

第3回 石神井庁舎跡敷地活用検討会議

議事録

日時 令和6年11月12日（火）17時00分～18時50分

場所 練馬区役所本庁舎5階 庁議室

出席

【委員】小泉会長、今井副会長、高口委員、近藤委員、吉原委員、豊田委員、長濱委員、栗原委員、松浦委員、森委員、関委員、沖委員、井越委員
(以上13名出席)

【高校生】3名

【区職員】企画部長、施設管理担当部長、都市整備部長、企画課長、企画担当係長、事務担当職員

【コンサルタント】4名

傍聴者 2名

会議次第

- 1 開会
- 2 他自治体複合施設の視察について
- 3 区民アンケートの結果について
- 4 検討会議報告書（提言）の記載内容について
- 5 公有地（区有地）活用の事業手法について
- 6 次回以降の検討会議の進め方、検討事項について
- 7 その他

1 開会

■企画部長

定刻となりましたので、開始させていただきます。冒頭は私が進行させていただきます。それではこれから、第3回の石神井庁舎跡敷地活用検討会議を開催いたします。

本日の議題に入る前に、事務局から委員の出席状況と傍聴者の報告、資料の確認をお願いします。

■事務局

事務局から、何点か御報告いたします。

まず初めに出席状況でございますが、お手元の委員名簿をご覧になりながら

お聞きいただければと思います。

現在、ZOOMでの参加も含め10名出席いただいております。委員の出欠状況は以上でございます。

また、傍聴は現在2名の方がお見えでございます。

本日の会議内容も公開を予定しており、会議録を作成するため、録音をしておりますが、ご了承ください。会議録は、委員のお名前は伏せたくて区のホームページに掲載する予定です。公開前に、委員の皆様にお送りしますので、確認をお願いいたします。

続いて資料のご確認でございます。〈資料確認〉

■企画部長

改めて、委員名簿を机上に配付しておりますが、本日より石神井町和田町会の委員が変更となりました。机中には、委嘱状も配付させていただきました。

本日の会議から出席の委員について、自己紹介をお願いできればと思います。

〈委員 自己紹介〉

それでは、今後の会議の進行は、会長にお任せいたします。よろしく願いいたします。

2 他自治体複合施設の視察について

■会長

それでは、次第の2から続けます。他自治体複合施設の視察について、私は参加ができませんでしたが、8月に参加された委員から報告をお願いいたします。

■事務局

資料1をまずご用意いただければと思います。武蔵野プレイスと豊洲シビックセンターの視察を行いましたので、参加された委員の方から、視察された施設の感想やお気づきになった点などをお話いただき、共有できればと思います。

まずは武蔵野プレイスについてご発言いただけますでしょうか。

■委員

場所は駅の目の前にあり、建物の前に広場があって良い立地でした。

1階は入りやすく開放的で、一般の人が入ってくつろげるようなスペースや受付前にはカフェのようなスペースがありました。館内に入ると開けた空間で活動が見渡せ、自由に回り、活動に興味を持ったら参加できるような施設でとても良かったと思います。また、青少年向けのスペースがとてもにぎわっていて、確かコンセプトがそのようなコンセプトでしたが、その通りの活動がなされていきました。帰りに施設の前の広場でイベントの準備をしているのを見ましたが、石神井はイベントのスペースがないので、そのようなスペースがあると良いと思いました。

■委員

武蔵野プレイスに行ってきました。規模的にも石神井庁舎の土地に合うのかなと思い、武蔵野プレイスを選びました。

コンセプトは小さい子どもから大人までの図書館を基本としていたような気がします。

1階は非常に開放的で、誰でも入っていける雰囲気の良い施設だと感じました。1階の中央に食事のスペースがあり、帰り際に見てみると多くの方が食事されていて、いいなと感じました。

私は町会員ですが、町会として話し合う際の場所がなく、町内会館を借りていますが場所が限られています。武蔵野プレイスでは3階にそのような場所があり、いいなと思いました。

また、4階に1人書斎という場所があり、面白い場所だと感じました。

地下には子ども向けのスペースがあり、訪問した日が夏休みの期間であったためとてもにぎわっており、平日でもこれだけ人が訪れるのか興味がありますが、そのような場所はいいなと思いました。

最後に、武蔵野プレイスの防災としての機能は、帰宅難民を受け入れる場所だと伺いました。石神井庁舎跡地も、食料やトイレなど、備蓄に力を入れていただきたいと感じました。町会でも備蓄倉庫を持っていますが、ポンプ・リアカーなどの設備は置けるものの、倉庫が小さく備蓄については足りていないので、大規模災害に備えてそのような機能があるといいなと思いました。

■委員

武蔵野プレイスを見学させていただきました。

訪れるのは初めてでしたが、いわゆる従来の図書館機能だけではない、近隣住民のサードプレイスとなるような施設になっていると感じました。老若男女問わず、様々な人がここを通して地域で色々なことを繰り広げられる印象を受け、石神井も地域の活動が活発とお見受けしていますが、そのような方の交流拠点となるようなヒントが沢山込められていそうと感じました。

■委員

当日のご説明や見学から印象に残った3点をご報告いたします。

まず、理念として出会いや創造、交流が掲げられていましたが、窓が丸く包み込むような空間になっていたり、各階中央辺りに広場的スペースを設けより交流しやすい環境になっていたり、理念通りの印象を受けました。また、図書館や青少年活動支援などの施設が交互に重なり合っていて、出会いや交流を生み出す工夫がされていたと思いました。同じ設計事務所の方に継続して関与いただくよう工夫したと仰ったように記憶していますが、そのような工夫は理念を具体の形にする上でのポイントだったのではないかと感じました。

2点目に、青少年等の居場所ということを抑っていて、例えば2階は親子の居場所としてお子さんが声を出しても気にしなくて良い場所になっていたり、地下2階は青少年の居場所として秘密基地的な施設になっていたりしました。子育て世代の方や青少年の方の居場所がなかなか無いのかなと思いましたが、そのような方々の居場所になっていると感じました。

3点目に、施設を設置する上での基本的な認識として、次の2点を整理されていました。ひとつは価値観の多様化・急速な情報化に対応して、自己の責任で主体的に判断して行動していく社会になるという認識、もうひとつは社会的な機能の多くの部分がデジタル化し、コミュニティから遊離した状況になるという認識です。これらが20年前に市民の方の意見を整理してまとめられたということは、すごいと感じました。こういった認識に対応するために、出会いや創造、交流、居場所といった工夫を三次元で実現する施設になっていると感じました。

