

## 第 7 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：平成 30 年 10 月 29 日（月曜日）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 28 名（うち 2 名代理出席（矢野委員→川村委員、田崎委員→羽田委員））

欠席委員 2 名（吉成委員、笠尾委員）

その他出席者：中野区 6 名

（酒井区長、松前副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、石井副参事（中野駅周辺計画担当）、石橋副参事（中野駅周辺地区整備担当）、小幡副参事（中野駅地区都市施設調整担当）、江頭副参事（中野駅地区都市施設整備担当）、）

オブザーバー 2 名

（野村不動産株式会社 開発企画本部 開発企画部 開発課 課長 三輪氏、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長 山寺氏）

## 【議事要旨】

## 1. 開会

午前 10 時 30 分に開会した。

## 2. 出席者の確認

委員の出欠状況の確認を行った。

## 3. 区民会議の進め方

事務局より資料 2 の説明を行った。

## 4. 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

・区長より資料 3 の説明を以下のとおり行った。

（酒井区長）

現在の中野区役所、中野サンプラザを中心とした中野駅新北口駅前エリアの再整備については、9 月 18 日に行った定例記者会見において、再整備を推進することを表明した。また、合わせて中野区報 10 月 5 日号には同様の内容を記事にして配布した。

再スタートしたこの区民会議を 2 回開催しただけでこの決断をしてよいのか、十分に区民の声を聞いていないのではないかといったご指摘もあったが、私としてはこのほかにタウンミーティングや私的に開催したサンプラザを考える会などでいただいたご意見のほか、中野駅周辺各地区で進められているまちづくりの関係者の声を聞き、このまま立ち止まっていることの影響を考慮し、できるだけ早期に決断すべきと考えていた。

9 月 11 日からは中野区議会の第 3 回定例会が開会し、早速この件についての質問が各会派からあり、

再整備に向けた検討を進めるものとし、新たなランドマークをどのように作っていくのか、引き続き区民会議などを通じて議論したい旨の考えを示した。

このように政策的な決断が求められた事案でもあり、区民会議の委員の皆さんにとっては、寝耳に水と取られても仕方ないと思っているが、将来の中野のまちを見据えた決断として、受け止めていただきたいと思う。まずは、記者会見の内容についてご説明し、その後に質疑を受けたいと思う。

区長就任後の検討経過についてご説明する。区長就任後、「区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議」や「区民と区長のタウンミーティング」などの区民との対話の場を設け、意見交換を行ってきた。また、メールなどによって「区民の声」も寄せられている。それぞれの場において、中野サンプラザに対する思いや1万人アリーナ計画のあり方、中野駅西口改札の早期開設、まちのバリアフリー化など様々なご意見をいただき、タウンミーティングに参加された皆さんが付箋に書かれたご意見も読ませていただいた。

区民の声からとらえた「中野サンプラザは思い出がいっぱい。」、「区役所もサンプラザも老朽化が心配。」、「中野駅にエレベータがなくて不便。」、「中野は子連れでは来にくいまちだと思う。」といったまちの状況をとらえながら、中野駅新北口駅前エリア再整備に関する課題整理を行い、主な課題として3つに集約した。

1つ目に、再整備は現在進行中の中野駅周辺の各地区整備と密接に関連しており、それぞれの進捗に影響すること。特に中野駅西口改札整備を進める上での前提条件となっていること。2つ目に、中野サンプラザは開業から45年経過し、施設更新の時期を迎えており、存続させた場合には負担が大きいこと。長寿命化工事を行った場合、簡易な方法ではあるが、約32億円かかるとの試算結果、これは前回の区民会議の資料で提示したものである。3つ目に、将来にわたってだれもが安全・安心に過ごせるユニバーサルデザインのまちづくりが求められていること。

こうした区民の皆さんからのご意見や課題を総合的に判断した結果、中野駅新北口駅前エリアは、中野区役所の移転や新北口駅前広場整備などとの一体的な計画により再整備を推進するものとし、あわせて中野駅西側南北通路・橋上駅舎の早期開設に向けた取り組みを進めていくこととした。

