

スタジアム・アリーナ改革推進事業②先進事例形成

# (仮称)中野駅新北口駅前エリア アリーナ

---

平成30年3月

提案者名

中野区(中野駅新北口駅前エリア  
アリーナ整備官民連携協議会)

# 1. 事業のビジョン等

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック参照箇所

P8～14「スタジアムアリーナ改革指針 第2章 スタ  
ジアム・アリーナ改革の4つの項目、14の要件」

## (1) 事業の背景

中野駅新北口駅前エリアは、中野駅の北側に隣接する約5ヘクタールの区域で、現在は中野区役所や文化施設である中野サンプラザなどが立地している。

中野区が計画している「中野駅新北口駅前エリア（区役所・サンプラザ地区）再整備事業」は、**グローバルな都市活動拠点の形成**に向け、中野区役所が近接地に移転後、面整備事業によって敷地の大街区化を行い、大規模集客交流施設として最大収容人数1万人を目標としたアリーナとともに、業務・商業・ホテル・住宅等の**多機能複合施設**を民間活力を活用して整備するプロジェクトであり、2027年度の竣工を目標としている。



## (2) 事業のビジョン、コンセプト

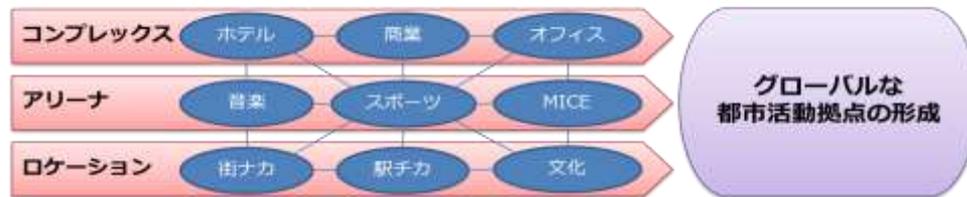
### グローバルな都市活動拠点の形成～

#### ～中野の強みやブランドを生かしたアリーナ

中野の立地特性や文化を生かした**スポーツとカルチャーが融合**するアリーナを提案。アリーナで行われるコンテンツの持つ集客力や発信力によって、中野駅周辺のにぎわいと活力が増進し、**地域経済の発展**や**国際競争力の強化**に貢献。

- ◆ 都心部や多摩方面からのアクセスが良く、新旧のまちのにぎわいが絶えない「街ナカ立地」の**優位性**。
- ◆ 中野駅に新設される西側南北通路及び橋上駅舎から歩行者デッキ等でつながる**利便性**。
- ◆ 中野サンプラザホールや周辺のまちが培ってきた**中野の文化**や**ブランド**。

#### 中野駅新北口駅前エリア再整備モデル



## (3) 施設整備・運用時の関係者(ステークホルダー)

中野区	民間参画事業者	民間運営事業者
対象区域の大部分を占める地権者として、資産活用により再整備事業を推進。	市街地再開発事業により行うことを想定し、事業に民間開発事業者等が参画。	事業運営に適した施設・設備とするため、整備の段階からの民間運営事業者の参画方法を検討。

## 2. 事業概要

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック参照箇所

P8～14「スタジアムアリーナ改革指針 第2章 スタジアム・アリーナ改革の4つの項目、14の要件」

### (1) 事業候補地

本事業候補地の現況は、中野区役所と中野サンプラザ等が立地しており、区役所が隣接地に移転後、**街区再編**を伴う再整備事業を行う計画である。現在、再整備事業計画の策定や公共基盤整備に係る都市計画手続を進めている。

場所	東京都中野区中野四丁目
アクセス	JR中野駅北側隣接
敷地面積	約5ヘクタール
区域区分、用途地域等	商業地域
その他の特徴	事業手法として土地区画整理事業による大街区化と市街地再開発事業による土地の高度利用を想定。

現況写真



左側建物：中野区役所  
右側建物：中野サンプラザ



### (2) 規模及び機能概要

#### 【都市機能の複合化】

最大収容人数1万人を目標としたアリーナとともに、オフィス、商業、ホテル、住宅等からなる**多機能複合施設**を整備。（規模未定）

#### 【集客交流施設】

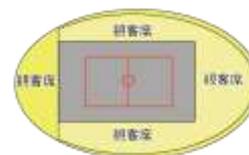
アリーナは、中野サンプラザホール機能を引き継ぐものとして、**興行を目的**とした施設を整備し、アリーナの施設形状を生かし、コンサートやスポーツイベント、展示会などに利用。

