提案概要書

中野サンプラザの再生と進化

― 中野の未来を担う都市インフラを創る ―

Grow（経済的成長）&Thrive（精神的繁栄）

我々がこのまちで成し遂げたいのは、
中野に根付いた個性を尊重し、多様な文化を培ってきた土壌を活かす、
「Grow（経済的成長）&Thrive（精神的豊かさ）」です。
それは経済的な成長だけでなく、太陽（=SUN）を浴びながら
その土地に根を張り、人々が、文化・産業が強く育ち輝く場所（=PLAZA）
これを実現することこそ、中野を今後100年、200年と
持続的に成長させることにつながると信じています。

中野ブランドを醸成する「継承」「創造」「育成」「発信」

ナマエ・カタチ・キオクに代表される中野サンプラザのDNAの「継承」、
そして「創造」「育成」「発信」の4つの要素をサイクルさせることで、
次世代につながる持続的な基盤を形成します。
私たちは、地元企業中心のコンソーシアムを組成し、権利者様および
中野区民および地元企業の皆様の想いを徹底的に聴き、
長期にわたり中野区の信頼できるまちづくりのパートナーとして
「中野らしい」区民参加型の開発を実現します。



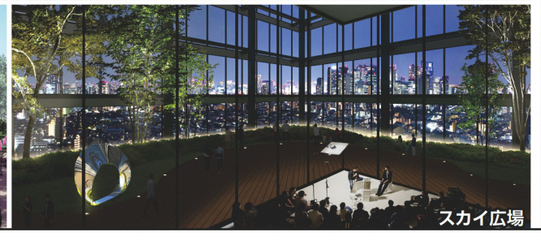


中野区民に開放され文化芸術拠点となる多様な広場









中野サンプラザのDNAを継承・進化させるカルチャーコンプレックス



※この資料は、「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集」において提出された提案書の内容を、各応募者が提案概要書としてまとめたものです。なお、具体的な施設計画等については、今後の検討となります。

開発コンセプト

中野サンプラザの再生と進化
― 中野の未来を担う都市インフラを創る ―

どこの街でも実現できる計画ではなく、中野の個性と区民の声を反映した独自性の高い開発を行います。
キオク・カタチ・ナマエに代表される中野サンプラザのDNAの「継承」、そして「創造」「育成」「発信」の4要素のサイクルで次世代に向けた持続的な基盤を形成します。

まちの特性・現状

中野区基本構想 ※改定の背景より
- 人口33万人、商業・文化などの活動を通して多くの人が集い、交流する多様な機能が調和
- 多様な国籍、多世代を受け入れるダイバーシティ

区民会議での要望 (2015/6/8-2019/10/17 計13回実施)
- 区民が主役。区民参加型まちづくり
- シビックプライドの醸成
- インクルージョンの視点でまちづくり
- オープンなまちづくりプロセス
- 中野らしさ・中野文化の継承

中野の課題
- 次世代産業誘致・育成
- 人口基盤強化・次世代人材育成

区民アンケート ※中野エリアイメージ独自調査
- 他エリアと異なり「多様な人を受け入れる」「個性的な」イメージが強い
- 男女年齢問わず、「シネマ・観劇施設」の更なる充実要望が高い
- 中野サンプラザは「常に何かやっているところ」の印象が強い

中野区文化芸術活動調査報告書 (2020/5 中野区公表)
- 区内に700超の文化芸術団体が存在し、活動が盛ん
- 文化芸術振興による「子どもの豊かな成長」を願う声が最多
- まちなかのどこでも気軽に文化芸術を鑑賞できる環境づくりを望む声が最多

中野の魅力・ポテンシャル
- 多様性を受け入れる寛容なまち
- 誰もが真剣に「好き」に夢中になれる



コンセプト達成に向けた3つの方策

文化・活力基盤
中野ブランドを世界に発信する日本が誇る文化芸術複合拠点
CULTURE COMPLEX
1. 中野サンプラザのDNAを継承・進化させるカルチャーコンプレックス
2. 文化芸術を持続的に育むインキュベーション拠点と知の結集
3. オリジナルコンテンツを編成しグローバルに発信

