

中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに係るサウンディング型市場調査の実施について

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（以下「再整備事業計画」という。）の見直しにあたり、民間事業者との対話を通じて市場の動向や活用アイデアを把握し、民間事業者公募に向けた条件の整理を行うとともに、まちづくりに関して優れた事業提案を促すことを目的に、以下のとおりサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施する。

1 実施期間（予定）

令和 7 年 10 月～11 月 実施要領の公表、申込、質問受付
令和 7 年 12 月 個別対話の実施

2 主なヒアリング内容

- ・中野駅周辺と中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに関する見解・評価
- ・事業スキームに関すること
- ・不動産・建設市況に関すること
- ・中野駅周辺の用途ニーズに関すること
- ・区の従前資産活用に関すること
- ・事業参画に関すること
- ・再整備事業計画に関すること
- ・自由提案、意見など

3 参加対象者

複合用途（事務所、店舗、住宅、ホテル、ホール等）の拠点施設整備の事業に関して実績を有する事業者（企業・法人又は企業・法人のグループ、開発規模 1 h a 以上）

4 実施要領

サウンディングの実施要領については、別紙のとおり

5 今後の予定

令和 8 年 1 月 サウンディング結果概要の報告
令和 8 年 3 月 「再整備事業計画改定の方向性」の報告
令和 8 年度 再整備事業計画の改定

中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに係る サウンディング型市場調査実施要領

令和7年10月

中野区まちづくり推進部

中野駅周辺まちづくり課

「中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに係るサウンディング型市場調査」実施要領

1. 調査名称

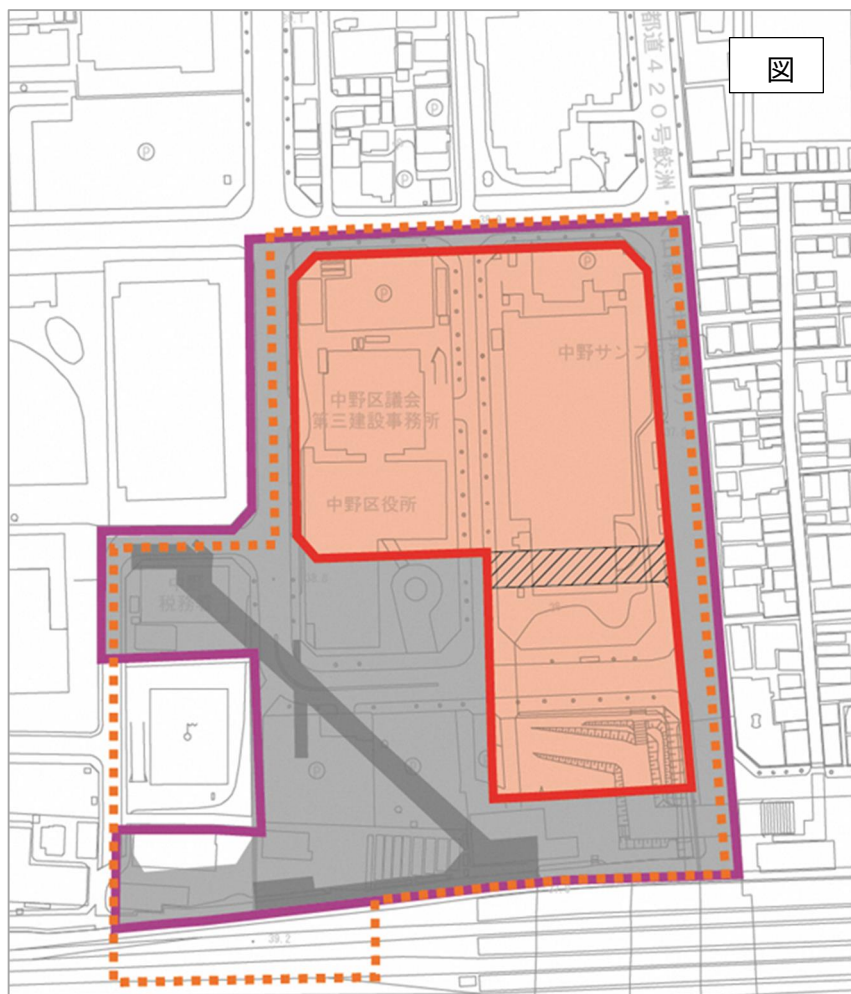
中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに係るサウンディング型市場調査

