

令和 6 年（2024 年）6 月 24 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の検討状況について

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施行認可申請のスケジュールについて

（１）経緯

本事業については、市街地再開発事業の施行認可申請について、施行予定者間での保留床処分金の負担に係る協議が整わないことから、関係権利者への事業計画に関する同意依頼を行うことが困難な状況となっていた。

（２）施行予定者の変更

今般、施行予定者間での協議の結果、施行予定者 5 者より各地権者に対し、施行予定者について、ヒューリック株式会社を除く、野村不動産株式会社、東急不動産株式会社、住友商事株式会社及び東日本旅客鉄道株式会社の 4 者としたい旨の承諾依頼があった。

（３）施行予定者変更の承諾

区は、施行予定者変更を承諾するにあたって以下を施行予定者に求める。

- ・施行予定者の変更後においても施行予定者側で確実に保留床を処分することで事業を推進し、スケジュールを順守すること
- ・施行予定者間の調整に起因した遅延に伴う新たな地権者負担が生じないよう施行予定者の責任において対処すること

各地権者の承諾後、締結済の「（仮称）中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の事業推進に関する基本協定」について、施行予定者 4 者と地権者 5 者との協定として変更手続きを行う。

（４）事業計画への同意

施行予定者の変更を踏まえ、区は本事業の事業計画に同意する。

（５）認可申請

各地権者による事業計画同意後、6 月下旬～7 月初めに東京都に本事業の施行認可を申請する。

2 施設計画イメージについて

本事業の施行認可申請にあたり、別紙のとおり施設計画のイメージパスを作成した。

3 今後の予定

令和6年(2024年)6月～7月初め	事業計画の同意、施行認可申請
令和6年(2024年)7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11年度(2029年度)	施設建築物竣工

Culture Driven City NAKANO 100

拠点のシンボル性を表出する景観デザイン

人々の動きを想起させるデザイン

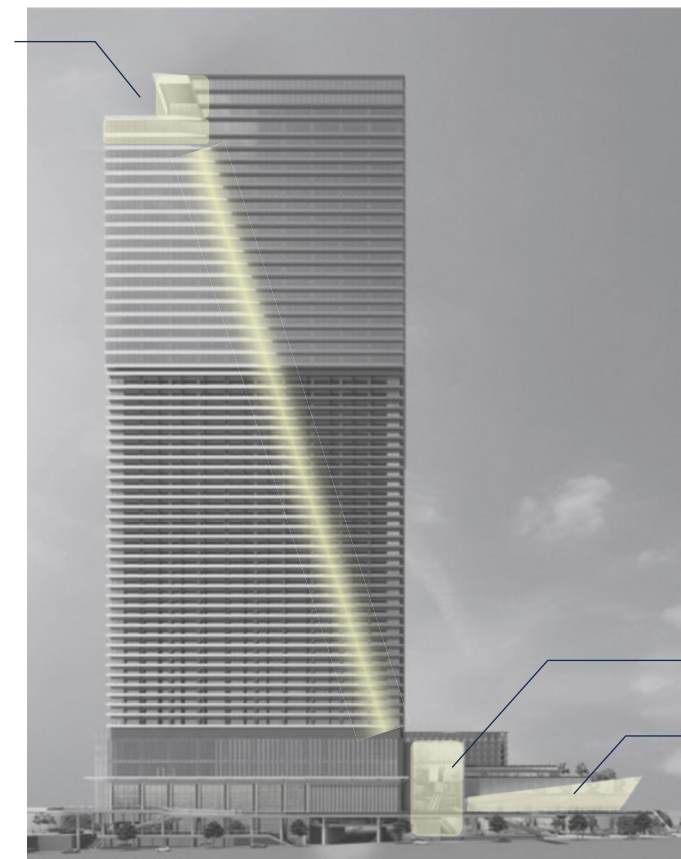
- ・シビックプライドの中核をなす最上階の展望エリアと、歩行者デッキが結節し、賑わい施設が集うアトリウム空間を視覚的につなげる
- ・このラインにより生活・活動エリアである低層部から展望エリアへ向かう人々の動きを想起させ、視線を展望エリアに向けるデザインとする

中野サンプラザの記憶の継承

- ・展望エリアとアトリウム空間をつなぐ斜めのラインを形成することにより、現中野サンプラザのシンボリックな三角形のフォルムを想起させ、中野サンプラザの記憶・DNAの継承を表現するデザインとする
- ・新たなホール（低層棟）のデザインにもシンボリックな三角形のフォルムを展開する



