

第三回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 議事録

【日時】平成28年12月14日（水曜日）午前9時30分から11時30分まで

【場所】中野区産業振興センター 3階 大会議室

【出席者】

- 区民会議委員（青木委員、佐藤委員、高橋委員、岸和田委員は欠席）
- 中野区（奈良都市政策推進室長、松前副参事、石井副参事、吉田副参事、小幡副参事、江頭副参事、小柳係長）
- 事業協力者
野村不動産株式会社 開発企画部 開発課 課長 三輪 剛氏
清水建設株式会社 設計本部 プロジェクト計画部 設計長 吉田 祐二氏

【議事録】※意見交換のみ。区による資料説明部分は除く。

➤ 区役所・サンプラザ地区再整備事業事業協力者の募集・選定についての報告

- 矢野委員
渋谷駅周辺は工事中で、非常に通りにくい。この地区の工事中には不便のないようにしていただきたい。工事期間中に子供、女性、外国人の人が不便のないように工事を進めていただきたいと考えている。
- 石井副参事
この整備の工程についても現在検討を進めている。この地区だけでなく、中野駅周辺のすべての整備は複合していくものであり、調整を図りながらできるだけ不便をかけないようにしていきたい。中野駅周辺全体の課題になると認識している。
- 大海渡委員
構成企業の役割を教えていただきたい。特にヒューリックはどのような会社なのか。
- 事業協力者（三輪課長）
野村不動産、住友商事、東急不動産、ヒューリックについては、いわゆるデベロッパーである。清水建設については、ゼネコンであり、建物の設計、施工などを行っている。清水建設には技術的な知見を含めて工程の検討などを行ってもらっている。本計画の用途として様々な用途があるため、それぞれの会社の得意な分野の知見を活かしていきたいと考えている。ヒューリックについては、主に都心でオフィスビルを中心に所有・運営等を行っている。
- 吉村委員
応募企業3社の提案について特徴を教えていただきたい。また、他の2社の中で活用できる提案などがあったのかを教えていただきたい。
- 石井副参事
今回は3社から応募があり、結果として野村不動産のグループを選定したが、他の2

社についても非常に中身の濃い提案をしていただいた。特に、野村不動産グループは課題を広く認識し、その解決方法が提示されていたということで選定に至った。パースやプランの中身そのものを評価したというよりは、解決能力を重視した。他の2社も面白い提案や、参考になる提案があったが、これから長い期間をかけてこの課題を解決していき、この開発を成功させるために、この野村不動産グループを選定した。

➤ 野村不動産グループの提案概要について

● 吉田委員

課題の克服とあるが、南北自由通路の問題を解決しないといけないのかと思うが、いかがか。西側に新たな改札ができたとしても、アリーナから1万人が一度に出てきた場合にどのような対策を考えているかを教えていただきたい。

● 石井副参事

駅の整備は非常に重要である。西口の改札ができなければ区役所・サンプラザ地区の再開発も成り立たないと思っている。実際にこの地区の主要動線は西口になるかと思っている。スケジュールについては、駅の完成が伸びるため、具体的にどのくらいになるのかは現在検討しているところである。アリーナ以外にも、高層棟の利用者もいるため、その点を含めて交通量の検証を行っている。用途や時間帯によって、人の流れが変わってくるかと思うので、出来るだけスムーズな交通となるよう検討していきたい。

● 正村委員

西口南北通路が完成してから、この地区の建物が完成するのか。JR側に聞くと、中野区とJRが話し合っただけで積み上げてきた内容が、野村不動産グループに決定したことにより、JR側がすべて設計をやり直さなければならなくなったと聞いている。話し合いが的確にどう行われているのか。2か月前に聞いたところ、区ともURとも話し合いができていないと聞いている。現状どのように進んでいるのかをお聞きしたい。

● 石井副参事

前回、実施方針でお示ししたスケジュールでは、竣工時期を平成37年度としている。我々としては、そこを目指していきたいと考えている。一方で、駅の整備が遅れるという点については、スケジュールの整合を図っていく。駅の完成はこのスケジュールの前提条件となる。

