

# 第 1 回中野駅周辺まちづくり調査検討委員会議事録

日時 平成 15 年 9 月 3 日 (水) 午後 6 時 ~

場所 中野区役所 4 階 区議会第 2 委員会室

## 事務局

開会予定時刻の 6 時を過ぎましたので、ただいまから第 1 回中野駅周辺まちづくり調査検討委員会を開催させていただきます。事務局として本日の司会を務めさせていただきます、中野区の都市整備部まちづくり課長の久保田と申します。よろしくお願いいたします。会場が大変狭く、後ほど議事資料につきましてプロジェクターを使って説明をいたします関係から、一部委員席を 2 列とさせていただきますして申しわけございませんでした。東京都の委員の皆さんにおかれましては、議事資料の説明の後、スクリーン側への移動をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

まずは本委員会の開会に当たりまして、中野区長よりごあいさつを申し上げます。

## 区長

皆さん、こんにちは。今日は、中野駅周辺まちづくりの検討委員会ということでお集まりいただきまして、本当にありがとうございます。

今、中野区は新しい基本構想の策定の作業を行っております。21 世紀に入って、日本も地域社会も大変大きな変化を迎えている、そんな時期でありまして、この中野駅を中心とする一帯がどのようになっていくかということが、中野区という地域社会全体にとって大変大きな意味を持つ、そういうことになっております。

この中野駅周辺というのは、歴史的には大変昔から、将軍綱吉の時代の犬小屋、囲いの時代から、言ってみれば公有地、国有地中心のまちということでありました。そういう中で、中野というまちの性格が形づくられて、現在のような姿を迎えているというところでございます。

中野というまち全体の性質、性格というものを考えてみますと、現在は都市の中にある住宅地としての生成をみて今日を迎えているわけでありまして。そういった意味では、この中心部がかなり大きく公有地によって占められている、そこを中心に市街地が形成されていったというようなことも、かなり大きな影響があったのかなと考えているところであります。

中野という自治体のこれからの将来を考えていく上で、住宅地という性質、これにかなり偏った形で発展してきたこのまちのあり方が、このままでいいのかどうかといったようなことは、立ち戻って考えなければいけない課題になってくるだろうと考えております。今後の自治体のあり方、自治の力を確保しながら、地域の住民の福祉やまちづくり、市民生活を活性化していくということの中で考えなければならないのは、やはり住宅機能だけではなくて、業務的な機能、あるいは人が集まる機能といったようなことについても考えていかなければならないだろう。そうした中での地域の賑わいという中から、地域全体の、自治体全体の力を底上げしていくということも、必要になっていくだろうと思っております。

そうした意味で、この中野駅周辺が基本的には利用されていない。特に警察大学校の跡地というのは、現在は全く利用されていないわけでありますので、これからの中野区のまちづくり、将来を語る上で、この警察大学校の跡地をどのように地域社会の中で生かしていける形にしていくのか。また、その警察大学校を含む中野駅周辺一帯、この区役所、あるいはサンプラザ、あるいは北口広場、さらに中野駅の南口には東京都住宅供給公社があったりするわけであります。一方、北口の中野通りを挟んで東側の方には中野5丁目、昔からの市街地がそのまま残っているわけであります。そうした全体の構成をどう考えていくのか。その全体の構成の中で、中野区という地域のあり方をどう作り出していくのか。その最も中心となるこの中野駅周辺をどうつくっていくのかというのが大きな課題であり、実は私も区民にとりましては、中野というまちの発展性を考えたときに、駅周辺にこれだけ、これからつくれる要素を持った地域があるということは、大変大きな希望であり光であるわけであります。この中野駅周辺のまちづくりを通じて、中野区の将来を大きく展開させていくということを、これから皆さんと一緒に議論させていただきたいと思っています。ところでございます。

本日は、この委員会につきましては、区民の各層の代表の方、あるいは公募で参加をしていただいた区民の方、また東京都、そしてこの大きな警察大学校の跡地の処理をされている国の機関の皆様、そして多くのお知恵を持った皆様に集まっていたところでございます。中野区の30万人区民の将来を見据えて、ぜひとも実りの多い御議論、検討をいただきますよう心からお願い申し上げましてごあいさつとさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

#### **事務局**

誠に申しわけございませんが、区長はこれから教育関係の会議に出席が予定されておりますために、退席をさせていただきたいと思っております。

続きまして、本委員会の運営を含めまして、中野駅周辺まちづくり調査の委託先であります、財団法人東京都新都市建設公社の松浦先信理事よりごあいさつ申し上げます。

#### **公社**

皆様、こんばんは。ただいま紹介をいただきました、財団法人東京都新都市建設公社の理事でございます。よろしくお願ひいたします。きょうは理事長がほかの用で出席できませんので、代わりに私がごあいさつをさせていただきます。

まず、極めて多忙の中にもかかわらず、当調査の委員をお引き受けいただきまして誠にありがとうございます。心より御礼申し上げます。

この調査は、今区長さんからもお話がございましたように、中野区の将来に大きな影響を与える区を中心部の調査でございまして、これまでも区御当局では随分全力を挙げて、その将来を検討されてこられた、そういう地区であると思っております。

今回の調査はこの地区のまちの活性化、そして産業、今日の状況等も視野に入れた上で、まちづくり及び土地利用の方向について、実現性のある方策を検討するものだと考えております。今後、区が具体的な施策を進める上で、指針となるべきものを作成しようとするものでございまして、そういう意味で、私も財団法人の方にお手伝いをしろというお話があったものでございます。

調査に当たりましては、多くの方々の意見をいただきながら進めようと、そういうこと

が最も適切であると考えられまして、委員会方式を進めることを条件に、私どもがこの難しいテーマの調査を受託させていただいた次第でございます。したがって、委員は区御当局により御推薦をいただきまして、受託事業者の私どもが委員の委嘱をさせていただいた次第でございます。大変簡易なことで恐縮でございますが、お手元に委嘱状を用意させていただいておりますので、よろしく願いをしたいと思っております。

私どもはこの地区の将来について、いろいろな角度から調査し、そして検討し、委員会に報告をさせていただきますので、どうぞ忌憚のない御意見を賜りたいと思っております。また、本調査に当たりましては、できるだけよい成果を上げるべく、都心における開発調査に多くの経験を有します、株式会社日建設計を私どものパートナーとして一緒にやっていく予定でございます。あわせて御報告をさせていただきます。

以上、簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。なお、参考までに我が公社の業務内容をお手元に配付させていただいておりますので、後ほどお読みいただければと思います。主として三多摩の方で市町村施行の区画整理事業、下水道事業を受託している団体でございます。それではよろしく願いいたします。

## 事務局

ありがとうございました。ここで本委員会の運営上のお願い事項を申し上げます。本委員会は公開とさせていただいておりますけれども、事務局では議事録の作成のため録音、それからもう既に撮影させていただいておりますが、記録のための何枚かの写真撮影、こういったものを行いたいと思っておりますので、委員、傍聴の皆様の御了承をお願いしたいと思っております。

それから、区では本日の議事録につきまして、後ほど委員長を決めることとなりますけれども、委員長、学識経験者、区民代表、関係行政機関の職員といった、名称によって発言者別に発言の要旨をまとめたいと思っております。その上で、各委員の御確認をいただくというような段取りを考えております。議事の要旨につきましては、区のホームページ等で、本委員会の紹介とあわせて公表するというような方向で検討しております。

また、各委員の発言の際のマイクの使用でございますが、主としてワイヤレスマイクを各委員の席の所定の場所に置いてございますので、発言の際は御利用を願いたいと思っております。所定の場所から離れた委員の皆様には、事務局の担当がマイクをお渡ししたいと思っております。

次に、本日の配付資料を確認させていただきます。お手元でございますが議事次第、先ほどありました委嘱状、委員会設置要綱、席次表、それから本日の議事資料につきまして配付させていただいております。議事資料でございますが、後ほどプロジェクターで説明をいたしますパワーポイントの出力した資料、それから区民の皆様から募集いたしました意見やアイデアの抜粋。そのほか参考資料といたしまして、調査対象区域図、都市計画概要図、用途地域地区図、広域から見た調査対象区域図をとじて御提供いたしました。不足等がございましたら、事務局の方にお申し出をお願いしたいと思います。

それでは、次第に従いまして進めさせていただきます。本日の委員会につきましては、8時ごろの閉会を目途に運営をさせていただきます。ここで委員の皆様のお紹介をさせていただきます。必ずしも座席表の順ではございませんが、御了承を願いたいと思っております。

.....

各委員の自己紹介・・・

.....

## 事務局

ありがとうございます。矢島委員、委員長の就任をよろしくお願ひいたします。それでは矢島委員長にごあいさつをいただきまして、今後の議事進行についてのお願ひをいたしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

## 委員長

ただいま委員長を拝命いたしました矢島と申します。大変重責でございますが、委員各位、あるいは事務局の皆様のお力添えをいただきまして、委員長の責を全うしたいと考えております。

若干自己紹介をさせていただきます。私の現在の肩書は名簿にあるとおりでございます。旧建設省というのが、まちづくり、都市計画といったものの所管の中央官庁であります。そこに30年余り勤めておりました。その間、一貫して都市計画とかまちづくりにかかわっておりました。また、中央官庁にいますと、なかなかそれだけでは生のまちづくりはわからないという面がありまして、千葉県、茨城県といったところに出向して、県のレベルではあります。現場の都市計画の実務も経験したということでございます。

建設省を退官しました後は帝都高速度交通営団、これは正式名称で、通常営団地下鉄と言っていますが、そこに勤めて、その後現職にいるということでございます。

なお、名簿の2段書きになっておりますように、学会の方の活動にも携わっているということでもあります。

もう一つ紹介させていただきたいのは、私自身が中野区民であるということでありまして、両親とともに昭和39年だったと思ひますが、鷺宮4丁目に引っ越してまいりました。先日区長さんとお会いしましたら、「私も同じ4丁目だ」とおっしゃいまして、これは全く奇遇だったわけです。中野駅から見ますと、4丁目は大分区の外れの方ではあります。この中野区周辺には私もしばしば寄せていただいて、街が少しずつ変わっていくのを眺めていたということでございます。そういう意味で、今回のお仕事が区の方からあったときには、ぜひ区民として参加させていただきたいと申し上げた次第でございます。

本委員会の仕事につきましては、先ほど区長さんからあったお話をしっかり受けとめてやっていこうと思っておりますが、一方また事務局の方からは、警察大学の跡地周辺については、事業化を前提として、ある意味で早い段階で方向を出す必要がある、年度末までにはまとめたいんだというお話も伺っております。いろいろ幅広い仕事を、幅広い視野で計画しなければいけない上に、さらにそういった時間的な制約もあるということで、大変な仕事ではございますが、またいわばやりがいのある仕事でもあると思ひます。皆様方のお力を得まして、かつ適切な議事運営に私としては努め、中野駅周辺のまちづくり計画を、一緒にまとめさせていただきたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

それでは早速でございますが、議事の方に入るとということでございます。議事の最初は、副委員長を選任するという件でございます。委員会の設置要綱によりますと、副委員長は委員長の指名によるということになってございます。事務局の方とも若干事前に相談をさせていただきましたが、できれば中井委員にお願ひいたしたいと思っておりますが、いかがでございましょうか。

(拍手)

### 委員長

それでは中井先生、よろしくお願いいたします。まず、就任に当たって一言ごあいさつをお願いいたします。

### 学識経験者

東工大の中井と申します。副委員長を仰せつかりました。都市計画を専門にしております、大学ではそういうことを教えているのですが、こういったお手伝いもいろいろなところでさせていただいております。

