

# 第二回 中野駅周辺まちづくり推進会議

## 【はじめに】 第一回推進会議概要

1. 直近のまちづくりの動き
2. 区役所・サンプラザ地区のまちづくり
3. 今後の取り組み

平成23年3月23日  
中野区

## 【はじめに】 第一回推進会議概要

**開催** 平成22年11月25日(木) 9:30 ~ 12:00

- 議事**
0. 中野区の特徴 (くらし方特性、地理的特性、インフラ特性、まちの生い立ち)
  1. 中野駅周辺まちづくりに関する計画 (ランドデザイン、中野駅地区整備基本計画)
  2. 現在進行中のプロジェクト (警察大学校等跡地地区、中野駅地区第1期整備)
  3. 今後の重点的プロジェクト (区役所・サンプラザ、南口、その他地区、中野駅施設 他)

- 意見等**
- 《基盤・施設・交通》
    - 南口の開発が遅れている
    - 中野通り歩道の拡幅
    - 自動車及び自転車駐車場の問題
    - 区役所・サンプラザ地区の計画
  - 《にぎわい・ソフト》
    - にぎわいをつくる仕組みづくり
    - わかりやすいビジョン
  - 《その他》
    - 駅・駅前広場利用者数
    - 公園用地の取得
    - 参加委員について 等

# 1. 直近のまちづくりの動き

- (1) 警察大学校等跡地地区
- (2) 中野駅地区第1期整備
- (3) にぎわい創りの取り組み

## (1) 警察大学校等跡地地区



平成26年春～：早稲田大学(仮称;国際コミュニティプラザ)、統合中学校、警視庁施設 開設予定  
平成24～27年度：都市計画公園拡大用地取得及び公園整備予定

## (2) 中野駅地区第1期整備



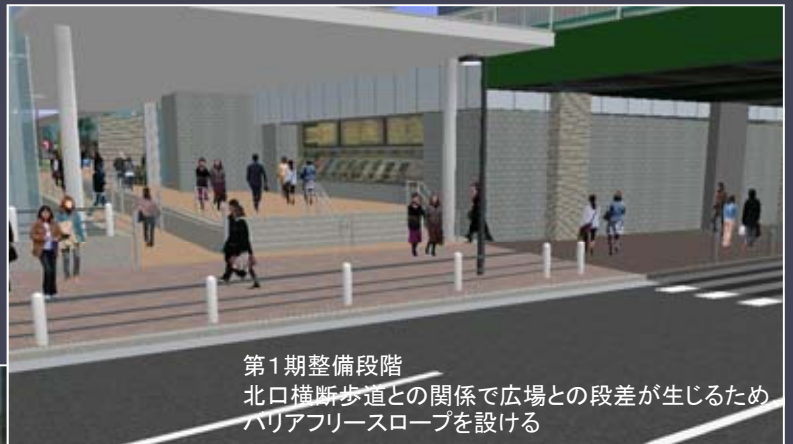
① 広場北東側から改札方向を望む



5

## (2) 中野駅地区第1期整備

② 中野通りから  
現北口改札方向を望む



③ 広場南東側から区役所方向を望む

第1期整備段階  
北口横断歩道との関係で広場との段差が生じるため  
バリアフリースロープを設ける



6

### (3) にぎわい創りの取り組み

#### 2011年「住んでよかった街」第1位 (東京ウォーカー調査)

「来て・見て・買って・食べて楽しいまち」  
東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点



中野の逸品グランプリ2011



▼桃丘小学校跡施設活用  
表現文化の活動・育成拠点として活用

#### ▼中野にぎわいフェスタの開催



新創業街中野にぎわいフェスタ2011  
家族タレント「中野家」発掘プロジェクト  
中野区のPR大使的存在を担っていただく  
家族構成のタレントを募集します。



