

## 第4回 中野駅周辺まちづくり調査検討委員会

日 時 平成16年3月30日 (火) 午後2:00～

場 所 中野区勤労福祉会館

### 議 事 次 第

1 開 会

2 議 事

(1)資料説明

- I 防災機能の確保について
- II 跡地・その周辺地区について
- III 中野の新たな顔づくりに向けて

(2)質 疑

(3)その他

3 (財)東京都新都市建設公社 挨拶

4 閉 会

配布資料

- ・ 議事資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料-1
- ・ 第3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

## 第3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 12 月 19 日

場 所：中野区役所第2委員会室

### 第3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12月19日 午後6時～午後8時00分

場 所 中野区役所4階区議会第2委員会室

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

##### 委員長

これから議論に入ります。先ず道路を中心に議論を行い、その後、それ以外のまちづくりに移っていきたい。先ず、道路整備についてご意見ご質問をお願いします。

##### 区民代表

現在の道路状況では、このエリアの開発規模が相当限定されるのではないかと不安があるが、お答え下さい。

##### 事務局

道路は中野区だけで収束するのではなく、広域的な視点で捉えていく必要がある。今後、都市計画道路のネットワークが整備されれば区内の交通により影響を与えることになる。

##### 委員長

ご心配の向きは、開発にかかる交通容量の話だと思います。東京都の方からご紹介いただけますでしょうか。

##### 関係行政機関

一般論としては、全体の道路整備と同時に、開発に伴い周辺基盤が耐え得るか、開発規模を想定したうえで、交通容量等をチェックし進めていく。必要があれば路線の一部改造もし、バランスのある開発が大前提です。基盤に弱点があれば、それに見合った開発をして行かざるを得ない。

##### 区民代表

今回の警察大学の跡地の開発については、民間の英知、活力、資金に負う企画・提案と思います。都市計画決定されている道路や全体計画の中で、開発者負担という意味で、警察病院の負担割合をどの様に決めていくのかをお尋ねしたい。

##### 事務局

区として開発者負担の原則として、進出される方に負担をしていただきたい。病院にどう負担してもらうかは、今後検討の時間を頂きたい。

##### 委員長

道路に限らず、話題を切り替えたいと思います。

##### 区民代表

この開発は、JR 中野駅舎の建て替えとか、JR の関与が大いに関係する。そこが決まるとターミナル駅としてすばらしいものが出る。また、区役所とサンプラザの間の道路が無くなっているが、考えてないのですか。

#### 事務局

JR への働きかけは、行政側で周辺整備の計画をまとめて、JR と協議を進めることを基本と考える。その際、西側の自由通路も計画に入れさせていただいている。

#### 事務局

サンプラザとの間の道路は、今後計画の中で検討する。

#### 委員長

まちと駅とは鶏と卵みたいなもので、どちらを先に計画をつくるというものでもありませんから、順番に詰めていくというような形かと思っております。

#### 区民代表

南口の中野通り側に風俗店が多く並んでいるが、その様な店舗に対する規制はどの様に考えているのか。また、中野通りの拡幅は既存建物が多いため二重構造として考え、自由通路、歩行者専用道を確保したらどうか。

前回「サンガーデン」といういい名称の説明があったが、サンプラザというネームバリューを活用したらどうか。

民間資本活用ということは、区民にいい気持ちを与えない。区民、民間の出資する会社が、コーディネーターとしてまち全体の調和を考えてはどうか。

JR の参画については、商業施設なども考慮した建て替えなのか。以前駅ビル化しようとして、反対がありつぶれたと耳にしているのです。ご説明いただきたい。

#### 委員長

駅の件は、おそらくこの場でご説明できる力のあるものはいませんので、ご意見として伺っておきます。あとの点をお答え下さい。

#### 事務局

中野通りの拡幅・二重構造については、東京都で「スムーズ 21」という形で、新井の交差点、中野駅の入り口部分、五叉路の整備、について取り組んでいる。大改造は難しい。また、この開発に合わせて歩道の環境に取り組んでいく必要があると感じている。次に「サンガーデン」の名称については使っていきたいと思っており、皆さま方の意見をいただきたい。

