

会 議 録

会議の名称	東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画策定委員会 (第6回)
事務局	企画財政部企画政策課企画政策係
開催日時	平成24年2月9日(木) 午後6時30分～8時50分
開催場所	婦人会館2階A会議室
出席者	別紙のとおり
傍聴の可否	<input checked="" type="radio"/> 可 <input type="radio"/> 一部不可 <input type="radio"/> 不可
傍聴者数	1人
傍聴不可等の理由等	
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 施設整備・事業手法案の絞り込み 2 次回以降の予定について
会議結果	<ol style="list-style-type: none"> 1 施設整備・事業手法案の絞り込み <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設については、地元店のモールなど、地域住民の生活利便性を高める施設はよいが、民業の圧迫にならないよう配慮する必要がある。具体的な内容については今の段階では決めないこととする。 ・商業施設については、市外の資本が入ってきて地元事業者を圧迫するようなものを市が政策的に誘導することは不可。区画整理事業が進む中で、自然発生的に出店するものについてはこの限りではない。 ・「暫定利用」については、多機能(多目的)広場に、にぎわいを創出する商業機能を付加したものと、簡易的な公共施設のセットとして考える。「暫定利用」という表現は使わない。 ・公共施設のあり方については、単機能施設ではなく、多目的に使えるセンター的な施設ということでした承された。大きさとしては、公民館本町分館程度の大きさでも可とする意見があった。 ・公共施設の大きさについては、たたき台がない中で、委員会での議論だけで結論を出すのは困難なため、庁内検討組織に諮り、事務局案として提示する。 ・まとまった土地の売却については、できるなら売らないに越したことはないが、施設整備ができないならば仕方ないとの意見があった。どの程度の土地を売却もしくは

	<p>賃借すれば、どの程度の施設を建てることのできるのかを示す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業手法については、行政が単独で実施するAパターン、多目的広場＋商業施設＋簡易的公共施設のパターン、民間活用のC－2もしくはC－3のパターンに絞り込む。 ・地元アニメ会社については、委員会での検討とは別に協議を進め、可能性があるようなら盛り込むという程度の位置づけでよい。 <p>2 次回以降の予定について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回委員会 日時：平成24年3月6日（火）18時30分～ 場所：婦人会館A会議室 ・市民ワークショップ 日時：平成24年3月18日（日）13時30分～ 場所：東小金井駅開設記念会館（マロンホール）1階ギャラリー
<p>発言内容・ 発言者名（主な発言要旨）</p>	<p>別紙のとおり</p>
<p>提出資料</p>	<p>資料 36 まちづくり事業用地活用の選択肢案（その2） 37 ヒアリング調査結果一覧表</p>

目 次

出欠及び配布資料の確認	1～2
1 施設整備・事業手法案の絞り込み	2～35
2 次回以降の予定について	36

第6回東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画策定委員会

日 時 平成24年2月9日(木) 午後6時30分～午後8時50分

場 所 婦人会館2階A会議室

出席委員 8人

委員長 加藤 仁美 委員

副委員長 三橋 誠 委員

永田 尚人 委員 今井 啓一郎 委員

高橋 清徳 委員 大久保 勝盛 委員

本川 交 委員 鏡 諭 委員

欠席委員 2人

池亀 ミヤ 委員 伊藤 美香 委員

事務局職員

庁舎建設等担当課長 高橋 啓之

経済課長 當麻 光弘

区画整理課長 梅原 啓太郎

企画政策課主査 堤 直規

企画政策課主事 松島 加代子

事務局（（株）地域計画建築研究所）

主席研究員 野口 和雄

主任研究員 黒崎 晋司

研究主任 田中 史志

(午後6時30分開会)

◎加藤委員長 それでは、ただいまから第6回東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画策定委員会を開催したいと思います。

本日の出欠席及び配付資料について、事務局からお願いいたします。

◎高橋庁舎建設等担当課長 それでは事務局から、本日の配布資料についてご説明させていただきます。それに先立ちまして、次第の方に、池亀委員が欠席と記載させていただいておりますけれども、先ほど伊藤委員からご欠席の連絡をいただいておりますので、本日の欠席は、池亀委員と伊藤委員のお二人となります。設置要綱第6条第2項のとおり、委員会の開催につい

ては定足数を満たしておりますので、問題はございません。

それから、事務局の方ですが、伊藤庁舎建設等担当部長については、本日、市議会の臨時会が開催されておまして、早く終われば終わり次第直ちに駆けつけるということですが、先ほどの状況を見ますと、本日の出席は難しいと思っております。不慣れではございますが、課長の高橋の方で進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

配布資料の説明をいたします。お手元の資料をご覧くださいと思います。次第を1枚めくっていただきまして、配布資料一覧の裏面の第6回のところで、本日の配布資料については、資料36まちづくり事業用地活用の選択肢案（その2）、資料37ヒアリング調査結果一覧表の2点となっております。

資料に過不足がありましたらお知らせいただきたいと思っております。

1点、資料の文言に誤りがございまして、この場で申し訳ありませんが訂正をお願いしたいと思っております。資料の37でございます。ヒアリング調査結果一覧表の見出し部分で、横の部分が項目となっております。左から立地の可能性、その次が事業不法となっておりますが、事業手法の誤りですでございますので、お手数でございますが、訂正をよろしく願いいたします。

事務局からは以上です。

◎堤企画政策課主査 もう1点だけすみません。お手元に、品川区の事例について資料を置いてございますが、取扱いについては永田委員とご確認させていただきたいと思っておりますので、まず参考資料としてお配りいたします。

◎高橋庁舎建設等担当課長 すみません。もう1点。本日は前回委員会の方でご要望がありました関係で、経済課長と区画整理課長に出席していただいております。

私の側から申し上げますと、経済課長の當麻課長です。

◎當麻経済課長 當麻です。よろしく願いいたします。

◎高橋庁舎建設等担当課長 区画整理課長の梅原課長です。

◎梅原区画整理課長 梅原です。よろしく願いいたします。

◎加藤委員長 はい。ありがとうございました。

それでは、前回からあまり時間が経っていないのですけれども、施設の整備・事業手法案の絞り込みに向けて、今日は議論を進めていきたいということでございます。

次回が3月6日になっておまして、その際におおよそ3案に絞り込むということになっていたと思っておりますので、議論を交通整理していきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日の資料につきまして事務局からお願いいたします。

◎堤企画政策課主査 本日の資料は、資料一覧のとおり資料36及び37です。つまり、選択肢案（その2）と、ヒアリング調査の結果について、フィージビリティスタディの状況についてご説明するとともに、公共施設部分についても策定委員会の考えをうかがっていきたくと考

えております。

まず、野口主席研究員からまちづくり事業用地活用の選択肢案（その2）について、その後、黒崎主任研究員からフィージビリティスタディ、採算事業性調査の状況についてご説明いただきたいと思っております。

◎野口主席研究員 資料36についてご説明させていただきます。

前回ご議論いただいた内容に基づいて、整理をさせていただきました。こちらから議論としてお願いしたいことも含めて、どこが焦点になりそうかということも加えてご説明させていただきます。

まず、2ページ目の前提条件。これは再三見ていただいておりますので、参考資料ということとです。

3ページ目です。前回、これまでの経緯や特に価格面について、前提条件になるので知りたいというご意見がありました。この内容については、1回目か2回目の時に、課長さんからご説明いただいたものを表にしているだけとご理解ください。上からいきます。JRの貨物用地をまちづくり事業用地。まちづくり事業用地の性格ですが、土地区画整理事業の円滑な推進を目的として、約8,000平米を約19億円で市の公社が取得した、ということのようです。当然、19億円借入金で取得したので、金利が年約3,200万円かかっていると。これについては、市費で補てんしています。次に、これ以降は今後の話です。これで、仮換地指定が何期かに分かれて区画整理上行われるということで、この仮換地面積が全体で約5,000平米ということだと聞いております。この細かい面積は、2ページ目の前提条件で敷地ごとの面積が入っております。なお、これは仮換地面積ですので、今後変更は十分あり得るとご理解いただければと思っております。これを市が公社から取得するということになります。そうしますと、取得価格がどのくらいになるのかということで、ここがたぶん事業手法に、だいたい前提条件として重要になることだと思っておりますが、公社が取得した価格、約19億円で市が取得しなければ、公社が損をしてしまうということなので、同額又はそれ以上での取得となります。この約19億円について、市は起債をしないといけない。当然、起債は勝手にはできませんので、国の了解も必要だということで、それも含めて今後の課題になってきます。みなさんにどういう施設を作るか、どういう事業手法でやるのかということが、この際に重要になってくるというところと。繰り返しますが、市の取得、土地活用というところを今回中心にご議論いただくと。その前提条件として、約5,000平米、約19億円というのが、一つの検討するに当たっての条件になってくるということかなと思っております。

次に、事業方式と施設の検討ということで、4ページ目に簡単な概略を示しております。当然、事業方式とどういう施設を導入するかというのは、同時並行的に検討しないといけないということで同じ紙の中に収めております。事業手法として、今回整理したのは、簡単に大きく3つに分かれるだろうと。1つは、市単独で整備して開発をする。当然ここには、必要であれば売却をすることも入っていますが、基本的に市のイニシアチブで、市が考えて処分・利用な

どをしてくと、こういう市単独の事業方式です。Bは、前々回あたりから課題に挙がっていますが、暫定利用を基本とする。この場合の暫定利用の暫定期間が当然大きな課題になってくると思いますが、これはまた施設の中身でご検討いただければと思います。Cが、民間企業の力を活用する、いわゆる民活と言われている部分で、Cの案としてはほぼ全面的に民活でいくというものです。繰り返します、Aが市単独で市のイニシアチブでやっていく、Bが暫定利用する、Cが民間のイニシアチブにある種委ねると、大きく3つの括りがあるかなと思っています。

それから、施設の中身につきましては、aとして公共施設。市が整備する施設ということです。そして、b民間施設について、おそらく3つの分類になるかなと思います。公益的施設。例えば病院などは公益的施設。それから利便施設。これは市民にとっての利便施設ということで、やや公共性がでてくる可能性がでてくる。b-3は完全に民間の施設と。当然ここには採算というものが大きなファクターで入ってくる。このように大きく3つに分かれるのかなということで、両方を考えたうえで3案に絞り込んで市民に提示するというご検討をお願いしたいと思います。

次に、5ページ目で、民間の施設あるいは公共の施設でどういう施設を導入するかという議論がこれまでありましたので、再度整理をさせていただいております。まず民間の施設として、住宅は今までみなさんのご議論で挙がっておりませんが、すみませんが、住宅という選択肢は事務局としてはあると思っていますので、住宅。この場合の住宅は当然、住宅と普通書いてしまうと用途地域としては戸建て住宅と解釈されるのですが、いわゆるマンション、アパートを含むと考えていただければと思います。

住宅では、やや公共性に欠けるので、当然、高齢社会の中で高齢者支援サービス付き高齢者専用住宅というのが当然、挙がってくると。これは、民間と言っても福祉的な施設であるし、とりわけサービス付きというのは、ケアサービス付きなので、この住宅だけではなくて周辺にもある種サービスを提供できるということです。③として高齢者・子育て等支援の福祉施設④食品系スーパー……、を一応入れさせていただいております。⑤専門店モール。⑥産直・地元点モール。これはどちらかという鏡委員からご意見にあったものに近い。専門店モールでもややナショナルチェーンなどを想定したのが⑤の専門店モール。⑥は地元店、あるいは場合によって農家の産直品を置くことなども想定して、地元店モールというふうにしております。どちらかという、起業支援、地元の起業支援、いわゆるインキュベーター機能とよく呼ばれているようですが、そういうものです。⑦は専門大店。事例を挙げるとなかなか言いづらいのですが、家電屋さんとか背広屋さんとか、最近流行りの安めの洋服屋さんとか、こういうものを言っているということです。⑧スポーツ施設。これについては後で詳しく申し上げますが、あまり大きなものは用途地域上作れませんので、比較的小さいもの、あるいは平場、建物がない。テニスコートなども入ると思います。⑨オフィス、それから⑩テナントビル。これはご意見があった主に学習塾というものを想定しています。⑪駐車場。これも用途地域上限界がありますので、平場あるいは工作物、2階建ての穴がぽこぽこ空いた工作物ですね。あの類は工作物扱