## 2. 区役所・サンプラザ地区のまちづくり

(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

(3) 機能の候補

(4) 事業スキームの想定

(5) 中野駅周辺の基盤施設等整備の考え方

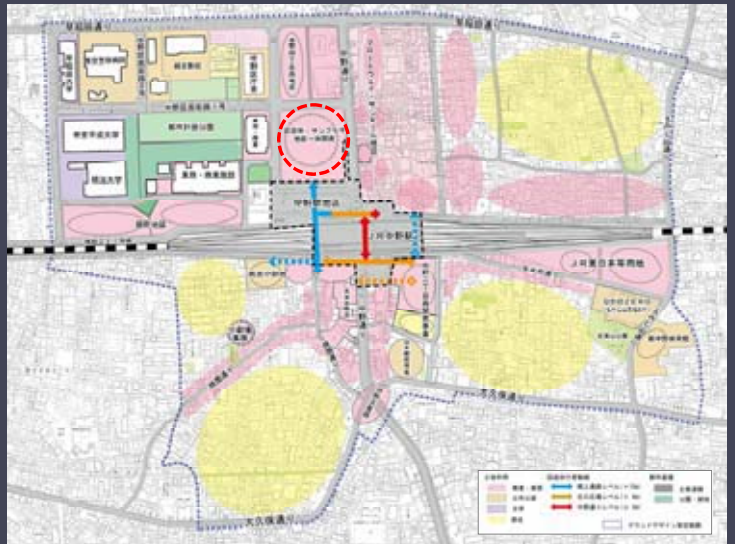
# (1) 周辺地区の現状と課題

## 現状

- 全国的な知名度のある中野サンプラザ
- 「東京の新たな都市活動の拠点」としての期待の高まり

## 課題

- さらなるにぎわいの創出
- 駅周辺の回遊性の向上



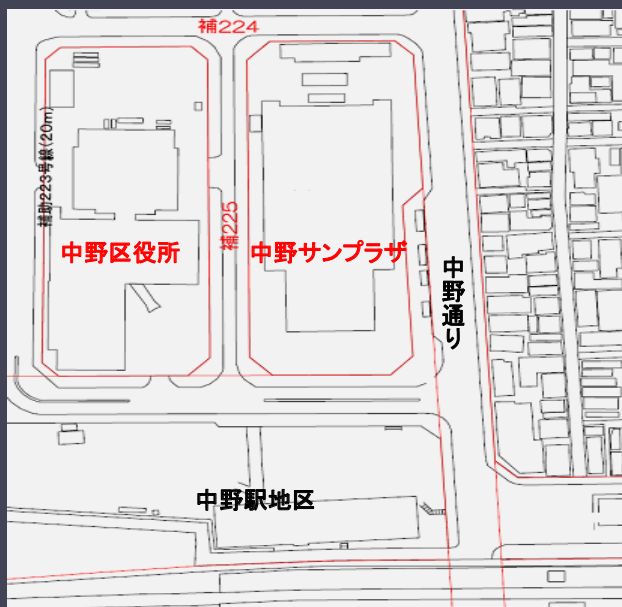
9

### 中野区役所

- 敷地面積： 約9,500㎡
- 建物： 地上9階、地下2階
- 延床面積： 約28,000㎡  
(東京都第三建設事務所を含む)
- 開設： 昭和43年

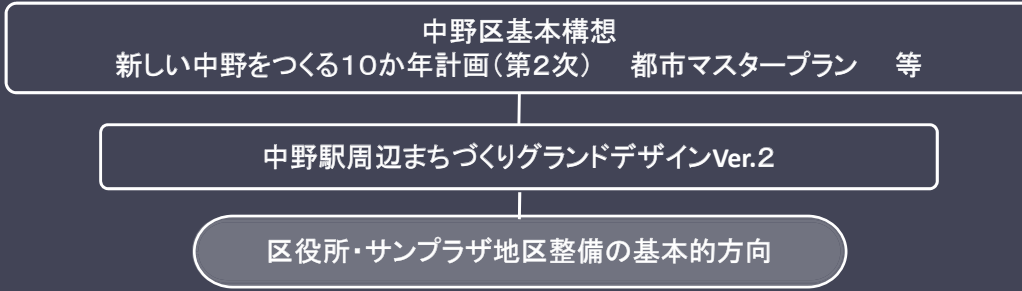
### 中野サンプラザ

- 敷地面積： 約9,500㎡
- 建物： 地上22階、地下3階
- 延床面積： 約51,000㎡
- 開設： 昭和48年
- 主な機能： ホール、レストラン、ホテル、  
宴会、スポーツ、広場 等



