

## 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及び資産の活用について

中野四丁目新北口駅前地区第一種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の概要

別紙1のとおり

### 2 市街地再開発事業の事業計画への同意について

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。

### 3 市街地再開発事業の施行認可申請について

本事業について、施行予定者が施行認可に向け、各地権者との合意形成を進めている。施行予定者は、事業計画に関する全関係権利者の同意を得た後、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。

### 4 区関連資産の活用について

事業計画の同意に向け、施行予定者より従前資産評価額、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。

#### (1) 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
	m <sup>2</sup>	千円	m <sup>2</sup>	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) 転出補償金とする資産

所有者	都市再開発法第71条の権利変換を希望しない旨の申出等を行う資産				
	宅地		建物		計
	㎡	千円	㎡	千円	千円
中野区 (中野区本庁舎)	1,512.70	4,093,097	3,038.61	452,993	4,546,090
まちづくり中野21	9,529.79	28,490,000	51,263.24	6,963,910	35,453,910
合計	11,042.49	32,583,097	54,301.85	7,416,903	40,000,000

※金額は百円単位四捨五入  
面積は小数点三位四捨五入

## (3) モデル権利変換計画

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。

### 5 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

### 6 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

# 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

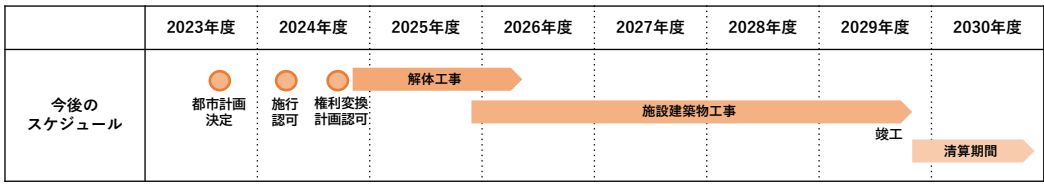
権利者の状況 土地所有者 5名  
借地権者 0名

### 資金計画 (単位:百万円)

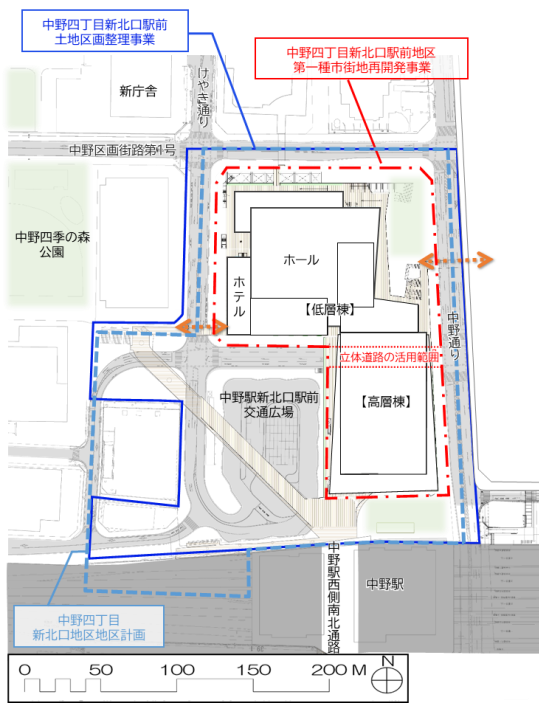
収入金	金額	支出金	金額
補助金	43,000	調査設計計画費	7,000
保留床処分金	216,100	土地整備費	10,600
公共施設管理者負担金	100	補償費	41,200
その他	4,700	工事費	193,200
		事務費等	10,300
		その他	1,600
合計	263,900	合計	263,900

## 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

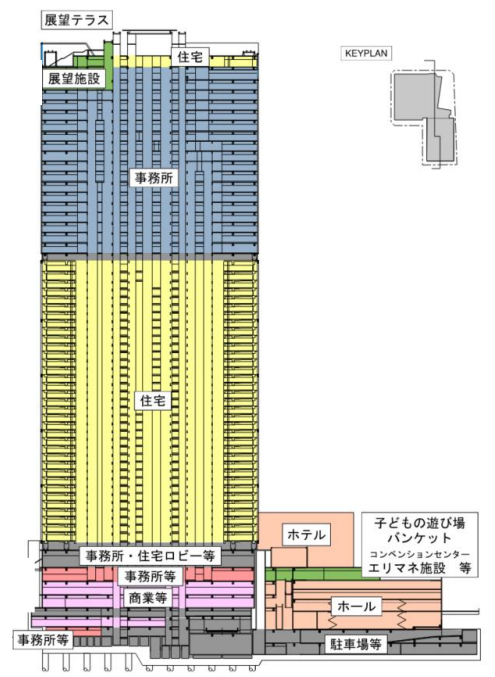
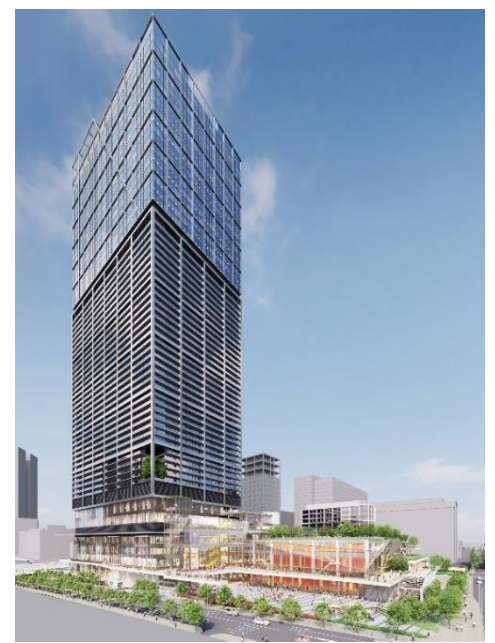


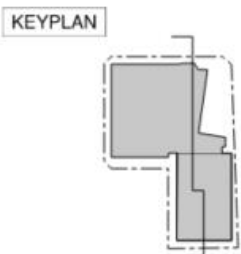
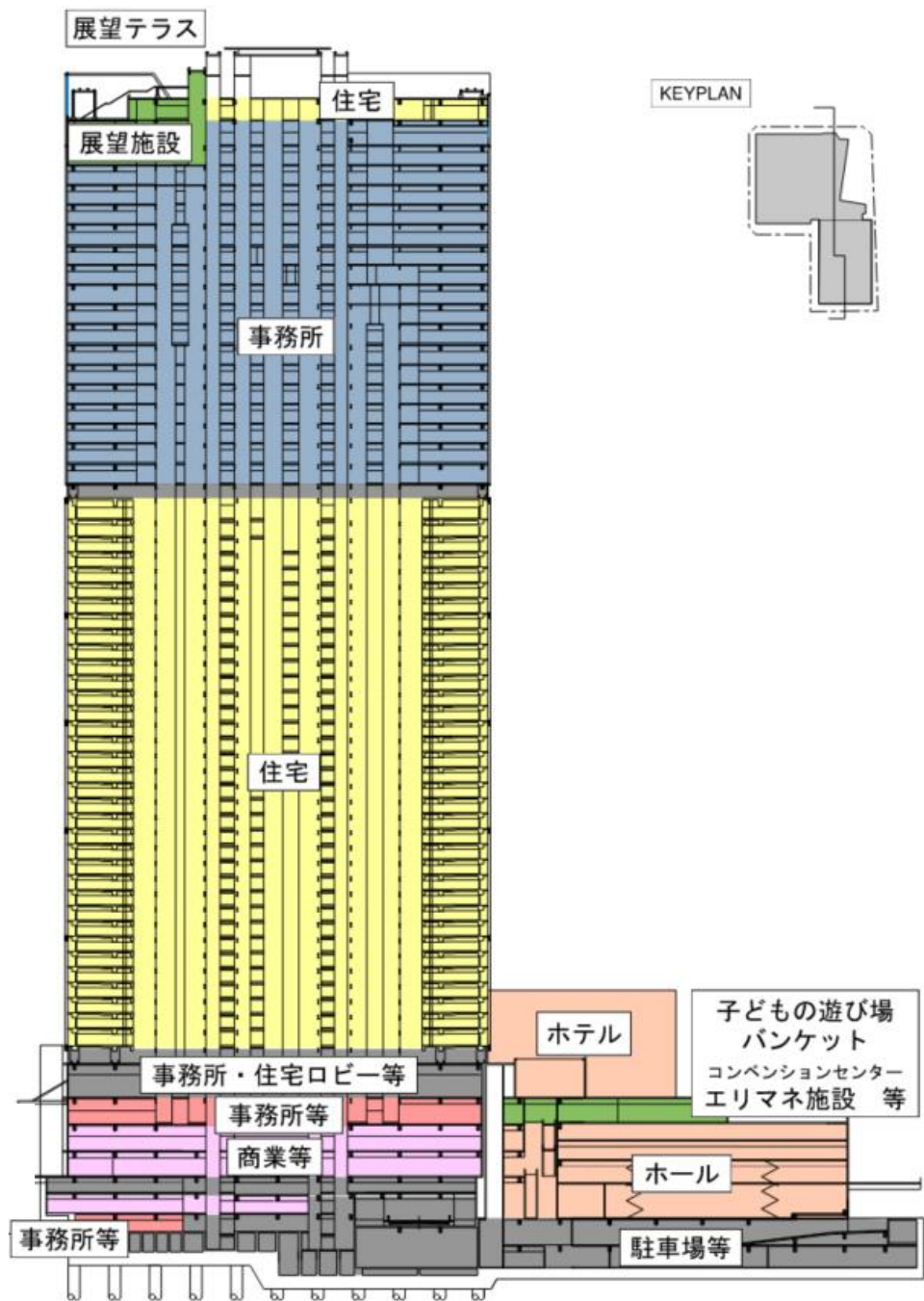
## 5 施設建築物の概要

