

第13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10月17日（木曜日）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（うち5名代理出席（和田委員→高垣委員、矢野委員→川村委員、市野委員→宮澤委員、高村委員→加川委員、田崎委員→川元委員））

欠席委員3名（宮脇委員、山澤委員、谷口委員）

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 プロジェクト企画部 開発課課長代理 横山氏、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。

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2及び今後の予定についての説明を行った。
- ・その後、以下のとおり意見交換を行った。

（川村委員）

中野区福祉団体連合会として、障がい者の雇用につながるような事業にしてほしいということや、障がい者にも利用しやすい施設にしてほしいということなどを伝えてきた。他の委員もそれぞれの立場で様々な意見を出してきたと思う。素案として目に見える部分は良いが、その背景に区民会議での議論があったということがとても重要であり、今後の民間事業者公募にあたっては、区民会議に関する資料に目を通し、参考にしてもらった上で、提案をまとめてもらうような仕組みを作してほしい。

（石井課長）

これまでの区民会議の資料は、ホームページに掲載をしている。民間事業者公募に伴う提案にあたっては、民間事業者に配慮を求めている。

（吉田委員）

民間事業者公募に1者しか応募してこないのではないかと危惧している。区民の立場としては、競争の原理が働かないのは良くないと思うので、1者のみの応募の場合は再公募とし、必ず複数者の競争となるようにしてほしい。

（石井課長）

一定の参加要件は設けるとは思うが、なるべく門戸を広げたいと思っており、多くの事業者に関心をもってもらい、応募してもらいたいと考えている。

(中島座長)

1者だけの応募だった場合の対応はどう考えているか。

(石井課長)

募集要項は現在検討中ではあるが、確かに、競争にならない部分があり、1者に対して審査を行うのもどうかということもあるので、対応については検討したい。

(五味委員)

この事業のように公共性のある大規模な事業については、早い段階からもっと計画をオープンにすべきだった。これまでの議論も閉ざされた議論が多く、もっと丁寧な説明や検討過程の報告をしてほしかった。

(石井課長)

これまで区民会議だけでなく、関連団体等との意見交換も行い、要望書も受け取っており、今回の素案は、これらを配慮して作ったつもりである。説明が足りないということであれば、別途説明する機会を設ける。

(白江委員)

民間事業者公募のプロポーザルについて、素案では透明性や公平性が謳われているが、これまで事業協力者に無償で協力してもらったことや、その事業協力者が今回のプロポーザルに参加できることは、透明性や公平性の観点から見て問題があり、このことについて多くの委員が意見を述べていることを重く受け止めてほしい。

次に、エリアマネジメントについて、素案には、計画段階から行うという表現をしており素晴らしいことだと思う。ただし、一般の人は、エリアマネジメントという言葉から、計画には踏み込まずに出来あがってから始動するイメージを持つことが多いと思うので、表現を工夫するなど、この考えを引き継げるよう手だてを打ってほしい。また、素案に記載されているようなエリアマネジメントは、専門家でも実施するのが難しいものであり、アイデアコンペを行い、出てきた提案で評価し、計画に取り入れるというプロセスを行わないと実現は難しい。できれば募集要項の中に、このプロセスを取り入れることを義務づけてほしい。

それと、川村委員からも指摘があった、これまで出てきた意見やこれから出る意見をどのように組み込むのかという点について、ぜひ募集要項に明記してもらい、これまでの経過を理解した事業者だけが応募できるようにしてほしい。

最後に、プランナーとしての個人的な見解として、立体道路が都市計画に位置付けられたことは残念であり、中野の将来にとって大きな障害になるのではと危惧しており、機会があれば撤回してもらいたい。

(石井課長)

まず、事業協力者についてだが、事業協力者も公募により選定しており、その際、事業の参画の意思のある者を前提とし公募を行った。その後の事業に参画できないとなると、その公募の条件に合わなくなってしまうため、今回の公募についても応募を妨げない考えである。

エリアマネジメントについては、単発で終わるものではなく、継続していくものだと考えている。こ

の計画に基づき、エリアマネジメントをはじめ、様々な事項を誘導していく考えであり、にぎわいを絶やさないう取組みを求めていると思っており、その際は、地域との連携についても特に求めている。立体道路については、すでに都市計画決定に際して議論をされたことなので、ここでのコメントは控えたい。

(中島座長)

民間事業者募集要項の位置づけを確認したい。

(石井課長)

我々が最も重視しているのは、この再整備事業計画であり、この計画に基づき、民間事業者に提案をしてもらいたいと思っている。募集要項は、手続きや、提案に際しての配慮事項、評価基準などを示していく考えである。募集要項の中で、より細かい条件を示すことはあるかもしれないが、どこまで記載するかについては、事務的に検討していきたい。

