

2020年2月26日

中野区長 酒井直人 様  
中野駅周辺まちづくり担当部長 豊川士朗 様

## 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備 民間事業者募集要項への追加・修正事項 に関する要望書

一般社団法人 東京都建築士事務所協会 (TAAF) 中野支部  
支部長 末延 史行  
公益社団法人 日本建築家協会 (JIA) 関東甲信越支部 中野地域会  
代表 白江 龍三

謹啓

日頃よりの中野区の建築・都市・まちづくりの向上に関するご努力に、建築分野の地域団体として敬意を表します。

さて、今月7日に公表されました「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備 民間事業者募集要項」につき、以下のように要望いたしますので、ご高配ください。

敬白

### 記

前提：

このプロポーザル募集は、その参加資格において従前の事業協力者を除外していないため、全ての競技参加者が内容の習熟度の面で同じスタートラインに立つという意味での公平性は確保されておらず、このことが他の参加希望者の応募意欲をそぎ、広く公知を集めた計画の実現を阻害する恐れもあると危惧します。当方2団体としてはこの点について極めて残念には存じますが、それが既定の進行状況であることを与条件として、ここでは以下の各項の問題点を指摘し、改善すべき内容を競技の質疑回答の機会に追加指示事項として配布されるよう、要望点を述べます。

#### 1：6～7ページ目

「第1」の「4. 施工予定者の役割」の「(2) 施工予定者の役割」について

- ①「なお、本事業の推進に伴う検討や調査等の発注については、公平かつ効率的な方法で行うことを施工予定者に求めます」とありますが、募集要項においてはこのような曖昧な表現は避け、施工予定者への具体的な指示事項として下さい。

「公平」については、各発注を公共工事に準拠した入札を想定するのか、グループ企業の優先は許さないのか、等の特定が必要です。

「効率的」については「方法 A よりも方法 B」という例示などで具体的に記述補足して下さい。

- ② 表中に「地権者等合意形成」とありますが、「地域住民等」の「等」には区内の様々な意見所有者（個人・団体）が含まれることを明示し、「説明」だけでなく意見交換も業務とするよう記述補足して下さい。

#### 2：8ページ目

同「(4) 業務に係る費用負担について」について

この項目の記述については、施行予定者のリスク負担が過大であるように受け止められるため、本競技への応募をためらう原因になると危惧されます。中野区と施工予定者、い

ずれも責を負うべき合理的理由が無い場合の保険方法について、施工予定者が社会通念に照らして不当な負担を強いられることが無いことを記述補足して下さい。

### 3 : 20 ページ目

「第3」の「3. 提案に関する条件」の「(6) その他、施設計画の提案にあたっての条件」について

提案に当たっての条件の中に、デザインに関するものが ②「新北口駅前広場に係るデザイン検討について」の項目しかなく、しかも2つの広場に関してのみとなっています。

本計画の最重要課題である、中野の独自性をまちの姿に表し、他の再開発との根本的な差別化を実現するには、街区全体を貫くデザインの質と芸術性が不可欠であるところ、小さな2つの広場の問題へと目標が縮小してしまう印象があり、このままでは応募者や審査員が最も重要な課題を見失う可能性があります。

デザインの質と芸術性は16ページの表「<提案内容と様式>」の中の「② 施設計画」と「③ 重点提案項目」の全体を貫いて必要なものであるため、そのように応募者が把握できるよう、この「(6)」の「施設計画の提案にあたっての条件」の記述を大幅に補足・拡充することが不可欠です。

さらに、地域のシンボルとなることに加え、世界に発信できるランドマークとなることを期待する本件では、傑出した水準のデザインと芸術性の確保が求められますので、そのための具体的な方策\* も応募者に求めてください。(\* 応募者からの提案例としては、デザインアーキテクトを選定するとか、デザインコンペを実施して、その勝者にデザイン監修を委託するなどが想定されます。)