	内容
地域地区	商業地域/防火地域
敷地面積	約 23,460 m <sup>2</sup>
建築面積	約 18,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 315,000 m <sup>2</sup>
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)

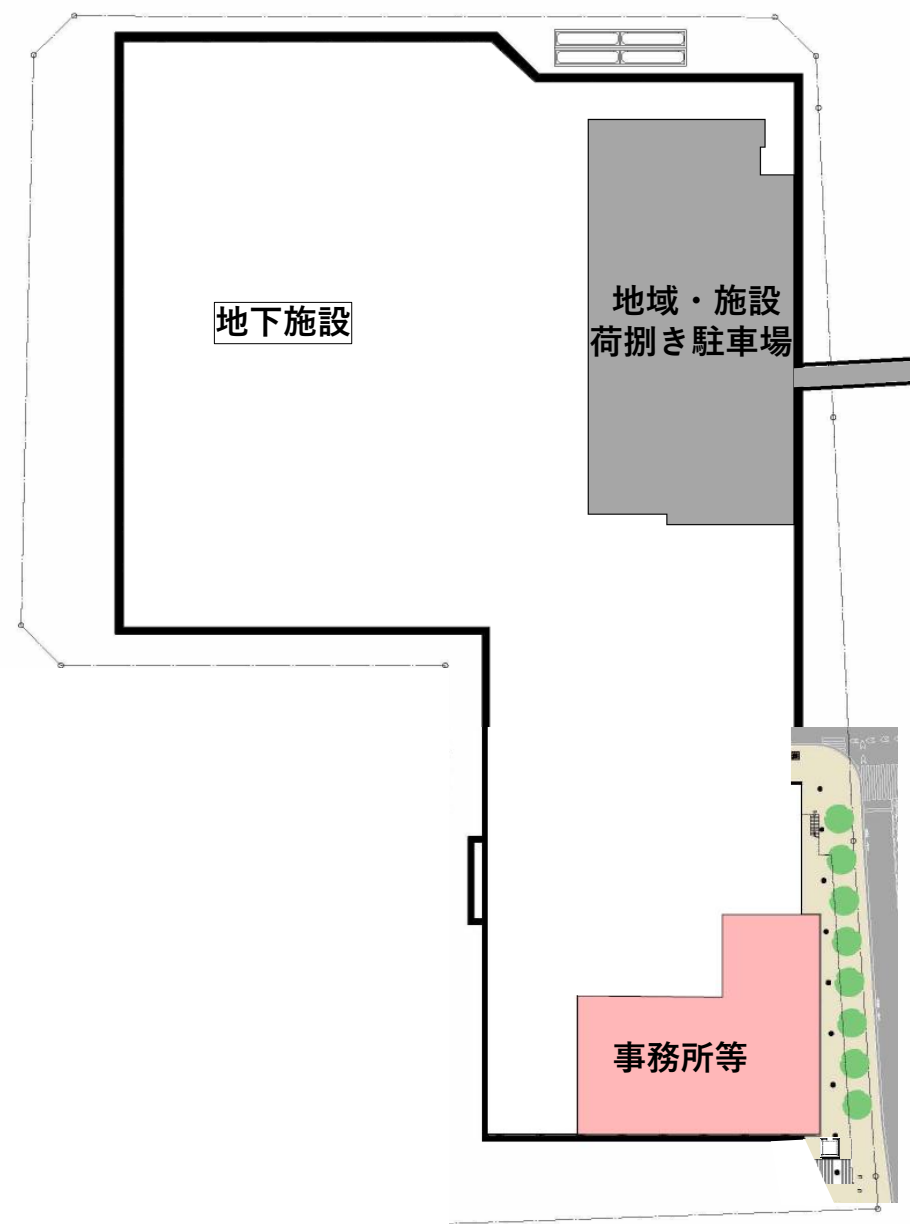
※建物高さはTP+39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

