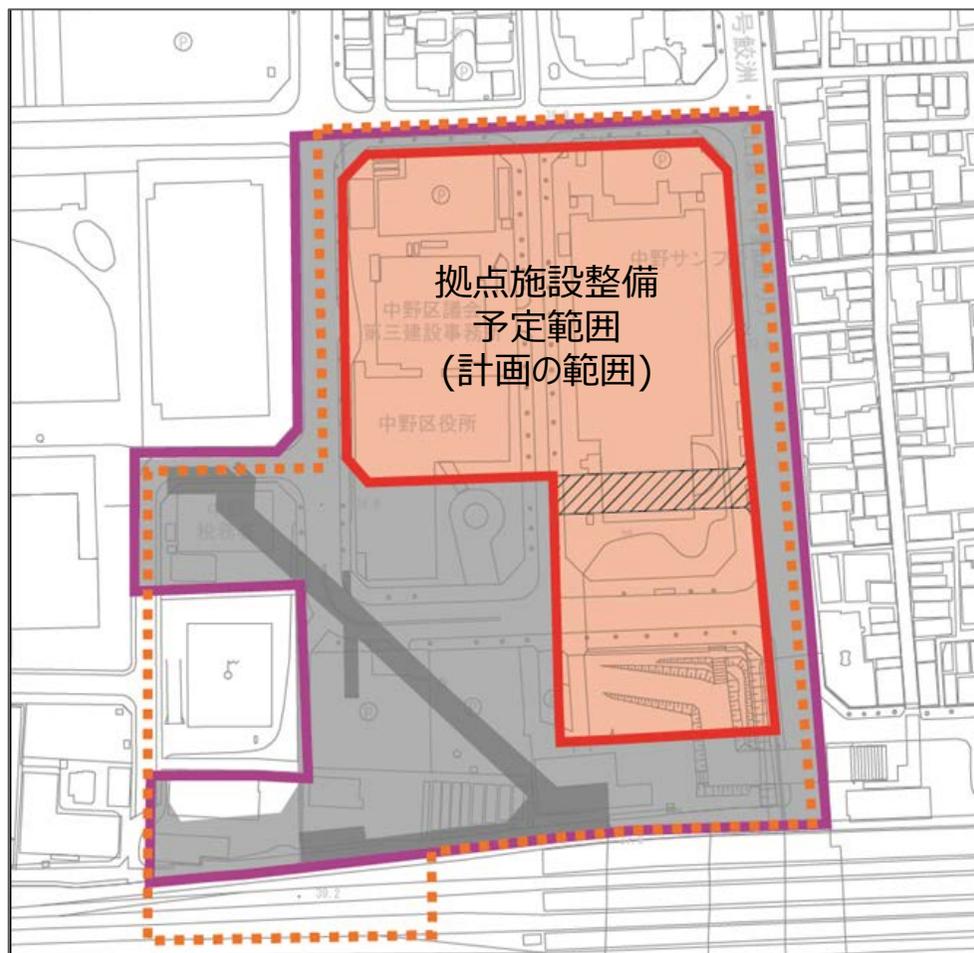


中野駅新北口駅前エリア再整備
検討資料

中野駅新北口駅前エリア再整備について



≪凡例≫

- 拠点施設整備予定範囲（再整備事業計画範囲）
- 中野四丁目新北口地区地区計画区域
- 土地区画整理事業施行区域

■ 中野駅新北口駅前エリア再整備とは

公共を主体とした街区再編及び都市基盤整備と民間活力を活用した拠点施設整備を一体的に行うもの

街区再編及び都市基盤整備

平成31年3月に決定した都市計画道路、土地区画整理事業などの都市計画に基づき整備を進める

拠点施設整備

現在検討を進めている「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」に基づき事業化を図る
再整備事業計画策定後、拠点施設整備に参画する民間事業者の選定手続を進めていく

