

中野駅新北口駅前エリアの再整備について

中野駅新北口駅前エリアの再整備の状況について、次のとおり報告する。

1 拠点施設のあり方について

拠点施設整備のコンセプトは、中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画 P5（参考1）のとおりとしており、また、施行予定者からは、市街地再開発事業の概要として「整備コンセプトと方針」（参考2）が示されている。

今回、改めて、拠点施設の更なるにぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設のあり方について、施行予定者からの提案内容を踏まえ、必要機能について庁内関係各課にヒアリングを行い、以下の三点と整理した（別紙1）。

今後、この機能の実現を施行予定者と協議するとともに、権利床の活用も視野に入れ、検討を進める。

- ① シビックプライドの醸成（中野サンプラザのDNAの継承・発展）
 - ・多目的ホール
 - ・展望施設（レストラン・屋外空間含む）
 - ・バンケット、コンベンションセンター
- ② 子育て先進区の実現（親子が楽しめる機会と空間の創出）
 - ・子どもの屋内遊び場
 - ・子育て世帯向け商業施設
 - ・子育て支援施設
- ③ 文化・芸術等発信拠点の形成（区民が文化・芸術に触れ、活動する機会の創出）
 - ・文化・芸術等発信拠点となる発表の場
 - ・インフォメーション（区政情報、観光案内等）機能

2 再開発事業収支の対応について

工事費をはじめとした事業費増加の影響を受けた事業収支を成立させるための対応策検討として、区と施行予定者で、以下の検討を行っている。

- ・用途構成の見直し検討（低層商業・住宅等）
- ・施設計画の合理化
- ・保留床処分金の増
- ・追加 VECD（バリューエンジニアリング・コストダウン）の検討
- ・公共性の高い都市計画駐車場や歩行者デッキについて、所有、整備、管理の役割分担整理及び整備費についての再開発事業補助金とは別の補助金導入の検討
- ・その他、事業収支改善に資する内容の精査

3 今後の予定

都市計画決定・事業認可申請に向けて、関係機関との協議、庁内検討を進めていく。



文化・芸術等の発信拠点



『文化・芸術等』
発信拠点の形成



多目的ホール



展望レストラン



展望屋外テラス

『シビックプライド』
の醸成

『子育て先進区』
の実現



子どもの屋内遊び場
(親子で楽しめる空間)



バンケット・コンベンション



2. 拠点施設整備のコンセプト

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備は、以下のコンセプトに基づき進めるものとします。

拠点施設整備により、**地域経済の発展**や**国際競争力の強化**、**まちの回遊性**や**安全・安心の向上**を図り、**持続可能で活力のある都市の形成に貢献**していきます。

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野サンプラザは、ホールで行われてきた数々の音楽公演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立してきました。また、会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々の印象に刻まれてきました。

新たな拠点施設整備にあたっては、ポピュラー音楽公演を主用途としたホールや人々の交流の場、中野サンプラザの記憶を残すデザイン、ブランドとしての名称など、**中野サンプラザのDNAを継承するとともに、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成**を目指します。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

中野駅周辺は、地区ごとに形成された個性的な街並みが魅力である一方、回遊性の向上が課題となっています。

先行する中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備と並行して進められる拠点施設整備では、面的なユニバーサルデザインの歩行者ネットワークの整備や結節点における広場空間の整備、調和のとれた街並み形成を誘導することによって**中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまち、居心地が良く、歩きたくなるまちの形成**を目指します。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

中野区役所や中野サンプラザが建設されてから約半世紀、この間に社会や経済の情勢も大きく変わり、これからは地域における持続可能性を高め、未来へと続いていくまちづくりが求められています。

中央線沿線など周辺地域を視野に入れた**地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積**に加え、都市の低炭素化につながる**環境性**や災害時でも業務継続できる**防災性**に優れた空間創出、**まちの価値を高めるエリアマネジメントの取組み**などを誘導することによって、**中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らし環境**を目指します。