## 6 イメージパース・断面図



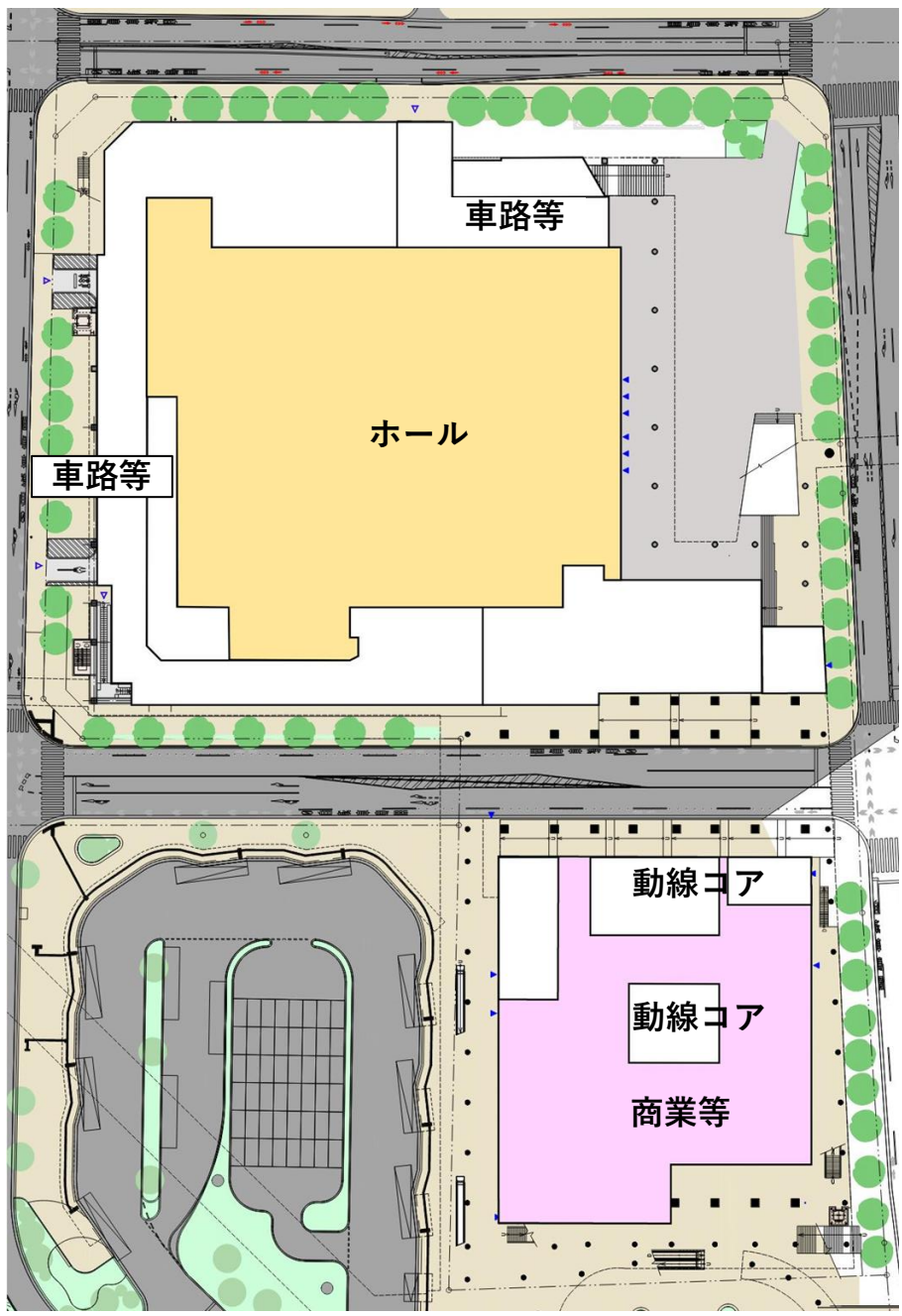


<断面図>

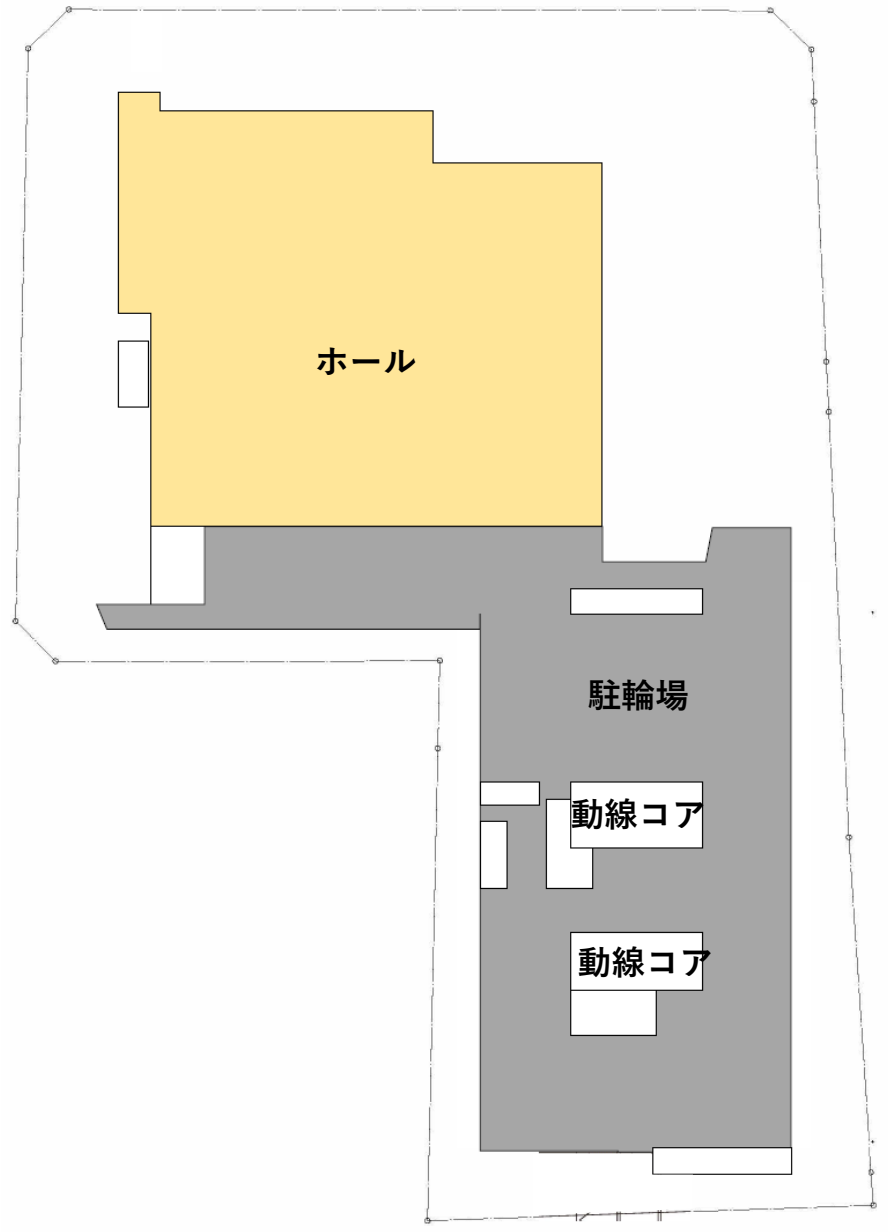


<地下1階平面図>  
(一部 中野通りレベル)



