令和８年度庁議報告事項
第１０回庁議（２０２６年９月１日）まちづくり推進部　中野駅周辺まちづくり課

【件名】

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画改定（骨子）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、骨子を取りまとめたので以下のとおり報告する。

１　再整備事業計画改定（骨子）

別紙１のとおり

再整備事業計画（骨子）の取りまとめにおける関連資料

・都市計画の考え方：別紙２のとおり

・ホールに関する比較検討：別紙３のとおり

・定期借地権を活用した場合と一般的な市街地再開発事業との比較：別紙４のとおり

２　有識者会議の開催

再整備事業計画の改定に向け、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、以下のとおり第１回有識者会議を開催する。

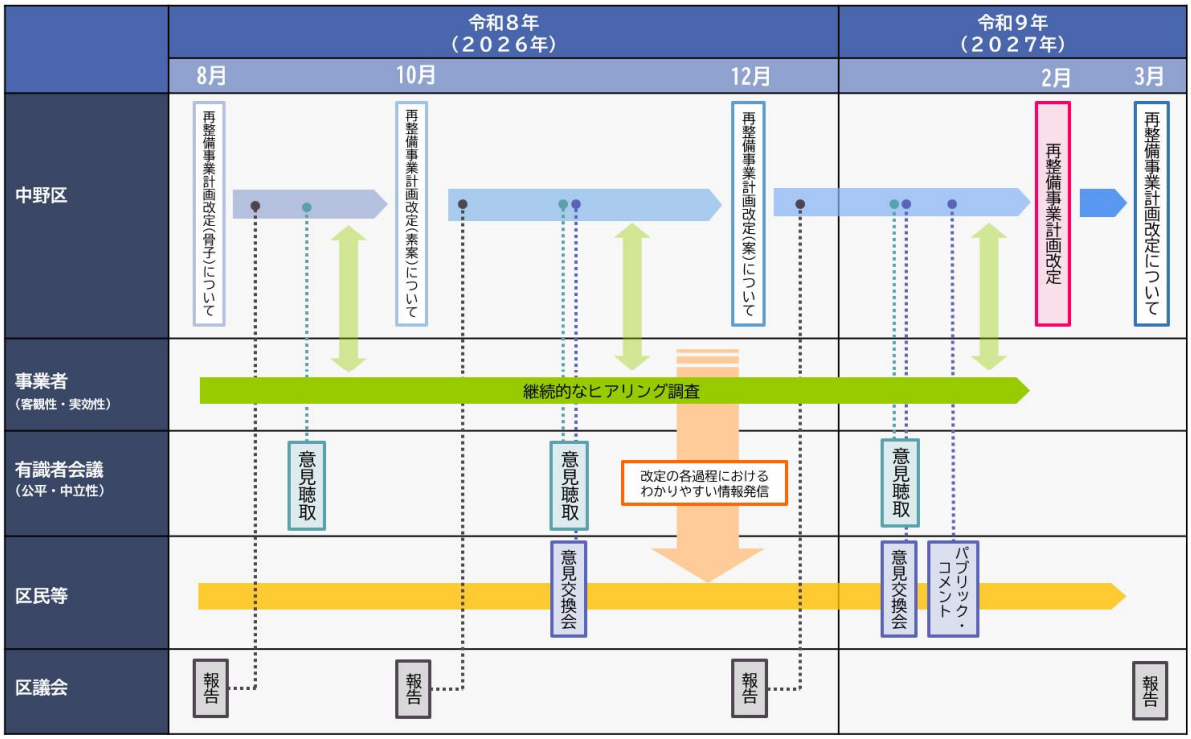
⑴　議題

再整備事業計画改定（素案）の策定に向けた意見聴取

⑵　開催日程

令和８年９月予定

３　今後の予定



別紙１

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画改定（骨子）

目次

１．計画の基本的事項

1-1. 計画の範囲
1-2. 計画の性格
1-3. 計画地の概要
1-4. エリアにおける役割（計画地を含む広域視点）

２．基本的な考え方（コンセプト）

2-1. 中野らしさ・継承価値
2-2. 計画コンセプト

３．導入機能・空間構成の考え方

3-1. 導入機能の全体像
3-2. 文化・集客機能（ホール）
3-3. 業務、商業・交流、滞在・居住
3-4. 回遊・空間構造（立体ネットワーク）
3-5. 環境性・防災性に優れた持続可能な拠点形成

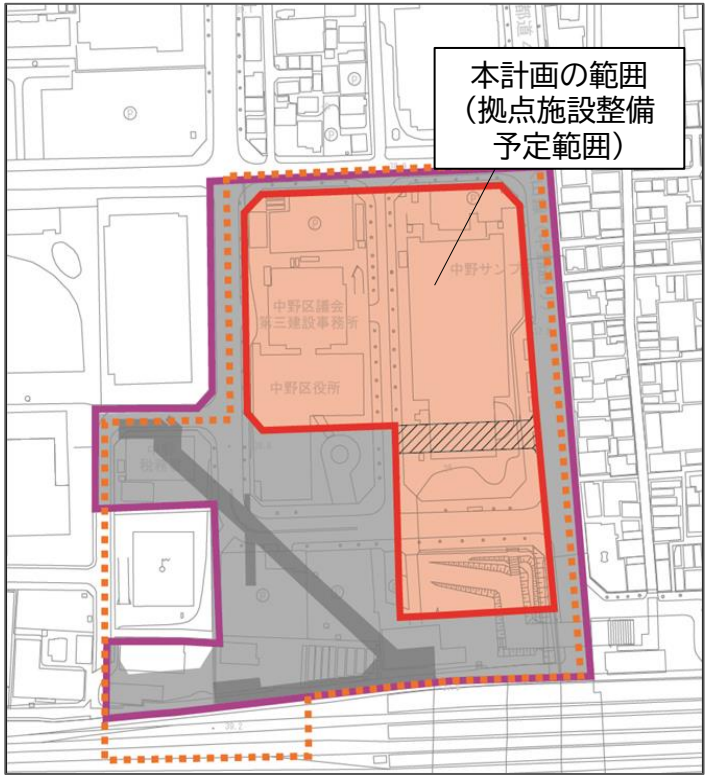
４．実現に向けた考え方

4-1. 事業手法
4-2. エリア連携
4-3. 想定スケジュール

１．計画の基本的事項

1-1．計画の範囲

本計画は、中野駅新北口駅前エリアのうち、下図で示す「拠点施設整備予定範囲」を対象とします。



【凡例】
- 拠点施設整備の区域
- 中野四丁目新北口地区地区計画の区域
- 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の施行区域
- 立体道路範囲
- 道路（駅前広場含む）
- ペデストリアンデッキ

