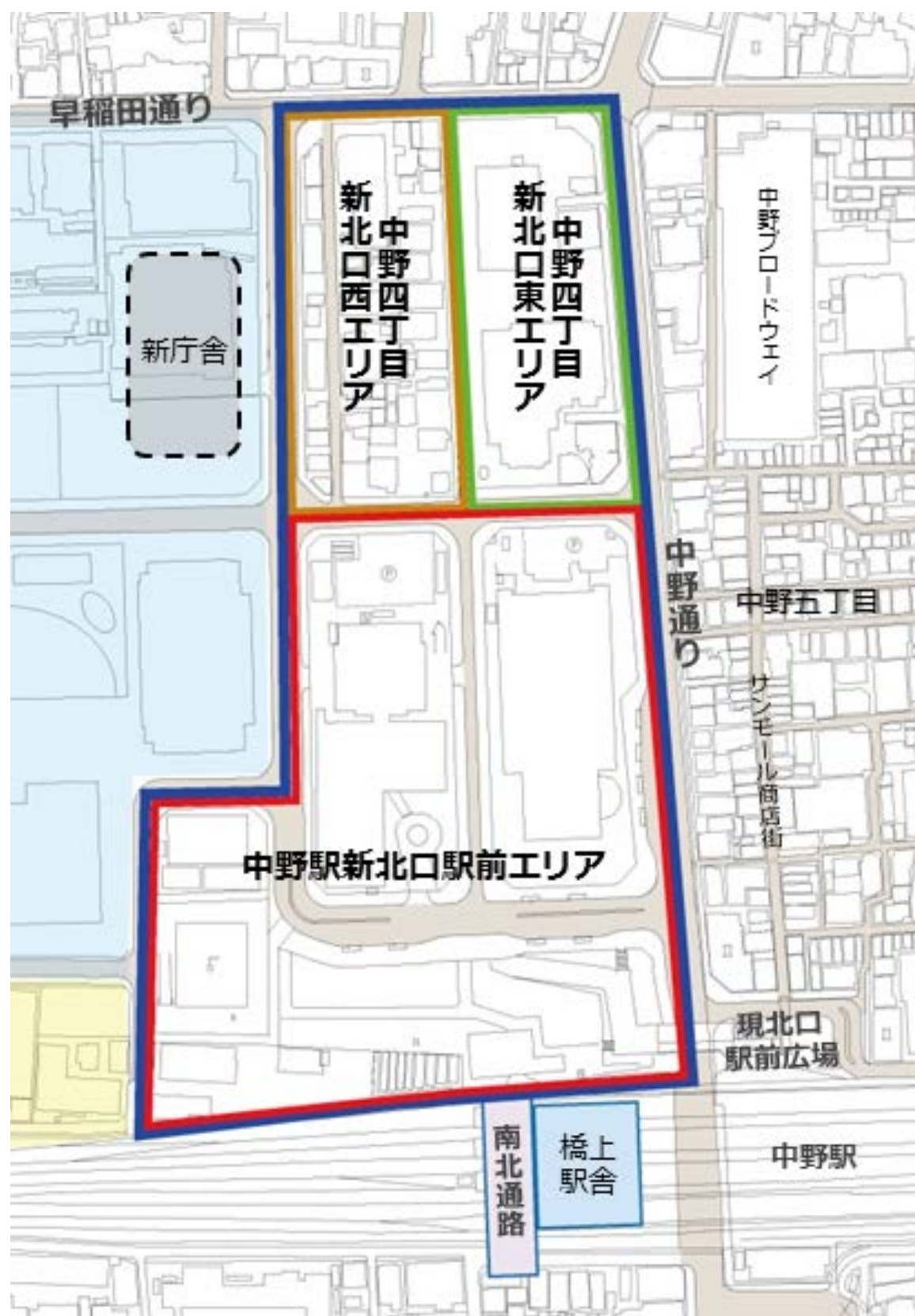


中野駅新北口駅前エリア（区役所・サンプラザ地区） 再整備の概要



■ エリア面積 約5ヘクタール

■ エリア内の主な建築物

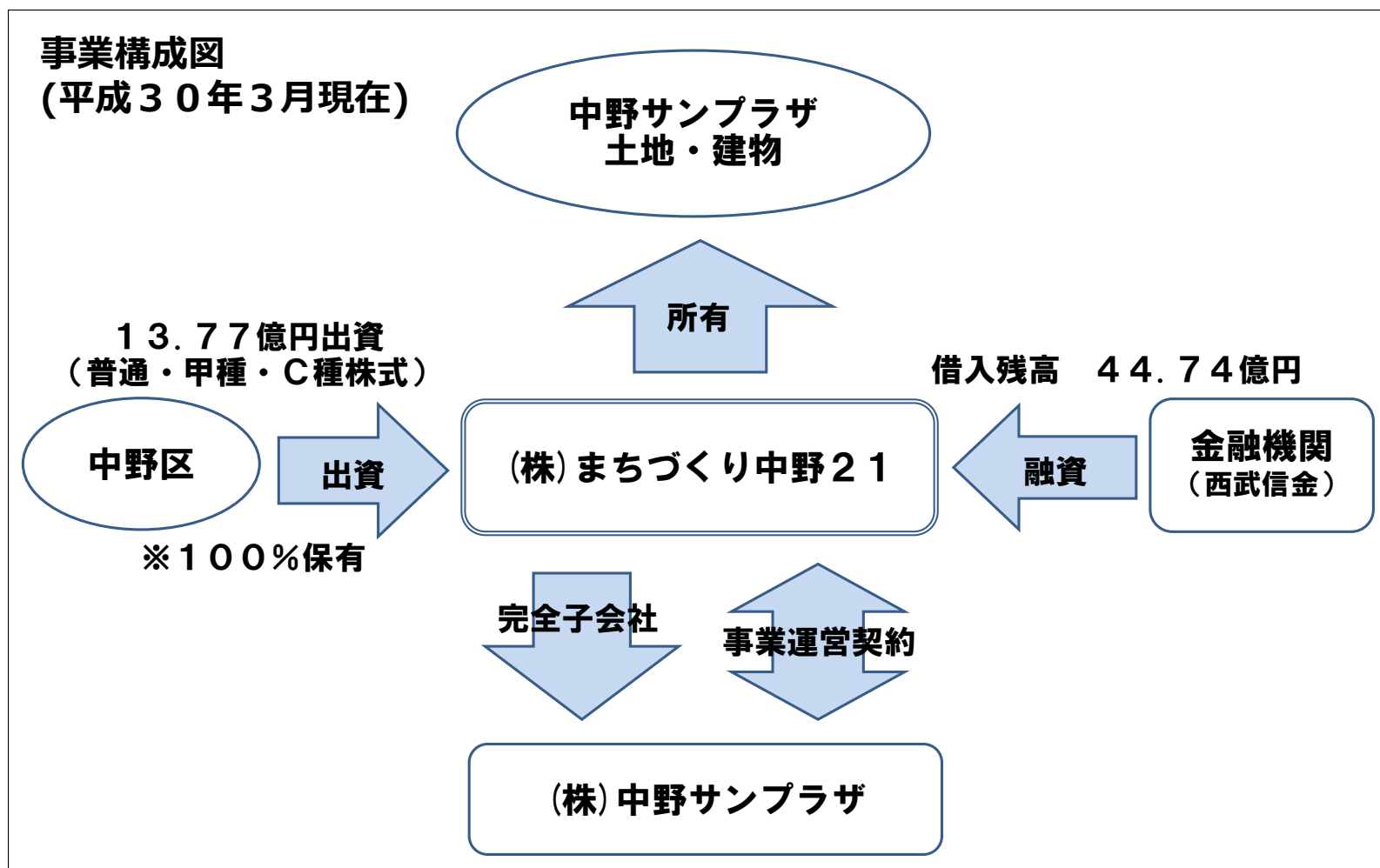
	中野区役所街区	中野サンプラザ街区
敷地面積	9,585㎡	9,529㎡
建築物概要	中野区役所・東京都第三建設事務所 (地上9層地下2層)	中野サンプラザ (ホール、ホテル・バンケット、事務所等) (地上22層地下3層)
延床面積	28,566㎡	51,076㎡
築年数	築50年 (昭和43年築)	築45年 (昭和48年築)
所有	中野区・東京都	(株)まちづくり中野 2 1

■ 再整備事業関連の動き

- 区役所新庁舎を現体育館及び南側敷地に移転整備
- 現庁舎及び中野サンプラザ敷地、新北口駅前広場を一体的に整備
- 現庁舎用地等の活用により、新庁舎整備の財源を確保
- 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
- 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

