



平成30年9月18日 区長記者会見資料

中野駅新北口駅前エリアの再整備について

【お問合せ先】

都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）石井

電話03-3228-8742



1. 区長就任後の検討経過



区民との対話

対話の場	内容	実績（酒井区長就任後）
<p>区役所・サンプラザ 地区再整備推進 区民会議</p>	<p>新たな委員を加え、委員の発表やグループディスカッションを実施。</p>	<p>2回開催 委員延べ51名 傍聴延べ72名</p>
<p>区民と区長の タウンミーティング</p>	<p>中野駅周辺まちづくりをテーマに、グループディスカッションを実施。</p>	<p>当該回約70名 これまでに全体 4回開催</p>
<p>区民の声</p>	<p>中野駅周辺まちづくりに関するメール等による投稿。</p>	<p>再整備関連15件 中野駅関連9件 (平成30年9月14日現在)</p>



主な意見

対話の場	主な意見
区民会議 (9月7日)	<ul style="list-style-type: none"> • サンプラザは地域に愛される象徴的な建物。建て替える際には、面影が残るようにしてほしい。 • 今のサンプラザを残すことに意味がある。 • 建て替えるかは経済的な合理性も踏まえ判断してほしい • 今あるホテル、会議室、レストラン等の多目的な機能をなくさないでほしい。 など
タウン ミーティング (8月28日)	<ul style="list-style-type: none"> • 1万人規模ではなく、今のサンプラザの規模でいい。 • 中野サンプラザは残して欲しい。 • 名前を残し、区民に愛されるサンプラザにしてほしい。 • 中野駅西口改札を早く作ってほしい。 など
区民の声	<ul style="list-style-type: none"> • 1万人ぐらい収容可能なホールを建設して、賑わいのある中野区にしてほしい。 • 中野駅にエレベータがなく非常に困った。非常に不便な駅だと感じた。 • 新住民のための混雑解消策は考えられているが、昔から住む住民は不便を強いられている。 など



再整備の必要性

【区民の声からとらえたまちの状況】

中野サンプラザ
は思い出が
いっぱい。

区役所もサンプ
ラザも老朽化が
心配。

中野駅に
エレベータが
なくて不便。

中野は子連れで
は来にくいまち
だと思う。

【主な課題】

周辺各地区整備の 進捗に影響

- 中野駅西口改札整備の前提条件
- 新庁舎整備の財源確保

中野サンプラザ 存続の負担

- 長寿命化工事試算約32億円
(約2億円×15年)
- 借入44億、純利益2.5億円
(平成30年3月現在)

