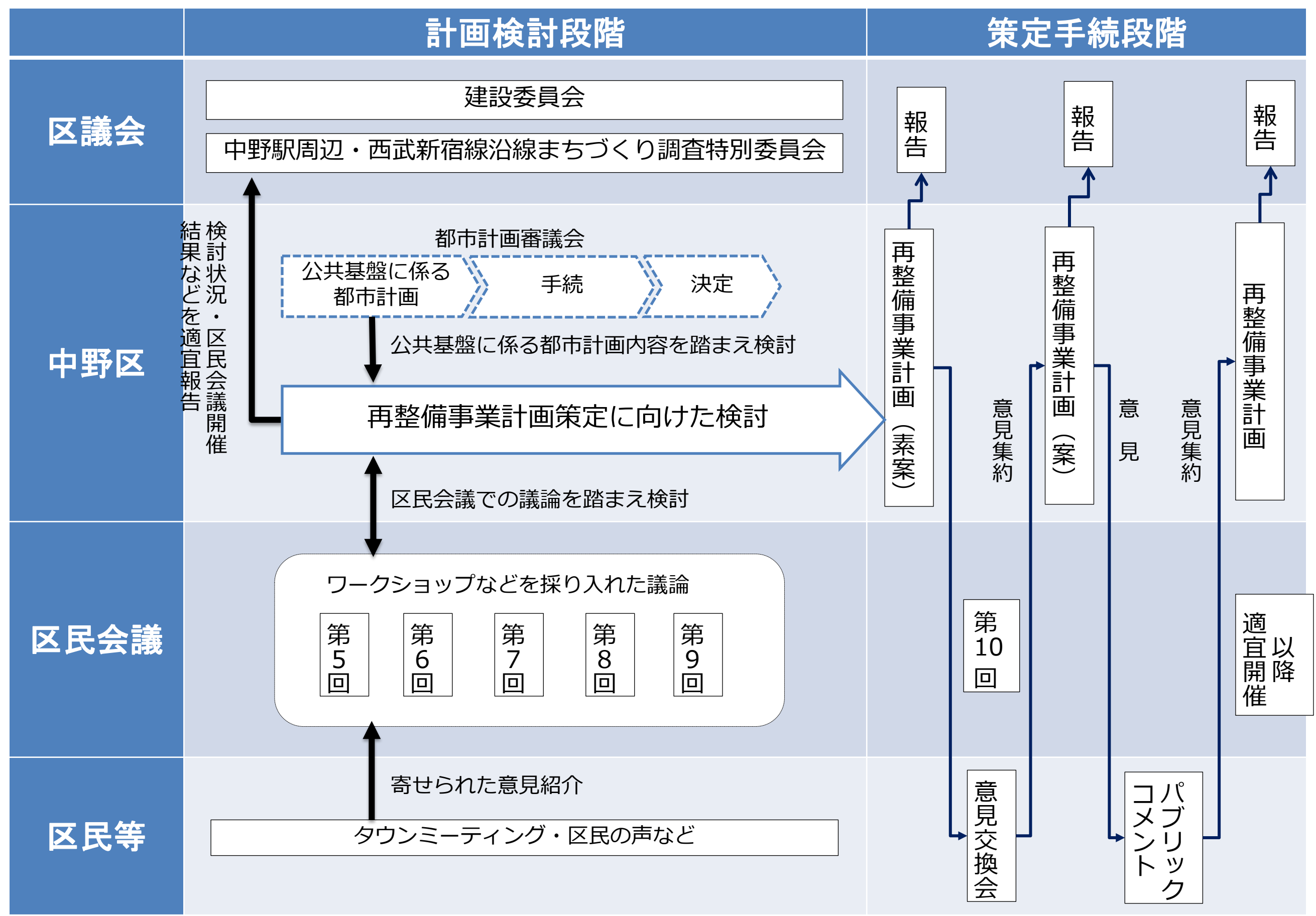


中野駅新北口駅前エリア（区役所・サンプラザ地区）再整備

検討資料

- 論点 1** まちづくりの中での中野サンプラザのあり方
- 中野サンプラザの機能や役割 など
- 論点 2** まちにとっての集客交流施設のあり方
- 最大収容人数1万人アリーナの妥当性
 - 集客交流施設のまちへの影響
 - 運営事業の採算性 など
- 論点 3** シンボル空間にふさわしい施設のあり方
- 再整備施設の施設計画
 - 中野駅新北口一帯の景観形成
 - 既存のにぎわい軸との連携、回遊性
 - ユニバーサルデザインによる施設整備
 - まちの価値を高めるエリアマネジメント など
- 論点 4** 安全・安心な住環境のあり方
- 低炭素化に向けた環境配慮
 - 災害時における防災性強化
 - 住民目線の住みやすいまち など

