

中野駅新北口駅前エリアのまちづくりに関する説明会 寄せられた意見と区の見解

No,	区民の意見	区の見解
事業計画の見直し方針に関すること		
1	施行予定者から示された事業計画の見直し方針について、公平性・中立性の課題とは何か。	施行予定者から示された事業の見直し方針は、当初の提案内容で評価された点を変更するなど、公募手続きや当初提案の継承性について公平性・中立性に課題があった。
2	最初の施行予定者からの案は事業計画にあったのか。	施行予定者から示された当初提案は、再整備事業計画のコンセプトを実現する事業という認識である。
3	施行予定者から示された事業費についてやむを得ないとした理由は。	施行予定者は、多くの民間開発事業の実績や建設・不動産市況に関する高い知見を有する企業で構成されており、その施行予定者の責任と判断で示された事業費は、物価高騰の中、妥当であると判断した。
新北口駅前エリアの再開発に関すること		
1	これまで区、施行予定者が負担した費用について、お互い損害賠償しないのか。	施行予定者と締結した基本協定では「施行予定者が責を負うべき合理的な理由が認められる場合」に協議することができるとされている。今回の施行認可申請の取り下げは、想定外の物価高騰によるものであり、施行予定者が責を負うべき合理的な理由はないと考えられることから、互いに損害賠償請求は行わない。
2	他の区立美術館、区立博物館では、子どもたちの絵画コンクールや工作物のコンクールを行っている。親たちが、子どもたちの作品を見に行く場所がない。区はこのような公共性についてどう考えているのか。	市街地再開発事業の中で様々な施設の整備を考えている。サンプラザのDNAを継承したホールを整備することで音楽イベントなど様々なイベントを実施できる、文化芸術の発信拠点にするものである。子どもたちの文化・芸術活動を発信する場については、今回の再整備事業計画の一部見直しで検討していきたい。
3	再開発について民間活力の活用といっても簡単に民間事業者が出てこないのではないか。他の再開発事業でも工事費の高騰により、事業を中断している。新区役所の整備費約220億、区債をどう返還していくのか。	民間事業者の参加については、サウンディング型市場調査による民間事業者との対話により、民間活力を導入しやすい条件等を整理していく。新区役所の区債のうち45億円については令和6年度に返済しており、残りの71億円についても計画的に返済する。
4	新たな価値の創出で多目的ホールとあるが、7000席を想定しているのか。多目的ホールがサンプラザのDNAを継承できるものではない。2222席の良さがサンプラザの特徴。2000席と7000席とは全く違う。維持管理コストも変わってくる。ホールの維持管理コストはだれが負担するのか。	再整備事業計画では、ホールについては最大収容人数を7000人程度、着席で5000人を想定している。中野サンプラザのDNAの継承、ポピュラー音楽のイベント等、次世代の発信拠点にしたいと考えている。維持管理費については、民設民営を想定しているため、負担は事業運営者が負担するものと考えている。
5	ホールの需要は高いので、ありがたい。敷地をずっと放置するのはもったいない。ホールや子育て施設は早期に着手してもらいたい。公共部分だけ先に整備する予定はないのか。	ホールなど施設の段階整備については、今後、民間事業者と意見交換しながら検証したい。子育て施設やバリアフリー施設など、区民の利便を高める施設やホール・広場など、賑わいを創出する施設は、早期に整備を進めていきたい。
6	旧区役所・中野サンプラザ再整備のコンセプトについての図は抽象的である。再公募の際は、具体的なものを出すのか。民設民営になると思うが、中野区はどのように関わっていくのか。	旧区役所・中野サンプラザ再整備のコンセプトの図は、令和2年時点のものである。今後の再整備事業計画見直し作業において、コンセプトを実現するための方策の具体化なども整理して再公募を行ってほしい。基本的に民設民営を前提にしているが、中野区は地権者でもあるので、再整備の機能や目標を定めていくとともに、子育て施設など必要な施設の誘導等で関与していく予定である。