では、中野駅新北口駅前エリアにおける再整備の考え方をご説明する。まず、再整備とっているのは、赤線で囲っている「中野駅新北口駅前エリア」で、ここで駅前広場や新たな建物を一体的に整備するものである。事業手法については、土地区画整理事業による街区再編のほか、新たに生み出される床の処分などによって事業費を賄う市街地再開発事業を想定しており、民間の参画を得ていきたいと考えている。

中野駅新北口駅前エリアは、将来にわたって人々の交流とにぎわいに満ちた、区民の誇りとなるシンボル空間の形成を目指していきたいと考えている。中野サンプラザのDNAを継承する新たな文化発信拠点を整備するため、民間活力を活用した再整備プロジェクトを推進していく。

再整備にあたっては、

- 中野サンプラザのホールにおいて歴史に残る数々のコンサートが行われてきたことや、多くの人々の交流の場として利用されてきたことなど、歴史や実績の「キオク（記憶）」
- サンプラザは複合施設の先駆けと言われたようだが、様々な機能の複合化や、ぱっとみて印象に残る「カタチ（形）」

- 中野は分からなくても「中野サンプラザ」ならだれもが知っている、ブランドとなっている「ナマエ（名前）」

この3つのDNAを新しいサンプラザに引き継いでいくものとし、区民会議などを通じて、新たな中野のランドマークをどのように作っていくか、議論していきたいと考えている。

前回の区民会議で、東京工芸大学の笠尾先生から「再開発するにしても、思い出とつながれる手掛かりを残しておくことが重要」といったアートを活用したご提案もあった。また、先日参加したアールブリュットのイベントで、フランスの元首相のお話を伺ったが、文化政策という観点からも、アートをどう取り込むか、あるいはどう発信するかということも重要だと考えている。

形についてはそっくりそのままは難しいが、三角形をモチーフにするなどの工夫はあるかと思う。もちろん非効率な建物では事業採算性にも影響すると思うし、いずれにしても様々なアイデアを集めていきたいと考えている。

次にアリーナ計画だが、これまで中野サンプラザによってまちの文化が醸成されてきたように、今後の中野のまちを成熟させていくためには、中野サンプラザの後継施設としてのホールやコンベンション機能は必要であると考えている。

今回の参考資料となっている再整備への意見や提案を大変多くいただいたが、現状と同程度のホールを望む声はかなり多く、具体的にご提案もあった。1万人規模を望む意見もあったがそれは少数であり、やはり現状と同規模をベースに検討していくのがよいのではと感じている。

集客交流施設では、アリーナ計画ばかりに目が向きやすいが、今のサンプラザの使われ方を見ると、ホールでのコンサートは特定の観客であり、普段、一般の区民に使われているのはバンケットや会議室ではないかと思う。また、今のサンプラザ前の広場のように、オープンな広場をできるだけ確保したいと思っている。まさに「交流とにぎわいに満ちた」空間とするためには、どのような集客交流施設があるか、議論していきたいと思う。

次に、中野駅地区整備の推進についてご説明する。中野駅の利用者は中野四季の都市のまちびらき以降増加し、今後も中野駅周辺まちづくりの進展に伴い、増加傾向にあると予測している。

今後の状況を見据え、機能的で利便性の高い交通空間を実現するためには、中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備や駅前広場の整備を着実に進めていかなければならない。現在、この南北通路・駅舎・駅ビルの実施設設計を進めており、西口改札の早期開設に向けて、JR東日本と連携を図りながら取り組んでいく。また、エレベータなどによって駅内外の縦方向の動線を確保し、だれもが安全で円滑に移動できる歩行者ネットワークの形成を目指していく。なお、10月から準備工事である支障移転工事に着手している。

今後の予定だが、区民会議については、本日（10月29日）、第7回を開催し、以降も開催予定である。アリーナのあり方などについて議論していきたい。

公共基盤に係る都市計画手続については、駅前広場や道路などの都市計画原案を公表したところであり、手続を進めていく。

中野駅支障移転工事等については、10月から準備工事に着手し、工事を進めている。

中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画については、2019年3月を目途に素案を公表できるよう、検討を進める。私からの説明は以上である。