ユニバーサルデザイン のまちづくり

- 高低差解消と歩行者ネットワークの形成
- 来街者・住民の多様化

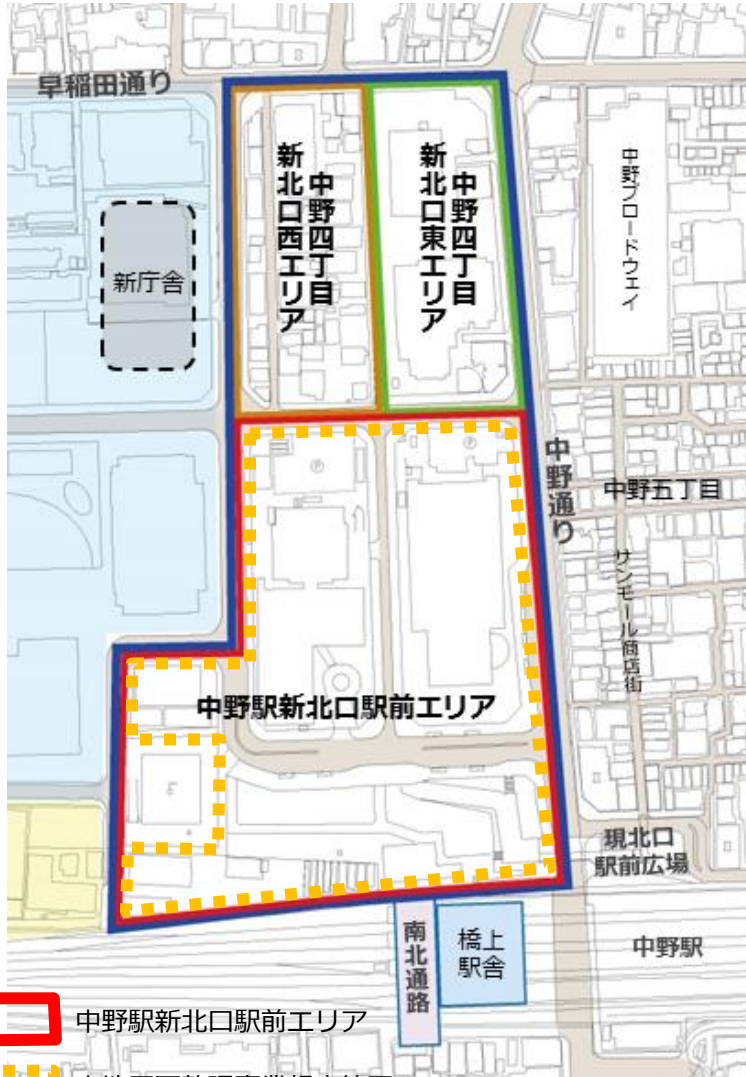
新区役所・新北口駅前広場整備などとの
一体的な計画による再整備を推進

中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備の
早期着手・早期開設への取り組み



2. 中野駅新北口駅前エリア再整備の推進

中野駅新北口駅前エリア再整備の概要



中野駅新北口駅前エリア

土地区画整理事業想定範囲

■ 中野駅新北口駅前エリア再整備事業の概要

面整備事業などによって**街区再編**を行い、安全で円滑な駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展に資する集客力・発信力のある**拠点**を形成。

(中野四丁目新北口地区まちづくり方針：平成30年3月策定)

■ 想定している主な事業手法

- 土地区画整理事業による街区再編
- 市街地再開発事業による建物整備

■ 再整備事業関連の動き

- **新区役所**を現体育館及び南側敷地に**移転整備**
- 現庁舎及び中野サンプラザ敷地、新北口駅前広場を**一体的に再整備**
- 現庁舎用地等の活用により、**新庁舎整備財源を確保**
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備により、新たに**西口改札が開設予定**
- 事業着手に向け、整備の概要や事業手法、都市計画、整備スケジュール等を示した**再整備事業計画**を策定予定

・ 建物現況

主な建物	中野区役所	中野サンプラザ
敷地面積	9,585㎡	9,529㎡
延床面積	28,566㎡ (地上9層地下2層)	51,076㎡ (地上22層地下3層)
築年数	昭和43年築	昭和48年築
所有	中野区・東京都	(株)まちづくり中野 2 1



中野サンプラザのDNA継承

- 将来にわたって人々の交流とにぎわいに満ちた、**区民の誇りとなるシンボル空間**を形成。
- **新たな文化発信拠点**等を整備するため、民間活力を活用した再整備プロジェクトを推進。

「キオク」 ～歴史や実績

「カタチ」 ～機能や形状

「ナマエ」 ～ブランド

【参考】中野サンプラザホール 2017年音楽公演状況

ジャンル	年間公演日数	割合
ポップス (日本人)	119日	60%
ポップス (外国人)	13日	7%
アニメ関連	20日	10%
演歌・歌謡曲	24日	12%
その他	22日	11%
合計	198日	100%



2017年の年間稼働日のうち、ホームページで確認できる音楽公演を独自にジャンル分けして作成



アリーナ計画の再検討

- 中野のまちが成熟していくためには、サンプラザの後継施設としてホール・コンベンション機能は必要。
- 現在の集客交流施設の考え方を踏まえながら、1万人アリーナ計画を再検討。

集客交流施設の考え方

集客交流施設とは、コンサート、イベント、会議などの催事を開催できる会場及び付帯施設のことをいう。アリーナのほか、カンファレンス、バンケットなどの施設を想定。歩行者滞留空間としてオープンスペースを確保し、にぎわい創出の場としても活用。

本事業における集客交流施設の考え方

- 多種多様なニーズに応えるため、複数の集客交流施設の設置を誘導。
- そのうち、最大規模のものとして、中野サンプラザのホール機能を発展させ、より集客力と発信力があり、多目的に使える集客交流施設を計画。
- 最大収容人数1万人を目標とし、コンサートのほかスポーツイベントや展示会などにも使用できるよう、アリーナ（平土間）部分を組み込んだ施設を想定。

