

会 議 録

会議の名称	第1回東小金井駅北口まちづくり事業用地に関する市民ワークショップ
事務局	企画財政部企画政策課企画政策係
開催日時	平成23年9月4日（日）午後1時30分～4時40分
開催場所	東小金井駅開設記念会館（マロンホール）
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	0人
傍聴不可等の理由等	
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会挨拶 2 趣旨説明 3 タイムテーブル等説明 4 情報提供（50分） <ol style="list-style-type: none"> (1) 小金井市の人口予測及び財政状況 (2) 小金井市の公共施設の現況 (3) まちづくり事業用地の概要 (4) 民間活力の方法 (5) 市民アンケートの集計結果 5 事前アンケート 6 グループ討論（45分） 7 全体討論（45分） 8 事後アンケート 9 事務連絡 10 閉会挨拶
発言内容・ 発言者名（主な発言要旨）	別紙のとおり （4 情報提供の質疑応答、7 全体討論部分のみ）
提出資料	資料 ・ 第1回東小金井駅北口まちづくり事業用地に関する市民ワークショップ資料 ・ 事前アンケート調査票・事後アンケート調査票

第1回東小金井駅北口まちづくり事業用地に関する市民ワークショップ

日 時 平成23年9月4日(日) 午後1時30分～午後4時40分
場 所 東小金井駅開設記念会館(マロンホール)

参加者(市民) 28人

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
企画政策課主事	岡本 幸 宏

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
研究員	木藤 直 隆

出席委員 4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
	鏡 諭 委員

4. 情報提供の質疑応答

◎伊藤庁舎建設等担当部長 それでは、ただいま1から5まで説明いたしましたけれども、どうしても聞いておきたいこと、わからないことがございましたら、手を挙げていただいて、ご質問をお受けしたいと思います。はい。

◎参加者 現在、その土地を土地開発公社が持っていると思うんですけれども、現在の借金の利息は小金井市が払っているということであれば、土地開発公社が購入者じゃなくても、市が直接購入してもいいのではないかと思うんですけれども、開発公社がどんなものかを知りたい。

◎堤企画政策課主査 土地開発公社については、ある市とない市がございますけれども、法律に基づいて市のほうで設置できる公社のうちの一つです。市が土地を購入しようというときは、

予算を組んで、議決を得ないと購入できません。もともとの趣旨は、地価が上がり続けることがございましたので、その間に民間に買われてしまうことが起きるので、そういうことが起きないように、あえていえば、機動的に公共用地を確保するために土地開発公社は作られて、銀行から資金を調達して買うということになります。ただ、買うに当たっては、土地開発公社の事務局は市の都市計画課というところがやっていますので、この土地を買ってくださいということで、市と契約をして、その上で土地開発公社が買うことになります。その土地開発公社が買った土地については、市のほうで買い戻しの計画を立てて買い戻しをすることになります。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 はい、どうぞ。

◎参加者 ご説明の中で、なぜあらかじめこの土地を買われたのか。買っておいておかなきゃいけないというところまでいった目的が、まだあまり決まっていないにもかかわらず、その土地を確保した経緯が全くわかりませんでした。ご説明いただけませんか。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 まちづくり事業用地というのは、土地区画整理事業の区域内にございました。もともと貨物駅の跡地ですので、東京都、小金井市、それから東京都新都市建設公社、この3者が、貨物駅の跡地について優先的に買えるということがございました。東京都の公社と市が買うことを約束をして、貨物駅跡地を取得する予定であったんですけども、市のほうのお金がなくて、取得できずにずるずるきまして、国鉄が解散をして、清算事業団が、もうこれ以上経つと民間に売ってしまうという話がございました。そうなりますと土地区画整理事業自体の市が減歩緩和をするという事態がありますので、それについての費用が買う以上にかかるということがあって、平成15年から17年の3年間をかけて、最終的には予定どおり、市のほうがその貨物駅跡地の8,170平米を買うことになりました。ただ、先ほど言いましたように、土地開発公社が取得をしているという状況で、塩漬けにしておくわけにはいきませんので、最終的には市が20億円をかけて土地開発公社から引き取るということになっている土地です。

ですから、放っておくと、清算事業団が民間に売り出してしまうと、貨物駅跡地が土地区画整理事業区域の中にあるので、減歩緩和をしていく場合について、市が投資するよりも、土地を買ったほうが安くなるということで、買っているということです。

◎参加者 そうすると、そもそもその土地区画整理事業の計画はいつごろあったんでしょうか。この近年において見直しを考える必要はなかったのかというところが質問の内容になります。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 土地区画整理事業につきましては、都市計画の決定については平成7年ということですが、いろいろ反対等があります中で、事業計画が認可されたのが平成12年です。この図面でいいますと、施行地区界という、T字型の部分について土地区画整理事業の区域に入っておりますので、平成12年から平成24年度までの期間になっておりますが、25年の3月までには終わらないということなので、現在のところ平成31年度まで延ばすということです。土地区画整理事業をやっていくというのは、平成7年に都市計画決定をしている状況でございます。