1-2．計画の性格

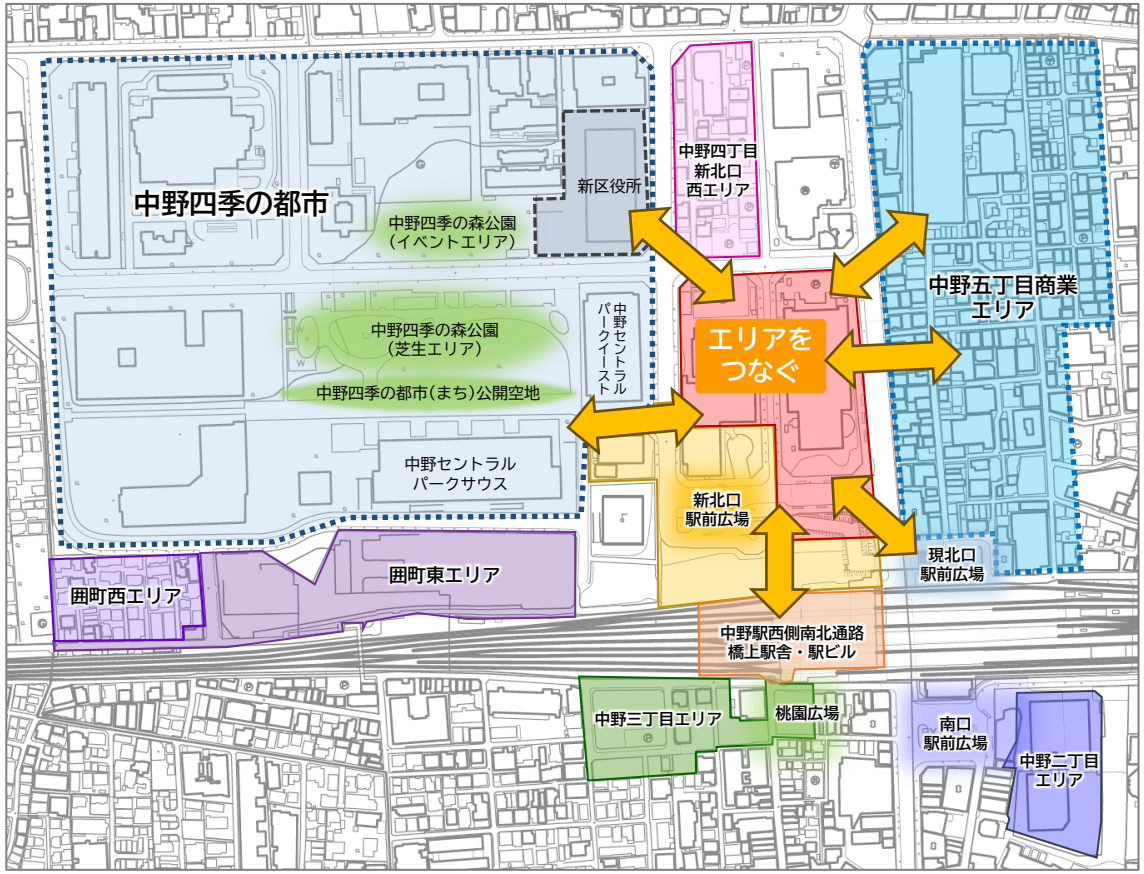
本計画は、中野駅新北口駅前エリアにおける拠点施設整備に関し、区として求める都市機能や公共公益性、事業化に向けた基本的な考え方を示すものです。同エリアにおける街区再編・都市基盤整備については、平成３１年３月に都市計画決定された都市計画道路、土地区画整理事業及び地区計画等に基づき進めており、本計画では、それらとの整合を図りながら、実現を目指す拠点機能や空間形成の考え方を整理し、民間事業者の創意工夫やノウハウを最大限に活かした拠点施設整備を誘導していきます。

1-3．計画地の概要

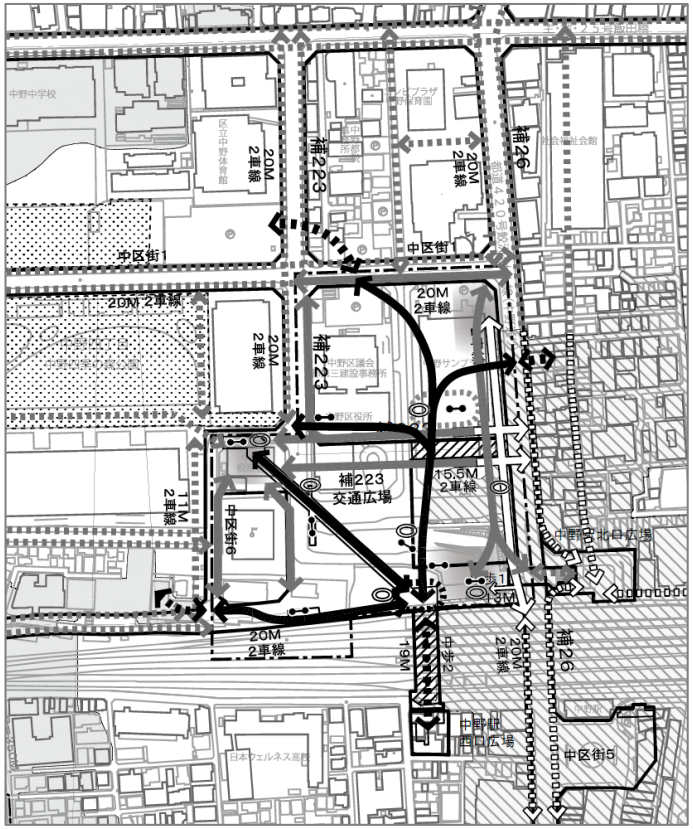
位置	中野区中野四丁目
面積	約２．３ｈａ
地域・地区等	用途地域：商業地域 容 積 率 ：６００％ 建 蔽 率 ：８０％ 防火地域、駐車場整備地区
地区計画	中野四丁目新北口地区地区計画
市街地再開発事業	中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業
高度利用地区	高度利用地区中野四丁目新北口地区
都市計画施設	都市計画道路 幹線街路補助線街路第２２３号線 （立体道路部分 延長約７０ｍ、幅員１５．５ｍ） 都市計画駐車場 第２３号中野駅北口駐車場 （約１．０ｈａ、地下２層、計画台数約９０台）
その他	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