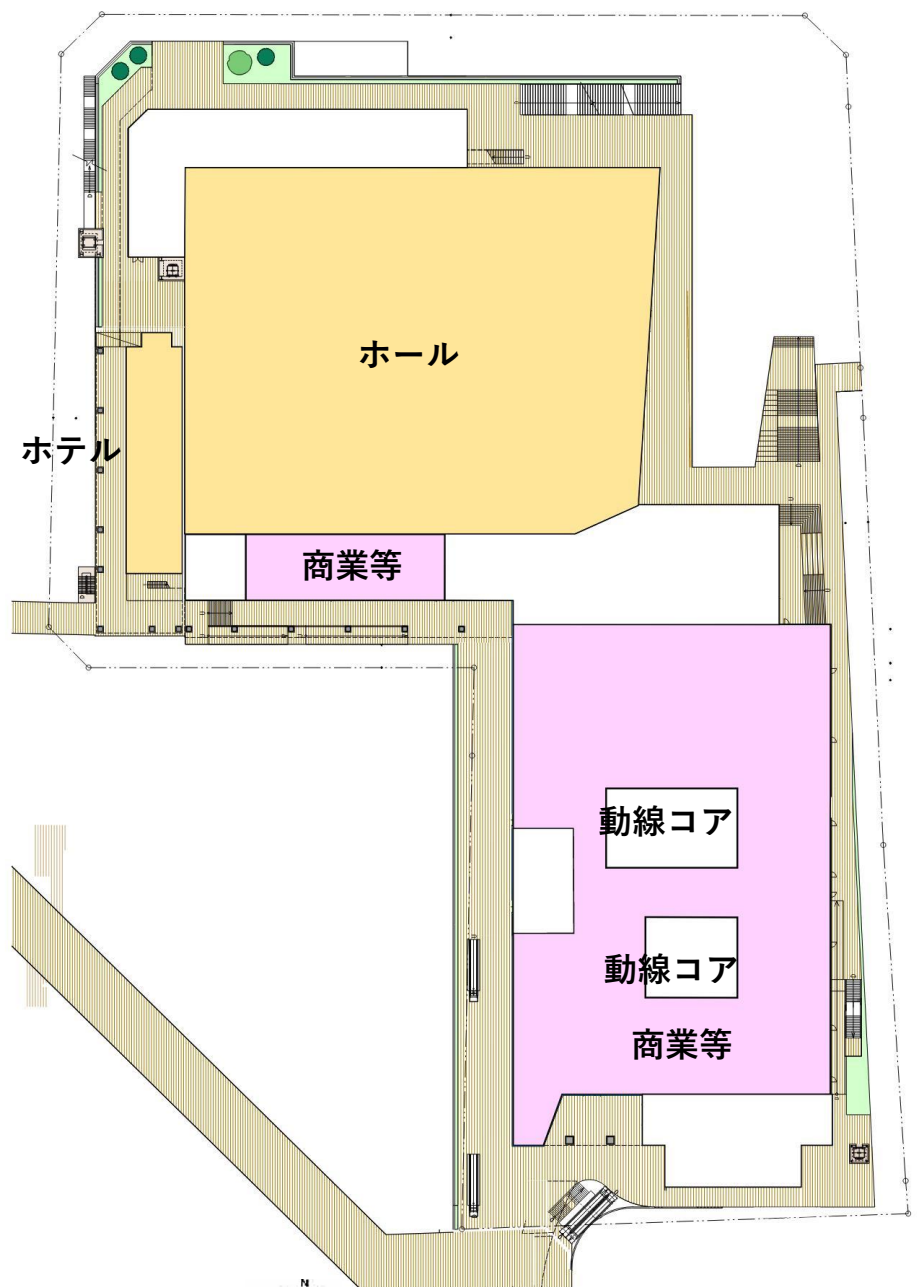


< 1階平面図 >

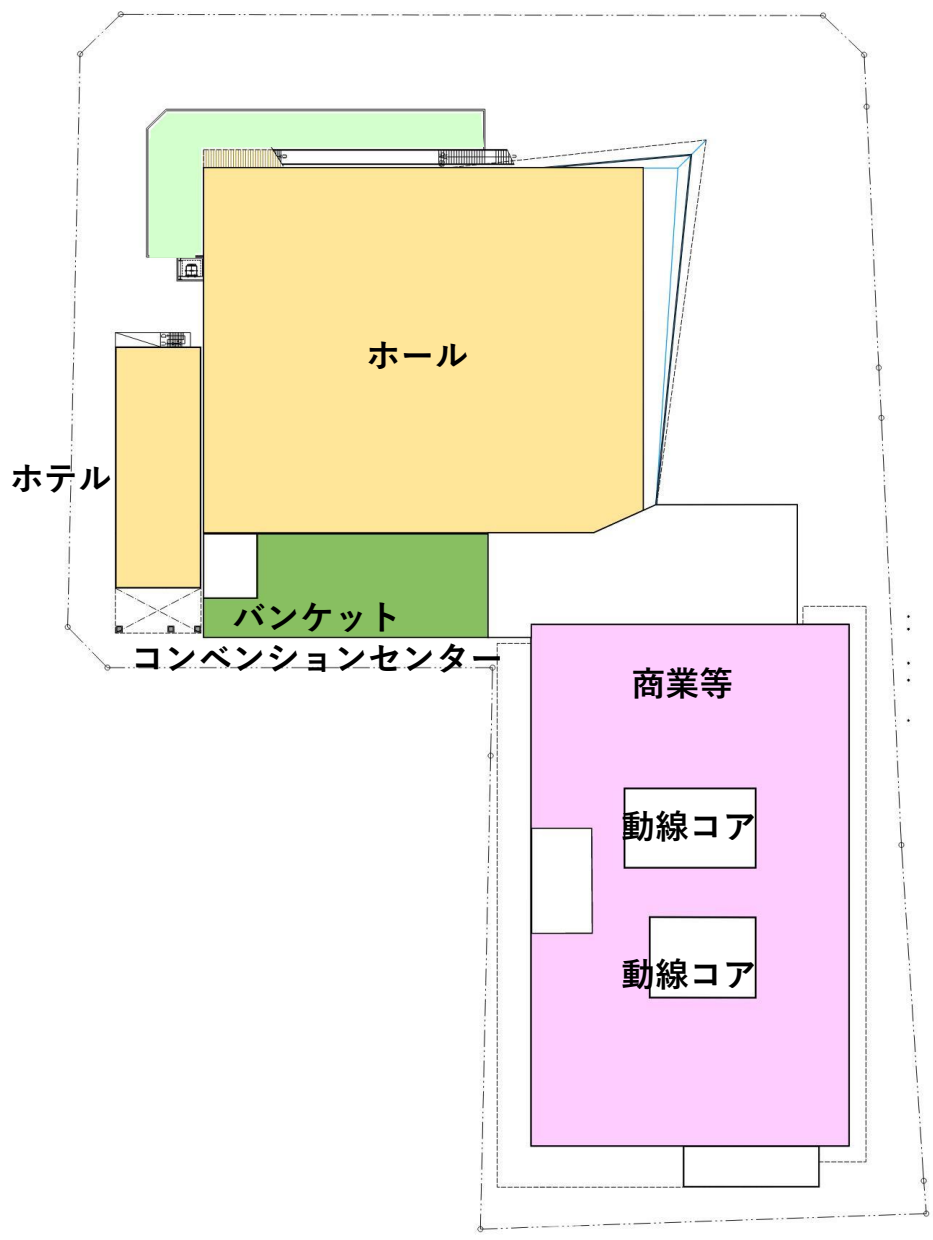


< 2階平面図 >

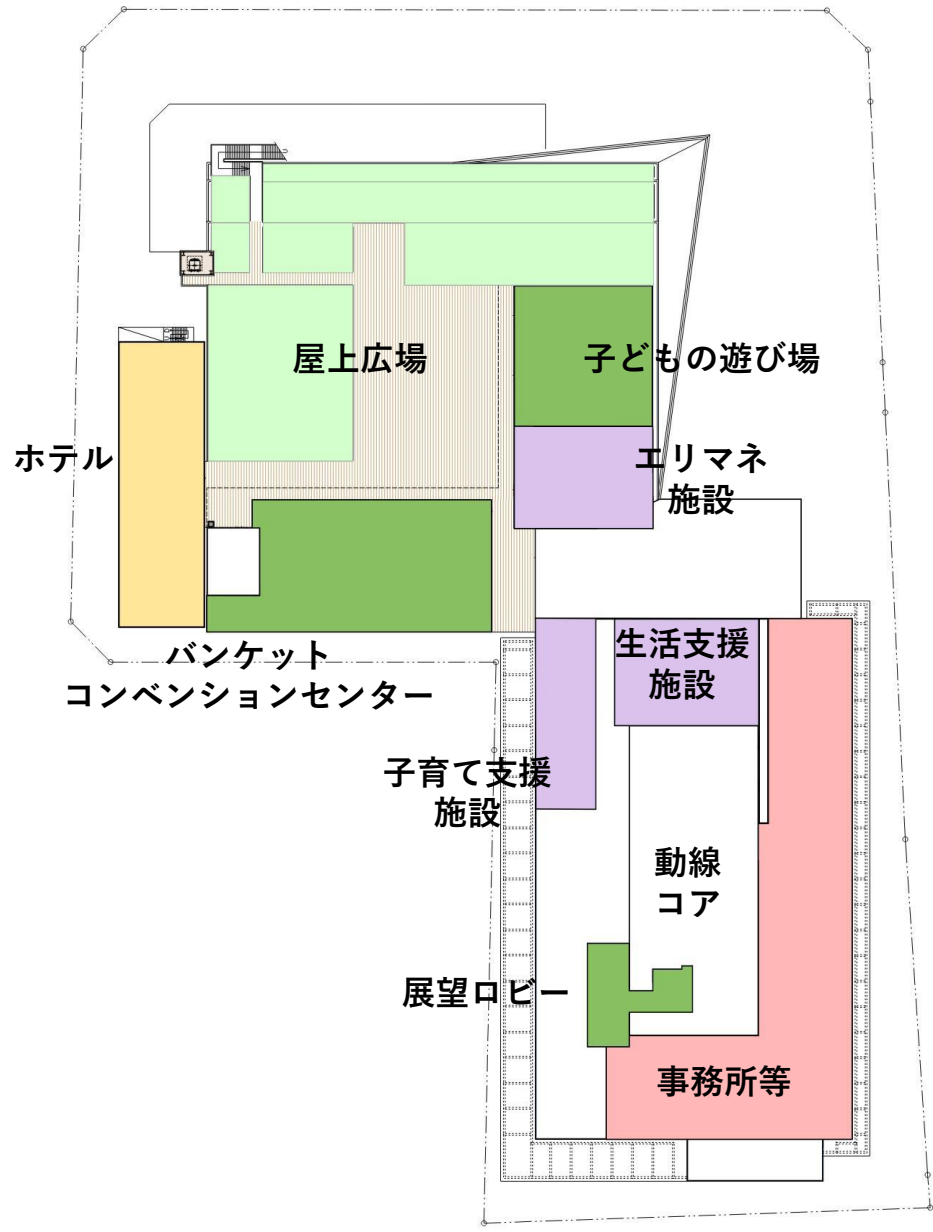




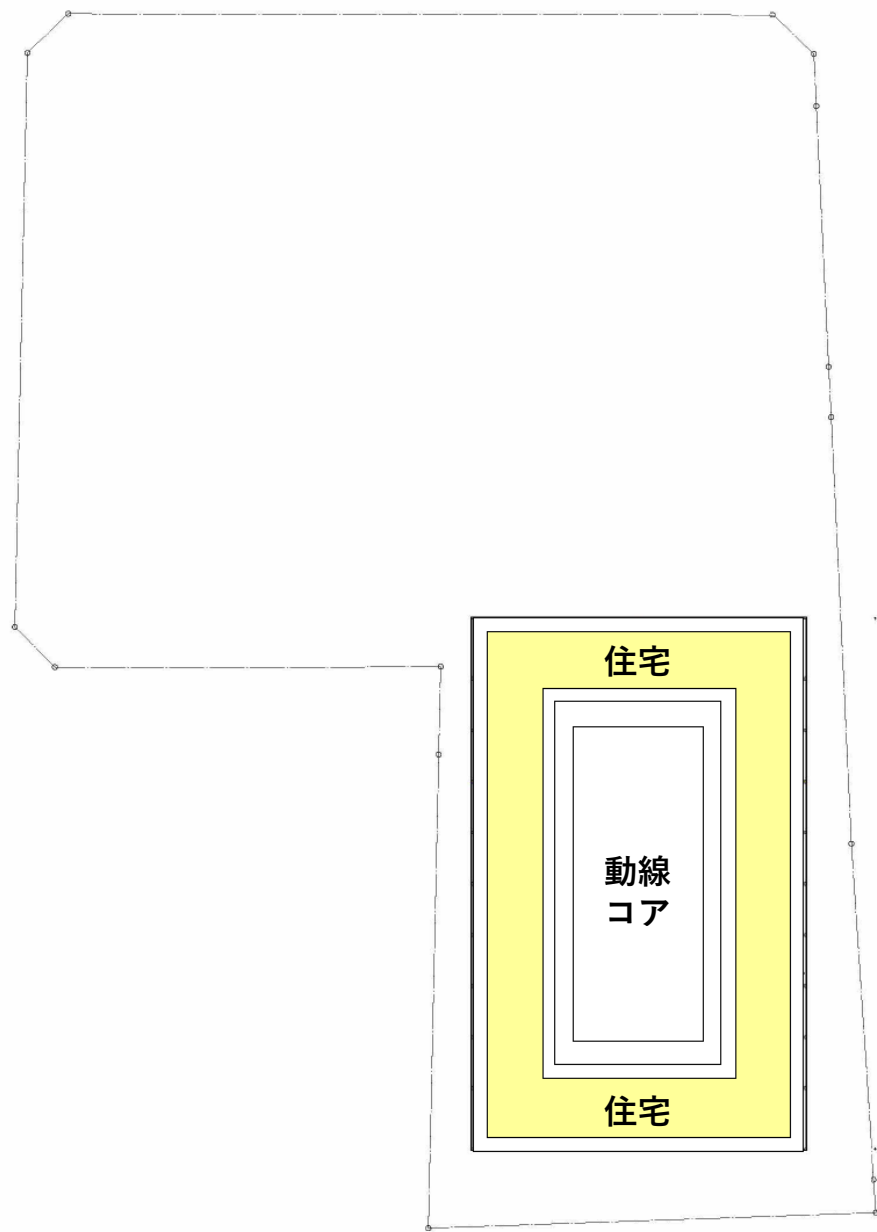