いですので、今回十分可能であるように思います。⑫病院または医療モールということですが、これはまた後で、ヒアリングの結果でも申し上げますが、敷地の大きさ上、いわゆる総合病院というのは立地は無理だろうと専門家から聞いていますので、中規模の、よく地元にある総合病院、大学病院ではなくて総合病院と思っていただければと思います。そういう病院、あるいは診療所があつまった医療モールというようなものが民間施設としてこれまで挙がってきている。ここから是非絞り込んでいただければと思っています。フィージビリティ調査をやる場合も、全てについて一つ一つできませんので、できれば絞り込んでいただければ、今後、深掘り調査もできると思っております。

公共施設についても、いくつか挙がっております。協働支援施設。図書館。この場合は図書館にしています。集会施設、子育て施設、高齢者等支援施設、集会・会議施設、学習室、青少年コーナー。このようなものが挙がっていたと思いますが、これらを単品で、単独でそれぞれを作るか、あるいは下の方に、これは事務局案ですが、出させていただいているのは、機能さえあればいいということであれば、地域の核として地域センターのような形でいろいろな機能を入れていくといことは十分可能であるというように思っております。ただそうすると、例えば図書館で言えば、単なる図書コーナー、あるいは図書室という規模となってくるので、当然、図書館としての機能は不十分であることが前提となるということで、①から⑧の単品で選んでいただくか、地域センターという一つのかたまりとして描いていただくか、重要な選択肢になるということで、この辺もご議論いただけるとありがたいと思っております。

次の6ページ目で、前回ご議論いただいた公共性という観点、あるいは実現性という観点を軸として4事象作ってみたらどうなるか、というのが資料の6ページであります。これは当然、先程の施設をいれてみただけですので、これは人の見解によって違うということもあると思っております。こちらとしては、ヒアリング等を通して実現性があるなとか、公共性があるなというような視点で整理をさせていただいているということです。簡単に言えば、非常に公共性が強い、パブリックのもので可能性が大のものは多機能広場・公園かなと思って、一応入れてあるというようなところがあります。

前回お示ししたものを精査して検討したものが7ページ以降です。これらは、どういう施設が入るのかを想定して、事業方式を考えております。

まず、7ページは、パターンAとしました。これは1案しかありませんが、市がイニシアチブを持って事業を起していくという提案です。公社から市が取得をして、そのうえで小宅地、小宅地と言いますのは、2ページで見ていただければわかるのですが、例えば左上にある細長い土地。これは、おそらくこれは建築物とは使えない敷地だろうと思っていまして、これはどう処分していくのか、これ以外に線路沿いの左にⅠ期と書いてある247平米、上の方にⅡ期と書いてある311平米。これについては、小さい宅地であって、なかなか住宅以外の使い方、あるいはコンビニ以外に使えるか難しいなと思っております。基本的には売却という方針を掲げていますが、いろんなご提案があれば、また受けていきたいと思っております。この案では、

小宅地は売却するとしています。公的機関に市が貸地ということで、ここに中規模の病院、医療モール、地元店モール、福祉施設、サービス付き高齢者専用賃貸住宅。可能性があるものとしてこういうものを入れさせていただいているということです。公共施設については、先程言いました、皆さんの方で選んでいただければと思っております、事務局としては、東小金井地域センターというような名称にして、そこにいろいろな機能を入れていくと。機能はどのような機能でどのくらいの面積が必要かということは、ぜひご議論いただければと思っております。下の図、これは権利関係を明確にするために、一応こういうものを挿入させていただきました。左から、売却するものは当然、土地も民、上物も民となっていく。借地、貸地にする部分は、市が土地を所有する、いわゆる底地権は市が持つ。借地をするのは民間で、建物も民間が作るというタイプです。この場合に、いくらぐらいの期間を借地するかということによって、当然、民間の施設が決まってくるということですが、ここで想定しているのが、短期間ではない。10年、20年ではないということで、50年、60年程度の借地ということ想定させていただいていると。そうすると、まさに、病院・医療モールということも選択肢として入ってくるかなと思っております。市の公共施設は、先程言いました、市は当然、自分の土地の上に箱物を作るということです。メリットとしては、当然、貸地ですので、いずれ市に土地が戻ってくるという面では、市は財産を保全できるということ。それから、貸地にしますと、一定の地代などが入ってくる。それから、公共施設のエリアがありますので、ここで公共施設が作れるということがあります。デメリットとしては、貸地の相手先にも関わるのですが、当然、地代あるいは、場合によっては借地のために権利金というのが発生して市が取得できますが、権利金あるいは地代が、民間の施設によってはきわめて低い金額になるというものもあるということです。ここはどのような施設かによって、どのくらい市に収入が入ってくるかが、ちょっと変わってくるということが当然あるとご理解いただければと思っております。したがって、この場合にどの施設に何を、どの土地をどのくらいの規模で民間に貸すかによって、公社からの用地の取得費用、それから建物の建設費用がどのくらい調達できるかというのが、決定的に重要になってくると思っております。当然市は、儲けるというのは行政ですではありませんので、赤字があっても、出費が多くても作るかどうか。これはまさに市民の皆さんあるいは議会の判断かなと思っておりますということで、あくまでコメントに留めさせていただければと思っております。

次に、Bのパターンを2つ用意しています。1つのパターンが、要望があった広場にするということです。市が取得して、小規模宅地は売却してしまうということですが、やや大きめの土地については、暫定利用の形を、とりあえず多機能広場・公園等の公的利用と書いております。これについては、暫定利用ですので、長期的に考えれば利用の仕方は保留して、再度市が必要となった時に建物を作ると。場合によっては、公園として固定されるという可能性も当然ある。市民の方は、公園があると非常に良くなるので、やっぱり続けてよということがある。ということがメリットにもなり、デメリットにもなるのではないかなと思っておりますが、少なくともメリットとしては、市が土地を保有し続けるし、民間に貸すわけではないので、市がいつでも必要

な時に建設できる。あるいは場合によって、お金がなければ売却してしまうという選択肢が、当然出てくるというようなところだと思っています。デメリットとしては、土地の公社からの取得費用、約19億円。それから市の建物の建設費用について、この土地からは捻出できないということです、ほとんど全て市のお金で賄っていくということです。

絵には書いていないのですが、場合によっては、広場に面して地元店などの少し小さな店を作っていくって広場の賑わいを出すという手はあるのかなと思っています。例えば、八戸でテナ型ですが、だいたい1つの建物で200万から300万かけて、お店、特に飲食店を作って、そこを賑わい市場のようにして焼き鳥屋があったり、飲み屋があったりというイメージですが、観光的には潤っているという事例もありますので、そういうことも場合によって物を売る、キャラクターを売る、そういうやり方もある。要するに、法律上の都市公園ではありませんので、いろんな作り方ができるという点ではメリットとしてあるし、場合によっては賑わいを作ることできるのかなと思っています。

それからB-2民間へ短期に貸地をする。この場合の短期とはどのくらいの期間かということにもよるのですが、基本的に15年あたりが短期なのかということはあると思いますが、ただ貸地なので、民間の施設を作ってもらうので、2、3年というのはないので、とりあえず15年程度と考えております。民間に貸地をするという場合に、食品系スーパー、民間駐車場。ここで住宅展示場を新たに出させていただいています。これは民間へのヒアリングの中で可能性があるというお話をいただいています。しかも区画整理中でありますので、区画整理をしたら建物を建てられるはずなので、住宅展示場は暫定利用としてよくやっているタイプであるということです。それから、個店モール、スポーツ施設。この場合も簡易の施設。青空でテニスコート、あるいは簡易のインドアテニスというのもありうると思っています。当然建設コストはかけられませんので、短期で回収できるということで、15年程度で想定したらどうかなと思っています。市の公共施設については、変わらないということですが、ここにも広場というのを施設の前において、場合によってはうまく使うという手はあるかなと思っています。基本的には貸地をするというようなタイプで、貸地をする時に、民間の施設によっては、権利金、地代が入ってきますので、これがやや市の財政負担を軽減することができる。あるいは、全体に暫定で賑わいができていくということ。あるいは、スーパーについては抵抗感があるというご意見がありましたが、区画整理中、あるいは区画整理処分まで終わるのはどのくらいですか？

◎梅原区画整理課長 今のところ平成31年度です。

◎野口主席研究員 その位を目途に貸地をしておいて、皆さんが土地利用を十分できるという時点では貸地をやめるというような、区画整理が終わる時点まで期限とする借地というのはあるとすれば、果たしてそれでも食品系スーパーはないのかという当然議論は起こってくると思っています、少し委員のお考えも聞きたいところです。

最後に民間活用、完全に民間のリーダーシップでというのを3案作りしました。C-1というのは、これは基本的に市がテナントとして入るやり方です。市が床を民間から借りるというこ

とです。土地については全て売却してしまうということで、底地権も民、借地権も民、というようにさせていただいているというところです。ここは相当民間の施設の選択肢は広がるどころですが、したがって、市も土地を売却するので、その辺お金が入ってくるというところです。この場合に市は、課題はテナントと入りますので、テナントで借り受ける部分については当然テナント料、床の賃料が支出になるということで、ここは施設をやめない限り固定化されてしまうという課題はあるけれども、初期投資資金はない。売ることなので、市として財政の余剰が楽になるという側面はあるということについてご理解をください。それからもう一点、あえて少し丸を点々で囲っている部分で、建物と建物をデッキで結んでいます。これは2階になるか3階になるかは設計の段階で検討ということになりますが、建物と建物の間は区画道路でありますから、6m道路を挟んで2つの大きな施設ができる。その間をデッキで上を結ぶ、あるいは舗装の仕方をきれいにし、ここを市民の憩いの場になって、ベンチとかお花とかを置いてというようなデザイン上の工夫を一体としてできるというメリットは出てくるのかなと思っています。場合によっては左側の幹線道路沿いについては、商業上の魅力的な部分で賑わいをもたすことができるということで、ここについては場合によって、その手の施設を、素人的に言えばオープンカフェみたいな話ですが、というものの設置を義務付けるという手もあったり、少しいろいろなアイデアも出でくるし、民間のデザイン上のアイデアも出てくると思っています。

それからC-2。これは、今の方式と違いまして、民間の部分は売却をする。市の部分は、土地も建物も市が持つ、というように、完全に二つに分割するというようなタイプです。市が引き渡しを受けると書いてあるのは、これらを含めてデザインあるいは建設費などは、建設するという行為などについては、民間に全て任せてしまっ、建物ができた後、公共施設部分については行政が引き渡しを受ける。行政が自分で工事の発注する必要がないので初期投資は必要なくなるということです。その場合、土地の売却評価はマイナスになるということです。こういう方式が基本的にあると思っています。なお、市の公共施設の部分については、公共施設の用途、規模がまだ分かっておりませんので、民間にどの部分を売却するか、市としてどのくらいの敷地面積が必要かということがまだ不明なので、ちょっとここについては、いくらかかるかというところは、ちょっと今の時点では確定できないということで、そういう意味でも、是非みなさんのご議論の中で、どのくらいの規模の公共施設が必要なのかということをご議論いただくとありがたいなと思っております。繰り返します、民間施設導入の部分は民間に売却、市の施設については、市が建物を作った後、引き渡しを受けるということになりまして、これも実は信託銀行も信託方式でこの方法が可能であるという意見をいただいて、これも事例があるということですが、これは当然、信託銀行以外でも、民間のデベロッパーもやられている方式ですので十分可能であるということで、他の自治体でも、最近この方式が使われていると聞いております。

