

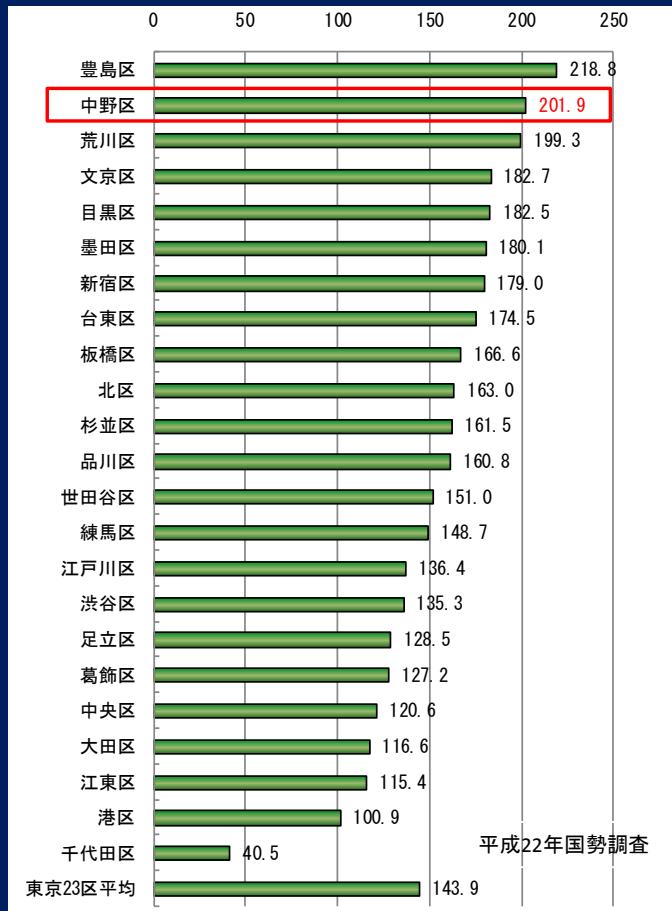
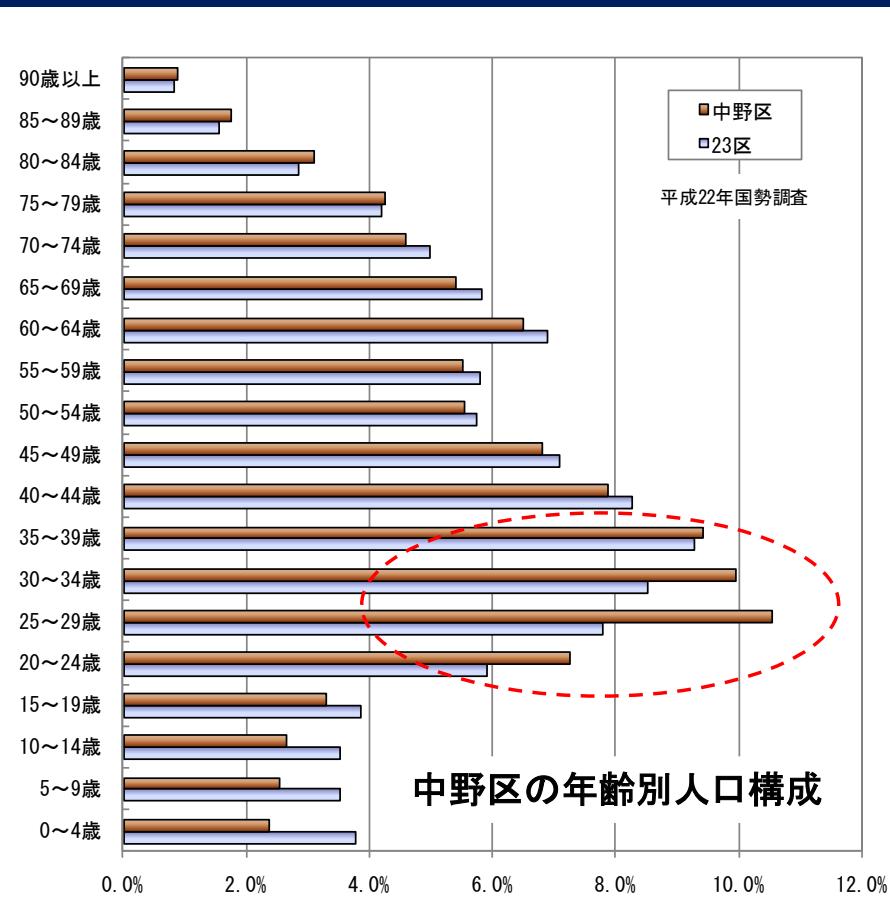
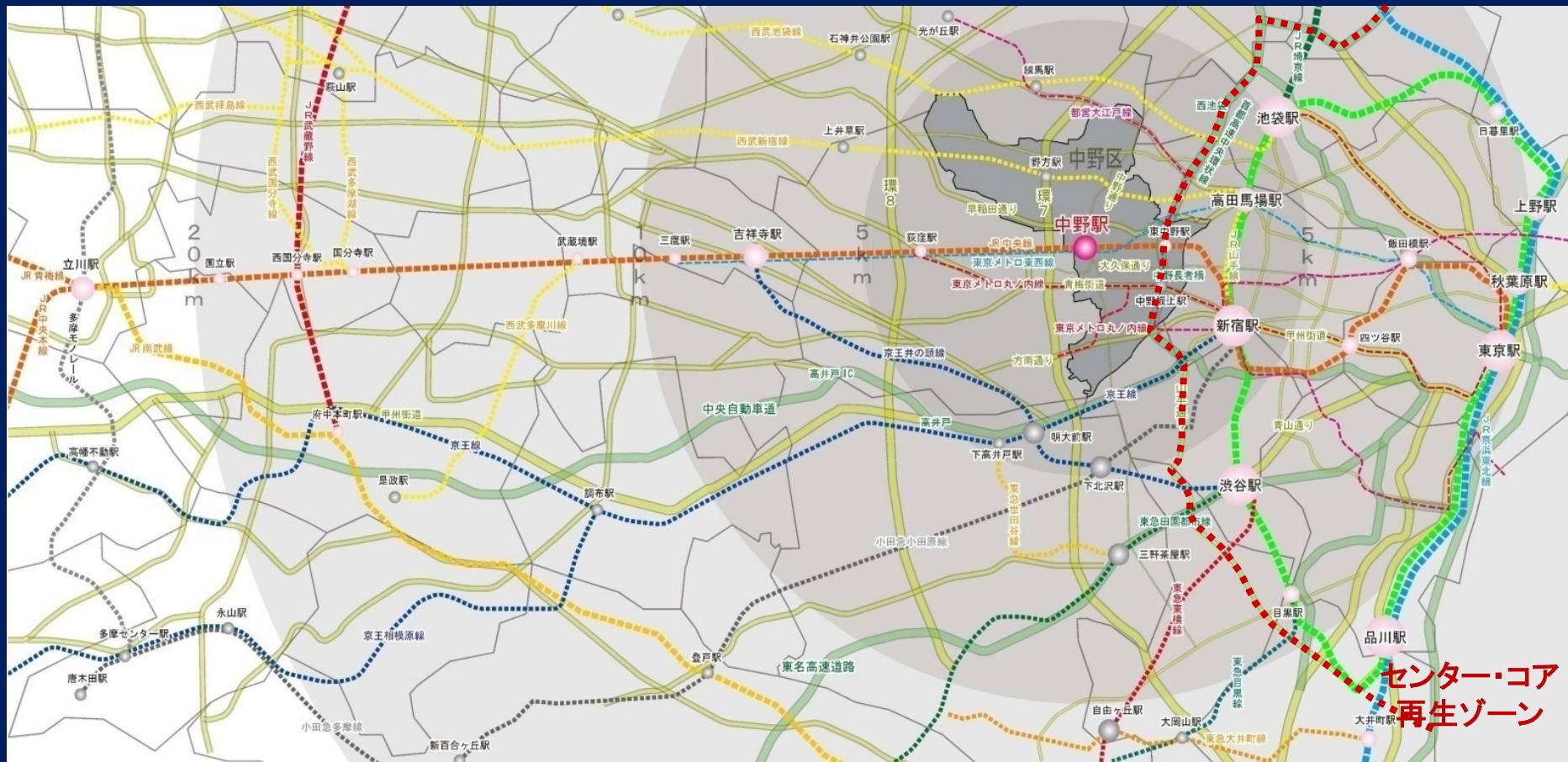
第一回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議

