

提案概要書

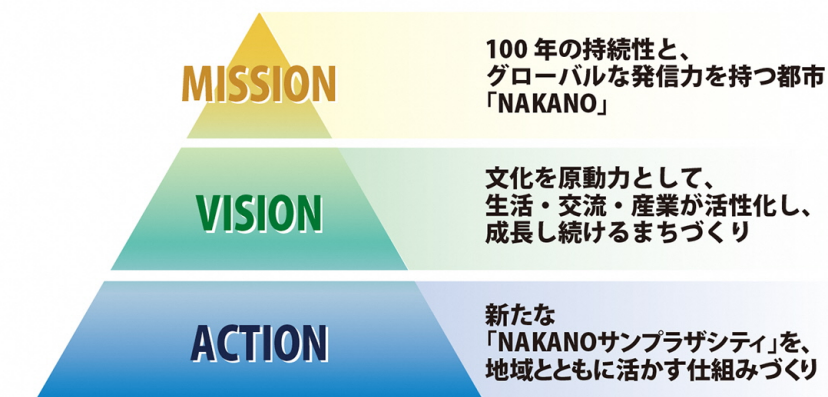
Culture Driven City NAKANO 100

文化を原動力とした中野100年のまちづくり

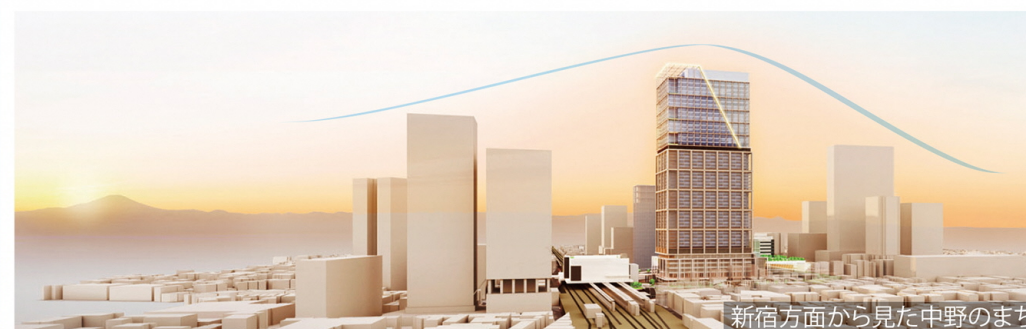
音楽、サブカルチャー、食などの多様な文化を育んできたまち「中野」。今ここでは、100年に一度と言われる大規模なまちの再編が行われようとしています。まちのシンボルである中野サンプラザを再整備する本事業において、私たちは文化を原動力として捉え、中野全体の持続的な活性化につながるまちづくりを目指していきます。

訪れる人も、暮らす人も、全ての人が中野をもっと好きになる。これが、私たちの目指す新しいまちの姿です。環境・防災性に優れた新たな都市機能の整備とあわせて、地域の皆様とともにまちの魅力を発信し、まちの価値をより高めていきます。

私たちは、中野サンプラザのDNAを継承した新たな「NAKANOサンプラザシティ」の整備・運営を通して、100年の持続性とグローバルな発信力を持つ都市「NAKANO」の発展に貢献していくことをお約束いたします。



