

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画(素案)について

1

1 計画の基本的事項

中野駅新北口駅前エリア再整備について

- 中野駅新北口駅前エリアは、中野区役所や中野サンプラザなどが立地する約5ヘクタールのエリア
- **街区再編及び中野駅新北口駅前広場などの都市基盤整備**(平成31年3月都市計画決定)と、**街区再編により集約した土地における拠点施設整備を一体的に実施**
- 拠点施設整備は民間活力を活用した整備を予定しており、本計画に基づき事業化

中野駅新北口駅前エリア再整備

役割分担・連携協力

街区再編・都市基盤整備
土地区画整理事業
街路事業
(区・URによる施行)

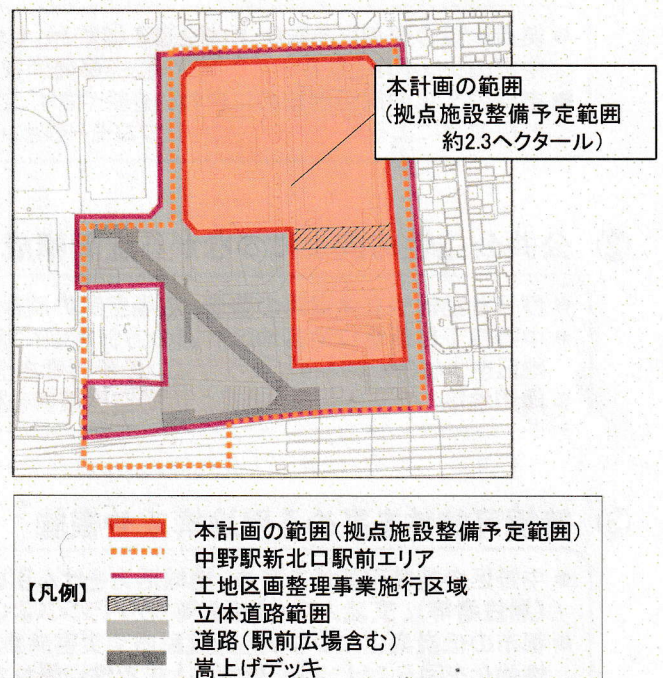
拠点施設整備
市街地再開発事業を想定
(民間事業者による施行)

本計画の対象

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**を示したものであり、**民間活力を活用した整備を誘導する上での指針**となるもの
- 中野区役所や中野サンプラザなどの区有地等資産活用の考え方を踏まえた計画

計画の範囲



2

2 拠点施設整備のコンセプト

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野サンプラザは、ホールで行われてきた数々の音楽公演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立してきました。また、会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々の印象に刻まれてきました。新たな拠点施設整備にあたっては、ポピュラー音楽公演を主用途としたホールや人々の交流の場、中野サンプラザの記憶を残すデザイン、ブランドとしての名称など、**中野サンプラザのDNAを継承するとともに、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、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**を目指します。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

中野駅周辺は、地区ごとに形成された個性的な街並みが魅力である一方、回遊性の向上が課題となっています。

先行する中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備と並行して進められる拠点施設整備では、面的なユニバーサルデザインの歩行者ネットワークの整備や結節点における広場空間の整備、調和のとれた街並み形成を誘導することによって**中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまち、居心地が良く、歩きたくなるまち**の形成を目指します。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

中野区役所や中野サンプラザが建設されてから約半世紀、この間に社会や経済の情勢も大きく変わり、これからは地域における持続可能性を高め、未来へと続いていくまちづくりが求められています。

中央線沿線など周辺地域を視野に入れた**地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積**に加え、**環境性や防災性の確保、まちの価値を高めるエリアマネジメントの取組み**などを誘導することによって、**中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らし環境**を目指します。

3

3 拠点施設整備・誘導の基本方針

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

- 拠点施設の整備にあたり、**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・芸術等発信拠点の形成**を図る。
- 中野の文化や周辺地域の**にぎわいを絶やさず、次世代のまちへと継承していくエリアマネジメント**を始動させるとともに、公民連携による**期待醸成に向けたプロモーション**に取組んでいく。

② 公共公益性の向上につながる空間構成

- 歩行者動線や立体道路の整備、広場空間の確保など、**公共公益性の向上**につながる空間構成を誘導する。
- 中野四丁目新北口地区地区計画の方針附図に示す歩行者滞留空間や歩行者動線の配置の考え方を基本とし、周辺地区をつなぐ**ユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク**を形成する。
- **周辺地区との関係性を踏まえた広場空間整備**を誘導する。