◎参加者 もう1つよろしいですか。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 はい、どうぞ。

◎参加者 私はこの前のアンケートにも答えておるんですが、今、もう一度、事前アンケートに答えなきゃいけないというプラティカルな問題でございます。といいますのは、過去の私どもが提出したものについてと、今回のここで今書きなさいと言われていた事前アンケートとの扱いについて、どんなふうに扱うのか教えてください。

◎堤企画政策課主査 基本的には、情報提供を受けたこと、それからグループ討議と全体討議で、市にこういうことをまた聞いてみたいというのを聞き終わった後で、考え方がまたどう変わってくるかを含めて拝見したいと思っています。

◎参加者 前に出したアンケートについての、それはどういう具合に使われているんですか。

◎堤企画政策課主査 前のアンケートとの取り扱いの違いということですか。

◎参加者 それと一緒に、またごちゃごちゃと集計されちゃうとまずいんだなと。

◎堤企画政策課主査 前のアンケートの集計は、あくまでも前のアンケートの集計です。今回は、この事前と事後で、それぞれ別々に集計をして、どういう違いがあるかというのを踏まえて、策定委員会の資料になっていくということです。

◎参加者 実際には、前回、自分が提出したものと同じパターンで書くということなんですか。

◎堤企画政策課主査 違っていても構いません。情報提供を受けて、今どうお感じになっているかというので書いていただければと思います。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 では、アンケートについて、もう一度説明いたしますと、先ほどご説明しましたように2,000人にお送りして、そういう結果が今出ております。今日お集まりいただいている皆様につきましては、ただいま1から5までの説明を聞いた中で、事前のアンケートを今、書いていただきます。それでこの後、グループ討議をしていただいて、それでまた市に再度質問をしていただいて、最終的に今日、2回目のアンケートを書いていただきます。そういった3つのアンケートを見比べまして、策定委員会に資料として参考にお送りするというのを考えておりますので、ぜひご協力をお願いしたいと思います。

それでは、おおよその時間が来ましたので……。

◎参加者 ちょっといいですか。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 はい、どうぞ。

◎参加者 このA3の用紙で、上のほうの「広域対応施設」という欄がございまして、その中で、さらにいろいろ分かれていますけれども、知りたいのは、高齢者福祉施設、町内ごとにいろいろありますね。人数、高齢者、例えば貫井北町、本町、桜町、この地域に高齢者の人数に対してどのくらい施設の面積があるのか、ざっくりわかりますか。

◎堤企画政策課主査 調べればわかりますけど、今はちょっとわかりませんね。

◎参加者 これで見ますと、貫井北町、本町、桜町、相当偏っているような感じに見えますけれども、この辺の施設が足りないかなという感じがします。ただ人口、人数、地域に対して、

この比率がどうなっているのかなど。その辺のデータがございましたら知らせてほしいなど。

そうすると、東町あたりにも高齢者施設に対してこれだけいろいろな施設がありますので、施設が足りないんじゃないかという感じもとられますので、その辺の人数に対する施設の割合、平米数、面積が、実際どの程度、高齢者が使われているのか。使用頻度ですね。ほんとにこれができるのかどうか。人数に対するこれだけの面積が要るのかどうか。使われ方の状況や、その辺もう少し、今後知りたいなということです。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 今のご質問の部分では、今、手持ちに資料がございません。ただ、そういった福祉の関係のこの場合については、中央線を挟みまして、市内を4つの区域に分けて配置をする計画ででき上がっています。当然、今おっしゃられました高齢者の方の人口のことも考慮しながら設置はしていると思いますけれども、確かに偏っておりますので、今日は間に合いませんけれども、高齢者の方の人口の関係、あるいは施設の広さの関係については、どこかで作っておきたいと思います。ほかにございますか。

◎参加者 先ほどの方にプラスして、追加の資料を出していただけるのであれば、最近、武蔵小金井の駅前にできました市民交流センターがあると思うんですけども、こちらのホールがどのような形で活用されているのかということと、それができたことによって、どれほどの集客があったのか。あと、維持管理の費用に関しても、今のところどういう感じになっているのか、あと、できているホールを活用することに当たって、どのような広告などを打って集客しているのかということなど。特にここはできて何カ月かだと思うんですけども、実際、この活用方法などを詳しく資料で説明していただければ、非常に参考にはなるのかなとは思っております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 市民交流センターでございましてけれども、昨年、取得の議案ということで、11月の末に議会のほうの了承を得まして可決をされたところなんですけれども、登記ができないということがございまして、現在のところ、小金井市の所有にはなっておりません。それで、今年4月から暫定的にUR都市機構で管理をして運営をしているという状況がありますので、市が持っているときの場合の利用より、はるかに少ない利用状況だと思います。

それで、もともと市が取得をしたときの計画では、指定管理者ということで、現在もURから委託されて管理をしているところなんですけれども、当初の予定では2億円以上、委託料はかかりますけれども、文化施設ということで、市としてはやっていきたいということがございました。これについては、現在のところ市のものになっていないという状況になりますので、活用の状況は直ちにはお出しできない状況になっています。

◎参加者 だけど、それは調べることはできるなら、積極的にURに交渉して調べるべきだと思いますよ。ただ、今回のこのテーマとは合致はしませんけど、参考にしたいというわけだから。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 わかりました。お調べして、資料として事務局としては持つてお

