
区役所・サンプラザ地区
再整備基本構想

平成26年(2014年)6月

中野区

目次

序章	グローバル化の推進	1
1.	国際競争力の一層の強化	1
2.	国際ビジネス拠点、文化・学術創出拠点をめざして	2
第1章	区役所・サンプラザ地区再整備基本構想について	3
1.	区役所・サンプラザ地区再整備の趣旨	3
2.	区役所・サンプラザ地区再整備基本構想の性格	3
3.	他の計画との関係	3
4.	対象範囲	4
第2章	区役所・サンプラザ地区再整備目標	5
1.	求心力のあるシンボル空間形成	5
2.	次世代都市の骨格形成	6
第3章	区役所・サンプラザ地区再整備方針	7
1.	人・文化・情報・産業の源泉となる活動拠点	8
2.	駅とまちが一体となって発展していく開発の推進	9
3.	安全性と快適性を高める都市構造への転換	10
第4章	再整備の事業化に向けて	11
1.	再整備事業の考え方	11
2.	再整備事業の展開	12

序章 グローバル化の推進

1. 国際競争力の一層の強化

(1) 国際競争力の強化

日本の相対的な競争力が低迷するなか、国や東京都によって、国際競争力を強化していくための取り組みが進められています。

東京都は「東京の新しい都市づくりビジョン」において、国際競争力を備えた都市活力の維持・発展などを目標として定め、特定都市再生緊急整備地域や国際戦略総合特区の制度を活用しながら、都市づくりを推進しています。

都市には人材や産業技術、それらをビジネスにつなげる企業が集積しており、特に東京は世界有数の力を秘めています。国際競争力の強化に向けて、ハード、ソフト両面への民間投資を喚起することで、新たな需要と雇用を創出していくことが求められています。

(2) ホスピタリティ豊かな都市づくり

国際競争力の強化に向けて、ビジネス環境整備とともに、安全で快適な魅力ある生活環境の向上が重視されています。東京を訪れるだれもが安心して過ごせる、ホスピタリティ豊かな都市づくりが求められています。

人々を魅了するシンボリック景観、趣味やスポーツ、買い物といった余暇を過ごす空間の充実など、まちそのものが持つ求心力を高めていくとともに、ユニバーサルデザインやエネルギー・環境への配慮など、様々な観点を踏まえて取り組んでいく必要があります。

また、近年多くの建物やインフラが更新の時期を迎え、老朽化による質の低下や防災面の課題が懸念されています。総合的、計画的な都市づくりによって、持続可能な都市構造への転換を図っていくことが重要です。

2. 国際ビジネス拠点、文化・学術創出拠点をめざして

中野は、交通利便性の高さや主要な拠点へのアクセスの良さ、都心と多摩をつなぐ立地特性とともに、多様な文化発信、成熟した生活機能、活力の源泉となる人口規模など、既成市街地としての強みを有しています。

また、中野四季の都市（まち）の開発において、グローバル企業や大学が立地したこと、コンベンション施設が新設されたこと等により、着実に昼間人口の増加や産学公連携の展開が進んでいます。

区役所・サンプラザ地区再整備をはじめ、今後も続く中野駅周辺の開発では、こうした強みや新たな可能性を最大限に活かし、グローバル化の視点を持ちながら、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図っていくことが求められています。

中野駅周辺は、外国人にも働きやすく過ごしやすい、質の高いビジネス環境やホスピタリティ豊かな都市づくりを推進することによって、中央線沿線等地域と世界をつなぐ国際ビジネス拠点、文化・学術創出拠点を形成し、東京のグローバル化のけん引、国際競争力の強化に貢献していきます。

＜中央線沿線等地域と世界をつなぐ国際ビジネス拠点、文化・学術創出拠点へ＞



第1章 区役所・サンプラザ地区再整備基本構想について

1. 区役所・サンプラザ地区再整備の趣旨

中野駅周辺は、中野四季の都市（まち）の開発をはじめ、中野駅地区や周辺地区におけるまちづくりが進展しつつあり、将来像である「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としての姿を現わし始めています。

区役所・サンプラザ地区は中野の顔となる地区であり、周辺地区との調和や機能的な連携を図りながら、立地特性を最大限に活かした再整備によって、グローバル化の推進やまち全体の活性化に寄与することを期待されています。

