

中野駅新北口駅前エリアの再整備に係る資産の活用について

中野駅新北口駅前エリアの再整備の検討状況について、次のとおり報告する。

1 市街地再開発事業の事業計画(案)の概要

別紙のとおり

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				計 千円
	宅地		建物		
	m ²	千円	m ²	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

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

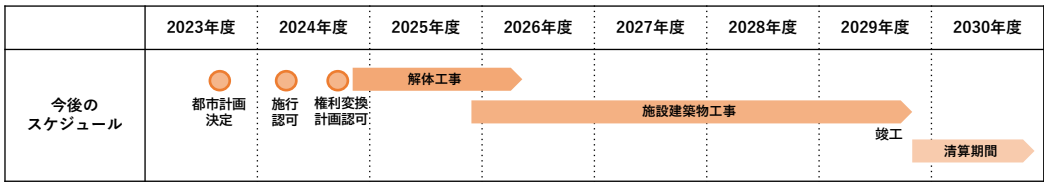
権利者の状況 土地所有者 5名
借地権者 0名

資金計画 (単位:百万円)

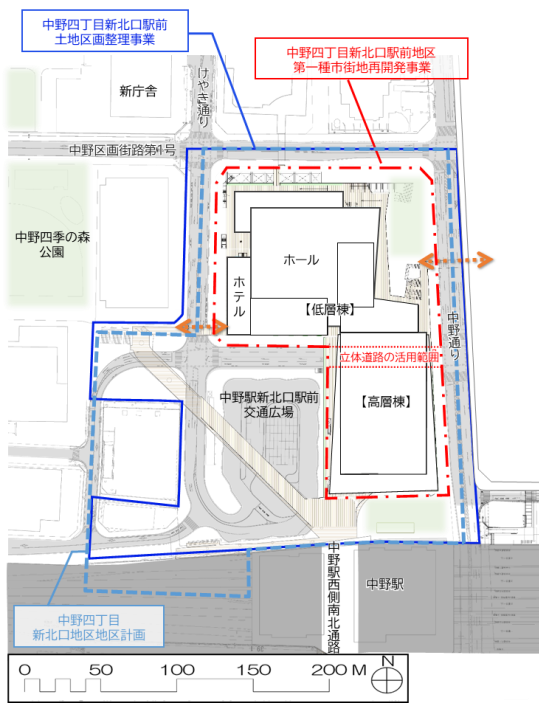
収入金	金額	支出金	金額
補助金	43,000	調査設計計画費	7,000
保留床処分金	216,100	土地整備費	10,600
公共施設管理者負担金	100	補償費	41,200
その他	4,700	工事費	193,200
		事務費等	10,300
		その他	1,600
合計	263,900	合計	263,900

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

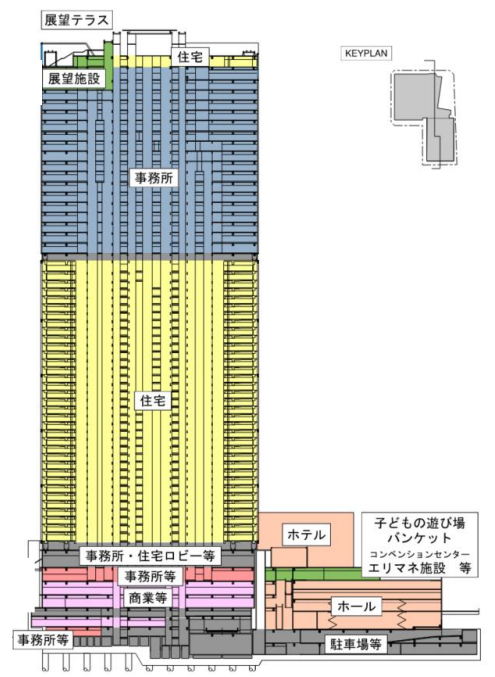


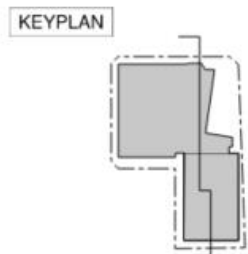
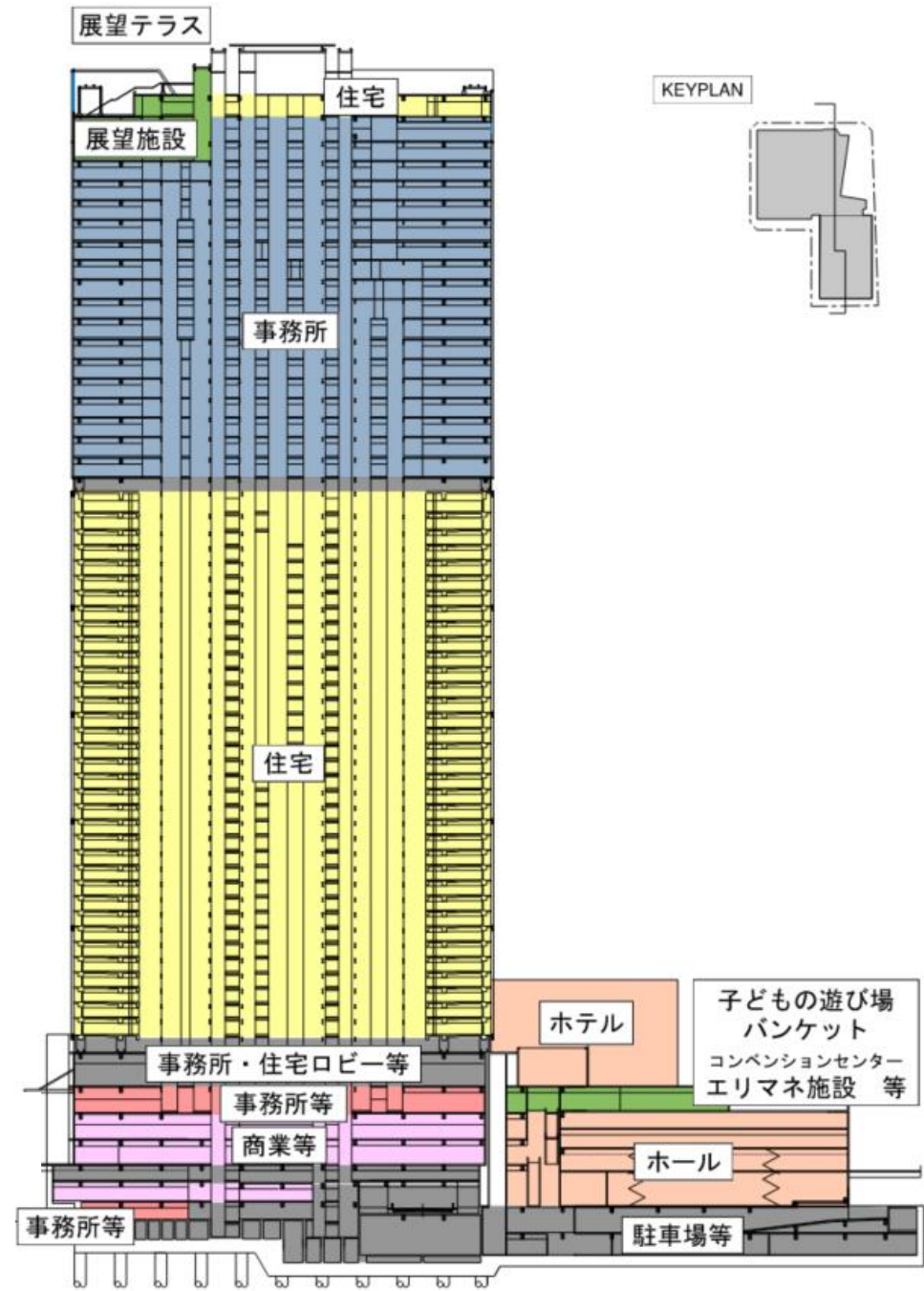
5 施設建築物の概要