< 3階平面図 > 



< 4階平面図 > 

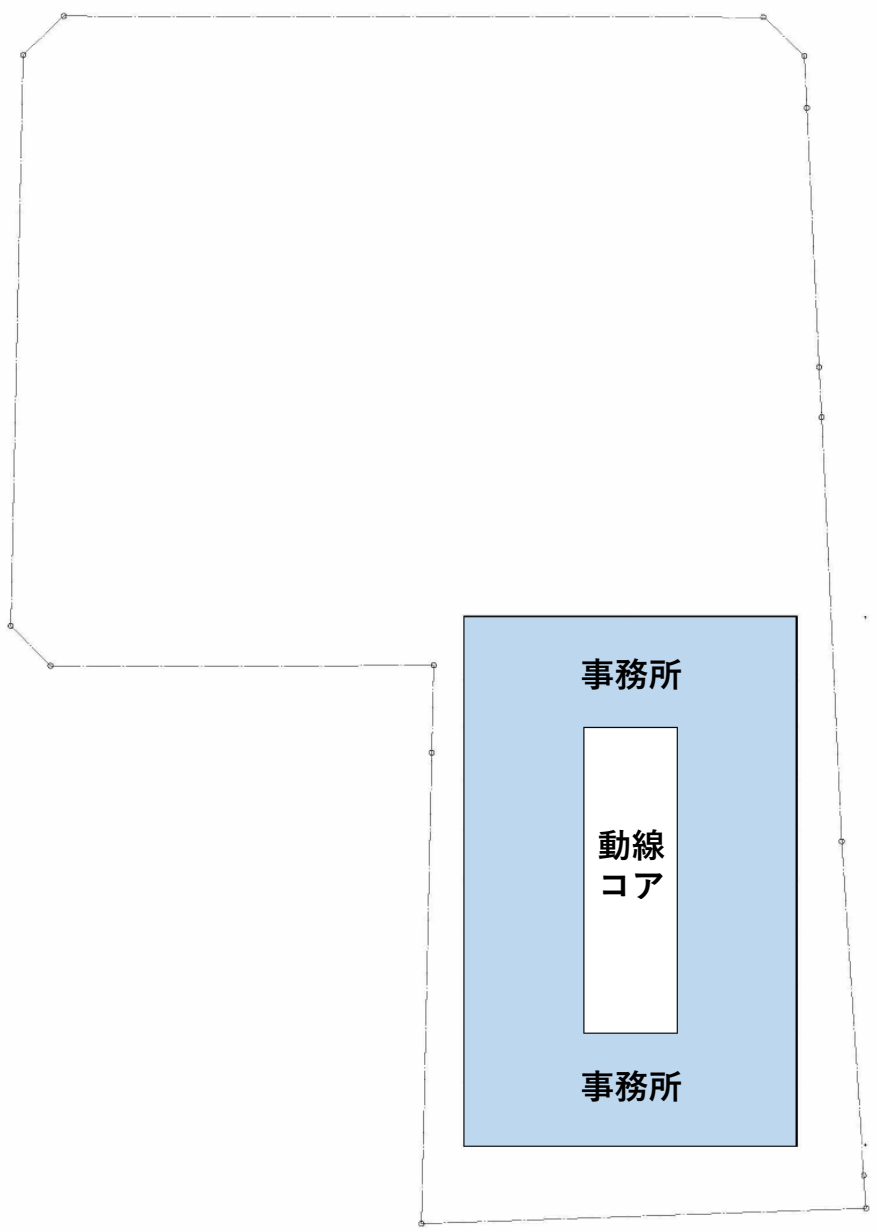


< 5階平面図 >

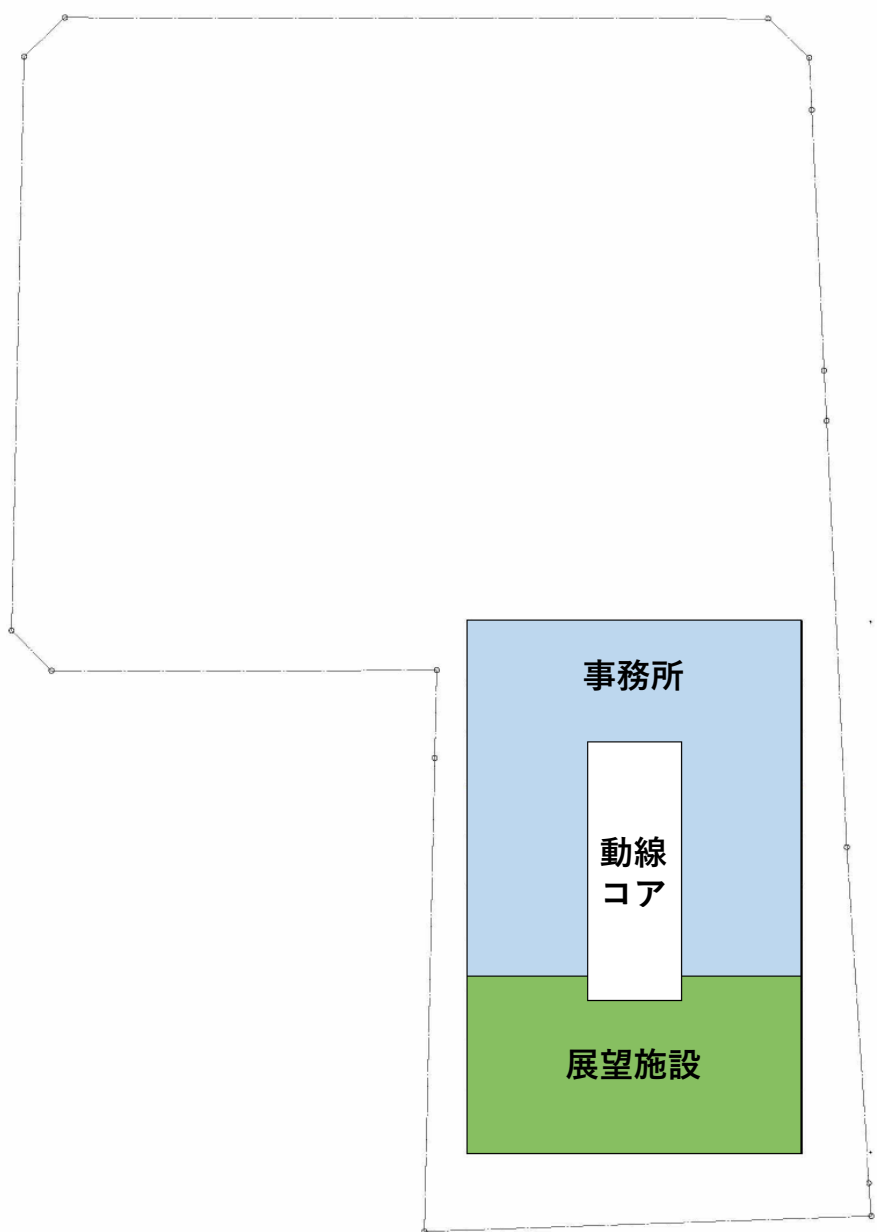


< 8-4 2階平面図 >





