

令和4年（2022年）8月19日  
中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料  
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

## 官民連携まちなか再生推進事業に係る応募書類について

令和4年度官民連携まちなか再生推進事業に係る中野区の応募書類については、別紙のとおり。

応募様式A-2(未来ビジョンの対象エリア及び策定方針等)

官民連携まちなか再生推進事業 エリアプラットフォームの構築・未来ビジョン等の新規策定

策定する未来ビジョン等の対象エリアや策定方針等について、現在検討中の内容も含めて、以下に記載してください。

<p>地域(エリア)名称</p> <p>エリアの位置付け及びエリア設定の考え方</p>	<p><b>中野駅周辺</b></p> <p>【中野区都市計画マスタープランにおけるエリアの位置づけ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅周辺は、「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより東京の新たな複合拠点に育成・整備する。</li> <li>・中野の玄関口として良好な景観形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物等を楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場の整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりを進める。</li> </ul> <p>【中野駅周辺まちづくりランドデザインVer. 3におけるエリアの位置づけ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へと牽引する中野区の中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることを目指す。</li> <li>・これまでの中野のまちの強みを活かしながら、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といった多彩な魅力を持ったまちを実現する。</li> </ul> <p>【エリア設定の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅周辺では、上位計画で描かれたまちの将来像を実現するため、複数の開発プロジェクトが進められている。</li> <li>・各開発地区では、それぞれ異なるデベロッパーにより事業が展開されており、各開発事業者間と地域とをつなぐエリアマネジメントの仕組みの構築が求められている。</li> <li>・以上より、「中野駅周辺」をエリアマネジメントを実施する対象エリアとして設定した。</li> </ul>
<p>1. エリアについて</p> <p>エリア図</p>	
<p>現状分析(エリアの強み・弱み)</p>	<p>【エリアの強み】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅は、JR中央線より都心に直結し、東京駅まで18分、新宿駅まで4分の距離に位置しており、JR中央線・総武線の2020年度平均乗車人数は103,284人、東京メトロ東西線の2020年度平均乗降人数は109,528人である。</li> <li>・市街地再開発事業等により、新たな公共空間が創出される予定である。</li> <li>・中野サンプラザや小劇場、中野ブロードウェイなどの表現・文化活動や関連産業が集積しており、多くの人が訪れている。</li> </ul> <p>【エリアの弱み】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世代や高齢者が利用しやすく、ゆとりを感じられる滞留空間が不足している。</li> <li>・中野通り沿いの商業エリアの後背は、狭い道路に囲まれた密集市街地であり、防災に係る課題を抱えている。</li> <li>・商店街の集客力が低下し、空き店舗が現れ始めている。</li> <li>・各地区ごとに異なるデベロッパーが開発等を行っているが、地区間の連携が図られていない。</li> </ul>
<p>エリアの課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、本エリアでは複数の再開発等が進められているが、事業完了後においてもエリア価値を持続的に高めていく必要がある。</li> <li>・これから約10年の工事期間中に、来街者数の減少やまちの活力低下を防がなくてはならない。</li> <li>・再開発完了までに、エリアの魅力を高めるための、新たに生み出される空地の活用方法やルールを決める必要がある。</li> <li>・再開発等による屋間人口の増加に伴い、帰宅困難者の一時滞在施設の確保など、就業・就学者や来街者を巻き込みながら効果的に防災性の強化を図る必要がある。</li> <li>・まちの活性化とブランディングを図るため、エリア資源である文化・芸術活動等のプロモーション活動の強化が必要である。</li> <li>・異なるデベロッパー等による個別的活動を、エリア全体の価値向上に繋げるために、目指す将来像や方針を共有する必要がある</li> </ul>
<p>エリア内におけるまちづくりの取組概要(過去3年間)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅新北口駅前エリア: 第一種市街地再開発事業(住宅、業務、商業)、土地区画整理事業、駅前広場整備</li> <li>・中野四丁目西地区: 第一種市街地再開発事業(住宅、業務)</li> <li>・困町東地区: 第一種市街地再開発事業(住宅、業務、商業)</li> <li>・困町西地区: 第一種市街地再開発事業(住宅)</li> <li>・中野区役所新庁舎: 再開発等促進区における単独建替え</li> <li>・中野二丁目地区: 第一種市街地再開発事業(業務、賃貸住宅)、土地区画整理事業</li> <li>・中野三丁目: 土地区画整理事業、駅前広場整備</li> <li>・中野駅: 橋上駅舎・駅ビル建設、南北自由通路整備、ペDESTリアンデッキ整備</li> <li>・中野五丁目地区: まちづくり計画の検討</li> </ul>