	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)

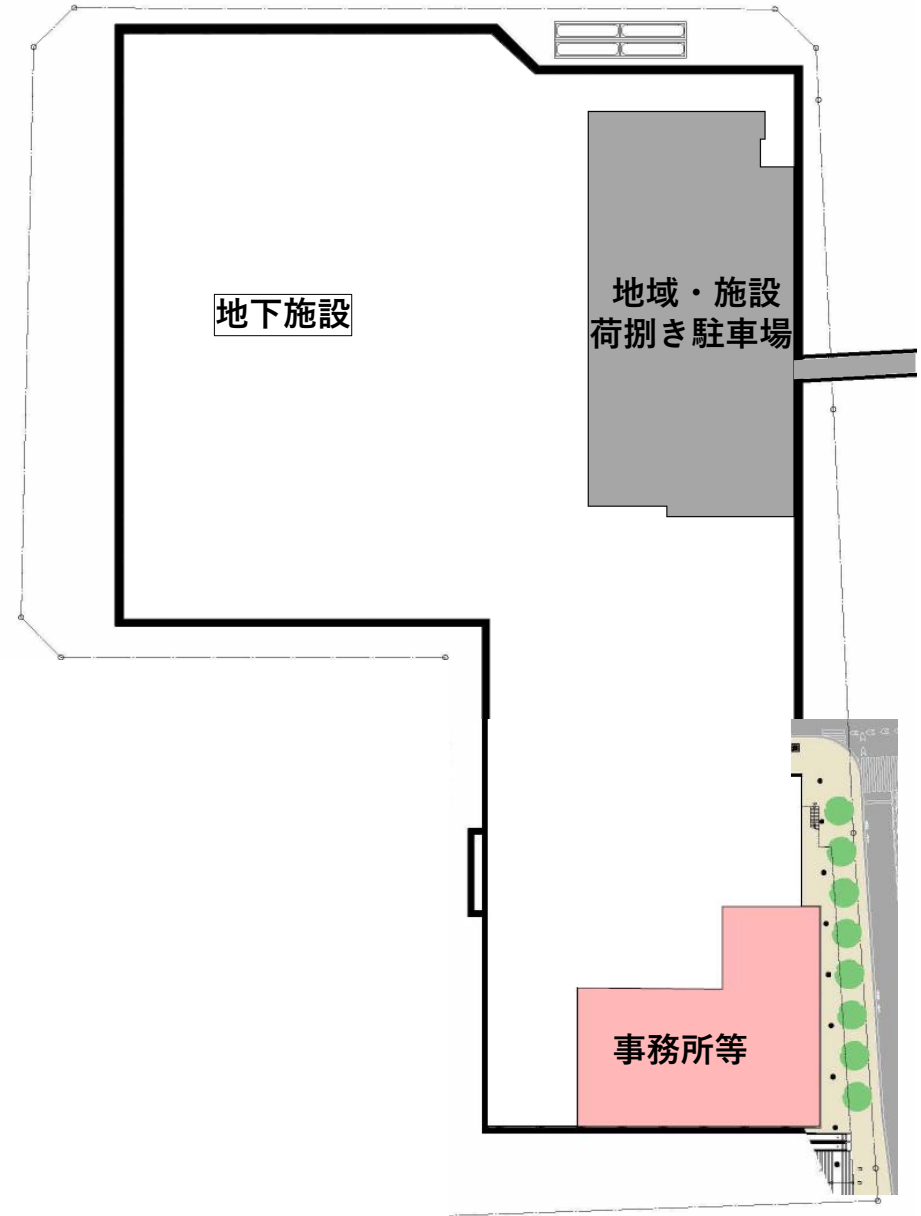
※建物高さはTP+39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