きたいと思います。

◎**堤企画政策課主査** ほかに、アンケートに答えるに当たって聞きたいということがあるとありますが、グループの討論の中でこういう質問をしたいというのを話し合っていて、再度45分お時間がありますので、そちらのところで質問していただければと思います。

それでは、事前アンケートのほう、二度目という方も多数いらっしゃるかと思いますが、ご記入のほう、よろしく願いいたします。

7. 全体討論

◎**伊藤庁舎建設等担当部長** それではグループ討議が終わりましたので、これから全体の討論ということで、始めてまいりたいと思います。

それぞれのグループから問1、問2、問3につきまして、市のほうに対しまして質問項目ということで出ております。ただ、1題1題取り上げますと時間がかかりますので、同じような趣旨の質問につきましては、全体で読み上げまして、答えられる部分につきましてはお答えしたいと思います。

まず、問1に関連しまして、公共施設の建設が前提ではおかしいのではないか。それから、この商業施設のイメージは何か。現在、市が考えている施設の案があれば教えてほしい。それから市として何をやりたいのか。ビジョンはないのか。市として全くこの用地に何を造るかイメージを持っていなかったのか。市として何が施設として足りないか教えてほしい。全体的な部分の質問が出ておりますので、お答えしたいと思います。

◎**高橋庁舎建設等担当課長** 市として主にビジョンということに関して申し上げます。平成18年の段階で、まちづくり事業用地の整理活用に関しての、整備構想というものを作っております。これは市民参加ではなく、庁内で策定したものでございます。その中で、各部署にどういった施設が欲しいのかといったものを調査いたしまして、各課からの要望を取りまとめ、例えば機能的にどういうものが重複しているのかということも調査をいたしました。最終的な結論としては、庁内だけの取りまとめになっておりますので、今後、市民参加で中身について議論しましょうということになり、それが今年度立ち上げました、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ということになります。その流れの中で、アンケートをとったり、今回のようにワークショップを開催したりとなっているということで、ご理解いただきたいと思います。

◎**伊藤庁舎建設等担当部長** それで、市の事業を行っていく中で、今後、10年間ということで基本構想というのを作っております。これが平成23年度から平成32年度までということで、第4次基本構想が既にできておりまして、前半の23年から27年度の5年間については、前期基本計画という計画が既にでき上がっております。庁内におけるそういったハードな部分の施設ということで、第4次基本構想の中に載っている施設の名称としては、市民協働支援センター、男女平等推進センター、消費生活センター、あと図書館の本館、こういったものが市

として今後10年間に整備をしていきたいというものになります。基本構想上、載っておりますけれども、場所について特定をしているということではございません。

ですから、市として何かビジョンがあるかという部分では、今申し上げましたように18年の段階の整備構想が、このまちづくり事業用地の中ではあるけれども、具体的に何かということについては決まっていないと。それについて今回、市民参加のもと、そういう整備活用計画を作っていくというのが現在のところでございます。

それで、策定委員会のメンバーはどういう構成かという質問が出ておりますので、あわせて説明いたします。

◎**堤企画政策課主査** 策定委員会の委員は10名でございます。公募市民の方が3名、学識の方が2名、それから団体の推薦の方が5名ということになります。団体の推薦の内訳を申し上げますと、2名が商工会の推薦です。地元、それから商店会の代表ということで2名推薦をいただいております。あと、土地区画整理事業の関係者ということで、地権者の方2名です。東小金井駅北口の土地区画整理事業には、まちづくり協議会というのがございますが、ちょうど委員会の立ち上げの時期が、第3次が終了し第4次の募集を始めるところだったので、協議会がなかったために地権者全員の方にお知らせして、手を挙げていただいた方がちょうどお二人だったので、その方お二人に決まりました。あともう一つについては、東京都新都市建設公社というのが隣に大きい土地を持っているので、そちらにお願いしたいと思っていたんですが、お受けいただけなかったんで、結局、若い方の意見が大事だということで、青年会議所をお願いして、1名委員を推薦していただいています。

以上の10名です。

◎**参加者** 商店会の2名というのは、東小金井の商店会の方ですか？

◎**堤企画政策課主査** はい。お一人が商店会の会長会の会長であられる今井さんという商工会の理事の方で、もう一人が北口の地元の商店街にある高橋不動産の高橋さん、お二人が商工会からの推薦で、選考の仕方は商工会にお任せだったんですが、そういうふうになりました。

◎**伊藤庁舎建設等担当部長** 続きまして、ごみ処理場は造れないのかという質問がございました。

◎**高橋庁舎建設等担当課長** これは先ほど、事業用地の説明のところにもありましたように、用途地域が違いますので、当該エリアにはごみ焼却施設は造れません。

◎**参加者** 特例はできないんですか。

◎**高橋庁舎建設等担当課長** ないです。

◎**参加者** 造れない？

◎**高橋庁舎建設等担当課長** 造れません。

◎**参加者** それは？

◎**高橋庁舎建設等担当課長** ですから、住居地域です。

◎**参加者** 住居地域というのは、それは決まっていますけれども、それが住居地域じゃなくて、

建てられるような地域にそこだけの特例として認められないのか。

◎伊藤庁舎建設等担当部長　今回、区画整理をするに当たりまして、まちづくり協議会というところがございまして、第2次のまちづくり協議会の中で、区画整理区域の中の地区計画、用途の関係、こういったものを協議をしていただきました。その中で私どもが取得をしているまちづくり事業用地の部分については、今申し上げましたように住居地域にということでございまして、そのときには、新ごみ処理施設の建設場所が問題になっておりましたけれども、協議会の中では、そこに焼却施設を持つてくることはございませんでしたし、もちろん市としてもそういう意向はなかったですから、地区計画の中でそういったものはできない形で作っておりますので、また新たにそういう形で直すことはございません。