NAKANOサンプラザシティ



新宿方面から見た中野のまち



NAKANOサンプラザ 大ホール



大ホール

提案概要書

開発コンセプト	提案概要書	施設計画
Culture Driven City NAKANO 100 文化を原動力とした中野100年のまちづくり MISSION 100年の持続性と、グローバルな発信力を持つ都市「NAKANO」 私たちは、中野独自の多様な文化等の際立った特性を活かし、先進的な視点を持ってまちづくりを行います。持続性が高く、グローバルな発信力によって世界から注目される都市「NAKANO」を実現します。 中野の特性を活かす視点 中野サンブラザのDNA 地域に根差す多様な文化 職住両面における優れた環境 先進的なまちづくりの視点 SDGsの理念 ポストコロナ VISION 文化を原動力として、生活・交流・産業が活性化し、成長し続けるまちづくり 新しい「NAKANOサンブラザ」をコアとして、まち全体で文化の「集積⇒発信⇒創出⇒醸成」サイクルを形成することで、生活・交流・産業においてこれまでにない活力を生み出し、長期的に成長し続けるまちづくりを行います。 生活 交流 産業 NAKANO独自の先進的なライフ・ワークスタイルを創出 日常的に文化に触れ、自ら参加する多様な機会をつくり出し、他のまちにはない独自性の高いライフ・ワークスタイルを創出します。 多様な文化コミュニティが交流し、新たな文化を育むプラットフォームを構築 エリア全体をウォーカブルにつなぎ、中野の多様な文化コミュニティが連携して活動できるプラットフォームづくりにより、新たな文化を育成します。 グローバルな産業の集積と創出 先進的なライフ・ワークスタイルと充実した交流機能をベースとして、グローバル企業誘致や文化・クリエイティブ産業の創出・育成に取り組んでいきます。	ACTION 新たな「NAKANOサンブラザシティ」を、地域とともに活かす仕組みづくり ①新たな価値を創出する「NAKANOサンブラザシティ」とエリアマネジメント・文化発信の仕組み ハード： 「NAKANOサンブラザシティ」 ソフト： NAKANOを活性化する3つの仕組み NAKANOサンブラザシティ シンボルタワー オフィス レジデンス 商業 大ホール ホテル エリマネ施設 文化の交差点 広場・デッキ 情報統合基盤(都市OS) 都市機能の構成 リアル デジタルプラットフォーム エリアマネジメント協議会 中野の多様な文化を引き合わせて、新たな文化を創出する 文化協議会 世界の文化を中野に呼び込み、新たな文化を発信する オンラインコミュニティ 文化を原動力とする仕組み ②先進的なまちづくり基盤 ウォーカブルな公共公益空間整備 デジタルプラットフォーム構築 先進的技術と地域連携による環境性向上・防災性強化 ③プロフェッショナルチームによる万全な体制 企画構想力・課題解決力・計画実行力を備えた万全の開発体制 安定かつ持続的な運営体制	文化を原動力としたまちづくりに向け、生活・産業・交流を活性化させるための都市機能に加え、まちづくりの基盤として「ウォーカブル・シティ」「デジタルプラットフォーム」「環境・防災」の機能をあわせることにより、100年にわたり成長する新たな都市「NAKANOサンブラザシティ」を構築します。 NAKANOサンブラザとシンボルタワーを整備し、敷地全体を「NAKANOサンブラザシティ」として構成します。 ●NAKANOサンブラザ 最大7,000人収容の大ホールとライフスタイルホテル、エリマネ施設等を整備します。エリマネ活動の中心となるエリマネ施設は現中野サンブラザの機能を継承しつつ、新たな交流機能を加えます。 ●シンボルタワー オフィス、レジデンス、商業を配置し、昼間・夜間・交流人口のバランスの取れた用途構成とします。商業は駅ビルと一体的に運営を行うことで来街者のまちへの回遊性を高めます。レジデンスは高品質かつ多様な居住ニーズに対応する計画とし、住民のエリマネ活動による地域活性化を図ります。 ●スカイデッキ 南北自由通路から周辺地区とつながるスカイデッキ(2階レベル)を整備し、周辺地区へにぎわいを広げます。 ●文化の交差点 東西南北のスカイデッキの交点を「文化の交差点」と位置付け、中野の文化の集積・発信を行う場とします。 ●ランドスケープ まちをつなぐ緑のネットワークを形成し、自然が共存するウォーカブルな空間を実現します。大ホールの周辺に「サンブラザの森」、屋上広場を整備し、シンボルタワーのコーナー部分を一部緑化することで、緑のネットワークを形成します。 ●デザイン 中野サンブラザの形態・ランドマーク性を継承するデザインとします。シンボルタワーの基壇部は周辺の街並みに合わせたスケールに分節化し、調和を図ります。 施設計画方針 機能構成 中野の新たなシンボルとして、周辺地区の回遊性を向上し、文化に触れることが出来る、まちづくりを推進。 公共性の高い広場・デッキの上に現中野サンブラザのDNAを継承した「NAKANOサンブラザ」とオフィス・レジデンス・商業からなる「シンボルタワー」を配置。 断面構成図 屋上展望広場 シンボルタワー 中野サンブラザのDNAを継承した高層部デザイン オフィス レジデンス エリマネ施設 ホテル 大ホール 商業 駐車場・駐輪場 NAKANOサンブラザ 駅ビルと一体的な運営 南口 中野駅(商業) サンブラザの森 新区庁舎
施設の管理運営計画 一元的な管理・運営体制を構築 ●「特定管理」の設定による用途毎の柔軟なリニューアル - 必要な範囲で全体共用部に「特定管理」を設定することで、用途毎のリニューアルを可能とします。社会の変化やトレンドを捉えた柔軟な維持更新を行っていきます。 ●「統括管理者」を設置し一元的に建物全体を管理 - 専門的知見を有する管理会社を「統括管理者」とし、一元的な管理体制を確立します。 ●代表企業グループが管理・運営を一元的にマネジメント 管理体制 統括管理者 代表企業グループ管理会社 全体管理組合 レジデンス部会 施設部会 全体管理業務 代表企業グループ管理会社 運営体制 エリマネ協議会 理事長 代表企業 理事 オフィス 理事 商業施設 理事 レジデンス ●超長期修繕計画の策定 60年の超長期修繕計画を綿密に策定し、計画的に修繕を実施します。これにより、建物ライフサイクルコストを削減し、建物の維持更新における投資に取り組みやすい仕組みを構築します。 ●様々な場面において、各分野でのノウハウを持つ事業者グループの強みを活かした管理・運営の総合力を発揮	事業の推進計画 企画構想力、課題解決力、計画実行力を備えた万全の体制で2028年度末までの竣工を実現 ●事業を確実に実現する体制を構築 施行予定者5社 A社 総合窓口 代表企業 デベロッパー 共同施行者 B社 デベロッパー C社 デベロッパー D社 総合商社 E社 鉄道事業者 - 代表企業が協議窓口となり、関係権利者、関係機関、周辺地域のまちづくり関係者等と円滑に調整を図ります。 ●事業リスクへの的確な対応 - 当事業者グループは、200件以上の再開発事業の実績を含め、多数の大型開発事業の経験があり、これらの経験を踏まえたリスク管理により確実に事業を実現します。 ●事業期間の順守 - 専門コンサルタント会社も交えた実施体制を構築しており、事業期間の順守とさらなる短縮に向けた努力を行ってまいります。	配置構成図 至立川 駅ビルと一体的な運営 駅からNAKANOサンブラザが認識できるよう配置 文化の交差点 シンボルタワー(低層部商業) 大ホール(屋上広場) エリマネ施設 ホテル ホワイエ 集いの広場 至新宿 サンモール商店街 ホール正面を中野五丁目に向けて配置 NAKANOサンブラザシティ 新区庁舎側の鳥瞰 サンブラザの森