6 イメージパース・断面図



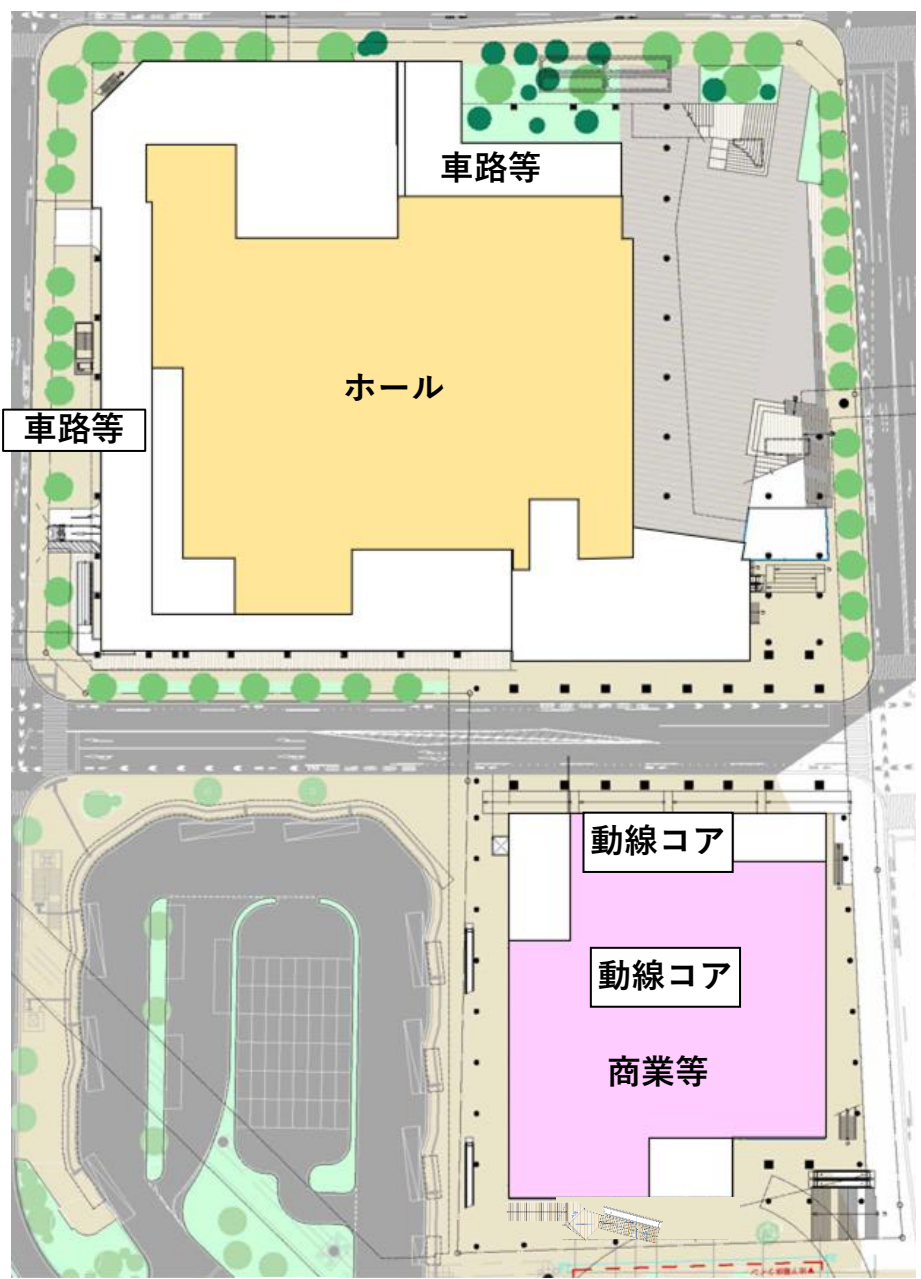


<断面図>

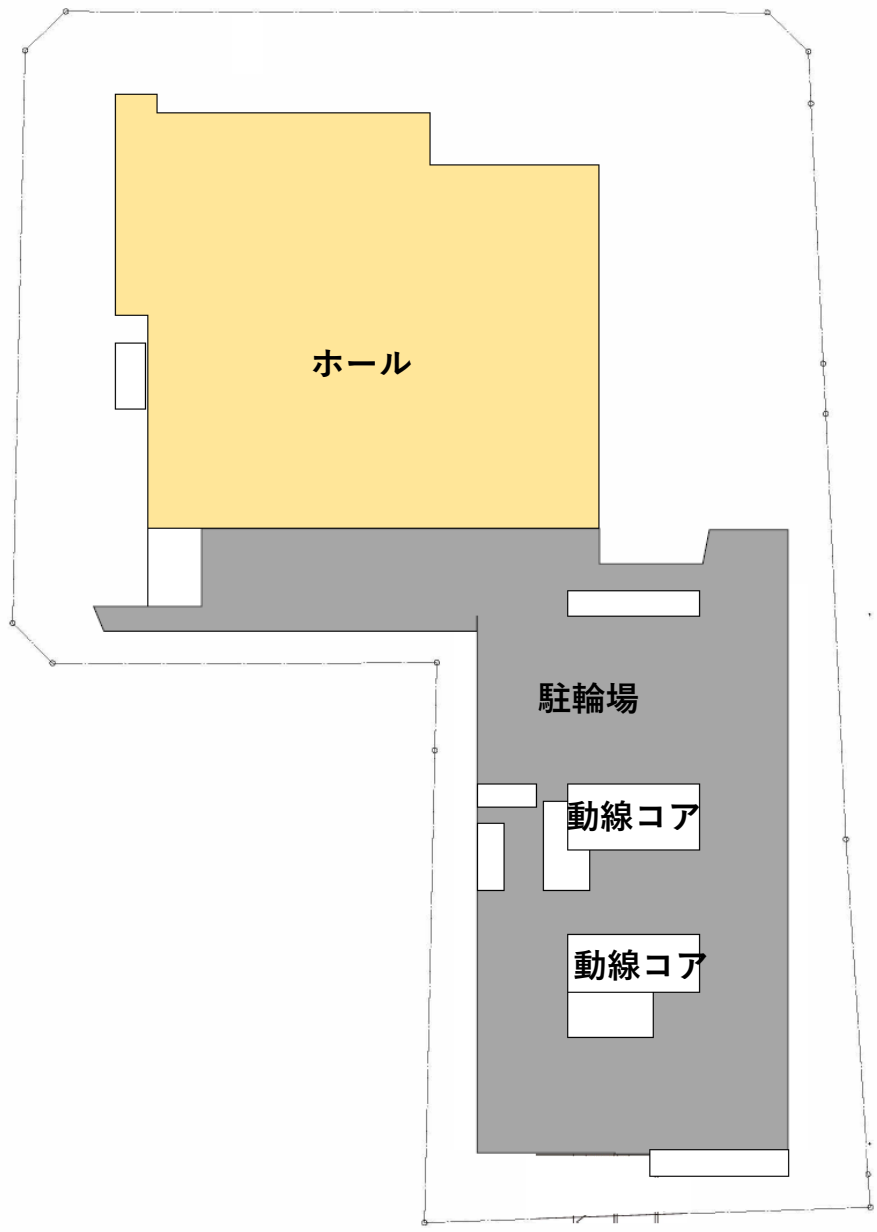


<地下1階平面図>
(一部 中野通りレベル)