1-4. エリアにおける役割（計画地を含む広域視点）

現在、中野駅周辺では複数のまちづくり事業が進められています。特に、中野駅西側南北通路や新駅舎の整備は、鉄道によって分断されていたエリアをつなぐ大きな契機となります。中野駅新北口駅前エリアは、これまで進めてきた駅周辺まちづくりを結び付け、既存の商業地や住宅地とのつながりを創出する重要な地区です。本計画は、単独の施設整備ではなく、人・活動・まちをつなぐ拠点として、多様な都市機能を集積するとともに、駅周辺全体の回遊性や交流を高め、中野の魅力向上を牽引することを目指します。



中野四丁目新北口地区地区計画 方針附図（歩行者動線）



2．基本的な考え方（コンセプト）

2-1．中野らしさ・継承価値

中野駅周辺は、働き、学び、楽しむことができる職住近接のまちとして、多様な世代や属性の人々が交流するとともに、音楽文化をはじめとし、「中野ブロードウェイ」に代表されるサブカルチャーやアニメ文化など多様な文化・芸術活動、スタートアップや若手クリエイターの挑戦を受け止める土壌など、人々の活動や交流によって独自の魅力を育んできました。

また、中野サンプラザは、コンサートやライブ等を通じて中野の音楽文化を象徴する存在であり、若手・新進アーティストの登竜門として文化・芸術活動を支えるとともに、区民活動や様々な催しの場として、多くの人に親しまれ、区民が誇りを持ち日常的に利用されてきました。

本計画では、こうした文化や交流の歴史を未来へつなぐとともに、新たな文化や活動が生まれ、子どもから大人まで多様な人々が集い交流できる拠点の形成を目指します。

2-2. 計画コンセプト

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備は、ユニバーサルデザインのまちづくりを実現するものとし、以下のコンセプトに基づき進めます。

地域をつなぎ、多様な交流とにぎわいをつくる

- 駅周辺や地域をつなぎ、多様な都市機能が集まる拠点をつくる
- 多様な人々が自然に出会い、交流できる居心地のよい空間をつくる
- 様々な活動が行われる開かれた空間を、地域とともに創り上げる

これまでの価値をつなぎ、新たな魅力と文化をつくる

- 中野サンプラザから受け継ぐ価値を未来へつなぎ、新たな文化や活動を育む拠点をつくる
- 多様な世代が文化や芸術に触れられるホール機能の充実を図る
- 新しい活動や挑戦を受け止め、豊かな文化を生み出す

人とみどりをつなぎ、歩いて楽しく安全な都市空間をつくる

- 周辺市街地や駅周辺をつなぐ歩行者ネットワークの充実により、回遊性を高める
- 子どもから高齢者まで誰もが利用しやすく、滞在や交流を生み出す広場をつくる
- みどりを充実させ、脱炭素や熱環境の改善に配慮した快適で過ごしやすい空間をつくる
- 災害時にも都市活動を支える安全・安心な拠点をつくる

3．導入機能・空間構成の考え方

3-1．導入機能の全体像

多様な機能が調和する、持続可能なまちをつくる

都市拠点としての持続可能性を高めるため、働く人、暮らす人、訪れる人がバランスよく集まるまちを目指します。そのため、業務、商業・滞在、交流、居住などの機能を適切に組み合わせ、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに配慮し、洗練された居心地のいい都市空間・環境を形成します。また、社会経済情勢や人々のニーズの変化に対応できるよう、具体的な機能構成については、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした提案を促します。

≪目指す都市の姿≫

多様な活動を受け入れるまち

中野の歴史や都市の魅力を継承し、時代とともに変化する様々なニーズに対応できるまち

中野の魅力を未来へつなぎ発信するまち

多様な文化・芸術活動をはじめとした、中野の魅力を広く発信するまち

多くの人が訪れ、交流するまち

区民をはじめ、働く人や学ぶ人、来街者など、多様な人々が集い交流するまち

日常とにぎわいが共存するまち

日々の暮らしや仕事、学びの場としての役割と、文化・交流・イベントによるにぎわいが調和するまち

子どもから大人まで居心地よく過ごせるまち

子どもの遊びや活動の場を大切にしながら、誰もが利用しやすく、環境にやさしい安心して過ごせるまち

3-2. 文化・集客機能（ホール）

文化・交流の拠点をつくる

中野サンプラザから受け継がれる文化や交流の価値を未来へつなぎ、多様な人々が集い、新たな魅力を発信する文化・交流の拠点の形成を目指します。ホールを中核に、商業・滞在機能や交流機能との連携を図ることで、区民の日常的な利用から広域集客までに対応する拠点づくりを進めます。さらに、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て各機能の連携や相乗効果を高め、持続的なにぎわいの創出を目指します。

多様な交流とにぎわいを生み出す

・ホールを中核とした、商業・滞在機能、交流機能などとの連携により、多様な来街者を呼び込みます。
・アニメ・コンテンツ分野をはじめ、多様な活動や表現を受け止める環境をつくります。
・子どもから高齢者まで、誰もが文化や芸術に触れられる機会を広げます。
・興行の有無に関わらず、誰もが立ち寄り、憩い、交流できる空間を形成します。