中野駅周辺まちづくりについて

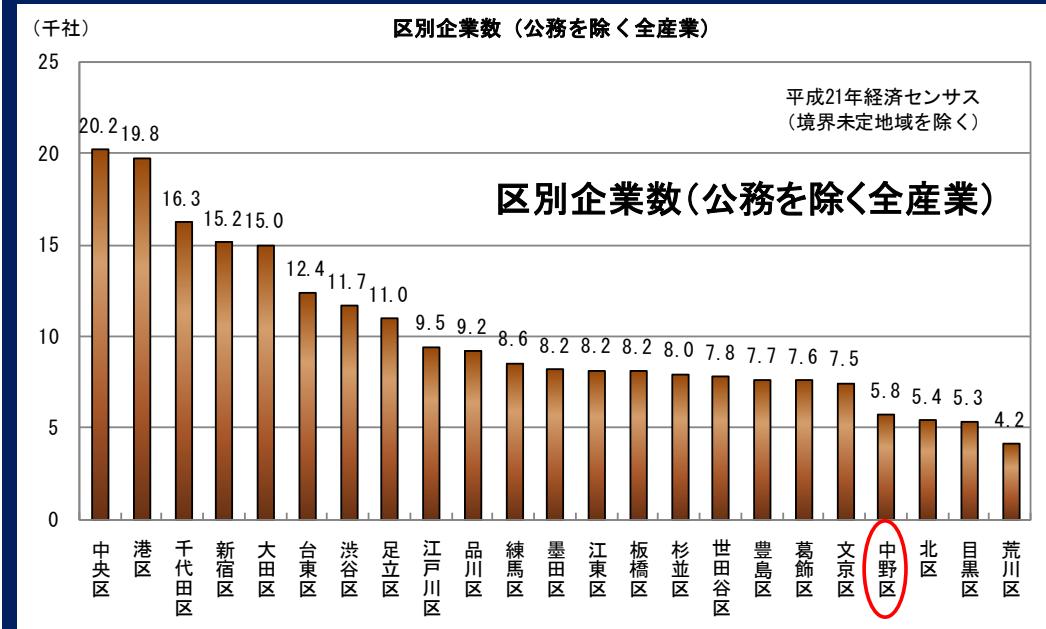
平成27年6月8日

中野区 都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野

《 都心から多摩方面への結節点となる中野 》



←東京23区の人口密度



《 中野駅周辺の生い立ち 》

～ 40年周期で大きな転換期を迎えている中野駅周辺のまちづくり ～

昭和3～5年頃 中野通り開削



1928年頃

- 昭和3～5年 中野通りおよび周辺を掘り下げ、踏切を解消(住民参加)
- 昭和4年 中野駅が現在地へ移転
- 昭和7年 中央線御茶ノ水～中野間の複々線化完成、中野区発足

