

駅近のメリットを最大化

大学、企業誘致し、昼間人口が2万人増

国有地の警察大学等跡地の払い下げから始まった東京・中野駅周辺地区は、14年に大学3校や大型オフィスビルを中心とした「中野四季の都市（まち）」が完成した。今後、駅南口の中野二丁目地区再開発事業や、中野サンプラザと区役所の両建てで替え跡地など複数の再開発事業のほか、中野駅に西口改札の新設や駅ビル等も計画されている。駅近接のメリットを生かして、中野駅周辺のまちづくりは進められている。

中野四季の都市

中野駅北口徒歩3分の警察大学、帝京平成大学、早稲田大学、中野セントラルパーク（業務棟のサウス・イースト）に、



中野駅周辺の開発区域図

中野駅周辺の再開発事業等			
区分	事業名	施設内容	竣工予定
再開発事業	中野二丁目地区	住宅棟(約438戸)と業務棟の2棟、総延べ床面積約9万6200㎡	22年度
	中野駅新北口駅前エリア	大規模集客施設、業務、住宅、商業、ホテル、駅前広場(バス乗り場)	27年度
	園町東地区	住宅棟(約600戸)、業務・商業棟で総延べ床面積約12万4400㎡	22年度
区役所	新庁舎整備	延べ床面積約4万7000㎡	23年度
中野駅	西口改札・駅舎整備	西口改札と橋上駅舎を新設	26年度末
	駅ビル新設	延べ床面積約1万8000㎡	29年度

その結果、中野駅周辺の昼間人口(交流人口)が約2万人増加したと区は試算する。

現在事業中の中野駅南口の「中野二丁目地区第一種市街地再開発事業」では、住宅棟と業務棟の2棟(総延べ床面積約9万6200㎡)の超高層ビルを整備する。再開発事業と土地区画整理事業を一体的に施行する。地権者は東京都住宅供給公社や西松建設など12人。コンサルタントはアイ・アイ・エー。参画組合員は住友不動産。事業協力者は西松建設。19年3月頃の権利変換計画認可を目指し、22年度に竣工予定。

中野二丁目地区再開発

中野二丁目地区再開発事業で、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業では、住宅棟と業務棟の2棟(総延べ床面積約9万6200㎡)の超高層ビルを整備する。再開発事業と土地区画整理事業を一体的に施行する。地権者は東京都住宅供給公社や西松建設など12人。コンサルタントはアイ・アイ・エー。参画組合員は住友不動産。事業協力者は西松建設。19年3月頃の権利変換計画認可を目指し、22年度に竣工予定。



高齢者デイサロンにも活用

東京都世田谷区の「シェア奥沢」では、13年から自宅に隣接する築90年以上の空き家をオーナー(堀内正弘多摩美術大学教授)自身が地域交流のシェアスペースとして活用している。個人利用のワークキングのほかに、団体利用では料理教室やクラシック音楽コンサート、映画鑑賞会、ヨガや太極拳教室など約10グループが利用登録している。母屋と棟続きの建物(延べ床面積約92㎡)で、親戚が住んでいたが15年ほど空き家になり、ゴミ屋敷状態となっていた。そこへ「片付けから使わせてほしい」と言つた近所の方や利用希望者が応援隊として集まり、DIYで床の張り替えやキッチンなどを改修した。戦前の木造建築のため、耐震補強については世田谷区空き家等地域貢献活用事業」で200万円の改修費補助を受けた。全体の改修費は約400万円。利用料金は、教室利用の場合同1時間1000円。ワークキングは1回4時間500円。料金設定は1軒を個人に貸す場合の家賃収入(月15万程度)を目安にして設定し、連する月もあればそつでない月もあると説明。利用者からは、「公共施設は抽選で予約を取る

地域に開くシェアスペース

世田谷区「シェア奥沢」

が大幅に。シェア奥沢は年間の母親のサテライト勤務などに利用されている。映画鑑賞会では、110名のスクリーンを利用でき、八王子市からも映画ファンが訪れる。また、高齢者のデイサロンも実施されている。堀内オーナーは、片付け応援隊は個人的なつながりから生まれたと話し、「使いたいという若い人のグループの出会いから始まった。今は、シェア奥沢の交流会が人と人をつなげる場になって、どんどんマッチングができていく。区立図書館主催のイベントも開催されるなど、公共機能も持ち始めている。お金をかけずに満足できているのは、住宅という空間の力が大きい。必ずしも新築ビルの公共施設がいいわけではなく、住宅のほつちが落ち着くこともある」と語った。

区担当者の考え

中野区の都市政策推進室中野駅周辺計画担当の石井大輔副参事は、中野駅周辺エリア



中野二丁目地区再開発事業完成予想図(変更の可能性あり)

は駅から歩く距離が短いのがメリットと説明し、「南口の中野二丁目地区は駅直近で、新北口駅前エリアも西口改札ができればほぼ駅直結となる。中野四季の都市では、長年フェンスに囲われていた区域に大学やオフィスが来て、新しい機能ができた。東京建物の尽力で、キリンなど有名企業が本社移転してくれて、

職近接のライフスタイルへ

中野区の経済界5団体を中心とした「これからの中野のまちづくりを考える会」の代表幹事を務める、中野駅北口の(株)スペースの高山義章社長は、中野四季の都市の整備については、「まちづくりが運動していく」と話した。中野区経済5団体は、東京商工会議所中野支部・中野工業振興協会・中野法人会・中野区しんきん協議会・中野区商店街連合会。



中野駅北口の(株)スペースの高山義章社長

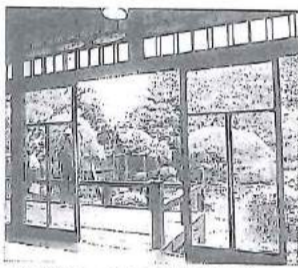
地域が変わるインパウンド

交流人口増加がもたらす恩恵

日本人が感じる日本庭園の良さと外国人では違つただ。前回紹介した島根県の足立美術館は、国内外ですっかり有名な庭園になっている。一方、国内ではあまり有名ではない庭園が東京・柴又にあり、外国人旅行者の注目が高まっているという。そのポイントとは……。

知られざる名園

前回、アメリカの日本庭園専門誌「ジャーナル・オブ・ジャパニーズ・ガーデン」について言及し、島根県の足立美術館が16年連続1位で、外国人が増えているとコメントしたが、実は、この柴又界隈にある山本亭もランキング上位に顔を出している。



縁側からの庭園が美しく、奥行きを感じる

海外での高い評価の理由について、同亭番員は、外国人は「国文化」が選定する重要な文化的景観」に選定された

柴又が風景の国宝に

また一昨年前に、柴又界隈は「国文化」が選定する重要な文化的景観」に選定された

都市に、心を。

TOSEI TOSEI CORPORATION

不動産ビジネスに、