最後に、全面的に民間のイニシアチブで行くのだけれども、民間の建物については貸地にす

るという提案です。要するに、民間は借地権を設定して、その上に民間の施設を作る。建物については民間の所有権ですが、これは借地ですので、例えば60年経ったら市に戻ってくるというようにお考えいただければと思っています。当然市の施設は、自分の土地の上に自分で作る。これらを民間を使って一括してやっていくという提案です。これのメリットは、他の事例と一緒にありますが、デメリットとして、民間ができる敷地については、売却ではなくて借地をしますので、当然市の収入は減ってくるということであります。公社からの土地の取得価格、それから市の施設の建設価格、これらについては市が後で精算の段階で負担をしないといけないということになりますので、当然支出の方が増えてくる可能性があるということについて、ご理解をいただければと思っています。

そういうような視点で、3つに分けてパターンを作りました。当然この3つのパターン以外にいろいろなパターンが考えられるのですが、基本的に整理をしてご検討いただいた方がいいかなと思ひまして、このパターンに分類をさせていただいたということです。

最後に、13ページ、14ページで、今言ったことのマトリックスを作ってみました。どの事業方式でどの施設が導入できそうなのか、というようなマトリックスを作りました。○と書いたものは可能性がある、まだ可能性です。白の部分は、率直に言って可能性が極めて薄いと思っています。△は、可能性はあるけれども相当低いというようなところを、今ヒアリングの段階で感じているということです。

裏の14ページは、公共施設です。△が唯一図書館になっております。これは図書館ですから、いわゆる中央図書館のような施設だと考えると、市では全体では、そういう施設を東小金井に持ってくる予定などはないという方針でありますので、しかし可能性がないかというところにはならないということで、△にさせていただいています。全体に、地元アニメ会社との連携を入れさせていただいています。これは、地元アニメ会社について、ヒアリングによると、単独で、例えば土地を取得するとかそういう大掛かりなものではなくて、必要があれば連携をするということが可能なかなと勝手に考えておりますので、相手から嫌だと言われればそれで終わってしまうのですが、可能性としては連携をさせていただきたいということはあると思っています。絵を飾るだけでも連携だと思っておりますが、そういうことも含めてご検討いただければと思っています。以上です。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

続きまして、資料37についてもご説明ください。

◎黒崎主任研究員 先ほど、野口のほうから事業手法と立地可能な施設を合わせて整理したものをパターンA、B、Cでご説明させていただいたんですけれども、その説明を補足するものとして表にしたのが資料37です。

まず、公益的施設、利便施設、業務施設、住宅と分類しまして、それぞれ立地の可能性、事業手法、暫定利用の可能性、最後に、PFIとかを含めた公民連携のあり方について、この間、ヒアリング調査をかけております。

どういう業者さんにヒアリング調査をしたかというのは、表の下の凡例に書いてあるんですけども、建設会社、金融機関、土地活用専門家、商業企画専門家、社会福祉法人、他自治体。他自治体といいますのは、公有地です。市が持っている土地をどういうふうに活用するかということ、実際、そういう事業をやったところについて、ヒアリングをかけています。PPPというのは、パブリック・プライベート・パートナーシップで、公と民の連携という、PFIとかもその一種なんですけれども、どういうふうに民間企業の力を活用していくかという、主にそういう観点で考えていただければと思います。

まず、立地の可能性について、1つずつ見ていきたいと思います。

民間施設については、資料36の5ページの施設について、1つずつヒアリング調査をしました。

病院については、総合病院はご要望があったんですけども、面積、規模がここでは足りないということであっさり言われてしまったんですが、では、違う病院はどうなんですかと聞いたところ、中規模の病院であれば、近隣の診療所が駅前に出てくるという形であれば望ましいのではないかと、地元医師会との調整とかも、そういうところでうまくいくのではないかと回答を得ました。

さらに、医療モールのほうがもっと可能性はあるかもしれない。ただし、床負担力、要するに、賃料は低くなるけれども、医療モールはもっと可能性はあるかもしれないということです。

それから、福祉関係の施設、子育てとか高齢者とかいろいろ考えられますが、例えば、特別養護老人ホームとマンションをセットで考えると、訪ねてくる人も駅前なので訪ねてきやすくなって、ある意味、賑わいの創出にもつながるし、福祉施設は床の負担力が低いんですけども、マンションとセットにすれば、負担力が上がるのではないかと回答をいただいているということです。

続いて、利便施設については、食品系スーパーにも聞いております。食品系スーパーは土地を取得して建物を建てるということは、有名な大型店でも最近はもうしていない、借地が基本だということです。毎日の集客力とか家賃を払っていく、地代を払っていくということも、非常に優良な業種であると。ただ、別の金融機関の方が言われていたのは、既存商店、南口の商店街、あるいは北口にも今後、立地するであろう商店とか、そういう民業の圧迫にならないような配慮が必要なのではないかというお答えもいただいていると。

それから、専門店モールは高架下に今、議論になっているモールができるらしいということとの住み分けが必要であると。

産直・地元店モールは、起業支援も含めて地域の活性化につながるということを期待したいということです。ただし、個性的な店舗がどれだけ集められるか。さらに、投資家を呼び込めるかということが鍵であるということです。

例えば、特色のある、東小金井らしいパン屋さんですとかケーキ屋さん、そういう形のお店がある程度集積するということは、個性を発揮することになるし、また、若い人の起業にも

つながっていくということは期待できる。可能性とは別に、そういうことにつながるといいねという話です。

専門大店。D I Yというのは日曜大工センターのようなものなのですが、これはあり得るかもしれないということで、ただ、近隣であるんですね。家電とかではちょっと厳しいかもしれないですけども、駅前型のものがあり得るかもしれないという話。

スポーツ施設。これは既に立地しているというところで厳しいのではないかと。また、スポーツ施設は経営が苦しくなると撤退が早いのが一般的らしいんです。だから、あまりお勧めではないと言われました。

続いて、業務施設。これは前回は報告したんですけども、副都心の立川市内でもオフィスビルの床が余っていると。現在、オフィスビルから企業が出ていってしまっているという状況になっていると。調布とか吉祥寺のような、同じ駅前でも線路が複数、乗り換えができるような駅だとまだ可能性はあるけれども、東小金井では会社としてのオフィスを呼び込むことは厳しいのではないかとという話です。

学習塾等のテナントビル、雑居ビルです。イメージとしては、新橋の駅前周辺にあるような、いろいろな事務所が入っているような雑居ビルについても聞いてみたんですが、これもちょっと難しいのではないかとということです。

さらに、駐車場については食品系スーパーとの併設ということであれば可能性はある。

住宅展示場は、今後、区画整理地区内でどんどん宅地化が進んでいき、戸建て住宅が建っていく中で、可能性としてはあるのではないかと。特に、借地の場合にはあり得る。すぐに更地にすることも容易だし、可能性はあるのではないかとという話です。住宅展示場はこの近辺だと、大体、車で行くというところなんです。電車に乗って住宅展示場とかに行くところはなかなかないので、可能性はあるのではないかとということです。

住宅については、マンションは可能性が大きい。ただし、小金井市内ではもう充足しているのではないかと、個性のないまちになってしまうのではないかとという別の金融機関からの意見もありました。

サービス付き高齢者専用住宅。これは賃料は低いけれども、可能性はあるということは皆さんがおっしゃっているということで、最も立地の可能性として強いのは、現時点では、毎日人が集まってくる食品系スーパーとマンションという回答ですけども、それが果たして公共性に結びつくのかどうかという問題ですということです。

医療関係でいうと、医療モールがあり得るのではないかとという話です。

続いて、事業手法。ここは重なるところが多いんですけども、貸地する場合は、15年以上は期間が必要になってくるのではないかと。あまり短いと貸し手がつかないのではないかとという話です。

それから、公益的施設の関係でいうと、社会福祉法人がそれぞれのフロアに入っていく。1フロア1法人が対象者別に入っているという事例もあるということです。

さらに、借地料と権利金が市の公共施設を建設する場合の建設資金に充てられる。借地料はその都度入ってくるわけですがけれども、権利金を一括して、先払いで、10年分とか20年分を先にもらって、それを建設資金に充てるということも可能かもしれないという話です。

続いて、利便施設のところで、先ほどスポーツ施設が撤退した場合という話を詳しく聞いたんですけれども、プールがあるスポーツ施設は割りと長続きするらしいんです。経営状態が安定しているらしいんです。ただし、それが撤退しちゃうと、後がもうどうしようもないとか、ほかのスポーツ施設に来てもらうしかないということで固定化されてしまうので、リスクを低く、少なくするためには更地にして返してもらうということを契約上しないと、撤退してしまった後に建物だけが残ってしまうということになって、負の遺産になりかねないですよと、それを気をつけましょうという感じです。

業務施設についても同様の話です。

続いて、この委員会でも何度か議論になっています暫定利用について。公益的施設の場合、公園とか広場の暫定利用で気をつけなくてはいけないのは、住民の人に親んでもらう公園とか広場になればなるほど、その後、建物を建てるというのは住民の人は反対ということになってしまうので、15年とか20年後に建物、箱物を建てようとする場合には、当初の目的とは違ったことになってしまうと。住民の合意を得ることに苦労しますよというお話。もう一つは、暫定利用すべてに言えることなんですけれども、暫定利用後に、15年とか20年後に、どういうふうに使っていくのかということをおおむね程度明確にしておかないと、問題を先送りすること、それだけになってしまうということなので、経済情勢の変化とかも見ながら考えるにしても、基本的な考え方とか方針はきちっと話し合っておく必要がありますよという話です。

続いて、利便施設のところでは暫定利用の場合、建物を建てる時は簡易な建物にして置く。更地にすぐできるようにということがリスクが小さい。これは当然の話です。

もう一つ、公園や広場として利用する場合でも、スポーツ施設の事業者は箱物を建てなくても、そこでフットサルの指導をすとかテニスの指導をす、あるいは、屋根を簡単につけて、テニスの教室を開くという形での連携もあり得るということです。業務施設については、住宅展示場の話は先ほど説明したとおりです。

最後、PPP、民間企業の力を活用しながら公民連携でどういう事業を行っていくのかという関連の話ですが、PFIについては、単体施設の整備、例えば、病院だとか裁判所、図書館という単体の施設を建てる場合にはPFIは有効だけれども、今回のような面積はそんなに広くはないんですが、面整備を伴って土地も含めた活用ということになると、PFIはなじまないとおっしゃられていました。PFIの事務手続を経るだけでもすごく労力が要るということです。むしろ、建設関係の会社さんが言っていたのが、民間事業者が一括して借地なり、売却なりをしてもらって、一括して開発すれば、市の公共施設の建設費をそこで賄うことができるので、市としても負担が減るのでないかという話がありました。

また、PFIだと、実際にPFIをやろうとした自治体の人から聞いたんですけれども、金

融機関が協調しちゃうので金利が高目に設定されてしまう、非常に市にとって不利になる、むしろ、民間事業者の提案方式、プロポーザル方式でやれば、各社が競争に入るので金利は下がるし、各社にとっての事業の自由度が高まるのでインセンティブが働くという、PFIはやめたほうが良いという皆さんの一致した意見で、PFIが打ち出の小づちのように世の中で言われることが多いんですけども、結局、借金を先延ばしにしているだけだと、単純に言うとそのいうふうにも考えられますし、また、事務手続がすごくしんどい。市の中にそういう専門の担当者を育てるのかということも考えると、非常にしんどい話だということです。

だから、公民連携の民活のお薦めとしては、プロポーザル方式で民間事業者さんにコンペのような形で提案してもらって、そこで決めていくのがいいのではないかと。そして、ある程度条件をつけて、こういう種類のとかいろいろな条件のつけ方はあると思うんですけども、こういうふうに使ってほしいという条件を市のほうからつけた上で、民間事業者がコンペで、プロポーザルで参加して、さらに一括して建物を建てていくというふうにすれば、一体的な開発、一体的な利用が可能になるのではないかとということです。

先ほど、資料36で野口のほうからの説明にもありましたけれども、幾つかの広い土地の固まりの間に道路が通っているということなんです。そこをばらばらに開発していくよりも、ある程度コンセプトを作って、一体的に開発をしていくことが、この地域の換地の有効活用につながるのではないかとすることは、皆さん、おっしゃっていたことです。