昭和43～44年頃 中野四丁目地区



1968年頃

- 昭和43年10月 中野区庁舎現在地へ移転
- 昭和48年6月 中野サンプラザ開業

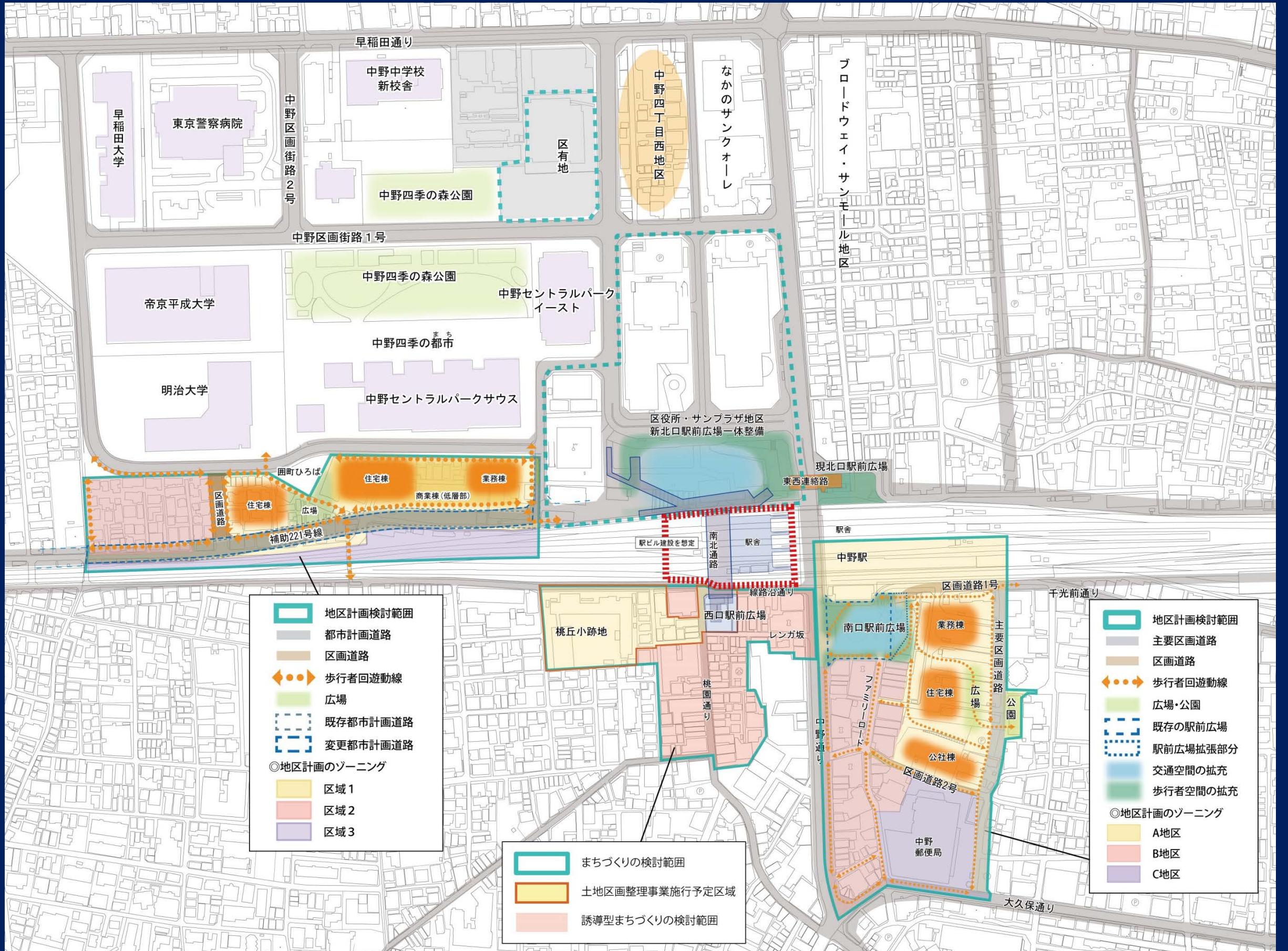
2008年頃

平成20～21年頃 中野四季の都市(まち)



- 平成24年3～6月 道路・公園供用開始、中野セントラルパーク竣工
- 平成24年7月 中野駅北口駅前広場・東西連絡路供用開始
- 平成25年4月 明治大学中野キャンパス、帝京平成大学中野キャンパス開校
- 平成26年4月 早稲田大学中野国際コミュニティプラザ開設、中野中学校開校

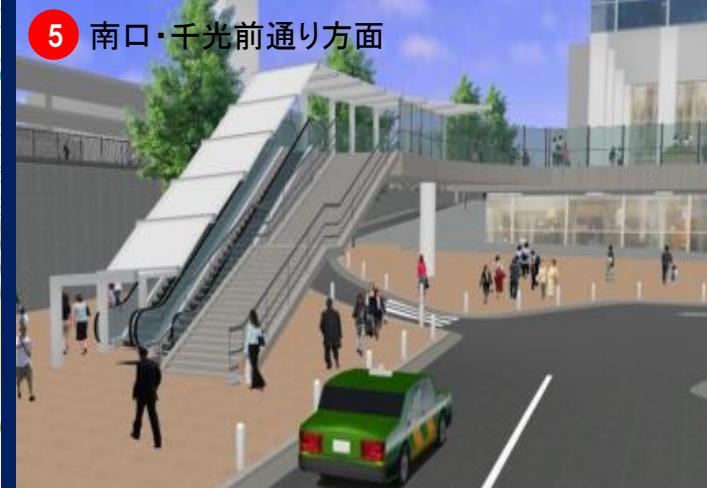
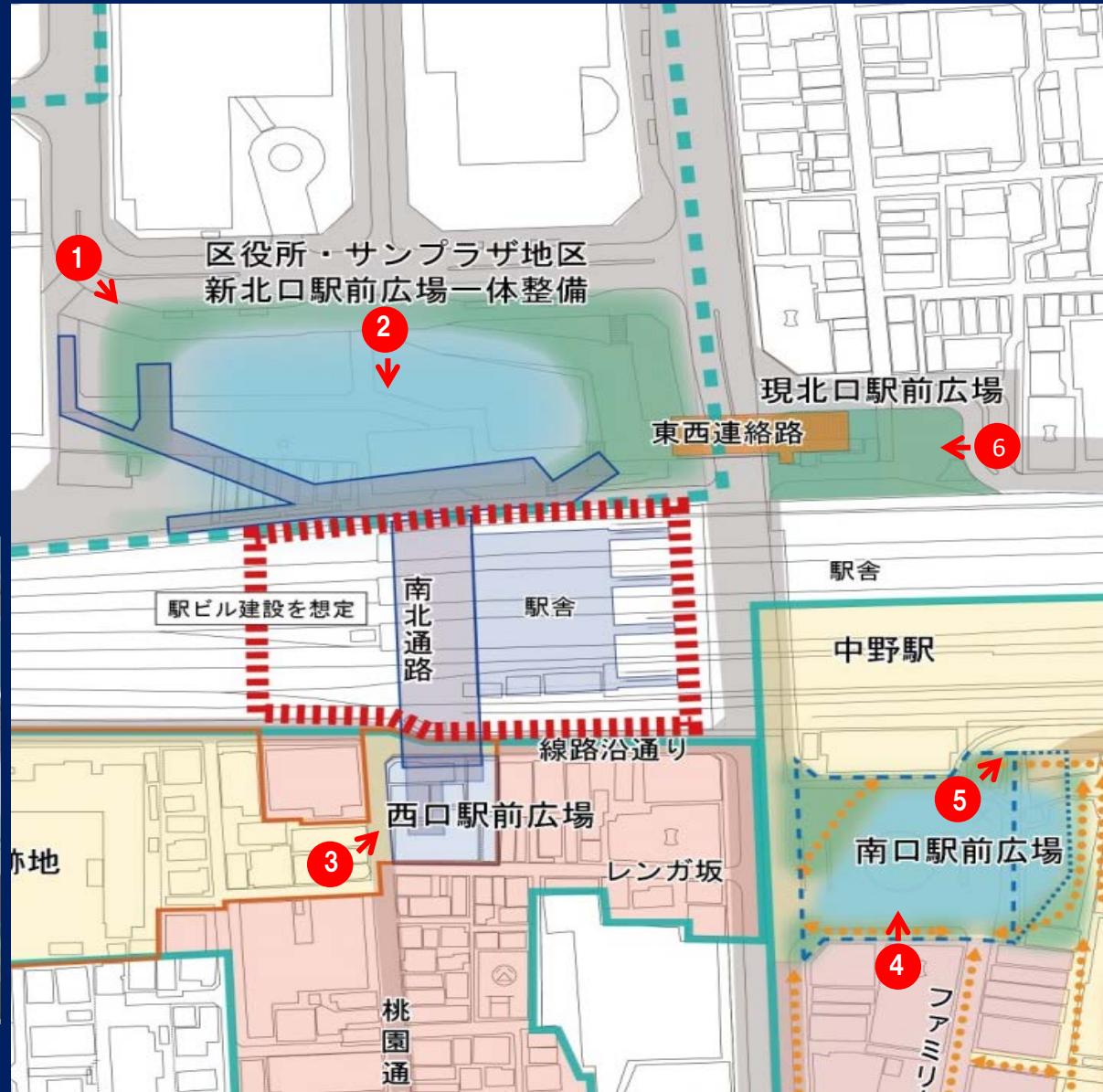
《 中野駅周辺まちづくり検討概要図 》