≪ホール機能の方向性≫

文化・芸術等発信拠点の中核となるホール
・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できる段床型ホール（3,000人規模を基本とし、2,500～5,000人規模を想定）
・演劇、ミュージカル、式典、集会など多様な利用にも対応
・将来の利用ニーズの変化にも対応できる柔軟な空間構成

優れた鑑賞環境
・演者と観客の一体感を感じられる客席計画
・良好な視認性と高い音響性能の確保
・多様な演出や公演を支える舞台設備

使いやすい運営環境
・搬入動線や楽屋等を備えた充実したバックヤード
・主催者・出演者・利用者にとって使いやすく、多様な利用形態に対応できる施設計画
・安全性と快適性に配慮した分かりやすい動線

3-3. 業務、商業・滞在、交流、居住

多様な都市機能が調和する拠点をつくる

都市拠点としての持続可能性を高めるため、業務、商業・滞在、交流、居住などの多様な機能が調和するまちづくりを誘導します。

≪業務機能≫

- 中野の特色の一つであるアニメ・コンテンツ関連企業等の集積につながる業務機能を誘導する
- 良好なビジネス環境やスタートアップ企業の活動を支える機能の形成を促す
- 多様な主体の連携や挑戦を支える場づくりを促す
- 既存地域とのつながりを育む仕組みづくりを促す

≪商業・滞在機能≫

- 中野五丁目など周辺商業との役割分担や補完を踏まえた商業機能の形成を図る
- ホテル等、多様な来街者を受け入れる機能の導入を図る
- 周辺地域全体の魅力向上につながる、誰もが利用しやすい交流・娯楽機能の導入を促す

≪交流機能≫

- 子どもの遊び場や子育て支援機能など、子どもや子育て世帯をはじめ、多様な利用者が安心して利用できる施設や機能の導入を図る
- 区民活動や展示、アニメ・コンテンツ分野をはじめとしたイベントなど、多目的な利用に対応できるバンケット・コンベンション機能等の導入を図る
- 日常利用から来街者利用まで、多様なニーズに応え、居心地の良い環境づくりを促す

≪居住機能≫

- 都市拠点としての役割や周辺環境との調和を踏まえた多様な世帯が居住できる住宅の導入を促し、住宅戸数は１，１００戸、住宅用途の割合は延床面積の５割を上限の目安とする
- 新たな居住者と既存地域とのつながりを育む仕組みづくりを促す

3-4. 回遊・空間構造（立体ネットワーク）

人とまちをつなぐ、歩いて楽しい都市空間をつくる

本地区は、中野駅西側南北通路や新駅舎と連携し、中野駅周辺の南北・東西の市街地をつなぐ重要な結節点です。高低差を活かした立体的な歩行者ネットワークの形成を誘導するとともに、歩行者中心の安全で快適な移動環境の実現を目指し、駅周辺全体の回遊性向上を図ります。また、広場やみどりなどの公共的な空間の充実を図るとともに、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの考え方に基づく空間づくりを誘導します。

≪歩行者ネットワーク≫

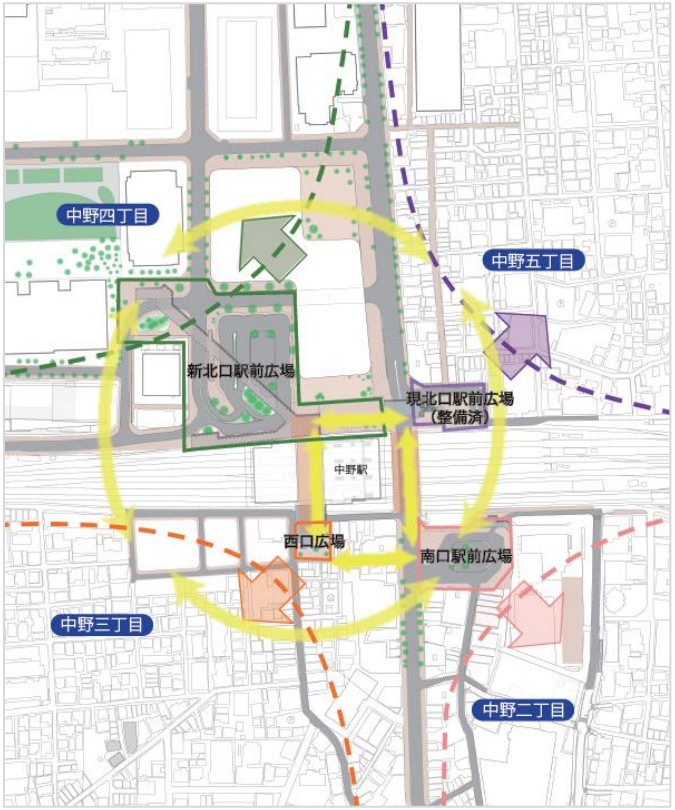
- 駅周辺と周辺市街地をつなぐ立体的な歩行者ネットワークを誘導する
- 南北・東西を結ぶ快適で分かりやすい歩行環境を目指し、雨天時や猛暑時にも安全・快適に移動できる環境を誘導する
- 駅周辺全体の回遊性向上につながる空間づくりを促し、歩くこと自体が楽しい空間形成を目指す

≪広場・公共空間・プレイスメイキング≫

- 子どもをはじめ地域の多様な人々が集い、憩える空間づくりを促す
- 日常利用からイベント利用、災害時利用まで幅広い活用が可能な公共空間の確保を促す
- ホールやバンケット・コンベンション空間、歩行者系駅前広場と滞留空間の連携に配慮した広場機能を誘導する