再検討

区役所・サンプラザ地区再整備実施方針
(平成28年4月策定) より

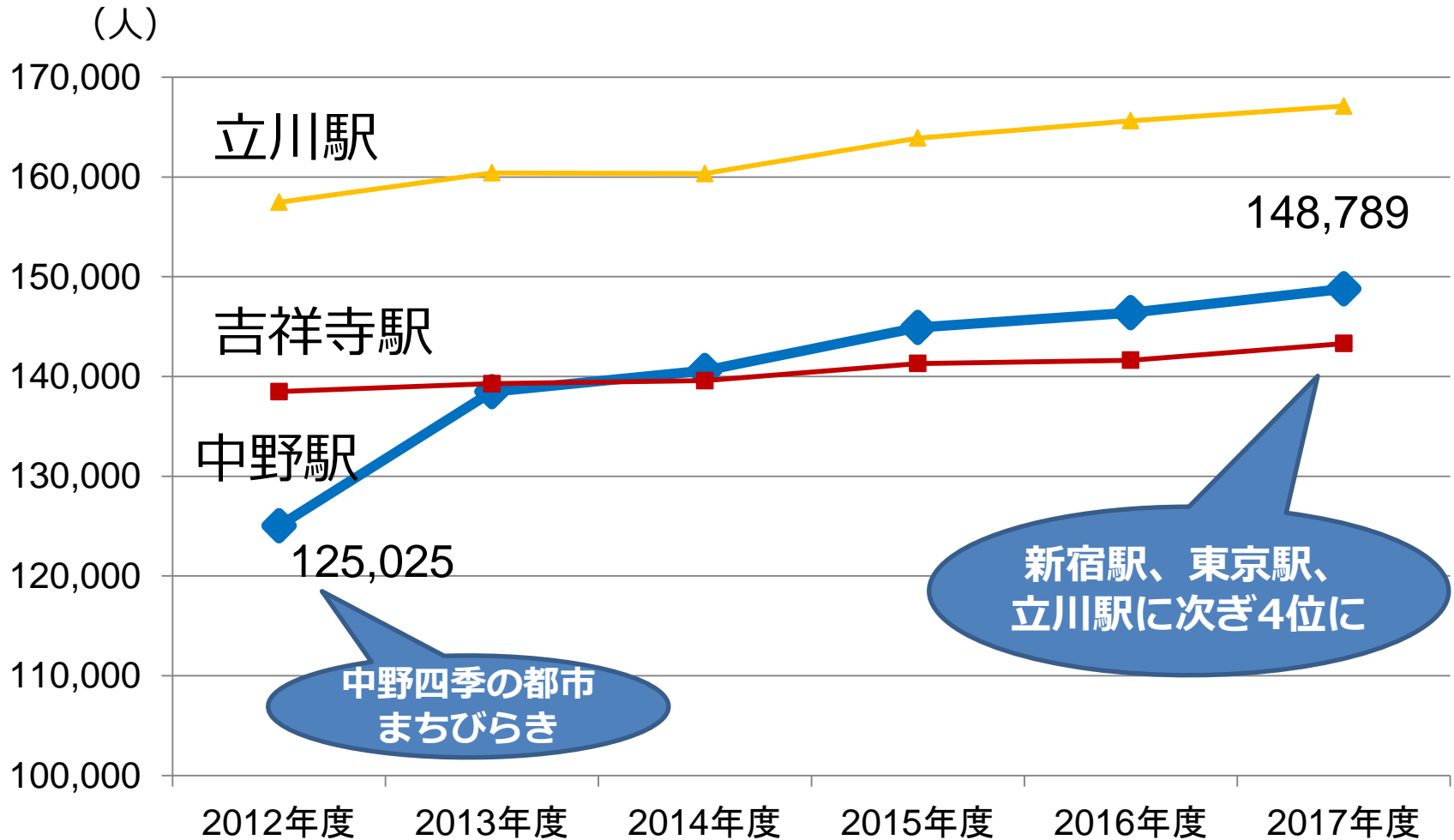
- ◆ どのようなコンテンツを発信していくのがよいのか？
- ◆ 施設形状はアリーナ型（平土間型）がよいのか？
- ◆ 1万人という規模は妥当なのか？ など