全体の印象としては、駅前の緑の中に佇む絵本の中に出てきそうな、丸っこい窓の優しい雰囲気、何だろうと引き寄せられるような施設・外観であったように感じました。

内部は、幅広い世代の方が気兼ねなく多目的に利用できる居場所であり、出会い、交流そして創造が生まれるように工夫されているなという印象を持ちました。

■委員

建物について、地上4階、地下3階と建物を低く作り、地下を活用するように意識したと担当の方が仰っていました。

1階の真ん中にはカフェがあり、オープンで良い雰囲気だと感じました。アンケート結果を拝見すると、そのような希望も多いように感じたので、武蔵野プレイスのような雰囲気は良いなと思いました。

石神井の場合、図書館はあるので、武蔵野プレイスのワーキングデスクのような、電源があって無線LANがあるような場所があるといいなと思いました。

また、青少年活動支援や市民活動支援が重要視されていたようで、特に青少年は今、不登校や居場所がないなどと言われていますが、地下2階では卓球や大学の食堂のような集う場所があり良い場所だと感じました。

■高校生

まず、景観を諦めていないと感じました。地元の図書館は新しい建物でもないので、武蔵野プレイスの方が可愛さがあると感じました。景観はお金がかかるので最優先事項ではないと思いますが、景観によって行きたいと思う場所になり、中も暖かい雰囲気になるので良いと思いました。

中はフロア分けがされていたと思いますが、地下の青少年向けのフロアでは、かくれんぼや鬼ごっこをしている子がいて、図書館でもわいわいできる場所が

あるのは、他に中々ないのでいいと思いました。

私は演劇部ですが、先輩は大会前に石神井公園を練習場所としていたと言っていました。石神井公園は屋外ですが、武蔵野プレイスのような室内の練習場所があることはとても良いと思いました。

私には小さな弟がいますが、弟と一緒に図書館に行くと静かにできず、周りの目を気にしながら図書館にいることになることが多いのですが、武蔵野プレイスの場合は子ども向けの児童書が整っているフロアがあり、子どもの声も聞こえていたので、そのような場所であれば親御さんも安心して過ごせると感じました。

帰りにはカフェに寄りましたが、常に満員だけど待たないというサイズ感で、とても良いと思いました。

■高校生

武蔵野プレイスに参加させていただいたのですが、図書館のエリアが地下1階と2階に分かれており、比較的2階が静かに利用されていて、地下1階では小さいお子さんが本を借りているイメージでした。図書館ですと静かにすべき場所というイメージがあるところ、階を分けることでお子さんが居やすい環境になっていると思いました。

また、自分自身が複合施設で欲しいなと思ったのが、部屋を借りて色々な利用ができる場所です。小学生が個人個人で利用が出来るスペースなどがあれば、すごくいいなと思いました。

■会長

続けて豊洲シビックセンターについて、ご発言をお願いいたします。

■委員

駅出口の目の前にあり、ゆりかもめの駅直結だったと記憶しています。

大ホールと小ホールが素晴らしかったです。個人的にはこのようなホールがあったらいいなと感じました。小ホールは多目的で舞台が可動式で色々使えると思いましたし、大ホールも予約が埋まっているとのことだったので、そのようなホールは需要があると感じました。

図書館は普通という印象でしたが、上階にあり開放的で気持ちのいいところでした。

訪問した時は使われていませんでしたが、1階は開放的に活動できる空間があり、そのような町内会等が活動に応じて使える空間や会議室などがあれば良いと思いました。

■委員

2つの施設の事例の資料を見させていただいて、建物の佇まいとしては武蔵野プレイスが石神井にピッタリではないかと感じました。予定の都合で豊洲シ

ビックセンターに参加させていただきましたが、武蔵野プレイスは建築学会賞を取られているので、どのような点が評価された気になっていましたが、皆様の話を聞いて、施設の佇まい等、評価された点が理解できました。石神井にもそのような佇まいの施設があるといいなと感じました。

豊洲は昔は都会ではありませんでしたが、現在はビルが立ち並ぶ大都会の様相を呈していました。シビックセンターもその中にあり、ガラス張りの12階建ての建物で、見せていただいて非常に参考になりました。

石神井に何か足りないかと思っていたところですが、文化的な香り、文化の拠点が無いと思いました。練馬区では大泉にありながらも、石神井にはコンサートホールがありません。シビックセンターのホールも200-300人の席数だと思えますが、非常によく出来上がっております。この規模でも十分な用途を叶えられるという印象を持ちました。また、レクホールはフラットな大広間で色々な集会やイベントもできるとのことでした。

一番驚いたのは、コンサートホールとレクホールの稼働率です。都心型で駅前であることもあり、一年前にほとんどの予約が埋まってくるそうです。特にレクホールの使い勝手がとても良さそうで、90%以上の稼働率とお聞きしました。練馬区のココネリホールや文化センターのホール、大泉のゆめりあホールなどのように、石神井にも使い勝手が良いホールがあると需要があると思いました。

巨大な建物でなくても武蔵野プレイスのような周りから親しまれるような建物と機能があると嬉しいと思いました。豊洲のシビックセンターを拝見させていただいた際は、図書館、コンサートホールと区の出張所などの3つ機能があり、大変参考になりました。

■会長

ありがとうございます。一通り施設の視察に行っていたいただいた方々から感想や気が付いた点を述べていただいたのですが、その他の方々から加えたいご意見やご質問等などございますでしょうか。

■委員

高校生が景観について話されていて、景観を諦めないというのが非常に印象的で、頑張らないといけないと感じました。

■会長

私も、景観を諦めたくない高校生が思っていると聞き、専門家として頑張らなければいけないと思いました。

■委員

私は武蔵野プレイスの近くに住んでいて、個人的にとっても利用している場所です。4階のワークテラスをいつも利用していましたが、いつ行っても予約でいっぱい、しばらく待たなければ利用できない場所でした。