昨年、跡地利用のこういった検討をやろうというところが結構多くて、昨年は昭島というところで、昭和記念公園の隣にある広大な立川基地の跡地の計画、それから現在は藤沢市に辻堂というところがありますが、その北口にある、これは大きな工場の跡地ですが、そういったところの計画についてお手伝いをさせていただいております。今回は中野ということで、ぜひいろいろ皆さんと議論しつつアイデアを出していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

### 委員長

どうもありがとうございました。それでは議事に入ります。まずは事務局より資料説明を一通り求め、それについての質疑、あるいはまちづくりについての意見やアイデアなど、できるだけ多くの委員から自由な発言をいただこうと思っております。

それでは事務局の説明を始めていただきたいと思います。それからもう一つ、適当に上着の方をお取りになって、リラックスしてやっていただきたいと思います。

### 事務局

それでは、私は委員ということでございますが、事務局も兼ねております、中野区のまちづくり調整担当部長の那須井でございます。よろしくお願いいたします。きょう、これから説明させていただくことにつきましては、区民の皆様を中心といたしまして、もう何度かいろいろ勉強されて御承知という方もいらっしゃるかも知れませんが、第1回ということでお聞きいただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

「中野駅周辺まちづくり調査」ということございまして、これはもちろん中野区が委託者ということで、受託は先ほど理事からのごあいさつがございましたが、まちづくりに非常に長い経験のある、東京都の第三セクターになりますけれども、財団法人東京都新都市建設公社に頼んだということになります。次をお願いいたします。

調査の目的でございますが、平成12年3月に、これは区民の皆様と一緒にしまして、都市計画マスタープランというものをつくったわけでございます。その中で、中野駅周辺というのは「賑わいの心」として育成・整備をしていくんだ、ということを決めているわけでございます。

それから警大跡地につきましては、平成13年6月、これは転換計画ということで、土地利用転換計画を決めてきたという経緯がございます。現在生きている計画というわけでございますが、先ほど区長からいろいろお話もさせていただきましたけれども、「変化」とここで書いてございます。これは後ほど説明させていただきますが、清掃工場・中野サンプラザ等、この中野駅周辺にはいろいろ変化が生じており、中野駅周辺をもう少し広く視野に入れて考えていく必要があるということで、今回このまちづくり、土地利用の方向に

ついて実現性のある--この赤で書いてございますけれども--中野駅周辺まちづくり計画、とりあえずは素案ということになります、その作成をしていきたい。それで、委員の皆様いろいろな御意見をいただきたいということでございます。次をお願いします。

調査区域は、今赤く出ておりましたけれども、中野区の地形上からちょっと杉並寄りといえば寄りですが、大体全体の中の真ん中に当たります。中野区の面積は15.6平方キロメートルほどあります。ヘクタールに直しますと1,560ヘクタールになりますが、この調査区域は約50ヘクタールでございまして、区全域の約3.2%に当たります。次をお願いします。

調査区域でございまして、これが全体の、先ほど説明を申し上げました早稲田通りの南側。それからほぼ中央にはJR中央線の中野駅があるということ。それからその南側、大久保通りと中野通りの交差点付近までの周辺。この区域については、必ずしもこれで厳密に決めたものではございませんで、いろいろ調査の中、あるいは今後の事業化に向けては、いろいろ周辺を含め、または中でももう既に開発されているところもございまして、その辺は柔軟にやっていきたいということです。

一つはこの警察大学校の跡地のある、それから区役所ですとかサンブラザのある跡地の周辺地区です。約30ヘクタールございまして。もう一つはブロードウェイ等のある地域でございまして、サンモール等が、この辺大変中野で一番とっていいですかね、賑わっているところがございます。それから南口地区です。住宅供給公社があります。中野住宅ですね。それから丸井さんとか郵政公社がある、こういった南口。この南口とブロードウェイは約8ヘクタールありまして、中野駅のこのエリアは3ヘクタールほどございまして。全体で50ヘクタールということになります。次をお願いします。

検討をどういうふうに進めていくかということでございますが、今回は1回目ということでございまして、目的、対象区域、地域の概要、最近の情勢、まちづくりの課題、方向性、そういったものを説明し、いろいろ御意見をいただきたいと思っております。

それから2回目、3回目、どの辺で分かれているかわかりませんが、土地利用基本構想の検討、公共施設の計画・土地利用の誘導計画、それから事業手法等を、できれば年内にと思っております。その後、中間のまとめをいたしまして、年度が替わりましたらまちづくりシンポジウムを行いたい、このように考えています。この内容については、これからいろいろ検討をさせていただきますが、広く区民のいろいろな御意見もいただきたいと思っております。その後、年度内に4回目の委員会を開いていただきまして、まちづくりの素案をつくっていきたいということでございます。この後、これをもとに都市での計画案をつくり、都市計画の申請ですとか、事業に向かってできるかどうかということになると思っております。認可というのがこの後に続いてくるわけですが、今回はこういった第4回の委員会ということです。次をお願いします。

「東京都・中野区における位置づけ」ということです。これは東京都の新しい都市づくりビジョンということで、東京都の部長さんのいる前で失礼ではございますが、「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」ということで、これを都市づくりの目標としているというもので、東京圏、首都圏といったらいいのでしょうか、全体を視野に入れた集積のメリットを生かす都市構造、「環状メガロポリス構造」というものが基礎になっているということでございます。

中野の位置づけでございますが、ちょうど中央環状、中野の一般道路でいうと環状6号線ですね。こういった中央環状、一部まだ工事中でできていないところがありますが、首都高の中央環状線、これは湾岸になりますけれども、こういった中がセンター・コア再生ゾーンということで位置づけられている。その周辺につきましては、都市環境再生ゾーンということで位置づけられております。それでは中野の駅周辺はどういう位置づけかといいますと、ここにありますように都市環境再生ゾーンということになっています。このリングですけれども、中心は恐らく東京駅とか皇居周辺ということでできているのだと思いますが、今は新宿もすぐそばで、ここでもう要は都心ではないかなと思っております。

それで、今中央線に黄色い電車が走っていますけれども、この黄色い電車がずっと行って総武線に乗り入れているわけですが、総武線でこのリングの外側というのは、葛飾区の新小岩というところになります。この図の構想では同じような位置づけになっていますが、恐らくここで中野とは位置づけは大分違うのではないかと考えているところでございます。次をお願いします。

その中野区の位置づけられている都市環境再生ゾーンと、これは確かにここでございますけれども、木密、こういった地域が中野通りを中心としてあるわけで、防災都市づくりということでございますから、中野区全体としてはこのとおりだと思います。安全なまちとして再生と。それからファッションや文化を発信する魅力と活気にあふれる街と。全体としてはそうだと思いますが、やはりこの中野駅周辺というのは、もう一つこういった機能もあるのではないかと思うところが、副都心ですね。これはそばにあるのは新宿でございますが、「新宿の周辺では」と読み替えるといいたしますと、「居住機能を含む多様な機能が、活気を生む複合市街地が形成される」ということで、位置づけとしては都市環境再生ゾーンに入りますけれども、むしろこういった位置づけがあってもいいのではないかと考えているところでございます。次をお願いします。

それでは、中野区はどういう位置づけかと申しますと、これも先ほどちょっと御説明いたしましたけれども、これは区民の皆様と平成12年3月につくったわけですが、そういった中では中野駅周辺は交通の結節機能を評価いたしまして、商業、業務、それから公共施設の集積を図るんだということで、一番下にございますけれども、賑わいの心として位置づけしております。その他の鉄道の各駅周辺については、生活の心だとか交流の心だとか位置づけしておりますが、我々が目指すのはこの賑わいの心かなとも思っているわけでございます。次をお願いします。

あとは「データでみる中野区の特徴」ということで、この辺になるといろいろ御案内の方もいらっしゃるだろうと思います。では次へ。

人口でございますが、中野の人口は約30万人で、こういった分布になります。20~29歳が一番多く、0~9歳、10~19歳というところが意外と少ないということで、夜間人口だけではなくて、やはり注目しておかなければいけないのは昼間人口だと思います。31万人の夜間人口に対して、27万人の昼間人口ということになります。夜間人口のうちには、1万1,000人ほどの外国人登録者がおります。これは例えば千代田区ですと、夜間人口は4万人ぐらいで、昼間人口は80万人、90万人。100万人弱だと思いますが、そういった昼間人口があります。やはり中野の発展をこれから見据えると、この昼間人口にも注目していこうとしているのがある。昼間は27万人しかないんだと。3万人が減っているわけで

ございます。では、次をお願いします。

それから、これはちょっと強調をし過ぎております。ここで1.5%、ここで2%でございますが、中野の人口はどのような年齢層の方が東京都全体と比べると多いのか、少ないのかということでございまして、20~44歳のところが多くなっています。今強調と言いましたけれども、1.6%とか1.5%という数字で多くなっている。それから、ここで70歳以上の方が東京都と比べると多いということがわかります。それに比べて、45~69歳あたりが東京都と比べると少ない。また19歳以下の方が少ない。こういう傾向にあるということでございます。次をお願いします。

これは1世帯あたりの人員ということで、中野はやはり少子・高齢化の影響がこれまでずっとあったということですが、特別区、23区でいきますと、1世帯あたり2.06人。中野が1.84人ということで、杉並と若干似通っているわけですが、こういった数字になっております。次をお願いします。

人口密度ですが、中野区の場合は1平方キロメートル当たり1万8,900人という数字。これはヘクタールに直しますと、ヘクタール当たり180人で、低層の住宅地でいうとヘクタール当たり100人というのが理想ですから、倍近い人がお住まいということになります。これは狭隘な道路などが多いわけですから、公共施設の整備をもうちょっときちんとして、防災とかいろいろな面で努力すれば、見方によってはむしろ中野の活力に役立つ、活力を高める数字かもしれません。次をお願いします。

それから、居住期間ですが、やはり若者が東京都の駅よりかなり多いということもありまして、5割近い47.6%が10年以下の居住となっております。30年以上の方は22.2%ということになります。これの倍ですね。次をお願いします。

では、中野の人口はようになっていくのだろうかということで、これは基本構想審議会の資料でございます。ただ多少10年程度のスパンでございますけれども、全体で約30万人と先ほどお話ししましたが、これで見ますと、2013年には若干下がっていくだろうと。それから生産年齢も下がっていく。それから高齢人口は多くなっていくだろうと。年少人口はおおむね同じ、こういったことになってございます。次をお願いします。

それと、やはりまちづくりを考えていく上で、中野の土地利用でございますけれども、今必ずしも住宅都市だけを想像しているわけではございませんが、この53%ですね。住居用地が一番多い。それから道路用地が17%。それから公共用地、区の施設などがございまして、そういったものが9%、こういったようになってございます。住宅が半分以上。次をお願いします。

用途地域別面積の割合で、これは土地の計画で決められているわけですが、中野は78.2%が住居系、21.7%が非住居ということで、ほかの区と比べてみますと、杉並とは似たような傾向です。豊島は、どちらかというと池袋を中心とした商業施設が多いので、こういうふうにおおむねほとんど商業系ですが、37.2%は商業系ということです。中野も、もう少し商業系が増えてきてもいいのかなという感じがします。板橋も非住居が多いのですが、これは公共系がかなり多いということになっております。次をお願いします。

中野を考える場合、建物がどのような状況になっているかという種類・構造で分けますと、時間の関係がありますので簡単に申し上げますが、共同住宅で木造・防火造といわれています、要するに木造とかモルタルとかそういったRCではないものが、東京23区全体では



17.9%。これは戸数割合ですが、それが中野は28.8%、この辺が多いですね。これが木密だとか人口密度が大きいというようなことに関連して、この辺が防災上との関連にもなっているわけです。要するに木賃アパートなどが多いということが、はっきりとこの数字からもわかります。次をお願いします。

