平成 27 年 (2015 年) 6 月 3 0 日 建 設 委 員 会 資 料 都市政策推進室中野駅周辺計画担当

### 区役所・サンプラザ地区再整備実施方針の検討状況について

区役所・サンプラザ地区再整備実施方針(以下、「実施方針」という。)の策 定について、現在の検討状況を報告する。

### 1. 実施方針策定における主要検討事項

再整備事業の事業構築に係る主要検討事項を以下のとおり設定し、具体的な 検討を進めていく。

- ① 中野駅周辺のポテンシャルを最大限に引き出す国際ビジネス拠点を形成するための業務集積やその他連携する機能の導入
- ② 現中野サンプラザのブランドや機能を発展させた、国際ビジネス拠点形成に寄与するホール・コンベンション施設のあり方
- ③ 来街者や生活者の円滑な歩行者動線及び歩行者・自転車・自動車が交錯 しない動線確保の考え方
- ④ 環境・防災・タウンマネジメントの推進
- ⑤ 再整備事業実現へ向けた都市計画等の整理
- ⑥ 新庁舎整備の財源確保を考慮した開発事業スキーム

### 2. 事業構築に係る会議等の設置

事業構築に係る会議等を以下のとおり設置し、庁内における検討・調整に加え、学識経験者、事業構築パートナー、区内経済団体・関係団体等による様々な角度からの意見や提案を受け、実施方針を策定していく。

### (1) アドバイザーによる助言

都市計画など専門的知見を有する学識経験者に、アドバイザーとして検討事項や事業構築パートナー提案についての助言を求める。必要に応じてアドバイザーによる会合(アドバイザリー会議)を設けるものとする。

### <アドバイザー>

尾島 俊雄 早稲田大学名誉教授

岸井 隆幸 日本大学理工学部教授

只腰 憲久 首都高速道路株式会社取締役常務執行役員

内藤 廣 東京大学名誉教授

### (2) 事業構築パートナーとの意見交換

昨年度、事業構築パートナーとして以下の2グループを選定した。提案概要 書は別紙1のとおり。

<事業構築パートナー> (応募順)

代表企業	構成企業
三菱地所株式会社	東京建物株式会社
	NTT 都市開発株式会社
	三菱地所レジデンス株式会社
	鹿島建設株式会社
野村不動産株式会社	清水建設株式会社
	住友商事株式会社
	第一生命保険株式会社
	東急不動産株式会社

事業構築にあたり、事業構築パートナーからの提案をもとに意見交換を行い、 実施方針検討の参考とする。

### (3) 区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議

区役所・サンプラザ地区再整備の推進に関して、区民や区内関係者等との情報共有や意見交換を行う。区民会議の構成員は別紙2のとおり。

3. 区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議の開催結果について 第一回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議を以下のとおり開催した。

(1) 開催日時及び会場

日時:平成27年6月8日(月)10時から正午まで

会場:中野区役所9階第11・12会議室

### (2) 主な意見

- ・中野のグローバル化の拠点になるような開発にすべきである。
- ハードだけでなく、中野らしさの出るソフトについても考えるべきである。
- ・どの駅前でも同じような開発が多い。他都市の事例も参考にしながら、中 野の顔としてどんな開発が必要なのか議論すべきである。
- ・駅の混雑や自転車と歩行者の交錯など、安全面の問題を解消してほしい。また、工事中の安全やバリアフリーにも配慮してほしい。
- ・関連する計画や検討状況について情報提供してほしい。

# 4. 今後の予定

平成27年10月 第2回再整備推進区民会議の開催 平成27年12月 実施方針検討の中間まとめ公表 平成28年 1月 第3回再整備推進区民会議の開催 平成28年 3月 実施方針 (素案) 公表 平成28年 4月 実施方針(素案)に関する意見交換会の実施 平成28年 5月 第4回再整備推進区民会議の開催 平成28年 9月 実施方針(案)公表 平成28年10月 パブリックコメント手続実施

平成28年11月 実施方針策定

三菱地所(株)・東京建物(株)・NTT都市開発(株)・三菱地所レジデンス(株)・鹿島建設(株) | 提案概要書

# 中野駅や周辺とのネットワークや連携、多様な用途の複合により、中野の新たな拠点づくりを目指します。

別紙 1

# 再整備事業のコンセプト

多様な文化を受け容れ育んできた都市。 また 人々への優しさとホスピタリティに溢れた都市。 先進の意志を持ち続ける都市。 こうした中野の歴史と潜在力を見据え、 本提案では次の整備コンセプトを掲げました。

「多様性をいざない、つなぎ、 新たな価値をつくる グローバル都市NAKANOの象徴」

### 【導入機能の考え方、基盤整備及び施設整備の方向性】



学校やホール、MICEとの相乗効果と高付加価値が期待されるICT・コンテンツ関連産業の誘致を見据え、開放的で柔軟な業務施設を整備。産・学・公のコラボレーションと連鎖反応の起点となる協働空間も充足。



