

## 第11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31年2月8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26名（うち3名代理出席（矢野委員→川村委員、田崎委員→羽田委員、阿部委員→信田委員））

欠席委員4名（正村委員、和田委員、望月委員、小松委員）

その他出席者：中野区6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））

オブザーバー1名

（野村不動産株式会社 開発企画本部開発企画部開発課 恵良氏）

### 【議事要旨】

#### 1. 開会

午前10時30分に開会した。

#### 2. 議事

##### 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

・区が資料3の説明を行った後、以下のとおりグループディスカッションについて説明があった。

（中島座長）

区から再整備のスケジュールと区民会議の位置付けを示した上で、2つの論点に関連する事が説明された。グループディスカッションはこの2つの論点を中心に議論してほしい。

（宮脇委員）

資料3のP3では、非日常・日常、プライベート・パブリックと、これまで議論してきたことの体系化を図っており非常に重要なことだと思う。我々の議論は議会のように多数決をとってどちらか白黒を付けるという議論ではなく、社会的な合意を高めていく、つまり色々な課題がある中、優先順位を付け議論をしていく事が役割になる。したがって、今回のように、まずは論点を明確に提示し、そこから議論をしていくという事は非常に有意義である。区からの説明に、少し時間を取って議論していきたいという話があったが、こういう体系化をして議論を始めるというのは、まさに今がスタートであり、そういう意味では非常に意義があると思う。

・論点1（交流とにぎわいの核となる集客交流施設のあり方）、論点2（平常時・非常時ともに機能する広場空間のあり方）を中心にグループディスカッションを行い、各班より以下のとおり発表が行われた。

（1班）赤星委員、渡部委員、市野委員、富樫委員、信田委員、谷口委員、松原委員

発表者：松原委員

論点1については、2000～3000人のホールでいいと言う意見で全員一致している。その他に、今のサンプラザにもありニーズがあるため、バンケットを増やしてほしい。また、この地域には会議室、研修室が少ないので作ってほしい。会議室や研修室、バンケットを民間に委ねるとなると、未来永劫担保できるのか。経済効率により削られてしまう可能性があるため、官がいかに関わるかが重要ではないかといった意見が出た。

論点2については、全員がイメージ図を見る限り広場を狭く感じた。四季の都市では行えないようなお祭り等をするには狭いと思う。殺風景な印象があるため、樹木を植え木陰などがほしい。また、四季の森との回遊性が見えず、連続性が見えてこない。広場は広いほど良いと思うといった意見があった。

(2班) 佐々木委員、青木委員、川村委員、羽田委員、白江委員、大海渡委員

発表者：白江委員

2班は論点1の話して時間を全部使ってしまった。このような重大な話の際は、時間を2つに分けて議論をさせてほしい。論点1についてグループ内でほぼ一致したのは、1万人アリーナのような巨大なものは避けたいということ。しかし、1万人以下でどの程度の規模にするかということについては意見が分かれている。高性能な多目的ホールがほしいという意見。サンプラザのような電気音響を更に発展させたようなホールがいいという意見。コンサート利用できるホールと展示会ができるようなアリーナを組み合わせたいという意見。今のサンプラザのようなホールがいいという意見などがあった。過去の資料にあった、ホールの寿命は50年程度というのは正しいと思うが、ホールが入る建物は現在の技術で作ると学問上は100年、実際には200年くらいは耐えられる。そのため、建物の中にホールを作った場合、ホールは何回も作り直すことになるので、全体の都市計画を考える中でのウエイトは高くないと思う。一方、サンプラザが培ってきた文化もあるため、そこからスタートすればいいと思う。

(3班) 米持委員、長谷部委員、吉成委員、小林委員、山口委員、五味委員

発表者：五味委員

これまでのこの会議で、論点は広場が狭すぎるということに絞られている。中野区の公園の面積は23区でワースト1位である。地震があった時は1人当たり1m<sup>2</sup>の広さが必要というデータがあるが、これでは極端に言うと蒸し焼きになってしまう。今は地震が東京では起きていないため、ここでしっかり検討しておかないと将来困ったことになる。次にサンプラザの機能について、劇場とアリーナを併設したらという意見もあったが、3班ではアリーナはやめようという意見であった。アリーナは都内に多くあり、財政的にも良くないため劇場に絞るべきである。劇場やアリーナの財政的な裏付けが示されない中、架空の話しを議論しても前に進まない。次の段階では、劇場でどの程度投資が回収できるのかということと、広場の面積を示してほしい。

(4班) 吉田委員、笠尾委員、河田委員、吉村委員

発表者：河田委員

論点1について、1万人や3千人といった最大収容人数だけで議論してもあまり意味がないと思う。1万人のイベントが1回あるのと、3千人のイベントが3回あるのでは、イベント回数は3倍も違いがあり、周囲のにぎわいにも3回分の影響がある。一度に沢山の方が来る方が交通上の負荷も大きくなる。

これらを踏まえ考えると、施設の最大収容人数よりも、1年間の延べの利用回数や来場者数の方が大事であるという意見があった。また、区民の方が使えるようなサイズ感という意味でも、最大収容人数が多い方が良いという訳ではないといった意見もあった。

論点2についてだが、開発が進んで来街者が増えるということを踏まえると、広場が狭いのではという意見があった。狭いという制約の中、広場や交通上の動線を機能的に分けてしまうと、狭い制約をそのまま受けてしまう。そのため、通常時は動線であっても、イベントの際は多目的に使える空間作りをする工夫が必要という意見もあった。さらに、空間全体を見渡せるという事が視覚上重要なポイントという意見もあった。広場として狭い部分は、建物側の広場空間が中に入り込んでいくような空間を構成できないのか。狭い空間をより広くする工夫が中野駅前の特徴になればいい。駅のホームと広場のグラウンドレベルがほぼ同じということで、駅から直接広場に出入りできると利便性は高まると思う。

・各班の発表後、以下のとおり全体討議を行った。

(中島座長)

論点1ではホール・劇場型が良いのではないかという意見が多かった。その中で、財政的裏付けは大丈夫なのか、年間利用者数で考えた場合に最大収容人数が多い方が良いのかは懐疑的だといった意見があったが、規模と運用に関することで区が補足する内容はあるか。

(石井副参事)

集客交流施設には初期投資と運営のコストがある。初期投資については単純に大きいからお金が掛かり、小さいから安くできるということはない。ホールとアリーナを比較した時に、アリーナが1万人、ホールが2千人であっても施設が5分の1にはならない。もちろん、大きければそれなりのお金は掛かるが、ホールでもアリーナでもそれなりの初期投資は必要であると思っている。現在、市街地再開発事業を想定しているが、サンプラザを所有しているまちづくり中野21が権利床を持つのか、民間の方に床を持ってもらった方が良いのか、これによってもお金のかかり方が変わる。仮に、権利として持った場合には、今ある権利をそのまま持てるので、この中で追加の費用が掛かるという事にはならない。運営はアリーナの方が集客の多い分、多く収益が上がると言われている。ホールでもアリーナでも運営に係るコストはそこまで変わらない。それだけに大きければ大きいほど収益性が高いと一般的には言われている。しかし、ホールだと成り立たないという訳ではなく、どれだけ稼働率を高められるかという運営の工夫が大事になると思う。

(白江委員)

床を官で持つのか民で持つのかといった話があったが、個人的な見解としては民で持ってもらう、大きな開発の中で計画してもらう方が上手く運用できると思う。バンケット等がほしいという意見もあったが、民間で開発をすると恐らくそのような機能は入ってくる。ホールだけ作って上手く運用せよと言っても、採算性を考えると周辺に色々な空間が必要となってくる。こういう点については民間の方が強いので、ある程度運営者の方に任せた方がいいと思う。

(佐々木委員)

今年度の区民会議は最初の方で数回に渡りサンプラザをどうするかという話し合いを行っており、1万人のアリーナの話はどうなったのかと思っていた。区長が1万人アリーナで良いのかどうか検証したいという事で議論を行っていたが、10月に再整備を推進していくと発表した。今回、3月に区画を決

める道路などの都市計画決定がされるスケジュールを発表している。広場の絵が示されているが位置関係や高低差などが分からないので、建築の専門家でなくても分かる簡単な道路や動線の模型やパースを示してほしい。四季の都市に行く斜めの動線がどういうものなのか分からない。広場などの空間を理解した状況で議論できるようにしてほしい。

(石井副参事)

今日の資料は、出来るだけ分かりやすくしようと思い、用意したものである。駅前歩行者空間ゾーンの絵で説明すると、東西連絡路を渡ったところに駅前広場が出来る。点線の左側は都市計画の道路に位置付けられる駅前広場である。ここの地下は中野通りからも中に入れるようになっており、エレベーターで広場や改札の階に行ける構造になっている。南北自由通路の高さのデッキは、北側の施設とつなげたいと思っている。また、四季の都市に行く斜めの動線は、南北通路の高さのデッキから交通広場の上を斜めに通って、税務署のところまでデッキで繋ぎ降りられるような形になる。点線から右側は開発の敷地になるので、開発の中でどこまで下げたらいいかのかが今回の議論になると思う。駅から赤い点線までが約30mであり、今回ここで示した絵だと駅から建物までは50mくらいかと思う。東西の長さは60~70mくらいになると思う。イメージ的には駅前広場が現在の北口の広場くらいであり、敷地内広場がサンプラザ前の広場くらいである。その空間を合わせた絵になっており、広いと見るか狭いと見るかは皆さんの感覚的な所もあると思うが、広場の大きさによって駅から北側施設に行くまでのデッキの長さが変わるため、遠いと感じられる人やもっと遠くて大丈夫なので広場を大きくしてほしいという人もいると思う。どういう空間が良いかというのは、一点だけでなく多方面からの視点から見ないと何とも言えないと思う。今回はこの絵しか用意しておらず全体像を把握しづらいと思うが、中野通り側からの視点を一例として示した。

