

## 第二回区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議 議事録

【日時】平成28年4月28日（木曜日）10時から正午まで

【場所】中野区役所9階11～13会議室

【出席者】区民会議委員

（和田委員、千種委員、矢野委員、高橋委員、岸和田委員は欠席）

中野区（奈良都市政策推進室長、松前副参事、石井副参事、吉田副参事、小幡副参事、江頭副参事、朝井副参事）

【議事録】※意見交換のみ。区による資料説明部分は除く。

### <大海渡委員>

- 事業協力者とは施工業者のことか。
- 本事業の責任者は誰になるのか。
- 昨年10月開催が延期となり、4月の開催になった理由を説明してほしい。
- 前回の区民会議での説明と今回の説明で変わった事項は何か。

### <石井副参事>

- 事業協力者は工場の施工業者ではない。事業協力者は、本事業の基本計画となる再整備事業計画を策定する際に民間のノウハウを取り込んでいくために協力してもらう事業者となる。
- 区が再整備事業計画を策定し、その計画に基づき、市街地再開発事業と土地区画整理事業を組み合わせることを想定している。区画整理事業は公共が責任をもってやっていく。市街地再開発事業については施行者が誰になるかはまだ分からないが、区は地権者であるため、当然関わっていくことになり、その他、民間事業者も入って事業を成立させていくことになる。市街地再開発事業の施行者と工事施工業者は別物である。
- 事業協力者は区が選定する。市街地再開発事業については施行者が工事施工業者を選ぶので、誰が施工業者になるのかはまだはっきりとはしていない。区が地権者であることには違いない。
- 市街地再開発事業を実施するにあたっての民間の参画事業者は、再度公募手続きを行う予定である。実施方針に掲げるスケジュールでいうと、平成30年度の「民間参画事業者の公募・選定」というタイミングで民間の事業者を公募・選定することになる。
- 昨年6月以降、事業構築パートナー2者との意見交換を6月、9月、1月の計3回行い、検討を進めてきたが、なかなか検討が深まらなかった。当初は10月頃に中間のまとめを受けて区民会議を開催することを想定していたが、そこまで至らなかったのが実情である。結果として1月の意見交換後に一定の方向が捉えられ、この実施方針として取りまとめをしたということである。

- 実施方針は、アリーナの可能性を示したことや、整備の手法として市街地再開発事業と土地区画整理事業を活用していく可能性を示したこと、事業協力者を入れて再整備事業計画の検討を行うことを示したことが基本構想と異なる点である。

#### <米持委員>

- 区民会議以外の会議体の開催経過を教えてください。
- アリーナの話はアドバイザー会議で出たものなのか。経緯が知りたい。

#### <石井副参事>

- アドバイザー会議は、委員が集まって実施したのは1回のみである。その際は、前回の区民会議と同様に、現在の中野のまちづくりの説明をした。その後は、会議としては開催はせず、都市計画や公共基盤、エネルギーの考え方を個々に相談した。事業構築パートナーについては3回、庁内の会議は適宜、複数回行った。
- アリーナについては外部から直接出てきた話ではなく、区からアリーナの可能性について投げかけをしたものである。9月に行った第2回の事業構築パートナーとの意見交換において、2000～3000人収容のホールより大きい規模についての検討の投げかけをし、アリーナの可能性や課題をもらいながらアリーナの検討に入っていた。その結果、1万人規模のアリーナの整備も不可能ではなく、その方向を目指したらどうかということでもまとめていった。

#### <佐々木委員>

- 6月以降、区民会議の会議予定を立てて進めていたのか。
- この会議は、区内関係者の了承を得るための会ではなく、意見聴取、広聴の場であるという認識で良いのか。
- 区民会議を開催していく姿勢や情報開示のあり方について聞きたい。
- 区役所・サンプラザ地区の活用により、新体育館や新庁舎の整備費用を捻出していくにもかかわらず、両者が細切れに別事業として議論されているのではないか。
- 新体育館と新庁舎の整備予定概算額はどの程度か。
- 中野駅周辺のプロジェクトが様々ある中で、どのようにこのまちをマネジメントしていくかを真剣に考えている。庁内だけで検討を進め、町会や経済団体を含め区民に対して検討の過程を全く示さないのでは、どうやって意見をいえば良いのか分からない。

#### <奈良室長>

- 昨年6月に開催したのち、様々な事情があり開催できなかったことはお詫びを申し上げます。
- この会議の趣旨としては、区役所・サンプラザ地区再整備についてご意見を頂戴し、区としての考えをまとめていくことである。区の検討が進む過程の中できめ細かく、

ご意見を伺うべきだったが、なかなか検討が進まない中、現状でこの段階まで考えがまとまってきたということで本日ご説明をさせていただいた。2時間という短い時間だが、このような会議は今後とも継続していくので、ご意見を頂戴できればと思っている。