■計画概要

	内容
地域/地区	商業地域/ 防火地域
敷地面積	約 23,460 m ²
建築面積	約 18,800 m ²
延べ面積	約 298,000 m ²
容積率/ 指定容積率	約 1,000% / 600%
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、 ホール、駐車場等
建築基準法 高さ※	約 250 m (最高高さ:約 262 m)
住戸数	約 1,100戸
駐車・ 駐輪台数	自動車:約875台 自動二輪:約80台 自転車:約4,400台

※建物高さはTP+39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

■これまでの経緯と今後の予定

平成30年3月	中野四丁目新北口地区まちづくり方針の策定
平成31年3月	都市計画決定 (都市計画道路の変更、都市計画駐車場の変更、 土地区画整理事業の決定、地区計画の決定)
令和2年 1月	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定 及び民間事業者募集
令和3年 5月	中野区と個人施行予定者の基本協定の締結
(以降予定)	
令和5年 6月	都市計画決定 (第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画、都市計 画駐車場、都市計画道路)
令和5年度	事業計画認可
令和6年度	権利変換計画認可 工事着手
令和10年度	全体竣工

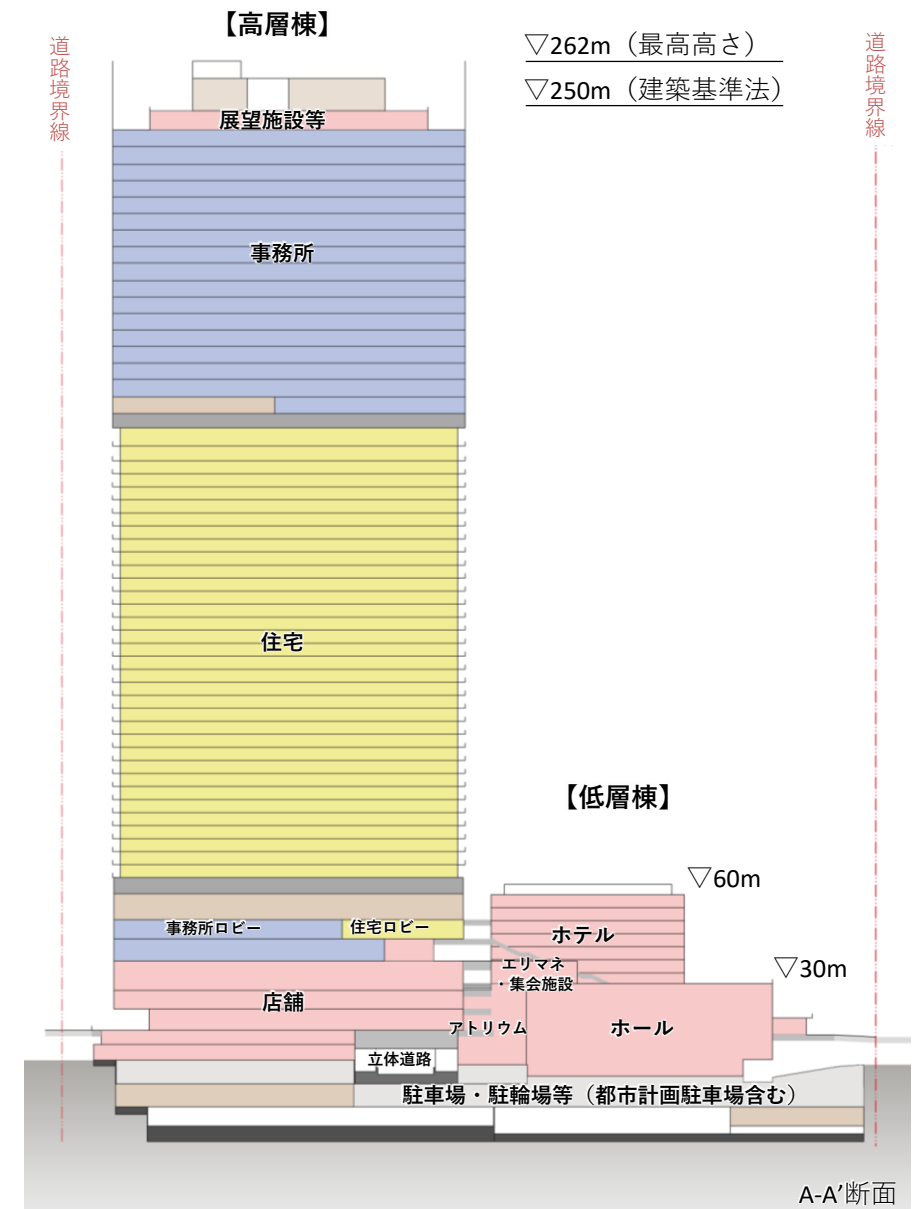
■計画地の配置図



■外観イメージ



■計画地の断面イメージ



※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

■まちづくりの目標

文化を原動力とした
中野100年のまちづくり

■整備コンセプトと方針

1 地区内外をつなぐ回遊性を高める
歩行者ネットワークの形成

- 中野駅や新区庁舎、中野五丁目、中野四季の都市にアクセス可能な歩行者デッキの整備を検討し、地区内外の回遊性の向上を図る
- レベル差をスロープやEV等によりバリアフリー動線としウォークアブルな歩行者空間を整備

2 賑わいを創出するまちにひらかれた
広場空間の整備

- 人々が賑わい、潤い、憩えるような多様で性格の異なる広場を駅前や通り沿い、ホール屋上に整備
- エリアマネジメントによる一元的な管理運営を可能とし、様々な活動を展開

