音楽と食事と景色を融合させた、展望ライブレストラン

○中野区民が気軽に憩える屋外テラス

- ・東京西郊、唯一無二の眺望を楽しむ屋外テラス
- ・区民が気軽に憩えるロビー・テラス



屋外テラスのイメージ



展望レストランのイメージ



サンプラザのDNAを継承

■ 『子育て先進区』を発信する複合型子育て支援機能のイメージ

○子どもの屋内遊び場

- ・子育て世帯が安全・安心に利用できる屋内遊び場施設
- ・親子で眺望を楽しみながら過ごせる展望施設の設置

○子育て支援施設

- ・子どもが安心して過ごす居場所となる学童保育の場
- ・誰でも受けられる多種多様な教育コンテンツを提供
- ・ワークショップやイベントを通じた区の子育て情報の発信

○バンケット・コンベンションセンター

- ・中野サンプラザの区民交流機能を継承し、誰もが気軽に利用できる交流・発表の場
- ・地域の習い事の教室、練習場所
- ・発表会など地域の子どもの活躍の舞台

○子育て世帯向け商業施設

- ・低層部の商業施設内に、将来のニーズに応じたテナント誘致を検討



こどもの遊び場イメージ



コンベンションセンター（バンケット・小ホール）のイメージ



子育て支援施設イメージ

3. 未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる

新たな中野のシンボルにふさわしい街並み形成

【中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（R2.1）】

- 新たな中野のシンボルにふさわしい建物デザイン
- ヒューマンスケールの視点による圧迫感の抑制や中野駅西側南北通路等からの見通し、周辺建物との調和に配慮
- 周辺地区とつながるみどりのネットワークやストリートファニチャーなどにより、快適に過ごせる質の高い都市環境を創出

中野サンプラザのシンボル性継承



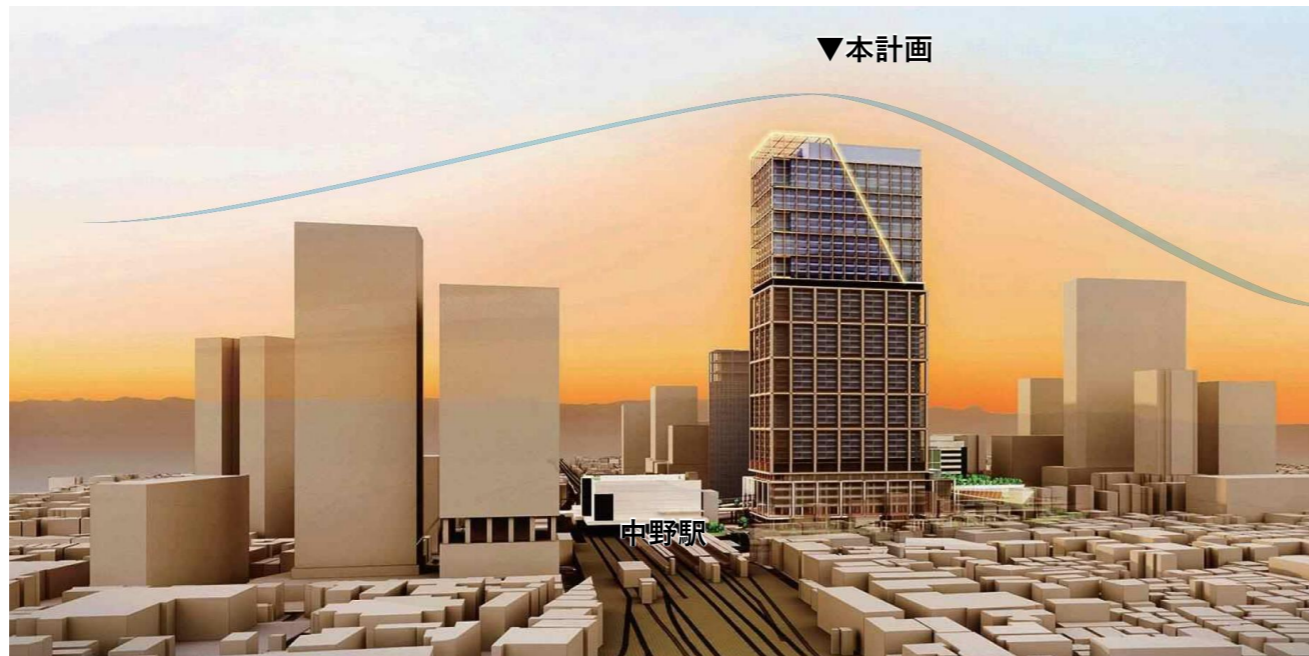
出典：株式会社日建設計HP



中野サンプラザの三角形を継承した外装デザイン

遠景

本計画をトップとする中野駅周辺のまとまりのあるスカイラインの形成



本計画をトップとする中野駅周辺のまとまりのあるスカイラインのイメージ（東側より）

夜景

中野サンプラザのシンボル性を継承した夜間景観の形成



中野サンプラザのシンボル性を継承した夜間景観イメージ（北東側より）

中景

周辺の緑と連続する立体的な緑の創出／地上のにぎわいが連続する街並みの創出



立体的な緑の創出イメージ（新区庁舎前の交差点より）



にぎわいが連続する街並みイメージ（中野通り沿道）

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の概要

※各図面は現時点の検討に基づく想定であり、今後変更が生じます。

1 施行地区の概況及び事業の目的

本事業は、土地区画整理事業と一体的に第一種市街地再開発事業を行うことで、多様な機能が複合した市街地を形成するとともに中野駅からの地上・デッキレベルの歩行者ネットワーク整備によるエリアの回遊性強化、まとまった規模の広場の確保による防災機能の強化、環境負荷低減への取り組み強化を図り、業務・商業・住宅・宿泊等の機能が複合した施設の整備を行うことにより下記に掲げる拠点の形成を目的とする。

多様な都市機能の導入による、グローバル都市・中野の中核にふさわしい都市活動拠点の形成

1. 中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる

2. 中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる

3. 未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる

2 再開発事業の概要

事業概要

事業名称 東京都市計画事業
 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業

施行者 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業個人施行者(野村不動産㈱、東急不動産㈱、住友商事㈱、ヒューリック㈱、東日本旅客鉄道㈱)

事業施行期間 2024年度～2030年度

施行地区 東京都中野区中野四丁目地内

施行地区面積 約2.3ha

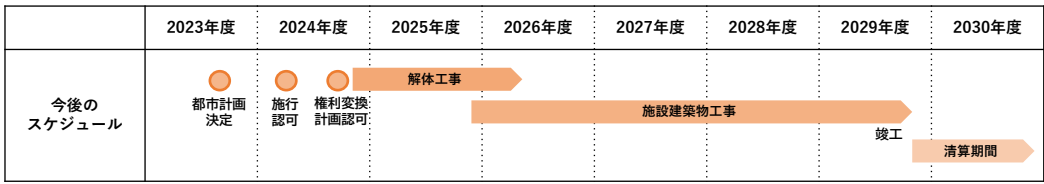
権利者の状況 土地所有者 5名
 借地権者 0名

資金計画 (単位:百万円)

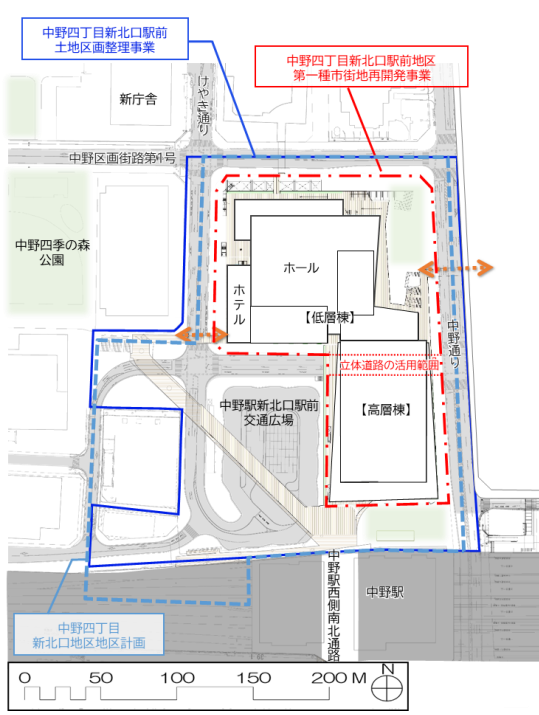
収入金		金額	支出金		金額
補助金	43,000		調査設計計画費	7,000	
保留床処分金	216,100		土地整備費	10,600	
公共施設管理者負担金	100		補償費	41,200	
その他	4,700		工事費	193,200	
			事務費等	10,300	
			その他	1,600	
合計	263,900		合計	263,900	

3 主な経緯と予定

経緯	予定
2018年3月 中野四丁目新北口地区まちづくり方針の策定	2024年度 施行認可 権利変換計画認可 解体工事着工
2019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)	2025年度 施設建築物工事着工
2020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	2029年度 施設建築物竣工
2021年5月 中野区と個人施行予定者の基本協定の締結	2030年度 市街地再開発事業完了
2023年11月 都市計画決定 (第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更、地区計画の変更、都市計画駐車場の変更、都市計画道路の変更)	