公園面積でございますが、いろいろまちづくりの基準ですと1人当たり3%。これは住宅地ですけれども、そういったことで街区公園だとか近隣公園が形成されるということになっているわけですが、中野区の公園面積は大きく下回っておりまして、1人当たり1.05%です。それから面積的にも、住宅地でいえば面積の3%ということですが、中野の場合は1.99%ということになっております。練馬はかなり高い数字になっておりますが、やはり都立公園だとか、板橋の場合は荒川の河川周辺の公園があったり、そういうのがかなり大きなウエートになっております。そういうことで、中野は残念ながらこういうふうに低くなっているということでございます。次をお願いします。

緑被率になりますと豊島と余り変わらない。杉並とは大分変わるといってもいいかもわかりませんが、これは先ほど公園が少ないという話をさせていただきましたけれども、そういうので稼いでいるのではなくて、それにプラス神社、仏閣だとか屋敷林だとか、特に中野の北部地域のそういった緑を含めると、これは街路樹だとかそういうものも含まれますが、そういったもので辛うじて9.5%はあるということで、ほかから比べてみても、豊島の10.8%とは大分近いですね。次をお願いします。

中野区全域の、防災に関する危険度でございます。これは家屋の倒壊度とか避難ということでランクがつけられています。これは東京都がつくったものですが、特に火災が一番大きな数字も出ておりますので、きょうは火災だけちょっと御紹介します。赤く囲んだところが今回の調査地域。白くなっているところは、もちろん警大跡地や区役所、サンプラザ。一部この中央線沿いに木造の住宅等がございますが、ここについては1ということですが、これは相対評価ですけれども、1から5までございまして、5ほど危険度が高いということになります。1と。なお、調査地域の中でもこの中野5丁目、それから上高田の方に近いところが4、5となっているということ。それからこっちの大和町や野方についても、4になるということでございます。そういったことで、火災という面からもまちづくりを考えていかなければいけない。次をお願いします。

道路の整備状況でございますが、特にその中の都市計画道路の整備状況です。中野区は、2.5キロメートルピッチぐらいに環七、環六があって、また2.5キロメートルピッチぐらいに新青梅街道と早稲田通りがある。それで、青梅街道もまた2.5キロメートルぐら이의ピッチであるということで、大きな骨がきちんと計画されているということですが、概成にはなっておりません。早稲田通りも概成にはなっておりません。青梅街道も概成にはなっておりませんが、整備率が悪い。この真ん中に、実はこれはちょっと線が細くなっておりますが、この中野通りはここに大久保通りとの五差路がございまして、それから新青梅のところまでは20メートルで完成形。それ以外は完成されていない。概成ということで39.6%、これは何と23区の中で下から2番目でございます。ちょっと資料を見ましたところ、3年前に最下位だった荒川区は、この3年間で努力をいたしまして19位になっておりまして、貢献しておりまして、それが最下位のところが上がったもので、中野区は3年間に一つ下がりました、最下位から2番目ということになっております。なお、その3年間

に整備率は変わっていないということで、整備がされていない。交差点改良とかいろいろ努力はしていますが、39.6%の整備率ということで、これは何とかしなければいけないのではないかと考えております。次をお願いします。

これは鉄道の状況と書いてありますが、中野には12カ所ほど鉄道の駅があります。大変多い。それから周辺にもありまして、新線を入れますと19駅ぐらいあって、区民がそれを利用している駅ということになります。10駅ほどありますけれども、これを駅から半径1キロメートルの円をかいてみますと、ほとんどすべてが網羅されている。もう鉄道の最寄り駅に通うということであれば、徒歩圏で十分可能なわけです。必ずしも駅に通勤、通学されるというだけではないかも知れませんが、それは事情がございまして、こういったのが中野の状況。都内には鉄道の駅が1駅もない市もあるのに比べて、周辺に20近い関連の駅があるということございまして。次をお願いします。

区内の公道の状況ですが、面積に占める道路率は12.8%ということございまして。区全体では15.9%ということになります。それで、平均が5.6メートルの幅員になります。非常に狭隘道路が多いということがおわかりになると思います。道路の方は、かなりきちんとした幹線道路から複幹線道路、それから生活に密着した道路をきちんとつくれば、これはロンドンでも道路率が16.6%、パリでも20%ぐらいなんですね。ですから、非常に細かい細い道路が多いということがいえると思います。それがいろいろ防災面などに影響を与えているということになります。そういったことで、そういった観点からも、いろいろまちづくりの方からもしていかなければいけない。

次でございますが、これは産業の関係でございます。卸売・小売業、飲食業が40.7%、サービス業、これはITや病院、ゲームセンターなども含めますが、30.4%という数字になっています。割と不動産が多いですね。次をお願いします。

小売1店舗当たりの面積は、23区が73.4平方メートルに比べて、中野区は50.3平方メートルとなっています。これが低いということがあると思います。東京都全体から見て、当然それに伴って従業員数が少ないということで、割と小規模な店舗が多いということが、これでおわかりになると思います。

次は「対象区域について」でございますが、平成13年につくりました。これも区民の御意見をいろいろ伺って決めたわけです。転換計画ということで、後ほど説明しますが、この清掃工場があるということで周辺、これが防災公園ということで、こういうふうに位置づけたのだろう。それから住宅ですね。このとおりでできるのが、9月に計画決定をしますけれども、この道路です。それから後ほど説明いたしますが、警察病院ができます。あとは土地利用を見直していきたいと。清掃工場、それからサンプラザ、区役所も計画して決めましたね。次をお願いします。

鉄道の状況ですけれども、これは皆さんに言うまでもないのですが、新宿まで4分と。特快がとまります。東京駅までもわずか18分でございます。東京を中心に考えなくてもいいのではないかとのお話をさせていただきましたので、新宿を中心に輪をかきますと、中野は位置的には今までの中央区みたいな位置にあるのだということございまして。中野駅の1日の乗車人員は11万5,000人。乗降客でいうと約倍にすればいいと思いますから、23万人とか24万人という数字になると思います。次をお願いします。

これはバス路線です。これはちょっと細かいですが、こちら辺が中野駅中心で、南北交

通は大分バスに頼っているんだということが、これで十分わかると思います。それと、先ほど区長も委員長も鷺宮の方にお住まいというお話がありましたが、こちらの方にはちょっとバスが薄いということです。ここは中杉通りですが、これが練馬区役所か杉並区役所ということで、鉄道をいろいろ使っていただくとか、乗り換えていただければ十分なのですが、直接的にはここら辺がちょっと薄い気がいたします。次をお願いします。

今どういう計画があるかということですが、都市計画として補助 74 号という早稲田通り、それから補助 26 号という中野通りがあります。それから駅前広場も、今計画決定がされています。北口になります。それから、サンプラザと区役所の前には、1.5ヘクタールほどの広場が計画決定されている。駅前広場ということでございます。ここには地下駐車場も1.2ヘクタールほど計画されています。それと、こういった点線のように道路が計画されています。それから囲町公園というのがあります。0.5ヘクタールの公園がございまして。それから大久保通りの未完、点線は未完成で概成でございまして。基本的には都市計画ですから、変更というのは難しいかも知れませんが、全体の土地利用に合わせて、一部は変更もあり得るのではないかとございまして。次をお願いします。

今このまちを考えるに当たって、区役所の周辺地域が避難広場ということになっておりまして--この着色をした部分ですね--これは杉並区の高円寺、北高円寺、南の一部も入っておりますけれども、9万7,000人ほどの避難対象人口がいて、ここに避難されることになっております。ですから、このまちを考える際には、防災機能というものを考えてつくらなければいけないという状況になっております。次をお願いします。

これは今の跡地の中でございまして。簡単には入れないので、ごらんになっていない方もいらっしゃるかも知れませんが、一部建物等取り壊しがされております。こういったケヤキですかね、樹木も植わっております。次をお願いします。

こういったビルもございまして。これがNTTのビルですが、こちらの方が中野駅になります。こういった警察関係の官舎などもございまして。次をお願いします。

これは同じ跡地地区ですが、中央線沿いの、東西線の線路も通っておりますけれども、住宅街、一部マンション等もございまして。こういった地区も隣接してある。次をお願いします。

これはブロードウェイ周辺ということで、サンモール、ブロードウェイ。こういうふうには賑わっています。この賑わいを生かしながらまちをつくっていかねばいけない。賑わいを損ねたら意味がないということになると思います。次をお願いします。

これは道路1本東側のところです。次をお願いします。

これは南口でございまして、ちょっと場所がわかりづらいかも知れませんが、ここに住宅供給公社が、50年ぐらいたつんですけれども、こういった建物が7棟並んでおります。建替え等の計画が見直されております。次をお願いします。

これは南口の郵政公社です。南口側から、こちらが駅方向ですね。次をお願いします。

これが北口でございまして、割と車と歩行者がちょっと錯綜している状況にはあります。それからバスレーンが3つほどございまして。軽い坂になっておりまして、もう少し中をどういうふうに変えていくのかなということがあろうかと思っております。次をお願いします。

これは南口でございまして。次をお願いします。

「最近の情勢」をここで申し上げさせていただきます。清掃工場につきましてですが、

とりあえずここに書いてあるとおりでございまして、23区は相互に強調・連帯し、全体の責任として一般廃棄物の安定な中間処理体制を確保するというので、ここをちょっと注目していただきたいのですが、今新たな清掃工場の必要はないということでございます。これは区長会でも決まりましたし、この清掃の一部事務組合でも認めております。今後の中間処理のあり方については、改めて区長会で協議するということになっておりますが、私どもがこの警大跡地の中に清掃工場をつくる予定は、これでなくなったということをお前提にさせていただきたいと思っております。次をお願いします。

サンブラザの取得ですけれども、後ほど補足していただいてもいいのですが、これは区が出資する3セクで譲渡を受けるということで、基本的な合意に向けて調整中で、かなり進んできております。次をお願いします。

サンブラザですね。これは御案内のとおりで、地上21階、地下2階、高さ92メートルということでございます。次をお願いします。

警察病院でございまして、約2ヘクタール、国の関東地方審議会において決まっております。財団法人自警会に対し東京警察病院の関係ですけれども、こういったことで平成15・16年度に用地を取得する。それから基本、実施設計を行う。平成17～19年度に関連工事を、平成20年3月、19年度になります。開院の予定ということでございます。この病院ですが高度救急医療、災害対策医療、地域医療と、それから警察病院ですから当然でございまして、警察の職域の関連の医療ということになる。そういう機能になるということで、病床は450床、19の診療科目がある、このように聞いてございます。

次でございまして、「区民のまちづくり意見」ということで、次をお願いします。

長くなって恐縮ですが、応募34名、これは7月に広報で募集いたしました。おおむね1カ月ぐらいの間に集まったものでございまして、駅を改良し、これはやはり鉄道は非常に重要な役割を果たしているということは、区民は十分承知していると思っておりますが、駅を改良し、という点につきましては非常に大きな希望がございまして、それから、バスターミナル・ロータリーを改良し、利便性と安全性を高める。それから、大型駐車場を駅前につくる。駐輪場はもっと増やすべきと。それから、警大跡地を公園や森、農園にしたいという御意見もございまして、それから、警大跡地に高齢者ホームや幼稚園・保育園をつくるべきだと。それから、温泉を掘ってお客を集めなさいと。それから、大学を誘致するというので、これはなるべく開放型の大学がいいなということで、区民が利用できる大学というものを誘致すべきだと。それから、アウトレットや大型商業施設を誘致ということ。これは概要版ですけれども、お手元にもうちょっと詳しいものをお配りしてございます。次をお願いします。