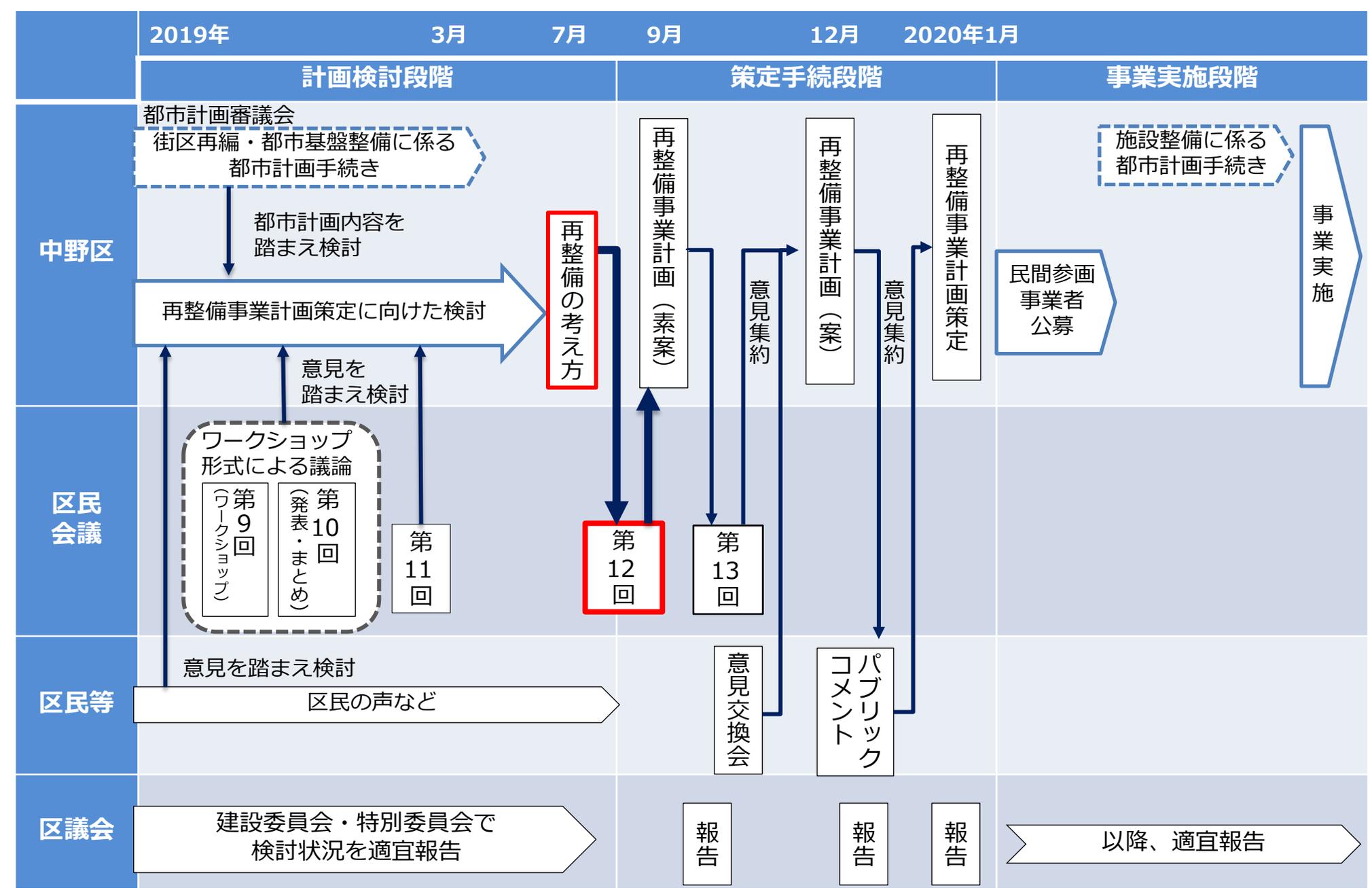
■ 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画について

令和元年7月

「再整備事業計画策定に向けた基本的な考え方」公表

⇒区議会や区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議などの意見を踏まえ、再整備事業計画（素案）を作成

これまでの検討の経過と今後の予定



中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画
策定に向けた基本的な考え方

1. 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の基本的事項

1-1. 再整備事業計画の性格

■ 計画の範囲

中野駅新北口駅前エリアのうち、**拠点施設整備予定範囲**

■ 計画の性格

拠点施設整備にあたり、

- 区として求める**都市機能や事業化に向けた基本方針**
- **民間活力を活用した整備を進めるうえでの指針**
- 中野区役所や中野サンプラザなど**区の資産活用の方**を反映



《凡例》

- 拠点施設整備予定範囲 (再整備事業計画範囲)
- 中野四丁目新北口地区地区計画区域
- 土地区画整理事業施行区域

1-2. 拠点施設整備の目標

「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」(平成30年3月策定)、「中野四丁目新北口地区地区計画」(平成31年3月都市計画決定)に掲げる土地利用方針に基づき、

地域経済の発展や国際競争力の強化に資する
多様な都市機能を誘導

拠点施設に集積する人・文化・産業・情報などが、
周辺の地域や世界とつながり、相互に作用しあう
発展的なシンボル空間を形成



2. 拠点施設整備にあたり重視すべき事項

2-1. 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

- 中野サンプラザは、音楽を中心とした文化発信により、区民にとってのシンボルや誇りとして親しまれ、中野の知名度向上や地域経済活性化に大きく寄与。
- 拠点施設整備にあたっては、**中核となる機能として多目的ホールを位置付ける**とともに、他の施設・機能との連携により、中野のシンボルとなる**新たな文化・芸術等発信拠点を形成**。
- 多目的ホールは、中野サンプラザのブランド継承や効率的な施設設計、運営などにより採算性の確保が見込まれることから、**区が負担することなく民設民営**とし、民間の創意工夫によりさらなる集客力・発信力を向上。

文化・芸術等発信拠点形成の方向性

- 多目的ホールは、中野サンプラザのDNAのひとつである**ポピュラー音楽の公演を主体**として整備・誘導
- さらに、今後拡大が見込まれるスポーツ系エンタテインメント(※)をはじめ、屋内外における**多様なイベントに対応**
- 区民が親しみやすく、文化・芸術等発信の拠点形成に資する**他の施設・機能**を整備・誘導

多目的ホールの整備・所有・運営

- 多目的ホールは収益施設として、**民間事業者が整備・所有・運営**
- 多様な都市機能が入る複合施設の特徴を生かした**一体的な整備・運営**を想定
- 施設のコンセプトや規模、運営方法等は、区が示す方向性に基づき、**民間事業者が提案** (参考資料1)

