平成 23 年（2011 年）3 月 14 日
中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり特別委員会資料
経営室サンプラザ関係事業担当

区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向について

区役所・サンプラザ地区を中野駅周辺のにぎわいの中心として、広域的な集客力を備えたまちの顔としていくため、別添資料のとおり「区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向」を定めたので、その内容について報告する。

1　区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向の構成

（1）周辺地区の現状と課題

（2）区役所・サンプラザ地区の将来像

- 広域的な集客力を強化し、さらに多くの人をまちに呼び込むにぎわいの拠点となる
- 駅周辺の各地区を繋ぐ、まちの回遊の要となる
- 駅周辺の都市機能と融合し、まち全体へにぎわいを広げる活力の場となる

（3）区役所・サンプラザ地区の将来像の具体化

（4）機能の候補

（5）事業スキームの想定

（6）中野駅周辺の基盤施設等整備の考え方

（7）今後の予定

（参考資料）

2　今後の予定

平成２３年３月２３日　第２回中野駅周辺まちづくり推進会議報告

【別添資料】

区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向　平成２３年（2011 年）３月

別添資料

区役所・サンプラザ地区整備の基本的方向

平成２３年（２０１１年）３月

中野区

＜　目　次　＞

１．周辺地区の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

２．区役所・サンプラザ地区の将来像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

３．区役所・サンプラザ地区の将来像の具体化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

４．機能の候補・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

５．事業スキームの想定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

６．中野駅周辺の基盤施設等整備の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

７．今後の予定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４

（参考資料）

１．区役所・サンプラザ地区に関する計画等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５

２．土地利用条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８

１．周辺地区の現状と課題

区役所・サンプラザ地区は、中野駅北口近くに位置し、駅周辺のまちづくりにとって重要な立地にある。また、同地区内にある「中野サンプラザ」は、コンサートホールとして全国的な知名度があり、多くのコンサート等で利用されている。

中野駅周辺においては、近年、サブカルチャーの発信地として「中野ブロードウェイ」が全国的に有名になり、漫画・アニメ等、いわゆる「オタク文化」に魅了され、国内外を問わず多くの人々が訪れている。また、演劇・お笑い等、小劇場系の芸術・文化活動も盛んである。今後は、警察大学校等跡地地区等において、業務、商業、大学等の都市機能の整備が予定されており、「**東京の新たな都市活動の拠点**」としての期待が高まっている。

一方、中野駅周辺は、駅周辺の各地区が鉄道や道路により分断され、各地区を繋ぐ回遊動線が弱いため、にぎわいの相乗効果が発揮しづらくなっている。新たに整備される中野通りの東西連絡路や今後整備が予定されている中野駅西側橋上の南北通路とともに、**駅周辺の回遊性を向上**させることが求められる。

また、区が中野区基本構想において目指している「**持続可能な活力あるまち**」の中心として中野のまちの魅力を高めるため、**来街者の増加**や**区内産業の発展**等により、**さらなるにぎわいを創出**することが求められる。

〇課題

- **さらなるにぎわいの創出**
- **駅周辺の回遊性の向上**

２．区役所・サンプラザ地区の将来像

・区は、中野区基本構想において**「持続可能な活力あるまち」**を目指し、中野駅周辺は、その中心に位置付けられている。
・中野駅周辺のまちづくりは、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.2」において**「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」**となることを目指している。
・区役所・サンプラザ地区は、平成２０年に議会において議決された「サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針」において**「一体的な計画により整備を行う」**としている。

○区役所・サンプラザ地区の将来像

- **広域的な集客力を強化し、さらに多くの人をまちに呼び込むにぎわいの拠点となる。**
- **駅周辺の各地区を繋ぐ、まちの回遊の要となる。**
- **駅周辺の都市機能と融合し、まち全体へにぎわいを広げる活力の場となる。**

○区役所・サンプラザ地区整備のキーワード

３．区役所・サンプラザ地区の将来像の具体化

○にぎわいを創る

■ 広域的な集客力を持つ中核

■ シンボル性の高い空間デザイン

■ 新たな相乗効果によるにぎわい

□広域的な集客力を持つ中核

・現在のサンプラザホールの全国的な知名度・ブランド力を継承しつつ、収容力や汎用性等をさらに発展させている。コンサートや大規模な会議、注目度の高いイベント等が多数開催され、国内外から多くの人々をまちに呼び込む中核としての役割を果たしている。

□シンボル性の高い空間デザイン

・中野駅から連続する開放的な大規模空間 ＝「まちの要・開かれたプラザ」は、歩行者中心の空間として、一体的でシンボル性の高い空間デザインにより「新たな活動拠点」にふさわしい空間となっている。区民主体の交流イベント、商業イベント等、多彩なイベントが開催され、まちのにぎわいを高める交流の場として広く利用されている。

