

パブリック・コメント手続実施結果報告

様式3

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（案）にかかるパブリック・コメント手続
意見募集期間	令和元年12月4日 から 令和2年1月7日まで

1. 提出方法別意見提出者数

提出方法	人（団体）数
電子メール	15
ファクシミリ	—
郵 送	—
窓 口	—
合 計	15

2. 提出された意見の概要及びそれに対する区の考え方（同趣旨の意見は一括）

合計意見数	39 件
-------	------

【計画の基本的事項について】（1件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
1	中野の顔ともいうべき JR 中野駅前を再開発するのであれば、民間の提案任せにせず、行政が主導すべきだ。跡地に何ができるかプロポーザル次第というのは無責任だ。	本計画の性格は、「区として求める都市機能や事業化に向けた基本方針を示したものであり、民間活力を活用した整備を誘導する上での指針となるもの」であり、本計画に基づき事業化を図っていく。

【拠点施設整備のコンセプトについて】（3件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
2	「どこにでもある駅前」ではなく、「中野らしい駅前」にしていきたい。それが「価値の創造」になり、「集客力」になると考える。全体像として、どのように他地域との差別化を図るか、記述すべき。	拠点施設整備のコンセプトの1つに、「中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる」ことを掲げており、中野の特性を生かした施設・機能を誘導していく。また、民間事業者に対してまちの価値を高めるエリアマネジメントの取り組みを求めていく考えである。

3	新しい施設群は 200 年の耐用年月を目指すべきである。したがって「拠点施設整備のコンセプト」の中に未来への投資のライフスパンの目標を書き加え、「持続可能性」の標榜が具体性を欠く点を補うべきである。	拠点施設整備のコンセプトの 1 つである「未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。」は、拠点施設だけでなく、まちづくりの視点も示したものであり、地域経済の活性化や、環境性や防災性の向上に寄与しているものである。
4	「災害に強いまちづくり」のため、災害時の地域の自立性向上やエネルギーセキュリティ（エネルギー供給確保）の向上の観点が必要と考える。	拠点施設整備のコンセプトの 1 つである「未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。」に記載している環境性や防災性の確保(P.5)について、今回いただいたご意見を踏まえ、一部加筆を行った。

【中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成について】（6 件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
5	既存のホール舞台の板を一部残して新しいホールの舞台の一部に使用し、「同じ板の上に立てる」という「特権」を演出することを検討してほしい。	中野サンプラザのDNA継承の方法等については、民間事業者の提案によることとしている。
6	既に採算性が達成されている、同規模の音のいいコンサートホールを作るべきだ。7,000 人規模のイベントホールなどという中途半端な施設に需要があるのか。7,000 人という大きなホールではなく、現在のサンプラザと同じ規模のホールにしてほしい。	多目的ホールについては、「再整備事業計画策定に向けた基本的な考え方」におけるケーススタディ等を経て、民間事業者による整備・所有・運営とすることや、集いの広場との関係性等を総合的に勘案した結果、最大収容人数 7 千人程度を上限としたものであり、施設規模や運営方法は民間事業者の提案によることとしている。
7	安全性の観点から、ホールの最大収容人数でのイベント時の混雑をシミュレーションした通路幅の確保と横断歩道や改札など人が滞留する場所には十分なスペースを確保するなど安全対策をとるべきである。	中野駅周辺における公共基盤については、まちづくりの進捗を踏まえ「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」による交通解析を行い計画しており、幅員等については十分確保できていると考えている。 施設計画にあたっては、多目的ホールでのイベント等を想定し、十分な通路幅員・滞留空間が確保されるように事業者に求めていく考えであり、ご意見を踏まえ、多目的ホールの整備・誘導方針（P. 8）に一部加筆を行った。

8	<p>日本のボウリングの聖地となる最新鋭のボウリング場の開設を要望する。</p> <p>多くの人にとって中野サンプラザボウルは貴重な場所になっている。中野駅北口の再整備が行われるなかで、ボウリング場が存続することを強く願っている。</p>	<p>中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成にあたり、区民に利用され親しまれる施設・機能を誘導することとしており、具体的な施設・機能については今後の民間事業者の提案事項としている。</p>
9	<p>映画館が欲しいところだが、どうせならバリアフリーな映画館を、車イスでの入場OKは当然として、幼児連れ鑑賞室を設置し、耳の不自由な方向けに字幕付き上映を行い、目の不自由な方むけに音声ガイド付きの上映を行う、外国の方むけに多言語での音声ガイドも対応する、そんな「ユニバーサル・シアター」の誘致を検討してほしい。</p>	
10	<p>「公開空地を活用したイベントの開催イメージ」では、地権者・企業・開発事業者が主体的に行うとある。区は主体を担わないのか。</p>	<p>当エリアにおいては、民間事業者を中心としたエリアマネジメントを誘導することとしている。</p>