3. 中野駅地区整備の推進



J R 中央線各駅の乗車人員数



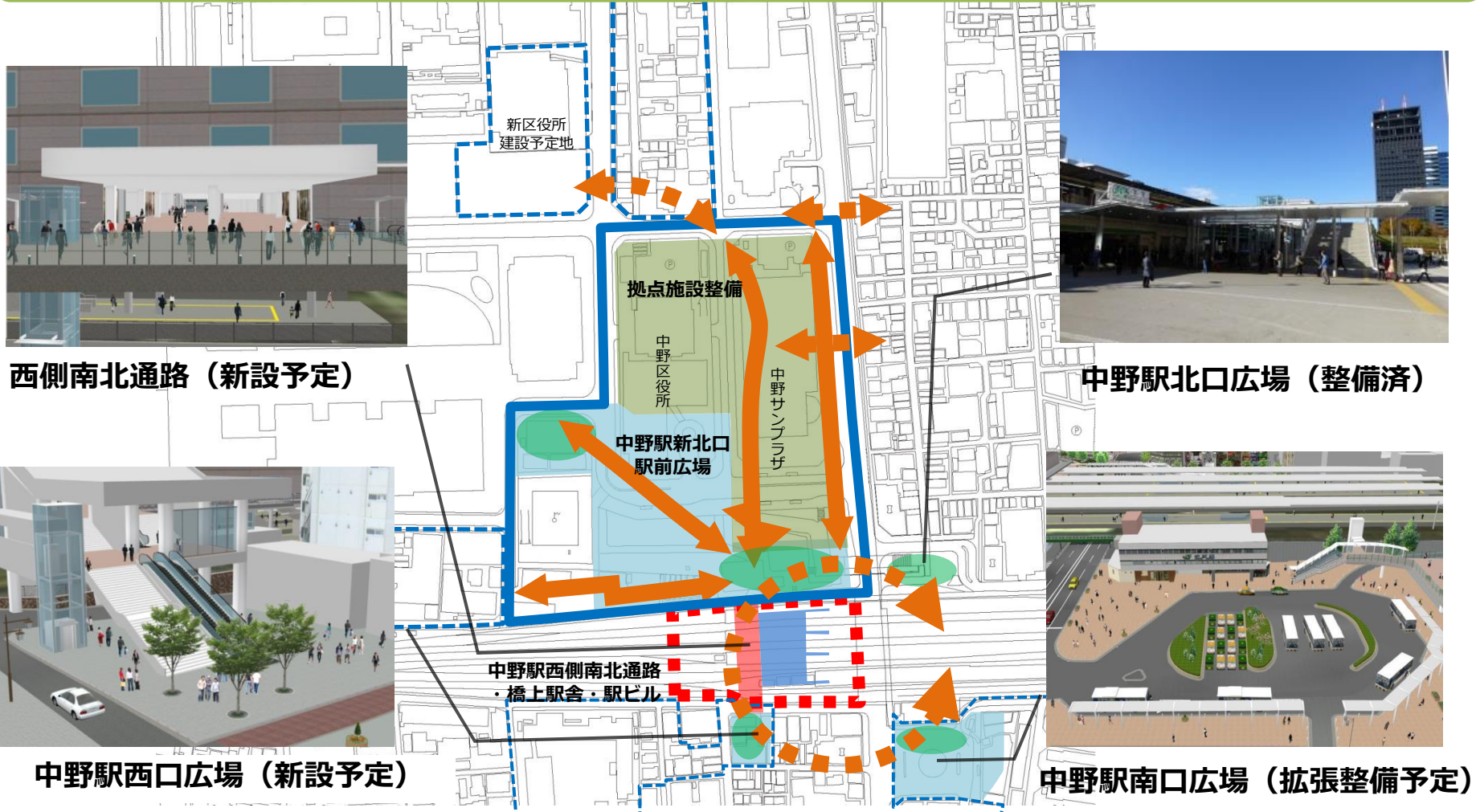
※東京メトロの乗降客数人員は160,270人（2017年度） 注：J R と計測方法が異なる

出典：J R 東日本HPのデータより作成



中野駅地区整備

- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎や駅前広場の整備を進め、機能的で利便性の高い交通空間を実現。
- エレベータなどによって駅内外の動線を確保し、ユニバーサルデザインの歩行者ネットワークを形成。



※この図はイメージです。



今後の予定

■ 区民会議の開催

- 10月29日に第7回開催、以降も開催予定
- アリーナのあり方など議論

■ 公共基盤に係る都市計画手続

- 駅前広場や道路などの都市計画原案公表

■ 中野駅支障移転工事等着手

- 10月から準備工事として開始

■ 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画

- 2019年3月を目途に素案を公表



【参考1】

中野駅周辺各地区整備との関連

- 再整備は、**公共基盤に係る都市計画を決定**し、街区形状などを確定した上で進めることが不可欠。
- 現在進行中の**周辺各地区整備と密接に関連**しており、それぞれの影響を踏まえた進捗管理が必要。

中野四丁目新北口西エリア

- 地権者が市街地再開発準備組合を組成
- 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に基づき、計画を検討中

新区役所整備

- 2016年度基本計画策定。整備費を221億と試算。**財源は、現区役所敷地等を活用することを想定**
- 2017年3月「中野区役所の位置の変更に関する条例」議決
- 現在、基本設計実施中

困町地区

- 困町東地区では、地権者が市街地再開発準備組合を組成
- 2015年度に市街地再開発事業の都市計画決定
- 市街地再開発事業により、**新北口駅前広場と接続する補助221号線を整備**