東京の国際競争力の強化、日本全体の経済再生や国土強靱化など、持続可能な都市構造への転換が図られているなか、その一翼を担う重要な地区である認識を持ちつつ、公共と民間のパートナーシップを構築し、時機を逸することなく再整備を推進していきます。

2. 区役所・サンプラザ地区再整備基本構想の性格

区役所・サンプラザ地区再整備基本構想（以下、再整備基本構想という。）は、再整備の目標や方針、事業化に向けた考え方をとりまとめたものです。

再整備基本構想は、公共基盤を担う区と開発事業を担う民間事業者とのパートナーシップを構築する上で、共有すべき基本的な考え方となるものです。

また、今後の区役所・サンプラザ地区を中心としたまちづくりの誘導指針であり、再整備に関わる各事業主体に対し、この再整備基本構想に基づいて計画等を策定し、事業を実施していくことを求めるものです。

3. 他の計画との関係

再整備基本構想は、中野区基本構想や新しい中野をつくる10か年計画（第2次）といった区全体に係る計画に加え、個別計画である中野区都市計画マスタープランや中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3（以下、ランドデザインVer.3という。）を上位計画としています。

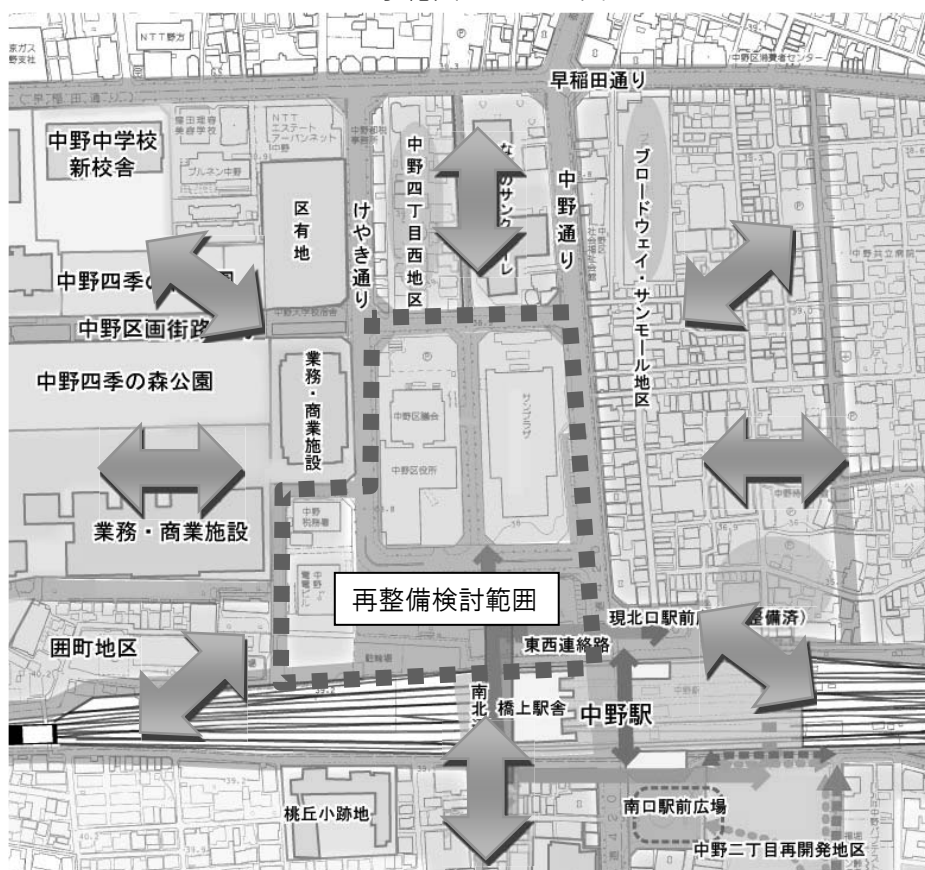
このほか、中野駅地区や周辺地区における計画とは相互に関連し合っており、整合を図りながら計画策定や整備を進めていくものとします。