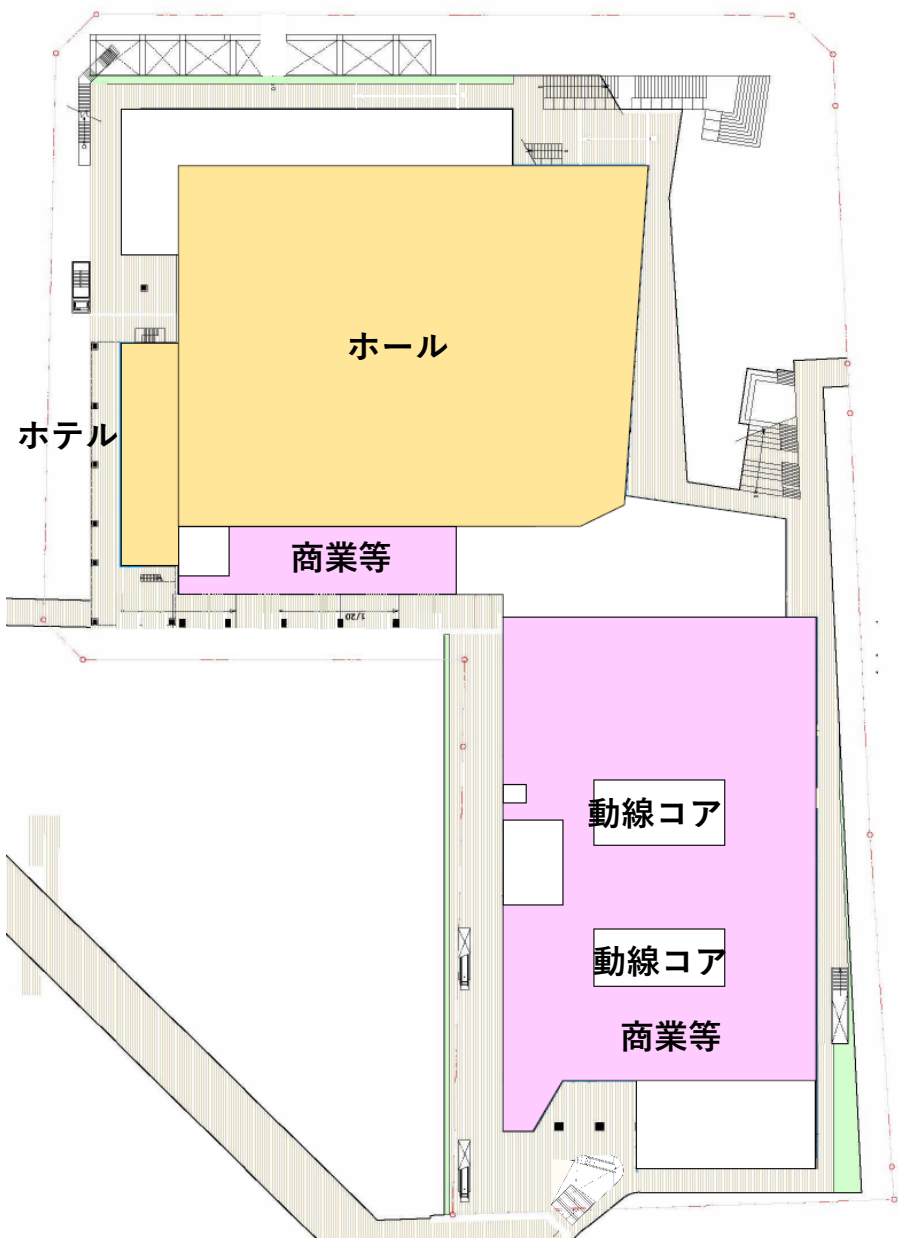


< 1階平面図 >

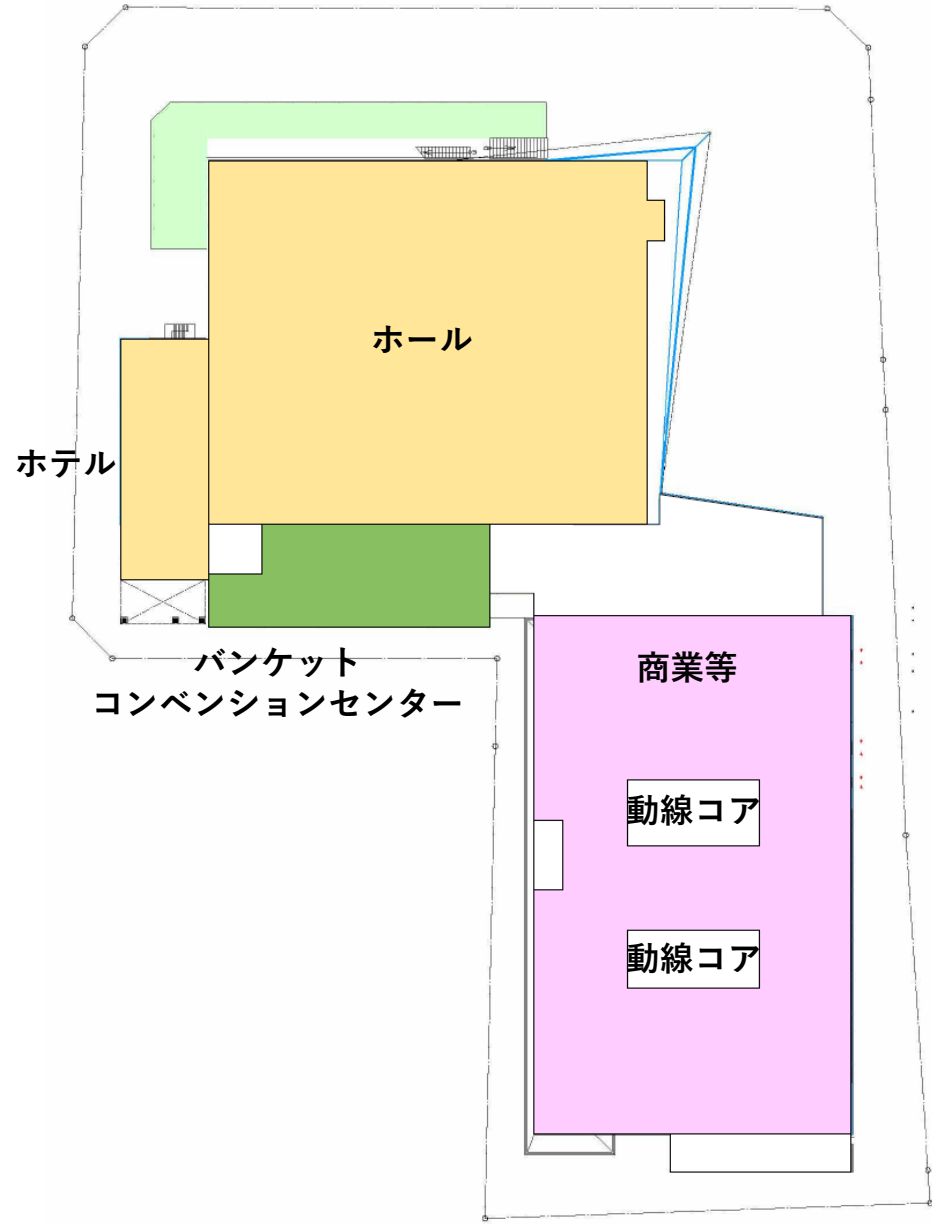


