

第3回 中野駅周辺まちづくり調査検討委員会

日 時 平成15年12月19日(金) 午後6:00～

場 所 中野区役所4階区議会第2委員会室

議 事 次 第

1 開 会

2 議 事

(1)資料説明

I 各地区の整備方針

(1) ブロードウェイ・サンモール地区について

(2) 南口地区について

II 警大跡地の活用について

III 中間のまとめ

(2)質 疑

(3)その他

3 閉 会

配布資料

- ・ 議事資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料-1
- ・ 第2回中野駅周辺まちづくり調査検討委員会議事要旨・・・・・・・・・・資料-2
- ・ 席次表・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料-3
- ・ 区民意見の概要(11月2日区報意見募集で寄せられたもの)・・・・・・参考資料

第2回 中野駅周辺まちづくり調査検討委員会

議 事 要 旨

開催日時：平成15年11月6日

場 所：中野区職員研修所

第2回中野区まちづくり調査検討委員会 会議要旨

日 時 平成15年11月6日 午後3時～午後5時30分

場 所 中野区職員研修所

委員会の運営については、次のとおりとする。

- 本委員会は公開とする。
- 議事録は委員の意見の要旨をまとめ、中野区ホームページに本委員会の紹介とあわせ公開する。
- 議事録発言者の記述は、委員長、学識経験者、区民代表、関係行政機関の名称とする。

委員会議事

区民代表

中野のまちにどのような需要があるのか見えてこない。中野は20歳代が多いということで、その世代に「若者のまち」として一番欲しいものは何かと聞くと、映画館や遊園地的な遊びの要素である。東京ドームシティは若者受けする場所で、アフター5を有効活用する空間となっている。

中野も立地的にアフター5活用の場となり得るので、遊びの要素を取り入れた方がいい。区による市場調査を行い、100年の大計に相応しいまちの機能や、人気を維持できるまちにして欲しい。

委員長

今日の段階の後に、市場調査をしながら詰めていく部分が必ずあると思う。区は御参考にしていただきたい。

区民代表

中野駅周辺の開発で、恵比寿のガーデンプレイスは参考にはならないと思う。一民間企業の開発は採算重視、営利目的という中で再開発に取り組んでいるので、周辺地域の中で大きな問題がどう解消できたかあまり論じられない。中野駅周辺とは原点が違うことを理解していただきたい。

中野区の問題は何か、中野は狭隘道路が60%のまちで、かつ住宅混在地ですから、その中で火災が起きるとほとんど燃えてしまう。地域で抱えている道路の問題を認識し、まちづくりと連動させる考えが必要です。このままだと陳腐な開発になるだけで、中野の大きな問題を解決する最後のチャンスだという認識で、この開発の方向性を論じていただきたい。

事務局

民間企業の活力も活かせないとまちはできないと思っている。既成市街地等については次回、第3回以降で考えを示していきたい。

委員長

私もこの土地で、今後民間開発を誘導するにしても、中野にあった開発しか認められないと思う。

区民代表

私もこの資料を見て、中野のことを本気で考え、調査してできたかというところを疑問に思った。

私は論点が2つ、一つは「緑の」もう一つは「将来の子供たちの中野を」という視点で話をしたい。「緑の」という点では、警察大学跡地の樹木は、樹齢も長く、保存状態もいい。また、建物も一部残っている。予算のない区なのでそれらを資産として見なすことができるのではないかと。都市マスの中では、防災公園という緑を中心に考えられた場所である。先ほど都市マスの中でこの敷地はにぎわいの心として計画されているというお話があったが、都市マスの中のにぎわいの心は中野通りを中心としたサンモール・ブロードウェイの商店街に関してだ。この跡地についてはそこから外れています。また、中野区には都立公園がない、中野区民は他区と比べ緑を楽しむ権利が不平等とも言える。警大跡地の豊かなみどりを享受する方法、緑のポテンシャルを活かす方法として、国の土地を都に貸し、都から区が借り、民間が管理するシステムは考えられないか。警察大学は国が所有し都が管理していると聞いた。

「将来の子供たちの中野を」ということで、子供たち自身が将来の中野に何を期待するか、把握して進めなければいけないと思う。区民や、土地の利用を希望する人が何を望んでいるのか分析すると、恵比寿のような開発ではなく、区民が共同で利用していく形態が望まれている。

質問として、清掃工場の予定はなくなったが、関連施設を作る時、その費用の一部事務組合の負担はあるのか。また、防災公園を作る時、都市整備公団の融資が受けられるシステムについて、どうなっているのか聞きたい。

