

平成30年（2018年）12月11日
中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺計画担当

中野駅新北口駅前エリア再整備に係る主な課題について

中野駅新北口駅前エリア再整備に係る主な課題について整理したので、以下のとおり報告する。

1 再整備に係る主な課題について（別紙1）

（1）中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画について

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の位置付け、性格及び構成案について整理した。

（2）中野駅新北口駅前エリア再整備事業の主な論点

今後、再整備の事業化に向けた検討を進めていくにあたり、現時点での主な論点について整理した。

（3）中核となる大規模集客交流施設のあり方

主な論点のうち、中核となる大規模集客交流施設について整理した。

2 第9回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議について

（1）開催日時及び会場

日時：平成30年11月20日（火）午前10時30分から正午まで

会場：中野区産業振興センター多目的ホール

（2）議事等

○ ワークショップ（別紙2）

テーマ：「私たちが再整備に求めるもの」

内容：現在のまちの課題を踏まえ、より良いまちを作っていくために求められる機能や空間構成などをグループごとにまとめる。

3 今後の予定

平成31年1月 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の考え方公表

平成31年3月 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）公表

(1)中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画について

■中野駅新北口駅前エリア再整備事業について

中野四丁目新北口地区まちづくり方針に掲げる中野駅新北口駅前エリアの土地利用方針※1に基づき、公共による街区再編及び基盤整備と民間活力を活用した拠点施設整備を一体的に行う事業。