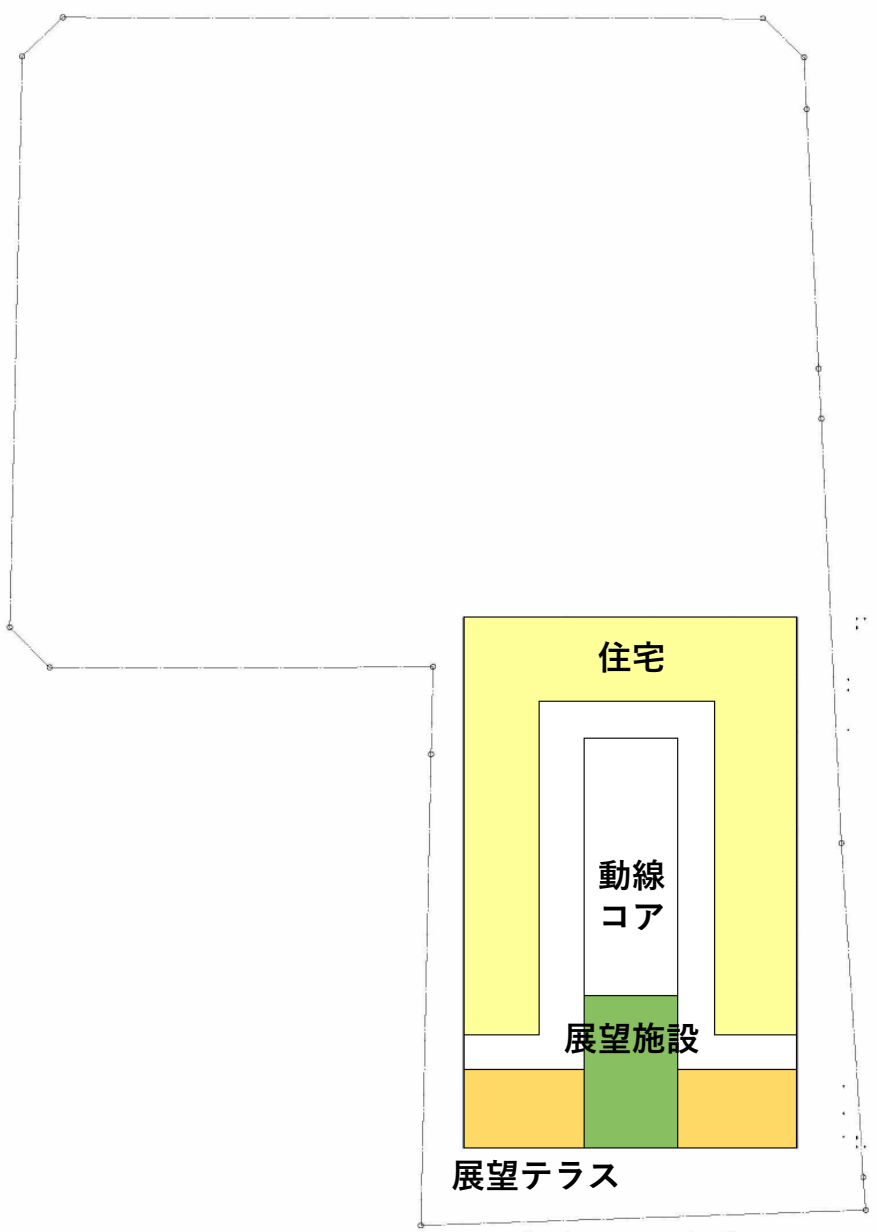
< 44 - 59階平面図 >



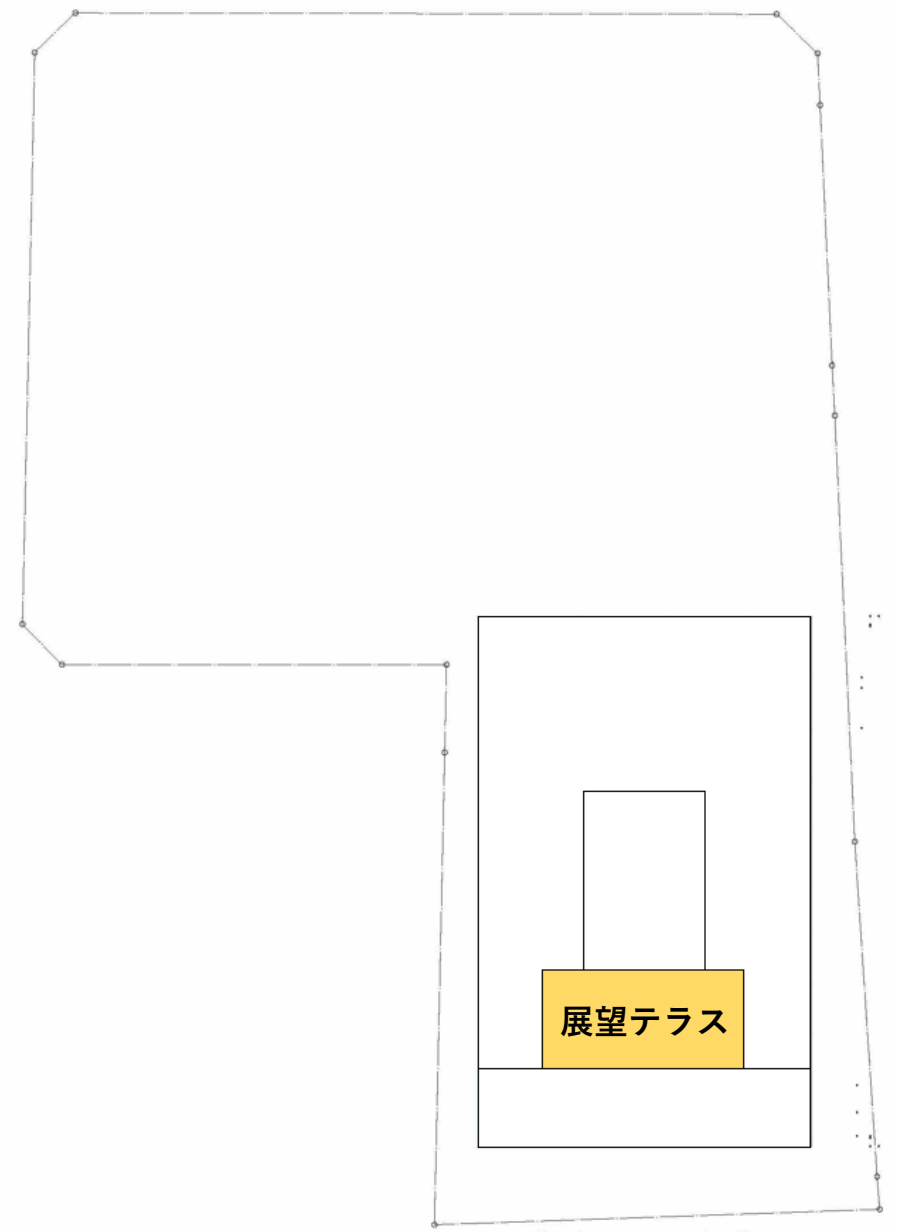
< 60・61階平面図 >







< 6 2階平面図 >

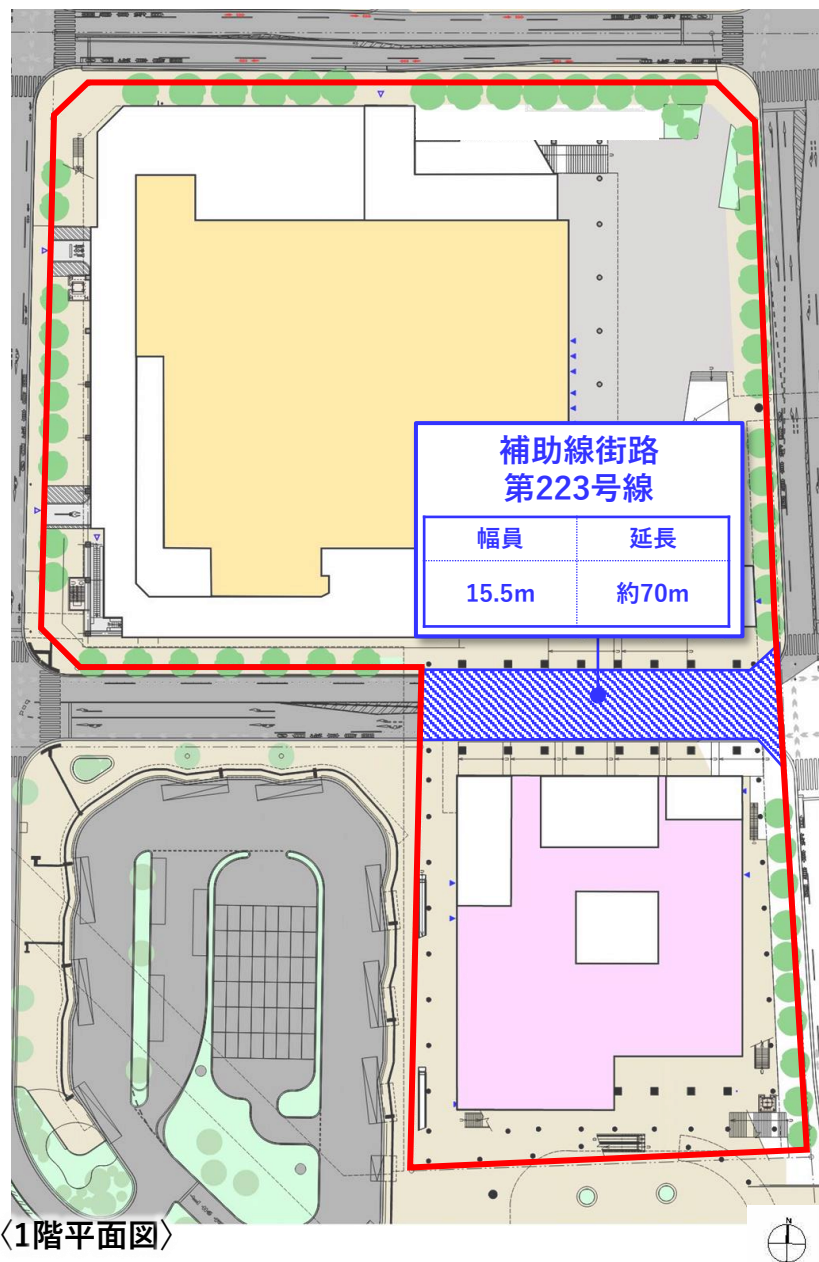


< 屋上平面図 >