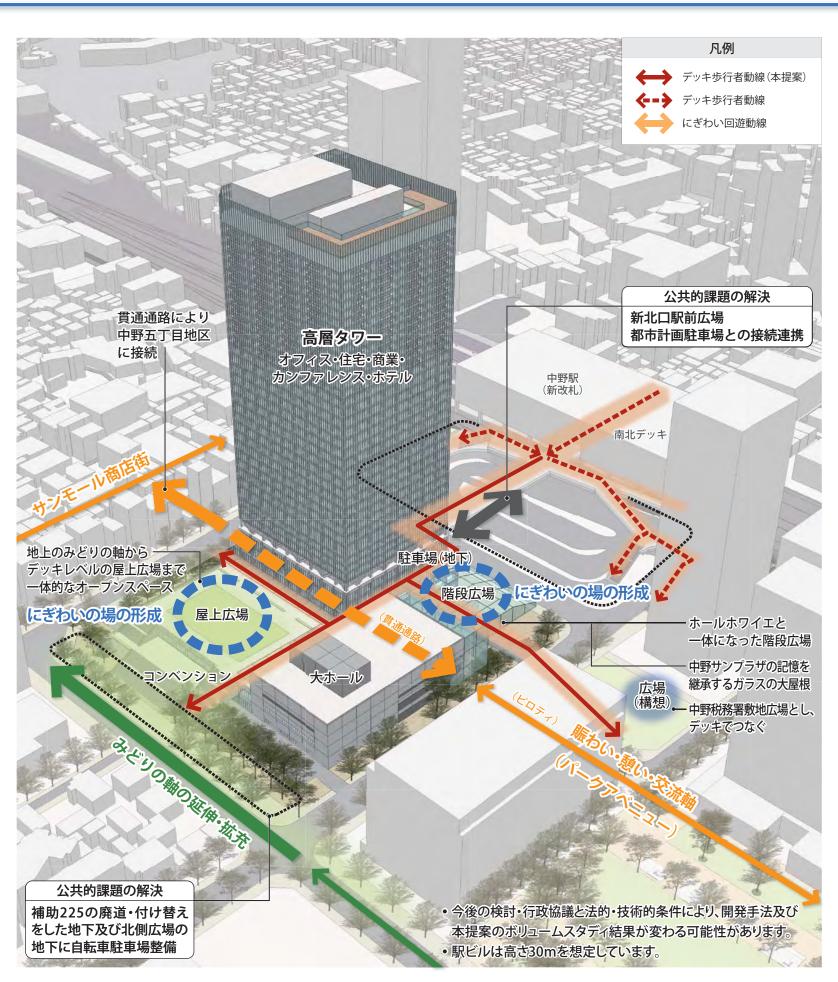
MICEや観光など、多様な目的の来街者にしなやかに応えるホテル等の滞在施設、職住近接で創造力を支える居住施設、駅・まちの利用者すべてを支援する商業施設をバランス良く整備。



サンプラザの記憶を継承しながら、世界レベルの多彩な英知や文化の交流・発信を担う都心西側のMICE拠点にふさわしい機能を整備。業務施設や他地区施設とも相互に連携。



駅から本地区の先進空間にダイレクトに人々を導くとともに、適所にたまり空間を配置した回遊ネットワークを立体的に整備。自転車・自動車にも配慮した総合的計画により、駅周辺広域の安全・安心とにぎわいを実現。



# 空間構成と施設計画

上位計画等をふまえ、中野のみらいを象徴する 地区に相応しい空間・施設を提案します。

### ■ 建物計画概要

サンプラザの記憶を継承するホールと、ランドマークと なる高層タワーを駅に面して配置し、中野の象徴・東京



中野の顔となる高層タワー

### ■ にぎわいの場の形成

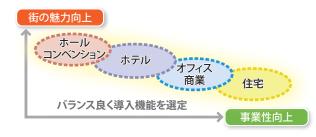
ホールホワイエと一体となった階段広場は、中野の顔となるとともに様々なイベントにも活用できます。



伯权丛

### ■ 今後に向けて

新庁舎整備の財源確保に寄与し、中野区の発展に持続的に貢献できるよう、区のご意向、市場動向、事業性ほか様々な要素を総合的に考慮しながら、最適規模・配置・用途構成等を追求します。



# 管理・運営の考え方

これまでの周辺開発経験・実績を活かし、区とともに、グローバル都市NAKANOのブランドを高め、にぎわいが継続する管理運営について検討します。

野村不動産グループ(野村不動産、清水建設、住友商事、第一生命保険、東急不動産)

提案概要書

中野のまちづくりを牽引する新たなシンボルづくり

# Next Stage NEW SUNPLAZA

新しいサンプラザが中野を次のステージへ導きます

- 街区再編と高容積化による区の財源確保と新たな都市空間の創出を実現
- テナント誘致力の高い高機能オフィスとさらなる集客の仕掛けづくり
- まちづくり中野 2 1と共に目指すエリアマネジメントによる駅南北の一体的発展