2. 未来ビジョンの策定方針	策定目的とエリアの目指す将来像	<p>【策定目的】 異なる事業主体で事業が展開される中野駅周辺地域において、個別的活動をエリア全体の価値向上につなげていくために、目指す将来像と、指針(方針)を検討・策定し、共有することを目的とする。</p> <p>【目指す将来像】 エリアマネジメントにより、公共空間等の利活用やルール策定、安全・安心の取組等が実施されることで、まちの機能やブランド力の向上が図られ、地域経済が活性化したまち。</p>																																																																																																																									
	エリアの目指す将来像を実現するための施策(パブリック空間利活用に関するものを除く)	<p>【まちのブランディング】 ・工事期間中もまちの賑わいを確保するための、仮囲いへのデザイン ・エリア内の各地区と連携したイベントやプロモーションの実施</p> <p>【防災】 ・災害時等における帰宅困難者の一時滞在施設の確保など、エリア防災に係るルールづくり ・エリアの防犯/パトロール ・エリア内のごみ拾い等の美化活動</p>																																																																																																																									
	エリアの目指す将来像を実現するための施策(パブリック空間を利活用するもの)	<p>【公共空間の利活用】 ・各地区の公共空間について、イベント等で地元団体等が柔軟に活用するためのルールづくり ・あらゆる階層に開かれた、人口芝やファニチャーを設置した居心地の良い滞留空間の形成など、日常的な活用方法の検討 ・大きなイベントではなく、健康・食・アートなど、各自がコンテンツを持ち寄って集まる、持続可能な取り組みの検討 ・エリア全域の公共空間等を活用した大規模イベントの誘致</p>																																																																																																																									
	上記施策を実施するための実施体制	<p>【中野駅周辺エリアマネジメント協議会】 ・中野駅周辺におけるまちの将来ビジョンの策定をはじめ、空地等各地区の資源の共用やルール化、イベントの調整や共同開催、安心・安全に対する一体的な取り組みなど、中野駅周辺全域で展開することでこそ効果が高まる事項について協議・検討する。 ・中野駅周辺の各種エリマネに、相乗効果や横連携をもたらすハブ機能が期待できる。 ・ステークホルダーや人材が議論、合意形成をすることで、再開発事業や他のエリアマネジメント事業への波及効果が期待できる。 ・中野区区内において、関連部署による協議体制を構築する。 ・ビジョン策定後、必要に応じて、都市再生推進法人の設立を検討する。</p>																																																																																																																									
3. 検討体制	<p>【中野駅周辺エリアマネジメント協議会】 ・中野駅周辺におけるまちの将来ビジョンの策定をはじめ、空地等各地区の資源の共用やルール化、イベントの調整や共同開催、安心・安全に対する一体的な取り組みなど、中野駅周辺全域で展開することでこそ効果が高まる事項について協議・検討する。 ・中野駅周辺の各種エリマネに、相乗効果や横連携をもたらすハブ機能が期待できる。 ・ステークホルダーや人材が議論、合意形成をすることで、再開発事業や他のエリアマネジメント事業への波及効果が期待できる。 ・中野区区内において、関連部署による協議体制を構築する。 ・ビジョン策定後、必要に応じて、都市再生推進法人の設立を検討する。</p>																																																																																																																										
4. 未来ビジョン策定までの検討・策定プロセス	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現状分析: データや調査資料から、中野駅周辺の現状を、定量的に把握・分析</li> <li>2. 各事業者へのヒアリング: 協議会構成者へのヒアリングを行い、中野駅周辺でのエリアマネジメントへの期待や課題を把握</li> <li>3. 協議会における検討: 6回程度の実施を予定</li> <li>4. ワークショップの実施: 検討の中間の段階で、協議会内だけでなく、広く呼びかけ、議論する場を設ける(1回実施を想定)</li> <li>5. ビジョン案に対する意見募集: ビジョン案を基に、広く区民等からの意見を募集</li> <li>6. ビジョン策定: 主にソフト面から描くまちの将来像、エリア全域で進めるエリアマネジメントの目標、方針を定める</li> <li>7. ビジョン発表会の実施: 策定したビジョンを広く周知し、理解を深めてもらうため、発表会を開催</li> <li>8. その他: 協議会に参加している学識経験者等の専門家と、必要に応じて、進め方やビジョンの内容について相談</li> </ol>																																																																																																																										
5. 試行・実証実験	<input type="checkbox"/> 予定あり <input checked="" type="checkbox"/> 予定なし																																																																																																																										
7. 事業スケジュール	令和4年度の事業スケジュール	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="12">時期</th> </tr> <tr> <th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■補助金交付申請</td> <td>←</td><td>→</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>■プロポーザル委託契約</td> <td></td><td></td><td>←</td><td>→</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>■協議会</td> <td></td><td></td><td>←</td><td>→</td><td>←</td><td>→</td><td>←</td><td>→</td><td>←</td><td>→</td><td>←</td><td>→</td><td></td> </tr> <tr> <td>■ワークショップ、意見募集</td> <td></td><td></td><td></td><td>←</td><td>→</td><td></td><td>←</td><td>→</td><td></td><td>←</td><td>→</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>■発表会</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>←</td><td>→</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>■実績報告</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>←</td><td>→</td> </tr> </tbody> </table>													項目	時期												4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	■補助金交付申請	←	→												■プロポーザル委託契約			←	→										■協議会			←	→	←	→	←	→	←	→	←	→		■ワークショップ、意見募集				←	→		←	→		←	→			■発表会									←	→				■実績報告												←	→
	項目	時期																																																																																																																									
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																																																																																																														
	■補助金交付申請	←	→																																																																																																																								
	■プロポーザル委託契約			←	→																																																																																																																						
■協議会			←	→	←	→	←	→	←	→	←	→																																																																																																															
■ワークショップ、意見募集				←	→		←	→		←	→																																																																																																																
■発表会									←	→																																																																																																																	
■実績報告												←	→																																																																																																														
令和5年度以降の事業予定	<p>R5.4～ 協議会公共空間部会: 公共空間の活用ルールの策定、策定後は順次創出される公共空間の活用  協議会防災・環境部会: 地域防災のルール策定、美化活動等の実施  協議会プロモーション部会: 地域一体となったプロモーション方法の検討及び実施  中野区: 高度利用地区により創出された有効空地活用に関する基準等の策定  その他: 都市再生推進法人の設立検討</p>																																																																																																																										
希望支援年度	<input checked="" type="checkbox"/> R4 <input type="checkbox"/> R5 <input type="checkbox"/> R6   ※希望支援年度にチェックを入れて下さい。※支援期間は最大2年間。但し、試行・実証実験を行いながら新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたビジョンを策定するものに限り最大3年間																																																																																																																										
エリアプラットフォーム設立時期	<input checked="" type="checkbox"/> 未設立 ( 設立時期: 令和 4 年 4 月 予定 ) <input type="checkbox"/> 設立済み(規約及び構成員名簿を提出)																																																																																																																										
未来ビジョン等策定期	令和 5 年 3 月 予定																																																																																																																										