3 地域活力の向上に資するバランスのとれた都市機能の導入

- 中野サンプラザの交流機能を継承・拡張
- ホールと活動・交流の拠点となる様々な施設の導入
- 昼間人口・夜間人口・交流人口のバランスのとれた用途構成

4 区の防災計画をふまえた防災機能の強化

- 防災広場や帰宅困難者の一時滞在可能なスペース、防災備蓄倉庫を整備
- 災害時に、自立可能な施設内ライフライン機能を確保し、BCP強化施設として整備

3 7,000人規模のホール

中野サンプラザの機能を継承・拡張するホールを整備

3 アトリウム・文化の交差点

歩行者の結節点における十分なスペースを確保するとともに中野の文化の集積・発信を行う

1 中野四季の都市へのアクセス

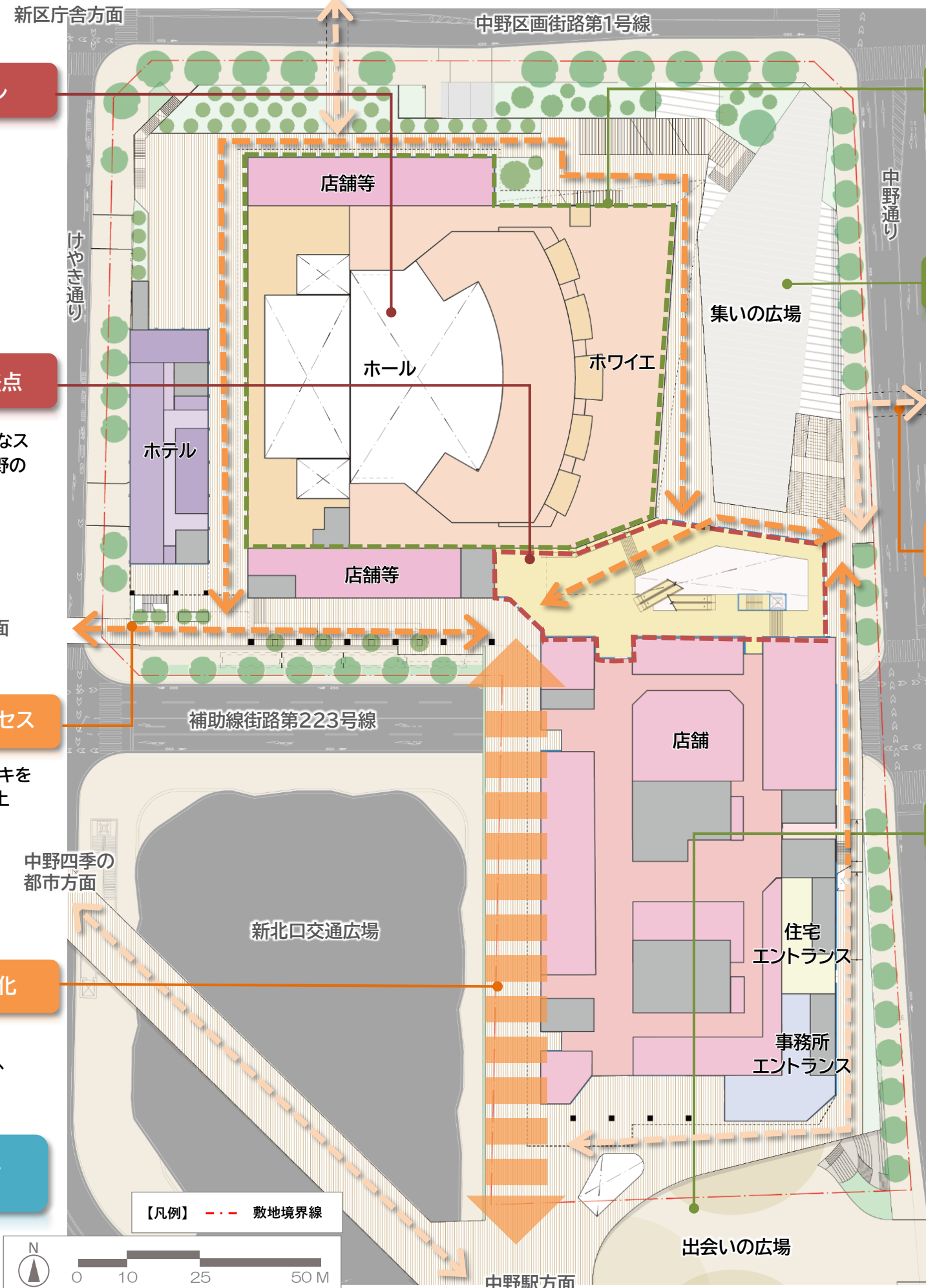
中野四季の都市方面へ繋ぐデッキを整備し、地区内外の回遊性を向上

1 地区内外へのアクセス強化

中野駅からホールや店舗、地区周辺へ向かう主要な動線として、十分な幅員を確保

4 区の防災計画をふまえた
防災機能の強化

一時滞在可能なスペースと防災備蓄を確保



2 屋上広場

ホールの屋上に広場を整備し、エリアマネジメントと連携して賑わいを創出

2 集いの広場

新しい中野のまちの中心としてにぎわいを創出
中野五丁目方面

1 中野五丁目への
アクセス