用途	名称	施設概要等			人数	
業務 商業 住宅	中野セントラルパーク サウス	敷地面積: 23,835㎡ 延床面積: 151,800㎡ 高さ: 99m 地上22階・地下1階	キリングroup本社 (約3,000人) (株)三菱東京UFJ銀行 (約4,000名)		就業者計 約10,000人	
	中野セントラルパーク レジデンス	敷地面積: 937㎡ 延床面積: 2,000㎡ 高さ: 20m 地上5階・地下1階	共同住宅 (17戸)			
	中野セントラルパーク イースト	敷地面積: 6,045㎡ 延床面積: 39,100㎡ 高さ: 50m 地上22階・地下1階	栗田工業(株) (約600人) 東映アニメーション(株) (約200人)			
大学	明治大学 中野キャンパス	国際日本学部(国際日本学科) 総合数理学部(現象数理学科、先端メディアサイエンス学科他) 大学院(国際日本学研究科、先端数理科学研究科他) 研究機関(先端数理科学インスティテュート(MIMS))				約2,500名
	帝京平成大学 中野キャンパス	薬学部(薬学科) 現代ライフ学部(児童学科、人間文化学科、経営マネジメント学科他) ヒューマンケア学部(看護学科、はり灸学科、柔道整復学科) 大学院(薬学研究科、環境情報学研究科)				約5,500名
	早稲田大学 中野国際コミュニティプラザ	学生寮施設 生涯学習施設 社会連携施設等				約900人