● 小幡副参事

JRの南北通路橋上駅舎・駅ビルについては、平成27年度に基本設計を行っており、その中で軟弱地盤や夜間作業などの施工条件により、かなりの工期を要するとわかってきた。区役所・サンプラザ地区再整備は平成37年を目標にしているが、この地区の再整備による交通量の増加を考えると、駅が完成していないと交通処理ができないため、JRとの協議の中でもこの地区の目標とするスケジュールである平成37年度

をめどに工期の短縮を求めている。協議状況については、基本設計の際の条件と今回の野村不動産グループの提案の条件が変わってくるところがある。JRにもこの野村不動産グループの条件を説明し、区の考えを共有しているところである。今後は、このプランも視野にいれ、情報共有をしながら、工期の短縮に向けて協議を進めている。

- 松原委員

かなり高い建物ができようである。四季の森公園も風が強い。交通アクセスの問題も含めて、風の対策もしてほしい。住んでいる人に対して優しいまちにしてほしい。

- 事業協力者（吉田設計長）

高層ビルの風については、新宿等の副都心で体験されているかと思う。確かにその問題が出てくる可能性もあると思う。当社の技術研究所でシミュレーションをかけ、より風害の少ないプランとして、今できる範囲で検討している。今後、模型を作成し風動実験を行い、その中で影響を検討し、影響がでる部分に対しては対策を行っていきたいと思っている。

- 赤星委員

新区庁舎の整備費用の確保とあるが、ファイナンスの部分だけでなく、エネルギーや動線、空調のつなぎなどを含めて、検討してほしい。

- 事業協力者（三輪課長）

ご指摘いただいた部分については重要だと認識している。BCD、区庁舎との連携、歩行者動線について中野区とURと検討しているところである。

- 中島委員（座長）

提案概要書のなかで、トップレベルの環境防災地域（ecoBCD）づくりを実現とあるが、災害時の避難誘導や自立エネルギー供給の想定、災害時の安全性確保についての構想があれば教えていただきたい。

- 事業協力者（吉田設計長）

BCD 関係については、これから委員会をたちあげてどのような連携ができるか検討していきたい。新区庁舎の設計については進捗しており、どういう連携ができるかはこれからの協議ということになる。防災については、これだけ大きな施設ができるため、避難場所や一時避難施設を設けるという方向性で、検討していきたいと考えている。

- 石井副参事

BCD について補足させていただく。ビジネス・コンティニューティー・ディストリクトの略で業務継続地区という意味である。災害時にどれだけ業務を早く立ち上げて継続していくことができるかというBCPと異なり、BCDは地域のなかで防災面やエネルギー供給を確保し、業務を継続していける地区にしていこうという考えである。加えて、ecoということであるため、環境面にも配慮していくということである。

- 中島委員

最近は、災害時にいかにエネルギーを自立できるかが課題となっている。六本木ヒルズは逃げ込めるまちを標榜している。六本木ヒルズでは業務、ホテル、住宅のすべての電力を自家発電でまかなえる。3. 1 1の時にも余った電気を東京電力に渡し、地域貢献を行った。この地区（区役所・サンプラザ地区）を完全自立するほどの発電所を持つかは別の話かもしれないが、ある程度自立でき、災害時に一万人が滞留しているときの冷暖房や電力を確保していくことは検討していただきたい。建物自体の省エネも重要になっている。今後は建築物省エネ法により建物の省エネが義務化される時代になっていく。省エネはランニングコストも減り、予算の面でも良い。そのあたりもご検討いただきたい。

- 大海渡委員

この計画の特徴はアリーナであり、音楽、スポーツを想定しているかと思う。スポーツという観点ではどのようなスポーツを想定しているのか。また、国際会議の話もあるかと思うが、これはアリーナではなく高層棟での開催を検討をしているのか。