以上です。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

◎堤企画政策課主査 今回、前回と比べてどういうのが進捗したかということ、フィージビリティが進んで、類型化について絞り込まれたということでございますけれども、どのような機能をどのような整備手法でやるのかということでは、例えば、それが一対一でお示しできるということまで絞り込めていないということになってきます。

3月18日の市民ワークショップに向けて、次回の策定委員会でいよいよ絞り込むということについては、幾つかの論点についてご議論いただければと思っているわけです。

今までの到達点の部分としては、全部、市で建てるということは財政上難しいと。パターンAにございますとおり、全部市単独事業でやるとしても、公的機関に土地を貸すという考え方が必要になるということにつながってまいります。

また、暫定利用で費用を確保していくということは残っておりますが、例えば、まちづくり事業すべてを市の単独のお金で、大きい施設を建てるというのはできないということは到達点だろうと思います。

それから、土地区画整理事業を進めるためのまちづくり事業用地はございますが、せっかくの公共事業用地ですので、単純に全部売却をしてしまうという考え方も原則ないのではないかと考えています。市民の要望や公共事業用地が市としては少ないという背景もございます。これとC-1がどうつながってくるのかということになってきます。

そういう意味で、基本的な論点は、売却をするのか、利活用をしていくのかという意味では、利活用をしていくという方向だというのが確認できるかということと、暫定に関しては、賑わい交流機能を作るために、芝生広場等として活用していくのがどうかということと、恒常的利用につながってしまうのではないかということのをどう考えるかということがあると考えています。

また、すべてを資産活用で暫定利用するということは、問題点の先送りにすぎないのではないかとというのが1点あります。財産活用としては悪くないということになりますが、公共性としてはその間は利用されていないということにつながっていきかねないということはどう考えるかということがあります。

民活について一番鋭く、異なる意見を委員の方からいただいているのは、今日は経済課長にも来ていただいておりますが、ずばり、スーパーだと思います。市の商業振興の考え方や区画整理事業の観点からは、この地域に大型とはならなくても、商業施設をとという考え方はあまりないのではないかと今井委員のご指摘。それから、買い物が不便である、それでも欲しいんだという伊藤委員のご意見とかがありまして、その辺をどう詰めるかです。

最後に、公共については、今日、後段で、どのような広さの会議室があったらいいのかということについては具体的に、黒崎主任研究員、野口主席研究委員からも伺いたいとのことですが、基本的にはその辺のご意見を承って、庁内のほうでどれぐらい……。今日、伺ったことでボリューム感が見えてきますので、その中にどのようなものを組み合わせたりして入れていくかを庁内で検討させていただきたいというふうに考えてございます。

その辺が主な論点だと思うのですが、正副委員長のほうからお聞きになる論点とかを出していただきたいのですけれども、今、私が申し上げたようなことは、ご意見はいただいているのですが、委員会全体としてはこっちでいくべきかというところにはつながってはいないのかなと思っています。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

一番最後におっしゃったのは、ちょっと聞き逃してしまったんですけれども、公共施設の部分については、庁内での調整があるから置いておいてという話ですか。

◎堤企画政策課主査 今まで、機能についてのご意見をいただいて、賑わいを何によって実現するかということがあるんですけれども、基本的に整備すべき機能について、ご意見いただきました。

前回の策定委員会の終わりのほうでもちょっと申し上げたのですが、会議室としてはどんな広さのイメージなのかとか、今日は具体的に伺えればと思っております。その辺をいただければ、庁内のほうとしてどういう組み合わせがあるかというのを関係課の会議がございまして、そちらのほうで案を詰めて作ったものを次回、お示しできるかなと考えています。

◎加藤委員長 ということは、公共施設の部分についても議論したいし、事業手法、民間施設についても議論してほしいということですね。

◎堤企画政策課主査 基本的に土地を売却というのが策定委員会としてはどうなのかというの

が大きい論点ですが、あと、暫定民活の事業手法に伴うもの、特にスーパーというのがございますけれども、あと、広場と暫定利用と恒常利用につながってしまうのではないかというのをどうとるかです。考え方によっては、それで交流が生まれるならばすばらしいではないかという考え方が当然あると思います。

◎加藤委員長 わかりました。

まず、確認をさせていただくと、市で全面的に売却することはあり得ないというお話がありましたよね。

◎堤企画政策課主査 はい、そうです。

◎加藤委員長 それで、どうやら市で建物等を建設するということもあり得ないというお話ですよね。

◎堤企画政策課主査 公共論としては、ありといえばありかもしれないんですが、財源が調達できないので、結局、二、三十年間動かないという可能性が大きくなると考えられます。

◎加藤委員長 それでは、前回は議論がございました暫定利用の場合の利活用の仕方について、例えば、広場というお話もご意見として伺っていますけれども、そういう場合に、その後、恒常的に云々という話が、それをまた活用するときに、いろいろ問題が出てきそうだというお話が出ました。そういうことについてどう思われるかとか、商業施設についてはどのように考えればいいのか、その辺についてのご意見の違いがあったかなと思いますし、いろいろご意見があるかと思うので、その辺からご意見を伺えればと思いますが、いかがでしょうか。

◎堤企画政策課主査 例えば、暫定のほうをちょっと伺えたらと思うんです。

◎加藤委員長 暫定利用のほうですね。資料としては何を見ればいいのか。

◎堤企画政策課主査 Bのパターンになります。B-1のデメリットなんですが。

◎加藤委員長 8ページのBのところですね。

◎堤企画政策課主査 「広場や公園としての利用が固定化される可能性がある。」ということなんですけれども、そこをどうとらえていくかということです。

鏡先生、いかがですか。

◎鏡委員 暫定利用のお話をしているわけですが、そもそも、市全体の財政の中で施設建設が成り立つかどうかというのが、まず前提条件としてあると思うんです。そういう中で、それともう一つ、いわゆる箱物施設を地域の中にどの程度必要としているのかというところがあると。その2つの要因から、施設建設が喫緊の課題でないのであれば、いわゆる多機能的な広場にするという手法もあるのではないかなと思ったわけでありまして。

もう一つ、多機能的な広場ということの意味は、ここにあるように、災害の避難施設、避難スペースにもなるということとか、あと、今、喫緊の課題としての施設建設はないかもしれないけれども、将来、起こり得る可能性に対する資産であるという位置づけが担保できるのかなと思ったわけでありまして。ですから、そういうところも暫定的な利用があるんであろうと思います。

一番初めの課題に戻るんですが、多分、潤沢な資金があって、将来的な負債も少ないという状況であるならば、積極的に施設建設という選択はあるかもしれないけれども、財政状況をかんがみながら、施設建設なり個々の土地利用を考えていかなければならないのではないかなど。

もう1点、ついでに言わせていただきます。これは別の議論になってしまうのかもしれないんですが、公共施設はすべてのパターンに入っているんですけども、実は、会議室とか集会施設、多分、こういう議論をしてくださいとおっしゃっているんだろうと思うけれども、図書館、あるいは図書機能、それから、市民活動支援センターというのは、言えば、形としてできるものというのは箱に近いようなものだと思うので、そういう機能を複合的にやれば、そんなに大きなスペースが要らないかもしれませんよね。

例えば、この会館のぶち抜きのスペースがあって、ワークショップをやったところみたいに、200人ぐらいが集まって集会ができて、さらに会議ができたり、あるいは、そこで市民が自由に活動できたりとなれば、そんなに大きな公共施設にならないのではないかなと思ったんです。だから、ここは施設という固定的なものではなくて、機能として考えるべきじゃないかなと思いました。次の論点になるのかもしれないけれども。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

資料の5ページに、「導入施設検討案」とございまして、ただいま鏡委員がおっしゃった公共施設の部分です。これ、いろいろ機能がありまして、単独の機能の案が出ていて、最後に地域センターとありまして、①から⑧の機能、時間軸で変わっていくこともあり得るのかなと読み取っているんですけども、そういうことも検討されているということです。例えば、地域センターにしてしまうと、鏡委員がおっしゃっている心配がややなくなるということにはならないのでしょうか。

◎鏡委員 いろいろな機能を取り入れてという意味では、そういうことになるでしょうね。

◎加藤委員長 ほかにいかがでしょうか。

お願いします。

◎大久保委員 1つ、今回の東小金井の区画整理の中に、公共的な建物は、一体、今、計画されているのか、されていないのか。

◎梅原区画整理課長 区画整理事業では、それぞれの地権者様が建築につきましては計画を立てられますので、公共的な建物というのは区画整理事業の中では計画されておられません。

◎大久保委員 ありがとうございます。

あと、當麻課長さんにもお伺いしたいんですけども、今、東小金井の区画整理の中でお店をどうするという話があると思うんですけども、今回、区画整理する場所に、医療モールであったり、スーパーという経済の中心になるようなものを持ってきていいのかどうかというのは、そういった話は……。

◎當麻経済課長 そういうのは今のところ出ておられません。基本的に、経済課としては既存の商店街を発展させて、東小金井周辺の産業の活性化を図っていきたいと思っていますので、今

のいわゆる貨物駅跡地に産業や商業の集積は現時点では考えていません。

◎梅原区画整理課長 1点、よろしいでしょうか。

補足になりますけれども、区画整理事業に伴いまして、この区画整理事業の地区につきましては地区計画をかけておりまして、一定の商業集積を図りたいということで、誘導するような施策を図っておりますので、民業の圧迫にならない配慮が必要ということもありましたけれども、私としては、区画整理事業の地権者様の圧迫になってしまうのではないかとということころは心配するところでございます。

◎加藤委員長 地区計画の中で商業用途も想定しているというお話ですね。

◎梅原区画整理課長 そうです。

◎加藤委員長 ですけども、いろいろなご意見があるので……。

◎梅原区画整理課長 これは、あくまでも区画整理区域内のそれぞれの地権者様が商業利用をされるということを想定しております。

◎加藤委員長 ただいまのお話について、何かご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

はい。お願いします。

◎三橋副委員長 私もこれはあくまで意見ですけども、今、市のほうからもお話があったと思うんですが、食品系スーパーとか住宅が可能性が高いという話もあったのですが、もし、市がやるとしたらどうかという話になったときに、これも前回のお話の繰り返しになってしまうんですけども、市が持っている固定資産税とかがとれないですし、運用とか民間がやるよりも高く取引ができるのかとなったときに、そういうノウハウもない中で、事業リスクを持つてまでやるような政策的な意図があるのかということころです。この中だったら、産直・地元店モールぐらいだったら、もしかしたら、インキュベーションだとか何とかというのであり得るのかなと直観では思います。しかし、それ以外のものについてやるということであれば、現時点では不足しているということで、要望の声大きいと思うんですけども、それが区画整理全体、ないしは、計画の中で位置づけられてどうなのかということころを考えながら、ほかの民間的な施設を造るのであれば、考えていかなければいけないかなど。当然、そのときには、既存の施設。例えば、スポーツ施設だったら、今は十分ありますという話もありましたし、そういうことを考えていくと、なかなか考えにくいのかなと思いました。これは意見です。

◎加藤委員長 ほか、いかがでしょうか。

◎高橋委員 確か前回、ヒアリングの中間報告もあったと思うんですけども、食品系のスーパーというお話があったときに、新都市公社がもうちょっと駅近に土地を持っているということで、そこで何か大きいものをやる可能性があるかもしれないというお話がありましたよね。そうすると、スーパーを誘致した場合、誘致するときにはそういったことは可能性があるということ、当然話すわけですよ。そうすると、ここら辺はどうなんでしょうか。もし、スーパーを誘致するというので、新都市公社の土地があるということをお話しするわけ

ですけれども。

◎加藤委員長 どうでしょうか。

◎高橋委員 この中に可能性としてあるわけなんですけれども、実際、今、可能性が大きいというお話があったので。

◎野口主席研究員 都の公社さんの意向が全く読めないのですが、ただ、可能性はあるし、さらにいけば、委員さんが言われているとおり、駅前については2階までは住宅は規制されているので、当然、駅前にも可能性があるのですが、全体的な可能性の中でどう選択するかということ、もう一つは、比較的大きくまとまった土地としては、多分、都の公社の用地になるだろうと。そうすれば、まとまった用地ということで、我々が考えるのは、1階部分、2階部分にスーパーというのが考えられるのですが、繰り返しますが、都の公社が何を考えているのかさっぱりわからないので、とりあえず、我々としては候補として入れざるを得ないかなと思っているということです。

