

# 中野サンプラザに関する説明会

---

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

# 説明内容

1. 中野駅新北口駅前エリアまちづくりの経緯・今後の取組
2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと
3. 中野サンプラザを再利用した場合の課題
4. 中野サンプラザの暫定利用について

# 1. 中野駅新北口駅前エリアまちづくりの経緯・今後の取組

## ▼これまでの経緯

平成13年12月	雇用・能力開発機構の勤労者福祉施設の廃止が決定
平成14年 8月	雇用・能力開発機構から中野区へ譲渡についての打診
平成16年11月	<b>中野サンプラザ取得 (※)</b> (第3セクター・(株)まちづくり中野21を設立)
平成27年6月～	区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 (計13回実施)
令和2年 1月	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の策定
令和3年～4年	施行予定者決定、基本協定締結
令和5年 7月	<b>中野サンプラザ閉館</b>
令和6年～7年	施行認可申請、申請取り下げ、基本協定の解除
令和7年 9月	<b>中野サンプラザの土地・建物を(株)まちづくり中野21から区へ寄付</b>

※ 取得後10年間は、まちの賑わいに役立つよう中野サンプラザの運営を行い、その後は、**区**の**整備方針**に沿って再整備を行い、中野駅周辺のまちづくりの推進に役立てることとしました。

## ▼現在の取組、今後の予定

令和7年度	区民の皆さんや関係団体との意見交換、インターネットを活用した意見募集、サウンディング型市場調査の実施 ⇒再整備事業計画見直しの考え方・方向性・今後の進め方等を整理
令和8年度	「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」の改定



## 2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと

### 中野サンプラザが有していた機能

- 多目的ホール（コンサート・イベント）  
⇒ポピュラー音楽、若者文化の発信、ポップカルチャーの発信
- バンケット  
⇒結婚式場、宴会場、地元団体の懇談会として利用
- コンベンションホール、会議室  
⇒区民イベントや講習会の開催などに利用
- レストラン、飲食サービス
- 宿泊施設
- 娯楽施設（ボーリング場、インターネットカフェ、トレーニングジム、テニスコートなど）



## 2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと

### 経済的効果・まちのにぎわい

- 多目的ホールやバンケット・コンベンションホール等の整備
  - ⇒これまで実現できなかったイベントの実施による来街者の増
  - ⇒新たなにぎわいの創出
- オフィス、商業施設の整備
  - ⇒企業誘致による雇用創出・雇用増
  - ⇒周辺商店街を含めた地域の消費喚起、経済効果の拡大
- 再開発による中野のまちの魅力と発信力の向上（イメージアップ）
  - ⇒区民・来街者の増
  - ⇒税収の増によって区民サービス向上に資する政策へ展開



出典：神戸市 サンキタ通りの再整備 HP

## 2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと

### 子育て先進区の推進

- 子育て支援施設の整備

- ⇒子どもが安心して過ごせる居場所の創出

- ⇒子ども・若者の「サードプレイス」を創出

- 子どもや子育て世帯が交流できる施設の整備

- ⇒親子が憩い、楽しめる空間の創出

- ⇒子育て世代の交流、新たなコミュニティ形成を促進

- ⇒多様な実体験を重ねられるような子どもの遊び場の実現

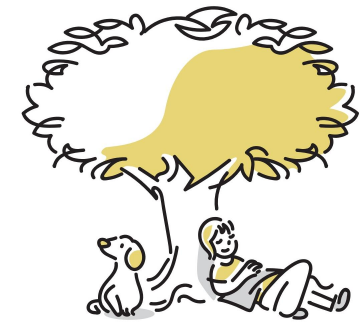


アフタースクール等による居場所提供のイメージ

## 2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと

### 環境負荷の低減・ウォーカブルなまち

- みどりのネットワークの構築
  - ⇒快適なみどり空間の創出、緑化の促進
- 歩きたくなるまち、中野五丁目を含めた回遊性の実現
  - ⇒快適性・回遊性の向上による来街者の滞在時間の増加
  - ⇒中野五丁目をはじめとした近隣地域の飲食・物販の売上増への期待
- 広場などオープンスペースの整備
  - ⇒アニメや文化・芸術による企画やイベント実施場所増
  - ⇒まちのにぎわい・魅力の向上
- 環境性能の向上（脱炭素・省エネ設計）
  - ⇒二酸化炭素排出量の削減、ZEBや再生可能エネルギーの導入