会合	日程	主な議題
第1回	平成27年6月8日（月）	<ul style="list-style-type: none"> ●区役所・サンプラザ地区再整備の概要説明 ●区役所・サンプラザ地区再整備に関する意見交換
第2回	平成28年4月28日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ●中野駅周辺まちづくりの進捗状況について ●区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（案）について
第3回	平成28年12月14日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ●区役所・サンプラザ地区再整備事業計画の検討状況について ●事業協力者の提案概要について
第4回	平成29年10月18日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ●中野四丁目新北口地区まちづくり方針（素案）について
第5回	平成30年8月21日（火）	<ul style="list-style-type: none"> ●中野駅新北口駅前エリア再整備について（計画検討の経緯等） ●自由討議
第6回	平成30年9月7日（金）	<p>【論点1】まちづくりの中での中野サンプラザのあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> ●自由討議、ワークショップ形式討議等
第7回	平成30年10月29日（月）	<p>【論点2】まちにとっての集客交流施設のあり方</p> <p>【論点3】シンボル空間にふさわしい施設のあり方</p> <p>【論点4】安心・安全な住環境のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> ●自由討議、ワークショップ形式討議等
第8回	平成30年11月頃	
第9回	平成30年12月頃	
第10回 以降	平成31年1月以降	区がとりまとめる再整備の考え方や計画案をもとに議論



中野駅周辺各地区事業との関係性について

- ◆ 再整備施設の計画検討は、公共基盤に係る都市計画を決定し、街区形状を確定した上で進めることが不可欠。
- ◆ 中野駅新北口駅前エリアの再整備は、周辺各地区整備と関係しており、それぞれの影響を踏まえた進捗管理が必要。

中野四丁目新北口西エリア

- 地権者が市街地再開発準備組合を組成
- 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に基づき、計画を検討中

新区役所整備

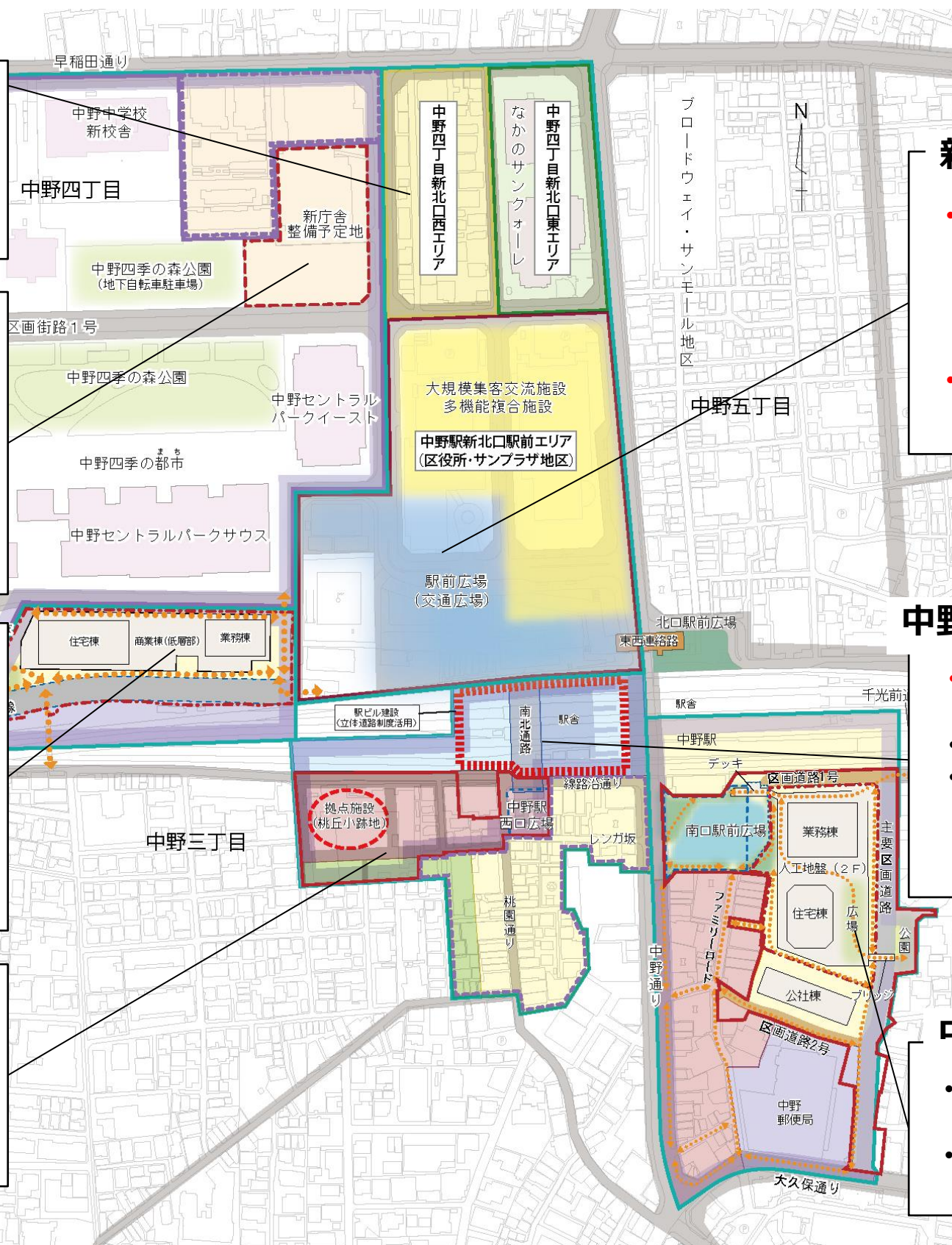
- 2016年度基本計画策定。整備費を221億と試算。財源は、現区役所敷地等を活用することを想定
- 2017年3月「中野区役所の位置の変更に関する条例」議決
- 現在、基本設計実施中

