令和６年（2024年）３月１１日
総　務　委　員　会　資　料
企画部資産管理活用課

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の概要

別紙１のとおり

２　施行認可申請への同意について

施行予定者より事業計画書及びモデル権利変換計画案が示され、施行認可申請の準備が整ったことから、区、株式会社まちづくり中野２１及び土地開発公社は都市再開発法第７条の13の規定に基づく同意を行う。

施行予定者は全地権者の同意取得後、東京都に対し、都市再開発法第７条の９の規定に基づく施行の認可の申請を行う。

３　モデル権利変換計画案について

事業計画の同意に向け、施行予定者よりモデル権利変換計画案が示された。内容については、以下のとおり。

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㎡
展望施設（低層エントランス部分含む）	約3,900㎡
バンケット等	約1,800㎡
子どもの屋内遊び場	約600㎡
権利床合計	約16,300㎡

なお、床面積や床価格については、現時点の想定であり、権利変換計画認可を以て定められるものである。

４　権利床の運用の一例に基づく想定収支について

別紙２のとおり

５　今後の予定

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
	転出補償金受領（区財産処分分）
	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７年度(2025 年度)	まちづくり中野２１から区へ株主配当
令和１１年度(2029 年度)	施設建築物竣工

※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。

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

別紙１

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
補助金	43,000
保留床処分金	216,100
公共施設管理者負担金	100
その他	4,700
合計	263,900

支出金	金額
調査設計計画費	7,000
土地整備費	10,600
補償費	41,200
工事費	193,200
事務費等	10,300
その他	1,600
合計	263,900

3 主な経緯と予定

経緯

2018年3月　中野四丁目新北口地区まちづくり方針の策定

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）

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

2021年5月　中野区と個人施行予定者の基本協定の締結

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）

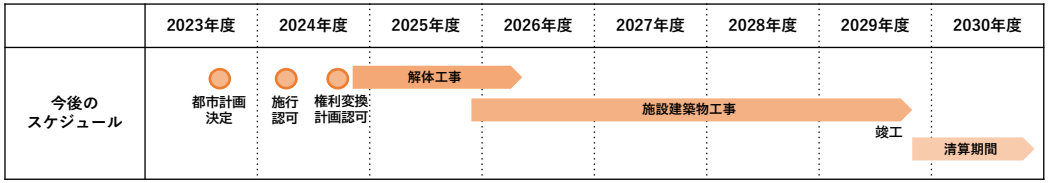
予定

2024年度　施行認可
権利変換計画認可
解体工事着工
（中野区役所・中野サンプラザ）

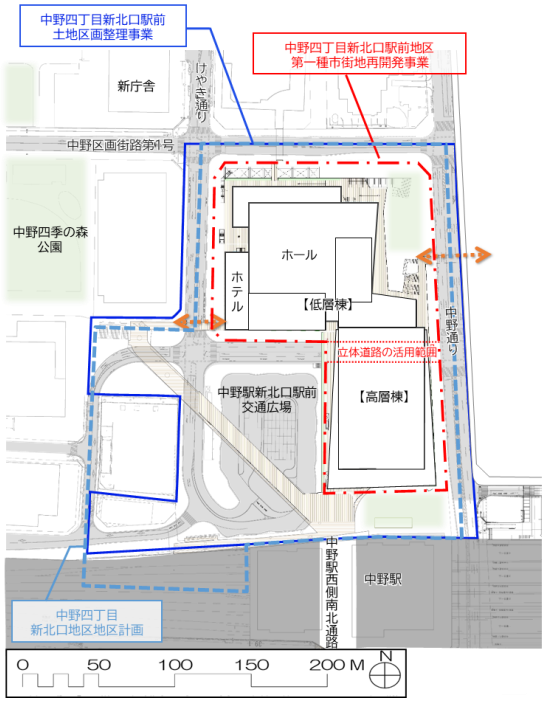
2025年度　施設建築物工事着工

2029年度　施設建築物竣工

2030年度　市街地再開発事業完了



4 計画配置図

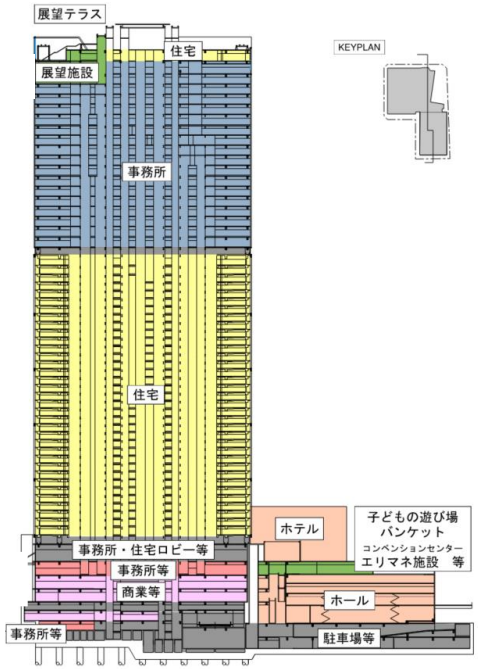


5 施設建築物の概要

	内容
地域地区	商業地域/ 防火地域
敷地面積	約 23,460 ㎡
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
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



別紙２

権利床の運用の一例に基づく想定収支

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
・展望フロアの入場については無料を想定
・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			**16,300㎡**	**1,068百万円**	**375百万円**	**694百万円**
事務所床			**10,000㎡**	**840百万円**	**176百万円**	**664百万円**
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	**165.5百万円**	**209.5百万円**	**375百万円**
事務所床	**81百万円**	**95百万円**	**176百万円**
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

展望施設の入場料の一例

経費の条件設定
・展望施設のうち展望テラス部分を有料で運用
・年間の入場者数、入場料、運営経費については、施行予定者が事業者へヒアリングをした結果に基づき概算として設定
・運営形態や手法については今後検討

年間収入			年間支出	年間想定収支
入場者数（年間/人）	入場料（１人あたり/円）	計	運営経費（概算）	
300,000～400,000	1,000	300百万～400百万円	100百万円	200百万～300百万円

※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。