4. 対象範囲

区役所街区、中野サンプラザ街区及び補助225号線で構成される約2.15ヘクタールの区域を区役所・サンプラザ地区とし、補助223号線附属広場及び補助221号線の一部、中野税務署とNTTドコモ中野ビルが立地する街区を加えた約4.85ヘクタールを再整備検討範囲とします。

また周辺地区との調和や機能連携を図るため、周辺地区における将来のまちづくりも視野に入れたものとします。

<対象範囲イメージ図>



第2章 区役所・サンプラザ地区再整備目標

1. 求心力のあるシンボル空間形成

区役所・サンプラザ地区再整備は、国際競争力の強化に貢献する人材や文化、情報、知的財産などの価値を高める場の創出とともに、周辺のまちを巻き込みながら国内外に向けた発信力を強化していくことが求められています。

新たな価値の創出につながる、集客と交流を促す都市機能の集積を図ることによって、中野・東京・日本のグローバル化をけん引する、求心力のあるシンボル空間形成をめざします。

(1) 東京の新たなランドマーク

国際ビジネス拠点や文化・学術創出拠点にふさわしい、機能・品質・規模が充実した多機能複合施設の整備により、東京の新たなランドマークとしていきます。

(2) 民間活力による都市再生

区と民間事業者とのパートナーシップに基づいて再整備を推進するとともに、周辺地区における都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上など、民間活力による都市再生をけん引します。

(3) 良好な景観や都市空間形成

中野駅周辺における強みの継承と発展を見据えつつ、都市デザインの観点から、良好な景観や都市空間形成を図ります。

2. 次世代都市の骨格形成

中野駅周辺においては、交通結節点としての歩行者優先・公共交通指向のまちづくりをはじめ、土地の有効活用や高度利用による都市機能の集積、にぎわい創出や防災性向上に貢献する多様なオープンスペースの拡大を図っていく必要があります。

中野駅周辺における将来の都市構造を見据えつつ、駅前立地にふさわしい土地活用や街区構成によって、安全で円滑な交通、活力ある都市活動の基盤となる次世代都市の骨格形成をめざします。

(1) 最大限の土地活用

中野駅直結である立地を最大限に活かし、区役所・サンプラザ地区と新北口駅前広場との一体的整備を進めるとともに、民間事業者の創意工夫を引き出す自由度の高い土地活用を図ります。

(2) 重層的な空間活用

集客と周辺への回遊を促す歩行者空間の確保、広場などのオープンスペースの拡大につながる、地下・地上・上空の重層的な空間活用を図ります。

(3) 公共基盤の最適配置

広域的な道路・交通ネットワークの構築に寄与する、交通広場や駐車場、道路など公共基盤の最適配置を進めます。

第3章 区役所・サンプラザ地区再整備方針

区役所・サンプラザ地区再整備にあたっては、次に掲げる3つの方針に従って、着実に取り組みを進めていきます。

なお、民間事業者の創意工夫を促すため、整備・誘導を図る施設や機能を例示しています。再整備にあたっては、例示に止まることなく、より機能的、発展的な内容となることを求めています。

<再整備方針>

1. 人・文化・情報・産業の源泉となる活動拠点

活力が増大する業務集積

発信力のあるホール・コンベンション

充実した商業・交流・滞在空間

2. 駅とまちが一体となって発展していく開発の推進

駅や駅前広場との機能連携

周辺地区への回遊動線整備

タウンマネジメントを視野に入れた事業構築

3. 安全性と快適性を高める都市構造への転換

エネルギー利用の効率化

緑のネットワーク構築

地域防災力強化

1. 人・文化・情報・産業の源泉となる活動拠点

(1) 活力が増大する業務集積

中野四季の都市（まち）におけるグローバル企業の進出は、中野の新たな可能性を引き出すものであり、今後展開する各地区の開発においても、さらに業務機能を強化していきます。

区役所・サンプラザ地区再整備においては、最先端のオフィスビルの整備により、企業、団体等のさらなる集積を図り、まちの活力増大、経済の活性化を促進します。

- グローバルな企業活動を支える高機能・高品質のオフィスフロア
- 会議やセミナー、展示会など様々な用途に活用できる会議スペース

(2) 発信力のあるホール・コンベンション

国際会議やコンサート等の開催に適したホール・コンベンション施設の整備、周辺の業務・商業・学術系機能との連携の推進により、文化・情報・知的交流の拠点を形成していきます。