10

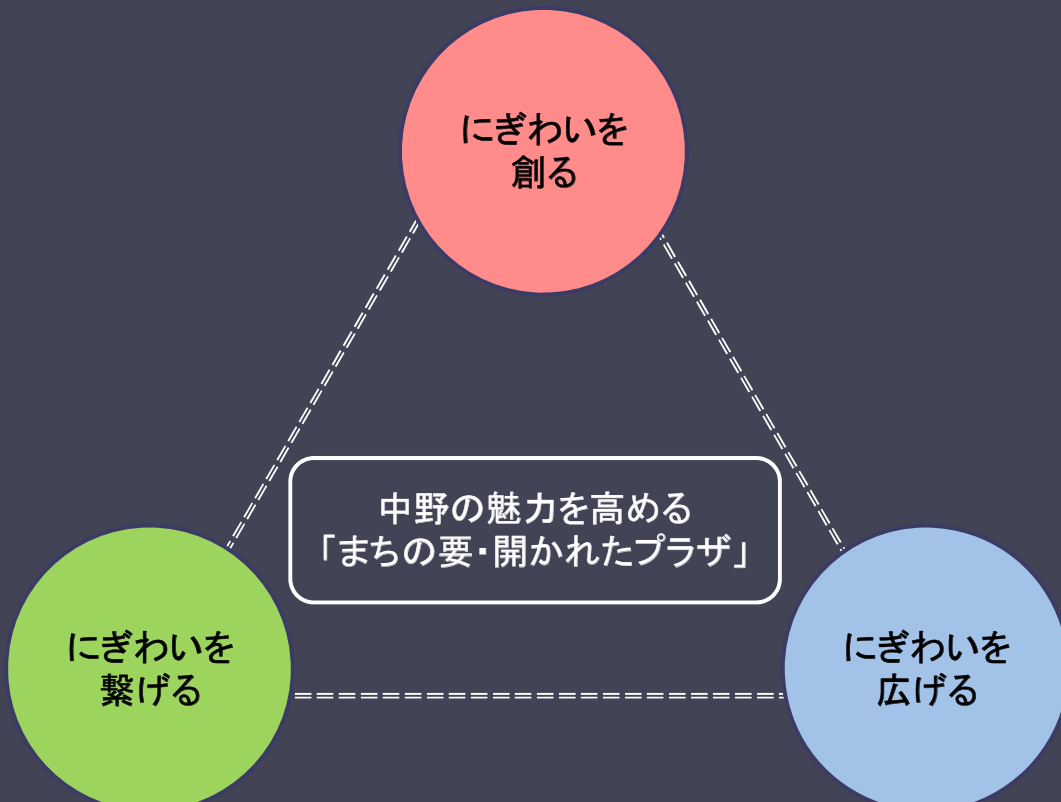
## (2) 区役所・サンプラザ地区の将来像



- 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。

11

## 区役所・サンプラザ地区整備のキーワード



※「まちの要・開かれたプラザ」= 中野駅から連続する開放的な大規模空間

12