都市基盤
地域との融合・交流を育む強靭で先進的な都市
SUSTAINABLE STAGE
1. 地域を結び融合する新たな都市軸と回遊ネットワーク
2. 地域に愛され続ける中野サンプラザのカタチの継承
3. 環境防災先進都市NAKANOの実現

組織・ヒト基盤
地元企業と日本のトップランナー企業の結集
NAKANO ALL CAST
1. 大規模・多用途の本事業を完遂する「中野ファースト」の組織
2. オープンで透明性高く・区民の納得感を生む事業推進
3. 地元+トップランナー企業による世界に先駆ける文化育成型エリアマネジメント

中野ブランド醸成によるまちの未来

私たちは、施設を長期保有の上、
未来永劫のまちづくりパートナーとして、
中野の持続的な経済的成長（Grow）と
精神的豊かさ（Thrive）の実現を目指します。

目指す具体的な将来像

年間交流人口：　約1,170万人増

東京都における経済効果
- 初期建設投資による経済効果：　約3,035億円
- 開業後10年間の経済効果　：　約1兆2,105億円

＋

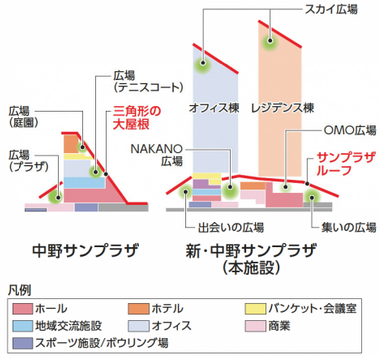
中野区民シビックプライドUP　目標　シビックプライドランキング　関東圏トップ3に定着

施設計画

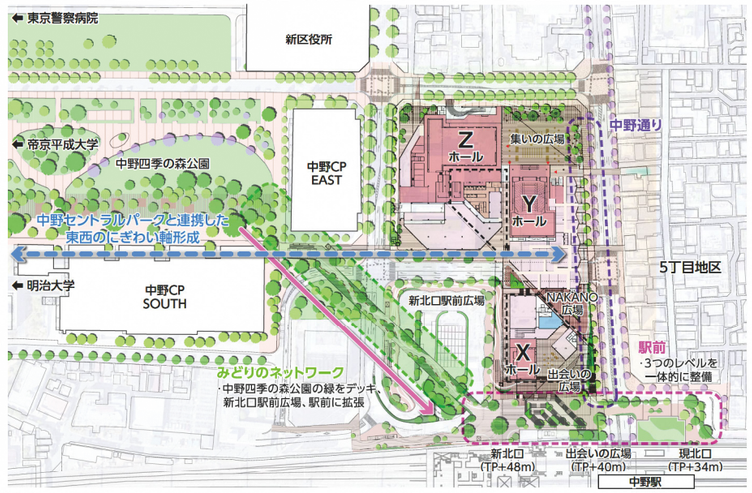


1.区民が日常的に利用でき、中野のまちの個性を融合するカルチャーコンプレックス

❶多様性を包み込む「サンプラザルーフ」
中野サンプラザは、特徴的な三角形の大屋根の下に多様な機能が内包され、中野の多様性を育んできました。本計画においてもそのDNAを継承し、低層階に設けた大屋根「サンプラザ ルーフ」で文化芸術を育む施設群とにぎわいと交流を促進する広場を包むこむ構成とします。



❷区民要望を反映した新たな文化芸術発信拠点
地域利用に応える3つのホールに加え、区民アンケートを基にシネマコンプレックス・ボウリング場を整備し、地域との融合・交流を促進する機能群を施設全体に配置します。



2.周辺のまち並みに配慮した施設計画

- 異なる2つのまちを緩やかにつなぎ、広場の配置により回遊性を高めます。
- 隣接街区との離隔を確保し、中野通りに面する高層棟の外壁面の最小化や低層部の高さを抑えることにより、周辺への圧迫感を軽減します。
- 1棟と2棟の各計画で風環境を比較し、中野駅前や5丁目地区に影響が少ない2棟の計画を採用します。



