平成２８年(２０１６年)１０月５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事業に係る協定の締結等について

区役所・サンプラザ地区再整備事業（以下「本事業」という。）に係る協定について、以下のとおり締結したので報告する。あわせて、事業協力者の提案の概要について報告する。

１．協定の締結について

（１）野村不動産株式会社等との協定

平成２８年７月に本事業に係る事業協力者として、野村不動産株式会社を代表企業とするグループ（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、東急不動産株式会社、ヒューリック株式会社）を選定したところである。今後の事業協力者との検討に向け、以下のとおり協定を締結した。

① 目的

本事業の円滑かつ早期の実現を目指し、区が予定している「区役所・サンプラザ地区再整備事業計画」（以下「再整備事業計画」という。）の策定に向け、協力して検討を行うにあたり、必要となる協力内容その他条件等について定めることを目的とする。

② 役割分担

再整備事業計画の検討は、区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（以下「再整備実施方針」という。）を前提に進めることとし、検討にあたっての区及び事業協力者の役割分担は、次のとおりとする。

＜区の役割＞

ア　再整備事業計画の策定
イ　都市計画案の作成及び都市計画に係る協議及び調整
ウ　公共基盤整備に係る計画検討及び調整
エ　市街地再開発事業を含む本事業の全体調整
オ　中野駅周辺関連事業や土地活用等に係る関係調整

＜事業協力者の役割＞

ア　再整備実施方針に掲げる事項に係る事業化提案、検討及び検証
イ　市街地再開発事業に係る施設計画及び事業収支等検討支援
ウ　区の役割アからオ及びその関連事項に係る検討、協議及び調整への協力

③ 有効期間

協定締結日から再整備事業計画策定までとする。

（２）独立行政法人都市再生機構との協定

区と独立行政法人都市再生機構（以下「ＵＲ都市機構」という。）は、平成２６年１２月に「区役所・サンプラザ地区再整備に係る事業化の検討に関する覚書」を取り交わし、本事業に向けた検討を協力して進めてきたところである。

今般、再整備実施方針において、本事業の事業手法等を示したことを踏まえ、以下のとおり協定を締結した。

① 目的

本事業の事業着手に向け、再整備事業計画について、協力して検討を進めるにあたり必要となる協力内容その他条件等について定めることを目的とする。

② 役割分担

＜区の役割＞

ア　再整備事業計画の策定

イ　都市計画案の作成及び都市計画に係る協議及び調整

ウ　公共基盤整備に係る計画検討及び調整

エ　市街地再開発事業を含む本事業の全体調整

オ　中野駅周辺関連事業や土地活用等に係る関係調整

＜ＵＲ都市機構の役割＞

ア　再整備事業の施行体制に係る検討

イ　土地区画整理事業に係る事業計画検討

③ 有効期間

協定締結日から１年間とする。ただし、協定の有効期間満了日の１ヶ月前までに、いずれかからも書面による申入れがない場合は、自動的に１年間更新されるものとし、以後も同様の扱いとする。

また、協定に基づく検討の結果、本事業実施に向けた各種協議が整った場合、区はＵＲ都市機構に対して事業協力を要請の上で、別途、事業実施協定等を締結するものとする。

２．事業協力者の提案の概要について

事業協力者が応募時に提出した提案書の概要が事業協力者から示された。内容については別紙のとおり。

なお、提案書の概要は、中野区公式ホームページにて公表する。

チーム中野１００年　野村不動産グループ：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、東急不動産株式会社、ヒューリック株式会社

100 年の計の街づくり ― それが私たちの開発の使命です。

私たちは、次世代に向けた「中野の街ブランド」を構築する仕組みを提案します。
これらの提案を展開していくことで超成熟社会に中野全体が輝き続けると確信しております。
私たち『チーム中野 100 年』は再整備事業のベストパートナーになることをお約束いたします。

再整備事業プランの概要

1 中野区のＧＤＰ向上

街ブランド構築に向けた次世代のビジネス環境の創造

少子高齢化が進む中野区が持続的発展をするため、新しい産業集積を目的とする協議会を設立し、次世代ビジネス環境を創造します。

2 1万人クラスの民間アリーナ

日本初の民間運営によるスマートアリーナの整備

アリーナ関連事業者と協働し、収益性の高いコンテンツに対応した施設計画・運営スキームを構築します。さらにＩＴを駆使したスマートアリーナ化による価値向上を図ります。

3 100 年の計の街区再編

街区再編とテーマ型エリアマネジメントによる街の融合・回遊

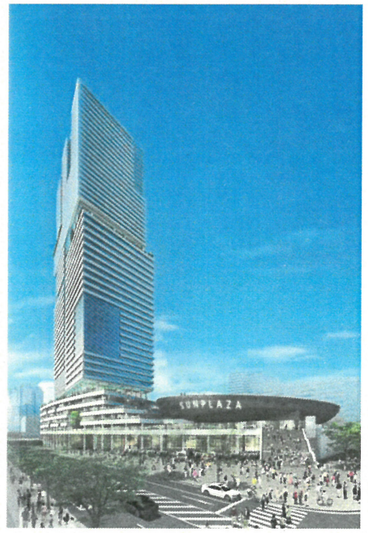
高度利用が可能な街区再編、回遊性の拠点など都市骨格の形成、テーマ型エリアマネジメントにより中野駅周辺の活性化を図ります。