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。 ※取得・運営の目的～中野区の活性化と中野駅周辺まちづくりの推進を図ることを目的とし、区と民間事業者が出資する株式会社を設立し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した中野サンプラザの取得・運営等を行うものとする。
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20年10月	「サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針」区議会議決 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。
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24年6月	「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3」策定 ＜区役所・サンプラザ地区整備方針＞ ・新北口駅前広場との一体的整備、大街区化 ・多用途多機能に使える大規模集客空間 ・民間とのパートナーシップ
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）
平成28年4月	「区役所・サンプラザ地区再整備実施方針」の策定
平成28年7月	事業協力者の選定（野村不動産グループ）
平成28年9月	事業協力者と「区役所・サンプラザ地区再整備事業に係る事業協力に関する協定」を締結。 UR都市機構と「区役所・サンプラザ地区再整備事業の推進に係る協力協定」を締結。
平成30年3月	「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」策定



(株)まちづくり中野21の株主構成

種別	出資者	発行時の価格	発行数	内容	議決権
普通株式	中野区	5.05億円	10,100株		あり
甲種優先株式	中野区	2億円	4,000株	不動産の売買、事業契約の締結・変更、多額の借財など、重要事項について拒否権をもつ	あり
C種優先株式	中野区	6.72億円	1株	未処分利益の72%を優先配分	なし
計		13.77億円	14,101株		

(株)まちづくり中野21の借り入れ内容

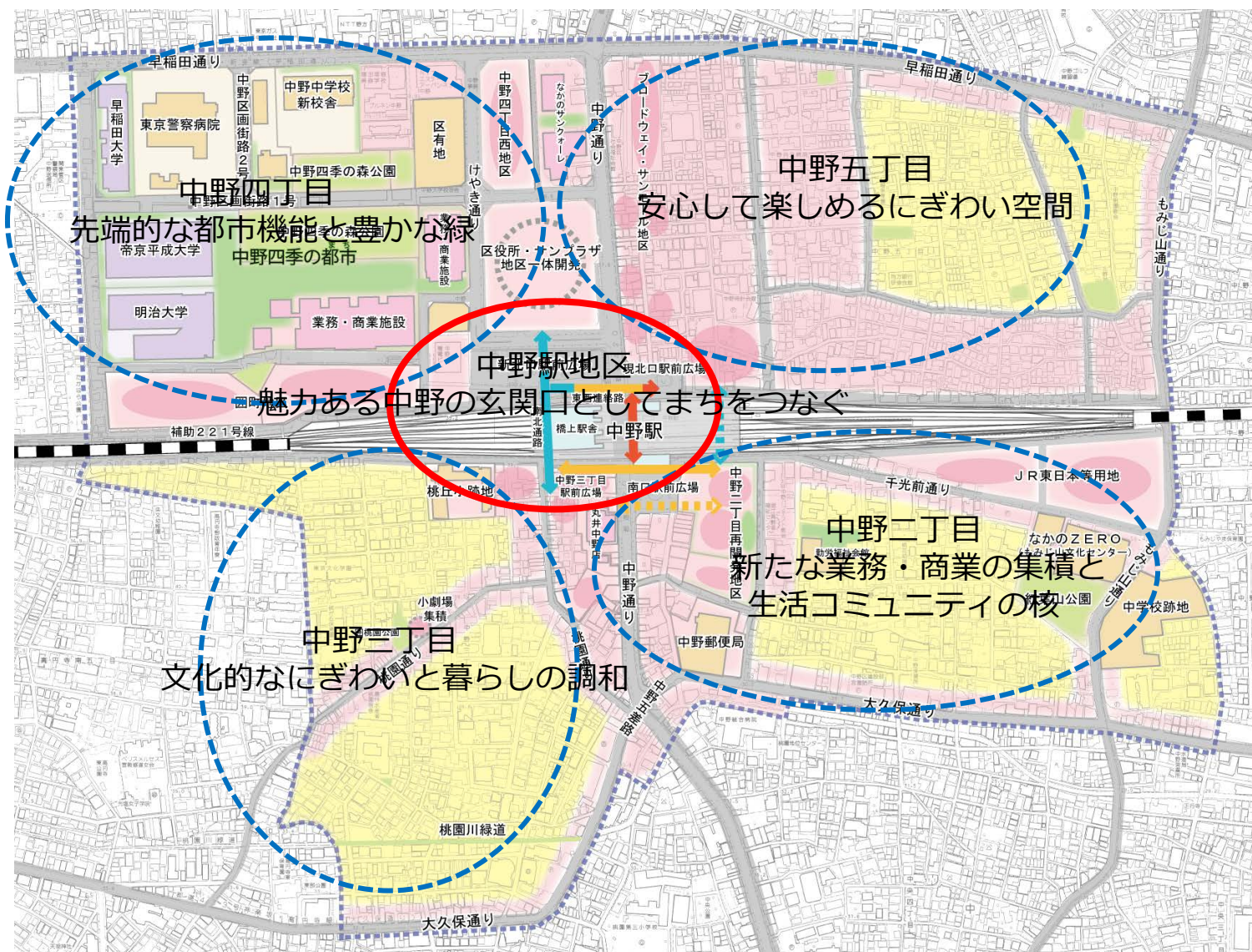
金融機関	借入残高	内容
西武信用金庫	44.74億円	・金利は年1.975% (平成28年3月～) ・期中償還は年5千万円

