

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5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1月26日(木)午後6時30分～9時00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	可 一部不可 ・ 不可
傍聴者数	0人
傍聴不可等の理由等	
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 日程の変更について 2 論点の整理について 3 フィージビリティスタディ(採算可能性調査)の状況について 4 市民ワークショップ(第2回)について 5 次回以降の予定について
会議結果	<ol style="list-style-type: none"> 1 日程の変更について <ul style="list-style-type: none"> ・第2回ワークショップの日程を2月19日(日)から3月18日(日)へ変更とすることを了承。 2 論点の整理について <ul style="list-style-type: none"> ・事業用地の活用案と論点の資料について、「実現性」と「公共性」が対立概念となっているが、公共性(パブリック⇔プライベート)とコストの2軸として、4象限で表現する。 3 フィージビリティスタディ(採算可能性調査)の状況について <ul style="list-style-type: none"> ・委員より次のような意見があった。 <ul style="list-style-type: none"> ・庁舎やごみ問題などがあり財政的に厳しいため、ある程度の収益性が期待できるものでないと事業化が遅れる可能性がある。 ・行政が民業を圧迫せずに収益を上げることはありえない。 ・商業施設には活性化の視点もある。地元事業者が出店することで地元経済の活性化につながる。 ・東小金井駅北口区画整理事業が事業中であり、区画整

	<p>理事業地区内の商業配置計画や南口との関係もあるなかで、ここに商業機能を入れること自体ありえない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フィージビリティスタディでは専門家に実現可能性を聞いている。委員会として商業はないという結論であれば、それで市民ワークショップにかけていく。 ・公共施設は、何が必要かの視点が必要。採算が取れなくても必要な施設というものも公共施設ではありうる。 ・図書館機能が不足している。特に勉強するスペースなどが不足している。 ・図書館という箱ものよりも、図書館政策を充実する手法を市として考えるべき。 ・全体に市内の人が利用する機能が多い。市外からも人を集める施設機能もあるといい。 ・将来を担う子どもたちの意見を聞く機会を設けてほしい。
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> 31 策定スケジュール（案） 32 まちづくり事業用地の活用案と論点について 33 まちづくり事業用地活用の選択肢案 34 フィージビリティスタディのヒアリング調査項目について 35 第2回ワークショップ実施要領

目 次

出欠及び配布資料の確認	.....	1～2
1 日程の変更について	.....	2～3
2 論点の整理について	.....	3～13
3 フィージビリティスタディ（採算可能性調査）の 状況について	.....	13～27
4 市民ワークショップ（第2回）について	.....	27～32
5 次回以降の予定について	.....	32～36

第5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1月26日(木) 午後6時30分～午後9時00分

場 所 婦人会館2階A会議室

出席委員 9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

伊藤 美香 委員

欠席委員 1人

池亀 ミヤ 委員

事務局職員

庁舎建設等担当部長 伊藤 茂男

庁舎建設等担当課長 高橋 啓之

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、お待たせいたしました。本年もどうぞよろしくお願いたします。

それでは、ただいまから第5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、事務局からご説明をお願いいたします。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 大変寒い中、出席いただきましてありがとうございます。本年もよろしくお願いたします。

出席の状況につきまして報告をさせていただきます。本日、池亀委員から欠席との連絡が来

ております。現在、10人の委員の中で9人の委員が出席されておりますので、定足数を満たしております。

次に、配付しております資料につきまして、確認をお願いいたします。次第の次のページの配付資料一覧の裏面を見ていただきたいと思います。第5回の1月26日というところでございます。

本日は、資料としまして31番から35番まで、5件の資料をお配りしております。また、机の上には、第3回の確定しております会記録も参考までに配付しておりますので、おおさめいただきたいと思います。

資料等、不足がありましたらお知らせをいただきたいと思います。

◎加藤委員長 資料は大丈夫でしょうか。

それでは始めたいと思います。まず、日程の変更について、事務局からご説明があるようですのでお願いしたいと思います。それから本日の議題ですが、次第にございますように、当初は施設整備事業手法案の絞り込み、3案ご提示いただいてということであったのですが、その当初の予定から変更になったということで、その辺のご説明を事務局からお願いしたいと思います。

◎堤企画政策課主査 今年もよろしくお願いいたします。

大変申し訳ございませんが、フィージビリティスタディを踏まえて、3案程度に絞り込んで今回ご提示ということだったのでございますが、フィージビリティスタディのほうは、ヒアリングする方のお約束の関係で、2月初旬までかかる見通しでございます。その取りまとめの関係で、本日までに活用計画案のたたき台をまとめられませんでした。そのため、日程の変更と本日の議題の修正をお願いします。

まず、本日は、前回、三橋副委員長から文書が出ておりますが、論点の整理。次に、フィージビリティスタディを進めておりますので、その中間報告。それから、市民ワークショップ（第2回）の進め方についてご説明し、ご議論いただければと考えております。

また、日程の変更としましては、3月初旬にもう1回策定委員会を追加して、市民ワークショップ（第2回）を、2月18日の予定でしたが3月中旬に延期をさせていただけないかと思っています。既に、9月4日の第1回市民ワークショップのときに、2月18日の予定でご参加いただけますかということで参加申し込みをいただいた方々、また、第1回に当日いらっしゃらなかった方もいらっしゃるのですが、事前申し込みをいただいた方全員に、事務局のほうで日程の変更のお知らせと、参加いただけないかという依頼を改めてさせていただきたいと思っています。

そういうわけですので、資料としては31を見ていただきたいのですが、まず第6回は予定どおり2月9日、婦人会館で、ここで3案の絞り込みをかけていただきます。第7回は3月1日と書いてありますが、3月8日ではいかがかと思っています。第2回の検討と絞り込みの続きです。そして、3月17日の土曜日が、東小金井駅開設記念会館のほうはすべて埋まってお

りまして使えない関係で、18日の日曜日になってしまいますが、午後から第2回ワークショップという日程でさせていただければと思っています。

事務局側の遅れで日程変更をお願いすることになりまして、大変申し訳ございません。

◎今井委員 3月18日がワークショップに変わって。8日は私も高橋さんも無理ですよ。私たち、すみませんが商店会連合会の会議が入っているので無理です。

◎加藤委員長 ただいまの日程の件でちょっと調整をしたいと思います。

(休 憩)

◎加藤委員長 再開します。では、第7回は、3月6日の6時半から開催することといたします。よろしくお願いいたします。

それでは、論点の整理についての議題に入りたいと思います。前回、三橋副委員長から、論点整理に向けた私案を出していただきました。それを受けまして、まちづくり事業用地の活用法と論点についてまとめましたということですので、事務局からご説明をお願いいたします。

◎堤企画政策課主査 資料32をご覧くださいと思います。

前回、副委員長から、論点の整理に向けての文書をいただきまして、今後どういうふうに進んでいくのかというイメージがわくように整理をしたらどうかということをご助言いただきまして、そのために作ったものがこちらでございます。

整備活用の方向性は、一言で言えば、賑わい、福祉健康、生涯学習、交流という4つの機能を実現するということでもあります。もう1つ、率直に言って、市の財政状況が厳しいですので、その実現性という意味で、整備活用費の確保をしていくということが大事だと思っています。

今まで提示された論点にかかわるものとしては、アンケート及び市民ワークショップでは、その4つの機能の中でも、賑わい、高齢者、子供というのを重視すべきだということ。それから、市の責任のもとで民間を活用すべきであるということ。市内アニメ会社との連携については検討すること、ということだと思います。

整備構想を主としておりますが、その後の第4次基本構想を踏まえたところでの公共公益施設の検討としては、東小金井と限定はされていませんが、協働支援センターが比較的優先的な取扱いとなっています。そのほかには、男女平等推進センターや、図書館というよりも図書室の問題などが提起されています。

策定委員会での意見については、こちらにざっと書かせていただきましたが、1つは大久保委員にご提起いただきました複合施設ということになると思います。子育て支援、生涯学習支援、集会施設などと、保育施設、学習塾。それから、伊藤委員からご提起いただきましたが、食料品店や飲食店等。また、永田委員からご提起いただいたのは、スポーツ施設等なども建設したらどうかというご意見もいただいています。

そのほか、単独の施設としては、本川委員からご提起いただきました生涯学習センターや図書館。特に、コーディネート機能ということを考えなければいけないということが発言されたと思っています。3番目は、鏡委員からご提起いただいた商店街。4番目は、高橋委員からご

提起いただきました総合病院。その次に、今井委員にご提起いただきましたオフィスの誘致。あと、鏡委員にご提起いただき、三橋副委員長からもご指摘いただきましたが、暫定利用で芝生広場や駐車場、駐輪場等。それから、特別の枠になってくるかもしれませんが、市内アニメ会社ということだったと思います。

こちらを、あえて整備の方向である実現性と公共性という観点から、8つのパターンで整理したのが下の図になります。すべて民間で利用する、簡単に言えば無条件で売却をするという場合、例えばマンション等の場合。これは実現性は高いだろうということになります。「すべて民間利用」の2番目は、民間で病院を作るなどが当てはまると思いますが、こちらは病院をやりたいという企業等に対して、条件つきで賃借・売却をするということになります。または、「すべて公共利用」で公立病院、それから図書館中央館等を建てていくということになります。この「すべて公共利用」と「すべて民間利用」というのは、「すべて民間利用」の場合は、公共用地を使うに当たり、一応市が取得したにもかかわらず、ただ民間に売ってマンション等になるというのはいかなるものかという問題が出てくると思っています。また、「すべて公共利用」の場合は、率直に言って実現性、それだけ財源を確保するのは極めて困難なので、結局、つくりたいということになったとしても、財源が整わないので5年——5年で済めばいいのですが、10年とか、先に進まないというふうになってしまうおそれ大きいと言わざるを得ません。

その次に来るのが、今、フィージビリティ等でも検討していただいています。一部公共・一部民間利用で、こちらは大きく分ければ2つの方向性がございまして、1つは実現性を重視するというので、採算性が高いスーパー等と集会施設などを組み合わせるようなパターン。もう1つは、例えば生涯学習支援などの観点を持って、学習室と学習塾。それから子育て支援という観点を持って、民間の保育園みたいなものに子育て関連の市の施設というような組み合わせをしていくようなパターンです。

そのほかのところでは、暫定利用で、条件付きの賃借で駐車場等にするパターン。民間活用をするパターンですね。もう1つは、芝生広場にして、全部公共で暫定利用するパターン。それから、最後に、市内アニメ会社のほうで、そうすると全部民間・商用に近くなってくると思いますが、ある程度大きい考え方をかって市内アニメ会社との連携をしていくというパターンになるかと思っています。

このうち、「すべて民間利用」、「一部公共・一部民間」の2パターンと、暫定利用の条件付き賃借などについては、フィージビリティスタディのほうで実現性を図っていくことが大事だと思っています。

ちなみに、暫定利用②の全部公共利用のパターンでございまして、こちらを市のほうで概算したパターンをお示しして、ほかのパターンと比べてどちらのほうがいいのだろうかというご議論をいただくことになるかと思っています。今、そちらにできてございます梶野公園を参考にとすると、平米単価は1.3万円ぐらいになってきます。こちらは、市民参加で検討して、防災公園

でシンプルな公園とするようにということになって、市は当初、多分2.4万円ぐらいの単価で考えていたのが1.3万円ぐらいでいいということになったということです。そういう意味で暫定利用的な考え方に近いのかなと思ってサンプルとしてきたのですが、こちらに1期分、3,104平米を単純に掛け合わせますと、4,035万2,000円ということになってきますので、暫定利用としても4,000万円ぐらいの財源は何らかの形で必要になってくるということかなと思っております。

雑駁でございますが、以上です。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

この資料32のご説明だったのですが、今までの議論を踏まえて、左側に実現性、右側に公共性というキーワードがありまして、その中で、はっきり言うと民間・公共ですね、それをどういうふうに連携させるかということも含めて整理していただいています。

