

## 第12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：令和元年7月26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28名（うち5名代理出席（米持委員→高山委員、矢野委員→川村委員、高村委員→村上委員、田崎委員→川元委員、河田委員→三浦委員）  
欠席委員2名（宮脇委員、渡部委員）

その他出席者：中野区6名

（酒井区長、松前課長（中野駅周辺まちづくり課長）、石井課長（中野駅新北口駅前エリア担当）、小幡課長（中野駅地区担当）、石橋課長（中野駅周辺地区担当）、石原課長（中野駅周辺基盤整備担当）

オブザーバー2名

（野村不動産株式会社 開発企画本部 開発企画部開発課課長 三輪氏、  
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副部長 関口氏）

### 【議事要旨】

#### 1. 開会

午前10時30分に開会した。

委員の変更があったため、委員の紹介を行った。

#### 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

・区から資料3の説明を行った後、以下のとおり質疑応答を行った。

（笠尾委員）

資料3の2枚目の、これまでの検討の経過と今後の予定について、今回（12回目）の会議から伸びている矢印が太線になっているが、今回の会議はこれまでも増して重要だという考えか。また、これまでは、下から上への矢印だけだったが、今回は上から下への矢印もあるが、この意味はどういうことか。

（石井課長）

太線にしたのは、今回の位置づけを強調しただけであり、どの会も重要だと考えている。矢印の向きについては、これまでは区から考え方を提示するというよりは自由に議論してもらっていたが、今回は考え方を示し、それに対して意見をもらうという意図である。

（笠尾委員）

想定している建物は、ホールと一体的な建築物なのか。北側広場と南側広場の間の空間に建物はないのか。

（石井課長）

ホールだけを建てるのではなく、その他の機能も誘導する考えであり、北側広場と南側広場の間の部

分に複合施設として配置される想定である。

(大海渡委員)

事業のリスクが区民に及ぶのを避けるため、多目的ホールは民設民営とするという説明だったが、権利変換により取得する権利についてはどう考えているか。

(酒井区長)

権利変換により取得する権利は、土地または建物の床ということになる。土地で持つ場合、リスクは少ないかと思うが、床で持つ場合は、具体的な活用方法の検討はこれからだが、やるべきものがあれば何か公共的な用途を建物内に入れるという考えである。

(大海渡委員)

スポーツ系エンタテインメントとはどういうものか教えてほしい。

(酒井区長)

オリンピックの正式種目となり人気が高まっているスケートボードや自転車など、新しいスポーツが近年増えてきている。こういったスポーツの体験型イベントを多目的ホールで行ったり、屋外広場と連動してイベントを行ったり、色々な利用形態が考えられると思う。

(大海渡委員)

先ほど区長の説明にもあったように、区民のリスクを考えるのであれば、床でなく土地で持つということになるのではないかと思うがどう考えるか。

(酒井区長)

大型の施設を投資して建て、運営の収益をもって投資を回収するという考え方の場合、運営のリスクが発生するということになるが、区が床を持つ場合、それがリスクになるかどうかというのは、規模や役割などによって大きく変わってくる。本当に区が持つ必要のある機能があれば、そのリスクも含めて判断をすることになる。

(佐々木委員)

交通広場や道路を作る費用は、この開発の事業費に含まれるのか。また、権利変換により区に残る資産はどれくらいになるのか。

(石井課長)

交通広場整備などの費用は、拠点施設整備の事業とは別の都市計画事業となる。区や株式会社まちづくり中野21などの資産等を活用し、拠点施設整備を行い、さらに新区役所整備費用や株式会社まちづくり中野21の借入金返済などを行っていく。

(酒井区長)

新区役所整備費用や株式会社まちづくり中野21の借入金返済の他にも課税などの諸経費がかかってくる。今回、具体的な数字を示してはいないが、計算はしている。

・質疑応答の後、グループディスカッションを行い、その内容について各班から以下のとおり報告があった。

(1班) 赤星委員、市野委員、村上委員、新見委員、谷口委員、松原委員、正村委員

発表者：市野委員

駅やまちの混雑を考えると7千人のホールは大きいのではないか、また民間事業者が請負える規模

や採算性、まちの混雑などがうまく折り合える規模になるといいという意見が出た。

区有地等資産の活用については、来街者についての話が多く、区民目線が足りないと感じた。

(2班) 佐々木委員、青木委員、川村委員、山澤委員、川元委員、白江委員、大海渡委員

発表者：白江委員

区民会議での議論がどういう形で反映されているのか。いい形で反映させてほしいという意見が出た。

広場については、私有地となるため、区民会議で議論されている広場のあり方が反映されるのか、また長い期間それが反映されるのかという疑問が出た。

集客交流施設については、あまり大きすぎない方がいいという意見があり、現在のサンプルラザでもバスが混雑するという話が出た。

また、民間主体の開発のため、盛り込みたい機能や用途は要望として出すことはできるが、影響力が少ないのではないかと。ホテルやシネコンなどの機能が挙がっていたが、導入についてどこまで担保できるのか。床の所有をすることによってより意見が言えるのであれば多少リスクがあっても床を所有すべきではないかという意見も出た一方で、区民の負担はなるべく少ない方がいいという意見もあった。