< 2階平面図 >



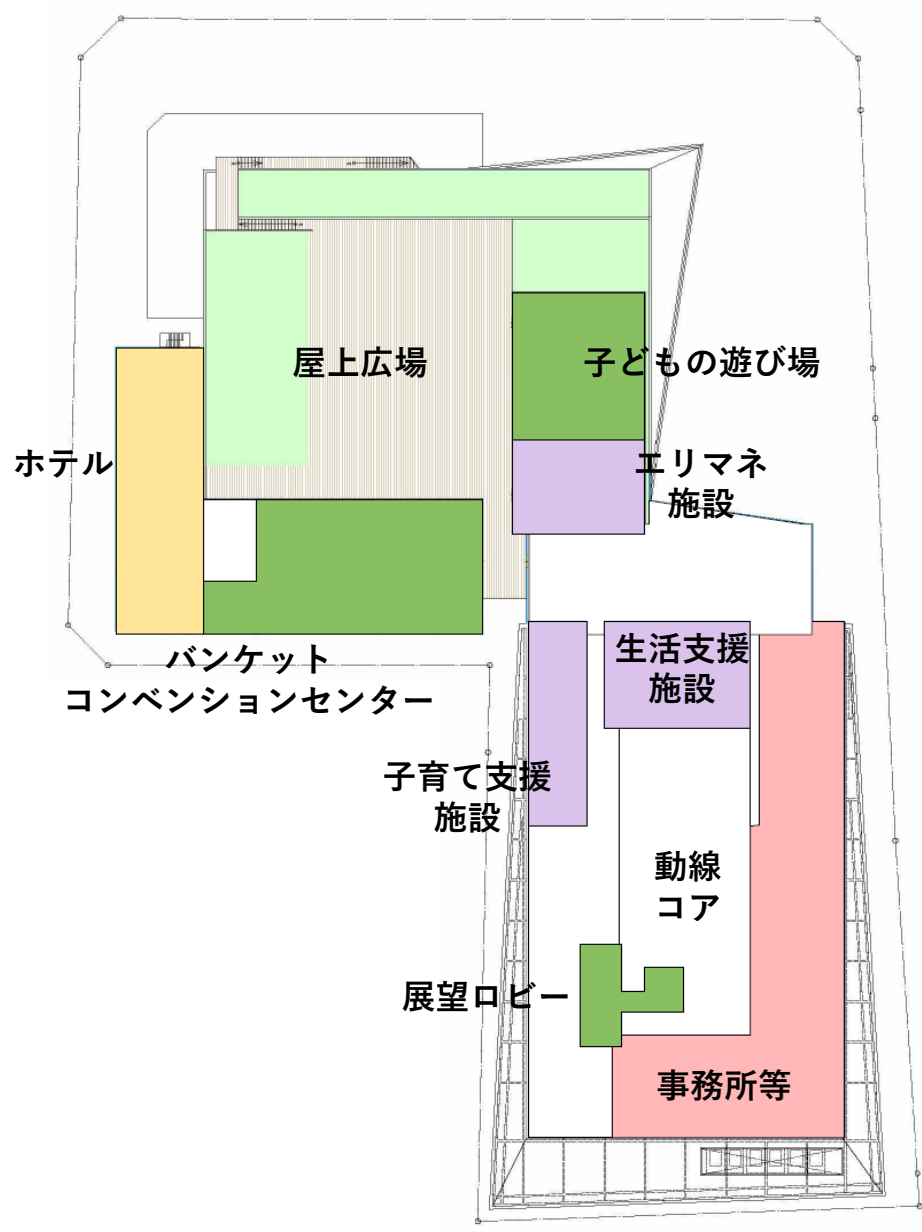


< 3階平面図 >

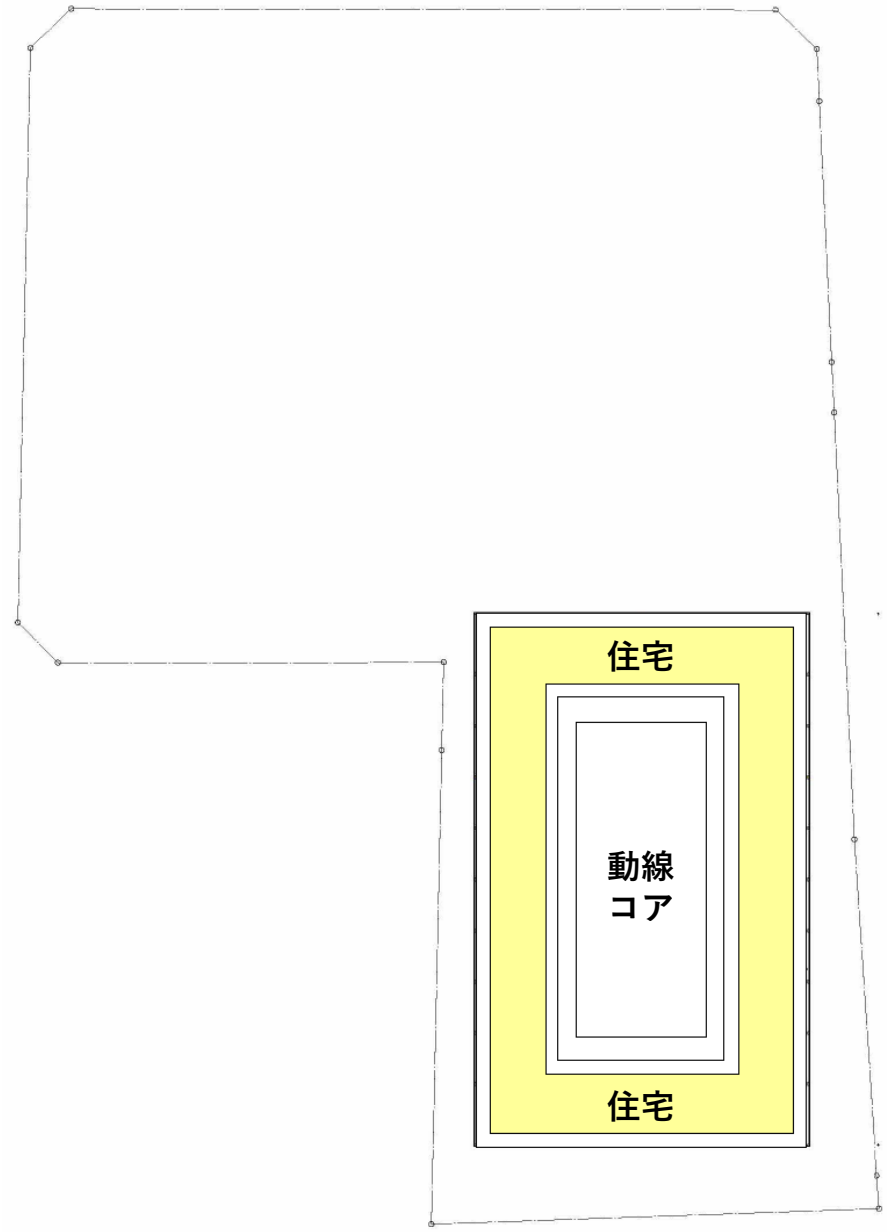



