

意見交換会実施結果報告書

様式 2

番号	19 - 4
案件名	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）にかかる意見交換会

1 意見交換会の実施状況（自治基本条例第14条の規定に基づき実施したもの）

(1) 実施概要

合計実施回数	2 回
合計参加人数	22 人

No.	日時	会場	参加人数	区側出席者（職名）
1	令和元年10月19日(土)	区役所第9～10会議室	9 人	中野駅新北口駅前エリア担当課長、中野駅地区担当課長、担当者5名
2	令和元年10月23日(水)		13 人	

●配付書類

- ・中野駅周辺まちづくりパンフレット
- ・中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）

(2) 意見交換会における意見・質疑の概要と区の見解・回答 ※1

合計意見数	23 件
-------	------

【計画全般について】 (4) 件

No.	区民からの意見・要望	区の見解・回答
1	事業性の観点から、住宅が多くなり、高さも高くなることが予想される。総量規制を設けたり、地区計画で周辺地区への圧迫感低減や景観、環境への配慮を規定したりするなど、区が開発のコントロールをしないといけない。	総量規制は想定していないが、全く規制がない訳ではなく、都市計画で用途地域や容積率などが決まっている。また、容積率の割り増しを行う際には、周囲に空地を確保する仕組みになっているため、開発の中で公共的な空間を増やし、環境性を高める取組みにつなげていきたい。地区計画については、平成31年3月に「中野四丁目新北口地区地区計画」を定めており、今後まちづくりの進展にあわせて、地区計画を変更することもあり得る。
2	駅の目の前の広場空間に面して、住宅を含んだ高層建築物が立つのはどうなのか。	駅前のシンボリックな空間として、良い景観を作っていきたいと考えており、本計画でも街並み形成の方針として示している。

3	防災性や景観の観点から、立体道路に疑問を持っている。廃止することはできないのか。できないのであれば、美しいものにしてもらいたい。	立体道路は、交通計画上必要な動線であり、さらに土地利用の観点から上部を建築物として利用することとしている。立体道路沿いの歩行者動線については拠点施設とあわせて整備する予定であり、明るい空間にしていきたいと考えている。
4	区民の財産であり、かつ駅前の一等地である土地を新区役所財源のために処分して良いのか。処分するにしても、なるべく少ない面積にし、土地の評価にあたっては、必ず複数の不動産鑑定士に検証してもらいたい。	本計画に記載している土地評価額は、平成31年1月時点での路線価をもとに算出している。今後、評価額が上下する可能性もあるが、目安として示したものであり、事業の中で改めて鑑定評価を行うことになる。今回の整備は、新たな拠点を作ることに加え、新区役所整備費用を捻出することも大きな目的であり、その費用を確保する手法として、市街地再開発事業による整備を想定している。

【施設計画について】 (8) 件

No.	区民からの意見・要望	区の見解・回答
5	大規模集客交流施設を「多目的ホール」と呼んでいるが、アリーナと同じではないか。	「アリーナ」の明確な定義はないが、本計画で誘導する「多目的ホール」は、音楽公演を主用途とし、さらに多目的に使えるようフラットな空間を想定している。固定席を段々に配置する、いわゆる「劇場型ホール」は想定していない。
6	「再整備事業計画策定に向けた基本的な考え方」(令和元年7月公表)の参考資料として、多目的ホールのケーススタディをしていたが、多目的ホールの規模は、このケーススタディの5千人から7千人規模の案に落ち着いたと考えていいのか。	本計画では、最大収容人数の上限を7千人としているものであり、実際の規模については、今後の民間事業者の提案による。
7	周辺の開発でも住宅の整備が予定されており、中野サンプラザのDNA継承をコンセプトとして掲げるのであれば、中野駅新北口駅前エリアには住宅を入れない方が良いのではないか。	中野サンプラザのDNA継承として、多目的ホールやホテル、宴会場などを誘導したいと考えている。住宅については、人口バランスという点に加え、事業性の観点からも必要であると考えている。
8	分譲住宅が整備される場合、整備後も適切な管理が行われるよう、投資目的ではなく住民となる人に購入を限定するような工夫はできないか。	住宅の購入者を限定することは難しいと思うが、区としては、エリアマネジメントによりまちの価値を維持、向上し、住み続けられるまちを目指していきたい。

9	中野四丁目新北口西エリアにつながるデッキはどのようなものを想定しているのか。想定スケジュールだと中野四丁目新北口西エリアの方が早く完成する予定だが、どのように整備するのか。また、中野四丁目新北口西エリアの開発はまだ決定したものではなく、それを前提に計画が進むのはどうなのか。	回遊性向上やユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク形成を目指しており、中野駅新北口駅前エリア街区の北側から中野四丁目新北口西エリアへ接続し、さらに新区役所に接続するデッキネットワークを、個々の開発の進捗にあわせて順次整備していく。
10	帰宅困難者対策など、災害時の体制はできているのか。計画にあたっては、複数の専門家に意見を聞いてもらいたい。	今回の開発により地域の防災力を高めたい。災害時に建物にいる人が安全であることはもちろん、エネルギーの供給が途絶えず、業務が継続できることを目指したい。中野区役所一帯は広域避難場所に指定されており、周辺地域からの避難場所としても想定している。
11	エネルギーについて、リスク分散をするという考えも重要ではあるが、新区役所は災害時の拠点となる施設であり、新区役所を中心としたエネルギーの供給システムを考えてもらいたい。	拠点施設については、自立分散型エネルギーシステムを誘導し、災害時に外部電力が途絶えても電力を供給できるようなエネルギーシステムの構築を求める考えである。周辺地区との連携は、双方の協議となる。
12	開発にあたっては、最新技術の導入やイノベーションも重要であり、専門家の意見を聞きながらまちづくりを進めるべきである。	今後の計画の参考とする。

