

第4回中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会 議事要旨

1. 開催概要

日 時	令和2年11月9日（月曜日）午前10時から午前11時30分まで	
場 所	独立行政法人都市再生機構会議室（新宿アイランドタワー15階）	
出席者	審査委員	中井委員、坂井委員、佐藤委員、村上委員、藤浪委員、永森委員
	事務局 （中野区）	まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長、 中野駅新北口駅前エリア担当課長
配付資料	次第 【資料1】第3回審査委員会議事要旨（案） 【資料2】第4回審査委員会で確認したい事項 【資料3】応募者ヒアリング項目（案） 【資料4】ヒアリング様式（案）	
議 事	・ 委員個別審査の確認について ・ 応募者ヒアリング事項について ・ 審査講評について	

2. 事務局からの報告事項

- ・ 【資料1】第3回審査委員会議事要旨（案）の確認を行い、異議がなかったため確定版とすることとした。

3. 議事

（1）委員個別審査の確認について

10月23日から11月5日にかけて実施した委員個別審査を踏まえ、審査委員会で確認したい事項について議論を行った。主なやり取りは以下のとおり。

（委員長）資料2について、各委員より説明いただきたい。

（委員）再開発事業は、出来上がってからが大事であり、本件もその考えに基づき提案を求めている。長期修繕やリニューアルの費用が相当額かかるはずだが、経営計画から読み取れないため、財源確保等について確認したい。100年後というのはどのようなイメージを持っていて、そのために何が必要となるのかを示してもらいたいという趣旨である。

（委員）ホールの規模設定の考え方が応募者によって異なる。ホールの考え次第で計画全体も変わってくると思われるので、いかに評価すべきかを確認したい。また、動線計画について、TP40mの動線をどの程度重要視すべきなのか確認したい。

（委員長）再整備事業計画では「最大収容人数7,000人程度」と記載しているだけなので、評価については、委員に任せるということで良いか。

（事務局）そのように考えている。

（委員）多目的ホールの最大収容人数を7,000人程度とした経緯を確認したい。

(事務局) 多目的ホールは民設民営を前提としており、収益性が高く、興業の多様性もあることから、当初は最大収容人数1万人程度で検討していたが、一方で、より小さい規模を望む声もあった。再整備事業計画の策定にあたり区でケーススタディを行った結果、中野サンプラザのDNAの継承、民設民営の可能性、街区北西に整備予定の「集いの広場」面積を一定規模確保できることなどを考慮し、最大収容人数7,000人程度とし、まちづくりのコンセプトと合致する提案を求めることとなった。

(委員) ホールの大きさ次第で、高層棟の配棟や動線計画などに大幅に影響が出てくる。また、「サンプラザのDNA」についても、「象徴的」「駅に近い」「様々な用途に適している」など、捉え方は1つではない。

(委員) 最大収容人数の下限については、何かに明記しているか。

(事務局) 「再整備事業計画」には明記していない。前述のケーススタディでは、現在の中野サンプラザと同等規模である2,200人や、それよりも大きい3,500人規模であっても、劇場型ホールでは民設民営は厳しいという見解を示している。

(委員長) 各委員からの指摘については、応募者ヒアリング項目の議論とあわせて取扱いを決めることとする。

(2) 応募者ヒアリングについて

【資料3】 応募者ヒアリング項目(案)及び、【資料4】 ヒアリング様式(案)について事務局より説明を行った。主なやり取りは以下のとおり。

(事務局) 開発コンセプトについての質問は、共通で確認する内容か。

(委員) 両グループ共通で確認したい。

(事務局) ホールの規模設定については、提案書にもある程度記載されているが、改めて確認したいということの良いか。

(委員) 改めて説明してほしいということであり、提案概要説明の中でしっかり説明してもらえば良い。

(委員長) 内容が重複している項目については集約したい。関連する事項については、当日の質疑応答の中で確認することも可能である。

(事務局) 各委員の意見を踏まえ、ヒアリング項目を取りまとめる。ヒアリング項目については、委員に確認の上、応募者ヒアリングの1ヶ月前を目途に各応募者に通知をする。

(委員) ヒアリング様式③の従前資産評価・工事費・保留床処分金に関しては、各社に守秘義務があるので、地区名ではなくエリア名を求めるのが妥当である。

(事務局) 参考としたエリアが分かれば良いので、修正する。

(3) 審査講評について

審査講評の取りまとめ内容について確認を行った。主なやり取りは以下のとおり。

(委員長) 審査講評については、点数に差が出た項目を抽出して記載すると良い。

(事務局) 第5回審査委員会での応募者ヒアリングの後、採点結果の確定を踏まえ、案を提示する。

4. その他

特になし

以上