

第五回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 議事要旨

【開催概要】

日 時：平成 30 年 8 月 21 日（火曜日）午前 10 時 30 分から正午まで

場 所：中野区産業振興センター 3 階 大会議室

委員出席状況：出席委員 27 名

欠席委員 3 名（長谷部委員、矢野委員、山口委員）

その他出席者：中野区 7 名

（酒井区長、松前副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、石井副参事（中野駅周辺計画担当）、石橋副参事（中野駅周辺地区整備担当）、小幡副参事（中野駅地区都市施設調整担当）、江頭副参事（中野駅地区都市施設整備担当）、石濱副参事（経営担当）

オブザーバー 2 名

（野村不動産株式会社 開発企画本部開発企画部長 佐々木幹氏、清水建設株式会社 執行役員プロジェクト営業推進室長 小高友久氏）

【議事要旨】

1. 開会

午前 10 時 30 分に開会した。

2. 区長あいさつ

酒井区長があいさつを行った。内容は以下のとおり。

本日はお忙しい中、区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議にご出席いただき、誠にありがとうございます。6月15日の区長就任から2か月経ち、中野駅周辺まちづくりに対する区民の皆さんの思いを受け止めるとともに、各地区の課題をとらえ、これからやらなければならないことの整理を行っています。

区役所・サンプラザ地区については、選挙期間中から申し上げていたとおり、1万人アリーナがこのまちにとってどうなのか、もっと幅広い議論を区民の皆様とする方がいいと感じておりました。また、中野サンプラザについても、様々な経緯があって再整備することになっておりますが、これについても区民の皆さんを交えた議論はほとんど行われてこなかったといってもよいでしょう。

こうした議論を行う場として、新たに会議体を設けることも検討しましたが、すでに設置されているこの区民会議であれば、すぐにでも建設的な議論ができるのではないかと、団体推薦で参加されている委員がほとんどですから、より多くの意見が聞けるのではないかと、そうした考えのもとにこの区民会議を活用していくこととしました。このほかにも、すでに7月から開催しているタウンミーティングの場でも、区民の皆さんと考えていきたいと思っています。

この区民会議ですが、これまでは区が計画案や方針案を示した段階で、ご意見を伺うために開催していたと聞いています。これから再スタートする区民会議につきましては、計画を作るところから参加していただきたいと考えており、月1回程度の頻度で開催したいと考えています。今回から新たに

委員として加わっていただく方々もあり、活発な議論となることを期待しています。

進め方も委員の皆さん同士で議論ができるよう、一方的に区が説明するだけでなく、ワークショップ形式も採り入れ、私も毎回参加し皆さんと一緒に議論できればと思っています。12月まで連続して行う予定であり、皆さんお忙しいところ大変だと思いますが、どうかご協力くださいますよう、お願いいたします。

3. 委員の就任、変更及びオブザーバーの参加について

区より資料1及び資料2の説明を行った後、今回より新たに就任した委員の紹介及び委員からのあいさつを行った。また、座長より、オブザーバーとして中野駅新北口駅前エリア再整備の事業協力者である野村不動産グループの参加が提案され、委員からの異議がなかったため、今回よりオブザーバーとして参加することとなった。

4. 議事

(1) 会議運営要領（案）について

区が資料3の説明を行った。委員より以下のとおり質疑があったが、特に異議はなかったため、この内容で確定とした。

(宮脇委員)

要領の第2条3項に、「座長が特に必要と認める場合は、会議または配付資料の全部又は一部を非公開にすることができる。」と規定しているが、情報公開請求等が行われたときの取扱いについては、別途協議するというのでいいのか。

(石井副参事)

情報公開があった際には、情報公開の条例に従って判断をしていくと考えている。

(大海渡委員)

具体的にどういう場合に非公開になることを想定しているのか。

(石井副参事)

具体的にはないが、委員やオブザーバーの方などが話す際に、公開したくないという意見があった場合を想定している。

(白江委員)

今後議論する中で、参考写真や参考事例を用いて議論する場合、写真の著作権の問題がある。著作権違反にならないよう、著作権がクリアされているものだけで議論しようとする、非常に議論の幅が狭くなってしまう可能性がある、この点について、配慮が必要だと思う。

(2) 区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議の進め方について

区より資料4の説明を行った後、以下のとおり質疑及び意見交換を行った。

(吉田委員)