《 中野駅地区 南北通路・橋上駅舎・駅ビル等整備 》

～ 駅機能の拡充と駅広・道路基盤整備により、魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ ～



【整備完了予定】

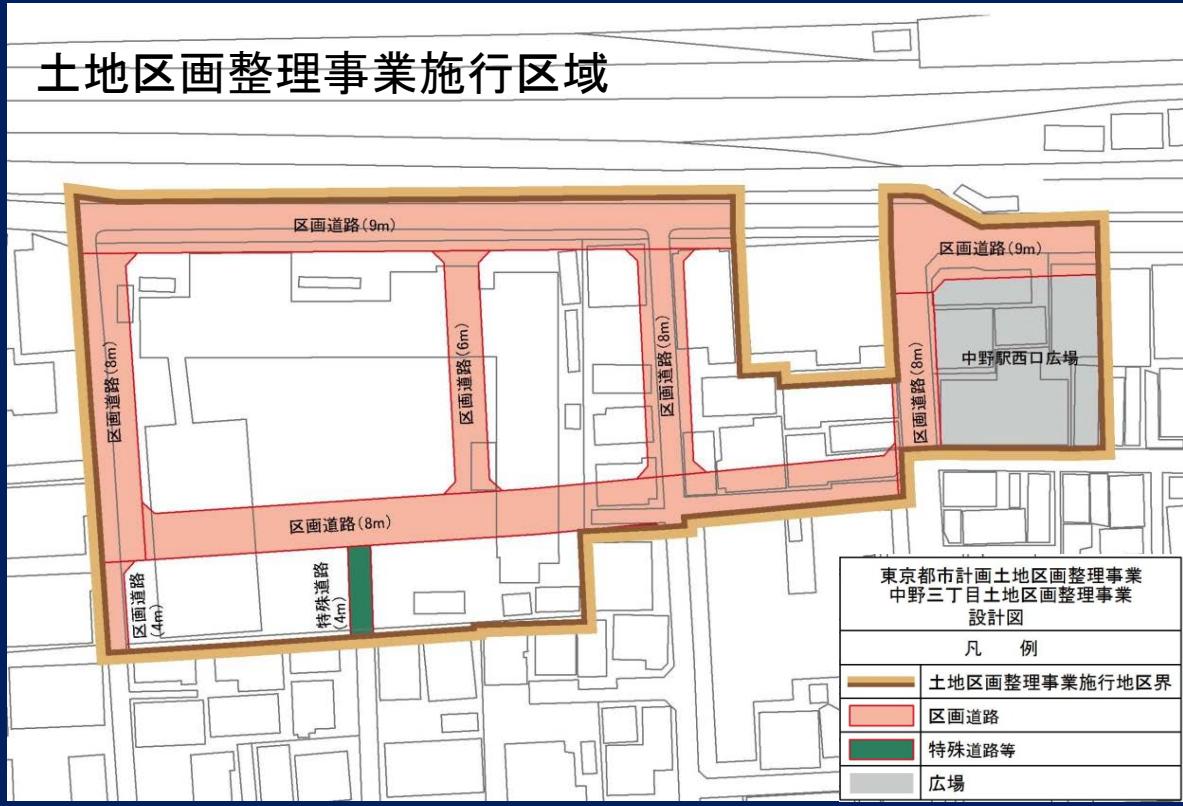
南北通路・橋上駅舎：平成32(2020)年

南口・新北口駅前広場：平成36(2024)年頃

《 中野三丁目駅直近地区 土地区画整理事業 》

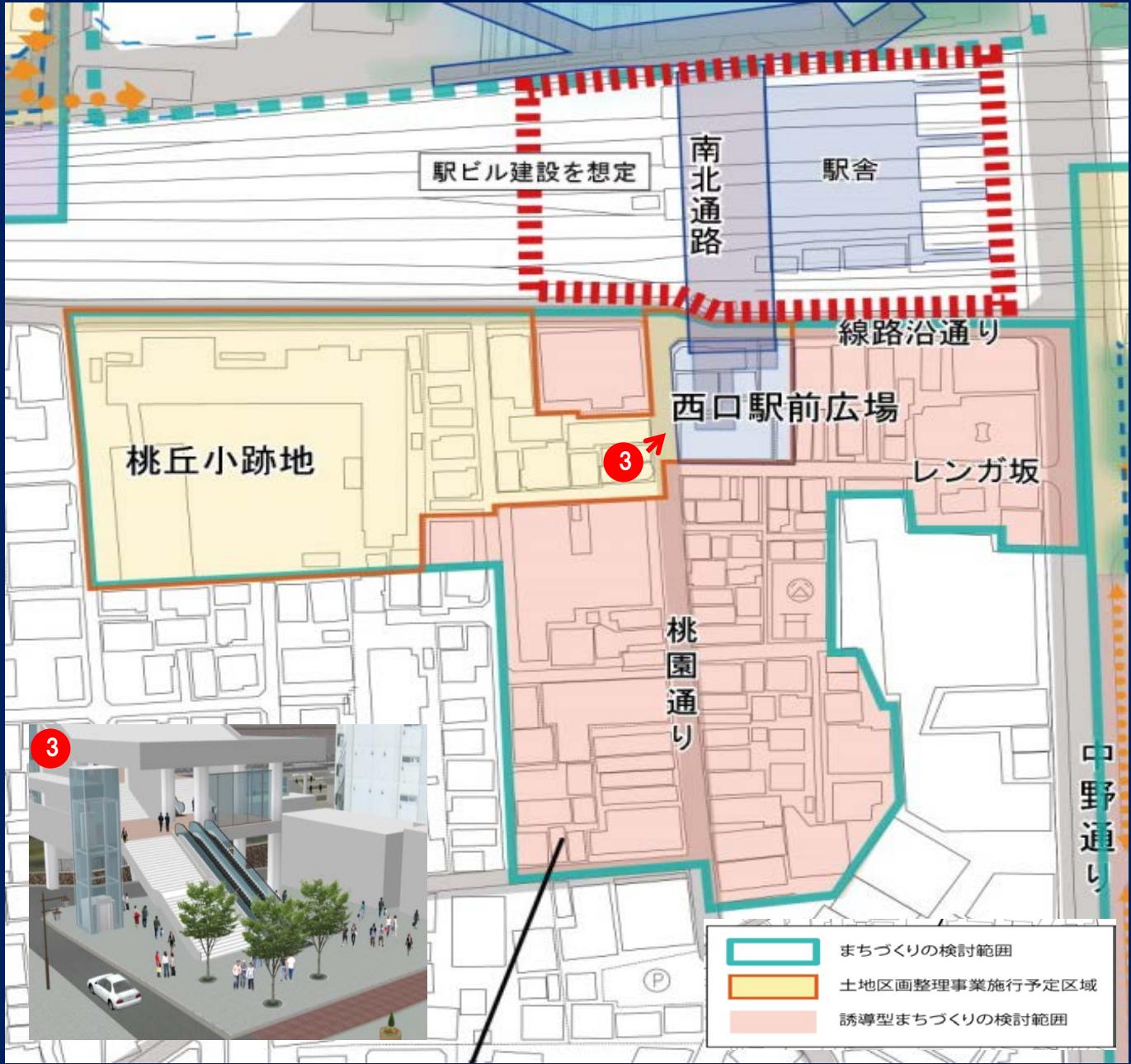
～ 街区再編や道路を整備する面的なまちづくりで、地区全体の生活環境の向上を図る ～