■会長

ありがとうございます。他に何かございますか。

■副会長

豊洲シビックセンターには参加させていただきました。上の階からはウォーターフロントで囲まれているビルを超えて東京湾の景色などが見え、石神井でも高さを積み、施設の背景に石神井公園の緑を持っていけないのではないのかと考えていました。中身を見てはいないのですが、建物を建てるにしても石神井の緑を使えたら良いと感じました。

■会長

次第2については皆様からご意見をいただいたということで、議事録を確認していただき、良さを改めてご確認ください。

3 区民アンケートの結果について

■会長

続いて、次第の3について事務局から資料2「石神井庁舎跡敷地活用に向けたアンケート調査結果」のご説明をお願いいたします。

■事務局

アンケート調査の結果について、資料に沿ってご説明させていただきます。皆様にはアンケート項目を第1回検討会議で議論いただきまして、8月から9月にアンケートを実施いたしました。5,000件の無作為抽出の回答が1,518件、回答率が30.4%であり、区が行う調査の中では、高い割合で回答をいただいた認識です。また、LINEとXを合わせますと167件あり、合計1,685件もの貴重なご意見を区民の皆様からいただきました。

続きまして、別紙1をご覧ください、行ったアンケートについて、簡単にご紹介させていただきます。右側の問1で基本的な属性の調査として、年代、性別、世帯構成、お住まいの町名、石神井公園駅周辺の訪問頻度や訪問目的を聞いています。

次のページが具体的な調査内容となります。問2-1では新たな施設に期待する機能の上位5つを次の選択肢から選んでいただき、その説明やイメージするものを可能な範囲でお答えいただきました。例えば、回答例1にある「子どもを遊ばせる」では、「保育園や幼稚園」といった回答でも良いですし、「雨の日に、子どもと体を動かして遊びたい」と答えやすいよう工夫したところです。さらに右側で石神井公園周辺の印象や新たな施設への期待を自由に記載していただくようなアンケートです。

アンケート結果に関する主な内容について、別紙2をお開きください。まず1枚目が属性に関する結果でございます。

左上から年代。「10代」と「20代」の回答が11.3%と全体の1割を超えたのが一つのポイントです。また「30-50代」の回答が51.4%であり、ご回答いただいた方々の半分がこの年代でした。

性別については男性がやや少なめですが、人口に応じた結果かと思えます。

世帯構成について、「単身世帯」が薄い水色で約2割、濃い青である「未成年を含む2人以上の世帯」が約3割、残り半分が「未成年を含まない2人以上の世帯」です。

次に右上の居住地について。郵便番号別では濃い青が石神井地域であり、35.3%です。石神井庁舎近くにお住まいの方々がアンケートに興味・関心を持っていただき、ご回答いただけたと考えております。

次に訪問頻度です。きれいに分かれており、「週3回以上」の方から「訪問したことがない」方まで、概ね同じ割合で回答していただきました。いわゆる石神井地域に普段から訪れている方が意見を多く寄せたという結果ではないと認識いただければと思います。

最後に訪問目的です。一番多かったのがオレンジの「飲食・買い物」。次が「余暇活動」で、石神井公園を散歩することも含まれていると思えます。「通勤・通学」が意外に少なかった印象でした。

もう一枚おめぐりください。こちらがアンケート結果として期待する機能です。まず表の見方について。グラフが並んでおりますが、薄い青が上位1位、濃い青が2位、オレンジが3位。以下5位までございます。選択肢は先ほどのアンケートと同様のものが記載されていますが、結果として1番目の「飲食をする」と、2番目の「趣味（音楽、芸術等）を楽しむ」が758件と同数の首位となりました。3位が「買い物をする」。4位が「子どもを遊ばせる」。5位が「スポーツを楽しむ」。以下このような順になっております。一つ特徴的なのが、4位の「子どもを遊ばせる」であり、合計で610件ある中で、1位と回答した方が366件と割合が高い状況であることです。回答していただいた方の半分が30-50代であることから自然であるとも考えられますが、「子どもを遊ばせる」機能が欲しいと考える方が第1位の回答であることが特徴的だと思われれます。

その下に点線で囲んでいる未回答の項目をご紹介します。見方ですが、総回答に対する割合ということで、例えば、1番目は163件、全体の9.7%が空欄であることを占めています。1番目が空欄の回答は2番以降も空欄であります。これらの方々、1割弱の方は、自由意見にご意見をいただいた形になります。5番目では未回答が33.4%であります。裏を返すと残りの方、2/3程度の方は5番まで全て自由記載していただいた方々ということです。

以上、全体の回答を集めたものですが、本日高校生もいらっしゃるため、10代の回答が全体とどう違うかを口頭でご紹介させていただきます。10代の1位は

全体の3位である「買い物をする」であり、36件でした。2位が「勉強・自習・調べものをする」であり、34件と全体で8位のもので、1位とは4件差でした。3位が同数であり、全体の5位の「スポーツを楽しむ」と、全体の1位である「飲食をする」が31件ありました。10代の方は買い物、勉強・調べもの、スポーツ、飲食のようなものが上位にあるのかなと思います。後ほど自由意見をご紹介しますが、10代の方からは「娯楽施設が欲しい」や「デートスポットがない」との意見もいただいております、今後の検討にも活かしていただきたいです。

A3の資料にお戻りいただきまして、左下の主な傾向で①と②は先ほど申し上げましたため、④に触れさせていただきます。居住地別の集計で顕著な差はないのですが、石神井地域〒177にお住まいの方では「飲食をする」が第1位で、若干高いと感じております。

右の選択肢「その他」を選んだ方で具体的に上がった159件の内訳を示しております。「防災・公共サービス」では「防災拠点、災害時の避難所や備蓄品が完備した施設」が欲しい。「環境・自然」系では「リサイクルセンター」や「自然に触れられる場所」など。「文化・教育」関連では、「図書館」、「美術館」、「生涯学習センター」や「セミナーや講習会等のスペース」が欲しい。「地域」関連では、「ドッグランやペット関連施設」、「マルシェ」や「様々な世代が交流できる場」など。「ビジネス」関係では、「起業支援センター」、「商業施設やショッピングモール」。「その他」では「士業」と記載されているのが弁護士や税理士の職業の方々の誘致。また、「駐車場」が含まれているという結果でございました。