民間資本の活用については、財務省さんも急いでいることから、まとまった土地を買っていただき、開発条件を付けて売却する形になるのではないかと思います。

#### 関係行政機関

中野通りの拡幅は、中野の五叉路は計画通りまだ出来ていませんが、北側については都市計画決定された幅員でできており、再度の拡幅を行うことにはならない。歩行者動線に関わる再整備については、南口のまちづくりの中で歩行者動線を確保する仕掛けが必要である。

#### 委員長

次のご発言をお願いします。

#### 区民代表

都市計画的、ゾーニング的な考え方などまちづくり全体のコーディネートは区なり都が進めていき、その一部を開発を民間に任せる事業性を確保するという考え方で理解してよろしいですか。

今回、南口の公社周辺の家が出ていますが、公社の具体的な検討案との整合性があるのか伺います。

提案ですが、中高一貫教育とか小中一貫教育のような、効率的な教育施設をつくり、グラウンドと防災公園との一体的な使用について、検討の中に加えたらいい。

委員長

区のほうからお答えいただいて、御提案いただいた部分は承っておくということをお願いします。

事務局

まちづくり計画の策定をもとに、都市計画により開発条件を設定して行きたいと考えています。コーディネートの方は、区だけではなく、一定の条件を決め民間の知恵、資金力などを借りる方向でやりたい。また、財務省さんの処分の考え方もあり、整合を取らせていただく。

南口の案については、関連の地権者と協議をしていますが、概ねの考えを示させていただきました。

委員長

次のご発言をお願いします。

区民代表

まちづくり計画の策定に従い、条件付けをした民間開発ということですが、警察大学校跡地と囲町との整合性のあるまちづくりをお願いしたい。

事務局

開発は警察大学校跡地が先行する可能性は高いが、地域の方々と合意形成を図りながらまちづくりを進めていく考えである。

区民代表

財務省の早期売却の意向、中野区の財政事情による民間活力の方向については、区がきちんと方向性を示唆して行くと思われが不安が残る。

一点は、中間のまとめというものが出来て、事業へのスピードの認識や、サンプラザや警察大学校など既存施設の活用などの意見の取舍選択がされているが、十分に区民の意見を取り入れ、委員会の回数も4回とは決めずに進めていただきたい。また、ホームページには議事録全部を掲載していただきたい。

もう一点は、開発に協力できる企業の目安がついているのか、又は、目安もなく絵に描いた餅に終わってしまうのか2つの方向で不安がある。また、資金計画あるいはこういう計画だったらこれだけよくなる、あるいはこういうリスクがある、社会情勢を加味した資金計画、開発による発展の有無、リスクの内容について、その先に発展があるのかスラムがあるのか具体的に示していただかないと、区に対して不安を感じる。

事務局

将来を展望し、100年の計でまちづくりを考えていくべきと思っているが、これまで紆余曲折の中10年ほど計画を考えている。一定のスピードをもって進めることも大事だと考えている。

色々な意見については、ホームページでも伺っている。詳細な議事録、皆さんの意見も機会を捉え発表している。

また、開発による発展性については、持続的発展が可能なまちづくりを目指している。

委員長

関連して学識経験者をお願いします。

学識経験者

この土地の所有の行く末と、その使い方、夢をどう実現するかというところに、キーがあると思います。区に任しては危ないのご意見があったが、まちづくりの立ち上げから運営管理まで繋がる仕組みをつくり、まちづくりの方向性について協議調整を行い意見が述べられる、開発者と協働のまちづくり協議会のような組織により、実現に働きかけていくことが必要である。

まち開きからが実はスタートだと思う。エリアマネジメントというある仕組みを入れていかな

いと、きっとけない。

委員長

どうもありがとうございました。ほかの御意見、御発言はいかがでございましょうか。

区民代表

ガーデンプレイス、六本木ヒルズのような開発は、民活でにぎやかにアラカルトを集め、すき間ないまちの印象を受ける。学校、大学の誘致、文化施設、商業、住宅、病院をいい内容に組み立て、少し落ち着いた、緑が前に見えるようなまちに誘導していきたいと希望する。

また、中野 ZERO の図書館やスポーツ関係施設の誘致などは、本当のスパイスになると思う。

委員長

次に学識経験者をお願いします。

学識経験者

規模と基盤のキャパは整合していないといけませんが、自動車に依存しないメッセージとか、駐車場をつくらないという考えがあってもいいと思う。ただし、鉄道利用が条件となり、現状の駅では疑問があり、駅をどうするという話とセットになりますが、エネルギーをあまり使わない移動手段に依存した土地利用の形態を実現するという、自動車に対するメッセージを付けておいた方がいいと思う。