事務局

区としてもその緑は、大変重要なものであると認識している。ただし、今ある緑に一切手を触れていけないということであると、理想的なまちをつくるというわけにはいかない。

区民代表

私もそう思う。ただし、あるものは生かしていくという考えが必要だ。

関係行政機関(都)

公園については10ヘクタール以上の規模のものを都が設置して管理するという事になってきている。必要な配置で大規模なものを設置しているが、たまたま結果として中野区にないということはあるかもしれないが、そのことが都立公園の配置として不適切で、平等の権利が侵されているというようなことではないと思っている。今回の、公園としては区が設置すべき規模だと思う。公園をつくるということならば、国は区に払い下げを求めてもらうものと私は理解している。

区民代表

「民間活力と公共との連携による安全・安心なまちづくり」ということだが、防災というほうの視点が多くなり、防犯というところの視点が欠けがちだと思う。中野は警察に関係のある施設があったことから、犯罪の少ない安心して暮らせるまちだった。警察施設が移転後、凶悪な犯罪が増えております。警察の案件にのらない小さなトラブルはもう毎日、茶飯事多く起きている。最新鋭の防犯施設を作り、全国の見本となる防犯拠点としたい。安心、安全という防災、防犯という視点で考えていただきたい。

委員長

防犯は本当に大事なことだと私も思う。

区民代表

膨大な跡地の再活用ということから考えれば、経済性が背景にあるのではないかと。その

中で緑の問題、狹隘道路の問題、中野の駅へアプローチする東西道路の問題とかが織り込まれて解決されるのがベストだと思う。跡地に高層の住宅を建てても、狹隘道路のすべてが解決するものでもない。知恵を出し中野の産業界全体が活性化するような方向に持っていきたい。市場調査もしながら、どういうものをそこに持っていけば一番経済性が保たれ、かつ区民の問題を包括した案ができるか。検討していただければありがたいと思う。

事務局

道路の整備については東京都に御協力をいただき、この開発に合わせた都市計画道路の整備等をお願いしている。また、産業振興については別途の調査も行っており、産業振興にも役立つようなまちの形成を十分考えて進めていきたい。

区民代表

15ヘクタール弱ある区域を何に使うのか、早急にやるのか100年かけるのかという問題は、長いスパンで考えてもまちはできないと思う。

新井の町は空襲を受け、昭和23年に区の指導、都の援助を受け区画整理組合を住民でつくった。地域の地主さんが100坪持っていたら20坪を無償で組合に拠出し、それを集積して官庁、公園、道路をつくってきた。中野通りをはじめ、道路は5m以下のものはなく、消防活動にも障害はない。まちづくりをするのならばまず道路であり、その種地は絶対条件だと思う。ただし、警察大学校跡地と老朽化を迎える中野区役所、サンプラザを含めた地域で、中野の賑わいの中心的なものが必要と思う。商業集積地、文化センター、娯楽施設も含め、短期で計画を立て、早くやらなければならない。新井の区域も15haと同様で、昭和23年から33年には完了している。皆さんの意見は色々あるが、地域としては早くこの区域をどうにかしてくれというのが現状である。

事務局

道路問題については区全域をとらえながら道路問題に取り組んでいく必要であると思っている。また、早くという意見は、警察大学校は府中市の調布基地跡地に移転しているので、100年の大計をにらみつつ、早急に整備を進めていくことが、区民に一番貢献をしていくポイントではないかと思っている。

区民代表

大規模開発の紹介があったが、例えば恵比寿ガーデンプレイスは、道路条件を整えた開発で進められたと聞いている。警大跡地は敷地も広く、新宿に至近し、ポテンシャルの高い場所ではあるが、駐車場、周辺から集まる車の交通計画の裏付けを整理しないと、来客者の対応は難しい。周辺道路事情も絡んだ開発になると思う。

中央沿線の古い町は、駅前整備がされずに成熟されてきた。中央線文化という言葉があるなら、その玄関口として、広がりや南側の明るさを生かして、高架から地上から市民の目に豊かな風景に映る、都心部ではかつて持てなかった21世紀の新しい駅前開発のモデルとして開発されることを望みたい。

例えば、福島が掲げた「森に沈む都市」という都市コンセプトがあるが、ゆっくり長期の成熟を持つ計画でありたいと思う。

事務局

道路というのは、まちの基盤施設として重要なものと思う。駅周辺の中野通りはできているが、南側は概成であり、早稲田通りも概成である。このような箇所は都に要望をしていきたい。また、

中野駅中心に交通が錯綜している部分もあり、どのような都市計画道路等が必要か、次回以降、整理して示していきたいと思う。

関係行政機関(都)