中野駅西口地区

- 中野三丁目地区では、土地区画整理事業の事業中
- **南北通路の受け口となる中野駅西口広場を整備するため、建物の解体工事を実施中**

新北口駅前広場整備

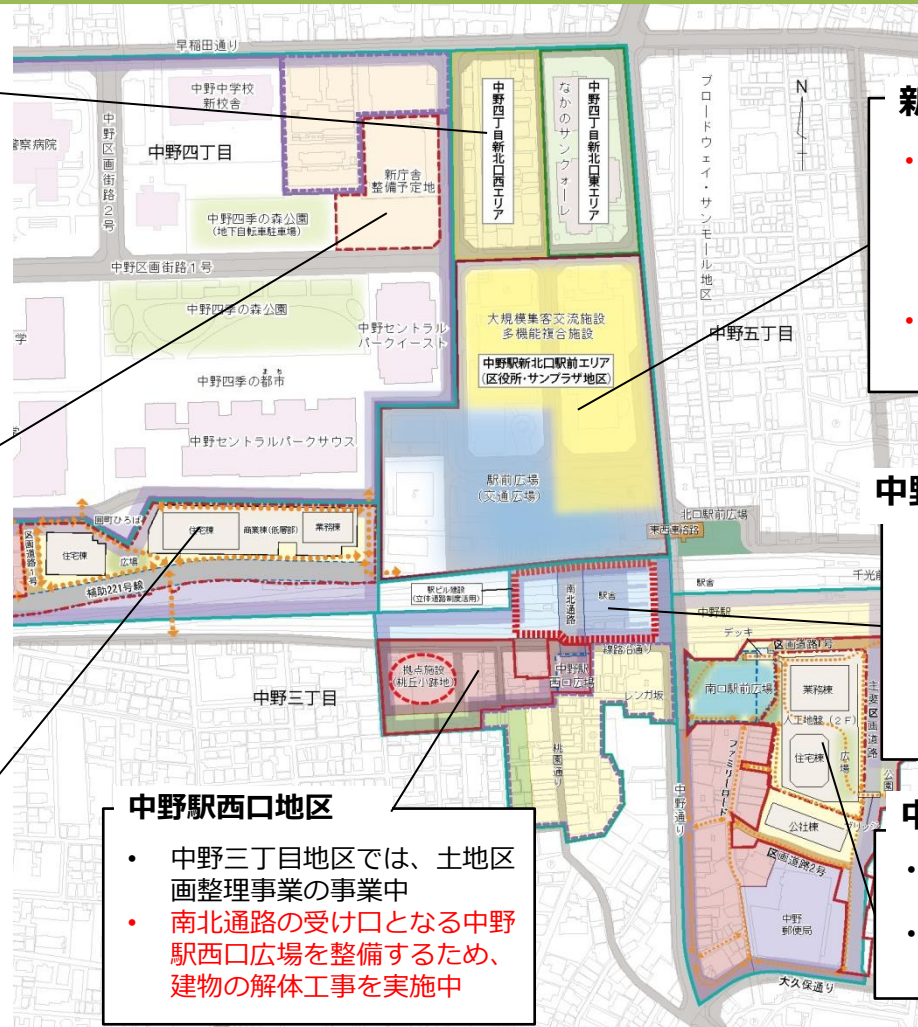
- 中野駅新北口駅前エリア再整備と一体的な整備を予定。駅前広場の配置・形状の変更を行うことにより、駅前の歩行者滞留空間の確保や円滑な歩行者動線を実現
- **2017年度に都市計画変更素案作成。今年度都市計画手続きを予定**

中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備

- **都市計画変更素案の内容を与条件として、現在JRが実施設計を実施中**
- 2019年建築確認申請予定
- 本体工事に先がけ、2018年10月より支障移転工事等着手。本体工事は2019年度着工予定

中野駅南口地区

- 中野二丁目地区では、土地区画整理事業及び市街地再開発事業の事業中
- 土地区画整理事業により、南口駅前広場を拡張整備





【参考2】

中野サンプルラザの長寿命化を行う場合の検討

- 中野サンプルラザは、昭和48年竣工で、現在築45年。
- 建物の更新年度を60年と設定し、今後15年存続させるための長寿命化工事を行う場合の試算。(※1)

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034以降
サンプルラザ 築年数	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
		長寿命化工事 設計/準備/工事		営業継続											建替え		

<試算結果>

$$\text{中野サンプルラザ延床面積 } 51,076\text{m}^2 \times \text{工事単価 } 4,200\text{円/m}^2/\text{年} \times \text{期間15年} = \text{32.2億円}$$

(※2) (※3)

※1 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」をもとに設定

※2 「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告書」（平成23年3月：財団法人自治総合センター）における「更新費用の試算方式について」を準用。

単価は、公共施設のうち「市民文化系、社会教育系、行政系等施設」とする。地域差調整や態容補正等はなし。

※3 この金額は、施設維持を目的とした長寿命化工事にかかる費用であり、施設のリニューアルや耐震補強などを行う場合は別途費用が発生する。

<想定される課題>

- 長寿命化に係る資金の確保 ⇒ 新規の借入や出資が必要
- 長寿命化に係る投資の回収 ⇒ 存続する15年間での投資回収が必要
- 毎事業年度の利益の確保 ⇒ 毎年度の減価償却費は2億円程度増加する など