## 2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと

### 都市機能の強化

- 公共交通機能の集約

⇒駅前広場整備により、バス・タクシー等乗降場を集約し乗り換え利便性向上

- 誰もが利用しやすい公共空間の整備

⇒エレベーターやエスカレーターの設定によるバリアフリーの実現

⇒自転車駐車場の整備

- 歩行者デッキの整備

⇒周辺地区を繋ぐ安全で円滑な回遊ネットワークの形成

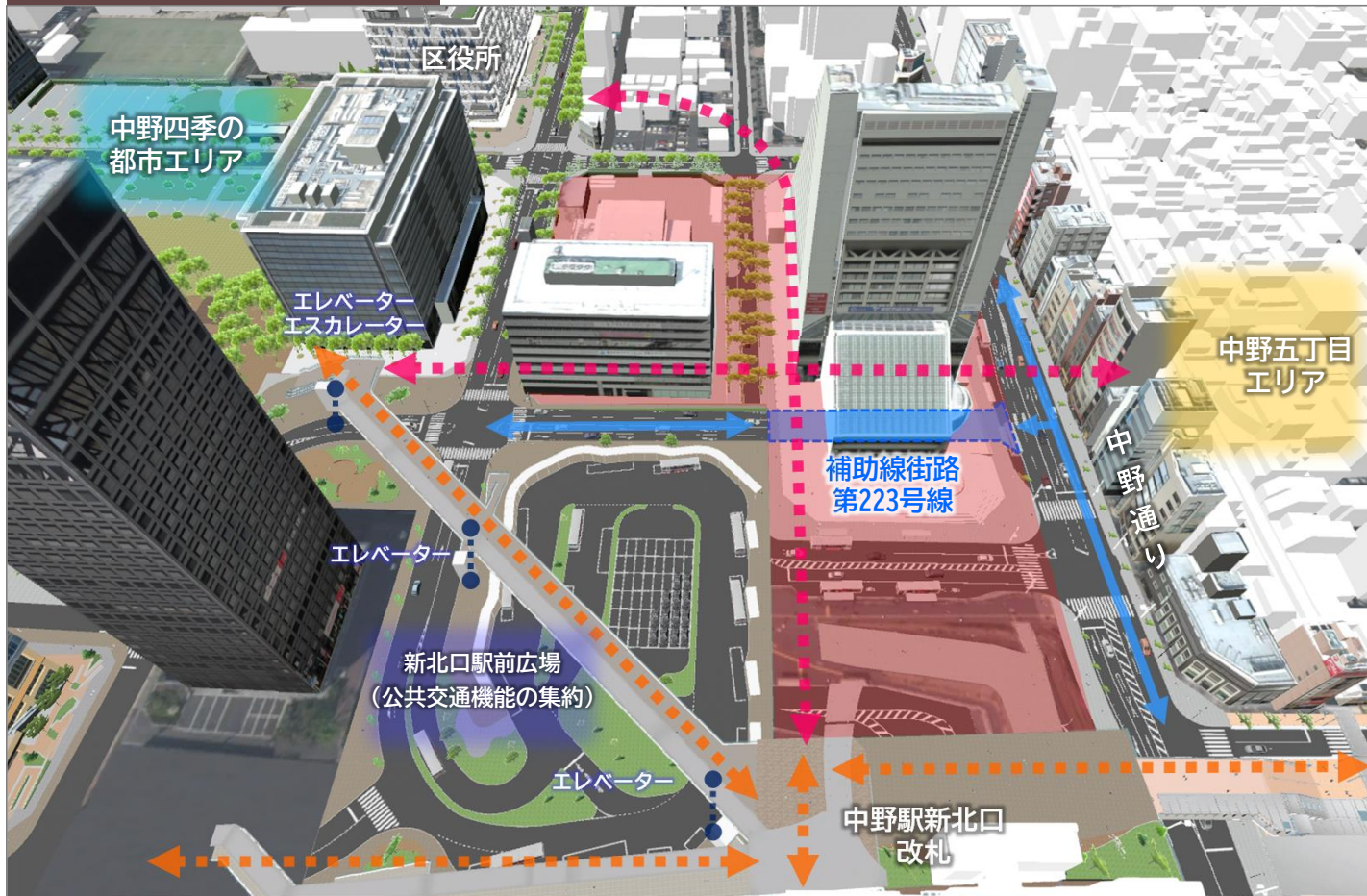
- 災害時の避難経路や一時滞在スペースの確保

⇒防災性・安全性の向上（災害時のリスク低減）



## 2. 中野サンプラザの再整備により実現可能なこと

### 都市機能の強化







### ▼安全で円滑な回遊ネットワークの実現

旧区役所・中野サンプラザ敷地内に歩行者デッキを整備することで、中野駅新北口駅前エリアを中心とした安全で円滑な歩行者ネットワークを形成することができます。

### ▼公共交通機能の改善

新北口駅前広場の整備により、公共交通機能が集約され、エレベーターやエスカレーターの設置により利便性が高く、誰もが利用しやすい公共交通空間が実現します。

※なお、新北口駅前広場が機能するには「補助線街路第223号線」という都市計画道路の整備が必要となります。

-  : 事業見直し中の範囲
-  : 旧区役所・中野サンプラザ敷地の一体的整備で形成することが可能な歩行者ネットワーク
-  : 中野駅新北口改札を中心とした歩行者ネットワーク
-  : 新北口駅前広場につながる車両動線