### (3) 施設の利用用途・利用方法の想定

協議会では、コンテンツの開催要件や動員状況等を踏まえ、以下の収容を想定。

- **プロスポーツ**観戦を軸に、平土間はバスケットボールやバレーボールなどの試合可能な大きさを確保。座席数として平成30年現在のプロバスケットボールの基準となる**5千席以上**を目安。
- **コンサート**時は、観客の躍動感や興行における収益性を確保するため、平土間を観客席とし、立見席利用の場合5千席程度（固定席とあわせて**1万席**）、座席利用の場合2～3千席程度（固定席とあわせて**7～8千席**）を確保。
- **展示会**利用時は、平土間に展示ブース等を設置。

#### ■ スポーツ利用



#### ■ コンサート利用



#### ■ 展示会利用

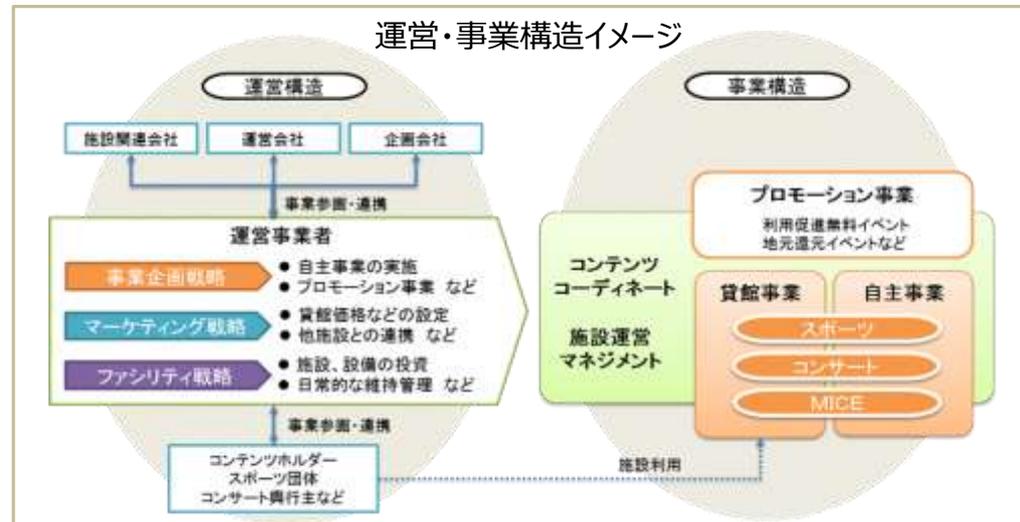


## 2. 事業概要

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック参照箇所

P29～59「スタジアム・アリーナ整備に係る資金  
調達手法・民間資金活用プロセスガイド

### (4) 想定する事業スキーム及び事業主体



- 整備については、中野区役所及び中野サンプラザの資産を活用した**市街地再開発事業**による建設を想定。土地の高度利用によって生み出される新たな床（保留床）の処分などにより事業費を賄う方式。現時点ではアリーナにかかる従後の所有者等は未定。
- アリーナの運営にあたっては、稼働率や収益性の向上を目指すため、技術力や企画・マーケティング力、資金力、**経営能力などを確保**することが必要。
- アリーナのコンセプトに沿ったコンテンツ間の**コーディネート**や、収益性を確保するための**施設運営マネジメント**が必要であり、相応のノウハウや専門性を確保することが不可欠。
- 施設利用だけでなく、**コンテンツホルダー**による事業参画や連携のあり方検討が必要。

### (5) 事業スケジュール



中野駅新北口駅前エリアの再整備事業は、2027年の竣工を目標。この間、基盤整備や建物整備に係る都市計画手続などを経て事業化。

- また再整備事業関連の動きは次のとおり。
- 2023年度：区役所新庁舎を現体育館及び南側敷地に移転整備。
  - 2027年度：中野駅西側南北通路及び橋上駅舎整備により、新たな改札が開設予定。