・区長の説明を受け、以下のとおり質疑応答があった。

(大海渡委員)

区民の声の主な意見に「1万人ぐらい収容可能なホールを建設して、賑わいのある中野区にしてほしい。」と書いてあるが、区長の説明では1万人を望む声は少数だと言っていた。資料を見る限り1万人が代表的な意見のように見え、現実を反映していないと思う。ほとんどの意見はタウンミーティングの欄に書いてある、2000人程度を望むものや1万人を反対するものであると思うため、誤解を招く資料になっている。もう1点、全体のプロジェクトの資金面をどのように進めていくかに非常に興味がある。区役所の土地代175億円を221億円かかる新区役所に充て、不足分の46億円をサンプルザの275億円から補助することになると思う。さらにサンプルザの土地代から借入金44億円を差し引くと、185億円が残る。これをどのように使うのか。また、権利変換により土地及び建物の一部を取得とか保留床処分と書いてあるが、取得するのは区になるのかMN21になるのか、どれくらいの金額を想定しているのか。

(酒井区長)

ご指摘のとおり1万人を望む声は少数だった。タウンミーティングの中でも現在と同規模を望む声が多く、その他の意見を紹介するため載せたが、誤解を招く可能性があった。

(石井副参事)

資料に書いてある金額は再開発をした時の評価額であり、土地だけでなく建物の評価も含まれる。区役所とサンプルザをすぐに売却するのではなく、再開発事業の中で権利変換により土地と建物をそのまま持つのか、転出になるかである。もしも、土地と建物を持ったままということになると、新しい建物の土地と建物を持つことになる。一方、新区役所の整備費が必要なため、お金を生み出す場合には土地と建物の権利を移譲し現金化し、区役所に充てることになる。しかし、この土地と建物をどうするかはまだ決まっていない。

(大海渡委員)

権利変換や保留床処分が問題になってくるのは、サンプルザの土地の275億円のみなのか、区役所分も同じように問題になるのか。

(石井副参事)

区、MN21、東京都、国などが再開発事業の権利を持っており、再開発事業の中で権利変換等を行っていくため、サンプルザだけでなく区役所も対象になる。

(白江委員)

サンプルザの解体理由で1番大きなものが、長寿命化のために32億円かかり、投資回収ができないという事だと思う。サンプルザが築50年近く経過し、ホールとしての寿命が尽きつつあるなか、これを15年延命させると32億円かかるという判断だった。しかし、既に寿命が尽きた建物を延命させるという判断がそもそもおかしい。寿命が尽きたのであれば改装すべきだと思う。通常であればサンプルザは100年くらい寿命がある。50年でホールの寿命が尽きたけれども、中身を大改装して最新のホールを中に作るという考えの方が普通の考え方であると思う。改装し構造体を再利用することになると、100億円近く節約できる。お金の計算だけをすれば、再利用の方が有利な結論になる。このことから、サンプルザの解体についてはお金ではなく、ここに建物があることが邪魔なのか、2200人のホールが今の場所にあることが邪魔なのかということ判断するのが正しいと思う。現状のサン

プラザと同規模のホールを想定しているのであれば、お金だけで言えば現状のものを再利用するということになる。

もう1点都市計画で気になることがある。駅前に大きな都市広場があるのは中野の重要な財産である。今の都市計画はそれを潰す計画になっている。駅前に巨大な高層ビルが壁のように立ち塞がって中野の財産を分断する位置にある。また、都市広場がまったく想定されていない。交通広場の上に屋根を建てて都市広場を作るような配置になると思うが、こういうことが想定されていない。サンプラザの解体か保存かという重要なポイントを1つ飛び越えるくらい重要な話として、広場がないということについて検討していただきたい。

(酒井区長)

長寿命化工事が32億円、借入金が44億円という中で、今の純利益が2.5億円という状態では難しい。建替えるとしたときに、1番大きいのは西口改札を作るために都市計画手続きを進める必要があるということ。また、新庁舎整備の財源確保も必要。ユニバーサルデザインのまちづくりという意味でも西口改札は必ず作らなければいけないし、今のサンプラザの構造自体もバリアフリー化という面では難しい。様々な理由から更新が必要であると判断した。