## 応募様式A-3(エリアプラットフォーム)

官民連携まちなか再生推進事業 エリアプラットフォームの構築・未来ビジョン等の新規策定

構築済又は構築予定のエリアプラットフォームについて、現在検討中の内容も含めて、以下に記載してください。  
 なお、設立済みのエリアプラットフォームについて、今後参画予定の構成員については「【予定】」と記載してください。

エリアプラットフォームの名称		中野駅周辺エリアマネジメント協議会	
エリアプラットフォームの活動目的・内容		中野駅周辺におけるまちの将来ビジョンの策定をはじめ、空地等各地区の資源の共用やルール化、イベントの調整や共同開催、安心・安全に対する一体的な取り組みなど、中野駅周辺全域で展開することでこそ効果が高まる事項について、協議・検討する。	
エリアプラットフォームの構成員	行政	市町村(特別区含)	中野区
		国	—
		関係都道府県	—
		公安委員会	警視庁 野方警察署・中野警察署
		独立行政法人	—
		公共公益施設の整備若しくは管理を行う者	—
	民間事業者	まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社等	—
		まちづくりの推進を図る活動に関心を有する会社等	東京商工会議所 中野支部 中野工業産業協会 中野区観光協会
		公共交通事業者等	—
		都市開発事業を施行する民間事業者	三井不動産レジデンシャル株式会社 住友不動産株式会社 野村不動産株式会社
		金融機関・民間都市機構	—
		建築物の所有者、管理者若しくは占有者	東京建物株式会社 株式会社丸井グループ
		公共公益施設の整備若しくは管理を行う者	—
		その他	各商店街
「まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社等」の活動実績		—	