③ 持続可能性を高める用途構成や機能

- 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**を誘導する。
- 都市の低炭素化につながる環境配慮や災害時業務継続地区(BCD:Business Continuity District)構築に向けた**防災性強化**を図ることにより、**環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成**を図る。
- より快適で質の高い都市環境の創出するため、シンボル性や公共公益性、持続可能性に配慮され、**中野の個性が生かされる街並み形成**を誘導する。

4

3 拠点施設整備・誘導の基本方針(素案P8)

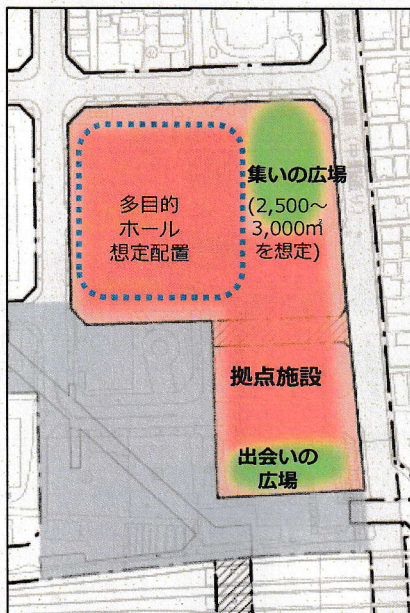
3-1-2. 多目的ホールの整備・誘導方針

- 拠点施設の中核となる多目的ホールは、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用途**として整備・誘導し、**ブランドを継承**します。
- 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、**多様なイベントに対応**できるフレキシブルな施設形状、設備、機能を誘導し、**次世代の発信拠点**を目指します。
- 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、多目的ホールは**民間事業者による整備・所有・運営**とし、民間の創意工夫によりさらなる集客力・発信力の向上を図ります。
- 屋外の広場空間の確保や周辺地域への負荷に配慮し、**最大収容人数7千人程度(着席の場合5千人程度を想定)を上限**とします。
- 多目的ホールの施設計画にあたっては、下記の事項に配慮して計画するものとし、**安定的、継続的な施設経営**を求めます。

- 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
- 多様なイベントの対応、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
- 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

(※) 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。

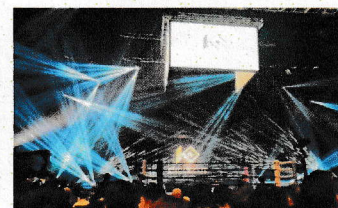
【多目的ホールの配置等の考え方】



- 駅からの離隔や利用者の滞留空間の確保、周辺への回遊促進のため、多目的ホールは街区**内北側に配置**します。
- 多目的ホールは、来場者の滞留空間を確保した上での配置、規模となります。なお、滞留空間は集いの広場に含まれるものとします。
- 舞台利用や客席利用、展示・体験利用などフレキシブルに対応できるフラットな空間とともに、音楽公演やイベント観覧のための**固定の観客席**を一定数確保することを想定します。
- 観客席とフラットな空間の比率は、施設コンセプトにより異なるため、民間事業者の提案事項とします。



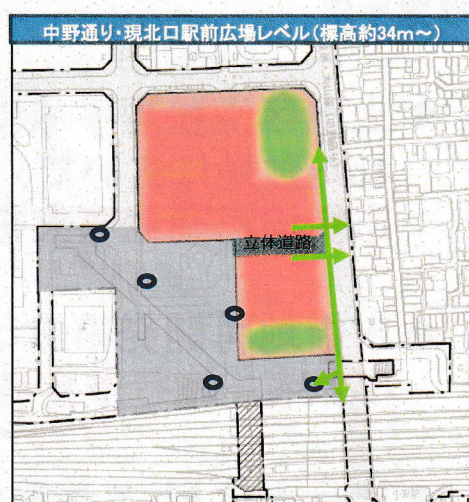
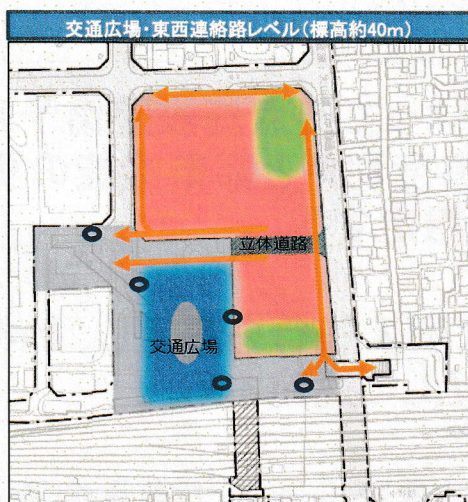
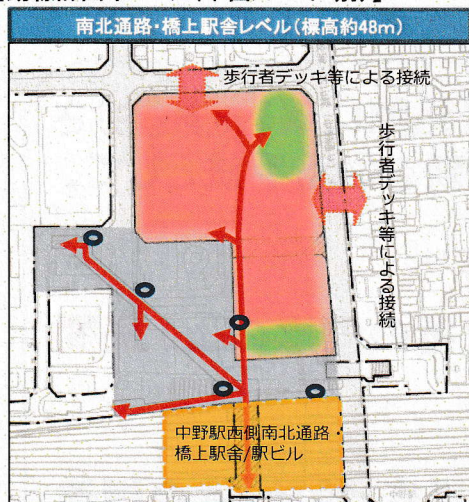
音楽コンサートの利用イメージ