こういうパターン分けでよろしいかということと、それから、先ほどご説明がありました、この中で一番左側の上にある「すべて民間利用」、せっかく市が持っているものを無条件で売却してしまうというのにはあり得ないだろうという話。それから、一番右側の一番上、市が持っているもので、市のコストで公共的なものを建てる。これはどうもコスト的に無理だろうというお話です。まずこれはないだろうというふうに考えていいのかということですね。それが2つ。それから3つ目としまして、この太枠のところと言っていいのか、黒い線で囲まれたパターン。斜めに見ていきますと全部で4つあるわけですが、左から見ていきますと、暫定利用の①、それから一部公共・一部民間利用の①と②、それから右側の上に行きまして「すべて民間利用」、この4つのパターンについて、主にフィージビリティスタディ、要するに採算可能性の調査というのをしていくような方向でよろしいかということのようですが、これに関しまして何かご意見がありましたら。

◎堤企画政策課主査 1つだけ補足をさせてください。全部の面積で図書館を、つまり、今の本館以上のもので、これから第4次基本構想でいう中央館に匹敵するものをまちづくり事業用地で作るということは難しい面があるのではないかとということと、図書室というものはまた違う扱いであると思っておりますので、ちょっとそこは補足させてください。

◎加藤委員長 はい。いかがでしょうか。

◎三橋副委員長 日程変更の話ですが、結果的に日程を確保してそれだけ検討する時間があった、しっかりと議論できるという意味ではよかったと思いますし、それなりに意味があると思います。一方で、市民にも告知して、迷惑をかけてしまって、特に、もう予定されている方がいらっしゃる中でという話なので、これは事務局側の遅れという話ですが、そういう日程とかを我々も了承して、それでやっているところもありましたから、委員会としてもここら辺は今後ちゃんと考えていかないといけないなというところはあると思います。それで、一応こちらのほうで、暫定化とか、あるいは公共化、幾つかパターン化していただいた中で、公共性と実現性、前回は採算性という言い方をしたのですが、ここの軸というのが一番大きな話としてあ

るのかなという中で、こういった表ができてきて、わかりやすくありがとうございます。まさに、今、委員長なり堤さんから話があった、売却について、これは基本的には、理屈的にはあり得るのですが、我々この委員会で考える中で、いきなり売却してしまうという考え方は、いかがでしょうか。市民的な感覚でもいいのですが、直感的に、いきなり売ってしまいますと。もちろん、庁舎の件とか、いろいろ財政が厳しいという話はあるけれども、最終的に使い道がないというのならばしょうがないというところもあるかもしれないのですが、まずは、売却という考え方というのは普通はないよなというところを確認したいのですが。

◎堤企画政策課主査 無条件でということですね。

◎三橋副委員長 無条件で。

◎黒崎主任研究員 小さい土地もですか。

◎三橋副委員長 いや、小さい土地は別で。こういった、使い道がないとかいうのは別にして、いろいろと意見が出ている中で、もう全部売却してしまうというような考え方というのは基本的にないだろうなというところでは。これは市民から逆に聞かれる可能性が結構あると思ったので、そこについて委員会としてどうかという話がまずあります。僕は今の整理でいいのではないかなと思っていますが、特にそれで問題がなければ、そういう形で議事録を残しておくという形かなと思っています。

あともう1つ、「すべて公共」とか「すべて民間」というこの言い方がまたちょっと微妙ではあるのですが、これはあくまでも僕のイメージなのかもしれませんが、要は、前々から今井さんが言われている、お金がないのにできないという話とか、この中でもいろいろとそういった話は出ていると思うのですが、要はすべて完全に市の力だけでつくりますと。もちろん、図書館とか公立病院とか、PFIとかいろいろやり方があるかもしれませんが、基本的に公共だけのもので、PFIとかをやったとしても、結果的には利子を支払うだけとか、いろいろと技術的な話がありますので、正直ない袖は振れないねというところがあります。もう1個は、本当にこの3,000平米の土地全部を公共的に使うようなものが、今すぐ何か欲しいものがあるのかといったときに、まさにこの間、図書館の話とかも若干出ていたのですが、それも東小金井という場所のこととか、あるいはいろいろと条件とかを考えたりすると、ちょっとどうかという話もあったと思うので、今いろいろとレポーターを考えていく中で、絞り込みの局面に入ってくると、そういう「すべて公共」という話というのはちょっとどうかかなというところかなと思います。

逆に、実現性のほうに寄ったときに、この「全部民間利用」という意味なのですが、あるいは「民間」といったときに、簡単に言えばマンションだとかスーパーみたいな市ではなくてもできるようなものというのは、逆に事業採算性があるものだけというか、あるいは一部と言っても切り離してできるのであれば、基本的にはその部分は民間がやるべきものだと思いますが、一方で、市が収益を上げたりとか、あるいは民間ができるのに市が事業リスクをとったりとか、固定資産税を取らないようなことというのは、逆に民業圧迫でもありますし、これも今井さん

が言われたと思うのですが、周りの人と同じような条件でやるということを考えて、市が税金（固定資産税）を取らずにそこで貸し出しするんですかというようなことや、あるいは、貸し出すにしても、市がやるよりも絶対に不動産業者がやったほうがうまく貸し出しと思うので、そういったことを含めて、暫定ならわかりますが、恒久的に市がずっと貸し出しをして、そこで収益を上げたりとかいう話にはならないのではないかなという意味で、公共性が丸つきりないということはないけれど、かなり薄いものについてはちょっと難しいのではないかなと思います。そうすると、おのずとできるものというのはかなり絞られてくるのではないかなというところが、前回、フィージビリティスタディをかけていくに当たって、そういった考え方がとれるのではないかなというところを今お話しして、逆に、こういった考え方が足りないのではないかとか、こういったところは問題があるのではないかとというところがあれば確認した上で、あるいはもっと追加で、こういうところも考えればフィージビリティスタディからもっと落としていけるので案が絞りやすいよというものがあれば確認しておいて、また預からせていただきたいなというところが今日の話です。

すみません、長くなりましたが以上です。

◎加藤委員長 いかがでしょうか。

◎鏡委員 表をいろいろ苦労して並べていただいたのですが、まず、実現性と公共性というカテゴリーがあって、それが両サイドになっています。実現性が、矢印でいえば、左に行けば行くほど実現性が高いというイメージで読むのだと思うのですが、そうすると民間の利用であるとか、すべて民間利用であるとか、暫定利用でも条件つき賃借とか、こういうものが実現性の高いものかどうかというのはちょっと疑問なのですが。対立概念として、実現性の反対に公共性が行くというのはちょっと乱暴じゃないかなと。

だから、実現性であるならば非実現性とか、あるいは公共性であれば私益性であるとか、そういう概念が来るだと思ふけれど、何でこういうふうになっているのだろうかというのが。

◎堤企画政策課主査 縦横で整理したほうがよかったということですね。

◎三橋副委員長 いや、あと、実現性という言葉よりは、採算性とかコストという言葉。コスト感覚というところがあるのかなと思ったのですが。

◎鏡委員 まあ、実現性という言葉があるからね。それに対する違和感を感じたというのが1つです。

それから、あとは、ここに並べてあるのが、そもそも施設を作るという方向での配置なんだなというのがあって、そこに至る前段としての、施設をつくらないけれど公共の賑わいであるとか健康福祉であるとか生涯学習とか、そういう要素を入れるような、例えば前回私も発言したような内容のものというのではなくて、基本的に箱を作っていくのだという、そういうまとめ方になりつつあるのですが、それは委員長なり副委員長なりがそういう方向性を認めていったということになるのでしょうか。

◎三橋副委員長 それは違いますね。

◎鏡委員 その2点が感じたことです。

◎堤企画政策課主査 すみません、ちょっと理解が足りなかったら教えていただきたいのですが、鏡委員がご発言されたのは、例えば芝生広場を作ることによって交流とかが生まれてくるだろうと、そういうことでよろしいですね。

◎鏡委員 そうです。

◎堤企画政策課主査 それは、暫定利用という形で、ある意味有力な選択肢の1つとしてあるのかなと思って書いてあるつもりなのですが、それが小さく見えるというのであれば図の書き方だと思うのですが、そういうものを弱くしたり捨てたというつもりはないのですが。

◎三橋副委員長 ちょっと、例の挙げ方で、一部公共・一部民間での芝生というのはいり得るし。

◎堤企画政策課主査 一部が芝生だとか。

◎三橋副委員長 そうですね。そういうのもあり得るしというところで、ちょっと例についてはまたいろいろとあるかなと。僕はこの例で、スーパーというの、ほとんどスーパーみたいな施設だったらちょっとどうかなということもあると思いますし、そういった意味で一つ一つ、この例のところはどうかというところはあるのですが。

◎堤企画政策課主査 この図を整理するのでは、今、鏡委員がおっしゃったような考え方は、この暫定利用②に当たるとしてあるという考え方なのですが。

◎鏡委員 わかりやすく縦横に置いたほうがいいかもしれない。

◎加藤委員長 縦の軸ですか。

◎鏡委員 縦と横に、例えば公共性と私益性という形に置いて。

◎堤企画政策課主査 そうですね。そうすると、実現性が高く公共性が高いものもあり得るし、という整理になるんですね。ちょっと整理をいたします。

◎加藤委員長 そうですね。じゃあ、4つのあれで。

◎永田委員 私も今、話を聞きながらまとめていたのですが、そうするとやはり、非常に偏りが出てくるんです。この案を見ていると。どちらかという実現性と収益性みたいな、そういうカテゴリーのところ、結構ものが入ってきてしまうというような、多分整理になっているのかなと思っています。

◎加藤委員長 そうですね。実現性と収益性のあるところに落としどころがあるのではないかというご意見ですね。

ちょっと確認すると、その第4象限にするためには、縦は……。

◎永田委員 公共と収益性でもいいし、それは横でもいいし。あとはやはり実現性と非実現性とか。実現しやすいということと、高いか低いかということですね。

◎加藤委員長 はい。非実現・実現と、公共性と収益性という軸でまとめてはどうかというお話ですね。

◎三橋副委員長 例えばですが、話があった病院だとか保育園だとか、それは民間が全部やっ

ていたとしても、コスト的には多分賄えないと思うんです。コスト的に賄えないけれども公益性がありますと。スーパーとかとは違いますということであれば、それは全部民間という言い方よりは、公益性があるという点で意味があるのではないかと。要は、スーパーとかマンションというのは、小金井のほかのところと比べて、そこまでやる必要があるのかと。イコールフィッティングを考えたときに、競争の原理を考えたときに、市のほうで政策的に誘導したりする意味があるのかという観点があると思いますので、その意味で言うと、むしろ非現実的というか、お金がかかるからこそ市がやるべきだという議論もあると思うので、それとの対立軸かなと。要は、公共性と、2象限でもいいと思うのですが、永田さんがおっしゃった、実現性が足りないからやらなくていいという話ではないと。

◎永田委員 それはそうです。実現性がなかったとしても、やるべきものはやるべきではないかと。そういう軸で切ってしまうとそういう整理になってしまうと。

◎加藤委員長 ほかに。お願いします。

◎本川委員 この計画で、収益性を追求する必要はあるのでしょうか。ということをちょっと質問させていただきたいのですが。

◎加藤委員長 お願いします。

◎高橋庁舎建設等担当課長 市がかかわる部分についてということと言うと、必ずしもそうは言えないですね。ただ、そこに一部民間の力をという話になってくると、民間の考え方としてはやはりそういう観点は入らざるを得ないのかなと思っていますし、施設整備構想中にも、「経済合理的にすぐれた」というようなことがまとめの部分にも書いてあるので、そういう観点からしてみても、追求というところまではいかないまでも、やはり一定、民間の力を入れていくということになるとなれば、収益性ということも要素の1つに入ってくるのかなとは思いますが。

◎本川委員 この計画を実現できたときに、市として潤うと。民間が収益性を追求するのが当然のことであるのですが、それを例えば提供することによって、市がそういうものを得るといふふうには考えないのでしょうか。考えていくのでしょうか。

◎堤企画政策課主査 以前、伊藤委員とかには、そういうのも考えたらどうかとうかがったと思うのですが、基本的に事務局が考えたのは、市の今の財政力からいうと、必要な整備費とか維持費と釣り合うならば実現性が高まると。そうでないと、結局予算がつけられない限りはできないということと覚悟しなければいけないので、率直に申し上げますと、やはりごみ問題、庁舎問題とかがございますので、10年とかもっと長い間、そのままできないということも覚悟しなければいけないということを申し上げているつもりです。