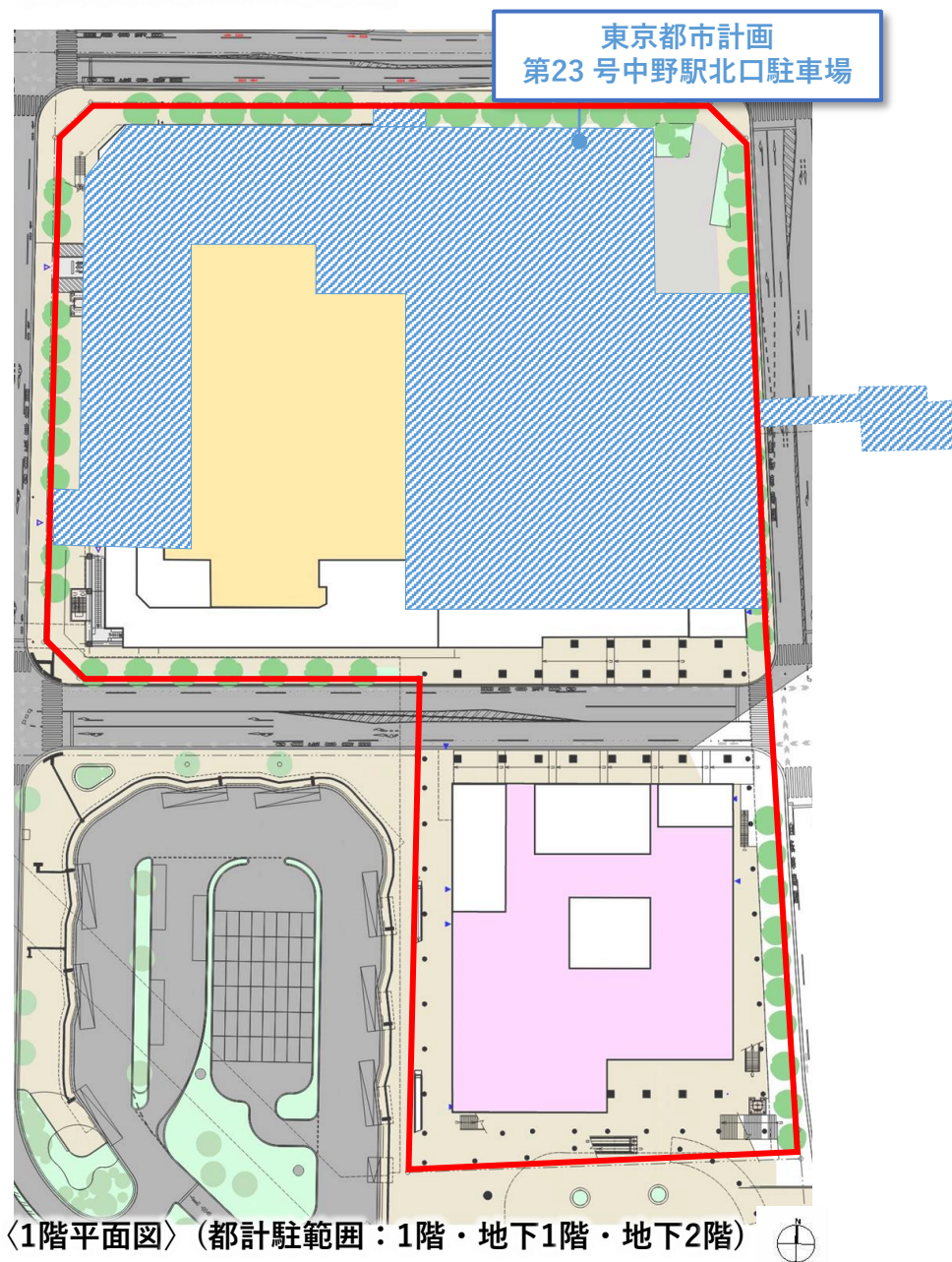


- 都市計画道路 …土地の適正かつ合理的な利用のため立体道路制度を活用、補助線街路第223号線の一部に立体的な範囲を定める
- 都市計画駐車場…駐車場需要の増大、路上駐車・貨物車の路上荷捌きなどの課題に対し中野五丁目方面への地域荷捌き出入口・地下通路を整備