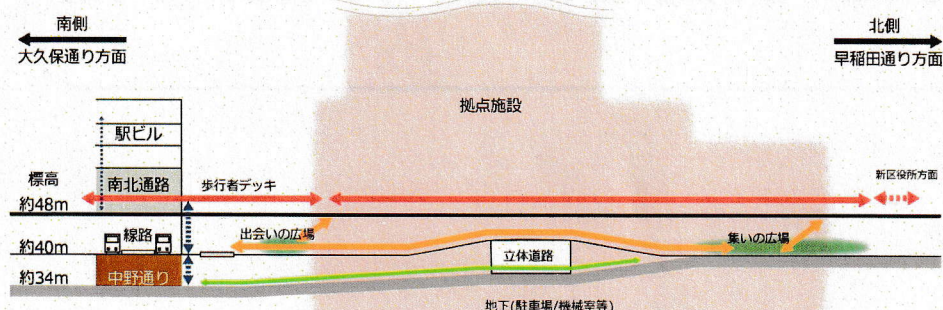
スポーツ系エンタテインメントの利用イメージ

3 拠点施設整備・誘導の基本方針(素案P11)

【動線計画イメージ(平面/レベル別)】



【動線計画イメージ(断面)】



- 凡例
- 歩行者動線
 - 南北通路レベル(標高約48m)
 - 交通広場レベル(標高約40m)
 - 中野駅北口広場レベル(標高約34m)
 - 縦動線 (エレベーター)

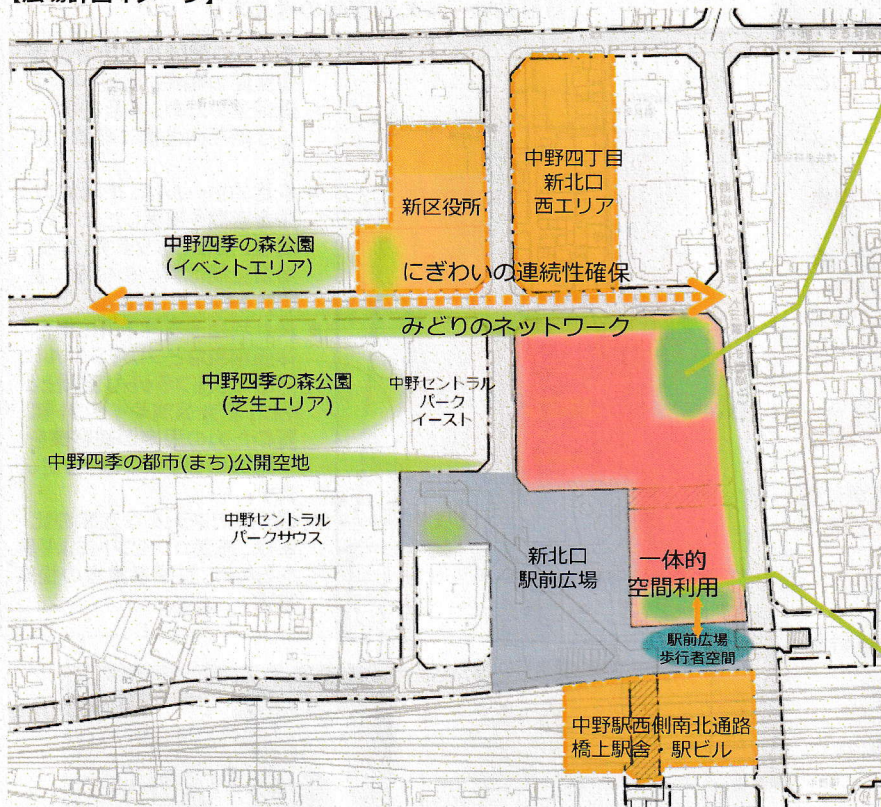
【参考】交通広場の想定 (中野駅地区整備基本計画より)