- 事業協力者（三輪課長）

スポーツは一般的にアリーナで行われるものとして、バスケットボール、バレーボール、テニス、卓球、バドミントンが想定される。バスケットボールができると観客動員数を考えた際に、にぎわいが出てよいと思っている。国際会議については、規模によると思う。数千人規模の学会を誘致できた場合は、展示や会議をアリーナで行うことも考えられる。もう少し小規模のものであれば高層棟で行うことも考えられる。ニーズに応じた形になると思う。

- 佐々木委員

1万人のアリーナについて、同様の施設が東京では少ない。スポーツやミュージックなど、元々のサンプラザ機能をモデルにし提案されたのかと思う。そのような施設がどのくらいの稼働をするかが重要となる。ここ全体の経営の観点から、しっかりとした集客、イベントの開催があり、収入を得て、サステイナブルな運営ができるかどうか重要なことである。野村不動産グループが開催するわけではないと思うので、アリーナを運営する企業体としてどのような企業を考えているのか。また、本当に運営されるのかという意味で、入場待ちする人が待つエリアとして、駅上の架橋などあると思う。周辺の開発の影響が重要となる。これだけの大規模なイベントにより、駅があるとはいえ、車も増えてくると思う。駐車場の問題も出てくる。そういった人口流入とそれをまかなうスペースについては、この開発だけで考えていくのは難しいと思う。野村不動産グループの中では、1万人アリーナという話に対して、周辺の車や人の流れの確保についてどういった考えをお持ちなのか。

- 事業協力者（三輪課長）

アリーナの企業体については、民間運営と言っているため、収益をあげ、持続可能にしていくことが前提となっている。正直に言って、事業協力者5社の中でもなかなか

かアリーナの運営に携わるといった事例が出てこなかった部分であるため、専門の得意としている会社と一緒にやっていくことを考えている。事業協力者5社も当然に作っていく段階で意見交換をさせていただいているが、どこまで運営に関わっていくかは今後の検討課題となる。当然、つくって終わりというわけではなく、責任を持ってやっていきたい。街区内で1万人のアリーナを整備し、どう人・車が流れていくか、入場待ちの人をどう処理していくかを中野区とURと検討しているところである。それが他の地域にどういった波及効果を及ぼすのかは今後の検討課題となる。

- 佐々木委員

中野区で、これだけの大規模開発は初めてである。中野2丁目でも大規模開発が進み、囲町でも進んでいる。そこに住む人たちの数も変わってくる。単に、この街区だけでなく都市計画として、周りをどうしていくのかが重要になってくる。これは野村不動産だけでは解決できない。区はどのように考えているのか。また、主要な大きな駅であれば必ず改札を出たら、傘を差さなくてもよい。複数の出口から、人がうまくバラバラになっていく。改札を出てから先の人の流れというのを人にやさしい、安心して歩けるような歩道の確保をしていかなければならない。街区ごとの話になり、中野区全体の開発に対するイメージが浮かんでこない。エリア全体のマネジメントについて、区はどのように考えるのか。

- 石井副参事

中野駅周辺については、中野駅周辺グランドデザインを定めている。このコンセプトについては東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点としている。その中でも回遊性を高めていくことを重要な観点としている。我々は、駅の整備を中心に考えており、駅周辺の回遊性を高めていくことや、各地区間で連携していくことが必要となっている。どういった動線であれば安全で円滑な交通動線がつかれるかを検討している。また、車の話もあったが、車と人の動線が分離したかたちをあわせて考えているところである。提案概要書の中でも右下に青い線やデッキの絵も入っているが、たとえば駅を出て四季の都市にいくためにはどういった動線をつくらなければならないのか、新区役所の動線、五丁目への動線についても検討している状況である。囲町、二丁目、三丁目への検討も総合的にやっているところである。