◎参加者　わかりました。はい。

◎参加者　中間処理場を移設するということは、どうなんでしょうか。

◎伊藤庁舎建設等担当部長　そういう計画も、現時点はございません。それから次ですけれども、婦人会館の建て替えや日時はどうするのかというのと、けやき保育園、ピノキオ幼稚園はどこに移転するのか。

◎高橋庁舎建設等担当課長　婦人会館なんですけれども、梶野町の北側のエリアというのが、集会施設、公共施設等が少ないエリアになってございます。とはいっても住宅が密集しておりますので、市有地を確保するというのも、なかなか困難な状況だということがございます。婦人会館は随分古い建物になってまいりましたけれども、我々としては、ここについては、施設としては古いので、耐震補強等を含めて、維持をしていく方向で考えております。

それからけやき保育園、ピノキオ幼稚園の移転先なんですけれども、先ほどの資料の3ページをご覧いただきたいと思うのですが、口頭で説明しているとわかりづらいかもしれませんが、まちづくり事業用地というのが点線の丸枠で囲ってございます。ちょうどその右下のあたりなんです。

◎伊藤庁舎建設等担当部長　区画整理区域の一番南東の端になります。北側に道路が一本入っておりますけれども、高架のすぐ北側で、一番南東の端。ですから点線の右側のあたりに、今の予定ですと、平成26年4月にオープンの前定になっています。

次の質問にいきます。施設の規模は、既存施設と比較して教えてほしい。それから選択肢をそれぞれ組み合わせた複合施設もあり得るか。

◎高橋庁舎建設等担当課長　施設規模なんですけれども、例えば、イメージとして、市の公共施設で言うと、図書館本館が大体1,800平米ぐらいの床面積です。今回、まちづくり事業用地として取得をまず目指している部分が全体で5,300平米ということなんですけれども、一つのまとまりとしてはないので、幾つかに分散している土地になっています。その中で、土地の面積が一番大きいところで大体2,000平米ぐらいなので、建ぺい率が60%、容積率が200%ですので、大体、4,000平米ぐらいの床面積ぐらいのものはできるということになります。規模としては、図書館が1,800平米ぐらいですので、あれが大体2個ぐらいはできる

という施設規模は、許容範囲だということでございます。

それからあと、複合施設ということでご質問いただいていますけれども、そういったものも当然、視野に入ってくると思います。そういうことに対して、何か我々のほうで規制をかけるかということ、そういうことではありませんので、複合施設もありということでご理解いただきたいと思います。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 高架下の市政センターの具体的な内容は？ それから、子育て施設として市としてどうしていくのか。幼稚園がないことをどういうふうに考えればいいのか、防災施設はどうなっているか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 まず、高架下の市政センターですけれども、大体、東小金井駅の東側、距離にして約170メートルぐらいのところあたりの位置を想定しています。現段階で、市のほうで考えているのは、基本的な事務業務を中心にやることを想定しています。ただ、市役所の建設場所の位置が蛇の目の跡地ということで、若干東に寄りましたので、今後、本当に市政センターで、窓口業務だけでいくのかというのは、議論の余地はあるとは感じております。開設の予定を平成26年度ぐらいで考えておりますので、現段階では他市の事例も参考にしながら窓口業務を中心にということと考えております。

それから、災害に対しての対策ということなんですが、これはまちづくり事業用地の中に導入する施設ということでおっしゃられているのか、それとも、このエリア全体でということでおっしゃられているのか、ちょっとよくわからない部分もあったんですが、エリアということであれば、近隣に梶野公園が今年オープンしました。ここは、市民参加のワークショップもやりながら、防災機能をつけていくということで、整備をしたところなので、そういったところとの連携というものは、一定程度想定されるのかなと思います。

◎参加者 防災施設についてなんですが、場所ということじゃなくて、例えば、今はコミュニティレベルでの浄水場、あるいは発電所ということが技術的には成立する時代になってきております。

そういう意味からすると、例えば、北口のところのあるコミュニティに、モデルケースとしてそういう施設を造るというのは、まさに当を得た、時宜を得たと考えますが、それはその中で十分できる施設だと思います。

◎高橋庁舎建設等担当課長 具体的施設ということのご指摘でございます。確かに、3月11日以降に計画しているものなので、防災を無視するとか、あまり重点を置かない考え方はいかなものかとは思いますが。ただ、施設整備というのはやっぱり一定の財源を要するものであると思っていますので、どれぐらい事業費がかかるのか個別具体的に出てこない、すべてに防災機能をつけていけばいいのかということ、なかなかそうもいかないのかと思います。ですから、そこは財源とのバランスの中で、どういう工夫ができるのかということになっていくのではないかと考えております。