今までは、ある程度決まっていることについて議論してきた。今後はこのやり方を改めるという事だが、今までの進め方との違いが分からない。

(石井副参事)

これまでも長年かけて計画検討してきた内容がある。その内容をベースに、このまちをどうしていくかについて、今回整理した三つの論点に従って議論していきたい。

(吉田委員)

区役所の移転は必要なのか。老朽化していて、建て替えの必要があるなら建て替えなければいけないし、建て替える必要がないのなら建て替えをしないという選択もある。

(中島座長)

次の議事で、これまで進めてきた再整備案について説明した上で、根本的な部分も踏まえ、ここから立ち返って議論していきたい。説明した論点は、意見がばらばらにならないよう設定している。

(松原委員)

最初の論点は非常に大事だと思っている。コンセプト作りに関わってくる。箱モノや賑わい、集客に目が行きがちだが、住民目線の住みよいまちという論点も加えてほしい。賑わうことにより、かえって住民に迷惑がかかる事のないよう、住みよいまちにしてほしい。

(佐々木委員)

この会議が決定機関なのか、意見の傍聴機関なのかは非常に大事な事である。今までの4回の会議でどこまで積み上げてきたのか、この会議に何を求めるのかを示してほしい。また、この会議は区役所・サンプラザ地区だけを話せばいいのか、中野区全体のビジョンの中に位置づけて話をするのか、新区役所や新体育館など、どこまでが既定の事実となっているのか、区役所・サンプラザ地区については、区がある程度方針を決めて事業協力者がプランを出しているが、それをどこまで考え直せばいいのかははっきりしない。ベースをはっきりさせて進めていきたい。

(石井副参事)

この後説明する概要の中で、今までどこまで進んできているのか、今後どう進めていくかをご理解いただきたい。

(3) 中野駅新北口駅前エリア（区役所・サンプラザ地区）再整備の概要について

区より資料5の説明を行ったあと、以下のとおり質疑及び意見交換を行った。

(中島座長)

この会議の役割と範囲を区に確認してから進めたい。この会議は、全体のグランドデザインを踏まえて、区役所・サンプラザ地区再整備を中心に扱い、何かを決定するのではなく、これまで積み上げてきたものに対し、改めて意見交換し、見直すものは見直し、より良い整備計画にするという理解でいいか。

(石井副参事)

設置要綱に設置の目的があるが、対象となるのは区役所・サンプラザ地区再整備であり、その中で情報共有と意見交換を行う。これまでは、区が決めたものに対して意見をいただいていたが、今後はもう少し前の段階から幅広い意見をいただきたい。

(佐々木委員)

中野駅新北口駅前エリアが対象地域となっているが、区役所・サンプラザ地区をどうするかという話と並行して、新庁舎をどうするかという話がある。新庁舎を建てる費用は、中野駅新北口駅前エリアの開発によって、原資を出さないといけないという話が以前あった。これは与条件なのか、それとも新

庁舎は建て直さなくもいいという前提で話すのかでは、全然違った話になる。中野駅西側南北通路も区が負担し建てると聞いているが、費用がいくら掛かり、再開発の中でいくら原資を出して、誰から貰うのか。再開発の土地は貸すのか、所有したままやるのか。こういった事で費用が変わってくる。こういった与条件で再整備を考えているのか。

(石井副参事)

新区役所は既に設計しており、整備をする。新しい区役所整備基本計画の中でも、財源は区役所・サンプラザ地区の再整備の中から生み出すことを基本的な考えとしている。駅の整備は別の事業になっており、区としては様々な補助金等を確保しながら費用を捻出していく考えである。再整備事業計画の中で、事業の収支や整備費を示していく考えであったため、これまで提示はしていなかったが、今後は示していきたい。

(佐々木委員)

財源と収支は非常に大事であり、区民の土地であるため、その土地をどうするか役割は明確にしないとイケない。区役所を建てるのにいくらかかり、それがなぜ中野駅新北口駅前エリアから捻出できることになっているのか。ここをはっきり区民に示さないといけない。施設さえ作ればいいという考えはやめるべきである。

(宮脇委員)

区民会議は、設置要綱からすると意思決定機関ではないが、後で課題を抱えないようにするために、ここで議論したことが行政の中でどのように伝わっていき、どこでどう使われ反映されるのかという全体像を共有しておかないと、言いつばなしや聞きつばなしになる。そのため、中野区役所の中でどう積み上がっていくのか全体像を伝えておくことは必要である。