2. 調査対象

名 称 (仮称) 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業

所在地 中野区中野四丁目の一部

拠点施設整備の区域面積 約2.3ha (下記の図のとおり)



【凡 例】

-  拠点施設整備の区域
-  中野四丁目新北口地区地区計画の区域
-  中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の施行区域
-  立体道路範囲
-  道路 (駅前広場含む。)
-  ペDESTリアンデッキ

3. 調査の目的等

(1) サウンディング型市場調査の背景と目的

中野駅新北口駅前エリア（以下「本エリア」という。）におけるまちづくりについては、民間事業者（以下「事業者」という。）による第一種市街地再開発事業の事業手法を想定していましたが、急激な想定工事費の増加等により、事業計画どおりの事業着手が困難となったことから、施行予定者が令和6年10月に認可申請を取り下げるとともに、施行予定者・各地権者間で締結した同事業の事業推進に関する基本協定を令和7年6月末日付で解除し、拠点施設整備事業（以下「事業」という。）の見直しを図ることとしました。

そのため、今後も本エリアのまちづくりを着実に進めるため、区では年度内を目途に、次に掲げる①から③までの取組を進めることとしています。

① 区民や団体との意見交換会等

令和2年1月に策定した「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（以下「再整備事業計画」という。）」における拠点施設整備・誘導の基本方針等について、区民や関係団体との説明会・意見交換会等を開催するとともに、随時インターネットなどを活用した意見募集を行っていきます。

② サウンディング型市場調査

事業者との対話を通じて市場の動向や活用アイデアを把握し、事業者公募に向けた条件の整理を行うとともに、本エリアのまちづくりや事業に関して優れた提案を促すことなどを目的に「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）」を実施していきます。

③ 再整備事業計画の一部見直し等

上記①や②の結果及び昨今の社会情勢等を踏まえ、再整備事業計画の一部見直しの内容を検討するとともに、想定される事業スキームの検討を合わせて行っていきます。このため、再整備事業計画や事業の見直しにあたっては上記②のとおり、事業者の皆様を対象として、本エリアのまちづくりや事業に対する提案を募集し、意見や助言等を伺うサウンディングを実施することといたします。

(2) サウンディングにより期待される効果

① 再整備事業計画の一部見直し検討の早い段階で、多様な事業スキームの可能性を調査することで、実現性の高い事業スキームについて幅広い検討が可能になります。

特に、既決定の第一種市街地再開発事業等の都市計画に関し、基盤整備の水準を維持しつつ、拠点施設等の制限等に関し社会情勢等を踏まえた柔軟な変更可能性を模索することが可能になります。

② 本エリアの状況や上位計画、経緯を提示して対話をすることで、課題の解決に向け、事業者のノウハウやアイデアを活かした事業スキームの検討が可能になります。

③ 事業者の事業参加意向を把握し、事業により参加しやすい再公募条件を設定できます。

4. 基本的な開発の情報

(1) 関連上位計画

- ・「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3」

<https://www.city.tokyo-akano.lg.jp/kusei/kousou/bunyabetsu/machizukuri/nakanoeki/gaiyo/granddesign.files/03005.pdf>

- ・「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」

<https://www.city.tokyo-akano.lg.jp/kusei/kousou/bunyabetsu/machizukuri/nakanoeki/nakano4/nakano4/nakano4-hoshin.files/003.pdf>

- ・「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」

<https://www.city.tokyo-akano.lg.jp/kusei/kousou/bunyabetsu/machizukuri/nakanoeki/nakano4/nakano4/nakanoshinkitaguchi.files/009.pdf>

(2) 地区の概要

位置	中野区中野四丁目
面積	約2.3ha
地域・地区等	用途地域：商業地域 容積率：600% 建蔽率：80% 防火地域、駐車場整備地区
地区計画	中野四丁目新北口地区地区計画
市街地再開発事業	中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業
高度利用地区	高度利用地区中野四丁目新北口地区
都市計画施設	都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線 (立体道路部分 延長約70m、幅員15.5m) 都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場 (約1.0ha、地下2層、計画台数約90台)
その他	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