- 小幡副参事

駅周辺で開発が続いていくと、人も車も増えてくる。野村不動産グループの提案ということで説明をしているところであるが、区としても周辺の再開発によってどれくらい人が増えるのかを想定し、それも踏まえたうえで駅北口の都市計画施設や区役所・サンプラザ地区のあり方を事業協力者と共有をしながら検討していきたいと考えている。駐車場についても、各再開発で整備していき、中野駅周辺において需要と供給のバランスを考えながら、適切な配置を考えていきたい。

- 佐々木委員

地下道は考えていないのか。

- 小幡副参事

現在の案では、橋上駅舎からデッキへ出るということになり、地下という案にはなっていない。

- 中島委員

どうしても再開発はバラバラに業者選定せざるを得ない。ある程度、接続をどうするかといったところは構想段階でも、区から早い段階から提示するとよいのではないか。

- 佐々木委員

観光の概念からいうと、アリーナにおいては、単なる「イレモノ」の用途ではなく、楽しめる、買えるといった用途をどのくらい考えているのか。

- 事業協力者（三輪課長）

アリーナは集客装置として1万人クラスの人があるということになる。それが終わった後にどういった形で、モノを消費してもらうかが必要になってくる。そういった意味で多機能複合施設に期待をしているが、商業施設などを足元にいれながら、折角なのでお金を落として帰ってもらうなど、そういったことを考えながら、全体的にこの街区について考えていかなければならないと思う。他の街区についてもアリーナのイベントが終わったあとに、特に五丁目で買い物をしてもらうことを考えていきたい。決して、アリーナが単発ではなく、他の用途とあわせてグローバルという観点を考えていきたい。

- 石井副参事

提案概要書の絵ではわかりにくいですが、中野駅西側南北通路からデッキで直接つながることになるかと思う。アリーナに行く動線の途中には商業施設などが入るイメージは持っている。

- 佐々木委員

観光案内所はできないのか。新宿はできたが。

- 事業協力者（三輪課長）

今後、検討していく。

- 小松委員

平成25年に四季の都市へ来たときには、セントラルパークの昼間人口が増え、ランチ難民という言葉が中野にでた。区役所・サンプラザ地区でもグローバルビジネス拠点としてのオフィス、囲町にもオフィスビルが完成した場合、昼間人口が今よりどのくらい増えるか想像できない。オフィスビルの収容人数の計画を計算していると思うが、何万人増えるのか。

- 事業協力者（吉田設計長）

建物の用途・規模については事業収支を含めて、検討しているところである。提案時にお示した面積からいうと、高層建物だけでオフィス人口が6000人から7000人

程度としている。それ以外に、ホテル・住宅・商業施設等ということになるため、プラスアルファとなる。

- 小松委員

そうすると、ランチ難民が増える。今の商店街でギリギリの状態だが、完全にパンクする。お昼を食べるところがないからオフィスに入らないというところが出ないか心配である。できた当時、食べる場所がなく様々な店舗にお昼の営業を始めていただきようやく消化している状態である。学生は学生食堂や、時間をずらすことで対応できるが、区民のみなさんは苦勞されるのではないかと思う。ご検討いただければと思う。

また、中野区の方から西口改札の話聞いた時に、西口改札ができるのは着工から10年かかり、着工時期も未定であるとはっきり言われた。この竣工計画が平成37年とされており、全く時期があっていない。先ほど詰めるというお話があったのだが、その時も詰めるといっても着工が未定で10年先ということは平成37年には全く間に合わない計画になるかと思う。これに限らず平成37年を目指して、着々と計画は進んでいくことになるのか。

- 小幡副参事

中野駅西側南北通路と橋上駅舎については平成27年に基本設計を実施した結果、工期の長期化と工事費がかかることがわかっている。工期については、工事着手から駅舎・駅の自由通路の開業までに10年半かかるという工期になっている。JRとしてもかなりお金がかかるということになっており、駅ビルの計画の見直しをすとし、現在駅ビル計画の見直しについてJRで作業中である。一定程度は縮小の方向なのかと思うので、そういったことを踏まえてどれだけ工期が短縮できるかを現在協議しているところである。