4 計画配置図

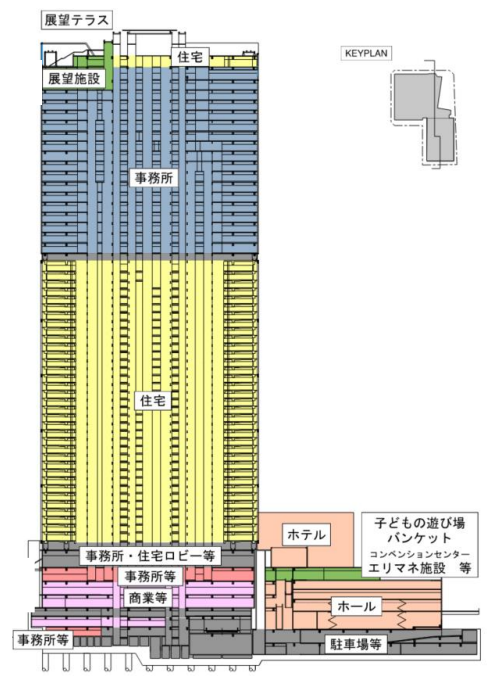
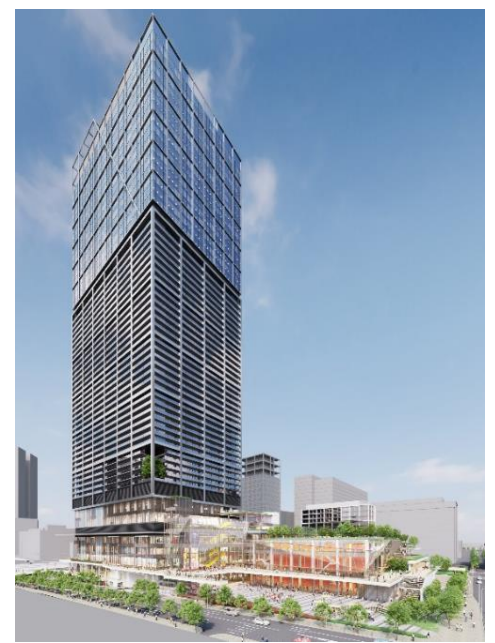


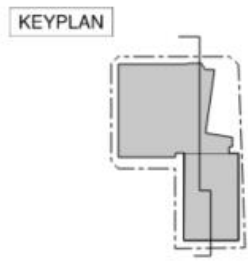
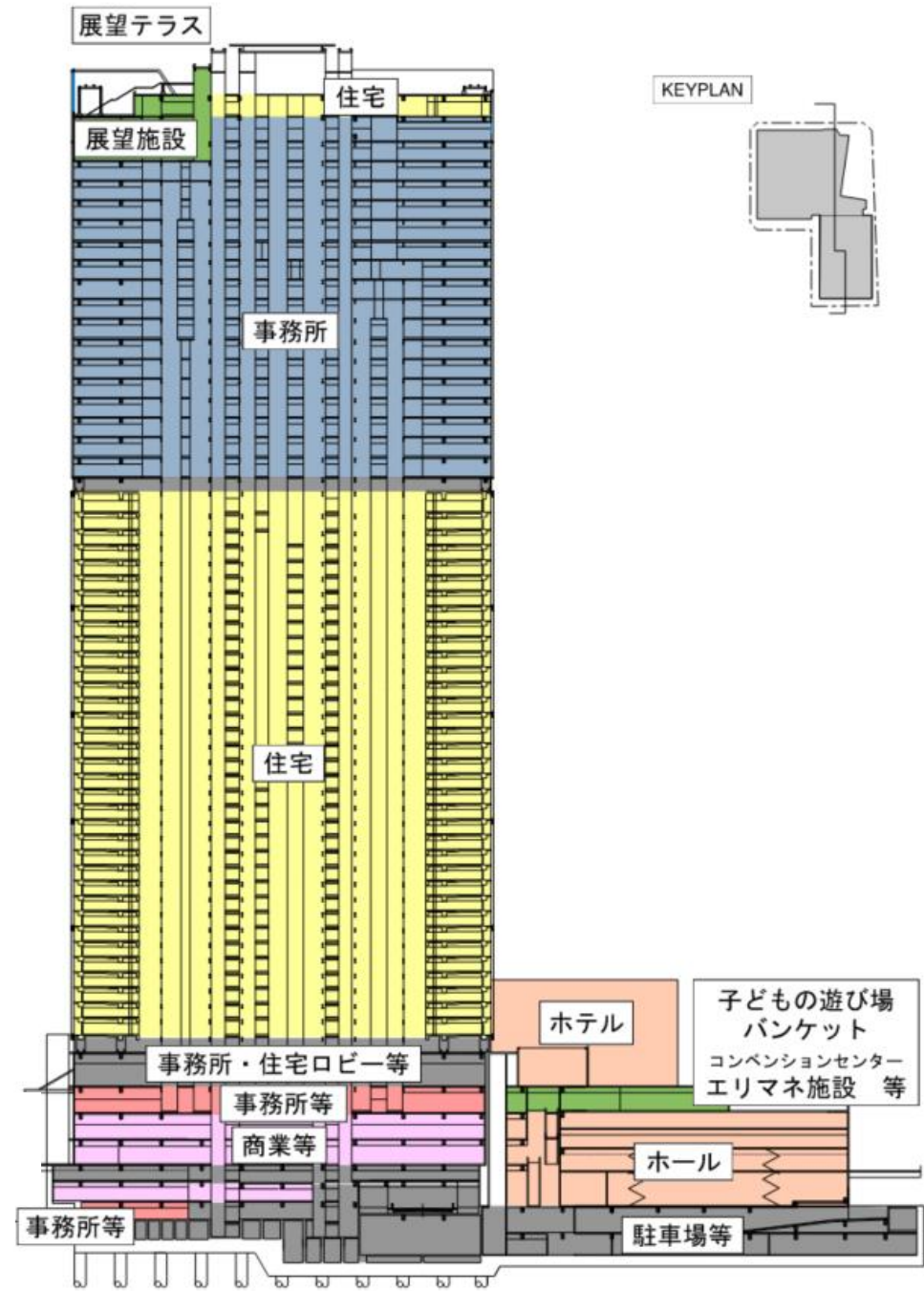
5 施設建築物の概要

	内容
地域地区	商業地域/防火地域
敷地面積	約 23,460 m ²
建築面積	約 18,800 m ²
延べ面積	約 315,000 m ²
容積率 / 指定容積率	約 1,000% / 600%
基準建蔽率	80%
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
住宅戸数	約 1,250戸
建築基準法高さ※	約 250 m (最高高さ: 約 262 m)

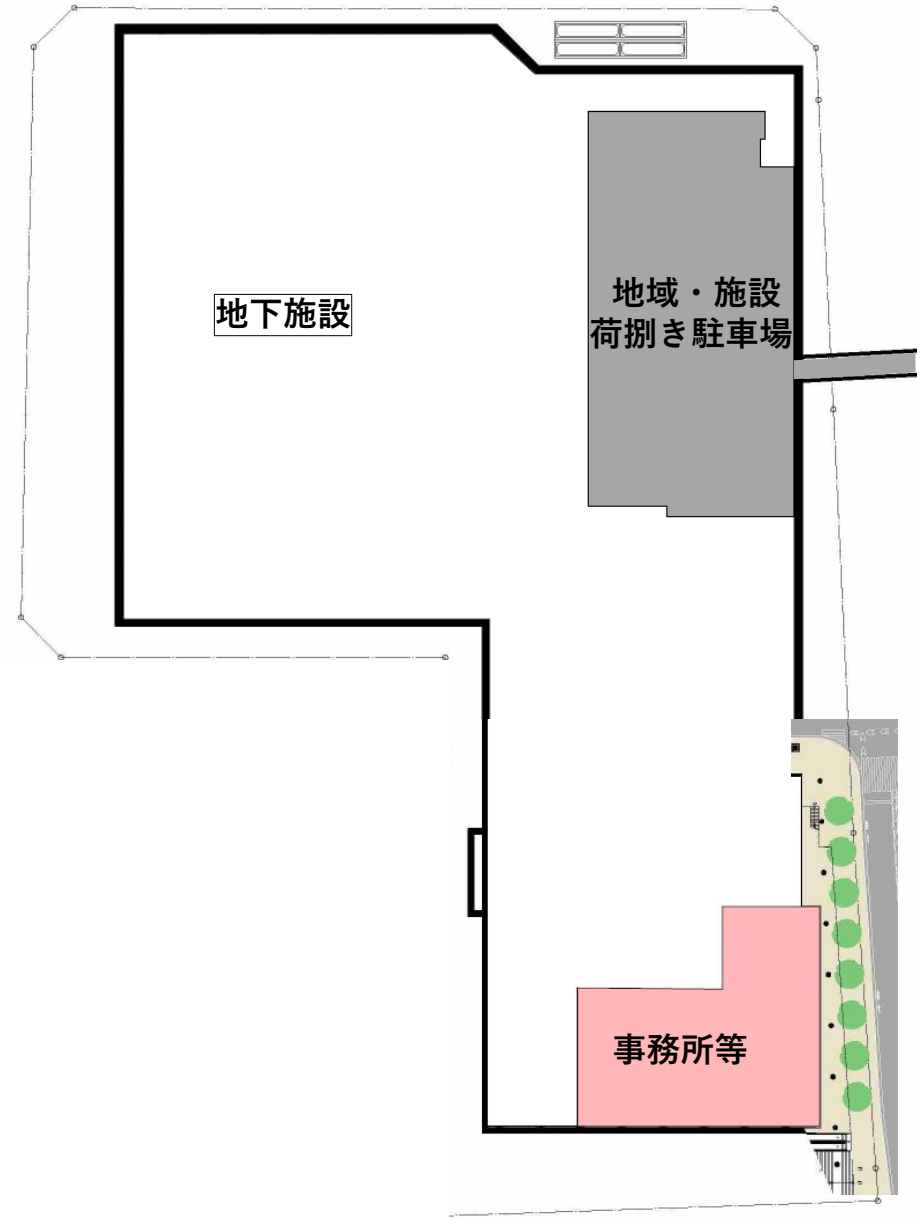
※建物高さはTP+39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