(3) 事業における従前資産の情報

所有者	土地	土地面積	建物床面積
中野区 土地開発公社	清掃車庫跡地	1,221 m ²	—
中野区		825 m ²	—
	中野サンプラザ敷地	9,529 m ²	51,263 m ²
	旧区役所敷地	8,744 m ² (持分面積)	低層棟(※1)
東京都	旧東京都第三建設事務所敷地	841 m ² (持分面積)	高層棟(※2)
国	旧中野税務署敷地	1,824 m ²	(※1)

※1 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業により補償・解体実施済です。中野税務署については仮事務所に移転中です。

※2 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業による補償・解体を検討しています。

5. サウンディングの基本的な考え方（事業者の活力への期待）

- (1) 本エリアにおいて、実施可能な事業手法・スキームの再整理（市街地再開発事業を中心として、定期借地方式や土地共有方式などとの組合せなど、多様な事業手法を導入・併用の可能性の検討）
- (2) 各拠点施設の具体イメージの深度化
- (3) 上記(1)・(2)の検討・分析を踏まえ、社会状況の変化に対応する内容を再整備事業計画へ反映

6. サウンディングでの対話内容

中野サンプラザについては、再整備事業計画に掲げるまちづくりに合わせて再整備することで新たな中野のシンボルとして次世代に引き継いでいくこととしています。

この観点から、昨今の市場動向、建設市況等の社会状況を踏まえ、事業者へのサウンディングの実施により、本エリアの事業スキーム等について整理、検討をするとともに、事業者にとって、より参入しやすい事業の条件について把握することを目的としています。

本エリアの再整備にあたって、事業成立性の観点だけでなく、拠点施設自体の魅力向上、中野駅周辺エリア全体の魅力向上の観点から、幅広い視点でご意見やアイデアをお聞かせください。

なお、対話しやすい環境づくりのため、参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。また、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

(1) 提案の視点

「4. 基本的な開発の情報」、「5. サウンディングの基本的な考え方（事業者の活力への期待）」等を踏まえ、事業者の皆様の視点から、「どのような事業が展開できるか」「どういった条件ならできるか」をお考えいただき、自由な発想でご提案ください。

なお、再整備事業計画の一部修正や第一種市街地再開発事業をはじめとした事業手法の見直しについての提案内容も可とします。

※提案にあたっては、他の事業での経験や事例等に基づき、できる限り具体的かつ実現性の高いものとしてください。

(2) 提案・意見項目

可能な範囲で次に掲げる各項目につき、提案や意見をお願いします。

※複数項目にまたがる内容の場合は、エントリーシート（様式1）において、項目欄をまとめるか、脚注の記載等により相互に参照できるようにしてください。

① 中野駅周辺と本エリアのまちづくりに関する企業見解・評価【自由意見】

- ・中野らしさやブランディングの在り方など中野の特性や立地の考え方についての意見と、それを踏まえたホール、商業施設、住宅、事務所、宿泊施設、展望施設、展示場、文化施設、スポーツ及びエンターテインメント施設などの多様な用途の市場ポテンシャル、コンセプト全般

② 拠点施設整備を実現する事業スキーム（見直し案など）【自由提案】

- ・民間参画の趣旨を踏まえた、本エリアの市場性や参入メリット
 - ・考えられる拠点施設整備の事業手法と概略の事業計画素案
- ※「対象となる施設・業務の範囲」「投資規模」「公民の役割分担」「スケジュール・事業期間」等のスキームについて、可能な範囲でご提案ください。
- ※提案にあたっては、下記③の各ヒアリング内容を可能な限り盛り込んでください。
- ※本提案が厳しい場合は、下記③の各ヒアリング内容にご回答ください。

③ 事業成立性向上に資するテーマに関するヒアリング内容 【提案・意見・助言】

※以下は、上記②の全体的な提案が難しい場合に回答をお願いする事項となります。

ア 工事費高騰・工事施工者不足に関する事項

- (7) 工事費の市況、各用途や階層規模の工事費単価と工期
- (4) 受注改善時期、施工規模や難易度等に応じた工事施工者候補等の現状把握
- (5) 工事費高騰（事業性向上）・受注改善に資する改善提案