4 新区庁舎整備費の確保

新区庁舎整備費用の確保、アリーナの整備費用の確保の検討

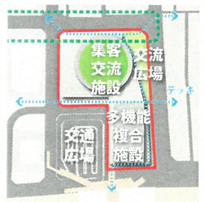
区有地等資産を活用した再開発事業により、新区庁舎整備費用のみならず、アリーナ整備費用の確保による健全な事業を目指します。

計画概要（想定）



- 緑のネットワーク構築
- 人の溜り場・回遊性の拠点となる交流広場
- 周辺との回遊性を向上する歩行者デッキ
- 街区再編による交通ネットワークと事業性の向上
- 建物の分節化による都市景観との調和

配置計画図



導入用途構成
職住近接型の住宅
グローバル水準のホテル
グローバルビジネス拠点のオフィス
民間運営による1万人クラスのスマートアリーナ
MICE対応のカンファレス
緑豊かなスカイロビー
新たなライフスタイルを創造する商業施設

チーム中野１００年　野村不動産グループ：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、東急不動産株式会社、ヒューリック株式会社

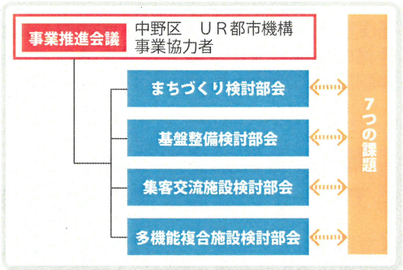
事業協力者の３つの取組について

私たちは的確に課題を抽出し それを具体的な方策により解決します

区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（平成 28 年 4 月 中野区）の実現に向け、右の７つの課題を抽出しました。そのうえで、その課題の解決に向けた具体的な方策とともにその取組みにふさわしい体制についても提案します。

中野区との具体的な取組体制を構築し、確実に事業推進できる企業・団体がいます

中野区・UR 都市機構・事業協力者による事業推進会議を設置し、４つの検討部会によって７つの課題を検討します。



今後の取組体制

長期的な視点で対応していきます

事業協力者の役割として、施設と公共基盤の同時開業を目指し、民間参画事業者の役割、施設の管理運営、エリアマネジメントなど、長期的な視点での検討も必要です。

	再整備事業プラン実行にあたっての７つの課題	チーム中野１００年が提案する方策
中野駅周辺の将来像	中野区のＧＤＰ向上　**次世代のビジネス環境の創造** ● 立地特性・事業特性の活用 ● 産業動向への対応	**[健康・文化]×ＩＴを起爆剤としてビジネスコミュニティを創造します** ● 有識者を含むビジネス協議会を設立
	100 年の計の街区再編　**グローバル都市の骨格の構築** ● 街区維持による開発の課題 ● 駅周辺の回遊性向上 ● 新たな都市景観の創造	**周辺との連携を加速させるグローバル都市の骨格を構築します** ● ４つのポイントで新たな都市の骨格をつくる 1　街区再編 2　緑のネットワークの構築 3　歩行者デッキと交流広場 4　分節化による都市景観との調和
集客交流施設	1 万人クラスの民間アリーナ　**民間運営による１万人規模のアリーナの実現** ● アリーナ運営における収益性の確保 ● アリーナ運営できる企業誘致 ● 多様なコンテンツ編成への対応	**収益性の高い次世代アリーナと民間運営スキームを提案します** ● 日本初となる常設ステージのある１万人規模のスマートアリーナ ● 長期運営に強い関心を持つ事業者と協働 ● 優れたコンテンツ編成力を持つ事業者と協働
多機能複合施設	中野区のＧＤＰ向上　**多様な人・企業をひきつけ魅力づくり** ● 中野駅前の特性を理解したオフィスの整備 ● 新産業創造への対応の必要性 ● 「住みたい街＝働きたい街」志向への対応 ● MICE 機能の強化	**多様な人･企業をひきつける新たな街ブランドを生みだします** ● 新しいビジネスコミュニティの形成
機能配置公共基盤	100 年の計の街区再編　**街区再編に伴う都市計画変更** ● 街区再編に伴う都市計画の変更 ● スケジュール上の課題	**100 年の計である街区再編を実現します** ● 都市計画の変更に向けた公の視点に立った技術的解決
安全性・快適性を高める都市構造	100 年の計の街区再編　**周辺地域と連携強化した街ブランドの向上** ● 実績に裏付けされたトップレベルの環境防災地域 (ecoBCD) づくりを実現 ● 周辺地域と連携したエリアマネジメント	**街ブランド向上のため段階的なＢＣＤの構築とテーマ性のあるエリアマネジメントを提案します** ● 環境･防災地域づくりを建物、街区、地域へと段階的に実現 ● 「地縁」から「知縁」へ　「健康・文化」等のテーマ型エリアマネジメントの展開
市街地再開発事業	新区庁舎整備費の確保　**新区庁舎とアリーナの整備費用確保** ● 新区庁舎とアリーナの整備費用確保 ● アリーナの所有と運営の在り方	**新区庁舎とアリーナの整備費用の確保による健全な事業を目指します** ● 財源確保に向けた事業性向上策等の検討 ● 事業性確保に関わる所有形態や運営の在り方の検討