土地区画整理事業施行区域



【土地区画整理事業概要】

- 施行区域：図の通り
- 施行面積：約1.0ha
- 施行期間：平成27年度～平成35年度
- 事業内容：公共施設整備
宅地の整備
建物の移転等



【桃丘小学校跡地の活用】

- 土地区画整理事業のための活用
- 利便性の向上及びにぎわい創出のための拠点施設整備

《 中野二丁目地区 土地区画整理事業＋市街地再開発事業 》

～ 新たな都市機能の立地と駅前広場・道路基盤整備により、南口のにぎわいの核を形成 ～

再開発施設建築物の
外観イメージ

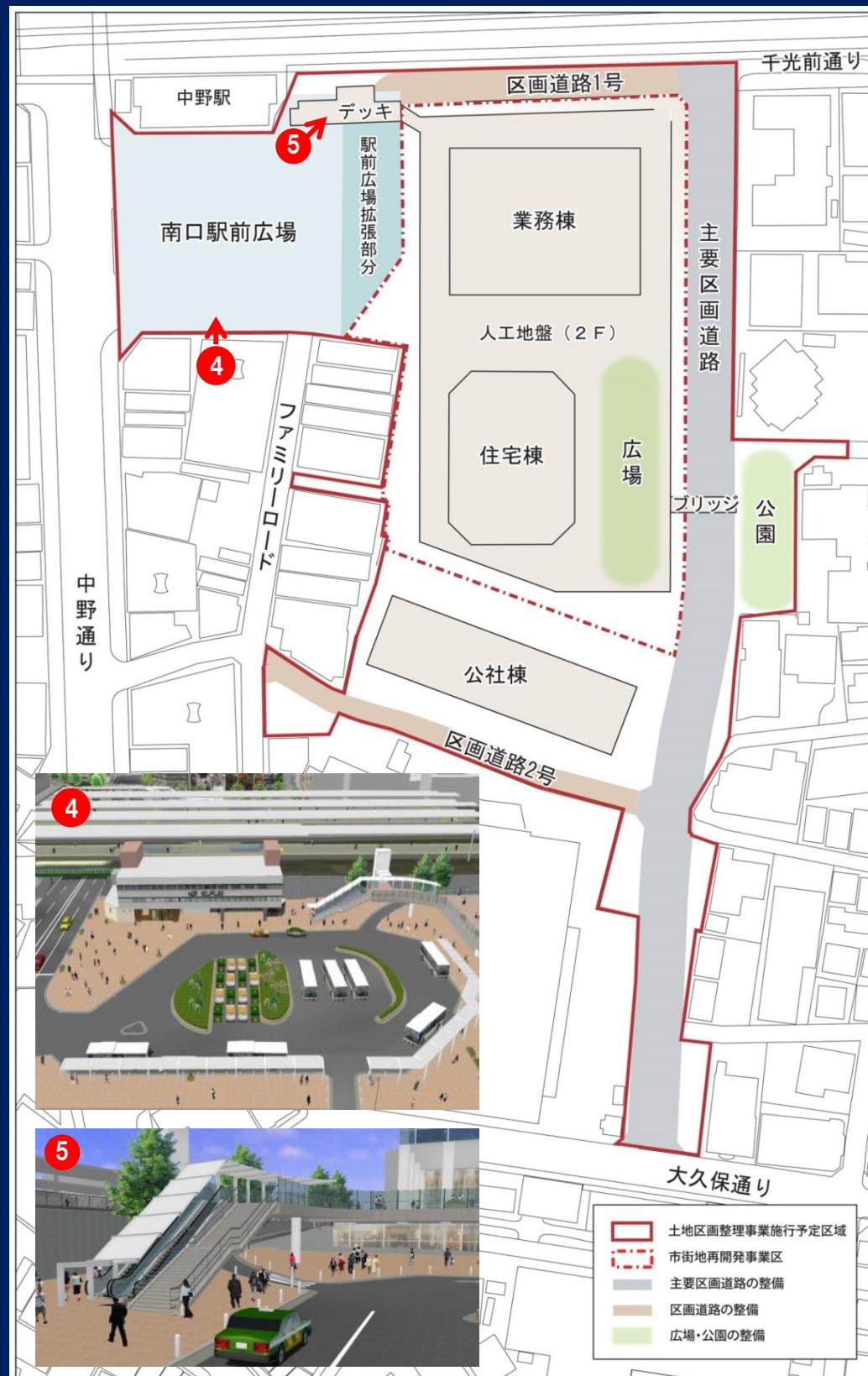


歩行者動線の整備イメージ



【今後の整備予定】

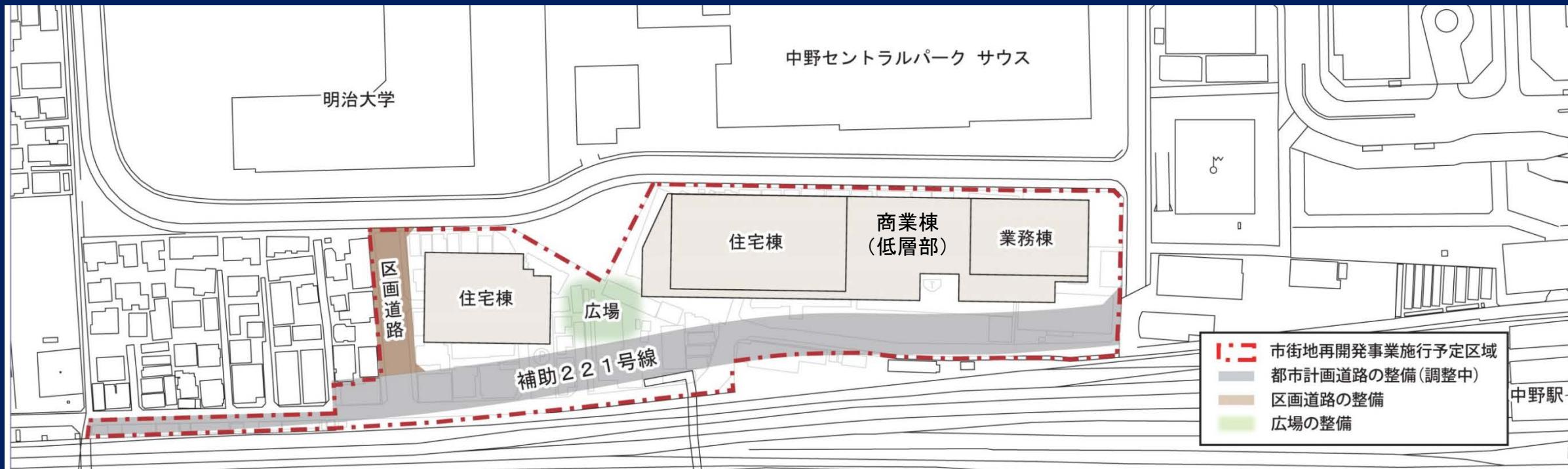
	H27年度	H28～29年度	H30～32年度	H33～35年度
南口駅前広場 拡充				駅前広場整備
土地区画整理事業	組合設立認可 仮換地指定	道路工事・造成工事		
第一種市街地 再開発事業	組合設立認可		建設工事	
公社中野駅前 住宅再編		公社住宅建設		



- 土地区画整理事業施行予定区域
- 市街地再開発事業区
- 主要区画道路の整備
- 区画道路の整備
- 広場・公園の整備

《 団町地区 市街地再開発事業 》

～ 駅前立地と周辺道路交通環境を活かした、市街地再開発・補助221号線の整備 ～



商業施設のファサードイメージ



再開発地区の緑化のイメージ



再開発施設建築物の建物イメージ

【今後の整備予定】

	平成27年度	平成28年度～平成29年度	平成30年度～平成33年度	平成34年度～
中野団町東地区 第一種市街地再開発 事業	都市計画手続～組合設立認可～権利変換計画認可		建設工事	