困町地区

- 困町東地区では、地権者が市街地再開発準備組合を組成
- 2015年度に市街地再開発事業の都市計画決定
- 市街地再開発事業により、新北口駅前広場と接続する補助221号線を整備

中野駅西口地区

- 中野三丁目地区では、土地区画整理事業の事業中
- 南北通路の受け口となる中野駅西口広場を整備するため、建物の解体工事を実施中



新北口駅前広場整備

- 中野駅新北口駅前エリア再整備と一体的な整備を予定。駅前広場の配置・形状の変更を行うことにより、駅前の歩行者滞留空間の確保や円滑な歩行者動線を実現
- 2017年度に都市計画変更素案作成。今年度都市計画手続きを予定

中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備

- 都市計画変更素案の内容を条件として、現在JRが実施設計を実施中
- 2019年建築確認申請予定
- 本体工事に先がけ、2018年10月より支障移転工事等着手。本体工事は2019年度着工予定

中野駅南口地区

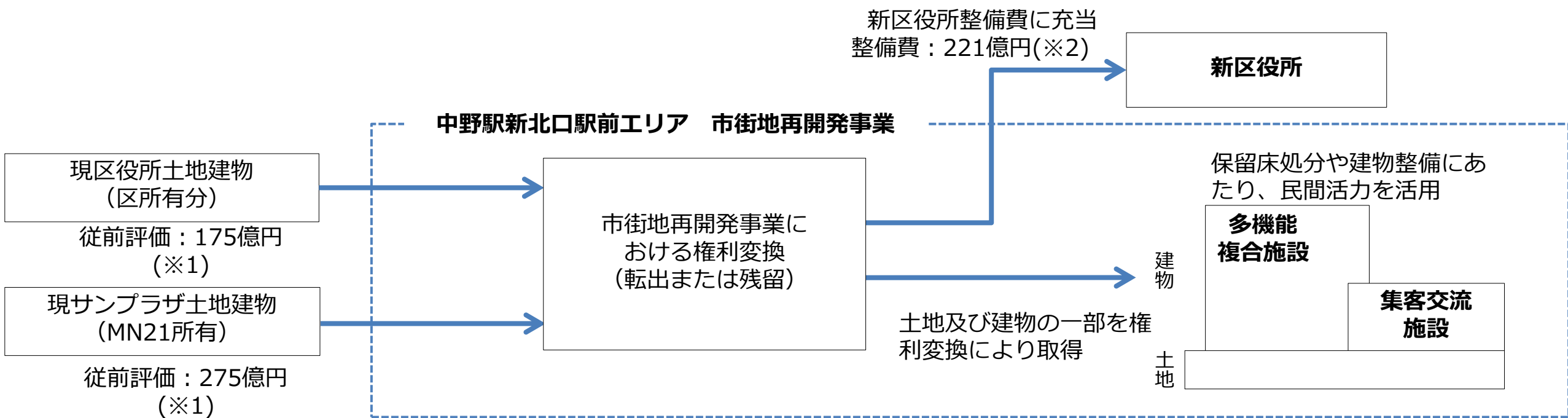
- 中野二丁目地区では、土地区画整理事業及び市街地再開発事業の事業中
- 土地区画整理事業により、南口駅前広場を拡張整備