だから、追求する必要はないのですが、実現したいものと釣り合うものでないと、数年以内に整備していくということが事実上できなくなってくるのではないかと懸念しています。

◎三橋副委員長 今、事務局のご発言として、それは1つだと思し、どちらかという、ち

よっと思ったのは、僕はお二人方の意見はよくわかるんですよ。要は、市は収益性を追求してはいけないんですよ、逆に。収益性を追求するのであれば、それは民間がやることであって、まず公共的なこと、ちょっとでもいいからまず公共的なこと、要は民間でできないことがあって、それをやるために、民間の力を借りることによってできますかという話であって、収益性を上げるとか何とかという考え方ではないと思います。

その上で、民間の力を借りるときにどういった手法があるのか、どういうやり方があるのか。逆に、借りないといけないというのは事実としてあるので、そこで制約要因として、ない袖は振れないので、そのバランスをどうとっていくかというところで、もう完全に公共だけの、市だけでやるという考え方をとってしまうと、結局暫定利用というか、ずっと更地のまま残ってしまうところがあるということで、どちらかというところ、今、委員会としては、市の現状があるので、そっち側に結構行っている話がありますが、考案的にはそういう考え方だと思います。

◎高橋庁舎建設等担当課長 ですから、収益というものをどういうとらえ方をするかだと思います。市が商売をしてもうけるんだという発想は我々にはないですよ。けれども、例えば、ここにも書いてあるように、一部土地を貸すとかいうことに関して言えば、それは収益を上げるために貸すということよりも、むしろ負担を軽減するという意味合いが強いわけです。

◎加藤委員長 だから、これは収益性というよりも、経済性とか、何かそういうキーワードのほうがよさそうですね。

ほかはいかがでしょうか。ご意見をお願いします。

◎高橋委員 だんだんだんだん、いろいろと意見が出てきて、実現性とかいろいろ出ていますが、箱ものを作るとした場合、実際に買い入れをして、どのぐらいの予算がつけられるのかというのはある程度わかるのですか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 これも非常に難しいお話で、前回、今井委員からもそういうお話があったかと思うんです。どちらが先か、卵とにわりの関係みたいになってしましまして、要するに、我々からしてみるとどのぐらいの予算がつけられるのかという問題と、予算をつけるためにそれは幾らかかるか、という話になるわけです。予算化をするときに、幾らまでだったら出せるんですか、という予算のつけ方はなくて、これだけかかるので、この予算をつけてくださいという形になるので、難しい話なんです。

答えになっていないのですが、現状はそういうことです。

◎高橋委員 でも、実際予算がつかなければ何もできないわけですよ。

◎高橋庁舎建設等担当課長 そういうことです。

◎高橋委員 それだったら、前にも今井委員さんも言うておられましたが、予算がつかなければ何もできないわけだから、更地にしておくとか、そういう考え方も出てきてしまうわけですよ。その予算内でやるということになればですね。

◎大久保委員 今の話だと、フィージビリティスタディにかけるときに、例えば具体的に何を。

例えば病院と図書館と何か、そういう分け方ではなくて、この表を見ると、使い方の特性ですよ。例えば採算性、スーパーとかを重視するのか、もしくは学習室とか図書館施設であったりとか、公共性を重視するのか。この4つの中にも組み合わせがいろいろあると思うのです。中身が。

◎三橋副委員長 要は、逆に言えば、組み合わせがあまりにもあり過ぎるので、そのときに絞っていくとか、幹になる考え方というのは何なのかといったときに、公共性の要素があるのか、実現可能性とか、採算性があるのか、両方とも必要になってくると思うんです。

◎堤企画政策課主査 フィージビリティについては、この後、野口主席研究員から説明があると思うのですが、端的に言えば、例えば病院として乗ってくれるところがありそうかとかいうことを調査しているので、その結果、なさそうだとか、あるとしても、事業手法も含めて検討したときに、やはり事業手法が組めそうか組めそうじゃないかということになってくるのだと思うんです。事業手法についてもこの後説明をさせていただく段があると思いますので、それを聞いていただければと思います。

◎今井委員 住みやすいまちで、安定したサービスを受けようと思ったら、市がお金を持っていないと無理だと思うんです。ここに来て、例えばまた来年度はどうかというと、お金はやはりなくて、いろいろなものがカットされてしまっている状態で、またこういうものが来たときの非常に怖さ。確かに入れたいものは皆さんいっぱいあるのですが、それを作って、また首を絞めてしまうよりも、長い年月の間にこういう場所ってなかなか出るものではないので。民間を圧迫しないで収益を得られるものができるのだったら、私はここで収益に走ってもいいのではないかと思うんです。

そのかわり、今現在あるものが安定したサービスが受けられるように。多分、これから安定しなくなるのではないかと思うんです。今あるものも、どんどん予算カットされて。で、またここに作って、またどんどん予算が減って。それよりも、今回ここは、民間を圧迫しないで収益ができるものがあるのであれば、それを目指すのも私は1つの手ではないかと思います。これから先、これだけの広さのもので、市がどうしようかというのはなかなか出る話ではないと思うので。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

というご意見も出ました。それでは、よろしいでしょうか。

◎三橋副委員長 聞いてもいいですか。具体的に、要は民間を圧迫しない、逆に言えば、僕が思ってしまうのは、収益が上がるのであれば、それは民間がやるのではないか。どんな事業であっても、収益が上がるのであれば民間は少しでも収益をとろうとするので、民間がやるでしょう。逆に言えば、民を圧迫しないで収益が上がるというのはどういうことなのかなということなのですが。

◎今井委員 例えば、あそこに出てくる、大型のスーパー何とかというのであれば、これは区画整理のほうでまだまちづくりが完成していない状態で、前もお話したのですが、ここにス

ーパーを入れようというのは、とてもじゃないけれどそれはおかしい。区画整理内では。

それで、私が言っていたのは、オフィスビルというのは、あそこの場所を、建物は例えば建てさせて、管理も全部してもらって、地代をある程度取るとか、そこで会社があれば、そこから法人税が上がってくるだろうし、そこに何千人という人が勤めればまちへ流れて飲み食いした上で、各お店が税金を納めるとかいうふうに、第二、第三の上がってくるものがあると思うんです。そういうものを考えた上でやるのがいいのかなと思ったんです。

◎三橋副委員長 もしそういう話であれば、例えばオフィスビルであれば、民間に条件をつけて、もう売ってしまいます、ここはオフィスビルにしてくださいと。そのほうが、民間をオフィスビルを建てて、民間が賃料をいろいろ交渉したりとか営業をやったりとか。要は、市が営業をやったりとかはできませんから。あるいは市がどこかに貸すにしても、それはやはり税金とか、市が貸したらとれなくなってしまいますし、交渉なども民間のほうがうまいじゃないですか。貸し出すときの。そうすると、オフィスビルにするにしても、条件をつけるとか規制をかけるとか、あるいは誘導するということで、市が持つ必要はないのかなと思ったりはするのですが。

◎今井委員 どうなんですかね。そこはまた、その方向に行けば、どれが一番いいのかと考えるていくのがいいかなと思うのですが。

確かに、市が用地を売っちゃったというのは、多分何かいろいろつかれそうな感じがしますよね。

◎三橋副委員長 そういうこともありますよね。わかりました。その程度にしておきます。すみません。

◎加藤委員長 今のパターンで言うと、すべて民間利用の②、条件つき賃貸とか、そういうお話ですよ。そういうお話ではないですか。

◎今井委員 できる限り小金井市が持っていて、そこで要はお金がやってくる方法をいろいろ考えていくというのがいいかなと。その中の1つとして、全部売っちゃおうというのも多分、案としては出ると思うのですが。

◎加藤委員長 はい。ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

では、ただいまのご意見で、このパターン分けについては、公共性、それから経済性か採算性かわかりませんが、そういう軸と、それから実現と非実現性みたいな縦軸と、4象限ぐらいにパターン分けをして、その中ではこの幾つかのおだんごが張りつくような形で考えて、整理していただくことになるのかなと思ったのですが、そういう形でよろしいでしょうか。

◎堤企画政策課主査 ちょっと鏡委員のご意見を受けて思ったのは、暫定利用の②は、芝生広場というのは公共性はもっと高いんじゃないのということにつながるかと思うので、その辺もちょっと、改めて踏まえさせていただきたいと思います。

◎加藤委員長 そうですね。

◎鏡委員 あと、1点いいですか。実現性って、よくよく考えてみると、結局政治の力なんで

すよね。それを、この1つの指標の中におけるのかなど。

◎三橋副委員長 採算性という言葉にしたら。コストにしたほうがいいのではないですか。

◎堤企画政策課主査 財源というか、コスト的に調達がしやすいかということですね。

◎加藤委員長 そうするとさっきの、こちら側の採算性と一緒になってしまいますよね。

◎鏡委員 公共性と採算性というのは必ずしも一致はしていません。

◎三橋副委員長 公共性と私的性のところと、あとコストが高い低いと。その2つ。そういうことですよ。

◎加藤委員長 じゃあ、公共とプライベートと、コストの高い低いですね。

◎野口主席研究員 そうすると全部の事象で埋まりそうな気がするのですが。

◎加藤委員長 では、そういう事象で整理させていただくということによろしいでしょうか。

◎永田委員 公共というよりも公益なのではないですか。

◎加藤委員長 公益ね。公益性ね。

◎野口主席研究員 パブリックというふうに。

◎鏡委員 パブリックとプライベートだとわかりやすいですよ。

◎加藤委員長 あと、ソフトの話が出てきていたのですが、この辺はこの事象に入れるというのは。これはすべてに盛り込まれる話ということによろしいですよ。それも意識しながら整理させていただくということでしょうか。

ご意見、よろしいですか。

では、次の話題に入りたいと思います。採算可能性の調査の状況につきまして、中間報告という形になると思いますが、事務局からご説明をいただきたいと思います。

◎野口主席研究員 一応、説明は前でさせていただいて、後の議論は手元の資料でさせていただくというふうにやりたいと思います。

それでは、資料33で説明します。よろしく願いいたします。

それでは、まちづくり事業用地のフィージビリティ、事業手法という地点での選択肢を設けました。前半の今のご議論が、多分そういうことかなと思ってつくりましたが、相当対立するものもあるので、今後、今の視点でご議論いただきながら修正していくというように思っています。

前提条件ですが、この敷地があるということは既にご存じかと思いますが、今の議論でも、ここは率直に言って使い物にならない土地なので、どうするかというのがあります。それから、やや分散している土地についてどうするかというのがありますが、ここを中心に少し議論をしていただくということで考えています。

それから、前提条件で、区画整理事務所のほうから、まちづくり事業用地ですので、区画整理を促進するという視点もあるので、その視点でいけばこの街区についてはやや分割せざるを得ないという議論があるということです。

これは、今日のご議論でまた少しつけ加えますが、基本的に、公共的に言えばいろいろな施

設が入ってくるという可能性がある。ここは民間の施設ということで、とりあえず、今の民間にヒアリングをやるときに、こういう施設、皆さんでご議論いただいた施設をリストアップしまして、示しながらヒアリングさせていただいているということです。今、否定された、住宅というのも一応入っております。すみません。

事業手法も、一般に言われている事業手法を幾つか挙げているということです。これで組み合わせをということです。

ヒアリング調査はまだ途中ですが、検討された施設導入を前提として、幾つかの事業方式が想定されると。今後さらにフィージビリティスタディで検討します。現在、ヒアリングで、銀行関係、医療福祉関係、商業関係——まあ、非常に幅が広い概念ですが。あと、開発事業者関係。これはすぐにおわかりになるかと思いますが、いわゆるデベロッパー系とってください。で、その他ということです。

それから、ヒアリングに基づいてフィージビリティスタディを具体的にやる場合に、商業企画運営の専門家と、不動産経営のコンサルティングの専門家に入っただいて、ヒアリング対象になっていないものもありますので、ヒアリングした結果をこの方々に返ししながら、どうかという具体的な、市場性がよくわかっているという方々、あるいは事業方式についてよくわかるという方々に意見を聞きながら、今、調査をしている最中ということです。