中野通り、早稲田通りについては、市街地の整備に合わせて、計画道路の整備が必要とされている。5差路の付近を含めて非常に交通渋滞の激しいところがあるので、少なくとも交差点の渋滞解消につながるような取り組みはしていかなければならないと思っている。

全体のことで御意見を申し上げたい。中野の駅前にこれだけの土地があれば、皆さんの御意見を取り入れた、欲張ったまちづくりはできると思う。ただ実現するためには、事業をどういう仕組みで行うか、誰が整備の金を負担するのか、土地の金を負担するのかというのがポイントになる。その土地は無償の土地ではなく、事業の中でどう仕組みをつくっていくかということと、どういうまちをつくっていくというのは密接にリンクしている。事務局で整理し、こういうまちをつくらうとするとこういう仕組みでないといけない、というふうなことを言っていたら、これだったらできるんじゃないか、これは無理なんじゃないか、というイメージが沸くのではないかなと思う。

委員長

前段を締めさせていただくということで、学識経験委員に御発言を頂きたい。

学識経験者

駅周辺の顔というよりも中野の顔ということを前回言ったが、一つ何か具体的なテーマがあったほうがいい。かやく井と言っても、みんな入って全部できて魅力がない。いろいろな機能と、いろいろな空間が顔を出してきていいと思うが、人も集り、人の気持ちも集り、中野の生活も文化も顔を出す場所というのを、一回具体的にイメージしてみたらいい。

それは何かというと、中野の広場だと思っている。広場というものが都市の中で大事な役割と意味を持ち、この地区の開発のキーワードになると思う。公園とは違って広場というのは人が自由に入ってきて、周りの建物との間に何も境がなく、非常にいい生活、一日中いろいろな活動が生まれる場としてイメージしてプランをまとめていく核にしたらどうか。

もう一点、中野らしさがなくてはいけない、この地域に関連する産業機能とかビジネス機能、三鷹でもそういう実験をやっている。一番大事なのは、行ってみたいというリピーターがたくさんできるような、そういうまちをつくっていく。そのへそにやはり広場がある。そこではいろいろ自分たちの地域が働いている、活動しているという、何かそういうシナリオをもう少しはっきり書いてしまったほうがいい。病院は聖路加とは違うのは確かだが、この病院を生かさない手はない。中野らしいライフスタイルは何かと例えば考えたときに、健康増進、寝たきりの老人を出さない、という地域ケアとか、健康増進のシステムを社会実験として、この地域でやっていくというまちにしたら非常にいいと思う。一般論ではなく、この地域の機能は、何をやるんだという関係でリアリティーをつくれる方向で検討したらどうか。

学識経験者

簡単に2点ほどお話ししたい。今日の最初の資料は、これだけの跡地のところを単機能につくりかえていくのか、いろいろ多様な機能を入れ込んでいくか、ということが大きな論点のように感じられる。私は、いろいろな機能をここに混ぜ込み、中野の文化みたいなものをスパイスにできれば、一番いいと考えている。

第2点は広場の話で、防災性という意味から広場的なものは重要で、既存の緑をうまく生かし

た広場とし、コンクリートで覆われたようなものではないタイプの広場が望ましい。1 個の大きな面として取るのか、少し分節化された中規模なオープンスペースをつないでいくような形にするかどうか、開発全体の密度を考えていく上での分岐点となるだろう。真ん中に広場を取るのではなく、少し小さめな単位で防災拠点をうまく周囲にも波及できるような発想としてぜひ考えていただきたいと思う。

委員長

これ以降は中心を駅周辺のほうへ移したい。

区民代表

本当に事業ができるのか。それだけの公共投資ができるのか。「事業性」の論点がなく、絵に描いたもちになるのではないか。跡地は「受け皿」としての機能をもっと具体的に出すべきである。区役所・サンプラザの用地や住宅で金を生み出すしかないのは明らかである。本件は公共主導のまちづくりとなるから、バブル期の例をいくつも示すのはそぐわない。区役所を今回どこかに移すという受け皿にすることを具体的に出さないと前に進まない。中野は公共主導のまちづくりになるだろうが、やはり一定の部分においては、民間の力も借りながらここに賑わいを持って来るといいう形で、一方においては金を生むという部分を取り込んでゆく具体策が必要と思う。

事務局

事業性や資金計画は並行して検討している。区役所・サンプラザのあたりを賑わいの核にするために、跡地に公共施設を移す位置に 2 案あることが、そのことを示している。次回は事業の実現性を報告する。