- 区役所・サンプラザ地区再整備の重要性については認識しているところである。この会議における様々な団体からの意見を大事にしながら進めていきたいと考えている。この会議の進め方については再度内部で検討をさせていただきたい。

#### <石井副参事>

- 区庁舎の整備費用は概算で201億と公表している。新体育館は未定である。

#### <松原委員>

- 前回の区民会議における意見交換の議事録はあるか。前回の会議の関連性が重要であるため、議事録を配っていただきたい。
- 会議の開催期間が空き、区が勝手にやっているというイメージが強い。
- 実施方針のコンセプトとして「グローバル都市」が掲げられているが、区内に住んでいる個人的な立場からの意見としては「住みやすいまち」にして欲しい。
- アリーナについては1万人規模とあるが、個人的には、大規模なものではなく中野は「大人のシックなまち」として、音響効果が良いものなどを目指して、コンセプトを煮詰めていって欲しい。

#### <石井副参事>

- 議事録は取っている。本日はお示ししていない。
- グローバルという観点からすると、中野区のなかでの中野駅だけではなく、東京・日本・世界における中野駅の位置づけについても、今後皆様から意見を頂きたいと考えている。

#### <正村委員>

- 区役所・サンプラザ地区再整備における資金計画を聞きたい。
- 実施方針において住居用途の記述があるが、何十年後かに再開発する場合に再開発できなくならないよう注意してほしい。

#### <石井副参事>

- 現在、まだ資金計画はない。再整備事業計画の中で定めていくことになる。区として資産を活かせるのは区庁舎の土地のみであり、それらを売却あるいは貸付けにするのか決まっていない。実施方針において市街地再開発として事業を進めていく方針は打ち出したので、その手法での試算を今後進めていく。
- 今後、事業協力者の協力を得て資金計画を作成していくことになる。住宅用途であるとお金になると一般的に言われているが、中野の立地適性を踏まえ検証しながら

進めていく。

#### <佐々木委員>

- 再整備検討範囲の土地について、誰がどのように権利を所有していて、どこまでが開発区域となり、そこに複合高層ビルとアリーナ、駅前広場の3つの要素がどのようにできるかということを知りやすく説明してほしい。

#### <石井副参事>

- 区役所の土地は区が所有する財産である。サンプラザの用地については区が100%出資する株式会社の所有となるため、区がそのまま処分することはできない。駅前広場は区が全て所有しているが、再整備する場合においても道路空間や駅前広場の必要な面積を確保していくこととなる。それから、税務署やドコモビルに対しては実施方針に基づく区が目指すまちづくりについてご説明をしている状況である。しかし、ドコモビルからは現時点で建て替えの予定はないと聞いている。

#### <吉村委員>

- これから先、どのように事業を進めていくかが重要である。実施方針のスケジュールには、平成28年度に民間事業協力者公募、30年度に民間参画事業者公募とあり、URも一緒にやっていくとしているが、本当に区側の体制は大丈夫なのか。
- 区役所・サンプラザ地区再整備が、他の地区に影響をもたらすのかを検討する必要がある。区として、他の開発区域に影響を大きく与えるのは難しいかもしれないが、地域全体をまとめていくのは区がやっていくべきである。今までにない規模のプロジェクトなのであればしっかりスケジュール管理・役割分担をしていくことが必要となる。時間だけが過ぎていくことになりかねない。建設後の運用方法や、どうやって区民をまとめながらマネジメントしていくかを今から考えていかなければならない。
- 平成28年度において役割分担を明確にし、区民会議などで情報がオープンになっていくことが良いと思う。
- 1万人のアリーナについては本当にこういったものが必要なかを議論するためにも、事業性やマーケティングのデータを示してほしい。様々なところに色々な施設ができていく中で2020年以降のあり方についても検討していく必要がある。
- 区民会議などで様々な情報を逐次示してもらい、検証・検討を進め合意形成を図れば良いと思う。
- アリーナは区が整備するのか。

#### <石井副参事>

- 区の体制については、しっかりと体制を確保して進めていきたい。今後の検討の進め方については、区と民間事業協力者、URの3者でしっかりと組んで計画を策定

していく。

- 市場動向も重要であり、再整備後の運営についての重要性も認識している。再開発による整備後は事業として資金を回収していくことや、まちとしての貢献も含めて検討が必要であると思う。
- 経済界の方々からは提言書をいただいております、まちの中でも議論が起こっていることも捉えているので、そういった方々とも意見を交わして進めていきたい。
- アリーナの所有・運営をどうするかは決まっていないが、区営になることは現在は想定はしていない。所有のあり方についてはきちんと詰めていきたい。