(大海渡委員)

これだけ大型の事業なのに資金計画がはっきり示されないのはありえない。論点2に運営事業の採算性等とあるため、ここで具体的に示されると期待している。また、今後、少し前倒しで事業計画を示し、我々の意見を反映してもらえということだが、この会議の役割としては、要綱上、情報共有と意見交換の2つしかなく、あまり積極的な役割ではないと感じている。今までは事前の資料配付がなかった。有意義な会議をするためにも資料を事前配付してほしい。当日初めて見る資料に対して意見を言うのは難しい。

(五味委員)

今日が初めてだが、過去4回の結果が区民に伝わっていない。区役所の移転の話もなく、いきなりサンプラザの話になっており、決定に至るまでの過程がはっきりしていない。行政が財政的な話など、基本的な話をしないと、何をやっているのだという事になる。

(吉田委員)

市街地再開発事業で行うという事は、等価交換によって床を獲得することになるが、どれだけの床を区が取れるのか質問すると、明確な答えが返ってこない。再開発ではどれだけ床が取れるかが重要になる。区役所を作るにはいくらかかり、その費用はどうすればいいのか、というところから考えていきたい。区役所の移転はもう決まりなのか。その後、サンプラザはどうしても建て替えないといけないのか。今回は、これまでの検討経過も遡って、白紙で検討するという考えでいいか。

(石井副参事)

区役所の移転はもう既に決まっている。サンプラザの建替えについては、まちづくり方針や再整備実施方針で示したとおり、サンプラザも含めこの地区を一体的に整備するというものであり、議会で議決もされている。白紙から検討するという考えではない。

(吉田委員)

事業協力者との契約はどうなっているのか。契約を破棄した場合にはどうなるのか。再整備の話が大きく変わった場合には、区民の負担はないのか。

(石井副参事)

事業協力者とは平成 28 年 9 月に、契約ではなく協定を結んでいる。再整備事業計画の策定までという協定になっている。協力にあたっては無償で行ってもらっている。再整備事業は、別途事業者を公募する。その後、事業者が資金調達し、事業を進めるという考えである。今すぐに区民の負担が生じることはないが、この地区の再整備が駅整備や庁舎の整備、その他の地区のまちづくりに関係しており、そのような事業に出てくる影響は大きいと考えている。

(吉田委員)

中野区では、このような会議で配付される資料は区議会に出してからでないといけない。他区では、地元の人と良く話し合ってから、区議会に発表している。決定の過程を変えることはできないのか。

(酒井区長)

他の自治体では、計画の最初の考える段階から区民の方に参加してもらい、計画を立てていき、段階的に議会に報告しているところが多いと聞いている。今後は、少なくとも重要な計画については、やり方を変えていく必要があると思っている。この区民会議も、サンプラザをどうするかという話や行政が出したアリーナ計画についても、本来どうすればいいのかを皆さんに議論していただきたいので、ぜひ積極的に参加してほしい。

(吉村委員)

皆さんサンプラザに対しての思いがすごくあると思う。ただ、サンプラザを残す・残さないの議論だけではなく、どういうものが必要なかを考えるべきだと思う。当然、サンプラザの役割は素晴らしいが、45 年経過し、機能的に難しくなっている。サンプラザの設備や建築の調査等を行ったが、このまま維持できる訳ではない。期間が決まらない中での設備更新が難しくなっている。

また、本地区は中野駅周辺の要となる地区で、周辺の地区にも影響がある場所であるからこそ、しっかり計画をしないといけない。南北通路の整備ができないままに他の開発が進むのは難しいため、駅を整備することが第一優先とすることが必要である。それと、いつまでに何をしなければいけないのかという時間軸をはっきりさせて議論をすることが重要である。時間と内容とお金とを考えて議論しなければいけない。

最後に、この土地は区民の財産であり、建物というよりはその周りに整備される公共空間で、区民が利用でき、人々が楽しく過ごせるようなイメージを持ちながら議論をすることが大切だと思う。

(望月委員)

中野駅周辺は、活発な開発が進められており、中野セントラルパークや大学などの高層建築が立ち並んできたが、その中にあっても中野サンプラザは、中野の顔であり東京の名所でもある。中野サンプラザの再整備により、高層ビルが建設されると思っているが、今の中野サンプラザの面影を残すような設計ができるよう希望している。また、コンサートホールの音響効果が高く評価されているところ