今後ですが、ご議論をいただきながら、どういう施設か、どういう事業方式かというのをセットで、できれば5案程度に絞り込んで皆さんに選択していただくということを考えています。

ということで、とりあえず幾つかのパターンを考えました。1つが、現在公社ですが、市が全部取得すると。おおむね20億程度になりそうだと聞いています。当然、20億の初期投資額と、買ったお金に対して金利がかかりますので、どの程度か今後検討しますが、その金利分についてどうするかという部分があります。

——すみません、一応、売却と入れてしまいました。後で怒ってください。この売却をどうするか。先ほど、図面でありました、周りにある細かい土地だけに売却を限るか、あるいは大きな土地も場合によっては売却も当然考えられると思いますが、これ、ざっと皆さんからいただいたものを挙げていますが、今のところ、ヒアリングの時点で、おそらく商業施設は売却は難しいのではないかと聞いております。基本的に商業施設は、みずから商業者が買って運営することはないということで、人の土地を借りる、あるいは事業協力方式でオーナーさんに建物を建ててもらって借りると。ただ、建物を建てるときに協力金という形で資金を提供することが一般的であるので、初期投資コストはできるだけ下げというのが時代状況で、今の商業者の考え方です。

実は、一番実現性が高いのが、当然、すみませんがマンションです。これは明らかにヒアリング調査からもありますが、ただ、市場性から、最近ちょっとこれも単純ではないというのはご存じのとおりです。そのほか、民間施設があります。

ここに、貸地（定期借地）というのを入れました。やや暫定に近い考え方です。仮に20年

とすれば、20年定期借地にして金利分を稼いで、いずれステップ2で公共施設にすると。とりあえず経済状況をしばらく見ようというところです。ここについて、先ほど言いました、物販系はあり得ると。いわゆるスーパー系はあり得ると。すみません、今井委員、ごめんなさい。後で批判してください。

あと、にぎわい市場のような地元商業者も入れてというのはあり得るかもしれないというところです。あとは駐車場とかスポーツ施設。ただ、施設系のスポーツ施設は非常に今は厳しいと。むしろ市街地で、最近30分幾らって、女性専門のがありますよね。男はだめですが。ああいうものは市街地では可能だけれど、もうちょっと市街地が熟成してこないとなかなか厳しいねという話や、あるいは、例えば個別の企業を挙げて申し訳ありませんが、スポーツ施設で幾つか周辺に立地しているところ、例えばルネサンスとか、ああいうところもちょっと今、経営状況は厳しいので、どうかというのがあって、ここは施設とは書いてありますが、更地で使うというのは十分あり得るかなと思っています。そういう意味で、20年の定借ということで考えています。

公共施設、すぐに必要な施設があるというように皆さんからご意見がいただければ、とりあえずすぐに必要なものを作っておいて、定期借地が返ってきた時点で、市民のニーズ、市としてのニーズを把握して、公共施設をつけ加えて、場合によっては一団の土地がまとまっているので、――勝手に作りましたが「東小金井地域センターゾーン」みたいにして、公的に使っていくということは十分あり得るのではないかと。

この中で、先ほど言いました、市の土地取得価格が負担となるので、せめてこの金利分を何とか貸しでできないかということを考えざるを得ないということでありまして、これは今後少し検討して、採算をはじいて、それぐらいの地代が取れるかどうかというのが大きな問題と。年間二、三千万の土地代が取れるかどうかという、非常に難しい話は出てくるというところです。これが基本のパターンAです。

パターンBです。もうちょっと、土地信託、PFI等を使っていこうということです。その場合も、一応売却というのも入れております。この場合は、大きな街区から外れた街区については、戸建て住宅とかも十分あり得るので、そういうふうに使っていくということもあり得ると思いますが、基本的には、大きくまとまった土地については土地信託あるいはPFIによって地域振興施設を導入していこうということです。これも、仮に「東小金井地域にぎわいセンターゾーン」と、勝手につくりました。

ここで、地域センター的な図書館や集会所等々、ご意見がありますので、これはご検討いただいて中身を決めていくと。一方で、にぎわい市場だとか駐車場とかスポーツ施設、これは更地系ですが、こういうものを入れていくということも十分あり得るのではないかなと。これをPFI、土地信託等でやっていくということもあり得ると思っています。にぎわい市場をPFIでというお話もあります。この辺もちょっと、金融機関等に相談しながら聞いているという状態ですが、ただ、土地信託・PFIというのはそれなりに市に負担がかかってくるというこ

とです。場合によって、お金を含めて課題を先送りにするだけではないかという意見が出ております。

ということで、少しこの課題を解決する。この運営をうまくやっていくためのノウハウを市に十分蓄えていただくということが、この方式でやる場合は前提になるということ、実はほかの自治体でこの制度を使っている自治体のヒアリングもやっております、少しそういうご意見を聞いているところです。

パターンCです。ちょっと複雑で申し訳ありません。まず、市が取得した上で売却する土地は、これは先ほどと同じですが、明確に暫定利用で定借にしました。ここは公社が直接暫定利用をやるというところです。市は、市がすぐに必要なところだけ買っていきこうと。あとは校舎で暫定利用をしてもらう。公社は貸地は可能であると聞いておりますので、公社が定借等を使って、商業、賑わい、駐車場、スポーツ施設などを導入していただくと。これは、商業施設についても、15年か20年の定借であれば、スーパー関係は十分、ここの地域がメリットがあると言われていますが、これは商店街に対する影響が大きいので、少しご検討をいただければと思います。

このときに、にぎわい市場のようなものが可能であれば、いわゆる産直とか、地元にあるいろいろなものを売っていくというような性格、もうけるというか、むしろ地域の人たちに貢献するというような意味合いです。当然、駐車場等々も必要になってくると思います。

これもある種、暫定の考え方ですので、ステップ2で、例えば20年後、活用方法を、再度皆さんに集まっていただいてご検討いただいて、その時点で市民ニーズ、市の施設の充足度を検討しながら考えていくと。すぐに市が取得する部分は、すぐに欲しいものについて用地を市が公社から取得して作っていくというところです。こういう2段階で考えていこうというところですが、まさに暫定利用の部分が、課題が先送りしているだけだという考え方もなくはないので、ここはどうするかというご議論があるかなと思います。

したがって、将来の活用検討の中で、場合によって売却というものも当然入ってくる可能性があるというところです。ただ、せっかくの施設なので、もったいないのでとっておくという考え方としては、とてもすぐれた案だと思います。

パターンDです。これも市がすぐに取得、あるいは売却する。公社は売却できないと聞きましたので、市が取得した上で売却すると。

ここで、広場、イベント等の活用として暫定利用を考えるとというところです。これが経済性があるかどうかということが1つポイントになるだろうと思っております、簡単にいけば、単なる更地広場であれば、あまり経済性がないので、市が取得する土地についての金利分をどうするか。あるいは、市が取得した施設の建物の建設費コストをどうするかということは、当然、市の持ち出しになるので、収益性がないとすれば、この土地からここに投入できないと。やや売却が否定されてしまうと、さらに投入できないということがありまして、市の取得価格と公共施設の建設価格、コストをどうするかという課題があると。

ただ、イベント広場であれば、ある種の市民の満足度は高まっていく可能性があるし、地元の商店街の方々も使っていただける可能性があるので、そういう意味での公共性は十分出てくるかなと思っています。それから、ほかの自治体の方から聞いたのですが、イベント広場、原っぱ広場を暫定として一度作ってしまえば、それをやめて公共施設に変えるといった時点で、市民の不満は一挙に高まるので、永久に広場にしてくれという要求がステップ2で出てくるので、気をつけたほうがいいですよという率直なご意見を聞いております。——これは私どもの考え方ではなくて、ほかの自治体の考え方だということ、ぜひこの辺は、十分ご注意ください。できればと思います。

次、Eという提案です。これは少しデベロッパーの方からお話をお伺いしながら、あるいはほかの市でもやっているという事例を調べてつくりました。EとFという似たような……。

◎黒崎主任研究員 Eの資料がない。

◎野口主席研究員 紙資料がなくてすみません。EとFは似ているので、Fと代替して聞いてください。

まず、一たん市が取得します。条件つきでデベロッパーに売却をします。収益性があるものは民間に作ってもらう。市も施設が必要なので、これは民間が作った床の一部を市が賃借するというので、初期コストは全くかからないで、運営するに当たって、簡単に言えばテナントとして入るので、テナント料と、借りた施設の運営費がかかります。したがって、市の借りたい床が大きければ大きいほどコストがかかってくるという問題点はありますが、こういうことでいけば初期投資額が少なく済むというメリットがあるということのある自治体から聞きまして、ある自治体ではこの方式でやって、1階がスーパー、3階がスポーツ施設、市が2階の図書館を作っているということを知っています。これは地元のデベロッパーがやられたということです。

ここで今、例えばこういう方式でいけば、商業施設、場合によっては医療モール、福祉施設なども、ここは土地が結構ありますので、ケアつき住宅というものを作っていくということは十分可能かなと。デベロッパーに聞きましたが、住宅は当然、民間がやれるので、課題があるので、公共性を考えればケアつき集合住宅でいけば、周辺の方々も高齢者のケアのセンターが入ってくるという意味でメリットがあるし、当然、入居される方もメリットがあるという形で、半公共的な意味合いとしてあるのではないかなという検討をしております。

次に、市が賃貸というのはちょっと怖いので、ここの方式は、市が床を、あるいは土地を取得するというやり方ですが、一たん市が取得したものを、デベロッパーに条件つきで売却すると。収益可能なものは民間でやっていただくと。市が必要な施設については、民間に作っていただいて市が引き渡しを受けると。これについて、民間と契約するとき、引き渡しを受ける施設については、何平米でどういう施設だから作ってくれとあって、その価格については売却コストから差し引くと。当然、この時点で清算するわけですが、そういう形で引き継いで、市が引き渡しを受けて市の施設にするということです。

この方式の場合は何がいいかという、初期投資費用が市は全く必要ないと。引き渡しを受けた後のランニングコストは必要ですが、民間が作って、市は必要な部分を引き渡しを受けて運営するという方式で、これもほかの自治体、首都圏近郊の自治体がこの方式を始めているというところで、ちょっと具体的には申し上げられませんが、千葉のある自治体と神奈川のある自治体が、この方式を、離れた土地でも相当やり始めているということを知っています、これも1つのPPPだというふうに、自称しているという話も知っています。

という、非常に負担が軽くて、必要なものができるという方式であるかなど。ただ、相当、民間デベロッパーに頼らざるを得ないという点でいけば、先ほどの議論の中で課題があるというところではありますが、ただ、必要な施設を民間をうまく使って作っていくということと、市の初期投資費用が相当少なくなると。取得費は必要ですが、これで一度計算した上で、市に20億の買収費用がどう消されるかということとはちょっと検討しないといけないとは思っています。

それから当然、民間に売却するときに、ここの施設をどういうように、半公共的な施設として導入していただくかというのは、これは今後検討するというところで、当然、民間の運用する施設の公共性が強ければ強いほど、デベロッパーが取得する土地の価格が下がってくるはずなので、そういう条件で、少なくとも条件は、医療モールを作りなさい、商業施設は市内アニメ会社にしなさい、福祉施設はいっぱい作りなさい、例えば民間のスポーツ施設を入れなさいという条件は入れられるのですが、入れれば入れるほど民間への売却費用が安くなっていくというところで、ここはどうするかという課題はありますが、こういう方式があるだろうということで、ほかの事例を参考にして、Fまで考えてみました。

ご議論いただきながら、もう少し選択肢を増やしていこうかなと考えています。

以上です。

◎加藤委員長 ありがとうございます。進めてよろしいですか。

◎野口主席研究員 では、今のヒアリング結果と一緒に。

◎加藤委員長 お願いします。

◎黒崎主任研究員 では、資料ナンバーの34番、ヒアリングの調査項目についてです。

ヒアリング調査について、趣旨、今どういう状況で、賑わい、生涯学習、交流、健康福祉という4つの柱がありますよね。そういうことで構想しておりますということを紹介した上で、どういう施設が立地の可能性があるか、さらに事業手法として実現性はどうですかということについて案内文をお送りして、ヒアリング調査をかけております。