< 4階平面図 >

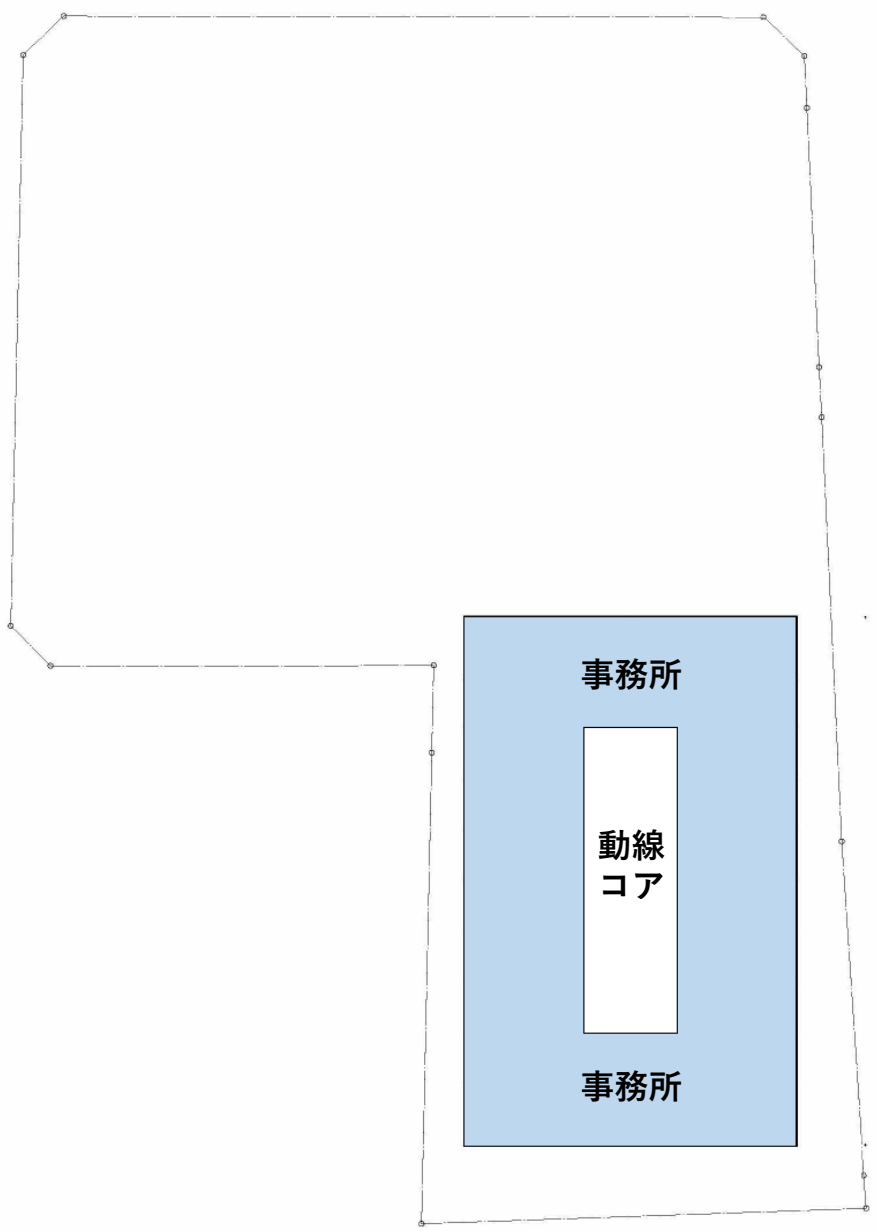




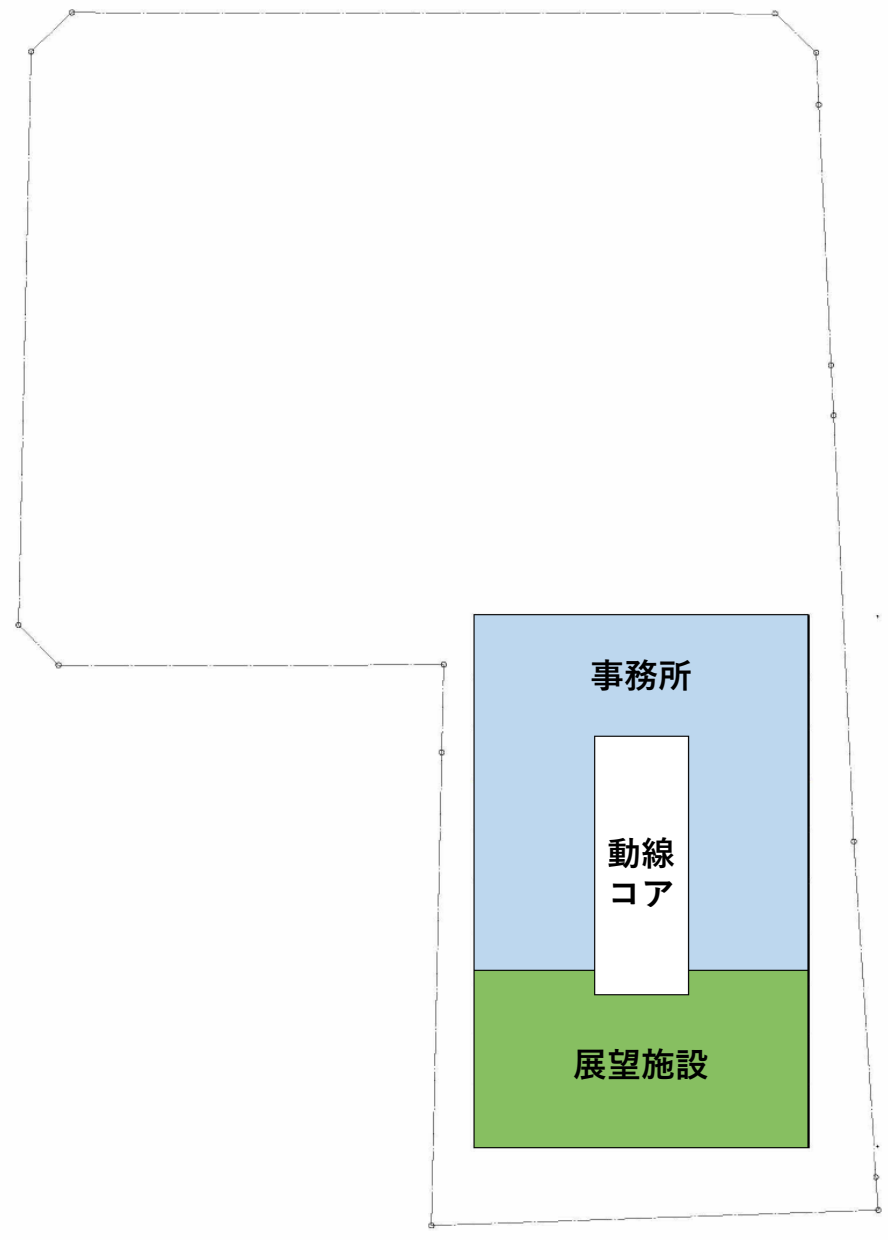