イ 中野駅周辺の用途ニーズに関する事項

- (7) 採算性の観点での用途別分析・用途バランス
- (4) 中野駅周辺エリアで将来性やオファーが期待できる用途の提案

ウ 事業スキームに関する事項

- (7) 市街地再開発事業を前提とした場合の事業成立性が期待できる保留床割合の目安
- (4) 本エリア内で想定可能な段階的施工の事業成立性・可能性
- (5) 定期借地方式導入の事業成立性・可能性

※(7)の補足説明

仮に本エリアの事業手法に「定期借地方式」を導入する場合の事業成立性や可能性について、ご意見やご提案をお聞かせください。その際は、例えば、定期借地権設定に関し市街地再開発事業による設定、事業エリアの一部への設定など、できるだけ具体的に想定できる手法を理由とともにお聞かせください。

- (1) 事業成立性を向上させるアイデアの提案【自由提案】（上記(7)～(5)の各項目共通）
- ・提案・意見の理由
 - ・民間事業者や区の負担軽減に資する内容の有無
 - ・再整備事業計画との相違・修正内容

エ 区の従前資産活用に関する事項

- (7) 本エリア内で求める機能の実現に資する区の従前資産活用の提案（定期借地方式など）
- (4) 区の権利床の民間活用など公設民営に関する意見（収益床との一体運営など）
- (5) 公共貢献負担のあり方への意見（容積率等インセンティブと自治体の直接負担）

※(5)の補足説明

公共貢献に資する用途への対応について、市街地再開発事業など事業者主体のまちづくりでは、事業計画等で容積率などインセンティブを得て事業者が対応する手法が一般的ですが、この従来からの手法やこれから考えられる手法など、自由にご意見やご提言などをお聞かせください。

（例えば、インセンティブによる対応ではなく、自治体が直接的に必要な財政措置を講ずる方がよいなど）

- ④ 拠点施設整備の事業参画に関する事項
 - ア 再公募への応募意欲
 - イ 公募要件への意見・要望
- ⑤ 再整備事業計画に関する意見
 - ア 修正・見直しが必要と考える場合の内容・項目
 - イ ホールの適正規模・提案（特に最大収容人数7千人上限程度の設定への意見）、運営・マネジメントに関する意見や提案
 - ウ 本エリアにふさわしい、にぎわいを生み出す商業等に関する内容（中野の特性（らしさ）を踏まえたにぎわいに関する意見）
 - エ 子育て先進区に関する内容（子どもの屋内遊び場、安心して過ごせる居場所等）
 - オ 拠点施設で整備する公共空間に関する内容（快適な緑空間、憩いの場となる滞留空間、歩きたくなるまちなかづくり等）
 - カ 環境に関する内容（環境負荷低減、エネルギー効率、脱炭素化等）
- ⑥ 課題事項（懸念事項・要望事項等）（上記②・③の提案・意見が難しい場合）
 - ・事業実施における課題や懸念事項、区への要望事項等
- ⑦ 自由提案・自由意見

7. 参加条件

(1) 参加事業者

- ① サウンディングに参加することができる事業者は、複合用途（事務所、店舗、住宅、ホテル、ホール等）の拠点施設整備の事業に関して実績を有する事業者（企業・法人又は企業・法人のグループ）（開発規模1ha以上）とし、実施実績についてはエントリーシート（様式1）にて示していただきます。
- ② グループで応募する場合は、主たる役割を担う代表1社を選定してください。
- ③ 参加表明時には、参加者の構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。