6 イメージパース・断面図



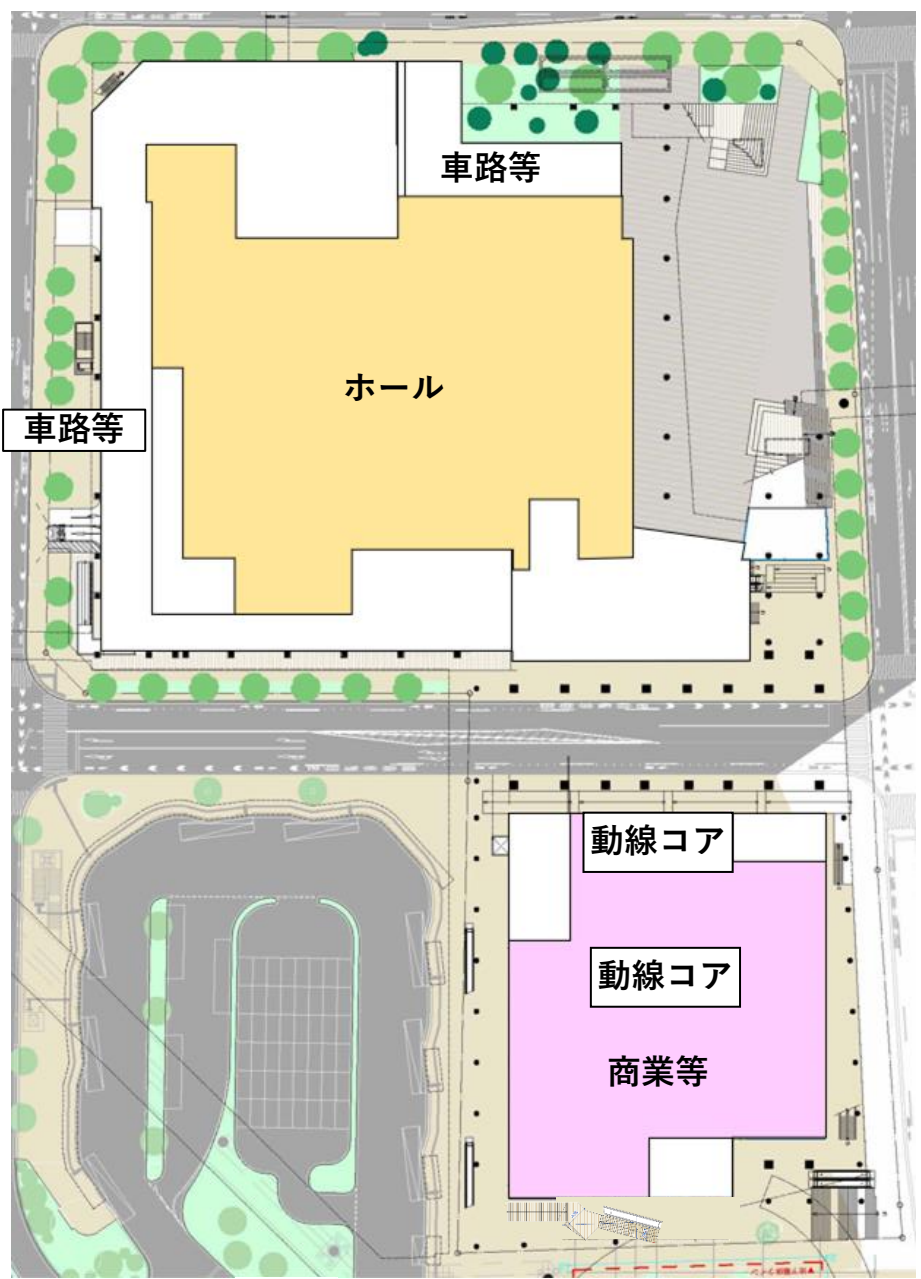


<断面図>

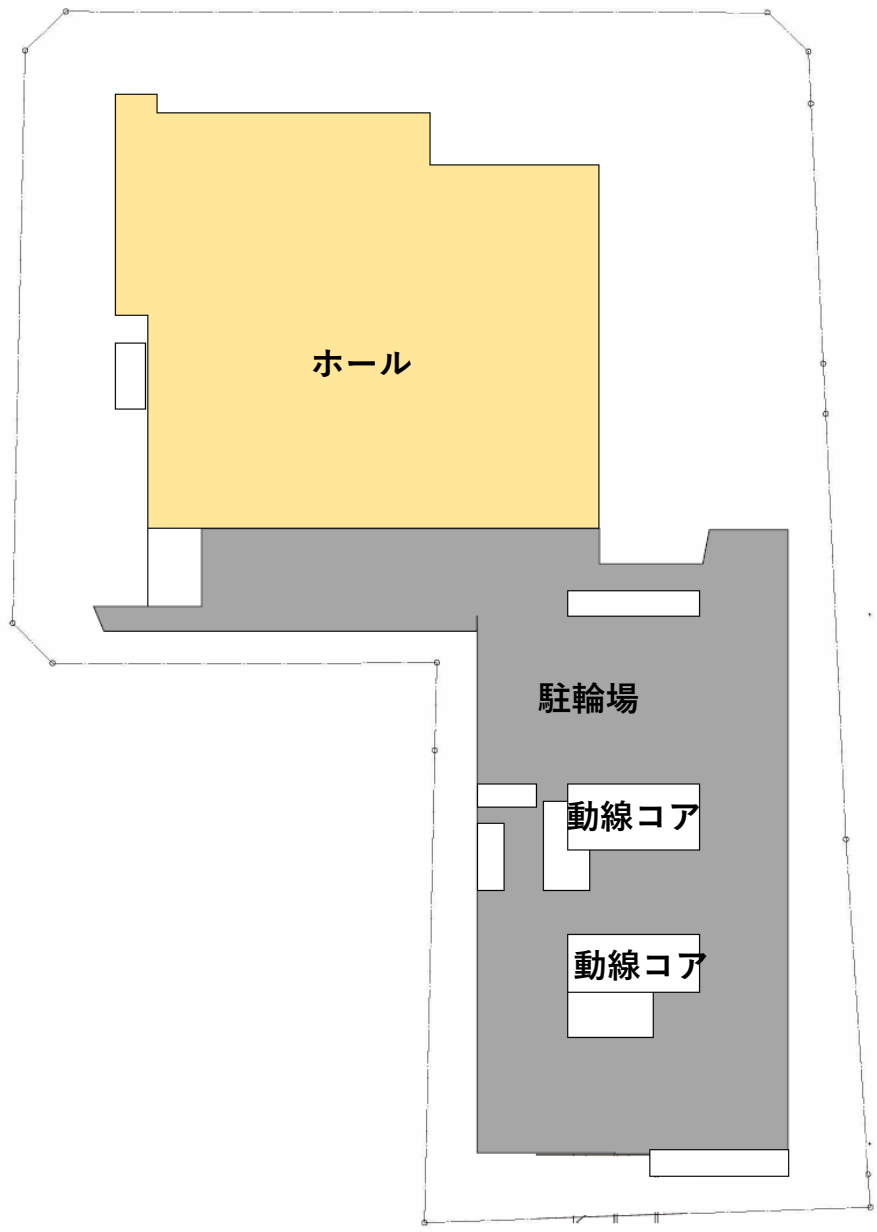


<地下1階平面図>
(一部 中野通りレベル)



