

【件名】

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の改定に向けた検討状況について

【要旨】（目的・内容・対象・時期・今後の方向等）

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（令和 2 年 1 月策定、以下「再整備事業計画」という。）の改定に向けた検討状況について、以下のとおり報告する。

1 改定に向けた検討状況

再整備事業計画の改定にあたっては、令和 8 年 3 月に示した見直しの方向性に基づき、深度化を図っている。

(1) 再整備事業計画改定にあたっての前提

平成 31 年の街区再編・都市基盤整備についての都市計画（都市計画道路、土地区画整理事業、地区計画等）に基づいて周辺整備が進められていることから、現行の都市計画施設や地区施設の考え方を継承するとともに、誰もが使いやすいユニバーサルデザインに基づいた整備を図るものとする。

(2) 「中野らしさ」や「中野サンプラザから継承すべき価値」について

ア 主に中野駅周辺における中野らしさについて

- ・働き、学び、楽しむまちとして、職住近接のライフスタイルが実現できること。
- ・多様な世代・属性の利用者が交流でき、人の往来や活動が自然につながっていること。
- ・アニメやサブカルチャーを中心とした様々な文化が醸成されてきたこと。
- ・スタートアップや若手クリエイター等の新たな挑戦の場となっていること。

イ 中野サンプラザから継承すべき価値

- ・若手・新進アーティストの登竜門的な役割、多様な表現者が挑戦し発信できる文化的環境の形成
- ・文化芸術活動の発信力を高めるため、展示や配信など多様な発信
- ・区民が誇りを持ち、語れる中野の象徴
- ・区民が日常的に利用してきた場

(3) 区として誘導を図る都市機能について

以下に掲げる各施設については、持続可能な運営を目指すとともに、施設間の連携やエリアマネジメントの取組も誘導していくものとする。

ア ホール

新たな文化・芸術等発信拠点の形成における主用途であるホールについては、民

間事業者による整備・所有・運営を基本とし、一体的な施設運営を通じた機能間の連携や相乗効果を図る。

① ホールに求める機能、考え方

- ・ポピュラー音楽公演を主用途としつつ、幅広い舞台芸術に対応可能なこと。
- ・区の特徴であるアニメ・コンテンツ産業との親和性を活かした新たな文化・芸術等発信拠点を形成すること。
- ・視認性や音響の良さ、舞台の近さによる演者と観客の一体感のある公演体験を実現すること。
- ・若手や新進アーティストを含む多様な表現者が挑戦できる場とすること。
- ・稼働率を高め、継続的なにぎわい創出、来街者の回遊性向上や待機・滞留空間の充実
 - ・イベント主催者・利用者双方から高い評価が期待できる音響・舞台性能・客席計画とすること。
- ・興行・公演の円滑な運営を支えるバックヤード機能（搬入動線、楽屋、設備等）の充実
- ・機材持込み等に対応可能な柔軟性を確保し、多様な利用形態に対応すること。

② ホールの規模、形状

- ・3,000人を基本とし、2,500～5,000人規模の段床型（劇場形式）とする。なお、多目的な利用に資する平土間空間は、別に誘導すること基本とする。

③ その他

- ・都内においては、7,000人から10,000人規模の大規模ホールの整備が進む一方で、3,000人規模のホールは相対的に不足しており、ニーズが高い。
- ・10,000人規模の大規模ホールは、公演準備のための日程が必要な場合も多く、稼働率の低下やにぎわいに影響する。

イ オフィス

- ・時代の変化に対応できる可変性のあるオフィス計画とすること。
- ・区内にアニメ・コンテンツ関連企業が集積していることを踏まえ、アニメ・コンテンツ関連企業の集積につながる業務機能の誘導を図ること。
- ・スタートアップ企業向けのオフィス環境の誘導を図ること。
- ・オフィス入居者についてもエリアマネジメントや地域活動への参加・協働を促す仕組みづくりに努めること。