当地区から中野五丁目への歩行者ネットワークを形成

2 出会うの広場

中野駅前の広場として敷地内外の一体的な整備

3階平面兼配置図

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

中野駅西側南北通路と拠点施設をつなぐセントラルウォーク

- ・ゆとりある幅員を確保し、植栽や店舗による賑わいのある豊かな歩行者空間の創出
- ・出会いの広場と新北口交通広場につながる縦動線を整備



地上～デッキレベルを繋ぐアトリウム

- ・東西動線と南北動線の結節点に立体的な縦動線となるアトリウムを計画
- ・視認性・象徴性の高い空間とすることで各方面から人々を建物内へ誘引
- ・サインージ等を活用し、中野ならではの文化を集積・発信



歩行者ネットワークの起点となる「出会いの広場」

- ・空間の広がりや見通しを確保しつつ、商業等による賑わい創出により、中野らしい玄関口を創出
- ・災害時は情報提供を行い、中野四季の森公園方面への誘導機能を担う



新しい中野のまちの中心としてにぎわいを創出する「集いの広場」

- ・ホールのホワイエと一体利用可能な広場を、賑わい・商業が集積する中野五丁目との交差点に隣接して整備
- ・まちの賑わいに資する大規模集客イベントや地域交流イベントを開催
- ・災害時は区役所一帯が担う広域避難場所の機能を補完