きょうは5人の区民公募委員の方に出席をいただいております。先ほど司会からも、いろいろ文章を書いていただきまして、その中の意欲だとかそういうことで点数をつけまして、5名の方を選ばせていただきました。その方々の意見です。これは5名の方だけではございません。24名の方皆さんの意見ということで、駅周辺にはゼロホールを始め、いろいろな施設があるが、平均点的でわざわざ中野を目的に来る人を呼び込むものがないのではないかと。それから、深い意味はちょっとわかりませんが、時間消費型、周遊型のまちにしたいということで、賑わいだとか、時間を忘れるような魅力あるまちにしたいと思っております。それから、若者が定住したくなる中野にしたい。それから、余り急ぐべきでは

ないという御意見の方もいます。ただ「中野の顔」にするんだということについては、大賛成ということです。それから、証券化やPFI手法によって民間資金を活用したらどうか。あとは中野駅周辺の持つポテンシャルの大きさと可能性を大切に作る計画とする。次をお願いします。

「まちづくりの課題」ということで、ここから先は調査機関の方から説明をさせていただきます。長くなって申しわけございませんでした。

## 事務局

それではもう少しお時間をいただきまして、まちづくりの課題と方向につきまして御説明をさせていただきます。私は公社の計画調整を担当しております小林でございます。よろしくお願いいいたします。こちらの方から御説明をさせていただきます。

まず、「まちづくりの課題」ということで、一番初めに、今、那須井部長の方から地域の概要について説明があったわけでございますが、中野区の特徴というものをちょっとまとめました。

まず位置づけでございますが、先ほどありましたセンター・コア再生区域という、東京都の位置づけのところに隣接するというので、多様な機能によって活気を生んでいきたいと思いますというところでございます。人口の関係でございますが、高齢化、あるいは少子化が進行しております。それから小規模な世帯が多いということで、データでは説明がございませんでしたが、单身の方が約6割というようなデータが出てきております。それから土地利用関係でございますが、これまでは住宅都市として発展してきた。高い人口密度、あるいは少ない緑地ということがいえるのかなと。産業関係でございますが、活力がある小規模な店舗が多いということがいえるのではないかと。またこの周辺になりますと、非常に専門学校等も多いということもいえるわけでございます。その他といたしましては、多様な住民の方々の要望も寄せられる。あるいは、まちづくりに対して高い関心を寄せられているということもいえるのではないかと考えております。

そういうようなところから、この中野区を中心であります中野駅周辺、対象地域になりますが、その地区の特徴ということで、強み、弱みという形で次にまとめてみました。対象地区全般にいえることで、どういうことがあるかということでございます。まず強みということで、先ほども説明がありましたけれども、都心へのアクセス性が非常によいという強みもございます。

一方弱みでございますが、慢性的な交通渋滞と申しまして、中野通りの方に集中するか、駐車場が少ないといったようなところ。あるいは不法駐輪というものがございます。中野区さんの方では、連日放置自転車は撤去するという形になっておるわけでございますが、わき道とか何かでは、やはり不法の駐輪がかなり多いのかなと思います。それからまとまった緑空間や公園が欠如している。この地域では囲町の公園という、緑があるすばらしい公園があるわけでございますが、全般的には少なくなっているのかなと。それから小規模な店舗が多いということになりますと、逆に買い回り品とか何かでは、周辺の方に買い物が流出することがあるのかなということでございます。

続きまして、跡地周辺地区のものにつきましてまとめてみました。まず強みでございますけれども、23区内では今後出てくるのかという稀有な、もうほとんどないような大規模な開発の用地、約14ヘクタールはございますが、そういう用地がまずあるということ。そ

れから、その中には警察病院が入ってくるというのが決まってきました。警察病院の移転によりまして、将来的な医療機能の能力が非常に向上するというのがいえるわけでございます。

一方弱みでございますが、都市計画道路関係でまだまだ未整備なものがある。ここでは補助 221 号線、これは中央線沿いの道路でございますが、ここはまだ未整備。それ以外にも 222 号線が一部未整備なところがある。あるいは駅の北口の広場、駐車場の未整備というような状況がございます。それから、区役所を始めといたしまして、公共施設が老朽化している、進んでいるということがいえるのではないのでしょうか。それから避難広場、そういうものを確保するということでの防災化への対応が、まだまだ不十分なのかなというところがございます。

続きましてブロードウェイ周辺地区でございます。まず強みといたしまして、ここは下町、あるいは界隈性があふれる賑わいを非常に保持しているということで、多くの方がここで賑わいを見せているということがいえるのではないかと、この強みを挙げております。

一方弱みの方でございますが、狭隘な道路ということで、6メートル以下の道路がかなり多いところで、そういうようなところからいっても、防災化への対応が必要であるということがいえるわけでございます。

続きまして、南口につきまして、まず強みということで挙げてみました。ここには丸井の本店といったような、既存の大規模な店舗が立地しているという地区です。また、駅前に公社住宅が立地しておりまして、非常に駅に近い便利な土地がある。あるいは千光前通りでございますか、もみじ山文化センターへの玄関口であるということもいえると思えます。

一方弱みと申しますと、公社住宅につきましてはかなりもう老朽化しているというところで、建替えが必要ではないかということでございます。また雑然としたイメージが全般的に見られるのかなと。これは一方では強みともいえるのかもわかりませんが、ここでは弱みという形でちょっと区別をさせていただいております。

それから真ん中の駅周辺をまとめてみました。まず強みと申しますと、ここは多くの方が利用するというところで、先ほどありましたけれども 11 万 5,000 人の乗車人員があります。これは JR だけですが、営団等がございますので、さらに多いという状況でございます。

それから弱みということで書いてございます。街の顔にふさわしい景観形成という面で、まだどうなのかということで、ここに書かせていただいております。それから、飽和状態にあるということで、ターミナルでバスとかタクシーとか、あるいは駅の前、あるいは歩行者の方々、そんなところで非常に混雑しているのかなということで、こういう表示もさせていただいております。それから市街地が南と北と、東と西で、中野通りあるいは JR といった中で分断をされているということ、弱みとして挙げております。

そのようなところから、「まちづくりの方向性」ということで次にまとめてあります。どのような方向でまちを進めていったらどうかということで、今まで挙げました弱みを克服する。あるいは強みをさらに生かしていくということの中で、どのような視点があるかをここに書いてございます。

まず 1 番目でございますが、様々な都市機能と書いてございます。商業とか業務とか文

化とか、いろいろなものがあるわけですが、そういった様々な都市機能が複合して、区のマスタープランでも挙げております、「賑わいの心」にふさわしい都市の環境を創造していきましょうということでございます。それから、誰もが安心して生活できる居住環境を創造していきましょう。3ポイント目といたしましては、居住者や就業者、こちらの方に働きに来られる方、そういったような方々の快適な生活を支えるような、医療、教育、防災が充実したまちづくりを推進していきましょう。それから、都市に潤いを与えるとともに、防災性にも配慮したオープンスペース、あるいは回遊ネットワークを形成していきましょう。そのため警大の跡地でありますとか、あるいは公社用地といった新規の開発を活用いたしまして、幅広い生活者や来街者、街に来られる方々を呼び込む生活基盤の向上を目指していききたいということでございます。

「まちづくりの基本コンセプト」という形で書きました。ちょっと抽象的でございますが、まず「中野らしさの魅力」というものがありますよ。界索性とか若さとか活力といったような面がありますねと。それから「都心としての利便性」という、アクセスとか非常に優れた面がありますよ。それから今後「新しい都市機能」をつくっていく。医療でありますとか、あるいは防災、あるいは緑といったようなものもあると思います。そういったようなもの、それぞれのよさを重ね合わせ、あるいは調和させながら整備を進めていく。そういうことで3つの円が重なり合った部分を目指していったらどうかということで、ベストミックスということで進めていったらどうなのかなということ、基本のコンセプトとして挙げております。

次でございます。「各地区の整備の方向」を、たたき台ということで書かせていただいています。これは各委員さんの方から、これからいろいろな意見をいただきたいということで、とりあえず私どもの方でまとめたものでございます。

まず跡地周辺でございます。その整備方向といたしましては、医療・教育、業務機能、そういったような新たな都市機能を集積させていきましょうということでございます。警察病院と連携する医療。あるいは業務、文化・教育関連の施設を充実させる。あるいは区役所といったようなシビックセンター機能の整備・誘導を行っていきましょう。それから緑でありますとか防災機能を改善・向上させましょう。それから高付加価値ということで、今言ったような医療とか福祉とかいろいろなものがあるような、高付加価値の居住環境を整備・誘導していったらどうでしょうということでございます。

その次が確実な交通処理・まちづくりの実現に対応した基盤整備ということで、計画に応じた道路等を整備していきましょう。それから、回遊ネットワークを形成していきましょうということを書いております。

次にブロードウェイ周辺地区でございます。こちらにつきましては、活気ある個性と魅力をもった商店街として保全し、育成していきましょうということで、そのためにも楽しく安心して歩くことのできる歩行者空間、憩い空間の形成が必要ではないでしょうかということでございます。

それから、防災性・安全性の高いまちづくりということで、建物の不燃化の促進でありますとか、建築更新に合わせまして前面道路の空間、小規模な避難地を確保することを進めたらどうでしょうかということでございます。

南口につきましては、まず新たな駅前顔づくりという形で提案させていただいており

ます。公社あるいはその周辺の用地を活用いたしまして、建替えを契機として、複合的な土地利用にしていく、あるいは駅前顔づくりをするということでございます。

それから中野通りの沿道商業ゾーンの活性化ということで、丸井本店といった大型店舗を核とした商業ゾーンの活性化を図っていきましょう。楽しく安心して歩ける歩行者空間にしていきましょうということで、挙げさせていただいております。

駅周辺の整備方向でございますが、街の玄関としての機能充実ということで、中野の顔としての利便性に優れた交通基盤の整備をしていこうということで、ターミナル、駅とかバスとかあるいは駐車場、駐輪場、修景、歩行者の空間などを整備していきましょうということでございます。それから回遊性の向上ということで、南北方向、東西方向の回遊性を向上させて、賑わいを向上させていきましょうということでございます。

次にスケジュールということで、あくまでもこれは想定でございますが、警大の跡地や南口の公社の用地につきましては、早急な土地利用の展開が期待されておるわけでございます。そういったものを踏まえまして、どんなスケジュールになるのかなということで、ここにとりあえず当てはめたものでございます。

一番左が平成 15 年度、今この調査を行っておるわけでございます。この調査をこの年度は進めていく。それから一番下に書いてございますが、都市計画道路の計画決定。新しく、警察病院等の跡地の部分でございますが、これがこの 9 月には都市計画決定される。そういうものを踏まえながら、まず警大跡地等に関しては基盤等の整備を進めていく。都市計画決定でございます限り、この手法についてはまだ今後議論をするわけでございますが、そういうものを踏まえながら工事の施工をしていくという形で、ここにスケジュールを入れております。

それと並行して、南口の方でも南口再開発というものが計画決定をしていく。それから平成 19 年度末から 20 年度にかけては、警察病院が開院するという形で、大まかなスケジュールということで、ここにちょっと記載をさせていただいております。

ちょっと大変時間が超過しましたので、少しずつ飛ばさせていただきますが、参考といたしまして「他地区との比較」をさせていただいております。

まず 1 枚目でございますが、これは横軸の方に、大規模な商業床がどの程度あるのかということで、右側の方が大きい、大規模なものが多い、左側の方が小規模なものが多いという形でございます。もうちょっと申しますと、買い回り品が右の方、日用品が左の方。縦軸でございますが定期率、鉄道の定期の利用率ということで区別しております。上側は定期率が大ということで平日の利用が多い。下側の方になりますと定期率が小ということで、休日の利用が多いという形になります。幾つかの駅を入れております。この辺はちょっと図面で後で見ていただければと思っておりますが、そういうようなところから見て、中野はどこに位置するかということになりますと、このちょうど真ん中付近に位置するというので、ここでは「平均的」と書かせていただいておりますが、言ってみれば、いずれの性格も持ち合わせているのかなということでございます。