7	事業スキームの有効性も分からないので、コンセプトも社会情勢に合わせて考え直してほしい。	今後は区民や関係団体と意見交換を行い、サウンディング型市場調査により社会情勢を踏まえながら再整備事業計画の見直しを進めていく。事業スキームについても区民に説明しながら、新たな推進体制を検討していく。
8	土地の評価は既にきまっているのか。若い声を聴くのは賛成だが、計画が遅れるほど区民の財布が負担になってくる。	従前資産については、事業の進捗に応じて改めて再評価を行う。事業の遅れにより、区民が受ける利便の発現が遅れるため、着実に事業を進めていきたい。
9	コンセプトのDNA継承についての内容がわからない。2000席のホールは、平日昼の稼働率がよかった。7000人になると平日の昼は稼働率が悪くなる。運営スキームも含め見直してほしい。住宅棟があるところは民間の土地になる。定期借地権の検討をおこなった形跡があるが、状況が変わっているので十分検討してほしい。民設民営ホールでなく、公共運営ホールでやってほしい。子どもの遊び場、交流施設を入れた用途変更案も考えてほしい。	これまで中野サンプラザが担ってきた役割や機能の継承をコンセプトの一つに掲げている。ホールについては現在7000人規模を想定しているが、市場動向も考慮したうえで再検討を行う。区の従前資産については、権利変換による子どもの遊び場施設の取得や定期借地権による土地活用なども検討していきたい。
10	事業計画も白紙にするべきではないのか。	区としては、まちの課題を解決するために再整備事業が必要と考えている。再整備事業計画については今後意見交換しながら見直しを図っていく。
11	波及効果を試算してないといったが試算してほしい。比較できない。	波及効果については、中野サンプラザの来場者数は算出できるが、来場者によるまちへの波及効果は算出できない。

中野サンプラザの活用に関すること		
1	解体までの移行期間で区民が使うことができるのか。安全な建物と言い切れない中で、利用価値は一定あると思うが、解体期日が決まるまで、事業方針が確定するまでの間は、少しでも使用できるのか。	着工までの間、建物の周辺など有効に使えるものは活用していきたい。また、外壁の活用も含めて検討していく。
2	中野サンプラザを現状維持し、大規模改修して再利用してもらいたい。大規模改修費用を100億円と言っているが、改修費用をより正確に適正に算定してもらいたい。	中野サンプラザと旧区役所を一体的に整備することで、まちの課題、まちのコンセプトを実現できると考えている。中野サンプラザの改修費用については、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」の単価を参考に算出しているが、一定の基準で試算したもので、概算額の把握に有効なものだと考えている。大規模改修の概算段階で100億円以上の費用が見込まれるため、建物の再利用は難しいと判断している。
3	中野サンプラザを直す100億円かかるというが、解体するといくらかかるか。今後どうするか計画がない中で、解体するかをジャッジするのか。	これまで進めてきた市街地再開発事業における旧区役所と中野サンプラザの解体工事費は、合わせて100億円程度が見込まれていた。
4	中野サンプラザについてリノベーションも選択肢のひとつとして、賑わいの創出をしてほしい。また土地を手放さないようにしてほしい。	まちの課題を解消し、目指すまちの将来像を実現するためには、中野サンプラザを残したままでは実現できないことから、リノベーションによる再利用は考えていない。また、従前区有地の活用については、定期借地権制度の活用も含め検討していく。
今後の事業の進め方に関すること		
1	計画の見直しについては区議会の議決が必要なのか。区民との意見交換の方法について、元々の事業計画の前提が変わっているため、どういった前提が変化したのか説明してから意見を聞いてほしい。案を3案程度出すなどの意見交換はできるのか。	再開発事業等により事業者との協定を締結したり、変更したり、解除する場合は、議会の議決が必要となる。現在、施行予定者と締結している協定の解除についても議会の議決が必要となる。意見交換会の方法については、ワークショップ形式、説明会形式、インターネットによる意見募集などにより、意見収集を行っていききたい。まちの課題や目指すまちの姿など、再整備事業計画の前提は変わらないが、物価高騰など社会情勢の変化について説明した上で、意見収集を行いたいと考えている。また、意見収集にあたっては、案を複数出すのではなく、現在の再整備事業計画について意見をいただく方法で意見交換会等を実施していききたい。