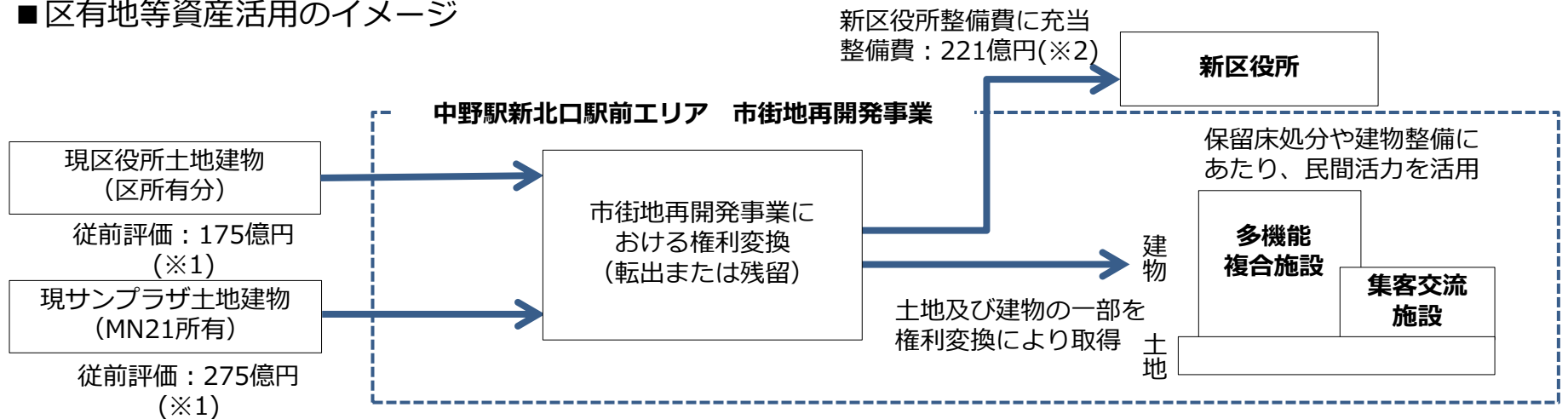
【参考3】

事業手法の想定と区有地等資産活用イメージ

- 土地区画整理事業により**街区再編**を行い、市街地再開発事業により**共同化と高度利用**を行うことを想定。
- 市街地再開発事業の**資産活用**によって、再開発事業費を調達するとともに、**新区役所整備財源を確保**。

	土地区画整理事業	市街地再開発事業
しくみ	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整宅地の利用増進を図る。 ● 事業資金として、保留地処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費で構成され、これらを財源として整備工事や移転補償が行われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す。 ● 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。 ● 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。
事例	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野三丁目土地区画整理事業（都市再生機構施行） ➢ 中野二丁目地区土地区画整理事業（組合施行） 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中野四丁目東地区第一種市街地再開発事業（組合施行） ➢ 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

■ 区有地等資産活用のイメージ



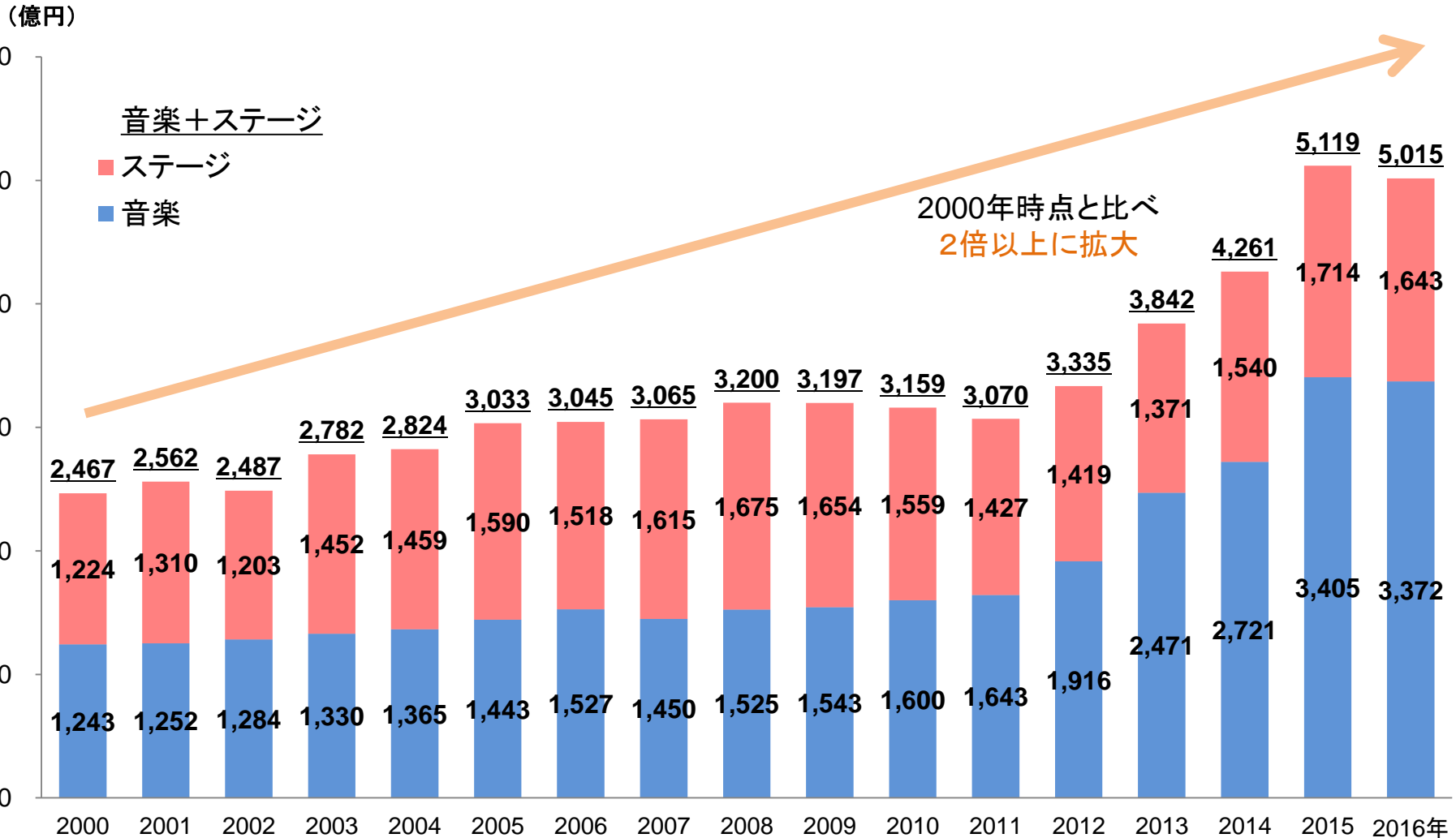
※1 土地や建物といった資産の従前評価額は、路線価や一般的な建物評価を用いて試算したものであり、事業を行う上での評価額とは異なるものである。