◎参加者 その答えはちょっと納得しがたいんですが。というのは、我々で計画をしてきて、

お金をどうやって将来的に面倒を見るべきかという説明を散々しておいて、今の質問に関する、まさに誘導尋問的な質問をされて、結果的に民間の活力を導入しましょうという結論を得て、しゃんしゃんと拍手して終わってしまうような、そういう結論づくりをしているように聞こえます。私は、場合によってはそういう緊急性を要するものであって、災害対策という、我々はこれだけ未曾有の状況を目の当たりにしているわけですから、それに対してお金がないとかあるとかいう問題はさて置いて、ディスカッションをすべき問題だろうと。これが今、喫緊の問題だろうと私は理解をしておりますが。

ただ、逃げる場所があればいいという話ではなくて、我々が停電をしたときにどれほど困ったのか、あるいは水道がなかったのがどれだけ困ったのか。それに対して、場合によっては、その施設は小さくて、東小金井の北側の一部になるかもしれませんが、モデルケースとしてお考えになって、それが国を先導するような施設であるのか、あるいは事業であるのか。それは最終的に、もっと極めて重要な問題だと思いますし、それはまさに今、当を得たディスカッションの大宗だろうと思いますので、予算云々でもってこの意見を切り捨てるのは、私は納得できない。

◎高橋庁舎建設等担当課長 すみません。少し説明が足らなかったかと思います。私が申し上げたかったのは、財源論をもってしてアイデアをつぶすとか切り捨てるとかいうことではなくて、現実問題として整備をかけていくには、やっぱり財源とのバランスが必要であろうということをお願いしたということなんです。今おっしゃっていただいたような防災の観点から、そういう施設整備の導入ということはこの該当エリアで考えないかというご提案に対しては、それは1つのご意見であると思っていますし、今後、例えば策定委員会の中で、そういったものも踏まえた議論はされていくと認識しておりますので、アイデアとしていただきたいと考えております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 ありがとうございます。それでは次に、商業施設、集客能力があるのか、ジブリとの連携でできるのか。

◎(株)地域計画建築研究所 まず、アンケートで大きな商圏を持つ商業施設という質問が選択肢でありましたので、このようなご意見があるかと思っています。基本的に商業施設が必要であるかどうか、それから、その場合の商業施設の規模、あるいは業種、例えば商業施設といっても大きな物販店、中規模、地域の最寄りのための物販店、それから専門店、そのほか医療施設なども考えられます。そういうことを含めて、策定委員会でもんでいただいて、この方向で検討してほしいということの後に、私どもコンサルタントとしては、そういう商業施設がこの地域で実現可能であるかという調査に入りたいと思っています。その上で、率直に実現性がなければ策定委員会に、民間からは率直に言って引き合いになりません。あるいは、こういう民間からは、場合によって手が挙がるかもしれませんなどといったことを少し調査した上で、ご報告させていただいて、策定委員会で結論を出していただくという進め方を考えております。

したがって、ジブリとの連携も今の時点でできないという結論は持っておりませんので、方

向性が出た上で、必要であればジブリとの下打ち合わせなどもして、可能性がないのかどうか、どういう場合に可能性があるのかどうかということも、実現性の検討の中で行っていきたいと思っております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 それでは、問2の関係でございます。Aグループから、施設整備した場合、財政はもつのかどうか。それから、公共施設ではなく、土地活用をどうするのかの問題ではないのか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 財政はもつのかどうかというご質問ですけれども、これはもつように考えていかなくはいけないんですということです。かといって、市の財政ですから、他を切り捨ててできるのかということ、そうもなりづらいとは思っております。ですので、今回、いろいろな民間活力とか、民間資金の活用とか、そういったことも踏まえて、この事業をどう進めていけるのかということをも市民参加でやっていこうというのが、大きな趣旨になっていきます。

それから、公共施設ではなく土地活用の問題ではないかということですが、これもどちらかということではなくて、施設整備も一定のニーズがあると認識しておりますし、そうかといって、その事業を進めるための財源をどう手当てしていくのかという問題もあると思っておりますので、そこのバランスで、どういう答えを出していけるのかというのが今回の私どもの大きな仕事なのかなと考えております。

◎参加者 その質問を補足しますと、土地活用を考えた、最初から公共施設、箱物を云々じゃなくて、その辺に土地があります、これを取得できるんだけれども、これをどういうふうに市として活用したらいいでしょうか、市民の皆さんどう思いますかということでアンケート第1弾があって、今回、第2弾、第3弾とやろうとされているんですから、あくまでも公共施設も1つの案だけれども、もう少しフリーに、自由に考えていただき、議論に持っていくべきだと思います。それだけです。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 ありがとうございます。続きまして、Bグループのほうから、事業用地の取得に至るこれまでの経緯をもう少し説明してほしい。それから、事業用地を取得した目的は明確か。それから、まちづくり事業用地の活用事業のスケジュールはどうなっているのか。市としては収入を増やしたいのか、あるいはサービスの向上をしたいのか、どちらなのかということでございます。