『東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点』

最先端の業務拠点

個性豊かな文化発信拠点

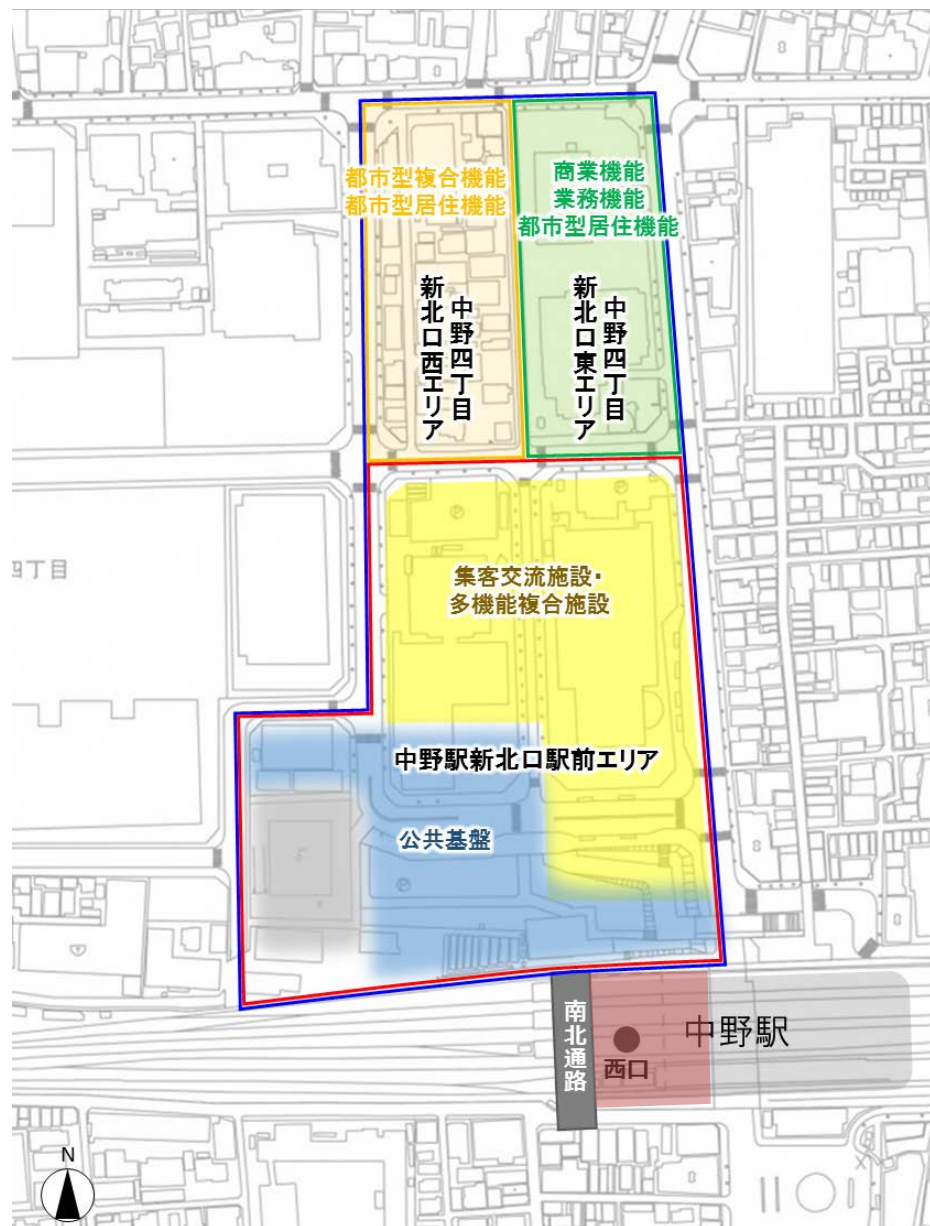
最高レベルの生活空間



整備方針

【区役所・サンプラザ地区/新北口駅前広場】

- 区役所・サンプラザ地区における大規模集客施設と新北口駅前広場が、一体的・連続的空間となるよう配置し、景観や交通結節機能、周辺地区への回遊性に優れた地区として整備
- 区役所・サンプラザ地区を大街区化し、周辺一帯の交通利便性に配慮して都市計画道路を再編
- 区役所・サンプラザ地区においては、新たな文化発信・交流拠点として、イベントやコンベンションなど多用途・多機能に使える大規模集客空間や、交流や憩いの広場空間を整備
- 区役所・サンプラザ地区の整備にあたっては、業務や商業などを中心に、まちのにぎわいや新たな価値の発信地となるとともに、事業としての採算性を十分に考慮した複合施設とし、民間開発事業者とのパートナーシップによって整備や施設運営を実施