### 3. 中野サンプラザを再利用した場合の課題

- 再利用では、再整備によって実現できる新たな機能や効果を十分に得ることができません。
- 再利用のために大規模修繕改修工事を行った場合、約175億円の費用が必要となります。当時の経営状況を踏まえると、費用の回収には相当な時間を要します。

#### 【参考】株式会社まちづくり中野21の経営状況

新型コロナウイルスの影響を受ける以前（平成20年～平成30年）の株式会社まちづくり中野21の「当期純利益」は平均約1～2億円となっていました。



中野サンプラザについては、周辺のまちづくりに合わせて再整備することで、新たな中野のシンボルとして次世代に引き継いでいきます。



## 4. 中野サンプラザの暫定利用について

区は、今年9月5日に株式会社まちづくり中野21から中野サンプラザの土地・建物等の寄附を受けました。中野サンプラザを解体するまでの期間は、以下のとおり暫定利用を行います。

### ▼暫定利用の目的と事業（取組）の方向性

- ① アニメによるプロモーションをさらに展開する。
- ② 文化・芸術振興の裾野を広げる。
- ③ 若者のチャレンジを支援する。
- ④ 中野駅北口の駐車場・荷捌きスペースを確保する。
- ⑤ 歳入を確保することで、サンプラザの土地・建物等の維持管理経費の負担軽減を図る。



南側  
広場

文化・芸術振興と若者のチャレンジ支援を主たる目的として利用  
➔ **中野サンプラザパフォーマンスフィールド事業の実施**

北側  
用地

地域課題である荷捌きスペース及び駐車場不足の解消を目的として利用  
➔ **駐車場等の用途による土地の貸付け**

## 参考資料（中野サンプラザ再利用に伴う費用について）

### ▼令和6年12月

中野サンプラザの大規模改修に掛かる費用を概算的に把握するために、「地方公共団体の財政分析などに関する調査研究会報告書」における大規模改修の単価（市民文化系、社会教育系、行政系等施設：25万円/㎡）に中野サンプラザの延床面積（約51,000㎡）を乗じて試算し、以下の計算のとおり、約100億円以上の費用がかかるものとしておりました。

$$25\text{万円}/\text{m}^2 \times 51,000\text{m}^2 = \underline{\text{約127億5千万円}} \quad (\text{約100億円以上})$$

### ▼令和7年11月

「地方公共団体の財政分析などに関する調査研究会報告書」は平成23年3月の資料となっています。平成23年（2011年度）～令和6年度（2024年度）の建設工事費高騰率※を踏まえ、更新した大規模改修費用の概算額は以下の内容となります。

$$\underline{\text{約127億5千万円}} \times 1.37 \text{（工事費高騰率）} = \underline{\text{約175億円}}$$

※ 建設工事費デフレーター（国土交通省）を参考に算出

# 出典

## ▼中野区（HP）

「中野サンプラザ取得・運営等事業について」

<https://www.city.tokyonakano.lg.jp/kusei/kousou/seido/toshikeikaku/nakanosunplaza.html>

## ▼株式会社まちづくり中野21の経営状況(抜粋)

期	年度（和暦）	年度（西暦）	当期純利益（単位：千円）	備考
第5期	平成20年	2008年	106,403	平均 169,708千円
第6期	平成21年	2009年	136,302	
第7期	平成22年	2010年	70,323	
第8期	平成23年	2011年	145,163	
第9期	平成24年	2012年	164,850	
第10期	平成25年	2013年	159,659	
第11期	平成26年	2014年	123,572	
第12期	平成27年	2015年	214,471	
第13期	平成28年	2016年	227,126	
第14期	平成29年	2017年	258,749	
第15期	平成30年	2018年	260,173	

## 出典

▼一般財団法人自治総合センター（平成23年）

「地方公共団体の財政分析などに関する調査研究会報告書」

[https://www.jichi-sogo.jp/wp/wp-content/uploads/2011/06/2011\\_02.pdf](https://www.jichi-sogo.jp/wp/wp-content/uploads/2011/06/2011_02.pdf)

▼国土交通省（HP）

「建設工事費デフレーター」

[https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-other-2\\_tk\\_000362.html](https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-other-2_tk_000362.html)