次でございますが、今度はほかの地区にどんな建物が立地しているかということでまとめたもので、地理情報システムを利用して出してみました。これは中野駅周辺でございます。半径 1 キロメートルの中に、赤いものが商業系、黄色いものが住居系でございます。中野駅周辺は駅を中心に非常に固まってある。それから、その上は新井薬師の方に向かっ



て延びている、下は青梅街道の方に向かって延びているというところが、この図面からも見ていただけたらと思います。

次にこれは吉祥寺でございます。こちらの方に行きますと、駅周辺に同じように集中しているわけですが、大規模な商業施設が見られるということがあります。それから点々と区画が書いてありますが、これは中野の対象区域を当てはめた場合、どんな雰囲気になるかということで入れております。

次でございますが新宿駅。これはもう見ていただきますと、大変多く赤の商業関係があるのを見ていただけたらと思います。

それから次でございますが、これは渋谷ですが、同じような形で商業系が非常に多く見られる。

次は下北沢でございます。この下北沢につきましては、渋谷から4分でありまして、新宿からも8分ということで、中野とほとんど同じような位置関係にあるのかな。そういうところでちょっと見ていただきます。ここは余り大規模なものはない。駅周辺に固まってあるというところでございます。

それから恵比寿でございますが、道路に沿って店舗が展開している。駅から南側の方に恵比寿ガーデンプレイスができたということで、これは中野の警大跡地も似通った地域なのかなという形で、ここにちょっと挙げております。その配置図とか写真等を見ていただければと。ギャラリーというような形で、非常に特徴のある建物等もございます。ここには写真、美術館なども入っておるわけでございます。

次でございますが、これは最近どのようなところで開発がされているかということで、プロットしたものでございます。中野でこれから約14ヘクタールの土地の開発があるわけですが、それ以外に東京の中でもいろいろところで開発が実施された、あるいはこれから計画をされているよということで、こんなところがありますよということで挙げたものでございます。例えば一つが秋葉原地区。それから汐留の地区。これは30ヘクタールぐらいあるわけで、もう完成間近、ほぼ完成してきているわけです。あとは豊洲の開発。IHIの跡地でございます。それから大崎関係、防衛庁跡地、さらには飯田町のアイ・ガーデンとか品川のグランドcommons、あるいは六本木ヒルズというような形で、いろいろところで開発が進められて、そういうような中でこの跡地をどう開発していくかが、重要な課題なのではないかなということでございます。

以上でございます。

## 事務局

今、事務局の方からお話しさせていただきまして、説明が終わりましたけれども、財務省の方から、警察大学の跡地の処分について、補足説明をさせていただきたいということがありましたので、よろしく願います。

## 関係行政機関

財務省理財局国有財産業務課でございます。よろしく願います。皆さん大分お疲れでしょうから簡単に。委員会の開催に当たって、本跡地の売却事業を担当するという立場から、若干お話をさせていただきたいと思っております。

まず国有地を売却する場合のルールでございます。法律で定められておりますルールを簡単に御説明申し上げますと、国有地を売却する場合には、購入を希望される皆さんが公

平に参加できるように、一般競争入札によることが原則とされております。一方、地方公共団体が、今お話がありましたように、公園ですとかあるいは庁舎ですとか、これは公用、公共用地といいますが、そういう用途に使われる場合には、当該公共団体に随意契約により売却することができるという制度となっております。

警察大学校の跡地につきましては、今お話がありましたように、都心部に残された貴重な広大地でございますので、まちづくりのために有効活用される計画をおつくりいただきまして、公共的な施設用地につきましては、中野区などに売却をする。あるいは民間に活用していただくというような計画を出された場合には、計画に沿った用途となるような工夫をしながら売却の手続を進める、というようなことができればいいかなと考えております。

御案内のとおり、この中野の警察大学校等につきましては、平成 13 年度までに府中市、あるいは柏市などへ移転いたしました。その移転の費用は跡地を売却することで賄うこととされておまして、それまでの間は借入金により手当てをしてございます。このため、返済の期間が遅くなればなるほど、借入金の利息の負担をしなければならないというような事情がございます。このため国といたしましては、できるだけ早期に売却する必要がある財産であるという点を御理解いただければと思います。

警察大学校等の移転につきましては、地元の皆様の御要望も踏まえまして、平成 6 年度に事業に着手してございますので、現時点では事業の開始からほぼ 10 年近く経過することもございます。このような駅前のもつた貴重な国有地が、できるだけ早く有効に活用されるような計画を検討していただくように、私ども売却を担当する立場としても、改めて御協力をお願いしたいと存じております。以上、売却にかかる国の考え方を若干説明いたしました。どうぞよろしく願いいたします。

#### **委員長**

どうもありがとうございました。それでは、これで一通り事務局その他から御説明があったということがございますので、議論に移りたいと思いますが、その前に少し場所を動いていただくことがあるようでございますので、よろしく願いします。

#### **事務局**

事務局ですが、東京都さんの 4 人におかれましては、スクリーンの前の方をお願いしたいと思います。

#### **委員長**

それでは、これまでの御説明に対してこれから議論、あるいは質疑にかかることとなりますが、特に質疑とか議論とか分けずに、いろいろな意見を順不同でおっしゃっていただければと思っております。きょうは第 1 回の委員会ということもありまして、なるべく多くの方に御発言をいただければと思います。順不同ではございますが、できれば誰か口火を切らないとなかなか始まりませんので、口火を切っていただく方がいらっしゃいましたらどうぞお願いいたします。

#### **区民代表**

非常にいい計画をお話ししていただきましたが、とにかくさっき財務省の方から、平成 6 年ごろからと言っておられましたけれども、もっと前からこの土地については、計画が出ては引っ込み出ては引っ込みという形がありました。その出ては引っ込み出ては引っ

込みの計画というものは全く御破算にして、今度初めて始めるのですか。それともそれは残すつもりなのですか。

#### 事務局

それでは私の方から説明します。この計画でございますが、先ほど平成 13 年にこの土地利用転換計画というのをつくったと申し上げましたけれども、お手元の紙を見ていただきましょう。この参考資料の 1 枚目をめくっていただきたいのですが、これで転換計画に基づいて整備することになったのは警察病院と、それから区画街路第 1 号、第 2 号と書いて赤で着色しておりますが、これにつきましてはこの転換計画のとおり実現したわけでございます。しかしながら、その転換計画では清掃工場がこの南側に 2 ヘクタールほど計画がございまして、その周辺も防災公園ということで、バッファ的な意味もあったのだと思いますが、4 ヘクタールほどの防災公園で取り囲んでおりました。そういったものにつきましては、その計画が清掃工場をここにつくらないということになったわけでございますので、そういったことを含めて、要するに見直しということになったわけでございます。ですから、今までの計画というものはあるわけでございますが、これを見直していきたい、こういう位置づけでございます。

#### 委員長

言いかえると、完全御破算ということではないと。しかし直すべき部分は直すということですかね。

#### 区民代表

もうちょっといいですか。今までの計画でいけば、相当大きな駐車場をつくるという計画を立てたこともあるし、中野駅の乗降口を西側の方に持ってくるという計画もあったし、ここに書いてありますように、補助 221 号の道路を行かなければどうしようもないということもあったし、いろいろな問題があったと思うのですが、どれが残ってどれが残らないのか。ずっと歴史をたどってみれば、もうちょっとたくさんあると思うんですよ。でもそれがなくなってしまったのか、なくなるのか。やはりここでもってやったら、これは新しいんだよ、これに決まるんだよというのか。それともさっきの説明でいけば、まだ前が残っているような説明だったし、その辺のところははっきりしないというのがあります。

#### 事務局

ただいまの御質問でございますが、私どもはここに都市計画として厳然と、1.5 ヘクタールほどのその広場が - このサンプラザと区役所の前になりますけれども - 計画決定されている。そこに地下の駐車場が計画決定されている。それから、この JR 中央線に沿った補助 221 という御指摘の路線につきましては、基本的にこういった計画がもう既にあるわけでございまして、そういったものを生かすというようなことになろうかとは思いますが、やはりこの検討委員会の中でさらによりよい方向ということであれば、そういったものを変更 - 補助 221 を変更ということはなかなか難しいと思いますが、全体的には見直しをしてもよろしいのではないかと考えているところでございます。

#### 区民代表

わかりました。もう一つだけ。ただ、計画を立てて今日まで実現しなかったのは何だ、ということをややはり考えた方がいいと思うんですね。それは何かというと、住民に対して

非常に親切だから、行政が一生懸命考えても、実施のときに住民の方の考え方に乗っかってしまって、強い態度をとれなかったというのが、今日までだらだら中野区がやってきた最大の原因だと思うのです。ですから、その辺のところはやはりしっかりした考え方を持ってもらわないと、一生懸命皆さん方から新しい、いい意見が出て、多分できないと思ってしまう。だからその辺だけしっかり踏まえて。

#### 委員長

どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

#### 区民代表

中野区の商店街連合会代表です。私は中野駅周辺の第7ブロックと申しまして、14商店街がございまして、その代表ということで今回メンバーに参加させていただきました。私のこの検討委員会に対する思いと、それから1点質問をさせていただきます。

北口は御存じのようにサンモールとブロードウェイという、中野区でもトップクラスの商店街が2つ控えておりまして、普通お客さんはサンモールからブロードウェイに流れていきまして、あとはわき道の飲食店街とか、回遊なところになっているわけですが、今回のこの開発によりまして、先ほどの財務省の方から売却の話が出ていましたが、民間活力の導入ということで、大きな商業スペースが警察大学の跡地あたりにできたら、人の流れが変わってしまうのではないかと、北口の商店街の人間は心配するわけです。ですから、中野駅周辺が発展してよくなるのはいいのですが、やはりちょっと人の流れが変わってしまって、そういうような都市もよくございますけれども、まちづくりに対して今後のブロードウェイ周辺のことをちょっと触れておりますが、やはり中心はどうしても警察大学跡地の、警察病院とかその他の施設になると思うので、その辺で北口地区の商店街の不安をなるべく一掃できるような案と、区の方の説明をお願いいたします。

それからまた人の流れに関しまして、中野駅というところが今回のこのことに非常に重要なポイントだろうと思います。区民の要望においても、中野駅の整備をしてほしいということがありましたが、今回のメンバーにJRの中野駅関係の人が参加しておらないのですが、それはどういう理由でしょうか。それをちょっとお聞きしたいと思います。

#### 事務局

1点は、ブロードウェイ、サンモールというところの賑わいを、警察大学跡地等に奪われてしまうのではないかと御心配だと思いますが、これは先ほどのパワーポイントのときも御説明させていただきましたけれども、サンモールとブロードウェイ、この辺の賑わいがそがれるようなことであれば、全体のまちづくりの意味合いはかなりなくなるだろうと。こういったところをさらに活性化するようにまちをつくっていく。

これは新宿でも南口の方がいろいろ開発されて、東口だとか西口も含めて非常に危機感を持ったわけですが、やはり回遊性という意味では非常に大きな力になっていて、全体が支えていっているのだろうと私は思っています。そういう意味ではこういった警大跡地、区役所、サンプラザを含めて、ブロードウェイやサンモールの方にも人が流れるというのをきちんとつくって、回遊性を持たせる。これは南口との関係もあります。そういったものも考えながらきちんとした計画を、これは皆様の御意見を伺いながらやっていくわけですが、そういったことを考えております。