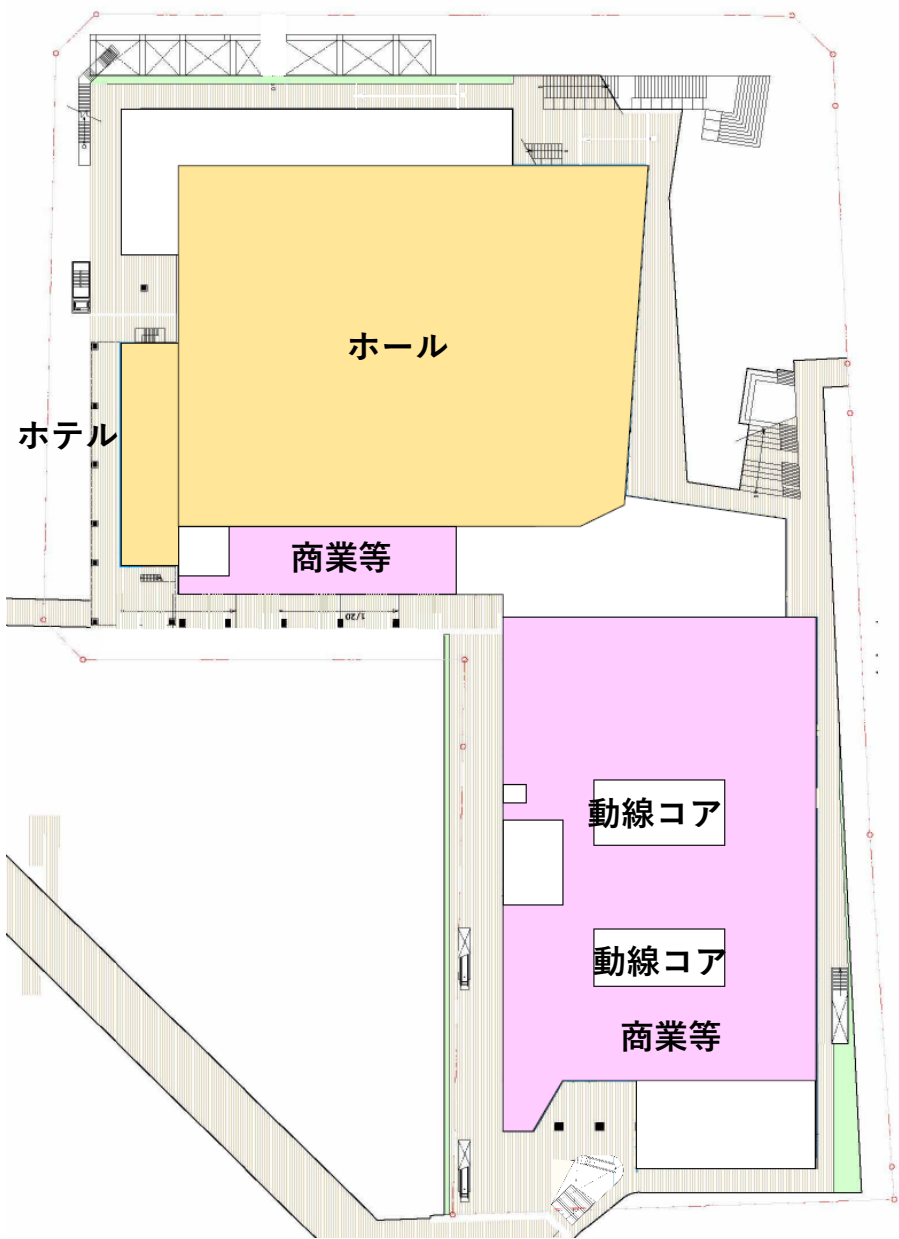


< 1階平面図 >

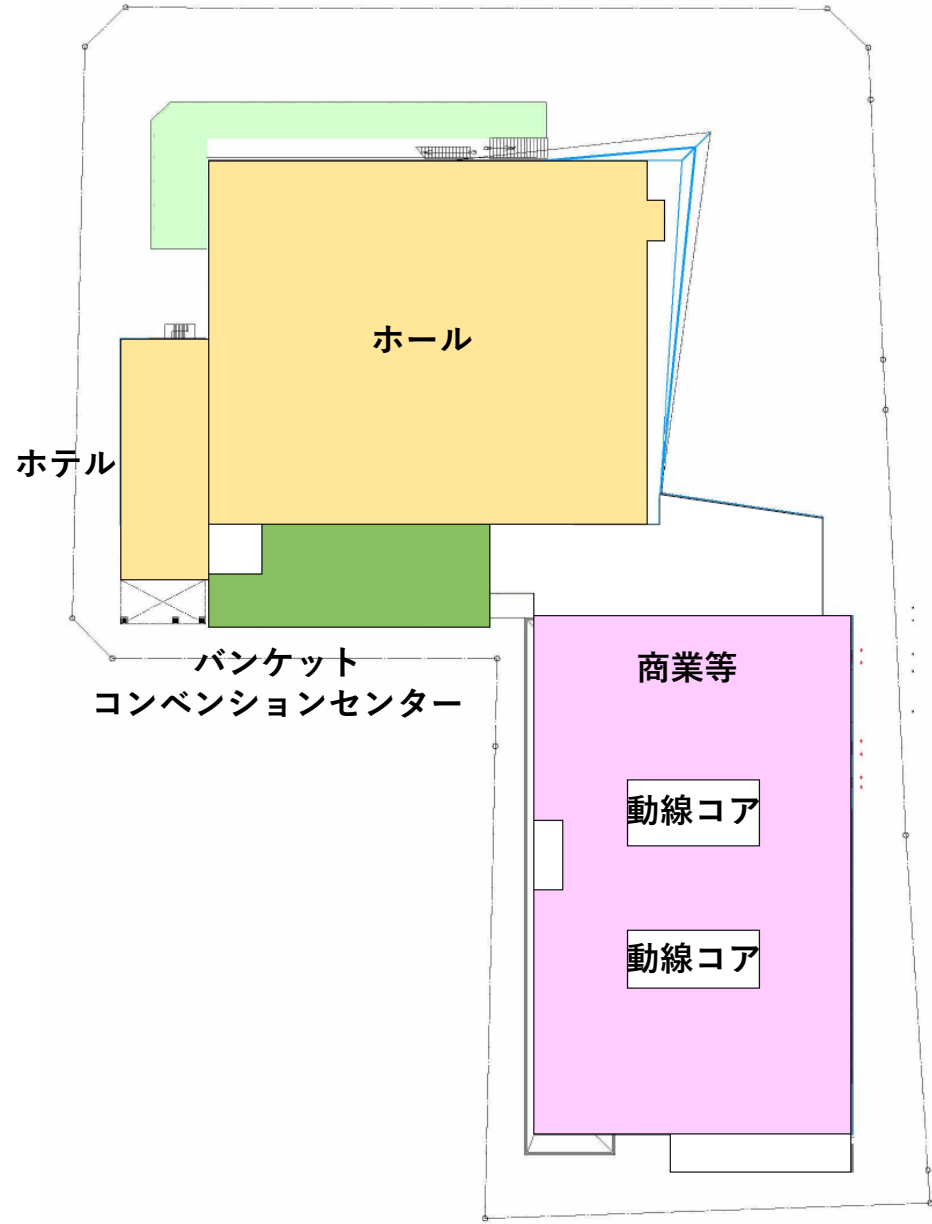


< 2階平面図 >



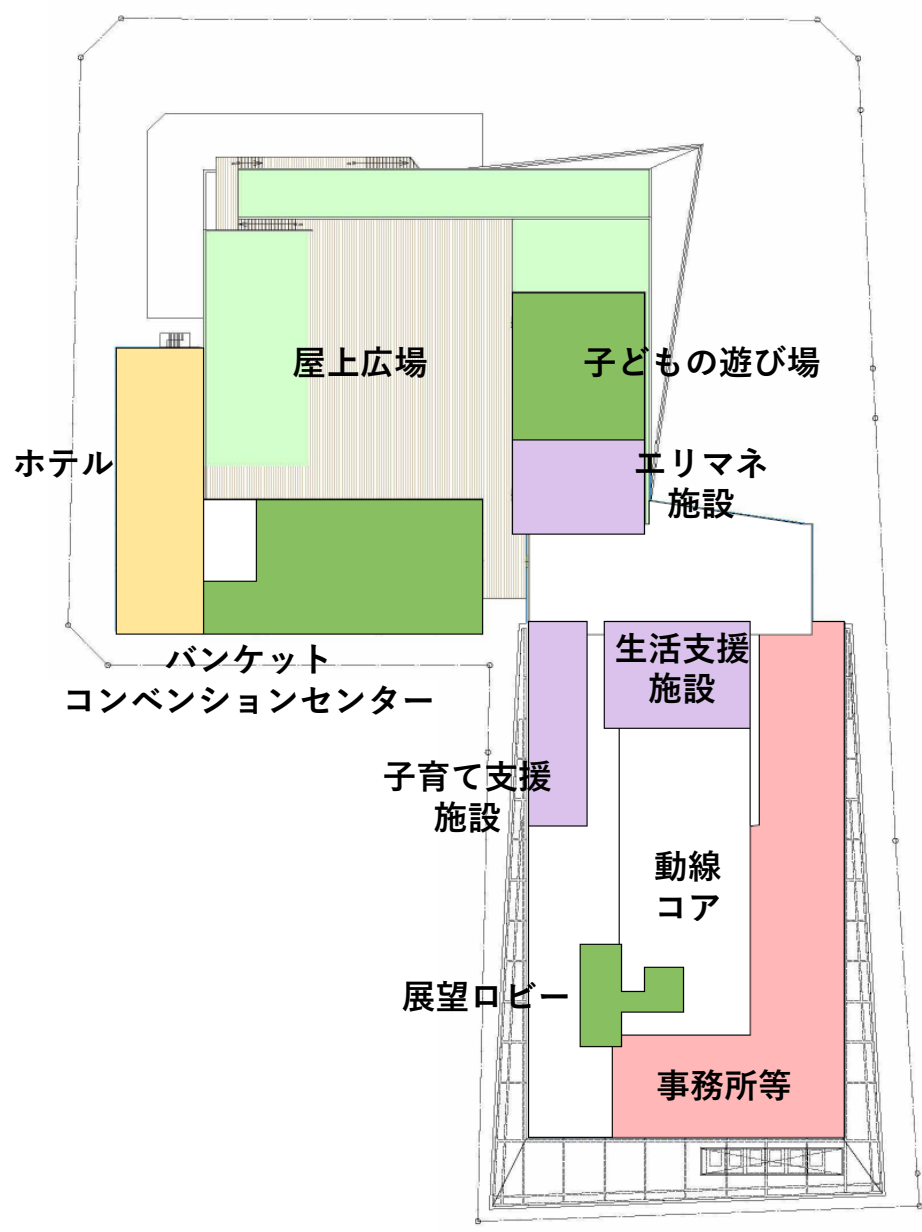


< 3階平面図 >

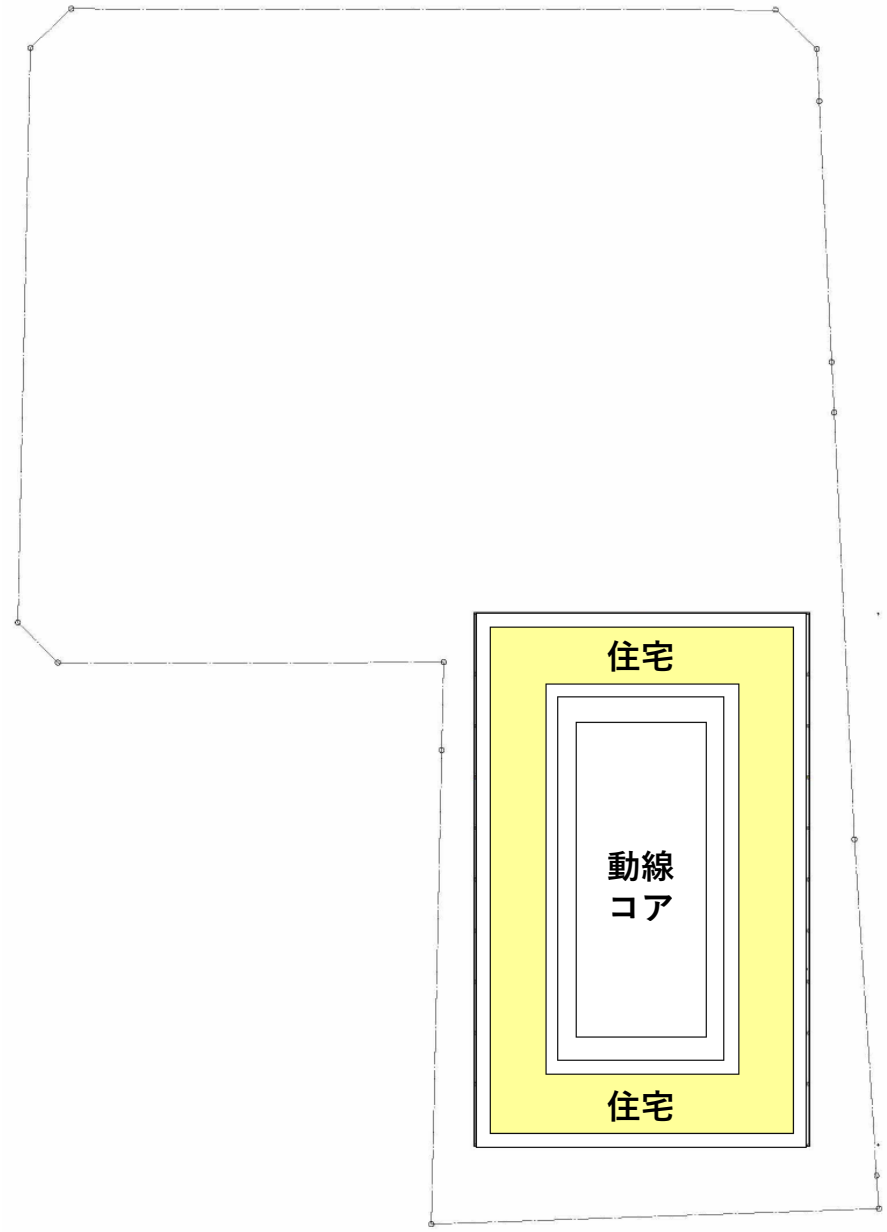


< 4階平面図 >

