

中野駅新北口駅前エリアにおける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 事業計画の見直し方針

施行予定者より提出された事業計画の見直し提案については、当初提案の継承や事業計画の踏襲等が一部認められるものの、100年先においても中野区の顔となる特別な場所を進めていく提案としては、必ずしも十分ではないと判断した。

このため、以下の理由により、施行予定者と締結した基本協定に基づく提案内容の変更に係る承諾及び承諾に係る協議の継続を行わない方針とした。

- 現時点において、事業成立性が見通しが明らかではないこと
 - 当初提案の継承において、公平性・中立性に課題があること
 - 6月の事業計画と比較し、区民の利用する施設の魅力が十分に踏襲されていないこと
- なお、今後の進め方として、この方針に基づき施行予定者及び他地権者と協議を行う。

2 事業計画の見直し提案に対する区の見解と課題

(1) 区の見解

施行予定者から示された事業計画の見直し提案の概要及び区の見解は、別紙1のとおり。

(2) 今後の進め方と課題

今後の進め方と課題については、別紙2のとおり。

3 区民と区長のタウンミーティングの実施結果

中野駅新北口駅前エリアのまちづくりについて、タウンミーティングを実施した。実施結果については、以下のとおり。

(1) 実施結果

テーマ	実施日時	会場	参加者
中野駅新北口駅前エリアの まちづくり	令和7年2月22日 14時～16時40分	中野区役所 6階会議室	34名

(2) 主な意見の概要

主な意見の概要については、別紙3のとおり。

4 今後の予定

令和7年 4月以降 今後の進め方に係る施行予定者及び他地権者との協議

■ 施行予定者からの事業計画の見直し提案の概要 まちづくりのコンセプト・整備方針

Culture Driven City NAKANO 100

中野サンプラザが築いてきた文化の牽引役としてのDNAを受け継ぎ、これから生まれる文化の種を結び、発芽させ、醸成し、見たことのない価値や景色を生みだすそして、世界から新たな人を惹きつけ、中野を世界に誇れる文化のまちへ