※2 「新しい区役所整備基本計画」（2016年12月策定）記載の金額



【参考4】

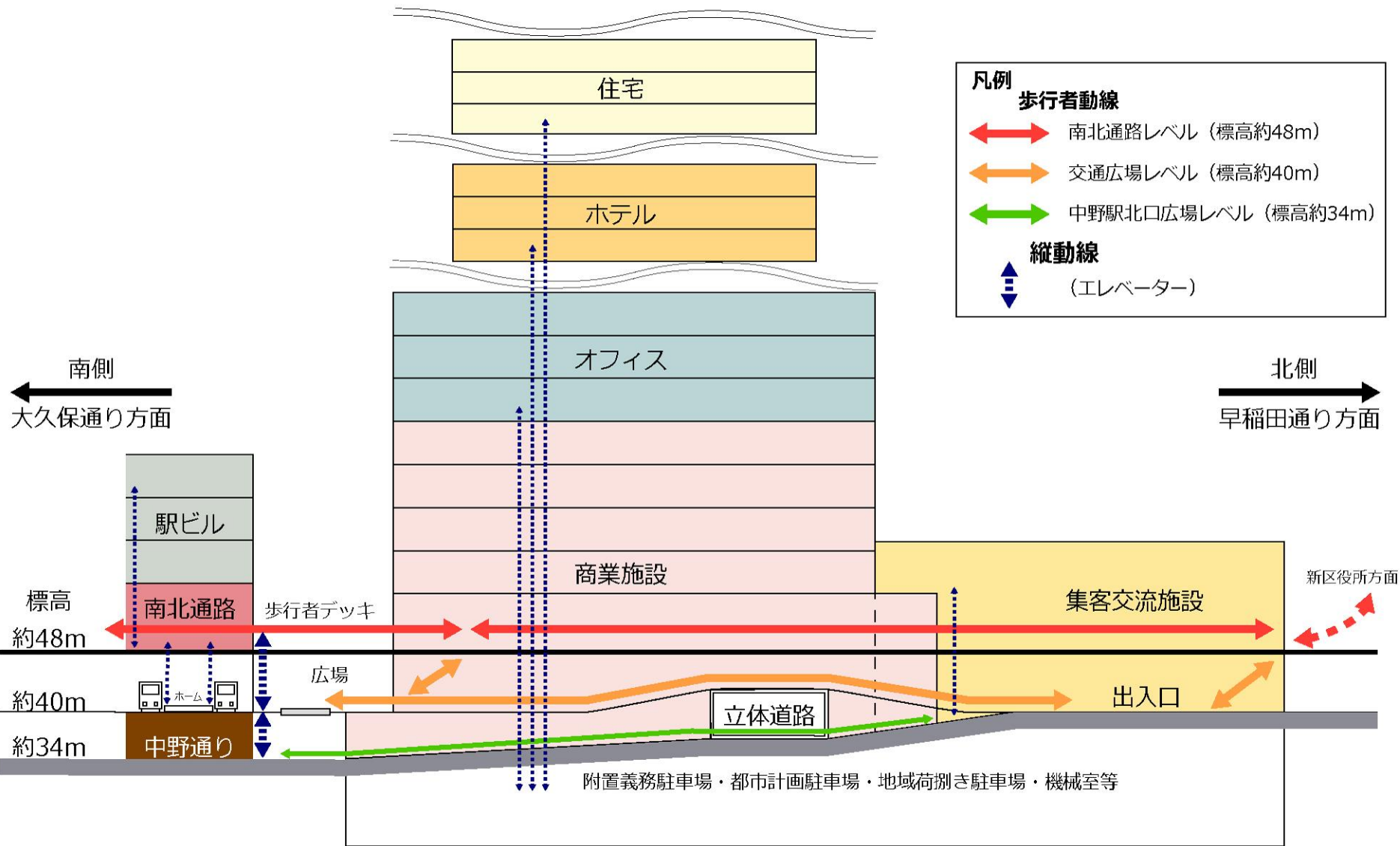
ライブ・エンタテインメント市場規模



出典：2017ライブ・エンタテインメント白書(ライブ・エンタテインメント調査委員会)