それで、事業用地の取得に至るこれまでの経緯ですが、先ほど若干ご説明したんですけれども、まちづくり事業用地につきましては、平成8年の段階で、もともと清算事業団の用地が、貨物駅跡地が2万5,000平米ぐらいあったようです。そのうち、小金井市が1万7,000平米を取得して、残りの8,000平米については、東京都新都市建設公社が取得をするということで話し合いがついております。

そして、新都市建設公社につきましては、8,000平米を既に取得をしております、小金井市がなかなか取得できない中で、平成15年の段階で、このままですと清算事業団が一般入

札で売り出すという話がございまして、平成15年から17年の3年をかけまして、市が8,170平米について引き取ったということがございます。引き取った理由としましては、土地区画整理事業地の中の清算事業団の用地であるので、これが民間に渡った場合には土地区画整理事業がうまくいかないということがあって取得をしています。

ただ、その段階で、まちづくり事業用地をどういったものに主として使うかという計画はなかったということがございます。それで、8,170平米を取得したんですけれども、区画整理の関係で換地をされて、土地としては、5,375平米が換地されて、残りの3,000平米については、公共の道路になったりとか、そういったところに消えておりますので、土地開発公社が持っている面積は5,375平米なんですけれども、1つの固まりとして5,375平米があるのではなくて、ばらばらに分かれた形であります。先ほど言いましたように大きな固まりとしては、2,000平米ぐらいのところは1カ所あり、もう一つは、1,000平米ぐらいの固まりが1つある。それから、1,600平米ぐらいの固まりが1つあるという形で、ばらばらに分散をされている土地だにご理解をいただければと思います。

◎高橋庁舎建設等担当課長 スケジュールでございますが、基本的には、土地区画整理事業の進捗に合わせるようにここの事業用地も活用していく必要があるだろうと考えております。平成25年度にはけやき保育園、ピノキオ幼児園が移転をしてオープンするという予定があります。また、土地区画整理事業自体は、平成31年度までということで、今、スケジュールを見直した形で東京都の認可を待っている状況になっております。ですので、このまちづくり事業用地に関しても、平成31年度まで、土地区画整理事業の進捗に合わせながら事業を展開していくこととなります。

それから、収入を増やしたいのか、サービス向上をしたいのか、どっちなのかというご質問なんですけれども、これも行政の場合にゼロ、百ということではないとご理解いただきたいと思います。我々としては、市税収入等を含めて、また、当該事業用地を活用するに当たって、そこからまた新たな収入増となる要素を生み出していくことは、非常に重要な要素だと思っております。ただ、それだけではやっぱり市民の満足度とか、ニーズに応えられるとは思っておりませんので、市民サービスが向上するような施設の導入も、一定程度考える必要もあるだろうし、それによって該当エリアとして市の収入に寄与するようなことも大切なことなんだろうということで、どっちなのかと言われるとなかなか難しいですけれども、バランス論の中で考えていく必要があると思っております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 続きまして、問2の選択肢の中で、「身の丈に合った」というふうにあるが、「身の丈」とは何ですか、どのぐらいのことかという質問と、上限がどのぐらいで考えているのか、規模と費用という内容であります。

◎高橋庁舎建設等担当課長 このご質問も、先ほど申し上げたことと若干関連するかもしれませんが、具体的な数字としてどれぐらいなのかというのは、なかなかこの場ですぐにお答えするというのもできないと思っております。

身の丈というのは、結局、先ほども少し申し上げたのですけれども、この事業を進めるために他の事業を、例えば今までやってきたものを止めるとか、延伸するとか、サービスを縮小するとか、そういったことをやってまで、この1つのものに投下をしていくというのが、果たして身の丈なのかどうかと私は思います。ですから、やはり全体的なバランスの中で、ほかの市民ニーズや要望等も手当てをしながら、今までのサービスの水準を維持しながらやっていくことが大切なのかなと思っております。

そういった意味で、事業費の上限という話も出てくるかと思うんですが、おのずとどれぐらいの事業費だったら投下できるのかというのが具体的な数字として出てくるのと、もしくはそういうものを考えていかなくはいけないと思っております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 続きまして、問1の施設の性格と、問2の用地の活用はどうつながるのか。例として、問1の2の商業施設、問2では民間活用となっているけれども、どうなのかという部分です。

◎(株)地域計画建築研究所 ご指摘のように、問1と問2は極めて関係性のある、簡単にいけば、私どもは施設の用途、機能と事業の手法と資金の3つを総合的に考えないと、適切な事業の方法は何がいいかということが見つからないと思っております。そういう意味で、策定委員会でもいろいろな資料を提供しながら、どういうものをどういう方式で作った方がいいのかということのご意見をいただき、それについて具体的に、それが可能であるかということについて、民間のヒアリング等々を行いまして、最終的に極めて難しいということであれば、その旨、率直に策定委員会にご報告をしたいと思っております。

繰り返しますが、機能、あるいは事業の手法、それから資金、この3つを総合的に考えなければ1つの方向性は出てこないというように思っております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 それから、民間と協力する際、どの程度関与するのか。それから、市は不動産業ができるのかという質問です。