今まで出てきた様々な意見をどう反映するかということを考えると、事業者選定の募集要項が重要になってくる。要項作りの中で、意見を言う場をぜひ設けてほしい。

(3班) 高山委員、長谷部委員、吉成委員、小林委員、山口委員、五味委員

発表者：長谷部委員

サンプルラザのDNAの継承とあるが、DNAが具体的ではない。名前や機能だけでなく、サンプルラザの後を継ぐものだとビジュアルで分かるものでなければいけないと思う。

また、民設民営でなければならない理由が希薄である。数値的な根拠も少なく、リスクに関しても、持つリスクもあるが、手放すリスクはもっと大きいのではないかと。ペイするかどうかは稼働率と連動するので、大きければいいという訳ではなく、小さな規模でたくさん回した方がいいという考え方もある。

あと、スポーツイベントでの利用が示されているが、スポーツイベントの具体的な使い方や収益性がよく分からない。現在のサンプルラザは稼働率が90%以上あり、演者、客ともにリピート率が高く、それに伴い飲食店を訪れる人のリピート率も高い。規模が大きくなった場合、リピーターがどれくらいになるのか。一回ではまちの魅力は伝えきれないし、来街者のトータルな増加にはつながらないと感じている。

広場については、ケーススタディの2～4は実際に広場面積に差があるのか。災害時に周辺にいる人が広場に集まってくると思うが、この面積で足りているのかも説明してもらいたい。

最後に、駅前の価値ある土地を手放して、新しい区役所の整備費用に充てることがいいことなのか、お金が生まれるところにこそお金をかけるべきであるという意見が出た。

(4班) 和田委員、吉田委員、望月委員、笠尾委員、三浦委員、吉村委員

発表者：三浦委員

駅に近い側に高い建物が建つ想定だと説明があったが、この建物がどういうデザインでどういう用途なのか、中野のまちに与えるインパクトが大きいので、この点について議論をすることが大切だと思

う。

また、民間事業者の公募要項作りや選定手続きで透明性を確保していくことが重要である。デザインの話、用途の話、完成後のまちの運営の話などの条件は選定にあたって加えるべきだし、選定のプロセスについては、点数や事後でもいいが委員構成などを区民に公表していくべきだという話があった。

今回、拠点施設整備予定エリアの話が中心だったが、その周りの駅前広場や道路の作り方について、私たちもまだイメージが湧いていないところがあり、デッキや歩行者動線などについて情報提供してほしい。

あと、この開発だけでなく、周辺では駅舎整備や駅南側の開発もあるので、インフラから逆算してどれくらいの収容人数が適切か想定するという考えもあるのではないかという意見もあった。

(中島座長)

各班から報告があったが、いくつか共通する話があった。

まず、区民会議での意見がどのように反映されるのか。プロポーザルの要項作りの過程や民間事業者選定にどのように盛り込まれるのかという疑問があったと思う。

次に、ホールの規模と広場空間の広さに対する具体的な説明が欲しいという意見があった。

あと、建物のデザインや導入用途について、どこまで要望し、それが反映されるのかという話があった。

・各班からの報告について、以下のとおり区から補足説明があった。

(酒井区長)

まず、区民にとってのメリットが明らかではないという意見だが、現在のサンプラザで区民が一番利用しているのは宴会場・バンケット機能ではないかと思う。この機能については、再整備でも誘導していきたいと思っている。

また、ホールの規模だが、駅の混雑については、都市計画の検討の中で大丈夫だということで考えている。ホールの開業に先立ち、中野駅西側改札を整備することで、乗降客のキャパシティについては問題ないと考えている。

広場の具体的なイメージについては、詳しい数字を持ち合わせていないので、改めて提示する。立体でのイメージが湧かないという意見については、模型を準備する。

デザインの話だが、今のサンプラザの形をそのまま残すというのは難しいと思っている。駅前の一等地を最大限活用し、投資を回収していくのが、民設民営の場合当たり前のことなので、どう工夫してサンプラザの思いを継承していくかは、民間事業者公募の中で提案を求めていく考えである。それを区として条件にするのであれば、公設公営でやるべきという話になってしまう。