■再整備事業計画について

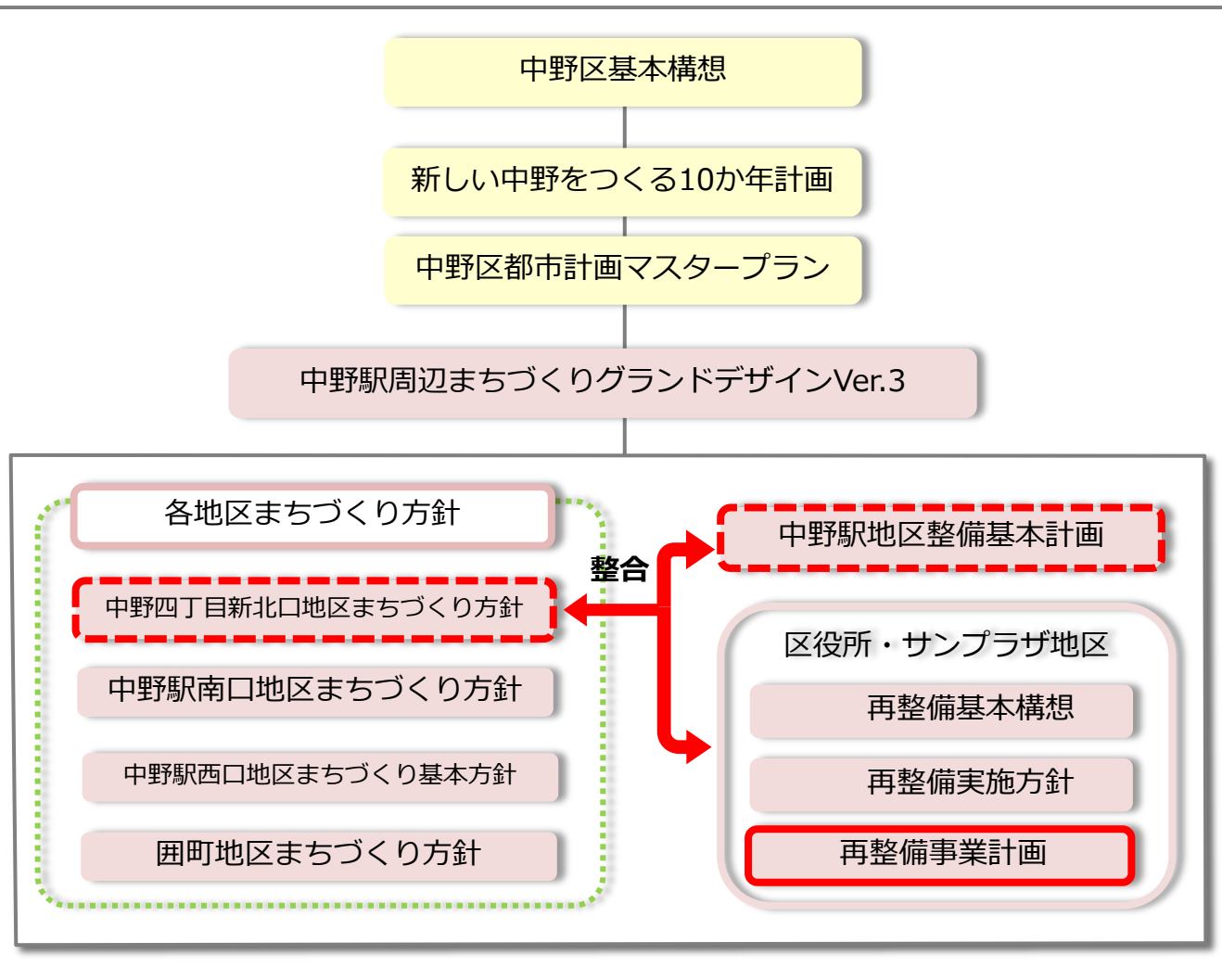
再整備事業の基本事項、基本方針、事業手法、スケジュール等を示したもの。

■再整備事業計画の性格

- ①まちづくり事業としての基本計画
- ②中野区役所・中野サンプラザの権利者としての資産活用方針

※1 中野駅新北口駅前エリア土地利用方針

面整備事業や地区計画の導入、道路の都市計画の決定・変更によって街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能が立地しやすい大街区化及び高度利用を誘導し、集客力・発信力のある拠点を形成します。



計画体系図：(中野四丁目新北口地区まちづくり方針より)

再整備事業計画の構成案	
基本事項	本計画策定の趣旨
	対象区域
	再整備事業の目的
	上位計画、都市計画など前提条件
施設計画方針	開発のコンセプト
	整備・誘導すべき施設・機能 ・集客交流施設 ・多機能複合施設 ・広場、駐車場、環境・防災などその他の機能
	空間構成 ・配置イメージ ・景観形成の考え方 ・歩行者・交通ネットワークの考え方など
区有地等資産の活用方針	区有地等資産活用の考え方
事業手法	事業手法、整備ステップ
参考モデル	(参考) 事業モデルと資金計画
スケジュール	目標スケジュール

(2)中野駅新北口駅前エリア再整備事業の主な論点

1. 文化・芸術等発信拠点としてのあり方

中野サンプラザのDNAを継承しつつ、さらに新たな価値を生み出す文化・芸術等の発信拠点としてのあり方

- 中核となる大規模集客交流施設のあり方（次頁参照）
- 発信拠点形成に資するその他の誘導機能 など

2. 公共公益性の向上につながる空間構成のあり方

空間整備の考え方※2（中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3）やにぎわいと安全・安心の空間創出の考え方※3（中野四丁目新北口地区まちづくり方針）を踏まえた空間構成のあり方

- 公民連携による公共公益空間の整備
- 環境性と防災性に優れた拠点形成
- 価値の維持向上を図るエリアマネジメント など

3. 区有地等資産活用のあり方

新区役所整備財源の確保や「サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針」※4を考慮した区有地等資産活用のあり方