区役所・サンプラザ地区再整備について

《 区役所・サンプラザ地区再整備の経緯 》

経緯	
平成13年2月	国の「特殊法人等整理合理化計画」において、雇用・能力開発機構の勤労者福祉施設を地方公共団体等に譲渡または廃止することが決定。
平成14年8月	区は、雇用・能力開発機構から中野サンプラザの譲渡について打診を受ける。
平成15年9月	区は、雇用・能力開発機構と中野サンプラザ取得の条件について大筋で合意。
平成16年9月	中野サンプラザの所有会社として、(株)まちづくり中野21を設立。 雇用・能力開発機構と(株)まちづくり中野21が中野サンプラザの売買契約を締結(取得価格は約53億円)。
平成16年11月	(株)まちづくり中野21、(株)中野サンプラザ(旧運営会社)及び出資者、金融機関、区との間で「事業に関する協定書」を締結。 ⇒平成23年3月にリファイナンスにより解約。 (2)再整備に関する規定 ①再整備等の計画(基本構想)の策定 ②事業パートナーの募集 ③再整備等の計画(実施計画)の策定

《 区役所・サンプラザ地区再整備の経緯 》

経緯

平成17年3月

議会の議決すべき事件等に関する条例
 <第1条> 次のことについて、議会の議決を経る。
 (1) サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針に関すること。
 (2) 区が株式会社まちづくり中野21の株主総会において、次に掲げる事項につき議決権を行使すること。

平成20年10月

サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針(第3回定例会議決)

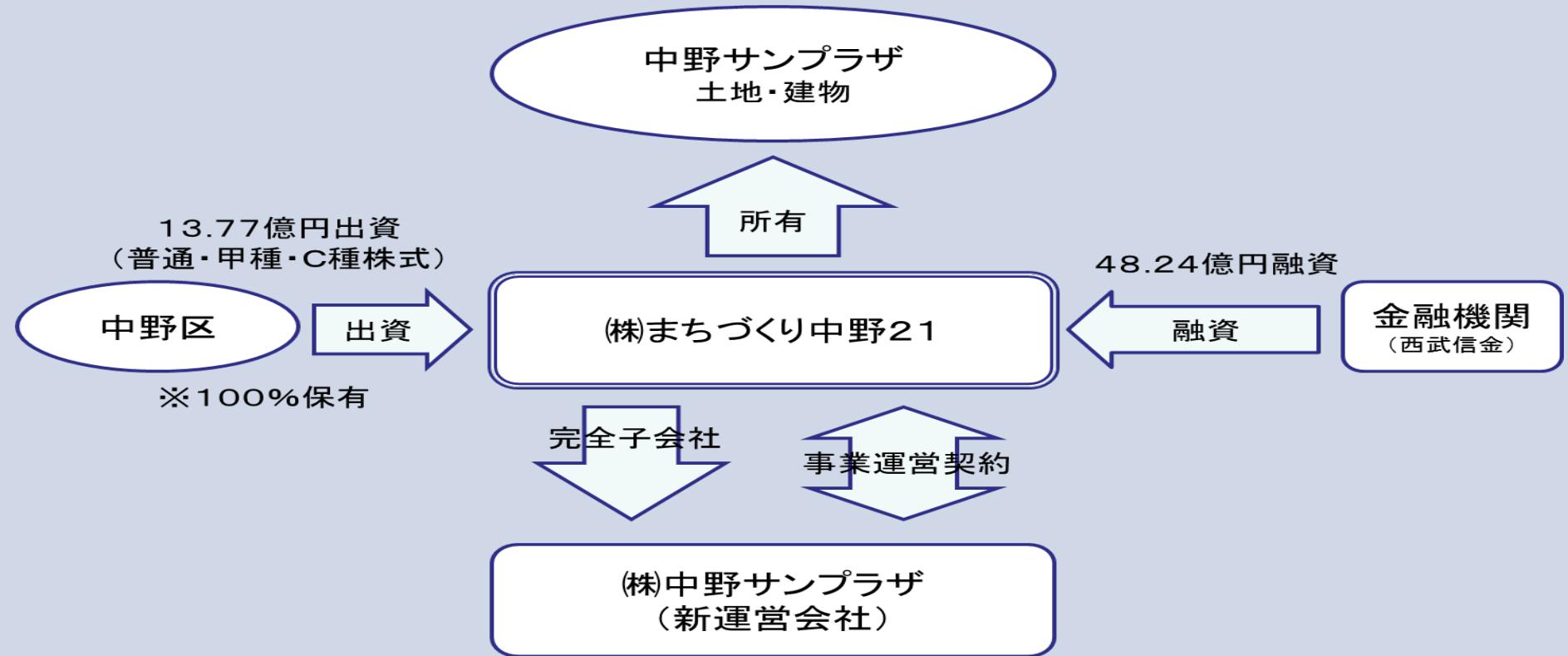
1. 中野駅周辺のまちづくりに当たり、サンプラザ地区は、その立地条件を生かし、中野区役所本庁舎の敷地及び中野駅北口広場並びに中野駅地区との一体的な計画により整備を行うものとする。
2. 警察大学校等移転跡地、既存の商業集積地区等の中野駅周辺地域のまちづくりと連動させ、新たな都市機能を備えた交流とにぎわいの拠点となるまちづくりを目指す。
3. 中野区は、株式会社まちづくり中野21に「区役所・サンプラザエリア」周辺一体のまちづくりの中心として主体的に取り組ませるものとする。
4. 中野区は、株式会社まちづくり中野21に将来にわたって同社の所有地を保有させ、中野駅周辺のまちづくりをけん引させるものとする。

《 区役所・サンプラザ地区再整備の経緯 》

経緯

平成23年3月

(株)まちづくり中野21の資金調達コストの低減、財務体力向上を図るため、平成22年度末にリファイナンス(資金の借り換え)を実施。



平成23年3月

「区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向」策定

平成26年6月

「区役所・サンプラザ地区再整備基本構想」策定

平成26年12月

UR都市機構との再整備に係る事業化の検討に関する覚書取り交わし

平成27年3月

事業構築パートナーの選定(三菱地所グループ、野村不動産グループ)