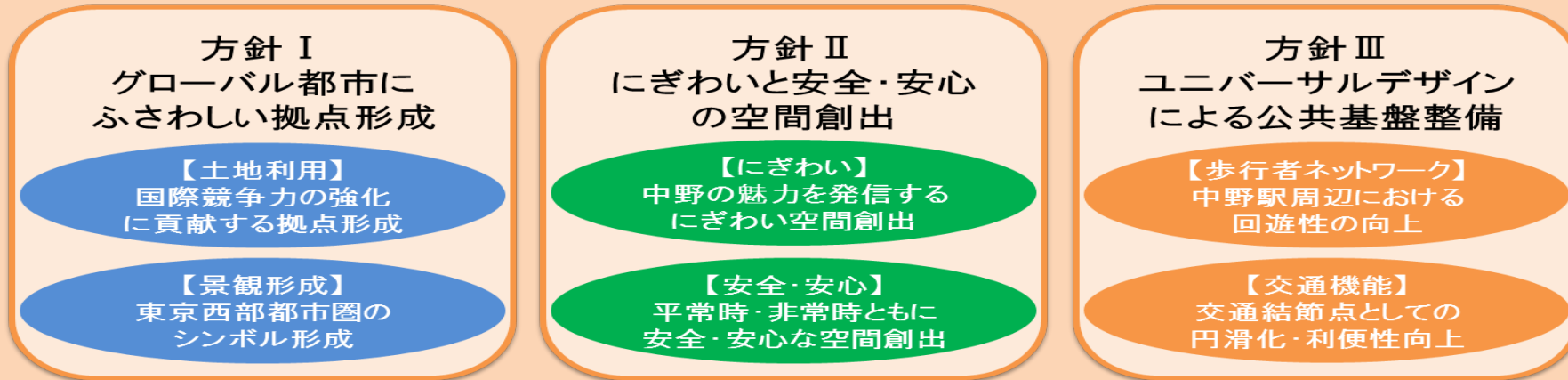


まちづくりの必要性

- ◆ 集客力と発信力のある都市機能の集積を図ることで、**国際競争力の強化に貢献**
- ◆ 都市と多摩を結ぶ立地特性を生かし、中野はもとより東京西部都市圏のシンボル空間として、**地域経済の発展をけん引**
- ◆ 中野駅との機能的連携とともに、隣接する中野四季の都市や団町地区、中野五丁目地区、早稲田通り北側との連携により、交通結節点としてのハブ機能を強化し、**周辺各地区との回遊性向上を図る**
- ◆ 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備による避難動線の確保と合わせ、非常時における安全・安心な屋内外の空間整備によって、**防災性の強化に寄与**
- ◆ 中野駅新北口駅前エリアでの**グローバル都市づくりの中心となる拠点整備**において、国際競争力の強化、地域経済の発展に資する都市機能が立地しやすい大街区化及び高度利用を図る
- ◆ 中野駅周辺において更なる交通環境の改善を図るため、**安全で円滑な交通結節機能の整備に向けた街区再編**を行う