裏のページに、ヒアリングの項目ということで1番から4番、施設の立地の可能性、建設または運営方法、暫定利用——暫定利用ということも委員会で出てきておりますので、それについても尋ねております。それから、土地活用の事業者についてということで、PFIの手法などが可能かどうかということについてヒアリングをかけました。

現在のところは、建設、開発事業者、いわゆるゼネコンとかデベロッパー、それから商業関

係の大手のショッピングセンターとかの設立の企画に携わっている人、さらに金融関係、それからPFI的な事業を行った行政、それから土地活用の、不動産の専門家に対してヒアリングをかけております。

このヒアリング項目が、例えば金融機関の場合だと、建設とか運営方法の2番が、融資の条件となってくるわけです。そこは若干変えながら行っているのですが、簡単に口頭でヒアリングの結果をお知らせしておきます。

ヒアリングにご協力いただいた団体とか担当者の方から、ペーパーで報告するというこのことへの理解をとれていない方もいるんです。これはホームページに公開されるということも申し上げて口頭で報告する分には構わないということなので、口頭で報告させてください。

ポイントを絞ります。まず建設関係の開発事業者、ゼネコンです。立地の可能性について、マンションは可能性があるということは即答いただきました。特にそこですね、細長い長方形の土地については、一番マンションとしては適地だということ、図面を見せましたので、そういう回答をいただいております。

ただ、マンションについては、公共性に欠けるということなので、こちらのほうから、例えば高齢者向けのサービスがついている住宅とかを含めてどうなのかと聞いたところ、それもあり得るということでの回答です。ただ、高齢者支援のサービスを行う事業者さんに入ってもらおうとすると、それは床の負担能力、多分経済力がないだろうから、そこはちょっと考慮しなければいけないよねというお話です。

さらに、暫定利用については、先ほど野口のほうからの説明もありましたが、商業センターのスーパーがみずから土地を取得するという事は、もうそういう時代ではないので、例えばイオンとかでもそうなんです。土地を借りてやっている状況なので、大規模な商業施設が立地する場合には商業デベロッパーにヒアリングしてくださいという答えをもらっています。

4番目の事業手法についてですが、PFIについて率直に聞きました。そうしたら、単体の施設、例えば下水道処理施設とか図書館とか裁判所とか、そういう単体の施設についてはPFIは有効だけれども、今回のような面的に整備するところではなじまないのではないかと、ゼネコンは言っているということです。むしろ、先ほどFパターンか何かで出てきたような形で、開発事業者が一括して土地を取得して、その一部を市に貸し出したり、あるいは市の施設も開発事業者が作って市に渡すという形で、お互い、市の負担も軽減できるという形もあり得るということは積極的な提案としてあると。実際、多分、事業者さんをどうやって決めるかということがまた難しい問題なのですが、コンペ方式でいろいろ提案してもらおうというやり方もあり得るのではないかと提案をいただきました。

続いて商業ですが、商業の専門家に聞いたところ、皆さんから出していただきました施設の案がありました。一つ一つ聞いてみたのですが、スポーツクラブは家賃の負担能力が低いと。で、近隣にもあるということで、あまりお勧めできないという感触です。健康ランドとかスーパー銭湯だと、広い駐車場が必要になってくるという話です。スーパーマーケットについては、

家賃負担能力が一番いいと。優良児だということは言えるだろうということです。

それから、クリニック、医療モールについては、地元医師会との調整とか、そういうことがいろいろ発生しますと。さらに、市内アニメ会社についても聞いてみたのですが、例えば市内アニメ会社関係のキャラクターグッズを売るようなショップの展開を聞いてみたら、もうそういう時代ではなくて、ブランドものよりも日常的に必要な、日用品が求められている時代だと。そういう中で、高級品を売るもの、それから安さで勝負のストアみたいなもの、その両極端にすみ分けができてきて、そうでないと生き残れない時代になってきているという話です。あとは、客層をどういうふうにするのかということなどを聞いてみました。

商業コンサルさんが言っていたことでは、こちら側の新都市建設公社さん、ここにまとまった土地がありますよね。こっちのほうが駅から近いので、ここの1階部分に大きなスーパーができれば、スーパーを作っても多分負けてしまうだろうと。あと、高架下に商店街のモールができるという話などもある中で、どうやってすみ分けをするのかということは考えなければいけないという話です。

だから、仮設の店舗のような形で暫定利用をして、周辺の状況を見ながら本格的に着工していくというのが、小金井市にとってはリスクの少ない考え方なのではないかというお話でした。

続いて金融関係ですが、この図面を見せたら、ここに家屋が現状ある中で、道路が16メートルの道路になっているということで、区画整理の事業が、計画よりもっと時間がかかるのではないかということを一言目に言われてしまいまして、私のほうからは何とも言えませぬみたいな形で申し上げたのですが、やはりもうちょっと長期的に考えたほうがいいよねというアドバイスが最初にありました。

その上で、商業のスーパーの話をちょっと持ち出したのですが、今井委員さんがおっしゃったように、南口の商店街の民業を圧迫するような形での商業施設の立地というのは、やはり地域の活性化につながらないので、そういうのはあまりうまくないなという話です。高架下の商業施設ということもあると。だから、むしろ商業関係であれば、个性的なお店が集積してくる、その周辺にそれを作る——例えばパン屋さんとかケーキ屋さんとかいうのが集積して、その周辺にその工場とか材料を扱う店が波及していくという中で、ちょっと特色のある賑わいを作り出して、そこに集まった人たちが南口の商店街でも買い物をしてもらえると。そういうふうな人の流れというか、回遊性を作り出していくということが望ましいよねというのが金融機関のアドバイスでした。

金融機関について、融資の条件も聞いてみたのですが、どういう条件であったとしても通常の融資の条件と変わらないと。事業手法とはあまり関係がないと。借地だろうが何だろうが、それは事業者さんの信頼性とか事業計画の信頼性とか、それを見て決めたいと。それについては変わりません、ということでした。

あと、暫定利用について、先ほど申し上げましたように、暫定利用での仮設店舗のような形で、鏡委員さんが言われていたご意見をぶつけてみたのですが、それはあり得るのではないか

と。波及効果をねらうということで、あり得るのではないかというお話でした。むしろ、公共性をいかに持たせるかということが大事なので、个性的なお店を出店させるだけではなくて、それに伴う創業支援ということも考えて、若い人たちが職人さんになっていくとか、若い人たちが出店するとかいう流れを作るのが公共性の確保につながるのではないかという話でした。

それ以外の施設については、今井委員さんが言われていたオフィスビルについても聞いてみたのですが、中央線沿線では吉祥寺に負けると。あるいは調布に負けると。要するに、2つの路線が乗り入れている駅でないと、オフィスビルは非常に難しいと。実際、近隣で言うと、中央線で言うと一番近いところでは立川にオフィスビルが立地しているのですが、立川でもオフィスビルが余っていると。売りに出ているという状況なので、オフィスビルというのは非常に厳しいという話でした。

それから、高橋委員さんから出ていました総合病院についても動向を聞いてみたのですが、経営上苦しいところが今は多いと。再編の真ただ中なので、総合病院を誘致するということを決め打ち的に考えると、リスクをすごくしょってしまうことになりますよと。むしろ医療モール、眼科とか小児科とか、医療モールみたいな形で作るほうがリスクは少ないし、地元との調整とかももちろん必要だけれど、専門性の高い、例えば成人病の専門医とか、そういうのを入れれば実現性は高まるのではないかと。

市内アニメ会社については、小金井らしくて、そういう考えはわかるのだけれども、調整できますかという話ですね。「いや、うーん……」みたいな。そういう話でした。

話が長くなりました。あと、行政担当者と、それから土地活用の専門家に聞いた話は、行政担当者には、PFI的な事業でやった市町村の担当者に聞いたのですが、まず最初に言われたのは、どこの市町村であれ、行政が民間企業と競うというのは非常に無理があると。だから、土地活用、例えば不動産経営を市役所がするというのは無理だと。それは職員の能力の問題もさることながら——とその人は自分で言っていました、さることながら、それよりも、仕事の質が違くと。住民に対するサービスということをしてのメインにしている行政職員と、利益ということをして常に意識している民間では、やはりもう発想が違ふし、そういう中で10年20年働いてきているのでは違ふということが1つ。

もう1つは、予算の話をやはり言われました。民間だったら、例えば社長決裁で、1週間や2週間で、「何億」というのでバンとできるけれども、行政の場合には議会を通さなければいけない。3月議会、6月議会と。その議会を通すので何カ月かおくらせてしまうということで、そうこうするうちに、もう状況が変わってしまうと。

だから、その担当者さんは5年ぐらいかけてオープンにこぎつけたのですが、その間にリーマンショックがあつて、一たんは決まっていた施設のテナントが、85%ぐらい撤退してしまいました。そうすると、違う事業者さん、企画提案方式でやった3番目の事業者さんでようやくオープンにこぎつけたと。そういう苦労をなさっているということです。

行政の担当者さんも、最初はPFIで考えていたらしいのですが、PFIは金利が高い。何

にもメリットはないと。P F Iだと、金融機関が協調し合うので金利が低くならない。むしろ、定期借地権ということを前提にして、民間企業同士で競わせる競争方式をとったほうが、金利も下がるし、参加してくる民間事業者の自由度も高まるので、そういう方式がいいよというお話は、事業者さんにとってもメリットが大きいし、行政にとってもメリットが大きいという話です。

最後に土地活用の専門家の方に聞いた話をつけ加えますと、今の時代、どんな優良企業でもいつ倒産するかわからない時代だという話です。

それから、P F Iについては今言ったようなお話と同様な話です。高利貸と変わらないよと、はっきり言われました。もう1つ、信託方式も同じようなことで、名前は美しいけれども、銀行がリスクを負わない仕組みになっているので気をつけたほうが良いという話です。

さらに、土地利用について全般的に、先ほどの議論にも出ていたのですが、小さな土地は置いておくとしても、こういうまとまった土地はなかなか手に入る土地ではないので、駅に近い土地なので、できるだけ売却せずに、借地とかそういう形でうまく時間を組みながら活用していくというのが基本になるだろうと。

公共施設のどういうものを配置すればいいかというお話で、いろいろなお話がこの委員会でも出ていますが、そもそも、小金井市自体の公共施設の配置計画ということがまずあって、どこにどういう施設を何年ぐらいで配置するのかという話がまずあるといいんだけどな、みたいな。まあ、そういうのはない……今検討されているみたいです、という中で、でも、それでもやらなきゃいけないよねということで、じゃあ、東小金井のエリアの中で、どういう施設が不足していて、どういうニーズが高いか。前回、前々回と資料をお出しして皆さんに見ていただいた、議論したようなことですね。そういうアドバイスをいただいているということです。

以上です。

◎加藤委員長 ありがとうございます。大変有益な情報をわかりやすく説明していただきました。ご紹介いただいてありがとうございます。

それでは、お時間のほうがあと30分ぐらいなのですが、一たん休憩いたします。

(休 憩)

◎加藤委員長 それでは再開いたします。先ほどご説明していただいた、こちらのヒアリング、それから事業手法につきまして、何かご質問等がありましたらお願いできればと思うのですが。

この後、実はワークショップについての説明もあることになっておりますので、あまり時間はないのですが、非常にリアリティのあるお話でしたけれども。

◎三橋副委員長 また僕がしゃべってもいいですか。非常に情報量が多くて、整理をいきなりするのもなかなか難しいのですが。大変だったと思うのですが、本当は事前にいただけるとありがたかったかなと。

