

吉祥寺東部地区のまちづくり～公共自転車駐車場の配置等について～説明会 質疑要旨

日 時 令和3年10月27日(水) 18時30分から20時まで

会 場 武蔵野公会堂第1・2合同会議室

出席者 松下市長、恩田副市長、荻野都市整備部長、松崎都市整備部参事、
栗林地域交通担当課長、上島用地課長、大久保吉祥寺まちづくり調整担当副参事
中迫まちづくり推進課長(司会)

参加者 57名

その他 文章中の丸数字は、土地の位置を表しています。最終ページの【参考】をご参照ください。

質問：売払い予定の土地(③)は、今後、変更の予定はあり得るか。

回答：売払い先となる事業者と確認書を締結しています。その中で、10月末日までに売払いの契約を行うこととなっており、現在、確認書に基づき協議中であり、まだ契約には至っていません。

質問：市が取得した27番街区の土地(②)について、6月28日開催の財産価格審議会において、1名の鑑定士により評価しているようだが妥当性について。

回答：本件は、隣接地と一体的になることによって土地の価値が上がる限定価格という評価の方法で行っています。評価は、東京都の基準に準じて行っており、限定価格の際は、東京都も1社鑑定で行っているため、同様の方法で行い、財産価格審議会において1社鑑定の方法を含め価格を決定しました。

質問：市有地を売払う場合、一般的に随意契約ではなく競争入札になるのではないか。

回答：今回の土地(②)取得及び市有地(③)の売払いについては、単純に売払うというのではなく、公共自転車駐車場用地である27番街区の土地(②)を提供した者に対し、市有地を随意契約で売払うことが市の利益増進につながると考えられるため、武蔵野市普通財産売払い事務取扱要綱の規定を適用して売払うものです。

質問：市が取得した土地(②)や売払い予定土地(③)の価格について、開示しないのか。

回答：取得した土地(②)については、武蔵野市土地開発公社で取得しておりますが、現在の運用では翌年5月頃の公社の決算後に開示可能となります。また、売払い価格については、現在交渉中のため公表できませんが、契約し登記移転等の手続き完了後に開示できることとなります。

質問：9月の建設委員会から1か月以上経過しており、さらに確認書によると吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)を10月末日までに売払い契約をするという状況の中で、なぜこの時期に説明会が開催されることとなったのか。

回答：9月の建設委員会の吉祥寺東部地区のまちづくりに関する報告をした際に、説明が不足しているとのこと指摘を受け、説明会場の確保、市報への掲載手続き、周知及び参加申込み期間を確保した上で、開催する日程を決定しました。

質問：市が取得した27番街区の公共自転車駐車場等用地(②)と市が売払いを予定している土地(③)の西側隣接土地について、登記簿を見ると、両土地とも同じ業者がそれぞれ同日に売買しているようだが。

回答：同日に転売とか名義を変えているということはなかったと思います。
(説明会后、登記簿を確認したところ、それぞれ同日に所有権が移転していることを確認しました。また、一般的な土地取引の際に、このようなことが行われることについても併せて確認しました。)

質問：市が売払いを予定している土地(③)周辺は、今後、吉祥寺駅のロータリーを整備する等の際に、階段やエスカレーターを設置する等の活用方法があるのではないか。

回答：三鷹駅南口のペデストリアンデッキのようなものをイメージされているかと思いますが、市では、吉祥寺駅前をペデストリアンデッキのように使用する考えは持ち合わせておりません。

質問：事業者とのコンタクトした時期等の事実関係を知りたい。

回答：市の売払い予定土地(③)の西側隣接地を事業者が取得後である平成30年末ごろ、市のまちづくりの考え方等を聞きに来たというのが最初です。その後、市が取得した27番街区の公共自転車駐車場等用地(②)について、令和2年9月頃に話しをしています。

質問：今回の市有地の売払いについて、非常に不明確であることから、売払うのは10月末ではなく、議会に諮ってから行うべきではないか。

回答：市有地の売払いにスポットが当たっていますが、27番街区の公共自転車駐車場等用地(②)の取得と、その土地提供者に市有地を売払うことが、市の利益増進のため一体的に進めるものであることから、売払い契約についても進めていきたいと考えています。

意見：市が売払いを予定している土地(③)を単独で吉祥寺東部地区に資する活用をしていくことは、土地の大きさ等からしても考えにくいいため、今回の土地(②)取得と売払いの一体的な取組みによって、点在する駐輪場の集約化、本町コミュニティセンターのリアプリー化ができることは、まちづくりに資するに間違いのないと思います。

質問：令和3年4月8日に締結された基本合意書では、乙が黒塗りになっているが、相手先はどこか。

回答：現在、交渉中であるため非公開としています。

質問：武蔵野市普通財産売払い事務取扱要綱に基づけば、市がどうしても欲しい土地であった場合、市有地と交換することができるということか。

回答：市の政策に合致した土地の取得であり、かつ、随意契約による市有地の売払いを行うことが市の利益増進につながる場合などの条件が満たされた場合、可能ということになっています。

質問：18番街区にある民間土地の販売広告を見たが、1635万円/坪という価格であった。市が売払い予定の自転車駐車場(③)が約89坪とすると、14億円程度となるが、売払い価格はいくらか。