コンセプト

目指す姿

整備方針

『文化・芸術』
発信拠点の形成

『シビックプライド』
の醸成

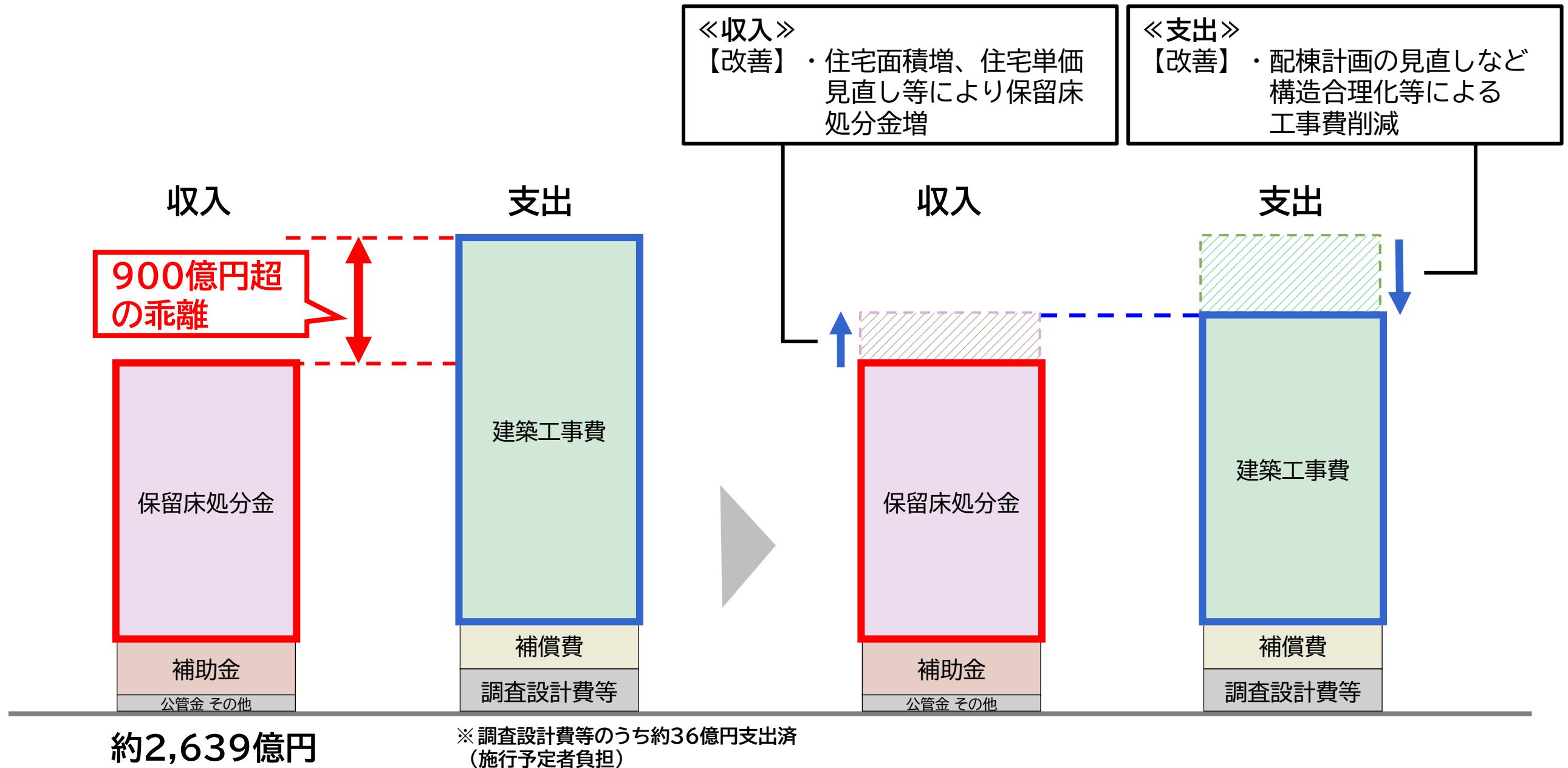
『子育て先進区』
の実現

- 1 地区内外をつなぐ回遊性を高める歩行者ネットワークの形成
- 2 賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備
- 3 地域活力の向上に資するバランスのとれた都市機能の導入
- 4 防災機能の強化・環境負荷低減

まちづくりのコンセプト・整備方針についてはこれまでの提案を継承

■ 施行予定者からの事業計画の見直し提案の概要

事業収支改善の考え方



▶ 見直し提案に対する区の見解

施行予定者より示された事業収支計画については、保留床処分金の増により収入を増やし、配棟計画の見直しなど工事費削減等により支出を減らすことで改善を図る考え方が示された。

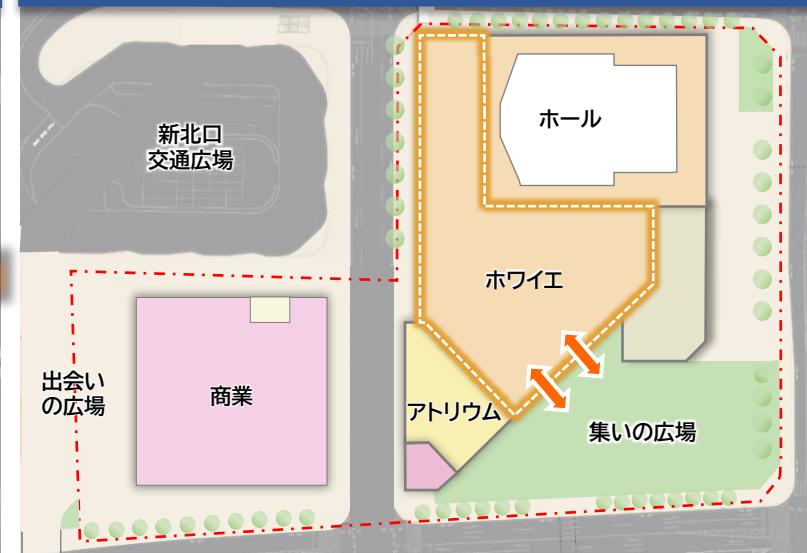
一方で、「事業収支は基本構想段階の見立てであり、今後の行政協議や計画の深度化等により変更となる可能性があるため、現時点で事業の成立性を担保できるものではない」との説明があった。したがって現時点において、事業成立性が見通しが明らかではない。

