令和８年（２０２６年）１１月１９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
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再整備事業計画の改定に向けた検討状況について

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（令和２年１月策定、以下「再整備事業計画」という。）の改定に向けた検討状況について、以下のとおり報告する。

１　有識者会議について

再整備事業計画の改定に向け、専門的見地からの意見聴取を行い、計画の公平性や中立性を高めるため、以下のとおり第１回有識者会議及び第２回有識者会議を実施した。

⑴　第１回有識者会議

ア　実施日

令和８年９月１８日（金）

イ　議事要旨

別紙のとおり

⑵　第２回有識者会議

ア　実施日

令和８年１１月１３日（金）

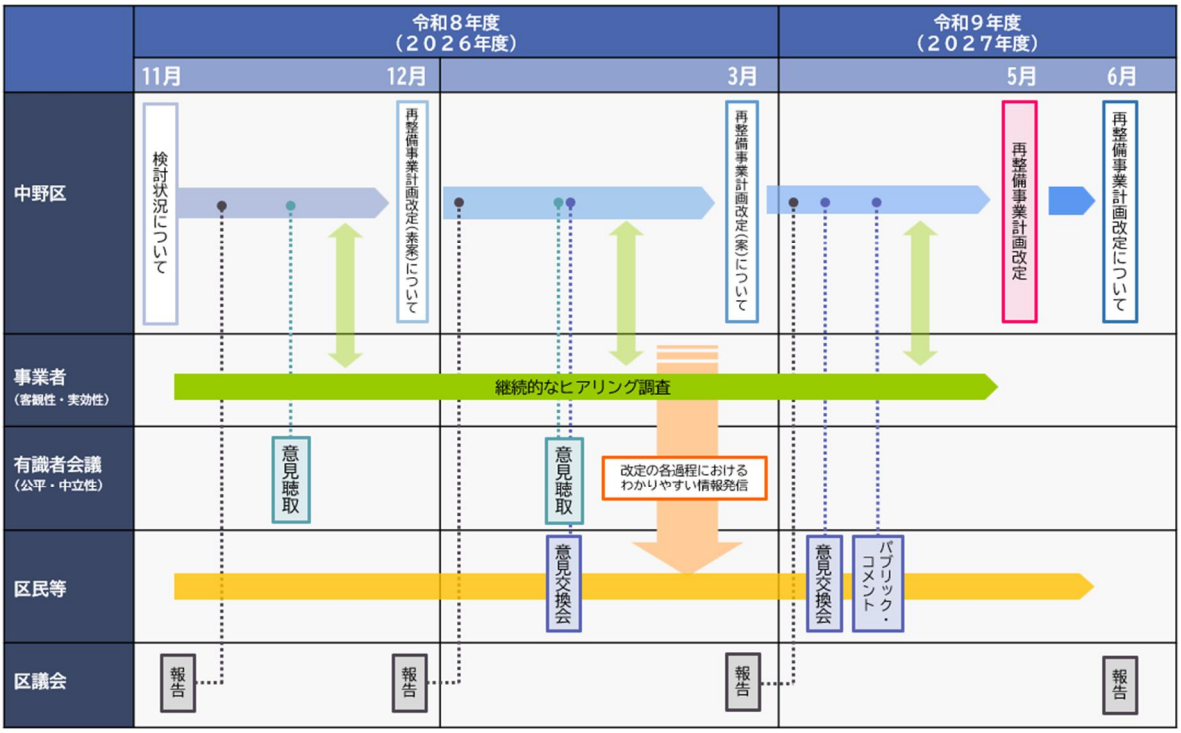
イ　議事概要

・導入機能について、事業収支シミュレーションと併せて精査する必要がある。

・みどりのネットワークについて、周辺とのつながりや中野四季の森公園との役割分担を整理し、日常的にみどりを実感できる空間として示す必要がある。

・事業手法の選定にあたっては、ホールの確実な実現を前提に、建築工事費の状況、地代収入、補助金・交付金等を含む収支とリスクを整理する必要がある。

２　今後の予定



別紙

第１回中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る有識者会議　議事要旨

１　開催概要

日　　時	令和８年９月１８日（金）午後６時３０分から午後８時４５分まで	
場　　所	中野区役所会議室	
出 席 者	委　　員	大沢委員、桑田委員、野澤委員、三浦委員、横田委員、 吉江委員、栗田委員
	事 務 局 （中野区）	まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長、 中野駅新北口駅前エリア担当課長
議　　事	⑴　有識者会議の運営について ⑵　中野駅周辺まちづくりの概要について ⑶　中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画改定（素案）について	

２　議事要旨

⑴　有識者会議の運営について

・中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る有識者会議設置綱目第５条第１項に基づき、桑田委員を座長として選出し、同条第３項の規定に基づき、野澤委員を副座長として選出した。

・中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る有識者会議運営要領（案）について確認し、案のとおり決定した。

・有識者会議日程（案）の確認を行った。

⑵　中野駅周辺まちづくりの概要について

中野駅周辺まちづくりの概要について、事務局より説明を行った。

⑶　中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画改定（素案）について

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画改定（素案）について、事務局より説明の後、意見交換を行った。主な内容は、以下のとおり。