< 5階平面図 > 



< 8-4 2階平面図 > 

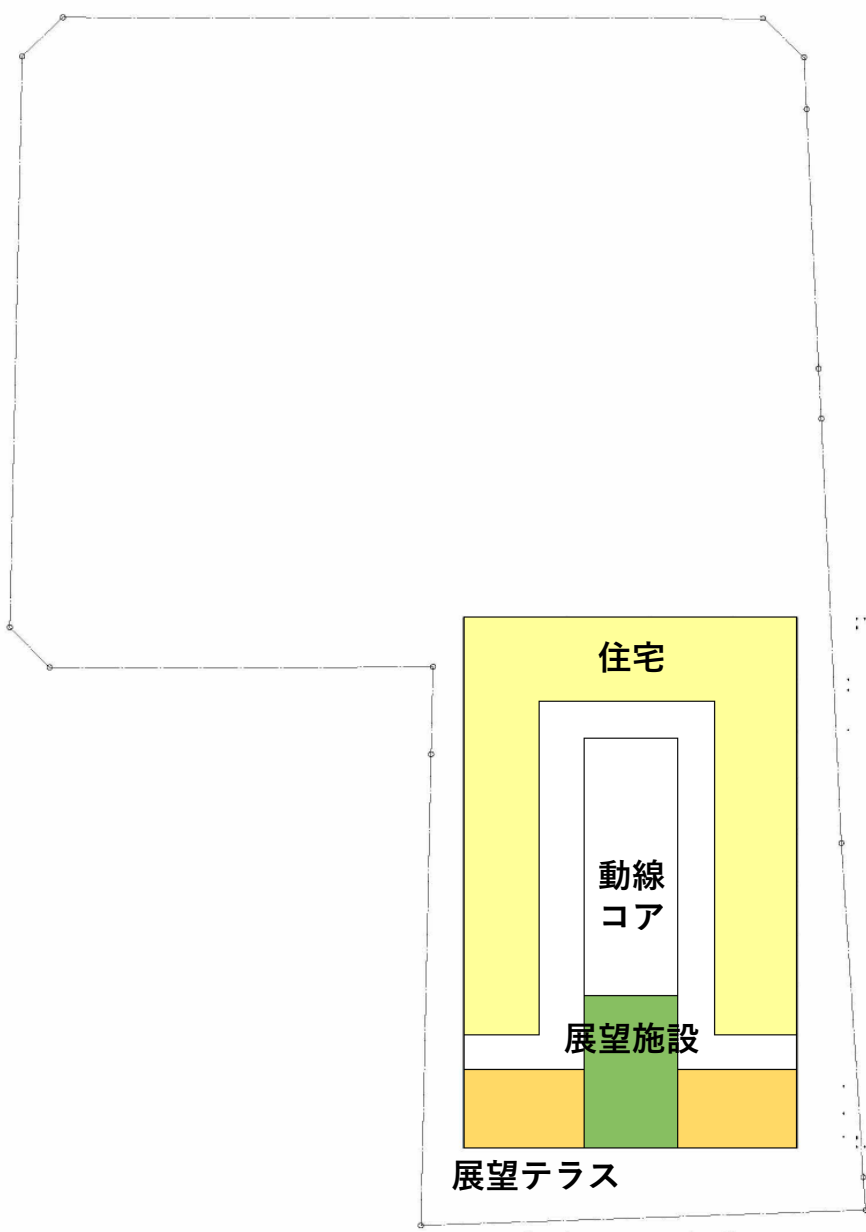