であり、これに勝るようなものができることを願っている。

囲町地区の再開発を進めている中で、中野駅新北口駅前広場の整備は必要不可欠のものであるため、早期の実施をお願いしたい。

アリーナについては、区長も変わり、今後しっかりと議論を交わしていかなければならないと思っている。

(泉山委員)

中野駅前全体を行政と区民の皆さんでどうしていくのかという議論が、このような会議形式での議論だけでは難しいと思っている。次回以降の進め方を見るとワークショップ形式ということも書いてあるので、机を分けて議論をし、皆さんのイメージを共有していく場が必要ではないかと思っている。

(宮脇委員)

この会議は決定機関ではないとしても、毎回、行政の最高責任者である区長が出席するという事なので、色々な意見を出してもらい、区長には厳しいかもしれないが、その意見をどう受け止めるかは、政治的には区長の判断ということで、区長はその説明責任を負うという構造ではないかと思う。

(佐々木委員)

これだけのメンバーが集まる会議であるので、ワークショップの話も出たが、もう一度この会議をどう進めるのか、どうやって議論をまとめるのか、アドバイザーもうまく利用してもらって、検討した上で会議を開催してほしい。

(中島座長)

次回以降、もう少し、発言の機会が増えるような形式での開催を検討したい。

今回、多くの委員から事業採算性や財政収支に対する情報共有をしてほしいという意見が出たので、次回以降の進め方について、論点1のサンプラザのあり方についての議論とともに、そもそもそれを再整備するにあたっての財源的な部分の情報についても説明や情報提供をしてほしい。論点2に運営事業の採算性とあるが、これは集客交流施設に関しての話だと思うので、それも含めて次回の論点にしたらどうかと思う。

進め方については、一部ワークショップなども取り入れながら、なるべく皆さんの意見をもらって議論を進めたいと思う。

次回はそれに加え、まちの記憶を残す取り組みをされている笠尾委員と、サンプラザの建物について専門的な見地から白江委員に発表してもらおう予定である。

最終的な進行については事務局にお任せいただきたい。

(正村副座長)

今日の会議を聞いていて、今までの区の進め方がどうだったのかを改めて実感した。私も中野区民であり、中野区で事業をやっているのだから、北口の素晴らしい場所にある区民の財産である土地を有効に、また住環境を壊さない形で発展的な開発ができるのかを議論してほしいと思う。

一万人のアリーナについてだが、大阪の京セラドームで振動による訴訟の事例もあり、中野も後背地に住宅が控えているので、振動・騒音で大問題に発展する可能性もあり、専門家とも十分に協議した上で慎重に進めてほしいと思う。また大型車両が10台くらい一度に横付けできるようなスペースがないといけないという話も聞いているので、スペースの確保が可能なのかも十分に議論してほしい。

最後に新北口開発だけでなく、二丁目・三丁目・囲町と駅周辺で色々な開発が進んでいる中で、中野

駅周辺をどのようにデザインしていくのか、回遊性をどうするのか、どういう機能を駅周辺に持たせるのかを、エリア全体でまとめていけるような、エリアマネジメント会社の設立も含めて早々に検討してほしい。

(酒井区長)

短い時間で説明も長く、発言をいただけなかった方もたくさんいたが、今日いただいた進め方については、次回までにしっかり検討して、なるべく皆さんの意見をしっかり伺えるような形で進めていきたいと思っている。

この地区だけの問題ではなく、中野駅周辺、さらには中野区全体をどうしていくかという視点を入れながら、他の地区でも再開発が進んでくるので、全体としてどうしていくのか、もう一回みなさんと考えたいというのが、私のこの会議の一番の趣旨なので、この点についても次回以降、皆さんから意見を伺いたい。

(中島座長)

今回会議を仕切りなおして、区長も参加するという事で、今後も皆さんの忌憚のないご意見をもらい、これまでの計画案を改めて検証していく機会としていきたい。

また、本日はあまり意見が出なかったが、環境面・防災面といった安心・安全の視点も大きなテーマとなってくると思う。そういった視点でも、また住民の視点としても、皆様から事業者や区民の立場でご意見をもらい、議論を進めていきたい。

5. その他

事務局より事務連絡があった。

6. 閉会

正午に閉会した。

以上