3枚目をお願いいたします。3枚目は先ほどの自由意見を書いてくださいといった結果の内容です。注目すべきは、一番左上にある自由意見の984件です。全体1,685件の58.4%の方々が自由意見を書いていただき、大変貴重なデータと認識しています。石神井公園駅の周辺の印象として、「肯定的な意見」と「否定的な意見」、新たな施設への期待として「望むこと」・「望まないこと」をカテゴリーで分類いたしました。

左の駅周辺の「肯定的な意見」としては、「商業施設や飲食店で賑わっていて」、「美味しい飲食店がある」、「買い物に便利」。「活気」としては「再開発が進んでいて発展が期待できる」、「マルシェ等のイベントがある」。「石神井公園や三宝寺池等の自然が魅力だ」、「緑が多い」。「急行が停車するため、交通の便が良い」。「高級住宅である」、「リラックスができる環境である」などの声をいただいております。

一方、「否定的な意見」としては、「飲食店や居酒屋が少ない」、「娯楽施設がない」、「駅ナカのチェーン店ばかり」。「道が狭い」、「自転車の置き場や駐車場が少ない」。「若者が遊べる場所やデートスポットが少ない」。「再開発に伴う防災対策が不十分」などの声をいただいております。

右の新たな施設に「望むこと」です。一番上から「店舗、大型ショッピングモール、クリニックや病院の増設」。「子どもが安全に遊べる室内の施設」、「バスケットコートやボルダリングの施設」、「若者向けの娯楽施設」。「様々な世代が集まれるフリースペースや交流スペース」。「音楽ホールや美術館」、「演劇場」、「カフェ併設の図書館」など、これは先ほどの武蔵野プレイスに似ているものかと思えます。また、「緑豊かな環境の維持や調和」、「避難所として利用できる施設」などがあります。

最後に、「望まないこと」について、「独自性のある魅力的な街にしてほしい」、「チェーン店でなく、石神井公園駅まで行かないとない様なお店がいい」。「高層ビルはもうこれ以上建ててほしくない」。「若者向け集客施設、薬局は不要」。「無料だからと入り浸る人が集まれるような場所にはしないでほしい」などの意見をいただいております、それぞれ主な件数と共に記載しております。

別紙3でございますが、本日は触れませんが、それぞれ属性からクロス分析したものが記載されています。これ以外にも、追加で検討していただきたい分析内容のお声をいただければ、事務局で次回までに準備させていただきたいと思えます。

約 1,700 件と貴重な声をいただきました。参考にしながら今後の検討にご活用していただければと思えます。ご説明は以上です。

■会長

ありがとうございました。ただいまの説明に対してご質問・ご意見はございますでしょうか。別紙3の17ページには、10代の意見や年代別の積み上げグラフがございます。

■委員

一点質問させてください。問2-1の選択肢である9番と10番は「楽しむ」と記載がありますが、その他は「本を読む」や「相談する」とした表記です。こちらの「楽しむ」は主体としてスポーツをしなくても、見ることも含まれるのでしょうか。

■事務局

第1回の会議で皆様に選択肢をご確認いただいたところもありますが、原案を作った立場としてお答えすると、スポーツ、音楽や芸術など自分ではできないが、見たり聞いたりすることで楽しみたいという要望もあるのではないかと思います、汎用的な意味合いを持って作成いたしました。また、図書館についても、11番の「勉強・自習・調べものをする」や12番目の「新聞・雑誌・本を読む」も図書館的な機能であり、様々な問い方はあると考え、これらの選択肢の中からご回答をいただければ一定の結果は出るのではないかと思います作成いたしました。

■委員

世帯属性が単身者と子どもがいる世帯とありますが、子どもがいない世帯が高齢者組か若者かという傾向の違いはありますか。

■事務局

2人以上の世帯については、子どもがいない世帯もあれば、子どもが大きくなって自立したなど様々なケースがある認識です。現時点で分析はできていないため、データを見ながら傾向を取れるかを検討させていただきます。

■会長

クロス集計をしていただければと思います。他はいかがでしょうか。資料を眺めてみると男女差や世帯ごとの違いなど興味深い違いがあります。郵便番号ごとの違いは比率を出さないと分からないですが、比率は出せるものでしょうか。

■事務局

元々が無作為抽出という条件であるため、練馬区の郵便番号176-179まできれいに4分割とはしていません。会長に仰っていただいたように、実際に5,000件のうちの石神井地域の回答割合を見なければいけないため、石神井地域での飲食店の意見が多いなどの回答率を見られるとは言えない可能性もあります。今後の課題として再整理をさせていただきます

■会長

ご回答いただいた方の中で、近隣の方と遠方の方では、欲しいもの・そうでないものの違いは見れると思うので、その辺の整理をしていただけると良いです。その他はいかがでしょうか。皆さんからご質問などございますでしょうか。

■委員

想像した通りの結果でした。

■会長

また何かあれば、事務局の方にご意見を寄せていただければと思います。高校生の皆さんも大丈夫でしょうか。もしご質問があれば寄せていただければと思います。

4 検討会議報告書（提言）の記載内容について

■会長

続いて、次第の4になります。「検討会議報告書（提言）の構成イメージ」について、ご説明をお願いします。

■事務局

資料3をご用意ください。第1回の検討会議で、最終的な検討のゴールイメージが必要ではないかというお話がありました。私共で考えているイメージを本日共有させていただき、次回以降の検討にご活用いただければと思います、資料を用意いたしました。

1 番の検討会議の役割や設置については、一回目の資料を抜粋したものです。この検討会議は次に掲げる事項について検討し、区長に報告する内容として4点ございます。「跡敷地に求められる機能、整備すべき施設」、「整備する施設の整備・運営の考え方」、「整備にあたって配慮事項」、「その他区長が必要と認める事項」と整理されています。こちらをかみ砕いて、具体的な報告書（提言）の構成イメージは3つあると考えております。

1 点目が「新施設のコンセプト」や「施設のイメージを表すキャッチコピー」があっても良いと思っております。先ほど視察結果を共有いただきましたが、武蔵野プレイスは「ひと・まち・情報 創造館」、豊洲シビックセンターは「現代の里山」というようなイメージなものです。

加えて、「導入する機能や施設の例示」、「整備・運営手法や配慮すべき事項」などと注意や配慮が必要な事項を最終的な構成イメージとしてまとめていただくことを考えています。後ほどの議題にあります、ワークショップ形式でご検討いただくことを想定しており、このような報告書の構成イメージを頭に置きながらご検討いただければと思います。