◎野口主席研究員 すみません。直前までヒアリングしていたものですから。

◎三橋副委員長 そうですよ。すごい情報量だなと思います。

多分、おっしゃったところ、どれもそのとおりだなと思うんです。その中で、逆に質問というか、確認ではあるのですが、まず売却ですか、さっきも話が出たというか、今井さんからちょっと話があったと思うのですが、要は市がいきなり20億で買って、目的はともかくとして、その段階で含み損になる可能性は高いと思うんです。特に条件をつけたりすると。それが、今、制度も含めて、あるいは政治的なところも含めて――まあ、政治的にはなかなか難しいかもしれませんが、それが実際問題として可能なかどうかというところと、あともう1つは、先ほど黒崎さんから話があったように、もう1つの意見としては、せつかくあるまとまった土地としてあるということで、ここのところをもったいないじゃないかというところと、そのところについて、2番目については、これは委員会で話すしかなく、もったいないかどうかというのは難しいのですが、1点目の技術的なところで、市の土地として、なかなか難しいというような話もあるのかなという部分もあるのですが、実際どうなのかというところを確認したいというのが1つです。

あとは、この案の中でポイントとなってくる、1つ考え方としては、今すぐお金がない場合は、やはり高い金利を払うしかない。つまり、PFIでやるとか、その分のお金というのはどこかで調達できるかもしれないけれども、その分の金利をたくさん払わなければいけないというのがあると思うので、そういう意味で言うと、PFI的な発想でやったりとか、そういったやつというのは、良い面とそうでない面があるかなということ。もう1つ質問として、公社が暫定利用するという考え方が、要は公社がずっと持っていて取得しないという考え方があるのかどうか。そこも技術的なところで、要は、小金井市は取得をしなければいけないんだというような話が、前からあったようなところもあったので、そのあたりの、公社がずっと取得するままでやるという考え方があるのかどうかをお聞きしたいのが2点目です。

あとは、暫定利用は間違いなく1つの考え方として、非常に有力としてあるのだろうなという一方で、将来的にステップ2が、ちゃんと活用するのだというような、何らかの形で、今はお金がないからできないけれども、将来活用するのだという意味がちゃんとないと、じゃあずっと暫定利用を続けるのかというところもあると思うので、具体的な暫定というところの意味合いをちゃんと確認しておく必要があるのかなと。逆の意味で言えば、今すぐ必要な公共施設って何なのかというところを、もう一度我々は問い直されていて、公共施設とか何とかなの配置計画みたいなものをつくりなさい、まさにそのとおりだなと思うのですが、そのところがちゃんとできていないと、やはり議論が、ぐるぐる繰り返してしまうことになるなと思うので、今現在、本当に必要な施設は何で、暫定なり将来的にどういうふうに使っていくのかということを中心に整理しておく必要があるのかなというのを思った次第です。すみません、ちょっと雑駁ですけども。

◎加藤委員長 質問ですね、今のは。

◎三橋副委員長 そうです。2点質問があります。

◎堤企画政策課主査 まず、売却は制度的に可能なのかということですね。基本的には、市が

取得するときには、取得の理由を述べなければいけません。一番単純に言えば、図書館を建てるから取得をすとかいうことになりますので、その取得の理由を区画整理事業の円滑な推進のためというところで取得をして、公共事業用地を持っているよりも高度な利用が可能になるために売却をすという理由を立てなければいけないということになってくると思います。理屈の立て方としては、区画整理事業でというのを言わなければいけない。

◎三橋副委員長 逆に、そういうふうに言えば売却はできるということですか。

◎堤企画政策課主査 率直に言うと、それでその時点で取得ができるのかという話になります。政治的な話かなと思います。

あともう1つの考え方としては、土地開発公社として延々と持ち続けるわけにはいかないというところで、あわせて取得をすんだということになると思います。

◎三橋副委員長 やはりそれがあるということですね。

◎堤企画政策課主査 土地開発公社での塩漬けの土地というのは、全国的に問題になっていることもあって、制度の改正がされているはずなので、余地はあるかもしれないと思います。

これはでも、そういう場合には起債をして買うということになるので、国の同意が得られなければ起債できませんから、そのケースに当たるかというのを厳密に見られることになります。

◎三橋副委員長 逆に言えば、暫定利用といっても、将来的な目的がなければ取得はできないということですか。暫定利用だと、取得の目的にはならないですよ。

◎堤企画政策課主査 区画でというのが通るかどうか。区画整理事業のためだと言え。暫定のための取得というのは多分通りません。公社のほうの経営の負担になっていて、隠れ借金とか、そういうのが増えているとか、そもそも区画のところにも公共的な目的、有効性があるのだというのを認めてもらうということです。

◎三橋副委員長 逆に言えば、そのあたりを全部整理した上で、このパターンAからFというのをもう1回、どういったものがあり得るかというところ。

◎堤企画政策課主査 ただ、全部売却についてはそういうことが言えるんです。だから、部分的な売却というのは、一括して買わなければいけない……段階的でもいいのですが、最終的には全部公社から引き取らなければいけないという、市の依頼に基づいて公社は買っていますので、区画整理事業の中でああいう感じになっていくわけですので、部分的なものについての売却というのは可能かと思います。飛び地とかですね。ただ、真ん中のものを大きく売るとなると、だんだんハードルが、すごく高くなってくるなと思うので、そのときの理由は、結局、ストレートに公共施設の目的が立てられないときは区画整理事業の問題で、開発公社の経営の問題にするかでない、認められないと苦しくなると。

◎黒崎主任研究員 パターンCが、多分今の話に近いのかなと思うのですが。一部、市が取得して、売却しながらそれを資金にしながら、残りは暫定利用で借地にしていくと。そこは民活でやって、もう1つ公共施設については市が、直接やるのか、そこもデベロッパーとかにやってもらうのか。パターンCを基本にしながら、ほかのパターンを見てもらえるとわかりやすい

のかなと。

◎永田委員 パターンCとパターンDでちょっと確認なのですが、これは1つのまとまりではなくて、場所ごとにそういうことをやるという認識でいいんですね。

◎黒崎主任研究員 はい。

◎永田委員 最初、これを見ていて、そうなのかなと思っていたのですが、今のご発言で確認できたのですが。

そうすると、先ほど言われたように、パターンCで公社が持っていて、それを暫定利用するという事は、これは技術的に可能だという認識でいいのですか。

◎堤企画政策課主査 今までの、一部貸したりとかしているの、貸すことは可能です。ただし、その暫定利用の期間が問題になってくるわけです。

◎高橋庁舎建設等担当課長 ちょっと補足すると、公社が暫定利用するのは、あくまでも区画整理事業に関連するところでやっているという部分なので、何でもかんでも公社が暫定利用できるかというところとちょっと違って、かなり限定的になります。

◎鏡委員 現行はあまりかんばしくないですね。基本的には公の行政財産にするとか、

◎高橋庁舎建設等担当課長 だから、仮に暫定使用するにしても、この図面だと公社ダイレクトとなっているので、そうではなくて、市が取得した上で暫定利用ということは、より順当というか、それだったら全然技術的な問題はないと思います。

◎永田委員 ということは、すべて市が取得するということになるということですね。

◎高橋庁舎建設等担当課長 要はそういうことですね。

◎永田委員 ということは、ちょっと絵が変わってくるという。

◎黒崎主任研究員 パターンAですね。

◎高橋庁舎建設等担当課長 必ず市が取得というのは、どのパターンにも入ってくると思っていただいたほうが、むしろよろしいかなと。

◎永田委員 例えば、市が取得するにしても、そこで取得した段階では、これは普通財産と考えていいんですか。行政財産ではなくて。ということですよ。

◎高橋庁舎建設等担当課長 はい。……あ、ごめんなさい。普通財産です。

◎永田委員 まだ用途が多分確定していないでしょうから。

◎高橋庁舎建設等担当課長 用途が確定していないとそういうことになります。ただ、通常、我々市のやり方というのは、用途を確定させて買いますので。そうすると、なかなか買った土地を普通財産のままにしておくことは、技術的には可能かもしれませんが、市の通常の事務の動きからするとかなりイレギュラーな状態になります。

◎永田委員 とはいえ、多分、普通財産でないと、これは売ることができませんよね。

◎高橋庁舎建設等担当課長 そういうことです。ですから、いずれにしても売るときは普通財産に切りかえます。

◎加藤委員長 はい。では鏡委員、どうぞ。

◎鏡委員 幾つかのパターンは整理されていて、なるほどこういう流れなんだろうなというのはよくわかったところなのですが、ただ、結局、例えば商業施設の場合には、どのぐらいの大きさなのか、そこに何が入るのかによって、随分異なる話ですよ。当然、PFIにしたって、VFMを出して、それでPFIに乗るのかという話になるわけだから、当然のことながら、この中身が決まらなければ手法も決まらないという話になるし。

次の作業として、多分これにかかる費用というのは大体このぐらいだというのはお出しになるだろうと思うのですが、でも、想定で、大体こういうものだということを置いていかなければならないですよ。ですから、そういう作業も含めて、次につながるようなトライアルというか、試算をしていただければありがたいなと思いました。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

◎野口主席研究員 今のことで、実は、各ヒアリング相手と話すときに、当然、用途地域から全部前提ですので、今、具体的に出た、商業でいけば2階建て、2,000平米ということが当然前提になると。相手のほうから、「それだったら食品系スーパーしかないね」と出てきて、具体の話が、床負担コストはないね、事業協力金方式で借りるだけだね、であれば10年から15年の前提、うん、あり得ると、こういう会話だと思っていただけると。

◎三橋副委員長 すみません、個別の話あまりするのはあれなのですが、今、スーパーの場合、貸ししかないねというのは、スーパー単独だとそうだと思うんですよ。ただ一方で、商社とかデベロッパーが入ったケースは売却もあり得るということですよ。

◎野口主席研究員 もちろんもちろん。そこにデベロッパーが入ればということですが、問題は、デベロッパーも土地を買うわけですから、その取得費が家賃との間で合うかどうかというのは決定的に重要なので、通常、食品系スーパーが出てくるときには、オーナーが昔から持っていた土地に、借地、あるいは事業協力金方式で入ると。したがって、床取得費が、土地取得費がそのまま家賃にはね返らないというシステムなので、多分、食品系は出店できているので、買ってまで入れるというのは相当、商業デベにとってはリスクなことなのかなと。

◎鏡委員 そこで、だから、私が言ったのは、個店にこだわってやるということなんです。だから、あまり大きな床だと、そういう限られたところしか出られないのですが、商店のようなものが集積したようなエリアだったら、形としては買って出るということもあるのだろうと思います。

そういう全体の企画をしているところもありますよね。個店を全部集めてモールにしたような。

◎野口主席研究員 そこも実は、さっき言った銀行系のところとは大分議論をさせていただいて、こっちから投げかけたり相手から回答が来たりという感じで、どこでもありますが、ここ5年から10年前から、例えばソウルフード系の専門店が集まった何とかとか、あるいはケーキ屋さん、スイーツが集まったまちとか、パン屋さんだけとか、こういうのが最近……最近じゃないな、5年から10年前からややはやりであるので、僕らも大分調べたら、もうだめだけ

れども、有名なのがラーメン屋さん街とか、ああいう手はあるので。そうすると、デベロッパーが間に入ってきてというのは、場合によっては十分、可能性はなくはないなど。問題は、じゃあだれが企画するんだというのがありますけれども。

◎三橋副委員長 結局、企画するのも民間デベロッパーになるんですよね。だから、結局、間に商社とか何とかが入ったりしないと、ということだと思うので。

そうすると、またさっきの話になってしまうのですが、市がどういう立場でかかわるんですかと。

◎野口主席研究員 特に、おそらく商業サイドの商業振興策で明確に位置づけられていないと、市としてそこに手をつけるというのは相当つらいのではないかなと思います。

◎三橋副委員長 しかも、民業を圧迫しないと。

◎黒崎主任研究員 そうなんですよ。だから、やはり小金井らしい賑わいとか、あるいは民業を圧迫しないと、そういうことを考慮しながら話を進めていかないと。そこに、プラス公共性というのがあるかどうかということですね。

◎加藤委員長 ほかはよろしいでしょうか。

それでは、時間が迫っておりますが、最後に……。

◎野口主席研究員 ちょっと、今のところの方向性だけ。きょうのご議論をいただいて、少しこれをまた絞って、ある部分は消したりしながら、次回またご提案させていただいて、市民の方にワークショップでご議論いただくためには、幾つかの選択肢を設けるので、次回まで少し絞り込みながらやってみたいと思っているので、ご了解いただければと思います。