<文化・芸術等発信拠点のイベントイメージ>



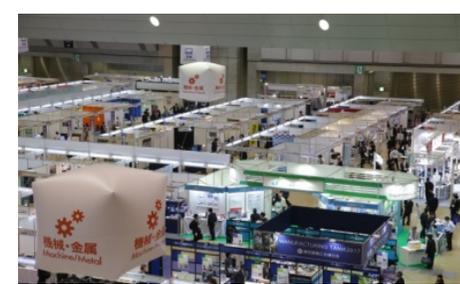
ポピュラー音楽コンサート



スポーツ系エンタテインメント



屋外広場空間における
にぎわいイベント



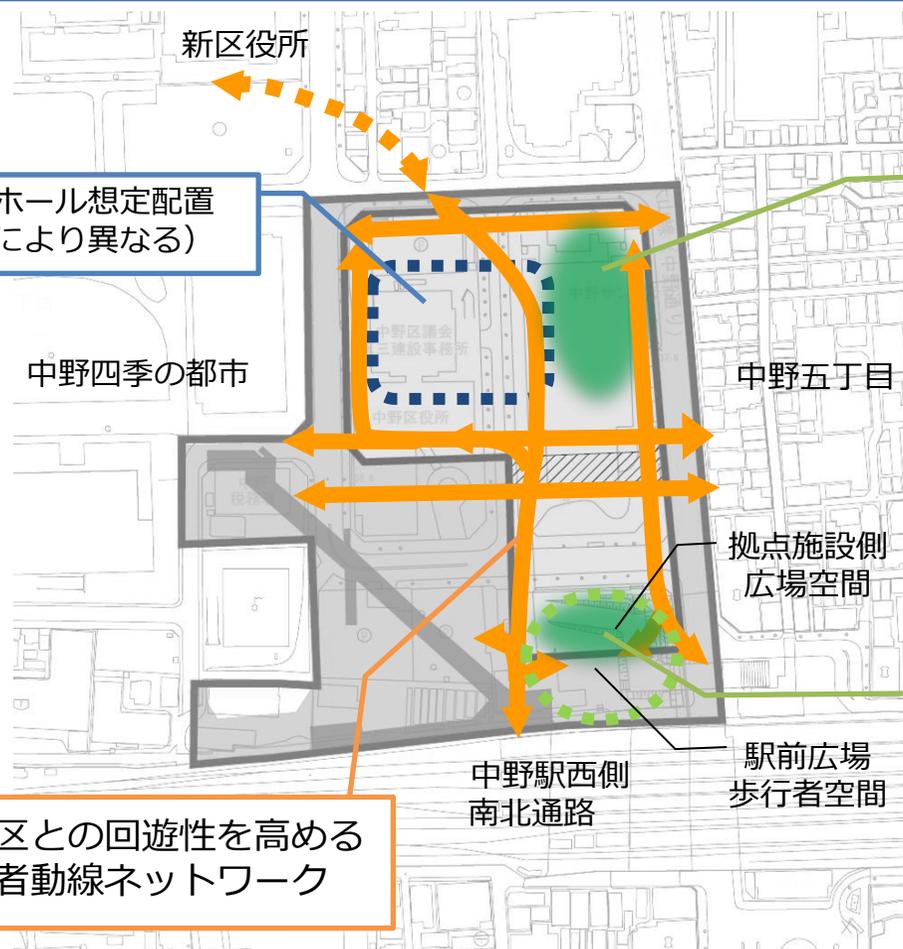
平土間を活用した
交流・展示イベント

※スポーツ系エンタテインメント：アーバンスポーツやeスポーツ、格闘技など興行として行うスポーツ。

2. 拠点施設整備にあたり重視すべき事項

2-2. 公共公益性の向上につながる広場空間や歩行者動線等の整備

- 中野駅周辺の回遊性向上や地域全体の調和を図るまちづくりの観点から、「中野四丁目新北口地区地区計画」（参考資料2）に基づく**公共公益性の向上**につながる空間構成を誘導。
- 街区内の**広場空間**は、周辺地区との関係性や機能分担、建物配置などを踏まえて配置。
- 中野駅、新区役所、中野四季の都市（まち）、中野五丁目など周辺地区をつなぐ、**ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線ネットワーク**を形成。



北側広場：にぎわいと交流創出空間「集いの広場」

(主な機能)

- 多目的ホール来場者の滞留空間
- 多目的ホールで行われるコンテンツとの連携や地域のイベントに適した広場
- 中野四季の都市と中野五丁目をつなぐ軸線上に位置し、災害時には一時滞留空間などとして機能

南側広場：まちのエントランス空間「出会いの広場」

(主な機能)

- 拠点施設の駅側出入口であるとともに、まちの顔・玄関口
- 中野駅新北口駅前広場内の歩行者空間と隣接し、公民の一体的な空間利用など適切に連携
- 平時のまちへの回遊促進、災害時の一時滞在施設へ誘導などのインフォメーション機能