■会長

このお題について、ご意見・ご質問ございますでしょうか。いきなりキャッチコピーが出てくるようなものではないと思います。武蔵野プレイスのように、複数の重要なキーワードで、新しい施設として望むものをいくつかの文章で書かれても良く、一文のキャッチコピーでなくても良いかと個人的には考えています。他にいかがでしょうか。

■委員

整備・運営方法はかなり専門的な事項になるため、そこまで議論するのかどうかは検討が必要だと思いました。また、配慮すべき事項の具体的な中身があると良いと思いました。武蔵野プレイスも調べたところ、キャッチフレーズの前段階で、公共施設として革新するという大きな方針がありました。将来を見据えて革新的なものを入れて街のシンボルとしていくようなコンセプトが出てきても良いと考えていました。

■会長

ありがとうございます。その辺もワークショップをやりながら方向性が見えてくるのかと思います。

運営や整備の手法については、委員の皆さんに考えていただける範囲の中で書く想定でいました。検討会議については、役割が設置要綱に書かれていて、整備と運営の考え方が記載されています。運営や整備にあたっての考え方を整理するということがいかがでしょうか。例えば、先ほどの「石神井公園の緑との関係性を考えてほしい」という意見などが整備と運営の手法には含まれてくるの

ではないでしょうか。また、施設の運営については、整備後の区民の関わり方や行政の役割などもご意見を出していただいて、書き込めると良いと考えています。

他にはいかがでしょうか。報告書の大きな構成としてはこの通りかと思いますが、実際はワークショップ等を積み重ねていくうちに構成も変わってくるものだと思います。現状の方向性としては、検討会議のミッションとして我々がアウトプット・成果として出さなければいけないものの共通認識を持ちたいところで、この中身を皆様に考えていただきたいとご理解いただきたいです。

5 公有地（区有地）活用の事業手法について

■会長

続いて、次第の5になります。資料4「公有地（区有地）活用の事業手法」について、事務局から説明をお願いします。

■事務局

資料4をお願いいたします。第1回の会議や視察で、建物の財政負担や運営手法に関するご意見がありましたので、ワークショップを始めるにあたり手法をいくつかご紹介できればと思います。

1つ目は「土地の活用方法」です。今回の石神井庁舎跡敷地にはいくつかの手法が考えられます。練馬区の財政負担を含めて様々なメリットやデメリットもありますので、比較や検討が必要です。類型でご説明しますが、まずは、こういうものもあるのだとご理解いただければと思います。

はじめに1類型ですが、練馬区が持っている土地に練馬区が建物を建てるという一番スタンダードな形です。今の石神井庁舎や石神井図書館がこういう形で、建設費は練馬区が負担する手法です。

次に2類型です。練馬区が持っている土地に民間が建物を建てるという方法です。例えば、民間の保育園、福祉系施設や病院などがこのようなケースです。この場合は練馬区が建てるわけではないので、区は建設費を負担しません。そして、上に建てる建物は全て民間の施設という手法です。

3類型は、1と2の中間のイメージで、練馬区が持っている土地に民間が建物を建て、公共的な機能の部分を練馬区がお金を出して取得する手法です。練馬駅のココネリがこの手法にあたる複合施設です。この場合、区は建設費を負担しませんが、必要とする機能の床について、費用負担をします。

4類型は、区が持っている土地を民間に売り、民間がそこに建物を建てる方法です。練馬区でも大きな施設ではありませんが、いくつかこのようなものがあります。この場合、練馬区は土地の売却代金をいただき、完全な民間施設となります。

次のページをご覧ください。今の手法を踏まえた事例紹介をまとめました。武蔵野プレイスは第1類型です。市の土地に市が建てています。運営手法は、民間に委託し、その費用を区が補助などしています。詳細は省略させていただきますが、指定管理委託という方法です。

その隣の豊洲シビックセンターも同様な手法です。江東区の土地に江東区が施設を建てています。こちらは区が運営している部分と民間に委託しているものが混在しており、民間の部分は文化コミュニティ財団に委託しております。視察いただいたお二方はご記憶かもしれませんが、江東区の方と財団の方の両者からご説明いただいたかと思えます。

その隣、練馬区内にある高野台病院は第2類型です。区の土地に民間が病院を建て、民間が病院を運営している例でございます。

最後、ココネリは第3類型です。区の土地に民間が建物を建て、公共的な部分は区が負担しているものです。こちらは区がそのまま運営している部分と、民間に一部を委託している部分があります。

このように、建物を建てる際、必ず練馬区がすべての建設費を負担するとは限りません。先ほどのアンケートでも商業施設や民間施設が多数ある一方で、公共的な施設もあったかと思えます。どう複合していくかによって、金額や負担が変わってくるとご理解いただければと思います。

この資料の最後の2「運営手法の種類」をご覧ください。先ほど会長からもご紹介がありましたが、運営にはいろいろな方法があります。施設の運営手法は大きく分けて、「直営」として練馬区がそのまま運営する形、「民間に委託」する形と、「民営」として民間が運営する3パターンがあります。先ほどの土地の活用と同様にメリット・デメリットが様々ありますので、皆様のご意見をいただきながら検討する必要があります。1番左に区の関与度がありますが、上に行くほど区の関与度が高く、下に行くほど低くなります。

そして1番上、練馬区の区有施設の運営手法の「直営」をご覧くださいと、練馬区が所有する施設を区が直接運営する手法です。私共のメリットとしては、区が運営するため、区の意向を反映できることです。

中ほどの「民間への委託」については、練馬区が持っている施設の運営を民間の事業者へ運営をお願いし、委託する方法です。専門的になりますが、包括的民間委託、指定管理者やPFIなど色々な種類がございます。右側のメリットのように練馬区の意向に沿いながら民間の知識、経験や技術を活用することで、効率的かつ高品質のサービスを提供することが可能となります。

最後に、民有施設の「民営」です。こちらは、民間事業者が施設を建て、ご自身で民間が運営する手法です。区のメリットは、施設運営のコストやリスクを民間事業者が負担することです。こちらでも民間がやることで、民間の専門知識、技

術や経験が十分に活用できます。その下の事例は先ほどと重複しますが、武蔵野プレイスや豊洲シビックセンターの運営手法を書かせていただいています。

専門的な部分ではありますが、土地活用、建物を建てる方法、練馬区の財政負担、運営や手法などと練馬区または民間が全てというのではなく、両方がやるというやり方があります。ご説明は以上となります。