展望エリア



アトリウム

ホール

※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります。

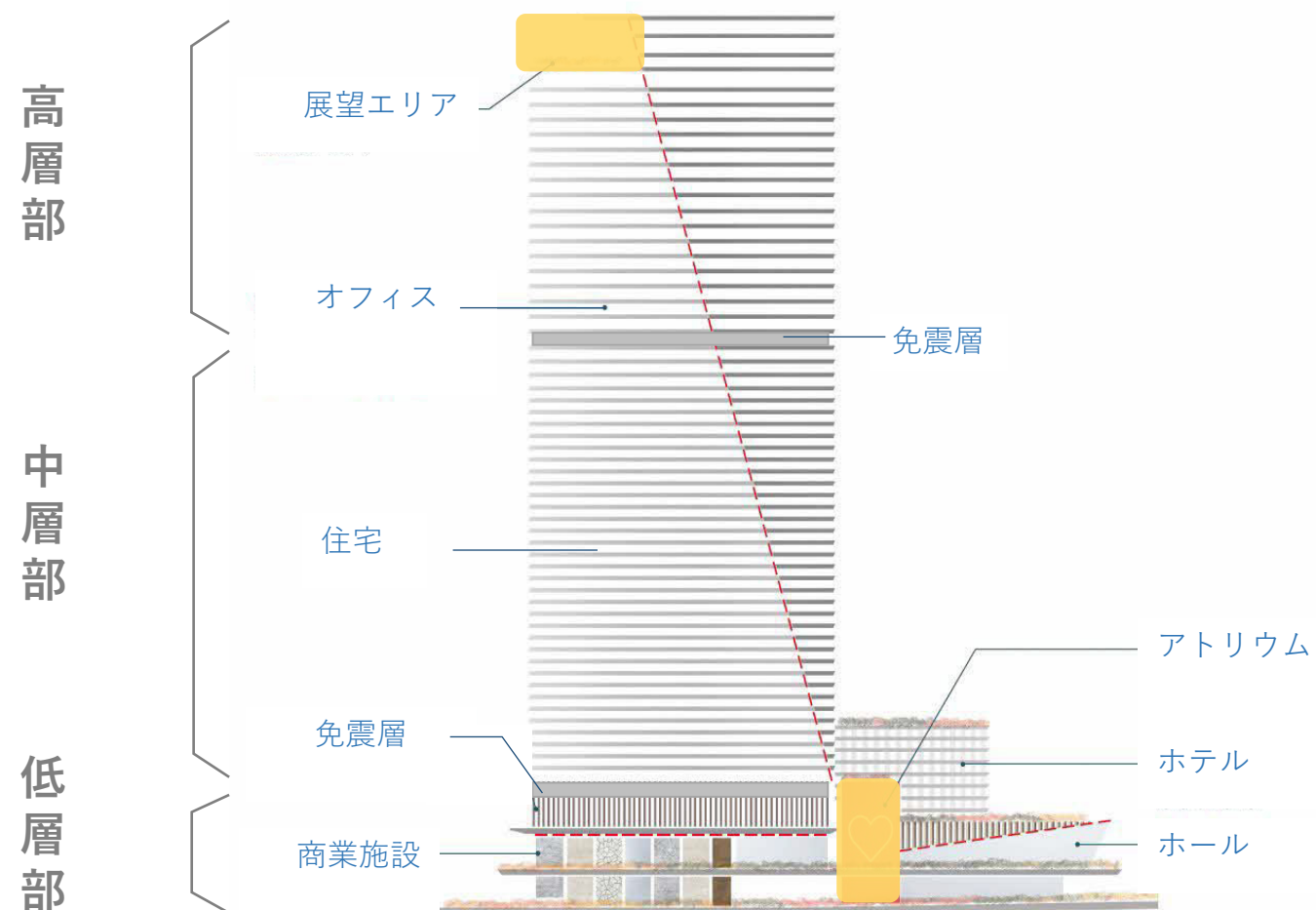
拠点施設のコンセプトを体現する施設デザイン

三角形のフォルムを明快に視認

- ・中野サンプラザのDNAを継承した**大きな三角形のフォルム**を**昼間・夜間でも明快に視認**できるように、**水平ラインを基調**としたままとまりのある景観を形成する
- ・**南北面に縦スリット**を入れて**外観を分節**させることにより、東西面の大きな三角形をシャープに引き立てる外観とする

用途ごとに異なる表情

- ・シンボルタワーである高層棟は、低層部・中層部・高層部の**3段構成**とし、低層部の商業、中層部のレジデンス、高層部の展望エリア・オフィスを各々**免震層**により分節化した外観とする