- 小松委員

では区役所・サンプラザ地区の平成37年竣工は動かないということか。

- 石井副参事

現在の目標スケジュールということで示したが、先ほどもお話しした通り、駅の整備と関連すると思うので、駅の整備の検討を進めていく中では、このスケジュールの変更の可能性もあるかと思う。

- 小松委員

では駅舎にあわせて竣工自体が遅れることもあるのか。

- 石井副参事

その整合をあわせていく必要はあるかと思う。

- 小松委員

我々は四季の都市地区の開発の時には、西口ができるという前提できていますので、それが伸びて、10年後だと10月に言われたばかりである。もう完全にあきらめて

20年先でもできないと思っていたところである。これが進んでいけばもう西口はできるということなのか。西口ができないということでは1万人のアリーナはできないのでは。

- 石井副参事

やはり西口からの交通動線や、駅を利用する方を考えれば、駅の整備が必要である。それにあわせて整備をしていくことになる。今の平成37年の目標スケジュールは、そうした今の駅の状況や、整備工程の検討により変わっていくことになるかと思う。野村不動産グループと再整備事業計画をつくり、その中で整備工程や駅の整備との整合をつけたスケジュールを改めて示すことになるかと思う。

- 吉村委員

提案概要書の1ページ目ですが、街区のゾーニングが今までと変わった配置になっている。交通広場が変わっている。街区再編によりある程度の時間がずれていくことになるかと思う。区民としては、現在もバスターミナルが変わってきている。次の展開がなかなか見えない。渋谷の話もでたが、2027年ぐらいまでにあちこち変わる。どのように変わるのかがみんなが知っている必要がある。このパースによると、建物の下に道路があるように見える。これは道路の上空を活用することを前提として、サンプラザと広場の間の道路をさらに北側に動かすということになる。相当、形が変わってくるということになるので、建物だけでなく基盤がどうなっていくのかをしっかりと示していく必要があるのではないかと思う。時間軸でどう変わるのかを3~4段階でお示しすれば、姿が見えてどう変わっていくのかがわかり、議論もしやすくなるのかと思う。なかなか南北通路の件がはっきり言えないというのは難しいと思うが、今の段階ではどうかを示していく必要がある。

ブランディングについても今のサンプラザは相当すごい。中野といえばサンプラザである。自分の中の記憶がどこかに残ると、またその建物についての愛着も残ると思う。そういったものもブランディングの一つである。そういったことが重要になる。

規模についても、今のサンプラザが2000人程度であり、1万人ともなれば5倍くらいになる。規模がどうかという点についても十分にご検討をいただきたい。さかんに東京オリンピックで2万人の客席に1万5千人に落とすなどと言っているが、あれは国家プロジェクトである。国家プロジェクトでもない中野の駅前の建物で1万人はどうなのか。しっかりと軸足を建てないと、単純に1万人になってしまう。先ほどのゾーニングを見れば、相当な敷地をとることになる。ほとんど半分以上をとっている。たとえばこれを5千人にすると、実は人数は半分になり、容積的、面積的には1/4になるというのがある。そうしたことを考えていくと、どういう組み合わせで1万人なのか、1万人というのも外側を使って1万人になるのか、客席が1万人なのかを含めて考えていくのが重要なのではないか。

提案概要書の1ページ目にテーマ型のエリアマネジメントという話が出てきており、先ほどもつくって終わりではないということもあったが、このエリアマネジメントについても、どのような母体でやっていくのか、考えをお聞きしたい。また最近、全国的にエリアマネジメント展開された中で、まちをどうやって使っていくのか、どのように楽しんでいくのかとか、モノではなくコトだとか言われているが、その場所がこれだけの施設を作ることによって、存在するのか。隙間のところであればよいのか。逆に広場がちゃんと必要なかがなかなか見えてこない。このところ暫定広場がたくさんあり、公的・半屋外的な場所がどれだけ取れるのかがエリアマネジメントをやるための大きなところである。当然、1企業グループに押し付けるわけではない。それから佐々木委員が発言されたように、中野駅を中心としたエリア全体をどのようにするのかを、区も腕を組んで見るのではなく、中まで入りこんでいかなければ、とてもまとまらない。