■会長

ココネリの場合は、民間の床は誰が持っているのですか。

■事務局

土地を民間に借地という形で貸して、民間の方が建物を建てて、民間が所有者になります。床は日立キャピタルというデベロッパーが持っています。

■会長

民間が建てた施設を区が取得したと理解しました。つまり、ライフ等のテナントはデベロッパーが決めているということですね。これ以外にも事業方式はあり、民間が建て、公共側が全額寄付し、民間がオペレーションをやるなどと高度なやり方もありますが、大きく分けるとこのぐらいになります。

施設にどんなものを入れるかによって、方針が決まってくると思っており、公共的な施設がほとんどであれば区が建てることになり、先ほど話でもあったショッピングセンター等を入れる場合は、民間が施設を持つ可能性も出てきます。テナントとして貸し出す可能性がないわけではないですが、最近はあまりそのリスクを取りたくないのが現状です。床を持っていてもテナントが決まらない場合があるので、民間に床を持っていただき、テナントを見つけてきて回していただくようなやり方もあります。どんなものが入るかによって、どのような事業手法が良いかなどは決まってくるため、頭の片隅に持っていていただきたいです。

大事なのはどのようなものを入れたいかであるため、皆さんと議論させていただきながら、概ねの方向性が決まると良いです。難しいところもあるかと思いますが、わからないことがあればご質問いただければと思います。高校生の皆さんはどうですか。

■高校生

デベロッパーとはどういう意味ですか。

■会長

デベロッパーは開発事業者です。建物を建てて、マンションを売る場合もあれば、商業施設等を入れる場合もあり、賃料で施設を運営するなどの事業を行う企業のことです。不動産開発事業者とも言います。

6 次回以降の検討会議の進め方、検討事項について

■会長

続いて、次第の6です。「次回以降の検討会議の進め方(案)」について、事務局からご説明をお願いします。

■事務局

資料5をご用意ください。次回以降の検討会議の進め方ですが、コンサルタントよりご説明します。

■コンサルタント

では、資料5について説明させていただきます。まず1ページ目をご覧ください。

これまでの検討会議でもお伝えさせていただきましたが、石神井庁舎の跡敷地の活用を考える上で、委員の皆様によるワークショップの開催をご提案させていただきます。日程につきましては、1月を予定しており、上旬と下旬で2回に分けた開催を検討させていただいております。メンバーは、委員を3班に分け、会長には班に属さず全体を俯瞰していただき、各班においては弊社のコンサルタントがファシリテーターを務めさせていただきます。ファシリテーターとは、会議の中で中立的な立場に立ちながら、みなさんからの意見をまとめてより良い結論に導くために、参加者の意見を引き出していく役割とご理解いただければと思います。

原則として、2回のワークショップは同じメンバーで検討することを想定しています。実際に何を議論していただくかというテーマでございしますが、第1回におきましては石神井庁舎跡敷地周辺を考えたときに跡敷地をどのような場所にしたいか、ここで何をしたいかを中心に議論していただきたいと思います。第2回においては、第1回の議論をより深めていく、それを実現するためにはどのような考えが必要かと、先ほどのご説明でもありました運営の観点も皆様に議論していただくことを想定しています。

2ページをお願いします。こちらは参考までにワークショップにどういう気持ちで取り組んでいただきたいかを示させていただいております。ワークショップは、一方的な説明などではなく、参加者全員が自ら参加して、共に何かを学びあったり、創り出したりする検討の一つのスタイルとしております。

ここで皆様に心がけていただきたいのが、まず、他人の意見を否定はしないことです。意見の質にこだわりすぎて意見が出ないよりは、まずは思いついたところからどんどん出していただくような、意見の質より”量”を重視して意見を出していただきたいと思います。人の意見に便乗 OK と書いていますが、「自分もそう思った」というところも重要なご意見でありますので、ワークショップの中でご意見いただければと思います。自由奔放な意見ありということで、多少コメントに迷う部分もあると思いますが、否定する方はいませんのでどんどん意見

を出していただいて、いろいろな意見を伺いたいと思います。最後にとにかく楽しみましょう！、ということで皆さんリラックスして、楽しみながらやれば自然に意見が出てくるかと思うので、そのような気持ちでワークショップにご参加いただければと思います。

3ページをお願いします。こちらは現段階での想定ではございますが、各回のワークショップにおきまして、どのように進めていくかというところのご提案・ご共有させていただきます。まず、第一回のワークショップですが、「どのような“場”にしていきたい？」「その“場”で何をしたい？」をテーマで議論させていただきます。

まず資料の真ん中左側でございますステップ1では、跡敷地周辺に対するイメージがどんなものであるか、跡敷地にあったら良いものや求められるもの、皆様が気になることを付箋で意見を書いていただいて、事務局で用意した地図の上に貼ってもらうこと考えています。ここでは、皆様のご意見も重要となりますが、アンケートの意見も参考としていただきながら地図に落とし込む作業を行っていただきたいと思います。

右に移りましてステップ2ですが、こちらでは扱う地図を石神井庁舎の跡敷地に少し拡大させていただいた紙をご用意いたします。ステップ1で作業していただいた意見を貼り直したり、足りない追加の意見を言っていただき、親和性のある意見をグルーピングしながら、積極的に議論いただきます。議論としては40分と長めにとっています。ここでの議論を踏まえて、このグループワークのタイミングで1つ検討の「コンセプト」を議論いただき、決めていただきたいと思います。

最後に休憩をはさみまして、各班で議論いただいた内容を他の班に向けて発表いただく時間を設けさせていただく形で第1回のワークショップを想定しています。

4ページをお願いします。こちらでは具体の作業のイメージを簡単にご提示させていただいています。ステップ1といたしまして、周辺の駅や石神井公園を含めるような大きなスケールの中で様々なご意見をいただきたいと思います。

5ページをお願いします。5ページでは、石神井庁舎や敷地にフォーカスしながら、皆さんにご意見を伺いながら似たようなご意見などのグルーピングをしつつ、議論の内容を直接紙に書いていただき、そこはファシリテーターもサポートさせていただくのですが、議論の過程も含めて第1回のワークショップの成果として残していくことを考えています。