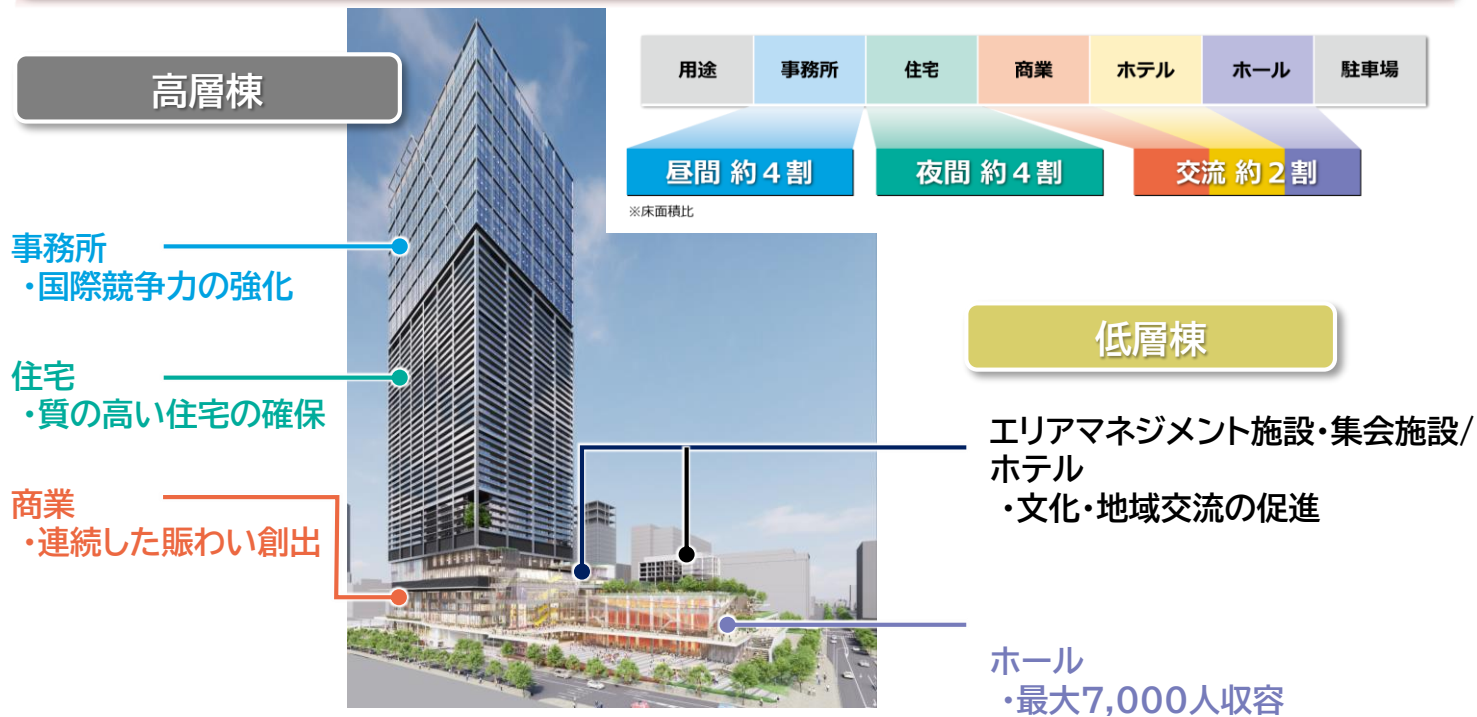


様々な人が集まりエリアマネジメント活動の場となる「屋上広場」

- ・ホールの屋上に、エリアマネジメント施設や集会施設に隣接した広場を整備
- ・様々な属性の人々が偶発的に出会える場として機能
- ・エリアマネジメント活動の場として、多様なイベントを実施



昼間人口・夜間人口・交流人口のバランスの取れた用途構成



高い情報発信力を有する7,000人大規模ホール

- ・ステージと観客席の距離が近い現中野サンプラザのDNAを継承
- ・観客が圧倒的な臨場感を得られるホールを整備
- ・中野ならではの特徴ある興行を実施



交流の中心となるエリアマネジメント施設・集会施設

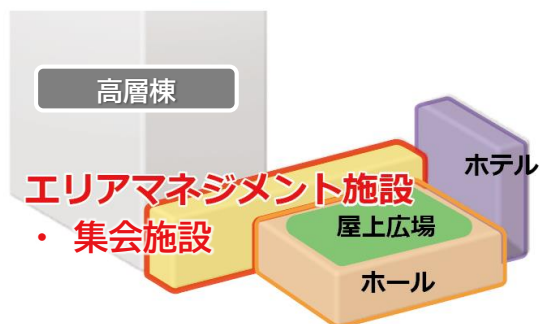
- ・エリアマネジメント活動のためのスペースを配置し、屋上広場と一体的な利用等により地域交流を促進
- ・更なる集会施設の拡充を検討



