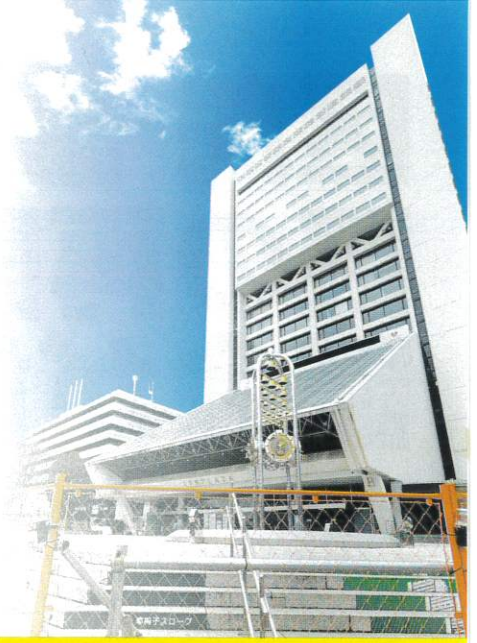
サンプラザ再整備計画白紙へ



これまでの経緯

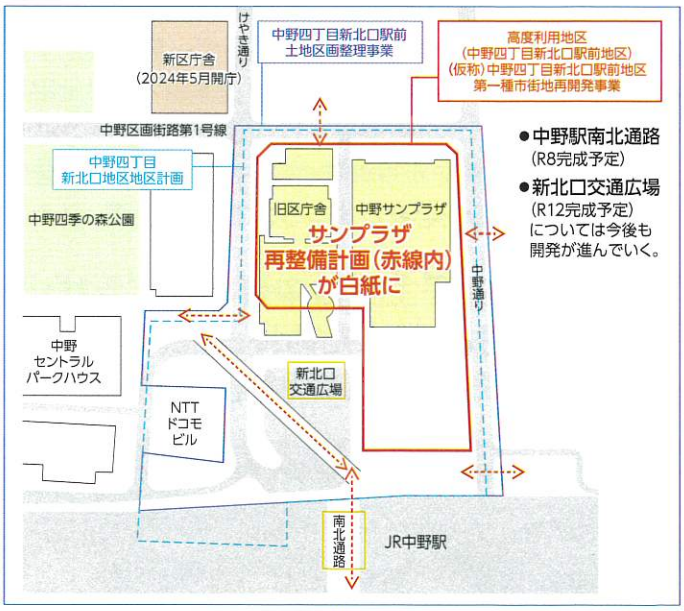
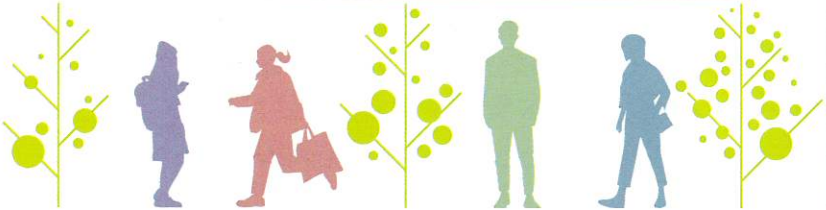
▶中野サンプラザ・旧中野区役所の土地を活用した中野サンプラザ再整備事業は、2024年7月上旬に施行予定者(代表:野村不動産)が総事業費2639億円として、東京都へ施行認可申請した。しかし2か月も経たない8月下旬、施行予定者は人件費・物価高騰により、総事業費が900億円増額したため、事業を進められないと中野区へ伝えた。2024年11月、中野区は2025年3月までに施行予定者との事業継続の可否を判断することとした。

▶施行予定者は事業採算性を高めるため、①分譲住宅面積を4割から6割へ増床することで収入を上げる、②建物高さ262mのシングルタワーからそれよりも低いツインタワーに変更し、特殊工法を省き支出を下げる、などの提案をした。中野区は「施設整備のコンセプトや必要機能は概ね満たされているものと考えている」などの見解を示していた。

▶しかし議会は猛反発、①中野区民の大事な資産を売り払って、サンプラザのDNAに1%もなかった分譲住宅が6割となるタワーマンションができること、②ツインタワー案は、2021年のコンペで次点(不採用)の企業が提出した計画に近いことなどから、施行予定者に再考もしくは事業継続しないことを求めた。

▶紆余曲折あり、中野区は3月11日、議会において中野サンプラザ再整備計画を白紙とすることを報告した。当初、中野区は施行予定者の見直した事業計画で進めることが既定路線であったが、明確な理由を示さずに中野区は施行予定者との基本協定を解除する予定となった。区民の声が行政に届いたのか、望まぬ再開発とならず安堵するところだが、要所でその判断理由が一切説明されない現在の区政の進め方に疑義が生じる。これはサンプラザ問題に限ったものではない。

▶また、このままでは建物は廃墟として、そのまま残存していくこととなり、早急に方向性を示す必要がある。



2020/1	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定
2021/1	市街地再開発事業の施行予定者(野村不動産、東急不動産、住友商事、ヒューリック、東日本旅客鉄道)が決定
2021/3	総工事費1810億円の試算
2022/12	容積率を900%から1000%に変更、最高高さ262mに変更
2023/7	中野サンプラザ閉館
2024/1	物価高騰で総工事費2639億円(+829億円)
2024/3	中野区議会において、サンプラザ再開発を判断する唯一の議決事項である旧・中野区役所の建物の処分に関する議案を可決。物価高騰でさらにプロジェクトが危機に陥るため、止むを得なく賛成
2024/4	調整が難航し、施行認可申請できず
2024/6	施行予定者からヒューリック離脱
2024/7	施行予定者が東京都へ施行認可申請。(当初2023年10月頃予定)
2024/8	**施行予定者から総事業費900億円超の増額が中野区へ伝えられる**
2024/10	これまでに前例がない施行認可取り下げを行う
2024/12	施設計画変更の方向性の報告
2025/3	**サンプラザ再整備計画が白紙との報告**