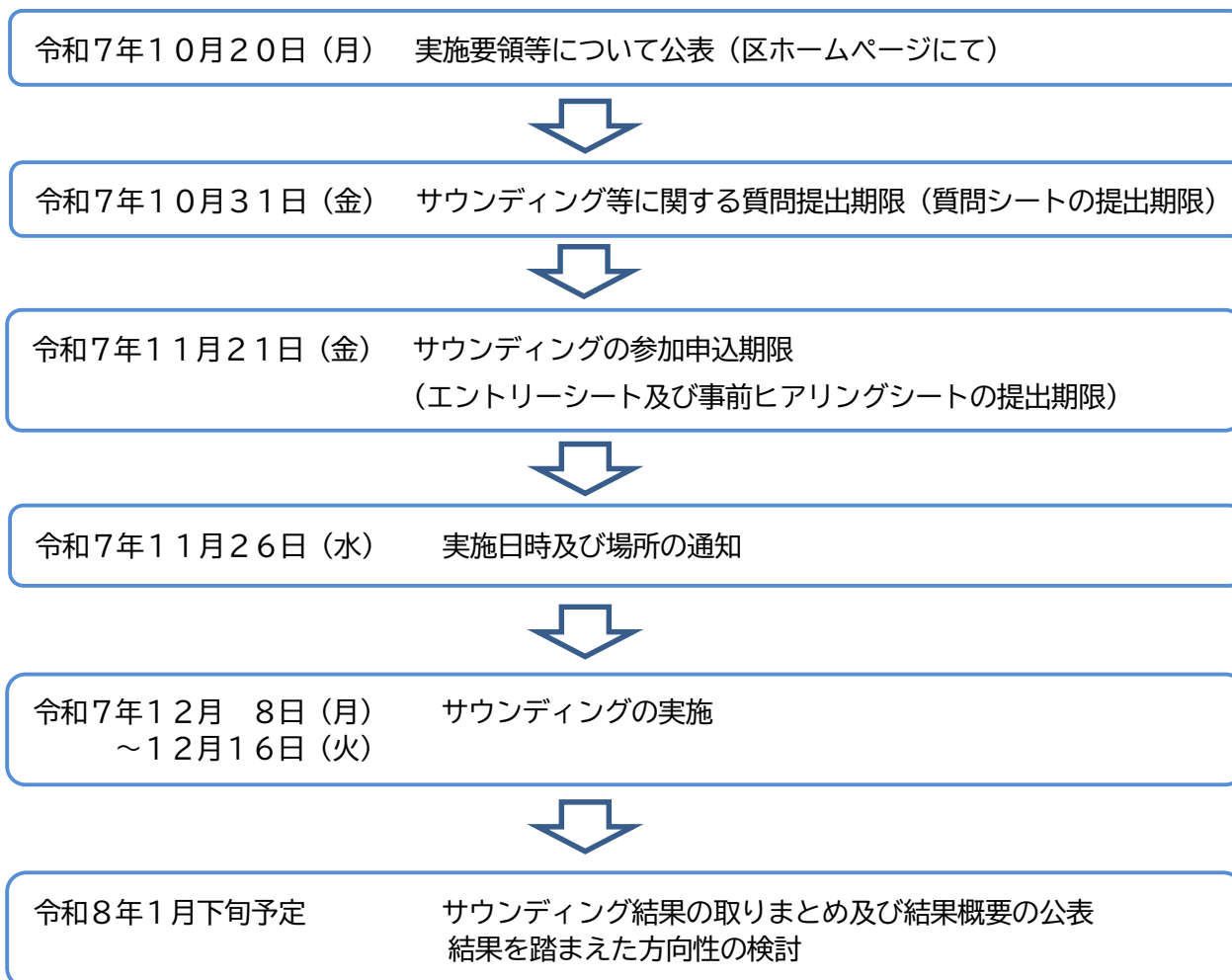
(2) 参加者の資格

参加者の資格要件は、次のとおりとします。なお、グループの場合は、グループとしてこれらの要件を満たす必要があります。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 中野区暴力団排除条例（平成24年中野区条例第27号）第2条第1号から第4号までに該当しない者であること。

8. サウンディングの実施について

(1) サウンディングの流れ



(2) 質問受付・回答

サウンディング型市場調査や本エリアのまちづくりに関して質問がある場合は、質問シート(様式3)に質問事項を記載し、E-mailへ添付の上、受付期間内にご提出ください。送信にあたり、件名は【サウンディング型市場調査 質問】としてください。

【質問受付期間】

令和7年10月21日(火)から10月31日(金)まで

【回答期限】

令和7年11月13日(火)まで

回答は上記の期限までに、質問者に対して、メールで個別に返信を行います。
なお、質問の内容によっては、回答できない場合もありますので、予めご了承ください。

【申込方法】

E-mail(宛先: ekishuhen@city.tokyo-nakano.lg.jp)

メール件名:【サウンディング型市場調査 質問】

メール添付:質問シート(様式3)

(3) サウンディングの参加申込

サウンディングに参加を希望する場合は、エントリーシート（様式1）及び事前ヒアリングシート（様式2）に必要事項を記入し、E-mailへ添付の上、受付期間内にご提出ください。