◎三橋副委員長 あと、売却のところをもうちょっと確認を。本当にできるのかどうかということ。

◎加藤委員長 では、よろしく願いいたします。

それでは、最後の議題になりますが、市民ワークショップ（第2回目）につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。資料35ですね。

◎田中研究主任 ではご説明させていただきたいと思います。資料35をご覧ください。市民ワークショップ（第2回）実施要領ということでまとめさせていただいています。

まず、日時、口頭でご説明があったかと思いますが、2月18日の予定が3月18日ということで、1カ月おくれで開催したいと思います。場所については前回と同じマロンホールのギャラリーということでやりたいと思っております。

趣旨ですが、今お話があったように、今後、5案程度に絞り込んでいくということで、その絞り込んだ5案について、市民の方がそういった5案についてどういった意向を持っているかというところを把握するために、今回、ワークショップの形式でやるということなのですが、そのやり方として、前回もいろいろ皆さんに投票みたいな形でアンケートをとったのですが、今回は投票という形で、皆さんに議論をいただきながら投票していただくということで、少し絞り込みをかけたいと思っているところです。

そのやり方ですが、ボート・トワイス方式という、ちょっと聞きなれない表現があるかと思いますが、ここにいる野口がいろいろとアメリカの方式を参考に開発したもののなのですが、そういった、少しおもしろい投票方式をしながら絞り込みを行っていくということで、今後、この委員会の中で、最終的に答申案をまとめていくに当たって、そういった市民の方の意向を反映させたというところで使っていくというところでやっていければと思っています。

ボート・トワイス方式ですが、どういったものかということですが、下のところで説明させていただきます。これはアメリカの簡易アセスメントの方式の中で実施されている手法ということで、事業の選択肢が幾つかある中で、どれがいいのかを選ぶときに使われているようなもので、それを少しアレンジしてやっている形です。

ポイントが大きく分けると2つあって、まず第1点としては、十分な説明と討議により、理性的な選択を促進と書いてありますが、これは1回目のときもそうだったのですが、皆さんにそれぞれ、今回ですと5案ぐらいのパターンの事業提案がなされます。

◎黒崎主任研究員 3案。委員会には5案ぐらい出して、目標としてはワークショップで3案。

◎田中研究主任 すみません、では3案ということで……。

◎堤企画政策課主査 と、今考えていると。それが事務局の提案で、この5案は絞れないね、5案とも諮りたいなと委員会のほうで決まれば、それはそうなるのかもしれませんが。

◎田中研究主任 では、とりあえず3案ということで説明したいと思います。3つの案を1つに絞り込むに当たって、どういった方法で行っていくのかということになるということです。

まず最初の、1番目として、十分な説明と討議によって理性的な選択を促進ということなのですが、まず、その3つの案について、こちらから説明をします。この案の特徴はどういったところなのか、それからメリット、デメリットはどういうところがあるのかを皆さんにご説明して、それを聞いた後に、まず第1回目の投票をやっていただくということです。

第1回目の投票の結果を皆さん見ながら、さらにその投票結果に基づいて、こんなところがこの案はいいのではないか、この案はこんなところがだめなのではないかといったところをいろいろと討議しながら、さらに議論を深めていきます。その議論を深めた中で最終的な2回目の投票をすることで、皆さんの意見をさらに聞くことで理性的な判断ができるということで、単に1回だけ投票するのとはちょっと違うような形で理解が深まっていくというのがこの方式の特徴になります。

2番目の大きな特徴は、いろいろとおもしろい投票ルールがあるということで、参加者の意向を的確に反映するための投票ルールと書かせていただいておりますが、1回目の投票では、実は1人が3つの票を持っています。賛成票が2票、反対票を1票、最初は持っているということで、反対票も投じられるということで、それぞれの案が持っているデメリットの部分についても、皆さん、つまびらかになることで、単に賛成票だけですとどれが多い少ないだけになってしまうのですが、賛成が多いけれども反対も多いというような案も出てきたりということで、その辺、賛成反対のばらけ方というか、投票結果が見えることによって、それぞれの案の問題

点等もよくわかるようになるというのがポイントになっています。

それから、賛成票が2票あるということで、それを1つの案に投票してもいいですし、別の案に投票してもいいという形になっています。ですので、複数案で、1案と2案でちょっと迷うなという方は、それぞれに1票ずつ入れていただいても結構ですし、1案がものすごくいいと思う方は1案に2票入れていただいてもいいということで、迷っている方の投票心理もうまく投票結果に反映させることができるということで、ちょっとおもしろいところがあるということです。

裏面に行ってください、具体的にどういうふうに進めていくのかというところですが、まず、複数の計画案の説明ということで、今回の場合は3案ということですが、コンセプトやメリット、デメリットについてまず説明をするというのが第1段階です。

で、第1回目の投票をその後すぐ行います。そこでは、説明を受けて、今言った賛成2票、反対1票をそれぞれ投票していただきます。これは前のほうに模造紙みたいなものを貼って、それぞれ1案、2案、3案ということで、ここに賛成、反対の欄を設けておきます。そこに賛成のシール、反対のシールを張っていただくことで投票していただくという形にしたいと思っています。ですので、ある意味、その模造紙を見れば、どこに投票されているのかが一目瞭然だということになります。

3番目のステップとして、第1回目の投票結果、ここでは「集計し」と書いてありますが、目の前の模造紙を見れば、どこが多いということは一目瞭然ということになります。その結果を踏まえて、案ごとに賛成理由、反対理由を、参加者の方からいろいろと出していただいて、参加者間で討議を行っていただくということになります。

その討議結果を経て、第2回目の投票ということで、最終の投票については賛成の1票だけということで、どの案が一番よかったかということで投票していただきます。その結果、最大の得票を得た案というのが、このワークショップでの推奨案ということになって、市民の方はそれを望んでいるというような形になるということになります。

一番最後に、時間配分ということで、趣旨説明が大体10分ぐらいで、進め方の説明が5分、各案の説明が1案10分ぐらいずつということで30分ぐらいを見込んでいます。各案の説明についての質疑応答を30分ぐらいとって、その後第1回目の投票ということで、ここは10分ぐらいの時間を設けたいと思っています。3票あるので、少し時間をとって10分ぐらいと。結果説明について5分ぐらいで、その後全体討議を1時間ぐらいさせていただいて、第2回目の投票は1票だけなので5分ぐらい。結果発表で5分、最後に講評10分で終了ということで、全体で3時間ぐらいの予定で行いたいと思っています。

役割分担についてですが、策定委員会、この委員会と担当課、それからコンサルタントで分担しながらということで行いたいと思っています。

こちらからは以上です。

◎加藤委員長 ありがとうございます。

ご質問等あるでしょうか。

ちょっとすみません、3月6日に策定委員会がありまして、その後にこれをやるわけですが、3月6日に出てくる案というのがどういうイメージなのかがちょっとわからなかったのですが。先ほど、中身の話と事業手法の話というお話もありましたが、施設整備、それから事業手法案というたたき台のようなものが幾つか出てくるというようなイメージでしょうか。

◎野口主席研究員 いや、セットで。先ほどのフロー図でいけば、あそこに具体の施設として、こういう施設をこういう方式でつくりますと。ヒアリングをやっていますから、この施設はこういう方式でないとそもそも出店しないと、こういう話を大分聞いているので、多分セットになるかなと思っています。

◎加藤委員長 そうですね。そうじゃないとうまくいかないですね。

◎野口主席研究員 ええ。あらゆるケースが出てくるという話ですよ。

◎加藤委員長 そういうことですね。ありがとうございます。

◎今井委員 すみません、ずっと、このパターンとかの中に商業施設というのが入っているけれども、ここに商業施設を作るということは、要はイベント施設とか公共施設というのはいいのですが、小金井全体の商業のプランを考えてやっているのも経済課がやっている部分で、毎回言っていますが、梶野通りをメインの通りでとやっているときに、行政がここに商業施設という話を出すこと自体、おかしいよ、これは。絶対に。これ、外すべきだと思う。商業施設は。完全に。これを案の中に1つでも入れるのはおかしい。

◎加藤委員長 民業を圧迫しないという話は……。

◎今井委員 いや、民圧迫ではなくて、根本的に、小金井の要は産業振興の中で、ここに商業を作るというのは経済課からも出ていないんだから。これをこちら側から、ここに商業施設を入れたらどうだろうという案を出すこと自体、完全におかしいよ、これは。と思います。

◎加藤委員長 いかがでしょうか。よろしいですか。ではご意見として何うということによろしいですか。何か。

◎堤企画政策課主査 今回はこういう中間報告になったので呼んでいないのですが、次回は当然、区画整理課、経済課にも声をかけます。あと、売却の公共施設といったときには、例えば飛び地での住宅売却とか、いろいろ選択肢があるものですから、そこも2月9日のところではご意見をいただければと思います。

◎鏡委員 あと、その点で言えば、商業施設って、特に民業圧迫だけではなくて、それがあることによって関連して商業が活性化するようなやり方ってないものかなと思うのが1点と、もう1つ、ほかから資本が来るのではなくて、地元の人たちがそこに参入できるような仕組みというのも考えれば、逆に、それを契機に産業の活性化にもつながるといこともあのではないかなと思います。だから、具体的にやってみないとわからないから。そういう部分もあるんですよということは、政策として持っていてもいいのではないかなと思うのですが。

◎黒崎主任研究員 まさに今、今井委員さんと鏡委員さんがおっしゃられた、ずっと今井委員

さんのほうから、いわゆるスーパーマーケットの出店についてご意見をいただいている中で、その一方で、鏡委員さんのほうから、地元の名店街みたいな暫定利用の形も含めて……。

◎野口主席研究員 ある種のインキュベーター機能。

◎黒崎主任研究員 そうですよ。というのもいただいている、両方ややはり、ショッピングセンターありきではなくて、スーパーマーケットありきではなくて、そういうことで、先ほど報告しましたように、金融機関さんとかにもヒアリングをかけているわけです。その意見とかもヒントにしながらか、参考にしながら、今、フィージビリティスタディで検討しているところなんです。今、そういう状況なんです。

この委員会の中で、スーパーはやはりあり得ないという結論を出していただくとか、この施設は絶対欠かせないよねとか、この施設は絶対だめだよという意見をもちろんいただいた上で、市民ワークショップに提案していくということになると思うんです。

今、途中の段階なのですが、そうはいってもいろいろ委員の皆さんからご意見をいただいているので、それは私のほうで踏まえた上でヒアリングをかけているという状況です。決してないがしろにしながらか勝手にフィージビリティとかヒアリング調査を進めているわけではないので、その辺はご理解いただきたいです。

◎加藤委員長 よろしいでしょうか。

◎今井委員 いいというか、区画整理のほうが全部でき上がって、商業地域がきちんと決まったのならいいけれども、これ、例えば、取得はすぐにできて、その後暫定利用で動き出してしまったときに、要はメインストリートがきちっとでき上がっていないときにこっちができ上がってしまったら、お客さんはみんなこっちに行ってしまうでしょう。向こうは一生懸命、商店街を駅前、とやってもおそくなってしまいうし、多分、家賃もこっちのほうが安いだろうし。だから、その辺をちゃんと兼ね合いを考えてやらないと、勝手にぼんぼん、要は店をつくれればいいというものではないのでね。やはり経済課を入れてもらって、どうだろうというのはやってほしいですよ。

◎加藤委員長 そうですね。当然ですね。

◎堤企画政策課主査 今日、これで日程も決まったので、早ければ明日にでも依頼をします。

◎加藤委員長 はい。よろしいですか。

◎三橋副委員長 繰り返しになってしまうのですが、僕も今井さんの意見に近いところが若干あるのですが、スーパーとか商業施設をやるのであれば、賑わいが最終的な目的ということであれば、そのスーパーを建てること自体が小金井のためなんだということであればいいのですが、繰り返しになりますが、やはりそういったものは基本的には民でできる話のはずなので。さっき言ったインキュベーター的なところということでも、そういうところに位置づけるのだということであれば、それは1つの考え方かもしれませんが、まずそのあたりの考え方の整理というのは必要かなと。