(白江委員)

今回、民間事業者にとって難しいことをいくつか強いることになるので、募集要項に、その難しいことも含めて実施できる者を選ぶということを記載する必要がある。

(中島座長)

募集要項の内容についても、今後意見を聞く機会があると思うので、よろしくお願ひしたい。

(大海渡委員)

事業協力者の選定が不透明だったという印象を持っている。そのような選定で選ばれた事業協力者が区内部の議論に参加し情報を得ていて、その事業者が今度の民間事業者公募に参加できるということがそもそも公平ではない。事業協力者募集当時に、事業参画の意思がある者という条件で募集をしているからという理由で、今度の民間事業者公募にも参加しても良い、というのは違うのではないかと思う。これは事業者選定における基本的な考え方の問題である。

また、13ページの3-3-1に基幹となる機能として「高品質なレジデンス」とあるが、この事業は、中野の顔となる事業であり、公共性の高い事業であると思うので、このエリアに個人の住宅があるというのは抵抗があり、要望として挙げてきたが、素案にはこのような記載となっているため、抵抗感があることを改めて意見として述べたい。

(石井課長)

繰り返しになるが、事業協力者は公募により選んだ事業者であり、また、今回募集する民間事業者は再開発の施行予定者という立場で募集するものであり、事業協力者とは立場が違うため、改めて募集をし、選定するものである。これまで事業協力者には意見をもらい計画の参考としてきたが、実際、事業を進めていくとなると、スタートラインとしては同じであると考えており、公平性・透明性を確保しながら進めていきたいという考えである。

住宅については、上位の計画であるまちづくり方針にも住宅を位置づけており、持続可能性の観点から様々な機能を入れていきたいと考えている。ひとつの用途になるようなことは避けたいという考えで、昼間人口、夜間人口、交流人口のバランスに配慮した用途構成を誘導していきたい。一方で、事業性の観点からも住宅やオフィスを一定規模入れていく必要があると考えており、まちとしても、ここに住宅があることでプラスになる点もあると思っている。

(五味委員)

今回で区民会議は13回になるが、この議論は前にやったから、もう決まったからいいではないかという会議の進め方は良くないと思う。これまでの過程が見えず、説明も足りない。

(石井課長)

事業協力者の募集・選定の過程について説明すると、平成28年4月に「区役所・サンプラザ地区再整備実施方針」を策定し、この方針を検証していくという目的で事業協力者を募集した。審査委員会を設け、審査をした上で事業協力者を選定し、その事業者と協定を締結した上で、検討に協力してもらっている。これまで事業協力者に提案をもらいながら、再整備事業計画(素案)を取りまとめた。再整備事業計画は、事業協力者ではなく、区が作成しているものであり、区民会議も昨年度は月に1回程度開催し意見を伺った上で素案を取りまとめてきた。意見が反映されていない事や、足りていない事などがあれば、この場でも出してもらい、また、本日は時間も限られているので、案の取りまとめまでの間に意見をもらえれば検討していきたい。

(五味委員)

審査委員会は誰だったのか。

(石井課長)

事業協力者の審査委員は、建築家の内藤廣先生と日本大学教授の岸井隆幸先生にお願いした。あと、中野区の副区長を加えた3名で審査を行った。

(大海渡委員)

事業協力者については、選定過程の不透明さに加え、無償で依頼したことが問題だと思う。無償で依頼した背景や理由を教えてほしい。

(石井課長)

募集の条件として無償で行うとしており、事業協力者には提案をしてもらうということであり、提案に対して対価を支払うというのはそぐわないという考えである。

(長谷部委員)

質問として2点ある。1点目は、素案の8ページに集いの広場2,500~3,000㎡とあるが、広さのイメージがわからない。中野税務署は、敷地面積1,800㎡ということだが、その1.5倍くらいのイメージと捉えればいいのか。また、この広さで多目的ホール来場者として最大7,000人が一斉に外に出て大丈夫なのか。2点目は、15ページに地権者一覧として、区役所、サンプラザの他に中野税務署と清掃車庫跡地があるが、これらの土地は、将来売却されるのか、その場合、誰に売却されるのか。

また、意見として、まず、エリアマネジメントに関して、これは素晴らしいことだと思うので、これが絵に描いた餅にならないようにしてほしい。あと、立体道路はやはり撤回してもらいたい。

(石井課長)

広場の大きさについては、南口の駅前広場が3,000㎡くらいであり、南口駅前広場は、バスのロータリーになっているが、これが歩行者だけの広場になるとイメージしてもらえるといいと思う。