#### <赤星委員>

- 区の情報公開のあり方に対して不信感が生まれてくる。区民会議延期の理由についても事前に通知するべきではなかったのか。その点を気を付けて運営していただきたい。

#### <石井副参事>

- 今後は十分注意してやっていきたい。

#### <佐々木委員>

- 姫路市の事例では、交通事業者や利用者から意見を出してもらい、駅前広場が当初の市の計画から4回も変わっている。市や区の考えが交通事業者にとって必ずしも良いものとは言えない。今後、検討の際に利用者や交通事業者の意見を聞く部会を設けていただくことはできないのか。

#### <小幡副参事>

- 区役所・サンプラザ地区再整備実施方針の中にも、公共基盤のあり方や周辺交通ネットワークを検討していくこととしており、駅周辺の交通に関して様々な課題があることを認識している。検討の進め方については庁内で検討したい。

#### <阿部委員>

- 中野駅北口の再開発によりバスの移転先が二転三転しており、お客様にご迷惑をかけている状態である。暫定整備から本整備まですべての計画がスムーズに運ばれるようにしていただきたい。計画自体が状況により変化することは理解できるが、必ず利用する区民にとって納得できるような形で進めていただきたい。

#### <吉田委員>

- 中野2丁目の再開発事業が進んでデベロッパーが決まり、事業の物事を決定する際にデベロッパーの力が強くなり、我々の意見が反映されなくなっている。区役所・サンプラザ地区再整備の場合は、区民の資産を活用して事業を行うので、デベ

ロッパーの力が強くて区民の声が届かなくなるのは困る。決定プロセスの中で区民の声が事業全体に届くような体制を作っていただくことは可能か。

#### <石井副参事>

- 区の財産を活用していくというのは大きな話であると認識している。区民会議や意見交換会やパブリック・コメントなどの様々な手続きを進めていきたいと考えている。また手続きだけではなく、そこに至るまでの意見交換も行っていきたいと考えている。さらに、区有財産の処分になると議会との関係もあるので、それらを踏まえた上で進めていきたいと考えている。

#### <佐々木委員>

- 町会として中野駅前に望むことはないのか。

#### <吉成副座長>

- 現在のサンプラザのように、集客力のある施設として続けて行ってほしい。中野という東京の中心である立地を活かして会議などができる場をしっかりと作ってほしい。

#### <佐々木委員>

- 中野を中心として南北に良い影響を与えるような開発にしてほしいと、新井の町会から聞いた。

#### <望月委員>

- サンプラザは中野の顔である。電車から見ても一目で中野サンプラザということがわかるような外観を考えてほしい。駅から四季の都市（まち）への歩行者導線もしっかり考えてほしい。区民会議のあり方に対してもはっきりと読み込めていないが、委員から受けた意見を行政としてどう受け止めて次の段階へ進むのか聞かせてほしい。

#### <石井副参事>

- 様々な意見を伺い、再整備事業計画を策定していくことになる。今回の実施方針だけでは具体的なものを示せていないので、これからもう少し具体の話を含めていく中でご意見を伺えればと思っている。この区民会議を適宜開催できればと思っているので、今後の運営は十分配慮してやっていきたいと思っている。

#### <市野委員>

- 図を見せていただいてもなかなかコンセプトが見えてこない。渋谷や二子玉川、武蔵小杉などで再開発が進んでいるが、どのあたり、どの程度のレベルを目指しているのか具体的に教えてほしい。また、先行する再開発事例の中で手本となるバリアフリー対応を参考にしてほしい。

#### <石井副参事>

- 具体的なボリュームや図などがないとわかりにくい部分があると思うが、囲町

東地区や中野二丁目地区などもかなりの時間をかけて詰めていき、やっとこのような図が出てきているところである。区役所・サンプラザ地区についても、いずれそのような具体の図や中身を示していけると思うが、これから情報を出していければと思う。

#### <赤星委員>

- 具体的にどのような施設や建物が入るかは今後の検討で構わないが、ボリュームは事業採算的に上限が決まると思う。敷地面積が決まっているので、どの程度の建物が建設できるかというのは既に分かっているのではないか。おそらく行政内部ですでに検討していると思うので、あくまでたたき台として、お示しいただければよりイメージしやすいのではないか。

#### <石井副参事>

- 現在、内部でのシュミレーション段階である。敷地の取り方や敷地北側の日影規制の考え方によっても大きく変わってくる。一定のシュミレーションの中でどこまで可能性があるかを検証していくので、どこかの過程の中でお示しできるかと思っている。

#### <奈良室長>

- 本日は大変ご熱心なご議論・ご意見ありがとうございました。本日ご意見いただいた会議の運営については、我々として再度、考え方を整理して、次回お伝えしたい。また、会議の中では情報提供のあり方についても、もう一度考え方を整理して示していきたいと考えている。これだけ大きいプロジェクトなので、手順を追ってやると大変時間がかかる。段階がさらに進んでいくと、まだしばらく時間がかかると思うが、資金面での話もさせていただくかと思う。

以 上