周辺地区との回遊性を高める歩行者動線ネットワーク

2. 拠点施設整備にあたり重視すべき事項

2-3. 持続可能性を高める用途構成

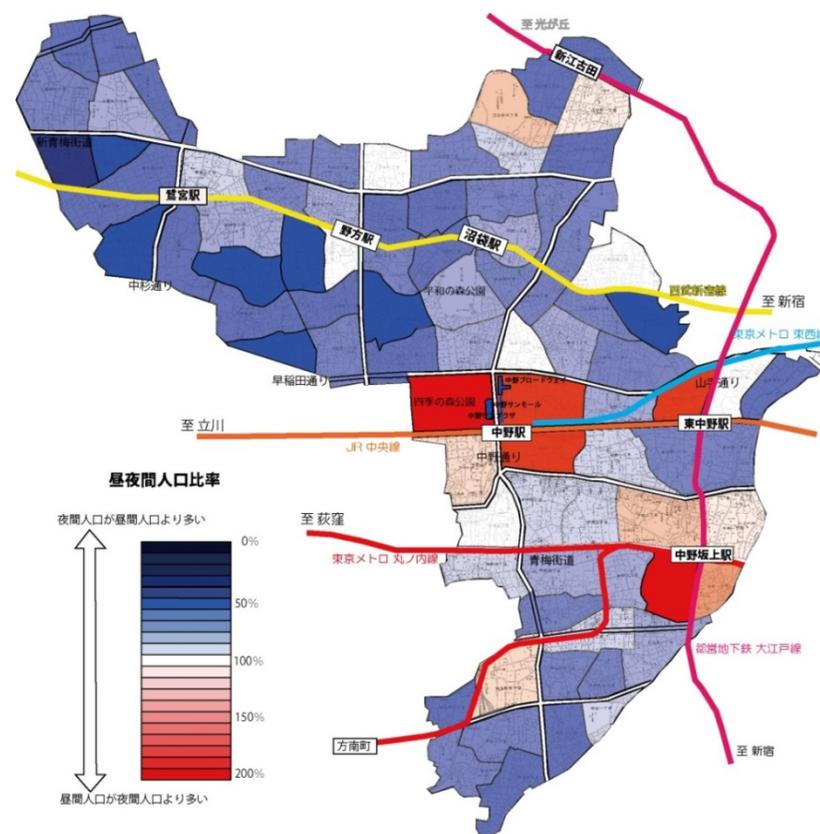
- 中野区の持続可能性を高め、地域活力をけん引していく拠点施設を目指し、**昼間人口**（通勤・通学者等）、**夜間人口**（居住者等）、**交流人口**（来街者等）が**バランスよく配置される用途構成**を誘導。
- 拠点施設としての**シンボル性**や**持続可能性**、**公共公益性の確保**とともに、**事業全体の採算性**、**健全性**などに配慮。

【整備・誘導を図る主な施設、機能】

施設、機能

中野サンプラザホールのDNAを継承する多目的ホール
文化・芸術等発信の拠点形成に資する施設、機能
競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス
会議や飲食を伴う交流などに適した会議場、宴会場
新たなにぎわい軸を形成する商業施設
MICEや観光、交流の拠点となるホテル
職住近接を実現する高品質なレジデンス
日々の生活をサポートする生活支援施設
地域の交流やにぎわい創出を促す広場空間
中野駅や周辺地区をつなぐ歩行者動線
都市計画駐車場、地域荷捌きスペース、自転車駐車場