6ページをお願いします。第1回のワークショップで3つの班に分かれて議論いただいた内容については、一度事務局にて持ち帰らせていただきます。周辺のエリアに関する意見を集約した概観できる資料や、2と3と記載させていた

だいた班毎に決めたコンセプトやどんな場所にしていきたいかを事務局で清書し、資料を取りまとめさせていただきます。こちらを用いて第2回のワークショップに繋げていくことを想定しております。

7ページをお願いします。第2回目のワークショップについてです。第1回のワークショップの内容を踏まえて、どのような場にしていきたいのかと深掘した議論と、皆様で議論いただいた理想の場を実現するために必要なものについてお話していただきたいと思っています。まずは、最初に第1回目のワークショップの振り返りを事務局の方からさせていただきます。ステップ1として、事務局で取りまとめた案に対して、各班で取り入れきれていない意見や、追加したい意見などを20分で意見出しをしていただきたいと思っています。

続いてステップ2では、2回に分けて議論していただいた理想の場を実現するために必要なものという意味で、具体的な施設やどのような方々に運営など関わっていただきたいか、さらに実現に向けた課題ともう一段踏み込んで皆様のご意見をいただければと思っています。

最後に共有・振り返りとして30分設けておりますが、各班のまとめを共有していただきつつ、各発表に対して会長や他の方々からご意見をいただきながら議論を進めて取りまとめる想定でございます。

8ページをお願いします。現状の想定イメージとしてご理解いただければと思いますが、委員によって出た様々な意見とそれによるディスカッションが一枚の紙にまとまってくるという形になっています。集約された成果物を班ごとにとりまとめていただきつつ、今後の検討の参考にさせていただく形でとりまとめを想定しております。ワークショップについては今後の議論によって、細かい部分で実際の開催までに変更となる可能性もございますが、次回以降の進め方の案としては以上となります。

■会長

以上説明していただいた内容についてご質問・ご意見などはいかがでしょうか。皆様ワークショップという言葉聞いたことはありますか。

■委員

聞いたことはありますが、はっきりとしたことは分かりません。

■会長

グループワークをやりながら皆様で成果物を一緒に作り上げていくような取り組みのことを言います。今回も皆様の意見をグループごとに出していただきながら、うまくまとめていただき、グループ同士の成果も確認しつつ、全体の意見をまとめて作り上げていくような形です。これだけの人数で議論をしているとどうしても1人の発言する機会が限られてしまうため、小さな単位で意見をたくさん言えるような和やかな雰囲気話し合うというのが趣旨です。

高校生の皆さんは経験がありますでしょうか。

■高校生

(頷く)

■会長

素晴らしいですね。ワークショップデザインがご専門の委員はいかがでしょうか。

■委員

グルーピングの仕方によって雰囲気が変わると思います。あえて属性が違う方で組むと、3班とも同じようなトーンとなる可能性があると思います。属性が同じような方が組むと3つの班のカラーが出ると思います。属性が違う方のグループにする場合、アンケート結果を反映させることも踏まえると3つとも同じような意見が集まってしまうかなと思いました。

高校生はしっかりしているので大丈夫かと思いますが、いろんな年齢の方と配慮せずに発言いただける意味でもグルーピングが大事かなと思います。そのあたりはコンサルの方にも考えていただければと思います。

■会長

ありがとうございます。貴重なご意見だと思います。あえてグループを似た方を集めて各班で違う案を作ることはよくやります。案の違いが生まれた理由を読み解くこともします。その場合、お互いの案が逆に良く見えてしまうことも多いです。例えば、高校生が作った案を、大人が気に入ることもあります。グルーピングの方法は様々あるので、一般的には平たくいろんな方に入っていくこところではありますが、今回は高校生も参加していただいていることも踏まえて、グルーピングについて考えていただきたいです。楽しいワークショップにしたいと思っております。その他はいかがでしょうか。

■委員

私自身もワークショップを企画することが多いのですが、いつも気になることが、声の大きい人やすごく話したい人に時間が割かれてしまうことです。その際、偏った主観的な意見のまとまりになってしまうことがあります。

せつかくのワークショップの良さがなくなってしまうので、私はよくロールプレイを行なっています。例えば70代男性があえて10代女性の立場になって意見を出し、10代女性に意見を見てもらおうようなことをしています。そこで、自分が思っていた意見に対し、新しい気づきが生まれます。一方で、2回のワークショップの中で、報告書の中に納める成果を求めるところで、何を目的とするワークショップなのかを考えて中身を考えていただけると良いと思いました。

■会長

とても面白い、やってみたいと思う意見でした。他にはいかがでしょうか。

■高校生

資料5の3ページの第1回ワークショップのステップ1と2に箇条書きについて、ステップ1の「跡敷地にあったら良いものや求められるもの、気になること」とステップ2の「跡敷地でやりたいこと、やれたらいいこと」の差がわかりませんでした。

■会長

2つのやり方があるかと思います。

やりたいと思うことを沢山書いてもらって、それを並べたときにどんな場所になるのかをみんなで考えるやり方が一つです。

また今回は、敷地によく行かれてご存じの方も多いと思いますが、敷地の状況からどんな場所になるといいなというようなイメージも湧いてくるのも一つのやり方と思っています。例えば、「駅が近い」や「石神井公園の近くに緑がある」、また「富士街道沿いの道路が車の行き来がある通り」などと、敷地が持っている条件から想像してもらえればと思います。施設の中身として欲しいものとは別に、場所性から施設に基本的に求めたらいいことは何か、を考えるということを最初にやっていくような流れになります。

一方、これらは並行してできるかもしれなく、ステップを踏む必要ないかもしれないと思いました。例えば、この場でやりたいことは何か、基本的に欲しい施設として緑が欲しい、計画・デザインを考えてほしい、今までにないようなものを作ってほしいなどとコンセプトにつながるような考えも出てくると思います。ステップを踏むのか・踏まないで、両方考えてたくさん意見を出していただくこともあるかと思います。

イメージはできましたでしょうか。

■高校生

できました。ありがとうございます。

■会長

ステップ1が難しいかと思います。上手く説明しないと何を意見として出したら良いかがわからないかもしれません。

■コンサルタント

本日のご意見の中でも石神井公園との繋がりなどの意見も出てきていましたが、最初にマクロの視点で見ていただくのが良いかと思い、ステップ1を設けておりました。一方で、ご指摘のとおり議論している内容は同じという可能性もあるので、ステップ1と2を設定させていただきましたが、ご意見を踏まえて考えていきたいと思っています。