それからもう一つ、JRの方は東日本になるわけですがけれども、きょうはメンバーがい

ないということですが、私どもはやはり区民のJRの駅施設に対する非常に大きな要望というのは十分承知しております。先ほどの意見の中にも要望が出ておりましたが、それはわかっております。そういったことで、今回はこのJRと一緒に最初から議論をするというよりは、むしろ私どもはこういったまちをどうしていくんだということを少しまとめた中で、ひとつこれはこういったまちにしていきたいんだというような話を、JRの方に持っていくということで進めていく。その段取りとしては、まずはこちらのまちをどうするんだということを考えながら対応していきたい、このように思っております。

#### 区民代表

今、大変経済が不況でございまして、日本全体が競争力を失ってきている。やはり産業あつての日本の経済でございまして、こういう観点から、せっかくこれだけ貴重な財産がある。可能性を秘めている土地というのは、そうもう東京にはないと思うんですね。これをうまくつくるかつくらないかが、大げさなことを言えば東京都の発展にもつながる、中野区の発展にもつながるといった観点ですね。先ほどの秋葉原の開発の問題とか、あるいは恵比寿の跡地の開発とか、六本木ヒルズもそうでしょうけれども、いろいろすばらしい案ができて、そこに新しいまちをつくるといかに人の流れができてくるか。そしてそこが商業の発展、新しいまちづくりができることによって活性化されていく。まず日本経済を活性化しないことには、とてもここは継続できないと思うのです、日本全体が。そういう意味で、せっかく残されているこの警大跡地を、ぜひともそういう方向へ持っていただけるとありがたいと思います。

まず賑わいのまちづくりということになると、今中野で最大の欠点は南北道路と東西道路がないんですね。今は車時代ですから、ここへ人が集約していくということがどうしても、この整備がない限り絵に描いた餅になってしまうと思います。それから先ほど中野駅の新しい駅をつくるという意見もありましたけれども、そういうものも含めていかに人を集めてくるか。そういうことによって消費も拡大してくるわけでございますから、そういう地区地区の、我々の経済界を含めた皆さんの努力が積み重なって、やはり日本経済はまた豊かな社会を構築していくのではないかと考えております。以上でございます。

#### 区民代表

今ちょっとお話を聞いてございまして、実は私自身警察大学校跡地についてかなり長い期間興味を持って、いろいろなメンバーと活動しておりました。その一つが、警察大学校等跡地に夢を託す連絡会。そして昨年の11月にコンクールを行い、12月にシンポジウムを行いました。それに関する資料を持ってきておりますので、きょうは皆さん方いろいろな資料をいただいて、この跡地というか駅周辺の情報をお持ちだと思いますが、それ以外にもいろいろな区民、住民、地域の人たちが考えた案も見ていただきたいと思います。またCDも30枚近く持ってきておりますので、それも必要でしたらお渡ししたいと思っております。そういう意味では、そういった仲間たちの声も今回発言させていただければと思っております。

またもう一つ、私自身がやはり中野区に長く住んでございまして、この跡地にとっても興味を持っています。ところが残念なことにこの中を見ることできないというのを一番、この委員会に参加しながら、しっかりとした発言につながらないものを感じております。それはある意味では、この委員会が今後持っていく方向を考えますと、やはりあの跡地が

どのような場所であるのか、どのような可能性を持っているのか、それをいろいろな委員会、この委員の方ばかりではなくて、もっと広く区民、住民、ある意味ではこれから使おうと思う人たちが意見ができるように見る、あるいはそれを見た上で意見を収集する、そういった場をぜひ設けていただきたいと思います。

なぜならば一つには、あそこの場所が今まで入れなかった - 先ほど商工会の方としては、やはり人をどう集めるかが大事だというお話はありましたけれども - 人が集まらなかったがために持っているエネルギー、あるいは持っている土地としての可能性というものもあるのではないのかと思っております。それはもう一つ、これから少子・高齢化といった時代の中で、中野区そのものが先ほど住宅が多い、あるいは災害が起こる密集地が多い、そういった方たちの中に潤いを与える場所としての可能性があるのではないかと、今実は夢を見ております。見ていけませんので夢という話。そういう意味でも、そういった可能性を把握した上で、もっともっとそれを生かす提案をしていきたい。あるいはそういうことを一緒に考えさせていただきたいと思っております。以上です。

#### **委員長**

これは何か事務局から答えがありますか。それとももう少し検討になりますか。

#### **事務局**

ただいまの御質問の中で、跡地の中の例えば見学ですとか、この委員会以外の方の意見を聞くとか、そういったお話がございましたけれども、そのあたりについては本日は第1回ということですので、いろいろな御意見をお聞きして、その上で可能性については検討させていただきたいと考えております。

#### **区民代表**

その御返事は次回にいただけると思ってよろしいのでしょうか。見学ができるかできないか。やはり早い時間に見学をしたい。少なくともこの委員の方々、あるいはもう少し広げた方々での見学の可能性の御返事、やはり見ないと検討ができないと思っておりますから。

#### **事務局**

そうですね。次回のお話は、またこの会の最後で日程も考えておりますけれども、できるだけそういう場を次回にはお話しさせてもらいたいわけですが、時間が限られていますので、例えば2回目にそういった場を設けるとか、そういったことも考えられるかなと思っております。次回の日程との関係も踏まえて、そのあたりについてはきょうの議論、まだ時間がございますので、そのあたりを見て。

#### **事務局**

すいません。それでは私から答えさせていただきます。この調査は、今事務局の方からも答えさせていただきましたように、日程的にかなりきつい中でやっているということはあるんですが、やはりごらんになりたいという方がいらっしゃる限り、私どもはごらんいただくと思います。ただし、これは財務省さんが、今解体工事とかいろいろやっています。危険性もないわけではないのです。ですからその日程につきましては、私どもの方に調整をさせていただいて、なるべく早い機会に、2回目にやるということではなくて、もうごらんになった方も大分いらっしゃると思います。はっきりわかりませんが、ごらんになった方もいらっしゃると思いますから、希望者につきましてはこの2回目の間にごらんいただくように、財務省さんの了解が得られれば調整をさせていただきます。そういう

ことでお願いしたいと思います。

#### 委員長

ではそのように進めるということで。ほかにどうでしょうか。

#### 区民代表

多分この中では一番若年齢になると思います。まだ20歳代ですけれども、今回参加させていただきました。23年間中野で暮らしてしまして、全体的にずっと思っていることというのは、施設に関してやはりすごく使いづらい。例えば駐輪場であれば、私は中野の南口の駐輪場を使っているんですけども、駅からかなり離れている。あと、バスターミナルも何本も分断されていて、関東バスは北側、京王バスは南側、すごく使いづらい。行き先もわかりづらい。

そういうことで、私からちょっとカリキュラムを区の方に検討してほしいなと思うんですけども、広場の下に駐車場をつくるという計画になっておりますが、例えばここにバスターミナルを集約する。駐車場であれば多少遠くても構わないと思うので、例えば警察大学の跡地のどこかの場所に駐車場を、平面式ではなくて機械式のかいものを一個どんとつくれば、ある程度それは間に合うと思いますし、どちらかというとなんかそういうように駐車場は多少遠くてもいいから、公共交通機関の利便性を高める方向に持っていった方がいいのかな。駐輪場も、例えば南口であればもっと駅に近いところに持っていくべきである。駅に近いところに駐輪場がないから、基本的に放置自転車をする。あと、利用料金が高いとか、いろいろ問題はありますが、そういったところをもうちょっと検討していただきたい。

施設的なことでいえば、中野文化センターの後にできたなかのZEROホールであっても、結局駅から遠いがために利用しづらい。中野南口の利用のところに、「もみじ山文化地区への玄関口」と書いてあったのですが、玄関にしては施設が遠過ぎるのかなというのを正直感じなくはない。歩いて5分以上かかってしまうと遠過ぎるというふうに、私はどうしても感じてしまいます。それだったら、それこそ要らない施設をあっちの方に持って行って、文化センターをもうちょっと真ん中に持ってきてあげた方がと、できた直後なので今さらそんなことを言ってもしょうがない感じもするのですが、私は思います。

あと、中野ってどんなところかなといういろいろ考えてみたんですけども、商業施設というか、買い物をするには意外と困らないんですよ。駅の周りにほとんど何でもそろっている。ただ、中野って何がないかなというとも考えると、遊ぶ場所が全くないのです、特に若者の。「何か遊ぼう」と言ったら、「じゃ、新宿」「じゃ、渋谷」「じゃ、きょうは気が向いたからお台場まで行ってみようか」。結局若者にとって、中野の地元で遊ぶというのはないんですよね。そういった施設、例えば変な話、屋外のプールでも何でもいいと思います。ちょっとしたそういうものがあれば、「あ、じゃ、中野で遊ぼうよ」。逆に言うと、先ほども出ていましたとおり、新宿から5分というすごく立地のいい場所にありますから、アフター5に「中野で、じゃ、遊んで帰ろうか」。そういったものがあれば、遊んだ後に大体人間というのは財布のひもが緩むので、サンモールでもお金を落としていってくれるのかなという気はしているのですが、いかがでしょうか。

#### 委員長

ありがとうございました。次の方、お願いします。

## 区民代表

何点かちょっとお話ししたいんですけども、まずはこの中野の警察大学の周辺、駅周辺の開発は、もう二度とない中野区をよくするためのチャンスだと思うんですね。先ほど財務省の方から保有コストがかかる、移転費用の金利がかさむというお話がありましたが、私は100年の大計をつくるぐらいのつもりで……。

ここにいらっしゃる区の方、または関係者の方々は皆さん御存じのように、中野は最も災害に弱いまち。中野区の住民の例えば夜間人口が31万人ですけども、6割が死ぬと。東京消防庁の発表で、もうこれは前から発表されていました。例えば中野区全体のまちづくりということを考えれば、狭隘道路が大変多い。6割が狭隘道路だということで、6割が死ぬということなのです。

一方の見方をすれば、ここは究極の代替地です。中野区の不燃化促進、道路を広げるということを考えたときに、それは10年、20年ではできないですね。100年の大計の中で、これから生まれてくる子どもたちが中野に住み着く。中野には子どもたちが住み着いていないわけですから、中野を誇れるまちにするには、やはりそういう弱点を克服していくようなことを考える必要があるということ。

それからもう一つ、流動化ということを考えてときに、ここに何かをつくるということだけの発想ではなくて、先ほども代替住宅という話をしましたけれども、駅の南口、北口を含めて商業施設がありますが、そういうものをここに集約しながら、さらにその空いた土地を活用しながら、どういうまちづくりをしていくかということも考える必要があると思います。先ほどあそこのスクリーンで出ていました南口は、丸井を核にしなごらという話がありましたけれども、間違いですよ。中野に住んでいる方は、丸井の南口のデパートが核になるとは誰も思っていませんから。あそこは移転すべきなのです。例えば中野の南口の大きな施設、これを警察大学の跡地に移転させることも可能だと思います。ということは、駅周辺のそういう地権者も巻き込みながらの話し合いを、やはり持つ必然性が出てきている。そういうことを考えてこないと、ここに何をつくるとか、何をつくらぬとかという話ばかりになってしまいますので、地域の中の中野区全体を流動化させるために、ここがもう100年に1回のチャンス。

ということで、今度は財務省さんの方にお聞きしたいのですが、保有、移転コストの金利がかさむということであれば、あそこを更地にすれば、建物をなくせば、暫定利用という方法は幾らでもあるわけですね。恒常的なものをつくらずに、ある計画がきちんと、中野100年の体系が固まるまで、暫定利用でその保有の移転コストの借入金の金利はそこで補うという方法は、知恵を出せば必ず出てきます。恒常的なものをつくらなければ、いろいろな跡地利用ができると思います。