- ・バスバース 乗車8、降車2
- ・タクシー 乗車1、降車1
- ・プール 約40台
- ・一般車(身障者兼) 乗降2

※拠点施設の配置や形状は動線を表現するために作成したイメージです。

3 拠点施設整備・誘導の基本方針(素案P12)

【広場計画イメージ】



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動線上に位置し、災害時には一時滞留空間などとして機能



イベント利用イメージ



公道と敷地の一体的空間イメージ

まちのエンタランス空間「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
- 平常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

7

4 事業化に向けた基本方針

事業手法

- 土地区画整理事業によって拠点施設整備予定範囲に**集約(換地)**された敷地において、高度利用と都市機能の更新を図る手法として、**市街地再開発事業を想定**する。
- 市街地再開発事業は個人施行を想定し、地権者の同意の上、**民間事業者を施行予定者として選定**する。
- 施行主体として着実に業務を遂行できる企画・調査・設計・資金調達等の能力が求められることから、**公募型プロポーザル方式**により選定する。

4 事業化に向けた基本方針

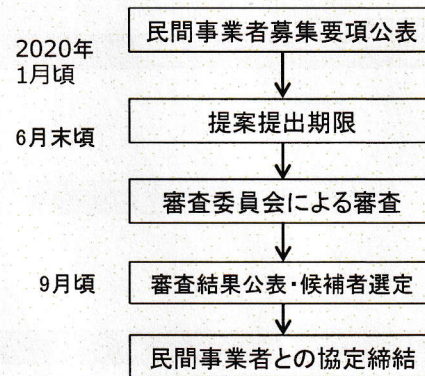
民間事業者の公募・選定について

- 拠点施設整備の事業化を進めるため、事業の主体となる民間事業者を募集・選定する。民間事業者は、**市街地再開発事業の施行予定者として、関係権利者の合意の上で選定**する。
- 施設計画や資金計画、施設の管理・運営の計画などの提案を求め、外部有識者等で構成する**審査委員会での審査の上、候補者を選定**する。
- 評価基準や審査結果は公表し、**公募・選定の公平性、透明性を確保**する。

【地権者一覧】

土地	所有者
中野区役所/ 東京都第三建設事務所敷地	中野区 東京都
中野サンプラザ敷地	株式会社まちづくり中野21
中野税務署敷地	財務省
清掃車庫跡地	中野区 中野区土地開発公社

【公募・選定の流れ】



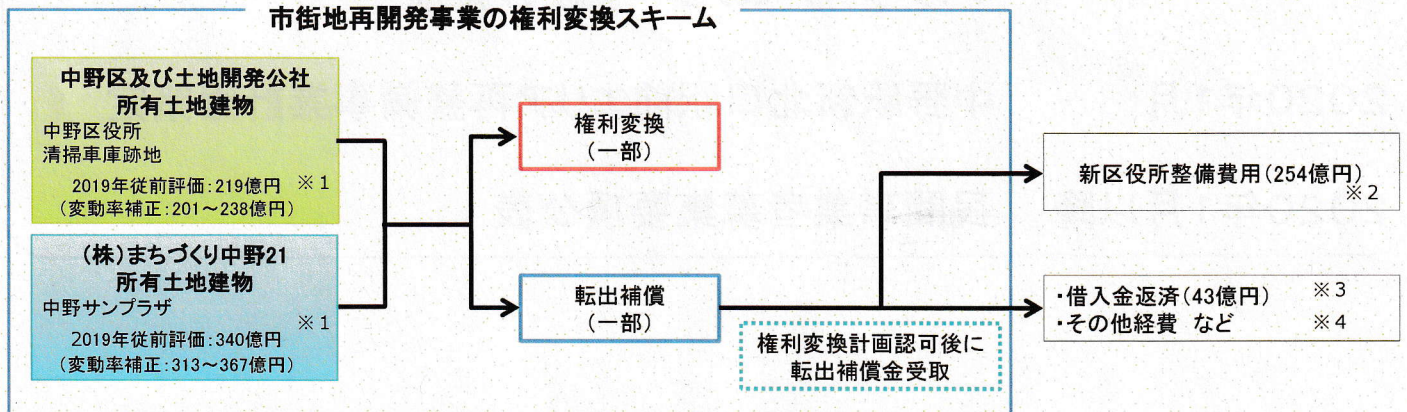
9

4 事業化に向けた基本方針

区有地等資産活用の考え方

- 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**する。
- **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、**資産を保全**するとともに、**事業への一定の関与を保持**し、事業の着実な推進を図る。
- 権利変換により保有する資産については、今後の計画・調整の過程で**公的資産の有効活用**や**公共施設の適正配置の観点から総合的に判断**するものとし、土地のみでの所有も視野に入れて検討する。