- 小幡副参事

本日、事業協力者の提案ということで、右下に街区の考え方をお示している。現在、この提案を踏まえ街区再編や都市計画変更の可能性を、東京都や警視庁との調整も必要となるため、そういったところを整理し、作業を進めているところである。建物の下に道路が通っているということもあり、駅前広場も大きく変更があるため、きちんと整理をし、都市計画の変更案ができ次第、きちんとお示ししていきたい。また、区役所・サンプラザ地区の再整備事業計画をつくっていく段階になっており、この中でどのように、ここができていくのかを示すことができると思っている。一方で駅についても、方向性が定まり次第、駅の実施設設計を進めていくことになり、その中で工程の展開がでてくることになる。この駅の工程と区役所・サンプラザ地区の工程の展開をきちんと調整したうえで、それぞれどのように駅前が変わり、整備がどのように進んでいくのかを説明していきたい。

- 事業協力者（三輪課長）

ブランディングという面は非常に重要である。私自身、関西の人間であるが、中野サンプラザを知っているくらいネームバリューがある。区民の皆様にとっても、非常に重要な建物であると感じているところである。これをどのように転換していくかは今後の検討課題であり、吉村委員からもありましたが、建物の形もあればその他のものもあるかと思う。今後、どこかの段階できちんとご提示していきたい。継続して検討していく。規模については、民間運営ということも先ほどご説明させていただきましたが、収支や事業性を確保していくことが、持続的に施設が維持されていくことになると思う。どのような興業を連れてくることができ、どれくらいの稼働がみこめるかを今検討していく。

- 石井副参事

アリーナの特徴として、多目的にいろんなことができる点である。1万人ということ

でお示ししているが、最大収容人数が1万人ということである。催事により人数も変わってくると思う。最大でアリーナ部分にも観客が入るコンサートなどになるが、スポーツイベントであれば、アリーナ部分はスポーツを行うため、1万人より少ない人数になる。展示会になればまた違う数になるかと思う。我々としては、出来るだけ大きな施設を作ることにより、様々なイベントの可能性を生み出すということがあるかと思う。一方で、興行する側の使いやすさや事業性も加味していかなければならない。事業者ヒアリングをしていく中で、規模や設計についても様々な可能性を持った施設を作り、採算性も考えていかなければならないと感じている。事業協力者やURと検討を進めていきたい。

- 事業協力者（三輪課長）

エリアマネジメントについては、これだけの規模の施設を作るにあたって、竣工後もエリアの価値を一定程度維持しなければならないと思っている。そのうえで、非常に重要な施策だと思う。最近、いろんなところで行われているが、イベントなどを定期的に行っていくことが重要だと思う。施設計画の中で、どこでそういったものを想定し、落とし込んでいくかが重要だと思う。また、近隣の街区で開発が起こっており、どういった形で有機的に連携させていくかという点については長期のプロジェクトではあるが、協議会の準備会も立ち上がったときいているので、どういった形で進めていくのが良いのかを議論させていただければと思う。

- 中島委員

近年、神田淡路町の再開発では、まさに高層ビルで住宅棟、オフィス棟があり、足元の広場で、頻繁にイベント等を行っている。安田不動産がエリアマネジメントに入って、朝市マルシェやジャズフェスティバルも行っている。区民サービス+集客コンテンツなど検討している。このアリーナの場合も、アリーナ内だけでなく屋上の広場などを有効活用して、集客イベントなどまちの活性化が必要である。これからはソフトとコンテンツ的な提案を一緒に出していただければ、区民のみなさんもイメージしやすいのではないかと思う。