《 区役所・サンプラザ地区再整備基本構想の概要 》

再整備基本構想とは

○再整備の趣旨

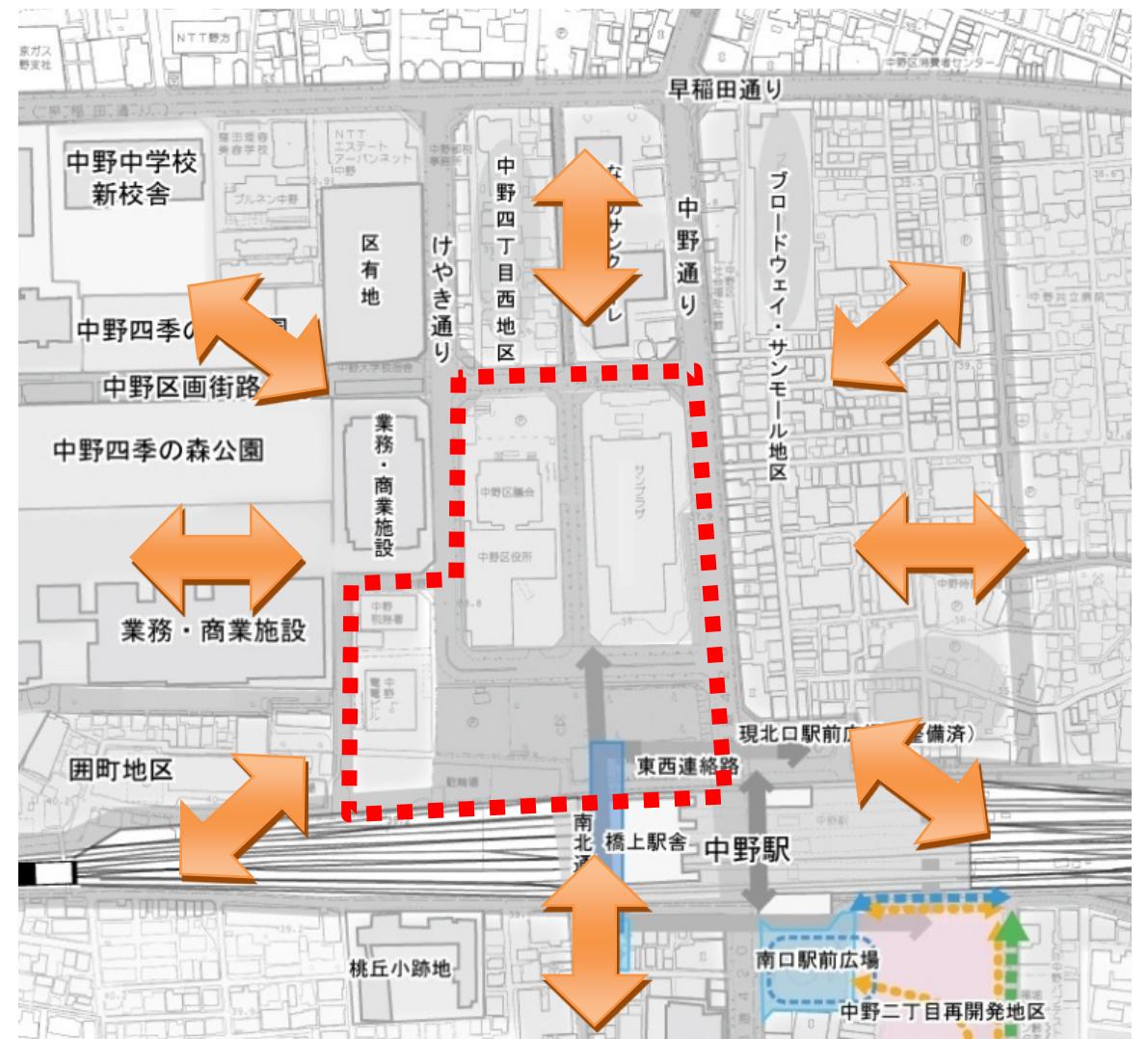
東京の国際競争力の強化、日本全体の経済再生や国土強靱化など、持続可能な都市への転換が図られているなか、**区役所・サンプラザ地区はその一翼を担う重要な地区**である認識を持ちながら、時機を逸することなく再整備を推進。

○再整備のおおよその流れ

- ◆**区役所新庁舎**を現体育館及び南側敷地に移転整備。
- ◆現庁舎、サンプラザ、新北口駅前広場を**一体的に整備**。
- ◆現庁舎用地の活用により、新庁舎整備の**財源を確保**。
- ◆事業実施に向け、土地活用や街区構成、事業スキームなどをまとめた、**再整備実施方針**を検討中。

対象範囲

補助223号線附属広場及び補助221号線の一部、中野税務署とNTTドコモ中野ビルが立地する街区を加えた**約4.85ヘクタール**。



《 再整備の目標・方針 》

【再整備目標】

求心力のあるシンボル空間形成

新たな価値の創出につながる、集客と交流を促す都市機能の集積を図ることによって、中野・東京・日本の**グローバル化**をけん引する、求心力のあるシンボル空間を形成。

次世代都市の骨格形成

中野駅周辺における将来の都市構造を見据えつつ、**駅前立地にふさわしい土地活用や街区構成**によって、安全で円滑な交通、活力ある都市活動の基盤となる次世代都市の骨格を形成。

【再整備方針】

人・文化・情報・産業の源泉となる活動拠点

大規模なオフィスビルやホール・コンベンション等複合施設

駅とまちが一体となって発展していく開発の推進

新北口駅前広場との一体的整備による回遊性向上

安全性と快適性を高める都市構造への転換

エネルギーマネジメントによる防災性、事業継続性への寄与

《 再整備事業の展開 》

- グランドデザインVer. 3で示した時期(平成33～35年)を目標に再整備事業を推進。
- 区役所新庁舎整備(28基本計画、29設計、30工事着手、32竣工を想定)の後、現庁舎及びサンプラザを解体し、新施設整備に着手。
- 現在は再整備実施方針を検討。他の計画との整合を図りながら、実施事業者を選定。

構想	事業構築段階	事業実施段階		運営					
H26	H26～27	H28～35		H36～					
	再整備基本構想の策定	事業構築のあり方整理	民間パートナーの選定	実施方針検討における民間事業者等の参画	再整備実施方針の策定	実施事業者の選定	実施事業者による事業計画の策定 都市計画手続 環境アセスメント 設計 解体	整備工事	事業・施設運営