□働く場所「中野」の魅力向上

・駅直結の立地を生かしたステータス性の高い業務施設は、働く場所「中野」の魅力を向上させている。様々な企業が進出し、区内産業の発展と活性化によってまちのにぎわいを高め、区内での雇用機会の創出にも寄与している。

□新たな魅力を備えた商業施設

・区役所・サンプラザ地区における商業施設には、駅周辺の既存商店街・商業施設とは異なる魅力を備えた業種業態が集積しており、広域的な集客力を備え、幅広い世代から利用されている。

□新たな相乗効果によるにぎわい

・ホール、コンベンション、業務、商業、宿泊、娯楽等の機能が融合し、新たな相乗効果により施設の魅力が高まっている。みどりや潤いのある環境の中、芸術・文化活動や経済活動等、新たな活力を生み出す様々な都市活動が盛んに展開され、中野のまちのシンボルとして、区民に親しまれ、愛される施設となっている。

○にぎわいを繋げる

■ 中野駅地区との一体的な空間

■ 駅周辺全体の回遊性の向上

■ 歩行者空間の充実

□中野駅地区との一体的な空間

・「まちの要・開かれたプラザ」は、中野駅から連続する開放的な大規模空間を創出している。来街者の回遊の要として、駅前広場の歩行者空間と一体的に活用されている。開かれたプラザは、日常的に歩行者が集い、語らい、ほっと立ち寄れる空間となっている。待ち合わせ場所や溜まり場として、常ににぎわいを持っている。

・警察大学校等跡地地区に整備される都市計画公園や駅前広場と調和した、みどりあふれる空間となっている。

□駅周辺全体の回遊性の向上

・新たに整備される中野通りの東西連絡路や今後整備が予定されている中野駅西側橋上の南北通路によって、中野駅地区との立体的な歩行者ネットワークを形成している。また、中野駅地区における施設整備とデザインの一体化を図り、連続性のある景観を形成している。

・歩行者ネットワークを形成することにより、警察大学校等跡地地区、サンモール・ブロードウェイ地区、中野駅地区等との回遊性が向上し、駅南口エリアの中野二丁目、中野三丁目を含めた駅周辺全体の回遊性が向上している。

□歩行者空間の充実

・駅周辺における歩行者優先の空間が充実し、安心して歩けるまち、歩きたくなるまち、歩いて楽しいまちとなっている。

○にぎわいを広げる

■ 駅周辺の都市機能との融合によるにぎわいの広がり

■ にぎわいの波及によるまちの魅力の向上

□業務施設・教育施設等との融合

・警察大学校等跡地地区等、駅周辺に立地する業務施設や教育施設等との連携を深め、大規模な会議・注目度の高いイベント等を開催し、広域から多くの人々を集め、まちのにぎわいを高めている。

□既存商店街・商業施設との融合

・区役所・サンプラザ地区における商業施設は、駅周辺に新たな魅力を提供するとともに、既存の商店街・商業施設との連携を深め、駅周辺に一体的でにぎわいのある商業ゾーンを形成している。

□駅周辺の都市機能との融合

・商業、業務、教育施設をはじめ、駅周辺の様々な都市機能と融合することで、中野のまちとの新たな相乗効果が生まれ、駅周辺に新たな活力・新たな人の流れを生み出し、まち全体へにぎわいを広げる活力の場となっている。

□にぎわいの波及

・中野駅周辺から中野のまち全体へにぎわいを広げ、にぎわいの波及によって、まちの魅力が高まり、目的を持った人だけでなく、目的を持たない人をも惹きつける「何となく行ってみたいまち」になっている。

【にぎわいを創る】
広域的な集客力を強化し、さらに多くの人を
まちに呼び込むにぎわいの拠点となる。
・先端的な業務施設、教育施設等の整備
・みどりあふれる潤いの空間
・漫画・アニメ文化の発信地
・特色ある商業施設・飲食街
まちの要
・開かれた
プラザ
・広域的な集客力を持つ中核
・シンボル性の高い空間デザイン
・新たな相乗効果によるにぎわい
・文化芸術やスポーツ等の拠点
・演劇・芸術等によるにぎわい
・個性ある商店街
・南口の新たな活動拠点
(業務・商業施設等の整備)
・文化・芸術の活動・発信場所
JR中野駅
JR東日本等用地
早稲田通り
中野通り
大久保通り
環七通り
東京平成大学
明治大学
都市計画公園
東京警察病院
中野区立中央図書館
中野区役所
中野区立中野小学校
新中野体育館
ゲランドデザイン策定範囲