◎(株)地域計画建築研究所 極めて重要な質問であります。市はそもそも不動産業ができるかどうかということですが、市の市有財産については、当然、法律的に制約があります。公共性が強い、あるいは議会が承認をするというのがまず第一条件です。それから、もう一つは、補助金等を使う場合は、当然、補助金の制約が出てくるということです。

例えば、行政が持っている建物で民間が使っている建物の事例を挙げると、公設市場。これは地域の住民にとって必要であるという公共性があるから、今はないと思いますが、かつてとりわけ戦後直後からはできたというものがあります。あるいは、最近では、地方ではよくありますが、道の駅という形で、地域の経済の振興のために、地域のいろいろな物品、産物を売ったりする「道の駅」がありますが、あれもある種の公共性が地域的にはある。ただ、それが小金井市でいえるかどうかというのは、それはまさに小金井市の地域性を考えなければいけないと思えます。

あるいは、再開発ビルでは、施行者賃貸と言いまして、市が施行した場合に商業施設として、

地元の店舗の方に貸すことができるというものの特例が、実はある。あるいは、地域によっては、第三セクターというものを作って、第三セクターが経営していく方法もあります。繰り返しますが、市の持っているものについては、法律上、制度上、いろいろな制約がかかってくるけれども、幾つか特例的なものがある。それから、事実上、市がやる場合に、第三セクターというものを使ってやっている事例もある。ただ、当然、いろいろな問題があるというのはご承知のとおりであります。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 それでは、時間の関係もございますので、問3の質問でございます。維持管理はシルバー人材センターを利用しないのか。それから、区画整理の地権者の意見は踏まえないのか。住んでいない若い人の意見を聞いたらどうか。

◎堤企画政策課主査 適切な維持管理を考えていくという観点から、シルバー人材センターを管理等に利用することはあり得るのではないかと思います。

それから、区画整理の地権者の意見を踏まえないのかというのは、先ほど委員の構成のところで申し上げましたように、地権者の方に入っています。また、区画整理課とはよく意見交換はしますが、必要が生じれば、まちづくり協議会の第4次が立ち上がりますので、ご意見等を伺うことも必要であると思っています。

住んでいない若い人の意見を聞いたらどうかというのは、なかなか隣の市に聞いてもらうのは難しいですが、例えば地元の農工大や法政大工学部の学生さんに意見を聞いてみるということではないかと思っています。検討はしたのですが、学生さんからたくさん回答をいただけるかという不安が若干ありまして、策定委員会の構成の中で、最終的には若い方の意見を聞きたいということで、青年会議所に入っていました。若い方の意見がもうちょっと必要だというときには考える必要もあるかなと思うんですけれども、現在、今、そのような形で若い人の意見を取り上げていけたらと思います。

また、参加者としては限られてしまいますが、通常の市のこういう催し物に比べて、今回の参加者の皆様の中には、若い方々も多く参加されていますので、ぜひご意見をいただければと思います。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 続きまして、Dグループです。既存施設の維持管理の方法と経費について教えてほしい。それから、施設の維持管理を行う人材、NPOなどをどのように育成していく考えか。

◎堤企画政策課主査 既存施設の維持管理の方法と経費ということでは、情報提供のところで少し申し上げましたが、公共施設白書というのを今、鋭意作成しているところです。近隣の市でも作っている市が増えてきて、今年に入って発表した中でも、武蔵野市、府中市、立川市などが発表しております。小金井市においても、公共施設はおおむね東京オリンピックに合わせて、昭和40年代に一気に造った経過がありますので、これが大きく将来を圧迫してくると思っ、その施設を見ているところです。

ちょっと数字の問題なので若干苦しいんですけれども、ほかの市などを見ても、今、大規模

改修をかける、壁面や屋上を修理するのにかける費用と比べた場合には、1.2、3倍から、2倍以上をかけなければいけないということがあると思います。小金井市でもそのような観点から言えば、やはり2、30億円を確保しなければいけないことになりかねないと思います。正確には施設白書の中で確かめて、既存施設の維持管理が長期的にできるように考えるというのが、今、市の方向になっています。

管理の方法としては、大きいところでは、指定管理をするか、直営できちんと維持修繕を見ていくかということなんです。指定管理の専門的な目を入れることも大事ですが、日常的に使っている施設で、例えば職員のほうでもきちんと点検ができるかとかいう点も大事だと思っていまして、その辺も施設白書の課題になってくるかなと、企画政策課の担当としては考えているところです。

それから、維持管理を担う人材をどのように育成していくかということに関しては、ご存じの方もいらっしゃると思うんですけども、今度、オープンのセレモニーが行われます環境配慮型住宅については、立ち上げの過程から意見を伺って、さらに管理とかをやっていただくこととなります。その辺のことを研究しながら、地域の施設としてできるように、意見は考えていかなければいけないと思っているところです。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 続きまして、Cグループでございます。今の説明とも関連しますがけれども、選択肢に市民がない、協働が入っていないが、なぜか。それから、市民と民間の協力はいいのか。JR高架下の状況、JRとの調整はどうなっているのか。

市民が入っていないという部分でございますが、この設間の中の民間に任せるというあたりは、市民個人に任せるということでは、施設の管理について、予約の受付とかを地元の町会の方にお任せしている部分もありますけれども、通常はNPO法人のような形で、市民の団体の方にも管理運営については任せられますので、民間に任せてという部分については、市民も入っているという理解でお答えいただければと思います。