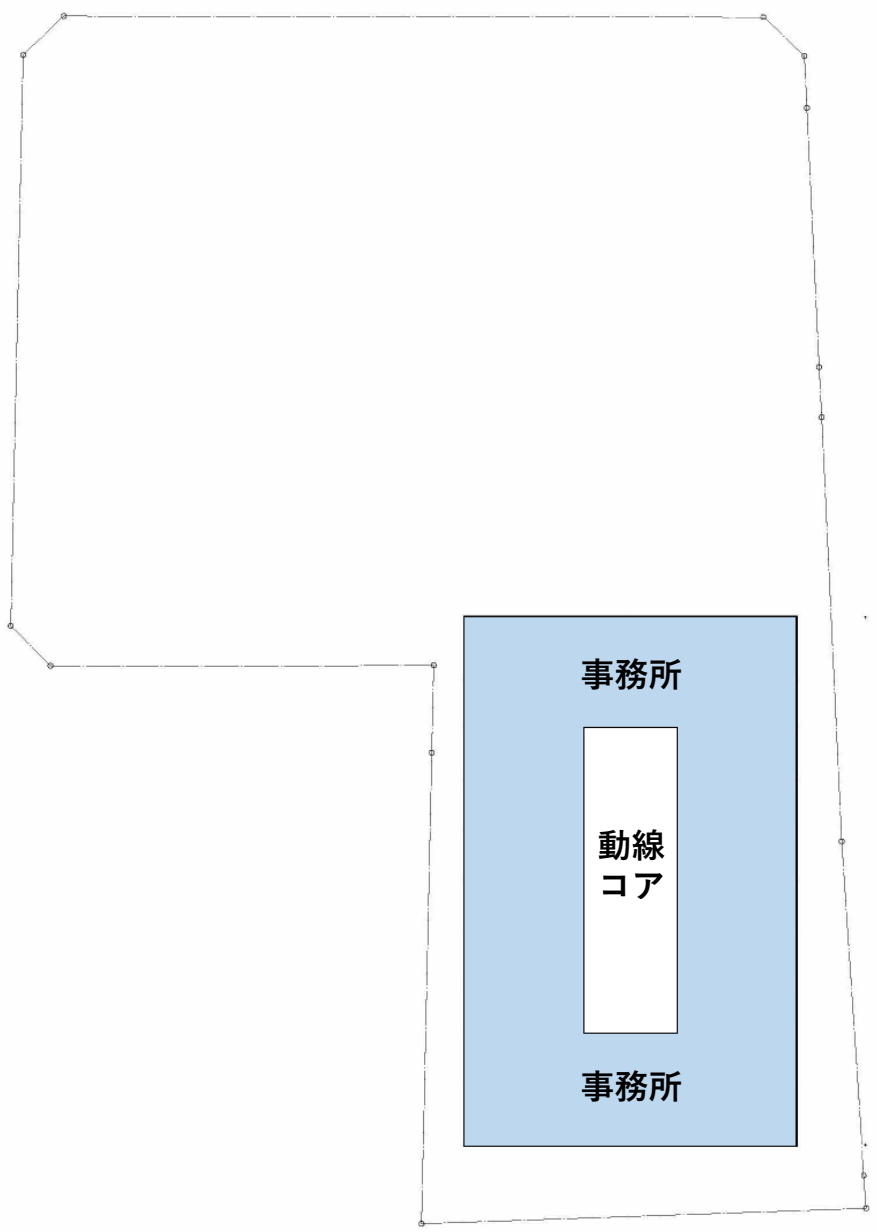




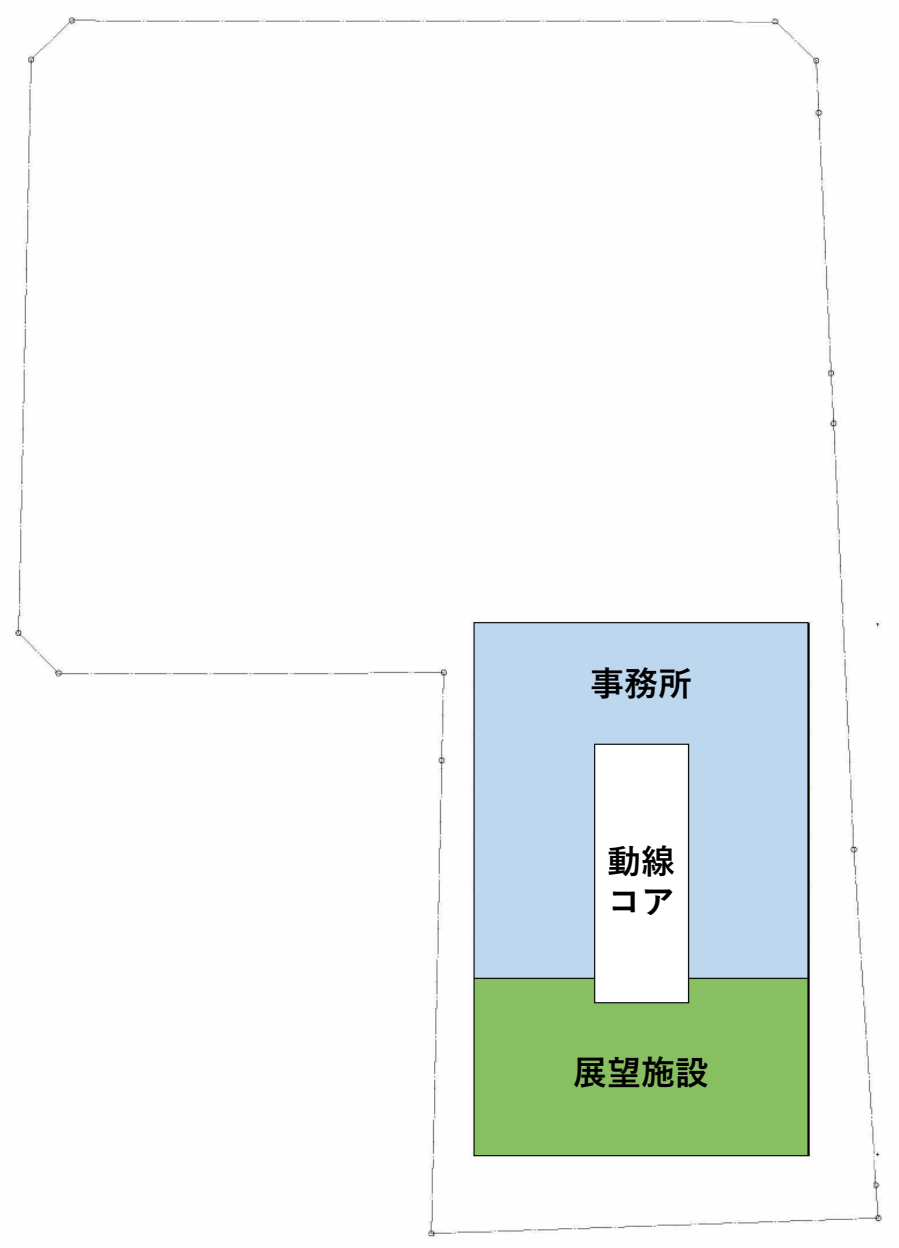
< 5階平面図 > 



< 8-4 2階平面図 > 

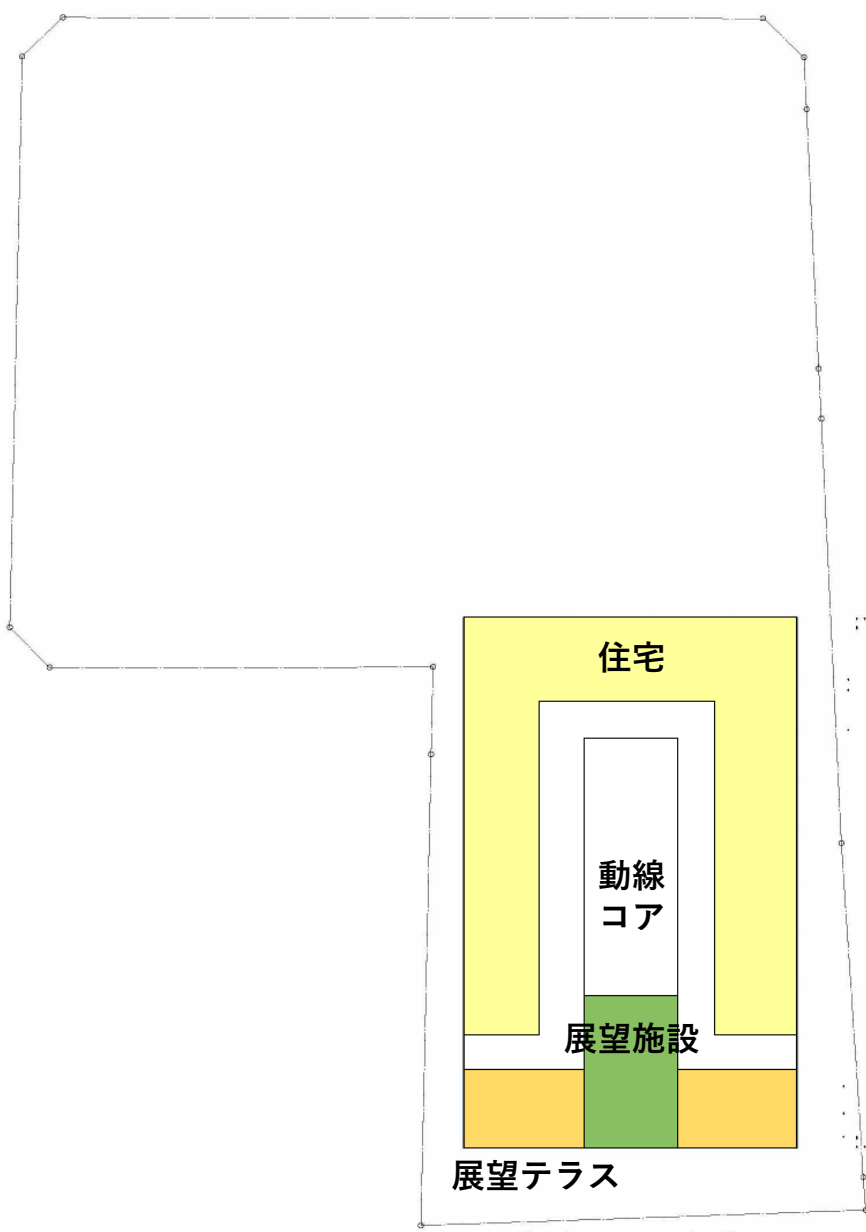


< 44 - 59階平面図 >

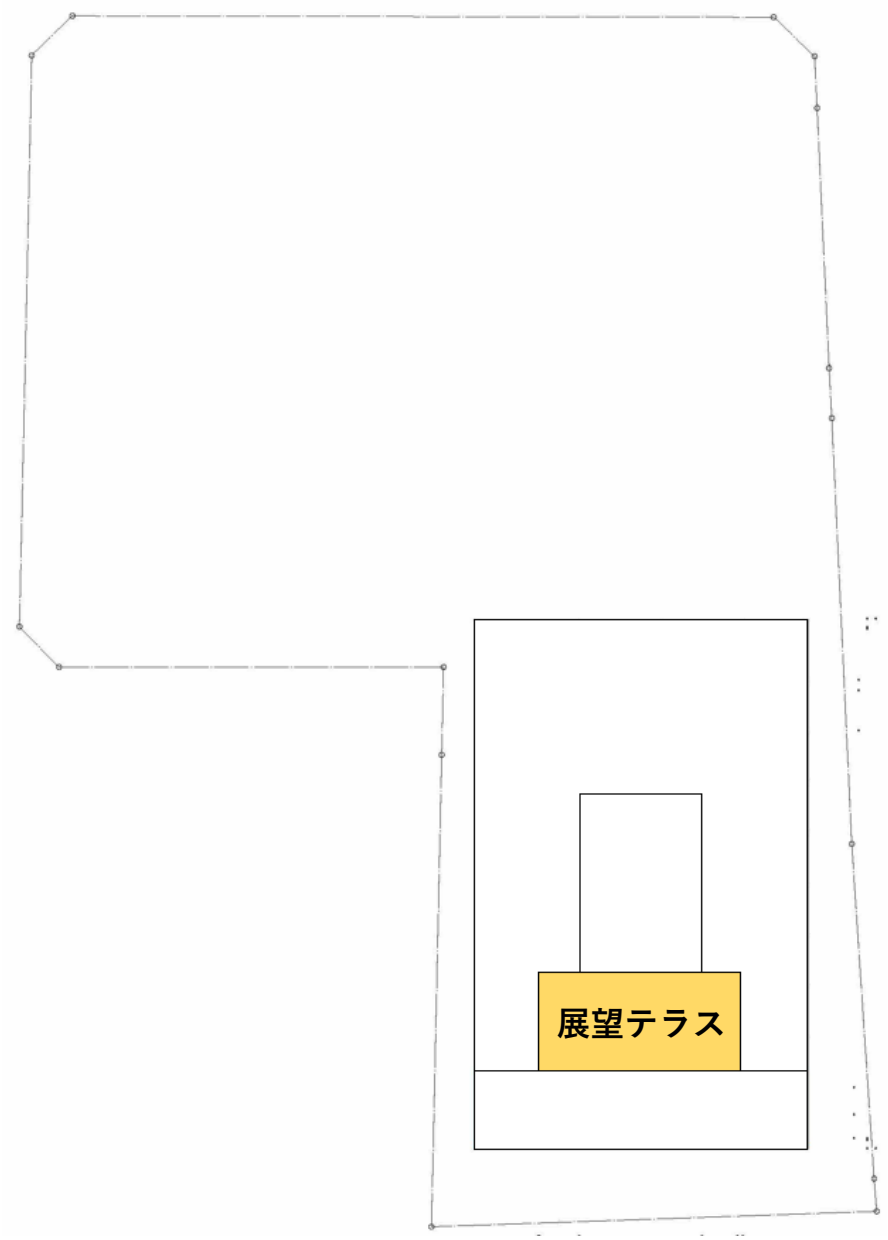


< 60・61階平面図 >





< 6 2階平面図 >