(石井副参事)

広場については、まちづくり方針の中で滞留広場を設けていくという考えは示している。さらに、都市計画で街区再編をするという事を提案しているが、再開発をして公共空間を生み出すことは考え方としてある。どのような建物、広場にしていくかはこれからの議論だと思っている。

(五味委員)

新しい庁舎の建設位置が中野体育館のところだが、区の庁舎を作るから体育館を平和の森に新築するのか。新体育館や新庁舎の建て替え、サンプラザに至るまでの一連の流れは都市計画審議会や区議会に報告しているのか。平和の森公園の樹木を伐採したことには驚いた。

(酒井区長)

新庁舎を今の体育館の場所にすることは区議会の3分2の議決が必要であり、既に議決が終わっている。体育館については基礎工事が始まっており、平和の森の今まで使っていなかった未開園部分に作る。緑の話は、子ども用の球場を少し広げたことにより木の伐採が必要になった。区議会についてはここまでの一連の流れの報告は終わっている。今後、新庁舎移転は前提の中で新北口駅前エリアをどうするかを我々は話していく。新庁舎の区域の都市計画についてはこれからになる。

(五味委員)

都市計画はこれからということだが、都市計画審議会はこれから開かれるということか。東京都の都市計画審議会か。東京都の場合、その前に中野区の審議会を通過しないといけないがその辺はどうか。

(石井副参事)

四季の都市の新庁舎周辺の場所については、用途地域の変更などの手続きが必要であり、東京都の管轄になる部分もある。こうした都市計画についてはこれからとなる。

(五味委員)

東京都は厳しいのでしっかりとした計画にしなければいけない。

(佐々木委員)

サンプラザは労働省の外郭団体が所有していたが、その時は毎年3億円以上の赤字を出していた。1

2年前に売ることになった時、毎年3億円の赤字を区が引き受けたらどうなるのかと思った。その時の建物・土地の評価が120億円であり、今は275億円のため12年で倍以上上がった。なぜ赤字だったかという、運営が公共体であり、百数十名いる従業員の平均給料が700万円以上だった。これでは赤字になるに決まっていると思った。これが今は1~2億円の黒字になっている。我々が引き受けた後にスキームを練り、最初の年から数千万円の黒字化をした。サンプラザを残せという意見もあるが、残す運営費がどれほど大事か。この事情を知らない方々が色々なことを考えているが、箱物や綺麗な物、500年持つ物であれば区にとっていいものという神話はない。区が作る物がどんな機能を区民に与え、誰の持ち物になるのか。学識委員の方は色々な失敗ケースをご存知だと思うが、その後の財政、区民のサービスにどれだけの影響を与えているかという事を考えていただきたい。民営化になる時、中野区議会は120億円の半額の約60億円でサンプラザが中野区のものになることにに対し、毎年3億円の赤字があるから一銭も出してはいけないという議論があり、2億円以上の投資はしてはいけないことになった。また、政策投資銀行に担保の話をした時、区が抵当権を設定するなら金利無しでもいいという話があったが中野区は出してくれなかった。これらを乗り越えどうにか黒字化したから、200年残したいという建物が残って運営されている。人の努力というのはただ建物という訳ではなく、運営していく努力や中身などを理解していかなければ大変な禍根を残す。そういう意味では今回全然はっきりしていないのが、区の土地がどうなるかということ。売却するのか借地権みたいな形にするのか、何も分かっていない。また、庁舎や体育館など色々な計画が関連して動いているが、それぞれの事業費は数億円というのではなく相当な事業費がかかる。その責任は自治体が持たないといけない。経済効率を持った投資なのか。

(酒井区長)

建物の長寿命化の場合や解体する場合等のお金のシミュレーションをして選択していかなければいけない。加えて運営をどうするかは極めて重要という事は認識している。今回は民間活力ということで、区としては民間の人に土地を貸し儲かるようにやってくださいとするのが一番簡単だが、今まで区民の税金を使い取得してきた区の責任として、施設にどういう機能を入れていくかは言わなければいけない。民間の採算性と区民の要望をどこですり合わすかをこれから皆さんに議論していただきたい。その判断をするための資料を我々は用意していきたい。