提案概要書

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

NAKANOサンプラザシティの機能連携により、中野の生活・交流・産業を活性化

●「メディア」、「ラボ」機能を備えたNAKANOサンプラザシティを整備し、文化の「集積→発信→創出→醸成」のサイクルを生み出します

集積→発信を担うメディア機能

大ホールを中心としたメディア機能である文化の交差点・パンケット（小ホール）・ギャラリー等に、世界中から様々なコンテンツが集積され、発信します。



創出→醸成を担うラボ機能

エリマネ施設やライフスタイルホテルを中心として、中野独自の文化や集積されたコンテンツを活かしたプログラムを展開し、新たな文化を創出・醸成していきます。

●3つの仕組みがメディア・ラボの機能連携を生み出し、持続的に文化活動を創出

【エリアマネジメント協議会】

- ・地域に根差した住民主体の365日の文化活動を共創する役割を担います。

【文化協議会】

- ・サンプラザのDNAである「NAKANO文化」を世界に発信する役割と世界トップレベルの文化を呼び込む役割を担います。

【オンラインコミュニティ】

- ・二つの協議会の活動をオンラインを活用して拡大し、国内外へ中野の文化・魅力を発信する役割を担います。

●新しいNAKANOサンプラザシティ全体の機能連携により、生活・交流・産業のイノベーションを加速します

- 生活** 日常的に文化に触れ、参加する多様な機会の提供により、NAKANOにしかないライフ・ワークを創出
- 交流** NAKANOに存在する多様な文化コミュニティ同士が交流する場を提供し、新たな文化イノベーションへ昇華
- 産業** NAKANOオリジナルの文化・クリエイティブ産業の創造と集積のダイナミズムを実現

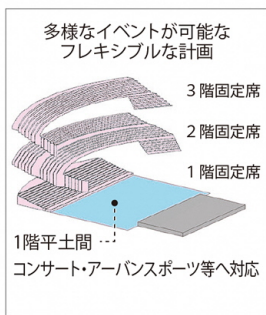
世界から注目される新たな「文化の聖地」を実現

●圧倒的な臨場感を生み出す大ホール

- ・国内外トップクラスアーティストを招致できる規模でありながら、全ての観客が臨場感や一体感を体験できる距離を確保することで、リアルでのライブの価値を最大化します。