【にぎわいを繋げる】
駅周辺の各地区を繋ぐ、まちの回遊の要となる。
・魅力ある業務・商業施設等の回遊性
まちの要
・開かれた
プラザ
・魅力ある業務・商業施設等の連続性
・日常的ににぎわいのある溜まり場
・中野駅地区との一体的な空間
・駅周辺全体の回遊性の向上
・歩行者空間の充実
早稲田通り
環七通り
中野区役所
明治大学
JR中野駅
JR東日本等用地
大久保通り

【にぎわいを広げる】
駅周辺の都市機能と融合し、まち全体へにぎわいを広げる活力の場となる。
・既存商店街・商業施設との融合
・業務施設・教育施設等との融合
・にぎわいの波及によるまちの魅力の向上
まちの要
・開かれた
プラザ
JR中野駅
JR東日本等用地
東京平成大学
都市計画公園
業務・商業施設
大久保通り
中野通り

４．機能の候補

区役所・サンプラザ地区の将来像を実現するために、新たに整備する機能には、以下のような候補が考えられる。

今後は、新たに整備する機能について、その必要性・集客力・実現性（採算性）等をさらに検討し、具体的な内容を決定する。東京圏を圏域と想定する新たな公共・民間の施設を誘致することも考えられる。

（１）優先して整備する機能

・将来像を実現するため、優先して整備する機能

○交流・文化機能

・ホール、アリーナ、コンベンション　等
・イベント広場　等

○業務・ビジネス機能

・業務施設（オフィス）　等

（２）付随して整備すべき機能

・優先して整備する機能に付随した駅周辺の都市機能との相乗効果が期待できる機能

○商業・サービス機能

・物販店（名店街等）、レストラン、ホテル　等

（３）その他の機能

・（１）及び（２）を補完し、駅直結の利点を生かす機能

○機能の候補一覧

導入機能			現在のサンプラザの機能	新たに整備する機能		
				（1）優先する機能	（2）付随する機能	（3）その他の機能
交流・文化	展示・劇場	ホール	●	○		
		アリーナ		○		
		コンベンション		○		
	教養・文化	教養・文化教室	●			○
		音楽スタジオ	●			○
		ギャラリー				○
		ミュージアム				○
	広場	イベント広場	●	○		
業務・ビジネス		業務施設（オフィス）		○		
		会議室・研修室	●			○
		ＳＯＨＯ	●			○
商業・サービス	物販	物販店（名店街等）			○	
	飲食	レストラン	●		○	
		カフェ	●		○	
	宿泊	ホテル	●		○	
	婚礼・宴会	宴会場	●			○
		結婚式場	●			○
	娯楽	シネマコンプレックス				○
		インターネットカフェ	●			○
		パーティルーム（カラオケ）	●			○
	スポーツ	ボウリング場	●			○
		フィットネスクラブ	●			○
		テニスコート	●			○
		フットサルコート	●			○
		室内ゴルフ練習場				○
行政サービス		駅前事務所				○
その他		保育施設				○
		その他駅直結の利点を生かす施設				○

５．事業スキームの想定

・株式会社まちづくり中野２１（ＭＮ２１）は、現在のサンプラザ敷地を保有しつつ、民間事業者と共同して、区役所・サンプラザ地区の整備を行う。

・区役所敷地については、民間事業者に売却、又は定期借地権等を活用する。

・建物については、民間事業者が資金を調達して整備を行う。

＜想定事業スキーム図＞

<table>
<tr><td>建物</td><td colspan="2">民間事業者</td></tr>
<tr><td>土地</td><td>民間事業者</td><td>MN21</td></tr>
<tr><td></td><td>（区役所敷地）</td><td>（サンプラザ敷地）</td></tr>
</table>

・以上は、事業スキームの考え方の１つであり、今後の検討によって、基本的な枠組みを定めるものとする。

６．中野駅周辺の基盤施設等整備の考え方

中野駅を中心とする周辺地区は、中野をけん引するにぎわいの創出、回遊性の向上、「東京の新たな活動拠点」としてのシンボル性が求められること、また地球環境問題に対応した整備を行う観点から、区役所・サンプラザ地区の整備にあたっても、以下の基盤施設等整備の考え方に基づき進めることとする。

（１）駅・自由通路及び広場の一体的・連続的な整備

・中野駅、南北自由通路、新北口駅前広場及び区役所・サンプラザ地区内の広場が連続した空間となるよう一体的な整備を図る。特に駅前広場の歩行空間・滞留空間、区役所・サンプラザ地区内の広がりのある交流空間（イベント利用にも活用可能）は一体として計画し、「東京の新たな活動拠点」にふさわしいシンボル性の高い都市デザインを採用する。