◎高橋委員 わかりました。

◎黒崎主任研究員 ですから、ヒアリングのときには、そういう可能性もあるかもしれないと。全然情報が伝わってこないのです、むしろ、梅原課長さんに、数字情報をお持ちなら教えていただきたいぐらいですけれども、可能性はあるかもしれないということで、それでも立地可能かどうかというヒアリングをしているというところです。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

◎三橋副委員長 私の意見としては先ほど言ったとおりなんですけど、あえて確認させていただきたいところなんですけれども、ここに何ができるかわからないので、今は決め切れないというのが一つあると思うんです。スーパーとか食品が入ってくれるのかとか、何ができるかわからないので、今、困っているというところがまず、大きくクローズアップされてしまうというのが一つ。

もう一つは、いつできるんですかと。いつぐらいにそれができるかというところで、先ほどもコンサルの方のほうから、7年ぐらいというのが可能性としてあり得るのではないかと、処分される31年ぐらいまでは……。

◎黒崎主任研究員 平成31年に換地処分という計画だと。

◎野口主席研究員 仮換地したら土地利用はできますので、それはここに書いてあるように、平成24年でしたか、25年に仮換地を受けるので、少なくとも都の公社よりも先に仮換地を受けるので、先にスーパーを造るという判断であれば、先に造れるということになると思います。

◎三橋副委員長 その暫定期間というか、新都市なり、駅前の商業施設ができるのは大体いつぐらいなのかというイメージです。その2点……。それもわからないですか。

◎野口主席研究員 仮換地がいつなのかというのは、区画整理課さんにお聞きいただければと思います。

◎三橋副委員長 市のワークショップとかで議論したときに、「駅の周辺にできると思われま

す」という言い方をするとしても、そのあたりの具体的な話はどうなっているんですかという話になり得ると思うので、念のため、そういうのを確認したかったのですが。

◎梅原区画整理課長 区域全体として移転が完了するのは、平成31年度を予定しているというところが1つございます。

土地の利用ということに関しましては、まちづくり事業用地が、一定のまとまりとして利用が開始できる年度としては早いのかなと思います。

◎加藤委員長 ほかはいかがですか。

◎堤企画政策課主査 ちょっと確認をしたいのは、そうだとすれば、民業圧迫の可能性が高いということで、スーパーについては基本的な選択肢としては外す方向になってくるのかなということなんですけれども。

◎加藤委員長 そうですね。

お願いします。

◎黒崎主席研究員 作業をやっているコンサルとしては、事前のアンケート調査で、圧倒的に市民の方は商業施設という要望が強かったもので、委員会として、市民の要望は強かったけれども、これは消しますという合理的な理由をきちんと説明しなければならないと考えております。我々が2回目の説明会のときに、市民に大して裏切りをするということになるので、ここは少しご議論いただければ、まことにありがたいと思っています。

◎鏡委員 そこは私も同感で、結果的にはできないかもしれないんですけれども、ただ、要望としてはあると。要望というのは何かと考えると、そこにお住まいの方が近隣で買い物ができたり、緊急のときに商店に駆け込めたり、あるいはまちの明るさを求めたりということだと思うんです。だから、そんなに大きくなくてもいいから、やはりそこにお住まいの人たちが買い物に行けるような、そういう機能は担保しておくべきなんじゃないかなと思うんです。

これは区画整理ですから、再開発のように大きなものであるならば別ですけれども、区画整理は基本的にそこに住んでいる人たちの利便性を考慮していかなければいけないと思うんです。そういう意味での最低限度の商業施設といえますでしょうか、地元の有名店、あるいは特色のあるお店が別のところに、区画整理地区外にお店を出していただくようなイメージのものはあってもいいんじゃないかなと思います。

ですから、大型店を外部から資本を投入するということではなくて、ご提案にもありましたけれども、やはり地域の中の産直であるとか、地元店を大事にした商業の集積は考えてもいいのではないかなと思うのですが、いかがですか。

◎加藤委員長 商業施設について、ほかにご意見ありますでしょうか。

よろしいですか。

まとめますと、市民の方の要望もあるということではありますけれども、大型店のようなものをどんと造るという話よりも、どちらかという、近隣商店街的といいますか、地元の方たちのお店を出すような産直、最後の資料37でいきますと、産直・地元店モールの形のものだったら可能性があるのではないかというお話……、という方向でもよろしいでしょうか。

◎今井委員 私、以前にも言ったと思うんですけども、区画整理は皆さんにお願いして、苦勞して動いてもらってやっているというお話をしているじゃないですか。さっき梅原課長が言うように、梶野通りのほうには地区計画をかけてまで、これからお店を並べようということで高橋商店会長も頑張っている。これはアンケートのとり方を間違っているだけではないか。そういうふうに、こっちにはきちんとできますよ、そういうふうになっているんですよという上で、では、ここはどうしましょう、今、全く何もないところに「どうしましょう」では、それはやっぱり買い物に不便だからあったほうがいいよと間違いなくなりますよね。

◎三橋副委員長 話の整理の仕方として、とりあえず、ここは合意できるよねというところで、少なくとも産直・地元店モールがいいという話、それを積極的にやるというのではなくて、それ以外のところをまず、外せますかという観点でどうかというところで、その部分にいったらどうかというところですよ。

◎黒崎主任研究員 そうです、そういうことです。

◎今井委員 地元の個店って自然発生するもんだと思っているんです。ここにお店を造りなさいというスペースではなく、ここに何かおもしろいことができそうだなという人がひょっとお店を始める。また隣で始めるというものかなと思って。では、この部分だけは好きに使っていますよというのとはちょっと違うような感じがするのかなという気がします。

あと、この前、今日お休みの方の話を聞いてみると、やはりオーケストラとかヨガとか、ああいう感覚なのかなという気もしました。

◎黒崎主任研究員 皆さんにお伺いしたいんですけども、今、お話の出ましたヨーカドーのようなものであれば、隣の武蔵境駅前にもありますし、武蔵小金井の駅前にもあるという中で、東小金井にもということが議論になると思うんです。そうではなくて、東小金井の商店街の活性化等もにらみながら、ある程度の利便施設が必要だというふうに皆さん判断されるのか、どうなのかということです。

今井委員のご意見は、前回、前々回から何度も伺っているんですけども、委員会としてどういうふうに考えられますかということです。

◎三橋副委員長 今、委員長が提起して、もう一度確認すればいいと思うんですけども、とりあえず、産直・地元店モール以外のところ、これも、いいか悪いかはまた別で、多分、また後で議論が出てくると思いますけれども、とりあえずそれ以外のスーパーだとか、大型店だとか、そういう資本を入れてというやり方は、まずはいかがなものかという話について、どうですかと、まず、その整理。

◎加藤委員長 いかがですか。

◎永田委員 今の議論を整理したいんですけども、資料37の民間施設について、どんなものが考えられるのということをまず議論するという、そういうスタンスなんですか。よく……。

◎加藤委員長 その中の一つですね。

◎永田委員 暫定利用のものから資料37の議論になってしまっているの、まず、何をここで議論したらいいのか。

今、言われたのは、資料37のスーパー、商業施設系で、では、どういうものが考えられるの、ここを合意を得ましょうというお話なのかなと思って聞いているんですけども、別としてこれを議論するというのでいいんですね。

◎加藤委員長 前回、商業施設についての議論、意見交換がございましたので、それは確認したいという意図で事務局のほうからもお話がありましたので、それを今、確認しているということになります。

すみません。いきなりになってしまったんですけども、ということでもいいでしょうか。

◎堤企画政策課主査 暫定のほうは、皆さん、ほかのご意見がないのであれば、鏡委員からご指摘を受けましたので、公共性という観点が大事で、施設を整備できないということであれば、恒常的利用につながるリスクはあっても、やはり広場は重要な選択肢なんだというご議論なのかなと理解しました。事務局としてはそう受けとめるべきものなのかなと聞いているんですけども、その上で、商業施設としてのスーパー等の話のほうに話題が移っているのかなと。

◎三橋副委員長 もう一個、事務局、正副委員長、コンサルタントとちゃんと整理して、お話をしなければいけないんですが、今、永田さんがおっしゃられる、あるいはここに食品系とか何とかと話を前提としては、まず、これは全部売却はしませんねと。全部売却をすれば、当然のことながら、そこで何をやってもらうのかというのは、条件をつけるにしても、民間でという話があるので、まず、全部売却だとかがないという前提で、それがあつた上でのこれなんです。だから、そういった意味で、永田さんがおっしゃるように、まず、手法の話とこの話は両面から考えてやらなきゃいけないところで、ここの部分だけ、いきなりポンと出てくると、ちょっとどうかというところはあると思うんです。

だから、そのところで、全部売却というのは、言いかえれば、私の個人的な意見ですが、全部売却をしてしまうと、19億というお金を払っているにもかかわらず、実際に売れるのは、ちょっと含み損があるくらいなものみたいなんです。近くのところでは坪単価100万とか何とかという話もこの間ありました。そうすると、数億円レベルで売却損が出てくるような状況だと。かつ、そういったところを、今、市がすぐに売却することができるのかということも含めて、あるいはそれがいいのかということも含めて、ちょっとどうかというところが、今、市のほうからも話がありましたので、その前提の上で、では、こういう使い方。公共的なところも含めて使っていくような話になってくると、では、具体的に食品系スーパーとか、スポーツ施設というのはどういう話なのかということですかね。

◎鏡委員 大体そういう方向が見えてきたと思うんですけども、例えば、今、そういう商業

的な用地をどういう機能にするのかというところまではなかなか議論が詰まらないと思うんです。だから、いずれにしても、地元の人たちというか、そこに住んでいる人たちの利便性を担保するような商業機能を残そうではないかということ合意いただいて、そこから先は、産直とか地元の選び方とか施設の規模があると思うので、例えば、そこにプロポーザルをかけて、地元の人たちで、そこにある意味の種地があるので、借地になるか、売却になるかわかりませんが、それを使って商業活動ができるような拠点がありますので、どうぞという形をして、中身を決めていくよという方法もあると思うんです。

だから、いずれにしても今は、地域の人たちが住む商業系機能を担保するというところまでを押さえておけばよろしいのではないのでしょうか。

経済課長がご心配というか、全体の民業圧迫になるような商業集積は多分、無理だと思うんです。だから、そういうところではなくて、地元の人たちが利便性を担保するような商業機能を残しておきましょうねというのが中身なのではないのでしょうか。

◎加藤委員長 ありがとうございます。うまくまとめてくださいました。

地域、地元の人々の利便性を担保するような商業施設という位置づけにしておいて、全体の民業を圧迫するようなものではないという形……。

◎三橋副委員長 ただ、それが具体的に何なのかという話になると……。

◎鏡委員 そこから先をイメージで言えば……。

◎三橋副委員長 今、その議論は基本的にする話ではないということなので。

◎鏡委員 例えばこういうものがありますよというのはありますけれども。

◎三橋副委員長 ということですよ。

◎加藤委員長 いろいろな方法があるということでもありますよね。

では、そのほか、いかがでしょうか。

暫定利用のところの広場のお話等がございましたけれども、この辺については、先ほど、鏡委員から広場・公園についての効果といいますか、防災避難施設にもなるみたいなお話がございましたが、この辺のところでご意見などがありましたらお願いしたいんですが。

◎三橋副委員長 先ほど、市の方ないしはコンサルの方からもあったように、暫定にすると固定化の問題、あるいは、暫定なので、そもそも将来どうするのかという話がありますよね。ただ、一方で、鏡委員がおっしゃられたとおり、これはお金の問題がありますよね。必要性といったときに何が必要なのかというところが、これはある意味、その裏腹として、まちづくりの全体の計画がしっかりとまだわからない、あるいは公共施設の整備計画がしっかりとできていないということもあるので、その不明点とかを考えると、暫定利用は一つの考え方としてはあり得るのかなというところは、これも個人的には思った次第です。