そういうことも踏まえながら、国の方にも御理解をいただきながら、また地域の方も……。そして中野区の住民の方たちの意見を聞くのに、先ほどのスケジュールではちょっと短過ぎるなというのが正直な感想です。ここで事を急いで100年に1度のチャンスを逸しているのかと。私は、六本木の再開発とか大崎の再開発とか汐留の再開発とは全く違うと思うんですね。ここに参考事例でああいうものが登場してくること自体、コンセプトが違っていると私は思っています。ああではないということ。あれを出すこと自体がまず間違い。コンセプトはまず間違っていると、私は思っています。そういうことをぜひ御理解いただ



きたいなど。

私はこれを批判するわけではないですけれども、中野区の行政の方たちも、中野区に住んでいる方はほとんどいないんですね。今回は委員長さんが中野区にお住まいだということで意を強くしておりますが、やはり中野に24時間いるからこそ感じる肌感覚の危険性だとか将来性だとかということがありますので、そういう意味では地域の声というのをぜひ吸収していただいて、100年に1度のチャンスだということで、世界に発信できる実験都市にすればいいと思います。世界に誇る実験都市。まちづくりの実験都市。壮大な実験がここでできるわけですから。

もう一つ、最後に財務省さんに一言だけ。今盛んに国際問題が論じられて、国連という機能がありますが、もうそろそろ国という概念ではなくて、都市という概念になってきている、もうなっけつつあると思います。その都市という概念の中で世界の都市を結び、国際ではなくて都市際センターのような、ぜひそういうものも発想として。ここは全部が公共施設、全部が民間というわけにはいかないと思うんです。やはり公共施設と民間がどうタイアップできるかという、そして地元と。その中で、やはり中野には実は国の施設がないんですね。要するに国立公園という大きなそういうものもない。ということは、国の施設という意味では、そういう新しく日本が発信できるようなものの立地としては、ここは私はかなりあると思いますので、そういう発想も売却とあわせながら、ぜひ国の方にも御検討いただきたいなと思います。以上です。

#### **関係行政機関**

御案内のように、国の機関が東京都心部にあって、その都心部の過密を解消しましょうということから始まった事業が国の機関移転事業です。したがって国の施設をここに誘致する、おっしゃっているのは、時代の変化に合わせてそういうことを考えたらどうでしょうかという御提言だと受けとめておりますが、この事業はそういう目的を持って、国の機関が東京都心部から郊外に移転した、その跡地処理ということを検討すると、いかがかと思えます。

#### **区民代表**

十分わかっているんですけども、時代が変わったと。あのときは東京の一極集中を解消するために、一省庁一機関出しましょうと。その背景の中であれが決まったわけですから。

#### **関係行政機関**

ちょっと補足説明させていただきましたが、100年の大計を考えてと。それはもちろんだと思えます。これだけのまとまった、しかも駅前にある貴重な財産ですので、そう言う観点で十分御議論いただきたいと思っています。

それと、暫定活用という話がございました。まちづくりをする上で種地を持っていて、順繰りに整備をしていく。それも一つのお考えだと思います。ただし、我々は機関移転の事業に要した費用を回収する義務を負っておりますので、暫定活用というと非常に誤解を与えるのは、国が持ったまま皆さんの自由利用にというような意味でおっしゃられているとすれば、それは極めて難しい。例えば中野区さんが保有されて、順次活用するということであれば、それはもちろん我々はありがたいお話でございますので、その点も含めて十分御議論いただいた上で、方向性を決めていただければありがたいと思っております。

## 委員長

ありがとうございました。よろしいでございますか。きょうは第1回ですのでいろいろな方に御発言いただくということで、ほかの方が終わった後でまたお願いしたいと思います。どうぞ。

## 区民代表

私も今は大和町の3丁目に住んでおります。私自身実はマスオさんでございまして、住んでからは20年になるんですけど、私の家内の親は、（今は母親だけですが、）もう50年以上住んでいます。家族は今まで中野に50年以上御厄介になったわけでございます。私自身実は銀行員でございまして、今までは中野区の区政の問題については、全く無頓着で来たのが実態でございます。今回こういうような話を知る機会があって、応募させていただいたわけでございますが、大先生がいらっしゃいますから僭越でございますけれども、実は私自身も都市計画の、まちづくりといいますが、再開発関係の仕事を、信託銀行でございましてその方に携わって約30年来ております。その中から今回のまちづくりを見させていただき、発言する機会がいただければと思っております。

私の過去の経験なり考え方からお話し申し上げますと、先ほど来出ている話でもございますけれども、（釈迦に説法でございますが、）まちづくりなり都市再開発の結論は、今すぐに出る話ではなくて、やはり20年後、30年後になって初めて出る話だろうと思っております。そういう意味からしても、さっき100年の体系という話がございましたけれども、やはり長いサイクルで物を見ていく必要があるかと思っております。

そういう意味から今回、20歳代の方に委員に入っていたことは、大変貴重な意見が聞けるのではなかろうかと思っておりますし、私自身も勉強する形の中で見させていただきま。きょうも出ていますけれども、中野区の人口構成を考えたときに、20歳代から30歳代の人たちが、確かに単身であったりするのかもしれませんが、30%近くいます。要はこの中にも入っていますけれども、いわゆる団塊ジュニアの時代が、この開発を考える上においては、大変大きなウエートを占めるのだらうと思っております。実際、我々の団塊族ではなくて、次の団塊ジュニアの時代が開発後を使うのだらうと思っております。ですから彼たちが、どういう形のことを望んでいるのか。彼たちがどういう形の中でこの中野を考えていくのかというの意味が、やはり大きなポイントになっていくのではなかろうかと思っております。ですからそういう意味から、若い人の御意見というのは、大変貴重ではなかろうかなと思っております。

それからもう1点、これだけのものをやっていく中で、この警察大学校の跡地は、やはり受け皿的な形（機能）の中において大きな意味を持っているのだらうと思っております。やはり、そういう意味でもこの機能を使いながら考えていく。あそこに単に何をつくるかということだけではなくて、やはりもっとまちづくり全体の中での、そこに受け皿的な機能を活かして、連動的につくるような方法を導入していくことも必要ではなかろうかなと思っております。一方においては、そこには当然金という問題が出てきますので、またそれなりの知恵が必要になってくるのだらうと思っております。

どこまでお役に立てるかよくわかりませんが、せっかくのいい機会ですので、何かお役に立てればと思っております。よろしくお願いたします。

## 委員長

どうもありがとうございました。まだ御発言になっていない方もいらっしゃいますが、

一通り区民の方から御意見を中心に伺いました。時間も大分たってきておりますので、学識経験者の方に……。はい、どうぞ。

### 区民代表

手短にお伺いしたいのですが、スケジュールの件をさっきお話しいただいたのですが、たしか今年度中に調査・検討し、来年にマスタープランの作成というような日程だったと思います。

私は、清掃関連施設がなくなったというのはつい最近伺いました。ところが早稲田通りから今病院周辺に区画街路1号ですか、2号ですか、あわせてすぐに都市計画決定が待たれているという話を聞きます。しかし、これは清掃関連施設に関係したアクセスではなかったのか。あるいは病院を区画するための、あるいは防災広場へのアクセスのために必要なものなのか。と伺いますのは、私は早稲田通りを使っています、ブロードウェイのところから環七に至るくらいまで非常に信号が多くて、渋滞でいららする地域なのです。そこへまた、恐らく信号が2つできるだろう。あえてあの1号、2号の道路をそう急いで計画決定なさるのにはどういう根拠があるのか、教えていただきたいのですが。

### 事務局

それでは私の方からお答えをさせていただきます。やはりこの警大跡地を中心とした地域については、転換計画で区民の皆さんの意見を聞きながら進めてきたということで、その一つに警察病院というものを、これは誘致とっていいかわかりませんが、区民の期待も大きいなというものがある。先ほど言いましたように、単なる職域の病院ではない。区民に一般的に利用していただける病院ということで、防災機能なども兼ねている病院でございますが、そういった病院とそれに関連した道路ができてくる。計画決定したということで、転換計画の一連の流れとして、ここまではできたということでございます。

それで、この区画街路という道路について、当時はもちろん清掃工場だとか防災公園が南側に張りついてくるとということで、南側はそういう用途ということで計画したわけでございますが、いずれにしてもこの道路につきましては、この地域内になりますけれども、幹線的な道路になろうかということで不可欠な道路、これを軸にして南側の開発を考えていけるところであろうと。

それから早稲田通りの渋滞ですが、確かに渋滞は厳しいものがあります。これは東京都の方は、所管の所長さんもいらっしゃいますけれども、開発にあわせて早稲田通りと、それから中野通りもこの周辺はできておりますが、南側はできておりませんので、そういった道路整備をするということ聞いております。それで信号処理についても、これは十分工夫をすることによって、そういった影響を与えない。

それからまた補助221がございしますが、こういったものの整備も進めるというようなこと。そういったことによってこの交通問題。区画道路の交通量というのは、そう多くないと思います。20メートルという幅員でございますが、2車線の道路でございますが、そういったことから信号処理もそう大きな支障にはならず済むのではないかと考えております。

### 委員長

よろしゅうございますか。それでは、先ほども言いかけてましたが、学識経験者あるいは東京都の方からまだ御発言をいただいていないので、できればそちらの方から御発言をい

ただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

### 関係行政機関

東京都の都市計画局でございますが、きょうはここに来るとき、中野は本当に近いということでタクシーで来たんですけども、実はなかなか着かなくて、ちょっと遠いなという感じを受けました。要するに、中野通りの五差路あたりが大変混雑してぶつかったということでございます。

私どもは、先ほどパワーポイントで御紹介がありましたが、都市づくりビジョンというのをつくってしまして、センター・コアの外だということで、いや、外じゃないんだという話を随分意識的に言われていますけれども、中野区というのは本当にセンター・コアに隣接して、非常に拠点的な地域であるということは誰しも認めているところでございます。そういうところで、やはり今の中野通りの交通渋滞もありましたが、いわゆる都市基盤という面でいうと、まだまだ非常に課題が多いなということを感じております。

補助 221 号という大変大きな未整備の道路が残っているということで、この警察大学校跡地で、そういうせっかくの機会ですから、いろいろな都市施設、あるいは土地利用転換するためのいろいろな商業的なものも試す。あるいは先ほどいろいろ遊ぶ場所ということも言われましたが、何らかのこの地域の課題に応じて、大規模な転換を図るための種地として、本当に有効な転用をすれば一番いいと思っております。先ほどから、防災上の問題だとか都市基盤の問題、それから商業施設と、転換も含めた、そういう発想というのはここではぜひとも考えなければいけないと思っております。

私どもは現在、用途地域の見直しなども東京都の方でさせていただいておりますが、まだ中野区さんにつきましては余り大胆な見直し等を行っておりませんが、この中野のこの地域につきましては、今のような土地利用を含めた基盤の見直し、土地利用転換等を含めて、多くの土地計画的な見直しもしていくべきではないかと思っております。そういった点ではぜひ、東京都としてもサポートしていきたいと思っております。以上です。

