

令和7年（2025年）2月5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

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業における
事業計画検討の民間事業者募集提案時から事業認可申請時までの変更箇所について

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業における事業計画検討の民間事業者募集提案時から事業認可申請時までの変更箇所について、別紙のとおり報告する。

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業における
事業計画検討の民間事業者募集提案時から事業認可申請時までの変更箇所について

| | | 当初提案 施行予定者選定時 (令和3年1月時点) | 環境影響評価手続き時 (令和4年1月時点) | 都市計画手続き時 (令和4年12月時点) | 事業計画申請時点 (令和6年7月時点) |
|---------------|---|--|--|--|---|
| 主な施設計画の考え方 | 建物概要 | ・施設建築物 高さ：約235m 階数 地上53階、地下2階 住宅戸数：約1000戸 (分譲・賃貸) | ・建物概要 高さ：約262m 階数 地上60階、地下3階 住宅戸数：約1000戸 (分譲・賃貸) | ・建物概要 高さ：約262m 階数 地上62階、地下3階 住宅戸数：約1100戸 (分譲) | ・建物概要 高さ：約262m 階数 地上62階、地下3階 住宅戸数：約1250戸 (分譲) |
| | 主な施設内容 | ・ホール収容人数 着席：5000人 最大：7000人 ・展望 展望広場 ・ホテル 面積：約6,700㎡ ・パンケット 面積：約350㎡ ・商業 面積：約16,400㎡ | ・ホール収容人数 着席：5000人 最大：7000人 ・展望 展望広場、展望施設 ・ホテル 面積：約6,700㎡ ・パンケット 面積：約350㎡ ・商業 面積：— | ・ホール収容人数 着席：5000人 最大：7000人 ・展望 展望広場、展望施設 ・ホテル 面積：約6,700㎡ ・パンケット 面積：約1,800㎡ ・商業 面積：— | ・ホール収容人数 着席：5000人 最大：7000人 ・展望 展望テラス、展望施設 ・ホテル 面積：約6,700㎡ ・パンケット 面積：約1,800㎡ ・商業 面積：約16,400㎡ (生活支援施設、展望施設等含む) |
| | 基盤施設 | ・都市計画駐車場 駐車台数：約90台 (地域荷捌き含む) 自動二輪駐車台数：約80台 ・駐輪場 台数：— ・歩行者デッキ 再開発事業敷地内デッキ 四季の都市方面への接続デッキ 中野五丁目方面への接続デッキ 中野四丁目西地区方面への接続デッキ | ・都市計画駐車場 駐車台数：約90台 (地域荷捌き含む) 自動二輪駐車台数：約80台 ・駐輪場 台数：— ・歩行者デッキ 再開発事業敷地内デッキ 四季の都市方面への接続デッキ 中野五丁目方面への接続デッキ 中野四丁目西地区方面への接続デッキ | ・都市計画駐車場 駐車台数：約90台 (地域荷捌き含む) 自動二輪駐車台数：約80台 ・駐輪場 台数：約4,400台 ・歩行者デッキ 再開発事業敷地内デッキ 四季の都市方面への接続デッキ 中野五丁目方面への接続デッキ 中野四丁目西地区方面への接続デッキ | ・都市計画駐車場 駐車台数：約90台 (地域荷捌き含む) 自動二輪駐車台数：約80台 ・駐輪場 台数：約4,500台 ・歩行者デッキ 再開発事業敷地内デッキ 四季の都市方面への接続デッキ 中野五丁目方面への接続デッキ |
| | 権利床 | ・オフィス床 面積：約12,800㎡ | ・オフィス床 面積：約12,800㎡ | ・オフィス床 面積：約11,300㎡ ・展望施設 面積：約3,900㎡ ・パンケット等 面積：約1,800㎡ ・子どもの屋内遊び場 面積：約600㎡ | ・オフィス床 面積：約10,000㎡ ・展望施設 面積：約3,900㎡ ・パンケット等 面積：約1,800㎡ ・子どもの屋内遊び場 面積：約600㎡ |
| 主な手続き | — | ・容積率を変更 (900%⇒1000%) ・最高高さの変更 (約235m⇒約262m) ・展望施設の配置 展望広場に隣接した店舗等を配置 | ・都市計画手続きの着手 ・権利床に関するモデル案の提示 ・住戸数の変更 (約1000戸⇒約1100戸) | ・事業計画案の提示(令和6年1月) ・事業スケジュールの変更 ・住戸数の変更 (約1100戸⇒約1250戸) 低層部住宅、プレミアム住戸増 ・オフィス増 ・低層部商業施設減 5階商業⇒交流施設に変更し、 屋上広場周りに配置 ・地下1階施設駐輪場を2階に変更 ・工事費のVECD 地下工事の合理化、杭の本数減等 ・施行予定者の変更 | |
| 変更の申し出 | — | 施行予定者からの変更提案 | 施行予定者からの変更提案 | 施行予定者からの変更提案 | |
| 用途構成 (面積比) | 昼間 夜間 交流 約39%：約40%：約21% | — | — | 昼間 夜間 交流 約39%：約41%：約20% | |
| 施行予定者 | 5者 | 5者 | 5者 | 4者 | |
| 事業 スケジュール | 施行認可：令和5年度 権利変換計画認可：令和5年度 着工：令和7年度 竣工：令和10年度 | — | — | 施行認可：令和6年度 権利変換計画認可：令和6年度 着工：令和7年度 竣工：令和11年度 | |
| 事業費 ・補助金 | 事業費：約1,810億円 補助金：約300億円 | — | 事業費：約2,250億円 補助金：約430億円 | 事業費：約2,639億円 補助金：約430億円 | |