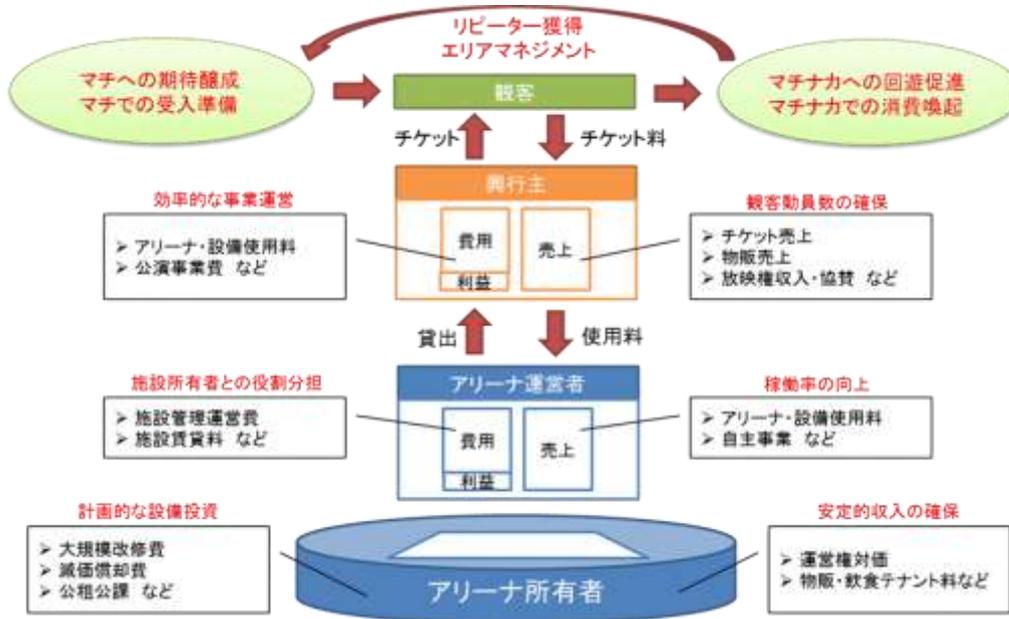
# 3. 事業収支に関する検討

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック参照箇所

P29～59「スタジアム・アリーナ整備に係る資金  
調達手法・民間資金活用プロセスガイド

## (1) 収支前提の考え方

プロジェクトの上流段階であるため、協議会において収支構造を下図のようにモデル化し、今後の事業化段階において詳細を検討。



【参考】設営日を除く年間公演日を200日とした場合の試算

コンテンツ	公演日	動員数	年間動員数	チケット単価	年間売上
コンサート	85日	8,000人	680,000人	8,000円	54.4億円
スポーツイベント	85日	4,000人	340,000人	4,000円	13.6億円
展示会	10回 30日	1日5,000人 90ブース	150,000人	500,000円 (出展単価)	4.5億円
合計	200日		1,170,000人		72.5億円
消費見込				(消費単価)3,000円	35.1億円

## (2) 収支結果

現時点では、使用料設定やコスト想定がないため、収支算定は不可。

左下図のように、コンテンツにより見込まれる収入の違いも想定され、スポーツとカルチャーを両立させる施設のコンセプトを踏まえ、稼働率の確保と収益性をどのようにバランスさせるか、使用料設定の見極めが必要。

また、複合施設であることから、アリーナ単体でなく複合施設全体で収支をとらえることも必要。

## (3) 収益増加や費用削減に資する具体策

### ○常設ステージ

施設の効率的利用による稼働率の向上

### ○ネーミングライツ

施設全体や広場、ゲートなどの設備ごとの設定

### ○便益施設

観覧時の一時的な保育など観客をサポート

### ○オープンスペース

滞留空間とともにプロモーションイベントにも利用

### ○VIP受入環境

良質な空間とサービスの提供

### ○飲食・商業店舗

アリーナに隣接商業や商店街との連携による消費喚起

### ○ICT、IoT、AI機能

ICTによるエンタテインメント性の高いイベント演出  
収益性向上に向けたIoTデータやAI活用によるマーケティング  
セキュリティ強化、地域周辺商店街との連携機能など

## 4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

### (1) 官民連携協議会及び関連調査

協議会名称	中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会		
協議会の目標	中野駅新北口駅前エリアの再整備モデルを踏まえたアリーナ整備、運営のあり方		
付随して実施した調査内容	アリーナ等のに関する社会経済動向（関連資料やデータ等の収集、分析）、委員プレゼン等		
地域住民や関係者等に対する説明	中野駅周辺まちづくりフォーラムの開催（3月22日、コングレスクエア中野コンベンションホール） 一般参加者160名、登壇者・関係者・スタッフ30名		
回	日時	検討事項	意見、決定事項等
第1回	12月19日	再整備事業の概要説明、論点整理	次回以降、各委員プレゼンによる議論を実施
第2回	1月22日	アリーナで行われるコンテンツの状況等	プロスポーツ、新スポーツ、コンサート等の現況把握
第3回	2月8日	アリーナ運営、アリーナを起点としたまちづくり等	民間運営のあり方、ICTを活用したアリーナ、まち回遊
第4回	3月5~9日	報告書の確認（持ち回り）	報告書の確定