# にぎわいを創る

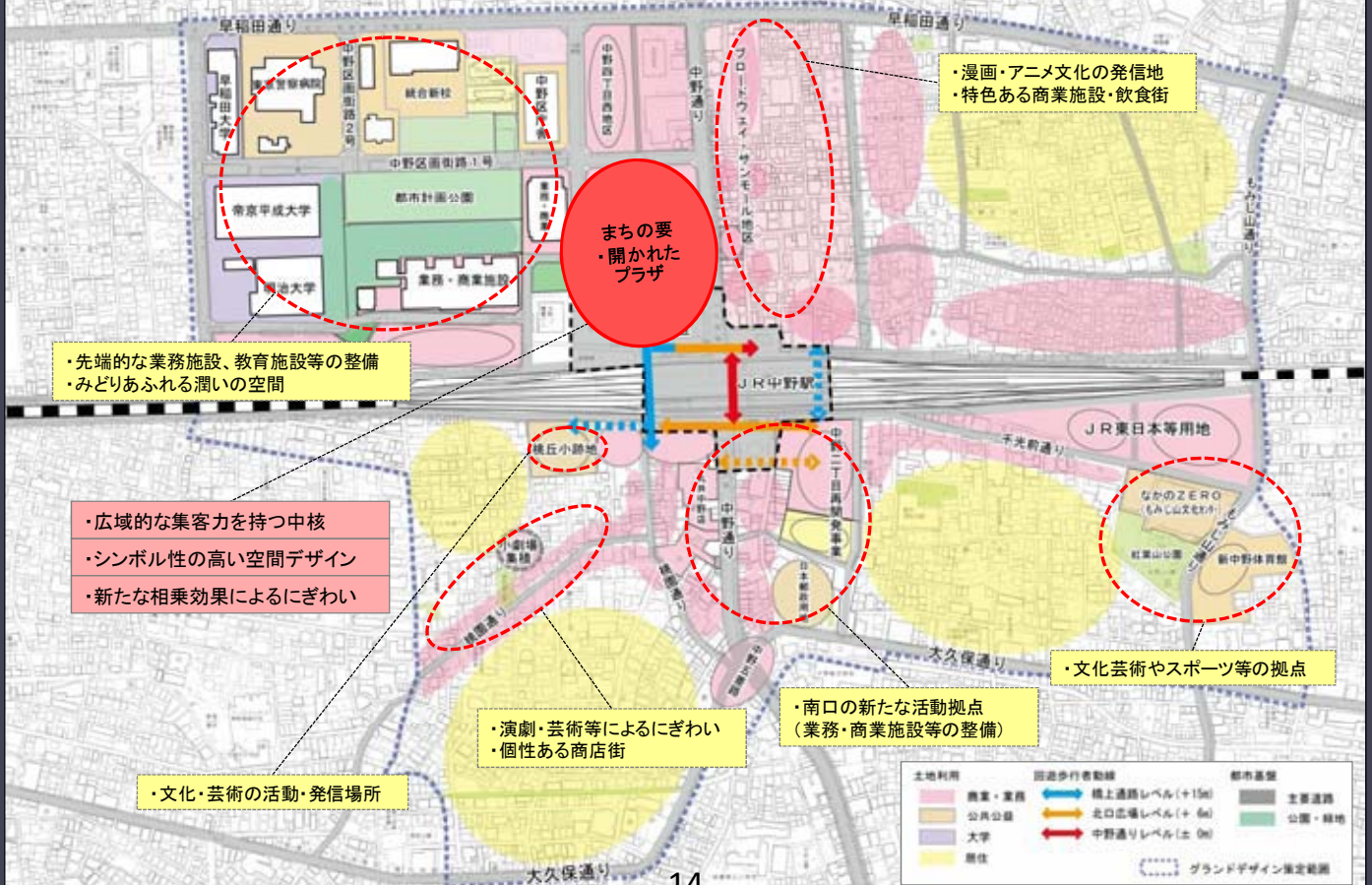
広域的な集客力を強化し、さらに多くの人をまちに呼び込むにぎわいの拠点となる

- 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
- 働く場所「中野」の魅力向上
- 新たな魅力を備えた商業施設
- 新たな相乗効果によるにぎわい