■ 施行予定者からの事業計画の見直し提案の概要 配置イメージ

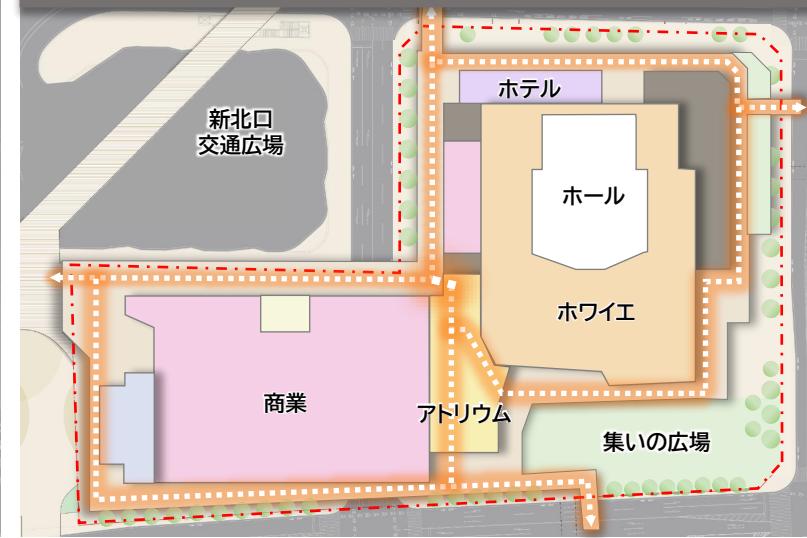
今回 <デッキ階平面イメージ>



今回 <1階平面イメージ>



前回 <デッキ階平面イメージ>



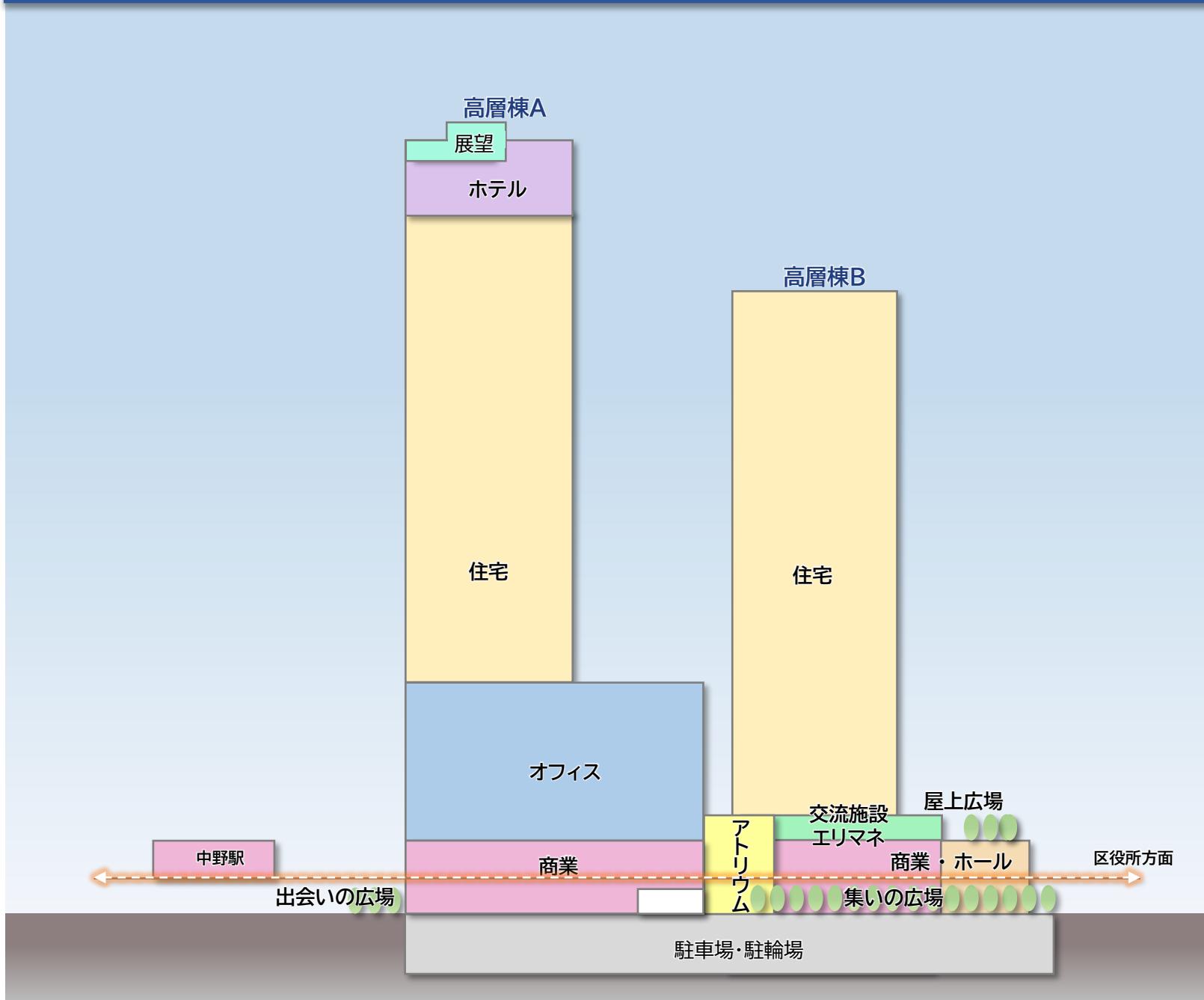
▶ 見直し提案に対する区の見解

ホールや集いの広場については、規模やコンセプトにおける当初提案の継承や、ホワイエ規模の拡大により休演時の活用など賑わい形成、魅力向上について一部認められる内容である。また、商業面積の拡大および駐輪場配置の見直しなども確認され、商業区画階高・連続性の改善がなされている。

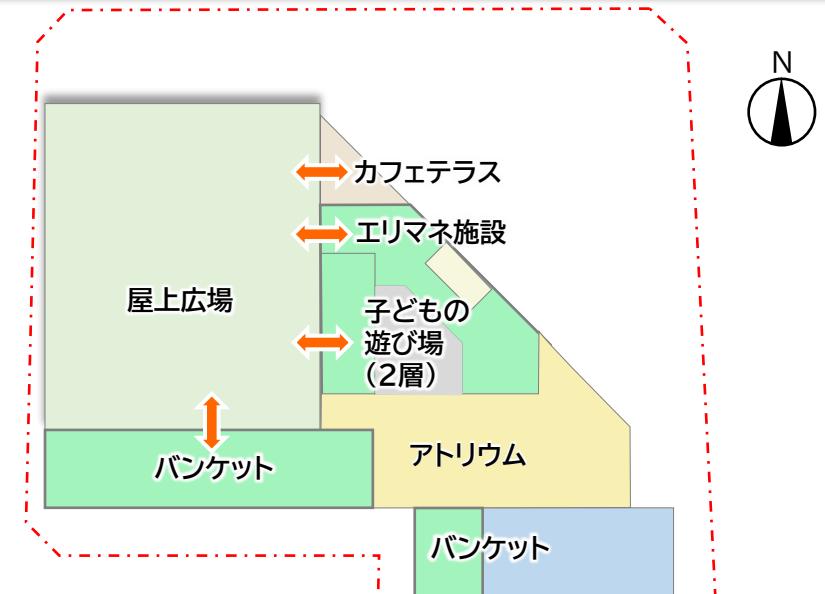
一方で、配棟計画や用途割合、五丁目側からのホール視認性や、ホワイエと広場の連携と一体利用、最大級の耐震性能など、当初提案の継承性について公平性・中立性に課題がある。