<町丁別昼夜間人口比率>

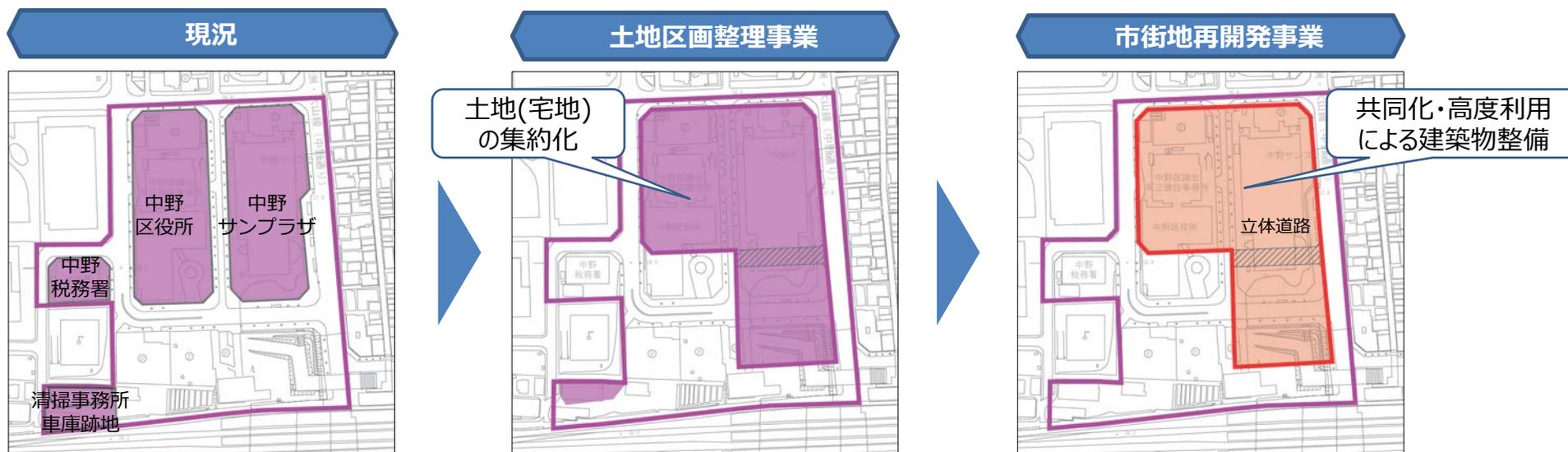


2015年国勢調査データより作成

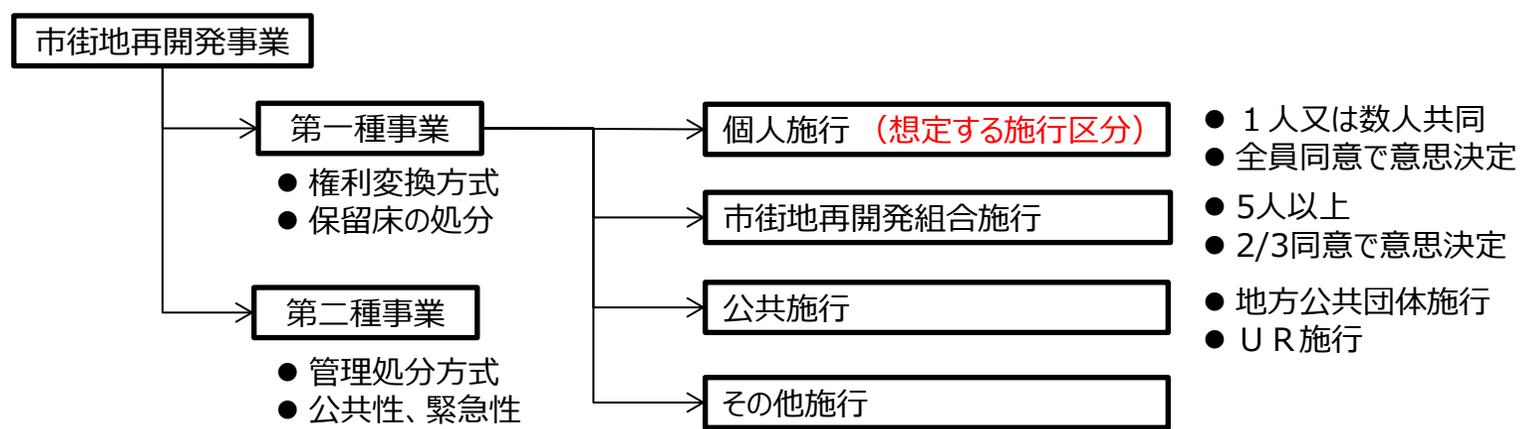
3. 事業化に向けた基本方針

3-1. 事業手法の考え方

- 各権利者の資産の適正かつ確実な運用とともに、施行体制の明確化を図るため、土地区画整理事業により集約した敷地において、**市街地再開発事業を想定**。今後、関係機関等と協議・調整を図りながら、事業化を推進。
- 再開発の**施行予定者**は、企画・調査・設計や資金調達等のノウハウを有する**民間事業者**とし、**権利者の合意のうえ選定**。



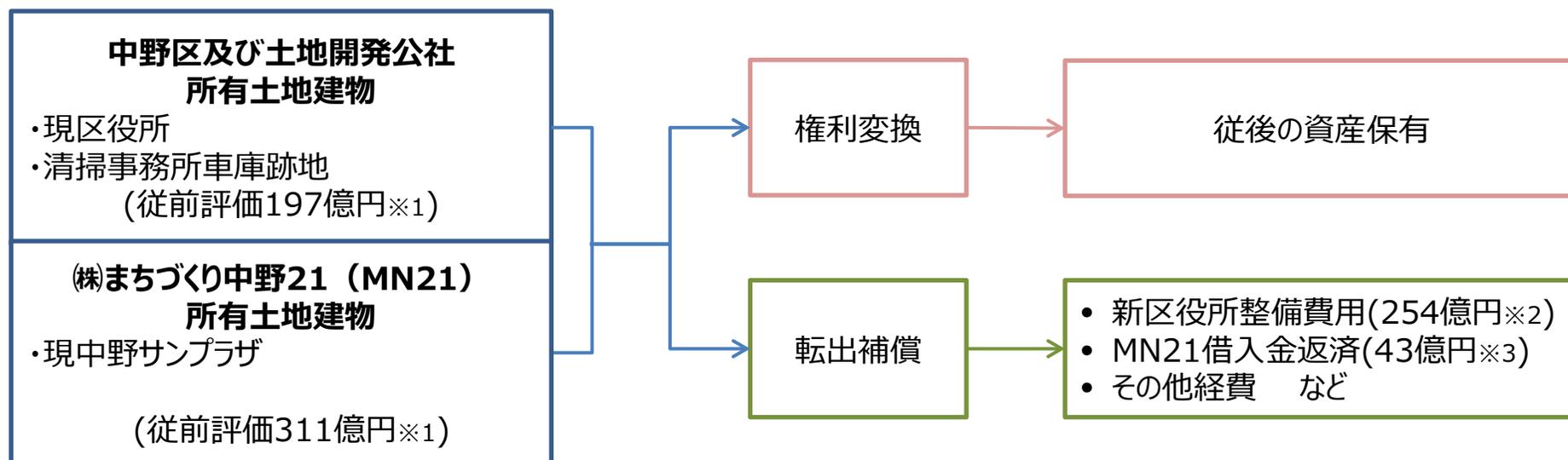
【参考】市街地再開発事業の施行区分



3. 事業化に向けた基本方針

3-2. 区有地等資産活用の方向性

- 区有地等資産の一部は、市街地再開発事業において転出し、その**転出補償金を新区役所整備等の財源として確保**。
- **上記を除く資産**については、市街地再開発事業において**権利変換し、従後の資産を保有**することにより、事業への一定の関与を保持し、事業の着実な推進を確保。
- 保有する権利の活用内容については、今後、市街地再開発事業の事業計画策定の過程で最適なものを検討。