≪みどりのネットワーク≫

- 周辺の緑陰空間と連続したみどりのネットワークを形成する
- 身近にみどりを感じられる空間の創出を促し、公開空地や屋上・壁面緑化等を含めたみどりの充実を図る



にぎわいと交流を生みだすネットワークのイメージ
（中野駅駅前広場デザイン等整備方針より）

3-5．環境性・防災性に優れた持続可能な拠点形成

安全・安心で持続可能な都市拠点をつくる

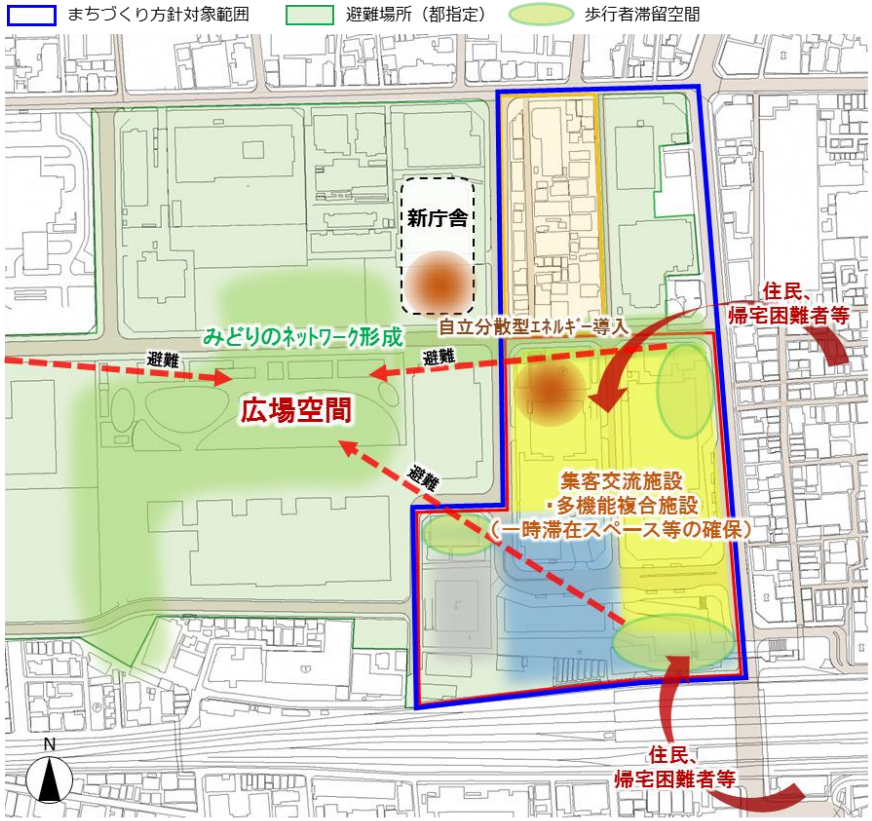
第５次中野区環境基本計画等を踏まえ、環境負荷の低減に資する建築・空間整備と、災害時にも都市活動を支える防災性・業務継続性の向上を図るとともに、都市DXの推進による利便性や快適性の向上を通じて、環境性と防災性に優れた持続可能な駅前拠点の形成を目指します。

≪環境性能の高い建築・設備、熱環境≫

- 建築物のZEB・ZEH化や省エネ性能の高い設備の導入を誘導する
- 再生可能エネルギーの活用、エネルギーマネジメント等について検討・誘導する
- 緑化や舗装面の改善等により、熱環境の緩和に資する空間整備を誘導する

≪防災性・業務継続性≫

- 災害時業務継続地区（BCD）の構築を見据え、自立分散型エネルギーシステム等の導入を誘導する
- 帰宅困難者対応や一時滞在、災害時の情報収集・発信に資する機能の導入を促す
- 広場やオープンスペース、歩行者動線等を活用し、地域防災力の向上に資する空間形成を図る



環境性と防災性に優れた拠点形成のイメージ
（中野四丁目新北口地区まちづくり方針より）

4-1．事業手法

本計画の実現に当たっては、建設費や人件費の高騰など社会経済情勢の変化に対応しながら、区が求める機能を確実に実現していく必要があります。そのため、駅前の貴重な区有資産を将来世代へ引き継ぐ観点から、区有資産に定期借地権を活用した市街地再開発事業を基本とします。以下はその事業の考え方です。

1 区有資産を将来へつなぐ

- 駅前の貴重な区有資産である土地を保有し続けることができる
- 将来のまちづくりや社会情勢の変化に応じた見直しが可能となる
- 区有資産を次世代へ継承することができる

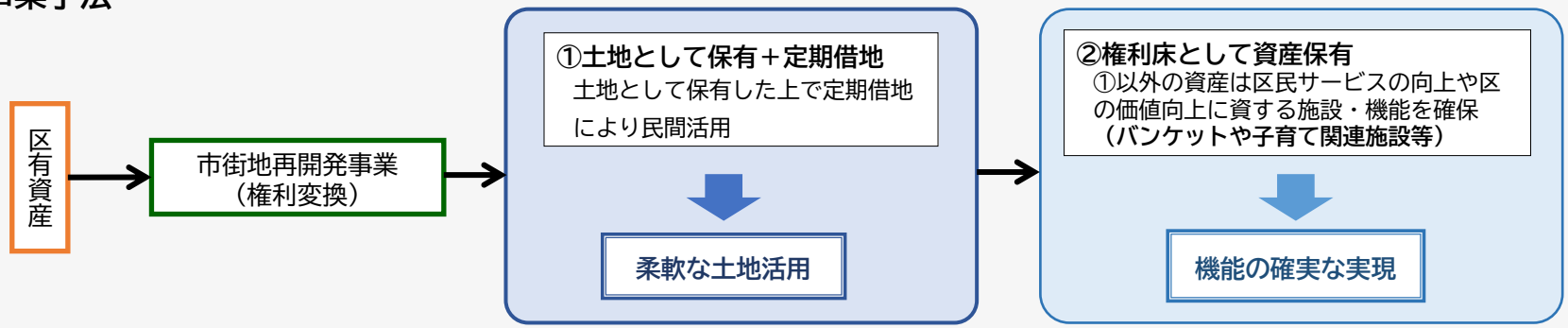
2 持続的な都市運営につなげる

- 安定的な地代収入が見込まれる
- 財政負担の軽減や安定的な施設運営に資する
- 長期的な視点で持続可能なまちづくりを支える

3 民間の創意工夫を活かす

- 民間事業者の提案やノウハウを活かした施設整備･運営を促す
- 社会経済情勢や利用ニーズの変化に柔軟に対応できる
- 多様な都市機能の導入や事業成立性の向上につながる