目指す都市像

グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間



再整備事業の全体コンセプト

- 中野駅周辺におけるグローバルな拠点性強化をけん引
- 世界を視野に入れた集客と発信を可能とする大規模な集客交流施設整備
- 周辺地区との回遊性を重視した機能配置

機能配置の考え方

- 土地の有効利用を図る大街区化
- 中野駅と再整備施設との機能連携
- 周辺一帯の交通機能が向上する公共基盤配置

<p>整備・誘導を図る施設機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 集客交流施設 サンプラザを発展させ、より集客力と発信力があり、多目的に使える大規模集客交流施設を計画 ● 多機能複合施設 大規模なフロアプレートのオフィス、まちの新たな魅力となり、来街を誘発する商業空間、宿泊空間、居住空間等を計画
<p>駅前広場及び周辺交通ネットワーク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 新北口駅前広場は、集客交流施設、多機能複合施設と一体的・連側的空間となる配置を計画 ● 中野駅を中心とした利便性や回遊性が向上するよう、西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルと機能連携を図る ● 新北口駅前広場を中心に適切な交通ネットワークとなるよう道路配置を計画 ● 重層的でユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を計画
<p>安全性と快適性を高める都市構造</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● B C D構築、緑のネットワーク、エネルギーの面的利用 ● 周辺地域との機能連携や連続性に配慮したエリアマネジメントの展開
<p>再整備の手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地区画整理事業による街区再編、基盤整備。市街地再開発による資産活用・建築物整備。 ● 新庁舎整備の財源は、再整備事業を通じて確保 ● MN21の所有地等は、効果の高い再整備事業に向け最大限活用



事業化に向け検証を進め、
再整備事業計画として取りまとめる

【公共基盤】

- ① 新北口駅前広場に中野駅地区整備基本計画（改定案）に示す交通施設を配置する。
 バス 乗車8 降車2
 タクシー 乗車1 降車1 プール約40台
 一般車 乗降2
- ② 南北通路レベル及び東西連絡路レベルで北口改札及び西口改札からの歩車分離の歩行者動線を確保する。また、中野四季の都市（まち）方面や団町方面への歩行者デッキを配置する。
- ③ 新北口駅前広場への車両動線は、けやき通りの主動線と敷地の立体的利用により確保する中野通りからの補助動線を配置する。

【拠点施設】

- ① 大街区化した敷地を高度利用により最大限活用するため、1棟の建物として建築する。
- ② 拠点施設の中核となる最大収容1万人のアリーナは北側に配置し、出入口を北東側に設けることで、駅からの離隔、周辺への回遊促進、滞留空間の確保を図る。
- ③ 競争力の高い大型のフロアプレートをもつオフィス、新たなにぎわい軸を形成する商業施設、MICEや観光、交流の拠点となるホテル、職住近接を実現する高品質なレジデンス等からなる複合棟を南側に配置する。
- ④ 歩行者動線は、中野駅西側南北通路からつながる歩行者デッキや中野通り沿道、複合棟の商業施設内など複数設け、歩行者の分散を図る。
- ⑤ 拠点施設全体の地下に、附置義務駐車施設、都市計画駐車場、地域荷捌き駐車場を配置する。