ホール来場者の滞留空間については、7,000人全てが一斉に滞留するということは考えられない。入場時は、全体の何割かが滞留することはあるが、それ以降は順次会場に入場させていくことになり、退場時は、一斉に7,000人退場することは想定しにくいし、ソフト的な対策も考えられる。東京ドームシティなど他の事例を参考に、1,000㎡くらいは必要となるのではないかと考えている。ホールや、施設と広場との配置については民間の提案次第であり、区としてはこのように想定しているが、違ったものにな

る可能性もある。

エリアマネジメントについては、持続可能性をコンセプトに掲げており、継続した取組みにつなげていきたい。立体道路については、交通計画上必要な動線であり、さらにその上の床も活用していきたいという考えであり、都市基盤整備については、この通り進めていきたい。

エリア内の地権者についてだが、中野税務署については、現在移転に向けた協議を進めており、再開発で権利を残すのか転出するかについてもまだ決まっていない。清掃車庫はすでに弥生町に移転しており、土地は、区と土地開発公社が所有しているが、中野区役所の権利をどうするかと一緒に考えていきたい。

(河田委員)

東西エリアのにぎわいの連続性が大事だと思っている。東西の連続性については、11ページの図を見ると標高40mのレベルがメインの動線になるのかと、計画上、にぎわいの連続性についてどのように考慮しているのかを確認したい。

(石井課長)

ご指摘のとおり、標高40mのレベルで東西をつなぐ動線を確保したいと考えている。にぎわいの連続性については、配置される機能にもよるが、14ページに街並みの連続性を謳っており、東西の部分には点線を入れていないが、配慮すべき事項であると考えている。

(松原委員)

区民会議は今回で最終回ということだが、これで物事が決まっていいいのかと疑問に思っている。私はこれまで区民目線ということで話をしてきたが、区民会議では、どちらかというのにぎわいかハコモノの議論が行われていたように思う。区民目線の観点からいうと、例えば防災の面だと、災害時で電車が止まった時にも、ホール来場者や学生・在勤者などが、広場でカバーできるのかということや、動線の面でいうと、お年寄りや体が不自由な人などが、南口のバス停から北口へ乗り換えできるのか、区役所にスムーズに行けるのかということや、自転車と歩行者の動線がどうなるのかということなどが十分議論されていないと思っている。

(石井課長)

再整備事業計画は、具体的な施設の計画を示しているものではなく、動線や広場の考え方を示しているものであり、分かりにくい部分があるかと思う。一方、参考資料として配付している中野駅西側南北通路・橋上駅舎については、イメージ図を示しており、こういったパースなどがあると具体的なイメージがしやすいと思う。今後、実際の設計をしていく中で、指摘いただいたことなどにも配慮し、また区民の意見を取り込めるような機会などを設けながら進めていきたい。

防災の面については、中野区役所周辺は広域避難場所に指定されており、広場空間の確保も重要だが、最近の避難状況などを見ていると、建物の中に避難することの重要性も感じている。屋内の広場空間をどれだけ設けていくか、例えば、多目的ホールの中もしくはホワイエなどを帰宅困難者の滞在空間として使えるようなことも求めていきたい。

(佐々木委員)

まず、区民会議のような広聴の会議を開くにあたっての区側の組み立てを考え直してほしい。学識経験者委員や、座長、副座長は単なる司会ではなく、行政ともよく話をしてもらった上で、会議で出た話をまとめたり、アドバイスをしたりするためにはいるはずである。その学識経験者委員や、座長、副座長

と区がどのくらいきちんと話をして会議を運営しているのか。会議に出席している委員の時間や知恵をもっと大事にしてほしい。酒井区長は、皆の意見を聞く人だと思っている。区民の望んでいることは何なのかをしっかりと聞いて区民の考えをまとめていく区長であってほしい。

また、このプロジェクトでサンプラザはなくなることになるかと思うが、現在サンプラザで働いている人はどうなるのか。事業協力者は無償で検討に協力をしているが、人件費など協力にあたって費用が発生している。人とモノとカネと情報は全て結びついている。無償で協力してもらおうということの意味を良く考えてほしい。

(青木委員)

先日、私と長谷部委員、吉田委員、五味委員の4名の連名で区へ要望書を出した。その要望の中で要となる部分については素案に取り入れてもらったようだが、先ほど、区民会議での議論が素案で見えてこないという意見もあり、民間事業者公募の審査委員会の委員に、中野区で生活している専門家なども入れてもらい、区民会議で出てきた意見を代弁してもらえるようにしてほしい。