【都市計画道路の位置図】

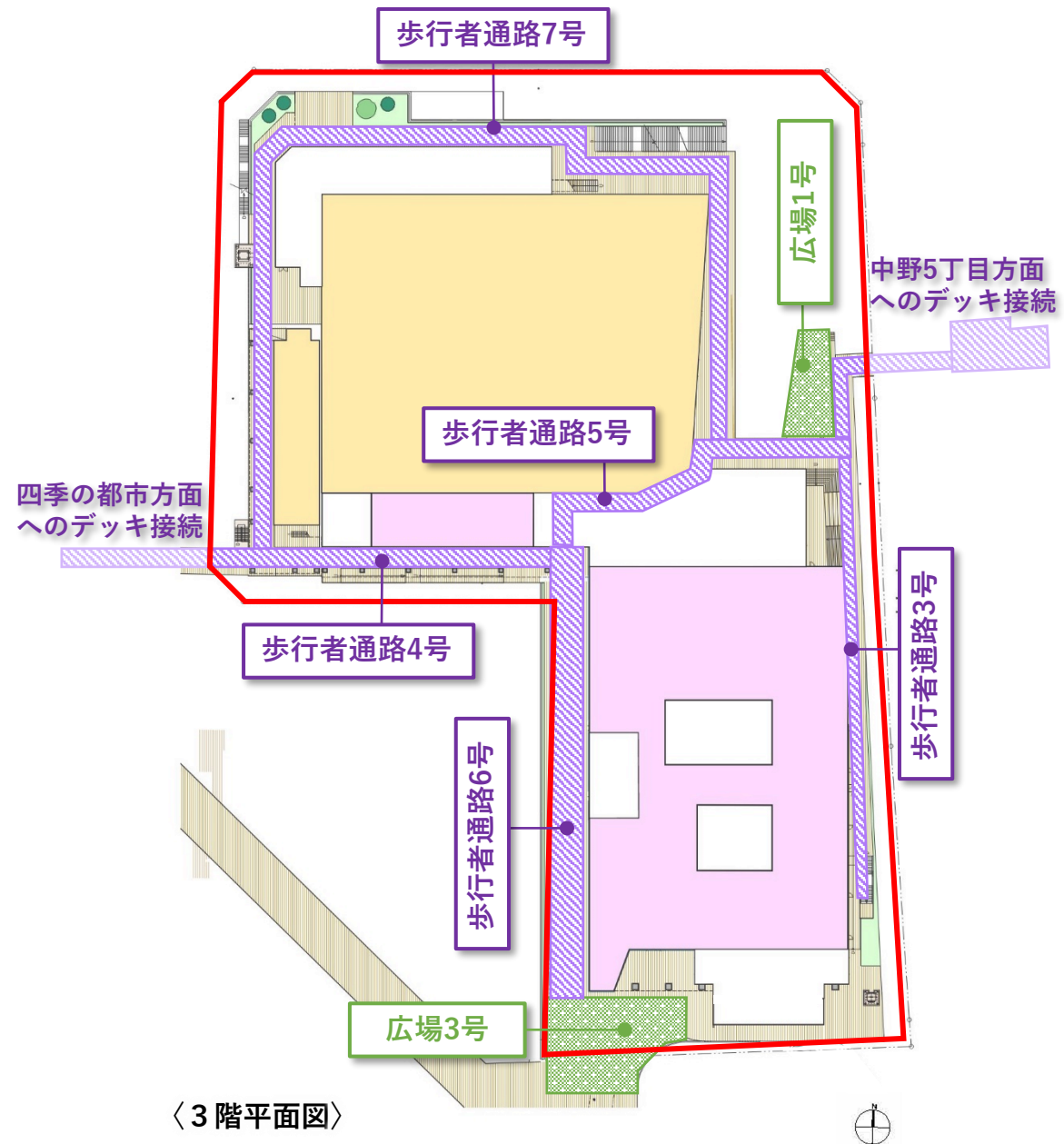
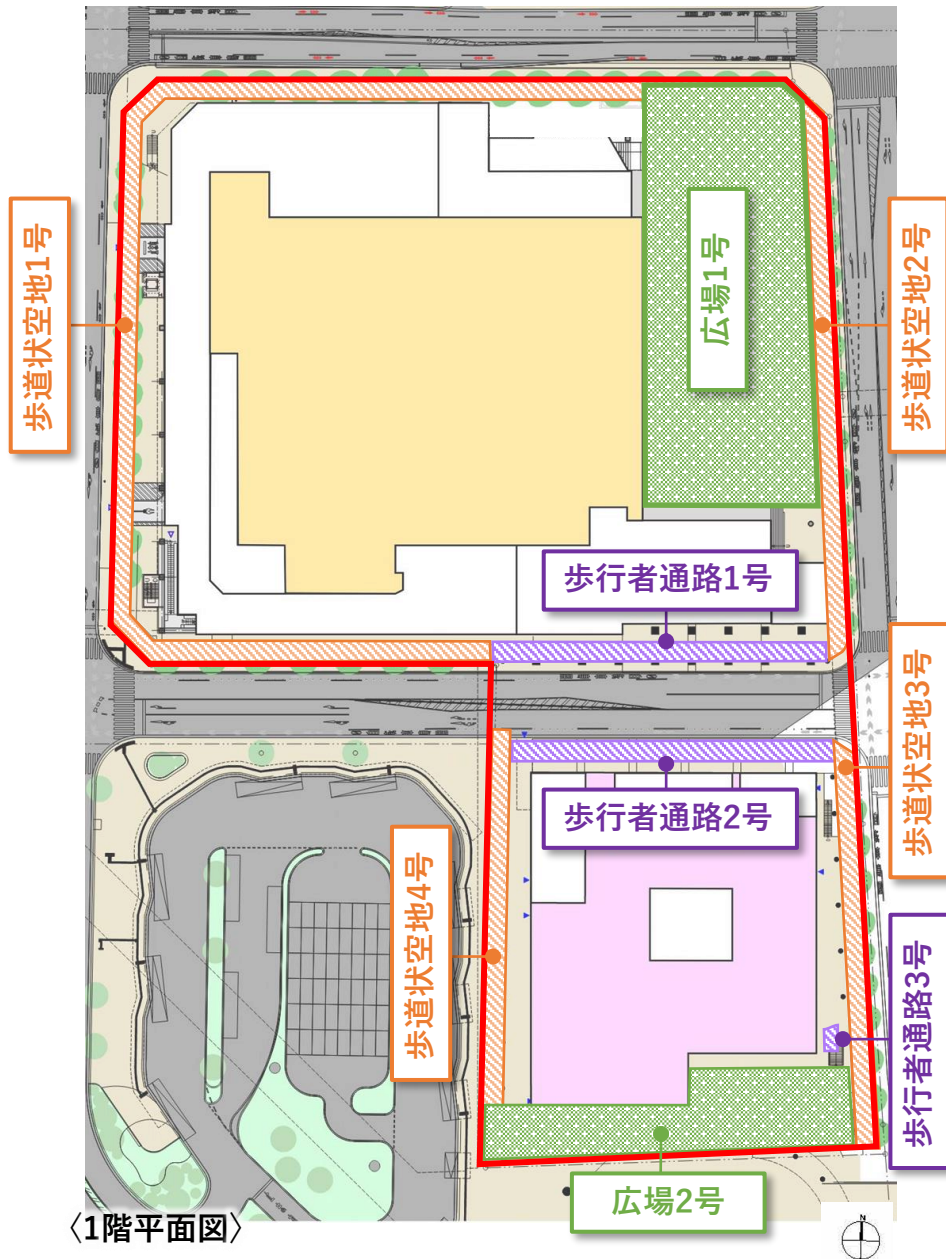


【都市計画駐車場の位置図】



- 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】



## 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。