

【件名】 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

【要旨】（目的・内容・対象・時期・今後の方向等）

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 施設計画変更の方向性

（1）施行予定者からの提案

施行予定者から示された施設計画変更の考え方については、可能な限り当初提案・事業計画案の内容を継承し、課題点については改善を目指すものとなっている。

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の拠点施設整備のコンセプトに基づく施設計画変更の方向性については、以下のとおりである。

○中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成

- ・多目的ホールは規模と機能を維持し、駅前からの視認性の向上を図る
- ・シビックプライドを育む展望施設は機能を維持する
- ・エリアマネジメント施設、バンケット及び子どもの遊び場などが面する屋上広場は機能を維持する

○公共公益性の向上につながる空間構成

- ・歩行者ネットワークの構成や広場配置の明快性は維持する
- ・出会いの広場はピロティ空間の充実、開放性の改善を図る

○持続可能性を高める用途構成や機能

- ・集いの広場やアトリウム空間に面して商業空間を配置し、にぎわいの充実を図る
- ・建物低層部の商業面積を増やすことなどにより、商業空間の充実を図る
- ・2階の公共駐輪場は地下に配置し、商業空間の連続性を確保する
- ・バランスの取れた用途構成については、昼間4（オフィス）：夜間4（レジデンス）：交流2（商業・ホテル・ホール等）となっている用途面積割合について、夜間を6割程度とする一方、商業空間を充実させることで交流人口の増加を図る

具体的な施設計画の内容については、来年3月を目途として作成する「事業計画の見直し方針」の中で示す予定である。

(2) 提案に対する区の見解

施設計画変更の方向性について、これまでに示している施設整備のコンセプトや必要機能は概ね満たされているものと考えている。

なお、建物配置や規模が変更となるため、都市計画の変更が必要となる可能性がある。

2 地権者負担への対処

施行予定者から令和6年11月25日に、施行予定者脱退に係る施行予定者間の調整に起因して発生した遅延に伴う地権者負担及び施行認可申請の取り下げに伴い生じたスケジュールの遅延により新たに生じる地権者負担について施行予定者が対処することは困難な状況である旨、回答があった。併せて、中野サンプラザの広場等について、有償で借り受ける等、区民の憩いの場やにぎわい創出のために活用する旨の提案があった。貸付に係る諸条件については今後、協議したいという申し出があった。

これに対して、改めて区から強く申し入れを行い、施行予定者から「区の実質負担については、施行予定者として責任をもって対応する。」との回答を得た。

3 今後の進め方

施設計画変更の方向性や地権者負担への対処を踏まえ、事業計画の見直し方針の取りまとめに向けて、引き続き施行予定者と協議を進める。

4 今後の予定

令和7年 3月 事業計画の見直し方針及び今後のスケジュールの報告