●グローバルネットワークとプロデュース力を有する大手広告代理店による運営

- ・中野ならではの特徴ある4つの分野を中心とした興行を誘致します。



音楽	中野サンプラザのDNAである一流ポピュラー音楽
サブカル	中野ブロードウェイや中野に根差したアニメ等に特徴づけられるサブカルチャー
スポーツ	区民との交流を重視した多様なアーバンスポーツ
地域文化	中野が世界に誇る地域文化

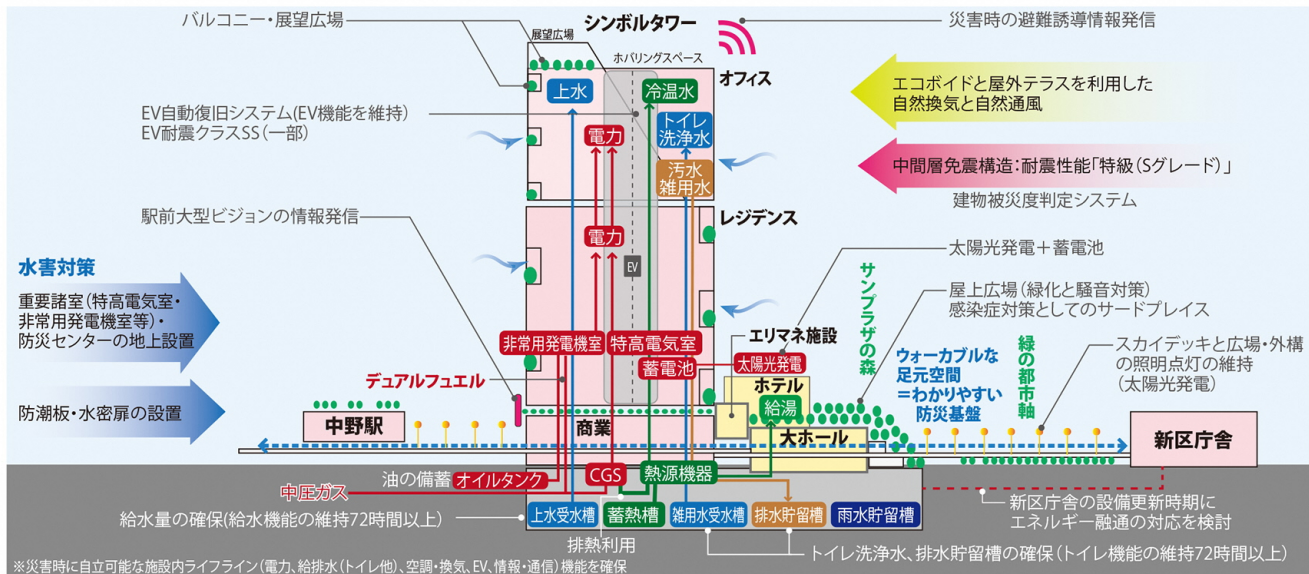
●文化協議会を立ち上げ「NAKANOサンプラザ」ブランドを育成

- ・文化協議会がまちぐるみの「文化の祭典」を企画運営し、NAKANOサンプラザのブランディングに寄与していきます。

●国内外トップクラスのホールプロフェッショナルの知見を結集し、観客、アーティスト双方に選ばれる競争力の高いホールを整備

- 最新鋭のデジタル技術により、ライブをリアルタイムに同時発信
- ・ポストコロナ社会における新たなホールとして、最先端の感染症対策技術を全面的に導入するとともに、高いクオリティでライブをデジタル配信できる5G、6Gのデジタル環境を整備します。

環境性向上・防災性強化



将来を見据えた先導的技術の導入により、高い環境性能と強靱な防災性能を両立

●環境性向上

- ・ZEBを目指した省エネルギー性能と都市環境に配慮した施設を整備します。
- ・大ホールのボリュームを緑で覆い、自然の循環システムで持続可能な「サンプラザの森」を育みます。
- ・街区内の緑はヒートアイランドを緩和し、かつグリーンインフラとして機能します。
- ・風環境と熱環境シミュレーションを実施しており、周辺地域への環境の負荷軽減と改善を図る計画としています。