交通広場・東西連絡路レベル



南北通路・橋上駅舎レベル



図の凡例

歩行者動線

- ↔ 南北通路レベル (標高約48m)
- ↔ 南北通路レベル (構想線)
- ↔ 交通広場レベル (標高約38~42m)
- 滞留空間

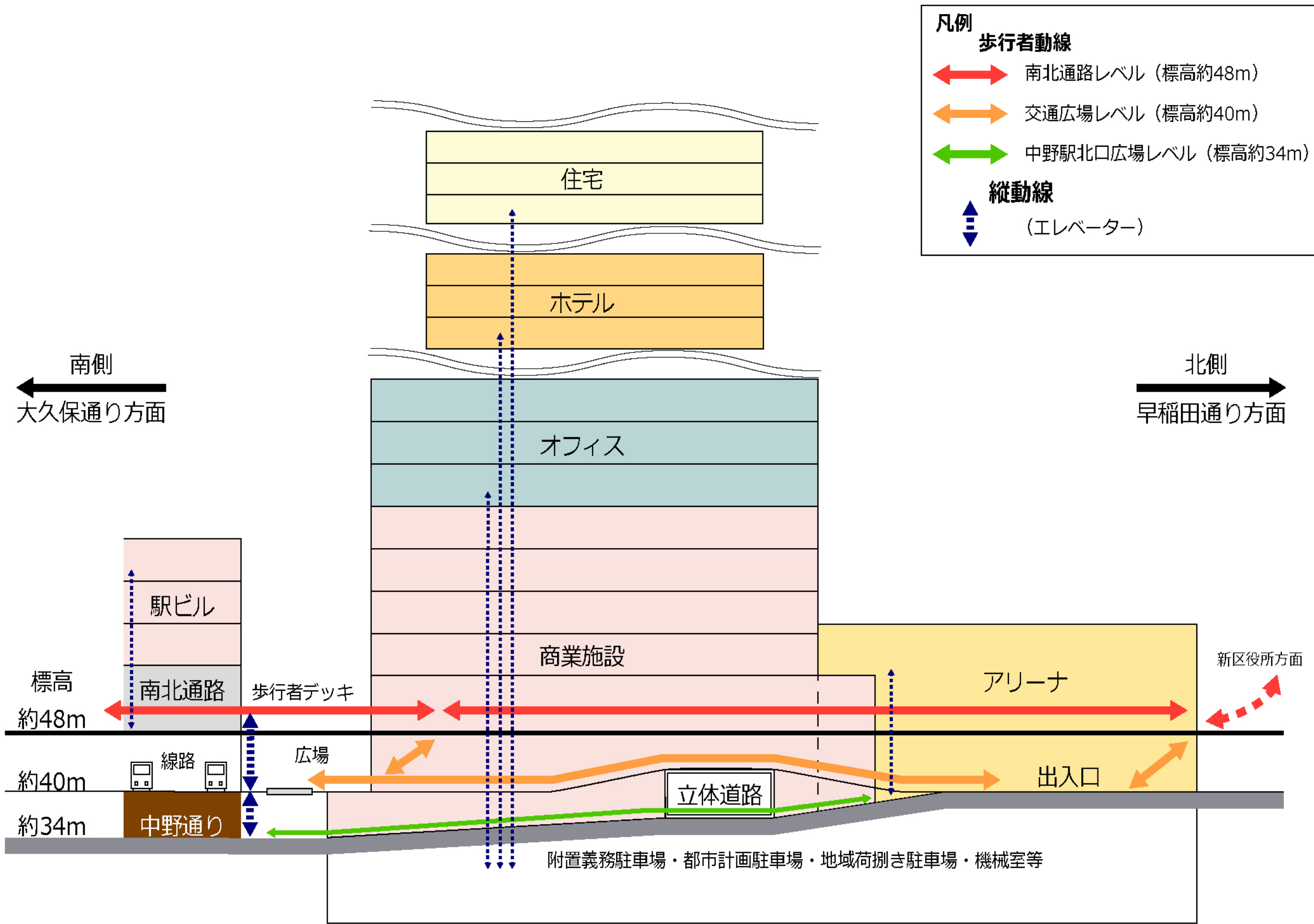
自動車動線

- ⇄ 駅前広場への自動車動線
- バス乗車場
- バス降車場
- 一般車乗降車場
- タクシー乗降車場
- タクシープール

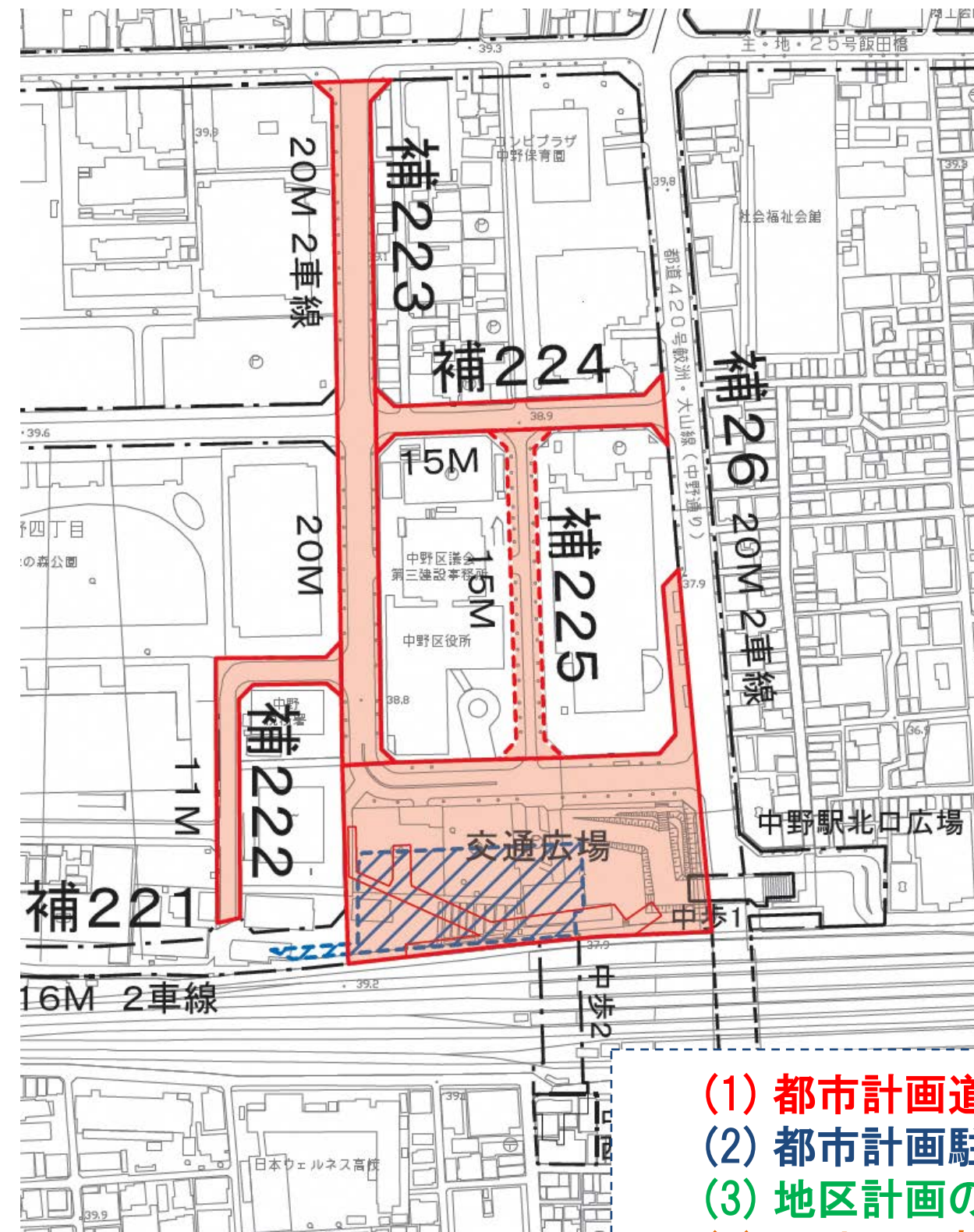
建物

- 拠点施設外形(案)
- ▨ 橋上駅舎等外形

※図中の新北口駅前エリア建物についてはイメージであり、今後詳細を要検討



都市計画変更(素案)の内容



- (1) 都市計画道路の位置・形状の変更
- (2) 都市計画駐車場の位置・形状の変更
- (3) 地区計画の新規決定
- (4) 土地区画整理事業の区域の新規決定

街区再編・都市基盤変更の必要性

中野駅周辺まちづくりの背景や課題を踏まえ、土地の有効利用や都市機能の高度化、居住環境の向上及び、安全で円滑な交通結節点を整備するために、下記のとおり街区再編及び都市基盤変更を行う必要がある

- ◆ 大街区化により土地利用の自由度を高め、都市機能を整備する。
- ◆ 中野駅新北口駅前に歩行者滞留空間を創出し、賑わい空間を形成する。
- ◆ 新北口駅前広場の滞留空間と中野税務署用地に整備する広場空間をつなぐことで、歩行者の回遊動線を強化する。
- ◆ T字路交差点2箇所を集約し十字路交差点化、周辺道路ネットワークを考慮した道路幅員や道路線形の改善などにより、交通環境を向上させる。

(ゾーニングイメージ)