< 44 - 59階平面図 >

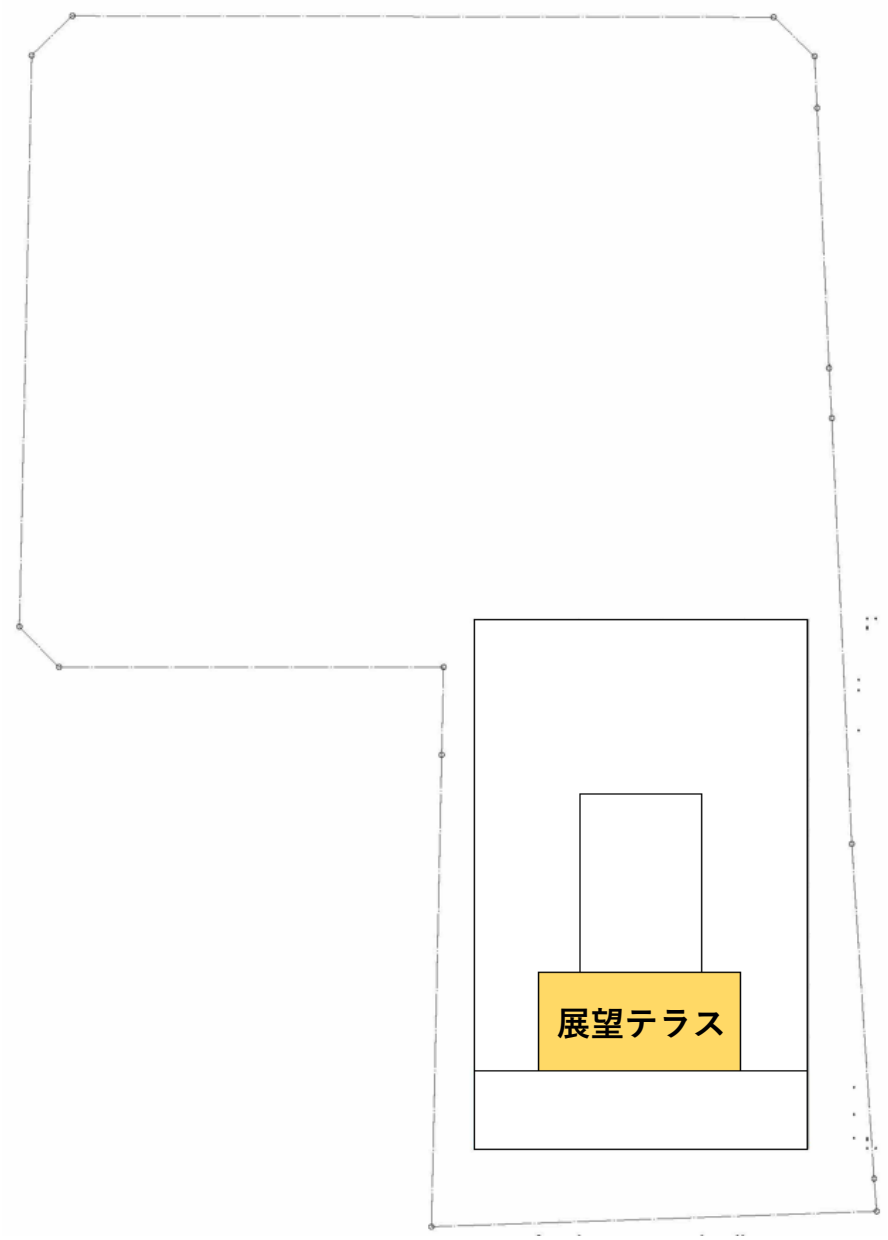


< 60・61階平面図 >





< 6 2階平面図 >



< 屋上平面図 >