### 委員長

どうもありがとうございました。どうですか。

### 学識経験者

いろいろ御意見が出ていましたが、時間がないので簡単に一つ申し上げます。さっき一番初めのいろいろな資料で説明がありまして、実は私は隣の区でこの区民ではないので大変恐縮ですが、杉並区に住んでおりまして、いつもここを通過して拝見しているのですが、この場所、この一帯をどういうふうにしていくのかというのがまだなかなかわかりにくい。私は基本的に、先ほどの東京都の方針もあります。やはり生活をベースにして何かを考えていくのだらうと思うんですね。環七と鉄道の交差点をずっと、東京を反時計回りを見ると、赤羽、常盤台、桜台、方南町、下北沢、三軒茶屋とずっとあります。拠点という言葉が案に出っていますが、そういう意味でやはり生活をベースにして、そういう性格がどこかに一つ残るといのはわかります。それが何を言っているのかということ、新しい東京の地域というか、区民と都民というのが我々の中に両方あるんですけども、その両方が我々にとって満足できる、そういう地域の中心というのが、やはりどうしても必要なのではないかと思います。それでなくて、ただ静かに住んで、また都心に行けばいいや、というベッドタウンが相変わらず展開している構図をやめようということで、考えられていると思

いますが、その一つの先導役として、その求心性を持った拠点をここにおつくりになるということで、いろいろ考えられていくべきだろうと私は思います。

それで、この土地を見たときに、私は前から思っているのですが、中野はやり方によっては相当大化けする場所ではないかと実は見えています。大化けしたくないというのだったらばやめた方がいい。大化けしたくなくて、みんな切り刻んで静かにやっておけばいいじゃないかという方向もありますが、賑わいの拠点をつくるというのであれば、多分僕は区民だけではできないと思います。区民も満足するのは、実はやはりほかの人も集まってくるような、そういう賑わいの拠点をつくるという意味だとすれば、土地の地模と、それから中央線、地下鉄などが持っております交通ポテンシャルがものすごく大きな土地ですから、こういう住宅地域のだ真ん中にこれだけの土地があって、しかも大幹線があるということは、元気よくいえば非常に大化けする可能性があって、その大化けのさせ方についていろいろ皆さんが議論をされているのだと思います。

その大化けの仕方で、中身はこれからいろいろ議論すると思うんですけども、私は具体策として1点だけ考えたのですが、やはり大化けする一番大きな理由は大きな土地で、土地の大規模性といいますが、このメリットをどうやって生かしていくのだろうかと思います。いろいろな拠点の開発がありますが、やはり大規模性が生きていないような開発というのは大体魅力がなくなってしまうし、特にここで個性化しようとする、そういうところをどうやって生かしていくのか。それは計画もありますけれども、実は開発の仕方が主体というのが出てくる。お役所で全部これをやってしまうわけではないでしょうから、そうするといつの段階からか、要するに大規模資本ではないけれども、かなりいろいろな民間が入ってきて、しかも大規模なものが柔軟につくられて、一帯が全体に魅力的になるわけでしょうけれども、特に跡地というものを、大規模性をどうやって生かしながらつくっていくか。それを切り刻むようなことをしないで、上手につくれるかどうかということで、大化けするかしないかと。機能は一生懸命考えられているのですが、そここのところが私は一番気になっておりまして、これからいろいろ考えられる中で気にとめていただければと思います。時間がないものですからちょっと気がついたことだけ。

#### **委員長**

どうもありがとうございます。

#### **関係行政機関**

私は、前に第三建設事務所長をやっております、現場の課長時代もここにおり、区民の方とはいろいろと御議論させていただいております。

それで、正直言って私が、この中野をずっと15～16年近く見ている中で、なかなか変わっていかないというところで、一つは今後これは議論していく中で、警大の跡地ということだけではなくて、今先生がおっしゃいましたように、中野駅という交通結節点をうまく利用しながら、これは委員長がよく以前から言っていましたけれども、連立やっても駅裏をつくらぬようにということで、北口だけではなくて南口も一体とした、最初にまちをどうするかというようなところを早く御議論、募集をさせていただきながら、その後、事業スキームをどうするかという、そういう段階にステップアップしていかなければならないと思います。

そんなことで、私自身が今のポストだけではなくて、ここずっと仕事で携わってきたと

ころから非常に思いもごさいます。いろいろな議論はあろう、それから思いがあろうかと思ひますが、やはり集約した案を早く、どういうふうにつくれるかということが大事だと思ひますので、ぜひ皆さんそういう方向で御議論していただければと思ひております。以上でございます。

#### 委員長

ありがとうございました。

#### 学識経験者

もう時間があれでするので簡単に感想めいたことですが、5点ほど述べさせていただこうと思ひています。最初の2つは余り反対する人はいないと思ひるので、簡単に済ませます。

1つはやはり中野の真ん中にあるということもありますし、密集市街地が非常に大きいということもあれば、やはり防災拠点的な機能はここにはなくてはいけないものの一つなのだろう。公園という形がいいのか、箱ものという形がいいのか、もう少しまた別の形がいいのかという議論があると思ひますが、防災性を高めるような機能は、やはりこの場所には恐らく必須なのだろうと思ひています。

2番目は交通関係で、今、北と南の話がありましたけれども、中野というのは南北方向はたしかバスが中心になっているのですが、細い道が多くて、バスが通れるところはある種限られています。それを考えると、今すぐというわけではないのだけれども、もう少し長期的に新しい何か区内のバスに代わるといふか、バスを進化させたといふか、そういうような身近な交通システムのあり方というのを一方で検討しておいて、その拠点としてこのようなところを使う。すぐに思いつくのは、例えばパラトランジットみたいな、ちょっと中間的な、しかも生活者に身近な交通で、車を使わなくてもとにかく中野駅までは割と大きな頻度で出ていける。そういうものを一方で考えながら、将来的にそういう拠点としても使えるような交通結節機能みたいなものを、今からちょっと考えておいた方がいいのではないかなと思ひました。

3番目は、先ほど言われたことにちょっと関係がありますが、資料を見せていただいて、ここは半分の方が10年以内しか住んでいないところなのです。つまり比較的短いサイクルで、若い人が多分中心なのかもしれませんが、中野に来てある一時代を過ぎて、また別のところに行くという方が少なからずおられるところだと思ひます。従来、割と区の施策だとか、あるいはこの種の跡地のことを考えるには、まずやはり永住区民が100%いるというような理想的な状況のもとで、さて、こういう人たちどういうサービスを、というふうに考えていくのだけれども、どうも中野のようなところはそれだけではなくて、ここで働いている人、昼間しかいないけれども、あるいは専門学校なども結構たくさんあるということになると、こういう短期あるいは5年10年というタームで中野で生活をしていく人が、どういうことを求めているのかというのを、もう一度検討した方がいいのではないか。そういうものが必要か必要でないかという議論は当然あると思ひますけれども、検討する必要があるのではないかと思ひます。

4番目は、どうもやはりきょうの資料を見てみると、いろいろなものはあるのだけれども、別にほかでやってもいいよということが結構たくさんあって、結局はこの場所にあるということはどう考えるかということで、それはやはり文化をどう考えるかということに、基本的には集約しているのかなと。中野の文化って何ですか、ということはこの土地を

使って示していくというのが、どういう使い方をするにしろ私は必要だろうと思っています。私は中野ではないですけども、中央線沿線には結構長いこと住んでいて、中野というのはそういう立場から見ると、やはり中央線文化の入り口のまちなんですね。それは、今はブロードウェイだったりあちらの方で、どちらかというところという印象が強いんですけども、そういうところに出てきているようなものがあるのか。それとも、いや、中野の文化は違うんだ、という話なのかということは、議論の一つの材料なのではないかなと思います。

最後は、やはり開発の手法をどう考えていくかというのは非常に大きくて、コンセプトが六本木ヒルズなどとやはり違うだろうと。それはそういう考え方もあると思うのだけれども、ちょっと心配なのは、多分民間の業者は必ずしもそう見ていなくて、やはり同じコンセプト、業務と住宅の割合をひっくり返せば、多分ここはできてしまうんですね。そういうことと、この一方で地権者の財務省さんというのがいて、できるだけ早く利子を返したいという、そういう組み合わせを想定すると、やはりかなり短期間のうちにそれなりの説得力のある開発手法を、あるいは暫定なども一部については必要なのかもしれない。そういうことを念頭に置きながら計画をまとめないと、かなり散り散りばらばらになって、マンションだ、オフィスだ、ホテルだといって、どこにでもある駅前のちょっと大型の開発になる可能性を、やはり否定しきれないところがあります。

その意味で、一つはやはり区がどれぐらいここはコミットできるかというのが非常に大きくて、もちろん例えば先ほどの暫定利用みたいなことを考えるのに、区が底地を持ってくれるのだったら喜んでやりますよと。それは当たり前ですが、そうだとすれば区は財政が苦しい中で借金します、区民の皆さん、これだけ負担してください、それは区のためです、という話ですよ。本来は、ですからそういう意味では、区がどれぐらいのコミットをされようとしているのか。それからどういう形で。私は、ここは散り散りばらばらに処分するのは恐らく最悪のやり方だと思いますので、そうではないことを少し念頭に置きながら、具体的にどういうものの中に入れていくかを考えていく必要があるのかなと思います。以上です。

#### **委員長**

どうもありがとうございました。ほかに御発言がございませんでしょうか。大分時間が迫っておりますので、もしなければまだ議論はこれから続きますので、きょうは第1回の御発言があったというふうに受けとめて、議論の方をまとめさせていただきたいと思えます。それでは事務局の方から何か御発言は。

#### **事務局**

先ほどお話がございましたCD-ROMにつきましては、事務局の方で受け取りをさせていただきましたので、入り口の受付のところに置いておきます。御希望の方はお持ちくださいというようなお話もありましたので、御希望される方はお持ち帰りをして、御自宅なりで鑑賞をしていただければと思います。

それからもう一つ、見学会のお話でございますが、これもすぐに日程を調整ということとはなかなか難しいところでございますので、御希望される方を対象という形で、事務局の方でできるだけ2回目の委員会の前に設定させていただきたいと思えます。これにつきましては各委員の方に連絡をして、御希望者を募って、日程を財務省さんとも調整をして、

開催をしたいと考えております。

それから委員会の第2回でございますが、できますれば11月の初旬の、次回は昼間にでも開催できればと考えております。若干、これは事務局の勝手なところでございますが、11月4日火曜日の午後3時ごろ、もしくは同じ週の11月6日木曜日の午後3時ごろをちょっと候補として考えております。そのあたりでよければ設定させていただきたいと思っておりますが、もし御都合がどうしてもつかない方が多いということであれば、また別途調整を委員長なりとさせていただきたいと思っております。いかがでございましょうか。

#### **委員長**

11月4日の午後3時、または6日の午後3時という提案でございますが、手帳をお持ちの方は見ていただいて、御都合が悪い方に挙手をいただいたらどうでしょうか。

まず、11月4日の午後3時ということで、御都合がどうしてもつかない方は挙手を願いたいのですが。あと6日はいかがでございましょうか。もし御都合が悪い方がございましたら、挙手を願いましたのですが。

今のところ特に御都合がつかない方がおられないようですので、どちらかで決めさせていただきたいと思っております。

#### **委員長**

どちらでもよろしゅうございますか。もしよろしければ、私の方はやや6日の方が都合がよろしいんでございます。勝手を申して恐縮でございますが、6日の3時ということでよろしゅうございましょうか。

#### **事務局**

それでは、次回につきましては11月6日午後3時から、時間については決定させていただきたいと思っております。場所につきましてはもう少し事務局の方で。具体的な場所については、また御連絡を差し上げたいと思っております。

ありがとうございました。非常に長時間にわたりまして、第1回の検討会の事務局の説明が長かったわけでございますが、かなりの御議論をいただきました。委員長を始め委員の皆様、ありがとうございました。以上をもちまして、第1回の中野駅周辺まちづくり調査検討委員会を終了させていただきます。傍聴の皆様、長時間にわたりましてありがとうございました。どうぞ気をつけてお帰りください。

<了>