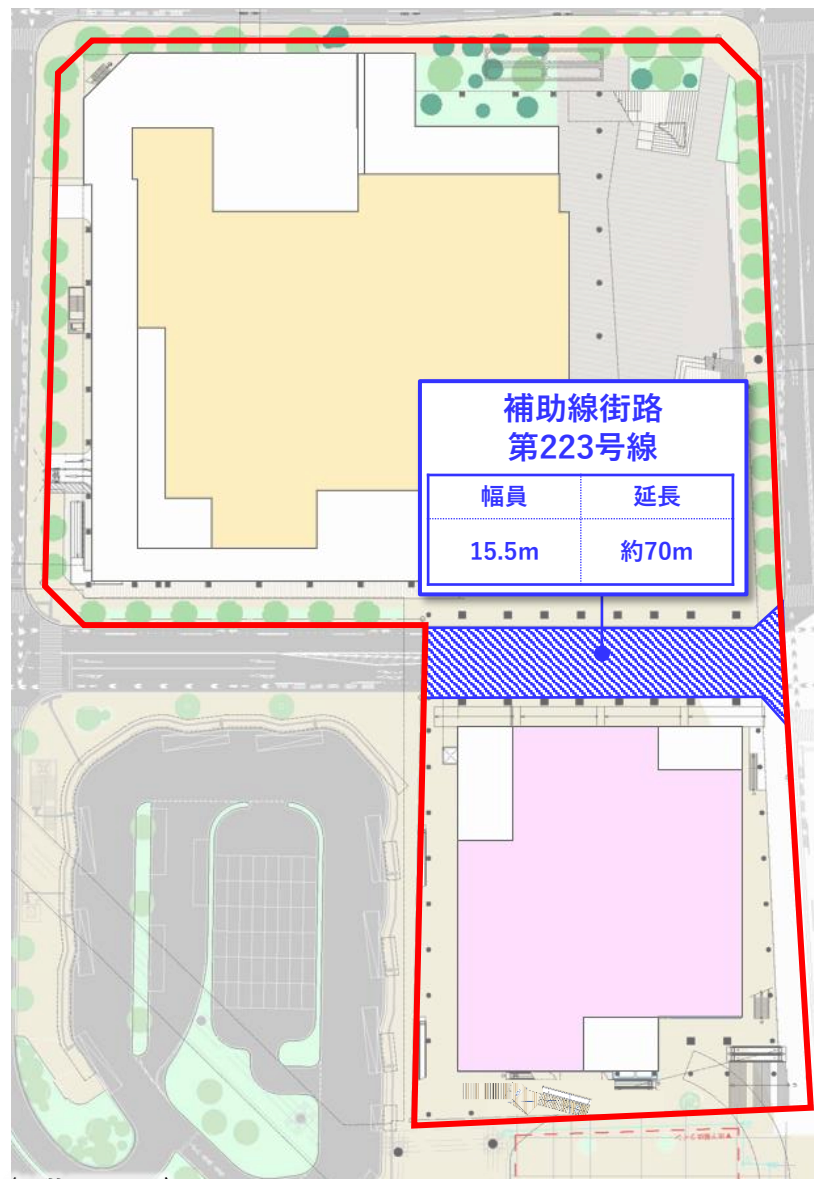


< 屋上平面図 >



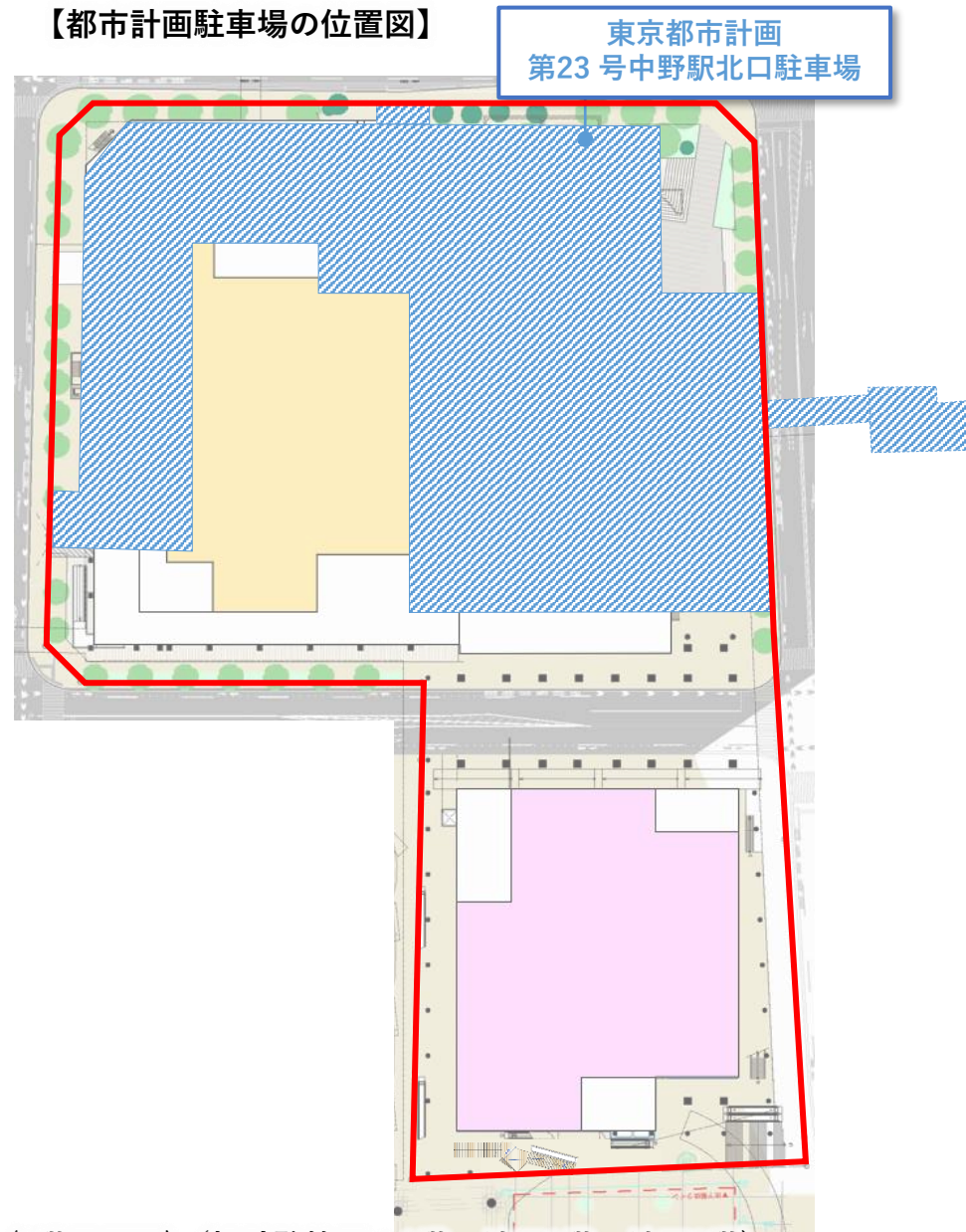
- 都市計画道路 …土地の適正かつ合理的な利用のため立体道路制度を活用、補助線街路第223号線の一部に立体的な範囲を定める
- 都市計画駐車場…駐車場需要の増大、路上駐車・貨物車の路上荷捌きなどの課題に対し中野五丁目方面への地域荷捌き出入口・地下通路を整備