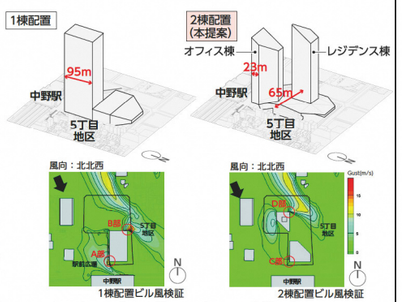
異なる2つのまちの緩やかな融合



回遊性を高め文化を育成・発信する広場



高層棟の外壁面の最小化低層部の高さを抑えた計画



1棟・2棟の場合の既存市街地への風環境影響比較

3.サンプラザのカタチとキオクを継承した外観デザイン

- 外観デザインはサンプラザのカタチを継承し、中野の新たなシンボルとなることを目指します。
- 頂部のデザインは、これまで愛されてきたサンプラザの斜めラインを、中野駅前のサンプラザゲートはサンプラザの大庇の形を継承します。


駅前大庇サンプラザゲート


全天候型イベントが可能なサンプラザルーフ


愛されてきた斜めラインを継承する頂部デザイン

施設の管理運営計画

1.全体最適でのマネジメントを実現する管理スキーム
❶施行予定者による長期保有
❷敷地権設定による区分所有建物の権利の安定化
❸全体共用部分の最小化と管理の分離
❹施行予定者による一元管理
❺地域貢献度の高い用途等の全体規約共用部化
❻持続的な維持管理を実現する修繕・資金計画
❼長期的視点に立った施設計画・運営計画への早期反映

2.共用部でのエリアマネジメント活動の推進
❶広場はエリアマネジメント法人に利用権限を付与し、地域団体等の活動の場として活用
❷地域コミュニティ強化部会の設置

3.地域密着と超高層・複合文化施設の適切な管理を実現する常駐体制
❶地元密着の常駐管理体制
❷超高層・複合文化施設の円滑な管理
❸障碍者・ハンディキャップ人材の積極的な雇用

4.様々なステークホルダーと達成するサスティナブルな施設運営
❶各施設の運営オペレーターとの共創運営
❷安定稼働を実現するオフィス等のリーシングチームの組成
❸デジタルインフラを活用したマーケティング活動
❹戦略的リニューアル投資による長期的競争力強化

事業の推進計画

1.本事業の特性に適した長期に亘り中野にコミットする事業推進体制
❶提案内容に最適な事業者グループによる長期安定の開発・運営体制
❷経験豊富な担当者による地権者・地元の意を汲むコミュニケーション体制
❸中野に深く根差した事業グループが目指す事業推進段階からの中野ブランドの醸成
❹地権者個別要望対応チーム立上げ
❺施設計画への運営ノウハウの注入

2.業界トップの複合再開発事業経験にもとづく的確なスケジュールマネジメント
- 都市計画決定　：2023年度第1四半期
- 事業計画認可/権利変換認可　：2023年度第4四半期
- 解体着工　：2024年度
- 新築着工　：2025年度
- 竣工　：2028年度末

3.公正かつ効率的で区民の納得感の高い事業推進・各種リスク対応で蓋然性の高い事業計画立案
❶豊富な官民連携事業実績に基づく透明性が高い事業推進
❷円滑な事業推進を支える保留床処分計画、デッドロックしない所有形態・意思決定ルール
❸開発フェーズにおけるあらゆるリスクへの万全の対応
❹行政資産を適正に評価し、事業安定性が高い資金計画

※この資料は、「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集」において提出された提案書の内容を、各応募者が提案概要書としてまとめたものです。なお、具体的な施設計画等については、今後の検討となります。

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

中野サンプラザの再生と進化

1.まちと連動しながら文化を育み発信しつづけるカルチャーコンプレックス[ハード]

❶パワーアップして生まれ変わる3つのサンプラザ新ホール
❷文化の多様性を支える12の戦略的施設
（区民要望を反映したシネマコンプレックス、ボウリング場等）
❸文化芸術･地域コミュニティを育む7つの広場

2.地域と共に文化芸術と人材を育む「文化のエコシステム」[ソフト]

