

第 6 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 9 月 7 日（金曜日）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 24 名（うち 1 名代理出席（小林委員→山本委員））

欠席委員 6 名（宮脇委員、渡部委員、望月委員、矢野委員、田崎委員、松原委員）

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 佐々木氏、清水建設株式会社 プロジェクト営業推進室 プロジェクト営業二部長 山寺氏）

【議事要旨】

1. 開会

午前 10 時 30 分に開会した。

2. 出席者の確認

委員の出欠状況の確認及び、初出席委員の自己紹介を行った。

3. 議事

（1）第 5 回区民会議議事要旨の確認

第 5 回区民会議の議事要旨（資料 1）については、各委員確認の上、後日確定することとした。

（2）中野駅新北口駅前エリア（区役所・サンプラザ地区）再整備について

区より資料 2 の説明を行った後、白江委員（資料 3）、笠尾委員（資料 4）から以下のとおり発表があった。

（白江委員）

- ・ 今日ここで発表する内容は、団体として統一意見を出すのは難しいため、建築家協会の一員である私個人の考えである。
- ・ サンプラザは 1973 年に全国勤労青少年会館として完成し、築 45 年になる。サンプラザのようなしっかりした建物は約 100 年期待してもいいので、半分くらい経過したことになる。しかし、100 年経つ前に壊されている建物が沢山ある。設計は林昌二という建築家で、日本建築家協会第 3 代会長であり、日本のオフィスビルの 1 つの定型を作った建築家である。
- ・ サンプラザの取扱いについて、建築家協会は 2014 年 8 月 29 日に、区長宛に中野サンプラザの活用に関する要望書を提出している。これは、文化的な価値のある建物のため、壊さずに活用

してほしいという主旨の要望書である。しかし、その後サンプラザの解体が正式に決まったという報告があり、計画が少しでも良くなるように協力していくため、2017年2月6日に区長宛てに区役所・サンプラザ地区の再整備に関する要望書、中野区議会議長宛てに区役所・サンプラザ地区の再整備を独自性・先進性に富むものとする事についての陳情書を提出した。この2つの内容はほぼ同じであり、以下の5点の提案をした。これについては、サンプラザを残す・残さないに限らず、ここで大規模な開発をするときに生きることである。

①中野らしさのある建物にすること

②生活空間としての可能性、近隣との連動性をとること

(現在のサンプラザは、中野通りに対して表情があまりなく、サンモール、ブロードウェイ側と区役所側の敷地との気持ちの流動性を遮っている。また、中野駅周辺には個性的な商業施設が沢山あり、それらの点を考慮してほしい。)

③スケールや時代の変化に対するリスク対応もしっかり考えること

④2050年に向けて環境対策をすること

⑤計画や建設に長い時間がかかるため、その間に将来の居住者や区民と一緒にイベントを開催したり、徐々に組織を作ったりすること。

- ・ 次は、中野・渋谷・池袋・丸の内の写真で、赤部分が駅舎、黄色部分が広場である。中野は駅舎に沿って綺麗な形で広場があり、広場の後ろの敷地まで一体になっていて脇に公園が連動している素晴らしい敷地である。さらに、中にある2つの施設がどちらも行政の影響下にあり、中野はもの凄いポテンシャルがある。中野は都内中心部に残された最後の一等地という事を理解してほしい。
- ・ 全国に名前が知られているサンプラザと一等地であるという2つの財産がせめぎあっている中で、サンプラザを解体するかどうか議論していかなければいけない。この2つの財産のせめぎあいを建築計画的に解決できないか検討してみた。
- ・ 1つ目の絵は、現行案を単純にボリューム化したもの。実際にはもう少し駅に近かったが、間隔を少し空けている。この状況だと、サンプラザを境に東西で分断されている状況が残ってしまう。2つ目は、サンプラザを残した場合である。高層棟に少しアトリウムがぶつかるが、残そうと思えば残せる。3つ目は、最初に要望書を出した段階での建築家協会の考えである、大きな広場とサンプラザを残し、区役所跡地に高層棟を建てる計画。4つ目は、サンプラザの形をイメージして、1万人アリーナの上に高層棟を作った場合である。2つのサンプラザがあり、その上に高層棟が建つイメージで作った。この位のことをするのであれば、壊してもしょうがないかなという思いになる。このように、中野サンプラザを残す可能性の検討が必要であり、少しいじっただけで何かありそうな気がした。もし壊すとなっても、将来に亘って資料として残せる検討が必要である。
- ・ 委員の方にはこのような検討をするにあたって、心のバージョンアップをお願いしたい。100年後、200年後の中野の事を考えてほしい。ビルと言っても街中の大きいビルではなく、外国旅行で目にするようなものを作ろうとし、決定しようとしていることの自覚が必要である。外国の事例として、駅舎として使われなくなった場所を美術館にした例があり、このような事を考えていきたい。また、建物を残すために、自由にデザインできるのにあえて既存の建物の上に建て