2	中野サンプラザに思い出があるが、建替えは仕方ないと思う。デザイン的な魅力、社会に誇れる、中野の新しいモニュメントにするなど、中野サンプラザを超えるものをぜひ考えてほしい。幅広く区民の意見を聞いていくとあるが、忙しい中で来られない人がたくさんいる。ITを活用して幅広く意見を聞く機会を設けてほしい。	現在の中野サンプラザについて、愛着を持っている区民が多いことは認識している。ご要望を聞きながら、機能やデザインなど次世代に繋げていくように検討していきたい。意見募集については、説明会形式、関係団体ごとのテーマ別意見交換、インターネットを活用した意見募集も行っていく。
3	事業コンセプトから見直すべき。	再整備事業計画のコンセプトは、13回の区民会議を経て定められたものである。一方で再整備事業計画については、物価高騰などの社会情勢を踏まえながら区民等の意見を求めて必要な見直しを行う。
4	(株)まちづくり中野21の役割は何なのか。若い人の意見をどう聞いていくか。	(株)まちづくり中野21は中野サンプラザを所有している民間企業である。中野サンプラザの全体について議論する主体ではない。今後、意見交換会、説明会の中で子どもや若年層、子育て世帯などの意見を聞いていきたいと考えている。
5	中野らしさが理解できない。大規模にやるのであれば、中野5丁目も合わせて考えないといけない。中野サンプラザは中野のアイコンである。都心のようなオフィスはいらぬ。	旧区役所と中野サンプラザの一体的整備は、様々な議論を経たものであり、再整備事業計画の中でも中野5丁目との連携を想定しており、回遊性などを実現していきたい。中野サンプラザのDNAについては、文化・芸術の発信拠点としていく計画である。
6	障害を持った人のモニタリングをしてほしい。富裕層向けではないグループホームなど、健常者のことしか考えないことがないようにしてほしい	今後、福祉団体、障害者の方との意見交換についても実施していく。区は従前資産の活用として、まちの課題や行政課題に資するような運用を検討していく。
旧中野区役所に関すること		
1	歩行者デッキをつくるため、区画整理事業で低層棟を解体しているが、区画整理事業でサンプラザも壊すことが可能なのか。	旧区役所低層棟については区画整理事業で解体しており、高層棟についても区画整理事業で解体する方向で調整中である。中野サンプラザの解体については、現在予定していない。
再公募に関すること		
1	再公募を実施した結果、野村不動産株式会社という結果もあり得るのか。	再公募において、これまでの施行予定者を除外することは考えていない。
緑化に関すること		
1	中野はどんどん緑がなくなっている。再開発といえばビルを建てることばかりに目がいつているが、緑は人間らしく過ごすため必要である。	中野駅周辺地区では四季の森公園もあり、再整備事業計画の中でもみどりのネットワーク形成を考えてきた。取り下げた市街地再開発事業の事業計画では2倍以上のみどりの創出を定めていた。今後も低炭素化、環境性、防火性を意識しながら持続可能なまちをつくっていききたい。
その他に関すること		
1	中野サンプラザの閉館するタイミングを見誤ったのではないのか。	中野サンプラザの閉館に当たっては、事前告知や運営会社社員への対応など必要な措置を行ったうえで適切に行ってきた。
2	株式会社まちづくり中野21の運営の台帳をみせてほしい。純利益1億円から2億円は疑問がある。	(株)まちづくり中野21の経営状況については、区のホームページ等で確認できる。
3	再開発で人口増えるが半径500メートル以内で、今までの住民何人、今現在で何人なのかを参考に提示してほしい。	中野区の人口については町丁目単位で区ホームページに掲載している。
4	説明会のポスターを見なかった。区民周知されていたのか。	周知については、区ホームページ、SNS、区報、一部駅前にポスターを貼るなどして行っている。