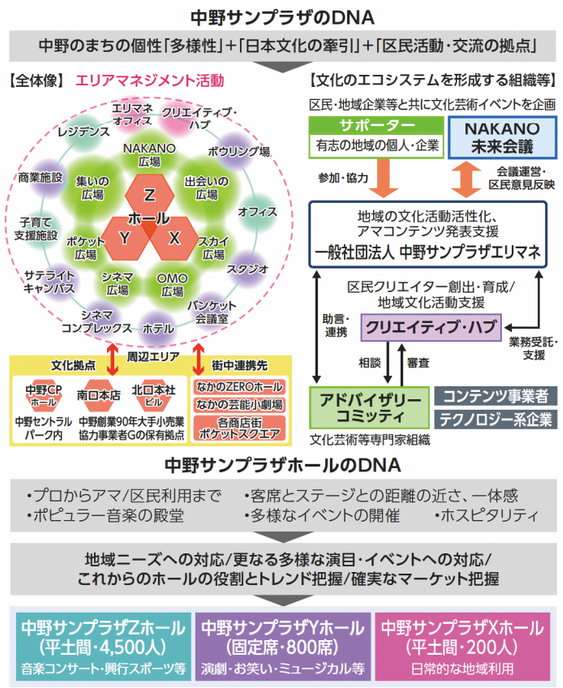
❶区民とのオープンな共創の場「NAKANO未来会議」＋積極的な「サポーター制度」の導入
❷文化芸術専門家組織「アドバイザリーコミッティ」の設置
❸まちと共に育てる文化芸術を支える人材のインキュベーション施設「クリエイティブ･ハブ」の設置
❹独自イベント「NAKANO CULTURE FESTIVAL」を主催
❺仮想空間「バーチャル･中野サンプラザ」の整備
❻固定ファンの創出「中野サンプラザメンバーシップ」の創設

3.ホールを中心にリアルとデジタルでつながり実現する新たな体験の創造

❶[リアル] ホールと広場の一体利用
❷[デジタル] テクノロジーを駆使して創造する新たな体験

4.中野サンプラザDNAを継承し多様性に対応する規模と特性の異なる3つの多目的ホール

❶3つのホールが同時利用可能な建築計画
❷オリジナルコンテンツ編成力で長期安定運営を実現



環境性向上･防災性強化

中野の新たなシンボルとなる次世代型の環境･防災都市づくり

1.環境にやさしい持続可能なまちづくりの推進

❶最先端の環境負荷低減技術の導入と積極的な環境認証評価の取得
❷みどりのネットワークと快適な屋外空間の創出
❸地区内緑化等を活用した体験型イベントによる環境意識の啓発

2.平常時と非常時の両方を支えるレジリエントなインフラ構築

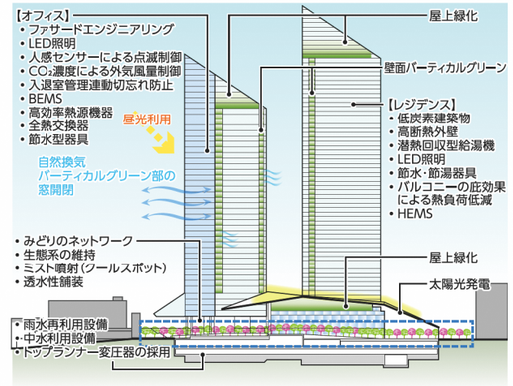
❶コージェネレーションシステム（CGS）導入による エネルギーシステムの高効率化と自立性確保
❷防災性を高める大型雨水貯留槽の設置
❸電気自動車、太陽光発電による低炭素化と電力確保

3.まちの持続性を支え区民を守る防災拠点形成

❶地域を守る砦として本事業独自の防災行動計画の策定
❷地域防災拠点として災害時の機能維持を図る強靭な施設
❸帰宅困難者最大4,000人の受け入れと防災備蓄品の確保
❹地域活動拠点として3つのホール空間の行政への提供
❺5丁目地区に対する安全性を高めるデッキ･広場や防火植栽の配置
❻在館者用の備蓄品と防災マニュアルの整備
❼主体的に自助共助を育むコミュニティの育成
❽エリアマネジメント活動による防災機能の周知