送信にあたり、件名は【サウンディング型市場調査 参加申込】としてください。

【サウンディング参加申込受付期間】

令和7年10月21日（火）から11月21日（金）まで

※期限を過ぎた申込みは、お断りする場合がありますので、ご了承ください。

【申込方法】

E-mail（宛先: ekishuhen@city.tokyo-nakano.lg.jp）

メール件名:【サウンディング型市場調査 参加申込】

メール添付:エントリーシート（様式1）及び事前ヒアリングシート（様式2）

自由提案資料【任意】

【エントリーシート（様式1）及び事前ヒアリングシート（様式2）の記入について】

- ・エントリーシート（様式1）には、参加希望日時を第4希望まで記入してください。
- ・サウンディングに出席する人数は1グループにつき、5名以内としてください。
- ・事前ヒアリングシート（様式2）の「■提案概要」については、書き切れない場合、複数枚コピーするなどしてお使いください。また、「6. (2) 提案・意見項目」に示した項目ごとに内容をご記入ください（複数の項目で重複する内容がある場合は、項目欄をまとめるか、脚注の記載等により相互に参照出来るようご配慮ください。）。

(4) 実施日時及び場所等の通知

調整の上、令和7年11月26日（水）を目処に、実施日時及び場所を連絡します。都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) サウンディングの実施

【サウンディング実施期間（予定）】 ※会場：中野区役所 庁舎内会議室

令和7年12月8日（月）から12月16日（火）まで

- ・日時及び時間枠の詳細については、エントリーシート（様式1）にてご確認ください。
- ・参加事業者ごとに、1グループ1時間～2時間程度の対話を実施します。説明用の資料がある場合は、区提出分として計7部を当日にご持参願います。

※上記の時間は、入退場、資料配付等を含めたものとなります。

※状況に応じて上記期間以降で追加の対話をご案内する場合があります。

9. 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

サウンディングは、参加事業者の提案及びノウハウの保護のため事業者ごとに非公開で個別に行います。本エリアに関する事業者公募が実施された場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

(2) サウンディング参加に係る費用

サウンディング参加に係る費用（書類作成費、説明会及び対話参加経費、通信費等）は参加事業者の負担とします。ご了承ください。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）を行うことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要を区議会へ報告するとともに、区のホームページで公表します。公表にあたっては、事業者ノウハウの保護等を考慮し、事前に参加事業者の内容の確認を行います。また、参加事業者（法人）の名称は、公表しません。

(5) 提案内容の取扱いについて

サウンディングの実施により参加事業者から提案を受けた内容については、中野区区政情報の公開に関する条例（昭和61年中野区条例第9号）の定めによる区政情報として、情報の公開の対象となります。

なお、公開を望まない情報の取扱いに関しては別途協議いたします。

10. 連絡先

住所 〒164-8501

中野区中野4-11-19（9階）

【担当】 中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課 庄司・矢代・矢澤・鈴木
電 話：03（3228）8970

E-mail: ekishuhen@city.tokyo-nakano.lg.jp

エントリーシート

■法人名（グループの場合は、代表法人名及び構成法人名）			
■法人所在地			
■公園や公共空間等の管理運営実績（グループの場合は、代表法人及び構成法人各々について記載）			
■対話の代表者 （担当者）	氏名	所属法人名	部署
	E-mail		
	TEL		
■対話の希望日時 希望日及び時間枠：下記の表中に、第1希望（「1」）～第4希望（「4」）を記入してください。			
	① 9:00～	② 13:00～	③ 15:00～
12月8日（月）			
12月9日（火）			
12月10日（水）			
12月11日（木）			
12月12日（金）			
12月15日（月）			
12月16日（火）			
※所要時間は、入退場、資料配付等を含め、1グループ1時間～2時間程度とします。			
■対話参加予定者（1グループにつき5名以内としてください。）			
所属法人名	氏名	部署	役職

事前ヒアリングシート

■提案概要（該当項目ごとに記入してください。それ以外は空欄としてください。）

1 中野駅周辺と中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに関する企業見解・評価【自由意見】

- ・中野らしさやブランディングの在り方など中野の特性や立地の考え方についての意見と、それを踏まえたホール、商業施設、住宅、事務所、宿泊施設、展望施設、展示場、文化施設、スポーツ及びエンターテインメント施設などの多様な用途の市場ポテンシャル、コンセプト全般