た例もある。

- ・ 金沢駅前にある鼓門は、基本設計が終わった段階では計画になかった。この場所は木造が作れない場所であったため、金属できた兜の案となっていた。しかし、一般の方が入った会議で発表したところ、金沢の駅前には木造がないとダメ、黒い瓦がないとダメだという意見があったため再検討し、今の鼓門になった。皆さんのような一般の方の意見が無ければ鼓門は出来ず、また、今、皆さんはそのような場にいる。門の後ろにあるアルミドームも、本来建築ができない道路であったが、法規の考え方、土地の位置づけ等を見直してもらい、作ることができるようになった。だめそうだと思っても、やっていくと道が開ける可能性が十分あるという事を念頭に、この議論を進めていきたい。

(笠尾委員)

- ・ タイトルにもあるが、継続的ということが大事だと思う。また、憧れをもてるようなまちの魅力をどう見つけていくかが大事になる。日本は様々なまちで再開発を行い、古いものが壊されている。壊されるたびに100年後を考えて作るが、またどこかで再開発を行い、白紙になってしまい、まちの魅力そのものが無くなってしまう。外国では時代が全然違うものがそのまま共存している。普通の住宅であっても、アメリカでは55年、イギリスでは77年持つと考えられており、古いものを大切にしていこうという思いがまずある。また、ロンドンでは古い住宅が多く流通しており、新築は10%しかない。古い建物を大切に考えるため、昔から建物の後ろ側に給排水や電気のメインケーブルが入っており、建物を更新しなくてもメンテナンスできるように考えられていた。このようなことができるようになるためには、このまちが100年後どうなっているかという明確なポリシーが必要である。
- ・ 私は一般の人が魅力を見つけれられるように、絵を使うことにした。一般の人が絵を描くために、いいなと思ったものを見つけて写真を撮ると、人が描いたような絵になるソフトを開発した。これに透明水彩を書いて塗っていくと、水彩画のようになる。絵を描こうとするときに写真を一生懸命見るため、新たな気づきがある。このように、普段見落としているものを見つけて魅力化していくことをやってきた。皆さんが書いたものを集めて、地図上に載せ、どのような思い出があったかも一緒に書いてもらった。皆さんに書いてもらうことにより、中野を魅力化する場所が見えてくる。写真はそのものが思い出であり、それを絵にすることは思い出を絵にすることと同じである。小学校には沢山思い出があると思うが、統廃合でなくなってしまうとそこにある思い出も一緒になくなってしまう。写真を絵にする活動をし、建物と思い出の関係が重要だと気が付いた。私の活動である「街を描いて街を知る」は、皆さんの思い出を思い出するための素材作りにもなっている。クラッシュアンドビルドで色々なものが壊されても、この絵が残っていれば思い出すことができる。昔の楽しいことを思い出せる街というのは大事である。思い出は風景や建物に宿る。その風景や建物がなくなると思い出を思い出しにくくなる。思い出の少ない人生はさびしいに違いない。これを防ぐため、建物や風景が残っていることは大切である。再開発するにしても、思い出とつながれる手掛かりを残しておくことが重要である。表参道ヒルズの同潤館はそのままの形で残しているため、それを見ることによって昔の人は色々思い出すことができる。日本でも長くあることでスタイルが出来てくるものがあり、西新宿にある思い出横丁はその例である。地図上に絵を描いてない人の思い出も含めどんどん蓄積しているが、サンプラザに対しての