●防災性強化

- ・免震構造により、最大級の耐震性能を達成します。
- ・2回線受電と中圧ガス利用のCGS(コージェネレーションシステム)、さらにデュアル燃料非常用発電機により災害時にも自立可能な施設を実現します。
- ・中野区帰宅困難者協議会に参画し、帰宅困難者を受入れます。
- 地域の防災性強化、低炭素なまちづくりに貢献
- ・日常動線と避難経路を一致させ、災害時でも迷わず避難できる安全かつ分かりやすい防災基盤を構築します。
- ・エリマネ活動の一環として、環境・防災をテーマとしたワークショップを行い、地域の防災対応力の強化と環境意識の向上を図ります。

公共公益性の向上につながる空間整備

周辺地区とつなぎ、回遊性を高める歩行者ネットワークと広場

●ウォークアブルな歩行者空間

- ・歩行者流動の特性を踏まえた広場や歩行者空間を整備することで、ウォークアブルな歩行者ネットワークを形成し、新たな交流とにぎわいを創出します。
- ・中野五丁目地区とのつながりを重視し、中野通り横断デッキを設けます。街区のコーナーに辻広場を配置し、まちとの浸透性と歩行者空間の回遊性の向上を図ります。

●中野通りギャラリー

- ・中野通り沿いにアニメなどサブカルチャーを中心としたストリートギャラリーを設けます。

●立体道路沿いのにぎわい

- ・立体道路の両脇には店舗やキッチンカーを配置し、にぎわいを創出します。

●公民連携による公共公益空間整備

- ・新北口駅前広場など敷地外の公共空間についてもエリマネ協議会による指定管理を想定し、公民連携による質の高い公共公益空間マネジメントを実施します。

にぎわい、潤い、憩いを生み出す多様で寛容なひらかれた広場づくり

- ・屋内外に広場を複数整備します。エリマネ協議会が中心となり一体的に運用することで、様々な活動が起こり、地域とともに成長する場を創り出します。

●出会いの広場

- ・新北口駅前広場と敷地内に整備する広場を一体として「出会いの広場」とし、まちの顔となるウォークアブルな起点として整備します。駅前大型ビジョンによる文化情報の発信、災害時には避難誘導情報の発信を行います。

●集いの広場

- ・大ホールのホワイエと一体利用を可能とし、ピロティ空間も合わせ、全天候型の憩いの場となります。盆踊りや新人アーティストのミニコンサートなど集客イベントを行います。災害時には広域避難場所の機能を補完します。

●屋上広場

- ・大ホールの屋上には、施設の内側からも、「サンプラザの森」からもアクセスできるひらかれた広場を整備し、オフィスワーカーと住民、さらに商業の利用者が自然に出会える場とします。



エリアマネジメント

継続的な活動を支えるリソースを確保し、事業フェーズに応じ地域とともに成長するエリアマネジメント

●事業者選定後、速やかに活動開始

- ・地元組織との良好な関係構築により、事業者選定後、速やかに地域協働のエリマネ活動を始めることが可能です。

●参加型の公開企画会議を運営

- ・事業計画段階より、事業者が立ち上げるエリマネ協議会が事務局となって、誰もが参加できる公開企画会議を運営し、中野独自の多様な文化と地元の声を活かしたエリマネ活動の展開を図ります。

●継続的なエリマネ活動を支える場所・専門家・資金を確保

エリマネ協議会による活動場所の一元的な管理運営

広場を含む共用部分について、「特定管理」を定め、エリマネ協議会に運営委託することで、活動場所の一元的な管理運営を可能とします。



フェーズ	2020～2023年度 フェーズ1 【準備期】	2024～2028年度 フェーズ2 【発展期】	2029年度～ フェーズ3 【実装期】
取組	・公開企画会議の運営によるエリマネ活動の担い手の発掘・育成 ・地域メディアと連携したオンラインコミュニティの企画立案	・さよならサンプラザイベントとの連動によるオンラインコミュニティの運営強化 ・公開企画会議発表案のプロジェクト運営支援	・エリマネ施設を拠点とした本格稼働 ・周辺開発との活動連携 ・収益事業を含めた多様な活動を展開
組織体制	事業者による任意団体	一般社団法人	都市再生推進法人化
活動	・生活・交流・産業の分野でそれぞれ活動を展開。 ・地域の声に基づいた活動内容とし、専門家や地元団体と連携した協働体制を構築。		
プロモーション活動	・リアルでの活動とオンラインコミュニティを同時に運営することで、地理的な制約を超えてプロモーション活動の幅を拡げ、中野の新たなブランド形成に貢献		