市街地再開発事業の権利変換スキーム



※1 従前評価の試算について

- 土地に係る従前評価は、2019年1月時点の路線価を基準として算定。変動率補正は地価変動±10%を見込み算定。
- 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」(2019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。

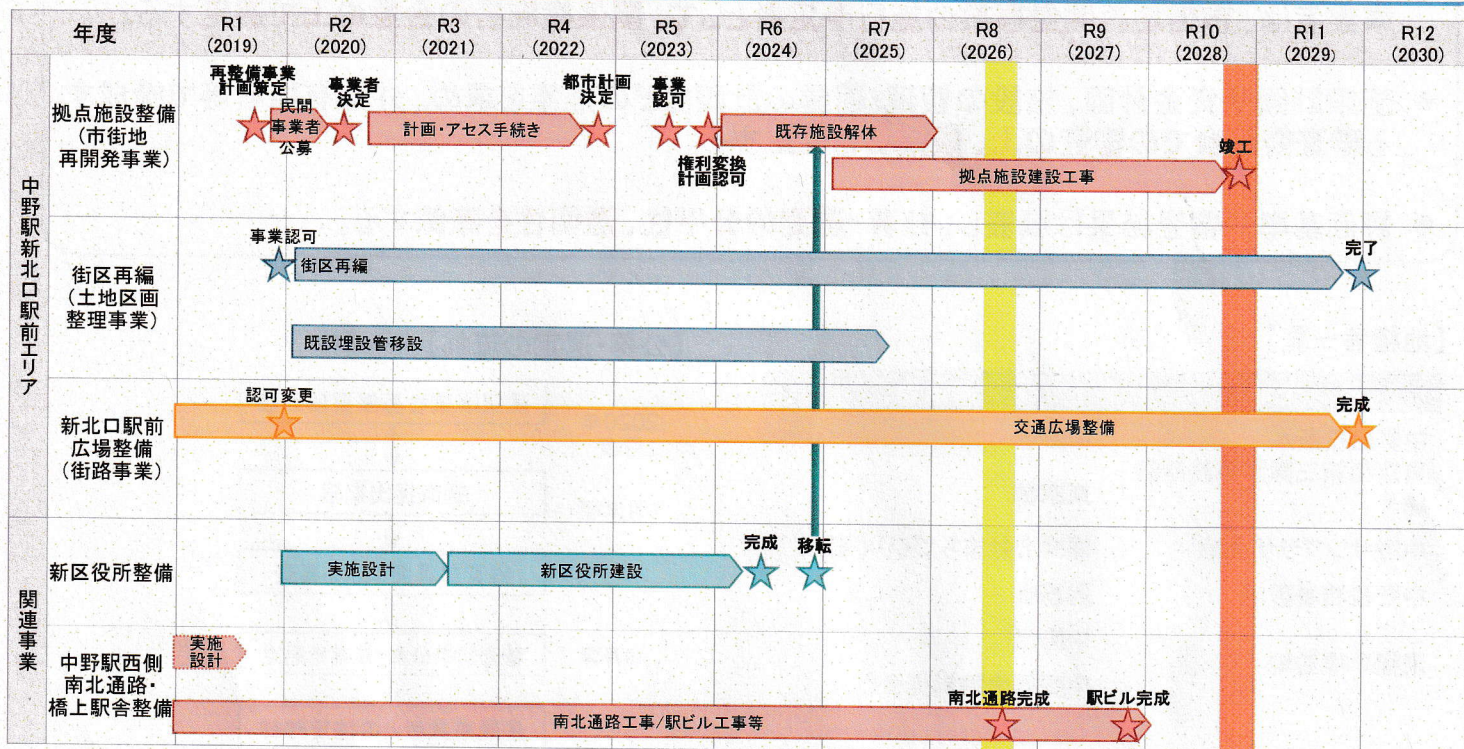
※4 その他経費 株式会社であることから、課税や清算に係る経費等を想定。

10

4 事業化に向けた基本方針

想定スケジュール

- 事業の主体となる民間事業者を選定後、計画・調整を進め、2022年度末の都市計画決定、2028年度末の竣工を目指す。
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備や新区役所整備など、関連事業とスケジュールの整合を図りながら、できる限り早期の完成を目指す。また、整備工事の工程や進捗状況を適宜周知するとともに、歩行者の安全確保や経路のわかりやすさに配慮する。



11

5 今後の予定

2019年12月 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画(案)の公表
パブリック・コメント手続の実施

2020年1月 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定

2020年1月以降 民間事業者募集要項公表