昨年、区民会議を行った3日後に区長が中野サンプラザ解体を公表したことに対し、猜疑心を持って区民会議に臨まなければいけないという意見を言った際に、宮脇委員から、そういった意見が出たら、必ず行政はその疑念を払拭する方向で会議を進めていく必要があると言っていた。事業協力者が無償で協力をしていることに問題があったのであれば、いったん清算をしてそこからまたスタートすれば、大きな疑念が払拭できるのではないかと思う。これは前区長の時にスタートしたものであり、そのレールに乗ってここまできているので、仕方がない部分もあるが、とはいえ、このプロジェクトは大きなプロジェクトなので、このままいい加減なもので済ませてはいけないと思う。

・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)

まず、事業協力者の件について、自治体では近年、公民連携を行う場合などに、サウンディングという形で民間事業者の意見を聞くということを行っており、特に中野区に限ったことではないかと思っている。また、エリアマネジメントについては、管理ではなくて経営という考え方で、計画段階から取り入れるということは、私も良い点だと思う。進めるにあたっては、オープンプロセスで、皆が満足感を持って計画やコンセプトづくりなどを議論ができるプラットフォームのような場となることが重要であると思う。再開発の場合、どうしても設計や施工が優先されてしまいがちだが、いいものを作っていき、区民が満足するものを作っていきというプロセスを、民間事業者とともに作っていけると良いと思う。

(正村委員)

本日の会議を聞いていて、ポイントとなることが3点ほどあると感じた。1点目は、何としても地域の発展を促進していく必要があるということ。中野の事業者はこれからもこの地域で事業を行っていく必要があり、どうしたら外部から多くの人を訪れてもらえるのかということを考えなくてはならない。2点目は、中野の文化を大切にしたい再開発にしなければいけないということ。都心で行われるような開発を中野でやっても勝てる訳がないので、中野らしさ、中野の文化を継承できる開発にしていきたい。3点目は、区民が自信を持って自慢できるまちづくりであること。安全・安心で、区民がプライドを持って中野っていいまちだと言えるような再開発にしてほしい。さらに、公平性というのは非常に重要な観点であり、区民会議での意見をいつでも誰でも見られる状態にしておき、さらにその内容を少しでも

多く募集要項に盛り込んでもらい、区民の意見が反映される再開発としてもらいたい。

(中島座長)

まず、これまで長い期間、区民会議にご協力いただき感謝している。先ほど、区民会議の運営についてご指摘をいただいたが、会議開催にあたっては、前回のおさらいと次回の内容や運営について、事前に区の担当者と話しながら準備をしてきたつもりではあるが、もっと前向きな議論・意見に時間を割くべきところ、このような意見が出たことについては、至らなかった部分があったと重く受け止めたい。区民会議は今回で最後となるが、これから素案を案にし、計画を作っていくことを考えると、これがスタートでもある。私も、これまで座長として関わってきて、委員から多くの意見ももらっているので、今後も注力しながら、特に公平性・透明性の担保という点については、重きを置いて今後の経過を見守っていききたい。質問や意見などもしたいと考えているし、委員の皆様も今後、意見交換会やパブリックコメントなどもあるので、ぜひ意見を言っていただき、区民目線のいい計画になればと思っている。また、エリアマネジメントについて、今回の事業者選定は再開発事業を行う事業者を選定するものではあるが、エリアマネジメントの必要性については、多くの意見が出ていたので、事業者選定にあたり、エリアマネジメントについてどこまで踏み込んで提案に求めるかについても注視していききたい。

(酒井区長)

これまで会議に出席いただき、感謝している。委員の皆様からいただいた意見については、素案を作る段階で、最大限盛り込んだつもりではあるが、今回多くの意見をいただいた。特に、公平性や透明性の担保という点については、事業協力者についてはすでに進めてきた事案であることから、今後、できることを考え得る限りやっていきたい。

中野の人口予測を踏まえると、あと10年ほどで社会保障費が増えていき、区の財政も今までのようにはいかない見通しである。この開発が中野の活力を高める大きな起爆剤にならなければいけないと思っている。それは建物を建てるだけでできるものではなく、エリアマネジメントなど、まちの価値を高める仕組みを入れていることが必要であり、私は、文化・芸術など、中野の良さを強みにしていくようなエリアマネジメントをしていきたいと思っている。現在、素案を取りまとめた段階であり、これから益々、まちづくりについて皆さんの意見を踏まえながら進めていきたいと考えている。

最後に、会議の進め方については課題があったと重く受け止めている。今後の中野のまちづくりにおいて、今回の経験を踏まえながら進めていきたい。

3. その他

事務局より以下のとおり事務連絡があった。

(石井課長)

今回で区民会議は最後となるが、各団体からこの件について意見交換をしたいという要望があれば対応するので、声をかけてほしい。

4. 閉会

正午に閉会した。

以上