◎永田委員 暫定の考え方も、例えば、市の公共施設と書いてございますけれども、これすらも暫定的に、いわゆる市の財政は非常に厳しいので、そういうきっちりとしたものを造るのではなくて、暫定的に利用できるような、言い方は悪いんですけれども、仮設的に造っておくとい

う発想もここにはあるということで、そういう理解もあるということでよろしいんですね。

◎野口主席研究員 先ほど、そういうようにご説明させていただきました。場合によって、広場があって、鏡委員がおっしゃったような仮設の建物があって、地元店が利用して、地元の民業を圧迫しないような形でというのも選択肢としてはありうるのではないかなと思って活かす。

◎黒崎主任研究員 公共施設をプレハブということもあり得るかという話ですよ。

◎永田委員 そういことです。商業でなくてね。

◎加藤委員長 それはあり得るとい。

◎野口主席研究員 はい、あり得ます。

繰り返しますが、どのくらいの規模で、どういう公共施設が欲しいかという議論をしていたかないと、全体で、高さとか全部決まってしまうので、後ほどご議論いただきたいなと思っています。

◎永田委員 何でそういうことを言ったかという、先ほど、鏡先生の件もございましたけれども、地域の方は商業であるとか、こういう集会であるとか、そういう公共施設的なものが欲しいと。アンケートではそのニーズが非常に高かったような気がするんです。そうすると、現状ではきっちりとしたものはなかなかできないんだけど、そういうものは整理できますねという議論が一つあると。

あと、このパターンでいくと、多分、B-2という感じで広場を設けると、ある程度、暫定利用としては、地域のニーズに全部こたえられるようなものが整理できるのかなという気がするわけです。

◎加藤委員長 B-2の意図をもう一回教えていただけますか。

◎永田委員 要するに、商業というか、ここに書かれている食品系のスーパーではなくて、鏡先生が言われているような地元店のものみたいなもの、仮設的なものが1つあります。それはそんなに大きなスペースは取らないだろうと。そうすると、公共施設をどちらに持ってくるかという議論があるんですけども、別のところに公共施設を設ける。あと、そんな大きなものでなければ、広場はかなりのスペースをとれるのではないかとということで、3つぐらい、地元の方々が要望される機能がすべてそろわないかという話です。

◎堤企画政策課主査 地元店モール、広場、小規模ながら複合施設で生涯学習とかの機能を持ったものとかも整備できるのではないかと。

◎黒崎主任研究員 さらに、建設資金とか事業の採算性を考えれば、その公共施設がプレハブのようなものということもあり得るとい話ですよ。

◎永田委員 そうですね、暫定的にということですね。

◎堤企画政策課主査 それを詰めるのではなくて、暫定案という中ではそれがあ程度……。

◎高橋庁舎建設等担当課長 今、永田委員がおっしゃっていただいたことというのが、結局、暫定パターンのB-2と言いつつ、Aのパターンと似ているんです。要は、暫定といったときに、では、その次はどうするんですか、いつまでこれをその用途に使うんですかというところ

を明確にした上でやらないと、暫定施設と言いつつも、そういう意味では、実はAのパターンだということに多分なるんだろうと思っているんです。

ですから、我々、市としては、財源も確保が難しい、厳しい中で、なるべくお金をかけずにやりたいと。将来的にも流動的な要素があるので、当面は暫定ということには非常に魅力を感じるところではあるんですけども、暫定といったときに、その後をはっきりさせておかないと、市の場合は暫定施設と言いつつ10年、20年とか、場合によってはそれが恒久化してしまうということが十分考えられるので、その辺は注意が必要だと考えます。

◎三橋副委員長 本来的には目的がなければ取得できないということなので、暫定にしたとしても、目的は本来的にないとおかしいというのが普通ですよ。だから、その意味でいうと目的は何なのかといいますと、最初の話に戻ってしまうところだと思うんですが、ただ、逆に言えば、それが今決められませんというの、繰り返しになってしまっていますが、まだ計画がしっかりできていないとか、あるいは、周りに何がどうできるかわからないということも若干はあるんですよ。そうすると……。

◎堤企画政策課主査 それが暫定の理由……。

◎三橋副委員長 そういうふうなのにもなり得る……。

◎堤企画政策課主査 暫定案を選択の一つとして残す理由になってくると。

◎鏡委員 暫定という言葉がひとり歩きしているところがあるんですが、私は前提として、暫定的にも利用できる多機能広場という意味で言ったわけです。多機能広場というのはなぜかという、幾つかの要因がありましたよね、賑わいとか交流とか。そういう機能を欲しているのであれば、それはすべて多機能広場に集約できるんじゃないかと思ったんです。だから、目的がなくして暫定じゃなくて、今の機能を担保するためには、広場があることが市の戦略としても非常に有効な部分ではないかと思ったわけです。だから、今、喫緊の施設課題がないというか、市民要望の中に、今の公共的な集会施設で集約できた機能があるのであれば、それ以外はいわゆるオープンスペースとして大事に使っていくということです。

仮に、これが20年ぐらい使った後に、次の課題として、あるいは財政的な余裕ができて、次にまた政策的な手法を打たなければならないときに、そのときの戦略要地にもなるんですよ。そういう意味では暫定かもしれないけれども、目的としては、多機能広場というのを前向きに出すことがよろしいのではないかなと思っています。

◎三橋副委員長 基本的に、目的は広場だということですね。

◎鏡委員 そうですね。

◎加藤委員長 どうぞお願いします。

◎本川委員 本当にいろいろな考え方があるんだなと思って。大体イメージは湧くんですけども、では、実際どうなんだろうというのととても難しいということなんです。

希望することというのは、武蔵小金井の真ん中で、それでも手当てできない、できにくいようなものが東小金井駅北口の駅前に持ってこられるといいなと思いましたので、さっき、箱物

云々という話があるんですが、絶対、それは必要最小限、最低限は必要だろうと。だから、何としても造っていただかなければと思っているんです。それが市が持たなければいけないのか、民間で一括でして、それで市の部分の公共性の確保するという方法、その方法論はよくわかりませんが、やはり知恵を絞ってやっていかなければいけないのではないかと。

それから、中央線の一駅一駅と同じようなことをやっていたのでは東小金井の特性は出てこないで、小金井公園に続くようなすごくいい場所を考えると、一部は暫定的だか何だかわかりませんが、公園というのも1つは出るだろうと。ただ、公園のオープンスペースというだけでは物足りなくて、今、大地震がどうのこうのと言っているような時期ですから、お金がかどのくらい、どうかかってくるのかわかりませんが、防災の一つの拠点になるような公園機能があったらいいかなと思っているんです。いっぱい、あちこちにそういう機能を持った公園はあって、ふだんはオープンスペースで自由に遊べているけれども、でも、実際、何かが起こったときには、トラックがそのままずっと着けば、公園と同じ高さになって、機材やいろいろ、テントや何かを運ぶのも、よいしょっと持ち上げるようなことをしなくても、ずっと運べるような状態になっているようなところとかも徐々に、貯水タンクとか。それから、立てればすぐベンチが仮の施設、そこにちょっといられるようなところになったり。もちろん、かまどなども考えて……。そんなような機能があれば、公園というのも一つの大きな利用になるかなと。この近くにはあまりないような気がするのですが……。

◎三橋副委員長 まさに梶野広場がそういうふうになっています。梶野広場はまさに、かまどだったり、防災広場という形でできてはいるので、ただ、それも含めて、一つの検討課題ということではあるかと思うんです。

◎本川委員 そうすると、梶野広場ってどこでしたっけ。ちょっと先でしたっけ。

◎黒崎主任研究員 すぐそこにあります。区画整理の計画で、ここに2,300平米ぐらいの公園があって、駅のロータリーの正面に1,400平米ぐらいの公園が計画されているらしいんです。

◎梅原区画整理課長 梶野公園は、区画整理の区域内と区域外と合わせて約1ヘクタールぐらいの公園です。

◎高橋委員 奥のほうにもありますよね。

◎本川委員 では、十分対応できるような規模ではあるんですか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 面積的なことを申し上げれば、今、区画整理課長と黒崎さんのほうからあったように、梶野公園と、駅前にも区画整理の事業で一定の駅前広場ができると。

梶野公園については、まさに防災機能を付加するというので、私も実は梶野公園の検討をやっているときに、当時、防災の部署におりましたので、どういうものかという話があったんです。で、私のほうからリクエストをしたのは、防災機能を付加するのであれば、余計なものは置かずにオープンスペースを広くとってもらいたいとリクエストをしました。そのほかに市民の方の意見なども入れながら、例えば、マンホール式のトイレであったり、備蓄倉庫であっ

たり、防火水槽はこの公園に備えられた形にはなっています。

◎本川委員 すみません。ピンと外れなことを申しました。

◎高橋庁舎建設等担当課長 ただ、駅前なので、そういうオープンスペースというのは、これだけあるから、もう足りているから要りませんよねというふうにもなかなかならないと思っていて、オープンスペースというのはあって、いざというときに活用できないということはないんです。

ですから、まちづくり事業用地の中にもそういうオープンスペースを十分確保するということはありなんじゃないかなと。梶野公園は都市公園法に基づいた公園という形で整備されているので、ふだん自由に使えないと思うんです。一定の制約がかかっているはずなんです。もう一方で、まちづくり事業用地のほうで想定しているような多機能広場、オープンスペースは、仮に公園法の適用を受けないようなオープンスペースで整備するのであれば、もうちょっと自由に、例えば、地元の盆踊りで屋台を出してみるとか、火気の使用であったり、そういうこともある程度自由度が増してくるのかなという気がしていますので、通常時のすみ分けもある程度は可能になるのではないかなと私のほうでは考えているところです。

◎加藤委員長 可能性はあるということ……。

◎本川委員 どうせならみたいなの。

◎加藤委員長 同様のスペースにするならということですね。

◎野口主席研究員 皆さんの意見を聞きながら、絞り込みとか修正を頭の中でかけているところです。今のご意見で、せっかく駅前に用地もあって、造るのならちゃんとしたものを造ってほしいと。中間の、防災広場になる間のところがもうひとつ理解できなかったのですが、公共施設をしっかりと造るかわりに、ある程度、民間に対して貸地なり売却などをして、事業資金、資金を全部投資するのではなくて、そういうこともやむを得ないと言われたのかどうか、そこだけ確認させてください。

◎本川委員 それは市の体力を考えると、やむを得ないかなとは思いますが。ただ、どこをどういうふうに考えていくのかというのはよくわかりません。

◎野口主席研究員 Cのパターンで3つ作ったので、どうもCの①はないよねという議論のような気がしていたので、では、②、③でしっかりした市の公共施設を造るかわりに、売却できる分は売却、あるいは貸地で、少し資金を稼ぐ分は貸地という選択肢も一つありかなと思ったということなんです。

◎三橋副委員長 今、野口さんがおっしゃられたとおりで、本川さんのほうから何かちゃんとしたものを造ってほしいという話が出たときに、コンサルさんのほうからこういった案が出たときに、造るとしたら、Cのパターン②とか③になってくると思うんです。これは何なのかといたら、実質的には、一部を売却して、20億なら20億、お金を借りて、土地自体は5,000平米を買うんだけど、そのうちの一部は手放しますと。残った部分について、20億の資金を残った土地と建物に充てますという形になると思うので、では、それがどのくらい

の面積が残るのかとか、それは建物が何を建てるかによって変わってくる話になってくるのですけれども、そのときに、20億でお金を借りるんですが、若干、含み損がある土地ですよと。それを売って、資金として換金しますと。だから、半分売ったとしたら、10億欠けるぐらい。これは仮に私が勝手に計算したのですが、10億欠けるぐらいの数字になって、その10億欠けるぐらいの金額で、どれぐらいの建物が建ちますかと。