【公共公益性の向上につながる空間構成について】（7件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
11	<p>中野五丁目を含む在来街区や現北口から、人々が通常の歩行で中野四季の都市（まち）まで、壁に遭遇せずに散策できる手だてが不可欠である。スロープと一体化させた巾の広大な緩い階段やエスカレーター等々を駆使して、ひとの意識を東西に連続させ、視界を開放的に誘導することが必要である。</p>	<p>歩行者動線の整備・誘導方針として、「周辺地区をつなぎ、回遊性を高める面的な歩行者ネットワーク」、「ユニバーサルデザイン」などを掲げており、また、街並み形成の方針として、「周辺地域への回遊やにぎわいを創出するために中野通りやけやき通り沿道などにおける街並みの連続性を創出」、「ヒューマンスケールの視点による圧迫感の抑制や中野駅西側南北通路等からの見通し、周辺建物との調和に配慮」などを掲げている。事業実施段階において、歩行者動線整備や街並み形成に係る協議を行い、よりよい空間整備を誘導していく。</p>
12	<p>計画エリアから隣接街区への接続はデッキを主役とはせず、東側で言えば、現在のサンモールと同じ地表面での目線を回遊性の起点に置き、これを計画街区へと誘導する等、既存の生活圈との緩やかな接続を人間の歩行に合わせて計画すべき。</p>	

13	<p>中野四丁目新北口東エリアに完成している公開空地、同西エリアの呼応位置に設けるべき公開空地、そして区役所新庁舎、これらは中野四丁目新北口地区の全域の回遊性に大きく寄与するので、新北口駅前エリアとしてもこれらとの回遊性のネットワークを案の中に描き、新北口地区全体の心理的な一体性を実現されたい。</p>	
14	<p>視覚障害者誘導ブロックやマンホールの蓋は濡れると滑りやすく危険であるプラスチックや金属素材ではなく滑りにくい石やコンクリート製のものにすべきである。</p>	<p>ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが安全・安心に利用できるまちを目指していく。今回いただいたご意見を踏まえ、公共公益性の向上につながる空間構成（P.10）について、一部加筆を行った。</p>
15	<p>「駅前広場」と「集いの広場」の利用条件について、区民が利用できるような自由度を確保していただきたい。</p>	<p>拠点施設の敷地内である集いの広場・出会いの広場は、民間事業者を中心としたエリアマネジメントによる活用が見込まれ、普段の使い方やイベント利用などの工夫を求めていく。なお駅前広場は、鉄道と他の交通手段の乗換え等に必要な公共空間であり、イベント実施等を目的とした広場ではないが、一体的な空間利用など公民の連携を図っていく。</p>
16	<p>「集いの広場」は超高層ビルの北側に位置し、冬季の利用が困難である。同様に西側に位置する交通広場は午前中日当たりが悪い。広場の位置を再考してほしい。</p>	<p>集いの広場は、多目的ホールで行われるイベント等との連携や滞留空間としても活用していく方針であり、本計画に示す位置を基本としている。形状や使い方などは民間事業者の提案によることとしている。</p>
17	<p>中野通り側の高層建物の通りからの壁面後退について、植栽・通りに沿った歩道・出会いの広場からの歩行者動線・立体道路の出入口に対して、十分な離隔を取る旨必要かと思うが、要項書に記載してほしい。</p>	<p>歩行者動線の整備・誘導方針において、「街区内に十分な空地を確保し、歩道状空地や広場など地区計画における地区施設として位置づけを想定」するとしており、一定の壁面後退等を誘導するものである。</p>