### (2) 今後の進め方や課題等

#### 【今後の進め方】

- 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画を平成30年度に策定。市街地再開発事業によるアリーナ整備の枠組みを想定。
- 協議会は終了となることから、今後は事業化に向けた専門家を含めた検討体制を構築。

#### 【アリーナ施設整備に係る課題】

- 施設設計にあたっては、使い勝手のよい施設や設備となるよう、あらかじめ運営事業者の意見を取り込むことが必要であり、参画方法を検討。
- 施設整備における安全性の確保とともに、観客誘導時の安全対策やセキュリティ強化、エネルギー安定供給対策などを検討。

#### 【まちづくりに係る課題】

- まち全体のにぎわい創出とともに、安全で円滑な来街者の誘導に向け、周辺地区への回遊動線の整備や商店街など地域との連携方策、エリアマネジメントの取組みなどを検討。また、防災拠点としての地域貢献を検討。

# 5. 官民連携協議会等の関連資料

## (1)官民連携協議会等の参考情報等

中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会報告書  
 「中野駅新北口駅前エリアの再整備モデルを踏まえたアリーナ整備運営のあり方」  
 (平成30年3月；中野駅新北口エリアアリーナ整備官民連携協議会)

### 1. 報告書の性格

本報告書は、スポーツ庁の事業受託により行った本協議会の議論や提案、検討素材となった資料などを本協議会としてとりまとめたものである。今後、中野駅新北口駅前エリア再整備事業の事業化検討での活用に向け、様々な知見や情報を盛り込んだ。

プロジェクトの上流段階において行った官民連携の先進事例として、全国で計画される街なか立地のアリーナ検討にも活用されたい。

### 2. 報告書の構成

**第1章 中野駅新北口駅前エリア再整備事業について**  
 再整備事業全体に係る中野区の考え方であり、協議会における検討の与条件として示したものである。

**第2章 アリーナ等に関する社会経済動向**

アリーナで行われるコンテンツの動向など、委員からの情報提供や検討素材として収集したデータなどをまとめた。

**第3章 アリーナの事業構造**

委員の知見などをもとに、事業構造、運営構造、収支構造をモデル化し、今後の事業化検討において勘案すべき事項をまとめた。

**第4章 再整備モデルにおけるアリーナのあり方**

アリーナ立地の意義を踏まえ、スポーツとカルチャーが融合するアリーナのあり方をまとめた。

**第5章 アリーナを起点としたまちづくり**

アリーナ整備において求められる、まち全体のにぎわい創出や安全・安心のまちづくりへ貢献、コンテンツが放つ文化の醸成をまとめた。

※本報告書や協議会の資料等は中野区公式ホームページに掲載

中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会 委員名簿

委員	所属等	氏名	役職
1	中野区 副区長	本田 武志	
2	野村不動産株式会社 取締役専務執行役員開発企画本部長	福田 明弘	
3	清水建設株式会社 代表取締役副社長建築総本部営業本部長	山地 徹	
4	早稲田大学 教授	原田 宗彦	座長
5	千葉大学大学院工学研究院 教授	村木 美貴	副座長
6	公益社団法人ジャパン・プロフェッショナル・バスケットボールリーグ 経営戦略室	鈴木 万紀子	
7	一般社団法人アリーナスポーツ協議会 代表理事	村林 裕	
8	一般社団法人Tリーグ 代表理事 専務理事	松下 浩二	
9	一般社団法人コンサートプロモーターズ協会 常務理事	田山 順一	
10	東京商工会議所中野支部 会長	麻沼 雅海	
11	中野工業産業協会 会長	溝口 秀二	
12	中野区商店街連合会 副会長	大月 浩司郎	
13	西武信用金庫 理事長	落合 寛司	
14	株式会社電通 コンテンツビジネス・デザイン・センター部長	高橋 俊憲	
15	株式会社日本政策投資銀行 地域企画部参事役	桂田 隆行	
16	日本電信電話株式会社 新ビジネス推進室2020レガシー担当本部長	小笠原 賀子	
17	みずほ総合研究所株式会社 社会・公共アドバイザー部官民連携事業推進室長	福田 裕之	

### オブザーバー

1	スポーツ庁 参事官（民間スポーツ担当）付参事官補佐	仲田 康征	
2	東京都 生活文化局文化振興部事業計画担当課長	山崎 利行	
3	東京都 オリンピック・パラリンピック準備局スポーツ推進部施設管理担当課長	織田 祐輔	

### 事務局

1	中野区 都市政策推進室長	奈良 浩二	
2	中野区 都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）	石井 大輔	