区民代表

地域的意見だが、囲町は古くからの地域である。補助 221 号線や新しくできる道路で寸断されてしまうと危惧している。囲町が良いかたちで残れるように計画して欲しい。本日の事例では、オープンスペースが数字的に大きくても広く感じられないし、自然が感じられない。今ある大きな樹木を活用して欲しい。サンプラザも 10 年すれば建替えるだろうから、サンプラザと区役所を跡地の中心へもっていったらどうか。

区民代表

前区長の時代から何度か諮問を受けたが、提案が実行されたことはなかった。中野区は道路が狭く、特に住宅が古くから建っている地区は、消防車も入れない曲がりくねった道路が多く、防災上早急の改善が必要である。中野区は南北の道路を造らないと交通問題が解決しない。

また、東海地区の地震は必至といわれているが、火災等の災害対策上においても都市計画道路については早急に拡幅整備すべきだ。

駅周辺のまちづくりについては、中野区の目玉になるものは何か。何をもって集客するのかといったようなテーマを決めて論議して欲しい。新宿区に隣接する地域性をどう生かすか。商業化地域という観点から見直しをして欲しい。

事務局

中野区では都市計画道路の整備は遅れている。南北道路は西武線の踏切対策を含めて都に要望もしているが、区でできることについては区で行っていく。

関係行政機関(都)

これまで緑を含め単一目的の意見があったが、跡地は多目的に利用していかななくてはならない。公共施設と民間施設の関連が重要であろう。国有地の払い下げについては採算性が問題である。自動車に乗るにせよ、自転車に乗るにせよ道路用地は必要である。ここの交通機能をどうするのか、次回、たたき台を出してもらいたい。

学識経験者

この周辺は街路樹がしっかりしており、新井薬師、哲学堂、平和の森といった公園もあり、今度の開発の緑と一体となって緑豊かなまちになるのは確かであろう。

民間開発を提案しているのは、混沌とした経済情勢の中で民間の持つ知恵を活用しようとするものである。ここに新たに設置される施設は周辺住民にいろいろ働きかけるであろうし、区民もまた働きかけることになるだろう。そういう意味でも交流の場は大いに期待される。

区民代表

資料は事前に欲しい。

カブサは10年で老朽化しないという設計者の林昌二さんの話を聞いた。関連資料を私は持っている。私ども委員も、あるいはほかの区民の方も、この会議に対して資料が提供できる可能性を検討していただきたい。4回目の委員会は何をやるのか本当の民活は大企業ではなく区民を活用することである。

事務局

事前の資料配付については、今回も努力したのだが、事前に届けられなかった。また区民からの資料は、区に資料を持ってきていただき、委員会の内容にふさわしいものであれば配る。先ほどの質問についてだが、一部事務組合が関連施設をつくるのであれば、23区としての負担は一定限度生じるものである。また、公団が行う防災公園街区整備事業については、手法のひとつとして区で検討した経緯がある。事業手法については、次回に提案できればと考えている。

事務局

12月19日の午後6時から、第3回委員会を開催したい。

シンポジウムは明年1月28日の午後7時、なかのZEROホールを予定している。詳細は第3回委員会で皆様に御連絡する。

区民意見の概要（11月2日区報意見募集で寄せられたもの）

～中野駅周辺まちづくりについて～

- 区役所周辺は公園など空地を確保する。警察病院、区役所など一体としての防災機能の強化案は賛成だ。
- 特定の使用者に限定される施設作りには反対だ。
- 跡地には、債券を発行し、区民から調達した資金で、ユースホテル、美術館、老人ホーム、保育所のほか、日本の伝統工芸（木工、鉄工、建築、音楽など）の継承を目的とした専門学校や商業施設等を含む複合ビルを区が建設し、会社経営経験者に運営を委託する。
- 区内の小公園や民間でできる運動場・テニスコート等は民間に売却するなどして得たお金のほか、債券等を活用し、サンプラザ、区役所、税務署、登記所、野方警察、公営住宅などを集約した高層ビルを建設し、残った広い空間をニューヨークのセントラルパークのようにしたらどうか。
- 交通の便が良く大勢人が集まれる公的なセレモニーホールが、ビルの地下でよいので実現することを願う。
- 駅前広場は、地下に不法駐車、不法駐輪を一掃するため大型駐車場、駐輪施設やバスターミナルを作り、地上はロータリーや人が憩い楽しむ場が良い。
- 新宿、東京駅に負けないような地下商店街を作る。
- 跡地で遺跡等が出て埋め戻されるのではないか。発掘された場合、公開や保全をお願いしたい。