【持続可能性を高める用途構成や機能について】（10件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
18	<p>保留床として売却される高層住居について、「投資用として購入して実際には居住しない」ことを禁止することはできないのか。住民票をそこに移すことを売却条件にするような。区民税が増えないような住宅開発では意味がない。そのうえで、高層住宅による人口増加に対応し、近隣の保育園・小学校の拡充整備をぬかりなく行って欲しい。近隣に病院や公園はあるので、心配なのは子育て施設である。子育て施設の整備ができないなら高層住宅の開発はすべきではない。</p>	<p>整備・誘導を図る主な施設・機能のうち、主に夜間人口に寄与する施設・機能として、「職住近接を実現する高品質なレジデンス」「日々の生活をサポートする生活支援施設」を誘導することとしており、暮らすことを前提とした施設構成を求める考えである。今後、保育・教育・介護等関連部署とも連携を図りながら、事業を進めていく。</p>
19	<p>基幹となる施設・機能で、レジデンス・ホテル・宴会場・会議場・商業施設の規模・配置についての想定を要項書に記し、提案で施設配置・機能・動線・グレード等の考え方を述べるようにしてほしい。</p>	<p>各施設の規模や配置、動線などは民間事業者の提案によることとしている。</p>
20	<p>動線計画で、地下の駐車場は、駅との縦動線をどのように確保するのか。</p>	
21	<p>災害時の避難場所の確保や、ただでさえ少ない区内の緑地を拡大する考慮が欠けている。再開発地域は、もっと大胆に樹木の多い緑地空間を広げるべきである。</p>	<p>拠点施設の整備にあたっては、環境性・防災性向上に資する施設や機能を誘導していく。</p>
22	<p>緑のネットワークを西側南北方向及び鉄道に平行して増設してほしい。また、駅方向から見える塊としての緑地を確保して潤いのある景観づくりをしてほしい。多様なグリーンインフラを整備して雨水の浸透・貯留・活用するとともに、来訪者への気付きとなるように工夫をしてほしい。</p>	<p>今回いただいたご意見を踏まえ、広場空間の整備・誘導方針（P.10）、みどりのネットワーク（P.12,14）について、一部加筆を行った。</p>
23	<p>ドコモビルとセントラルパークの間の通路は、現在、ビル間風が強く、また低温になると路面が凍結するため大変危険である。中野駅西側南北通路の開発に合わせてビル間風対策、路面凍結防止対策をするべきである。</p>	<p>中野駅新北口駅前エリアにおいては、拠点施設整備に伴い、まちの回遊性や安全・安心の向上を図ることとしており、今後の計画の中で、周辺環境への影響も踏まえた検討を進めていく。</p>

24	新北口駅前広場周辺では、ビル風・雨対策にどのように取り組むのか。	
25	歩行者の動線だけでなく、自転車もスムーズに通行できるよう自転車専用帯を設け、また付近の道路は駐停車禁止とし、パーキングをビル内に別途設けるべきである。	拠点施設内の駐車場については、施設整備にあたり義務づけられている駐車場（附置義務駐車場）と、地区に必要な都市計画駐車場を一体で確保する予定である。また、自転車通行帯や駐停車禁止などの交通規制については、交通管理者（警察等）とも協議を行い、安全が確保されるよう努めていく。
26	自転車駐車場（駐輪場）が1,500台となっているが、少ない。「いつ行ってもかならず停められる」ぐらいの余裕を持った計画が望まれる。	本計画の公共自転車駐車場の整備台数については、「中野駅地区整備基本計画」及び「中野駅周辺自転車駐車場整備計画」の自転車駐車場の配置計画に基づいたものであり、中野駅北側で4,500台分確保するうちの1,500台分である。この他に、施設整備にあたり義務づけられている自転車駐車場を整備する。
27	駐車場施設等配置では、自転車駐輪場1,500台とありますが、施設を利用する区民利用も想定されているのか。	

【事業化に向けた基本方針について】（4件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
28	現区役所の土地を売却する必要があるのか疑問。手法は見直すべきである。	本事業は公共公益性の高い事業であり、総合的かつ計画的に事業を推進するため、市街地再開発事業を適用する考えである。現区役所及び中野サンプラザ等資産の一部は市街地再開発事業において転出し、その転出補償金を新区役所整備等の財源として確保し、これ以外の資産については本事業において権利変換し、土地や建物の形で保有し続ける考えである。これにより事業への一定の関与を保持し、事業の着実な推進を図ることとしている。
29	新サンプラザ建設後もその運営、次期建設にも中野区の権限が残る環境であることを切に望む。中野区体育館跡地のみの収入で中野サンプラザ・区役所跡地を中野区の区分所有という形などで残すという選択を再考してほしい。	
30	定期借地方式で開発できないか。ぎりぎりまでその可能性を追求してほしい。	