(笠尾委員)

広場が狭いかどうかは建物との関係性だと思う。建物はかなり大きいので私の感覚からすると狭いと思う。建物を上から見た図だと、集客交流施設ゾーンと多機能複合施設ゾーンとで分かれているが、1つの建物として繋がっている構造もあると思う。どのようなことが可能性として考えられるのかというパターンを図として見ていかないと、我々は何を議論していくのかが分からなくなってしまう。これで見ると2つに分かれているようにも接合しているようにも見えるが、私が考える三角形を残すようなことも可能なのか、いくつかパターンがあるのなら見せてもらった方がいいと思う。

(石井副参事)

特にパターンを用意している訳ではないが、考えられる配置を今回ひとつ示した。赤い線で囲っている部分が施設の外形イメージである。色々な施設配置はあると思うが、敷地を最大限活用し、広場も作る場合にはこのような形になると思う。今回は、集客交流施設という大きな施設を作るということで、出来るだけ駅から離れた方が集客後の分散などを考えた時に良いと思い北側に置いている。多機能複合施設にはホテルや住宅、オフィスなどの機能を入れていきたいと考えており、建物については全体の事業を考慮し、別々で建てるより1つの建物として建てた方が良いと考えている。そのため、イメージは1つの建物だが、ゾーンとして集客交流施設と多機能複合施設があると考えてほしい。

(中島座長)

ここまで施設と広場についての話しがあったが、この会議では規模を決めて何m以上セットバックという所までは提案しきれないと思う。今後区が考え方を作る上で、区民会議の意見として優先的に検討

してほしい所をまとめていければ良いと考えている。集客交流施設については2000～3000人規模のホールという意見が多かった。イメージ図はアリーナとホール両方に対応できるように書いてあるが、規模が決まってくればセットバックできる割合も増えてくると思う。また、バンケットや会議室など多目的に使える形という意見もあった。民間事業者を公募する際に、この会議のこの意見は必ず盛り込むようにという所を区がどう作っていくかが、今後検討していく点だと思う。そういう意味では、施設の規模に関しては今回、意見を伺ったという形にしたい。広場については、駅前の広場をもっと広くできないかという意見が多かった。また、緑や回遊に関しての意見もあった。ただ、あくまでも今回は動線としてどこを繋ぐかというところまでになってしまうと思う。

(佐々木委員)

今回のイメージ図には南北通路から四季の都市方面や北側の施設に行く動線が描かれている。最初の会議から言っているが、中野駅は人に優しくない。大きな荷物を持っている方や子連れの方も、雨の日は改札口を出ると直ぐに傘を差さないといけない。その対策がどこにも盛り込まれていない。また、風も凄く強い。これらを解決するのかしないのか、どれだけ流れを良くしてくれるのか分かる図にしてほしい。また、交通広場の上は空なのか、地盤があるのかが分からない。何も知らない区民に分かるように説明してほしい。

(五味委員)

広場とあるが、専門家からすると避難用の広場ではない。駐車場の広場であり駐車場である。今日参加している人はここを広場だと思ってしまう。東京都の防災ホームページにははっきりと書いてあるため、中野区は注意しないと東京都から恐らく指摘を受けると思う。

・全体討議のあと、以下のとおり会議のまとめを行った。

(酒井区長)

今日受けた意見を踏まえ検討させていただく。財政的な裏付けの話は、現在区も検討を行っているが難しい議論である。次回の6月まで時間が空いてしまうが、区の中で資料を作り、皆さんに議論していただきたいと思っている。

(泉山委員)

議論が尽きない所はあるが、公共と民間と区民が連携していくべきだと思っている。民間の方がまだ決まっていない中、どう方向性を決めていくかが難しい所である。民間の方が事業者公募で出てきた時に、そのアイデアで状況が変わることがある。乗りやすい形にどう方向性を作っていくかが今の議論だと思う。公共の担保という話もあったが、運営の担保はまだない。お祭りをを行うための体制やエアーマネジメントみたいなことは、行政側というより地域の皆さんと一緒にやらないといけない。今すぐ出来ることではないが、ハードと運営を合わせて議論していく事は必要である。

(中島座長)

今後、皆様からいただいた意見を踏まえ、再整備の考え方について区長を中心にまとめていただき、再整備事業期計画へと進んでいくと思う。あまり制約を付けすぎて事業者が手を挙げなくなっても、良い案が出てこなくなる。一方、制約を緩くしすぎると我々の意見がどこまで実現出来るのか分かりにくくなる。難しい所ではあるが、逐次計画案を確認しながら意見を出して、皆様とより良い再整備事業計画を構築できればと思う。

### 3. その他

事務局より事務連絡があった。

### 4. 閉会

正午に閉会した。

以上