様々なニーズに対応したフレキシブルな利用ができるスペース



地域交流スペースとしても有効活用



環境負荷低減に関する対策

○全体

- ・エネルギーの効率的利用
- ・高効率なコージェネレーションシステム(CGS)の導入
- ・LED照明

・熱負荷の低減

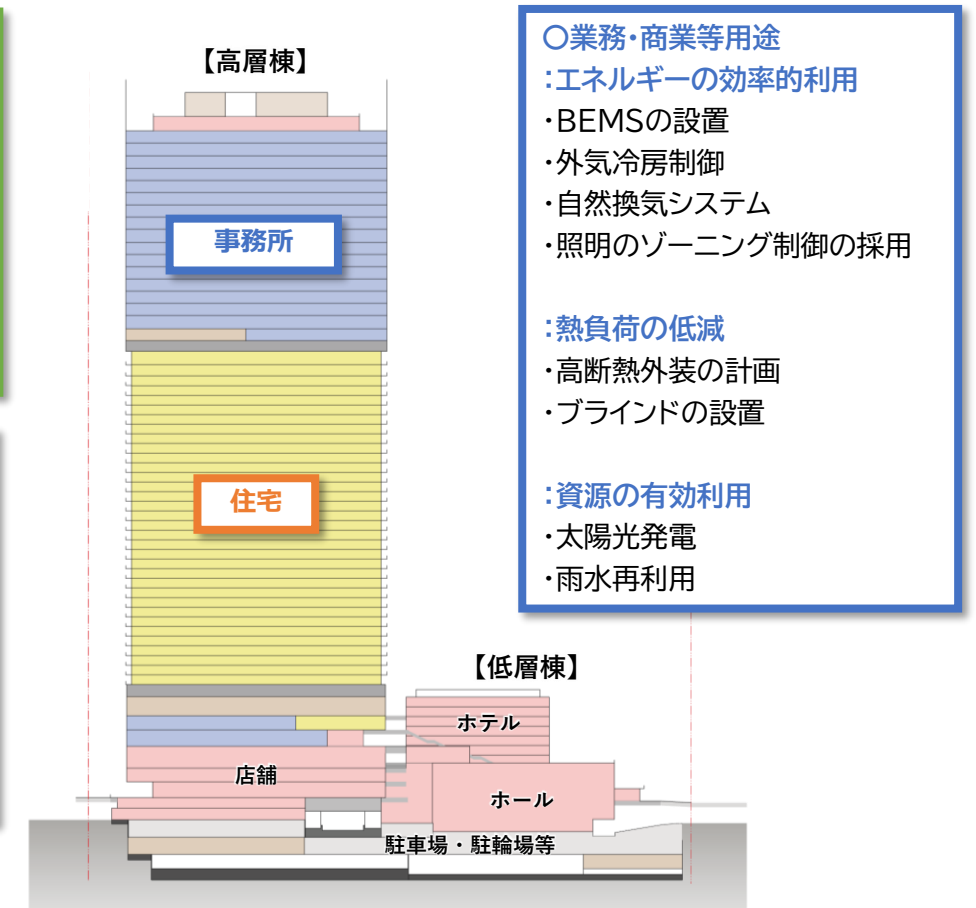
- ・複層Low-eガラスの採用
- ・緑化

○住宅用途

- ・エネルギーの効率的利用
- ・節湯器具の採用
- ・潜熱回収型給湯器の採用
- ・人感センサー(共用部)の採用

・熱負荷の低減

- ・高断熱外装の計画
- ・Low-eガラスの採用



防災機能の強化

- ・広場や帰宅困難者の一時滞在可能なスペース(アトリウム等)、防災備蓄倉庫を整備
- ・災害時に、自立可能な施設内ライフライン機能を確保し、BCP強化施設として整備
- ・災害時避難誘導等の情報発信や四季の森公園方面への複数の避難誘導ルートを確保



※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。