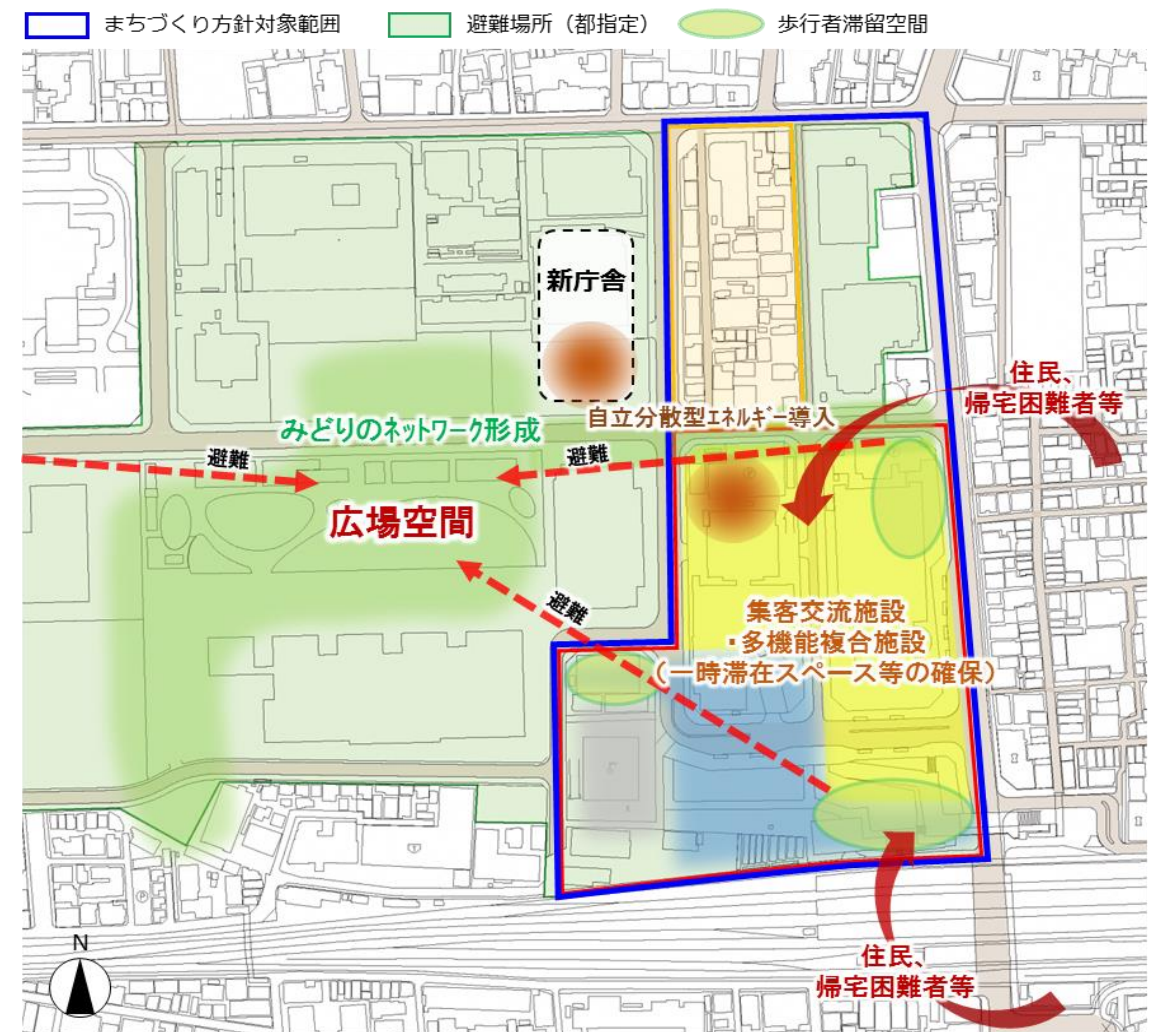
- 区及びまちづくり中野21の再整備への関与の考え方
- 市街地再開発事業における権利変換の考え方
- 権利床を取得する場合の用途 など

※4 サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針 （平成20年第3回定例会議決）

1. 中野駅周辺のまちづくりに当たり、サンプラザ地区は、その立地条件を生かし、中野区役所本庁舎の敷地及び中野駅北口広場並びに中野駅地区との一体的な計画により整備を行うものとする。
2. 警察大学校等移転跡地、既存の商業集積地区等の中野駅周辺地域のまちづくりと連動させ、新たな都市機能を備えた交流とにぎわいの拠点となるまちづくりを目指す。
3. 中野区は、株式会社まちづくり中野21に「区役所・サンプラザエリア」周辺一体のまちづくりの中心として主体的に取り組みさせるものとする。
4. 中野区は、株式会社まちづくり中野21に将来にわたって同社の所有地を保有させ、中野駅周辺のまちづくりをけん引させるものとする。

※2 空間整備の考え方

- (1) オープンスペースの拡大
- (2) 防災機能の向上
- (3) 歩行者優先・公共交通指向の道路・交通ネットワーク構築
- (4) 環境への配慮、緑のネットワーク構築
- (5) 新たな活動拠点にふさわしい景観形成
- (6) ユニバーサルデザインのまちづくり
- (7) 各地区の特色を活かした核づくり



※3 にぎわいと安全・安心の空間創出のイメージ
（中野四丁目新北口地区まちづくり方針より）

(3)中核となる大規模集客交流施設のあり方

1. 収容人数と施設形状による可能性検討

劇場型の場合、施設面や事業性を考慮すると5,000席までが限度となる。一方、平土間型の場合、他の事例からすると2,000人～5,000人は一般的な体育館か展示ホールのイメージとなり、音楽興行というより他の用途が主体となる。

最大収容人数 ※平土間型は平土間に座席を配置した場合	劇場型 舞台に向かって座席が配置されている施設	平土間型 平土間を囲って座席が配置されている施設
2,000人～5,000人	○	△
5,000人～10,000人	×	○（概ね7,000人以上）

