

**区役所・サンプラザ地区
再整備実施方針
(案)**

目次

第1	再整備実施方針の概要	1
1.	趣旨	1
2.	対象範囲	2
3.	上位計画及び関連計画	2
第2	再整備事業の考え方	3
1.	再整備事業の全体コンセプト	3
2.	機能配置の考え方	4
3.	整備・誘導を図る施設機能	5
4.	駅前広場及び周辺交通ネットワーク	6
5.	安全性と快適性を高める都市構造へ向けた取り組み	8
第3	再整備事業の手法	9
1.	事業手法の基本的な考え方	9
2.	街区再編、基盤整備の手法	9
3.	施設整備等の手法	9
第4	再整備事業検討の基本事項	10
1.	再整備事業に係る計画検討の進め方	10
2.	区有地等資産の扱いについて	10
第5	目標スケジュール	11

第1 再整備実施方針の概要

1. 趣旨

中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へけん引する中野区の中心拠点であるとともに、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることを目指している。

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、グローバルな都市活動拠点の形成や地域経済の活性化に寄与していくことが期待されている。

区では平成26年6月に、区役所・サンプラザ地区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、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。）を策定した。

区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（以下「再整備実施方針」という。）は、再整備基本構想に基づき、主に再整備の事業化に関する基本的枠組み及び計画検討事項を定めたものである。

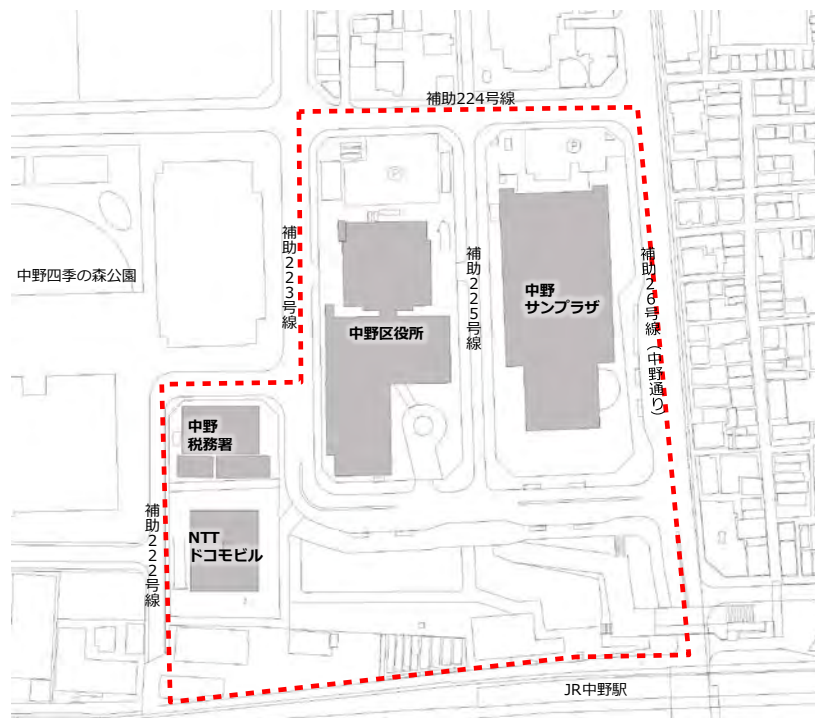
区役所・サンプラザ地区再整備事業における公共基盤整備及び複合施設建設に係る計画検討にあたっては、民間事業者の技術やノウハウを活用することが不可欠である。今後、こうした民間事業者の協力を得て、詳細の計画検討や調整を進め、事業着手に向け再整備事業計画をとりまとめていく。

2. 対象範囲

中野区役所街区、中野サンプラザ街区、NTTドコモ中野ビル及び中野税務署が立地する街区、補助225号線、補助223号線附属広場及び補助221号線の一部、補助222号線で構成する約4.85ヘクタールを「区役所・サンプラザ地区再整備検討範囲」とする。