事業手法



4-2. エリア連携

拠点施設の完成をスタートやゴールとせず、周辺開発や既存商店街・大学・住民が一体となった「中野駅周辺エリアマネジメント」の組織と継続的に連携します。当地区の新施設が持つデッキや歩行者広場といった公共空間を一体的に活用し、イベント開催だけでなく、中野全体のイベント・観光情報等の発信や多様な交流活動を促進することで、ハード（建物）とソフト（文化・交流）が地域と連動し続ける、魅力と活力ある都市拠点の形成を目指します。

≪エリアマネジメントの考え方≫

- エリアマネジメント等の取組により、都市の質と価値を継続的に高める
- 計画段階や事業期間中を通じて、事業のプロモーション活動や情報発信や期待醸成に取り組むことで、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、さらに発展させていく

中野駅周辺エリアマネジメントとは

エリアマネジメントとは、都市開発が行われる地区などにおいて、地権者や企業、開発事業者などが主体的に行う、環境及び地域の価値を維持・増進するための取組です。

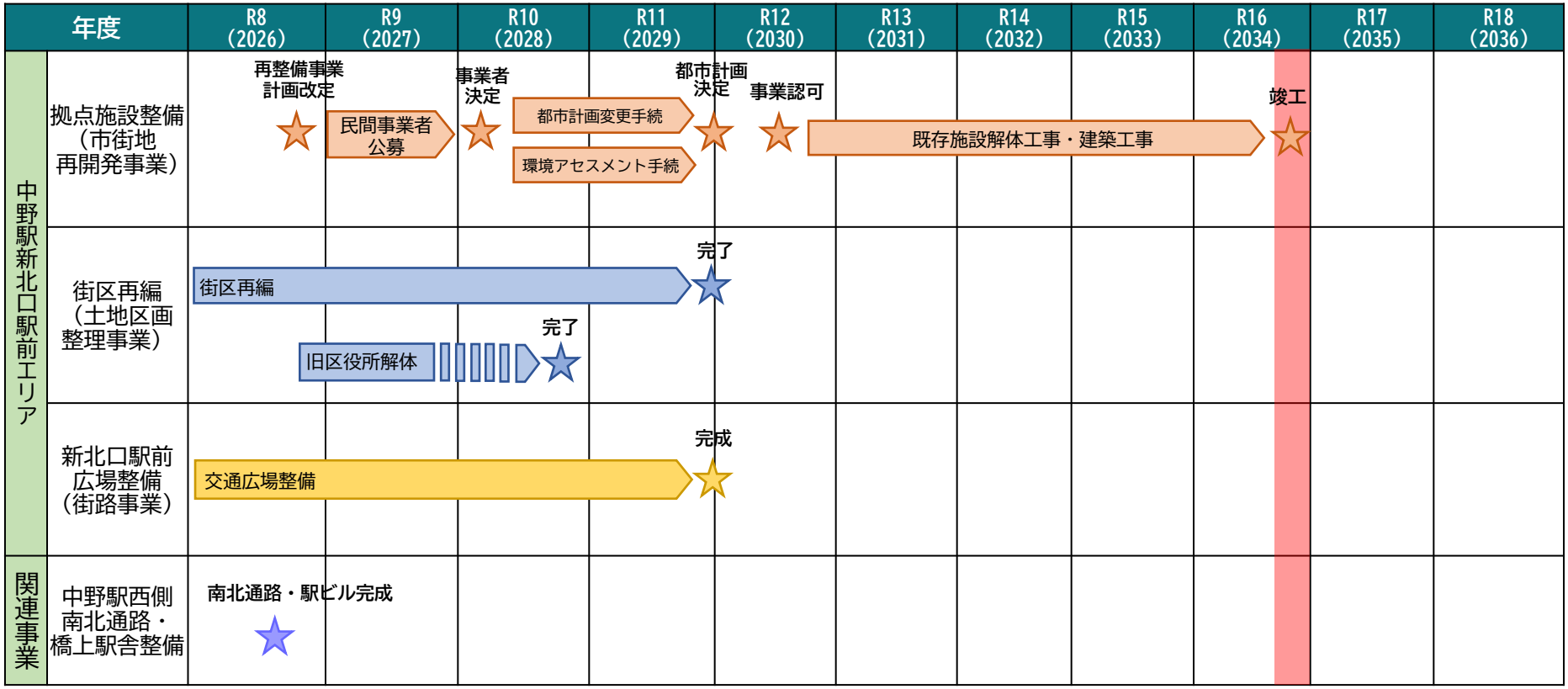
中野駅周辺におけるエリアマネジメントについては、中野駅周辺のまちづくりに関心のある様々なプレイヤーが会員となる「エリアプラットフォーム」と具体的な事業や活動を支える「事業推進主体（法人）」の２つの組織により、公共空間の利活用や地域の魅力向上に取り組むこととしています。

公開空地を活用したイベントの開催イメージ

事業のプロモーション事例（渋谷駅）

4-3. 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、2029年度末の都市計画決定、2034年度末の竣工を目指します。
- 中野駅新北口駅前広場及びペデストリアンデッキ等の基盤施設整備など、関連事業との整合を図りながら、できる限り早期の完成を目指します。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します。