【エリアマネジメントについて】 (2) 件

No.	区民からの意見・要望	区の見解・回答
13	中野五丁目など既成市街地との共存が重要であり、デッキ接続などのハード面だけではなく、民間事業者に加え、市民も入ったエリアマネジメントを築いていかななくてはいけない。	中野駅周辺まちづくりは、各地区の個性を生かしたまちづくりを進めている。中野五丁目についても、その良さを生かしたまちづくりを進めたいと考えており、エリアマネジメントを進める上でも地元との連携を求めている。
14	同時多発的に工事が行われることは、住民にとってストレスになるため、エリアマネジメントは重要である。周辺開発も含めたプロデューサーのような存在について、考えはあるか。	中野駅周辺のまちづくりや開発について、地元や来街者などへの情報提供や期待醸成が必要だと考えている。工事やプロモーションなど、開発間での連携も大切であり、課題に応じた連携を図っていきたい。その中心となったり、アドバイザー的な立場を担ったりする人の存在も重要ではないかと考えている。

【民間事業者の募集及び選定について】 (2) 件

No.	区民からの意見・要望	区の見解・回答
15	民間事業者選定は、オープンにわかりやすく行ってもらいたい。審査委員の人選が重要であり、建築などの専門家に入ってもらいたい。また、施設ができた後のマネジメントも重要であることから、審査委員会にはマネジメントの専門家を入れてもらいたい。	選定にあたっては、外部の有識者による審査委員会を設定する予定であり、都市計画や建築、会計士や不動産鑑定士などの専門家により構成する考えである。 いかに持続可能な開発ができるかは大きなテーマであり、事業者選定にあたっては施設の運営やエリアマネジメントに関する提案を求めている予定である。
16	今回の事業は、民間事業者にかなりの部分を委ねることになるが、民間事業者選定の審査では、バラ色の提案だけのものが選定されることがないように工夫してもらいたい。	民間事業者の提案にあたっては、事業の成立性や施設運営なども重要な観点であると考えている。現在、審査項目や基準の検討を進めているところである。

【中野駅周辺まちづくりについて】 (5) 件

No.	区民からの意見・要望	区の見解・回答
17	中野駅周辺でこれだけ大規模な開発が続いて大丈夫なのか。サンモールや中野ブロードウェイなど、既存商店街にも影響があるのではないか。	中野駅周辺では、中野駅新北口駅前エリアだけでなく複数の開発が進んでおり、これらの開発により、地区一帯の底上げが図られ、中野駅周辺の活力が向上することを目指している。周辺の商店街とも話をしており、地元との共存共栄で進めていきたい。
18	中野駅周辺の各開発の全体的なイメージが分かるイメージ図があった方が良い。	中野駅周辺まちづくりの概要をまとめたパンフレットを作成している。全体のイメージ図については、今後の事業の進捗にあわせて考えていきたい。
19	駅周辺のレベル差がわかりにくい。区民にもわかりやすくなるように努めてもらいたい。また、回遊性を損なわないレベル差としてほしい。	現段階では建物のパースなどがなく、分かりにくい部分もあると思うが、今後も、できるだけ分かりやすい表現となるよう工夫していきたい。
20	中野五丁目は何も手を加えない方がいいのではないか。歩行者デッキが本当に必要なのか、地元とも良く話をしてほしい。	中野駅新北口駅前エリアや中野四季の都市から中野五丁目に行く人が多いことが想定されるため、円滑な歩行者動線を確保したい。デッキを計画する際には、中野五丁目のまちづくりと一緒に考えていく必要があり、地元とも話をしながら検討を進めていきたい。
21	中野駅周辺で3つの土地区画整理事業が進行しているが、1つの事業にできないのか。	それぞれの事業の性格や進捗状況に違いがあるため、別の事業としている。

【その他】 (2) 件

No.	区民からの意見・要望	区の見解・回答
22	意見交換会の参加人数が多くないので、意見交換会以外でも意見を述べられるのであれば、周知してほしい。	意見がある場合には、担当までメール等で送ってほしい。 (※令和元年11月14日まで、区ホームページにおいて意見募集を実施)
23	再整備事業計画の基本的な考え方についての意見募集を行っていたが、なぜ区報に載せなかったのか。	素案の前段階では通常、意見募集は行わないが、今回は考え方をホームページに掲載したことから、募集という形をとったものである。

(3) 意見交換会における意見により変更した箇所とその理由 ※2

No.	変更した箇所	変更の理由
1	P11 動線計画イメージ(平面/レベル別)に縦動線として階段等を追加	高低差処理のイメージを分かりやすく表現するため。

2 その他の参加の手続き実施状況(個別意見の提出、団体等との意見交換等)

あり

※なしを選択した場合は、以下記入不要。

(1) 個別意見の提出

種別	意見数
窓口	0 件
電子メール	4 件
ファクシミリ	0 件
電話	0 件
郵送	0 件
計	4 件

(2) 団体等との意見交換の実施状況

合計実施回数	1 回
合計参加人数	9 人

No.	団体名	日時	参加人数	区側出席者(職名)
		会場		
1	日本建築家協会中野地域会/東京都建築士事務所協会中野支部	令和元年11月20日	9 人	中野駅新北口駅前エリア担当課長、中野駅地区担当課長、担当者4名
		区役所第5会議室		

(3) 個別意見の提出、団体等との意見交換等に関する特記事項

個別意見及び団体等との意見交換での意見・要望等は別紙のとおり。

- ※1 計画（条例）全体、項目ごとに作成してください。
- ※2 意見交換会における意見により区案の加除修正を行なった箇所がない場合も、その旨を明記してください。