ウ 商業

- ・中野五丁目など周辺商業施設とのすみ分けや補完し合うものとする。
- ・ファミリー世帯の日常利用をはじめ、誰もが利用しやすい商業機能を誘導すること。

エ バンケット・コンベンション・ホテル

- ・区民ニーズも高く、多目的な集まり、様々なイベントや表現活動に対応できる機能として導入を図ること。
- ・各施設間、あるいはホールや子育て関連施設等他用途との関係性を考慮すること。

オ 子どもの遊び場・子育て支援施設

- ・子育て世代を引き付け、子どもと子どもを持つ親が楽しめる空間や、安心して利用できる施設、機能を誘導すること。

カ 公共公益的空間

① 歩行者ネットワーク

- ・中野駅新北口、区役所、中野四季の都市、中野五丁目など周辺地区をつなぎ回遊性を高めること。
- ・雨や猛暑の日でも安全で快適に歩くことができること。
- ・居心地が良く、歩くこと自体が楽しくなるような空間や、にぎわいや発信の場としても活用可能なこと。

② 広場空間

- ・誰もが安全・快適に利用できるような空間とすること。
- ・にぎわいと交流を生む機能を確保し、日常利用からイベント・災害時まで対応可能な滞留空間とすること。
- ・駅前のエントランスとしての広場を配置し、空間的な広がりと視認性を確保すること。
- ・にぎわいや発信の場としても活用可能なこと。

③ みどり・景観

- ・公共空間におけるみどりの質・量を確保し、快適性と潤いの向上を図ること。
- ・周辺地域と連携したみどりの配置とすること。
- ・建物の屋上・壁面等を活用した積極的な緑化とあわせ、魅力的な屋外空間の創出を図ること。

キ その他

事業性向上のため必要な施設として、住宅については、以下の条件で検討を進めるものとする。

- ・事業者へのヒアリング調査を踏まえ、定期借地権での実現の可能性があることから、一定の住宅計画を可とし、現行都市計画で規定する1, 100戸程度を上限の目安とするが、他用途とのバランスに配慮すること。
- ・住民と既存地域との分断を生じさせないよう、地域活動やイベントへの参加・協働を促す運営上の工夫など周辺地域とのつながりに配慮すること。

(4) 事業手法、区有地等資産活用の考え方

これまでは、区有地等資産について一部転出補償を受け、一部を権利変換することにしていましたが、新区役所整備費用等については、区の一般財源で対応することとした。

ア 区有地等資産活用の考え方

- ・土地所有権を保持したまま活用することで、将来的な社会情勢やニーズの変化にも柔軟に対応でき、持続的な都市運営が可能となる定期借地権の活用について検討を深めていく（定期借地の敷地全体への活用は事業の実現可能性等に影響することから、一部の敷地への活用とする。）。
- ・一部の資産については、権利床として公共性の高い機能、区民ニーズの高い施設（バンケットや子育て施設など）の導入を想定した活用とする。

イ 事業手法・進め方について

- ・市街地再開発事業は、法定事業として位置付けられた事業であり、市街地再開発事業の枠組みを維持することで、地権者の権利調整や公共施設整備、公益性を確保できることから、一部敷地への定期借地の活用を想定した市街地再開発事業の検討を進める。
- ・事業を確実に進めるため、工区を分けた段階的な事業推進の提案も可とするとともに、事業期間が長期にわたる場合には、ホールや商業施設、公共性の高い機能を先行して整備するなど、地域のにぎわいに配慮したものとする。

2 有識者会議の設置

再整備事業計画の改定において専門的見地からの意見聴取を行い、計画の公平性や中立性を高めるため、以下のとおり有識者会議を設置する。

【委員構成】有識者6名＋副区長1名の下記7名を予定（敬称略、五十音順）

	氏名・役職	専門分野
委員	大沢 昌玄 日本大学教授	都市計画・社会基盤
委員	桑田 仁 芝浦工業大学教授	都市計画・土地利用
委員	野澤 千絵 明治大学教授	都市政策・住宅政策
委員	三浦 詩乃 中央大学准教授	プレイスメイキング ・エリアマネジメント
委員	横田 樹広 東京都市大学教授	みどり・環境
委員	吉江 俊 東京大学講師	都市デザイン・建築
委員	栗田 泰正 副区長	

3 今後の予定