# 街区の再編による事業性の向上と新たな都市空間 の創出を提案します

## ■高層棟の高容積化・大フロア化により高い収益性を確保

新北口駅前広場を移設し、駅に直結した南側に高層棟を配置することで、フロアの大きさを確保しながらの高容積化を実現します。

# ■中野サンテラスを中心としたにぎわいの創出

南北通路から延びる、にぎわいが生まれる歩行者動線計画により、駅 周辺のにぎわいの中心軸を形成します。

## ■中野駅前の新しい顔づくり

屋外立体テラスである中野サンテラスが施設全体の玄関となるととも に、高層棟とホールが一体となって中野駅前の新たなランドマークと なります。

# 「人・文化・情報・産業の源泉となる活動拠点」 に向けて独創性・実現性の高い仕掛けを提案します

## ■中野の新たな可能性を引き出すオフィス誘致

より大きなフロア面積の確保により都内有数の高機能・高品質オフィスを用意することで、企業への誘致力を高めるとともに、新たなイノベーションを創出する仕組みとして中野独自のインキュベーションオフィスを導入します。

### ■中野のグローバル化に貢献するホール・コンベンション

様々な国際会議や中野文化をアピールしたイベント誘致の仕掛けづくりを行うことでインバウンド需要を取り込むとともに、都市観光の拠点として、中野の魅力を発信していくことでシティセールスにもつなげていきます。

## ■周辺と連携したにぎわい施設

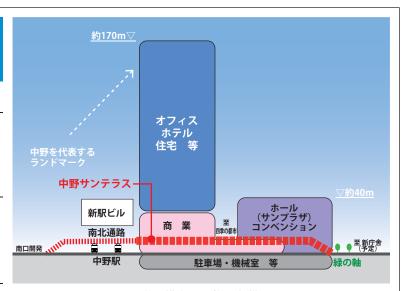
地域生活者と新たな来街者が集い、交流し、にぎわいあふれる「まちの広場」のような商業空間を創出します。また、新しい駅ビルや中野サンモールをはじめ周辺の商業施設等と連携することで、新たな集客を促しエリア全体のにぎわいの創出に貢献します。

## ■国際都市中野に相応しい高機能なホテル

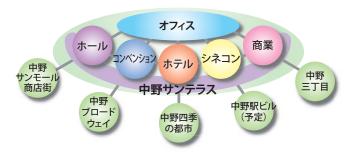
国際交流に寄与する外国人対応型ホテルや観光・ビジネス利用など、 当地区に相応しいホテルを検討するとともに、グローバル化を目指す 中野にとって最適なホテル運営を提案します。

## ■エリアのブランド価値向上に寄与する住宅

ホテルと連携したサービスの提供など、高付加価値住宅を開発することで中野区の居住地としてのブランド価値向上に寄与します。



施設構成および施設規模



中野サンテラスを介してまちとつながる導入機能



南北通路北側出口(デッキレベル)より



ホール前広場より

# 別紙2

# 区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 委員名簿

区分	氏名	所属団体/企業名等
学識経験者	小林 正美	明治大学 理工学部 教授
区内経済団体等	正村 宏人	東京商工会議所中野支部
	赤星 義彰	東京商工会議所中野支部
	佐々木 洋文	中野工業産業協会
	米持 大介	中野工業産業協会
	吉田 稔夫	中野区商店街連合会
	青木 武	中野区商店街連合会
	和田 夏彦	中野区しんきん協議会
	千種 芳幸	中野区産業振興推進機構
	吉成 武男	中野区町会連合会
	佐藤 泰義	中野区町会連合会
区内関係団体等	望月 清次	中野区町会連合会
区的舆体团件等	矢野 耕二	中野区福祉団体連合会
	高橋 治雄	中野区福祉団体連合会
	市野 由紀	中野区福祉団体連合会
区内大学	前田 浩	明治大学 中野キャンパス事務部長
	小松 寿弘	帝京平成大学 中野キャンパス 事務長代行
	廣瀬 剛	早稲田大学 学生部事務副部長兼レジデンスセンター課長
	酒井 克之	東京工芸大学 中野キャンパス事務部長
区内企業	田崎 達久	京王電鉄バス株式会社 運輸営業部乗合バス事業担当 課長
	阿部 末広	関東バス株式会社 運輸部計画担当 部長
	樺木野 恵介	東京建物株式会社 ビルマネジメント部ビル営業グループ グループリーダー
	増田 晃男	COOK JAPAN 株式会社 マーケティングマネージャー
	大海渡 桂子	
	松原 誠一	
	吉村 芳明	

## <事務局>

区分	氏名	役職
事務局	長田 久雄	都市政策推進室長
	松前 友香子	都市政策推進室副参事(中野駅周辺まちづくり担当)
	石井 大輔	都市政策推進室副参事(中野駅周辺計画担当)
	竹内 沖司	経営室長
	朝井 めぐみ	経営室副参事(経営担当)