13

# 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。



14

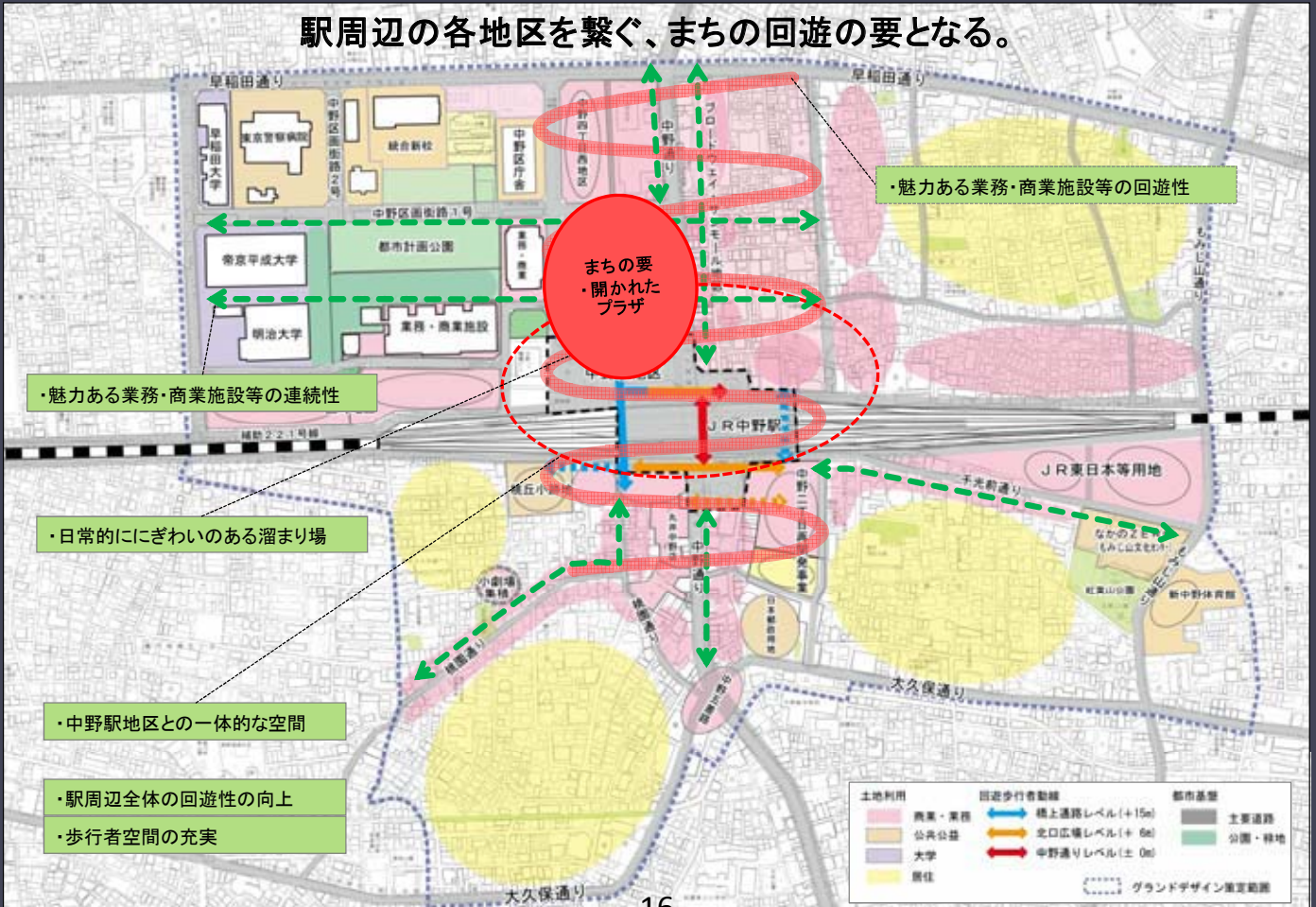
# にぎわいを繋げる

駅周辺の各地区を繋ぐ、まちの回遊の要となる。

- 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

# 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。





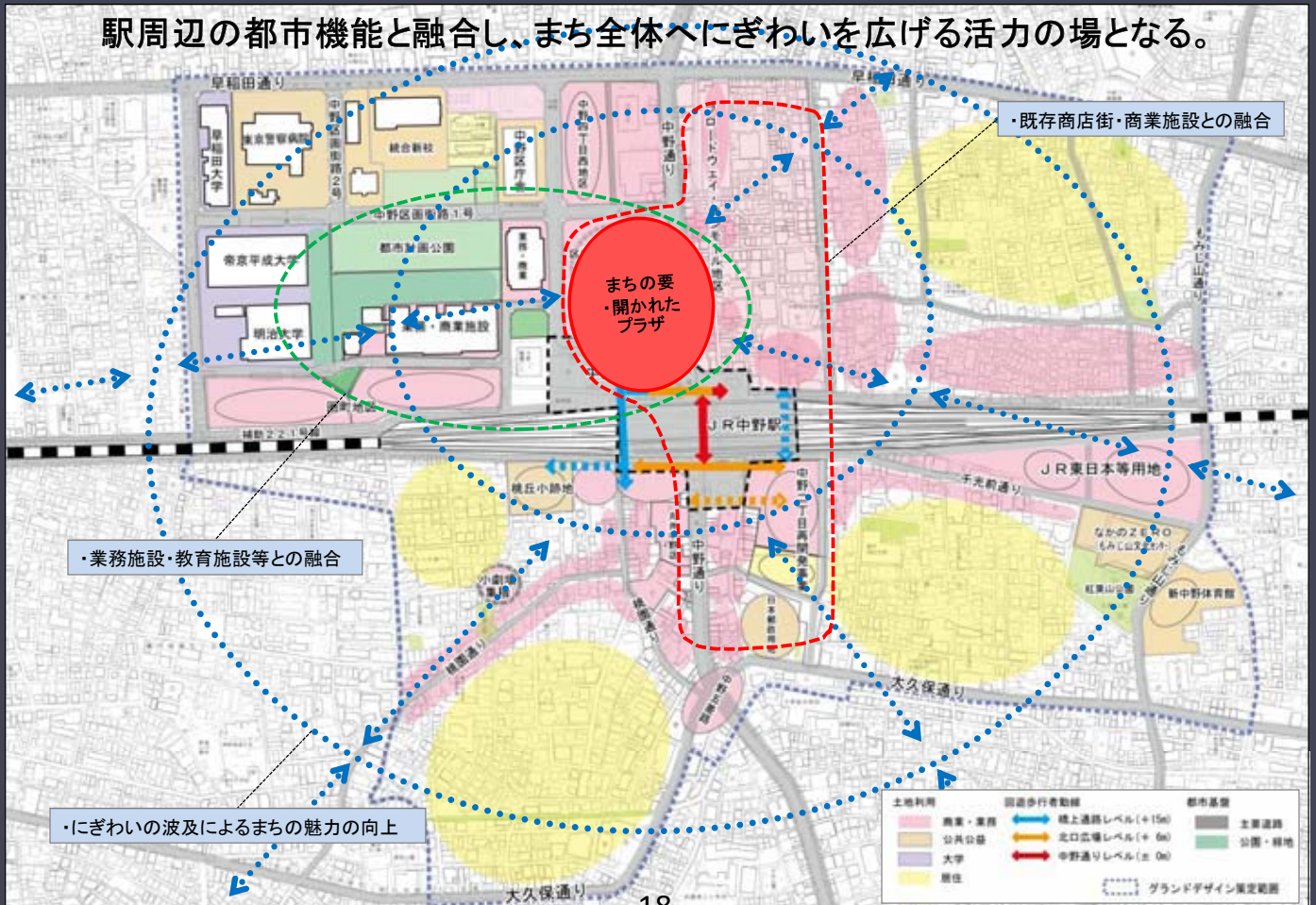
# にぎわいを広げる

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

- 業務施設・教育施設等との融合
- 既存商店街・商業施設との融合
- 駅周辺の都市機能との融合
- にぎわいの波及

# 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。



### (3) 機能の候補

#### 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
  - ・イベント広場

- 業務・ビジネス機能
  - ・業務施設(オフィス)