もっと言ってしまうと、どちらかというともまず公共の話、何らかの形で収益性を上げなけれ

ばいけないからとか、一部そういうふうにしなればいけないからそういうものをつくりますという話も若干あったのですが、であれば、もっと根本的にあるのは、繰り返しになりますが、公共施設としてここに何が建たなければいけないのか、そのところで公共施設の配置計画はどうかという話があると思うので、今日はどちらかという手法だとか、民間で何ができるかという話がメインだったのですが、まず、その裏表として、本川委員からも話があったように、このところで何を我々としてやるべきか、そもそも、あまりなかったのですが、病院は経営が成り立たないとか何とかというのはちょっとあったかもしれませんが、それでも、経営は成り立たなくてもこの場所に必要なんだと。どうしてもこの、すぐ歩いて行けるところに必要なんだとか、あるいは同じように、保育園が絶対的に不足しているというところで、若干持ち出しになったとしても保育園というのはやはり必要だと。民間の認証保育園だって公的機関から幾らか補助は出しているわけですし、まずはそういったところの整理も我々はしていかなければいけないのではないかと。そういうものを踏まえた上でのパッケージのプランだなというところがあると思います。

◎加藤委員長 よろしいでしょうか。あと1回でできるかどうかちょっと心配になりましたけれども、でも、頑張りましょう。

◎三橋副委員長 いや、2月9日もあるんですよね。だから2回です。

◎堤企画政策課主査 はい。2月9日にも。

◎加藤委員長 あ、すみません。じゃあその辺をもう1回確認したほうがよさそうですね。

それでは、事務局から、今後の予定につきましてご説明いただきたいと思います。

◎堤企画政策課主査 資料31をご覧くださいなのですが、次回、2月9日、同じく夕方6時半から、婦人会館A会議室になります。今度は、施設等、暫定利用での芝生広場とかもあると思いますが、事業手法案をあわせたものを、事務局の今のイメージでは5案程度お示しして、それを絞り込んでいってご検討をいただければと思っています。それが1つです。

その次が3月6日になりまして、ワークショップに向けた具体的な検討になるので、イメージとしては3月18日に使う資料などに向けた検討ができればと思っています。

そして3月18日に、東小金井北口開設記念会館のギャラリーにて、ワークショップ（第2回）を実施していきたいということになりますので、よろしく願いいたします。

本川委員、ありがとうございました。日程お譲りいただいて。

◎本川委員 最後にちょっとお願いですが、3月、年度末までだと、本当にタイトなスケジュールで大変かなと思うのですが、できたら、これからを担う子供たちの意見をどこかで聞けたらいいなということをお願いしたいと思います。

◎加藤委員長 大変貴重な意見だと思います。

◎伊藤委員 私も1ついいですか。前回、図書館について、すごく抽象的なことしか言えなかったのですが、ちょっと調べてきたのですが、この辺の小学校は、北口で第三小学校と緑小学校の2校があるのですが、総勢1,200人いるのですが、緑図書館は198平米しかないんです。

武蔵野市は、地下1階から2階の3フロアを使って、4,680平方メートルあるのですが、大体20分の1ぐらいしかないんです。それと、築20年のワンフロアで、学習机は4人座れる机が1つあるのみなんです。ちなみに、勉強するための学習利用室みたいなものはないんです。小金井市の中央図書館も、1,834平方メートルで、小平市と比べたのですが、小平市は4,703平方メートルで、大体3分の1ぐらいなんです。

財政状況が厳しいのはわかるのですが、ちょっと小金井市は、二、三年前なのですが、東京都内で、1年間に子供が増えた人数が1番になったんです。それなのに、子供の人数に対して図書館のあまりの小ささが、利用していて物足りないなというのが一番です。

それと、北口に7年住んでいて、今現在あるのは小さなスーパーがたった1つなんです。商業施設が、今井委員がおっしゃっていたのですが、実際に住んでみると、本当にお店がないというのはすごく不便なんです。実は私は区画整理課から推薦されて来たのですが、というのも、小さいのですが実は地権者だったんです。区画整理課で、北口の大通りを、まだ整備が終わっていないのですが、真っすぐ伸びる大通りには、1階はすべてテナントにするというのが義務づけられているのですが、ただ、まだスーパーというのは1つも決まっていなくて、これからはかしたら来るかもしれないのですが、たとえ来たとしても、スーパー同士がお互いに潤うと思うんです。

南口の商店街を圧迫することを、さっき黒崎さんがおっしゃっていましたが、北口に住んで、北口の人たちと触れ合っていく中で、正直言って、南口にはあまり、商店街は利用はしないんです。というのも、私は3人子供がいて、小学生と幼稚園生と乳児がいるので、そのつき合いがいろいろありますが、北口から南口に行くのはすごく不便なんです。交通もすごく不便ですし、駐車場や駐輪場もほとんどないですし、店自体が一つ一つこじんまりしてしまっていて、つい最近、交通の便だけはよくなりましたが、人の習慣はそう変わらないので、ほとんど行くことはないんです。

それなので、やはり商業施設を作っていただきたいんです。すみません。

◎黒崎主任研究員 できるだけ、南と北で行き来できるような、そういう、共存しながら元気になるようなのがいいと思うのですが。

◎堤企画政策課主査 よろしいですか。質問したいのですが、図書館についてですが、前提として申し上げますと、中央図書館がどうなるかという中で、大規模な図書館をどうするのかというのは難しい場合があるので、具体的に伺いたいのですが、1つは、学習するスペースが小さいのがご不満だということですね。緑センターだけでは子供たちが学習するスペースがないと。それがご不満だとあったと思うのですが、図書館のうちの、例えば蔵書でいえば、何についての本が少ないとかいう形で、もうちょっと具体的にどこの部分というのが。優先順位ではないのですが。

◎黒崎主任研究員 同じことを伺いたかったのですが、図書館と言ってしまうと、もう独立した図書館ということになってしまうんです。だから、図書館の中での、例えば学習スペースだ

とか、もっと蔵書が充実しているとか、いろいろあると思うんです。一口に図書館と言っても、機能がですね。こういう機能がやはりあるといいねという、そういうお話。前回もそんな話になったと思うのですが。情報、パソコンが使えるとか。

◎伊藤委員 そうですね。パソコンもないですし、おおよそ20分の1なので、机が1つしかないのです、机を増やしていただきたいです。子供たちはほとんど座れないです。本ももちろん、20分の1のスペースにしか置けないほどの量しかないのです、もちろん少ないですよ。

◎高橋庁舎建設等担当課長 武蔵野の図書館というのは、武蔵野プレイスのことをおっしゃっているのでしょうか。

◎伊藤委員 去年できた、武蔵境の。

◎黒崎主任研究員 やはり自習室みたいな学習スペースと、あと蔵書と、あとは雑誌とか、大人の人たちが仕事帰りに寄れるスペースというのを、前に永田委員さんからもご意見をいただいています、そういうのとか。あとは、子供のコーナーとか。子供と保護者が一緒に本を読んだり勉強したり、お話をしたり、お話を会をしたりできるようなコーナーとか。いろいろあって、いろいろ事務局でも検討はしているのですが、図書館と言われてしまうと、もう独立した図書館となってしまうので、図書館的なものということですよ。機能。それだと、これは例えばの話ですが、ビルの中の2階と3階にそういうものを入れるということも考えられるわけですよ。でも、図書館と言われてしまうと、もうそれだけみたいになってしまうので。

◎堤企画政策課主査 今のままだと、図書館側での、教育委員会での検討もこれからだと思いますが、その規模だと中央館を持つてくるとかいう議論になってしまうので、もうちょっと、ニーズとしては学習スペースが欲しい、蔵書の中でもこういう本が読めるといいとかいうのを、例えば伺いたいです。そのほうが、そうすると部分的にできるものとか、組み合わせられるものとか、あると思うんです。

武蔵野プレイスでも、図書館としてのスペースもあるほかに、青少年のコーナーを持っていて、そこで勉強できるようになっているんです、たしか。

◎黒崎主任研究員 地下はそうなっていますよね。

◎堤企画政策課主査 そこは実は、一体の建物ですが分けておりまして、取り込めるものもあるかなと思うんです。

◎黒崎主任研究員 あと、会議室みたいな。ちょっとした会議室なんかもあるといいですよ。

◎伊藤委員 そうですね。

◎鏡委員 いいですか。そこに絡めた話なのですが、私は基本的に箱ものは大嫌いなのですが、今の小金井市の図書館の状況というのは、確かに、他市と比べるとあまり蔵書数も多くないし、利用者数も多くないというのは、数字から見て取れます。

それで、19年度の数字を見ると、蔵書の中でも一般蔵書が70万冊あるんです、全部で。その中で、40万冊が一般蔵書がなんです。それで、今の図書館政策、小金井市が進めている図書館政策で、仮にそういう蔵書の割合でやったとしても、多分、子供たちが使う割合という

のはそんなに伸びないのではないかなと思うんです。今の図書館の利用実態からすれば、一番多いのは30歳から49歳、50歳という、割と年配の方が使われている図書館が多いんです。だとするならば、子供を増やすのであれば、学校の図書館を地域に開放するとか、可能かどうかはわかりませんが、学校図書館に司書とか専門職を置いて、必ずしもそこに箱ものを作るのではなくて、図書館政策を充実するためにはどういうふうな手法があるのかという視点で考えられたほうがいいのではないかなと思います。そういうものであれば、多分、行政の方だって乗っていただけるのではないかなと思うんです。

だから、必ずしも、区画整理事業用地があった、戦略的な用地だから、そこに図書館という希望ももちろんわかるのですが、ただ、全体のプライオリティからして、本当に図書館なのかというのは議論があるところかなと思ったわけです。

それはだから、それぞれが持たれている価値観によって、多分違うとは思いますが、私はそこを感じました。ただ、重要な視点としては、図書館政策を充実する手法というのは、やはり市としては考えるべきだと思います。

◎黒崎主任研究員 不足しているのをどう補うかということ。立地だけではなくて。

◎加藤委員長 そうですね。どういう機能を入れるかという話ですよ。

よろしいですか。はい、どうぞ。

◎大久保委員 ちょっとだけなのですが、今の図書館とか、さっきのスーパーとか、どうしても住んでいる人のためにというところとあれですが、東小金井に住んでいる人がメインの話で、先ほど黒崎さんからの、オフィスビルとかはちょっと難しいというのは……。

◎黒崎主任研究員 ヒアリングでね。

◎大久保委員 はい。難しいというのは、そもそもオフィスビル、今井さんがおっしゃったのは、外から人を寄せるものの1つだったと思うんです。図書館もとてもいいと思うのですが、あまり外から人を呼べるような案というのがなかった。例えば、東小金井にこういうものがあつたらよそから人が集まるね、みたいなことが、ほかの人に聞けたらいいのかなと。お願いしたいと思います。

◎黒崎主任研究員 はい。そういう観点から聞いてみたんです。そうしたら、やはり特色のある個店が集積したまちだと、途中下車したくなる。あとは、箱ものを作って、屋上をフットサルコートにして、夜ちょっと照明、太陽発電をしておいて照明で照らせば、永田委員のアイデアですが、ちょっとぶつけてみたのですが、それは電車から見えて、非常に緑の小金井というイメージにもなるし、途中下車する人も出てくるんじゃないかと。

単なる飲食店街だけだと途中下車してもらえないけれども、特色を持たせればあり得るよということはいただいています。

◎大久保委員 可能性としてはあると。

◎黒崎主任研究員 可能性としてはあり得ると。ただ、オフィスビル、外からの恒常的な人を呼び込むためのオフィスビルというのは厳しいだろうという回答でした。

また別の金融機関にもちょっとヒアリングをかけて、別の角度からまた検討してみます。

◎加藤委員長 あと、お時間が5分になっているのですが、よろしいですか。

それでは、日程の確認をいたしましたので、これですべて議題は終了したということによろしいでしょうか。

貴重なご意見をいろいろいただきまして、若い方、お子さんの意見もぜひというお話も出ましたので、少しまた、今後工夫していければと思っております。

それでは、ここで第5回の策定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9時00分閉会)