応募様式A-4(優れた活動実績を有する者)

官民連携まちなか再生推進事業 エリアプラットフォームの構築・未来ビジョン等の新規策定

未来ビジョン等の検討・策定を行うエリアプラットフォームに参画・支援が予定されている者について、以下に記載してください。(欄が不足する場合は追加してください。)

一 覧 表	専門人材①	泉山 墨威
	専門人材②	—
	専門人材③	—
	専門人材④	—
	専門人材⑤	—
	中間支援組織	—

専 門 人 材 ①	氏名	泉山 墨威
	所属・役職	日本大学工学部建築学科 助教 / (一社)ソノバ 共同代表理事
	専門分野	都市デザイン、都市経営、エリアマネジメント、パブリックスペース
	活動実績及びエリアプラットフォームにおける役割	<p>【近年の活動実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中野区 区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 学識委員</li> <li>・渋谷区 ササハタハツまちラボ エリアマネジメントビジョン検討委員</li> <li>・目黒区 中目黒駅周辺地区エリアマネジメント アドバイザー</li> <li>・葛飾区 葛飾区都市計画マスタープラン策定委員</li> <li>・姫路市 姫路市歩行者利便増進道路占用予定者選定等委員会 副委員長</li> <li>・港区 竹芝Marine Gateway Minato協議会 アドバイザー 他多数</li> </ul> <p>【エリアプラットフォームにおける役割】</p> <p>協議会運営やビジョンの内容、公共空間の活用等についてのアドバイザーとして</p>
専 門 人 材 ②	氏名	
	所属・役職	
	専門分野	
	活動実績及びエリアプラットフォームにおける役割	
専 門 人 材 ③	氏名	
	所属・役職	
	専門分野	
	活動実績及びエリアプラットフォームにおける役割	

専門人材 ④	氏名	
	所属・役職	
	専門分野	
	活動実績及びエリ プラットフォーム における役割	
専門人材 ⑤	氏名	
	所属・役職	
	専門分野	
	活動実績及びエリ プラットフォーム における役割	

中間 支援 組織	組織名	
	専門分野	
	活動実績及びエリ プラットフォーム における役割	

## 応募様式A-5(事業効果)

### 官民連携まちなか再生推進事業 エリアプラットフォームの構築・未来ビジョン等の新規策定

民間によるパブリック空間の創出や活用が見込まれる取組や地域の魅力や活力の向上等に効果が見込まれる取組について、現在検討中の内容も含め、以下に記載してください。

<p>エリアの目指す将来像を実現するための施策(パブリック空間を活用するもの) ※右欄に応募様式A-2の同項目に記載した内容が転記されます。</p>	<p><b>【公共空間の利活用】</b>          ・各地区の公共空間について、イベント等で地元団体等が柔軟に活用するためのルールづくり          ・あらゆる階層に開かれた、人口芝やファニチャーを設置した居心地の良い滞留空間の形成など、日常的な活用方法の検討          ・大きなイベントではなく、健康・食・アートなど、各自がコンテンツを持ち寄って集まる、持続可能な取り組みの検討          ・エリア全域の公共空間等を活用した大規模イベントの誘致</p>
<p>利活用するパブリック空間 ※複数選択可</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 道路 (名称: 中野駅桃園広場 )  <input checked="" type="checkbox"/> 公園 (名称: 中野四季の森公園 )  <input type="checkbox"/> 緑地 (名称: )  <input type="checkbox"/> 河川 (名称: )  <input type="checkbox"/> その他公共空間 (名称: )  <input checked="" type="checkbox"/> 民地 (名称: 中野二丁目地区、中野駅新北口駅前エリア、囲町東地区、中野四丁目東地区 )  <input type="checkbox"/> その他 (名称: )       </p>
<p>官民連携によるパブリック空間の創出※1 (一体型滞在快適性等向上事業※2に限る)</p>	<p>現在の検討状況及び今後の検討の方向性</p> <p>ウオーカブル税制※3の活用</p> <p>対象敷地名称</p> <p>民間実施主体</p>
<p>民間によるパブリック空間の創出 (一体型滞在快適性等向上事業を除く)</p>	<p>現在の検討状況及び今後の検討の方向性</p> <p>対象敷地名称</p> <p>民間実施主体</p>