■事業スキームの想定

- ◆ 再整備は、土地区画整理事業により街区再編を行い、市街地再開発事業により共同化と高度利用を行うことを想定。
- ◆ 市街地再開発事業における資産活用によって、再開発事業費を調達するとともに、新区役所整備財源を確保。

	土地区画整理事業	市街地再開発事業
しくみ	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る。 ● 事業資金として、保留地処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費で構成され、これらを財源として整備工事や移転補償が行われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す。 ● 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。 ● 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。
事例	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野三丁目土地区画整理事業（都市再生機構施行） ➢ 中野二丁目地区土地区画整理事業（組合施行） 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野四丁目東地区第一種市街地再開発事業（組合施行） ➢ 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

■区有地等資産活用のイメージ



※1 土地や建物といった資産の従前評価額は、路線価や一般的な建物評価を用いて試算したものであり、事業を行ううえでの評価額とは異なるものである。

※2 「新しい区役所整備基本計画」（2016年12月策定）記載の金額

中野サンプラザの長寿命化を行う場合の検討

- 中野サンプラザは、昭和48年竣工で、現在築45年。
- 建物の更新年度を60年と設定し、今後15年存続させるための長寿命化工事を行う場合の試算。(※1)

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 以降
サンプラザ 築年数	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		長寿命化工事 設計/準備/工事			営業継続											建替え	

<試算>

$$\text{中野サンプラザ延床面積 } 51,076\text{m}^2 \times \text{工事単価 } 4,200\text{円/m}^2/\text{年} (\text{※2}) \times \text{期間15年} = \text{32.2億円} (\text{※3})$$

※1 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」をもとに設定

※2 「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告書」（平成23年3月：財団法人自治総合センター）における「更新費用の試算方式について」を準用。

単価は、公共施設のうち「市民文化系、社会教育系、行政系等施設」とする。地域差調整や態容補正等はなし。

※3 この金額は、施設維持を目的とした長寿命化工事にかかる費用であり、施設のリニューアルや耐震補強などを行う場合は別途費用が発生する。

● 想定される課題

- ・ 長寿命化に係る資金の確保 ⇒ 新規の借入や出資が必要
- ・ 長寿命化に係る投資の回収 ⇒ 存続する15年間の投資回収が必要
- ・ 毎事業年度の利益の確保 ⇒ 毎年度の減価償却費は2億円程度増加する など

【参考】(株)まちづくり中野 2 1 の財産及び損益の状況（(株)中野サンプラザとの連結）

区分	第11期 (平成27年3月期)	第12期 (平成28年3月期)	第13期 (平成29年3月期)	第14期 (平成30年3月期)
売上高(千円)	2,944,809	3,028,560	3,026,740	3,128,348
経常利益(千円)	202,627	333,946	338,503	391,555
当期純利益(千円)	123,572	214,471	227,126	258,749
総資産(千円)	7,061,781	7,240,187	7,355,530	7,563,463
純資産(千円)	1,716,046	1,930,517	2,157,644	2,416,394

- ◆ 都内では、近年、中野サンプラザと同規模のホールの閉館や建替えが相次いでいる。
- ◆ 耐用年数が50年を超えるホール・劇場は、都内で9施設（東京都による平成28年11月時点調査結果より）。

■ 中野サンプラザ類似施設の建替え状況(2018年現在)

施設	収容人数	開館	閉館	営業年数	備考
新宿コマ劇場	2,088人	1956年12月	2008年12月	52年	閉館
渋谷公会堂	2,084人	1965年2月	2015年10月	50年	2019年5月新装オープン
東京厚生年金会館	2,062人	1961年4月	2010年3月	49年	閉館
中野サンプラザ	2,222人	1973年6月	—	45年	営業継続中
日本青年館	1,360人	1979年2月	2015年3月	36年	2017年8月新装オープン
ゆうぽうとホール	1,826人	1982年4月	2015年9月	33年	ホールを含む複合施設建設予定

■ 首都圏における年度別の開館施設数

地域別	1920年代		1950年代		1960年代		1970年代		1980年代		1990年代		2000年代		2010年代		全施設数
	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	施設数	%	
東京都	2	2.3%	1	1.1%	6	6.8%	12	13.6%	17	19.3%	24	27.3%	16	18.2%	10	11.4%	88
その他首都圏		0.0%	1	0.8%	17	13.8%	33	26.8%	38	30.9%	28	22.8%	3	2.4%	3	2.4%	123
総計	2	0.9%	2	0.9%	23	10.9%	45	21.3%	55	26.1%	52	24.6%	19	9.0%	13	6.2%	211

出典：「ホール・劇場等に係る調査・分析」報告書（平成29年3月：東京都）