■ 施行予定者からの事業計画の見直し提案の概要 配置イメージ

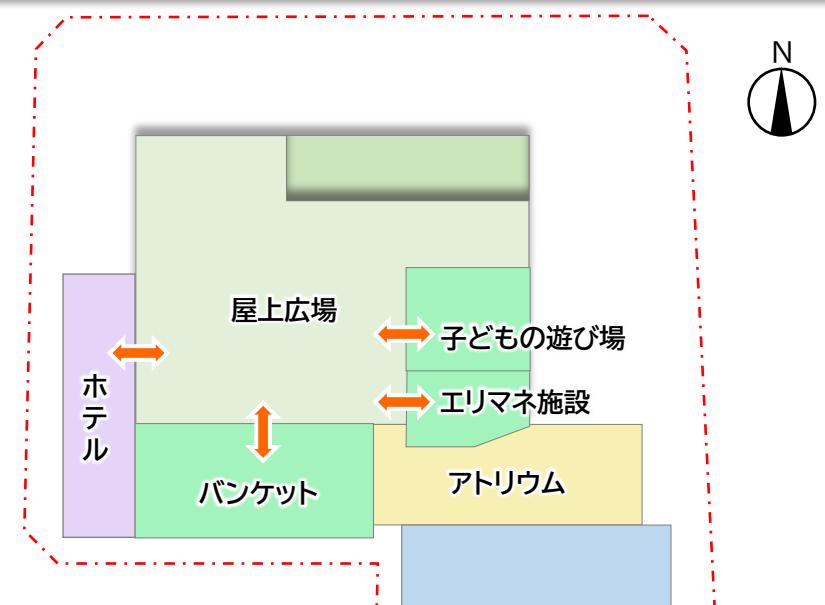
今回 <断面イメージ>



今回 <屋上広場階イメージ>



前回 <屋上広場階イメージ>



▶ 見直し提案に対する区の見解

屋上広場周辺施設については屋上広場に面しており、また、展望施設については事業者保有によるホテルとの一体運営によりバンケット対応可能なレストランが配置されるなど、基本的な機能の踏襲や魅力向上について、一部認められる内容である。

一方で、子どもの遊び場に関する屋内外の連携、屋上広場周辺各施設間の連携機能や展望施設における規模・機能などの区民の利用する施設の魅力が、6月の事業計画と比較して十分に踏襲されていない。

今後の進め方と課題

今後の進め方	公平性・中立性	区への影響			まちづくりへの影響		
		地権者負担	建物解体	財政	成立性	必要機能の実現	事業スケジュール
① 事業計画の見直し提案を承諾	○当初提案の継承において、公平性・中立性に課題がある。	○事業の遅延により発生する区の負担について施行予定者として責任をもって協議、対応される。 ※施行予定者提案	○事業計画の見直し提案に基づき、解体時期の目途は示される。	○事業計画の見直し提案に基づき、転出補償金の受け取り時期の目途は示される。	○事業収支の成立性・施設計画の実現性を確認しながら検討が可能。 ○事業成立性の見通しが明らかではない。	○再整備事業計画に基づく機能確保が可能。（多目的ホール・バランスの取れた用途構成など） ○事業計画の踏襲性に課題がある。	○令和9年度の施行認可申請見込み。 ※施行予定者提案
② 事業計画の見直し提案を承諾しない	○新たな進め方により、公平性・中立性を担保して進めることができる。	○事業の遅延により発生する区の負担は、施行予定者により対処されない可能性が高い。	○新たな事業手続きが特定されるまで解体工事の着手時期が見込めない。	○新たな事業手続きが特定されるまで、補償金等の受け取り時期・金額が特定できない。	○昨今の建設市況、不動産市況から、新たな施行予定者となる民間事業者から応募があるか不透明ではあるが、今後の調査・検討により、柔軟に対応できる。	○再整備事業計画に基づく機能が確保できるか不透明であるが、新たな進め方により、社会状況を踏まえた魅力ある施設計画とすることができる。	○事業手法などの再検討を行う必要があることから、施行予定者からの提案によるスケジュールと比較し、更に時間を要する。

「区民と区長のタウンミーティング」 主な意見の概要

No,	主な意見の概要
中野駅周辺まちづくり（今進めている事業）に関すること	
1	新北口駅前広場にバス停や、駅から近いところに駐輪場を整備してほしい。
2	子どもや子育て世帯に魅力的な施設を作してほしい。
3	駅周辺に緑を確保してもらいたい。
新北口駅前エリアの再開発に関すること	
4	駅前の歩行者混雑などの交通の悪化や稼働率などに懸念があるため、最大収容人数7000人のホールは大きすぎる。
5	区が土地を所有できるように、定期借地権を設定するなどの事業計画にしてほしい。
6	住宅割合を増やした2棟案を計画するのではなく、当初提案時の用途割合のまま計画すべきである。
7	都市の温暖化や陽当たり、ビル風などの影響について不安である。
8	収入確保のためのこのような計画変更は認められないため、施行予定者と締結している協定の破棄を希望する。
新北口駅前エリアの将来像に関すること	
9	どこにでもある街の姿ではなく、人と人との交流ができる中野らしいまちづくりを進めてもらいたい。
中野サンプラザに関すること	
10	改修費用がかかってもサンプラザを壊さずに再利用してもらいたい。
その他に関すること	
11	今回のタウンミーティングだけで区民との意見交換を済ますのではなく、タウンミーティングの定期的な開催や区民説明会、パブリック・コメント等の手続きにより進めてもらいたい。