19

#### 付随して整備すべき機能

- 商業・サービス機能
  - ・物販店(名店街等)、レストラン、ホテル

#### その他の機能

- ・教養・文化、婚礼・宴会、娯楽、スポーツ 等

20

## 機能の候補一覧(1/2)

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	●		○	

21

## 機能の候補一覧(2/2)

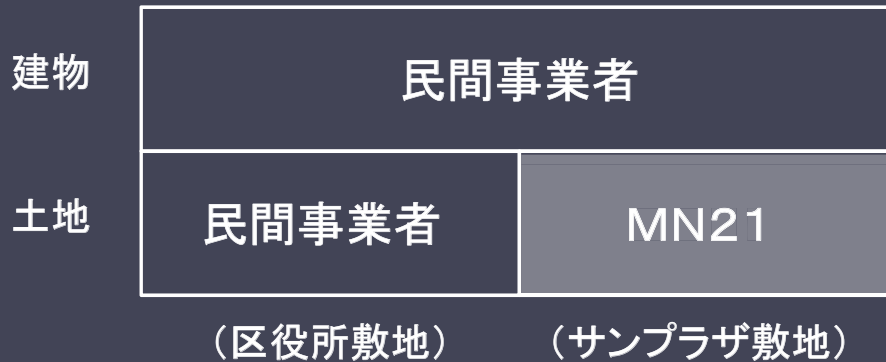
導入機能			現在の サンプラザ の機能	新たに整備する機能		
				(1) 優先する 機能	(2) 付随する 機能	(3) その他の 機能
商業・サービス	宿泊	ホテル	●		○	
	婚礼・宴会	宴会場	●			○
		結婚式場	●			○
	娯楽	シネマコンプレックス				○
		インターネットカフェ	●			○
		パーティールーム （カラオケ）	●			○
	スポーツ	ボウリング場	●			○
		フィットネスクラブ	●			○
		テニスコート	●			○
		フットサルコート	●			○
		室内ゴルフ練習場				○
行政サービス	駅前事務所				○	
その他	保育施設				○	
	その他駅直結の利点を 生かす施設				○	

22

## (4) 事業スキームの想定

- 株式会社まちづくり中野21 (MN21) は、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。

### < 想定事業スキーム図 >



23

## (5) 中野駅周辺の基盤施設等整備の考え方

- 駅・自由通路及び広場の一体的・連続的な整備
- 安全で便利な交通施設の整備
- 環境負荷の軽減
- ユビキタス中野の実現



24

## (参考)都市計画等の現況

### ①サンプルザ敷地

項目	内容
地域地区	商業地域、防火地域
敷地面積	9,529.79 m <sup>2</sup>
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

25

## (参考)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開発

#### <サンプルザ敷地>

項目	内容
敷地面積	9,530 m <sup>2</sup>
建築面積	7,900 m <sup>2</sup>
延床面積	63,900 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
建築面積	5,050 m <sup>2</sup>
延床面積	45,450 m <sup>2</sup>
建ぺい率	52.7%
容積率	474.2%

※当該地区を1日に出入りする人の数は、約7.2万人と推計。

(業務7割、商業3割と想定し、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」により推計)