※1 従前評価の試算について

- 土地に係る従前評価は、2018年1月時点の路線価を基準として算定。
- 建物に係る従前評価は権利変換評価時点（2023年頃）の築年数をもとにした補償基準で算定。
- 地価は変動するため、現時点で想定される条件での試算となる。最終的には権利変換計画時点での評価額によって決まる。

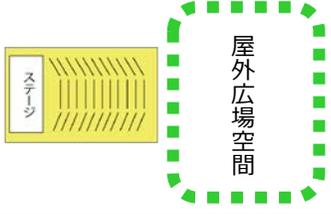
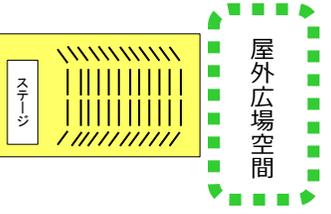
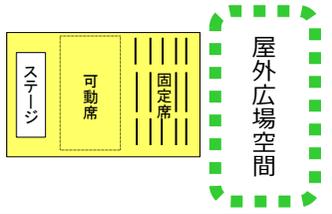
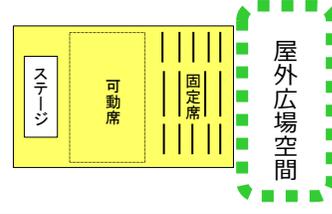
※2 新区役所整備費用について

- 「中野区新庁舎整備基本設計について」(平成31年3月7日総務委員会資料)において示した新庁舎整備費約280億円のうち、中野区負担分。

※3 借入金返済金額について

- 2020年度末現在の想定借入金残高を返済額として仮定。

【参考資料1】多目的ホールに関するケーススタディ

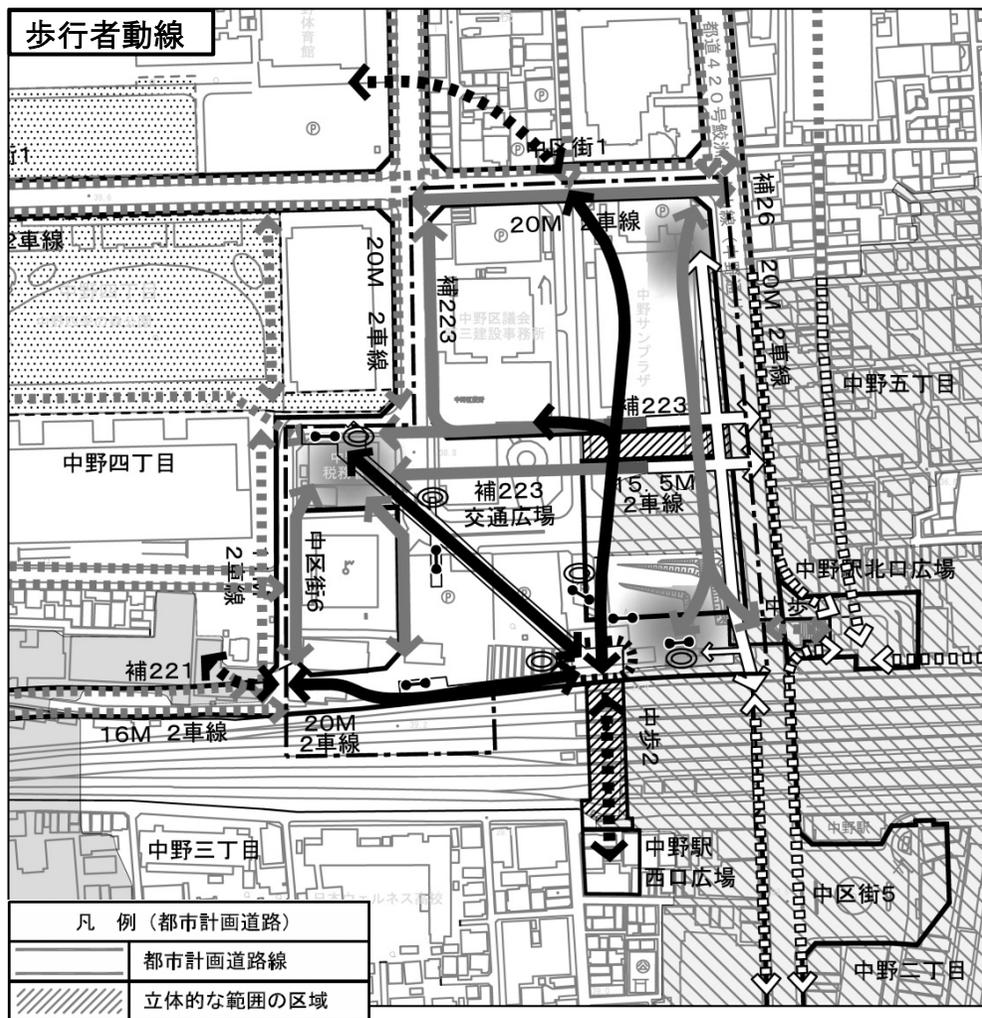
モデル	①2200人	②3500人	③3000~5000人	④5000~7000人	⑤7000人~1万人
施設構成					
配置イメージ					
施設形状	劇場型ホール（段床式） 1階席・2階席ともに固定席	劇場型ホール（段床式） 1階席・2階席ともに固定席	平土間型ホール（固定席併用） 1階席：固定席＋可動席 2階席：固定席	平土間型ホール（固定席併用） 1階席：固定席＋可動席 2階席：固定席	体育館型アリーナ（ステージ常設） アリーナ席：可動席 2階席：固定席
屋外広場空間の確保(※)	施設が小さい分、隣接する広場空間が十分に確保可能	十分な広場空間を確保できる	十分な広場空間を確保できる（②とほぼ同等）	必要な広場空間は確保できる（②③より小さい）	施設が大きく、必要とする広場空間の確保が困難
音楽コンサート興行利用の想定					
興行の種類	現在のサンプラザと同様	現在のサンプラザと同等以上の集客力を持つアーティストの利用	現在のサンプラザと同等以上の集客力を持つアーティストの利用	サンプラザと同等以上に加えビッグアーティストの利用	ビッグアーティストに限定される
集客の想定	全着席で2200人	全着席で3500人	全着席で3000人 スタンディング併用で5000人	全着席で5000人 スタンディング併用で7000人	全着席で7000人 スタンディング併用で1万人
スポーツ興行利用の想定					
興行の想定	スポーツ興行は想定しない	スポーツ興行は想定しない	スポーツ系エンタテインメントの利用を想定	スポーツ系エンタテインメントの利用を想定 平土間が大きめであり体験型イベントなど多様化	アリーナ系スポーツ（バスケットボール、バレーボールなど）の利用を想定
施設の整備・所有・運営の想定					
施設整備費用（初期投資分）	一般的な公共ホールの仕様にした整備費用	一般的な公共ホールの仕様にした整備費用	平土間状、簡素化により整備費用を抑制	平土間状、簡素化により整備費用を抑制	平土間状、簡素化により整備費用を抑制
投資効率	利益が少なく、投資回収が厳しい	一定の利益が見込まれるが、投資回収は厳しい	一定の利益が見込まれ投資効率が上がる	スケールメリットによる利益が見込まれ投資効率が上がる	スケールメリットによる利益が見込まれ投資効率が上がる
民設民営の可能性	民設民営は難しく、整備する場合、公設が基本	民設民営は難しく、整備する場合、公設が基本	利用料収入など一定の利益確保により民設民営が可能	比較的採算が得られやすく民設民営が可能	一定の稼働率の確保により民設民営が可能