都市計画の開発条件は普通ラフなものなので、現段階でこのまちにとっていい条件を細かく詰める事は難しい。警大跡地の売却の仕方はバラバラに売ることはやめること程度は決めておいた上で、大事な事は、その後も協議に応じるようなところのみ売却するという事だと思う。

従って、そこでは常に、まちをモニタリングしつつ、民間と協議しながら、全体のイメージを実現していく継続的な組織が大事だと思う。

跡地・その周辺に公園と空地からなるオープンスペースの整備とあるが、コンクリート広場ではなく緑に配慮し、都市の広場を使って色々なことをやるという形にして欲しい、また、質が高くないとダメだと思うので強調して欲しい。

区民代表

オープンスペースの考え方で、災害時の防災機能について具体的に表現していただきたい。また、杉並区の日産工場跡地 9 万㎡で、住宅開発と 4 万㎡の防災公園を作る計画があるが参考にしたらどうか。

委員長

ご意見ありがとうございました。

区民代表

中野区としての大きなテーマをもとに、商業地域、学校の地区、デパートの誘致など、まちづくりのイメージをはっきり示さないと、今までと変わらないものになってしまう。また、JR が乗ってこない、中野の駅周辺は活発にならない。

南側の公団住宅の建て替えは、民間に任せ六本木ヒルズのような高層住宅だけでなく商業地域としても発展するために、資本的な問題も含め、もっと大きなところを巻き込んで議論が必要である。

中野通りは、路上駐車が多く実際 1 車線しか走れない。青梅街道のように 2 車線はないと、南北には動けない。また、拡幅が困難なら駐車を禁止するか、駐車スペースを他に考えることが必要と思う。

もう少ししにビジョンを練って、改めて委員会を時間をかけてやる必要があると思う。

事務局

跡地を民間活力も利用して、商業振興、産業振興に十分配慮しまちをつくっていきたいと思います。また、JRとの対応等も積極的に進めたいので、皆さんの協力も頂きたいと思う。

この委員会は、フォーラムの開催と第4回の委員会で大きな方向を出し、その後も色々な機会を捉え、区民からご意見を頂くというスタンスでいきたいと考えている。

南口の再開発については、駅前ということを考慮し、住宅と共に低層階には商業施設が入るものと思っている。

#### 関係行政機関

中野通りは、この幅員をどう使っていくのかご提案いただくのも一つの方法だと思う。

#### 区民代表

民間活力を導入する場合、民間と公共的なものとの割合はどうかお尋ねしたい。

#### 事務局

民間活力の中で、公園、オープンスペース、道路といった公共施設について開発者負担を原則として生み出していきたい。ただし、区の資金を投入しなければならない可能性もありえる。

今後、用途、容積等、インセンティブをどう与え、公共基盤の整備を開発者負担できるか検討していきたいと思っている。

#### 区民代表

ブロードウェイ周辺地区に新しい道路が計画図に入っていますが、過去に再開発の議論もありました。狭隘な道路、防災の対応の遅れは間違いないので、地域の方々のまちづくり意識を高め、住民が主体性を持ってやらなければならないと思う。また、サンプラザ、区役所跡地等で大型商業区域に対する驚異という発言があったと思うが、中野の中心的な考え方と回遊性のあり方を含めて説明があったので、地元の方には納得されていると思う。

今後、この地区がどう発展していくのかお聞きしたい。

#### 区民代表

ブロードウェイ・サンモールや南口の事は、今日初めて出た主要テーマだ、まだ十分話し合っていないが、短期間に中間のまとめとしてなら、「南口は行政側とこういう風に話し合いが進んでいる」「ブロードウェイ・サンモールは、こんな明るい希望があるんだ」と言えるような何かがあればいいのですが。

#### 事務局

今回、各区域の大きな方向性を示した。今後は、地元に入り合意形成に努めたいと考えている。また、すでにサンモール商店街の青年部の皆さんと議論をし、個性を生かしたまちづくりを行い繁栄していきたいと言う積極的な話しもしています。開発の順序に差はあると思いますが、地元と一緒に勉強会をし、合意形成を図っていかないと街はできないと思っている。

