

【件名】

中野駅新北口駅前エリアの再整備について

【要旨】

中野駅新北口駅前エリアの再整備の状況について、次のとおり報告する。

1 拠点施設のあり方について

区としては、拠点施設の更なるにぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設のあり方として、拠点施設に必要な機能を以下の三点と整理していた。現在の検討状況、施行予定者との調整状況については、以下のとおりである。

【拠点施設の導入機能について】

① シビックプライドの醸成（中野サンプラザのDNAの継承・発展）

・多目的ホール

→ 新たな「文化の聖地」としてのブランドを形成する最大収容人員7000人規模の多目的ホールを設置する。

・展望施設（レストラン・屋外空間含む）

→ 高層階（約250m）に「サンプラザのDNAを継承するハレの日使いもできる展望レストラン」「東京西郊、唯一無二の眺望を楽しむ屋外テラス」を含む展望施設を設置する。

・バンケット、コンベンション

→ 区民や企業などの交流、会合の場として利用できるバンケット、コンベンション機能を有する施設を設置する。

② 子育て先進区の実現（親子が楽しめる機会と空間の創出）

・子どもの屋内遊び場

→ 低層部の商業施設部分に子育て世帯が安全・安心に利用できる子供の遊び場（屋内施設）、高層階に親子で眺望を楽しみながら過ごせる展望施設を設置する。

・子育て世帯向け商業施設

→ 低層部の商業施設内に、将来のニーズやトレンドに応じテナント誘致を検討する。

・子育て支援施設

→ 一時預かりサービスや多様な教育コンテンツを提供する子育て支援施設を設置する。

③ 文化・芸術等発信拠点の形成（区民や来街者が文化・芸術に触れ、活動する機会の創出）

・文化・芸術等発信拠点となる発表の場

→ 大ホール、バンケット、エンタメ機能を有するレストランに加え、広場やデッキを活用し、様々な発信ができる場所を整備する。

・インフォメーション（観光案内、区政情報等）機能

→ 展望フロア、ロビーなどに、インフォメーション機能の設置を検討するとともに、デジタルサイネージ等で情報発信を行う。

2 施設計画の概要について

本事業により新北口駅前エリアで実現する機能及び地域貢献については別紙2のとおり

3 区関連資産の活用検討について

拠点施設のあり方について、施行予定者との協議を進めている。それを踏まえ、区関連資産の活用に関して方向性を取りまとめてきた。今後、この方向性で精査を進めていく。

4 再開発事業収支の対応について

現在、収支改善のための対応策等を以下のとおり協議しており、これらの取り組みと併せて、拠点施設の機能向上を図るため、施設計画上の工夫を行っている。

今後、事業認可申請に向け引き続き検討する。

〈拠点施設の機能向上のための工夫〉

- ・高層棟の商業施設が減となるため、交流機能（子どもの遊び場・バンケット、コンベンションセンターを含む）を屋上広場まわりに集約し賑わいと交流を生み出す。
- ・建物地下部分の見直しと併せて地下駐車場動線を合理化し、地域の駐車施設としての利便性を高める。

〈対応策〉

- ・商業施設の減
- ・分譲住宅、オフィスの増
- ・施設計画上の工夫（建物地下部分の削減）
- ・工事費のVECD〈バリューエンジニアリング・コストダウン〉
（地下工事の合理化、杭の本数減等）
- ・歩行者デッキ、都市計画駐車場への補助制度の活用

なお、今後の都市計画手続きに向け、こうした検討により事業収支は成立する見込みであることを、区と施行予定者で確認している。

5 新北口駅前エリアの都市基盤整備について

1) 中野駅周辺の歩行者ネットワークについて

①歩行者デッキについて

本再開発事業により整備する周辺地区につながるデッキについては、区が所有する公共施設として位置付け、整備及び日常維持管理については事業者側で行うことで、整理・調整を進めている。