・また、新たに整備される中野通りの東西連絡路、警察大学校等跡地のにぎわい軸と中野五丁目、中野三丁目の歩行空間との連続性を確保するための結節点として整備することで、周辺地区への回遊性を向上させる。

（２）安全で便利な交通施設の整備

・中野通りの交通負荷軽減、特定交差点への交通集中の回避、歩行者・自転車等の交通安全性向上を図る。

・バス・タクシー・自動車の乗降場や駐車場、駐輪場等の交通施設については、接続する道路の交通負荷、信号処理、駅への近接性・ユニバーサルデザイン*確保等の観点から適切な位置に配置する。

（３）環境負荷の軽減

・「歩きたくなるまち」等として、徒歩、自転車及び公共交通の利用を促進し、自動車利用を抑制するための交通計画の導入を図る。

・エネルギー消費を最小限にし、循環・再生利用を大幅に取り入れた建築物、空調衛生・照明設備、エネルギー施設の導入を図り、カーボンマイナス*を目指す。

（４）ユビキタス*中野の実現

・公共空間、建築物等について統合化された最先端のＩＣＴ*が組み込まれ、中野の情報を発信するとともに、モバイルツール等を活用したサイバー空間とリアル空間を繋ぐ新たなコミュニケーション基盤を構築する。

＊ユニバーサルデザイン

障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をはじめからデザインし、ものやサービス提供などに配慮する考え方をいう。

＊カーボンマイナス

日常生活や事業活動によって生じる二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量よりも、排出削減・吸収した温室効果ガスの量が上回っている状態をいう。

＊ユビキタス

ユビキタス（ubiquitous）は、「どこにでも存在する」という意味を持つ英語から、「いつでも、どこでも、何でも、誰でも」ネットワークに簡単につながり、あらゆる人や物が結びつく、ＩＣＴが日常生活の隅々までいきわたっている状態、また、そうした環境が実現している状態をいう。

＊ＩＣＴ

ＩＣＴとは、Information and Communication Technology の略で、インターネットなどの情報通信技術のことをいう。

７．今後の予定

（１）平成２３年度

〇区役所・サンプラザ地区・北口駅前広場地区整備 基本構想（案）策定

・将来像（目標）

・必要な機能

・事業規模

・事業スキーム

・事業採算性

（２）平成２４年度以降

〇区役所機能の移転先・時期等の決定

〇区役所・サンプラザ地区整備 事業パートナー（民間事業者）決定

〇区役所・サンプラザ地区整備 実施計画策定

参考資料

１．区役所・サンプラザ地区に関する計画等

（1）「新しい中野をつくる１０か年計画（第２次）」（平成２２年３月策定）

領域Ⅰ．持続可能な活力あるまちづくり

Ⅰ－１　産業と人々の活力がみなぎるまち

ア　東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点づくり

（おもな取り組み）

① 警察大学校等跡地及び周辺のまちづくり推進

これまで閉ざされていた大空間がまちにひらかれ、警察大学校等跡地開発や区役所・サンプラザ地区一体整備により生み出される都市機能と豊かなみどりを軸に、ユニバーサルデザインやユビキタスに配慮したまちづくりをすすめ、先端的な都市活動の拠点としていきます。

また、区役所・サンプラザ地区については、新北口駅前広場と整合の取れた整備をすすめ、**東京の新たなランドマークとして、より広域的な集客力を備えたまちの顔**としていきます。