- 佐々木委員

アリーナの絵を見ると5階程度の高さに見える。アリーナは平面に席を並べるようになり、横の方が多層になっていて、中心のアリーナ部分が見えるようになるのではないかと思う。建物の配置が非常にマジソン・スクエアガーデンに似ている。マジソン・スクエアガーデンの敷地は、区役所・サンプラザ地区の敷地とほぼ一致する。アリーナは、複層階になるような建物のように見える。円の建物の下はどのようになっているのか。

- 中島委員

建物の断面計画ということか。

- 事業協力者（吉田設計長）

建物自体の高さは5階～6階建て程度である。この丸い円形については、今までのサンプラザは三角形の建物となっており、象徴性のあるものであったが、日影の関係上などで、難しいところがあり、別の意味で象徴的なものとして出したのがこの一案である。今後、このまま進める可能性もあるが、デザイン的に他に良いものがあればシフトするかもしれない。断面的に円形になっている建物は構造力学上、トラス上の建物を考えると中の断面できれいに収まってくることを配慮し計画している。円形をモチーフとした観客席など中身のプランを詰めた段階で提示できればと思っている。

- 佐々木委員

可動席は考えているのか。

- 事業協力者（吉田設計長）

現在では、アリーナ部分に席を並べられるようにとは考えている。横浜アリーナのような大きな可動席は難しいと思っている。固定席に加え、アリーナ部分の平土間に席を並べてどれだけの集客力を持たせられるかを検討していきたい。

- 矢野委員

一番心配なのは、車の増加による交通安全である。アリーナにより車、バス、タクシーの増加が心配である。区民、在勤・通学者の交通安全を考えてほしい。地下道の計画はないと先ほど聞いたので、最低でも四季の森公園や新区役所へ向かう歩行者が信号を通らないで直接いけるようなシステムを考えてほしい。

- 小幡副参事

西側の橋上駅舎・南北自由通路から出たところはデッキでつながる予定となっている。そのデッキと区役所・サンプラザ地区もつながる計画となっており、四季の都市や新区役所、囲町方向へ向かう歩行環境として、歩行者と車をレベルで分離していくことを検討していきたい。

- 大海渡委員

新区庁舎整備費の確保とあるが、以前に区役所・サンプラザ地区の土地を売却するかまたは貸すのかを伺ったところである。その進捗状況はどうなっているのか。

- 小柳係長

区役所については、本年12月に新しい区役所整備基本計画を策定し、竣工年度を平成35年度として想定している。整備費用は約220億を想定している。その整備については区役所・サンプラザ地区再整備の財源を活用したいと考えている。先に区役所が先行するため、それまでは基金や地方債を活用し、区役所・サンプラザ地区の再整備が終了した段階で返済をしていくことを想定している。

- 和田委員

アリーナは区が所有に関わっていきたいということだが、高層棟は売却するということになるのか。そこから資金を捻出していくことなのか。

- 事業協力者（三輪課長）

現在、区と MN 2 1 が所有している区役所・サンプラザ地区の土地に高層棟とアリーナを同時に作っていくことになる。再開発事業の中で高層棟の収益により区庁舎の移転費用を捻出することを考えている。アリーナについても整備費用の捻出を目標としているが、収益性と連動してくる部分であるため、現在検討をしている。アリーナの所有については、民間が持つのがよいのか、区が持つのがよいのかを含めて、事業スキームを作っているところである。高層棟については民間事業者が権利を取得することになるため、我々が直接運営をする場合や、住宅の場合は一般の方に売却することになる。

- 吉田委員

民間で建物を建てるということだが、平たく言えば一部を売ってしまうことになる。その資金で建物を建て、区役所も建てることなのか。売却せず所有する、残る区の資産はどのくらいなのか。

- 石井副参事

三輪課長より説明があったとおり、アリーナについては区が所有するか否かは今現在検討しているところである。敷地そのものは区およびサンプラザの所有会社である MN 2 1 の用地であり、そこをあわせて市街地再開発事業として権利を変えていく。新区役所はそこから生み出す資金で建てることになり、残ったところをどうするかは検討中である。