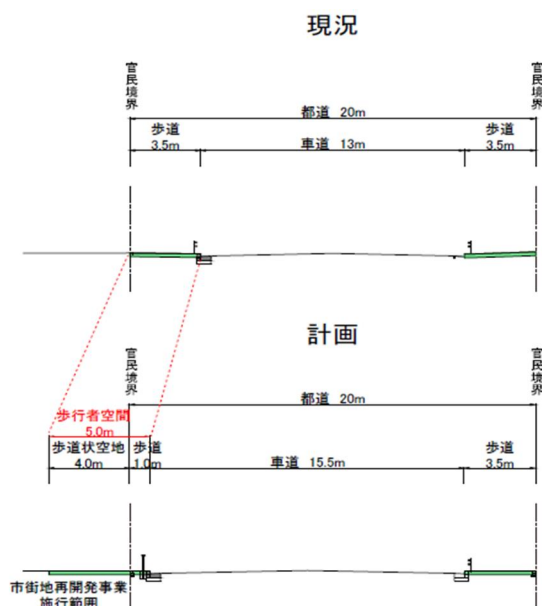
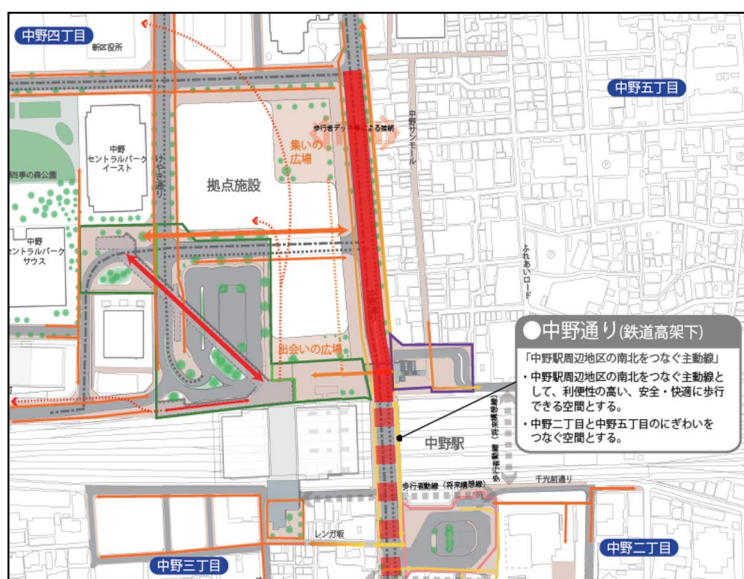
区が所有する公共施設とすることで、安全・快適に歩行できる周辺地区と繋がる回遊性の高い歩行者ネットワーク機能を有するデッキについて、周辺地区のまちづくりに合わせた管理を適切に行う。

②中野通りについて

中野通りと JR 中央線により分断されている中野駅周辺各地区の回遊性を高め、にぎわいの活性化を図るため、以下の方向で検討する。

拠点施設と隣接する中野通りの西側歩道（現在幅員 3.5m）について、隣接する民間施設敷地内の歩道状空地と一体的な管理を行うことで幅員 5m の歩行空間を確保する。また、都道としての広域交通機能に加え、区として中野駅周辺の各地区・広場を縦断的につなぐネットワークを構築し、歩道等を広場と一体的に管理を行うなど、歩行者利便性の高い、安全・快適な空間とする。

これらの実現のため、中野通りの一部について、道路法に基づき区が管理することについて、調整していく。



2) 都市計画駐車場について

再開発事業により拠点施設内に整備する都市計画駐車場（地下荷捌き通路含む）についても、区の所有とし、整備・日常維持管理は事業者側で行うことで、整理・調整を進めている。

公共性の高い都市計画駐車場を区が所有することで、利便性の高い施設計画となるよう協議を進めるとともに、中野五丁目への荷捌き対策について中野五丁目まちづくりと連携して取り組む。

6 今後の予定

令和 5 年	1 1 月	都市計画審議会への諮問 財産価格審議会（諮問・答申）
	1 2 月	財産処分に関する議決 サンプラザ地区に係るまちづくり整備方針の変更に関する議決
令和 6 年	1 月頃	事業計画への同意
	4 月頃	事業計画認可（東京都）
	7 月頃	権利変換計画への同意
	1 0 月頃	権利変換計画認可（東京都）、工事着手