### 3' : 3 ページ目

「第1」の「2. 民間事業者の募集・選定について」について

この3ページ目の記述のみでは、中野らしさの実現・デザインの質・芸術性が提案に求められていることが、読み取れません。

上記の要望3との関連で、ここの記載も補足が必要です。

### 3'' : 16 ページ目

表「<提案内容と様式>」について

上記の要望3との関連で、この表の「② 施設計画」の括弧書きを「(配置計画、動線計画、景観形成、用途別計画、芸術性の確保等)」と加筆して下さい。

また、「③ 重点提案項目」に「(オ) 再開発全体における意匠水準と中野らしさの確保」を加えて下さい。

### 4 : 21 ページ目

「第3」の「(4) 事業実施にあたっての留意事項」「(4) 施設等の設計に係る留意事項」について

ここで「その他関係者等との協議・調整を行いながら進めるものとします」と規定してありますが、これは実効ある実施を避けがちになる部分です。

地元住民のみならず、この新しい中野のシンボルを共有することになる区民(在勤者等も中野区では「区民」)あるいは地域の各専門団体との十分な意見交換が必須です。ワークショップの開催などの具体的な意見聴取の方法と、その結果の採用の可否の決定方法\* の提示を、質疑の回答時に追加して求めるべきです。(\* 応募者からの「決定方法」の提案例としては、聴取した意見の内、不採用を決定する場合は、再度当該意見提出者に趣旨を確認した上で事業施行者が結論を出し、その経緯を公表するなど。)

5 : 25 ページ目

「第4」の「2. 審査方法等」の「(2) 主な審査項目と配点について」について

2 ページ目の「再整備事業計画に基づき、事業化を」との記載を受け、ここで「評価にあたっては、再整備事業計画との整合性や・・・(略)・・・を審査・評価」とあり、また26～28 ページの評価項目の内容の表でも項目に対応する再整備事業計画の該当掲載箇所を挙げてあります。

しかし、再整備事業計画をどのように面積配分に落すかの指定はありません。指定の無い理由が、各応募者の提案に期待し、事業性を含めての自由裁量としているのであれば、各応募者ごとに、機能の組み合わせ比率にもバリエーションが発生し、審査に当たっては相互の優劣の比較根拠の客観性確保が相当に難しくなると想像されます。この点につき、審査の透明性をどのように確保するかの記述補足が必要です。

6 : 26～27 ページ目

同「(2) 主な審査項目と配点について」の、表「【評価項目の内容】」について

前述のとおり、「施設計画 (配点 30)」および「重点提案項目 (配点 100)」が最も重要ですが、その中に、中野の独自性をまちの姿に表し、他の再開発との根本的な差別化を実現するという最重要課題に対する点数配分が見えません。応募者がこの最重要課題を意識しないまま提案することにつながってしまいます。

前述の要望3”のように適切に最重要課題の項目を立て、大きな配点とするよう、記述訂正・補足して下さい。

7 : 「様式一式」

記載要領「様式9 (提案書) について」について

およそプロポーザルにおいては、考え方を提示する簡単なスケッチを限度として、それ以上の詳細な設計図は求めない (提出されても受け取らない) ことが本来です。プロポーザル方式は (建築や土木の場合) 知的生産物である設計図を過大に求めることの負担を避けるために考案されたものです。

しかるに、「施設全体計画」と「各用途別計画」のいずれにおいても、図面提出を求めていて、縮尺まで規定しており、明らかにプロポーザルの域を超えています。そこで、提出にあたっては計画の考え方を示す図書 (スケッチや概念図など) に限定するよう、記述訂正・補足して下さい。

8 : 従前の事業協力者の参加が義務になっていることに関する記述について

従前の事業協力者が、募集時の条件にて今回の競技への参加を義務とされた点、したがっておそらく参加するであろうことを、質疑回答時に募集要項の補足として明示して下さい。

通常のプロポーザルやコンペでは、事前の調査・計画策定等に関わった者や事務局関係者、審査関係者は競技に参加できないのがルールになっています。しかし今回は再整備事業計画の策定に携わった事業協力者が競技に参加する義務を負っており、実際に参加すると思われれます。

この点について募集要項の中で触れないと、このことを後で知った応募者からの苦情等を受けるリスクが懸念されます。

以上