(青木委員)

9月7日の会議の時には11日の本会議でサンプラザを解体するという話をするをおくびにも出さなかった。7日の日は11日に発表することを想定しておらず、4日の間で急にそうなったのか。私たちはとてもそうは信じ難い。当然何らかの時点でそういう気持ちを持っていたと思う。今後続けていくこの会議は、サンプラザを解体することを前提に話していくのか。それにはあまりにもスキームの問題にしても、サンプラザの場所に道路を作る上で邪魔だとか、32億円の設定、区民の声の65番に書いてあるように浅いものしか出していない。それにも係わらず、スケジュールが詰まっているから解体することにしたという事であった。スキームの問題にしても、詳しくこの場で検討しなければいけないのではと思っていた。区民の声の26番で問題点を挙げている人がいるが、これを見て非常に説得力があると感じた。こういう方にこの会議に参加してもらい、発言をしていただくと中身の濃いものができると思う。私としては解体そのものも問題があるし、その前段階で区民にとって中野サンプラザがランドマークではなくアイデンティティであるという事を認識していただきたい。つまり、アイデンティティ

イを区長が壊してしまうということに対しての区民の方たちの反響が、区民の声の73通に十分に示されていると思う。大変貴重な意見だと思うため、こういうものを吸い上げて深掘りをした行政側からの提案を出してもらいたい。今後恐らく、解体ありきでいってしまうと思うが、アイデンティティを壊してしまうことに対しての反発が非常に強いという事が今回の資料からよく分かった。この点は十分に行政側、区長も留めて欲しい。今後のスケジュールを1つ1つ片づけていく前の段階のところをきちっと整理しないと、また直ぐに何を発言されるのか分からないという猜疑心に見舞われてしまうため、信頼感を持ってこの場で議論できるような資料と言質を取っていただきたい。また、前回も提案したように議員の方たちとの意見交換もさせていただきたい。区長や座長にはそのように推進していただきたい。

(酒井区長)

これまでの手続きのあり方については、私も問題があったと思っている。また、記者会見の直前にこの区民会議があったが、方向性を決めなければいけないという時期に差し迫っており、今回の定例会にあたってここで決断したというのが正直なところである。今後、解体ありきの方向かという、サンプラザを今後どうするかを基本の方向性として皆さんに議論していただきたい。そのためにも、区が持っている情報については皆さんと共有したうえで議論、検証していただきたい。サンプラザについて、皆さんと共にどうしていくか考えていきたい。また、今回いただいた意見以外にも様々な場で意見を聴いたが、サンプラザを新しくして未来に向かって議論したいという方も過半数はいたと思っている。そのような状況の中で基本方向を示した。今後、新しいアイデンティティを作るという方向で意見交換をしていきたい。

(青木委員)

解体ありきということか。

(酒井区長)

スキームの問題だとか、財政や建て替えの際のまちづくりについての考え方ということを議論しながら進めていきたい。

(中島座長)

青木委員からあった、信頼感を持って議論していく場として区民会議があってほしいというのは非常に重い言葉だと思う。私も記者会見前にこの情報は知らされていなかったため、驚いた。まだまだ色々説明していただきたいという話はでているので、ある程度皆さんが納得した状況で次回以降進めていきたい。1つ1つ片づけながら進めていきたい。

(吉村委員)

再整備の必要性の根本は駅の整備だと思う。駅の利用者である区民や来街者としては、今の中野駅の実状を見ると何とかしてもらわなければ困るというのが切実な所だと思う。私も朝利用する時に、乗りたい電車に乗れないということもある。四季の都市ができ昼間人口が増えたからこそ、西口を作るのを一丸となってやっていかないといけない。駅の整備を最大限早くするというところに力を注ぐことが必要であり、その中の受けとしてサンプラザの新しい形をどうするか話していくのかと思う。また、支障移転工事とは何が支障なのか。現在困りができているが、あそこで何が起きていくのかというのが見えてこない。JRと中野の関係は前の時よりはよくなって進んでいるのか。もう1点、サンプラザを今後どうするかというところで、区長はDNAの話をしていた。DNAという言葉を使うのであれば、皆さんの気持ちの中にスッと入っていくものや期待できるものに作り上げていく必要がある。単に継承すると