【「1．計画の基本的事項」及び「2．基本的な考え方（コンセプト）」について】

（委員）

・既に都市計画決定されている市街地再開発事業の区域や都市計画駐車場等を図面に示し、前計画からの変更点を分かりやすく説明すべきである。

・計画コンセプトは、一般的な表現にとどまり、中野区としてどのような再出発を目指すのかが伝わりにくいとの意見があった。中野サンプラザが担ってきた音楽・文化の価値や、中野ブロードウェイをはじめとする地域固有の文化などをより掘り下げてとらえ、中野らしい理念やキーフレーズを明確にすべきである。

・再整備地区単体で考えるのではなく、中野五丁目・二丁目・三丁目等の周辺市街地を支え、回遊や滞在を促し、地域全体の魅力向上に貢献する計画として位置付けるべきである。

・例えば「まだ成功を収めていない実験的なもの、挑戦的なものが活躍する場をもち、ファンとともに文化を作って行ける場所」や「文化の余韻を楽しめる街」など、単に音楽や文化という以上に解像度の高い将来像、地域像を提示した方がよい。また、こうしたメッセージを掲げることは、民間企業に向けてどんな貢献を評価するかを伝える役割も期待できる。
・五丁目のヒューマンスケールな魅力を守り続けるとともに、中野通りの荷捌き課題を解決するため、新北口駅前エリアで再開発を行う必要があるなどの「計画の大義」の説明が不十分である。サンプラザ跡地の活用の話だけでなく、周辺地域に対してどのように貢献できるか、周辺地域を守るための再開発であることが説明できることが重要である。
・立体道路やデッキの必要性と効果を丁寧に説明するとともに、複層的な空間によって地上のつながりや周辺からの人の流れを弱めないよう検討すべきである。
・コンセプトは議論の進め方を整理した上で、引き続き深度化すべきである。

（事務局）
・既決定の都市計画の内容が分かるよう図面表現を見直すこと、社会情勢の変化や計画見直しの意義、中野らしさ及び周辺市街地への貢献が伝わるよう、コンセプトと説明を再整理する旨を説明した。

【「3. 導入機能・空間構成の考え方」について】

（委員）
・歩行者ネットワークだけでなく、自動車交通、バス等の公共交通及び自転車との関係を含め、再整備が周辺の交通ネットワークにどのように寄与するかを具体的に示すべきである。
・ホールについては、施設そのものだけでなく、公演後に来場者が周辺で会話、飲食、交流等の余韻を楽しめる空間や、周辺市街地への回遊を意識すべきである。
・住民、来街者、ホール利用者、就業者、学生等の利用者像や時間帯ごとの活動を具体化し、利用者の視点から公共空間、回遊及びエリアマネジメントを検討すべきである。
・商業、交流、業務、住宅等の導入機能が多岐にわたるため、ホールを含む必須機能と、民間事業者の提案に委ねる選択的な機能を区分し、優先順位を明確にすべきである。また、住宅１，１００戸という数値が独り歩きしないよう、住宅の必要性と規模は慎重に検討すべきである。

（事務局）
・バス停の集約、歩行者優先エリア及び立体道路の役割を説明した。また、導入機能については、利用者像や周辺への回遊も踏まえ、機能の優先順位等を整理する旨を説明した。

【「4. 実現に向けた考え方」について】
（委員）
・中野サンプラザの解体費、建設費、金利等が上昇する中、定期借地権方式の導入効果や事業成立性について、シミュレーションを示した上で議論する必要がある。
・区が土地を保有し続けるという考え方は重要である一方、定期借地権方式では、契約期間満了時の解体費や積立負担が事業採算性に影響する可能性があることから、定期借地権方式だけを前提とせず、分譲方式や一部を所有権敷地とする方式も含めて比較検証すべきである。
・住宅を抑制すべきとの考え方と、事業成立のため一定の住宅が必要との考え方の双方があるため、住宅戸数、権利形態、用途構成、将来負担等について複数のケースを設定し、比較する必要がある。
・事業スケジュールには、施設完成後だけでなく、計画段階からのエリアマネジメントの取組や活動の受け皿についても位置付けるべきである。
（事務局）
・中野サンプラザの解体費を含む事業費、住宅の規模・権利形態及び定期借地権と分譲方式の組合せ等について、複数の条件を設定したシミュレーションを行い、事業成立性と公共的機能の両立を検証する旨を説明した。

【座長総括】
・中野らしいコンセプトや将来像を分かりやすく示す必要がある。
・再整備地区単体ではなく、周辺市街地とのつながりや周辺への貢献を計画に積極的に位置付ける必要がある。
・ホール機能に加え、余韻を楽しめる空間、利用者の視点、歩行者をはじめとする交通ネットワークを重視する必要がある。
・導入機能の優先順位、住宅のあり方及び事業成立性を整理し、シミュレーションを基に議論を深める必要がある。
・拠点施設のエリアマネジメントについて、拠点施設の設計や建設の進度に連動して進めるために、想定されるスケジュールに明示的、具体的に書き込む必要がある。

以上