思い出は多くある。

- ・また、動物とキャラクターを社会に出すこともやっているため、建物を動物に置き換えることも行っている。建物を動物に置き換えると、一度見るとその動物が印象に残り、思いに残りやすくなる。これを中野サンプラザでやってみようと思い、ゴリラに置き換えてみた。サンプラザについてはサンプラザに聞いた方が良いと思いきいてみた。近くの建物をペンギンに見立て、「君は古くなったから壊されるらしいよ。」と聞いてみた。すると「俺はまだまだやれるさ。俺のことなんだから、まずは俺に相談してくれよ。100年後俺はどうなっていたいかな…。」と答えがある。中野駅前のレトロフューチャー1という絵は、昭和のイメージのまま未来になったらという、連続性のイメージで卒業生に書いてもらった絵である。これに対しペンギンが「周りが高くなると100年後はランドマークとして残れないかもね。」と言う。ゴリラは「俺はひとつの時代の象徴として残ればいいんだよ。中野のスカイツリーの後の東京タワーだな。」と答える。また、ゴリラは「いやまてよ、中野のランドマークはなんと言っても俺だよ俺。他にいないよな。みんなが俺の前の広場に集まって、巨大なスクリーンを見ながら、高指向性スピーカーで聞きながら踊るんだ。プロジェクションマッピングもやりたいね。中野サンプラザ2.0だな。」と言う。中野駅前のレトロフューチャー2のように建て替えランドマークとなるようにしたい。

区からの説明と委員からの発表を受け、以下のとおり質疑が行われた。

(青木委員)

前回の会議もそうだが、どの立ち位置からこの考えを組み立てていけばいいのか。また、ここで積み重ねた議論の決め事はどのように議会に反映されていくのか。区長が毎回出席して一部始終を聞いているのは重要なことだが、議会がかつての区長の元で推進されてきた案を更に進めていこうという流れがあるとすれば、我々が話している内容がどこまで審査され、取り入れられるかは疑問に思うところがある。そこで提案だが、推進してきた議員も含め区民会議のメンバーとの懇談会を開催してほしい。これは議員のほうで受け入れるかという問題もあるため、ここですぐには決まらないと思うが、この場で提案し、反対がなければ議会の方に持って行ってほしい。

(石井副参事)

この会議の目的や設定もあるので、会議は基本的にこの形で行うが、今の提案は議会には報告する。議会の方で今の状況を踏まえどう判断するかになる。いずれにせよ、この中での議論は、議会に報告していく。

(吉田委員)

資料2の資産活用イメージのところ、従前の土地建物が450億円とある。区役所整備に221億円使ってしまうと、残りは230億ほど残る訳だが、再開発の等価交換により230億の価値を受取ることになると思う。再開発にかかる費用を引いた額から自分のところが持つ面積を計算し、今のサンプラザの面積より大きくなり、これを使いこれからの商売や生活を行っていけば十分よくなるという説明であれば非常にスッキリする。しかし、民間活力を活用すると言っただけで、区民の財産がどういう形で床に残るかという説明がない。今の段階で詳しくは分からないと思うため、漠然としたもので良いので区が230億をどう持つのか説明がほしい。また、図で土地と建物が別になっているのはおかしいと思う。敷地権付の建物になり、建物が土地とくっつくので、土地が離れているのはお

かしい。多機能複合施設、集客交流施設を誰が持つのかも漠然とでいいので教えてほしい。

(石井副参事)

区役所に充当した後の残りの権利は、具体的に決めていない。再開発の事業費として使う部分や、床や土地として残る部分もある。多機能複合施設や集客交流施設の床をどういう形で活用していくのかはこの先の議論になると思う。しかし、現時点で区としてこの土地に公共施設を設けるという考えはなく、サンプラザの後継となる集客や交流を目的とした施設をここに整備するという考えである。

(吉田委員)

サンプラザを立て直し、新しくなった建物の運営もまちづくり中野21が行うのか。

(石井副参事)

まちづくり中野21を存続されるのか解散させるのかも議論となる部分である。

(佐々木委員)

色々な観点からの議論が出ている中で、グループ討議をどう進めていこうとしているのか。

(中島座長)

なるべく委員の意見を出す場としてグループ討議を設定した。意見をまとめてほしいという考えではなく、色々な意見をまとめて話してもらうことで、多面的な意見を得たいという主旨である。

(3) グループ討議

区より、グループ討議の進め方について説明を行ったあと、各グループで「まちづくりの中での中野サンプラザのあり方」をテーマに話し合い、以下のような意見が出た。

(1班) 正村副座長、赤星委員、市野委員、富樫委員、阿部委員、谷口委員 発表者：谷口委員

丸井の入社式を36年前に中野サンプラザで行い、非常に思い出のある建物である。中野区民にとっても中野サンプラザは特別な存在だと思っており、地域に愛される象徴的な存在だと思う。サンプラザが愛される理由はいくつかあるが、ひとつはユニークな形状だと思う。まちを代表する有名な建築家である林昌二さんが作った大小ふたつの三角形と駅前から一望できる視認性は非常に良い。次に、区民の成人式など色々な場面で利用してきたという思いがある。しかし、今後30年、50年先を見据えたときに、色々な問題がある。まず、安全性の問題である。サンプラザは100年もつという話があったが、2050年問題や高齢化が進む中で、今のままでいいのかというと、建て替えは必要だと思う。新区役所整備の財源を確保するためにも、区役所とサンプラザをひとまとめに売却しながら資金を出していくということが重要である。作り変える際に、サンプラザの面影が残るようにしてほしい。サンプラザ＝三角形というイメージがあるため、三角形にしてほしいという意見もあった。しかし、空間として三角形は無駄もあるので、検討が必要である。