いうのは言い方としてあると思うが、本当にあのまま残るのかっていう事になってしまう。そうではなく、今あったこれだけ良いものをもっとより良くするだとか、今ないものを入れるという事が必要だと思う。まだまだコンセプトは作りあげていくべきだと思う。文化という言葉も盛んに出てきたので、そういったものを中野として形づけて、どういう場にどういう人を集めて何ができるのかを考える必要がある。交通広場以外の人的な広場がいつも議論になるが、広場は駅のすぐ横にあるべき。滞留空間が本来どういう場所なのかをしっかりと出していくべきである。中野のレベル差をどう解消していくのかは、今後キーになってくるので考えていただきたい。

(酒井区長)

駅の改札や駅前広場、駅周辺をどうするかという視点を優先してやるべきだと思っている。DNAについては継承すると言ったが、このまちの将来のため何ができるか、文化・芸術のまちづくりとして何ができるか。これらはサンプラザの後にできる施設だけではできないため、他の開発と一緒にやっていかなければいけないと思っている。このあたりは皆さんと議論していきたいと思っている。

(石井副参事)

JRの支障移転とは、駅本体の工事をするにあたり支障となるものを移転する工事が支障移転工事である。例えば、線路のところにあるケーブルや詰所をどかすことを支障移転工事と言っている。さらに、ホーム上に駅舎を作るため準備の工事にもなる。この工事にあたり、北側の駅前広場を利用している。本体の工事は実施設計をやっている段階であり、早く進めたいという考えはある。当初2027年度に駅の改札が完成予定だったが1年前倒しになった。さらなる短縮に向け今後もJRとの協議を行っていく。

(正村副座長)

皆さんと区長の意見を伺ったが、前区長の時代から既に決まっていて変えられないことがあると思う。この条件の中で、どう皆さんの意見を盛り込んでいくかというのを今後検討していかなければいけないと思う。都市計画を含めて色々今の状況を変えてしまうのは、交渉を続けてきていたJRとの関係が白紙に戻ってしまう。つまり、南北通路、西口改札がいつできるのか分からなくなり、北口だけでなく南口の開発にまで影響が及んでしまう。色々なご意見があると思うが、変えられないことを議論するのか、今後の未来に向けて区民としての建設的な議論をするかでは、後者の方が良いと思う。こういった事を含め、皆さんの中で議論を進めていかなければいけないと思う。

(佐々木委員)

この次の11月7日と20日の会はどういったものを作るかを議論する会になっているが、ここに区民が何を欲しがっているのかという話が全くないというのは非常に困る。今ある機能を残すというが、どのような機能を残すかという事の議論が尽くされていない。今回の区民の声は非常に素晴らしい意見だと思うので、こんな施設が欲しいという区民の声を箇条書きにし、それに対する区の考え方を示したようなもののような、次の会議の議論が絞り込めるものを提示してほしい。そのような、議論を集約できるような資料を作ってもらえるのか。

(中島座長)

今後議論を進めていくために、どのような資料が欲しいという考えはそれぞれあると思う。例えば、同じような規模でどのように運営されているのか、どういう採算性、スキームで動いているのかという資料や、区長の話聞いても1万人にはこだわっていないようで、規模の話からスタートしたいという

ことなので、その辺りで欲しい資料があったら言って欲しい。

(宮脇委員)