民間による パブリック空間 の活用※4	現在の検討状況及び今後の検討の方向性	・中野四季の森公園に隣接して開発された「中野セントラルパーク」の有効空地において、東京都しゃれ街条例を活用した、オープンカフェやキッチンカーの設置、休日には中野四季の森公園と一体となったイベントの実施等が行われている。 ・既に市街地再開発が完了した、中野四丁目東地区内の空地の有効活用等について、今後検討していく。
	対象敷地名称	中野四季の森公園 中野セントラルパークの有効空地 中野四丁目東地区の有効空地
	民間実施主体	東京建物株式会社 株式会社丸井グループ

公共による パブリック空間 の活用	現在の検討状況及び今後の検討の方向性	・土地区画整理事業により創出される中野駅桃園広場において、人々が滞留できるストリートファニチャーの設置やキッチンカーの誘致、また、イベントの実施等を検討している。 ・また、現在行われている新区役所の建替えにより創出される有効空地について、中野四季の森公園との一体的なイベント活用等を検討している。
	対象敷地名称	中野駅桃園広場 新区役所
	公共実施主体	中野区

その他、地域の魅力や活力の向上等の効果が見込まれる取組	現在の検討状況及び今後の検討の方向性	・中野四季の森公園において、民間事業者によるPark-PFIの導入を検討している。昨年度に、中野四季の森公園の管理・運営に係るサウンディング型市場調査を中野区が実施した。 ・今後、中野駅周辺エリアマネジメント協議会のビジョン等と整合を図りつつ、Park-PFI導入に向けた庁内調整を進めていく。
	対象敷地名称	中野四季の森公園
	民間実施主体	公募により事業者を選定する予定

滞在快適性等向上区域※5 の設定	<input type="checkbox"/> 設定済 <input type="checkbox"/> 設定に向けて具体的に検討中 <input checked="" type="checkbox"/> 設定を今後検討 <input type="checkbox"/> 設定予定なし
---------------------	--

※1 官民連携によるパブリック空間の創出とは、官民それぞれの敷地において、官民が連携して日常的に広く一般の方が利用可能となる一体的空間に整備することをいう。

※2 一体型滞在快適性等向上事業とは、令和2年改正の都市再生特別措置法第46条第3項第2号に規定された事業をいう。

※3 ウォークアブル税制とは、官民一体となってまちの魅力向上を図るための新たな制度に基づき、公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等に関する税制の特例措置をいう。

※4 民間によるパブリック空間の活用とは、道路や公園等の公共空間の利活用や公園や公有地等の公共空間において民間による施設運営(例:Park-PFI)を行うことをいう。

※5 滞在快適性等向上区域とは、都市再生整備計画の区域内に定められる歩ける範囲のエリアであって、賑わいあふれるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域をいう。

## 応募様式A-6(エリアプラットフォーム継続のための財源・体制等)

### 官民連携まちなか再生推進事業 エリアプラットフォームの構築・未来ビジョン等の新規策定

本事業(エリアプラットフォームの構築・未来ビジョン等の新規策定)実施後、エリアプラットフォームの継続的な活動について、以下に記載してください。

<p>エリアの将来像実現のためにエリアプラットフォームが持続的な活動を実施するための財源確保の方策</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本協議会の運営に係る事務経費は、事務局である中野区が負担する。</li><li>・中野駅周辺エリアマネジメント協議会は、中野駅周辺全域で展開することでこそ効果が高まる事項について協議・検討する場であり、本協議会において事業経費は発生しない予定である。</li></ul>
<p>エリアの将来像実現のためのエリアプラットフォームが持続的な活動を実施するための人材確保・組織体制構築</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・中野駅周辺エリアマネジメント協議会を持続させるため、中野区が事務局となり、運営支援を行う。</li></ul>