庁舎で1坪当たり100万らしいんです。安いものを造ると、40万とかそのぐらいになるかもしれないんですが、でも、そういう価格として、では、10億以下の金額が出てきて半分ずつでしょう。仮に、半分売ったとしてもそれぐらいの金額になって、8億なり7億なりの金額でどれぐらいの建物が建ちますかというイメージがついてくると思うんですけれども、直観的に言うと結構厳しいなと思っていて、かなり売らないとならないなと。そうすると、土地をどこまでだったら売ってもいいという話になるか。半分ぐらいだったら今すぐ建物を建てるためには売ってもしようがないんじゃないかとか。ここをこうすればお金が生み出せるよというところをイメージしながら、では、これぐらいのもので、これぐらいの土地だったらこういうものだよというところを提案していくというか、そういうことになっていくのかなという印象を持ちました。

◎本川委員 だって、そうしていかなかったら、本当に机上に空論になってしまっていて、実態性がないじゃないですか。なので、どの辺だったらどうできるんだろうということを提案していただいて、このぐらいだったらこのぐらいもの、逆にね。

◎野口主席研究員 また問いかけですみません。したがって、今日は時間がないのですが、次回でも結構なので、公共施設でどういう機能の中に入れたらよくて、結果として、それが100平米で済むのか、床面積で5,000平米必要なのか。あるいは、100人入る集会場が3つ必要なのか、4つ必要なのかという議論はしていただかないと、こちらとして、幾らぐらいの建物かというイメージさえつかめないの、ちょっとお願いをしたいと思っております。

◎三橋副委員長 その話でいけば、できるだけ大きいほうがいいんです。もちろん、維持費の問題とかあるから、本当にそれで合うのかとかありますが、ただ、繰り返しになってしましますが、図書スペースも足らないとか、会議室も足らないとか、スケルトンでやれるんだったらそれにこしたことはないじゃないですか。かつ、土地もできるだけ手放したくないですよという話だったときに、では、土地を手放さないでやる分には、これぐらいだったら、これぐらいのものしかできません。これぐらい手放すと、これぐらいのはできますというイメージにかならないのかなと思ったりもするんです。

◎今井委員 これ、これから先、本当に公共施設をやるようなお金が出てくるんですか。というのは、いつも言っているんですけれども、市にはこれから金がかかることが2つ、3つあるんです。古くなった建物の建てかえもろもろ。私がずっと言っているのは、ここはもう稼ぎに走るべきだと。別に売ってしまおうとは言わないけれども。本当に公共施設何とかがって、プレハブを建てるお金だって結構かかるし、そこに人間を張りつけると人件費が発生するじゃない

ですか。本当にできるのかな。正直、できないんだっただけできないと言ってしまったほうが、選択肢がば一つとなくなって。

◎黒崎主任研究員 同じようなことを皆さんにお諮りしたいなと思っていたんですけれども、大前提として、できるだけ土地は手放さずに、貸地とかしたりしながら、市の所有権は手放さずにできるということが第一にあって、その上でプレハブでもいいから、とりあえず公共施設が欲しいと考えるか、それとも、鉄筋コンクリートのきちんとした公共施設が先で、そのためには土地をどんどん売っても構わないと考えるのか。それで事業手法とか全部変わってくるんですよね、その辺の皆さんの共有できることを何か。

◎野口主席研究員 今の時点で選択肢が3案あっていいので、その3案に絞り込むために、大きな施設を造るかわりに売ったり、貸したりしてもうけようよというのは、私は1つの案としてはありであると、こう思います。

◎本川委員 売ったりというのは、さっき野口さんのほうからおっしゃられたんですけれども、売ったりというのはあまり、私たちの実感としてはないんですが、できれば、もちろん、持っていたほうがいいに決まっていると思うんです。

でも、何だかんだですごいお金がかかっていますし、3,200万も、これは何年払ったんですか。

◎黒崎主任研究員 五、六年ですか。

◎本川委員 そうすると、これからのことを考えると、多少はしょうがないかなということですよ。

やはり要望の強い公共施設は、広いスペース、で一応としたものをできればいいに決まっているんですが、できない現状はわかっていますので、多機能機能を持った、センター機能を持ったと言ったらいいんでしょうか。そういうのを1つできれば、あとのスペースは何に使ってもいいかなと。

◎黒崎主任研究員 地域センターというので……。

◎本川委員 集約して言ってしまうえばそんな感じかもしれない。

◎黒崎主任研究員 公共施設という場合には、地域センターの中にいろいろな、使い勝手がいいよということで考えてよろしいですか。それは皆さん、いいですか。

◎本川委員 駅前にはあまりないですよ。ちょっと不便なところで。

◎黒崎主任研究員 いや、私は図書館じゃないとだめとかということになると話がちょっと…。

◎本川委員 図書館はこの間、出ていましたけれども、中央図書館はここでは無理だと思います。だから、そういう情報をきちっと流して、持ってこられるような、そういう場所がぜひ、いろいろな部分で欲しいなと思っています。ですから、市役所の分室をどこかに造るんでしたっけ。

◎堤企画政策課主査 高架下に市政センターを。

◎本川委員 だから、どういうものをそこに入れるのかというのもわからないですし、そうい

うことも情報として教えていただければ、そういうのが不足している部分をそこに持ってこられるのでもいいかなと考えたりしているんです。

◎大久保委員 前回の会議でお話しさせてもらったことと同じなんですけれども、東小金井の中に公共施設を建てるのはとてもいいと思うんですが、それは周辺の住民のためで、東小金井が盛り上がるきっかけにはなかなかかなりづらいのかなというところがとてもあります。それで前回少しお話しさせてもらって、今回、この中に住宅展示場があるんだなと思って、住宅展示場は週末に、皆さん、郊外の総合住宅展示場に車で見に行くというのはよく聞いていて、駅に近いところはよく考えたらあまりないのかなと思いました。

例えば、市が全部取得して、すべて住宅総合展示場を造って、本当にそれができれば、よそから客が来るんじゃないかと思うんです。時間があれば、小金井公園に行ってみようかとか、ちょっと商店街に寄ってみようかというきっかけにはなり得るのかなと思うので、それも一つの案として、それで周りの市民が喜ぶかどうかという、ちょっとわからないんですが、東小金井の活性化の一つとしてはとてもいい案なのかなと思っています。

それでスーパーとか、商業施設はなかなか難しいのではないかという方向だと思うので、民業を圧迫せずに集客をできて、さらに外からお客も入るし、小金井市も潤う。

◎堤企画政策課主査 本川委員がおっしゃるようなしっかりした施設を造る元手のもとになるものとしてはということですね。

◎大久保委員 将来必要であれば、すべて提供してもらえばいいという。なかなか……。

◎黒崎主任研究員 暫定としては住宅展示場に来てもらって、その後、江戸東京たてもの園に行ってもらおうとか。

◎大久保委員 その中でどうやって盛り上げるかというのはあると思います。

◎鏡委員 ただ、住宅展示場って、外からまるっきり資本が入ってくるという形でしょう。

◎野口主席研究員 そうです。

◎鏡委員 それで、何で商店がよくなって、住宅展示場、ほかの木下工務店とかでっかい工務店が来て、今井さんのようなまじめに仕事をされてる方を圧迫する必要はないんじゃないでしょうか。

◎今井委員 泣いていいですか。

◎鏡委員 というふうに思ったんです。だったら、そんなことをしないで、それこそオープンスペースで芝生を植えて、花壇を造りたいボランティアがいれば花壇を造って、ドックランしたければ、犬をそこで遊ばせたり、たまに、盆踊りとかフェスティバルで全体を使って、賑わう祭りをやるという多機能的な、戦略的な拠点として置いておいたほうがいいんじゃないかなと思うのですが。

◎本川委員 商工会はこういうことに対してどういうふうに考えているんですか。

◎今井委員 こういうことというのは、今のこういうことですか。

◎本川委員 ええ。東小金井のまちづくりの商店、商業ということについて、どういうふうに

考えていらっしゃるんですか。

◎今井委員 最初に課長が言ったのと同じで、既存の商店街は元気でなくてはいけないので、今、既存の商店街すら、こちらの北口ができ上がっていない状態。まず、あそこができ上がらないことには……。でき上がった上で、まだお客さんがいっぱい来て、お店が足りないというのなら、ここにも、ここにも。

あとは、今のこの話でいきますと、ここにできた多目的広場だったり、何とかがあって、あいているところにお店が出てくる分には、自由に発生するのは全然構わないと思うんです。あくまでも既存の商店街が賑わうような形にしないと、こっちだめだからこっちに造って、こっちまだできないからこっちにも造っちゃってとめちやくちやに分散するようなことはしたくないなということと、もう一つ、先ほど防災の公園のお話が出ていたので、私も日ごろ、ちょっとそういうことをやっているのですが、商店街が元気にならないと防災機能は活躍しないんです。ここで商店街をつぶされてしまうと、どんないい公園を造っても、絶対に無理です。なもので、ここは商業施設ではなく多目的広場。

◎野口主席研究員 地元で商工会ができるような、地元店の小さいお店が連なったというのはいいわけですね。

◎今井委員 そう、そこなんです。そこにいつも同じ人間がいるということは、別に、ふだん守ってはいないんですけれども、何かのときには必ず活躍できますので、そのときにそういう防災の公園なんかも活用し、近くにみんなすぐに行って、炊き出しをやって、店のものを出してということが出来ますので。

◎三橋副委員長 議論の整理というか意見なんですけど、本川さんのほうから大きな話、図書館の話がおろされたというか、もういいんじゃない……。

◎本川委員 いえいえ、私、図書館のことは全然言っていないんです。

◎堤企画政策課主査 生涯学習支援センターでコーディネーター機能が大事というお話でした。

◎三橋副委員長 図書館はだれでしたっけ。

◎堤企画政策課主査 伊藤委員です。

◎三橋副委員長 これも発言した委員が欠席しているところで議論するのもなんですけれども、図書館自体ですか、さっきのスーパーではないんですが、市民の中で公共施設の要望が一番高いんです。ただ、そうはいつでも、今回、「△」三角がついていて、しかも、コンサルの方の発言ですけれども、基本的に市のほうで図書館をここに建てる考え方はないという話があって、そのところをもう一回整理して、我々としてどうかというのは確認する必要があるかなと。

要は、面積的なところとか、面積は強引に造れば造れないことはないのかもしれないけれども、東小金井という場所で中央館的な根幹的なものを造るのはどうかというところを含めて、ちょっとどうかという話の一つあるということ。

もう一つ、スーパーとかというのは個人的には多分ないなと思っているんですけれども、今井さんのところにあえて言わせていただくと、自然発生的にスーパーが来る。ないしは土地が

普通に売られていて、それでスーパーが来たということであれば、それはそれで一つ、自然の競争の中である話だと思うんですが、今回のこのケースに関していったら、市が政策的にやる事業として、スーパーなり商業施設の住宅展示場とか何とか、住宅展示場は暫定だったらまだしも、暫定的にこの地域に今度、住宅が建つので、それを政策的にやる必要があるという整理ができるのだったら、それはあるかもしれないのですが、そうでないのであれば、そういった考え方はないのかなと思いました。

以上です。

◎黒崎主任研究員 確認なんですけど、私もあえて今日、欠席されている伊藤委員の発言を踏まえてお話ししたいのですが、パターンB-2の暫定利用で15年ぐらい。要するに、区画整理が完全に事業として終わって、戸建て住宅、張りつきました。マンションとかもいろいろできましたというぐらいの期間ですよ。15年ぐらいまでの暫定利用で、スーパーということもないということよろしいですか。

◎今井委員 ありません。

◎黒崎主任研究員 それはないと。その間の生活利便性ということは、スーパーという……。

◎今井委員 生活利便性は商店街のほうに求めてもらえばいいんです。

◎黒崎主任研究員 食品系スーパーということではなくて。

◎今井委員 多目的広場。

◎黒崎主任研究員 いや、そういう話を皆さんで了解をとって。今井さんのご意見を事務局に個別に言われてもあれなので。

◎鏡委員 さっきの意見だと、住んでいる人たちの利便性を担保するような商店街機能、商業機能は残してもいいんじゃないかという話ですよ。

◎黒崎主任研究員 そういうことです。

◎鏡委員 要は、外から資本を持ってくるのではなくて、もちろん、区画整理の地権者である中から出てくればいけれども、出なかったとすれば近くの商店街に話をして、それで、これだけの空き地があるから出ますかというやり方もあるんじゃないかなと。