#### 区民代表

囲町を通っている補助221の整備は少し後回しとお聞きしたのですが、今回の計画には道路だけを盛り込むのか。

#### 事務局

道路だけを通してしまえばいいということではなく、地元の方々と話し、まちをきちんと考えた上で、皆さんが住み続けられるように、道路整備を含めまちづくりをしていくという考えである。

#### 委員長

まだ御発言いただいていない方の御発言がなければ、あと1人、2人お話しいただきたいと思

います。それではどうぞ。

#### 区民代表

マスタープランでは、サンモールは「にぎわいの心」、警大は「緑の拠点」になっております。「緑の拠点」はそのまま残すのかどうか、地元区域の方は、マスタープランをつくり、「緑の拠点」がどう生きるか期待している。

この開発は中野区以外の民間活力を活用するものと思うので、地元区域の人たちが理解できるシステムを作っていただきたい。

委員会の回数が増えないのであれば、議事録全文をホームページで見られるようにしていただきたい。

#### 事務局

都市計画マスタープランは、区民の方々とつくった重要なものと認識している。ただし、警大跡地等は、「にぎわいの心」との整合を図り色々な機能も盛り込まれているものと思う。

基本的には、都市計画マスタープランを守りつつ、一定の皆さんの方向性が出れば適時改定を考えることもあり得ると思います。ただし、今「緑の拠点」という大きな意味での考えを変えるということは考えておりません。

#### 事務局

地元が理解できるシステムを作るということについては、永続するような協議会などを今後考えていく必要がある。それを目指したいと思っている。

ホームページへの議事録掲載については、当初公表は要旨ということをお話したが、皆様がよろしければ、議事録についても公表していきたい。

#### 委員長

では、今この場でご了解を頂くということですか。また、第3回の議事録からということではなしに、さかのぼって公表するとして、発言者の個人名はどうするのですか。

#### 事務局

第1回の議事録から公表し、形式は要旨と同じです。

#### 委員長

個人名を付けないということで、全文を公開するということによろしいでしょうか。それでは、ご了解を得られたということに致したいと思います。

特に何かあればもうお一人だけお願いします

#### 区民代表

この地域の開発にこの委員会だけでなく、今後も地域が責任を持つという意味で協議会的なものが必要だと思えます。このようなケースの場合、何々を要求するとか要望すると言うことではなく、地域が主体的に考え、常に能動的に動いていくことが大切なことと思えます。そこで、このようなケースの成功事例などご紹介いただきたい。情報提供を頂き、学べるチャンスを与えていただいた中で、我々がどう動けるのかということも問われるのかと思う。

#### 委員長

最後に、傍聴されております内田助役より、ご発言があれば頂きたいと思えます。

#### 助役

精力的に議論を重ねていただき、本日「環境と都市機能が調和した21世紀型都市づくり」という基本コンセプトをまとめていただきました。中野駅周辺のまちづくりについては、いろいろなご意見がありますが、多くの皆さんが共通してそこから出発できるコンセプトとして整理してい

ただいたのではないかと考えております。

開発やまちづくりのキーとなる仕組みのことも今日お話をいただきましたが、私ども行政の立場でもそういった御議論を踏まえた検討をしていかななくてはいけないと考えております。

委員の皆様にはそれぞれに大変お忙しいお立場で、毎回遅くまでこうした御議論に参画いただいております、本当に感謝を申し上げます。中野区民の生活と、21世紀の新しいまちづくりにとって本当に重要な位置を占める問題でございますので、どうぞ今後ともよろしくお力添えをいただきたいと思っております。

委員長

御発言ありがとうございました。それではこれで予定いたしました議論は一通り終了しましたので、あとは事務局のほうでお願いします。

事務局

その他として、平成16年1月28日(水)午後7時から中野 ZERO の小ホールで開催します。「中野駅周辺まちづくりフォーラム」については、本日の委員会における御議論を踏まえ、区としてまちづくり計画素案の中間のまとめというような形でお出しをして、区民の御意見をいただく機会の一つと考えている。

委員の皆様にも出来るだけ会場に足を運んでいただきたい。

また、会場からの意見を含め、第4回委員会の議論に生かしていきたい。

次回第4回の委員会は、3月に予定しており、詳細は後日調整をさせていただきます。