【参考5】 円滑な歩行者動線のイメージ

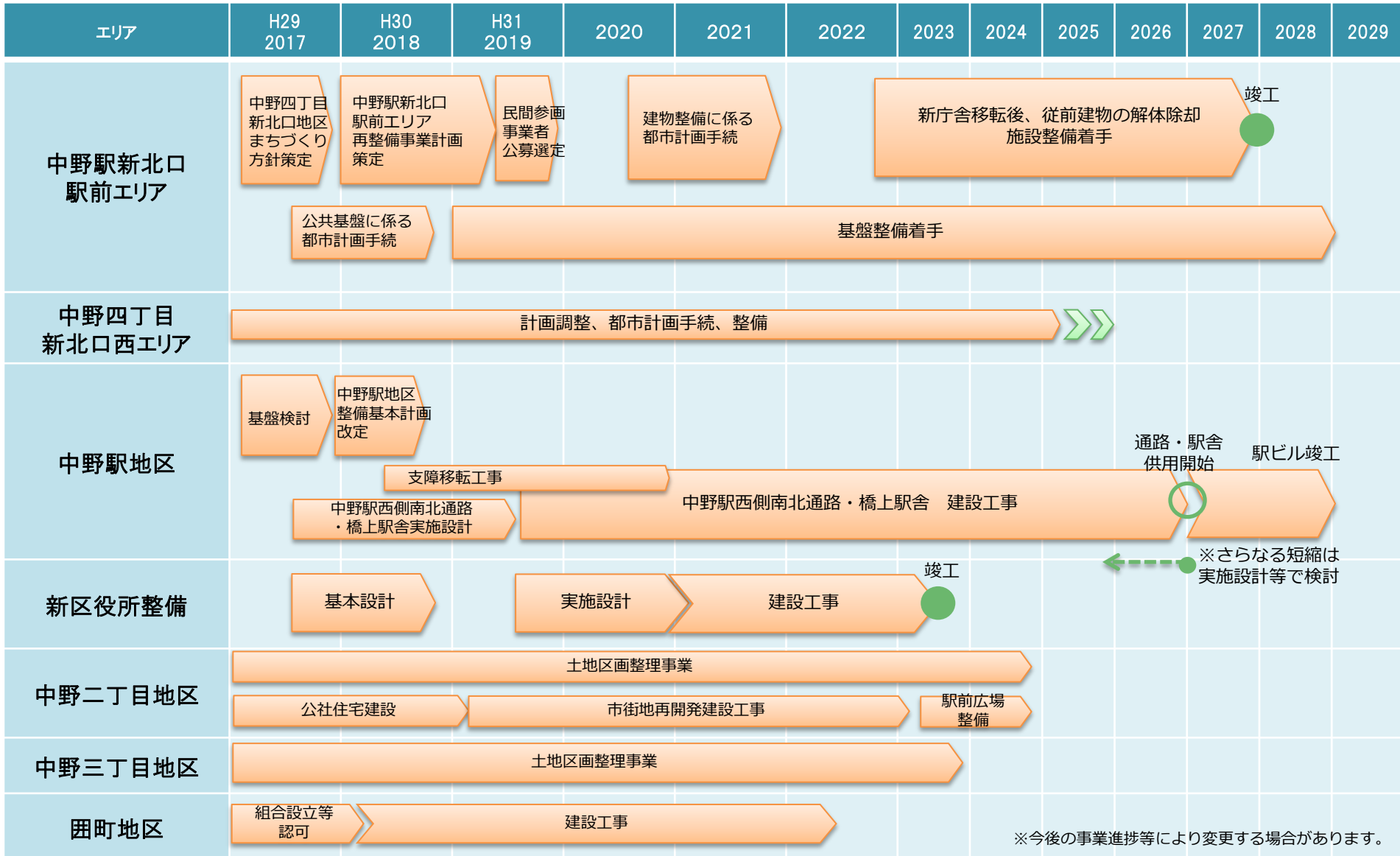




【参考6】 目標スケジュール

(平成30年9月現在)

(年度)



※今後の事業進捗等により変更する場合があります。