※屋外広場空間の確保：ホール来場者の滞留空間、イベント空間、歩行者動線、植栽など北側広場として必要な面積を2,500~3,000㎡程度と想定した場合。

実際の整備・誘導にあたって配慮すべきポイント（例示）

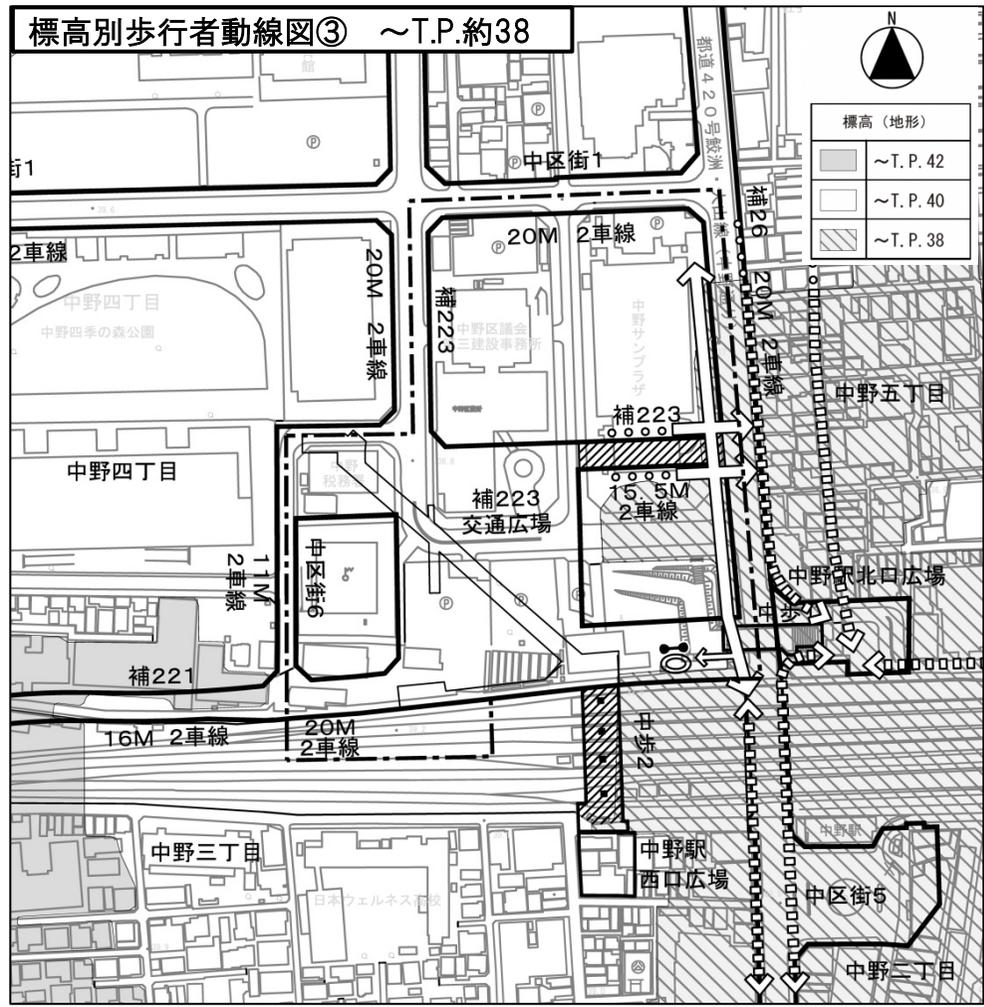
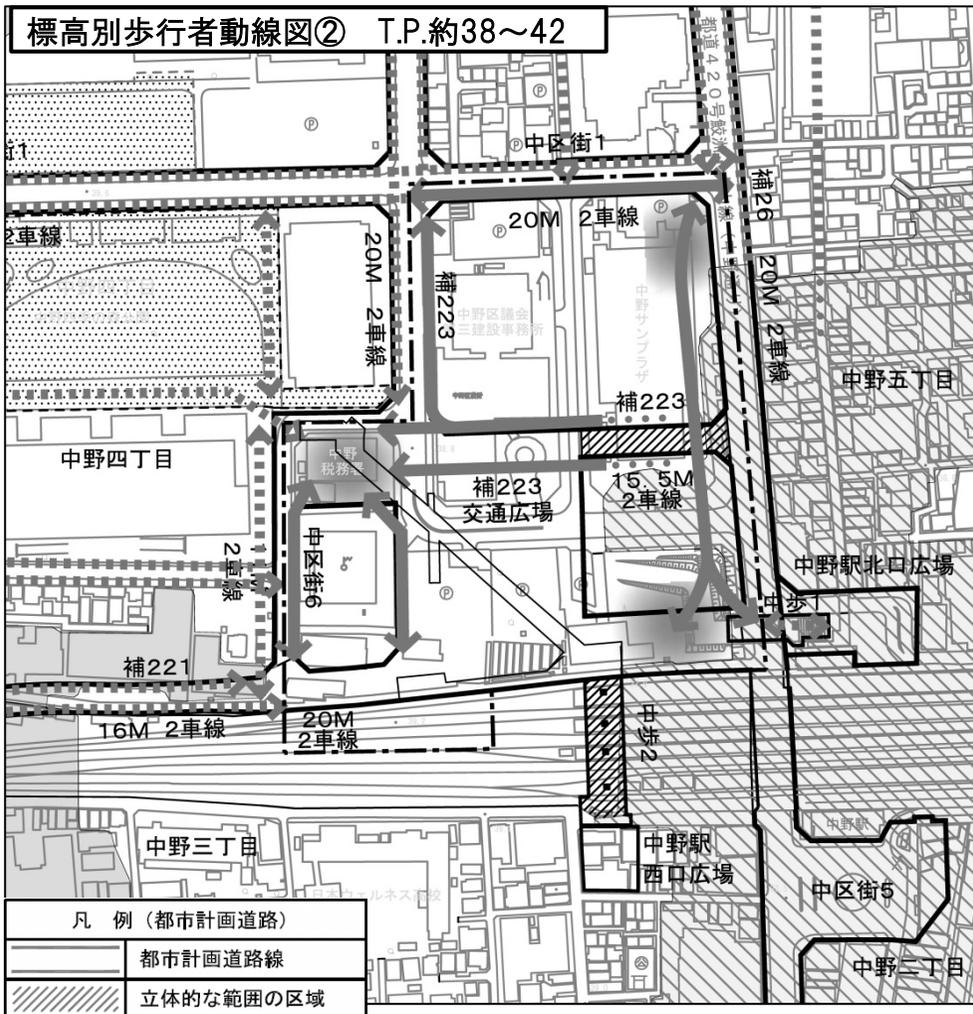
- 中野サンプラザホールのDNA継承の工夫がなされているか
- ライブ・エンタテインメント市場のトレンドを見据えているか
- ステージとの一体感確保など、ホール計画上の工夫がなされているか
- 民間事業者が継続的に運営できる体制を構築しているか
- 一定規模の広場や歩行者動線を確保した上での配置となっているか
- イベントが開催された際の周辺環境や交通負荷に配慮されているか
- 施設設備の維持や更新が見込まれているか
- 他の用途との機能的連携が図られているか
- これらを踏まえた施設規模となっているか

【参考資料2】 中野四丁目新北口地区地区計画 方針附図(歩行者動線)



凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P. 約48) (中歩2と繋がるデッキレベル)	[地区内方針] [地区外構想]		広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル)		
		歩行者滞留空間 (T.P. 約48) (中歩2と繋がるデッキレベル)	[地区内方針]		歩行者動線 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル)	[地区内方針] [地区外構想]		立体的な動線(エレベーター)	[地区内方針]
		歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P. 約38) (中野駅北口広場レベル)	[地区内方針] [地区外構想]		立体的な動線(階段等)	[地区内方針]

【参考資料2】 中野四丁目新北口地区地区計画 方針附図(歩行者動線)



凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるデッキレベル) [地区外構想]		広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル)
		歩行者滞留空間 (T.P. 約48) (中歩2と繋がるデッキレベル) [地区内方針]		歩行者動線 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル) [地区内方針] [地区外構想]		立体的な動線 (エレベーター) [地区内方針]
		歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル) [地区内方針]		歩行者動線 (~T.P. 約38) (中野駅北口広場レベル) [地区内方針] [地区外構想]		立体的な動線 (階段等) [地区内方針]