2 拠点施設整備を実現する事業スキーム（見直し案など）【自由提案】

- ・民間参画の趣旨を踏まえた、中野駅新北口駅前エリアの市場性や参入メリット
- ・考えられる拠点施設整備の事業手法と概略の事業計画素案
 - ※「対象となる施設・業務の範囲」「投資規模」「公民の役割分担」「スケジュール・事業期間」等のスキームについて、可能な範囲でご提案ください。
 - ※ご提案にあたっては、下記3の各ヒアリング内容を可能な限り盛り込んでください。
 - ※本提案が厳しい場合は、下記3の各ヒアリング内容にご回答ください。

3 事業成立性向上に資するテーマに関するヒアリング内容 【提案・意見・助言】

※以下は、上記2の全体的な提案が難しい場合に回答をお願いする事項となります。

(1) 工事費高騰・工事施工者不足に関する事項

- ① 工事費の市況、各用途や階層規模の工事費単価と工期
- ② 受注改善時期、施工規模や難易度等に応じた工事施工者候補等の現状把握
- ③ 工事費高騰（事業性向上）・受注改善に資する改善提案

(2) 中野駅周辺の用途ニーズに関する事項

- ① 採算性の観点での用途別分析・用途バランス
- ② 中野駅周辺エリアで将来性やオファーが期待できる用途の提案

(3) 事業スキームに関する事項

- ① 市街地再開発事業を前提とした場合の事業成立性が期待できる保留床割合の目安
- ② 中野駅新北口駅前エリア内で想定可能な段階的施工の事業成立性・可能性
- ③ 定期借地方式導入の事業成立性・可能性

※③の補足説明

仮に中野駅新北口駅前エリアの事業手法に「定期借地方式」を導入する場合の事業成立性や可能性について、ご意見やご提案をお聞かせください。その際は、例えば、定期借地権設定に関し市街地再開発事業による設定、事業エリアの一部への設定など、できるだけ具体的に想定できる手法を理由とともにお聞かせください。

- ④ 事業成立性を向上させるアイデアの提案【自由提案】（上記①～③の各項目共通）

- ・提案・意見の理由
- ・民間事業者や区の負担軽減に資する内容の有無
- ・再整備事業計画との相違・修正内容

(4) 区の従前資産活用に関する事項

- ① 本エリア内で求める機能の実現に資する区の従前資産活用の提案（定期借地方式など）
- ② 区の権利床の民間活用など公設民営に関する意見（収益床との一体運営など）
- ③ 公共貢献負担のあり方への意見（容積率等インセンティブと自治体の直接負担）

※③の補足説明

公共貢献に資する用途への対応について、市街地再開発事業など民間事業者主体のまちづくりでは、事業計画等で容積率などインセンティブを得て民間事業者が対応する手法が一般的ですが、この従来からの手法やこれから考えられる手法など、自由にご意見やご提言などをお聞かせください。

（例えば、インセンティブによる対応ではなく、自治体が直接的に必要な財政措置を講ずる方がよいなど）

4 拠点施設整備の事業参画に関する事項

- (1) 再公募への応募意欲
- (2) 公募要件への意見・要望

5 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画に関する意見

- (1) 修正・見直しが必要と考える場合の内容・項目
- (2) ホールの適正規模・提案（特に最大収容人数7千人上限程度の設定への意見）、運営・マネジメントに関する意見や提案
- (3) 中野駅新北口駅前エリアにふさわしい、にぎわいを生み出す商業に関する内容（中野の特性（らしさ）を踏まえたにぎわいに関する意見）
- (4) 子育て先進区に関する内容（子どもの屋内遊び場、安心して過ごせる居場所等）
- (5) 拠点施設で整備する公共空間に関する内容（快適な緑空間、憩いの場となる滞留空間、歩きたくなるまちなかづくり等）
- (6) 環境に関する内容（環境負荷低減、エネルギー効率、脱炭素化等）

6 課題事項（懸念事項・要望事項等）（上記2、3の提案・意見が難しい場合）

・事業実施における課題や懸念事項、区への要望事項等

7 自由提案・自由意見

質問シート

■サウンディング型市場調査に関する質問

■中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに関する質問

■その他

連絡担当者	氏 名		法人名	
	電 話		部署名	