31	事業協力者は圧倒的に有利であり、選定の公平性を保つためにプロポーザル参加資格者から除外するべきだ。	民間事業者募集にあたっては、審査方法や評価基準などを公表し、公募・選定の公平性、透明性を確保していく。また、競争性を確保する観点から、参加資格要件を備えている事業者を幅広く募集し、応募が1者のみの場合は募集・選定の手続を中止する考えである。
----	---	--

【その他】（8件）

No.	提出された意見の概要	区の考え方
32	サンプラザを壊すのは認められない。土地を売ってしまえば、中野駅前の一等地に廃墟が広がる。根本的な意見を「案に沿った具体的な意見ではない」と排除する、区の姿勢は認められない。最初から案を区民と議論しながらやりなおすべきだ。	中野サンプラザは、そのDNAを継承した新たなシンボル拠点形成のため、再整備を行う。本計画の策定にあたっては、区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議やホームページでの意見募集、区民参加の手続としての意見交換会の実施など、様々な機会を設け幅広く意見を募ってきたところである。
33	耐震化工事が済んでいる区役所を何故建て替えるのか。	新区役所整備については、平成28年12月に策定した「新区役所整備基本計画」において、平成25年度に実施した耐震補強工事により、倒壊する可能性の低い建物とはなっているものの、災害応急活動に必要な施設庁舎の指標を満たしていない等の理由により、新区役所整備が必要であるとしている。
34	現状、サンプラザ跡地の超高層ビルを含め駅周辺にタワーマンションが乱立することになっているが、総量規制など何らかの網をかけるべきだ。	中野駅周辺各地区の整備は、中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3に基づき、各地区の特性や課題に応じた適正な土地利用の誘導を図っていく。
35	安全性・利便性の観点から雨天時に中野セントラルパークサウスおよびイーストビルと濡れずに通行できるよう屋根をつけたほうがよい。	中野駅から中野四季の都市（まち）へ接続するデッキについては、屋根の設置を今後検討していく。
36	中野駅北口とのバス路線については、拡張性をもったスペースを確保すべきである。	新北口駅前広場のバスバース等の施設規模については、現況及び将来需要を踏まえ「中野駅地区整備基本計画」に位置づけている。具体的な整備の内容については、駅前広場の実施設計で検討する。

37	新北口駅前広場整備の意匠決定のプロセスを示してほしい。	現在進めている「中野駅駅前広場のデザイン等整備方針」の検討結果を踏まえ、今後、整備の具体的な内容について、実施設計を進める。整備にあたっては、意見交換会の実施などを考えている。
38	中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備事業において、南北通路の完成は他の事業より先行すると思われるが、中野四季の都市（まち）方面への仮設通路は考えているのか。	南北通路・橋上駅舎の供用開始に合わせ、中野四季の都市方向へのペDESTリアンデッキの整備等、必要な歩行者動線の確保を検討する。
39	橋上駅舎の床仕上げ鉄部の色等は、続く歩行者デッキ、出会いの広場、交通広場等の仕上げと共調するものとしてほしい。	「中野駅駅前広場のデザイン等整備方針」の検討結果を踏まえ、各施設の整備内容の整合を図っていく。

3. 提出された意見により変更した箇所とその理由

No.	変更した箇所	変更の理由
P5	2. 拠点施設整備のコンセプト3点目（未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。） 「環境性や防災性の確保」を「都市の低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間創出」に変更	意見4による。
P8	3-1-2. 多目的ホールの整備・誘導方針 施設計画にあたっての配慮事項のうち、「イベントが開催された際の周辺環境や交通負荷に配慮されているか」に「また、安全対策が施されているか」を追加	意見7による。
P10	3-2. 公共公益性の向上につながる空間構成 「ユニバーサルデザインの歩行者ネットワーク」に「安全で円滑な」を追加 3-2-1. 歩行者動線の整備・誘導方針 「ユニバーサルデザインはもとより」を「安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線確保に加え」に変更	意見14による。
P10	3-2-2. 広場空間の整備・誘導方針 集いの広場の利用の想定に「災害時の一時滞留空間」を追加	意見21及び意見22による。
P12 P14	広場計画イメージ及び3-3-2. 街並み形成の方針イメージ図 みどりのネットワークに補助線街路第223号線（けやき通り）を追加	意見21及び意見22による。