2. 大規模集客交流施設配置の検討

上記のうち、2,000人～5,000人規模の劇場型施設（ホール）、7,000人～10,000人規模の平土間型施設（アリーナ）について、下記の事項を整理し、中野駅新北口駅前エリアに配置した場合の検討を行っている。

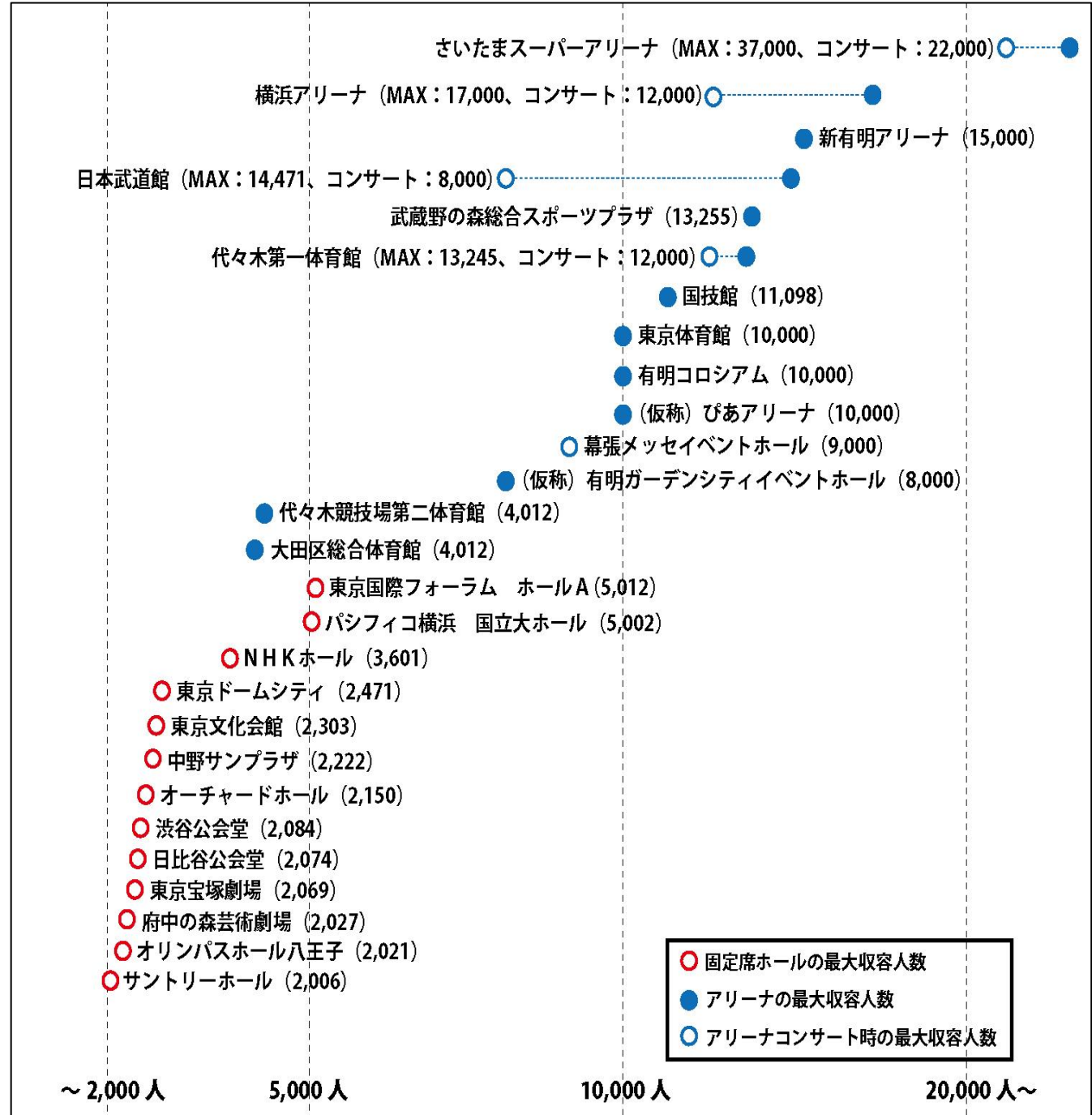
事項	ホール	アリーナ
収容人数	2,000人～5,000人席の固定席のホールを想定 （参考）中野サンプラザホール 2,222人 東京国際フォーラムホールA 5,012人	最大収容人数10,000人を想定 平土間周辺固定席 5,000人 平土間：可動席2,000人、立席5,000人
配置	<ul style="list-style-type: none"> 4,000～5,000人規模はアリーナとほぼ同じ施設規模となり、配置は限定される。 2,000～3,500人規模は配置の自由度が高くなる。 規模によって上部の建築物配置は制約される。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の立地は可能であるが、施設規模が大きく、配置は限定される。 構造的に上部の建築物配置は不可。
主な利用	<ul style="list-style-type: none"> コンサートや演劇などの公演 学会や株主総会などの大規模会議 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模なポピュラー音楽のコンサート バスケットボールやボクシングなどスポーツ興行 企業の展示会や見本市
稼働見込	<ul style="list-style-type: none"> 設営が省ける分、効率的な稼働が見込める。 一定の集客（来街者）が見込める。 ライブ市場の裾野が広く、需要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設営時も稼働に算入できるが、公演自体は減る。 公演の有無により集客（来街者）の差が大きい。 多用途利用により一定の稼働が見込める。
民間所有事例	<ul style="list-style-type: none"> サントリーホール 2,006人 オーチャードホール 2,150人 東京ドームシティホール 2,471人 	<ul style="list-style-type: none"> （仮称）ぴあアリーナ 約10,000人 （仮称）有明ガーデンシティイベントホール 約8,000人