- コンサートや大規模会議に適した劇場型ホール
- 展示会などのビジネスイベントやエンターテインメント、スポーツイベントなど幅広く対応できるコンベンション施設

(3) 充実した商業・交流・滞在空間

商業施設や居住宿泊機能、ICT環境等の充実によって、まちの新たな魅力創出と生活利便性の向上をめざすとともに、定住、来街、まちへの回遊を促進します。

- まちの新たな魅力となり、来街を誘発する商業施設
- 来街者の滞在や交流の場となる、宿泊・宴会・飲食施設
- 職住近接や長期滞在を可能にする高機能な居住空間
- ICTを活用した効果的な文化・情報発信機能、インフォメーション機能

2. 駅とまちが一体となって発展していく開発の推進

(1) 駅や駅前広場との機能連携

中野駅地区においては、今後、西側南北通路及び橋上駅舎や新北口駅前広場の整備を予定しており、駅ビルの整備も想定されています。

区役所・サンプラザ地区再整備にあたっては、中野駅地区の将来の姿を見据えながら、新北口駅前広場との一体的整備、駅ビルや地下駐車場との機能連携などにより、新たな来街やにぎわいの相乗効果を生み出していきます。

- 交通広場と一体となった利便性の高い集客施設
- 安全性・利便性が確保された駐車、駐輪施設

(2) 周辺地区への回遊動線整備

施設配置の工夫や案内表示・インフォメーション機能の充実などにより、中野駅や周辺地区への安全で円滑な歩行者動線を確保し、回遊を促進します。

- 中野駅を起点として区役所・サンプラザ地区や周辺地区へとつながる歩行者デッキ
- 外国人にもわかりやすい案内表示、インフォメーション機能

(3) タウンマネジメントを視野に入れた事業構築

周辺地区や関連施設との連携による人、情報の交流など、再整備地区における環境や価値を維持・増進する取り組みを促進するとともに、にぎわいや文化の創出、防災性や快適性の向上など、まち全体の活性化や質の向上に貢献するタウンマネジメントを視野に入れながら、事業構築を進めます。

- タウンマネジメントの体制構築

3. 安全性と快適性を高める都市構造への転換

(1) エネルギー利用の効率化

建物の環境性能の向上、エネルギーマネジメントの導入により、ハード、ソフト両面から、エネルギー利用の効率化を図ります。

- 最新の省エネ技術による建物・設備
- 再生可能エネルギー利用やエネルギーの面的利用などの取り組み

(2) 緑のネットワーク構築

道路やオープンスペースを活用し、大規模な都市公園などをつなぐ緑のネットワークに寄与する緑化を推進します。

- ゆとりある広場と緑による快適な環境
- 緑豊かな街並み形成に配慮した建物

(3) 地域防災力強化

防災拠点となる屋内外の公共的空間の拡大、各種施設との防災連携協力、非常時のライフライン確保等により、地域の防災性、事業継続性を確保します。

- 非常時の安全確保に寄与する屋内外の広場・通路空間
- 帰宅困難者対策における一時滞在機能や備蓄物資の確保
- バックアップ体制整備による事業継続、防災機能

第4章 再整備の事業化に向けて

1. 再整備事業の考え方

(1) 公共基盤と複合施設の一体的整備

区役所・サンプラザ地区を中心とした再整備では、区役所用地及び中野サンプラザ用地等を活用するとともに、道路や新北口駅前広場などの公共基盤と街区内の多機能複合施設を一体的に整備します。

(2) 区有地等の活用

区及び株式会社まちづくり中野21は、区民の貴重な財産の価値を棄損することなく、区有地、所有地を最大限有効に活用するものとします。

(3) 公共と民間のパートナーシップに基づく事業化

再整備の事業化にあたっては、公共と民間のパートナーシップ（PPP）に基づき、それぞれの得意分野に応じて役割を分担し、連携を図りながら総合的に取り組んでいくものとします。