このうち、今後の計画検討・調整により、公共基盤整備及び複合施設建設を再整備事業として予定する区域を定めていく。

【対象範囲】



3. 上位計画及び関連計画

再整備実施方針は、再整備基本構想に基づくとともに、中野区基本構想や新しい中野をつくる10か年計画（第3次）など区全体に係る計画に加え、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3を上位計画としている。このほか、中野駅地区整備基本計画など、中野駅地区や周辺地区における計画と相互に関連し合っており、それらと整合を図りながら整備を進めていくものとする。

第2 再整備事業の考え方

1. 再整備事業の全体コンセプト

中野駅周辺は、東京の東西を結ぶ立地特性や多様な都市機能の集積、個性豊かな文化など、中野のポテンシャルを最大限に引き出す中野駅周辺都市再生プロジェクトを軸としたグローバル都市づくりを目指している。

■中野駅周辺におけるグローバルな拠点性強化をけん引

区役所・サンプラザ地区再整備は、中野におけるグローバル都市づくりの核となるものであり、まちの魅力や利便性、快適性、収益性など価値を高め、人・文化・産業・情報の源泉となる多機能複合型の都市活動拠点を整備し、中野駅周辺におけるグローバルな拠点性強化をけん引していく。

■世界を視野に入れた集客と発信を可能とする大規模な集客交流施設整備

中野サンプラザホールは、区民をはじめ多くの人々に親しまれ、中野や中央線沿線文化の醸成とともに、日本の音楽芸能の発展に寄与してきた施設である。これまで果たしてきた役割や積み重ねてきたブランド性を生かしながら、世界を視野に入れた集客と発信を可能とする大規模な集客交流施設へと再整備していく。

■周辺地区との回遊性を重視した機能配置

グローバル都市の骨格形成を目指し、区役所・サンプラザ地区における都市活動拠点整備を契機に、中野駅や駅前広場との機能連携や周辺地区との回遊性を重視した機能配置を実現していく。

2. 機能配置の考え方

約4. 85ヘクタールに及ぶ区役所・サンプラザ地区再整備検討範囲における機能配置は、中野のポテンシャルを最大限に引き出し、求心力のあるシンボル空間形成やグローバル都市の骨格形成を導くものである。

■土地の有効利用を図る大街区化

集客力と発信力のある大規模な集客交流施設は、今後の中野のシンボルとなる施設であり、中野区役所街区と中野サンプラザ街区における敷地の一体的利用と公共基盤の再編を図る大街区化により、実現していく。

■中野駅と再整備施設との機能連携

また、中野駅西側南北通路に直結するよう多機能複合施設、集客交流施設を配置することで、中野駅や駅ビルとの機能連携によるにぎわいの相乗効果を生み出し、来街者の周辺地区への回遊を促すとともに、施設そのものの収益性を高めていく。

■周辺一帯の交通機能が向上する公共基盤配置

こうした機能配置の実現にあたっては、周辺一帯の交通機能が向上するよう、区役所・サンプラザ地区再整備検討範囲を超えた周辺地区への影響を踏まえながら、公共基盤の配置計画を検討していく。

3. 整備・誘導を図る施設機能

(1) 集客交流施設

- 集客交流施設とは、コンサート・イベント・会議などの催事を開催できる会場及びその付帯施設のことをいう。再整備にあたっては、多種多様なニーズに応えるため、複数の集客交流施設を設けるものとする。
- そのうち、最大規模のものとして、中野サンプラザのホール機能を発展させ、より集客力と発信力があり、多目的に使える集客交流施設（以下、「大規模集客交流施設」という。）を計画する。最大収容人数1万人を目標とし、コンサートのほかスポーツイベントや展示会などにも使用できるよう、アリーナ（平土間）部分を組み込んだ施設を想定する。
- その他の集客交流施設については、中野区のみならず周辺圏域における業務・商業等集積や地域交流の状況を踏まえ、コンベンション・カンファレンス・バンケット等の機能を有するものとして計画する。
- 集客交流施設の配棟については今後の計画検討事項とする。

(2) 多機能複合施設

- グローバルビジネス拠点や地域回遊拠点の形成に資する、業務、商業、宿泊、居住等の用途で構成する多機能複合施設を設けるものとする。
- 競争力のある大規模なフロアプレートにより、最先端のオフィス空間を計画する。
- まちの新たな魅力となり、来街を誘発する商業空間を計画する。
- MICEの展開を想定し、集客交流施設との相乗効果を生み出す宿泊空間を計画する。
- 職住近接や長期滞在を可能にする高機能な居住空間を計画する。