民設民営の根拠やスポーツイベントの収益性については、区では、ケーススタディとして今回示した5パターンを検証した。建設費や投資効率などを出しているが、民間の投資効率のラインを超えるのが3番以降ということである。

駅前の一等地を区役所建設費に充てるのはどうかという意見については、区役所を移転することにより駅前の開発ができるということと、現在の区役所が老朽化しており、防災拠点としての機能を担保するため建て替えが必要だということをご理解いただきたい。現在、中野区は区役所建て替えのための基

金は積み立てておらず、今後小中学校の建て替えなどが続くため、これ以上の借金は難しいことをご理解いただきたい。

(石井課長)

今後、民間事業者の公募を行うこととなるが、募集要項のベースとなるのが再整備事業計画なので、再整備事業計画にどこまで盛り込むかが重要である。募集要項は、事業者の選定手続きを進めていくためのものである。

施設の担保についてだが、民間事業者は、基本的には再整備事業計画に基づき提案し、事業を進めてもらうこととなる。さらに都市計画で担保を取るという考えもあり、広場などを地区計画で位置付けることができる。

民間事業者が実際にどう関わっていくかだが、今後、募集する民間事業者は、市街地再開発事業の施行予定者の位置づけでの選定を想定している。今回、地権者が区だけではなく、株式会社まちづくり中野21、国、都などがおり、最終的には複数の地権者の合意に基づき選定することとなる。もちろん区は主要な地権者ではあるが、他の地権者の意向も踏まえながら事業を進めていくことになる。

施行者は、事業を遂行し、完了させるのが役割となり、その中で施行者が設計や工事を発注していくことになるが、法定事業として、法に基づいて行われることとなる。

最後にスケジュールについてだが、2026年度に橋上駅舎の竣工を予定しており、中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備の竣工はその後の予定である。

・その後、以下のとおり全体討議を行った。

(笠尾委員)

リスクを考えるときに、経済的なリスクだけではなく、これまで中野サンプラザが培ってきた価値を失うことのリスクを十分に考えてほしい。サンプラザは中野の一番のモニュメントであり、それに代わるだけのものができればいいが、長く培ってきたもの、特に、どこからでも見える形がとても大きな価値であると考えており、この価値を今一度考えてほしい。

(五味委員)

区民会議の委員の意見も様々であり、所属する団体によっても様々な意見があるところであり、もっと議論を積み重ねる必要がある。まだ現在は構想の段階であり、議論は素案ができる前に行ってほしい。

(石井課長)

次回の区民会議は10月17日に予定しており、その前に、所属団体などで呼んでもらえれば伺って説明したり意見交換をしたりしたい。その意見も区民会議の意見として取りまとめたい。10月には素案を取りまとめたいと思っているので、8,9月で意見交換をしたい。

・最後に、学識経験者委員、座長・副座長及び区長から以下のとおりコメントがあった。

(泉山委員)

このプロジェクトは難解で、テクニカル的にも難しいプロジェクトだと認識している。今のサンプラザのように愛される施設にどのようにして持っていくかを考えると、一つは、いいものを作って満足度の高いものにするということだが、作る過程のプロセスもとても重要で、公共事業ではないので、情報公開や区民対話がどこまでできるかということは課題ではあるが、全くなしというのも難しいと思うの

で、そういった場が、民間事業者が決まったあとでもあるといいと思う。

(正村委員)

区民会議はこれまで12回行い、大勢の関係者や区民の代表が集まり、多くの価値ある意見が吸い上げられたと思っている。民間事業なので収益性が一番になるのは分かるが、区民の財産を活用して、駅前に中野のこれからのシンボルとなる建物を建てるということになるので、区民の思いを募集要項にしっかり盛り込んでほしい。また、私たちから吸い上げた意見に優先順位をつけて、民間事業者選定の際の評価基準に盛り込んでもらいたい。それが、区民会議でこれまで議論してきたことの意義につながると思う。評価基準書はオープンにし、明確にしてもらった上で事業者を選んでもらいたい。

(酒井区長)

今回の開発は、区民の財産を一部売って行うものなので、区民の思いを乗せていく必要があると考えている。民設民営により区民にリスクは負わせないということだが、中身が区民の望むものでないというのは問題であり、もったいない開発になってしまうので、今回の意見も踏まえ、個別にもらった意見も踏まえ、素案を取りまとめていきたいと思う。また、今日、サンプラザの形状に対する思いが強いことも改めて感じたので、これについても考えていきたい。

(中島座長)

区民会議の声をどのように反映させるのかというのが重要だと思うので、再整備事業計画の素案や案でどういう形で区民の意見が反映されているかが分かる補足資料を示してもらえると納得しやすいと思う。

### 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