回答：民間の売買について、成立したかは存じ上げません。今回の件は、財産価格審議会において価格は決定されています。また、売払い価格については、現在交渉中のため公表できませんが、契約し登記移転等の手続き完了後に開示できることとなります。

質問：27番街区の市が取得した土地(②)は契約済みであるが、相手方はどこか。

回答：市による土地の取得と市有地の売払いが一体の事業のため、売払いが未契約のため、現段階では申し上げられません。

質問：27番街区の公共自転車駐車場等用地(②)を取得せずに、18番街区の吉祥寺大通り東自転車駐車場用地(③)に、本町コミュニティセンターと自転車駐車場を合築すれば良いのではないか。

回答：取得する理由として、自転車駐車場を駅至近から外周部に設置するとともに集約化を図り、消防団第2分団の建物更新も行うなど、様々な課題解決していくため取得したものです。

質問：説明を受けた事業内容は、市の幹部の方が発想したものか。

回答：吉祥寺東部地区については、第六期長期計画、都市計画マスタープラン、吉祥寺グランドデザインなどの計画に位置付けられており、計画策定経過において、市民の皆様と意見交換しながら計画づくりをしています。これらの様々な計画に基づき検討してきたものです。

質問：吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)を早々に閉鎖した。その土地に、市政センターやコミュニティセンターなどを設置して活用する方法があるのではないか。

回答：今回の事業は、借地の自転車駐車場(①)の返還を求められたことをきっかけに、消防団第2分団の建物更新やその他吉祥寺東部地区の抱えている公共課題の解決のため、27番街区の公共自転車駐車場等用地(②)の取得に伴い、市有地(③)を売払うものです。自転車駐車場を駅至近から外周部へ設置及び集約化するとともに、売払う市有地

(③)と民間所有土地を一体的に開発し、まちにとっての起爆剤にしたいと考えています。

質問：借地の自転車駐車場(① 一時利用 120 台)の返還に端を発して事業が計画されたようだが、収容台数が少ない自転車駐車場の返還を理由に、新たな土地の取得や市有地売却に至ったのはおかしいのではないか。また、消防団第 2 分団は、前面道路の幅員や位置的な観点から、活動に支障をきたしているのではないか。

回答：消防団第 2 分団は建物更新という公共課題がある中で、27 番街区の公共自転車駐車場等用地(②)が開発されたり、第三者に渡ってしまうと、消防団第 2 分団の現地での建物更新ができなくなってしまうことと、借地の自転車駐車台数は 120 台ですが、隣接している吉祥寺大通り東自転車駐車場は建築後 20 年が経過しており大規模改修の時期を迎えていることもあり、併せて駅至近から外周部へ配置し集約化するなどして、課題解決を図っていきたいと考えています。

質問：吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)の運営について、自転車駐車場運営事業者との契約締結から数年しか経過していないが、いきなり何か老朽化するような事態があって、閉鎖することとなったのかを教えてください。

回答：吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)の開設は平成 12 年で、自転車駐車場運営事業者とは、その後、契約更新を繰り返しています。吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)は、経年によるベルトコンベアー等の電気設備や自転車ラックの機械化など、大規模改修が必要な状況にあります。吉祥寺東部エリアの自転車駐車場の利用状況は、買物利用に便利な吉祥寺パーキングプラザ公共自転車駐車場などで満車あるいは混雑している状況にはありますが、エリア全体では自転車を置けないという状況にはないことなどから、予定どおり閉鎖いたしました。

質問：27 番街区の公共自転車駐車場等用地(②)がなぜ必要なのか。

回答：消防団第 2 分団の建物更新、自転車駐車場の駅至近から外周部への配置と集約化のため、以前より取得を目指していた 27 番街区の土地(②)取得交渉を進める中で、18 番街区の市有地(③)と民間所有地との一体的な土地利用が吉祥寺東部地区のまちづくりに資することから、それぞれの土地の取得及び売払いを一体として取組みを進めるものです。

質問：消防団第 2 分団について、前面道路も狭いので、27 番街区の公共自転車駐車場等用地(③)を取得し建物更新をするのではなく、吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)の場所に、大規模な防災センター、または、第 2 分団を移設するほうが有益ではないか。

回答：防災センター機能はどこかに必要と思いますが、18 番街区については、前面道路が 6m のため、そういった活用は難しいことと、その場所では、にぎわいを求めていくという考え方にに基づき、まちづくりを目指していきます。

質問：吉祥寺大通り東自転車駐車場(③)は、売払いではなく、市と民間との共同で事業することは考えられないか。そうすれば、防災センターにしろ、にぎわい創出にしろ、市民の意向に沿ったことができるのではないか。

回答：共同化し、市が一部の権利を持つことは、維持管理費や修繕費等の経費がかかること、将来の建物更新時に負担になること、また、事業化しビル内に公共施設が入ることによって事業性や魅力が低下されることを懸念していることから共同化は考えていません。

意見：今回の取組みによって、市道第 299 号線沿道が開発されることで人の流れが変わり、活性化につながると思います。また、自転車と歩行者が輻輳しているので、自転車駐車場は、外周部に移動させるのが得策だと思います。

質問：吉祥寺東部地区等において客引きを規制できる条例を制定していただけると、もっと雰囲気の良いまちになるのではないか。

回答：客引きについては、課題として顕在化してきているため、規制に向けて研究をしているところです。

【参考】 説明会資料⑨ページ