<事業化に向けた検証事項>

- 大規模集客交流施設の配置、形状、周辺への影響
- 集客交流施設に係る催事の市場動向
- 採算性を考慮した施設設計と運営形態
- 多機能複合に伴う効率性や機能性、親和性
- 市場動向を踏まえた具体の機能配分、規模
- 建物や床の権利関係整理 など

4. 駅前広場及び周辺交通ネットワーク

(1) 新北口駅前広場

- 新北口駅前広場は、中野駅西側南北通路における北側の受け口であり、鉄道からバスやタクシーへの乗り継ぎが円滑かつ効率的に行われるための交通広場である。より利便性を高め、周辺地区への回遊を促進するため、集客交流施設や多機能複合施設と一体的、連続的空間となる配置を計画する。
- 新北口駅前広場の地下は、公共駐車場として活用するものとする。
- 交通広場内にバス乗降場、タクシー乗降場、一般車乗降場の配置を計画する。
- 新北口駅前広場の出入口は、補助223号線を経由した南西部からとし、中野通りへの自動車交通の集中を回避する。
- 新北口駅前広場に係る造成・整備については、新北口駅前広場用地の一部を保有することとなる鉄道事業者の協力により進めるものとする。
- 新北口駅前広場及び公共駐車場と駅ビルとは、地上及び地下で接続するものとする。

(2) 中野駅西側南北通路・橋上駅舎、駅ビル

- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎及び駅ビルは、中野駅の線路上空を活用する施設であり、中野駅西側南北通路は、区役所・サンプラザ地区をはじめとする中野四丁目地区や中野三丁目地区への主要動線となるものである。
- 区役所・サンプラザ地区再整備は、中野駅を中心とした利便性や回遊性が向上するよう、これらの施設との機能連携を図るものとする。
- 区役所・サンプラザ地区における集客交流施設や多機能複合施設とあわせて、中野の新たな魅力となり、まちの発展に貢献するよう、駅ビル建設を誘導するものとする。

(3) 自動車駐車場、自転車駐車場

- 再整備検討範囲の中で必要となる附置義務自動車・自転車駐車場に加え、周辺の駐車場ニーズに対応した自動車駐車場及び自転車駐車場の確保を図る。
- 自動車駐車場及び自転車駐車場の出入口は、できる限り集約化を図るとともに、他の交通との交錯を生じないように、適切な配置を計画する。

(4) 周辺交通ネットワーク

- 新北口駅前広場を中心に適切な交通ネットワークとなるよう、対象範囲内における道路配置を計画する。
- 補助225号線を含む中野区役所街区と中野サンプラザ街区の大街区化によって、歩行者が多方面に円滑に通行できるよう計画する。
- 中野駅西側南北通路から中野五丁目地区、中野四季の都市（まち）など周辺地区にアクセスしやすい、重層的でユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を計画する。また、大規模集客交流施設に伴う集客を受け止め、分散誘導するよう配慮する。

<事業化に向けた検証事項>

- 自動車・自転車・歩行者に係る交通動線や発生交通量の検証
- 附置義務を含む自動車駐車場及び自転車駐車場の適正規模、配置
- 駅前広場や周辺道路など公共基盤再編の可能性と整備工程 など

5. 安全性と快適性を高める都市構造へ向けた取り組み

(1) 環境・エネルギー・防災機能

- 周辺一帯における低炭素まちづくりとともに、グローバル都市にふさわしい安全性と効率性を備えた災害時業務継続地区（BCD）の構築を先導していく。
- 都市の低炭素化に資する施設・設備の導入のほか、中野四季の都市（まち）の広場や周辺の街路樹等をつなぐ緑のネットワークの構築を計画する。
- 新区役所整備と区役所・サンプラザ地区再整備を中心にエネルギーの面的利用を計画する。将来的には、周辺の建物・設備の更新にあわせて、エネルギーの面的利用を促進し、エリア全体のエネルギー効率の最大化を図る。