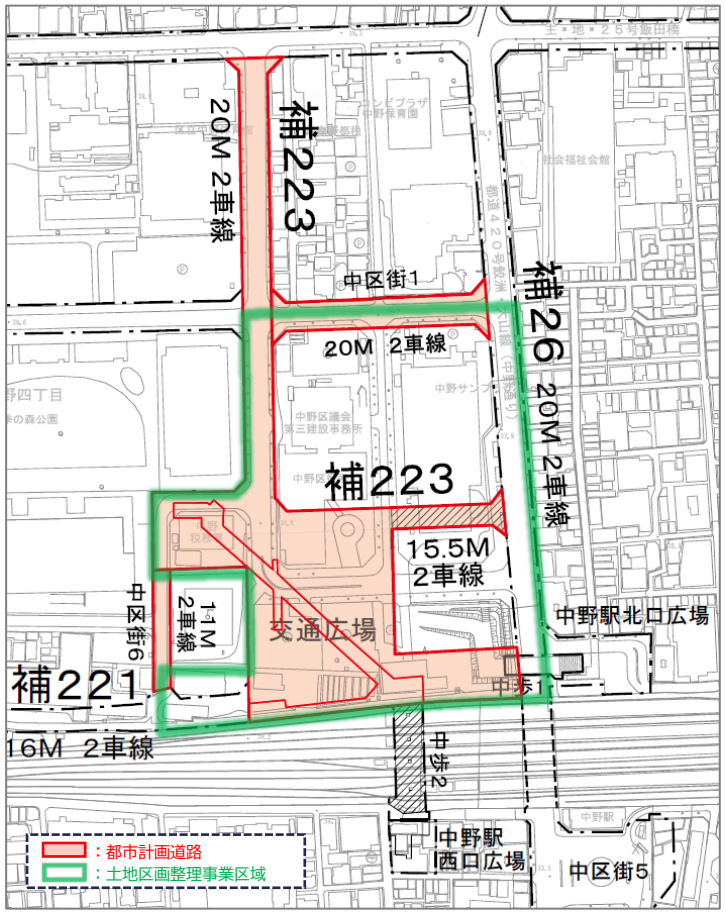


※今後の関係機関等との協議・調整や関連事業の進捗状況などにより、想定スケジュールに変更が生じる可能性があります。

都市計画の考え方

別紙２

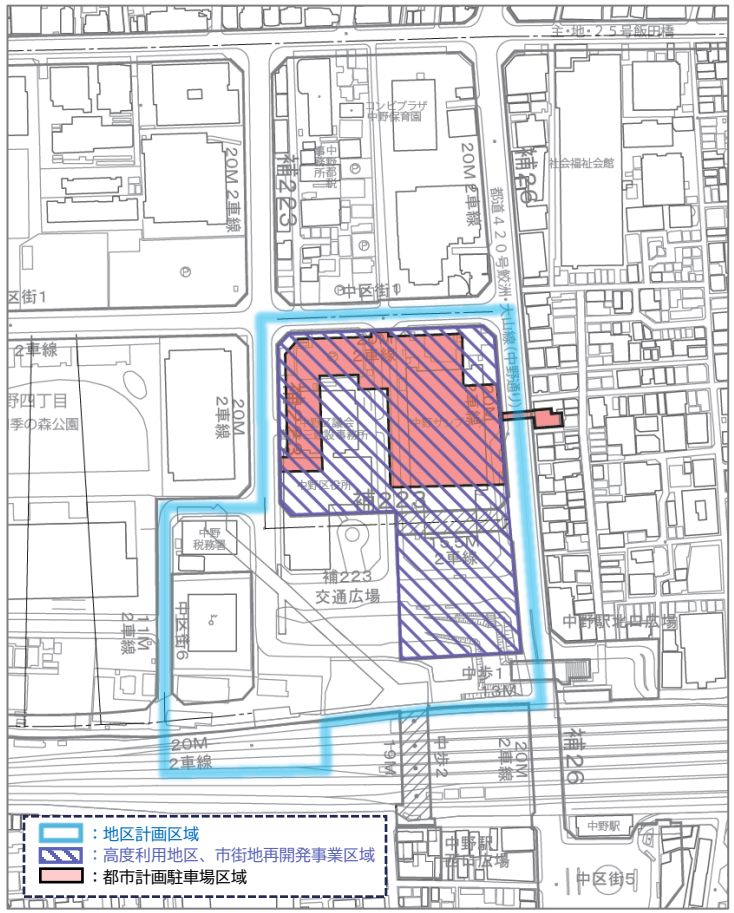
考え方を継承する都市計画



（１）都市計画道路
- 中野区画街路第１号線
- 補助線街路第２２３号線
- 中野区画街路第６号線

（２）中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

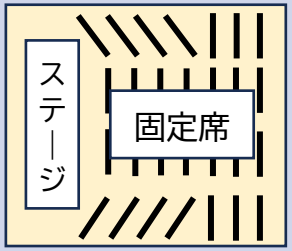
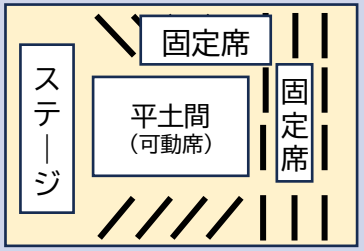
民間事業者の提案によって、変更の可能性がある都市計画



（１）中野四丁目新北口地区地区計画
（２）中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業
（３）高度利用地区（中野四丁目新北口駅前地区）
（４）第２３号中野駅北口駐車場
※補助線街路第２２３号線（立体範囲）は民間事業者の提案内容や施設計画との整合を踏まえ、変更が必要となる場合がある