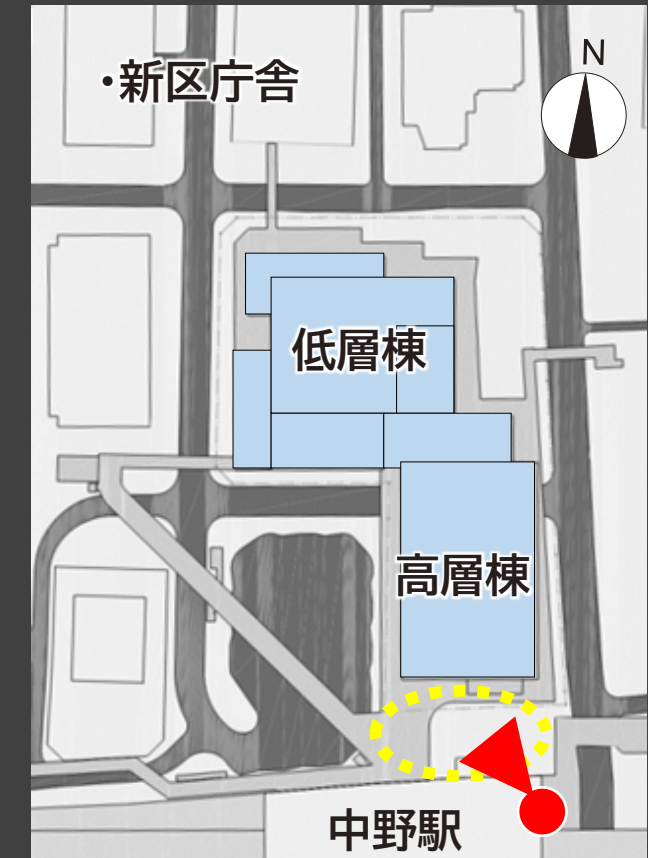
※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります

出会いの広場（1階）

- ・ 中野駅新北口の新たな顔として、店舗等の賑わいにより、中野らしい玄関口を創出
- ・ ピロティと青空空間を併せ持った広場とし、アンブレラフリー動線を含む歩行者動線を確保