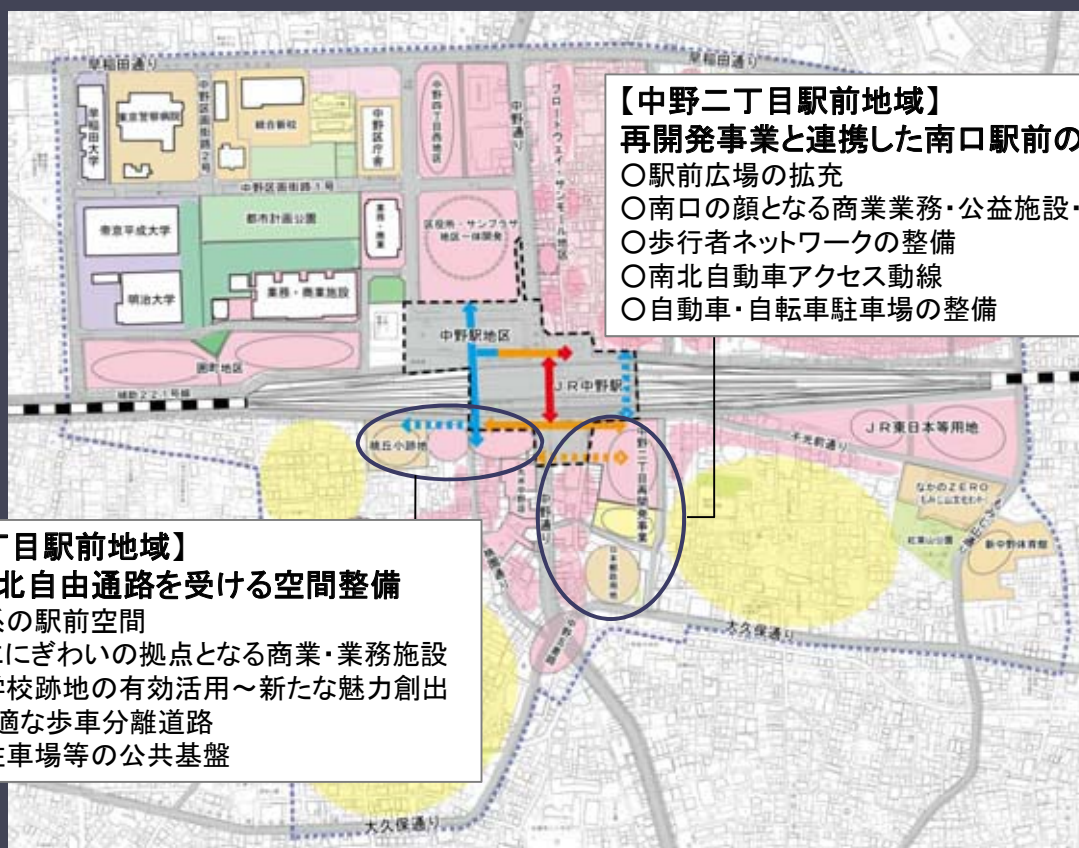
## ②区役所敷地とサンプルザ敷地を一体的に開発

項目	内容
敷地面積	21,300 m <sup>2</sup>
建築面積	12,100 m <sup>2</sup>
延床面積	142,500 m <sup>2</sup>
建ぺい率	56.8%
容積率	599.5%

※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。  
 (業務7割、商業3割と想定し、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」により推計)

## 3. 今後の取り組み

### 中野駅南口地区のまちづくり



**【中野二丁目駅前地域】**  
**再開発事業と連携した南口駅前の再整備**  
 ○駅前広場の拡充  
 ○南口の顔となる商業業務・公益施設・都市型住宅  
 ○歩行者ネットワークの整備  
 ○南北自動車アクセス動線  
 ○自動車・自転車駐車場の整備

**【中野三丁目駅前地域】**  
**駅西側南北自由通路を受ける空間整備**  
 ○歩行者系の駅前空間  
 ○駅直近ににぎわいの拠点となる商業・業務施設  
 ○桃丘小学校跡地の有効活用～新たな魅力創出  
 ○安全・快適な歩車分離道路  
 ○自転車駐車場等の公共基盤