■会長

その場の施設として、施設の使い方、機能や種類など、例えば「子どもが思い

つきり声を出せる」などと、もう少し基本的な要件である「デザイン」や「緑を感じられる」などを仕分けができると良いと思いました。

個別の具体の施設のアイデアではなく、個々のアイデアをトータルでまとめたときにどんなイメージの施設になって欲しいのか、というところもワークショップで出てくると良いと思います。その辺りも工夫していただければ良いです。

とても良いご質問をしていただいたので、事務局も少し考えていただければと思います。その他いかがでしょうか。

■委員

私、本日初めて参加させていただいて、この回で理解させていただいています。皆様はすでにご存知かもしれませんが、ワークショップでは、ファシリテーターはどなたが行うのでしょうか。

■コンサルタント

こちらに座っているコンサルのメンバーです。

■委員

事業者の方ということですね。私もワークショップをたくさんやりますが、20分は議論する時間としてあつという間と思っています。その中で、ファシリテーターがどのようにリードしてくれるのかなと、タイトな時間の中で結構な内容をやられるのかなと思っています。期待しつつ楽しみにしていますが、その辺どのように行われるかが知りたいです。また、ワークショップをこのイメージ通りに行う場合、例えば再開発部分について皆様ご理解されている状況でしょうか。

■会長

理解されている方が多いと思っていますが、必ずしも全員ではないと思います。周辺の状況が分かるような情報を事前に皆様に提供し、当日も資料が必要だと思っています。例えば、既にできている再開発にどのような施設があるか、今進めている再開発に将来的に入るものは何かなど、1回目の資料の時に簡単な説明がありましたが忘れている方もおられるかもしれません。その内容を確認しながら入れるべきものの議論や、富士街道の交通量が多い、石神井公園に行くのに大切な動線であるなどの地域の状況・背景を落としたような地図があると良いと思っていました。その辺も工夫していただきたいです。

■委員

再開発のところから庁舎のところまで道が繋がって、一つの動線になると思っているので、人が通る上でとても重要だと思っています。この辺の事前情報があると良いと感じました。

■会長

そちらを用意していただきたいと思います。できますでしょうか。

■事務局

会長からありましたように第1回で再開発の資料はございましたが時間が経っていますので、石神井庁舎周辺にどのような公共施設があるかなどと資料を準備しています。当日は、その資料がないと議論にならないと考えていますので、事前の配付も含めて検討させていただきます。

■会長

他はいかがでしょうか。

■委員

第1回目に出ておらず申し訳ないのですが、石神井庁舎には近くに図書館がありますよね。今回視察に行った施設の両方に図書館の機能が含まれており、視察の感想には図書機能に関する意見が多く挙げられていましたが、今回の石神井に関しては近くに図書館があるため、図書館機能は十分に果たされていると考えるのか、または子どもが声を出せるような図書館はないと考えるのか、周辺の情報を考える際に周辺施設が重複性ないかなどの情報もあると良いかと思いました。

■事務局

改めて第1回目の資料で説明させていただきますが、石神井に図書館があるから図書館は作らないなどの制限は一切ございません。いろんな施設が複合する可能性があると考えておりますので、選択肢を排除しないでご検討いただきたいです。また改めて資料でご説明させていただきます。

■会長

一方で、既存施設にあった用途で新しい再開発に入るものは条件から除くなどの考え方もあったかと思います。ただ、それ以外についてはあまり制約は考えないでいただきたいと区から言われています。

■委員

たくさんの要望がアンケートから挙げられているので、図書館が近くにあるまたは図書館の機能を入れることが必要なのかというところを知りたかったというところでは。

■会長

ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。

■委員

2点お伺いさせていただきます。

1点目は、第1回の会議でも区民アンケートで周りの再開発に関する条件や概要を区民にどこまで知らせられるのかが疑問でしたが、会長が今おっしゃっていたように、そのような情報はご開示いただけるというところと理解

しました。

もう1点は、ワークショップが2回行われる中で、時間的にタイトなところもあり、やった感でワークショップが終わってしまうという危惧を持っています。さらに今後の進め方について最初の回でご説明あったと思いますが、ワークショップである程度の成果を得たとしても、2月以降でどのように成果に結びつけていくかのビジョンもお聞かせいただければと思います。

■会長

私の方から説明させていただきます。ワークショップが非常にタイトであることは、やったことがある人にはわかっていると思います。まずは2回のワークショップで出た結果を元に、さらに必要があれば追加でいろいろな検討の会議を重ねていくことも区は柔軟に考えていただいています。とりあえず年度内については2回のワークショップを行い、どこまで意見がまとまるかなどと様子を見て、その先の検討スケジュールを考えて頂きたいです。拙速に成果を出していくのではなく、区としても貴重な土地であるため、慎重に考える良い体制でいますので、ご安心いただきたいです。

このあたりで閉めたいと思います。何かご意見ございますか。

■副会長

皆で考えながら検討を進めていくという趣旨で、ワークショップを行うところもあるのかなと思います。持ってきたものをゴミ箱に入れていくようにやるものではなく、出てきたものを大事にしていくのが良いのかなと思います。次回とその次のワークショップに出られず申し訳ございませんが、まとめていただいたものをまた勉強させていただきます。ありがとうございます。

7 その他

■会長

その他の次第については、皆さんの方から特段なければ、事務局の方にマイクを戻したいと思います。事務局の方、よろしく願いいたします。

■事務局

ありがとうございました。それでは最後に連絡事項がございます。

■事務局

次回以降の検討会議の日程についてお知らせさせていただきます。

次回、第4回の検討会議は年明けの1月9日（木）16時半から18時半で石神井庁舎にて開催を予定しております。開催通知につきましては、年内にお送りさせていただきますので、そちらで改めてご確認をよろしく願いいたします。

ワークショップ第2回目となります第5回の検討会議1月23日（木）16時半から18時半を予定しております。場所は調整中ですので、決まりましたら共有

させていただきます。

■企画部長

それでは、本日の検討会議は終了となります。委員の皆様、ご参集いただきありがとうございました。

以上