【都市計画道路の位置図】



〈1階平面図〉

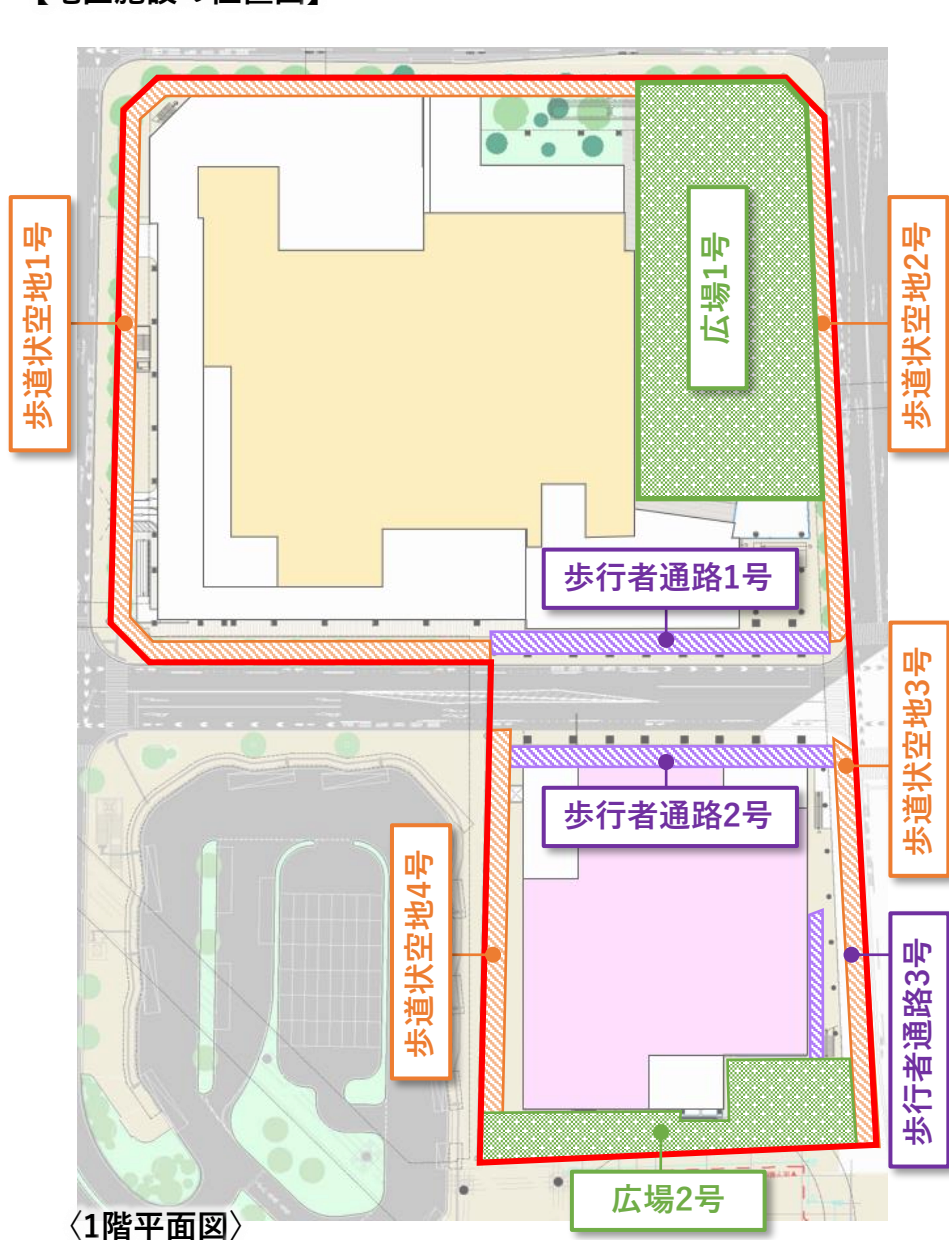
【都市計画駐車場の位置図】



〈1階平面図〉（都計駐範囲：1階・地下1階・地下2階）

- 歩道状空地・広場等…道路に沿って歩道状空地や広場を整備し、周辺地域の歩行者ネットワークの形成に寄与
- 歩行者通路…南北通路と連携した駅利用者の円滑な移動に資するべく、高低差のある地形を解消するためデッキレベルに歩行者通路を整備