4.次世代都市への基盤「NAKANOデジタルプラットフォーム」

❶AI･センシング･IoTを導入した防災性･環境性を高めるシステム構築
❷非接触型技術と適切な換気制御による感染症の拡大抑制
❸タイムリーな被害状況把握･予測技術による現代版「火の見櫓」





公共公益性の向上につながる空間整備

中野の持続可能な活力を牽引する都市基盤の構築

1.回遊性と防災性を備え、文化芸術と地域を育む空間構成

❶サンプラザ アベニューと中野通りを基軸とした空間構成
❷周辺地区を立体的につなぐ6箇所のデッキ等の整備
❸機能性を高める広場配置と四周に巡らす歩道状空地
❹文化芸術が育まれる広場と施設の一体的な空間整備

2.屋内外の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成

❶地域ネットワークと各用途の動線分離による円滑な歩行者ネットワークの形成
❷縦動線の設置やスロープ処理によるユニバーサルデザインに配慮した動線計画
❸商業施設の配置等による中野通りへの立体的なにぎわいの創出
❹地域商店街等と連携するまち全体の回遊性を向上させるデジタルインフラ

3.回遊性･防災性･情報発信機能を備え、文化芸術と地域コミュニティを育む多種多様な広場

❶回遊性と防災性を強化する多様な広場のネットワーク化
❷文化芸術を育成する広場と文化施設の一体的な整備
❸中野の新たな情報発信地「NAKANO広場」の整備
❹地域コミュニティを醸成するエリマネによる管理運営

4.新たな中野の顔となる「出会いの広場」「集いの広場」

❶中野に出会う立体的なまちの玄関口「出会いの広場」
❷にぎわいと交流創出空間「集いの広場」

5.文化芸術の舞台となる4種の広場

❶文化芸術･区民の活動の場となり、公共公益性を向上させる広場「ポケット広場」「スカイ広場」「シネマ広場」「OMO広場」

6.中野セントラルパークと連携したにぎわいの創出


出会いの広場


集いの広場


NAKANO広場

エリアマネジメント

世界に先駆け地域･中野区とともに推進する文化育成型エリアマネジメント

1.既存の地域活動に文化活動を融合した中野ブランドの醸成

❶人と文化が育み合うエコシステムの形成

2.地域･行政とビジョンを共創し、持続的に駅周辺エリアマネジメントを牽引する体制

❶中野ブランド醸成に向けた4つの活動テーマの設定
❷「NAKANO未来会議」におけるビジョン策定と地域の声の反映
❸地元企業と共同でのエリアマネジメント法人の立上げ+「中野ブランディング･PR戦略室」と「活動テーマ部会」の設置
❹官民連携によるエリマネ推進と有識者の参画
❺地域･中野区との協働による中野駅周辺エリアマネジメントの牽引
❻住民･地元関係者の参画を促しまちづくりの担い手を育成

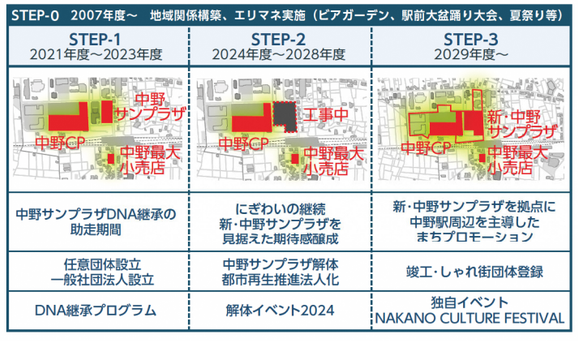






3.サンプラザ閉館中もにぎわいを絶やさず、文化育成型エリアマネジメントを拡大

❶中野セントラルパークを活用したスタートダッシュと中野サンプラザ閉館中も途切れないにぎわい継承
❷施設全体を活用した四季の地域プロモーション
❸安定的基盤財源と事業展開に伴う自主財源確保
❹都市再生推進法人化による公共空間の利活用
❺しゃれ街条例による活動範囲の拡大
❻パブリックスペースの予約窓口の一本化



※この資料は、「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集」において提出された提案書の内容を、各応募者が提案概要書としてまとめたものです。なお、具体的な施設計画等については、今後の検討となります。