いずれにしても、そこから先は議論しないで、とにかく利用者、住んでいる人たちの利便性を担保するような商用企業だけは残しましょうという話ですよ。そういう整理だと思います。

◎黒崎主任研究員 ということで、暫定利用も含めてですね。はい。

◎野口主席研究員 暫定利用って、暫定にこだわらないほうがいいのかという鏡委員の話なので、むしろ、暫定はやめてしまって、ここは広場、地元店モールの賑わいづくり、そして、下位の公共施設というのが、仮に言うと暫定という言葉になるかもしれないけれども、コスト少なくやったらどうという案が、B案で出てくる。C案で、やっぱりちゃんとした公共施設が欲しいよねと、そうすると、市としても財政負担が多いので、稼がないといけないよねというのはCのパターン。Aのパターンは事業を市として貸地を含めて、公共施設をちゃんと造ろうよというのがAのパターンで、こういう分類にすれば、大体、皆さんの意見がどこかに

入ってくると。すみません。コンサルなので丸めることしか考えていないのですが。

◎加藤委員長 いやいや、コーディネーターは必要なので、あれですか……。

◎三橋副委員長 1個だけ。私自身は、市が稼ぐというのは、一時ならともかく、ずっと稼ぎ続けるという事はあり得ないなと思うんですけれども。

◎高橋庁舎建設等担当課長 私たちも、今井さんのほうから、この際、稼ぎに走れという意見も出ているんですけれども、公共の立場でいうと、なかなか難しい発想なんです。ですから、三橋副委員長が今おっしゃったように、私の感覚では稼ぐというよりは、遊ばせておくならば、民間に貸し出しをして、一部、事業費の負担を減らしていくんだというぐらいの発想で考えていきたいなと思います。

◎本川委員 さっき、広場と商店街のモールとおっしゃいましたけれども、モールというのはまだあまりイメージがわからないんですが、よくある地域の物産展みたいな、道の駅とかありますよね。ああいうイメージを持っていてもいいんでしょうか。

◎野口主席研究員 どこの道の駅を想定するかによってまた違うんです。簡単に言えば、広場機能が大きくて、広場も多機能で賑わいを創出すると。広場だけで賑わいというのは難しいので、そこに地元店が、周りでもいいし、モール、通路を挟んで両側にあるというタイプでも何でもいいのだけれども、そういう店も張りついて、例えば、お好み焼き屋があつたりするだけで広場の機能が、みんな、食べるものがあると高まってくるので、何でもいいのですが、あると、多機能広場の機能ががーっと上がって、賑わいができていくのではないかと、こんな感じなんです。

◎本川委員 ちょっと思ったのは、公園があつて、お店を出したいという人がいても、でも、いろいろな制約があつて、どこに出したいかといつても、すぐに出せないじゃないですか。

◎野口主席研究員 ですから、ここは公園ではないので、多機能広場で、公園法の対象にならないというのが最大のメリットだということです。

◎本川委員 では、ある程度はこの場所にとか、建物を用意した上で、出店なら出店という方法をとるといふことですね。

◎野口主席研究員 何となく私が鏡委員と今井委員の話を聞いていると、そこでだったら合意できそうだなと思ったわけです。

◎本川委員 イメージがなかなか……。

◎野口主席研究員 今度、絵で持ってくるように。

◎本川委員 だって、人の土地のところ勝手に建てるわけにはいかないわけですから、そこら辺の整理というのは。

◎野口主席研究員 そこは手法的にいろいろな手法があるので、その際に経済課とも調整しなければいけないし、商工会とも調整しなければいけないし、資金はだれが出すのかということで、金融機関とも調整しなければいけないということは重々承知しております。

◎本川委員 わかりました。ありがとうございます。

◎加藤委員長 そろそろ時間になってしまったんですけども、コンサルさんのほうで、3案でイメージがわきましたか。すみません、まとめてくださいますか。

◎野口主席研究員 私の整理の仕方が正しいかわかりませんが、1つの案で、パターンAは可能であればそのままいきたいと。市がリーダーシップをとって、民間に土地を貸して、そこに、診療所系、地元店モール、福祉・サービス付き公営、共同住宅の話は一切出ていないので非常に挙げづらいのですが、ただ、福祉付きということでご了解いただければ、この中から選択するようなAの案です。

それから、Bの案が「暫定」という言葉をやめてしまいまして、多機能広場に賑わいを創出するための地元店モールと言ったらいいかかわらないのですが、ちょっとこれは言い方を考えますが。

◎鏡委員 商業機能です。

◎野口主席研究員 地元を使った商業機能に市の公共施設、ある種、簡易の公共施設、簡易建築物。こうなると、非常にイニシャルコストが少なくなるので、多分、楽になるだろうというのがBのパターン。だから、暫定という言葉はちょっとやめてしまう。

Cのパターンは、公共施設も本格的に造るし、そのかわり、貸地か売却かはわかりませんが、ある程度、市の負担を軽減するための民間導入の措置を講じていくというのがCのパターンと。こういう3つぐらいに分かれていく。ただ、Cのパターンがもう少し分離しそうなので、次回、ここは議論を理解していただく必要があるかなと思っているのと、公共施設の中身について、もう一步議論が深めていないので、できれば規模を考えたいので、多分、こんなものでいいよと言っている、こんなもんが多分、イメージがばらばらだろうと思うので、これはお願いしたいと。

◎三橋副委員長 確認ですが、Aのパターンは実現可能性はあるんですか。貸しただけで、資金とかは出てくるんですか。

◎野口主席研究員 それは市も言われているように、ある種、市の資金が軽減されればという話もあるので、問題は、民間の施設によって権利金が入る。民間の施設によりますが、地代が入っていく。これとの比較なので、場合によっては、市の公共施設の規模をもうちょっと小さくすれば十分可能かどうかという、副委員長が言われたような、バランスを考えなければいけないので、そのためには先に、市の公共施設をちょっと検討していただければ、それだったら、全体の敷地の分の4分の1か5分の1で済むのではないのということであれば、場合によってはAというパターンも成り立つ可能性はなくはないと思っているということです。

◎永田委員 1点だけ確認したいんですけども、C-2のパターンです。これは完全に一括して全部、民間に売却するという発想ですか。

◎野口主席研究員 はい、そういう発想です。

◎永田委員 そうすると、下の絵で市の公共施設のところで、「自己利用」と書いて「市」と書いてございますけれども、底地に関して売却しているということは……。

◎野口主席研究員 途中ですみません。C-2のパターンは、一括して民間で開発していただいて、土地とともに市の公共施設分には引き渡してもらおうと。

◎永田委員 これはBTOなのか、BOTなのかという手法が出てくると思うんですけども、多分そうだろうなというのはあるんですが、まず、これは造っていただいて、それで買い取るという、オペレーションはもう民間がやるという発想ですね。

◎野口主席研究員 そういうことです。一括して民間にやってもらうということです。これは民間からの提案も各社から出てきた提案だということです。

◎三橋副委員長 実質的には一部売却ということですよ。

◎野口主席研究員 はい。

◎永田委員 売却するけれども、一部は戻ってくるという発想ですね。

◎野口主席研究員 はい。

◎加藤委員長 では、ただいまのA案、B案、C案につきまして、こういうまとめ方でよろしいかということと、次回は公共施設の中身についてご検討いただきたいという話ですね。

◎堤企画政策課主査 ただ、次回が終われば、3月18日の市民ワークショップ当日になってしまうので、多分、事務局で相談させてもらって、幾つかのパターンとかを造った上で考えを伺うようにしないと、考えを伺って造るのでは間に合わないの、という形になると思います。ちょっと事務局としても苦しいんですけども、そこは……。

◎三橋副委員長 先ほどから公共施設もどうかという話がありますけれども、地域交流センター的なものというところで、スケルトン的なものという感じで、今言ったC-2のパターンとBのパターンとの暫定的なやつという形の造り方になるのではないかなと思います。

◎加藤委員長 地域センターにしても、やはり中身が必要だということですね。

◎野口主席研究員 もちろん。機能が多過ぎて大規模になってしまう可能性がありますので。

◎黒崎主任研究員 何人ぐらいで使う集会室が幾つ欲しいとか、何かそういう話を……。

◎三橋副委員長 そこまでは今ちょっと……。

◎加藤委員長 市のデータがないとちょっと厳しいんじゃないかな。

◎高橋庁舎建設等担当課長 公共施設に関しては、庁内でも市民ニーズに基づく施設の要望の認識は各セクションでも持っていますし、私たち企画政策課でも一定の認識は持っています。

まちづくり事業用地を見ても、隣接に、けやき保育園・ピノキオ幼児園があるわけです。ですから、どこに公共施設を配置したらいいのかというのがあると思っています。

ですので、そういうことも含めて、一定のボリューム感を出すということであれば、庁内でもたたき台といいたいでしょうか、一定のものをまとめて、次回お示しするというぐらいのところまでいきたいなと考えております。

◎今井委員 ひょっとして、多目的広場はいつもこの園児たちに使用されていて、遊べないという雰囲気が……。

◎黒崎主任研究員 大人がですか。

◎今井委員 ねえ。子供がいるんだから、だめだめみたいな。全部だめだめ。

◎野口主任研究員 大人専用。

◎鏡委員 高齢者と園児で取り合って。

◎黒崎主任研究員 さっき、野口のほうでAパターン、Bパターン、Cパターンをまとめたんですが、それでいいかどうかの確認をもう一回とっていただけますか。

◎加藤委員長 先ほどのA、B、Cのパターンでまとめていただくということでよろしいですか。

(「よろしいじゃないですか」の声あり)

◎黒崎主任研究員 よろしいですか。

二、三分過ぎているんですけども、公共施設のボリュームというか規模の話で、緑センターってありますよね。建物はあれぐらいの床面積のものを皆さんといいますか、わからない方もいらっしゃると思いますが、考えておられるのかどうなのか。もっと、ものすごく立派なものを考えているのか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 ご存じの公共施設の中で、例えば、東小金井に整備するのはこんな感じのイメージのものみたいなものでもあれば、お伺いしたいのですが。

◎本川委員 私などは多目的、多機能を持ったイメージなので、自分たちが思っているのは、本町分館規模ぐらいしか考えていないんです。

◎高橋庁舎建設等担当課長 本町分館で都営住宅の。

◎本川委員 都営の下。

◎高橋庁舎建設等担当課長 都営住宅の1階部分のフロアだから……。

◎堤企画政策課主査 だから、緑センターより全然小さい。延べ床にしたら半分ぐらい。

◎本川委員 私たちが満足——満足はできないんですけども、でも、そのくらいあればいろんなことができるかなど。

◎黒崎主任研究員 本町分館を一つのベースにしながら考えるということよろしいですか。

◎本川委員 ええ。いいんじゃないかと。ですから、緑センターは小金井の中ではかなり立派だと思うんですね。

◎黒崎主任研究員 わかりました。ちょっと聞きたかったのは、緑センターよりももっといいものということなのか、どうなのかということ。

◎本川委員 ほんの一部屋いただければみたいな感じがあるんですけども、でも、それではもったいないから、いろいろなものが使えればということですね。

◎加藤委員長 公共施設のボリュームの話は今のよろしいですか。

◎黒崎主任研究員 はい、それをベースに。

◎加藤委員長 ほかに何かございますか。

よろしいですか。

では、お時間になりましたので、これで終了したいと思います。

◎堤企画政策課主査 次回以降の予定について確認させてください。第7回策定委員会は3月6日火曜日、今度は火曜日となっておりますので、よろしくお願いします。18時半から婦人会館A会議室。時間と場所は変わりません。

その次が、市民ワークショップ第2回で、3月18日、13時半から東小金井駅開設記念会館マロンホールの1階ギャラリー、9月4日と同会場を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

◎加藤委員長 では、第6回の委員会を終了したいと思います。

どうもありがとうございました。

(午後8時50分閉会)