- 吉田委員

現段階で、どの程度所有するのかわからないのか。

- 石井副参事

区としてどのくらい床を持つておくべきなのか、あるいはまったく床を持たないのかを検討中である。

- 吉田委員

我々も今、再開発をしている。やはりどのくらい自分たちに戻ってくるものがあるかが重要である。計画全体に対して、最も基本的なものが示されないのは如何なものか。それから、区役所が平成 3 5 年に竣工と先ほど聞いたが、その後平成 3 5 年から建物を建設し、区役所サンプラザ地区が平成 3 7 年に竣工するのは不可能なのではないか。全く矛盾している。

- 石井副参事

案内のあったとおり、基本計画で新区庁舎は平成 3 5 年に竣工することになったが、我々もその基本計画に基づき、スケジュールを見直していかなければならないと思っている。駅の整備や区庁舎をあわせてスケジュールの見直しを行っていく。

- 吉田委員

先ほど言ったが、残る区所有財産の試算は本当はないのか。

- 石井副参事

区が公共施設として何か所有するかということになる。現在は、区役所の一部が残ることを想定していない。一方で、公共的な駐車場や駐輪場の扱いはどうするのかという課題もある。また、隣接する駅前広場などとの関係もある。そこを含めて、全体の割合を検討していきたい。アリーナも所有するか否かにより、持ち分の比率が変わってくるので今後の検討課題となる。

- 佐々木委員

今回のこの区域の所有権は、駅前広場であった部分を含めて大部分が中野区所有の土地になる。中野区所有の土地は、パーセンテージとしてどの程度なのか。

- 石井副参事

この区域の検討範囲としては4.85ヘクタールとなっている。検討範囲は区が所有している部分だけでなく、NTTドコモビルや税務署のある区域を含めた区域が検討範囲である。この範囲での区画整理事業を考えていくことになる。区が駅前広場や道路として所有する部分と宅地部分を整理していく。提案概要書の右下の赤い部分が宅地の部分となり、再開発をするエリアとなる。

- 佐々木委員

ファイナンスはこの区域だけで考えるのか。それはいつを基準としてファイナンス計画を策定するのか。ファイナンス計画をたてることがサステイナブルに結びつく。区の所有地は区役所の財産ではなく、区民の財産である。ステークホルダーは区民であり、きちんとファイナンスをしっかりと示してもらいたい。区民会議も半年に一回しか開催されず、区が勝手に決めている。民間との意見交換をもう少し進める必要があるのではないか。

- 石井副参事

この事業の手法として、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を予定している。この手法は中野二丁目地区と同様の手法となる。繰り返しにはなるが、土地区画整理事業で道路を整備し、市街地再開発事業で建物を整備していくことになる。それぞれの事業で事業費や収支がでてくることになる。現段階で、それぞれの事業で収支が合うかどうかを検討している。実際の整備の計画により事業費が変わってくる。それによってどれだけ資金を確保するのか、その確保する策としてはどのような策があるのかを検討している。この事業は10年以上先の事業であり、その先の市場をどう見てシュミレーションしていくかを事業協力者のノウハウを活用しながら、事業計画を作っていきたいと考えている。

- 中島委員

時間が迫ってきた。共通の意見としては、もう少し情報共有を積極的にしていただきたいということだと思う。区民のみなさんが楽しみながら、まちづくりに積極的に参加できるような形に進めていただきたいということが大きなところかと思う。今後、こういった機会を設けていただければと思う。

- 石井副参事

今後は、区と事業協力者、UR都市機構の三者で、今日の意見を踏まえて、検討を進めていきたいと思う。検討の状況について改めてお示ししていきたい。区民会議の任期は来年の6月までになっている。それまでにこの区民会議の中で、もう一度お示しできればと思っている。次回の開催時期は未定のため、改めてご案内をさせていただく。

以 上