【地区施設の位置図】



〈1階平面図〉

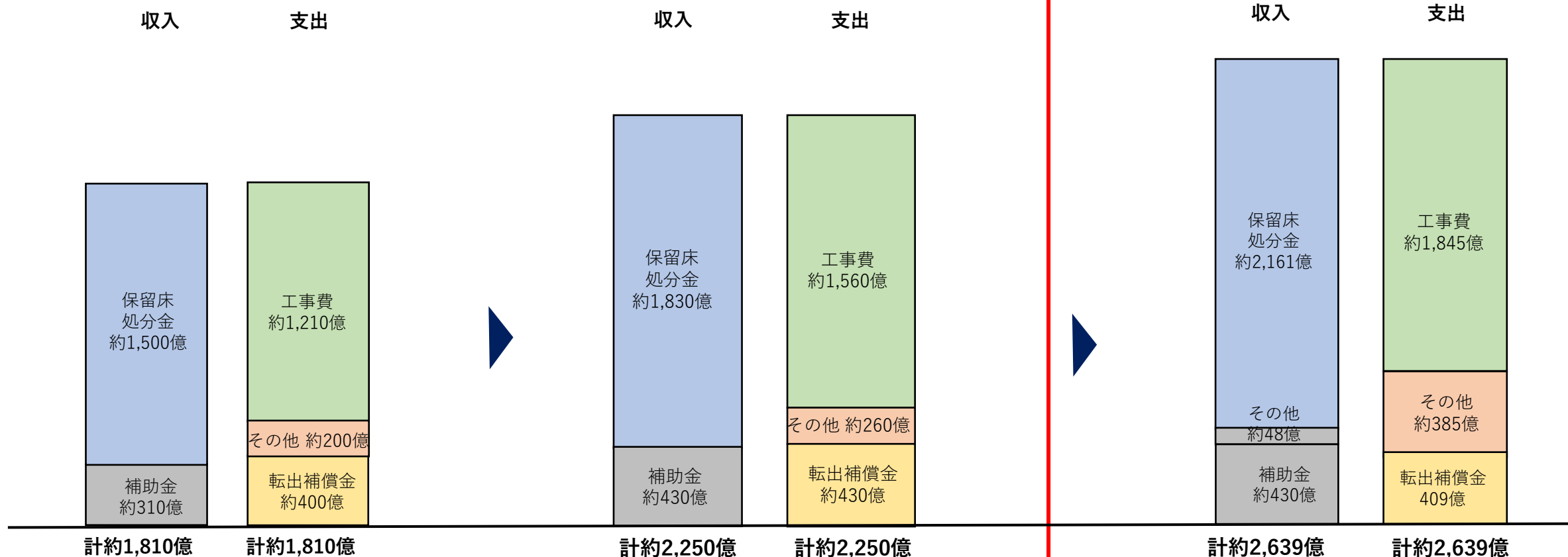


〈3階平面図〉

(提案時) 容積率900%

(令和4年12月) 議会報告

(令和6年1月) 現時点

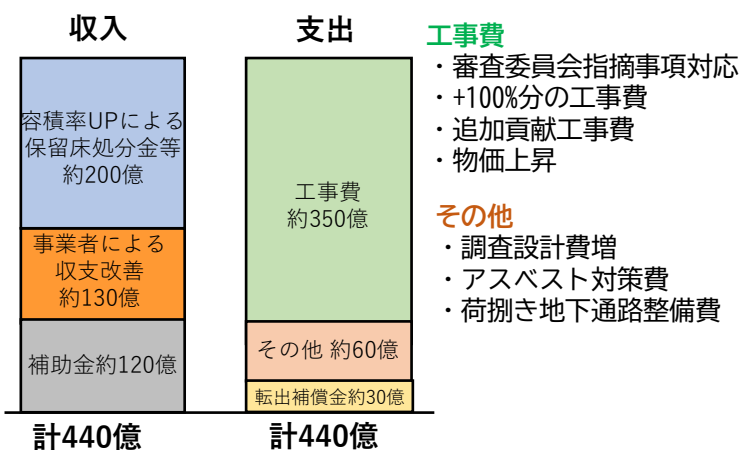


事業費	約1,810億円
従前資産評価額 (中野区分)	約550億円
補助金額 (補助率: 補助金/ 事業費)	約300億円 (約17.1%)

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19.1%)	+130億

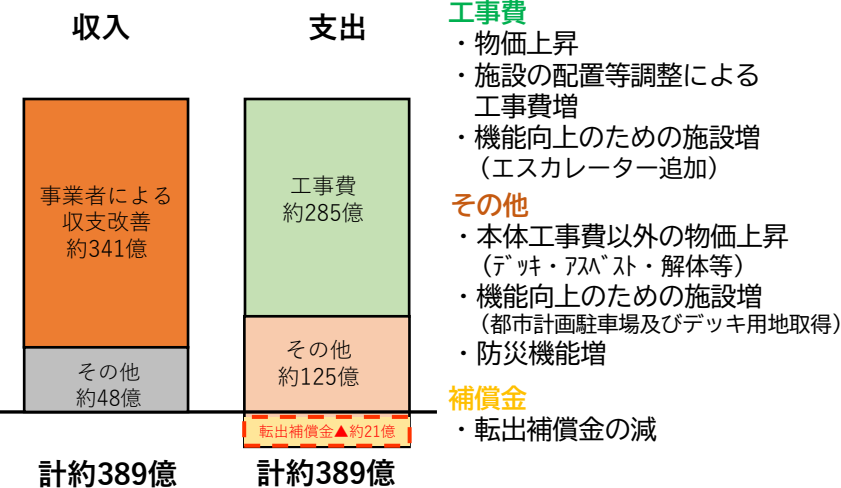
事業費	約2,639億円	+389億
従前資産評価額 (中野区分)	約663億円	+23億
補助金額 (補助率: 補助金/ 事業費)	約430億円 (約16.3%)	±0億

事業費+440億円の収支内訳



- 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+389億円の収支内訳



- 工事費**
- ・ 物価上昇
 - ・ 施設の配置等調整による工事費増
 - ・ 機能向上のための施設増 (エスカレーター追加)
- その他**
- ・ 本体工事費以外の物価上昇 (デッキ・アスベスト・解体等)
 - ・ 機能向上のための施設増 (都市計画駐車場及びデッキ用地取得)
 - ・ 防災機能増
- 補償金**
- ・ 転出補償金の減

市街地再開発事業の費用便益分析

市街地再開発事業の費用便益分析とは

【分析の目的と概要】

市街地再開発事業の社会的な評価として、算出した分析結果について**新規事業採択の判断材料のひとつとして用いるため**、費用便益分析を実施するもの。

▶「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」（国土交通省都市・地域整備局市街地建築課・住宅局市街地建築課 編集協力）に基づき実施

事業に要する**費用**と、その事業から得られる**便益**を、**貨幣尺度に換算し比較することにより事業を評価**。

費用…事業に供される土地、労力、資材などの社会的資源の総和

《算定対象》

1. 用地費
2. 施設整備費
3. 施設供用期間中の維持管理費
4. 施設供用終了時の解体撤去費

便益…事業の実施により事業区域の内外にもたらされる社会的利益の総和

便 益	
区域内	再開発ビルの存続期間における賃貸事業の収益向上分
+	
区域外	事業の実施前と事業後における地価の差分

本開発の費用便益の分析結果

C（費用）：約2,561億円

用地費 (約642億円)
施設整備費 維持管理費 解体撤去費 (約1,919億円)

B（便益）：約5,394億円

区域外 便益 (事業区域外土地の効用の向上) (約3,122億円)
区域内 便益 (再開発ビルの収益) (約2,272億円)

➡ 総費用が約2,561億円に対して、総便益が約5,394億円と見込まれ、**費用便益比(B/C)は2.11**となる

※事業採択の判断指標として一般的に **費用便益比 (B/C) = 1.0以上**

市街地再開発事業による税収効果評価

市街地再開発事業による税収効果評価とは

【評価の目的と概要】

市街地再開発事業によって、土地の資産価値の向上などによる税収の増分や、居住者や事業者による経済活動が行われることに伴う税収の変動が発生することから、**再開発事業による税収と負担を算定することにより事業効果の一側面を評価するため実施するもの**。

▶「市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル（案）」（国土交通省都市・地域整備局市街地建築課・住宅局市街地建築課 編集協力）に基づき実施

負担額（費用）…事業を実施した場合に追加的に必要となる市町村の負担額

《算定対象》

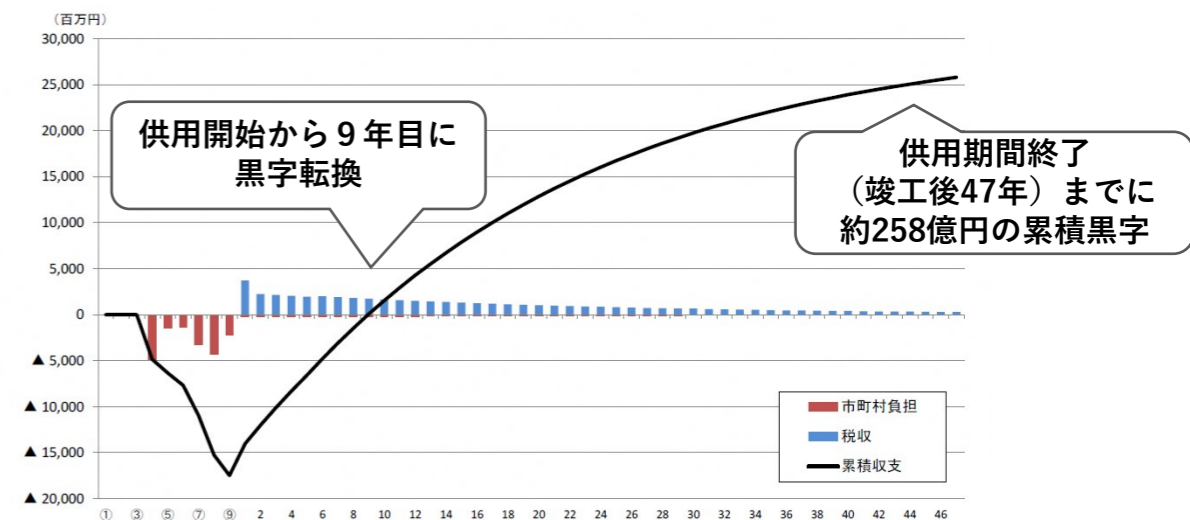
1. 施設整備に伴う市町村負担分（補助金等）
2. 行政サービス費

税収の変化額（効果）…事業を実施した場合と実施しない場合の税収をそれぞれ推計し、その差分を事業の実施に伴う税収の変化額（効果）とする

《算定対象》

1. 資産価値の変動に影響される税（固定資産税、都市計画税）
2. 資産所有の移転等に影響される税（地方消費税）
3. 居住者等の移動に影響される税（市民税等）
4. 事業者の移動に影響される税（市民税等）

本開発の税収効果評価分析の評価結果



【市町村における評価方法による算定結果】

供用開始から9年目に累積収支が黒字転換
供用期間終了までに約258億円の累積黒字

➡ 当事業は、**事業による税収効果により、経済的効果のある事業であると評価できる**