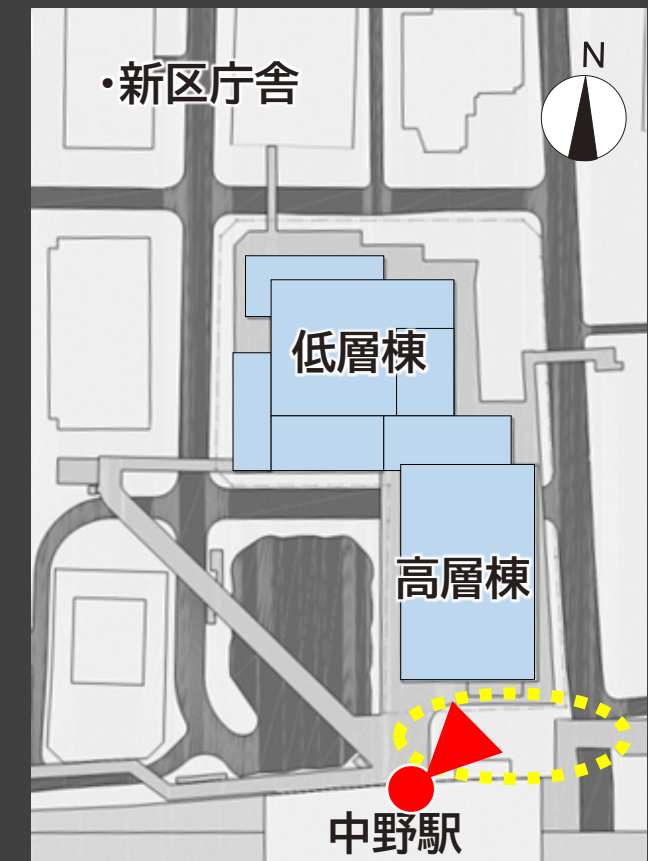
東西連絡路西側から望む出会いの広場



※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります

出会いの広場（3階）

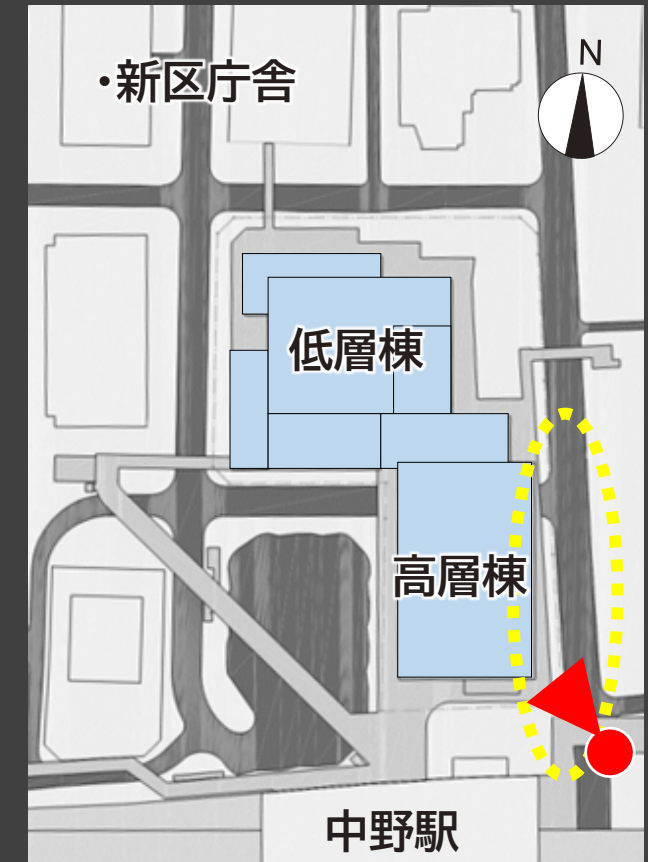
- まちのエントランスにふさわしい、緑化やファニチャー等による居心地の良い広がりをもった滞留空間
- 中野駅新北口の新たな顔として、店舗等の賑わいにより、中野らしい玄関口を創出
- 出会いの広場側エレベーターから6階ロビー・アトリウムを経由して5階の屋上広場に繋がる動線を確保



※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります

中野通り沿い

- 中野通り沿いに滞在空間を新たに計画し、地上レベル・デッキレベルで連続した賑わいを立体的に創出



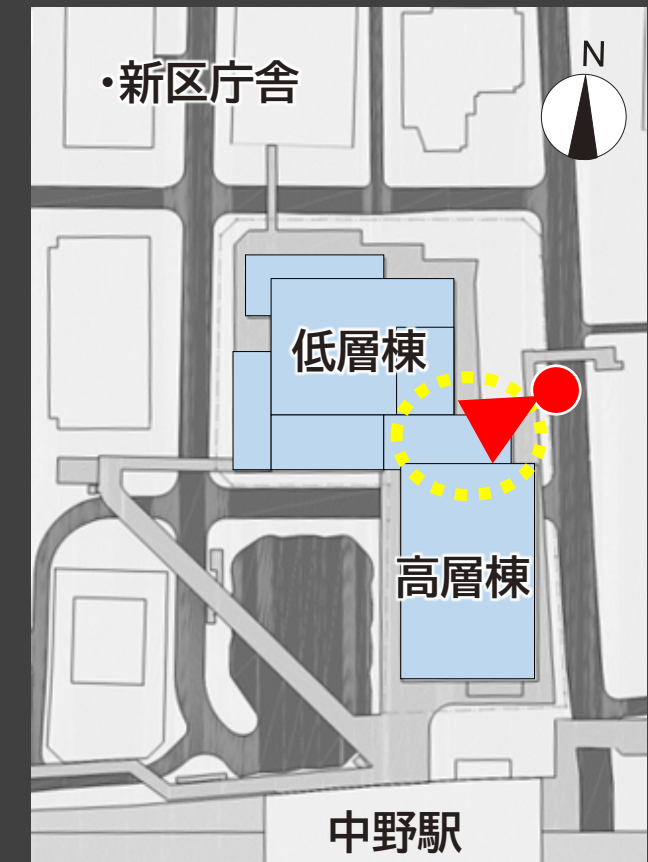
※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります

アトリウム

- ・ 中野駅新北口や中野四季の都市、中野五丁目方面に広がる歩行者デッキの結節点、集いの広場やホール、バンケット等につながる立体的な縦動線として、中野通りや広場から視認性の高い象徴的な空間を創出
- ・ エスカレーター等の縦動線の視認性を確保することにより、周辺エリアから人々を建物内へ誘引
- ・ 5層吹き抜けの開放的な屋内空間を整備し、立体的な賑わいを創出