進め方の議論だが、今回の開発については官民連携で行う方向性のため、最初から確定的なことを提示するのではなく、色々な議論をする中で区民の人たちの要望やそれに対する財政的な問題等を同時並行的に検討していくのが官民連携の基本になる。今どういうものが求められているのかを一度整理するのは非常に重要なことであり、それに基づき様々な要求水準を考えていくというプロセスだと思う。形がどうなるか分からないが、官民連携でやったホール建設は沢山あるため、そういった情報提供も必要だと思う。また、こういう会議の進め方で情報共有に基づく信頼関係を形成するというのは大前提だと思う。しかし、議会との関係上どちらを先にするのは極めて政治的な問題をはらんでしまう。したがって、事後報告になる場合にはより丁寧な説明が必要になるというのが大原則になる。そこに適するように、行政にはきちっと対応していただきたい。最後に、区長の政策や皆さんの政策には100点はない。色々な価値観があり、そういうものの中で少しでも良いものを作っていくというのがこの会議だと思う。

(泉山委員)

都市計画の専門家から見ても、今回のスケジュールは難解なパズルだと思っている。JRや他の開発を含め、スケジュール的に今何を決めないといけないのかを示した方がいい。広場の話にしる、論点のプロセスや決断のプロセスを少し目標スケジュールに加えた形でやっていると、委員の皆さんにも分かりやすくなると思う。何が決まっていて、何を決めなければいけないのか整理し、区が持っている情報は示していく必要がある。

(望月委員)

参考5にある建物の絵で、本体は超高層になると思うが、集客交流施設が低いのは日照等の立地的要因のためか。

(石井副参事)

この絵は今まで検討している中で想定していた建物であるが、北側にある集客交流施設が低くなっているのは日影の問題を考慮したためである。その他、施設の全体的な配置も都市計画の規制を考慮し検討を進めている。

(望月委員)

1万人アリーナが必要なくなった場合、集客交流施設の位置などの考え方も変わってくると思う。その辺も考慮し、アリーナが必要なのか、今までどおりの規模でいいのかを詰めていかなければいけない。

(中島座長)

アリーナの規模が変わり、機能も変わるという形になると、周囲の関係する部分の扱い方も一部変わってくると思う。いつまでにこういう所を決めないと先にこっちが動いてしまうというような、細かいスケジュールが分かるものがほしい。

(石井副参事)

考え方を全部取りまとめていくのは再整備事業計画になる。こちらに集客交流施設の考え方や、オープンスペースの考え方、その他の機能の考え方を盛り込んでいく事になる。並行して進めているのが、公共基盤の都市計画手続きであり、駅周辺の道路や駅前広場の配置、形状をきめるというものであり、駅の整備と関連している。敷地の中の建物の配置や機能は再整備事業計画で位置付けていきたいと思っ

ている。再整備事業計画をベースに民間事業者を公募し、進めていくことになる。さらにもう一段階先に建物の整備に係る都市計画手続きがある。実際には目標スケジュールの様に進んでいく事になると思う。

(五味委員)

再整備の建物の配置が書いてあるが、これはどういう過程でこういうものが出たのか。これを提案したのは事業協力者か。

(石井副参事)

事業協力者を選定したのが平成28年10月だが、その前には区が実施方針を作っており、再整備の基本構想というものも作っていたため、基本的には区が考えている。区の考えを受け事業協力者が提案をしてきた。

(大海渡委員)

先程、既に決まっている事を議論してもしょうがないという意見がありもったもだと思うが、区からの説明はサンプラザの解体ありきに聞こえ、そこは後戻りできないことなのか。

(石井副参事)

区長が記者会見で表明したのは再整備を推進するという事なので、再整備の過程で解体もある。その後、新しい建物を建てるということで進んでいる。

(大海渡委員)

解体せずに躯体を残し、その他の部分を現在の状況に合わせて改善するオプションはまだ残っており、それに対して議論するという事は可能という事か。

(石井副参事)

今回は街区再編を行い大きくまちを動かす。周辺との関係を考えても再整備は必要であり、解体の進め方をどうするかは1つの議論になると思うが、基本的には新たなものを整備していく考えである。

(青木委員)

解体ありきなのか、そうではないのかははっきり言えないのか。

(石井副参事)

解体ありきである。

(中島座長)

今後も区民会議の与えられた役割の中で、最大限議論していきたい。

## 5. その他

事務局より事務連絡があった。

## 6. 閉会

正午に閉会した。

以上