◎高橋庁舎建設等担当課長 では、JR高架下の状況ということでご質問が出ております。現在、特にこの東小金井エリアは、高架下の整備が市内では一番早く終わるエリアとなっております。具体的に、例えばJRは東小金井駅の西側にショッピングモールを展開しようということで、今、計画をしております。

ただ、そのショッピングモールを駅に隣接してJRのほうで造るということなんですけれども、駅の構内から直接ショッピングモールに導入できるような、いわゆる西口改札を造るということで、市、市議会、地元商店街、JR、それと駅を一般的に利用される市民の皆様との間での意見が食い違っているという状況で、これについて市としてはJRと今、協議をしている最中ということになっております。

あとは、高架下の利用、市政センターについては先ほど申し上げたとおりで、今、西口の話と高架下の整備のほうにかけていく市政センター、自転車駐車場の話を今、ワンセットでJRと協議をしておりますので、結論が出るのはもう少し時間がかかると考えております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 最後ですけれども、民間と協力する際に、どの程度関与するのか。

◎(株)地域計画建築研究所 これは主語が、市あるいは民間か、どちらか分からないので、両方を含めてお話をしたいと思います。

まず、先ほど、私の事業手法の考え方で、資料でご説明しましたように、事業自身を民間にすべて任せてしまうのか、協働して事業をやるか、市が持っている、造る床に入っただけか、この3つのやり方で、おそらく協力の仕方が違います。さらに、民間でも採算に合うかどうかで、おそらくこれには乗ります、乗りませんと、あるいはこういうことが条件であれば乗りますと、こういう話が交渉事が出てくると思っていて、これをどうするか。もう1点は、どの段階から民間の力を借りるか。企画の段階から借りるか、建設する段階から借りるか、資金まで調達してもらうか。それから、運営だけ民間の知恵を借りるか、自治体にやってもらうかという段階においても、おそらく違うというように思っています。

これについては、また先ほどの議論と関係するんですが、どういう施設を造るかによっても当然関係してきます。最近では刑務所もPFIでやっているという事例をお話ししましたが、これも実はいろいろなトラブルが出てきています。そういう意味で、いろいろな事例を参考しながら、情報を策定委員会や市民の方にお出しして、どういう方法がいいかという方向性をある程度出していただければ、さらにそれが具体的に可能であるかということをおもいろいろと調査をして、あるいは具体的な、これまでの経験から、策定委員会、あるいは市民の皆さんにいろいろなご提案をさせていただきたい。基本は、策定委員会、市民の皆さんがどういう判断をされるかということが、私どもにとっては基本だと思っております。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 予定の時間を少し過ぎました。出していただきました質問につきまして、全部お答えをしていない部分もございますけれども、全体討論として、ここでどうしても聞いておきたいということがございましたら、手を挙げていただきたいと思っております。

◎参加者 規模と手法ということでお伺いしましたけれども、3つぐらい、2,000平米、1,600平米、1,000平米に分かれるということだったので、それも含めて、それぞれに分かれるという認識でよろしいんですね。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 3つのブロックに分かれて、間に道路が入ってしまいますので、道路の幅が多分6メートルぐらいだと思いますから、つなげないことはないと思いますが、その3つの土地を同じ種類の施設で造り上げるというのはなかなか難しいと思います。

ですから、1つの大きな固まりとして2,000平米があって、6メートルの道路を挟んで1,000平米、それから、離れて6メートル道路を挟んで1,600平米ぐらいの、一応、換地される予定地がある。

◎参加者 それぞれの用途によって、例えば民間に任せるのか、市でやるのか。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 はい。それは可能です。あと、土地開発公社が先行取得をしております。この費用が市が引き取ってからでない処分ができませんので、仮に土地を処分することになりますと、一たん市のほうで買い取って、それから、市が民間のほうに売却するとい

う手続をとります。

それで、もともと不動産を市がやるということはなかなかやりにくいので、平成15年当時23万6,000円/平米買ってあります。ただ、平成16年の段階で、その後、土地の値段がそれほど上がっていないといいますか、下がっているような状態がありますので、ちょっと正確には計算できませんけれども、ひよっとすると今、買って売ると損をする可能性もないことはないと思います。

◎参加者 すみません。この道路は変えること、できないんですか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 はい。できません。

◎参加者 どうしてですか。

◎高橋庁舎建設等担当課長 今、道路の形状を変えることができないかという質問が出ましたので、私のほうで、これはできませんというお答えをしました。なぜなのかということですが、基本的にこのエリアは土地区画整理事業ということで、道路の計画を含めて今のところ進めてきているというのがありますので、これによって、例えば国の交付金なんかも半分近く入っていくと思います。そういうところから、現状では、道路の形状を変更するということにはできないということです。

◎伊藤庁舎建設等担当部長 ほかによろしいですか。

それでは、皆様のグループ討論、それから全体討論を踏まえまして、お手元にございます事後アンケートにつきまして、ご記入をいただきたいと思います。あわせまして、第2回のワークショップも予定しておりますから、ぜひ申込書のほうもご記入をしていただければと思います。

— 了 —