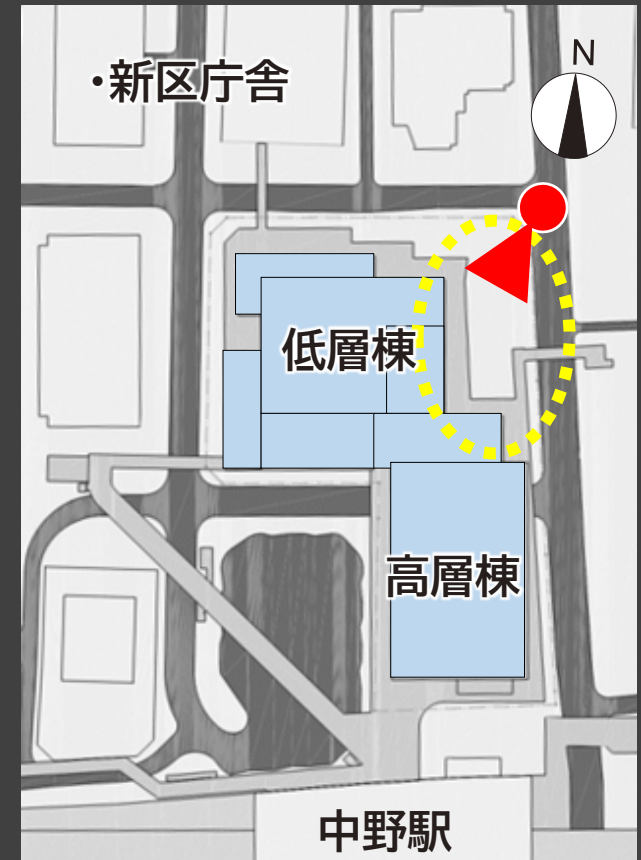
アトリウム内部のイメージ



※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります

集いの広場

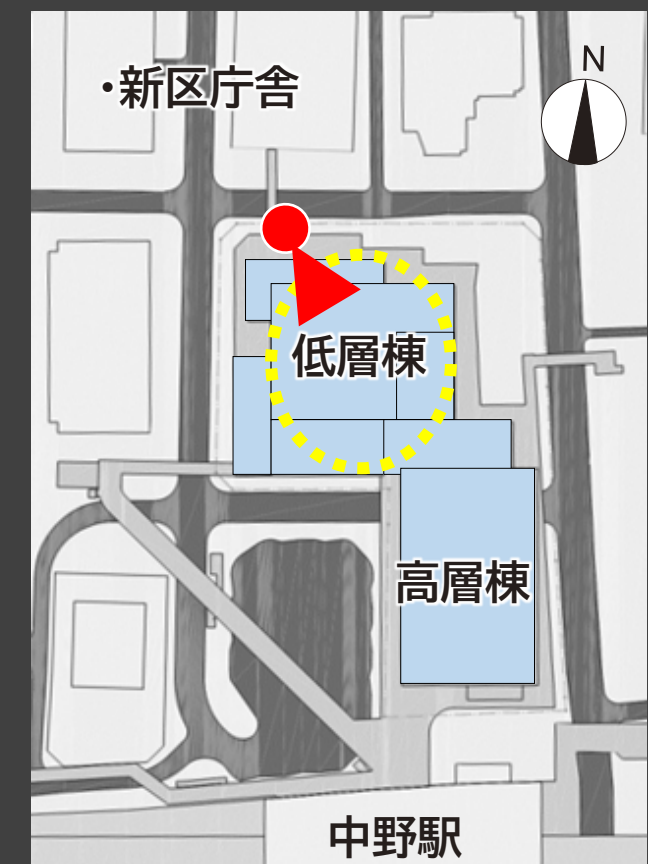
- ・ 地域交流イベントの開催時や、ホールの興行時において、多くの人々を受け入れられる広場空間を確保
- ・ 歩行者デッキ空間や大階段により、囲われた広場空間を形成
- ・ 大階段や広場を活用し、中野五丁目の既存の賑わいと中野四丁目の新たな賑わいを繋ぐ空間を創出



※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります

屋上広場

- ・ アトリウムに繋がる屋上広場がエリマネ施設・バンケット・子どもの遊び場・ホテルに隣接し、多様な人々が集まり、様々な活動の場となる広場空間を創出
- ・ 屋上広場と施設が、連携した賑わいを創出することにより、魅力的な空間を形成
- ・ 子育て世帯が安全・安心に利用できる子どもの遊び場や、ニーズやトレンドに応じた子育て支援施設を配置し、親子が楽しめる機会と空間を創出



※画像は全てイメージです。今後、変更となる場合があります