(2班) 佐々木委員、青木委員、小松委員、白江委員、大海渡委員 発表者：小松委員

学生時代、中野サンプラザにコンサートを見に来た。当時は中野サンプラザで多くの有名人がコンサートを行っていたが、現在は若者が大勢来るようなコンサートをやっていないイメージがある。2000人という規模は小さすぎてやりづらいのと、費用対効果がなく敬遠されているのではないかと思う。話しあった中では、ランドマークとして形を残したいという話があった。耐震性については、白江委員から大丈夫と聞いているという話は聞いた。しかし、もっと詳細な情報が必要だと思う。地

下にボーリング場があり、入り口の広場部分には多くの人が滞留出来ない。耐震性がダメならば、残しても地震に耐えられるのかという根本的な問題がある。駅に人が呼べるのかどうか、商店街から人があまり回遊していないので、大きいものを作っても意味がないのではないかと思う。

(3班) 米持委員、長谷部委員、吉成委員、山本委員、山口委員、五味委員 発表者：山口委員

サンプラザの形を残しながら、いつかは解体し作り直す必要があるという意見と、今のサンプラザを残すことに意味があるという意見があった。どちらにせよ、バリアフリーの視点から、障害者が健常者と一緒に交流できる施設は必要である。また、駅前の広場もしっかりと検討してほしい。サンプラザを建て替える際には、今あるホテルや貸事務所、会議室、レストランといった多目的な機能がなくならないよう検討してほしい。また、専門家の意見を多く取り入れたほうがいい。サンプラザそのものの議論をしているが、そもそも区役所の移転を221億円もかけて行う必要があるのか。新区長は民意で選ばれた。中野サンプラザを残すという意見もあって選ばれたという考え方もあるので、民意を反映して再計画をどうするのか考えるべき。

(4班) 吉田委員、和田委員、笠尾委員、河田委員、吉村委員 発表者：河田委員

サンプラザの建て替えに反対ではないが、お金の流れをクリアにしてほしい。また、1万人アリーナありきの話になってしまっている。この2つの課題を解消するべき。サンプラザ内の広場とホール、東西のつながりが大事である。ランドマーク、想いを残すことは大切だが、経済効率性の検証も大事。今日の資料には今のサンプラザを補修する場合の資料があったが、新しいものと古いものを比較・検討するべきである。想いをどう残すかは、三角形や白色がサンプラザの特徴であり、民間運営になってからのサンプラザの方が思い入れがあるため、この会議での議論を次に向けて上手くつなげることが大切である。文化的な側面や想いを言語化することも大切である。それが、サンプラザを残さないと想いを残せないのか、建て替えても想いは残せるのかを経済的な合理性も踏まえきっちりと判断してほしい。想いの連続性を次にどうつなげていくかが大切である。

各グループからの発表を踏まえ、以下のようなまとめがあった。

(中島座長)

限られた時間だったが、様々な意見が聞けた。頂いた意見を整理し、今後の進め方等について検討していく。

(泉山委員)

意見を聞いた中で、財政や維持管理、今のままのコンサート機能でいけるのか等を共有する必要がある。また、意見を聞き、サンプラザを残す場合に名前、形状、機能、広場、思い出など何を残すのが重要になると思った。今回の議論だけで何か決まる訳ではないが、皆さんの思いがよく分かった。

(酒井区長)

サンプラザやその周りがどうあるべきかの意見が聞けて良かった。しっかりと今日の議論も整理し、次回の議論に生かしたい。

(中島座長)

次回以降の進行方法も再度検討し、皆さんの意見が沢山聞けるように進めていきたい。今回はランドマークの話、残すのならどう残すかが多く出ていた。また、お金の面や1万人という規模について、まだまだ疑問が残っている方もいるため、区からどのように説明するか検討を進めてもらい

たい。

4. その他

事務局より事務連絡があった。

5. 閉会

正午に閉会した。

以上