(参考)首都圏におけるホール・アリーナの状況

【立地図】

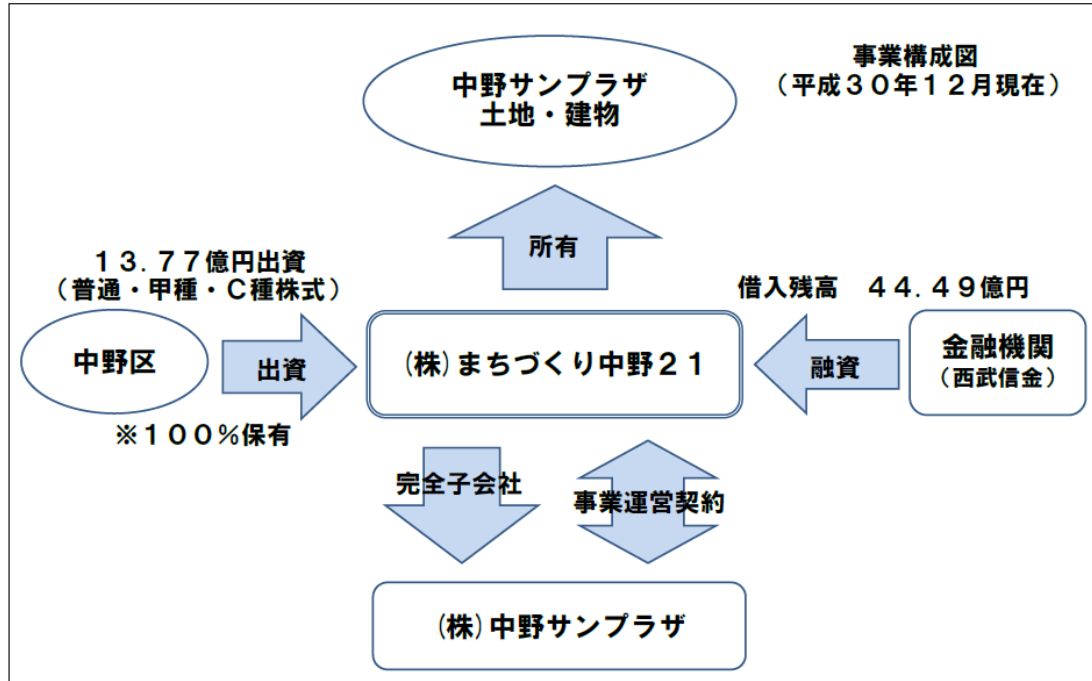


【収容人数別チャート】



中野サンプラザ取得・運営等事業

1 事業構成図



2 (株)まちづくり中野21定款(抜粋)

第2条(目的)

当社は、次の事業を営むことを目的とする。

- 一 不動産の売買・交換・所有
- 二 不動産の管理及び賃貸、不動産賃貸借の斡旋業
- 三 都市開発、都市計画に関する企画、調査及び監理
- 四 駐車場の経営
- 五 貸会場の経営
- 六 ホテルの経営
- 七 スポーツクラブ、スポーツ教室、文化教室の経営
- 八 スポーツ施設、ゲームセンター等の娯楽施設の経営
- 九 会計業務に関するコンサルティング
- 十 公衆浴場の経営
- 十一 興行場の経営
- 十二 前各号に附帯関連する一切の業務