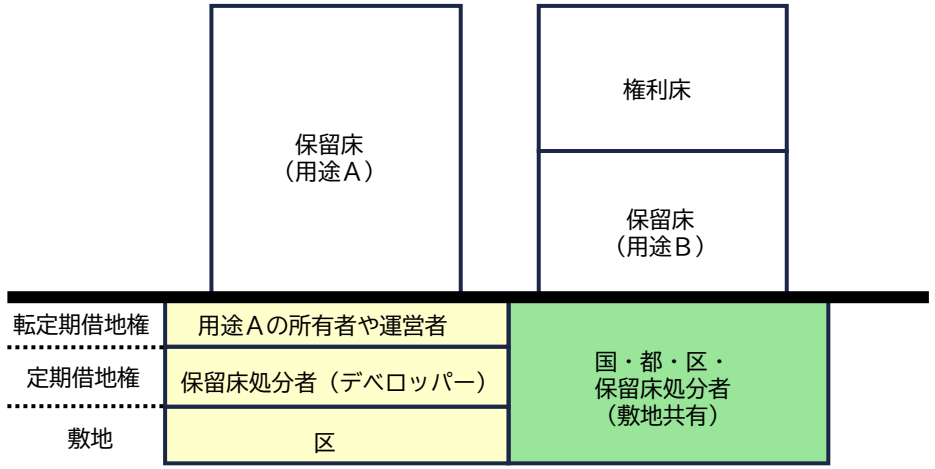
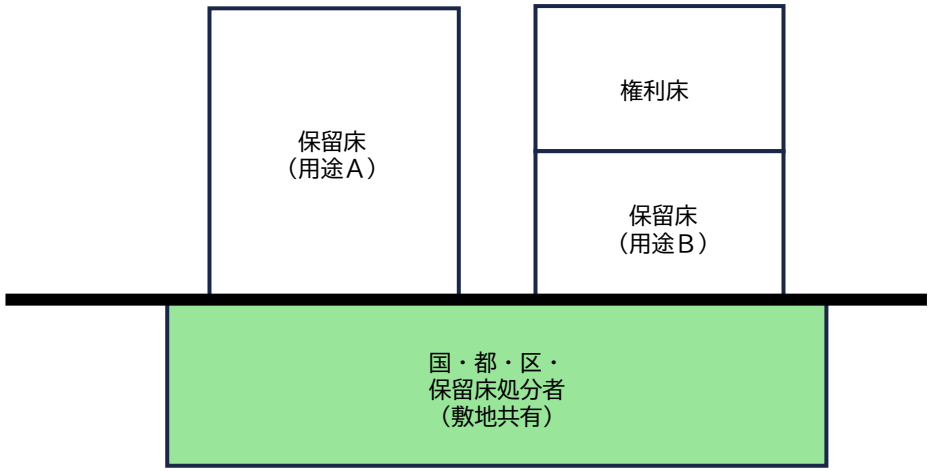
ホールに関する比較検討

別紙３

規模	評価	3,000人前後	評価	【前計画】7,000人前後
主用途	-	ポピュラー音楽（若手・中堅～人気アーティスト）	-	ポピュラー音楽（人気アーティスト中心）
特徴	-	● 若手アーティスト等の登竜門的な利用に加え、幅広いアーティストや公演での利用が見込まれる	-	● 全ての客席に良好な鑑賞条件を与えることが困難になる ● 一定以上の集客力を有するアーティストや大規模公演での利用が中心となる
敷地	◎	● イベント利用者の満足度向上（イベント開催までの快適な待機空間・トイレなどの施設の充実等）に必要な敷地を確保できる ● イベント主催者側の満足度向上（設備、搬入動線、楽屋スペースの充実等）に必要な敷地を確保できる	○	● イベント利用者・イベント主催者双方の満足度向上のためには大規模な敷地が必要である
市場ニーズ	◎	● 中野サンプラザ閉館以降、同規模の近隣ホールも閉館・改修が相次いでおり、市場ニーズが高い ● 閉館：中野サンプラザ、ZeppTokyo ● 建替：国立劇場、帝国劇場 ● 改修：Bunkamuraオーチャードホール、東京文化会館、神奈川県立県民ホール	○	● 現在は同規模ホールが増えており、前計画当時と比較して、市場ニーズは低下している ● 新規：SGC HALL ARIAKE、東京ガーデンシアター、TOYOTA ARENA TOKYO、Kアリーナ横浜等
にぎわい	◎	● 公演準備のための日程を最小限に抑えることができ、実稼働率の向上が期待できる ● 連日のイベント開催が期待できる ● 日常的なにぎわい形成が期待できるとともに、五丁目・四季の都市方面等、周辺地区への波及も期待できる	○	● 公演準備のための日程が必要な場合も多く、実稼働率の低下が考えられる ● 公演準備日のにぎわい形成が課題となる ● 五丁目・四季の都市方面等、周辺地区への波及も期待できる
採算性	○	● 市場ニーズの高さと、興行収入の両立ができる規模である	○	● 座席数の分、興行収入は大きい一方、公演準備期間は利用料を抑える必要がある
イメージ	-	 ※1 平土間空間は別に設けることを基本とする ※2 類似規模のホールにおける、平土間空間としての使用率は非常に低い（年間数日程度）	-	

定期借地権を活用した場合と一般的な市街地再開発事業との比較

別紙４

	一部敷地に定期借地権を活用した市街地再開発事業	一般的な市街地再開発事業（前計画）
イメージ	 ※図及び用途Ａ・用途Ｂ等の記載は比較のための仮称であり、具体の建物規模や用途を定めるものではない	 ※図及び用途Ａ・用途Ｂ等の記載は比較のための仮称であり、具体の建物規模や用途を定めるものではない
区有資産の継承	• 全体敷地の一部を区有地として保有し、将来世代へ資産を継承できる • 区単独の土地を保有しながら民間活用を図ることができる	• 土地は共有化され、権利床を中心とした資産保有となる • 区単独で土地を保有し続けることはできない
将来の土地活用の柔軟性	• 借地期間満了後に社会情勢や行政需要に応じた見直しが可能となる • 将来のまちづくりに関与できる	• 将来の用途変更や再整備には権利者間の調整が必要となる • 土地活用の自由度は相対的に低い
持続的な都市経営	• 安定的な地代収入が見込まれる	• 保有する権利床の収入が見込まれる
住宅取得機会への寄与	• 用途Ａを住宅と想定した場合、定期借地権付住宅により比較的廉価な住宅供給が可能 • 投機的・転売目的の売買の抑制が期待できる	• 用途Ａを住宅と想定した場合、住宅価格に土地価格が反映されるため取得価格が高くなる傾向がある
事業実現性	• 定期借地権設定により低廉な床価格設定となるため、事業採算性へ影響する • 定期借地権の設定など事業条件の整理が必要となる	• 一般的な再開発手法であり事業スキームが比較的単純である • 事業採算性が高く、民間事業者の提案自由度も高い
管理・運営の負担	• 区は土地所有者として継続的な資産管理が必要となる	• 権利床の管理が必要となるが、管理組合等による運営が中心となり区の管理負担は軽減される