（2）「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.２」（平成２１年１０月策定）

○中野駅周辺まちづくりが目指す姿

東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点

（まちづくりの基本目標）

中野の地域経済やまちの活性化

・中野駅周辺のまちづくりが区全体の活力を牽引すると共に、まちの求心力・回遊性を向上させる。

まちの個性の発揮と求心力、集客力の向上

・中野駅周辺のまちが各々の個性を磨くことで集客力を高め、多様な魅力の集積により、まち全体の求心力・回遊性を向上させる。

働き・楽しみ・住みたくなるまちの実現

・中野駅周辺のまちづくりを通じて、公民協働の産業育成・にぎわいづくり等、様々な人が集い、暮らし、活動する場と機会を拡充する。

防犯・防災性が高く環境と調和するまちの実現

・中野駅周辺のまちづくりを通じて、これからの時代にふさわしい安心安全、環境・快適性、利便性を備えた中野ならではの基盤を整えて行く。

＜中野四丁目地区の目指すべき姿＞

■先端的な都市活動拠点

これまで閉ざされていた大空間がまちにひらかれ、サンプラザ・区役所の一体的再整備とあわせ、新しい価値と可能性を生み出す

・警察大学校等跡地開発や区役所・サンプラザ地区一体整備により生みだされる都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新しい魅力拠点となっている。
・新たに進出する大学等との産学公連携、大規模な業務集積、集客機能、交流機能、先端的な知識・技術など、これまで中野になかった魅力を発揮している。
・駅に近い立地でみどりあふれる約３ha の広場を有し、先端的な施設と潤いのある空間が融合している。
・新しい時代のスタンダードとなる環境配慮、ユニバーサルデザイン、高い防災性、ユビキタスなまちづくりに取り組んでいる。

＜中野四丁目地区の将来像＞

■区役所・サンプラザ地区

・駅前広場を含めた**一体的な再整備**により、**東京の新たなランドマークとして、より広域的な集客力を備えたまちの顔**となっている。
・駅と区役所・サンプラザ地区をつなげる**立体的な歩行者ネットワーク**が形成されている。
・警察大学校等跡地からつながるにぎわい軸を五丁目や南口方面までのばす要となり、中野駅周辺のまち全体へ**にぎわいを広げる中心地区**となっている。
・人々が集い交歓する交流・イベント広場や、コンベンション、教養文化、娯楽などの都市機能が強化され、商業や業務系機能と共に複合的な魅力を備え、幅広い人々が多様な活動を楽しめる**東京の新たな顔**となっている。

（３）「サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針」（平成２０年第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。

（その他）「区役所・サンプラザ地区 再整備等の考え方」（平成２２年第１回定例会報告）

区役所・サンプラザ地区の再整備の基本理念

【中野のシンボルとなる施設】

・区役所・サンプラザ地区は中野駅周辺地区の「街の要」として、ホール機能を中心に広域的な交流を促進する広場機能や展示機能、業務・教育機能を支援するコンベンション機能などを整備し、中野のシンボルとなる施設とする。

・既存商店街の機能を補完する商業機能やシネマコンプレックスなどの娯楽機能を導入し、集客力の向上と回遊性の創出を図る。

※（株）まちづくり中野２１において検討したもの。

２．土地利用条件

（１）都市計画等の現況

①サンプラザ敷地

項　　目	内　　容
地域地区	商業地域、防火地域
敷地面積	9,529.79 ㎡
容 積 率	600%（現在 498.37%消化）
建ぺい率	100%（指定 80%+20%（角地+耐火建築物）、現在 48.60%消化）
日影規制	なし

②区役所敷地及び周辺商業地域

項　　目	内　　容
地域地区	商業地域、防火地域
容 積 率	600%
建ぺい率	80%
日影規制	なし

③区役所北側住宅地域

項　　目	内　　容
地域地区	第 1 種住居地域、第 2 種高度地区、準防火地域
容 積 率	200%
建ぺい率	60%
日影規制	2.5 時間-4 時間/4m

（２）建築ボリューム想定

①現行用途地域、現行法規制に基づき、それぞれの敷地を個別に開発

・サンプラザ敷地は、「区役所・サンプラザ地区再整備等の考え方」で示された案。

・区役所敷地は、現行の日影規制をもとに想定。

＜サンプラザ敷地＞

項　　目	内　　容
敷 地 面 積	9,530 ㎡
建 築 面 積	7,900 ㎡
延 床 面 積	63,900 ㎡
建 ぺ い 率	82.9%
容　積　率	593.9%

＜区役所敷地＞

項　　目	内　　容
敷 地 面 積	9,585 ㎡
建 築 面 積	5,050 ㎡
延 床 面 積	45,450 ㎡
建 ぺ い 率	52.7%
容　積　率	474.2%

※この延床面積（内訳は業務７割、商業３割と想定）を対象とした場合、当該地区を１日に出入りする人の数は、両敷地合計で約７．２万人と推計。

（「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」により推計）

②区役所敷地とサンプラザ敷地の間を走る道路を廃止し、両敷地を一体的に開発

・「区役所・サンプラザ地区 再整備等の考え方」で示された案。

項　　目	内　　容
敷 地 面 積	21,300 ㎡
建 築 面 積	12,100 ㎡
延 床 面 積	142,500 ㎡
建 ぺ い 率	56.8%
容　積　率	599.5%

※北側住宅地域の日影規制は考慮していない。

※容積率は整備手法により割増できる場合がある。

※この延床面積（内訳は業務７割、商業３割と想定）を対象とした場合、当該地区を１日に出入りする人の数は、約９．４万人と推計。

（「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」により推計）