① 公共公益性の確保

まち全体の集客力や回遊性の向上、安全性と快適性を高める都市構造への転換につながる総合的な再整備事業を構築し、ホール・コンベンションや歩行者デッキなど公共公益性の高い施設や機能についても、整備・運営における事業採算性を考慮しながら、事業全体の中で確保します。

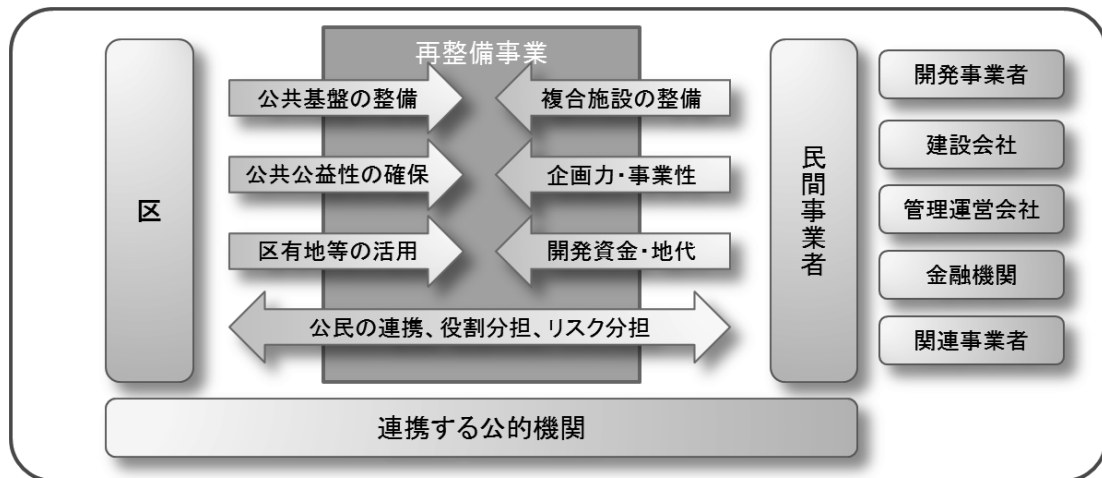
② 企画構想力、事業実現性の確保

再整備の事業化に向けて、企画構想力や事業実現性を高めるため、事業構築の段階から適切な民間事業者の参画を得ていきます。また、事業の全体調整や公共基盤の整備など、区と連携して事業を行う公的機関の参画についても、あわせて検討していきます。

(4) 国や都との連携・調整

再整備事業を着実かつ発展的なものとするため、国の成長戦略や都の政策の動向を踏まえて連携・調整を図るとともに、国際競争力の強化や都市再生に係る諸制度の活用を検討していきます。

<再整備事業イメージ>



2. 再整備事業の展開

グランドデザイン Ver. 3において示した目標時期（Ⅳ期：平成33～35年）での再整備事業の完了を目指し、関連する区役所新庁舎（移転）整備や中野駅地区整備と相互に整合を図りながら、各段階において事業を進めていきます。

事業構築段階（平成26～27年度）

（1）事業構築のあり方整理

- 事業成立の要件設定の整理
- 連携する公的機関や民間事業者の参画方法の整理
- 専門的な知見を持つ事業者などからの情報収集

（2）事業構築に係る民間パートナーの選定、再整備実施方針の策定

- 連携する公的機関や民間事業者の参画を得て、事業内容や手法、公民の役割分担、リスク分担等をまとめた再整備実施方針の検討、策定
- 都市再生諸制度活用の検討と関係機関との調整

事業実施段階（平成28～35年度）

- (3) 実施事業者の選定、再整備事業に係る協定の締結
- 実施事業者を選定し、再整備事業に係る協定の締結
 - 都市再生諸制度活用の協議
- (4) 実施事業者による事業計画の策定、都市計画手続き等
- 実施事業者による事業計画の策定
 - 都市計画手続きや環境アセスメントの実施
- (5) 再整備事業の着手
- 基本設計、実施設計
 - 既存施設の解体、公共基盤及び多機能複合施設の整備工事

事業運営段階（平成36年度以降）

- (6) 再整備事業完了後、事業・施設運営開始
- 公共基盤の維持管理
 - 多機能複合施設の管理運営
 - タウンマネジメントの推進

<事業展開イメージ>