(2) 景観形成・エリアマネジメント

- 景観形成や環境保全、防災性向上、地域産業活性化など、周辺地域との機能連携や連続性に配慮したエリアマネジメントの展開を図る。

<事業化に向けた検証事項>

- 施設・設備の低炭素化に向けた技術検証
- 区役所・サンプラザ地区再整備及び新区役所におけるエネルギー需給量
- 災害時業務継続地区（BCD）の機能、運用方策
- エネルギー面的利用における将来的なエリア拡大の可能性
- エリアマネジメントの展開方策 など

第3 再整備事業の手法

1. 事業手法の基本的な考え方

- 再整備事業は、「第2 再整備事業の考え方」に沿い、公共基盤整備と複合施設建設を両立させていく必要があるため、面整備事業として総合的、一体的に行うことを想定している。
- 面整備事業には、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る土地区画整理事業や、敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す市街地再開発事業などがあり、それぞれ法令に基づき、公益性の高い事業として公平かつ公正に行われるものである。
- こうした法定の面整備事業の適用に向け、計画検討を進めるものとする。

2. 街区再編、基盤整備の手法

- 新北口駅前広場との一体的整備を着実に実施するため、中野駅西側南北通路の供用開始に合わせて先行的に基盤整備の実施が可能となる、土地区画整理事業による街区再編、基盤整備を目指す。
- 公共を主体とした施行を想定し、独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」という。）の事業参画に向け、協議・検討を進める。

3. 施設整備等の手法

- 建築物の一体的整備の着実な実施と公的資産の適正かつ確実な運用を両立させる手法として、市街地再開発事業による資産活用・建築物整備を計画する。
- 民間活力を活用した施行を想定し、民間事業者の事業参画方法を検討する。民間参画事業者選定については公募により適正に行うものとする。

<事業化に向けた検証事項>

- 法定面整備事業の適性検証
- 区をはじめとする地権者の権利関係整理
- 各事業における役割・リスク分担、収支計画
- 中野駅地区整備を含む全体の整備工程 など

第4 再整備事業検討の基本事項

1. 再整備事業に係る計画検討の進め方

- 「第2 再整備事業の考え方」及び「第3 再整備の事業手法」に基づき、計画検討や関係機関との協議・調整を進めるものとし、事業着手に向け再整備事業計画をとりまとめていく。
- 計画検討にあたっては、区を中心として取り組むものとし、民間事業者の協力を得て、検証作業とともにより詳細の計画検討や調整を進めていく。
- 民間事業者の協力については、市街地再開発事業の活用を想定した再整備事業計画検討に係る事業協力者として公募・選定するものとし、事業協力者の役割等詳細については、別途募集要項の中で示すものとする。
なお、「第3 3. 施設整備等の手法」で示した民間参画事業者選定は別途行うものであり、改めて公募する予定である。
- UR都市機構による事業参画を視野に入れ、協力を要請する。
- 公共基盤の再編や法定の面整備事業の適用が見込まれるため、都市計画との整合を図りながら検討する。

2. 区有地等資産の扱いについて

- 区は、地区全体の機能向上を図り、グローバルな都市活動拠点を形成するとともに、区有地を適切に活用することを目的として再整備事業に関与する。
- 新庁舎整備の財源については、再整備事業を通じて確保することとしている。市街地再開発事業による権利変換など面整備事業の特性をとらえ、制度運用に沿った適正な公的財産の運用を図るものとする。
- 株式会社まちづくり中野21の所有地等は、効果の高い再整備事業に向け、最大限活用するものとする。

第5 目標スケジュール

- ・平成 28 年度：再整備実施方針策定
 - 民間事業協力者公募・選定
 - UR 都市機構事業協力要請
- ・平成 29 年度：再整備事業計画策定
 - 基盤整備に係る都市計画手続き
- ・平成 30 年度：基盤整備事業着手
 - 民間参画事業者公募・選定
- ・平成 32 年度：施設整備に係る都市計画手続き
- ・平成 34 年度：新庁舎移転後、従前建物の解体除却、施設整備着手
- ・平成 37 年度：竣工予定